

第2次鹿屋市空家等対策計画

令和4年3月

鹿屋市

目次

第1章 空家等対策計画策定の趣旨	3
1 計画策定の背景と目的	3
2 計画対象区域	4
3 計画期間	4
4 計画の位置付け	4
5 対象とする空家等の種類	5
6 計画に定める事項	5
7 計画におけるSDGsの取組	6
第2章 本市の空家等の現状と課題	7
1 本市の人口及び世帯数の推移	7
2 本市における空家等の現状	8
(1) 住宅・土地統計調査から見る空家の現状	8
(2) 空店舗について	10
(3) 空家等実態調査	11
(4) 所有者等アンケート調査	13
3 これまでの主な取組	17
4 空家等対策に関する課題	21
第3章 計画の基本的な方針	23
1 空家等対策に関する基本的な考え方	23
(1) 所有者等による管理の原則	23
(2) 行政・地域住民・関係団体等との連携	23
2 基本方針	24
第4章 具体的な取組	26
1 空家等の発生抑制	26
(1) 市民への意識啓発	26
(2) 相続登記の推進	26
(3) 住宅改修支援	26
2 空家等の適切な管理の促進	27
(1) 所有者等への意識啓発	27
(2) 相談体制の整備	27
(3) 空家等の実態把握	27
(4) 管理代行サービスの紹介	27
3 空家等の利活用促進	28
(1) 空き家等バンク制度の活用	28

(2) 民間企業や団体と連携した利活用の推進	28
(3) 空家等利活用促進のための税制措置の周知	29
4 管理不全な空家等の解消	30
(1) 管理不全空家等の調査	30
(2) 管理不全空家等の所有者へ適正管理依頼	30
(3) 管理不全空家等解体撤去支援	30
(4) 特定空家に対する必要な措置の実施	30
第5章 空家等対策の推進体制	32
1 各主体間連携による推進	32
2 庁内連携による推進	33
(1) 庁内体制（相談体制）	33
(2) 他法令等に基づく諸制度との連携	34
3 空家等対策会議	35
第6章 計画の目標値と進捗管理	36
1 目標値	36
2 進捗管理	36

第1章 空家等対策計画策定の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、全国的に人口減少や住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い空家等が増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていないことから火災や倒壊のおそれ、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、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。

このような状況により、国は、平成27年2月に「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「基本指針」という。）を策定しました。さらに国は、平成27年5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、この基本指針に即して、全国の各市町村では空家等の対策が進められています。

鹿屋市（以下「本市」という。）においても、適切な管理が行われていない空家等が増加しており、国の動きに先行し平成24年4月1日に「鹿屋市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、空家等対策に取り組んできました。そして、法と条例の整合を図るとともに、空家等の適正な管理のほか、本市の空家等対策の推進及び空家等の活用の促進を目的として、条例の一部改正を行い、平成27年12月17日に「鹿屋市空家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を公布・施行しました。

また、平成28年4月には、「鹿屋市空家等対策協議会条例」を制定し、法務や不動産等に関する学識経験者、地域住民の代表者などで構成する協議会を設置し、本市における空家等対策に関することを協議しています。さらに平成29年9月には、本市における空家等対策における基本方針を明確化するために令和3（2021）年度までの「鹿屋市空家等対策計画」を策定し、空家等対策を進めています。

今回、令和4（2022）年度からの空家等対策に向けた施策を総合的かつ計画的に推進していくため、第2次鹿屋市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定するものです。

※本計画における用語については、法の用語に準じて「空き家」を「空家」と表記しています。ただし、「空き家バンク」や各種出典資料によるものは「空き家」としてしています。

2 計画対象区域

空家等が市内広範囲にわたり点在していることから、計画の対象地区は市内全域とします。

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和4（2022）年度から令和8（2026）年度までの5年間とします。なお、本計画は、国県の動向や社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直しを行います。

4 計画の位置付け

本計画は、法第6条に基づき策定する計画です。

本市の上位計画である「鹿屋市総合計画」や「鹿屋市都市計画マスタープラン」等との整合性を図りつつ、本計画を推進します。

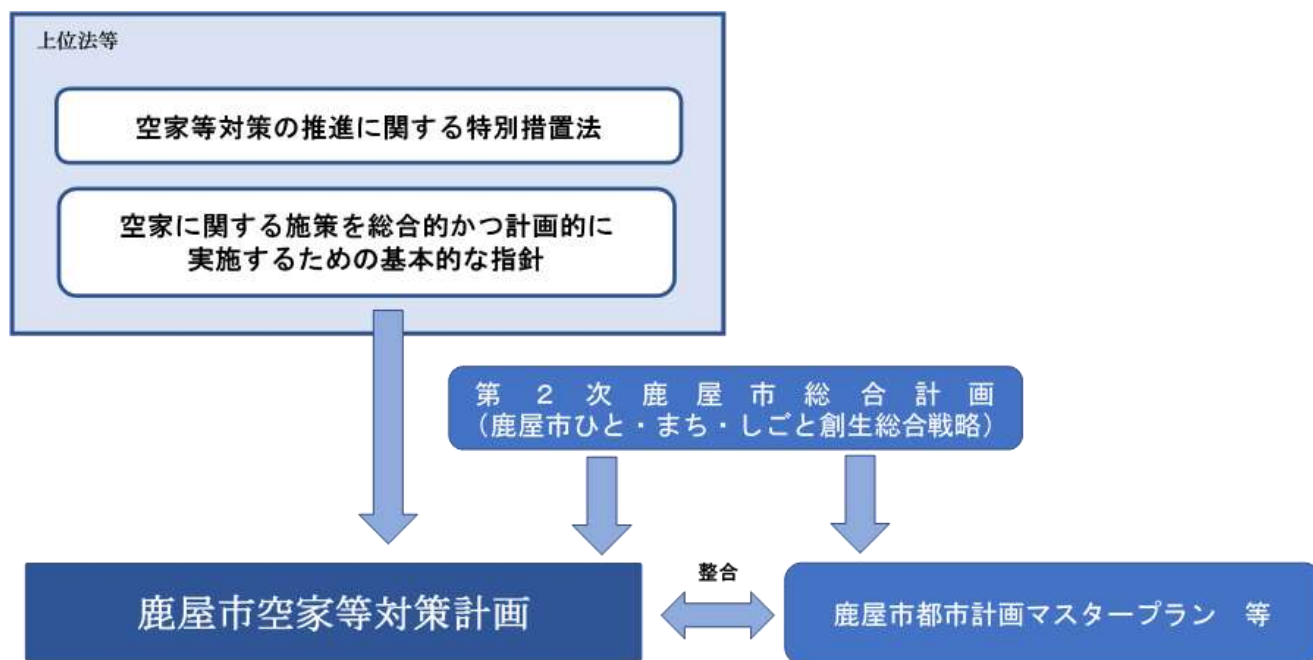


図 1-1 計画の位置付け

5 対象とする空家等の種類

本計画が対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」及び法第2条第2項に規定する「特定空家等」とします。

表 1-1 空家等の種類

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。
特定空家等 (法第2条第2項)	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

6 計画に定める事項

法第6条第2項において、計画に定める事項が規定されており、その項目は以下のとおりです。この項目を準拠した計画とします。

【法第6条第2項】

- 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方針
- 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（助言、指導、勧告、命令、代執行）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

7 計画におけるSDGsの取組

本市は、令和2年6月に策定した「総合計画における鹿屋市のSDGs達成に向けた取組の推進について」において、総合計画で取り組む方向性は、国際社会全体の開発目標であるSDGsの目指す17の目標とスケールは違うものの、その目指すべき方向性は同様であることから、総合計画の推進を図ることでSDGsの目標達成にも資するものとしています。

本計画においてもSDGsの考え方を取り入れ、17の目標のうち「⑪住み続けられるまちづくりを」「⑫つくる責任つかう責任」について取り組みます。



第2章 本市の空家等の現状と課題

1 本市の人口及び世帯数の推移

本市の人口は、令和2（2020）年の国勢調査では、10万1,096人です。将来の人口は今後も減少が続くものとみられ、国立社会保障・人口問題研究所の推計では2060年に約73,000人まで減少することが予想されています。

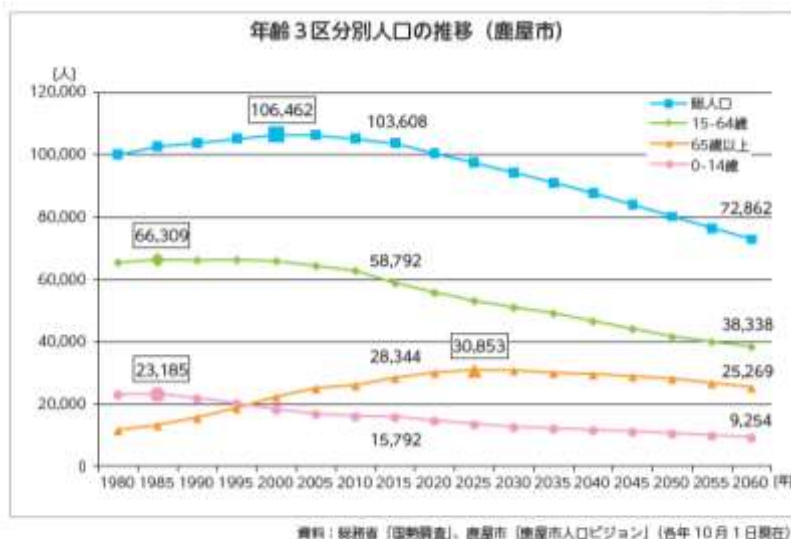
また、年少人口（14歳以下）、生産年齢人口（15歳～64歳）、老年人口（65歳以上）の年齢3区分別人口では2000年以降、老年人口は増加傾向にあり、一方で年少人口及び生産年齢人口は減少傾向にあります。

このように人口減少や高齢化等に伴い、空家等の増加がより一層懸念されています。



※ は、グラフ内においてピークとなっている数値

図 2-1 本市の総人口の推移と将来推計



※ 国勢調査の総人口には年齢不詳が含まれるため、年代別人口の合計と総人口は一致しない。

※ は、グラフ内においてピークとなっている数値

図 2-2 本市の年齢3区分別人口割の推移

2 本市における空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査から見る空家の現状

「住宅・土地統計調査」は、総務省統計局が5年ごとに実施している抽出調査であり調査結果は推計値となります。直近のデータは平成30年であり、ここでは主に本市のデータについて記載します。

ア 空家数について

平成30年の調査によると、本市の総住宅数は、54,430戸であり、うち空家は9,630戸（本市の総住宅数の17.7%）となっており、過去10年間で約2倍に増加しています。

イ 空家率について

本市の空家率については、平成20年には10.4%と全国平均（13.1%）を下回っていましたが、平成25年に全国平均（13.5%）を上回り、平成30年には17.7%と10年間で7.3%も上昇し、増加傾向にあります。

ウ 空家の状況について

売却や賃貸等による活用がなく、定期的な管理がされていない「その他の住宅」の空家数については、平成20年は1,990戸でしたが、平成30年では6,210戸となっており、過去10年間で約3倍に増加しています。



図 2-3 空家数の推移及び空家率（全国・鹿児島県・本市）の推移

※空家の種類

- ・二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）
- ・賃貸用または売却用の住宅：新築、中古を問わず賃貸または売却のために空家となっている住宅
- ・その他の住宅：上記のほか人に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院などのために居住世帯が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

工 住宅の建築時期

居住住宅のうち、昭和 56 年 6 月 1 日に適用された本市の新耐震基準施行以前に建設された住宅の占める割合は 27.4%となっています。また、構造に着目すると年々防火木造や鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合が増加しているのが分かります。

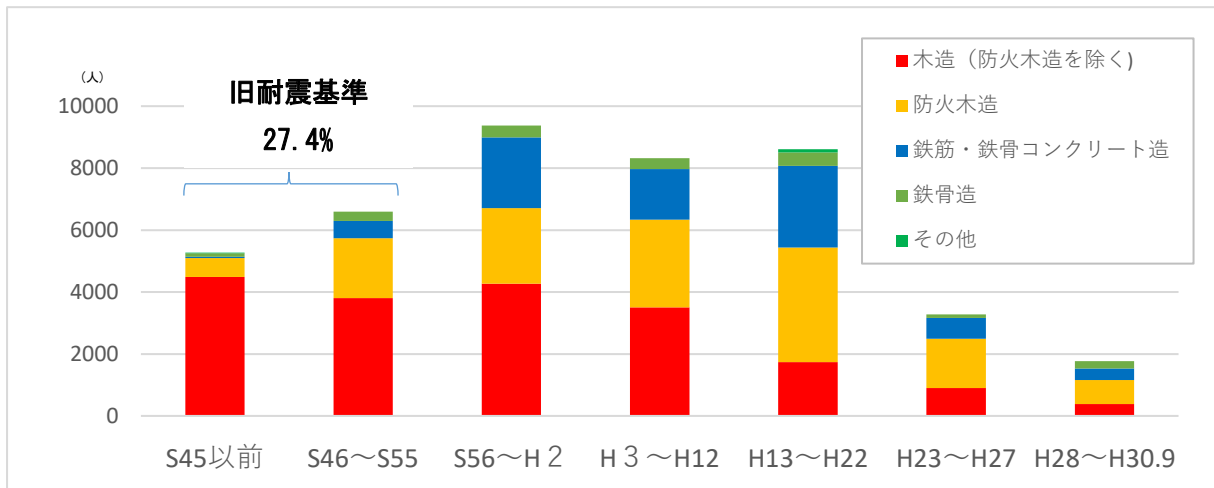


図 2-5 本市の建築時期別空家数

オ 住宅の腐朽・破損の状況

居住住宅において、平成 30 年の調査より腐朽・破損がある住宅は 4,140 戸で全体の約 1 割を占めています。空家に関しては、3,110 戸と約 3 割の住宅に腐朽・破損があり、空家のほうが腐朽・破損した家屋である割合が高い結果となっています。

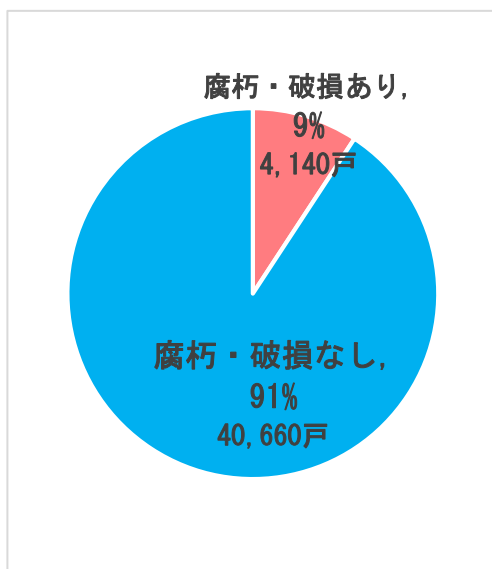


図 2-6 居住住宅の腐朽・破損の有無

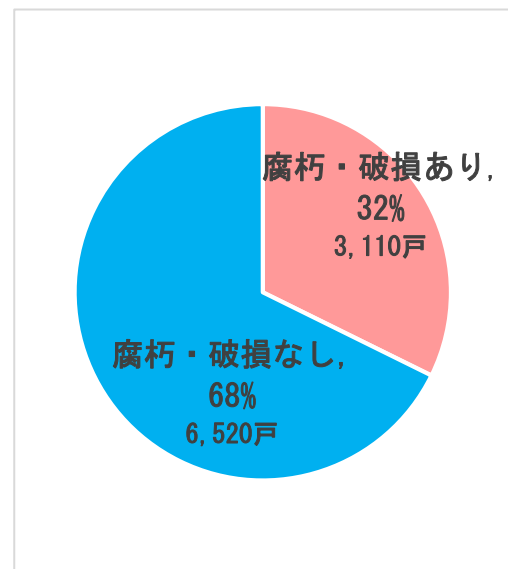


図 2-7 空家の腐朽・破損の有無

(2) 空店舗について

空家等の中には、空店舗も含まれます。下記データは鹿屋地区の商店街・通り会の空店舗数と空店舗率となり、店舗の約20%は空店舗であると推計されます。

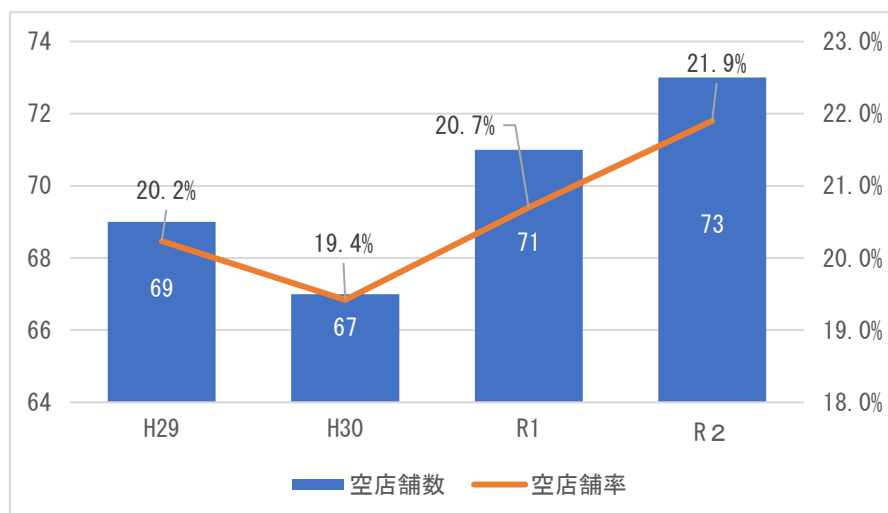


図 2-8 居住住宅の腐朽・破損の有無

※上記データは鹿屋商工会議所提供データ

※このデータ上の空き店舗とは、営業を営める状態にあるが、現在、店を閉鎖して当面営業再開の見込みがないと判断されるなど、一般的に空店舗と判断できるもの

(3) 空家等実態調査

地域の実態を把握している町内会の協力により空家等の所在地やその老朽化の状態について調査を実施しました。(住宅・土地統計調査は、抽出調査であることから本調査結果と異なります。)

【調査概要】

- ① 調査対象地域：本市内全域
- ② 調査期間：令和3年6月11日～令和3年7月12日
- ③ 調査対象：一戸建て住宅（併用住宅含む）
- ④ 調査事項：空家等の所在地及び老朽度
- ⑤ 調査方法：外観目視調査

【調査結果】

表 2-1 前回調査及び今回調査の地域別空家数 (単位：件)

	鹿屋		吾平		輝北		串良		全体	
	H28	R3	H28	R3	H28	R3	H28	R3	H28	R3
A	425	479	63	77	45	65	70	123	603	744
B	323	473	62	78	54	80	78	139	517	770
C	416	554	55	98	50	48	114	163	635	863
利活用可	430	673	54	66	18	60	83	161	585	960
総計	1,594	2,179	234	319	167	253	345	586	2,340	3,337
増加率	136.7%		136.3%		151.5%		169.8%		142.6%	

管理不全空家

- A … 倒壊など著しく、保安上も非常に危険な状態
 - B … 倒壊はしていないが、老朽化が激しく、今後5年以内には危険（倒壊等に陥る等）となる恐れのある状態
 - C … 建物には問題はないが、草木の繁茂など著しく、衛生上問題となる恐れのある状態
- 利活用可… 空家ではあるが、借家などとして利活用が見込めるもの

ア 町内会把握空家数の推移

令和3年度は、平成28年度調査時に比べ約1,000件（1.42倍）空家数が増加し、管理不全空家数についても約620件（1.35倍）増加しています。

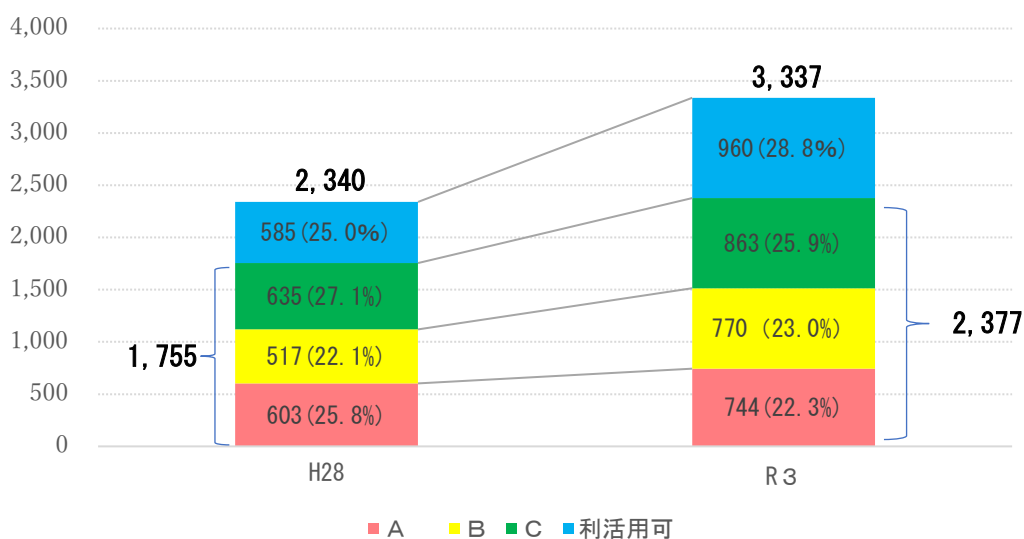


図 2-9 町内会把握空家数の推移

イ 地域別割合

地域別で見ると前回に比べ輝北、串良の割合が増加しているのが分かります。

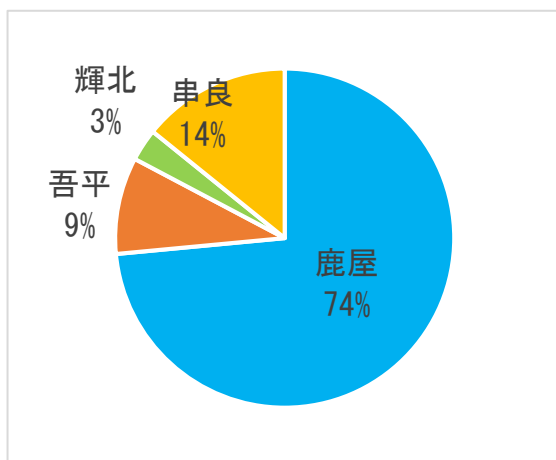


図 2-10 H28 町内会把握空家地域別割合

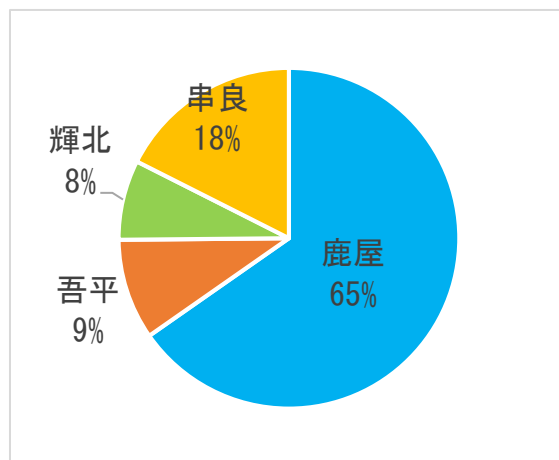


図 2-11 R3 町内会把握空家地域別割合

(4) 所有者等アンケート調査

空家等の現状及び管理状況、将来の利活用の可能性、課題などを把握するため、空家等の所有者等を対象としたアンケート調査を実施しました。

ア アンケート概要

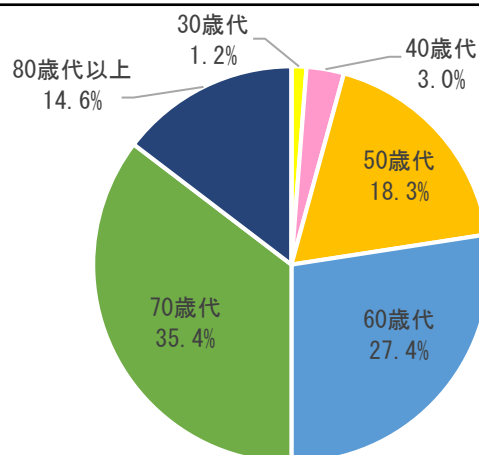
項目	概要
調査対象	本市内にある空家所有者及び管理者 350人 (令和3年6月に実施した空家実態調査をもとに抽出)
配付及び回収方法	郵送による配付・郵送(返信用封筒)による回収
調査日	令和3年8月6日から令和3年8月31日
回収数及び回収率	<ul style="list-style-type: none"> 配付数：350件 回収数：164件 回収率：46.8% (回収数/配付数)

イ 主な回答結果

(ア) 回答者の年代

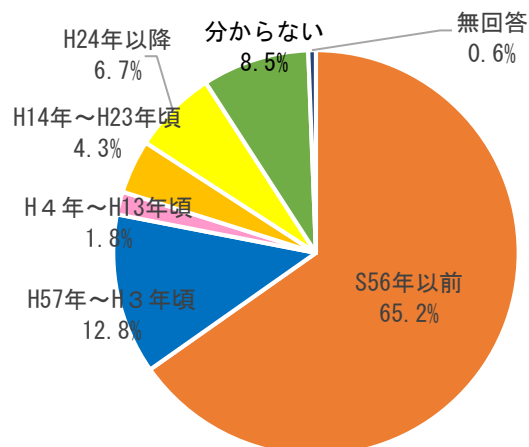
「70歳代」が58人(35.4%)と最も多く、次いで「60歳代」が45人(27.4%)、「50歳代」が30人(18.3%)となっています。

また、60歳以上の所有者等となると約8割を占めています。



(イ) 空家はいつ頃建てられましたか。(〇は1つ)

「築40年以上」の空家所有者等が107人(65.2%)と最も多く、次いで「築30~39年」が21人(12.8%)、「分からない」が14人(8.5%)となっています。また、築30年以上経過している空家となると約8割を占めています。

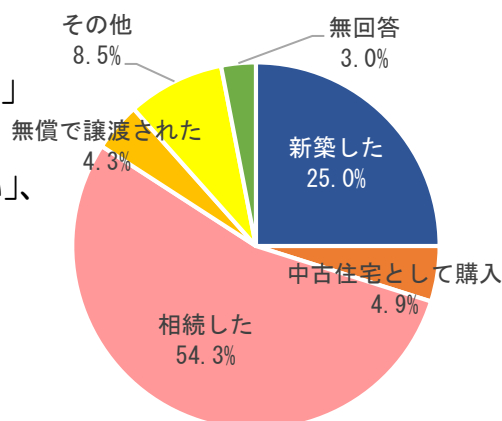


建築年	築年数
S56年以前	40年以上
S57~H3年	30~39年
H4~H13年	20~29年
H14~H23年	10~19年
H24年	1~9年

(ウ) 空家をどのように取得されましたか。(〇は1つ)

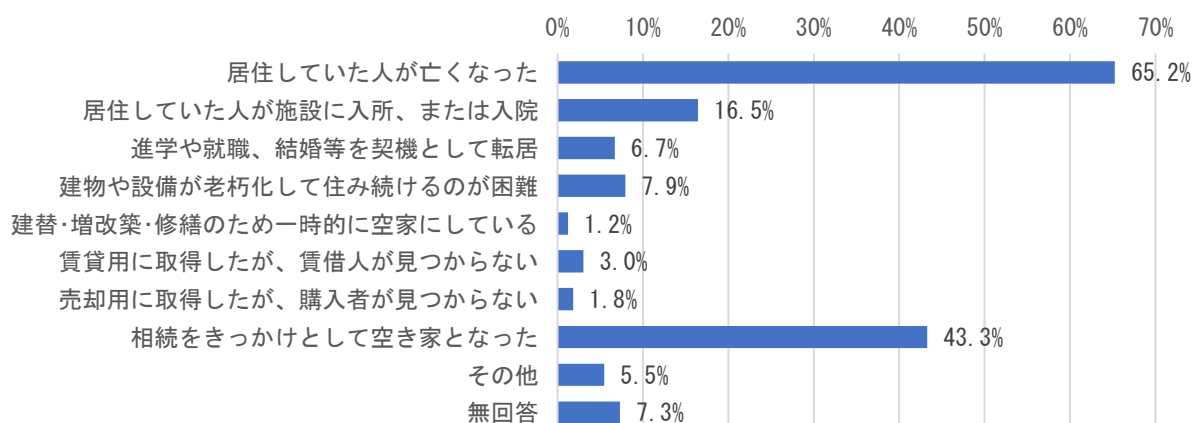
「相続した」が89人(54.3%)と最も多く、次いで「新築した」が41人(25.0%)、「その他」が14人(8.5%)となっています。

「その他」は、「相続していない」、「分からない」、「子供兄弟がおらず甥が管理」等です。



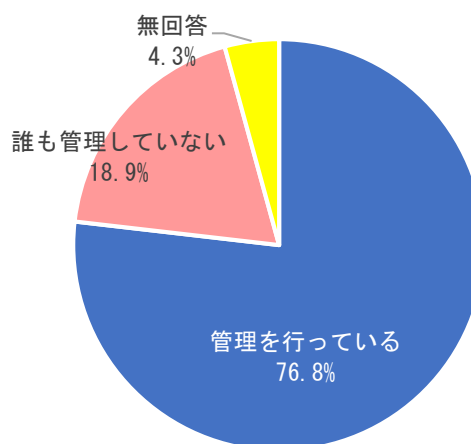
(エ) 空家となった主な理由を選択してください。(最大3つまで〇)

「居住していた人が亡くなった」が107人(65.2%)と最も多く、次いで「相続をきっかけとして空家となった」が71人(43.3%)、「居住していた人が施設に入所又は入院」が27人(16.5%)となっています。



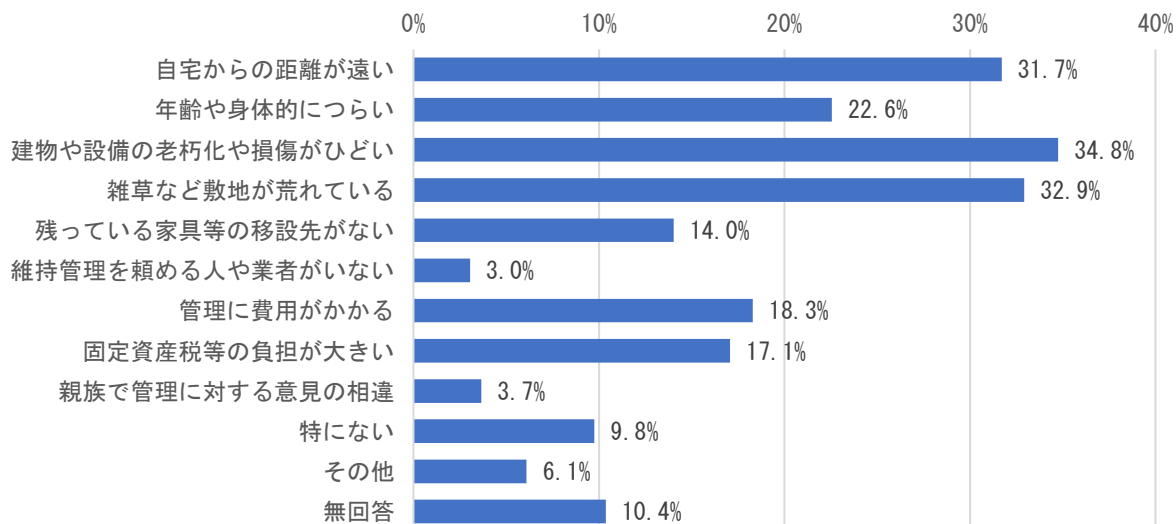
(オ) 現在、この空家の管理を行っていますか。(〇は1つ)

「管理を行っている」が126人(76.8%)と最も多く、次いで「誰も管理していない」が31人(18.9%)となっており、多くの方が空家等の管理を行っています。



(カ) 空家を管理するにあたり、お困りのことはありますか。(最大3つまで〇)

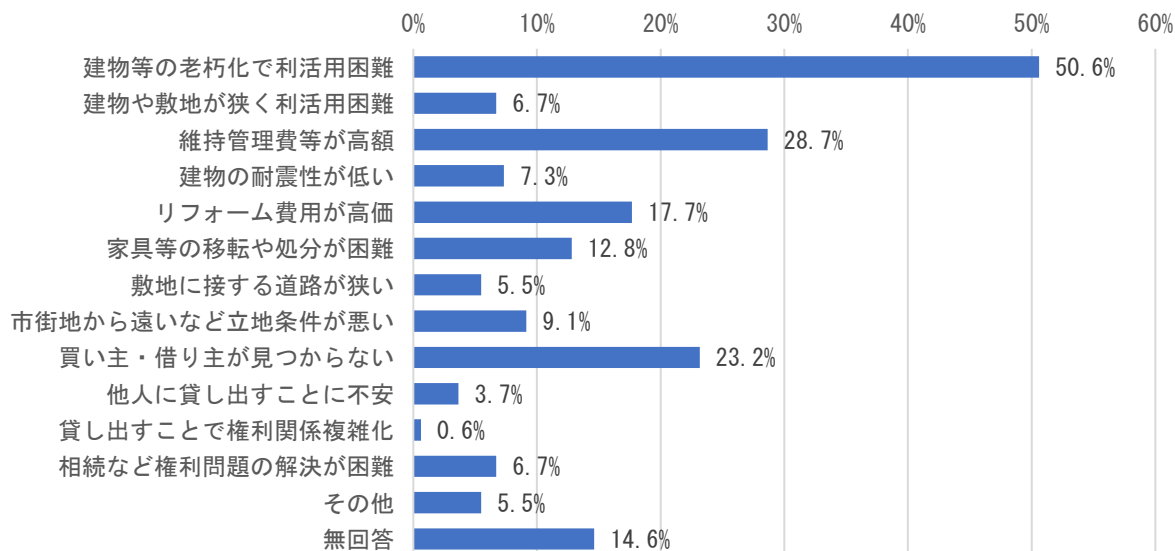
「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」が57人(34.8%)と最も多く、次いで「雑草など敷地が荒れている」が54人(32.9%)、「自宅からの距離が遠い」が52人(31.7%)となっています。「その他」は、「相続放棄している」、「時間が取れない」、「残っている物の処分費用がかかる」等です。



(キ) この空家(土地)を利活用していく場合、どのようなことが課題になるとお考えですか。

「建物等の老朽化で利活用困難」が83人(50.6%)と最も多く、次いで「維持管理費等が高額」が47人(28.7%)、「買い主・借り主が見つからない」が38人(23.2%)となっています。

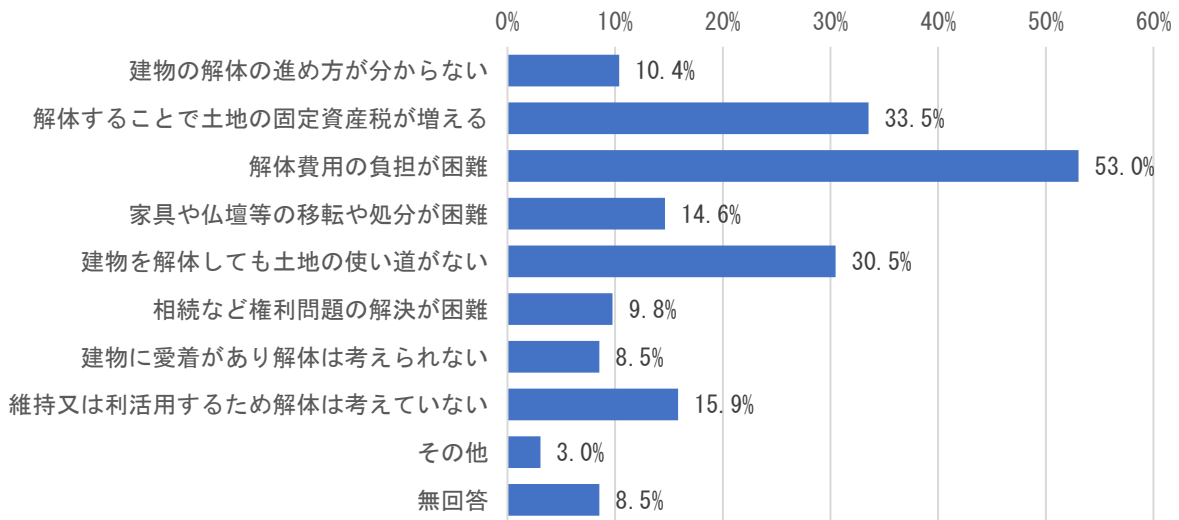
「その他」は、「道路拡張で敷地が狭くなり住宅を建てられるか心配」、「宅地が広すぎる」、「道路から奥へ細く長い土地で、隣に高さの高い木々があり、日当たりが悪い」、「共用道路、共同排水溝の処理」等です。



(ク) この建物を解体（除却）する場合、どのようなことが課題になるとお考えですか。

「解体費用の負担が困難」が87人（53.0%）と最も多く、次いで「解体することで土地の固定資産税が増える」が55人（33.5%）、「建物を解体しても土地の使い道がない」が50人（30.5%）となっています。

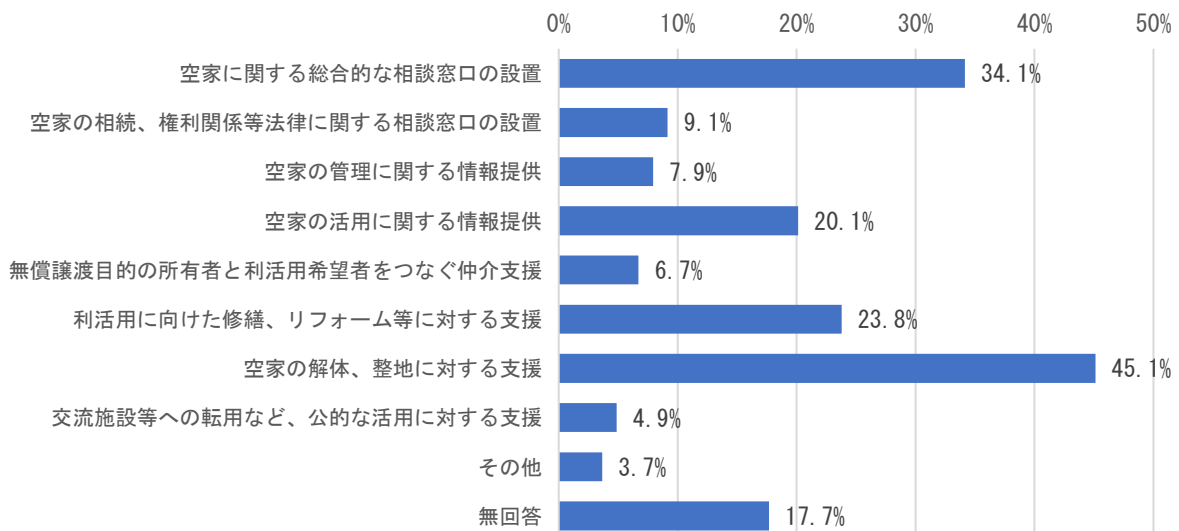
「その他」は、「解体を考えていない」、「無記入」です。



(ケ) 空家の管理や利活用を進める上で、どのような対策や支援があれば良いとお考えですか。（最大3つまで〇）

「空家の解体、整地に対する支援」が74人（45.1%）と最も多く、次いで「空家に関する総合的な相談窓口の設置」が56人（34.1%）、「利活用に向けた修繕、リフォーム等に対する支援」が39人（23.8%）となっています。

「その他」は、「暴風、台風等による飛散防止対策への補助」、「暴風、台風等による飛散防止対策への補助」、無記入等です。



3 これまでの主な取組

前計画（平成 29（2017）年度～令和 3（2021）年度）の空家等対策に関する主な取組は、次のとおりとなります（令和 3 年度数値は令和 4 年 2 月 28 日現在）。

(1) 「空家化の抑制・予防」対策の取組

所有者等に対し、適切な管理責任の重要性や空家等の円滑な承継等について、周知するなど空家化の抑制・予防を推進しました。

ア 所有者等への空家等の発生抑制・適切な管理の促進に関する啓発

市民や所有者等へ市ホームページや市報、固定資産税・都市計画税納税通知書等に掲載し、空家等の発生抑制・適切な管理の促進に関する広報啓発しました。

イ 相続登記の推進

窓口での啓発チラシ配付、市ホームページや市報による情報掲載等により法務局と連携し相続登記を推進しました。

ウ 住宅改修事業

老朽化した住宅を安心して住むことができる住宅へ改修を促し、空家等の発生抑制を推進しました。

(単位:件)

年 度	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年
件 数	216	221	210	190	201

(2) 「空家の市場流通・活用促進」対策の取組

空家等は、所有者の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。地域社会の活性化及び都市機能の向上につなげるため、空家の市場流通・活用の促進を図りました。

ア 空き家バンク制度

市内にある空家等を有効に活用するため、市外の移住希望者に対し、市が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ものです。

(ア) 空き家等情報登録制度

市内にある空家や空店舗を市空き家等バンクに登録し市外の移住・定住希望者に対し情報発信することで空家等の有効活用を図りました。

(単位:件)

年 度	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年
登録数	18	37	20	22	28

(イ) 空き家等バンク登録物件改修支援

空き家等バンクに登録された物件の改修を支援しました。

- ・専門業者による改修
- ・DIYによる改修

(単位:件)

年 度	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年
件 数	3	4	3	4	4

(ウ) 空き家等バンク家財処分支援

空き家等バンクに登録された物件の家財処分の支援をしました。

(単位:件)

年 度	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年
件 数	2	2	2	1	0

(エ) 空き家等バンク引っ越し支援

空き家等バンクに登録された物件を購入又は賃借し入居する県外等からの移住者に対し、引っ越しの支援をしました。

(単位:件)

年 度	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年
件 数	1	0	0	3	1

イ 所有者等に対する相談体制の整備

公益社団法人鹿児島県建築士会鹿屋肝属支部と協働で下記事業を実施しました。

- (ア) 相談員や建築士等の研修・育成勉強会開催
- (イ) 地域の専門家（弁護士、司法書士、土地家屋調査士等）との勉強会開催
- (ウ) 空家講演会の開催
- (エ) 空家対策ポスター、空家対策チラシ作成

ウ 空家等利活用促進のための税制措置

(ア) 空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除適用

空家となった被相続人の家屋（昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築）を相続した相続人が、耐震リフォーム又は取り壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡に係る譲渡所得の金額から 3,000 万円の特別控除を受けられます。

(単位:件)

年 度	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年
件 数	2	1	1	2	0

(イ) 低未利用土地等確認書の発行

空地・空家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促

進するため、個人が保有する 500 万円以下の低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得（長期譲渡所得）から 100 万円を控除しています。

特例措置の適用を受けるために、確定申告の際に必要な「低未利用土地等確認書」を発行しました。（単位：件）

年 度	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年
件 数	—	—	—	14	22

エ 町内会空家実態調査実施

地域の実態を把握している町内会の協力により空家等の所在地やその老朽化の状態について調査を実施しました。

オ 空家等所有者アンケート調査実施

空家等の現状及び管理状況、将来の利活用の可能性、課題などを把握するため、空家等の所有者等を対象としたアンケート調査を実施しました。

(3) 「管理不全状態にある空家の抑制・解消」対策の取組

管理不全状態にある空家等については、法や条例等に基づく現地調査や所有者確認を行い、助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じます。

ア 管理不全空家に対する対応

(ア) 市民からの通報による対応

市民から空家等が管理不全であるといった通報があった際に現地調査をし、情報提供依頼や助言・指導を実施しました。（単位：件）

年 度	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年
市民からの通報	86	85	56	86	51
情報提供依頼	100	40	22	37	28
助言・指導書	62	49	47	74	83

(イ) 危険空家解体撤去支援

市が判定調査し構造の腐朽や破損等により周辺住民への危険性があると認められた空家等に対して、解体の支援をしました。（単位：件）

年 度	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年
件 数	30	44	23	37	43

(ウ) 解体後跡地利用

解体費用の一部を支援した空家の跡地の有効利用を促進しました。

(単位:件)

年 度	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和2年	令和3年
新 築	4	0	2	1	0
駐 車 場	11	14	6	14	8
畑・菜園	6	7	2	7	8
庭	0	0	0	1	0
倉庫(新築)	0	3	1	0	0
売 地	6	14	11	9	25
土地所有者へ返還	2	5	1	5	2
貸 地	1	1	0	0	0
合 計	30	44	23	37	43

イ 特定空家に対する対応

管理不全であることから地域住民の生活に深刻な悪影響を及ぼしている特定空家について、法に基づき改善を促す目的で段階的に指導、勧告、命令、行政代執行などの措置を実施しました。

(単位:件)

年 度	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和2年	令和3年
特定空家指定	3	1	0	0	0
特措法に基づく措置	7	2	0	2	2
助言・指導書	3	1	0	1	0
勧 告 書	2	1	0	1	2
命 令 書	1	0	0	0	0
代 執 行	1	0	0	0	0

4 空家等対策に関する課題

前述の「本市の人口及び世帯数の推移」や「本市における空家等の現状」、「これまでの取組」より下記のとおり本市の空家等対策に関する課題を整理しました。

(1) 空家等の発生抑制

人口減少、空家等所有者の高齢化等が進み、それに伴い空家等も増加しています。また、空家所有者等へのアンケート調査から居住していた人の死亡や相続等をきっかけに空家等になっていることが分かっています。また、相続がうまくされずに空家等になっているケースもあり、所有者等の特定が難航するケースが増え対応が困難になります。

このことから、将来を見据えた維持管理、確実な相続登記等の周知等に取り組むことで、利用されている住宅や店舗等を空家等にさせない対策を講じる必要があります。

(2) 空家等の適切な管理

住宅・土地統計調査結果から、定期的な管理がされていない住宅が増加傾向にあり、築 30 年以上経過し腐朽・破損した空家等が多いと考えられています。空家等の管理責任は所有者等にあり、周辺に悪影響を及ぼさないために所有者等へ適切に管理するよう周知することが重要となります。

また、空家所有者等へのアンケートより空家管理に関する課題として「自宅からの距離が遠い」、「年齢や身体的につらい」、「維持管理を頼める人や業者がない」などが挙げられていることから第三者による空家管理代行サービスなどの活用により適正管理を促進する必要があります。

(3) 空家等の利活用

空家等及び空家等除却後の跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域活性化につながる有効な資産です。また、空家等の有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつながります。

空家所有者等へのアンケート結果より空家等の利活用にかかる課題として「建物等の老朽化で利活用困難」、「維持管理費等が高い」、「買い主・借り主が見つからない」等があげられ、各課題の解消が空家等の利活用を進める上で重要となります。

(4) 管理不全な空家等の解消

本市においても地域住民の生活環境に悪影響があり、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせる管理不全な空家等については、解体等により解消する必要があります。

空家所有者等へのアンケート結果より「解体費用の負担が困難」であるという意見が最も多く、解体費用の支援が管理不全な空家の解消に有効であると考えられます。

また、管理不全状態にあり地域住民に悪影響を与えている空家等については、条例等に基づき助言、指導等により適正管理を促し、改善が図られない場合は法に基づく措置を実施し、また、特定空家として認定している空家等については、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから早急に改善させる必要があります。

第3章 計画の基本的な方針

1 空家等対策に関する基本的な考え方

(1) 所有者等による管理の原則

空家等は個人等の財産であることから、法第3条において「空家等の所有者又は管理者は、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ものとする」と規定されており、空家等の管理は、所有者等において適切に行うことが原則です。

また、その他の法令においても所有者等による管理責任が定められています。

表 3-1 法令における所有者等の管理責任

項目	法令	概要
管理の責任	民法 第717条	(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任) 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
	民法 第940条	(相続の放棄をした者による管理) 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。
	建築基準法 第8条	(維持保全) 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。
失火の防止	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民法 第233条	(竹木の枝の切除及び根の切取り) 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

(2) 行政・地域住民・関係団体等との連携

市は、法第4条の「市町村の責務」において規定されているように、空家等対策計画を作成し、これに基づく空家等に関する対策を実施し、必要な措置を適切に講じるよう努めます。

空家等の対策を実施する際は、地域住民からの空家等の情報提供、専門家等の関係団体や事業者等の知識や技術等の助言等により問題解決に向けた取組が重要となることから、行政・地域住民・関係団体等が連携し、空家等の対策を推進します。

2 基本方針

第2次鹿屋市総合計画における基本目標である「未来につながる住みよいまち」を進めるために、所有者等のもとより地域住民、民間事業者、関係行政機関などと連携し、空家等対策を推進し「住みよいまち」を実現する必要があります。

本市の課題等を基に家屋等の状態に応じ、以下の4つの基本方針のもと施策を立て空家等の対策を推進します。

1 空家等の発生抑制

将来的な空家等を発生させないためには、利用されている住宅等を空家等にさせないことが重要です。市民への意識啓発や不動産処分、相続問題等に関する相談窓口の紹介を実施する等により空家等の発生抑制を図ります。

2 空家等の適切な管理の促進

空家等の所有者や管理者は、空家等の管理を適切に行わなくてはなりません。周辺に悪影響を及ぼさないよう管理する責任があることを所有者等へ周知し、空家等の適切な管理の促進を図ります。

3 空家等の利活用促進

空家等及び空家等除却後の跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域活性化につながる有効な資産です。また、土地等の利用価値の高い地域を重点的に有効活用することは、都市機能の向上にもつながることから、空家に関する専門性の高い業者や民間団体と情報共有等を図ることで連携を強化し、空家等の利活用促進を図ります。

4 管理不全な空家等の解消

本市においても地域住民の生活環境に悪影響があり、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせる管理不全な空家等については、解体等により解消する必要があります。

条例等に基づき助言、指導等により適正管理を促し、改善が図られない場合は法に基づく措置を実施することで、管理不全な空家等の解消を図ります。

家屋等の状態 基本方針 施策



図 3-1 家屋の状態に応じた基本方針と施策

第4章 具体的な取組

1 空家等の発生抑制

(1) 市民への意識啓発

市民に対して空家等に関する制度や知識、空家化による様々な問題等の情報を市のホームページや市広報誌へ掲載、関係団体等と協働し開催するセミナーや相談会、作成したパンフレット等の活用により空家の発生を未然に防止するため意識啓発を図ります。

また、住宅等の所有者等を対象とした相続・処分に関する相談や手続き方法等に関するセミナー・相談会等を開催し、空家の発生抑制に努めます。



(2) 相続登記の推進

空家が発生する要因の一つとして、相続を契機とするものが多く、相続した家屋の使用予定がなく、売却も見込めないといった事情等からそのまま放置され、相続登記もされずに空家になり管理不全となるケースが増えています。

所有者等の死後、相続による権利関係の承継が行われず所有権が複雑化し、管理不全となる空家等が発生しないよう所有者等に対して相続登記に関する情報提供を行う等、法務局と連携を図り相続登記の推進に努めます。



(3) 住宅改修支援

住宅・土地統計調査から本市の住宅のうち約30%が旧耐震基準の適用期間に建てられたものと推計され、これらの住宅が空家等となった場合、市場価値が低いことから長期間空家等となる可能性が高くなります。

老朽化した住宅を安心して住むことができる住宅へ改修を促すことは、空家等の発生抑制につながり、また、空家となった場合でも、売却や利活用が可能となることから住宅改修等を支援します。

2 空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等への意識啓発

空家等の所有者等に対して、空家等を適切に管理する責任があることや管理の重要性、管理不全な空家等が周辺へ及ぼす悪影響などについて、市のホームページや市広報、市が発送する固定資産等通知書封筒等への掲載、また、関係団体が開催するセミナーやパンフレット等により周知し適切な管理を促します。



広報かのや 令和3年7月28日号



固定資産税・都市計画税納税通知書封筒

(2) 相談体制の整備

建築、不動産、法律等の幅広い分野の専門家や関係機関との連携のもと、家屋の相続や権利、空家等のリフォーム時の資金調達などについての相談会を開催し、土地や建物の売却や賃貸といった利活用等がスムーズに行われるよう相談体制の充実を図ります。



(3) 空家等の実態把握

地域の実情を把握している町内会等の協力を得ながら、市内全域の空家等の所在や状況などを調査し、把握した情報についてデータベース化し、関係部局と情報共有することで空家対策に取り組みます。

(4) 管理代行サービスの紹介

空家等を適正に管理する意思があるにもかかわらず遠方にいることや高齢や身体的理由等のため、十分に空家等を管理できていない所有者等のために、管理を代行する機関等を紹介し管理不全とならないよう取り組みます。

3 空家等の利活用促進

(1) 空き家等バンク制度の活用

ア 空き家等バンク登録制度

市内にある空家や空き店舗を市空き家等バンクに登録し、有効に活用するため市外の移住・定住希望者に対し、情報発信することで移住・定住の促進につなげ、地域活性化と同時に空家等の利活用を図ります。



図 4-1 空き家等バンク登録制度イメージ図

イ 空き家等バンク登録者及び利用者等への支援、情報提供

本市では、空き家等バンク登録物件を改修、空家内部に残っている家財道具等の撤去等を行う所有者及び利用者を支援し、また、空家等の利活用方法や利活用に関する補助制度を市移住サイトやSNS等に掲載することで空家等の利活用の促進を図ります。

さらに、子育て支援に関する情報発信とともに、市外の子育て世帯移住希望者への支援制度構築を検討し、空家等の利活用の促進を図ります。

(2) 民間企業や団体と連携した利活用の推進

不動産会社や建築会社等、空家利活用に係る専門性の高い業者や民間団体等と連携を図り、有効活用可能な空家等の情報提供や情報共有等を行い、それらの団体等のアイデア・ノウハウ、人脈等を活かして土地や建物の売却や賃貸、リフォーム等の空家利活用を推進します。

(3) 空家等利活用促進のための税制措置の周知

空家や土地の有効利用を促進するため税制上の特別措置が講じられており、不動産業者や税務署と連携を図り周知します。

ア 空家の譲渡所得特別控除の周知

空家の発生要因である相続に由来する古い空家及びその敷地の有効活用を促進するため、令和5年（2023）年12月31日まで税制上の特例措置が講じられています。

空家となった被相続人の家屋（昭和56年5月31日以前に建築）を相続した相続人が、耐震リフォーム又は取り壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡に係る譲渡所得の金額から3,000万円の特別控除を受けられます。

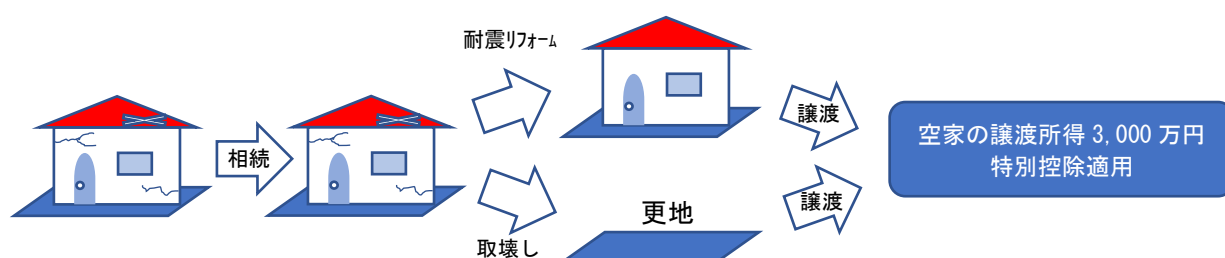


図 4-2 空家の譲渡所得特別控除イメージ図

イ 低未利用地の利用・管理を促進するための特例措置の周知

空地・空家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、令和4（2022）年12月31日まで税制上の特例措置が講じられています。

個人が保有する500万円以下の低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得（長期譲渡所得）から100万円を特別控除されます。

4 管理不全な空家等の解消

(1) 管理不全空家等の調査

適切な管理が行われていないことから倒壊のおそれや公衆衛生の悪化、景観の阻害等、地域住民へ悪影響を与えている管理不全空家等について住民や町内会等から相談が寄せられた際には、条例第5条に基づき固定資産課税台帳等から所有者や相続者、管理者等について特定し、現場確認等を行うなどの実態調査を実施します。



(2) 管理不全空家等の所有者へ適正管理依頼

実態調査により管理不全な空家等であると確認できた際は、条例第6条に基づき、所有者等に対し文書や訪問等により適正に管理するよう助言・指導、勧告等を行い、管理不全空家等の改善を促します。

(3) 管理不全空家等解体撤去支援

周辺に悪影響を及ぼしている管理不全な空家等の除却が促進されるよう支援し、住環境の改善及び良好な景観の維持を図ります。また、除却の際は跡地の利活用を推進し、土地の有効活用を促します。



(4) 特定空家に対する必要な措置の実施

地域住民の生活に深刻な悪影響を及ぼし、改善がされていない空家等については、法及び条例、国のガイドライン等に基づき調査し、空家等対策協議会において意見を求めて「特定空家等」に認定します。その後は、法に基づき指導、勧告、命令、行政代執行などの必要な措置を実施します。

また、現在、特定空家として指定している空家については、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、引き続き文書や訪問、電話等で早急に解消するよう指導します。

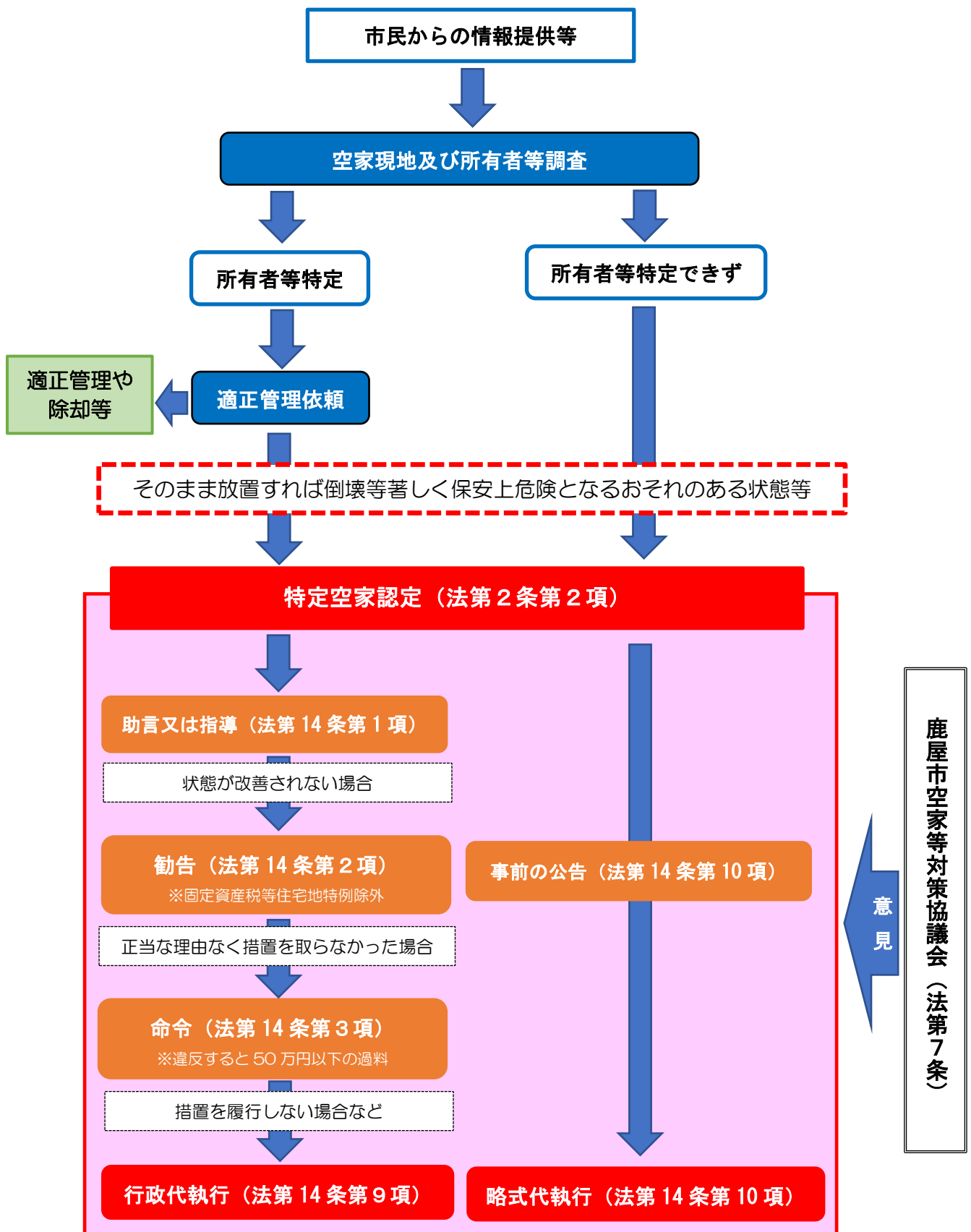


図 4-3 特定空家等に対する手順

第5章 空家等対策の推進体制

1 各主体間連携による推進

空家等の問題は複雑で多岐にわたり、様々な主体の連携により解決を図る必要があります。

空家等の影響は地域住民の生活環境に影響を及ぼし、空家等となった経緯等についても詳しいことから町内会等の地域団体や住民等と連携し、空家等の状況把握や見守りにより問題解決を図ります。

また、空家等の問題解決には専門的な知識や判断が必要となる場合も多いことから、専門家等の関係団体や事業者との連携を図り空家等の対策を推進します。

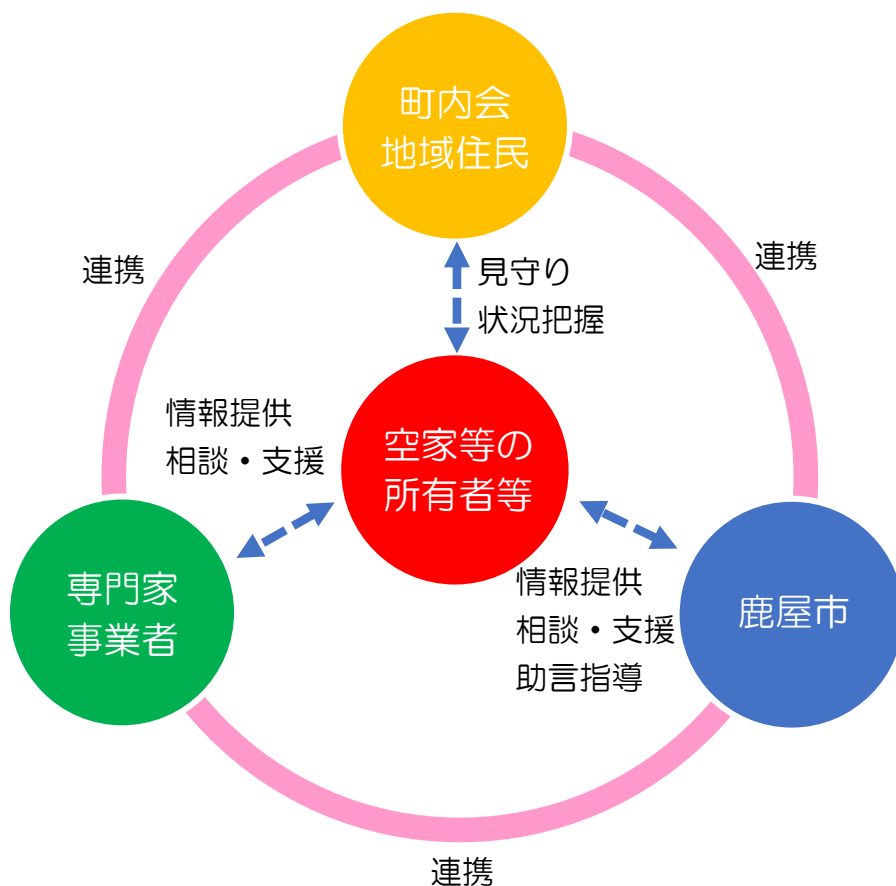


図 5-1 各主体連携イメージ

2 庁内連携による推進

(1) 庁内体制（相談体制）

空家等対策の推進に当たっては、関係部局がそれぞれの所管事項について住民等からの相談に対応し、横断的に空家等の情報を共有しながら連携して対策に取り組めます。

また、各部局においては地域住民や不動産、建築、法務をはじめ各種関係団体、民間企業等と連携を図り、専門的で多様な問題に取り組み、事業の推進を図ります。

さらに、時代の変化や課題に的確に対応できるよう下記に限らず庁内全体で空家に関する課題解決に努めます。

表 5-1 庁内所管課及び所管事項

所 管 課	所 管 事 項
安 全 安 心 課	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 管理不全な空家等に関する事。 ➤ 特定空家等の措置に関する事。 ➤ 空家等のデータベース管理に関する事。 ➤ 協議会及び庁内連絡会の庶務に関する事。 ➤ 空家等の防犯、消防、防災に関する事。
地 域 活 力 推 進 課	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 空家等の利活用に関する事。 ➤ 低未利用地の利用・管理を促進するための特例措置の周知に関する事。
建 築 住 宅 課	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 住宅改修応援事業に関する事。 ➤ 建築物及び工作物(門や塀等)の構造基準に関する事。
税 務 課	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 特定空家等に係る固定資産税の賦課に関する事。 ➤ 空家の譲渡所得特別控除制度に関する事。 ➤ 空家等の所有者情報の提供に関する事。 ➤ 相続登記の啓発に関する事。
生 活 環 境 課	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 環境衛生に関する事。
商 工 振 興 課	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 空店舗に関する事。
都 市 政 策 課	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 景観対策に関する事。 ➤ 都市計画に関する事。
道 路 建 設 課	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市管理道路に関する事。
業 務 課	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 空家等の情報提供に関する事。
工 務 課	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 空家等の漏水対策に関する事。
各 総 合 支 所 住 民 サ ー ビ ス 課	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 各地域の空家等の情報収集等に関する事。

(2) 他法令等に基づく諸制度との連携

空家等に係る事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要があります。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられます。

このことから空家等の所在、所有者等について庁内で連携し、広く情報共有を図ることで、空家等の状況等を判断し、関係法令の適用を総合的に検討して必要な対策を講じます。

状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせることも考えられ、各法令により目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要があります。

表 5-2 法令に基づく措置内容

法令名	措置内容
建築基準法 (第9条、第10条)	違反建築物、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命令等
消防法 (第3条)	火災の予防に危険であると認める物件又は消防活動に支障となると認める物件の所有者等に対する除去等の命令等
道路法 (第43条、第71条)	みだりに道路を損傷、汚損する場合、又は、土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす場合の除却、道路原状回復等の命令等
災害対策基本法 (第62条、第64条)	災害が発生又は発生しようとしている場合の応急措置のための収用、被害を受けた工作物の除去等
災害救助法 (第4条)	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

3 空家等対策会議

(1) 鹿屋市空家等対策協議会

地域住民、法務や建築、不動産等の専門家、警察等により構成され、空家等対策計画の作成及び変更、実施等に関する協議を行います。

【構成委員】

市長、鹿児島県宅建取引業協会 大隅支部、鹿屋市町内会連絡協議会、
鹿児島県建築士会 鹿屋・肝属支部、鹿屋市PTA連絡協議会、
鹿児島県土地家屋調査士会 鹿屋支部、弁護士、鹿屋警察署、
大隅肝属地区消防組合

(2) 鹿屋市空家等対策庁内連絡会

庁内職員で構成され、空家等対策協議会において協議する事項を検討します。

【構成委員】

市民生活部長、安全安心課長、地域活力推進課長、総務課長、
税務課長、生活環境課長、商工振興課長、都市政策課長、
道路建設課長、建築住宅課長、学校教育課長、業務課長、
輝北総合支所住民サービス課長、串良総合支所住民サービス課長、
吾平総合支所住民サービス課長

第6章 計画の目標値と進捗管理

1 目標値

本計画における目標を設定し、その達成状況を評価することで本計画の計画を推進します。

目標指標	過去4年度平均値	各年度 目標値
解消した空家数	131 件	150 件

(1) 評価指標 1

評価指標	過去4年度平均値	市総合計画成果指標 (実施計画)	各年度 目標値
住宅改修件数	209 件	150 件	200 件

(2) 評価指標 2

評価指標	過去4年度平均値	市総合計画成果指標 (実施計画)	各年度 目標値
空き家等情報登録件数	24 件	35 件	35 件

(3) 評価指標 3

評価指標	過去4年度平均値	市総合計画成果指標 (実施計画)	各年度 目標値
危険空家解体撤去件数	33 件	30 件	45 件

2 進捗管理

本計画の推進に当たっては、目標指標等の数値をもとに施策の実施状況や効果を検証し、必要に応じて適宜、計画を改善していくことが重要です。また、施策効果の評価とともに、具体的な各取り組みの進捗状況等を整理し、計画全体の実施状況を検証・評価をします。

時代の変化や課題に的確に対応できるように努め、必要に応じて計画の見直しを検討します。

第2次鹿屋市空家等対策計画

発行日 / 2022（令和4）年3月
編集・発行 / 鹿屋市 市民生活部 安全安心課
〒893-0015
鹿屋市共栄町20番1号
電話：0994-43-2111