

1. 宗像市空家等対策計画 目次

| 章 | 節 | 項 |
|----------------------------|-------------------------|---|
| 第1章 目的と位置づけ | 1 背景 | |
| | 2 目的 | |
| | 3 計画の位置づけ | |
| | 4 計画期間 | |
| | 5 対象とする空家等の地区及び種類 | (1) 対象とする地区 (2) 対象とする空家等の種類 |
| | 6 用語の定義 | |
| 第2章 現状と課題 | 1 人口・空き家数の状況 | (1) 人口と世帯数 (2) 空き家件数 |
| | 2 宗像市空家等実態調査 | (1) 調査の概要 (2) 調査結果 |
| | 3 空家等の現状 | (1) 空き家の種類・用途 (2) 空き家の管理状況 (3) 空家等所有者の意向 (4) コミュニティ別の空き家の現状 |
| | 4 空家等に関する課題 | (1) 空家等の発生抑制に関する課題 (2) 長期間空家等に関する課題 |
| 第3章 空家等対策に関する基本的な方針 | 1 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 ・既存集落の維持 ・空き家等を活用した既成住宅団地の活性化 |
| | 2 基本方針 | ・空家等の発生抑制 ・空家等及び跡地の活用の促進 ・空家等の適切な管理・除却の促進 ・NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進 |
| 第4章 具体的な施策 | 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 (2) 空家等所有者への支援 |
| | 2 空家等及び跡地の活用の促進 | (1) 重点区域の設定 (2) 空家等及び跡地の流通促進 (3) 空き家等の利活用に関する啓発・相談事業 |
| | 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 (2) 空家等の適切な管理に関する啓発、情報提供 (3) 管理不全空家等の所有者への助言・指導・措置 |
| | 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 (2) 地域との連携 |
| 第5章 空家等に関する相談への対応及び実施体制 | 1 庁内の連携 | (1) 庁内の相談体制 (2) 専門家・関係機関等と連携した相談体制 |
| | 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 (2) 空家対策協議会 |

空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第2項で「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。」と定められていることから特別措置法第6条第2項をベースとして計画を策定する。

| 《空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第2項》 |
|---|
| 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 |

2-1. 「第1章 目的と位置づけ」の概要

1 背景

《直近の国の動き》

- ・ 住生活基本計画（R3～R12）において、目標6に「脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」、目標7に「空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進」を設定。
- ・ 令和4年10月、社会資本整備審議会住宅宅地分科会に空き家対策小委員会の設置。今後の空き家対策の基本的方向性として「①発生抑制、②活用促進、③適切な管理・除却の促進、④NP0等の民間主体やコミュニティの活動促進」が示された。
- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案を立案（令和5年3月3日閣議）。空家等活用促進区域（仮称）の制度創設、管理不全空家に対する措置の拡充、空家等管理活用支援法人（仮称）の指定制度の創設などを旨とした。

《直近の県の動き》

- ・ 令和2年10月、福岡県空き家活用サポートセンターを開設

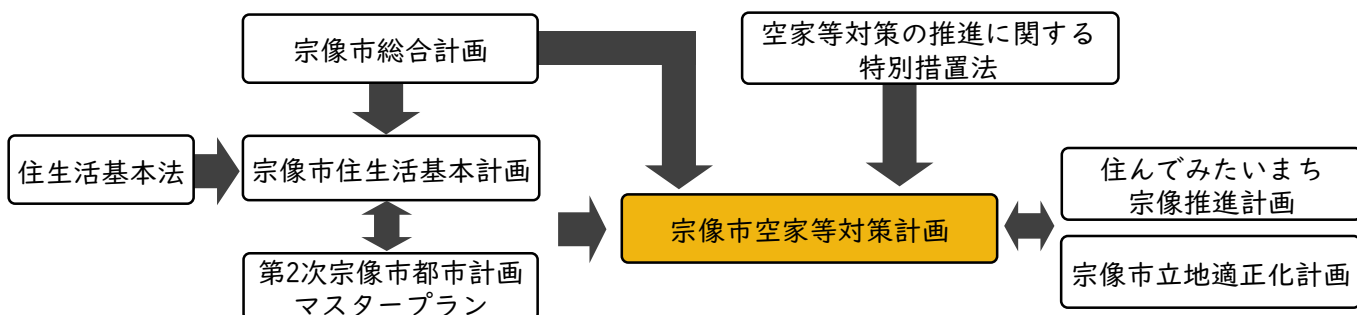
《直近の市の動き》

- ・ 令和4年12月、宗像市空家等対策の推進に関する条例を制定（条例第6条に基づき管理不全空家に対し助言・指導を行う）

2 目的

市民が安全にかつ安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、空き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する。

3 計画の位置づけ



4 計画期間

5年間

5 対象とする空家等の地区及び種類

(1) 対象地区 宗像市全域

(2) 対象種類 宗像市空家等対策の推進に関する条例第2条第1項第1号で定義する空家等
※「市内に所在する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も含む）」

6 用語の定義

- ・ 空家等 : 前節の通り（市条例第2条第1項第1号）
- ・ 管理不全空家 : そのまま放置すれば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、その他周辺の生活環境を害するおそれがある状態のと認められる空家等（市条例第2条第1項第2号を参照）
- ・ 特定空家 : 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（措置法第2条第2項）
- ・ 空き家 : 前節における「空家等」以外の空き家

2-2. 「第2章 現状と課題」の概要

1 人口・空き家数の状況

(1) 人口と世帯数

(2) 空き家件数

} 令和4年に実施した宗像市空家等実態調査の結果を記載
※人口については将来推計を含む

2 宗像市空家等実態調査

(1) 調査の概要

- ・ 調査の目的 : 良好な住環境の保全、今後の住宅ストックを利活用した住宅政策の充実を図るための基礎資料
- ・ 調査対象 : 市内の全ての建物
- ・ 調査方法 : 机上調査、外観目視調査後、空家等と推定した住宅を実態調査。空家等所有者に対し、アンケートを送付

(2) 調査結果

- ・ 全調査箇所の結果
 - ・ 地域別の空き家数と空き家率（集合住宅を含む）
- } 令和4年に実施した宗像市空家等実態調査の結果を記載

3 空家等の現状

(1) 空き家の種類・用途

- ・ 種類（賃貸用、その他 等）
- ・ 構造（木造・コンクリートブロック 等）
- ・ 用途（戸建専用住宅、長屋住宅 等）
- ・ 築年数

(2) 空き家の管理状況

- ・ 基礎、外壁、屋根、附属設備（門・塀・擁壁等）の構造及び損傷
- ・ 防犯、ごみ、立木、景観、動物の状況による地域への影響

(3) 空き家所有者の意向

- ・ 利用状況、空き家の始期、住人がなくなった理由、管理状況、今後の予定、空家等の除却の検討

(4) コミュニティ別の空き家の現状

- ・ 空き家数
- ・ 築年数別建物数、大規模造成数
- ・ 人口ピラミッド

4 空家等に関する課題

(1) 空家等の発生抑制に関する課題

- ・ 単身世帯高齢者、多数の相続人、所有者が多忙等の所有者の課題
- ・ 空き家の除却に関する費用面での課題
- ・ 葉山、城西ヶ丘、泉ヶ丘など開発から約50年が経ち、今後高齢化が進む地域での空き家の発生抑制の課題

(2) 長期間空家等に関する課題

- ・ 倒壊の危険性、周辺的生活環境等の影響

2-3. 「第3章 空家等対策に関する基本的な方針」の概要

1 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、そのまま放置すれば倒壊等の保安上の危険や、立木等による周辺的生活環境を害するおそれがあるため、空家等の適切な管理を促すとともに、空家等の発生そのものを抑制することで住環境の充実を目指す。

宗像市総合計画の施策区分：「安全安心な住生活の推進」、「空家等の適正管理」

既存集落の維持

人口減少が進むと生活サービスや公共交通の利用者が減少し、運営が困難になることが予測されるため空き家等の活用による既存集落の人口維持を目指す。

宗像市総合計画の施策区分：「空き家・空き地の利活用」

空き家等を利用した既成住宅団地の活性化

既成の住宅団地において、建物の老朽化や高齢化に伴い、商店の撤退や空家の増加により賑わいが減少しつつあるため、空き家等を活用し、既成住宅団地を活性化することでまちの賑わいを取り戻すことを目指す。

宗像市総合計画の施策区分：「既成住宅団地の活性化」

2 基本方針

令和5年2月に公表された国の社会資本整備審議会住宅地分科会の空き家対策小委員会のとりまとめにおいて示された今後の空家対策の基本的方向性、取組に基づき基本方針を設定。

国の空家対策の今後の基本的方向性、取組

- ①発生抑制
- ②活用促進
- ③適切な管理・除却の促進
- ④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進



空家等の発生抑制

空家等及び跡地の活用の促進

空家等の適切な管理・除却の促進

4

NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

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

- ・ セミナー、相談会の開催
- ・ 住まいの終活支援（相続対策、相続登記の推進）

(2) 空家等所有者への支援

- ・ 空家等所有者への支援
- ・ 高齢者世帯への支援（成年後見制度の啓発、福祉部会との連携）

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を設定

(2) 空家等及び跡地の流通促進

- ・ 空家等除却補助、住宅購入補助等の支援の周知
- ・ 低未利用地利用の減免措置の周知
- ・ 跡地利用に対する減免措置の検討

(3) 空き家等の利活用に関する啓発・相談事業

- ・ 売却・賃貸化の啓発、空き家・空き地バンクの周知
- ・ 相談窓口の周知

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

- ・ 措置法第11条での努力義務に基づき整備

(2) 空家等の適切な管理に関する啓発、情報提供

- ・ 市民への啓発、所有者へ適切な空家等の管理に関する情報提供

(3) 管理不全空家等の所有者への助言・指導・措置

- ・ 現地確認と所有者等の調査、電力会社等に情報提供を要請
- ・ 管理不全空家、特定空家の認定、固定資産税の住宅用地特例の解除に関する情報収集
- ・ 管理不全空家等の所有者への助言・指導・措置の実施
- ・ 特定空家の認定基準の設定

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

- ・ 相談窓口、空き家管理サービス、福岡県空家活用サポート「イエカツ」の周知・連携
- ・ 空き家対策に取り組む民間活動の支援

(2) 地域との連携

- ・ 地域との空き家等の情報を共有
- ・ 空き家等に関する地域活動の支援

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

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

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】

| | |
|---------------|--------------|
| 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】

| | |
|---------------------------|----------------------|
| 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

- ①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
- ②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 : 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