

第3章 空家等対策に関する事項

3-1 空家等対策に関する基本的な方針

第2章でみてきた本町の空家等をめぐる状況を踏まえ、次の取り組みを実施します。

1 空き家の発生抑制と適正管理

空家等対策の第一歩としては、今後空き家の発生を抑制することが重要になります。将来住まなくなる見込みのある住宅について、空き家となる前の段階で家の将来の処置・対処を考えておく必要があることを周知するなど、空き家の発生を抑制する取組を実施します。

また、将来空き家となる可能性のある住宅「空き家予備軍」の把握を行います。

空き家となった住宅については、管理不全を予防するための支援を行います。所有者に対し、適切な管理の必要性について啓発するとともに、相談・支援体制を強化するなど、空き家の適正管理を促す取組を展開し、居住環境の保全と利活用の促進につなげます。

2 空き家の利活用、跡地利用の促進

空き家の利活用を促進するために、空き家を資源として捉え、耐震化やリノベーション（機能向上改修）の促進や居住・事業用として広く中古住宅市場へ流通させる仕組み（空き家バンク）を通じて、所有者等に空き家の利活用を促進させる取組を充実させます。

そして、人口減少が進む本町にあって、空き家を利用した「木城町暮らし」を支援する施策や、空き家を地域の活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設などに利用する新しい働き方の創出を目指します。

また、空き家を除却した跡地についても、地域の賑わいの創出や防災に資するスペースとしての活用を図ります。



3 補助金制度の活用促進

既存住宅の改善・向上を推進し、定住の促進等を図るため、本町の補助金制度について、情報発信等を積極的に行います。

また、空き家の除却が進まない要因として除却費用の負担が大きく、そのまま放置されることが多いため、空き家の除却補助金制度等の創設について検討し除却を促します。

4 管理不全の空家等を削減する取り組み

管理不全の空家等を削減する取り組みとして、まず所有者等の管理責任の実行を促すため、相談体制の充実と空き家データベースの整備に取り組みます。

また、令和 2 年度実施した空き家現地調査結果を踏まえ「特定空家等判定基準」に基づき、特定空家等に指定した上で、空家法に基づく措置に取り組みます。

3-2 所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する事項

本町では、高齢化の進行が近隣自治体の水準に比べて高く、高齢者単独世帯も増加していることなどから、今後も、空き家が増加していくことが予測されます。

このため、既に存在する空き家に関する対策とともに、新たな空家等の発生を抑制するための施策が必要です。

空家法第3条において、「空家等の所有者等は、周辺的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。」とされているように、空き家の適切な管理は所有者等の責任において行われるべきものです。また隣家や第三者が空き家を原因として被害にあった場合は、所有者等が賠償責任を負うこととなっており、所有者等に管理する義務があります。

1 空き家の発生抑制と適正管理

(1) 空き家となる前の段階での啓発

- 相続を契機とした空き家の発生が多い中、所有者等の死亡後において、建物が利用されず空家等となり、また管理不全な状態とならないよう、高齢者等の住まいについて、相続や引継ぎ手について考え、空き家となる前の段階であらかじめ対処を決めておく必要があることについて啓発します。
- 相続登記の重要性について、法務局や司法書士等と連携し、情報提供できる場の創出を検討するとともに、今後の相続登記の申請義務化についても啓発します。
- 相続は誰もが経験する可能性があることから、空き家の所有者やその相続予定者だけでなく、地域住民を対象として空き家や家財の処分、売却・賃貸、後見人制度等を含めた様々な内容に対応する相談体制を充実させます。



(2) 所有者等自身による空き家管理の重要性の啓発

- 空き家の管理の重要性や利活用等の相談窓口を案内するパンフレット等を作成・配布します。
- 啓発パンフレットは本町のホームページに掲載するほか、固定資産税納税通知書と併せて送付するなど、地域住民の目に触れやすくして、空き家増加の抑制、管理不全な空き家の発生防止に努めます。

(3) 空き家に関するデータベースの整備

- 令和2年度に実施した空き家現地調査及びアンケート調査結果を基礎データとして、本町内に存在する空き家の所在、所有者等、建築物の状態、所有者等の意向、近隣・自治公民館等からの情報、行政からの指導等履歴

等をデータベース化します。

- 将来空き家となる可能性のある住宅「空き家予備軍」についても、地域包括支援センターとの連携を図りデータベース化を行います。また、「空き家予備軍」の所有者には、空き家となる前の段階での個別相談も行います。
- これらの情報を本町の担当課が共有できる仕組みを構築し、個別の空き家の実態に即した指導・助言等に活用します。

3-3 空き家及び除却した空き家に係る跡地の活用の促進に関する事項

空き家及び空き家を除却した跡地をまちづくりや地域のコミュニティ活動を進める上での地域資源と捉え、地域との連携による活用や流通を支援します。

空き家の流通を促すために、インスペクション（専門家による建物現況調査）の普及啓発を進めるなど、関係団体とも連携します。

1 空き家の利活用、跡地利用の促進

(1) 木城町「空き家バンク」制度の運用

- 人口減少が進んでいる本町において、町外の都市部居住者の「田舎暮らし」や移住・定住希望のニーズに応えるとともに、地域住民と都市住民との交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図ることを目的として、木城町「空き家バンク」を運用しています。
- 木城町「空き家バンク」は、所有する空き家を賃貸又は売却したいと希望する方から物件情報を提供していただき、空き家を購入又は賃貸を希望する方へ情報提供を行うものです。
- 平成20年度の木城町「空き家バンク」の創設以来、延べ13件の物件情報を登録、情報提供を行っています。
- 木城町「空き家バンク」への登録申し込み方法や登録された物件情報については、木城町ホームページから参照することができます。

空き家でお困りの方へ

空き家バンクを活用してみませんか？

空き家情報バンクとは

契約
契約につきましては、当事者同士で行っていただきます。

①本町町は当事者間で行う交渉や契約などの仲介行為は一切関与できません。
 ②交渉や契約に関するトラブルについては責任を持って当事者間での解決をお願い致します。
 ※個人間の売買・賃貸に不安がある場合は、不動産業者等をご紹介いたします。

地域のために みんなのために
あなたの空き家の
有効活用をお手伝いします。

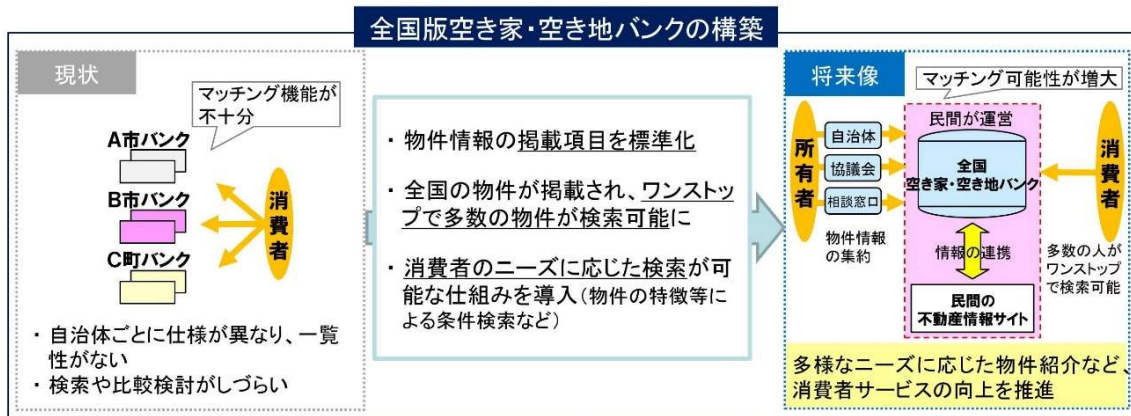
お問い合わせ 木城町役場 まちづくり推進課 TEL/0938-32-4727
 E-mail/machi@town.kijo.lg.jp

写 真	種別等	登録No.	構造面積	希望 価格
	売買 土地 建物 石河内地区	N ^o 16	木造 2層建	1,800万円 (土地高)
	売買 土地 樺木地区	N ^o 27	629.43 ㎡	40,000円/坪
	売買 土地 樺木地区	N ^o 32	238.31 ㎡ (72.2坪)	360万円 (約5万/坪)
	売買 土地 樺木地区	N ^o 33	269.72 ㎡ (81.73 坪)	369万円 (4.5万/坪)
	賃貸 建物 樺木地区	N ^o 36	38.73㎡ (20.79 坪)	42,000円/月 敷金：3ヶ月分 (126,000円)

資料：木城町ホームページ

(2) 国土交通省「全国版空き家・空き地バンク」への参画

- 国土交通省では、平成30年度から全国に存在する空き家や空き地の情報をどこからでも簡単に検索することができる「全国版空き家・空き地バンク」を構築・運用しています。
- 本町では、木城町「空き家バンク」に登録された物件情報については「全国版空き家・空き地バンク」にも掲載しています。



全国版空き家・空き地バンクのイメージ

資料：国土交通省ホームページ

(3) 宮崎県移住・UIJ ターン情報サイト「あったか宮崎ひなた暮らし」への参画

- 「あったか宮崎ひなた暮らし」は、宮崎県への移住及びUIJ ターンをご検討・ご希望の方向けのポータルサイトになります。宮崎県の特長や環境、移住までの流れ、移住後の生活など、宮崎県への移住に関する様々な情報を発信しています。
- 本町では、木城町「空き家バンク」に登録された物件情報については「あったか宮崎ひなた暮らし」にも掲載しています。

宮崎県内・市町村の **空き家バンク物件** をまとめてご紹介！

空き家

住まいを探す

- 空き家
- 売買・賃貸物件
- 公共住宅
- 高齢者等のリム

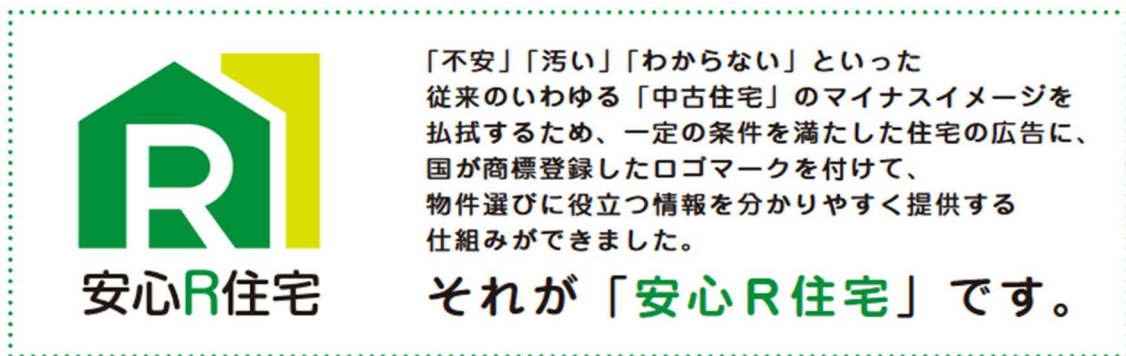
各物件の最新状況は、それぞれのページ「お問合せ先」にご確認ください。
※物件によって異なります。

空き家バンクページはここをクリック！

資料：「日本のひなた宮崎県」移住・UIJ ターン情報サイト

(4) 「安心R住宅制度」の紹介

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、国土交通省の告示による「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）が創設されました（告示施行平成 29 年 12 月 1 日）。
- 本町では、空き家を中古住宅として売却したいと考える人に対し、この「安心R住宅制度」を紹介し、空き家の市場での流通を促進します。



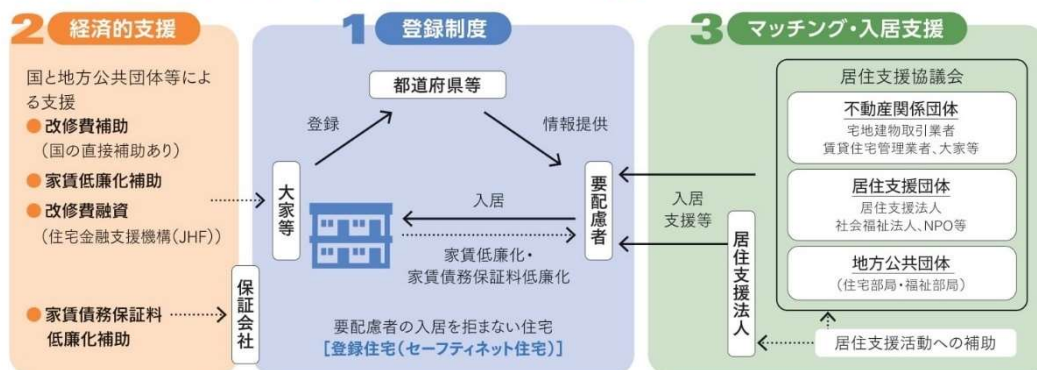
「安心R住宅」のロゴ

資料：国土交通省「安心R住宅」パンフレット

(5) 「新たな住宅セーフティネット制度」の紹介

- 住宅としての適性を有する空き家については、「新たな住宅セーフティネット制度」（「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」に基づく空家等を活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度）を紹介し、地域資源としての空き家の転用を促進します。

新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



「新たな住宅セーフティネット制度」イメージ

資料：国土交通省「新たな住宅セーフティネット制度」パンフレット

(6) 空き家の除却後の跡地利用

- 個人が所有する空き家の除却によって生じたスペースを、地域の防災性の向上や地域活性化に資するスペースとして活用することを検討します。

(7) 政策課題の解決に資する空家等の活用

- 利活用が可能な空家等については、市場での売却や賃貸等の流通だけでなく、地域のコミュニティ拠点となる施設としての活用や、様々な政策課題の解決や緩和に資する施設としての利活用を視野に入れて、空き家の多様な利活用を検討します。

(8) 不動産関連サービスの充実

- 中古住宅を安心して取り引きするため、中古住宅のインスペクション（建物現況調査）や住宅履歴情報の公開の普及を推進します。
- 空き家の活用をサポートするコーディネーターの育成支援、専門家派遣等を検討します。



(9) 税制・財政等支援策の周知・啓発

- 空き家の発生を抑制するための特例措置として創設された、相続した空き家や除却後の土地の売却時における優遇税制制度「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」（平成 28 年度税制改正で創設）の周知を行います。
（特例の適用期間が令和 5 年（2023 年）12 月 31 日まで延長）
- 高齢者が自分の家に住みながら、自宅を担保に生活資金等を一括又は年金の形で借り、死亡した時点で自宅を処分して一括返済する「リバースモーゲージ」制度の動向を調査し情報提供を行います。
- 住民税非課税程度の低所得世帯を対象とする「不動産担保型生活資金貸付制度」（宮崎県市町村社会福祉協議会）や、高齢者が部分的バリアフリー工事又は耐震改修工事を含むリフォームを行う場合に要する費用を対象とする「高齢者向け返済特例制度」（住宅金融支援機構）等の情報提供を行います。

3-4 空家等対策の支援に関する事項

既存住宅の改善・向上を推進し、定住の促進及び地域の活性化のため、空き家の利活用を促すことにより、空家等の解消に努めるものとします。

【事業・制度名】

1 現在お住いの住宅の改善・向上に対する支援

空き家（S56.5月以前建築）を相続後に売買する場合の譲渡所得の特別控除の特例においては、耐震基準を満たすこと等が条件とされていますので、自身の今後の生活における安全・安心を確保しつつ、将来の相続後の子の負担軽減のため、これらの事業を活用することが考えられます。

また、定住促進においては、南海トラフ地震の発生が懸念される中、移住者の安全・安心を確保するために、住宅の耐震診断や耐震性の確保が重要となります。

(1) 木城町木造住宅耐震診断事業補助金

平成12年5月31日以前に着工され完成している木造住宅の所有者が行う耐震診断について、その費用の一部を補助します。

補助対象経費	補助率	備考
耐震診断に要する経費 (60,000円)	1棟につき、補助対象経費の10分の9以内の額（上限54,000円）	※昭和56年5月31日までに着工されたものは、宮崎県建築住宅センターの補助金（6,000円）も申請することができ、自己負担分は無料となります。

(2) 木城町木造建築物等地震対策促進事業補助金

耐震診断の結果、耐震基準を満たさない木造住宅の耐震補強設計、耐震改修工事、除去、建替に要する経費の一部を補助します。

① 木造住宅耐震改修総合支援事業

耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満であるものを、1.0以上とするための耐震補強設計及び耐震改修の総合支援を受けて実施する事業。

補助対象経費	補助率	備考
昭和56年5月31日までに着工され完成した木造住宅の耐震補強設計及び耐震改修に要する経費	補助対象経費の5分の4以内の額（上限1,000,000円）	国・地方公共団体その他の公的機関が所有するものを除く。 補強に直接関連のない増築・リフォームに係る事業は含まない。

②木造住宅耐震改修事業

耐震診断の結果、上部構造評点 1.0 未満であるものを、1.0 以上とするための耐震補強設計に基づき耐震改修工事を行う事業。

補助対象経費	補助率	備考
昭和56年6月1日以降で平成12年5月31日までに着工され完成した木造住宅の耐震改修に要する経費	補助対象経費の2分の1以内の額（上限300,000円）	国・地方公共団体その他の公的機関が所有するものを除く。 補強に直接関連のない増築・リフォームに係る事業は含まない。

(3) 木造住宅除却事業

耐震診断の結果、上部構造評点が 1.0 未満であるものの解体を行います。

補助対象経費	補助率	備考
昭和56年5月31日までに着工され完成した木造住宅の解体に要する経費	補助対象経費の100分の23以内の額（上限345,000円）	木造住宅建替事業との併用は不可。

(4) 木造住宅建替事業

耐震診断の結果、上部構造評点が 1.0 未満であるものの建替を行います。

補助対象経費	補助率	備考
昭和56年5月31日までに着工され完成した木造住宅の建替に要する経費	補助対象経費の100分の23以内の額（上限380,000円）	木造住宅除却事業との併用は不可。

2 定住の促進に対する支援

(1) 住宅取得奨励金

本町に定住する意志のある者で、個人住宅を新築又は購入（空き家・中古住宅の購入も含む）し、入居した者にその費用の一部として奨励金を交付します。（※転入世帯・子育て世帯への加算あり）

(2) 木城町と住宅金融支援機構との連携協定に基づく住宅ローンの金利引き下げ

本町と住宅金融支援機構は、住宅取得の支援に係る相互協力に関する連携協定を締結しています。これは子育て支援や地域活性化について積極的な取り組みを行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し協定を結ぶことで、住宅取得に関する本町の奨励金交付などの支援とあわせて、【フラット 35】の借入金利を一定期間引き下げるものになります。

これにより、住宅を取得される移住者世帯が【フラット 35】のローンを利用される際、定住促進奨励事業及び【フラット 35】地域活性化型のどちらにも該当した場合、当初 5 年間に限りローン金利の 0.25%の引き下げを受けることができます。

(3) 木城町小規模企業者経営支援「新規起業補助金」

新規起業のために必要な土地、空き店舗、中古住宅等の購入費及び改修に係る経費（税抜）の 1/2 以内 限度額 300 万円までを補助します。

(4) 空き家に付属した農地に限定した権利取得（別段面積）の設定

農地を取得するためには 50a（5,000 m²）以上の耕作面積がなければ農地の権利を取得することはできませんが、空き家に付属した農地について下限面積を引き下げることで空き家の有効活用を促し、新規就農の確保や耕作放棄地の発生防止・解消につなげることを目的とします。

ふるさと回帰・きじょう暮らし定住促進奨励金制度一覧

R3. 4. 1現在

名称	奨励金の内容及び対象	金額	申請時期等	申請時に必要な書類	要件等
転入奨励金	家族転入奨励金 ※転入後3ヶ月以内に新居し家族で本城町内に居住する場合を含む	30万円	・転入して3ヶ月経過後に申請 ・転入から1年以内	〔様式〕 ・転入奨励金交付申請書 ・定住誓約書兼同意書 〔添付書類〕 ・住民票(世帯全員分) ・戸籍附票 ・パートナーシップ宣誓証明書 (該当者のみ)	①本城町に転入する直前に町外に1年以上居住していたものであること ②世帯の代表者が転入日時点で16歳以上50歳未満の家族であり、転入後継続して本城町に定住するものであること ③転入した家族の中に本城町職員がいないこと ④世帯の代表者が就業していること ※「家族」の定義には、パートナーシップ宣誓者を含む
	単身転入奨励金	10万円	・転入から1年以内	〔様式〕 ・住宅取得奨励金交付申請書 ・住宅取得奨励金算出表 ・定住誓約書兼同意書 〔添付書類〕 ・住民票(世帯全員分) ・登記簿謄本 新築の場合:建物のみ 購入の場合:土地&建物 ・工事(売買)契約書 ・請求・領収書 ・平面図・立面図 ・自治公民館への加入確認書	①令和3年4月1日以降に、環境整備課へ建築工事届を提出したものであること ②建築工事届提出時で60歳未満であること ③賃貸向け、営業売買目的ではなく、個人住宅として取得し、居住用としての機能を有していること ④購入取得の場合、3親等以内親族間の売買でないこと ⑤住宅の移転・補助又は移転・補助の対象となった住宅の代替えとして住宅の取得をしようとする者でないこと ⑥災害等により消失した住宅の代替えとしての住宅を取得しようとするものではないこと ⑦居住地の属する自治公民館への加入に同意する者に限る ⑧入居後継続して本城町に定住するものであること ※登記簿謄本:吾峠地方事務所(高橋出張所)で取得して下さい。 ⑩転入奨励金(令和3年4月1日以降転入者)の受給者または受給資格者であって、以下に該当するもの ・家族転入者であって、転入と同時に転入から5年以内に住宅を取得 ・単身転入者のうち転入後5年以内に帰郷し住宅を取得 ⑪住宅取得日時点において、15歳未満の子が属する世帯であること
住宅取得奨励金(基本)	新築取得場合 ※新築建売住宅の購入を含む	〔町外建築業者〕を元購した場合は 建築費用の20%以内 上限200万円 〔町外建築業者〕を元購した場合は 建築費用の10%以内 上限100万円 購入費用の10%以内	・転入して3ヶ月経過後にいれば入居後申請 ・取得日から1年以内	〔様式〕 ・住宅取得奨励金交付申請書 ・住宅取得奨励金算出表 ・定住誓約書兼同意書 〔添付書類〕 ・住民票(世帯全員分) ・登記簿謄本 新築の場合:建物のみ 購入の場合:土地&建物 ・工事(売買)契約書 ・請求・領収書 ・平面図・立面図 ・自治公民館への加入確認書	①令和3年4月1日以降に、環境整備課へ建築工事届を提出したものであること ②建築工事届提出時で60歳未満であること ③賃貸向け、営業売買目的ではなく、個人住宅として取得し、居住用としての機能を有していること ④購入取得の場合、3親等以内親族間の売買でないこと ⑤住宅の移転・補助又は移転・補助の対象となった住宅の代替えとして住宅の取得をしようとする者でないこと ⑥災害等により消失した住宅の代替えとしての住宅を取得しようとするものではないこと ⑦居住地の属する自治公民館への加入に同意する者に限る ⑧入居後継続して本城町に定住するものであること ※登記簿謄本:吾峠地方事務所(高橋出張所)で取得して下さい。 ⑩転入奨励金(令和3年4月1日以降転入者)の受給者または受給資格者であって、以下に該当するもの ・家族転入者であって、転入と同時に転入から5年以内に住宅を取得 ・単身転入者のうち転入後5年以内に帰郷し住宅を取得 ⑪住宅取得日時点において、15歳未満の子が属する世帯であること
	購入取得場合	購入費用の10%以内 上限80万円 (購入後5ヶ月までの) (リフォーム費用を含む)	・住宅取得奨励金申請時に併せて申請	〔様式〕 ・住宅取得奨励金交付申請書 ・住宅取得奨励金算出表 ・定住誓約書兼同意書 〔添付書類〕 ・住民票(世帯全員分) ・登記簿謄本 新築の場合:建物のみ 購入の場合:土地&建物 ・工事(売買)契約書 ・請求・領収書 ・平面図・立面図 ・自治公民館への加入確認書	①令和3年4月1日以降に、環境整備課へ建築工事届を提出したものであること ②建築工事届提出時で60歳未満であること ③賃貸向け、営業売買目的ではなく、個人住宅として取得し、居住用としての機能を有していること ④購入取得の場合、3親等以内親族間の売買でないこと ⑤住宅の移転・補助又は移転・補助の対象となった住宅の代替えとして住宅の取得をしようとする者でないこと ⑥災害等により消失した住宅の代替えとしての住宅を取得しようとするものではないこと ⑦居住地の属する自治公民館への加入に同意する者に限る ⑧入居後継続して本城町に定住するものであること ※登記簿謄本:吾峠地方事務所(高橋出張所)で取得して下さい。 ⑩転入奨励金(令和3年4月1日以降転入者)の受給者または受給資格者であって、以下に該当するもの ・家族転入者であって、転入と同時に転入から5年以内に住宅を取得 ・単身転入者のうち転入後5年以内に帰郷し住宅を取得 ⑪住宅取得日時点において、15歳未満の子が属する世帯であること
住宅取得奨励金(個別加算)	+ 転入加算 ※既に転入奨励金を受給した者にあつてはその額を減じた額	50万円加算	・住宅取得奨励金申請時に併せて申請	〔様式〕 ・住宅取得奨励金交付申請書 ・住宅取得奨励金算出表 ・定住誓約書兼同意書 〔添付書類〕 ・住民票(世帯全員分) ・登記簿謄本 新築の場合:建物のみ 購入の場合:土地&建物 ・工事(売買)契約書 ・請求・領収書 ・平面図・立面図 ・自治公民館への加入確認書	①令和3年4月1日以降に、環境整備課へ建築工事届を提出したものであること ②建築工事届提出時で60歳未満であること ③賃貸向け、営業売買目的ではなく、個人住宅として取得し、居住用としての機能を有していること ④購入取得の場合、3親等以内親族間の売買でないこと ⑤住宅の移転・補助又は移転・補助の対象となった住宅の代替えとして住宅の取得をしようとする者でないこと ⑥災害等により消失した住宅の代替えとしての住宅を取得しようとするものではないこと ⑦居住地の属する自治公民館への加入に同意する者に限る ⑧入居後継続して本城町に定住するものであること ※登記簿謄本:吾峠地方事務所(高橋出張所)で取得して下さい。 ⑩転入奨励金(令和3年4月1日以降転入者)の受給者または受給資格者であって、以下に該当するもの ・家族転入者であって、転入と同時に転入から5年以内に住宅を取得 ・単身転入者のうち転入後5年以内に帰郷し住宅を取得 ⑪住宅取得日時点において、15歳未満の子が属する世帯であること
	+ 子育て加算 対象居1人あたり	10万円加算	・小学校入学後に申請 ・小学校入学式日から当該年度の末日まで	〔様式〕 ・住宅取得奨励金交付申請書 ・住宅取得奨励金算出表 ・定住誓約書兼同意書 〔添付書類〕 ・住民票(世帯全員分) ・登記簿謄本 新築の場合:建物のみ 購入の場合:土地&建物 ・工事(売買)契約書 ・請求・領収書 ・平面図・立面図 ・自治公民館への加入確認書	①令和3年4月1日以降に、環境整備課へ建築工事届を提出したものであること ②建築工事届提出時で60歳未満であること ③賃貸向け、営業売買目的ではなく、個人住宅として取得し、居住用としての機能を有していること ④購入取得の場合、3親等以内親族間の売買でないこと ⑤住宅の移転・補助又は移転・補助の対象となった住宅の代替えとして住宅の取得をしようとする者でないこと ⑥災害等により消失した住宅の代替えとしての住宅を取得しようとするものではないこと ⑦居住地の属する自治公民館への加入に同意する者に限る ⑧入居後継続して本城町に定住するものであること ※登記簿謄本:吾峠地方事務所(高橋出張所)で取得して下さい。 ⑩転入奨励金(令和3年4月1日以降転入者)の受給者または受給資格者であって、以下に該当するもの ・家族転入者であって、転入と同時に転入から5年以内に住宅を取得 ・単身転入者のうち転入後5年以内に帰郷し住宅を取得 ⑪住宅取得日時点において、15歳未満の子が属する世帯であること
出産祝金	第2子出産祝金	10万円	・転入して3ヶ月経過後にいれば出生届後申請 ・出生日から1年以内	〔様式〕 ・出産祝金交付申請書 ・定住誓約書兼同意書 〔添付書類〕 ・住民票(世帯全員分) 〔様式〕 ・住宅取得奨励金交付申請書 ・住宅取得奨励金算出表 ・定住誓約書兼同意書 〔添付書類〕 ・住民票(世帯全員分) ・登記簿謄本 新築の場合:建物のみ 購入の場合:土地&建物 ・工事(売買)契約書 ・請求・領収書 ・平面図・立面図 ・自治公民館への加入確認書	①申請日において支給対象児童が生存していること
	第3子以降 出産祝金	20万円	・出生日から1年以内	〔様式〕 ・住宅取得奨励金交付申請書 ・住宅取得奨励金算出表 ・定住誓約書兼同意書 〔添付書類〕 ・住民票(世帯全員分) ・登記簿謄本 新築の場合:建物のみ 購入の場合:土地&建物 ・工事(売買)契約書 ・請求・領収書 ・平面図・立面図 ・自治公民館への加入確認書	①申請日において支給対象児童が生存していること
就学祝金	第2子以降 就学祝金	10万円	・小学校入学後に申請 ・小学校入学式日から当該年度の末日まで	〔様式〕 ・住宅取得奨励金交付申請書 ・住宅取得奨励金算出表 ・定住誓約書兼同意書 〔添付書類〕 ・住民票(世帯全員分) ・登記簿謄本 新築の場合:建物のみ 購入の場合:土地&建物 ・工事(売買)契約書 ・請求・領収書 ・平面図・立面図 ・自治公民館への加入確認書	①申請日において支給対象児童が生存していること
	第3子以降 就学祝金	20万円	・出生日から1年以内	〔様式〕 ・住宅取得奨励金交付申請書 ・住宅取得奨励金算出表 ・定住誓約書兼同意書 〔添付書類〕 ・住民票(世帯全員分) ・登記簿謄本 新築の場合:建物のみ 購入の場合:土地&建物 ・工事(売買)契約書 ・請求・領収書 ・平面図・立面図 ・自治公民館への加入確認書	①申請日において支給対象児童が生存していること
共通条件					

※詳細については、まちづくり推進課 TEL(0983)32-4727までお問い合わせください。



3 木城町補助金制度の創設検討

(1) 木城町空き家バンク活動事業補助金制度の検討

空き家を有効活用し、移住促進による人口増加を図るため、木城町空き家バンクに登録された空き家の所有者等が住宅の改修等を行う場合に、その費用の一部を補助するなど、空き家バンク登録促進のための支援策を検討します。

(2) 空き家の除却費用に対する補助金制度の検討

空き家の除却の適切な処置の促進に向けた空き家の除却を行う場合に、その費用の一部を補助することを検討します。

3-5 特定空家等への措置に関する事項

地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに生活環境の保全を図るために、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている「特定空家等」と認められる建築物に対し、必要な措置を講ずるものとします。

1 特定空家等

(1) 特定空家等の定義

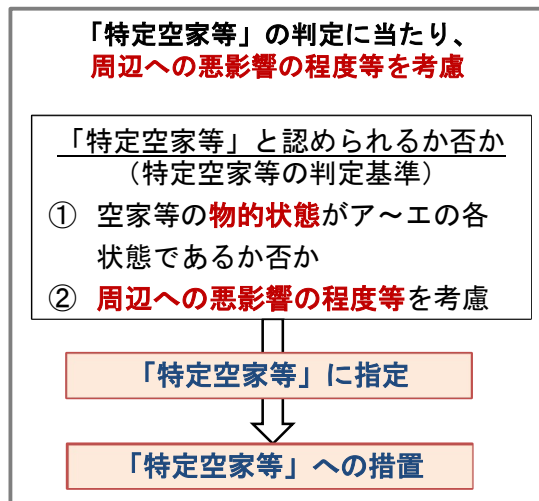
- 特定空家等とは、空家等のうち、以下の状態にあると本町が認めたものを行います。

特定空家等（空家法第2条第2項）

- ア. 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
- イ. 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
- ウ. 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
- エ. 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) 本町の判定基準の策定

- 空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国土交通省「『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)」に定める内容に準拠して、「木城町特定空家等判定基準」を策定します。
- 本町においては、適正に管理されていない空家等が存在している場合、特定空家等の判定の段階から、空家等の物的状態の評価に加えて周辺への悪影響の程度等を考慮し、特定空家等に指定していくこととします。



「特定空家等」への指定と措置の関係

2 特定空家等への指定及び措置

(1) 任意の行政指導

- 空家等のうち、特定空家等に該当するおそれのあるものについては速やかな改善が求められることから、早い段階で対処することが必要となります。
- このため、特定空家等に該当するか否かの判定に先立って、当該空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立竹木の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るため必要な措置をとるよう任意の行政指導を行い、この段階で問題が解決されるように努めます。

(2) 空家法に基づく措置の実施

- 行政指導で改善が見込めないと認められない場合は、立入調査を実施し、「木城町特定空家等判定基準」に基づき、木城町空家等対策協議会に諮り、特定空家等に該当するか否かの判定を行います。
- 特定空家等に指定した場合は、具体的な措置内容を決定し、空家法第 14 条に基づく助言・指導、勧告、命令、代執行等の措置を段階的に実施します。
- 立入調査を実施する際には、その 5 日前までに所有者等に通知します。
- なお、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、20 万円以下の過料に処せられます。

(3) 措置内容の決定

- 特定空家等と判定された空家等の状況や立入調査の結果に基づいて、周辺的生活環境の保全を図るために必要な具体的な措置の内容を決定します。
- このとき、必要に応じて再度立入調査を実施する場合があります。

(4) 助言・指導(空家法第 14 条第 1 項)

- 特定空家等の状態を改善することを目的として、所有者等に対して助言・指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促します。
- 助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合、その履歴を記録します。

(5) 勧告(空家法第 14 条第 2 項)

- 助言・指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて必要な措置の勧告を行います。
- 「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺的生活環境への悪影響を改善するために通常要すると思われる期間をいいます。
- 勧告を受けた特定空家等の敷地の用に供されている土地については、「固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例」の対象から除外されます。

(6) 命令(空家法第 14 条第 3~8、11,12 項)

- 勧告を受けた特定空家等の所有者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要がある場合には、相当の猶予期限を設けてその勧告にかかる措置をとることの命令を行います。
- 命令を行うに当たっては、あらかじめ所有者等に通知するとともに、公開による意見聴取を行う機会を設けた上で実施します。
- 命令を行った場合は、第三者に不測の損害を与えることを防止する観点から標識を設置するとともに、広報への掲載その他により空家法に基づく命令が出ている旨を公示します。
- なお、命令に違反した場合は 50 万円以下の過料に処せられます。

(7) 行政代執行(空家法第 14 条第 9 項)

- 措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、本町が行政代執行法の定めに基づいて除却、修繕、立木等の伐採その他の周辺の生活環境の保全に必要な措置を代執行します。
- 代執行に要した費用は、町が所有者等から徴収を行います。

(8) 略式代執行(空家法第 14 条第 10 項)

- 所有者が判明しない特定空家等では、周囲に対して危険な状態となることが切迫している場合に、緊急対応措置として特定空家等への認定の有無にかかわらず必要最低限の措置が実施されます。緊急対応措置後も危険な状態が解消されない場合は、事前の公告を経て略式代執行により本町が特定空家等の除却等を行います。

(9) 財産管理人制度の活用

- 空家法に基づき、特定空家等の所有者等に関する調査を行った結果、所有者等の所在が不明又は特定が極めて困難な場合、相続人が不明又はすべての相続人の相続放棄により相続する者がいないことが判明した場合は、財産管理人制度により、不在者財産管理人及び相続財産管理人の選任の申し立てを行い、空家等が適正に管理されるよう諸制度の活用を検討します。

(10) 緊急安全措置

- 適切な管理が行われていない空家等に倒壊等の危険な状態が切迫し、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、木城町空家等対策の推進に関する条例第 12 条に基づき、必要な最小限度の措置をとることになります。

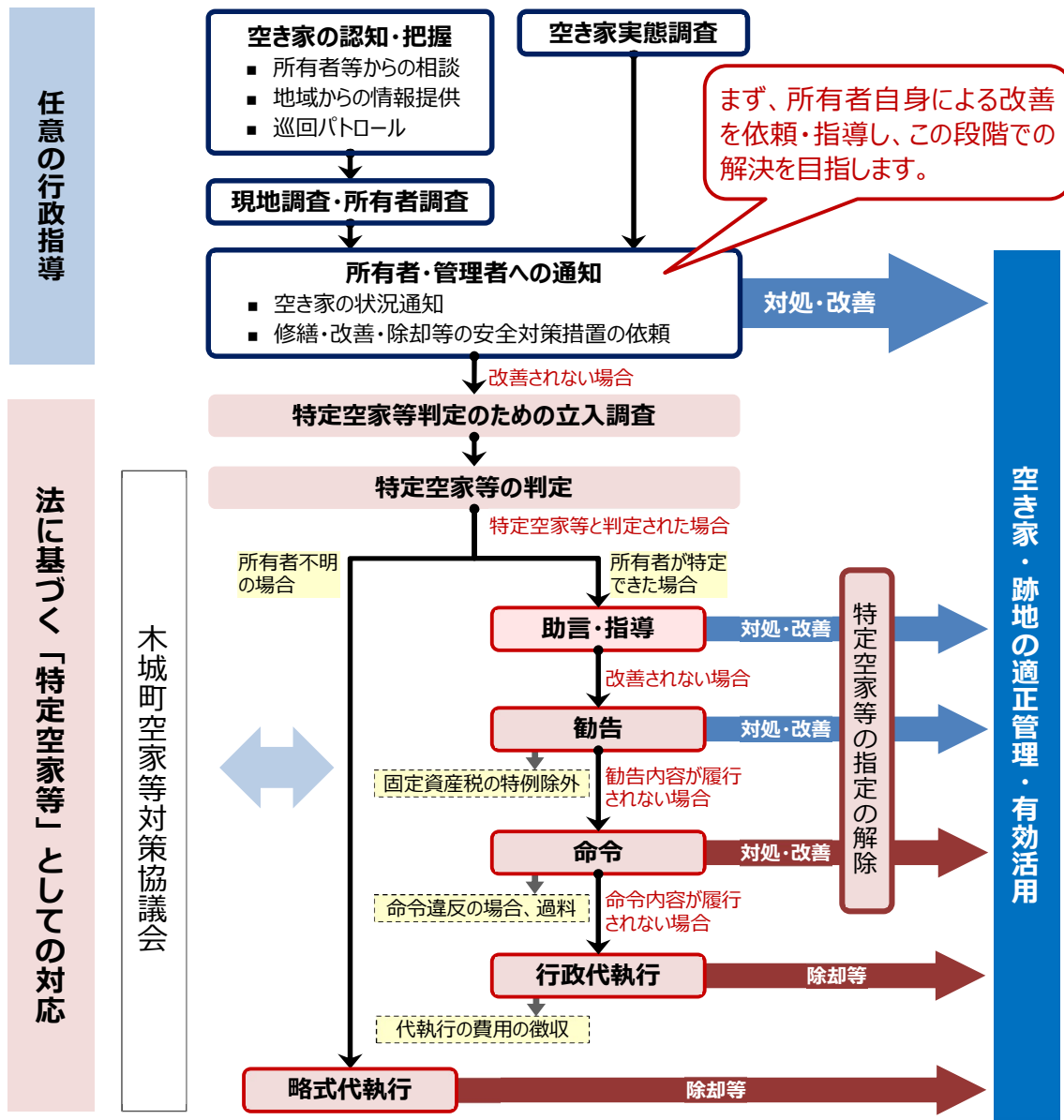
(11) 他法令に基づく空家等対策

- 適切な管理が行われていない空家等に対しては、その空家等の状態や悪影響の程度などを総合的に判断し、空家法による措置のほか、「建築基準法」、「消防法」、「災害対策基本法」、「災害救助法」などの関係する他の法令によるそれぞれの目的に沿って必要な措置を講じることが可能な場合があります。
このため、空家等の情報について、本町の担当課との連携を図ります。

(12) 必要な措置が講じられたときの対応

- 特定空家等の所有者等が助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、特定空家等の指定の解除を行います。
- このため、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、特定空家等の指定の解除された日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに本町の担当課に情報提供します。
- 特に、税務課に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税の住宅用地特例の適用対象となることから、速やかにその旨を情報提供します。

特定空家等への指定及び措置の流れを図に示します。



特定空家等への指定及び措置の流れ

〔固定資産税の特例除外〕

平成 27 年度税制改正により、「勧告」の対象となった特定空家等の敷地については、「住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置」の対象から除外されることになりました。

なお、本町は全域都市計画区域外になるため、都市計画税は課税されていません。

〔固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置〕

住宅の敷地である住宅用地の税負担は、特に軽減することとされており、その面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地の区分課税標準の特例措置が設けられています。

住宅用地の区分	住宅用地分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 m ² 以下の住宅用地 (200 m ² を超える場合は1戸当たり 200 m ² までの部分)	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

- ・ アパート・マンション等の場合は、戸数×200 m²以下の部分が小規模住宅用地となります。
- ・ 併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。
- ・ 特例措置は、専用住宅用地の場合、家屋の床面積の 10 倍の面積まで、併用住宅用地の場合、家屋の面積の 10 倍に一定の率を乗じて得た面積までが適用範囲となります。

3 管理不全な空家等の把握と特定空家化の予防

地域住民から提供される空家等に関する情報に対応だけでなく、必要に応じて巡回パトロールを実施し、影響が少ない段階で管理不全な空家等を発見、特定空家化の予防を図ります。

3-6 地域住民からの空家等に対する相談への対応に関する事項

1 木城町相談窓口の設置

- 空家等に関する相談や問い合わせの内容は多岐に渡り、各専門部署の対応が必要になる事例が多いと考えられます。
- 行政サービスの向上及び効率的な行政運営の観点から、空家等の問題等に関する相談窓口を「町民課」、空き家バンクや利活用等に関する相談窓口を「まちづくり推進課」に設置します。
- 相談窓口で受け付けた内容は、本町の担当課と連携した上で、必要に応じて協議を行い対応します。
- 高齢者単独世帯の方の死亡届が提出された際は、相続人等に対して今後の住宅の管理について聞き取りを行い、今後の住宅の適正管理についての啓発と必要に応じて空き家バンクへの登録案内等の情報提供を行います。

2 みやざき空き家等相談窓口との連携

- (一社)宮崎県宅地建物取引業協会に、「みやざき空き家等相談窓口」を設置しています。
- ここでは、空家等の利活用(売買、賃貸)、解体、適正管理、相続・登記等について無料相談に応じており、専門相談の取次先である各種団体に取り次いでいます。
- 空家等の相談内容に応じて本町の担当課との連携・協議のほか、「みやざき空き家等相談窓口」との連携した対応を行います。

3 その他の関係機関・専門家団体との連携、協定締結

- 空家等に関する対応には、その他の関係機関や専門家団体との連携も不可欠となります。
- 総合的な空家等対策を推進することを目的として、空家等対策に関する協定の締結を推進します。
- 協定を締結した関係機関・専門家団体とは、協力して専門的な窓口開設や相談体制を整備するとともに、地域住民からの空家等に関する相談事例に関する意見・情報交換を定期的に行うなどの連携を強化することで、空家等の相続から管理、利活用に至るまで、空家等に関係する複合的な課題の解決を図ります。

＜ 相 談 窓 口 ＞

＜ 町 民 課 生 活 環 境 係 ＞

■ 空き家の所有者・地域住民からの空き家等に関する問い合わせ・相談はこちらへ



- 空き家に関する一般的な相談
- 空き家等対策計画の策定及び改訂
- 空き家等対策協議会の運営
- 空き家等の実態把握、データベース管理
- 空き家等の所在、所有者等の特定及び立ち入り調査
- 特定空き家等に係る措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）に関する事
- 環境衛生（ゴミ、樹木等の繁茂、害虫等）に関する事

＜ ま ち づ くり 推 進 課 企 画 調 整 係 ＞

■ 空き家バンク（情報の登録及び利用希望者の登録）、利活用等に関する問い合わせ・相談はこちらへ



- 空き家バンク、利活用（空き店舗含む）に関する事
- 空き家除却後、跡地等の利用に関する事
- 地域交流、振興のための空き家等の利用に関する事

情報提供等

対応方針等

本町担当課及び関係機関・専門家団体との連携・協議

担当課	役割内容
総務財政課	● 防災、防犯等に関する事
環境整備課	● 空き家の腐朽、破損等及び景観に関する事
税務課	● 空家法に基づく所有者等情報の照会に関する事 ● 固定資産税に関する事
産業振興課（農業委員会）	● 空き家に付属した農地に限定した権利取得の設定に関する事
福祉保健課（地域包括支援センター）	● 高齢者単独世帯の把握に関する事

（一社）宮崎県宅地建物取引業協会	取組内容
みやざき空き家等相談窓口	空き家等の利活用（売買・賃貸）、解体、適正管理、相続・登記等の無料相談

関係機関・専門家団体	取組内容
法務局、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士等	所有者等調査・登記、所有権移転手続き、不動産調査、売買・資産評価等の不動産鑑定評価 など
不動産業者	所有者等の空き家等の利活用の相談 など
建設業者	空き家の解体の相談 など
一般廃棄物処理業者	家財の処分・遺品の整理 など
警察	危険回避のための措置・防犯 など
消防	防火対策・災害時対応 など
木城町商工会	空き店舗対策 など
木城町自治公民館連絡協議会 木城町婦人連絡協議会 木城町文化協会	地域との連携

相談体制と役割等

3-7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等をもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたるものであり、本町の担当課、木城町空家等対策協議会、関係機関・専門家団体が相互に密接に連携して対処する必要があることから、総合的かつ体系的な体制を整備します。

1 実施体制の整備

(1) 空家等に関する対策の実施体制

- 所有者や地域住民からの空家等の問題等については「町民課」、空き家バンクや利活用等については「まちづくり推進課」がそれぞれ相談窓口として担当し、相談内容に応じて本町の担当課と連携して対応を実施します。
- 関係機関・専門家団体との連携、協定締結により、相続などの問題、空家等の適切な管理方法や不動産流通に関する相談等の様々な問題に応じた協力体制の充実を図ります。
- 国、県等の上位機関から新たな法制度等の情報を収集し、必要に応じて技術的な助言を得て的確な空家等対策の実施に努めます。

(2) 木城町空家等対策協議会

- 木城町空家等対策の推進に関する条例第7条に基づき、令和3年9月から「木城町空家等対策協議会」を設置し、空家等対策計画の策定・改訂、計画の実施及び特定空家等に関する協議を実施します。
- 木城町空家等対策協議会の委員は、副町長のほか地域住民、学識経験者（法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する分野）、その他町長が必要と認める者で構成します。

3-8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

本計画に基づく施策は、次の年度計画に基づいて実施します。

また、実施した施策効果・成果等を検証するとともに、木城町空家等対策協議会に報告し、P D C Aサイクルに従って事業の効果確認及び計画の見直しを行います。

1 各施策の実施年度計画

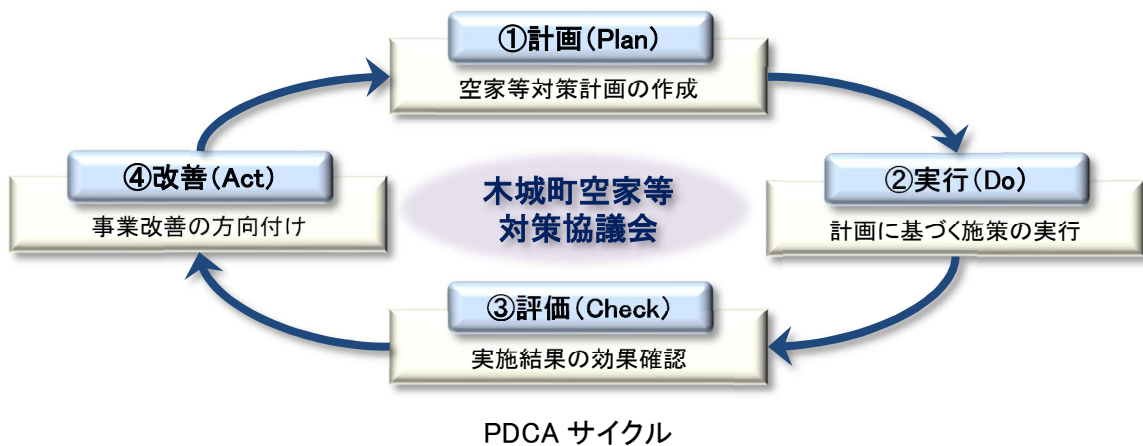
本計画に基づく施策は、図の年度計画に基づいて実施します。

施 策	実施年度				
	2021年 (令和3年度)	2022年 (令和4年度)	2023年 (令和5年度)	...	2026年 (令和8年度)
空家等対策計画					
空家等対策計画の策定・改訂	●				●
空き家の発生抑制と適正管理に関する事項					
広報誌・町ホームページでの情報発信					→
啓発パンフレット作成					→
固定資産税納税通知書への文書同封等					→
「空き家」のデータベース化、任意の行政指導					→
「空き家予備軍」のデータベース化、個別相談					→
空き家の利活用、跡地利用の促進に関する事項					
木城町空き家バンクの運営					→
「全国版空き家・空き地バンク」への登録					→
「あったか宮崎ひなた暮らし」への登録					→
その他の検討事項					→
木城町補助金制度の活用促進に関する事項					
既存の補助金制度の情報発信					→
補助金制度の創設検討					→
特定空家等への指定及び措置に関する事項					
特定空家等判定基準の策定		●			
特定空家等指定のための現地立入調査					→
特定空家等の指定					→
相談体制の整備・関係団体との連携に関する事項					
相談窓口の設置、担当課との連携体制構築					→
関係機関・専門家団体との連携、協定締結					→

各施策の実施年度計画

2 事業の効果確認と計画の改訂等の方針

- 計画期間の中間年度及び計画年度終了時に、施策の効果・成果等を検証し、木城町空家等対策協議会に報告・検討します。
- 図のPDCAサイクルに従って事業の効果を確認し、必要に応じ計画の見直しを行います。
- 社会的要因、生活意識等の変化及び新たな法整備や補助事業の創設等の社会的情勢の変化等を総合的に勘案し、木城町空家等対策協議会等に諮りながら、計画の基本事項に係る事項を含めて見直しを実施します。



3 継続的な空き家実態調査の実施

- 空き家の実態については、各地域の行政連絡員及び地域住民からの情報収集やパトロールを通じて常に情報を更新します。
- 今後、本町の担当課と調整の上、必要に応じ全町一斉の空き家実態調査を実施して空家等対策の実効性を確認し、新たな課題を把握していきます。

4 成果指標一覧

- 本計画の進行管理を行うにあたり、基本的な方針に即した成果指標と具体的な目標値を設定します。

成果指標	現況値 (R3)	目標値 (R8)
町の空き家バンクへの空き家などの物件登録の延べ件数 ※民間借家を除く	13 件	38 件 (年間 4 件の登録目標)
町の取組により除却等がなされた管理不全空き家などの延べ件数	3 件	13 件 (年間 2 件の改善目標)