

第4章 具体的な施策

4-1 空家等の発生抑制

(1) 空き家リスク等の所有者への啓発

・空家等の適正な管理に関するセミナー、相談会の開催

空家等は所有者が責任をもって自主的に管理することが基本であることを認識してもらう必要があります。

空家等所有者等に対し、管理不全な状態の空家等は倒壊等の保安上の危険があることや、立木等による周辺的生活環境への影響、また事故等による所有者の責任や、対応先送りによる資産価値の減少等のリスクがあることを周知し、適正な管理を促します。

また、セミナーや相談会を通じて不動産を市場に流通させることも含めた空家等の管理方法について啓発を行うとともに、各専門家と繋がる機会を設けることで空家等の適正な管理を支援します。

・住まいの終活支援

所有者等の死後、相続等による権利関係の承継が適正に行われていない空家等は所有者が複雑化・不明化するため、空家等の適正な管理や財産処分の妨げとなり、空家等が長期化する要因となります。

相続手続きや不動産登記が円滑に進められるように生前から家族等と相談し、住まいをどうするのかを整理する機会を作り、住まいの終活を支援します。また相続に関する法律相談会を開催し、相続発生時の速やかな相続登記につなげ、空家等の所有者となる方の負担を軽減します。

(2) 空家等所有者への支援

・空家等所有者への支援

令和2年度から実施している「宗像市老朽空家等除却促進事業補助金」の制度拡充や、新たに不動産の管理・処分に有用な支援の検討・導入を行うことで、より多くの空家等所有者の支援をします。

・高齢者世帯への支援

自身で相続手続きや不動産登記、また不動産の管理・処分について判断を行うことが困難な高齢者世帯や単身高齢者等に対して、福祉部門等の関係機関と連携し、成年後見制度等を利用した財産管理について周知することで空家等の適正な管理を支援します。

第4章 具体的な施策

4-2 空家等及び跡地の活用の促進

(1) 重点区域の設定

・空家等の活用を重点的に促進する区域の設定

空家等の数や分布状況、周辺への影響、都市計画マスタープランに基づくまちづくりの観点から、空家等の活用を重点的に促進する区域を設定し、区域内の空家等の活用拡大に向けた支援策を検討します。

(2) 空家等及び跡地の流通促進

・空家等の活用に関する支援の周知

空家等の除却費用の一部を補助する宗像市老朽空家等除却促進事業補助や、子育て世帯の中古住宅の購入・建替え費用の一部を補助する中古住宅購入補助及び古家購入建替え補助等の市が実施する空家等の活用に関する支援を周知し、空家等の活用を促進します。

・空家等除却後の土地の固定資産税減免制度の検討

空家等の所有者が固定資産税の住宅地特例が適用されなくなることを懸念し、空家等を除却しない場合、空家等の長期化による周囲への悪影響と資産価値の減少の要因となります。空家等除却後の土地の固定資産税の減免制度の創設を検討し、空家等の解消及び跡地の活用を促進します。

・税制に関する支援措置の周知

「低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置」（適用期間あり）や「相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋及びその敷地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置」（適用期間あり）や、今後新たに創設される税制措置等を広く周知することで、空き家等の活用意向者への譲渡を促進します。

第 4 章 具体的な施策

(3) 空き家等の利活用に関する啓発・相談事業

・空き家・空き地バンクの周知

本市では、売却・賃貸を希望する人が所有する空き家・空き地の不動産情報を、市役所の窓口やインターネット等を通じて購入・賃貸を希望する人に提供する「宗像市空き家・空き地バンク」を平成 24 年から運営しています。

市広報紙やホームページを活用して、空き家・空き地バンクの周知を行い、登録物件を増やし、空き家等の活用・流通を促進します。

・空き家等の活用に関する相談窓口の周知

本市は、空き家等対策を円滑に進めるため、「一般社団法人住マイむなかた」と連携し、平成 29 年 9 月 1 日に「空き家等に関する総合的な相談窓口」を開設しました。住宅事業者、一般廃棄物収集運搬処理業者等各事業者と連携し、不用品片付けや遺留品処分・ハウスクリーニングをはじめ、定期巡回・家屋の風通しなどの空き家ふるさと見守りサポート、草刈、古家解体、各種リフォームサービスに加え、相続に関する相談対応、空き家ローン相談など空き家等の所有者が抱える問題についてワンストップで対応を行っています。出張相談会や固定資産税納税通知書等を活用した広報を行い、市民や市内に空き家等を所有する市外住民に対して周知を行い、利用者の増加を図ります。

4-3 空家等の適切な管理・除却の促進

(1) データベースの整備

・空家等に関するデータベースの整備

本市は、平成 28 年に引き続き令和 4 年に市内の空家等の所在地や状況を把握するため空家等の実態調査を実施し、データベースの整備・更新を行いました。データベースの情報は関係部局と共有し、継続的に情報を更新・管理し、空家等の適切な管理・除却の促進を講ずるための基礎情報とします。

■データベースの情報

- 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）

第 4 章 具体的な施策

(2) 空家等の適正な管理に関する啓発・情報提供

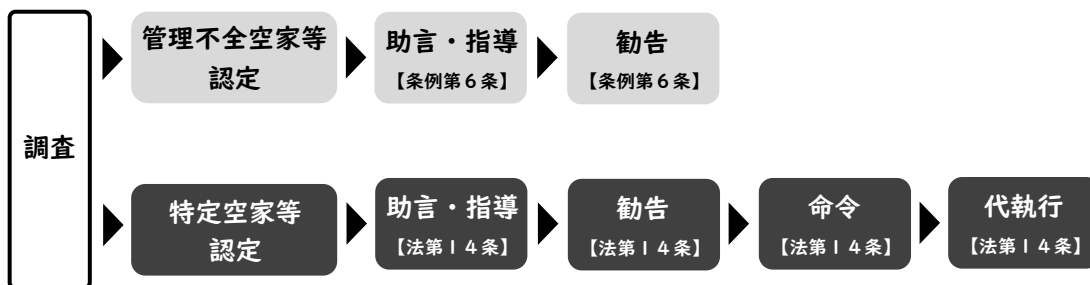
・空家等の所有者等への啓発・情報提供

管理不全状態の空家等や老朽家屋に対し、法や条例に基づき適正管理をお願いする際に、所有者・管理者の責務、法の概要、利用できる各空家等管理サービス及び相談窓口の案内を掲載したパンフレットを同封するなど、空家の適正な管理に関する啓発・情報提供を行います。

(3) 管理不全空家等々の所有者への助言・指導・措置

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およ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。

■管理不全空家等、特定空家等の措置の流れ



・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正な管理が行われていないと報告があった空き家等は、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、固定資産税情報等の利用や、電力会社等に情報提供を要請し、所有者等の調査を行います。

・管理不全空家等々、特定空家等の認定

現地調査の結果、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしている空家等は、判断基準に基づき、管理不全空家等々または特定空家等と認定します。

現地調査は外観目視を基本としますが、建物内に立ち入った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。

①管理不全空家等々の判断基準、認定の流れ

国の「『特定空家等々に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要は指針（ガイドライン）」（以下、「ガイドライン」という。）に示された判断基準を参考に作成した「判断マニュアル」に基づき、管理不全空家等々の認定を行います。

第4章 具体的な施策

②特定空家等々の判断基準、認定の流れ

国のガイドライン及び福岡県空家対策連絡協議会が作成した「特定空家等々の判断の参考となる基準」を参考に作成した「特定空家等々」判断基準に基づき、特定空家等々の認定を行います。

・法・条例に基づく措置の実行

管理不全空家等々または特定空家等々と認定された場合、その所有者等に対して助言や指導等の必要な措置を講じます。

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ます。

① 助言・指導

市長は、所有者等に対し、検討した措置の内容を講ずるよう助言・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、相当な猶予期限を定めて助言・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、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当課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。

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ます。

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、実施します。

④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います。

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、実施します。

・税制上の措置

法第14条第2項に基づく勧告が行われた特定空家等々を除く管理不全空家等々における、固定資産税等の住宅地特例の解除に関する情報を収集し、検討を行います。

第4章 具体的な施策

4-4 NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

(1) NPO・社団法人等との連携

・空き家等対策に取り組むNPO・社団法人等の周知、連携

空き家等の所有者が抱える問題は多岐にわたるため、それぞれに対応する専門家等との連携が必要となります。前計画では「空き家関連ビジネスの創出」を空き家対策の具体的な取り組みとして挙げ、市内の宅建業者や建築業者、設計士らが加盟する「一般社団法人住マイむなかた」、「公益社団法人宗像市シルバー人材センター」、市内で一般廃棄物処分許可を受けている3事業者、「福岡県司法書士会」、空き家ローン等金利優遇措置を行う金融機関5社と空き家対策に関する協定を締結しました。

この協定に基づき、「一般社団法人住マイむなかた」が相談窓口となり、空き家等の管理・活用に関する様々なサービス・情報を提供する活動を展開し、空き家等の所有者に寄り添った相談対応や所有者と活用希望者とのマッチング等の活動を行っています。

県では空き家等対策に取り組むNPO・社団法人等の活動を周知し、利用者の増加を図るとともに、NPO・社団法人等との連携を深め、活動を支援します。

・空き家等を活用した民間活動の支援

東郷駅周辺や赤間駅北側、自由ヶ丘など市街化区域の中心部においても空き家等や低未利用地が存在します。中心部における空き家等の増加はまちの賑わいを減少させ、商店等の撤退は地域住民の利便性の低下に繋がります。空き家等などの既存ストックを地域の資源と捉え、空き家等を活用した民間活動を支援し、既成住宅団地の再生に取り組めます。

(2) 地域との連携

・地域との空き家等に関する情報の共有

地域コミュニティの担い手である自治会等による所有者への働きかけ、コミュニティ活動等の機会を通じた空き家等の把握・見守りによる空き家等情報の共有を行い、迅速な空き家等対策に努めます。

また開発住宅団地など同時期に住宅を建築した地域コミュニティなどでは、住まいの今後について同じタイミングで考える時期が到来することから、地域住民とともに空き家等の管理・除却・利活用に関する情報交換を行い、空き家等に関する意識の醸成を図ります。

・空き家等対策に取り組む地域活動の支援

地域の特性に合わせた細やかな取り組みは空き家等対策に大きな効果があります。所有者の意思決定が不可欠であるため、地域で空き家等問題に関する意識醸成を図り、対策に向けた機運を高めることで空き家化の予防に繋がります。特に戸建住宅で形成された住宅地では住民の誰もが将来的に自身が持つ家屋の相続や譲渡等が発生するため、地域で空き家等対策に取り組むことが自身の持ち家の将来を考える機会にもなります。地域が主体となり、空き家等対策に取り組む地域活動を支援します。

第5章 空家等に関する相談への対応及び実施体制

5-1 庁内の連携

(1) 庁内の組織体制

【主管部局】

都市再生課

【関係部局】

部署名	主な担当業務、相談内容
危機管理課	防災・防犯に関すること
経営企画課	定住の推進に関すること
税務課	固定資産税の賦課に関すること
コミュニティ協働推進課	コミュニティ活動・自治会に関すること
環境課	環境美化に関すること
都市計画課	都市づくりの企画立案・都市景観に関すること
維持管理課	道路の維持及び管理に関すること
地域包括支援センター	高齢者に関すること

(2) 空家等対策推進委員会

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。

事務局	都市再生課
空家等対策推進委員会委員	都市再生部長（委員長）、危機管理課長（副委員長）、経営企画課長、財政課長、税務課長、コミュニティ協働推進課長、環境課長、都市計画課長、建築課長、元気な島づくり課長、その他委員長が必要と認める者

5-2 専門家・関係機関等との連携

(1) 専門家・関係機関等との連携

【市と連携した相談窓口】

機関名	関連業務
一般社団法人住マイむなかた	住まい・建築に関すること
宗像地区事務組合	漏水に関すること

【その他の相談窓口】

機関名	関連業務
法務局、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士	相続登記・所有権移転に関すること
北九州県土整備事務所	建築基準法・道路交通安全確保に関すること
宗像警察署	犯罪防止に関すること
宗像地区消防本部	火災予防・災害時の応急措置に関すること

(2) 空家等対策協議会

・趣旨

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する

・所掌事務

- ・空家等対策計画の策定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
- ・特定空家等々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

・構成

知識経験者を有する者、市民の代表、その他市長が必要と認めるもの