

福津市空家等対策計画・  
福津市マンション管理適正化推進計画  
【改定素案】

令和3年3月

令和 年 月改訂

福津市



## 目次

第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1. 背景	1
2. 計画の位置づけ	1
第2章 空き家等の現状	2
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	5
(1) 高齢化と共に増加する空き家	5
(2) 管理不全な空き家の存在	5
(3) 再建築不可物件の取り扱い	7
(4) 移住相談への対応	7
(5) 郊外部の人口減少と住民の高齢化	8
第3章 空家等対策における施策、マンションの管理の適正化に向けた施策	9
1. 対策に関する基本的な方針	9
(1) 所有者等の意識向上への働きかけ	9
(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み	9
(3) 特定空家等対策の取り組み	9
(4) 住民からの相談に対する取り組み	9
(5) マンションにおける空家等対策の取り組み	9
2. 計画期間	10
3. 対象地区	10
4. 対象とする空き家等の種類	10
5. 空き家等の調査	11
(1) 空き家等調査方法	11
(2) 実態調査	11
(3) 空き家等情報のデータベース化	11
(4) 所有者等が特定できない場合	12
(5) マンションの実態調査	12
6. 空き家等の適切な管理の促進	12
(1) 所有者等の意識向上への働きかけ	12
(2) 相談体制の整備等	12
(3) マンション管理適正化の推進及び知識の普及	13
7. 空き家等及び跡地の活用の促進	13

(1) 地域住民からの要望による活用	13
(2) 活用可能な空き家及び跡地の情報提供	13
(3) 地域に応じた柔軟な対策の検討	13
(4) 関係法令等の遵守	14
8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	14
(1) 措置の方針	14
(2) 措置の実施	15
(3) その他の対処	15
(4) マンションの管理組合に対する助言、指導及び勧告	15
9. 空家等対策の実施体制	16
(1) 庁内の組織体制及び役割	16
(2) 福津市特定空家等審査会	16
(3) 関係機関等との連携	16
10. 住民等から空き家等に関する相談への対応	17
(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	17
(2) 福岡県空き家活用サポートセンターの活用	17
(3) マンション管理計画認定制度	18
11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	18
(1) 計画における目標値及び達成状況の評価	18
(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	18
(3) 空き家バンクの見直し	18
(4) 他法令との連携	18
(5) 計画の変更	18
<b>資料編</b>	20
空家等対策の推進に関する特別措置法	20
<b>マンションの管理の適正化の推進に関する法律</b>	26
福津市空家等の適正管理に関する条例	80
福津市特定空家等審査会規則	82
再建築不可物件の具体例	84

※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う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（現：都市計画課）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。

また、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実施することで、管理水準の底上げを図ることが求められる。

## 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。

また、本計画におけるマンションに関する部分については、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）（以下「マンション管理適正化法」という。）第3条の2第1項に規定するマンション管理適正化推進計画を兼ねるものとする。

## 第2章 空き家等の現状

### 1. 福津市の空き家等の現状

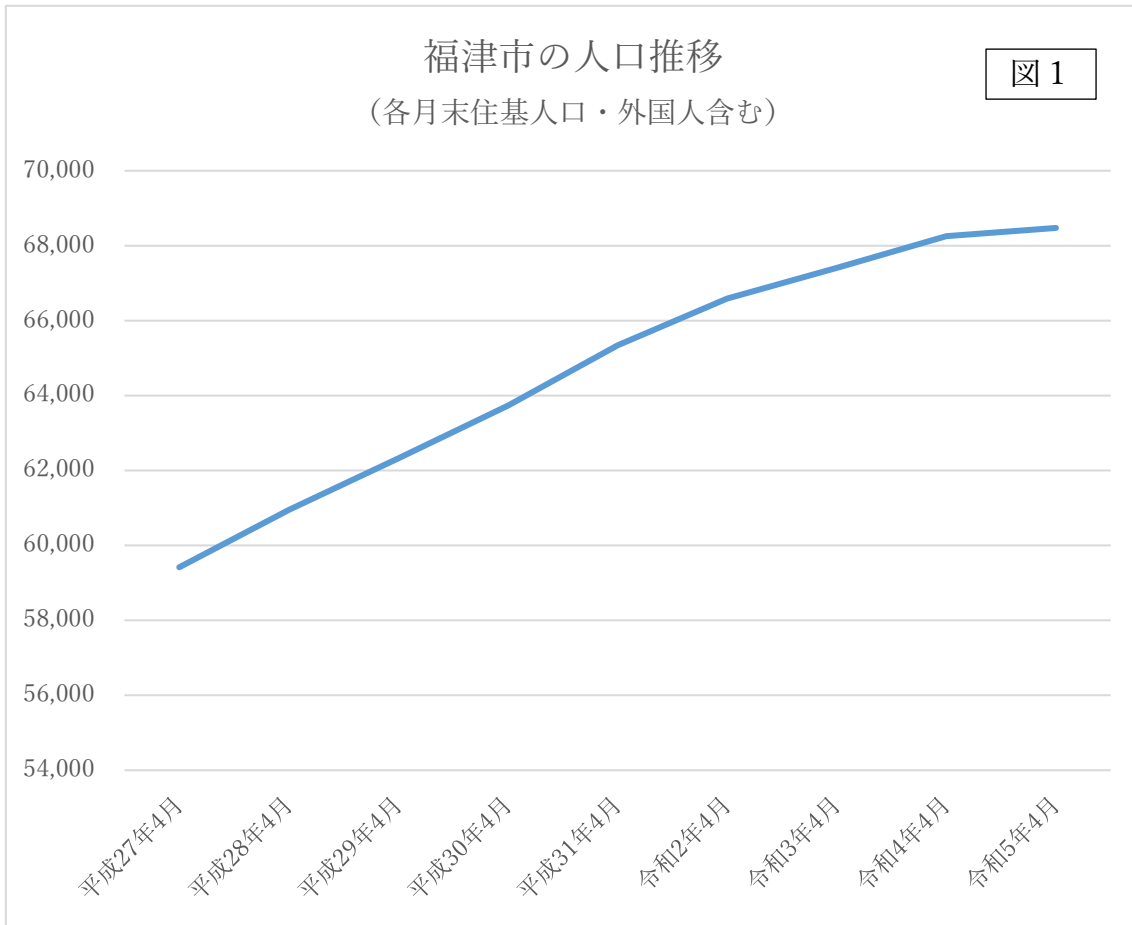
#### (1) 人口の状況

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、福岡駅東土地区画整理事業や公共下水道の整備、福岡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 38%）、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 56%）については、すでに空き家ではなくなった。

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 件増加している。

内訳は、平成 27 年調査から引き続き空き家であったものは 270 件（約 51%）、新たに空き家となったものが 259 件となっている。平成 27 年調査で空き家であったもののうち、106 件（約 20%）については、すでに空き家ではなくなった。

平成 27 年調査と令和 3 年調査の空き家が多い地域の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地域では、13件の減少があっているものの、福津市全体としては空き家の数は増加傾向にあるといえる。

表 1

空き家が多い地域の空き家数の推移

	平成27年調査	令和3年調査	増減数
勝浦・奴山	32	47	15
渡	13	16	3
津屋崎	77	64	-13
宮司（宮司浜以外）	26	43	17
宮司浜	24	29	5
西福間	23	21	-2
中央	22	35	13
花見	11	45	34
福間南	30	54	24
東福間	20	33	13
若木台	21	21	0
計	299	408	109

## 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。

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

### (2) 管理不全な空き家の存在

表 3

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

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（相続登記が義務化される不動産登記法の改正は、令和6年4月1日から施行）。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。

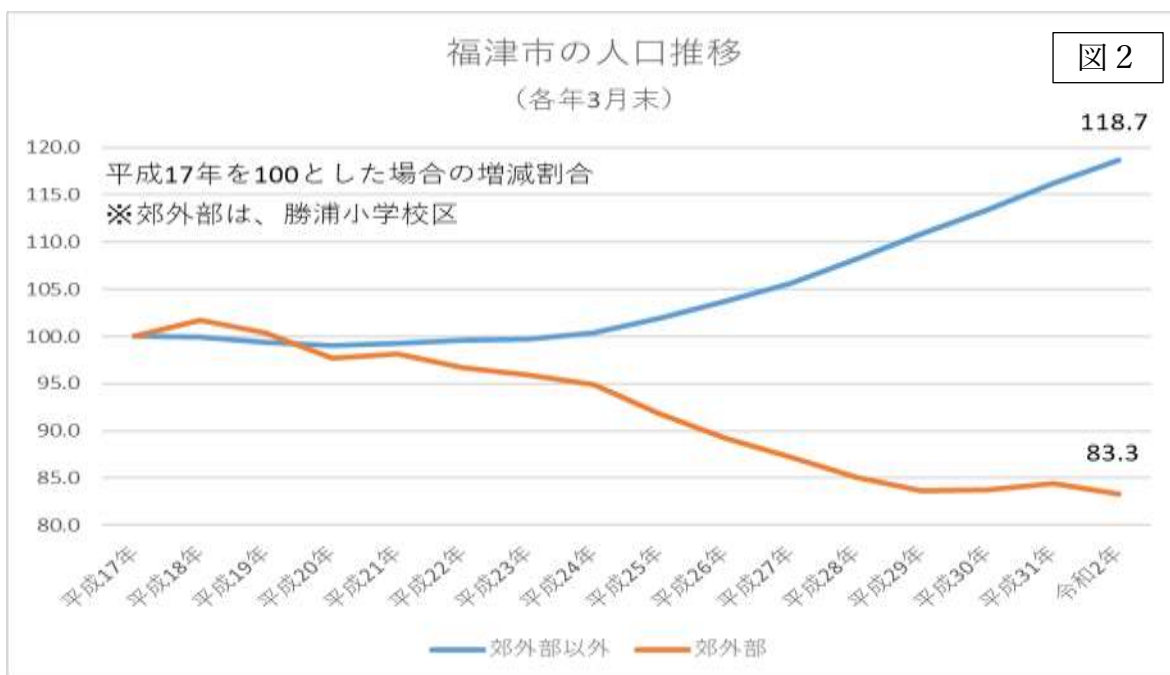
その一方で、開発によらない住宅地や開発年代が古い住宅団地は、道路が狭い、段差が激しい、擁壁が破損している、接道が確保できない等の物件が多い。特に道路が確保できていない物件は、売却も困難で、解決不能となる可能性が高い物件（※資料4）も多く、国による制度改正等の対応が待たれる。

### **(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、福岡駅周辺では坪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、マンションの管理の

### 適正化に向けた施策

#### 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利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。

##### (5) マンションにおける空家等対策の取り組み

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る。このため、本計画においては、市域に立地するマンションについても対象に含め、実態調査を行うとともにその適正管理に向けた支援のあり方について位置づけを行う。

具体的なマンションの適正管理の方法については、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(令和3年9月28日国土交通省告示第1286号)(以下「マンション管理適正化指針」という。)に留意して実施する。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の内容とする。

## 2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、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。

なお、マンション管理適正化推進計画に係る項目については、令和6年1月から令和8年3月までとする。

## 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」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ない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、特定空き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き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、都市計画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。

#### （５）マンションの実態調査

福津市内におけるマンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を行う。

## 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。

### **(3) マンション管理適正化の推進及び知識の普及**

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う。

## **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った意見もあるため、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. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、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。

特定空家等の判断については、「特定空家判定方法（基準）」に基づき、福津市特定空家等審査会（※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。

## (4) マンションの管理組合に対する助言、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
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家等の調査</li><li>・ 空き家等の適切な管理の促進</li><li>・ 措置及び対処の実施</li><li>・ 空き家等（及び跡地）の活用促進</li><li>・ 審査会及びその他関係機関との連絡、調整</li><li>・ その他の施策全般</li></ul>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 通学路の安全確保</li><li>・ その他児童及び生徒の危険防止</li></ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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 都市計画課へ提供。</li><li>・ 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応</li></ul>

### (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計画課内に設置し、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ー、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。

### (3) マンション管理計画認定制度

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事務を実施する。

## 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
- ・マンション管理計画認定件数 2件(年間1件×2年)

※特定空き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おり、登録物件は、開始から13件の実績があるものの、令和5年4月現在での登録物件は0件である。その理由の一つとして、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、空き家バンク制度の利用を促進する。また、この制度は、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。