

# 串間市空家等対策計画



～ 安全安心な暮らしの確保と、  
地域コミュニティの強化に向けた  
総合的な取組み ～

令和4年3月

串 間 市



# 目 次

## I. 空家等対策計画の概要

1	計画策定の背景	1
2	計画の目的	2
3	計画の位置付け	2
4	対象範囲	6
5	対象とする空家等	6
6	計画期間	6
7	用語の定義	6

## II. 串間市の概況

1	位置・地勢	8
2	人口・世帯	9
3	住宅の状況	15

## III. 空き家等の現状と課題

1	統計調査からみた現状	18
2	空家等実態調査からみた現状	19
3	空家等に関する情報や相談等	24
4	空家等の課題	25

## IV. 空家等対策の基本方針

1	基本理念	27
2	基本方針	28

## V. 空家等対策における施策

施策体系	29	
基本方針 1	空家等の発生予防	30
基本方針 2	空家等の管理の周知	31
基本方針 3	空家等の活用促進	32
基本方針 4	特定空家等の解消	33
基本方針 5	空家等対策に係る体制整備	37



# I. 空家等対策計画の概要

## 1 計画策定の背景

我が国では、人口・世帯数の減少、高齢化の進展などに伴い、空家等が増加しています。適切な管理が行われず放置された老朽危険空家等は、倒壊、火災など防災機能の低下、犯罪の誘発、ごみの不法投棄、衛生の悪化、風景、景観の悪化など、周辺環境に多大な悪影響を及ぼすこととなります。

このように空家等が住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを鑑み、住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、平成 27 年 2 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という）が施行されるとともに、平成 27 年 5 月に「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」が、国から示されました。

空家法においては、空家等の所有者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提とし、また、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等対策などに関する事業主体として位置づけられています。

### ■ 空家等の所有者等の責務（空家法第 3 条）

空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

### ■ 市町村の責務（空家法第 4 条）

市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適正に講ずるよう努めるものとする。

## 2 計画の目的

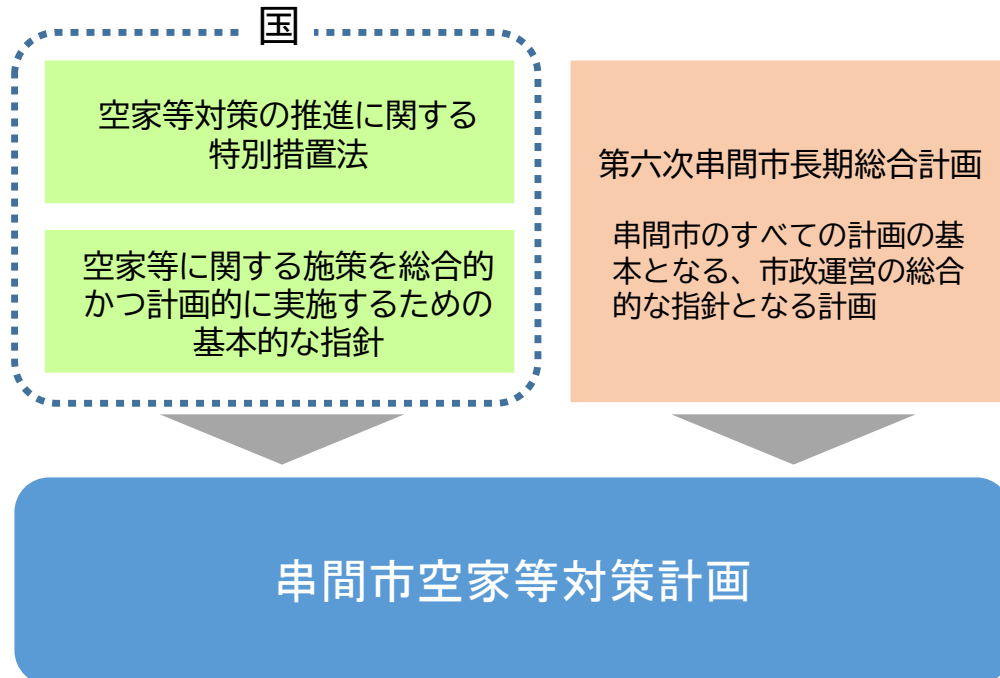
本市においても、人口減少や高齢化、核家族化等の進行に伴い、空家が増加しており、適切な管理が行われないうまま放置され、衛生・災害などの面で、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす老朽危険空家等への的確な対策が求められています。

そこで、令和2年度に「串間市空家等実態調査」を実施し、空家等の把握と老朽化状況の判定を行いました。その結果を踏まえ、空家等の所有者等をはじめ、市や地域、関連団体が連携・協働して取り組む総合的な空家等対策の方向性を示した「串間市空家等対策計画」（以下、本計画という）を策定しました。

## 3 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画です。

市政運営の総合的な指針となる「第六次串間市長期総合計画」で示された基本理念や目指すべき将来像などを踏まえて、空家等に関する対策の方向性を定めたものです。本計画を基本として、空家等の対策を総合的・計画的に推進していきます。



# 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

## 背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

## 定義

- 「空家等」とは、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条1項）
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
  - ④ 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空家等をいう。（2条2項）

### 空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

### 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

## 施策の概要

### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
  - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

### 特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

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)第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

## 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
  - (1) 空家等の現状
  - (2) 空家等対策の基本的な考え方
    - ① 基本的な考え方
      - ・所有者等に第一義的な管理責任
      - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
    - ② 市町村の役割
      - ・空家等対策の体制整備
      - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
    - ③ 都道府県の役割
      - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
    - ④ 国の役割
      - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
      - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
  - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
  - (2) 協議会の組織
  - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
  - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
  - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
  - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
    - ・固定資産税情報の内部利用 等
  - 4 空家等に関するデータベースの整備等
  - 5 空家等対策計画の作成
  - 6 空家等及びその跡地の活用の促進
  - 7 特定空家等に対する措置の促進
    - ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外  
部不経済が予見される空家等を含め、  
特定空家等の対策を推進
  - 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
    - (1) 財政上の措置
    - (2) 税制上の措置
      - ・空家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
      - ・市町村長による必要な措置の報告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

## 二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
  - (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類  
その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
    - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
  - (2) 計画期間
    - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
  - (3) 空家等の調査に関する事項
    - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
  - (4) 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
  - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
  - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
  - (7) 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
  - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
    - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
  - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
    - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

## 三 その他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に必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等  
災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等



基本理念

豊かな自然と共存し  
みんなで創り育てる  
多様性と持続性のまち くしま

基本理念の柱1

市民がともに  
考え 選び 創る  
協働と共生のまち  
の創造

基本理念の柱2

人を呼び 魅了し  
自慢したくなるまち  
の創造

基本理念の柱3

豊かな自然と  
共存し 持続する  
環境未来都市  
の創造

目指すべき将来像

ともに生き、  
生涯活躍する  
まち

お互いの顔が  
見える協働と  
共生のまち

若者が住み  
たい多様性の  
ある魅力的な  
まち

地域経済の  
発展に創造性  
を発揮する  
まち

環境未来都市  
に挑戦する  
まち

安全で持続的  
に発展する  
まち

人口減少による負のスパイラルに陥らないよう、発展課題に対応した「挑戦」「多様性」「連携」「地域共生」「持続性」「創造性」をキーワードとした目指すべき将来像から基本理念を定め、くしまスタイルのまちをつくりだします。

関連する施策

基本目標4 つくり そだてる 交流と魅力あふれるまち くしま

4-3 観光・交流活動の振興

(8) 移住政策の推進

移住・定住PRの拡充・空き家バンクの登録促進と移住相談対応などの受け入れ体制の整備を維持しつつ、本市に滞在する際の補助の創設やSNSなどを活用した相談業務の充実を図ります。

基本目標5 みんながつながり 安心と安全 スマートなまち くしま

5-3 住宅・市街地の整備

(1) 良好な住宅地の形成

定住の促進と安全・安心・快適な住環境の確保に向け、良好な環境の住宅地形成を誘導します。

## 4 対象範囲

令和2年度に実施した「串間市空家等実態調査」結果より、空家等は市全域に分布していることから、計画の対象範囲は市全域とします。

## 5 対象とする空家等

対象とする空家等は、戸数が多く管理不全に陥りやすい戸建住宅及びその敷地とします。

## 6 計画期間

計画期間は、令和4年度（2022年度）から令和13年度（2031年度）までの10年間とします。ただし、本市の空家等の状況や国の空家政策の動向、上位計画、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じ見直します。

R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031
第六次串間市長期総合計画 基本構想（10か年）										
前期基本計画（5か年）					後期基本計画（5か年）					
串間市空家等対策計画（10か年）										

## 7 用語の定義

### ■ 空家等（空家法第2条1項）

空家法において「空家等」とは、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。

\* 「居住その他の使用がなされていないことが常態」：建築物等が長期間にわたって使用されていない状態

## ■ 特定空家等（空家法第2条2項）

空家法において「特定空家等」とは、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。

## ■ 所有者等（空家法第3条）

空家法において「所有者等」とは、空家等の所有者又は管理者をいう。

## Ⅱ．串間市の概況

### 1 位置・地勢

#### 1) 位置

本市は、宮崎県の最南端で県都宮崎市の南南西約 70 km に位置しています。東は日向灘、南は志布志湾に臨み、北は都城市および日南市、西は鹿児島県志布志市と隣接しています。



※ 高速道路等の開通状況は令和 3 年 10 月現在

#### 2) 地 勢

市の北西部は豊かな丘陵地帯となっており、東部から南部に続く海岸線は、日南海岸国定公園に属し、南国らしい風景が訪れる人々を魅了しています。

市内には 2 つの山脈が走り、龍口山、笠祇山などを主峰とする北部一帯は、山林に囲まれ、森林資源の宝庫となっています。これらの連山を源とする河川は、市内の中央を貫流する福島川をはじめ、善田川、本城川、市木川などの河川に分かれ、その流域は肥沃で、豊富な農産物を産出しています。

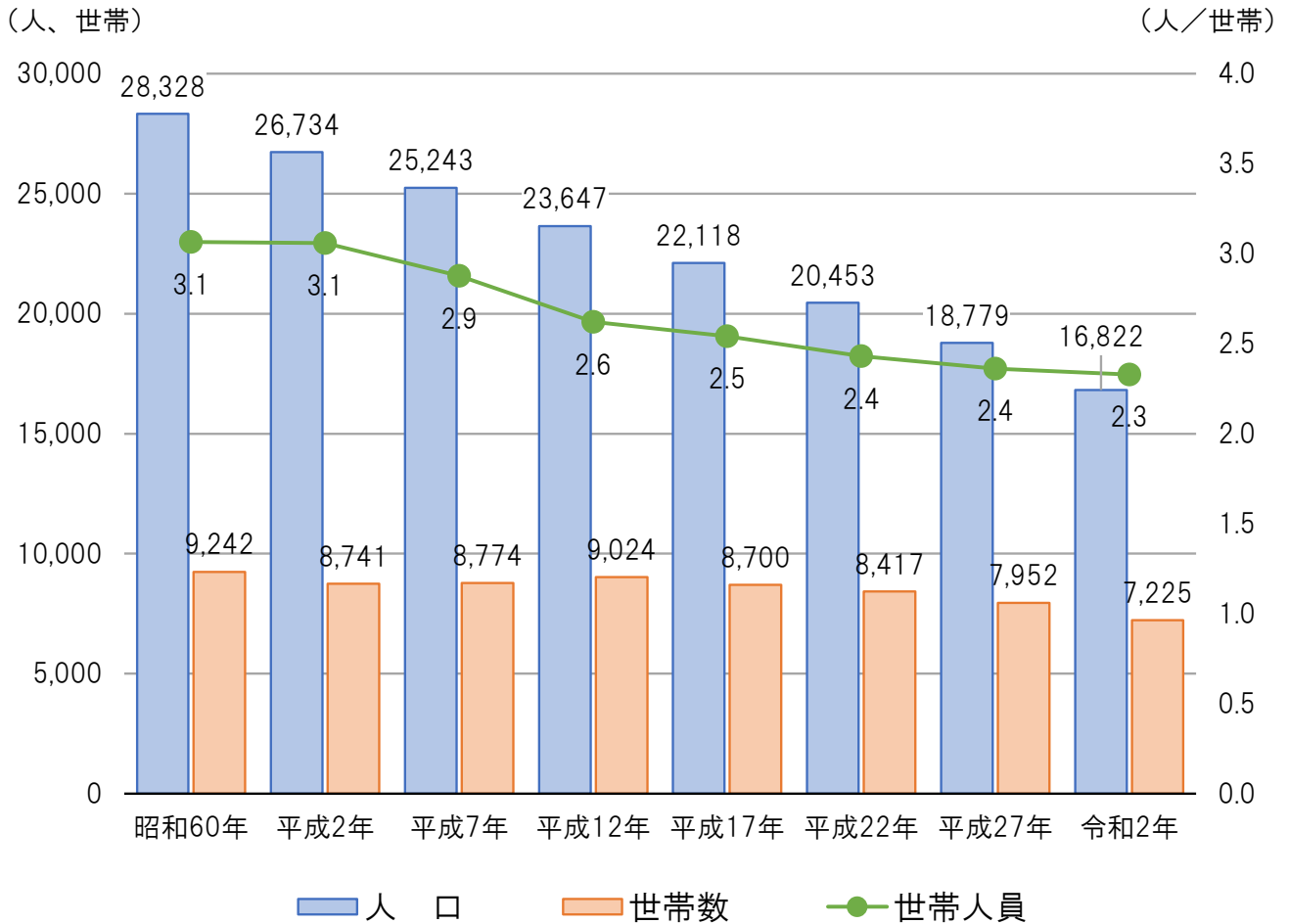
## 2 人口・世帯

### 1) 人口・世帯数

#### 人口、世帯数は減少、世帯は小規模化しています

本市の人口及び世帯数は、昭和60年から令和2年までの35年間減少傾向です。また、世帯人員は35年間で0.8人減少し、世帯が小規模化しています。

図 人口・世帯数の推移



資料 国勢調査

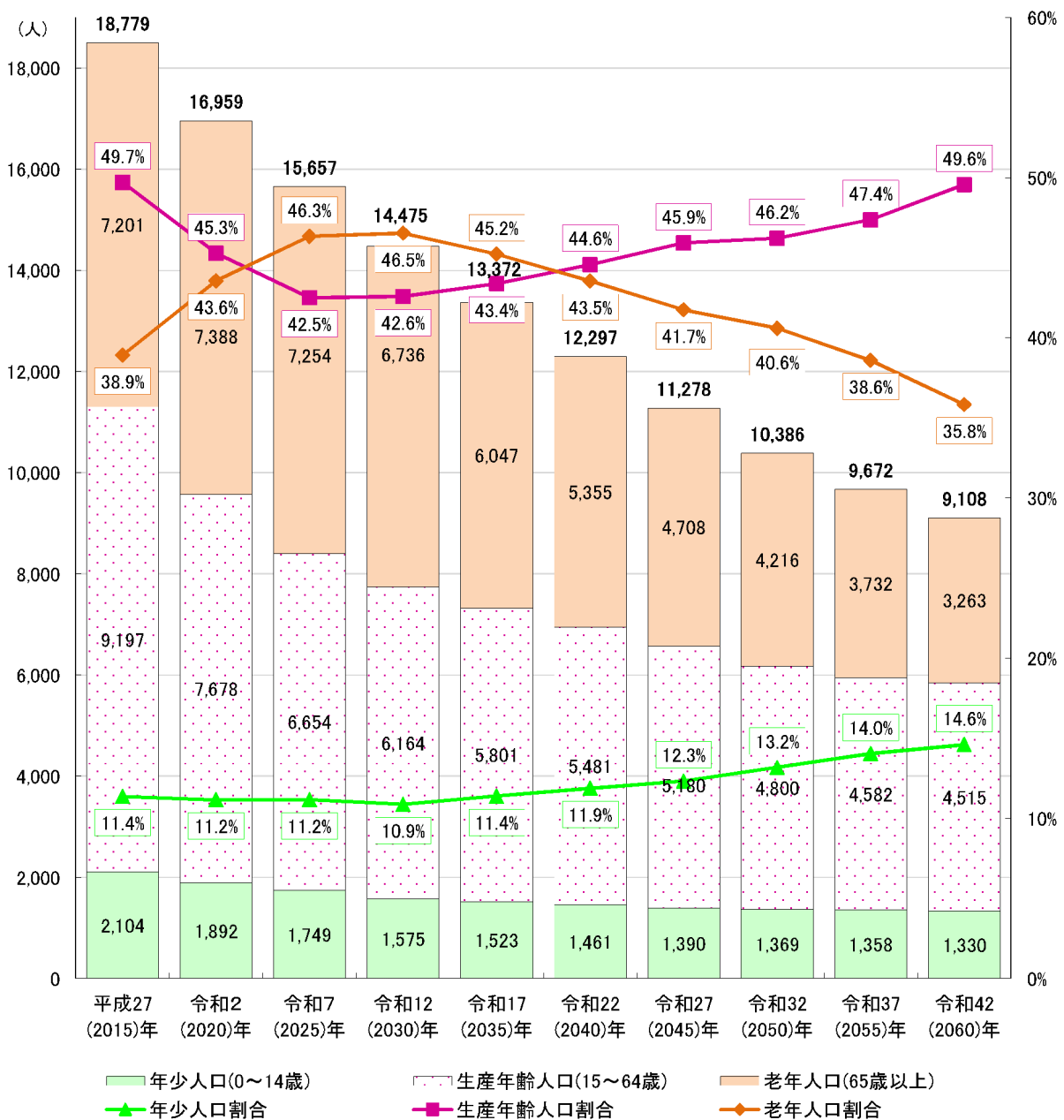
## 2) 将来人口

### これからも人口は減少傾向です

「第2期串間市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」で本市の将来人口を推計しています。

それによると、本計画期間終期にあたる令和12年(2030年)には14,475人と現状より2千人以上減少すると見込まれています。その後も人口減少は続き、2040年には12,297人(現状より4千人以上減)、2060年には9,108人(現状より7千人以上減)と見込まれています。

図 人口の推計と長期的展望



資料 第2期串間市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

### 3) 地区別人口・世帯数

#### すべての地区で人口・世帯数は減少傾向です

平成 27 年の地区別人口・世帯数が最も多いのは福島地区で、市全体の半数以上が居住しています。次いで大東地区、北方地区、本城地区、都井地区、市木地区となっています。

昭和 60 年から平成 27 年の 30 年間ですべての地区で人口・世帯数とも減少しています。特に、本城地区、都井地区、市木地区は、人口は半数、世帯数は 6~7 割にまで減少しています。



表 地区別人口・世帯数の推移

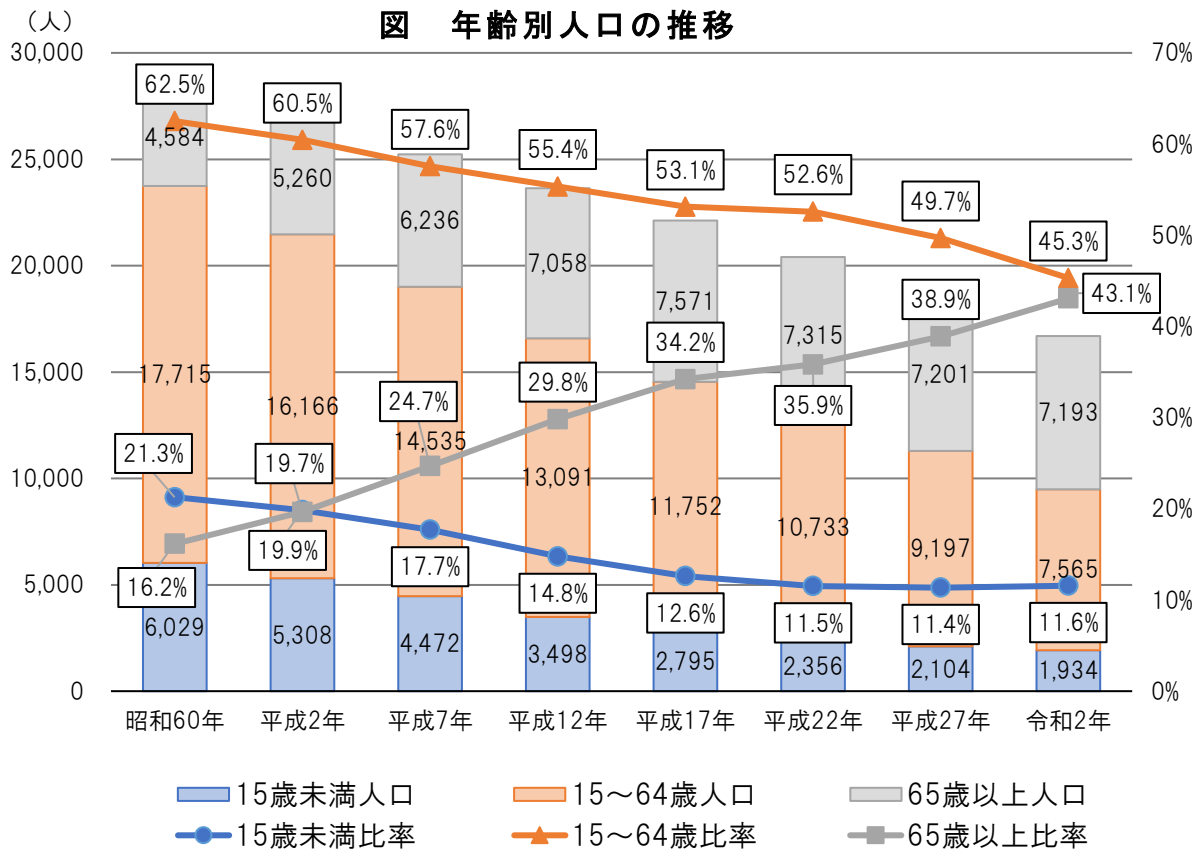
地区		昭和 60年	平成 7年	平成 17年	平成 27年	S60-H27	H27/S60
福島	人口	13,918	12,759	11,757	10,526	▲ 3,392	75.6%
	世帯数	4,553	4,460	4,621	4,395	▲ 158	96.5%
北方	人口	2,641	2,514	2,214	1,854	▲ 787	70.2%
	世帯数	784	743	752	717	▲ 67	91.5%
大東	人口	4,792	4,298	3,655	2,967	▲ 1,825	61.9%
	世帯数	1,504	1,438	1,380	1,233	▲ 271	82.0%
本城	人口	3,154	2,681	2,131	1,662	▲ 1,492	52.7%
	世帯数	1,112	1,000	931	774	▲ 338	69.6%
都井	人口	2,076	1,552	1,233	910	▲ 1,166	43.8%
	世帯数	671	574	520	422	▲ 249	62.9%
市木	人口	1,747	1,439	1,128	860	▲ 887	49.2%
	世帯数	618	559	496	411	▲ 207	66.5%
串間市	人口	28,328	25,243	22,118	18,779	▲ 9,549	66.3%
	世帯数	9,242	8,774	8,700	7,952	▲ 1,290	86.0%

資料 国勢調査

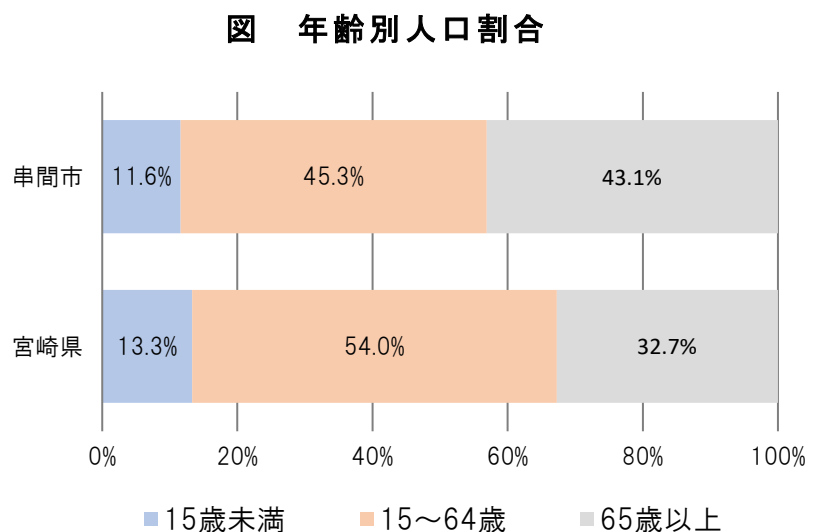
#### 4) 年齢別人口

### 急速に少子高齢化が進行しています

昭和60年から令和2年の35年間で、15歳未満人口割合は10ポイント減少、15～64歳人口割合は17ポイント減少しています。一方、65歳以上人口割合は27ポイント増加しています。



宮崎県と令和2年の年齢別割合を比較すると、本市の65歳以上人口割合が10ポイント高く、高齢化が進行しています。





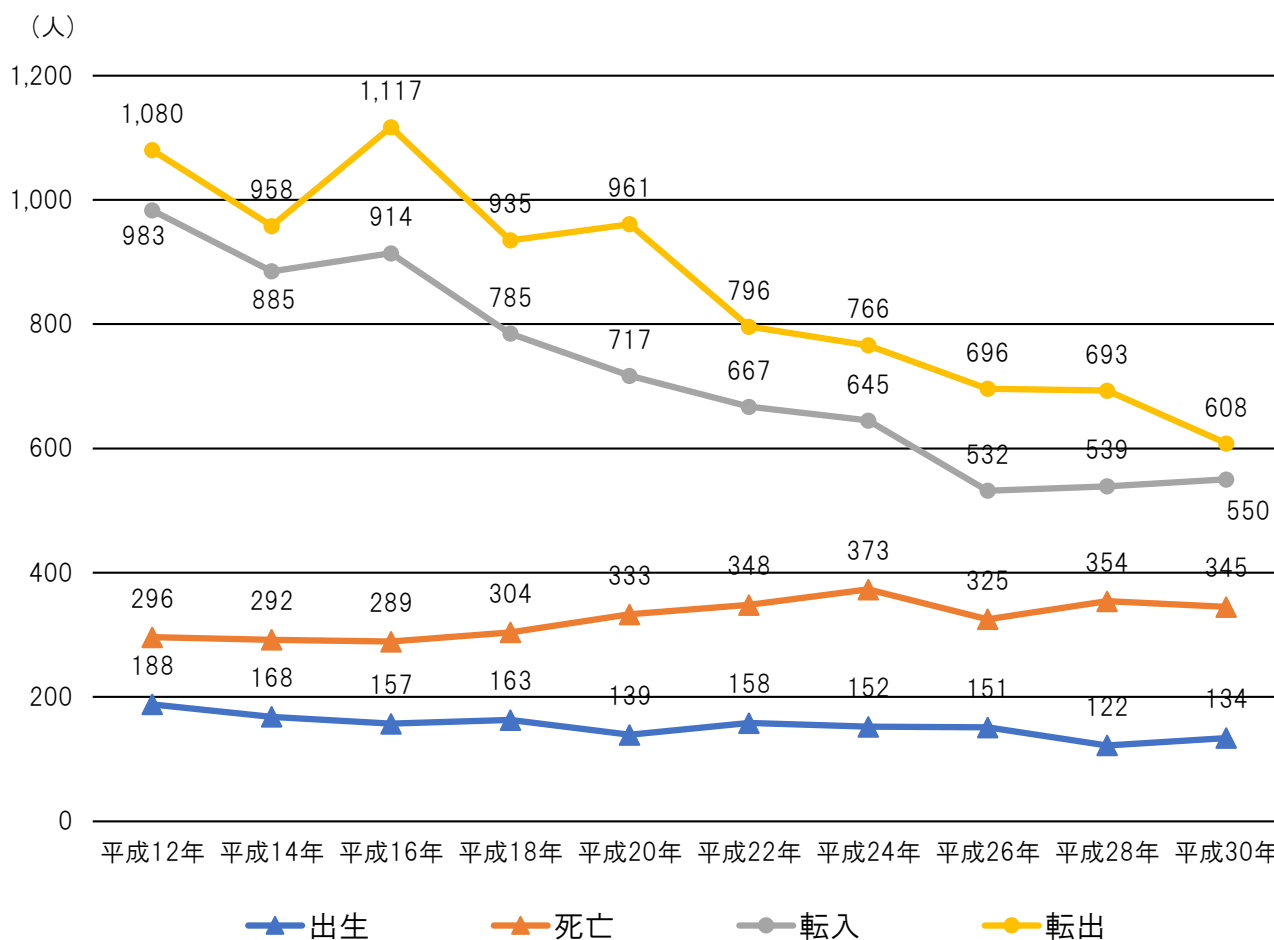
## 5) 人口動態

### 自然減、社会減が続いています

平成12年以降、死亡者数が出生者数を上回る「自然減」と、転出者数が転入者数を上回る「社会減」が続いています。

年平均で329人減少しており、内訳は「自然減」が176人、「社会減」が153人です。

図 人口動態



資料 串間市統計書

## 6) 世帯構成

### 単独世帯と夫婦のみ世帯で約6割を占めています

令和2年の世帯構成は、親族世帯が約7割、単独世帯が約3割です。

単独世帯（1人）と夫婦のみ世帯（2人）の合計は約6割です。

表 世帯構成

	世帯数	比率
総数	7,196	100.0%
親族世帯	4,733	65.8%
核家族	4,154	57.7%
夫婦のみの世帯	2,022	28.1%
夫婦と子供からなる世帯	1,418	19.7%
男親と子供からなる世帯	110	1.5%
女親と子供からなる世帯	604	8.4%
その他の親族世帯	579	8.0%
非親族世帯	31	0.4%
単独世帯	2,423	33.7%
不詳	9	0.1%

資料 令和2年国勢調査

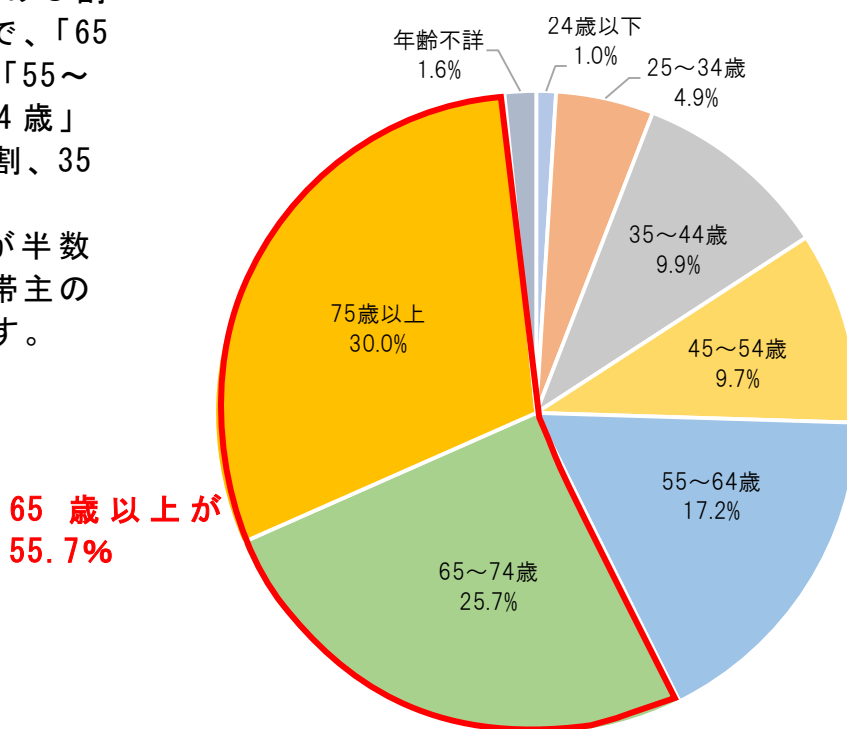
## 7) 世帯主年齢

### 世帯主の高齢化が進んでいます

世帯主の年齢で最も多いのは、「75歳以上」で全体の3割を占めています。次いで、「65～74歳」が2割半ば、「55～64歳」が2割弱、「35～44歳」と「45～54歳」が約1割、35歳未満は1割未満です。

65歳以上の世帯主が半数以上を占めており、世帯主の高齢化が進行しています。

図 世帯主年齢



資料 令和2年国勢調査

### 3 住宅の状況

#### 1) 住宅に住む一般世帯

#### 持ち家に約8割が居住しています

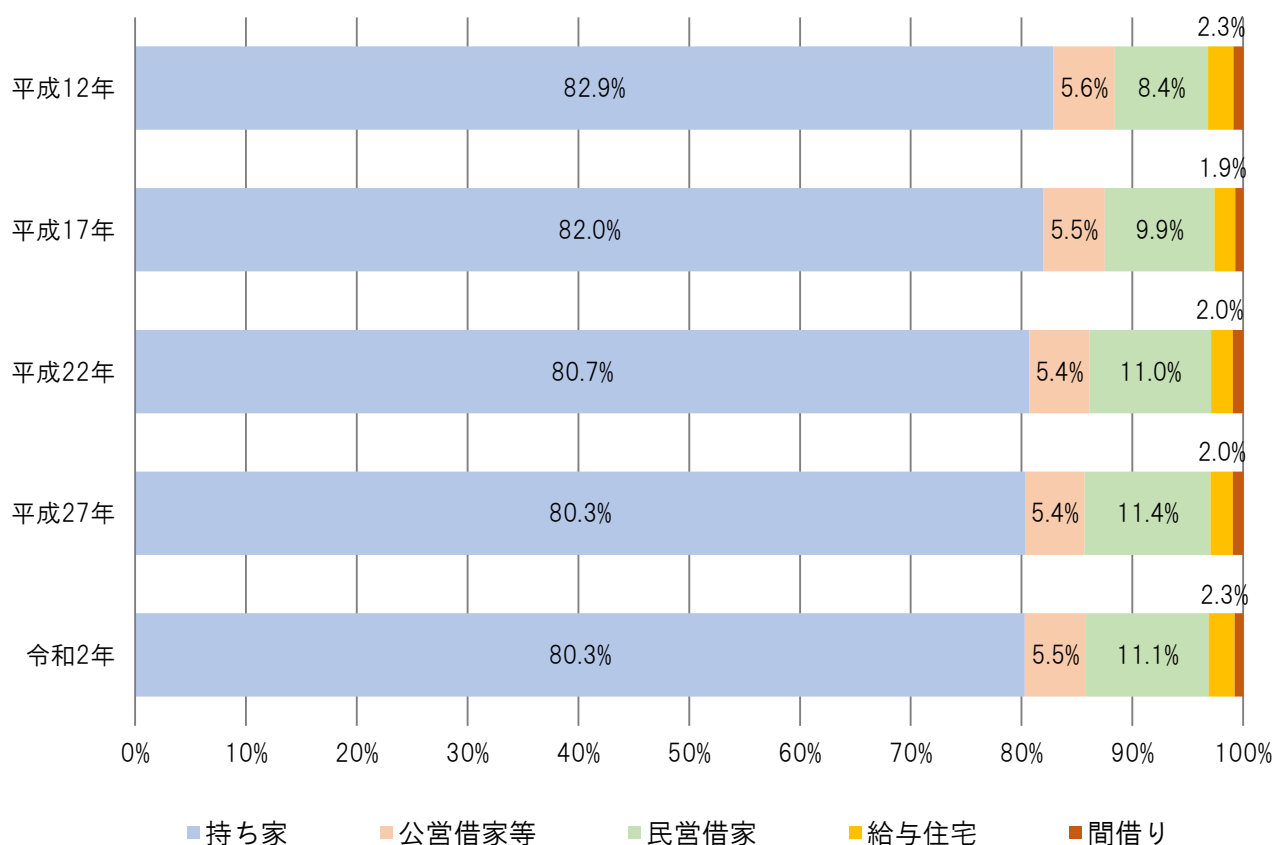
住宅に住む一般世帯は、平成12年から令和2年の20年間で1,797世帯減少しています。

住宅の所有関係で最も多いのは「持ち家」で約8割を占めています。次いで「民営借家」の約1割です。平成12年以降、「持ち家」の割合は微減、「民営借家」の割合は微増しています。

表・図 所有関係別世帯の推移

単位：世帯

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	R2-H12
持ち家	7,399	7,066	6,736	6,299	5,727	▲ 1,672
公営借家等	496	477	453	421	395	▲ 101
民営借家	753	853	917	892	790	37
給与住宅	205	163	165	158	166	▲ 39
間借り	77	61	77	73	55	▲ 22
住宅に住む一般世帯数	8,930	8,620	8,348	7,843	7,133	▲ 1,797



資料 国勢調査

## 戸建住宅に約9割が居住しています

住宅に住む一般世帯の約9割が「一戸建」に居住しています。「一戸建」のうち「持ち家」が約8割を占めています。

表 所有関係別建て方別戸数

		総数	一戸建	長屋建	共同住宅
住宅数 (戸)	持ち家	5,930	5,920	0	10
	公営の借家	350	90	100	170
	民営の借家	960	600	70	280
	給与住宅	110	10	0	100
	不詳	80	80	0	0
	住宅に住む一般世帯数	7,430	6,700	170	560
住宅比率	持ち家	79.8%	79.7%	0.0%	0.1%
	公営の借家	4.7%	1.2%	1.3%	2.3%
	民営の借家	12.9%	8.1%	0.9%	3.8%
	給与住宅	1.5%	0.1%	0.0%	1.3%
	不詳	1.1%	1.1%	0.0%	0.0%
	住宅に住む一般世帯数	100.0%	90.2%	2.3%	7.5%

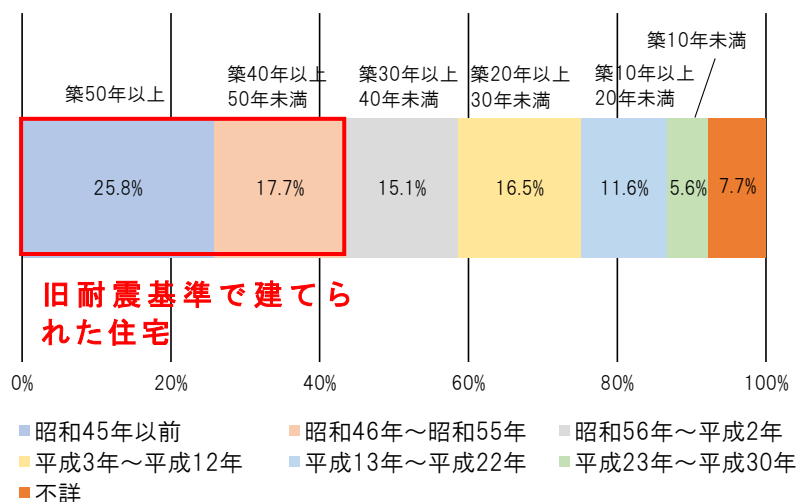
資料 平成30年住宅・土地統計調査

## 2) 建築時期別住宅

### 旧耐震基準で建てられた住宅が4割を超えています

築30年以上（平成2年以前）の住宅が約6割、築40年以上（昭和55年以前）（旧耐震基準）の住宅が4割を超えています。

図 建築時期別住宅割合



資料 平成30年住宅・土地統計調査

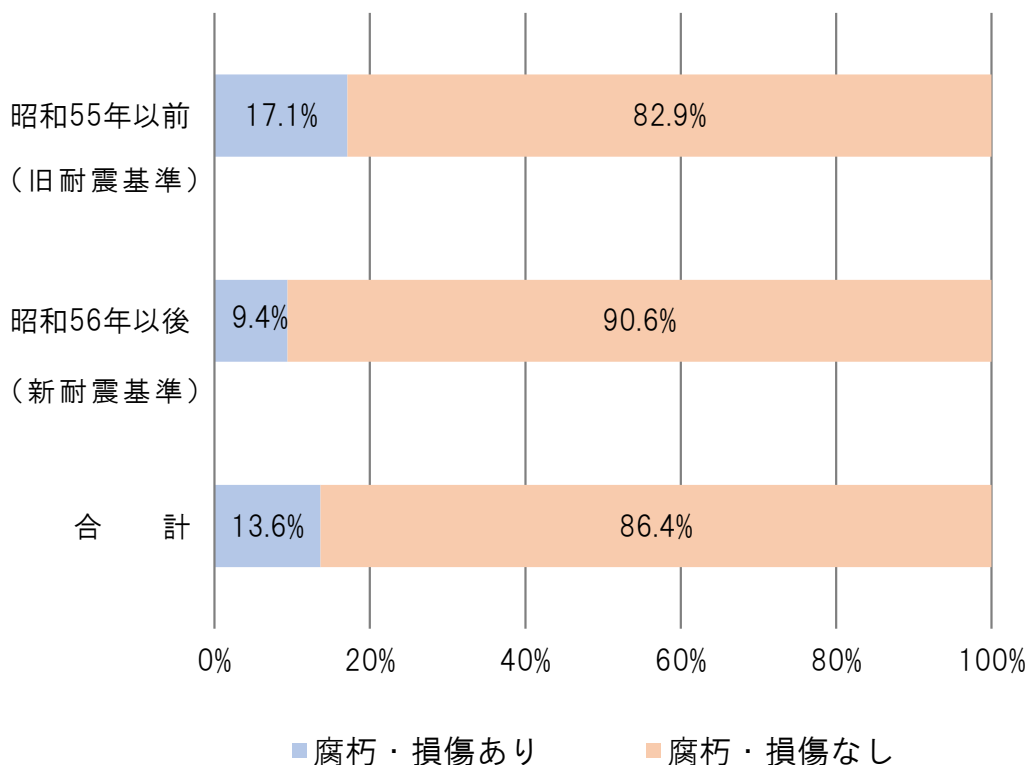
### 3) 腐朽・損傷別住宅

#### 旧耐震基準のうち腐朽・損傷のある住宅は2割強です

「持ち家」のうち腐朽・損傷がある住宅は1割強です。

旧耐震基準（昭和55年以前）で建てられた住宅のうち腐朽・損傷がある住宅は2割強、新耐震基準（昭和56年以後）で建てられた住宅では1割弱です。

図 腐朽・損傷住宅割合



資料 平成30年住宅・土地統計調査

#### 耐震基準の種類

旧耐震基準：昭和56年の建築基準法改正以前の基準。震度5強程度の揺れでも建物が倒壊せず、破損したとしても補修することで生活が可能な構造基準として設定されている。

新耐震基準：昭和56年の建築基準法改正以降の基準。震度6強～7程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されている。

# Ⅲ. 空家等の現状と課題

## 1 統計調査からみた現状

### 空家は増加しています

「空家」のうち、「その他の住宅」が長期不在や、取り壊す予定住宅で、近年問題視されている「空家」です。

本市の「その他の住宅」は増加傾向で、平成15年から平成30年までの15年間で1.6倍になっています。

表 空家の推移

単位：戸

	合計	空家			
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成15年	1,670	80	290	50	1,240
平成20年	1,880	40	350	30	1,460
平成25年	1,900	30	110	10	1,750
平成30年	2,330	20	320	10	1,970

資料 住宅・土地統計調査

### 空家の種類

二次的住宅：別荘及びたまに寝泊まりする人がいる住宅

賃貸用の住宅：賃貸のために空家になっている住宅

売却用の住宅：売却のために空家になっている住宅

**その他の住宅**：上記以外で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えのために取り壊すことになっている住宅など

## 2 空家等実態調査からみた現状

令和2年度に「串間市空家等実態調査」を実施しました。調査は、水道使用者情報や自治会への照会により空家候補を抽出、敷地外から目視調査を行いました。

空家の状況は、「建物の傾斜」、「基礎」、「外壁」、「屋根」などの老朽化状況を総合的に判断し、4段階で判定しました。

また、「犬・猫など動物の住み家」、「虫の大量発生」、「雑草などの生い茂り」などの敷地の状況や、「庭木等」、「塀・門柱」、「敷地擁壁」、「建物倒壊時」の周辺への迷惑状況などより特定空家等候補を判定しました。

### 【空家等実態調査様式】

串間市		空家外観調査票【戸建住宅】		上水道対象区域：内・外	
<b>空家基本項目</b>					
整理番号		調査日	令和2年 月 日		
所有者氏名		調査者氏名			
管理者名		管理者連絡先			
<b>空家判定理由（該当するもの全てに○）</b>					該当に○
1. 電気メーター、水道メーター、ガスメーターのいずれか又は全て停止している					
2. 郵便受けに郵便物、チラシ等がたまっている。郵便受けがふさがれている					
3. 生活感がない(カーテン、家庭用品等がみえない)					
4. 建物周りや庭の手入れがされず、植木や草が伸び放題となっている					
5. 建物周りにゴミが散乱している					
6. 「入居者募集」や「売物件」の看板がある ※看板から管理者名、連絡先を上記に記入					
7. 建物の外観が廃屋化している					
8. 入居している(空家ではない) ※記入して調査終了					
9. 住宅がない(土地のみ) ※記入して調査終了					
10. その他( )					
<b>空家諸元</b>					番号記入
【隣接道路幅員】	1. 2m未満	2. 2～4m未満	3. 4～6m未満	4. 6m以上	
【住宅の種類】	1. 専用住宅	2. 併用住宅	3. その他( )		
【主たる構造】	1. 木造	2. ブロック造	3. 鉄筋コンクリート造	4. 鉄骨造	
【階数】	1. 平屋建て	2. 2階建て	3. 3階建て		
<b>空家の状況</b>					番号記入
I【建築物の傾斜】	1. なし	2. あり			
II【基礎の状況】	1. 異常なし	2. ひび割れ	3. 玉石基礎(基礎無)		
III【外壁の状況】	1. 異常なし	2. 錆やひび割れ	3. 穴、下地が露出		
IV【屋根の状況】	1. 異常なし	2. 錆やひび割れ	3. 波打ち(軒の崩落等)		
【簡易判定】 (上記IからIVで判定)	1. 修繕の必要がない(又は小規模の修繕により再利用が可能)				
	2. 管理が行き届いておらず損傷のみられる(多少の改修工事により再利用できる)				
	3. 管理が行き届いておらず損傷が著しい(老朽化が著しい)				
	4. 倒壊や建築材の飛散などの危険がある(解体が必要と思われる)				
<b>敷地の状況（該当するもの全てに○）</b>					該当に○
1. 問題なし					
2. 犬・猫等が住み着いている					
3. 虫が大量に発生している					
4. 雑草等が生い茂っている					
5. 生活ゴミの捨て場となっている					
6. 可燃物・不燃物等が放置されている					
7. その他( )					
<b>周辺への迷惑状況</b>					番号記入
【庭木等】	1. 問題なし	2. 敷地外に出ている(㊦隣地、㊧道路)			
【塀・門柱】	1. 問題なし	2. ひび割れ、破損	3. 傾斜(㊦敷地側、㊧道路側、㊨隣地側)		
【敷地の擁壁】	1. 問題なし	2. ひび割れ、破損	3. 変形、倒壊		
【建物倒壊時隣地】	1. 倒壊しても隣地に影響なし(L>H)		2. 倒壊したら隣接到影響あり(L<H)		
【建物倒壊時道路】	1. 倒壊しても道路に影響なし(L>H)		2. 倒壊したら道路の通行に影響あり(L<H)		

### 【空家等の老朽化状況判定基準】

判定基準	状 況	内 容
A 判定	問題なし	すぐにでも利用可能
B 判定	部分的に劣化	少しの修繕で利用可能
C 判定	広範囲に劣化	大きな修繕が必要
D 判定	廃屋	修繕が困難

### 【空家等の老朽化状況イメージ】



資料 国土交通省「空き家等の現状と問題について」等



## 1) 空家等の状況

### 実態調査での空家は 905 戸で、約 5 割の空家は利用可能です

串間市空家等実態調査で空家 905 戸を確認しました。

B 判定（部分的に劣化）が最も多く 5 割弱、次いで C 判定（広範囲に劣化）の 4 割弱、D 判定（廃屋）の 1 割強、A 判定（問題なし）の 1 割未満です。

利用可能な空家（A 判定、B 判定）は 455 戸で約 5 割です。

特定空家等候補は 389 戸で空家等の 4 割強です。D 判定の空家は、すべて特定空家等候補です。

表 判定基準別空家

判定	空家住宅		特定空家等候補	
	戸数	割合	戸数	割合
A 判定	29 戸	3.2%	0 戸	-
B 判定	426 戸	47.1%	0 戸	-
C 判定	348 戸	38.5%	287 戸	82.5%
D 判定	102 戸	11.3%	102 戸	100.0%
合計	905 戸	100.0%	389 戸	43.0%

資料 串間市空家等実態調査

## 2) 地区別の空家等の状況

### 市街地周辺に利用可能な空家が多く立地しています

空家等が最も多い地区は、福島地区の 410 戸です。次いで本城地区の 143 戸、大東地区の 111 戸で、北方地区、都井地区、市木地区は 100 戸未満です。

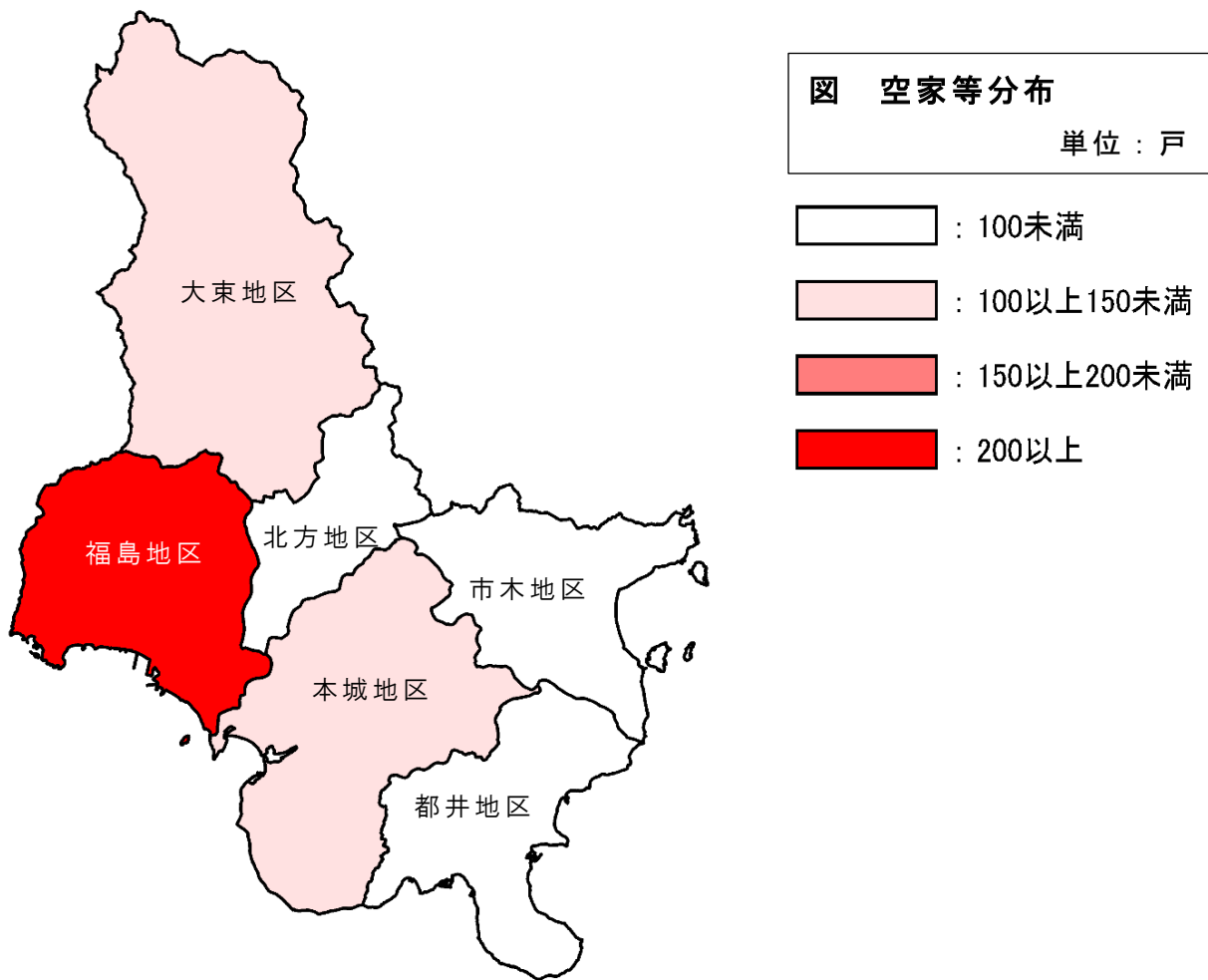
福島地区、北方地区では利用可能な空家（A 判定、B 判定）が 6 割を超えています。

表 地区別判定基準別空家

単位：戸

	A 判定		B 判定		C 判定		D 判定		合計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
福島地区	17	4.1%	238	58.0%	116	28.3%	39	9.5%	410	100.0%
北方地区	2	2.4%	48	57.8%	27	32.5%	6	7.2%	83	100.0%
大東地区	5	4.5%	47	42.3%	41	36.9%	18	16.2%	111	100.0%
本城地区	0	0.0%	37	25.9%	83	58.0%	23	16.1%	143	100.0%
都井地区	3	4.7%	15	23.4%	35	54.7%	11	17.2%	64	100.0%
市木地区	2	2.1%	41	43.6%	46	48.9%	5	5.3%	94	100.0%
串間市	29	3.2%	426	47.1%	348	38.5%	102	11.3%	905	100.0%

資料 串間市空家等実態調査



### ■ 空家率

本市の空家率は1割強です。

地区別では、北方地区、本城地区、都井地区、市木地区の4地区は市の空家率を超えています。特に、市木地区は2割強、本城地区は2割弱です。

**表 空家率**

	世帯数（世帯） H27 国勢調査	空家数（戸） R2 空家等実態調査	空家率 空家数/世帯数
福島地区	4,395	410	9.3%
北方地区	717	83	11.6%
大東地区	1,233	111	9.0%
本城地区	774	143	18.5%
都井地区	422	64	15.2%
市木地区	411	94	22.9%
串間市	7,952	905	11.4%

参考)平成30年住宅・土地統計調査では、空き家数は848万9千戸と過去最多。  
全国の住宅の13.6%。

### 3) 地区別の特定空家等候補の状況

#### 市街地周辺に特定空家等候補が集中しています

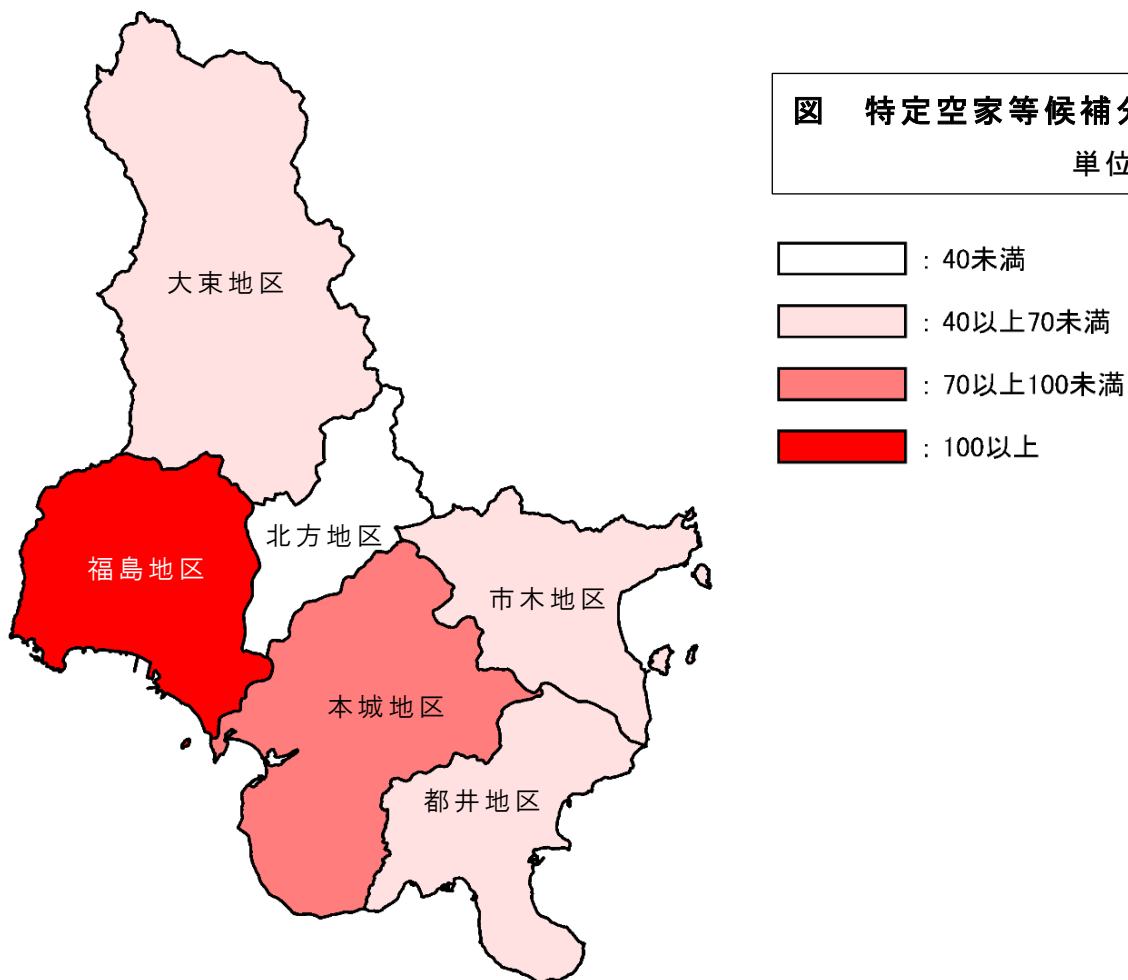
地区別の特定空家等候補が最も多いのは福島地区の143戸、次いで本城地区の89戸で、この2地区に約6割が所在しています。大東地区、都井地区、市木地区は40戸台です。最も少ないのは、北方地区の31戸です。

表 地区別特定空家等候補

単位：戸

	A判定		B判定		C判定		D判定		合計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
福島地区	0	-	0	-	104	72.7%	39	27.3%	143	100.0%
北方地区	0	-	0	-	25	80.6%	6	19.4%	31	100.0%
大東地区	0	-	0	-	27	60.0%	18	40.0%	45	100.0%
本城地区	0	-	0	-	66	74.2%	23	25.8%	89	100.0%
都井地区	0	-	0	-	30	73.2%	11	26.8%	41	100.0%
市木地区	0	-	0	-	35	87.5%	5	12.5%	40	100.0%
串間市	0	-	0	-	287	73.8%	102	26.2%	389	100.0%

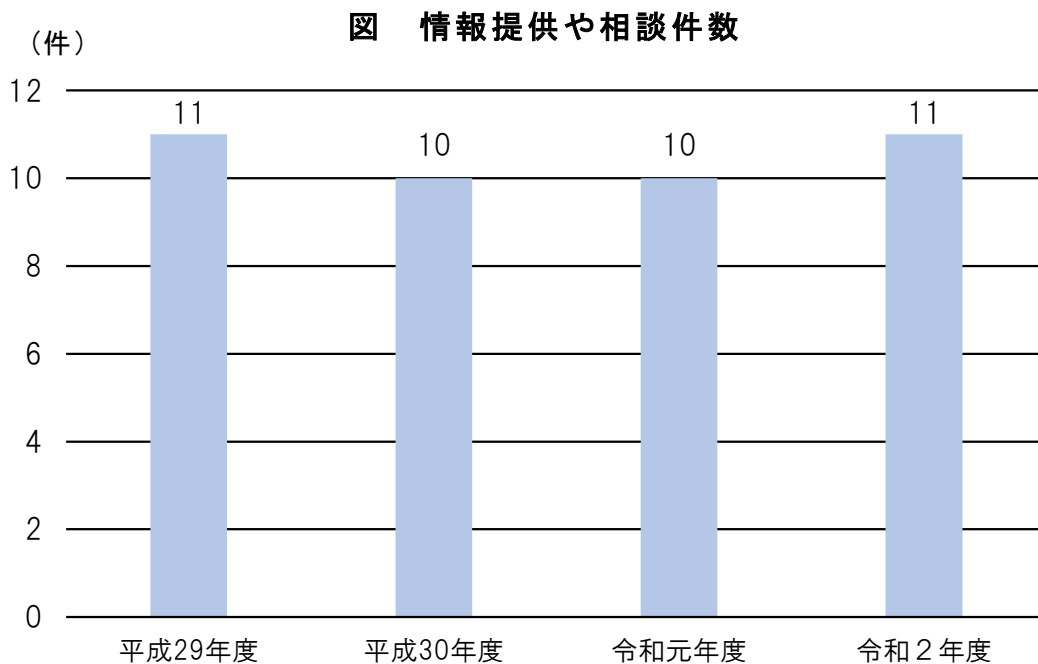
資料 串間市資料



### 3 空家等に関する情報や相談等

#### 空家等への苦情相談などは年間 10 件程度です

市への空家等に関する情報提供や相談は年間 10 件程度です。ほとんどが空家からの落下物や飛散物に対する危険性などの苦情です。



資料 串間市資料

#### 建物の解体等や一部処置済みの空家等もあります

情報提供や相談のうち、所有者や管理者不明を除いた 35 件に改善依頼文書を送付（口頭含む）した後、建物解体などを行ったものが 5 件、一部処置を行ったものが 7 件です。

表 建物改善状況

		件数	割合
文書送付		35	100.0%
対応	建物解体等	5	14.3%
	一部処置	7	20.0%
	対応予定（検討含む）	5	14.3%

資料 串間市資料

## 4 空家等の課題

### 1) 空家等管理の問題

- 市内には適切に管理されていないため老朽化した空家等が多数所在します。
- 市に年間 10 件ほどの空家等への苦情相談などが寄せられており、市民は老朽化した空家等に対して不安を感じています。
- 空家等所有者の高齢化や遠方居住のため空家等の管理が困難な場合や、相続問題や共有名義などの複雑な権利関係により売却や活用が進まない場合など、空家等になった理由は様々です。
- 所有者の空家等に対する問題意識の向上と、所有者等や地域が抱える空家等の問題を解決に向けて進めるための支援体制が必要です。

### 2) 所有者高齢化問題

- 本市の高齢化率は約 4 割と高く、世帯主の 5 割以上は高齢者です。
- 世帯の小規模化が進んでおり単身世帯と夫婦のみ世帯の合計は約 6 割です。
- 市内の住宅の約 8 割は戸建ての持ち家です。
- 空家等の発生予防には、持ち家の高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の見守り、相続などの事前に可能な手続きのための情報提供など、将来に備えた取り組みが必要です。

### 3) 耐震性能の問題

- 本市の住宅は、旧耐震基準（昭和 55 年以前）で建てられた住宅が 4 割を超えており、そのうちの約 2 割は腐朽や損傷があります。空家等の多くはこの中に含まれていると考えられます。
- 旧耐震基準で老朽化した住宅を中心に除却や建替え、耐震改修やリフォームなどを進める取り組みが必要です。

### 4) 老朽化問題

- 市街地の老朽化した空家等は、防災上、防犯上、衛生上、環境上に悪影響を及ぼすことから、速やかな対応が必要です。
- 集落などの老朽化した空家等は、自然風景や農村景観などを損なうとともに、地域活性化の支障にもなることから、適切な対応が必要です。
- 空家等除却後の空地は、市場流通などによる活用や、地域資源としての活用が必要です。

## 5) 未活用問題

- 市街地周辺には活用可能な空家等が多く所在します。その中には、売却方法や賃貸方法、相談先などを探ることができないため、活用されていない空家等もあると考えられます。
- 空家等の活用に向けた情報提供や、相談窓口などの対応が必要です。

## 6) 関係部署、関係団体との連携

- まちづくり施策や地域活性化施策、住宅施策、定住化施策、福祉施策、防災・防犯施策、環境・景観施策など、空家等に係る施策は多岐に渡ります。
- 庁内の関係部署や関係団体と連携することで、必要とされる総合的な対策への取組みが可能となります。

# IV. 空家等対策の基本方針

## 1 基本理念

本市の状況、空家等に係る課題を踏まえ、空家等対策の基本理念を設定します。

### 安全安心な暮らしの確保と、 地域コミュニティの強化に向けた 総合的な取組み

#### 安全安心な暮らしの確保

空家等の管理は、所有者等が責任と自覚をもって行うことを基本とします。しかし、老朽危険空家は地域住民の住環境に深刻な影響を及ぼすため、所有者等への対応も含めた必要な対策を講じることで、安全安心で快適な暮らしを確保します。

#### 地域コミュニティの強化

空家等の増加は、地域に影響を与えます。利用可能な空家等は、地域資源として有効に活用することで、地域の活性化やまちの魅力向上と地域コミュニティの強化につなげます。

#### 総合的な取組み

空家所有者等による管理が基本ですが、地域住民や空家等に関係する団体、事業者、庁内関係部署等と連携することで、総合的な空家等対策に取り組めます。

## 2 基本方針

基本理念実現のための基本方針を設定し、空家等の状態に応じた空家等対策に取り組めます。



### 基本方針 1 空家等の発生予防

今後も空家等は増加すると予想されます。これまでの空家等対策と併せて、新たな空家等の発生を予防することが重要です。居住する住宅が将来空家等とならないよう、資産活用の方法や、老朽危険空家が起こす問題等を周知し、空家等の適正管理に役立つための情報提供を行います。

### 基本方針 2 空家等の管理の周知

空家等は、所有者等が責任と自覚をもって適切に管理しなければならないことや、将来、所有者等不在とならないよう備えが必要なこと等を周知します。

### 基本方針 3 空家等の活用促進

利用可能な空家等が地域資源として活用できるよう、活用に関する情報の収集や提供、所有者等に対して活用するメリット等の周知を行います。また、地域のための空家等活用の情報提供を行います。

### 基本方針 4 特定空家等の解消

老朽危険空家は、地域住民の住環境に深刻な影響を及ぼさないよう、所有者等に対して指導等を行います。特定空家等に認定された空家等は、空家法に基づく必要な措置を適切に講じて、解消します。

### 基本方針 5 空家等対策に係る体制整備

空家等の所有者等や地域住民、空家等に関する団体、事業者、関係部署が相互に連携し、協力する推進体制の構築を目指します。



# V. 空家等対策における施策

## 施策体系

基本方針に対応する空家等対策の具体的な取組みの内容です。

基本理念	基本方針	施策
安全安心な暮らしの確保と、地域コミュニティの強化に向けた総合的な取組み	基本方針 1 空家等の発生予防	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 「串間市空家実態調査」の継続実施</li> <li>2 老朽危険空家所有者等への意向調査の実施</li> <li>3 空家等関連情報の一元管理と更新</li> <li>4 広報誌及びホームページ、リーフレット等による空家関連情報の発信</li> <li>5 地域での啓発活動の実施</li> <li>6 持ち家に住む高齢者のみ世帯の把握と啓発</li> </ol>
	基本方針 2 空家等の管理の周知	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 法律相談会の実施</li> <li>2 不動産相談会の実施</li> <li>3 管理事業者等の紹介</li> <li>4 適切な管理に関する情報提供</li> </ol>
	基本方針 3 空家等の活用促進	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 「串間市空き家情報バンク制度」の継続運用と周知</li> <li>2 地域おこし協力隊への住宅の紹介</li> <li>3 「串間市企業支援プロジェクト事業」の継続と周知</li> <li>4 「串間市木造建築物等地震対策加速化支援事業」の継続と周知</li> <li>5 「串間市住宅等リフォーム促進事業」の継続と周知</li> <li>6 公共施設としての活用検討</li> <li>7 地域における公益的な活用に対する支援</li> </ol>
	基本方針 4 特定空家等の解消	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 老朽危険空家への必要な措置</li> <li>2 特定空家等への必要な措置</li> <li>3 緊急安全措置</li> <li>4 その他の法律に基づく措置</li> </ol>
	基本方針 5 空家等対策に係る体制整備	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 地域連携組織における活用策の検討</li> <li>2 自治会との連携</li> <li>3 関係団体との連携</li> <li>4 事業者との連携</li> <li>5 相談体制の整備</li> <li>6 専門家の派遣等の検討</li> <li>7 関係部署との横断的推進体制</li> <li>8 空家等対策検討会の実施</li> </ol>

## 基本方針 1 空家等の発生予防

### 施策1 「串間市空家実態調査」の継続実施

令和2年度に自治会への聴き取りを含めて「串間市空家実態調査」を実施し、空家数と状態を把握しました。しかし、空家は時間の経過とともに増減し、状態も変化します。今後は、自治会等の地域連携組織の協力を得ながら、定期的に調査を実施することで最新の空家数と状態を把握します。

### 施策2 老朽危険空家所有者等への意向調査の実施

管理不全で老朽化している危険空家の所有者等を把握し、空家等に関する認識や、今後の活用や除却等について意向調査を実施します。

### 施策3 空家等関連情報の一元管理と更新

空家実態調査結果や空家等の所有者情報等はデータベースを構築し、一元管理するとともに、適宜更新を行います。

### 施策4 広報誌及びホームページ、リーフレット等による空家関連情報の発信

空家等が引き起す問題、空家等にしないための情報、空家等対策の取り組み情報、空家実態調査の結果、空家等に関する問合せ先等を、広報誌や市ホームページ、リーフレット等により発信し、市民、戸建住宅所有者、空家等の所有者等の管理意識の啓発を図ります。

### 施策5 地域での啓発活動の実施

空家等に係る地域での説明会や講演会、相談会等を実施することで、地域が抱える空家等問題やニーズに対応した啓発を図ります。

### 施策6 持ち家に住む高齢者のみ世帯の把握と啓発

自治会や串間市社会福祉協議会、福祉関係団体等と連携して、持ち家に居住する高齢単身者や高齢夫婦のみ世帯等を把握するとともに、住宅管理の意識啓発を図ります。

## 基本方針 2 空家等の管理の周知

### 施策 1 法律相談会の実施

住宅や空家等の所有者が抱える法律に関する問題解決に向けて、宮崎県司法書士会との連携を検討します。

### 施策 2 不動産相談会の実施

住宅や空家等の所有者等が抱える不動産に関する問題の解決に向けて、（一社）宮崎県宅地建物取引業協会との連携を検討します。

### 施策 3 管理事業者等の紹介

遠距離等で空家等の管理ができない所有者等へ、建物や庭木等の管理を代行する事業者情報を紹介する仕組みづくりに取り組みます。管理事業者は、串間市シルバー人材センターや不動産管理事業者、建築・建設事業者、造園事業者等との連携を検討します。

また、判断能力が低下した高齢者や知的障がい者、精神障がい者等で身寄りや支援者がいない場合には、「成年後見制度」を活用することにより適切な管理が行われるよう関係機関と連携して、制度の周知を図ります。

### 施策 4 適切な管理に関する情報提供

空家等に係る関係団体と連携し、所有者等に対して適切な管理に関する様々な情報提供を行います。また、遠方居住の所有者に向けた有効な情報提供手段の検討を行います。

## 基本方針 3 空家等の活用促進

### 施策 1 「串間市空き家情報バンク制度」の継続運用と周知

本市では、空家等の有効活用を通して、市民と都市住民との交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図るため、「串間市空き家情報バンク制度（空き家バンク）」を運用しています。今後も空家等の売買、賃貸等を希望する所有者等からの情報を、市内への定住希望者へ情報を提供するとともに周知を図ります。

### 施策 2 地域おこし協力隊への住宅の紹介

本市では、地域社会の担い手として、都市地域から生活拠点を移した者を、地域おこし協力隊として採用しており、隊員が定住するための住宅を紹介しています。今後も「地域おこし」や、「農林水産業への従事」、「住民の生活支援」のため地域おこし協力隊の活動と隊員の定住化を支援します。

### 施策 3 「串間市企業支援プロジェクト事業」の継続と周知

本市では、空き店舗等を活用して商工業等を創業する場合、改修費用等の一部を支援しています。今後も空き店舗解消を目指し、支援を継続するとともに周知を図ります。

### 施策 4 「串間市木造建築物等地震対策加速化支援事業」の継続と周知

本市では、昭和 56 年 6 月以前に建築された木造住宅の耐震診断、耐震改修若しくは除却、建替え費用の一部を支援しています。市民が安全安心に居住できるよう、支援を継続するとともに周知を図ります。

### 施策 5 「串間市住宅等リフォーム促進事業」の継続と周知

本市では、居住又は所有している住宅等をリフォームする場合に、その経費の一部を支援しています。今後も市内経済の活性化と、市民の居住環境の向上のため、支援を継続するとともに周知を図ります。

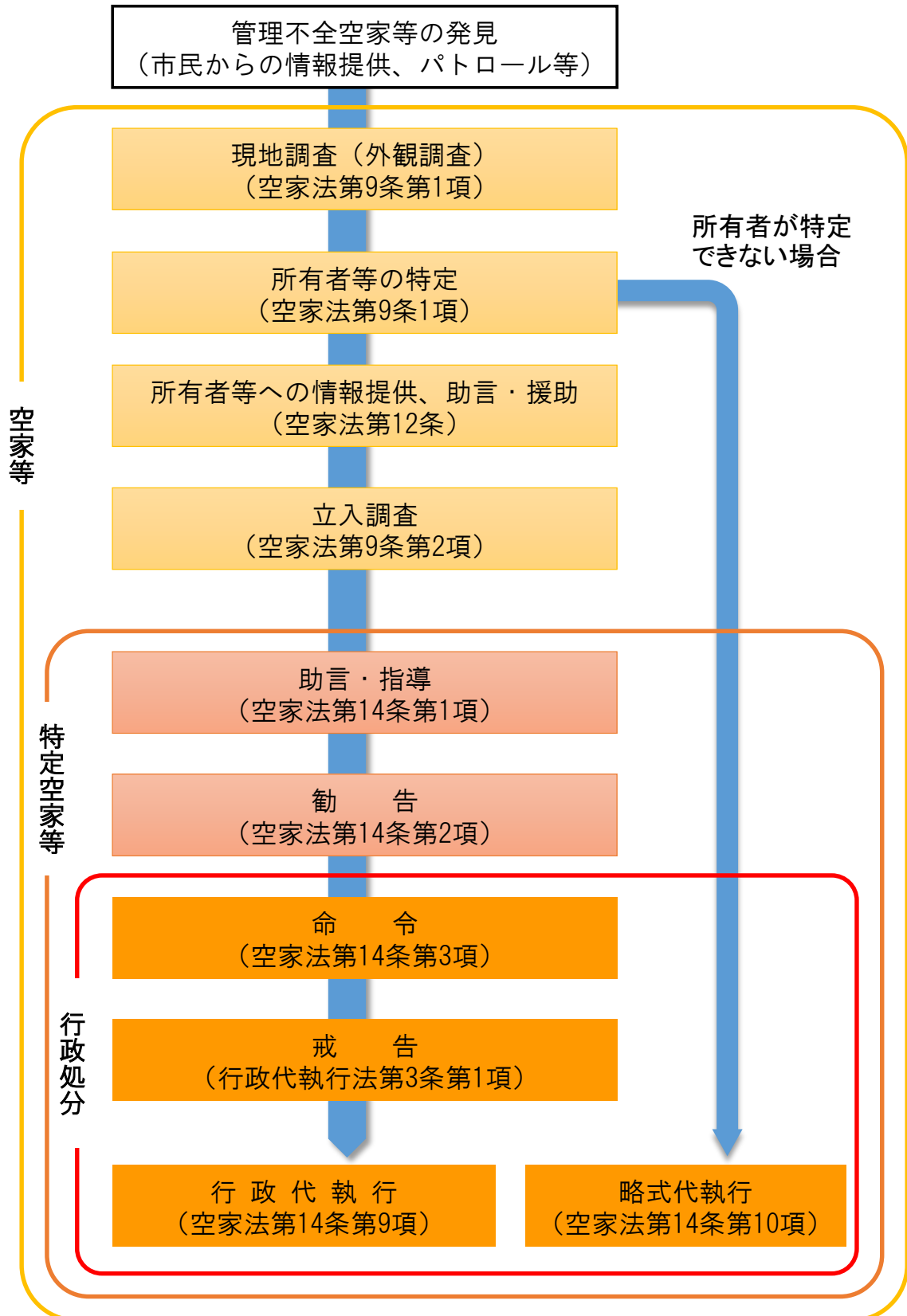
### 施策 6 公共施設としての活用検討

市営住宅や災害時住宅、移住希望者向けのお試し住宅、文化・交流施設等の公共施設として、空家等の活用を検討します。

### 施策 7 地域における公益的な活用に対する支援

地域コミュニティ、地域活性化、地域福祉サービス等の地域貢献施設として、空家等を活用する地域への支援を検討します。

特定空家等解消の流れ



## 施策1 老朽危険空家への必要な措置

### ○ 現地調査（外観調査）

市民からの空家情報の提供等より、外観調査を実施し空家等の確認と老朽危険度を把握します。

### ○ 所有者等の特定

確認された老朽危険空家の所有者等を、固定資産税台帳等の行政資料を活用して特定します。

### ○ 所有者等への情報提供、助言・援助

老朽危険空家の所有者等への情報提供等として、空家等の改善を求める文書の送付や、空家等の改修・除却に活用できる補助事業等の周知等、改善のための助言や援助等を行います。

### ○ 立入調査

老朽危険空家のうち所有者等が適切な措置をとらず、危険な状態が改善されない空家等を対象に立入調査を実施し、特定空家等判定のための情報を取得します。

### ○ 特定空家等の認定

立入調査した老朽空家が特定空家等に該当するか、「老朽度・危険度に係る認定基準」（次ページ参照）に照らし合わせ、その結果を検討し、特定空家等の認定を行います。

特定空家等の認定における老朽度・危険度に係る認定基準

別表第 1

老朽度判定						
評価区分	設定項目	評価内容		配点	結果	最高点
1 構造一般の程度	①基礎	イ	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
		ロ	構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	②外壁	外壁の構造が粗悪なもの		25		
2 構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
		ロ	基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		ハ	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
	④外壁	イ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
		ロ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の著しく露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
	⑤屋根	イ	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
		ロ	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25		
		ハ	屋根が著しく変形したもの（穴を生じている等）	50		
	3 防火上又は避難構造の程度	⑥外壁	イ	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	
ロ			延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
⑦屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの		10		
4 排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの		10		10
合 計						185
*一の評価項目につき評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とする。				合計	最高点	=185点

合計点数が100点以上の空家等を特定空家等の認定候補とする。

参考：住宅地区改良法施行規則「住宅の不良度の測定基準」

## 施策2 特定空家等への必要な措置

### ○ 助言・指導

特定空家等の所有者等に対して、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・指導します。

### ○ 勧告・命令

特定空家等の所有者等が適切な措置をとらず、状態が改善されない場合は、相当の猶予期限を設けて、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必要な措置をとるよう勧告・命令します。

### ○ 戒告・行政代執行

特定空家等の所有者等が、「必要な措置を履行しない」、「履行しても不十分」又は「履行しても期限までに完了しない」場合は、戒告等の手続きを経た後、所有者等に代わって、市が措置の執行（行政代執行）を行います。措置の執行費用は、所有者等へ請求します。

また、特定空家等の所有者等が特定できず、必要な措置を講ずることができない場合は、「略式代執行」や「相続財産管理人制度の活用」などを検討します。

## 施策3 緊急安全措置

上記の措置に係らず、危険な状態が切迫し重大な損害が及ぶおそれがある場合は、空家等の所有者等に危険を知らせる看板やバリケード・ロープ等の設置、危険部位の取外しや落下防止ネットの設置等の安全措置を行うよう指導します。

## 施策4 その他の法律に基づく措置

適切な管理が行われていない空家等に対して、建築基準法や道路法、廃棄物処理法、消防法、災害対策基本法等での措置が可能な場合があります。法律の規制の目的や対象、措置の内容等に応じた所有者等への助言・指導や措置を行います。

表 空家等の管理に関する法律（抜粋）

法律	概要
建築基準法 第10条	特定行政庁は、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、または著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除去、移転、改築、増築、修繕、模様替え、使用中止、使用制限その他保安上または衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。
道路法 第43条	道路管理者は、道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。
消防法 第3条	消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空家等の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除却等を命ずることができる。
廃棄物処理法 第19条	一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去・防止に必要な措置を命ずることができる。
災害対策基本法 第64条	市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。



## 基本方針 5 空家等対策に係る体制整備

### 施策 1 地域連携組織における活用策の検討

本市では地域の課題を地域住民が解決するための仕組みづくりのため地域連携組織（地域協議会等）の設立を推進しています。地域の課題は様々ですが、空家を活用した地域住民が気軽に集まれる拠点づくりや、移住者等の受け入れ環境の充実による地域の賑わい創出など組織における空家の活用策の検討を進めていきます。

### 施策 2 自治会との連携

空家等が引き起す問題は、地域に多大な影響を及ぼすことから、自治会と連携して空家等の早期発見を図ります。また、住宅の管理意識や、空家等の地域コミュニティの活性化に向けた活用等、自治会と連携して空家等対策を推進します。

### 施策 3 関係団体との連携

空家等対策は、関係する法律が多岐にわたるとともに、状態によって対策方法が異なります。活用空家や特定空家等ごとに関係する団体との連携体制の整備を図ります。

### 施策 4 事業者との連携

個々の事業者が空家等の管理や活用促進等に参画することが望まれます。空家等対策に参画、連携しやすい環境整備を図ります。

### 施策 5 相談体制の整備

相続、管理、活用等に関係する団体・事業者と協定を締結し、空家等の適切な管理や有効な活用等についての相談体制を整備します。

### 施策 6 専門家の派遣等の検討

空家等の発生予防、適切な管理、活用促進等の相談に対応するため、空家等の状態に応じた専門家を派遣する仕組みを検討します。

### 施策 7 関係部署との横断的推進体制

空家等対策は、多種多様な施策や取組みが必要となるため、庁内の関係部署との横断的な空家等対策推進体制を整備します。

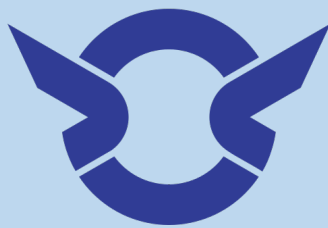
### 施策 8 空家等対策検討会の実施

庁内で組織し、空家等の情報共有や空家等対策計画書の見直し、特定空家等の認定、特定空家等に対する助言・指導や命令・措置等について協議調整を行い、全職員で問題解決に取り組みます。

表 庁内関係部署の基本的役割

担当課	役割
全課	<ul style="list-style-type: none"> <li>①空家等対策検討会</li> <li>②公共施設としての活用検討</li> <li>③空家等に関わる相談会（法律・不動産）の実施</li> <li>④地域での啓発活動の実施</li> <li>⑤各種施策と適切な管理に関する情報提供</li> <li>⑥各種施策における相談会等の実施</li> <li>⑦法律相談</li> <li>⑧持ち家に住む高齢者のみ世帯の把握と啓発</li> </ul>
危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> <li>①空家外観調査の継続実施</li> <li>②老朽危険空家所有者等への意向調査実施</li> <li>③空家データベースの一元管理と更新</li> <li>④空家関連情報の発信</li> <li>⑤特定空家等調査、判定、措置等</li> <li>⑥緊急安全措置</li> <li>⑦空家等対策検討会連絡・調整</li> </ul>
消防本部	<ul style="list-style-type: none"> <li>①防災対策</li> <li>②災害時対策</li> </ul>
市民生活課	<ul style="list-style-type: none"> <li>①害虫害獣駆除等対策</li> <li>②一般廃棄物対策</li> </ul>
東九州道・ 中心市街地対策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>①景観形成支障等対策</li> </ul>
農業振興課	<ul style="list-style-type: none"> <li>①地域おこし協力隊による空家活用</li> </ul>
都市建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>①道路安全対策</li> <li>②串間市木造建築物等地震対策加速化支援事業の継続と周知</li> <li>③管理事業者等の紹介</li> </ul>
総合政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>①空き家バンク制度の継続運用と周知</li> <li>②地域における公益的な活用に対する支援の検討</li> <li>③地域連携組織における活用策の検討</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>①税金関係（固定資産税等）対応</li> <li>②特定空家等の住宅用地特例の解除</li> <li>③空家等所有者等に関する情報提供</li> </ul>
福祉事務所	<ul style="list-style-type: none"> <li>①成年後見制度の周知</li> </ul>
商工観光スポーツ ランド推進課	<ul style="list-style-type: none"> <li>①串間市企業支援プロジェクト事業の継続と周知</li> <li>②串間市住宅等リフォーム促進事業の継続と周知</li> </ul>





編集・発行 串間市危機管理課

TEL 0987-72-1111

FAX 0987-72-6727