

美郷町空家等対策計画 第2期

令和 6 年 4 月

美郷町

目 次	1
第1章 空家等対策計画の趣旨	2
1 背景	
2 計画の位置付け	
第2章 空家等の状況	4
1 人口・世帯	
2 空家調査	
第3章 空家等対策における施策	7
1 計画の対象地区	
2 計画の空家等の種類	
3 対策に関する基本的な方針	
4 計画の期間	
5 空家等の調査	
6 空家等の適切な管理の推進	
7 空家等及び跡地の活用の促進	
8 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等及びその他の対処	
9 住民等から空家等に関する相談への対応	
10 空家等対策の実施体制	
11 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	

資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法

美郷町空家等対策の推進及び空家等の活用の促進に関する条例

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 背景

近年、人口及び世帯数の減少や既存住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用していない住宅・建築物が年々増加しています。

今後の人口推計を考慮すると、使用していない住宅・建築物は更に増加すると見込まれ、防災上、防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上多くの問題を生じさせるだけでなく、地域コミュニティの活力を低下させることも懸念されます。

そこで美郷町では、美郷町空家等対策の推進及び空家等の活用の促進に関する条例（平成27年美郷町条例第25号）に基づき、町民、事業所、行政等が一体となって空家等対策の推進及び空家等の活用の促進に取り組んでいるところです。

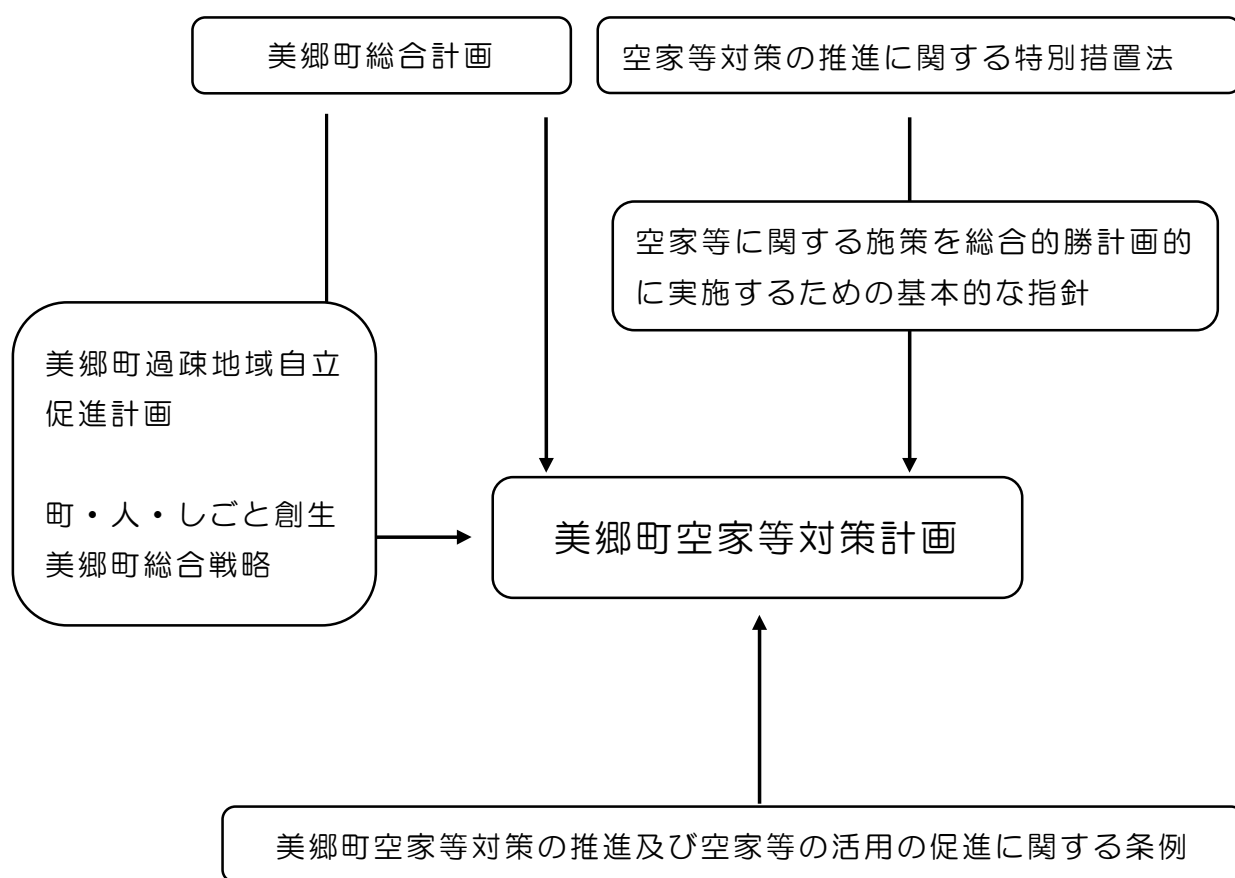
国においても、この空家問題の抜本的な解決策として、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）が制定され、平成27年5月に全面施行されました。

こうした状況の下、より総合的・計画的に空き家対策を推進していくため、美郷町空家等対策計画を策定しました。

2 計画の位置付け

本計画は空家法第7条第1項の規定に基づき策定するもので、平成27年2月に国から示された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に即した計画とします。

また、美郷町総合計画を上位計画として、美郷町過疎地域自立促進計画やまち・ひと・しごと創生美郷町総合戦略など関連する計画との整合性を図ります。



第2章 空家等の状況

1 人口・世帯

本町における人口・世帯数の推移は次のとおりです。

年	人 数	世帯数
1995年（平成 7年）	8,251人	2,792世帯
2000年（平成12年）	7,509人	2,703世帯
2005年（平成17年）	6,874人	2,579世帯
2010年（平成22年）	6,248人	2,516世帯
2015年（平成27年）	5,480人	2,332世帯
2020年（令和 2年）	4,826人	2,137世帯
2025年（令和 7年）	4,185人	
2030年（令和12年）	3,627人	
2035年（令和17年）	3,125人	
2040年（令和22年）	2,636人	
2045年（令和27年）	2,190人	

出典：1995年から2015年 国勢調査
2015年から2045年 国立社会保障・人口問題研究所
（日本の将来推計人口）

2 空家調査

(1) 調査時期 平成25年9月～平成26年3月

(2) 調査範囲 美郷町全域

(3) 調査方法 行政区長等に聞き取り調査を行い、その結果を基に現地調査及び所有者又は管理者に意向等の聞き取り調査を行いました。

(4) 調査項目 空家の所在
空家の状態
所有者（管理者）の意向

(5) 調査結果

① 空家の所在

行政区	戸数	行政区	戸数	行政区	戸数	行政区	戸数
水清谷	19	峰	15	坂本	7	小原	27
神門下	10	上野原	7	下	22	中原	18
神門中	6	小川	9	中	13	長野	5
神門長堀	5	仮迫	3	上	22	秋盛	15
神門上	10	花水流	14	西の八峡	3	入下	26
鬼神野	20	和田	13	谷内	4	黒木	14
渡川	26	若宮	7	合計		340	

② 空家の状態

区 分	戸 数
入居可能	1 3 6 戸
手入れにより入居可能	6 8 戸
一部破損が見られる。	2 5 戸
破損があり、周囲へ影響がある。	7 戸
破損が大きい。入居不可	1 0 4 戸
合 計	3 4 0 戸

③ 所有者（管理者）の意向

区 分	人 数
空き家の賃貸を希望	2 6 人
空き家の売却を希望	2 7 人
空き家の解体を希望	1 1 人
現状維持を希望	2 5 6 人
未回答	2 6 人
合 計	3 4 6 人

※賃貸・売却両方を希望する方を含む。

○現状維持を希望する方から、次のような意見がありました。

- ・仏壇が残っている。
- ・盆、正月等の帰省時に利用している。
- ・人に貸すには、片付けや補修が必要
- ・時々帰省して山や畑の手入れをしているため資材置き場として必要
- ・愛着があるため、他人には貸したくない。

④ 調査員からの報告

○道路や近隣の住宅に影響を及ぼすような危険家屋は見受けられませんでした。ただし、景観をそこなっている物件や防犯上の問題のある物件は多数見受けられました。

○所有者のほとんどが町外在住の方であり、相続の関係等で所有の権利がはっきりしない物件や所有者が不明な物件がありました。

○物件は良好な状態であっても、水道や排水設備の整備が必要なものが見受けられました。

第3章 空家等対策における施策

1 計画の対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、美郷町内全域とします。

ただし、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等対策を重点的に推し進める必要がある場合は、重点地区と定めることとします。

2 計画の空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する空家等及び空家法第13条第1項に規定する管理不全空家等、空家法第2条第2項に規定する特定空家等とします。

「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。

「管理不全空家」（空家法第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空家等をいう。

「特定空家等」（空家法第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。

3 対策に関する基本的な方針

(1) 空家の発生予防

住民に対して、適切な相続や登記を呼びかけるなど、将来空家にならないような意識付けを行います。また、リフォームに関する支援などにより、住宅を長く利用する意識を定着させます。

(2) 管理者意識の向上と適正管理の促進

所有者等に対し、管理者意識を向上させ適正な管理を促すとともに、国や自治体の施策への努力義務など維持管理に関する情報提供等を実施します。

(3) 空家等の利活用による地域の活性化

利用可能な空家等については、空き家バンクによるマッチングやサブリース物件への活用を行い、空家等の利活用を促進します。また、空き家バンクについては、居住用だけでなく事務所や地域の拠点施設として活用することにより地域の活性化を図ります。

(4) 管理不全空家の除却促進

所有者自らによる除却を促進するため支援を行います。

(5) 特定空家等の取組み

行政指導や行政処分を適切に行い、管理不全による問題の解消を目指します。

4 計画の期間

この計画の期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。

5 空家等の調査

対策が必要な空家等の実態を把握するため、空家等の調査を行います。

空家等は、行政区長等や地域住民への聞き取り、水道使用量及び現地調査等により特定し、固定資産税の課税やその他の事務のために利用する目的で保有する情報により所有者等を特定します。

新たに特定した空家等については、所有者等への聞き取り又はアンケートにより意向調査を行います。

調査により取得した情報は政策推進室で管理し、空家等対策を実施するにあたって必要な情報については関係部署で共有します。

6 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、ホームページや納税通知等の文書通知を活用し啓発に努めるとともに、空家等対策に関する情報提供を行います。

7 空家等及び跡地の活用の促進

利活用可能な空家及び跡地については、所有者等の同意を得たうえで、空家等情報バンク事業に登録します。

また、空家等対策に関する補助事業を活用するほか、空家等の活用方法等を提案するなど、空家等の解消を推進します。

(1) 空家等情報バンク

賃貸や売却を希望する所有者等から申し込みを受けた空家等に登録し、空家の利用を希望する者に対して紹介するための制度で、平成28年度から導入しています。

地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ情報提供します。

(2) 美郷町空家対策支援事業補助金

空家等情報バンクに登録している建物のリフォームに係る費用を補助します。

(3) 空家利活用推進事業補助金

空家等情報バンクに登録している建物の家財道具を処分及び清掃する際に係る費用を補助します。

(4) 老朽危険家屋等除却促進事業補助金

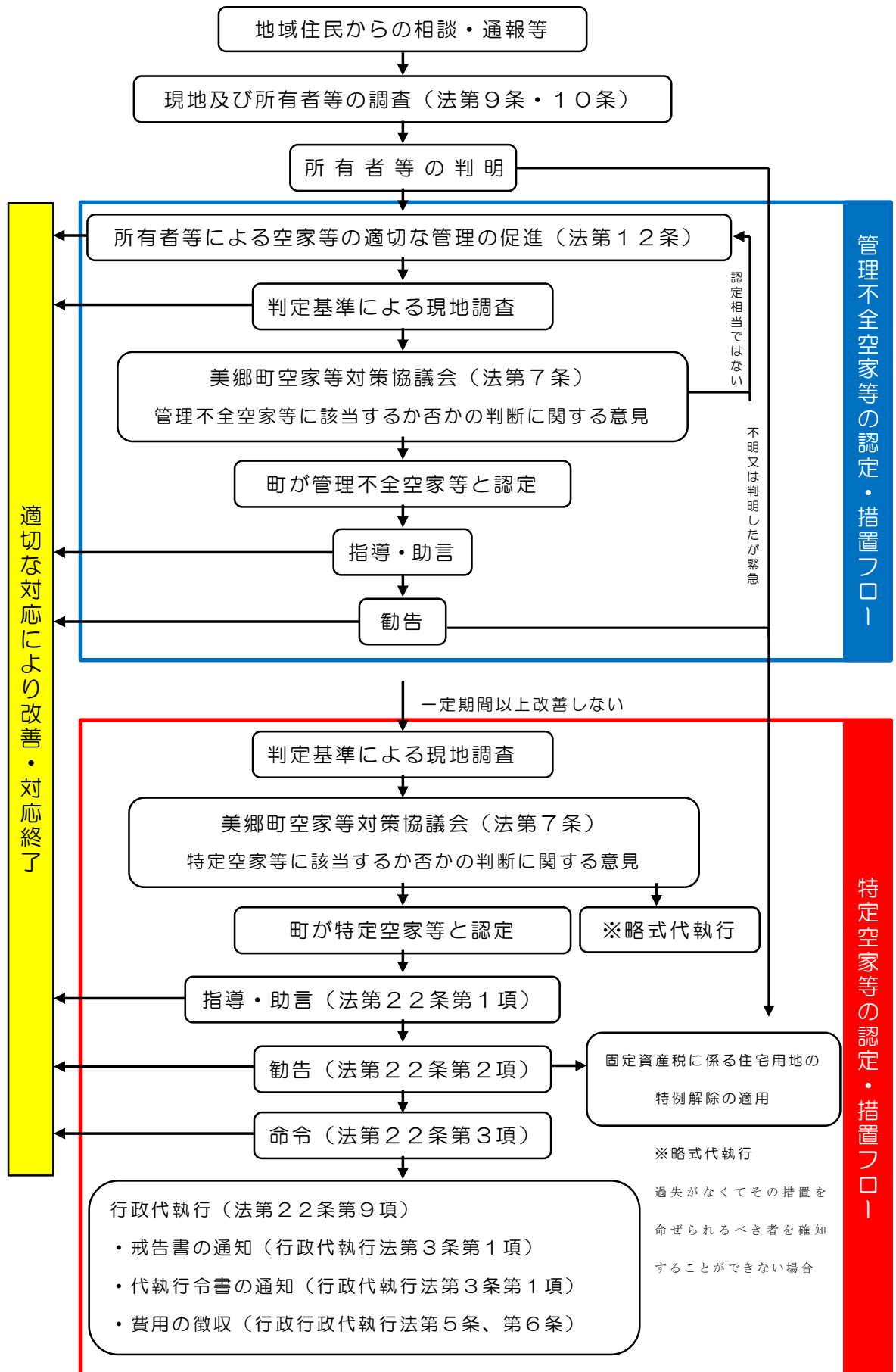
倒壊等の恐れのある空家等の不良住宅の所有者等に対する除却及び処分に係る費用を補助します。

(5) その他

延岡市や日向市などは通勤圏内であることから、学生や会社員等を対象とした寮やシェアハウス等としての活用についての提案や、サブリース方式での活用など、空家等の有効活用に努めます。

8 管理不全空家及び特定空家等に対する措置等及びその他の対処

管理不全空家及び特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、健康、財産の保護を図るとともに、健全な生活環境の保全するため、必要な対策を実施します。 処置については、次のとおり行います。



(1) 管理不全空家等の措置の方針

ア 措置の優先

管理不全空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとしします。

イ 措置内容の検討

地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。

措置の内容を決定するにあたり、美郷町空家等対策協議会の意見を求めることとします。また内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとしします。

(2) 管理不全空家等の措置の実施

ア 助言・指導

検討した措置の内容を講ずるように助言・指導を行います。

イ 勧告

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税務課と十分打合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

(3) 特定空家等の措置の方針

ア 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとしします。

イ 措置内容の検討

地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。

措置の内容を決定するにあたり、美郷町空家等対策協議会の意見を求めることとします。また内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとしします。

(4) 特定空家等の措置の実施

ア 助言・指導

検討した措置の内容を講ずるように助言・指導を行います。

イ 勧告

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税務課と十分打合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

ウ 命令

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

命令をする場合においては、空家法第22条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定により、実施します。

エ 行政代執行

命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、空家法第22条第10項の規定により、実施します。

(5) 必要な措置が取られた場合の対応

所有者等が管理不全空家等及び特定空家等において、勧告又は命令に係る措置を実施した場合は、当該勧告又は命令を撤回します。

(6) その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊の恐れがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じます。

9 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を政策推進室内に設置し、同室職員が対応します。
また、相談内容に応じて担当課と調整するほか、一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会内に設置された「みやざき空き家等相談窓口」と連携した対応を行いません。

10 空家等対策の実施体制

空家等に関する対策に係る事務の主管部局は政策推進室とし、必要に応じて庁内の関係課と情報共有や調整を図ります。

また、美郷町空家等対策協議会において、空家等の対策として必要な事項について協議します。

11 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和10年度までの目標として、以下を定めます。また達成状況の評価を計画期間が終了する年に行います。

- ・空家等及びその跡地の活用を80戸行う。
- ・老朽危険家屋等の除却を20戸行う

(2) 他法令との連携

空家等の対策は、空家法に限らず、建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号）、道路法（昭和27年法律第180号）、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）、災害救助法（昭和22年法律第118号）など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等の情報について、庁内で共有し連携を図ります

(3) 計画の公表

本計画は、町の取組みを周知するためホームページで公表するものとします。

また、計画を変更する場合は、美郷町空き家等対策協議会で協議等を行い随時公開し、町民との情報共有を図ります。