

福津市空家等対策計画

令和 3 年 3 月



■目次

第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1. 背景 1
- 2. 計画の位置づけ 1

第2章 空き家等の現状

- 1. 福津市の空き家等の現状 2
 - (1) 人口の状況 2
 - (2) 空き家等の状況 3
- 2. 空き家等における課題 4
 - (1) 高齢化と共に増加する空き家 4
 - (2) 管理不全な空き家の存在 4
 - ① 敷地内の草木の繁茂に関する苦情・相談 5
 - ② 建物に関する苦情・相談 5
 - ③ 未登記物件の存在 5
 - ④ 無反応な空き家所有者への対応 5
 - (3) 再建築不可物件の取り扱い 6
 - (4) 移住相談への対応 6
 - (5) 郊外部の人口減少と住民の高齢化 7

第3章 空家等対策における施策

- 1. 対策に関する基本的な方針 8
 - (1) 所有者等の意識向上への働きかけ 8
 - (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み 8
 - (3) 特定空家等対策の取り組み 8
 - (4) 住民からの相談に対する取り組み 8
- 2. 計画期間 8
- 3. 対象地区 8
- 4. 対象とする空き家等の種類 8
- 5. 空き家等の調査 9
 - (1) 空き家等調査方法 9
 - (2) 実態調査 9
 - (3) 空き家等情報のデータベース化 10
 - (4) 所有者等が特定できない場合 10
- 6. 空き家等の適切な管理の促進 10
 - (1) 所有者等の意識向上への働きかけ 11

①	空き家化予防講習の強化	・ ・ ・ ・ ・	11
②	死亡届提出時に相続等のパンフレットを配布	・ ・ ・ ・ ・	11
③	空き家所有者への定期的な連絡	・ ・ ・ ・ ・	11
(2)	相談体制の整備等	・ ・ ・ ・ ・	11
7.	空き家等及び跡地の活用の促進	・ ・ ・ ・ ・	11
(1)	地域住民からの要望による活用	・ ・ ・ ・ ・	11
(2)	活用可能な空き家及び跡地の情報提供	・ ・ ・ ・ ・	11
(3)	地域に応じた柔軟な対策の検討	・ ・ ・ ・ ・	12
①	空き家を核とした郊外部の地域活性化	・ ・ ・ ・ ・	12
(4)	関係法令等の遵守	・ ・ ・ ・ ・	12
8.	特定空家等に対する措置等及びその他の対処	・ ・ ・ ・ ・	12
(1)	措置の方針	・ ・ ・ ・ ・	13
(2)	措置の実施	・ ・ ・ ・ ・	13
(3)	その他の対処	・ ・ ・ ・ ・	14
9.	空家等対策の実施体制	・ ・ ・ ・ ・	14
(1)	庁内の組織体制及び役割	・ ・ ・ ・ ・	14
(2)	福津市特定空家等審査会	・ ・ ・ ・ ・	14
(3)	関係機関等との連携	・ ・ ・ ・ ・	15
10.	住民等から空き家等に関する相談への対応	・ ・ ・ ・ ・	15
(1)	地域住民や自治会長からの苦情・相談に速やかに対応する	・ ・ ・ ・ ・	15
(2)	福岡県空き家活用サポートセンターの活用	・ ・ ・ ・ ・	16
11.	その他空家等対策の実施に関し必要な事項	・ ・ ・ ・ ・	16
(1)	計画における目標値及び達成状況の評価	・ ・ ・ ・ ・	16
(2)	地域での空家等対策の検討と情報の共有	・ ・ ・ ・ ・	16
(3)	空き家バンクの見直し	・ ・ ・ ・ ・	16
(4)	他法令との連携	・ ・ ・ ・ ・	16
(5)	計画の変更	・ ・ ・ ・ ・	17

資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法	・ ・ ・ ・ ・ 18
福津市空家等の適正管理に関する条例	・ ・ ・ ・ ・ 24
福津市特定空家等審査会規則	・ ・ ・ ・ ・ 26
再建築不可物件の具体例	・ ・ ・ ・ ・ 28

※なお、計画書文中では、法令の用語としては「空家」を使用し、その他は「空き家」を使用している。

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、少子・高齢化の進展等や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきている。本市においても、平成27年の空き家実態調査（以下、「調査」という。）で376件の空き家があり、前回の平成22年調査から約6%増加し、今後も空き家は増加していくと考えられる。

適切な管理が行われないまま放置されている状態の空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、現に地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

国は、この空き家問題の抜本的な解決策として平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（※資料1）（以下、「法」という。）を施行し、また福岡県は、この法施行に併せて「福岡県空家対策連絡協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成27年3月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等対策を総合的に推進していくこととしている。

本市では平成28年4月から空き家対応窓口を都市管理課に一本化し、平成29年3月には「空家等の適正管理に関する条例」（※資料2）（以下、「条例」という。）を全部改正し、法での対応が困難な事案については、条例で補完できるよう、体制の整備を進めてきている。

2. 計画の位置づけ

この「福津市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）に即して定めるもので、本市の実情に合わせ、総合的かつ計画的に空家等対策を実施するために策定するものである。

なお、計画の推進にあたっては福津市まちづくり基本構想等に定めている空き家関連施策との整合性を図るものとする。

第2章 空き家等の現状

1. 福津市の空き家等の現状

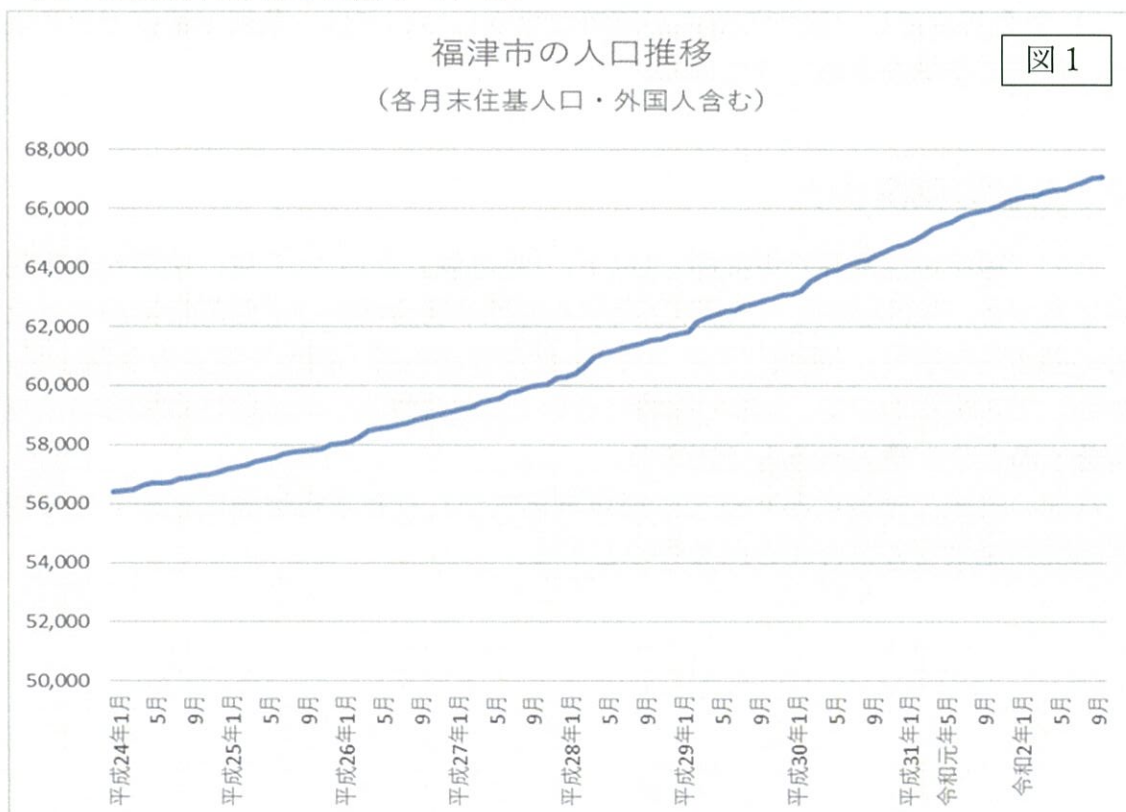
(1) 人口の状況

日本全体としては人口減少社会に移行した中、本市では、一時停滞していた人口が増加に転じた平成24年1月以降現在まで人口が増加し続け、図1のとおりに住民基本台帳ベース人口で10,000人以上増加している。

このような急激な人口増加は、福岡県の中では福岡市とその近郊に限られ、平成27年の国勢調査で人口が5%以上増加した自治体は、福岡市、粕屋町、新宮町と本市だけとなっている。

その要因として、アジアや九州の玄関口と言われる福岡市への人口の流入があり、その影響で近隣自治体においても人口が増加していると考えられる。

本市においても、福間駅東土地区画整理事業や公共下水道の整備、福間駅の改築などの市の中心拠点づくりの効果により大型商業施設などの民間の生活利便施設が立地し生活利便性が向上したことと、比較的地価が安く、自然環境に恵まれた本市が持つ魅力とが相まって、福岡市近郊で新たな居住地を求める人々に選ばれるまちとなっている。



(2) 空き家等の状況

平成 27 年調査における空き家（戸建て住宅）の総数は 376 件で、平成 22 年調査と比較すると 22 件増加している。

内訳は、平成 22 年調査から引き続き空き家であったものは 143 件（約 40%）、新たに空き家となったものが 233 件となっている。平成 22 年調査で空き家であったもののうち、211 件（約 60%）については、すでに空き家ではなくなった。

平成 27 年調査及び

新たに把握（市の現地調査や近隣住民からの連絡等による）した空き家数の推移は表 1 のとおりである。

空き家数の最も多い津屋崎では 55%以上が空き家でなくなっており、表の中で最も減数の少ない勝浦・奴山でも、28%以上が空き家でなくなっていた。表全体の計では、50%以上が空き家でなくなっており、本市においては比較的活発に空き家の流通が行われていると言える。

空き家が多い地域の空き家数の推移

表 1

	平成27年調査 及び新たに把握 した空き家数	令和2年10月末 現在の空き家数	増減数
勝浦・奴山	38	27	-11
渡	17	6	-11
津屋崎	104	46	-58
宮司（宮司浜以外）	35	15	-20
宮司浜	42	21	-21
西福間	31	19	-12
中央	30	14	-16
花見	25	16	-9
福間南	62	26	-36
東福間	33	17	-16
若木台	36	18	-18
計	453	225	-228

2. 空き家等における課題

表 2

(1) 高齢化と共に増加する空き家

本市では、図 1 や表 2 のとおり急激な人口増加がみられるが、人口の状況は市内全域で一様ではなく、新しい住宅地として開発された日蒔野地区、西福間 5 区を中心に、比較的福間駅に近く可住地が残された福間地域、福間南地域、宮司地域、津屋崎地域では人口が増加しているが、神興地域、勝浦地域、上西郷地域等では人口が減少している。また、日蒔野地区、西福間 5 区を除いては、どの地域でも住民の高齢化が進行している。

本市には、高齢者単独世帯が令和 2 年 9 月末現在で約 4,500 世帯あり、その多くが持ち家に居住していることから、今後も空き家は発生していくものと考えられる。

人口増加が続く現在は、空き家は不動産売買の市場に出れば、新しい買い手がつき、リフォームや建替が行われることから、空き家数の増加までには至っていない。しかし、福岡県全体では、世帯数と住宅の割合は、1 : 1.15 となっており（出典：平成 30 年住宅・土地統計調査）既に世帯数を超える住宅が存在することから、本市においても将来的に同様の状態になることが想定される。

(2) 管理不全な空き家の存在

空き家の管理不全に対する苦情・相談件数は、表 3 のとおり令和 2 年度（10 月 30 日現在まで）だけで 43 件であった。そのうち 18 件が自治会長経由のもので、25 件は匿名を含む個人である。39 件については文書や電話で苦情・相談に対する是正をお願いしたところ、19 件は所有者等か

日蒔野地区、西福間 5 区を除く人口増加上位地区

	行政区	H24,1末	R2,10末	増
1	宮司 2 区	1,594	2,258	664
2	大和 2 区	1,294	1,706	412
3	原町 1 区	1,614	1,998	384
4	五反田区	1,399	1,750	351
5	あけぼの区	822	1,139	317
6	緑町区	1,304	1,545	241
7	東町 1 区	433	649	216
8	花見 4 区	1,408	1,614	206
9	昭和 1 区	595	798	203
10	天神町区	588	785	197
11	的岡区	849	1,034	185
12	宮司西区	654	838	184
13	花見 3 区	1,427	1,610	183
14	宮司 3 区	1,331	1,498	167
15	四角区	1,261	1,412	151

表 3

空き家の苦情相談で解決を確認した件数

(R2,4 ~ R2,10)

苦情・相談総数	43
文書や電話による通知件数	39
電話等の反応があったもの	19
草刈等が実施されたもの	19
売却・解体・建替	6
解決総数	25

ら反応があったため、状況の把握を行い、苦情・相談に対する是正をお願いするとともに、売却などの助言を行った。なお、4件は所有者等の特定ができず、現在調査中である。

その結果は、表3の通りで約6割は解決に至っている。なお、苦情・相談の約8割は敷地内の草木の繁茂であり、建物本体の危険性に対する苦情・相談は約2割である。

①敷地内の草木の繁茂に関する苦情・相談

敷地内の草木に関する苦情・相談は毎年寄せられる物件もあり、市から通知が届いてから草刈等を行う人もいる。

市にそのような苦情・相談があった場合は、シルバー人材センターの草刈・剪定等を所有者に案内している。シルバー人材センターにおける空き家の草刈・剪定等の実施箇所数は毎年約100箇所、平成27年調査では空き家（戸建て住宅）の総数は376件であることから、空き家所有者の2～3割がシルバー人材センターの草刈・剪定等を利用していることが分かる。

なお、苦情・相談は、草木が繁茂する5月から10月にかけて集中している。

②建物に関する苦情・相談

建物本体の危険性に対する苦情・相談は全体の約2割であり、建物の老朽化に伴い、台風や強風等による瓦や壁材の飛散に関して自治会や近隣住民から苦情・相談が寄せられる。

このため、定期的に建物に補修の必要な損傷がないかを確認したり、風通しを行ったりするシルバー人材センターの「空き家見守りサービス」を所有者に案内している。「空き家見守りサービス」の契約者数は毎年10件前後で、平成27年調査の空き家（戸建て住宅）の総数は376件であることから、「空き家見守りサービス」を利用している空き家の所有者等は1割にも満たないことが分かる。

③未登記物件の存在

空き家の活用、適正管理指導に欠かせない所有者情報であるが、不動産登記や相続登記をしていない空き家も存在する。相続登記は現行の法令では、義務ではない。登録免許税や司法書士等に依頼した場合の費用など、自らが住む予定もない空き家に費用をかけたくない、という所有者（相続人）等も少なくない。

空き家の所有者等の調査には時間や手間が必要で、民法等の相続法規の知識、戸籍等を読み解く能力等の専門的な能力が必要であり、司法書士会等の協力を得て調査を進める必要がある。

④無反応な空き家所有者への対応

市の調査で所有者等を特定できた場合、住所と氏名が分かるため、原則は文

書で連絡している。所有者等から反応があったものについては、口頭での説得や対応が可能だが、反応がないものも約5割ある。反応がないものも所有者等に管理する意思がないのか、意思判断能力を喪失しているのか、その区別は付かないため、この無反応な所有者等への対応をいかに進めていくかが大きな課題である。

(3) 再建築不可物件の取り扱い

近年、土地区画整理事業や大規模開発で分譲された住宅団地は、団地内の道路が概ね幅員4m以上で整備され、建て替えや売却は比較的容易である。

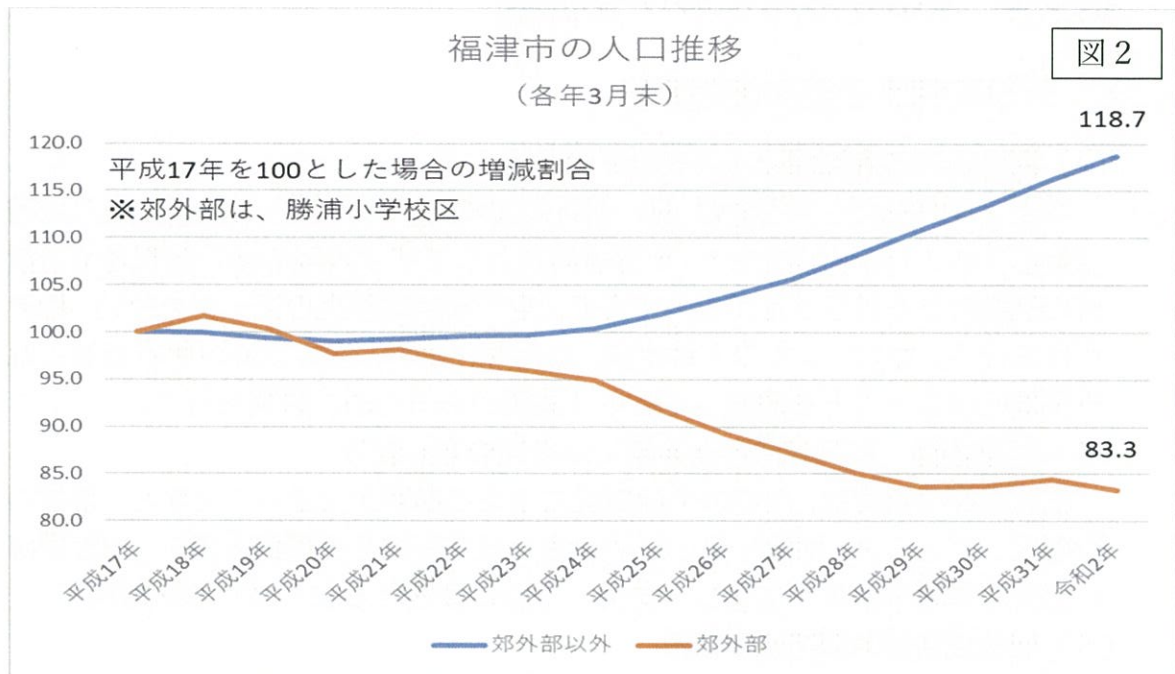
その一方で、開発によらない住宅地や開発年代が古い住宅団地は、道路が狭い、段差が激しい、擁壁が破損している、接道が確保できない等の物件が多い。特に道路が確保できていない物件は、売却も困難で、解決不能となる可能性が高い物件（※資料4）も多く、国による制度改正等の対応が待たれる。

(4) 移住相談への対応

本市の空き家への移住相談は令和2年度（10月30日現在まで）だけで6件あった。空き家は現在、本市にとっては重要な住宅ストックであり、活用を促すためにも所有者情報や所有者の空き家の活用に関する意向確認は欠かせないものである。

移住相談に対応するには、空き家の所在や所有者等の意向等の情報を管理するデータベース（電子媒体及び紙ベースの台帳）の更新を随時行い、より新しい情報を把握しておくことが何より重要となる。そのためには、定期的な空き家実態調査が必要であり、なかでも移住希望者へ情報提供できる空き家の把握が必要である。

(5) 郊外部の人口減少と住民の高齢化



本市では、全体の人口は増加しているが、郊外部では、減少傾向となっている。

図2は、勝浦小校区の人口の推移とそれ以外の地域の人口の推移をグラフ化したものだが、郊外部とそれ以外の地域の人口増減に大きな差が生じている。これが需要と供給による地価の差にも影響しており、勝浦では坪2万円程度、福間駅周辺では坪30万円を超える。

郊外部の高齢化は、古い住宅団地より緩やかながら、確実に進んでいる。福津市内では、郊外部は駅周辺よりも交通面では不便な地域であるが、郊外部であっても約1時間で福岡市に行くことができ、十分通勤圏内と考えることができる。

郊外部ならではののんびりとした風情や地域の人々の人情、自然豊かな環境の良さを味わいながら、福岡市の通勤圏であることは郊外部の魅力であり、少数ながら、郊外部を居住地に選ぶ人もいる。この強みを最大限に伸ばしながら、空き家を生かして移住者を増やし、郊外部の再生を図っていく必要がある。

第3章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

(1) 所有者等の意識向上への働きかけ

空き家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。所有者等に対して空き家等の適正な管理や活用の意識付けを行うことが重要であり、空き家実態調査のデータを使い、働きかけを行う。なお、全ての人々が相続、転勤等により、空き家等の所有者等となる可能性があることを理解してもらう必要があるため、啓発を行う。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空き家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空き家等の適切な管理や活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指す。

(3) 特定空家等対策の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいく。

(4) 住民からの相談に対する取り組み

空き家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空き家等の活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築する。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年4月から令和8年3月までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直しを行うものとする。

3. 対象地区

本計画の対象地区は福津市内全域とする。

4. 対象とする空き家等の種類

空家等対策計画の対象とする空き家等の種類は、原則として、法第2条第1項に定義された「空家等」のうち、戸建て住宅（店舗併用住宅を含む）及び法第2条第2項に定義された「特定空家等」とするが、必要に応じて、それらの用途以

外の空き家等を含むものとする。

具体例としては、共同住宅、単独店舗、倉庫、工場等全ての建築物で、使用されず、放置されていることにより、防災・防犯・安全・環境・景観上、地域住民の生活環境を害する状態にあるものを含むものとする。

法第2条第1項（要約）

○空き家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

法第2条第2項（要約）

○特定空き家等

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

5. 空き家等の調査

（1）空き家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリング等により空き家等を特定する。

特定した空き家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定する。

特定した空き家等の所有者等に通知を行い、空き家であることを確定する。

（2）実態調査

①空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等及び空き家の状態等を把握するため、職員又は市長が委任した団体等（以下「職員等」という。）により実態調査を実施する。調査は、おおむね5年毎に行い、自治会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行う。

②特定した空き家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、アンケートや職員等の訪問等による聞き取りにより意向確認を行う。

アンケート等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行う。

③職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空き家等の敷地内に立入調査を行う。なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行う。（通知が困難な場合は除く。）

（３）空き家等情報のデータベース化

空き家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、都市管理課において管理する。

市民からの苦情・相談から空き家等であることが判明したものについては、職員により現地調査及びデータベースの更新を行う。

空き家データベースに空き家として取り扱われている空き家に関しては、年1回以上、現地調査を行いデータベースの更新を行う。

データベースの情報は以下のとおりとする。

- ①空き家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態等）
- ③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者の意向（調査の結果）
- ⑤利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

（４）所有者等が特定できない場合

①所有者等不明（相続放棄含む）の確認

（ア）法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査する。また、毎年発生する所有者不明案件について、司法書士会と連携し、随時調査を行う。

（イ）法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空き家等とし、データベースに登録する。

②所有者等所在不明の確認

所有者等の確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確知できない」と判断し、データベースに登録する。

6．空き家等の適切な管理の促進

個人の財産である空き家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則である。このことを所有者等に啓発するため、以

下の取り組みを実施し、空き家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

(1) 所有者等の意識向上への働きかけ

①空き家化予防講習の強化

本市の「まちづくり講座・出前編」や津屋崎空き家活用応援団と連携して実施している「空き家セミナー」で空き家予防、特に相続登記の重要性や後見人制度の活用等の学習機会を増やし、意識向上に努める。現状では高齢の参加者が多い傾向にあるが、実際に相続発生後に相続登記や活用、適正管理を行うのは、相続人であるため、30歳代から50歳代の参加を積極的に促す。

②死亡届提出時に相続等のパンフレットを配布

死亡届提出時に、相続登記を促すパンフレットを配布することで、相続登記漏れの予防を図る。

③空き家所有者への定期的な連絡

データベースをもとに定期的に空き家所有者にパンフレット等の送付を行い、売却等の活用を促す。

(2) 相談体制の整備等

空き家等にかかる問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。

また、関係団体と連携した相談会の実施等により、活用及び適正管理にかかるマッチングを図る。

7. 空き家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空き家等の活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体による活用の提案や自治会等の地域との連携による活用を実施する。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点等、地域貢献について活用可能な空き家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供する。

(2) 活用可能な空き家及び跡地の情報提供

空き家所有者からの活用相談及び民間事業者との連携を行う。空き家所有者からの相談等に対し、所有者から合意が得られたものについては、空き家バンク（※1）の利用を勧める。

また、古い住宅団地の空き家は旧耐震基準時代のものが多く、耐震改修工事を行って売却や賃貸を行うには、所有者等に費用の面で負担が大きく、建て替え用地とする方が合理的な場合は、その提案を行う。ただし、伝統的な工法に

よるいわゆる古民家と呼ばれる建築物などについては、一定の需要があるため、「建物の解体はして欲しくない」、「地域活性化につながるような利用をして欲しい」等の所有者等の希望がある場合は、津屋崎空き家活用応援団（※２）の紹介等を行う。

※１ 空き家の賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空き家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

※２ 津屋崎地域を中心に移住・交流活動を進めてきた津屋崎ランチ・不動産業者・建築会社・建築士等からなる任意団体で、空き家所有者の活用相談、移住相談、リフォーム計画などをワンストップで行うサービスを行っている。

（３）地域に応じた柔軟な対策の検討

空き家の周辺の状況に応じ、他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、地域の駐車場等、柔軟な対策を検討する。

①空き家を核とした郊外部の地域活性化

郊外部の過疎化、高齢化対策として、市で空き家物件の掘り起こしを行い、所有者等の同意を得られたものについては、津屋崎空き家活用応援団等と連携し、活用の方策を検討する。

木工や陶芸家等の手工業の職人からは、農家の広い敷地や納屋等に魅力を感じるという意見もあるため、同様の環境が必要な住民や移住者へ郊外部への移住を進めるのも選択肢の一つである。

移住後も移住者が地域で孤立しないよう、地域や市、津屋崎空き家活用応援団による交流会などのフォローも行う。

（４）関係法令等の遵守

空き家を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行う。

市街化調整区域の場合は、同一用途であっても都市計画部局との情報共有、連携を図る。

８．特定空き家等に対する措置等及びその他の対処

特定空き家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、市長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空き家等の判断については、「特定空き家判定方法（基準）」に基づき、福津市特定空き家等審査会（※資料３）（以下、「審査会」という。）へ意見を求め市長が決定する。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空き家等又は法による指導が困難である空き家等については、条例により、指導等の措置を実施する。また、関係機関と連携した指導の実施を検討する。

(1) 措置の方針

①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとする。

②措置内容の検討・特定

空き家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。

- ・調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。

- ・措置の内容を決定するにあたり、審査会の意見を求めることとする。また内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとする。

(2) 措置の実施

①助言・指導

市長は、8(1)②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行う。

②勧告

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。

③命令

市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じる。

市長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施する。

④行政代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施する。

(3) その他の対処

台風の接近等により、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、条例に基づき、応急の措置を講じる。

9. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

課名	役割
都市管理課	・ 空き家等の調査 ・ 空き家等の適切な管理の促進 ・ 措置及び対処の実施 ・ 空き家等（及び跡地）の活用促進 ・ 審査会及びその他関係機関との連絡、調整 ・ その他の施策全般
うみがめ課	福津市空き地等管理の適正化に関する条例に基づいた土地の所有者等に対する勧告等
防災安全課	災害対策及び災害時の応急措置等
建設課	道路交通安全確保等
学校教育課	・ 通学路の安全確保 ・ その他児童及び生徒の危険防止
税務課	・ 法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を都市管理課へ提供。 ・ 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応

(2) 福津市特定空家等審査会

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため有識者等による審査会を設置する。

②所掌事務

- (ア) 空家等対策計画の作成及び変更に関する調査審議
- (イ) 特定空家等の指定に関する調査審議
- (ウ) 特定空家等の措置に関する調査審議

③構成

審査会の構成については、委員5名以内をもって組織する。委員は、法務、不動産及び建築等に関する学識経験のある者並びに市長が適当と認める者のうちから市長が委嘱する。

(3) 関係機関等との連携

空き家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空き家対策を実施する。

関係機関・団体

■弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

■不動産業者

所有者の空き家等活用相談、空き家バンクの充実等

■建設業者

空き家等の解体、改修の相談及び対応等

■建築士

空き家等の修繕、改善、耐震診断等の技術的な対応等

■警察

危険回避のための対応等

■宗像消防本部

災害対策、災害時の応急措置等

■自治会

空き家等情報の提供、跡地の活用等

10. 住民等から空き家等に関する相談への対応

空き家等に関する相談窓口を都市管理課内に設置し、同課職員が対応する。また、空き家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び県協議会、審査会及び関係団体と連携、相談し、対応する。対応の内容については、経過等を記録し、関係部署、機関で共有する。

(1) 地域住民や自治会長からの苦情・相談に速やかに対応する

空き家に関する苦情・相談に対して、所有者が把握できているものについては、速やかに適正な管理を行うよう文書で連絡を行う。

特に古い住宅団地では、所有者（相続人等）が、遠方に居住していて、空き家が売れるという事実を知らないことが多いため、利用する予定がない空き家については売却や賃貸を勧める。

その際に、空き家バンクの紹介や提携不動産業者一覧、シルバー人材センタ

一、津屋崎空き家活用応援団の案内チラシを同封する。

(2) 福岡県空き家活用サポートセンターの活用

複雑な事案等の相談があった場合は、福岡県が設置している空き家活用サポートセンター（※3）を活用する。

※3 所有者からの相談を受け、空き家や空き家所有者が抱える課題に応じて、専門家との「個別相談」や「複数専門家による検討会」により、空き家と所有者の状況にあった活用・処分方法を検討・提案するワンストップサービス。

11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和7年度までの目標として、以下を定める。また達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行う。

- ・問題空き家（※）の解体や補修等による是正件数 25 件
- ・空き家バンク登録件数 10 件
- ・空き家バンク成約件数 5 件

※特定空家及びそれ以外の倒壊等するおそれがある建築物若しくは屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある建築物

(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空き家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、審査会での検討状況や空き家の情報に関し、必要に応じ広く公開する。

(3) 空き家バンクの見直し

平成26年7月から運用を開始しているが、現段階での登録物件は1件しかない。その理由はいくつか考えられるが、登録申請時に記載する内容が非常に複雑であることが申請者の負担となっているため簡略化を図る。

県外在住の所有者は、本市の不動産価格の相場情報を得ることや、不動産事業者を選択することが困難であることから、空き家バンクという制度を活かし、不動産売買の市場にのせる。また、空き家の売買・賃貸に限定しているため、空き家解体後の更地も対象として取り扱う等の改正を行う。

(4) 他法令との連携

空き家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空き家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともある。このため、空き家等の情報について、内部部局で共有し密に連携を図る。

(5) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 26 年 11 月 27 日)

(法律第 127 号)

第 187 回臨時国会

第二次安倍内閣

(目的)

第 1 条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第 4 条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第 5 条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情

報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第 11 条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第 13 条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第 12 条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第 13 条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第 14 条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じ

ようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第 15 条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第 16 条 第 14 条第 3 項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処する。

2 第 9 条第 2 項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して 3 月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第 9 条第 2 項から第 5 項まで、第 14 条及び第 16 条の規定は、公布の日から起算して 6 月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成 27 年政令第 50 号で、本文に係る部分は、平成 27 年 2 月 26 日から、ただし書に係る部分は、平成 27 年 5 月 26 日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後 5 年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

福津市空家等の適正管理に関する条例

平成 29 年 3 月 30 日

条例第 5 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等の適正管理及び活用(以下「空家等の適正管理等」という。)について所有者等及び市の責務並びに市民等の協力について定めるとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)に定めるもののほか、空家等の適正管理等に関し必要な事項を定めることにより、空家等に関する対策の総合的かつ計画的な推進を図り、もって市民の安全で安心な生活環境の整備に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自己の責任において空家等の適正管理等に努めるものとする。

(市の責務)

第 4 条 市は、市内の空家等の状況を把握し、市民等(市民及び市内に存する建築物の所有者等並びに地域団体及び事業者をいう。以下同じ。)からの空家等に関する相談に応じるとともに、空家等の適正管理等に関する情報を提供するなど市民等に対して必要な支援を行うものとし、併せて周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等について、危険箇所等を是正するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(市民等の協力)

第 5 条 市民等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等の増加を未然に防ぐため、市内の空家等に関する情報を市に提供するなど、市が実施する空家等に関する対策に協力するよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第 6 条 市長は、法第 6 条第 1 項の規定により、空家等対策計画を定めるものとする。

(空家等の適正管理等に関する助言又は指導)

第 7 条 市長は、適正管理されず放置されたことにより周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある空家等の所有者等に対し、当該空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行うものとする。

(緊急的な危険回避の措置)

第8条 市長は、空家等が適正管理されず放置されたことにより、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため、当該空家等の状況に応じて、緊急的な危険回避に必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

(福津市特定空家等審査会)

第9条 市に、福津市特定空家等審査会(以下「審査会」という。)を置く。

2 審査会は、市長の諮問に応じ、空家等対策計画の策定及び変更に関すること並びに特定空家等の指定に関する意見を述べるほか、法第14条に規定する所有者等に対する措置の実施について調査審議するものとする。

2 審査会に関し必要な事項は、規則で定める。

(特定空家等の所有者等に対する措置に係る諮問)

第10条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行を行おうとするときは、あらかじめ、第9条に規定する審査会に諮問しなければならない。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(福津市空き家等の適正管理に関する条例の廃止)

2 福津市空き家等の適正管理に関する条例(平成24年福津市条例第13号)は、廃止する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

福津市特定空家等審査会規則

平成 29 年 3 月 30 日

規則第 12 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、福津市空家等の適正管理に関する条例(平成29年福津市条例第 5 号) 第 9 条の規定に基づき、福津市特定空家等審査会(以下「審査会」という。)の組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第 2 条 審査会は、委員 5 名以内をもって組織する。

(委員)

第 3 条 委員は、法務、不動産及び建築等に関する学識経験のある者並びに市長が適当と認める者のうちから市長が委嘱する。

2 委員の任期は、2 年以内とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は再任されることができる。

(会長及び副会長)

第 4 条 審査会に会長及び副会長を置き、その選出は委員の互選による。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

4 会長及び副会長にともに事故があるとき、又は会長及び副会長がともに欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第 5 条 審査会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 審査会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開き、議決をすることができない。

3 審査会の議事は、出席した委員の過半数をもってこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 審査会において必要があるときは、関係者の出席を求め、その意見又は説明を聞くことができる。

(守秘義務)

第 6 条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第 7 条 審査会の庶務は、都市整備部都市管理課において処理する。

(委任)

第8条 この規則に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成29年4月1日から施行する。

(招集の特例)

2 この規則の施行後、最初に開く審査会については、第5条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

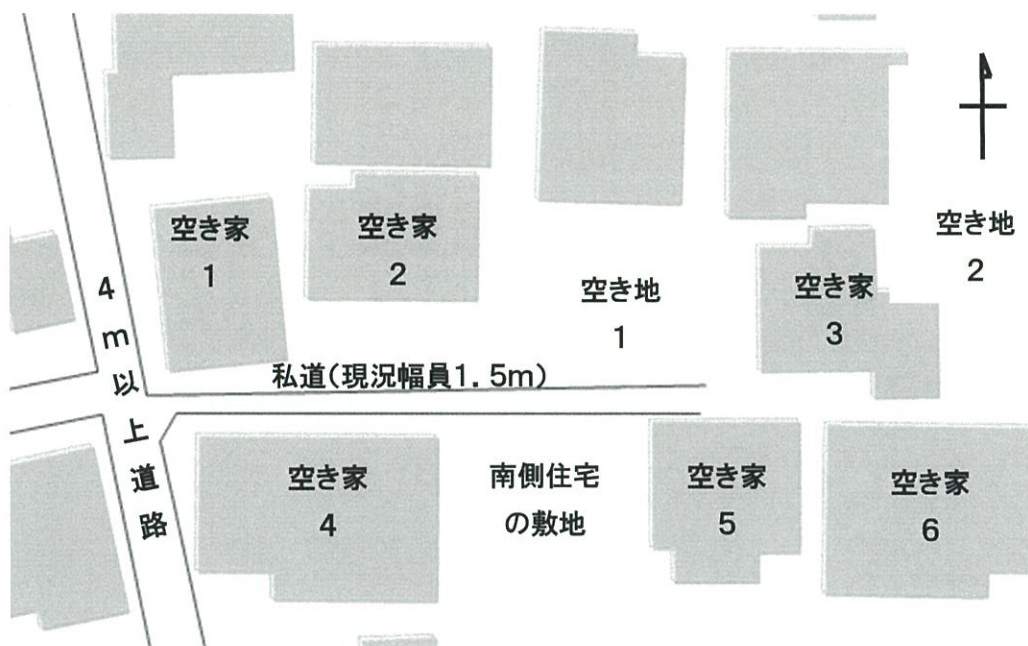
再建築不可物件の具体例

建築基準法第 43 条では、幅員 4 m以上の道路に 2 m以上接していなければ、建築できない。仮に前面道路の幅員が 4 m未満でも、1.8m以上あれば、例外的に建築が許可されることはあるが、古い住宅では、道路に接していない物件が複数存在する。

このような物件は、一般に「袋地」と呼ばれ、土地としての価値は、周辺地価から著しく劣る。そもそも、出入りする道路（通路）がないことから、所有者から「捨てられる」ことが多々あり、荒れ果てていくことが多い。

また、市街化調整区域（※ 4）で、不動産登記がなされず、かつ課税漏れとなっている物件もある。市街化調整区域に建築するためには、昭和 45 年 12 月 28 日の「区域区分設定」以前から家屋があれば、同一用途の家屋を建築することは可能だが、登記も課税もない場合、用途や規模を示す根拠がなく、建て替えができないため空き家が放置される原因となる。

※ 4 市街化を抑制すべき区域で建築物等の建築には県の許可が必要な区域。



上図は、市内に実在する空き家群だが、空き家 1 と空き家 4 は、西側に幅員 4 m以上の道路があるため、建て替えは可能である。私道は空き家 3 の所有であり、共有とはなっていないため、空き家 2、5、6 及び空き地 1、2 には、空き家 3 の所有者の使用許可を得ないと、合法的に出入りするための道路がない。なおかつ、私道も現況で 1.5m 程度しかなく、軽トラックの出入りすら困難である。

このため、空き家 1 と 4 以外の空き家、空き地は長期間放置されている。適正管理の指導をしようにも、道路もない空き家の庭木伐採や建物解体、除却を求めるのは困難性が高く、解決は非常に困難である。

都市整備部都市管理課

TEL 0940-62-5036