

別添 事業報告書（完了報告添付資料）記載様式

事業名称	かごしま空き家対策強化推進事業 —地域課題に応じた具体的取組方策の検討—
事業主体	公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター
連携主体	鹿児島県
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家の判断基準などの市町村の空き家対策実務者向けガイドブックを作成 特定空家等の定義のうち、生命へ危害を及ぼす影響が最も高いと思われる「保安上危険」について、1次判定（外観調査）及び2次判定（立入調査）の判断基準などをフィジビリティ調査をもとに作成 ・ 複雑な所有関係や所有者不明の場合の対応方策などを検討 空家等の所有者情報の把握法が確立されていない状況に鑑み、「所有者情報の調査方法の手順」や「所有者の把握が難しい場合の対応等」を作成 ・ 地域コミュニティの力を活用した空き家対策の働きかけを検討 県下の空き家活用の成功事例や空き家への居住希望者の意向を調査し、「空き家バンク運用のポイント」や「空き家活用のポイント」を作成
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家対策ガイドブック「空き家対策実務者のための手引書」の作成 ・ 「空き家活用のススメ —地域の空き家を活かそう！—」（パンフレット）の作成
成果の公表先	<ul style="list-style-type: none"> ・ PDFファイルを公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センターのホームページ（http://www.kjc.or.jp/）及び鹿児島県のホームページ（https://www.pref.kagoshima.jp/）で公表

1. 事業の背景と目的

平成25年住宅・土地統計調査によると、鹿児島県の空き家率は17%（全国第8位）と高水準となっていますが、「その他空き家」に限ると11%（全国第1位）ととりわけ高くなっています。

鹿児島県における空き家対策は、いわゆる「危険空き家」対策がその中心となっていくことが想定されるなか、県内市町村における空家特措法による「空家等対策計画」の策定や特定空家の判断は手探りの状態で、特定空家の定量的基準や特定空家に必要な措置を講ずるための助言・指導・勧告・命令・代執行に踏み切る基準がなく、判断に迷っている状況が顕在化しており、危険空き家対策のための市町村の取り組みを支援する環境整備が喫緊の課題となっています。また、空き家所有者が解体や改修を進める上で必要な情報が整理されていないなど、利活用可能な段階での情報発信も課題となっています。

このようなことから、本事業では、鹿児島県の主導により本年度設立された「かごしま空き家対策連携協議会」（国・県・市町村・関係専門家団体等で構成）を中心に、法律や建築等の専門家と連携しながら、特定空家の判断基準や指導等適用のモデル基準などを「空き家対策実務者のための手引書」として取りまとめ、公表することで、市町村の円滑な空き家対策展開のための支援を行うこととしました。また、地域コミュニティや空き家所有者に対し、空き家の利活用や適正管理を働きかけるため、空き家の活用等に係る解決策を検討し、これを空き家対策支援の窓口情報と併せてパンフレット「空き家活用のススメ —地域の空き家を活かそう！—」として取りまとめ、普及啓発を図ることとしました。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

交付決定（平成28年7月4日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めました。

事業項目	細項目	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
「空き家対策実務者のための手引書」の作成	所有者特定の調査方法の検討				事例収集・検討体制整備	専門家を交えたケーススタディ			取りまとめ
	特定空家の判断基準作成				収集・検討体制整備	モデル基準作成	フィジビリティ調査		取りまとめ
	特定空家等に必要な措置を講ずるための助言・指導・勧告・命令・代執行の基準作成				収集・検討体制整備	モデル基準作成	運用のポイント整理		取りまとめ
	空き家活用方策の検討（地域のコミュニティを活用した空き家活用策の検討：「空き家活用のススメ」へも反映）				可能性調査・検討体制整備	事例等調査・効果的なマッチング検討			取りまとめ
	空き家活用方策の検討（空き家の改善などをためらう項目の整理と対応策の検討：「空き家活用のススメ」へも反映）				改善の阻害要因整理	改善の阻害要因への対応策検討			取りまとめ
「空き家活用のススメ—地域の空き家を活かそう—」の作成	空き家活用方策の検討（遠隔地に居住する空き家所有者に対する意識啓発）								方策検討 意識啓発パンフ作成

※3月以降、成果を公表

事業の実施にあたっては、空き家等の適正管理や利活用の促進等の総合的な観点から空き家対策を推進していくことを目的に設けられた「かごしま空き家対策連携協議会」（県・市町村・関係専門家団体等で構成）の構成メンバーや鹿児島大学を中心にワーキンググループ（「特定空家判断基準等検討WG」、「空き家実例の対策等検討WG」、「空き家活用策検討WG」）を設置し、検討を行いました。

なお、WGは、市町村については参加意向調査、専門家は団体からの推薦により組織しました。

「かごしま空き家対策連携協議会」構成員名簿

鹿児島県			関係専門家団体等	鹿児島県弁護士会	
鹿児島県				鹿児島県司法書士会	
市町村	鹿児島市	鹿屋市		枕崎市	鹿児島県土地家屋調査士会
	阿久根市	出水市		指宿市	公益社団法人鹿児島県宅地建物取引業協会
	西之表市	垂水市		薩摩川内市	公益社団法人全日本不動産協会鹿児島県本部
	日置市	曾於市		霧島市	公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会
	いちき串木野市	南さつま市		志布志市	南九州税理士会鹿児島県連合会
	奄美市	南九州市		伊佐市	一般社団法人鹿児島県建造物解体業連合会
	始良市	三島村		十島村	鹿児島県解体工事業協同組合
	さつま町	長島町		湧水町	公益社団法人鹿児島県建築士会
	大崎町	東串良町		錦江町	一般社団法人鹿児島県建築士事務所協会
	南大隅町	肝付町		中種子町	一般社団法人鹿児島県建築協会
	南種子町	屋久島町		大和村	NPO法人結の夢来人・絆プロジェクト
	宇検村	瀬戸内町		龍郷町	公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター（事務局）
	喜界町	徳之島町		天城町	
	伊仙町	和泊町		知名町	
	与論町	全43市町村			

平成28年8月現在

■ 特定空家判断基準等検討ワーキンググループ

団体名等
弁護士（鹿児島県弁護士会）
弁護士（鹿児島県弁護士会）
建築士（（公社）鹿児島県建築士会）
建築士（（一社）鹿児島県建築士事務所協会）
県下10市町

■ 空き家実例の対応策検討ワーキンググループ

団体名等
弁護士（鹿児島県弁護士会）
弁護士（鹿児島県弁護士会）
司法書士（鹿児島県司法書士会）
司法書士（鹿児島県司法書士会）
県下12市町

■ 空き家活用策検討ワーキンググループ

団体名等
研究者（鹿児島大学）
宅建士（（公社）鹿児島県宅地建物取引業協会）
宅建士（（公社）全日本不動産協会鹿児島県本部）
NPO（NPO法人結の夢来人・絆プロジェクト）
県下5市

(2) 事業の取組詳細

① 所有者特定の調査方法の検討

権利関係が複雑な空き家（法定相続により所有者が多い、抵当権が設定されている、建物と土地の所有者が異なる など）や所有者が不明な空き家（相続登記がされていない、所有者の転居先不明 など）があり、これらへの効果的かつ的確な対応策がないことから、市町村向けに所有者情報の調査方法の手順を取りまとめ、調査に係る留意点や所有者の所在の把握が難しい場合の対応等を作成しました。

○ 検討体制

弁護士及び司法書士、市町村で構成される「空き家実例の対応策検討ワーキング」を設置し、検討を行いました。

○ 検討の内容及び結果

権利関係が複雑な空き家や所有者が不明な空き家に対する市町村メンバーの現況の対応策について意見交換するとともに、弁護士及び司法書士からのアドバイスより、所有者特定の手順について検討を行いました。

弁護士及び司法書士の業務事例を参考に、課税台帳、登記簿、住民票、戸籍などから所有者を特定していく手順を取りまとめたほか、民法第940条第1項との関係や所有者が特定できなかった場合の不在者財産管理制度や相続財産管理制度についても整理しました。



ワーキング開催状況

なお、不在者財産管理制度や相続財産管理制度については、行政が利害関係人となるのは限定的であることや、申立にあたっては予納金が発生することなどの課題がWGで議論されたこと等も踏まえて、参考として取りまとめました。

また、所有者を特定していく手順にあたって、市町村メンバーから挙げられたケーススタディも自治体の法律相談事例として取りまとめ、成果に掲載しました。

② 特定空家の判断基準作成

県内市町村における「空家特措法」に基づく特定空家等の判断は手探りの状態であったことから、生命へ危害を及ぼす影響が最も高いと思われる「保安上危険」について、1次判定（外観調査）及び2次判定（立入調査）の判断基準を作成し、実際の空き家で調査員によりバラツキがないか検証を重ねるフィジビリティ調査を実施しました。

○ 検討体制

弁護士及び建築士、市町村で構成される「特定空家判断基準等検討ワーキング」を設置し、検討を行いました。

○ 現況の運用方法と把握した内容（調査項目）

検討時点で特定空家等の判断基準を運用していた市町村の事例を調査し、弁護士のアドバイスのもと、特定空家等の定義のうち、生命へ危害を及ぼす影響が最も高いと思われる「保安上危険」について、判断基準を検討することとしました。

○ 主な先行事例

鹿児島市、霧島市等において、住宅地区改良事業における「住宅の不良度の測定基準」を参考に作成した特定空家等判断基準がありました。住宅地区改良事業における「住宅の不良度の測定基準」は、特定空家等判断の一定の根拠となり得ることから、本事業においてもこれをベースに検討を進めることにしました。

○ WGでの意見交換により基準に反映した内容

敷地外からの外観目視調査によることを基本（1次調査）としつつ、部分的にしか目視できないものについては立入調査（2次調査）を行うこととしました。また、特定空家等の判断以降の指導等の場面において、行政の不作為を指摘されることの無いよう、注意事項を記載するなど調査シートの体裁の工夫も行いました。

○ 判断基準（案）の作成主体、基準の考え

今回作成した「特定空家等判断基準」は、国・県・市町村及び関係専門家団体を包含した「かごしま空き家対策連携協議会」によるものとしています。

なお、前述のとおり、行政の説明責任を重視し、住宅地区改良事業における「住宅の不良度の測定基準」を参考とした評点方式を採用しました。

○ 現地調査対象空き家の選定方法

WG参加市町村の協力により、「特定空家等として法第14条に基づく指導中のもの」、「空家等として法第12条に基づく助言を実施中のもの」から、市街地、住宅地、山間地など立地環境別に選定しました。

○ 現地調査の結果、基準に反映した内容

「建築物そのものの物的状態」について、不良度評点100点以上を特定空家等としていたところ、100点を超えた時点で調査を終了するケースが見られました。後々の訴訟リスク等も踏まえ、「100点を超えても調査を継続すること」、「物的状態と判定内容を関連づけて写真を撮っておくこと」を喚起しました。



現地調査の状況

③ 特定空家等に必要な措置を講ずるための助言・指導・勧告・命令・代執行の基準作成

県内市町村においては、「空家特措法」に基づく特定空家等に必要な措置を講ずるための助言・指導、勧告、命令、代執行に踏み切る基準がなく、特定空家等の判断基準同様、判断に迷っていたことから、市町村向けに助言・指導→勧告→命令→代執行と各プロセスに移行する際の運用のフローと運用のポイントを作成しました。

○ 検討体制

前述の「空き家実例の対応策検討ワーキング」により、検討を行いました。

○ 現況の対処法及び検討の具体的な内容

県内では、空家特措法に基づく特定空家等の判断やこれに対する助言・指導等の事例は少なく、最も重いものでも勧告までの状況でした。

法律の専門家を交え、勧告にあたっては「固定資産税の課税標準特例が除外されるため、税務部局との調整が必要なこと」、命令にあたっては「不利益処分となるため、慎重な対応が求められること」、相当の猶予期間について「ケースバイケースではあるが、一定の考え方は持つておく必要があること」などについて、検討（意見交換）しました。

○ 検討した留意点の内容と検討結果の要点

勧告にあたっての税務部局との調整については「固定資産税の起算日が1月1日であることに留意が必要なこと」を、命令にあたっての留意点としては「確実に相手方へ命令書が到達するよう的確な伝達手段を選択すること」など、また、相当の猶予期間の設定については「工事期間以外に、建設リサイクル法の届出期間や水道・ガス・電気等の切断・キャップ止め申請期間なども加味しておく必要があること」などを運用のポイントとして取りまとめました。

また、助言・指導等の事例がない市町村がほとんどであることから、先行事例の指導様式も成果の中に取りまとめました。

④ 空き家活用方策の検討

空き家所有者の解体や改修に係る経費負担が大きいことが空き家の除却・活用の阻害要因の一つと考えられることや、空き家の所有者に対する解体や改修を進める上で必要な情報が整理されていない状況があることなどから、空き家活用事例や空き家への居住希望者の意向など調査し、市町村や空き家所有者、地域コミュニティ向けに「空き家バンク運用のポイント」や「空き家活用のポイント」を作成したほか、調査で得られた知見をもとに、地域コミュニティや空き家所有者に対し、空き家の利活用や適正管理を働きかけるための普及啓発パンフレットを作成しました。

④-1 地域のコミュニティを活用した空き家活用策の検討

地域コミュニティによる空き家の活用事例のヒアリング調査を行い、発意(きっかけ)、現状、今後の課題等について、調査を行いました。

地域コミュニティに空き家の利活用を働きかけるため、ヒアリングを通して得られた空き家活用にあたって苦勞した点(空き家活用の阻害要因)や工夫した点、今後の展開の方向などを整理しました。

④-2 空き家の改善などをためらう項目の整理と対応策の検討

「④-1 地域のコミュニティを活用した空き家活用策の検討」同様に、ヒアリングを通して得られた空き家活用に係る課題(家財道具の処分などの阻害要因)を整理しました。

④-3 遠隔地に居住する空き家所有者に対する意識啓発

当初、盆または正月の帰省者向けにターミナル駅や空港における空き家対策普及啓発街頭キャンペーンの実施などを想定していましたが、後述の「空き家活用策検討ワーキング」で意見交換を深める中で、「一過性の街頭キャンペーンよりも恒常的に空き家対策の普及啓発を呼びかけられるツールの作成を行う方が有効」という方向に意見が収斂していったことを受けて、市町村に寄せられる空き家利用希望者の要望調査などを行い、「空き家活用のススメ 一地域の空き家を活かそう！」(普及啓発パンフレット)として取りまとめ、これを公表・配布することで、広く意識啓発を図ることとしました。

公表・配布は、これからですが、具体的方法として、空き家所有者へは市町村の固定資産税通知時における同封(または公表のURL案内)を、地域コミュニティへは空き家セミナー等の研修時における配布などを想定しています。

○ 検討体制

学識経験者及びNPO、宅建士、市町村で構成される「空き家活用策検討ワーキング」を設置し、検討を行いました。

○ 空き家活用事例調査の内容

県内の地域コミュニティによる空き家活用事例(4事例)の調査を行いました。

調査対象は、集落による活用、NPOによる活用、個人による活用の3分類で、地域特性を加味しながら選定しました。



ワーキング開催状況

各事例とも、地域への貢献（活性化）を意図したリーダー（キーマン）の存在があり、費用の手当や手法に関するコーディネート役として、行政や学識経験者等がサポートしていました。

また、うまく地域活動と連携し、高校生や県内外の大学生と連携したワークショップによる取り組みも見られました。



空き家活用事例

○ 空き家への居住希望者の意向調査の内容

空き家バンクを設置している県内の市町村（26市町村）を対象に、空き家バンクの成約物件や問い合わせ内容等に関する調査を行いました。

問合せが最も多いのは「中高年の夫婦のみ世帯」ですが、成約が最も多いのは「子育て世帯」でした。また、居住希望地は「集落中心部」、「市街地」と比較的利便性の高い地域が望まれている一方、「山間部」を希望するものも約1割あることから、居住ニーズの多様化がうかがえました。

また、必要な設備として、「水洗トイレ」及び「駐車場」は、ほぼ必須で、賃貸物件の場合、家賃4万円以上が最も多いものの、3万円未満が3割ほどあることから、低家賃物件の掘り起こしも課題となっていることがわかりました。

○ 検討の内容及び結果

事例調査等で得られた知見をもとに、空き家活用を検討している地域コミュニティに対し、空き家活用のコーディネートも検討しましたが、ソフト・ハード両面からの支援が望まれる中、本事業では時間的な制約があることから、ハード面からの提案が困難で、実施に至りませんでした。

しかしながら、これらの知見は、所有者や地域コミュニティに対し空き家の適正管理と空き家活用を働きかけるための普及啓発パンフレット（空き家活用のススメ）の作成に有効に反映することができました。

(3) 成果

1 空き家対策ガイドブック「空き家対策実務者のための手引書」

本成果は、空家特措法に基づく市町村の取り組みを支援する環境整備や、利活用可能な段階での予防的な取り組みが課題となっていることから、自治体の空き家対策担当職員及び空き家対策に係る関係専門家団体等向けに作成しました。

■ 表紙・目次

「Ⅰ 空き家所有者の特定編」、「Ⅱ 特定空家等への対処編」、「Ⅲ 空き家の活用編」、「参考資料編」の四部構成で、部分活用も可能なように「特定空家等判断の手引き」も収録しています。



目 次	
はじめに	1
1. 空き家対策の全体像	5
2. 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要	7
Ⅰ 空き家所有者の特定編	9
1. 空き家所有者等の特定の重要性	9
2. 所有者情報の調査方法	10
(参考)所有者情報の調査に係る公文書及び公用請求様式等	15
(参考)法令の適用時期に係る法定相続人の範囲	27
(参考)所有者の所在の把握が難しい場合の対応等	30
(参考)自治体の法律相談事例	35
Ⅱ 特定空家等への対処編	39
1. 特定空家等の判断及び特定空家等に対する措置を講ずる際の考え方	39
2. 特定空家等の判断基準の考え方	40
3. 特定空家等への対処の運用フロー	52
4. 「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の必要な指針(ガイドライン)を踏まえた運用のポイント	53
(参考)指導書の様式例	54
(参考)「相当な猶予期間」の考え方	58
(参考)行政代執行・略式代執行の事例	60
Ⅲ 空き家の活用編	75
1. 空き家活用の事例	76
2. 空き家バンクの事例	83
3. 空き家活用のポイント	89
参考資料編	91
(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法	91
(2) 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	97
(3) 「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)	123
(4) 空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)	153
(5) 県内の空き家活用の取り組み事例(ヒアリング結果)	167
(6) 空き家活用に係る保険の付保について(一般的なケース)	182
(7) 相続放棄関連書類	183
(8) 法令の適用時期に係る相続順位等一覧表	187
参考資料	1
特定空家等判断の手引き	1
「かごしま空き家対策推進協議会」会員名簿	

① 所有者特定の調査方法の検討

■ 【I 空き家所有者の特定編】所有者情報の調査方法 (P10~P11)

空き家の所有者が不明な場合の所有者特定の手順について掲載しています。

2. 所有者情報の調査方法

所有者情報の調査方法は、調査の手順、調査の目的、調査の方法と調査の留意点によって異なるが、一般的に以下のとおりである。以下の調査の順序は、以下の調査の目的と調査の状況によって異なる。

(1) 所有者情報の調査方法の手順

1. 調査の目的を明らかにする

調査の目的を明らかにする。調査の目的を明らかにする。調査の目的を明らかにする。

2. 調査の範囲を明らかにする

調査の範囲を明らかにする。調査の範囲を明らかにする。調査の範囲を明らかにする。

3. 調査の方法を明らかにする

調査の方法を明らかにする。調査の方法を明らかにする。調査の方法を明らかにする。

4. 調査の結果を明らかにする

調査の結果を明らかにする。調査の結果を明らかにする。調査の結果を明らかにする。

5. 調査の留意点を明らかにする

調査の留意点を明らかにする。調査の留意点を明らかにする。調査の留意点を明らかにする。

6. 調査のまとめを明らかにする

調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。

7. 調査の報告を明らかにする

調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。

8. 調査のフォローアップを明らかにする

調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。

9. 調査の振り返りを明らかにする

調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。

10. 調査のまとめを明らかにする

調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。

11. 調査の報告を明らかにする

調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。

12. 調査のフォローアップを明らかにする

調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。

13. 調査の振り返りを明らかにする

調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。

1. 調査の目的を明らかにする

調査の目的を明らかにする。調査の目的を明らかにする。調査の目的を明らかにする。

2. 調査の範囲を明らかにする

調査の範囲を明らかにする。調査の範囲を明らかにする。調査の範囲を明らかにする。

3. 調査の方法を明らかにする

調査の方法を明らかにする。調査の方法を明らかにする。調査の方法を明らかにする。

4. 調査の結果を明らかにする

調査の結果を明らかにする。調査の結果を明らかにする。調査の結果を明らかにする。

5. 調査の留意点を明らかにする

調査の留意点を明らかにする。調査の留意点を明らかにする。調査の留意点を明らかにする。

6. 調査のまとめを明らかにする

調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。

7. 調査の報告を明らかにする

調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。

8. 調査のフォローアップを明らかにする

調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。

9. 調査の振り返りを明らかにする

調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。

10. 調査のまとめを明らかにする

調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。

11. 調査の報告を明らかにする

調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。

12. 調査のフォローアップを明らかにする

調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。

13. 調査の振り返りを明らかにする

調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。

14. 調査のまとめを明らかにする

調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。

15. 調査の報告を明らかにする

調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。

16. 調査のフォローアップを明らかにする

調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。

17. 調査の振り返りを明らかにする

調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。

18. 調査のまとめを明らかにする

調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。

19. 調査の報告を明らかにする

調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。

20. 調査のフォローアップを明らかにする

調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。

21. 調査の振り返りを明らかにする

調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。

22. 調査のまとめを明らかにする

調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。

23. 調査の報告を明らかにする

調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。

24. 調査のフォローアップを明らかにする

調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。

25. 調査の振り返りを明らかにする

調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。

26. 調査のまとめを明らかにする

調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。

27. 調査の報告を明らかにする

調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。

28. 調査のフォローアップを明らかにする

調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。

29. 調査の振り返りを明らかにする

調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。

30. 調査のまとめを明らかにする

調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。

31. 調査の報告を明らかにする

調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。

32. 調査のフォローアップを明らかにする

調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。調査のフォローアップを明らかにする。

33. 調査の振り返りを明らかにする

調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。調査の振り返りを明らかにする。

34. 調査のまとめを明らかにする

調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。調査のまとめを明らかにする。

35. 調査の報告を明らかにする

調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。調査の報告を明らかにする。



■ 【I 空き家所有者の特定編】自治体の法律相談事例 (P35~P38 : 一部抜粋)

ワーキングを通じて挙げられた空き家対策に係る課題 (法律相談) について、「自治体の法律相談事例」として取りまとめています。

〈参考〉自治体の法律相談事例

Q1	所有者特定が困難するには、何種程度まで調査が必要か？ (管理責任の所在も問題)
A1	原則として管理責任を明らかにし、所有者特定が困難な場合は、管理責任を明らかにする必要がある。
Q2	1. Aが死亡した場合、自ら空き家の管理責任を負う必要があるか？ 2. A及びBが死亡した場合、Cに管理責任が発生するか？
A2	1. 管理責任は相続人(配偶者・相続人)同様に発生する。このため、Aが死亡した場合、Bが管理責任を負う必要がある。2. A及びBが死亡した場合、Cが管理責任を負う必要がある。
Q3	所有者A(死亡)には、Aの相続人がいるが、管理責任を担っていない。相続管理責任人が選任されていない。
A3	このような状況にどう対応すればよいのか？ 1. 相続人(配偶者・相続人)が管理責任を負う必要がある。2. 相続人が管理責任を負わない場合は、管理責任を負う必要がある。3. 管理責任を負う必要がある場合は、管理責任を負う必要がある。
Q4	所有者Aは死亡しているが、相続人がいない。管理責任を担っていない。
A4	相続人がいない場合は、管理責任を負う必要がある。管理責任を負う必要がある場合は、管理責任を負う必要がある。

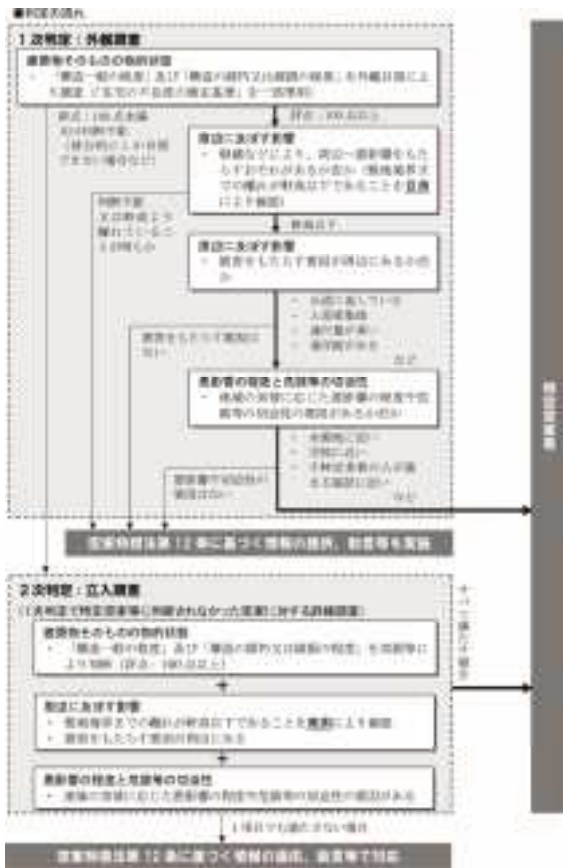
Q5	土地と建物の所有者が異なり、建物の所有者は、生活困窮世帯に空き家を提供できず、空に放置が行われても対応が困難な場合、土地所有者は、より30年間の地代を支払い、自らAの所有する建物と解体する必要があるか？ なお、建物への修繕については、平成30年以降、調査地帯がとられている。
A5	30年以上の空き家にする場合は、土地所有者は、より30年間の地代を支払い、自らAの所有する建物と解体する必要がある。
Q6	1. 次世代都市にA社の所有する空き家の管理責任を負う必要があるか？ 2. A社の所有する空き家の管理責任を、B社に委託する必要があるか？ 3. 管理責任を負う必要がある場合は、管理責任を負う必要があるか？
A6	1. 次世代都市にA社の所有する空き家の管理責任を負う必要がある。2. A社の所有する空き家の管理責任を、B社に委託する必要がある。3. 管理責任を負う必要がある場合は、管理責任を負う必要がある。
Q7	1. 所有者Aは死亡しているが、相続人がいない。管理責任を担っていない。
A7	相続人がいない場合は、管理責任を負う必要がある。管理責任を負う必要がある場合は、管理責任を負う必要がある。

② 特定空家の判断基準作成

■ 【Ⅱ 特定空家等への対処編】 特定空家等の判断基準 (P44~P47)

「判定の流れ」と「判定シート (1次・2次)」及び「現地調査票」を掲載しています。

国のガイドラインが示す別紙1~4のうち、生命へ危害を及ぼす影響が最も高いと思われる「保安上危険 (別紙1)」について、判断基準を整理しており、「建築物そのものの物的状態」については、不良度評点100点を特定空家等の対象としています。



特定空家等判定シート（1次判定）：未建の場合
 (特定空家等判定シート（1次判定）)

調査対象	調査内容	調査結果	判定
1. 建築物そのものの物的状態	保安上危険の有無		
2. 建築物の腐敗と危険等の状態	腐敗の有無		
3. 建築物が特定空家等の対象となるか	判定		

※ 「基準」にて調査結果を満たしたものは、当該判定基準に該当しない場合は、2次判定（立入調査）にて判定

注意！
 ・ 調査情報は、住宅地図で基本情報をご確認ください。
 ・ 物的状態などは写真等で確認できるように、必ず現地調査を判定内容と照合して写真に添っていただくこと。
 ・ 物的状態の判定は100点を超過しても判定対象と判定していただくこと。

特定空家等判定シート（2次判定）
 (特定空家等判定シート（2次判定）)

調査対象	調査内容	調査結果	判定
1. 建築物そのものの物的状態	保安上危険の有無		
2. 建築物の腐敗と危険等の状態	腐敗の有無		
3. 建築物が特定空家等の対象となるか	判定		

※ 「基準」にて調査結果を満たしたものは、当該判定基準に該当しない場合は、2次判定（立入調査）にて判定

注意！
 ・ 調査情報は、住宅地図で基本情報をご確認ください。
 ・ 物的状態などは写真等で確認できるように、必ず現地調査を判定内容と照合して写真に添っていただくこと。
 ・ 物的状態の判定は100点を超過しても判定対象と判定していただくこと。

1次判定（外観調査） 現地調査票
 (特定空家等判定シート（1次判定） 現地調査票)

調査項目	調査内容	調査結果	判定
1. 建築物そのものの物的状態	保安上危険の有無		
2. 建築物の腐敗と危険等の状態	腐敗の有無		
3. 建築物が特定空家等の対象となるか	判定		

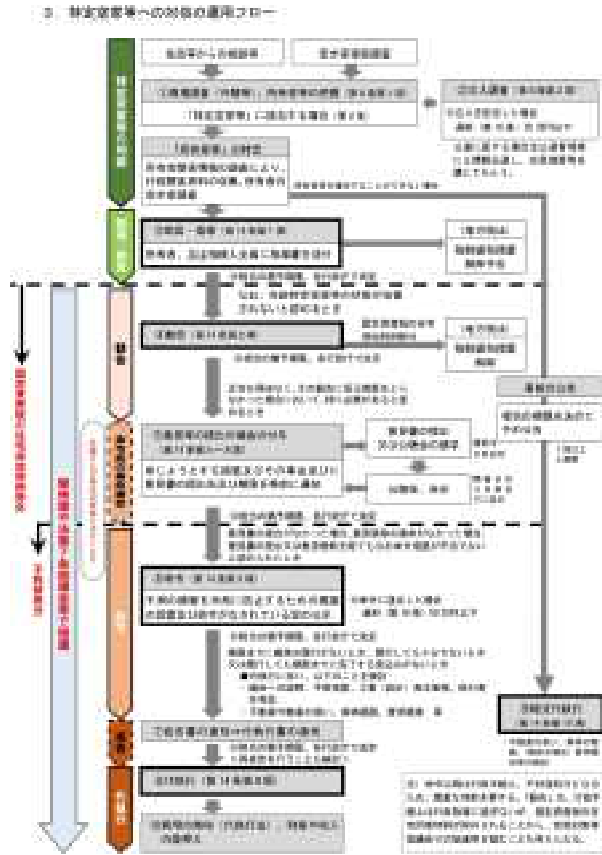
※ 「基準」にて調査結果を満たしたものは、当該判定基準に該当しない場合は、2次判定（立入調査）にて判定

注意！
 ・ 調査情報は、住宅地図で基本情報をご確認ください。
 ・ 物的状態などは写真等で確認できるように、必ず現地調査を判定内容と照合して写真に添っていただくこと。
 ・ 物的状態の判定は100点を超過しても判定対象と判定していただくこと。

③ 特定空家等に必要な措置を講ずるための助言・指導・勧告・命令・代執行の基準作成

■ 【Ⅱ 特定空家等への対処編】 特定空家等への対処の運用フロー・ガイドラインを踏まえた運用のポイント (P52~P62 : 一部抜粋)

特定空家等への対処の各場面における留意点をフローと表などで整理しています。



(参考)「数値化競争解決」の考え方

① 戸建て住宅の解体に関する概ねの工期 (目安程度)

※ 解体工事とは、解体作業を指す。解体作業には、解体作業の準備、解体作業、解体作業の完了、解体作業の完了後の処理などが含まれる。

② 戸建て住宅の解体に関する概ねの工期 (目安程度)

解体工事の種類	解体工事の種類	解体工事の種類	解体工事の種類	解体工事の種類
解体工事の種類	解体工事の種類	解体工事の種類	解体工事の種類	解体工事の種類
解体工事の種類	解体工事の種類	解体工事の種類	解体工事の種類	解体工事の種類

③ 戸建て住宅の解体に関する概ねの工期 (目安程度)

④ 戸建て住宅の解体に関する概ねの工期 (目安程度)

⑤ 戸建て住宅の解体に関する概ねの工期 (目安程度)

④ 空き家活用方策の検討

■ 【Ⅲ 空き家の活用編】 空き家バンク運用のポイント (P85~P88 : 一部抜粋)

「空き家バンク運用のポイント」を県内外の事例を踏まえて整理しています。

(定) 空き家バンク

① 空き家バンクの活用方策の検討

② 空き家バンクの活用方策の検討

③ 空き家バンクの活用方策の検討

④ 空き家バンクの活用方策の検討

⑤ 空き家バンクの活用方策の検討

⑥ 空き家バンクの活用方策の検討

⑦ 空き家バンクの活用方策の検討

⑧ 空き家バンクの活用方策の検討

⑨ 空き家バンクの活用方策の検討

⑩ 空き家バンクの活用方策の検討

⑪ 空き家バンクの活用方策の検討

⑫ 空き家バンクの活用方策の検討

⑬ 空き家バンクの活用方策の検討

⑭ 空き家バンクの活用方策の検討

⑮ 空き家バンクの活用方策の検討

⑯ 空き家バンクの活用方策の検討

⑰ 空き家バンクの活用方策の検討

⑱ 空き家バンクの活用方策の検討

⑲ 空き家バンクの活用方策の検討

⑳ 空き家バンクの活用方策の検討

㉑ 空き家バンクの活用方策の検討

㉒ 空き家バンクの活用方策の検討

㉓ 空き家バンクの活用方策の検討

㉔ 空き家バンクの活用方策の検討

㉕ 空き家バンクの活用方策の検討

㉖ 空き家バンクの活用方策の検討

㉗ 空き家バンクの活用方策の検討

㉘ 空き家バンクの活用方策の検討

㉙ 空き家バンクの活用方策の検討

㉚ 空き家バンクの活用方策の検討

㉛ 空き家バンクの活用方策の検討

㉜ 空き家バンクの活用方策の検討

㉝ 空き家バンクの活用方策の検討

㉞ 空き家バンクの活用方策の検討

㉟ 空き家バンクの活用方策の検討

㊱ 空き家バンクの活用方策の検討

㊲ 空き家バンクの活用方策の検討

㊳ 空き家バンクの活用方策の検討

㊴ 空き家バンクの活用方策の検討

㊵ 空き家バンクの活用方策の検討

㊶ 空き家バンクの活用方策の検討

㊷ 空き家バンクの活用方策の検討

㊸ 空き家バンクの活用方策の検討

㊹ 空き家バンクの活用方策の検討

㊺ 空き家バンクの活用方策の検討

㊻ 空き家バンクの活用方策の検討

㊼ 空き家バンクの活用方策の検討

㊽ 空き家バンクの活用方策の検討

㊾ 空き家バンクの活用方策の検討

㊿ 空き家バンクの活用方策の検討

① 空き家バンクの活用方策の検討

② 空き家バンクの活用方策の検討

③ 空き家バンクの活用方策の検討

④ 空き家バンクの活用方策の検討

⑤ 空き家バンクの活用方策の検討

⑥ 空き家バンクの活用方策の検討

⑦ 空き家バンクの活用方策の検討

⑧ 空き家バンクの活用方策の検討

⑨ 空き家バンクの活用方策の検討

⑩ 空き家バンクの活用方策の検討

⑪ 空き家バンクの活用方策の検討

⑫ 空き家バンクの活用方策の検討

⑬ 空き家バンクの活用方策の検討

⑭ 空き家バンクの活用方策の検討

⑮ 空き家バンクの活用方策の検討

⑯ 空き家バンクの活用方策の検討

⑰ 空き家バンクの活用方策の検討

⑱ 空き家バンクの活用方策の検討

⑲ 空き家バンクの活用方策の検討

⑳ 空き家バンクの活用方策の検討

㉑ 空き家バンクの活用方策の検討

㉒ 空き家バンクの活用方策の検討

㉓ 空き家バンクの活用方策の検討

㉔ 空き家バンクの活用方策の検討

㉕ 空き家バンクの活用方策の検討

㉖ 空き家バンクの活用方策の検討

㉗ 空き家バンクの活用方策の検討

㉘ 空き家バンクの活用方策の検討

㉙ 空き家バンクの活用方策の検討

㉚ 空き家バンクの活用方策の検討

㉛ 空き家バンクの活用方策の検討

㉜ 空き家バンクの活用方策の検討

㉝ 空き家バンクの活用方策の検討

㉞ 空き家バンクの活用方策の検討

㉟ 空き家バンクの活用方策の検討

㊱ 空き家バンクの活用方策の検討

㊲ 空き家バンクの活用方策の検討

㊳ 空き家バンクの活用方策の検討

㊴ 空き家バンクの活用方策の検討

㊵ 空き家バンクの活用方策の検討

㊶ 空き家バンクの活用方策の検討

㊷ 空き家バンクの活用方策の検討

㊸ 空き家バンクの活用方策の検討

㊹ 空き家バンクの活用方策の検討

㊺ 空き家バンクの活用方策の検討

㊻ 空き家バンクの活用方策の検討

㊼ 空き家バンクの活用方策の検討

㊽ 空き家バンクの活用方策の検討

㊾ 空き家バンクの活用方策の検討

㊿ 空き家バンクの活用方策の検討

2 空き家活用のススメ ―地域の空き家を活かそう！―

本成果は、空き家の適正管理や活用を働きかけるため、空き家所有者や地域コミュニティ向けに作成しました。

■ 表紙・目次

「1 空き家活用の第一歩」、「2 空き家活用の次の一歩」、「3 空き家対策に係る相談窓口」の三部構成で、空き家活用の必要性と空き家活用の手法、相談窓口について、整理しています。



目 次	
	1 空き家活用の「第一歩」
	空き家の状況を確認しよう!3
	空き家もしっかり管理しよう!4
	空き家問題を地域で考えよう!5
	空き家活用についてみんなで考えよう!6
	2 空き家活用の「次の一歩」
	空き家活用の基本を知ろう!7
	空き家の活用方法を考えよう!8
	空き家活用の不安を解決しよう!10
	地域資源活用事例13~16
	3 空き家対策に係る相談窓口
	各自治体の相談窓口17
	空き家に関する専門家の相談窓口18~20

■ 【1 空き家活用の第一歩】(P3~P6 : 一部抜粋)

会話調によるQ&A方式で、分かりやすく平易な言葉で空き家活用の必要性の普及啓発を図っています。



■ 【2 空き家活用の次の第一歩】空き家バンクの例・空き家活用のすすめかた (P7~P12 : 一部抜粋)

一般的な「空き家バンク」の例、空き家活用の検討フローを掲載しています。



■ 【2 空き家活用の次の第一歩】地域資源活用事例（P13～P16：一部抜粋）

地域コミュニティによる特徴的な空き家活用県内事例を掲載しています。



3. 評価と課題

(1) 成果の達成状況と効果

① 所有者特定の調査方法の検討

市町村の対応状況についてケーススタディを行いながら各情報の内容や活用法について理解を深めるとともに、相続手続きの実務の観点からの各制度の適用可能性についても検討を行ったため、空き家対策実務の現場において適用可能な調査フローを取りまとめることができました。

② 特定空家の判断基準作成

検討ワーキングにおいて、弁護士など法律の専門家を交え、市町村が抱える課題を洗い出し、また、フィジビリティ調査により、現場への適用可能性を検証しながら進めていったため、地域の実情に応じた運用が可能な基準として取りまとめることができました。

③ 特定空家等に必要な措置を講ずるための助言・指導・勧告・命令・代執行の基準作成

特定空家等の解釈や財産権との関係、助言・指導、勧告、命令、代執行の各場面における所有者等への影響、さらには他の行政事務との関係整理など、段階的に研鑽を深めていったため、空家等対策の総合的な体系について整理し、理解を図ることができました。

④ 空き家活用方策の検討

可能ならば、空き家活用プロジェクトの支援まで想定していましたが、限られた時間の中でのソフト・ハード両面からの支援には限界があり、実際のモデルプロジェクト支援までには至りま

せんでしたが、検討の中で得られた内容を「空き家活用のススメ ―地域の空き家を活かそう！―」（パンフレット）に十分に反映させることができました。

モデル展開も視野に検討を進めていたため、地域コミュニティや空き家所有者への空き家対策の意識付けと併せ、抱える課題に的確に対応した内容として取りまとめることができたことから、公開（配布）はこれからですが、地域の空き家活用の一助となることが期待されます。

（２） 事業を通じて明らかになった課題

ワーキングにおいて、議論を深めれば深めるほど、空き家問題は多面的な要素から構成されており、所有者特定一つをとっても、対応策についてもケースバイケースの場面が多く、明確な解として打ち出すことが困難で、多様な情報や制度を駆使していく必要があることを実感しました。

本事業におけるワーキングに参画した市町村及び専門家団体は、空き家対策について一定の造詣があり、どのワーキングにおいても闊達な議論のもと、共通の課題意識を持って検討にあたることができましたが、県内全域で見ると、市町村及び団体間の空き家対策に関する意識には温度差があることから、本事業の成果の周知に際しては丁寧な説明を行いつつ意識の醸成を図ることが必要になります。

また、特定空家等の判断基準の作成に際しては、フィジビリティ調査によりバラツキの検証を行いました。担当職員の職種・技量が異なること等により、これを完全に排除することは困難でした。上述のような市町村及び団体においては、これが更に顕著になるとも考えられます。

このようなことから、本事業における成果を本県の空き家対策の第一歩と捉え、ケーススタディを通じた空き家対策に係る情報や知識の蓄積を図りつつ、継続した支援による水平展開に取り組んでいくことが必要です。

4. 今後の展開

本事業の成果である「空き家対策実務者のための手引書」は、本年度末に開催予定の「かごしま空き家対策連携協議会」において公表（配布）することとしています。

今後は、この手引書を参考に、県内市町村で空き家対策が図られていくこととなりますが、空き家対策は多岐にわたっていることから、不測の問題・課題に対する支援のほか、前述の課題も踏まえた特定空家等の判断に対する支援も引き続き必要です。このため、「かごしま空き家対策連携協議会」の専門家派遣や、特定空家等の判断のための研修会などによる市町村支援を検討していきます。

また、本県の空き家対策で重視している空き家活用について、普及啓発パンフレット「空き家活用のススメ ―地域の空き家を活かそう！―」により、所有者や地域への働きかけを進めることとしています。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	昭和44年2月 : 公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター (平成28年8月 : かごしま空き家対策連携協議会)		
代表者名	理事長 西園 幸弘 : 公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター (会長 浦口 恭直 : かごしま空き家対策連携協議会)		
連絡先担当者名	新福 剛		
連絡先	住所	〒892-0838	鹿児島市新屋敷町16番228号
	電話	099-224-4543	
ホームページ	http://www.kjc.or.jp/		