

大崎町空家等対策計画

令和 6 年 4 月
鹿児島県大崎町

目 次

| | |
|--------------------------------------|---|
| 第1章 計画の目的 | |
| 1 計画策定の背景 | 1 |
| 2 計画の位置付け | 1 |
| 第2章 本町の人口と空家等の状況 | |
| 1 はじめに | 2 |
| 2 人口・世帯の推移 | 3 |
| (1) 人口・世帯の推移 | |
| (2) 将来推計人口 | |
| 3 住宅総数と空家数 | 4 |
| (1) 住宅数 | |
| (2) 空家数・空家率 | |
| (3) 空家の種類 | |
| (4) 建築時期 | |
| 第3章 空家等対策に係る基本的な方針 | |
| 1 目的 | 5 |
| 2 基本理念 | 5 |
| (1) 快適な住環境の保全 | |
| (2) 安全で安心なまちづくりの推進 | |
| (3) 空家等を活用した定住の促進 | |
| 3 基本的事項 | 5 |
| (1) 対象地区 | |
| (2) 対象とする空家等の種類 | |
| 4 計画期間 | 6 |
| 5 空家等の調査に関する事項 | 6 |
| (1) 調査目的 | |
| (2) 調査方法 | |
| (3) 判定基準 | |
| (4) 調査結果 | |
| 6 所有者等による空家等の適切な管理の促進 | 8 |
| 7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 | 8 |
| 8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項 ... | 8 |
| (1) 基本的方針 | |
| (2) 特定空家等に関する判定の手続き | |

| | | |
|-----|---------------------------|----|
| (3) | 特定空家等の判断基準 | |
| (4) | 緊急応急措置 | |
| (5) | 特定空家等に対する措置の流れ | |
| 9 | 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項 | 11 |
| 10 | 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 | 11 |
| (1) | 主管部局 | |
| (2) | 庁内組織 | |
| 11 | 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 | 11 |
| (1) | 基本的な考え方 | |
| (2) | 関係団体との連携 | |

第4章 空家等対策の基本的施策

| | | |
|-----|--------------------|----|
| 1 | 空き家等バンク制度 | 13 |
| 2 | 空家等に関する補助制度等 | 13 |
| (1) | 補助制度等の詳細 | |
| (2) | 本計画における補助制度に対する考え方 | |

第1章 計画の目的

1 計画策定の背景

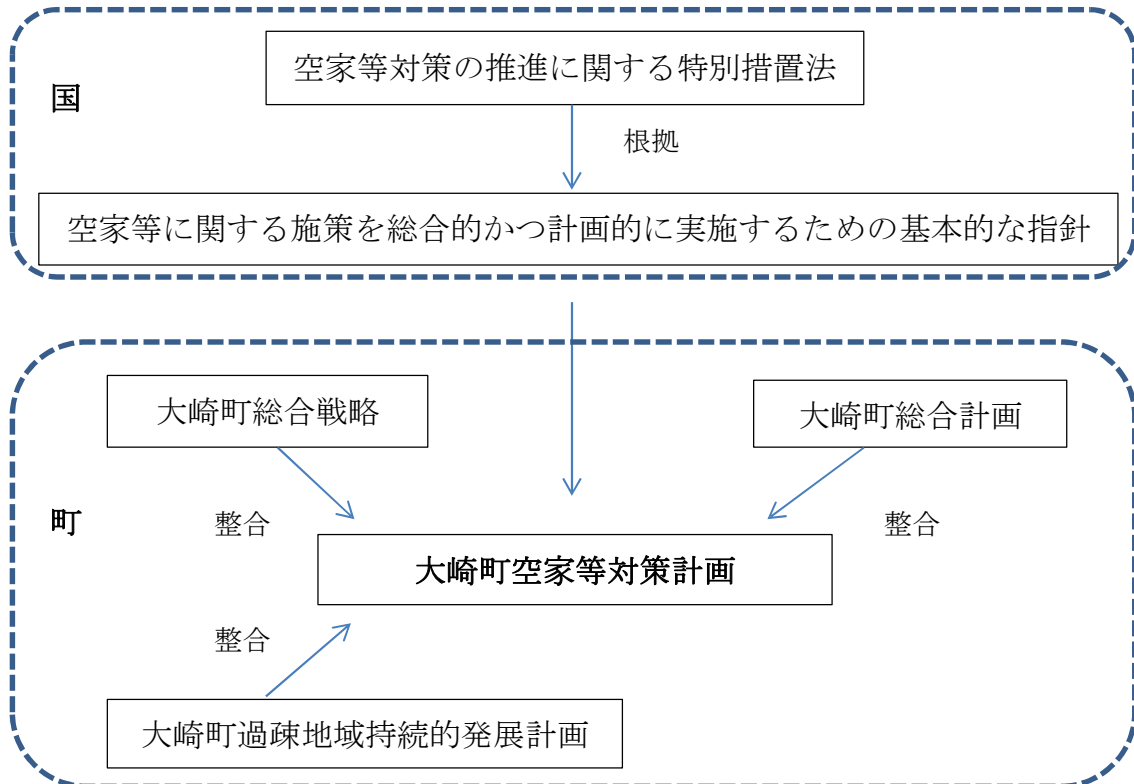
人口減少や既存建築物の老朽化，社会ニーズ及び産業構造の変化に伴う「空家等」の増加は全国で問題化されており，空家の存在による火災の誘発や空家そのものの倒壊のおそれなど，地域の安全性の低下を引き起こすとともに，敷地が適正に管理されないことなどから公衆衛生の悪化，景観の阻害など，多岐にわたる問題を引き起こしています。

このような状況を背景として，国は平成26年11月27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。)」を公布するなど，本格的な空家等対策に取り組んでいます。

空家等対策を行うことは，住民の生命，身体及び財産の保護や，安全・安心に暮らすことができる生活環境の確保はもとより，空家等の有効活用による定住人口の増加や，地域の活性化も期待できることから，空家等対策を総合的に推進するために本計画を策定しました。

2 計画の位置づけ

大崎町空家等対策計画は，法第7条第1項の規定に基づき定めるものです。



第2章 本町の人口と空家等の状況

1 はじめに

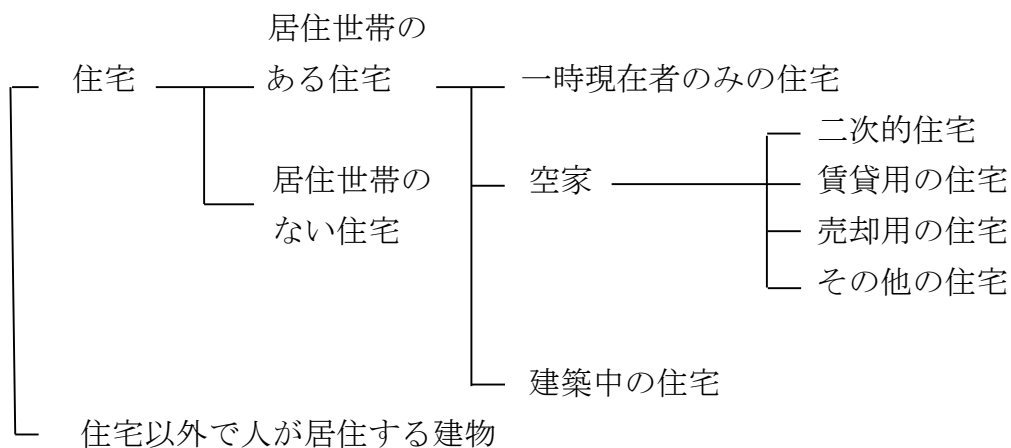
この章では本町の人口と空家等の状況について、統計上の数値を掲載しています。

このうち、「空家」に関する数値は、平成20年住宅・土地統計調査の結果について記載しています。

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸(住宅及び住宅以外で人が居住する建物)に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施したものです。

なお、調査方法は抽出調査であり、実際の数との差異があります。

また、住宅・土地統計調査における空家の定義は次のとおりです。



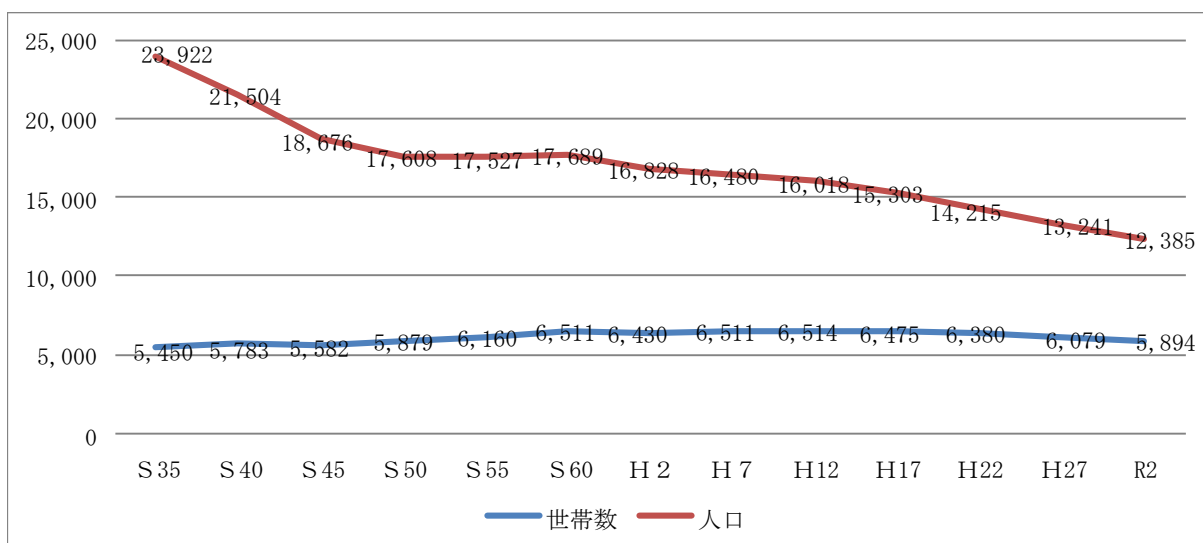
- ・「二次的住宅」 ……別荘など、週末や休暇時に避暑・保護などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅
- ・「賃貸用の住宅」 ……新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ・「売却用の住宅」 ……新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ・「その他の住宅」 ……人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

2 人口・世帯の推移

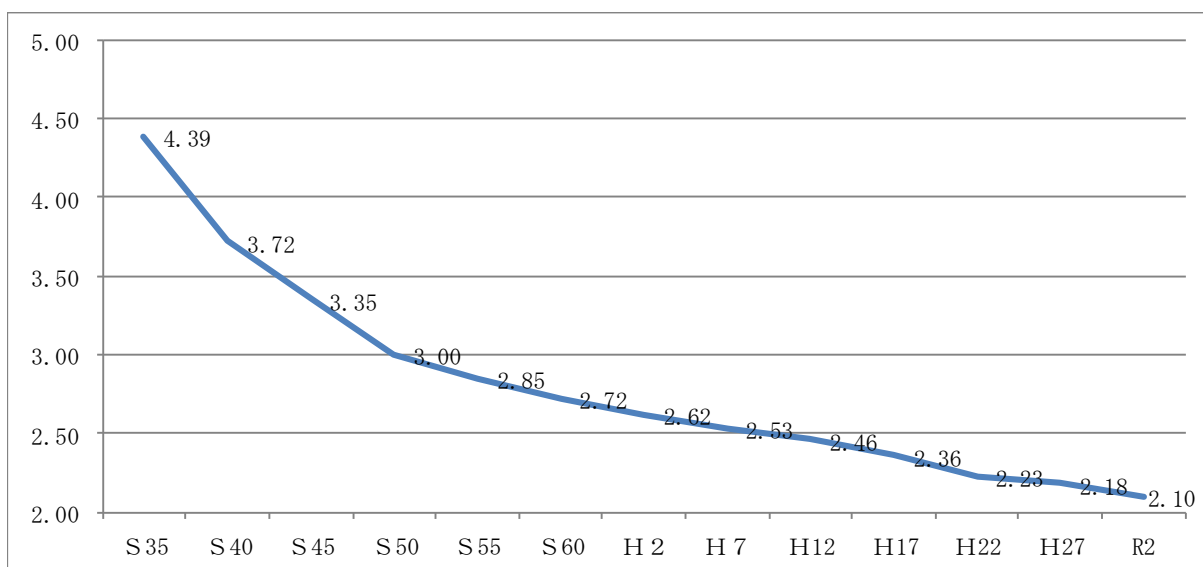
(1) 人口・世帯の推移

本町の人口は昭和35年の23,922人をピークに減少が続いており、現在では12,385人(令和2年国勢調査)と、48.2%の減少となっています。世帯数については、昭和35年が5,450世帯であったものが、平成12年に6,514世帯になるなど、人口推移とは異なった推移が見受けられ、このことが世帯構成員数に影響を与えており、昭和35年が4.39人、平成12年が2.46人、令和2年には2.10人と減少が続いています。

人口と世帯数の推移



世帯構成員数の推移



〈資料：国勢調査〉

(2) 将来推計人口

将来人口は、日本全国の傾向と同様に減少し、今後も平均世帯人員の減少や少子高齢化が進行していくことが予想されています。本町における 2030 年の将来推計人口は、国立社会保障人口問題研究所の推計では 9,891 人、大崎町人口ビジョンにおいて本町が目指すとした将来人口においても 11,843 人となっており、人口減少に伴い、平均世帯人員も減少していくと予想されています。

3 住宅総数と空家数

(1) 住宅数

平成 20 年住宅・土地統計調査(以下「平成 20 年調査」という。)の住宅総数は、7,860 戸で、世帯数(6,983 世帯)を上回っています。

※世帯数については、平成 20 年 4 月 1 日住民基本台帳による。

(2) 空家数・空家率

平成 20 年調査では、空家数は、1,430 戸(18.2%)となっています。

(3) 空家の種類

平成 20 年調査における空家の種類をみると、その他の住宅の空家が 82.5%(1,180 戸)と最も多く、次いで賃貸用の住宅の空家 14.7%(210 戸)、二次的住宅が 2.1%(30 戸)、売却用の住宅 0 件となっています。

(4) 住宅の建築時期

平成 20 年調査の居住世帯のある住宅のうち、昭和 56 年の新耐震基準施行以前に建設された住宅の占める割合は、45.4%(2,900 戸)となっています。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 目的

本町における空家等対策の推進及び空家等の活用の促進を図ることにより、住民が安全に、かつ、安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まちづくりの活動の活性化に寄与することを目的とします。

2 基本理念

(1) 快適な住環境の保全

適切な管理がなされていない空家等は、樹木や雑草等の繁茂による生活環境や景観の悪化だけでなく、地域の活力の減退にもつながります。

空家等の適切な管理を促進するとともに、空家等の発生そのものを抑制することに重点を置いた取り組みを推進し、快適な住環境の保全を目指します。

(2) 安全で安心なまちづくりの推進

適切な管理がなされていない空家等は、火災等の防災上の問題や、犯罪の温床となるおそれなど、防犯上の問題も懸念されます。

空家等の情報を基に、地域住民や関係機関との連携を図りながら、住民が安全に、かつ、安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

(3) 空家等を活用した定住の促進

空家等は、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めています。

空家等の活用を本町への定住促進につなげるという視点からも空家等の問題に取り組みます。

3 基本的事項

(1) 対象地区

空家等に関する対策の対象となる地区は、大崎町内全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」のうち、主に住宅を対象とします。

※法第2条第1項

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれを附属する工作物であつ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。〔以下略〕

4 計画期間

本計画の期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

5 空家等の調査に関する事項

本町では、増加傾向にある空家等の実態を把握するため、平成27年度に町内全域を対象とした空家等実態調査を実施しました。

ここでは空家等実態調査の概要と、その調査結果について記載しています。

(1) 調査目的

大崎町全域における空家等実態調査を行うことで、今後の本町の空家対策を推進するとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴う本町家等関連施策の基礎資料を作成する。

(2) 調査方法

本町が有する各種資料及び航空写真等により空家等の可能性がある住宅を抽出、机上調査により対象住宅を絞り込み、各自治公民館へのアンケートによる事前の情報収集を行った後、調査員による現地調査を実施する。

(3) 判定基準

調査を行うにあたっては、住宅の状態を以下の判定基準により区分する。

- ①居住可能 …ほぼ現状のままに住むことが可能
- ②居住不可能 …半壊以上の状態であり、補修等を行っても居住することは不可能
- ③補修すれば可能 …①②以外の状態で、補修等を行うことによる居住することが可能
- ④非空家 …空家等でないもの（現地調査時の際に居住者がいたもの又は家財の管理場所となっているもの）
- ⑤物件なし …現地調査において物件が存在しないことが判明したもの
- ⑥調査不能 …現地調査の際に存在を確認ができなかったもの

(4) 調査結果

○調査件数

| 校区名 | 調査対象件数 | 調査実施数 |
|-------|--------|-------|
| 大崎小校区 | 670 | 670 |
| 菱田小校区 | 164 | 164 |
| 中沖小校区 | 71 | 71 |
| 持留小校区 | 165 | 165 |
| 大丸小校区 | 205 | 205 |
| 野方小校区 | 307 | 307 |
| その他 | 5 | 5 |
| 合計 | 1,587 | 1,587 |

○住宅の状況

| 状態 | 調査対象件数 |
|---------|--------|
| 居住可能 | 470 |
| 居住不可能 | 322 |
| 補修すれば可能 | 195 |
| 非空家 | 527 |
| 物件なし | 64 |
| 調査不能 | 9 |
| 合計 | 1,587 |

○空家の分布状況(状態別)

| 校区名 | 居住可能 | 居住不可能 | 補修すれば可能 |
|-------|------|-------|---------|
| 大崎小校区 | 215 | 114 | 70 |
| 菱田小校区 | 55 | 34 | 17 |
| 中沖小校区 | 16 | 18 | 13 |
| 持留小校区 | 32 | 51 | 22 |
| 大丸小校区 | 61 | 44 | 28 |
| 野方小校区 | 90 | 59 | 44 |
| その他 | 1 | 2 | 1 |
| 合計 | 470 | 322 | 195 |

※参考 全棟調査時期

| 調査時期(予定) | 調査対象地区 |
|----------------|-------------|
| 令和4年6月～令和5年1月 | 野方・持留 |
| 令和4年12月～令和5年8月 | 永吉・岡別府 |
| 令和5年7月～令和6年2月 | 横瀬・仮宿 |
| 令和6年1月～令和6年8月 | 神領・益丸・井俣 |
| 令和6年7月～令和7年2月 | 菱田・その他 |
| 令和7年度 | 町内全域(未調査家屋) |
| 令和8年度 | 町内全域(未調査家屋) |

6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があります。

ただし、所有者等が死亡又は不明な場合もあることから、こうした場合には、法に基づき、町において必要な調査を行い、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正管理を促します。

なお、所有者等やその相続人など、空家等を適切に管理する義務がある者が不在である場合には、法に基づく行政代執行も含めて町が所有者等に代わり、危険性を除去することも検討します。

7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産といえます。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化等につながることから、町においては空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用につながる施策を実施することとします。

8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 基本的方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断に関わらず、町は、空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木等の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 特定空家等に関する判定の手続き

空家等が特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますが、慎重な手続きを期するため、町の関係各課長等で組織する「大崎町特定空家等判定委員会」（以下「委員会」といいます。）を設け、委員会の意見を聴いたうえで、措置に向けた手続きを行うこととします。

(3) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、『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)(以下「ガイドライン」という。))及びガイドラインを元に鹿児島県、鹿児島地方法務局、県内市町村、弁護士、建築士などの専門家団体で構成されたかごしま

空き家対策連携協議会が作成した「空き家対策実務者のための手引書(以下「手引書」という。)」に定める内容を基本とします。

(4) 緊急応急措置

特定空家等の所有者等が判明しない場合などで、倒壊，崩壊，崩落その他著しい危険が生じ，公共の福祉を脅かすおそれがあると認められるときは，町は必要最低限の措置を講ずるものとします。

(5) 特定空家等に対する措置の流れ

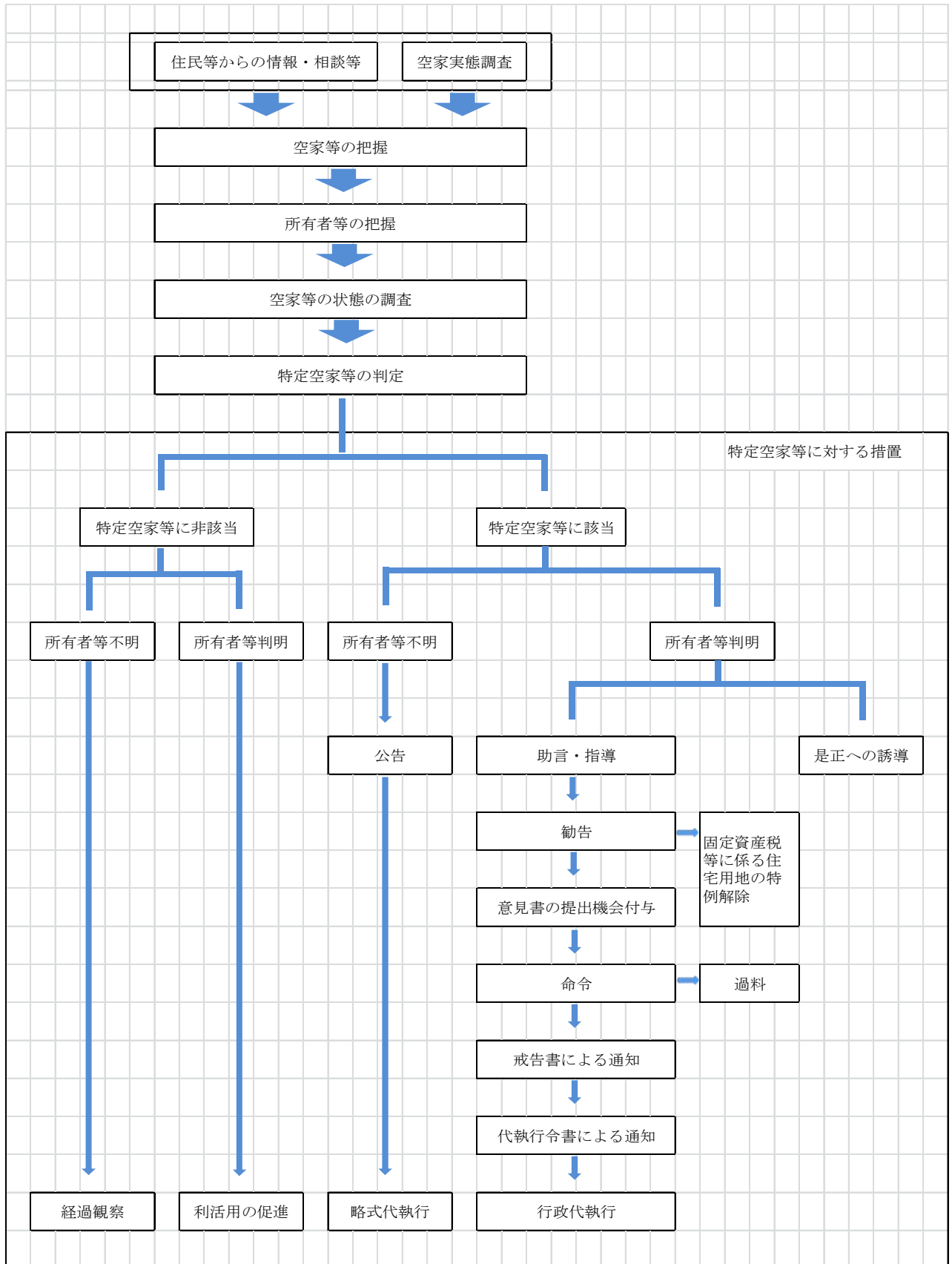
特定空家等に関する措置の流れは次頁の図に記載のとおりです。

なお，法に基づく「勧告」を行うことにより，固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

※参考 固定資産税の住宅用地の特例

| 住宅用地の区分 | 住宅用地区分の範囲 | 特例率 |
|---------|--|-------|
| | | 固定資産税 |
| 小規模住宅用地 | 面積が 200 m ² 以下の住宅用地(200 m ² を超える場合は1戸当たり 200 m ² までの部分) | 1 / 6 |
| 一般住宅用地 | 小規模住宅用地以外の住宅用地 | 1 / 3 |

※アパート・マンション等の場合は，戸数×200 m²以下の部分が小規模住宅用地となります。併用住宅の場合は，建物の構造，階数，住宅としての利用部分の割合により，住宅用地となる面積が異なります。



9 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

企画政策課を空家等の相談に関する総合窓口とし、空家等の管理において発生する問題ごとに担当課(例：活用についての相談は企画政策課，住宅構造上の問題は建設課，防犯上の問題は総務課，他に及ぼす衛生上の問題は環境政策課など)と連携し、空家等の問題に対応することとしています。

10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 組織体制

ア 主管部局

空家等に関する対策に係る事務の取りまとめを企画政策課とします。

イ 庁内組織

庁内組織として、副町長を委員長とし、関係課長等で構成する「大崎町特定空家等判定委員会」を組織します。

11 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 基本的な考え方

空家等対策の推進においては、高い専門性が要求されることから、関係団体との連携を行うとともに、法・ガイドライン及び手引書に沿った対策を行います。

(2) 関係団体との連携

① 不動産・建設関係業者との連携

町内不動産業等と連携，協力し，町内の空家等の市場への流通を促進するなど，特定空家等の発生の防止と空家等の利活用を推進し，本町への定住の促進と地域の振興を図ることとしています。

② 警察との連携

法の目的規定には、「防犯」は規定されていませんが，適切に管理されていない空家等が犯罪を誘発するなどの危険性があることから，防犯的な観点から，必要な限度において，警察と空家等に関する情報を共有するなど，相互に協力するものとします。

③ 消防との連携

空家等の敷地に繁茂している草が枯れ，そこにタバコの火が引火するなどの危険も想定されるなど，防災的な観点から，必要な限度において，消防と空家等に関する情報を共有するなど，相互に協力するものとします。

④ 自治公民館との連携

地元を良く知る自治公民館の協力なしでは空家等の問題は解決しません。
特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害などにより、急速に腐朽が進行したり、倒壊のおそれのある状態となることも想定されます。

このため、こうした危険な状態となっている空家等に関する情報を自治公民館から提供を受けることにより、現状の把握に努めるものとします。

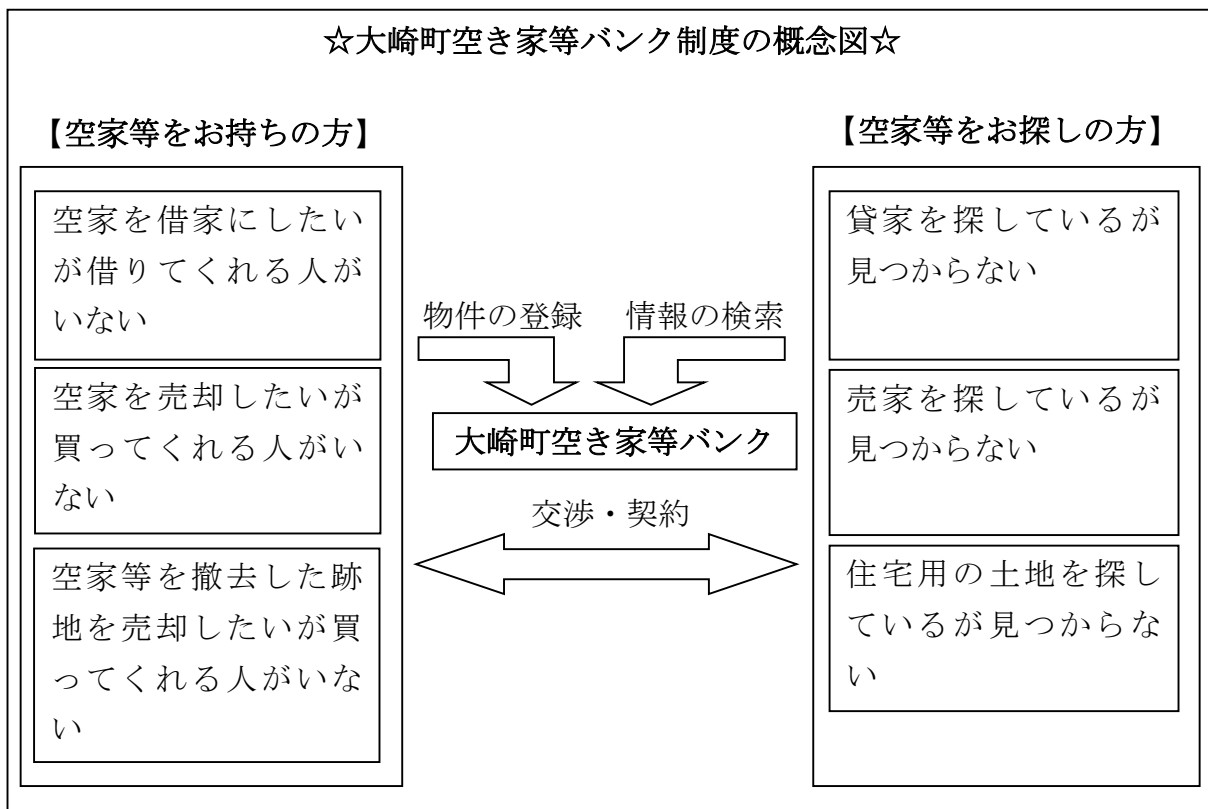
⑤ その他関係団体との連携

①から④までのほか、町は空家等対策の推進のため、かごしま空き家対策連携協議会との連携を行うとともに、金融機関等と連携した空家等対策事業に対する支援を行うこととしています。

第4章 空家等対策の基本的施策

1 空き家等バンク制度

空家等のうち、そのまま利用が可能なもの、補修を行うことで利用が可能なもの、良好な管理状態のもので住宅用地として活用できる土地については、所有者等の了解のもと、住宅の情報を町が運営管理する空き家等バンクに登録して頂くことで、本町に移住や定住を希望される方に対して物件情報の提供を行っています。



※この制度は、物件の情報発信及び紹介を行うものであり、役場が仲介及びあっせんを行うものではありません。売買・賃貸についての交渉は、当事者間で行うことになります。

2 空家等に関する補助制度等

(1) 補助制度等の詳細

① 空き家等リフォーム補助制度の概要

空家の利活用を促進するため、空家の修繕，設備改善に要する経費，家財道具等の運搬及び廃棄に要する経費等に対して補助します。

② 空家等解体補助制度の概要

空家等を解消することで、跡地を住宅市場に流通させ、定住促進につながるため、空家等の解体に係る経費等に対して補助します。

③ 金融機関との連携による空家リフォームの促進

本町の補助制度を活用し、空家のリフォームを行う際に、一部の銀行の空家リフォーム融資を受けると、利率の優遇措置が受けられます。

(2) 本計画における補助制度に対する考え方

空家等に関する補助制度は、空家等対策に関し、一定の効果が見込まれますが、本計画策定時点においては、具体的な効果を検証するに至っておりません。

このため、本町における空家等に対する補助制度については、効果検証を踏まえ、必要な制度の整備や改正等を行うこととしております。