

## 令和2年度 第2回基山町空家等対策協議会

日 時：令和2年12月18日（金）

10：00～11：30

場 所：基山町役場 2階 202会議室

### 1. 会長挨拶

### 2. 議 事

(1) 空家等の実態調査結果について…………… P 1

(2) 空家苦情等対応の報告について…………… P 5

(3) 特定空家等への対応について…………… P 8

#### (4) その他

- ・基山町空家等情報登録制度（すまいるナビ）の運用一部変更について（P 16）
- ・佐賀県開発審査会付議基準の改訂について（古民家カフェ等の許可要件の新設）（P 19）

令和2年度基山町空家等実態調査結果（追跡調査）

区	5月調査	追跡調査結果（活用数）				11月調査	今後の活用予定		
		除却	その他 （居住中など）	すまいるナビ で成約	計		すまいる ナビ登録	民間所有・ 売出し中	除却予定
1区	7件		1件		1件	6件	1件		
2区	6件				件	6件			
3区	4件	1件			1件	3件			
4区	12件		1件	2件	3件	9件			
5区	8件		1件		1件	7件			
6区	12件			1件	1件	11件	1件		
7区	8件	1件	1件		2件	6件			
8区	5件				件	5件			
9区	22件	2件	1件		3件	19件			
10区	35件	1件	7件		8件	27件	1件	4件	
11区	10件		1件		1件	9件		1件	
12区	9件	2件			2件	7件			1件
13区	1件				件	1件			
14区	8件		4件		4件	4件	1件	1件	
15区	9件		1件		1件	8件			
16区	9件		1件		1件	8件		1件	
17区	13件		2件		2件	11件		2件	
計	178件	7件	21件	3件	31件	147件	4件	9件	1件

【結果概要：町全体】

- 5月に空家調査を実施し、町内に178件が空家があることを確認。その後11月に178件の空家について、追跡調査を実施。7件は建物が除却され、21件は新たに居住者が決まるなど活用され、3件はすまいるナビで成約があり新たに居住者が決まったため、11月末現在では147件が空家のままとなっている。  
（※5月と比較し、31件の減少）
- 147件のうち、4件はすまいるナビに登録されており、9件は民間不動産業者による募集が行われているなど、今後活用が進む可能性がある。

【結果概要：行政区別】

- 行政区別の空家状況を見てみると、2区、12区について空家の減少が顕著となっている。2区については、平成30年5月の調査では15件が空家であったが、令和元年5月の調査では9件（-6件）、令和2年5月の調査では6件（-3件）と大幅に減少している。また、12区についても、平成30年5月の調査では14件が空家であったが、令和元年5月の調査では10件（-4件）、令和2年5月の調査では9件（-1件）と減少している。また、11月に行った追跡調査では1件が除却予定となっており、今後も空家の活用が見込まれる。
- 10区については、11月に行った追跡調査において8件の空家が活用されていた。また、すまいるナビへの登録や民間所有、売り出し中など今後の活用も見込まれている。

# 基山町空家数推移状況

平成30年5月データ

区	空家数		新規空家
	全体	29年度重複分	
1区	5件	5件	4件
2区	15件	11件	4件
3区	6件	5件	1件
4区	11件	6件	5件
5区	5件	2件	3件
6区	12件	10件	2件
7区	10件	4件	6件
8区	2件	1件	1件
9区	8件	4件	4件
10区	34件	20件	14件
11区	14件	13件	1件
12区	14件	14件	2件
13区	4件	2件	3件
14区	5件	2件	1件
15区	6件	5件	3件
16区	3件	3件	2件
17区	8件	6件	2件
計	162件	113件	49件

令和元年5月データ

区	空家数		新規空家
	全体	30年度重複分	
1区	10件	5件	5件
2区	9件	9件	1件
3区	5件	4件	1件
4区	11件	8件	3件
5区	5件	4件	1件
6区	12件	11件	1件
7区	9件	8件	1件
8区	2件	2件	1件
9区	8件	5件	3件
10区	36件	28件	8件
11区	12件	11件	1件
12区	10件	7件	3件
13区	3件	2件	1件
14区	6件	5件	1件
15区	9件	5件	4件
16区	7件	3件	4件
17区	10件	5件	5件
計	164件	122件	42件

令和2年5月データ

区	空家数		新規空家
	全体	元年度重複分	
1区	7件	7件	1件
2区	6件	6件	1件
3区	4件	3件	1件
4区	12件	11件	1件
5区	8件	3件	5件
6区	12件	11件	1件
7区	8件	6件	2件
8区	5件	2件	3件
9区	22件	7件	15件
10区	35件	30件	5件
11区	10件	10件	1件
12区	9件	7件	2件
13区	1件	1件	1件
14区	8件	4件	4件
15区	9件	5件	4件
16区	9件	6件	3件
17区	13件	7件	6件
計	178件	126件	52件

表1 基山町空家数推移 (H30年度～R2年度)

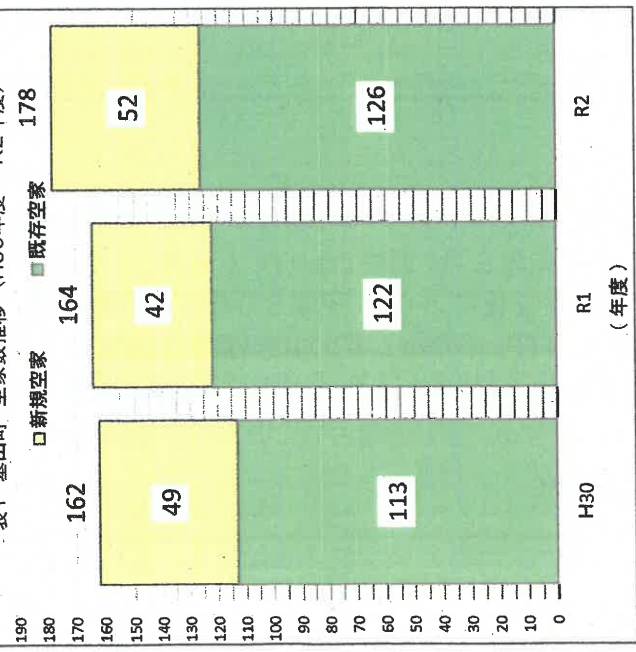
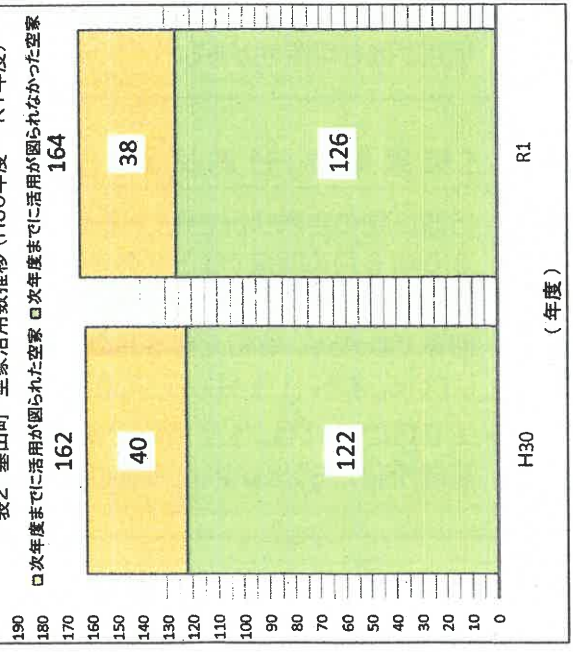


表2 基山町空家活用数推移 (H30年度～R1年度)



平成30年度データ

区	空家数		活用空家
	全体	次年度重複分	
1区	5件	5件	4件
2区	15件	9件	6件
3区	6件	4件	2件
4区	11件	8件	3件
5区	5件	4件	1件
6区	12件	11件	1件
7区	10件	8件	2件
8区	2件	2件	1件
9区	8件	5件	3件
10区	34件	28件	6件
11区	14件	11件	3件
12区	14件	7件	7件
13区	4件	2件	2件
14区	5件	5件	1件
15区	6件	5件	3件
16区	3件	3件	2件
17区	8件	5件	3件
計	162件	122件	40件

令和元年度データ

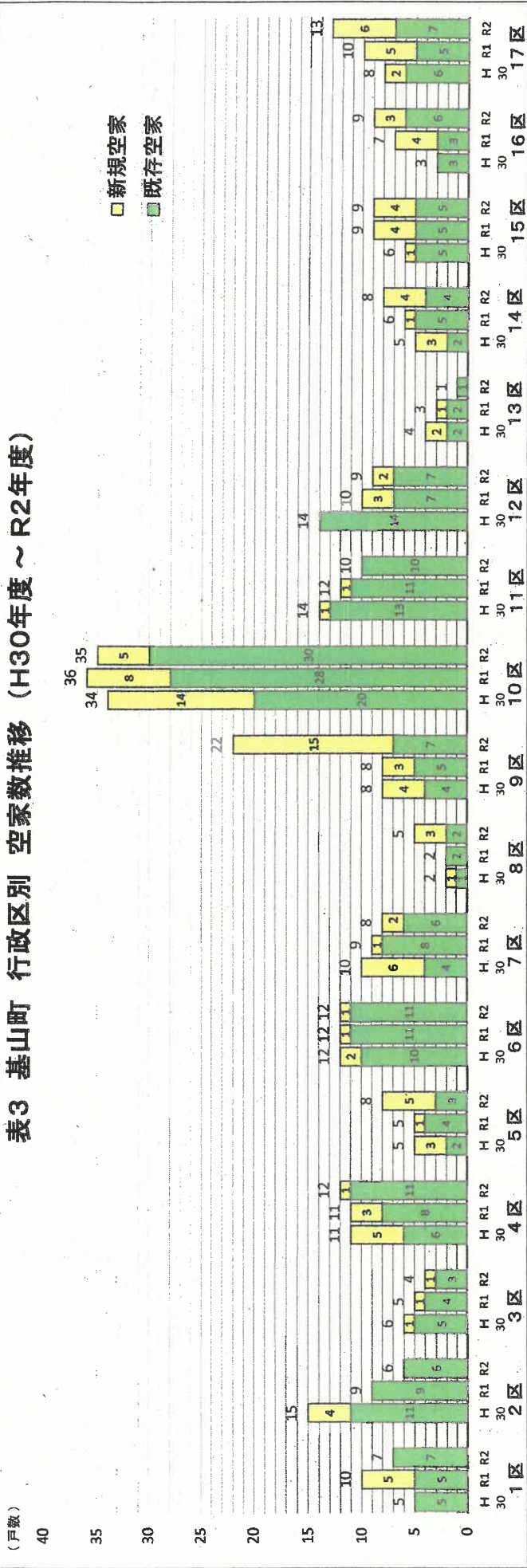
区	空家数		活用空家
	全体	次年度重複分	
1区	10件	7件	3件
2区	9件	6件	3件
3区	5件	3件	2件
4区	11件	11件	2件
5区	5件	3件	2件
6区	12件	11件	1件
7区	9件	6件	3件
8区	2件	2件	1件
9区	8件	7件	1件
10区	36件	30件	6件
11区	12件	10件	2件
12区	10件	7件	3件
13区	3件	1件	2件
14区	6件	4件	2件
15区	9件	5件	4件
16区	7件	6件	1件
17区	10件	7件	3件
計	164件	126件	38件

・基山町の空家数の状況(表1)としては、平成30年度から比較すると162件から178件と微増の状況である、既存空家(前年度重複分)についても平成30年度と比較して微増の状況にあり、空家状態が長期化している傾向がある。

・空家の活用状況(表2)としては、平成30年度と比較し、当該年度で活用が図られた空家(全体数一次年度重複数)は横ばいの数字となっている。今後さらなる空家の活用を進めていく必要がある。

# 基山町【行政区別】空家数推移状況

表3 基山町 行政区別 空家数推移 (H30年度～R2年度)



## ◇ 行政区別空家数推移

区	平成30年度	令和元年度	令和2年度	前年度比	前年度比	H30～R2比較
1区	5	10	7	-3	-3	2
2区	15	9	6	-6	-3	-9
3区	6	5	4	-1	-1	-2
4区	11	11	12	1	1	1
5区	5	5	8	3	3	3
6区	12	12	12	0	0	0
7区	10	9	8	-1	-1	-2
8区	2	2	5	3	3	3
9区	8	8	22	14	14	14
10区	34	34	35	1	1	1
11区	14	12	10	-2	-2	-4
12区	14	10	9	-4	-1	-5
13区	4	3	1	-1	-2	-3
14区	5	6	8	1	2	3
15区	6	9	9	3	0	3
16区	3	7	9	4	2	6
17区	8	10	13	3	3	5
計	162	164	178	14	14	16

行政区別の空家状況を見てみると、2区、12区については、平成30年5月の調査では15件が空家であったが、令和元年5月の調査では9件(-6件)、令和2年5月の調査では6件(-3件)と大幅に減少している。また、12区については、平成30年5月の調査では14件が空家であったが、令和元年5月の調査では9件(-5件)と減少している。また、11区に行った追跡調査では1件が除却予定となっており、今後も空家の活用が見込まれる。

## 令和2年度基山町空家等実態調査 所有者アンケート結果概要

実施期間	令和2年6月.11月
送付数	171件
回収数	57件
回収率	33.3%

問. 空家を活用（売却や賃貸）する意向があるか？

ある	28
<b>ない</b>	<b>26</b>
無回答	3

◇ 空家を活用したくない理由

- 
- ・所有者が生存（入院・入所中）のため
  - ・家財道具があるため
  - ・法事等で使うため
  - ・将来帰ってくる予定のため

問. 空家バンクを活用する条件は何か？【複数回答】

・現状のままで良いなら	10
・解体・改修費用が相手負担なら	2
・相続登記をしてから	7
<b>・家財道具を片付けてから</b>	<b>5</b>

問. その他意見（一部抜粋）

- ・コロナウイルスの影響で片付けが思うように進んでいない。
- ・家具家電等の処分の見積を取ったが思ったより金額が高く、まだ手をつけれていない。
- ・コロナウイルス関係が落ち着いたら活用を検討したい。
- ・まだ数年は現状のまま管理しようと思っている
- ・管理については定期的にシルバー人材センターに草木の剪定を依頼している。
- ・しばらくは物置として使用するため活用については後々以降検討したい。

## 令和2年度 空家苦情等対応の報告

### ◇ 物件① 宮浦の空家（12区）

（経緯）

- ・12区区長より、1年ほど前から当該空家の植栽が繁茂しており、道路の見通しに支障が出ている状況である旨の相談を受付。

（対応）

- ・所有者に書面を送付。後日、所有者が役場に来庁されたため、至急対処するよう指導。
- ・その後、所有者負担にて植栽の伐採が実施された。

### ◇ 対応前



### ◇ 対応後



## ◇ 物件② 小倉の空家（5区）

（経緯）

- ・周辺住民より植栽が隣接地に越境しており、建物についても外壁に亀裂が見受けられ、倒壊の危険性がある状況である旨の相談を受付。

（対応）

- ・所有者へ連絡。建物の除却を検討しているとのことだったが金銭的に厳しい状況とのことだったので、不良住宅除去費補助金の制度を案内。令和2年1月の不良住宅測定審査会を実施し、不良住宅に認定されたため補助金の申請を受付。その後令和2年3月末に建物が除却され、現在宅地の分譲が行われている状況。

### ◇ 対応前



### ◇ 対応後



## 令和2年度不良住宅除却に伴う測定審査会実績

### ◇ 物件：長野525番地3【7区】

- ・令和2年8月3日の不良住宅測定審査会で審査委員による住宅不良度の測定を実施。平均が基準100点を超える122.5点であったため、基山町不良住宅除却費補助金交付要綱第2条に基づき、「不良住宅」と認定。その後、令和2年11月に住宅所有者により住宅の除却が行われた。

#### ・ 位置図



### ◇ 除却前



### ◇ 除却後





# 空家を放置し続けると思わぬ費用負担に!

## ⚠️ リスク ■ 費用負担のリスク

空家を放置し、他人の生命や身体、財産に被害を与えた場合は、空家の所有者等の責任として、損害賠償を負う可能性があります。

また、適切な管理が行われていない空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている場合、「空家等対策の推進に関する特別措置法」という法律に基づいて『**特定空家等**』に判断され「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」を行うことが可能となっています。

勧告されると税制優遇措置を受けることが出来なくなったり、代執行の費用は所有者負担となります。



### 市町により「特定空家等」と判断

①助言・指導	空家の除却、修繕、樹木の伐採などの助言又は指導がなされます。
②勧告	助言・指導に応じない場合は勧告がなされます。勧告された場合は、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることになります。
③命令	勧告にも応じない場合は、空家の除却などの命令がなされます。
④代執行	命令にも応じない場合は、行政代執行により空家の除却などが行われ、その費用は所有者に請求されます。

特定空家等と判断され  
勧告を受けると  
**固定資産税が  
最大6倍に!**

行政代執行  
されると...  
**費用負担は  
所有者に!**

### 損害賠償の支払いに 発展する場合

#### ●外壁材等落下による 死亡の事故(想定)

空家の外壁等が劣化により落下し、  
通行人に当たって死亡した場合



	損害区分	損害額(万円)
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

出典: H24 公益財団法人日本住宅センター

損害賠償  
**5,630万円**



管理が大変!と  
放置していると  
さらに重い責任を  
負う事になる

## ◇ 特定空家等への命令について

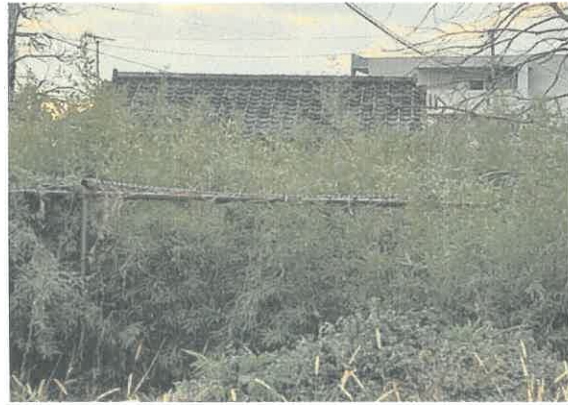
- ・ 物件：小倉 176 番地（5 区）
- ・ 状況：長期間空家となっており建物が老朽化している。屋根及び壁面が崩落しかけており、建物が倒壊する可能性がある状況。また植栽の剪定も行われていないため、虫の大量発生などにより周辺環境に悪影響を及ぼすことが懸念される。



### ・ 対応経緯

時期	内 容
H30 年 6 月中旬	近隣から植栽の状況について苦情が来たため植栽の剪定を依頼する書面を所有者に送付。その後所有者が亡くなっていることが判明。建物・土地の謄本を確認したところ、相続人が 7 人いることを確認。
H30 年 7 月中旬	相続人 7 人の詳細を確認。7 人中 4 人は相続放棄もしくは死亡しており相続人は 3 人であることを確認。3 人の住所宛てに植栽の剪定を依頼する書面を送付。
R1 年 6 月 10 日	植栽の剪定について、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき助言指導の書面を送付。
R1 年 7 月 9 日	令和元年第 1 回空家等対策協議会で状況を報告。植栽の剪定について勧告書を送付する旨承認頂く。特定空家等への勧告書を送付。
R2 年 4 月 15 日	近隣から屋根及び壁面が崩落しかけており、建物についても倒壊する危険な状態である旨の連絡を受けたため、現地確認の上助言指導の書面を送付。
R2 年 7 月 28 日	令和 2 年第 1 回空家等対策協議会で状況を報告。建物の状態について勧告書を送付する旨承認頂く。特定空家等への勧告書を送付。
R2 年 11 月 30 日	現地を確認。全く対処がなされていないことを確認。

・現地写真（撮影月：2020.12）



・現地写真（撮影月：2019.6）



第 号  
年 月 日

様

基山町長

印

特定空家等の措置に関する命令に対する事前通知書

基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例施行規則第6条第2項の規定により、下記のとおり意見を述べる機会の付与を行いますので、意見がある場合は、特定空家等の措置に関する命令の事前通知に対する意見書に意見を記載し、提出してください。

記

特定空家等の所在地及び種別	所在地 基山町 種 別
命令予定の内容	
命令予定の理由	
意見書の提出期限	
意見書の提出先及び提出期限	提出先 基山町役場 課 (〒841-0204 佐賀県三養基郡基山町大字宮浦666番地) 提出期限 年 月 日 ( 曜日) 午後5時まで

第 号  
年 月 日

様

基山町長

印

特定空家等の措置に関する命令書

年 月 日付け 第 号で勧告したあなたが所有（占有・管理）する下記の特定空家等について、いまだ当該勧告のとおり措置が講じられていないので、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第3項の規定により命令します。

なお、この命令に従わないときは、基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例第8条の規定により、氏名及び住所（法人その他の団体にあつては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）、命令の対象である特定空家等の所在地及び種別、命令の内容その他町長が必要と認める事項を公表することとします。

記

特定空家等の所在地及び種別	所在地 基山町 種 別
命令の内容	
命令の理由	
履行期限	年 月 日（ 曜日）

（不服申立て及び取消訴訟）

- 1 この決定に不服がある場合には、この決定があつたことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、基山町長に対して審査請求をすることができます。ただし、この決定があつたことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、当該決定の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。
- 2 この決定があつたことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、基山町を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、この決定があつたことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、当該決定の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

## ◇ 特定空家等への勧告について

- ・物件：宮浦160番地4（3区）
- ・状況：長期間空家になっており屋根が一部崩落してしまっており、室内の床も腐食して崩落のおそれがあるなどかなり危険な状態。また令和2年9月の台風で、屋根瓦の一部が剥がれ落ち近隣の住宅に被害を与えた。



### ・対応経緯

時期	内 容
H30年 5月初旬	近隣からの建物の状況について苦情が来たため対応を依頼する書面を送付。 (※所有者は死亡しているため、納税管理人に書類を送付。)
H30年 6月中旬	納税管理人と連絡がとれたため対応を依頼。建物を除却する意思はないとのことだったため近隣の住宅に迷惑にならないよう管理するよう依頼。
R1年 7月8日	台風で屋根瓦の一部が剥がれ、周辺の住宅に被害を与える可能性があったため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき助言指導の書面を送付。
R1年 10月上旬	納税管理人より建物の除却を検討しているが金額的に厳しい状況である旨相談があったため、不良住宅除却費補助金の利用を提案。後日不良住宅測定委員会を開催し不良住宅に認定し、補助金の申請を受付。
R1年 11月下旬	建物の除却を見送りたいとの連絡があったため不良住宅除却費補助金の申請取下。納税管理人の負担で建物の危険箇所の補修を行う旨約束頂く。
R2年 9月上旬	台風で屋根瓦の一部が剥がれ落ち、近隣の住宅で被害が発生。
R2年 11月30日	現地を確認。屋根の一部は補修されていたが危険箇所の多くが補修されていない状況。

・現地写真（撮影月：2020.11）



・現地写真（撮影月：2018.6）



第 号  
年 月 日

様

基山町長

印

特定空家等の措置に関する勧告書

あなたが所有（占有・管理）する下記の特定空家等について、履行期限までに措置を講ずるよう空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項の規定により勧告します。

記

特定空家等の所在地及び種別	所在地 基山町 種 別
勧告の内容	
勧告の理由	
履行期限	年 月 日（ 曜日）



背景色 **A A** 標準 文字サイズ **拡大** 標準 やさしいブラウザ

Foreign Language

基山町トップページへ

サイト内検索



基山移住サイトTOP > 分類から探す(移住) > すまいるナビ(物件一覧)

基山への移住体験

移住ブログ

移住先輩インタビュー

すまいるナビ(物件一覧)

目的から探す

分類から探す(移住)

サイトマップから探す

## すまいるナビ(物件一覧)

### すまいるナビとは

基山町への移住・定住を促進し、地域の活性化を図るため、町内の空家や空地を活用するための新しい制度「基山町空家等情報登録制度(すまいるナビ)」がスタートしました。

空家等を売りたい・貸したい人とそれを買いたい・借りたい人を、行政がきめ細やかなサポートによりマッチングさせます。

すまいるナビへの登録は無料です。みなさまのご利用をお待ちしています。

### すまいるナビのポイント

- ・ 物件登録、利用者登録からマッチングまで、役場が一体的にサポートします。
- ・ 契約、交渉は、町と協定を結んだ佐賀県宅建協会会員と行うため安心です。(仲介手数料が必要です)

詳しくは、基山町役場定住促進課(TEL 0942-92-7920)までお問い合わせ下さい。

[買いたい](#)

[借りたい](#)

2020年10月29日更新 **宮浦の売地**

【売買】

面積：632.37平方メートル

価格：500万円程度



2020年5月25日更新 **コミュニティバスのバス停まで徒歩1分。小倉の売地**

【売買】

面積：157.97㎡

価格：500万円程度

2019年3月12日更新 **平屋の戸建て(園部)**

【販売】

間取り：5DK

価格：531万円



このマークがついているリンクは別ウインドウで開きます

ページの先頭へ

# 基山町空家等情報登録制度（すまいるナビ）の運用一部変更について

## ◇ 変更点

- ・物件調査及び物件見学の対応を不動産業者が行う。
- ・すまいるナビに物件登録を行う際、不動産業者と空家所有者の間で媒介契約を締結する。

## ◇ 変更理由

- ・空家の購入希望者から、物件案内に不動産業者も同行してほしいと要望を受けるケースがあった。
- ・物件調査、物件案内まで町で対応し、空家の購入希望者から申込の意思表示があった後不動産業者に連絡し、契約交渉、契約締結の対応を依頼していたが、契約条件の交渉が難航するケースがあった。

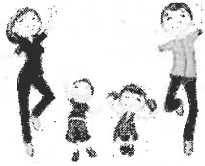
## ◇ 制度変更の周知予定

- ・町ホームページ及び各種広告に掲載しているすまいるナビについての説明文の修正。
- ・基山町内の佐賀県宅地建物取引業協会加入の不動産業者への通知。
- ・2021年5月に空家関係の取組をまとめた冊子を発行し、町内の空家所有者に送付予定。

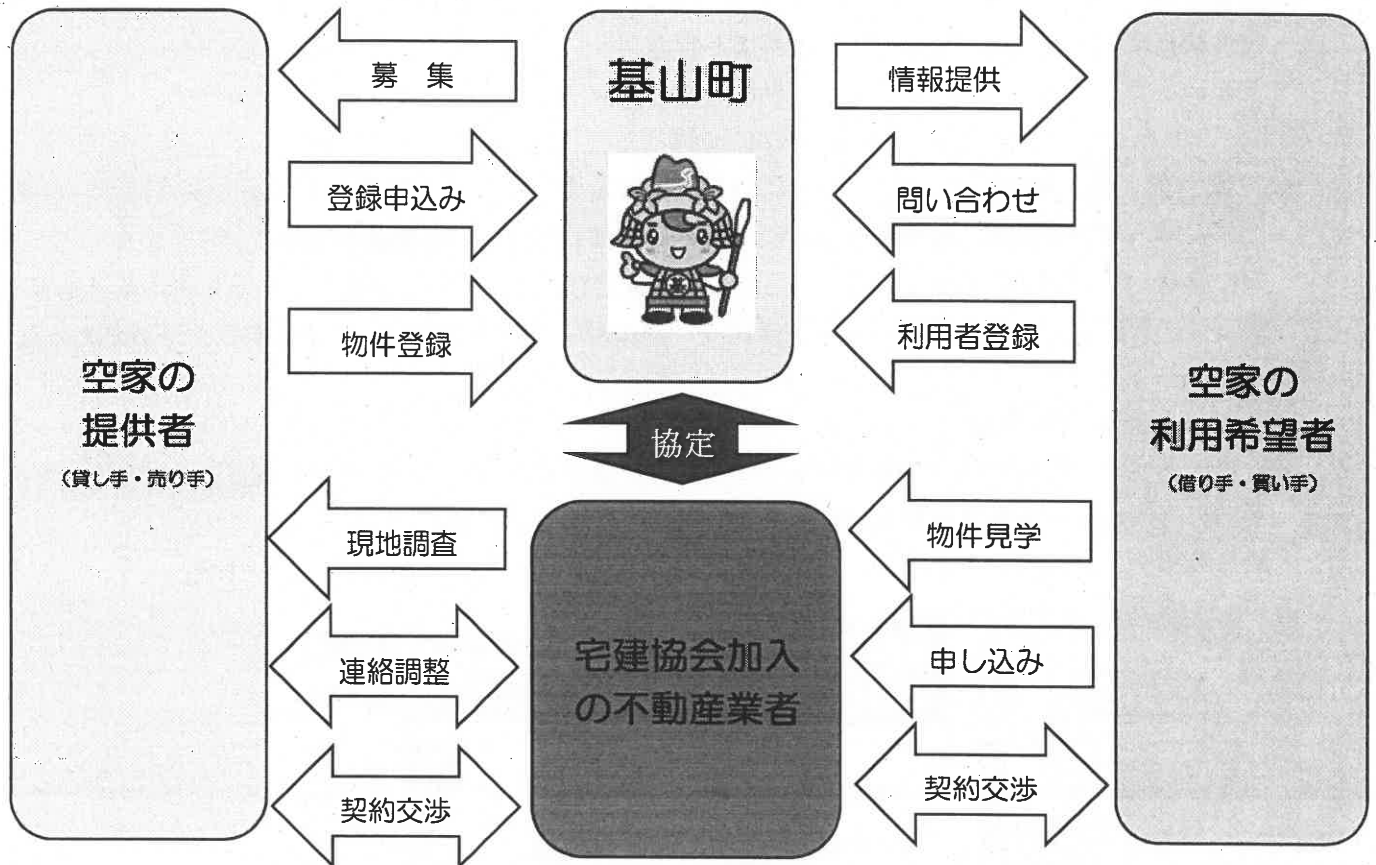


## ◇ 運用変更後における事務手続きの流れ（参考）

- ① 空家の登録申込  
空家所有者からすまいるナビへの登録申込を受付。
- ② 不動産業者へ対応依頼  
登録申込があった空家について対応を依頼する不動産業者を決めて対応を依頼。
- ③ 物件調査・媒介契約の締結・空家の登録  
空家所有者と不動産業者の間で媒介契約を締結してもらいその後物件調査をしてもらう。物件調査が完了したら町のホームページ等に空家情報を公開する。
- ④ 案内・契約交渉  
空家利用希望者から空家の案内希望の連絡があれば、媒介契約を締結した不動産業者に連絡し、物件案内の対応をしてもらう。その後、契約交渉、契約手続きまで不動産業者で対応してもらう。
- ⑤ 契約手続き  
契約交渉、契約手続きが完了したら、不動産業者から交渉結果を報告してもらう。
- ⑥ 登録抹消  
空家利用希望者、空家所有者に町から連絡。すまいるナビへの登録を抹消する。



# すまいるナビ



※売買・賃貸の紹介（案内・交渉・契約など）を町と協定を結んだ宅建協会に依頼します。

## すまいるナビの流れ

○空家を提供していただける方  
(貸し手・売り手)

- ① 役場へ問い合わせ
- ② すまいるナビへの物件登録
- ③ 現地調査（不動産業者が実施）
- ④ 不動産業者と媒介契約を締結
- ⑤ すまいるナビで空家情報を公表
- ⑥ 物件の交渉・契約（不動産業者が仲介）

○空家情報の提供を希望する方  
(借り手・買い手)

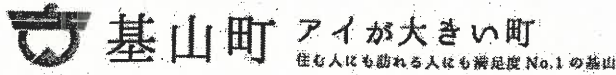
- ① すまいるナビで空家情報閲覧
- ② 役場へ問い合わせ
- ③ すまいるナビへの利用者登録
- ④ 物件見学（不動産業者が実施）
- ⑤ 物件の交渉・契約（不動産業者が仲介）

## ○すまいるナビのポイント

・物件調査、案内、契約交渉は町と協定を結んだ佐賀県宅建協会会員の不動産業者と行うため安心です。（契約時に仲介手数料の支払いが必要です）



お問合せ先：基山町役場 定住促進課 0942-92-7920



文字サイズ **拡大** **標準** 背景色 **A** **A** **標準** やさしいブラウザ

Foreign Language

お仕事の検索

くらし・手続き・生活環境

健康福祉・子育て・教育

観光・産業・就労・事業者向け

行政情報



ホーム > 分類から探す > くらし・手続き・生活環境 > 佐賀県開発審査会付議基準が改訂されました

おっと見る (全5件)

### 佐賀県開発審査会付議基準が改訂されました

最終更新日：2020年10月22日

#### 佐賀県開発審査会付議基準が改訂されました

令和2年10月9日付けで佐賀県の開発審査会付議基準が改訂されました。  
詳細については佐賀県ホームページ(外部リンク)にてご確認ください。

##### ○主な改訂内容

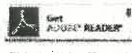
- ・分家住宅に関する要件緩和
- ・市街化調整区域における既存建築物を活用した古民家カフェ等の許可要件の新設

このページに関するお問い合わせは

定住促進課  
庁舎2階  
電話：0942-92-7920  
ファックス：0942-92-0741  
teitiusokushin@town.kivama.lg.jp

(ID:3046)

このマークがついているリンクは別ウィンドウで開きます



※資料としてPDFファイルが添付されている場合は、Adobe Acrobat(R)が必要です。  
PDF書類をご覧になる場合は、Adobe Readerが必要です。正しく表示されない場合、最新バージョンをご利用ください。

別ウィンドウで開きます

このページを見ている人は、こんなページも見ています。

- 2020年10月22日更新 [プレミアム率30%【飲食店応援型商品券】を好評発売中です](#) [～きのくににぎわい商品券～](#)
- 2020年12月7日更新 [役場の開庁時間延長・土曜日開庁の試行運用について](#)
- 2020年11月11日更新 [☆予算残りわずかです!!～子育て・若者世帯の住宅取得補助金～【最大50万円!】☆](#)
- 2020年11月30日更新 [2020ふ・れ・あ・いフェスタを開催します!!](#)
- 2020年10月22日更新 [基山町公立学校情報機器\(Wi-Fi端末\)整備事業委託事業者選定のためのプロポーザルの審査結果について](#)

#### ご覧になられたページ

[すべての履歴を削除](#)

2020年10月6日更新 [町営住宅の入居者募集について](#) [X]

ページの先頭へ

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和2年10月9日付け）

取 扱 要 領	付 議 基 準
<p>【第24号基準】</p> <p>(1) 付議基準1の(1)にいう「観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供に資する施設」とは、地域の観光振興に資する物販やサービス提供を主たる事業とするもので次の要件すべてを満たすものであること。</p> <p>① 業務形態は観光客を直接対象とするものであること。(従として地元住民にサービスを提供する形態は認められるが、観光振興を目的とするものであっても卸売業や事務所、倉庫、工場等は認められない。)</p> <p>② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受けるものでないこと。</p> <p>③ 営業許可や設置許可を要するものは、事前に監督官庁と協議を行って、設置許可等を取得できる見込みであること。</p> <p>(2) 付議基準1の(2)にいう「コミュニティ維持のための賃貸住宅や、グループホーム等の福祉施設」とは、共同住宅及び長屋を含まないものとす。また、福祉施設は社会福祉法第2条第2項及び第3項に規定するもののほか、その他これらに類する福祉サービス(自治体が条例等で基準を定め、当該サービス及び使用建築物がその基準を満たすものに限る)も含むものとす。なお、賃貸住宅への用途変更は、居住者が申請地に移住・定住することを目的とするものに限る。</p> <p>(3) 本号を適用して用途変更した後に、以下の経済的理由等のやむをえない事由により、再度、用途を変更する必要性が生じた場合には、使用期間にかかわらず、「適正に建築・使用された既存建築物」として扱うものとする。</p> <p>「経済的理由等のやむをえない事由」</p> <p>① 生計維持者の死亡や経済上のやむをえない事情等により、住宅を手放さなければならなくなった場合、又は店舗部分を維持できなくなった場合。</p> <p>② 破産等により当該建築物が競売に付された場合。</p> <p>③ 社会通念上、上記①、②に準ずる事情が発生し、かつ当該建築物が使用されないことで、空き家もしくは空き店舗等となり、周辺環境に悪影響を与えることが想定される場合。</p>	<p>【第24号基準 市街化調整区域の既存建築物を活用した地域再生のための用途変更】</p> <p>既存建築物を「既存集落のコミュニティ維持」や「観光振興等」を目的として地域再生に資する用途に変更するもので、次の各項に該当するものであること。</p> <p>1 この基準の適用を受ける用途変更の範囲は、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 既存の一戸建ての住宅(店舗併用住宅も含む)や店舗を、観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設とする場合。</p> <p>(2) 既存の一戸建ての住宅(店舗併用住宅も含む)を、コミュニティ維持のための賃貸住宅や、グループホーム等の福祉施設とする場合。</p> <p>2 用途変更前の建築物は、建築後10年間以上適正に使用された建築物、又は建築後20年間以上経過している建築物であること。</p>

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和2年10月9日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>3 用途変更後の建築物は、次の各号いずれも満たすものであること。</p> <p>(1) 原則として、既存建築物をそのまま使用、又は修繕若しくは模様替えを行い使用するものであること。</p> <p>(2) 予定建築物の外観は、予定建築物の存する土地及びその周辺の土地の区域における景観と著しく不調和でないものとする。</p> <p>(3) 「観光振興のため」、又は「コミュニティ維持のため」の用途変更であると地元市町が認めるものであること。</p> <p>(4) 市町の行政計画（都市計画マスタープラン、地域振興、観光振興、保健・福祉計画等）と整合するものであること。</p> <p>4 用途変更に当たり、開発行為を伴うものでないこと。</p> <p>5 用途の変更に当たっては、各種関係法令の基準を満たし、かつ道路の渋滞や上下水道への大きな負担を生じさせず、周辺の公共施設等に対して著しい影響を与えないものであること。</p>	<p>(4) 用途変更前の建築物について、建築物が倒壊するおそれがある等、保安・衛生の観点から地元市町がやむを得ないと認めた場合は、新築を行うことができることとする。 なお、この場合の新築は従前の建築物の規模を超えないものとする。</p> <p>(5) 規模の増加を目的とする増築は、用途変更の目的に沿って必要な場合に限り必要最小限度の範囲で認めるものとする。 なお、2階建を平屋建にする等の減築は認めるものとする。</p> <p>(6) 申請者は、「観光振興のため」、又は「コミュニティ維持のため」の用途変更である旨を記載した理由書を申請書に添付すること。また、付議基準3の(3)にいう「地元市町が認めるものであること」については、市町が理由書の内容を審査した結果を記載した副申書で認めるものとする。</p> <p>(7) 付議基準5にいう「周辺の公共施設等に対して著しい影響を与えないもの」については、次の要件すべてを満たすこと。 ① 申請地は、車両の通行等に支障のない幅員（申請地から幹線道路に至る区間において確保されていること）の道路に接していること。 ② 必要な駐車スペースが確保されていること。 ③ 汚水管が、公共下水道等若しくは十分な処理能力をもつ合併浄化槽に接続していること。（公共下水道等については、市町等の接続承認の見込みがあるもの）</p>