

都城市空家等対策計画



平成 29 年 4 月（策定）
令和 4 年 4 月（第 2 訂）
令和 5 年 4 月（一部改正）

都 城 市

目次

序章 計画の概要

1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画の期間	2
4. 計画の対象	3

第1章 空家等の現状と課題

1. 全国の空家等の現状	5
2. 宮崎県の空家等の現状	7
3. 本市の空家等の現状	8
4. 都城市空家等実態調査	10
5. 本市の人口推移と空家等発生要因の考察	12
6. 本市における通報・相談と指導の状況	14
7. 問題・課題のまとめ	15

第2章 空家等対策の基本理念と方針

1. 基本理念	16
2. 空家等対策を進める上での基本方針	16
3. 空家等対策の取組方針	17

第3章 空家等対策の施策展開

取組方針1. 発生抑制	施策 1	周知啓発	18
	施策 2	相談体制	19
	施策 3	国などの支援制度	20
取組方針2. 適正管理	施策 1	早期発見	23
	施策 2	管理不全の解消	24
	施策 3	特定空家等への対応	25
取組方針3. 有効活用	施策 1	有効活用・流通の促進	27
	施策 2	補助金・融資制度	28

第4章 空家等対策の推進体制

1. 本市の実施体制	29
2. 関係団体・機関との連携	31

序章 計画の概要

1. 計画の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、空き家が年々増加しています。この中には適切に管理が行われないことで安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

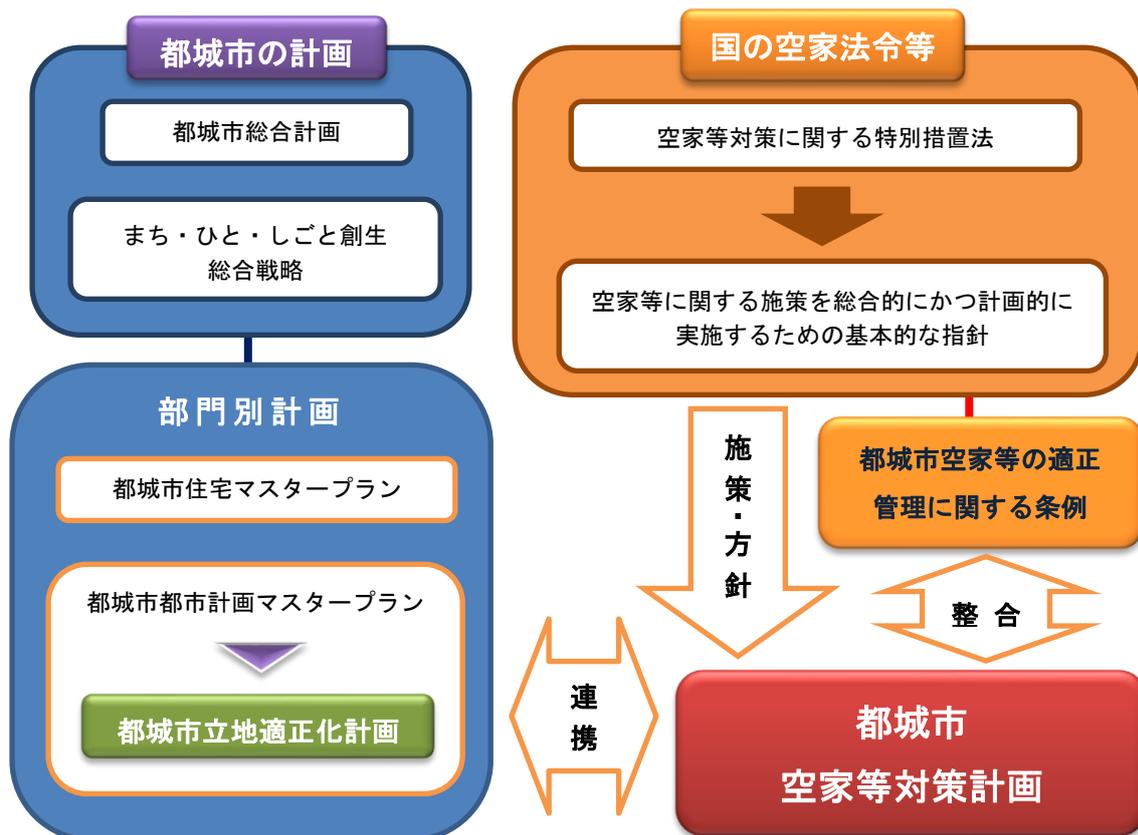
この問題は、全国的に広がりを見せ、日増しにその深刻度を増しています。このような状況を踏まえ、国は制度的枠組を整え、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、国や市町村が空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

本市においても少子高齢化が進む中、今後さらなる空き家の増加が予想されることから空き家対策が重要な課題となっています。空き家問題は地域住民の日常生活環境に悪影響を与えるだけでなく、地域コミュニティの衰退や若年層の移住・定住の妨げになることが懸念されており、管理不全の空き家の改善を図るとともに空き家の発生抑制や適正管理等について、実効性のある施策をさらに推進する必要があります。

本市では平成29年4月に第1次計画を策定し、空き家対策を進めてきました。その成果を踏まえた具体的な施策の展開と今後の取り組むべき対策を示すため、本計画を策定します。

2. 計画の位置付け

本計画は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に則して、本市の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に策定するものです。また、本市における上位計画の都城市総合計画、都城市まち・ひと・しごと創生総合戦略、都城市都市計画マスタープラン、都城市住宅マスタープラン、さらには都城市立地適正化計画と連携したものととして本計画を位置付けます。



3. 計画の期間

計画期間は総務省の住宅・土地統計調査が5年ごとに公表されることから、住宅の統計や空き家の推移を確認しながら定期的な見直しを行うため、第1次計画(5年間)に続き、2022年度(令和4年度)から2026年度(令和8年度)までの5年間とします。ただし、状況等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直しを行うこととします。

[計画期間]

	H29~R3	R4	R5	R6	R7	R8
空家等対策計画	第1次計画	第2次計画：令和4年度～令和8年度				

4. 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

ただし、空家等の活用や適切な維持管理などについては、空家等となってしまうことを予防する対策でもあることから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や、空家等となってしまう見込みのある住宅なども空家等対策の対象に加えるものとします。

なお、空家等（空家等に関する通報・相談を含む。）の発生状況や市民からの要望などの状況により、各施策において対象とする空家等を絞り込むことについても検討を行います。

【空家等】（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】（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。

〈参考1〉「空家等」に関する基本指針などによる国土交通省及び総務省の見解

- ・ 「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことは1つの基準として考えられる。
- ・ 長屋や集合住宅については、当該住宅内のすべての住戸が空き室となった場合に、当該住宅は、「空家等」に含まれることとなる。

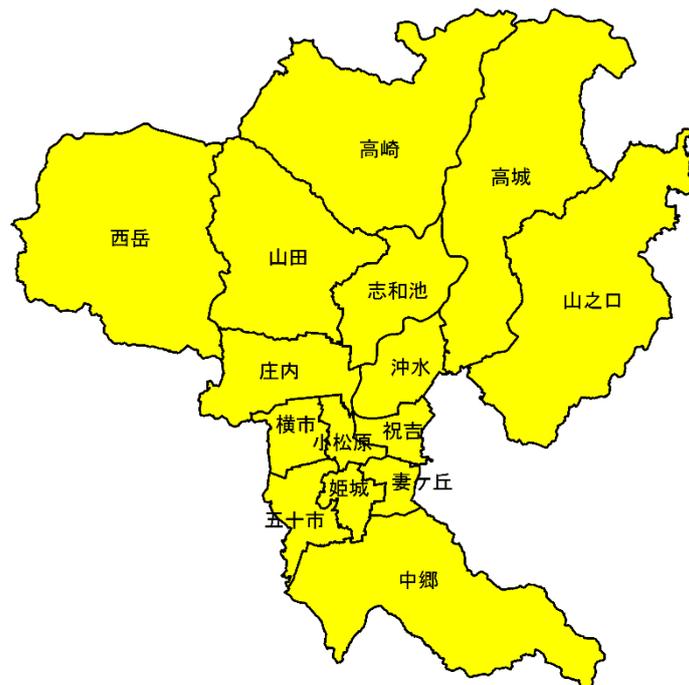
(2) 対象とする区域

本市においては、市内全域に空家等が点在し、空家等に関する通報や相談も市内全域から寄せられているため、計画の対象とする区域は、市内全域とします。

ただし、持続的なコミュニティや魅力ある住宅地とコンパクトシティの形成を目指すため、都城市都市計画マスタープランの関連計画である「都城市立地適正化計画」に定められる居住誘導区域との連携を図ることとします。

[対象とする区域]

対 象 区 域	本 市 全 域
---------	---------



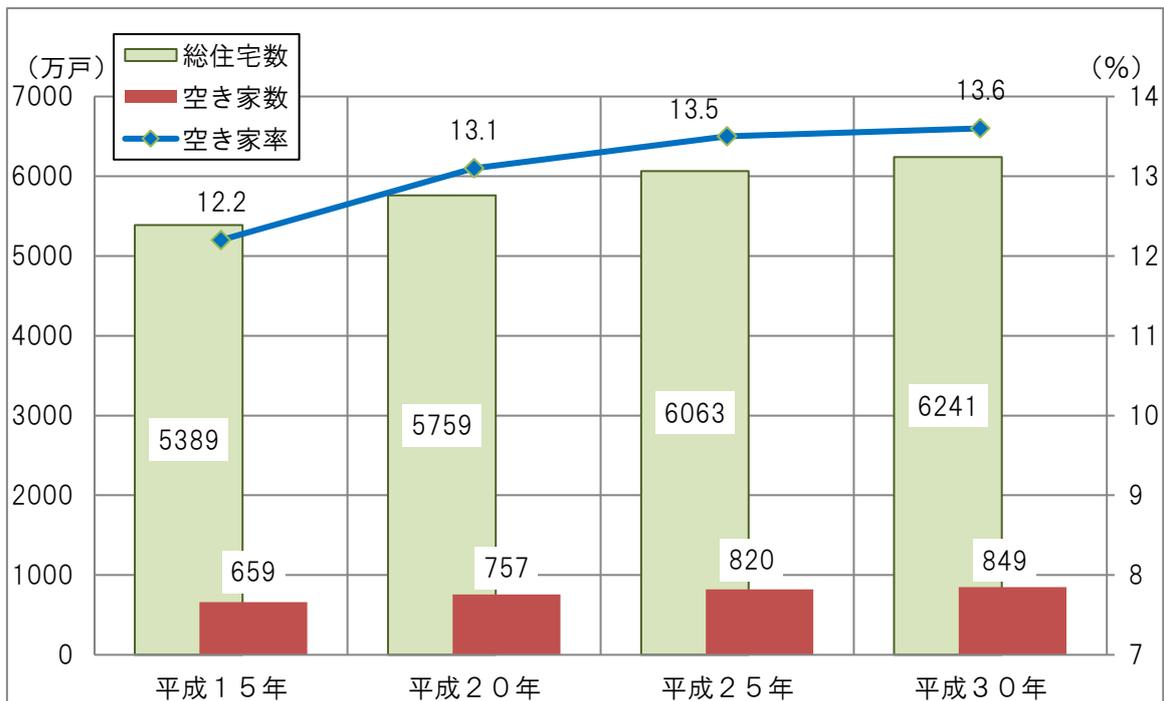
【都城市 全 15 地区】

第1章 空家等の現状と課題

1. 全国の空家等の現状

空家等の推移を見ると、平成15年の659万戸から一貫して増加を続けており、平成30年では849万戸となっています。また、総住宅数に占める空家等の割合（空家等率）についても、平成15年の12.2%から上昇を続けており、平成30年では13.6%と過去最高となっています。

【図1-1 総住宅数、空家等数及び空家等率の推移－全国】



総務省 平成30年住宅・土地統計調査より

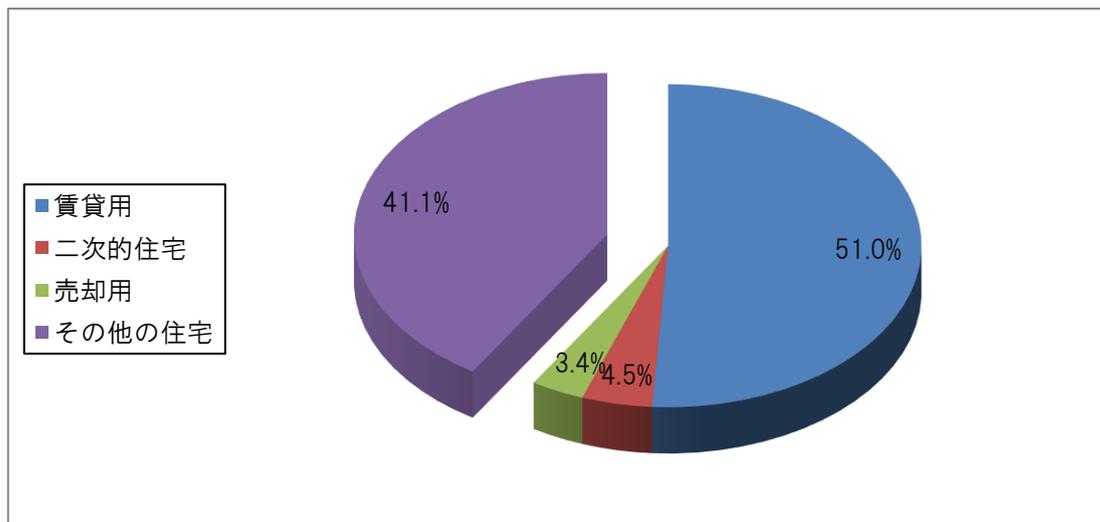
〈参考2〉「住宅・土地統計調査」

総務省統計局が5年ごとに調査しており、調査員が抽出により調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出すサンプル調査であり、全戸調査ではありません。

また、住宅・土地統計調査における空き家は、長屋や集合住宅等の空き室も1戸として数えられていますが、法が規定する「空家等」は長屋や集合住宅等の全室が空き室となった場合であり、定義が異なります。

平成 30 年の空家等 849 万戸の内訳は、「賃貸用の住宅」が空家等全体の 51.0%を占め、別荘などの「二次的住宅」が 4.5%、世帯が長期にわたって不在であるなどの「その他の住宅」が 41.1%となっています。

【図 1-2 平成 30 年 空家等の類型別割合—全国】

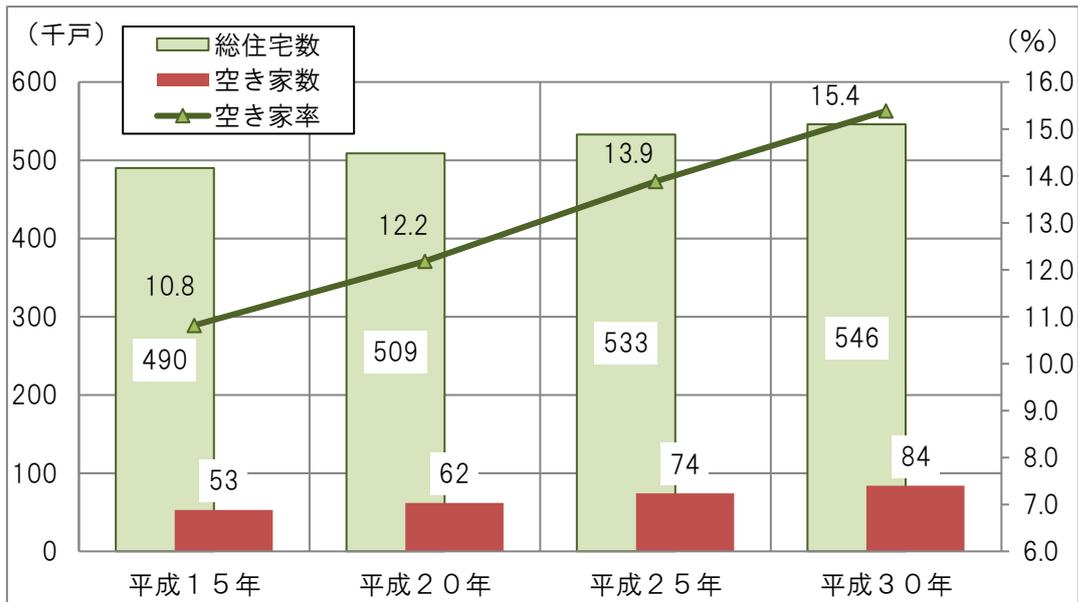


総務省 平成 30 年住宅・土地統計調査より

2. 宮崎県の空家等の現状

宮崎県の空家等の推移も増加を続けており、平成30年では84,200戸、総住宅数に占める空家等の割合（空家等率）は15.4%となっています。これは、全国の空家等率13.6%と比べ高い状況です。

【図2-1 空家等数及び空家等率の推移－宮崎県】

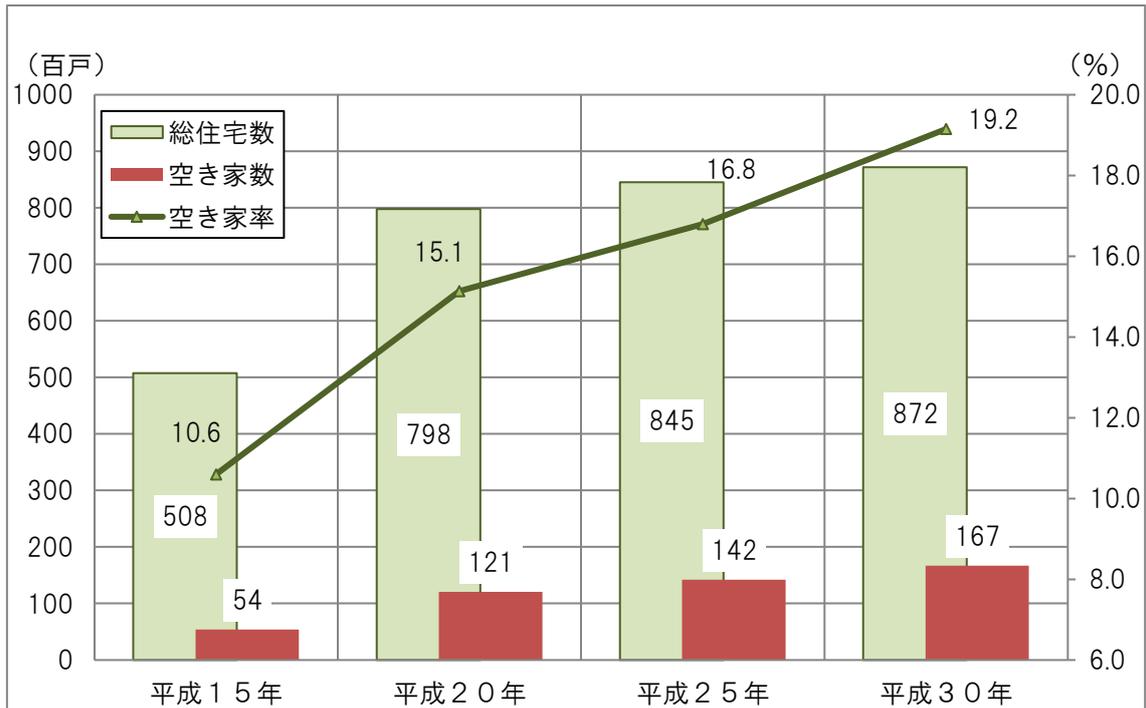


総務省 平成30年住宅・土地統計調査より

3. 本市の空家等の現状

本市においても、平成30年に実施された住宅・土地統計調査では全国や宮崎県の状況と同様に空家等は増加傾向にあり、平成30年で16,700戸、総住宅数に占める空家等の割合（空家等率）も平成15年の10.6%から上昇を続けており、平成30年では19.2%と過去最高となっています。

【図 3-1 空家等数および空家等率の推移—都城市】

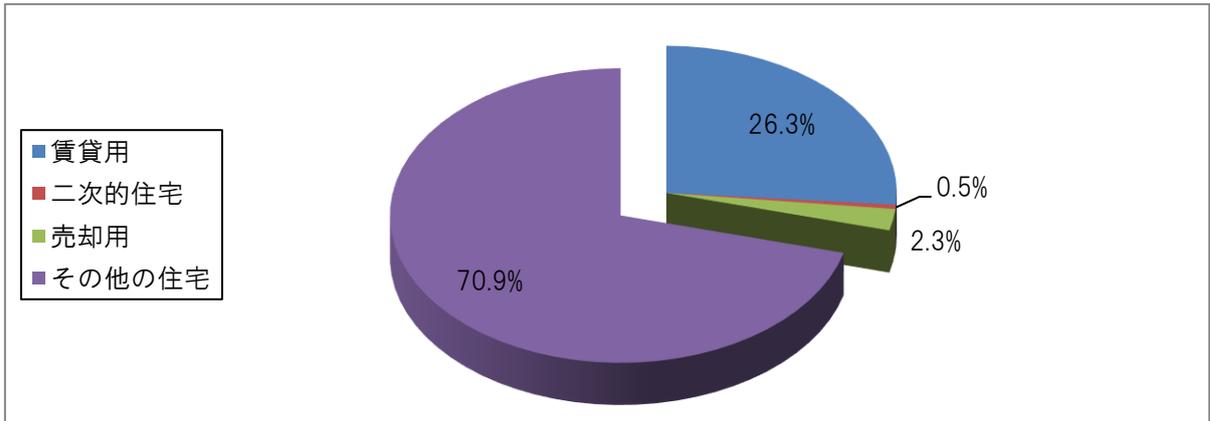


総務省 平成30年住宅・土地統計調査より

空家等16,700戸の内訳は、世帯が長期にわたって不在であるなどの「その他の住宅」が全体の70.9%、別荘などの「二次的住宅」が0.5%、「賃貸用の住宅」が26.3%、「売却用の住宅」が2.3%であり、半数を超える住宅がその他となっています。

このうち、その他の住宅は、賃貸や売却、二次的住宅などと違い、積極的に利用されていないことから、適正に管理されない可能性が高く、空家等のうち、その他の住宅に焦点を当てた適正管理や活用促進などの対策が特に必要と考えられます。

【図 3-2 平成 30 年 空家等の類型別割合—都城市】

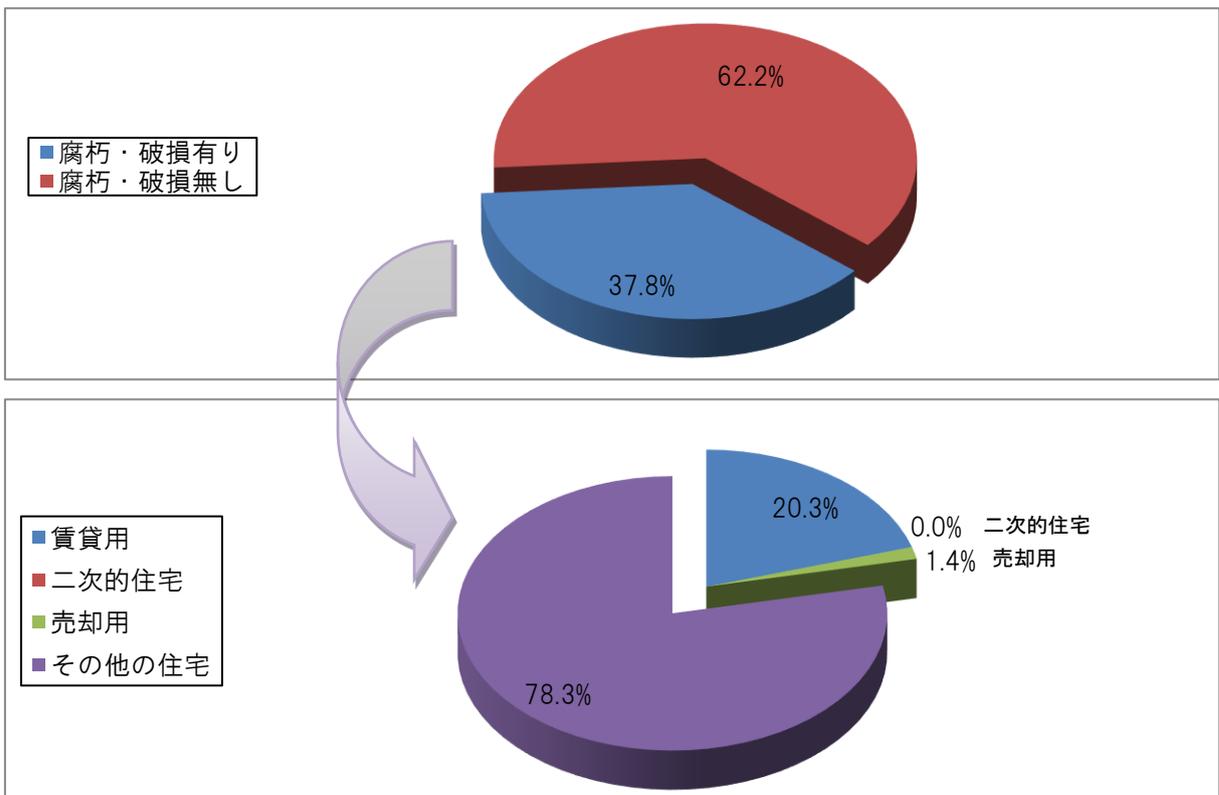


総務省 平成 30 年住宅・土地統計調査より

また、腐朽・破損ありの空家等が 37.8%となっており、その 8 割にあたるものがその他の住宅となっています。

この割合から見ても、その他の住宅が、適正に管理されていない可能性が高いことが分かります。

【図 3-3 空家等の腐朽・破損別割合—都城市】



総務省 平成 30 年住宅・土地統計調査より

4. 都城市空家等実態調査

住宅・土地統計調査は、区域を限定した調査であり、また、集合住宅（長屋住宅や共同住宅）の空き室も空家等の件数に数えられていることから、本計画の対象区域と対象とする空家等の種類とは異なっています。このことから、平成27年から平成29年にかけて本市の空家等の件数を正確に把握するため、実態調査を実施しました。

(1) 実施経過

平成27年度 空家等の候補を抽出する概略調査（市内全域）

平成28年度 空家等の実態を把握する詳細調査（本庁管内）

平成29年度 空家等の実態を把握する詳細調査（総合支所管内）

(2) 実態調査の方法

実態調査は外観目視により空家等と思われるものを抽出し、その中から居住実態の有無に加え、老朽・劣化の度合いや周辺環境への影響などを詳しく調査し、空家等に該当するか、またそれが適正に管理されているかの判定を行いました。

判定の方法は、以下の調査項目について判定指標を設定し、それに該当するか否かで行いました。

調査項目	判定指標
① 居住実態の有無	電気・水道メーター等の状況、表札、郵便物、不動産の看板、周辺住民への聞き取り等
② 保安上の危険性	柱の傾斜、外壁の剥落・腐朽、屋根の剥落・変形等、屋外階段・バルコニー等の破損
③ 衛生上の有害性	アスベストの暴露、ごみの放置、臭気の発生、排水等の流出、ねずみや害虫の発生等
④ 景観の欠損	落書き等の有無、ガラスの破損、ごみの放置、立木の繁茂等
⑤ 生活環境の悪影響	立木の繁茂・越境、動物や害虫の繁殖、土砂の流出、扉・鍵の破損による侵入等
⑥ 居住の可否	老朽・破損の程度を目視で判断

(3) 調査結果

実態調査の結果、居住実態のない空家等総数は1,985戸と確認され、空家率は市内全体で2.1%となりました。

このうち、適正に管理されていないと思われる空家等及び居住が可能と思われる空家等の数は下表のとおりとなりました。

【表4-1 平成28・29年 実態調査による空家等の総合判定表】

項目 地区	※ 建築物 総数	① 空き家 数 (居住実 態無し)	空き家率 (%)	② 保安上 危険	③ 衛生上 有害	④ 景観の 欠損	⑤ 生活に 悪影響	⑥ 居住 可能
姫城	7,301	91	1.2	6	0	7	6	38
小松原	6,041	108	1.8	3	0	5	1	46
妻ヶ丘	8,889	92	1.0	5	0	2	4	58
祝吉	9,053	117	1.3	4	0	8	6	59
五十市	8,571	221	2.6	9	0	26	29	91
横市	6,072	79	1.3	7	0	15	12	36
沖水	7,601	71	0.9	1	0	5	4	32
志和池	4,834	91	1.9	8	0	22	20	18
庄内	4,862	119	2.4	14	0	19	16	27
西岳	2,361	126	5.3	12	0	12	24	15
中郷	5,773	206	3.7	12	0	23	14	40
山之口	4,415	147	3.3	2	0	8	10	68
高城	7,438	228	3.1	8	0	13	30	100
山田	5,124	140	2.7	11	0	14	26	66
高崎	8,210	149	1.8	15	0	13	5	70
合計	96,545	1,985	2.1	117	0	192	207	764

※ 建築物総数は平成31年3月31日現在の固定資産税情報から算出しています。
(ただし、付属家、簡易付属家、車庫・物置、サンルームは除く。)

5. 本市の人口推移と空家等発生要因の考察

(1) 本市における人口、世帯数、高齢化率の推移と考察

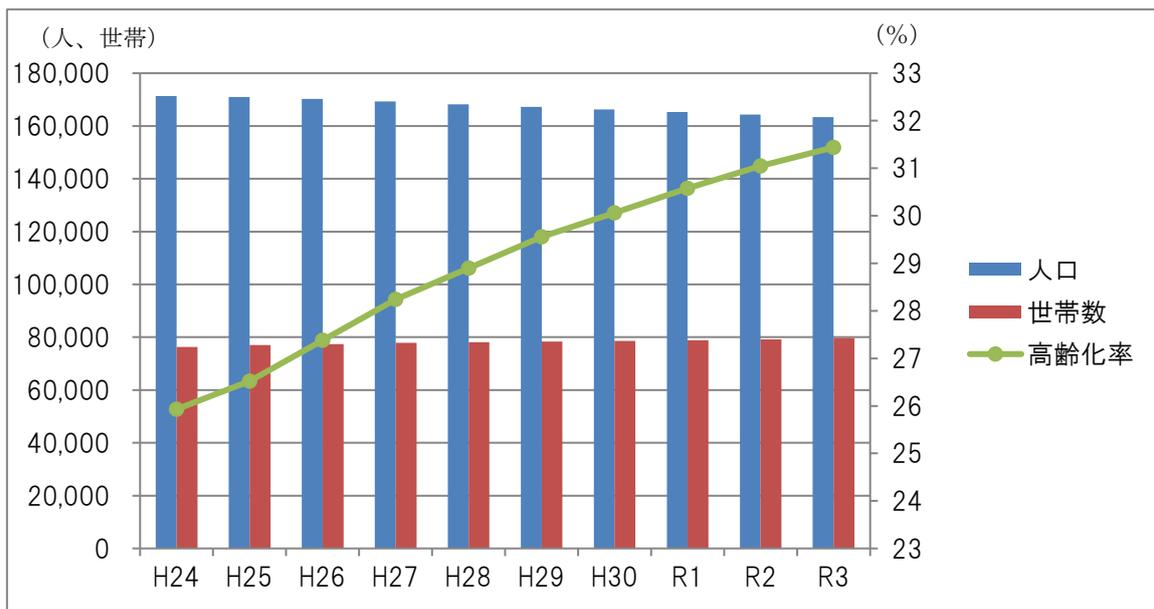
住民基本台帳によれば、本市の人口と世帯数及び高齢化率は、令和3年3月1日現在、163,423人、79,644世帯、31.44%となっています。

10年前と比較して人口は減少、世帯数については、ゆるやかな上昇傾向にあるといえます。人口が減少しているにもかかわらず、世帯数が増加している要因としては、家族形態の小規模化（核家族化）による世帯の分離が考えられます。

一方、高齢化率は平成24年の26%から令和3年には31%にまで上昇しており、少子高齢化が顕著に現れていると言えます。人口減少と高齢化及び核家族化は、住戸が後世に引き継がれず、住宅ストックの余剰を生み出し、急速な空家等の増加を引き起こす原因になると考えられます。

今後、空家等対策を推進していくためには、本市におけるこれら空家等発生要因の動向を分析し、地域の特性を十分に検証しながら空家等発生抑制のための総合的な施策展開を図っていく必要があります。

【図5-1 都城市における人口、世帯数、高齢化率の推移】



	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
人口	171,374	171,045	170,279	169,346	168,268	167,222	166,248	165,256	164,347	163,423
世帯数	76,362	77,086	77,438	77,846	78,127	78,337	78,642	78,900	79,206	79,644
高齢化率	25.93	26.52	27.38	28.24	28.89	29.56	30.06	30.58	31.05	31.44

住民基本台帳より

【表 5—2 地区別の人口と高齢化率】

		人口(人) 高齢化率(%)						△増 ▲減
		H28	H29	H30	R1	R2	R3	6年間の人口 増減数(増減率)
姫城	人口	11,959	11,889	11,955	11,890	11,884	11,774	▲ 185人 (▲ 1.55%)
	高齢化率	31.29	31.77	31.81	32.21	32.46	32.74	+ 1.45
小松原	人口	10,988	10,958	10,857	10,822	10,744	10,752	▲ 236人 (▲ 2.15%)
	高齢化率	26.96	27.60	28.19	28.51	28.91	29.38	+ 2.42
妻ヶ丘	人口	20,142	19,944	19,910	19,763	19,569	19,413	▲ 729人 (▲ 3.62%)
	高齢化率	24.68	25.39	25.91	26.65	27.23	27.70	+ 3.02
祝吉	人口	18,975	18,993	18,933	18,855	18,968	19,065	△ 90人 (△ 0.47%)
	高齢化率	22.63	23.25	23.59	24.07	24.25	24.48	+ 1.85
五十市	人口	17,564	17,501	17,500	17,333	17,289	17,205	▲ 359人 (▲ 2.04%)
	高齢化率	26.62	27.46	27.97	28.73	29.27	29.82	+ 3.20
横市	人口	14,348	14,419	14,345	14,423	14,525	14,643	△ 295人 (△ 2.06%)
	高齢化率	21.38	22.24	22.97	23.38	23.69	24.31	+ 2.93
沖水	人口	14,166	14,258	14,412	14,584	14,655	14,633	△ 467人 (△ 3.30%)
	高齢化率	22.84	23.28	23.26	23.23	23.75	24.17	+ 1.33
志和池	人口	6,905	6,786	6,747	6,674	6,699	6,665	▲ 240人 (▲ 3.48%)
	高齢化率	34.88	35.77	36.47	37.18	37.18	37.08	+ 2.20
庄内	人口	7,853	7,745	7,698	7,636	7,564	7,508	▲ 345人 (▲ 4.39%)
	高齢化率	33.36	33.63	34.22	34.42	34.58	34.84	+ 1.48
西岳	人口	2,037	1,962	1,886	1,802	1,759	1,663	▲ 374人 (▲ 18.36%)
	高齢化率	55.62	56.67	58.21	58.99	59.35	60.31	+ 4.69
中郷	人口	9,095	8,961	8,779	8,731	8,609	8,578	▲ 517人 (▲ 5.68%)
	高齢化率	35.01	35.71	36.30	36.74	37.39	37.47	+ 2.46
山之口	人口	6,490	6,394	6,294	6,196	6,058	5,938	▲ 552人 (▲ 8.51%)
	高齢化率	35.25	36.26	37.14	38.15	39.30	39.86	+ 4.61
高城	人口	10,788	10,675	10,521	10,456	10,267	10,067	▲ 721人 (▲ 6.68%)
	高齢化率	34.30	35.62	36.53	37.01	37.75	38.55	+ 4.25
山田	人口	7,506	7,431	7,283	7,162	7,033	6,966	▲ 540人 (▲ 7.19%)
	高齢化率	35.59	36.37	37.22	38.39	39.44	40.36	+ 4.77
高崎	人口	9,452	9,306	9,128	8,929	8,724	8,553	▲ 899人 (▲ 9.51%)
	高齢化率	38.78	39.16	40.27	41.60	43.14	43.64	+ 4.86
計	人口	168,268	167,222	166,248	165,256	164,347	163,423	▲ 4,845人 (▲ 2.88%)
	高齢化率	28.89	29.56	30.06	30.58	31.05	31.44	+ 2.55

6. 本市における通報・相談と指導の状況

(1) 通報・相談の状況

法が平成 27 年 5 月に全面施行となってから、令和 3 年 3 月末現在における本市の空家等に関する通報・相談件数は、506 件となっています。

通報・相談内容の内訳としては「草木・雑草の繁茂」が最も多く、216 件で全体の約 43% を占め、次いで「瓦・外装材の落下・飛来など」で 193 件、約 38% となっています。

【表 6-1 通報・相談件数と内容】

通報・相談件数	倒壊等の危険	瓦・外装材の落下・飛来など	草木・雑草の繁茂	衛生環境の悪化など(ゴミ・害虫)	その他(管理方法・助成の相談など)
506 件	39 件	193 件	216 件	17 件	41 件

(2) 指導の状況

通報・相談件数 506 件に対するこれまでの指導状況は、文書通知などにより指導助言を実施しているものは 437 件であり、このうち解体や居住再開などにより是正が完了しているものが 124 件となっています。

【表 6-2 指導状況】

通報・相談件数	調査中	指導助言	是正完了(解体・居住再開など)	その他(相談・問題の不存在など)
506 件	5 件	437 件	124 件	64 件

また、特定空家等に認定され、法第 14 条に基づく指導助言を行ったものは 24 件であり、そのうち解体除却まで至ったものは 12 件となっています。

【表 6-3 特定空家等の件数】

特定空家等認定件数	解体除却完了	措置継続
24 件	12 件	12 件

7. 問題・課題のまとめ

空家等対策を進めるにあたり、今後以下のような問題と対策を進める上での課題があります。

(1) 空家等の問題

- ① 人口減少と少子高齢化による空き家の増加
- ② 放置・管理不全による住環境の悪化
- ③ 長年の放置による老朽・危険性の増大
- ④ 不動産流通の阻害

(2) 空家等対策の課題

- ① 市民や所有者等への意識啓発
- ② 早期発見・対応の仕組みづくり
- ③ 情報提供・相談体制の確立
- ④ 管理不全状態の空家等の改善・解消
- ⑤ 空き家・空き地の有効活用・流通促進
- ⑥ 総合的な推進体制の構築

第2章 空家等対策の基本理念と方針

1. 基本理念

快適に暮らせる安心で安全な居住環境の実現

法の目的や本市の総合計画をはじめ、関連する上位計画との基本構想を踏まえた上で空家等対策を推進していくための理念と基本方針を定め、空家等を把握の上、破損腐食状況に応じた適正管理や活用の推進を図ることにより、地域の安全確保と生活環境の保全に努めます。

2. 空家等対策を進める上での基本方針

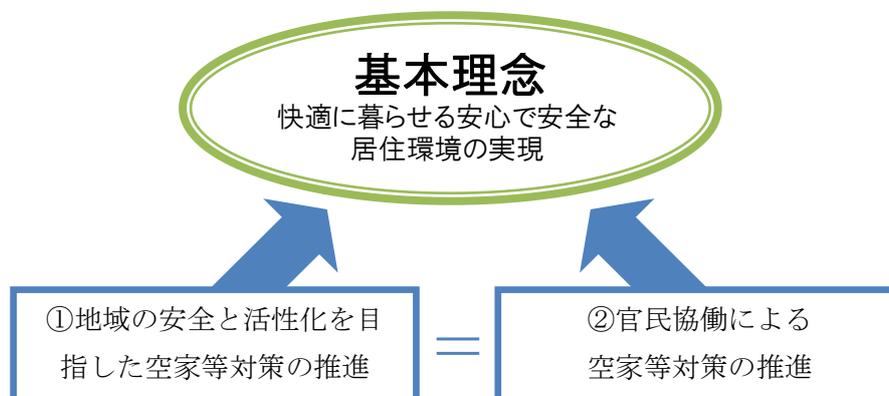
1. 地域の安全と活性化を目指した空家等対策の推進

危険な空家等の解消を推進し、市民の生命や財産の保護と生活環境の保全を図ります。また、個別の空家等がもたらす問題解決の対策だけではなく、空家等を地域の資源としてとらえ、積極的な活用により、地域コミュニティの活性化を目指した総合的な空家等対策の推進を図ります。

2. 官民協働による空家等対策の推進

庁内の各関係部局が情報共有を図り、連携して対応するだけでなく、空家等の所有者等、市民そして専門知識や幅広いネットワークなどを有する民間事業者等と相互に連携しながら、空家等の流通や活用を含めた総合的な空家等対策の推進を図ります。

【図2-1 空家等対策についての理念と基本方針】



3. 空家等施策の取組方針

空家等は、人口減少、少子高齢化、地域の過疎化などの社会的な変化の状況により、今後ますます増加する傾向にあるといえます。

空家等の発生や放置、老朽化等を防止するためには、発生抑制・適正管理・有効活用という3つの項目を施策の取組方針として掲げ、総合的な施策展開を図っていく必要があります。

取組方針1：発生抑制

〈対策の視点〉

- 周知啓発
- 相談体制
- 国などの支援制度

取組方針2：適正管理

〈対策の視点〉

- 早期発見
- 管理不全の解消
- 特定空家等への対応

取組方針3：有効活用

〈対策の視点〉

- 有効活用・流通の促進
- 補助金・融資制度

第3章 空家等対策の施策展開

取組方針の具体的な施策展開に向け、空家等の所有者等、事業者、市民等と連携し、横断的な空家等対策の取組を進めていきます。

取組方針 1. 発生抑制

法において、所有者等は空き家の適切な管理に努めるよう位置づけられており、空家等対策について、まずは空き家の所有者等自らが空き家に対して意識を向け、責任を持って対応することが必要です。

空き家になる前から建物の所有者等が適正な維持管理に取り組むよう、啓発や各種支援制度等の情報提供を行い、新たな空き家の増加や管理不全の空き家の抑制に取り組めます。

施策 1 周知啓発

(1) 問題意識の醸成

空き家を適正に管理せず放置すると、環境・防災・防犯・衛生などのあらゆる面で近隣の生活環境に悪影響をもたらします。

このような状況を引き起こさないためには、所有者等自らが空き家管理を行う責任を認識し、周囲に迷惑をかけないという意識を高め、そのことを広く市民に周知する必要があります。

そのため、回覧板等を利用した啓発パンフレットの配布、広報紙等での啓発記事の掲載、さらには関係団体と連携した啓発セミナー等を開催し、問題意識の醸成に取り組めます。

(2) 適正な相続と移転登記

所有者が死亡し、相続手続きをせずそのままにしておくと年数の経過によって相続関係が広がり、やがて問題解決が困難な状況に陥ります。

空き家の放置は適正に相続がなされないことや、引き継いだ者が遠方に住んでいることなどによる管理意識の希薄さに起因しています。

空き家の所有関係と管理すべき責任を明確化するために、市民課（おくやみ窓口）や啓発活動などを通じて、適正な相続と移転登記手続きの促進に努めます。

(3) 任意後見制度・終活サポート

任意後見制度は自分の判断能力が衰えてきたときに備えて、財産管理や身の回りのことについて、あらかじめ支援者（任意後見人）を決めておく制度です。特に身寄りの無い方でも自分の信用の置ける第三者を選定することが出来ます。自分の住居や土地の処分方法についてあらかじめ決めておくことは空き家の放置を招かないためにも重要です。

また、終活をサポートする NPO 法人などとの連携も図り、空き家になる前にしておくべき対策の推進に努めます。

施策 2 相談体制

(1) 個別相談会

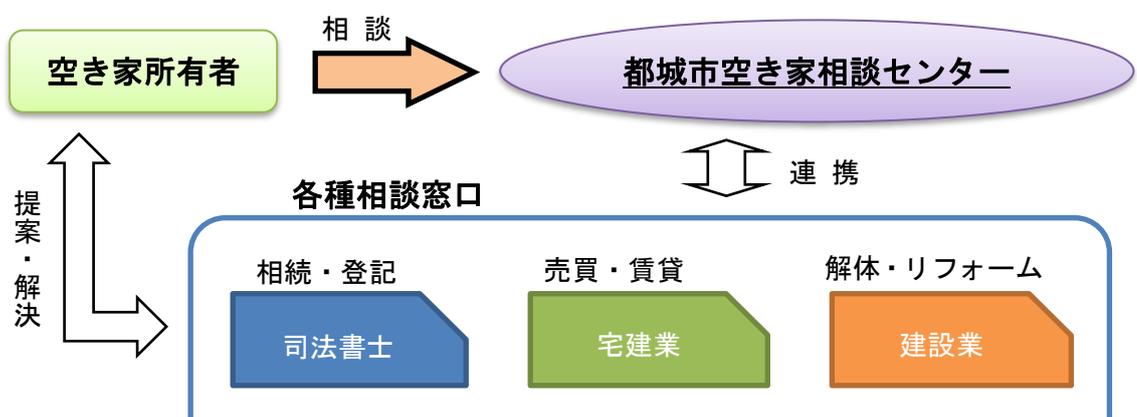
所有者等からの空き家の相続・管理・処分等に関する疑問や悩みについて、各種関係団体から専門家を派遣し、地区公民館単位で個別に相談が出来る相談会を開催します。(年度ごとに開催地区を定め、市内全 15 地区を巡回するように計画します。)

この相談会を通じて、専門家から気軽にきめ細かい相談支援体制を築くことで、空き家問題の早期解決につなげます。

(2) 各種相談窓口

空き家相談に関する総合的な窓口については、都城市空き家相談センターで一元的に受付を行い、可能な限りワンストップでの対応を行います。

相談に対しては詳細な聞き取りを行い、その内容により専門性の高いものについては各種関係団体の相談窓口との連携を図り、適切かつ円滑な解決に導く体系づくりを行います。



施策3 国などの支援制度

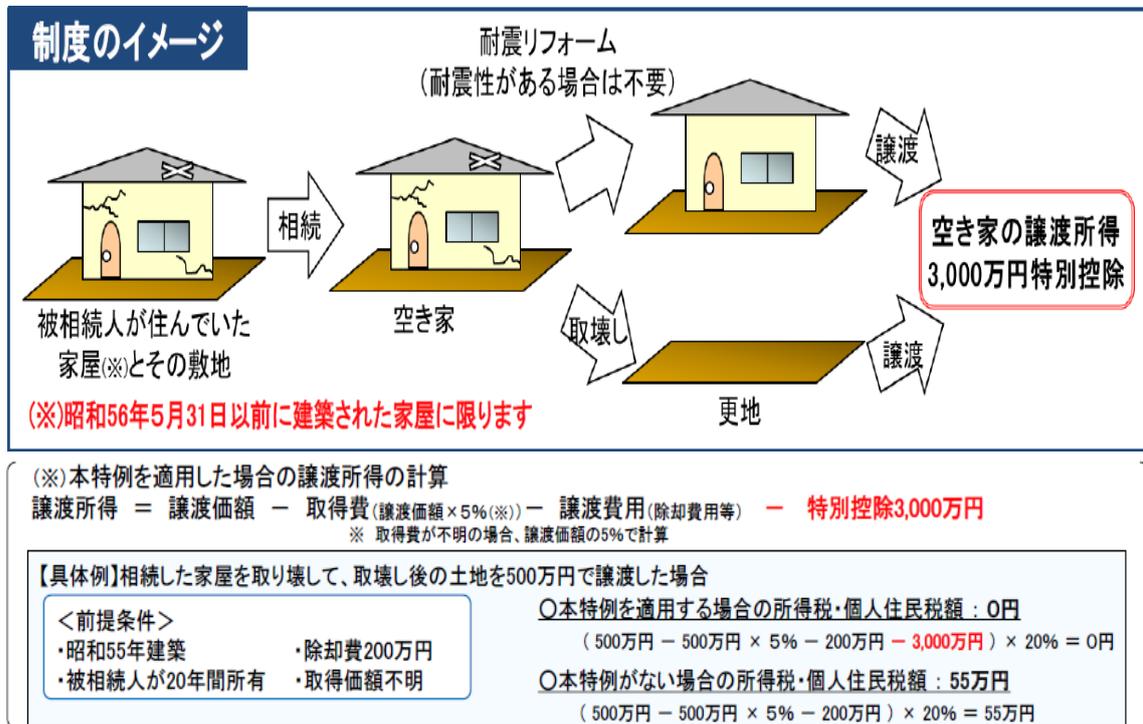
(1) 税制特例措置

税の特別控除は、空き家の発生を抑制するため、所有又は相続した土地・建物を譲渡した場合の譲渡所得に対して受けられる制度です。こうした制度の活用を推進し、適正な管理が行われない空き家の発生抑制につなげます。

①相続した空き家の譲渡所得の特例控除

空き家を相続した相続人がその家屋又は敷地を譲渡した場合に、その譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する制度です。

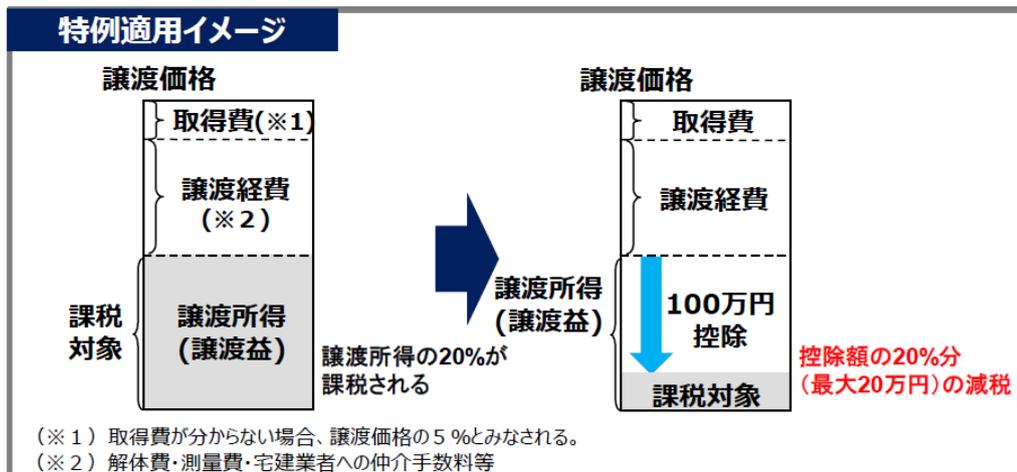
耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地に対して受けられます。



②低未利用地の譲渡所得の特例控除

個人の譲渡価格が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地（空き家を含む）を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を特別控除する制度です。

5年以上の所有期間があり、売却時に土地又は建物の利用が無く、売買後に土地又は建物の利用をする場合に受けられます。



・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下

・都市計画区域内の低未利用土地等

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限る。

の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を100万円控除。

(2) 既存ストックの良質化

住宅としての性能が不十分であることによる、住み続けることや住み継ぐことの難しさが空家等発生の要因の一つとなっています。国・県・市による既存住宅の質の向上を目的とする様々な支援制度によって住宅の良質化と長寿命化を図ることで空家等の発生抑制を推進します。これにより、たとえ空家等に移行したとしても良質な状態を保持することが可能となるため、利活用へとつながり、汎用性の高い良質な空き家ストックの推進が図れます。

①木造住宅耐震診断・改修事業

耐震診断や耐震改修に係わる費用負担の軽減の要望が高いことから、昭和56年5月31日以前に建築された木造戸建住宅について、本市に存する木造住宅の耐震診断や耐震改修などの費用の一部を補助します。

(都城市土木部建築対策課ホームページに掲載)

②長期優良住宅建築等認定制度

長期優良住宅の認定を受けた住宅は住宅ローンの金利引き下げ、税の特例や地震保険料の割引等を受けることができます。

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅(長期優良住宅)の普及を促進することで環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックが将来世代に継承され、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図ることができます。

長持ちする住まいづくりのために

— 長期優良住宅のしくみとメリット —

住宅を建てる場合、長く使えて、資産価値を保ち続けたいと誰しもが望んでいます。

住宅を長持ちさせ、次の世代に引き継ぐことで、建替えによる費用が不要となり、住居費の負担が軽減されます。また、住宅の解体や除去によって発生する廃棄物が削減され、環境への負荷を軽減することができます。

長持ちする住まいづくりを推進するための国の取り組みに、「長期優良住宅」があります。長期優良住宅は、「いい家をつくって きちんと手入れして 長く住まう」ことを目標にしています。

◇ 長期優良住宅の認定を取得するメリット

長期優良住宅を建てる際のコストは一般の住宅より高くなる傾向にありますが、認定を受けた長期優良住宅については、①住宅ローンの金利引き下げや②税金の軽減といった国の支援策が用意されています。

取組方針 2. 適正管理

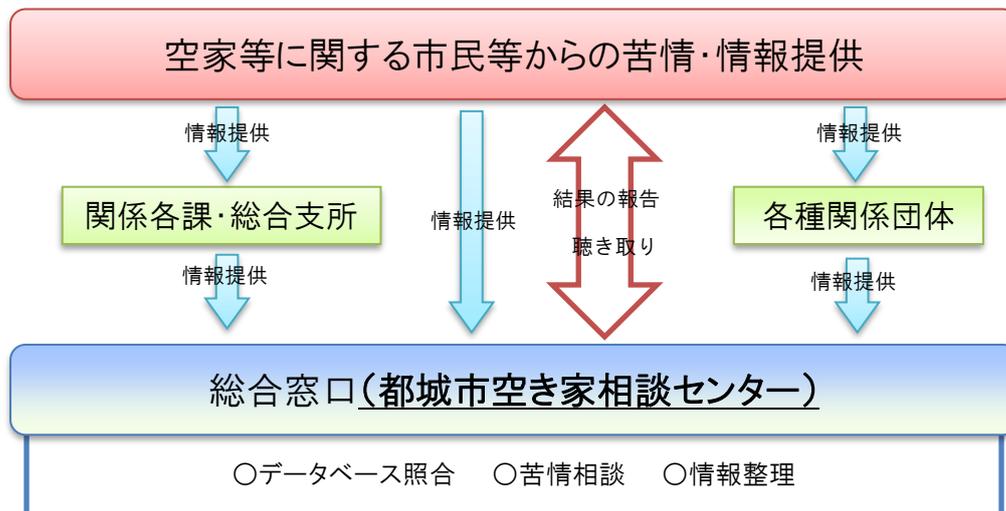
地域の安心・安全を確保し、良好な住環境を維持するためには、管理不全となり地域に悪影響を与える空き家の問題を解決することが必要です。

幅広い情報収集と迅速な状況把握に努め、管理不全の空き家に対しては所有者等に適正な管理を行うよう情報提供や改善を働きかけ、住環境の保全を図ります。

施策 1 早期発見

(1) 通報・情報提供窓口の一元化

空き家の苦情・情報提供に関する受付窓口については都城市空き家相談センターに一元化し、市民等に広く周知を図ります。情報提供に対しては、直接依頼者に状況の聴き取りと迅速な現地調査を行い、適切な対応を進めていきます。



(2) 地域や環境部局との連携

幅広く空き家の情報収集を行うため、各地区で行われる公民館長会での情報収集や情報提供の依頼、受付窓口の案内・周知を行います。

また、環境部局の環境監視員との連携を図り、数多くの情報収集に努めます。

施策2 管理不全の解消

(1) 所有者・相続人の調査

現地調査の結果、近隣に悪影響を及ぼしている空き家であると判断した場合、速やかに所有者又は相続人を特定し、状況を伝え、改善を求めます。

登記情報や戸籍・住民票から所有者とその居住地を特定しますが、所有者が死亡していた場合はその子や孫、兄弟等を調べ、該当する相続人全てを特定する必要があります。

相続人が多数に及んだり、相続関係が複雑である案件については宮崎県司法書士会（以下、「司法書士会」という。）や宮崎県行政書士会（以下、「行政書士会」という。）と連携・協力し、相続人調査委託等により所有者等の特定を行います。

また、法においては、土地・建物の固定資産税情報を利用することが出来るため、税部局からの納税義務者や納税管理人等の情報提供も活用します。

(2) 所有者等への指導・啓発

所有者等の特定後の適正管理の指導に際しては、指導文書に加え状況写真や放置し続けた場合の措置等に関する啓発チラシ、各種相談窓口の連絡先等を同封したものを郵送し、管理不全状態の改善を求めています。

また、データベースの指導履歴と照合し、改善が図られていない、何度も指導を行っている場合などについては、解決方法の提案など、より踏み込んだ改善を求めています。

(3) 空き家管理サービス

空き家の所有者等は近隣に悪影響を与えないように適切な管理を行うことが必要となります。所有者等が遠方に居住している場合など、所有者等に代わって空家等の管理を実施する民間事業者等を利用することが管理方法の一つとなっています。

市内にも空き家管理サービスを行う不動産業者等があることから、今後、一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会（以下、「宅建業協会」という。）等と連携して、空き家管理ビジネスの周知や普及の促進に努めます。



誰も住んでいない住宅や土地にはこんな事が!!



地震、
台風



損傷、
空き巣



草木繁茂

(4) 財産管理人制度の活用

所有者不在や相続人が全て相続放棄した場合など、管理者不在で将来にわたり地域住民の生活環境に悪影響を与える可能性のある空き家の改善を図るため、財産管理人制度※を活用した、空家等の処分を検討します。

※財産管理人制度

所有者等が不在である空家等の財産について、裁判所により選任された財産管理人が、空家等財産の管理・処分等を行う制度。

施策3 特定空家等への対応

(1) 特定空家等の認定

所有者等に対し適正管理の指導を行った後、なお改善が見られず管理不全の状態が続き、周辺への悪影響が著しいものについては、建築対策課にて特定空家等に該当するか否かの仮判定を行います。

判定基準は国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」を踏まえて別途定めた「特定空家等判定表」により判定します。

仮判定にて特定空家等に該当すると判定されたものについては、各専門分野の委員からなる「都城市空家等対策協議会」および庁内の関係各課の長からなる「都城市特定空家等判定委員会」の意見を求め、公平・公正に判断し、市長が認定します。

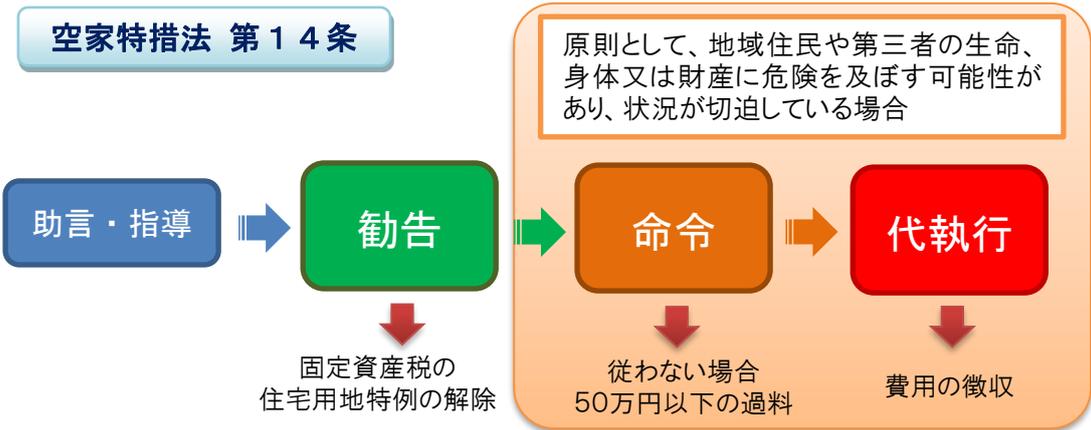
特定空家等 認定のフロー



(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定されたものについては、法第14条に基づき状況に応じて指導・助言、勧告、命令、行政代執行の措置を講じます。

特定空家等 措置のフロー



(3) 緊急措置

特定空家等またはそれ以外の空家等で、人の生命や財産に危害が及ぶことを避けるために緊急的な措置が必要な場合は、関係部署や団体と連携を図りながら、都城市空家等の適正管理に関する条例に基づき、危険な状態を回避するための措置を講じます。



取組方針 3. 有効活用

空き家問題の解決には利用可能な空き家を地域の資源としてとらえ、積極的に有効活用することも重要です。

有効活用することで建築物の継続利用や住替えを図り、空き家の発生を防ぐとともに地域住民や移住者にとって住みやすい活気あるまちづくりに努めます。

施策 1 有効活用・流通の促進

(1) 空き家等情報バンク

本市では、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るため、市内全域を対象区域とし、売却・賃貸をしたい空き家・空き地の情報と地域周辺の環境状況を併せて提供する「空き家等情報バンク」を平成27年度から開設しています。

「空き家等情報バンク」は市外からでも都城市ホームページから希望する物件を検索できるため、移住・定住を考えている方にも効果的に情報提供が可能です。

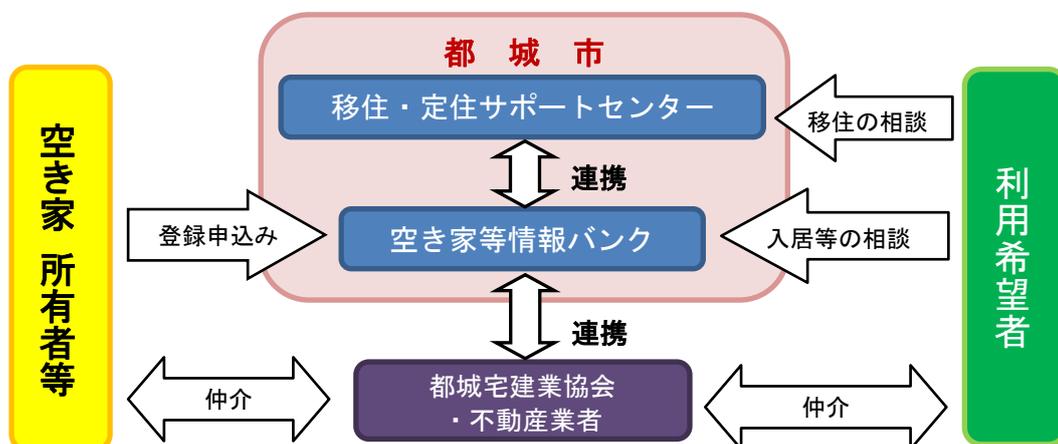
市民などからの相談や問い合わせの際は、「空き家等情報バンク」への登録を促し、掲載件数を増やすことで買主・借主のニーズに応えられるよう情報の充実に努めます。

また、PR チラシの配布や広報紙への掲載等で制度の周知を行い、宅建業協会とも情報共有・連携し、空き家の流通促進を図ります。

(2) 移住・定住サポートセンター

本市では、移住相談などのさらなる充実と相談後のアフターフォローなど移住をする人に寄り添った手厚い支援が出来るよう「移住・定住サポートセンター」を開設しています。

移住者や空き家などの情報については「移住・定住サポートセンター」と相互に情報共有・連携し、移住促進とより多くの空き家の有効活用につなげるよう努めます。



施策 2 補助金・融資制度

(1) 解体除却補助金制度

本市では、地域住環境の保全と防災安全、さらには生活拠点区域の活性化と都市機能の維持を目的とした、特定空家等および不良空き家に対する早期の解体除却を促進するため、その費用の一部を補助します。

○補助制度の概要

空き家の種類	特定空家等	不良空き家
定義	法に基づき、倒壊の危険等、周辺への悪影響が著しいものとして、市長が認定したもの	住宅地区改良法に基づき、不良度を評定し、居住に著しく不相当と判定されたもの。
対象区域	市内全域	※ 居住誘導区域
補助率	1 / 2	1 / 2
補助上限額	50万円	75万円

※ 居住誘導区域：都城市立地適正化計画で定める、居住を誘導すべき区域

(2) リフォーム補助金制度の検討

良質な空き家の有効活用と生活拠点区域の活性化を促進するため、市民のニーズや中古住宅の需要などの動向を見極めながら、居住を目的としたリフォームに対する補助制度の創設を検討します。

(3) 金融機関の融資制度

社会問題化する空き家対策をサポートするために、空き家の解体除却や賃貸を目的としたリフォーム等に利用できる民間の金融機関による融資制度があります。

空き家を所有する相談者に対し、空き家の状態・状況に応じたこの制度の情報提供・アドバイスを行います。

第4章 空家等対策の推進体制

空家等対策計画を進めるためには、行政のみならず、所有者等、市民、事業者、地域コミュニティ等が互いに連携・協力した取組が行える体制が必要です。

都城市では以下のような体制を構築しており、今後さらなる協力体制の充実と強化を図ります。

1. 本市の実施体制

1. 都城市空家等対策協議会

対策協議会は、空家等対策計画の策定や特定空家等の判定及び措置を行う際に、幅広く意見や助言を求め、空家等対策を適正に推進するために設置します。

また、委員は、公的機関のほかに法務、不動産、建築等の専門家や学識経験者により構成し、専門的知見からの確かつ公正な判断を行います。

分野	機関・団体名
行政	都城市
都市計画	都城工業高等専門学校
建築	宮崎県建築士会 都城支部
法務	宮崎県弁護士会
不動産	宮崎県司法書士会 都城支部
不動産	宮崎県行政書士会 都城支部
不動産	宮崎県宅地建物取引業協会 県南支部
民間	都城市自治公民館連絡協議会
地域安全	都城警察署
法務	宮崎地方法務局 都城支局

2. 都城市特定空家等判定委員会

判定委員会は、庁内の関係各課の長により構成され、特定空家等を判定する際に、意見や助言を行い、的確かつ公正な判定を行うために設置します。

担当部・課	担当分野
土木部長	総括
建築対策課長	建築・空き家
人口減少対策課長	空き家
総務課長	法制
危機管理課長	危機管理・防災
地域振興課長	住民自治
資産税課長	固定資産
環境政策課長	環境保全・環境衛生
商工政策課長	中心市街地活性化
都市計画課長	都市計画
維持管理課長	道路維持
消防局 予防課長	予防・危険物安全
各総合支所 地域生活課長	地域振興

3. 都城市空家等対策連絡調整会議

連絡調整会議は空家等対策について庁内の関係部署で広く意識の共有を図るとともに、横断的かつ総合的に推進するために設置します。

所管課	担当分野
人口減少対策課	空き家
建築対策課	建築・特定空家等
総合政策課	政策企画
財政課	財政
総務課	法制
危機管理課	危機管理・防災
地域振興課	住民自治
資産税課	固定資産
環境政策課	環境保全・環境衛生
福祉課	地域福祉
商工政策課	中心市街地活性化
都市計画課	都市計画
維持管理課	道路維持
消防局 予防課	予防・危険物安全
各総合支所 地域生活課	地域振興

2. 関係団体・機関との連携

空家等対策を総合的に進めるために、空家等問題を地域コミュニティや事業者、専門家で組織する各種団体等と連携を図り、関係団体が取組に参画しやすい環境を整備し、協力体制を構築します。

団体等名	取り組み内容
司法書士	相続に関する相談・調査、財産の所有権移転手続きなど
行政書士	相続人調査に関する相談
弁護士	法的措置等に関する相談
福祉団体	所有者等の施設入所・終活等の相談
不動産業	利活用・売却等の相談、空き家等情報バンクの充実
建設業	空家等の解体・改修の相談
自治公民館	自治公民館長など地域との連携
警察	危険回避のための措置、防犯
消防局	防災(火災他)・危険回避

