

第2章 対策事例の紹介

この章では、「法に基づく対応」「調査」「条例」「情報提供」「活用」「除却」「管理」の7つに分けて、具体的な対策事例を紹介します。また、市町村に寄せられる空き家相談事例、空き家対策に関連する制度やその活用事例を紹介します。

■空き家問題における対応のインデックス

| 空き家問題への対応 | 対策事例 |
|--|-----------|
| 空家等対策計画の策定について知りたい。 | 【法に基づく対応】 |
| 法7条に基づく協議会の組織について知りたい。 | |
| 空き家実態調査方法が知りたい。 | 【調査】 |
| 空き家問題を引き起こすような危険度の高い家を把握するための調査方法を知りたい。 | |
| 住民へ空き家に関する行政の方針を周知し、管理不全の空き家の所有者等に対する指導等を円滑に進めたい。 | 【条例】 |
| 空き家の管理不全により良好な景観や生活環境等が阻害されることを防止するための対策等について、空き家管理条例の制定等を行いたい。 | |
| 地域住民の空き家に対する問題意識を高めたい。 | 【情報提供】 |
| 住民意識の醸成を図り、地域住民と協働していきたい。 | |
| 空き家所有者等や空き家を探している売買や賃貸を考えている方に不動産情報を提供したい。 | 【活用】 |
| 郊外の住宅団地において、地域のニーズを把握し、情報提供や相談体制を整え、空き家の流通や活用を促進したい。 | |
| 市町村外から移住を希望する相談者へ住宅を確保できるよう、行政で空き家の物件情報を公表し、仲介支援を行うことで定住促進を図りたい。 | |
| 地域の活性化を図るため、空き家を利用した交流施設等を整備し、地域を活性化させたい。 | |
| 歴史的な街なみがあるのに、老朽化した空き家が景観を悪化させているので、修景整備によって、地域にゆとりと潤いを取り戻したい。 | |
| 空き家の増加により地域のコミュニティが衰退しているので、空き家を取得し、定住希望世帯を対象にその改修費の一部を支援したい。 | |
| 住宅確保が難しい高齢者等（住宅確保要配慮者）の世帯向けに空き家を活用したいので、改修等にかかる費用の一部を支援したい。 | |
| 不良な住宅があっても、所有者等が除却費を捻出できずに放置されているので、除却費用の一部を支援したい。 | 【除却】 |
| 住宅が密集した地区で建替えが進まず、老朽化した空き家が増えているので、空き家の除却とその後の利活用により住環境や防災機能を向上させたい。 | |
| 空き家の管理不全により良好な景観や生活環境等が阻害されることを防止するための対策等について、交付金等を活用した除去の実施を支援したい。 | |
| 空き家を有効的に活用したい。 | 【管理】 |
| 老朽化した空き家が景観を悪化させているので、定期的な管理を行い、景観整備を図りたい。 | |

1 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく対応

(1) 空家等対策計画

空家等対策計画については、法第6条において、「市町村は、その区域内で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、基本指針に則して、空家等に関する対策についての計画を定めることができる。」と規定されています。市町村による空家等対策計画の策定は義務ではありませんが、同法第5条による基本指針では、「空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を定めることが望ましい。」とされ、多様に渡る空き家問題の対策に取り組んでいくためには、例えば、計画期間内に重点的に対策を行う施策や地区を計画に定めるなど、各市町村の実状に応じた空家等対策方針を住民に周知する観点から、計画を策定することが望ましいとされています。

また、計画を定めるに当たっては、市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要とされています。

法第6条第2項では、空家等対策計画には次の項目を定めなければならないとされています。

- 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指針
- 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の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（法第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。）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

空家等対策計画の作成や計画に関する事項については、基本指針にも示されているところです。本県内では、平成28年3月末現在で薩摩川内市が計画策定済となっており、今後も、ほとんどの市町村で計画策定を予定しています。

ここでは、薩摩川内市が平成28年3月に策定した「空家等対策計画」を参考に掲載します。

薩摩川内市空家等対策計画

平成28年3月

第1章 計画の概要

1 背景

(1) 計画策定の背景

近年、急激に進行する少子高齢化社会や都市部への人口移動等、社会構造のニーズや変化に伴い、全国的に空家が増加し、空家が及ぼす影響は多岐にわたり、大きな社会問題として顕在化してきている。

とりわけ、空家になったにもかかわらず適切な管理が行われずそのまま放置されている状態の空家は、老朽化等による倒壊や放火などによる火災、不法投棄による公衆衛生の悪化など、防災・防犯・安全・環境・景観保全等の面で市民生活に悪影響を及ぼすことが懸念されており、早急な解決が求められている。

このようなことから、国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年2月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家等特別措置法」という。）を施行し、空家等について、各自治体に立入調査等の権限を付与し、所有者に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることを定めた。

また、本市においても、市民等の生命、身体又は財産の保護及び生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、もって安全・安心なまちづくりを推進するために、平成27年9月30日に「薩摩川内市空家等対策の推進に関する条例」（以下「空家等対策条例」という。）を施行したところである。

これらの経緯を踏まえ、空家等の適性管理や利活用の促進等の対策を総合的に推進するために本市が取り組むべき対策の方向性等を明確に示すことを目的として「空家等特別措置法」及び「空家等対策条例」に基づき、薩摩川内市空家等対策計画を策定する。

(2) 本市の空家件数の現状（出典：建築住宅課による平成23年度～24年度の調査より）

空き家・廃屋状況(単位:戸)

H24.8.1現在

| | | 全体棟数 | 空き家 | 空き家/全体 | 廃屋 | 廃屋/空き家 | 廃屋/全体 |
|-----|-----|--------|-------|--------|-----|--------|-------|
| 本土分 | 川内 | 47,088 | 2,275 | 4.8% | 554 | 24% | 1.2% |
| | 樋脇 | 7,524 | 315 | 4.2% | 62 | 20% | 0.8% |
| | 入来 | 5,292 | 256 | 4.8% | 39 | 15% | 0.7% |
| | 東郷 | 5,839 | 365 | 6.3% | 71 | 19% | 1.2% |
| | 祁答院 | 4,302 | 354 | 8.2% | 81 | 23% | 1.9% |
| 甌島分 | 里 | 1,348 | 34 | 2.5% | 15 | 44% | 1.1% |
| | 上甌 | 1,468 | 234 | 15.9% | 38 | 16% | 2.6% |
| | 下甌 | 2,315 | 493 | 21.3% | 110 | 22% | 4.8% |
| | 鹿島 | 490 | 150 | 30.6% | 9 | 6% | 1.8% |
| 計 | | 75,666 | 4,476 | 5.9% | 979 | 22% | 1.3% |

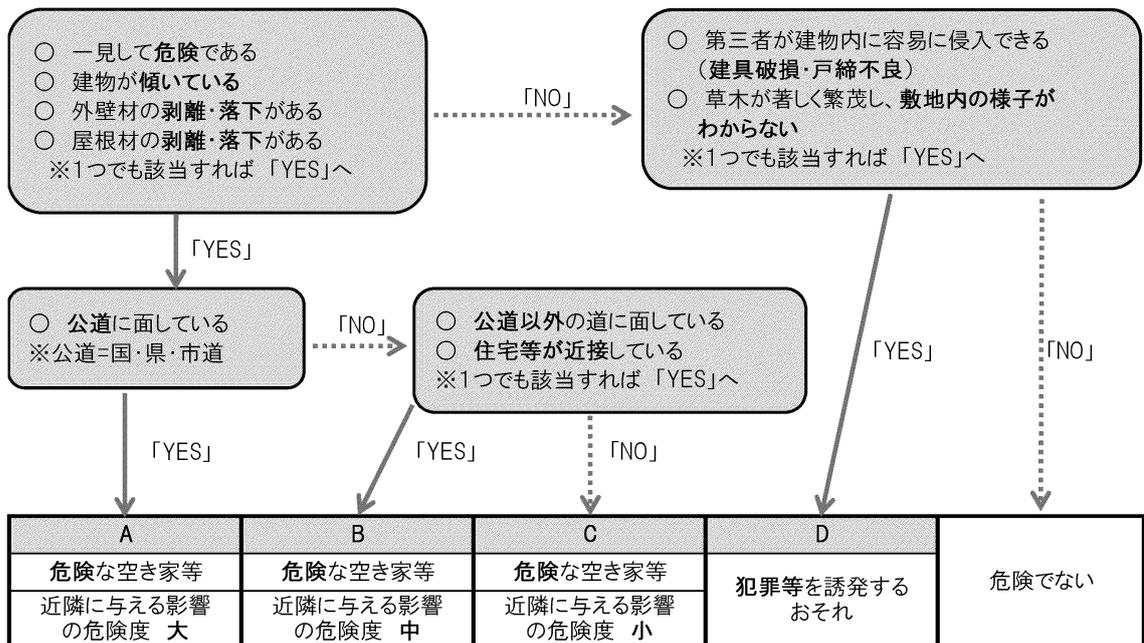
H26.1.1

(3) 本市の廃屋件数の現状（出典：建築住宅課による平成23年度～24年度の調査より）

| | 全体棟数 | 空き家 (空家/全体) | A判定 | B判定 | C判定 | D判定 | 合計 (廃屋/全体) |
|-----------|---------------|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------------|
| 川内地区 | 47,088 | 2,275(4.8%) | 99 | 86 | 155 | 214 | 554(1.2%) |
| 樋脇地区 | 7,524 | 315(4.2%) | 8 | 17 | 21 | 16 | 62(0.8%) |
| 入来地区 | 5,292 | 256(4.8%) | 10 | 3 | 9 | 17 | 39(0.7%) |
| 東郷地区 | 5,839 | 365(6.3%) | 13 | 14 | 16 | 28 | 71(1.2%) |
| 祁答院地区 | 4,302 | 354(8.2%) | 19 | 12 | 20 | 30 | 81(1.9%) |
| 里地区 | 1,348 | 34(2.5%) | 10 | 0 | 1 | 4 | 15(1.1%) |
| 上甌地区 | 1,468 | 234(15.9%) | 12 | 14 | 0 | 12 | 38(2.5%) |
| 下甌地区 | 2,315 | 493(21.3%) | 19 | 47 | 18 | 26 | 110(4.8%) |
| 鹿島地区 | 490 | 150(30.6%) | 6 | 0 | 0 | 3 | 9(1.8%) |
| 合計 | 75,666 | 4,476 (5.9%) | 196 | 193 | 240 | 350 | 979(1.3%) |

※ 地区災害対策調査員の予備調査を踏まえた、外観危険度（倒壊等）調査結果

○ 判定に関するフローチャート



※ 本調査の危険度の判定基準と、特定空き家等の判断基準は異なるため、再度調査する必要がある。

2 計画の位置づけ

この「薩摩川内市空き家等対策計画」（以下「空き家等対策計画」という。）は、空き家等特別措置法第6条の規定に基づき、地域社会の健全な維持のため、空き家等に関する問題について本市が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、本市空き家等対策の基礎となるものである。

3 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、平成28年4月から平成33年3月までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとする。

4 対象地区

空家等対策計画の対象地区は市内全域とする。

5 対象とする空家の種類

空家等対策計画の対象とする空家の種類は、空家等特別措置法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とする。

なお、市民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等の観点から、特定空家等について優先して対策を講じるものとする。

(1) 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。

(2) 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、その他周辺的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をいう。

6 今後の空家対策の基本的な指針

(1) 安全・安心が守られ、災害に強いまちづくり

特定空家等は、火災発生など地域住民への危険性が懸念されるため、空家等の適切な管理を推進し、除去を推進することにより、市民が安全・安心に暮らし、災害に強いまちづくりを目指す。

(2) 良好な環境で快適に暮らせるまちづくり

特定空家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、その発生を未然に防止することで良好な住環境を維持し、市民が快適に暮らせるまちづくりを目指す。

(3) 空家等の有効活用による活気のあるまちづくり

市が空家等の情報を管理し、相談体制を整備することにより、適切な管理、利活用の促進等につなげ、活気あるまちづくりを目指す。なお、薩摩川内市伝統的建造物群保存条例（以下、「保存条例」）に基づく伝統的建造物群保存地区内の空家等については同条例を優先する。

7 計画の工程

| 平成28年度 | 平成29年度 | 平成30年度 | 平成31年度 | 平成32年度 |
|---|--------|--------|--------|--------|
|  | | | | |
| <p>■ 空家等の相談に対する対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災安全課内が総合窓口となり、空家等の相談に対応する。相談の内容に応じて、関係課への案内、調査を行い、特定空家等と判断された空家等から助言・指導等の措置を講じる。 | | | | |
| <p>■ 市内の空家一斉調査</p> | | | | |
| <p>■ 空家等データベースの作成準備</p> | | | | |
| <p>■ 空家等データベースの作成と運用</p> <ul style="list-style-type: none"> 調査により、空家等データベースを作成し、特定空家等と判断された空家等から助言・指導等の措置を講じる。 | | | | |
| <p>■ 空家等に関する補助事業の周知</p> <ul style="list-style-type: none"> 広報紙や市ホームページ等で本市の空家等に関する補助事業を周知する。 <ul style="list-style-type: none"> 薩摩川内市空き家改修支援事業 薩摩川内市危険廃屋等解体撤去促進事業 薩摩川内市空き家情報登録制度 | | | | |
| <p>■ 空家等の所有者意識の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> リーフレット等を活用し、意識啓発を図る。 広報紙や市ホームページ等で空家等に関する記事を掲載する。 | | | | |

| 平成28年度 | 平成29年度 | 平成30年度 | 平成31年度 | 平成32年度 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| 安全・安心が守られ、災害に強いまちづくり | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 補助事業の活用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 相談の内容に応じて、建築住宅課の薩摩川内市危険廃屋等解体撤去促進事業を活用し、空家等の減少を図る。 | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 空家等の見回り <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区コミュニティ協議会、自治会及び消防団との連携、防犯パトロール等で、空家等についての状況を把握し、地域の防火・防犯に努める。 | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 緊急安全措置 <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等に対する措置のほかに、緊急性のある空家等に関しては、消防局と連携し、必要最小限の対処をする。 | | | | |
| 良好な環境で快適に暮らせるまちづくり | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 環境の改善 <ul style="list-style-type: none"> ・ 薩摩川内市環境美化推進条例に基づき、雑草繁茂等周辺環境への悪影響を与えらると思われる事案について、土地の占有者等に対して連絡等を行う。 | | | | |
| 空家等の有効活用による活気のあるまちづくり | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 補助事業の活用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 相談の内容に応じて、企画政策課の薩摩川内市空き家改修支援事業や薩摩川内市空き家情報登録制度を活用し、空家等の利活用を図る。 | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 空家等を活用した定住促進の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等を活用した、定住促進についての相談体制を整備する。 | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 入来麓伝統的建造物群保存地区の保全 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等になり得る伝統的建造物について、保全と利活用を目的とした相談体制を整備する。 | | | | |

第2章 空家等の調査

1 趣旨

市民からの情報提供や、市の調査により作成したデータベースを基に把握した管理不全な状態にある空家等に立入調査を行うとともに、助言・指導等により所有者等に自らの責任において適正な維持管理を促すため、所有者等を確認するための調査を行う。

2 立入調査

- (1) 管理不全な状態にある空家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を行う。
- (2) 所有者等に質問し、必要な報告を求める。

3 所有者等の確認

- (1) 当該空家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行う。
- (2) 登記情報等で、事実確認を行う。
- (3) 所有者が死亡し、相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行う。
- (4) 調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確定する。

4 所有者等が確認できない場合

(1) 未登記の空家等

ア 所有者等確認のため、空家等特別措置法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報を共有し、所有者等の確認を行う。

イ 固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、所有者不明の空家等と判断する。ただし、その場合においても、継続して所有者等を特定するよう努める。

(2) 所有者不存在の確認

ア 法定相続人が相続放棄した場合、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報を共有し、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認する。

イ 固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会する。

ウ 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在の空家等とする。

エ これらの方法で確認できない場合は、所有者不明の空家等と判断する。ただし、その場合においても、継続して所有者等を特定するよう努める。

(3) 所有者行方不明の確認

所有者確認のため該当者に送付した郵便が返送された場合は、所有者不明の空家等と判断する。ただし、その場合においても、継続して所有者等を特定するよう努める。

第3章 空家等の適切な管理の促進

1 趣旨

市は、個人の財産である空家等の管理について、所有者等が自ら行うことが原則であることへの理解を改めて促し、空家等が管理不全な状態になることを未然に防止するための対策を進めていくものとする。

2 相談体制の整備

市は、空家等に関する相談窓口を防災安全課内に設置し、相談には同課危機管理グループ職員が適切に対処する。

(1) 職員のスキルアップ

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、国、鹿児島県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に積極的に参加することにより、担当職員のスキルアップを図る。

(2) 鹿児島県、薩摩川内市空家等対策協議会及びその他関係機関との連携

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、対応が困難な事例等については、県、薩摩川内市空家等対策協議会（以下「空家協議会」という。）及びその他関係機関と連携し対応する。

3 所有者等の意識の向上

市は、特定空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等の意識の向上に努める。

(1) 所有者等への意識啓発

市は、リーフレットやチラシ、広報紙及び市ホームページ等を通じて、空家等の管理について所有者等への意識啓発に努める。

(2) 情報提供による支援

市は、リーフレットやチラシ、広報紙及び市ホームページ等を通じて、「空家等特別措置法」及び「空家等対策条例」を周知し、空家の所有者等に対し、市が実施している「薩摩川内市空き家改修支援事業補助金」及び「薩摩川内市危険廃屋等解体撤去促進事業補助金」についての情報提供を行う。

第4章 特定空家等に対する措置及びその他の対処

1 趣旨

市は、空家等について、必要な措置を講じることによって、市内の防災・防犯・安全・環境・景観保全等の維持に努めるものとする。

2 措置の対象

市は、市内の空家等のうち地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等のため、特定空家等から優先して措置を行うものとする。措置については、「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（ガイドライン）に基づき、実施するものとする。また、措置を講ずるか否かについて、学識経験者等の意見が必要とされる場合は、空家協議会と協議する。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- エ 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

※ 上記ア～エの具体的な判断基準は、別紙『特定空家等に関する具体的な判断基準（「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（ガイドライン）（平成27年5月26日国土交通省公表）抜粋）』とする。

(2) 「措置の対象」の判断の参考となる基準

- ア 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- イ 悪影響の程度と危険性の切迫性

3 措置の実施

(1) 助言・指導

市長は、空家等特別措置法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行う。

(2) 勧告

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、空家等特別措置法第14条第2項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行う。

(3) 命令

ア 市長は、勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると認めるときは、空家等特別措置法第14条第3項の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じる。

イ 命令を実施する場合においては、空家等特別措置法第14条第4項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える。

(4) 行政代執行

ア 市長は、命令を行っても改善が見られない場合は、空家等特別措置法第14条第9項の規定に基づき、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該空家等の除却等必要な措置を講ずる。

イ この措置に要した費用については、当該所有者等に請求する。

4 所有者不明の特定空家等について

市長は、過失がなく、所有者等を確認できない所有者不明の特定空家等について、空家等特別措置法第14条第10項により、代執行を行うことができる。これにより代執行を行う場合、事前の公告等を行う。

5 税制上の措置について

市は、本章で掲げる「勧告」の対象となった特定空家等については、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置から除外されることを留意し、所有者等に対して周知するものとする。

○ 住宅用地の特例措置とは

住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、税負担を軽減する特例措置があり、固定資産税が軽減される。

6 その他

市は、本章で掲げる措置のほか必要な対処については、空家協議会と協議したうえで実施するものとする。

なお、災害時等緊急の場合は、空家等対策条例第7条により、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置をとることができる。

第5章 空家等及び空家等の跡地の活用の促進

1 趣旨

市は、市内の特定空家等の解体により空家等の解消に努めるとともに、有効活用を促進していくための方策を検討する。

2 利活用可能な空家等の情報提供と利活用

市は、空家バンク事業を実施することにより、定住促進等につなげていくものとする。

また、空家バンク事業を活用した空家等の利活用について、関係機関と連携し協議していく。

○ 本市の空家バンク事業とは

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する転入希望者に紹介する制度で、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

3 補助金の活用促進

市は、「薩摩川内市空き家改修支援事業補助金」について、情報提供等を積極的に行うことで活用を促すことにより、空家等の解消に努める。

4 地域交流、地域活性化の拠点としての利活用

市は、空家を地域交流及び地域活性化の拠点として利活用する方策について、関係機関等と協議を行う。

5 空家等の跡地の情報提供と利活用

市は、空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの利活用に関する方策について、関係機関等と協議を行う。

第6章 空家等対策の実施体制

1 庁内の組織体制及び役割

| 主管課名 | 役割 |
|-------------------------|---|
| 企画政策課 コミュニティ課 文化課 | 空家等の活用促進、有効活用 |
| 税務課 | 空家等特別措置法第10条第1項の規定に基づいた固定資産税台帳等の関係課への提供（他市町村への照会事務含む） |
| 消防局 | 災害予防対策及び災害時の応急措置（緊急応急措置） |
| 環境課 | 薩摩川内市環境美化推進条例に基づいた土地の占有者等に対する連絡等 |
| 建築住宅課 | 空家等の調査 |
| | 空家等に関するデータベースの整備 |
| | 特定空家等の判断 |
| | 措置及び対処の実施 |
| 防災安全課 | 空家等に関する総合窓口 |
| | 空家等の適切な管理の促進 |
| | 空家協議会及びその他関係機関との連絡、調整 |
| | 災害対策及び災害時の応急措置等 |
| | 防犯、防災に関する事項 |
| | 道路交通安全確保等 |
| | その他の施策全般 |

※ 関係各課で連携し対応を行うものとする。

2 協議会

(1) 趣旨

市は、空家等特別措置法第7条第1項の規定に基づき、市協議会を設置する。

(2) 所掌事務

市協議会では、下記の協議を行うものとする。

- ア 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議
- イ 空家等の適正な管理に関する事項についての協議

(3) 構成

市協議会の構成については、市長のほか、地域住民代表、学識経験者計9人以内とする。

3 関係機関との連携

- (1) 弁護士会・司法書士会・土地家屋調査士会・行政書士会
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- (2) 宅地建物取引業協会
所有者の空家等利活用相談、空家バンクの充実等
- (3) 建築士会
空家等の解体や改修の相談及び対応等
- (4) 警察
危険回避のための対応等
- (5) 地区コミュニティ協議会・自治会
空家情報の提供及びその跡地（空地）の利活用等

別紙・資料編（略）

(2) 法7条に基づく協議会

法第7条において、「市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる。」と規定されています。市町村による同条に基づく協議会の組織は義務ではありませんが、協議会を設けることで、地域の実情をくみ取ることや専門性、公平性が高められ、地域を挙げて空き家対策に取り組むことが期待されます。また、法第5条による基本指針では、「協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②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、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行う場として活用することも考えられる。」とされています。

なお、ここでは協議会を設置している霧島市の事例を掲載します。

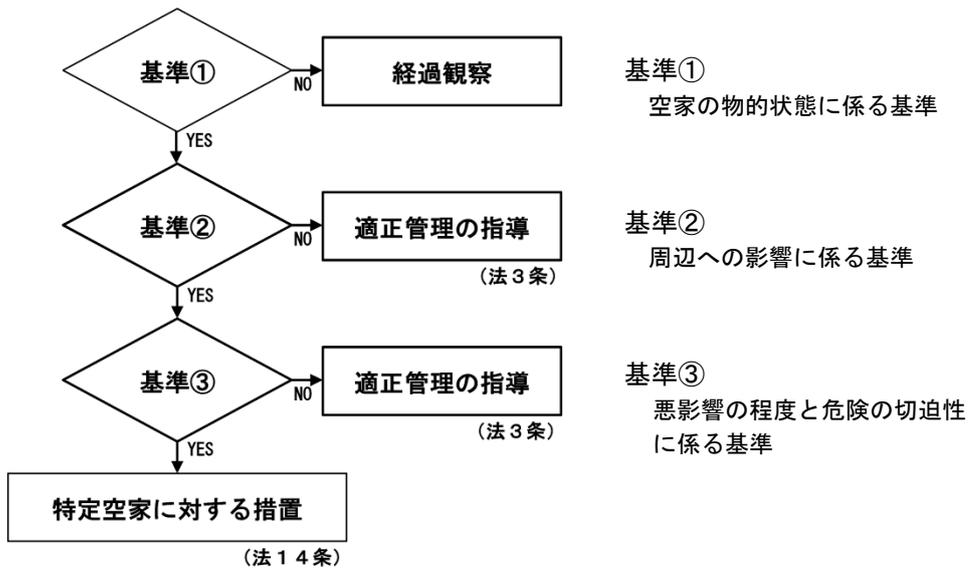
| | | |
|-------|---|---|
| 市町村名 | 霧島市 | 協議会設置 |
| 事業名 | 空家特措法第7条に基づく協議会の設置 | |
| 事業の目的 | 空家特措法に基づく空家等対策計画の作成等に関する協議を行う | |
| 概 要 | <p>空家対策を総合的・計画的に実施するため、有識者等からの幅広い意見を反映させた、透明性、客観性のある空家対策のために「霧島市空家等対策協議会」を設置した。特定空家等に対して、法14条第2項の勧告を行う前に、協議会で協議することとしている。また、協議会における検討事項の協議や、空家等対策に関する情報共有を図るための庁内組織として、「霧島市空家等対策庁内連絡会」を設置した。</p> <p style="text-align: center;">霧島市空家等対策協議会の位置づけ</p> | |
| | 備 考 | <p>■ URL ■ 担当課 建設部建築指導課 TEL:0995-64-0954</p> |

| | | |
|------|------------|------------------|
| 市町村名 | 霧島市 | 特定空家等判断基準 |
| 取組名 | 特定空家等の判断基準 | |

事業の目的 特定空家等の判断基準を定めることで、円滑な指導等を実施する。

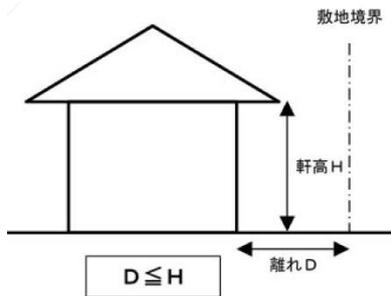
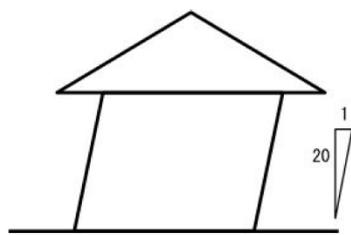
空家特措法第2条第2項による「特定空家等」は、保安上危険、衛生上有害・景観阻害・その他の4項目が示されているが、本市ではこのうち保安上危険の状態について、判断基準を定めた。

1 判断の流れ



概要

- 基準①** 1/20超の傾斜
又は 不良度評点100点以上(※)
- 基準②** 敷地境界（道路境界，隣地境界）
までの離れが軒高以下



基準③ 次の3指標のいずれかに該当

| | |
|---------------------|--------------|
| 指標Ⅰ：空家の物的状態 | ① 傾斜1/20超 |
| | ② ぐらつきがある |
| 指標Ⅱ：周囲の状況（基準②の影響範囲） | ③ 公道 |
| | ④ 人家密集地 |
| | ⑤ 通行量が多い |
| | ⑥ 通学路がある |
| 指標Ⅲ：立地場所 | ⑦ 重点対象地区内に立地 |

(※) 不良度評点の判断 (木造)

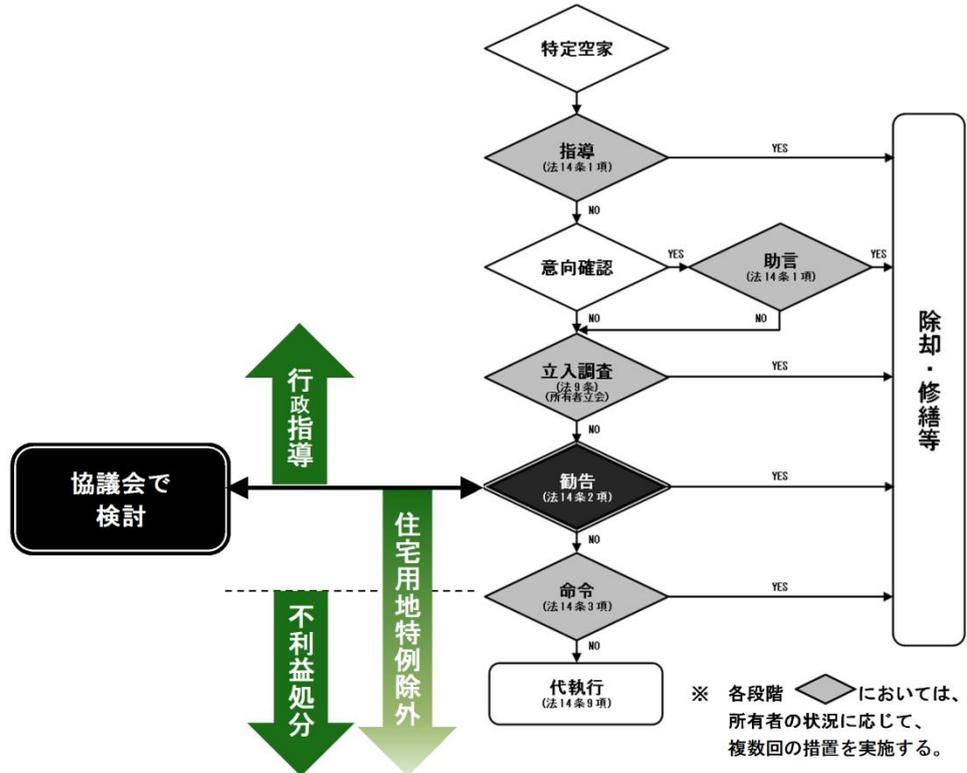
| 評定区分 | 評定項目 | 評定内容 | 評点 | 最高評点 | | |
|----------------|------------------|---|---------------------------|------|----|----|
| 1 構造一般の程度 | (1)基礎 | イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの | 10 | 50 | | |
| | | ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの | 20 | | | |
| | (2)柱 | 構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの | 20 | | | |
| | (3)外壁又は界壁 | 外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの | 25 | | | |
| | (4)床 | 主要な居室の床の高さが45センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの | 10 | | | |
| | (5)天井 | 主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの | 10 | | | |
| 2 構造の腐朽又は破壊の程度 | (1)床 | イ 根太落ちがあるもの | 10 | 100 | | |
| | | ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの | 15 | | | |
| | (2)基礎、土台、柱又ははり | イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破壊しているもの等小修理を要するもの | 25 | | | |
| | | ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破壊しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破壊があるもの等大修理を要するもの | 50 | | | |
| | | ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破壊又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの | 100 | | | |
| | (3)外壁又は界壁 | イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥はく落、腐朽又は破壊により、下地の露出しているもの | 15 | | | |
| | | ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥はく落、腐朽又は破壊により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの | 25 | | | |
| | (4)屋根 | イ 屋根ぶき材料の一部に剥はく落又はずれがあり、雨もりのあるもの | 15 | | | |
| | | ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの | 25 | | | |
| | | ハ 屋根が著しく変形したもの | 50 | | | |
| | 3 防火上又は避難上の構造の程度 | (1)外壁 | イ 延焼のおそれのある外壁があるもの | | 10 | 50 |
| | | | ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの | | 20 | |
| (2)防火壁、界壁等 | | イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの | 10 | | | |
| | | ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの | 20 | | | |
| (3)屋根 | | 屋根が可燃性材料でふかれているもの | 10 | | | |
| (4)廊下、階段等 | | イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの | 10 | | | |
| | | ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの | 20 | | | |

(備考) 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に必ずる各評点のうち最も高い評点とする。

2 対象地区

- 空家対策の対象地区 霧島市全域
- 重点対象地区 人口集中地区 (D I D地区)
国立公園 (自然公園区域)
霧島市景観計画における育成地区 (候補地含む)

3 特定空家等に対する指導の流れ



特定空家判定シート

| | | |
|-------------|-------|--|
| 基本情報 | 所在地 | |
| | 規模構造 | |
| | 現地調査日 | |
| | 調査員 | |

基準①： 1 / 20 超の傾斜 または 不良度評点 100 点以上 ✕

■傾斜 (1/20=2.8624°) 実測値(度数)

■不良度評点(木造の場合)

| 評定区分 | 評定項目 | 評定内容 | 評点 | 最高評点 | 評点 |
|------------------|----------------|--|-----|------|----|
| | | | 該当○ | | |
| 1 構造一般の程度 | (1)基礎 | イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの | 10 | 50 | 0 |
| | | ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの | 20 | | |
| | (2)柱 | 構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの | 20 | | |
| | (3)外壁又は界壁 | 外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの | 25 | | |
| | (4)床 | 主要な居室の床の高さが45センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの | 10 | | |
| | (5)天井 | 主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの | 10 | | |
| | (6)開口部 | 主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの | 10 | | |
| 2 構造の腐朽又は破損の程度 | (1)床 | イ 根太落ちがあるもの | 10 | 100 | 0 |
| | | ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの | 15 | | |
| | (2)基礎、土台、柱又ははり | イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの | 25 | | |
| | | ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の敷ケ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの | 100 | | |
| | (3)外壁又は界壁 | イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥はく落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの | 15 | | |
| | | ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥はく落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの | 25 | | |
| | (4)屋根 | イ 屋根ぶき材料の一部に剥はく落又はずれがあり、雨もりのあるもの | 15 | | |
| | | ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの | 25 | | |
| | ハ 屋根が著しく変形したもの | 50 | | | |
| 3 防火上又は避難上の構造の程度 | (1)外壁 | イ 延焼のおそれのある外壁があるもの | 10 | 50 | 0 |
| | | ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの | 20 | | |
| | (2)防火壁、界壁等 | イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの | 10 | | |
| | | ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの | 20 | | |
| | (3)屋根 | 屋根が可燃性材料でふかれているもの | 10 | | |
| | (4)廊下、階段等 | イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの | 10 | | |
| | | ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの | 20 | | |

(備考) 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

合計評点
0

基準②： 敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒高以下 ○

■隣地境界までの離れ(D) 概ね(m)

■軒高(H) 概ね(m)

基準③： 3指標のいずれかに該当 ✕

- 指標Ⅰ：空家の物的状態 該当○
- ①傾斜1/20超
- ②ぐらつきがある
- 指標Ⅱ：周囲の状況
- ③公道
- ④人家密集地
- ⑤通行量が多い
- ⑥通学路がある
- 指標Ⅲ：立地場所
- ⑦重点対象地区内に立地
- 人口密集地区(DID)
- 霧島錦江湾国立公園(自然公園区域)
- 景観育成地区(候補地含む)

結果 特定空家に該当せず

備考

■URL
■担当課 建設部建築指導課 TEL:0995-64-0954

2 調査

どのような地域に、どのような空き家が存在するのかを把握することが、空き家問題の対策を考える第一歩となります。

法第9条においても、「市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。」ことが定められ、調査にあたっては、各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等の把握と併せて、所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについても把握することが重要であるとされています（「指針」－3（1））。

また、法第11条においては、「市町村は、空き家等に関するデータベースの整備等のために必要な措置を講ずるよう努める必要がある。」とされ、調査の結果については、例えば、「空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備すること」が重要であるとされています。

さらに、「特定空家等に対する措置の内容及び履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要があります。」と示されています。なお、『特定空家等』に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めています（「指針」－3（1））。

調査の実施にあたっては、空き家の立地状況には、地域性が見られることに注意する必要があります。

（1）空家等の実態把握の方法

空家等の実態把握の方法については、「指針」－3にも示されているところですが、国が、調査方法や危険度の高い空家等を把握するための方法の事例をまとめた手引きを作成しています。

【参考】

- ・「地方公共団体における空き家調査の手引き ver. 1」（平成24年6月）
- ・「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（平成23年12月）
- ・「空き家対策関係資料集」（平成25年3月）

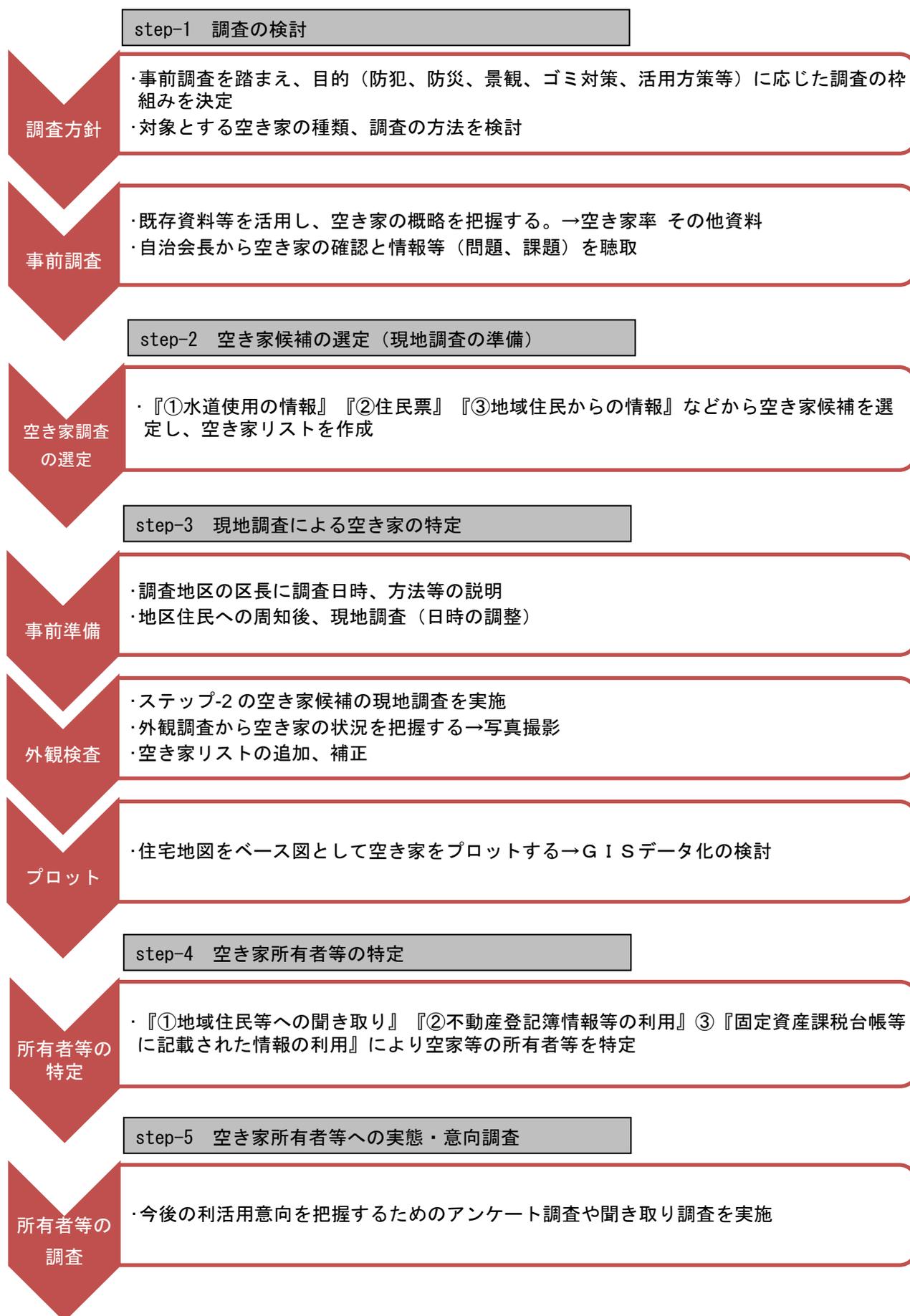
（2）空家等の実態把握に要する費用の社会資本整備総合交付金の活用

実態把握に要する費用については、「社会資本整備総合交付金」の活用が可能です。同交付金については、現在のところ住宅地区改良事業等計画基礎調査等の要件に適合するものは「基幹事業」、それ以外は「効果促進事業又は提案事業」とすれば活用可能ですが、平成27年「空き家再生等推進事業」が拡充され、空家等対策推進計画の策定のための必要な空き家住宅等の実態把握は基幹事業として実施することが可能となっています。

【参考】

- ・空き家再生推進事業（平成27年度拡充）【基幹事業】
- ・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業【基幹事業】
- ・住宅・建築物安全ストック形成事業【基幹事業】
- ・【効果促進事業・提案事業】

(3) 一般的な空き家等の実態把握のフロー



(4) 空家等の調査の方法

空家調査の目的は、総合的な把握と空家ストックの有効活用または空家に係る問題解決に大きく分類されます。

①空家の総合的な把握

空家がどこにどの程度あるのか、空家の有効活用や老朽空家の防災・防犯への課題対応など、今後の政策を検討していくための基礎的資料を得るための調査です。

- ・調査対象：自治体全域または特定の地域
賃貸用の住宅や分譲マンション等を含めた全ての空家
- ・調査内容：区域内の空家戸数
その他、空家の構造、階数、所有者等の実態など

【一次的な調査表例について（参考）】

| 空家調査表 | | | | | |
|---|--------|--------|--------|----------------|--------------|
| 地区自治公民館名 () 地区自治公民館 自治会名 () 自治会 自治会長名 () Tel () | | | | | |
| 下記の表にそれぞれの空家状況を、建物ごとにご記入ください。 記入項目につきましては、該当する項目に○印をご記入ください。 また、左方の整理番号を別添の住宅地図に記入してください。 | | | | | |
| 整理番号 | 建物の用途 | 建物の階数 | 建物の構造 | 経過年数 | 今後の活用 |
| 1 | ア 住宅 | ア 平屋 | ア 木造 | ア 短い | ア 有り |
| | イ 住宅以外 | イ 2階以上 | イ 木造以外 | イ やや長い ウ 長い | イ 無し ウ 不明 |
| 2 | ア 住宅 | ア 平屋 | ア 木造 | ア 短い | ア 有り |
| | イ 住宅以外 | イ 2階以上 | イ 木造以外 | イ やや長い ウ 長い | イ 無し ウ 不明 |
| 3 | ア 住宅 | ア 平屋 | ア 木造 | ア 短い | ア 有り |
| | イ 住宅以外 | イ 2階以上 | イ 木造以外 | イ やや長い ウ 長い | イ 無し ウ 不明 |
| ※「空家の経過年数」は、空家になってからの経過年数について以下を目安に記入してください。 経過年数 3年未満 ⇒ ア 短い 3年～10年未満 ⇒ イ やや長い 10年以上 ⇒ ウ 長い | | | | | |
| ※「今後の活用」は、空家の今後の活用について、空家の所有者等から得られた情報により記入してください。 (例)・今後、貸家等として活用を考えている。 ⇒ 有り ・所有者等がわからない。 ⇒ 不明 | | | | | |

【自治会長に調査を依頼する場合の要領例について（参考）】

調 査 要 領

1. 調査の範囲

- ・自治会（住宅地図に表示されている範囲内）の調査をする。

2. 調査対象となる空き家

- ・居住・活用していない公共住宅以外の民間建築物
- ・小規模な建築物（10 m²程度以下）は調査対象外

3. 調査方法

- ・調査表に所要事項を記入し、調査表の整理番号を住宅地図に記入する。
- ・住宅地図に表示されていない空き家がある場合は、その空き家を住宅地図に記入する。
- ・建物や敷地内への立ち入りが困難な場合は、可能な範囲で調査する。

4. 調査期間

- ・約1ヶ月程度

5. 調査結果の報告

- ・作成した調査表及び住宅地図を同封して返送用封筒により送付する。
- ・該当がない場合や不明な場合も調査表にその旨記入し報告する。

Advice

あらかじめ調査表および住宅地図の記入例やQ&Aを用意しておく、調査の内容等が自治会長にも伝わりやすいです。

また、自治会長への謝礼については、調査件数に応じて、現金、商品券やQUOカードによるものもあるようです。

【Q&A 参考】

- ・空き家となっている建物は、全て調査するの？
- ・小規模な建物（物置、犬小屋など）も調査するの？
- ・調査はどのようにして行うの？
- ・1棟の中で、住宅の部分と住宅以外の部分がある場合、建物の用途はどうなるの？
- ・調査しても分からない時は、どうしたらよいの？

| | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|---|---|--|----------------|--|--|--|--|--|--|---|
| 市町村名 | 鹿児島市 | 実態把握調査 | | | | | | | | | | | | |
| 事業名 | 空家の実態調査 | | | | | | | | | | | | | |
| 事業の目的 | 空家特措法に基づく空家等対策計画を策定するため | | | | | | | | | | | | | |
| 概 要 | <p>鹿児島市では、国土交通省国土交通政策研究所が進める「空家の分布状況を迅速かつ簡易的に把握する技術の確立」に協力し、平成27年10月から以下のとおり空家の実態調査に取り組んでいる。</p> <p>(1) 実態調査手法の確立【27年度】</p> <div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;"> :国 :市 </div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">実 態 調 査</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 5px; border: 1px solid gray;"> <p style="text-align: center;">【受注業者データ】</p> <p>外観調査による空家 (データ) ・民間所有の空家情報 (約3万戸)</p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px; border: 1px solid gray;"> <p style="text-align: center;">【住民基本台帳】</p> <p>居住者の有無 (データ) ・住所、居住人数 年齢、転入時期</p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px; border: 1px solid gray;"> <p style="text-align: center;">【水道使用データ】</p> <p>水道利用なし (データ) ・住所 閉栓、中止状況</p> </td> </tr> </table> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">↓ 3種類のデータによる分析</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px; border: 1px solid gray;"> <p style="text-align: center;">【実態調査結果】</p> <p>空家をデジタルマップ上に整理</p> </td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;"> <p>⇔ 信頼性検証</p> </td> <td style="width: 40%; padding: 5px; border: 1px solid gray;"> <p style="text-align: center;">【住宅・土地統計調査データ】</p> <p>25年度に総務省が調査した空家の調査結果</p> </td> </tr> </table> </div> <p>(2) 空家の発生・分布メカニズムの解明【28年度予定】</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">空家発生・分布メカニズムの分析</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; padding: 5px; border: 1px solid gray;"> <p style="text-align: center;">【実態調査結果】</p> </td> </tr> <tr> <td style="width: 33%; padding: 5px; border: 1px solid gray;"> <p style="text-align: center;">【受注業者データ】</p> <p>生活利便施設との距離等の地理的要因 (データ) ・公共施設、駅、病院、学校、店舗等位置</p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px; border: 1px solid gray;"> <p style="text-align: center;">【国勢調査等データ】</p> <p>地理的要因以外の要因 (データ) ・人口増減、高齢化率等</p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px; border: 1px solid gray;"> <p style="text-align: center;">【固定資産課税台帳】</p> <p>地理的要因以外の要因 (データ) ・住所、築年数、構造面積、用途等</p> </td> </tr> </table> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">↓</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>空家発生・分布メカニズムの解明</p> </div> </div> <p>※各自治体で利活用できるように研究結果を発表【平成29年度予定】</p> | | <p style="text-align: center;">【受注業者データ】</p> <p>外観調査による空家 (データ) ・民間所有の空家情報 (約3万戸)</p> | <p style="text-align: center;">【住民基本台帳】</p> <p>居住者の有無 (データ) ・住所、居住人数 年齢、転入時期</p> | <p style="text-align: center;">【水道使用データ】</p> <p>水道利用なし (データ) ・住所 閉栓、中止状況</p> | <p style="text-align: center;">【実態調査結果】</p> <p>空家をデジタルマップ上に整理</p> | <p>⇔ 信頼性検証</p> | <p style="text-align: center;">【住宅・土地統計調査データ】</p> <p>25年度に総務省が調査した空家の調査結果</p> | <p style="text-align: center;">【実態調査結果】</p> | | | <p style="text-align: center;">【受注業者データ】</p> <p>生活利便施設との距離等の地理的要因 (データ) ・公共施設、駅、病院、学校、店舗等位置</p> | <p style="text-align: center;">【国勢調査等データ】</p> <p>地理的要因以外の要因 (データ) ・人口増減、高齢化率等</p> | <p style="text-align: center;">【固定資産課税台帳】</p> <p>地理的要因以外の要因 (データ) ・住所、築年数、構造面積、用途等</p> |
| | <p style="text-align: center;">【受注業者データ】</p> <p>外観調査による空家 (データ) ・民間所有の空家情報 (約3万戸)</p> | <p style="text-align: center;">【住民基本台帳】</p> <p>居住者の有無 (データ) ・住所、居住人数 年齢、転入時期</p> | <p style="text-align: center;">【水道使用データ】</p> <p>水道利用なし (データ) ・住所 閉栓、中止状況</p> | | | | | | | | | | | |
| <p style="text-align: center;">【実態調査結果】</p> <p>空家をデジタルマップ上に整理</p> | <p>⇔ 信頼性検証</p> | <p style="text-align: center;">【住宅・土地統計調査データ】</p> <p>25年度に総務省が調査した空家の調査結果</p> | | | | | | | | | | | | |
| <p style="text-align: center;">【実態調査結果】</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p style="text-align: center;">【受注業者データ】</p> <p>生活利便施設との距離等の地理的要因 (データ) ・公共施設、駅、病院、学校、店舗等位置</p> | <p style="text-align: center;">【国勢調査等データ】</p> <p>地理的要因以外の要因 (データ) ・人口増減、高齢化率等</p> | <p style="text-align: center;">【固定資産課税台帳】</p> <p>地理的要因以外の要因 (データ) ・住所、築年数、構造面積、用途等</p> | | | | | | | | | | | | |
| 備 考 | <p>■ URL</p> <p>■ 担当課 建築指導課</p> | | | | | | | | | | | | | |

(2) 条例の具体例

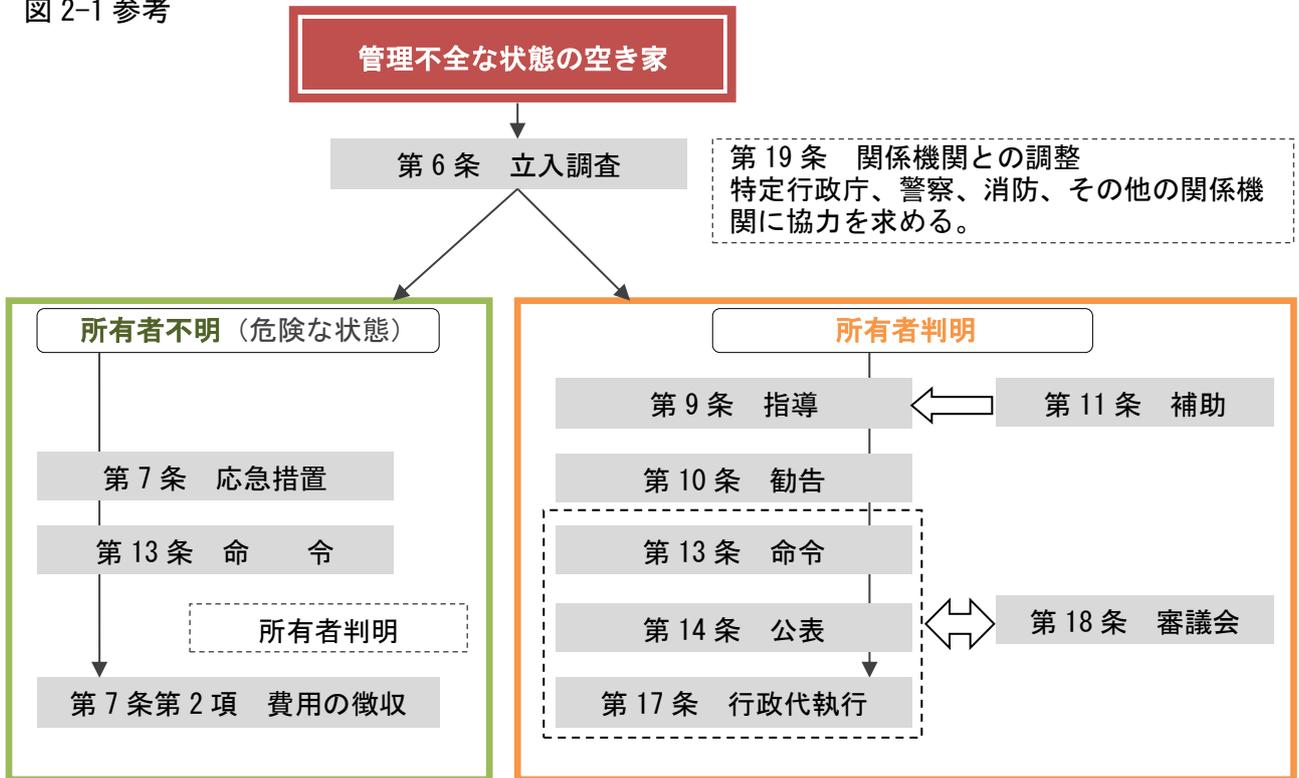
各市町村の条例においては、目的、定義、指導及び勧告を定めています。行政代執行や補助については一部の市町にとどまっています。

また、条例に基づく事務の執行を円滑に行うため、事務処理要領を定めている事例があります。

表 2-1 空き家住宅等に対する県内市町村の条例等一覧（平成 27 年 1 月 31 日現在）】

| 市町村 事項 | 鹿児島市 | 鹿屋市 | 枕崎市 | 肝付町 | 瀬戸内町 | 天城町 | 和泊町 | 知名町 | 備考 |
|-----------|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|----------|
| 情報提供等 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | (第 4 条) |
| 実態調査等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | (第 5 条) |
| 立入調査 | ○ | | | | ○ | | ○ | | (第 6 条) |
| 助言、指導 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | (第 9 条) |
| 勧告 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | (第 10 条) |
| 公表 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | (第 14 条) |
| 命令 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | (第 15 条) |
| 行政代執行 | ○ | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | (第 17 条) |
| 応急措置 | ○ | | | | ○ | ○ | ○ | | (第 7 条) |
| 協力要請 | ○ | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | (第 19 条) |
| 審議会設置 | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | (第 18 条) |
| 相続財産管理人 | | | | | ○ | | ○ | | (第 8 条) |
| 補助 | | | | | ○ | | ○ | | (第 11 条) |

図 2-1 参考



※表 2-1 備考欄及び図 2-1 の条項番号は、「和泊町空き家等の適正管理に関する条例」による。

【参考】

和泊町空き家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、空き家等が管理不全な状態となることを防止し、もって町民の生活環境の保全及び安心・安全なまちづくりを推進することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 町内に所在する建物その他の工作物で常時無人の状態にあるもの又はその敷地をいう。
- (2) 管理不全な状態 町内に所在する老朽化が著しい建物その他の工作物で、倒壊及び建築材等の飛散のおそれがある危険な状態、不特定者の侵入による火災若しくは犯罪を誘発するおそれのある状態又は敷地内の草木が著しく繁茂し、除枝若しくは除草が必要な状態その他良好な景観及び住環境を著しく損なう状態をいう。
- (3) 所有者等 町内に所在する建物その他の工作物若しくはその敷地を所有し、占有し、又は管理する者をいう。
- (4) 町民等 町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等に所在する資材等の整理整頓及び建物その他の工作物、草木等の適正な管理を行うとともに、当該空き家等が管理不全な状態にならないように維持管理を行わなければならない。

(情報提供)

第4条 町民等は、近隣に管理不全な状態にある空き家等があると認めるときは、速やかに町にその情報を提供するものとする。

(実態調査)

第5条 町長は、前条の規定による情報の提供があったとき又は管理不全な状態にある空き家等があると認めるときは、当該空き家等の実態について調査を行うことができる。

2 町長は必要と認める場合は、所有者等を特定するために、必要な情報を関係部署に照会できるものとする。

(立入調査)

第6条 町長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証票を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(応急措置)

第7条 町長は、前2条の規定による実態調査又は立入調査により、空き家等が危険な状態となることが切迫し、かつ、その所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを予防するために必要な応急の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講じた後に空き家等の所有者等が判明したときは、その所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

(相続財産管理人選任の申立て)

第8条 町長は、空き家等の相続人のあることが明らかでない場合であつて、当該空き家等の相続財産管理人を選任する公益上の必要があると認めるときは、民法（明治29年法律第89号）の定めにより相続財産管理人選任の申立てを行うことができる。

(助言又は指導)

第9条 町長は、第5条及び第6条の実態調査又は立入調査により、空き家等が管理不全な状態になるおそれがある又は管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

(勧告)

第10条 町長は、前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、当該空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めてその適正な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(助成)

第11条 町長は、第9条の規定による助言若しくは指導又は前条の規定による勧告に従つて措置を講ずる者に対し、別に定めるところにより必要な助成をすることができる。

(寄附の申出)

第12条 町長は、第9条の規定による助言若しくは指導又は第10条の規定による勧告を受けた所有者等から、当該空き家等について寄附の申出があつた場合は、別に定める要件を満たした場合に限り、申出を受けることができる。

2 町長は、前項の規定により寄附の申出を受けた場合、速やかに当該空き家等の管理不全な状態の除去を行わなければならない。

(命令)

第13条 町長は、空き家等の所有者等が第10条の規定による勧告に従わないとき又は空き家等が著しく管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、期限を定めてその適正な管理のために必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第14条 町長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由もなく命令に係る措置をとらなかつたときは、和泊町公告式条例（昭和29年和泊町条例第2号）第2条第2項に規定する掲示場に掲示する方法その他規則で定める方法により、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 当該所有者等の住所及び氏名（法人にあつては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 当該空き家等の所在地
- (3) 当該命令の内容
- (4) その他規則で定める事項

2 町長は、前項の規定による公表をするときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を事前に与えなければならない。ただし、その者が正当な理由なく意見の聴取に応じないときは、この限りでない。

3 町長は、前項の規定により当該公表に係る所有者等が意見を述べる場合において、必要があると認めるときは、和泊町空き家等適正管理審議会の意見を聴くものとする。

(緊急の命令)

第 15 条 町長は、緊急の必要があつて第 10 条、第 13 条及び第 14 条の規定に定める手続きによることができない場合に限り、これらの手続によらないで、空き家等の所有者等に対し、必要な措置をとることを命ずることができる。

(命令の基準)

第 16 条 第 13 条及び前条の規定に基づく命令（以下「命令」という。）をする場合の基準は、次のとおりとする。

- (1) 空き家等が倒壊し、又はその屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁等が脱落することが確実であると認められることにより、人の生命、身体又は財産に係る被害を生ずるおそれが高いと認められるとき。
- (2) 空き家等の建築材料に使用された石綿等が露出していることにより、人の生命又は身体に係る被害を生ずるおそれが高いと認められるとき。
- (3) 前 2 号に定めるもののほか、著しく保安上危険であると認められるとき。

(代執行)

第 17 条 町長は、命令を受けた所有者等が当該命令に係る措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても当該命令に係る期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところにより、自ら所有者等のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめること（以下「代執行」という。）ができる。この場合、その費用を当該空き家等の所有者等から徴収することができる。

(空き家等適正管理審議会)

第 18 条 第 14 条第 3 項の規定によるほか、町長の諮問に応じ、空き家等の適正管理について審議するため、和泊町空き家等適正管理審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- 2 審議会の委員は、5 人以内とし、識見を有する者のうちから町長が任命する。
- 3 委員の任期は、2 年以内とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 前 3 項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(警察その他の関係機関との連携)

第 19 条 町長は、必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察その他の関係機関に第 5 条から第 10 条、第 13 条から第 15 条及び第 17 条の規定により行う内容を提供し、当該空き家等の管理不全な状態を解消するために必要な協力を要請することができる。

(委任)

第 20 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

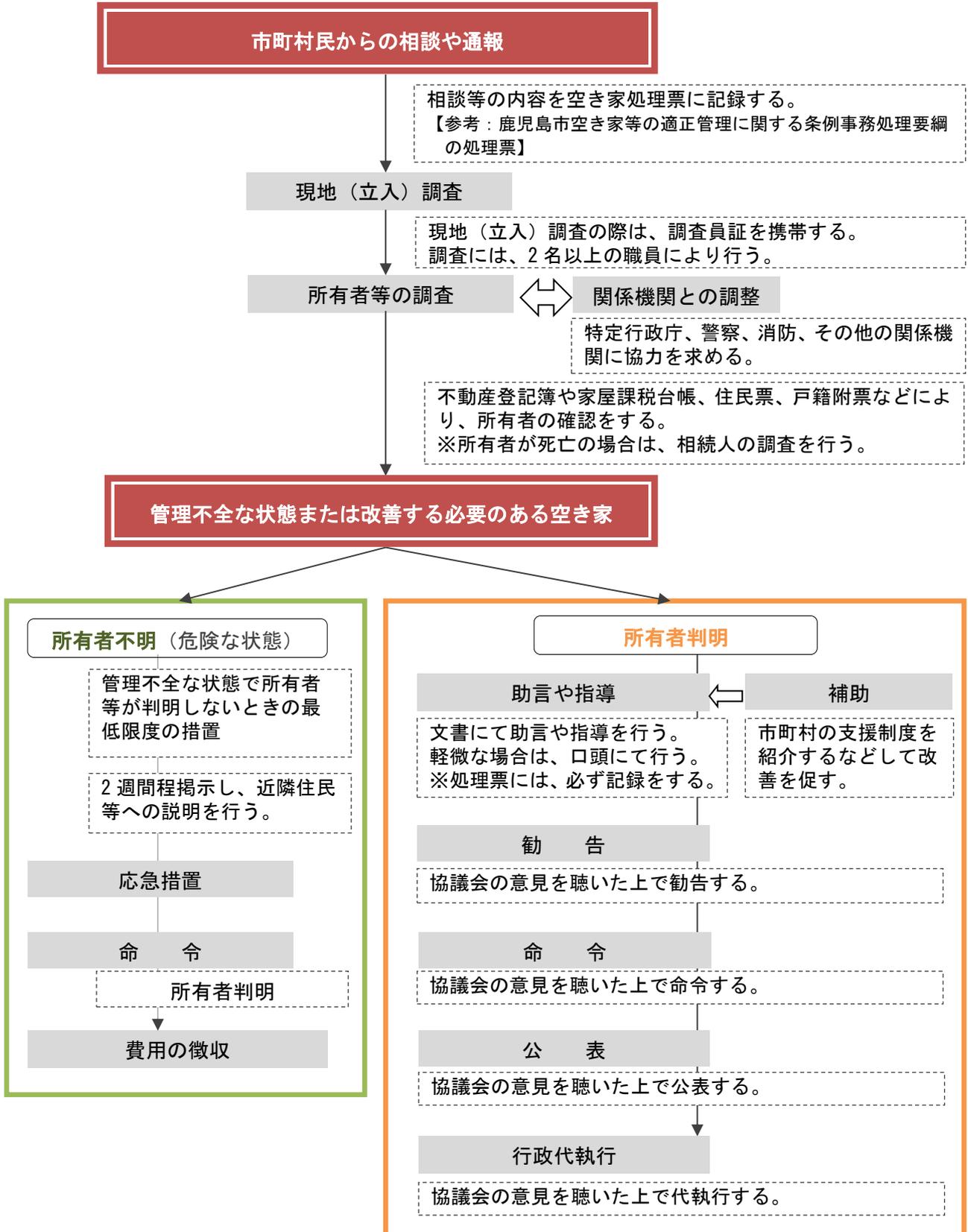
備 考

■ 和泊町土木課建築係
TEL0997-84-3520 FAX0997-92-3300

(3) 空き家適正管理の事務処理について

条例等で定めた事務を円滑に執行するためには、具体的な事務処理について要綱を定めて、必要に応じて庁内外の関係機関と連携を図る必要があります。

【参考：鹿児島市の空き家適正管理の処理フロー図】



【参考：鹿児島市の空き家等の適正管理に関する条例事務処理要綱の処理票】

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|---|---|--|---|-------|-------|-------------|-------------------|---|----|---|--------|---|--|--|--|--------------------|---------------|--|--|--|-------------|---------|----|------------------------------|---------|--------|------|--|------------------|--|--|--|-------|--------|--------|--|-------|--------|--------|--|--------------------|--|--|--|-------|--------|--------|--|-----------|--|--|--|--------|-----|-----|-----|
| 要綱の趣旨 | 鹿児島市空き家等の適正管理に関する条例の施行に関し、相談又は通報記録、現地調査、所有者等の調査、助言又は指導、勧告、命令、公表、行政代執行、支援、応急危険回避措置等について、必要な事務処理の方法を定めている。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 様式の紹介 | <p style="text-align: center;">空 き 家 等 処 理 票</p> <p style="text-align: right;">受付番号：No.</p> <p>相談を受けた際は、下記太線内を記入すること。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">受 付 日</td> <td style="width: 45%; text-align: center;">平成 年 月 日</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">時 分</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">対応</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">建築指導課</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">相 談 者</td> <td style="text-align: center;">住 所 氏 名 電 話</td> <td style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 議員 <input type="checkbox"/> 町内会長 <input type="checkbox"/> </td> <td style="text-align: center;">方法</td> <td style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> 来庁 <input type="checkbox"/> 文書 <input type="checkbox"/> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">内 容</td> <td colspan="4"> <input type="checkbox"/>建物 <input type="checkbox"/>工作物 <input type="checkbox"/>空き地 <input type="checkbox"/>ゴミ <input type="checkbox"/>その他（ ） <input type="checkbox"/>防災 <input type="checkbox"/>防犯 <input type="checkbox"/>衛生 <input type="checkbox"/>景観 <input type="checkbox"/>その他（ ） ・ ・ ・ </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">関 連 物 件 の 所 在 地</td> <td colspan="4"> 住居表示： 地 番： </td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">【 処 理 状 況 】</td> <td style="width: 55%; text-align: center;">指導文書の送付</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">過去</td> <td style="width: 20%; text-align: center;"><input type="checkbox"/> No.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">現 場 調 査</td> <td style="text-align: center;">調 査 日：</td> <td style="text-align: center;">担 当：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">所 有 者 住 所 氏 名</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">電話 <input type="checkbox"/>死亡 <input type="checkbox"/>所在不明 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">登 記 簿</td> <td style="text-align: center;">申 請 日：</td> <td style="text-align: center;">受 取 日：</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/>建物 <input type="checkbox"/>土地 <input type="checkbox"/>未登記</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">住 民 票</td> <td style="text-align: center;">申 請 日：</td> <td style="text-align: center;">受 取 日：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">相 続 人 等 住 所 氏 名</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">電話 <input type="checkbox"/>死亡 <input type="checkbox"/>所在不明 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">住 民 票</td> <td style="text-align: center;">申 請 日：</td> <td style="text-align: center;">受 取 日：</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">相 続 関 係 図</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">決 裁</td> <td style="text-align: center;">課 長</td> <td style="text-align: center;">係 長</td> <td style="text-align: center;">担 当</td> </tr> </table> | 受 付 日 | 平成 年 月 日 | 時 分 | 対応 | 建築指導課 | 相 談 者 | 住 所 氏 名 電 話 | <input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 議員 <input type="checkbox"/> 町内会長 <input type="checkbox"/> | 方法 | <input type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> 来庁 <input type="checkbox"/> 文書 <input type="checkbox"/> | 内 容 | <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 工作物 <input type="checkbox"/> 空き地 <input type="checkbox"/> ゴミ <input type="checkbox"/> その他（ ） <input type="checkbox"/> 防災 <input type="checkbox"/> 防犯 <input type="checkbox"/> 衛生 <input type="checkbox"/> 景観 <input type="checkbox"/> その他（ ） ・ ・ ・ | | | | 関 連 物 件 の 所 在 地 | 住居表示： 地 番： | | | | 【 処 理 状 況 】 | 指導文書の送付 | 過去 | <input type="checkbox"/> No. | 現 場 調 査 | 調 査 日： | 担 当： | | 所 有 者 住 所 氏 名 | 電話 <input type="checkbox"/> 死亡 <input type="checkbox"/> 所在不明 <input type="checkbox"/> | | | 登 記 簿 | 申 請 日： | 受 取 日： | <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 未登記 | 住 民 票 | 申 請 日： | 受 取 日： | | 相 続 人 等 住 所 氏 名 | 電話 <input type="checkbox"/> 死亡 <input type="checkbox"/> 所在不明 <input type="checkbox"/> | | | 住 民 票 | 申 請 日： | 受 取 日： | | 相 続 関 係 図 | | | | 決 裁 | 課 長 | 係 長 | 担 当 |
| | 受 付 日 | 平成 年 月 日 | 時 分 | 対応 | 建築指導課 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 相 談 者 | 住 所 氏 名 電 話 | <input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 議員 <input type="checkbox"/> 町内会長 <input type="checkbox"/> | 方法 | <input type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> 来庁 <input type="checkbox"/> 文書 <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 内 容 | <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 工作物 <input type="checkbox"/> 空き地 <input type="checkbox"/> ゴミ <input type="checkbox"/> その他（ ） <input type="checkbox"/> 防災 <input type="checkbox"/> 防犯 <input type="checkbox"/> 衛生 <input type="checkbox"/> 景観 <input type="checkbox"/> その他（ ） ・ ・ ・ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 関 連 物 件 の 所 在 地 | 住居表示： 地 番： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 【 処 理 状 況 】 | 指導文書の送付 | 過去 | <input type="checkbox"/> No. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現 場 調 査 | 調 査 日： | 担 当： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 所 有 者 住 所 氏 名 | 電話 <input type="checkbox"/> 死亡 <input type="checkbox"/> 所在不明 <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 登 記 簿 | 申 請 日： | 受 取 日： | <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 未登記 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住 民 票 | 申 請 日： | 受 取 日： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 相 続 人 等 住 所 氏 名 | 電話 <input type="checkbox"/> 死亡 <input type="checkbox"/> 所在不明 <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住 民 票 | 申 請 日： | 受 取 日： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 相 続 関 係 図 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 決 裁 | 課 長 | 係 長 | 担 当 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 備 考 | <p>■鹿児島市建築指導課</p> <p>TEL099-216-1357 FAX099-216-1389</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

4 情報提供

(1) 周知啓発

空き家について、所有者等が適切に管理することは重要です。そこで、法第12条においては、「市町村は所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言や必要な援助に努めるものとする。」となっており、空き家に対する問題意識を高めるためには、所有者等に活用や管理の意識を持ってもらう啓発活動が大切となります。

そもそも啓発すべき所有者等が不明である場合もあります。その要因としては、土地の登記がされておらず所有者等が特定できない場合や相続人が不明ということが考えられます。相続人が多数いる場合も、空き家を誰が引き継ぐのかが曖昧となり、管理意識が希薄化してしまうことがあります。

空き家の所有者等がいったん不明になると、管理不全な状態となり、空き家問題の解決が進みにくくなります。

所有者等が存命中に、住まいを円滑に次世代へ引き継ぐよう、意識の醸成や啓発を行うことで、このような問題の未然防止の推進に役立つと考えられます。

また、空き家問題に対して住民意識の醸成を図っていくには、行政主体の予防策では十分とは言えません。具体の施策を行う際にも地域や住民と協働で課題を整理し、問題意識を共有していくことが大切です。

【住民意識の醸成・啓発に関する施策例】

| | |
|----------|---|
| 住民への情報提供 | 居住中の維持管理、空き家になった場合に備えての資産管理、空き家に関する条例や危険家屋になった場合の地域への影響などを市町村の広報やパンフレット等を通じて住民へ広く情報発信する。 |
| | 空き家の適正管理の必要性を周知するため、専門家が相談にあたる相談会や適正管理に関する情報発信（専門相談窓口設置団体の活動内容紹介や専門家等による講演会など）で構成される「空き家セミナー」を開催する。 ・セミナーを通じて、よりの確な相談対応を行うための求められる支援や相談事例等の情報収集を行い、ホームページ等を活用して相談対応の充実につなげる。 |
| 相続生前対策 | 所有者等の存命中に、次世代に円滑に住まいを引き継ぐようにしておくことが、空き家問題の予防、空き家の活用に有効である。 ・住民の相談に応じることができる窓口や体制を整備する。 ・鹿児島県司法書士会などが相続に関する無料相談会を実施しており、このような取り組みを紹介する。 |
| 相続登記の促進 | 所有者等の死後、建物の相続登記がなされず管理者や所有者等が不明確となり、そのことが管理不全の空き家を発生させる要因の1つとなっている。 生前又は相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、各種手続きの通知時を利用して情報発信を行う。 |

【自治体向け 空き家相談に関するパンフレット】

空き家相談 ガイドブック

平成 27 年 2 月
公益財団法人 鹿児島県住宅・建築総合センター

2. 空き家相談対応の流れ

■ 様々な相談

空き家の相談に至る背景は様々です。相談者は空き家所有者のみならず、売り主・貸り主、買い手・借り手、空き家の周辺の住民など多様になると考えられます。

また、その空き家をどうしたいのか、例えば、そのまま管理したいのか、売りたいのか貸したいのか、取り壊したいのかなどの意向も様々です。

このような意向と、空き家の状態、例えば「すぐに住める」「修繕が必要」などの状況によって、相談の対応も異なってきます。

このように、空き家の相談内容は多岐に渡るため、問題点の見極めとしないように相談者の全体像を把握しながら、その人に合った相談対応を心がける必要があります。

| 空き家の相談内容 | 空き家の活用・状態 | 対応策 |
|----------|--------------|---|
| 維持管理 | そのまま使用 | 民間企業等へ管理委託など |
| 活用 | 譲渡(売買) 賃貸 | 住宅評価して譲渡(売買)など 現状のまま賃貸、リフォームして定期借家など |
| 除却 | 廃屋状態などのため解体 | 解体撤去(更地化) |

相談窓口では、前記の様々な相談に適切に対応するため、以下の点に注意する必要があります。

- 相談対応者が抱える種々の問題を究極め、適切な情報の提供の組み合わせを考える
- 相談者本人以外の問題や相談する必要が生じた背景にも目を向ける
- 相談者が必要な情報にたどりつけるよう、できる限り支援する

【一般向け 空き家相談窓口に関するパンフレット】

空き家相談窓口 のご案内

空き家を売りたい。
隣の空き家で困っている。
空き家の維持管理ができない。
空き家を撤去したい。

空き家に関する相談に中立な立場で応じます。
まずは、お気軽にご相談ください。

〒990-8577
鹿児島市電通新町10番1号(鹿児島県庁行政舎15階)
電話：099-286-3738 FAX：099-286-5637
http://www.pref.kagoshima.jp

〒992-0838
鹿児島市新原町16番228号(鹿児島県住宅供給公社ビル2階)
TEL(代表)：099-224-4539 FAX：099-226-3963
http://www.kic.or.jp

電話相談 連絡先：099-286-3738
電話相談 連絡先：099-224-4543

電話相談受付時間とは別に、平日(月曜日～金曜日)の午前8時30分から午後5時15分まで(ただし、正午から午後1時までは休む)

空き家対策に係る自治体の相談窓口

県内の自治体の空き家関連の相談は下記が窓口となっています。

| № | 自治体名 | 担当部署名 | 連絡先 |
|----|---------|---------------------|-------------------------|
| 1 | 鹿児島市 | 建築指導課(空き家に関すること) | 099-216-1356 |
| 2 | 鹿児島市 | 環境衛生課(敷地内排水等に関すること) | 099-216-1300 |
| 3 | 鹿児島市 | 交通安全課(交通安全) | 099-216-1124 |
| 4 | 桜島市 | 地域生活課 | 0994-31-1147 |
| 5 | 桜島市 | 福祉課(福祉) | 0993-72-1111(内線214) |
| 6 | 出水市 | 安全安心推進課 | 0996-62-0153 |
| 7 | 出水市 | 福祉課(福祉) | 0996-63-0209 |
| 8 | 鹿野市(旧市) | 企画政策課(福祉) | 0994-32-1111(内線245) |
| 9 | 鹿野市(旧市) | 福祉課(福祉) | 0996-23-5111(内線3842) |
| 10 | 鹿野市(旧市) | 福祉課(福祉) | 0996-23-5111(内線4922) |
| 11 | 日置市 | 福祉課(福祉) | 099-248-9401 |
| 12 | 日置市 | 福祉課(福祉) | 099-273-8871 |
| 13 | 日置市 | 福祉課(福祉) | 0995-64-0964 |
| 14 | 日置市 | 福祉課(福祉) | 0995-64-0997 |
| 15 | 日置市 | 福祉課(福祉) | 0995-64-0950 |
| 16 | いちき串木野市 | 生活環境課(福祉) | 0996-33-5614(内線3151) |
| 17 | いちき串木野市 | 福祉課(福祉) | 0993-53-2111(内線213) |
| 18 | いちき串木野市 | 福祉課(福祉) | 0995-53-2111(内線214) |
| 19 | 志布志市 | 企画政策課(福祉) | 099-474-1111(内線252-257) |
| 20 | 志布志市 | 福祉課(福祉) | 099-474-1111(内線452) |
| 21 | 志布志市 | 福祉課(福祉) | 099-474-1111(内線454) |
| 22 | 伊佐市 | 企画政策課(福祉) | 0995-23-1311(内線1126) |
| 23 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0995-66-3111(内線191-192) |
| 24 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0995-66-3111(内線231-232) |
| 25 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0995-66-3111(内線244-245) |
| 26 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 099-222-3141(内線21) |
| 27 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 099-222-3101 |
| 28 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 099-222-3111(内線233) |
| 29 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0996-53-1111(内線2223) |
| 30 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0996-53-1111(内線2224) |
| 31 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 099-476-1111(内線222) |
| 32 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0994-63-3112(内線220) |
| 33 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0994-24-3129 |
| 34 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0994-24-3125 |
| 35 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0994-65-2511(内線1130) |
| 36 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-27-1111(内線210) |
| 37 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-26-1111(内線261) |
| 38 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-26-1111(内線260) |
| 39 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-57-2111(内線38) |
| 40 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-75-1112(内線197) |
| 41 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-63-3111(内線115) |
| 42 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-65-3683(内線224) |
| 43 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-65-3691(内線452) |
| 44 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-62-1111(内線221) |
| 45 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-62-1111(内線221) |
| 46 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-65-5171 |
| 47 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-65-5171 |
| 48 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-64-3520(内線301) |
| 49 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-84-3512(内線232) |
| 50 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-84-3165 |
| 51 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-84-3166 |
| 52 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-84-3161 |
| 53 | 伊佐市 | 福祉課(福祉) | 0997-97-3111(内線220) |

相談先のご案内

鹿児島県土木部建築課住宅政策室住宅企画係

(公財)鹿児島県住宅・建築総合センター企画部企画課

鹿児島市電バス、鹿児島交通バス
鹿児島駅前バス停(徒歩1分)
鹿児島市電 鹿児島駅前(徒歩1分)

鹿児島市電バス、鹿児島交通バス
鹿児島駅前バス停(徒歩1分)
鹿児島市電 新原町(徒歩1分)

【参考：平成26年度国土交通省補助事業 空き家セミナー（霧島会場）】

| | |
|-----------|--|
| <p>目的</p> | <p>人口・世帯の減少による空き家の発生が防災・景観・衛生などの面から問題として取り上げられており、また、社会的資産である空き家の適正管理が大きな課題となっていることから、空き家の所有者等を対象に講演会・相談会・情報展示で構成されるセミナーを開催した。</p> |
| <p>概要</p> | <p>■開催内容</p> <p>【講演会】13時30分～15時 「使えば資源、放置で重荷 —アイデア次第でも地域も元気になる空き家の楽しい使い方—」 講師：中山 聡（わくわく法人rea東海北陸不動産鑑定・建築スタジオ株式会社代表取締役、NPO法人とやまホーム管理サービス理事、一級建築士・不動産鑑定士）</p> <p>【相談会】10時～16時 各分野の専門家による空き家の管理等に関する相談会 （司法書士会、行政書士会、税理士会、NPO、建築関係団体（リフォーム・解体）、土地・不動産団体等による）</p> <p>【展示】10時～16時 空き家関連団体の活動内容をパネル展示</p> <p>■開催日時：平成26年11月30日（日）</p> <p>■開催場所：霧島市国分シビックセンター 2階 多目的ホール・共通ロビー</p> <p>■参加対象者：一般県民（空き家の所有者等）、空き家管理関連事業者、行政担当者等</p> <p>■参加人数：72名</p> <p>■参加募集方法 新聞広告：リビング新聞、霧島市広報誌 ホームページ：（公財）鹿児島県住宅・建築総合センター メール案内：空き家管理関連団体、市町村</p> <p>■主催：公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター</p> <p>■共催：霧島市</p> <p>【後援】鹿児島県、南日本新聞社、NHK鹿児島放送局、MBC、KTS、KKB、KYT、南九州ケーブルテレビ</p> <p>■入場料：無料</p> |
| <p>備考</p> | <p>■公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター 企画部企画課 TEL099-224-4543</p> |



【参考：日置市 空き家セミナー】

| | |
|------------|--|
| <p>目 的</p> | <p>日置市では、各地区において第3期地区振興計画策定の話し合い活動が活発に行われている。各地区課題を出し合っているが、多くの地区から「空き家」を問題視している声が多く寄せられている。しかしながら「個人財産」ということから、「問題」ではあるが「解決」できる部類のものではないという「諦めムード」が、問題抽出時から漂っていた。そこで、広く市民に対し「空き家」に対する認識を深め、解決の可能性を感じていただきたいと考え、「空き家セミナー」を開催することとした。決して無理なことではなく、地区や地域の地道な活動と住民のアイデア次第では成果を上げることができるという希望を持たせるのが目的である。これまでも空き家対策に積極的に取り組んでいる「NPO法人結の夢来人」と日置市との協働で事業を行った。基本、市の予算はなかった為、市は会場・備品等の無償貸与、チラシ作成・印刷・市民への世帯配布、防災無線での開催告知、講演会を主に担当。結の夢来人は事業進捗チェック、運営全般、出展ブース関係、無料相談関係、他団体へのPR等を担当した。</p> |
| <p>概 要</p> | <p>■開 催 内 容</p> <p>【講演会】10時～15時</p> <p>「過疎地域における空き家活用」 講師：大脇治樹（NPO法人子育てふれあいグループ自然花 理事長）</p> <p>「空き家の現状について」 講師：有馬法久（NPO法人結の夢来人理事長）</p> <p>「社会資源のひとつとしてできること」 講師：前原くるみ（医療法人誠心会ゆのもと記念病院グループ 理事長）</p> <p>「ハーモニカ演奏と田舎体験等の話など」 講師：鳩野トミ子</p> <p>【相談会】10時～16時</p> <p>各分野の専門家による空き家の管理等に関する相談会 （司法書士会、行政書士会、税理士会、NPO法人、ファイナンシャルプランナー、土地・不動産団体等による）</p> <p>【展 示】10時～16時 空き家関連団体の活動内容をパネル展示</p> <p>■開 催 日 時：平成26年9月27日（土）</p> <p>■開 催 場 所：妙円寺地区公民館</p> <p>■参加対象者：一般県民（空き家の所有者等）、空き家管理関連業者、行政担当者等</p> <p>■参加人数：100名程度</p> <p>■参加募集方法</p> <p>チラシ配布：市民世帯、自治会、公共施設 ホームページ：NHK鹿児島放送局、MBC、KTS、KKB、KYTなどのHPイベント掲載案内 その他：市域内の防災無線</p> <p>■主催：NPO法人結の夢来人</p> <p>■後援：日置市、南日本新聞社、朝日新聞社、鹿児島建設新聞、NHK鹿児島放送局、MBC、KTS、KKB、KYT、エフエム鹿児島、鹿児島シティエフエム、FMぎんが</p> <p>■入場料：無料</p> <div data-bbox="430 1680 654 2016"> </div> <div data-bbox="670 1702 1069 2016"> </div> <div data-bbox="1117 1635 1404 1836"> </div> <div data-bbox="1117 1836 1404 2038"> </div> |
| <p>備 考</p> | <p>■日置市総務企画部地域づくり課 地域づくり係 TEL 099-248-9408</p> |

5 活用

活用可能な空き家については、全国的には、空き家を公的住宅として活用したり、空き家をコミュニティ活動の場や交流の場としての公共スペースとして活用する自治体も見受けられますが、空き家の情報発信が十分でないため、市場に流通していないものが存在しています。

また、法第13条においては、「市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」となっています。

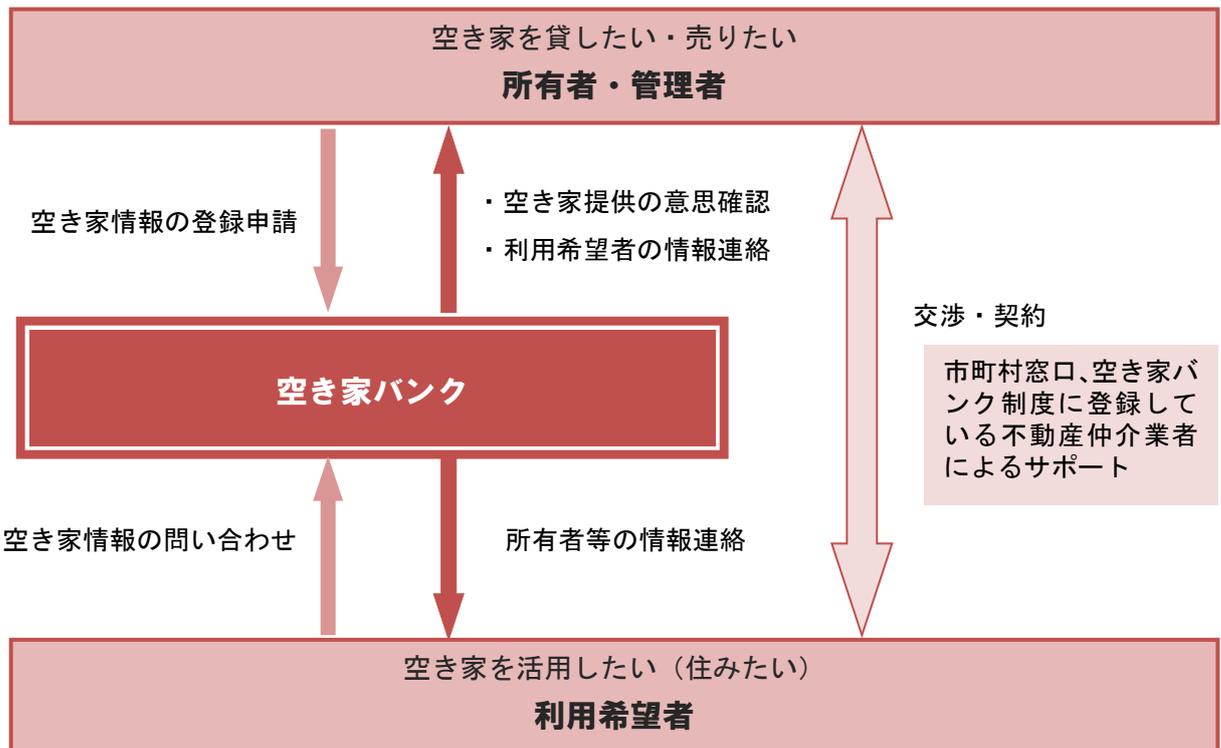
こうしたことから、空き家バンクなどの情報発信システムの構築を図り、空き家再生モデル事業などの支援による利活用の普及啓発していく必要があることから、ここでは、「（1）空き家バンク制度」「（2）国の施策支援制度の活用事例」「（3）市町村独自の改修助成制度」を紹介します。

（1）空き家バンク制度

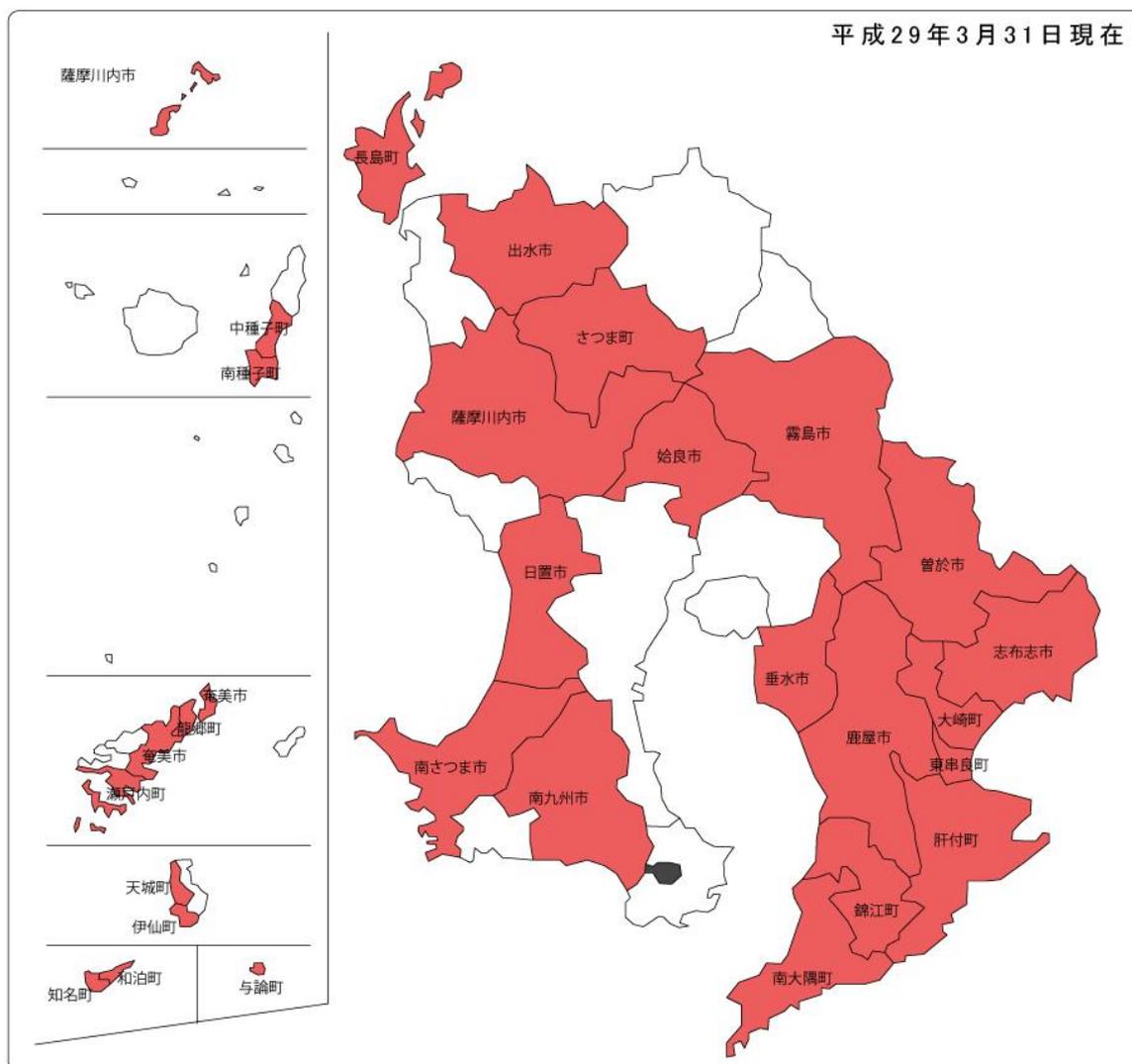
①概要

- ・ 空き家所有者等で、売却や賃貸を考えている方を対象に、これらの不動産情報を市町村に登録してインターネットや市町村の担当課窓口を通じて購入・賃貸入居の希望者に情報提供する。
- ・ 多くの場合、市町村は情報提供のみで、交渉・契約は当事者間や市町村内の不動産業者（予め、市町村に登録した業者）の仲介のもとで行っている。
- ・ 空き家バンクを通じて売買・賃貸借が決まった物件に対して、改修工事費用の助成や家賃の助成を行っている市町村もある。

②空き家バンクの仕組み



③県内の空き家バンク設置状況



Point

■登録物件数の確保が重要

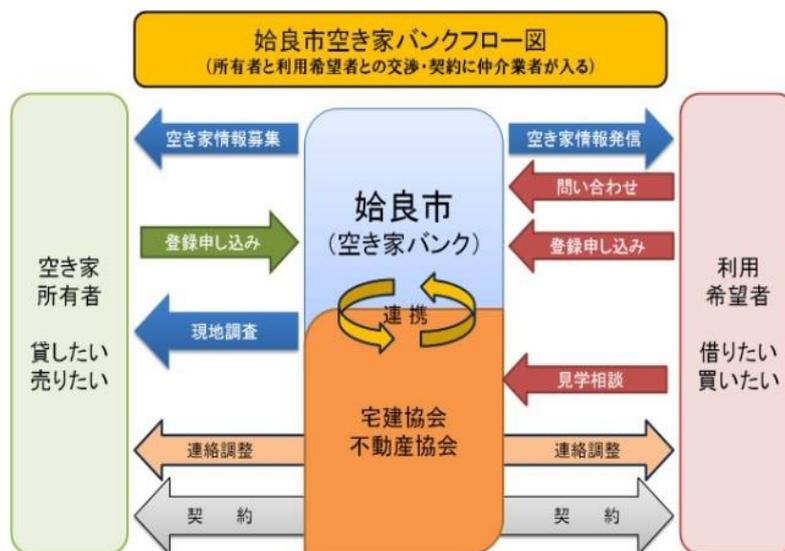
- ・空き家バンクを利用して売買・賃貸物件を探したいという人に対して、登録物件をいかに増やすかが鍵となります。
- ・登録物件数を増やすために、未活用の空き家を保有する所有者等に対して定期的に登録の呼びかけを行ったり、不動産業者等と連携することが重要となります。

■丁寧な対応

- ・契約件数を増やすためには、周辺的生活環境等も含めた物件情報の提供や、土日の現地案内など利用者への丁寧な対応が重要となります。

④市町村による空き家バンク制度事例紹介

| 市町村名 | 始良市 | 事例 |
|-------|---|----|
| 事業名 | 空家バンク制度 | |
| 事業の目的 | 所有者から登録申込を受けた空き家を、市のホームページ等を通じて、広く紹介することにより、空き家の有効活用を図り、定住促進による地域の活性化を図る。 | |
| 概要 | <p>■ 空き家を提供していただける方（貸し手・売り手）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 賃貸・売却物件の登録 賃貸・売却物件を提供していただける方は、「空き家バンク登録申込書」を市へ申し込みます。（郵送可） ※(公社)鹿児島県宅地建物取引業協会もしくは、(公社)全日本不動産協会鹿児島県本部の会員の中から、仲介を担当する業者を選定します 2. 現地調査 市の担当者と担当業者が、現地の物件を確認する。 ※物件提供者（所有者）の同行 ※状況調査・写真撮影等 3. 空き家情報提供 調査後、物件登録台帳へ登録し、市のホームページ及び市の窓口で情報の提供 4. 物件の交渉 利用希望の申込があった場合、物件提供者へ市から連絡します。 現地見学や契約交渉は指定された仲介業者・利用希望者との3者で行います。 <p>■ 空き家情報の提供を希望する方（借り手・買い手）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 空き家情報収集 市のホームページ及び市の窓口で空き家情報の提供を行っている。 賃貸・売却物件を提供していただける方は、「空き家バンク登録申込書」を市へ申し込みます。（郵送可） 2. 問い合わせ 空き家情報及び市の情報などに関する問い合わせを電話、FAX、メール及び窓口にて受けている。 3. 空き家バンクへの登録 物件の交渉を希望される方は、「空き家バンク利用登録申込書」を市へ申し込みます。（郵送可） 4. 現地見学 利用希望の申込があった場合、物件提供者へ市から連絡します。 現地見学や契約交渉は指定された仲介業者・利用希望者との三者で行います。 | |
| 備考 | <p>■URL http://www.city.aira.lg.jp/kurashi/cat606/post_116.html</p> <p>■企画部地域政策課地域政策係 TEL0995-66-3111（内線 244・245）FAX0995-65-7112</p> | |



| | | |
|-------|--|------------|
| 市町村名 | さつま町 | 事 例 |
| 事業名 | 空家バンク制度 | |
| 事業の目的 | 空家家を所有する方と空家を利用希望する方が空家バンクに登録することにより、その情報を提供し、空家家の有効利用を図る制度です。 | |
| 概 要 | <p>■ 売買、賃貸が可能な空家家の情報を提供できる方 ～ 空家家を「貸したい・売りたい方」～</p> <p>空家家の有効利用を通して、定住促進及び地域の活性化を図るため町内にある賃貸や売買が可能な物件の所有者等から登録を募集している。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 物件の登録 <ul style="list-style-type: none"> ・「空家情報登録申込書」及び「空家情報バンク制度登録カード」提出する。 ・協力宅建業者へ仲介を依頼する間接型と当事者間で行う直接型のいずれかの方法を選択する。 2. 現地調査 <ul style="list-style-type: none"> ・町の担当職員が物件確認のため詳細な現地調査を行う。 ※間接型を選択した場合は、協力宅建業者の担当者も同行 3. 空家情報公開 <ul style="list-style-type: none"> 登録された物件は個人情報を除き、町のホームページ等で公開 4. 物件の交渉 <ul style="list-style-type: none"> 空家バンクの利用者から物件交渉の申し込みがあった場合 ◆ 間接型 <ul style="list-style-type: none"> 空家家の所有者等及び物件を担当することになった協力宅建業者へ町から連絡し、その後は協力宅建業者の仲介による交渉となる。 ◆ 直接型 <ul style="list-style-type: none"> 空家家の所有者等に町から連絡し、その後は両者間で直接交渉する。 ※ 町は、交渉・契約には一切関与しない <p>■ 賃貸、購入可能な空家家をお探しの方 ～ 空家家を「借りたい・買いたい方」～</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 空家情報の検索 <ul style="list-style-type: none"> 町のホームページ等で空家情報公開を行います。 2. 利用希望者登録 <ul style="list-style-type: none"> 空家家利用希望登録申込をする。 【お申し込みいただける方】 空家家に定住又は空家家を利用し、地域の活性化に寄与できる方 3. 物件の交渉 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 間接型の場合 <ul style="list-style-type: none"> 町から空家家の所有者等及び物件を担当することとなった協力宅建業者へ連絡し、その後は協力宅建業者の仲介による交渉となる。 ◆ 直接型の場合 <ul style="list-style-type: none"> 空家家の所有者等に町から連絡し、その後は両者間で直接交渉する。 ※ 町は、交渉・契約には一切関与しない。 | |
| 備 考 | <p>■URL http://www.satsuma-net.jp/contents.cfm?id=2040</p> <p>■さつま町役場 企業誘致対策室 TEL0996-53-1111 FAX0996-52-3514</p> | |

| | | |
|-------|--|------------|
| 市町村名 | 鹿屋市 | 事 例 |
| 事業名 | 空き家バンク制度 | |
| 事業の目的 | 空き家を有効に活用するため、市外の移住希望者に対し、ホームページ上で空き家情報を提供し、移住、定住を促進することで、地域の活性化を図る。 | |

空き家バンク制度の流れ

概要

【空き家バンクへの登録前に利用可能な補助金】

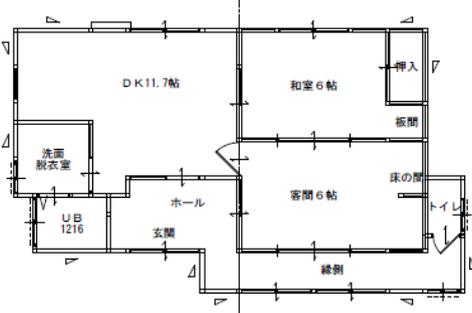
1. 家具等処分支援補助

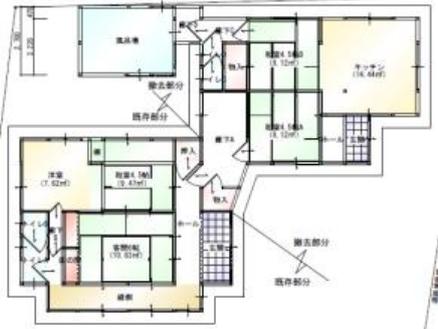
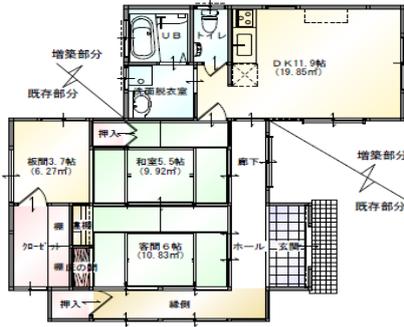
- ① 対象者
 - ・ 空き家バンクに登録を行おうとする空き家所有者等
 - ・ 空き家バンクに、3年以上登録すること
 - ・ 市税等に滞納がないこと
- ② 対象要件
 - ・ 空き家バンクに登録を行おうとする物件
- ③ 対象経費
 - ・ 空き家内の不要な家財道具等の処理費用に関する経費
- ④ 補助金額
 - ・ 対象経費の2/3以内（上限額5万円）※同一物件に対して1回限り交付。

| | |
|-----|---|
| | <p>【空き家バンク登録後、賃貸借契約が成立した場合に利用可能な補助金】</p> <p>1. 改修費補助</p> <p>① 対象者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 町内会加入者、かつ市税等の滞納がない者で次のいずれかに該当する者 ・ 空き家バンク登録者（空き家所有者等） ・ 空き家バンク利用登録者であって、空き家バンク物件を賃借した者 ただし、3年以上居住する意志があり、かつ空き家所有者等の3親等以内の親族でない者に限る。 <p>② 対象物件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンク登録物件であり、空き家所有者と利用登録者の間で賃貸借契約が締結された物件（成約後6ヶ月以内） ・ 当該改修に関して、国、県、市の制度による補助等を受けていない物件 <p>③ 対象経費（申請年度内に完了する工事）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 台所、浴室、トイレ、洗面所の改修 ・ 床、壁、天井の改修 ・ 屋根、外壁等の改修 ・ その他市長が認めたもの <p>④ 補助金額</p> <p>対象経費の1/2以内（上限額50万円）※同一物件に対して1回限り交付。</p> <p>2. 家賃補助</p> <p>① 対象者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンク利用登録者であって、空き家バンク物件を賃借した者 ・ 補助申請時に40歳未満の者（世帯主）で、起業、就業、就農等のために転入する者 ・ 補助申請時から、3年以上居住する意志のある者 ・ 家賃及び市税等の滞納をしていない者 ・ 空き家所有者等の3親等以内の親族でない者 ・ 町内会に加入する者 <p>② 対象物件</p> <p>空き家バンク登録物件（入居後3ヶ月以内）</p> <p>③ 対象経費</p> <p>月額家賃（賃貸借契約書に規定されている月額賃料で、管理費及び駐車場費等を除いたもの）</p> <p>④ 補助金額</p> <p>月額家賃の1/2以内（上限額2万円）※補助開始月から24月を限度</p> <p>3. 車両燃料費等</p> <p>① 対象者</p> <p>「2. 家賃補助対象者」で、起業、就業、就農等のために車を利用する者</p> <p>② 対象物件</p> <p>空き家バンク登録物件（入居後3ヶ月以内）</p> <p>③ 対象経費</p> <p>車両燃料費、車両リースに要する経費 （※車両＝道路交通法第2条による原動機付自転車を除く）</p> <p>④ 補助金額</p> <p>対象経費の2/3以内（月額上限1万円）※補助開始月から24月を限度</p> |
| 備 考 | <p>■URL http://www.e-kanoya.net/htmlbox/chiiki/ijyuu/index.html</p> <p>■担当課 市長公室 地域活力推進課 Tel.0994-31-1147(直)</p> |

| | | |
|-------|---|------------|
| 市町村名 | 大崎町 | 事 例 |
| 事業名 | 空き家バンク制度 | |
| 事業の目的 | 点在する空き家等を有効利用し、人口の増加及び活性化を図る | |
| 概 要 | <p>町内に点在する空き家の情報を集約し、その情報を大崎町のホームページ上で紹介します。インターネットを通じ、全国へ情報発信し、町内への定住促進を図ります。</p> <p style="text-align: center;">空き家情報登録制度利用の流れ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 20px; padding: 10px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【空き家をお持ちの方】</p> <p style="text-align: center;">① 登録申込書提出 (情報登録票添付)</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">② 現地調査 (写真撮影等)</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">③ ホームページ公開 (2年間)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 20px; padding: 10px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【空き家をお探しの方】</p> <p style="text-align: center;">① 利用申込書提出</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">② 所有者との交渉</p> </div> </div> <p>※注意 この制度は、物件の情報発信及び紹介を行うものであり、町が仲介及びあっせんを行うものではありません。 売買・賃貸についての交渉は、当事者間で行うことになります。</p> | |
| 備 考 | <p>■ URL https://www.town.kagoshima-osaki.lg.jp/akiyabank/osakiakiyatop.htm</p> <p>■ 担当課 企画調整課 TEL099-476-1111</p> | |

(2) 国の施策支援制度の活用事例

| 市町村名 | 大和村 | | 事例 | |
|-------|---|---|---|--|
| 事業名 | 空き家再生等推進事業 | | | |
| 事業の目的 | <p>不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている地域において、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資することを目的として整備を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 空き家再生等推進事業を実施しようとするときに、使用されていない空き家住宅及び空き建築物を、住環境の改善及び地域の活性化のため、村営住宅のように10年以上供するため行う移転、増築、改築等に要する費用 ■ 事業費から交付金を除いた残りの予算は村負担 ■ 空き家住宅又は空き建築物所有者との間で建物賃貸借契約書(20年間)を締結し、賃料1ヶ月120,000円を支払う。所有者への賃料支払いは、毎年度、年度当初(4月)に1ヶ月分を一括支払い。 ■ 建物等に関する租税公課の負担は、空き家住宅又は空き建築物所有者の負担 | | | |
| 概要① | <p>■ 大和村大金久の事例</p> <p>【敷地面積】166.07㎡ 【総事業費】7,392千円 【補助対象】7,392千円 【事業年度】平成24年度 【建物概要】 ◇木造：平屋建 ◇延床面積：67.67㎡ ◇旧用途：個人住宅 ◇新用途：定住促進住宅 (村営住宅)</p> | <p>【事業経過】</p> <p>H23年10月 空き家実態調査実施 H23年10月 空き家再生等推進事業の活用検討 H23年10月 次年度予算(国費)に係る要望 H24年4月 交付金に係る交付申請及び決定 H24年12月 空き家改修工事着手 H25年3月 空き家改修工事完成 H25年4月 交付金に係る実績報告 H25年4月 入居開始</p> | <p>【改善前】</p>   <p>【改善後】</p>   | |

| | | |
|------------|---|---|
| <p>概要②</p> | <p>■大和村大戸円の事例</p> <p>【敷地面積】 277.75 m² 【総事業費】 7,770 千円 【補助対象】 7,770 千円 【事業年度】 平成 24 年度 【建物概要】 ◇木造：平屋建 ◇延床面積：78.64 m² ◇旧用途：個人住宅 ◇新用途：定住促進住宅 (村営住宅)</p> | <p>【事業経過】</p> <p>H23 年 10 月 空き家実態調査実施 H23 年 10 月 空き家再生等推進事業の活用検討 H23 年 10 月 次年度予算(国費)に係る要望 H24 年 7 月 交付金に係る交付申請及び決定 H24 年 12 月 空き家改修工事着手 H25 年 3 月 空き家改修工事完成 H25 年 4 月 交付金に係る実績報告 H25 年 6 月 入居開始</p> |
| | <p>【改善前】</p>   <p>【改善後】</p>   | |
| <p>備考</p> | <p>■大和村 総務企画課 TEL0997-57-2111 (内線 136)</p> | |

| 市町村名 | 西之表市 | | 事 例 | |
|-------|---|---|--|--|
| 事業名 | 空き家再生等推進事業 | | | |
| 事業の目的 | <p>■本市は、鹿児島県大隅諸島のひとつである種子島の北部に位置する、人口 17,000 人の豊かな自然に恵まれた温暖な地域である。近年、過疎化や少子高齢化により人口は減少傾向である。</p> <p>■核家族化や高齢者単身世帯の増加により世帯数は増加傾向にあり、また、近年のふるさと指向の高まりからUIターン希望者等も多く、住宅供給が新たな課題となっている。</p> <p>■市全域において、空き家再生等推進事業を実施し、平成19～21年度において、UIターン者を含めた市民の多様なニーズに対応するために、市内の空き家住宅を改修し、市営住宅として活用することにより、居住環境の改善を図り、UIターン者を中心に受け入れることにより定住人口の増加を促し、地域の活性化に寄与する。</p> | | | |
| 概要 | <p>【総事業費】 7,392 千円 【補助対象】 7,392 千円 【事業年度】 ◇H19 年度 10,978 千円 4 棟 4 戸 ◇H20 年度 11,198 千円 4 棟 4 戸 ◇H21 年度 11,200 千円 4 棟 4 戸</p> <p>【建物概要】 ◇木造・CB造：平屋建 ◇旧用途：個人住宅 ◇新用途：市営住宅)</p> | <p>【事業経過】 H18 年 8 月 市内空き家住宅調査 H18 年 10 月 地域住宅交付金の導入検討 H19 年 1 月 地域住宅計画作成 H19 年 6 月 地域住宅交付金交付決定 H19 年 9 月 H19 年度空き家住宅改修工事完成 H21 年 3 月 H20 年度空き家住宅改修工事完成 H21 年 8 月 H21 年度空き家住宅改修工事着工</p> |  | |
| | <p>【改善前】</p>  |  | <p>【改善後】</p>  |  |
| 備 考 | ■西之表市 建設課 TEL0997-22-1118 | | | |

| 市町村名 | 長島町 | 事 例 |
|--|---|--|
| 事業名 | 空き家再生等推進事業 | |
| 事業の目的 | <ul style="list-style-type: none"> ■平成 15 年度から当事業を活用し、空き家となっている町所有建物を改修し公的賃貸住宅として活用している。 ■老朽化し利用見込みのない空き建築物の解消、周辺環境の改善により地域活性化に寄与する。 | |
| 概要 | <ul style="list-style-type: none"> ■旧町立幼稚園の改修事例 【総事業費】 20,980 千円 【事業年度】 平成 25 年度 【建物概要】 ◇鉄骨造、平屋建、3DK タイプ、176.84 ㎡ (88.42 ㎡/戸) | |
| |  <p style="text-align: center;">改修前</p> |  <p style="text-align: center;">改修前</p> |
| |  <p style="text-align: center;">改修後</p> |  <p style="text-align: center;">改修後</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> ■旧教職員住宅（3 棟 3 戸）の改修事例 【総事業費】 22,424 千円 【事業年度】 平成 27 年度 【建物概要】 ◇木造、平屋建、3DK タイプ、58.36 ㎡ | |
|  <p style="text-align: center;">改修前</p> |  <p style="text-align: center;">改修前</p> | |
|  <p style="text-align: center;">改修後</p> |  <p style="text-align: center;">改修後</p> | |
| 備 考 | ■長島町 景観推進課 TEL:0996-86-1136 | |

②市町村独自の改修助成の事例紹介

| 市町村名 | 薩摩川内市 | 改修助成制度 | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|-----------------------------|-----------------|----|------|--|-----------------------------|-----|-------|-------|--------|--|------|------|-------------|------------|
| 事業名 | 空き家改修支援事業 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業の目的 | 市内の空き住宅に入居を目的として改修する借主、所有者を対象に、空き家の改修に要する費用の一部を補助する。また、コミュニティビジネスなどを実施する目的で改修する自治会、地区コミュニティ協議会に対して改修費用の一部補助する。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 概要 | <p>【補助要件】以下の条件を満たす空き家。</p> <p>① 3年以上継続して居住した実態がないもの。</p> <p>② 建築後、10年以上経過した住宅。 ※共同住宅及び借家住宅は、対象外。</p> <p>【補助対象者・補助率】</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">対象者</th> <th style="width: 55%;">地区コミュニティ協議会・自治会</th> <th style="width: 30%;">個人</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>改修目的</td> <td>地域課題を解消する目的で、空き家を賃借し改修するもの (例:コミュニティサロン、観光案内所や物産販売所等)</td> <td>居住目的で空き家の所有者あるいは、賃借人が改修するもの</td> </tr> <tr> <td>補助率</td> <td style="text-align: center;">3 / 4</td> <td style="text-align: center;">1 / 3</td> </tr> <tr> <td>補助金上限額</td> <td>300万円 例: 総事業費 400万円の場合 →補助額 300万円 →地区コミ負担 100万円</td> <td style="text-align: center;">40万円</td> </tr> <tr> <td>補助条件</td> <td>改修後、5年以上の利用</td> <td>改修後3年以上の居住</td> </tr> </tbody> </table> | | 対象者 | 地区コミュニティ協議会・自治会 | 個人 | 改修目的 | 地域課題を解消する目的で、空き家を賃借し改修するもの (例:コミュニティサロン、観光案内所や物産販売所等) | 居住目的で空き家の所有者あるいは、賃借人が改修するもの | 補助率 | 3 / 4 | 1 / 3 | 補助金上限額 | 300万円 例: 総事業費 400万円の場合 →補助額 300万円 →地区コミ負担 100万円 | 40万円 | 補助条件 | 改修後、5年以上の利用 | 改修後3年以上の居住 |
| | 対象者 | 地区コミュニティ協議会・自治会 | 個人 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 改修目的 | 地域課題を解消する目的で、空き家を賃借し改修するもの (例:コミュニティサロン、観光案内所や物産販売所等) | 居住目的で空き家の所有者あるいは、賃借人が改修するもの | | | | | | | | | | | | | | |
| | 補助率 | 3 / 4 | 1 / 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 補助金上限額 | 300万円 例: 総事業費 400万円の場合 →補助額 300万円 →地区コミ負担 100万円 | 40万円 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 補助条件 | 改修後、5年以上の利用 | 改修後3年以上の居住 | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>【改修補助の対象】</p> <p>① 屋根のふき替え、塗装又は補修</p> <p>② 軒樋及び縦樋の交換又は補修</p> <p>③ 外壁の張り替え、塗装、補修又は補強</p> <p>④ 建築物と一体のテラス、ウッドデッキ、濡れ縁等の塗装又は補修</p> <p>⑤ 壁、床及び天井の張り替え、補修又は補強</p> <p>⑥ 建具の取替え又は補修</p> <p>⑦ 畳の取替え</p> <p>⑧ 段差解消工事（玄関アプローチ工事を含む。）</p> <p>⑨ 手すり設置</p> <p>⑩ 間取りの変更</p> <p>⑪ 耐震改修工事</p> <p>⑫ 増改築工事（建て替え及び新築は除く。）</p> <p>⑬ 便所、風呂、洗面所及び台所の改善（便器、風呂釜、洗面台及びシステムキッチンの取替えを含む）</p> <p>⑭ 老朽電気配線及びコンセントの取替え工事（火災防止のために行う取替えに限る。）</p> <p>⑮ ①から⑭までの工事に附属する電気及び給排水工事</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 備考 | <p>■企画政策部 よかまち・きやんせ倶楽部（企画政策課内）</p> <p>TEL0996-23-5111 フリーダイヤル:0120-420-200</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|-------|---|--------|
| 市町村名 | 始良市 | 改修助成制度 |
| 事業名 | 空き家リフォーム事業補助金 | |
| 事業の目的 | 始良市にある空き家を有効的に活用するため、空き家のリフォームと家財道具などの処理・撤去費用について補助を行う。 ※この事業は平成29年3月31日まで実施 | |
| 概要 | <p>■空き家のリフォーム 空き家の修繕、補修、更新などの費用を補助する。 ※対象工事の費用が20万円以上 補助金額：補助対象経費の20%（限度額20万円）</p> <p>■家財道具等の撤去 空き家を利用するため、不要な物を撤去するための費用を補助します。 ※対象となる費用が5万円以上であること ※廃棄物の処理は市の規定に従って行われること 補助金額：補助対象経費の20%（限度額5万円）</p> <p>■対象物件 (1) 始良市内のある建物で、個人住宅として建築された戸建て住宅 (2) 入居予定者がいて、売買契約、または賃貸契約が締結された物件 (3) すでに入居者がいる場合は、売買契約、または賃貸契約が締結されてから3ヶ月以内の物件</p> | |
| 備考 | <p>■URL：http://www.city.aira.lg.jp/kurashi/cat606/post_116.html</p> <p>■企画部地域政策課 地域政策係 TEL0995-66-3111(内線244・245) FAX0995-65-7112</p> | |

| | | |
|-------|--|--------|
| 市町村名 | 十島村 | 改修助成制度 |
| 事業名 | 空き家利活用事業（H22年開始） | |
| 事業の目的 | 村内に所在する空き家及び宅地を借り上げ、改修又は解体し、貸与等を行うことにより、定住促進、地域防災及び地域の景観環境保全を図る。 | |
| 概要 | <p>■UIターン者が改修した家を借りる場合は、家賃は2年間免除制度あり。</p> <p>■家賃の基本額は、月5,000円</p> <p>【事業の実施判断】 村が空き家住宅を調査し、条例の改修上限額450万円（浄化槽を新たに設置する必要がある場合は100万円を加算）の範囲内での改修が可能である場合、所有者と交渉し借受け、改修に着手する。</p> <p>【改修対象範囲】 一般的な通常の生活を可能にするための最小限度の範囲内で行う。 ・台所、浴室、便所、洗面所等 ・内装、屋根、外壁、柱、はり等 ・合併処理浄化槽 ・その他特に支障があると認められる個所 ・これらの他、次に掲げるもの。 家財道具の運搬・廃棄 / 家屋・屋外の清掃 / 家屋の解体</p> <p>【改修上限額】 設計限度額450万円（浄化槽を新たに設置する必要がある場合は100万円を加算） また入居後の改修経費の限度額は108万円とする。</p> | |
| 備考 | ■地域振興課 TEL099-222-2101 FAX099-239-4961 | |

| | | |
|-------|--|--------|
| 市町村名 | さつま町 | 改修助成制度 |
| 事業名 | 住宅リフォーム支援事業補助金 | |
| 事業の目的 | 本町は、高齢化率が 35.4%と県内でも上位にあり、老朽化した住宅や空家等も多数存在するため、居住環境の向上や空家の再活用を図ることで、安全で安心して住める快適な住まいづくりの促進に資するとともに、地域経済の活性化、雇用の創出を図る。 | |
| 概要 | <p>【補助対象空き家】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 補助対象者が所有し、町内に建っている空き家 ② 入居予定者がおり、売買契約又は賃貸契約が締結された物件 ③ 空き家所有者の親族等が入居する場合は、町外から転入する者であること <p>【補助対象者】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 補助対象空き家の所有者であること ② 入居予定者が、入居後さつま町内に住民登録を行うこと ③ 町税等の滞納者でないこと <p>【補助金額等】</p> <p>空き家リフォーム工事費の3分の1に相当する額（上限額100万円）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">(改修前) (改修後)</p> | |
| 備考 | <p>■ URL kense-kenchi@satsuma-net.jp</p> <p>■ 担当課 建設課建築係 TEL:0996-53-1111</p> | |

| | | |
|-------|---|--------|
| 市町村名 | 長島町 | 改修助成制度 |
| 事業名 | 長島町定住促進空き家活用事業 | |
| 事業の目的 | 空き家の有効活用と移住促進による人口増加を図ることを目的とする。 | |
| 概要 | <p>【主な補助要件】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 長島町空き家バンクに登録の住宅 ② 入居予定者がいて、賃借の合意がとれていること <p>【補助対象経費】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 台所、浴室、便所、洗面所等の改修及びこれらに附属する備品の購入 ② 内装、屋根、外壁等の改修 ③ 家財道具等の運搬及び廃棄 ④ 屋内及び屋外の清掃 <p>【補助金額等】</p> <p>賃貸を目的とした空き家の改修費用を補助 補助対象経費の50%（限度額150万円）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">(改修前) (改修後)</p> | |
| 備考 | <p>■ URL</p> <p>■ 担当課 企画財政課企画調整係 TEL:0996-86-1111</p> | |

| | | |
|-------|--|--------|
| 市町村名 | 大崎町 | 改修助成制度 |
| 事業名 | 空き家リフォーム促進事業 | |
| 事業の目的 | 町内に所在する空き家の流動化を促進し、人口の増加と地域経済の活性化を図る。 | |
| 概要 | <p>【補助対象の空き家】 個人が自ら居住することを目的に建築し、1年以上継続して居住していない家屋</p> <p>【補助対象者】 空き家の所有者又は賃貸や売却を行うことができる権利を有する者</p> <p>【主な補助要件】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 町民税等に滞納がないこと ② 居住地の自治公民館に加入すること ③ 町内の建築業者等（個人事業主を含む）に空き家の改修を発注すること ④ 申請年度内に工事が完了すること <p>※改修後、活用することが必須</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 賃貸や売却するほか、自己又は親族等が居住することも可能 (2) 賃貸や売却に当たっては、空き家バンクに登録すること <p>【補助対象経費】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 住宅の機能向上のための修繕、模様替え、設備改善（店舗や倉庫などは対象）に要する経費（ただし、備品の購入や外構工事は対象外） ② 家財道具等の運搬及び廃棄に要する経費 ③ 空き家の改修等に要する経費（消費税は除く）が30万円以上であること <p>【補助金額等】 補助対象経費の2分の1以内（上限額50万円）※補助金額の千円未満は切り捨て</p> <p>【事例】 建物概要：木造平屋、90.05㎡、農家住宅 工事内容：畳表替え、襖張替え、引戸修理、土間補修、その他天井・壁等の補修 工事費：661,000円（町補助額 330,000円、自己負担額 331,000円） 工事後の使用目的：Uターン者に対する賃貸</p> | |
| 備考 | <p>■URL http://www.town.kagoshima-osaki.lg.jp/akiyabank/akiyahojo.html#reform</p> <p>■担当課 企画調整課 TEL:099-476-1111</p> | |

| | | |
|-------|--|--------|
| 市町村名 | 錦江町 | 改修助成制度 |
| 事業名 | 住宅リフォーム促進事業補助金 | |
| 事業の目的 | 住宅のリフォームをされる方にその費用の一部を補助します。 | |
| 概要 | <p>【補助要件】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 町内に住所を有し、かつ、住民基本台帳に登録されている者 ② 町内に建築している住宅 ③ 持ち家で自己が居住している住宅 ④ 工事経費が20万円以上の工事 ⑤ 工事の予定の施工者は町内業者であること。 <p>【補助対象経費】 屋根、外壁、トイレ、台所、居室等居住に必要な改修工事</p> <p>【補助金額等】 改修等に要する費用の10%（限度額15万円）又は20%（限度額30万円）</p> <p>※10% 一般 ※20% 特別 65歳以上や障害者等</p> | |
| 備考 | ■企画課 企画調整チーム TEL0994-22-3032 | |

| | | |
|-------|--|--------|
| 市町村名 | 肝付町 | 改修助成制度 |
| 事業名 | 住宅リフォーム支援事業助成金 | |
| 事業の目的 | 住宅の長寿命化、地域経済の活性化、雇用の創出を図るため、町民が町内業者を利用して、住宅のリフォームを行う場合に、予算の範囲内でその経費の一部を助成 | |
| 概要 | <p>【補助要件】</p> <p>助成金交付の対象となる経費（消費税を含む）が20万円以上であること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町内業者等が施工すること ・本事業の助成金交付決定を受ける前に、リフォーム工事に着手していないこと ・各年度7月1日から1月31日までの期間にリフォーム工事が終了すること <p>【補助対象経費】</p> <p>住宅の長寿命化によるリフォームに要する経費</p> <p>※外構工事、住宅に固着しない設備等の改善や補修（省エネルギー電球・蛍光灯の取替、カーテン交換、壁紙・障子・ふすま紙・網戸などの小破補修）は対象外</p> <p>【補助金額等】</p> <p>助成金交付の対象となる経費の20パーセントに相当する額（上限20万円）</p> | |
| 備考 | <p>■URL：http://kimotsuki-town.jp/5538.htm</p> <p>■建設課 TEL0994-65-8424 FAX0994-65-2516</p> | |

| | | |
|-------|---|--------|
| 市町村名 | 中種子町 | 改修助成制度 |
| 事業名 | 中種子町定住促進住宅整備事業補助金 | |
| 事業の目的 | UIターン者及び地域後継者に貸し付ける目的で空き家の改修を行った所有者等に対し、補助金を交付することにより、定住を促進し、人口の増加を図る。 | |
| 概要 | <p>【主な補助要件】</p> <p>UIターン者や地域後継者への貸付が目的で、概ね60㎡以上の空き家の改修を行う所有者又は管理を委託された者で、次の条件を全て満たす者</p> <ol style="list-style-type: none"> ① この補助金を受けた住宅を改修終了月から少なくとも3カ年間は、UIターン者等のために確保することを確約すること ② 所有者等及び所有者等と生計を一にする者が、町税を滞納していないこと ③ 入居予定者が所有者等と2親等以内の血族・姻族でないこと ④ 本町の実施する住宅改良にかかる補助金制度の補助金交付を受けていないこと ⑤ 貸家業を営む者でないこと ⑥ 対象となる改修費用が10万円以上であること <p>【補助対象経費】</p> <p>町内建築業者等による、家屋本体・畳・電気・水道・トイレ・ガス・風呂・流し台などの改修費用が対象（ただし、電気・ガス等の器具類については補助対象外）</p> <p>【補助金額等】</p> <p>補助対象経費の3分の2（上限額30万円） ※補助金額の千円未満は切り捨て</p> | |
| 備考 | <p>■URL</p> <p>■担当課 企画課 電話：0997-27-1111</p> | |

| | | |
|-------|--|--------|
| 市町村名 | 知名町 | 改修助成制度 |
| 事業名 | 空き家利活用事業（定住促進住宅） | |
| 事業の目的 | 町が空き家を借り上げ、改修工事後、島外からの移住希望者へ転貸する。 | |
| 概要 | <p>【改修範囲】 水回りの改修及び附属する設備、内外装、屋根、柱、はり等の改修、合併処理浄化槽の設置及び改修又は公共下水道及び農業集落排水への接続、家財道具等の運搬及び廃棄、家屋及び屋外の清掃、その他特に支障があると認める箇所の改修</p> <p>【改修経費の限度額】 限度額は350万円。自己負担による改修希望があった場合は協議</p> <p>【空き家の借受期間】 町が所有者から空き家を借り受ける期間は、12年間</p> <p>【空き家の借受料】 月額1,000円。ただし、改修経費が150万円未満の場合は月額2,000円、改修経費を要しなかった場合は月額3,000円</p> <p>【貸付対象者】 知名町に永く居住する意思をもって町外から転入しようとする者で自ら居住する者等</p> <p>【貸付期間】 3年未満 【家賃】 5,000円</p> | |
| 備考 | ■土木課建築係 TEL0997-84-3520 FAX0997-92-3300 | |

| | | |
|-------|---|--------|
| 市町村名 | 徳之島町 | 改修助成制度 |
| 事業名 | 徳之島町空き家転貸事業 | |
| 事業の目的 | 町が空き家を所有者から借り受けて改修後、移住・定住希望者へ住宅を貸し出す。 | |
| 概要 | <p>■UIOターン者への貸し出し期間：原則2年間の期間 ※賃貸料は、改修額及び近傍家賃に応じて</p> <p>■空き家所有者から町が借り受ける期間：改修額に応じて ※貸借料は、改修額に応じて</p> <p>■空き家の選択 予算の範囲内で、現状や改修に要する費用のほか所有者等を勘案し、候補選択。</p> <p>■移住・定住希望者の募集 町ホームページ・ねりやかなや（奄美群島広域事務組合関連）・広報誌・その他</p> <p>【活用状況】 ■実績 平成24年度 1件（金見） 事業費約60万円 現在も入居中 ■金見集落空き家事業で実施し町のホームページ、7月に入居決定 ・移住定住を前提とした「空き家改修転貸事業」を実施 ・自然豊かな町北部に位置する金見集落にて、民間の空き家を借り受け、改修し移住定住希望者へ転貸</p> <p>【物件内容】 徳之島町金見（一軒家 3DK水洗トイレ付） 建物面積； 83㎡ 家賃； 25,000円／月（敷金 3ヶ月分）</p> <p>【主な入居資格要件】 ・集落の活性化の担い手となる者。 ・現に同居し、又は同居しようとする（婚約者含む）親族があること。 ・住所が本町にあり、あるいは入居後本町に移すことが確実であること。 ※群島外より移住希望の方、又は群島外より本町に移住して一年未満の方。 ・暴力団員ではないこと。 ・市町村民税及び使用料等を滞納していないこと。</p> <p>【募集期間】 平成25年2月15日～3月31日（土日祝祭日を除く9：00～17：00）</p> | |
| 備考 | ■企画課企画開発係 TEL0997-82-1111 | |

6 除却

法第14条において、空家等を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また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特定空家等の所有者等に対し、除却等に必要な措置をとるよう市町村は助言・指導・勧告・命令することができるとなっています。また、市町村は、法第12条により、所有者等による空き家等の適切な管理の促進について、必要な援助を行うよう努めるとともに、法第13条においては、空家等および空家等の跡地の活用等に必要な対策を講ずるよう努める必要があります。

ここでは、除却に関する（１）国の施策支援制度の活用事例（２）市町村独自の除却助成制度を紹介します。

（１）国の施策支援制度の活用事例

| 市町村名 | 和泊町 | 事 例 |
|-------|---|-----|
| 事業名 | 空き家再生等推進事業（除却事業タイプ） | |
| 事業の目的 | 老朽化した空き家の所有者等、その他相続人が危険廃屋と認められた空き家の撤去に要した費用の一部を助成する。 | |
| 概 要 | <p>【補助概要】</p> <p>補助対象者が施工者と補助対象工事に係る工事請負契約を締結していること 補助金の申請をした日の属する年度の3月31日までに補助対象工事が完了すること</p> <p>【補助対象経費】</p> <p>建物の除却及び建物に付属する工作物の除去に係る費用</p> <p>【補助金額等】</p> <p>補助対象工事費の10分の8を乗じて得た額の2分の1以内の額で上限50万円</p> <p>【活用状況】</p> <p>■before</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>■after</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> | |
| 備 考 | ■土木課建築係 TEL0997-84-3520 FAX0997-92-3300 | |

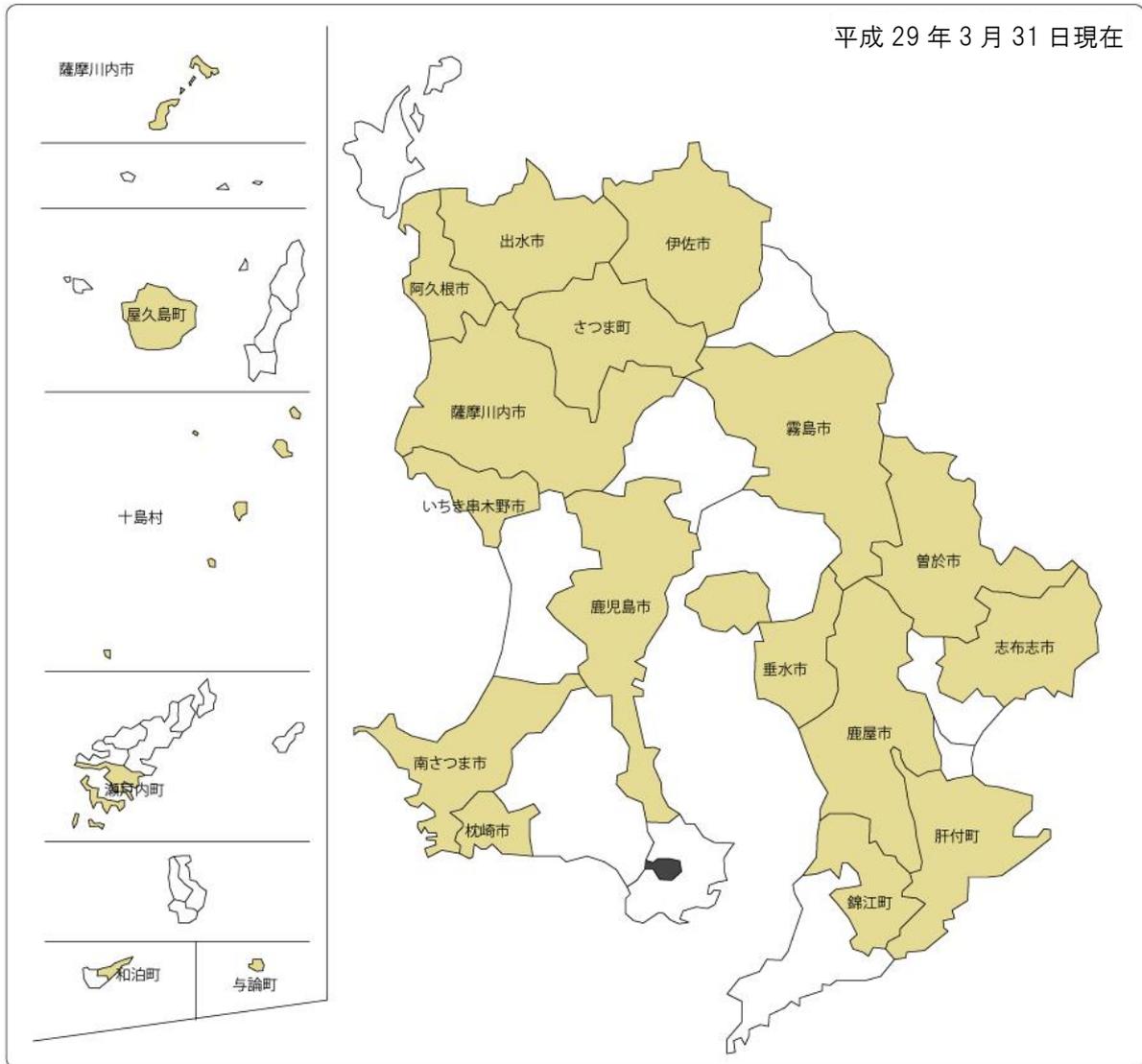
| | | |
|-------|---|---|
| 市町村名 | 薩摩川内市 | 事 例 |
| 事業名 | 空き家再生等推進事業（除却事業タイプ） | |
| 事業の目的 | <p>上甕町は、薩摩川内市の川内川河口から西方約 26 km の東シナ海上に位置する甕島の上甕島にある。老朽化が進んだ前田一般住宅を解体撤去し公園用地として活用することで、住環境の向上を図る。</p> <p>【財 源】 ・国費（地域住宅交付金）を活用〔事業名：空き家再生等推進事業〕 ・市町村一般財源による</p> | |
| 概 要 | <p>所在地 鹿児島県薩摩川内市上甕町</p> <p>施行者 薩摩川内市</p> <p>敷地面積 1,182㎡</p> <p>総事業費 9,806千円</p> <p>補助対象 8,342千円</p> <p>事業年度 平成19年度</p> | <p>【建物概要】</p> <p>C B 造 平屋建</p> <p>4棟 12戸</p> <p>延床面積：395.91 ㎡</p> <p>住戸タイプ：2戸、3戸、5戸</p> <p>旧用途：専用住宅（市営一般）</p> <p>新用途：公園用地</p> |
| | <p>【活用状況】</p> <p>■before</p>  <p>■after</p>  | |
| 備 考 | <p>■建築住宅課 建築指導グループ TEL 0996-23-5111(内線 3642)</p> | |

| 市町村名 | 阿久根市 | | 事 例 |
|-------|--|---|------------|
| 事業名 | 空き家再生等推進事業（除却事業タイプ） | | |
| 事業の目的 | <p>寺山地区は、阿久根市中心部の肥薩おれんじ鉄道阿久根駅から北へ約1kmの地点にあり、比較的利便性のよい既成市街地に位置している。</p> <p>当地区には、「寺山住宅」「潮見ヶ岡住宅」「牛見顔住宅」の3つの小規模な公営住宅が存在していたが、昭和27年度から昭和43年度までに建設された木造平屋建及び簡易耐火長屋建の老朽化した狭小な住宅であったため、近年の居住ニーズを踏まえた整備が不可欠な状況に至っていた。</p> <p>このような状況の中、当地区は重要プロジェクト上において「建替・統合団地」の対象として位置づけられ、県・市の連携による団地の一体的な整備を行うとともに、団地周辺を含めた地域整備を実施することとなった。</p> <p>これらにより、建替に伴う周辺住宅地を含めた利用を念頭においた集会所、公園、高齢者福祉施設等の整備が計画されたが、このうち、統合団地の建設に伴い用途廃止となった牛見顔住宅については、その跡地を都市公園として整備するため、老朽化した空き家の除去については、空き家再生等推進事業（旧老朽住宅除去等事業）を活用した。</p> | | |
| 概 要 | <p>所在地 鹿児島県阿久根市赤瀬川外</p> <p>施行者 阿久根市</p> <p>総事業費 11,081千円</p> <p>補助対象 8,876千円</p> <p>補助金 4,438千円</p> <p>事業年度 平成17年度</p> | <p>【建物の概要】</p> <p>C B造平屋建、木造平屋建</p> <p>10棟 16戸</p> <p>延床面積： 711.60 m²</p> <p>戸当たり面積： 44.47 m²</p> <p>旧用途：公営住宅敷地</p> <p>新用途：都市公園敷地</p> | |
| | <p>【活用状況】</p> <p>■before</p> |  <p>■after</p>  | |
| 備 考 | <p>■建設課 用地住宅係 TEL 0996-73-1189</p> | | |

(2) 市町村独自の除却助成制度

空き家を住宅の入居を目的として、危険廃屋の取り壊し、撤去にかかる工事費用の一部を補助する制度を設けている市町村があります。

①県内市町村の空き家除却助成の取組状況



②市町村独自の除却助成の事例紹介

| | | |
|-------|---|---------------|
| 市町村名 | 鹿児島市 | 除却助成制度 |
| 事業名 | 老朽空き家等対策事業 | |
| 事業の目的 | 市民の安全や良好な生活環境の確保を図るため、危険な空き家の解体費の一部を補助 | |
| 概要 | <p>【主な補助要件】 老朽化が著しい個人所有の空き家（戸建て住宅、長屋、共同住宅など）で、以下のいずれかに該当するもの</p> <p>① 道路に接していないなど、利活用が進みにくい敷地に建つもの ② 傾いているなど、周囲に被害を与える危険性が著しく高いもの</p> <p>【補助金額等】 補助対象経費の3分の1以内（限度額30万円（国50%、市50%））</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">（解体前）（解体後）</p> | |
| 備考 | <p>■ URL http://www.city.kagoshima.lg.jp/kensetu/kenchiku/kenshido/machizukuri/kaishatsu/kenchiku/rokyu/hojo.html</p> <p>■ 担当課 建築指導課 TEL:099-216-1358</p> | |

| | | |
|-------|---|---------------|
| 市町村名 | 鹿屋市 | 除却助成制度 |
| 事業名 | 危険空き家解体撤去工事補助金 | |
| 事業の目的 | 市民の安全安心の確保と住環境の改善及び良好な景観の維持を図るため、危険空き家の解体に係る経費の一部又は安全対策上必要な措置の経費の一部を補助 | |
| 概要 | <p>【補助対象者】 空き家の所有者（又はその相続人）で市税等を滞納していない者</p> <p>【主な補助要件】 対象となる危険空き家は、次の全てを満たすもの</p> <p>① 「鹿屋市空き家等の適正管理に関する条例」の規定による助言・指導、勧告・命令を受けた空き家等 ② 空き家の危険度を判定するシートにより100点以上の評点（180点満点中）があるもの</p> <p>【補助金額等】</p> <p>① 市内の解体撤去業者に依頼する工事であって経費が30万円以上のもの 補助額 = 解体撤去工事費 × 1/3（上限30万円）</p> <p>② 危険度が高く、緊急性があると特に市長が認めた安全対策上必要な措置の経費。 補助額 = 安全対策措置に要した経費1/2（上限：10万円）</p> <p>※②の補助を受けた者は1年以内に解体撤去工事を行うよう努めること。 ※②の補助を受けた場合は、解体撤去工事費に対する補助額は、30万円から当該補助額分を差し引いた額。</p> | |

| | |
|----|---|
| |   |
| | <p style="text-align: center;">(解体前) (解体後)</p> |
| 備考 | <p>■ URL http://www.e-kanoya.net/htmbox/anzenanshin/akiya_hojyokin.html ■担当課 市民生活部 安全安心課 TEL0994-31-1124(直)</p> |

| | | |
|-------|--|---------------|
| 市町村名 | 曾於市 | 除却助成制度 |
| 事業名 | 危険廃屋解体補助事業 | |
| 事業の目的 | 危険廃屋の取り壊し・撤去・処分にかかる工事経費の一部を補助する。 | |
| 概要 | <p>【補助要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者が居住又は使用していない家屋 ・工事経費が30万円以上 ・市内の解体業者が行う工事 <p>【補助対象経費】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現に所有者が使用しなくなった建物の工事費用 <p>※家屋に付属する地下埋設物撤去工事、公共工事の補償対象となる建物は除く</p> <p>【補助金額等】</p> <p>対象工事費の30% 最高30万円</p> <p>【活用状況】</p> <p>鉄骨造2階建て飲食店（廃屋）の外壁落下に伴う解体工事</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>■before</p>   </div> <div style="text-align: center;">   </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">■after</p>  | |
| 備考 | ■建設課建築係 TEL0986-76-8811 FAX0986-76-1122 | |

| | | |
|-------|--|---------------|
| 市町村名 | 伊佐市 | 除却助成制度 |
| 事業名 | 危険廃屋解体撤去工事補助金 | |
| 事業の目的 | 景観及び住環境の向上並びに市民の安全安心の確保を図るため、危険廃屋の解体及び撤去に係る経費の一部を助成 | |
| 概要 | <p>【主な補助要件】</p> <p>① 所有者等が居住又は使用していない建物及び店舗等（抵当権又は第三者の権利が設定されているもの及び火災、災害を原因とするものを除く）</p> <p>② 30万円以上の工事</p> <p>③ 市内の危険廃屋の解体及び撤去を行う業者の工事</p> <p>【補助対象者】</p> <p>① 市内に危険廃屋を所有する者</p> <p>② 市内に危険廃屋を所有する者から解体撤去の委任を受けた者 ※市税の滞納がある者を除く</p> <p>【補助金額等】</p> <p>対象工事費の30%（上限額30万円）</p> | |
| 備考 | <p>■ URL http://www.city.isa.kagoshima.jp</p> <p>■ 担当課 総務課 交通消防防災係 TEL 0995-23-1311（内線 1118・1119）</p> | |

| | | |
|-------|---|---------------|
| 市町村名 | 屋久島町 | 除却助成制度 |
| 事業名 | 危険家屋解体撤去補助事業 | |
| 事業の目的 | 景観及び住環境の向上、並びに町民の安心安全の確保を図ると共に、町内産業の活性化に寄与する。 | |
| 概要 | <p>【補助対象者】</p> <p>以下の要件を全て満たす者</p> <p>① 町内に存する危険家屋の所有者又は当該危険家屋の撤去の委任を受けた者</p> <p>② 町が認めた解体業者等を利用する者</p> <p>③ 町税等を滞納していない者</p> <p>【補助金額等】</p> <p>① 対象工事費の30%（上限額30万円） ※年度内の予算に到達した時点で終了</p> <p>【事業実績】</p> <p>平成23年度（6件） 平成24年度（3件） 平成25年度（7件） 平成26年度（8件）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>（解体前）</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>（解体後）</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p>（解体前）</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>（解体後）</p> </div> </div> | |
| 備考 | <p>■ URL</p> <p>■ 担当課 建設課 TEL:0997-43-5900</p> | |

| | | |
|-------|---|---------------|
| 市町村名 | 和泊町 | 除却助成制度 |
| 事業名 | 危険廃屋撤去助成事業 | |
| 事業の目的 | 町内に存する老朽化した危険廃屋を解体することにより、環境の向上を図る。 | |
| 概要 | <p>【補助概要】</p> <p>① 補助対象者が施工者と補助対象工事に係る工事請負契約を締結していること。</p> <p>② 補助金申請をした日の属する年度の3月31日までに補助対象工事が完了すること。</p> <p>【補助対象経費】</p> <p>建物の除却及び建物に付属する工作物の除去に係る費用</p> <p>【補助金額等】</p> <p>補助対象工事費の10分の8を乗じて得た額の2分の1以内の額（上限額50万円）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>(解体前)</p>  </div> <div style="text-align: center;">  <p>(解体後)</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p>(解体後)</p> </div> </div> | |
| 備考 | <p>■URL ysakae@town.wadomari.lg.jp</p> <p>■担当課 土木課 TEL:0997-84-3520</p> | |

| | | |
|-------|--|---------------|
| 市町村名 | 与論町 | 除却助成制度 |
| 事業名 | 与論町廃屋解体・撤去補助事業 | |
| 事業の目的 | 個性的で魅力あふれる良好な景観を守り、創るため、周辺の景観を著しく阻害している廃屋及び防災・防犯上不適切な状態にある廃屋を解体・撤去する | |
| 概要 | <p>【補助交付対象者】</p> <p>次の各号のいずれにも該当する者</p> <p>① 町内に所在する廃屋の所有者</p> <p>② 町に納税すべき税を滞納していない者</p> <p>③ 廃屋の解体・撤去後において、当該地の良好な景観の形成に十分に配慮することが認められる者</p> <p>【補助金額等】</p> <p>補助事業に係る経費の3分の2（上限額60万円）</p> | |
| 備考 | <p>■URL</p> <p>■担当課 環境課 Tel 0997-97-4712</p> | |

7 管理

住宅が「空き家」となり放置されると、老朽化の進行が早まり、最悪の場合、周辺に危害が及んだり、地域の景観などに悪影響を及ぼす等の恐れがあります。

放置空き家となることを防ぐには、活用できる空き家については積極的な活用を、そうでなくとも管理が不十分とならないように適正管理を促すことが重要です。

空き家問題に対する具体策としては「管理不全対策」、「活用」、「除却」がありますが、法第12条により、「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」となっており、まずは、所有者等に活用や管理の意識を持っていただき、問題が起こらないように促していくことが大切です。

また、所有者等の適正管理においては、指針3-(2)に示されているように、空き家等を日頃管理することが難しい所有者等については、民間団体等の専門業者等の協力も欠かすことはできません。地域全体での情報共有、場合によっては、空き家ビジネス等の活用も念頭において、所有者等への適切な誘導を実行していくことも重要となっています。

■空き家関連ビジネス

近年は、空き家の増加に伴い、空き家を活用したビジネスも増えてきました。

空き家管理代行サービスなどは、空き家の所有者等から依頼を受けて空き家の通気、通水、屋内清掃、敷地除草などを行うサービスであり、NPO法人、不動産業者、警備業者やシルバー人材センターなどがあげられます。

不動産業者にとっては、管理代行によって空き家の所有者等との信頼関係を築き、将来的には売却等の仲介につなげられるとの期待から、こうしたビジネスを行っています。

また、警備業者については、定期巡回等の本来の警備業務のノウハウを活用しています。

シルバー人材センターは、行政と連携して地域に密着したコミュニケーションから、空き家となっている住宅の樹木の伐採や清掃活動を行ったり、空き家台帳を作成したりして事業展開しているケースもあります。

コラム 空き家の火災保険・家財保険について

空き家の管理者がはっきりしており、被害にあった時に前後を証明できれば、空き家でも火災保険がかけられる場合があります。また、家財道具の場合は、月に1回程度の定期的に管理できる家財道具には家財保険が適用できる場合があります。

【参考：空き家管理サービス】

空き家の所有者等から依頼を受けて空き家の通気、通水、屋内清掃、敷地除草などを行うサービスがあります。

- ☑ 空き巣や放火のいたずらが気になる
- ☑ 水回りの錆びや、排水管の臭いが出ないか
- ☑ 室内に湿気がこもってカビが生えてしまわないか
- ☑ 庭木や雑草が伸び放題で、ご近所の迷惑にならないか
- ☑ 一時の転勤なので、人に貸したくない

空き家に関する お悩み

内部巡回 サービス

外部巡回 サービス

空き家管理業

通気・換気 (60分程度)

全室(押入れ・物入れ含む)開放の上、空気を入れ替えます。



簡易清掃

建物内部の簡単な掃き掃除を行います。



通水

水栓を開放し、錆の付着防止、排水トラップ(臭気防止部)の注水を行います。



雨漏り・カビ確認

雨漏り(しみなど)やカビが発生していないか確認します。



庭木の確認

剪定や消毒の要否を確認します。



メンテナンス確認

塗装・外壁仕上げ・木部・鉄部などの状況を確認します。



郵便物の整理

郵便物を整理し、必要な物を指定先にお送りします。



玄関前簡易除草、掃き掃除

玄関前と玄関アプローチ部分の簡易除草、および掃き掃除を実施します。(約10分程度)



将来的に、どのように運用しますか？

- 🗨️ 売りたい
- 🗨️ 貸したい
- 🗨️ もう一度住みたい。戻ってきたい。



【参考：空き家管理サービスの点検表】

| 第 回 | 点 検 表 | | 平成 年 月 日 |
|--------------------------------|---|---|--|
| 件 名 | | 種 別 | 空き家 |
| 発注者名 | | 築年数 | 年 |
| 受注者名 | | 構 造 | 木造平屋 |
| 委託業務 | | 屋 根 | <input type="checkbox"/> 瓦 <input type="checkbox"/> コロニアル <input type="checkbox"/> 鋼板 <input type="checkbox"/> その他 |
| 業務内容 | 空き家定期巡回（年（ ）回の目視管理） | 外 壁 | <input type="checkbox"/> 板壁 <input type="checkbox"/> モルタル <input type="checkbox"/> サイディング |
| 所在地 | 〒 | その他 | <input type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 納屋 <input type="checkbox"/> 蔵 <input type="checkbox"/> 離れ |
| 管理業務 A | 外観目視による管理業務 | 目視管理報告事項 | |
| 1. 敷地の管理 | ①定期巡回（年(1)回の目視管理） | <input type="checkbox"/> 定期巡回 | |
| | ②投棄物（年(1)回の目視管理） | <input type="checkbox"/> 投棄物 | |
| | ③擁壁・外構・雨水枡、駐車場 （年(1)回の目視管理） | <input type="checkbox"/> 擁壁 | |
| | | <input type="checkbox"/> 外構 | |
| | | <input type="checkbox"/> 雨水枡 | |
| ④塀、フェンス、カーポート （年(1)回の目視管理） | <input type="checkbox"/> 塀 | | |
| | <input type="checkbox"/> フェンス | | |
| | <input type="checkbox"/> 車庫 | | |
| ⑤近隣環境の変化（年（ ）回の目視管理） | <input type="checkbox"/> 近隣環境の変化 | | |
| 2. 建物の管理 | ①定期巡回（年（ ）回の目視管理） 玄関廻り、外壁、屋根、庇、窓、ポーチ、 樋、（付属建物、建物内は別途） | <input type="checkbox"/> 定期巡回 | |
| | | <input type="checkbox"/> 玄関廻り： | |
| | | <input type="checkbox"/> 外壁： | |
| | | <input type="checkbox"/> 屋根： | |
| | | <input type="checkbox"/> 庇： | |
| | | <input type="checkbox"/> 窓： | |
| | | <input type="checkbox"/> ポーチ： | |
| <input type="checkbox"/> 樋：西側・ | | | |
| 3. 設備の管理 | ①定期巡回（年（ ）回の目視管理） | <input type="checkbox"/> 定期巡回…別途 | |
| 4. 雨戸の管理 | ①定期巡回（年（ ）回の目視管理） | <input type="checkbox"/> 定期巡回…別途 | |
| 5. 清掃・除草 | ①外の清掃（年（ ）回の簡易清掃） | <input type="checkbox"/> 外の清掃…別途 | |
| | ②草（年（ ）回の簡易除草） | <input type="checkbox"/> 草…別途 | |
| 6. その他 | ①郵便物回収（年（ ）回の目視管理） | <input type="checkbox"/> 郵便物回収…別途 | |
| | 郵便・宅配便転送手続き代行 | <input type="checkbox"/> 郵便・宅配便転送手続き代行…別途 | |
| | ②公報等回収 | <input type="checkbox"/> 公報等回収…別途 | |

| 管理業務 B | 内部目視による管理業務 | 目視管理報告事項 |
|---------------------|--|--|
| 1. 建物内部 の管理 | ① 期巡回 (年()回の目視管理) (建物内部の換気は別途) | <input type="checkbox"/> 定期巡回 |
| | ② 室 6 帖 (床の間) (年()回の目視管理) | <input type="checkbox"/> タタミ : <input type="checkbox"/> 内壁 : <input type="checkbox"/> 天井 : <input type="checkbox"/> 押入れ : <input type="checkbox"/> 床の間 : |
| | ③ 室 4.5 帖 (年()回の目視管理) | <input type="checkbox"/> タタミ : <input type="checkbox"/> 内壁 : <input type="checkbox"/> 天井 : |
| | ④ 室 7.0 帖 (年()回の目視管理) | <input type="checkbox"/> タタミ : <input type="checkbox"/> 内壁 : <input type="checkbox"/> 天井 : <input type="checkbox"/> 押入れ : |
| | ④和室 3.0 帖 (年()回の目視管理) | <input type="checkbox"/> フローアー : <input type="checkbox"/> 内壁 : <input type="checkbox"/> 天井 : |
| | ⑤台所 6.0 帖 (年()回の目視管理) | <input type="checkbox"/> フローリング : <input type="checkbox"/> 内壁 : <input type="checkbox"/> 天井 : |
| | ⑥廊下 (年()回の目視管理) | <input type="checkbox"/> フローリング : <input type="checkbox"/> 内壁 : 壁・ <input type="checkbox"/> 天井 : |
| | ⑦洗面所 (年()回の目視管理) | <input type="checkbox"/> フローリング : <input type="checkbox"/> 内壁 : <input type="checkbox"/> 天井 : |
| | ⑧浴室 (年()回の目視管理) | <input type="checkbox"/> ユニットバス : <input type="checkbox"/> 内壁 : <input type="checkbox"/> 天井 : |
| | ⑨便所 (年()回の目視管理) | <input type="checkbox"/> 床 : <input type="checkbox"/> 内壁 : <input type="checkbox"/> 天井 : |
| ⑩玄関 (年()回の目視管理) | <input type="checkbox"/> 床 : <input type="checkbox"/> 内壁 : <input type="checkbox"/> 天井 : | |