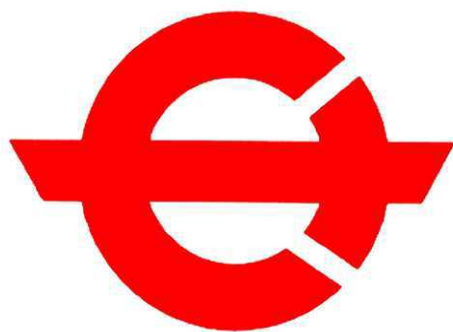


瀬戸内町空家等対策計画



令和7年10月

瀬戸内町

目 次

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景 1
2. 計画の位置付け 1
3. 対象地域 1
4. 空き家等対策の基本的方針 1
5. 対象とする空き家の種類 2
6. 計画の期間 2

第2章 空き家等の現状と管理不全となる要因

1. 瀬戸内町の空き家等の状況 3
2. 空き家の管理不全となる要因 4

第3章 空き家等の調査

1. 趣旨 5
2. 立入調査及び報告徴収 6
3. 所有者等の確認 6

第4章 空き家等の適切な管理の促進

1. 趣旨 7
2. 関係機関との連携 7
3. 所有者等の意識の向上 7
4. 相談体制の整備 7

第5章 空き家等の活用の促進

1. 趣旨 8
2. 利活用可能な空家等の情報収集と情報提供 8
3. 地域交流・地域活性化施設としての利活用 8
4. 支援法人制度の活用 8

第6章 特定空き家等に対する措置

1. 趣旨 12
2. 措置の対象 12
3. 措置の内容 12
4. 緊急安全措置の実施 13
5. 管理不全空家等に対する措置 13
6. 財産管理制度の活用 13

第7章 空き家等対策の実施体制

1. 空き家等対策の役割分担 15
2. 実施体制 15
3. 瀬戸内町空家等対策協議会の設置 15

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景

全国的に空き家が増加し空き家対策が課題になる中、2015（平成27）年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が完全施行されました。

空家法においては、空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空き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つつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空き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き家等対策の実施主体として位置づけられています。

本町においては、2014（平成26）年3月に、「瀬戸内町老朽危険空き屋等の適正管理に関する条例」を制定し、2020（令和2）年10月には「瀬戸内町空家等対策計画」を策定して、危険な空き家の除却、健全な空き家の活用の両面から空き家等対策に取り組んでいるところです。

こうした中、令和5年6月に空家法が改正され、空き家対策をさらに進めるための新たな制度や仕組みが創設されました。

本町においても、既存の住宅等の老朽化や、少子高齢化の進行等に伴い、空き家が増加していくものと予想されることから、空き家対策を総合的に実施するため、新たに「瀬戸内町空家等対策計画」を策定するものです。

2. 計画の位置付け

この「瀬戸内町空家等対策計画」（以下「計画」という。）は、空家法第7条の規定に基づき、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す。

3. 対象地域

本計画は、瀬戸内町内全域を対象とします。

4. 空き家等対策の基本的方針

（1）空き家等の所有者等による管理の原則

空き家等は、財産権や所有権に基づき所有者等が適切に管理することが原則です。

このため、空き家等の管理責任が所有者等にあることを明確にするため、法第5条及び条例第3条に所有者等の責務を規定しています。

また、空き家等が原因で被害にあった場合などの民事上の事件についても、財産権・所有権に基づき、当事者同士で解決を図ることが原則となります。

(2) 地域・関係専門家団体等との連携

管理不全な空き家等は、地域の安全・安心や生活環境に悪影響を与えるほか、地域の魅力や活力の低下も懸念されるなど地域の問題にもなっています。

このため、本町は、地域や関係専門家団体等と連携しながら、空き家等に対しては、法や条例に基づき所有者等に適切な管理を行うよう促すとともに、空き家等及び解体後の跡地に対しては、活用を促進していきます。

(3) 空き家等対策の総合的な推進

本町は、町民の生命、身体又は財産へ危険が及ぶことを防止するため、法や条例に基づき、管理不全な空家等に必要な措置を講じていきます。

なお、本町が行う措置は解体を前提としたものではなく、公益性に基づく危険排除のための必要最小限の範囲で行うものとします。

また、管理不全な空家等に対する対処や支援だけでなく、活用の促進等をあわせて行うことで、空き家等対策を総合的に推進していきます。

5. 対象とする空き家の種類

○空家等（空家特措法第2条第1項）

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。

○特定空家等（空家特措法第2条第2項）

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と認められる空家等をいう。

○管理不全空家等（空家特措法第13条第1項）

空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

6. 計画の期間

本計画の期間は、令和7年10月から令和12年9月の5年間とします。

ただし、社会情勢の変化や本町における空き家等の状況変化等を踏まえ、必要に応じて見直し等を検討します。

第2章 空き家等の現状と管理不全となる要因

1. 瀬戸内町の空き家等の状況

(1) 瀬戸内町空き家等実態調査の目的と概要

町内の空き家等の実態を把握し、本町における空き家等対策の基礎資料を作成するため、令和6年度より、地域おこし協力隊による空き家等実態調査を実施しています。

また、協力隊の調査で活用可能な空き家等については、古仁屋市街地、学校区周辺の集落、ならびに問い合わせのあった空き家を順に優先順位を付し、集落の区長や住民と連携を図り利活用に向けた働きかけを行っています。

(2) 調査期間

令和6年5月～令和7年6月

(3) 調査方法

各集落区長への聞き取り調査・現地確認

(4) 空き家の判断について

概ね1年以上使用されていない住宅等

(5) 調査結果

■空き家件数

地区名	空家件数	うち活用候補件数
古仁屋市街地	100	43
東方（清水～蘇刈）	37	6
西方（須手～西古見）	60	18
山郷（阿木名～嘉徳）	48	21
実久地区	56	29
鎮西地区（加計呂麻島）	56	18
請島	32	14
与路島	46	12
合計	435	161

2. 空き家の管理不全となる要因

空き家が発生し管理不全となる要因は以下のような事項が考えられます。

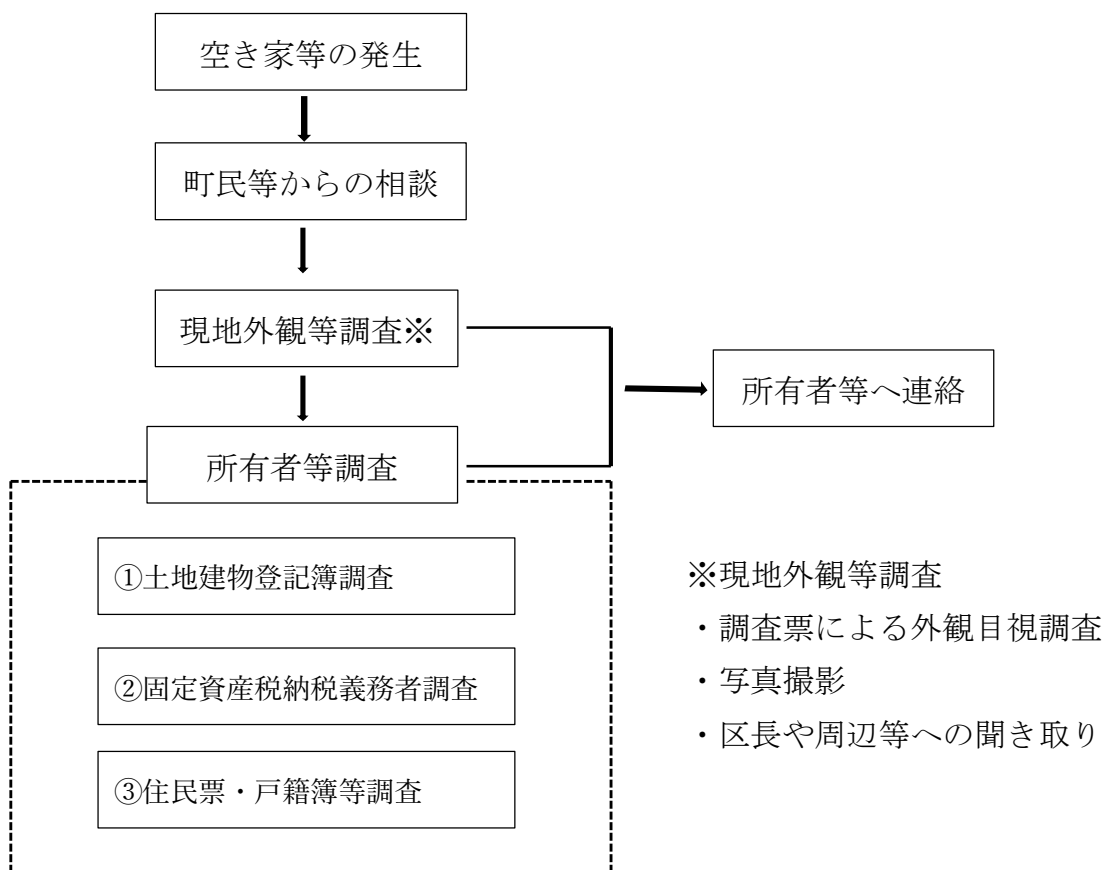
- ・所有者等の高齢化、単身高齢世帯の施設入所等への不在化。
- ・維持管理や、解体に要する費用の負担が困難。
- ・住宅所有者等が遠方におり、定期的な管理が難しい。
- ・相続人が複数いることによる、処分方針の相違。
- ・単身高齢者の死亡や相続放棄等による、相続人の不在。
- ・借地上の空き家であり、対処の仕方が分からない。
- ・特に困っていない、面倒くさい、家や地域に愛着がないなど、管理者としての意識がなく、活用や除却の意向がない。
- ・他人に貸すことに抵抗がある。
- ・高齢であり、判断できない。
- ・空き家を放置する中で、建物の状態が悪くなり、お金がかかるようになる。
- ・仏壇や荷物等が保管したままになっているため、賃貸等が困難。
など

第3章 空き家等の調査

1. 趣旨

住民等からの情報提供や相談等により、適切な管理が行われていない空き家等は現地確認を行うとともに、所有者等を確認するための調査を行い、文書等により所有者等に適正な管理を行うよう促します。

■空き家等や所有者等を把握するための事務の流れ



2. 立入調査及び報告徴収

空家法第9条第2項及び瀬戸内町老朽危険空き屋等の適正管理に関する条例第6条の規定に基づき、法第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空き家等と認められる場所に立ち入って調査を行います。

また、空き家等対策を実施するために必要があると認めるときは、所有者等に対し当該空き家等に関する事項について報告を求めます。

3. 所有者等の確認

空家法に基づき、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍謄本情報、固定資産税課税情報等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せて、地域住民への聞き取り調査等を行っていますが、特定できない場合は、水道、電気等のインフラ情報を扱う企業等との連携による所有者等の特定を実施します。

相続関係が複雑であるため調査が難航し指導開始までに相当の時間を要する案件等については、司法書士等の専門家の知見も活用し、所有者等の特定を確実にかつ迅速に進めます。

第4章 空き家等の適切な管理の促進

1. 趣旨

空き家等の適切な管理及び対策は、その所有者等が自らの責任により行うことが原則であることや、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力する努力義務が空家法第5条に規定されております。

本町では、所有者等による管理を徹底し、空き家等が管理不全な状態に陥ることの予防を図るための取り組みを進めます。

2. 関係機関との連携

対応が困難な事例等については、鹿児島県専門家団体等をはじめ、かごしま空き家対策連絡協議会（以下、「県協議会」という。）及びその他関係機関と連携し対応していきます。

3. 所有者等の意識の向上

空き家等や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ます。

(1) 所有者等への意識啓発

広報紙や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ます。

(2) 情報提供による支援

広報紙やホームページ等を通じて、空き家の所有者等に対して、町が行っている「空き家等情報登録制度」や「集落等支援対策強化事業制度」、「老朽危険空き屋等除去促進事業制度」等についての情報提供を行います。

4. 相談体制の整備

空き家等に関する相談窓口を総務企画課及び建設課に設置します。

第5章 空き家等の活用の促進

1. 趣旨

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します。

2. 空き家等の情報収集と情報提供

(1) 空き家等情報登録制度（空き家バンク）

空き家バンク制度を実施し、空き家等の有効活用と定住促進による地域の活性化を図ります。

また、所有者の物件を町HP等に掲載し周知を行い、利用者の方の多様なニーズに応じた物件の紹介を行います。

(2) 集落等支援対策強化学業補助金制度（空き家利活用）

集落内の空き家を改修し、移住希望者等に集落の運営で提供することにより、定住促進と集落の活性化を図ります。

(3) 老朽危険空家等除去促進事業補助金制度（危険空き家除却）

町民の安全や良好な生活環境の確保を図るため、老朽化し危険な空家の除去を行う所有者等に対し、除去費用の一部を補助します。

3. 地域交流・地域活性化施設としての利活用

空き家や除去後の跡地等を有効に利用し、地域交流及び地域活性化施設として利活用する方策について、所有者等の意向も踏まえながら各関係機関等と協議を行っていくこととします。

4. 支援法人制度の活用

空家法改正により創設された「空家等管理活用支援法人制度」の活用を検討し、空き家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等との連携による所有者等への普及啓発や相談体制の強化を図ります。

■空き家バンクに関する件数（令和2年度から令和6年度）

年 度	地 区 名	活用相談件数			活用 件数
			うち登録件数	うち未登録件数	
令和2年度	実久地区	2	1	1	2
	鎮西地区（加計呂麻島）	1	1		
令和3年度	古仁屋市街地	1	1		6
	西方（須手～西古見）	1	1		
	山郷（阿木名～嘉徳）	1		1	
	実久地区	3	2	1	
	鎮西地区（加計呂麻島）	3	2	1	
	請 島	1	1		
令和4年度	西方（須手～西古見）	2	1		5
	実久地区	1	1	1	
	鎮西地区（加計呂麻島）	2	1	1	
令和5年度	古仁屋市街地	2	1	1	3
	東方（清水～蘇刈）	1	1		
	請 島	1	1		
令和6年度	古仁屋市街地	3		3	8
	東方（清水～蘇刈）	1	1		
	西方（須手～西古見）	3	1	2	
	山郷（阿木名～嘉徳）	1	1		
	実久地区	2		2	
	鎮西地区（加計呂麻島）	4	2	2	
合 計		36	20	16	24

■空き家利活用に関する件数（令和2年度から令和6年度）

年 度	地 区 名	補助金活用作数	利活用作数
令和2年度	実久地区	4	3
	請 島	1	
令和3年度	西方（須手～西古見）	3	2
	山郷（阿木名～嘉徳）	1	1
令和4年度	西方（須手～西古見）	1	1
	山郷（阿木名～嘉徳）	1	1
	鎮西（加計呂麻島）	1	1
	請 島	1	
令和5年度	山郷（阿木名～嘉徳）	3	2
	実久地区	1	1
	請 島	1（R2と同物件）	
令和6年度	山郷（阿木名～嘉徳）	2	1
	鎮西（加計呂麻島）	1	1
	請 島	1	1
合 計		22	15

■危険空き家に関する相談件数及び補助活用による解体件数（令和2年度から令和6年度）

年 度	地 区 名	住民等からの		所有者等からの		相 談 数	補助を 活用し て解体 した件 数
		相 談 件 数	うち補助を 活用して解 体した件数	相 談 件 数	うち補助を 活用して解 体した件数		
令和2年度	古仁屋市街地	1		2	1	6	2
	東方（清水～蘇刈）			2	1		
	西方（須手～西古見）	1					
令和3年度	古仁屋市街地	2		2		17	2
	東方（清水～蘇刈）	4					
	西方（須手～西古見）	1		1			
	山郷（阿木名～嘉徳）	2					
	実久地区	4	2				
	請 島	1					
令和4年度	古仁屋市街地	5		3	2	23	6
	東方（清水～蘇刈）	3		1	1		
	西方（須手～西古見）			3	1		
	山郷（阿木名～嘉徳）	1					
	実久地区	1		3			
	請 島			2	2		
	与路島			1			
令和5年度	古仁屋市街地	2	1	4	1	15	4
	東方（清水～蘇刈）	2					
	西方（須手～西古見）			1	1		
	山郷（阿木名～嘉徳）	2		2			
	実久地区			2	1		
令和6年度	古仁屋市街地	3	2	2	1	13	6
	東方（清水～蘇刈）			1	1		
	山郷（阿木名～嘉徳）	1	1	2	1		
	実久地区			2			
	請 島			1			
	与路島	1					
合 計		37	6	37	14	74	20

備考：相談件数は、危険空き家に該当しない（補助対象外）空き家件数も含まれています。

第6章 特定空き家等に対する措置

1. 趣旨

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ます。

2. 措置の対象

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います。

(1) 特定空き家等の定義

「特定空き家等」とは、以下の状態にあると認められる空き家等をいう。

- ① 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
- ② 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
- 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ことが不適切である状態

3. 措置の内容

特定空き家等に対する空家法に基づく措置は、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき者を確知することができないときの「略式代執行」、災害その他非常の場合において、緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、命令を行ういとまがないときの「緊急代執行」に大別されます。

措置の手順については、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」の順に実施します。「命令」は正当な理由がなく「勧告」に係る措置をとらない所有者等に対して行い、所有者等の自らの意思による改善を促します。

指示する措置の内容は、地域住民等の生命、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るという目的を達成するためのものであり、個人の私有財産である空き家等の解体を前提とするものではなく、必要かつ合理的な範囲内の措置の内容とします。

(1) 助言又は指導

空家法第22条第1項の規定に基づき、特定空き家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

(2) 勧告

助言・指導を行っても改善がみられない場合は、空家法第22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います。

(3) 命令

- ① 勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合は、空家法第22条第3項の規定に基づき、その者に対し、相当な猶予期限を定めて必要な措置を講じるよう命令を行います。
- ② 命令を実施する場合においては、空家法第22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こととします。

(4) 空家法に基づく代執行の種類

① 代執行

必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

② 略式代執行

必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、略式代執行を行います。

③ 緊急代執行

災害その他非常の場合において、緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、命令するいとまがないときは、緊急代執行を行います。

4. 緊急安全措置の実施

危険な状態が切迫している空き家等で、かつ、所有者等が判明しないときは、瀬戸内町老朽危険空き屋等の適正管理に関する条例第7条の規定に基づき、危険回避のための応急措置を行います。また、所有者等が判明したときは、その費用を所有者等から徴収するものとします。

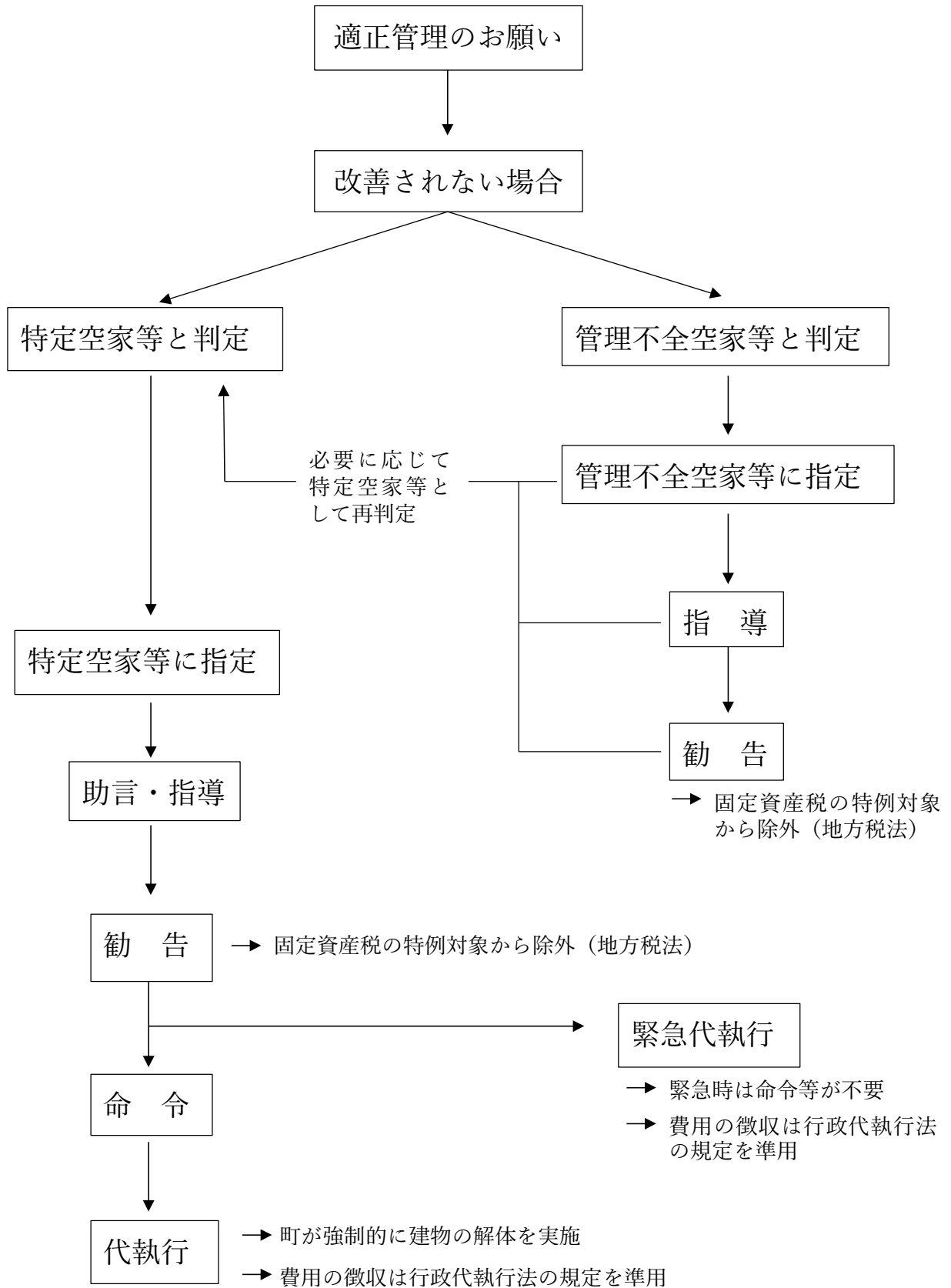
5. 管理不全空き家等に対する措置

指導をした場合において、なお管理不全空き家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、特定空き家等に該当することとなることを防止するために勧告を行います。

6. 財産管理制度の活用

相続人が不存在であったり、所有者等の居所が不明である場合など、空き家等の状態の改善が期待できない場合等には、その状態に応じて、財産管理制度の活用について検討し空き家等の周辺環境の改善を図っていきます。

特定空家等及び管理不全空家等の指導等の流れ



第7章 空き家等対策の実施体制

1. 空き家等対策の役割分担

空き家の所有者等や行政だけでなく、地域住民（自治会）や、不動産・法務・建築等の専門家団体、民間事業者などの多様な主体が相互に連携し、総合的な空き家対策を推進します。

2. 実施体制

担当課	所管事務等
総務企画課	<ul style="list-style-type: none">・空き家実態調査に関すること・空き家等の活用促進に関すること・空き家等情報登録制度（空き家バンク）・集落等支援対策強化事業制度（利活用）・防災対策など住民の安全確保に関すること・防犯対策に関すること・相続者等の調査及び相続関係図作成
建設課	<ul style="list-style-type: none">・危険空き家等対策に関すること・特定空き家等の判断やその対応策等に関すること・老朽危険空き屋等除去促進事業制度（危険空き家除却）
町民生活課	<ul style="list-style-type: none">・住民基本台帳の情報提供・ごみ・雑草問題など生活環境に関すること
税務課	<ul style="list-style-type: none">・所有者等の情報提供・所有者の収納状況の情報提供・住宅用地特例措置に関すること
水道課	<ul style="list-style-type: none">・水道閉栓の情報提供
保健福祉課	<ul style="list-style-type: none">・所有者の情報（介護、施設入所等）提供

3. 瀬戸内町空き家等対策協議会の設置

空家法第8条第1項の規定に基づき、町長のほか、専門的な知識経験を有する者等からなる瀬戸内町空き家等対策協議会を設置します。協議会では、本計画の作成、変更又は特定空き家等の認定及び措置の方針等について協議を行います。

瀬戸内町空家等対策計画

令和7年10月

制 作 瀬戸内町建設課

住 所 〒 894-1592

鹿児島県大島郡瀬戸内町古仁屋船津23番地

TEL 0997-72-1111 (代)

FAX 0997-72-1120