

第 2 次 伊 万 里 市 空 家 等 対 策 計 画

計画期間:令和5年度～令和9年度

令和5年1月

令和6年2月一部改正

令和7年5月一部改正

伊 万 里 市

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状	
(1)伊万里市の概況	3
(2)住宅・土地統計調査による状況	4
(3)空家等実態調査による空家等の状態と分布	6
(4)人口推移と産業等の経緯からの考察	11
2 空家等の課題	12

第3章 空家等対策の基本的事項

1 基本方針	
(1)所有者等の管理の原則	13
(2)市民と民間事業所、行政が連携した対策の推進	13
(3)空家等の発生の予防と対策	13
2 計画期間	14
3 対象地区	14
4 対象とする空家等の種類	14

第4章 空家等対策の具体的な取組

1 空家等の調査	
(1)空家等実態調査	15
(2)空家等の所有者等調査	15
(3)特定空家等の認定や措置を行うための立入調査	15
(4)データベースの整備	15
2 空家等の状態に応じた取組	16
(1)適正管理の促進(空家化の予防と抑制)	17
(2)空家等の利活用	17
(3)管理不全となった空家等の解消	18
(4)管理不全空家等の措置	19
(5)特定空家等の措置(除却等の措置)	20
(6)跡地の利活用	21

3 各種事業・補助金による取組	
(1) 予防事業	22
(2) 利活用事業	22
(3) 除却事業	22
4 空家等対策の実施体制	
(1) 空家等対策の組織図	23
(2) 伊万里市空家等対策協議会	24
(3) 伊万里市空家等審査委員会	24
(4) 総合窓口(相談窓口)と関係部局	24
(5) 専門事業者、団体等と連携した取組	25
5 その他空家等対策の実施に関して必要な事項	
(1) 関係法令に基づく措置	26
(2) 計画の見直し	26
(3) 公表	26

《関係資料》

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

少子高齢化や人口減少の進行など、社会情勢の変化に伴い、全国的にも空家が増加しており、本市においても、空家対策は緊急かつ重要な課題となっています。

このような状況の中、本市では平成 29 年 12 月に「伊万里市空家等対策計画」(平成 30 年度～令和 4 年度)を策定し、空家等の調査や、空家等の適正管理の促進、空家等の利活用の促進、管理不全となった空家等の解消を中心に取り組んできました。

特定空家等については、8 件の空家等を特定空家等に認定し、助言又は指導、必要に応じて勧告を行い、そのうち 7 件は所有者等による解体が行われたところです。

また、空家等の状態に起因した、人命、人身又は財産への被害を未然に防ぐため、平成 30 年 3 月に伊万里市空家等の適正管理に関する条例(以下、「条例」という。)の一部改正を行い、「緊急安全措置」の規定を追加しました。

これまでの取り組みを振り返り、また、令和 3 年 6 月に、国が定める「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。)と「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」(以下、「ガイドライン」という。)が一部改正されたことや、社会情勢、空家等の戸数の変化をふまえ、さらに空家等対策を推進するために「第 2 次伊万里市空家等対策計画」を策定します。

※空家等とは(空家法 2 条第1項)

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。

※管理不全空家等とは(空家特措法第 13 条第 1 項)

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と認められる空家等をいう。

※特定空家等とは(空家法 2 条第 2 項)

空家等のうち、以下の状態にあるものをいう。

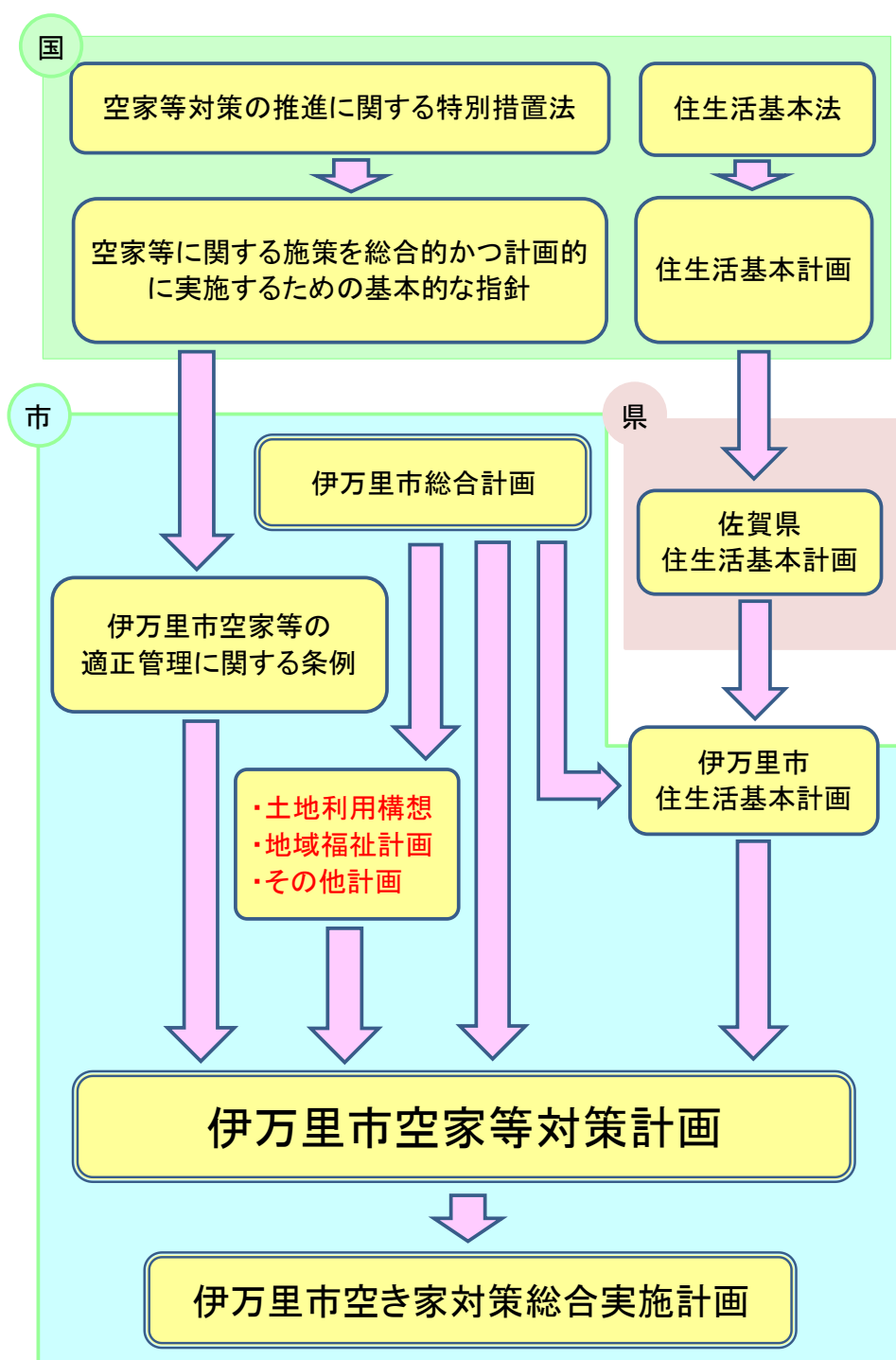
- ・ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

2 計画の位置付け

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項に、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、国の基本指針に即して定めることができると規定されており、伊万里市空家等対策協議会等で協議し、策定します。

本計画では、下記のフローのとおり、国が定める「空家法」のほか、「伊万里市総合計画」を上位計画として、空家等対策の方針・取組を示すものです。

また、空家等対策計画の実施計画として、空き家対策総合実施計画を定めます。



第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 伊万里市の概況

① 位置・面積

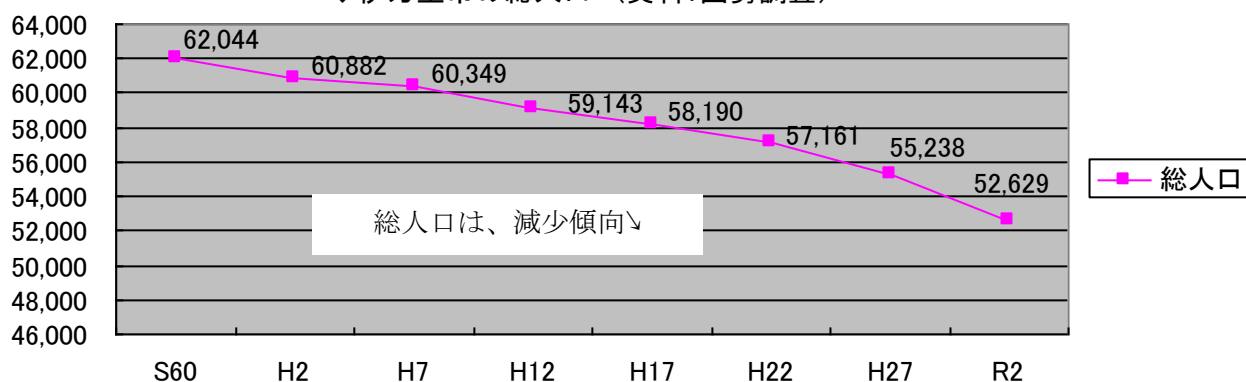
本市は、佐賀県の西北部の、東松浦半島と北松浦半島の結合する位置にあり、伊万里湾が深く入り込んだ天然の良港を擁する地形で、面積は、255.25km²となっています。

② 人口・世帯

本市の人口は、下記のグラフのように昭和 60 年以降、減少傾向となっています。一方、世帯数や 65 歳以上の高齢者人口では、一貫して増加傾向になっています。

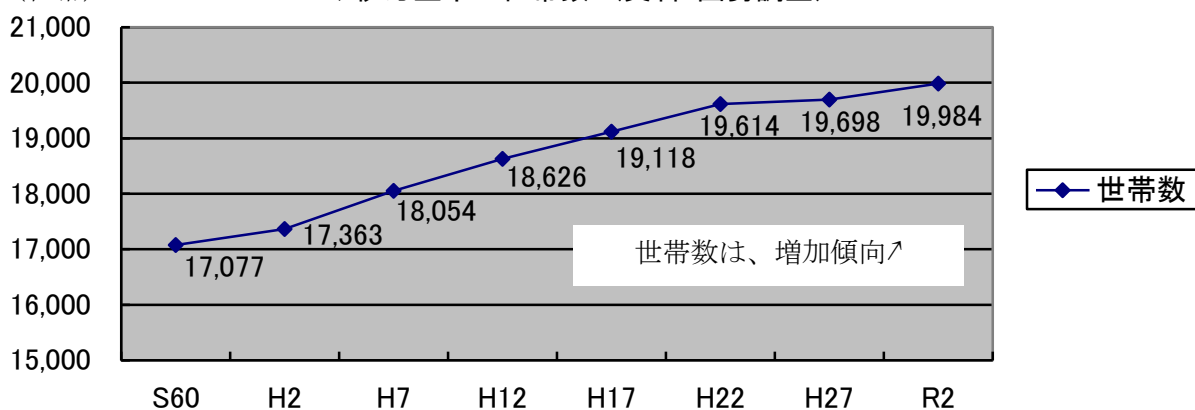
(人)

◆伊万里市の総人口（資料：国勢調査）



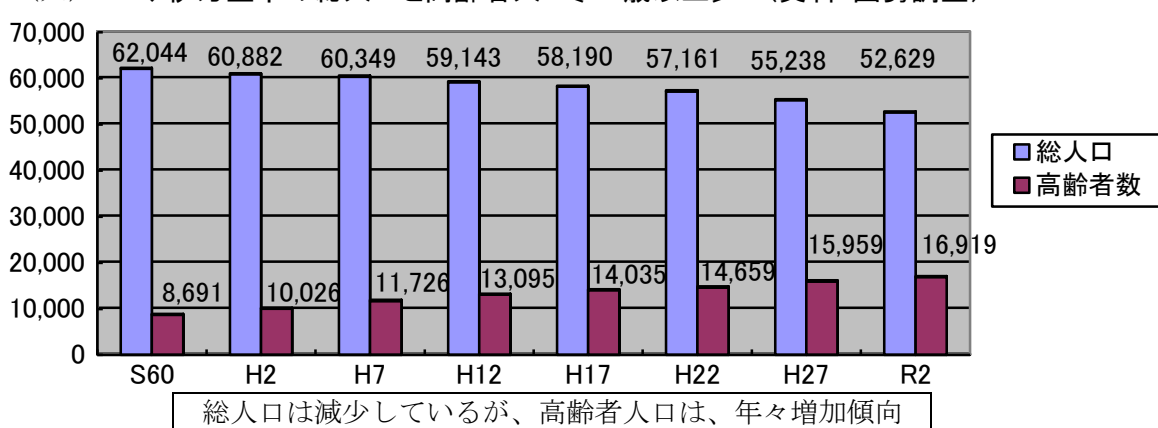
(世帯)

◆伊万里市の世帯数（資料：国勢調査）



(人)

◆伊万里市の総人口と高齢者人口〔65 歳以上〕（資料：国勢調査）

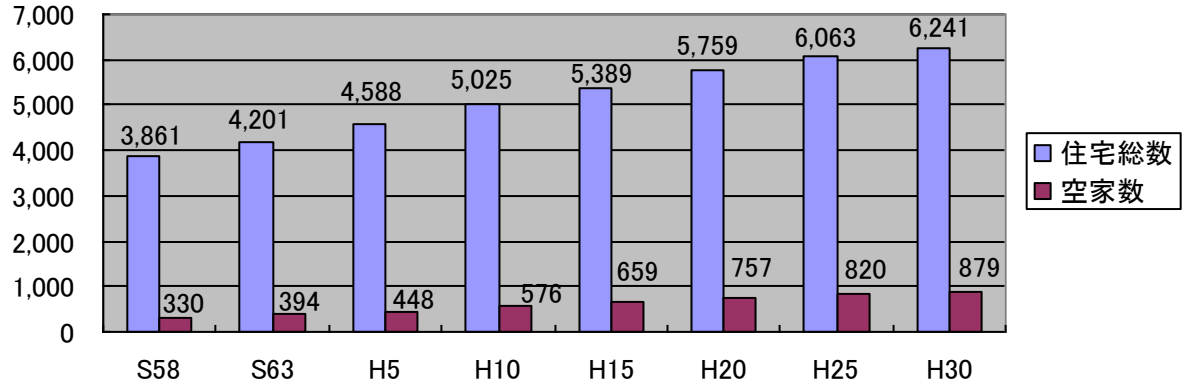


(2)住宅・土地統計調査による状況

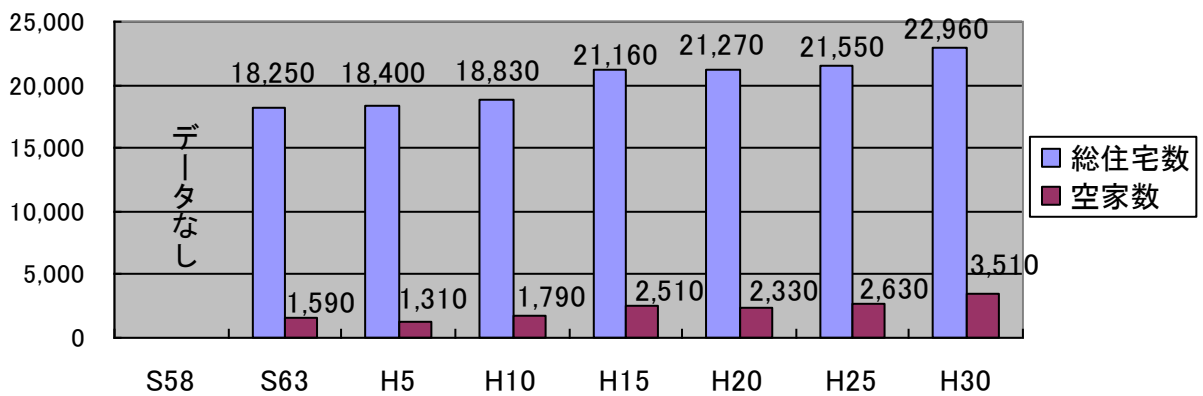
国が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」による全国の空家状況及び空家の要因とされる高齢化率は、下記のとおりとなっています。

① 全国と伊万里市の空家の状況

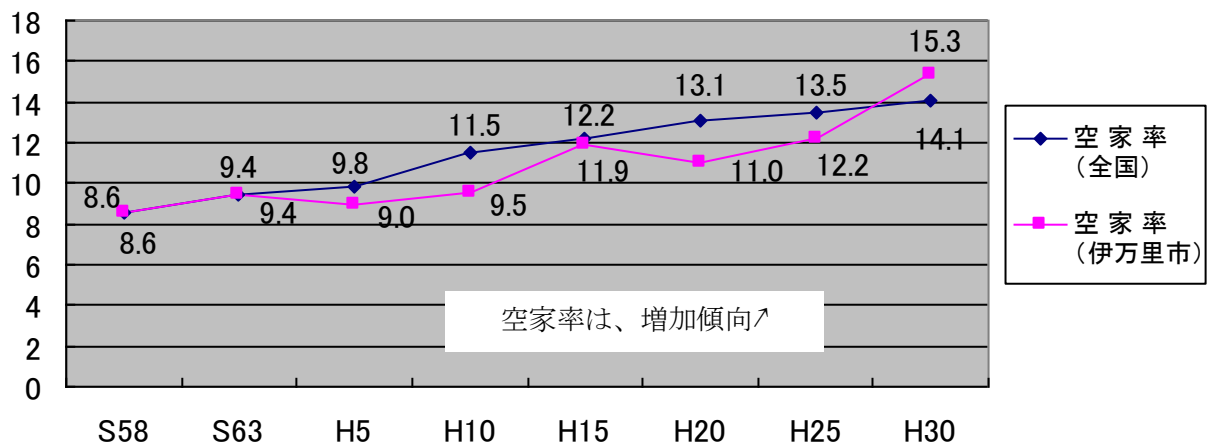
(万戸) ◆全国の空家の状況 (資料:住宅・土地統計調査)



(戸) ◆伊万里市の空家の状況 (資料:住宅・土地統計調査)

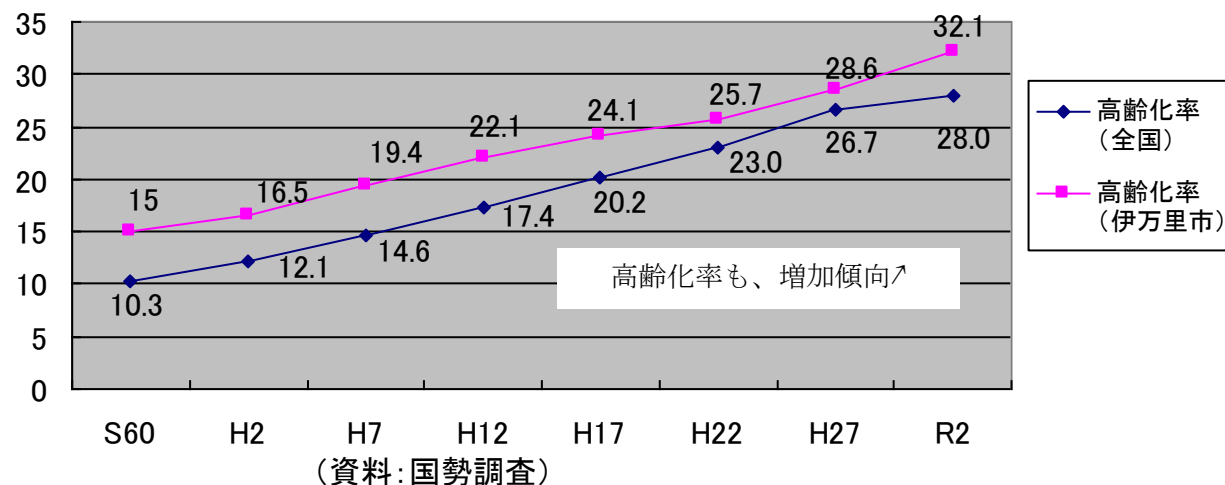


(%) ◆全国と伊万里市の空家率 (資料:住宅・土地統計調査)



② 全国と伊万里市の高齢化率の状況

(%) ◆全国と伊万里市の高齢化率



伊万里市の高齢化率は、全国の数値と比べて高い数値で推移し、全国と同様に増加傾向であることが分かります。

また、4 ページの空家率と上記の高齢化率の推移から、今後も高齢者世帯の施設入所や死亡等によって、空家が増加していくものと考えられます。

③ 全国、佐賀県、伊万里市の空家戸数と空家率

住宅・土地統計調査		住宅数(戸)	空家数(戸)	空家率(%)
全国	平成30年	62,407,400	8,791,100	14.1%
	平成25年	60,628,600	8,195,600	13.5%
佐賀県	平成30年	352,100	51,800	14.7%
	平成25年	338,200	43,300	12.8%
伊万里市	平成30年	22,960	3,510	15.3%
	平成25年	21,550	2,630	12.2%

本市の総住宅数に占める空家率は、全国及び佐賀県の空家率よりも、平成 25 年時点では、わずかに下回っていましたが、平成 30 年時点では、上回っています。

(3)空家等実態調査による空家等の状態と分布

① 空家等実態調査の実施

令和3年度から令和4年度にかけて、伊万里市全域にある一般住宅(戸建住宅)、店舗、店舗兼住宅、事務所、事務所兼住宅、長屋を調査対象とし、平成28年度の実態調査で空家と特定した1,451戸と、その後に地域住民からの相談や区長照会、市の調査で新たに発見した空家197戸、合計1,648戸(令和4年9月末時点)について、市職員が敷地外から外観の目視調査を実施しました。

② 外観の目視調査による結果の概要

調査の結果、543戸は「居住が確認できた」や「更地になっていた」などで、空家等の対象外(④解体等の内訳参照)であったため、市内全域にある空家数は、1,105戸で、このうち、空家等の分類は、「入居可224戸」、「危険性小517戸」、「危険性中221戸」、「危険性大51戸」、「空き家バンク(登録)27戸」、「確認不可(草木等に覆われており確認不能等)65戸」という結果になりました(③地区別、状態別の空家等一覧参照)。

※注:この空家等の戸数につきましては、外観の目視による調査であるため、立入調査による内外部の詳細調査で、今後、戸数が変わることがあります。

【空家等の分類】

分類名	分類基準
入居可	明らかに管理されている 年間の利用がある (居住可能)
危険性小	軽微な ひび割れ 剥がれ 腐食 (補修により居住可能)
危険性中	放っておくと、周辺に被害を及ぼす 可能性が高い部分がある (大規模補修により居住可能)
危険性大	倒壊部分がある (居住不可能)
空き家バンク(登録)	空き家バンク登録中
確認不可	草木等に覆われており確認不能等

【解体等の内訳】

分類名	分類基準
解体	解体中 更地 駐車場
空き家バンク(成約)	空き家バンク成約済
入居(既存)	生活感 通電 回覧板
入居(新築)	新築
入居(改築・改装)	改築・改装
未入居(新築)	入居前・不動産事業者管理物件 建築・改築中
未入居(改築・改装)	
対象外	倉庫・鶏舎・神社等

③ 地区別、状態別の空家等一覧(R4.9.30 日現在)

(戸)

町(地区)	H28年 実態調査 結果	H28年 実態調査 後に 確認した 空家	実態 調査 対象数	解体等	空家数	入居可	危険性 小	危険性 中	危険性 大	空き家 バンク (登録)	確認 不可
	A	B	C (A+B)	Cの内訳		Eの内訳					
				D	E (C-D)						
伊万里	212	26	238	108	130	32	73	18	6	1	
牧島	64	9	73	19	54	8	19	27	0		
大坪	83	12	95	44	51	24	23	1	0		3
立花	64	15	79	33	46	28	7	1	3	5	2
大川内	73	14	87	25	62	15	33	5	4	3	2
黒川	78	6	84	18	66	12	38	9	4	2	1
波多津	61	49	110	22	88	40	32	13	1		2
南波多	62	2	64	29	35	7	19	4	2		3
大川	123	12	135	32	103	3	43	30	2	1	24
松浦	88	2	90	28	62	19	30	6	2	2	3
二里	104	11	115	54	61	11	33	12	1	4	
東山代	151	16	167	51	116	15	54	30	7	7	3
山代	288	23	311	80	231	10	113	65	19	2	22
合計	1,451	197	1,648	543	1,105	224	517	221	51	27	65

④ 解体等の内訳

町(地区)	解体等	解体	空き家 バンク (成約)	入居 (既存)	入居 (新築)	入居 (改築・ 改装)	未入居 (新築)	未入居 (改築・ 改装)	対象外
	D	Dの内訳							
伊万里	108	46	5	33	14	6		1	3
牧島	19	3	2	12	1	1			
大坪	44	9	5	26	2	1		1	
立花	33	7	1	16	8			1	0
大川内	25	11	4	8	1				1
黒川	18	6	1	8	3				
波多津	22	7		13				1	1
南波多	29	7	2	18	1	1			
大川	32	8	1	22	1				
松浦	28	13	3	11	1				
二里	54	18	4	18	7	4	1		2
東山代	51	18		29	2	2			
山代	80	30	6	41	1				2
合計	543	183	34	255	42	15	1	4	9

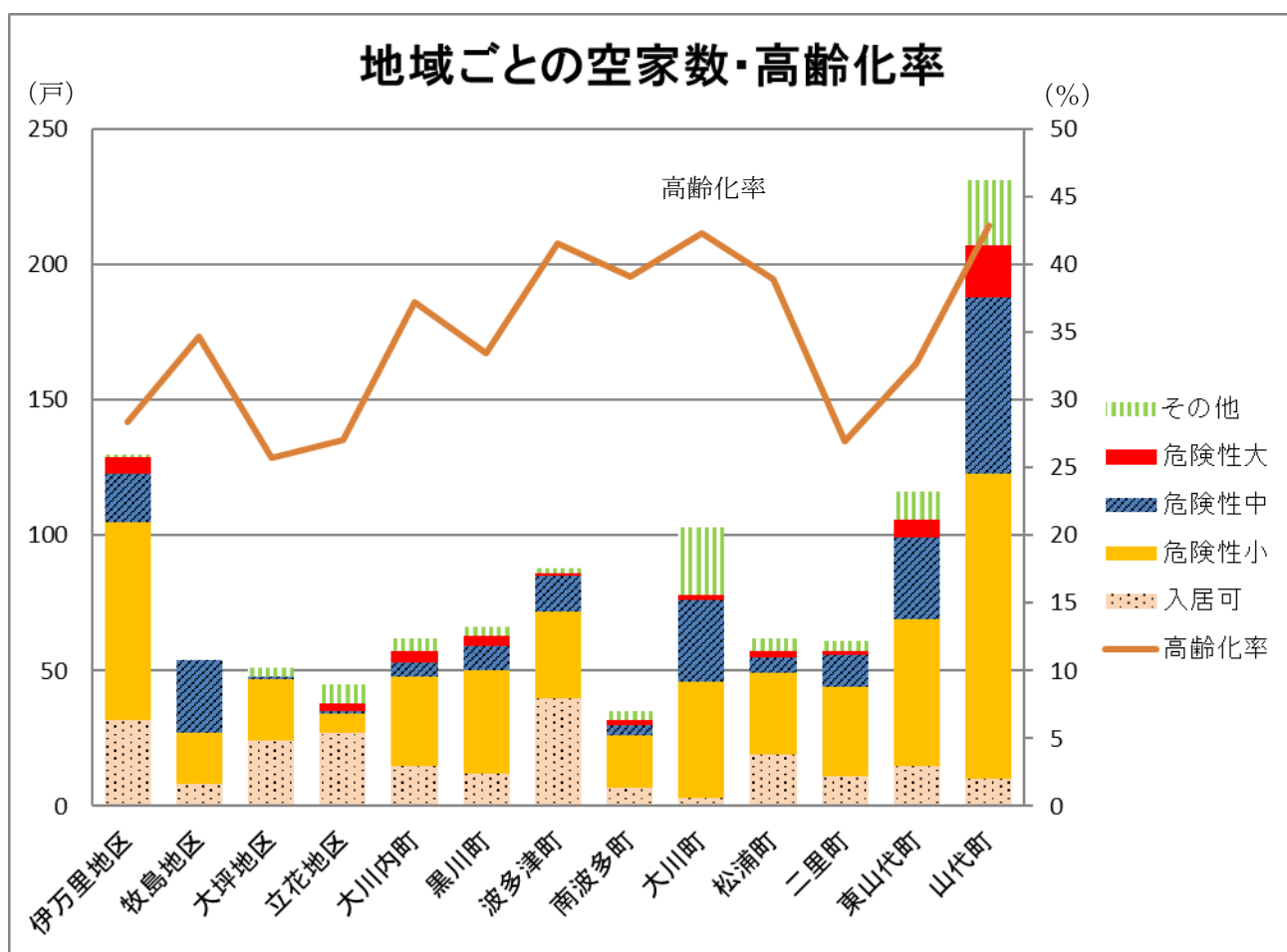
⑤ 建築種別、状態別の空家等の状況

(戸)

状態別	一般住宅 (戸建住宅)	店舗	店舗兼住宅	長屋	合計
入居可	212	8	3	1	224
危険性小	437	8	35	37	517
危険性中	175	1	3	42	221
危険性大	44	0	3	4	51
空き家バンク(登録)	25	2	0	0	27
確認不可	65	0	0	0	65
計	958	19	44	84	1,105

空家等の建築種別ごとの戸数では、一般住宅(戸建住宅)が全体の 8 割以上を占めていて、状態別ごとの戸数では、長屋が危険性中の2割弱を占めていることから、一般住宅(戸建住宅)とともに対策が必要になると考えられます。

⑥ 地区別による空家等の戸数と高齢化率の関係



空家等実態調査により算出された空家数と、住民基本台帳上の各地区における65歳以上の人口が占める割合を示した高齢化率を、棒グラフと折れ線グラフで比較すると、全体として高齢化率が高い地区は、空家数も多いという傾向が確認できます。

空家の状態別に見ると、「危険性大」では、山代町が19戸と多く、次いで東山代町7戸、伊万里地区6戸の順になっています。

「危険性中」では、山代町が65戸と多く、次いで東山代町と大川町が30戸、牧島地区27戸の順になっています。

「危険性小」では、山代町が113戸と多く、次いで伊万里地区73戸、東山代町54戸の順になっています。

「入居可」では、波多津町が40戸と多く、次いで伊万里地区32戸、立花地区28戸の順になっています。

地区別の空家等の戸数の違いには様々な要因が考えられますが、下記の地区別世帯数の推移を参考に考察すると、下記のようなことが推測されます。

地区別世帯数の推移(昭和60年から令和2年までの推移)

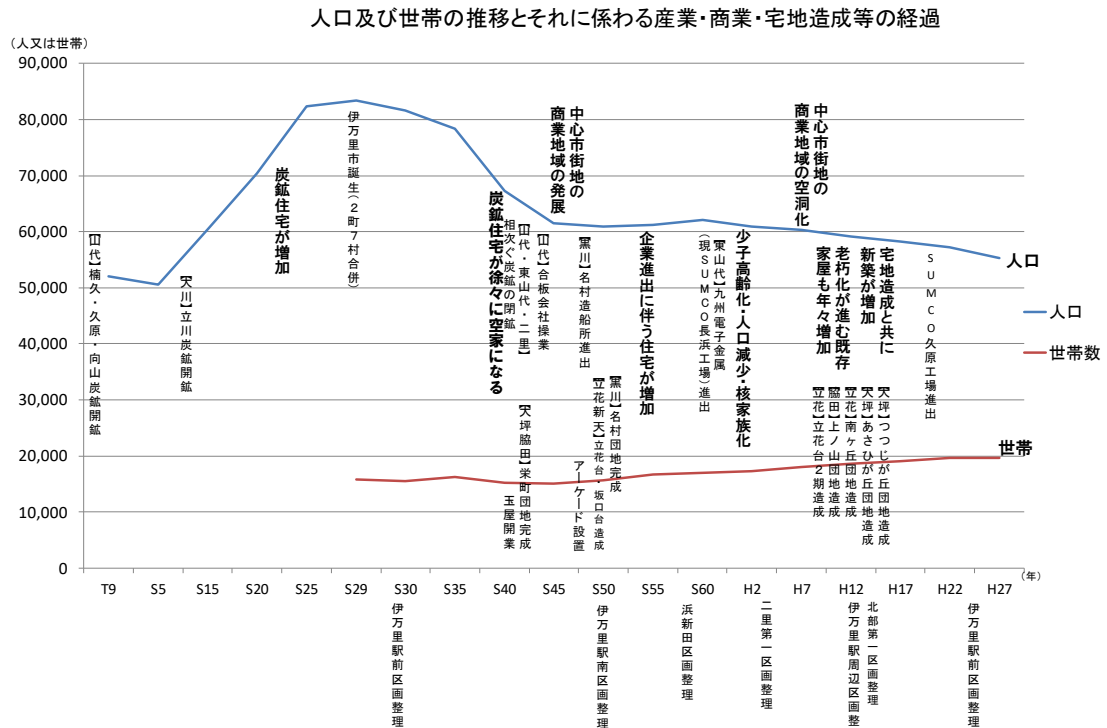
町(地区)	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R2-S60	R2/S60
伊万里	2,192	2,203	2,384	2,676	2,775	2,916	2,902	2,941	749	1.3倍
牧島	548	539	542	544	556	563	583	588	40	1.1倍
大坪	3,797	4,076	4,480	4,811	2,671	2,924	3,069	3,176	2,950	1.8倍
立花					2,602	2,934	3,330	3,571		
大川内	827	847	859	860	871	904	849	881	54	1.1倍
黒川	1,033	943	1,068	1,117	1,188	1,142	1,265	1,412	379	1.4倍
波多津	778	779	771	785	780	778	795	792	14	1.0倍
南波多	722	730	746	744	753	801	800	821	99	1.1倍
大川	936	930	929	920	919	919	874	850	-86	0.9倍
松浦	846	840	842	855	859	871	917	896	50	1.1倍
二里	1,791	1,860	1,980	2,152	2,373	2,563	2,703	2,984	1,193	1.7倍
東山代	1,903	2,025	2,113	2,162	2,219	2,333	2,380	2,419	516	1.3倍
山代	2,562	2,501	2,422	2,420	2,383	2,364	2,299	2,178	-384	0.9倍

中心市街地であるにもかかわらず空家等の戸数が多い伊万里地区は、周辺部の大坪地区、立花地区と比べると、世帯数の伸びが小さくなっています。伊万里地区は、道が狭く、解体後の跡地に新築できないなどの理由で、周辺部の分譲地に新築する世帯が増えたことで、空家等が増加したものと推測されます。

また、周辺部で特に空家等の戸数が多い山代町、東山代町、大川町は、分譲地が多く造成されている東山代町以外は世帯数が年々減少しています。これらの町は、昭和初期に炭鉱で栄えた町で、その時代に建てられた建物の所有者が高齢となり、死亡または施設入所したことや、中心市街地に移り住む世帯が増えたことで、空家等が増加したものと推測されます。

この他、農村地域では、農業従事者の高齢化や後継者の不足等が空家等の増加の原因と考えられます。

(4)人口推移と産業等の経緯からの考察



上記のグラフは、本市における、年代による人口や世帯の増減、産業、商業、宅地造成等の変化を示したものです。

空家等となった建築物が建てられたと思われる年代は、人口から推測して、概ね昭和初期又は、昭和 40～50 年代の建築であると考えられます。経過年数が 50 年～80 年となることから、相当の老朽化が進んでいることが想定されます。

昭和初期に炭鉱で栄えた山代町、東山代町、大川町では、炭鉱労働者のための長屋造り等の炭鉱住宅が盛んに建設されましたが、炭鉱の閉山によりその労働者は他の仕事を求め市外へ流出しました。

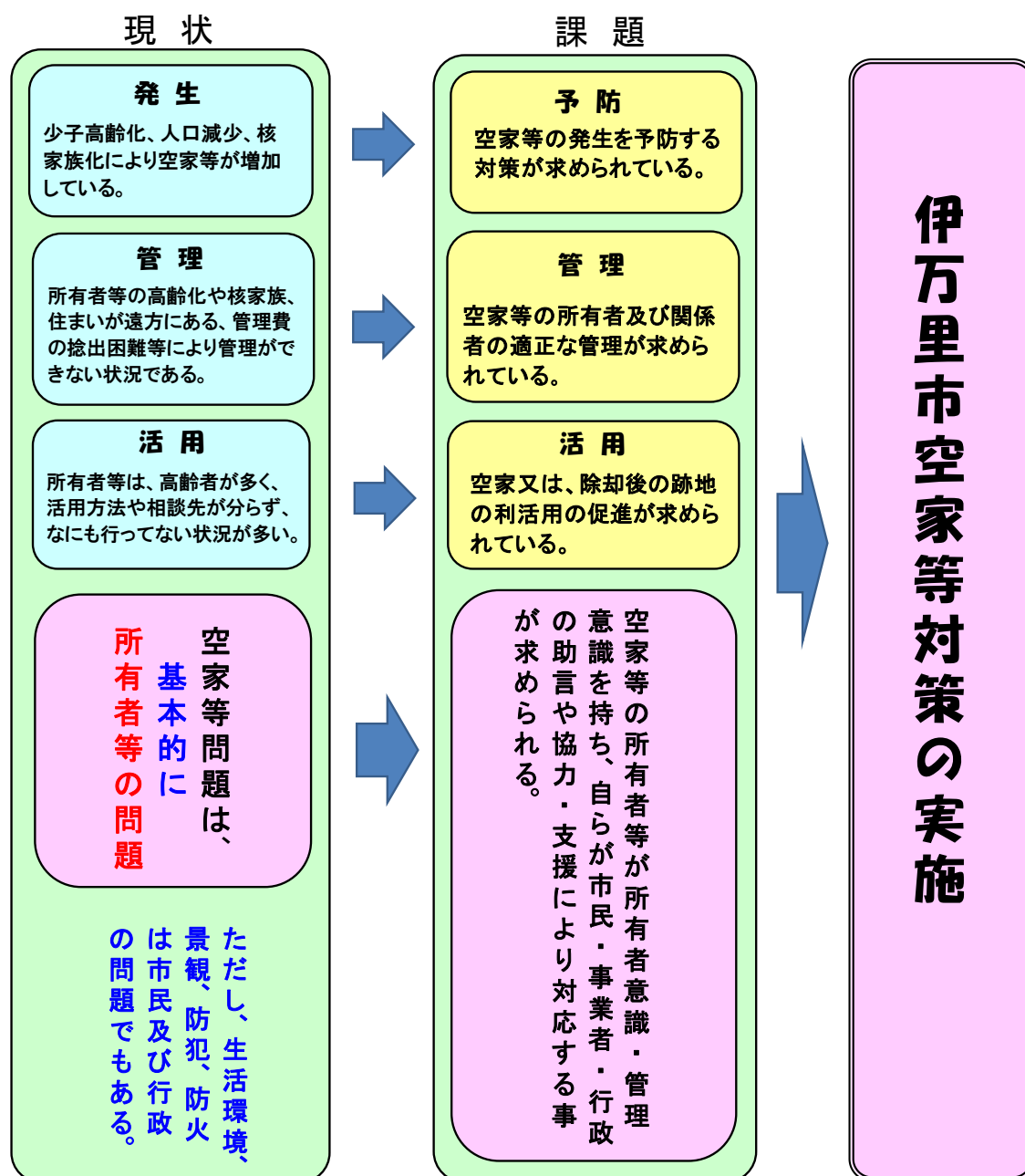
昭和 40～50 年代になると、中心市街地や周辺部で区画整理事業や宅地造成が行われ、生活環境の向上や利便性を求め、周辺農村部の若者が新たに住宅を建設し移り住みました。

2 空家等の課題

本市の空家等の増加については、全国的に問題となっている少子・高齢化や人口減少が、主な要因と思われますが、これに加え、今日までの産業構造の変化や農商業の後継者の減少などの社会情勢及びライフスタイルの変化により核家族化が進み、高齢者世帯が増加したことが、空家等の増加に繋がったと考えられます。

そこで、これまでの空家等の実態調査及び、当初の空家等対策計画の策定時に実施した意向調査等から、伊万里市の空家等の現状について、下記のような課題があることがみえてきます。

これらの課題に対して、本計画に今後の対策を位置付けて実施していきます。



第3章 空家等対策の基本的事項

1 基本方針

(1)所有者等の管理の原則

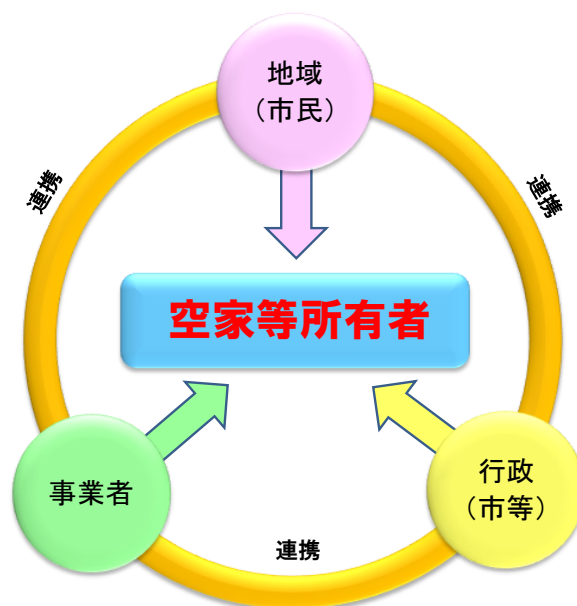
空家等の適切な管理は、第一義的に所有権や財産権を持つ所有者等が自らの責任において行うことが原則です。

このため、所有者や相続者には、空家の財産権があることを自覚していただき、事故や損害に対して責任が及ぶ事を理解し、適切に管理していただく必要があります。

(2)市民と民間事業所、行政が連携した対策の推進

近年、空家等は、所有者等が高齢になったり市外に在住していたり、相続登記がなされていない等により問題が複雑化しており、行政は、地域住民の情報提供や協力、事業者の助言・協力を仰ぐことにより、一体となって、対策に取り組む必要があります。

このため、地域住民と民間事業者、各種団体、行政の関係部局が連携し、空家等の管理や利活用の促進を図ります。



(3)空家等の発生の予防と対策

空家等の発生を予防するため、居住中から周知、啓蒙等を行うとともに、管理不全、除却、跡地まで、「空家等の状態の段階」に応じて必要な対策を行います。

また、市民の生命、財産及び生活環境に悪影響を及ぼす可能性が高い管理不全空家等及び特定空家等に対しては、空家法及び条例に基づき、必要な措置を講じます。

2 計画期間

令和5年度から令和9年度までの5か年とします。

ただし、社会情勢等の変化により必要に応じて、見直しを行うものとします。

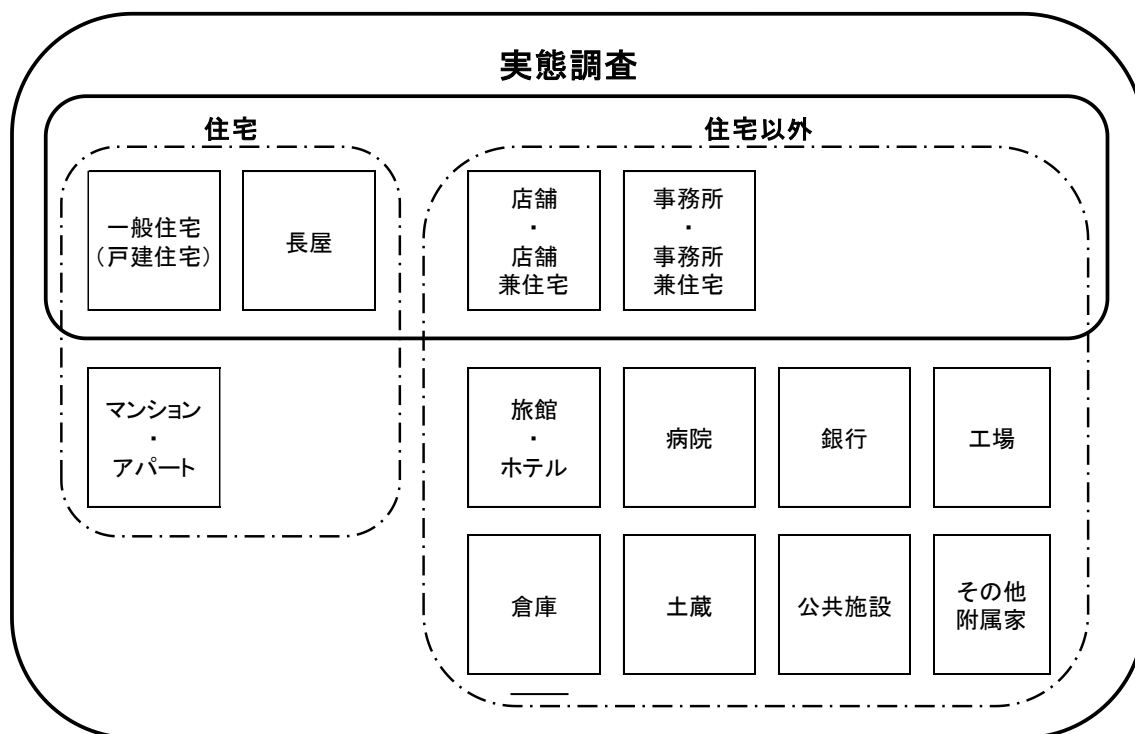
3 対象地区

調査結果や情報から、空家等の分布や老朽化は、特定の地域に限定されたものではなく、市内全域にあることから、伊万里市内全域を対象地区として位置づけます。

4 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する空家等のうち、実態調査を行った一般住宅(戸建住宅)及び店舗、店舗兼住宅、事務所、事務所兼住宅、長屋を主な対象とし、危険性、緊急性などの状況に応じて、その他の空家等(公共施設など)も対象とします。

住宅種別全体



第4章 空家等対策の具体的な取組

1 空家等の調査

(1) 空家等実態調査

市内全域における空家等の状況を把握するため実施する調査です。

概ね 5 年毎に外観目視による健全度調査を行い、概ね 10 年毎に税務、水道情報と地元聞取りにより空家等の所在を確認します。加えて、年に1回区長照会等を行い新たに空家等となったものを把握します。

(2) 空家等の所有者等調査

地域住民から相談等があった管理不全の空家等について、空家法第 10 条の規定に基づき、登記、税務、住民等の情報による所有者等の所在調査等を実施します。

なお、所有者等の調査を実施した結果、下記の場合については、空家法第 22 条第 10 項に規定された略式代執行の実施を判断する「過失がなくてその措置を命ぜられる者を確知することができない」とします。

① 所有者不明の場合

家庭裁判所への相続放棄の照会及び法定相続人への相続放棄の事実の聞取りによる調査を行った結果、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合

② 所有者の所在不明の場合

所有者等の所在を確認するため、戸籍等の住民情報を調査し、送付(配達証明郵便)した管理依頼等の文書が宛先不明で返送され、これ以上の有力な所在情報が得られない場合

(3) 特定空家等の認定や措置を行うための立入調査

人や財産に悪影響を及ぼす恐れがある空家等の場合は、空家法に基づき所有者等に立入りをを行うことを通知し、敷地や建築物内の立入りにより空家等の詳細な状況調査を実施します。

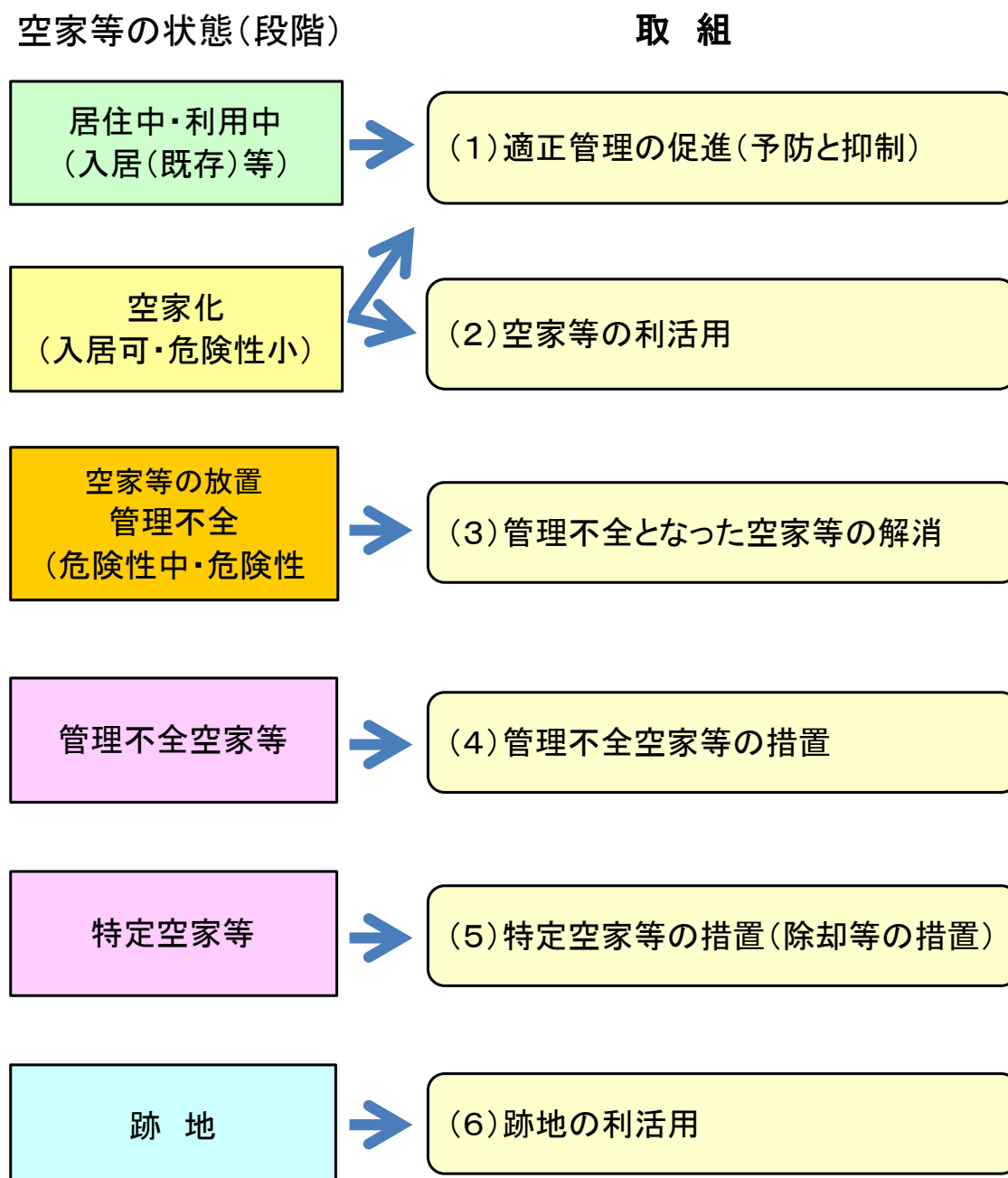
この立入り調査は、特定空家等の認定における判定の基礎となるものです。

(4) データベースの整備

空家等の状況を把握するため、市民からの情報や概ね 5 年毎に実施する実態調査の結果をデータベースとして整備し、庁内において空家等の適正管理の促進や利活用の促進に活用します。

2 空家等の状態に応じた取組

本市の空家等対策の取組では、増加し続けている空家等に対して早期の対策を講じる必要があると考えており、下記のフローにより、空家等の状態の段階に応じた取組を行います。なお、空家等実態調査で「危険性大」に分類された空家から優先的に取り組みを行い、順次「危険性中」、「危険性小」の取組を行います。



(1)適正管理の促進(空家化の予防と抑制)

空家等の発生予防、管理不全を防止するには、家屋等は、第一義的に所有者等の責任において管理を行うべきであることから、現在居住中又は既に空家等になった家屋等を持つ所有者等に対し、空家等が抱える問題などの周知を行い、早い段階での管理意識の

かんよう
涵養と適切な管理を促します。

① 空家等の発生の予防と管理不全の防止

- ◆市民に対して、広報紙、ホームページ、チラシ、パンフレット等により周知を行い、将来を見据えた管理意識等の啓発を実施
- ◆地域住民への空家等に関する出前講座や相談会の実施
- ◆市外の空家等の所有者等に対するチラシ等の送付
- ◆所有者等を対象とする相続協議の働きかけ
- ◆不動産登記法が改正され令和6年4月1日から相続登記が義務化されることに伴う、法務局や司法書士会、土地家屋調査士会との連携による相続登記の働きかけ
- ◆空家等の管理に関わる団体や管理業者の紹介

(2)空家等の利活用

管理不全の空家等の増加を防ぐため、所有者等による空家等の利活用を促進します。

① 空き家情報バンク制度の活用の促進

- ◆空き家情報バンク制度（全国版2社、伊万里市版）の周知と活用の促進
- ◆不動産取引業団体等と連携した空家等の市場流通の促進
- ◆空家登録物件を活用した相談会の開催

② 空家等の利活用の支援

- ◆自治会などからの空家等の利活用の要望に対する情報提供
- ◆民間等で利活用ができる空家等の情報提供
- ◆空家利活用に関する補助事業等の情報提供

(3)管理不全となった空家等の解消

管理不全となった空家等については、状況の把握と監視を行い、空家等に関する相談体制の確立と状態に応じた改善依頼等により、少なくとも、空家等がこれ以上増加しないように対策を行います。

① 所有者等に対する依頼

◆管理不全な空家等の所有者等に対する適正管理の依頼（文書、口頭）

周辺住民から相談が寄せられた空家等の他、危険性大の空家等（51 戸）、危険性中の空家等（221 戸）に対し文書で適正管理の依頼を行う。

◆管理会社、団体等の情報提供

② 空家等の除却への誘導

◆解体業者の情報提供

◆除却費補助等の情報提供

③ 空家等の定期的な監視

◆地域住民と事業者、行政の連携による空家等の監視の実施

④ 空家等に関する相談窓口の体制の確立

◆空家等に関する総合窓口を都市政策課 住宅・空家対策係とし、庁内の関係部署と連携して対応

⑤ 緊急安全措置による対応

◆空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがあると認める場合は、当該空家等の所有者等による管理が見込めないとき、又は当該空家等の所有者等を確知することができないときに限り、これを回避するために必要な最小限度の措置(緊急安全措置 条例第 7 条)を行います。

(4) 管理不全空家等の措置

① 管理不全空家等の認定

伊万里市管理不全空家等及び特定空家等判定基準(以下「判定基準」という。)により該当する空家等の判定を行い、担当課で認定します。

② 管理不全空家等に対する措置の実施

判定基準により該当する空家等に対する措置の実施についての判定を行い、空家等審査委員会の審議等を経て措置を実施します。空家等対策協議会へは措置を実施したことの報告を行います。

下記のフローにより措置を実施します。



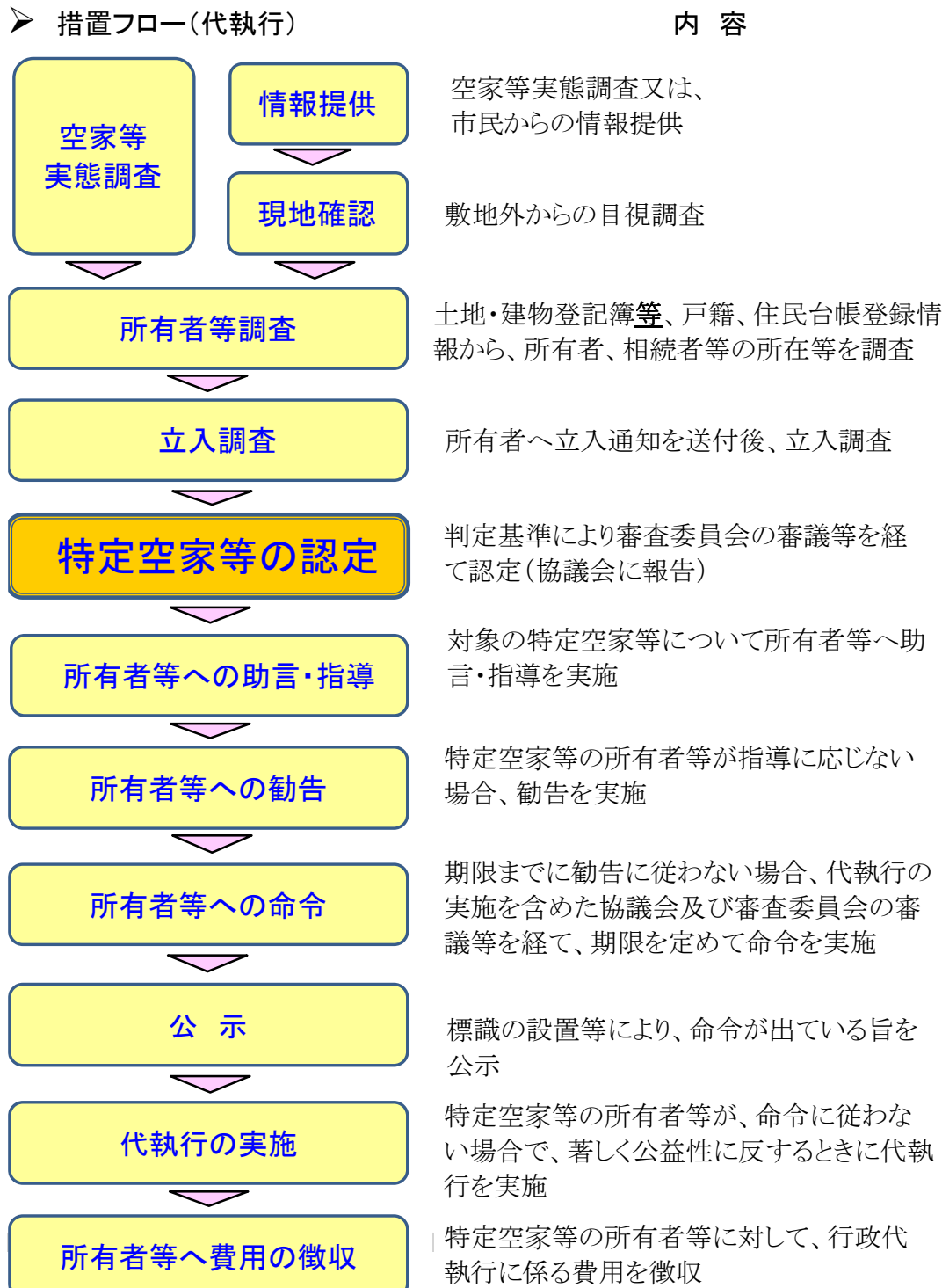
(5) 特定空家等の措置(除却等の措置)

① 特定空家等の認定

判定基準により該当する空家等の判定を行い、空家等審査委員会の審議等を経て、特定空家等に認定します。空家等対策協議会へは認定したことの報告を行います。

② 特定空家等に対する措置の実施

下記のフローにより措置を実施します。



➤ 略式代執行の実施

特定空家等の措置について、空家法第 22 条第 3 項の規定に基づく措置を命じようとするとき、第 4 章1(2)の所有者等調査の結果、「過失がなくその措置を命ぜられる者を知ることができない」場合は、略式代執行を行います。

略式代執行とは、措置の命令等を受ける所有者等が不明である場合（確知できない場合）、助言・指導、勧告、命令、戒告の措置を行うことなく、代執行を実施するものです。

(6)跡地の利活用

特定空家等の除却後の跡地について、適正管理と利活用の促進を図ります。

① 跡地の所有者等に対する適正管理の周知と啓発

- ◆跡地所有者等に向けた 広報紙、市のホームページ、チラシ、パンフレット等による周知を図り管理意識を啓発
- ◆跡地所有者向けの活用に関する情報や相談案内の文書送付

② 空き家情報バンク制度の活用の促進

- ◆空き家情報バンク制度（全国版 2 社、伊万里市版）の周知と活用の促進
- ◆不動産取引業団体等と連携した跡地の市場流通の促進

③ 公共施設跡地の活用

- ◆国庫補助事業などを活用し、廃止となった公共施設跡地・跡施設の地域活性化に向けた整備を推進

3 各種事業・補助金による取組

空家等対策として、以下の事業に取組み、所有者等へ紹介をします。

(1) 予防事業

- 伊万里市実家に帰ろう住宅改修等補助金（市 都市政策課）

(2) 利活用事業

- 伊万里市空き家情報バンク制度（市 都市政策課）
- 伊万里市空き家家財処分費等補助金（市 都市政策課）
- 伊万里市空き家見学時建築士派遣事業（市 都市政策課）
- 伊万里市空き家改修移住奨励金（市 企業誘致・商工振興課）
- 伊万里市空き家購入移住奨励金（市 企業誘致・商工振興課）
- いまり暮らしスタート支援金（市 企業誘致・商工振興課）
- フラット35 地域活性化型（市 企業誘致・商工振興課）

(3) 除却事業

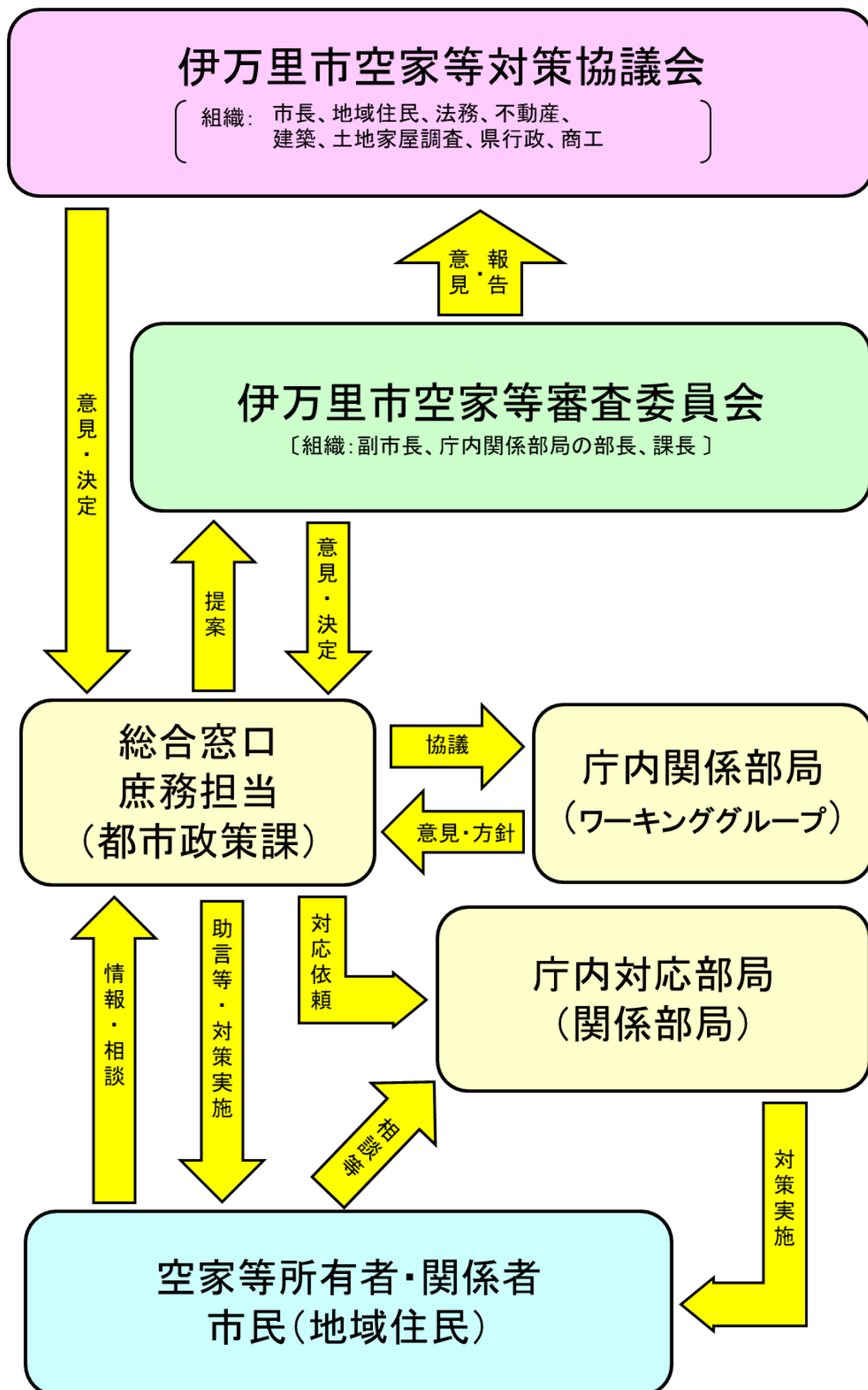
特定空家等を対象として、次の事業に取り組みます。

- 伊万里市特定空家等除却事業費補助金（市 都市政策課）
- 伊万里市特定空家等に関する寄附（市 都市政策課）

※注：令和5年度の各種事業・補助金を記載しており、今後変更になることがあります。

4 空家等対策の実施体制

(1) 空家等対策の組織図



(2)伊万里市空家等対策協議会

伊万里市空家等対策協議会は、市長を会長とし、地域住民、法務、不動産、建築、土地家屋調査、県行政、商工の関係者 10 名以内で構成されています。

この協議会では、空家等対策計画等の空家に関する計画や管理不全空家等、特定空家等、空家等の適正管理と利活用等について協議を行います。

(3)伊万里市空家等審査委員会

伊万里市空家等審査委員会は、副市長を委員長、建設農林水産部長を副委員長とし、関係部局の部長、課長の 14 名で構成されています。

この審査委員会では、空家等対策計画等の空家に関する計画や管理不全空家等、特定空家等、空家等の適正管理と利活用等について協議を行います。

空家等対策計画については、審査委員会で決定された議題を上位組織の空家等対策協議会に諮ります。

また、管理不全空家等については措置の実施についての決定、特定空家等については、措置の実施についての決定を含む認定等を行い、協議会へ結果の報告をします。

ただし、協議会による審議が必要な重大な案件は、必要により協議会に諮ります。

(4)総合窓口(相談窓口)と関係部局

空家等に関わる総合窓口は、建設農林水産部 都市政策課 住宅・空家対策係とし、相談等の内容により、関係者を担当部局へ案内します。

市の組織体制

空家等の総合窓口 都市政策課 住宅・空家対策係 TEL 0955-23-2464 FAX 0955-22-4562	担当部局	内容
	都市政策課	空家等の管理に関する相談 空き家情報バンク
	企業誘致・商工振興課	移住促進奨励金、空店舗の活用
	環境政策課	衛生環境対策
	まちづくり課	まちづくり
	まちづくり課(市民相談室)	法律、司法書士、不動産等の相談
	税務課	固定資産税等

(5) 専門事業者、団体等と連携した取組

本市では、空家等所有者や相続人に対して、下記の専門事業者及び団体等と連携し、空家等の解消に向けた取組を実施します。

また、実態調査の結果や市民からの情報等を整理し、専門事業者・団体等の紹介と利用の働きかけを行います。

専門事業者・団体等		内 容
法 務	佐賀県弁護士会	空家等の相続や損害に関する法的問題等
司 法	佐賀県司法書士会 伊万里支部	相続人調査、相続登記手続、 所有権移転登記、財産管理人
不動産	佐賀県宅地建物取引業協会 伊万里支部 全日本不動産 佐賀県本部	空家等及び土地の売買、賃貸
建 築	佐賀県建築士会 伊万里支部	空家のリフォームや安全性の確認
土地家屋	佐賀県土地家屋調査士会 伊万里支部	土地や家屋の登記に関わる調査、 測量、境界確認
管 理 (家屋・敷地)	市内団体、管理会社	建物と設備の管理、敷地にある立木 等の伐採、除草等の管理
管 理 (建築・土木)	佐賀県建設業協会 伊万里支部	空家や塀、擁壁等の修繕管理、 リフォーム工事等
除 却 (家屋解体)	佐賀県解体・リサイクル協議会	空家等の除却と費用見積

5 その他空家等対策の実施に関して必要な事項

(1) 関係法令に基づく措置

空家等の問題は多岐にわたっており、空家法のみならず、建築基準法や道路法、災害対策基本法など関連する法令を活用して関係機関と連携し、多面的な対応を行います。

(2) 計画の見直し

社会情勢の変化や空家等の状況変化により、計画内容の見直しが必要になった場合は、空家等対策計画を見直します。

(3) 公表

本計画は、市民に対して、担当部局の都市政策課、まちづくり課市民相談室、各町(地区)のコミュニティセンター、市民図書館、市ホームページで公表します。

《関係資料》

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
3. 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(基本指針)
4. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)
5. 伊万里市空家等の適正管理に関する条例
6. 伊万里市空家等の適正管理に関する条例施行規則
7. 伊万里市空家等対策協議会規則
8. 伊万里市空家等対策協議会委員名簿
9. 伊万里市空家等審査委員会設置要綱
10. 伊万里市管理不全空家等及び特定空家等判定基準