

第4章 空き家等対策の施策の展開

1 取組方針

空き家等が放置される要因や、そこから生じる問題は、多岐にわたるとともに、居住の有無や管理する頻度によって状況は様々であり、各段階で対応は異なります。

そこで、管理不全の度合いに応じて対策を講じていきます。

(1) 発生の予防・抑制

空家等の期間が長期化すると、問題解決は難しくなる傾向にあります。

空家等となったことによる問題発生を未然に防止するため、空家等の発生を予防・抑制する取組が重要です。

そこで、耐震化や長寿命化の促進に取組むとともに、市民に対して、放置による問題点等を周知します。

(2) 活用の促進

空家等の中には、地域振興、子育て支援等の充実を図る観点から、有効活用できるものも数多くあります。

そこで、空家等及び解体後の跡地を地域資源と捉えて、有効活用の促進を図り、活用に関する情報発信を行います。

(3) 適正管理の促進

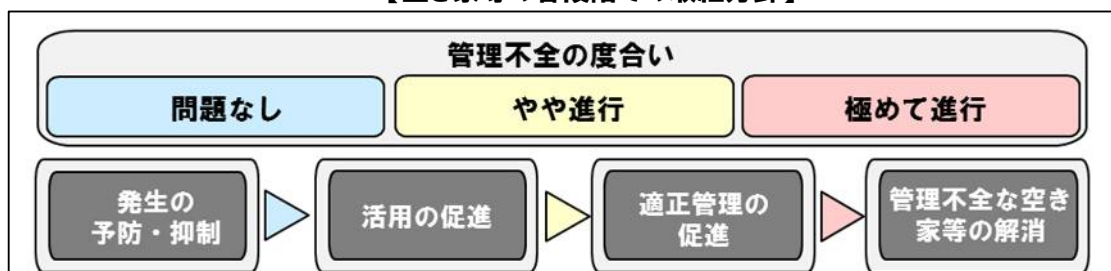
居住や使用の実態の有無に関わらず、適正な管理が行われなければ、周辺に対して危害を与える恐れがあります。

そこで、適正管理についての支援や周知を行います。

(4) 管理不全な空き家等の解消

空き家等の管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきですが、管理不全な空き家等に対しては、市も所有者等に対する働きかけを行い、段階的に対応を強化するとともに、支援を行います。

【空き家等の各段階での取組方針】



2 具体的な取組

(1) 発生の予防・抑制

支
援

① 耐震化や長寿命化の促進

- 昭和56年5月31日以前に建築された戸建住宅の耐震診断、耐震改修工事の一部補助を行います。※



耐震改修前



工事中（筋かい入れ状況）

- 平成12年5月31日以前に建築された戸建住宅の所有者に対して、無料で、耐震アドバイザー（建築士）を派遣し、耐震改修工事の概要や進め方の助言、簡易診断の実施などを行います。※
- 分譲マンションの管理組合等に対して、無料で、分譲マンションアドバイザー（建築士等）を派遣し、耐震診断、耐震改修工事、大規模修繕工事に関することなどのアドバイスを行います。※

② 地域との連携

- 地域住民が住宅を長期間不在とする場合に、民生委員と連携して、協定を締結している公益社団法人鹿児島市シルバー人材センター及び、一般社団法人鹿児島県ビルメンテナンス協会が実施している管理サービスの紹介を行います。

文末に※のある補助等については、別途、要件があります。

(1) 発生の予防・抑制	
周 知	<p>① リーフレットによる周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家を放置した場合の問題点等、市民に有益な情報をまとめたリーフレットを作成し、空き家の所有者等に周知するとともに、「市ホームページ」等でも周知します。
	<p>② 説明会による周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域からの要望に応じて、説明会を開催し、空き家を放置した場合の問題点等を周知します。
	<p>③ ダイレクトメール^(*1)等による周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 老人ホーム等に入所していることにより、住宅を長期間不在にしている高齢者及び親族等に対して、空き家を放置した場合の問題点等を周知します。 <p style="text-align: right; margin-right: 20px;"><small>*1 個人宛などに案内を送付する方法</small></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き率が高い地区の住民に対して、建築物防災週間に合わせて、耐震化や長寿命化の促進に関する周知を行います。
	<p>④ 相続登記の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 相続を契機とする空き家の発生を予防・抑制するために、死亡届提出の際に相続に係る手続について案内します。
	<p>⑤ 市民の方への分かりやすい周知広報</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家対策に関する情報をカテゴリー^(*2)別に掲載するなど分かりやすい「市ホームページ」を作成し、周知します。 <p style="text-align: right; margin-right: 20px;"><small>*2 同種のものが属する「部類・分類」のこと</small></p>
	<p>⑥ 国等が行う空き家等に係る制度について「市ホームページ」での周知広報の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国等が行う空き家等に係る支援制度等について、「市ホームページ」での周知広報を充実します。
	<p>⑦ 空き家の発生を抑制するための特例措置(譲渡所得の 3,000 万円特別控除)の周知等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 相続した空き家を譲渡する場合の税制上の特例措置を周知するとともに、申請対応を行います。

(2) 活用の促進

支
援

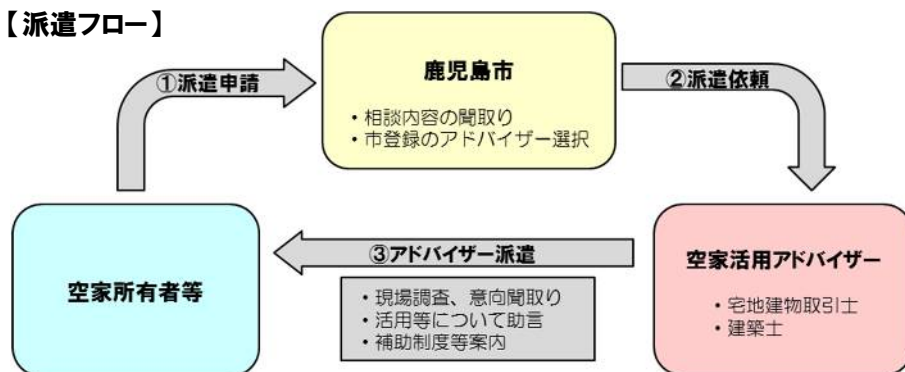
① 空き家活用アドバイザー派遣による活用促進

- 空き家等の活用を検討している所有者等に対して、無料で空き家活用アドバイザー（宅地建物取引士、建築士）を派遣します。※

【相談内容】

- 空き家や解体後の跡地の活用に関する事項
- 適正管理に関する事項
- 売買等に関する基本的事項 等

【派遣フロー】



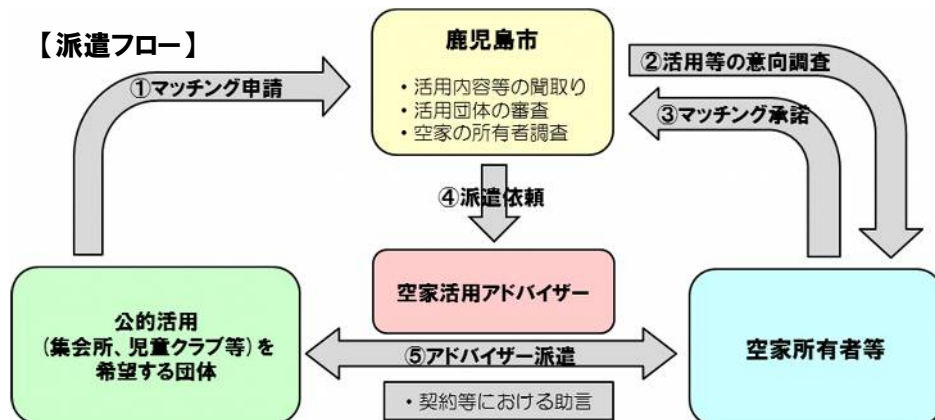
- 空き家の活用や適正管理等の観点から空き家活用アドバイザーの派遣対象を町内会等に拡充することを検討します。

② 空き家活用アドバイザー派遣による公的活用の促進

- 公的活動を希望する団体から、空き家を活用したいとの要望に対して、関係部局と情報共有しながら、所有者等とのマッチング^(※3)を行い、空き家や解体後の跡地の活用を促進します。※

※3 空き家所有者等と公的活動を希望する団体をつなぐこと

【派遣フロー】



文末に※のある補助等については、別途、要件があります。

(2) 活用の促進	
支 援	<p>③ 空家リフォーム補助による活用促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家をリフォームして居住する場合に一部補助を行います。※ ・覚書を締結している金融機関から、空家リフォーム補助のリフォーム費用の融資を受ける場合に、金利が優遇されることを周知します。
	<p>④ 様々な施設としての活用促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・児童クラブを開設する際には、学校施設の活用や民間事業者による運営を優先しますが、いずれも困難な場合には、児童の安全面等を考慮しながら、学校近隣の空家等を活用します。 ・民間事業者が空家等を活用して児童クラブを運営する場合に、賃料補助を行います。※ ・町内会が空家等を集会所として取得し改修する場合に、一部補助を行います。(土地に関する費用は対象外) ※
	<p>⑤ 空き家バンク^(※4)の設置に向けた検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の有効活用を促進するため、空き家バンクの設置を検討します。 <p style="font-size: small; margin-left: 20px;">*4 空き家の売買、賃貸等を希望する所有者等の空き家情報を、希望する者に対し紹介する仕組み</p>
	<p>⑥ 桜島地域の空き家を活用した移住希望者等への相談対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少率の高い桜島地域の人口増及び地域の活性化を図るため、使用可能な空き家の情報を整理し、移住希望者等の相談に対応します。
	<p>① 空家活用アドバイザー派遣を利用した活用事例の周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家活用アドバイザーの派遣を受け、空家等を活用した事例を収集し、市ホームページ等で公開します。
周 知	<p>② リーフレットによる周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の活用に関する情報等をまとめたリーフレット作成し、空家等の所有者等に周知するとともに、「市ホームページ」等でも周知します。
	<p>③ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家などを住宅確保要配慮者（高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者）の入居を拒まない賃貸住宅として登録があったものについて、ホームページ等で情報提供します。

文末に※のある補助等については、別途、要件があります。

(3) 適正管理の促進

支 援	<p>① 情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リフォームや修繕を検討している所有者等に対して、業界団体に加盟している建築業者等のリストを建築指導課窓口や市ホームページで情報提供します。 ・協定を締結している公益社団法人鹿児島市シルバー人材センター及び、一般社団法人鹿児島県ビルメンテナンス協会が行う管理サービスについて、希望する市民に情報提供します。 ・市の無料法律相談や司法書士会など、様々な機関が実施している相談窓口を周知・案内し、障害となっている問題の解決を促します。
	<p>② 関係専門家団体等との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者の死後、相続が適切に行われず、管理者意識が乏しくなることを予防するため、司法書士会、土地家屋調査士会、法務局等と連携して、相続登記に関する啓発を行い、相続登記がなされないまま、管理不全となる空家等、空き地の発生を防ぎます。
周 知	<p>① リーフレットによる周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適正管理の必要性等の情報等をまとめたリーフレットを作成し、空家等の所有者等に周知するとともに、「市ホームページ」等でも周知します。
	<p>② ダイレクトメールによる周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税の納税通知書を活用して、納税者に対して適正管理の必要性を周知します。 ・老人ホーム等に入所していることにより、住宅を長期間不在にしている高齢者及びその親族等に対して、適正管理の必要性を周知します。
	<p>③ 市民の方への分かりやすい周知広報</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策に関する情報をカテゴリー別に掲載するなど分かりやすい「市ホームページ」を作成し、周知します。
	<p>④ 国等が行う空き家等に係る制度について「市ホームページ」での周知広報の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国等が行う空き家等に係る支援制度等について、「市ホームページ」での周知広報を充実します。

(4) 管理不全な空き家等の解消

法に基づいて
対処

① 空家等に対する対処

- ・所有者等の特定については、固定資産税の課税台帳のほか、登記簿、戸籍、住民票を利用します。
- ・市民等から相談のあったものについては、外観目視による現地調査を行い、相談内容を所有者等に周知して適正管理を依頼します。
- ・道路から建物状況が確認できない場合などについては、立入調査を行います。

○助言

- ・所有者等に対し、助言による行政指導を行い、助言の段階で所有者等自らの意思による改善を促します。

○特定空家等の定義

- ・「特定空家等」とは、以下の状態にあると認められる空家等。
 - ㊦ 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
 - ㊧ 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

○特定空家等の判断

- ・鹿児島市の特定空家等の判断基準に基づき、特定空家等に該当するかどうかを判断します。

判断基準の例

- ㊦ 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
 - 建築物が倒壊等するおそれがある
 - ・部材の破損や不同沈下等の状況により、建築物に著しい傾斜が見られるかなどを確認し、評点をつけて判断する。
 - 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
 - ・屋根、外壁等の全部又は一部において、破損又は脱落等が発生しているか否かなどを確認し、評点をつけて判断する。

(4) 管理不全な空き家等の解消

法に基づく対処

- ①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
 - ・吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い状況にあり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

- ②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
 - ・屋根、外壁等が、落書き等で外見上大きく傷んだり、汚れたまま放置され、周辺景観と著しく不調和な状態となっている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置され、周辺景観と著しく不調和な状態となっている。

- ③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
 - ・立木の枝等が、近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げているなど、周辺の生活環境の保全上、不適切な状態となっている。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置され、周辺の生活環境の保全上、不適切な状態となっている。

(4) 管理不全な空き家等の解消

法に基づく対処

② 特定空き家等に対する措置

- ・特定空き家等に対する法に基づく措置には、行政指導である「助言又は指導」及び「勧告」、不利益処分である「命令」、「代執行」、所有者等が不明な空き家等に対する「略式代執行^(※5)」があります。

※5 所有者等が特定できない場合に、行政が措置を行うこと

○助言又は指導

- ・所有者等に対し、助言又は指導といった行政指導を行うことから始め、勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、特定空き家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることを説明する等、助言又は指導の段階で所有者等自らの意思による改善を促します。

■勧告以上の措置を講じる際の判断

- ・不特定多数の市民が利用する公共の場（道路や公園など）において、通行人等、周囲に及ぼす影響の程度や危険等の切迫性を勘案して、総合的に判断を行い措置を講じます。
- ・措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、手続きについては、「調整会議」で協議し、慎重な対応に努めます。

○勧告

- ・助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することとします。
- また、相当の猶予期限とは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準としますが、対象となる特定空き家等の規模や措置の内容等を勘案して、適切に判断します。

○命令

- ・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とします。

(4) 管理不全な空き家等の解消

○代執行

- 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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行^(※6)法の定めるところに従い、代執行することとします。

※6 所有者等に代わって、行政が強制的に措置を行うこと

○略式代執行

- 必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む。）は、略式代執行することとします。

法に基づく対処



(4) 管理不全な空き家等の解消

条例に基づく対処

① 住家等、空き地に対する対処

- ・所有者等の特定については、登記簿、戸籍、住民票を利用します。
- ・市民等から相談のあったものについては、外観目視による現地調査を行い、相談内容を所有者等に周知して適正管理を依頼します。
- ・道路から建物状況が確認できない場合などについては、立入調査を行います。

② 住家等、空き地に対する措置

- ・住家等、空き地に対する条例に基づく措置には、行政指導である「助言又は指導」及び「勧告」、不利益処分である「命令」、「公表」、「代執行」があります。

○助言又は指導

- ・所有者等に対し、助言又は指導といった行政指導を行うことから始め、助言又は指導の段階で所有者等自らの意思による改善を促します。

■勧告以上の措置を講じる判断

- ・不特定多数の市民が利用する公共の場（道路や公園など）において、通行人等、周囲に及ぼす影響の程度や危険等の切迫性を勘案して、総合的に判断を行い措置を講じます。
- ・措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、手続きについては、「調整会議」で協議し、慎重な対応に努めます。



○勧告

- ・指導を受けた所有者等が、正当な理由がなく、その指導に従わないときは、所有者等に対し、相当の期限を定めて、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう勧告することとします。
また、相当の期限とは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準としますが、対象となる特定空家等の規模や措置の内容等を勘案して、適切に判断します。

(4) 管理不全な空き家等の解消

条例に基づく対処	<p>○命令</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 勧告を受けた所有者等が、正当な理由なく、その勧告に従わないときは、所有者等に対し、相当の期限を定めて、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう命ずることとします。 <p>○公表</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 法や条例に基づく命令を受けた所有者等が、正当な理由がなく、その命令に従わないときは、氏名等の公表を行うこととします。 <p>○代執行</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 命令を受けた所有者等が、その命令に従わない場合で、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法の定めるところにより、代執行することとします。
	<p>③ 応急危険回避措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者等が判明しない場合で、不特定多数の市民が利用する公共の場（道路や公園など）に及ぼす影響の程度や危険等の切迫性を勘案して、総合的に判断を行い、危険回避に係る最低限度の措置を講ずることとします。

(4) 管理不全な空き家等の解消

支 援	<p>① 危険空家解体補助による解消</p> <ul style="list-style-type: none"> 危険空家を解体する場合に一部補助を行います。※ <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> 解体前 解体後 </div> <ul style="list-style-type: none"> 覚書を締結している金融機関から、危険空家解体補助の解体費用の融資を受ける場合に、金利が優遇されることを周知します。
	<p>② 器具等の貸出</p> <ul style="list-style-type: none"> 改善計画のある所有者等に対して、飛散防止ネットやバリケードを無料で貸し出します。
	<p>③ 情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> 解体等を検討している所有者等に対して、業界団体に加盟している解体業者等のリストを市ホームページや建築指導課窓口で情報提供します。
	<p>④ 相談体制の整備等</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家等に関する防災、衛生、景観などの様々な問題に対して、庁内で相談体制を整備します。 相談内容や空き家等の状況に応じて、他法令による措置等も含めて、関係部署と連携して対応します。 【他法令】 ・建築基準法 ・消防法 ・道路法 ・民法 等
	<p>⑤ 地域との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> 鹿児島市衛生組織連合会を通じて町内会等から環境診断の依頼があった際には、管理不全な状況にある空き家等を調べ、所有者等に対して、助言、指導を行います。

文末に※のある補助等については、別途、要件があります。

(4) 管理不全な空き家等の解消

支
援

⑥ 財産管理人制度等の活用

- ・ 財産管理人制度等の周知広報を行うとともに、その活用を促します。

[財産管理人制度等：不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度、成年後見制度、妨害排除請求、相続土地国庫帰属制度等]

○ 財産管理人制度

利害関係者等が裁判所に申立て、裁判所が選任した財産管理人（財産について所有者の代わりとなる者）が、財産の売却等の清算を行う制度。

○ 不在者財産管理人制度

相続人の行方がわからなくなってしまったときの財産管理人制度。

○ 相続財産管理人制度

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）の財産管理人制度。

○ 成年後見制度

認知症、知的障害、精神障害などによって判断能力が十分ではない方を保護するための制度。

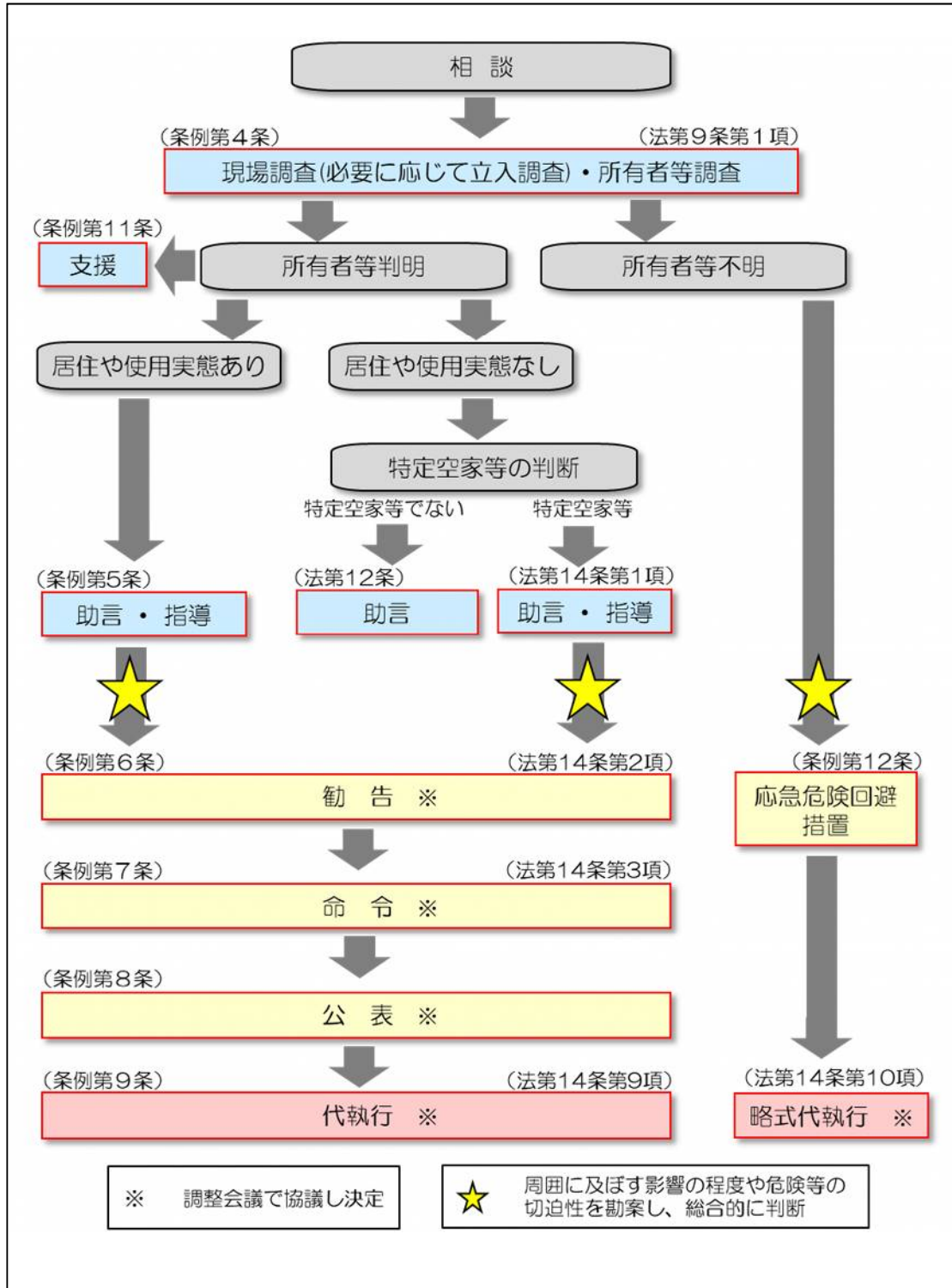
○ 妨害排除請求

所有権が占有以外の方法によって侵害されている場合、その排除を請求すること。

○ 相続土地国庫帰属制度

相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度。

【管理不全な空き家等への対処フロー】



3 施策の体系図

	管理不全の度合い		
	問題なし	やや進行	極めて進行
① 発生の予防・抑制	<p>支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 耐震化や長寿命化の促進 ② 地域との連携 <p>周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ① リフレットによる周知 ② 説明会による周知 ③ ダイレクトメール等による周知 ④ 相続登記の促進 ⑤ 分かりやすい周知広報 ⑥ 国制度等の周知広報の充実 ⑦ 税の特例措置の周知等 		
② 活用の促進	<p>支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 空家活用アドバイザー派遣による活用促進 (派遣対象を町内会等にも拡充することを検討) ② 空家活用アドバイザー派遣による公的活用の促進 ③ 空家リフォーム補助による活用促進 ④ 様々な施設としての活用促進 ⑤ 空き家バンクの設置に向けた検討 ⑥ 桜島地域の空き家を活用した移住希望者等への相談対応 <p>周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 空家活用アドバイザー派遣を利用した活用事例の周知 ② リフレットによる周知 ③ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の情報提供 		
③ 適正管理の促進		<p>支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ① リフォーム等を検討する所有者等へ建設業者等の情報提供 ② 関係専門家団体等との連携 <p>周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ① リフレットによる周知 ② ダイレクトメールによる周知 ③ 分かりやすい周知広報 ④ 国制度等の周知広報の充実 	
④ 管理不全な空き家等の解消		<p>法に基づく対処</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 空家等に対する対処 ② 特定空家等に対する措置 <p>条例に基づく対処</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 住家等、空き地に対する対処 ② 住家等、空き地に対する措置 ③ 応急危険回避措置 <p>支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 危険空家解体補助による解消 ② 器具等の貸出 ③ 解体等を検討する所有者等へ解体業者等の情報提供 ④ 相談体制の整備等 ⑤ 地域との連携 ⑥ 財産管理人制度等の活用 	

4 空き家等の調査

「2 具体的な取組」を総合的かつ計画的に推進していくためには、空き家等の分布状況や状態の把握が必要です。そこで、以下の方法で空き家等の実態把握に努めます。

【統計調査等に基づく調査】

空き家等は、市内全域に存在しています。このため、市では5年に1度、国が実施する国勢調査や住宅・土地統計調査などの統計調査や、市がまちづくりなどの目的で実施する調査やアンケートのほか、市民から寄せられた空き家等に関する相談などの情報を収集し、その分布状況や状態の把握に努めます。

【優先度の高い地区を重点的に調査】

空き家等が集中して発生している又は発生するおそれのある地区が生じた場合は、当該地区を重点的に調査することを検討します。

5 これまでの主な取組の実績

施策	これまでの主な取組の実績（H29～R3年度）
①発生 の 予防・ 抑制	<ul style="list-style-type: none"> ・老人ホームの施設等に入所し、住宅を長期不在にしている高齢者等への周知（ダイレクトメールを送付：229施設） ・リーフレットによる周知 相談のあった空き家等の所有者等へ市の支援メニューや専門家の相談窓口等を掲載したリーフレットを送付（相談件数:1,509件）（H26～R2年度） ・旧耐震の戸建住宅の耐震診断、耐震改修工事の補助（耐震診断：165件 耐震改修：107件） ・耐震アドバイザーを派遣し、耐震改修工事の概要等を助言（130件）
③ 活用 の 促進	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の所有者等へ空き家活用アドバイザーを派遣し、空き家の活用や適正管理等を助言（47件） ・空き家のリフォーム工事の補助（24件）
③適正管理 の 促進	<ul style="list-style-type: none"> ・老人ホームの施設等に入所し、住宅を長期不在にしている高齢者等への周知〔再掲〕 ・リーフレットによる周知〔再掲〕
④管理不全 な空き家 等の解消	<ul style="list-style-type: none"> ・法、条例に基づく空き家等に対する指導・助言（相談件数:1,509件,うち改善:1,078件）（H26～R2年度） ・危険空き家の解体工事の補助（108件） ・所有者不明の空き家等に対する応急危険回避措置（2件）