

第３次始良市空家等対策計画（案）



令和 7 年 月
始 良 市

本計画における用語の定義と整理

1 「空き家」、「空家等」、「管理不全空家等」、「特定空家等」

用語1 「空き家」

国による「住宅・土地統計調査」、空き家の情報を登録し利用希望者とのマッチングを支援する「空き家バンク」等、一般用語として用いる場合に使用します。

用語2 「空家等」（空家等対策の推進に関する特別措置法第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ものを含む。）をいいます。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きます。

「空家等」（住宅以外の用途も含む。）

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 ※概ね1年間を通じて使用実績のないもの		敷地 (立木等、土地に定着するものを含む。)
建築物	附属する工作物	
●土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。） ●上記に附属する門又は塀等	●看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物	

用語3 「管理不全空家等」（空家等対策の推進に関する特別措置法第13条第1項）

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られる空家等をいいます。

用語4 「特定空家等」（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項）

次の状態にあると認められる空家等をいいます。

- ◆そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ◆そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ◆適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ◆その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

2 「所有者等」、「所有者」

用語5 「所有者等」（空家等対策の推進に関する特別措置法第5条）

「空家等」の所有者又は管理者をいいます。

用語6 「所有者」

「所有者等」と同義です。一般用語として用いる場合に使用します。

目 次

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的	・ ・ ・ ・	1
2 計画の位置づけ	・ ・ ・ ・	2
3 計画の期間	・ ・ ・ ・	2

第2章 本市の現状と空き家の状況

1 本市の人口・世帯数の推移	・ ・ ・ ・	3
2 全国の空き家の状況	・ ・ ・ ・	4
3 本県の空き家の状況	・ ・ ・ ・	5
4 本市の空き家の状況	・ ・ ・ ・	5

第3章 第2次始良市空家等対策計画での取組及び評価

1 第2次始良市空家等対策計画での施策内容に対する評価	・ ・ ・ ・	10
2 第2次始良市空家等対策計画での目標に対する評価	・ ・ ・ ・	11
3 主な課題	・ ・ ・ ・	11

第4章 空家等対策に関する基本方針

1 基本方針	・ ・ ・ ・	12
2 対象とする地区	・ ・ ・ ・	13
3 対象とする空家等の種類	・ ・ ・ ・	13
4 空家等の調査	・ ・ ・ ・	13

目 次

第5章 基本方針に基づく具体的施策

1 空家等の発生予防	・ ・ ・ ・ ・	14
2 所有者等による空家等の適切な管理の促進	・ ・ ・ ・ ・	14
3 適切な管理が行われていない空家等に対する措置	・ ・ ・ ・ ・	15
4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	・ ・ ・ ・ ・	22

第6章 空家等に関する対策の実施体制等

1 市民等からの空家等に関する相談の対応	・ ・ ・ ・ ・	24
2 空家等に関する対応の実施体制	・ ・ ・ ・ ・	24

第7章 その他空家等に関する対策の実施

1 計画期間における目標設定	・ ・ ・ ・ ・	27
----------------	-----------	----

資料編

・ 空家等対策の推進に関する特別措置法	・ ・ ・ ・ ・	28
・ 始良市空家等対策協議会条例	・ ・ ・ ・ ・	35
・ 始良市空家等庁内対策連絡会設置規程	・ ・ ・ ・ ・	36
・ 始良市空き家バンク制度実施要綱	・ ・ ・ ・ ・	37
・ 関係団体との連携による相談体制	・ ・ ・ ・ ・	39

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、少子高齢化による住宅の社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空家等も年々増加しています。この空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

国はこのような影響を鑑み、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家特措法」という。)」を制定し、同法の施行以降、本市においても空家等対策の取組が進められてきました。

一方、その後も、空家等の数は増加を続けており、今後も更なる増加が見込まれています。こうした中、増加する空家等が地域住民の生命、身体又は財産やその生活環境への影響にとどまらず、地域のまちづくりやコミュニティの維持など、地域における経済的及び社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼしていることから、周辺に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空家等の活用や適切な管理を確保することが重要となっており、国は空家等対策の更なる総合的な強化を図るため、令和5年12月に空家特措法を改正しました。

本市においては、平成29年度を初年度として策定した「始良市空家等対策計画」を令和3年度に改訂(第2次始良市空家等対策計画)し、適切な管理が行われていない空家等に対して空家特措法に基づき必要な措置を行い、適切な管理を促すとともに、空家等に関する施策を実施してまいりました。しかしながら、空家等がもたらす影響は多岐にわたり、周辺の住環境の悪化はもちろんのこと、空家等の存在が地域への移住の妨げになっているケースもあり、負の外部性をもたらしています。また、空家等の所有者等が直面している状況によっては、相続人間での関係が疎遠であることから相続に関する協議ができない場合や、権利関係が複雑で相続登記がされていない場合、更には管理や解体をするにあたり費用がない場合があること等、解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等対策を総合的に推進するための施策の更なる充実を図ることが求められています。

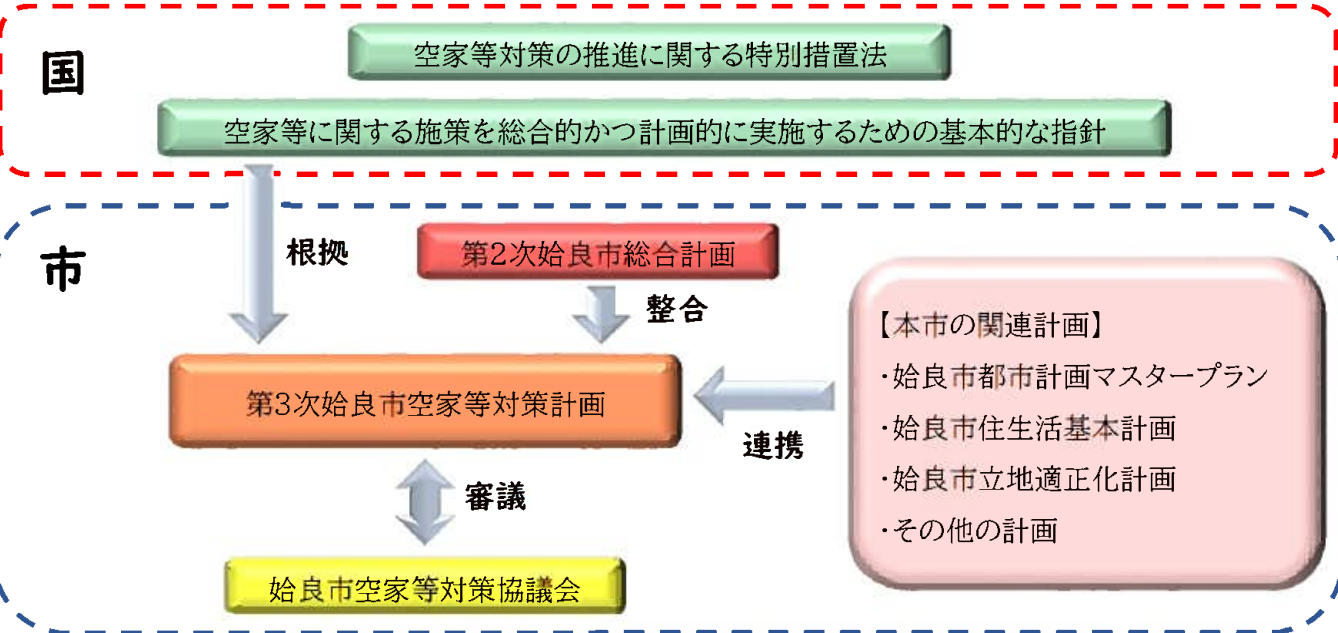
以上を踏まえ、空家等がもたらす問題は、今や個人の問題のみならず、地域社会の問題でもあることから、本市では第2次始良市空家等対策計画を改訂し、空家等の発生の抑制、活用の拡大、適切な管理の確保及び除却等の促進に係る取組をさらに推進します。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第7条第1項の規定に基づき、国が定めた基本指針に則して空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために定めるものです。

なお、本計画は、本市の上位計画である「第2次始良市総合計画」と整合を図り、「始良市都市計画マスタープラン」、「始良市住生活基本計画」及び「始良市立地適正化計画」等の関連計画と連携を図りながら、施策を推進します。

また、本計画は「始良市空家等対策協議会」の審議を経ながら定めたものです。



SDGsとの関連

持続可能な開発目標(SDGs)は、平成28年から令和12年までを期間とした持続可能な世界を実現するための国際目標で、17のゴールから構成されています。

本計画は、持続可能な開発目標(SDGs)の17のゴールのうち、「11.住み続けられるまちづくりを」の達成に向けた取組となります。



3 計画の期間

住宅・土地利用政策等の企画・立案の基礎資料となる住宅・土地統計調査(総務省統計局)が令和10年に実施(調査結果は翌年に公表)される予定であり、調査結果を計画に適切に反映するため、本計画は令和7年度から令和11年度までの5年間を計画期間とします。

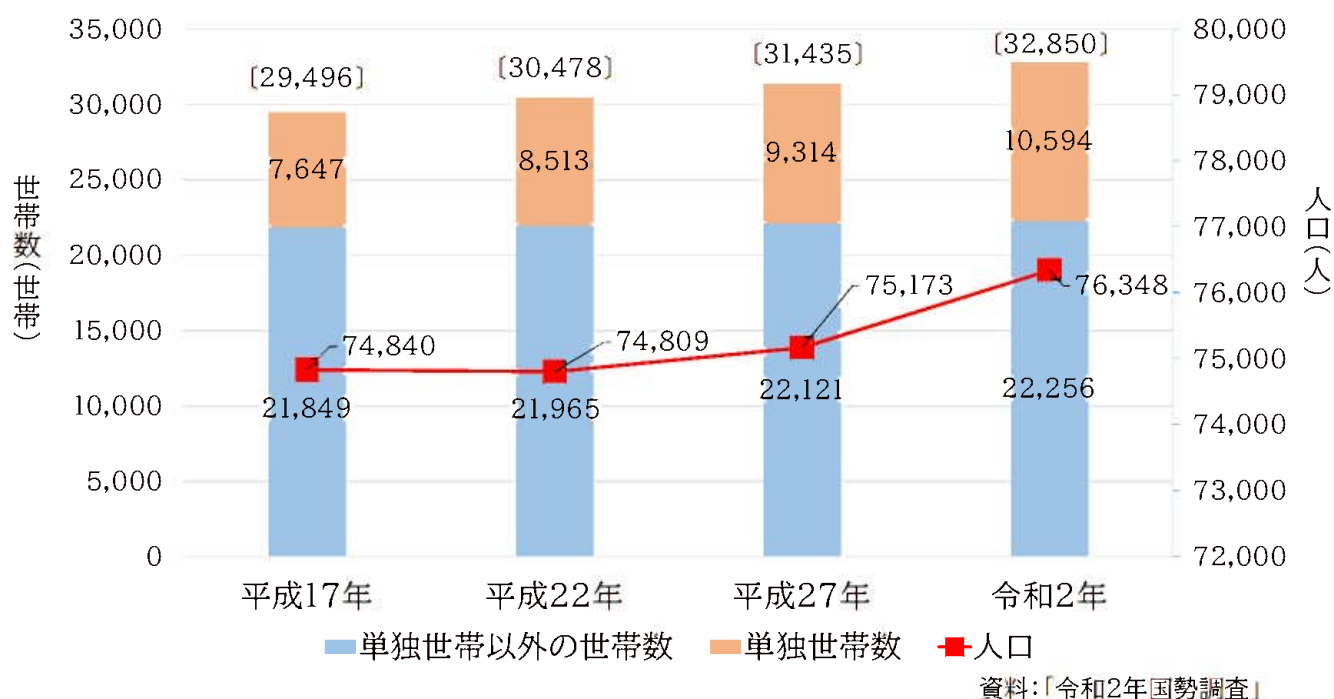
なお、計画期間中であっても、今後の計画の進捗状況、空家特措法改正等の国における空家等対策の動向、社会経済情勢等の変化に対応した全国的な政策の動向、上位計画や関連計画の進捗・改訂等に合わせて、適宜、見直しや改訂について検討するものとします。

第2章 本市の現状と空き家の状況

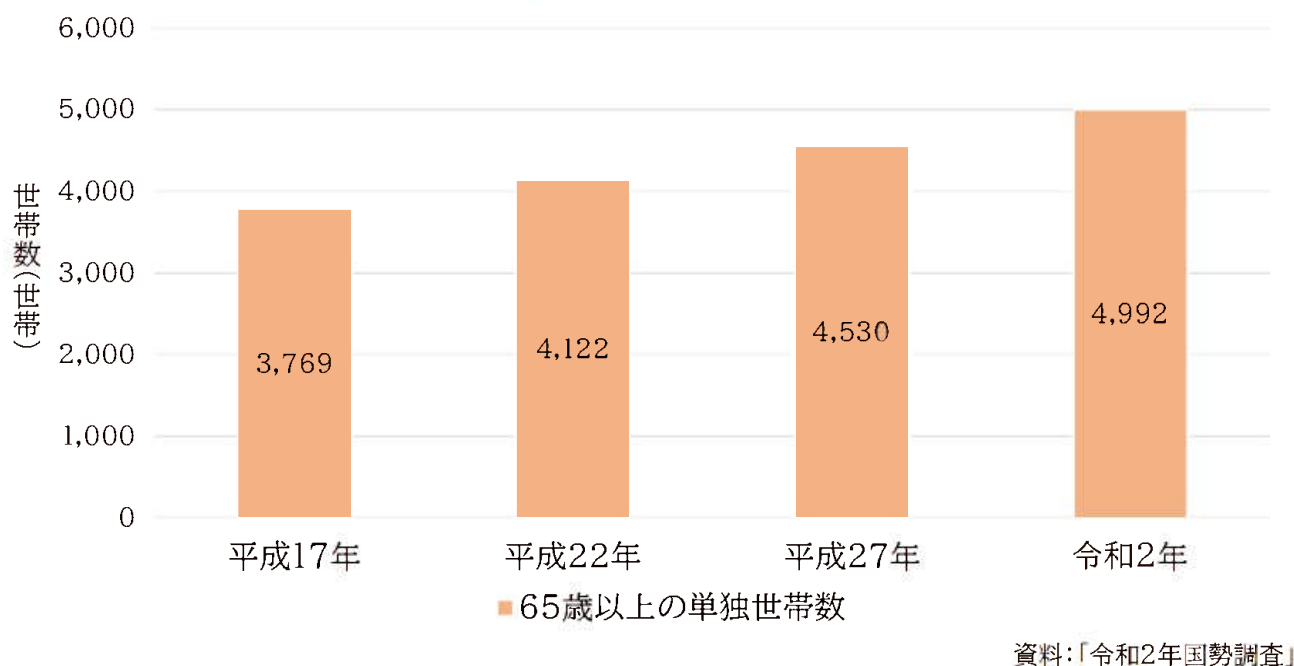
1 本市の人口・世帯数の推移

国勢調査における本市の人口と世帯数は、増加傾向で推移していますが、少子高齢化に伴う65歳以上の単独世帯数も増加していることから、本市の空き家は、今後も増加していくことが予想されます。

【本市の人口・世帯数の推移】



【65歳以上の単独世帯数】



2 全国の空き家の状況

(1) 住宅・土地統計調査における全国の空き家の状況

令和5年に実施された住宅・土地統計調査における全国の空き家数の推移を見てみると、総住宅数(6,504万7千戸)のうち空き家は900万2千戸と、平成30年(848万9千戸)と比べ、51万3千戸の増加となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.8%と、平成30年(13.6%)から0.2ポイント上昇し、過去最高となっています。

空き家のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は385万6千戸と、平成30年(348万7千戸)と比べ、36万9千戸の増加となっており、総住宅数に占める割合は5.9%となっています。

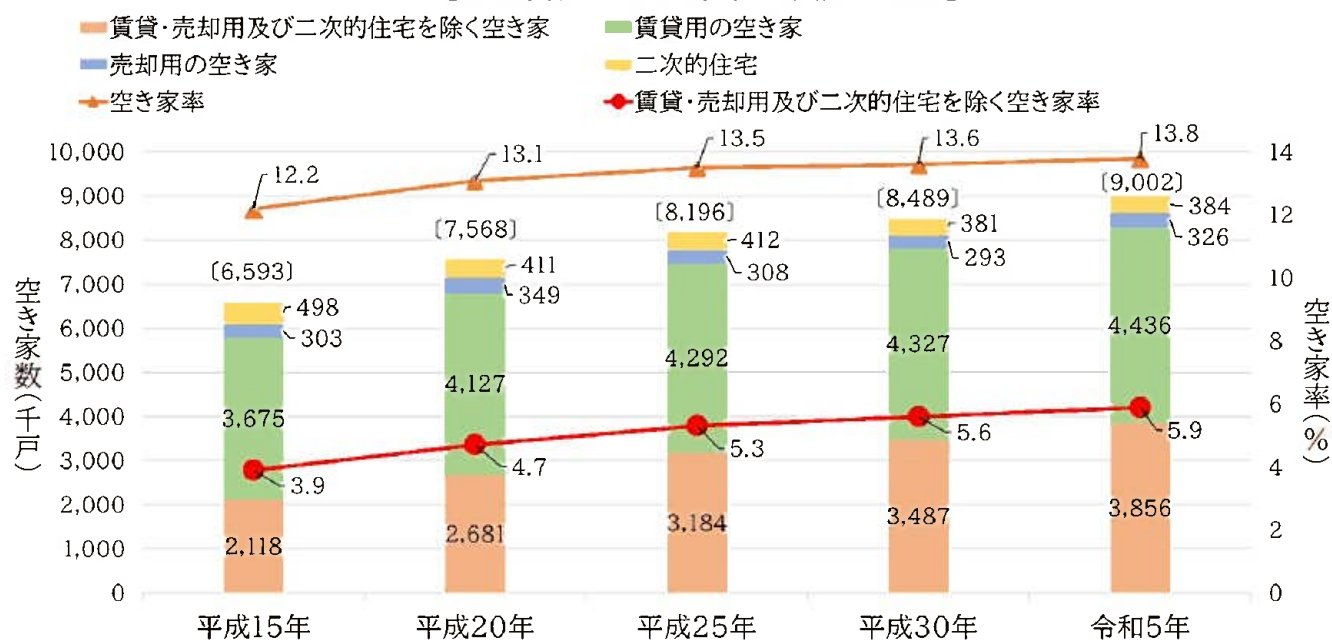
住宅・土地統計調査は、総務省統計局が住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態や、現住居以外の住宅の保有状況等を5年ごとに調査するもので独自の調査方法により統計的な数字を出す抽出調査であることから、実数とは異なり、目安や比較に用います。また、本文中の総数と内訳の計算が一致しないグラフが一部ありますが、住宅・土地統計調査の統計表の数値が四捨五入されているためです。

この調査において、空き家の定義は、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、ふだん人が居住していない住宅としています。

【用語解説】

- 1) 二次的住宅 … 「別荘」や「たまに寝泊りする人がいる住宅」
- 2) 賃貸用の空き家 … 新築、中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- 3) 売却用の空き家 … 新築、中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- 4) 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 … 上記1)～3)以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)

【空き家数及び空き家率の推移－全国】



資料:「令和5年住宅・土地統計調査」

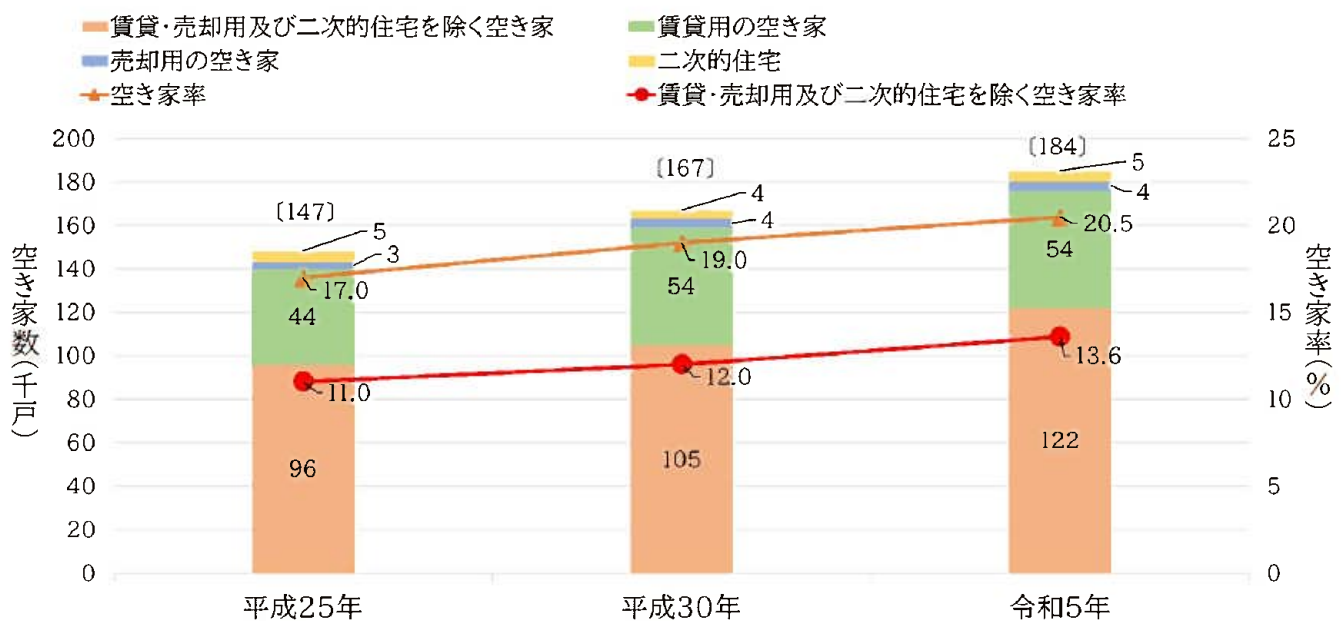
3 本県の空き家の状況

(1) 住宅・土地統計調査における本県の空き家の状況

令和5年に実施された住宅・土地統計調査における本県の空き家数の推移を見てみると、総住宅数(90万戸)のうち空き家は18万4千戸と、平成30年(16万7千戸)と比べ、1万7千戸の増加となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は20.5%と、平成30年(19%)から1.5ポイント上昇し、過去最高となっています。

空き家のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は12万2千戸と、平成30年(10万5千戸)と比べ、1万7千戸の増加となっており、総住宅数に占める割合は13.6%となっています。

【空き家数及び空き家率の推移－鹿児島県】



資料:「令和5年住宅・土地統計調査」

4 本市の空き家の状況

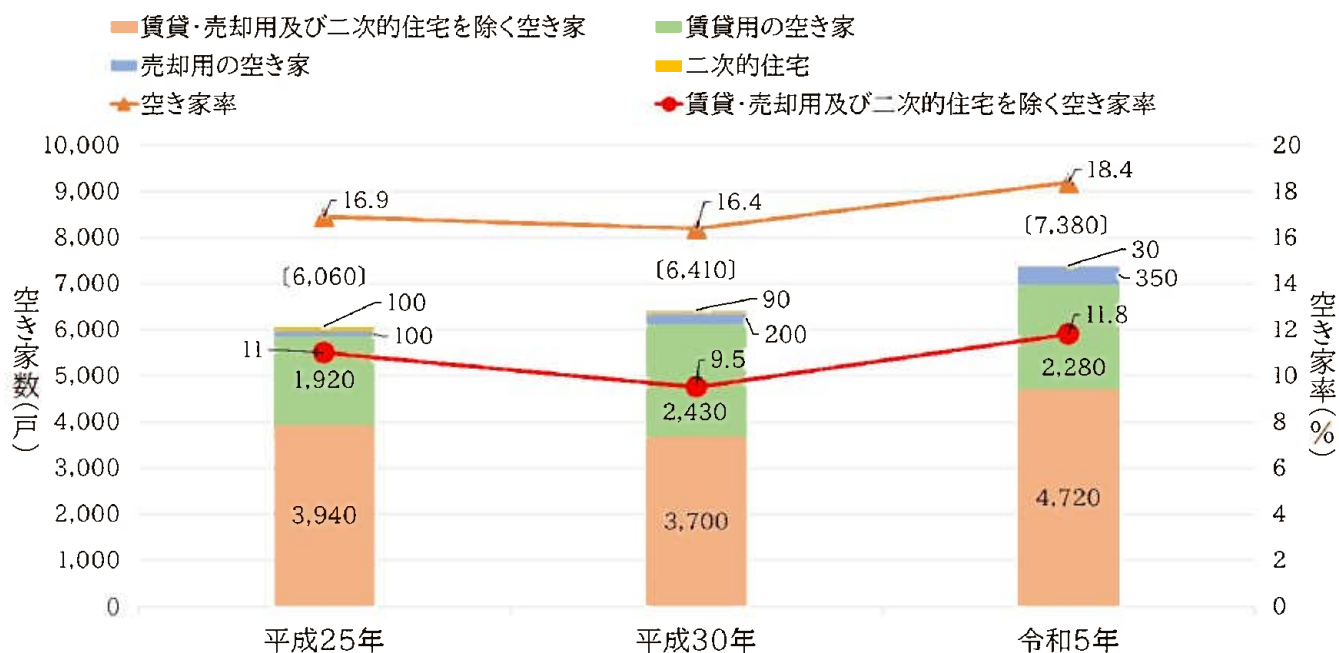
(1) 住宅・土地統計調査における本市の空き家の状況

令和5年に実施された住宅・土地統計調査における本市の空き家数の推移を見てみると、総住宅数(4万90戸)のうち空き家は7,380戸と、平成30年(6,410戸)と比べ、970戸の増加となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は18.4%と、平成30年(16.4%)から2.0ポイント上昇し、過去最高となっています。

空き家のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は4,720戸と、平成30年(3,700戸)と比べ、1,020戸の増加となっており、総住宅数に占める割合は11.8%となっています。県内他市町と比較すると、空き家率は低いですが、全国の空き家率を上回っています。

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」のうち、腐朽・破損がある空き家に関しては、台風で外壁材や屋根材等が飛散するなど、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあると考えられることから、それらの空き家への対策が必要です。なお、住宅・土地統計調査における市区町村の結果については、市、区及び人口1万5千人以上の町村を対象としています。

【空き家数及び空き家率の推移－始良市】



資料:「令和5年住宅・土地統計調査」

【空き家率－始良市(令和5年)】

単位:戸

住宅総数	空き家総数	空き家率	二次的住宅	賃貸用の空き家	売却用の空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし	空き家率
40,090	7,380	18.4%	30	2,280	350	4,720	1,230	3,490	11.8%

資料:「令和5年住宅・土地統計調査」

【空き家率－県内市町(平成30年、令和5年)】

単位:戸

	令和5年				平成30年		
	都道府県	総住宅数	空家数	空家率	総住宅数	空家数	空家率
1	伊 佐 市	15,450	4,950	32.0%	15,420	4,140	26.8%
2	南 さ つ ま 市	19,190	6,010	31.3%	20,360	5,320	26.1%
3	垂 水 市	8,500	2,540	29.9%	8,570	2,180	25.4%
4	さ つ ま 町	11,830	3,430	29.0%	11,420	2,430	21.3%
5	阿 久 根 市	10,380	2,930	28.2%	11,300	2,620	23.2%
6	薩 摩 川 内 市	55,840	14,760	26.4%	50,890	11,290	22.2%
7	南 九 州 市	17,980	4,610	25.6%	19,020	4,550	23.9%
8	志 布 志 市	16,580	4,170	25.2%	18,050	4,740	26.3%
9	指 宿 市	22,390	5,550	24.8%	22,960	5,390	23.5%
10	枕 崎 市	12,080	2,880	23.8%	11,460	2,220	19.4%
11	霧 島 市	74,040	16,780	22.7%	68,840	14,470	21.0%
12	曾 於 市	17,940	4,000	22.3%	20,280	4,760	23.5%
13	いちき串木野市	13,670	3,030	22.2%	14,530	2,700	18.6%
14	鹿 屋 市	55,480	10,690	19.3%	54,550	9,630	17.7%
15	日 置 市	23,560	4,450	18.9%	24,510	5,180	21.1%
16	出 水 市	27,820	5,140	18.5%	25,770	5,600	21.7%
17	始 良 市	40,090	7,380	18.4%	39,100	6,410	16.4%
18	奄 美 市	23,530	4,180	17.8%	23,530	4,310	18.3%
19	西 之 表 市	8,240	1,410	17.1%	8,510	1,240	14.6%
20	鹿 児 島 市	334,270	51,080	15.3%	319,760	47,580	14.9%
	全 国	65,046,700	9,001,600	13.8%	62,407,400	8,488,600	13.6%
	鹿 児 島 県	899,600	134,200	20.5%	879,400	167,000	19.0%

資料:「令和5年住宅・土地統計調査」

総数と内訳の計算が一致しない箇所が一部ありますが、住宅・土地統計調査の統計表の数値が四捨五入されているためです。

(2) 行政事務委託員による空き家調査における本市の空き家の実態

① 空き家数

住宅・土地統計調査は、標本抽出方法による調査であることから、本市では市内全域の空き家数の実態を把握するために、令和5年9月から翌年2月にかけて、行政事務委託員による空き家の現地調査を実施し、外観目視により、調査時点で居住や活用の実態があるかについて、調査を行いました。調査対象は、戸建て住宅と全室空き室となっている共同住宅、空き店舗等の事業所等を対象とし、賃貸用の住宅の空き室は対象外としました。調査の結果は、始良地区1,617戸、加治木地区1,001戸、蒲生地区691戸、合計3,309戸の空き家が存在していることを確認しました。

令和元年度に実施した行政事務委託員による戸建て住宅のみを対象にした空き家調査の結果と比較すると、始良地区では439戸、加治木地区では385戸、蒲生地区では194戸、合計1,018戸の空き家が増えていました。なお、令和5年度の空き家調査では、調査票の回収率が100%でしたが、令和元年度の調査では回収率が85.7%であったことや、調査の対象とする空き家の定義の違いもあり、単に1,018戸の空き家が増加したと判断することはできませんが、年々確実に増加傾向にあります。

【地区別空き家数調査結果】

単位：戸

地区別	令和元年度 空き家数	令和元年度 回収率	令和5年度 空き家数	令和5年度 回収率	対令和元年度 比較増減数	対令和元年度 増減比
始良地区	1,178	92.2%	1,617	100%	439	137.3%
加治木地区	616	80.7%	1,001	100%	385	162.5%
蒲生地区	497	83.1%	691	100%	194	139.0%
合計	2,291	85.7%	3,309	100%	1,018	144.4%

資料：「令和5年度始良市空き家調査」

② 活用されている物件数

行政事務委託員は、地域の状況や実情を把握していることから、以前は空き家であったが、調査時点で地域や民間事業者等により活用されている物件についても同時に調査を行いました。調査の結果は、始良地区80戸、加治木地区36戸、蒲生地区26戸、合計142戸の物件が事務所や児童クラブ、貸家など様々な活用がされていることがわかりました。

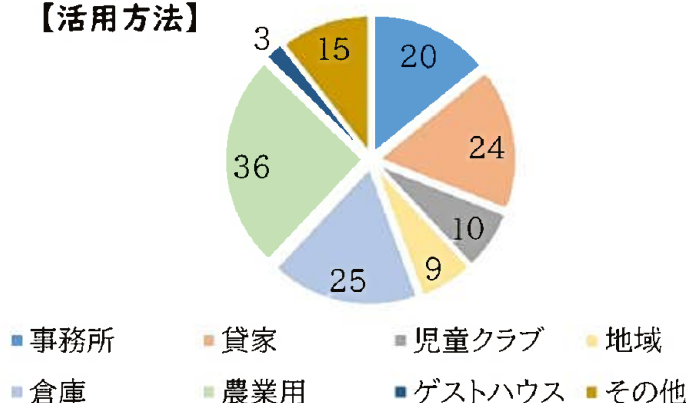
【地区別活用物件数調査結果】

単位：戸

地区別	活用されている物件数
始良地区	80
加治木地区	36
蒲生地区	26
合計	142

資料：「令和5年度始良市空き家調査」

【活用方法】



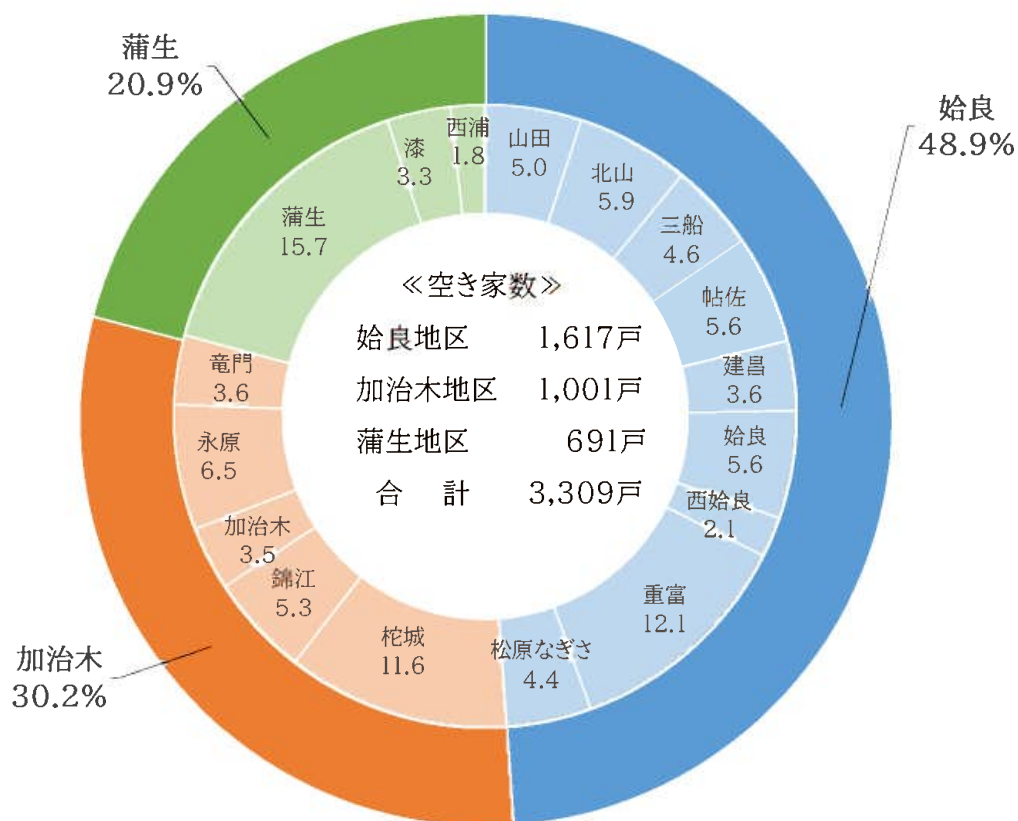
【各地区及び小学校区の空き家数】

単位：戸

地区	始良 1,617									加治木 1,001					蒲生 691			計
校区	山田	北山	三船	帖佐	建昌	始良	西始良	重富	松原 なぎさ	柁城	錦江	加治木	永原	竜門	蒲生	漆	西浦	
空き家 数	164	194	151	186	120	187	70	399	146	385	176	108	214	118	521	110	60	3,309
空き家 割合	5.0%	5.9%	4.6%	5.6%	3.6%	5.6%	2.1%	12.1%	4.4%	11.6%	5.3%	3.3%	6.5%	3.6%	15.7%	3.3%	1.8%	100%

資料：「令和5年度始良市空き家調査」

【各地区及び小学校区の空き家の割合】



資料：「令和5年度始良市空き家調査」

令和5年度 本市の空き家分布図（各小学校区別）



資料：「令和5年度始良市空き家調査」

第3章 第2次始良市空家等対策計画での取組及び評価

I 第2次始良市空家等対策計画での施策内容に対する評価

(1) 施策内容に対する評価

第2次始良市空家等対策計画における基本方針に基づく具体的施策に対する取組評価及び取組内容の詳細は、以下のとおりとなっています。

① 空家等の発生予防対策 〔取組状況 ○:達成し継続中 △:継続中〕

施策	取組評価	主な取組内容
ア 空き家セミナー及び個別相談会の実施	○	・ 毎年、「空き家セミナー及び個別相談会」を実施した。 ・ 毎年、「個別相談会」を実施した。
イ 情報提供及び啓発	○	・ 毎年、固定資産税納税通知書に「空き家啓発チラシ」を同封した。 ・ 本市の広報紙に空き家特集を掲載した。 ・ 空き家対策ガイドブックを作成した。

② 管理不全な空家等への対策

施策	取組評価	主な取組内容
ア 現地調査及び所有者等の把握	○	・ 近隣住民や関係者等から空家等の相談があった際に現地調査を行い、空家特措法第10条の規定に基づき、固定資産税の納税者等の情報照会や法務局の登記情報の確認等により、所有者等の確知に努めた。 ・ 相続登記未了の場合は、相続人調査を実施し、法定相続人の確認を行った。
イ 所有者等が確認できない場合等の対応	△	・ 固定資産税の情報で所有者等を特定できず、また、法務局でも未登記の空家等であり、所有者等を特定できない場合は、所有者等不明の空家等と判断した。 ・ 家庭裁判所に照会した結果、法定相続人全員の相続放棄の事実が確認できた場合は、所有者等不存在の空家等と判断した。 ・ 民法(明治29年法律第89号)の相続財産清算制度や不在者財産管理制度等の活用を検討した。
ウ 相続登記等の啓発	○	・ 令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されたことにより、セミナーや相談会、本市の広報紙等を活用し、相続登記に関する周知・啓発に努めた。
エ 空家特措法第12条に基づく情報の提供、助言等	○	・ 適切な管理が行われていない空家等の現地確認を行い、所有者等を特定できた際に空家特措法第12条に基づき、所有者等に対して空家等の現状の写真を添付した文書等で情報提供をするとともに適切に管理するように助言等を行った。

施策	取組評価	主な取組内容
オ 特定空家等への対処 a 特定空家等の認定 b 特定空家等への措置 c 緊急安全措置	○	a 特定空家等の認定 特定空家等の認定基準を明確にするために始良市空家等対策協議会にて検討した上で、「特定空家等認定マニュアル」を策定し、相談があった空家等に対して調査を行った。 b 特定空家等への措置 本市における特定空家等認定の実績はなかった。 c 緊急安全措置 本市における緊急安全措置の実績はなかった。

③ 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

施策	取組評価	主な取組内容
ア 空家等の活用の促進	○	・ 空き家バンク制度について、空き家啓発チラシや個別相談会等で周知を図り、登録件数の増加に努めた。 ・ 危険空き家の解体に要する経費に対し、補助した。 ・ 空き店舗や空き家の活用に対し、賃借料を補助した。
イ 除却した空家等に係る跡地の活用の促進	△	・ 低未利用土地等に係る税制優遇措置について本市のホームページで周知に努め、活用を推進した。

2 第2次始良市空家等対策計画での目標に対する評価

(1) 計画目標に対する評価

第2次始良市空家等対策計画において空家等の解消を目指すために設定した目標の達成状況は以下のとおりとなっています。なお、令和6年度の実績を目標指標としていましたが、本計画の改訂作業期間が令和6年度中であるため、令和5年度の実績で評価することとします。

目標	目標 (令和6年度)	実績 (令和5年度)	達成率
空き家バンク登録件数	25	9	36%
空き家バンク登録物件の成約件数	11	6	55%

3 主な課題

(1) 空家等の発生抑制

- ・所有者や家族の「住宅を空き家にしない」という意識の醸成
- ・所有者のニーズに応じ、空き家としない仕組みの普及

(2) 空家等の活用促進

- ・相続人への意識啓発、働きかけや相続時の譲渡等の促進
- ・空家等の流通、活用の促進

(3) 空家等の適切な管理・除却の促進

- ・所有者の主体的な対応を後押しする取組
- ・空家特措法及び関係法令等に基づく行政による措置の検討

第4章 空家等対策に関する基本方針

Ⅰ 基本方針

本計画では、第2次始良市空家等対策計画の基本方針を引き継ぐとともに第2次始良市総合計画の政策である「安全・安心～快適な暮らしを守る～」の実現に向けて、空家等対策を推進します。

(1) 良好な環境で快適に暮らせるまちづくり

国の調査によると、空家等の取得経緯は約6割が相続によるものであり、空家等所有世帯の家計を支える者の年齢についても約6割が65歳以上となっています。さらに高齢者の単独世帯は、年々増加傾向にあります。

現在居住している住宅が空家等となる前から、空家等がもたらす地域への影響や問題意識の醸成、空家等となった後の適切な管理、利活用、処分等について啓発や情報提供を行うとともに、相続をはじめとした所有者等の事情による空家等の発生についても、適切な情報提供や相談窓口等の案内を行うことで、空家等の発生を予防し、誰もが快適に暮らせるまちづくりを目指します。

(2) 空家等の所有者等による適切な管理がなされるまちづくり

空家特措法第5条においては、「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」とされています。

所有者等の自主的な管理を促進するため、適切な管理の方法や活用可能な制度の周知、専門団体等と連携し、適切な相談窓口を案内するなど、所有者等に対する管理意識の啓発や、適切な管理のための情報提供を行い、空家等の所有者等による適切な管理がなされるまちづくりを目指します。

(3) 安全・安心に暮らせるまちづくり

適切な管理が行われていない空家等は、地震や台風等の災害、不審者の侵入など地域住民への危険性が懸念されることから、空家等の適切な管理、除却等を推進することにより、それらの危険性を回避し、市民が安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

(4) 空家等の利活用による活力あるまちづくり

利活用が可能な空家等の市場流通の促進を図るため、具体的な方法等について適切な情報提供等を行います。

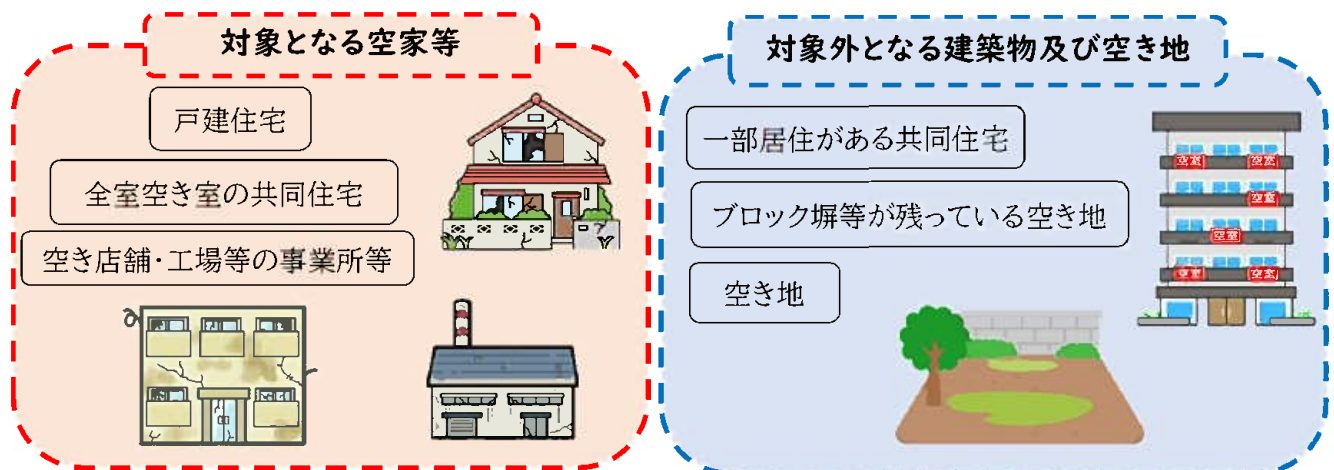
適切に管理された空家等を利活用し、本市への移住・定住を促進するなど、地域の活性化や活力あるまちづくりを目指します。

2 対象とする地区

市街地と中山間地域では、周辺への影響の程度や対策の緊急性、活用の方向性等に違いはありますが、空家等に関する苦情・相談は市内全域から寄せられていることから、本計画の対象地区は市内全域とします。

3 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家特措法に定められている「空家等」、「管理不全空家等」、「特定空家等」とします。なお、適切な管理が行われていないために周辺に悪影響を及ぼしており、緊急性の高い市街地の空家等について優先的に対策を推進します。



4 空家等の調査

(1) 空家等の実態調査

① 行政事務委託員と連携した実態調査

地域の状況や実情を精通している各行政事務委託員から情報提供を受けて、空家等の実態把握に努めます。

② 市民等からの相談による現地調査

市民等から適切な管理が行われていない空家等に対する相談が寄せられた場合には、空家等の状況を現地調査で確認するとともに、空家特措法に基づき所有者等を調査し、空家等の適切な管理の促進に努めます。

なお、所有者等の調査にあたっては、固定資産税情報等の活用により所有者等を把握することとし、所有者等が死亡している場合は、法定相続人の調査を行います。

③ 調査した空家等情報の管理及び更新

調査した空家等の情報はデータベース化して管理し、個人情報の保護に十分留意しつつ、必要に応じて庁内関係部署と共有しながら、空家等対策推進のために活用します。

また、市民等から寄せられた相談や現地調査等により得られた情報をもとに、適宜、データの更新を行い、適切に管理します。

第5章 基本方針に基づく具体的施策

1 空家等の発生予防

(1) 市民等への情報提供と意識啓発

空家等がもたらす問題や適切な管理の必要性及び重要性について、本市の広報紙やホームページのほか、市公式LINE、出前講座、コミュニティFM等で広報・周知し、意識啓発に努めます。

また、関係部局と連携して高齢者世帯等、将来的に空家等となる可能性の高い住宅の所有者等に相談先や各種支援制度、空き家バンク、生前整理に関するガイドブック等による情報提供を行うほか、関係部局等と連携した空き家セミナー等の実施について検討します。

なお、ガイドブック等に関しては民間事業者と連携して作成することを検討します。

(2) 相続登記の促進・啓発

相続等による権利関係の承継が円滑・適切に行われなかった場合、所有者の所在等が不明になるおそれがあります。また、共有者が多数におよび、一人でも所在が確知できない場合、空家等の管理・活用のために必要な合意形成が困難になります。

令和6年4月1日以降、相続登記が義務付けられたことから、各種専門家、関係団体と連携し、相続登記の周知を図り、広く啓発に努めます。

(3) 空家等にかかる税制優遇措置の周知

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋及び敷地等を譲渡した場合には、当該家屋及び敷地等の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度について、本市の広報紙やホームページ等により周知を図り、活用を推進します。

2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等への情報提供と意識啓発

空家等の管理は、所有者等が自らの責任において行うことを前提に、所有者等による適切な管理を促進するため、固定資産税納税通知書の送付に併せて、空家等の管理等に関する情報チラシを同封し、意識啓発に努めます。

また、本市の広報紙やホームページのほか、空き家対策ガイドブック等で空家等の管理等に関する情報を提供します。

(2) 空き家セミナー及び個別相談会の実施

各種専門家、関係団体と連携して、空き家セミナー及び個別相談会を実施し、所有者等による空家等の適切な管理の促進に努めます。

(3) 相談窓口の連携

所有者等からの空家等に関する相談については、電話や庁内窓口で対応するほか、本市の協定事業者をはじめとした民間事業者と連携を図り、相談から解決までワンストップで対応が可能な相談窓口の利用を促進し、各種専門家や事業者等とのマッチングを図ることで、管理等の促進に努めます。

3 適切な管理が行われていない空家等に対する措置

(1) 初期対応

適切な管理が行われていない空家等は、保安、衛生、景観、生活環境上の面で、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼします。そこで、そのような適切な管理が行われていない空家等について、所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図るべきであることを前提に、市民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を行うように必要な情報提供や助言を行います。

① 適切な管理のための情報提供、助言(空家特措法第12条)

空家等に関する相談を受付後、空家特措法第9条第1項に基づく外観調査により適切な管理が行われていない空家等を確認したときは、同法第10条に基づく当該空家等の所有者等を特定した後、適切な管理のための情報提供や助言を行います。また、調査票を用いて所有者等の現状や抱えている課題、自発的な改善措置を行う意向の確認等を行います。

② その他の関係法令等による対応

適切な管理が行われていない空家等に対しては、空家特措法に基づいて対応するほか、関係法令等を根拠として事態の改善にあたります。

関係法令等の例	主な措置の内容
建築基準法 (昭和25年法律第201号)	違法建築物、保安上危険又は衛生上有害な建築物等に対する助言・指導、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の措置
道路法 (昭和27年法律第180号)	交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対する危険を防止するため必要な措置
消防法 (昭和23年法律第186号)	屋外において火災の予防に危険であると認められ、又は消防の活動に支障になると認められる物件に対する除去等の措置
災害対策基本法 (昭和36年法律第223号)	災害時における応急措置の実施に支障がある場合の工作物等の除去等の措置
災害救助法 (昭和22年法律第118号)	災害救助法が適用された場合、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去等の措置

(2) 管理不全空家等の認定

適切な管理が行われていないことにより、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしており、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にあると判断した場合、管理不全空家等の認定を検討します。

① 外観目視による調査(空家特措法第9条第1項)

管理不全空家等の当否を検討するにあたり、本市空家等庁内対策連絡会作業部会において、管理不全空家等に該当する可能性がある空家等の外観目視による調査を行い、建築物の物的状態や立木竹等の状態から、管理の状況を把握するほか、必要に応じて当該空家等の所有者等の承諾を得て所有者等の立会いの下、敷地内や室内に入り、その物的状態等の調査を行い、適切な管理を行う意向について聞き取り調査を行います。

なお、管理不全空家等の判定基準は、国が定める「管理不全空家等及び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)」を参考に、**本市のマニュアルを策定し、当該マニュアルに基づき管理不全空家等に該当するか判定**します。

② 管理不全空家等の認定及び措置の決定

①による調査の結果を基に、本市空家等庁内対策連絡会において、管理不全空家等の当否及び措置の要否について検討します。当該管理不全空家等に対する措置の要否については、公益の確保の観点から周辺への悪影響の度合いや危険度の切迫性などを総合的に勘案し、本市空家等対策協議会で協議の上、最終的に市長が認定及び措置を決定します。

(3) 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に認定された空家等の所有者等に対して、空家特措法第13条の規定に基づき、「指導」、「勧告」の措置を行い、問題の早期解決に努めます。

① 指導(空家特措法第13条第1項)

当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう指導します。

② 勧告(空家特措法第13条第2項)

指導してもなお、当該管理不全空家等の状態が改善されず、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大きいと認める場合には、修繕、立木竹の伐採その他の特定空家等に該当することとな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します。勧告を実施した場合、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2第1項の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。

(4) 特定空家等の認定

管理不全空家等の所有者等に改善を促したにも関わらず、何ら事態の改善が図られず、現に空家等が周辺の公益性を著しく害している、若しくはそのおそれがあり、一刻も早い改善が必要な場合や、また、周辺の生活環境への悪影響や危険度の切迫性が看過できない場合は、適切な管理を促すための措置を継続するとともに、特定空家等の認定を検討します。

① 立入調査(空家特措法第9条第2項及び第3項)

特定空家等の当否を検討するにあたり、本市空家等庁内対策連絡会作業部会において、空家等の状態を詳細に確認するための立入調査を実施します。立入調査の実施にあたっては、事前に所有者等への通知を行います。

なお、特定空家等の判定基準は、国が定める「管理不全空家等及び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)」を参考とし、**本市のマニュアルを策定し、当該マニュアルに基づき特定空家等に該当するか判定**します。

② 特定空家等の認定及び措置の決定

①による調査の結果を基に、本市空家等庁内対策連絡会において、特定空家等の当否及び措置の要否について検討します。当該特定空家等に対する措置の要否については、公益の確保の観点から、周辺への悪影響の度合いや危険度の切迫性などを総合的に勘案し、本市空家等対策協議会で協議の上、最終的に市長が認定及び措置を決定します。

(5) 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、空家特措法第22条の規定に基づき、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」等の措置を行い、問題の早期解決に努めます。

① 助言又は指導(空家特措法第22条第1項)

当該空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の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します。

② 勧告(空家特措法第22条第2項)

助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告します。勧告を実施した場合、地方税法第349条の3の2第1項の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。

③ 命令(空家特措法第22条第3項)

勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとるよう命令します。

④ 代執行(空家特措法第22条第9項) ～所有者等を確知できる場合～

命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、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、代執行を行います。なお、代執行に要した費用は、市が所有者等から徴収します。(行政代執行法第5条及び第6条)

⑤ 略式代執行(空家特措法第22条第10項) ～所有者等を確知できない場合～

過失がなくて命令が行われるべき所有者等を確知できない場合は、略式代執行を行います。なお、代執行に要した費用は、後に所有者等が確知できた場合、市が所有者等から徴収します。(行政代執行法第5条及び第6条)

⑥ 緊急代執行(空家特措法第22条第11項) ～緊急時の場合～

緊急時において除却等の措置を命ずるいとまがない場合は、緊急代執行を行います。なお、代執行に要した費用は、市が所有者等から徴収します。(行政代執行法第5条及び第6条)

※ ただし、④～⑥の代執行等については、費用回収が困難であることが想定され、また、自ら除却する所有者等との公平性の確保等の課題もあることから、緊急性や公益性等を十分考慮しつつ検討します。

(6) 空家等の管理に関する民法の特例

適切な管理が行われていない空家等の所有者等を確知できない場合、空家特措法第14条の規定に基づき、民法の相続財産清算制度や、不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度を活用することを検討します。

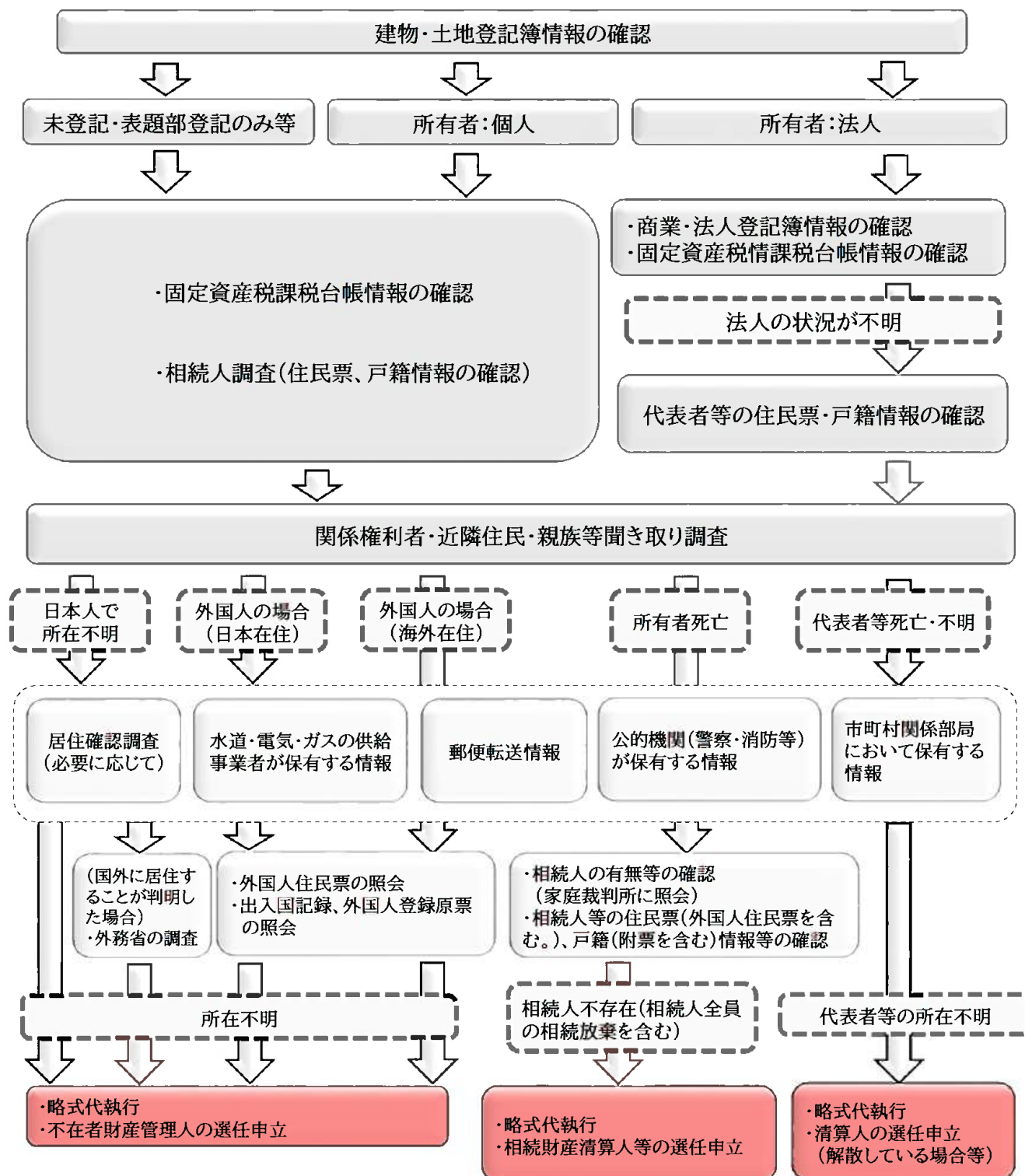
(7) 危険な空き家の除却への支援

危険な空き家の所有者等に対して空家特措法に基づく措置を行うことで除却を促進します。また、除却を促進するため、除却工事に要する経費に対する支援に取り組みます。

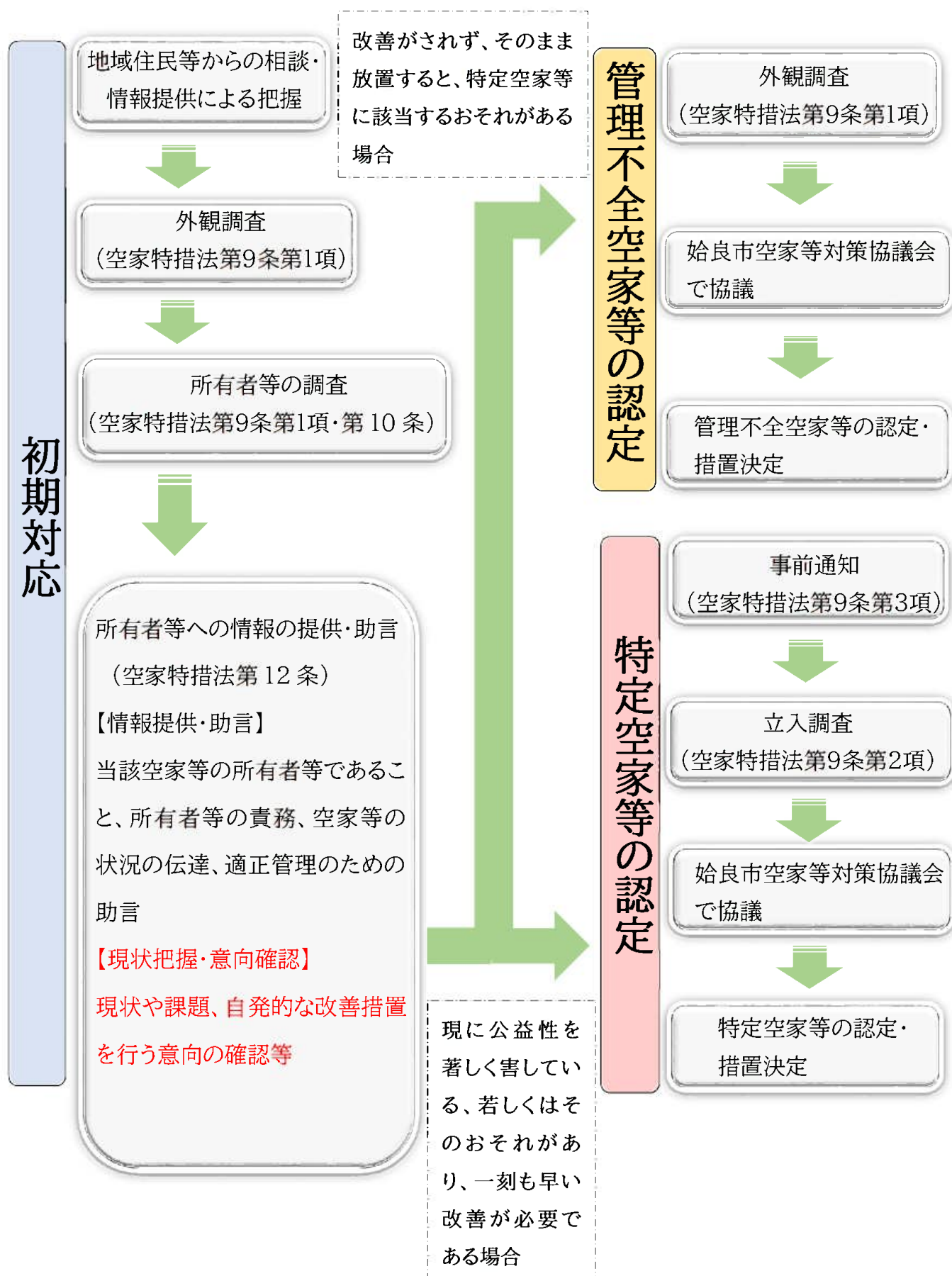
<住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例>

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲 (家屋の床面積の10倍まで)	課税標準の特例内容	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の部分	価格(課税標準額)の 6分の1×税率(1.4%)	価格(課税標準額)の 3分の1×税率(0.1%)
一般住宅用地	面積が200㎡を超える部分	価格(課税標準額)の 3分の1×税率(1.4%)	価格(課税標準額)の 3分の2×税率(0.1%)

<所有者等の特定に係る調査手順>



<適切な管理が行われていない空家等に対する措置の流れ>



管理不全空家等に対する措置

指導
(空家特措法第13条第1項)

改善がされない場合

勧告
(空家特措法第13条第2項)

固定資産税の住宅用地
特例除外

悪影響や切迫性が
看過できない場合

始良市空家等対策協議会
で協議

特定空家等の認定・
措置決定

助言・指導
(空家特措法第22条第1項)

改善されない場合

勧告
(空家特措法第22条第2項)

固定資産税の住宅用地
特例除外

勧告内容が履行
されない場合

命令
(空家特措法第22条第3項)

命令内容が履行されない、
または不十分

特定空家等に対する措置

所有者等が不明・不在である場合、相続
人が不存在である場合、認知症や生活保
護受給等により適切な管理が期待できな
い場合

相続財産清算人等の選任請求
(空家特措法第14条)

所有者等が不明・不在である場合、相続
人が不存在である場合

公告
(空家特措法第22条第10項)

略式代執行
(空家特措法第22条第10項)

緊急の場合

緊急代執行
(空家特措法第22条第11項)

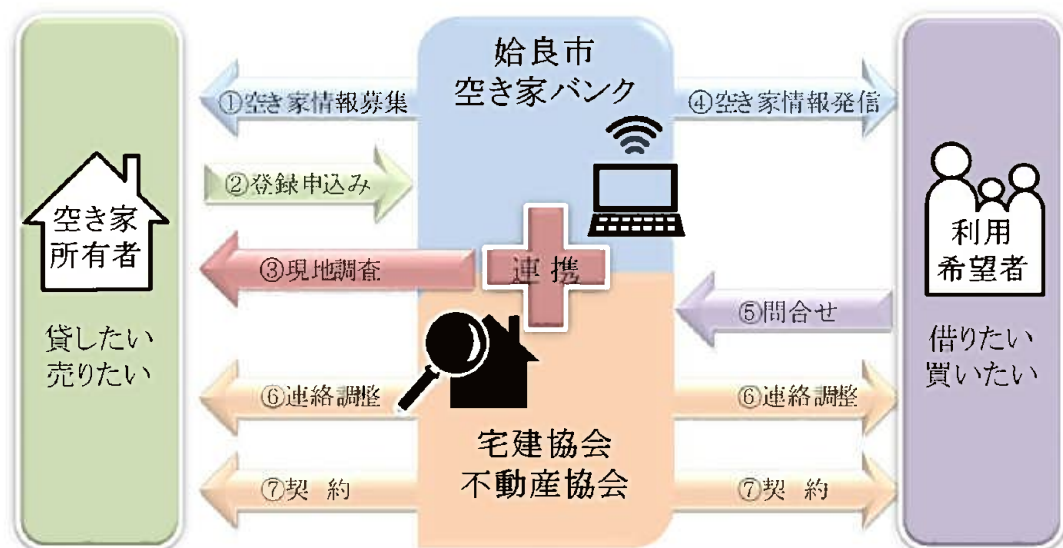
代執行
(空家特措法第22条第9項)

4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

(1) 空き家バンク制度の利用促進

空家等の有効活用を通して、定住促進による地域の活性化を図るため、空家等の所有者と利活用希望者とのマッチングを支援します。また、物件の媒介は、本市と協定を締結している不動産関連団体に依頼するとともに物件の情報は、本市ホームページ及び全国版空き家バンクにて公開することで広く周知を図ります。

始良市空き家バンクイメージ図



○ 始良市空き家バンク制度を利用した空き家等の媒介に関する協定書

（鹿児島県宅地建物取引業協会・全日本不動産協会鹿児島県本部）

空き家等の有効活用を通して、始良市民と都市住民の交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図るため、この協定に基づく空き家の媒介等に関し、提携及び協力することにより、始良市空き家バンク制度の円滑な推進と宅地建物取引業の健全な発展に資するものとする。

(2) 空家等の利活用促進のための支援

① 空家等の活用

空家等の有効活用を図り、豊かで活力に満ちた持続可能な地域づくりを推進することを目的に空家等の購入や空家等の賃借、空家等の増改築に係る費用に対する支援に取り組めます。

さらに、空家等の利活用に関する融資について、所有者等が金利優遇を受けられるよう、金融機関と相互に連携し取り組めます。

② 空き店舗の活用

空き店舗や空家等を有効活用することで、空き店舗等の解消と地域経済の活性化を図るため、空き店舗や空家等を賃借し、店舗及び地域商店街の活性化に寄与する施設を開設する事業者への支援に取り組めます。

(3) 空家等及び除却した空家等の跡地の流通促進のための支援

所有者等による空家等及び除却した空家等の跡地の流通を促進するため、本市の協定事業者をはじめとした民間事業者と連携して総合的に支援する相談体制を構築し、必要とする方に対し、有益な情報の提供に努めます。

(4) 低未利用土地等に係る税制優遇措置の周知

空き地や空き家・空き店舗等が存在する土地などの譲渡を促進することで、土地の有効活用を図るための特例措置である低未利用土地等の譲渡所得の100万円を特別控除する制度について、本市の広報紙やホームページ等により周知を図り、活用を推進します。

(5) 空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定の検討

空家特措法第7条第3項に規定する空家等活用促進区域については、建築基準法上の接道に係る前面道路の幅員規制の合理化(安全確保等が前提)、用途規制等の合理化等が図られ、また、所有者等に対して空家等活用促進指針に合った活用を要請することが可能となります。

区域設定は、中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等が想定されていることから、第2次始良市総合計画や始良市都市計画マスタープラン等との関係を十分に考慮する必要があり、また自治会区域や小学校区による一部を捉えた区域ではなく、効果が見込める広域な区域を捉えた面での対策が要求されるため、関係部署を含めた多面的な視点からの検討及び慎重かつ十分な調査研究が必要となることから、目的や必要性、課題等について整理します。

(6) 所有者不明土地である空家等の跡地の活用の検討

密集市街地における駐車場や防災に資する拠点、また地域住民等の共同の福利のための公益的な事業において、活用できる見込みがある所有者が不明な空家等の跡地の活用に関しては、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号)に基づき、関係部署、関係機関等との多面的な視点からの検討が必要となることから、それらの効果等について調査研究します。

第6章 空家等に関する対策の実施体制等

1 市民等からの空家等に関する相談の対応

今後も空家等の増加に伴い、空家等に関連する地域住民や所有者等からの相談が増えることが想定されます。それらの内容は、保安上危険な空家等に関する苦情、衛生、景観、防犯・防災面での相談、解体、建物や土地の利活用(賃貸・売買)、管理、税金、相続、補助制度に関するものなど多岐にわたります。地域住民等から寄せられる空家等に関する相談は、総合窓口として地域政策課が受け付けるほか、相談の内容に応じて各関係部署において受け付け、組織で連携、協力して対応します。

2 空家等に関する対応の実施体制

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、庁内の関係部署において連携、協力して対応する必要があります。また、その対応には専門的な知識も必要となることに加え、空家等は個人の財産のため、その管理責任は原則として所有者等にあり、周辺に悪影響を及ぼすような空家等であってもあくまでも個人の財産であることから、空家等に関する専門的な知識を有する関係団体と連携して対応を推進します。

(1) 空家等対策実施に係る連携

空家等は、今や個人の問題だけでなく、地域社会の問題でもあるため、空家等対策は、所有者等をはじめ、庁内組織だけでなく、地域住民や関係団体等との連携により、多面的に取り組む必要があります。本計画を推進するにあたり、相談窓口の明確化などの庁内体制の構築の問題に併せ、市民や関係団体等と連携して、空家等の発生予防、適切な管理、除却、活用等を支援する仕組みを構築します。

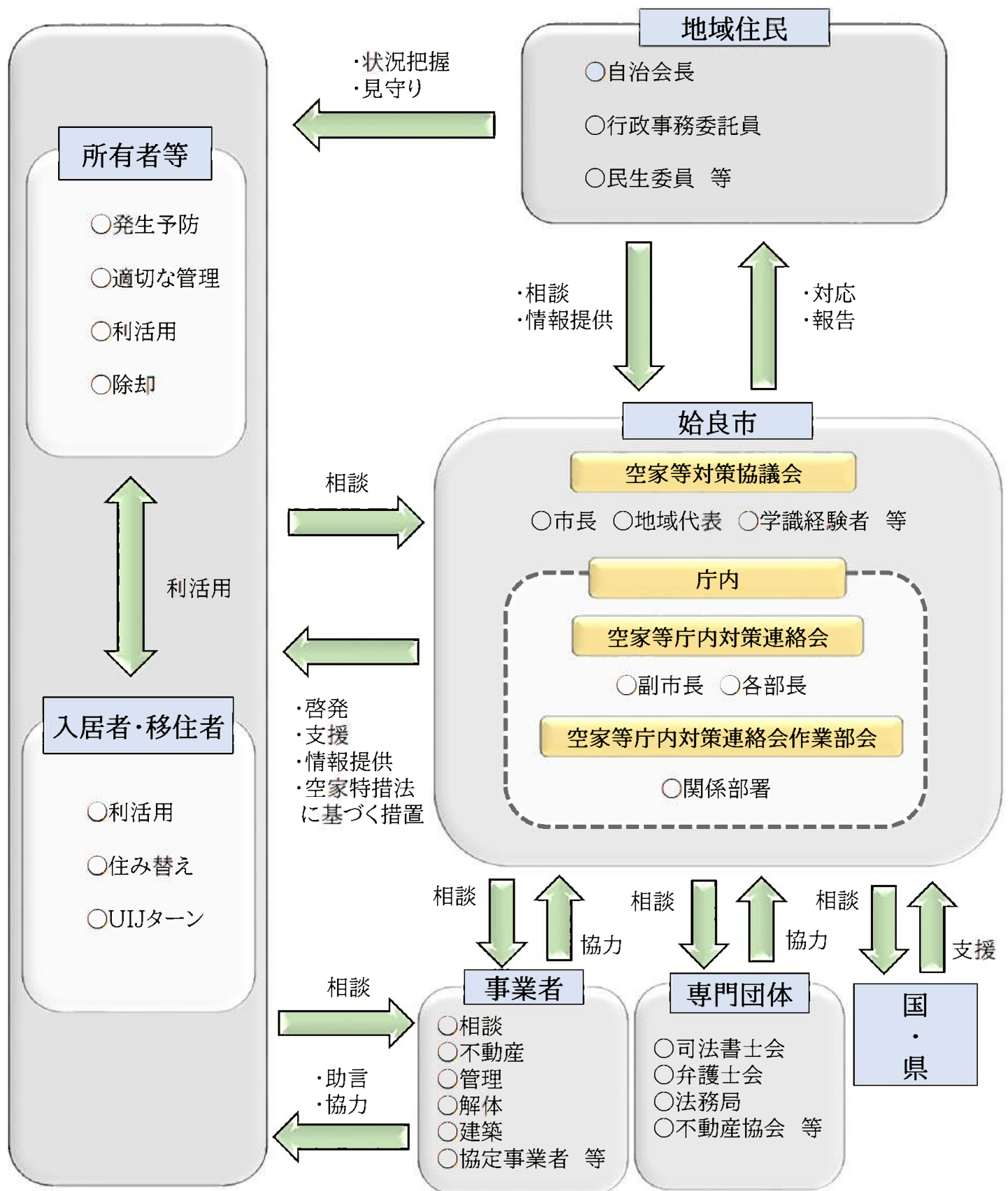
① 空家等対策に関する民間事業者との連携

本市の協定事業者をはじめとした民間事業者との連携により、空家等に関する総合相談窓口の提供、周知・啓発に関する協力等を受け、本市が抱える課題の解決を図り、空家等の解消に努めます。

② 空家等管理活用支援法人の指定

空家特措法第23条に規定する空家等管理活用支援法人の指定については、空家等の管理・活用に取り組む特定非営利活動法人や社団法人等に空家等の所有者等や活用希望者に対する相談対応、普及啓発等を委託し、本市の空家等対策の補完的な役割を果たすことが求められますが、空家等対策の中長期的な将来像やニーズについて把握し、費用対効果を考えた上で慎重に検討します。

<空家等対策実施に係る連携イメージ>



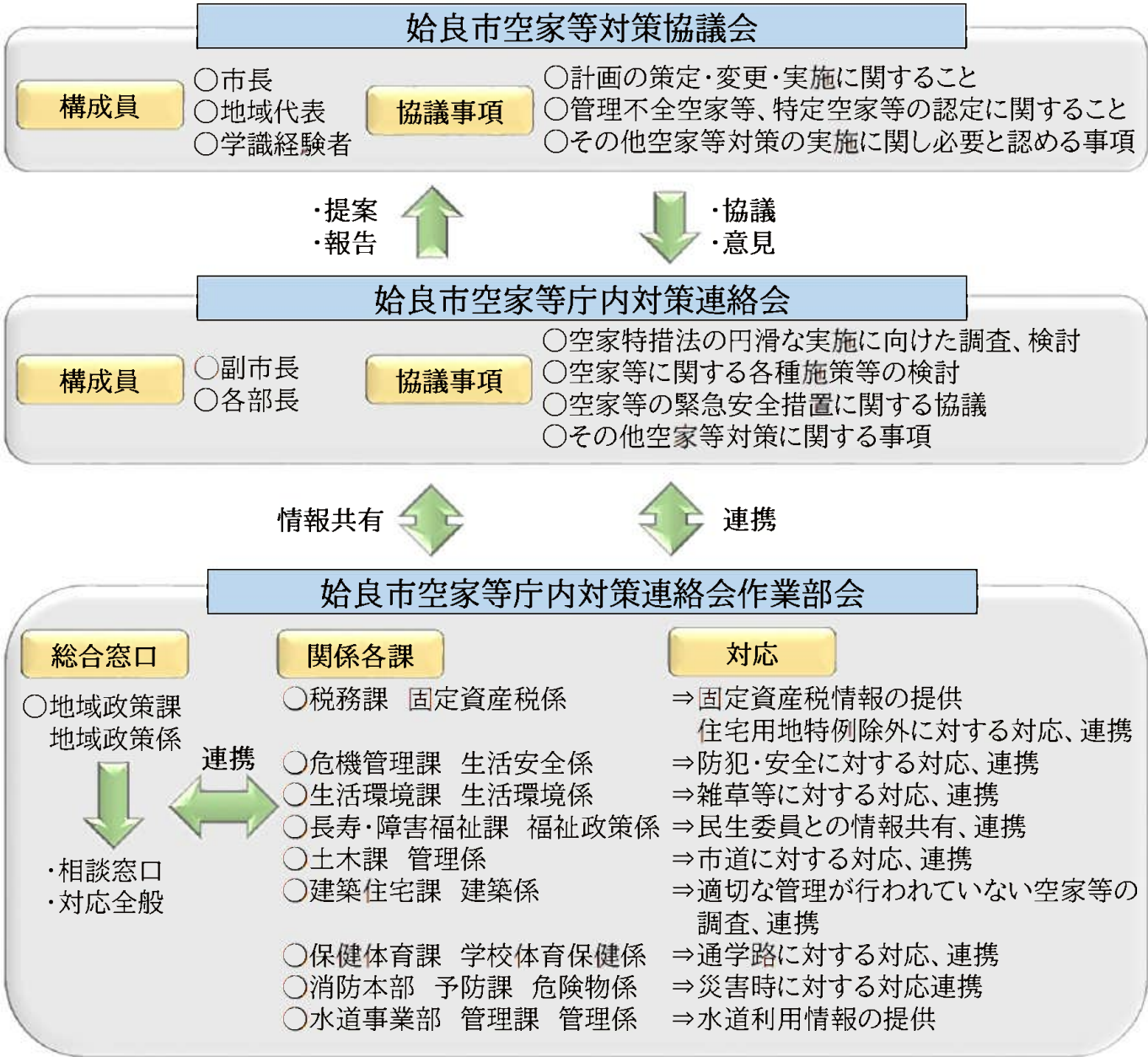
(2) 始良市空家等対策協議会

空家等対策の推進について、様々な視点から多角的な協議を行うため、空家特措法第8条第1項に規定する協議会として、市長のほか、法務・不動産・建築・福祉等の分野の学識経験者及び地域住民の代表で構成する「始良市空家等対策協議会」を設置し、計画の策定・変更・実施及び管理不全空家等、特定空家等の認定等について協議を行います。

(3) 始良市空家等庁内対策連絡会・始良市空家等庁内対策連絡会作業部会

本市が実施する空家等に対する各種対策等を円滑に実施するための調査検討を行う機関として、「始良市空家等庁内対策連絡会」を設置し、さらに当該連絡会の所掌事務に関し、資料収集、調査、分析その他必要な協議を行うために「始良市空家等庁内対策連絡会作業部会」を設置して庁内関係部署が連携を図り、空家等対策を推進します。

＜本市の実施体制＞



第7章 その他空家等に関する対策の実施

Ⅰ 計画期間における目標設定

空家等対策を推進していく上で、社会経済情勢の変化や市内の状況等を踏まえつつ、必要に応じて、計画の進捗状況の確認や計画の見直しなどを検討します。

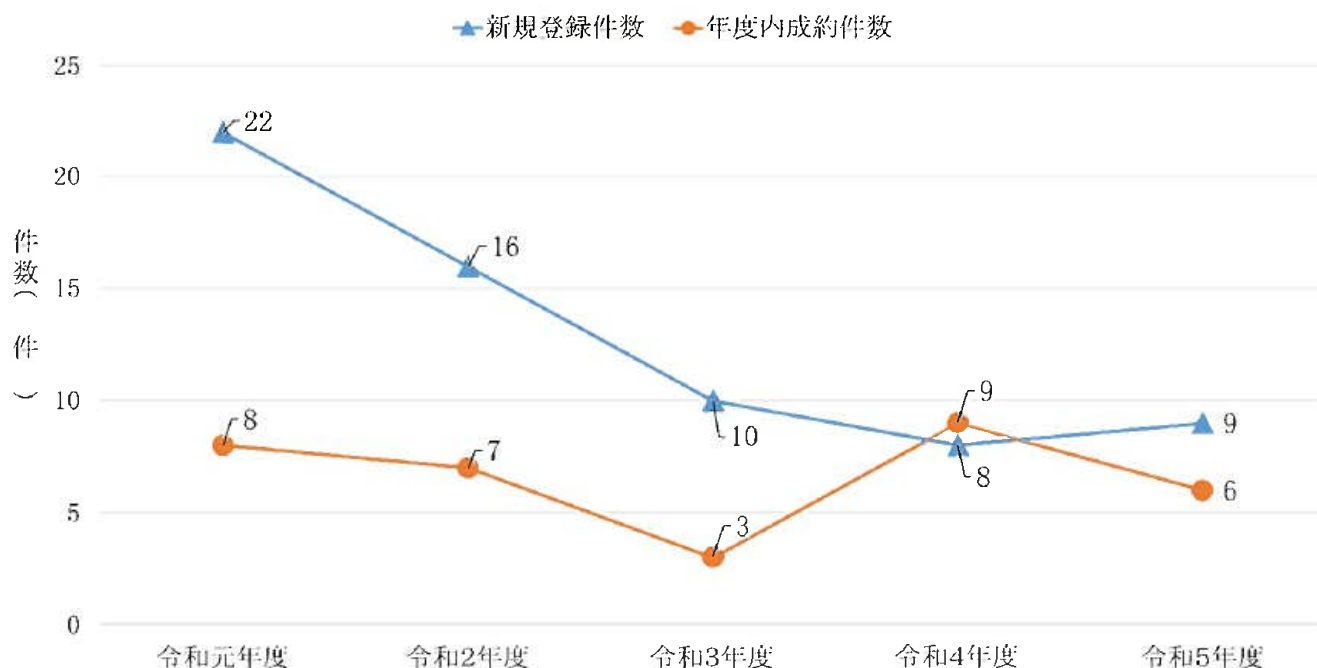
空家等の増加の流れを止めることは非常に困難ではありますが、引き続き、空き家バンク制度の積極的な活用を推進することにより、新たな空家等の発生を抑制し、増加のペースを抑えると同時に、本計画の基本方針に基づく施策の展開により、空家等の解消に努めます。

また、安全・安心で快適な暮らし及び良好な生活環境の確保、定住促進による地域の活性化のために、着実な対策の推進が図られるよう、次の目標を設定します。

【目標指標】

目 標	目 標 (令和6年度～令和10年度)	実 績 (令和元年度～5年度)
空き家バンク登録件数	70	65
空き家バンク登録物件の成約件数	38	33

【空き家バンク制度実績(令和元年度～令和5年度)】



資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 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。第14条第2項において同じ。)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 この法律において「特定空家等」とは、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空家等をいう。

(国の責務)

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第4条 市町村は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第6条 国土交通大臣及び総務大臣は、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「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- (4) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第7条 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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 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方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項

- (6) 特定空家等に対する措置(第22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項から第11項までの規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。
- (1) 中心市街地の活性化に関する法律(平成10年法律第92号)第2条に規定する中心市街地
- (2) 地域再生法(平成17年法律第24号)第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
- (3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
- (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成20年法律第40号)第2条第2項に規定する重点区域
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- (1) 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- (2) 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。)に関する事項
- (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。))又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。))について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項(第1号に係る部分に限る。次項において同じ。))の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで(これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。))の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件(第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。))は、特例適用建築物(その敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の道(同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。))に2メートル以上接するものに限る。))について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村(地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。))は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。))の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。))に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで(これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。))の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。))と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画(第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。)は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第8条 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(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(立入調査等)

第9条 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。

2 市町村長は、第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、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。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等(建築物を販売し、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(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下この条、次条及び第15条において同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 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。

(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)

第13条 市町村長は、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。)の所有者等に対し、基本指針(第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹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となることを防止するために必要な具体的措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14条 市町村長は、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項の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清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、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条の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 市町村長は、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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第15条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第16条 空家等対策計画作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第17条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第18条 都道府県知事は、第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和27年法律第229号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和40年法律第124号)第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第19条第1項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成15年法律第100号)第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成17年法律第82号)第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第22条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその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同項の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)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確知することができないとき(過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(空家等管理活用支援法人の指定)

第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- (2) 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- (3) 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- (4) 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- (5) 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあつたときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第28条 支援法人は、空家等、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特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第14条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第1項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第29条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

始良市空家等対策協議会条例

(設置)

第1条 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、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第8条第1項の規定に基づき、始良市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、委員15人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者の中から市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 市議会議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱日から当該委嘱日の属する年度の翌年度末までとする。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長等)

第5条 協議会の会長は、市長をもって充てる。

2 協議会に副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(書面による審議)

第6条の2 前条第2項の規定にかかわらず、会長は、災害その他やむを得ない事由により会議を招集することが困難であると認める場合において、必要があると認めるときは、書面による審議を行うことができる。

2 前条第3項の規定にかかわらず、書面による審議における会議の議事は、委員の過半数が当該書面による審議に参加した上で、当該参加した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

3 第1項の規定により書面による審議を行ったときには、会長は、速やかにその結果を委員に報告しなければならない。

(会議の公開)

第7条 会議は、原則として公開するものとする。ただし、会議の内容が始良市情報公開条例(平成22年始良市条例第17号)第7条に規定する不開示情報を含む場合には、公開しないものとする。

(意見聴取等)

第8条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提供を求めることができる。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、地域政策課において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

始良市空家等庁内対策連絡会規程

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)に基づき、始良市が実施する空家等に対する各種対策等を円滑に実施するための調査検討を行う機関として、始良市空家等庁内対策連絡会(以下「連絡会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 連絡会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法の円滑な実施に向けた調査、検討
- (2) 空家等に関する各種施策等の検討
- (3) 空家等の緊急安全措置に関する協議
- (4) その他空家等対策に関する事項

(組織)

第3条 連絡会は、会長及び委員をもって組織する。

2 委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。

(会長)

第4条 会長は、副市長をもって充てる。

2 会長は、会務を総理し、連絡会を代表する。

(会議)

第5条 連絡会の会議(以下「会議」という。)は、会長が必要に応じて招集する。

2 会長は、会議の議長となり、議事を整理する。

3 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を出席させ、意見を求めることができる。

(作業部会)

第6条 連絡会に、第2条に掲げる所掌事務に関し、資料収集、調査、分析その他必要な協議を行うため、作業部会を置く。

2 作業部会の部会長は、地域政策課長をもって充てる。

3 部員は、第3条に規定する委員が属する部等の職員のうちから会長が指定する。

4 前条各項の規定は、作業部会において準用する。この場合において、「会長」とあるのは「部会長」と、「委員」とあるのは「部員」と読み替えるものとする。

(報告)

第7条 部会長は、作業部会の会議の終了後、遅滞なく結果を会長に報告しなければならない。

(庶務)

第8条 連絡会及び作業部会の庶務は、地域政策課において処理する。

(委任)

第9条 この訓令に定めるもののほか、連絡会及び作業部会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

別表(第3条関係)

総務部長
企画部長
市長公室長
市民生活部長
福祉部長
建設部長
農林水産部長
教育部長
消防長
水道事業部長
議会事務局長

始良市空き家バンク制度実施要綱

(趣旨)

第1条 この告示は、始良市における空き家等の有効活用を通して、始良市民と都市住民の交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図るため、始良市空き家バンク制度(以下「空き家バンク」という。)について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 個人が居住を目的として建築し、現に居住していない(空き家となる予定のものを含む。)市内に存在する建物及び当該建物が立地する宅地をいう。
- (2) 空き家バンク 空き家等の売買、賃貸等を希望するその所有者等から申込みを受けた情報を登録し、利用希望者に対して本市が情報を提供する制度をいう。
- (3) 所有者等 空き家等に係る所有権その他の権利により当該空き家等の売買、賃貸等を行うことができる者をいう。
- (4) 利用希望者 始良市空き家バンク物件登録台帳(様式第1号。以下「空き家台帳」という。)に登録された空き家の利用を希望する者をいう。

(適用上の注意)

第3条 この告示は、空き家バンク以外による空き家等の取引を妨げるものではない。

(空き家等の登録申込み等)

第4条 空き家バンクによる空き家等に関する登録を受けようとする所有者等(以下「申込者」という。)は、始良市空き家バンク登録申込書(様式第2号)及び始良市空き家バンク登録カード(様式第3号。以下「登録カード」という。)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容等を確認の上、適切であると認めたときは空き家台帳へ登録するものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、空き家台帳へ登録しないものとする。

- (1) 当該空き家等が第2条第1号の要件を満たしていないとき。
- (2) 当該申込者が第2条第3号の要件を満たしていないとき。
- (3) その他市長が空き家バンクへの登録が適当でないと認めたとき。

3 市長は、必要に応じて当該空き家等を立入調査することができるとともに、申込者は、市の調査に協力するものとする。

4 市長は、前項の規定による登録をしたときは、始良市空き家バンク登録完了書(様式第4号。以下「登録完了書」という。)を当該申込者に通知するものとする。

5 市長は、空き家台帳に登録をしていない空き家等で、空き家バンクによることが適当と認めるときは、当該所有者等に対して任意に空き家バンクによる登録を勧めることができる。

(空き家等に係る登録事項の変更の届出)

第5条 前条第4項に規定する登録完了書の通知を受けた者(以下「登録者」という。)のうち、当該登録事項に変更があったときは、始良市空き家バンク登録変更届出書(様式第5号)に登録事項の変更内容を記載した登録カードを添えて、遅滞なく市長に届け出なければならない。

(空き家バンクの登録の取消し)

第6条 市長は、当該空き家等に係る所有権その他の権利に変動があったとき、登録から2年を経過したとき又は始良市空き家バンク取消申出書(様式第6号)が提出されたときは、当該空き家等について空き家台帳の登録を削除するとともに、始良市空き家バンク取消通知書(様式第7号)を当該登録者に通知するものとする。

(空き家等情報の公表)

第7条 市長は、あらかじめ登録者の同意を得られた情報に限り、市のホームページへの掲載、閲覧その他の方法により空き家等に関する情報を公表するものとする。

(利用希望者の要件)

第8条 空き家バンクの情報提供を受ける利用希望者は、次の各号のいずれかの要件を満たしていなければならない。

- (1) 空き家等に定住し、又は定期的に滞在して、始良市の自然環境、生活文化等に対する理解を深め、地域住民と協調して生活しようとする者
- (2) 空き家等に定住し、又は定期的に滞在して、経済、教育、文化、芸術活動等を行うことにより、地域の活性化に寄与しようとする者
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が適当と認めた者

(登録者及び利用者の制限)

第9条 市長は、登録者及び利用者が、次の各号のいずれかに該当する場合は、登録及び利用を承認しないものとする。

- (1) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員又はこれらの利益につながる活動を行い、若しくはこれらと密接な関係を有する者
- (2) 空き家等を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがある者
- (3) その他、市長が適当でないと認めた者

(登録者と利用希望者の交渉等)

第10条 市長は、登録者と利用希望者との空き家等に関する交渉及び売買、賃貸借等の契約については、直接これに関与しないものとする。

2 契約等に関する一切の問題等については、当事者間で解決するものとする。

(個人情報の保護)

第11条 第4条第2項の規定による空き家台帳等に保有する個人情報の取扱いについては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)及び始良市個人情報保護法施行条例(令和4年始良市条例第23号)の例による。

(委任)

第12条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

＜関係団体との連携による相談体制＞

● 全般的な相談

関係団体名	連絡先
株式会社ジチタイアド akisolカスタマーサポート	〒810-0022 福岡県福岡市中央区薬院1-14-5 MG薬院ビル7F TEL:0120-772-135
鹿児島県土木部建築課住宅政策室	〒890-0064 鹿児島県鹿児島市鴨池新町10番1号 TEL:099-286-3738
公益財団法人 鹿児島県住宅・建築総合センター	〒892-0838 鹿児島県鹿児島市新屋敷町16 鹿児島県住宅供給公社ビル 228 TEL:099-224-4539

● 管理等に関する相談

関係団体名	連絡先
NPO法人 結の夢来人・絆プロジェクト	〒892-0811 鹿児島県鹿児島市玉里団地3丁目47番 25-31 TEL:090-9674-8901
一般社団法人 民家再生協会かごしま	〒890-0051 鹿児島県鹿児島市高麗町29-1 TEL:090-5725-2643
一般社団法人 全国古民家再生協会鹿児島第一支部	〒890-0082 鹿児島県鹿児島市紫原6丁目34-10 TEL:099-299-4889
公益社団法人 始良市シルバー人材センター	〒899-5431 鹿児島県始良市西餅田3311番地1 TEL:0995-65-7011

● リフォーム等に関する相談

関係団体名	連絡先
公益社団法人 鹿児島県建築士会	〒892-0838 鹿児島県鹿児島市新屋敷町16-1 TEL:099-222-2005
一般社団法人 鹿児島県建築協会	〒892-0853 鹿児島県鹿児島市城山町2番13号 TEL:099-224-5220
一般社団法人 鹿児島県建築士事務所協会	〒890-0055 鹿児島県鹿児島市上荒田町29-33 TEL:099-251-9887

● 解体に関する相談

関係団体名	連絡先
一般社団法人 鹿児島県解体工事業協会	〒890-0054 鹿児島県鹿児島市荒田2丁目14-5 第一平和ビル 1F TEL:099-251-1033

● 法律・相続・登記等に関する相談

関係団体名	連絡先
鹿児島地方法務局 霧島支局	〒899-4332 霧島市国分中央3丁目42番1号 TEL:0995-45-0064
鹿児島県弁護士会	〒892-0815 鹿児島県鹿児島市易居町2-3 TEL:099-286-3738
鹿児島県司法書士会	〒892-0823 鹿児島県鹿児島市住吉町13-1 4階 TEL:099-248-8270
鹿児島県行政書士会	〒890-0062 鹿児島県鹿児島市与次郎2丁目4-35 TEL:099-253-6500
鹿児島県土地家屋調査士会	〒892-0828 鹿児島県鹿児島市金生町4番10号 アーバンスクエア鹿児島ビル4階 TEL:099-203-0088
南九州税理士会 鹿児島支部	〒890-0055 鹿児島県鹿児島市上荒田町29番22号 興南工業ビル4階 TEL:099-204-4080

● 不動産取引に関する相談

関係団体名	連絡先
公益社団法人 鹿児島県宅地建物取引業協会	〒890-0052 鹿児島県鹿児島市上之園町24-4 TEL:099-252-7111
公益社団法人 全日本不動産協会鹿児島県本部	〒890-0066 鹿児島県鹿児島市真砂町34番8号 TEL:099-813-0511
公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会	〒890-0064 鹿児島市鴨池新町6番5号 前田ビル402号 TEL:099-206-4849

第 3 次 始 良 市 空 家 等 対 策 計 画

令和 7 年 月

発行／始良市 企画部 地域政策課

〒899-5492 鹿児島県始良市宮島町25番地

TEL 0995-66-3121 FAX 0995-55-8354