

鹿児島市空き家等対策計画 （改定素案 全体版）

閲 覧 用

令和9年3月

鹿児島市

本計画における用語の定義

○ 法

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）。

○ 条例

鹿児島市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年 条例第43号）。

○ 空家等

法第2条第1項に規定された「空家等」で、市内にある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。

○ 住家等

人が居住している住家、使用実態のある建築物及びこれに附属する工作物や敷地。

○ 空き地

敷地内に建物がない空き地。（宅地のみ）

○ 空き家等

「空家等」、「住家等」、「空き地」の総称。

○ 所有者等

所有者又は管理者。

○ 特定空家等

法第2条第2項に規定された「特定空家等」。

（適正な管理が行われていない空家等で、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もの）

○ 管理不全空家等

法第13条に規定された「管理不全空家等」。

（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もの）

○ 調整会議

鹿児島市空き家等対策連絡調整会議（平成25年3月29日設置）。詳細は、P38を参照。

目次

第1章 はじめに

1 計画の目的	1
2 計画の位置付け	1
3 計画の対象地区等	2
4 計画期間	2

第2章 空き家等の現状と管理不全となる要因

1 空き家等の現状	3
2 管理不全な空家等・住家等となる主な要因	17

第3章 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	18
2 地域・関係専門家団体等との連携	18
3 空き家等対策の総合的かつ計画的な推進	18

第4章 空き家等対策の施策の展開

1 取組方針	19
2 具体的な取組	20
3 施策の体系図	36
4 空家等の調査	37
5 これまでの主な取組の実績	37

第5章 空き家等対策の実施体制

1 鹿児島市空き家等対策連絡調整会議	38
2 空き家等に関する相談対応	39
3 空き家等対策に関する実施体制	40
4 外部の関係団体との連携	41

第6章 計画の評価指標

1 評価指標設定の考え方	43
2 評価指標	43

参考資料(関係法令)

44

(※) 本書の元号については、本計画策定時点のものを使用しております。

第1章 はじめに

1 計画の目的

人口減少や既存住宅・建築物の老朽化、社会構造やニーズの変化等に伴い本市の空き家等の問題は、年々、深刻化しており、なかでも、適切な管理が行われていない空き家等は、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、本市では、平成26年4月に「鹿児島市空き家等の適正管理に関する条例」を施行しました。

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、平成29年12月には空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために「鹿児島市空き家等対策計画」を策定し、同計画に基づき対策に取り組んできました。

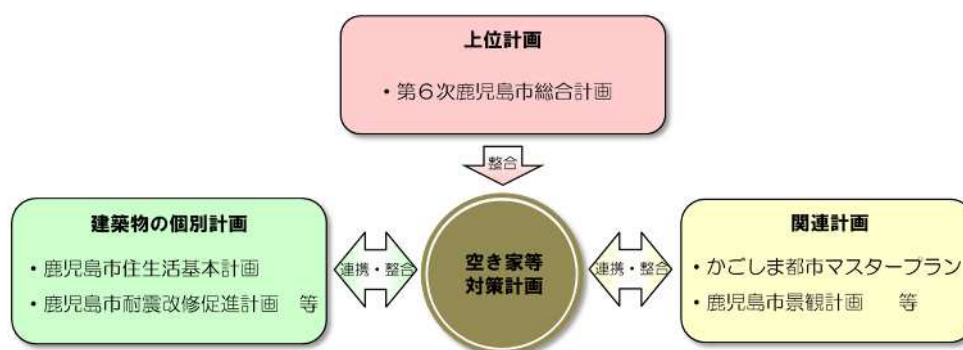
本市の空家は増加傾向にあり、平成30年から令和5年の5年間で約1.1倍に増加しており、今後も、人口減少や少子高齢化の進行等に伴い、増加が想定されることから、令和8年度の計画期間満了にあたり、必要な見直しを行い、引き続き、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進していきます。

2 計画の位置付け

本計画は、法第7条第1項の規定に基づく計画です。

「鹿児島市総合計画」を上位計画として位置付け、関連計画である「かごしま都市マスタープラン」、「鹿児島市景観計画」等や、建築物の個別計画である「鹿児島市住生活基本計画」、「鹿児島市耐震改修促進計画」等との連携、整合を図るものとします。

【空き家等対策計画の位置付け】



SDGs との関連

国連の持続可能な開発目標（SDGs）は17のゴールと169のターゲットが掲げられています。本計画では、関連が深い、2のゴールの達成に向け、空き家問題の解決に取り組めます。



3 計画の対象地区等

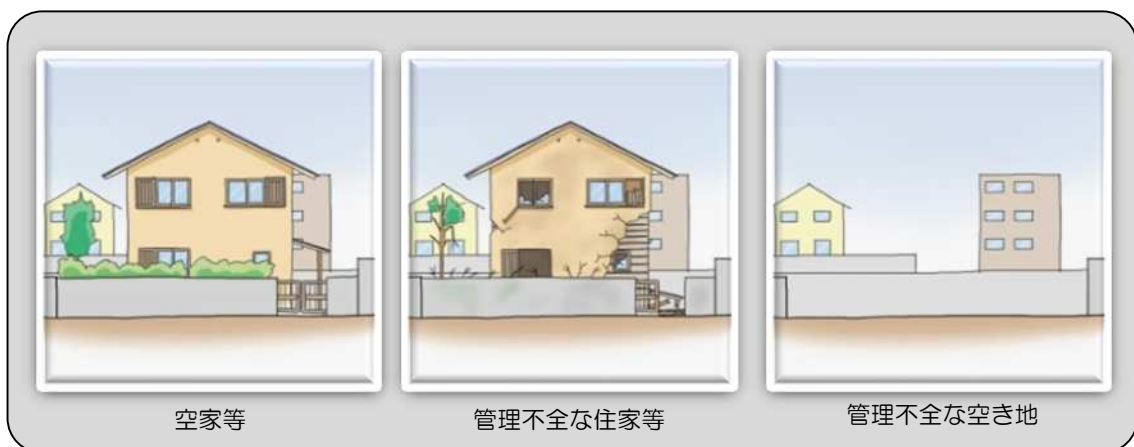
(1) 対象地区

本計画は、鹿児島市内全域を対象とします。

(2) 計画の対象

本計画は、法で対象としている「空家等」だけでなく、条例で対象としている「管理不全な住家等」や「管理不全な空き地」も含むものとします。

計画の対象



4 計画期間

本計画の期間は、令和9年度から13年度までの5年間とします。

ただし、社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

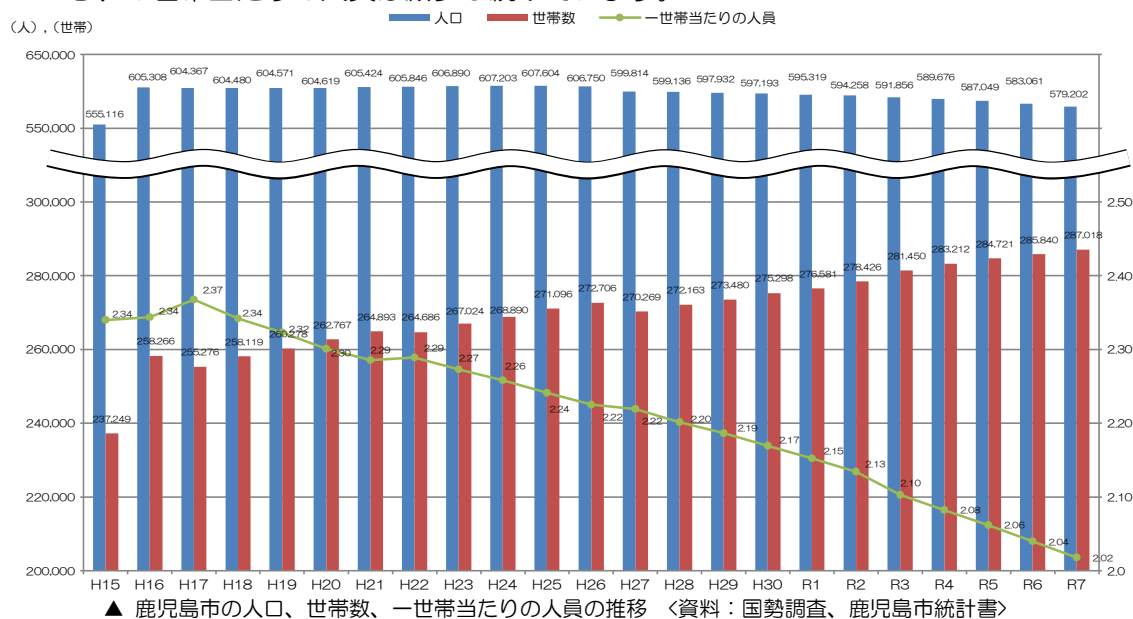
第2章 空き家等の現状と管理不全となる要因

1 空き家等の現状

(1) 人口、世帯数等の推移

① 鹿児島市の状況

本市の人口は、平成26年以降減少傾向ですが、世帯数は増加傾向にあることから、1世帯当たりの人員は減少し続けています。



② 地域・地区別人口の動向と高齢化率

地域・地区別人口は、上町、城西、武・田上、伊敷、桜島、吉田、喜入、郡山で人口が減少し、市全体の高齢化率よりも高い状況です。

▼ 地域・地区別の人口推移及び高齢化率 <資料：国勢調査>

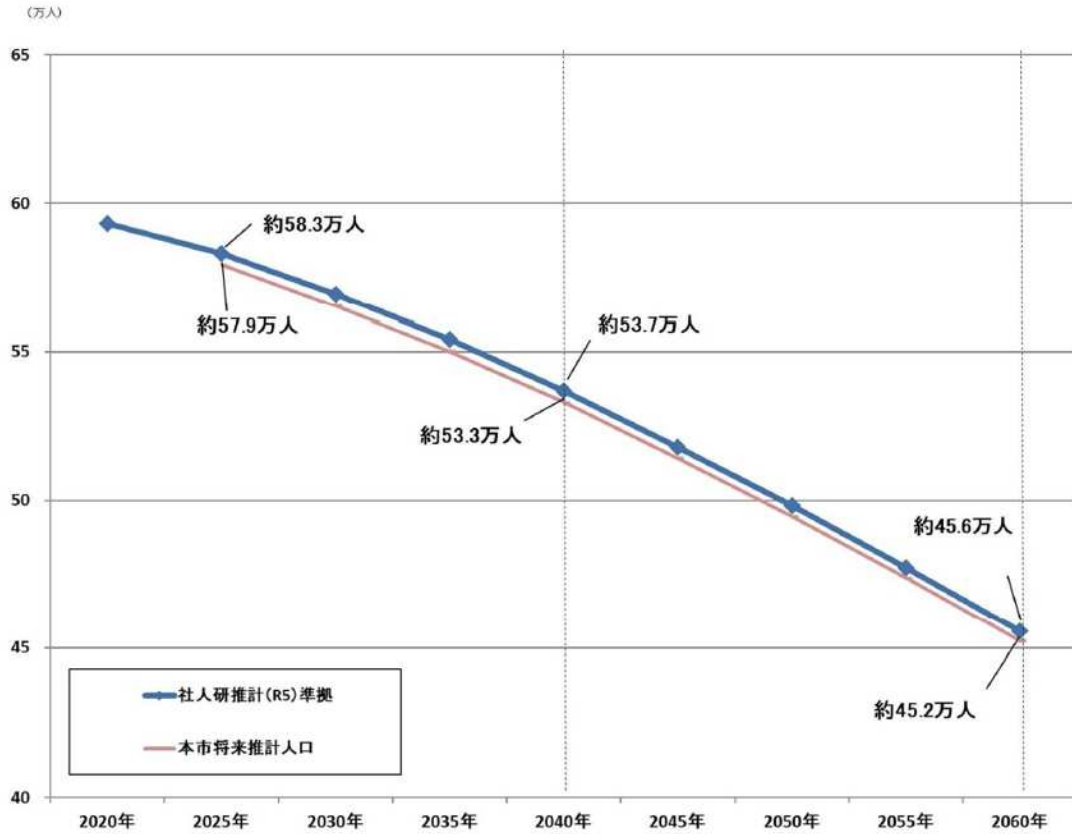
□ : 人口減少、高齢化率高

地域	地区	H17 (人)	H22 (人)	H27 (人)	R2 (人)	人口 推移	R2:65歳以上 の人口比率 (%)	高齢化 率
中央	中 央	37,264	39,558	40,283	41,769	増加	21.0	低
	上 町	42,062	41,799	40,603	37,985	減少	31.2	高
	鴨 池	104,095	106,257	106,145	106,121	減少	22.1	低
	城 西	47,642	47,435	46,184	44,991	減少	27.6	高
	武・田上	62,664	60,506	59,946	58,146	減少	28.9	高
谷山	谷山北部	82,311	83,509	84,224	82,383	減少	24.0	低
	谷 山	74,628	75,545	74,862	76,294	増加	24.2	低
	伊 敷	56,659	54,260	51,295	48,454	減少	33.3	高
	吉 野	46,100	46,310	47,268	49,383	増加	30.3	高
	桜 島	6,047	5,325	4,401	3,643	減少	49.2	高
	吉 田	11,696	11,297	10,578	9,868	減少	38.8	高
	喜 入	12,332	11,945	11,341	10,706	減少	38.8	高
	松 元	12,621	14,202	15,363	16,563	増加	22.5	低
	郡 山	8,246	7,898	7,321	6,822	減少	40.2	高
	合 計	604,367	605,846	599,814	593,128		26.8	

(R7 国勢調査結果は R8,9 公表予定のため、公表を待って更新予定)

③ 将来推計人口の推移

「鹿児島市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（改訂版）」によると、本市の人口は今後も減少していくものと推計されています。



▲ 社人研推計（R5）準拠と本市将来推計人口

＜資料：鹿児島市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（令和8年3月改訂版）＞

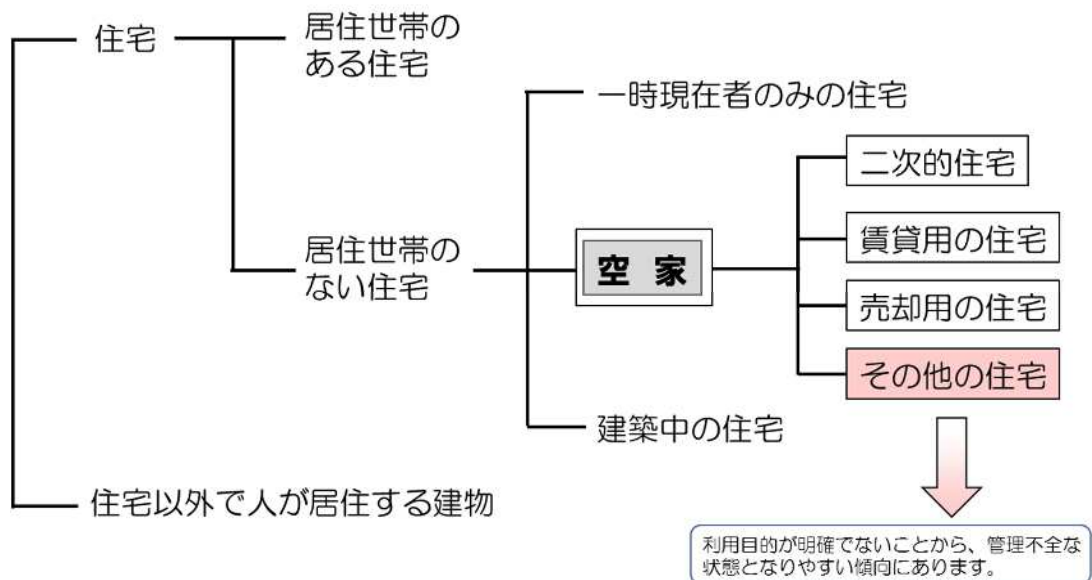
(2) 住宅数の状況

住宅数の状況については、令和5年住宅・土地統計調査（以下「令和5年調査」という。）の結果に基づ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5年毎に実施しているものです。

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。



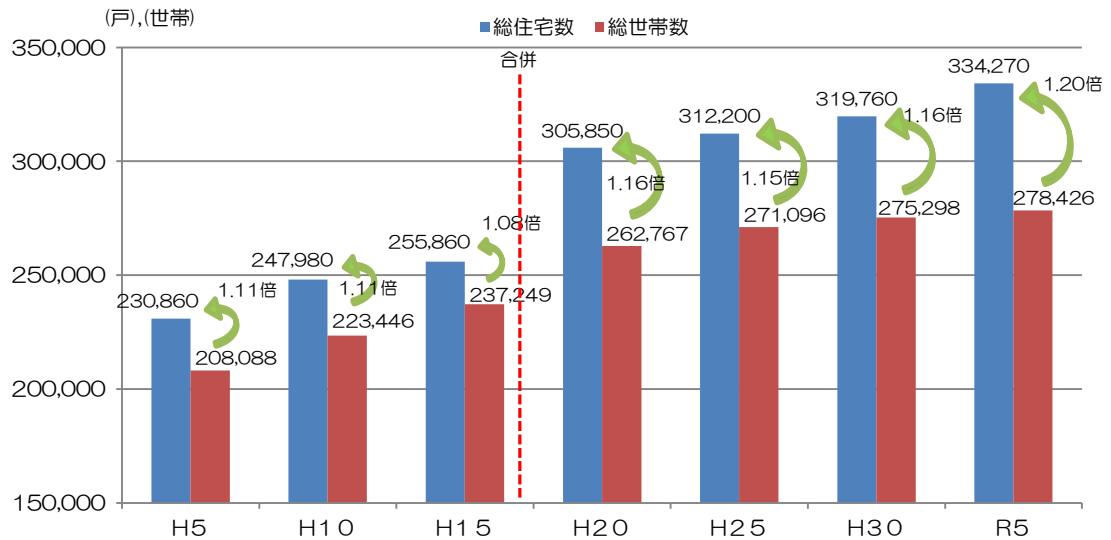
【空家の種類】

種 類	内 容
二次的住宅	別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使われる住宅や、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。)

① 総住宅数

令和5年調査の住宅数は、平成30年調査に比べ、14,510戸増加しています。

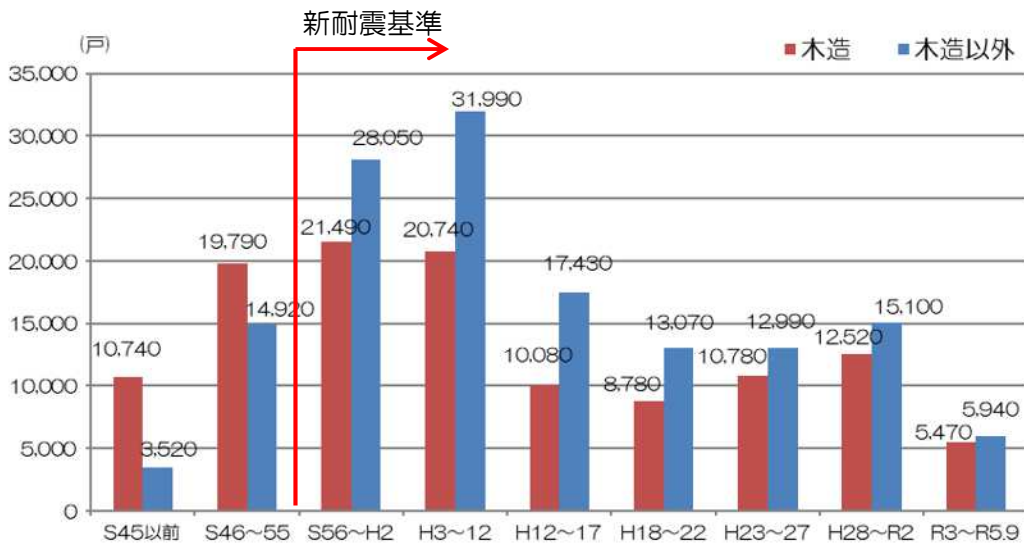
令和5年時点の鹿児島市推計人口における世帯数が278,426世帯であるのに対し、令和5年調査における市内の総住宅数は、334,270戸となっており、この時点での世帯数の1.2倍の住宅が存在しています。



▲ 総住宅数及び総世帯数の推移 〈資料：住宅・土地統計調査、鹿児島市統計書〉

② 建築時期

令和5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よりも前に建設された住宅は、48,970戸となっており、木造が30,530戸と最も多く、それ以外の非木造が18,440戸となっています。

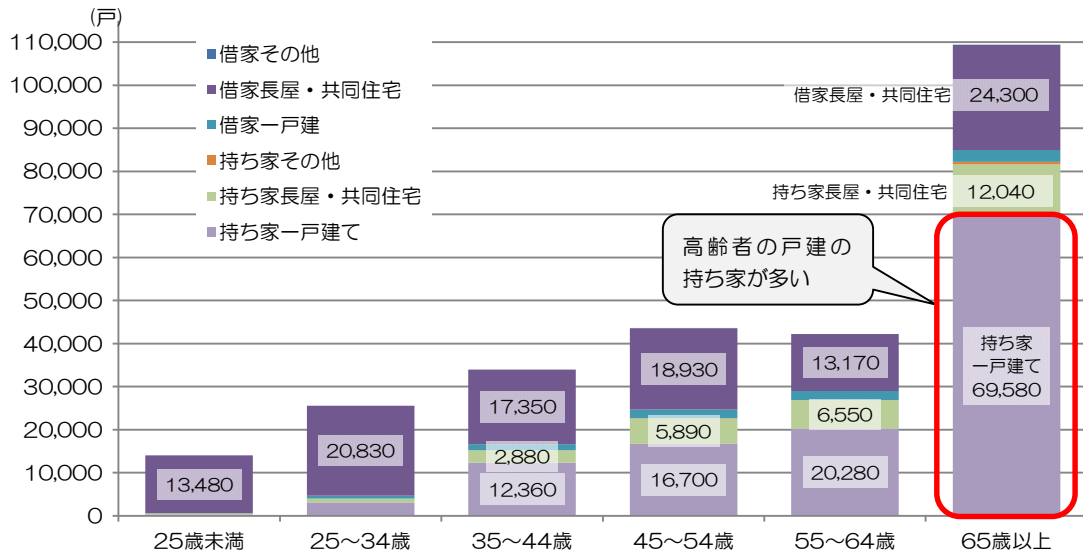


▲ 構造別の建築時期 〈資料：R5住宅・土地統計調査〉

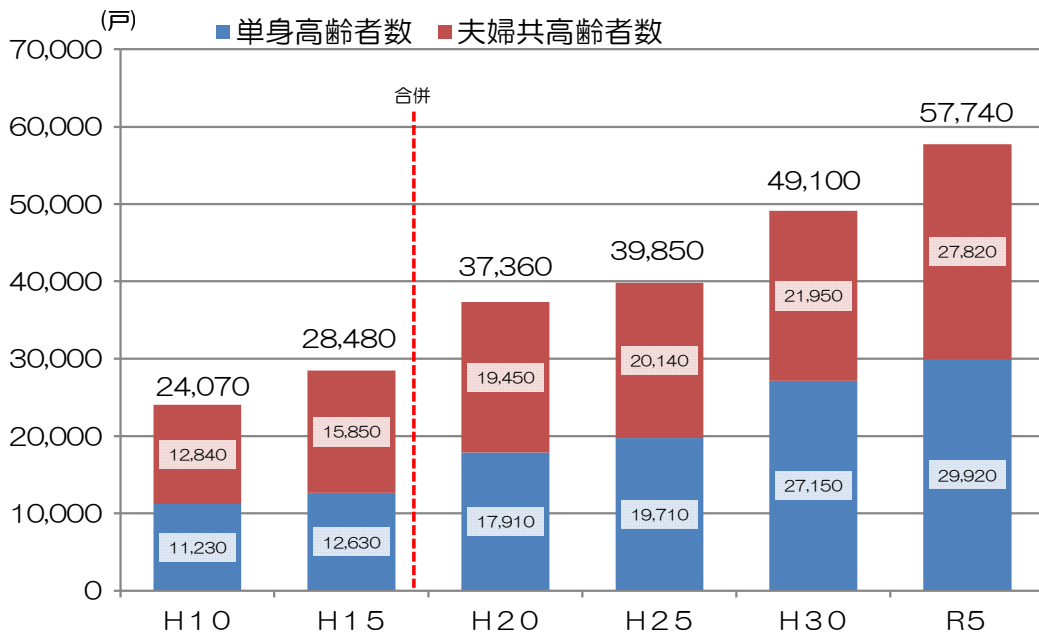
③ 世帯主の年齢別の住宅の種類

令和5年調査によると、世帯主が65歳以上の高齢者の場合は「持ち家」が多く、特に「戸建の持ち家」が多くなっています。

65歳以上の単身高齢者数及び夫婦共高齢者数は、年々、増加しており、空家予備軍が増加傾向にあると考えられます。



▲ 世帯主の年齢別による住宅の種類 〈資料：R5 住宅・土地統計調査〉



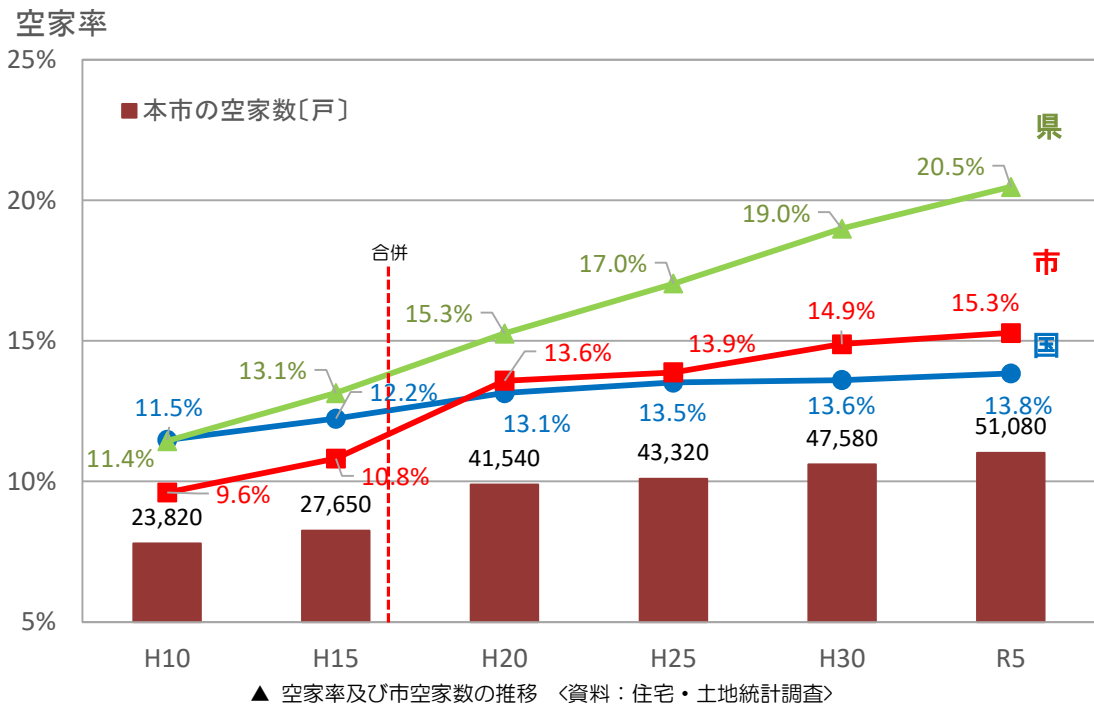
▲ 高齢者（65歳以上）世帯数の推移 〈資料：住宅・土地統計調査〉

(3) 空家の状況〔住宅・土地統計調査〕

① 空家数・空家率の推移

空家数は、国、県、市ともに年々増加しており、令和 5 年調査では、空家数は、51,080 戸（15.3%）と、前回調査（平成 30 年）に比べ、3,500 戸増加しています。

また、本市の空家率は、県の 20.5%と比べると低く、全国平均の 13.8%と比べると高い状況です。



▼ 総数・空家数・空家率の推移 (資料：住宅・土地統計調査)

〔単位：戸〕

	鹿児島市			鹿児島県			全国		
	総数	空家数	空家率	総数	空家数	空家率	総数	空家数	空家率
H10	247,980	23,820	9.6%	781,600	89,400	11.4%	50,246,000	5,764,100	11.5%
H15	255,860	27,650	10.8%	809,700	106,400	13.1%	53,890,900	6,593,300	12.2%
H20	305,850	41,540	13.6%	851,300	129,900	15.3%	57,586,000	7,567,900	13.1%
H25	312,200	43,320	13.9%	864,700	147,300	17.0%	60,628,600	8,195,600	13.5%
H30	319,760	47,580	14.9%	879,400	167,000	19.0%	62,407,400	8,488,600	13.6%
R5	334,270	51,080	15.3%	899,600	184,200	20.5%	65,046,700	9,001,600	13.8%

② 空家の種類

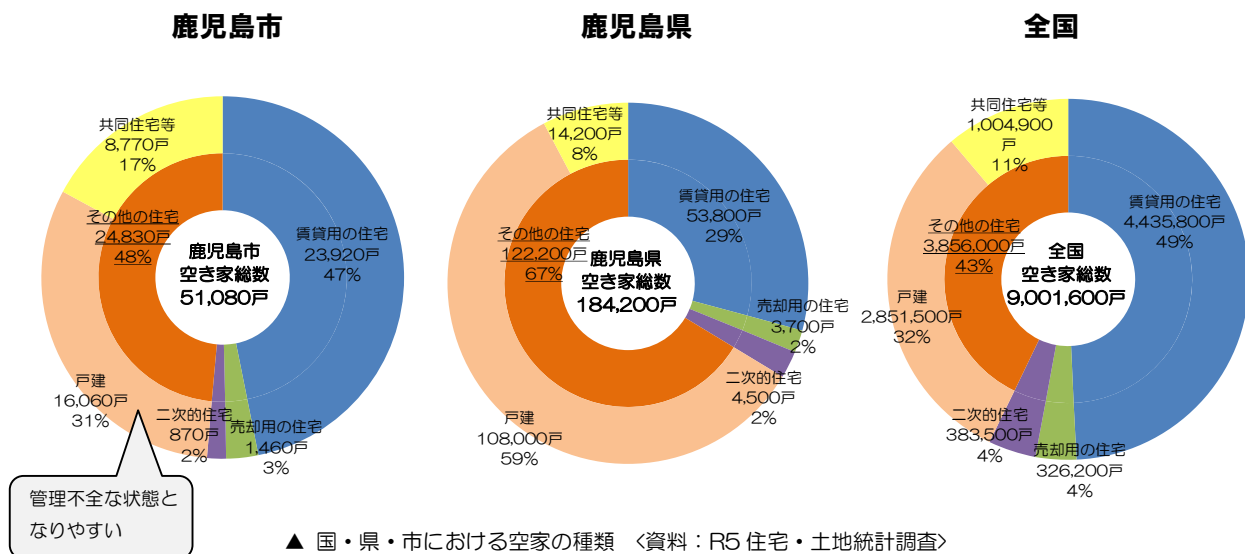
令和 5 年調査における「空家率」及び利用目的がない「その他の住宅の割合」を県単位でみると、「空家率」は全国で 4 位、「利用目的がないその他の住宅の割合」は、全国で最も高い状況です。

▼ 空家率の高い都道府県 〈資料：R5 住宅・土地統計調査〉

空家率の高い都道府県			空家(その他の住宅)率の高い都道府県		
全国平均		13. 8%	全国平均		5. 9%
1	和歌山県	21. 2%	1	鹿児島県	13. 6%
2	徳島県	21. 2%	2	高知県	12. 9%
3	山梨県	20. 5%	3	徳島県	12. 2%
4	鹿児島県	20. 4%	4	愛媛県	12. 2%
5	高知県	20. 3%	5	和歌山県	12. 0%
6	長野県	20. 0%	6	島根県	11. 4%
7	愛媛県	19. 8%	7	山口県	11. 1%
8	山口県	19. 4%	8	秋田県	10. 0%
9	大分県	19. 1%	9	長崎県	9. 9%
10	香川県	18. 5%	10	宮崎県	9. 9%

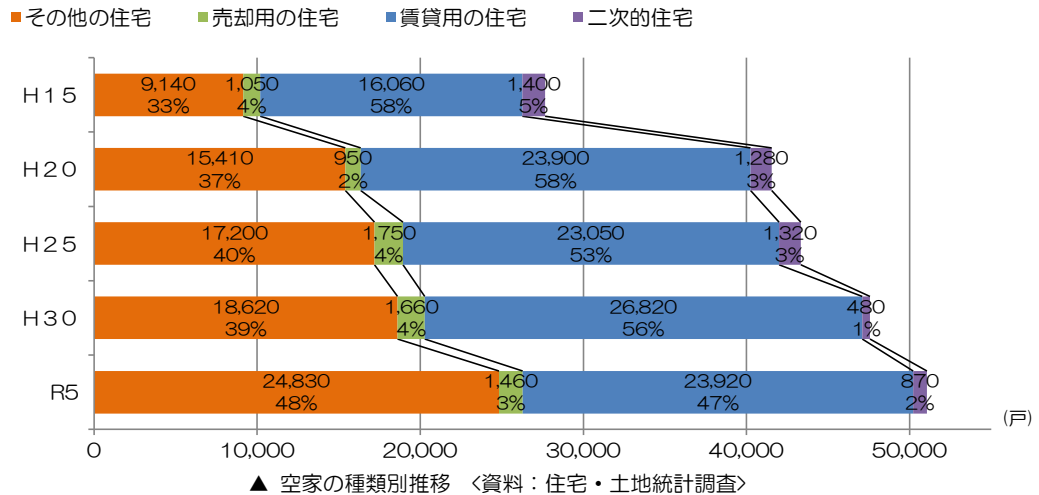
参考	鹿児島市	15. 3%	参考	鹿児島市	7. 4%
----	------	--------	----	------	-------

空家の種類の割合については、本市においては「賃貸用住宅」が 47%、「売却用住宅」が 3%、「二次的住宅」が 2%、利用目的のない「その他の住宅」が 48%となっています。



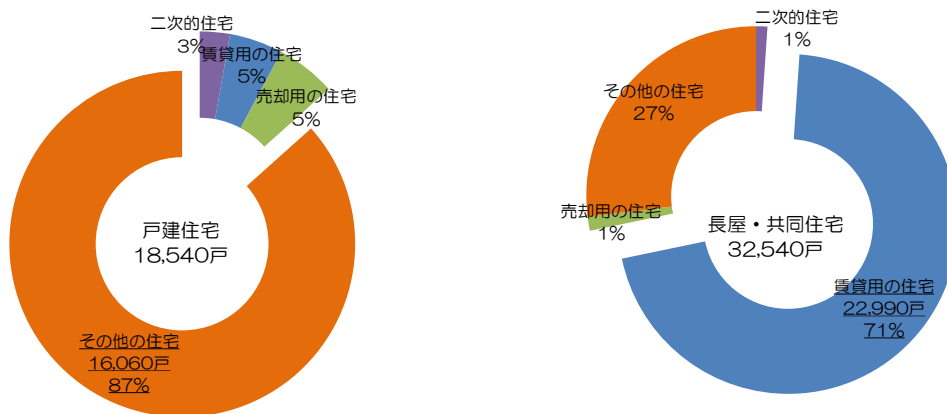
③ 鹿児島市の空家の種類別動向

平成 15 年から令和 5 年までの間の空家の種類別動向としては、「その他の住宅」だけが、年々、戸数が増加している状況です。



④ 鹿児島市の建て方別の空家の種類

戸建住宅の空家では、「その他の住宅」が87%と最も多く、賃貸や売買などの市場に流通していない空家が多いことがわかります。長屋・共同住宅の空家では、「賃貸用の住宅」が71%と多くを占めていることから、建て方によって、空家の種類は大きく異なります。



(4) 空き家等の実態調査結果〔令和7年度調査〕

1. 調査期間

令和7年6月～8年2月

2. 調査概要

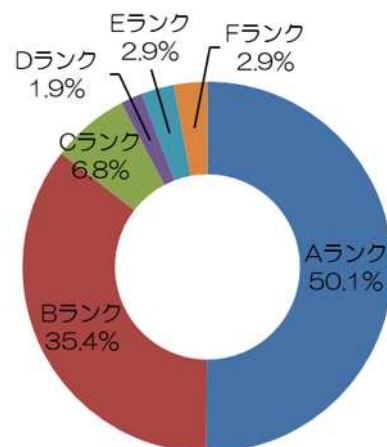
市が保有する水道情報、空き家相談情報などを活用し机上調査を行い、空き家候補を作成。空き家候補に対し道路からの外観目視による現地調査を行い、空き家と判断したものについて、以下の区分に従い不良度判定を行った。

Aランク	損傷無し
Bランク	軽微な損傷あり
Cランク	部分的な損傷あり
Dランク	全体的に損傷あり
Eランク	著しい損傷あり
Fランク	確認不可（道路から確認できない、草木に覆われて建物が見えない など）

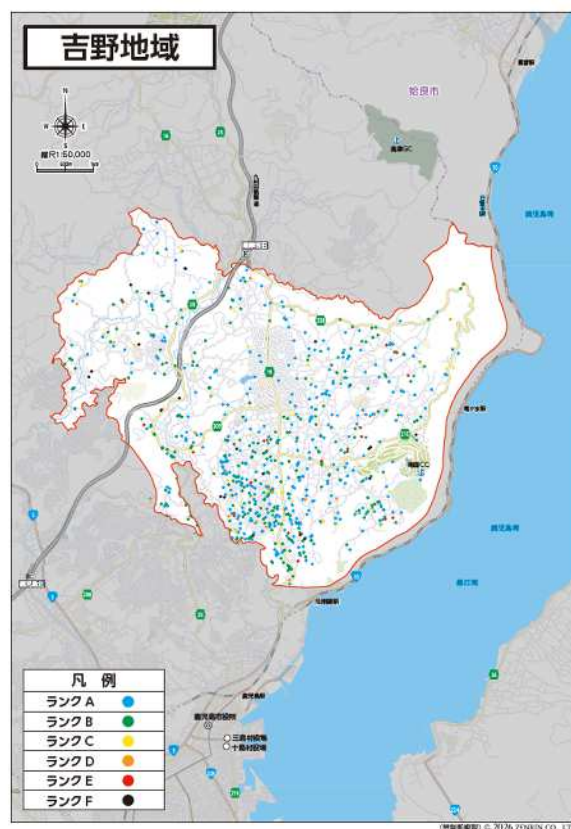
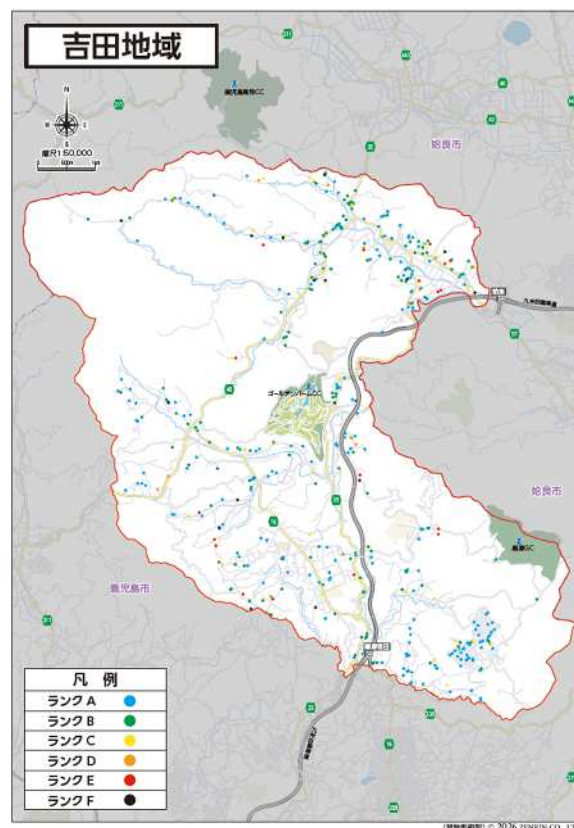
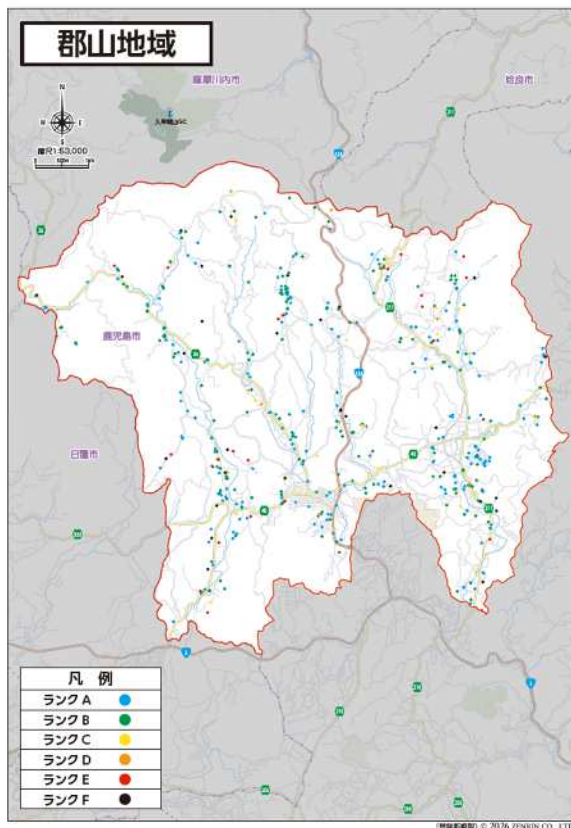
3. 調査結果

調査総数：12,931件 うち空き家：8,510件

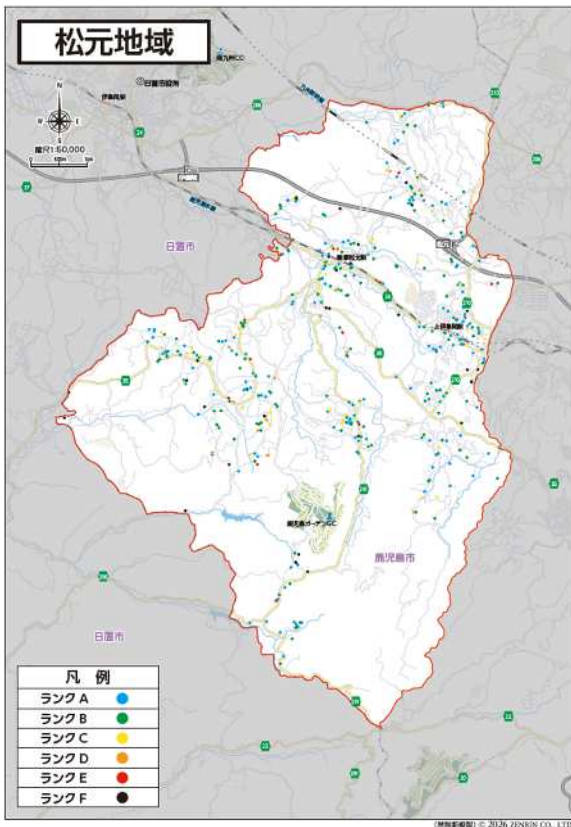
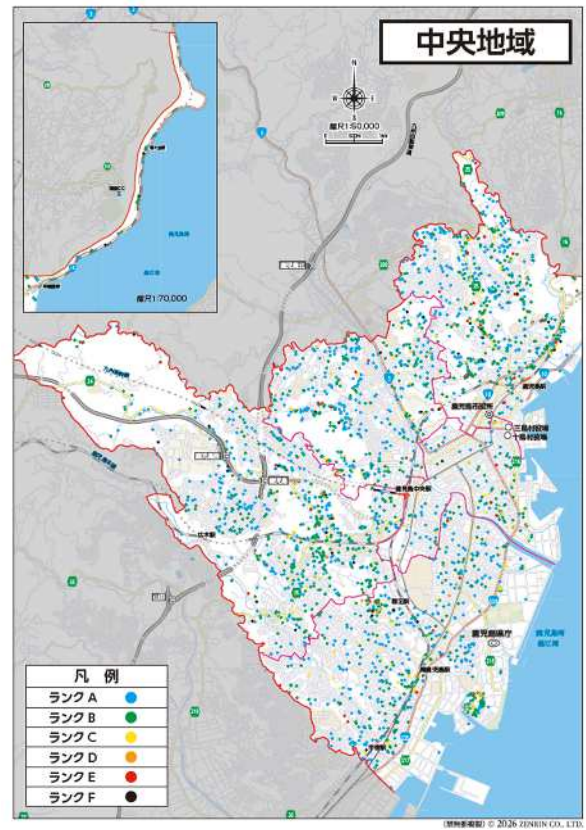
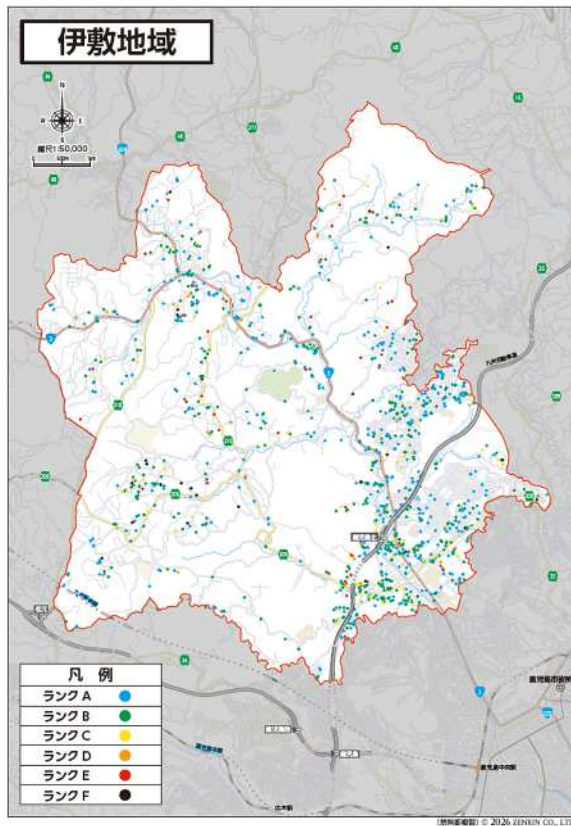
ランク	件数	割合
A	4,265件	50.1%
B	3,017件	35.4%
C	575件	6.8%
D	161件	1.9%
E	246件	2.9%
F	246件	2.9%
計	8,510件	



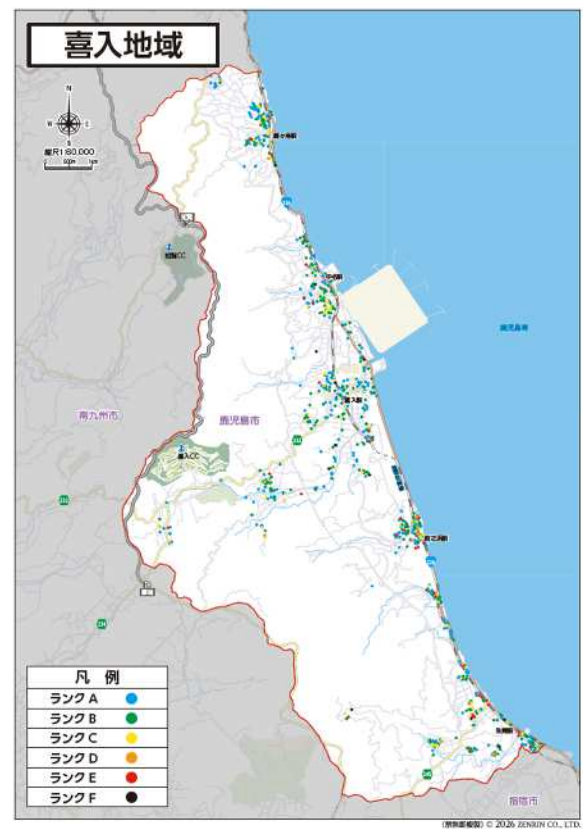
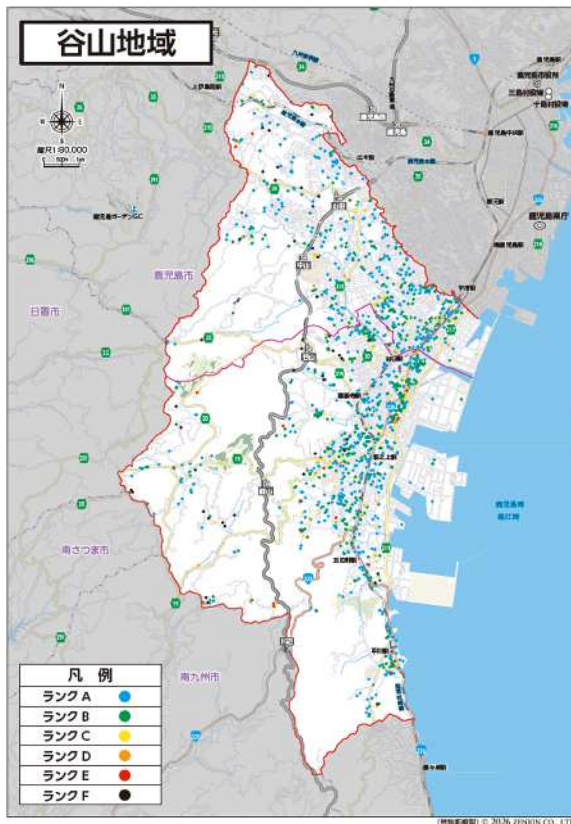
4. 空家分布図



第2章 空き家等の現状と管理不全となる要因



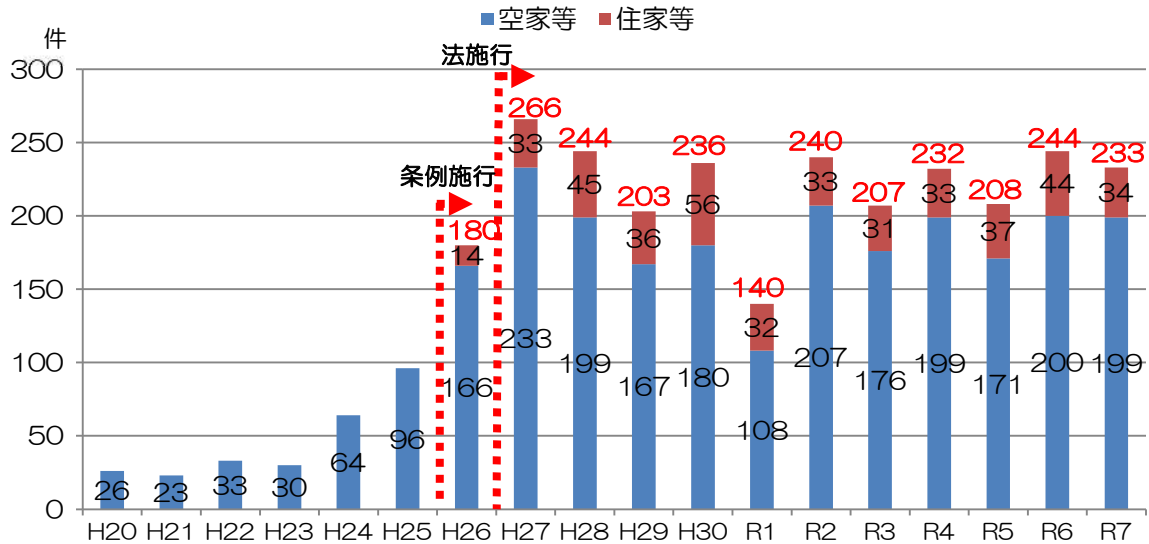
第2章 空き家等の現状と管理不全となる要因



(5) 管理不全な空家等・住家等・空き地の相談状況

① 適正管理に関する相談（空家等・住家等）

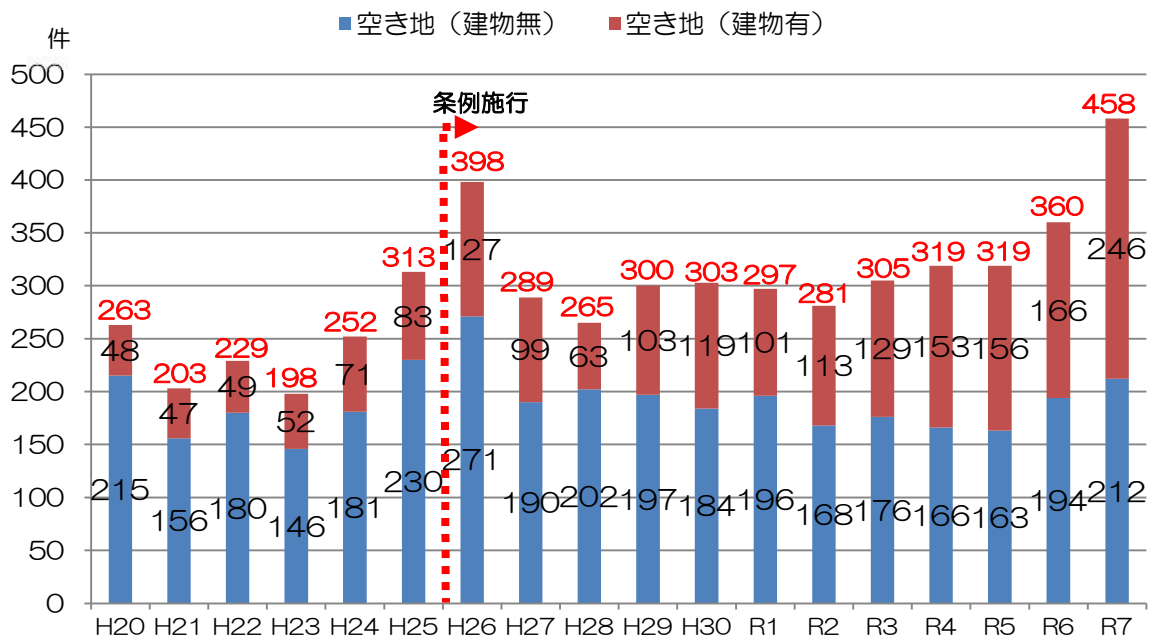
相談件数は、平成 20 年度から平成 23 年度までは、年間 30 件程度でしたが、平成 24 年度以降は増加し、条例施行後は、年間 200 件程度で推移しています。



▲ 空家等・住家等の相談件数推移 〈本市の空き家等相談件数の集計による〉

② 適正管理に関する相談（空き地）

相談件数は、条例施行で一時的に増加後、平成 27 年度から令和 6 年度までは、平均すると 300 件程度で推移し、7 年度は大きく増加しました。

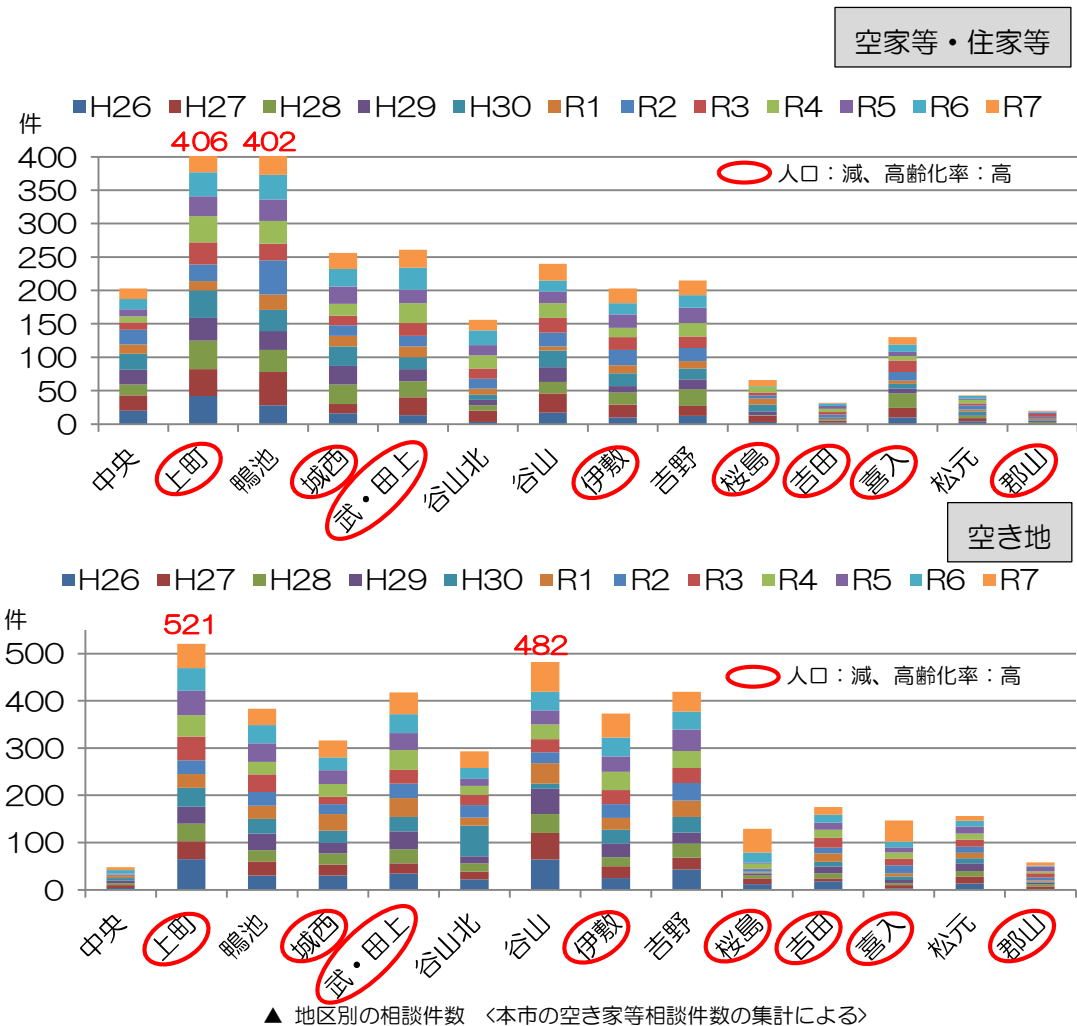


▲ 空き地の相談件数推移 〈本市の空き家等相談件数の集計による〉

③ 地区別の状況（空家等・住家等・空き地）

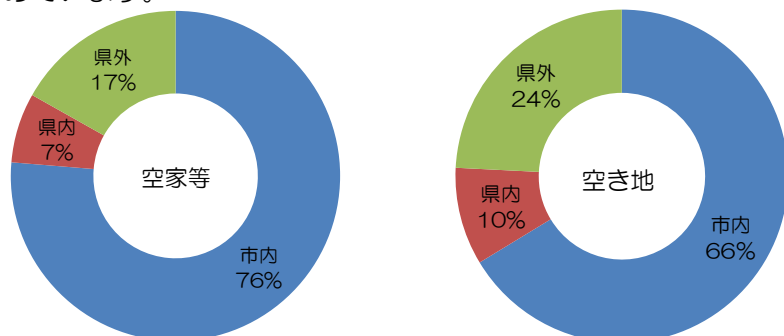
地区別の空家等・住家等に関する相談については、上町地区が最も多く、次いで鴨池地区が多い状況です。

また、地区別の空き地に関する相談については、上町地区が最も多く、次いで谷山地区が多い状況です。



④所有者等の所在（空家等・空き地）

所有者等の所在については、「市内」が最も多く、全体の約7割を占めていますが、「県外」も約2割を占めています。



▲ 所有者等の所在 <本市の空き家等相談件数の集計による>

2 管理不全な空家等・住家等となる主な要因

周辺に悪影響を与える管理不全な空家等・住家等の問題は、所有者等により適正な管理が行われていない場合に発生しますが、その要因や背景は様々です。

ここでは、放置される主な要因を列挙します。

(1) 所有者等の要因

※(住)：住家等、(空)：空家等

- ・維持管理や、解体に要する費用の負担が困難。(住)(空)
- ・建物の処分や賃貸することに対する心理的抵抗。(空)
- ・遠方居住による、当事者意識の欠如。(空)
- ・相続人が複数いることによる、処分方針の相違。(空)
- ・単身高齢者の死亡や相続放棄等による、相続人の不在。(空)
- ・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。(空)

(2) 市場面の要因

- ・建築規模、間取り、駐車スペース等において、ニーズにあった供給がない。(空)
- ・売却価格や家賃が、相場と乖離。(空)

(3) 地域等の要因

- ・近隣住民同士のコミュニティが希薄で、所有者の所在が分からない。(住)(空)
- ・近所付き合いから、問題にしづらい。(住)

(4) 法・制度面の要因

- ・建築基準法の接道要件を満足しない等により、建替が困難。(住)(空)
- ・住宅の解体に伴う、土地の固定資産税の負担増。(住)(空)

【参考とした資料】

- ・「空き家所有者に関するアンケート調査及びインタビュー調査報告書」 平成28年3月
公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
- ・「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書」 平成26年3月
個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会（国土交通省主催）
- ・「自治体の空家対策に関する調査研究報告書」 平成26年3月
公益財団法人東京市町村自治調査会

第3章 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、地域の安心・安全や生活環境に悪影響を与えるほか、地域の魅力や活力を低下させる要因になるなど、地域全体にとっての問題になっています。

このため、本市は、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、空家等及び解体後の跡地に対しては、地域資源ととらえ、活用を促進していくことが必要となります。

3 空き家等対策の総合的かつ計画的な推進

本市は、市民の生命、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、管理不全な空き家等に必要な措置を講じていきます。

なお、本市が行う措置は、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、管理不全な空き家等に対する対処や支援だけでなく、発生の予防・抑制や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かつ計画的に推進していきます。

第4章 空き家等対策の施策の展開

1 取組方針

空き家等が放置される要因や、そこから生じる問題は、多岐にわたるとともに、居住の有無や管理する頻度によって状況は様々であり、各段階で対応は異なります。

そこで、管理不全の度合いに応じて対策を講じていきます。

(1) 発生の予防・抑制

空家等の期間が長期化すると、問題解決は難しくなる傾向にあります。

空家等となったことによる問題発生を未然に防止するため、空家等の発生を予防・抑制する取組が重要です。

そこで、耐震化や長寿命化の促進に取り組むとともに、市民に対して、放置による問題点等を周知します。

(2) 活用の促進

空家等の中には、地域振興、子育て支援等の充実を図る観点から、有効活用できるものも数多くあります。

そこで、空家等及び解体後の跡地を地域資源と捉えて、活用に関する情報発信を行うなど、有効活用の促進を図ります。

(3) 適正管理の促進

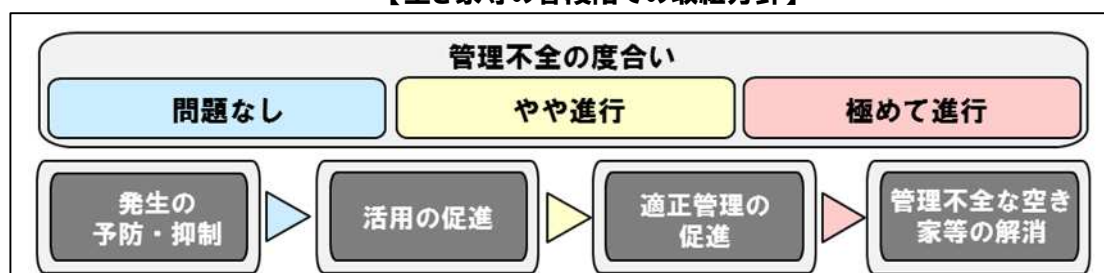
居住や使用の実態の有無に関わらず、適正な管理が行われなければ、周辺に対して危害を与える恐れがあります。

そこで、適正管理についての支援や周知を行います。

(4) 管理不全な空き家等の解消

空き家等の管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきですが、管理不全な空き家等に対しては、市も所有者等への働きかけを行い、段階的に対応を強化するとともに、必要な支援を行います。

【空き家等の各段階での取組方針】



2 具体的な取組

(1) 発生の予防・抑制

支 援	① 耐震化や長寿命化の促進 - 昭和56年5月31日以前に建築された戸建住宅の耐震診断、耐震改修工事の一部補助を行います。※ 耐震改修前 工事中（筋かい入れ状況） - 平成12年5月31日以前に建築された戸建住宅の所有者に対して、無料で耐震アドバイザー（建築士）を派遣し、耐震改修工事の概要の説明や進め方の助言、簡易診断などを行います。※ - 分譲マンションの管理組合等に対して、無料で、分譲マンションアドバイザー（建築士等）を派遣し、耐震診断、耐震改修工事、大規模修繕工事に関することなどのアドバイスを行います。※
	② 地域との連携 地域住民が住宅を長期間不在とする場合に、町内会等と連携して、協定を締結している公益社団法人鹿児島市シルバー人材センター及び一般社団法人鹿児島県ビルメンテナンス協会が実施している管理サービスの紹介を行います。

文末に※のある補助等については、別途、要件があります。

(1) 発生の予防・抑制

周 知	① リーフレット等による周知 空家等を放置した場合の問題点や支援制度等をまとめたリーフレットを作成し、空家等の所有者等に配布するとともに、市ホームページ等でも周知します。
	② 説明会による周知 地域からの要望に応じて説明会を開催し、空家等を放置した場合の問題点等を周知します。
	③ ダイレクトメール^(※1)等による周知 - 老人ホーム等に入所していることにより、住宅を長期間不在にしている高齢者及び親族等に対して、空家等を放置した場合の問題点等を周知します。 - 旧耐震住宅所有者に対して、ダイレクトメールにより、耐震化や長寿命化の促進に関する周知を行います。 *1 個人宛などに案内を送付する方法
	④ 相続登記の促進 相続を契機とする空家等の発生を予防・抑制するために、死亡届提出の際に相続に係る手続について案内します。
	⑤ 市民の方への分かりやすい周知広報 空き家対策に関する情報をカテゴリー^(※2)別に掲載するなど分かりやすい「市ホームページ」を作成し、周知します。 *2 同種のものが属する「部類・分類」のこと
	⑥ 国等の支援制度等に関する情報発信の充実 国等が行う空き家等に係る支援制度等について、「市ホームページ」での周知広報を充実します。
	⑦ 空き家の発生を抑制するための特例措置(譲渡所得の3,000万円特別控除)の周知等 相続した空き家を譲渡する場合の税制上の特例措置を周知するとともに、申請対応を行います。

(2) 活用の促進

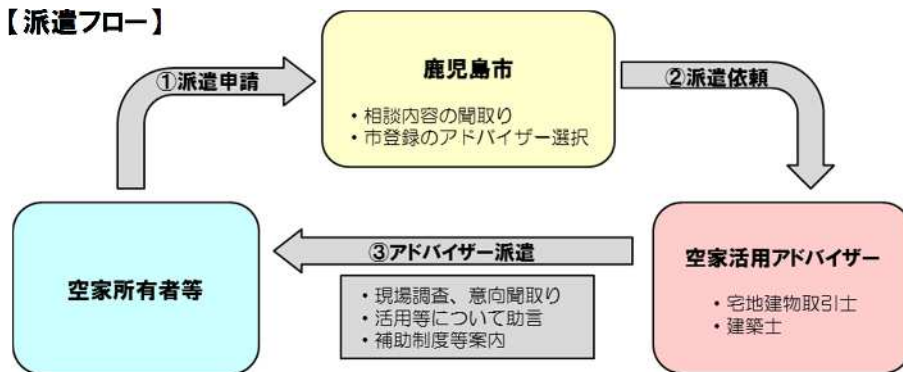
① 空家活用アドバイザー派遣による活用促進

- 空家等の活用を検討している所有者等に対して、無料で空家活用アドバイザー（宅地建物取引士、建築士）を派遣します。※

【相談内容】

- 空家や解体後の跡地の活用に関する事項
- 適正管理に関する事項
- 売買等に関する基本的事項 等

【派遣フロー】



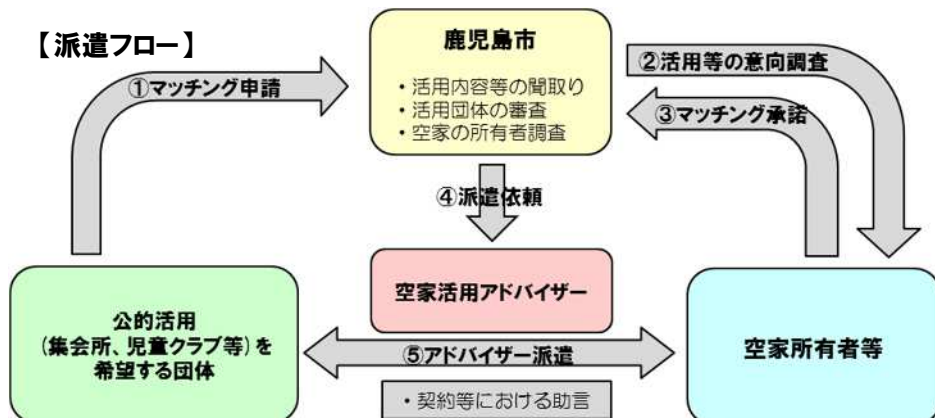
支
援

② 空家活用アドバイザー派遣による公的活用の促進

- 公的活動を希望する団体から、空家を活用したいとの要望に対して、関係部局と情報共有しながら、所有者等とのマッチング^(※3)を行い、空家や解体後の跡地の活用を促進します。※

※3 空家所有者等と公的活用を希望する団体をつなぐこと

【派遣フロー】



文末に※のある補助等については、別途、要件があります。

(2) 活用の促進

支 援	③ 空家リフォーム補助による活用促進 - 空家をリフォームして居住する場合に一部補助を行います。※ - 覚書を締結している金融機関から空家リフォーム補助の対象となるリフォーム費用の融資を受ける場合に、金利が優遇されることを周知します。
	④ 様々な施設としての活用促進 - 児童クラブを開設する際には、学校施設の活用や民間事業者による運営を優先しますが、いずれも困難な場合には、児童の安全面等を考慮しながら、学校近隣の空家等を活用します。 - 民間事業者が空家等を活用して児童クラブを運営する場合に、賃料補助を行います。※ - 町内会が空家等を集会所として取得し改修する場合に、一部補助を行います。（土地に関する費用は対象外）※
	⑤ 空き家バンク^(※4)の実施 ※4 所有者等が売却・賃貸を希望する空き家について、購入・貸借希望者へ物件の情報を提供する制度 空き家の有効活用を促進するため、不動産団体と連携・協力し、空き家バンクを実施します。 <pre> graph TD A[購入・賃貸希望者] -- ⑤ 物件情報の発信 --> B[鹿児島市] B -- ① 物件の登録申請 --> C[鹿児島県宅建物取引業協会 全日本不動産協会鹿児島県本部] C -- ② 媒介事業者の 選任 --> D[媒介事業者] D -- ③ 媒介事業者の紹介 --> E[売却・賃貸希望の 空き家所有者] E -- ④ 媒介契約の締結 --> D D -- ⑦ 交渉・契約 --> E E -- ⑥ 問い合わせ --> A A -- ⑦ 交渉・契約 --> D </pre>
	⑥ 桜島の未来を拓く空き家マッチング事業の実施 人口減少率の高い桜島地域の定住促進及び地域の活性化を図るため、空き家の売却又は賃貸を希望する所有者からの情報を整理し、桜島地域への居住希望者の相談に対応します。

文末に※のある補助等については、別途、要件があります。

(2) 活用の促進

周 知	① 空家活用アドバイザー派遣を利用した活用事例の周知 空家活用アドバイザーの派遣を受け、空家等を活用した事例を収集し、市ホームページ等で公開します。
	② リーフレット等による周知 空家等の活用に関する情報等を掲載したリーフレット作成し、空家等の所有者等に配布するとともに、市ホームページ等でも周知します。
	③ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の情報提供 空家などを住宅確保要配慮者（高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者）の入居を拒まない賃貸住宅として登録があったものについて、ホームページ等で情報提供します。

(3) 適正管理の促進

支 援	① 情報提供 - リフォームや修繕を検討している所有者等に対して、業界団体に加盟している建築業者等のリストを建築指導課窓口や市ホームページで情報提供します。 - 協定を締結している公益社団法人鹿児島市シルバー人材センター及び一般社団法人鹿児島県ビルメンテナンス協会が行う管理サービスについて、希望する市民に情報提供します。 - 市の無料法律相談や司法書士会など、様々な機関が実施している相談窓口を周知・案内し、障害となっている問題の解決を促します。
	② 関係専門家団体等との連携 所有者の死後、相続手続きが適切に行われず、管理者意識が乏しくなることを予防するため、司法書士会、土地家屋調査士会、法務局等と連携して、相続登記に関する啓発を行い、相続登記がなされないまま管理不全となる空家等、空き地の発生を防ぎます。

(3) 適正管理の促進	
支援	③ 住まいのエンディングノートの活用 家系図や、建物・土地の所有の状況に加え、これらを将来どうしたいかを書き込む「住まいのエンディングノート」を市ホームページに掲載し、将来住まいを相続した家族の方が空き家問題で困らないように、家族で住まいの将来を考えるきっかけとして活用できるよう周知します。
	① リーフレット等による周知 空家等の適正管理に関する情報等を掲載したリーフレットを作成し、所有者等に配布するとともに、市ホームページ等でも周知します。
周知	② ダイレクトメール等による周知 - 固定資産税の納税通知書を活用して、納税者に対して適正管理の必要性を周知します。 - 老人ホーム等に入所していることにより、住宅を長期間不在にしている高齢者及びその親族等に対して、適正管理の必要性を周知します。
	③ 市民の方への分かりやすい周知広報 空き家対策に関する情報をカテゴリー別に掲載するなど分かりやすい「市ホームページ」を作成し、周知します。
	④ 国等の支援制度等に関する情報発信の充実 国等が行う空き家等に係る支援制度等について、「市ホームページ」での周知広報を充実します。

(4) 管理不全な空き家等の解消

法に基づく対応

① 空き家等に対する対応

- ・所有者等の特定については、固定資産税の課税台帳のほか、登記簿、戸籍、住民票を利用します。
- ・市民等から相談のあったものについては、外観目視による現地調査を行い、相談内容を所有者等に周知して適正管理を依頼します。
- ・道路から建物状況が確認できない場合などについては、立入調査を行います。

○助言

- ・所有者等に対し、助言による行政指導を行い、助言の段階で所有者等自らの意思による改善を促します。

○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います。
 - ㊦ 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
 - ㊧ 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
 - ㊨ 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

○管理不全空き家等の定義

- ・「管理不全空き家等」とは、空き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き家等に該当することとなるおそれのある空き家等をいいます。

○管理不全空き家等又は特定空き家等の判断

- ・本市の管理不全空き家等及び特定空き家等の判断基準に基づき、管理不全空き家等又は特定空き家等に該当するかどうかを判断します。

(4) 管理不全な空き家等の解消

○管理不全空き家等又は特定空き家等の判断

- ・本市の管理不全空き家等及び特定空き家等の判断基準に基づき、管理不全空き家等又は特定空き家等に該当するかどうかを判断します。

判断基準の例

- ㊦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
 - 建築物が倒壊等するおそれがある
 - ・部材の破損や不同沈下等の状況により、建築物に著しい傾斜が見られるかなどを確認し、評点をつけて判断する。
 - 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
 - ・屋根、外壁等の全部又は一部において、破損又は脱落等が発生しているか否かなどを確認し、評点をつけて判断する。
- ㊧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
 - ・吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い状況にあり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ㊨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
 - ・屋根、外壁等が、落書き等で外見上大きく傷んだり、汚れたまま放置され、周辺景観と著しく不調和な状態となっている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置され、周辺景観と著しく不調和な状態となっている。
- ㊩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
 - ・立木の枝等が、近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げているなど、周辺の生活環境の保全上、不適切な状態となっている。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置され、周辺の生活環境の保全上、不適切な状態となっている。

(4) 管理不全な空き家等の解消

法に基づく対処

② 管理不全空き家等に対する措置

- ・管理不全空き家等に対する法に基づく措置には、行政指導である「指導」及び「勧告」があります。

○指導

- ・所有者等に対し、管理不全空き家等とならないために必要な措置を取るよう指導を行い、勧告を受けた場合、地方税法の規定に基づき、管理不全空き家等の敷地について固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることを説明するなど、指導の段階で所有者等自らの意思による改善を促します。

○勧告

- ・指導をした場合において、なお当該管理不全空き家等の状態が改善されないと認めるときは、所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告することとします。
- ・勧告を講じる際は、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、「調整会議」で協議し、慎重な対応に努めます。

(4) 管理不全な空き家等の解消

法に基づく対処

③ 特定空き家等に対する措置

- ・特定空き家等に対する法に基づく措置には、行政指導である「助言又は指導」及び「勧告」、不利益処分である「命令」、「代執行」、所有者等が不明な空き家等に対する「略式代執行^(※5)」があります。

^{※5} 所有者等が特定できない場合に、行政が措置を行うこと

- ・勧告以上の措置を講じる際は、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、「調整会議」で協議し、慎重な対応に努めます。

○助言又は指導

- ・所有者等に対し、助言又は指導といった行政指導を行うことから始め、勧告を受けた場合、地方税法の規定に基づき、特定空き家等の敷地について固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることを説明するなど、助言又は指導の段階で所有者等自らの意思による改善を促します。

○勧告

- ・助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することとします。

また、相当の猶予期限とは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準としますが、対象となる特定空き家等の規模や措置の内容等を勘案して、適切に判断します。

(4) 管理不全な空き家等の解消

法に基づく対処

■命令以上の措置を講じる際の判断

- ・不特定多数の市民が利用する公共の場（道路や公園など）において、通行人等、周囲に及ぼす影響の程度や危険等の切迫性を勘案して、総合的に判断を行い措置を講じます。

○命令

- ・勧告を受けた者が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合は、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることとします。

○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、法の定めるところに従い、行政代執行^(※6)することとします。

※6 所有者等に代わって、行政が強制的に措置を行うこと

○略式代執行

- ・必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくて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（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む。）は、略式代執行することとします。

○緊急代執行

- ・災害その他非常の場合において、代執行に係る措置を命じるいとまがないときは、緊急代執行することとします。

○財産管理制度

- ・所有者不明建物管理制度や管理不全建物管理制度などの財産管理制度については、隣地所有者や、被害を受けるおそれがある者など利害関係人による申し立てを原則としますが、不特定多数の市民が利用する公共の場（道路や公園など）に及ぼす影響の程度や危険等の切迫性を勘案して、総合的に判断を行い、必要に応じて当制度の活用を検討します。

(4) 管理不全な空き家等の解消

条例に基づく対処

① 住家等、空き地に対する対処

- ・所有者等の特定については、登記簿、戸籍、住民票を利用します。
- ・市民等から相談のあったものについては、外観目視による現地調査を行い、相談内容を所有者等に周知して適正管理を依頼します。
- ・道路から建物状況が確認できない場合などについては、立入調査を行います。

② 住家等、空き地に対する措置

- ・住家等、空き地に対する条例に基づく措置には、行政指導である「助言又は指導」及び「勧告」、不利益処分である「命令」、「公表」、「代執行」があります。
- ・勧告以上の措置を講じる際は、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、「調整会議」で協議し、慎重な対応に努めます。

○助言又は指導

- ・所有者等に対し、助言又は指導といった行政指導を行うことから始め、助言又は指導の段階で所有者等自らの意思による改善を促します。

○勧告

- ・指導を受けた所有者等が、正当な理由がなく、その指導に従わないときは、所有者等に対し、相当の期限を定めて、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう勧告することとします。
- また、相当の期限とは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準としますが、対象となる特定空家等の規模や措置の内容等を勘案して、適切に判断します。

(4) 管理不全な空き家等の解消

条例に基づく対処

■命令以上の措置を講じる判断

- ・不特定多数の市民が利用する公共の場（道路や公園など）において、通行人等、周囲に及ぼす影響の程度や危険等の切迫性を勘案して、総合的に判断を行い措置を講じます。

○命令

- ・勧告を受けた所有者等が、正当な理由なく、その勧告に従わないときは、所有者等に対し、相当の期限を定めて、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう命ずることとします。

○公表

- ・法や条例に基づく命令を受けた所有者等が、正当な理由がなく、その命令に従わないときは、氏名等の公表を行うこととします。

○代執行

- ・命令を受けた所有者等が、その命令に従わない場合で、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法の定めるところにより、代執行することとします。

③ 応急危険回避措置

- ・所有者等が判明しない場合で、不特定多数の市民が利用する公共の場（道路や公園など）に及ぼす影響の程度や危険等の切迫性を勘案して、総合的に判断を行い、危険回避に係る最低限度の措置を講ずることとします。

(4) 管理不全な空き家等の解消

支 援	① 危険空家解体補助による解消 - 危険空家を解体する場合に一部補助を行います。※   解体前 解体後 - 覚書を締結している金融機関から危険空家解体補助の対象となる解体費用の融資を受ける場合に、金利が優遇されることを周知します。
	② 器具等の貸出 改善計画のある所有者等に対して、飛散防止ネットやバリケードを無料で貸し出します。
	③ 情報提供 解体等を検討している所有者等に対して、業界団体に加盟している解体業者等のリストを市ホームページや建築指導課窓口で情報提供します。
	④ 相談体制の整備等 - 空き家等に関する防災、衛生、景観などの様々な問題に対して、庁内で相談体制を整備します。 - 相談内容や空き家等の状況に応じて、他法令による措置等も含めて、関係部署と連携して対応します。 【他法令】 ・建築基準法 ・消防法 ・道路法 ・民法 等
	⑤ 地域との連携 鹿児島市衛生組織連合会を通じて町内会等から環境診断の依頼があった際には、管理不全な状況にある空き家等を調べ、所有者等に対して、助言、指導を行います。

文末に※のある補助等については、別途、要件があります。

(4) 管理不全な空き家等の解消

支
援

⑥ 財産管理人制度等の周知

- ・ 利害関係者等に対し、財産管理人制度等の周知を行うとともに、その活用を促します。

○ 財産管理人制度

利害関係者等が裁判所に申立て、裁判所が選任した財産管理人（財産について所有者の代わりとなる者）が、財産の売却等の清算を行う制度。

○ 不在者財産管理人制度

相続人の行方がわからなくなったときの財産管理人制度。

○ 相続財産清算人制度

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）の財産管理人制度。

○ 管理不全建物管理制度

所有者による管理が適切に行われず、荒廃・老朽化等によって危険を生じさせる管理不全状態にある建物に対する財産管理人制度。

○ 成年後見制度

認知症の高齢者、知的障害者、精神障害者など判断能力の不十分な人に対し、財産管理や介護サービスの利用契約などを成年後見人が行うことにより、保護し支援する制度。

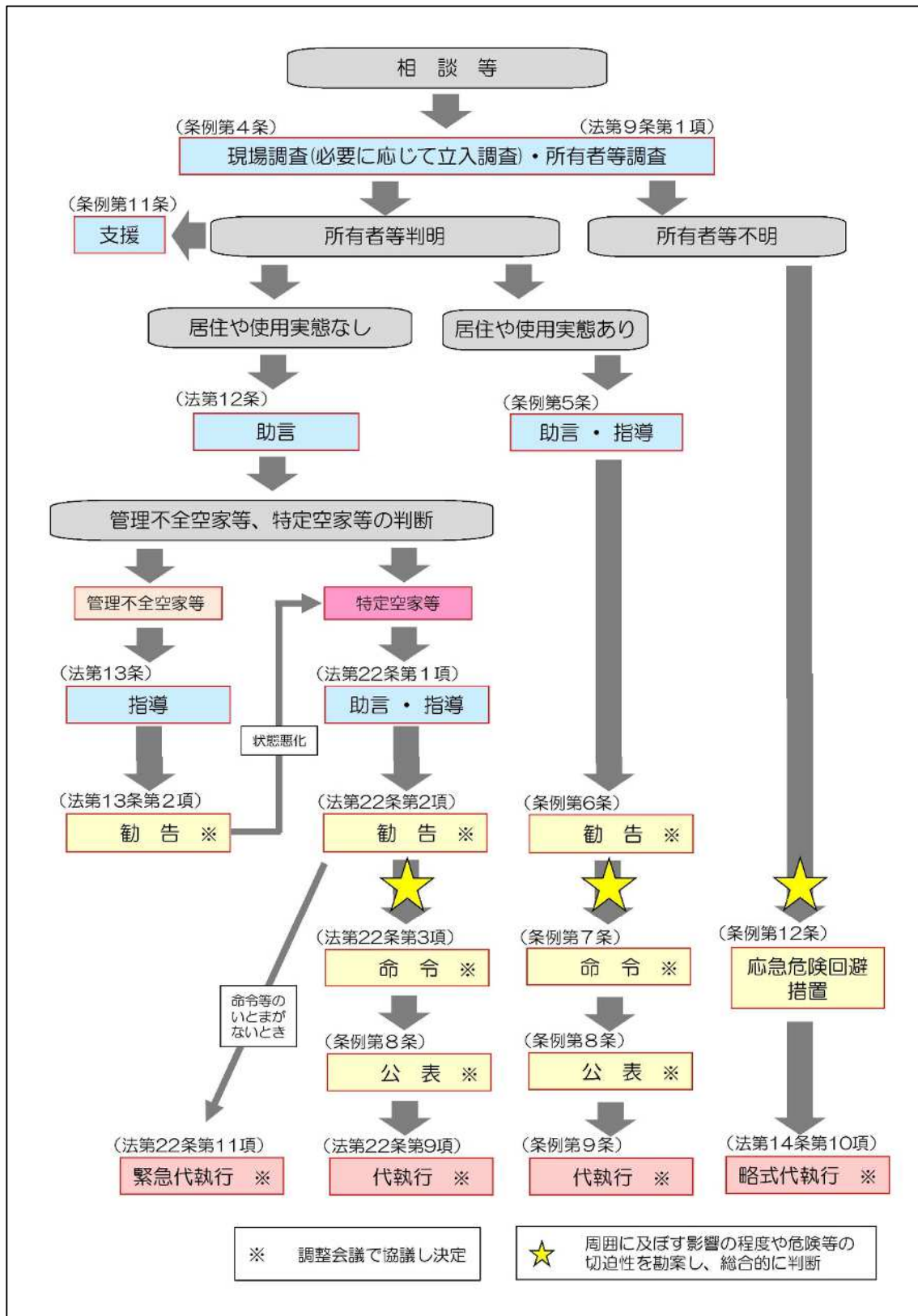
○ 妨害排除請求

所有権が占有以外の方法によって侵害されている場合、その排除を請求すること。

○ 相続土地国庫帰属制度

相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度。

【管理不全な空き家等への対処フロー】



3 施策の体系図

	管理不全の度合い		
	問題なし	やや進行	極めて進行
(1) 発生 の 予 防 ・ 抑 制	支 援 ① 耐震化や長寿命化の促進 ② 地域との連携 周 知 ① リーフレット等による周知 ② 説明会による周知 ③ ダイレクトメール等による周知 ④ 相続登記の促進 ⑤ 分かりやすい周知広報 ⑥ 国制度等の情報発信の充実 ⑦ 税の特例措置の周知等		
(2) 活用 の 促 進	支 援 ① 空家活用アドバイザー派遣による活用促進 ② 空家活用アドバイザー派遣による公的活用の促進 ③ 空家リフォーム補助による活用促進 ④ 様々な施設としての活用促進 ⑤ 空き家バンクの実施 ⑥ 桜島の未来を拓く空き家マッチング事業の実施 周 知 ① 空家活用アドバイザー派遣を利用した活用事例の周知 ② リーフレット等による周知 ③ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の情報提供		
(3) 適正 管 理 の 促 進		支 援 ① リフォームを検討する所有者等へ建設業者等の情報提供 ② 関係専門家団体等との連携 ③ 住まいのエンディングノートの活用 周 知 ① リーフレット等による周知 ② ダイレクトメール等による周知 ③ 分かりやすい周知広報 ④ 国制度等の情報発信の充実	
(4) 管理 不 全 な 空 き 家 等 の 解 消		法に基づく対処 ① 空家等に対する対処 ② 管理不全空家等に対する措置 ③ 特定空家等に対する措置 条例に基づく対処 ① 住家等、空き地に対する対処 ② 住家等、空き地に対する措置 ③ 応急危険回避措置 支 援 ① 危険空家解体補助による解消 ② 器具等の貸出 ③ 解体等を検討する所有者等へ解体業者等の情報提供 ④ 相談体制の整備等 ⑤ 地域との連携 ⑥ 財産管理人制度等の周知	

4 空き家等の調査

「2 具体的な取組」を総合的かつ計画的に推進していくためには、空き家等の分布状況や状態の把握が必要です。そこで、令和 7 年度に実施した実態調査のほか、5年に1度、国が実施する国勢調査や住宅・土地統計調査などの統計調査や、市がまちづくりなどの目的で実施する調査やアンケート、市民から寄せられた空き家等に関する相談などの情報を収集し、その分布状況や状態の把握に努めます。

5 これまでの主な取組の実績

施策	これまでの主な取組の実績（H29～R7年度）
①発生の 予防・ 抑制	・老人ホーム等に入所し、住宅を長期不在にしている高齢者等への周知（440 施設に送付） ・リーフレットによる周知 相談のあった空き家等の所有者等へ市の支援メニューや専門家の相談窓口等を掲載したリーフレットを送付 （相談件数:2,633 件）（H26～R7年度） ・旧耐震の戸建住宅の耐震診断、耐震改修工事の補助 （耐震診断：249 件 耐震改修：166 件） ・耐震アドバイザーを派遣し、耐震改修工事の概要等を助言（237 件） ・空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の 3,000 万円特別控除）を受けるための確認書の交付 （被相続人居住用家屋等確認書の交付：1,015 件） （H28～R7 年度）
②活用の 促進	・空き家の所有者等へ空き家活用アドバイザーを派遣し、空き家の活用や適正管理等を助言（76 件） ・空き家のリフォーム工事の補助（58 件）
③適正管理 の促進	・老人ホーム等に入所し、住宅を長期不在にしている高齢者等への周知〔再掲〕 ・リーフレットによる周知〔再掲〕
④管理不全 な空き家 等の解消	・法、条例に基づく空き家等に対する指導・助言 （相談件数:2,633 件,うち改善:2,023 件）（H26～R7年度） ・危険空き家の解体工事の補助（208 件） ・所有者不明の空き家等に対する応急危険回避措置（5 件） （H27～R7 年度）

第5章 空き家等対策の実施体制

1 鹿児島市空き家等対策連絡調整会議

(1) 設置の目的

空き家等対策に係る総合的な施策の検討や施策の実施等に関し、関係部局における連携した対応や実効性のある措置を図るため、鹿児島市空き家等対策連絡調整会議を設置するものです。

この会議は、特定空家等に対する勧告、命令などの措置を行う際の連絡調整のほか、市の空き家等対策計画の進行管理や見直し及び空き家等対策の各種施策の検討や実施を行います。

(2) 委員の構成

建築部長を座長とし、12名の委員で構成しています。

委員：建築部長、建築指導課長、資産税課長、安心安全課長、
市民相談センター所長、環境衛生課長、廃棄物指導課長、
建設管理部管理課長、都市景観課長、道路管理課長、
消防局予防課長、教育委員会事務局児童生徒支援課長

(3) 設置時期

平成25年3月29日

(4) 進行管理の考え方

本計画の着実な実施に向けて、計画(Plan)、実行(Do)、評価(Check)、改善(Action)のPDCAサイクルの考え方で、進行管理を行っていきます。

【進行管理図】



2 空き家等に関する相談対応

周辺住民等からの適正管理に関する相談に迅速かつ適切に対応するため、相談内容に応じて、各担当課において、相談を受け付けます。

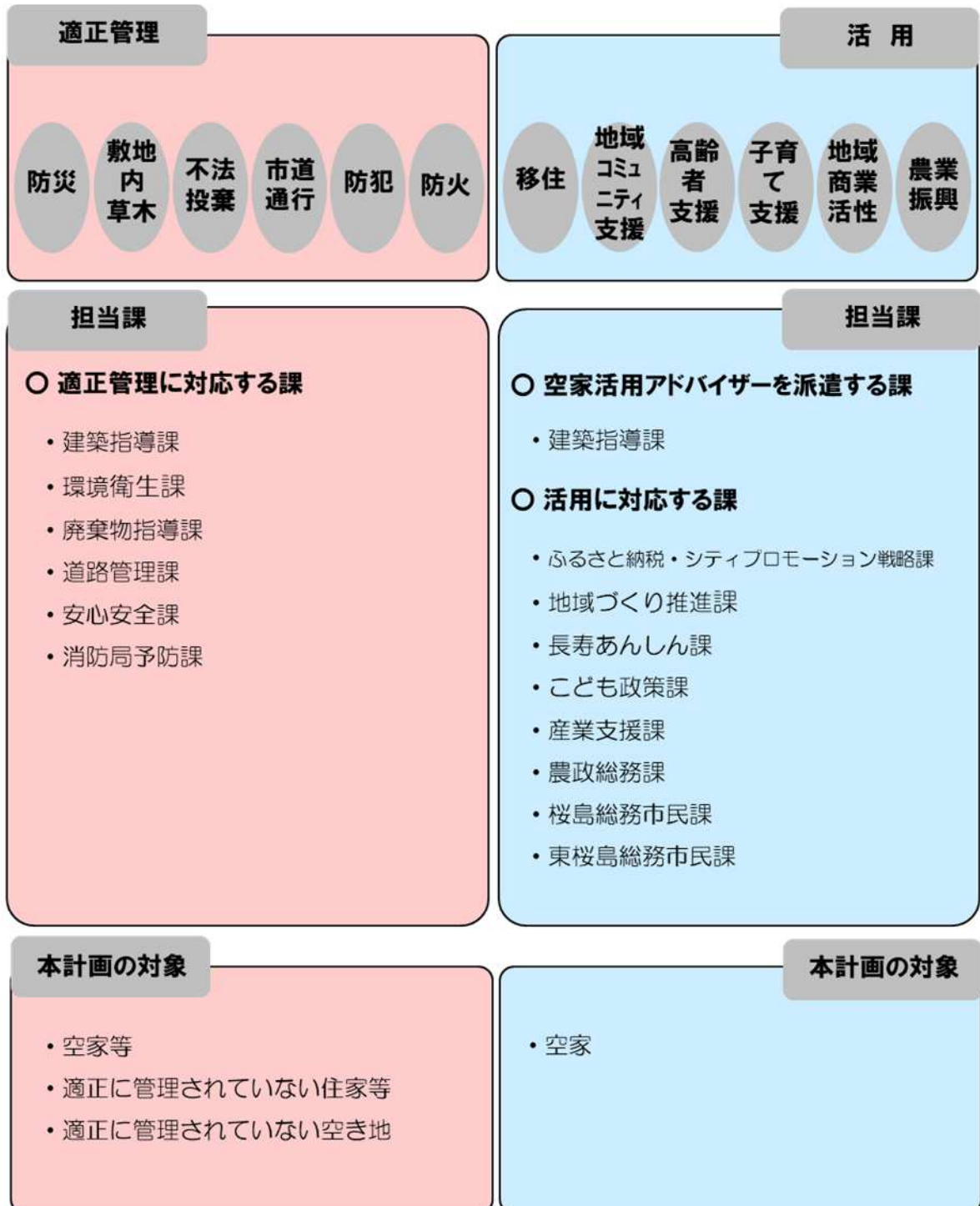
また、所有者等からの活用に関する相談に対しては、空家活用アドバイザーを派遣するとともに、活用したい分野毎に相談を受け付けます。

【相談担当課と相談内容】

分野	担当課	相談内容	連絡先
適正管理	建築指導課	空家等・住家等の防災に関すること	099-216-1358
	環境衛生課	敷地内草木等に関すること	099-216-1300
	廃棄物指導課	不法投棄に関すること	099-216-1289
	道路管理課	市道通行上の支障等に関すること	099-216-1355
	安心安全課	防犯に関すること	099-216-1209
	消防局予防課	防火に関すること	099-222-0970
活用	建築指導課	空家活用アドバイザーの派遣	099-216-1358
	ふるさと納税・シティプロモーション戦略課	移住に関連して空家を活用	099-803-3074
	地域づくり推進課	地域コミュニティ支援に関連して空家を活用	099-216-1214
	長寿あんしん課	高齢者支援に関連して空家を活用	099-216-1147
	こども政策課	子育て支援に関連して空家を活用	099-216-1259
	産業支援課	地域商業の活性化に関連して空家を活用	099-216-1322
	農政総務課	農業振興に関連して空家を活用	099-216-1515
	桜島総務市民課 東桜島総務市民課	桜島地域の使用可能な空き家に関すること	099-293-2346 099-221-2111
その他	市民相談センター (※)	一般相談・法律相談（相続問題等の民事上の相談）に関すること	099-216-1205

(※) 司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士、税理士、建築士による相談日あり。

3 空き家等対策に関する実施体制



4 外部の関係団体との連携

(1) 金融機関との連携

空家等対策事業の推進に関して「鹿児島銀行」、「南日本銀行」、「鹿児島信用金庫」と提携することで、本市の実施する空家等対策事業（空家リフォーム補助、危険空家解体工事補助）の利用者に対し、ローンを融資する場合、金利の優遇を行います。

【提携開始日】

鹿児島銀行 平成27年6月30日、南日本銀行 平成28年4月1日

鹿児島信用金庫 平成28年5月2日

(2) 公益社団法人 鹿児島市シルバー人材センターとの連携

空家等の適正管理の推進に関して「鹿児島市シルバー人材センター」と提携することで、空家等の管理方法等についての無料相談や、所有者等との契約に基づく空家等の見回り、敷地内の草刈り、樹木の伐採などを行います。

【提携開始日】平成29年2月23日

(3) 一般社団法人 鹿児島県ビルメンテナンス協会との連携

空家等の適正管理の推進に関して「鹿児島県ビルメンテナンス協会」と提携することで、空家等の管理方法等についての無料相談や、所有者等との契約に基づく空家等のハウスクリーニング、害虫駆除・防除、粗大ごみ等の処分などを行います。

【提携開始日】平成29年8月1日

(4) 不動産団体との連携

空き家バンクの実施に関する協定を締結している以下の不動産団体と連携・協力し、空家の有効活用及び流通促進を図ることで、管理不全な空き家の発生防止に努めます。

- ・公益社団法人 鹿児島県宅地建物取引業協会
- ・公益社団法人 全日本不動産協会鹿児島県本部

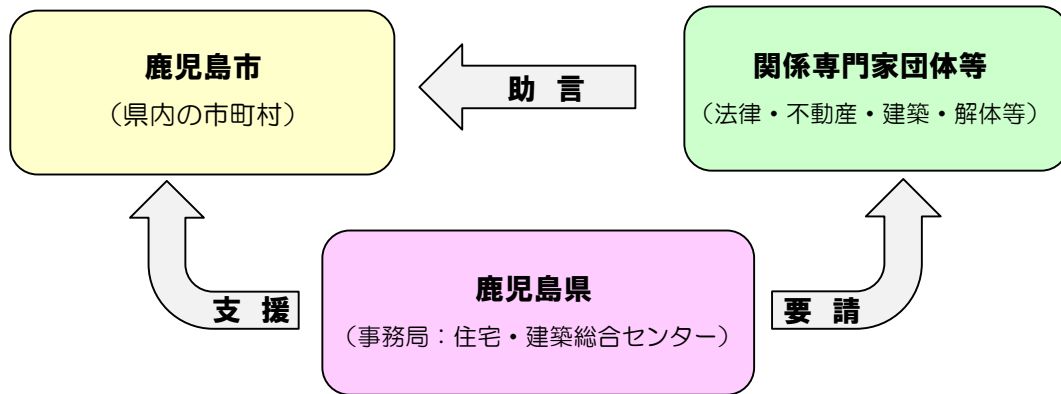
【提携開始日】令和5年8月4日

(5) 全国空き家対策推進協議会との連携

空き家等対策に取り組む地方公共団体や関係団体等が情報共有・展開・対応策検討等を行う目的で平成29年8月に設立された「全国空き家対策推進協議会」に参加し、本協議会を通じて得られた情報等を活用し、空き家等対策に取り組みます。

(6) かごしま空き家対策連携協議会との連携

空き家等対策の推進を図るため、県において平成 28 年 8 月に設立された、国、県、市町村、関係専門家団体等で構成する「かごしま空き家対策連携協議会」を通じて、空き家等の適正管理や利活用を促進します。



【かごしま空き家対策連携協議会メンバー】

分野	団 体
国	鹿児島地方法務局
県	鹿児島県
市町村	鹿児島市（県内の市町村）
法律	鹿児島県弁護士会
	鹿児島県司法書士会
	鹿児島県土地家屋調査士会
	鹿児島県行政書士会
不動産	鹿児島県宅地建物取引業協会
	全日本不動産協会鹿児島県本部
	鹿児島県不動産鑑定士協会
税	南九州税理士会鹿児島県連合会
建築	鹿児島県建築士会
	鹿児島県建築士事務所協会
	鹿児島県建築協会
	鹿児島県住宅・建築総合センター
解体	鹿児島県解体工事業協会
管理・活用	鹿児島県しろあり対策協会
	古民家再生協会鹿児島
	民家再生協会かごしま
	結の夢来人・絆プロジェクト

第6章 計画の評価指標

本計画を計画的・効果的に進めていくため、次のとおり評価指標を設定し、進捗度を測ります。

1 評価指標設定の考え方

現在の社会情勢を勘案すると、今後も空き家等の増加は避けられない見通しです。このような状況を踏まえ、空き家等の有効活用を図るとともに、市民生活に大きな影響を与える管理不全な空き家等の増加を抑えることを目標として、評価指標を設定します。

2 評価指標

指標		目標値
支援	① 空き家活用アドバイザーを活用した件数	R9～R13 年度の期間で 50 件
	② 危険空き家解体工事補助を活用して解体した空き家件数	R9～R13 年度の期間で 150 件
指導	① 周辺住民等から相談を受けた空き家等・住家等の改善した割合	R13 年度までに 80%
	② 周辺住民等から相談を受けた空き地の改善した割合	R13 年度までに 75%

参考資料(関係法令)

◆空家等対策の推進に関する特別措置法	45
◆鹿児島市空き家等の適正管理に関する条例	58
◆建築基準法(抜粋)	61
◆消防法(抜粋)	62
◆鹿児島市火災予防条例(抜粋)	62
◆道路法(抜粋)	63

◆空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日法律第127号)
(最終改正 令和5年6月14日法律第50号)

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、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いることに鑑み、地域住民の生命、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等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する。

(定義)

第二条 この法律において「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。第十四条第二項において同じ。）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 この法律において「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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努め

なければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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とともに、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よう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 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
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
 - 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促

- 進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関

係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベース^(※7)の整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十

※7 検索が容易にできるよう整理された情報の集まり

四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表

された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹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（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹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ことを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により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同項の

期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 10 第三項の規定により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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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とる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の

提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。
（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対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その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

◆鹿児島市空き家等の適正管理に関する条例

(平成 25 年 12 月 20 日条例第 43 号)

(最終改正 令和 5 年 9 月 15 日)

(目的)

第 1 条 この条例は、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。以下「法」という。)に定めるもののほか、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の安全及び良好な生活環境の確保を図ることを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 次のいずれかに該当するものをいう。

ア 市内に所在する法第 2 条第 1 項に規定する空家等

イ 市内に所在する建物その他の工作物及びその敷地(アに該当するものを除く。)で、適正な管理が図られていないおそれがあると市長が認めるもの

ウ 市内に所在する現に人が使用していない土地(人が使用していても相当の空闲地を有することにより人が使用していない土地と同様の状態にある土地を含む。)で、適正な管理が図られていないおそれがあると市長が認めるもの

(2) 建物等 前号イ又はウのいずれかに該当するものをいう。

(3) 特定空家等 市内に所在する法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。

(4) 管理不全な状態 次のいずれかの状態をいう。

ア 建物その他の工作物の倒壊又は破損、建築材料の飛散等により、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態

イ 不特定の者の侵入等により、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態

ウ 草木の繁茂、害虫の発生等により、周囲の生活環境の保全に支障を及ぼすおそれがある状態

エ その他市民の安全及び良好な生活環境を著しく阻害するおそれがある状態

(5) 所有者等 所有者又は管理者をいう。

(所有者等の責務)

第 3 条 建物等の所有者等は、当該建物等の適正な管理を図るため、自らの責任において管理不全な状態になることを防止し、又は管理不全な状態を改善する措置を講じなければならない。

(調査等)

第 4 条 市長は、前条の措置が講じられていないと思われる建物等があるときは、当該建物等の実態を調査するものとする。この場合において、必要があると認めるときは、所有者等に対し、当該建物等の管理の状況について報告を求めるものとする。

2 市長は、前項の規定による調査により必要があると認めるときは、この条例の施行に必

要な限度において、職員に立入調査をさせることができる。

- 3 市長は、前項の規定により職員に立入調査をさせようとするときは、その 5 日前までに、当該建物等の所有者等はその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第 2 項の立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、所有者等その他関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第 2 項の立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
(助言又は指導)

第 5 条 市長は、前条に規定する調査等を行った建物等について、管理不全な状態になることを防止し、又は管理不全な状態を改善する必要があると認めるときは、所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう助言し、又は指導するものとする。

(勧告)

第 6 条 市長は、前条の規定による指導を受けた所有者等が、正当な理由がなく、当該指導に従わないときは、当該所有者等に対し、相当の期限を定めて当該建物等の管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第 7 条 市長は、前条の規定による勧告を受けた所有者等が、正当な理由がなく、当該勧告に従わないときは、当該所有者等に対し、相当の期限を定めて当該建物等の管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第 8 条 市長は、法第 22 条第 3 項の規定又は前条の規定による命令を受けた所有者等が、正当な理由がなく、当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 所有者等の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

(2) 空き家等の所在地

(3) 命令の内容

(4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表を行おうとするときは、当該命令を受けた所有者等に対し、あらかじめ、その旨を通知し、意見の聴取を行うものとする。

3 市長は、第 1 項の規定による公表の対象となる命令を受けた所有者等の所在が判明しない場合においては、前項の規定による通知を、当該命令を受けた所有者等の氏名(法人にあっては、名称及び代表者の氏名)、意見の聴取を行う期日及び場所並びに同項の規定による通知の内容を記載した書面をいつでも当該命令を受けた所有者等に交付する旨を市役所の掲示場に掲示することによって行うことができる。この場合においては、掲示を始めた日から 2 週間を経過したときに、当該通知が当該命令を受けた所有者等に到達したものとみなす。

(行政代執行)

第 9 条 市長は、第 7 条の規定による命令を受けた所有者等が、当該命令に従わない場合で、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)の定めるところにより、自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該所有者等から徴収することができる。

(警察等との連携)

第 10 条 市長は、特定空家等及び管理不全な状態にある建物等を改善するために必要があると認めるときは、警察その他関係機関(以下「警察等」という。)に協力を求めるものとする。この場合において、市長は、警察等に対し、特定空家等については、法第 22 条第 1 項から第 14 項までの規定による措置等の内容を、建物等については第 4 条から前条までの規定による措置等の内容を提供することができる。

(支援)

第 11 条 市長は、空き家等について、管理不全な状態になることを防止し、又は管理不全な状態を改善する措置を講ずるために必要があると認めるときは、所有者等に対し、必要な支援をすることができる。

(応急危険回避措置)

第 12 条 市長は、管理不全な状態にある空き家等の所有者等が判明しない場合で、当該空き家等に対し、応急的な危険回避をする必要があると認めるときは、当該危険回避に係る最低限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じた場合において、所有者等が判明したときは、当該所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

(委任)

第 13 条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この条例は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

付 則(平成 27 年 7 月 1 日条例第 44 号)

この条例は、公布の日から施行する。

付 則(令和 5 年 9 月 15 日条例第 44 号)

この条例は、市長が規則で定める日から施行する。

(令和 5 年 12 月 6 日規則第 117 号で、令和 5 年 12 月 13 日から施行)

◆建築基準法(抜粋)

(維持保全)

第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

2 (略)

(違反建築物に対する措置)

第9条 特定行政庁^(※8)は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人(請負工事の下請人を含む。)若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

^{※8} 建築主事(確認申請等の審査を行う公的な役職)を置く地方公共団体の長のこと

2～15 (略)(保安上危険な建築物等に対する措置)

第10条 特定行政庁は、第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)について、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、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

4 (略)

◆消防法(抜粋)

第3条 消防長(消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第6章及び第35条の3の2を除き、以下同じ。)、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

- 一 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具(物件に限る。)又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具(物件に限る。)の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備
 - 二 残火、取灰又は火粉の始末
 - 三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理
 - 四 放置され、又はみだりに存置された物件(前号の物件を除く。)の整理又は除去
- 2～4 (略)

◆鹿児島市火災予防条例(抜粋)

(昭和49年10月21日条例第50号)

(空地及び空家の管理)

第27条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯れ草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

◆道路法(抜粋)

(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)

第44条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例(指定区間内の国道にあつては、政令)で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅二十メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。

2 (略)

3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。

4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

(道路管理者等の監督処分)

第71条 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定によつて与えた許可、承認若しくは認定を取り消し、その効力を停止し、若しくはその条件を変更し、又は行為若しくは工事の中止、道路(連結許可等に係る自動車専用道路と連結する施設を含む。以下この項において同じ。)に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずることができる。

一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者

二～三 (略)

2～7 (略)

平成29年12月策定：鹿児島市空き家等対策計画

平成30年4月一部変更：組織整備の改正に伴う実施体制（担当課）の修正等

令和4年4月改定：計画期間や評価指標等の見直し

令和9年3月改定：計画期間や評価指標等の見直し等

鹿児島市空き家等対策計画

令和9年3月

■発行 鹿児島市

■編集 鹿児島市建設局建築部建築指導課

〒892-8677 鹿児島市山下町11番1号

TEL：099-216-1358

FAX：099-216-1389

電子メール：kshido-kenan@city.kagoshima.lg.jp

ホームページ URL：<http://www.city.kagoshima.lg.jp/kensetu/kenchiku/kenshido/akiyatoutaisakukeikaku.html>