高千穂町空家等対策計画　概要版

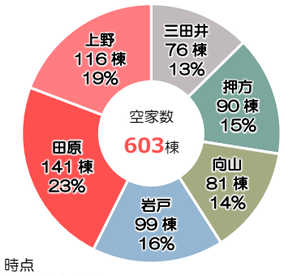
本町には、平成 29 年度時点で 600 棟以上の空家等が存在しています。これらの空家等のうち、適切に管理されず、老朽化が進んだ空家等は、防災面、防犯面、景観面や衛生面など、様々な問題を地域にもたらすおそれがあります。一方で、状態の良い空家等は、様々な用途に有効活用でき、地域の活性化を図ることが可能です。

そこで、管理不十分な空家等に係る問題に対処するとともに、空家等の有効活用を促進し、快適な生活環境の確保及び移住・定住促進を図ることを目的に、「高千穂町空家等対策計画」を策定しました。

高千穂町における空家等の現状

空家総数・空家率

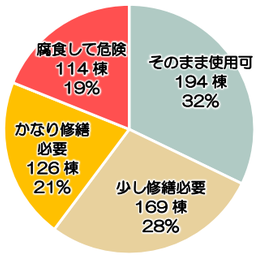
本町には、603 棟の空家等が存在しています。町内の全建物に対する割合（空家率）は 5%で、約 20 棟に 1 棟が空家等となっています。



※H30.1 時点
空家実態調査結果より

腐食して危険な空家等

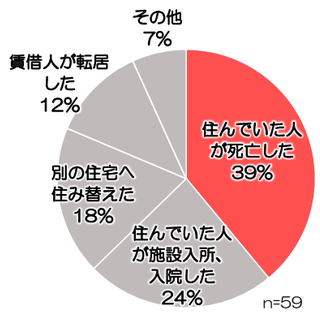
空家等のうち、「腐食して危険」な空家等が 114 棟（全体の 19%）存在しています。



※空家実態調査結果より

空家になったきっかけ

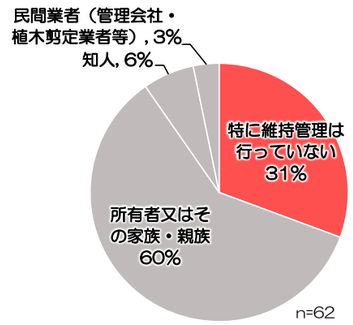
空家になったきっかけは、「住んでいた人が死亡した」が第 1 位となっています。



※空家所有者等への意向調査結果より

維持管理を行っている人

維持管理を特に行っていない方が 3 割に上っています。



※空家所有者等への意向調査結果より

※空家実態調査と空家所有者等への意向調査について

- 空家実態調査：現地調査により、町内に存在する空家等の所在やその状態等を調べたもの。空家等か否かの判断は、建物の外観や電気メーターを確認することにより行っています。
- 空家所有者等への意向調査：H29 年 3 月末時点で町が把握していた空家所有者等に対し、郵送によるアンケート調査を行ったもの。調査時期/H29.6　対象建物/224 棟　回収件数/86 件（回収率 38%）

基本理念

1 空家等の発生抑制

空家等の数そのものを増やさないための対策を行います。

2 所有者等による適正管理の促進

所有者等の管理責任を前提に、各種施策を通じて適正管理を促進します。

3 地域の活性化等に向けた空家等の有効活用

空家等を地域資源として有効活用し、移住・定住の促進等を図ります。

4 問題のある空家等への的確な対応

地域に悪影響を及ぼす空家等に対しては、早急な問題の解消を図ります。

5 地域住民との積極的なコミュニケーション

住民が自ら所有する家屋についてきちんと考え、必要な対応を行うことを促すため、地域住民との積極的なコミュニケーションを図ります。

6 関係機関との有機的連携

空家等に係る問題は、建築･不動産･相続･防災･景観など、様々な分野にまたがるため、各分野の専門家等、関係機関との連携体制を構築します。

相談体制

空家等に関する相談については、建設課が総合窓口となり、必要に応じて、専門部署への取次ぎを行います。
また、県設置の「みやざき空き家等相談窓口」との相互連携を図ります。

総合窓口
建設課
（0982）73-1210
- 総合窓口
- 建築物に関する相談（老朽や腐朽）
- 景観に関する相談

紹介･取次ぎ

みやざき空き家等相談窓口
（宮崎県宅地建物取引業協会）

総務課	（0982）73-1200	空家等の防犯・防災についての相談、訴訟関係
財政課	（0982）73-1206	町有財産の空家等についての相談
税務課	（0982）73-1201	空家等に関する税制面での相談
町民生活課	（0982）73-1203	衛生面やゴミに関する相談
企画観光課	（0982）73-1207 （0982）73-1212	空き家バンクや利活用関係補助についての相談

みやざき空き家等相談窓口
宮崎県では、（一社）宮崎県宅地建物取引業協会に、県内全域を対象とする「みやざき空き家等相談窓口」を設置しています。
同相談窓口では、空家等の管理、売買、賃貸、改修、解体、相続、税金等についての相談に応じ、相談内容によっては、建築士会、司法書士会等の専門家団体等に取り次ぐこととしています。

高千穂町空家等対策計画　概要版

発行　高千穂町 建設課
〒882-1192 宮崎県西臼杵郡高千穂町大字三田井 13
TEL：0982-73-1210　FAX：0982-73-1226

空家等対策の内容

空家等の調査

●空家実態調査

現地調査により、町内の空家総数や、空家等情報（建物の状態など）を把握します。

●所有者意向調査

空家等の所有者等へのアンケート調査により、空家等の今後の活用意向等を把握します。

空家等の発生抑制

●所有者等への啓発・情報提供

リーフレットの作成や、専門家と連携した相談窓口の設置等により、所有者等へ空家等の適正な管理や活用を積極的に働きかけます。

●相続対策

高齢者等に対し、住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義を啓発します。
また、空家等の相続人等に対しては、相続後、速やかに不動産登記の変更を行うよう普及啓発を行います。

所有者等による適切な管理の促進

●所有者等への啓発・情報提供

所有者等には、空家等の管理を適切に行う責務があることを広く普及・啓発するとともに、必要な情報提供を行います。
また、現に適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対しては、個別に助言や情報提供を行うことも検討します。

●留守宅（空き家）管理サービス

町内の NPO 法人等では、町内（及び近隣）に空家等を所有する方を対象に、簡易的な管理を代行するサービスを有償で行っています。

サービスの内容
- 建物外観点検
- 外部侵入点検
- 庭木・雑草点検
- 建物内観点検
- 通水点検
- 家屋内簡易清掃
- 周辺環境点検
- 災害時巡回
- 通気、換気
- 郵便物転送

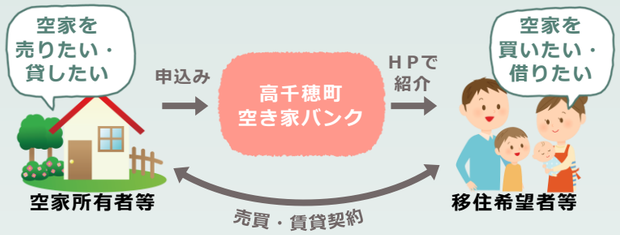
●空家除却費用の補助

老朽危険空家を対象とした除却工事において、除却工事費用の２分の１（最大 50 万円）を補助することで支援します。

空家等及び跡地の活用の促進

●高千穂町空き家バンク

町内の NPO 法人等では、町内の空家所有者等からの申し込みに基づき、移住希望者等に向けて、空家等の物件情報をホームページで紹介する取組みを行っています。



●空家等の活用に関する補助

空家等をまちづくりの拠点施設等として改修する際、その改修工事費の３分の２以内の額（最大 200 万円）を補助することで支援します。

特定空家等への対応

●特定空家等とは

倒壊等により近隣に危険をもたらすおそれがあるなど、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な空家等のこと。
平成 26 年に制定された空家法（空家等対策の推進に関する特別措置法）において、法的に位置づけられています。

●特定空家等の判定

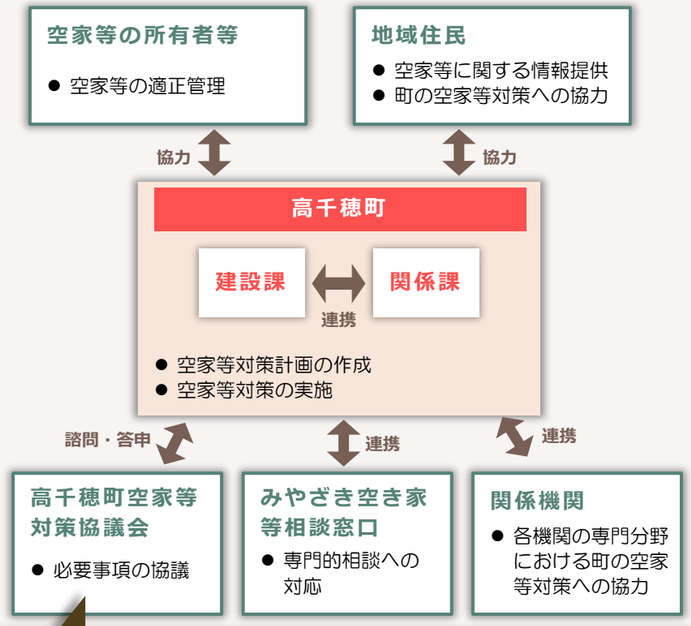
特定空家等の疑いのある空家等を対象に、詳細な現地調査を行い、特定空家等の判定を行います。必要な場合には、敷地内への立入調査も行います。
なお、具体的な判定基準については、別途マニュアルを定めます。

●特定空家等に対する措置

特定空家等と判定した空家等に対しては、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を行います。
まずは、所有者等への「助言・指導」から始め、それでも改善がない場合には「勧告」、「命令」を段階的に行ったのち、最終的には、所有者等の負担による「代執行」を行うことも検討します。

空家等対策の実施体制

空家等対策の推進においては、建設課を中心に、庁内関係部局との密接な連携を図るとともに、空家等の所有者等、地域住民、高千穂町空家等対策協議会、みやざき空き家等相談窓口及び
その他の関係機関等との連携体制を構築します。



高千穂町空家等対策協議会

町は、空家法に基づき、「高千穂町空家等対策協議会」を設置します。

協議会の委員
- 地域住民
- 本町の職員
- 法務、不動産、建築、福祉、文化等の分野に関し優れた知識及び経験を有する者
- 空家等に関する各種施策や諸問題に関し公正な判断をすることができる者
- 上記のほか、町長が必要と認める者

対象とする地区及び空家等の種類

対象地区

対象地区は、町内全域とします。
なお、必要に応じて、重点地区を設定します。

対象とする空家等の種類

空家法第２条で規定される「空家等」とします。

空家法第２条において、空家等は、「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。）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。」と定義されています。

住宅のほか、店舗、事務所、倉庫、工場等、全ての建築物が対象となります。