

第2次福津市空家等対策計画・
第2次福津市マンション管理適正化推進計画
(素案)

令和8年 月

福津市

SDGs
未来都市
ふくつ



目次

| | |
|-----------------------------------|----|
| 第1章 計画の趣旨 | 1 |
| 1. 背景と目的 | 1 |
| 2. 位置づけ | 1 |
| 3. 計画期間 | 2 |
| 4. 対象地区と種類 | 2 |
| 5. 用語の定義 | 3 |
| 第2章 現状と課題 | 4 |
| 1. 人口の状況 | 4 |
| 2. 空き家・空き室の状況 -住宅・土地統計調査から- | 5 |
| 3. 実態調査（空き家、マンション） | 9 |
| 4. 課題 | 11 |
| 第3章 基本的な方針 | 12 |
| 1. 対策に関する基本的な方針 | 12 |
| 2. 調査に関する基本的な方針 | 14 |
| 第4章 具体的な施策 | 15 |
| 1. 空家等の適切な管理の促進 | 15 |
| 2. 空家等及び跡地の活用促進 | 16 |
| 3. 適正に管理されていない空家等への対策の推進 | 18 |
| 4. マンション管理適正化の推進 | 19 |
| 第5章 計画目標と実施体制 | 20 |
| 1. 目標値及び達成状況の評価 | 20 |
| 2. 実施体制 | 21 |

第1章 計画の趣旨

1. 背景と目的

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・建築物が全国的に増加してきています。本市においても、令和3年の空き家実態調査では529件の空き家があることが分かっており、統計調査上は一時的な減少がみられるものの、今後も空き家は増加していくと考えられます。

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すものであり、早急かつ継続的な対策の実施が求められます。

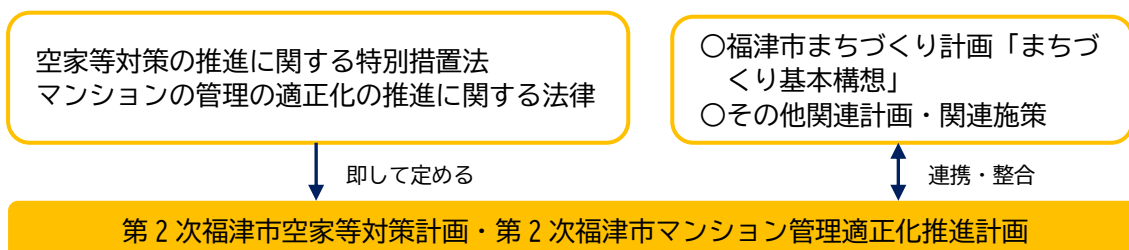
一方、今後課題となるマンションの老朽化についても、適正管理に向けた施策を継続して実施し、管理水準の底上げを図ることが求められます。

こうした状況を踏まえ、第2次福津市空家等対策計画・第2次福津市マンション管理適正化推進計画（以下、「本計画」という。）は、空き家・空き室の発生予防や適正管理・利活用の促進などの幅広い観点から、空き家に関する施策、また分譲マンションの適正管理の促進を総合的かつ計画的に推進し、市民の居住環境の質の確保と安全・安心・快適に住み続けられるまちづくりに資することを目的とします。

2. 位置づけ

本計画のうち、第2次福津市空家等対策計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第7条第1項の規定に基づく計画であり、かつ、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に即して定めます。また、本計画のうち第2次福津市マンション管理適正化推進計画は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マン管法」という。）第3条の2第1項に規定する計画であり、かつ、国が定めたマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針に即して定めます。

なお、本計画は、福津市まちづくり計画「まちづくり基本構想」等に定める空き家関連施策との整合性を図るものとします。



3. 計画期間

(空き家法第7条第2項第2号、マン管法第3条の2第2項第6号)

本計画の計画期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

なお、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、必要に応じて見直しを行うものとします。

4. 対象地区と種類

(空き家法第7条第2項第1号、マン管法第3条の2第2項第7号)

(1) 対象地区

本計画の対象地区は福津市内全域とします。

(2) 対象種類

①第2次福津市空家等対策計画

空き家法第2条第1項に定義する「空家等」、第2条第2項に定義する「特定空家等」、第13条第1項に定義する「管理不全空家等」としますが、必要に応じて、それらの用途以外の空家等を含むものとします。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します。

②第2次福津市マンション管理適正化推進計画

マン管法第2条第1号に定義する「マンション」とします。

5. 用語の定義

本計画で使用する用語の定義は以下のとおりですが、一般的な表現や固有名称はこの限りではありません。

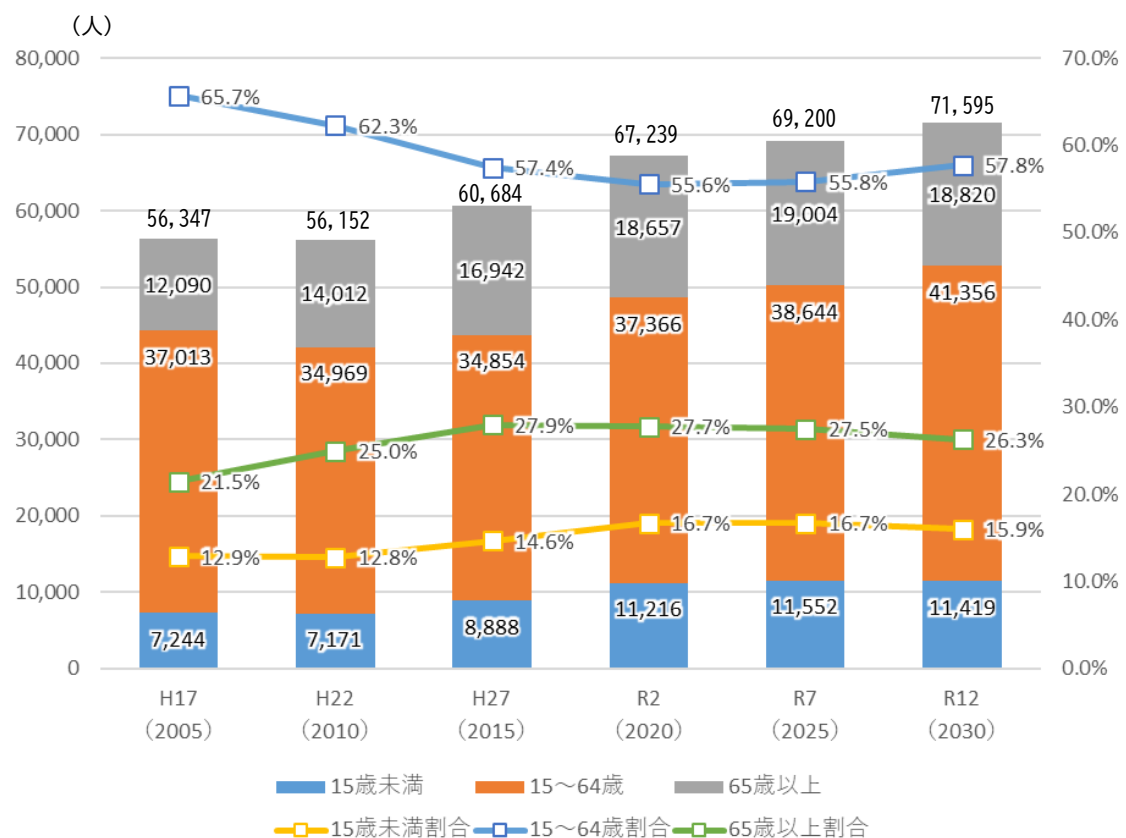
| 用語 | 定義 |
|---------|--|
| 空家等 | <p>空き家法第2条第1項に規定する「空家等」</p> <p>→建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものも含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く</p> |
| 特定空家等 | <p>空き家法第2条第2項に規定する「特定空家等」</p> <p>→そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損な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な状態にあると認められる空家等</p> |
| 管理不全空家等 | <p>空き家法第13条第1項に定義する「管理不全空家等」</p> <p>→適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等</p> |
| 空き家 | <p>住宅・土地統計調査で定義する「空き家」</p> <p>→新築・中古を問わず賃貸や売却のために空き家になっている住宅、別荘（避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅）・その他（たまりに寝泊まりしている人がいる住宅）の二次的住宅、転勤・入院等の理由により居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など</p> |
| マンション | <p>マン管法第2条第1号に定義する「マンション」</p> <p>→イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設</p> <p>□ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設</p> |

第2章 現状と課題

1. 人口の状況

本市の人口の状況は、平成 12（2000）年以降はおおむね横ばいでしたが、福間駅東土地区画整理事業による大規模な宅地開発や公共下水道の普及率の急速な向上等を背景に、平成 27（2015）年-令和 7（2025）年間で約 8,500 人程度増加しました。今後も宮司地域や津屋崎地域を中心に比較的小規模の開発が行われると見込まれ、これらの地域の人口増加は今後しばらく継続するものと思われます。

年代別では、人口増に伴い生産年齢人口（15～64 歳）の割合が増え、年少人口（15 歳未満）、高齢人口（65 歳以上）は緩やかに減少するものと見込んでいます。



資料：福津市人口ビジョン（2025 年 3 月改訂）一部加工
※R7 まで住民基本台帳、R12 は推計

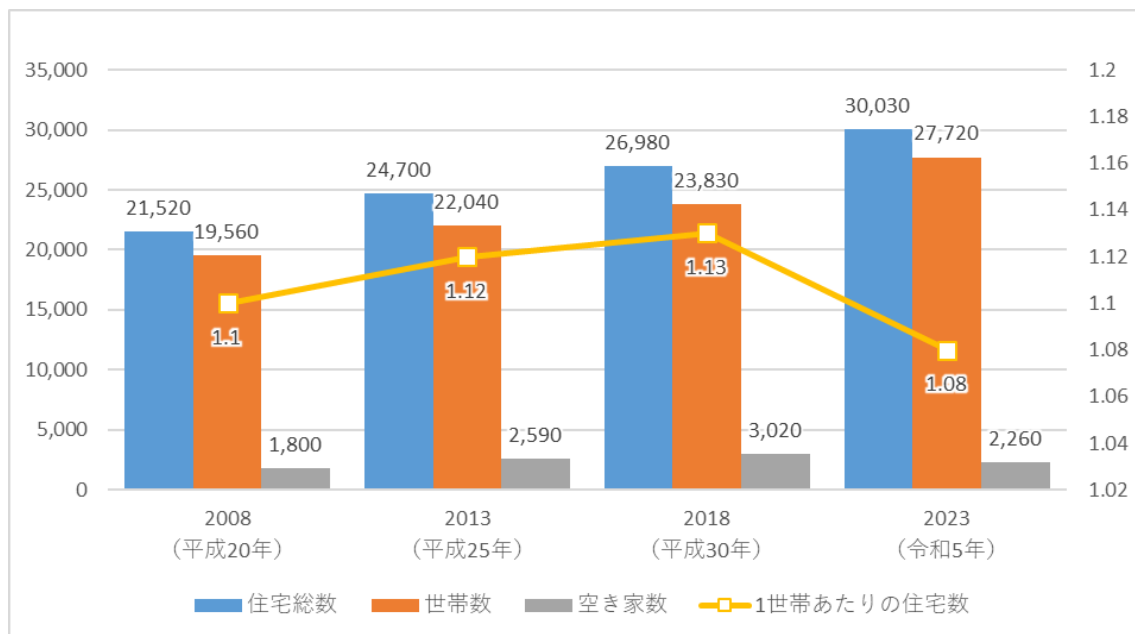
2. 空き家・空き室の状況 -住宅・土地統計調査から-

総務省統計局は、昭和 23 年以来 5 年ごとに「住宅・土地統計調査」を実施しています。住宅・土地統計調査は、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住所以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としています。この調査結果から、本市の住宅の状況や空き家・空き室等の状況をみていきます。

※各項目の戸数は、端数処理の関係から内訳の計と合計が一致しない場合があります。

(1) 住宅総数・世帯数・空き家数

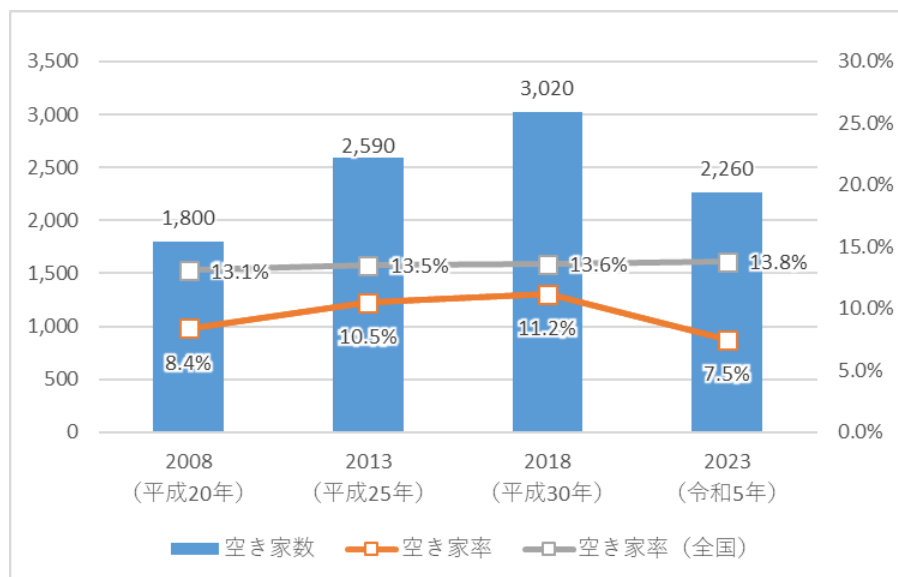
本市における住宅総数は年々増加しており、令和 5 年の住宅総数は 30,030 戸で、世帯数の 1.08 倍となっています。また、令和 5 年の空き家総数は 2,260 戸で、平成 30 年まで増加傾向でしたが、令和 5 年は減少に転じています。



資料：住宅・土地統計調査

(2) 空き家数・空き家率

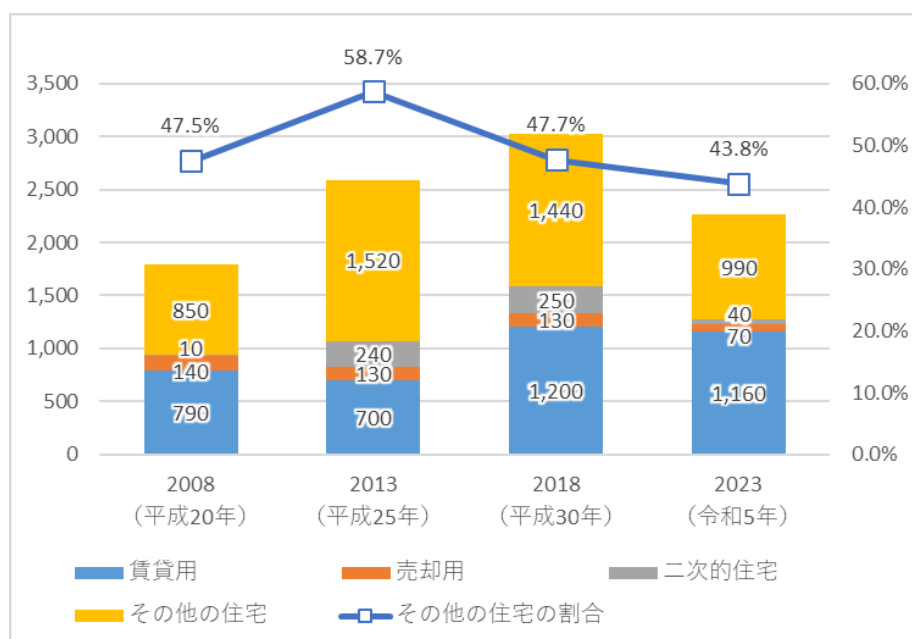
本市における令和5年の空き家数は2,260戸で、平成30年と比較すると760戸減少しています。また、空き家率は7.5%で、平成30年より3.7ポイント減少しており、増加傾向にある全国空き家率(13.8%)と比較すると低い状況となっています。



資料：住宅・土地統計調査

(3) 空き家の内訳・その他の住宅の割合

本市における令和5年の空き家総数2,260戸の内訳は、賃貸用^{※1}1,160戸、売却用^{※2}70戸、二次的住宅^{※3}40戸、その他の住宅^{※4}は990戸でした。全体に占めるその他の住宅の割合は43.8%で、平成30年から3.9%減少しました。

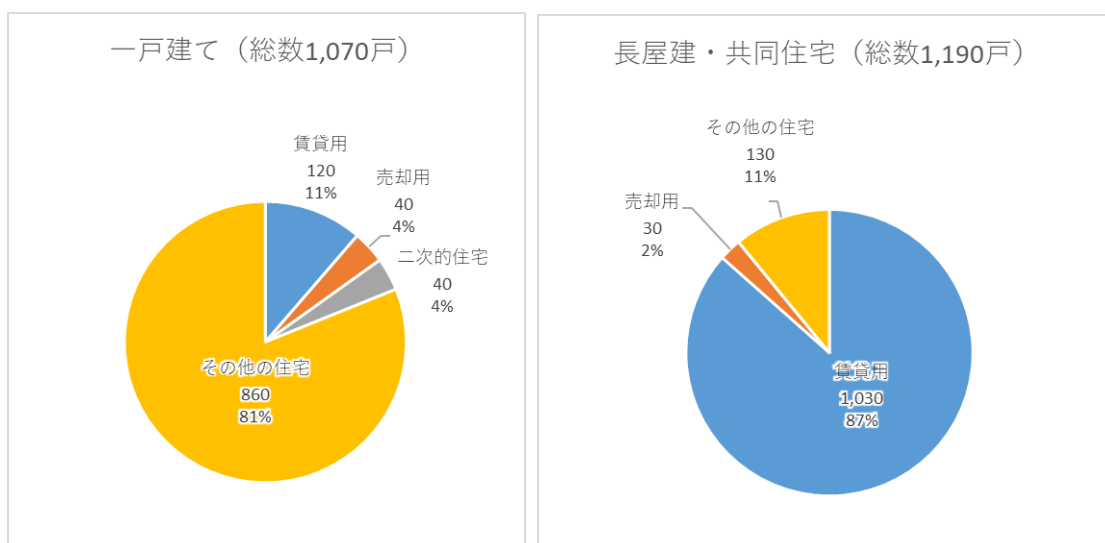


資料：住宅・土地統計調査

- ※1 賃貸用：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ※2 売却用：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ※3 二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅）及びその他（ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）
- ※4 その他の住宅：前述以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

（４）建て方別の空き家の内訳

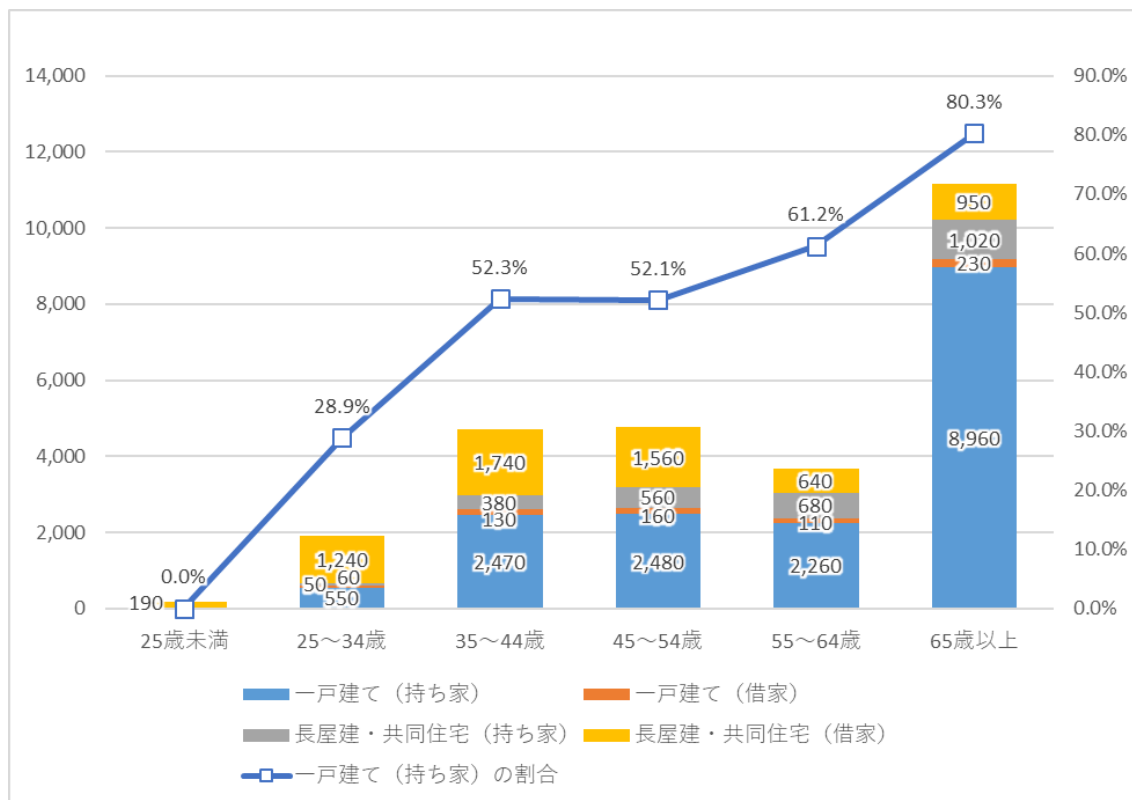
本市における令和５年の一戸建ての空き家総数は１,０７０戸であり、長屋建・共同住宅の１,１９０戸に比べて少ない状況ですが、不動産市場に流通していない「その他の住宅」の割合が８１％と非常に高くなっています。一方、長屋建・共同住宅では、不動産市場に流通していない“空き室”に分類できる「その他の住宅」は１１％、賃貸用は８７％を占めており、不動産市場に流通している空き室が多くなっています。



資料：住宅・土地統計調査（R5）

(5) 世帯主の年齢別の住宅の種類の割合

本市における令和 5 年の世帯主の年齢別住宅種類の割合では、おおむね年齢とともに一戸建て（持ち家）の割合が高くなっています。35 歳から 64 歳までの一戸建て（持ち家）の割合が約 50～60%であることに對し、65 歳以上は 80.3%となっており、特に高いことが分かります。



資料：住宅・土地統計調査（R5）

3. 実態調査（空き家、マンション）

（空き家法第7条第2項第3号、
マン管法第3条の2第2項第2号）

（1）空家等実態調査

■調査の概要

空家等の実態調査について、本市では、これまでに平成22年度、平成27年度、令和3年度に実施してきています。いずれも、市内全域を調査対象地域とし、所在する一戸建ての住宅等で、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を対象としました。

■調査結果の概要

令和3年調査における空き家の総数は529件で、平成27年調査と比較すると153件の増加でした。郷づくり地域別の内訳をみると、津屋崎地域で6件の減少がみられたものの、他地域では増加しており、おおむね市全域で空き家数が増加していることが分かりました。

| 郷づくり 地域 | H27 調査 | R3 調査 | 増減 |
|------------|--------|-------|-----|
| 勝浦 | 32 | 47 | 15 |
| 津屋崎 | 94 | 88 | -6 |
| 宮司 | 54 | 77 | 23 |
| 福間 | 57 | 101 | 44 |
| 福間南 | 44 | 83 | 39 |
| 神興 | 29 | 47 | 18 |
| 神興東 | 31 | 35 | 4 |
| 上西郷 | 35 | 51 | 16 |
| 計 | 376 | 529 | 153 |

(2) マンション実態調査

■調査の概要

マンションの実態調査は、令和5年度に実施しました。市内全域を調査対象地域とし、所在する分譲マンション38棟を対象に、管理組合等へアンケート調査、現地調査、ヒアリング調査等を行いました。なお、回答数は23件で、回答率は60.5%でした。

■調査結果の概要

1) 管理

- アンケートの回答があったマンションについては、いずれも管理会社に管理業務を委託しており(100%)、管理規約(100%)、組合員名簿(78.3%)、長期修繕計画(82.6%)の作成率も高い結果となりました。
- 居住者名簿の作成率(56.5%)は、県(69.6%)・市部^{※5}(72.7%)と比較して低くなっています。
- 管理組合ポストは、県(89.4%)・市部(91.3%)と比較して高い設置率(94.7%)となっています。

2) 運営

- 管理組合運営において将来不安なこととして、区分所有者の高齢化を挙げるマンションが多い結果(37.9%)となりました。
- 管理組合として高齢者への支援・対応は、特に行っていないマンションが多数(56.5%)でした。
- 管理組合運営において必要なこととして、区分所有者の管理への関心を挙げるマンションが多い結果(47.8%)となりました。
- 自治会への加入状況(78.3%)は、県(87.6%)・市部(87.8%)と比較して低くなっています。

3) 防災

- 災害時等に向けた対策として、特に防災対策・準備をしていないマンションが多数(30.4%)でした。
- 県・市部と比較すると緊急通報システムを設置しているマンションが少ない結果(8.7%)となりました。

4) 制度の認知度

- マンション管理計画認定制度について、認知度は高い(60.9%)一方、認定を受ける予定はないと回答したマンションが多く(21.7%)なっています。

※5 市部：福岡県内の政令指定都市を除く市

4. 課題

(1) 老朽化した建物を放置させない対策が必要

本市には建築から 50 年以上経過している建物も多く、特に何も管理がされていないままに長期間空き家となっている建物もあります。このような空き家を放置することは危険性の増加に繋がり、住宅密集地では近隣への影響も大きいと考えられるため、放置させないための対策が必要です。

(2) 相続を契機とした空き家の増加への対策が必要

核家族化の進行により多世代同居が少なく、本市においても全国的な傾向と同様、高齢者の単身世帯が増加しているものと考えられます。福岡県内の他市や県外など、特に遠方に居住している第二世代は、親世代の建物を相続すると、コスト面等から維持管理に関して問題を抱えるケースが多いと思われます。また、建物を解体すると固定資産税が上がることから建物を取り壊さないケースも見受けられるため、対策が必要です。

(3) 条件面で不利な空き家を利活用する対策が必要

東福岡、宮司ヶ丘などの住宅団地では道路面との高低差がある物件が多くあります。また、津屋崎、西福岡、勝浦、宮司浜などの沿岸部や、福岡南などの住宅団地においても幅員狭小、急傾斜（階段含む）物件や駐車スペースがない物件が一定数存在します。今後、市外からの移住者・定住者を受け入れるためには、これらの物件をいかに利活用するかが課題となります。

(4) 市の中心部以外での空き家対策が必要

本市は転入者が増加傾向にあり、中心部を始めとして人口も増加していますが、一方で、農村部では高齢化や過疎化が深刻な状況となりつつあります。中心部以外に対する空き家対策が必要です。

(5) 古い住宅団地における空き家対策が必要

開発年代が古い住宅団地については、現状においても空き家が多い傾向にあります。同様の傾向は今後、星ヶ丘、光陽台、若木台などの他の住宅団地でも生じるものと予想されるため、対策が必要です。

(6) 長期的かつ主体的なマンション管理への支援が必要

管理不全を防止し、良質なマンションを維持していくためには、マンション管理組合が長期的かつ主体的に管理していくことが必要であるため、支援が必要です。

第3章 基本的な方針

1. 対策に関する基本的な方針

(空家法第7条第2項第1号、
マン管法第3条の2第2項第4号)

市内の空き家等の状況、実態調査の結果、課題、空家等対策及びマンション管理適正化に係る関係法令、及び市の上位計画（まちづくり基本構想）、関連計画等を踏まえ、下記のとおり基本方針を定めます。

基本方針1 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者・管理者などが自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するための取り組みを実施し、空家等が適正管理されないまま放置されることを防止します。

基本方針2 空家等及び跡地の活用促進

空家等の所有者・管理者などに対して、改修や修繕、売却等に関する補助制度等の案内を行うとともに、実態調査等により空家等の利活用の意向がある所有者に関しては、空き家バンクや空家等利活用包括連携協定を締結した団体とのマッチングを行います。

基本方針3 適正に管理されていない空家等への対策の推進

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空家等については、地域住民の生命、健康、財産の保護や、健全な生活環境の保全を図る観点から、助言・指導等の必要な措置を講じることとします。

なお、法に基づく特定空家等または管理不全空家等の指定の判断については、一定の基準に基づく調査等を行ったうえで福津市空家等対策審議会へ意見を求め、市長が決定します。

基本方針4 マンション管理適正化の推進

マンションはその規模ゆえに、ひとたび管理不全化し、空家等に該当することとなれば、周辺的生活環境への悪影響が大きいことから、適正管理が強く求められます。このため、市域に立地する分譲マンションについては、管理組合に対し意識啓発を図るとともに、適正管理されているマンションについては認定を行っていきます。なお、マンション管理適正化法に基づく福津市マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針と同様とします。

また、基本方針に基づく施策と主な取り組みについては、以下のとおり設定します。

| 基本方針 | 施策 | 取り組み |
|--------------------------------|-----------------------|---|
| 1 適切な管理の促進 空家等の | (1) 所有者等の意識向上への働きかけ | ① 出前講座の実施 ② 官民連携によるセミナーの開催 ③ リーフレット等の配布 ④ 定期的な広報啓発 |
| | (2) 相談体制の構築等 | ① 総合相談窓口の設置 ② 関係機関との連携 |
| 2 跡地の活用促進 空家等及び | (1) 改修や修繕、売却に関する支援の実施 | ① 空き家バンク制度の活用 ② 木造戸建て住宅性能向上改修に対する支援 ③ ブロック塀等の撤去への支援 ④ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度の周知・活用 |
| | (2) 利活用に関する支援の実施 | ① 協定締結団体との連携による利活用の促進 |
| 3 対策の推進 適正に管理されていない空家等への | (1) 助言・指導の実施 | ① 適正に管理されていない空き家等の所有者に対する助言・指導 |
| | (2) 措置の実施 | ① 特定空き家等や管理不全空き家等の指定及び措置の実施 ② 緊急的な危険回避の措置 |
| 4 適正化の推進 マンション管理 | (1) 意識啓発と広報、助言等 | ① 相談窓口の設置 ② 市公式ホームページ等を活用した広報啓発 ③ 管理組合への助言、指導及び勧告 |
| | (2) 適正管理されているマンションの認定 | ① マンション管理計画認定制度の活用 |

2. 調査に関する基本的な方針

(1) 傾向把握

市内の空き家や空き室等の増減等の傾向把握については、総務省統計局発出の「住宅・土地統計調査」の集計結果によるものとします。

(2) 実態調査の実施時期

空家等及びマンションに関する実態調査の実施時期は、おおむね 5 年ごとに行うものとします。

(3) 実態調査の方法

空家等の実態調査は、福岡県発出の「空き家実態調査の手引き」に従って実施するものとします。また、マンションの実態調査は、管理組合へのアンケート等により行うものとします。

第4章 具体的な施策

1. 空家等の適切な管理の促進

(空き家法第7条第2項第4号、第7号)

(1) 所有者等の意識向上への働きかけ

① 出前講座の実施

本市の「まちづくり講座・出前編」で市内の空き家の現状や特徴等について紹介するとともに、空き家対策に関する事業についても併せて紹介し、空き家予防や空き家の適正管理等への意識向上を図ります。

② 官民連携によるセミナーの実施

本市の空き家等の相続人調査に協力いただいている「福岡県司法書士会」と、本市と空き家の利活用促進に係る包括連携に関する協定を締結している「津屋崎空き家活用応援団」と連携して年1回程度、セミナーを開催し、相続対策や空き家活用のための情報提供や個別相談に応じていきます。

③ リーフレット等の配布

都市計画課窓口等に福岡県空き家活用サポートセンター「イエカツ」や全国古民家再生協会、津屋崎空き家活用応援団等のリーフレット等を継続的に設置・更新するほか、市民課での死亡届提出時に渡される「おくやみガイドブック」内での空き家の管理に関するページを参照していただくことにより、空き家の適正管理や改修、修繕、処分等の促進を図ります。

④ 定期的な広報啓発

市の広報紙「広報ふくつ」に空き家に関する記事を定期的に掲載するほか、市公式ホームページ内で空き家に関する対策や補助制度等の情報提供を継続的に行います。

(2) 相談体制の整備等

① 総合相談窓口の設置

空き家等に関する相談窓口を都市計画課内に設置します。また、空き家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署や県協議会、審査会、関係団体と連携、相談し、対応することとします。対応の内容については経過等を記録し、必要に応じ共有することとします。

② 関係機関との連携

市のみでは対応が困難な案件や、専門知識を必要とする案件等に関しては、県、関係団体等さまざまな関係機関と連携して空き家の問題解決を図ります。

2. 空家等及び跡地の活用促進

(空家法第7条第2項第5号)

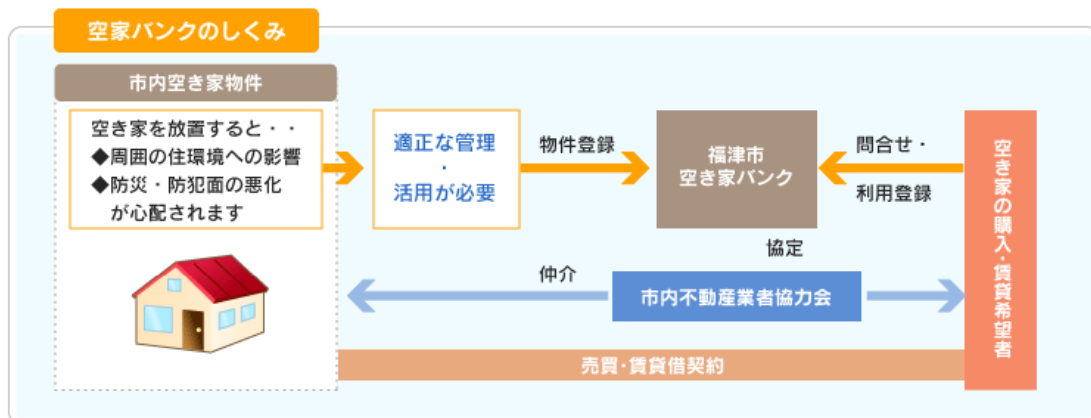
(1) 改修や修繕、売却に関する支援の実施

① 空き家バンク制度の活用

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、空き家バンクの利用を勧めます。空き家バンク制度は、(公社)福岡県宅地建物取引業協会及び(公社)全日本不動産協会福岡県本部と空き家バンク媒介に関する協定を締結して平成26年7月から運用を開始しており、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ます。

なお、市の空き家バンク制度は、空き家の売買・賃貸に限定しているため、使いやすい制度とするため、空き家解体後の更地も対象として取り扱う等の改正や、手続きの簡素化についても検討していきます。

■空き家バンクの流れ



② 木造戸建て住宅性能向上改修に対する支援

木造戸建て住宅性能向上改修補助制度は、昭和56年5月31日以前に建築確認等を得て建築した2階建て以下の木造戸建て住宅の耐震改修工事等に対し、費用の一部を補助する制度です。制度の活用により、空き家の住み替えや安全な住まいづくりを図っていきます。

③ ブロック塀等の撤去への支援

ブロック塀等撤去費補助制度は、一定条件を満たす道路に面する高さが1メートル以上のブロック塀等を全てまたは一部撤去する工事に対し、費用の一部を補

助する制度です。制度の活用により、ブロック塀等の倒壊による被害防止や避難経路の確保を図ります。

④ 空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除制度の周知・活用

空き家を相続した相続人が、耐震リフォームまたは取り壊した後に、その家屋または敷地を譲渡した場合に適用される「空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除」について、この制度を周知・活用することにより、空家等の適切な譲渡・相続を促進し、家屋等の利活用や空き家発生の未然防止を図ります。

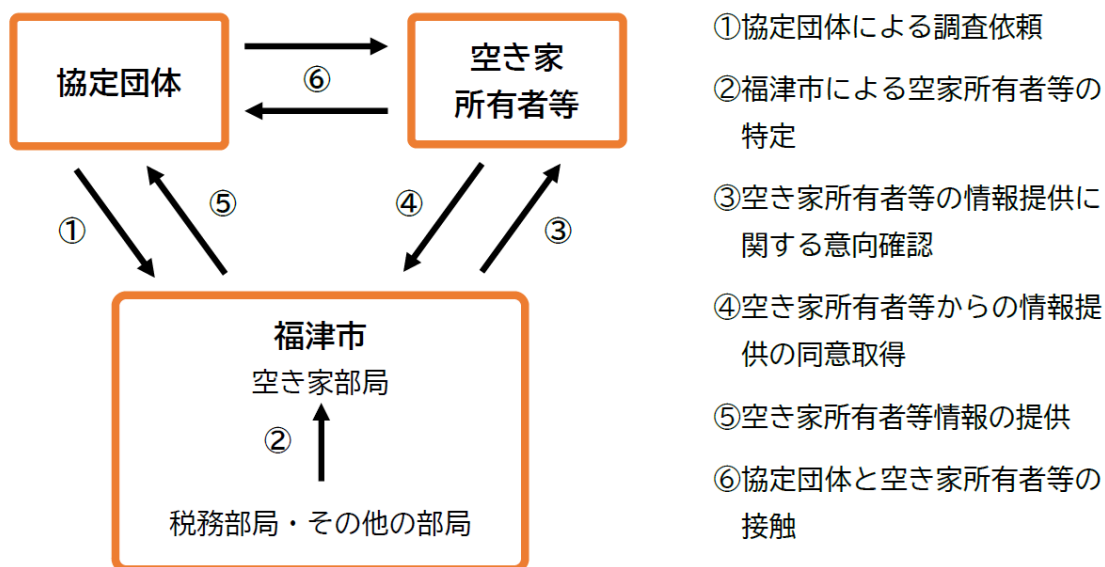
※本計画策定時においては令和 9 年 12 月 31 日までに譲渡したものが対象となります。

(2) 利活用に関する支援の実施

① 協定締結団体との連携による利活用の促進

市では、令和 6 年 5 月 1 日に、一般社団法人福岡県中央古民家再生協会及び津屋崎空き家活用応援団と「福津市における空き家等・古民家の利活用促進に係る包括連携に関する協定」を締結し、空き家や古民家等の利活用について連携・協力し、市の良好な生活環境の保全やまちづくりの推進を図っています。所有者等から同意が得られた空き家や古民家等について、各団体の伴走支援により利活用の実現につなげます。

■空き家等・古民家利活用の流れ



3. 適正に管理されていない空家等への対策の推進

(空家法第7条
第2項第6号)

(1) 助言・指導の実施

① 適正に管理されていない空家等の所有者に対する助言・指導

自治会や市民からの情報提供・相談、また空家等の実態調査の結果をもとに、適正に管理されていない空家等の情報を把握した場合は、現地調査や相続人調査を含めた所有者等の確知を行い、関連部署と連携して情報共有を図りながら、所有者等に適切な管理に向けた注意喚起を促すとともに、空家等の状況などを踏まえながら、修繕や解体、売却等の不動産流通に関する情報提供など、助言や指導を行い、自主的な改善を促します。

(2) 措置の実施

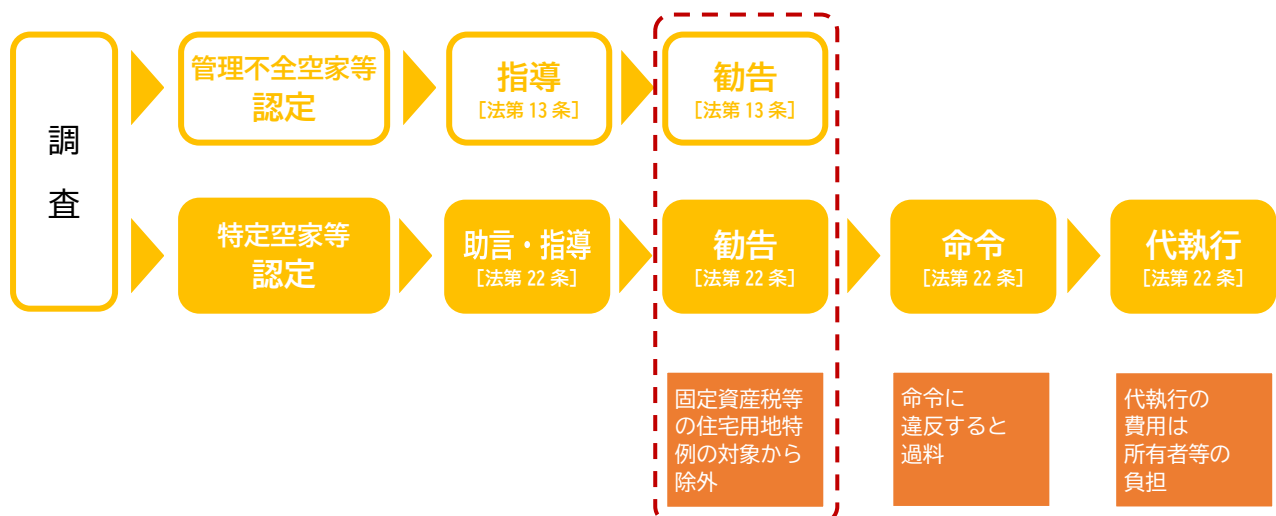
① 特定空家等や管理不全空家等の指定及び措置の実施

適正に管理されていない空家等の中でも、法に規定する特定空家等や管理不全空家等については、近隣住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。地域住民の生命、身体、財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、法に基づき、特定空家等や管理不全空家等の所有者等に対して助言や指導等の必要な措置を講じます。

② 緊急的な危険回避の措置

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、福津市空家等の適正管理に関する条例に基づき、応急の措置を講じます。

■管理不全空家等、特定空家等に対する措置の流れ



4. マンション管理適正化の推進

(マン管法第3条の2第2項第3号、第5号)

(1) 意識啓発と広報

① 相談窓口の設置

マンションは、管理組合が自主的に管理することが基本ですが、管理不全を未然に防止するため、マンションの適正管理に関する相談や、管理計画認定制度の運用・周知を図るための総合窓口を都市計画課内に設置します。

② 市公式ホームページ等を活用した広報啓発

適切な管理が行われていないマンションの発生を未然に防止するための取組の一環として、マンションの適正管理が行われないことによって発生する様々な課題に対する相談窓口の連絡先について、市広報紙やホームページ等を通じて情報発信を行うと共に、併せて意識啓発を行います。

③ 管理組合への助言、指導及び勧告

適切な管理が行われていないマンションについては、国のマンション管理適正化指針に即し、必要に応じて、管理組合に対して助言・指導等を行い、管理水準の底上げを図ります。

(2) 適正管理されているマンションの認定

① マンション管理計画認定制度の運用・活用

国のマンション管理適正化指針に即して、マンション管理計画の認定・更新事務を実施します。

第5章 計画目標と実施体制

1. 目標値及び達成状況の評価

(空家法第7条第2項第9号、
マン管法第3条の2第2項第1号)

(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12年度までの目標として、以下のとおり定めます。

なお、達成状況の評価については、計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行うものとします。

| 項目 | 目標値 | 積算根拠 |
|-------------------------------|------|------------|
| 適正管理がなされていない空家等の解体や補修等による是正件数 | 50 件 | 10 件/年×5 年 |
| 空き家バンク登録件数 | 10 件 | 2 件/年×5 年 |
| 協定団体による空き家の利活用件数 | 5 件 | 1 件/年×5 年 |
| マンション管理計画認定件数 | 5 件 | 1 件/年×5 年 |

2. 実施体制

(空き家法第7条第2項第8号、マン管法第3条の2第2項第7号)

(1) 庁内の組織体制及び役割

市役所の関係部署による組織体制、及び役割については、以下のとおりとします。

| 課名 | 役割 |
|---------------|--|
| 都市計画課 | <ul style="list-style-type: none">・ 空き家、マンションの相談受付・ 空き家、マンションの調査・ 空き家、マンションの適切な管理の促進・ 措置及び対処の実施・ 空き家（及び跡地）の活用促進・ マンション管理計画の認定・更新・ 審議会及びその他関係機関との連絡、調整・ その他の施策全般 |
| 市民課 | <ul style="list-style-type: none">・ 空き家法第9条第1項の規定に基づく調査への協力 |
| 税務課 | <ul style="list-style-type: none">・ 空き家法第10条第1項の規定に基づく固定資産課税台帳等の情報提供・ 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応 |
| 地域 コミュニティ課 | <ul style="list-style-type: none">・ 自治会要望に基づく空家等の情報提供 |
| うみがめ課 | <ul style="list-style-type: none">・ 福津市あき地等管理の適正化に関する条例に基づく土地の所有者等に対する勧告等 |
| 防災安全課 | <ul style="list-style-type: none">・ 災害対策及び災害時の応急措置等 |
| 建設課 | <ul style="list-style-type: none">・ 道路交通安全確保等 |
| 学校教育課 | <ul style="list-style-type: none">・ 通学路の安全確保・ その他児童及び生徒の危険防止 |

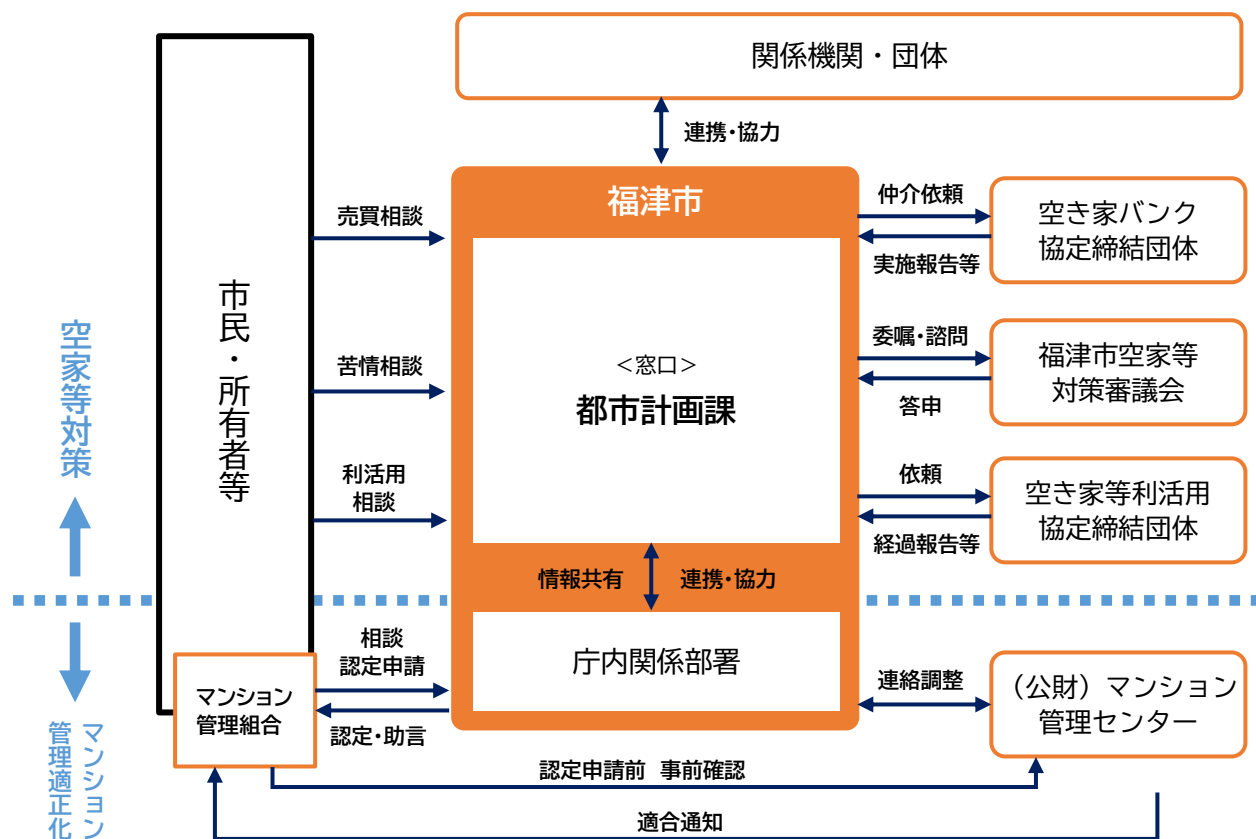
(2) 関係機関等との連携

空き家やマンションに関する相談に適切に対応するため、以下のとおり関係機関、民間団体との連携・協力のもと実施するものとします。

| 関係機関・団体 | 連携事項 |
|--|--|
| 弁護士・司法書士・行政書士・土地家屋調査士 | 相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等 |
| (公社)福岡県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会 福岡県本部 | 空き家、マンションの活用相談、空き家バンク等 ※空き家バンク媒介に関する協定締結団体 |
| 建設業者 | 解体、改修の相談及び対応等 |
| 建築士 | 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 |
| 宗像地区消防本部 | 災害対策、災害時の応急措置等 |
| 自治会 | 空き家の情報の提供、跡地の活用等 |
| (公社)福津市シルバー 人材センター | 空き家の見守り、除草等 |
| (一社)福岡県中央古民家再生 協会、津屋崎空き家活用応援団 | 空き家、古民家等の利活用 ※空き家等・古民家の利活用促進に係る包括連 携協定締結団体 |
| (公財) マンション管理センター | マンション管理計画の認定手続き支援 |

(3) 実施体制のイメージ

本計画の実施にあたっては、都市計画課を窓口とし、町内関係部署や附属機関、協定締結団体、関係機関・団体と連携しながら進めていくものとします。





**第2次福津市空家等対策計画・
第2次福津市マンション管理適正化推進計画**

令和8年 月

福津市

〒811-3293 福岡県福津市中央1丁目1番1号

TEL : 0940-42-1111 FAX : 0940-43-3168

E-mail : toshi@city.fukutsu.lg.jp

URL : <http://www.city.fukutsu.lg.jp/>