

# **いちき串木野市空家等対策計画(案)**

**平成 29 年 1 月**

**いちき串木野市**



# 目次

1. 計画の背景と趣旨	1
(1) 計画策定の背景と目的	1
(2) 計画の位置付けと役割	1
(3) 計画期間	1
2. 本市の現状と課題	2
(1) 本市の現状	2
①人口・世帯数	2
②将来人口	3
(2)本市における空家の状況	5
①空家数・空家率の状況	5
②住宅の腐朽・破損の有無	7
③空家等実態調査	9
(3) 空家等に関する所有者意向調査と分析	12
①調査概要	12
②調査結果概要	12
③アンケート結果の考察	17
(4) 空家等に関する現状と課題の整理	18
①空家等の発生予防と適正管理について	18
②空家等の利活用について	18
③管理不全な空家等の問題解決について	19
3. 基本理念・基本方針	20
(1) 前提条件の整理	20
①計画の対象地区	20
②対象とする空家等	20
(2) 基本理念	21
(3) 基本方針	22
①空家等の発生予防と適正管理の推進	22
②空家等の利活用の推進	22
③特定空家等の問題解決	23
4. 空家等対策を推進する具体的対策	24
(1) 空家等の発生予防と適正管理の推進	24
①空家等の継続的な実態調査	24
②空家等の発生予防に向けた周知と啓発	24
③庁内関係課の連携と空家等に関する相談窓口の構築	24
④自治公民館や関係機関等と連携した取組の推進	24
⑤管理不十分な空家等への指導	24

(2) 空家等の利活用の推進 .....	25
①活用のための情報提供 .....	25
②活用に関する支援策の検討 .....	25
③跡地の活用に対する支援 .....	25
(3) 特定空家等の問題解決 .....	25
①特定空家等の判断 .....	25
②特定空家等への措置 .....	25
5. 空家等対策の実施体制 .....	29
(1) 市民等からの相談体制 .....	29
(2) 庁内の組織体制 .....	30
(3) いちき串木野市空家等対策協議会の設置 .....	31
①設置の目的 .....	31
②協議会の構成 .....	31

# 1. 計画の背景と趣旨

---

## (1) 計画策定の背景と目的

わが国では、人口減少や既存建築物の老朽化、社会のニーズや産業構造の変化に伴い、空家等が年々増加しています。

適切な管理がされず放置されたままの空家は、老朽化による屋根材等の飛散や不審者の侵入、ゴミの放置など防災・防犯・衛生・景観等の面でさまざまな問題が生じる恐れがあり、今後、空家等の増加により、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

国では、このような状況を背景として、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という）を公布し、市町村は空家等対策計画の作成及びこれにもとづく対策の実施その他空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることが定められました。

総務省の住宅・土地統計調査によると、本市においても平成 25 年現在で 2,370 戸の空家が発生しており、平成 20 年と比較すると 360 戸増加しています。中でも十分に管理されていないと考えられる「その他の住宅（売却用、賃貸用、二次的住宅以外の住宅）」が多く増加しています。

空家の発生の要因はさまざまですが、要因のひとつとして居住者の死去や、高齢化に伴う病院や施設等への入院、入所などが考えられます。本市の空家率は、16.1%と県内の市の中ではやや低い状況にありますが、今後高齢化が進むにつれて空家率も増加していくと考えられます。

「いちき串木野市空家等対策計画」（以下「本計画」という）は、特措法にもとづき、本市の空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全など、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の、基本方針や具体的対策等を定めることにより、市民の生活環境の保全及び空家等の利活用を促進し、地域の活性化に役立てることを目的とします。

## (2) 計画の位置付けと役割

本計画は、特措法第 6 条に位置づけられる空家等に関する対策についての計画であり、本市の上位計画である「いちき串木野市第二次総合計画（平成 29 年 3 月）」にもとづくとともに、各種計画との整合を図るものとします。

## (3) 計画期間

本計画は、本市の空家等対策の実現に向けて中長期的に取り組むべきものである一方、速やかに対策を講じていく必要もあることから、計画期間を平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間とします。ただし、社会経済情勢の変化等を踏まえ必要に応じて見直しを行います。

## 2. 本市の現状と課題

### (1) 本市の現状

#### ①人口・世帯数

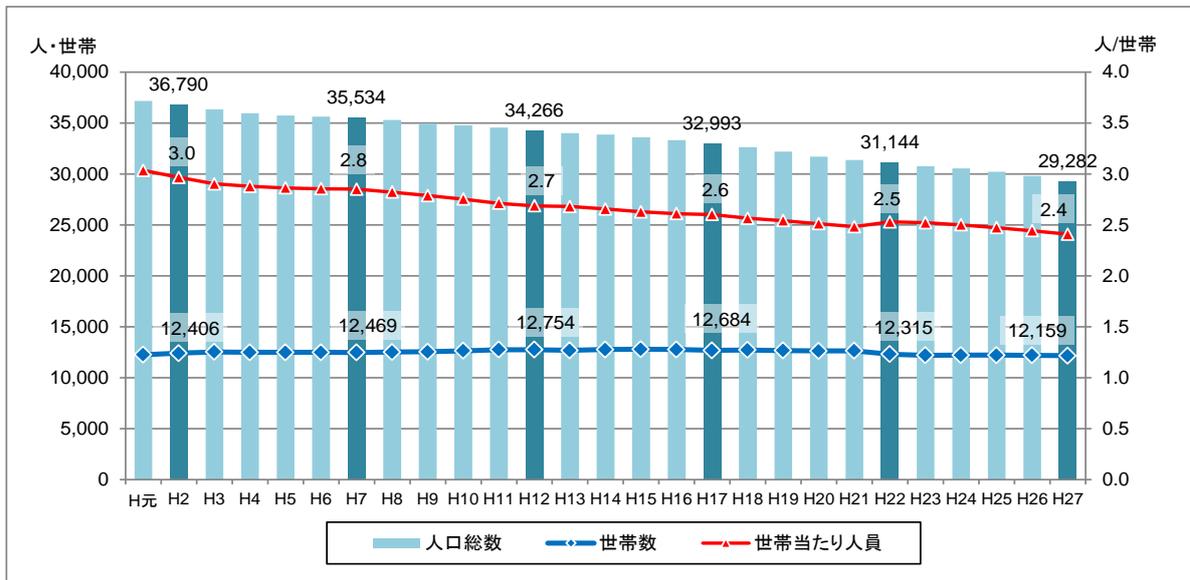
本市の平成 27 年現在の人口は 29,282 人です。これまで年々減少を続けており、平成 2 年からの 25 年間で約 7,500 人 (20.4%) 減少しています。

一方、世帯数については平成 27 年現在 12,159 世帯となっています。平成元年以降微増傾向で推移していましたが、平成 15 年頃を境に減少に転じています。

世帯当たり人員については、2.4 人/世帯で、減少傾向にあります。

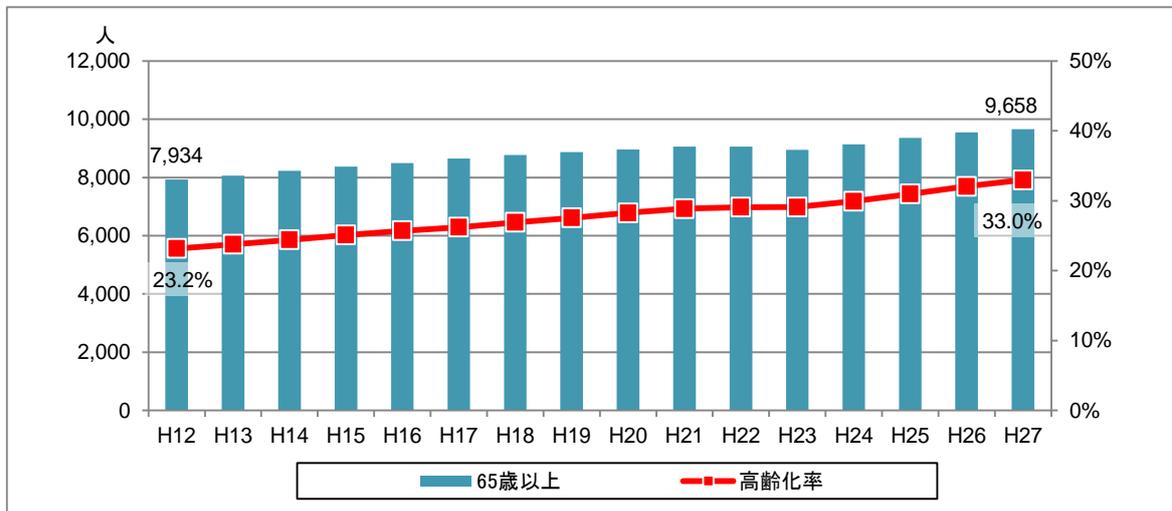
また、65 歳以上の人口をみると、平成 12 年の 7,934 人から平成 27 年には 9,658 人へと 1,724 人増加しており、高齢化率は 33.0%となっています。

【人口・世帯数の推移】



出典：H2、H7、H12、H17、H22、H27 は、国勢調査結果、その他の年次は鹿児島県推計値

【65 歳以上人口の推移】



出典：H12、H17、H22、H27 は、国勢調査結果、その他の年次は鹿児島県推計値

## ②将来人口

国立社会保障・人口問題研究所による、25年後の平成52年の本市の将来人口は、平成27年より約9,000人少ない20,647人と予想されています。

次に、年齢別構成比の推移をみると少子高齢化が著しく進んでおり、平成27年現在で65歳以上の人口の構成比は33.0%であり、25年後の平成52年には39.8%まで増加すると予想されています。

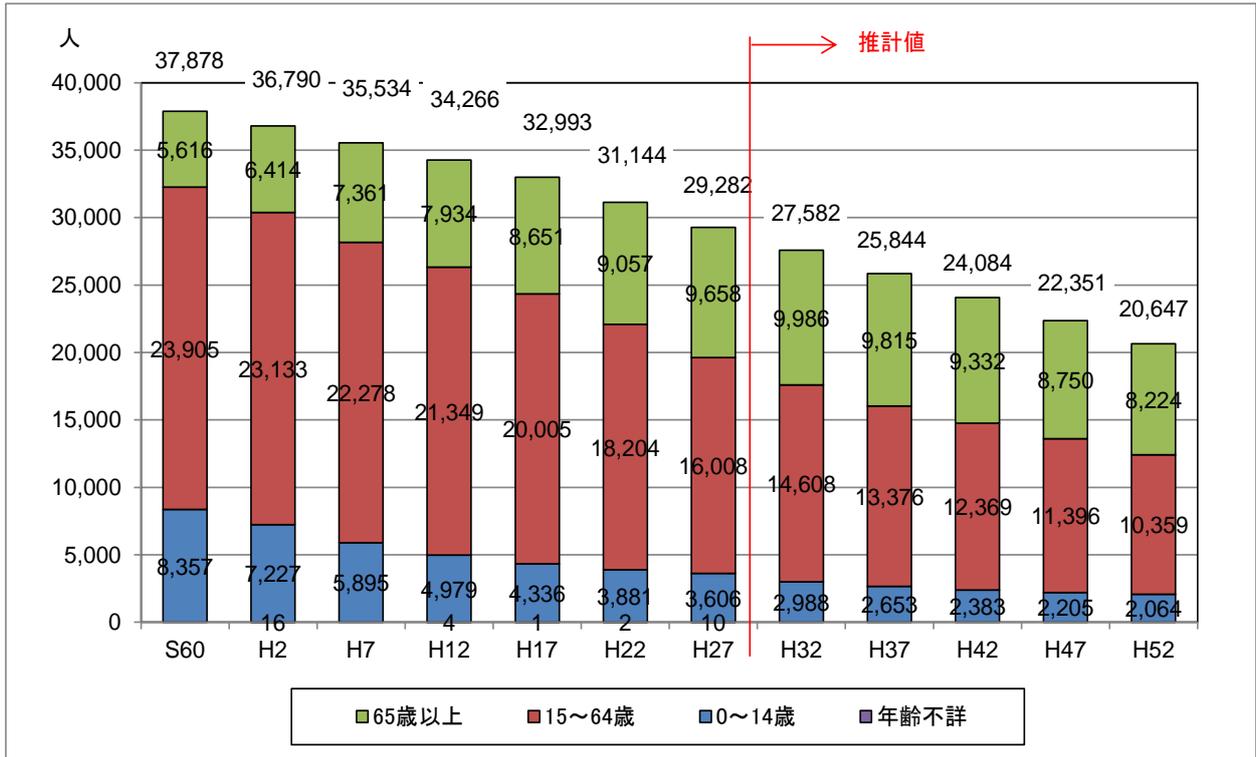
【年齢3区分別人口の推移】

	0～14歳		15～64歳		65歳以上		年齢不詳		総数	前回人口 増減率
		構成比		構成比		構成比		構成比		
S60	8,357	22.1%	23,905	63.1%	5,616	14.8%	0	0.0%	37,878	
H2	7,227	19.6%	23,133	62.9%	6,414	17.4%	16	0.0%	36,790	-2.9%
H7	5,895	16.6%	22,278	62.7%	7,361	20.7%	0	0.0%	35,534	-3.4%
H12	4,979	14.5%	21,349	62.3%	7,934	23.2%	4	0.0%	34,266	-3.6%
H17	4,336	13.1%	20,005	60.6%	8,651	26.2%	1	0.0%	32,993	-3.7%
H22	3,881	12.5%	18,204	58.5%	9,057	29.1%	2	0.0%	31,144	-5.6%
H27	3,606	12.3%	16,008	54.7%	9,658	33.0%	10	0.0%	29,282	-6.0%
H32	2,988	10.8%	14,608	53.0%	9,986	36.2%	—	—	27,582	-5.8%
H37	2,653	10.3%	13,376	51.8%	9,815	38.0%	—	—	25,844	-6.3%
H42	2,383	9.9%	12,369	51.4%	9,332	38.7%	—	—	24,084	-6.8%
H47	2,205	9.9%	11,396	51.0%	8,750	39.1%	—	—	22,351	-7.2%
H52	2,064	10.0%	10,359	50.2%	8,224	39.8%	—	—	20,647	-7.6%

↓  
推計値

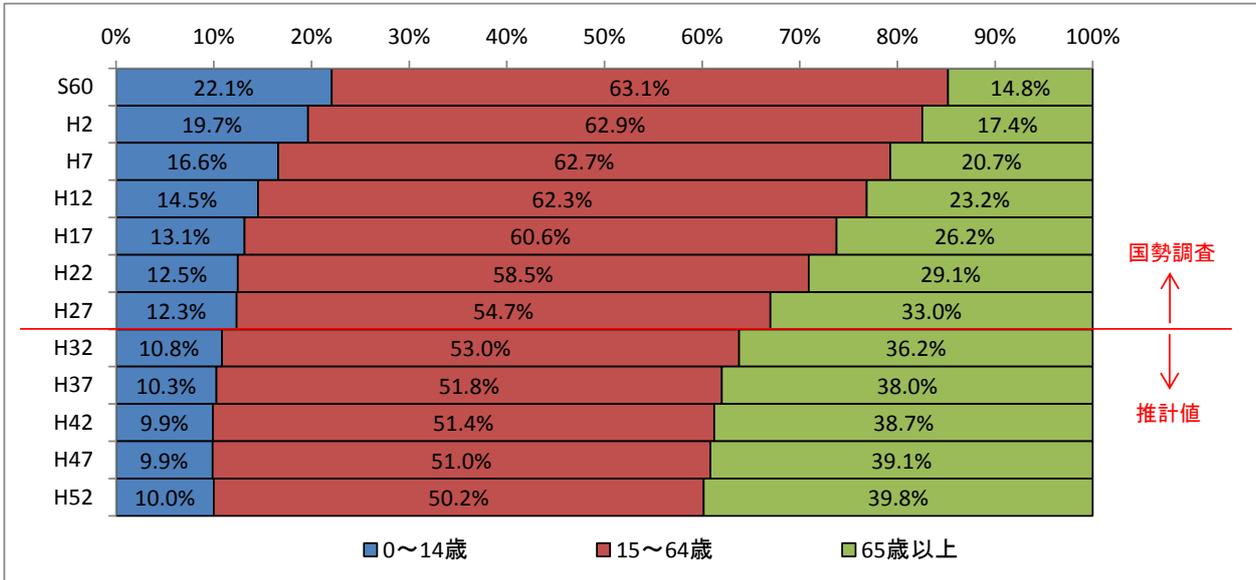
出典：S60～H27は、国勢調査結果、H32以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計値

### 【年齢3区分別人口の推移】



出典：S60～H27 は、国勢調査結果、H32 以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計値

### 【年齢構成比の推移】



出典：S60～H27 は、国勢調査結果、H32 以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計値をもとに算出、年齢不詳は含まない。

## (2)本市における空家の状況

### ①空家数・空家率の状況

総務省「平成25年住宅・土地統計調査」によると、平成25年の空家総数は2,370戸で、空家率は16.1%となっており、平成20年とほぼ同程度の割合となっています。

一方、二次的住宅や賃貸、売却用の住宅を除いた「その他の住宅（空家）」でいわゆる“十分に管理されていないとみられる空家”は1,860戸で、平成20年に比べて2.4ポイント増加しており、空家全体の増加傾向よりも高くなっています。

また、調査対象となっている鹿児島県内の他市町と比較すると、「空家総数」では、21市町の中で17番目と比較的低い状況にあり、「その他の住宅（空家）」でも14番目となっています。

【いちき串木野市の空家の状況】

	住宅総数	空家総数		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
		空家数	空家率				空家数	空家率
平成20年	12,570	2,010	16.0%	30	630	60	1,290	10.3%
平成25年	14,700	2,370	16.1%	40	410	60	1,860	12.7%

出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

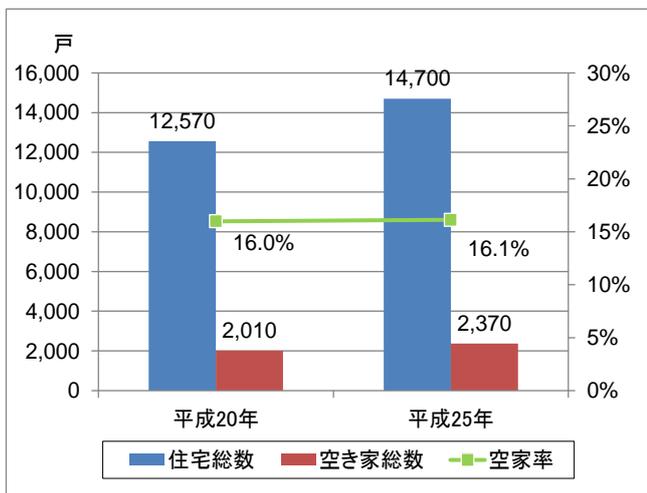
注：二次的住宅：「別荘」や「たまに寝泊りする人がいる住宅」

賃貸用の住宅：新築、中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

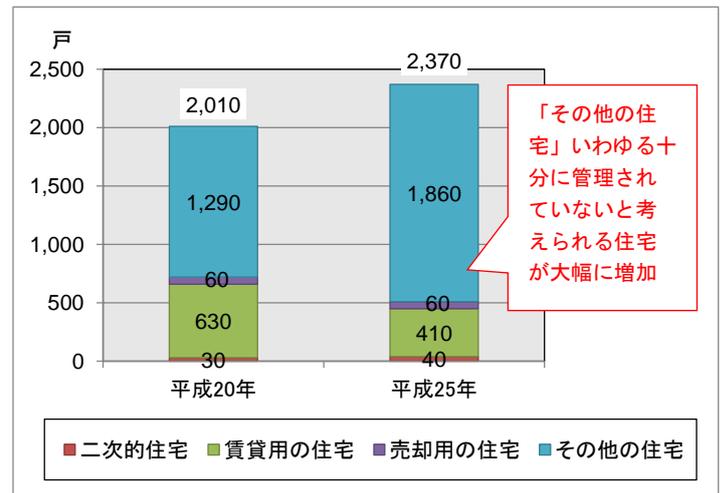
売却用の住宅：新築、中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院など長期にわたって不在の住宅や建替えのため取り壊すことになっている住宅

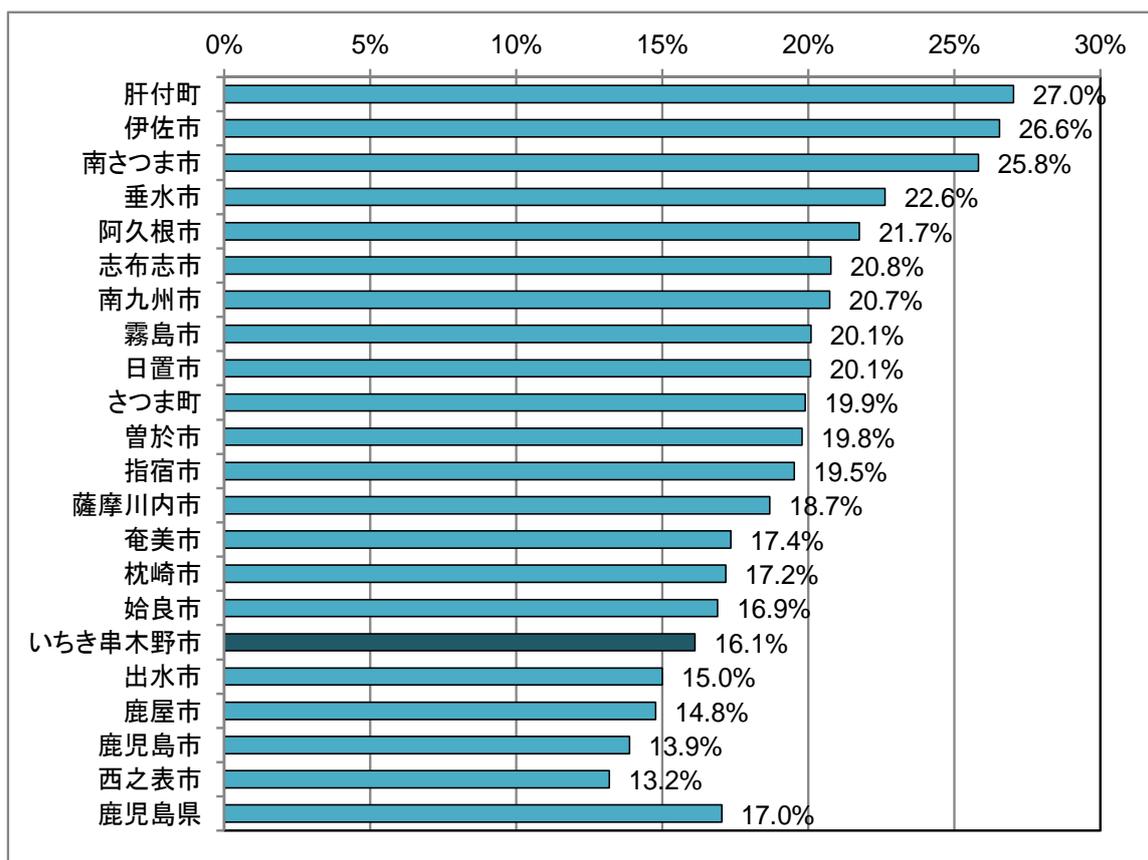
【空家数・空家率の推移】



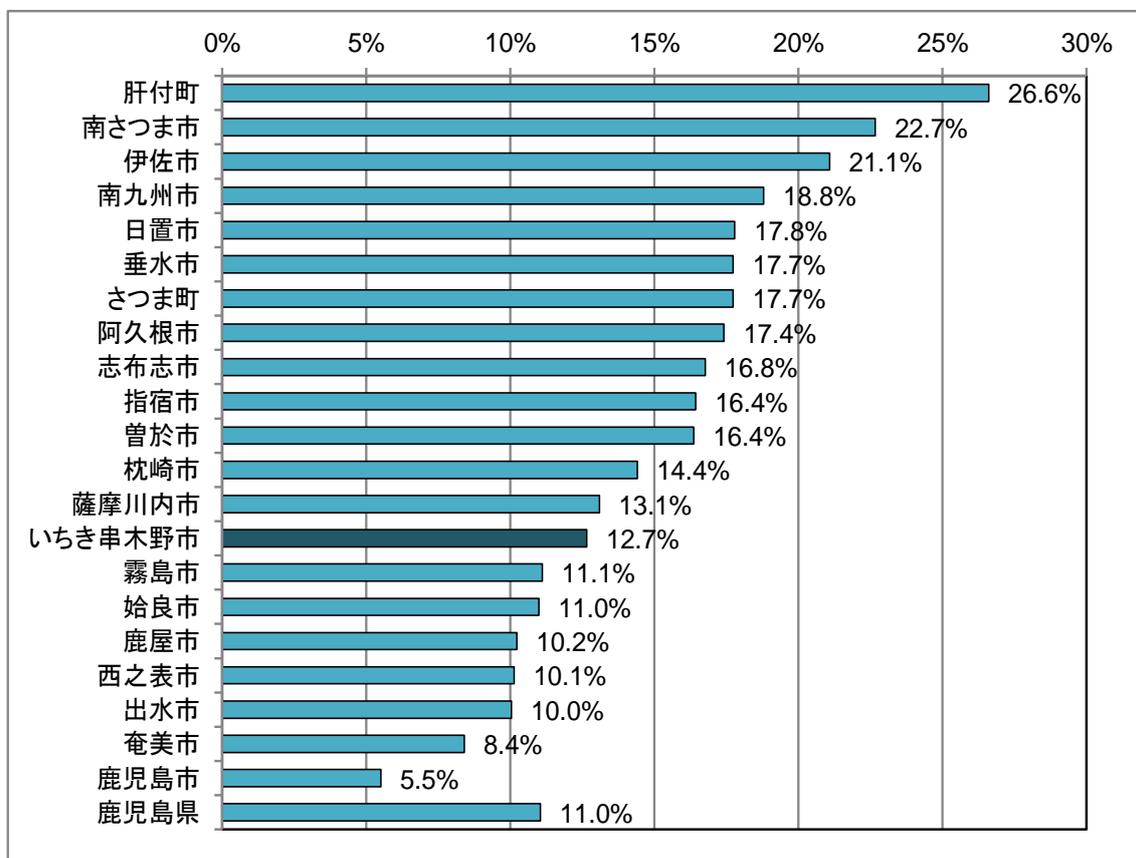
【空家種別の推移】



【鹿児島県内市町の空家率（総数）】



【鹿児島県内市町の空家率（その他の空家）】



出典：総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」

注：公表されている 19 市 2 町及び鹿児島県のデータを集計

## ②住宅の腐朽・破損の有無

住宅の腐朽・破損の状況の割合をみると、住宅全体では「腐朽・破損あり」が8.5%となっているのに対して、空家全体では28.3%と住宅総数に占める割合に比べて高いことが分かります。

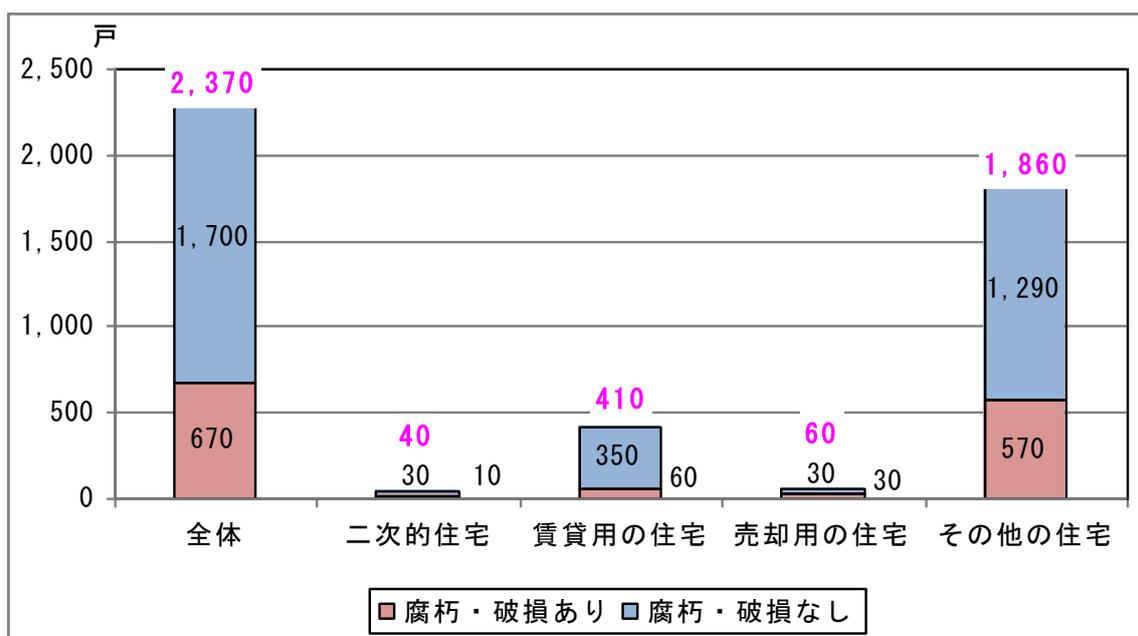
また、空家の種別・腐朽・破損の有無をみると「腐朽・破損」の住宅が670戸です。そのうち「その他の住宅」に含まれる住宅が570戸と大部分を占めています。

【住宅全体及び空家総数の腐朽・破損の状況】

	住宅全体		空家全体	
	戸数	構成比	戸数	構成比
腐朽・破損あり	1,050	8.5%	670	28.3%
腐朽・破損なし	11,280	91.5%	1,700	71.7%
計	12,330	100.0%	2,370	100.0%

出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

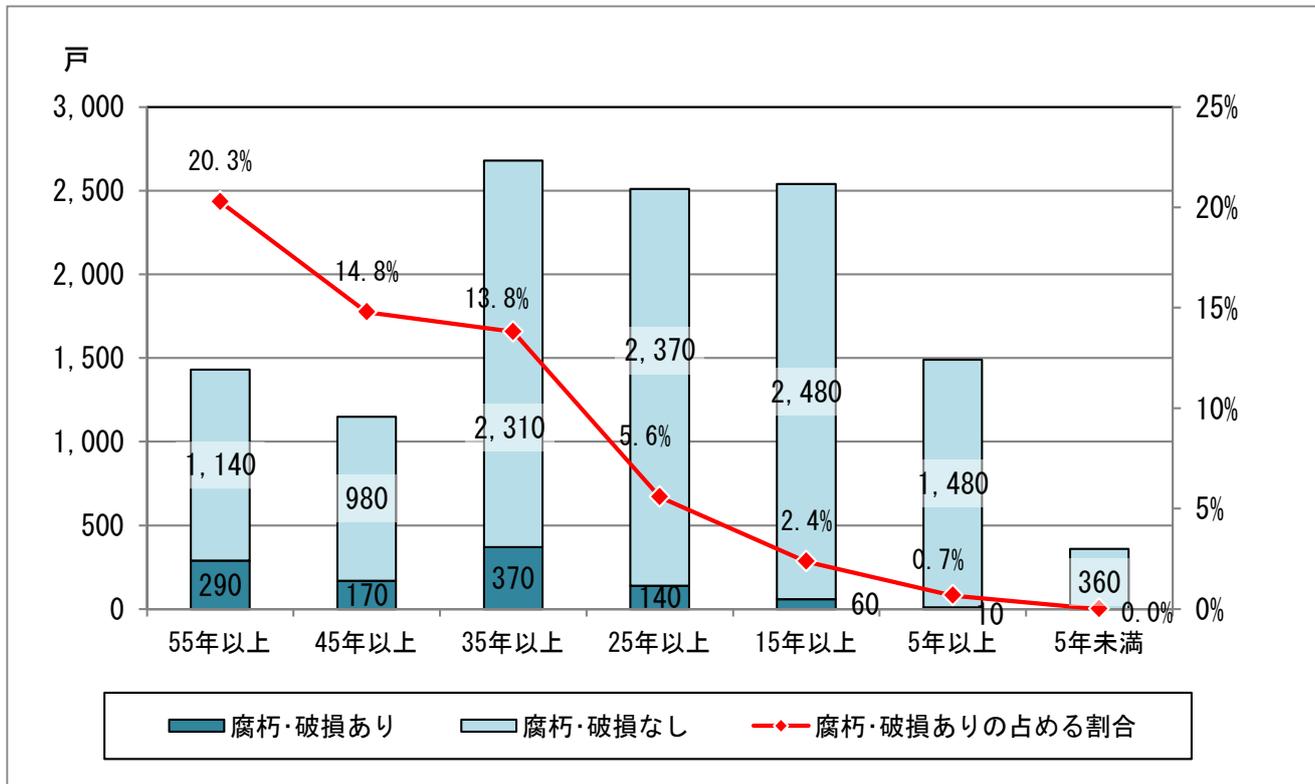
【空家の種別・腐朽・破損の有無】



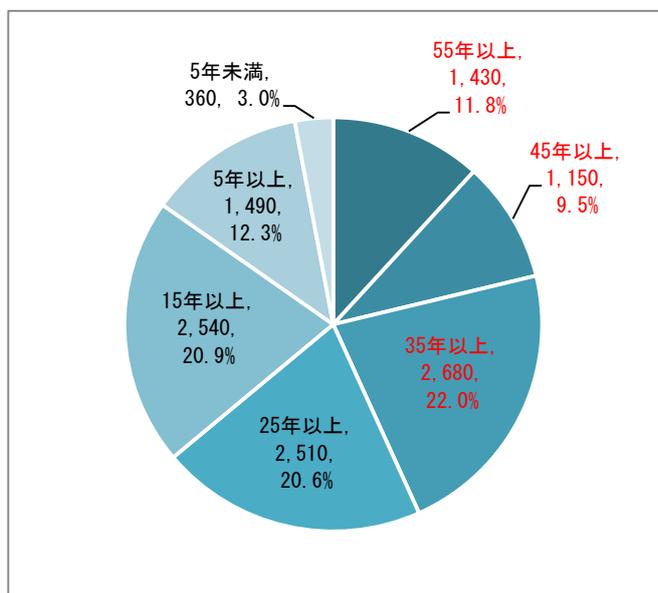
次に建築年数別でみると、建築年数が古いほど「腐朽・破損あり」の住宅比率が高くなっており、建築年数 55 年以上の住宅では、全体の 20.3%の住宅が「腐朽・破損あり」となっています。また、建築年数が 35 年以上となる住宅では「腐朽・破損あり」住宅の比率の増加が顕著となっています。

また、建築年数 35 年以上の住宅が全体の 42.7%を占めており、今後 10 年経過すると建築年数 35 年以上の住宅が全体の大半（減失がないと仮定）を占めると考えられます。

【建築年別の腐朽・破損の有無】



【建築年数別分布 (戸)】



### ③空家等実態調査

#### 1) 調査概要

市では、本計画策定に向けて平成 27 年度に空家の実態調査を行いました。

空家の抽出は、各公民館長からの報告と水道用栓データ等を用いて集計を行ったデータから、重複家屋等を差し引き算出しました。

以下に本調査の概要を整理します。

【調査の概要】

項目	戸数(戸)
空家抽出件数	1,600
うち重複物件等	142
調査対象件数	1,458
調査不可件数	79
調査実施件数	1,379
うち専用住宅・併用住宅	1,250

#### 2) 調査結果

##### a. 空家分布

空家は、串木野地域で 951 戸、市来地域で 299 戸となっています。このうち照島地区や本浦地区、羽島地区などでは比較的空家が多くみられます。

以下に空家の分布状況を整理します。

【空家の分布状況】

区分	地区名	空家数(戸)	構成比(%)
串木野地域	冠岳	40	3.2%
	生福	61	4.9%
	上名	84	6.7%
	大原	94	7.5%
	中央	89	7.1%
	本浦	146	11.7%
	野平	66	5.3%
	照島	162	13.0%
	旭	65	5.2%
	荒川	12	1.0%
	羽島	132	10.6%
	小計	951	
市来地域	川南	59	4.7%
	川北	84	6.7%
	湊	50	4.0%
	湊町	34	2.7%
	川上	72	5.8%
		小計	299
空家総計		1,250	

※地区毎に四捨五入している為、構成比の合計が 100.0%にならない。

b. 空家現状（損耗状態）

空家の損耗状態についてみると、判定Cと判定D（老朽化が著しい、危険・倒壊しているなど）と判断された空家は220戸で、空家全体の17.6%を占めています。

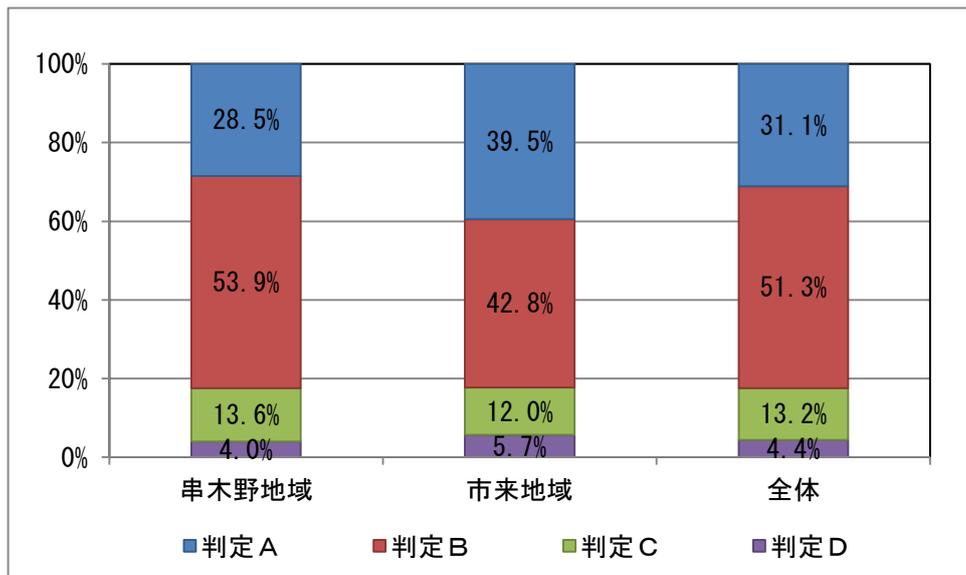
現在、判定B（倒壊の危険性はないが老朽化が進行している状態）の空家は641戸で、全体の51.3%を占めています。今後適切に管理されない状態が続くと、空家の大部分が危険な状態に徐々に近づくことが予想されます。

【空家状況の判定結果（損耗状態）】

地区名	空家合計	判定			
		A	B	C	D
串木野地域(戸)	951	271	513	129	38
構成比	100.0%	28.5%	53.9%	13.6%	4.0%
市来地域(戸)	299	118	128	36	17
構成比	100.0%	39.5%	42.8%	12.0%	5.7%
全体(戸)	1250	389	641	165	55
構成比	100.0%	31.1%	51.3%	13.2%	4.4%

判定A	空家(問題なし)
判定B	空家(老朽化進行中・倒壊の危険性なし)
判定C	空家(一部損壊・老朽化が著しい・危険性有あり)
判定D	空家(危険・倒壊している・解体・撤去が必要)

【空家の状況（損耗状態）】



C. 建物等の利活用の判定結果

空家の利活用についてみると、判定Cと判定D（大規模の修繕が必要、使用不可能）と判断された空家は272戸で、空家全体の21.7%を占めています。

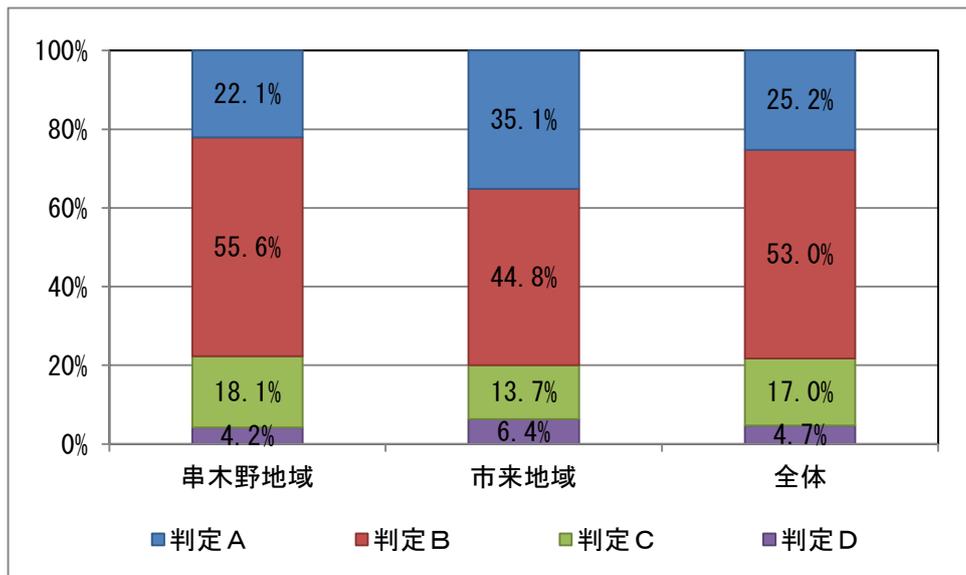
一方、判定Aと判定B（即利用可能、多少の修繕が必要）は、978戸で全体の78.2%と全体の大半を占めていることから、今後これらの空家を適切に利活用すれば、本市の空家問題の解消にもつながるものと考えられます。

【空家状況の判定結果（利活用）】

地区名	空家合計	判定			
		A	B	C	D
串木野地域(戸)	951	210	529	172	40
構成比	100.0%	22.1%	55.6%	18.1%	4.2%
市来地域(戸)	299	105	134	41	19
構成比	100.0%	35.1%	44.8%	13.7%	6.4%
全体(戸)	1,250	315	663	213	59
構成比	100.0%	25.2%	53.0%	17.0%	4.7%

判定A	空家(即利用可能)
判定B	空家(多少の修繕が必要)
判定C	空家(大規模の修繕が必要)
判定D	空家(使用不可能)

【空家の状況（利活用）】



### (3) 空家等に関する所有者意向調査と分析

#### ①調査概要

以下に示す内容で意向調査を実施しました。

調査期間	平成 28 年 7 月 11 日～7 月 20 日
調査対象	1,250 件(同一所有者等を含む)
調査方法	郵送による調査票配布(返信用封筒同封)、郵送による返信を回収
配布数	1,060 件(同一所有者等を除く)
回収数	408 件
有効回収数	408 件
回収率	38.5%

#### ②調査結果概要

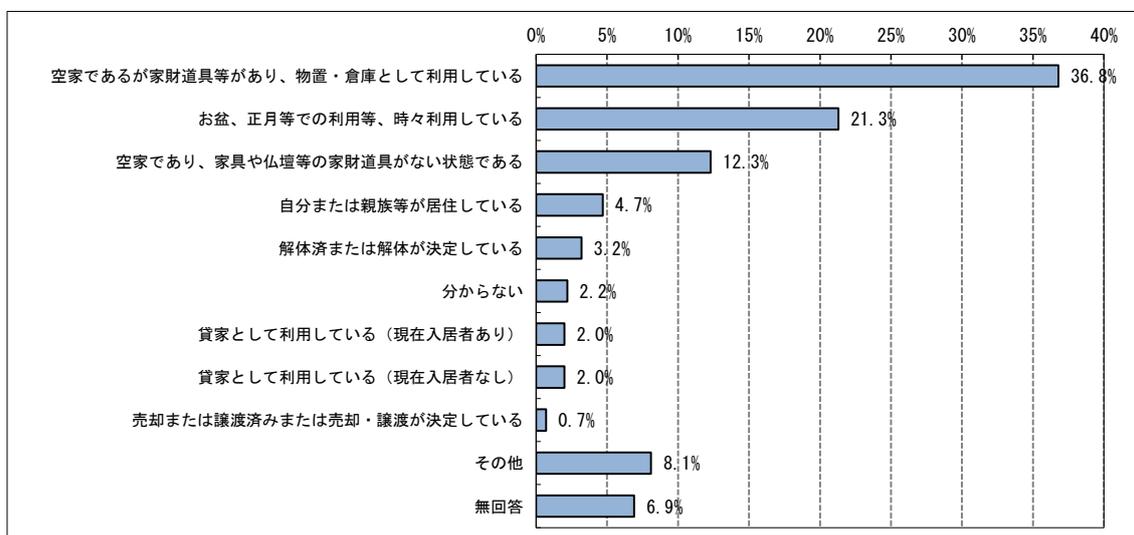
調査結果を踏まえ以下に概要を整理します。

##### 1) 対象の家屋の状態について

調査対象の家屋を空家であると判断されている方は、200 件(回収全件数の 49.1%)です。

項目	件数	構成比
空家であり、家具や仏壇等の家財道具がない状態である	50	12.3%
空家であるが家財道具等があり、物置・倉庫として利用している	150	36.8%
お盆、正月等での利用等、時々利用している	87	21.3%
自分または親族等が居住している	19	4.7%
貸家として利用している(現在入居者あり)	8	2.0%
貸家として利用している(現在入居者なし)	8	2.0%
売却または譲渡済みまたは売却・譲渡が決定している	3	0.7%
解体済みまたは解体が決定している	13	3.2%
分からない	9	2.2%
その他	33	8.1%
無回答	28	6.9%
合計	408	

※項目毎に四捨五入している為、構成比の合計が 100.0%にならない。

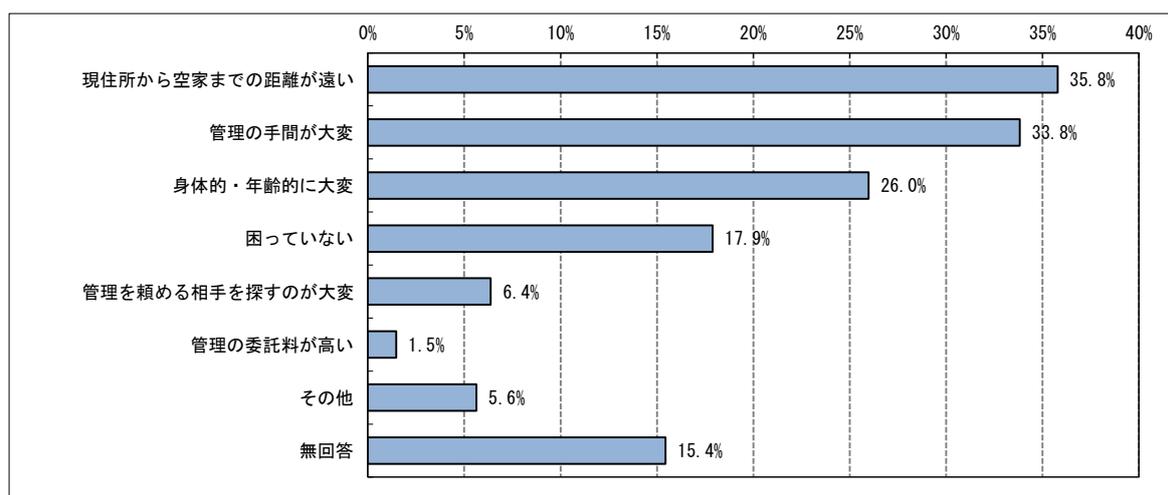


2) 空家の維持・管理について（複数回答あり）

空家の維持・管理について困っていることとして、「現住所から空家までの距離が遠い」が 146 件（35.8%）と最も多く、次いで「管理の手間が大変」が 138 件（33.8%）、「身体的・年齢的に大変」が 106 件（26.0%）となっています。

項目	件数	構成比
現住所から空家までの距離が遠い	146	35.8%
管理の手間が大変	138	33.8%
身体的・年齢的に大変	106	26.0%
困っていない	73	17.9%
管理を頼める相手を探すのが大変	26	6.4%
管理の委託料が高い	6	1.5%
その他	23	5.6%
無回答	63	15.4%
合計	581	

n = 408

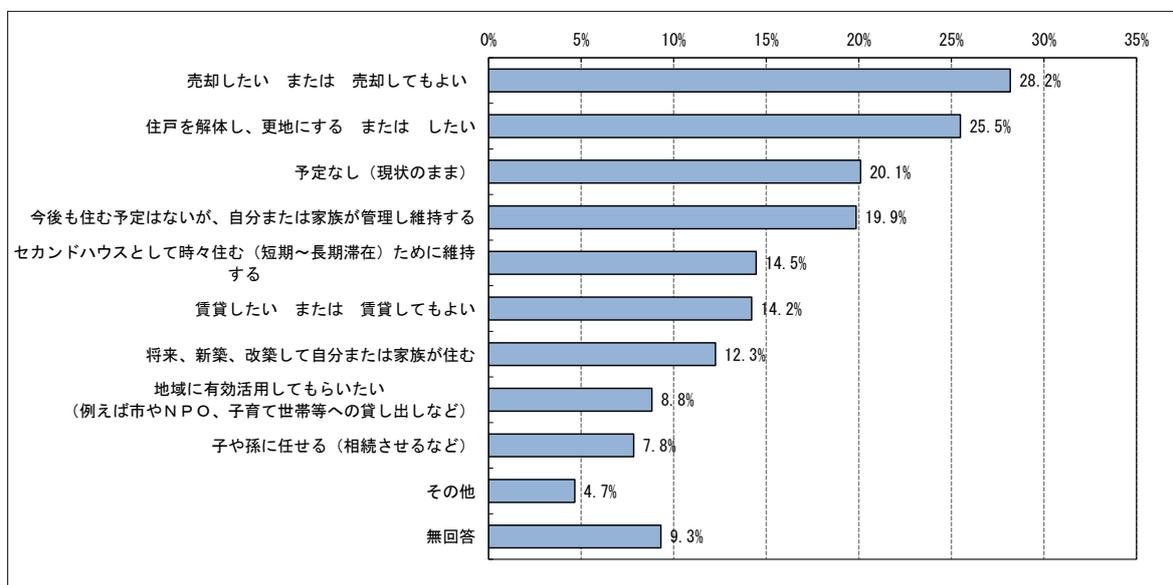


3) 空家の今後の利活用の考え方について（複数回答あり）

空家の今後の利活用のうち、自分または家族等で活用する以外の回答については、「売却したい または 売却してもよい」が 28.2%、「賃貸したい または 賃貸してもよい」が 14.2%、「地域に有効活用してもらいたい」が 8.8%となっています。

項目	件数	構成比
売却したい または 売却してもよい	115	28.2%
住戸を解体し、更地にする または したい	104	25.5%
予定なし（現状のまま）	82	20.1%
今後も住む予定はないが、自分または家族が管理し維持する	81	19.9%
セカンドハウスとして時々住む（短期～長期滞在）ために維持する	59	14.5%
賃貸したい または 賃貸してもよい	58	14.2%
将来、新築、改築して自分または家族が住む	50	12.3%
地域に有効活用してもらいたい （例えば市やNPO、子育て世帯等への貸し出しなど）	36	8.8%
子や孫に任せる（相続させるなど）	32	7.8%
その他	19	4.7%
無回答	38	9.3%
合計	674	

n = 408

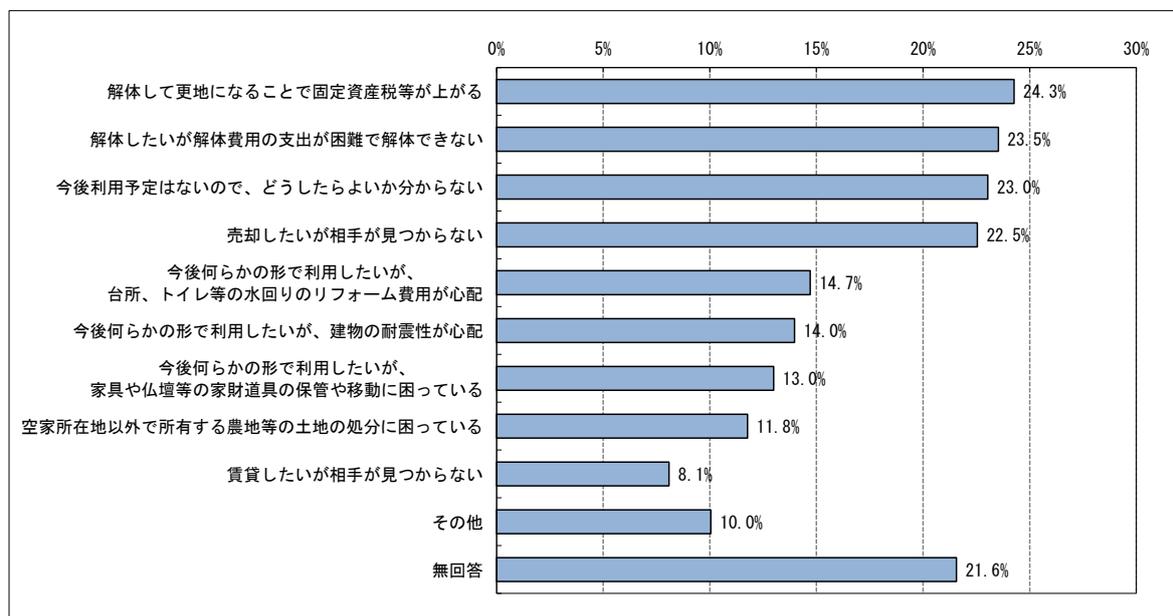


4) 空家の今後の利活用で困っていることや心配ごとについて（複数回答あり）

「解体して更地になることで固定資産税等が上がる」「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」「売却したいが相手が見つからない」などの回答が多く寄せられました。

項目	件数	構成比
解体して更地になることで固定資産税等が上がる	99	24.3%
解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない	96	23.5%
今後利用予定はないので、どうしたらよいか分からない	94	23.0%
売却したいが相手が見つからない	92	22.5%
今後何らかの形で利用したいが、台所、トイレ等の水回りのリフォーム費用が心配	60	14.7%
今後何らかの形で利用したいが、建物の耐震性が心配	57	14.0%
今後何らかの形で利用したいが、家具や仏壇等の家財道具の保管や移動に困っている	53	13.0%
空家所在地以外で所有する農地等の土地の処分に困っている	48	11.8%
賃貸したいが相手が見つからない	33	8.1%
その他	41	10.0%
無回答	88	21.6%
合計	761	

n = 408

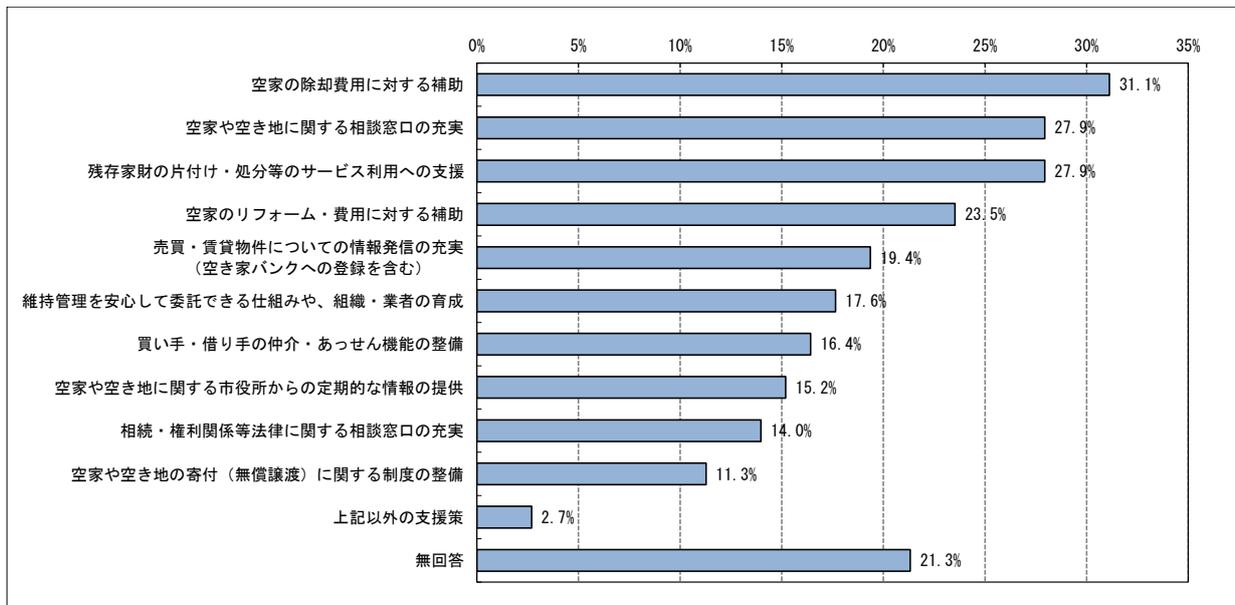


5) 空家の適切な維持管理や今後の利活用に関する支援策について（複数回答あり）

空家の利活用に関する支援策については、「空家の除却費用に対する補助」を求める回答が最も多く127件（31.1%）、次いで「空家や空き地に関する相談窓口の充実」と「残存家財の片付け・処分等のサービス利用への支援」がそれぞれ114件（27.9%）となっています。

項目	件数	構成比
空家の除却費用に対する補助	127	31.1%
空家や空き地に関する相談窓口の充実	114	27.9%
残存家財の片付け・処分等のサービス利用への支援	114	27.9%
空家のリフォーム・費用に対する補助	96	23.5%
売買・賃貸物件についての情報発信の充実（空き家バンクへの登録を含む）	79	19.4%
維持管理を安心して委託できる仕組みや、組織・業者の育成	72	17.6%
買い手・借り手の仲介・あっせん機能の整備	67	16.4%
空家や空き地に関する市役所からの定期的な情報の提供	62	15.2%
相続・権利関係等法律に関する相談窓口の充実	57	14.0%
空家や空き地の寄付（無償譲渡）に関する制度の整備	46	11.3%
上記以外の支援策	11	2.7%
無回答	87	21.3%
合計	932	

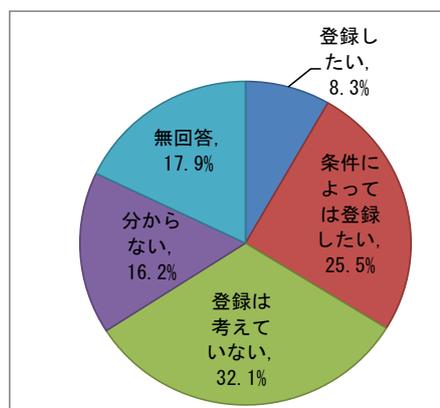
n = 408



6) 「空き家バンク登録制度」への登録意向

「空き家バンクに登録したい」「条件によっては登録したい」と考えている方が全体の33.8%を占めています。

項目	件数	構成比
登録したい	34	8.3%
条件によっては登録したい	104	25.5%
登録は考えていない	131	32.1%
分からない	66	16.2%
無回答	73	17.9%
合計	408	



③アンケート結果の考察

●所有者自身による維持管理が困難な状況にある

- ・管理の手間や身体的・年齢的に大変または、現住所から空家までの距離が遠いなど所有者による空家の維持管理が困難な状況がうかがえます。

●空家の売却、賃貸、解体意向はある

- ・空家の今後について、売却、賃貸、解体意向があることが分かります。しかし、活用方法が分からない、売却先が見つからない、解体費用がないなどの理由によって空家状態のまま放置されているケースがうかがえます。
- ・また、解体して更地にすると固定資産税等が上がることを懸念されている方もみられ、除却が進まない原因の一つとなっていることもうかがえます。

●情報不足などが考えられる

- ・空家等の今後の活用方法が分からないなどの回答が多く寄せられています。また、相談窓口の充実を望む回答も比較的多くあげられていることから、空家等対策に関する情報などが不足していると考えられます。

●空家の維持管理、除却に関する支援を望んでいる

- ・空家のリフォーム費用、除却費用、また、残存家財の片づけ支援など空家の維持管理、除却に関する支援を望んでいることがうかがえます。

#### (4) 空家等に関する現状と課題の整理

##### ①空家等の発生予防と適正管理について

###### (発生予防について)

- ・市内では人口減少と高齢化が進んでおり、特に一人暮らしの65歳以上の高齢者や夫婦のみの高齢者世帯の増加が顕著です。
- ・人口減少や高齢者の死去・入院・入所などに伴い空家が増加することで、周辺環境に影響が及ぶほか、コミュニティの維持が困難となり、地域の活力や魅力の低下などが予想されます。
- ・新たな空家等を発生させないようにするため、早期発見・早期対応を行うとともに、市民等に対して空家問題が及ぼす影響の周知・啓発をはじめ、空家等の相続や売買に関わる相談体制の充実や支援策の検討などが必要です。

###### (適正管理について)

- ・空家が年々増加しており、中でも「その他の住宅（空家）」と呼ばれる、いわゆる”十分に管理されていないとみられる空家”が平成20年の1,290戸から平成25年の1,860戸へと大きく増加しています。
- ・意向調査では、空家等になって10年以上経過していると回答されている方が多くみられます。
- ・空家等は放置すれば急速に老朽化が進み、周辺環境に影響を及ぼすほか今後の利活用も困難になる恐れがあります。このため所有者に対し、空家等を放置した場合の問題点や管理方法などを示し、定期的かつ適正な管理を促すことが必要です。

##### ②空家等の利活用について

- ・空家等実態調査によると、本市の空家等の多くは、即利用可能または多少の修繕が必要な程度の空家等です。また意向調査では、「貸したい・売却したい」と考えている方が多くみられるものの、「売却または賃貸の相手が見つからない」「水周り等のリフォームが必要」「家財道具が残っている」と回答した方も多くいます。
- ・空家等を流通しやすくするための支援策や、空家等を有効活用するための環境を整備する必要があります。
- ・まちなかににぎわいを取り戻すため、空家等を地域の憩いの場として活用していくことも検討する必要があります。

### ③管理不全な空家等の問題解決について

- ・空家実態調査の結果によると「一部損壊・老朽化が著しい・危険性有あり」「危険・倒壊している・解体・撤去が必要」となっている空家は全体の17.6%となっています。
- ・空家は、倒壊をはじめ屋根材や外壁材の飛散などによる事故の危険性があります。すぐに倒壊等の危険性がない空家についても、十分な手入れがなされない状態が続くと同じような危険性が出るため、早急な対応が求められます。
- ・住宅総数でみる「腐朽・破損あり」の比率よりも、空家でみる「腐朽・破損あり」の比率が高くなっており、人が住まない住宅の腐朽・破損が進みやすいことがうかがえます。
- ・倒壊の危険性はないものの老朽化が進行している空家が全体の半数を占めており、今後適切に管理されない状態が続くと、空家の大部分が危険な状態になることが予想されます。
- ・空家等は、私有財産であり既存法令にもとづいた指導・助言等、行政による対応は限定的ですが、地域の安心・安全性を確保し良好な住環境を維持するため、これら管理不全空家等の改善に向けて、庁内関連課が連携して積極的な取組を進める必要があります。
- ・老朽化が進み利活用ができない空家等については、除却・更新に向けた働きかけとともに相談窓口の充実やさまざまな支援策も検討していく必要があります。

### 3. 基本理念・基本方針

---

#### (1) 前提条件の整理

##### ①計画の対象地区

本市では、市内全域に空家等が見られ、さまざまな問題が今後顕在化すると考えられることから、本計画の対象地区は市内全域とします。

##### ②対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、特措法第2条で定める「空家等」及び「特定空家等」とします。

#### 【参考】

#### ●空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第二条

##### （定義）

##### 【空家等】

建築物（住宅以外の用途を含む）またはこれに附属する工作物で居住その他の使用がなされていないことが常態（基準となる期間は概ね1年間）であるものおよびその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）

##### 【特定空家等】

空家等のうち、以下のような管理不全状態にあると認められるもの

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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

## (2) 基本理念

市民一人ひとりが空家問題を考え、市民と行政、関係機関が協力・連携することによって、本市の空家等対策を推進し、誰もが安全、快適に生活できるすこやかな都市環境を創造するとともに、定住促進と賑わいのあるまちづくりをめざします。

### ●共生・協働によるまちづくり

- ・空家等の調査結果や情報をもとに、地域住民や関係機関との連携を図りながら、空家問題について取り組み解決する共生・協働のまちづくりを進めます。

### ●快適な住環境のまちづくり

- ・空家等の発生を抑制するとともに適切な管理を促進し、快適な住環境の整ったまちづくりを進めます。

### ●安全・安心に暮らせるまちづくり

- ・適切な管理がなされていない空家等に対する適切な装置を講じ、市民が安全・安心に暮らすことができるまちづくりを進めます。

### ●活力と賑わいのあるまちづくり

- ・利用可能な空家を住民の快適な生活空間として積極的に活用し、定住促進につなげます。
- ・また、店舗や観光などへの活用も検討し、活力と賑わいのあるまちづくりを進めます。

### (3) 基本方針

#### ①空家等の発生予防と適正管理の推進

##### 1) 空家等の継続的な実態調査

空家問題が深刻化する前の早期対応策として、自治公民館や関係機関等との連携を図り、継続的かつ定期的に空家等の実態調査を行い、市内の空家等の分布状況やそれらの建築物及び敷地の管理状態等の把握に努めます。

##### 2) 空家等の発生予防に向けた周知と啓発

所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、空家等の発生予防や管理に関する情報について広報紙やホームページ等を活用し、広く情報発信を行うとともに、関係機関や地域等と連携し、市民等に対して周知・啓発を行います。

所有者不明の空家等のうち管理不十分な空家等については特措法にもとづき、固定資産税情報等を活用し、所有者の特定を行うとともに、必要に応じて適切な管理を依頼します。

##### 3) 庁内関係課の連携と空家等に関する相談窓口の構築

空家に関する苦情をはじめ、空家の適正な維持管理や、賃貸、売買、権利・相続問題等、さまざまな相談内容に的確に応じることができるように関係課間で連携して組織の体制化を図るとともに、相談窓口の一本化を図ります。

##### 4) 自治公民館や公的機関等と連携した取組の推進

空家等の実態を把握や所有者へのサポート体制の充実など、自治公民館や関係機関等と密接に連携して、取り組みます。

##### 5) 管理不十分な空家等への指導

長期間放置され管理が適切に行われておらず、周辺の住環境にさまざまな悪影響を及ぼしている空家等については、所有者に対して必要な措置がとられるように助言または指導を行います。

#### ②空家等の利活用の推進

##### 1) 活用のための情報提供

所有者の空家活用に関する意識の醸成・啓発を行うとともに、リフォームをはじめ活用や流通に関する支援制度等の情報提供を行います。

活用する側が安心して自分のライフスタイルに応じた住宅を探し、本市で取得できるように便利で豊富な空家情報等を事業者と連携して発信します。

##### 2) 活用に関する支援策の検討

空家等を店舗や観光資源、子育て支援、高齢者福祉、住民交流の場等として幅広く活用するための支援策や地域資源として積極的に利活用するための取組を検討します。

##### 3) 跡地の活用に対する支援

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、地域の活性化につながる活用策を検討します。

### ③特定空家等の問題解決

#### 1) 特定空家等の判断

特定空家等の判断については、慎重な手続を期すため、判断基準を作成し、関係機関等の意見を聞いたうえで慎重に判断を行います。

#### 2) 特定空家等への措置

特定空家等に該当すると判断されたものについては、生活環境の保全を図るために、必要な措置をとるよう助言又は指導を行うなど、問題の解決に向けた取組を推進します。

## 4. 空家等対策を推進する具体的対策

本市の空家等対策の実現に向けて「いちき串木野市空家等対策協議会」（以下「協議会」という）を設置し、以下の具体的対策についての取組を推進します。

### （１）空家等の発生予防と適正管理の推進

<b>①空家等の継続的な実態調査</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○市内全域の定期的な空家等の実態調査</li><li>○自治公民館や関係機関等との連携による空家等の情報把握</li><li>○空家等の発生状況や管理状態等の把握・分析・データベース化</li><li>○固定資産税情報等を活用した空家等の所有者把握</li></ul>
<b>②空家等の発生予防に向けた周知と啓発</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○広報紙やホームページ、出前講座等を活用した、空家等の適切な管理についての普及・啓発活動</li><li>○固定資産税情報等を活用した空家等の所有者把握【再掲】</li></ul>
<b>③庁内関係課の連携と空家等に関する相談窓口の構築</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○空家等のさまざまな相談などに対応するワンストップ窓口の設置</li><li>○庁内関係課の連携によるきめ細やかな相談・支援</li><li>○住宅の耐震診断等にかかる助言</li></ul>
<b>④自治公民館や関係機関等と連携した取組の推進</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○自治公民館や関係機関等との連携による空家等の情報把握【再掲】</li><li>○空家等のさまざまな相談などに対応するワンストップ窓口の設置【再掲】</li><li>○多角的な空家利活用策の検討</li><li>○地域などによる空家利活用策の検討・支援</li></ul>
<b>⑤管理不十分な空家等への指導</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○対象となる空家等物件の調査・特定</li><li>○所有者等への適切な管理の助言・指導</li><li>○衛生上有害となる空家等への指導</li><li>○危険な住宅部分の処置に対する助言</li><li>○空家等解体業者の紹介</li><li>○危険廃屋等の解体に対する補助</li></ul>

## (2) 空家等の利活用の推進

<b>①活用のための情報提供</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○宅建業者等と連携した空き家バンク制度（空家情報の登録・紹介）の導入・情報の発信</li><li>○空家活用時の家財道具等の撤去に対する補助</li><li>○空家活用時のリフォームに対する補助</li><li>○金融機関との連携によるローン補助・金利優遇</li></ul>
<b>②活用に関する支援策の検討</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○多角的な空家利活用策の検討【再掲】</li><li>○地域などによる空家利活用策の検討・支援【再掲】</li></ul>
<b>③跡地の活用に対する支援</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○解体・除去後の土地の利活用策の検討・支援</li></ul>

## (3) 特定空家等の問題解決

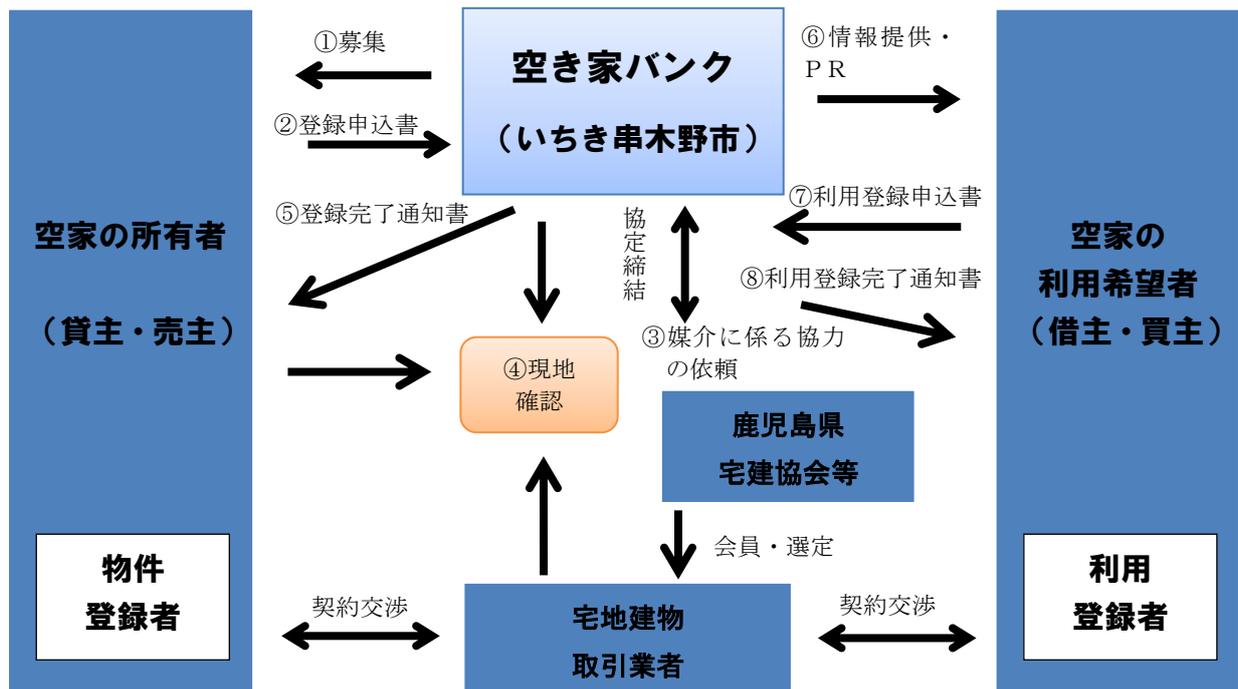
<b>①特定空家等の判断</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○協議会における特定空家等の審議・指定</li></ul>
<b>②特定空家等への措置</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○特措法にもとづく指導・勧告・命令・代執行</li><li>○固定資産税の軽減解除</li></ul>

## ※空き家バンク制度の導入・情報の発信

空家を「貸したい・売りたい」方と「借りたい・買いたい」方のそれぞれの要望に応えるため、宅建業者等との連携により「空き家バンク」を設置します。登録された空家情報を市の広報紙やホームページ等を通じて広く紹介することで契約を促進し、空家の減少を目指します。

※宅建協会との協定内容に応じて見直します。

【空家情報登録制度「空き家バンク」イメージ図】



## ※特定空家等に対する措置について

### (i) 対象物件の調査

#### ①現地調査

- ・ 特定空家等の指定を行う前には、必ず市の職員等が現地を確認し、建物の外観・付近の調査及び付近の住民に被害が及ぶ危険があるかなどを確認します。
- ・ 現地調査を行う場合は、特措法にもとづき、市の任命を受けた職員等が行い、立入検査を行う必要がある場合においては、国の示した「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という）にもとづき行います。

#### ②所有者の調査

- ・ 特定空家等といえども、所有者が存在し、所有権があるとともに所有者責任が存在しています。このことから、まずは所有者の確認を行い、特定空家等解消に向け適切な対処を行うよう促す必要があります。
- ・ 特定空家等の指定を行い、勧告・命令等が出された場合は、特措法において罰則等もあるため、市の管理する情報や、他市町村等への依頼により、所有者の慎重な調査を行うこととします。

### (ii) 特定空家等の指定

- ・ 特定空家等の指定について、近隣の苦情にもとづくだけでなく、慎重な対象物件の調査に加え、協議会での審議を行うことで付近の環境に相当の悪影響があると判断した場合に、市長の責任において行います。

### (iii) 指導・助言

- ・ 特定空家等の所有者の調査が完了し、協議会での審議のうえ、市が特定空家等の指定を行った際は、その所有者に対して指導・助言を行います。この指導・助言については、特定空家等として指定される理由、指導を行う責任者等を明示します。
- ・ 指導・助言に従わない場合、勧告の可能性のあることや、勧告の場合は固定資産税等のいわゆる住宅用地特例から外れることも明示し、所有者自らが対処するように促します。

#### (iv) 勧告

- ・ 指導・助言を行ったうえで、理由も無くその指導・助言に従わない場合、または、理由があったとしても、特定空家等と指定した物件等が、明らかに第3者に被害を与えることが明確、もしくは、すでに被害を与えており、その被害の内容が看過できないと判断される場合においては、協議会で審議のうえ、市が所有者に対し勧告を行います。
- ・ 勧告を行う際には、助言・指導の際と同様に、責任者の明示、是正すべき内容、固定資産税等の住宅用地特例から外れることを明記し対処を行います。
- ・ 所有者が対処を行うことを前提に、指導・助言を行った後、所有者が対処を行える一定以上の期間を置くこととし、勧告を行った後に所有者から勧告に対する異論があった場合は、その異論に対する勧告の撤回、継続等の判断を協議会で審議することにするなど、所有者の権限に対し配慮します。
- ・ その他、勧告を行う際は、国のガイドラインに従い執行します。

#### (v) 命令

- ・ 勧告を行った後、所有者が本来なら対処を行えると判断出来る一定の期間を置いた後、正当な理由もなく勧告に従わない場合は、市の判断において命令を行います。なお、正当な理由とは、所有者等が有する権限を超えた対処を行わなくてはならない場合であり、「対処に必要な金銭が無い」などは正当な理由に当たりません。
- ・ 命令を行う際には、前項と同様に命令を行う責任者、是正すべき内容等を明示し、命令に従わない場合の罰則等についても記載します。
- ・ 命令を行う前には、所有者等に事前に通知を行うこととし、命令を受ける者は意見の聴取を受ける権利を有します。
- ・ 命令の際の手続き等については、特措法及びそのガイドラインに従い執行します。

#### (vi) 行政代執行

- ・ 命令を行った後、罰則等の措置を受けながら、改善が図られないとき、または、所有者が特定できず、公示等により所有者を探したにもかかわらず、所有者が現れない等の場合に、市は行政代執行により特定空家の排除等改善を行うことが出来ます。
- ・ 市が行政代執行を行う場合は、市の予算が確保できているときに限り、また、協議会で行政代執行を行わざるを得ないと判断した場合、さらに、市長も同様の判断を行った場合のみに行うこととし、特措法及びそのガイドラインに従い執行します。

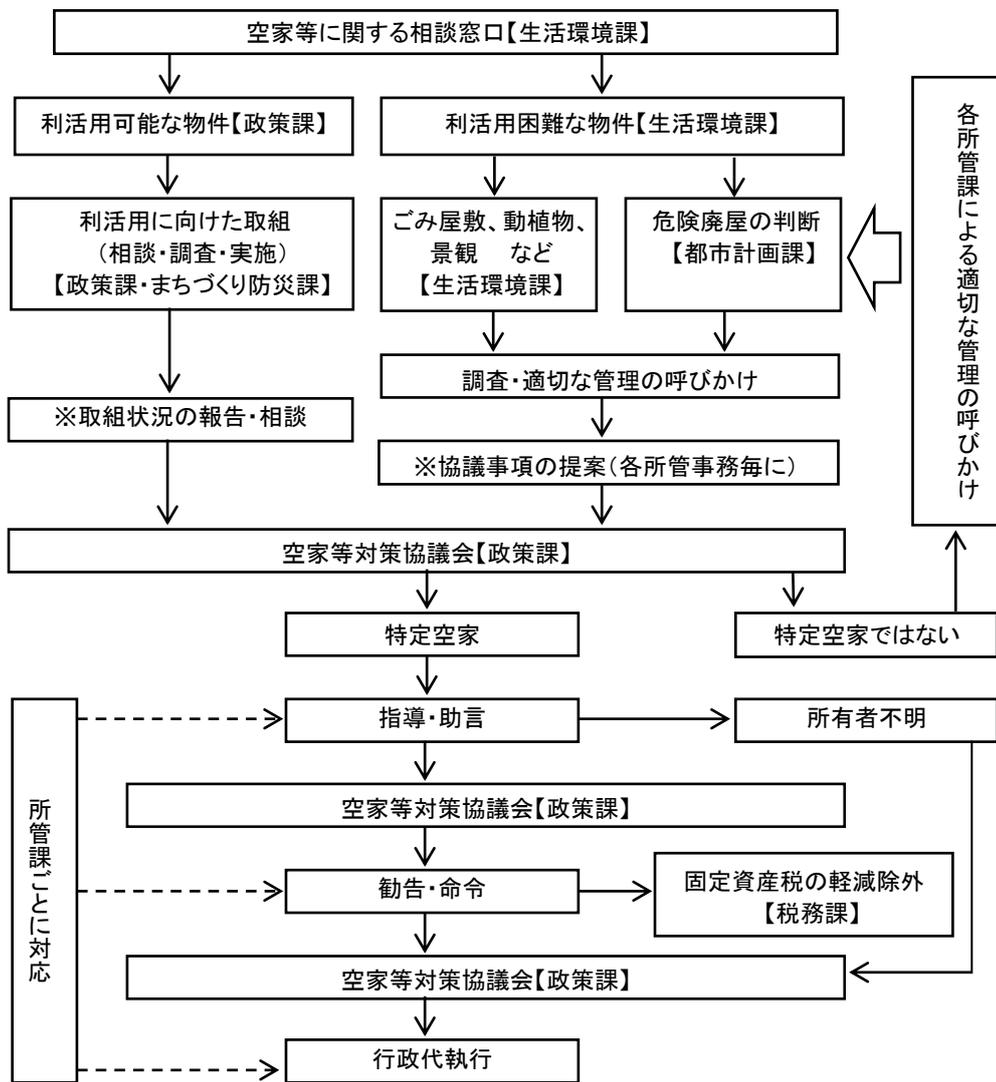
# 5. 空家等対策の実施体制

## (1) 市民等からの相談体制

空家等に対する相談内容は、防災や衛生、景観、維持管理方法・費用、相続、売買等多岐にわたるため、市民や所有者もどこに相談すればよいのか分からないといったことも考えられます。

そこで、本市では空家等に関するさまざまな相談窓口を市役所生活環境課内に設置し、相談・要望・意見等を集約することにより円滑な対応を図るとともに、空家等に関する施策を効果的かつ迅速に推進します。

【市民等からの相談体制のイメージ】



## (2) 庁内の組織体制

市民等からの空家等に関するさまざまな相談などに対応するための窓口を、市役所内に設置します。また、庁内関係課と連携することで、適切できめ細やかな対応を行うものとしします。

### 【対策の推進に向けた庁内関係課の役割分担】

所 管 課	所 管 事 項
生活環境課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等相談窓口に関すること</li> <li>・ 空家等の環境衛生対策に関すること</li> <li>・ 空家等の景観対策に関すること</li> <li>・ 空家等の所有者の意識の醸成に関すること（管理・除去）</li> </ul>
政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等対策協議会の運営（事務局）</li> <li>・ 空き家バンク制度に関すること</li> <li>・ 空家等の利活用に関すること（跡地を含む）</li> <li>・ 空家等所有者の意識の醸成に関すること（利活用）</li> <li>・ 空家等の実態の調査・把握・データベース化に関すること</li> </ul>
まちづくり防災課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等の防犯・防災対策に関すること</li> <li>・ 地域との連携した取組に関すること</li> </ul>
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等の長寿命化に関すること</li> <li>・ 空家等の危険判断に関すること</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等の所有者情報の提供に関すること</li> <li>・ 特定空家等にかかる固定資産税の賦課に関すること</li> </ul>
消防本部予防課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等の防火対策に関すること</li> </ul>
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政処分に関すること</li> </ul>

### (3) いちき串木野市空家等対策協議会の設置

#### ①設置の目的

市では、特措法第7条第1項の規定にもとづき、協議会を設置します。なお、この協議会においては、下記のことについて協議を行うこととします。

- 1) 空家等対策計画の実施に関すること
- 2) 特定空家等に該当するか否かの判断
- 3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針
- 4) 特定空家等に対する措置の方針
- 5) その他協議会において必要と認められること

#### ②協議会の構成

この協議会については、市長のほか、法務、不動産、建築、警察、地域の代表その他市長が必要と認める者をもって構成します。

役 職	所 属	役 割
会 長	いちき串木野市長	協議会の総括
会 員	鹿児島県弁護士会	相続に対する相談及び調査、財産の 所有権移転手続き等
	鹿児島県司法書士会	
	鹿児島地方法務局	
	(公)鹿児島県宅地建物取引業協会	所有者の空家等利活用相談 空き家バンクの連携等
	(公)鹿児島県建築士会	空家等の解体や改修及び対応等
	いちき串木野警察署	危機回避のための対応等
	いちき串木野市まちづくり連絡協議会	空家情報の提供 空家及びその跡地（空地）の利活用 の連携等

※協議会の事務局…政策課