

喜界町空き家等対策計画

令和3年5月

喜界町

喜界町空き家等対策計画 目次

第1章 計画の概要	1
1 背景	1
(1) 計画策定の背景	1
(2) 本町の空き家件数の現状	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	2
4 対象地区	2
5 対象とする空き家の種類	2
(1) 空き家等	2
(2) 特定空き家等	2
6 今後の空き家対策の基本的な指針	2
(1) 安全・安心が守られ、災害に強いまちづくり	2
(2) 良好な環境で快適に暮らせるまちづくり	2
(3) 空き家等の有効活用による活気のあるまちづくり	2
第2章 空き家等の調査	3
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	3
(1) 未登記の空き家等	3
(2) 所有者不存在の確認	3
(3) 所有者行方不明の確認	3
第3章 空き家等の適正な管理の促進	4
1 趣旨	4
2 所有者等の意識の向上	4
(1) 所有者等の意識啓発	4
(2) 情報提供による支援	4
3 相談体制の整備等	4
第4章 特定空き家等に対する措置及びその他の対処	5
1 趣旨	5
2 措置の対象	5
(1) 特定空き家等の判断の参考となる基準	5
(2) 「措置の対象」の判断の参考となる基準	5

3	措置の実施.....	5
(1)	助言・指導.....	5
(2)	勧告.....	5
(3)	命令.....	5
(4)	行政代執行.....	5
4	所有者不明の特定空き家等について.....	6
5	税制上の措置について.....	6
第5章	空き家等及び空き家等の跡地活用の促進.....	7
1	趣旨.....	7
2	利用可能な空き家等の情報提供と利活用.....	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
5	空き家等の跡地の情報提供と利活用.....	7
第6章	空き家等対策及び実施体制.....	8
1	庁内の組織体制及び役割.....	8
2	関係機関との連携.....	8

第1章 計画の概要

1 背景

(1) 計画策定の背景

近年、急激に進む少子高齢化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、全国的に空き家が増加し大きな社会問題となっている。特に、空き家になったにもかかわらず適切な管理が行われず放置されている空き家は、老朽化等による倒壊や不審火による火災、不法投棄による公衆衛生の悪化等、防災・防犯・環境・安全・景観保全等の面で町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、空き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「法」という。）を施行し、空き家等について、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。

これらの経緯を踏まえ、空き家等の適正管理や利活用の促進等の対策を総合的に推進するために本町が取り組むべき対策の方向性等を明確に示すことを目的として法に基づき、喜界町空き家等対策計画を策定する。

(2) 本町の空き家件数の現状（大島地区消防組合喜界分署 令和2年度調査）

旧小学校区	空き家	廃屋
湾	150	59
荒木	63	11
上嘉鉄	113	47
坂嶺	111	55
滝川	40	19
小野津	68	25
早町	55	25
志戸桶	63	14
阿伝	77	30
合計	740	285

2 計画の位置づけ

この「喜界町空き家等対策計画」（以下「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、空き家等に関する問題について本町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、本町空き家等対策の基礎となるものである。

3 計画期間

計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とし、社会情勢の変化等必要に応じて見直していくものとする。

4 対象地区

計画の対象地区は町内全域とする。

5 対象とする空き家の種類

計画の対象とする空き家の種類は、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。

なお、町民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等の観点から、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) 空き家等

建築物又はこれに付属する工作部であって、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) 特定空き家等

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き家等をいう。

6 今後の空き家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

特定空き家等は、火災発生など地域住民への危険性が懸念されるため、空き家等の適切な管理を推進し、除去を推進することにより、町民が安全・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

特定空き家等は、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、町民が快適に暮らせるまちづくりを目指す。

(3) 空き家等の有効活用による活気のあるまちづくり

町が空き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。

第2章 空き家等の調査

1 趣旨

町民からの情報提供や、町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き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き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 当該空き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) 未登記の空き家等

- ア 所有者等確認のため、法第10条第1項の規定にもとづき、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、所有者不明の空き家等と判断する。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、所有者不存在の空き家等とする。
- エ これらの方法で確認できない場合は、所有者不明の空き家等と判断する。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、所有者不明の空き家等と判断する。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 空き家等の適正な管理の促進

1 趣旨

町は、個人の財産である空き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の理解を改めて促し、空き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 所有者等の意識の向上

町は、特定空き家等の発生を未然に防ぐため、所有者等の意識の向上に努める。

(1) 所有者等の意識啓発

町は、リーフレットやチラシ、広報誌及び町ホームページ等を通じて、空き家等の管理について所有者等への意識啓発に努める。

(2) 情報提供による支援

町は、リーフレットやチラシ、広報誌及びホームページ等を通じて、「空き家等対策条例」、「喜界町空き家利活用事業に関する条例」を周知し、情報提供を行う。

3 相談体制の整備等

空き家等に係る問題は、多岐にわたることから、総務課に総合窓口を設置する。

第4章 特定空き家等に対する措置及びその他の対処

1 趣旨

町は、空き家等について、必要な措置を講じることによって、町内の防災・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

町は、町内の空き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、特定空き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、「特定空き家等に対する措置」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。

(1) 特定空き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

(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

町長は、法第14条第1項の規定に基づき、特定空き家等の所有者に対して、適切な管理のために必要な措置を講じるよう助言・指導を行う。

(2) 勧告

町長は、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を行う。

(3) 命令

- ア 町長は、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、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 町長は、命令を行っても改善が見られない場合は、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、当該空き家等の除去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き家等について

町長は、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き家等について、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、事前の公告等を行う。

5 税制上の措置について

町は本章で掲げる「勧告」の対象となった特定空き家等については、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、所有者等にたいして周知するものとする。

第5章 空き家等及び空き家等の跡地活用の促進

1 趣旨

町は、町内の特定空き家等の解体により空き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 利用可能な空き家等の情報提供と利活用

町は、利活用可能な空き家等の情報提供を行い、定住促進等につなげていくものとする。また、空き家バンク事業の活用について、検討を行い、関係機関と連携し協議していく。

3 補助金の活用促進

町は、空き家の改修支援事業補助金等の制度導入を検討し、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

町は、空き家及びその跡地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 空き家等の跡地の情報提供と利活用

町は、空き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。

第6章 空き家等対策及び実施体制

1 庁内の組織体制及び役割

主管課名	役割
総務課	<ul style="list-style-type: none">・空き家等に関する総合窓口・空き家等の適切な管理の促進・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・その他の施策全般
喜界消防分署	<ul style="list-style-type: none">・災害予防対策及び災害時の応急措置
企画観光課	<ul style="list-style-type: none">・空き家等の活用促進、有効活用
まちづくり課	<ul style="list-style-type: none">・道路交通安全確保等・空き家等の調査における助言
町民税務課	<ul style="list-style-type: none">・空き家等の環境衛生に関すること・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

※関係各課で連携し対応を行うものとする。

2 関係機関との連携

- (1) 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- (2) 警察
危険回避のための対応等
- (3) 集落
空き家情報の提供及びその跡地の利活用

喜界町空き家等対策計画

(令和3年5月発行)

発行 喜界町

編集 総務課

〒891-6292 鹿児島県大島郡喜界町大字湾1746番地