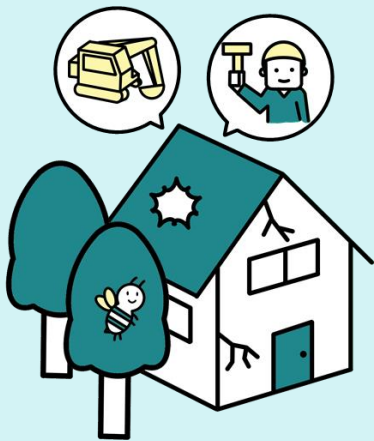


第2期宗像市空家等対策計画



令和6年4月

宗像市

目次

第1章 目的と位置づけ

1 背景	1
2 目的	2
3 計画の位置づけ	2
4 計画期間	2
5 対象とする地区及び空き家の種類	2
6 用語の定義	3

第2章 現状と課題

1 人口・空き家数の状況	5
2 宗像市空家等実態調査	6
3 空き家の現状	7
4 空き家に関する課題	9

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1 基本理念	11
2 基本方針	12
3 成果指標	12
4 重点区域の設定	13

第4章 具体的な施策

1 空き家の発生抑制	15
2 空き家及び跡地の活用の促進	19
3 空き家の適正な管理・除却の促進	23
4 NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進	25

第5章 空き家に関する対応及び実施体制

1 庁内の組織体制	29
2 専門家・関係機関等との連携	29
3 評価方法	30

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。本市においても、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、今後さらなる空き家の増加が予想されます。

適切な管理がなされていない空き家は、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き家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き家に対する対策が強化されました。

3 福岡県の空家等対策

福岡県は、法の施行に併せて「福岡県空家等対策連絡協議会」（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き家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」（通称：イエカツ）を開設しました。イエカツは住宅の売買・賃貸や相続のことなど様々な相談に対応し、空き家の最適な活用・売却等の検討・提案から、所有者等の意向に合った専門業者の紹介まで行っています。

4 宗像市の空家等対策

本市においては、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き家の実態調査、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てきました。令和5年4月からは「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き家に対し、助言又は指導が行えるようになりました。また、条例に基づき緊急安全措置を実施し、近隣住民の安全確保を行いました。



1 背景	2 目的	3 計画の位置づけ	4 計画期間	5 対象とする地区及び空き家の種類	6 用語の定義
---------	---------	--------------	-----------	----------------------	------------

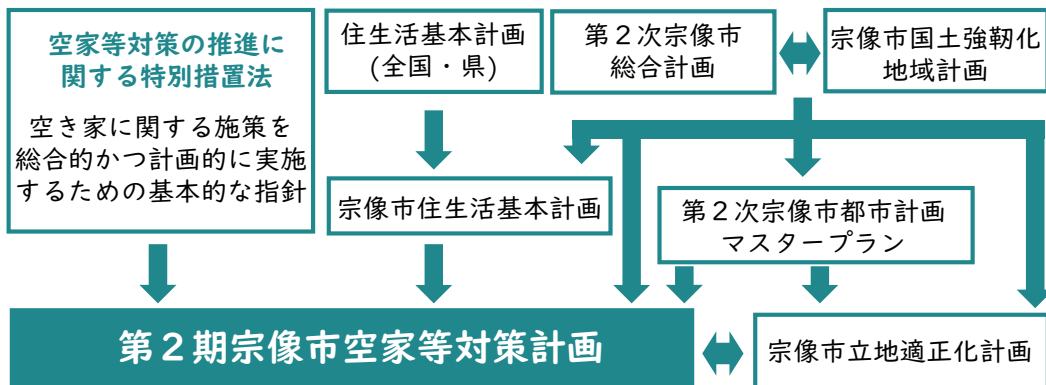
12 目的

本市における空き家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、空き家の活用を促進し、地域の振興に寄与することを目的とします。

13 計画の位置づけ

「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、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、宗像市国土強靱化地域計画、宗像市住生活基本計画、第2次宗像市都市計画マスタープランに即し、宗像市立地適正化計画など関連計画と連携を図りながら、計画を推進していきます。



14 計画期間

空家等対策計画の計画期間は令和6年度から令和10年度までの5年間とし、社会情勢や本市における空き家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。

15 対象とする地区及び空き家の種類

対象とする地区

本市では、市内全域に空き家が分布しているため、計画の対象とする地区は、市内全域とします。

対象とする空き家の種類

計画の対象とする空き家の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。



16 用語の定義

<p>空家等</p>	<p>法第2条第1項に規定する「空家等」</p> <p>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。</p>
<p>管理不全空家等</p>	<p>法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」</p> <p>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</p>
<p>特定空家等</p>	<p>法第2条第2項に規定する「特定空家等」</p> <p>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。</p>

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。

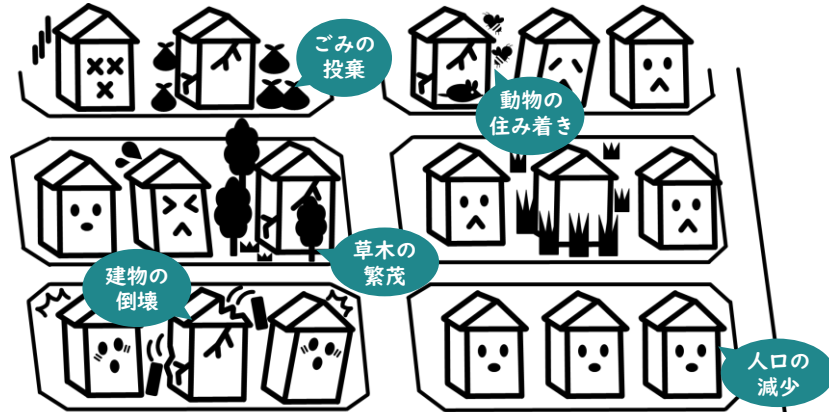
そこで、本計画では、「空き家」と単語区で表記するときのみ「空き家」と表記し、それ以外の複合語（熟語）については「空家」を使用します。

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。



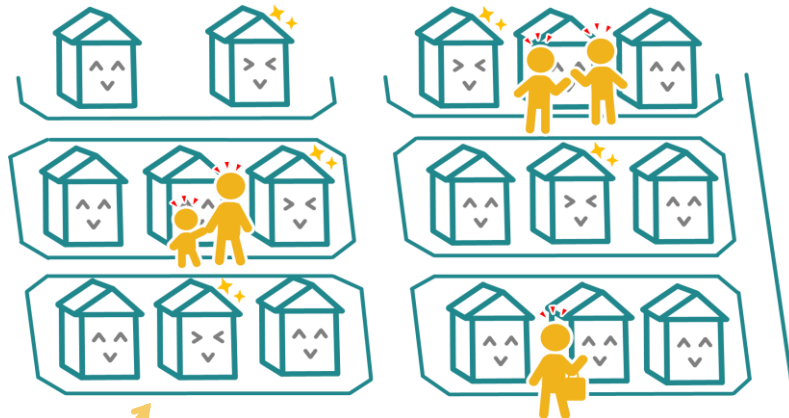
コラム 空家等対策計画のめざすまち

放置された空き家があるまち

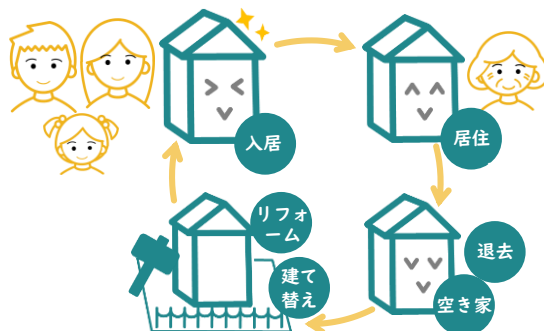


適正な管理がなされず放置された空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。また、長期間活用されない空き家が増えると人口の減少につながり、まちのにぎわいを低下させます。

空き家が解消されているまち



空き家や跡地を活用することで住宅地が再生され、安全にかつ安心して暮らすことのできる生活環境を維持することができます。また、新しい住民が増えることでまちのにぎわいや交流が増えます。



住宅は入居、居住者の高齢化等による退去、建て替え・リフォーム等による再生を経て、新しい居住者の入居のサイクルを繰り返します。

空き家の期間を短くすることで、住宅のサイクルを促進させ、安全にかつ安心して暮らすことができ、にぎわいのあるまちづくりを目指します。

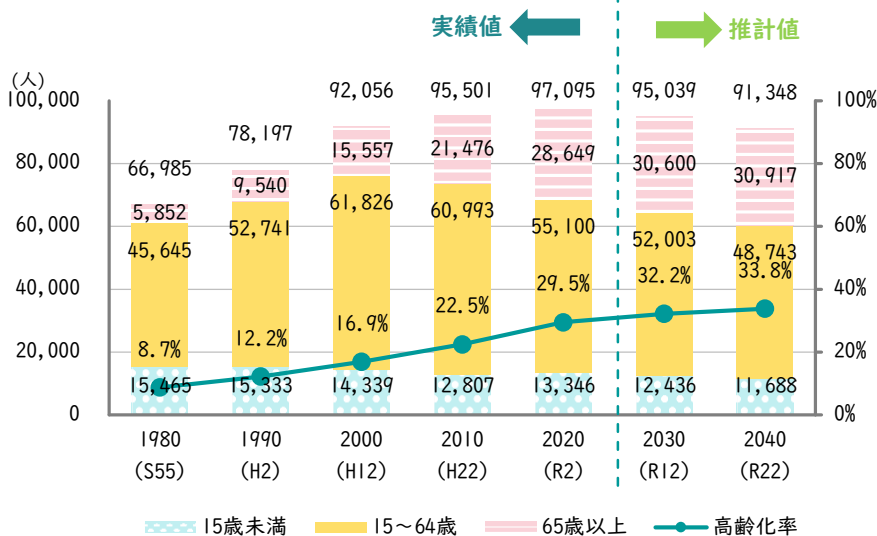


第2章 現状と課題

人口・空き家数の状況

人口の推移

人口は2020年まで増加傾向でしたが、今後減少すると予測されています。高齢化率は年々増加しています。



■資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

空き家数の推移（住宅・土地統計調査）

住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的に、5年に一度、「住宅・土地統計調査」が実施されます。統計調査であるため、実数を把握していないことに留意する必要があります。

構造	年度	住宅総数	空き家					空き家率
			総数	内訳				
				二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅	
一戸建	H20	24,080	1,500	50	50	170	1,230	6.2%
	H25	26,460	1,920	80	40	170	1,640	7.3%
	H30	26,140	1,990	70	30	90	1,800	7.6%
長屋建・共同住宅・その他	H20	12,010	2,580	0	2,120	0	470	21.5%
	H25	11,660	2,190	50	1,730	80	340	18.8%
	H30	13,770	2,630	40	2,070	10	340	19.1%

■資料：住宅・土地統計調査



宗像市空家等実態調査

1 調査の概要

調査の目的

本市の空き家の現状について実態を把握し、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とすることを目的に行いました。

調査対象

離島を含む市内全域の専用住宅、集合住宅、店舗、工場、倉庫、事務所等のすべての建築物を対象としました。

調査方法

①一戸建て

現地調査（外観目視確認）により空き家と推定した建築物の不良度を調査し、空き家の所有者に対し、今後の空き家の利用予定等を郵送方式にてアンケート調査を行いました。

調査期間 令和4年6月 ～ 令和4年11月

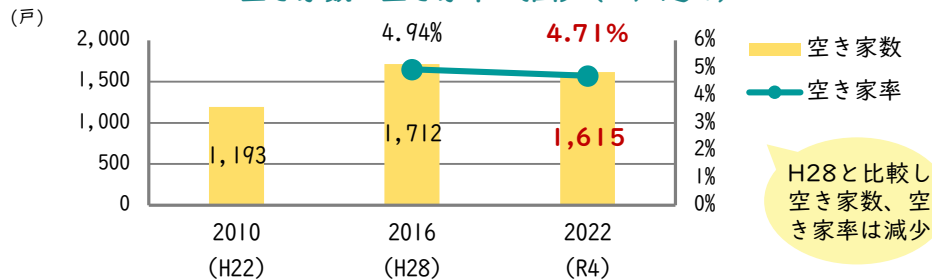
アンケート回収数 913件（郵送数1,553件）

②集合住宅

現地調査で部屋構成表を作成し、集合住宅の管理会社への問い合わせ、水道閉栓データから空き部屋を抽出しました。

2 調査結果

空き家数と空き家率の推移（一戸建て）



調査年度	調査箇所数	空き家数	空き家率
2010 (H22)	-	1,193	-
2016 (H28)	34,647	1,712	4.94%
2022 (R4)	34,249	1,615	4.71%

空き部屋数と空き部屋率の推移（集合住宅）

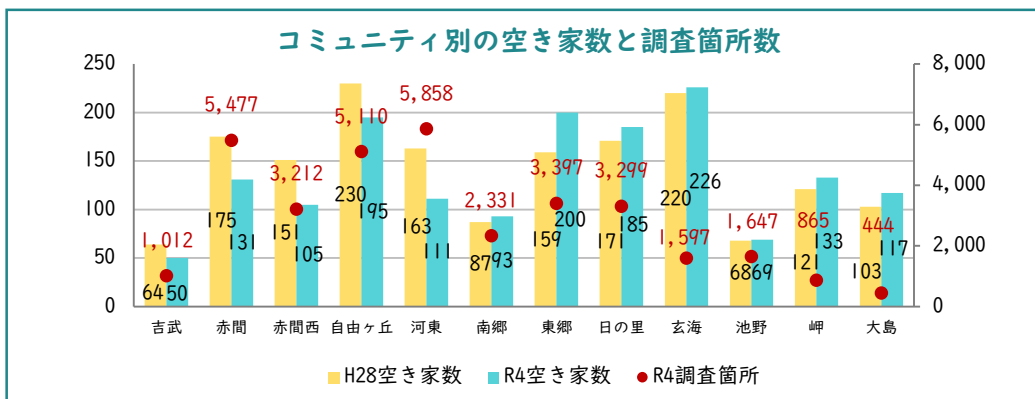
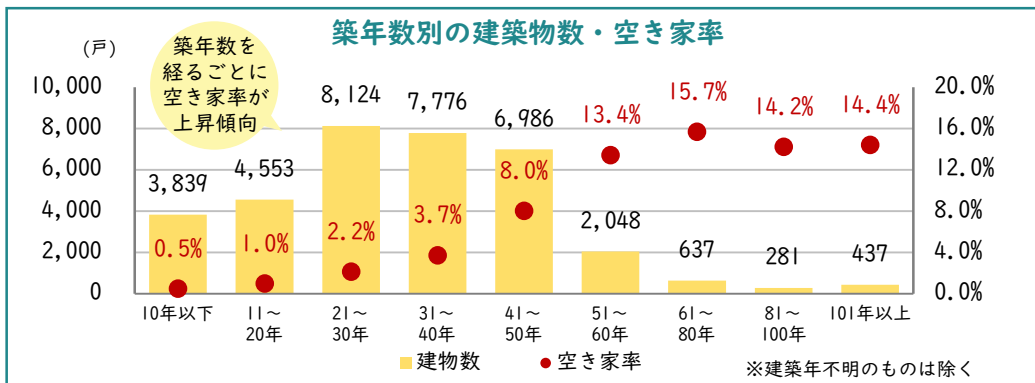
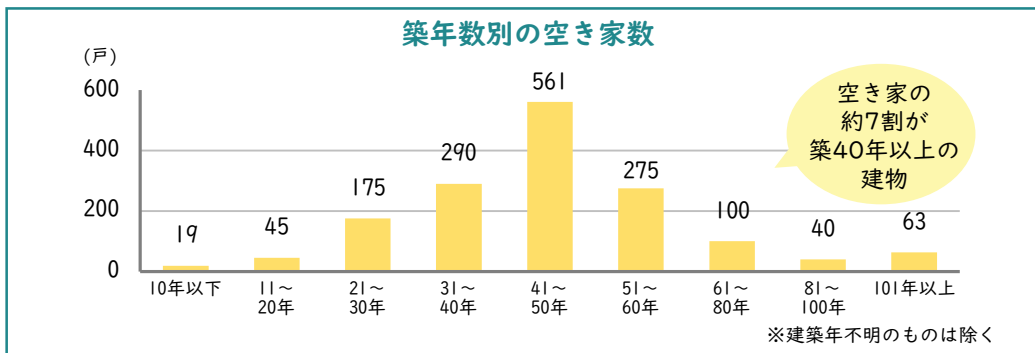
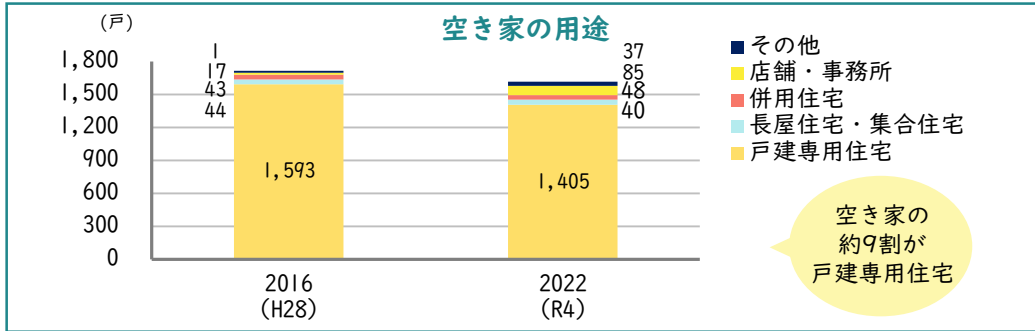
集合住宅数、部屋数は増加傾向にあります。

調査年度	集合住宅数	部屋数	空き部屋数	空き部屋率
2016 (H28)	1,219	14,111	-	-
2022 (R4)	1,271	15,149	1,517	10.0%



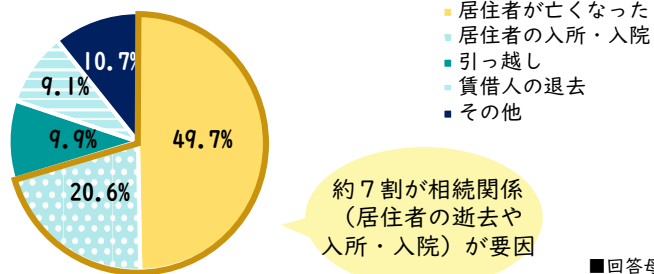
13 空き家の現状

I 空き家の属性

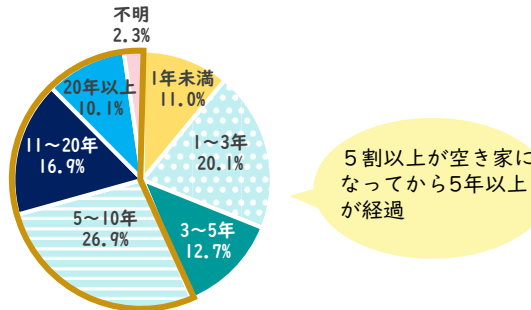


2 空き家の所有者・管理者の意向

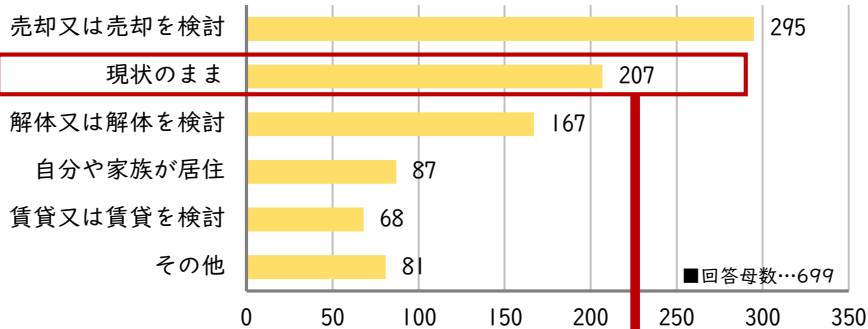
住む人がいなくなった理由（空き家となった理由）



住んでいた人がいなくなったからの期間



空き家の今後の活用予定（複数選択）



現状のままの理由（複数選択）

- ① 将来、自分や家族（親族）が居住する可能性がある …… 85
- ② 愛着があり、解体や他人への賃貸や売却ができない …… 55
- ③ 解体をしたいが、費用がかかり過ぎるため対応できない …… 45
- ④ 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 …… 40
- ⑤ 将来の売却等を考慮し、資産として保有している …… 39
- ⑥ 相続問題等で、自分の判断だけでは対応できない …… 36
- ⑦ 仏壇や家財道具の処分の方法がわからない …… 23
- ⑧ その他 …… 28

■回答母数…199



14 空き家に関する課題

1 空き家の発生抑制に関する課題

所有者等に関する課題

適切な相続や登記に関する課題	適切な準備がなされていないまま空き家が相続されることにより、権利関係の複雑化、多数の相続人、家財道具の未整理等の事由が発生し、空き家の活用・除却が阻害される要因となります。また相続登記がなされていない空き家は所有者の連絡先が不明のため指導が困難となることや、所有者不明のまま放置されることが問題となります。
空き家の管理者としての意識に関する課題	空き家の管理は所有者の責務ですが、空き家を放置することへの問題意識の低さ、相続人が多数存在することや遠方に居住するため管理する責務があることに対する認識不足、高齢のため判断ができない等の理由により適切な管理がなされていない空き家は管理不全な状態になり、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。
活用・除却の意向に関する課題	「今後居住する可能性がある」、「愛着がある」、「固定資産税が上がる」等の理由により所有者等に空き家の活用・除却の意向がない場合、空き家が長期化し、老朽化により適切な維持管理が困難となることや資産価値の減少等のリスクが生じます。

空き家の除却に関する課題

費用面に関する課題	所有者等に空き家を除却する意向がある場合でも除却に費用を要することから所有者等が除却を躊躇した場合、除却が進まず、空き家の長期化に繋がります。
情報収集に関する課題	空き家の除却に関して解体事業者や土地家屋調査士等の専門家へ依頼する際に、相談窓口や依頼先に関する情報不足により、所有者等が空き家の除却に踏み出せない場合があります。特に所有者等が高齢であると情報の取得が困難な場合があります。

地域に関する課題

住宅地開発がなされた地域に関する課題	大規模な住宅地の開発等がなされた地域では、開発後に同時期に住宅が建築されたため開発等から約50年が経過した地域では築年数が40年を超える住宅が急増する傾向にあります。築年数と空き家率に相関関係があることから住宅地の開発等から約50年が経過した地域では空き家が急増する可能性があります。
市街化調整区域に関する課題	市街化調整区域は市街化を抑制していることから既存住宅が活用されない場合、新しい住人が流入しないため人口が減少するおそれがあります。

2 長期間空き家に関する課題

長期間空き家に関する課題	空き家になってから長期間が経過すると老朽化により適切な維持管理が困難となり、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、衛生面や防犯面での近隣への悪影響等の様々なリスクが生じます。
--------------	--



コラム 空き家をそのままにすると

空き家の取得経緯の約7割が相続に関係していることから権利関係が整理されないまま空き家が相続された場合、多数の相続人の存在により活用や除却等の意思決定が困難となり、空き家が長期化する可能性が高くなります。

空き家になってから長期間が経過すると、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、衛生面や防犯面での近隣への悪影響等の様々なリスクが生じます。また柱や屋根の損傷等により危険な状態となった場合は、特定空家等に認定される可能性があります。

特定空家等に認定された空き家



1 特定空家等に認定された場合

除却や修繕等、必要な措置をとるよう市が法に基づき、助言・指導等の措置を行います。

所有者等が適切な措置をとらず勧告を受けた場合は、固定資産税の「住宅用地特例」の対象から除外され、軽減措置が適用されなくなります。



2 特定空家等にしないために

定期的な清掃を行った場合でも老朽化により特定空家等となる可能性があるため、早期の空き家解消が重要です。

相続時に適正な権利承継を行うことにより、空き家の活用・除却を円滑に進めることができます。

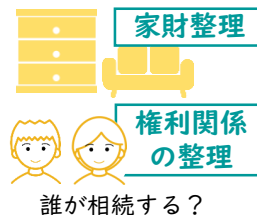
空き家をそのままにしないためには

怪我や病気等により相続等の準備が負担に感じるようになる前に、家の将来について家族等と話し合い、少しずつ準備をすることが大切です。

① 話し合い



② 準備



③ 住宅の活用・売却等



第3章 空家等対策に関する基本的な方針

基本理念

本市を取り巻く空家等対策に関する情勢に大きな変化が無いことから、第1期宗像市空家等対策計画の基本理念を踏襲し、下記のとおり定めます。

1 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き家は、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。空き家の適切な管理を促すとともに、空き家の発生そのものを抑制することで住環境の充実を目指します。

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」



2 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、空き家の活用による既存集落の人口維持を目指します。

宗像市総合計画の施策区分

「空き家・空き地の利活用」



3 空き家を活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、商店の撤退や空き家が増加しており、賑わいが減少しつつあります。空き家を活用し、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します。

宗像市総合計画の施策区分

「既成住宅団地の活性化」



12 基本方針

社会資本整備審議会住宅地分科会空き家対策小委員会で示された今後の空家等対策の基本的方向性を踏まえ、宗像市空家等対策計画の基本理念に基づき、下記のとおり基本方針と施策を定めます。

空き家の発生抑制

- (1) 空き家の相続等に向けた準備の支援
- (2) 空き家所有者等への支援

空き家及び跡地の活用の促進

- (1) 空き家及び跡地の流通促進
- (2) 空き家の利活用に関する啓発・相談事業

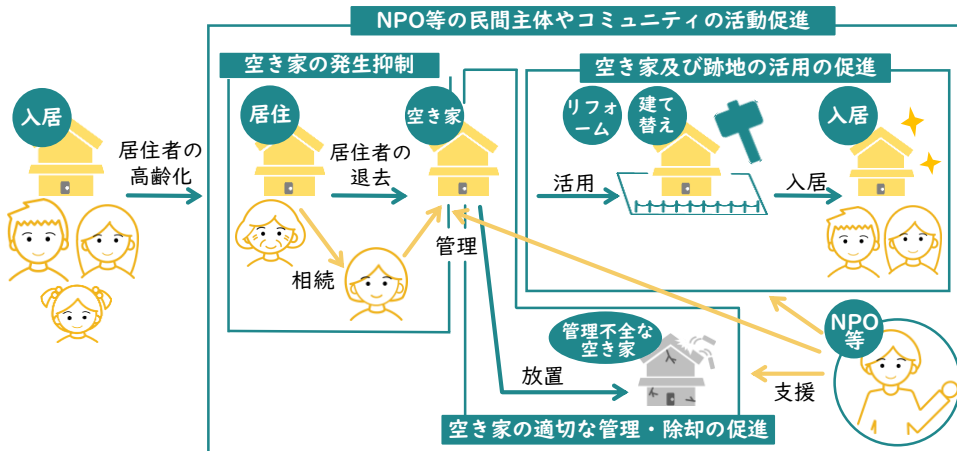
空き家の適切な管理・除却の促進

- (1) データベースの整備
- (2) 空き家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

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

■ 各基本方針の役割



13 成果指標

本市では今後、建築から40年を経過する建築物が増加すると予想されます。築年数を経るほど空き家率が高くなる傾向にあることから、5年後には空き家数約1,900戸(空き家率5.6%)に増加することが推測されます。

そこで、さらなる空き家の発生抑制・活用等を促進し、空き家を早期解消することにより、現状の空き家率を維持することを目指します。

指標名	基準値(年)	目標値(年)
空き家率	4.7% (令和4年)	4.7% (令和9年)



重点区域の設定

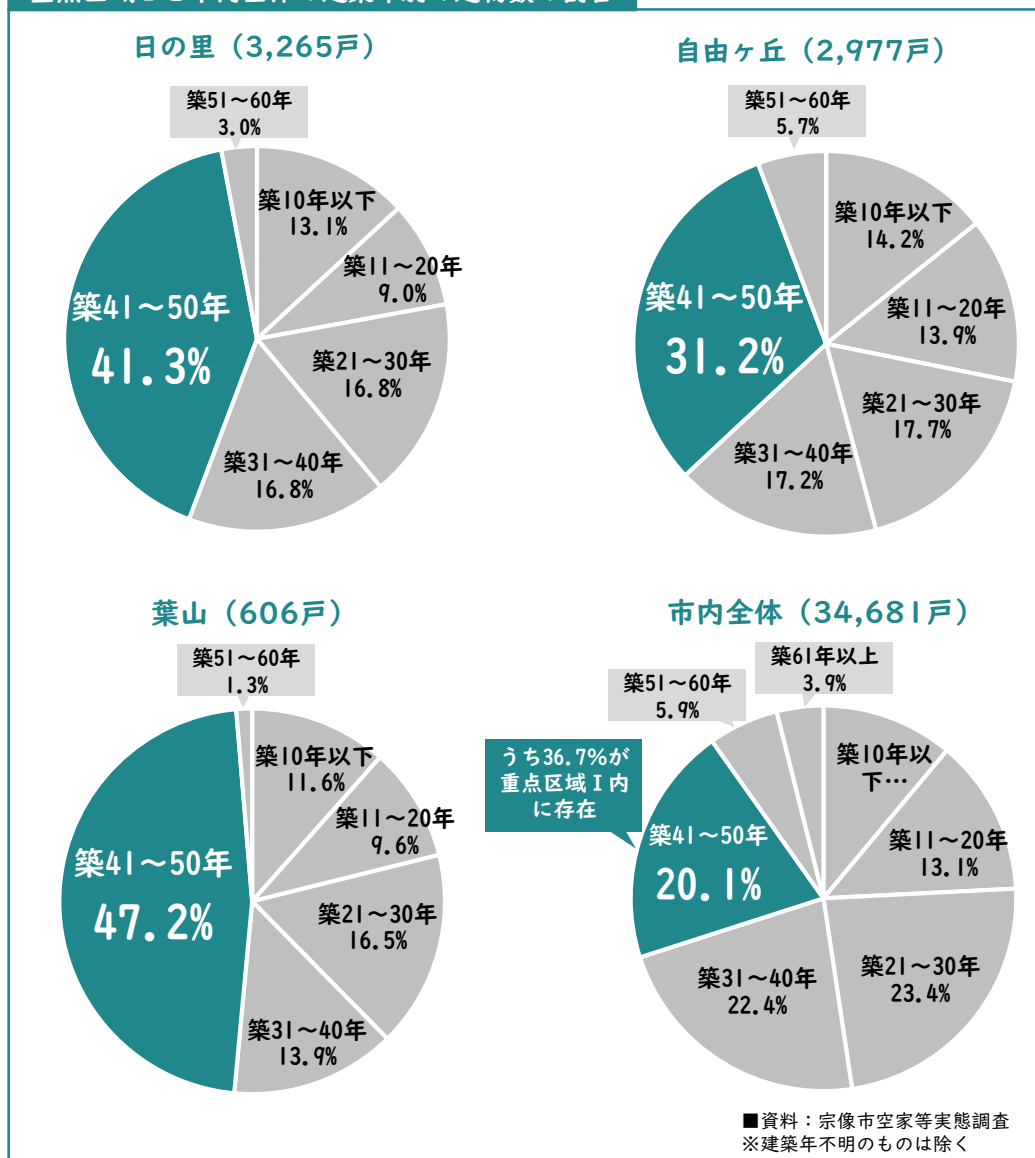
空き家の数や分布状況、周辺への影響、都市計画マスタープラン等に基づくまちづくりの観点から、エリアとして空家等対策を重点的に促進する区域を設定し、区域に応じた支援策を検討します。

● 重点区域Ⅰ（空家等活用促進区域）

過去に区画整理事業や開発事業等により開発された10ha以上の大規模な住宅地のうち、事業終了から約50年が経過する区域を重点区域Ⅰに設定します。

開発事業等の終了後の同時期に住宅が建築されたため、地域内の建築物のうち築41～50年の建築物の割合が高く、今後空き家となる可能性が高い建築物が多いことから空き家の発生抑制に注力し、空き家及び跡地を市場に流通させることで空き家の活用を促進する区域です。

重点区域Ⅰと市内全体の建築年別の建物数の割合



● 重点区域Ⅱ（空家等対策促進区域）

町名ごとに区域を分け、区域内の建築物のうち10年以上空き家状態が続いている建築物の割合が市内全体の平均値より高い地域、かつ市街化区域外の区域を重点区域Ⅱに設定します。

10年以上空き家状態が続き、活用等の見通しが立たずに取り残されている空き家については、周辺への影響が深刻化する前に除却等が必要であることから、老朽化した空き家の除却を促進する区域です。

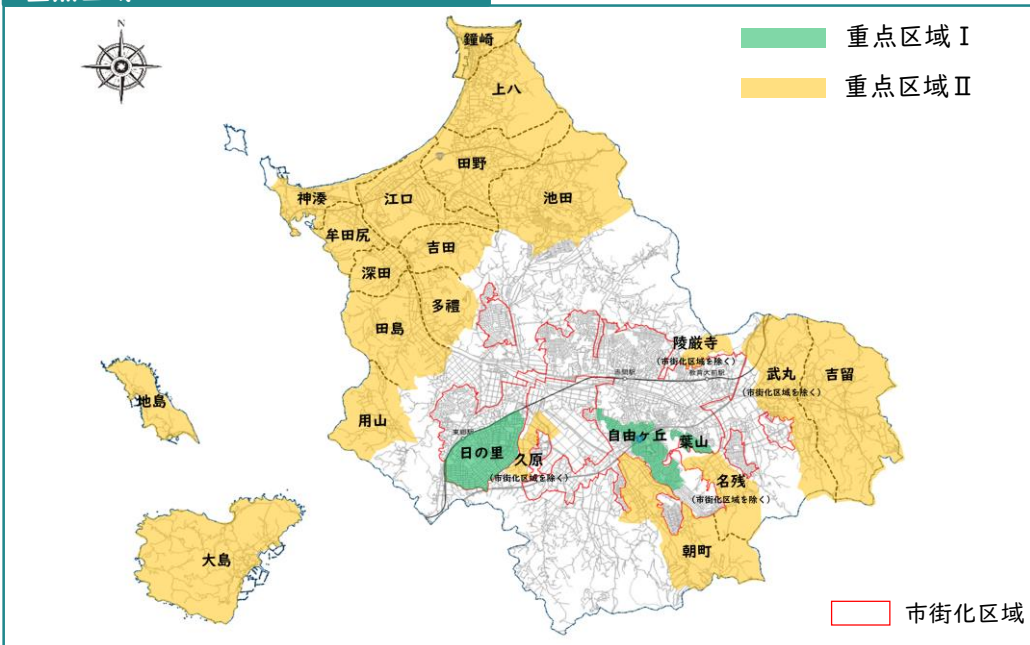
10年以上空き家状態が続いている建築物の割合が高い区域

町名	建築物数 (A)	長期間 空き家数 (B)	長期間 空き家率 (B/A)	町名	建築物数 (A)	長期間 空き家数 (B)	長期間 空き家率 (B/A)
地島	103	11	10.7%	久原	126	3	2.4%
大島	444	38	8.6%	深田	141	3	2.1%
上八	294	21	7.1%	朝町	218	4	1.8%
多禮	48	3	6.3%	名残	119	2	1.7%
江口	339	18	5.3%	吉留	439	7	1.6%
牟田尻	106	5	4.7%	池田	907	13	1.4%
神湊	569	24	4.2%	武丸	573	8	1.4%
用山	60	2	3.3%	緑町	164	2	1.2%
吉田	93	3	3.2%	陵巖寺	593	7	1.2%
田野	286	8	2.8%	土穴	792	9	1.1%
田島	198	5	2.5%	市内	34,249	336	1.0%
鐘崎	571	14	2.5%				

A：調査箇所数（令和4年宗像市空家等実態調査）
B：10年以上空き家状態が続いている建築物数

うち重点区域Ⅱ内に210戸

重点区域



第4章 具体的な施策

🏠 空き家の発生抑制

課題

空き家の発生要因の約7割が相続に関係しますが、権利関係の整理や家財の片付け等の事前準備がなされていない場合、相続後の空き家の活用・除却に支障をきたします。また、相続後の空き家の管理や売却等の手続きは新しい所有者等が行うことから、所有者等に空き家の管理に関する意識がない場合、適切な管理がなされないおそれがあります。



取り組み

冊子等の配布



相談会等の開催



家について
話し合う機会づくり



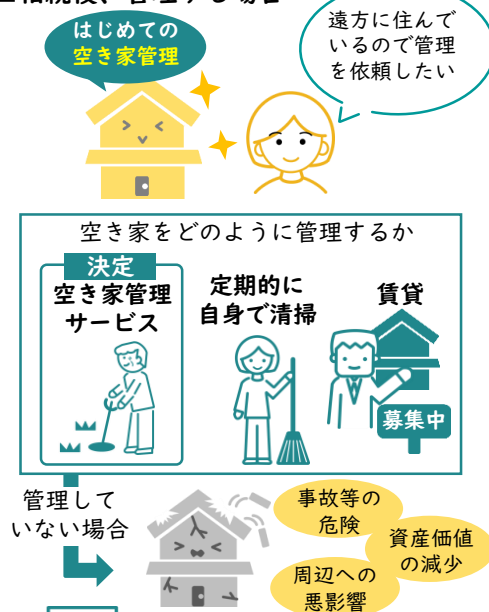
1
空き家の相続等に向けた準備の支援

2
空き家の所有者等への支援

取り組み後のイメージ



■相続後、管理する場合



1
空き家の発生抑制

2
空き家及び跡地の活用
の促進

3
空き家の適正な管理・
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

1 空き家の相続等に向けた準備の支援

空き家の適切な管理は、所有者等が責任をもって自主的に管理することが基本です。空き家となった理由の約7割が居住者の入所・入院や相続が要因であることから、居住中から空き家となったときのことを考え、事前準備を行うことにより、相続後の空き家の活用・除却を円滑に進めることができます。

「住まいについて考えるノート」の配布やノートを活用したセミナー、相談会等を通じ、家の将来について家族で話し合う機会づくりを行うことにより、相続に向けた準備を支援します。

自分の住まいについて 考える機会づくり



新規

空き家の活用・売却等を円滑に行うには権利関係の整理や家財の片付けが必要となります。「住まいについて考えるノート」を活用して、居住中に家族等と住まいの将来について考え、話し合い、記録する等の準備を行う機会づくりをし、空き家が発生しないように支援します。

相続登記の準備の支援



拡充

令和6年4月から相続登記の申請が義務化されます。未登記建物の登記や境界の確認、遺産分割協議等の事前に必要な手続きについて周知を行い、専門事業者につなげることで相続登記を円滑に進める支援を行います。

相談会・ セミナーの開催



拡充

空き家や住宅の所有者が抱える空き家に関する悩みを解決できるよう、福岡県や専門事業者、NPO法人等と連携した相談会やセミナーを開催し、相続や空き家の活用、売却等、各種支援制度に関する情報を提供するとともに専門事業者と繋がる機会づくりをします。



2 空き家の所有者等への支援

空き家の管理方法に関する啓発

適正な管理がされていない空き家は倒壊等の保安上の危険や、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等の責任や老朽化による資産価値の減少等のリスクがあります。

相続後の空き家の所有者等に対して、空き家のリスクについて周知し、売却等も含めた空き家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き家の適切な管理及び空き家の早期解消を支援します。

空き家の所有者等への空き家のリスク・管理方法の周知



新規

市内の空き家の所有者に対して送付している宗像市空き家・空き地バンクのチラシ、宗像市老朽空き家等除却促進事業補助金のチラシと併せて、空き家のリスクに関する啓発チラシを送付し、適正な管理を促します。

市内に不動産を所有する市外在住者には固定資産税の納税通知書に空き家の適正管理や、適正な管理がなされていない空き家のリスク等について記載された文書を同封し、空き家のリスクや管理方法について啓発します。

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・売却等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、福祉部会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啓発することで居住中からの空き家の相続に向けた準備や不動産流通にのせることも含めた空き家の適正な管理に対して支援を行います。

司法書士等の専門機関と連携した 高齢者世帯への支援



新規

所有者が既に認知症になり判断能力がないと診断された場合、たとえ家族であっても所有者以外の意思で空き家を活用・売却等することは原則できません。そのため、空き家の活用・売却等をするためには、「成年後見制度」などを利用する必要があります。

司法書士等と連携し、成年後見制度等を活用することで空き家の適正な管理を促します。

民生委員と連携した高齢者世帯への支援



拡充

少子化や核家族化によって地域のつながりが薄れる中、地域の身近な相談相手として、高齢者の方等に必要な支援を行う「民生委員」と情報共有や連携をしながら、支援を行います。

成年後見制度

認知症や障害があるため判断能力が不十分な方の生活を、家庭裁判所から選任された成年後見人、保佐人、補助人が支援する制度です。



1
空き家の発生抑制

2
空き家及び跡地の活用
の促進

3
空き家の適正な管理・
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

コラム 家を相続したら……

まずは「相続登記」をしましょう

これまで相続登記については任意でしたが、令和6年4月1日から法改正により相続登記が義務化されます。相続登記をしないまま長期間放置されると、その間に相続が繰り返され相続人の数が増えてしまいます。相続人の数が多いほど話し合いは困難になることは想像しやすいと思います。相続人が増えすぎた結果、登記自体が事実上不可能となり、相続した家や土地の売買・譲渡が永久的にできなくなる可能性さえあります。

誰に相談したらいいの？

不動産登記について
相談したい



● 司法書士
● 法務局

相続税について
相談したい



● 税理士
● 税務署

不動産売却について
相談したい



● 不動産会社
● 空き家・空き地バンク

相談先に困ったら

一般社団法人 住マイむなかた



「住マイむなかた」は宗像市が市民の方の住まいに関する「困った」を相談できるよう設置した「住まいの相談窓口」です。信頼できる地元の住まいの専門家が誠実に対応します。

相談無料 TEL 0940-37-2525

福岡県空き家活用サポートセンター（イエカツ）



福岡県から委託を受けて（一財）福岡県建築住宅センターが運営をしているのが、「福岡県空き家活用サポートセンター」です。空き家の利活用に関して豊富な経験を持つ専門相談員が、空き家や将来空き家になりそうな住宅を今後どうすれば良いか、丁寧に相談に応じる公的機関です。

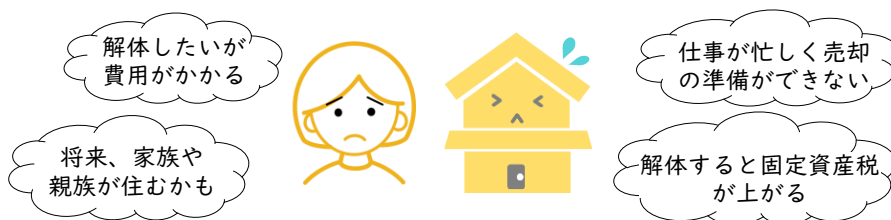
相談無料 TEL 092-726-6210



12 空き家及び跡地の活用の促進

課題

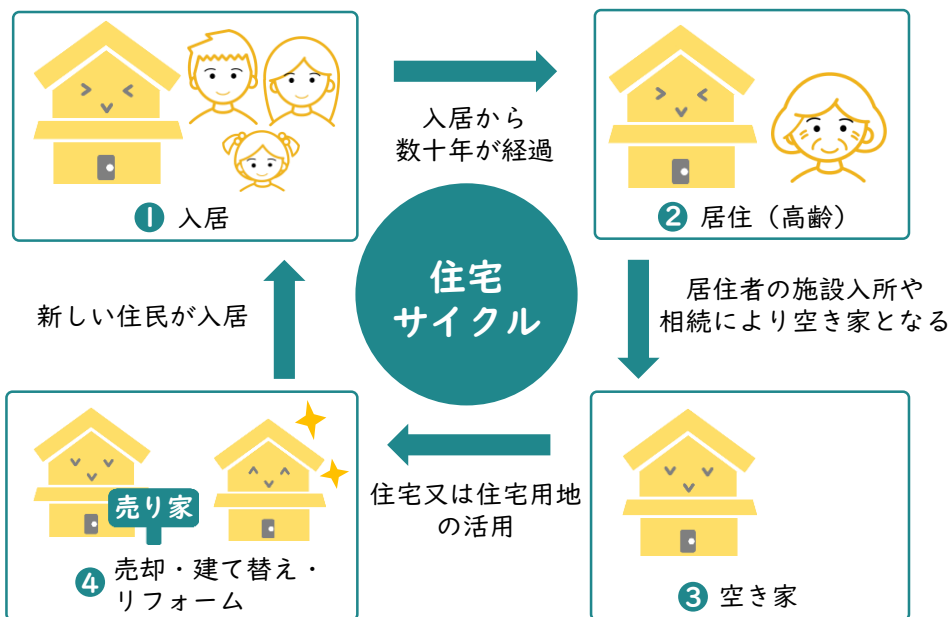
空き家の所有者等に活用の意向がなく、活用されないまま長期間が経過すると老朽化により適切な管理が困難となります。また、活用の意向がある場合でも除却・リフォーム等の費用面の負担や、売却に伴う家財整理や手続き等の負担、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることへの懸念等の理由により活用・除却が進まない場合、空き家が長期化するおそれがあります。



取り組み



取り組み後のイメージ



1
空き家の発生抑制

2
空き家及び跡地の活用
の促進

3
空き家の適正な管理・
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

1 空き家及び跡地の流通促進

空き家の活用に関する支援の周知

活用されないまま長期間が経過すると老朽化により適切な管理が困難となるため、賃貸等の不動産流通にのせることを含めた管理方法や、空き家の解消や定住化促進を目的とした支援制度や補助制度を周知し、空き家の活用・流通を促進します。

■周知する支援制度・補助制度

空き家の発生を抑制する ための特例措置



継続

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円（最大）を特別控除する制度です。（令和9年12月31日まで）

低未利用地の適切な利用・ 管理を促進するための特例 措置



継続

土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、さらなる所有者不明土地の発生の予防を図るため、個人が保有する低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の金額から100万円（最大）を控除する制度です。（令和7年12月31日まで）

中古住宅購入補助制度・ 古家購入建替え補助制度



継続

■中古住宅購入補助制度
建築から5年が経過した戸建住宅・分譲マンションを購入し、居住する子育て世帯に対し、最大40万円を補助する制度です。

■古家購入建替え補助制度
建築から5年が経過した戸建住宅を解体し、建て替えた戸建住宅に居住する子育て世帯に対し、最大100万円を補助する制度です。



空き家除却後の土地に係る固定資産税等減免制度の検討

空き家の所有者等が固定資産税の住宅地特例が除外されることを懸念し、空き家を除却しない場合、空き家の長期化に繋がり、周囲への悪影響と資産価値の減少の要因となります。空き家除却後の土地に係る固定資産税等の減免制度を検討し、空き家の解消及び跡地の活用を促進します。

空き家除却後の土地に係る固定資産税等の減免制度の検討

新規



空き家を除却した土地について、住宅用地特例が適用された場合と同様に固定資産税等を減免することで、空き家の解消及び跡地の活用を促進するための制度の創設について検討します。

空き家及び跡地の売却に関するセミナー

空き家及び空き家除却後の跡地を売却する際に必要な準備や手続きに関する情報をセミナーを通じて周知し、売却に向けた準備を支援します。また不動産事業者等と連携し、セミナーを開催することで不動産事業者と空き家及び跡地所有者等とのマッチングを行い、専門事業者と繋がる機会づくりをします。

空き家及び跡地の売却に関するセミナーの実施

拡充



不動産に係る税金や住宅の売買等のセミナー、個別相談会を実施し、空き家の所有者等の不安を解消することで、流通や利活用の促進を図ります。また、対面だけでなく、インターネットを活用したオンライン相談について検討し、遠方に住む空き家の所有者等が相談できる機会を創出します。

令和5年度 住マイむなかた 不動産フェア

令和5年度は「遺言の書き方」「相続税対策」、「市補助金制度説明会」のセミナーと、住まいに関する個別相談会を同時開催し、延べ44人の参加がありました。



セミナー受講の様子



1 空き家の発生抑制	2 空き家及び跡地の活用 の促進	3 空き家の適正な管理・ 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
---------------	------------------------	--------------------------	--------------------------------

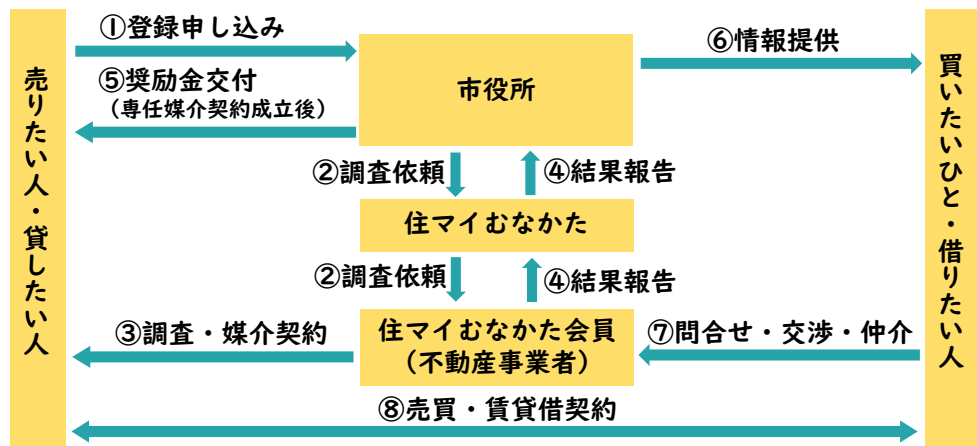
2 空き家の利活用に関する啓発・相談事業

空き家・空き地バンクの周知

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。「宗像市空き家・空き地バンク」に対象となる空き家の物件情報を登録した場合は、「宗像市空き家・空き地バンク利用促進奨励金」を交付しています。市広報紙やセミナー等を活用して、空き家・空き地バンクの周知を行い、登録物件を増やし、空き家の活用・流通を促進します。

空き家・空き地バンク制度、宗像市空き家・空き地バンク利用促進奨励金

継続 空き家・空き地バンクへ宗像市立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域または居住誘導区域内に位置する空き家情報を登録した方に3万円の奨励金を交付します。



空き家の活用に関する相談窓口の周知

空家等対策を円滑に進めるため、「一般社団法人住マイおなかた」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、空き家の所有者等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、市民や市内に不動産を所有する市外在住の方に対して周知を行い、利用者の増加を図ります。

一般社団法人住マイおなかたの取り組み

継続



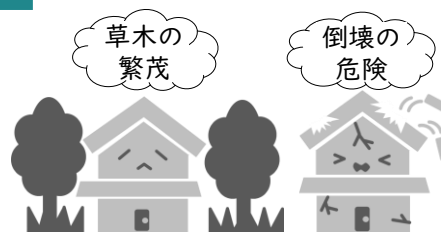
一般社団法人住マイおなかたでは住宅事業者、一般廃棄物収集運搬処理業者等各事業者と連携し、不用品片付けや遺留品処分・ハウスクリーニングをはじめ、定期巡回・家屋の風通しなどの空き家ふるさと見守りサポート、草刈、古家解体、各種リフォームサービスに加え、相続に関するセミナーを実施するなど、空き家の所有者が抱える問題について対応を行っています。



3 空き家の適切な管理・除却の促進

課題

適切な管理がなされていない空き家は、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。空き家をそのままにすることは、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

適正な管理



除却



1

データベースの
整備

2

空き家の適正な
管理に関する支援

3

管理不全空家等の
所有者等への措置

取り組み後のイメージ

■ 空き家の除却例



除却前

除却後



1 空き家の発生抑制

2 空き家及び跡地の活用
の促進

3 空き家の適正な管理・
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

1 データベースの整備

平成28年に引き続き令和4年に空き家の所在地や状況を把握するため空家等実態調査を実施し、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、空き家の適切な管理・除却の促進を講ずるための基礎情報とします。

空家等情報のデータベース



継続

データベース情報は以下のとおりとします。

- ①空家等基本情報、②現地調査情報、③所有者特定情報、④所有者の意向、⑤利活用の促進、⑥適切な管理の促進

2 空き家の適正な管理に関する支援

管理不全な状態の空き家の所有者等に対し、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。

空き家の所有者等へ適正な管理をお願いする文書の送付



継続

住民等から近隣の空き家の管理に関する相談等があった場合、職員による現地調査を行い、必要に応じて空き家の所有者等に法や条例に基づく適正管理の依頼文書を送付します。その際、利用できる空き家等管理サービスや相談窓口を案内し、所有者等による適正な管理を促進します。

老朽空き家等除却促進事業補助金



拡充

倒壊、部材の落下等のおそれがある危険な空き家については、除却を促進するため、空き家の除却に係る経費の一部を補助します。今後、重点区域Ⅱについては補助金の拡充を検討し、老朽空き家等の除却を促進していきます。

3 管理不全空家等の所有者等への措置

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。

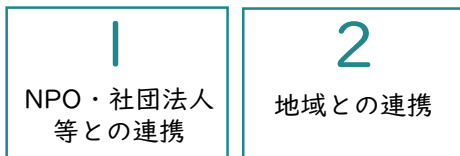


14 NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

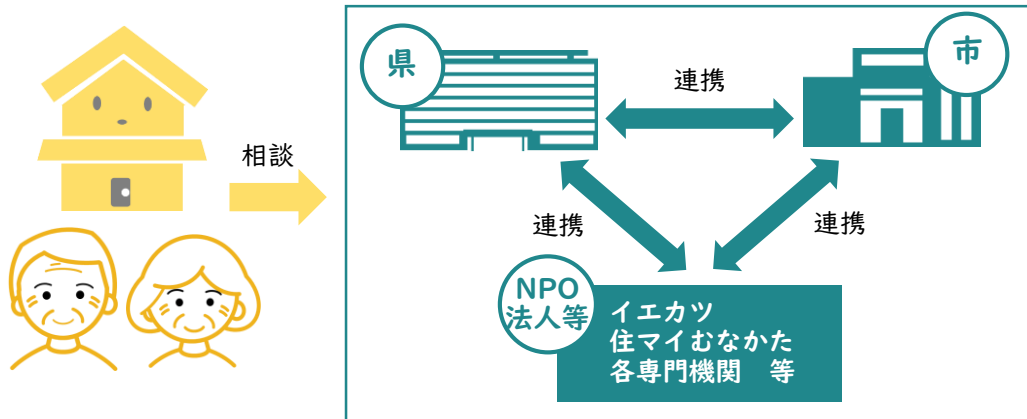
課題

空き家の所有者等が活用・除却を行う際に関係する専門事業者が複数存在することから相談窓口や委託先がわからず、利活用等に繋がらない場合があります。特に開発等により建築から40年が経過した住宅が多い地域では空き家が増える可能性があります。

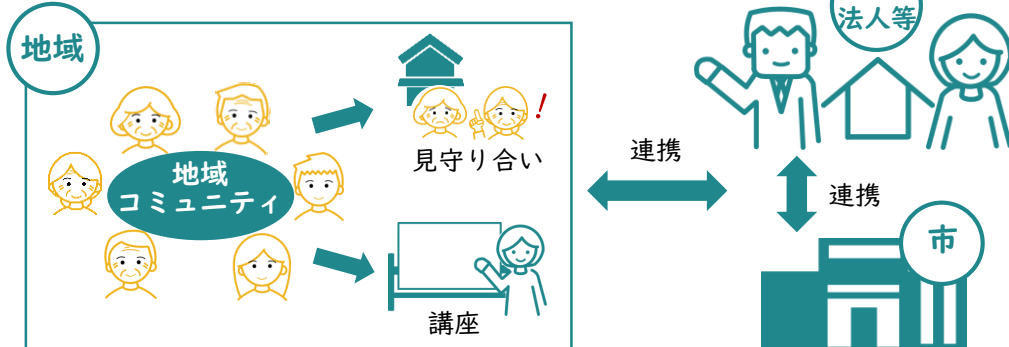
取り組み



■NPO・社団法人等との連携のイメージ



■地域との連携のイメージ



取り組み後のイメージ



1
空き家の発生抑制

2
空き家及び跡地の活用
の促進

3
空き家の適正な管理・
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

1 NPO・社団法人等との連携

空き家の適正な管理や利活用を行う際に空き家の所有者等は権利関係の整理や家財整理、処分方法等について悩みを抱え、相談するところや手続きをするところがかからないことから利活用等に繋がらない場合があります。司法書士や建築士、宅建事業者等の専門事業者と連携したNPO法人等が窓口となり、空き家の所有者等の相談に応じた専門事業者とのマッチングを行うことにより空き家の適正な管理や利活用を促進します。

住まいに関する相談のワンストップサービス

継続



一般社団法人住マイむなかたとイエカツ（福岡県空き家活用サポートセンター）では、所有者等が抱える空き家に関する悩みをワンストップで対応しています。またこの取り組みの周知拡大を図っていきます。

空家等管理活用支援法人の指定

新規



法改正により新たに「空家等活用支援法人」に係る制度が創設されました。指定を受けた民間法人は公的立場から活動することができるようになります。今後、この制度を活用することで不足している専門知識を補完しながら、空家等対策を推進していきます。

2 地域との連携

日常生活の中で身近な情報共有の場である地域コミュニティで住宅の相続や売却等、活用に向けた相談や情報交換を行うことで地域レベルで空き家をそのままにしないという意識を醸成します。特に本市は開発事業や土地区画整理事業により住宅地が広がったため、地域内で住宅の建築年が近い傾向にあります。地域で住宅の活用、売却等について知識を深めることにより相続等に向けた準備等の空き家に関する悩みを地域で相談しあうことができます。

地域コミュニティ単位で出前講座を実施

拡充



地域コミュニティごとに抱える課題は様々です。「ルックルック講座」を活用し、空き家について知識を深め、地域の中で見守り合いができるよう支援します。



コラム 名残地区の取組

本市南東部に位置する名残地区は、夏は蛍が飛び交うほど綺麗な川が流れ、秋には彼岸花が地区各地で咲いているなど、自然豊かな地区です。

一方、近年は地区の住民が減少傾向にあり、地区の活性化が名残地区の課題となっています。そこで、地区の住民が主体となり「名残活性化10年プラン」を作成し、地区独自の取り組みを推進しています。

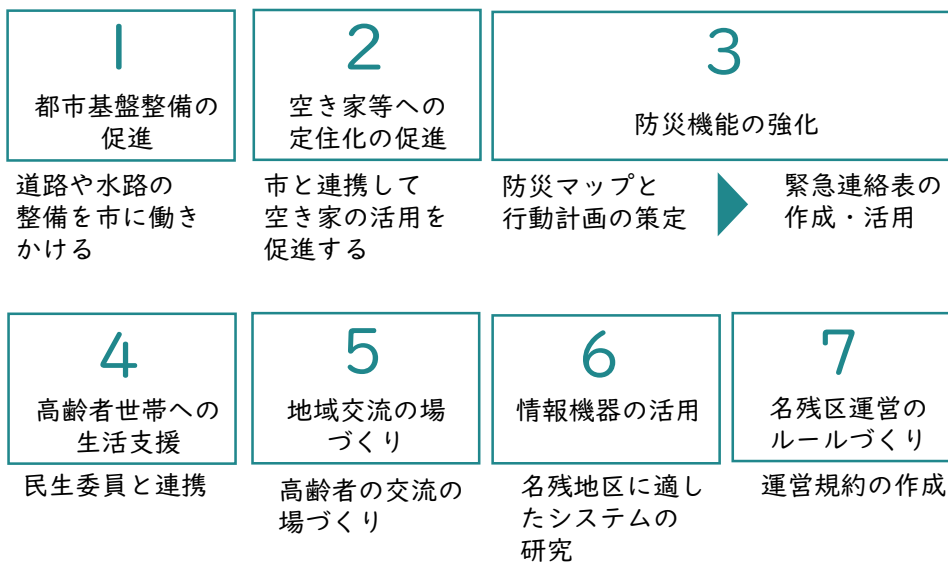


住宅団地に近く、自然豊かな名残地区



名残地区に咲く彼岸花

名残活性化10年プラン



地区の課題に即した7つの取り組みを
総合的に行うことで名残地区を活性化させる



第5章 空き家に関する対応及び実施体制

庁内の組織体制

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
高齢者支援課	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

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」	住まいに関すること、建築に関すること
宗像地区事務組合	漏水に関すること



1 庁内の組織体制

2 専門家・関係機関等との連携

3 評価方法

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、不動産登記に関すること
北九州県土整備事務所	建築基準法に関すること、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

空家等対策を実施するにあたり、宗像市附属機関として、意見聴取を行うため関係機関及び有識者等による協議会を設置します。

所掌事務

- ・管理不全な状態となった空家等の措置及び対策に関すること
- ・空家等対策計画の策定及び変更に関すること

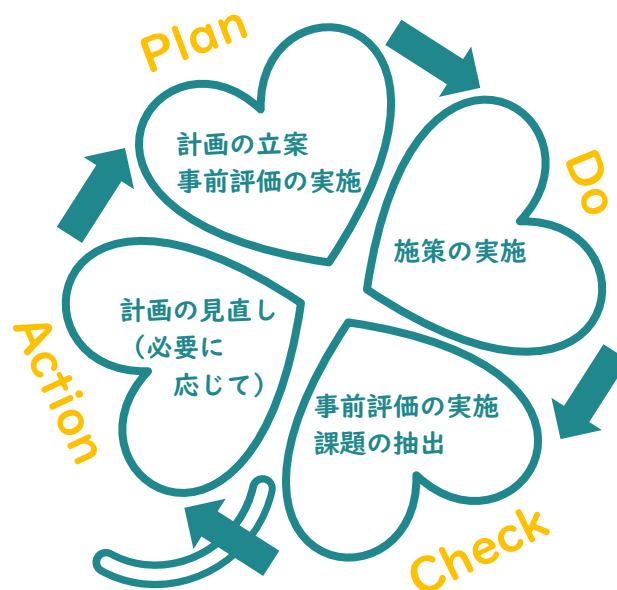
構成

知識経験を有する者、コミュニティ運営協議会の代表、その他市長が必要と認める者

3 評価方法

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助の改正等に応じて、施策・事業の効果を踏まえながら、必要に応じて随時変更します。

そのため、PDCAサイクルにより、適宜見直しを行うものとします。



第2期宗像市空家等対策計画

令和6年4月

宗像市 都市再生部 都市再生課
〒811-3492 福岡県宗像市東郷一丁目1番1号
TEL 0940-36-9777 (直通)