

空家等対策協議会 会議資料平成 28 年 11 月 21 日

宗像市空家等対策計画（案）

平成 29 年 月

宗像市

目次

第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1 背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
- 2 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・

第2章 宗像市の空家等の現状

- 1 人口・世帯・・・・・・・・・・・・・・・・
- 2 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・
 - (1) 住宅・土地統計調査について・・・・・・・・
 - (2) 空き家件数の推移
 - (3) 実態調査による空家等の現状
- 3 空家等における課題・・・・・・・・・・・・
 - (1) 空家等所有者の意識に関する課題
 - (2) 老朽化した空き家に関する課題
 - (3) 土地・建物の規制に関する課題
 - (4) 費用面での課題

第3章 空家等対策の基本的な方針

- 1 目的
- 2 基本理念
- 3 基本方針
 - (1) 個人財産の所有者責任を前提とする
 - (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み
 - (3) 特定空家等の取り組み
 - (4) 住民からの相談に対する取り組み
- 4 計画期間
- 5 対象地区
- 6 対象とする空家等の種類

第4章 空家等対策の具体的な取り組み

- 1 空家等の把握
 - (1) 地域からの空家等に関する情報収集
 - (2) 実態調査
 - (3) 空家等情報のデータベース化
 - (4) 所有者等が特定できない場合

- 2 空家化の予防と空家等の適切な管理の促進
 - (1) 市民への啓発
 - (2) 所有者等への空家等対策に関する情報提供
 - (3) 高齢者世帯への支援
- 3 空家等の利活用の促進
 - (1) 空家の流通促進
 - (2) 空家の利活用に関する啓発・相談事業
 - (3) 空家関連ビジネスの創出支援
 - (4) 住宅性能の向上に向けた取り組み
 - (5) 住宅購入支援事業
 - (6) 空家等のリノベーションやコンバージョン等に対する民間事業の活性化支援
 - (7) 地域の課題解決や活性化に向けた跡地の利活用の促進
- 4 特定空家等に対する措置等
 - (1) 現地確認と所有者等の調査
 - (2) 特定空家等の認定
 - (3) 措置の方針
 - (4) 措置の実施
 - (5) その他の対処
- 5 空家等対策の実施体制
 - (1) 庁内の組織体制及び役割
 - (2) 空家等対策推進委員会（庁内）
 - (3) 空家等対策協議会（庁外）
 - (4) 関係機関等との連携
- 6 住民等から空家等に関する相談への対応
- 7 その他空家等の対策の実施に関し必要な事項
 - (1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有
 - (2) 他法令との連携
 - (3) 計画の変更
- 8 施策一覧

巻末資料1 「特定空家等」判断基準

巻末資料2 空家等対策の推進に関する特別措置法

巻末資料3 宗像市空家等対策協議会規則

巻末資料4 空家等対策推進委員会要領

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 背景

近年、全国的な問題として、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない住宅・建築物が年々増加しています。宗像市においても、一戸建空き家数は1,920件（平成25年総務省統計局住宅・土地統計調査）あり、平成20年から平成25年の5年間で1.28倍に増加しており、今後、更なる空家等の増加が予想されます。このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、老朽化による建物の倒壊の危険性や治安の悪化、放火の誘発や不審者の侵入、害虫の発生など、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な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ます。

このような状況に鑑み、国は、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、第一義的には空家等の所有者又は管理者が、自らの責任によりの的確に対応することを前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じて、空家等に関する対策を実施することが重要であるとしています。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の対策を総合的に推進していくこととしています。

宗像市においては、平成24年1月施行の「宗像市空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）に基づき、適正に管理されていない空家等の実態調査、助言又は指導、勧告等を行ってきました。法の完全施行により、平成27年6月にこの条例を廃止し、法に基づき、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図ることを目的とし、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、宗像市空家等対策計画を策定します。

この計画において、「空家」と「空き家」の表記がありますが、次の基準に基づいて記載しました。

「空家」： 法で規定された定義に基づき、表記したもの

「空き家」： 住宅・土地統計調査結果における「空き家」（法に規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含むため）

条例等や固有名詞のもの

2 計画の位置づけ

この「宗像市空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施することを目的として策定するものです。したがって、本市の空家等対策の基礎となります。

なお、計画の推進にあたっては、第2次宗像市総合計画、第2次宗像市都市計画マスタープラン、宗像市住生活基本計画、住んでみたいまち宗像推進計画など関連する本市計画と連携を図り、計画を推進していきます。

第2章 宗像市の空家等の現状

1 人口・世帯

国勢調査によると、本市の人口・世帯数は昭和40年から平成27年まで、右肩上がりの増加傾向にあります。

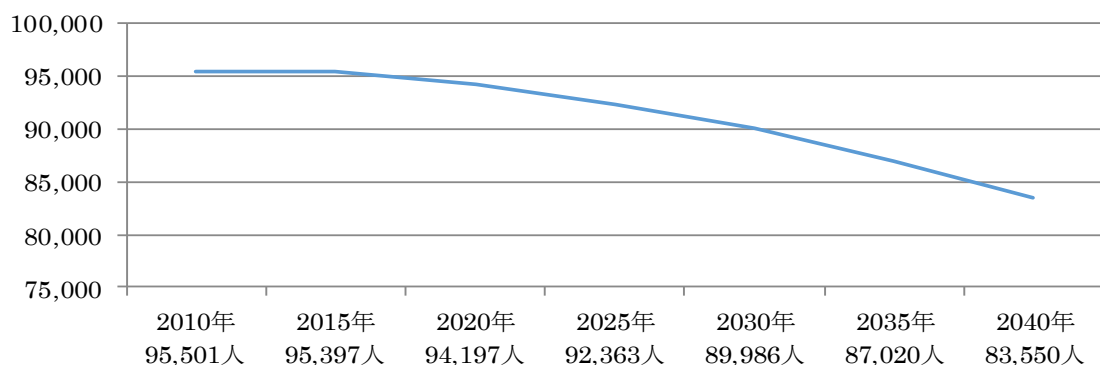
【国勢調査における人口の推移】

年次	総人口(人)	世帯数(世帯)
40年	34,029	7,455
45年	40,309	10,551
50年	56,194	16,060
55年	66,985	19,926
60年	71,389	21,764
平成 2年	78,198	24,787
7年	86,938	29,027
12年	92,056	32,278
17年	94,148	34,857
22年	95,501	37,037
27年	96,516	38,995

※平成12年以前は合併前の市町村（旧宗像市・玄海町・大島村）の人口等を合計しています。

しかし、本市による月末人口推移調査では、平成27年度の総人口は96,753人から96,623人へ僅かではあるものの減少に転じており、また、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口によると、近年の少子高齢化が進むにつれ、本市の人口は今後、徐々に減少していくものと予測されています。

【宗像市の将来推計人口】



参考：国立社会保障・人口問題研究所（2013年3月推計）

2 空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査について

総務省統計局住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地の実態を把握するため5年ごとに国が行う調査です。なお、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。

住宅・土地統計調査における「空き家」は、「二次的住宅^{※1}」、「賃貸用の住宅^{※2}」、「売却用の住宅^{※3}」、「その他の住宅^{※4}」の4つに分類されます。

※1「二次的住宅」とは「別荘」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったとき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）」の合計したものをいう

※2「賃貸用の住宅」とは新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅をいう

※3「売却用の住宅」とは新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅をいう

※4「その他の住宅」とは「二次的住宅」又は「賃貸用又は売却用の住宅」以外の人の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をいう

(2) 空き家件数の推移

本市の空き家件数を、総務省統計局住宅・土地統計調査の平成20年と平成25年について下表のとおり比較してみると、平成20年では1,500戸だった一戸建の空き家数が、平成25年では1,920戸となっており、5年間で1.28倍に増加しています。長屋建・共同住宅については、390戸程度空き家数が減っていますが、以下の表のデータは統計調査であり、実数を把握しているものではないことに留意する必要があります。

【平成20年、平成25年 住宅・土地統計調査 第22表】

調査年度	空き家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
			総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
平成20年	空き家総数	4,080	1,500	1,420	80	2,580	160	2,420
	二次的住宅	50	50	50	－	－	－	－
	賃貸用の住宅	2,170	50	50	－	2,120	140	1,970
	売却用の住宅	170	170	140	30	－	－	－
	その他の住宅	1,690	1,230	1,170	50	470	20	450
平成25年	空き家総数	4,110	1,920	1,850	70	2,190	410	1,780
	二次的住宅	120	80	70	10	50	－	50
	賃貸用の住宅	1,770	40	40	－	1,730	320	1,410
	売却用の住宅	240	170	140	30	80	60	20
	その他の住宅	1,980	1,640	1,600	30	340	40	300

※重複した物件もあるため、空き家総数は合計値ではありません。

(3) 実態調査による空家等の現状

本市では平成28年度、空家等対策計画の策定のため、市内全域における戸建の空家の外観調査と机上調査、アンケート調査を実施しました。

今回の実態調査にて空家と判断された件数は、全調査箇所34,647箇所中1,712件でした。各コミュニティの空家数は、以下のとおりです。

【戸建の空家実態調査結果】

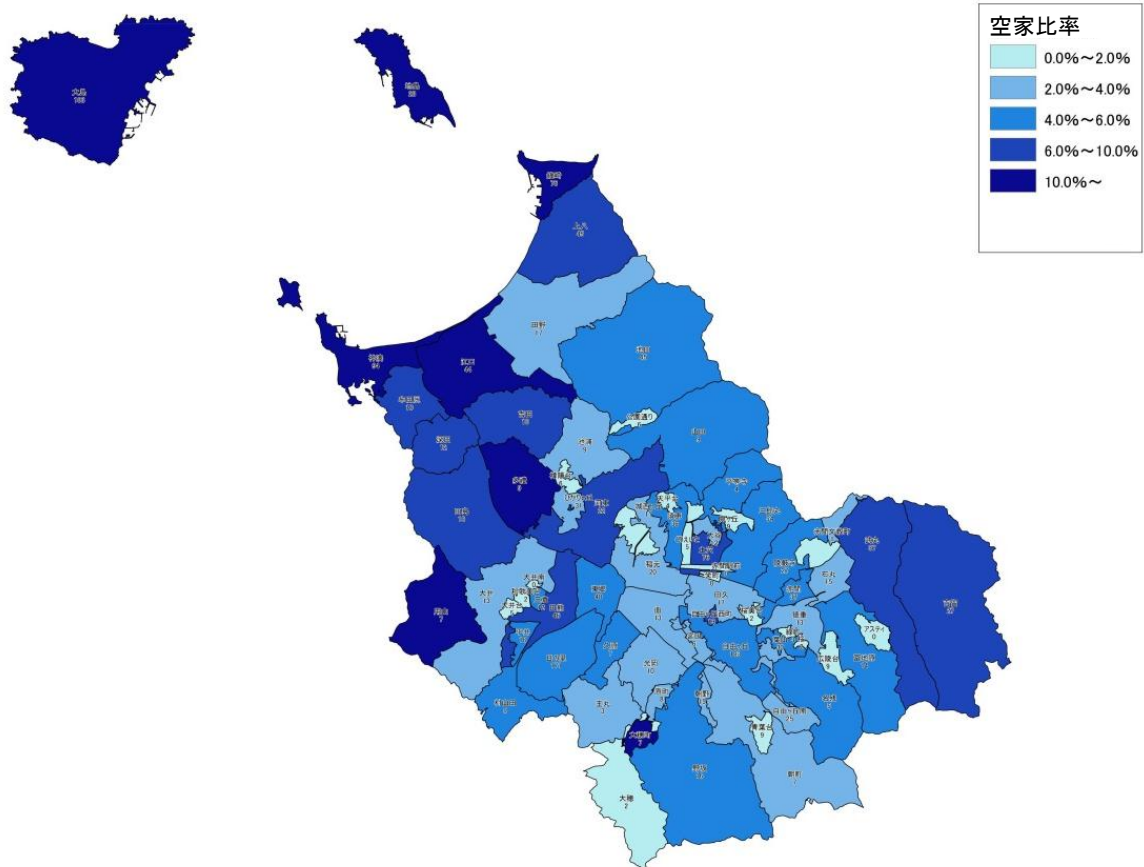
コミュニティ名	空家数	調査箇所数	空家比率
吉武	64	877	7.3%
赤間	175	5,251	3.3%
赤間西	151	3,193	4.7%
自由ヶ丘	230	5,055	4.5%
河東	163	5,550	2.9%
南郷	87	2,379	3.7%
東郷	159	3,430	4.6%
日の里	171	3,201	5.3%
玄海	220	1,930	11.4%
池野	68	1,874	3.6%
岬	121	1,267	9.6%
大島	103	640	16.1%
合計	1,712	34,647	4.9%

※玄海地区は離島である地島を含み、大島地区は離島であるため、離島特有の理由から空家比率が高い結果となりました。

【理由】・通勤、通学のため島を離れたが、将来的に居住する予定

- ・別荘として利用する等、二次的住宅としての空き家である。
- ・お墓があるため、法事等で使用している。
- ・売り出しても買い手がつかない。

【空家分布図】

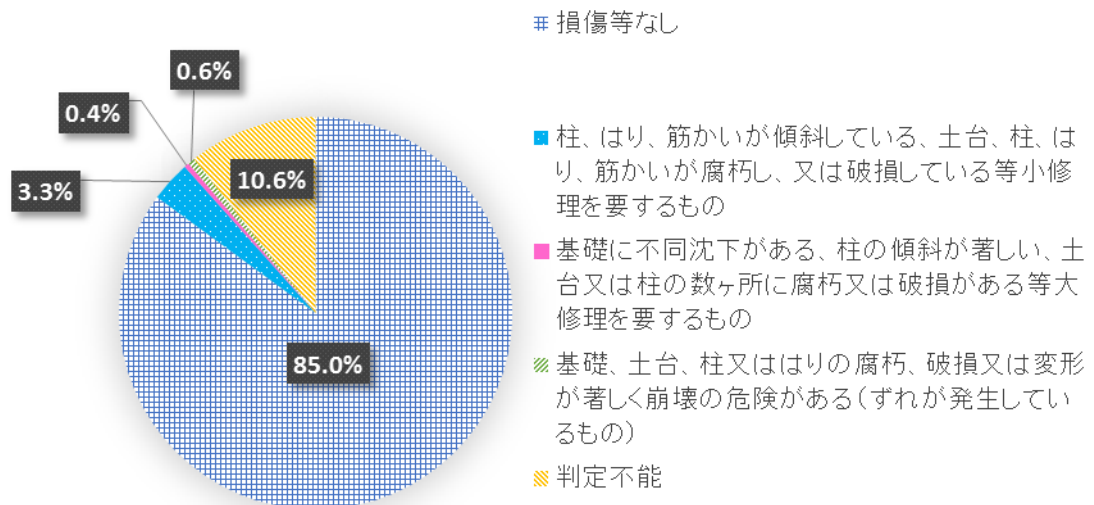


【実態調査結果】

① 安全面について

破損等はないものが大半を占めたが、全体の4.3%において一部損傷のあるものが見受けられた。

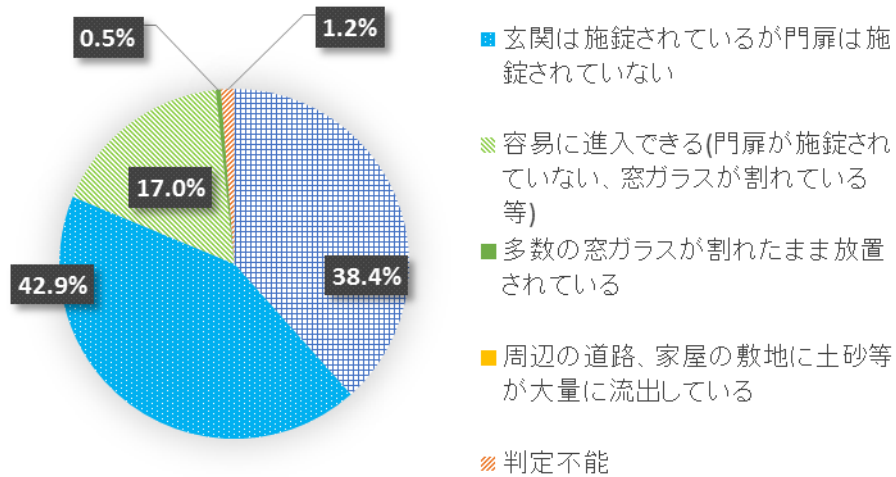
基礎等の破損状況



② 防犯面について

敷地に対して侵入防止措置がなされているものは全体の40%に満たない状況であった。建物の内部に侵入できるものも確認されているため、防犯面での地域環境への影響が懸念される。

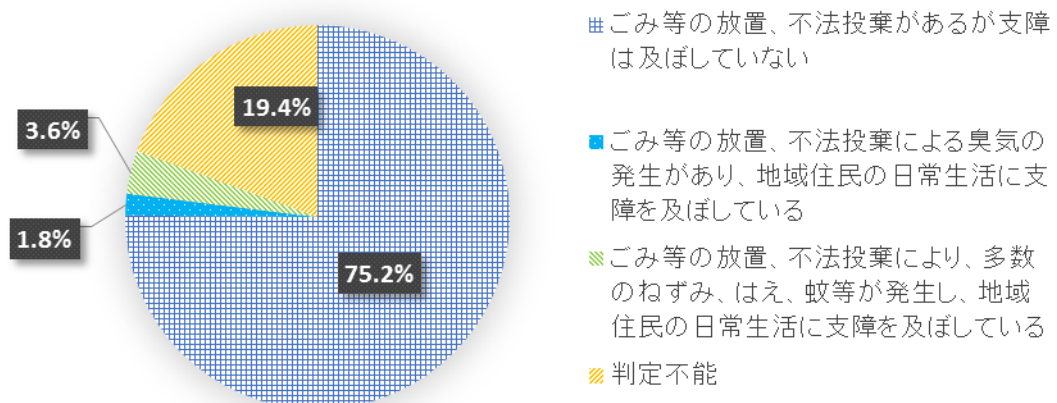
建物等の不適切な管理による
地域住民への影響



③ 衛生面について

衛生面については、敷地内のごみ等の放置、不法投棄等により地域住民の生活環境に影響を及ぼしているのは全体の5.4%であった。

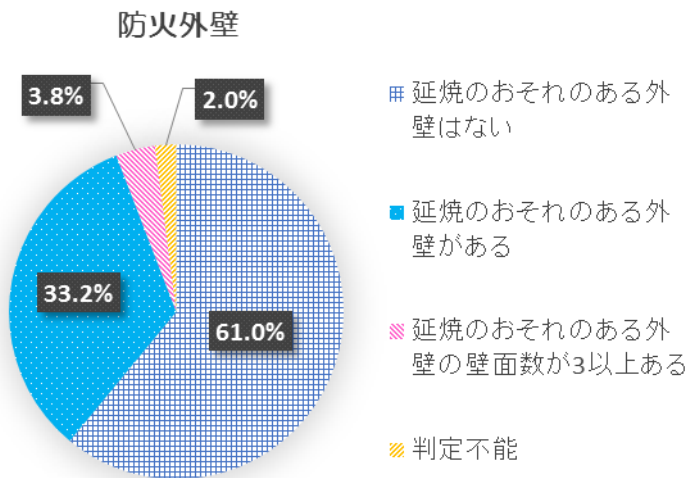
ごみ等の放置、
不法投棄による地域住民への影響



④ 防災面での問題について

屋根については可燃性材料のものは見受けられなかったが、外壁については、裸木造や硬質塩化ビニール波板等、延焼の恐れがある外壁のものが33.2%であった。

【延焼のおそれのある外壁】



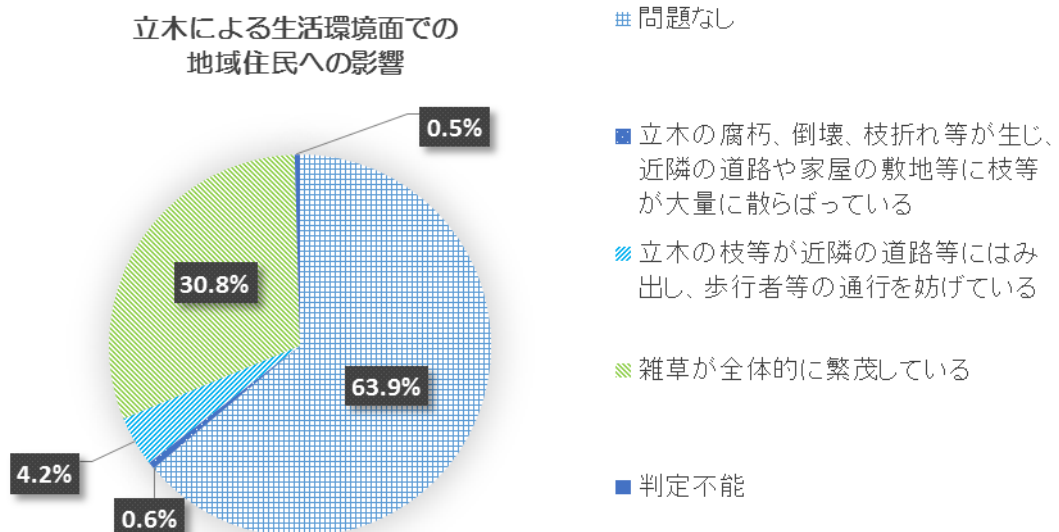
裸木造の外壁



硬質塩化ビニール波板の外壁

⑤ 雑草・樹木の繁茂について

空家等のうち、現地調査で雑草・樹木が繁茂していると確認されたものは40%程度であった。立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっていたり、道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げているものは4.8%であった。

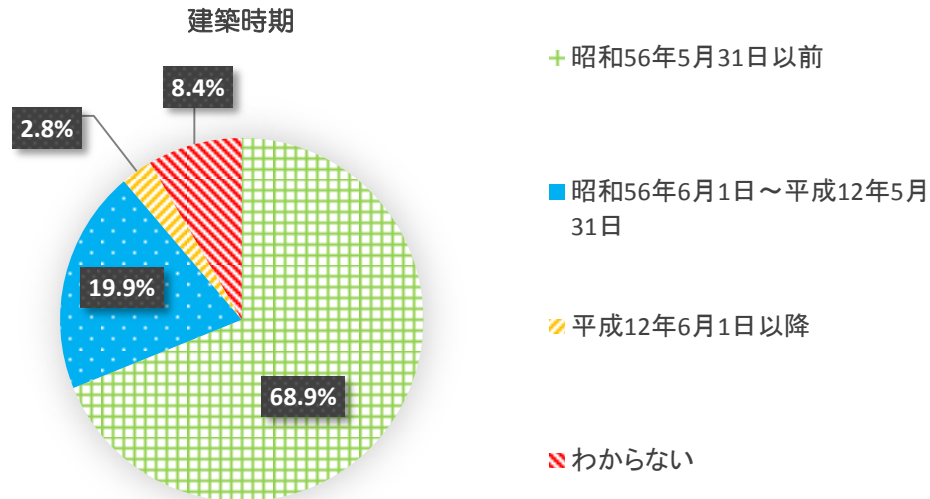


【意向調査結果】

現地調査で空家等であると推測された 1,712 件のうち、発送先が不明のもの等を除く 1,698 件についてアンケートを送付し、902 件を回収した。

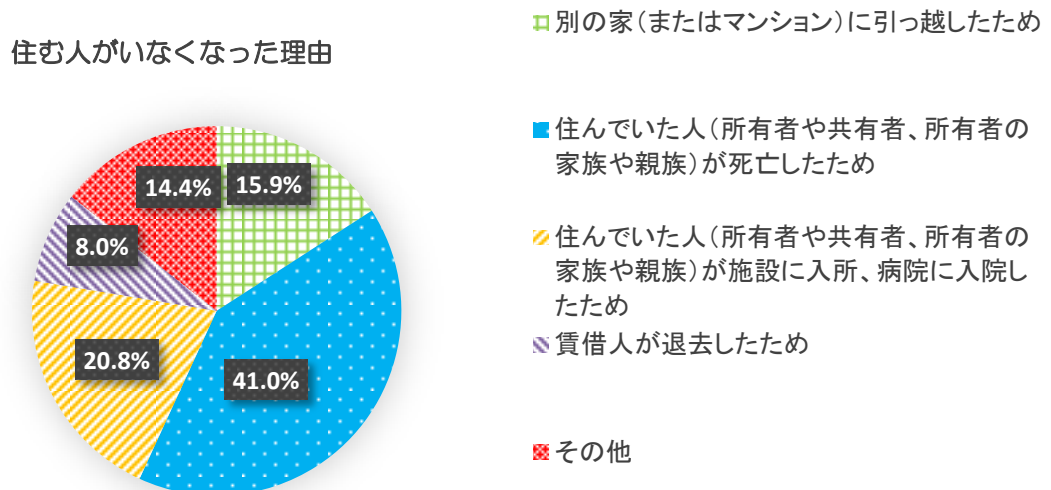
① 空家等の建築時期

昭和 56 年以前に建築された住宅が約 69%を占めた。新耐震基準の導入前の建物については、老朽化と併せ、地震などの災害の際に危険家屋となる可能性がある。



② 住む人がなくなった理由

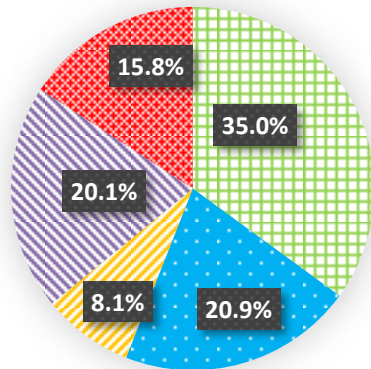
理由としては、死亡によるものが約 37%、入院、施設への入所等によるものが約 21%を占め、高齢化に関係する 2 項目で半数以上を占める結果となった。



③ 該当する建物が管理されていない理由

回答されたアンケートの中で十分に管理をしていないという回答が116件あった。その理由としては、遠方に住んでいることや、仕事などが多忙、管理の代行を依頼したいが適当な業者がわからない、費用がかかる等、理由は多岐にわたっていた。

管理されていない理由



■ 遠方に住んでいるため自分で管理できない

■ 仕事などで多忙のため、管理ができない

■ 専門業者に管理の代行を依頼したいが、適当な業者がわからない

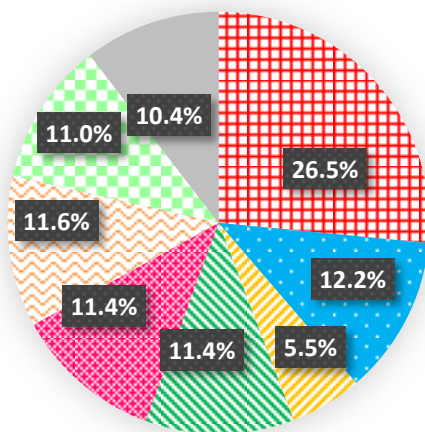
■ 費用がかかるため、管理ができない

■ その他

④ 該当する建物を賃貸や売買しない理由

該当する建物の今後の予定について、215件が現状のまま何もしない、との回答であった。その理由としては、将来居住する可能性がある、相続問題等で自分の判断だけでは対応できない、将来の売却のため資産として保有している、リフォーム費用がかかり過ぎるため対応できない、解体をしたいが費用がかかり過ぎるため対応できない等、こちらも多岐にわたっていた。

賃貸や売買をしない理由



■ 将来、自分や家族（親族）が居住する可能性がある

■ 愛着があり、解体や他人への賃貸や売却ができない

■ 仏壇や家財道具の処分の方法がわからない

■ 相続問題等で、自分の判断だけでは対応できない

■ 将来の売却を考慮し、資産として保有している

■ 活用するためにはリフォームが必要だが、費用がかかり過ぎるため対応できない

■ 解体をしたいが、費用がかかり過ぎるため対応できない

■ その他

3 空家等における課題

空家等対策を進めていく上での課題としては、以下のような事項が考えられます。

(1) 空家等所有者に関する課題

- ・単身高齢世帯について、入院、施設への入所により、空家等となっています。
- ・相続人が多数おり、権利関係の整理が難しく、対応が困難であります。
- ・相続人が一度も宗像市に居住したことがない等、家や地域に愛着がなく所有者としての意識がないことがあります。
- ・所有者としての意識があっても、遠方にいる、仕事が多忙である等、定期的な管理が難しいことがあります。

(2) 老朽化した空家等に関する課題

- ・老朽化した空家等は、家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不審者の侵入、放火、犯罪の恐れ、草木の繁茂、ゴミ等による衛生上の問題や景観の悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

(3) 土地・建物の規制に関する課題

- ・築年数の古い建築物の一部は、建築基準法における建ぺい率、容積率などの既存不適格建築物や無接道敷地となっているため、建替え・売却が困難であることがあります。

(4) 費用面での課題

- ・活用するためにリフォームや解体をしたくても、費用がかかるため、実行に移すのが困難であります。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 目的

本市における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、空家等対策の基本方針等を定めることにより、市民が安全にかつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進し、地域の振興に寄与することを目的とします。

2 基本理念

● 安全・安心なまちの実現のための居住環境の充実

適切な管理がなされていない空家等は、不審者の侵入、放火など、防犯上の問題も懸念されます。空家等対策の取り組みに関する情報を広く周知し、空家等の適切な管理を促すとともに、現に深刻な影響を及ぼしている管理不全な空家に対しては、法に基づき対処することで、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

● 空家等を利活用した住宅市場の活性化

現在、適切に管理されている空家等についても、今後は放置空家となる可能性もあり、空家のままであり続けることはあまり望ましいとは言えません。新たな住宅地開発が少ない本市としては、空家等の住宅ストックを地域の資源と捉え、空家等の利活用を促進し住宅市場を活性化することで、地域の振興に寄与します。

3 基本方針

(1) 個人財産の所有者責任を前提とする

空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的確に対応することが大前提です。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識づけを行うことが重要であり、また相続、転勤等により、すべての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要です。このため、空家等問題に関し、広く所有者等に対し啓発を行います。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、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の連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

(3) 特定空家等の取り組み

法第2条第2項に基づく「特定空家等」は、地域住民に深刻な影響を与えることから、優先的に課題解決に取り組みます。

(4) 住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、所有者等からの空家等の利活用や維持管理、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強化します。

4 計画期間

空家等対策計画の計画期間は平成29年度から平成33年度までの5年間とし、社会情勢や本市における空家等の状況の変化を踏まえ、必要に応じて見直していくものとします。

5 対象地区

本計画の対象地区は宗像市全域とします。

6 対象とする空家等の種類

第2章 宗像市の空家等の現状からも、空家等の中でも、共同住宅等の空家については、「賃貸用の住宅」が多くを占めており、これらの空家は市場での流通等がなされているものと考えられます。一方で、一戸建の住宅については、賃貸用や売却用等にも該当しない「その他の住宅」の空家が多くを占めているのが現状です。

したがって、本計画の主な対象とする空家等の種類は、「一戸建」とします。また、共同住宅においても、建物1棟が空家のまま放置される物件も生じてきているため、一戸建の住宅以外の空家においても、特定空家等に認定されたものについては、優先的に課題解決に取り組みます。

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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である状態にあると認められる空家等をいう。

第4章 空家等対策の具体的な取り組み

1 空家等の把握

空家等の対策を総合的に推進するためには、空家等の実態を把握することが重要です。そのため、本市では、平成28年度に空家等の実態調査を行い、それらの情報のデータベースを整備します。

しかし、空家等は新たに発生し、老朽化は進行していくものであるため、適宜、実態調査を行い、情報を更新していきます。

(1) 地域からの空家等に関する情報収集

空家等の新たな発生や老朽化の進行状況等に詳しい地域住民からの空家等に関する情報提供を整理し、地域と協働した情報収集に取り組みます。

(2) 実態調査

空家等の状態を把握するため、職員又は市長が委任した者（以下「職員等」という。）による現地調査を実施します。

調査は、建物の状況や周辺への影響等について、基本的には外観目視により行うこととし、必要に応じ近隣住民等からも情報を収集するものとします。

併せて、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等から所有者等を特定します。

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の実態調査により取得した情報及び当該空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ます。また、データベースの情報は関係部局で共有するものとし、新たな情報や所有者等との対応履歴などは随時更新します。

データベースの情報は以下のとおりとします。

- ① 空家等の基本情報（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
- 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

法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査します。法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在の空家等とし、データベースに登録します。

② 所有者等所在不明の確認

所有者等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」ものと判断し、データベースに登録します。

2 空家化の予防と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等が自らの責任において行うことが原則です。このことは、法第3条にも「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されています。しかし、所有者等が遠方に居住していたり、不存在であるなど様々な理由により適切な管理が行われていない空家等が増加しています。

このことを所有者等に啓発し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止するため、次の取り組みを行います。

(1) 市民への啓発

将来、相続、転勤等、様々な理由により、すべての人が空家問題の当事者となる可能性があります。空家等は、年数が経ち、放置され老朽化が進むほど、所有者等の把握も困難になるとともに、除却等に要する費用も増加します。このような空家等から生ずる問題点等を周知し、空家等を発生させない意識の醸成を図ることが重要です。

このようなことから、様々な媒体や機会を利用して空家等に関する啓発を行います。

(2) 所有者等への空家等対策に関する情報提供

空家等の適切な管理は第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応しなければならないという法の趣旨を認識してもらうために、広報紙、ホームページ、納税通知、空家適正管理の依頼文などを活用し、空家等の所有者等に対して情報提供を行います。

(3) 高齢者世帯への支援

今後も増加する高齢者世帯や単身高齢者等に対して、関係機関と連携し、早い段階での相続対策や相続登記の推進、成年後見制度のさらなる啓発及び利用促進に努めます。

3 空家等の利活用の促進

近年、本市では空家等が増加傾向にあります。しかしながら、「空家等が売り物件、賃貸物件として市場になかなか出てこない」ことが課題となっています。また一方では、新たな住宅団地の開発が進められる土地がほとんどなくなっているため、空家等は本市にとって貴重な住宅資源となっています。この空家等の利活用について、空家実態調査や所有者の意向調査等を踏まえ、不動産流通市場の活性化に資することを主な目的として、様々な取り組みを推進していく必要があります。空家等所有者に向けた啓発事業をはじめ、多様な利活用方策を住宅関連事業者と連携を図りながら推進し、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げることができるよう、次の取り組みを行います。

(1) 空家等の流通促進

平成24年度に立ち上げた宗像市空き家・空き地バンクでは、引き続き、一般社団法人「住マイむなかた」との連携を図りながら、流通促進に繋げることに努めます。また、空家等所有者に対する物件登録の案内の取り組みを強化し、登録物件数の増加を目指します。

(2) 空家等の利活用に関する啓発・相談事業

空家等の売却や賃貸物件化を躊躇する方々を主な対象として、住宅関連のセミナー事業等による啓発事業を開催します。また、空家等所有者のニーズに応え、空家活用等の個別相談会を実施します。

(3) 空家関連ビジネスの創出支援

「空家等が適正に管理されていないこと」や「空家等に多くの不要荷物があって片づけできないこと」等が空家等の流通の障がいとなっていると考えられます。そのため、住マイむなかたをはじめとする関係事業者との連携を図り、空家管理ビジネスや不要品片づけサービス等が創出されるよう支援策を検討します。

(4) 住宅性能の向上に向けた取り組み

「福岡県住宅流通促進事業（住まいの健康診断）」や市耐震改修補助制度等の利用促進を図り、住宅性能の向上を支援します。これにより、空家等の流通促進に繋がっていきます。

(5) 住宅購入支援事業

本市が定住化推進において主なターゲットとしている子育て世帯などの若い世代に対し、空家等を含む中古住宅の流通を促進するため、中古住宅購入補助制度や古家建替補助制度、三世同居・近居支援補助制度等の利用促進を図り、市内住宅ストックの利活用促進につなげます。

(6) 空家のリノベーションやコンバージョン等に対する民間事業の活性化支援

住宅のデザイン性や居住者同士のコミュニケーションを重視する暮らし方等、ライフスタイルが多様化し、これらに対応する住宅供給のニーズが高まっています。このような中で、住マイむなかたや住宅関係事業者が取り組む住宅リノベーションや専用住宅とは違う用途へコンバージョンする取り組みなどに対する支援策を検討します。

(7) 地域の課題解決や活性化に向けた跡地の利活用の促進

建替えをしないと利用が難しい空家等は除却を促す必要があります。しかしながら空家等の除却後、そのまま放置すると草木の繁茂等による管理不全な空き地を増加させるという新たな問題が生じるおそれがあります。空家等を除却した後の跡地を適切に活用し、それぞれの地域の課題を踏まえ、課題解決や活性化に向けた活用方法の誘導策、支援策を検討します。

4 特定空家等に対する措置等

著しく老朽化した危険な空家等については、防災、防犯、安全、環境、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は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、法に基づき必要な措置を行います。

(1) 現地確認と所有者等の調査

地域からの情報や実態調査から、適切な管理が行われていない空家等と確認できたものは、現地を確認するとともに、住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産税情報等を利用し、所有者等の調査を行います。

(2) 特定空家等の認定

① 特定空家等の定義（法第2条第2項）

「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又は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である状態にあると認められる空家等」

② 特定空家等の判断基準

現地調査を行います。調査については外観目視を基本としますが、建物内に立ち入っての状況確認が必要な場合は、法第9条に基づき、必要最小限度の範囲で立入調査を行います。

調査の結果、国のガイドラインに示された基準を参考に作成した「特定空家等」判断基準（巻末資料1）に基づき、特定空家等の認定を行います。判断基準による認定が難しい場合は、宗像市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）で意見を聴取し認定します。

(3) 措置の方針

① 措置の優先

法第14条の規定に基づく措置は、特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定者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します。

② 措置内容の検討

調査の結果に基づき、当該空家等に対する措置が必要な場合は、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します。

措置の内容を決定するにあたり、宗像市空家等推進委員会（以下「委員会」という。）の意見を求めることができるものとし、判断結果については、協議会に報告します。

(4) 措置の実施

① 助言・指導

市長は、4（3）②で検討した措置の内容を講ずるよう所有者等に助言・指導を行います。

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、相当な猶予期間を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税の住宅用地の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、その旨を通知します。

その他、勧告を行う際は、法及び国のガイドラインに従い執行します。

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ずることとします。

なお、命令を行う際は、法及びガイドラインに従い執行します。

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、法第14条第9項、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ことができます。

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、実施することができます。

なお、行政代執行を行う際は、法及びガイドラインに従い執行します。

(5) その他の対処

アンケート調査等により、空家等の利活用の意向がある所有者等には、各種制度を紹介することで利活用を促します。

5 空家等対策の実施体制

「第3章 空家等対策の基本的な方針」を踏まえ、空家等対策の施策に取り組むための実施体制を整えます。

(1) 庁内の組織体制及び役割

部署名	役 割
地 域 安 全 課	・ 空家等に関する総合窓口 ・ 空家等対策計画の策定及び変更 ・ 空家等の調査 ・ 空家等の適切な管理の促進 ・ 措置及び対処の実施 ・ 空家等対策推進委員会に関すること ・ 空家等対策協議会に関すること ・ 空家等情報のデータベース化及び管理 ・ 災害対策及び災害時の応急措置等
秘 書 政 策 課	・ 空家等及び跡地の利活用に関する相談窓口 ・ 空家等及び跡地の利活用促進 ・ 空家等情報のデータベース化及び管理
税 務 課	・ 空家等に関する固定資産税情報の提供 ・ 所有者死亡時の課税台帳の所有者替え ・ 勧告した特定空家等の固定資産税の住宅用地特例適用の解除
コミュニティ協働推進課	・ 地域からの空家等に関する改善提案書の受付
環 境 課	・ 衛生上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討
都 市 計 画 課	・ 都市計画法及び建築基準法に係る対応に関すること ・ 景観上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討
建 築 課	・ 特定空家等の行政代執行に関する業務支援
維 持 管 理 課	・ 道路交通安全確保に関すること
地域包括支援センター	・ 高齢者に関する総合相談業務

(2) 空家等対策推進委員会（庁内）

空家等がもたらす問題や政策課題の情報共有及び横断的な解消を目的として、空家等対策に関する庁内委員会を設置します。

総務部長（委員長）
地域安全課長（副委員長）
秘書政策課長（副委員長）
総務課長
経営企画課長
財政課長
税務課長
環境課長
都市計画課長
建築課長
その他委員長が必要と認める者

(3) 空家等対策協議会（庁外）

① 趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見聴取を行うため関係部署及び有識者等による空家等対策協議会を設置します。

② 所掌事務

- ・空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議
- ・空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての意見聴取
- ・特定空家等の措置に関する意見聴取
- ・市長がその他空家対策の執行に関し必要とする事項

③ 構成

法第7条第1項、宗像市空家等対策協議会規則第2条第2項の規定に基づき、市長、知識経験を有する者、市民の代表、その他市長が必要と認める者で構成します。

(4) 関係機関等との連携

空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家等対策を実施します。

- ① 一般社団法人「住マイむなかた」
住まいの相談窓口、空き家・空き地バンクのさらなる充実
空家等の解体、改修の相談及び対応等
空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
- ② 法務局・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
- ③ 県土整備事務所
建築基準法に係る対応に関すること
道路交通安全確保に関すること
- ④ 警察
危険回避のための対応等
- ⑤ 宗像市消防本部
災害対策、災害時の応急措置等
- ⑥ コミュニティ運営協議会・自治会
空家等情報の提供、跡地の利活用等

6 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談は多岐にわたることから、各課に窓口が設置されているが、その対応内容については地域安全課に情報を集約し、経過等について記録したものを、関係部署、機関で共有します。

7 その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は第一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題ですが、地域全体で空家等に関する課題を共有することは有効であると考えられます。協議会での検討状況や空家等の情報に関し情報を共有していきます。

(2) 他法令との連携

空家等の対策は、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ります。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

(3) 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の改正等、必要に応じて随時変更します。

変更する場合は、協議会で協議を行うこととします。

8 施策一覧



「特定空家等」判断基準

調査日:平成____年____月____日（午前・午後）____時____分頃 調査員:_____

調査対象:宗像市_____

調査結果:(空家等・特定空家等)

「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」
及び「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある状態」

確認箇所	状態	判定項目	該当	評点
基礎、土台、柱又ははり (点)	注意が必要なもの	・構造材が破損している		25
		・構造材が腐朽している		
		・基礎に複数箇所ひび割れがある		
		・基礎が破損している		
	将来的な倒壊のおそれのあるもの	・構造材が欠損している		50
		・構造材が数箇所腐朽している		
		・基礎が破断、数箇所破損している		
		・不同沈下により基礎の相当部分が宙に浮いている		
		・建物の傾きが1/60以上1/20未満である		
	倒壊の危険のあるもの	・構造材の腐朽が著しい		100
		・家屋が崩落・崩壊している		
		・建物の傾きが1/20超である		
		・基礎が壊れ上部構造を支えきれない		
屋根 (点)	一部に剥落又はずれがあるもの	・剥落又はずれがある		15
	著しい剥落又は変形があるもの	・著しい剥落又はずれがある		25
		・全体的に波打っている		
		・穴があいている		
	著しく変形したもの	・構造材又は下地材が露出している		50
		・大きく変形している		
外壁 (点)	下地の露出しているもの	・構造材又は下地材が露出している		15
	著しく下地の露出しているもの、又は穴を生じているもの	・構造材又は下地材が著しく露出している		25
		・下地材が破損し穴があいている		
	著しい損傷が見られるもの	・構造材又は下地材が著しく破損している		50
建物の高さ及び敷地境界までの距離				合計
建物倒壊時、建物の部分が敷地外に広がる状況である			(H:)m/(W:)m= ∞	
H/W≥1（H:該当部位までの高さ、W:敷地境界までの距離）				

「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」

建築物又は設備等の破損等が原因	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である	
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
ごみ等の放置、不法投棄が原因	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	

※ 裏面あり ※

「適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態」

その他、周囲の景観と著しく不調和な状態	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている	
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている	
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	

「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」

立木が原因	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	
空家等に住みついた動物等が原因	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	
建築物等の不適切な管理等が原因	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	
	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	

「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある 破損して落下しそうなもの、又はすでに飛散もしくは放置されているもの (屋根・外壁材・サッシ・ガラス・看板・給湯設備・屋上水槽・屋外階段・バルコニー・門・塀・())(←○を付ける)	
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	

特記事項

(例)公道に面している、2方向住宅に面している 等

《家屋の損傷度合いが100点以上ある場合》・・・『特定空家等』に認定

家屋の危険性	周辺に対する悪影響	
	あり	なし
100点以上：倒壊・崩落等の危険性あり	特定空家等として指導 (法14条の指導等)	法14条の指導等の対象「外」も可
80～100点未満：将来的な倒壊・崩落等のおそれ	法12条の助言等で対応	
60～80点未満：注意が必要なもの		
60点未満：比較的、状態が良いもの		

《家屋の損傷度合いが80点以上または60点以上ある場合

家屋の危険性	衛生・景観・生活環境面において改善がみられない	
	行政指導1年～	行政指導2年～
80～100点未満：将来的な倒壊・崩落等のおそれ	特定空家等として指導 (法14条の指導等)	特定空家等として指導 (法14条の指導等)
60～80点未満：注意が必要なもの	法12条の助言等で対応	
60点未満：比較的、状態が良いもの		

巻末資料 2

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、
ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

巻末資料 3

○宗像市空家等対策協議会規則

平成 27 年 10 月 2 日

規則第 32 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、宗像市附属機関設置条例（平成 15 年宗像市条例第 21 号）により設置された宗像市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）について、必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第 2 条 協議会は、10 人以内の委員をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

(1) 市長

(2) 知識経験を有する者

(3) コミュニティ運営協議会（宗像市市民参画、協働及びコミュニティ活動の推進に関する条例（平成 17 年宗像市条例第 63 号）第 37 条に規定するコミュニティ運営協議会をいう。）の代表

(4) その他市長が必要と認める者

(任期)

第 3 条 委員の任期は、3 年とし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、委員が任命されたときの要件を欠くに至ったときは、その委員は、解職されるものとする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第 4 条 協議会に、会長及び副会長 1 人を置く。

2 会長は、市長とし、副会長は、委員の互選により定める。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 5 条 協議会の会議は、会長が招集する。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開き、議決することができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 協議会の会議は、原則として公開とする。ただし、会議を公開することにより公正かつ円滑な議事運営に支障が生じると認められるときは、非公開で行うものとする。

5 市長がやむを得ない事情により協議会の会議に出席できないときは、市長の指名する職員の出席をもって、市長の出席に代えることができる。

(守秘義務)

第6条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(出席の要求)

第7条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に協議会の会議への出席を求め、説明又は意見を聴取することができる。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、総務部地域安全課において処理する。

(雑則)

第9条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

空家等対策推進委員会設置要領

平成27年7月1日

(趣旨)

第1条 この要領は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）に基づき、空家等がもたらす問題や政策課題の情報共有及び横断的な取り組みによる解消を目的として設置する空家等対策に関する庁内委員会（以下「委員会」という。）に関し、必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次の各号に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等に関する問題解決に関すること
- (2) 空家等の調査に関すること
- (3) 所有者等による空家等の適正管理に関する仕組み及び方策の検討に関すること
- (4) 空家等の活用促進に関する仕組み及び方策の検討に関すること
- (5) 空家等対策計画に関すること
- (6) 空家等のデータベースの整備及び活用に関すること
- (7) その他前条の目的達成に必要な事項に関すること

(組織)

第3条 委員会は、別表1に掲げる者をもって構成する。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に、委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長は総務部長をもって充てる。
- 3 副委員長は地域安全課長及び秘書政策課長をもって充てる。
- 4 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、または委員長が欠けたときは、副委員長がその職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集する。

- 2 委員会は、必要に応じて、委員以外の者を委員会の会議に出席させ、意見または説明を求めることができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、地域安全課において処理する。

(雑則)

第7条 この要領に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この要領は、平成27年7月1日から施行する。

別表 1 (第 3 条関係)

総務部長
地域安全課長
秘書政策課長
総務課長
経営企画課長
財政課長
税務課長
環境課長
都市計画課長
建築課長
その他委員長が必要と認める者

宗像市空家等対策計画

平成 29 年 月

宗 像 市

(宗像市空家等対策協議会)