

薩摩川内市空家等対策計画（素案） （概要版）

令和 8 年 3 月改定

薩摩川内市 建設部 建築住宅課



目 次

| | |
|--|---|
| はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 1 |
| 1. 計画策定の背景と目的 | |
| 2. 本計画の位置づけ | |
| 3. 空家政策の基本目標 | |
| 第1章 計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・ | 1 |
| 1. 計画期間 | |
| 2. 対象地区 | |
| 3. 対象とする空家等の種類 | |
| 4. 空家等に関する対策に関する基本的な方針 | |
| 第2章 空家等の調査に関する事項・・・・・・・・ | 1 |
| 1. 現状と課題 | |
| 2. 空家等データベースの作成と運用 | |
| 第3章 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・・・・・・・・ | 2 |
| 第4章 空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関する事項・・・・・・・・ | 2 |
| 1. 空家等の活用の促進 | |
| 2. 空家等の跡地の活用の促進 | |
| 第5章 特定空家等に対する措置及びその他の空家等への対処に関する事項・・・・・・・・ | 2 |
| 1. 特定空家等、管理不全空家等の定義 | |
| 2. 特定空家等に対する措置を講ずるに際して必要な調査 | |
| 3. 特定空家等の判断基準と措置の内容 | |
| 4. その他の空家等への対処 | |
| 第6章 空家に関する施策の展開及び目標値・・・・・・・・ | 4 |
| 1. 施策展開 | |
| 2. 目標値 | |
| 第7章 空家等に関する対策の実施体制・・・・・・・・ | 5 |
| 1. 薩摩川内市空家等対策協議会の設置 | |
| 2. 薩摩川内市空家等対策推進委員会（庁内連絡会議）の設置 | |
| 3. 空家等対策に係る役割及び住民等からの空家等に関する相談への体制 | |

はじめに

近年、急激に進行する人口減少や少子高齢化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化などを背景に空家が増加し、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、多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど大きな社会問題として顕在化している。本計画は、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、今後５年間を見据えた本市が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、本市の空き家政策の基礎となるものであり、これによって、市民の生命、身体又は財産の保護及び生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、もって安全・安心なまちづくりを推進する。

なお、本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）第４条の市町村の責務に基づき、第７条で規定する事項を策定し、第３次薩摩川内市総合計画前期基本計画と整合を図りながら本市の空き家政策の総合的な実施を推進するものである。

第１章 計画の概要

本計画の計画期間は、令和８年度から令和１２年度までの５年間とし、市内全域の特措法で定める「空家等」、「管理不全空家等」及び「特定空家等」をはじめ、継続して使用目的のない建築物やその敷地を対象とする。

空家等に関する対策に関する基本的な方針としては、特措法第３条で規定されるように、空家等の管理は、所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）が自らの責任により適切に管理することを明確化し、また、個人の財産であることを前提としたものとする。ただし、周辺への悪影響が大きい空家等については、所有者等の第一義的な管理責任を前提にしながら、市が所有者等に対して助言・指導などの必要な措置又は対処を行うこととする。

第２章 空家等の調査に関する事項

令和６年度に実施した空家等実態調査及び所有者等の意向調査（以下、「実態調査等」という。）から得られた本市の現状と課題をもとにした効果的な施策展開を行う。また、実態調査等で得られた空家等情報をデータベース化し、当該空家の推移をフォローアップしながら空家の老朽化等の程度を踏まえて、今後の空き家政策へ活用する。

【令和６年度空家等実態調査結果一覧表】

| | | | |
|-----|---------|----|---------|
| 川内 | 2, 984戸 | 里 | 105戸 |
| 樋脇 | 616戸 | 上甑 | 316戸 |
| 入来 | 444戸 | 下甑 | 431戸 |
| 東郷 | 463戸 | 鹿島 | 157戸 |
| 祁答院 | 372戸 | 総数 | 5, 888戸 |

第3章 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

特措法第5条に規定するとおり、空家等の管理は、所有者等が自らの責任により適切に行うべきことが原則である。民法上も隣家や第三者が空家等を原因として被害にあった場合は、所有者等が賠償責任を負うこととなっており、所有者等に管理する義務は明確にされている。これを踏まえ、空家等の所有者意識の向上を図る。また、実態調査等によると、アンケート回答者に占める高齢者の割合が高く、今後の管理水準の低下が懸念されることから、空家の所有者等と地域の関係が途切れないような取り組みを図る。

第4章 空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関する事項

空家等の活用の促進については、民間事業者における空家及び空き地の売買が活発化することが第一義的であるが、空家となってからの経過年数が長くなるほど利活用の可能性が低下することを鑑み、空家等実態調査の結果において、空家の程度が比較的に良いものを優先的かつ積極的に本市の空家情報登録制度（空家バンク）への登録等、市場への流通促進を図る。

なお、空家バンクの運営に関しては、（公社）鹿児島県宅地建物取引業協会との間で協定を締結しており、専門事業者の協力を得て空家の売買・賃貸を促進する体制を構築している。その他、移住者の空き家利活用のほか、創業、あるいは地域活性化に資する事業等を希望される所有者等については、その目的に応じた助成事業を制度化することで、幅広い用途での空き家利活用を推進する。

また、空家等の跡地の活用についても、利活用が促進されるよう必要な情報提供を行う。

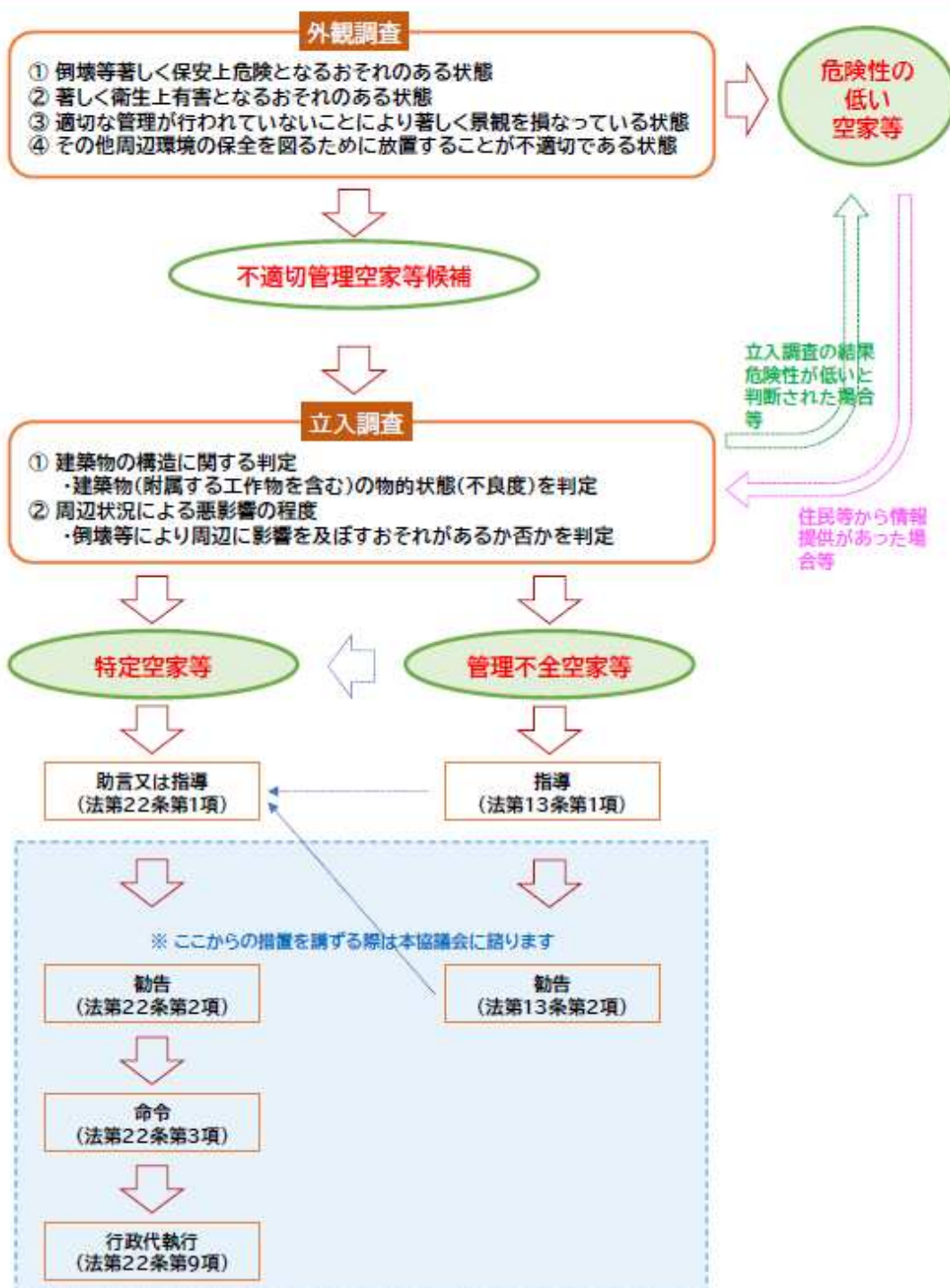
第5章 特定空家等に対する措置及びその他の空家等への対処に関する事項

特定空家等に対する措置は、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」、及び、過失がなく必要な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のいわゆる「略式代執行」がある。これらの措置を講ずるに際しては、原則、下記フロー図により手順を建物の外観調査のほか、所有者等及び地域住民への聞き取り調査、行政資料上の調査等を踏まえ、空家等の物的状態が、別途定める判断表に基づき判断を行い、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか、またその悪影響の程度と危険度及び緊急性について、国が示すガイドラインを参考に、総合的に判断することとなる。

「勧告」以降の措置については、薩摩川内市市空家等対策協議会で措置の内容等を検討する。なお、毎年1月1日時点で「勧告」を受けている特定空家等については、次年度の固定資産税に係る住宅用地特例を解除する。

【特定空家等に対する措置フロー図】

薩摩川内市における空家等対策の推進に関する特別措置法
に基づく「特定空家等」に関するフロー図（案）



このほか、その他の空家等についても、助言・指導等の対処を行う。また、所有者等の状況、周辺住民への危険性かつ緊急性等を鑑み、限定的に緊急安全措置を講じる。

第6章 空家に関する施策の展開及び目標値

【施策展開】

| | 施 策 | | 具 体 的 な 取 組 |
|---|------------|---|--|
| 1 | 未然の抑止 | ⇒ | (1) 地区・自治会との協働 (2) 関係課所との連携 (3) 高齢者サロン等における啓発活動 |
| 2 | 適正な管理の促進 | ⇒ | (1) 所有者等への適正な管理のための相談窓口の紹介 (2) 周知・啓発活動 (3) 管理されていない空家についての相談対応 |
| 3 | 利活用による地域振興 | ⇒ | (1) 空家情報登録制度（空家バンク） (2) 空家バンク成約奨励金 (3) 目的に応じた助成事業 |
| 4 | 解体・除却の促進 | ⇒ | (1) 危険廃屋等解体撤去促進事業 |

このほか、空家対策の多方面において民間の力を活用した効果的な施策展開を図る。

【目標値】

| 項 目 | 令和5年度 (参考値) | 令和12年度 (目標値) |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|
| 空家バンク物件登録数 | 17 件 | 32 件 |
| 危険廃屋等解体撤去促進事業 補助金申請件数（H26～累計数） | 423 件 | 700 件 |

※令和12年度目標値は第3次薩摩川内市総合計画前期基本計画からの推計値です。

第7章 空家等に関する対策の実施体制

1. 薩摩川内市空家等対策協議会の設置

特措法第7条第1項の規定に基づき、市長ほか、空家等対策の有識者及び地域住民の代表者から構成される薩摩川内市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、本計画の変更又は実施に関する協議、特定空家等への立入調査の方針、特定空家等に該当するかの判断や特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行う。委員任期は5年間とし、現行委員の任期は令和7年度から令和11年度。

2. 薩摩川内市空家等対策推進委員会（庁内連絡会議）の設置

特定空家等の対策は多岐に渡るため、複数の専門部署間で情報共有して連携を図る必要があることから庁内連絡会議を設置し、必要に応じた協議を行う。下記の現行の委員（部署）を読み替えのうえ運営する。

3. 空家等対策に係る役割及び住民等からの空家等に関する相談体制

空家等に係る問題は多岐に渡るため、効果的な空家対策を講じるため、関係部署と連携し対応する。

| 担当部署 | 役割、住民等への対応 |
|-------------------------|--|
| 建設部建築住宅課 | 空家の総合相談窓口 |
| 未来政策部コミュニティ課 | 地区、自治会等との連携に係る支援 |
| 市民安全部税務課 | 特措法第10条第1項の空家等の所有者調査に関すること 所有者等への解体後の固定資産税に関する相談対応 |
| 市民安全部防災安全課 | 災害対策・災害時の応急措置等 |
| 市民安全部環境課 | 市環境美化推進条例に関すること 所有者等及び地域住民へのごみの投げ込み、雑草・害虫・害獣等に関する相談対応 |
| 経済シティーセールス部産業人材確保・移住定住室 | 産業人材確保・移住定住実行計画に関すること 産業人材・移住者への空き家の利活用促進及び情報提供 |
| 建設部都市整備課 | 景観保全等に関する助言 |
| 建設部道路河川課 | 道路法に関する道路への樹木の越境等への相談対応 |
| 水道局経営管理課 | 所有者等に関する開栓・閉栓等データ等の情報提供 |
| 消防局予防課 | 災害予防対策及び災害時の応急措置（緊急安全措置）の支援 |
| 教育委員会社会教育課 | 入来麓伝統的建造物群保存地区の保全及び利活用への相談対応 空家敷地内の文化財等への相談対応 |