

## 福岡市市街化調整区域既存住宅賃貸化実施要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、福岡市市街化調整区域の指定既存集落において、地域の定住化対策として既存空家住宅を賃貸化するため、市長への提出が必要となる既存住宅賃貸化実施計画書（以下「実施計画書」という。）について、具体的な取り扱いおよび手続き等を定めることにより、地域のコミュニティの維持及び活性化を図ることを目的とする。

### (定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 指定既存集落 福岡市開発行為の許可等に関する条例第9条第2項第1号ウに規定する独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な集落であって、開発行為により市街化を促進するおそれがないと市長が認めて指定したものをいう。
- (2) 既存空家住宅 市街化調整区域における指定既存集落内の戸建て専用住宅のうち、既に空家の状態にあるものをいう
- (3) 賃貸化 指定既存集落内の自己用の既存空家住宅を第三者へ賃貸借できるようにすることをいう。
- (4) 自治協議会 福岡市自治協議会に関する要綱第2条第1項に規定する自治協議会をいう。
- (5) 地域まちづくり協議会 福岡市地域まちづくり推進要綱第5条第1項に規定する地域まちづくり協議会をいう。

### (実施計画書の提出)

第3条 自治協議会または地域まちづくり協議会など地域住民で構成された組織は、次の各号のいずれにも該当する場合は、実施計画書（様式第1号）を市長に提出することができる。

- (1) 既存空家住宅の賃貸化が、指定既存集落におけるコミュニティの維持および活性化を図るための定住化対策として行われるものであること。
- (2) 実施計画書が、対象となる地域の総意により作成されたものであり、かつ既存空家住宅の賃貸化に対する地域の合意形成が図られていること。
- (3) 実施計画書に既存空家住宅賃貸化の対象となる区域および住宅が定められており、かつ対象となる区域および住宅が指定既存集落の区域内にあること。
- (4) 既存空家住宅賃貸化の対象となる住宅が1戸以上あること。
- (5) 実施計画書に定める対象住宅が適法に建築されたものであり、福岡市開発審査会附議基準第1第18-1号、第1第18-2号に適合していること等が市の担当部署によって確認されていること。
- (6) 既存空家住宅賃貸化の対象となる住宅について転貸しないことが実施計画書および建物賃貸借契約書に記載されていること。
- (7) 集落のコミュニティの維持および活性化の観点から、対象住宅への入居者に対して地域が求める要件が実施計画書に記載されていること。

2 実施計画書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 既存空家住宅賃貸化の対象住宅の位置を明示した地図
- (2) 自治協議会または地域まちづくり協議会など地域住民で構成された組織が、総会の場等において、地域の総意により実施計画書を作成し市長へ提出することについて承認したことを示す資料
- (3) 実施計画書の提出者である組織の構成員またはその組織を代表する役員等の名簿
- (4) 対象住宅に係る敷地の公図（字図）
- (5) 対象住宅に係る建物および土地の登記簿謄本
- (6) 既存空家住宅の賃貸化に対する地域の合意形成が図られていることを示すものとして、対象住宅が所属する自治会または町内会等が、総会の場等において、対象住宅の賃貸化について承認したことを示す資料
- (7) 対象住宅の建物賃貸借契約書（ひな形）
- (8) 上記各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

（実施計画書の受理）

第4条 市長は、前条の規定による実施計画書の提出があったときは、当該実施計画書の内容を確認し、その内容が適当と認められるときは、当該実施計画書の受理を決定し、その旨を別に定める実施計画書受理通知書（様式第2号）により、当該提出者へ通知するものとする。

2 前項の確認により、実施計画書を受理することが不適当と認められたときは、当該実施計画書の不受理を決定し、その旨を別に定める実施計画書不受理決定通知書（様式第3号）により、当該提出者へ通知するものとする。

（実施計画書の変更）

第5条 実施計画書の提出者は、市長に提出し受理された当該実施計画書の内容に変更が生じた場合は、速やかに、変更理由を付して既存住宅賃貸化変更実施計画書（様式第4号）を市長に提出しなければならない。

2 変更実施計画書には、第3条第2項に掲げる書類のうち変更に係る書類を添付しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による変更実施計画書の提出があったときは、当該変更実施計画書の内容を確認し、その内容が適当と認められるときは、当該変更実施計画書の受理を決定し、その旨を別に定める変更実施計画書受理通知書（様式第5号）により、当該提出者へ通知するものとする。

4 前項の確認により、変更実施計画書を受理することが不適当と認められたときは、当該変更実施計画書の不受理を決定し、その旨を別に定める変更実施計画書不受理決定通知書（様式第6号）により、当該提出者へ通知するものとする。

（実施計画書の廃止）

第6条 実施計画書の提出者は、市長に提出し受理された当該実施計画書を廃止する場合は、速やかに廃止理由を付して既存住宅賃貸化実施計画書廃止届（様式第7号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、第1項の規定による実施計画書廃止届の提出があったときは、当該実施計画

書廃止届の内容を確認し、その内容が適当と認められるときは、当該実施計画書廃止届の受理を決定し、その旨を別に定める実施計画書廃止届受理通知書（様式第8号）により、当該提出者へ通知するものとする。

3 実施計画書廃止届には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 自治協議会または地域まちづくり協議会など地域住民で構成された組織かつ実施計画書を作成し市長へ提出した組織が、総会の場等において、地域の総意により実施計画書を廃止することを示す資料
- (2) 既存空家住宅賃貸化の対象住宅が所属する自治会または町内会が、総会の場等において、対象住宅の賃貸化を廃止することについて承認したことを示す資料
- (3) 上記各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

（用途変更の許可）

第7条 既存空家住宅賃貸化の対象住宅の所有者は、対象住宅が明示された既存住宅賃貸化実施計画書の受理を市長が決定した後、福岡市開発審査会附議基準第1第18-2号の規定に基づき、既存の戸建て専用住宅の戸建て賃貸住宅への用途変更（以下「用途変更」という。）について、福岡市開発審査会への附議願を市長に提出することができる。

2 前項の附議による福岡市開発審査会の承認を経た後、当該住宅の所有者は、用途変更の許可申請を市長へ行うことができる。

（報告）

第8条 市長は、本制度の活用状況および対象住宅の利用実態を把握するため、必要に応じて実施計画書の提出者に対し、対象住宅の入居状況等について報告を求めることができる。

（委任）

第9条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、住宅都市みどり局長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成26年10月1日から施行する。

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

この要綱は、令和2年10月1日から施行する。

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。