

第 2 期

日置市空家等対策計画

令和 7 年 3 月
日置市

用語の定義・表記について

空家等（空家法第 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。」

※「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図を持って用いていないことをいう。また、「常態」とは、年間を通して建築物等の使用実績がないことが基準となる。

管理不全空家等（空家法第 13 条第 1 項）

空家法の空家等のうち、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ものをいいます。

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」

「空き家」に関する表記について

空家法に基づくものについては「空家等」と表記し、その他については一部例外を除き、読みやすさを考慮して「空き家」と表記しています。

目 次

第 1 章 計画の趣旨

- 1 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第 2 章 空家等の現状・課題

- 1 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2 空家等における課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

第 3 章 空家等対策に係る基本的な方針

- 1 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 2 計画の成果目標等・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 3 空家等対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 4 空家等のデータベース整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

第 4 章 空家等対策の基本方針に基づく取組

- 1 空家等の『活用』の推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 2 空家等の『適正管理』・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 3 空家等の『予防』の推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

第 5 章 空家等対策の基本方針に基づく取組

- 1 特定空家等に対する措置等・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

空家等対策の全体イメージ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

令和 5 年改正空家法のフローチャート・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

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

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

このことを踏まえ、本市では空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、令和2年3月に「日置市空家等対策計画」（以下「第1期空家等対策計画」という。）を策定し、発生抑制、適切な管理、利活用促進、除却に至る各段階に応じた空家等対策を推進してきました。その結果、老朽化し危険性の高い空家等の除却や、空き家バンク制度の充実などの取組による一定の成果はありましたが、本市の空家等総数は依然として増加傾向にあります。

令和5年12月には「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）」（以下、「改正空家法」という。）が施行され、管理が不十分な空家等に対する規制の強化、利活用の拡大、危険な空家等に対して自治体がより迅速かつ効果的に対応できるようになりました。

今後、空き家になる前からの各種情報提供や、建物所有者等への管理意識の向上を促すための啓発活動、管理不全な空き家になる前の利活用促進等に重点的に取り組んでいく必要があります。社会情勢の変化や国の動向、第1期空家等対策計画の取組状況や課題、改正空家法を踏まえ、「第2期日置市空家等対策計画」（以下「第2期空家等対策計画」という。）を策定し、より一層空家等対策を推進していきます。

2. 計画の位置付け

本計画は、改正空家法第7条の規定に基づき、国の基本指針に即して、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な方針として策定するものです。

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

3. 計画の期間

本計画の期間は、令和7年度から令和11年度までの5年間とします。但し、各種の施策の動向・社会情勢の変化等に応じて適宜計画の見直しを行います。

4. 計画の対象

(1) 対象とする地区

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

(2) 対象とする空家等の種類

ア 本計画において「空家等」とは、空家法第2条に規定する「空家等」及び「特定空家等」並びに改正空家法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」とします。

イ 空家法に定める空家等に該当しない、一部住戸に居住世帯のある長屋の空き家についても、住民等からの相談への対応を行うとともに、適切な管理及び活用を促進します。

第2章 空家等の現状・課題

1. 空家等の現状

令和5年住宅・土地統計調査（令和6年9月25日公表）によると、本市の空き家の総数（長屋建・共同住宅含む。）は4,450件で、腐朽・破損ありの住宅が1,170件、腐朽・破損なしの住宅が3,280件となっています。

第1期空家等対策計画における利活用の取組としては、平成29年4月に空き家バンク制度の運用を開始し、令和6年10月1日時点の登録申込件数は延べ412件となっています。

なお、成約件数は252件で、市外居住者が賃借・購入して転入する事例も多数あることから、定住施策において空き家の利活用が果たす役割は大きいと分析しています。

空き家改修事業については、平成28年度から実施しており、令和6年10月1日時点の補助実績は149件となっています。

空家等の適正管理や除却に関する相談は、令和4年度までは16～18件で推移していましたが、令和5年度においては、160件に増加しており、その原因としては、令和5年度から日置市危険空家等除却事業を開始したことによるもので、相談件数の大半を占めています。また、令和6年4月1日から開始された相続登記申請の義務化も相談件数増加の背景にあると考えられます。

第1期空家等対策計画期間中、適正管理等に関する相談を受けた空き家のうち、令和6年10月1日時点で8件（日置市危険空家等除却事業による除却は5件）が除却を完了しています。

■空き家の状況（令和5年住宅・土地統計調査（令和6年9月25日公表））

空き家総数	内訳	
	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし
4,450件	1,170件	3,280件

■空き家等の適正管理に相談件数一覧

相談年度	R2	R3	R4	R5
合計	16	18	16	160

【第 1 期空家等対策計画中の目標・成果】

項目	【目標値】		【成果】
	基準値 (平成30年度)	目標値 (令和 6 年度)	～令和 6 年10 月 1 日時点
空き家バンク登録申込件数	32件	200件	268件
空き家バンク成約件数	20件	100件	186件
空き家改修事業補助件数	15件	100件	97件
助言・指導等による空家等の除却件数	0 件	5 件	8 件

※目標値は令和 6 年度までの累計件数とする。

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

2. 空家等における課題

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

(1) 空家等の利活用

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

(2) 近隣への悪影響

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

(3) 地域全体への悪影響

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

(4) 所有者等の管理意識の欠如

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

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

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本方針

本市では、空き家バンク制度を中心に、空き家を活用した移住・定住施策を展開しているところですが、賃借・購入ニーズに対し、良好な状態の空き家バンク登録物件が不足している状況にあります。

また、適正な管理がされていない空家等を原因とした様々な問題が発生しており、人口減少や所有者等の代替わりと相まって所有者不明事案の増加、老朽化等の進行が予想されます。

このようなことから、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等を新たに発生させない取組として、まずは、空き家を活用し、定住・移住につなげることが重要になるため、次の3つの対策を基本方針とします。

空家等対策の3つの基本方針

I 空家等の『活用』

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

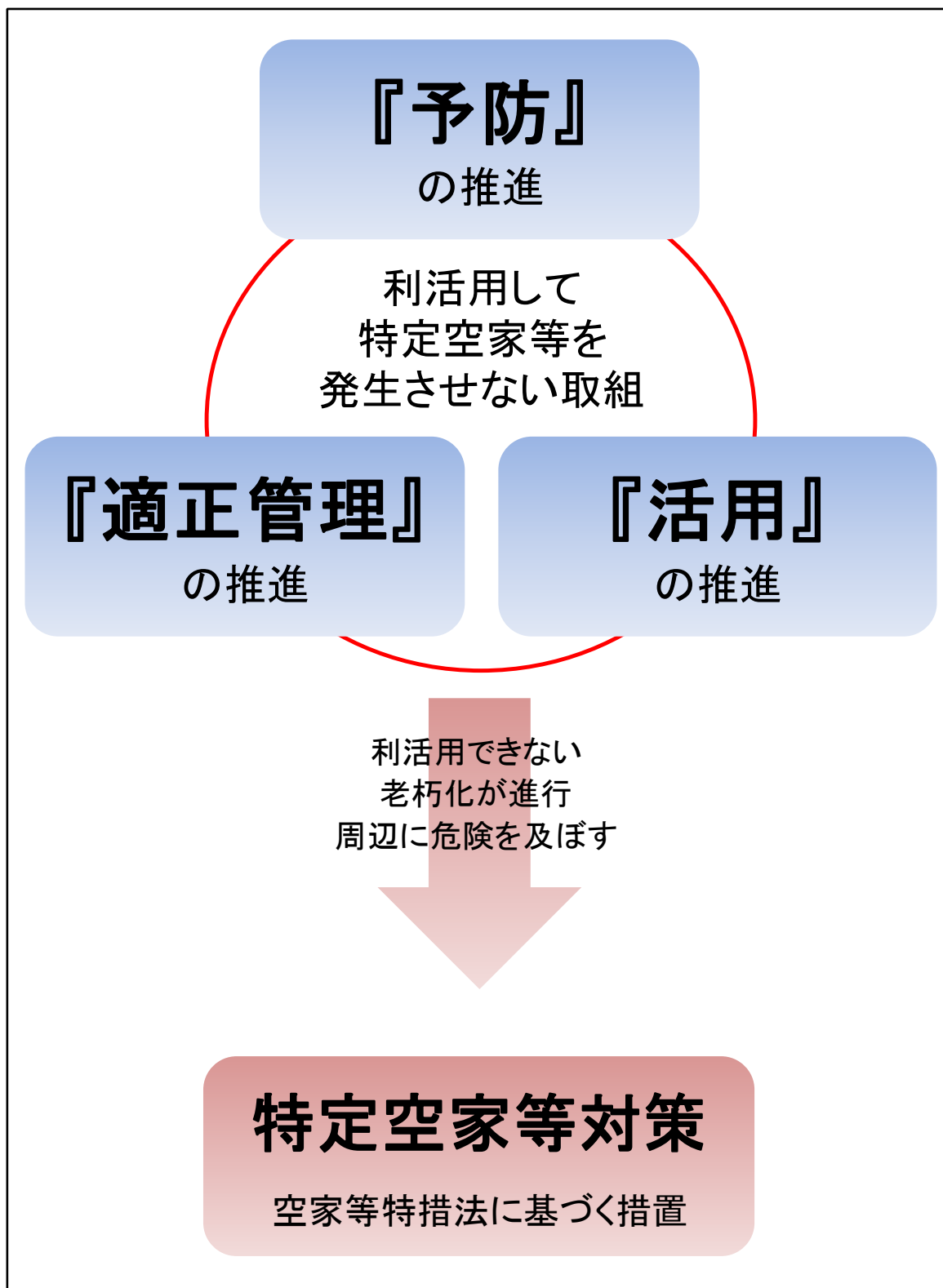
また、不動産流通の促進にも重きを置き、民間活力の誘引と所有者の活用リスク低減を図ります。

II 空家等の『適正管理』

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

III 空家等の『予防』

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



2. 計画の成果目標等

第1期空家等対策計画では、成果目標に対し目標を達成し、一定の効果を収めました。第2期空家等対策計画においても、継続して既存計画との整合性を図り、成果目標等を設定して取組を進めることとします。

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

【第2期空家等対策計画の目標】

(単位：件)

項目	【目標値】	
	基準値（令和5年度）	目標値
空き家バンク登録申込件数	50（66）	250
空き家バンク成約件数	30（27）	150
空き家改修事業補助件数	15（16）	75
助言・指導等による空家等の除却	3（4）	15

※目標値は計画期間中の累計件数とする。

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

3. 空家等対策の実施体制

(1) 日置市空家等対策協議会

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

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

(2) 庁内の組織体制

空家等に関する相談は、「利活用」と「適正管理」の2つの窓口に分けて対応します。

特に、空家等の利活用の観点から、所有者等の転出・死亡・入院等により空き家が発生した時点で、利活用等の相談を受ける体制を関係課と

連携して構築し、早期に空き家バンクへの登録を促します。

管理不全空家等の相談内容は多岐にわたることから、庁内の関係課と連携し対応するとともに、その経過等について関係課で共有します。

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

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

【組織体制】

関係課	役割（対応すべき事項）
総務課	・ 空家等対策計画の策定及び変更 ・ 空家等の相談対応（適正管理） ・ 空家等の概要調査（空家等の所在、所有者等特定等） ・ 空家等の適切な管理の促進 ・ 特定空家等に関する基準の作成 ・ 特定空家等に係る措置（助言、指導、勧告、命令、行政代執行等） ・ 空家等対策協議会の開催、連絡調整等
地域づくり課	・ 移住定住促進施策としての空家等の利活用（空き家バンク制度） ・ 空家等の相談対応（活用） ・ 空き家活用に係る補助制度の運用
税務課	・ 空家等に係る固定資産税情報の提供 ・ 勧告した管理不全空家、特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除 ・ 空き家バンク制度周知協力（固定資産税納付書送付と連動） ・ 相続登記義務化に関する周知活動
建設課	・ 市道の安全確保等 ・ 特定空家等に関する基準の作成に係る助言 ・ 空家等の損傷、腐食等の判定調査 ・ 住宅耐震に関する相談・助言及び補助制度の運用
市民生活課	・ 空家等が周辺の生活環境に与えている影響調査等 ・ 衛生上対策が必要な空家等に係る措置内容の検討
学校教育課	・ 通学路の安全確保

	・ 児童生徒の危険防止
消防本部	・ 防災上（特に火災）対策が必要な特定空家等の措置内容の検討

(3) 地域との連携

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

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

また、倒壊等のおそれのある状態となっている空家等についても、自治会等から提供を受けるなどの連携を図り、迅速な対応を行うものとします。

(4) 民間団体との連携

空き家を活用するには、専門的な知識が必要となるため、空き家バンクの運営については、協定を締結している不動産業者等の専門事業者と相互連携による取り組みを進めます。空家等の活用を推進するため、すでに協定を締結した関係団体との連携による相談体制を構築するほか、金融機関との連携による優遇融資制度の活用及び空家等のリフォームや除却を促します。

また、空家等の売却を希望する所有者等に対しては、市と協定を締結している中古住宅買取事業者を紹介します。

4. 空家等のデータベース整備

空家等のデータベースについては、自治会や市民等からの相談や提供された情報の随時更新を行いデータベースとして整備します。

なお、今後、必要に応じて空家等の調査を実施していくものとします。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

1. 空家等の『活用』の推進

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

これまでも、様々な機会を利用し、チラシを配布するなど、制度等の周知・啓発を行っており、引き続き積極的な情報提供や啓発活動を行い、空き家バンクへの登録を促進します。

なお、移住・定住施策の視点では、良好な物件の登録の充実が重要であり、民間活力の誘引も視野に入れ、空家等が放置される前の早期の登録を促します。

(1) 空き家バンク制度

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

なお、家財道具処分や様々な問題解決を図り、登録への道筋をつけるため、専門業者・団体との協定締結も行い、関係団体と一体となった相談体制を構築します。

(2) 空き家改修事業

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

(3) 空き家家財道具等処分事業

空き家利活用の壁となる残された家財道具の処分の支援を行うことを目的に、空き家バンク登録物件の家財道具を処分する際、協定業者に対し補助金を交付します。補助対象者を協力業者にすることで、所有者等は申請手続などの負担が軽減され、処分費用から補助金額を差し引いた額のための負担となります。

(4) 空き家バンク成約促進事業

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

(5) 空き家を活用した滞在場所の整備・運営

空き家を活用し、お試し住宅として整備・運営することにより、空き家を活用したいなどの願望を刺激し、もって移住促進を図ることとします。

2. 空家等の『適正管理』の推進

今後も人口減少等により空家等の増加が予想されることから、居住中の所有者等に利活用の制度や空家等の諸問題を周知・啓発するとともに、所有者等の責任において空家等の適正管理に努めてもらう必要があります。

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

(1) 適正管理の推進

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

(2) 除却の推進（危険空家等除却事業）

利活用できない空家等については、老朽化等により隣家や地域等に危険を及ぼす前に除却するよう促します。

また、一定の要件を満たす危険空家等に対して、除却を促します。

※危険空家等とは、特定空家等及び住宅地区改良法第2条第4項に規定する不良住宅

3. 空家等の『予防』の推進

(1) 空き家化の予防に対する意識の醸成

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

(2) 住宅基本性能の向上

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

(3) 所有者等不明空家等の対策

現在の住まいを相続等により次世代へ円滑に継承することの重要性や意義を周知・啓発し、将来における空家等の発生を予防するため、相続登記申請の義務化に関する周知活動を併せて行います。

また、所有者等の調査を尽くしても、相続放棄等により所有者等が不明となった空家等については、必要に応じて相続財産清算人の申立てなどの対策を行います。

第5章 特定空家等に対する措置等

1. 特定空家等に対する措置等

(1) 基本的方針

適切な管理が行われていない空家等（管理不全空家等）については、改正空家法に基づき、段階に応じた必要な措置を講じます。このうち、危険性の高いものについては、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、空家等の所有者等に対し、生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、情報提供及び助言を行い、早期に解決が図られるよう対応します。

助言等を行っても改善がなされない場合は、協議会から意見聴取をした上で、特定空家等に認定し、指導・勧告を行います。

さらに、改善に要する相当期間を設けた上で、所有者等による改善が進まない特定空家等については、緊急性と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討をした上で、行政代執行による解決を図ることとします。

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

(2) 特定空家等の判断基準及び認定

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

そのため、特定空家等の判定については、市で作成した基準に基づき、協議会の意見を聴いた上で、総合的に判断し、市長が認定します。

(3) 緊急安全措置

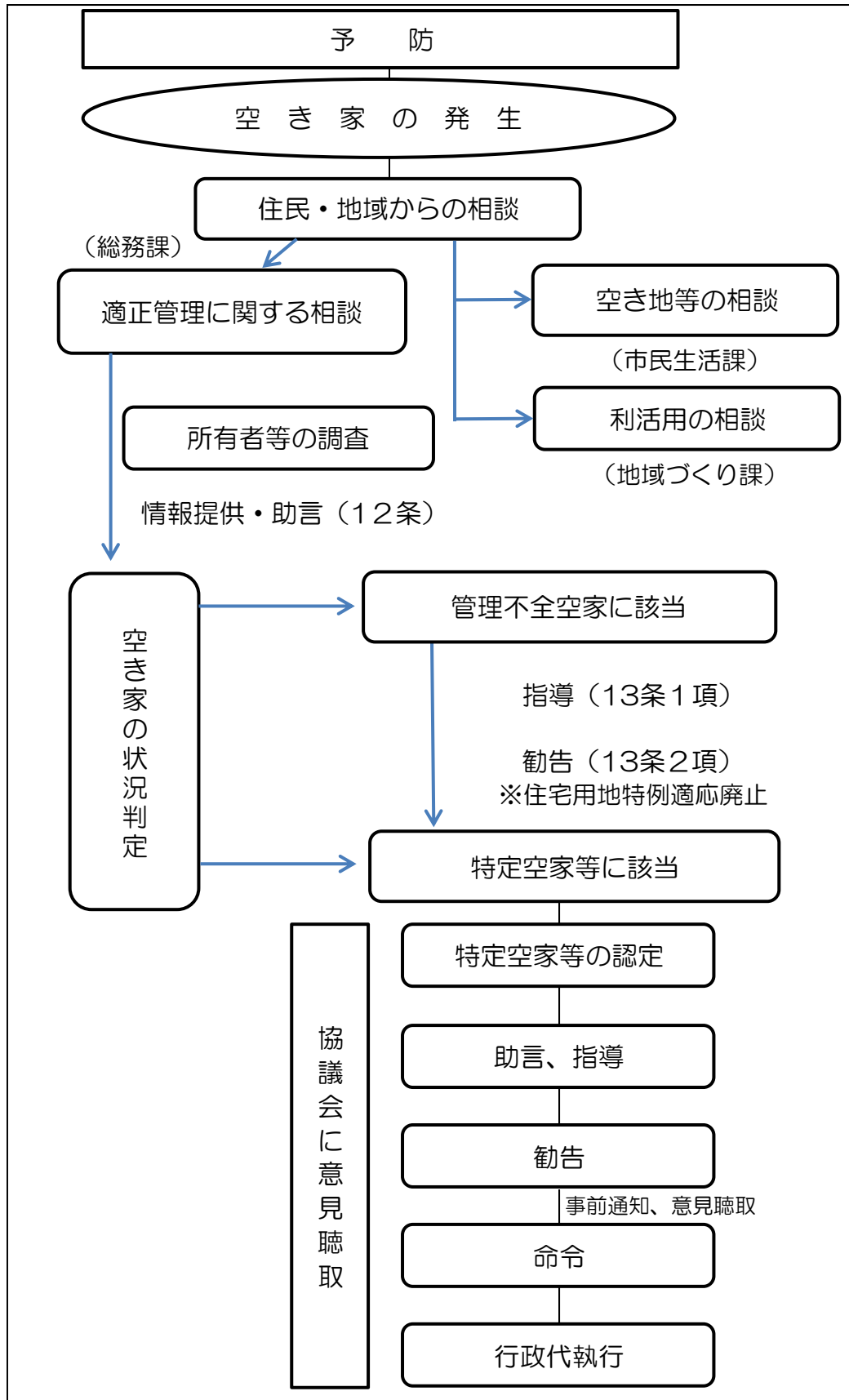
特定空家等の倒壊、崩落等により、生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認められるときは、必要最小限の措置を行うことができることとします。

(4) 特定空家等の除却に対する支援

空家等の所有者等が、老朽化して倒壊などのおそれがある特定空家等

を除却する際は、その除却に係る費用の一部を支援します。

【空家等対策の全体イメージ】



令和5年改正空家法のフローチャート

