

第2期荒尾市空家等対策基本計画

令和4年度(2022)～令和8年度(2026)



熊本県 荒尾市

はじめに

現在、空家の増加は社会問題化しており、全国では約 850 万戸の空家や空室があると推計されています。本市においても同様に、本年度実施しました空家実態調査において、約 1,600 戸の空家を把握したところです。

空家が引き起こす問題は、環境、衛生、景観、犯罪、災害等の多岐にわたって住民生活に影響を及ぼしますので、空家の増加を抑制することは本市にとって大きな課題であり、一方で、空家の有効活用により地域の活性化に繋げることも重要であると考えております。

本市では、平成 29 年度に第 1 期の空家等対策基本計画を策定し、空家問題の解消に向けて取り組んできたところです。しかしながら、空家によっては、相続や費用、立地条件等により問題の解決が長期化しているケースも多い状況です。

今回の「第 2 期荒尾市空家等対策基本計画」では、空家を増加させないことを目標に、「空家等の発生を抑制する対策」「空家等の減少に向けた対策」「空家等の適正管理対策」を基本方針として空家等対策を推進してまいります。

中でも「空家等の発生を抑制する対策」は、市民啓発という重要な部分を担っており、我が家の将来を見据えて早めに家族等で話し合っただきっかけ作りをすることで、数年、数十年先の成果に繋がるものと考えます。

また、既存の空家に対しては「空家等の減少に向けた対策」により空家の利活用や除却を進めるとともに、「空家等の適正管理対策」では、所有者自らが管理しやすいサービスの構築や定期的な空家パトロールにより、周辺地域に悪影響を及ぼす空家の改善に努めていくものです。

本市空家等対策を推進するため、市民、事業者、関係団体等の皆様と連携を図りながら一つ一つの空家問題を解消し、“暮らしたいまち 日本一”の実現を目指して取り組んでまいりますので、今後とも、皆様方のご支援・ご協力をお願いいたします。

最後になりますが、本計画の策定に当たり、貴重なご意見やご提言をいただいた荒尾市空家等対策審議会の委員並びに関係各位を始め、所有者アンケート調査にご協力いただいた市民の皆様に対し、心から感謝申し上げます。

令和 4 年 3 月

荒尾市長 浅田 敏彦

目次

第1章 計画の趣旨

- 1. 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2. 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3. 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第2章 現状と課題

- 1. 人口及び世帯数の状況（国勢調査）・・・・・・・・・・ 3
- 2. 空家等の状況（住宅・土地統計調査）・・・・・・・・・・ 5
- 3. 空家等実態調査の結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 4. 第1期計画の振返り及び本市空家等対策の実施状況・・・・・・・・ 14
- 5. 所有者アンケート調査結果から判明した所有者等のニーズ・・・・ 18
- 6. 所有者等が抱える空家等に関する問題の整理・・・・・・・・・・ 21
- 7. 荒尾市空家等対策審議会委員からの意見等・・・・・・・・・・ 22

第3章 空家等対策の基本方針

- 1. 対象とする地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
- 2. 対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
- 3. 課題の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
- 4. 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
- 5. 基本方針に対応する施策の体系・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26

第4章 具体的な施策及び成果指標

- 1. 具体的な施策
 - (1) 空家等の発生を抑制する対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
 - (2) 空家等の減少に向けた対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30
 - (3) 空家等の適正管理対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34
- 2. 計画の実施に関する年次計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 39
- 3. 成果指標・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 40

第5章 計画実現に向けた体制

- 1. 各主体との連携体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 41
- 2. 各主体の役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 42
- 3. 計画の検証と見直し・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 43

- 資料編・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

現在、我が国では、地方だけでなく都市部においても空家等の増加が懸念され大きな社会問題になっています。そして、空家等が増加することで、防災、防犯、景観、衛生等の様々な面において、地域での暮らしの質が低下するという課題が生じています。

本市においても、市内全域で空家等が増加しており、今後、本市で最も戸数の多い昭和46年から昭和55年の建築物が築年数50年という腐朽・破損が際立ち出す時期を迎え、空家数の増加に加え、老朽化した空家等の増加も大きな問題になることが予想されます。

国においては、平成27年5月に「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。）が全面施行され、本市においても、平成29年5月に「荒尾市空家等対策基本計画」を策定し、空家の防止、活用、撤去の3つの基本方針のもと、空家問題の解消に努めてきたところです。

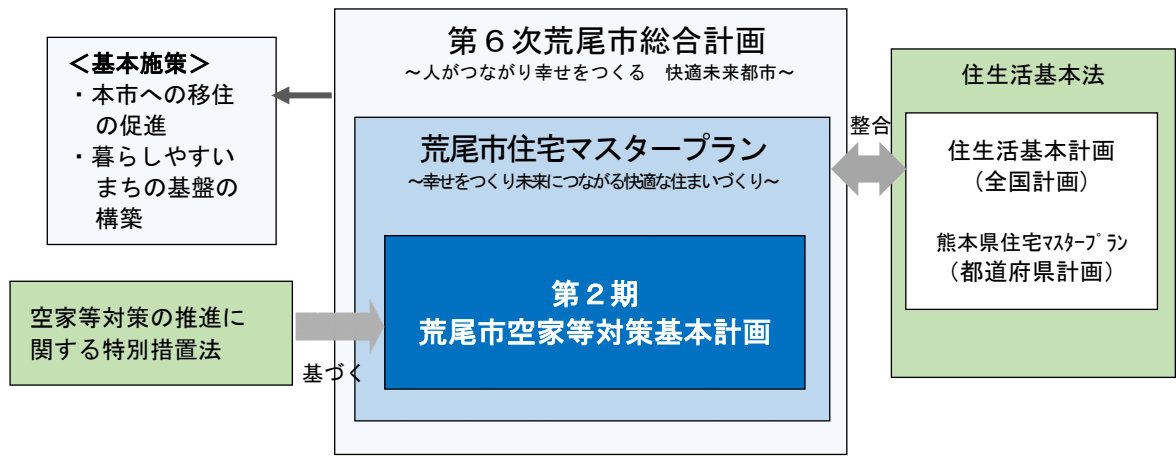
しかしながら、少子高齢化や都市部への人口流出という人口問題を始め、核家族化の進行、新築住宅の増加等が要因となり、市内の空家等は増加しています。また、適切に管理されていない空家等も市内各所に見られ、周辺地域の住民生活に悪影響を及ぼしている状況です。

暮らしやすい地域づくりは本市の基本とするところであり、持続可能な開発目標（SDGs）の達成や資源の有効活用、環境保全の観点からも空家等対策は重要であり、長期的視点に立った空家等の発生抑制、地域活性化に向けた空家等の有効活用や除却の促進、住民生活の向上のための空家等の適切な管理の推進の考えのもと、新たな5か年計画として「第2期荒尾市空家等対策基本計画」を策定するものです。

2. 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」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、国の基本指針に即して策定するものです。

また、本市の「第6次荒尾市総合計画」及び「荒尾市住宅マスタープラン」を上位計画とし、総合計画の基本施策である「本市への移住の促進」や「暮らしやすいまちの基盤の構築」につなげるものです。



3. 計画の期間

本計画の期間は、令和4年度から令和8年度の5か年とし、必要に応じて計画の見直しを検討します。

	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
第6次 荒尾市総合計画	→						
荒尾市住宅 マスタープラン		→ 見直し予定 ~R12					
第2期 荒尾市空家等 対策基本計画			→				

- 【計画書上の表記】
- 空家等 : 空家法で規定する表記と合わせて「空家等」とする。
※概ね1年程度居住又は使用されていない建築物及びその敷地
 - 所有者等 : 所有者及び相続人を示す場合は「所有者等」とする。

第2章 現状と課題

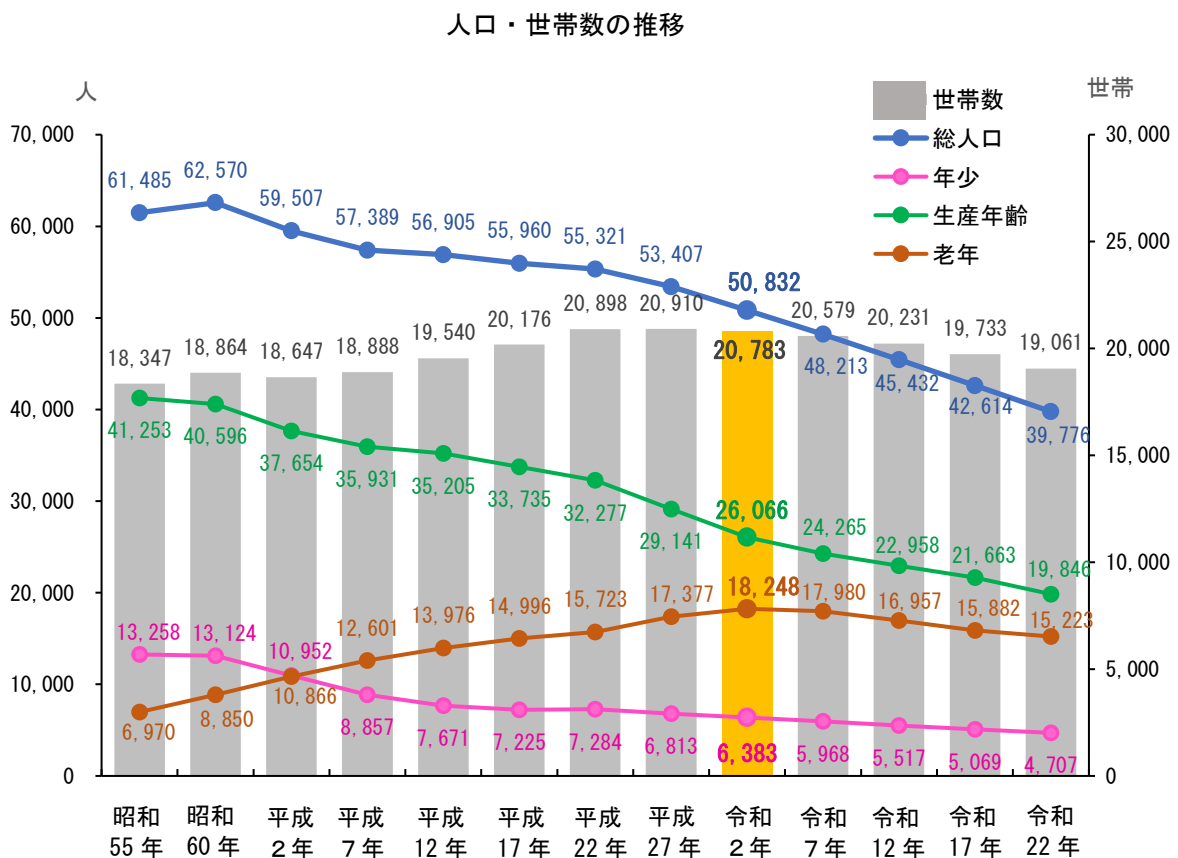
1. 人口及び世帯数の状況（国勢調査）

<人口・世帯数の推移>

人口・世帯数ともに減少傾向

国勢調査における本市の人口は、昭和60年の62,570人をピークに減少し、令和2年国勢調査（速報値）においても50,832人と減少傾向にあります。

また、世帯数も、平成27年から減少して令和2年調査では20,783世帯となっており、今後は、世帯数の減少が空家等の増加に影響してくるものと考えられます。



※「年少人口」は15歳未満、「生産年齢人口」は15歳～64歳、「老年人口」は65歳以上の人口である。

※社会保障・人口問題研究所（社人研）は、厚生労働省の研究機関である。国勢調査の結果を受け、5年ごとに全国、都道府県、市町村別の将来人口の推計を行っており、公的推計人口として広く活用されている。

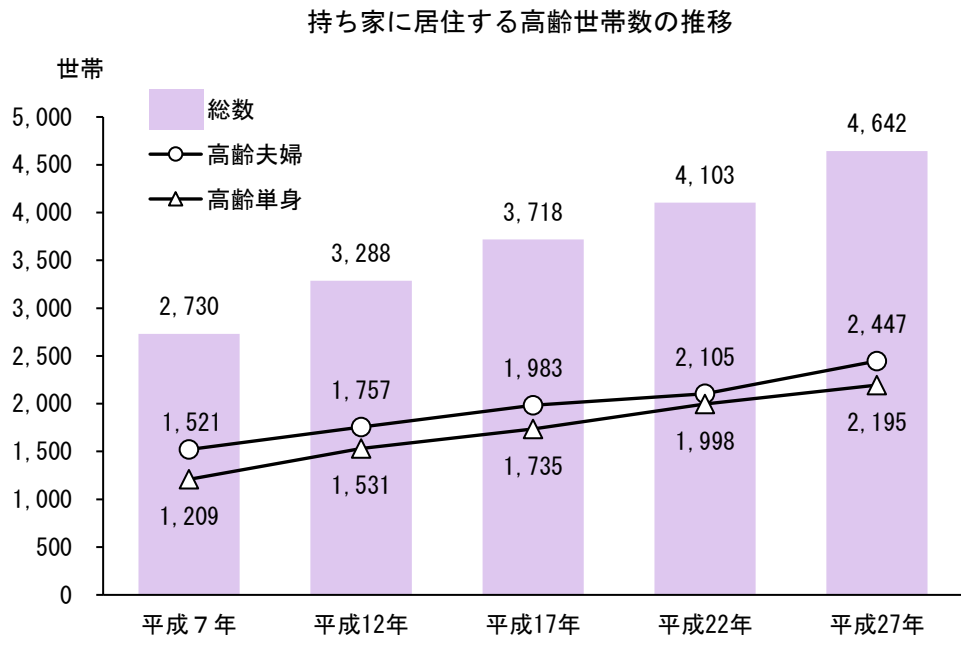
※令和7年以降の世帯数は社人研の熊本県全体の世帯数の伸び率の推計値を使って推計している。

<持ち家に居住する高齢世帯数の推移>

高齢者のみの世帯数は増加傾向

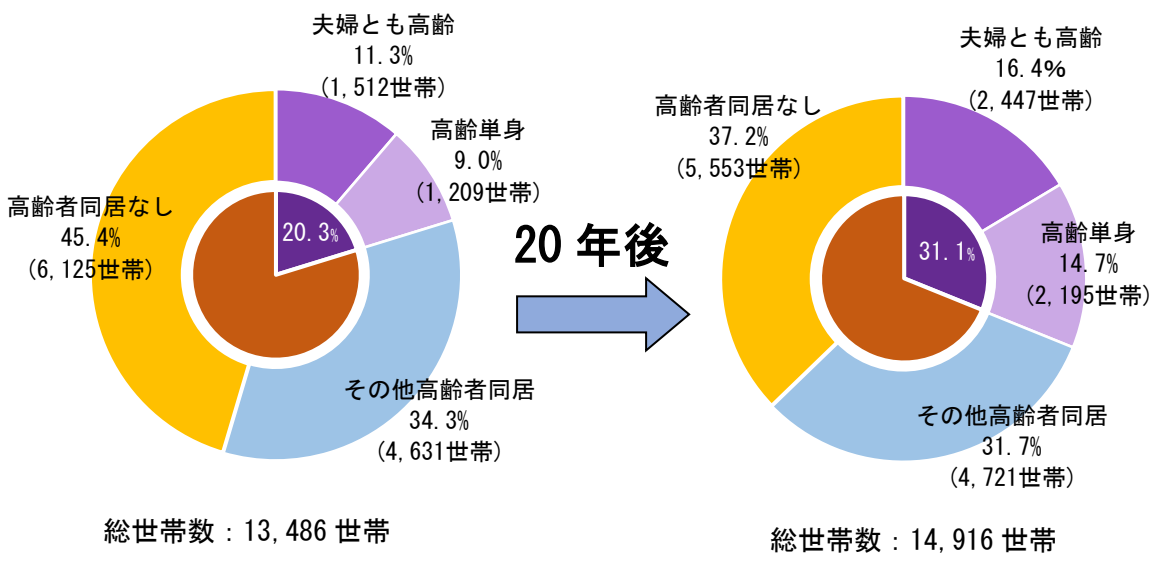
平成 27 年国勢調査において、持ち家に高齢者のみが居住している世帯数は、「高齢夫婦のみの世帯」が 2,447 世帯、「高齢の単身世帯」が 2,195 世帯で、合わせて 4,642 世帯となっており、20 年前の平成 7 年と比べて約 2,000 世帯増加しています。

また、持ち家に居住する高齢者のみの世帯の割合も増加しており、今後の老年人口の減少からも、より多くの空家等の発生が予想されます。



平成 7 年の持ち家に居住する高齢世帯

平成 27 年の持ち家に居住する高齢世帯



2. 空家等の状況（住宅・土地統計調査）

空家等の状況については、近隣自治体との比較も必要なことから、5年ごとに実施される国の住宅・土地統計調査（標本調査）の結果をもとに確認しています。

<住宅・土地統計調査における調査の内容と空家等の分類>

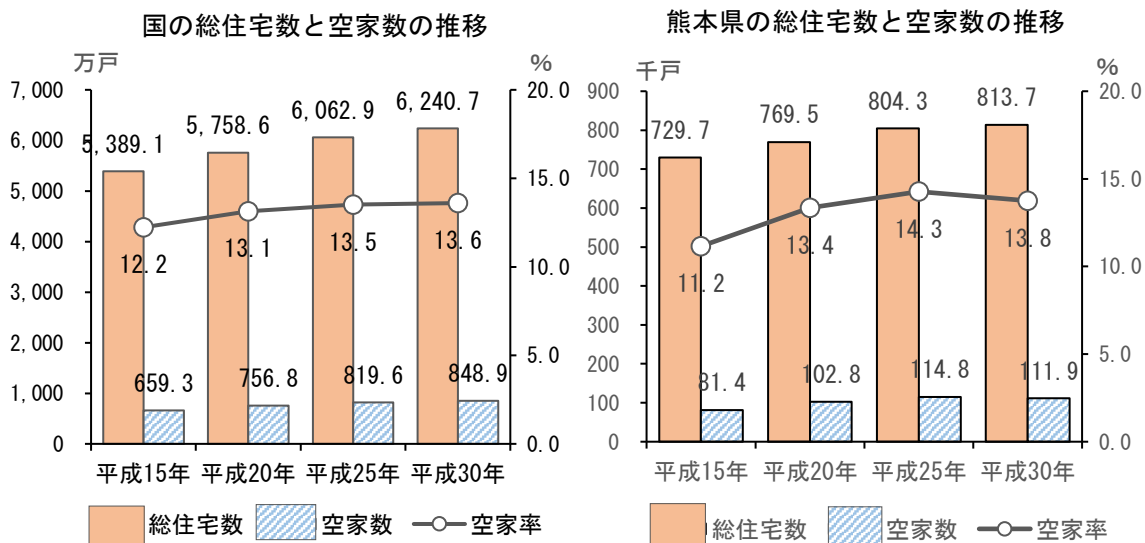
- 市内の約3分の1の住宅の調査結果をもとに市全体の住宅状況を推計する。
- 戸建ての住宅のみでなくアパートの1室も1つの住宅とみなす。
- 3か月入居がない住宅を「居住のない住宅」とする。
- 居住のない住宅を「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」に分類する。
 - ・二次的住宅 別荘やセカンドハウスなど普段は人が住んでいない住宅
 - ・賃貸用の住宅 賃貸の用途でありながら空家になっている住宅
 - ・売却用の住宅 売却の用途でありながら空家になっている住宅
 - ・その他の住宅 居住目的のない住宅で、長期間不在や建替え等により取り壊す予定の住宅等

<全国・熊本県の総住宅数と空家等の関係>

空家数の増加以上に総住宅数が増加

平成30年の全国の総住宅数は6,240万戸で平成25年の6,062万戸と比較して178万戸増加しています。また、総住宅数の増加と同様に空家数も増加しており、平成25年の819万戸から平成30年の848万戸と29万戸の増加、全国の空家率は13.6%となっています。

また、熊本県の総住宅数も増加傾向にあり、空家率は13.8%と全国の空家率を上回っています。



＜本市の総住宅数と空家数の推移＞

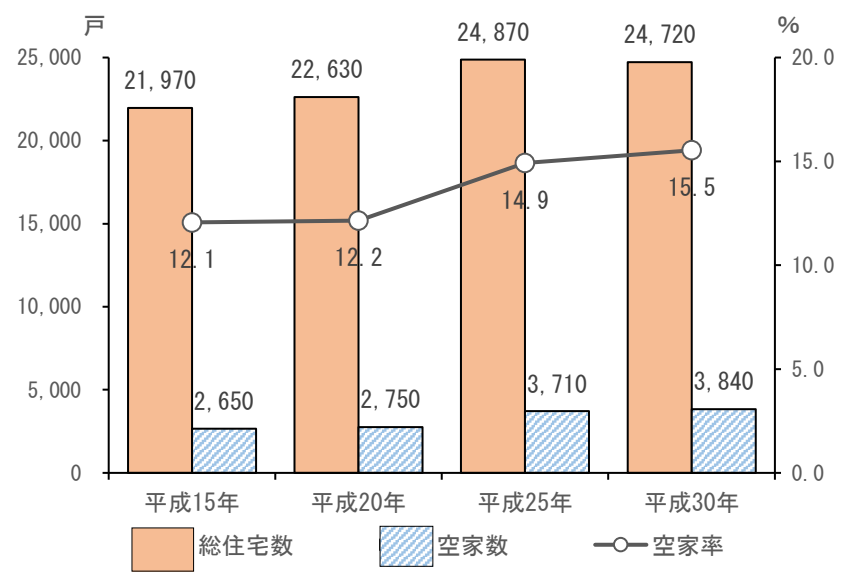
「その他の住宅」の増加は問題が多い

平成30年調査での本市の総住宅数は24,720戸であり、平成25年と比較して150戸減少している一方、空家数は3,840戸と130戸増加しています。

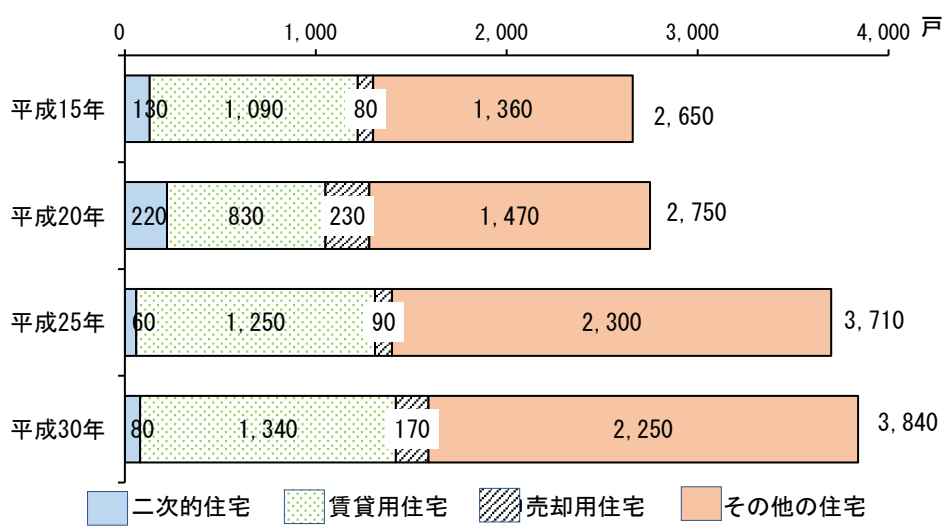
また、空家率も上昇傾向にあり、平成30年は15.5%で平成25年と比較し0.6ポイント上昇しています。

空家等の分類では、「その他の住宅」が2,250戸と最も多く、平成25年以降大きく増加しています。「その他の住宅」とは、不動産管理物件になっていない所有者等自らが管理している物件であり、所有者の死亡や施設入所、相続問題等で管理ができていない空家等が多い分類になります。

本市の総住宅数、空家数の推移



本市の空家の分類別推移



<他自治体等との比較>

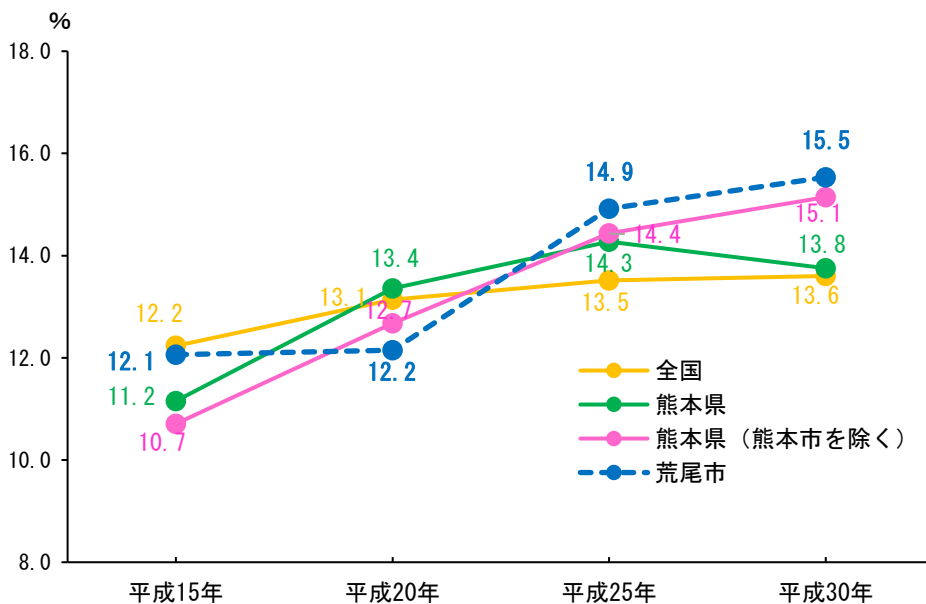
本市の空家率は熊本県内14市で9番目、増加傾向

本市の空家率は上昇傾向にあり、平成30年調査では15.5%で全国の13.6%、熊本県の13.8%を上回っています。

熊本県内14市の中での空家率は9番目に高い状況ですが、熊本市（熊本県の総住宅数の44.5%を占める）を除いた熊本県の空家率15.1%と比較しても高くなっています。

また、本市の近隣自治体と比較しても、空家率が高い状況になっています。

空家率の推移



熊本県内14市の空家数・空家率

戸、%

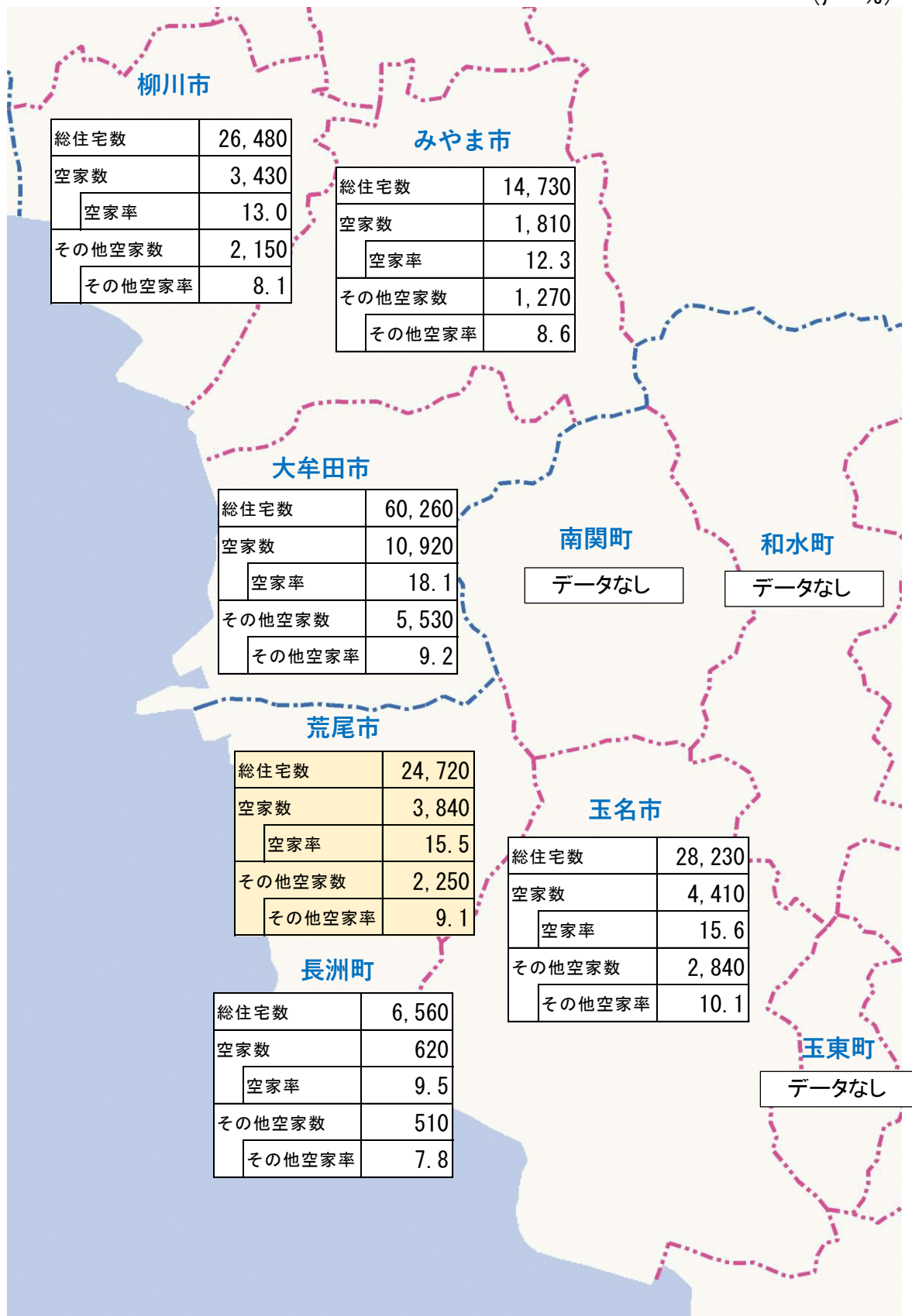
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	上天草市	天草市	水俣市	人吉市	山鹿市	阿蘇市	八代市	玉名市	荒尾市	宇土市	菊池市	宇城市	熊本市	合志市
総住宅数	12,510	40,620	12,750	17,000	23,330	11,810	55,830	28,230	24,720	15,830	20,070	24,570	362,100	23,320
空家数	2,920	9,000	2,580	3,280	4,010	1,980	8,690	4,410	3,840	2,060	2,610	3,190	43,500	1,810
空家率 (H30)	23.3	22.2	20.2	19.3	17.2	16.8	15.6	15.6	15.5	13.0	13.0	13.0	12.0	7.8
空家率 (H25)	18.4	19.4	17.1	17.6	16.3	14.8	14.5	13.7	14.9	11.9	15.9	14.3	14.1	6.8
その他空家数*	2,160	7,130	2,030	1,930	2,780	1,050	5,450	2,840	2,250	1,100	1,820	2,280	16,900	940
その他空家率	17.3	17.6	15.9	11.4	11.9	8.9	9.8	10.1	9.1	6.9	9.1	9.3	4.7	4.0

空家数は統計上の数値であり実際の数値とは異なる。

*その他空家数：住宅・土地統計調査の空家分類の中での「その他の住宅」のこと。

有明定住自立圏域及び荒玉管内の空家状況 (平成 30 年現在)

(戸・%)



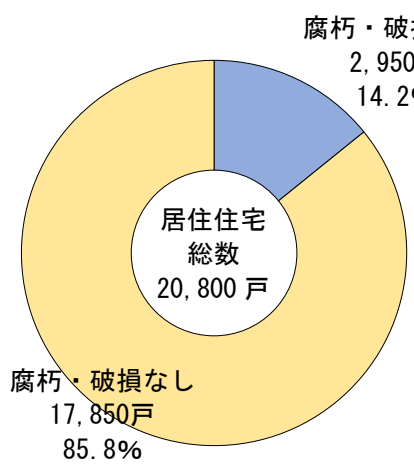
<住宅の腐朽・破損の有無>

居住しない住宅は「腐朽・破損」が進行

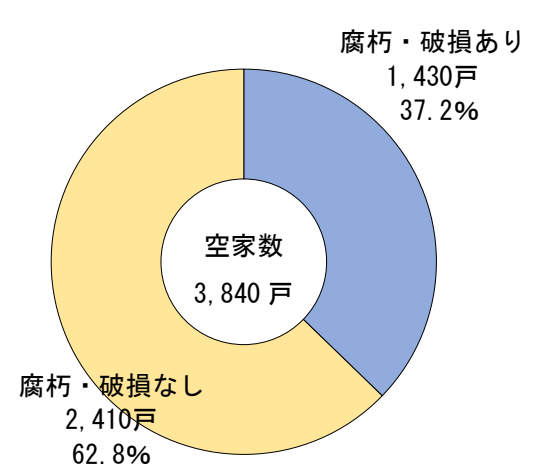
居住している住宅において、「腐朽・破損あり」の住宅数は2,950戸で、居住住宅総数に占める割合は14.2%となっています。

一方、居住のない住宅（空家等）における「腐朽・破損あり」の住宅は1,430戸で空家総数の37.2%を占め、居住している住宅の2倍以上の割合で、空家になった場合に腐朽・破損が進行することが確認できます。

居住している住宅における腐朽・破損の有無



空家等における腐朽・破損の有無



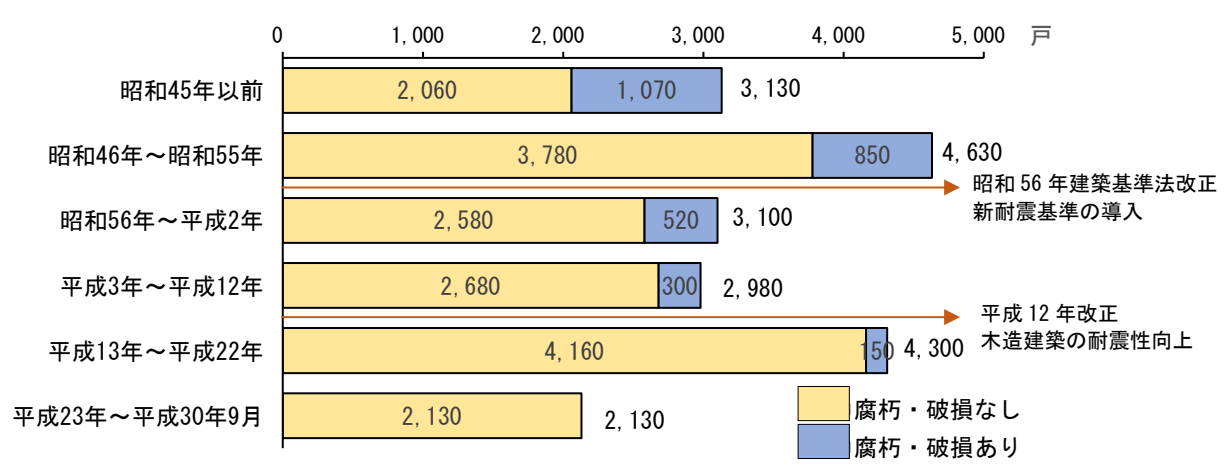
<建築年別に見た住宅の状況>

今後、腐朽・破損した空家等が増加する見込み

建築年別では、昭和46年から昭和55年に建築された築年数40年から50年の住宅が4,630戸と最も多く、昭和55年以前の旧耐震基準（建築基準法の改正は昭和56年）で建築された住宅は7,760戸と全体の37.3%を占めています。

また、築年数とともに「腐朽・破損あり」の割合は上昇しており、居住しなくなった場合の老朽危険空家等の増加が予想されます。

建築年別に見た住宅における腐朽・破損の有無



注: 標本調査による推計値のため、合計は居住住宅総数と合致しない。

3. 空家等実態調査の結果

令和3年度、本市全域を対象に外観目視により空家等の老朽程度や破損状況等の現地調査を実施しました。

<調査計画・準備>

現地調査を実施するにあたり下記の計画準備を行いました。

- ①：本市と(株)ゼンリン(委託業者)で協議を行い現地調査の調査項目を決定する。
- ②：本市保有の空家等情報のデータ整備を行う。
- ③：(株)ゼンリン保有の本市の空家等情報のデータ整備を行う。
- ④：『地方公共団体における空家調査の手引き（平成24年6月国土交通省住宅局）』を参照して本市保有の水道閉栓情報のデータ整備を行う。
- ⑤：上記②+③+④を空家等候補データとし住宅地図にプロットし現地調査用地図を作成する。
- ⑥：現地調査用地図を基に、空家等候補分布状況が確認できる本市全図を作成する。
- ⑦：作成した空家等候補分布状況が確認できる本市全図を基に調査計画を決定する。
- ⑧：①～⑦の準備を基に現地調査を実施する。

<現地調査実施期間>

現地調査：令和3年8月16日（月）～令和3年9月24日（金）

<現地調査件数の内訳>

本市保有の空家等情報と(株)ゼンリン保有の空家等情報等により空家等候補データの抽出を行い、内訳件数は下記のとおりです。

空家等候補全データ……………3,102戸

①：本市保有の空家等情報データ……………956戸

②：(株)ゼンリン保有の空家等情報データ……………1,442戸（①の重複を除く）

③：本市保有の水道閉栓情報……………704戸（①、②の重複を除く）

＜調査項目＞

調査員が公道上（敷地には立ち入らず）からの外観目視による現地調査を行う際は、下記の項目等の調査を行い空家等の判定をする。

- ・郵便受け……郵便受けに大量の郵便物やチラシ等がたまっている。
- ・窓ガラス……窓ガラスが割れたままになっている。
- ・雑草……雑草の繁茂や放置物、不法投棄があり、出入りの様子がない。
- ・ガスメーター…プロパン等の缶がない、ガスメーターが取り外されている。
- ・電気メーター…電気メーターが動いていない、取り外されている。

＜空家等の不良度ランクの判定基準＞

- 不良度ランク A：そのまま居住可能
（手を加えず居住可能）
- 不良度ランク B：軽微の修理にて居住可能
（外壁又は屋根等に小規模な剥離・破損がある）
- 不良度ランク C：外観は古いが軽微な修理にて居住可能
（外壁又は屋根等に大きな剥離・破損はない）
- 不良度ランク D：居住に適さない又は居住には多くの修繕箇所あり
（家の傾きがある、壁一面の剥離や破損、屋根の陥没がある）
- 不良度ランク E：倒壊又は倒壊の恐れあり

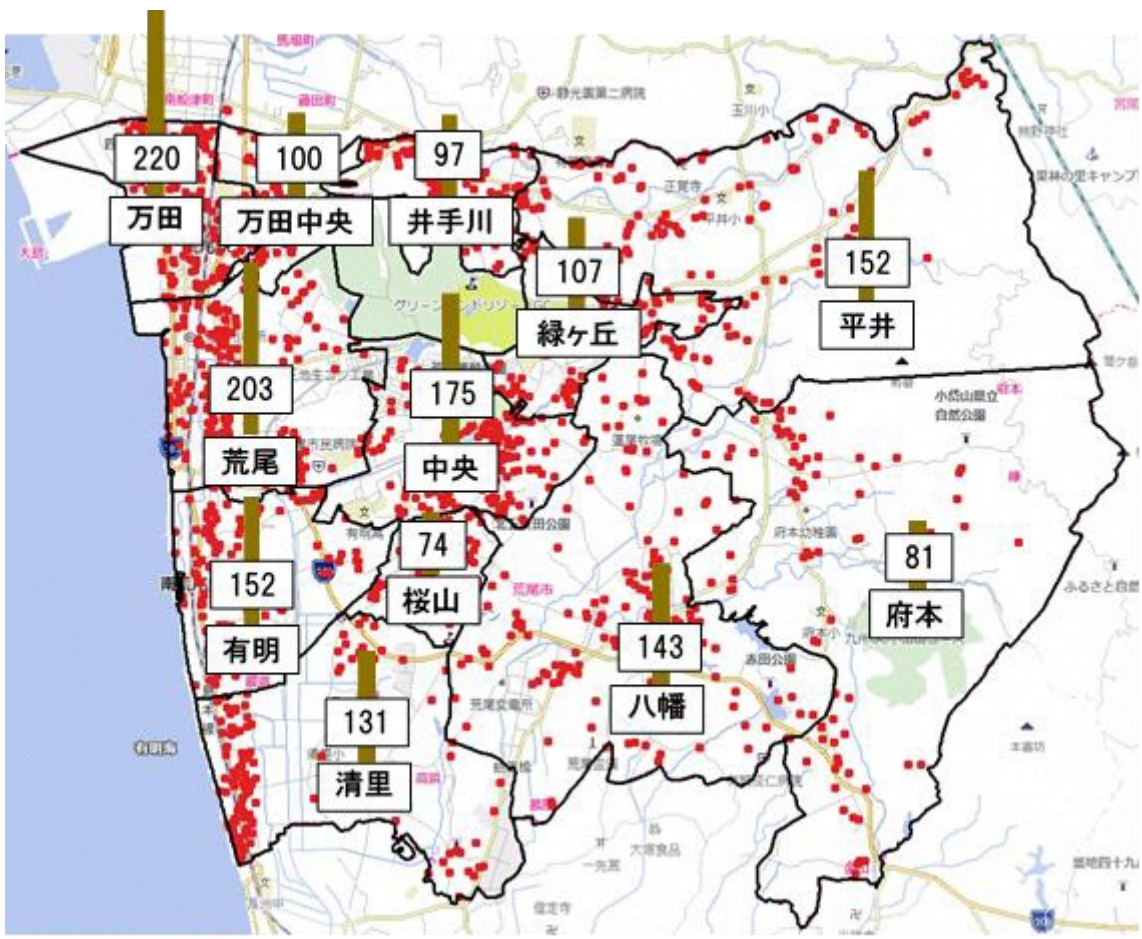
＜調査結果＞

空家等の情報 3,102 戸について、調査員が外観目視による現地調査を行った結果、居住済みや空地や駐車場、公共施設等を除いた空家等と判断された物件は 1,635 戸（民間業者管理の 84 戸は含まない。）でした。

＜地区ごとの空家数＞

地区	空家等	内訳(ランク別)				
		A	B	C	D	E
荒尾地区	203	7	46	95	50	5
万田地区	220	5	54	113	46	2
万田中央地区	100	1	13	42	41	3
井手川地区	97	2	16	48	29	2
中央地区	175	5	61	70	38	1
緑ヶ丘地区	107	6	21	57	22	1
平井地区	152	1	10	68	66	7
府本地区	81	0	7	30	37	7
八幡地区	143	1	18	67	55	2
有明地区	152	5	43	59	42	3
清里地区	131	1	29	46	54	1
桜山地区	74	4	31	30	9	0
合計	1,635	38	349	725	489	34

地区ごとの空家数は、万田地区が最も多く、次いで荒尾地区、中央地区、平井地区、有明地区、八幡地区、清里地区の順に多い状況でした。



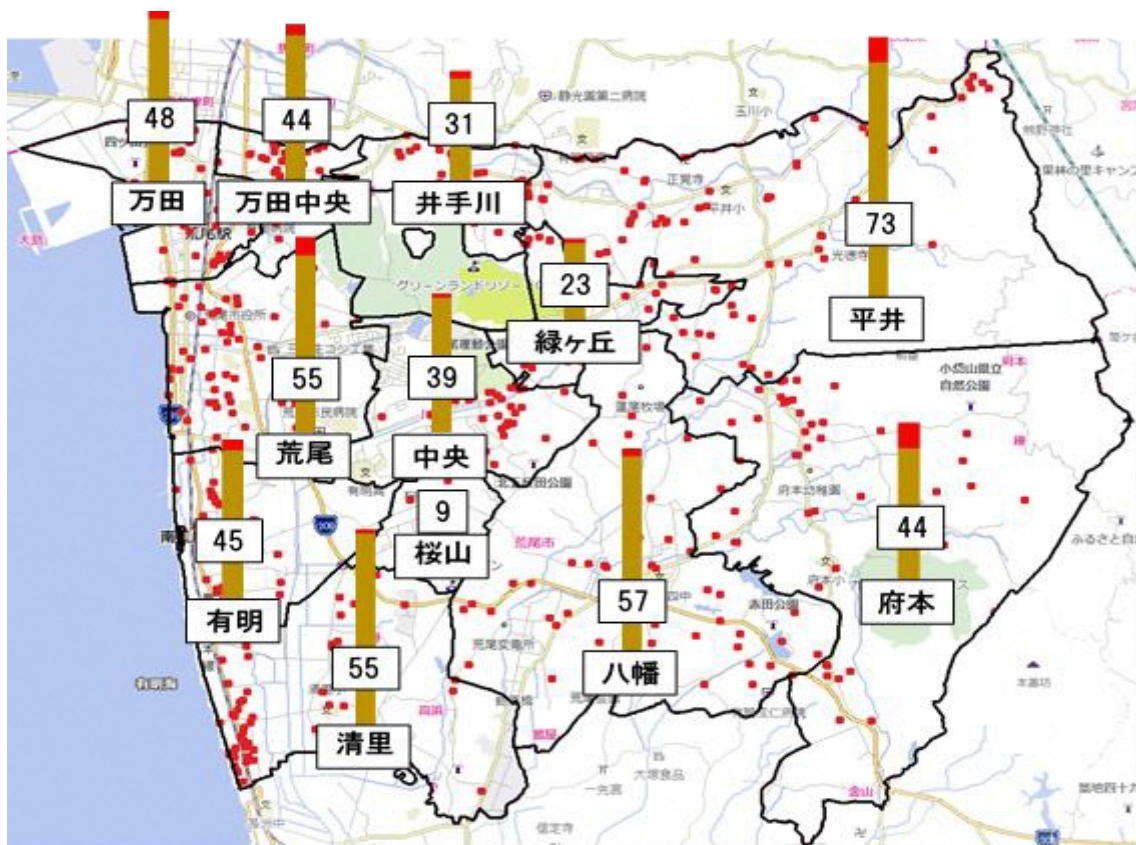
出典：「国土数値情報（小学校区データ）」（国土交通省）https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A27-v2_1.html#prefecture43（2021年9月29日取得）
「国土数値情報（小学校区データ）」（国土交通省）https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A27-v2_1.html#prefecture43 をもとに株式会社ゼンリン熊本営業所作成

◆空家数の分析

- ① 第1期計画では、H25住宅・土地統計調査での戸建ての空家数1,490戸に対し、本市の空家数の推計値を1,384戸としていた。
- ② R3空家等実態調査（業者委託）の結果、1,635戸の空家等が発見されたが、これはH30住宅・土地統計調査での戸建ての空家数1,770戸に近い数値となっている。
- ③ 住宅・土地統計調査、第1期計画策定時の推計値、R3空家等実態調査の結果から、本市の空家数の増加は5年間で300戸程度と推計する。

<地区ごとの不良度ランクの状況>

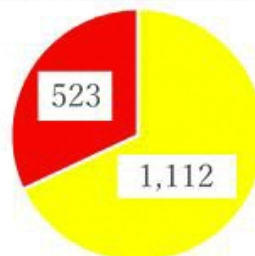
地区ごとの不良度ランク（ランクD、E）の状況は、平井地区が最も多く、次いで八幡地区、荒尾地区、清里地区、万田地区、有明地区、万田中央地区、府本地区の順に多い状況でした。



地区	内訳(ランク別)	
	D	E
荒尾地区	50	5
万田地区	46	2
万田中央地区	41	3
井手川地区	29	2
中央地区	38	1
緑ヶ丘地区	22	1
平井地区	66	7
府本地区	37	7
八幡地区	55	2
有明地区	42	3
清里地区	54	1
桜山地区	9	0
合計	489	34



市全域の不良度ランクの状況



市全域における空家数は1,635戸

4. 第1期計画の振返り及び本市空家等対策の実施状況

<第1期計画の振返り>

第1期計画（平成29年度～令和3年度）では、以下の成果指標を掲げており、令和2年度末時点の達成度を検証しました。

（1）空家防止策

【指標の定義】

個々の所有者等への働きかけやニーズの把握が重要

新たに判明した空家等の実態把握及び所有者等への意向調査の実施件数

項目	適用	実績
実態調査 達成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 0%（H28 現状値） ⇒ 100%（目標値） ・ H29 より例年実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 例年実施 100% ・ 把握した空家数： H28:737戸 ⇒ R2:945戸
意向調査 達成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 15件（H28 現状値） ⇒ 300件（R3 目標値） ・ 累計件数 	<ul style="list-style-type: none"> ・ H28～H30：107件 （当該年度に発見した空家等の所有者等に対して実施） ・ R1、R2：785件（回答439件） （市で把握する全ての空家等のうち所有者等が判明したものに対して実施）

【検証】

- 空家防止策の指標については、全て目標値を達成している。
- 空家等の実態調査については、地域住民からの情報提供等をもとに毎年度実施していたが、把握できていない空家等も散見され、令和3年度に業者委託により市内全域の空家等を再調査する。
- 令和元年度、令和2年度に実施した空家等の所有者アンケート調査は、従前の調査票を見直し、連絡先の記述を求め、所有者等が抱える問題や今後の方向性等を問う内容にした。（回答率は55.9%と高く、所有者等が問題意識を持っていることが判明した。また、連絡先の記入により突発的な空家等の対応にもつなげることができた。）

(2) 空家活用策

【指標の定義】

空家バンク登録件数の増加には所有者等へのアプローチが必要

空家バンク登録件数及び成約件数

項目	適用	実績
登録件数 未達成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 6 件 (H28 現状値) ⇒ 60 件 (R3 目標値) ・ 累計件数 	<ul style="list-style-type: none"> ・ R2 末で 36 件
成約件数 達成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2 件 (H28 現状値) ⇒ 10 件 (R3 目標値) ・ 累計件数 	<ul style="list-style-type: none"> ・ R2 末で 23 件

【検証】

- 登録件数については、申請後の辞退等もあって目標値に達していない。
- 令和元年度、2年度に実施した所有者アンケート調査の回答において判明した空家バンク希望者に対して登録勧奨を行うなど、市から積極的に個々の所有者等へ働きかけることが必要である。
- 成約件数については目標値を達成しているが、より多くの成約件数の増加につながるよう登録件数（物件選択肢）の増加を図る必要がある。
- 令和2年10月から農地付き空家バンク事業、令和3年8月から空家バンク事業に空地の項目を追加し、空家・空地バンク事業を開始している。

(3) 空家撤去策

【指標の定義】

除却促進事業に対するニーズは高い

特定空家等へ認定する前段階における老朽件空家等（Eランク物件）の件数の減少

項目	適用	実績
老朽危険空家等（Eランク物件）の除却件数 達成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 件 (H28 現状値) ⇒ 5 件/年 (目標値) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ H29～R2 : 27 件

【検証】

- 平成29年度から老朽危険空家等除却促進事業に取り組んでおり、目標値を達成している。（事業に対する所有者等のニーズは高い。）
- 今後も事業の周知を図り、老朽危険空家等の除却を進めていく必要がある。

＜本市空家等対策の実施状況＞

本市では、平成 28 年 3 月に空家バンク事業を開始して以降、主に次のことに取り組んできました。(R3.8 現在)

- ・平成 28 年 3 月 空家バンク事業の開始
- ・平成 29 年 4 月 老朽危険空家等除却促進事業の開始
- ・平成 29 年 5 月 荒尾市空家等対策基本計画の策定
- ・令和 2 年 6 月 子育て応援空家活用事業の開始
- ・令和 2 年 7 月 全ての空家所有者等に対するアンケート調査の実施
- ・令和 2 年 10 月 農地付き空家バンク事業の開始
- ・令和 2 年 12 月 空家パトロールの開始
- ・令和 3 年 5 月 固定資産税納付書への空家等対策チラシの同封
- ・令和 3 年 8 月 空家・空地バンク事業の開始

主な事業の実績は次のとおりです。

(1) 空家・空地バンク事業

件

	H28	H29	H30	R1	R2	計
登録件数	8	9	10	4	5	36
利用件数	2	5	4	5	7	23
うち 転入者	1世帯 4人		3世帯 4人		2世帯 2人	6世帯 10人

- 登録：物件の売却・賃貸を希望する所有者等が空家バンクに登録すること。
- 利用：空家バンク登録物件を購入・賃借する等で成約すること。
- 登録不動産業者と媒介契約を締結する時などに、所有者等の意思が変わり空家バンクへの登録に至らないケースも多い。

(2) 老朽危険空家等除却促進事業補助金

件

	H29	H30	R1	R2	計
除却件数	6	6	6	9	27
申請件数	8	10	9	16	43

- 老朽危険空家等の除却費の 1/2 以内（上限 50 万円）を助成する事業である。
- 当該補助金の活用を希望する所有者等は多く、申請件数は増加している。

(3) 空家等実態調査

戸

	H24	H26	H28	H29	H30	R1	R2
空家数	410	725	737	920	915	939	945

戸

	A	B	C	D	E	計
不良度ランク (R2 末)	3	48	312	533	49	945

- 平成24年度は行政協力員の協力のもと老朽危険空家等の調査を実施し、平成26年度は業者委託により市内全域を現地調査、平成28年度からは住民相談等をもとに職員による市内の空家調査を実施した。
- 不良度ランクは、外観目視により判定したもので、A（優良）、B（やや優良）、C（普通）、D（やや不良）、E（不良）の中でCとDが多い状況である。

(4) 空家相談

件

	H28	H29	H30	R1	計	R2
空家バンク	20	20	22	14	76	50
除却事業	5	5	10	9	29	41
家屋	17	16	21	12	66	31
草木	19	34	41	35	129	49
ごみ・虫等	3	7	7	5	22	9
その他相続等	7	9	4	1	21	49
計	71	91	105	76	343	231

- 草木繁茂や家屋の破損等の相談は、所有者特定や費用の問題、相続問題等で、解決までに時間がかかることが多い。
- 令和2年度からは、電話・窓口等の全ての相談・問合せ等を計上することにした。「その他相続等」の件数が多くなっているのは、所有者アンケート調査や子育て応援空家活用事業の開始、令和2年7月豪雨災害も影響している。

5. 所有者アンケート調査結果から判明した所有者等のニーズ

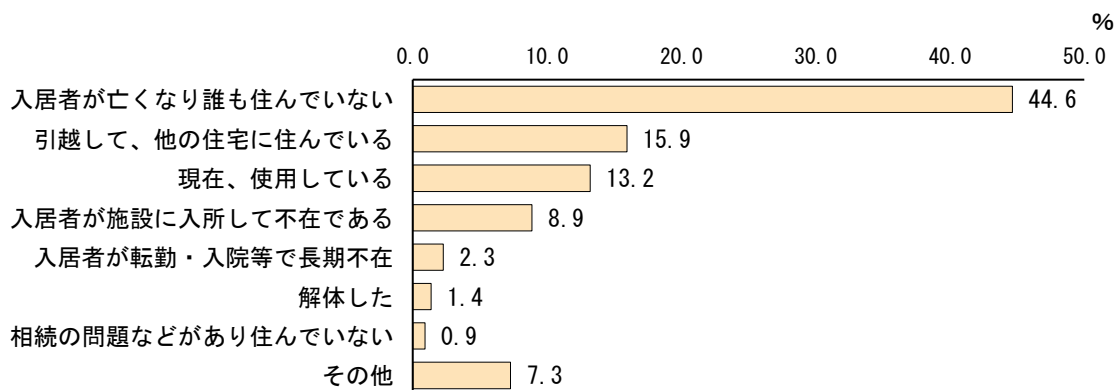
令和元年度、令和2年度に、本市で把握する空家等939戸（R1空家数）のうち所有者等が判明した785件に対して、空家の管理状況、困りごと、今後の方向性等を尋ねるアンケート調査を実施しました。（回答439件、回答率55.9%、連絡先の記名式）

調査結果（設問数13）の抜粋は次のとおりです。

問5. 住宅を使用しなくなった理由

入居者の死亡、引越し、施設入所など

「入居者が亡くなり誰も住んでいない」が44.6%と最も多く、「引っ越して他の住宅に住んでいる」が15.9%、「入居者が施設に入所して不在である」が8.9%となっており、高齢の単身世帯からの空家等の発生が考えられます。

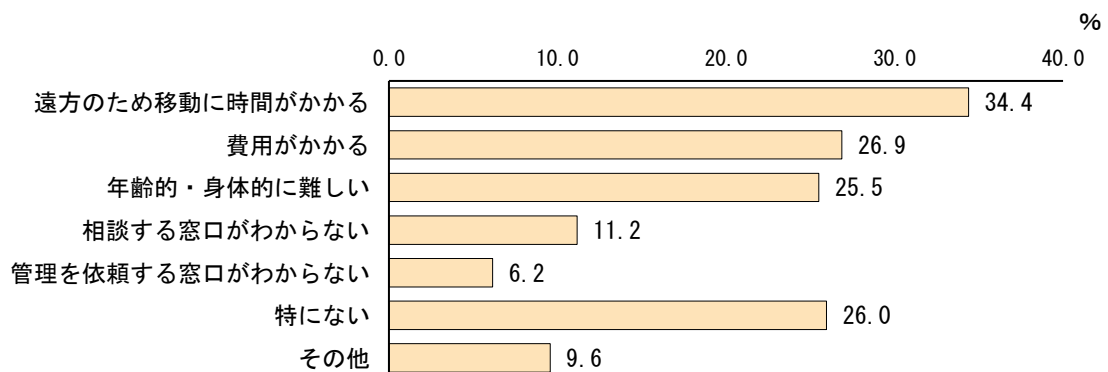


問7. 住宅の管理で困っていること

遠方在住、費用、年齢・身体など

「遠方のため移動に時間がかかる」が34.4%と最も多く、「費用がかかる」が26.9%、「年齢的・身体的に難しい」が25.5%となっています。

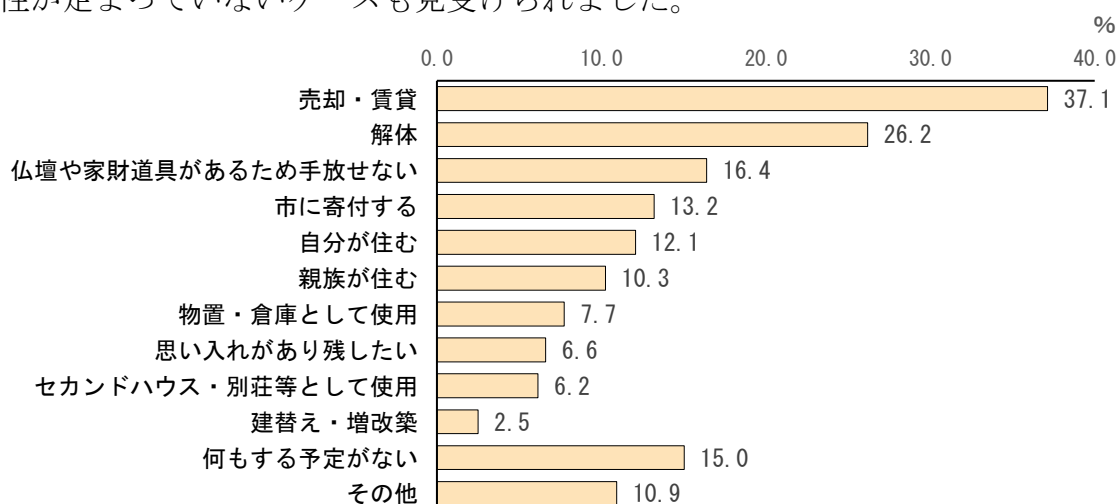
一方で、「相談する窓口がわからない」の11.2%や「管理を依頼する窓口がわからない」の6.2%など、サービス窓口等の問題も多い状況です。



問 8. 今後の使用に関する考え（複数回答）

売却・賃貸や解体の希望は多い

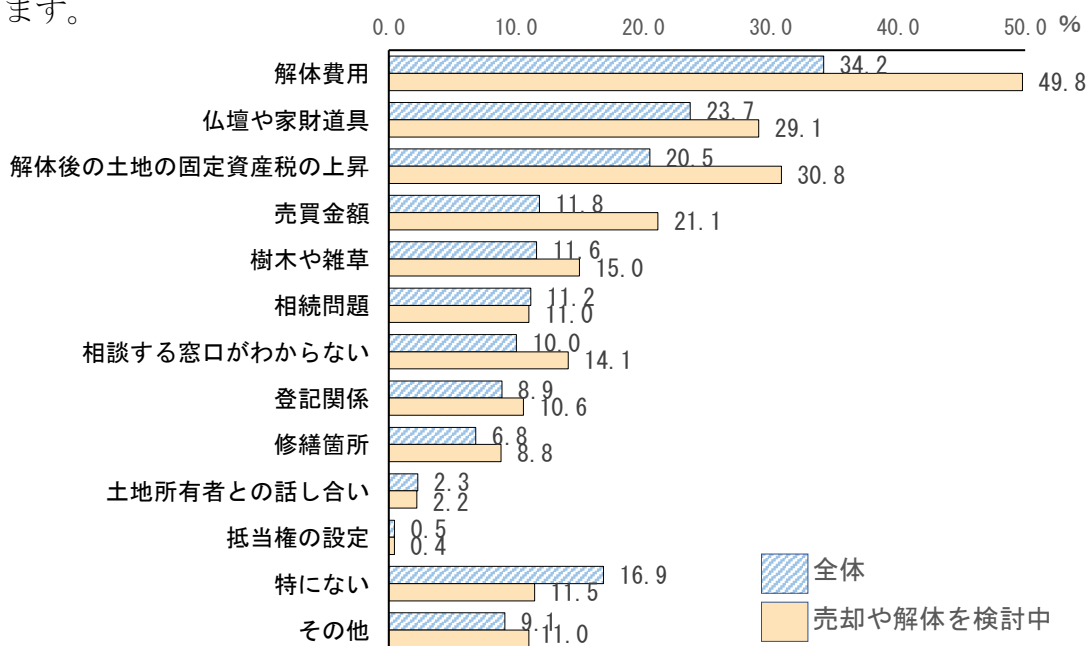
「売却・賃貸」が37.1%と最も多く、「解体」が26.2%となっています。
また、「仏壇や家財道具があるため手放せない」が16.4%、「思い入れがあり残したい」が6.6%、「何もする予定がない」が15%となっており、今後の方向性が定まっていないケースも見受けられました。



問 9. 売買や解体時の問題点（複数回答）

解体費用、固定資産税の上昇、仏壇・家財道具

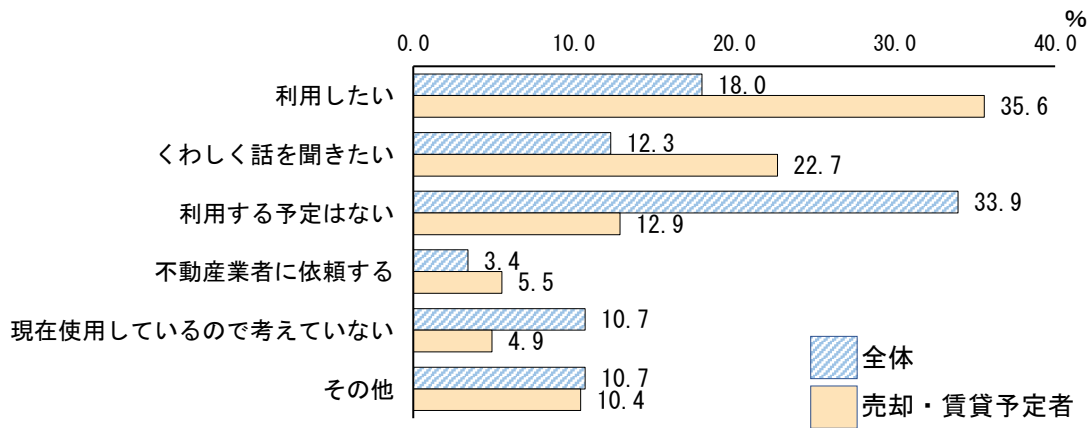
問 8 の「今後の使用に関する考え」で、「売却・賃貸」あるいは「解体」と回答した人が問題として挙げたのは、「解体費用」が49.8%で最も多く、次いで「解体後の土地の固定資産税の上昇」が30.8%、「仏壇や家財道具」が29.1%、「売買金額」が21.1%となっており、費用面や屋内整理面の問題が大きい傾向にあります。



問 10. 空家バンクの利用意向（複数回答）

売却・賃貸希望者にとって
空家バンクへのニーズは高い

問 8 の「今後の使用に関する考え」で「売却・賃貸」と回答した人は、空家バンクを「利用したい」が 35.6%、「くわしく話を聞きたい」が 22.7%と空家バンクに対する関心が高いという傾向が見られました。

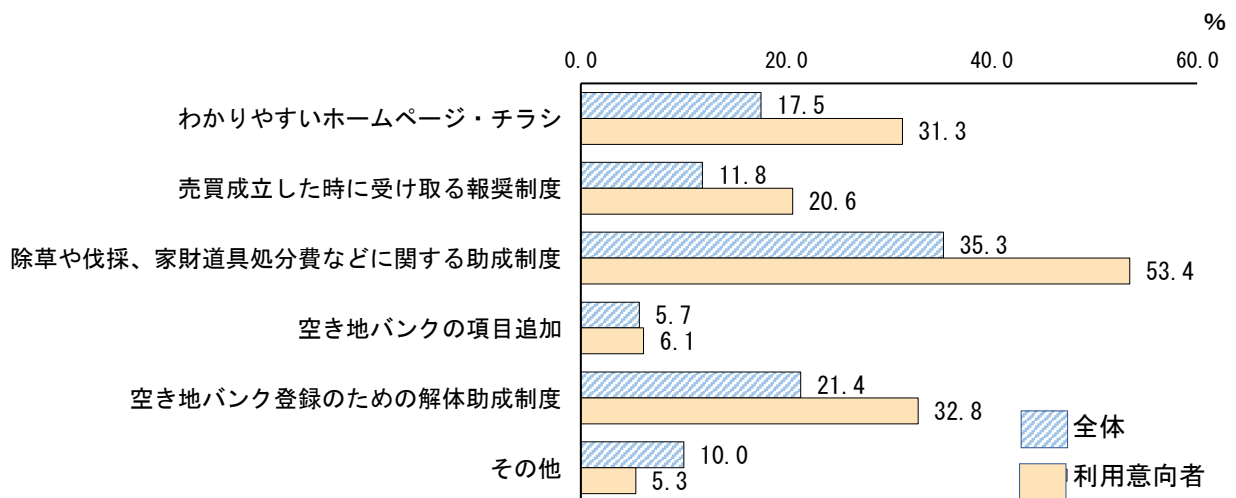


問 11. 空家バンクに求めるサービス（複数回答）

助成制度、効果的な周知方法

全体では、「除草や伐採、家財道具処分費などに関する助成制度」が 35.3%で最も多く、「空地バンク登録のための解体助成制度」も 21.4%となっており、問 9 の「売買や解体時の問題点」において、解体費用等の費用面の問題が多かったことと類似した結果が見られました。

また、「わかりやすいホームページ・チラシ」も 17.5%となっており、空家等の流通に関するホームページやチラシ等での周知の重要性が判明しました。



6. 所有者等が抱える空家等に関する問題の整理

本市空家等対策を推進するにあたって、空家等の発生から、管理、利活用・除却に至るまでの個々の所有者等が抱える問題を把握し、その要因に応じた対策を講ずる必要があります。

ここでは、所有者アンケート調査の回答等を参考に、①空家等になる、②管理しない・できない、③利活用しない・できない、④除却しない・できないという分類ごとに主な要因を整理しました。

① 空家等になる要因

- ・所有者等の引越し
- ・所有者等の死亡や施設入所
- ・住宅の今後の方向性が決まっていない
- ・相続問題があり誰も関わらない など

② 管理しない・できない要因

- ・所有者等の高齢化や遠方在住
- ・管理費用がかかる
- ・管理業者や相談先が分からない
- ・相続問題がある
- ・損害賠償や法律の罰則を知らない など

③ 利活用しない・できない要因

- ・思い入れがある
- ・仏壇や家財道具等の処分
- ・修繕費用等がかかる
- ・接道等の建築基準法上の問題がある
- ・建物が古い・立地条件が悪い
- ・売り出す切っ掛けがない
- ・相談先が分からない
- ・相続問題がある
- ・所有者等に成年後見人がいない など

④ 除却しない・できない要因

- ・思い入れがある
- ・仏壇・家財道具等の処分
- ・解体費用や樹木伐採費用等がかかる
- ・接道等の建築基準法の問題がある
- ・土地の固定資産税額が上がる
- ・借地上の家屋の所有者が除却しない
- ・相談先が分からない
- ・相続問題がある
- ・所有者等に成年後見人がいない など

7. 荒尾市空家等対策審議会委員からの意見等

令和元年度から令和3年度にかけて開催した荒尾市空家等対策審議会での委員からの意見等は次のとおりです。本意見等を参考に計画策定を行います。

NO	意見等
1	市民一人一人の意識を高めるべきである。
2	特定空家等の認定時に公的第三者機関に建築調査を依頼してはどうか。
3	火災・犯罪・災害の恐れが増すため、更地にする等の活用が進めば良い。
4	空家バンクの周知を図り、空家等の有効活用を図った方が良い。
5	市民や介護事業者等と連携した空家等になる前の予防が重要である。
6	樹木や雑草の繁茂が著しい空家等の所有者等への対策が必要である。
7	空家バンクへ登録するメリットがないと勧められない。
8	空家バンク物件の看板が分かりにくい。
9	解体後の固定資産税の優遇措置を継続する等の対策が必要ではないか。
10	各地域での協議会等で空家問題について伝えてほしい。
11	行政と関係団体、地域が連携して取り組む必要がある。
12	火災・災害時等の安否確認等を迅速に進めるため、公的機関での情報共有が必要である。
13	相談業務や所有者調査に関する専門機関との協定も一つの方法である。
14	空家等における事件等において関係機関間での連携が必要である。
15	地域でしか分からない空家等もあり、地域と連携して空家調査をする等の方法がある。
16	市の制度や特定空家等の認定時の情報の周知が必要である。
17	地域と連携して空家予防等の空家対策に取り組んではどうか。
18	空家等の密集地域において開発行為を進めていくと街が変わっていく。
19	所有者等と契約し空家管理を行う業者の発掘が必要である。
20	国の機関と連携した所有者特定情報の入手も効果的である。
21	空き店舗活用や商店街開発、古民家、シェアハウス等の空家対策と都市計画、移住移住が連携を図ることも必要である。
22	これからはズームセミナーの考え方も取り入れた方がいい。

第3章 空家等対策の基本方針

第2章で示したとおり、所有者等が抱える空家等に関する問題には、①空家等になることや、空家等を②管理しない・できない、③活用しない・できない、④除却しない・できないという基本構造があります。

本市ではこれまで、空家バンク事業を始め、老朽危険空家等除却促進事業や空家相談に対する対応など、比較的、個々の空家等対策を中心に取組んできましたが、今後予想される空家等の増加を考慮し、市民全般に対する取組みも重要性を増しており、これらを踏まえて基本方針を定めます。

1. 対象とする地域

本市では、空家等に関する相談が市内全域から寄せられており、空家等も市内全域に散在することから、対象地域を市内全域とします。

2. 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」及び第2項に規定する「特定空家等」とします。

ただし、空家等の発生抑制の観点から、空家法に規定する「空家等」に該当しない住宅（空家等となる見込みのある住宅）も対象に加えることとします。

《参考》

【空家等】（空家法第2条第1項）

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。

【特定空家等】（空家法第2条第2項）

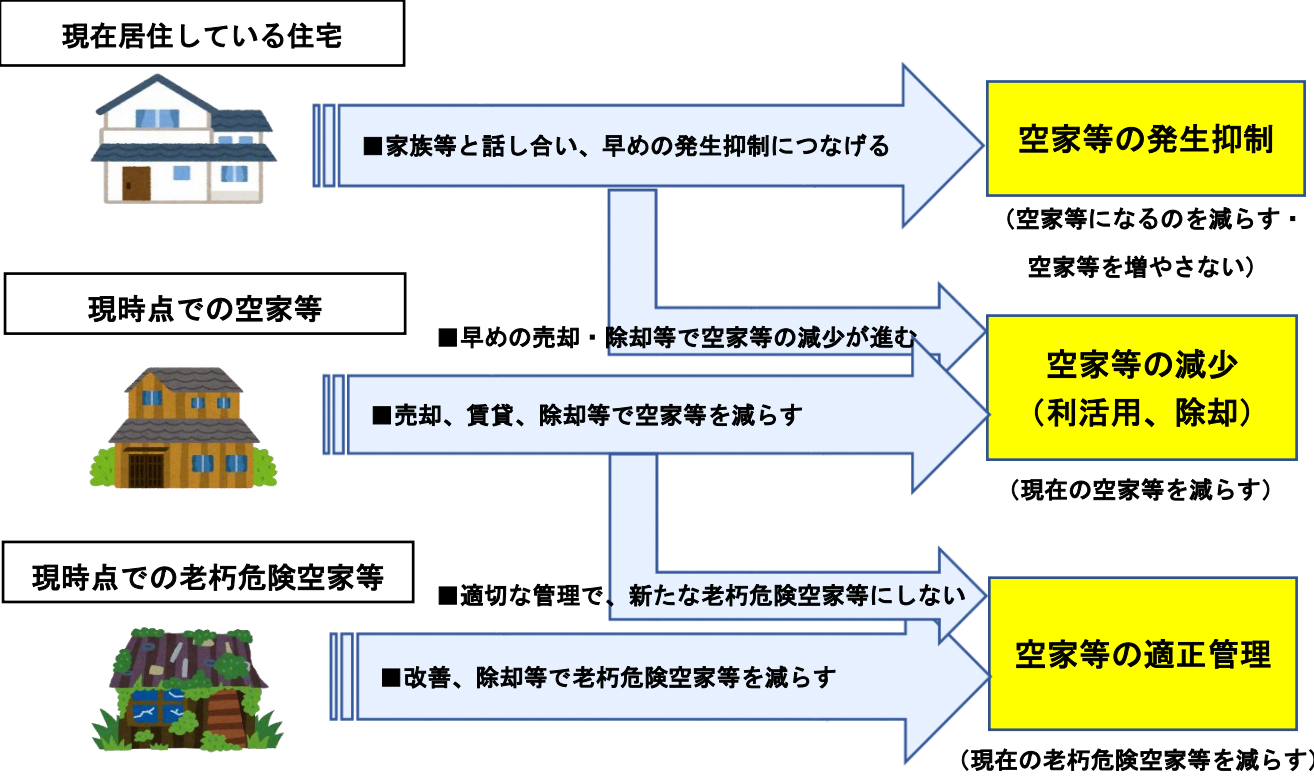
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

3. 課題の整理

空家等の問題は、空家等の発生から始まるため、すべての住宅が将来空家等になる可能性があることを考慮し、各々の建物の状況に応じた空家等を増加させない仕組みのもと、空家等対策を進めていく必要があります。

- ① **現在居住している住宅（将来空家等になる可能性のある住宅）**
 - ・空家等になる前に次の住宅の所有者等を決めておくこと
 - ・次の所有者等に今後の住宅の方向性（処分方法等）を伝えておくこと
- ② **現時点での空家等（空家等になった住宅）**
 - ・利活用できる空家等は有効に活用すること
 - ・利活用できない空家等は除却すること
 - ・空家等を適正に管理すること
- ③ **現時点での老朽危険空家等（管理されずに問題のある空家等）**
 - ・周辺地域に迷惑が掛からないよう改善すること
 - ・除却すること
 - ・市が特定空家等に認定し改善させること

空家等を増加させない仕組み



4. 基本方針

3. 課題の整理をもとに、第2期における本市空家等対策に関する基本方針を以下のとおりとします。

基本方針1 空家等の発生を抑制する対策
 新たな空家等の発生を抑制するとともに、住み続けられるまちづくりを推進します。

基本方針2 空家等の減少に向けた対策
 空家等の利活用及び除却を促進することにより、空家等の減少に努めます。

基本方針3 空家等の適正管理対策
 空家等の適正管理を推進し、問題のある空家等については改善、除却等の問題解決に向けた助言・指導に努めます。

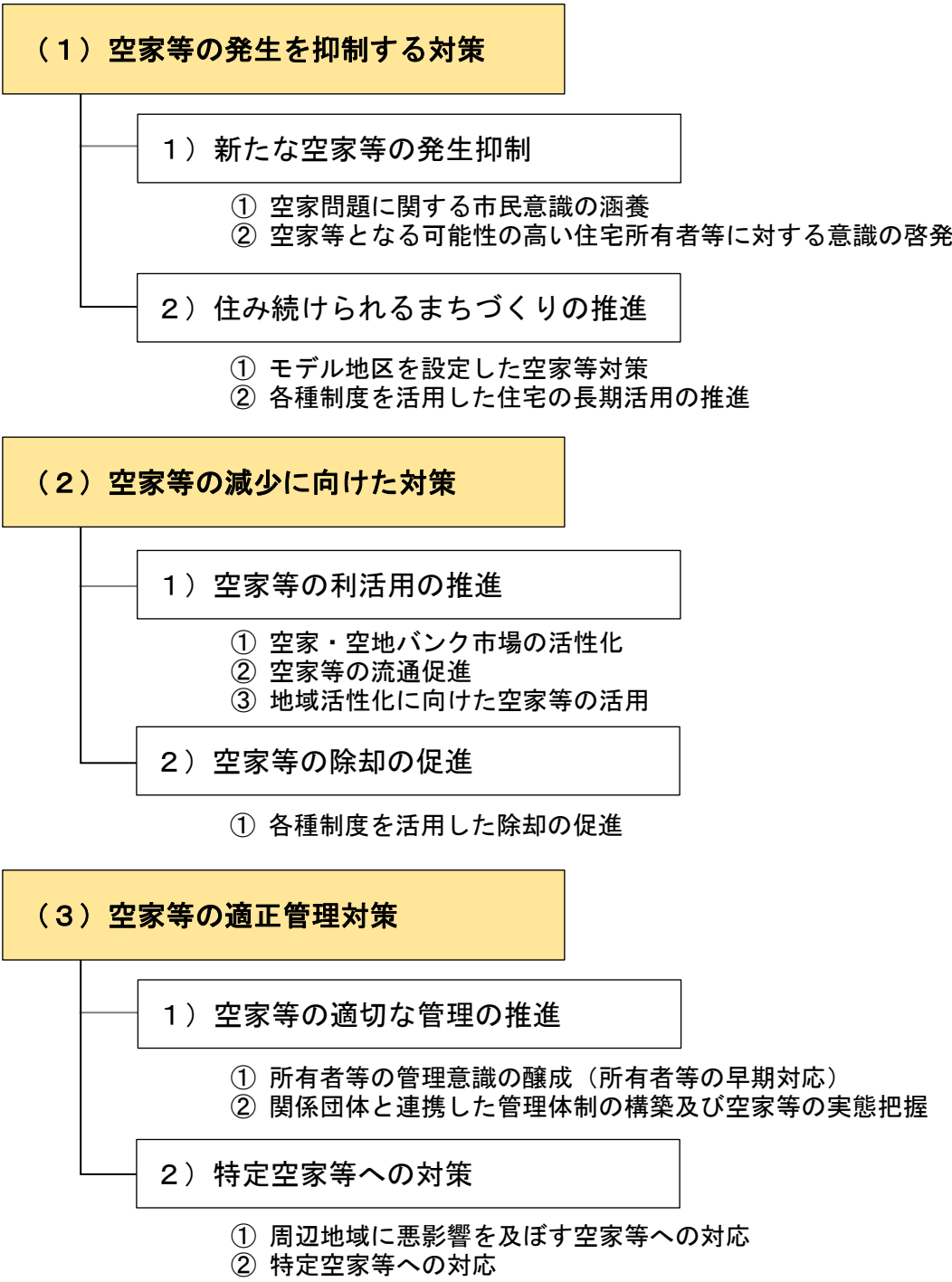
上記の基本方針をもとに空家等を増加させない仕組みを推進するため、個々の所有者等における空家等対策、本市の地域活性化につなげる空家等対策のキャッチフレーズを次のとおりとします。

住まなくなる・使えなくなる前に考える

まちの希望につなげる空家対策

5. 基本方針に対応する施策の体系

「空家等の発生を抑制する対策」、「空家等の減少に向けた対策」、「空家等の適正管理対策」の3つの基本方針に対応する基本施策及び施策の体系を次のとおりとします。



第4章 具体的な施策及び成果指標

前章で示した本市における空家等対策は、次のとおり、3つの基本方針と各基本方針に関する2つの基本施策のもと実施に向けて進めます。

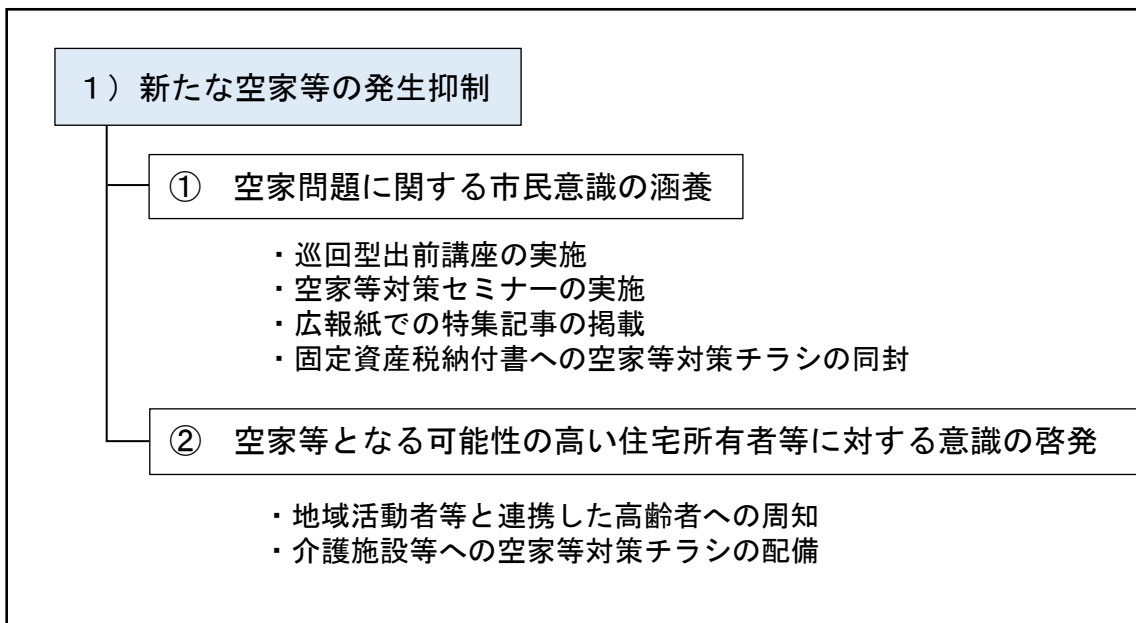
1. 具体的な施策

(1) 空家等の発生を抑制する対策

今後の本市空家等対策において、増加する空家等の発生を抑制することは大変重要です。空家問題に関する市民や所有者等の意識の涵養や地域で空家等対策に取り組む環境を作るなど、長期的視点に立った空家等対策に取り組みます

1) 新たな空家等の発生抑制

新たな空家等の発生を抑制するため、市民の空家問題に関する意識を涵養するとともに、空家等となる可能性の高い住宅所有者等への意識の啓発に取り組みます。



① 空家問題に関する市民意識の涵養

巡回型の出前講座等により、より多くの住宅所有者等に対する将来の我が家の空家問題への理解を促進し、広報紙や空家等対策チラシ等による意識の啓発を図ります。

<具体的な取組み>

取組み	概要
巡回型出前講座の実施 重点	12 地区にある公民館や集会所等を計画的に巡回する空家等対策に関する出前講座
空家等対策セミナーの実施	専門家等と連携した空家等対策に関するセミナーの実施
広報紙での特集記事の掲載	広報紙での連載記事の掲載による空家問題の市民全般への周知
固定資産税納付書への空家等対策チラシの同封	空家所有者等を含む全ての住宅所有者等に対する空家等対策チラシの配布

② 空家等となる可能性の高い住宅所有者等に対する意識の啓発

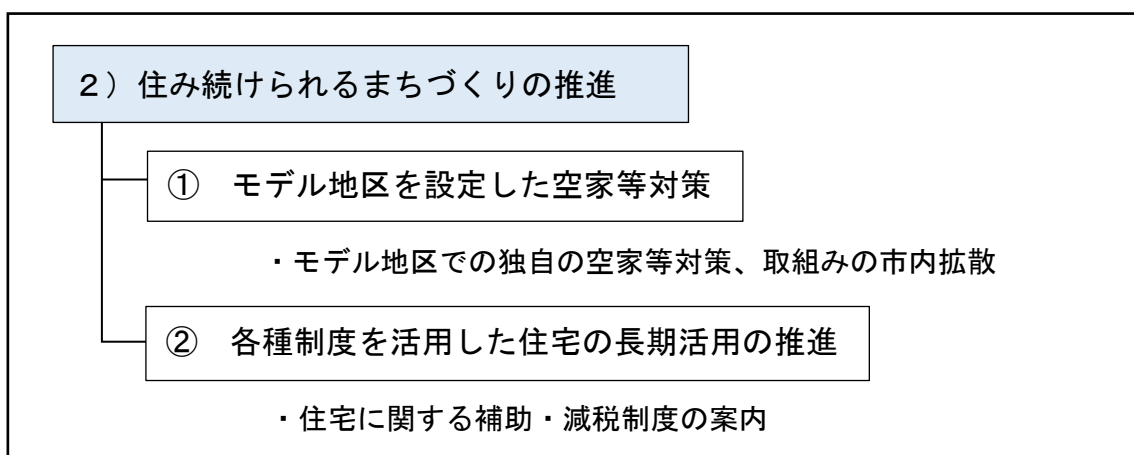
高齢者やその家族の将来の我が家問題の不安を解消するため、民生委員・児童委員や介護サービス事業者等と連携した市相談窓口の案内や、介護施設等への空家等対策チラシの配備による入居者家族の意識啓発に取り組みます。

<具体的な取組み>

取組み	概要
地域活動者等と連携した高齢者への周知 重点	民生委員・児童委員や介護サービス事業者等の高齢者との関わりが深い人と連携した、高齢者やその家族からの住宅(空家)相談に対する空家等対策チラシの配布及び市窓口の案内
介護施設等への空家等対策チラシの配備	介護施設等への空家等対策チラシの配備及び入居者家族からの住宅(空家)相談に対する市窓口の案内

2) 住み続けられるまちづくりの推進

住み続けられるまちづくりを進めるため、地域における空家等対策に取り組むとともに、各種制度を活用したリフォーム等による既存住宅の長期活用（魅力向上）による空家等の発生抑制を図ります。



① モデル地区を設定した空家等対策

モデル地区を設定し、地域で独自に空家等対策に取り組むことができるようサポートするとともに、その成果を市内全域における空家等対策につなげられるよう取り組みます。

<具体的な取組み>

取組み	概要
モデル地区での独自の空家等対策、取組みの市内拡散 重点	地区協議会へモデル地区の選定を依頼し、その地域住民が自ら空家等対策に取り組むことができるよう市がサポート、その取組みを市内全域へ拡散

② 各種制度を活用した既存住宅の長期活用の推進

耐震化・リフォーム等に関する補助・減税制度の案内により、既存住宅の住宅改修による長期活用（魅力向上）を推進し、次の所有者等の入居による空家等の発生抑制につなげます。

<具体的な取組み>

取組み	概要
住宅に関する国の補助・減税制度の案内	出前講座等による市の耐震化支援事業や国の省エネ・バリアフリー改修等のリフォームに関する補助・減税制度の案内

(2) 空家等の減少に向けた対策

今後の人口減少に伴いより多くの空家等の増加が予想され、空家等の発生抑制のほかに、既に空家等になった住宅の利活用や除却を推進することで、空家数の減少を図る必要があります。また、利活用できる空家等は利活用、利活用できない空家等は除却することを推進し、空家等を活用した地域活性化や移住定住の促進に努めます。

1) 空家等の利活用の推進

空家・空地バンク市場の活性化を始めとする空家等の流通促進を図るとともに、地域活性化に向けた空家等の有効活用に努めます。

1) 空家等の利活用の推進

① 空家・空地バンク市場の活性化

- ・所有者アンケート調査を活用した空家・空地バンクへの登録勧奨
- ・空家・空地バンク担当不動産業者の開拓
- ・介護施設等への空家等対策チラシの配備 【再掲】

② 空家等の流通促進

- ・相談窓口の充実、専門家等との連携体制の強化
- ・家財道具処分等の流通促進につながる事業者の案内
- ・空家等に関する国の減税制度等の案内
- ・不動産業者が実施する空家フェアでの連携

③ 地域活性化に向けた空家等の活用

- ・子育て応援空家活用事業等による空家活用の推進
- ・農地付き空家バンク事業の周知
- ・地域の要望に応じた地域で活用できる空家情報の提供
- ・モデル地区を設定した空家等対策 【再掲】
- ・事業活動で活用できる空家等の情報提供
- ・不動産業者等と連携した空家等の密集場所対策
- ・住宅セーフティネットとしての居住支援
- ・所有者等への提案によるシェアハウス等による空家等の活用

① 空家・空地バンク市場の活性化

空家等の流通促進のため、空家・空地バンクへの登録件数の増加による空家・空地バンク市場の活性化を図り、利用件数の増加による空家等の有効活用に努めます。

<具体的な取組み>

取組み	概要
所有者アンケート調査を活用した空家・空地バンクへの登録勧奨 重点	空家・空地バンク登録物件数の増加につなげるための所有者アンケート調査における空家・空地バンク登録希望者に対する登録勧奨
空家・空地バンク担当不動産業者の開拓	空家・空地バンク担当不動産業者の開拓、より多くの不動産業者と連携した空家・空地バンク市場の拡大
介護施設等への空家等対策チラシの配備【再掲】	介護施設等への空家等対策チラシの配備、入居者家族から相談があった際の市窓口の案内

② 空家等の流通促進

所有者等が持つ空家問題を解消して空家等の流通につながるよう、相談窓口の充実及び専門家等との連携体制の強化、国の減税制度等の案内に努めます。

<具体的な取組み>

取組み	概要
相談窓口の充実、専門家等との連携体制の強化 重点	市窓口における専門性の向上・状況に応じた専門窓口の案内、困難事例に関する専門家等との連携
家財道具処分等の流通促進につながる事業者の案内	空家等の流通の妨げになる家財道具処分等の問題に対する事業者の案内
空家等に関する国の減税制度等の案内	空家等対策チラシや出前講座等における500万円以下の低未利用土地の売買や除却・耐震リフォーム後の減税制度（3000万円特別控除）等の案内
不動産業者が実施する空家フェアでの連携	不動産業者が実施する空家フェア等における不動産業者との連携

③ 地域活性化に向けた空家等の活用

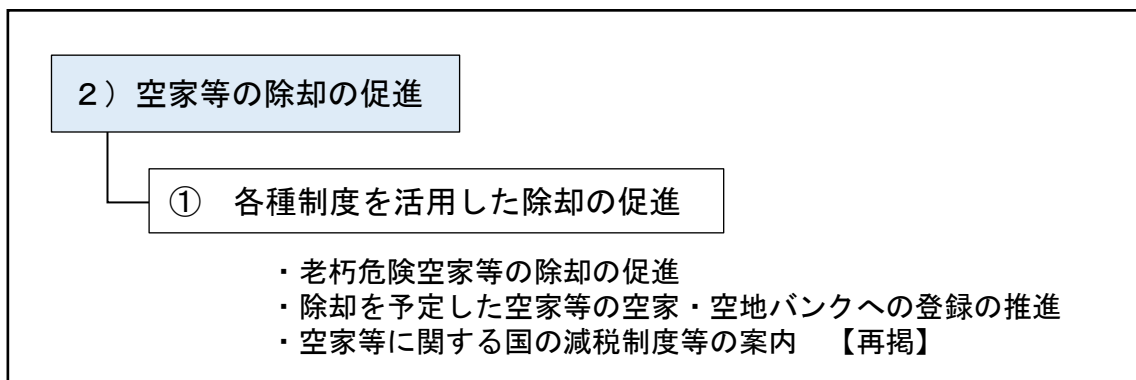
空家等を活用した地域活性化を図るとともに、キャッチフレーズである『まちの希望につなげる空家対策』に向けて、空家等を資源と捉えた活用方法の検討を行います。

<具体的取組み>

取組み	概要
子育て応援空家活用事業等による空家活用の推進	子育て世帯の空家活用を図る子育て応援空家活用事業等の周知及び制度検証に伴う今後の助成制度の検討
農地付き空家バンク事業の周知	空家の活用、新規就農・遊休農地の解消等を目的とした農地付き空家バンク事業の周知
地域の要望に応じた地域で活用できる空家情報の提供	地域の要望に応じた集会所や交流の場等に活用できる空家情報の提供
モデル地区を設定した空家等対策 【再掲】 重点	モデル地区における空家利活用方法の検討
事業活動で活用できる空家等の情報提供	商工会議所等へ相談のあった創業希望者に対する空家情報の提供
不動産業者等と連携した空家等の密集場所対策	空家等が密集した場所の有効活性に向けた不動産業者等との連携
住宅セーフティネットとしての居住支援	関係団体と連携した住宅セーフティネットとしての住宅確保要配慮者（低所得者、高齢者等）の居住支援
所有者等への提案によるシェアハウス等による空家等の活用 重点	所有者アンケート調査を活用した賃貸希望者に対するシェアハウス等での活用の提案及び専門家等と連携した活用方法の検討、教育機関等への情報提供

2) 空家等の除却の促進

老朽危険空家等除却促進事業を始めとする各種制度の周知により、空家等の除却、跡地の活用を促進します。



① 各種制度を活用した除却の促進

本市の老朽危険空家等除却促進事業や国の減税制度等の周知により空家等の除却を促進するとともに、除却後の空家・空地バンクへの登録による利活用を推進します。

<具体的取組み>

取組み	概要
老朽危険空家等の除却の促進 重点	市の老朽危険空家等除却促進事業の周知、その他老朽化した空家等の除却の促進方法の検討
除却を予定した空家等の空家・空地バンクへの登録の推進	除却を予定した空家等の空家・空地バンクへの登録による除却及び跡地利用の促進
空家に関する国の減税制度等の案内 【再掲】	国の除却・耐震リフォーム後の減税制度（3000万円特別控除）等の案内

(3) 空家等の適正管理対策

空家等の管理は所有者等が責任を持って行うことになってはいますが、相続問題や建築基準法上の問題等があり、そのまま放置されることが多くなっています。そのため、空家等が周辺地域に悪影響を及ぼさないよう、所有者等は適切に管理する意識を持つことが重要であり、関係団体と連携した相談窓口の充実や特定空家等の改善に向けた行政指導に努め、生活環境の向上に努めます。

1) 空家等の適切な管理の推進

空家等の適切な管理を推進するため、所有者等の管理意識の醸成を図るとともに、空家等を管理しやすい環境づくり、地域や関係団体と連携した空家等の管理状況の把握に努めます。

1) 空家等の適切な管理の推進

① 所有者の管理意識の醸成（所有者等の早期対応）

- ・ 啓発活動の強化 【再掲】
- ・ 相談窓口の充実、専門家等との連携体制の強化 【再掲】
- ・ 草刈機の貸出し等の空家等を管理しやすいサービスの構築
- ・ 空家見守り・管理代行サービス事業者の開拓
- ・ 所有者アンケート調査を活用したニーズの把握

② 関係団体と連携した管理体制の構築及び空家等の実態把握

- ・ 関係団体と連携した空家等の管理体制の構築
- ・ 愛情ねっと等を活用した空家等の緊急対策の注意喚起
- ・ 定期的な空家等の実態調査

① 所有者等の管理意識の醸成（所有者等の早期対応）

空家等の所有者等の管理意識を高めるため、啓発活動の強化や相談窓口の充実を図るとともに、空家等の管理をしやすい環境づくりや所有者ニーズの把握に努めます。

＜具体的取組み＞

取組み	概要
啓発活動の強化 【再掲】 重点	巡回型出前講座、空家等対策セミナー、広報紙での特集記事、固定資産税納付書への空家等対策チラシの同封、モデル地区における空家等対策 等
相談窓口の充実、専門家等との連携体制の強化 【再掲】	市窓口における専門性の向上・状況に応じた専門窓口の案内、困難事例に関する専門家等との連携
草刈機の貸出し等の空家等を管理しやすいサービスの構築	所有者等が空家等を管理するために必要な草刈機の貸出し等のサービスの構築
空家見守り・管理代行サービス事業者の開拓 重点	遠方在住や高齢の所有者等が空家等の状況を把握するための空家見守りサービス事業者や管理を代行する事業者の開拓
所有者アンケート調査を活用したニーズの把握	所有者アンケート調査を活用した、管理ができない理由や管理に必要なサービス等のニーズの把握

② 関係団体と連携した管理体制の構築及び空家等の実態把握

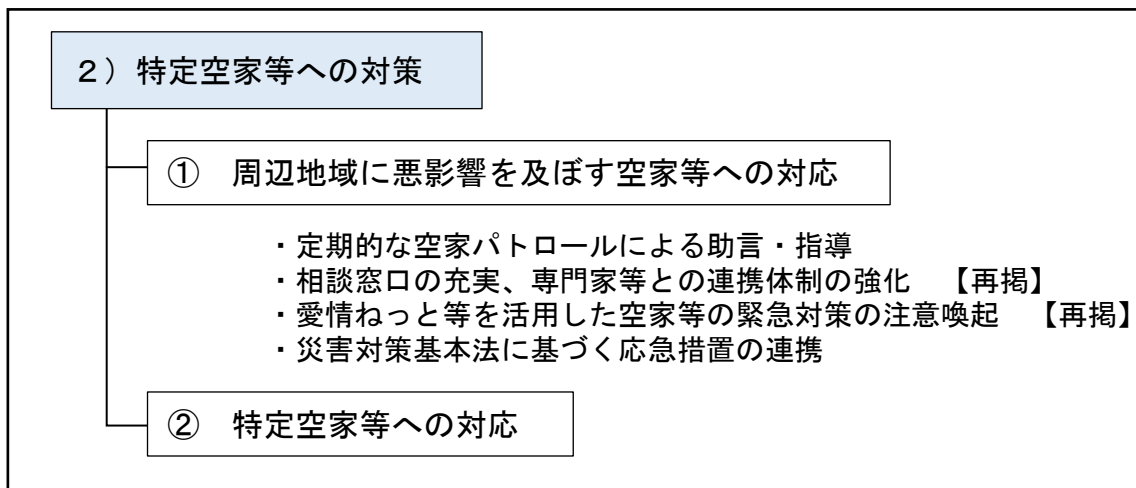
関係団体と連携した空家等の管理体制の構築に努めるとともに、本市の空家等の実態を把握して今後の施策につなげます。

＜具体的取組み＞

取組み	概要
関係団体と連携した空家等の管理体制の構築	警察、消防等との空家情報の共有による防犯・防災等に関する管理体制の構築
愛情ねっと等を活用した空家等の緊急対策の注意喚起	台風・大雨等の災害前の空家等の点検、災害後の空家等の確認を促すための愛情ねっと等を活用した注意喚起
定期的な空家等の実態調査	住民相談における空家情報の把握のほか、地域と連携した市内の空家等の実態調査

2) 特定空家等への対策

適切に管理されていない空家等の改善に向けて、所有者等への助言・指導を繰り返すとともに、改善が進まない空家等に対しては、特定空家等に認定して改善を指導するなど、生活環境の向上に努めます。



① 周辺地域に悪影響を及ぼす空家等への対応

周辺地域に悪影響を及ぼしている空家等については、所有者等に改善を促すとともに、改善が見られない空家等については、特定空家等に認定して行政指導を行います。また、災害発生を未然に防止するための所有者等への注意喚起に努めます。

<具体的取組み>

取組み	概要
定期的な空家パトロールによる助言・指導 重点	住民相談における所有者等への助言・指導のほか、過去に相談があった空家等を定期的にパトロールして行う助言・指導（改善が見られない場合は特定空家等に認定）
相談窓口の充実、専門家等との連携体制の強化 【再掲】 重点	市窓口における専門性の向上・状況に応じた専門窓口の案内、困難事例に関する専門家等との連携
愛情ねっと等を活用した空家等の緊急対策の注意喚起 【再掲】	台風・大雨等の災害前の空家等の点検、災害後の空家等の確認を促すため、愛情ねっと等を活用した注意喚起
災害対策基本法に基づく応急措置の連携	災害時の緊急に安全を確保するための必要最小限の措置に関する関係団体との連携

② 特定空家等への対応

周辺地域に著しく悪影響を及ぼしている空家等については、法律に基づき行政指導を行うとともに、行政指導で改善が見られない場合は、命令・代執行（所有者等が特定できない場合は略式代執行）等の行政処分を検討します。

<特定空家等の認定方法>

特定空家等については、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）』を踏まえ、荒尾市特定空家等の判定基準（別に定める）に基づいて判断し、荒尾市空家等対策審議会による調査審議・答申をもとに認定します。

<特定空家等の定義>

特定空家等の対象範囲は、空家法第2条第2項に規定する状態及びガイドラインに記載されている状態にある空家等とします。

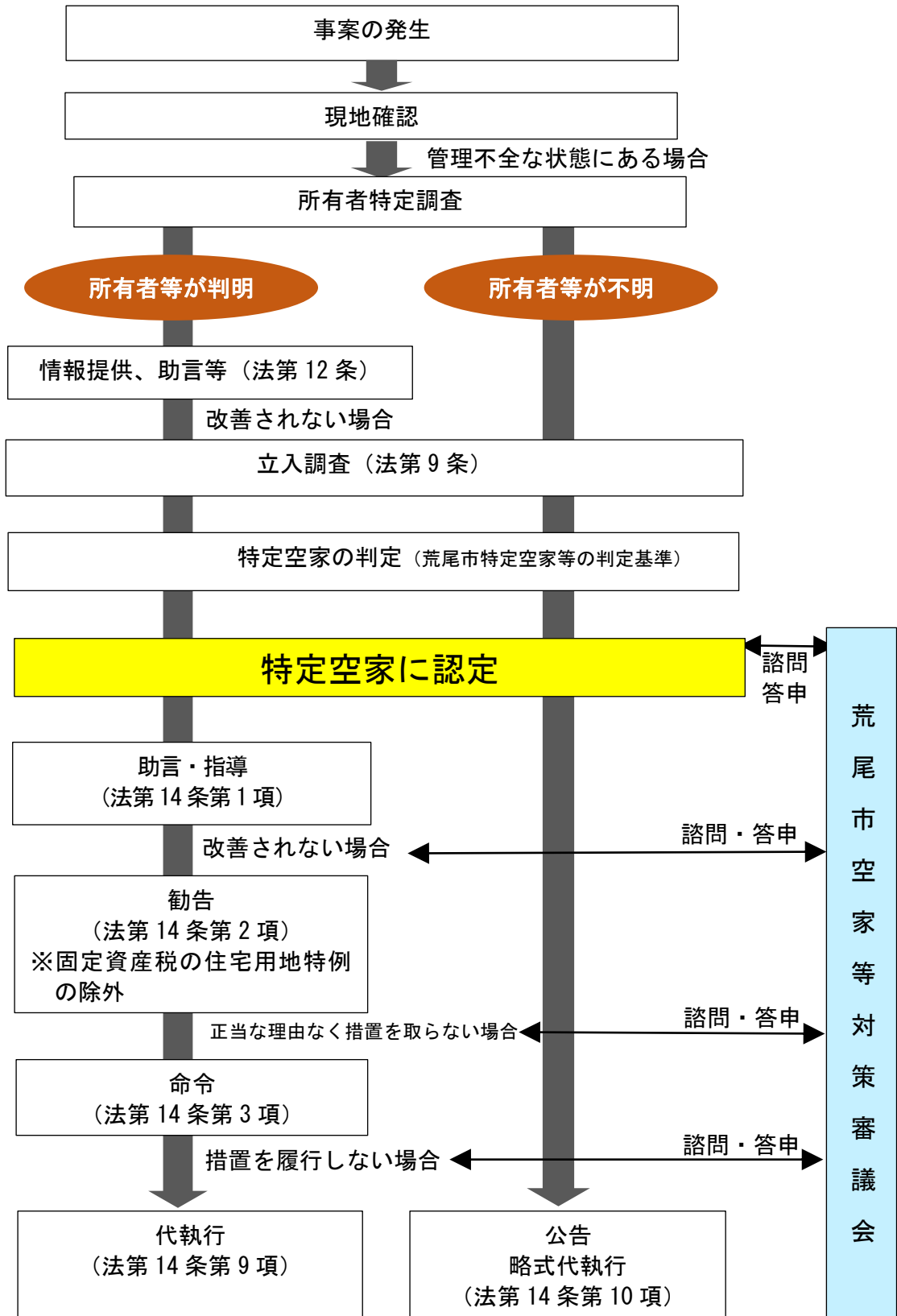
- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、または将来著しく保安上危険になることが予見される状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、または将来著しく衛生上有害になることが予見される状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

<ガイドラインに記載されている所有者特定に係る調査方法>

国のガイドラインに記載されている所有者特定に関する調査方法は、次のとおりです。

- ① 登記情報の確認（所有権登記名義人等の氏名及び住所）
- ② 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの確認（所有権登記名義人等の現住所・転出・生存状況の確認）
- ③ 戸籍の確認（法定相続人の確認）
- ④ 固定資産課税台帳の記載事項の確認（所有者等の氏名及び住所）
- ⑤ 親族、関係権利者等への聞き取り調査
- ⑥ 必要に応じて実施する居住確認調査
- ⑦ 水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査
- ⑧ 公的機関（警察・消防等）の保有情報の有無の確認
- ⑨ その他（市町村の関係する部局において把握している情報の確認、家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認等）など

＜特定空家等に対する措置の流れ＞



※ 前ページ〈特定空家等の認定〉①保安上危険、②衛生上有害以外の項目は建築物の除却を除く。

2. 計画の実施に関する年次計画

本計画における新たな取組み（主なもの）は、次の年次計画に沿って実施に向けて取り組みます。

取組み	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8
巡回型出前講座	説明 選定	年6回～10回			
空家等対策セミナー		年1回～2回			
広報紙での特集記事			掲載		
介護サービス事業者、介護施設等への空家等対策チラシ配布・配備	依頼 配備		適宜、補充・依頼		
モデル地区での空家等対策	説明 選定	年4回			
空家・空地バンクへの登録勧奨（所有者アンケート調査によるもの）	所有者特定 物件確認	所有者アンケート調査・登録勧奨			
	R2アンケート分勧奨	空家等実態調査			
子育て応援空家活用事業等の空家等の活用事業	検証				
老朽空家等の除却促進及び空家等を管理しやすいサービスの構築		準備	事業実施		
空家見守り・管理代行サービス業者の開拓	事業者への提案 事業者のサービス準備		サービス提供		
空家パトロール、助言・指導	年3回				

3. 成果指標

本計画の推進にあたって、本市の空家等を増加させないため、次の取組項目に成果指標を定めて進捗状況を検証し、必要に応じて取組みの見直しを行います。

取 組 項 目	第1期 (R2末)	第2期
1 空家等の発生を抑制する対策		
① 巡回型出前講座の実施回数	4回 (依頼型)	45回
② 空家等対策セミナーの開催	なし	7回
2 空家等の減少に向けた対策		
① 空家・空地バンクの登録件数	36件	120件
② 空家・空地バンクの成約件数	23件	60件
③ シェアハウスや集会所等での空家等の活用	なし	5戸
④ 空家等の除却戸数 ※市の事業によるもの	27戸	60戸
3 空家等の適正管理対策		
① 空家パトロール、助言・指導の回数	2回 (パトロールのみ)	15回
4 本市の空家数	1600戸	現状維持

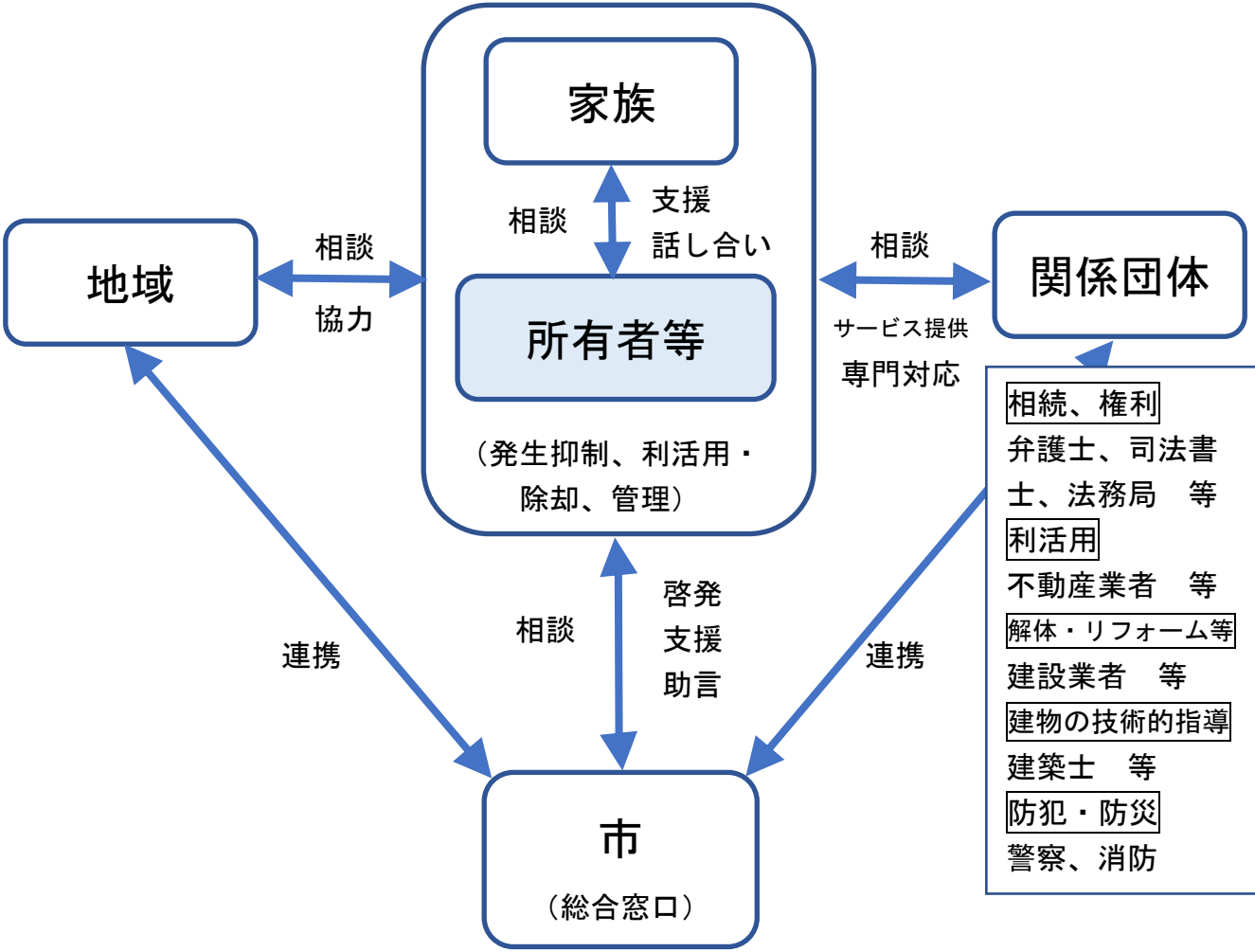
第5章 計画実現に向けた体制

空家等が地域社会に与える影響は大きく、所有者等やその家族だけでなく、地域社会全体で空家問題の解消に向けて取り組む必要があります。

そのため、所有者等、家族、地域（市民）、関係団体、市等のそれぞれが、自らの役割のもと、互いに連携を図りながら計画の実現に向けて進められるよう努めます。

1. 各主体との連携体制

空家等の発生抑制、利活用・除却、適切な管理を推進するため、市の相談窓口を充実させるとともに、地域や関係団体等と連携し、所有者等やその家族が抱える空家問題の解決につながる体制の構築を図ります。



2. 各主体の役割

本計画の推進にあたり、各主体の責務や能力に応じた空家等対策に取り組めるよう、出前講座や空家等対策セミナー等の周知・啓発活動や、関係団体との連携を確認し強化することで、空家対策の推進に取り組みます。

主 体	役 割
所有者等	<ul style="list-style-type: none"> ■我が家の将来を考え、空家等となり相続問題等で放置されないよう、常日頃より家族と話し合い、早めに次の住宅所有者等や今後の住宅の方向性を決めておく必要があります。 ■法律により、空家の所有者等は周辺地域の生活環境に配慮した適切な管理をすることが義務付けられており、適切な管理のほか、不動産業者等の関係団体や市窓口にご相談して利活用や除却等の空家等の処分を考える必要があります。
家 族	<ul style="list-style-type: none"> ■相続問題等の難しい問題にならないよう、住宅所有者等と話し合い、今後の住宅の方向性を決めておくことが重要です。 ■所有者等の施設入所等により不在になった場合、代わりに管理することや、長期不在になった場合の売却等の利活用を考える必要があります。
地域（市民）	<ul style="list-style-type: none"> ■将来、我が家が空家等になる場合もあり、空家問題は隣近所で起きる問題ではありません。 ■空家問題の解決には時間がかかることが多いため、隣近所で空家問題が発生しないよう、地域での空家等対策に取り組む必要があります。
関係団体	<ul style="list-style-type: none"> ■空家問題は、相続問題や利活用・除却等の空家等の処分、樹木伐採・家屋補修など様々な内容が複雑に関係している場合があります。内容に応じた関係団体の対応が必要になります。 ■相談があった際に専門的な助言やサービス提供を受けることができるよう、関係団体と連携する必要があります。 ■警察や消防等の住民生活を守る機関については、効率の良い防犯・防災の観点から、多くの空家情報を保有する市と連携し、住民生活の向上を図る必要があります。
市	<ul style="list-style-type: none"> ■庁内に空家等対策推進会議（仮称）を設置し、空家等の発生抑制、利活用・除却、適切な管理の推進に取り組むとともに、地域や関係団体等との連携を強化し、市内全域の空家問題の解消に努めます。

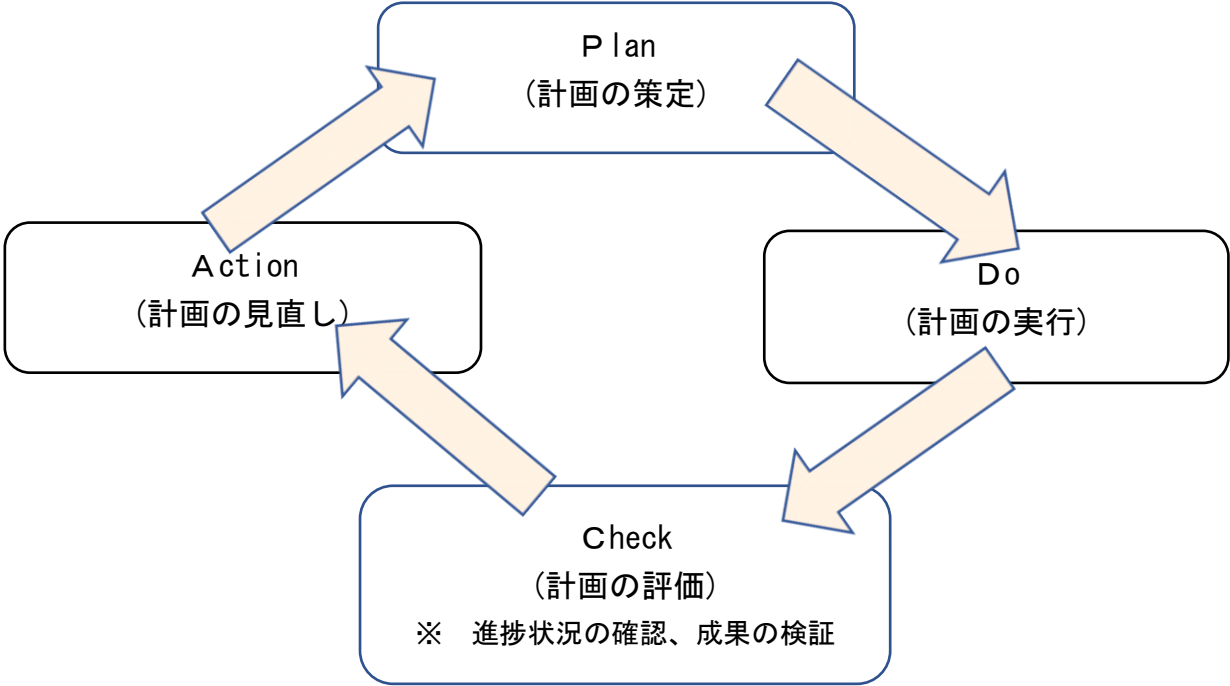
3. 計画の検証と見直し

空家等は、人口減少や少子高齢化の進展、新築住宅の増加等により、今後も増加することが予想されます。

しかしながら、空家等が増加しても、管理されない空家等の増加を抑制することや利活用・除却等を進めることで、住民生活の維持・向上や地域活性化を図ることは可能です。

そのため、本計画の実行にあたり、Plan（計画の策定）、Do（計画の実行）、Check（計画の評価（進捗状況の確認、成果の検証））、Action（計画の見直し）の考えに基づき、継続的に評価、改善を図ります。

なお、荒尾市空家等対策審議会については、特定空家等の認定及び進捗状況の報告など、年2回程度を目安に必要な応じて開催に努めます。



資料編

1. 荒尾市空家等対策審議会条例	45
2. 荒尾市空家・空地バンク事業実施要綱	47
3. 荒尾市空家バンクによる物件の調査及び媒介に関する協定書	50
4. 空家等対策の推進に関する特別措置法	52
5. 「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）	57
6. 関係法令	61
(1) 民法（抄）	
(2) 地方税法（抄）	
(3) 行政代執行法	
(4) 災害対策基本法（抄）	
(5) 道路法（抄）	
(6) 建築基準法（抄）	
(7) 消防法（抄）	
(8) 失火責任法	
7. 計画の策定経過	65
(1) 検討経過	
(2) 荒尾市空家等対策審議会委員名簿	

1. 荒尾市空家等対策審議会条例

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第6条第1項に規定する空家等対策計画の策定及び空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）に関する対策の推進のため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項の規定に基づき、荒尾市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議し、答申する。

- (1) 空家等対策計画の策定に関する事項
- (2) 特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に該当するか否かの判断に関する事項
- (3) 法第14条の規定に基づく特定空家等に対する措置に関する事項
- (4) その他空家等に関する対策の推進に関し必要な事項

(組織)

第3条 審議会は、委員15人以内をもって組織する。

2 審議会の委員（以下「委員」という。）は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 法務、不動産、建築等に関し識見を有する者
- (2) 地域住民を代表する者
- (3) 市職員
- (4) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、欠員が生じた場合の補充委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 審議会に、会長及び副会長を置き、委員の互選により選任する。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が必要に応じて招集する。ただし、会長が選任される前においては、市長が招集する。

2 会長は、会議の議長となる。

3 審議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

4 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

5 会長は、審議会において必要があると認めるときは、委員以外の者に会議への出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
資料編

(庶務)

第8条 審議会の庶務は、産業建設部建築住宅課において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成29年3月28日条例第12号）

この条例は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（平成31年3月20日条例第4号抄）

(施行期日)

1 この条例は、平成31年4月1日から施行する。

2. 荒尾市空家・空地バンク事業実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、本市における空家及び空地の有効活用を通して、移住定住の促進及び地域の活性化を図ることを目的として実施する荒尾市空家・空地バンク事業（以下「空家バンク事業」という。）について、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家 主に居住を目的として建築された市内に存在する戸建ての建物で、現に住居の用に供されていないもの及びその敷地（次号に規定する建物を除去することにより更地となる予定の土地を除く。）をいう。
- (2) 空地 現に居住の用に供されていない更地の土地又は空家に係る建物を除去することにより更地となる予定の土地であって、登記簿上の地目が宅地のものをいう。
- (3) 物件 空家及び空地をいう。
- (4) 所有者等 物件に係る所有権その他の権利により物件の売却又は賃貸を行うことができる者をいう。
- (5) 空家バンク 物件の売却又は賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた当該物件の情報を登録し、これを必要と認める範囲内で公開し、又は提供する制度をいう。

(適用上の注意)

第3条 この要綱は、空家バンク事業以外による物件の取引を規制するものではない。（登録申込み等）

第4条 空家バンクへ物件の情報を登録しようとする所有者等（以下「登録申込者」という。）は、荒尾市空家バンク登録申込書（様式第1号）に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 物件に係る登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）
- (2) 物件の位置図及び間取り図（間取り図は、空家の場合に限る。）
- (3) 身分証明書の写し
- (4) 市税の滞納がないことを証明する書類
- (5) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、登録に必要な調査を行い、登録が適当と認めるときは、空家バンクに登録するものとする。

3 市長は、前項の調査を一般社団法人熊本県宅地建物取引業協会（以下「協会」という。）に依頼することができる。

4 市長は、第2項の規定により空家バンクに登録をしたときは、その旨を荒尾市空家バンク登録（不登録）決定通知書（様式第2号）により当該登録申込者に通知するものとする。

5 市長は、登録申込者又は登録の申込みがあった物件（以下「登録申込物件」という。）が次の各号のいずれかに該当するときは、第2項の規定による空家バンクへの登録を行わないものとし、荒尾市空家バンク登録（不登録）決定通知書により当該登録申込者に通知するものとする。

- (1) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）、同条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であるとき。

- (2) 市税を滞納している者であるとき。
- (3) 登録申込物件において既に宅地建物取引業者と物件の媒介に関する契約が締結されているとき。
- (4) 登録申込物件に所有権以外の権利が設定されているとき。
- (5) 登録申込物件の建物が老朽、損傷等により使用できない状態にあり、当該建物を除去する予定がないとき。
- (6) その他市長が不相当と認めるとき。

6 市長は、第2項の規定による登録をしていない物件で、空家バンクへの登録が相当と認めるものについては、その所有者等に対して空家バンクへの登録を勧めることができる。

(登録変更)

第5条 前条第4項の規定による登録決定の通知を受けた者（以下「物件登録者」という。）は、当該登録内容に変更があったときは、荒尾市空家バンク登録変更届出書（様式第3号）により速やかに市長に届け出なければならない。

(登録抹消)

第6条 物件登録者は、登録を行った物件（以下「登録物件」という。）の情報を空家バンクから抹消しようとするときは、荒尾市空家バンク登録抹消届出書（様式第4号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、次に掲げる事由が生じたときは、空家バンクから登録物件の情報を抹消するとともに、その旨を荒尾市空家バンク登録抹消通知書（様式第5号）により当該物件登録者に通知するものとする。

- (1) 登録物件に係る所有権その他の権利に異動があったとき。
 - (2) 登録日から起算して2年を経過したとき。ただし、物件登録者が改めて登録申込みを行うことにより再登録した場合は、再登録した日から起算して2年を経過したとき。
 - (3) 荒尾市空家バンク登録抹消届出書の提出があったとき。
 - (4) 物件登録者又は登録物件が第4条第5項各号のいずれかに該当することが判明したとき。
 - (5) その他市長が物件登録者又は登録物件として不相当と認める事由が生じたとき。
- (利用登録申込み等)

第7条 登録物件の購入又は賃借の申込みをしようとする者（以下「利用希望者」という。）は、荒尾市空家バンク利用登録申込書（様式第6号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による利用登録申込みがあった場合において、利用希望者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、空家バンクに利用登録するものとし、荒尾市空家バンク利用登録（不登録）決定通知書（様式第7号）により当該利用希望者に通知するものとする。

- (1) 登録物件に居住し、又は登録物件を使用し、荒尾市の自然環境、生活文化等を十分に理解し、良き地域住民として生活又は活動できる者
- (2) その他市長が相当と認めた者

3 市長は、空家バンクの利用が次の各号のいずれかに該当するときは、前項の規定にかかわらず、空家バンクへの利用登録を認めないものとし、荒尾市空家バンク利用登録（不登録）決定通知書により当該利用希望者に通知するものとする。

- (1) 暴力団、暴力団員又は反社会的団体に寄与するための利用であると認められるとき。
- (2) 政治活動又は宗教活動を目的とした利用であると認められるとき。

(3) その他公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。
(情報提供等)

第8条 市長は、物件登録者及び利用登録決定の通知を受けた者（以下「利用登録者」という。）に対し、空家バンクの利用に関し必要な情報の提供を行うものとする。

2 市長は、登録物件の情報のうち、空家バンク事業を行うために必要な情報を、市のホームページ等に公開することができる。

(物件登録者及び利用登録者との交渉等)

第9条 物件登録者及び利用登録者との登録物件に関する売買、賃貸借等の交渉及び契約については、原則として協会の会員が行うものとし、市長は一切これに関与しない。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この告示は、平成28年3月1日から施行する。

附 則（令和3年6月18日告示第83号）

(施行期日)

1 この告示は、令和3年8月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際現にあるこの告示による改正前の様式により使用されている書類は、この告示による改正後の様式によるものとみなす。

3. 荒尾市空家バンクによる物件の調査及び媒介に関する協定書

荒尾市（以下「甲」という。）と一般社団法人熊本県宅地建物取引業協会（以下「乙」という。）とは、荒尾市空家・空地バンク事業実施要綱（平成28年荒尾市告示第11号。以下「要綱」という。）第4条、第9条に規定する空家及び空地（以下（物件）という。）の調査及び媒介に関して、次のとおり協定する。

（総則）

第1条 甲及び乙は、各々の社会的使命と双方の信義誠実の原則に立ち、この協定に基づき、物件に係る売買、賃貸借等の適正かつ円滑な推進と宅地建物取引業の健全な発展に資するものとする。

（用語の定義）

第2条 この協定において「物件の媒介」とは、要綱第2条に規定する空家バンク（空地を含む。）に登録された物件について、空家バンク登録の通知を受けた者（以下「物件登録者」という。）と空家バンク利用登録の通知を受けた者（以下「利用登録者」という。）との当該物件の売買、賃貸借等の代理又は媒介を行うことをいう。

（業務執行体制の整備）

第3条 乙は、この協定の業務に関し、次の各号に掲げる業務執行体制の維持に努めるものとする。

- (1) 社会的信頼の確保と節度ある規律の確立
- (2) 取引の信頼性と安全性の確保

（調査協力の依頼及び調査結果の報告）

第4条 甲は、物件の所有者から、空家バンク登録の申込みがあったときは、乙及び乙の会員に対し、物件の調査協力を荒尾市物件調査協力依頼書（様式第1号）により依頼するものとする。

2 乙の会員は、前項の規定による調査の結果について、速やかに荒尾市物件調査結果報告書（様式第2号の1又は2）により甲に報告するものとする。

（調査協力の費用）

第5条 乙が物件の調査協力を要した費用については、調査協力を要した日数に応じて下記に掲げる額とし、甲はこれを負担するものとする。

- ・調査協力を要した日数 1日あたり8,000円

（費用の請求）

第6条 乙は、物件の調査協力が完了した後、速やかに前条の規定により甲が負担する費用を甲に請求するものとする。

2 甲は、前項の規定による請求があったときは、その内容を確認の上、速やかに当該費用を支払うものとする。

（媒介の協力依頼）

第7条 甲は、物件を空家バンクに登録する場合は、乙に対し物件の媒介に係る協力を荒尾市物件媒介協力依頼書（様式第3号）により依頼するものとする。

（媒介の業務）

第8条 乙は、前条の規定により甲から物件の媒介に係る協力を依頼されたときは、物件の媒介を乙の会員に依頼する。

（媒介結果の報告）

第9条 乙の会員は、前条の規定により依頼を受けた物件登録者及び利用登録者と媒介の契約を締結するものとする。

2 乙は、前条の規定による媒介の結果について、速やかに荒尾市物件媒介結果報告書（様式第4号）により甲に報告するものとする。

(媒介の報酬)

第10条 物件の媒介に係る乙の会員の報酬については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。）第46条第1項の規定により国土交通大臣が定めた報酬の額以内の額とし、甲はこれを負担しない。

(苦情又は紛争の処理)

第11条 この協定に基づく業務に関して苦情又は紛争が発生した場合は、甲乙協議の上、処理するものとする。ただし、物件の媒介の業務に係る事項については、乙の会員の責任において処理するものとする。

(協定の解除)

第12条 甲又は乙は、相手方がこの協定に違反したときは、催告することなく協定を解除できるものとする。

(情報の管理及び目的外利用の禁止)

第13条 乙及び乙の会員は、この協定により知り得た情報について責任を持って管理し、荒尾市空家バンク制度に係る業務目的以外に利用してはならない。

(有効期間)

第14条 この協定書の有効期間は、協定の締結の日から1年間とする。ただし、期間満了の1か月前までに、甲乙のいずれからも解除の申し出がないときは、満了の翌日から1年間継続することとし、以後も同様とする。また、期間途中で協定を解除する場合は、解除の日の1か月前までに申し出を行うものとする。

(その他)

第15条 この協定に疑義が生じたとき、又はこの協定に定めのない事項については、甲乙協議の上、解決するものとする。

この協定の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和3年8月1日

甲 熊本県荒尾市宮内出目390番地
荒尾市
代表者 荒尾市長 浅田 敏彦 ㊟

乙 熊本県熊本市中央区水前寺6丁目1番31号
一般社団法人熊本県宅地建物取引業協会
代表者 会長 西釜 博文 ㊟

4. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の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、地域住民の生命、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り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する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必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 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、基本指針に即して、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。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空

家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指 導、同
条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは
第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に
関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを
公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、
情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため
の協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町
村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市
町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
（都道府県による援助）

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関
しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及
び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければ
ならない。

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者
等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を
行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、
当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせる
ことができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる
場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にそ
の旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難で
あるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を
示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈し
てはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有す

る情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は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るときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を

行わなければならない。

- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その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同項の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、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定

第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
資料編

は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

5. 「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) 令和3年6月改正

【目次】

はじめに

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等
2. 具体の事案に対する措置の検討
 - (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - (2) 行政の関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定
 - (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
 - (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等対処方策
 - (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
 - (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- (1) 特定空家等の判断の参考となる基準
- (2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）
 - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）
 - (1) 勧告の実施
 - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）
 - (1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）
 - (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）
 - (4) 命令の実施

- (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第14条第11項・第12項）
- 6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）
 - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）
 - (5) 動産等の取扱い
 - (6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）
- 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - (2) 事前の公告（法第14条第10項）
 - (3) 動産等の取扱い
 - (4) 費用の徴収
- 8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - [別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準
 - [別紙2] 「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準
 - [別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準
 - [別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準
 - [別紙5] 所有者等の特定に係る調査手順の例
 - [参考様式1] ～ [参考様式8]

ガイドライン〔別紙1〕〔別紙2〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙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

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある
- ・柱が傾斜している

【参考となる考え方】

- (a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態 等
- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・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

【参考となる考え方】

- (a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、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状態 等
- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなっておそれのある箇所が生じている 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

- ・屋根が変形している
- ・外壁の仕上材料が剥落等している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している

【参考となる考え方】

- (a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等
- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態 等

2. 擁壁の状態

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙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

(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。

- (a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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

- (b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- (a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
- ・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影響を及ぼしている

- (b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン〔別紙3〕～〔別紙5〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

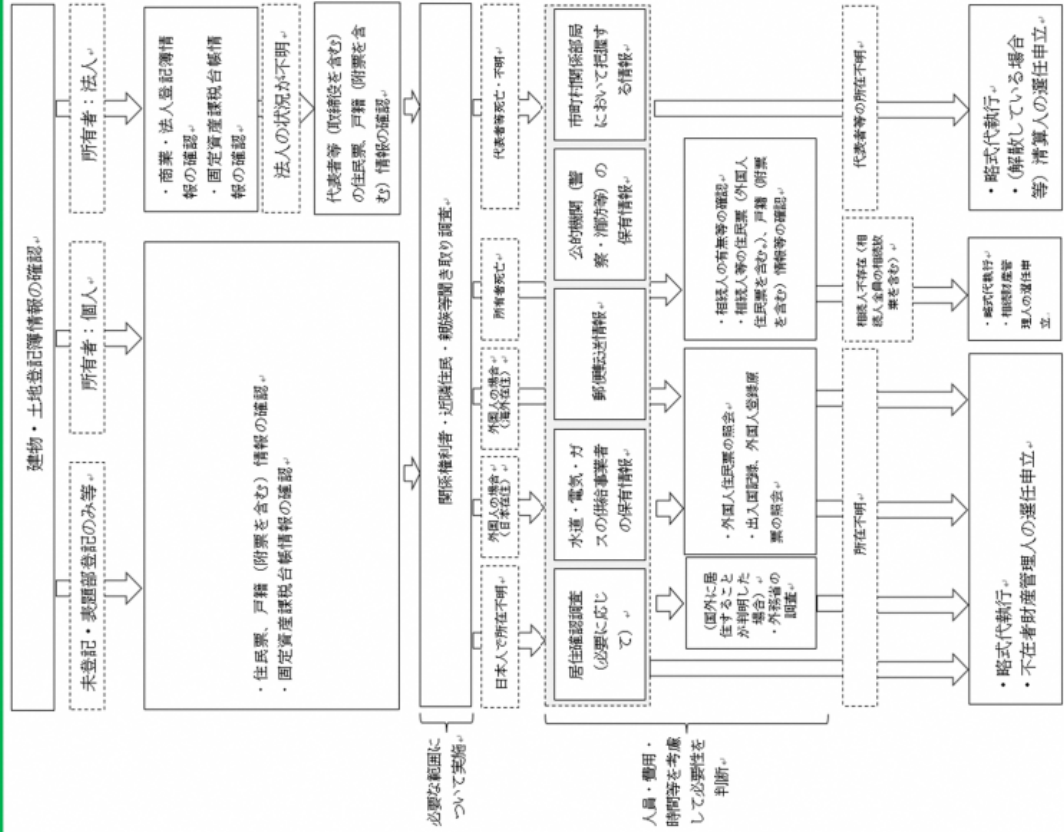
〔別紙3〕適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
- ・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てい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。
- ・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。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙4〕その他周辺的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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
- ・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。
- ・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。
 - ・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が原因で、以下の状態にある。
- ・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。

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



6. 関係法令

(1) 民法（抄）

（竹木の枝の切除及び根の切取り）

第233条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

（不法行為による損害賠償）

第709条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前2項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

（相続の放棄をした者による管理）

第940条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

2 第645条、第646条、第650条第1項及び第2項並びに第918条第2項及び第3項の規定は、前項の場合について準用する。

(2) 地方税法（抄）

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第349条の3の2 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第11項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項の規定により所有者等（同法第3条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第1項、第352条の2第1項及び第3項並びに第384条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条及び前条第11項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条、前条第11項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額とする。

一 住宅用地でその面積が200平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が200平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を

当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第384条第1項において「住居の数」という。）で除して得た面積が200平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が200平方メートルを超えるものにあつては200平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

- 3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

（3）行政代執行法

第1条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第2条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第3条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

- 2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

- 3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前2項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第6条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

- 2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。
- 3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

（4）災害対策基本法（抄）

（市町村の応急措置）

第62条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦ぎよし、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置

(以下「応急措置」という。)をすみやかに実施しなければならない。

- 2 市町村の委員会又は委員、市町村の区域内の公共的団体及び防災上重要な施設の管理者その他法令の規定により応急措置の実施の責任を有する者は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、地域防災計画の定めるところにより、市町村長の所轄の下にその所掌事務若しくは所掌業務に係る応急措置を実施し、又は市町村長の実施する応急措置に協力しなければならない。

(5) 道路法 (抄)

(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)

- 第44条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例(指定区間内の国道にあつては、政令)で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅20メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。
- 2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。
 - 3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
 - 4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

(6) 建築基準法 (抄)

(維持保全)

- 第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。
- (保安上危険な建築物等の所有者等に対する指導及び助言)
(著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令)
- 第10条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第3条第2項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。
- 2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
- 4 第9条第2項から第9項まで及び第11項から第15項までの規定は、前2項の場合に準用する。

（7）消防法（抄）

第3条 消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(1) 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備

(2) 残火、取灰又は火粉の始末

(3) 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理

(4) 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去

2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員に、当該物件について前項第3号又は第4号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。

3 災害対策基本法第64条第3項から第6項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。

4 消防長又は消防署長は、第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあつては履行しても当該期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

（8）失火責任法

民法第709条の規定は失火の場合には之を適用せず。但し失火者に重大なる過失ありたるときは此の限に在らず。

7. 計画の策定経過

(1) 検討経過

① 荒尾市空家等対策審議会

開催日	議題	出席者数
第1回 令和3年8月19日	(1)現状と課題について	書面開催 (新型コロナ関係)
第2回 令和3年9月21日	(1)第1回審議会(書面開催)意見に関する回答について (2)第2期荒尾市空家等対策基本計画(骨子案)について (3)第2期計画期間に実施を検討する取組み・事業(案)について	委員：10名 事務局：3名 計：13名
第3回 令和3年11月18日	(1)空家実態調査の結果について (2)空家の発生抑制、減少対策、適正管理対策について (3)計画実現に向けた体制について	委員：6名 事務局：3名 計：9名
第4回 令和4年2月16日	(1)パブリックコメントの結果について	書面開催 (新型コロナ関係)

② パブリックコメント

募集期間	概要
令和4年1月14日 ～ 令和4年2月14日	(1)以下の場所での閲覧、資料配布 建築住宅課、情報公開コーナー、総合案内、 市民サービスセンター、荒尾総合文化センター等の 10箇所及び市ホームページ (2)3名から4件の意見

(2) 荒尾市空家等対策審議会委員名簿

職名	分野	団体名	氏名
会長	学識経験者	有明工業高等専門学校 准教授	正木 哲
副会長	建築士	熊本県建築士会あらたま支部	片山 健
委員	司法書士	熊本県司法書士会玉名山鹿支部	石橋 秀文
委員	不動産	熊本県宅地建物取引業協会荒尾 支部 支部長	下田 次郎
委員	福祉	荒尾市民生委員児童委員協議会 連合会 副会長	末藤 傳修
委員	住民代表	荒尾市地区協議会会長会 会長	河部 啓宣
委員	住民代表	荒尾市女性人材バンク	平川 みどり
委員	法務局	熊本地方法務局玉名支局 支局長	上妻 成夫
委員	警察	荒尾警察署 生活安全課長	萱野 慎介
委員	消防	荒尾消防署 署長	高木 伸二
委員	行政	荒尾市 市民環境部長	松村 英信
委員	行政	荒尾市 産業建設部長	北原 伸二

令和4年2月現在

第2期荒尾市空家等対策基本計画

発行・編集／荒尾市 産業建設部 建築住宅課
〒864-8686 熊本県荒尾市宮内出目 390 番地
電話：0968-63-1660

令和4年3月発行

