



(C) 奄美市

## 第二期奄美市空き家等対策計画

令和8年3月奄美市

# 目 次

## 第1章 計画の概要

1. 計画の背景	P1
2. 計画の位置づけ	P1
3. 計画の期間	P2
4. 計画の対象地域	P2
5. 対象とする空き家の種類	P2
6. 対象とする空き家等の定義	P2
7. 特定空き家等の定義	P3
8. 管理不全空き家等の定義	P3
9. 今後の空き家等対策の基本的な指針	P3
10. 本計画とSDGsの関係	P4

## 第2章 空き家等の調査

1. 趣旨	P5
2. 立入調査	P5
3. 所有者等の確認	P6
4. 所有者等が確認できない場合	P6

## 第3章 空き家等の現状

1. 全国の空き家の状況	P7
2. 鹿児島県の空き家の状況	P8
3. 奄美市の空き家の状況	P9
4. 令和7年度奄美市空き家等実態調査	P12

## 第4章 空き家等の適切な管理の促進(予防)

1. 方針	P17
2. 相談体制の整備	P17
3. 所有者等と二次的集団等の意識向上	P17
4. 所有者等の意識の向上	P18
5. 空き家等情報の継続的な把握	P18

## 第5章 空き家等の活用の促進(活用)

1. 方針	P19
2. 利活用可能な空き家等に関する施策	P19
3. 地域交流・地域活性化の拠点として利活用	P22
4. 不動産流通の促進	P22

第6章	特定空き家等に対する措置及び対処(措置等)	
1.	方針	P23
2.	措置の内容	P23
3.	危険空き家等除却助成金による支援	P23
4.	危険な状態が急迫したときの対応	P23
5.	その他の対処	P23
第7章	空き家等対策の実施体制	
1.	空き家等対策の役割分担	P27
2.	空き家等対策に係る担当部署	P28
3.	奄美市空き家等対策協議会の設置	P28
4.	奄美市空き家等対策庁内連絡会の設置	P29
第8章	その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	P31

---

## 第1章 計画の概要

---

### 1. 計画の背景(第一期奄美市空き家等対策計画を踏まえて)

急激に進行する少子高齢化・人口減少社会において、全国的にも空き家の問題が顕在化・深刻化しております。このようなことから、国は空き家問題の抜本的な解決策として平成 27 年5月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「特措法」という。)を施行し、空き家について、各自治体に立入調査及び所有者等調査の権限を付与し、所有者に修繕や撤去などの助言を行えるほか、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等状態の特定空き家等に対して指導、勧告、命令を経て、最終的に行政代執行による撤去も出来ることを定めております。

更に、令和5年 12 月 13 日に「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的に改正特措法が施行され、民間事業者が空き家所有者等への普及啓発・相談対応を行える「空家等管理活用支援法人」が指定可能になりました。加えて、新たな空き家の区分として放置すれば特定空家になるおそれのある空き家を「管理不全空家」とし指導・勧告が可能となったほか、特定空家において、命令等の事前手続を経るいとまがない特定空家に対し、緊急的代執行が可能な制度が創設されました。

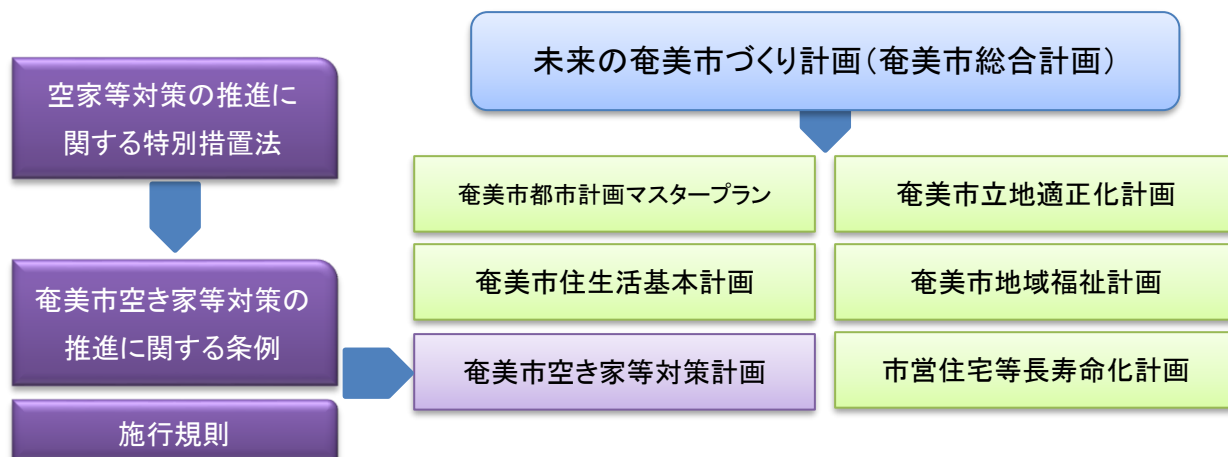
本市におきましては、令和元年度に市内全域を対象とした奄美市空き家実態調査を実施し、令和3年3月に第一期奄美市空き家等対策計画を策定、移住定住・住宅リフォーム助成金等制度や危険空き家等除却助成金の創設により、空き家の活用や危険空き家の減少に向けて取り組んでまいりました。

しかしながら、令和7年に実施した空き家実態調査においても空き家は増加している状況となっていることから、引き続き更なる取り組みを進めるため、新たな5年間(令和8年度から令和 12 年度)の第二期奄美市空き家等対策計画の策定を行うことといたします。

市民の皆さんが安全・安心して暮らせる環境の整備を目的に、公民連携して空き家を減らすことを目標とした第二期奄美市空き家等対策計画により、【持続可能で「しあわせの島」の実現】に向け、更に施策を推進してまいります。

## 2. 計画の位置づけ

この「奄美市空き家等対策計画」(以下「本計画」という。)は特措法第7条の規定に基づき、本市における空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な方向性を示したものであり、本市の空き家等対策の基礎として位置付けるものです。



## 3. 計画の期間

空き家対策計画の計画期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。ただし、各種施策の実施や社会情勢の変化等により、適宜見直しを行うこととします。

## 4. 計画の対象地域

本計画の対象地域は、市内全域とします。

## 5. 対象とする空き家の種類

本計画で対象とする空き家の種類は、特措法第2条に規定する「空家等(以下「空家等」)」、「特定空家等(以下「特定空き家等」)」及び第13条第1項の「管理不全空家等(以下「管理不全空家等」)」とします。

## 6. 対象とする空き家等の定義

本計画では、概ね1年間以上に渡って使用実績がない建築物を「空家等」と定義します。

### 【空家等の定義】(特措法 第2条第1項)

建築物※1又はこれに附属する工作物※2であって居住その他の使用がなされていない※3ことが常態※4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。

※1:「建築物」とは建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門又は塀等をいいます。

※2:「附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当します。

※3:「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図を持って用いていないことをいいます。

※4:『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 日総務省告示・国土交通省告示第 1 号)には、「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、「建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となる」と示されています。

マンション・アパート等の共同住宅は1戸でも使用されていれば「空き家等」に該当しません。

## 7. 特定空き家等の定義

本計画では、以下の状態にあると認められる空き家等を「特定空き家等」と定義します。

### 【特定空き家等の定義】(特措法 第2条第2項)

- 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

## 8. 管理不全空き家等の定義

本計画では、以下の状態にあると認められる空き家等を「管理不全空き家等」と定義します。

### 【管理不全空き家等の定義】(特措法 第 13 条第1項)

市町村長は、空家等が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るときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

## 9. 空き家等対策の基本的な方針

本計画における空き家等対策の基本的な方針として、新たな空き家を発生させないための予防対策、使用可能な空き家の積極的な活用、地域の安全・安心を維持するための特定空き家等に対する措置等を基本的な方針とし、それぞれの方針に基づいた対策を講じていくこととします。

### (1) 空き家等の適切な管理の促進「予防」(第4章)

#### ～良好な環境で快適に暮らせるまちづくり～

特定空き家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、その発生を防止することで良好な住環境を維持し、住民が快適に暮らせるまちづくりを目指します。

### (2) 空き家等の活用の促進「活用」(第5章)

#### ～定住促進による活気のあるまちづくり～

市が空き家の情報を管理し、相談体制を整備することにより、定住促進を推進し、活気あるまちづくりを目指します。

### (3) 特定空き家等に対する認定及び措置等「措置等」(第6章)

#### ～安全・安心で、災害に強いまちづくり～

特定空き家等は、隣家や道路への倒壊及び火災発生など地域住民への危険性が懸念されるため、空き家等の適切な管理・除却を推進することにより、地域住民が安全・安心に暮らせ、災害に強いまちづくりを目指します。

## 10. 本計画とSDGsの関係

「SDGs(Sustainable Development Goals の略:持続可能な開発目標)」とは、平成27年9月に国連サミットで加盟国の全会一致で採択された世界共通の目標で、令和12年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。

本計画は、SDGsを構成する17のゴールのうち、「11 住み続けられるまちづくりを」「12 作る責任 使う責任」「17 パートナーシップで目標を達成しよう」の3つのゴールについて関連があり、空き家の所有者とその地域に住む人々、新たに空き家に入る人など、すべての人々が連携を図り、基本的な方針である良好で快適に暮らせるまち、安全安心で災害に強いまち、活気のあるまちづくりに取り組むことで、「しあわせの島」実現を目指します。

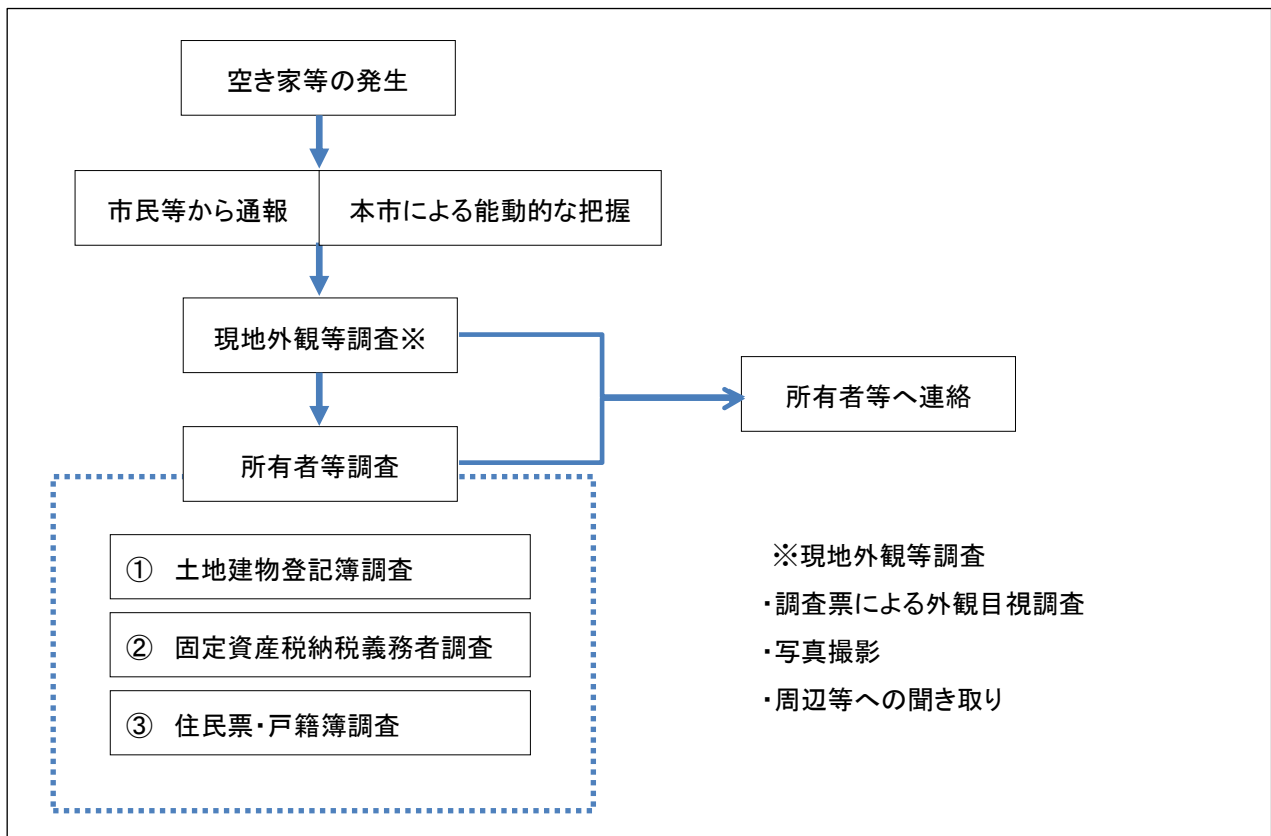


## 第2章 空き家等の調査

### 1. 趣旨

本市における空き家等の分布や状況を把握するため、市内全域の実態調査を実施するとともに、住民からの情報提供や相談、又は所管課等による能動的な把握により、適切な管理が行われていない空き家等については、現地外観等調査を行う。また、所有者等を確認するための調査を行い、文書や電話等により所有者等に適正な管理を促します。

#### ■空き家等所有者等把握するための事務の流れ



### 2. 立入調査

適切な管理が行われていない空き家等については、特措法第9条第2項及び奄美市空き家等対策の推進に関する条例第8条の規定に基づき、必要に応じて敷地内に立ち入り、調査を行うとともに、所有者等の関係者に聞き取りを実施し、必要な報告を求めることとします。

### 3. 所有者等の確認

- ① 当該空き家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行います。
- ② 登記情報・固定資産税情報・建築確認申請情報等で事実確認を行います。
- ③ 所有者等が死亡し相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行います。
- ④ 調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確認します。

### 4. 所有者等が確認できない場合

#### (1) 未登記の空き家等

- ① 所有者等確認のため、特措法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、開示された情報をもとにして、所有者等の確認を行います。
- ② 固定資産税情報で所有者等を確認できない場合は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者不明の空き家等と判断することとします。ただし、その場合においても、継続して所有者を特定するよう努めます。

#### (2) 所有者不存在の確認

- ① 法定相続人が相続放棄した場合、固定資産税のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認します。
- ② 固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会します。
- ③ 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在の空き家等とします。
- ④ これらの方法で確認できない場合は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者不明の空き家等と判断することとします。ただし、その場合においても、継続して所有者を特定するよう努めます。

#### (3) 所有者行方不明の確認

所有者確認のため該当者に送付した郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者行方不明の空き家等と判断することとします。ただし、その場合においても、継続して所有者を特定するよう努めます。

## 第3章 空き家等の現状

### 〇はじめに

本章の1～3においては、国が5年毎に実施する住宅・土地統計調査結果を用いていることから、その概要を以下に示します。

調査対象:国勢調査の結果を基に統計的に無作為抽出した調査対象世帯。

調査方法:調査員が訪問し調査票を配布。回答はインターネットや郵送,調査員への提出。また,調査員が建物の外観を確認したり,世帯や建物の管理者に確認するなどして建物調査票に記入。

住宅・土地統計調査における「空き家」の分類:

空き家の種類		定義
二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で,普段は人が住んでいない住宅
	その他	普段住んでいる住宅とは別に,残業で遅くなったときに寝泊まりするなど,たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず,賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず,売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅 (利用目的のない住宅)		上記以外の人住んでいない住宅

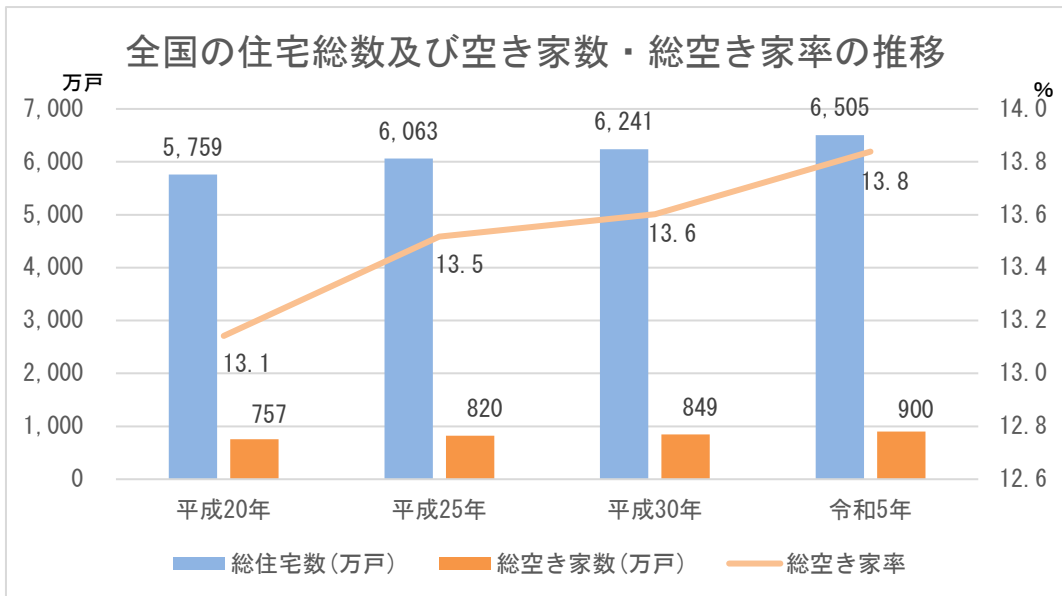
出典:総務省統計局 住宅・土地統計調査

[補足]

- ・戸数 … 集合住宅1軒に30戸ある場合,「30戸」として計上します。
- ・総空き家数 … 本書においては,上表の全ての分類を含む居住の用に常用されていない家屋を指します

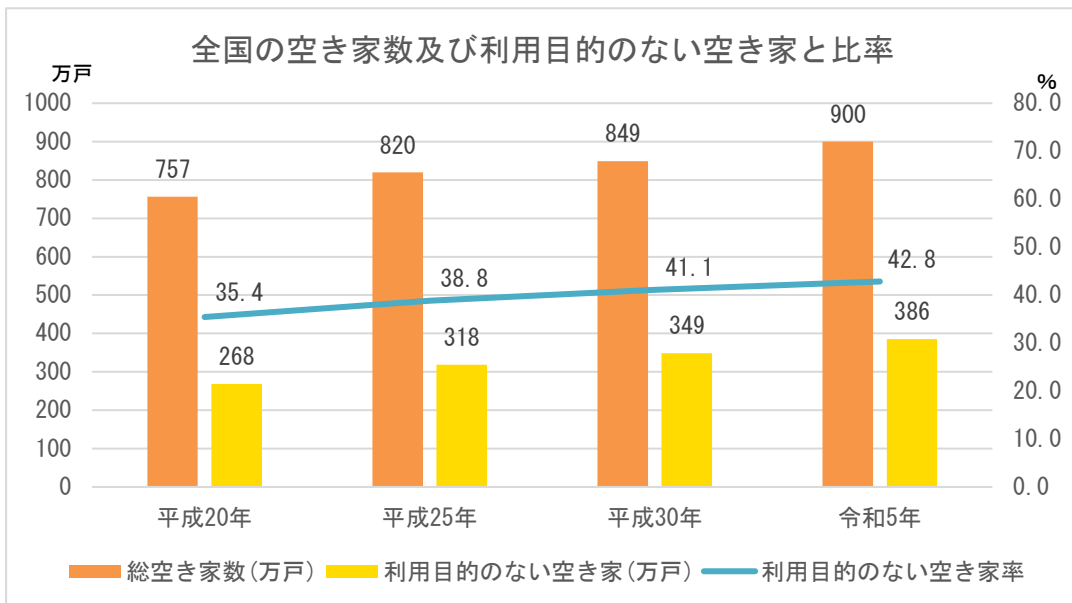
### 1. 全国の空き家等の状況

令和5年に国が実施した住宅・土地統計調査によると,令和5年10月1日現在における全国の空き家数は約900万戸となり,5年前に比べて51万戸(6%)増加しました。これは平成25年から平成30年の増加数(29万戸)の約2倍の伸び率となっています。空き家率(総住宅数に占める割合)は,毎年増加しており,令和5年には13.8%と,空き家数,空き家率共に過去最高となりました。



出典:住宅・土地統計調査

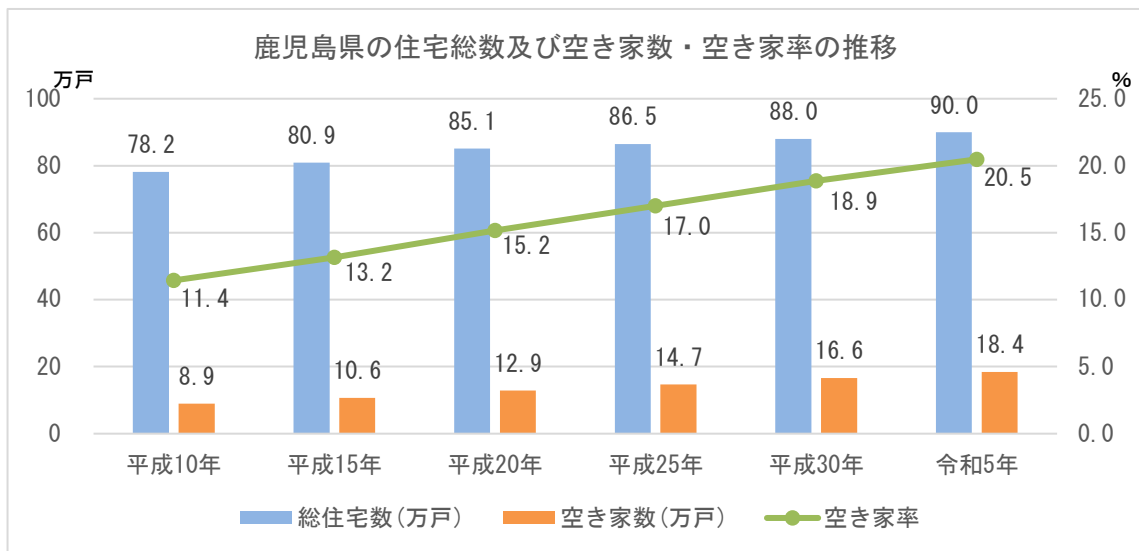
次に令和5年における利用目的のない空き家数は約386万戸、総空き家数に対する割合は約42.8%となり、平成20年度から118万戸の増加、7.4%の増加となり、空き家の中でも利用目的のない、放置される可能性が高い空き家が増加していることがわかります。



出典:住宅・土地統計調査

## 2. 鹿児島県の空き家等の状況

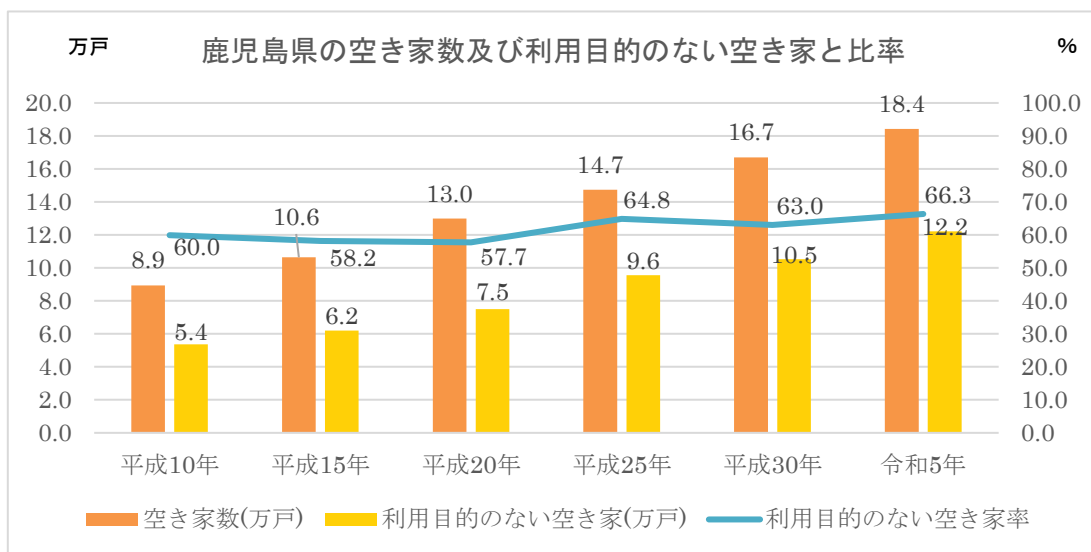
鹿児島県の空き家等の状況を見ると、平成10年の89,400戸から平成30年には166,000戸まで増加し、更に令和5年には184,200戸と増加しています。また、総住宅戸数に占める空き家数の割合(空き家率)を見てみると、平成10年には11.4%で全国平均の11.5%を下回っていましたが、平成15年以降は全国平均以上となり、平成30年には18.9%(全国は13.6%)、令和5年には20.5%(全国は13.8%)、全国3位となりました。



出典:住宅・土地統計調査

次に令和5年度における, 利用目的のない空き家数は約12.2万戸, 総空き家数に対する割合は約66.3%となり, 平成10年度から6.8万戸の増加, 6.3%の増加となりました。

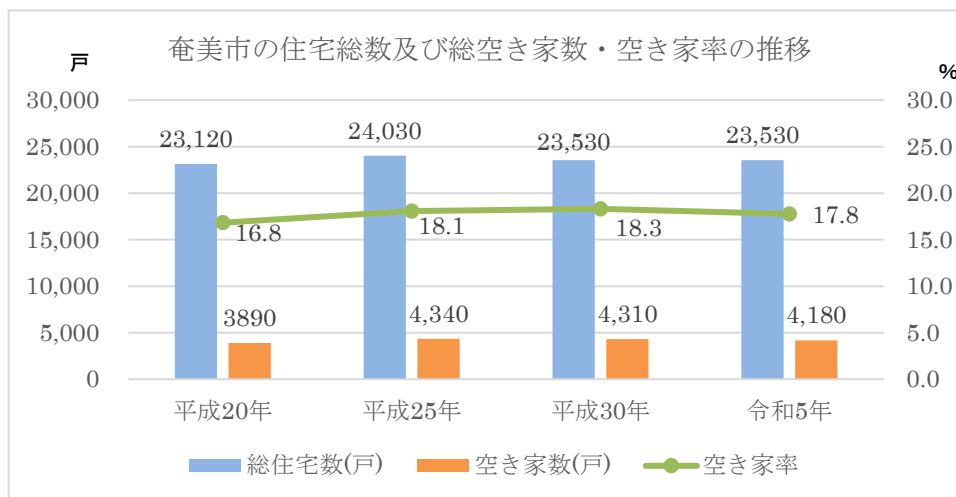
利用目的のない放置される可能性が高い空き家の割合は, 全国平均と比較し非常に高い状況(令和5年全国:42.8%)にあります。



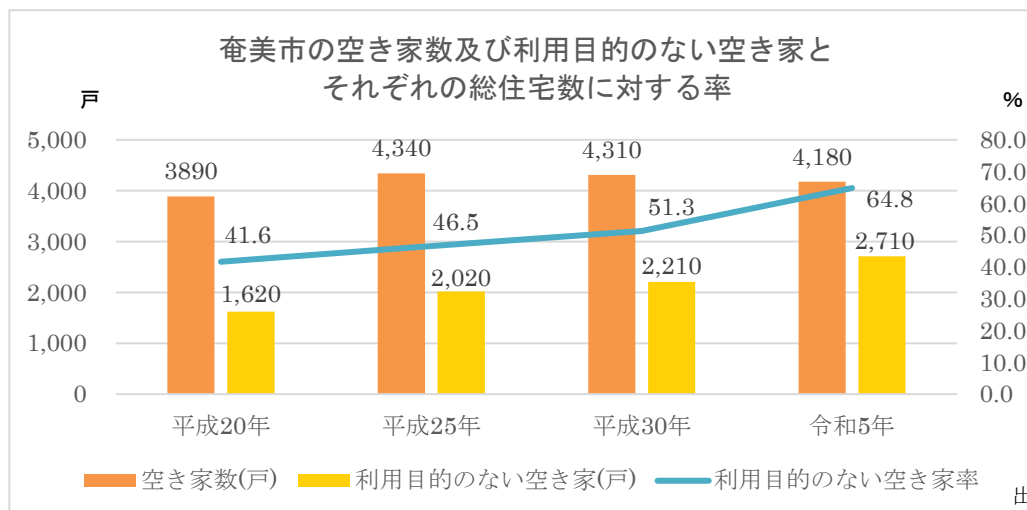
出典:住宅・土地統計調査

### 3. 奄美市の空き家等の状況

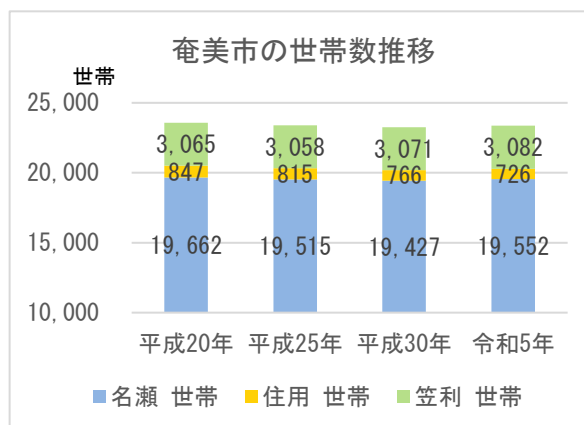
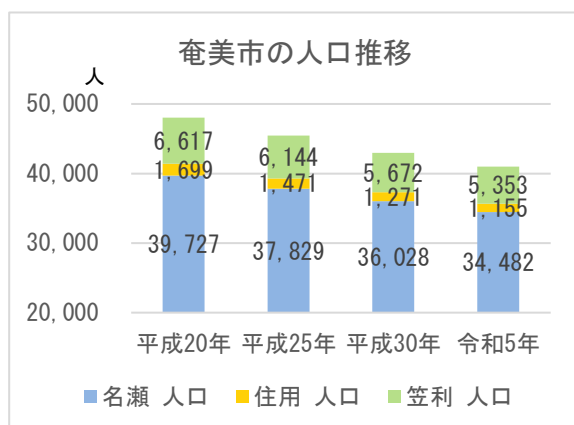
本市の状況を見ると, 総住宅数は平成20年から平成25年にかけて910戸増加していますが, 平成30年に500戸減少し, 令和5年も変わりなく, 23,350戸となっています。総空き家数においても同様に平成20年から平成25年にかけて450戸増加していますが, 平成30年に30戸減少し, 令和5年では130戸減少し4,180戸となっています。全国及び鹿児島県において, 総住宅数及び総空き家数が増加傾向にあるのに対し, 本市はそれぞれ停滞傾向にあります。



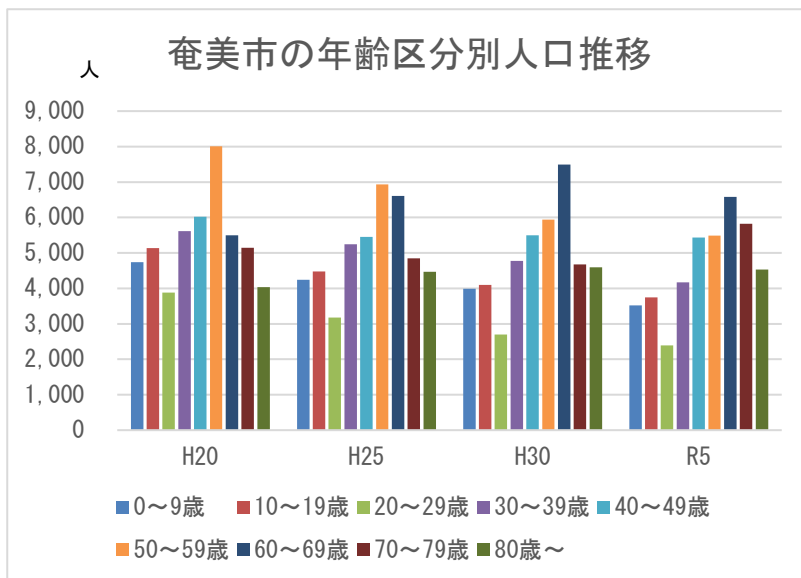
次に令和5年における利用目的のない空き家数は約2,710戸、総空き家数に対する割合は約64.8%となり、平成20年度から1,090戸の増加、23.2%の増加となり、総空き家は減少しているにもかかわらず利用目的のない、放置される可能性が高い空き家が大きく増加していることがわかります。



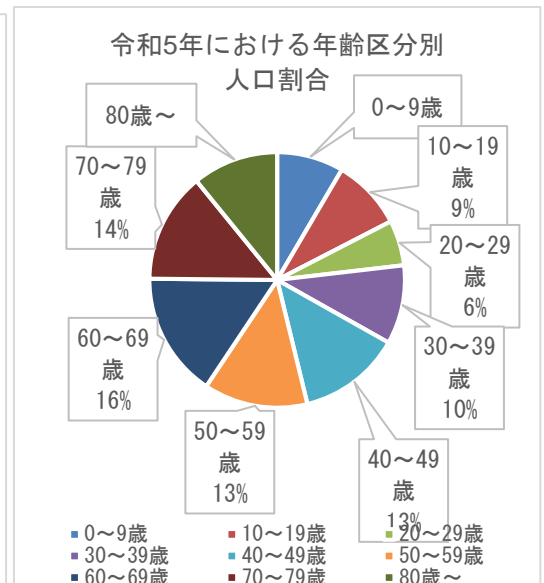
また、人口推移を見てみると、平成20年の約4.8万人から令和5年の約4.1万人と7千人減少しているにもかかわらず、世帯数は平成20年から令和5年において横ばいの約2.3万世帯となっており、令和5年における一世帯あたりの人数が約1.75人となっていることから単身世帯が増加していることがわかります。言い換えれば、住宅需要数にほぼ変化はないが、少数世帯向け住宅の需要が増加しているものと考えられます。



次に、年齢区別の人口推移を見てみると、少子高齢化が進んでいることが見受けられ、令和5年においては、60歳以上の割合が約41%となっていることがわかります。



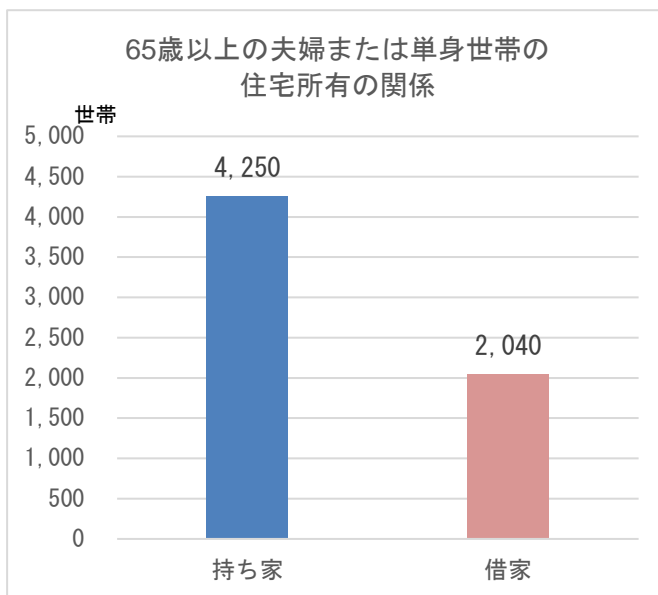
出典: 国勢調査



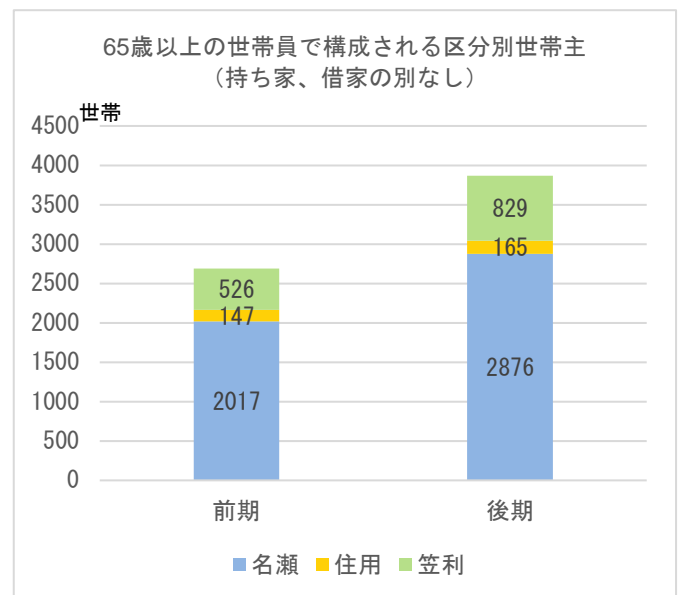
出典: 国勢調査

次に、令和5年の住宅土地統計調査における65歳以上の夫婦または単身世帯の住宅所有状況を見ると、全6,290世帯のうち持ち家は4,250世帯(67.6%)、借家が2,040世帯(32.4%)であり持ち家の比率が高いことがわかります。

また、令和7年における65歳以上の世帯員のみで構成される世帯主の年齢区別でみると、全6,560世帯のうち、65～74歳の前期高齢者は2,690世帯(41%)であり、75歳以上の後期高齢者は3,870世帯(58%)となっています。



出典: 令和5年住宅・土地統計調査



出典: 奄美市住民基本台帳(R7.1.1時点)

#### 4. 奄美市の空き家の現状(令和7年奄美市空き家実態調査)

市内全域における空き家等の分布や状況が令和元年度に実施した調査からどのように変化したかを把握し、本市における空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、実態調査を実施しました。

##### (1) 調査方法

市内全域において、公道からの外観目視を基本として建物を1棟ずつ確認しました。なお、調査の際に自治会長等への確認や同行等を行っていただきました。

集合住宅、テナントビル(一戸以上の利用が認められるもの)及び公共施設は除外しており、空き家等と判断される状況にあるものの、通年を通すと空き家等ではない(年に一度程度利用している、など)建物が含まれる可能性があります。

##### (2) 調査期間

令和7年2月24日～令和7年9月25日

##### (3) 調査結果

市内の空き家等の可能性がある建物は、以下の結果となり、総数は1,177件でした。

- ① 判定Aが名瀬地区169件、住用地区47件、笠利地区49件
- ② 判定Bが名瀬地区244件、住用地区46件、笠利地区179件
- ③ 判定Cが名瀬地区250件、住用地区61件、笠利地区87件
- ④ 目視不可が名瀬地区20件、住用地区9件、笠利地区16件

地区	空き家等の可能性				目視不可	計
	A	B	C	計		
名瀬	169	244	250	663	20	683
住用	47	46	61	154	9	163
笠利	49	179	87	315	16	331
小計	265	469	398	1,132	45	1,177

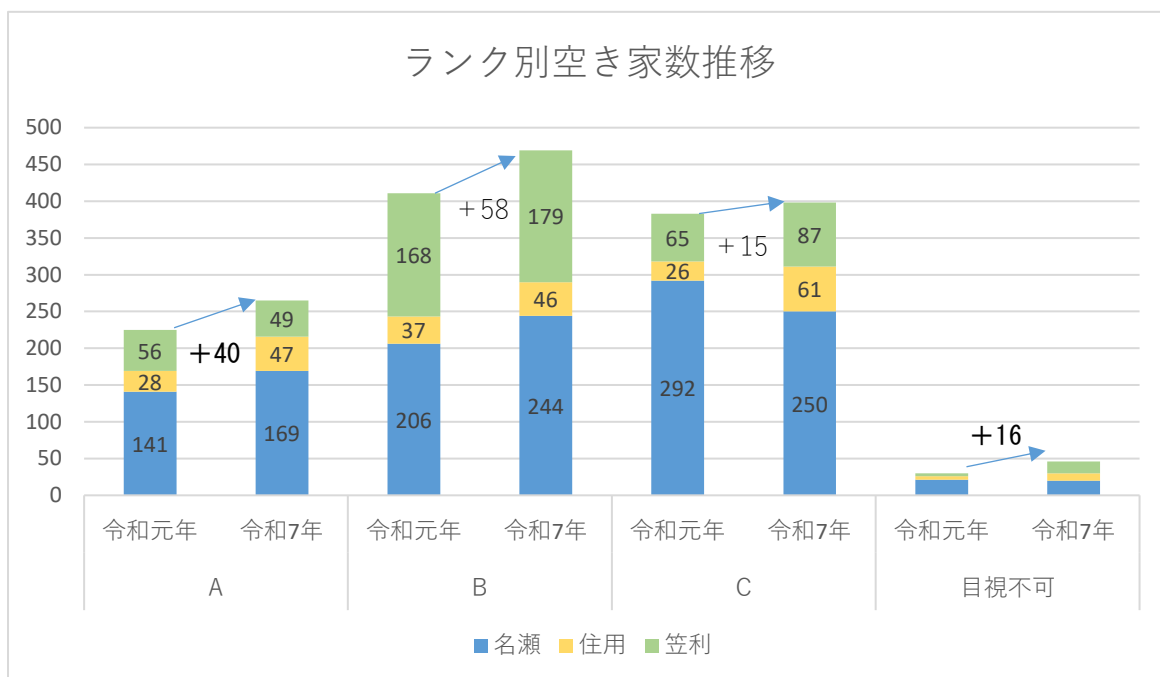
判定A: 建物が良好であり利活用可能な状態

判定B: 利活用するには、一部修繕が必要な状態

判定C: 老朽等により周囲に危険を及ぼす可能性がある状態

目視不可: 建物に近寄ることができず周辺の塀等や雑草の繁茂により外観を確認することができない建物

令和元年の調査結果と比較すると、判定 A は 40 件増、判定 B は 58 件増、C 判定は 15 件増、目視不可は 16 件増、全体として 128 件増となりました。



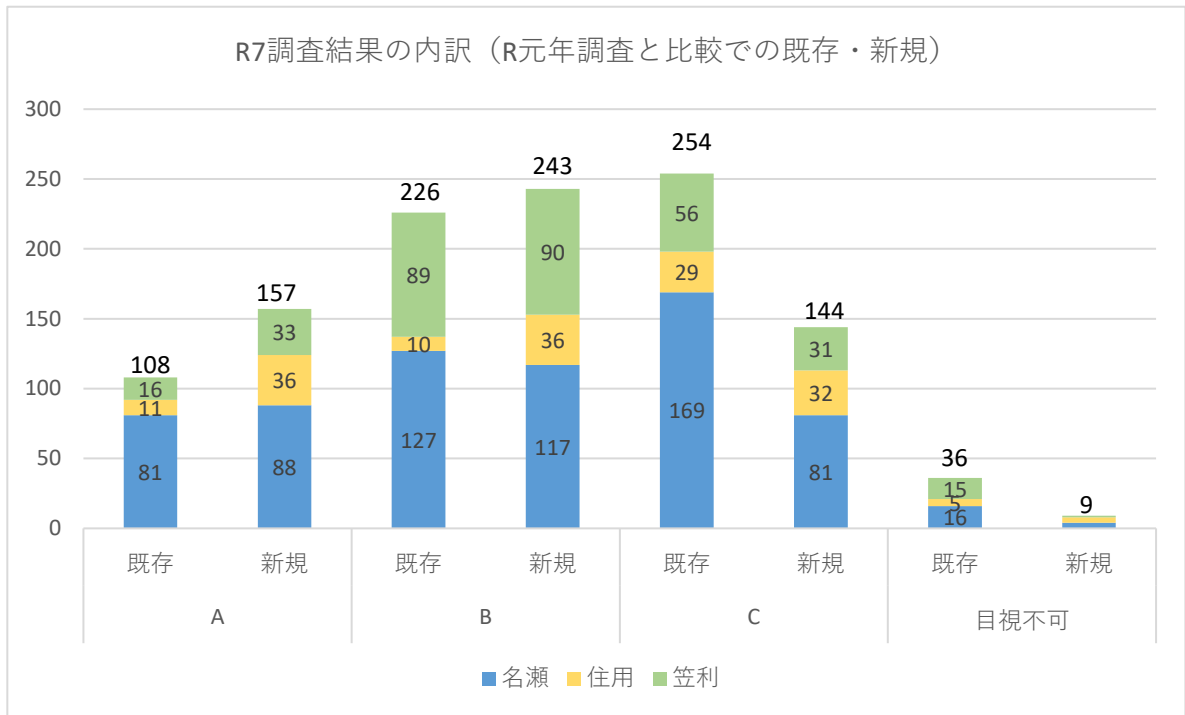
次に、地区別に令和元年の調査結果と比較すると以下ようになっており、減少したのは名瀬地区の C 判定の 42 件と笠利地区の A 判定の 7 件であり、他は増加しています。

地区	A		B		C		目視不可	
	令和元年	令和7年	令和元年	令和7年	令和元年	令和7年	令和元年	令和7年
名瀬	141	169(+28)	206	244(+38)	292	250(-42)	21	20(-1)
住用	28	47(+19)	37	46(+9)	26	61(+35)	5	10(+5)
笠利	56	49(-7)	168	179(+11)	65	87(+22)	4	16(+12)
計	225	265(+40)	411	469(+58)	383	398(+15)	30	46(+16)

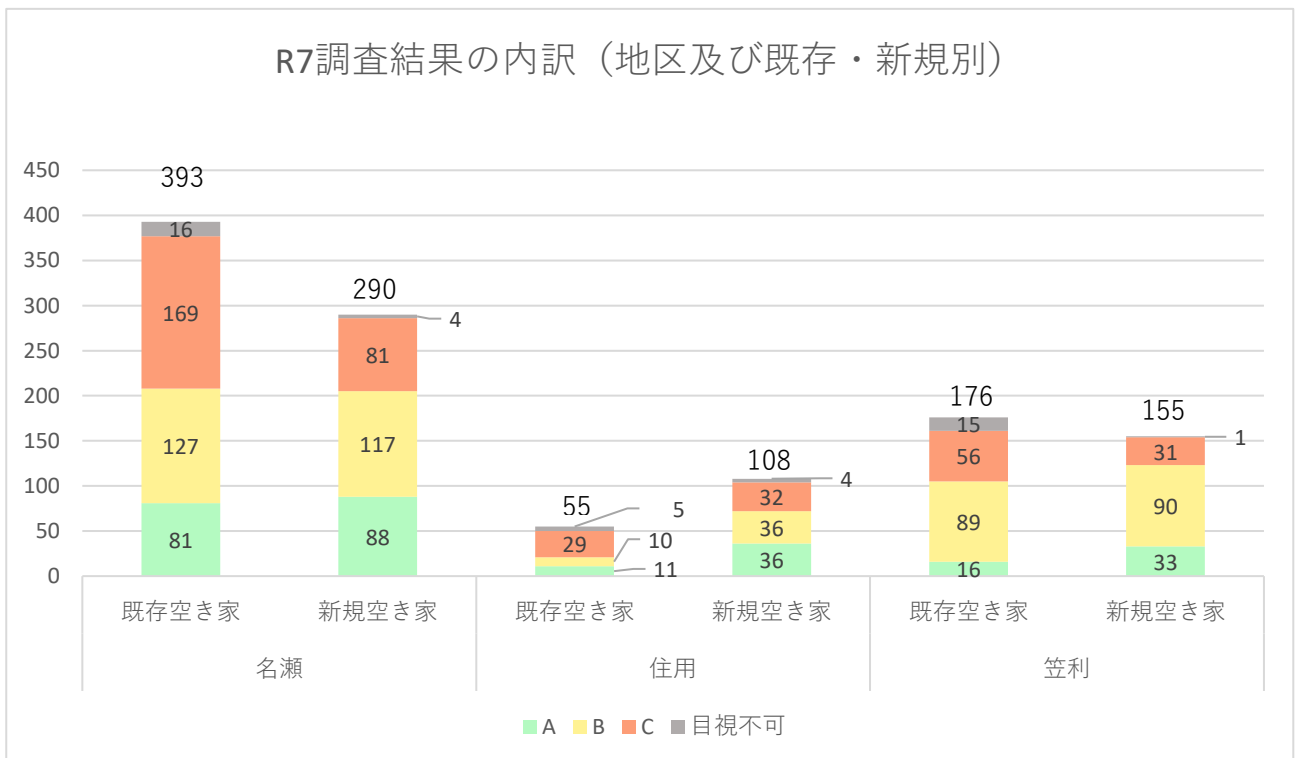
次に、令和7年における空き家等の可能性がある建物 1,177 件の内訳として前回調査時点から継続して空き家と見なした建物は 624 件、今回の調査で新たに空き家と見なした建物は 553 件であり、空き家の解除が 425 件ありますが、それ以上に新規の空き家が増えている状況です。

継続して空き家と見なした建物の判定の内訳は、A 判定は既存 108 件、新規 157 件。B 判定は既存 226 件、新規 243 件。C 判定は既存 254 件、新規 144 件。

目視不可は既存 36 件、新規 9 件となっています。



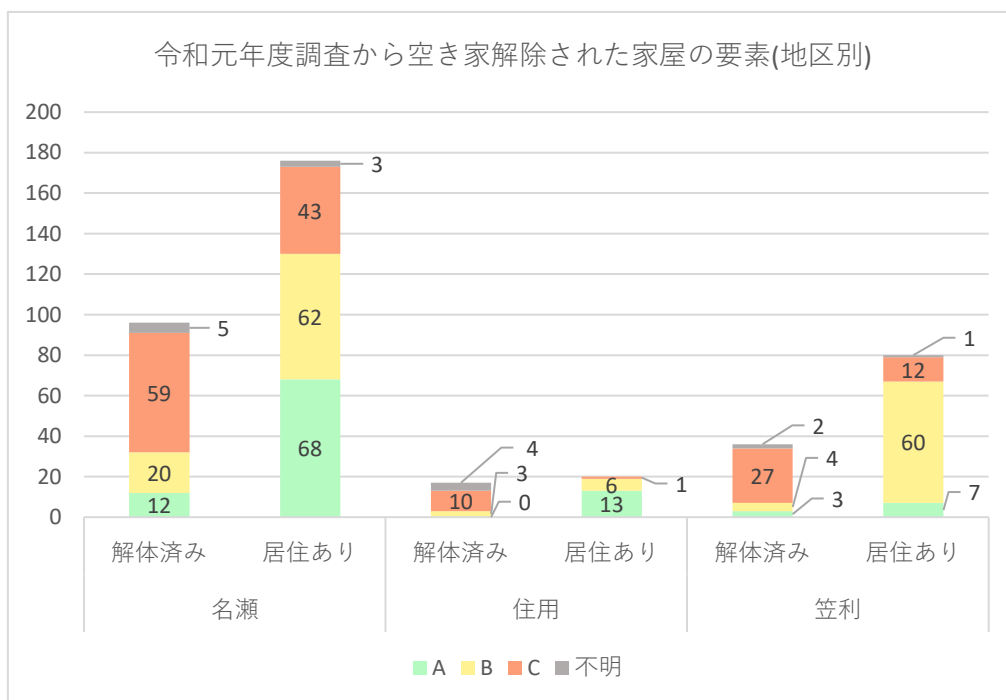
次に、前述の令和7年における空き家等の可能性がある建物1,177件の内訳を地区別に表すと、名瀬においては、既存・新規共に判定AとBの値に大きな差はありませんが、判定Cは既存が169件、新規が81件と約2倍の差があり、新規空き家より既存空き家が多くなっています。住用においては、A・B・C判定において新規空き家が多く、全体としても既存空き家より新規空き家が多くなっています。笠利においては、既存空き家と比較して新規空き家は、A判定が多く、B判定はほぼ同じ、C判定は少なく、全体として若干、新規空き家の方が少なくなっています。



3 地区共に共通して C 判定が解体されることが多い一方、名瀬地区においては、C 判定の空き家にも居住による空き家解除が一定数あり、A 判定だけでなく B 判定でも居住するケースが多くあります。

住用地区においては、老朽化が進んでいるものは解体が進み、老朽化が少ないものほど活用が進んでいます。

また、笠利地区における、居住による空き家解除は B 判定が一番多く、A 判定が一番少ないことが特徴的です。



次表は、解除された要因と前回調査結果を母数とした解除率を示した表となります。3 地区共に、40%を超える解除率となっていますが、「名瀬地区」では、A, B, C の順で空き家ではなくなっており、解体による解除率 15%、居住による解除率 27.5%となっていることから、特に居住による解除については、住宅需要の高さにより、判定 A だけでなく B と C の空き家も居住に繋がっていると考えられます。

「住用地区」においては、A 判定と C 判定の解除が多く、解体による解除率 18.6%、居住による解除率 21.9%となっており、解体・居住の両方が進んでいると考えられます。解体に関して、判定 A は 0 件であり、判定 C の件数が多いことから、利用可能な空き家は活用し、老朽化が激しい空き家は積極的に解体されていると考えられます。

「笠利地区」においては、C 判定の解体と、B 判定の活用が多く、A 判定の空き家の動きが少ない結果となりました。これは令和元年度以前から流通可能な A 判定が空き家が少ない結果、B 判定の空き家の活用が進んだものと考えられます。また、名瀬地区と同様かそれ以上に、住宅需要が高いと考えられます。

解除要因・前回判定別		名瀬	住用	笠利	小計
解体済み	A	12(8.5%)	0(0%)	3(5.3%)	15(6.6%)
	B	20(9.7%)	3(8.1%)	4(2.3%)	27(6.5%)
	C	59(20.2%)	10(38.4%)	27(41.5%)	96(25%)
	目視不可	5(23.8%)	4(80%)	2(50%)	11(36.6%)
	計	96(15%)	17(18.6%)	36(12.4%)	149(14.6%)
居住済み	A	68(48.2%)	13(46.4%)	7(12.5%)	88(39.1%)
	B	62(30%)	6(16.2%)	60(35.7%)	128(31.1%)
	C	43(14.7%)	1(3.8%)	12(18.4%)	56(14.6%)
	目視不可	3(14.2%)	0(0%)	1(25%)	4(13.3%)
	小計	176(27.5%)	20(21.9%)	80(27.6%)	276(27%)
計	A	80(56.7%)	13(46.4%)	10(17.8%)	103(45.7%)
	B	82(39.8%)	9(24.3%)	64(38%)	155(37.7%)
	C	102(34.9%)	11(42.3%)	39(60%)	152(39.6%)
	目視不可	8(38%)	4(80%)	3(75%)	15(50%)
	計	272(42.5%)	37(40.6%)	116(40.1%)	425(41.7%)

※括弧内は前回調査結果を母数とした解除率

## 第4章 空き家等の適切な管理の促進(予防)

### ～良好な環境で快適に暮らせるまちづくり～

#### 1. 方針

空き家所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適正な管理に努めることが特措法第5条に規定されております。

本市では、所有者等による適正な管理を原則とし、新たな空き家等の発生防止や管理不全空き家等にならないため、所有者等に向けた普及啓発の取り組みを進めます。

#### 2. 相談体制の整備

空き家等に関する相談窓口を総務部プロジェクト推進課・住用 地域総務課・笠利 地域総務課に設置し、いつでも気軽に空き家問題について相談できる体制を構築します。

##### (1) 職員のスキルアップ

空き家等に関するあらゆる相談に対応するため、国、県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に積極的に参加し、担当職員のスキルアップを図ります。

##### (2) 関係機関との連携

対応が困難な事例等については、鹿児島県専門家団体等をはじめ、かごしま空き家対策連携協議会及びその他関係機関と連携し対応していきます。

#### 3. 所有者等と二次的集団等の意識向上

空き家等や特定空き家等の発生を未然に防ぐため、所有者等への意識啓発に努めます。

##### (1) 所有者等への意識啓発

空き家等の所有者等に対して、空き家相談会の開催、広報紙など、様々な機会を通して、空き家等に起因する問題や周辺環境に及ぼす影響等について、問題意識の醸成や啓発活動に取り組みます。

※実績及び数値目標(KPI)

年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
空き家イベント参加者数(名)	64	68	45	57	60	60	60	60	60

## (2) 二次的集団への啓発・働きかけ

二次的集団(空き家所有者の親族, 知人, 集落関係者等)が, 所有者に対し働きかけることで, 将来的な空き家の予防となることが期待されるため, 二次的集団に向けても空き家等の適切な管理を意識づけ, 必要に応じ所有者に働きかけられるように啓発活動に取り組みます。

※実績及び数値目標(KPI)

年度	R7	R8	R9	R10	R11	R12
集会時等における働きかけ(回)	13	15	15	15	15	15

## (3) 島外居住者等への啓発・働きかけ

島外に居住する空き家所有者や相続予定者に向け, ホームページ, SNS, 固定資産税納付書同封チラシ, 移住関連イベントや郷友会等あらゆる媒体や手段を通じて, 空き家等に起因する問題や周辺環境に及ぼす影響等について, 問題意識の醸成や啓発活動に取り組みます。

## 4. 空き家等情報の継続的な把握

空き家等の発生や解消の状況を適切に把握し, 効果的な対策を実施するため, 継続的な空き家等情報の把握に努めます。

### (1) フォローアップ調査の実施

空き家等の状況や新規の空き家等を把握するため, 自治会長等を通じた情報収集などのフォローアップ調査に取り組みます。

### (2) 空き家等データベースの更新

空き家等管理システムを活用して適時データベースを更新することで, 対策の進捗管理や優先的な対策が必要な空き家等の把握に努めます。

### (3) 初回相談の対応について

空き家所有者から初回相談いただいた時の対応が, 事態改善のために何より重要であると捉え, 所有者に負担感を与えず, 寄り添う姿勢で共に空き家の改善に繋がる伴走型の支援に取り組みます。

## 第5章 空き家等の活用の促進(活用)

### ～定住促進による活気のあるまちづくり～

#### 1. 方針

空き家等の解消に努めるとともに、空き家等の有効活用を促進していくための方策を検討します。空き家を地域の負担と捉えるのではなく、移住・定住者施策等へ活用可能な地域資源として位置づけ、様々な施策や産業へ波及する、効果的で多様な活用を推進します。

#### 2. 利活用可能な空き家等に関する施策

##### (1) 空き家バンク制度

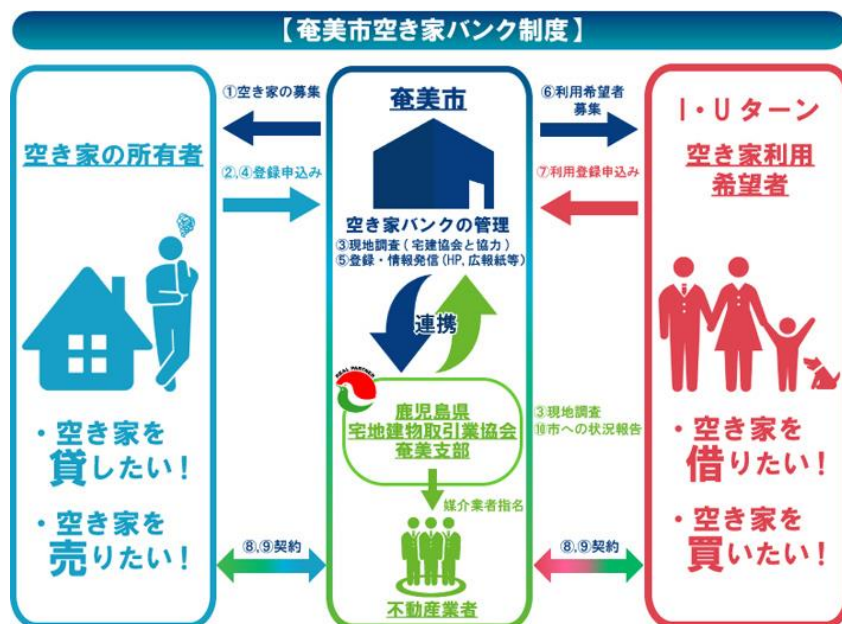
空き家を「貸したい・売りたい人」と「借りたい・買いたい人」のマッチングを促進するため、空き家バンク制度を実施し、空き家等の解消、定住促進等の推進に取り組みます。

また、「全国版 空き家バンク」に登録し、利用者の方が全国に登録されている物件をワンストップで検索が行えるようにすることで、多様なニーズに応じた物件の紹介を行っていきます。

※実績及び数値目標 (KPI)

年度	R3	R4	R5	R6	R7 (見込み)	R8	R9	R10	R11	R12
空き家バンク登録物件数(件)	5	9	2	10	5	7	7	7	7	7
空き家バンク利用登録者数(人)	43	36	26	29	30					

#### ■ 奄美市空き家バンク制度のイメージ



## (2) 移住定住・住宅購入費助成金制度

奄美群島外から市内への転入者のための住宅を確保し、地域活性化や空き家の解消を図るため、移住者及び移住希望者が戸建て住宅を購入する際に、助成金により支援を行います。

※実績及び数値目標(KPI)

年度	R3	R4	R5	R6	R7 (見込み)	R8	R9	R10	R11	R12
件数(件)	4	5	6	5	3	5	5	5	5	5
交付額(千円)	2,200	2,500	3,200	2,900	1,500					

## (3) 移住定住・住宅リフォーム等助成金制度

奄美群島外から市内への転入者に貸し出すことを目的に、建物所有者が戸建て住宅リフォームをする際、又は移住者がリフォームをする際に、助成金により支援を行い、空き家の有効活用に取り組みます。

※実績及び数値目標(KPI)

年度	R3	R4	R5	R6	R7 (見込み)	R8	R9	R10	R11	R12
件数(件)	8	9	10	7	5	8	8	8	8	8
交付額(千円)	6,990	7,500	4,890	3,460	2,230					

## (4) 移住定住・家財処分等助成金(令和7年度より実施)

廃棄物の収集運搬業の許可を受けた市内業者が行う家財の処分・搬出に要する経費、または特定家庭用機器廃棄物(エアコン、テレビ、冷蔵庫、冷凍庫、洗濯機・衣類乾燥機)の処分に係る経費を助成します。

※実績及び数値目標(KPI)

年度	R7 (見込み)	R8	R9	R10	R11	R12
件数(件)	3	5	5	5	5	5
交付額(千円)	300					

## (5) 住宅リフォーム等経済対策事業補助金制度

市民が住宅の増改築やリフォームをする際に、かかった費用の一部を助成します。

## (6) 空家等管理活用支援法人の指定

【「空家等対策の推進に関する特別措置法」において、市町村長は、空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助等の業務を、適正かつ確実に行うことができると認められるものを空家等管理活用支援法人として指定することができる】と定められております。

空き家等の活用の促進については、空家等管理活用支援法人の地域での活動促進が重要であると考えため、本市においても、空家等管理活用支援法人の担い手育成に力を入れ、本市と協働して空き家等の活用促進を図ることができる法人の指定を目指します。

### 空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

#### （空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

#### （支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

## (7) 相続登記義務化に関する周知

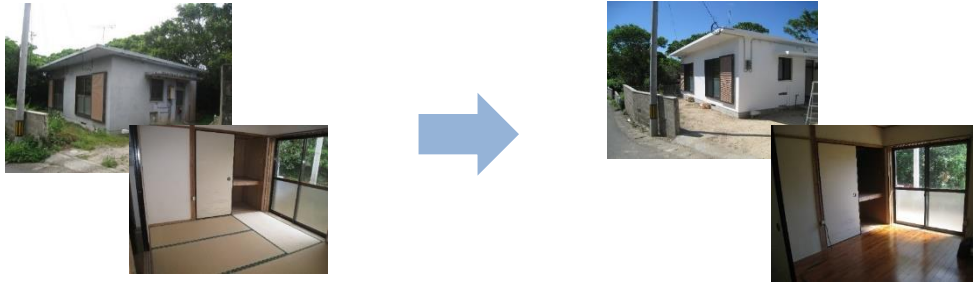
令和6年4月1日から、相続登記の申請の義務化が始まり、改正以前の家屋・土地が相続登記されていないものも対象となっており、相続登記が進むことで、管理されていない空き家の減少や空き家の流通に繋がるのが期待できます。

このことから、相続登記義務化に関する情報収集を行うと共に周知を図ります。

### 3. 地域交流・地域活性化の拠点としての利活用

危険空き家等除却助成金制度の活用により空き家等の除却を進めると、空き地が増加し、空き地がそのまま放置されることによる生活環境への二次的な影響や空き家等所有者の管理意識の低下に繋がることが懸念されます。除却後の跡地も含め、空き家等を有効に利用し、地域交流及び地域活性化の拠点箇所として利活用する方策について、所有者の意向も踏まえながら、各関係機関と協議・検討を行ってまいります。

#### ■空き家等の利活用事例

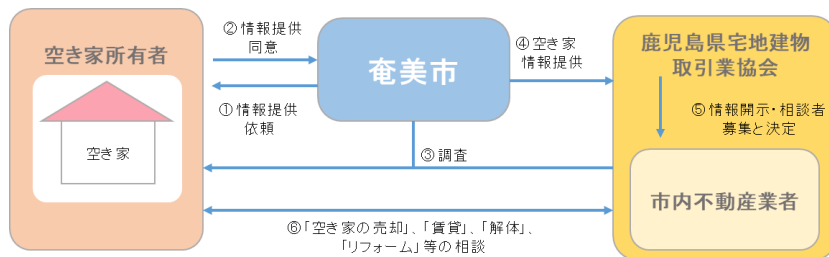


#### 【平成 29 年度 本気で人口を増やしたい集落応援事業】

老朽化した教職員住宅を改修し、U ターン者向け住宅として活用(奄美市笠利町)

### 4. 不動産流通の促進

空き家等の活用にあたっては、空き家等所有者の意向に沿った、不動産事業者等との連携が重要になります。「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」(平成 30 年6月 国土交通省)を踏まえ、空き家の売却や賃貸等を希望した者から情報提供の同意を経たうえで、連携協定を締結している鹿児島県宅地建物取引業協会へ相談対応者を募り、選出された協会員と所有者等との、空き家利活用に関する相談を通じた賃貸契約や売買活動を行うことで、不動産流通の促進を図り、空き家の解消に取り組みます。



#### ※実績及び数値目標 (KPI)

年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
不動産マッチング(件)	3	8	2	3	5	5	5	5	5

## 第6章 特定空き家等に対する措置及び対処(措置等)

～安全・安心で、災害に強いまちづくり～

### 1. 方針

保安上危険となる恐れのある状態や著しく衛生上有害となる恐れのある特定空き家等及び管理不全空き家等については、所有者等による修繕又は除却を基本的な方針として特措法に基づく必要な措置を講じることとし、市内の防災・防犯・安全・環境・地域の活性化・景観保全等に努めることとします。

### 2. 措置の内容

#### (1) 特定空き家等に対する措置

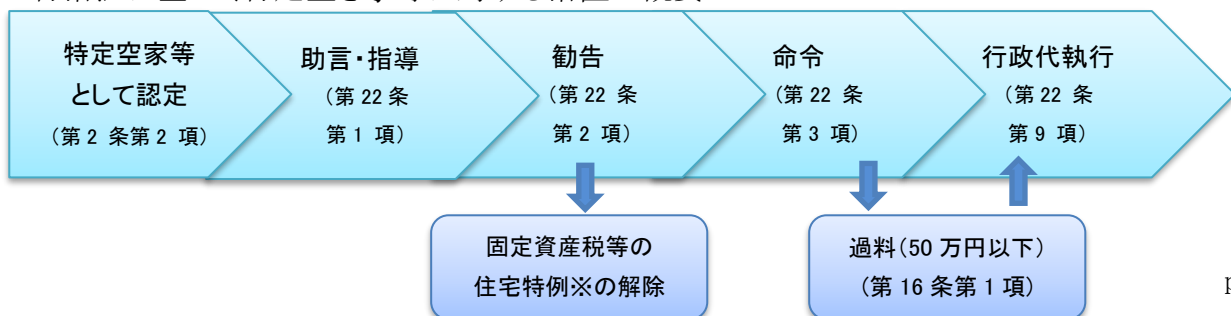
特定空き家等に対する措置については、奄美市空き家等対策協議会(以下「市協議会」という。)の意見も踏まえたうえで特定空き家等として認定することとします。認定した特定空き家等については、その所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採等、必要な措置を取るよう、特措法に基づき「助言又は指導」、「勧告」、「命令」を行うこととし、措置の手順については、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」の順に実施することとします。「命令」は正当な理由がなく「勧告」に係る措置をとらない所有者等に対して行うこととし、所有者等の自らの意思による改善を促すことを基本とします。

指示する措置の内容は、地域住民等の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るという目的を達成するためのものであり、個人の私有財産である空き家等の除却を前提とするものではなく、必要かつ合理的な範囲内での措置内容とします。

#### (2) 行政代執行による対処

特措法第22条第9項の規定に基づき、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき又は、履行しても十分でないとき等の場合において、地域住民の生活安全を確保するうえで緊急性が高いと判断した場合は、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の規定に基づく行政代執行を行うこととし、実施に要した費用については、当該所有者等に請求することとします。

#### ■ 特措法に基づく特定空き家等に対する措置の概要



※現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の1(200㎡を超える部分の敷地)とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の2(200㎡を超える部分の敷地)とする特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられている。

### (3) 管理不全空き家等に対する措置

管理不全空き家等については、地域住民からの通報や空き家調査等により、放置すれば特定空き家に該当すると判断した場合は、特措法第12条第1項に基づき必要な措置を取るよう「指導」を行うこととします。

「指導」を行った場合においても、なお改善が見られず、特定空き家になる恐れが大きいと判断した場合については、特措法第12条第2項に基づき、修繕、立木竹の伐採等、必要な措置を取るよう「勧告」することとします。

## 3. 危険空き家等除却助成金による支援

空き家等の所有者等で、老朽化し危険な空き家等の除却を行う者に対し、除却費用の一部を助成することとし、特定空き家等の所有者等へは、積極的な制度の活用検討について周知を行っていくこととする。

※実績及び数値目標(KPI)

年度	R3	R4	R5	R6	R7 (見込み)	R8	R9	R10	R11	R12
件数(件)	7	8	7	10	10	10	10	10	10	10
交付額(千円)	2,095	2,376	1,800	2,946	2,839					

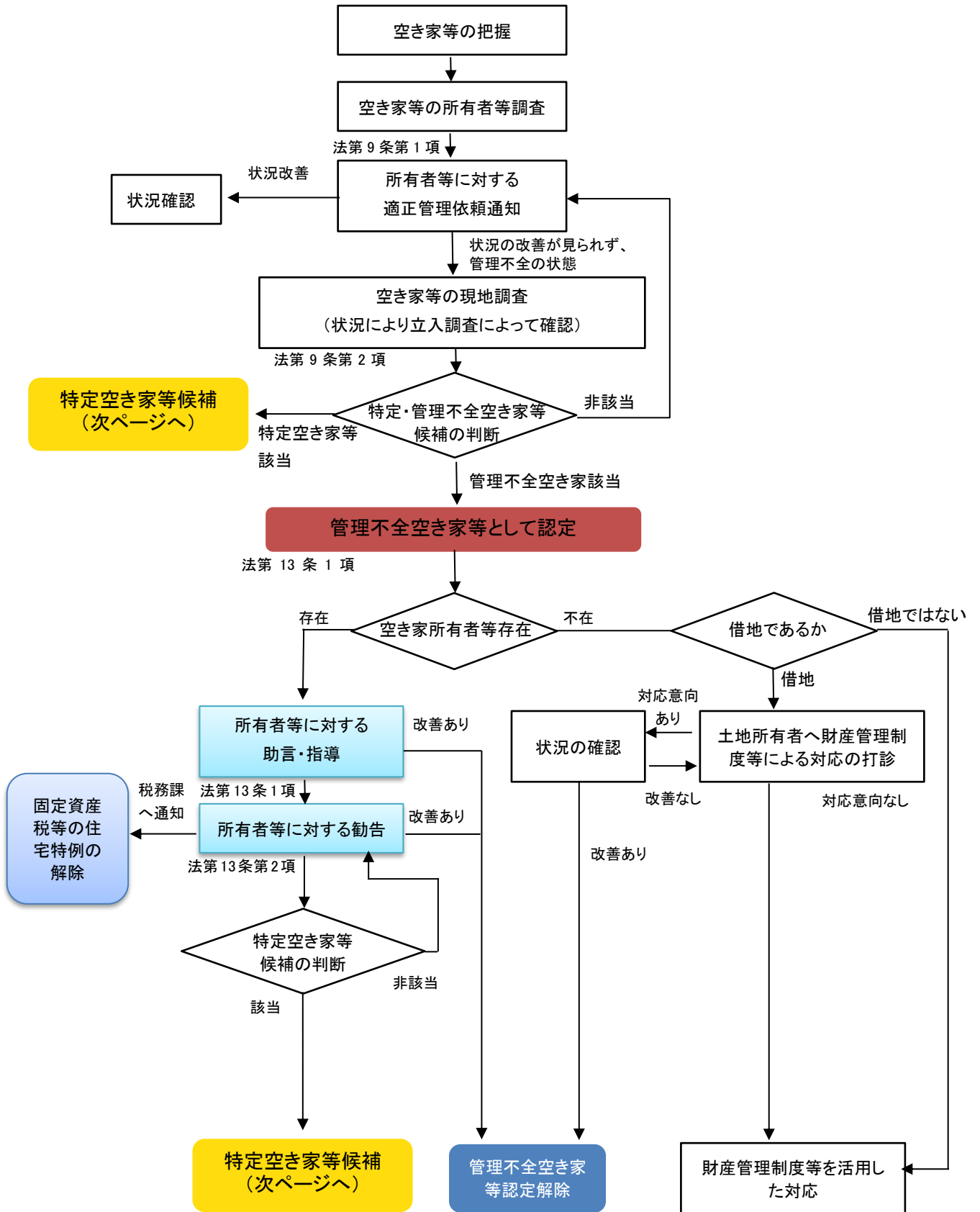
## 4. 危険な状態が急迫したときの対応

著しく危険な特定空き家等により、通行人や隣家に被害を及ぼす恐れのある家屋等に対して、奄美市空き家等対策の推進に関する条例第19条の規定に基づき危険回避のための応急対応を行います。なお、対応できる家屋は、所有者等が特定できない場合や既に隣家に何らかの被害を与えている場合に限り、また、災害時等の緊急の場合の対応も同様とします。

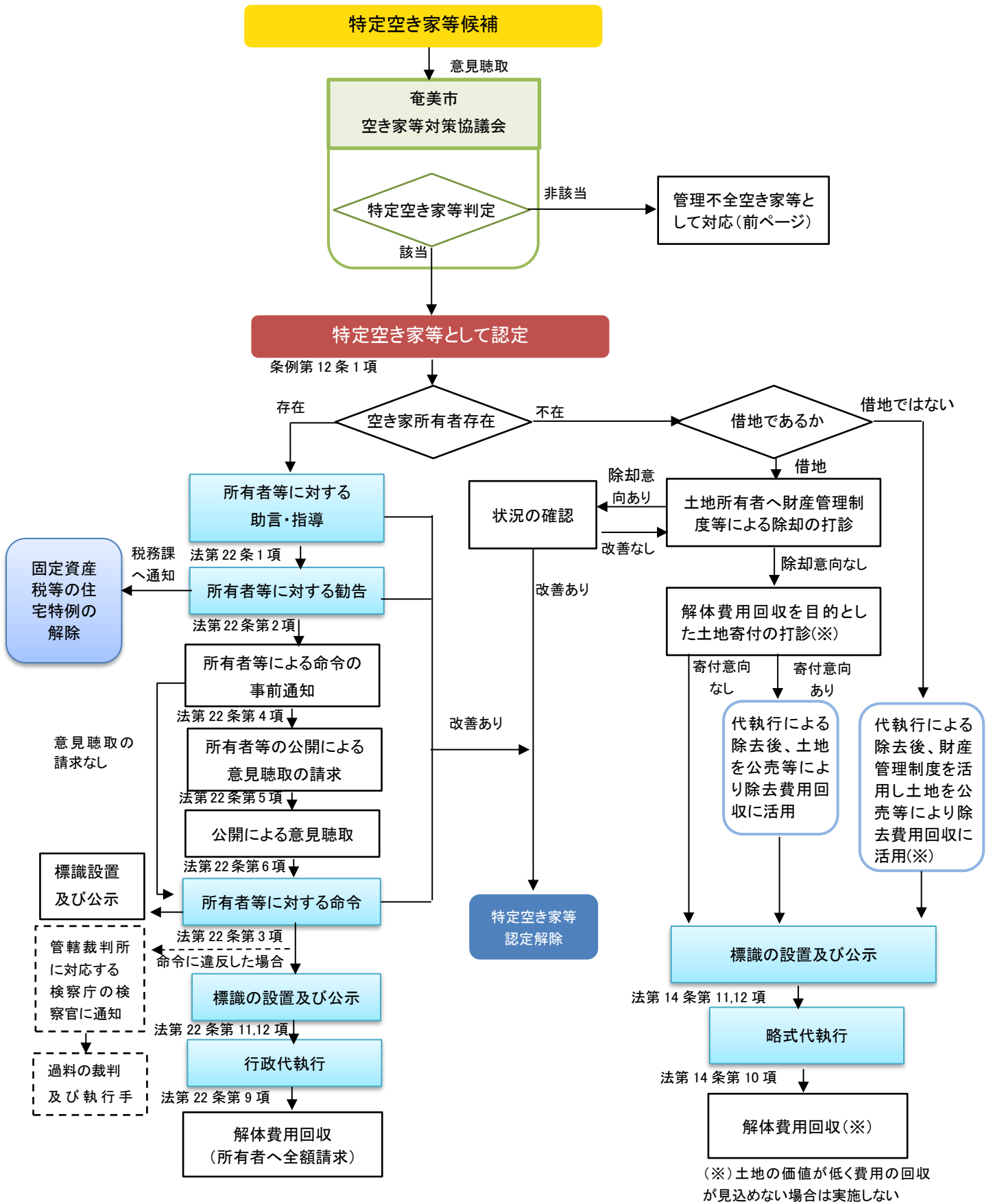
## 5. その他の対処

前項に掲げる措置のほか必要な対処については、市協議会で協議したうえで決定し、実施することとします。

■ 空き家判定及び管理不全空き家等対応フロー



■特措法に基づく特定空き家等の認定から行政代執行までの詳細フロー



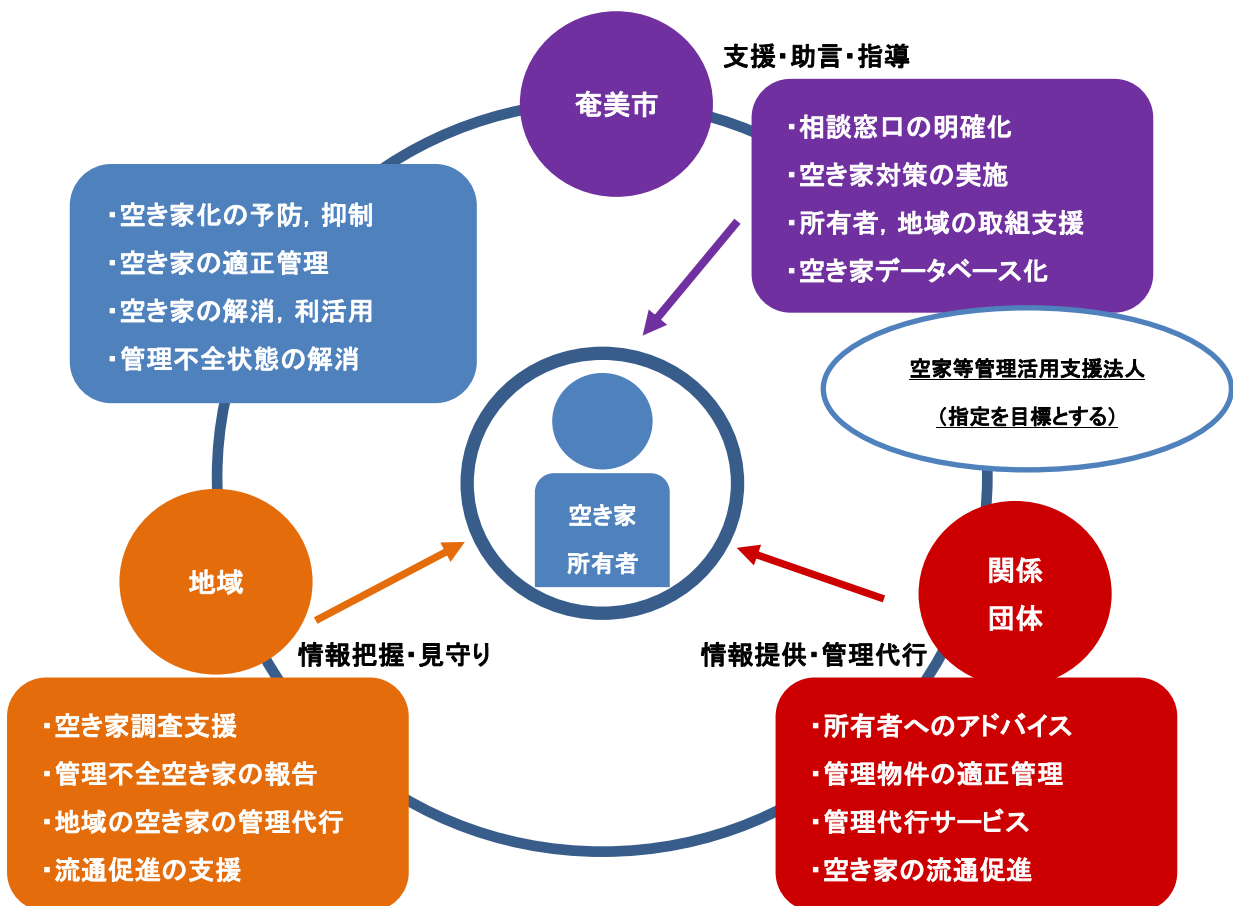
※行政代執行及び略式代執行においては、周辺住民等の生命財産が著しく脅かされる場合、実施するものとします。

## 第7章 空き家等対策の実施体制

### 1. 空き家等対策の役割分担

空き家等対策は所有者等だけの問題ではなく、地域のまちづくりの課題でもあることから、自治会等の地域、建築や不動産に関わる関係団体や企業、行政等が連携し、空き家の解消や適正管理、利活用などの対策に取り組むこととします。

#### ■体制図



## 2. 空き家等対策に係る担当部署

### ① 実施体制

処理事項	担当部署
建築物, 擁壁	建築住宅課
立木, 雑草, ごみ, 物品, 動物, 害虫	環境対策課
解体, 空き家活用関係(詳細は下表)	プロジェクト推進課 住用 地域総務課 笠利 地域総務課
防犯, 防災	総務課
所有者等の情報提供, 住宅用地特例措置, 譲渡所得特別控除	税務課
戸籍等の情報提供, 相続	市民課

### ② 空き家活用関係

役割	担当部署
空き家等の調査 空き家等の適切な管理の促進措置及び対処の実施(危険空き家等除却助成金制度) 空き家の活用促進(空き家バンク制度) 県・市協議会及びその他関係機関との連絡調整	プロジェクト推進課 住用 地域総務課 笠利 地域総務課

※部署名は令和7年 11 月 1 日現在

## 3. 奄美市空き家等対策協議会の設置

特措法第7条第1項の規定に基づき, 市長, 地域住民や空き家等の問題に関する様々な分野における学識経験者等からなる奄美市空き家等対策協議会を設置します。市協議会では, 奄美市空き家等対策庁内連絡会(以下「庁内連絡会」という。)での協議事項及びその対応について協議を行います。

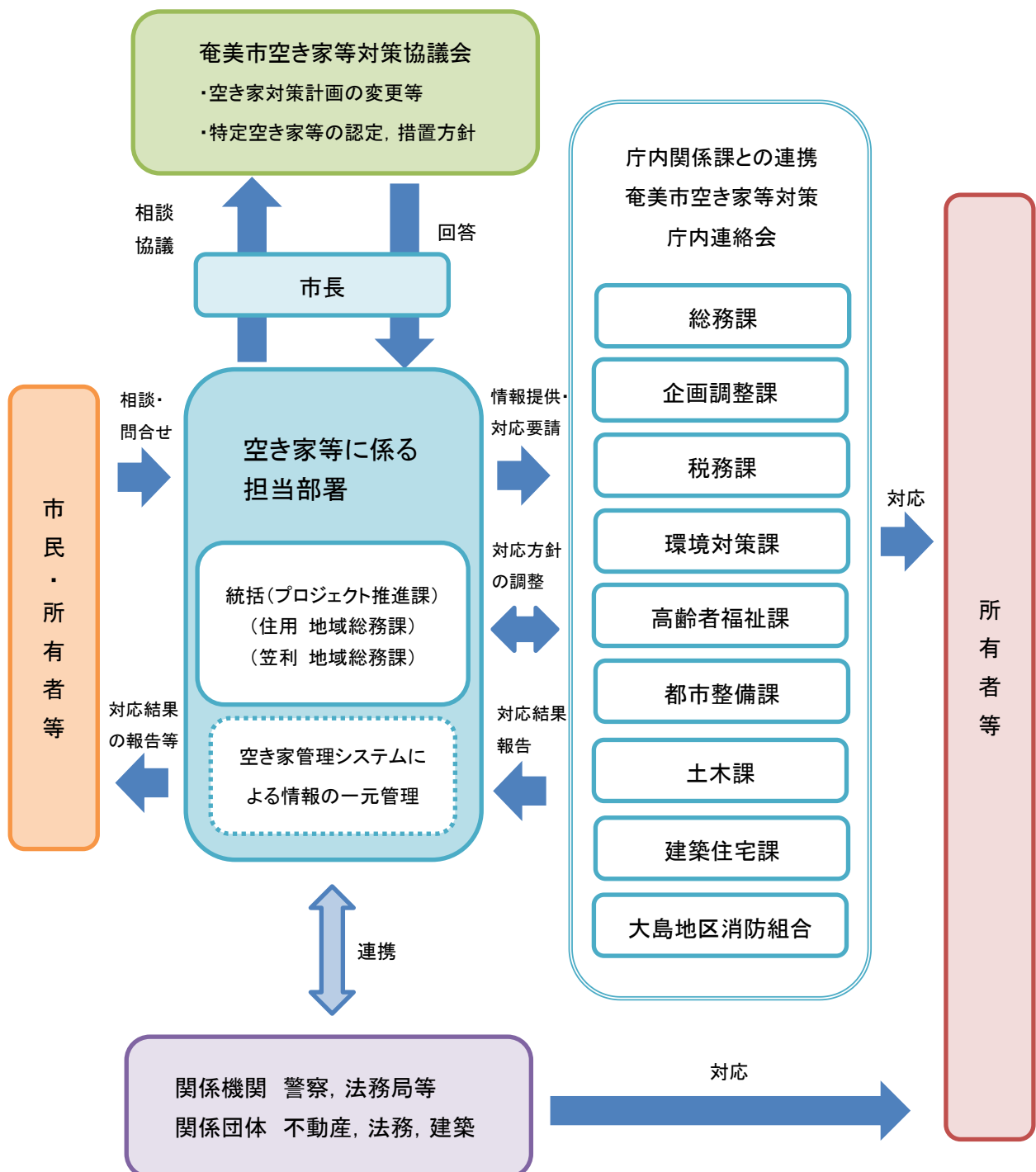
そのほか, 本計画の変更又は実施に関する協議, 特定空き家等への立入調査の方針, 特定空き家に対する措置の方針などを協議します。

#### 4. 奄美市空き家等対策庁内連絡会の設置

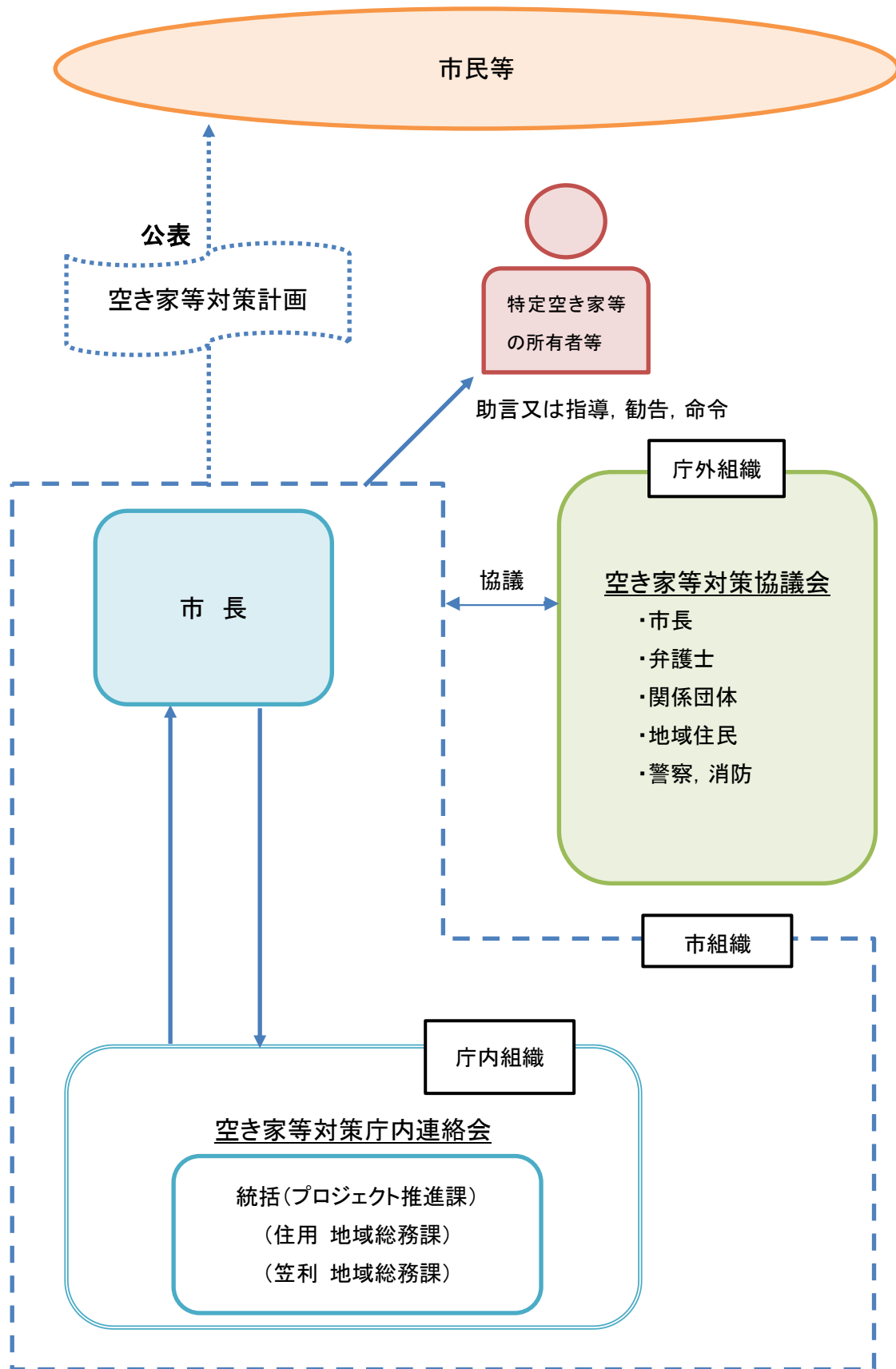
空き家等の対策は多岐に渡るため、複数の専門部署間で情報共有して連携を図る必要があります。また、市協議会における協議事項を検討する必要があります。

このようなことから、庁内連絡会を設置し、庁内で情報を共有するほか、保安上、衛生上、社会通念上、緊急性・切迫性等の観点から空き家等への対応を検討します。

##### ■ 空き家等に関する対策の実施体制



■奄美市空き家等対策協議会の位置づけ



---

## 第8章 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

---

その他空き家等に関して、空き家等対策の基本的な指針として掲げた「予防」、「活用」、「措置等」を基本とし、「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」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)に基づき、常により効果的な手法を模索し、対策を講じることとし、その結果を検証の上、見直しを行うものとします。

また、当計画に定める対策を効率的かつ効果的に実施するための行政施策を検討し、実施していくものとします。





## 奄美市空き家等対策計画

令和8年3月

制作 奄美市 総務部 プロジェクト推進課

住所 〒894-8555

鹿児島県奄美市名瀬幸町 25 番8号

TEL 0997-52-1111(代)

FAX 0997-52-1001