

# 椎葉村空き家等対策計画

宮崎県椎葉村

平成 30 年 2 月

|     |                             |           |   |
|-----|-----------------------------|-----------|---|
| 第1  | 計画の趣旨                       | ・ ・ ・ ・ ・ | 1 |
| 1-1 | 空き家等対策の推進に関する特別措置法について      |           |   |
| 1-2 | 空き家等対策の基本的な考え方および市町村の役割について |           |   |
| 1-3 | 椎葉村空き家等対策計画の策定について          |           |   |
| 1-4 | 用語の説明                       |           |   |
| 第2  | 椎葉村の現状について                  | ・ ・ ・ ・ ・ | 3 |
| 2-1 | 椎葉村の人口の現状                   |           |   |
| 2-2 | 本村関連計画における空き家対策             |           |   |
| 2-3 | 本村の空き家の現状                   |           |   |
| 第3  | 空き家等対策の基本的な方針および計画期間        | ・ ・ ・ ・   | 7 |
| 3-1 | 空き家等に関する対策の取り組み方針           |           |   |
| 第4  | 空き家等に関する対策の実施体制             | ・ ・ ・ ・ ・ | 7 |
| 4-1 | 空き家対策担当部局と庁内連携体制            |           |   |
| 第5  | 空き家等の調査方法                   | ・ ・ ・ ・ ・ | 8 |
| 5-1 | 空き家等の所在把握（空き家実態調査）          |           |   |
| 5-2 | 空き家等の所有者調査                  |           |   |
| 5-3 | 特定空き家等の立ち入り調査               |           |   |
| 第6  | 空き家等に関する相談対応                | ・ ・ ・ ・ ・ | 9 |
| 6-1 | 管理不全の空き家に対する苦情への対応          |           |   |
| 6-2 | 空き家の所有者からの相談への対応            |           |   |
| 6-3 | 空き家の斡旋希望への対応                |           |   |
| 第7  | 特定空き家等に対する措置の具体的な内容         |           |   |
| 7-1 | 方針                          |           |   |
| 7-2 | 空き家等への情報提供・助言等              |           |   |
| 7-3 | 特定空き家等の判断基準                 |           |   |
| 7-4 | 特定空き家等への指導・助言               |           |   |
| 7-5 | 特的空き家等への勧告、固定資産税等の住宅用地特例の除外 |           |   |
| 7-6 | 特定空き家等への命令                  |           |   |
| 7-7 | 特定空き家等への行政代執行及び特定空き家除却事業の実施 |           |   |

7－8 所有者等が確知出来ない場合の措置

第8 所有者等による空き家等の適切な管理の促進 . . . . . 14

8－1 方針

8－2 啓発活動

第9 空き家等及び跡地の活用の促進 . . . . . 14

9－1 方針

9－2 住宅資源としての活用

第10 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

10－1 空き家等の発生予防について

10－2 財産管理制度の活用、普及について

10－3 空き家等対策計画の変更並びに実施に関する協議について

## 第1 はじめに

### 1－1 空き家等対策の推進に関する特別措置法について

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズおよび産業構造の変化等に伴い、空き家が年々増加していますが、このような空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空き家の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されているところです。

このような状況を踏まえ、地域住民の生命、身体又は財産を保護すると共に、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家の活用を促進するため、国や市町村等が空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成 26 年 11 月 27 日に「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が交付され、平成 27 年 2 月 26 日に一部施行、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

### 1－2 空き家等対策の基本的な考え方および市町村の役割について

空き家等の管理については、法第 3 条にも規定されているとおり、第一義的にはその所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となります。

しかしながら、経済的な事情等から所有者自らが管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合も考えられ、そのような場合においては、住民に最も身近な行政主体である各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空き家等の有効活用を図ると共に、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家等については、所用の措置を講ずるなど、空き家等に関する対策を実施することが重要と言えます。

なお、市町村の責務として、法第 4 条においては「市町村は、空き家等対策計画の作成およびこれに基づく空き家等に関する対策の実施その他の空き家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」とされています。

### 1－3 椎葉村空き家等対策計画の策定について

本村では、適切な管理が行われずに景観を阻害する空き家については、椎葉村景観条例に基づき、その所有者に対して指導等を行うといった施策を高じていますが、

空き家が多岐にわたるうえ、所有者の特定が困難な場合があることなど、解決すべき課題は多く、今後は法に基づき、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施していくことが重要であると考えています。

特定空き家等に対する措置や空き家等の活用の促進など、効率的な空き家対策を実施するためには、どのようにして対策を進めていくのかという方針や、手続き方法、目標を整理することが重要であり、また、計画を公表し、本村の基本姿勢を示す事は、空き家所有者の意識啓発や、周辺住民に理解を深めていただくうえで有効であることから、本計画を策定するものです。

なお、本計画は、法第6条に規定されるもので、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国土交通大臣および総務大臣が定めた「空き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」に即して定める空き家等に関する対策についての計画ですが、これに該当しない空き家（管理はされている空き家など）についても同様に対策の対象とします。

#### 1－4 用語の説明

##### (1) 「空き家等」とは（法第2条第1項）

「建築物又はこれに付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」と「その敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）とされています。

なお、「常態であるもの」とは「原則、1年間継続して使用がなされていないもの」としますが、本村においては、空き家状態であることを確認したものについては、使用がなされていることが確認出来るまでは、「空き家等」として対応します。

##### (2) 「特定空き家等」とは（法第2条第2項）

そのまま放置すれば以下のいずれかに該当すると村が認める空き家等です。

- 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ていない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事が不適切である状態

(3) 「所有者等」とは（法第3条）

空き家等の所有者と管理者です。両者が「空き家等」について適切に管理する責務を負います。

なお、所有者が死亡している場合はその相続人も「所有者等」に含まれます。

(4) 「空き家」とは

本計画における「空き家」は、現に人が居住その他の使用をしていない建物およびその敷地を指します。

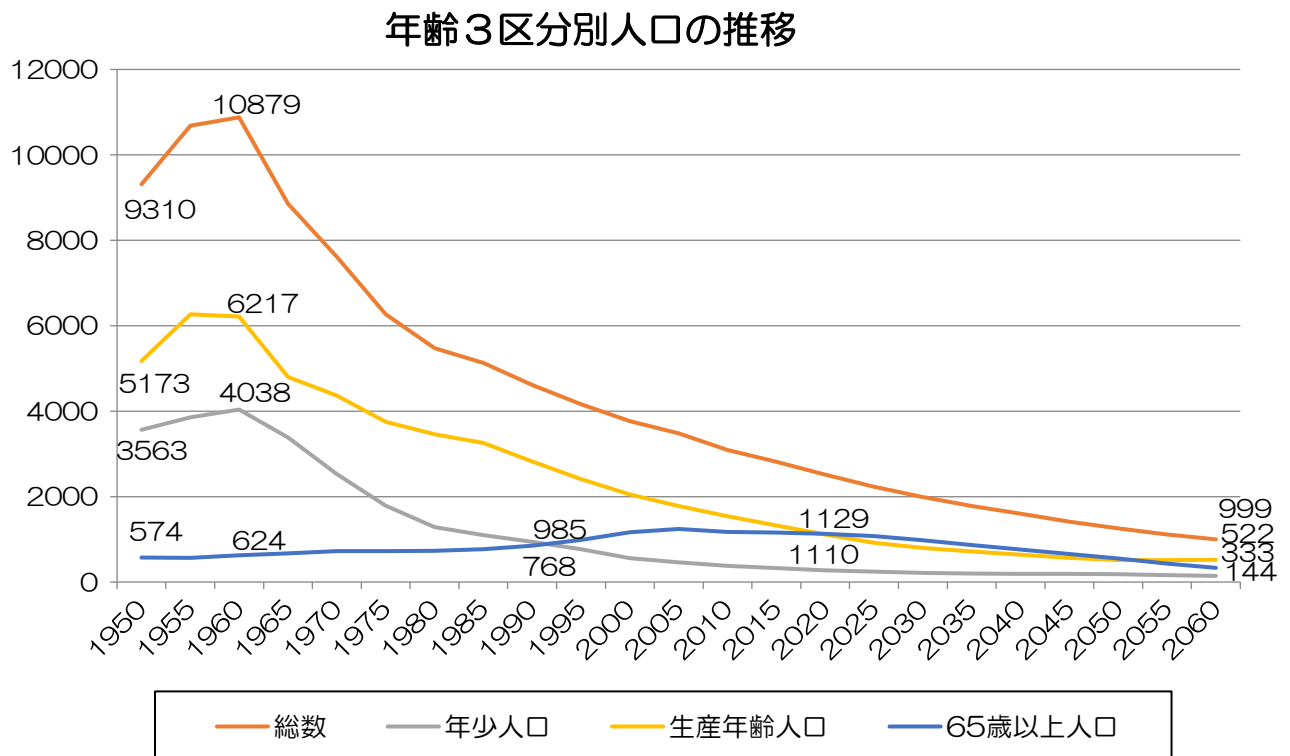
## 第2 椎葉村の現状について

### 2-1 椎葉村の人口の現状

(1) 総人口について

椎葉村の人口は1960（S35）年に1万人を超えたピークを境に減少の一途を辿っており、2018（H30）1月現在2,883人（住民基本台帳人口）となっている。

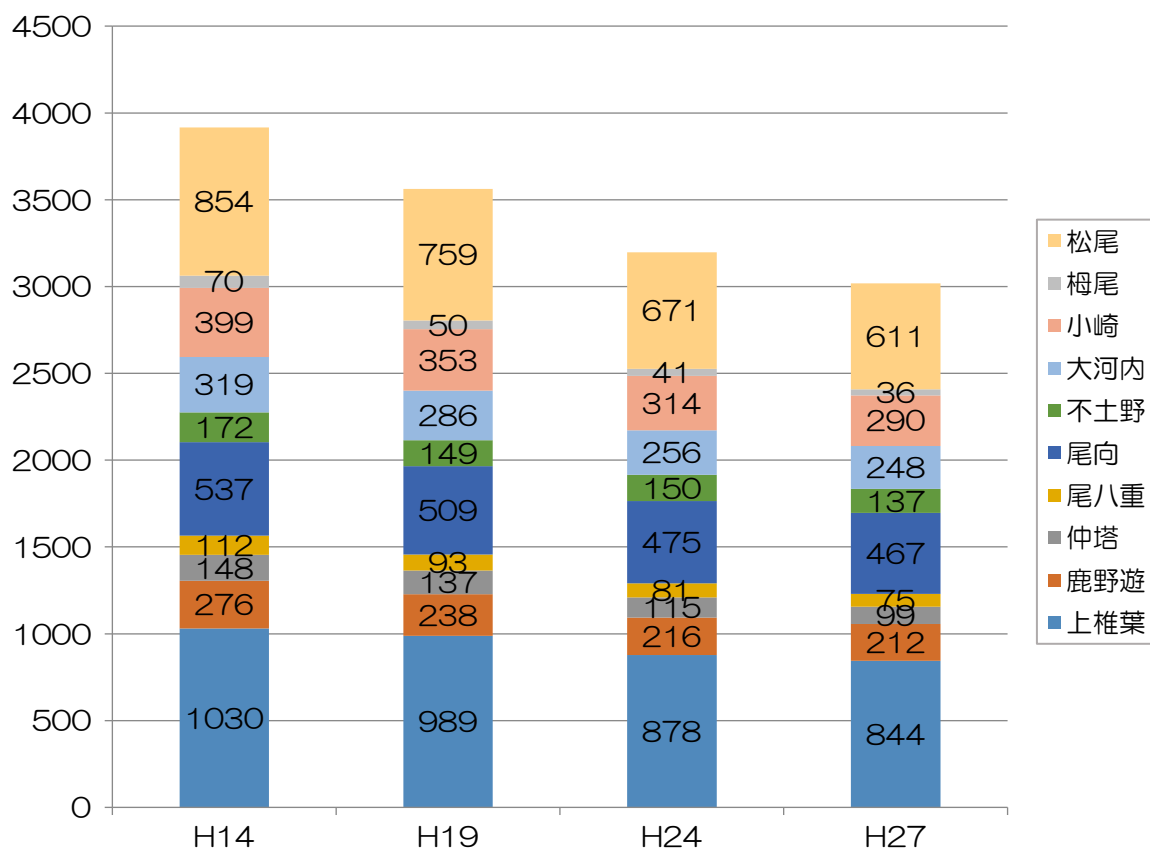
また、人口推計（国立社会保障・人口問題研究所数値）では、2060年には999人まで減少する予測となっています。



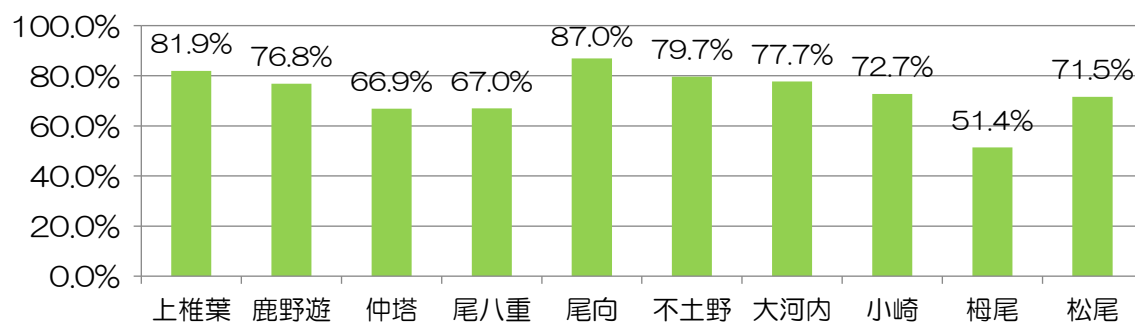
## (2) 地域別人口について

地域ごとに人口は異なりますが、全ての地区において減少し続けています。人口が少ない地域は高齢化率も高く、今後、更に減少する事が予測されます。

### 地区別総人口の推移



### 地区ごとの減少率(H14→H27)



## 2-2 本村関連計画における空き家対策

### (1) 椎葉村長期総合計画（2012年3月策定）

#### 基本構想「愛響プロジェクト」

人口減少、少子高齢化対策として、定住・移住の促進のため、村外からの移住希望者に対して、空き家などの移住・定住に関する情報提供体制を確立します。

### (2) 椎葉村まち・ひと・しごと総合戦略（平成27年10月策定）

#### 基本目標 世界中を「魅了するむら」を創る

総合戦略の基本目標である「地方への新しい人の流れをつくる」を目指し、都市化する日本や世界において、守るべき「美しい村」を創りながら、数多くの地域資源を活かし、その魅力を広く発信する事で、本村への人の流れをつくり出すと共に、将来的な移住・定住につなげていく。

#### 具体的施策「U・Iターン」の促進

##### 2. 定住用住居の確保

若年層などの定住を促進するために、独身者向けの住居の整備や村営住宅の入居資格の設定見直し、店舗などが隣接した住宅団地の整備を目指す。

また、空き家の情報把握と所有者への積極的なアプローチを行い、定住のための住居として有効活用を促進する。

【K P I】平成31年度末までの移住者数 延べ20人

## 2-3 本村の空き家の現状

平成 25 年度に実施した空き家調査の結果では空き家の数は 71 件で、現在は、更に増えている状況です。

### 地域別の空き家の状況

| 地区  | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | 計  |
|-----|---|---|---|---|---|----|
| 上椎葉 |   | 4 | 2 | 1 | 2 | 9  |
| 鹿野遊 |   | 1 | 3 |   |   | 4  |
| 仲塔  |   |   | 9 | 6 |   | 15 |
| 尾八重 |   |   |   |   |   | 0  |
| 尾向  |   |   | 2 | 1 | 1 | 4  |
| 不土野 | 1 |   |   |   |   | 1  |
| 小崎  | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | 7  |
| 大河内 | 1 |   | 3 | 2 |   | 6  |
| 梅尾  | 2 | 1 | 5 | 2 | 1 | 11 |
| 松尾  | 3 | 3 | 4 | 4 |   | 14 |

### 空き家の状態

- ① 今すぐにでも住むことが出来る
- ② 少し手を加えれば住むことが出来る
- ③ かなり手を加えないと住めない
- ④ とても住める状態ではない
- ⑤ 不明

### 第3 空き家等対策の基本的な方針および計画期間

#### 3-1 空き家等に関する対策の取り組み方針

##### (1) 特定空き家等に対する必要な措置の徹底

空き家等は適切な管理がなされていないことによって周辺の住環境を悪化させるだけでなく、地域の活力が失われる要因の一つにもなるため、特定空き家等に対する必要な措置を徹底していきます。

##### (2) 住民や各種団体等との連携による空き家対策の推進

空き家等を地域のまちづくりを進めていくための貴重な資源と捉え、ニーズに応じ、行政と民間が協働で空き家等の利活用などが進められ連鎖的に発展していくような環境づくりを目指します。

また、経済的な事情や相続問題など様々な理由から適切な管理を行う事ができず、その管理責任を全うできない場合や利活用などについての相談に対応出来るよう、有識者等との連携を図っていきます。

##### (3) 計画期間

計画期間は、平成30年度から令和5年度までの6カ年間とします。

ただし、各種施策の実施による効果や社会状況の変化、国の施策の動向等にあわせて、柔軟な見直しを適宜行っていきます。

### 第4 空き家等に関する対策の実施体制

#### 4-1 空き家対策担当部局と庁内連携体制

##### (1) 空き家対策担当部局

空き家の担当部局は、建設課とします。

**【空き家に関する問い合わせ：0982-67-3207】**

##### (2) 庁内連携体制の構築

空き家をもたらす問題は、分野横断的で多岐に関わるものであり、村の様々な部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題です。

そのため、建設課が中心となり、以下のような組織体制で空き家対策を推進していきます。

① 空き家等調査の体制

立ち入り調査や所有者の把握、実態調査など、空き家等の調査については、以下の部局と連携して取り組んでいきます。

- ・建設課（家屋の状態判断、水道使用状況把握等）
- ・税務住民課（税情報、住民基本台帳情報等）
- ・地域振興課（移住等利活用関係）

② 特定空き家等対策の体制

特定空き家等に対する措置については、以下の部局が連携して取り組んでいきます。

- ・建設課（建築関係、道路管理者）
- ・税務住民課（環境衛生関係、課税関係）
- ・総務課（防災・消防関係、広報対応）
- ・地域振興課（景観関係）

## 第5 空き家等の調査方法

### 5-1 空き家等の所在把握（空き家実態調査）

本村全域を対象に平成25年度に住民より空き家情報の収集を行いました。

今後も、住民異動情報や住民からの情報などから、新たな空き家候補が現れた場合は、同様に空き家等の所在の把握に努めていきます。

また、所在を把握した空き家等については、利活用等の検討を進めていくうえで、管理状況だけでなく、建築年数や接続道路状況等から総合的に評価できるよう整理を行っていきます。

### 5-2 空き家等の所有者調査

管理が不適切である空き家等については、不動産登記情報、固定資産課税情報、住民票・戸籍情報を活用して、所有者等の調査を行います。

### 5-3 特定空き家等の立ち入り調査

特定空き家等を判断するにあたっては、身分証を携帯した村職員が必要に応じて以下の手順によって立ち入り調査を行います。

- ① 立ち入り調査は、原則、2名1組体制
- ② 立ち入り調査日の5日前までに当該空き家等の所有者等に通知

文を郵送。

- ③ 所有者等が不明な場合は、5日前までに当該空き家等に通知文書を投函。

## 第6 空き家等に関する相談対応

### 6-1 管理不全の空き家に対する苦情への対応

受付窓口 建設課【連絡先 0982-67-3207】

周辺住民からの苦情等を受け付けた際は、速やかに現地確認を行ったうえ、所有者の連絡先を調べ、所有者に対し状況報告を行い、改善を促します。

### 6-2 空き家の所有者からの相談への対応

受付窓口 建設課【連絡先 0982-67-3207】

空き家に関する個別相談対応や、各種制度の案内等を行います。

### 6-3 空き家の斡旋希望への対応

受付窓口 地域振興課

【連絡先 0982-67-3203】

空き家バンクへの登録や、物件の紹介、空き家の利活用希望者への相談対応など、空き家の斡旋希望について対応します。

## 第7 特定空き家等に対する措置の具体的な内容

### 7-1 方針

村内にある空き家等のうち、空き家実態調査の結果、区分③～⑤（6頁参照）になっているもの、及び周辺住民等から管理状況について苦情、要望があったものについては、以下の手順により特定空き家等に該当するかどうかを随時判断していき、該当するものについては指導等の措置を講じます。

### 7-2 空き家等への情報提供・助言等（法第12条）

現地確認を行った結果、管理不全な状況にある空き家等については、その所有者等に対し、原著の状況を伝え、適切な管理を行うための情報提供等を行い、周辺からの苦情。要望に対する改善等を促します。

### 7-3 特定空き家等の判断基準

法第12条の情報提供・助言等に対しても、改善が見られない場合、特定空き家等として措置が必要かどうかを判断します。

判断基準については、国土交通省が示している「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措置（ガイドライン）に基づき判断する事とします。

### 7-4 特定空き家等への指導・助言（法第14条）

特定空き家等として、措置が必要とする基準値を超えるものについては、確知している所有者全員に対して指導文書を送付し、改善を促します。

なお、特定空き家等に該当しない、または基準値に満たない特定空き家等については、適宜、法第12条による再度の助言等を行い、周辺住民からの苦情・要望に対する改善等を促します。

### 7-5 特的空き家等への勧告、固定資産税等の住宅用地特例の除外

法第14条による指導・助言に対しても改善が見られない場合は、特定空き家等の所有者等に対して勧告書を配達証明郵便にて送付します。

なお、勧告したものについては、改善されるまでは固定資産税等の住宅用地特例を適用しませんので、勧告の翌年より土地にかかる税額は増額されます。

### 7-6 特定空き家等への命令

正当な理由もなく、勧告に係る措置をとらなかった場合は、命令に係る事前の通知を行い、それに対する意見書の提出等があった場合は村長に報告し、命令を行うべきか協議を行ったうえで、必要があると認められたときは、命令に関する手続きを行います。

#### 【事前通知～命令に関する手続きの流れ】

- ① 命令に係る事前の通知書の交付
- ② 意見書および意見聴取の請求の受付期間（交付を受けた日から5日以内）
  - ※以下、意見聴取の請求があった場合
  - ②-2 意見聴取の開催通知および広告（意見聴取の期日の3日前までに）
  - ②-3 公開による意見聴取の実施

- ③ 命令書の送付（配達証明郵便）  
※命令内容が妥当であると認められる場合に限る。
- ④ 命令に係る標識の設置および村ホームページに公示

#### 7-7 特定空き家等への行政代執行及び特定空き家除却事業の実施

命令を行っても、その措置が履行されない場合、また、履行されても内容が不十分、または期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行を行います。

なお、代執行に要した費用の全部または一部を、義務者から徴収します

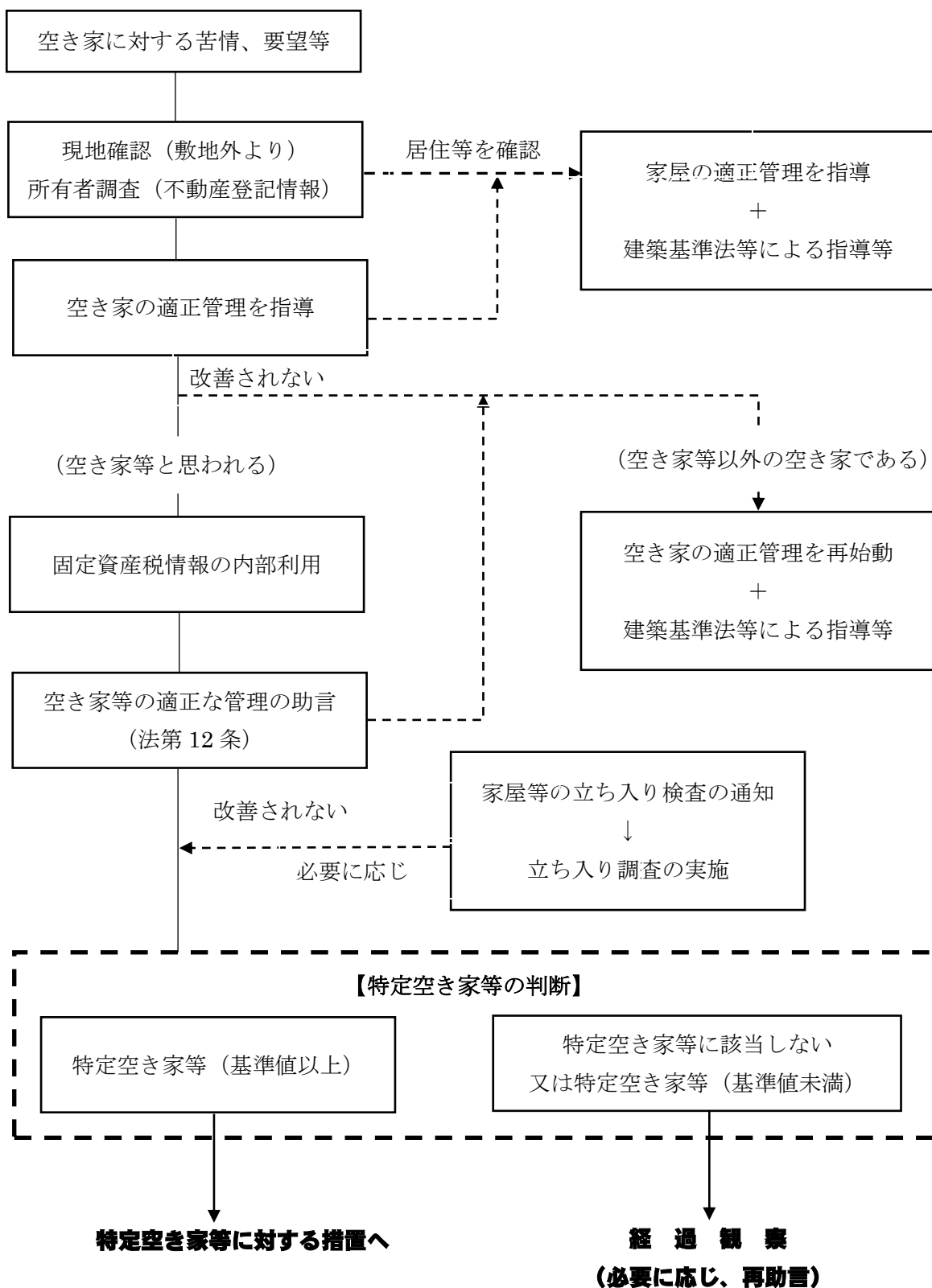
また、特定空き家等であるが、所有者等が除却する事が困難であり、椎葉村特定空き家除却事業分担金条例第6条に定める要件を充たす場合においては、所有者からの除却費用の一部を分担金として徴収し、村がその除却を行う事業を実施します。

#### 7-8 所有者等が確知できない場合の措置

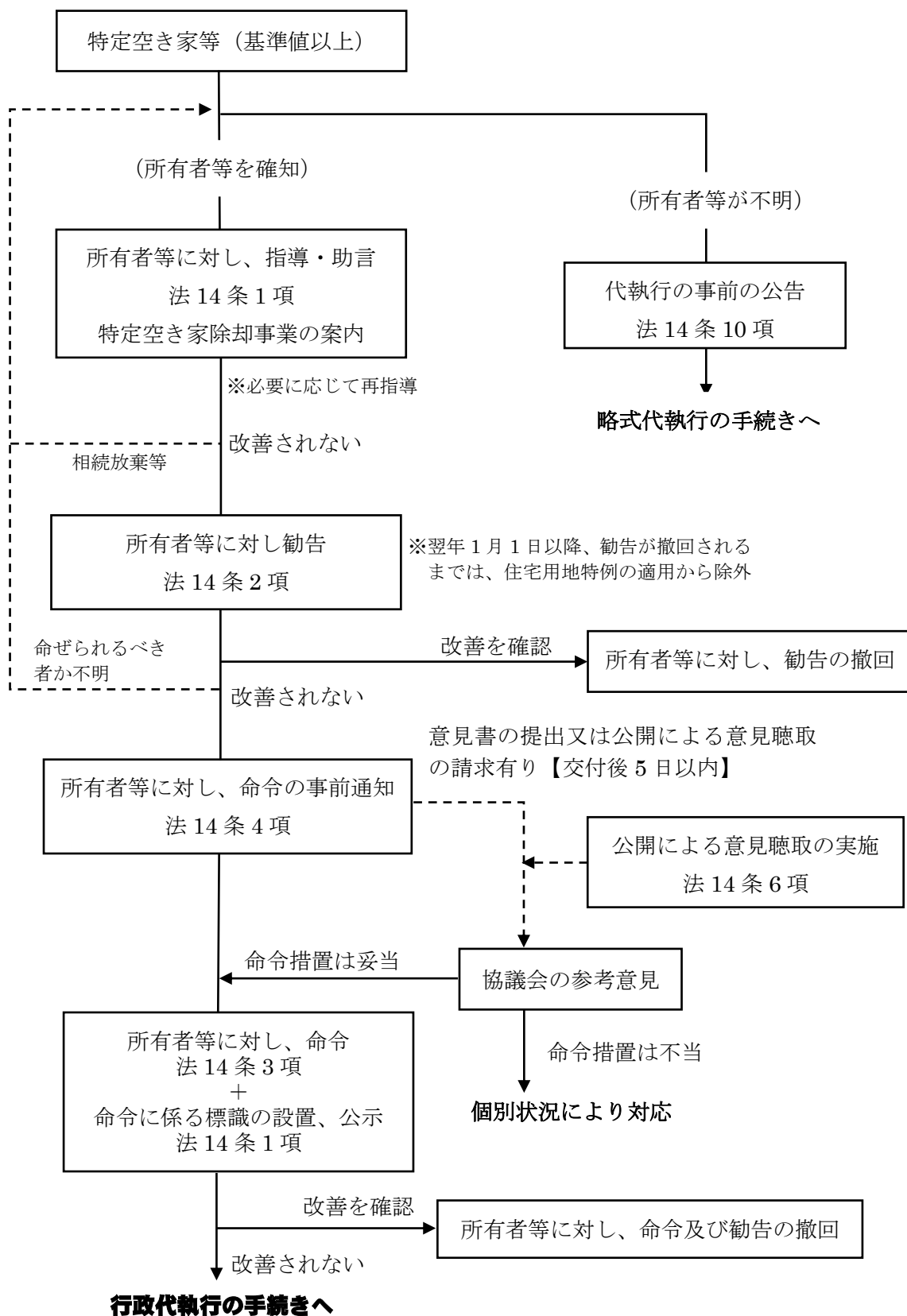
所有者等が確知できない、または命令されるべき者が不明な特定空き家等については、周辺の住環境への影響や第三者に危害を及ぼす可能性などから、特に必要があると認められる場合、法第14条第10項に基づく略式代執行を行います。

略式代執行を実施する際は、事前の広告として、村の掲示板に告示を行います。

(空き家指導フロー)



(特定空き家等に対する措置フロー)



## 第 8 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

### 8-1 方針

空き家等の管理は、所有者等の責任において行われるべきものです。

そのため、所有者等の意識啓発活動に重点を置き、そのほか、所有者等が自らの責任で管理を行っていきけるように環境づくりに努めていきます。

また、将来、空き家等を所有される場合に備え、地域住民に対しても適正管理意識が浸透していくよう、地元公民館、自治組合等に協力を求めながら、啓発活動を行っていきます。

【参考】民法第 717 条（土地の工作物等の占有者又は所有者の責任）

- 1 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
- 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

### 8-2 啓発活動

#### （1）意識啓蒙広報

空き家の適切な管理に関する啓発文書のほか、空き家法や各種関連制度などを紹介する広報等によって周知し、意識啓蒙を図っていきます。

## 第 9 空き家等及び跡地の活用の促進

### 9-1 方針

本村の空き家及びその跡地については、地域の活力の維持・発展に向けた貴重な資源であると捉え、本来の住宅資源としての活用のほか地域の居住魅力を高めるための地域資源としての活用を図っていきます。

### 9-2 住宅資源としての活用

#### （1）空き家バンク制度の活用

空き家の所有者と利用希望者のマッチングを促進するため、空き家バンク制度の周知、空き家所有者等への登録への働きかけを行い、物件の登録促進を図っていきます。

(2) マイホーム借り上げ制度の導入

移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）が実施する「マイホーム借り上げ制度」の事業を活用していくため、その体制整備に取り組んでいきます。

(3) 移住・定住促進住環境整備事業の充実

定住促進のため、空き家をリフォームされる方に対する事業の充実を図ります。

(4) 空き家等老朽住宅除却に対する支援

老朽化が進んでおり、周辺への影響を及ぼす状態にある空き家の除却に対してその費用への支援を図り、特定空き家になる可能性がある空き家の抑制を図ります。

(5) 実施を予定している事項

① 空き家再生等推進事業の活用

空き家を居住環境の整備改善および地域の活性化のため、滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の公共的利活用を検討し、建物の除却、増改築等に取り組んでいきます。

第10 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

10-1 空き家等の発生予防について

空き家等に関する対策を進めていくにあたり、空き家が放置され「空き家等」となることを避けるために、所有者、相続人が何らかの対応ができるよう予防策を講じておくことが重要になってきます。

「空き家等」となる要因はさまざまですが、空き家となるきっかけの多くが、「転出によるもの」、「相続によるもの」、「所有者が入院、入所によるもの」であることから、それら空き家において、主に想定される問題を未然に防ぐための対策、制度の普及啓発に取り組んでいくこととします。

(1) 相続登記の普及啓発

相続登記とは、相続が発生したときに不動産の名義変更を行うことであり、相続した不動産（空き家）を売買、賃貸等するには、相続登記の手続きが必要になります。

しかし、相続登記には期限や義務がなく、何年、何世代も放置されてしまっていることがあり、空き家問題の要因の一つになっています。

現在、法務省においても「未来につなぐ相続登記」として相続登記の促進に取り組まれており、本村空き家対策としても法務局等と連携し、普及啓発に取り組んでいきます。

(2) 家屋の適正管理（居住中の建物管理）、耐震改修の推進について

建物は、適切な管理を行っておくことで、その資産価値が維持されます。

居住中の建物の適正管理や耐震改修等は、居住者の快適な暮らしや安全・安心な暮らしのためだけでなく、空き家になったときに、利活用の可能性や不動産としての流通価値を高めることにつながるため、その重要性等について、広報等により普及啓発に取り組んでいきます。

また、単身高齢者世帯等の「空き家予備軍」については、居住者が建物の維持管理にまで手が回らないことが多いため、その対策として、見守りサポートや民政員との連携による支援策などについても検討していきます。

#### 10-2 財産管理制度の活用、普及について

財産管理制度とは、空き家の所有者の所在が不明な場合や、相続人のある事が明らかでない場合（相続人全員が相続放棄した場合も含まれる。）に、利害関係者が家庭裁判所に財産（空き家）を管理する者の専任申し立てを行うことで、その財産（空き家）の管理について必要な処分を行ってもらう制度です。

空き家対策を進めていくうえで、今後、活用が期待される制度であり、本村においても特定空き家等への行政代執行を行う際などに制度の活用を検討していくとともに、普及啓発に取り組んでいきます。

#### 10-3 空き家等対策計画の変更並びに実施に関する協議について

今後、本計画に基づき空き家対策に取り組んでいきますが、特定空き家等に対する措置などの擬態的な実施に関する協議や、必要に応じて計画の変更に関する協議を行う場合は、適宜、会を開催することとします。