

知名町空家等対策計画

令和元年 11 月

(令和 6 年 3 月改定)

鹿児島県知名町

目次

第1章 計画の概要

- 1 計画の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 4 対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 5 対象とする空家の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 6 空家等対策の優先順位・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 7 これまでの取組状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 8 今後の空家対策の基本的指針・・・・・・・・・・・・・・ 4

第2章 空家等の調査

- 1 趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2 立入調査の方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 3 所有者等の確認調査の方法・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 4 所有者等が確認できない場合の対応・・・・・・・・・・ 5

第3章 空家等の適切な管理の促進及び管理に係る措置

- 1 趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 2 相談体制の整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 3 所有者等の意識の向上・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 4 適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置・・ 6
- 5 空家等の管理に関する民法の特例・・・・・・・・・・・・ 6

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 2 措置の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 3 措置の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 4 その他の対処・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

第5章 空家等及び空家等の跡地の活用の促進

- 1 趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

2	利活用可能な空家等の情報提供	8
3	補助金活用の促進	8
4	地域交流、地域活性化の拠点としての利活用	8
5	空家等の跡地の情報提供と利活用	8

第6章 空家対策の実施体制

1	庁内の組織体制及び役割	9
2	知名町空家等対策協会	9
3	関係機関との連携	10

第1章 計画の概要

1 計画の背景・目的

近年、人口減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズ及び産業構造の変化に伴う「空家等」の増加は全国的に問題視されており、とりわけ、適正な管理が行われなまま放置されている空家は、老朽化等による倒壊、公衆衛生の悪化、地域の安全性の低下、景観の阻害など、多岐にわたる問題を引き起こしており、早急な解決が求められている。

このような状況を背景として、国は平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を施行し、さらに「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本的指針」という。）」（令和3年6月改正）、「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。）」（令和3年6月改正）を定め、本格的な空家等の対策に取り組んでいる。一方、現在も空家等が増加を続けていることから、空家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年6月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）」が公布され、12月13日から施行されることとなった。

本町においても令和元年9月に「知名町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、同年11月に「知名町空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）を定め、これに基づき空家等の適正管理や利活用の促進等に取り組んでいるところである。引き続き住民の生命、身体及び財産の保護や、安全・安心に暮らすことができる生活環境の確保はもとより、空家等の有効活用による定住人口の増加や、集落の活性化も期待できることから、空家等対策を総合的に推進していくものである。

2 計画の位置づけ

この空家等対策計画は、法第6条の規定に基づき、地域社会の健全な維持のため、空家等に関する問題について、本町が取り組むべき対策の方向性について、基本的な考え方を示したものであり、空家等対策の基礎となるべきものである。

なお、計画の推進にあたっては、知名町総合振興計画、知名町まち・ひと・しごと創生総合戦略、知名町過疎地域持続的発展計画等との整合性を図るものとする。

3 計画の期間

空家等対策計画の計画期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とし、社会情勢の変化や、本町の空き家等の状況を踏まえて、必要に応じ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町内全域とする。

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、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」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。

(1) 空家等 法第2条第1項

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 法第2条第2項

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 空家等対策の優先順位

特定空家等の発生子防及び人口減少対策の観点から空家等の有効活用について、優先して対策を講ずるものとし、特定空家等と判断されたものについては、町民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等のため速やかに対策を講ずるものとする。

7 これまでの取組状況

(1) 空家等に関する補助事業の周知

取組状況	広報誌やホームページを活用し空家等に関する補助事業を周知 ・知名町危険空家等解体撤去事業 ・知名町移住定住促進空き家活用事業 ・知名町空き家等情報登録事業（以下「空き家バンク」という。）
課題	【解体撤去事業】 島外に居住する空家所有者や相続人に対する周知方法

(2) 補助事業の活用

取組状況	【知名町危険空家等解体撤去事業】 令和3年度：2件 令和4年度：1件 【知名町移住定住促進空き家活用事業】 令和3年度：1件 令和4年度：2件 【空き家バンク】 令和3年度：登録件数13件、成約件数11件 令和4年度：登録件数11件、成約件数3件
課題	【解体撤去事業】 全額補助ではないため、所有者等による資金調達への懸念がある 【知名町移住定住促進空き家活用事業】 入居者は島外者のみであり、町内在住者の家不足の解決に繋がらない 【空き家バンク】 掲載情報が少なく、更新頻度も多くないため、入居者決定まで時間を要することがある

(3) 空家等を活用した移住促進

取組状況	
課題	空家の管理、特定空家の発生予防（所有者、管理者、地域）

(4) 空家等データベースの作成

取組状況	令和2年3月に各字区長の協力のもと空家調査を実施し、空家数及び外観確認による調査を実施 空家 279件（うち172件は活用できる可能性あり）
課題	継続的な実態把握と観察の方法の検討が必要 活用が困難である空家の対応、行政手続 活用可能とした空家の活用法の検討

(5) 相談対応

取組状況	空家解体に関する相談対応 令和3年度：8件　令和4年度：2件
課題	相談窓口の設置、ワンストップサービス等の検討 所有者と借主の意見の不合意、費用負担、固定資産税、 今後使うかもしれないため貸せないというケースあり

(6) 緊急安全措置

取組状況	なし
課題	特定空家等発生の場合の対応方法

8 今後の空家対策の基本的指針

(1) 安全・安心で、災害に強いまちづくりの推進

特定空家等は、台風による倒壊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することにより、町民が安全・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の推進

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、地域の良好な住環境を維持し、町民が快適に暮らせるまちづくりを目指す。

(3) 空家等を活用した定住の促進による活気あるまちづくりの推進

空家等は、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めているため、空家等の活用を本町への定住促進につなげる、という視点からも空家等の問題に取り組み、活気あるまちづくりを目指す。

第2章 空家等の調査

1 趣旨

町民からの情報提供による空家把握調査や、町の外観調査等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必要に応じて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 立入調査の方法（法第9条関係）

- (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 所有者等の確認調査の方法（法第10条関係）

- (1) 当該空家等の住民票、水道使用量、近隣住民や関係者等から情報収集を行う。
- (2) 登記情報・建築確認申請情報等で、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、戸籍情報等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（法第10条関係）

- (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及び管理に係る措置

1 趣旨

町は、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

町は、空家等に関する相談窓口を企画振興課内に設置し、関係課と連携し適切に対応する。

(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、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) 関係機関との連携

対応が困難な事例については、鹿児島県やかごしま空き家対策連絡協議会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

町は特定空家等の発生を未然に防ぐため、町ホームページや広報誌等を通じて、空家等の管理について所有者等への意識啓発に努めるものとする。

また、地域住民と協働して課題を整理し、問題意識を共有し取り組む。

4 適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置

(1) 町長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者に対し、特定空家等に該当することとなることを防止するための必要な措置をとるよう指導することができる。

(2) 前項の指導をした場合において、なお改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者の対し、修繕、立竹木の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

5 空家等の管理に関する民法の特例

(1) 町長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭

裁判所に対し、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 25 条第 1 項に規定による命令又は同法第 952 条第 1 項の規定による相続財産の精算人の選任の請求をすることができる。

(2) 町長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 号の 8 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

(3) 町長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のために特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 9 第 1 項又は第 264 条の 14 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

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

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

2 措置の対象

町は、町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。

3 措置の実施

(1) 助言・指導

町長は、法第 22 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

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、法第 22 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行うよう勧告を行うことができる。

(3) 命令

ア 町長は、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られたときは、法第 22 条第 3 項の規定に基づき、所有者等に対して、相当な猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう命じることができる。

イ 命令を実施する場合においては、法第 22 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ものとする。

(4) 行政代執行

ア 町長は、命令を行っても改善が見られない場合は、法第 22 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）の定めるところに従い、所有者等に代わり、当該空家等の除去等に必要な措置を講ずることができるものとする。

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 その他の対処

町は、前項に掲げる措置のほか必要な対処については、知名町空家等対策協議会等関係機関と協議したうえで決定し、実施することができるものとする。

なお、災害時等緊急の場合の対応については、この限りではない。

第5章 空家等及び空家等の跡地の活用の促進

1 趣旨

町は、町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

町は、知名町空き家等情報登録事業（以下「空き家バンク」という。）や知名町移住定住空き家活用事業等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。

●知名町空き家バンク概要

空き家、空き地、空き店舗、空き事業所の賃貸・売却を希望する所有者等から申し込みを受けた情報を、利用を希望する者に紹介する制度で、「定住促進及び地域の活性化」を図ることを目的としている。

●知名町移住定住空き家活用事業の概要

「空き家バンク」に登録された物件を改修するのに要した費用に対し、補助を実施するもの。補助率は、工事費総額に3分の2を乗じた額（上限200万円/戸）かつ当該年度予算範囲内。

3 補助金の活用促進

町は、空家等利活用に関する国県及び関係機関の補助金等について、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

町は、空家等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

町は、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

課名	役割
企画振興課	住民等からの空家等に関する総合窓口 空家等の適切な管理の促進に関すること 空家等対策計画に関すること 空家等調査に関すること 空家等・特定空家等に関するデータベースの整備に関すること 町協議会及びその他関係機関との連絡、調整に関すること その他の空家等に関する施策の受付全般※対応課は適宜相談のうえ決めるものとする 空家バンクに関すること 空家等・特定空家等の移住定住促進に関すること 空家等・特定空家等の利活用全般に関すること
総務課	空家等・特定空家等対策全般について、総務課関係機関との連絡・調整に関すること 空家等調査について、総務課関係機関との連絡・調整に関すること 空家等・特定空家等の防犯、防災に関すること 災害事前対策及び災害時の緊急応急措置等に関すること 道路交通安全確保等に関すること
建設課	特定空家等の判断に関すること 特定空家等の措置、対処の実施に関すること 知名町危険空家等解体撤去事業に関すること
税務課	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に関すること（他市町村への照会事務含む） 固定資産税の軽減対象外に関すること（特定空き家、管理不全空き家）
町民課	法第10条第1項の規定に基づいた空家等の所有者等に関する情報の関係課への提供に関すること

上下水道課	法第 10 条第 1 項の規定に基づいた空家等の所有者等に関する情報の関係課への提供に関すること
保健福祉課	空家等・特定空家等の生活衛生等に関すること

※関係各課で連携し対応を行うものとする。

※記載のない課についても、必要に応じて同様とする。

2 知名町空家等対策協議会

町は、法第 7 条第 1 項の規定に基づき、知名町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、町長のほか、地域住民、町議会議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他町長が必要と認める委員で構成する知名町空家等対策協議会（以下「協議会」という）を組織します。

3 関係機関との連携

- (1) 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
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) 不動産業者等
所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等
- (3) 建設業者等
空家等の解体や改修の相談及び対応等
- (4) 警察・消防
危険回避のための対応、災害対策及び災害時の応急措置等
- (5) その他の団体等
空家等の情報の提供、調査への同行及び利活用等