

所有者の声から
見えてくる課題、
基本方針と取組

実態調査の中では、空家住宅の所有者（相続人などを含む）に空家の管理や利用についてアンケートを実施しました。その結果から現状を把握することで、空家対策のための課題が整理され、課題解決のための基本方針と具体的な施策の取組方針が設定されました。

現状（理由・問題）と課題

- ・ 空き家等の発生を未然に防ぐための予防策が必要
- ・ 税制面について市民に広報などで周知が必要
 - ◆空家の発生理由
 - ・ 相続で取得したが、住んでいない
 - ・ 税制上の理由で壊さない
- ・ 空き家などの適切な管理と利活用ができるよう、地域のまちづくりや民間事業者などとの連携体制づくりが必要
 - ◆空き家の管理が困難な理由
 - ・ 市外居住のため
 - ・ 身体的、年齢的な問題
- ・ 空き家バンク制度をPRし、希望者同士のマッチング体制充実が必要
- ・ それぞれのニーズ（ひと・まち）に応じた空家等の利活用検討が必要
 - ◆空き家の活用の問題点
 - ・ 空き家バンク制度が効果的に活用されていない
 - ・ 子育て世代や高齢者、移住者にも対応した利活用がされていない
- ・ 管理不全な空き家等の除却などの支援策が必要
- ・ 除却後の跡地の利活用を地域と一緒に協議できる体制づくりの構築が必要
 - ◆管理不全な空き家の対応問題
 - ・ 破損がひどく、修繕にも解体にもお金がかかるため手が付けられない
 - ・ 家を解体した後の利用方法が決まっていない

基本方針と施策の取組方針

- ▶ **空家等発生の予防**
 - ・ 空家等の実態把握、情報処理
 - ・ 所有者への周知、啓発
 - ・ 市民からの相談対応
 - ・ 適正な管理
- ▶ **空家等の利活用の促進**
 - ・ 空家等の利活用と活動支援
- ▶ **管理不全空家等の解消**
 - ・ 管理不全な空家等への対応
 - ・ 管理不全な空家等の除却支援
 - ・ 特定空家の認定
- ▶ **空地の跡地利用**
 - ・ 跡地の活用

用語の解説

管理不全空家等…適正に管理が行われず、周辺への悪影響が心配される空家。
特定空家…管理不全空家等の中でも、そのまま放置すれば倒壊など保安上危険な状態、または衛生上有害となる状態、景観を損なっている状態など、周辺の生活環境を守るために放置することが不適切であると認められる空家。

考えていますか？ 家の将来のこと

小林市空家等対策計画を見てみよう

計画策定の背景・目的

空き家は全国的な問題
不適切な管理で悪影響も

近年、全国的に人口減少や少子高齢化に伴う人口構造の変化、単身世帯の増加などの世帯構造の変化、建物の老朽化などにより、使用されていない空家等が増加しています。空家等の中には、適切な管理が行われていないために、防災・衛生・景観などの地域住民の生活環境に深刻な影響を与えているものが少なくありません。

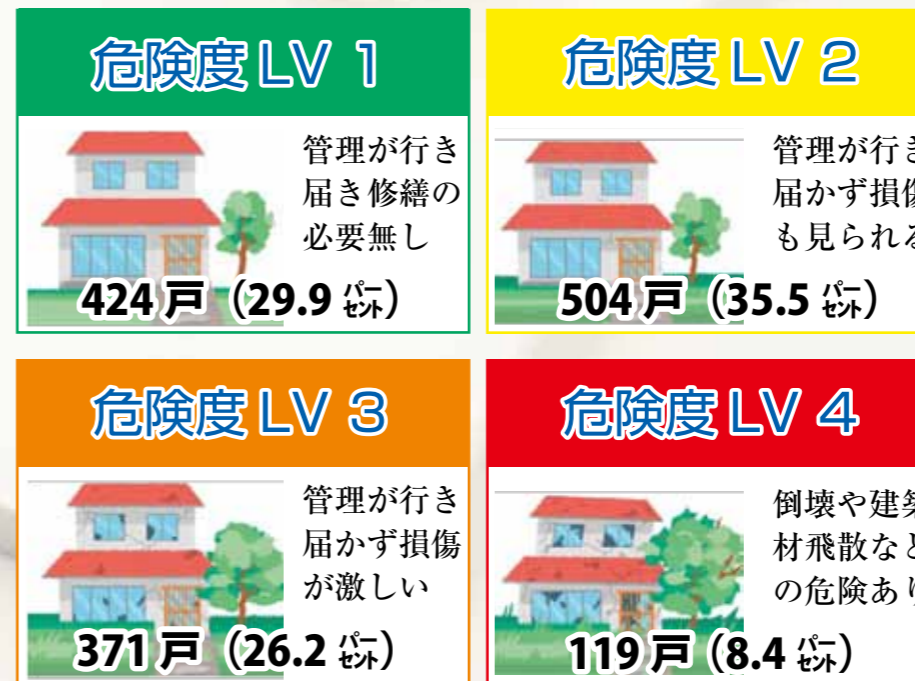
市の空家等の問題を総合的に解決するための計画

本市でも人口構造の変化などにより、適切に管理され

りません。そのため国は、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布。また、翌年2月に「空家等に関する施策を総合的に実施するための基本的な指針」を策定しました。この基本指針を基に全国で、空家等対策計画の策定が進められています。

これらことから、今年8月に「小林市空家等対策計画」が策定されました。この計画は、2023年までの5年間で計画期間。その後は、国の動向や社会情勢の変化に応じて、見直しを行います。

図1 住宅空家の危険度と内訳（全1,418戸）



本市の空家等の現状
 実態調査で判明
 空家等の7割が要修繕

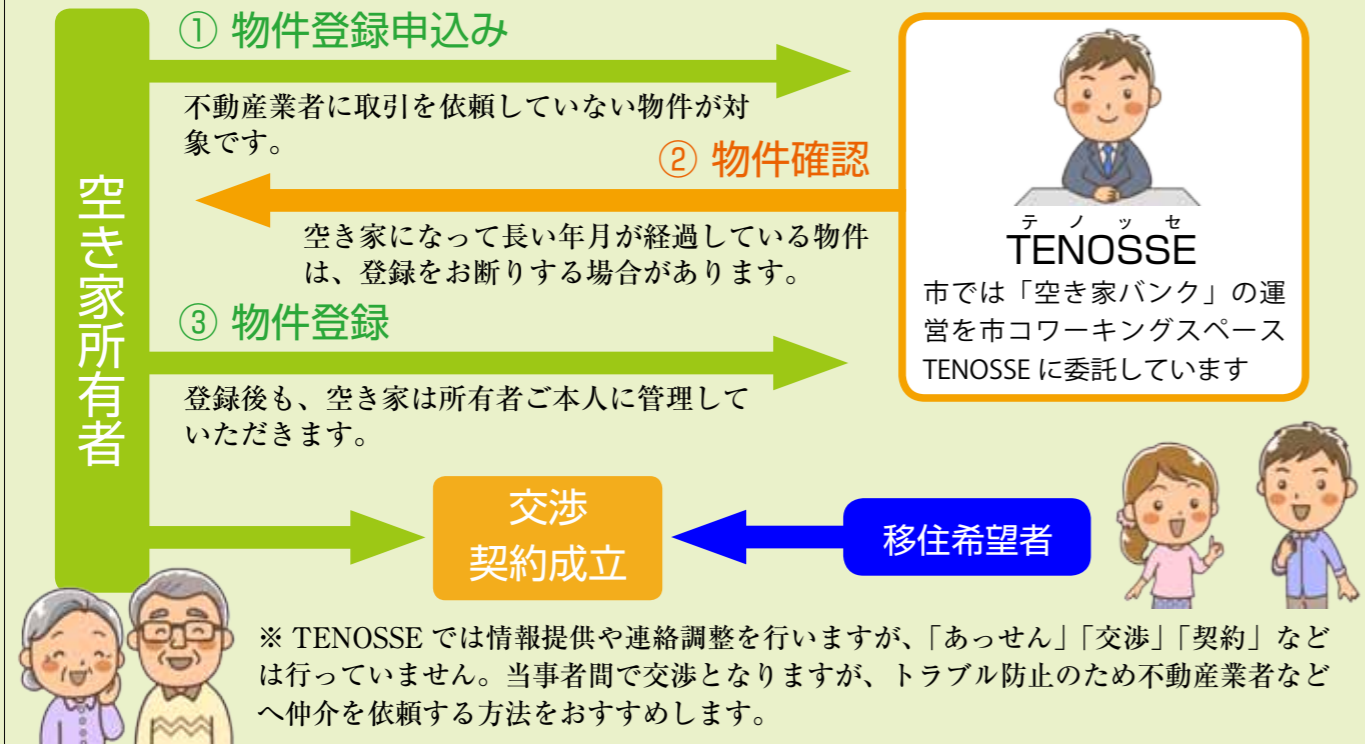
計画の策定に先立ち、平成30年度に居住していない住宅や、利用されていない店舗、工場などの建築物を対象に、総数などの実態調査を行いました。そのうち戸建て住宅は、外観の状況から危険度ランクを設定。その結果、市内には空家住宅が1,418戸あり、約7割がレベル2以上で、利用するには修繕が必要と考えられます。（図1）

●問 = 管財課 (TEL 23 - 0222)

空き家バンク制度のご案内

市では、移住・定住政策の一環として、移住希望者に向けて空き家情報を紹介する「空き家バンク制度」を導入しています。空き家バンクをご利用いただくと、賃貸契約後の空き家の改修補助（最大50万円）や物件登録に対する謝礼金制度を利用できます。詳しくはお問い合わせください。

●問＝市コワーキングスペース TENOSSE TEL 27 - 4711



空き家についての各種問い合わせ先

相談内容	関係機関・団体	連絡先	相談内容	関係機関・団体	連絡先
空き家の情報提供に関する相談 住宅の腐朽、破損に関する相談	管財課	TEL 23 - 0222	登記名義人の確認	宮崎地方法務局小林支局	TEL 23 - 3211
空き家バンクに関すること	コワーキングスペース	TEL 27 - 4711	相続・登記	弁護士、司法書士、 土地家屋調査士、行政書士	—
樹木の繁茂などに関する相談 ごみや動物など衛生に関する相談	生活環境課	TEL 23 - 8122	相続人の調査 土地・建物の売買	不動産業者	—
税に関すること	税務課	TEL 23 - 0115	建物の解体	小林地区建設業協会	TEL 23 - 6655



理がなされるように、今後、立入調査や指導などを行っていく予定です。

また、空き家等の発生や放置などを防ぐために、地域の方々からの空き家に関する情報提供が必要になります。そして、空家の流通、リフォームのほか、所有者に代わる適正な管理などを行う民間事業者などと協働し、空家対策に取り組むことも重要です。

計画の基本目標である『豊かな自然とともに安心してくらするまち』を目指すため、皆様のご協力をお願いします。

INTERVIEW



地域・民間・行政の連携で進める 空き家対策

本市でも空き家が増加し、さまざまな問題が生じている状況です。

小林市空家等対策計画を作成するため、市内の空家を一軒一軒見て回る現地調査を行いました。まだ新しい住宅が空家になっていたり、適正な管理が行われず雑草などが生い茂っている空家などが多いことがわかりました。

適切な管理がなされず、倒壊する可能性が高いなど保安市上著しく危険であったり、衛生上有害などである状態の空家などに対しては、適切な管

Check!!

空家法に基づく特定空家等に対する措置

特定空家等に認定されると次の手順で段階的に措置が実施されます

各段階で取組を推進

できるだけ空家等が発生させないために、建物をまだ利用している段階から、実態把握や相談対応などを行い、また、空家となった場合でも利活用の促進、支援ができるための取組方針が設定されています。

特定空家等

また、管理不全となり、周辺の住環境に悪影響を与えている空家等については、所有者等に対して適正な管理を行うよう助言、指導を行うほか、周辺への悪影響が著しいものについては、立ち入り規制等の対応を行います。さらに特定空家に認定したものは、空家法に基づき、各段階の適切な措置を実施します。

特定空家等は、国土交通省が定めた指針を踏まえ、特定空家等の候補を抽出し、小林市空家等対策審議会が認定します。

