

薩摩川内市空家等対策計画



平成28年3月
(令和3年4月改定)

薩摩川内市



■目次

第1章 計画の概要

1	計画策定の背景	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画期間	1
4	対象地区	1
5	対象とする空家の種類	1
6	これまでの取組状況と課題	2
7	今後の空家等対策の基本的な指針	6
8	空家等対策の実施体制	7
9	計画の工程	9

第2章 空家等の調査

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

第3章 空家等の適切な管理の促進

1	趣旨	1 2
2	相談体制	1 2
3	所有者等の意識の向上	1 2

第4章 特定空家等に対する措置及びその他の対処

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

第5章 空家等及び空家等の跡地の活用の促進

1	趣旨	1 5
2	利活用可能な空家等の情報提供と利活用	1 5
3	補助金等の活用促進	1 5
4	地域交流、地域活性化の拠点としての利活用	1 5
5	空家等の跡地の情報提供と利活用	1 5

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景

近年、急激に進行する少子高齢化社会や都市部への人口移動等、社会構造のニーズや変化に伴い、全国的に空家が増加し、空家が及ぼす影響は多岐にわたり、大きな社会問題として顕在化してきている。

とりわけ、空家になったにもかかわらず適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家は、老朽化等による倒壊や放火などによる火災、不法投棄による公衆衛生の悪化など、防災・防犯・安全・環境・景観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2月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家等特別措置法」という。）を施行し、空家等について、各自治体に立入調査等の権限を付与し、所有者に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることを定めた。

本市においては、平成27年9月30日に「薩摩川内市空家等対策の推進に関する条例」（以下「空家等対策条例」という。）を施行し、平成28年度から薩摩川内市空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）に基づき、空家等の適性管理や利活用の促進等に取り組んできており、引き続き、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していく。

2 計画の位置づけ

この空家等対策計画は、空家等特別措置法第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等について、基本的な考え方を示したものであり、本市空家等対策の基礎となるものである。

3 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和3年4月から令和8年3月までの5年間とし、社会情勢等の変化に応じて見直していくものとする。

4 対象地区

空家等対策計画の対象地区は市内全域とする。

5 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、空家等特別措置法第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。

なお、市民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全の観点から、特定空家等について優先して対策を講じるものとする。

(1) 空家等

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。

(2) 特定空家等

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。

6 これまでの取組状況と課題

■ 空家等の相談に対する対応

（実績は令和3年1月18日現在）

取組状況	<p>防災安全課が総合窓口となり、空家等の相談に対応する。相談の内容に応じて、関係課への案内、調査を行い、特定空家等と判断された空家等から助言・指導等の措置を講じている。</p> <p>期間：平成26年度～令和2年度</p> <table border="1" data-bbox="592 1070 1217 1319"><tr><td>空家等の相談件数</td><td>936件</td></tr><tr><td>うち文書等指導件数</td><td>245件</td></tr><tr><td>うち指導により対応をされた件数</td><td>67件</td></tr><tr><td>うち補助事業利用件数</td><td>22件</td></tr><tr><td>文書指導以外の補助事業利用件数</td><td>280件</td></tr></table> <p>平成29年度に外観目視の調査を行い、外観の劣化が著しいと思われる所有者等90件に対し、適切な管理について指導を行った。</p>	空家等の相談件数	936件	うち文書等指導件数	245件	うち指導により対応をされた件数	67件	うち補助事業利用件数	22件	文書指導以外の補助事業利用件数	280件
空家等の相談件数	936件										
うち文書等指導件数	245件										
うち指導により対応をされた件数	67件										
うち補助事業利用件数	22件										
文書指導以外の補助事業利用件数	280件										
課題	<p>所有者が死亡している物件について、実質的な管理者の特定ができないことや親族間のトラブル等により、物件がそのままとなってしまうケースが増加している。</p>										

■ 緊急安全措置

取組状況	<p>特定空家等に対する措置のほか、緊急性のある空家等に関しては、消防局と連携し、必要最小限の対応をしている。</p> <p>平成27・28年度に4件、ブルーシートによる養生、防護ネットによる飛散防止措置など関係課と協力し、緊急性のある空家等に関して必要最小限の対応を行った。</p>
課題	<p>緊急性のある空家が今後もさらに増えてくる。</p>

■ 空家等データベースの作成と運用

<p>取組状況</p>	<p>調査により、空家等データベースを作成し、特定空家等と判断された空家等から助言・指導等の措置を講じている。</p> <p>【平成 29 年度調査結果】 調査棟数：13,757 棟</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本土地域：6,778 棟（水道の閉栓・廃止データ、ゼンリン空家情報等） ・甌島地域：6,979 棟（ゼンリン住宅地図掲載の全棟） <p>【空家棟数】</p> <table border="1" data-bbox="624 613 1185 882"> <thead> <tr> <th>地 区</th> <th>棟 数</th> <th>地 区</th> <th>棟 数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>川 内</td> <td>2,399 棟</td> <td>里</td> <td>98 棟</td> </tr> <tr> <td>樋 脇</td> <td>415 棟</td> <td>上 甌</td> <td>300 棟</td> </tr> <tr> <td>入 来</td> <td>310 棟</td> <td>下 甌</td> <td>358 棟</td> </tr> <tr> <td>東 郷</td> <td>335 棟</td> <td>鹿 島</td> <td>128 棟</td> </tr> <tr> <td>祁答院</td> <td>234 棟</td> <td>計</td> <td>4,577 棟</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・外観倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能 241 棟 ・倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難 381 棟 ・管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能 2,524 棟 ・管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能 1,431 棟 	地 区	棟 数	地 区	棟 数	川 内	2,399 棟	里	98 棟	樋 脇	415 棟	上 甌	300 棟	入 来	310 棟	下 甌	358 棟	東 郷	335 棟	鹿 島	128 棟	祁答院	234 棟	計	4,577 棟
地 区	棟 数	地 区	棟 数																						
川 内	2,399 棟	里	98 棟																						
樋 脇	415 棟	上 甌	300 棟																						
入 来	310 棟	下 甌	358 棟																						
東 郷	335 棟	鹿 島	128 棟																						
祁答院	234 棟	計	4,577 棟																						
<p>課 題</p>	<p>空家の傷みは早く、個々物件の危険度の増大具合の把握や年々増加する物件の把握が必要である。</p>																								

■ 空家等に関する補助事業の周知

<p>取組状況</p>	<p>広報紙や市ホームページ等で本市の空家等に関する補助事業を周知している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・薩摩川内市空家改修支援事業（移住促進事業へ移行） ・薩摩川内市危険廃屋等解体撤去促進事業 ・薩摩川内市空家情報登録制度（以下「空家バンク」という） <p>【薩摩川内市空家改修支援事業】 個人向け・自治会向けそれぞれにチラシを作成し、事業の周知を図った。</p> <p>【薩摩川内市危険廃屋等解体撤去促進事業】 危険廃屋等解体撤去促進事業補助金、受付開始に合わせ、広報紙と市ホームページにおいて制度の周知を図っている。</p> <p>【空家バンク】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 盆や年末年始など、帰省者が多い時期に、広報紙で空家バンクの紹介を行っている。 ② 市ホームページにて、随時空家バンクの情報を更新している。特に、令和 2 年度からはホームページをリニューアルしたことに加え、全国規模の空家バンク紹介サイトに情報を提供し、市ホ
-------------	--

	ームページへのリンクする手段を増やすなど、アクセス経路の増加を図っている。
課 題	<p>【薩摩川内市空家改修支援事業】 空家対策から移住施策への移行に伴い、対象範囲が狭まった。</p> <p>【薩摩川内市危険廃屋等解体撤去促進事業】 市外に居住する危険廃屋等の所有者や相続者に対する補助制度の周知方法の検討が必要である。</p> <p>【空家バンク】 市民の相談を直接受けることの多い地区コミュニティ協議会や自治会に対して、周知が不足している。</p>

■ 補助事業の活用

取組状況	<p>薩摩川内市危険廃屋等解体撤去促進事業補助金・薩摩川内市地域移定住促進事業補助金及び薩摩川内市空家バンク成約奨励金（以下「空家バンク成約奨励金」という。）を活用し、空家等の解消及び利活用を図っている。</p> <p>【薩摩川内市空家改修支援事業】 平成 28 年度に 4 件の空家改修支援を実施。 対象 個人：3 件、地区コミュニティ協議会：1 件 ※平成 29 年度以降は地域移定住促進事業に移行</p> <p>【薩摩川内市危険廃屋等解体撤去促進事業】 補助金実績</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>H26</th> <th>H27</th> <th>H28</th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>件数</td> <td>33 件</td> <td>64 件</td> <td>69 件</td> <td>33 件</td> <td>34 件</td> <td>32 件</td> <td>37 件</td> <td>302 件</td> </tr> <tr> <td>うし</td> <td>4 件</td> <td>6 件</td> <td>6 件</td> <td>2 件</td> <td>3 件</td> <td>6 件</td> <td>4 件</td> <td>31 件</td> </tr> </tbody> </table> <p>【空家バンク】 空家バンクへの物件登録数：21 件</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>H28</th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>件数</td> <td>7 件</td> <td>0 件</td> <td>6 件</td> <td>1 件</td> <td>7 件</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・空家バンク成約数：令和 2 年度 2 件 ・空家バンク以外での成約数：6 件（外部データのため年度内訳なし） 	年度	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	計	件数	33 件	64 件	69 件	33 件	34 件	32 件	37 件	302 件	うし	4 件	6 件	6 件	2 件	3 件	6 件	4 件	31 件	年度	H28	H29	H30	R1	R2	件数	7 件	0 件	6 件	1 件	7 件
年度	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	計																																
件数	33 件	64 件	69 件	33 件	34 件	32 件	37 件	302 件																																
うし	4 件	6 件	6 件	2 件	3 件	6 件	4 件	31 件																																
年度	H28	H29	H30	R1	R2																																			
件数	7 件	0 件	6 件	1 件	7 件																																			
課 題	<p>【薩摩川内市空家改修支援事業】 平成 29 年度から「地域移定住促進事業」に移行し、補助対象を地区コミュニティ協議会等の地域団体に限定するとともに、対象事業についても地域への移住を促進するための事業と要件を狭めている。</p>																																							

	<p>【薩摩川内市危険廃屋等解体撤去促進事業】 建物の解体撤去については適正な処理・処分が必要であり費用が高額となるため、所有者の高齢化も相まって資金調達への懸念もあり、解体を行わず補助金が活用できる時期を待っている状態を生み出している。</p> <p>【空家バンク】 先進地を視察し、空家バンク成約奨励金を導入するなど、環境を整える期間であったこともあり、成約実績自体は少ないと考えている。</p>
--	--

■ 環境の改善

取組状況	<p>薩摩川内市環境美化推進条例に基づき、雑草繁茂等周辺環境への悪影響を与えると思われる事案について、土地の占有者等に対して連絡等を行う。</p> <p>【雑草繁茂に係る苦情件数】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>H27</th> <th>H28</th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>件数</td> <td>23件</td> <td>40件</td> <td>62件</td> <td>56件</td> <td>79件</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 苦情件数は増加傾向にある。</p>	年度	H27	H28	H29	H30	R1	件数	23件	40件	62件	56件	79件
年度	H27	H28	H29	H30	R1								
件数	23件	40件	62件	56件	79件								
課題	<p>土地所有者の死亡に伴い、相続人が県外に居住している場合など、改善に至らないケースが増えている。</p>												

■ 空家等を活用した移住促進の推進

取組状況	<p>空家等を活用した、移住促進についての相談体制を整備する。</p> <p>【空家に関する問合せ件数（概算）】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>H28</th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>件数</td> <td>44件</td> <td>61件</td> <td>55件</td> <td>23件</td> <td>52件</td> <td>235件</td> </tr> </tbody> </table>	年度	H28	H29	H30	R1	R2	計	件数	44件	61件	55件	23件	52件	235件
年度	H28	H29	H30	R1	R2	計									
件数	44件	61件	55件	23件	52件	235件									
課題	<p>空家の管理に困り、解決案を求めて問合せされる方は一定数いるものの、家族の反対や「空家を今後使うかもしれない」という意識から、空家バンクへの登録が頓挫するケースも少なくなかった。</p>														

7 今後の空家等対策の基本的な指針

(1) 安全・安心が守られ、災害に強いまちづくり

特定空家等は、火災発生など地域住民への危険性が懸念されるため、空家等の適切な管理を推進し、除去を推進することにより、市民が安全・安心に暮らし、災害に強いまちづくりを目指す。

(2) 良好な環境で快適に暮らせるまちづくり

特定空家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、その発生を未然に防止することで良好な住環境を維持し、市民が快適に暮らせるまちづくりを目指す。

(3) 空家等の有効活用による活気のあるまちづくり

市が空家等の情報を管理し、相談体制を整備することにより、適切な管理、利活用の促進等につなげ、活気あるまちづくりを目指す。なお、薩摩川内市伝統的建造物群保存条例に基づく伝統的建造物群保存地区内の空家等については同条例を優先する。

8 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

主管課名	役割
企画政策課 地域政策課 文化課	空家等の活用促進、有効活用
税務課	空家等特別措置法第10条第1項の規定に基づいた固定資産税台帳等の関係課への提供（他市町村への照会事務含む）
消防局	災害予防対策及び災害時の応急措置（緊急応急措置）
環境課	薩摩川内市環境美化推進条例に基づいた土地の占有者等に対する連絡等
経営管理課	開栓・閉栓データ等の情報提供
都市計画課	景観保全等に関する助言
建築住宅課	空家等の調査
	空家等に関するデータベースの整備
	特定空家等の判断
	措置及び対処の実施
防災安全課	空家等に関する総合窓口
	空家等の適切な管理の促進
	空家協議会及びその他関係機関との連絡、調整
	災害対策及び災害時の応急措置等
	防犯、防災に関する事項
	道路交通安全確保等
	その他の施策全般

※ 関係各課で連携し対応を行うものとする。

(2) 薩摩川内市空家等対策協議会

ア 趣旨

市は、空家等特別措置法第7条第1項の規定に基づき、薩摩川内市空家等対策協議会（以下「空家協議会」という。）を設置する。

イ 所掌事務

空家協議会では、以下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の協議

ウ 構成

空家協議会の構成については、市長のほか、地域住民代表、学識経験者計9人以内とする。

(3) 関係機関との連携

ア 弁護士会・司法書士会・土地家屋調査士会・行政書士会
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

イ 宅地建物取引業協会

所有者の空家等利活用相談、空家バンクの充実等

ウ 建築士会

空家等の解体や改修の相談及び対応等

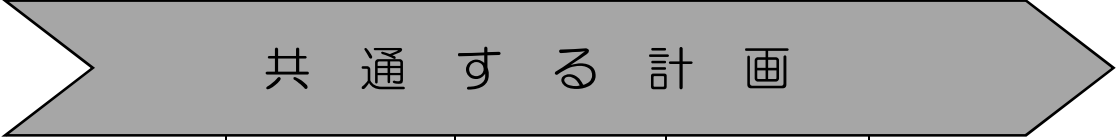
エ 警察

危険回避のための対応等

オ 地区コミュニティ協議会・自治会

空家情報の提供及びその跡地（空地）の利活用等

9 計画の工程

令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
				
<p>■ 空家等の相談に対する対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 防災安全課が総合窓口となり、空家等の相談に対応する。相談の内容に応じて、関係課への案内、調査を行い、特定空家等と判断された空家等から助言・指導等の措置を講じる。 				
<p>■ 空家等に関する補助事業の周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 広報紙や市ホームページ等で本市の空家等に関する補助事業を周知する。 薩摩川内市危険廃屋等解体撤去促進事業 空家利活用促進事業 (空家バンク・空家バンク成約奨励金) 薩摩川内市地域移定住促進事業 				
<p>■ 空家等の所有者意識の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リーフレット等を活用し、意識啓発を図る。 ・ 広報紙や市ホームページ等で空家等に関する記事を掲載する。 				

令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100%;">安全・安心が守られ、災害に強いまちづくり</div>				
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>■ 補助事業の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 相談の内容に応じて、建築住宅課の薩摩川内市危険廃屋等解体撤去促進事業を活用し、空家等の減少を図る。 </div>				
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>■ 空家等の見回り</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区コミュニティ協議会、自治会及び消防団との連携、防犯パトロール等で、空家等についての状況を把握し、地域の防火・防犯に努める。 </div>				
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>■ 緊急安全措置</p> <ul style="list-style-type: none"> 特定空家等に対する措置のほかに、緊急性のある空家等に関しては、消防局と連携し、必要最小限の対処をする。 </div>				
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100%;">良好な環境で快適に暮らせるまちづくり</div>				
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>■ 環境の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> 薩摩川内市環境美化推進条例に基づき、雑草繁茂等周辺環境への悪影響を与えらると思われる事案について、土地の占有者等に対して連絡等を行う。 </div>				
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100%;">空家等の有効活用による活気のあるまちづくり</div>				
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>■ 補助事業の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 相談の内容に応じて、企画政策課の空家バンクや薩摩川内市地域移定住促進事業補助金等を活用し、空家等の利活用を図る。 </div>				
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>■ 空家等を活用した移住・定住促進の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等を活用した、移住・定住促進についての相談体制を充実させ、所有者と利用者がより良い選択をできるようにサポートする。 </div>				
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>■ 入来麓伝統的建造物群保存地区の保全</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等になり得る伝統的建造物について、保全と利活用を目的とした相談体制の充実。 </div>				

第2章 空家等の調査

1 趣旨

市民からの情報提供や、市の調査により作成したデータベースを基に把握した管理不全な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正な維持管理を促すため、所有者等を確認するための調査を行う。

2 立入調査

- (1) 管理不全な状態にある空家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を行う。
- (2) 所有者等に質問し、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、空家等特別措置法第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共有し、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共有し、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) 所有者行方不明の確認

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 相談体制

(1) 市は、空家等に関する防災、衛生、景観などの様々な問題に対して、防災安全課を窓口に関係課と連携し対応する。

(2) 鹿児島県、空家協議会及びその他関係機関との連携

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、対応が困難な事例等については、県、空家協議会及びその他関係機関と連携し対応する。

3 所有者等の意識の向上

市は、空家問題に対し住民意識の醸成を図っていくため、行政主体の予防策だけでなく、具体的な施策を行う際にも地域や住民と協働して課題を整理し、問題意識を共有し取り組んでいく。

(1) 所有者等への意識啓発

市は、居住中の維持管理をはじめ、空家になった場合に備えての資産管理、空家に関する条例、危険廃屋になった場合の地域への影響など市の広報やパンフレット等を通じて住民へ広く情報発信する。

また、所有者の死後、建物の相続登記がなされず管理者や所有者が不明確となり、そのことが管理不全の空家を招く要因の一つとなっていることから、司法書士会などが実施している相続に関する無料相談会を案内する。

(2) 情報提供による支援

市は、リーフレットやチラシ、広報紙及び市ホームページ等を通じて、「空家等特別措置法」及び「空家等対策条例」を周知し、空家の所有者等に対し、市が実施している「薩摩川内市危険廃屋等解体撤去促進事業補助金」等についての情報提供を行う。

第4章 特定空家等に対する措置及びその他の対処

1 趣旨

市は、空家等について、必要な措置を講じることによって、市内の防災・防犯・安全・環境・景観保全等の維持に努めるものとする。

2 措置の対象

市は、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）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、学識経験者等の意見が必要とされる場合は、空家協議会と協議する。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

- 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

※ 上記ア～エの具体的な判断基準は、『特定空家等に関する具体的な判断基準（「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）（平成27年5月26日国土交通省公表）抜粋）』とする。

(2) 「措置の対象」の判断の参考となる基準

- ア 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否か
- イ 悪影響の程度と危険性の切迫性

3 措置の実施

(1) 助言・指導

市長は、空家等特別措置法第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・指導を行う。

(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、空家等特別措置法第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を行う。

(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、空家等特別措置法第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必要な措置を講ずるよう命じる。

イ 命令を実施する場合においては、空家等特別措置法第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又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る。

(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、空家等特別措置法第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講ずる。

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。

4 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、空家等特別措置法第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、事前の公告等を行う。

5 税制上の措置について

市は、本章で掲げる「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。

○ 住宅用地の特例措置とは

住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、税負担を軽減する特例措置があり、固定資産税が軽減される。

6 その他

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

なお、災害時等緊急の場合は、空家等対策条例第7条により、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置をとることができる。

第5章 空家等及び空家等の跡地の活用の促進

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の情報提供と利活用

市は、空家バンクにより、移住・定住促進等につなげていくものとする。

また、空家バンクを活用した空家等の利活用について、関係機関と連携し協議していく。

○ 本市の空家バンクとは

空家の賃貸・売却を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、移住・定住を目的とする空家の利用希望者に紹介する制度で、「移住・定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

3 補助金等の活用促進

市は、「薩摩川内市危険廃屋等解体撤去促進事業補助金」「薩摩川内市地域移定住促進事業補助金」及び「薩摩川内市空家バンク成約奨励金」について、情報提供等を積極的に行い活用を促すことで、空家等の解消に努める。

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。

5 空家等の跡地の情報提供と利活用

市は、空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの利活用に関する方策について、関係機関等と協議を行う。

