



第 1 章

目的と位置づけ

背景

1 はじめに

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、一戸建の空き家数は1,990件（平成30年総務省統計局住宅・土地統計調査）で、平成20年から平成30年の10年間で1.3倍に増加しています。少子化・人口減少により、今後、更なる空き家の増加が予想されます。

空き家のなかでも適切な管理がなされていない管理不全な状態の空き家は、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悪影響を及ぼします。また適切に管理されている空き家においても長期間利活用されない場合は、地域の人口減少・高齢化、まちのにぎわいの低下を招く要因となるため、その対策が必要となります。

2 国の空家等対策

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、国・県・市・所有者及び管理者等がそれぞれの責務を認識し、住民に最も身近な行政主体である市町村が「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など、必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとされました。令和3年3月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」では8つの目標の1つとして「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」を定め、住宅政策の指針においても空き家対策の必要性が示されています。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」が設置され、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」、「④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進」が示されました。令和5年12月、「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」が施行され、特定空家等になるおそれがある空家等に対する対策が強化されました。

3 県の空家等対策

福岡県は、法の施行に併せて「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、市町村及び関係団体が一体となって空家等の適切な管理や利活用の促進等の対策を連携して推進していくこととしています。また、令和2年10月、空き家の相談に応じる公的機関として「福岡県空き家活用サポートセンター」を開設しました。

4 宗像市の空家等対策

宗像市においては、平成24年1月に施行された「宗像市空き家等の適正管理に関する条例」に基づき、適切に管理されていない空家等の実態調査、助言又は指導、勧告を行ってきました。法の施行により、平成27年6月にこの条例を廃止し、法に基づき、空家等対策を実施しました。令和5年4月から、「宗像市空家等対策の推進に関する条例」（以下、「条例」という。）を施行し、管理不全な状態にある空家等に対し、助言又は指導を行ってきました。

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

6 用語の定義

第2章
現状と課題第3章
空家等対策に関する基本的な方針第4章
具体的な施策第5章
空家等に関する相談への
対応及び実施体制

第1章

目的と位置づけ



16 用語の定義

空家等	法第2条第1項に規定する「空家等」 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。
管理不全空家等	法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」 そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等
特定空家等	法第2条第2項に規定する「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。

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
- 6 用語の定義

第2章 現状と課題

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

第4章 具体的な施策

第5章 空家等に関する相談への対応及び実施体制

コラム

「空き家」なのか「空家」なのか

日本語の送り仮名のルールに従えば、「空き家」の表記が正解です。一方で、読み間違えるおそれのない場合は、省略できるともされ、さらに公用文では、熟語が複合化することで名詞化した場合、省略可能とされています。法においても「空家等」「特定空家等」の表記が用いられています。

そこで、本計画では、「空き家」と単語区で表記するときのみ「空き家」と表記し、それ以外の複合語（熟語）については「空家」を使用します。

ただし、すでに運用中の事業名等で複合語でありながら「空き家」と表記しているものは、そのままの表記を用います。

第4章

具体的な施策

第1章
目的と位置づけ

第2章
現状と課題

第3章
空家等対策に関する基本的な方針

第4章
具体的な施策

- 1 空家等の発生抑制の促進
- 2 空家等及び跡地の活用の促進

3 空家等の適正な管理・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

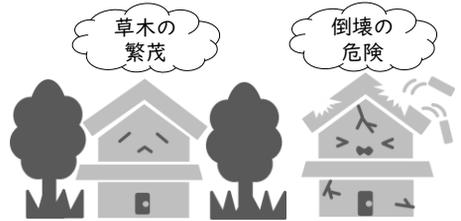
第5章
空家等に関する相談への対応及び実施体制



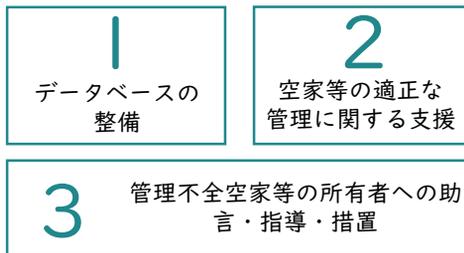
13 空家等の適切な管理・除却の促進

課題

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ります。資産価値の減少や、近隣の建物や通行人に危害を及ぼした場合の賠償責任等の様々なリスクがあります。



取り組み



取り組み後のイメージ



1 データベースの整備

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。

2 空家等の適正な管理に関する支援

管理不全状態の空家等の所有者に対し、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、利用できる各空き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、空き家の適正な管理に関する啓発・情報提供を行います。

3 管理不全空家等の所有者への助言・指導・措置

著しく老朽化した危険な空き家については、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

