

# 志布志市空家等対策計画

平成 29 年 9 月  
志布志市

## ■目次

### 第1章 計画の概要

1. 背景	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画に関する基本的な方針	1
4. 計画期間	2
5. 対象地区	2
6. 対象とする空家の種類	2

### 第2章 空家等の調査

1. 趣旨	3
2. 立入調査	3
3. 所有者等の確認	3
4. 所有者等が確認できない場合	4

### 第3章 空家等の適切な管理の促進

1. 趣旨	4
2. 所有者等の意識の涵養	4

### 第4章 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

1. 趣旨	5
2. 措置の実施	5
3. 所有者不明の特定空家等について	6
4. 税制上の措置について	7

### 第5章 空家等及び跡地の活用の促進

1. 趣旨	7
2. 利活用可能な空家及び跡地の情報提供	7
3. 補助金の活用促進	7
4. 地域交流、地域活性化の拠点としての利活用	7

### 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	8
2. 空家等対策協議会	9
3. 関係機関との連携	9

## 第1章 計画の概要

### 1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきており、今後も空家は増加すると考えられる。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の保全等の面で市民生活に悪影響を及ぼすことが懸念されており、早急な解決が求められている。

このようなことから、国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成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。）を全面施行した。県では、この法施行に併せて「かごしま空き家対策連携協議会（以下、「連携協議会」という。）を平成28年8月に設立し、県内市町村及び関係団体と連携しながら、空家等の対策を総合的に推進していくこととしている。

### 2. 計画の位置づけ

この「志布志市空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）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市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、本市の空家等対策の基礎となるものである。

なお、計画の推進にあたっては第2次志布志市総合振興計画、志布志市都市計画マスタープラン等の関連計画などとの整合性を図るものとする。

### 3. 計画に関する基本的な方針

#### （1）所有者等の意識の涵養

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。所有者等に対して空家等の適切な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、広く空家等所有者に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行う。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した取組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民参加のもと民間事業者等との連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指す。

(3) 特定空家の取組み

特定空家については、明確な基準を定めて市が所有者等に対して指導などの必要な措置を行い、所有者等自らの改善を促す。また、改善がなされず、周辺に対する悪影響の度合い及び危険度等の切迫性が極めて高い場合は、個人の財産であることを前提に、必要に応じて市が、代執行を行うか慎重に検討して対策を進める。

(4) 住民からの相談に対する取組み

空家等の所有者等に対し、空家対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築する。

#### 4. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとする。

#### 5. 対象地区

空家等対策計画の対象区域は市内全域とする。

#### 6. 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つて、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。

## 第2章 空家等の調査

### 1. 趣旨

市民からの情報提供や、空家等の所在・状態及び当該空家等の所有者等を把握するため、空き家対策活用事業における「空き家調査」により作成したデータを基に、適切な管理が行われていない状態にある空家等に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切な維持管理を促すための調査を行う。

### 2. 立入調査

- (1) 適切な管理が行われていない空家等の敷地内に立入り、必要な調査を行う。
- (2) 所有者等関係者に質問し、必要な報告を求める。

### 3. 所有者等の確認

- (1) 当該空家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行う。
- (2) 登記情報等で、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**

##### (1) 未登記の空家等

ア 所有者等確認のため、法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把握し、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把握し、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**

#### **1. 趣旨**

市は、個人の財産である空家等の適切な管理について、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. 所有者等の意識の涵養**

##### (1) 所有者等への啓発

広報誌及びホームページへの空家等の適切管理に関する情報を掲載し、適切な管理について、所有者等への啓発に努める。

(2) 所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知などの市からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行う。

- ・相談窓口
- ・志布志市危険廃屋解体撤去事業
- ・志布志市空き家リフォーム助成事業
- ・志布志市空き家バンク事業
- ・志布志市移住定住促進事業
- ・公益社団法人志布志市シルバー人材センター空き家等管理業務

(3) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、関係部局や団体と連携した相談体制の整備を行う。

## 第4章 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

### 1. 趣旨

市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。措置については、「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)等に基づき、実施するものとする。また、措置を講ずるか否かについては、空家等対策協議会と協議を行う。

### 2. 措置の実施

#### (1) 助言・指導

市長は、法第14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・指導をすることができる。

#### (2) 勧告

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、法第14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講ずるよう勧告することができる。

(3) 命令

ア 市長は、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るときは、法第 14 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定めて勧告に係る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 14 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または、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なければならない。

(4) 行政代執行

ア 市長は、命令を行っても改善が見られない場合は、法 14 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）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該空家等の除却等必要な措置をすることができる。

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。

(5) その他

本章で掲げる措置のほか必要な対処については、空家等対策協議会と協議したうえで実施するものとする。

**3. 所有者不明の特定空家等について**

市長は、過失がなく、所有者等を確認できない所有者不明の特定空家等について、法第 14 条第 10 項により、代執行を行うことができる。これにより代執行を行う場合は事前に命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

#### **4. 税制上の措置について**

勧告の対象となった特定空家等については、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置から除外されることを留意し、所有者等に対して周知するものとする。

### **第5章 空家等及び跡地の活用の促進**

#### **1. 趣旨**

市は、市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及び跡地の情報提供**

空き家バンク制度を活用することにより、定住促進等に繋げていくものとする。また、空き家バンクに協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と協力して空家等の利活用に取り組む。なお、空地についてもその有効活用に関係するため、同様の取り組みを行う。

#### **3. 補助金の活用促進**

空家等対策を行うにあたり「志布志市危険廃屋解体撤去事業」や「志布志市空き家リフォーム助成事業」等の補助金を活用して、空家等の解消を推進する。

#### **4. 地域交流、地域活性化の拠点としての利活用**

市は、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。

## 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
建設課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等の調査</li><li>・所有者等による空家等の適切な管理を促進</li><li>・特定空家等の判断</li><li>・措置及び対処の実施</li><li>・空家利活用等</li><li>・空家等対策協議会及び関係機関との連絡調整</li></ul>
総務課 (危機管理室)	<ul style="list-style-type: none"><li>・災害対策及び災害時の応急措置等</li><li>・防犯、防災に関する事項</li><li>・道路交通安全確保等</li></ul>
財務課	財政的措置等
企画政策課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空き家バンク制度</li><li>・空家利活用等</li></ul>
税務課	・空家特措法第10条に基づく税務情報等
市民環境課	・環境及び戸籍情報等
港湾商工課	・空き店舗活用事業等
福祉課	・空家対策活用事業
水道課	・空家所有者情報等

※ 関係各課で連携し対応を行うものとする。

## 2. 空家等対策協議会

### (1) 趣旨

市は、空家等対策を実施するにあたり、空家特措法第7条第1項の規定に基づき、志布志市空家等対策協議会を設置する。

### (2) 所掌事務

空家等対策協議会では、下記の協議を行うものとする。

- ア 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
- イ 空家等の適正な管理に関する事項について協議

### (3) 構成

空家等対策協議会の構成については、市長のほか、地域住民代表、議員及び学識経験者等計15名以内とする。

## 3. 関係機関との連携

- (1) 弁護士・法務局登記官・司法書士・土地家屋調査士・建築主事  
相続に関する相談及び調査、財産の所有件移転手続き等

- (2) 宅地建物取引業協会  
空家バンクの充実、所有者の空家等利活用相談等

- (3) 建築士会  
空家等の解体や、改修の相談及び対応等

- (4) 警察  
危険回避のための対応等

- (5) 消防  
災害対策、災害時の応急措置等

- (6) 自治会・地域コミュニティ協議会等  
空家等情報の提供、跡地の利活用等