

令和5年度 第2回始良市空家等対策協議会

(書面協議)

資料一覧

【協議事項】

- 令和6年度事業計画（案）について P 1～2

【その他】

- 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について . . . P 3

始良市空家等対策協議会委員名簿

委員任期:令和6年3月31日まで

	氏名	所属	役職等
1	会長 湯元 敏浩	始良市	市長
2	副会長 野口 治將	始良市校区コミュニティ協議会連絡会	会長
3	委員 国生 卓	始良市議会	総務常任委員会 副委員長
4	委員 岩井 作太	鹿児島県弁護士会	鹿児島県弁護士 会会員
5	委員 重野 巨樹	鹿児島県司法書士会	霧島支部 理事
6	委員 安庭 正	鹿児島県宅地建物取引業協会	始良伊佐支部 副支部長
7	委員 竹本 眞	鹿児島県建築士会	霧島始良支部 顧問
8	委員 石堂 誠一郎	始良市民生委員・児童委員協議会連 合会	理事
9	委員 新東 晃一	始良市文化財保護審議会	会長
10	委員 伊藤 勝博	始良市衛生協会	会長
11	委員 上小鶴 博	鹿児島まちづくり土地区画整理協会	参事
12	委員 大山 勇二	始良警察署	署長
13	委員 森 俊介	鹿児島地方法務局	霧島支局 統括登記官
14	委員 高野 俊明	鹿児島県行政書士会	始良支部 会員
15	委員 有馬 法久	NPO法人 結の夢来人・絆プロジェクト	理事長

議事(1)令和6年度事業計画(案)について

令和6年度	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
会議等					裏面記載							
管理不全な空き家への対応 (所有者確知・法に基づく通知)												
把握している管理不全な空き家の現況確認												
その他												
	<ul style="list-style-type: none"> ● 固定資産税納付書への啓発チラシ同封(約35,000通発送) ● 空き家に関する広報紙特集掲載 ● 空き家セミナー ● かがしま空家対策連携協議会 ● 空き家バンク意見交換会 ● 空き家個別無料相談会 											
	出前講座 での啓発活動											

【事業目標】

◆ 管理不全な空き家の解消に向けた取り組み

・管理不全な空き家の適切な管理を促進するため、所有者等の確知を行い、法に基づく情報提供や助言等を実施する。また、協定事業者(株式会社ジチタイアド「アキソル」)と連携して管理不全な空き家の解消に取り組む。

・これまでに本市に情報提供があり、適切な管理がされていない空き家として把握しているものについて、所有者による対応の進捗確認、現況確認を行う。

◆ 空き家についての意識啓発や解決策の提案

・出前講座、空き家セミナー及び個別無料相談会を開催し、空き家を放置した場合のデメリットや解決策など、空き家に関する意識啓発や提案を行う。また、始良市ふるさと移住定住促進条例においては、2親等以内の親族から承継した空き家についても、増改築費用を補助対象としていることから、中山間地域の空き家の解消に繋がるものと考え、引き続き制度の周知を図る。

◆ 空き家バンク制度の事業促進

・本市広報誌やホームページ、全国版空き家バンクサイト等に、空き家に関する情報(空き家バンク制度や空き家を放置した場合のデメリットなど)を掲載し、空き家の利活用を促進する。

・宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会に対し、空き家等対策関連施策の制度周知と意見交換を行い、空き家バンク制度の事業推進を図る。

◆ 始良市空家等対策計画の改訂

・現在の本市空家等対策計画の期間が令和6年度で終了することから、空家等庁内対策連絡会及び空家等対策協議会において、空き家の現状の分析、空き家対策の検討、関係部署との連携を再確認し、本市空家等対策計画の改訂を行う。

・令和5年12月に施行された「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」の内容を踏まえて、現在の本市空家等対策計画をベースに、変更・追加点を盛り込み改訂を行う。

空家等対策計画改訂スケジュール(予定)

令和6年度	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
会議		<ul style="list-style-type: none"> ● 第1回空家等庁内対策連絡会(作業部会)(5月上旬) ● 第1回空家等庁内対策連絡会(5月中旬) ● 第1回空家等対策協議会(5月下旬) 			<ul style="list-style-type: none"> ● 第2回空家等庁内対策連絡会(作業部会)(8月中旬) ● 第2回空家等庁内対策連絡会(8月下旬) ● 第2回空家等対策協議会(9月上旬) 		<ul style="list-style-type: none"> ● 第3回空家等庁内対策連絡会(作業部会)(10月上旬) ● 第3回空家等庁内対策連絡会(10月中旬) ● 第3回空家等対策協議会 ※書面(11月上旬～中旬) 		<ul style="list-style-type: none"> ● パブコメ(12月中旬～1月上旬) 		<ul style="list-style-type: none"> ● 第4回空家等庁内対策連絡会(作業部会)(2月上旬) ● 第4回空家等庁内対策連絡会(2月中旬) ● 第4回空家等対策協議会(3月中旬～下旬) 	
事務	← 計画案作成、第2回空家等対策協議会に提案、協議 →				← 第2回の集約、反映後、第3回空家等対策協議会(書面)に提案、協議 →			← 第3回の集約、反映後、計画案の完成、パブコメの実施 →		← パブコメ反映後、計画案を第4回空家等対策協議会に提案、最終確認、策定完了 →		

空家等対策協議会及び計画策定までの流れ(予定)

- 第1回空家等対策協議会
空き家数調査の報告・令和5年度の実績報告
- 第2回空家等対策協議会
空家等対策計画案を提案、協議。
- 第3回空家等対策協議会
第2回での意見を反映させた計画案を提案・協議。(※書面での開催を予定)
- パブコメの実施、意見集約、反映。
第3回での意見を反映させた計画案のパブコメの実施、意見集約後、反映。
- 第4回空家等対策協議会
パブコメでの意見を反映させた計画案を提案、最終確認後、策定完了。

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人※による空家の管理・処分 (管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件