

# 日置市 空家等対策計画

令和2年3月

日置市

# 目 次

---

## 第 1 章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的 . . . . . 1
2. 計画の位置づけ . . . . . 1

## 第 2 章 空家等の現状・課題

1. 空家等の現状 . . . . . 2
2. 空家等における課題 . . . . . 3

## 第 3 章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本方針 . . . . . 4
2. 計画の期間 . . . . . 6
3. 計画の成果目標等 . . . . . 6
4. 計画の対象 . . . . . 7
5. 空家等対策の実施体制 . . . . . 7
6. 空家等の調査 . . . . . 9

## 第 4 章 空家等対策の基本方針に基づく取組

1. 空家等の『活用』の推進 . . . . . 10
2. 空家等の『適正管理』・『予防』の推進 . . . . . 11
3. 特定空家等に対する措置等 . . . . . 12
4. 空家等に関する相談への対応 . . . . . 13

## 空家等対策の全体イメージ . . . . . 14

# 第 1 章 計画の趣旨

## 1. 計画策定の背景と目的

人口減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がされていない「空家等」が年々増加しており、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じており、今後、空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような中、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、平成27年5月には「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家等特措法」という。）が完全施行され、国においても本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。

空家等特措法においては、空家等の管理について、第一義的には空家等の所有者又は管理者が自らの責任によりの確な対応をすることを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図るとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが求められています。

これらの経緯を踏まえ、市民の生命、身体及び財産を保護することにより、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、空家等を利活用して、移住・定住につなげる取り組みの推進を目的として、空家等特措法に基づき、本計画を定めます。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、空家等特措法第6条の規定に基づき、国の基本指針に即して、本市の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的な方針として策定するものです。

また、既存計画である「第2次日置市総合計画」や「日置市まちづくり計画」、「日置市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「日置市都市計画マスタープラン」等の各種計画との連携・整合性を図ります。

## 第2章 空家等の現状・課題

### 1. 空家等の現状

本市の空き家の総数は、平成29年3月31日時点で2,956件で、居住可能件数は2,571件、居住不能件数は385件となっています。

利活用の取組は、平成29年4月に空き家バンク制度の運用を開始し、1年間の登録件数は61件（賃貸26件、売却35件）となっています。登録を行った方の66%は市外居住者であり、登録における問い合わせも市外居住者が多い傾向にあります。

なお、成約件数は21件（賃貸14件、売却7件）で、成約者の内、転入世帯は12件で、賃貸物件を探し求める市外居住者の問い合わせも多い状況もあり、定住施策における空き家利活用施策の役割は大きいと分析しています。しかしながら、長年放置されたままで、良好な状況にある賃貸空き家が少なく、所有者も高齢で、多額の改修を実施し、貸し出す決断が出来ず、結果として成約に結びつかない状況が見られます。

空き家改修事業については、平成28年度から実施しており、平成29年度の2か年で、延14件の利用実績があり、その内、空き家バンク登録物件が7件となっています。

また、居住不能の空き家は、所有者等が解体や適正な管理を行わず、老朽化が進むことにより、屋根材の飛散や倒壊の危険、害虫の発生、雑草の越境など、近隣住民等の生活環境に悪影響を及ぼすこととなります。

#### ■空き家の状況（平成29年3月31日時点）

空き家総数	内訳	
	居住可能件数	居住不可能件数
2,956件	2,571件	385件

#### ■空き家の利活用の状況（平成31年3月31日時点）

空き家バンク登録件数 93件

空き家バンク成約件数 41件

空き家改修事業を活用した件数（平成30年度実績） 15件

## 第2章 空家等の現状・課題

### 2. 空家等における課題

空家等に関する課題は、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題や、空家等が放置されることで近隣等に悪影響を与えるもの、所有者等の管理意識に関するものなど、多くのものがあります。

#### (1) 空家等の利活用

少子高齢化により人口減少が見込まれる中、今後、空家等は増加することが考えられます。現在、利活用されていない空家と、これから発生する空家の中で、利活用が可能なものを有効活用し、移住・定住の促進等、人口減少対策の一環として空家等対策を展開していく必要があります。そのためには、活用する所有者のリスクをどの程度軽減できるかが大きな課題で、さらなる空き家バンク登録推進と民間活力の誘引が必要となります。

#### (2) 近隣への悪影響

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

#### (3) 地域全体への悪影響

地域の生活道路や通学路に危険を及ぼすとともに、放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となる恐れがあります。また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

#### (4) 所有者等の管理意識の欠如

空家等は、相続等によりすべての人に関係する問題であり、また、個人の財産として、所有者等が管理するべきものですが、空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い傾向にあります。

相続や経済的事実等、各案件で原因は異なりますが、所有者等には適切に管理する責任があることを周知する必要があります。

## 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

### 1. 基本方針

本市では、空き家バンク制度を中心に、空き家を活用した移住・定住施策を展開しているところですが、賃借・購入ニーズに対して、空き家バンクの登録物件が不足している状況にあります。特に賃借ニーズは高く、良好な状態の賃貸空き家の登録を進める必要があります。

また、適正な管理がされていない空家等を原因としたさまざまな問題が発生しており、人口減少や所有者等の代替わりと相まって事案の増加、進行が予想されます。

このようなことから、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等を新たに発生させない取り組みとして、まずは、空き家を活用し、定住・移住につなげる取り組みを推進することが重要になるため、次の3つを空家等対策の基本方針として計画を運用します。

### 空家等対策の3つの基本方針

#### I 空家等の『活用』

空家等を活用して本市への定住促進につなげるという視点からも、空き家バンク制度等のさらなる周知・啓発等を行うとともに、所有者の活用意欲を促進するため官民一体となった制度の推進を図ります。

また、不動産流通の促進にも赴きをおき、民間活力の誘引と所有者の活用リスク低減を図ります。

#### II 空家等の『適正管理』

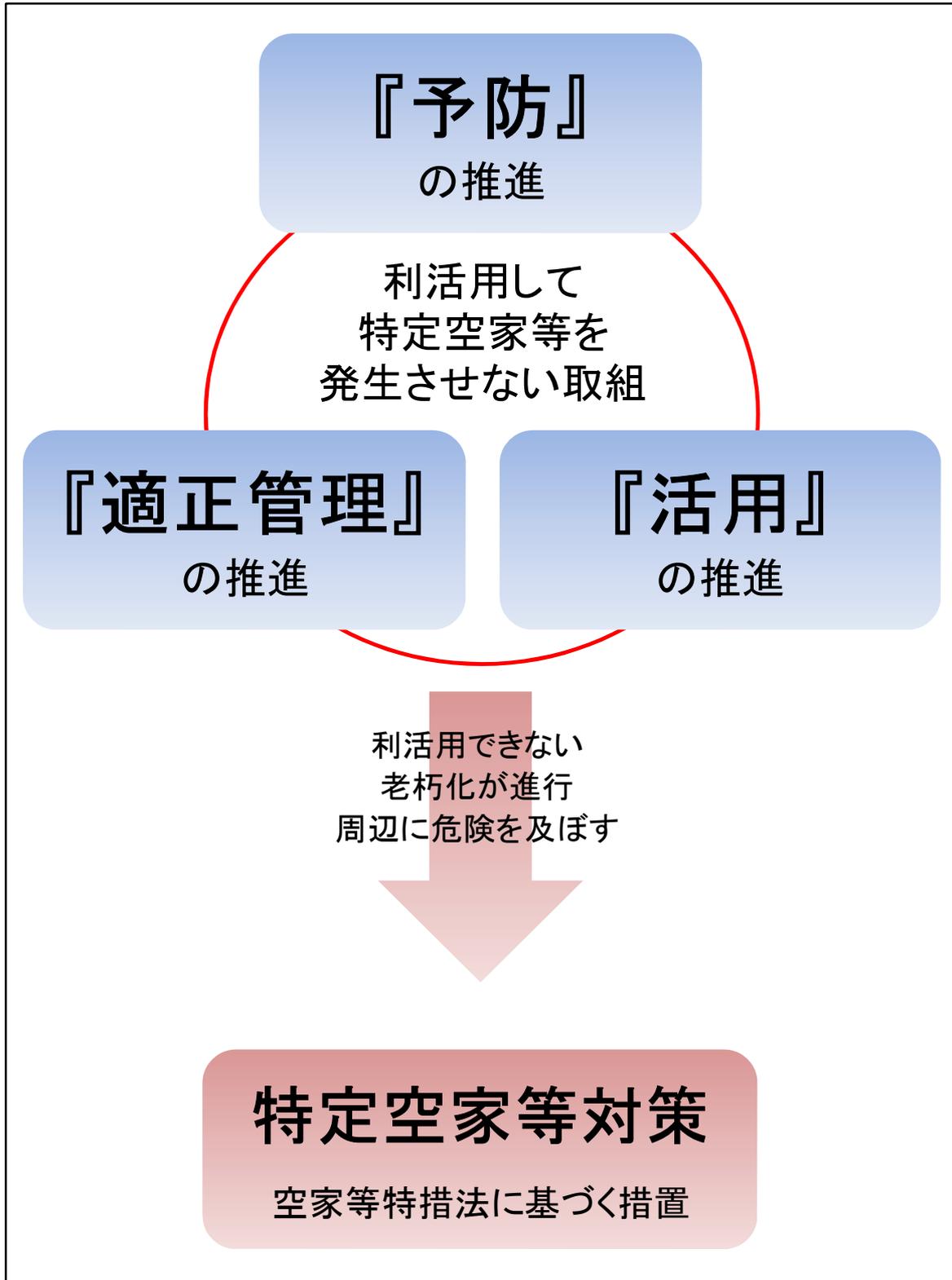
活用もできない空家等は、放置することで老朽化が進行し、地域住民等に危険を及ぼす恐れがあります。このため、所有者等に適正管理を周知・啓発するとともに、危険性が高くなる前に空家等を除却するよう促します。

#### III 空家等の『予防』

現在居住中の所有者等に対し、空家利活用の可能性や空家等から生じる問題点等を周知・啓発し、空家等を発生させない意識の醸成を図り、空家等の予防を推進します。

### 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

【基本方針のイメージ】



## 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

### 2. 計画の期間

本計画の期間は、令和2年度から令和6年度までの5年間とします。

### 3. 計画の成果目標等

空家等の対策については、持続的な取組が必要であり、中長期的な視点からの取り組みとともに、成果目標の進捗状況等を把握することが重要となります。本計画の実行にあたっては、既存計画との整合性を図る必要があることから、既存計画に定められた成果目標等を設定して、取り組みを進めることとします。

なお、取り組みの評価や、新たに生じた課題等を整理し、必要に応じて適切な見直しを行うこととします。

#### 【成果目標】

項目	基準値 (平成30年度)	目標値 (令和6年度)
空き家バンク新規登録件数	32件	200件
空き家新規成約件数	20件	100件
空き家改修事業活用件数	15件	100件
助言・指導等による空家等の除却	0件	5件

※目標値は令和6年度までの累計件数とする。

※除却件数は、市において助言・指導等を行ったものについて計上し、所有者独自の判断により除却を行った件数は含まない。

### 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

#### 4. 計画の対象

##### (1) 対象とする地区

空家等は、市内各所に点在するため、特定の区域は定めず、日置市全域を対象とします。

##### (2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家等特措法第2条第1項に規定する「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とします。

※「空家等」とは…（空家等特措法第2条第1項）

この法律において「空家等」とは、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又は管理するものを除く。

※「特定空家等」とは…（空家等特措法第2条第2項）

空家等のうち、以下の状態と認められるもの。

- ①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がある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- ③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
- ④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

#### 5. 空家等対策の実施体制

##### (1) 日置市空家等対策協議会

空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、市長を会長とする「日置市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を設置します。

また、本計画の作成及び変更や、特定空家等に対し、勧告、命令、行政代執行等の措置を行う場合は、あらかじめ、協議会の意見を聴くものとしてします。

##### 【協議会委員の組織体制】

区分	職名
日置市	市長
学識経験者	行政書士
学識経験者	宅地建物取引士
学識経験者	土地家屋調査士
学識経験者	建築士
学識経験者	NPO法人等
行政機関職員	消防長
行政機関職員	日置警察署長
地域住民	自治会長連絡協議会が推薦する者

### 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

#### (2) 庁内の組織体制

活用できる空家等を充実させるためには、さまざまな機会を通じて利活用の制度の周知・啓発が重要になります。また、空家等が地域へ及ぼす影響は、保安上危険な住宅・防犯・環境衛生・交通・景観など分野が横断的で多岐に渡ります。

このような課題は、関係課が連携して対策を実施する必要があるため、次に示す事項について、相互に協力し対応するとともに、空家等の場所や状態等によっては、その他の課とも協力し対応します。

#### 【組織体制】

関係課	役割（対応すべき事項）
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等対策計画の策定及び変更</li> <li>・ 空家等の相談対応（適正管理）</li> <li>・ 空家等の概要調査（空家等の所在、所有者等特定等）</li> <li>・ 空家等の適切な管理の促進</li> <li>・ 特定空家等に関する基準の作成</li> <li>・ 特定空家等に係る措置（助言、指導、勧告、命令、行政代執行等）</li> <li>・ 空家等対策協議会の開催、連絡調整等</li> </ul>
地域づくり課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 移住定住促進施策としての空家等の利活用（空き家バンク制度）</li> <li>・ 空家等の相談対応（活用）</li> <li>・ 空き家活用に関わる補助制度の運用</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等に係る固定資産税情報の提供</li> <li>・ 勧告した特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除</li> <li>・ 空き家バンク制度周知協力（固定資産税納付書送付と連動）</li> </ul>
建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市道の安全確保等</li> <li>・ 特定空家等に関する基準の作成に係る助言</li> <li>・ 空家等の損傷、腐食等の判定調査</li> <li>・ 住宅耐震に関する相談・助言及び補助制度の運用</li> </ul>
市民生活課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等が周辺的生活環境に与えている影響調査等</li> <li>・ 衛生上対策が必要な空家等に係る措置内容の検討</li> </ul>
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通学路の安全確保</li> <li>・ 児童及び生徒の危険防止</li> </ul>
消防本部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災上（特に火災）対策が必要な特定空家等の措置内容の検討</li> </ul>

### 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

#### (3) 地域との連携

空家等が増えることで地域に与える影響は、地域活力の低下や近隣等に危険性を及ぼすなどさまざまなものがあり、これらの問題は、地域と行政が連携・協力して解決を図る必要があります。

このようなことから、地域においては、空き家が発生した場合、近隣の方や地区公民館及び自治会から所有者等に空き家バンクへの登録を促してもらうとともに、市においても、それらの情報の提供を受け、所有者等に空き家バンクへの登録を促します。

また、倒壊等の恐れのある状態となっている空家等に関する情報についても、自治会から提供を受けるなどの連携を図り、迅速な対応を行うものとします。

#### (4) 民間団体との連携

早期に空き家情報を収集するため、水道事業者や電気事業者、ガス事業者等との協力体制の構築を検討する必要があります。

空き家を活用するには、専門的な知識が必要となるため、空き家バンクの運営に不動産業者等の専門事業者と協定を締結し相互連携による取り組みを進めます。空家等の活用や除却の推進のため、協定を締結した金融機関との連携による優遇融資制度の活用及び空家等のリフォームや除却を促します。

### 6. 空家等の調査

平成28年度に市内全域を対象とする実態調査を行ったところであり、今後、必要に応じて実施していくものとします。

また、空家等のデータベースは、自治会や市民等からの情報提供や、総務課の調査等により、随時更新を行い、それらの結果をデータベースとして整備します。

## 第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

### 1. 空家等の『活用』の推進

空家等の活用は、現在、取り組んでいる制度を所有者等に知ってもらい空き家を活用する意義・可能性を理解してもらうことが重要になります。

これまでも、さまざまな機会等を利用し、チラシを配布するなど、制度等の周知・啓発を行ってきましたが、これまで以上に積極的な情報提供や啓発活動を行い、所有者のリスク軽減を図る制度構築を行いつつ、空き家バンクへの登録物件の充実を図ります。なお、移住・定住施策の視点では、良好な賃貸物件の登録充実が重要であり、民間活力の誘引も視野に入れ、制度設計を行うこととします。

#### (1) 空き家バンク事業

空き家の活用による移住・定住促進を図るため、登録された空き家を市ホームページで情報発信します。個人間での取引ではトラブルの危険性を多く含んでいるため、市は（公社）鹿児島県宅地建物取引業協会と協定を締結し物件の紹介及び媒介を依頼します。

なお、家財道具処分やさまざまな問題解決を図り、登録への道筋をたてるため、専門業者・団体との協定締結も行い、関係団体と一体となった相談体制を構築します。

#### (2) 空き家改修事業

空き家の有効活用による移住・定住促進を図ることを目的に、所有者または利用者が、空き家の機能向上のための改修を行う場合に補助金を交付します。

#### (3) 空き家家財道具等処分事業

空き家利活用の壁となる残された家財道具。この家財道具処分の支援を行うことを目的に、協定業者に対し補助金を交付します。処分する所有者等には、補助金分は差し引かれ精算する方式を採用しており、手続きの簡略化が図られています。

## 第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

### (4) 空き家バンク成約促進事業

空き家バンクに登録された低価格賃貸物件は、良好な状態である場合が少なく、反面、価格の面から注目を集め、利用希望者からの内覧が多いため、担当する不動産業者の負担が増大する傾向にあります。担当する不動産業者の負担軽減と活動経費の支援を目的とし、補助金を交付します。

### (5) 空き家を活用した滞在場所の整備

移住希望者の多くが興味を持っている空き家。この空き家を活用し、お試し住宅として整備することにより、空き家を活用したいなどの願望を刺激し、もって移住促進を図ることとします。

## 2. 空家等の『適正管理』・『予防』の推進

今後も人口減少等により空家等の増加が予想されることから、現在居住中の所有者等に、利活用の制度や空家等の諸問題を周知・啓発し、空家等の発生予防や適正管理に努めてもらう必要があります。

このことから、市報やホームページ等を活用して周知・啓発を行うとともに、庁内関係課や関係団体等と連携し、チラシを配布するなど、積極的な情報提供や啓発活動を行い、空家等の予防・適正管理の推進に取り組みます。

### (1) 適正管理の推進

老朽化や破損状況の悪化が進行する前に、所有者等に対して適正管理の必要性を周知・啓発し、利活用につなげるとともに、管理不全状態に陥ることを予防します。

### (2) 除却の推進

修繕等を行っても改善できない空家等については、老朽化等により隣家や地域等に危険を及ぼす前に除却するよう促します。

## 第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

### (3) 空き家化の予防に対する意識の醸成

空家等を発生させない意識の醸成を図るため、空家等の利活用の制度や空家等がもたらす周辺住民等の生活環境への悪影響などの諸問題を所有者等に周知・啓発し、新たな空家等の発生を予防します。

### (4) 住宅基本性能の向上

現在住んでいる住宅で安全に安心して住み続けるため、また、次世代に有効活用されることにより空家等の発生を予防するためには、空家等になる前から耐震化や水洗トイレの設置などの住宅の良質化が重要となることから、各種補助金制度を活用した住宅の耐震化等を促進します。

### (5) 相続対策

現在の住まいを相続等により次世代へ円滑に継承することの重要性や意義を周知・啓発し、将来における空家等の発生を予防します。

## 3. 特定空家等に対する措置等

### (1) 基本的方針

管理不全の空家等が発生した場合は、空家等特措法に基づき、必要な措置を講じます。このうち、危険性の高いものについては、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、空家等の所有者等に対し、生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

また、指導等を行っても所有者等での除却が進まない危険性の高い特定空家等については、危険排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討をしたうえで、行政代執行による解決を図ることとします。

なお、空家等特措法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

## 第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

### (2) 特定空家等の判断基準及び認定

特定空家等については、空家等の物的状態のみならず、その立地状況から、周辺の建築物や通行人に対して悪影響をもたらす恐れがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案する必要があります。

そのため、特定空家等の判定については、市で作成した基準に基づき、総合的に判断し、市長が認定します。

### (3) 緊急安全措置

特定空家等の倒壊、崩落等により、生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認められるときは、必要な最小限度の措置を行うことができます。

### (4) 特定空家等の除却に対する支援

空家等の所有者等が、老朽化して倒壊などの恐れがある特定空家等を除却する際は、その除却に係る費用の一部を支援します。

## 4. 空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談は、「利活用」と「適正管理」の二つの窓口に分けて対応します。

特に、空家等の利活用の観点から、所有者等の転出・死亡・入院等により空き家が発生した時点で、利活用等の相談を受ける体制を関係課と連携して構築し、早期に空き家バンクへの登録を促します。

また、管理不全の空家等の相談内容は多岐にわたることから、庁内の関係課、協議会及び関係団体と連携・相談し、対応するとともに、対応内容については、経過等について記録し、関係課で共有します。

### 【相談窓口】

- 利活用：地域づくり課 定住促進係
- 適正管理：総務課 防災係

# 【空家等対策の全体イメージ】

