令和８年４月～令和１３年３月

龍郷町空き家等対策計画
所有者不明土地等対策計画

令和８年４月１日

龍郷町

目次

第1章　空き家等対策及び所有者不明土地等対策計画の趣旨 1
1.　背景 1
2.　計画の位置づけ 1
第2章　龍郷町の現状 2
1.　龍郷町における空き家等の現状 2
（1）　空き家数と状態 2
（2）　空き家の町内分布 3
（3）　所有者の意向調査 4
2.　空き家等における課題 7
（1）　住まいとしての供給不足への対応 7
（2）　所有者が特定できない、特定できても反応がない所有者の増加への対応 7
（3）　老朽化の進行による危険家屋の増加への対応 7
第3章　空き家等対策及び所有者不明土地等対策計画における施策 8
1.　対策に関する基本的な方針 8
2.　空き家等対策及び所有者不明土地等対策計画の計画期間 9
3.　対象地区 9
4.　対象とする空き家等の種類 10
5.　空き家等の調査 10
（1）　空き家等調査方法 11
（2）　実態調査 11
（3）　空き家等情報のデータベース化 11
（4）　所有者等が特定できない場合 12
6.　空き家等の適切な管理の促進 12
（1）　所有者等の意識の醸成 12
（2）　相談体制の整備等 13
7.　空き家等及び跡地の活用の促進 13
（1）　地域住民の発意による取組サポート 13
（2）　空き家バンク 13
（3）　補助金の活用促進 13
（4）　関係法令等の遵守 13
8.　特定空き家等に対する措置等及びその他の対処 14
（1）　措置の方針 14
（2）　措置の実施 14
（3）　税制上の措置 15
（4）　その他の対処 15
9.　空き家等対策の実施体制 16
（1）　庁内の組織体制及び役割 16
（2）　龍郷町空き家等対策協議会 16
（3）　関係機関等との連携 17
10.　住民等から空き家等に関する相談への対応 17
11.　その他空き家等の対策の実施に関し必要な事項 17
（1）　計画における目標値及び達成状況の評価 17
（2）　地域での空き家等及び所有者不明土地等対策の検討と情報の共有 19
（3）　他法令との連携 19
（4）　計画の変更 19

第１章　空き家等対策及び所有者不明土地等対策計画の趣旨

1.　背景

龍郷町では、「町内で稼ぐ人・企業を増やす」ことを基本理念とし、地域資源を生かした「地域経済の振興」の実現を目指しており、今後の人口減少、労働不足は龍郷町においても喫緊の課題となっています。一方で、町外から転居したいという移住希望者に住宅を提供できていないという現状があります。増え続ける空き家等の活用により住宅を確保し、町内への転居を望む人々に住宅を提供することで、人口減少の流れに歯止めをかけ、労働力の供給能力を高めていく必要があります。

また、空き地についても、適切な管理が行われずに周辺地域に悪影響を与えているものが年々増加してきています。特に、低未利用土地（土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 13 条第４項に規定する低未利用土地をいう。）や不動産登記情報で所有者が分からない土地又は所有者が判明しても所有者に連絡がつかない土地（令和４年11月１日に施行された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律（以下「所有者不明土地法」という。）」第２条第１項に規定する所有者不明土地をいう。以下「所有者不明土地等」という。）は、管理不全状態になりやすいことから、管理の適正化と利用の円滑化は喫緊の課題です。

今後の本町の取組は、空き家や所有者不明土地等の所有者及びその所在の探索等といった空き家対策と所有者不明土地対策に対して一体的に取り組むことが、これらの適切な管理や活用を図る上でより効果的であると考えます。そのため、これまでの取組を継続的に実施すると同時に、令和５年６月に改正された空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）、同法第 22 条 16 項に基づく「管理不全空き家等及び特定空き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」、「所有者不明土地探索・利活用ガイドライン」などを踏まえ、空き家等対策及び所有者不明土地等対策を総合的かつ計画的に実施するため、「龍郷町空き家等対策計画（所有者不明土地等対策計画）」を策定しました。

2.　計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第７条に規定する空き家等対策計画及び所有者不明土地法第 45 条に規定する所有者不明土地対策計画に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空き家等対策及び所有者不明土地等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。したがって、本町の空き家等対策及び所有者不明土地対策の基礎となります。

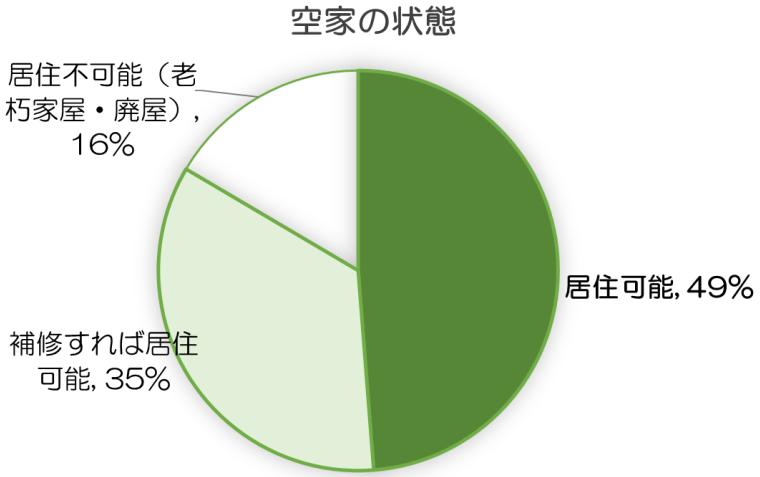
第２章　龍郷町の現状

1.　龍郷町における空き家等の現状

（１）　空き家数と状態

平成 29 年度に龍郷町が実施した「龍郷町空き家実態調査及び空き家データベース調査結果空き家調査（平成 30 年７月）」（以下、「龍郷町空き家調査」という。）では、242 軒の空き家を確認しました。空き家比率は７％（※１）と鹿児島県平均12%より低いです。

ただし、242 軒の空き家の中で「居住可能」は半数近くしかなく、「補修すれば居住可能（以下、「要補修」という。）」、「居住不可能（以下、「廃屋」という。）」が半数を超えました。



※１　龍郷町の世帯数 3,063 に空き家件数を足した数値を住宅総数とした。

建築時期をみると、築 34 年以上、昭和の終わり頃に建てられたものが約半数と最も多く、次いで築 54 年以上が約３割です。

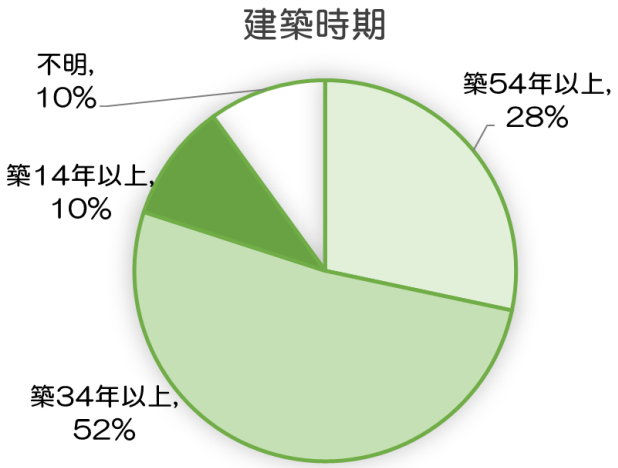


図　建築時期

空き家になった時期は、10 年以上が約６割と最も多く、１年以内は２%に過ぎず、長年流通せずに放置されている空き家が多いことがわかります。

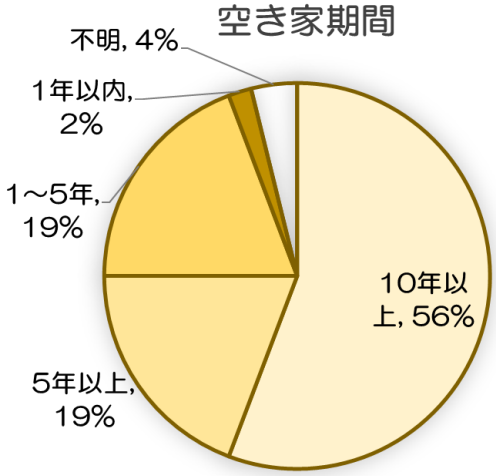


図　空き家期間

（２）　空き家の町内分布

龍郷町空き家調査では、空き家は荒波地区（秋名、幾里、嘉渡、円、安木屋場集落）に集中しているものの、「要補修」及び「廃屋」は、全体に分布しています。

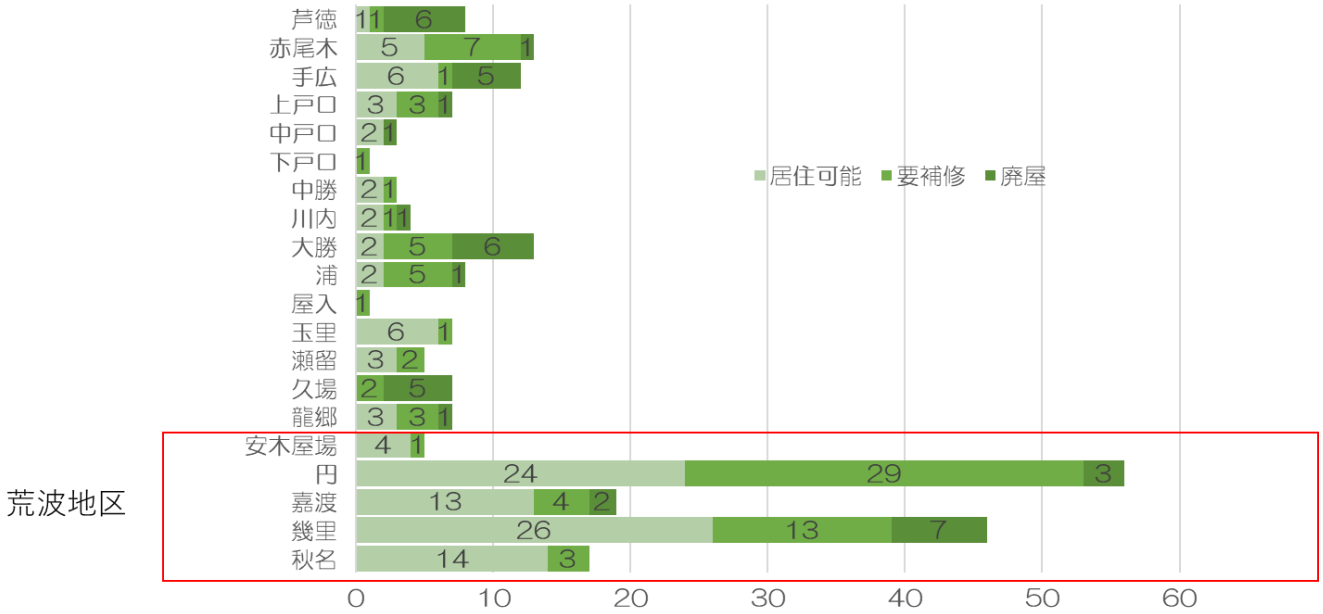


図　空き家の分布

（３）　所有者の意向調査

龍郷町空き家調査では、空き家 242 軒の所有者の意向調査にあたり、空き家の所有者もしくは関係者の住所を町の土地課税台帳より特定し、意向調査アンケートを送付しました。特定できたのは、193 軒で約 8 割でした。裏を返すと２割は特定できなかったことになります。特定できた 193 軒に対して所有者等へ意向調査を実施したところ、70 軒の所有者等から回答が得られました。

年代は、70 代以上が半数を超え、所有者が高齢化していることがわかります。

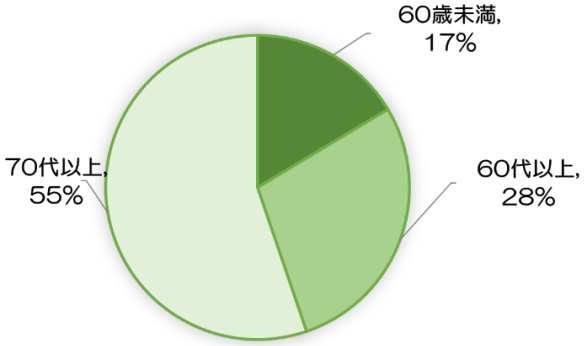


図　回答者の年代（N=67）

居住地は、県内が４割と最も多く、県外は約３割でした。

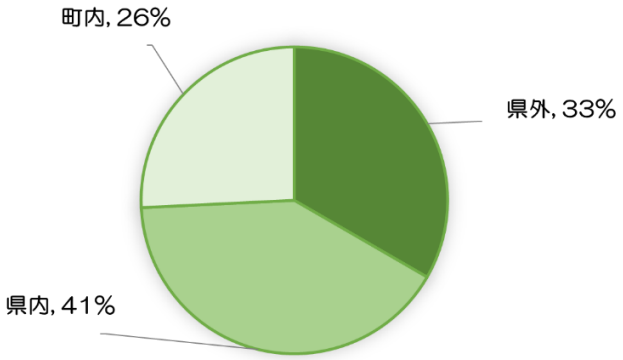


図　回答者の居住地（N=66）

所有者の居住地によらず、家の状態の良し悪しは半々でした。

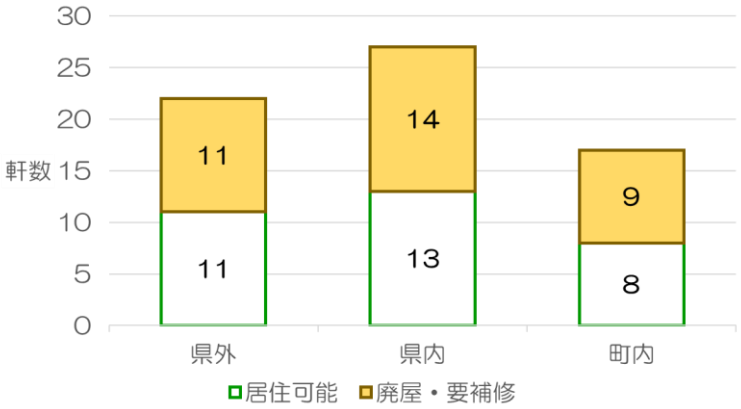


図　空き家の状態と居住地（N=66）

意向確認の有無にかかわらず、家の状態の良し悪しは半々で、活用余地があっても、危険家屋の可能性があっても、７割は持ち主意向が特定できないことがわかりました。

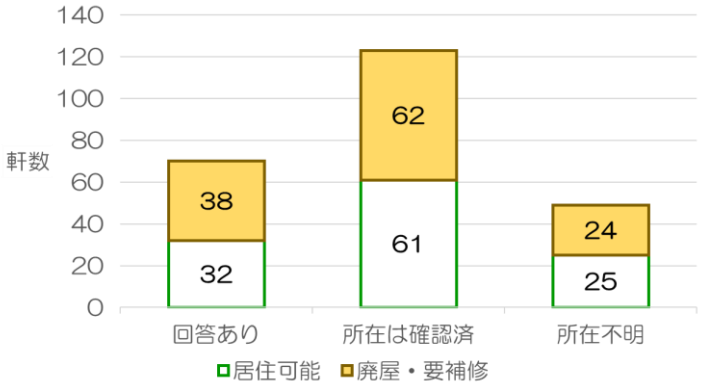


図　空き家の状態と所有者の状態

活用意向についての回答は 59 人でした。空き家総数に対して所有者の意向確認ができるのは、現状では４軒に１軒程度しかないことがわかります。

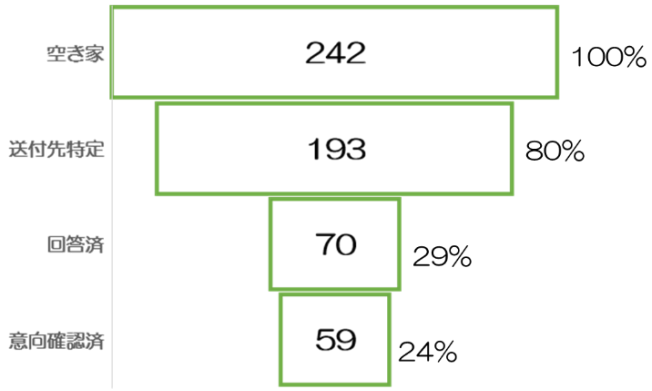


図　空き家所有者等の意向調査の送付先特定割合と意向確認割合

活用意向は、「今後も自分または家族が管理する」、「現状のまま」、「将来、自分または家族が住む」、「子や孫に任せる」、「どうしていいか分からない」とした第三者の利用を考えない人が１～３割、売却/賃貸を希望する人が１～２割でした。

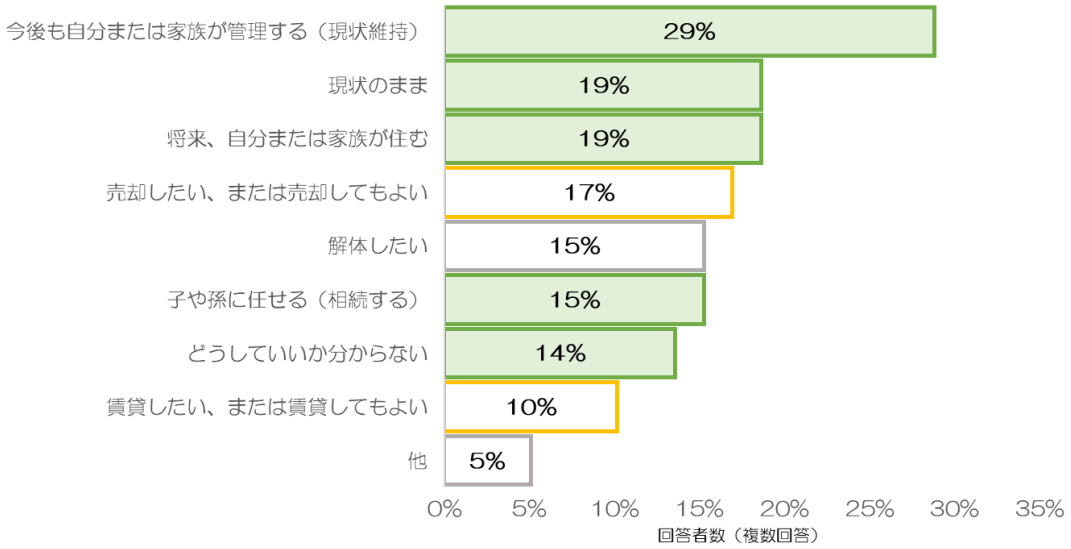


図　所有者等の空き家活用意向（N=59、複数回答）

意向確認が確認できた３割の所有者等で、空き家バンクを知っており、登録を考える人は２割でした。実際に、2012 年からの６年間の龍郷町空き家バンク登録件数は累計で 18 軒と非常に少ないです。

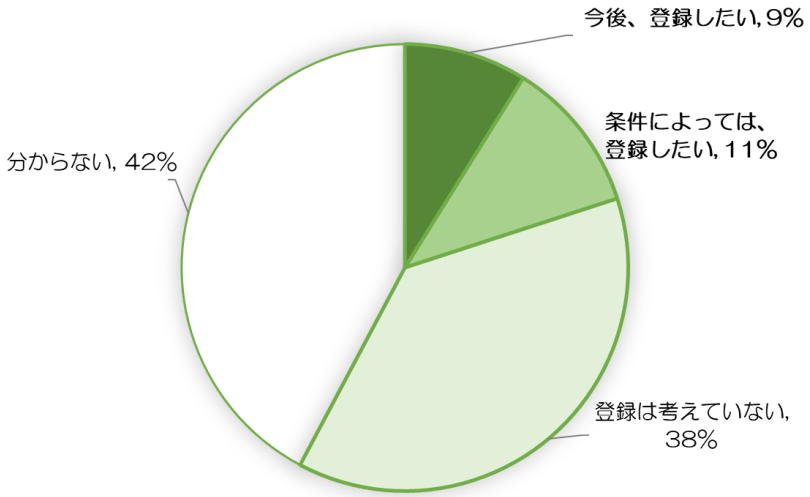


図　空き家バンク登録意向（ｎ＝45）

空き家バンク登録意向と空き家の状態をみると、空き家バンクへの登録を考えていないのは、空き家の状態が悪いことに起因するものと考えられます。

ただ、状態が良くても「考えていない」、「わからない」と回答した所有者も 12 人おり、所有者の意識醸成によっては、活用へと転換できる可能性があるといえます。

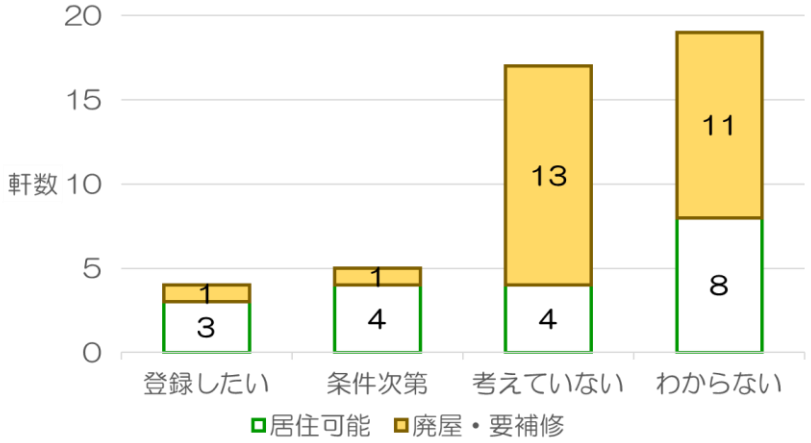


図　空き家バンク登録意向と空き家の状態（Ｎ＝45）

2.　空き家等における課題

（１）　住まいとしての供給不足への対応

空き家バンクの登録件数は 2020 年からの５年間で累計 34 軒に対し、空き家バンク相談件数は同年間累計で 186 件と、完全に需要過多となっています。また、バンク登録数については 2021 年をピークに登録件数が右肩下がりの状況です。町内には空き家があるにもかかわらず、供給されていない状況の打開に向けて、現状の空き家の流動化を促し、また今後空き家になる可能性がある住宅、空き地の未然防止策が課題です。

（２）　所有者が特定できない、特定できても反応がない所有者の増加への対応

龍郷町空き家調査では、土地課税台帳からも所有者等の所在が特定できない空き家が２割もみられました。また、アンケートを受け取っても６割以上が未回答と所有者の確認や活用意向確認ができない状況にあり、今後の空き家活用において大きな課題になるといえます。

意向調査結果をみると、空き家の状態にかかわらず、所有者の反応、居住地はばらばらであることから、多様なチャンネルを用いて情報発信を行っていくことが必要です。その際、需要があることや地域の現状をよりリアルに伝えていくなど、今アプローチできる所有者に対してどんな情報を提供することが、空き家活用また、適正な管理の促進につながるかを考え、実践していくことが課題といえます。

（３）　老朽化の進行による危険家屋の増加への対応

需要が高い地域では、空き家として放置される前に流動化する物件は増加しているものの既に放置されている空き家の多くは、流通に乗らず、「要補修」から「廃屋」へと老朽化が進行している可能性が高く、人災等への影響も懸念されます。

現状では大きな問題になっていない危険家屋であっても、常に把握しておく必要があります。

また、所有者等への啓発、被害を受ける地域住民とともに地域ぐるみの対策も必要になってくるものと考えられます。

第３章　空き家等対策及び所有者不明土地等対策計画における施策

1.　対策に関する基本的な方針

活用可能な空き家等を流通に乗せながら、いま以上に空き家等及び所有者不明土地等を増やさないことを目標に掲げ、以下を基本方針として対策を講じます。

特に、（１）所有者の意識の醸成と適切な管理の促進、（２）住民発意による取組の促進に重点を置くものとします。

（１）　所有者の意識の醸成と適切な管理の促進

空き家等がもたらす問題は、第一義的には所有者が自らの責任により的確に対応することが前提です。所有者等に対して空き家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人が空き家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要です。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空き家等問題に関する意識の醸成を行い、所有者等による適切な管理を促進します。

（２）　住民発意による取組の促進

空き家等の増加は、雑草の繁茂、火災の危険性、景観阻害など地域住民の生活環境に直接悪影響を及ぼす原因となります。人口減少に伴い、そのスピードは今後ますます早まることが予測できます。

特に、本町は家屋が密集した集落が多く、他地域に比べ、火災や台風による飛来物被害など人命に関わる危険性も高いといえます。

集落の実情に即し、スピード感のある対策を講じるためには、地域住民自らが空き家等を日常的に意識し、地域住民の発意により空き家等の対策がなされることが望ましいです。

町は、住民発意による取り組みをサポートし、町全体に広がる空き家等の対策を効率的に進めるものとします。

（３）　専門家、地域づくり団体等と連携した取組み

空き家等の対策を効率的かつ効果的に推進するためには、建築士や司法書士、地域づくり団体など実施する対策に応じた専門家等の知見が必要となります。このため、専門家、地域づくり団体、関係機関等で構成する龍郷町空き家等対策審議協議会を設置し、空き家等の対策に取り組みます。そのなかで、空き家等の所有者等に対し、空き家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空き家の利活用や維持管理、除去等の相談に迅速かつ的確に対応するための体制を構築します。

（４） 所有者不明土地等への措置

ア　低未利用土地の適正な利用及び管理の促進、その他所有者不明土地の発生の抑制のために講ずべき施策

低未利用土地を所有者不明土地にしないために、所有者による利活用や適切な管理を促します。

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（100万円控除）の周知・支援一定の要件を満たす譲渡価格が 500 万円以下または 800 万円以下の低未利用土地等の譲渡をした場合に長期譲渡所得の金額から 100 万円を控除する制度について、周知・支援していくものとします。

イ　所有者不明土地の確知所有者に対する情報の提供又は助言及び所有者不明土地の管理の適正化を図るために講ずべきその他の施策

管理不全により周囲に悪影響を及ぼしている土地については、本来、所有者が自ら適切に管理する責務を有することから、確知された所有者に対して、適切な管理を促します。また、管理不全状態の所有者不明土地については、助言や指導等を行い、管理状態の改善が図られない場合には、所有者不明土地法第 38 条各項の措置を行うことを検討します。

所有者不明土地の適切な管理のため特に必要があると認められる場合は、所有者不明土地法第 42 条に基づく裁判所に対する管理命令の発令等の請求を行うことを検討します。

ウ　所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための体制の整備

所有者不明土地等がもたらす課題は分野横断的で多岐にわたるものであり、庁内の関係部署が密接に連携して対処することが必要です。そのため、課題解決に対して関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、庁内各関係部署間の連携を図ることとします。

2. 空き家等対策及び所有者不明土地等対策計画の計画期間

計画期間は令和８年４月～令和 13 年３月の５年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとします。

3. 対象地区

（１）対象地区：龍郷町全域

（２）対象とする空き家等及び所有者不明土地等の種類：空家特措法第２条第１項に規定する空き家等、土地基本法第 13 条第４項に規定する低未利用土地及び所有者不明土地法第２条第１項に規定する所有者不明土地

4.　対象とする空き家等の種類

空家特措法第２条第１項に規定された「空き家等」のうち、一戸建て住宅及び併用住宅（別荘、流通物件、倉庫利用、施設入所も含む）で、おおよそ１年以上入居者の出入りがないと集落住民が認知するものを対象とします。（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。）

また、特定空き家等の除去後の跡地、既存の空き地、町有の空き地も対象とします。

空家特措法第２条第１項

〇空き家等

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。）をいいます。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きます。

空家特措法第 13 条１項

〇管理不全空き家等

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き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き家等をいいます。

空家特措法第２条第２項

〇特定空き家等

①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②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

所有者不明土地法第２条

〇所有者不明土地

相続登記がされてないこと等により、以下のいずれかの状態となっている土地をいいます。

① 不動産登記簿等を参照しても、所有者が直ちに判明しない土地
② 所有者が判明しても、所有者に連絡がつかない土地

5.　空き家等の調査

集落住民による空き家等の調査が実施されるまで、平成 30 年に龍郷町が作成した調査データ（以下、「調査データ」という。）の更新を基本とします。

データ更新は、調査データをもとに毎年区長等が現状との差異を確認し、データベース更新作業は企画観光課が行います。

集落民が空き家等を調査する場合、町は所有者特定などのサポートを行います。

集落民主導による調査結果を管理するデータベースの仕様等については、協議会で協議し、決定します。

（１）　空き家等調査方法

年に１回程度、区長に依頼し、広報誌を配布している家屋を地図上で特定する方法で空き家調査を行います。また、調査時に、危険家屋についてもチェック、報告してもらいます。空き地調査は、任意とします。

前年調査と差異があった物件について、町が登記情報、固定資産税の課税情報等により、所有者等を特定します。特定した空き家等の所有者等に、所有者確認のはがき等を送付し、その返信をもって所有者を確定します。送付作業は企画観光課が行います。

意向確認通知を送付しても返信がない物件については、データベースに、所有者等が特定できない物件として登録します。

（２）　実態調査

1　実態調査

空き家等実態調査は、集落から依頼があった物件及び調査で新たに確認された物件を対象に、役場職員等が、毎年１回程度実施します。集落からの依頼物件調査は、随時受け付け、定期的に実態調査を行います。

実態調査では、所在及び空き家の状態を確認し、危険度判定を行います。

集落住民が実施した調査において危険家屋と判断された物件について登記情報や固定資産の課税台帳で所有者が確定できない場合は、住民票や戸籍情報から所有者を特定するよう努めます。

2　意向調査

対象物件の所有者等に対し、はがき等で空き家の状態等を通知し、活用等の意向を把握します。送付作業は企画観光課が行います。

3　立ち入り調査

危険家屋を立入調査の対象とし、立ち入る物件は協議会で決定します。立入調査を行う場合は、その５日前までに所有者等に対して文書で通知を行います（通知が困難な場合は除きます）。

（３）　空き家等情報のデータベース化

空き家等の情報データベースの仕様については協議会で協議し、決定します。

仕様が決定するまでの間は、平成 30 年に龍郷町が作成したデータベースを使用します。

管理運営は、企画観光課が行います。

データベース情報内容は、

- 建物基本情報
- 現地調査情報
- 所有者特定情報
- 所有者の意向調査
- 利活用の促進（情報提供等の履歴）
- 適切な管理の促進（所有者特定、助言や指導等の履歴）

（４）　所有者等が特定できない場合

1　所有者等不明（相続放棄含む）の確認

法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査を行い、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空き家等とし、データベースに登録します。

2　所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確知できない」者と判断し、データベースに登録します。

6.　空き家等の適切な管理の促進

個人の財産である空き家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空き家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

（１）　所有者等の意識の醸成

１）　所有者等への啓発

町は、空き家等の適正な管理について、以下に例示する方法で所有者及び住民への啓発に努めます。

＜媒体例＞

- 広報たつごうに空き家施策＋トピック連載
- 龍郷町ホームページ
- 定期的な集落放送
- チラシ等紙媒体
- 還暦同窓会/郷友会などでの出前講座、相続等の相談会/セミナー、町民と語る会など町主催のイベントでの情報発信
- 龍郷町包括支援センターの「終活」活動と連携した高齢者の相続に対する意識醸成
- 相談窓口での普及啓発活動
- 地域住民と連携した普及啓発活動

２）　所有者等へ空き家等対策に関する情報提供の内容

町は、広報誌、町のホームページ、納税通知などの町からの文書通知等を活用して空き家等の所有者等に対して情報提供を行います。

＜情報の例＞

- 相談窓口
- 空き家バンク
- 空き家バンク利用者登録数
- 流通している家、土地の相場

- 集落からの危険家屋処置要請
- 家系図作成サービス
- 相続申告時の町内相続財産情報提供
- 空き家等対策協議会及び部会の活動記録
- 地域における空き家等にかかわる活動

（２）　相談体制の整備等

総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図ります。

7.　空き家等及び跡地の活用の促進

町は、所有者に対して空き家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査結果を踏まえ、次の施策を実施するともに、地域課題を解決するための用途としての利活用を行います。

- 地域住民の発意による取組サポート
- 空き家バンク（空き地含む）の運営

（１）　地域住民の発意による取組サポート

町は、空き家等活用にかかわる事業やコンテスト等の情報提供及び申請サポート、ふるさと納税やガバメントクラウドファンディングによる資金調達等を支援します。地域住民の要望にもとづく、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献に資する空き家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

（２）　空き家バンク

所有者等から空き家バンクに登録してもらい、希望者に提供します。

運営は、町が行うものとし、不動産仲介業者等の関係事業者との連携について検討します。

空き家等及び除却跡地のほか、既存の空き地、未登記、未相続物件も対象とします。

（３）　補助金の活用促進

空き家等対策を行うにあたり国および県の補助金を積極的に活用し、空き家等の改修を促進します。

（４）　関係法令等の遵守

空き家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

8.　特定空き家等に対する措置等及びその他の対処

特定空き家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な処置を講じます。

特定空き家等の判断については、集落住民からの報告及び職員等が「特定空き家判定方法（基準）」に基づき行う実態調査結果を踏まえ、協議会で意見を求め町長が決定します。

なお、特定空き家等以外で影響を与える恐れのある空き家等又は空家特措法による指導が困難である空き家等については、空き家等対策の推進に関する条例を制定することを検討して対応します。

（１）　措置の方針

①措置の優先

特定空き家等のうち周辺建築物や道路または不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの、もしくは及ぼす恐れが高いものから優先して処置を行うものとします。

②措置内容の検討

特定空き家等に対する処置を行うため、建築士等の専門家及び職員等により必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。

調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。

措置の内容を決定するにあたり、龍郷町空き家等対策協議会の意見を求めることとします。また内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとします。

（２）　措置の実施

①指導

町長は、８（１）②で検討した措置の内容を講ずるよう指導を行います。

②勧告

町長は指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて指導の内容を講ずるよう勧告を行います。勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

③命令

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

なお、町長が命令をする場合においては、空家特措法第 22 条第４項から第８項及び第 11 項から第 13 項の規定に基づいて、実施します。

④行政代執行

町長は、空家特措法第22条第9項の規定により、措置命令を履行しないとき、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、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、命令の措置を所有者の代わり行います。所有者が確知できない場合は、空家特措法第22条第10項の規定に基づき、措置を行います。

行政代執行法による措置に要した費用を徴収する旨をあらかじめ広告します。

（３）　税制上の措置

特定空き家等において、町長が８（２）②の勧告を行うことで、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、指導もしくは勧告の猶予期限までに除却を行った空き家等に対して、条例減額制度に基づき一定期間固定資産税等の減額を検討します。

（４）　その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じます。

9.　空き家等対策の実施体制

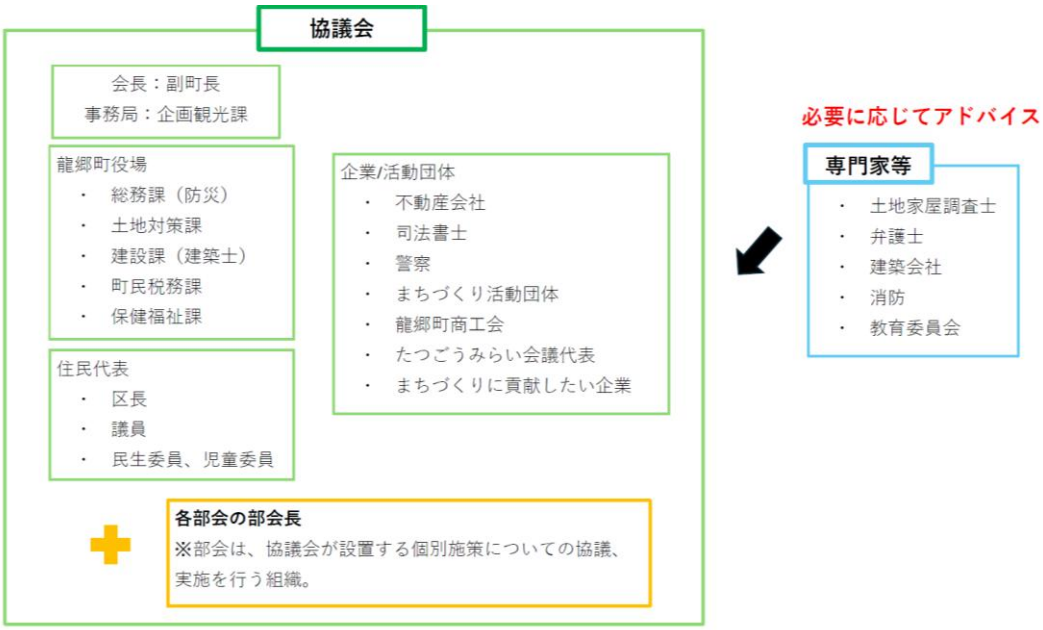
（１）　庁内の組織体制及び役割

役割	担当課
①空き家等の調査	企画観光課、土地対策課（所有者情報提供）、建設課、生活環境課（水道メーター情報）、町民税務課
②空き家等の適切な管理の促進	企画観光課、保健福祉課（終活活動との連携）
③処置及び対処の実施	企画観光課、土地対策課
④空き家等及び跡地の活用促進	企画観光課、土地対策課
⑤協議会およびその他関係機関との連絡、調整	企画観光課
⑥その他の施策全般	企画観光課
⑦災害対策及び災害時の応急処置等	総務課
⑧道路の交通安全確保等	建設課
⑨通学路の安全確保その他児童及び生徒の危険防止	建設課
⑩空家特措法第 10 条第 1 項の規定に基づいた固定資産課税台帳情報の提供	町民税務課
⑪固定資産税の住宅用地特例に対する対応	町民税務課
⑫所有者不明土地の調査及び適切な管理の促進	土地対策課

（２）　龍郷町空き家等対策協議会

1　趣旨

空き家等対策を実施するにあたり、意見および協議を行うため関係部署および有識者等による協議会を設置します。また、個別具体施策の協議、提案、実施を行う「部会」を協議会のもとに設置します。



2　所掌事務

龍郷町空き家等対策協議会は、次の所掌事務を行います。

i.　空き家等対策計画の変更並びに実施に関する協議

ii.　空き家等の適正な管理および利活用に関する事項についての協議

iii.　特定空き家等の処置に関する協議

iv.　町長がその他空き家等対策の執行に関し必要とする事項

3　協議会の構成

協議会は、町長のほか、庁内各課、地域住民代表、不動産業者、建設業者、まちづくり活動団体等企業/活動団体等で構成します。

（３）　関係機関等との連携

空き家等に関する相談を適切に対応するため、専門家、関係機関、民間団体等との連携及び協力のもと空き家対策を実施します。

10. 住民等から空き家等に関する相談への対応

空き家等に関する相談窓口を企画観光課内に設置します。また、空き家の相談は多岐に渡ることから、庁内の関係部署及び県協議会、町協議会及び関係団体と連携、相談し、対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有します。

11. その他空き家等の対策の実施に関し必要な事項

（１）　計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和12年度までの目標として、以下を定めます。目標値は、協議会で検討します。また達成状況の評価は、計画期間が終了する年、または目標を変更する場合に行います。

●　空き家バンク登録物件数（累計）

	年度	登録増減数		登録件数（累計）	評価
		増	減		
実績値	令和2年度まで	12	0	12	令和2年度に4件から開始した空き家バンクの登録件数は年々増加している。 令和3年度と比較すると令和7年度は3倍に増加した。
	令和3年度	17	△12	17	
	令和4年度	8	0	25	
	令和5年度	11	△5	31	
	令和6年度	7	△2	36	
	令和7年度	9	△2	43	
目標値	令和12年度			58	

● 住民発意に基づく取り組み件数の増加

	年度	役場が把握している件数	評価
実績値	令和3年度	0	令和7年度は、区長や民生委員などの地域住民が積極的に空き家所有者に活用を呼び掛けたことにより、賃貸物件として活用された。
	令和4年度	0	
	令和5年度	0	
	令和6年度	0	
	令和7年度	1	
目標値	令和12年度	5	

● 空き家総数の減少

	年度	空き家件数	評価
実績値	令和3年度	179	令和4年度に増加したのは、移住や空き家を担当する地域おこし協力隊による綿密な調査が始まったためである。 令和5年度からは危険空き家等解体補助が開始され、減少傾向にある。
	令和4年度	192	
	令和5年度	191	
	令和6年度	185	
	令和7年度	178	
目標値	令和12年度	190	

※「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日付け総務省・国土交通省告示第1号）3 空家等の実態把握（1）市町村内の空家等の所在等の把握」より、概ね年間を通して使用実績がない建物を空き家として計上しています。

● 状態が悪く所有者不明の物件数を増やさない

	年度	危険空き家かつ所有者不明の物件数	評価
実績値	令和3年度	14	令和4年度において、登記簿等を用いた徹底した調査により所有者を判明させたり、危険空き家から活用につなげたり、曖昧だった危険空き家の判定に基準を設けたりしたことから、大きく件数が減少した。 空き家解体補助の効果もあり、令和3年度と比較すると令和7年度は半数以上減少した。
	令和4年度	6	
	令和5年度	5	
	令和6年度	8	
	令和7年度	5	
目標値	令和12年度	5	

（２）　地域での空き家等及び所有者不明土地等対策の検討と情報の共有

空き家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理もしくは活用すべき問題ですが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、龍郷町空き家等対策協議会での検討状況や空き家・所有者不明土地の情報に関し、必要に応じ広く公開します。

（３）　他法令との連携

空き家等及び所有者不明土地等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空き家等及び所有者不明土地等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空き家等及び所有者不明土地等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

（４）　計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更します。

変更する場合は、龍郷町空き家等対策協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めます。

特に空き家等となる可能性のあるひとり暮らしの高齢者等の住宅に対して、高齢者に関する関係部署で、窓口、訪問、文書送付などの際に、啓発チラシの配布等を行い、現状に合わせた登記の変更、相続などでの引き継ぎ方を相談しておくなどの早めの対応の重要性について周知します。また、納税通知などの町からの文書通知等を活用して、空き家等の所有者等に対して情報提供を行います。

●相続登記義務化の周知・支援

所有者等が不在、不明または相続登記がされていない空き家等に関しては、空家特措法に基づき本町の関係部署と連携し調査を行い、空き家等の適正管理を行う者を相続人の中から特定し、指導・助言を行うなど空き家等の適正管理を支援していくものとします。また、登記簿を見ても所有者がわからない「所有者不明土地」が全国的な問題となっている中、令和６年４月１日から相続登記が義務化されていることについても所有者等へ積極的に周知していくこととします。

●空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除の周知・支援

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から３年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、一定の要件を満たして当該家屋及び敷地等を譲渡した場合には、当該家屋及び敷地等の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する制度について、周知・支援していくものとします。