

高千穂町空家等対策計画

令和6年3月

高 千 穂 町

目次

第1章 計画の位置づけ	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2
第2章 空家等を取り巻く現状と課題	3
1 本町の社会的状況	3
2 空家実態調査結果	4
3 空家等に関する課題	8
第3章 空家等対策の基本方針	9
1 基本理念	9
2 対象とする地区及び空家等の種類	11
3 空家等対策の実施体制	12
第4章 空家等対策の内容	14
1 空家等の調査について	14
2 空家等の発生抑制	16
3 所有者等による適切な管理の促進	17
4 空家等及び跡地の活用の促進	19
5 管理不全空家等及び特定空家等への対応	21
6 空家等に関する相談への対応	27
第5章 計画の推進について	32

第1章 計画の位置づけ

1 計画策定の背景と目的

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年9月30日公表）によると、全国の総住宅数は6,240万戸となっている一方、総世帯数は5,400万戸となっており、住宅ストック量的には充足していることがわかります。このうち空家の数は849万戸であり、全国の総住宅数に占める割合は13.6%となっています。また、使用目的のない空家の数は349万戸に上っています。これが全国の総住宅数に占める割合は5.6%ですが、その数は過去20年間で約1.9倍に増加しているところです。これらの増加する空家のうち、管理不十分な空家等が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「空家法」という。）が公布され、平成27年5月26日に完全施行されました。

空家法では、第6条第1項の規定により、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、「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（平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1号）」（以下「基本指針」という。）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とともに、空家法第4条の規定により、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する適切な措置を講ずるよう努めるものとされています。

また、空家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が公布され、同年12月13日から、同法による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が施行されることとなりました。今後増加する空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空家等の発生抑制、活用の拡大、適切な管理の確保及び除却等の促進に係る取り組みを強力に推進する必要があります。

このような背景を踏まえ、本計画は、管理不十分な空家等に係る問題に対処するとともに、空家ストック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、本町における総合的な空家等対策について定めるものです。

「空家等」とは？

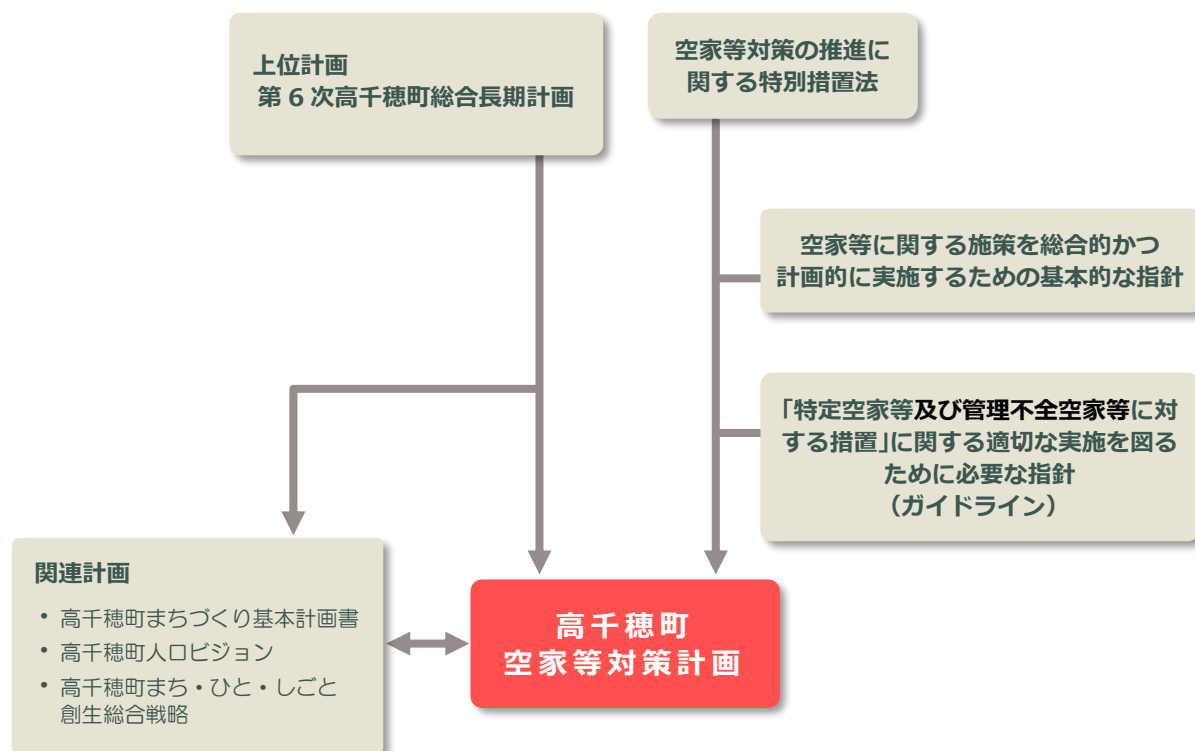
空家法第2条第1項では、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と定義されています。

※本計画では、法律の表記にならない、固有名詞を除き「空家」と表記しています。

2 計画の位置づけ

本計画は、「空家法」に基づくとともに、「基本指針」及び『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)（以下、「特定空家ガイドライン」という。）に即するものとします。

また、「第6次高千穂町総合長期計画」、「高千穂町まちづくり基本計画書」や「高千穂町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の本町の上位・関連計画との整合を図ります。



3 計画期間

本計画の計画期間は、本町の上位計画である第6次高千穂町総合計画の計画期間（令和3年度～令和12年度）を踏まえ、令和6年度から令和12年度までの7年間とします。

なお、社会情勢の変化や空家対策の実施状況、空家実態調査の更新等を踏まえて、必要に応じて見直しを行うこととします。

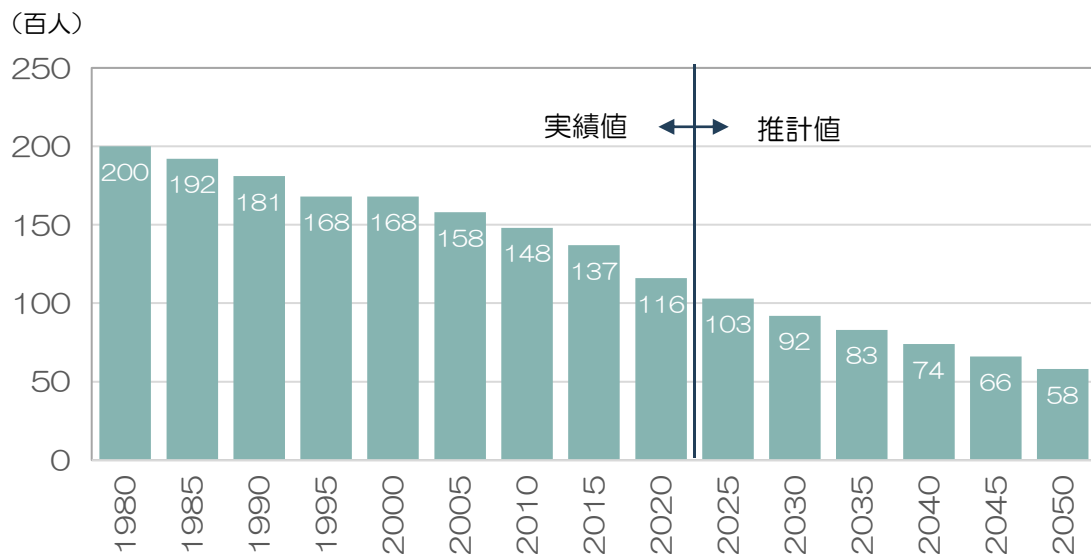
計画期間：令和6年度から令和12年度まで（7年間）

第2章 空家等を取り巻く現状と課題

1 本町の社会的状況

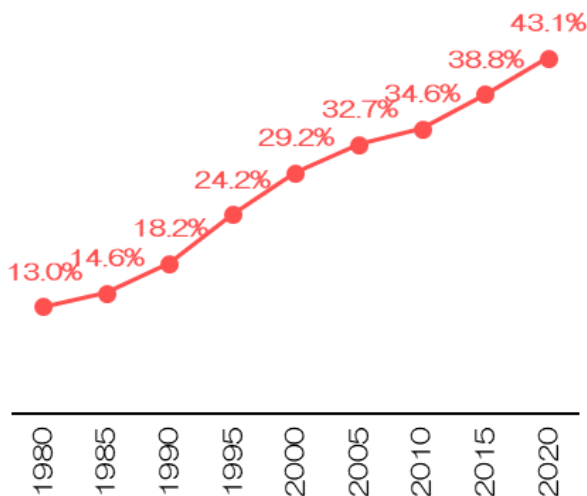
- 本町の人口は、年々減少傾向で推移しており、将来推計においても今後減少が続く見通しとなっています。また、高齢化率は年々増加しており、2020年（令和2年）には43.1%に上っています。
- 世帯数は、人口と同様、減少傾向で推移しています。
- 人口及び世帯数の減少により、今後ますます空家等が増加することが見込まれます。

人口



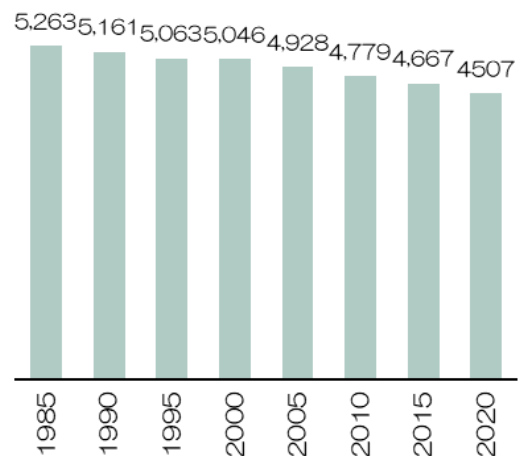
資料：～2020（R2）/総務省「国勢調査」、2025（R7）～/国立社会保障・人口問題研究所推計（2023.12）

高齢化率



資料：総務省「国勢調査」

世帯数



資料：総務省「国勢調査」

2 空家実態調査結果

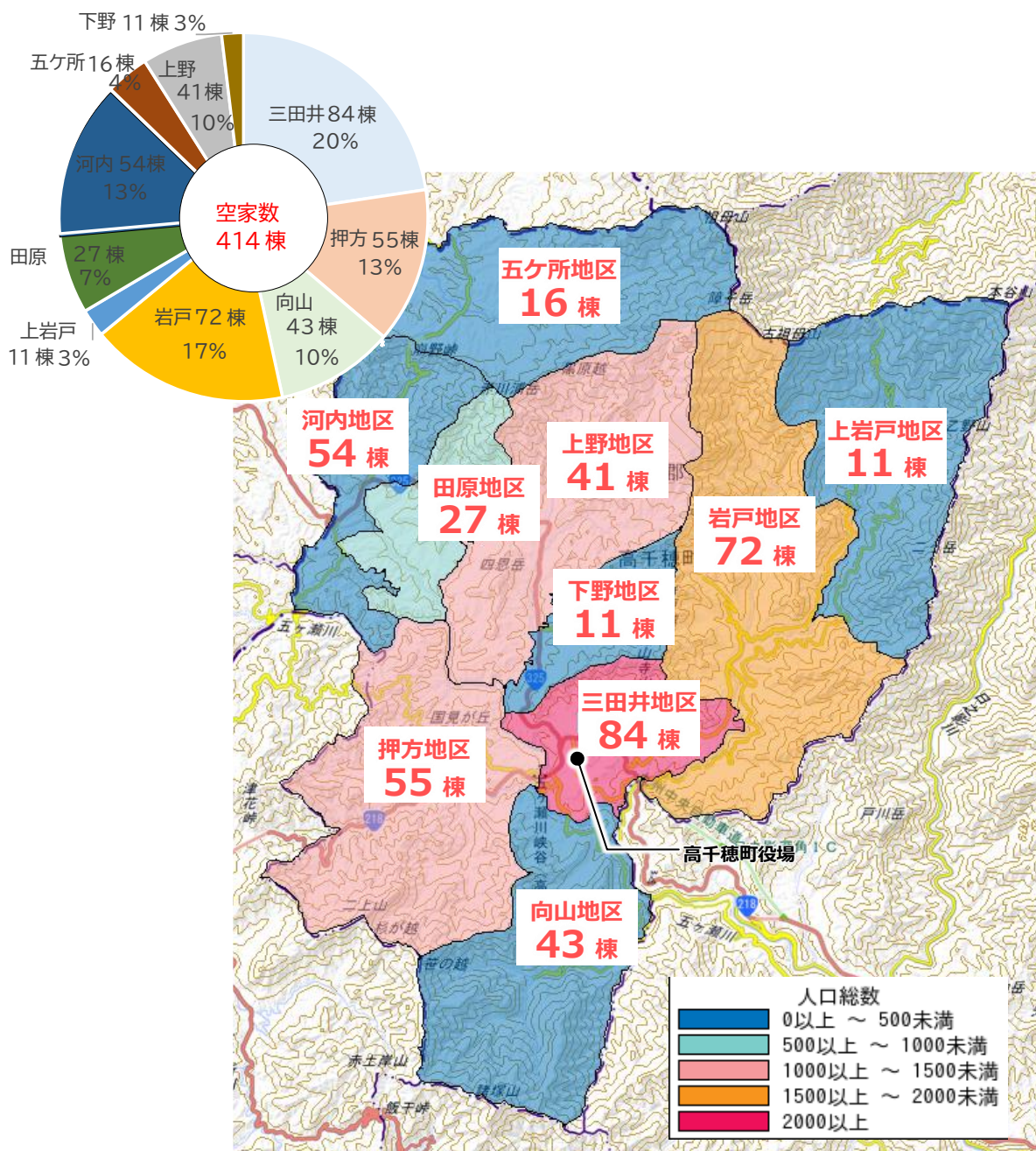
2-1 空家数

- 町内には、414 棟※の空家が存在しています。
- 空家の分布状況については、各地区に分散しているものの、三田井地区（84 棟）や岩戸地区（72 棟）において多くの空家が存在しています。

※令和 5 年 12 月時点。

※空家等であるか否かの判断は、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るため、場合によっては、実際には誰も住んでいないのに空家等ではないと判定されている場合もあり得ます。

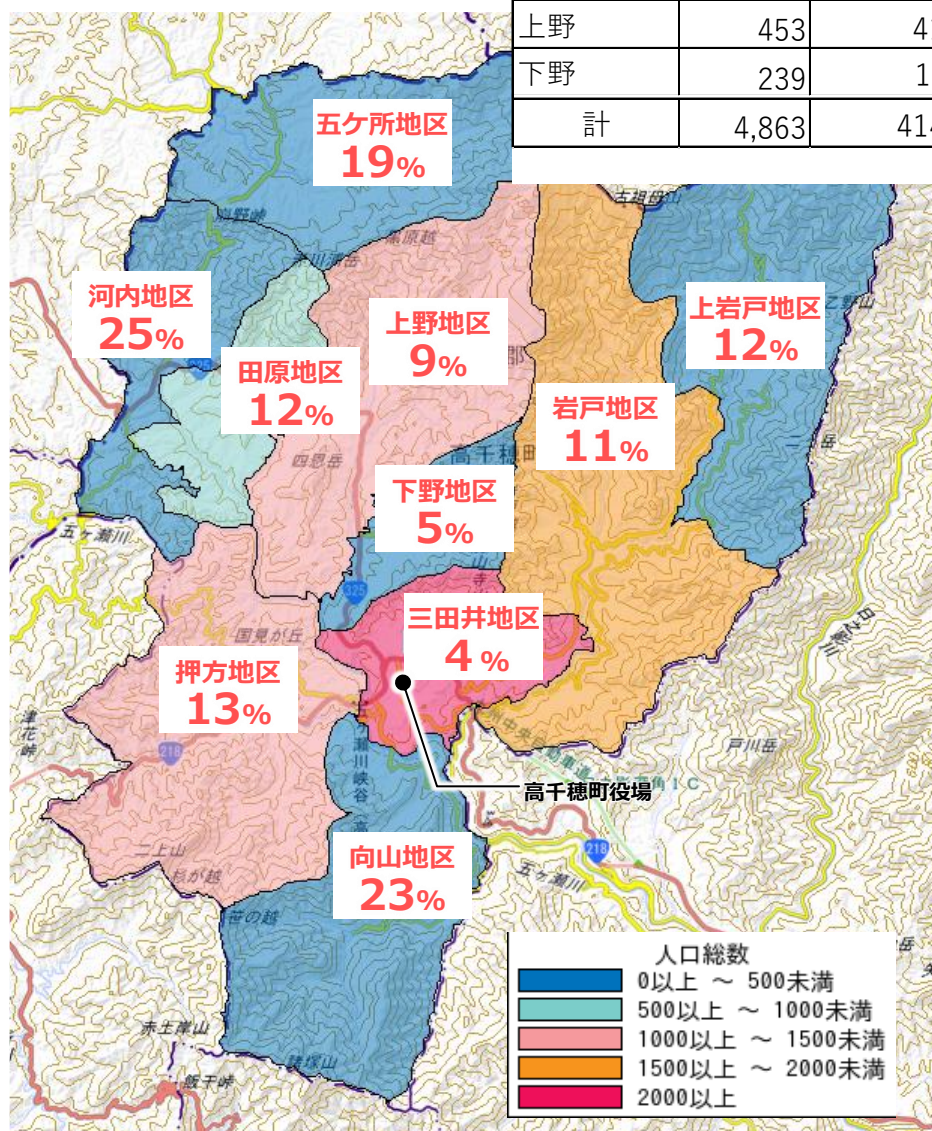
地区別空家数



空家率

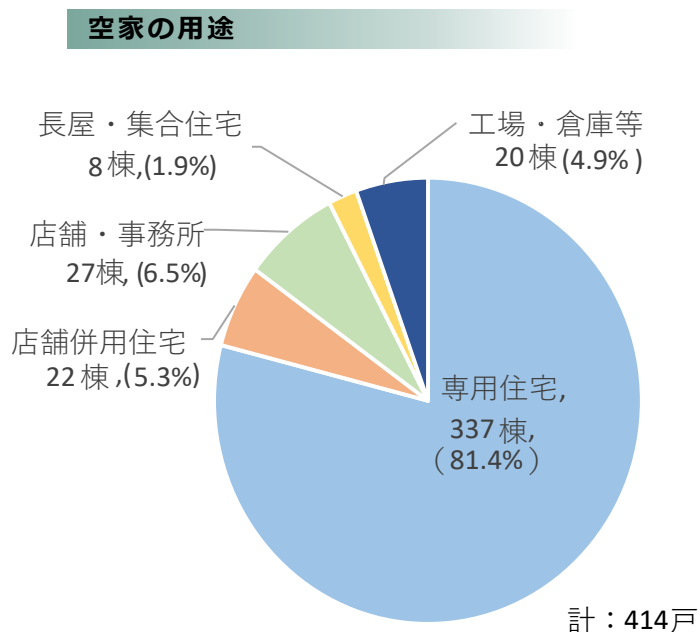
- 空家率（世帯数に占める空家の割合）は、町全体では9%となっています。地区別の空家率は、ばらつきが大きく、河内地区が25%、向山地区が23%と20%を超えているのに対し、下野地区5%、三田井地区4%と低くなっています。
- 全体的には中心部の空家率が低く、周辺部の空家率が高い傾向にあります。

地区名	世帯数	空家数	推定空家率
三田井	2,274	84	4%
押方	412	55	13%
向山	187	43	23%
岩戸	676	72	11%
上岩戸	89	11	12%
田原	232	27	12%
河内	218	54	25%
五ヶ所	83	16	19%
上野	453	41	9%
下野	239	11	5%
計	4,863	414	9%



2-2 空家等の用途

- 空家等の用途は、81%が「専用住宅」であり、その他では「店舗・事務所」が7%、「店舗併用住宅」が5%を占めています。



- 地区別によつては以下のとおりです。

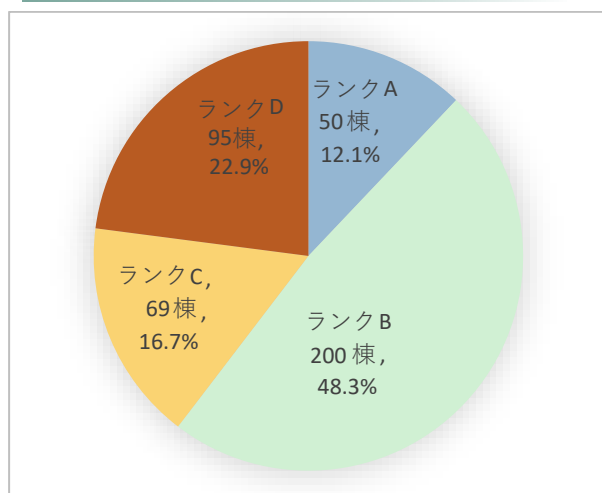
地区名	1.専用住宅		2.店舗併用住宅		3.店舗・事務所		4.長屋・集合住宅		5.工場・倉庫等		総計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
大字三田井	56	66.7%	6	7.1%	14	16.7%	8	9.5%	0	0.0%	84
大字押方	46	83.6%	4	7.3%	2	3.6%	0	0.0%	3	5.5%	55
大字向山	37	86.0%	1	2.3%	1	2.3%	0	0.0%	4	9.4%	43
大字岩戸	65	90.3%	1	1.4%	1	1.4%	0	0.0%	5	6.9%	72
大字上岩戸	7	63.6%	1	9.1%	0	0.0%	0	0.0%	3	27.3%	11
大字田原	26	96.3%	0	0.0%	1	3.7%	0	0.0%	0	0.0%	27
大字河内	39	72.2%	8	14.8%	4	7.4%	0	0.0%	3	5.6%	54
大字五ヶ所	14	87.5%	0	0.0%	1	6.25%	0	0.0%	1	6.25%	16
大字上野	36	87.8%	1	2.4%	3	7.4%	0	0.0%	1	2.4%	41
大字下野	11	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	11
計	337	81.4%	22	5.3%	27	6.5%	8	1.9%	20	4.9%	414

2-3 空家の状態

(1) 不良度

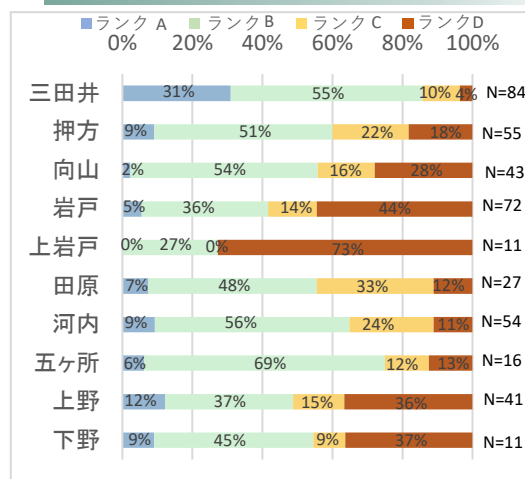
- 建物の不良度は、現況での利用が困難なランク C が 69 棟（17%）、現況での利用不可能なランク D が 95 棟（23%）と状態が悪い空家等が約 4 割を占めています。
- 地区別では、上岩戸地区、岩戸地区にランク D の空家が多くなっています。

空家等の不良度（町全体）



計：414 戸

空家等の不良度（地区別）

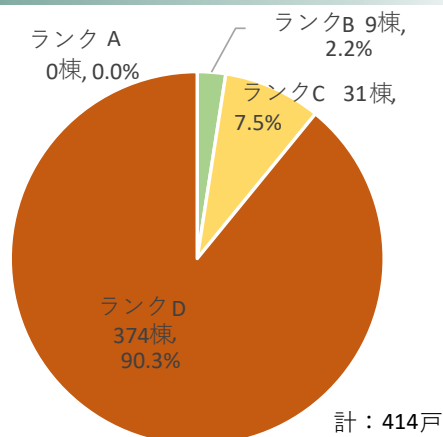


- A：管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
 B：管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
 C：倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
 D：倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能

(2) 市場性

- 立地条件等からみた市場性の評価は売却・賃貸の期待性が低いランク C が 31 棟（8%）、売却・賃貸が困難なランク D が 327 棟（89%）と大半を占めており、利活用が非常に厳しい状況にあります。

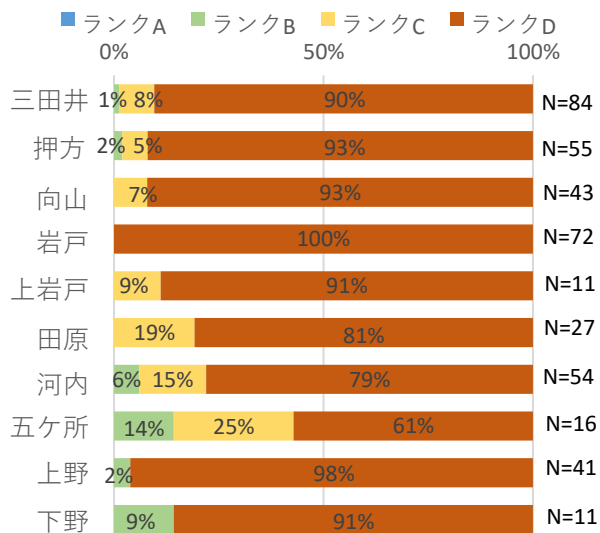
空家等の市場性（町全体）



計：414 戸

- A：売却・賃貸が容易
 B：売却・賃貸の期待性あり
 C：売却・賃貸の期待性が低い
 D：売却・賃貸が困難

空家等の市場性（地区別）



3 空家等に関する課題

前項までの整理結果を踏まえ、本町の空家等に関する課題を以下に整理します。

老朽化した空家等への対応

- 町内には、建物の状態が悪く、そのままの利用が難しい空家等が117棟と約3分の1を占めています。
- これらの空家等は、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ことから、問題の解消に向けた早急な対応が必要です。

所有者等の管理意識の向上

- 意向調査結果によると、1割程度の方が空家の維持管理を行っていないと回答しています。また、維持管理は行っている、その頻度があまり高くない方もみられます。
- このことから、空家等の所有者には、所有者として適切に空家等を管理する責務があることを認識してもらう必要があります。
- また、家屋の相続があったにも関わらず、相続人が登記の変更を行っていないために、権利関係が不明瞭になり、空家等の管理や利活用等に支障を来している事例が見受けられます。このため、不動産登記を適切に行う必要性についても普及啓発を図る必要があります。

適正管理に向けた支援

- 維持管理を行う上での問題として、現住所からの距離が遠い、身体的に大変といった意見が多くあげられています。また、空家を除却したいと考えていても、費用が捻出できないためにそのままにせざるを得ないという意見もみられます。
- このため、所有者等が無理なく継続的に維持管理を行っていけるよう、負担軽減のための支援が必要です。

空家等の有効活用

- 老朽化した空家等が存在している一方で、そのまま使用可能な空家等や、少し修繕すれば使用可能な、比較的状态の良い空家等が約250棟あり、本町の空家等全体の約半数を占めています。
- ただし、幅員が狭い、敷地との高低差があるなど接道条件の悪さで、大半の空家等が売却・賃貸が困難との評価になっており、まちづくりを含めた対応が求められます。
- これらの空家等については、空家等として眠らせておくのではなく、大切な地域資源として、地域の活性化等のために有効に活用されることが望まれます。

所有者等への情報提供の充実

- 意向調査では、「購入者や入居者の募集について、どうしたらいいかわからない」や、「空家を有効活用したいが、どうしたらいいかわからない」「どこに相談すればいいのかわからない」といった意見が多くあげられています。
- また、現在空家等への対策として行っている「空き家バンク」や「留守宅管理サービス」の認知度は非常に低くなっています。
- このため、各種支援や民間によるサービス等に関する各種情報の提供や、所有者等からの相談への的確な対応などにより、所有者等への情報提供を充実させることが必要です。

第3章 空家等対策の基本方針

1 基本理念

本町における空家等対策は、以下に掲げる基本理念に基づいて実施するものとします。

1 空家等の発生抑制

人口及び世帯数が減少を続ける中、今後空家等の数そのものを増やさないことが重要です。

このため、所有者等が使わなくなった家屋をそのままにせず、不動産市場における流通や有効活用等がなされるよう、日ごろから地域住民への意識啓発や情報提供を行い、空家等の発生を抑制します。

2 所有者等による適正管理の促進

空家法第3条に規定されているとおり、空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあることが前提であり、所有者等は、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責務があります。

町においては、所有者等への意識啓発、相談体制の充実や、維持管理における所有者等の負担軽減策の実施等を通じて、所有者等による適正管理を促進します。

空家法第3条（空家等の所有者等の責務）

空家等の所有者又は管理者は、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ものとする。

3 地域の活性化等に向けた空家等の有効活用

利活用可能な空家等については、物件情報の集積・管理及び移住希望者への情報提供等を通じて、移住希望者の受け皿として有効に活用し、移住・定住の促進に繋がります。

このほか、空家等を大切な地域資源と捉えて有効に活用し、住みやすさの向上や地域の活性化を図ります。

4 問題のある空家等への的確な対応

適切な管理が行われておらず、地域に悪影響を及ぼすような空家等に対しては、空家等の所有者等と協力して問題解決に取り組めます。

特に、空家法に規定される「特定空家等」、「**管理不全空家等**」に対しては、法に基づく的確かつ早急な対応を行い、良好な住環境の保全を図ります。

特定空家等とは

適切な管理がなされていないことにより、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。特定空家等に対しては、所有者等へ必要な措置をとるよう助言・指導や勧告、命令が行えるほか、これらを経ても所有者等が必要な措置を実施しない場合には、町が所有者等に代わって必要な措置を実施する（代執行）ことができます。

管理不全空家等とは

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のこと。管理不全空家等が特定空家等にならないようにするため、町は、所有者等に指導や、指導によって改善されない場合は、修繕、立木竹の伐採など具体的な措置について勧告することができます。

※特定空家等の判断基準や特定空家等に対する措置等の詳細は「第4章/5 特定空家等への対応」に記載しています。

5 地域住民との積極的なコミュニケーション

上述の基本理念①～④を推進する上では、現在空家等の所有者等である方に加えて、将来空家等の所有者となり得る方も含めた地域住民が、自らが所有する家屋についてきちんと考え、必要な対応を行っていくことが重要です。

このことを踏まえ、町は、地域住民への意識啓発、必要とする情報の発信やニーズに応じた個別の相談対応等を通じて地域住民との積極的なコミュニケーションを図り、地域住民による自発的な取り組みを支援します。

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ものであり、空家等対策の効果的な推進のためには、様々な主体との連携が必要不可欠です。

このことを踏まえ、空家等対策の推進においては、各分野の専門家等、関係機関等との連携体制を構築します。

2 対象とする地区及び空家等の種類

2-1 対象とする地区

本計画で定める施策の対象とする地区は、町内全域とします。

なお、重点的に対策を行う地区を定める必要が生じた場合などには、必要に応じて、重点地区を定めるものとします。

2-2 対象とする空家等の種類

本計画で定める施策の対象は、空家法第2条第1項で規定される「空家等」とします。

「空家等」の定義

空家法第2条第1項では、「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。

Q&A

Q 「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？

A 建築物が長期間にわたって使用されていない状態をいい、概ね年間を通して使用実績がないことが1つの基準です。

Q 住宅以外の建築物も含まれる？

A 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。

Q 「空き地」は含まれる？

A 建築物が存在しない空き地は、「空家等」には該当しません。

Q 共同住宅・長屋の場合は？

A 1戸でも居住されていれば、「空家等」には該当しません。
なお、全室が空き室となった場合には「空家等」に該当します。



3 空家等対策の実施体制

3-1 高千穂町空家等対策協議会

本町では、空家法第 7 条に基づき、空家等対策の推進に必要な事項について協議するための機関として、「高千穂町空家等対策協議会」（以下、「協議会」という。）を設置します。

（1）協議会の構成

協議会の委員は、町長のほか、以下の者の中から町長が委嘱又は任命します。

なお、委員の人数は、10 人以内とします。

- 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

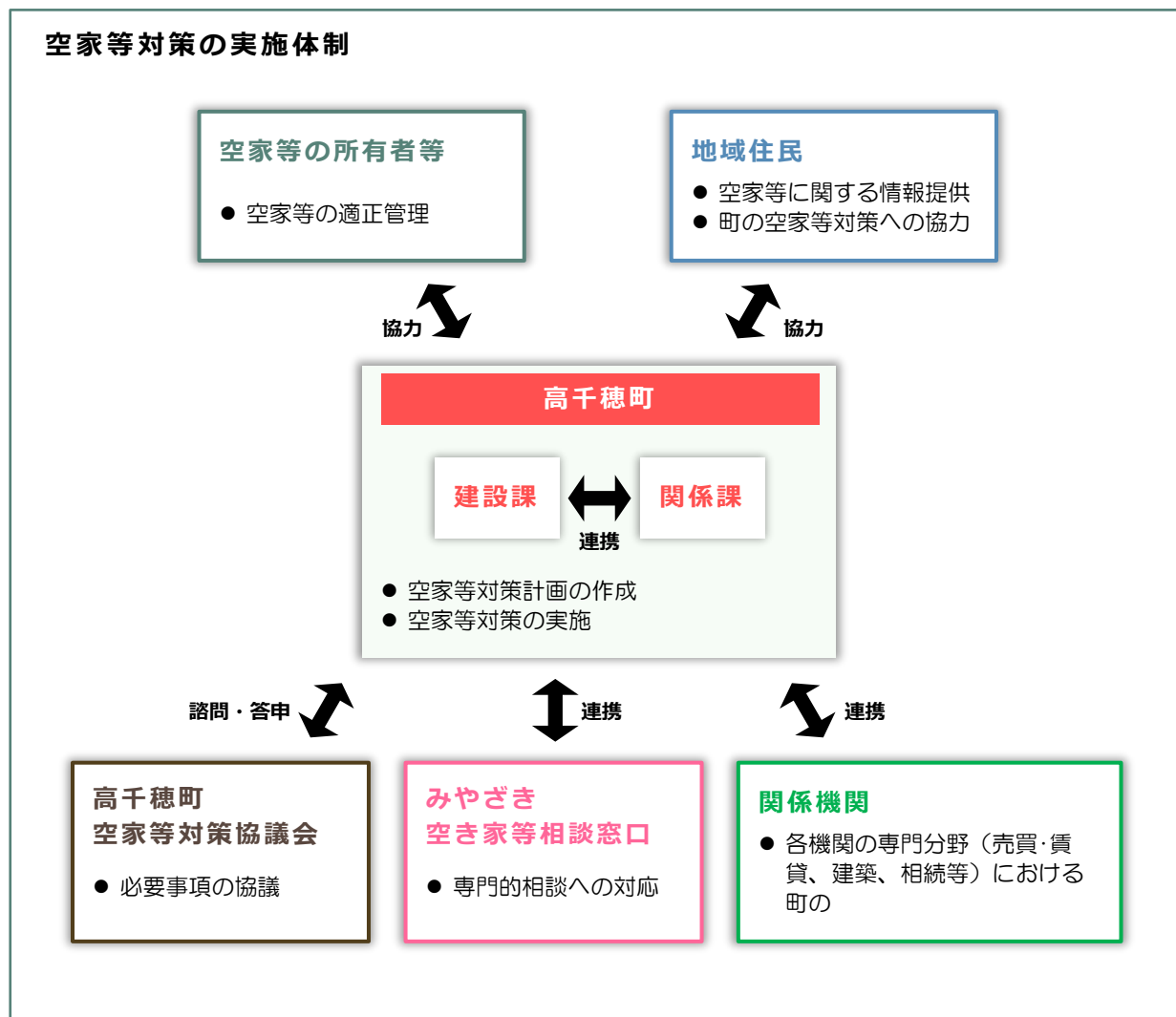
（2）所掌事務

協議会は、以下の事項を所掌します。

- 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関する事項
- 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断基準に関する事項
- 特定空家等に対する措置の方針に関する事項
- 前各号に掲げるもののほか、協議会が必要と認める事項

3-2 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、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。



みやざき空き家等相談窓口

宮崎県では、行政と民間の建築関係団体で構成する「宮崎県住生活協議会」において、協議会の会員である（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、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ています。

第4章 空家等対策の内容

1 空家等の調査について

1-1 概要

町内の空家等の実態を把握し、的確な空家等対策の実施につなげるため、空家等の調査を行います。

調査の概要は、以下のとおりです。

調査主体	高千穂町
対象地域	原則として町内全域
調査時期	本計画の改訂に合わせて実施、情報提供があったものについては随時実施
調査対象	本計画で対象とする全ての空家等
調査の種類	空家実態調査（空家等の所在の把握） 所有者意向調査（空家所有者等の今後の活用意向等の把握） 特定空家等に該当するかを判定するための調査

1-2 空家実態調査

空家実態調査は、空家等の所在を確認し、本町における空家等の総数を把握するとともに、空家等情報（建物の状態など）を収集することを目的とします。

空家実態調査の内容及び手順は、以下のとおりです。

STEP1 空家等と想定される建物の把握

- 住宅地図作成時（町内全域調査）にピックアップした空家（国土交通省「地方公共団体における空家調査の手引き」により）と思われる建物を把握
- 上記で把握した空家等と高千穂町が町民の方からの情報等により把握している空家等と突合し、調査対象となる「空家候補リスト」を作成します。



STEP2 外観調査

- STEP1 で把握した建物を対象に現地調査を行い、対象建物が空家等であるか否かを判断するとともに、建物の状態等の把握、写真撮影を専用のアプリがインストールされているタブレット端末にて行います。なお、現地調査は、建物の外観を敷地外から目視で判断できる範囲で行うものとします。
- 調査結果を踏まえ、空家等の状態を以下の4段階で評価します。
 - A 修繕の必要がない、または小規模の修繕により再利用が可能
 - B 管理が行き届いておらず、損傷も見られる（多少の改修工事で再利用できる）
 - C 管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）
 - D 倒壊や建材等の飛散などの危険がある（解体が必要と思われる）

1 - 3 所有者意向調査

所有者意向調査は、より有効な空家等対策の実施を図るため、空家等となった原因や所有者の意向を的確に把握することを目的とします。

所有者意向調査の内容及び手順は、以下のとおりです。

STEP1 空家所有者の特定

- 空家実態調査で把握した空家等について、所有者の特定を行います。
- なお、空家法の施行により、固定資産税関係の情報を空家等対策のために内部利用することができることとなりましたが、情報の取り扱いについては、以下の3点に留意します。

情報の取り扱いにおける留意事項

- ☐ 利用可能な情報の範囲は、空家等の所有者等の氏名、住所、電話番号など、空家等対策のために必要な限度の情報に限られています。
- ☐ 関係部局に情報を求める際には、空家等の敷地の地番などの情報を提供するなど、照会方法を事前に調整の上で行います。
- ☐ 情報が利用できる範囲は、空家等対策に必要な範囲に限ります。
また、把握した情報に関する守秘義務を遵守します。



STEP2 空家等所有者名簿の作成

- STEP1の結果をもとに、空家等の所有者名簿を作成します。



STEP3 所有者意向調査の実施

- 空家等の所有者に対し、現在の空家等の使用実態や、今後の利活用の意向等を把握するためのアンケート調査を実施します。

アンケートの内容（例）

- ☐ 建物の所有状況について
- ☐ 建物の使用状況について
- ☐ 建物の管理について
- ☐ 今後の利活用について
- ☐ 空家等に関する高千穂町への要望

1-4 特定空家等に該当するかを判定するための調査

空家実態調査において、建物の状態がCやDと評価された空家等については、特定空家等に該当するか否かを判定するための調査を行います。

具体的な調査方法等については、「5 特定空家等への対応」において整理しています。

1-5 空家等データベースの作成

空家等に関する各種調査により把握した空家等の所在地、建物の状態、所有者等の情報をとりまとめ、空家等データベースを作成します。

なお、このデータベースは、空家等の調査を実施する度に更新するとともに、特定空家等への対応の状況、空き家バンクへの登録等の利活用状況等、各種対策の実施状況についても随時登録・更新していくものとします。

2 空家等の発生抑制

2-1 所有者等への啓発・情報提供

所有者等に対し、空家等の適正な管理や活用を積極的に働きかけ、空家問題等に係る所有者等の意識を高めるとともに、所有者等が空家等を資産として活用できるよう、空家等の活用等に係るサポート体制の充実を図ります。

具体的には、以下のような取組みを推進します。

- リーフレットの作成や納税通知書の活用等による、所有者等に対する空家問題等についての周知・啓発
- 宅地建物取引士、建築士、不動産鑑定士、弁護士、税理士、司法書士、土地家屋調査士等の専門家と連携した相談窓口の設置や相談会・セミナー等の開催
- 空家等に関する相談を所有者等が安心して行える人材の育成や体制の整備

2-2 相続対策

相続を契機とした空家等の発生が多い中、所有者等の死亡後において、家屋が利用されず空家等となったり、管理不全な状態となることのないよう、高齢者等の住まいを適切に引き継いでいくための対策が必要です。

このため、高齢者世帯や単身高齢者等を対象とした集まりの機会を捉え、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。

特に、高齢者向けのサービスを提供する事業者等、高齢者と接する機会が多い団体等と連携して、所有者等への情報提供や相談対応を効果的に行うものとします。

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。

3 所有者等による適切な管理の促進

空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあり、所有者等は、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責務があります。しかしながら、遠方に居住しているなど、所有者等の様々な理由により適切な管理が行われていない空家等が町内に点在しているのが現状です。

そこで、所有者等による第一義的な責任を前提としつつ、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、次のような取組みを行います。

3-1 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認識してもらうため、前節の「2-1 所有者等への啓発・情報提供」と同様、広く所有者等の責務について啓発を行うとともに、必要な情報提供を行います。

また、空家等の調査により把握した空家等のうち、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。

3-2 維持管理における負担軽減

(1) 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）に持ち家がある方で、町外、県外や海外などへの引越し等によって、一年に一度しか帰ることができないなど、事情により空家等になってしまう留守宅について、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。

町は、NPO法人等によるこの取組みを支援していきます。

留守宅（空き家）管理サービスの内容

- 建物外観点検（目視による瓦割れ等の確認）
- 外部侵入点検（ゴミの不法投棄等の確認）
- 庭木・雑草点検（敷地内における状態の確認）
- 建物内観点検（目視による雨漏りなどの異常の確認）
- 通水点検（一定量通水による水道管の劣化防止）※通水及び通電にかかる各料金は依頼者負担
- 家屋内簡易清掃（床の掃き拭き掃除）※2ヶ月に1回
- 周辺環境点検（道路、建設工事等の周辺環境の現状報告）
- 災害時巡回（台風、豪雨、大雪等、災害後に巡回して点検）
- 通気、換気（好天日に30分以上の窓開放）
- 郵便物転送（指定郵便物の依頼者への転送）※希望者のみ

(2) その他の負担軽減策の推進

空家等の防犯・監視システム等の新技術を積極的に活用・普及するなど、維持管理における所有者等の負担を軽減するための取組みを推進します。

3-3 老朽危険空家の除却について

(1) 除却費用の補助

老朽化等により利活用が望めない空家等については、放置することにより地域に悪影響をもたらすことのないよう、所有者等の責任における速やかな除却を促します。

空家等の除却が進まない要因としては、除却費用が高額であることが考えられるため、町では、不良住宅の判定を受けた空家に対して、老朽危険空家の除却補助事業を行っています。

しかしながら、町は今後も特定空家化を未然に防ぐため、所有者に対し指導・勧告を行っています。

(2) 除却後の跡地の管理

空家等を除却した後の跡地については、草木の繁茂等により地域に悪影響をもたらすことのないよう、当該土地の所有者による適切な管理を促します。

町においては、特定空家等に係る各種措置の実施時や除却費用の補助を行う機会等を捉え、所有者等に対し、適正管理に関する啓発を行います。

3-4 所有者等が不明な場合の対応

所有者の死亡等により現在の所有者が不明な場合には、町において相続人等の特定に努め、適切な管理を行うよう助言・指導します。

所有者等が不在である場合には、空家法に基づく行政代執行により、危険性を除去することも検討します。

所有者の特定を行った結果、相続放棄等により相続人不存在、または所有者行方不明等である空家等については、財産管理人制度の活用を検討します。この制度により相続財産管理人（所有者不明の場合は不在者財産管理人）が選任されることで、空家等の管理や売却手続き等を進めることができます。

4 空家等及び跡地の活用の促進

4-1 高千穂町空き家バンク

町内の NPO 法人等では、町内の空家等を売りたい・貸したいと考えている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を行っています。

空き家バンクによる売買・賃貸契約までの流れ



また、このサービスに付随して、以下のような支援も行っています。

移住者への アフターケア	● 入居前の地区の公民館長、小組合長、ご近所の方々への説明や紹介（NPO 法人等） ● 移住希望者に対する、地域での役割や地域のしきたり、おつきあいの方法などのレクチャー（NPO 法人等） ● 移住者が住宅を改修する場合に費用の一部を補助（高千穂町）
-----------------	---

4-2 空店舗の活用

商店街の求心力、賑わい性を高めるための取組みの一環として、空店舗の有効活用を推進するものとし、空店舗を活用したチャレンジショップの開店支援等を行います。

4-3 空家等の再生・リノベーション

空家等の有効活用を進めるためには、住宅としての活用のほか、消費者ニーズ等に応じて、宿泊施設や店舗、保育所、グループホーム等への用途変更等も有効であり、地域価値の維持・向上や経済活性化等も期待できます。

このため、建物の改修に係る費用の助成や他機関による支援制度の紹介等を行うなど、地域活性化に資する空家等の再生・リノベーションの取組みを後押しします。

4-4 空き地の活用

空家等の除却後に発生する空き地についても、空家等と同様、地域の価値の向上や地域コミュニティの活性化等のために有効に活用することが望まれます。

このため、住宅密集地における防災広場としての活用や商店街等におけるポケットパークとしての活用等を推進します。

4-5 空家等の活用促進に向けたその他の取組み

空家等の活用を促進するため、以下の取組みの実施についても検討していきます。

- 中古住宅の流通活性化に関する情報の周知
- インスペクション（住宅診断）の普及啓発
- 目的の定まっていない空家等の賃貸化促進（マイホーム借上げ制度の活用促進等）
- 空家等や除却後の跡地を、地域の集会所、子育て支援施設や防災上有効な施設として整備・活用するなど、公共的な施設として活用
- 空家等のリフォーム・耐震化等にかかる費用の補助

マイホーム借上げ制度

JTI（移住・住みかえ支援機構）が運営する制度で、シニアライフには広すぎたり、住みかえにより使われなくなった家を、求める人に賃貸するシステム。ただし、所定の耐震性能等を有することが条件です。3年毎の定期借家契約を基本とし、当該期間の賃料について一定額の保証を受けることが可能です。

5 管理不全空家等及び特定空家等への対応

5-1 制度の概要

空家法（第2条第2項）において、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を「特定空家等」として法的に位置づけました。

これにより、所定の手続きを経て、管理不全空家等及び特定空家等の所有者等への勧告・命令や、市町村自ら必要な措置を行う代執行など、適切な管理が行われていない空家等にかかる問題解決に向けて市町村が積極的に関与していくことが可能となりました。

なお、それぞれの空家等が特定空家等に該当するか否かは、地域特性や個々の空家等の現状を踏まえて、各市町村の裁量において判断するものとされています。

5-2 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準

（1）特定空家等の定義

空家法第2条では、空家等のうち、以下のいずれかの状態にあると認められるものを「特定空家等」と定義しています。また、管理不全空家等は、法13条第1項において、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と定義されています。

特定空家等の定義

- 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

（2）管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

空家等がどのような状態であれば上記①～④に該当するかについては、国が定める「管理不全空家等及び特定空家等ガイドライン」において、管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準が示されています。

本町では、このガイドライン及び本町の実情を踏まえて、管理不全空家等及び特定空家等の判断基準マニュアルを作成するとともに、このマニュアルに基づき、管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かを判断します。

なお、管理不全空家等及び特定空家等ガイドラインにおいて示される管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準は、次頁に示すとおりとなっています。

「特定空家等」及び「管理不全空家等」の判断の参考となる基準

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

以下の 1. (1) 若しくは (2)、または 2. の状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む）に該当するか否かにより判断。

調査箇所及び調査内容	調査項目の例
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	
建築物の著しい傾斜 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基に総合的に判断する。	・ 基礎に不同沈下がある。 ・ 柱が傾斜している。 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等【基礎及び土台】 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	・ 基礎が破損又は変形している。 ・ 土台が腐朽又は破損している。 ・ 基礎と土台にずれが発生している。 基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等【柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等】 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	・ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・ 柱とはりにずれが発生している。 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	
屋根ふき材、ひさし又は軒 全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	・ 屋根が変形している。 ・ 屋根ふき材が剥落している。 ・ 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・ 軒がたれ下がっている。 ・ 雨樋がたれ下がっている。 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合
外壁 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	・ 壁体を貫通する穴が生じている。 ・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合
看板、給湯設備、屋上水槽等 転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	・ 看板の仕上材料が剥落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合
屋外階段又はバルコニー 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合

調査箇所及び調査内容	調査項目の例
門又は塀 全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・ 門、塀が傾斜している。 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	
擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・ 水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ ひび割れが発生している。 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

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

以下の（１）または（２）の状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む）に該当するか否かにより判断。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
【状態の例】 ● 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ● 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ● 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
【状態の例】 ● ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、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。

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

以下の（１）または（２）の状態に該当するか否かにより判断。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。
【状態の例】 ● 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 ● 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 ● 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
【状態の例】 ● 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ● 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ● 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 ● 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ● 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

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

以下の（１）（２）または（３）の状態に該当するか否かにより判断。

（１）立木が原因で、以下の状態にある。
【状態の例】 ● 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ● 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。
（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
【状態の例】 ● 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ● 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ● 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ● 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ● 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ● シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。
【状態の例】 ● 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ている。 ● 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ● 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

※「管理不全空家等」及び「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）

別紙 1～4 より

5-3 管理不全空家及び特定空家等の判定手順

(1) 詳細調査

空家等の所在を把握するための調査により、老朽化が認められた空家等や、周辺住民等から苦情のあった空家等を対象に現地にて詳細調査を行います。

(2) 協議会への諮問

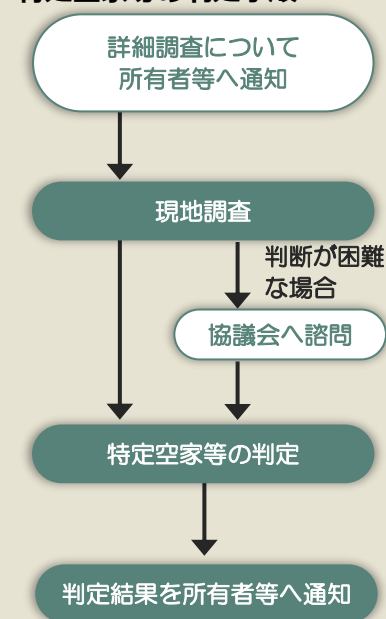
詳細調査の結果、管理不全空家及び特定空家等に該当するか否かの判断は、条例の規定に基づき必要に応じ、協議会への諮問を行います。

(3) 管理不全空家等及び特定空家等の判定

詳細調査の結果を踏まえ、また協議会に諮問された場合にはその答申により、町長において、管理不全空家等及び特定空家等の判定を行います。

なお、管理不全空家等及び特定空家等と判定した場合には、その旨を所有者等に通知します。

特定空家等の判定手順



5-4 管理不全空家及び特定空家等に対する措置

(1) 助言・指導

管理不全空家及び特定空家等への措置は、所有者等に対し、必要な措置を実施するよう助言又は指導を行うことにより、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。

(2) 勧告

所有者等への助言・指導を行ったにも関わらず改善がみられない場合には、必要に応じて、所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告します。

なお、この勧告の対象となった特定空家等については、固定資産税等の住宅用地特例から除外されることとなります。

固定資産税等の住宅用地特例

土地にかかる固定資産税については、その土地に住宅が建っていれば、課税標準額が更地の場合と比較して最大 1/6 に減額されるという特例措置が設けられています。この特例措置は、当該住宅が空家であっても適用されるものです。

ただし、当該住宅が管理不全空家等及び特定空家等と判定され、町長より「勧告」がなされた場合には、この特例措置の対象外となってしまいます。

(3) 命令

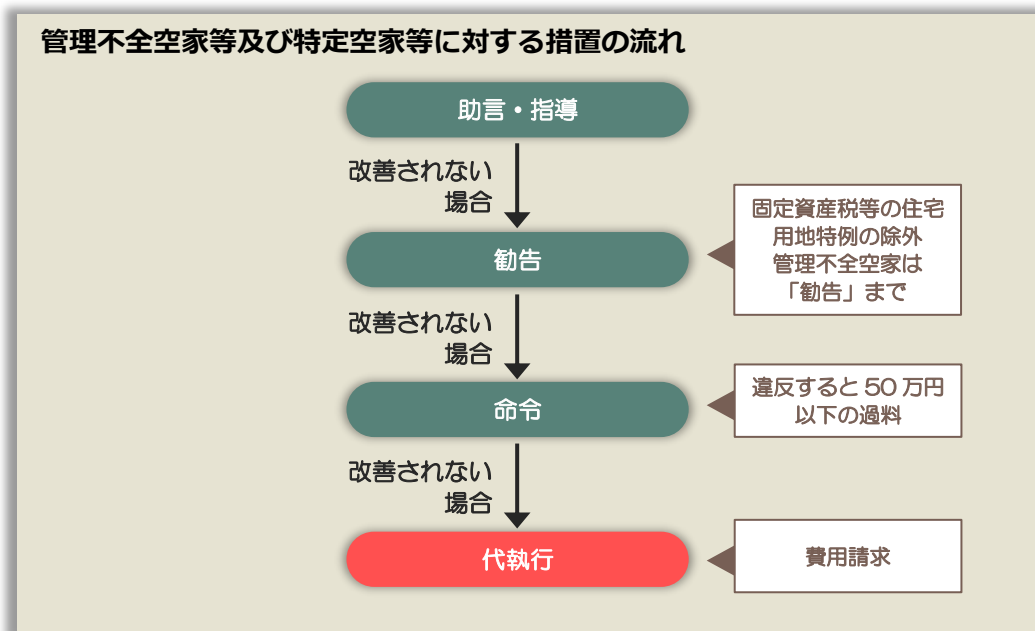
所有者等への勧告を行ったにも関わらず、必要な措置がとられない場合で、特に必要がある場合には、所有者等に対し、必要な措置をとることを命令します。

なお、所有者等が命令に違反した場合、50万円以下の過料に処されます。

(4) 代執行

所有者等への命令を行ったにも関わらず、必要な措置がとられない場合は、行政代執行法の定めに従い、町が必要な措置を実施します。この場合に要した費用については、所有者等から徴収します。

また、所有者等が不明なために、上記(3)の命令が行えない場合には、命令を行うことなく代執行を行うことができます。



(5) 留意事項

上記(1)～(4)の各措置の実施については、次の事項に留意します。

- 所有者等に求める措置や代執行の内容は、周辺の生活環境の保全を図るために必要かつ合理的な範囲内のものとします。
- 個別の管理不全空家等及び特定空家等について、(1)～(4)のどの段階まで措置を行うかについては、当該管理不全空家等及び特定空家等の状態や周辺への悪影響の度合い等を踏まえて検討します。
- これらを判断する際には、適宜協議会への諮問を行います。
- 管理不全空家等及び特定空家等に対して行った措置の内容は、随時データベースに記録し、庁内で共有します。所有者等による必要な措置の履行や代執行により、当該空家が管理不全空家等及び特定空家等ではなくなった場合にも、同様にデータベースに記録します。

6 空家等に関する相談への対応

6-1 相談体制

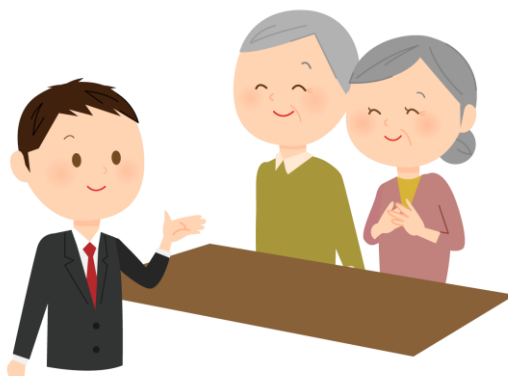
(1) 町の相談窓口

空家等に関する相談については、**建設課**が総合窓口となります。

総合窓口では、相談者等に対してまずは一般的なアドバイスを行い、その上で専門的な判断を要する事案や詳細な情報を求める事案等については、以下に示す各課の役割分担に従い、専門部署等に取り次ぎを行うものとします。

相談対応における庁内各課の役割

担当課	主な役割
建設課	● 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
総務課	● 空家等の防犯・防災についての相談 ● 訴訟関係
財政課	● 町有財産の空家等についての相談
税務課	● 空家等に関する税制面、相続手続きの相談
町民生活課	● 衛生面（害虫、ねずみ等）やゴミ（不法投棄等）に関する相談
企画観光課	● 空き家バンクや利活用関係補助についての相談



(2) みやざき空き家等相談窓口との連携

宮崎県では、行政と民間の建築関係団体で構成する「宮崎県住生活協議会」において、協議会の会員である（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。

みやざき空き家等相談窓口では、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協議会会員等に取り次ぐこととしています。

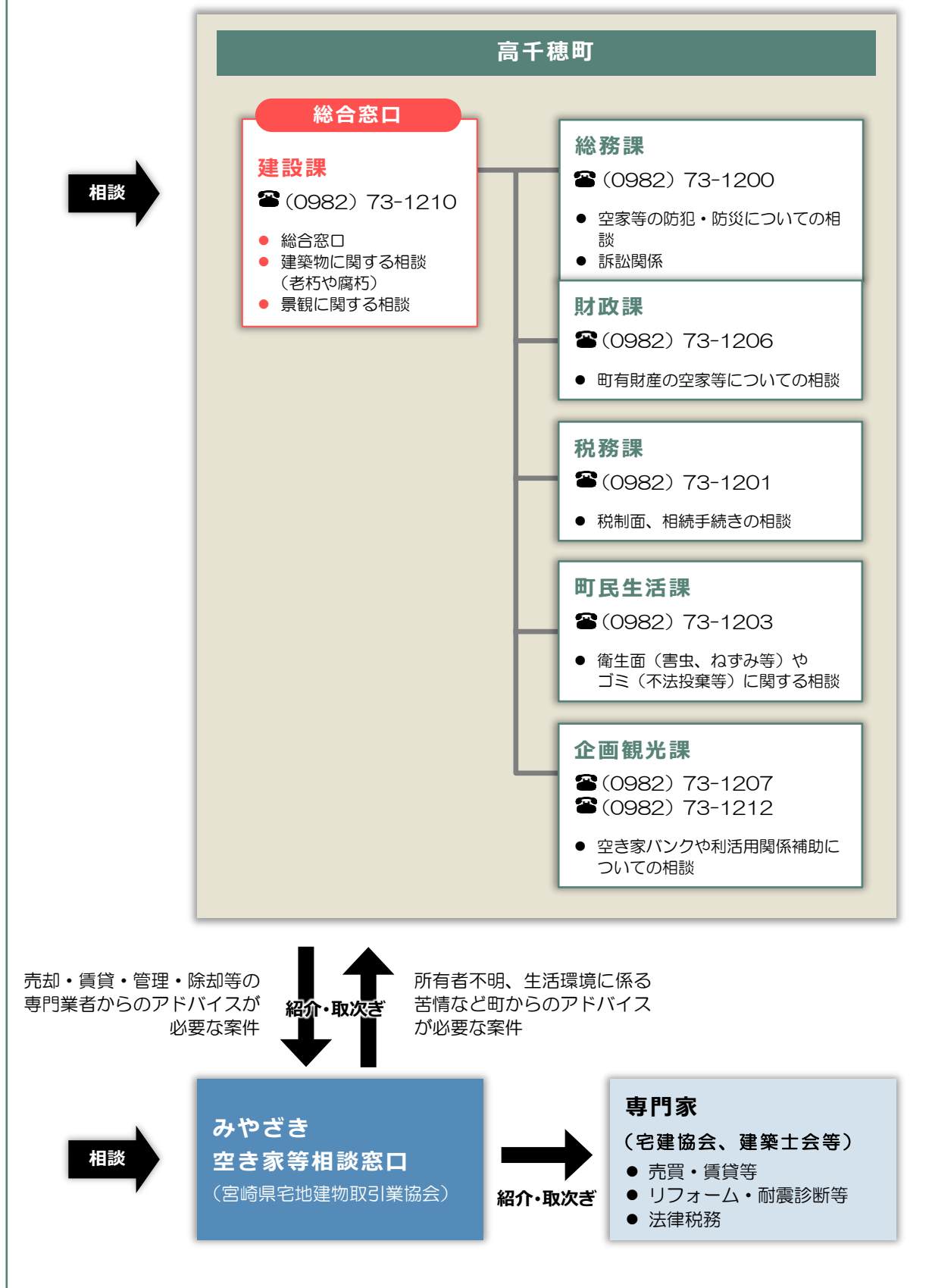
空家等に関する相談対応においては、みやざき空き家等相談窓口と相互に連携し、相談を受けた窓口で対応できない場合には双方の窓口を紹介するなどの連携を図ります。

各主体の役割分担は、以下のとおりです。

相談対応における高千穂町及びその他の関係機関の役割

主体	主な役割
高千穂町	● 補助支援制度等の情報提供 ● 特定空家等への対応等
宅建協会	● 物件の売買・賃貸・空家等管理代行 ● 家財道具の処分 ● 引越し業者案内 ● 融資債務保証案内 ● 受付相談窓口の対応等
建築士事務所協会	● 解体・リフォーム等の設計 ● 耐震に関すること
建築士会	● 解体・リフォーム等の設計・施工
建築業協会	● 解体・リフォーム等の施工
建築住宅センター	● 耐震に関すること ● 保険に関すること
司法書士会	● 相続・登記・成年後見制度 ● 借地権等権利関係の対応

空家等に関する相談体制



6-2 相談対応にあたっての留意事項

(1) 相談対応の手順

相談対応の手順は、以下のとおりです。

STEP1

相談員（建設課の担当職員）は、空家等に関する所有者等や地域住民からの相談を受け、対応するとともに、相談者からの相談内容について「相談受付票」（巻末資料参照）に記入します。



STEP2

建設課の受付窓口で対応できない場合は、相談内容に応じた専門部署に取次ぐか、「みやざき空き家等相談窓口」を紹介します。

(2) 相談員の心得

相談員は、所有者等からの空家等に関する相談や、地域住民からの空家等に関する要望、苦情など様々な案件に対応することとなります。相談員は、次頁の「良き相談員であるための5つのポイント」に留意し、常に丁寧な態度を維持し、誠実に対応します。

6-3 相談窓口の周知

町の総合相談窓口（建設課）については、町のホームページや広報誌等により、町民に積極的に周知します。

良き相談員であるための 5 つのポイント

POINT1 良き聞き手となる

相談員は、まず「良き聞き手」となることが必要です。

その場合、相談員は単に相談者が話すのを聞いていくということではなく、話している内容から真意を引き出し、相談内容を理解するよう努めるとともに、問題解決に繋がるように話を意識的に導いていくことが重要です。

POINT2 相手を積極的に理解する

相談者の主張には、素直に耳を傾けて聞き、分からない点については端的にその点を尋ね、時には相談者の要求に応じて必要な説明を行う必要があります。

これらの行為は、相談員が相談者の良き理解者であろうとする気持ちの表現でもありますので、常に相談内容に対して関心を持って、向かい合うよう心がけなければなりません。

POINT3 相手をありのままに受け入れる

相談員は、相談者のどんな言動に対しても、そこにはその人なりの感情的な意味が含まれていることを理解し、受け入れることが大切です。

POINT4 指導者でなく援助者になる

援助者とは、相談者の自己決定を側面的に援助し、方向付けを手伝う人のことです。

相談員が先頭に立って相談者に対し「ああしなさい」「こうしなさい」など相談者の立場も考えずに指示的に臨むことは禁物です。

「決定する主体は相談者自身である」という原則を忘れてはなりません。

POINT5 良き観察者になる

良き聞き手であり、良き理解者であることは、同時に良き観察者であることにも繋がります。相談者の表情、態度、服装等を観察し、その微妙な変化を感じとり、その持つ意味を考えてみることも必要です。その際には、相談者に対する素直な関心が前提となります

資料：宮崎県県土整備部建築住宅課「宮崎県空家等相談マニュアル」（H28.3）

第5章 計画の推進について

1-1 計画の公表

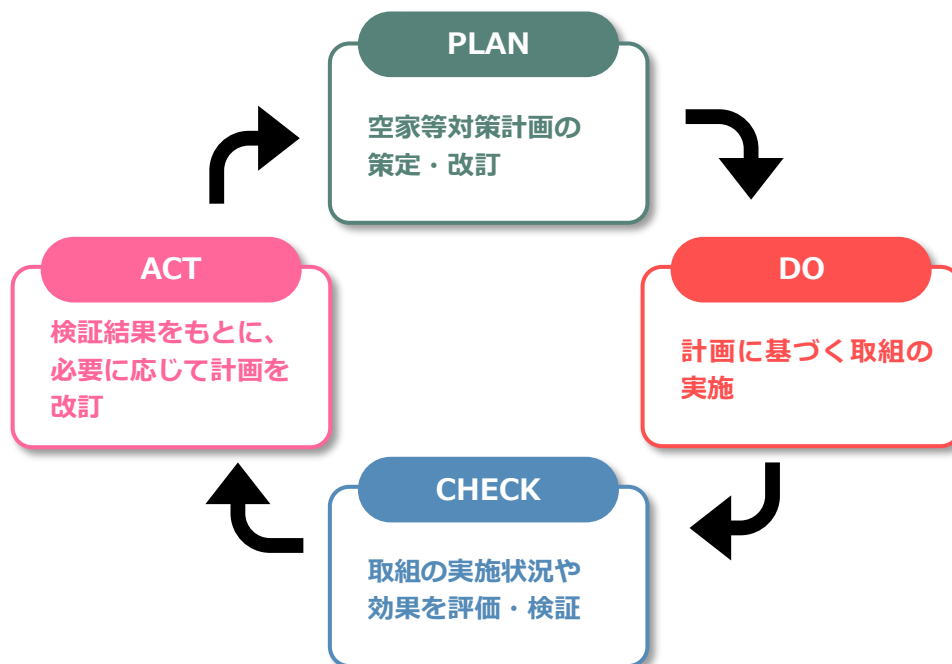
本計画は、町民が計画の内容について容易に知ることができ、かつ、広く町の取組みを周知することのできるインターネットを有効活用し、町のホームページで公表するものとします。

1-2 計画の見直しについて

本計画は、計画期間が満了する令和12年度に見直しを行います。

計画の見直し(フォローアップ)にあたっては、「計画(PLAN)」「実施(DO)」「評価(CHECK)」「改善(ACT)」の4段階のサイクル(PDCA サイクル)により、町民の意見を反映させていきます。

また、計画の見直しの状況は、随時公開し、町民との情報共有を図ります。



卷末資料

No.	資料名
卷末資料 1	意向調査結果
卷末資料 2	意向調査票
卷末資料 3	相談受付票

巻末資料 1 空家所有者等への意向調査結果

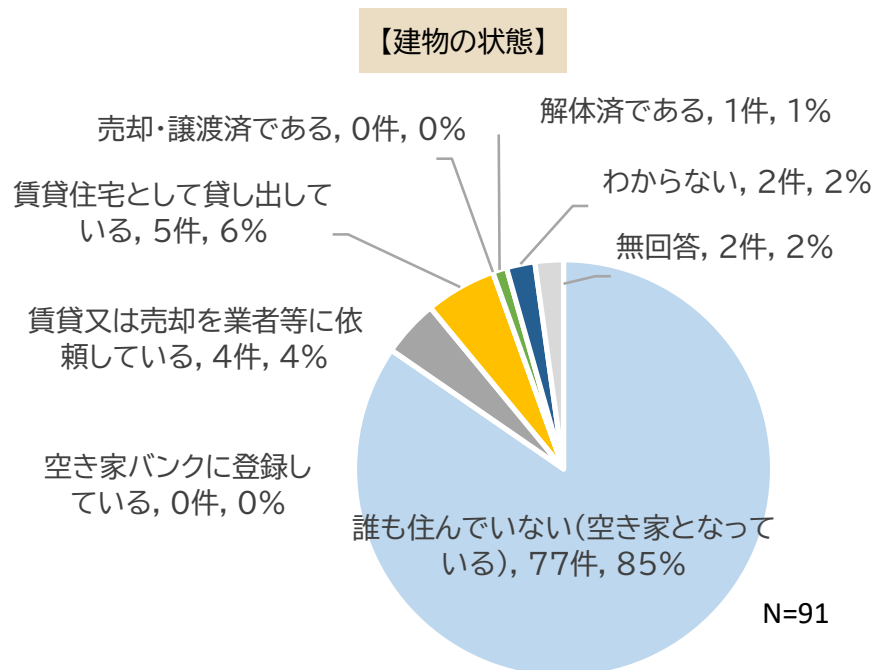
調査概要

調査目的	空家の維持管理状況や今後の活用意向、行政への要望などを把握するため
調査時期	令和5年12月
調査方法	協力依頼文、アンケート調査票を郵送し、郵送にて回収
調査対象者	空家実態調査をもとに、令和5年12月末時点で把握していた空家等の所有者 ※対象建物：367棟
回収件数	99件（回収率38%）

建物の使用状況

1) 建物の状態

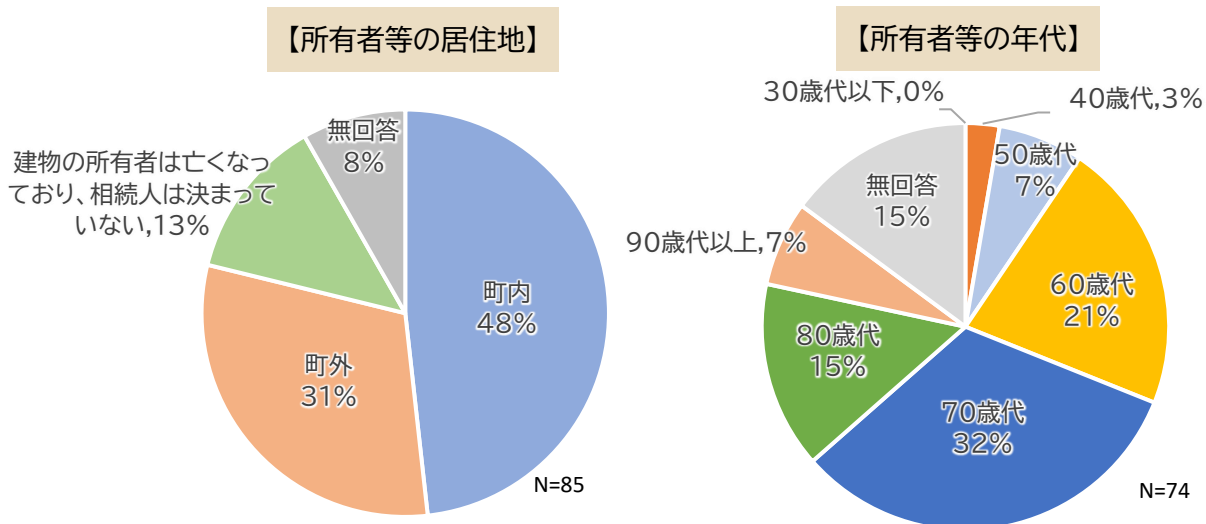
- 「誰も住んでいない（空き家となっている）」が85%と大半を占めています。
- 「空き家バンクに登録している」との回答はなく、「賃貸又は売却を業者等に依頼している」が4%と利活用に向けた活動はあまり行われていません。
- なお、「賃貸住宅として貸し出している」、「売却・譲渡済みである」、「解体済みである」とすでに空家でなくなった建物も1割近くを占めています。



※「賃貸住宅として貸し出している」、「売却・譲渡済みである」、「解体済みである」、「無回答」は、以降の設問においては集計対象外としています。

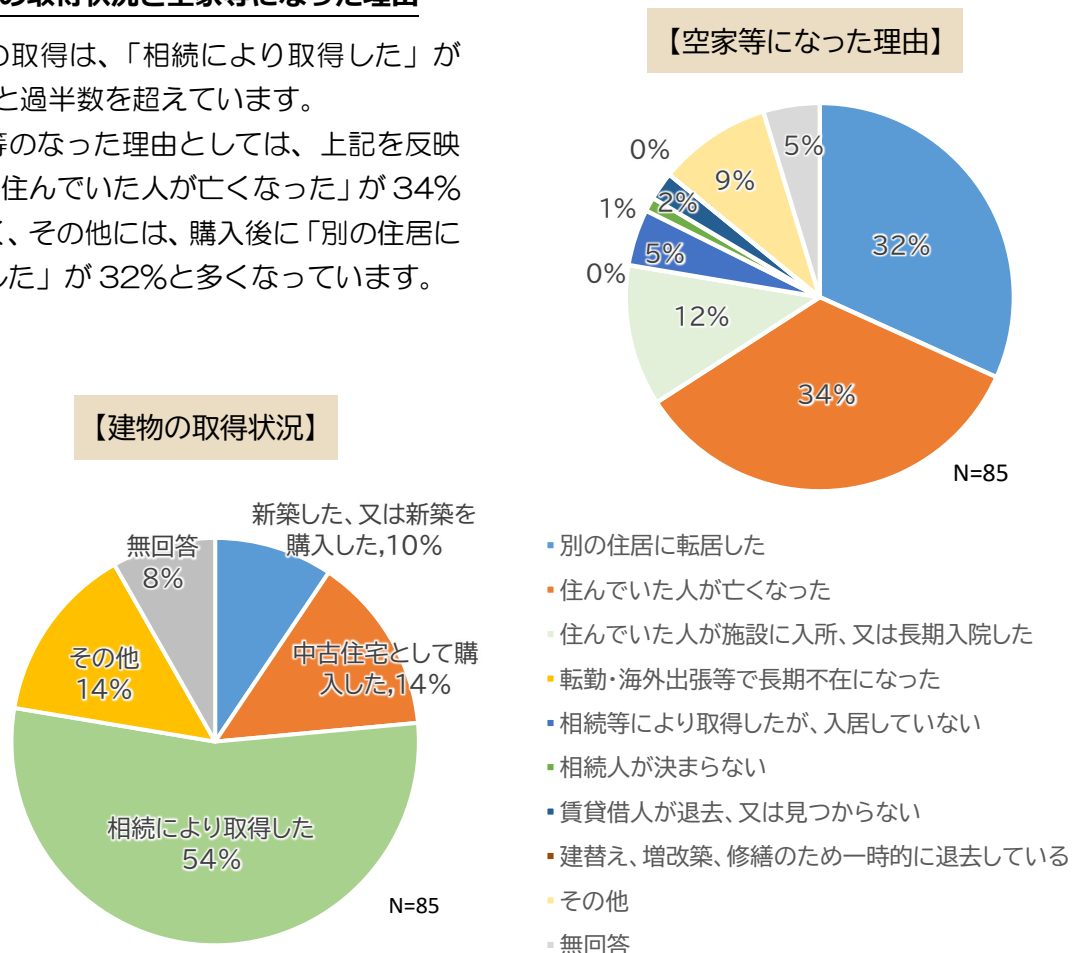
2) 所有者等

- 所有者等の居住地は、「町内」が 48%と半数近くを占めていますが、「町外」が 31%、「建物の所有者は亡くなっており、相続人は決まっていない」が 13%と所有者等が近くにいない、所有者等が不在といった空家等も多くなっています。
- 所有者等の年齢は「70 歳代」が 32%と最も多く、その他でも「60 歳代」が 22%、「80 歳代」が 15%と高齢者が多くなっており、所有者等の町外居住、高齢化により、管理の行き届かない空家等が多いことがうかがえます。



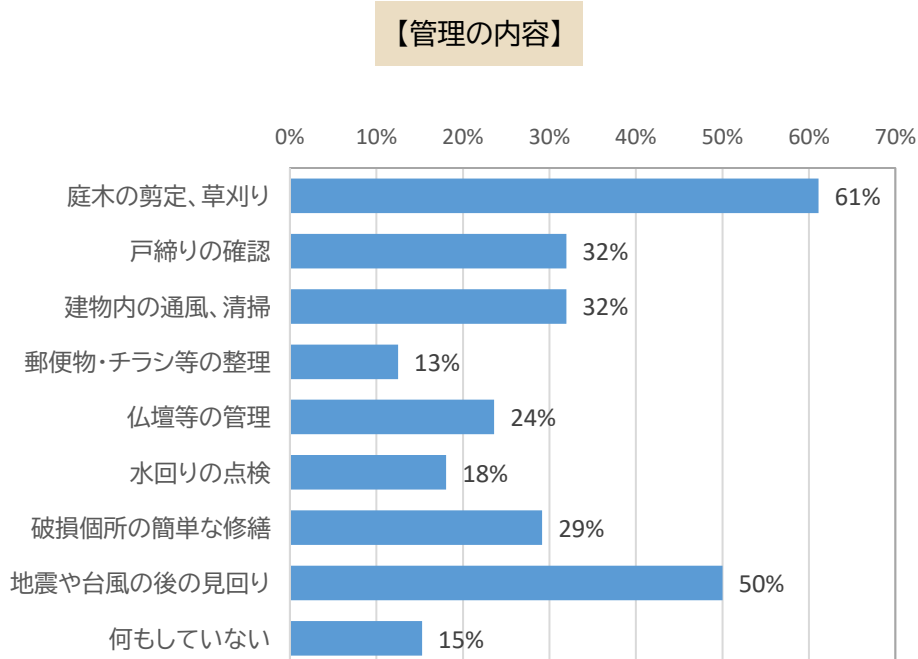
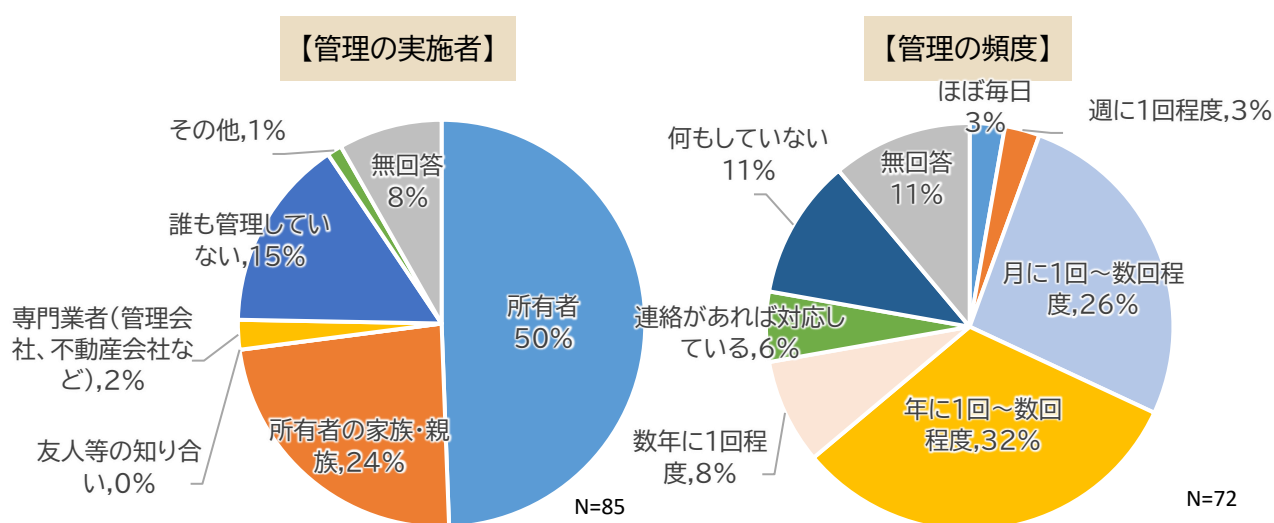
3) 建物の取得状況と空家等になった理由

- 建物の取得は、「相続により取得した」が 54%と過半数を超えています。
- 空家等になった理由としては、上記を反映して「住んでいた人が亡くなった」が 34%と多く、その他には、購入後に「別の住居に転居した」が 32%と多くなっています。



4) 建物の管理

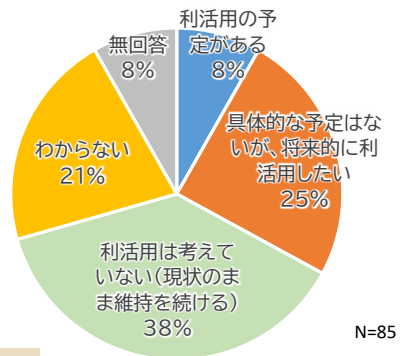
- 建物の管理は半数は「所有者」が行っています。町外に居住している所有者が多いこともあり、24%は「所有者の家族・親族」による管理となっています。
- 一方、15%は「誰も管理していない」状況となっています。
- 管理の頻度は、「年に1回から数回程度」が31%と最も多く、「月に1回～数回程度」26%と年に1回以上は管理している空家等が64%を占めていますが、11%は「何もしていない」状況となっています。
- 管理で困っている点としては、「雑草の繁茂等、敷地が荒れている」が32%、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」が25%と空家等の状態の悪さや、「現住所からの距離が遠い」が25%、「年齢や身体的につらい」が22%と管理を行うことが負担になっている状況がうかがえます。



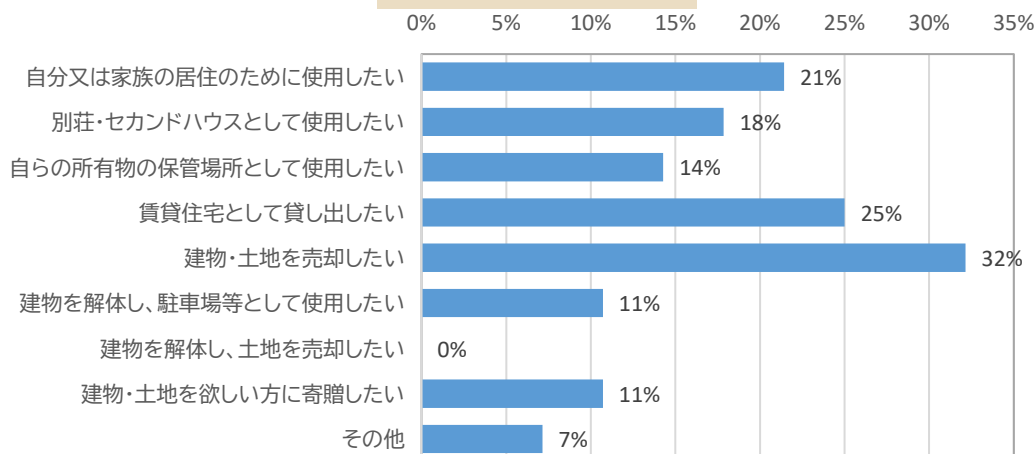
5) 利活用の意向

- 利活用については「利活用の予定がある」が8%、「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」が25%と、利活用を考えている所有者等は33%となっています。
- 利活用の方法としては「建物・土地を売却したい」が32%、「賃貸住宅として貸し出したい」が25%と他者の利用による利活用が多くなっています。
- 利活用を考えていない理由としては「建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる」が50%、「回収費用や解体費用の支出が困難である」が33%と空家の老朽化が利活用の阻害要因となっています。

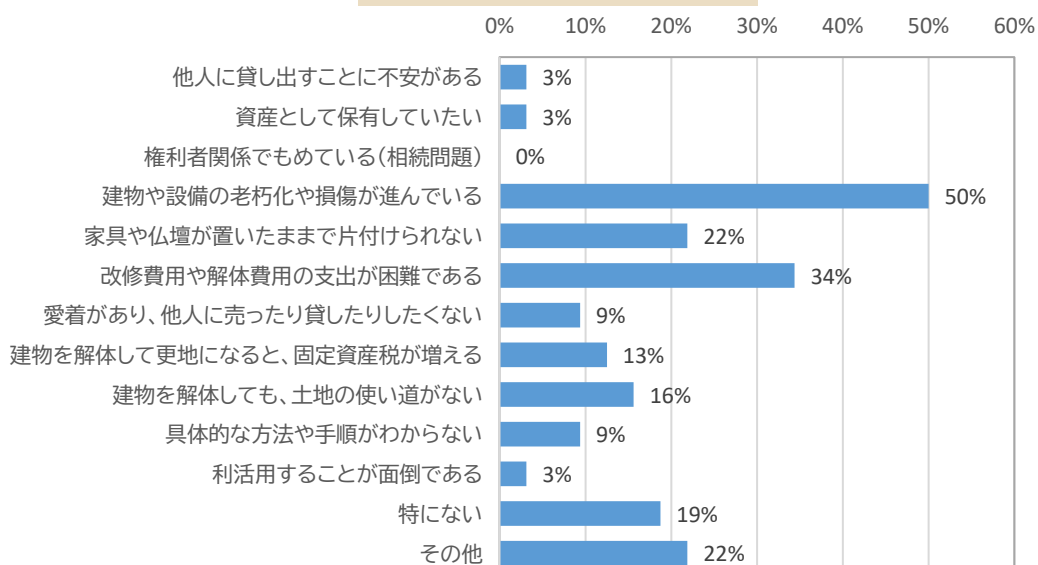
【利活用の意向】



【空家の利活用の内容】

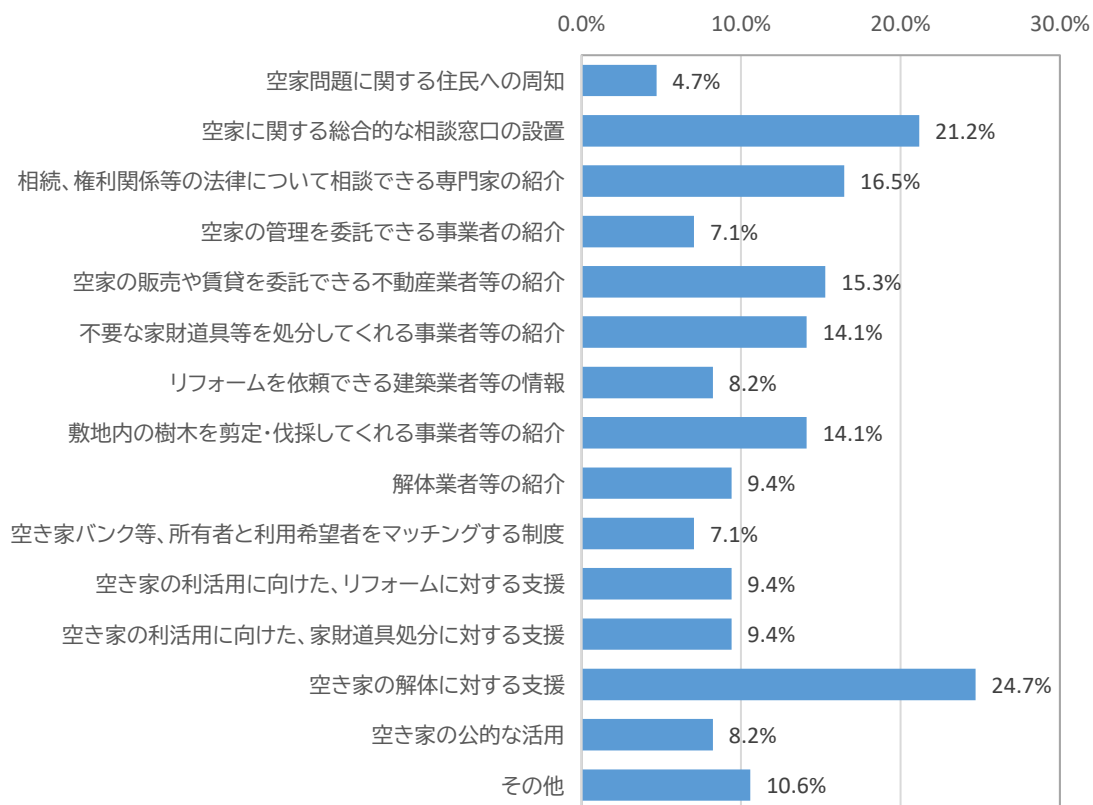


【利活用を考えていない理由】

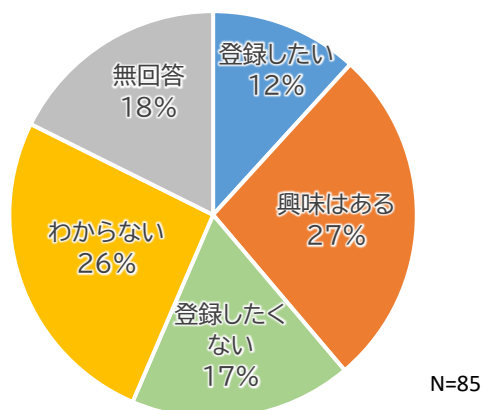


- 町への支援内容としては、「空き家の解体に対する支援」が25%と最も高く、次いで「空き家に関する総合的な相談窓口の設置」が21%、「相続、権利関係等の法律について相談できる専門家の紹介」が17%と多くなっています。
- 空き家バンクへの登録意向は、「登録したい」が12%、「興味はある」が27%と約4割が関心を持っています。

【町の支援策への要望】



【空き家バンクへの登録意向】



建物等の利用実態アンケート票

【調査のご記入にあたってのお願い】

- ・回答は、あてはまる番号に○印をつけ、必要に応じ、ことばや数字をご記入ください。
- ・「その他」に○印をつけられた方は、（ ）内に具体的内容をご記入ください。

【本アンケートは、下記の所在地の建物についてお答えください。】

差し込み印刷されます

建物の所有状況について

問1 この建物をご存知ですか。（○は1つ）

- | | |
|-------------------|----------|
| 1. 自分又は親族等が居住している | → 調査終了です |
| 2. 知っている | → 問2へ |
| 3. 不明又は心当たりがない | → 調査終了です |

問1で「1」「3」を選択された方は、調査終了です。
本調査票を返信用封筒に入れ、郵便ポストに投函してください。

問2 本アンケートの回答者は、次のうちどなたですか。（○は1つ）

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. 建物所有者本人 | |
| 2. 建物所有者の関係者（家族、親族、相続人等） | |
| 3. その他（ | ） |

問3 この建物の現在の状況をお答えください。（○は1つ）

- | | |
|------------------------|----------|
| 1. 誰も住んでいない（空き家となっている） | → 問4へ |
| 2. 空き家バンクに登録している | → 問4へ |
| 3. 賃貸又は売却を業者等に依頼している | → 問4へ |
| 4. 賃貸住宅として貸し出している | → 調査終了です |
| 5. 売却・譲渡済である | → 調査終了です |
| 6. 解体済である | → 調査終了です |
| 7. わからない | → 問4へ |

問3で「4」「5」「6」を選択された方は、調査終了です。
本調査票を返信用封筒に入れ、郵便ポストに投函してください。

建物の所有者について

問4 この建物の所有者の住所をお答えください。(〇は1つ)

※問4～問7でいう「所有者」とは、登記簿に記載されている方をはじめ、相続登記が完了していない場合は、相続することが概ね決まっている方など、建物の管理又は処分等について決定権がある方とお考えください。

町外にお住まいの方は、市区市村名までご記入ください。

1. 町内
2. 町外 都道府県() 市区町村()
3. 建物の所有者は亡くなっており、相続人は決まっていない

→ 問7へ

問5 この建物の所有者の年齢をお答えください。(〇は1つ)

- | | |
|-----------|-----------|
| 1. 30歳代以下 | 5. 70歳代 |
| 2. 40歳代 | 6. 80歳代 |
| 3. 50歳代 | 7. 90歳代以上 |
| 4. 60歳代 | |

問6 この建物の所有者の家族構成をお答えください。(〇は1つ)

- | | |
|----------------|------------------|
| 1. 単身世帯 | 4. 親と子と孫の世帯(3世代) |
| 2. 夫婦のみ世帯 | 5. その他 |
| 3. 親と子の世帯(2世代) | () |

問7 現在の所有者は、この建物をどのように取得されましたか。(〇は1つ)

1. 新築した、又は新築を購入した
2. 中古住宅として購入した
3. 相続により取得した
4. その他 ()

建物の使用状況について

問8 この建物は空き家となってから、どのくらい経過していますか。
(○は1つ)

- | | |
|--------------|---------------|
| 1. 1年未満 | 4. 5年以上～10年未満 |
| 2. 1年以上～3年未満 | 5. 10年以上 |
| 3. 3年以上～5年未満 | 6. わからない |

問9 この建物が空き家となった理由・きっかけは何ですか。(○は1つ)

1. 別の住居に転居した
2. 住んでいた人が亡くなった
3. 住んでいた人が施設に入所、又は長期入院した
4. 転勤・海外出張等で長期不在になった
5. 相続等により取得したが、入居していない
6. 相続人が決まらない
7. 賃借人が退去、又は見つからない
8. 建替え、増改築、修繕のため一時的に退去している
9. その他 ()

問10 この建物の建築時期はいつ頃ですか。(○は1つ)

1. 昭和45年以前
2. 昭和46年～昭和56年5月
3. 昭和56年6月～平成2年
4. 平成3年～平成12年
5. 平成13年～平成22年
6. 平成23年以降
7. わからない

問11 この建物は、現在どのような状態ですか。(○は1つ)

1. 老朽化や破損はなく、現在でも住める
2. 部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める
3. 全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない
4. わからない

建物の管理について

問12 この建物の管理は、主にどなたが行っていますか。（○は1つ）

1. 所有者
2. 所有者の家族・親族
3. 友人等の知り合い
4. 専門業者（管理会社、不動産会社など）
5. 誰も管理していない
6. その他（

→ 問16へ

）

問13 この建物の管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。（○は1つ）

1. ほぼ毎日
2. 週に1回程度
3. 月に1回～数回程度
4. 年に1回～数回程度
5. 数年に1回程度
6. 連絡があれば対応している
7. 何もしていない

問14 この建物の管理は、どのようなことを行っていますか。
（あてはまるもの全てに○）

1. 庭木の剪定、草刈り
2. 戸締りの確認
3. 建物内の通風、清掃
4. 郵便物・チラシ等の整理
5. 仏壇等の管理
6. 水回りの点検
7. 破損個所の簡単な修繕
8. 地震や台風の後の見回り
9. 何もしていない
10. その他（

）

問15 この建物の管理を行う上で、困っていることはありますか。
（あてはまるもの全てに○）

1. 管理に費用がかかる
2. 相談先がない、又は管理方法がわからない
3. 年齢や身体的につらい
4. 現住所からの距離が遠い
5. 建物や設備の老朽化や損傷がひどい
6. 雑草の繁茂等、敷地が荒れている
7. 残っている家具や仏壇等の移設先がない
8. 近隣への迷惑や不法侵入等が心配
9. 管理を頼める相手がいらない
10. 特にない
11. その他（

）

今後の利活用について

ここでいう「利活用」とは、建物を貸すことだけでなく、建物の売却や建物を解体して自分で敷地を利用したり、敷地を売却したりすることをいいます。

問16 今後、この建物を利活用したいと考えていますか。（○は1つ）

1. 利活用の予定がある → 問17へ
2. 具体的な予定はないが、将来的に利活用したい → 問17へ
3. 利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける） → 問18へ
4. わからない → 問19へ

問17 問16で「1」「2」を選択された方にお伺いします。

どのような利活用をお考えですか。（あてはまるもの全てに○）

- | | | |
|------------------------|---|--------|
| 1. 自分又は家族の居住のために使用したい | } | → 問20へ |
| 2. 別荘・セカンドハウスとして使用したい | | |
| 3. 自らの所有物の保管場所として使用したい | | |
| 4. 賃貸住宅として貸し出したい | } | → 問19へ |
| 5. 建物・土地を売却したい | | |
| 6. 建物を解体し、駐車場等として使用したい | | |
| 7. 建物を解体し、土地を売却したい | | |
| 8. 建物・土地を欲しい方に寄贈したい | | |
| 9. その他 () | | |

問18 問16で「3」を選択された方にお伺いします。

利活用を考えていない理由をお答えください。（あてはまるもの全てに○）

1. 他人に貸し出すことに不安がある
 2. 資産として保有していきたい
 3. 権利者関係でもめている（相続問題）
 4. 建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる
 5. 家具や仏壇が置いたままで片付けられない
 6. 改修費用や解体費用の支出が困難である
 7. 愛着があり、他人に売ったり貸したりしたくない
 8. 建物を解体して更地になると、固定資産税が増える
 9. 建物を解体しても、土地の使い道がない
 10. 具体的な方法や手順がわからない
 11. 利活用することが面倒である
 12. 特にない
 13. その他（ ）
- 問20へ

高千穂町への要望等について

問19 問17で「4」「5」「6」「7」「8」「9」を選択された方にお伺いします。

高千穂町と連携している不動産業者へ、「空家の所在地」「今回の回答者の住所氏名」「利活用の予定等」を提供する事に同意をいただけますか。

1. 同意する
2. 同意しない

問20 管理や利活用を進める上で、町にどのような対策や支援を期待しますか。
(当てはまるものすべてに○)

1. 空家問題に関する住民への周知
2. 空家に関する総合的な相談窓口の設置
3. 相続、権利関係等の法律について相談できる専門家の紹介
4. 空家の管理を委託できる事業者の紹介
5. 空家の販売や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介
6. 不要な家財道具等を処分してくれる事業者等の紹介
7. リフォームを依頼できる建築業者等の情報
8. 敷地内の樹木を剪定・伐採してくれる事業者等の紹介
9. 解体業者等の紹介
10. 空き家バンク等、所有者と利用希望者をマッチングする制度
11. 空き家の利活用に向けた、リフォームに対する支援
12. 空き家の利活用に向けた、家財道具処分に対する支援
13. 空き家の解体に対する支援
14. 空き家の公的な活用
15. その他 ()

問21 本町では「高千穂町空き家等情報バンク」（「空き家バンク」制度）により
空き家の賃貸・売買の情報提供を行っています。登録を希望されますか。
（○は1つ）

1. 登録したい
2. 興味はある
3. 登録したくない
4. わからない

「高千穂町移住情報バンク」について



ホームページ
2次元コード

特定非営利活動法人 一滴の会
ホームページ参照

問22 その他、本町の空き家対策についてご意見がございましたら、ご自由
にご記入ください。

本町の空き家対策を進めていくにあたり、今後、所有者の皆様、
空き家の管理や利活用に関するご連絡をさせていただく場合があります。
差し支えなければ、下記にご連絡先をご記入ください。

ふりがな	
お名前	
現在のご住所	
電話番号	
メール アドレス	

これでアンケートは終了です。ご協力ありがとうございました。

ご回答いただきました本調査票は、同封の返信用封筒に入れ、
〇〇月〇〇日（〇）までに、郵便ポストに投函してください（切手は不要）。

巻末資料 3 相談受付票

相談受付票

相談日	年 月 日 ()	相談No.	
氏名		TEL	
相談案件	☐ 査定 ☐ 売却 ☐ 賃貸 ☐ 鑑定 ☐ 見積 ☐ 解体 ☐ 改修 ☐ 検査 ☐ 設計 ☐ 相談 ☐ 住替え ☐ 相続 ☐ 税金 ☐ 法律 ☐ その他 ()		
相談内容			
相談者の 情報入手先		物件所在地	
相談者	☐ 土地及び建物所有者（本人） ☐ 建物所有者（本人） ☐ 土地所有者（本人） ☐ 家族 () ☐ 親族 () ☐ 相続人 ☐ その他 ()		
現況	☐ 所有者居住中 ☐ 空家	空家に なった時期	() 年 () 月頃
家屋の状態	☐ 現状のままで居住可能 あと () 年住めそう ☐ 補修しなければ住めない ☐ 補修しても住めない		
駐車場	☐ ある () 台 ☐ なし ☐ その他 ()		
建築年	() 年 () 月	増改築の 有無	☐ 増築 () 年 () 月頃 ☐ 改築 () 年 () 月頃
構造		階数	
土地面積	m ² ・坪	建築面積	m ² ・坪
書類等	☐ 固定資産課税台帳 ☐ 登記簿謄本 ☐ 物件付近の見取り図 ☐ 公図 ☐ 測量図 ☐ 建物図面、各階平面図 ☐ 水道配管図 ☐ 下水道配管図 ☐ 電気 ☐ ガス ☐ 給湯設備 ☐ 契約書		
所有者移転	☐ 済み ☐ 未済 ()		
希望検査	☐ 既存住宅売買瑕疵保険検査 ☐ 耐震診断		
相談対応 希望時期	☐ 即時 ☐ () 年 () 月 () 日頃		
同意事項	☐ 相談者が本日伺った内容を紹介先へ連絡することについて同意しました。		
相談結果	☐ 庁内で対応 ☐ みやざき空き家等相談窓口に取次ぎ ☐ 他機関を紹介（機関名： ） ☐ その他 ()		
対応者氏名			