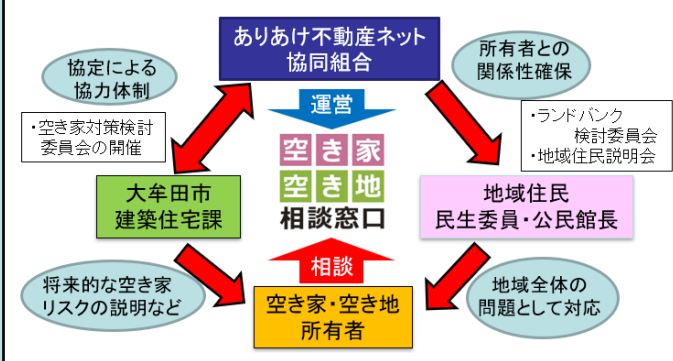


ありあけ不動産ネット協同組合

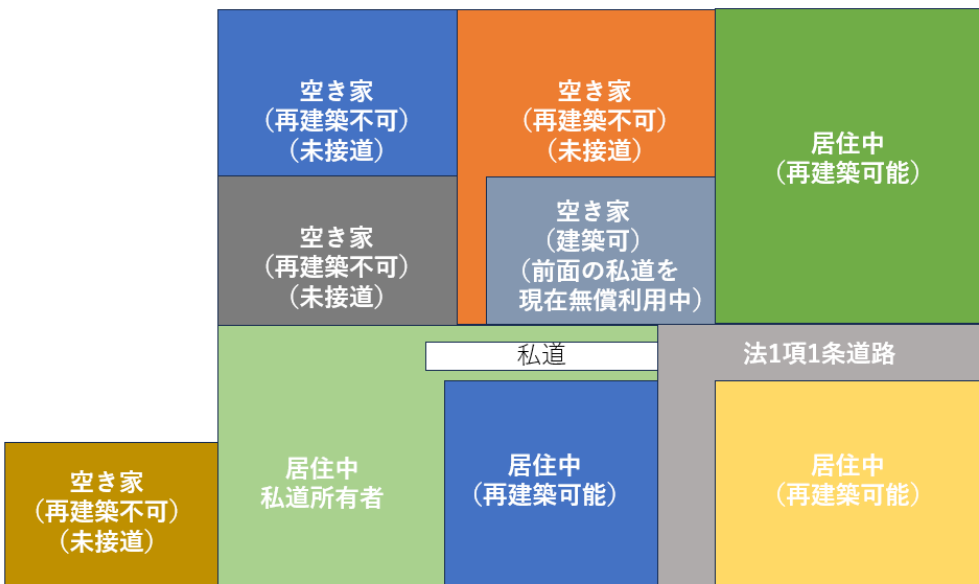
事業概要	敷地と道路(私道)との関係上、再建築の要件を満たさないために、空き家が密集している地域を、行政をはじめ宅建士、土地家屋調査士等が連携して、私道の権利関係や空き家の除却を含めた敷地の整序を行い再建築可能な環境を整える。(1年目/3年)
事業者情報	
団体名	ありあけ不動産ネット協同組合
所在地	福岡県大牟田市諏訪町3丁目10
設立時期	2004年6月
団体HP	https://ariakefudousannet.com/
活動地域	福岡県大牟田市
事業スキーム	 事業スキーム図は、中心に「ありあけ不動産ネット協同組合」があり、その下に「運営」の矢印と「空き家・空き地相談窓口」が示されています。左側には「大牟田市 建築住宅課」と「将来的な空き家リスクの説明など」のボックスがあり、右側には「地域住民 民生委員・公民館長」と「地域全体の問題として対応」のボックスがあります。また、上部には「協定による協力体制」と「所有者との関係性確保」のボックスがあり、下部には「空家対策検討委員会の開催」と「ランドバンク検討委員会・地域住民説明会」のボックスがあります。矢印は、中心の組合から各関係機関へ向かい、また各関係機関から組合へ向かう双方向のコミュニケーションを示しています。
取組内容及び成果	
① 空き家や私道の権利関係調査 空き家や私道の所有者を特定するために、土地家屋調査士に権利関係の調査を依頼。	
② 行政との協議、空き家対策検討委員会の開催 空き家対策検討委員会を開催し、大牟田市建築住宅課と敷地の整序計画について協議する。敷地整序計画では、私道の幅員や位置、空き家の解体などを検討する。敷地整序により、建築基準法に適合した敷地を形成し、建物の建築を促進し、敷地や建物の流通性を高めることで、流通困難化していた地域を再生し、市の固定資産税収入を増やす効果も期待できる。	
③ ランドバンク検討委員会の開催 大牟田市と協力して、敷地の整理や空き家所有者への提案方法などを検討する。敷地の整理により、接道要件を満たさない土地を再建築可能にし、地域の価値を高めることを目的とする。	
④ 空き家所有者との連絡・調整 行政の協力のもと、空き家の除去や敷地の整理にかかる費用や売却の可否などを所有者に提案する。所有者の意向に沿った対応策を探る。	
⑤ 敷地整序計画の作成 空き家所有者や行政の意向を反映した敷地整理計画を土地家屋調査士に依頼する。現状では再建築や流通が困難な空き家を再建築や流通が可能になるようにすることで、地域の再生に貢献する。	

事業開始までの経緯

- 平成30年9月 大牟田市と空き家の相談業務に関する協定を締結
- 「空き家・空き地相談窓口」の運営を開始
 - 行政や空き家の各種専門家が連携し、空き家相談に対応
 - 連携の範囲は福祉分野、地域コミュニティ分野へも拡大

敷地整序事業の選定

- 相談業務で受けた相談情報を独自のマッピングシステムに入力することで空き家情報を蓄積してきた
- 連携している専門家から得られた情報と、蓄積した空き家情報から、敷地と道路の関係が複雑（私道の共有がなされていないなど）で将来に渡り流通が困難な地域の発見に至った。



●取組内容及び成果

① 空き家や私道の権利関係調査

- ・土地家屋調査士に依頼
- ・登記情報(字図、登記簿謄本)
- ・接道状況、水道、下水等のインフラ調査
- ・調査対象の私道に9軒が関与
- ・その内、4軒が建築基準法の接道無し



② 行政との協議、空き家対策検討委員会の開催

- ・大牟田市建築住宅課と敷地の整序計画について協議
- ・私道の幅員や位置、空き家の解体などを検討
- ・建築基準法に適合した敷地を形成、流通性を高める
- ・流通困難化していた地域の再生
- ・市の固定資産税収入を増やす効果も期待

③ ランドバンク検討委員会の開催

敷地の整理により、接道要件を満たさない土地を再建築可能にし、地域の価値を高める事を目的とする

・月に2回程度開催

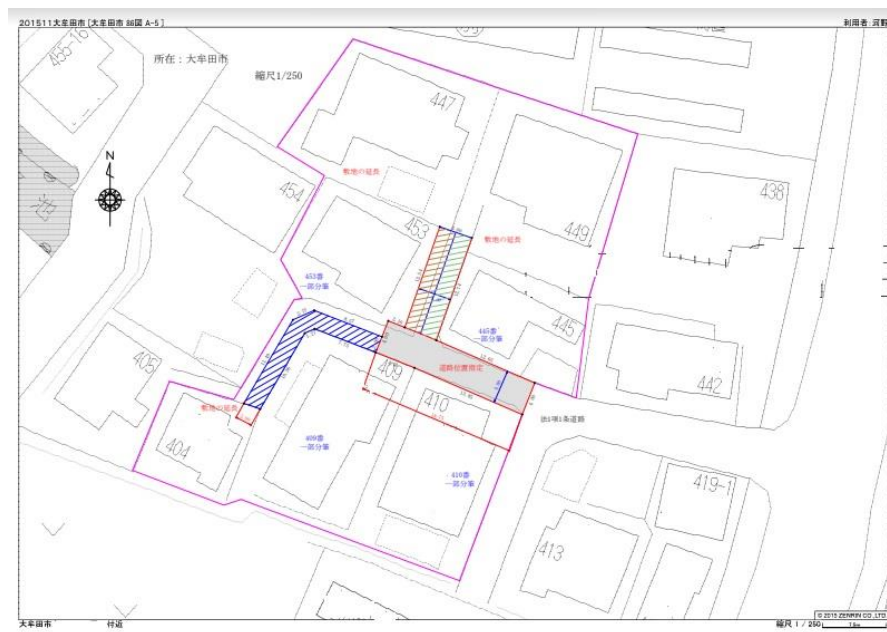
敷地の整理をより具体的に検討

空き家所有者への提案方法

所有者の連絡先調査

現地説明会の検討

調査費・工事費の検討



④ 空き家所有者との連絡・調整

・現地説明会のお知らせ発送(9軒)

3日間の現地説明予定日への参加依頼→3軒より回答
無回答者へ、2回目の発送(6軒)→5軒より回答

・現地説明会(計5回開催)

現状の問題点、原因、現在可能な方法、計画
計8軒に説明

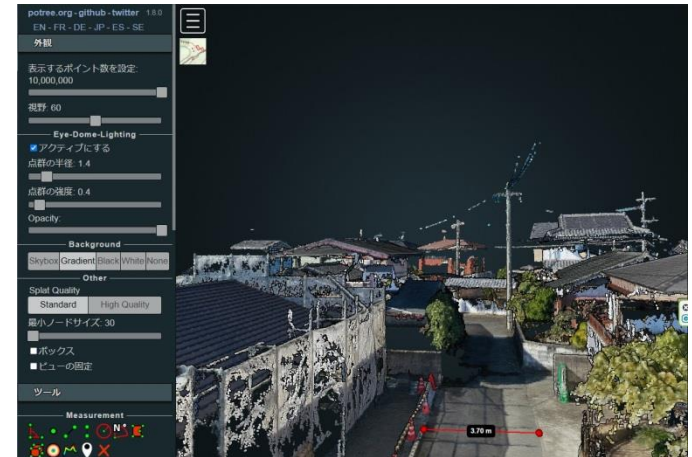
(内1軒は、遠隔地の為、要望により電話にて説明)



⑤ 敷地整序計画の作成

・ドローンによる簡易測量

早いデータ整理
低コスト



・位置指定道路の計画図

