

# 池田市空家バンク制度実施要綱（案）概要説明

## 1 空家バンク制度の目的

市内の特定空家等の発生を抑止するとともに、本市への移住及び定住並びに地域活性の促進を図ることを目的とする。

（第1条関係）

## 2 対象とする空家の種類

- ① 戸建住宅 ② 長屋建住宅 ③ 分譲マンション（賃貸マンションは対象外）
- ④ 店舗・事務所（「空家等」に該当するものに限る。）

（第2条関係）

## 3 空家バンク制度の運用上の注意

- ① 一般の不動産取引を妨げるものではない。
- ② 市は、不動産取引に関する交渉・契約に関与しない。
- ③ 暴力団員等は制度を利用することができない。

（第3条関係）

## 4 空家バンクの登録

### 1 登録の流れ

- ① 所有者は、申請書に空家バンク登録カード等必要書類を添え、市に申請。
- ② 市は、空家バンク台帳に申請があった空家に関する情報を登録。
- ③ 市は、登録が完了したときは、所有者へ登録した旨と通知。

### 2 登録の条件

- ① 差押え又は仮差押えをされていないもの。
- ② 法令に基づく行政処分を受けていないもの。
- ③ 相続登記等が行われているもの又は行う予定があるもの。
- ④ 耐震診断を実施しているもの又は行う予定があるもの。

（昭和56年5月31日以前に建築されたものに限る。）

### 3 登録期間

1年を経過する日の属する年の12月31日まで

（第4条関係）

## 5 空家バンクの登録変更

所有者は、空家バンク台帳の登録事項に変更があったときは、池田市空家バンク台帳登録事項変更届出書を速やかに市に届け出なければならない。

（第5条関係）

## 6 登録所有者の責務

- ① 所有者は、登録した空家の売買又は賃貸借契約の成立等、空家バンクの利用の必要なくなったときは、速やかに市に対し、取消申請書をしなければならない。
- ② 登録した空家は適切な管理に努めなければならない。

(第6条関係)

## 7 空家バンク台帳の登録取消し

市は次のいずれかに該当する場合、空家バンク台帳の登録を取消し、所有者に通知。

- ① 登録期間が経過したとき。
- ② 登録所有者より取消申請があったとき。
- ③ 空家バンク台帳に登録されていることが不適切であると認めたとき。

(第7条関係)

## 8 利用者登録

### 1 登録の流れ

- ① 利用者は、申請書に空家バンク利用者登録カード等必要書類を添え、市に申請。
- ② 市は、空家バンク利用希望者台帳（以下「利用者台帳」という。）に申請のあった利用者に関する情報を登録。
- ③ 市は、登録が完了したときは、利用者へ登録した旨と通知。

### 2 登録期間

1年を経過する日の属する年の12月31日まで

(第8条関係)

## 9 利用者登録の変更

利用者は、利用者台帳の登録事項に変更があったときは、速やかに市に変更届出書を提出しなければならない。

(第9条関係)

## 10 登録利用者の責務

登録利用者は、空家の売買又は賃貸借の契約の成立等、空家バンクの利用の必要がなくなったときは、速やかに池田市空家バンク利用希望者台帳登録取消申請書により、市に申請しなければならない。

(第10条関係)

## 11 利用者台帳の登録取消し

市は次のいずれかに該当する場合、利用者台帳の登録を取消し、利用者に通知。

- ① 登録期間が経過したとき

- ② 登録利用者より取消申請があったとき。
- ③ 利用者台帳に登録されていることが不適切であると認めたとき。

(第 1 1 条関係)

## 12 登録情報の公開

空家バンク台帳に関する情報の公開については以下のとおりとする。

- ① 池田市ホームページ
- ② 市役所担当窓口
- ③ 大阪版・空家バンク (予定)
- ④ 全国版空家バンク (予定)

(第 1 2 条関係)

## 13 個人情報の保護

- ① 個人情報を空家バンク制度以外の目的に利用等しないこと。
- ② 個人情報の無断使用の禁止
- ③ 個人情報の適正な管理 等

(第 1 3 条関係)

## 14 宅地建物取引業者との連携

- ① 市は、所有者又は利用者より宅地建物取引業者の情報提供の希望があった場合、北摂不動産事業共同組合または空家バンク制度に協力する宅地建物取引業者(以下「協力事業者」という。)と連携し、情報提供を行う。
- ② 所有者と媒介契約を締結した協力事業者は、空家バンクへの登録、変更、取消しに関する事務を代行することができる。

(第 1 4 条関係)

## 15 雑則

空家バンクの実施についてその他必要となる事項は、市長が別に定める。

- ① 空家バンク台帳、空家バンク登録カード等の項目
- ② 池田市ホームページ等に公開する空家情報
- ③ 協力事業者の登録等事務取扱 等

(第 1 5 条関係)

## 16 制度の施行

空家バンク制度は、平成 3 0 年 1 月 1 日頃より施行することを予定。

(附則関係)

## 池田市空家バンク制度インセンティブ(案)について

### 趣 旨

- ◆ 放置された空家の利活用は、「特定空家等の発生抑止」、「定住促進」、「地域活性」に繋がる。
- ◆ 空家バンク制度は、不動産流通にのっていない空家の流通を促し、空家の利活用に有効な手段。
- ◆ 空家バンクへ登録する空家の件数は全国的に伸び悩んでいる。(大阪府下13市町村 登録件数64件 H29年10月時点)  
⇒ 空家バンクに登録した空家所有者に対し、インセンティブを与え、空家バンクへの登録を促し、空家バンクの活発な利用を図る。

空家バンク登録目標件数 50件/年

### インセンティブ(案)

- ① 空家バンク仲介手数料補助..... 200千円×20件=4,000千円  
空家バンクに登録された物件の売買又は賃貸借契約の仲介ため、不動産事業者に支払った手数料の一部を補助する。(上限20万円)
- ② 耐震診断費用補助 ※ 国庫交付金事業(1/2補助) ..... 50千円×10件 + 25千円×10件=750千円  
空家バンクの登録について、旧耐震基準の物件は耐震診断の実施を条件とすることから、耐震診断費用(5万円)を補助。  
また、新耐震基準の物件についても耐震診断を実施する場合は、2万5千円を補助。  
【H29年度予算】 5万円×30件分 ⇒ 10件プラス  
2.5万円×2件分 ⇒ 10件プラス
- ③ 空家バンクの活用促進に向けた各種補助..... 50千円×25件=1,250千円  
空き家見守りサポート、ホームインスペクション、ハウスクリーニング、相続物件の家財道具処分等、利活用に必要となる経費の補助。  
(上限5万円程度)

平成30年度予算要求予定額 6,000千円(一般財源 5,625千円)

# 空家バンク制度のインセンティブについて

## 【仲介手数料補助に対するご意見】

- ・おまけ的だが、所有者への意識啓発面のきっかけとしては良い。
- ・売買契約には仲介業者がないと難しいので、補助は有用。
- ・バンクへの登録作業(登録カード等)が大変なので、そのハードルを下げることに繋がると思う。その点も意識したPRを。
- ・バンクを利用して契約成立したのであれば、仲介業者は必要ない。
- ・予算に余裕があれば行うとして、他のインセンティブと比較も必要。
- ・既に契約相手が決まった物件が、この補助欲しさにバンク登録することが考えられ、補助対象を協力事業者が仲介するものに限る等、対策の検討が必要。

# 空家バンク制度のインセンティブについて

## 【耐震診断補助に対するご意見】

- ・バンク登録の条件として必要とすることから、補助は有用。
- ・建物の活用を目的とする場合には補助も必要。
- ・新たな投資がどの程度かかり、市場価値がある建物になり得るかどうかの判断材料として適切。きっかけの効果として期待。
- ・耐震診断ではなくインスペクションの補助を基本とし、旧耐震基準の物件には耐震診断補助を上乗せしてはどうか。

# 空家バンク制度のインセンティブについて

## 【空家バンクの活用促進に向けた各種補助】

### ◆「〇」の数が多かった順

インスペクション > ハウスクリーニング = 家財道具等処分 > 空家見守り

### ◆これらに対する意見等

- ・インスペクションは中古物件の流通に安心感を与えるので促進すべき。
- ・ハウスクリーニングや家財道具処分は、地元業者等と連携し、割引クーポンを発行してもらうなど、官民連携を図ってはどうか。
- ・空家管理は所有者に(努力)義務があることから有用。シルバー人材センターに限定しない形でも良いのでは。

# 空家バンク制度のインセンティブについて

## 【空家バンクの活用促進に向けた各種補助】

### ◆その他補助すべき内容

- ・相続登記費用の補助
- ・未登記物件の表題登記費用
- ・滅失登記費用の補助
- ・境界確定、測量費用の補助  
(購入者への補助)
- ・売買登記費用の補助
- ・固定資産税の減額



# 空家バンク制度のインセンティブについて

## 【その他インセンティブ、制度周知・PR方法】

- ・地元金融機関に、購入費用等の低利融資の協力依頼。
- ・市内企業や団体に協賛団体になってもらう。「オール池田」
- ・シェアハウス、民泊等の活用提案をする専門家の紹介。
- ・空家の具体的な活用イメージを所有者に持ってもらうため、相談窓口、相談会等、サポート体制の充実。
- ・老朽化した登録空家の除却をサポート（住宅用地特例の延長や除却費用の補助）、空家の跡地の流通促進も重要。
- ・重点地区に目を向けてみてはどうか。（地域特性、メリハリ）
- ・手数料等の補助よりも付加価値を与えるものへの補助も大事。

# 空家バンク制度のインセンティブについて

## 【その他インセンティブ、制度周知・PR方法】

- ・「都市のスポンジ化」に対する国の動向との整合性を把握整理し、それを受けての他市の対応（鶴岡ランドバンク等）の研究。
- ・放棄住宅に対するマイナスのインセンティブ（負動産）の紹介。
- ・所有者（相続人）不明地のゴミ屋敷化等の相談対応例の研究。
  
- ・市役所に横断幕、「空き家ゼロ目標宣言」等インパクの広告。
- ・制度のポスターやチラシの作成、納税通知書へ同封。
- ・池田市だけでなく近隣市の広報誌などにも情報掲載。
- ・不動産事業者に積極的にPRしてもらうよう働きかける。

**都市のスポンジ化**

**時代** ・ 人口減少期 ・ 都市の低密度化 ・ 空き家・管理放棄地の発生 ・ 「都市空間のマネジメント」 ・ ⇒ “コンパクトシティ”  
・ ・ ・ 高齢化 ・ ・ ・ “多拠点居住”

**立地** ・ 利便性 ・ 法規制 ・ 中心市街地 ・ 商店街  
・ ・ 住宅地  
・ ・ 住工混在市街地  
郊外住宅地 ・ 一体的開発地  
・ ・ スプロール市街地

<ハード面>

**対応** ・ “面で考える”

「ランダムな空き家空き地」の発生 ・ ・ ・ 周辺・隣近所との関係 ・ ・ ・ 外部不経済回避 ・ ・ ⇒隣地統合  
・ ・ 周辺土地利用・インフラ ・ ・ ⇒面的整備事業、規制誘導、助成

“個別で考える” ・ ・

「市場価値の有無の確認」

**空き家対策**

・ 防火耐震 ・ ・ ・ 流通 ・ ・ ミクロ的対応 ・ ・ 空き家バンク ・ ・ ⇒マッチング ・ ローン金利優遇  
・ 衛生・ゴミ ・ ・ ・ 維持管理・見守り ・ ・ クリーニング  
・ ・ ・ 改修 ・ ・ リノベーション ・ ・ 建物用途の変更  
・ ・ ・ 除却 ・ ・ 跡地活用や税減免

・ ・ ・ 暫定的利用  
・ ・ ・ 建替え ・ ・ 接道問題 ・ ・ ⇒規制緩和・助成

<ソフト面>

所有者・住民への意識啓発 ・ ・ ・ “協働思想” まちづくりNPO

⇒ランドバンク機能（行政＋専門家集団）

（スポンジ化の）発生予防策の検討 ・ ・ 登記、信託、財産管理制度