

荒尾市空家等対策基本計画 (案)

平成29年〇月
荒尾市

はじめに

近年、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が全国で大きな問題となっております。

わが国において、平成25年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、住宅総数6,063万戸に対し空家数は820万戸と推計され、空家率は13.5%という状況にあります。空家数は前回（平成20年）の調査結果と比較して約63万戸増加しており、今後も人口減少や高齢化の進行などに伴い増加していくことが見込まれます。

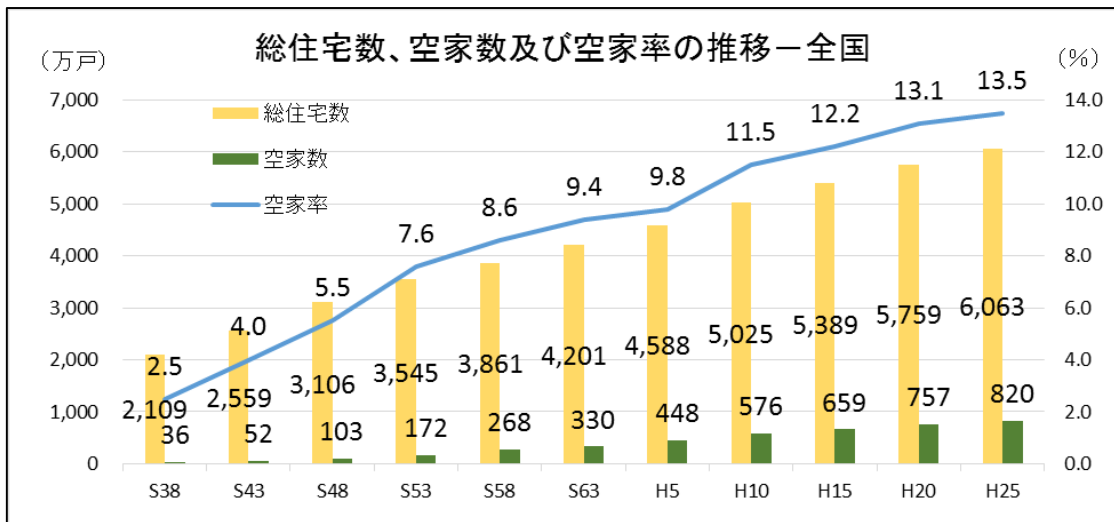


図1：総住宅数、空家数及び空家率の推移—全国（住宅・土地統計調査（総務省）より）

そこで国では、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を公布し、平成27年5月に全面施行されました。この法の制定により、空家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが、市町村の責務として位置づけられました。

本市におきましても、将来的には、人口減少や少子高齢化の進行等といった社会情勢の変化に伴い、空家の増加が予想されます。

これまでも空家等の活用や管理不全な空家等への対応に取り組んできましたが、法の施行を契機として、本市における空家等対策の方向性を明確化し、効果的・効率的に推進していくとともに広く市民に周知を図るため、「荒尾市空家等対策基本計画」を策定します。

※この計画では、法律の表記にならぬ「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

◆ 目次 ◆

第1章 計画策定の目的と役割	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置付けと役割	2
3. 計画の期間	2
第2章 現状と課題	3
1. 本市の状況	3
2. 本市における空家の状況	4
3. 市内空家等実態調査等	8
4. 空家を取り巻く課税の状況	17
5. 課題	18
第3章 空家等対策の基本的方針	20
1. 対象とする地域	20
2. 対象とする空家等の種類	20
3. 空家等対策における基本的な考え方	21
4. 空家等対策の基本方針	22
5. 空家等対策の基本方針に対応する施策体系	23
第4章 空家等対策を進めるための施策及び成果指標	24
1. 連携体制の整備	24
2. 空家等の防止に向けた取組み	26
3. 空家等の利活用に向けた取組み	27
4. 特定空家等の問題解決に向けた取組み	28
5. 成果指標	30
資料編	31

第1章 計画策定の目的と役割

1. 計画策定の背景と目的

本市の発展を振り返ると、市制施行以降、石炭産業の隆盛と衰退に伴って、人口も大きな変化を遂げてきています。特に、石炭産業の衰退という危機的状況を克服するため、隣接する大牟田市への交通の便の優位性を背景に、ベッドタウン化が進行したことなど、産業・住宅の基盤整備を行ってきたことが、本市の人口減少抑制に大きな効果を上げており、今日の本市の姿を形成してきています。

本市の空家数は、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査（総務省）によると、平成20年から平成25年の5年間で960戸増加しており、将来的には、社会情勢の変化に伴って、空家数が更に増加することが予想されます。

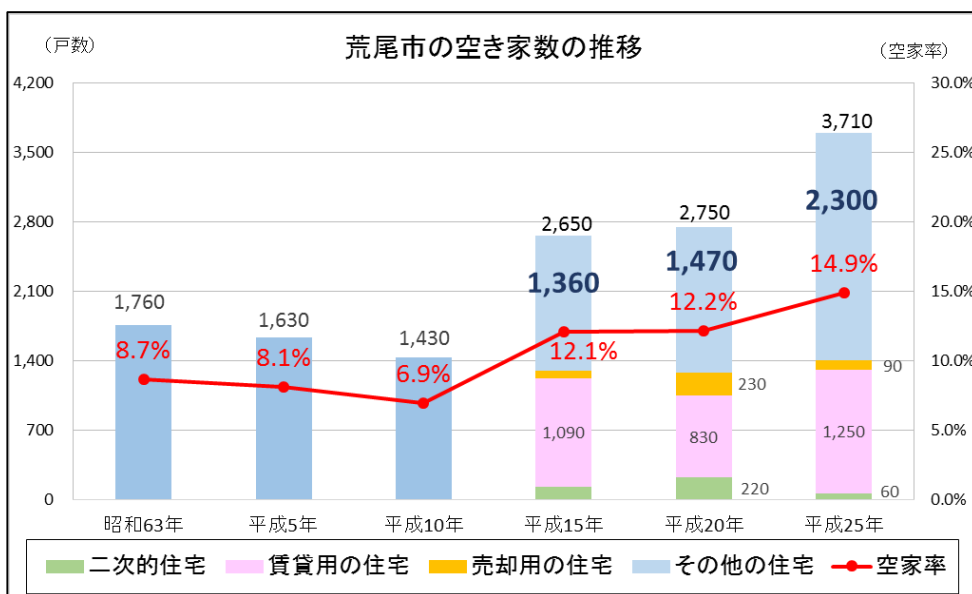


図2：荒尾市における空家数の推移（住宅・土地統計調査（総務省）より）（資料編2（3）、P35）

本市においても、空家等の増加やそれがもたらす問題は、市民生活の安全な暮らしを守るうえで重要な政策課題です。

これまで、空家等の活用や管理不全な空家等への対応に取り組んできましたが、法の施行を契機としまして、市民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全に安心して暮らすことのできる生活環境を確保し、空家等の活用を促進することにより、暮らしやすいまちづくりを目的として、「荒尾市空家等対策基本計画」を策定します。

2. 計画の位置付けと役割

「荒尾市空家等対策基本計画」は、法第6条に位置づけられる空家等に関する対策についての計画(空家等対策計画)です。

本市の上位計画である新・第5次荒尾市総合計画では、「しあわせ 創生 あらお」を将来像に掲げ、各種施策を実行しているところです。本市の空家等対策につきましても、空家等対策の推進を重点戦略のひとつと捉え、防災・衛生・環境といった生活環境に影響を及ぼす老朽危険家屋の対策を推進しつつ、利活用が見込まれる空家についての円滑な流通を促進することとしています。

新・第5次荒尾市総合計画にある空家等対策の推進に向け、各種計画との整合を図りつつ、現状や課題を踏まえ、今後の空家等に関する対策の方針や実施体制等を定めます。

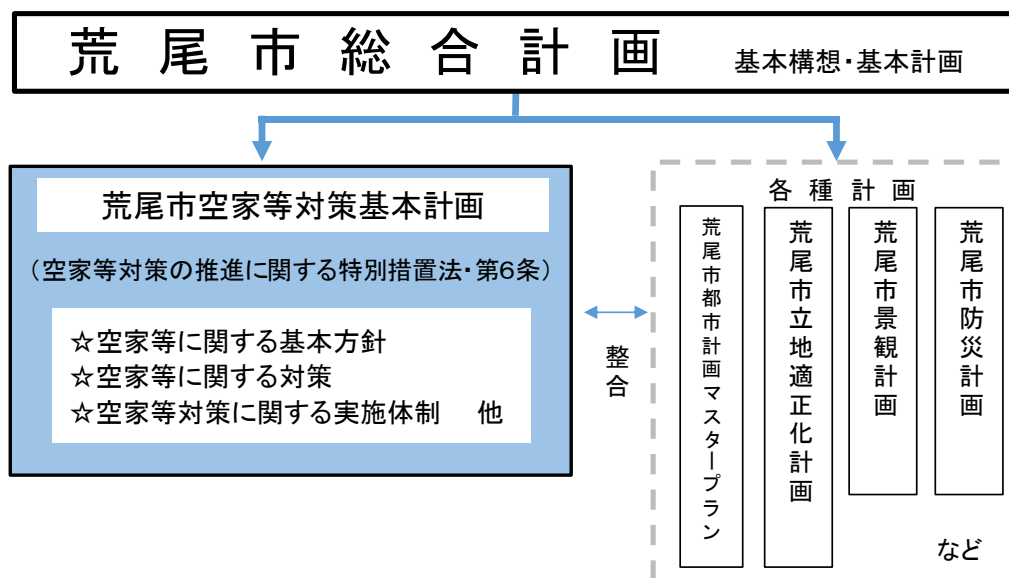


図3：荒尾市空家等対策基本計画の位置付け

3. 計画期間

本市の総合計画や都市計画マスタープランなどとの整合のもと、長期的な将来を展望しつつ、計画期間を平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

国が実施する、「住宅・土地統計調査」のデータの公表時期等との整合を図りつつ、具体的な取組の評価や検証を行いながら、必要に応じて計画の見直しを検討します。

第2章 現状と課題

1. 本市の状況

人口・世帯数

・本市では、総人口は戦後急増し、昭和25年に68,976人まで増加後、昭和45年にかけて総人口は55,452人まで減少しています。その後、隣接する大牟田市への交通の便の優位性を背景に、ベッドタウン化が進行したこと、また、近隣市町村への企業進出も寄与して人口は持ち直し、昭和60年には62,570人まで回復しました。

・近年では、平成27年の人口が53,407人となっています。これは、出生数減少の影響を受けて人口減少が続き、一旦底をついた昭和45年の55,452人を下回っています。さらに、国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。)の推計によると、平成47年には46,011人に減少することが予測されています。

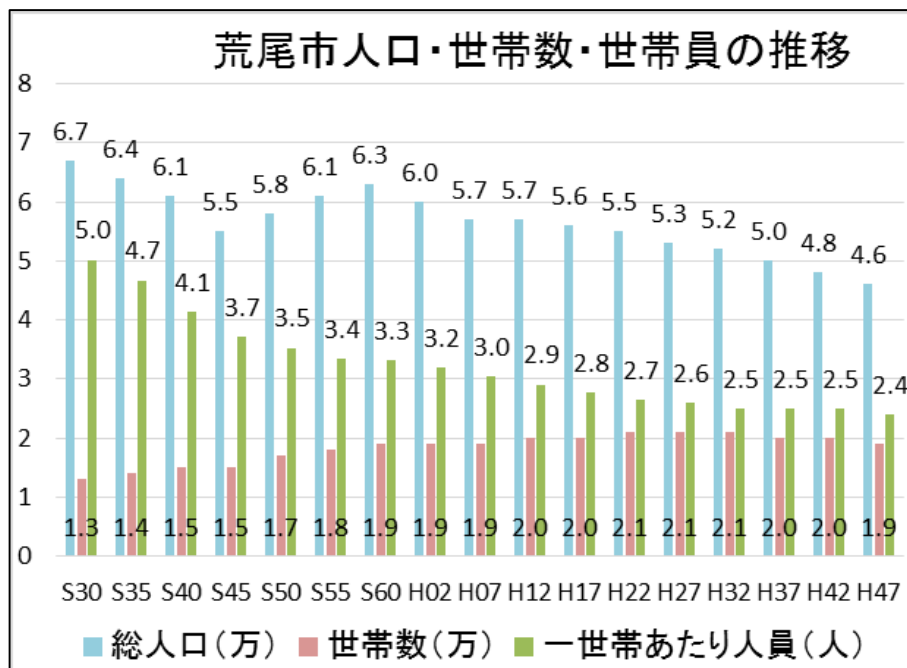


図4：荒尾市における人口・世帯数・世帯員の推移（資料編1（1）、P32）

（平成27年までは国勢調査より作成、平成32年以降は社人研の推計値を基に作成）

・世帯数をみると、戦後から今日までにおいて、減少に転することなく年々微増しています。社人研のデータを基に推測すると、今後は微減となる予測となっています。

・一世帯あたりの人員では、昭和30年には一世帯あたり5.0人であった世帯員も、平成27年には2.6人と半減し、平成47年にはさらに減少となり、一世帯あたりの世帯員数は2.4人となる見込みです。

2. 本市における空家の状況

(1) 空家数・空家率の推移

・住宅の動向として、平成に入ると、石炭関連の社宅とその他造船等社宅が他市町に集約されたこと、緑ヶ丘リニューアルタウンにおいては、炭鉱住宅があり、そのほとんどが廃屋となっていた事などの効果も相まって、平成10年には空家率が6.9%と県内でも低い割合となっていました。

・その後、空家率は上昇し始め平成25年度には14.9%となり、14市平均の15.0%付近まで上昇しています。

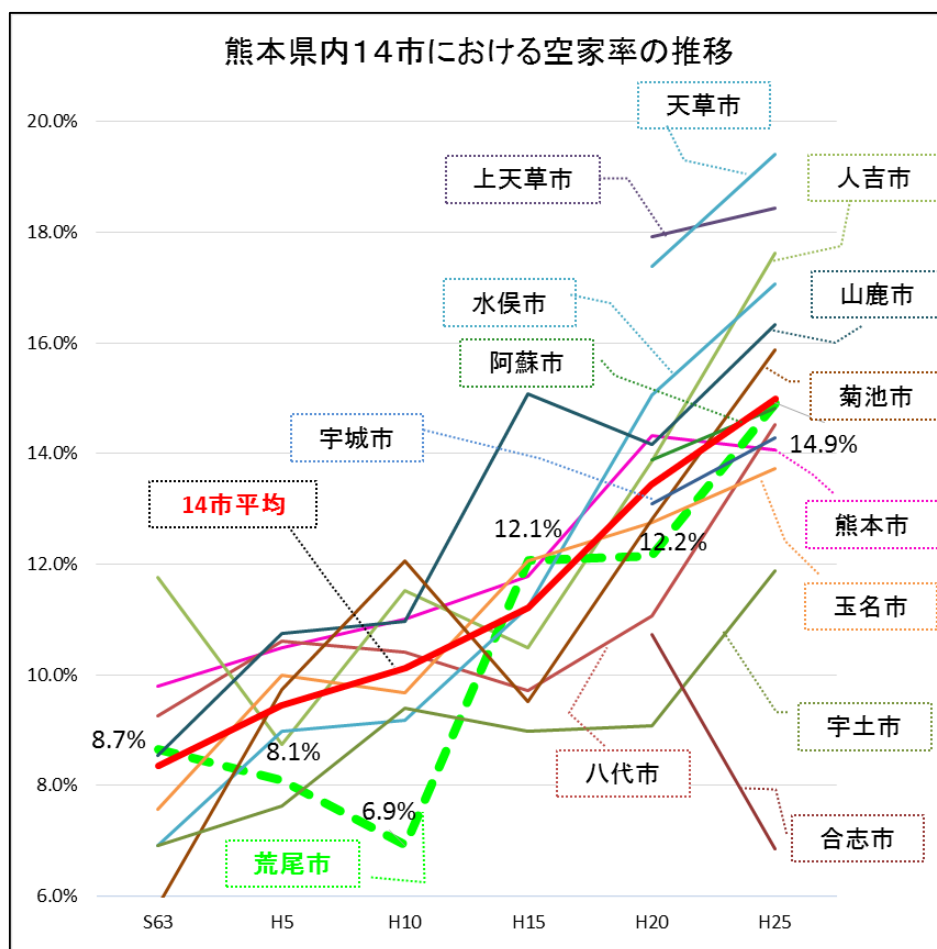


図5：熊本県内14市における空家率の推移（住宅・土地統計調査（総務省）より）
（資料編2（2）、P34）

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	天草	上天草	人吉	水俣	山鹿	菊池	荒尾	阿蘇	八代	宇城	熊本	玉名	宇土	合志
住宅総数	41,010	12,970	16,170	13,120	23,080	19,540	24,870	11,740	56,240	23,950	357,520	27,910	14,810	20,730
空き家数	7,960	2,390	2,850	2,240	3,770	3,100	3,710	1,740	8,170	3,420	50,290	3,830	1,760	1,420
空き家率	19.4	18.4	17.6	17.1	16.3	15.9	14.9	14.8	14.5	14.3	14.1	13.7	11.9	6.8

表1：平成25年度熊本県内14市における総住宅数・空家数・空家率（平成25年住宅・土地統計調査より）

・平成25年における総住宅数は24,870戸となっており、平成20年（5年前）に比べて2,240戸（約1.1倍）増加しています。

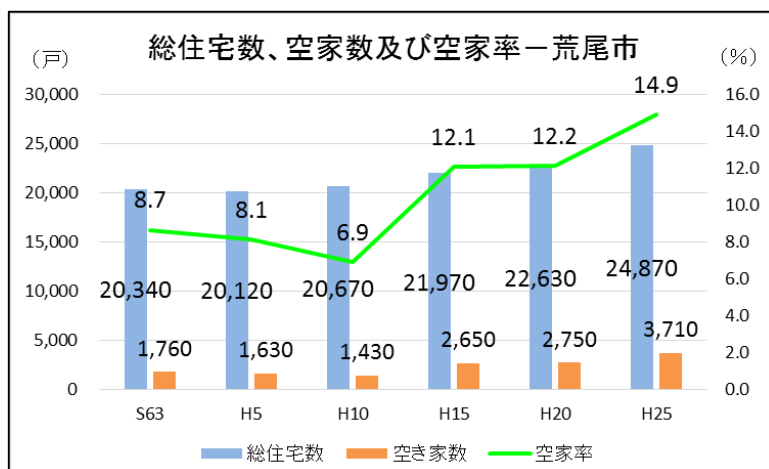


図6：荒尾市における総住宅数、空家数及び空家率の推移（資料編2（3）、P35）

・住宅の分類を見てみると、売却・賃貸や二次的住宅の用途（計画）がはっきりしているものを除いた、その他の住宅が2,300戸と、3,710戸の空家の約6割を占めていることがわかります。

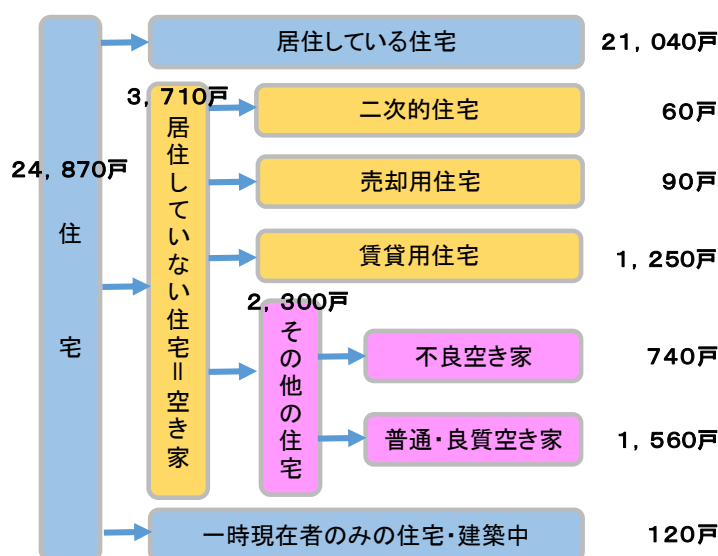


図7：平成25年度荒尾市における住宅の分類（H25住宅・土地統計調査より）
（資料編2（3）、P35）

【用語の定義】

「二次的住宅」：別荘やセカンドハウスになっている住宅。

「その他の住宅」：人が住んでいない住宅で、長期間不在や建替等により取り壊す予定の住宅。

「不良住宅」：腐朽・破損がある住宅。

「一時現在者のみの住宅」：昼間だけ使用している等、ふだん居住している者が誰もいない住宅。

(2) 空家の種類別推移

・空家総数は年々増加しており、平成 15～25 年で「その他の住宅」の増加に伴って空家が増えていることが判ります。

(1,360 → 1,470 → 2,300 戸)

・さらに、その他の空家 2,300 戸の内訳を見ると、一戸建て住宅が 1,490 戸、長屋建・共同住宅・その他の住宅が 810 戸となっています。

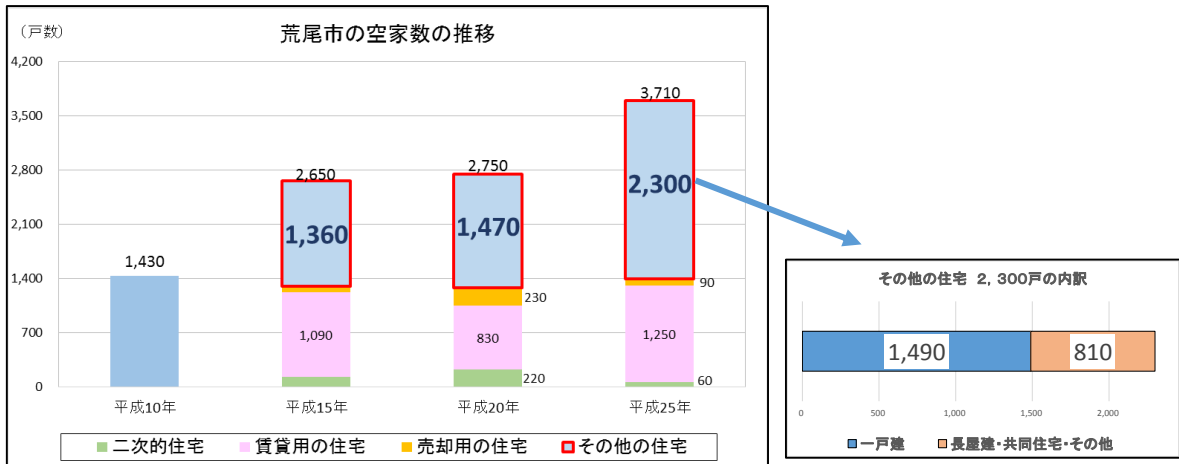


図8：荒尾市における空家数の推移 (資料編 2 (4)、P 35)

(3) 住宅の腐朽・破損の有無

・居住住宅における「腐朽・破損あり」は3,620 戸となっており、総数に占める割合は17.2%となっています。

・一方、空家における「腐朽・破損あり」は1,270 戸となっており、総数に占める割合は34.2%を占め、空家における「腐朽・破損あり」の割合が、居住住宅における「腐朽・破損あり」の割合に比べて高いことが分かります。

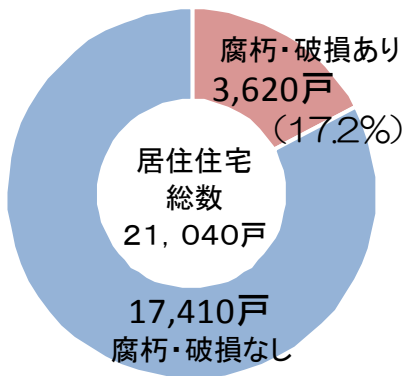


図 9：居住住宅の腐朽・破損の有無 (H25)
(資料編 2 (5)、P 36)

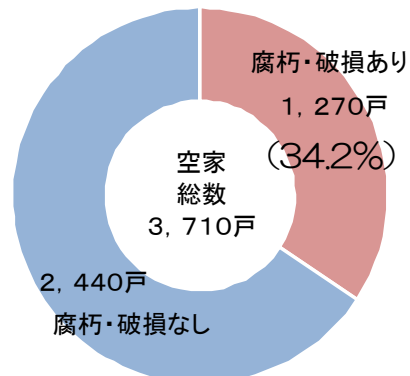


図 10：空家の腐朽・破損の有無 (H25)
(資料編 2 (4)、P 35)

(4) 住宅の建築時期別と腐朽・破損の有無

・建築時期が古いほど「腐朽・破損あり」の住宅比率が高くなり、昭和35年以前に建築された住宅(築55年)では、4割が「腐朽・破損あり」となっています。

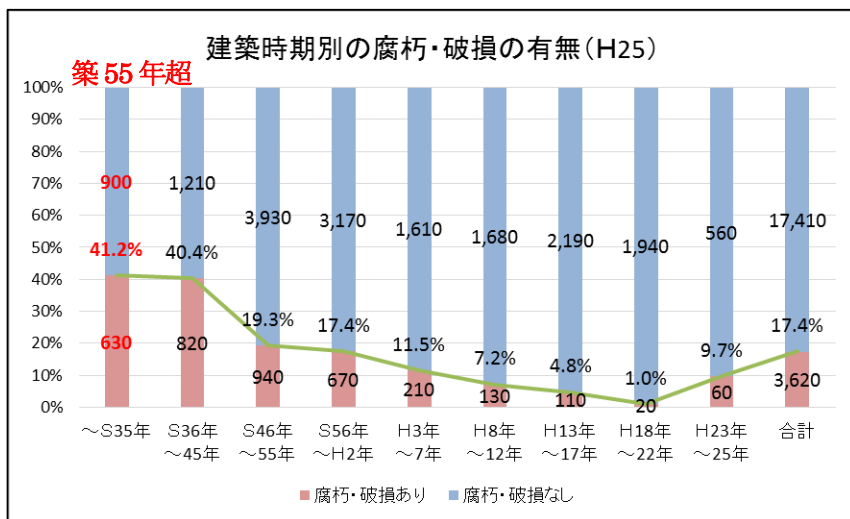


図11：荒尾市における建築時期別の腐朽・破損状況（資料編2(5)、P36）

※建築年不詳は集計から除かれています。

・市全体では、建築年数が35年を超える住宅が、住宅総数の4割を占め、建築年数が25年を超える住宅を含めると約6割となっています。（図12）

・今後、10年経過すると、建築年数が35年を超える住宅が、住宅総数の6割近くを占めることになり(滅失がないと仮定した場合)、「腐朽・破損あり」の住宅が急増することが予想されます。

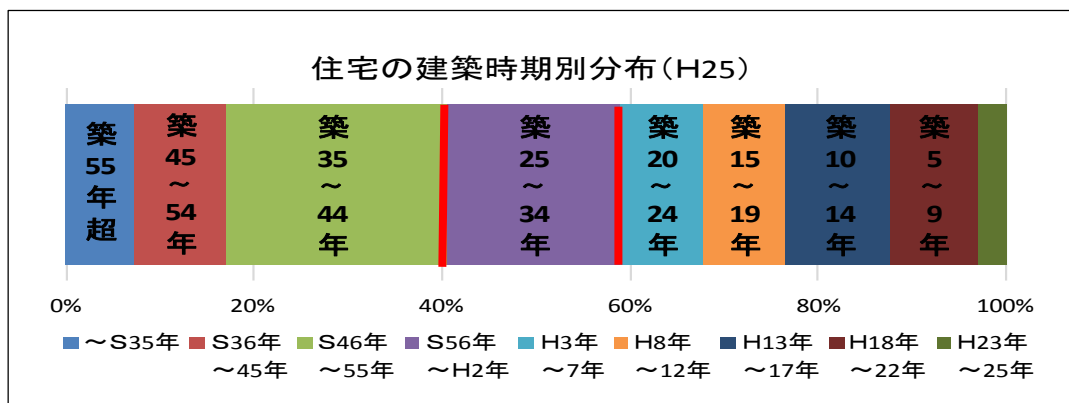


図12：荒尾市における住宅の建築時期別分布（H25）（資料編2(5)、P36）

3. 市内空家等実態調査

(1) 平成24年度行政協力員調査

・本市では、平成24年度に行政協力員協力のもと、荒尾市内における老朽危険家屋の調査をくらしいきいき課により行いました。

	地 区	行政区 (数)	提出区 (数)	調査内訳	
				空家戸数	うち老朽危険家屋
1	荒尾地区	15	15	41	34
2	万田地区	18	14	48	39
3	万田中央地区	7	7	54	37
4	井手川地区	7	7	19	18
5	中央地区	16	15	39	24
6	緑ヶ丘地区	9	9	22	11
7	平井地区	12	12	98	52
8	府本地区	6	6	13	11
9	八幡地区	13	12	36	29
10	有明地区	10	8	24	18
11	清里地区	6	5	6	6
12	桜山地区	8	8	10	3
	合 計	127	118	410	282

表2：平成24年度老朽危険家屋調査結果
(資料編3、P37)

※回収率 93%

<調査対象>

- ・現在、誰も居住していない建物
- ・定期的な除草等の管理がされていない建物
- ・倒壊・破損等の恐れがある建物

<調査内容>

・所在地・建物状況（汚れ、破損）・危険度（外観目視による）・対象物（建て方、構造、階数）・周辺環境（接道状況、民間管理の有無）・敷地状況（門扉、庭の手入れ）

・平成24年度の行政協力員調査においては、410戸の空家を把握し、うち282戸が老朽危険家屋であると判断しています。

(2) 平成26年度利活用可能住宅調査

・本市では、空家の活用を目的とした「空家バンク」を始動するため、利活用可能な住宅の状況把握を政策企画課により行いました。

平成26年度利活用可能住宅調査結果

地 区		空家戸数	うち 利活用可能	うち 老朽危険家屋
1	荒尾地区	108	96	12
2	万田地区	73	41	32
3	万田中央地区	60	44	16
4	井手川地区	74	56	18
5	中央地区	53	48	5
6	緑ヶ丘地区	32	30	2
7	平井地区	97	66	31
8	府本地区	48	37	11
9	八幡地区	79	63	16
10	有明地区	40	32	8
11	清里地区	52	43	9
12	桜山地区	9	9	0
合 計		725	565	160

表3：平成26年度利活用可能住宅調査結果

(資料編4、P42)

<調査方法>

- ・(株)ゼンリンによる委託調査

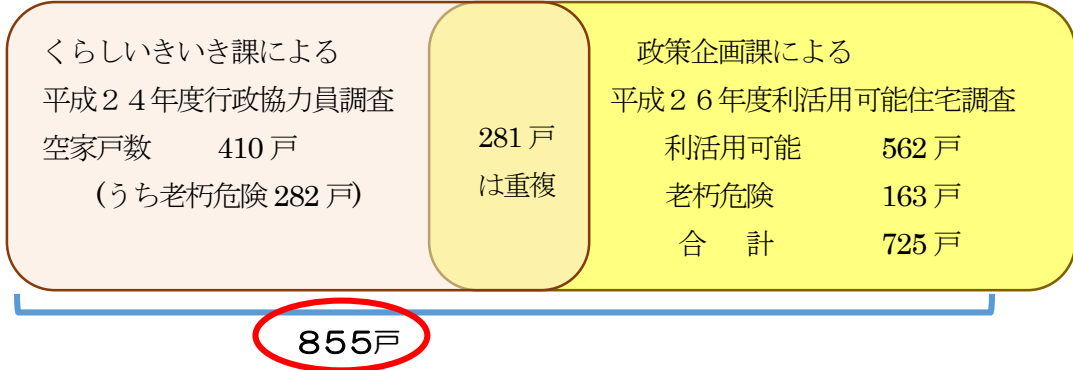
<調査内容>

・荒尾市内全域における、空家（住宅・土地統計調査の基準による）を把握（外観写真含む）し、市場への流通が可能である「利活用可能住宅」と活用が困難である「老朽危険家屋」を分別し、市域図及びLmap（住宅地図システム）での情報管理を行いました。

・平成26年度の利活用可能住宅調査においては、725戸の空家を把握しています。さらに、725戸のうち利活用可能な住宅が565戸、また、160戸が老朽危険家屋となっています。

(3) 平成28年度空家等実態調査

・平成24年度行政協力員調査及び平成26年度利活用可能住宅調査の結果を基に、双方を住宅地図へ落とし込み、空家情報の一元化を行いました。



・その結果、855戸の空家が存在することが判明しています。

・そこで、上記に示した855戸の空家を対象に外観目視による現状調査を行い、家屋・土地の状況を5段階にランク分けをし、空家の分析及び優先度区分を行いました。

表4：優先度区分の評価基準

評価指標	家屋(老朽度)	土地(管理)
A	良好	良好
B	やや良好	やや良好
C	普通	普通
D	やや不良	やや不良
E	不良	不良

※草木の繁茂により家屋の状況が不明な場合は、家屋区分をD評価とする。

※庭がほとんど無い場合やコンクリート舗装等の場合は、土地区分をD評価とする。

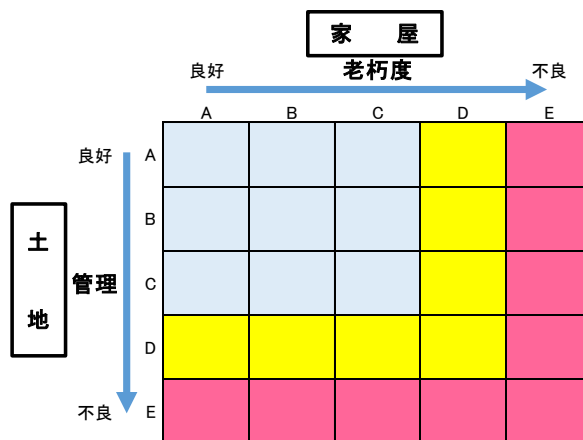


図13：優先度区分分布図

＜調査結果＞（資料編5、P46）

・855戸の空家のうち、118戸については、解体済み（64戸）、改築済み（33戸）、民間管理（19戸）、判定不能等（2戸）と判明しました。

（ 855戸 - 118戸（解体等） = 737戸 ）

・さらに、すでに入居してあり、空家でなくなっていたものが97戸ありました。

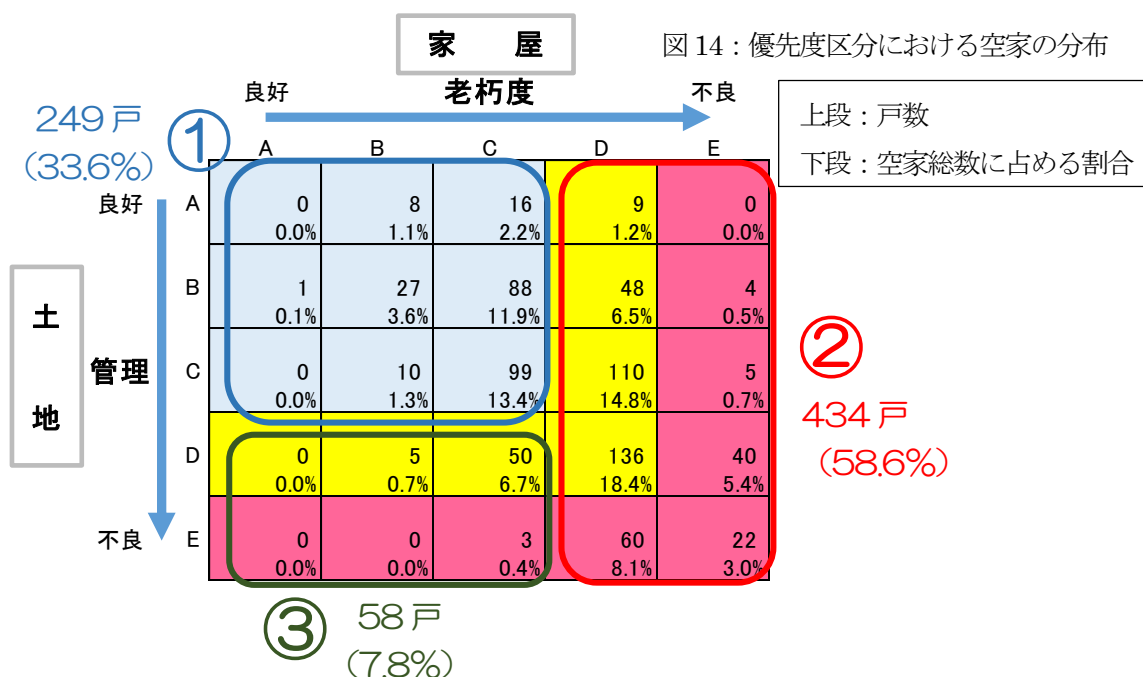
（ 737戸 - 97戸（入居有） = 640戸 ）

・また、調査過程において101戸の新規空家が発生しています。

（ 640戸 + 101戸（新規） = 741戸 ）

この741戸が本市で現在把握している空家戸数となります。

741戸の空家を、優先度区分に当てはめると、以下のとおりとなりました。



・①【家屋老朽度区分がA～Cかつ、土地管理区分がA～C】の空家が249戸あり、割合は33.6%となりました。この33.6%の空家に関しては、市場への流通が見込まれます。（ただし、所有者の売買・賃貸の意向が必要です。）

・②【家屋老朽度区分がDまたはE】の空家は434戸あり、割合は58.6%となっています。この区分に該当空家については、解体が必要又は解体が今後必要になると思われます。

・③【家屋老朽度区分がA～Cであり、土地管理区分がDまたはE】の空家は58戸あり、その割合は低く7.8%となっています。草木等の繁茂が原因の大半であるが、土地の管理を適切に行えば、まだまだ利活用可能な空家であると思われます。

(4) 水道使用量調査

・住宅・土地統計調査（総務省）の推計値では、本市における空家戸数は、その他の住宅のうち一戸建て住宅の1,490戸に対し、実態調査によると741戸の空家を把握しています。

その差が749戸あることから、未発掘の空家があると思われますので、荒尾市企業局より荒尾市内における水道使用量の情報を照会しています。（法第10条第3項により）

<調査の概要>

荒尾市全域における水道使用量（H27.4月～H28.3月検針分）から空家を特定するものです。

<使用データ>

- ・H27.4月～H28.3月検針分
- ・各月ごとの使用量が0～5^mの家屋データ
- ・住所、氏名、使用水量、使用料、検針日、共同住宅や産業用等は除く

<調査結果>

NO	使用者 氏名	設置場所	H27.4	H27.5	H27.6	H28.1	H28.2	H28.3	年 間	
									使用量	使用月
1	A	荒尾〇〇番地	0	0	0		0	0	0	0
2	B	荒尾〇△番地	0	0	0		0	0	0	0
829	ZY	宮内出目〇番	0	0	0		0	0	0	0
830	ZZ	宮内出目△番	0	0	0		0	0	0	0

・H27.4月～H28.3月までの年間使用水量が0^mである水道メーターが830箇所あることが判りました。すでに、調査を行っている「H28空家等実態調査」の空家住所と突合せると、新たに空家の可能性がある箇所が643箇所となりました。

H28 水道使用量調査
(年間使用水量0^m 箇所)
水道メーター 830 箇所

187 戸
は重複

H28 空家等実態調査
741 戸

643 箇所

1, 384 戸 (推計値)

・水道調査により、空家推計値が1,384戸となり、住宅・土地統計調査による「その他の空家で一戸建て住宅1,490戸」と比較して近似値となっています。

※ただし、水道使用量調査については、田畑や更地へのメーター設置、主に井戸水を使用している住宅等が含まれることが考えられます。今後、643箇所の現況調査を実施予定です。

<将来空家となる可能性がある住宅>

所有者が施設に入所したり、定期的な管理はされているが居住のない空家もあります。これらの、将来空家となる可能性がある家屋も、この水道使用量調査で推測することとしました。

<データの抽出条件>

・年間使用月及び使用量が0であるものを除いたメーター設置箇所のうち、各月の使用量が5m³以下であるメーター設置箇所。

<空家予備軍>

NO	使用者 氏名	水道メーター 設置場所	H27.4	H27.5	H27.6		H28.2	H28.3	年 間	
									使用量	使用月
1	AA	荒尾××番地	5	4	0		0	0	9	2
2	BB	荒尾×○番地	1	2	1		2	1	19	12
3	CC	荒尾×△番地	0	2	0		0	0	2	1
4	DD	荒尾△×番地	0	0	2		2	0	4	2
5	EE	荒尾△△番地	2	4	0		0	1	10	6
6	FF	荒尾△○番地	0	0	0		5	5	10	2
954	ZZ	宮内出目×番	3	4	5		3	4	44	12

NO.1：H27.6から使用実績がない。⇒空家となった可能性が高いと思われる。

NO.2：毎月の使用はあるが、使用水量が少ない。⇒居住なし又は介護サービス等を受けてる。

NO.3～5：年1回～6回の使用がある。⇒定期的な管理はあるが居住はないと思われる。

NO.6：H28.1までは使用実績がない。⇒居住があると思われる。

この結果により、954箇所が将来空家となる可能性があるメーター設置箇所であることが判ります。

※東京都水道局が行った平成24年度生活用水等実態調査によると、1人世帯の1ヶ月の平均使用水量は8.0m³となっている。

(5) アンケート調査 (資料編6、P48)

・平成26年度利活用可能住宅調査で市内における空家調査を行い、その調査結果において、利活用可能な空家所有者等を対象に、「荒尾市空家バンク」登録を目的としたアンケートを実施しました。

<調査対象>	
1) 565件	(利活用可能な空家数) ←法務局へ登記簿謄本の公用申請を行いました。
2) 298件	←抵当権が設定されてある建物や土地を除いたものを調査対象としています。
3) 277件	←課税情報でも納税義務者不明な21件を引いた物件としています。

・277件の発送に対して、回答数は150件あり、回答率は54.2%となっています。

<アンケート結果>

問1. 当該物件の活用状況を教えてください。

- 1：活用していない 83件
- 2：活用している 67件

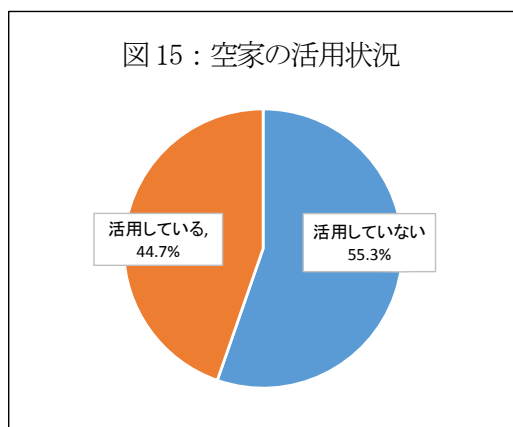


表5：活用の内訳

2.活用している(67件)の内訳		件数	割合
a	居住	15	22.4%
b	物置・倉庫	23	34.3%
c	仕事場・作業場	1	1.5%
d	貸家	2	3.0%
e	売却・譲渡済み	1	1.5%
f	時々活用	23	34.3%
g	その他	2	3.0%

・55.3%の所有者が活用していないことが判りました。また、活用している物件のうち、「物置・倉庫」と「時々活用」で約7割を占め、次いで「居住」が約2割を占める結果となりました。

問2. 問1で1. 活用していないと回答した人のうち、当該物件の活用について、どのようにお考えですか？

- 1：活用しない 7件（8.4%）
- 2：未定 30件（36.1%）
- 3：市に寄付したい 4件（4.8%）

4：活用する予定 41件（49.4%）

未回答 1件

表6：活用予定の内訳

活用予定の内訳	件数	割合
a 売却	27	65.9%
b 貸家	3	7.3%
c セカンドハウス	0	0.0%
d 改築	0	0.0%
e 解体	5	12.2%
f その他	5	12.2%

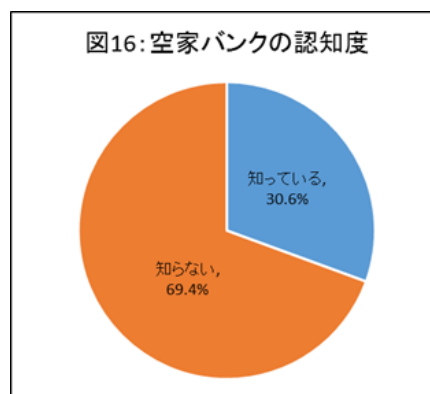
- ・今後の活用については、活用する予定が約5割を占めています。
- ・活用予定の内訳を見ると、売却予定が65.9%となり、半数以上が処分を検討していることが伺えます。

問3. 空家バンクについて知っていますか？

- 1：知っている 37件（30.6%）
- 2：知らない 84件（69.4%）

※アンケート実施時においては、「荒尾市空家バンク」制度はスタートしていません。

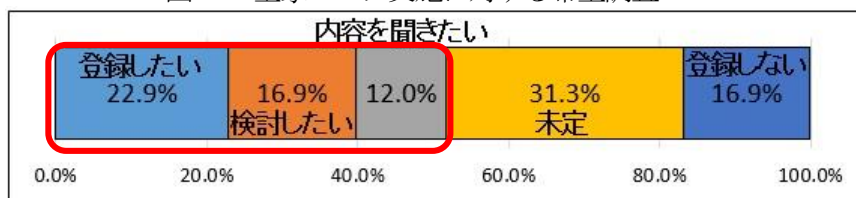
- ・空家バンクに関する質問においては、知らない人が69.4%を占めており、その認知度はまだまだ低いことが伺えます。



問4. 問3で知らないと回答した人のうち、荒尾市で「空家バンク制度」を実施した場合、登録を希望されますか？

- 1：登録したい 19件（22.9%）、4：未定 26件（31.3%）
- 2：検討したい 14件（16.9%）、5：登録しない 14件（16.9%）
- 3：内容を聞きたい 10件（12.0%）、未記入 1件

図17：空家バンク実施に対する希望調査



- ・問3において、知らないと回答した人のうち、「登録したい」「検討したい」「内容を聞きたい」と答え、約半数の人が関心を示していることが伺えます。

その他ご意見など：物件に対する意見などを自由に記載していただいています。

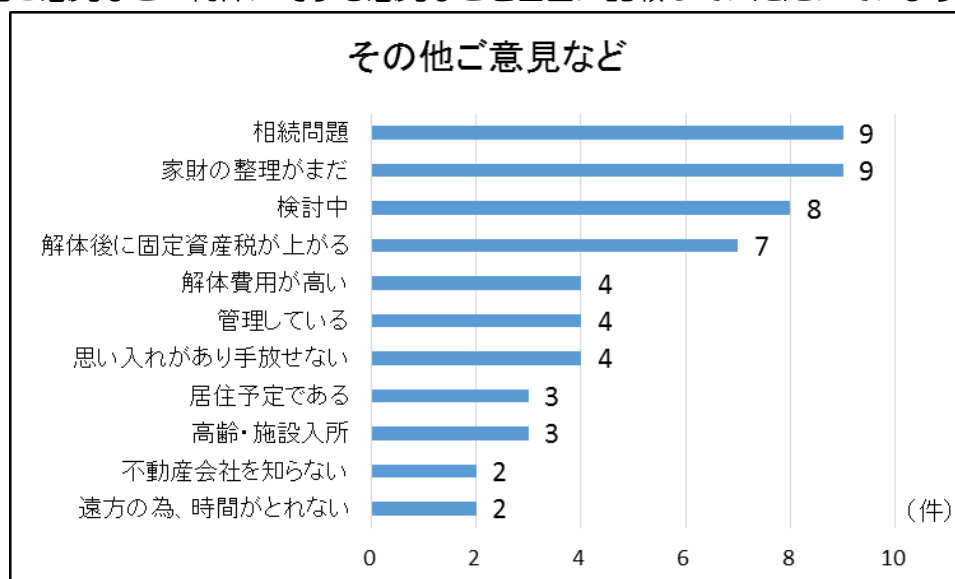


図 18：その他ご意見など

4. 空家を取り巻く課税の状況

- 住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（住宅用地特例）
住宅供給を推進する政策上の観点から、住宅用地について固定資産税の課税標準額の特例が講じられています。

表7：【固定資産税の課税標準の特例表（専用住宅の場合）】

区 分		課税標準額
小規模住宅用地	住宅用地で住戸1戸につき 200㎡までの部分	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200㎡を超える部分で 家屋床面積の10倍まで)	価格×1/3

【住宅用地とは】

- 専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地
※家屋の床面積10倍まで認められる
- 併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地
※家屋の床面積の10倍までに一定の率を乗じて得た面積に相当する土地が認められる

5. 課題

本市の現状でも述べたとおり、世帯数は微増するものの、総人口については、平成52年には約43,000人程度と減少が見込まれています。また、総住宅の約60%が築年数25年以上を経過していることから、腐朽・破損ありの住宅が増加し、空家の戸数も今後増加することが予想されます。

また、個別な課題としては、次のようなことが考えられます。

(1) 所有者等に関する課題

- ・所有者等の高年齢化が進み、特に単身者世帯においては施設入所や死亡時の相続問題などにより、管理者等が不在となる。
- ・所有者等や相続人が遠方に居住しているため、状況把握や維持管理が難しい。
- ・適正管理のための樹木剪定や空家等の修繕及び解体にかかる資金が工面できない又は経費をかけたくないと考えている所有者等がいる。
- ・相続人が不明又は相続関係が複雑であり、管理者が明確でないことから、空家等が適正に管理されず放置されるケースがある。

(2) 法律及び制度に関する課題

- ・空家等が接道のない敷地に建設されている、前面道路が建築基準法で定められた条件を満たしていない、新耐震基準に適合しない既存不適格住宅である、建築確認申請が行われていないなど、現行の法制度に適合できていない多種多様な課題があり、売却や建て替えが困難となるケースなどがある。
- ・住宅を解体すると、住宅用地に対する固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなり、土地の税額が上がるため、空家等を残すケースがある。

(3) 中古住宅の流通等に関する課題

- ・「新築の方が気持ちが良い」「新築の方が思いのままになる」「中古住宅への抵抗感」といった心理的な要因が中古物件の流通をさまたげている。
- ・「リフォームやメンテナンス費用がかかる」「住宅設備が古い」など住宅改修への費用面で購入に抵抗がある。
- ・「耐震性能が心配」「欠陥が見つかる」といった構造や性能への不安や、居住空間等の品質に関する要求も時代のニーズとともに、「思い通りの間取りではない」といった要素も中古住宅の流通を妨げている要素です。

<住宅の更新サイクルからみた各段階における課題>

どんなに高価な住宅も、どんなに丈夫な住宅も、

「形あるものは必ず壊れる」ものです。



・長年住み慣れた我が家も

施設入所

核家族化

死亡

所有者の様々な理由により、
空家となっていきます。



・所有者死亡でも、相続人により、建替えや解体、中古
物件として市場へ流通すれば、空家は発生しません。

・空家となっても、管理できていれば問題ありません。
管理が出来ていないことが問題となってきます。

管理者の高齢化

相続人は遠隔地



・手入れもされず、築年数も進んでいくと、
中古住宅に対する消費者のニーズは、さらに厳しくなっていきます。

心理的な要因

リフォーム費用

構造や性能への不安

居住空間等の品質

・処分しない理由は様々ですが、以下の理由が多くを占めます。

物置・倉庫

解体費用

住宅用地特例

親への思い



・空家の期間が長くなると、住宅の劣化は加速し、やがて、危険
な空家となってしまいます。

・相続登記がされずそのまま放置されると、管理が行き届かず、地域
の治安を悪化させるなどの様々な社会問題の発生原因となります。

相続問題

第3章 空家等対策の基本的方針

1. 対象とする地域

本市においては、空家等に関する苦情・相談が市内全域から寄せられていることや、実態調査においても、全地域に空家等が存在することから、計画の対象とする地域は、市内全域とします。

ただし、今後、特定空家等が集中的に生じた（空家等に関する苦情・相談を含む）地区が発生した場合などは、良好な地域環境を保全するためにも、重点的な空家等の対応地区を設けることを検討します。

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、法第2条第1項で規定する「空家等」及び法第2条第2項で規定する「特定空家等」とします。

ただし、空家等の活用や適切な維持管理などの対策については、空家となってしまうことを予防する対策でもあることから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空家となる見込みの住宅なども対象に加えることとします。

【空家等】（法第2条第1項）

建築物又はこれに付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】（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」に関する補足説明（基本指針などによる国土交通省及び総務省の見解）

「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が1つの基準と考えられる。

3. 空家等対策における基本的な考え方

(1) 所有者による管理責任

空家対策特措法では「空家等の所有者又は管理者は、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（法第3条）」と規定されており、空家等の管理は、その所有者又は管理者が自らの責任において適切に行うことが原則です。

また、その他の法律でも空家等の所有者による管理責任が定められています。そこで本市では、所有者による管理責任を前提とした上で、空家等の問題に取り組むこととします。

表8 その他の法令による所有者の管理責任

項目	法令	概要
建物の管理	民法 第717条	建物が倒壊したり、瓦の落下などによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法 第8条	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法 第10条	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認められるとき、除去などの必要な措置を命じられる場合がある。
失火の防止	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民法 第233条	敷地内の樹木の枝葉などが境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。

(2) 公共公益の観点からの市の取組み

空家等は個人の財産であり、その所有者によって適正に管理されるべきものですが、さまざまな理由から、長期間適切に管理が行われず、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、地域社会にまで影響を与えているものもある一方で、使用可能な空家等を有効活用することで地域の活性化にもつながるものと考えられます。

そこで、公共公益の観点から、市が積極的に空家等の問題に取り組むことが重要で、次に示す基本方針のもと空家等対策を推進することとします。

4. 空家等対策の基本方針

本市における空家等対策は、これまで述べた空家等の状況や課題を踏まえ、市全域における空家等を対象に、3つの基本方針のもと各施策を進めることとし、最終的には所有者又は管理者による自発的な取組みを促していきます。

空家の管理は、所有者等が自己の責任において適切に管理することを前提とします。

<3つの基本方針>

・根本的な対策は空家にしないことです。空家になったとしても、適切な管理が行われていれば何も問題は発生しません。

1. 空家防止策

新たな空家等の発生をできるだけ抑制するとともに、空家等対策の基本として、適正管理等の周知を推進します。

・空家となった建物も時間の経過とともに、腐朽・破損が進行していきます。所有者の意向が第一ですが、積極的に市場への流通に乗せることが大切です。

2. 空家活用策

利活用可能な空家等の有効活用を図るため、利活用の支援を促進します。

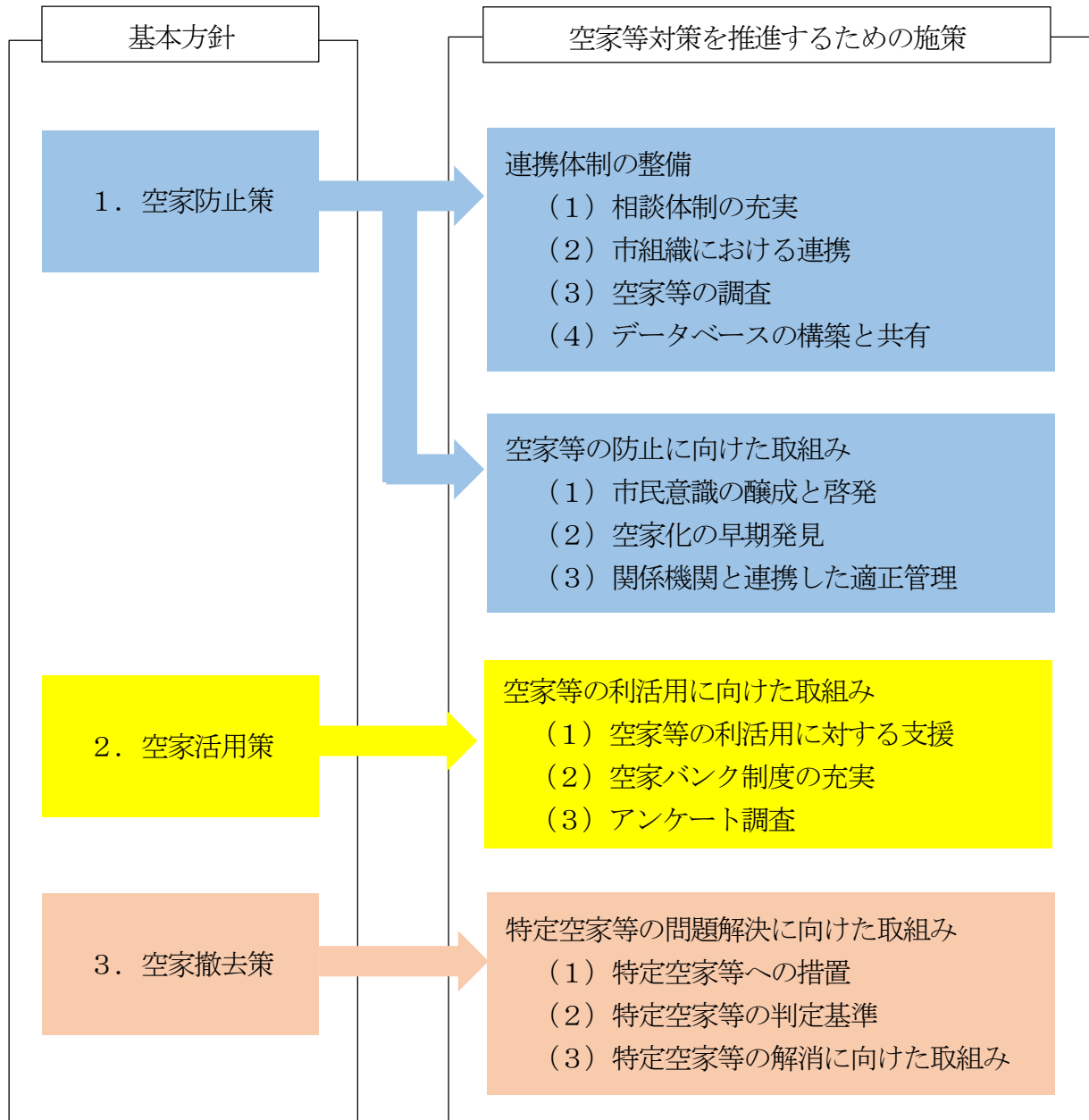
・活用が困難であった場合や既に特定空家等となっている家屋に対しては、家屋の除却（解体）が必要になってきます。

3. 空家撤去策

周辺環境への悪影響を解消するために、いわゆる特定空家等に対し、問題の解決に向けた取組みを推進します。

5. 空家等対策の基本方針に対応する施策体系

「防止策」、「活用策」、「撤去策」の3つの基本方針に基づく本市の空家等対策を推進するため、それぞれの基本方針に対応する施策体系を以下のとおりとします。



第4章 空家等対策を進めるための施策及び成果指標

1. 連携体制の整備

(1) 相談体制の充実

本市では、空家等に関する問合せ窓口を既に一本化しており、空家等の所有者からの相談や、周辺住民からの苦情などについて、空家等の担当課で一括して受け付けています。

今後、市内部組織における連携や関係団体との連携を一層強め、相談体制を充実させるとともに、引き続き広報「あらお」やホームページなどで対応内容を周知していきます。

(2) 市組織における連携

本市では、空家等対策を推進するため、空家対策推進室が中心となり、関係課との連携を行っています。

空家等がもたらす問題は多岐にわたることから、今後も市内部組織で密接に連携し、全庁的な対応を推進します

<空家対策推進室での主な対応>

- 空家等に関する苦情・相談等の受付
- 空家等の適正管理に関する意識啓発
- 空家等に関する情報収集・管理
- 空家バンクに関すること
- 総合的な空家等対策推進のための関係機関との連絡調整 など

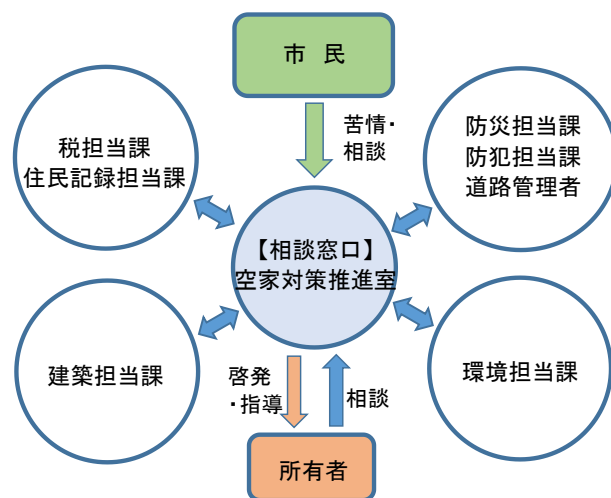
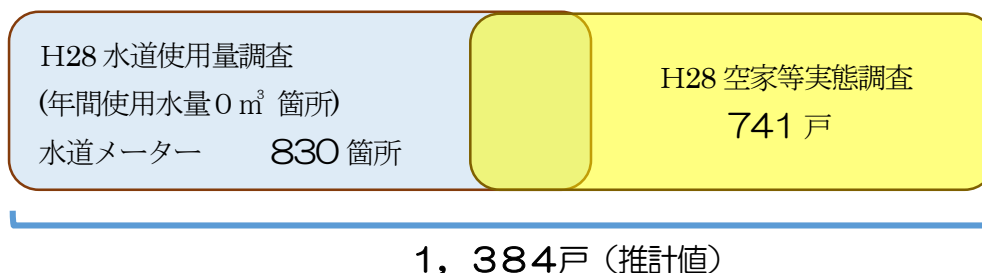


図 19：市組織における連携体制

(3) 空家等の調査

本市では、H24年行政協力員調査とH26年利活用可能住宅調査を一元化し、平成28年度に空家等の実態調査を行いました。

さらに、水道使用量調査を行うことで、市内における空家の実態が把握できているものと考えています。



・今後の空家の調査は、この1,384戸（推計値）に対して、

- ① 市民から相談のあった新規物件
- ② 毎年、水道使用量調査を行う

上記①②を継続することで、新規空家物件の把握に努めます。

(4) 空家等データベースの構築と共有

空家等の情報は、所在地、所有者、空家等の状況など多岐にわたるため、市内部組織で情報の共有化を図りつつ、空家等に関する必要な情報をデータベース化し、空家等管理台帳として整備します。

なお、空家等管理台帳の運用にあたっては、個人情報の漏えいに注意し、慎重に取り扱うこととします。

<データベースの基本項目>基本項目は関係各課共有

- ・所在地
- ・行政区
- ・現況（家屋及び土地の優先度ランク、現況写真）
- ・空家判定
- ・家屋の構造及び種別

<データベースの詳細な項目>

- ・所有者情報（登記情報、納税義務者）
- ・所有者の意向（アンケート結果など）
- ・水道使用量（年間使用水量、年間使用月数）

2. 空家等の防止に向けた取組み

今後も空家等の増加が予想される中において、現に存在する空家等への対策のみならず、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが必要であることから、居住中から所有者等として管理責任意識を高めるとともに、意識の向上に向けた啓発活動に取り組みます。

(1) 市民意識の醸成と啓発

空家等の発生を予防するためには、第一に所有者等に住宅等を管理することの責務と重要性、空家等になった場合の周辺環境に与える影響に対して問題意識をもってもらうことです。

このため、広報「あらお」や市ホームページ、出前講座やパンフレットの配布などを通じて、居住している段階から空家等にならないように促すとともに、将来にわたっての利活用や管理意識の啓発を図ります。

(2) 空家化の早期発見

空家になってしまった後では、その対応が容易ではないため、空家化を早期に発見することが必要です。水道使用量調査で判明した「将来空家となる可能性がある住宅」(P13)に対して、所有者もしくは管理人に、意向調査を行うことを検討します。

(3) 関係機関と連携した適正管理

本市においては、不動産会社などによる「空家パトロール」事業が既に行われています。今後の活用予定は決定しているが、活用までに空家となっている場合には、民間企業等の空家管理事業は大いに有効であり、管理不全な空家に対して空家管理事業の周知を行います。

3. 空家等の利活用に向けた取組み

空家等の増加は、地域のコミュニティ意識の希薄化や地域活力の低下を招き、また、放置すれば周辺生活環境や安全性を悪化させます。

所有者や新たな所有者によって空家等が再利用されることは、定住の促進や地域の活性化にもつながることから、所有者等に対して利活用の啓発や支援を行うため、以下の施策を推進します。

(1) 空家等の利活用に対する支援

そのまま活用又は、修繕すれば活用できると評価された空家等は、所有者の財産であるとともに、地域にとってもコミュニティ意識・地域活力の向上を促す資産であるともいえます。関係団体と連携をとりながら、地域の公民館などのコミュニティの場となるように、空家の利活用を促進していきます。

(2) 空家バンク制度の充実

本市においても、(公社)熊本県宅地建物取引業協会と物件調査や媒介に関する協定を締結し、平成28年4月から「荒尾市空家バンク制度」をスタートさせています。問い合わせも増加しており、順調に登録件数を伸ばしているところです。

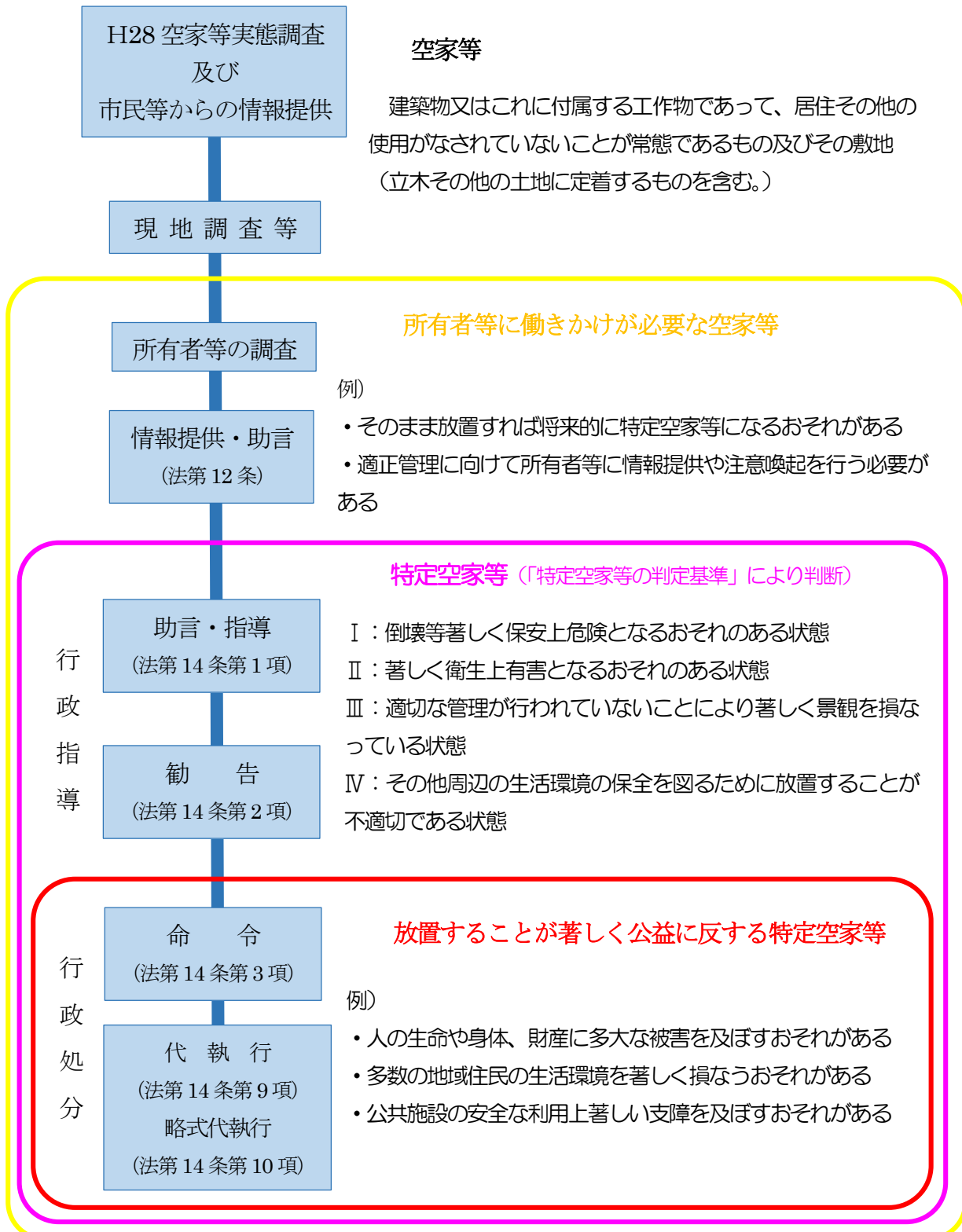
「空家バンク制度」を機能させるためには、市民へ周知し登録物件を十分確保することが重要であり、引き続き宅地建物取引業協会との連携を深めながら、広報「あらお」、市ホームページなど様々な機会を通じて啓発・周知に努めます。

(3) アンケート調査

平成28年度実態調査で判明した優先度区分において、家屋の状況がABCランクであった空家等については、腐朽・破損の程度が低く利活用が十分可能であると思われることから、その所有者等へアンケート調査を行うことで、所有者等の意向や要望などを把握し、利活用に向けた効果的な情報提供に努めます。

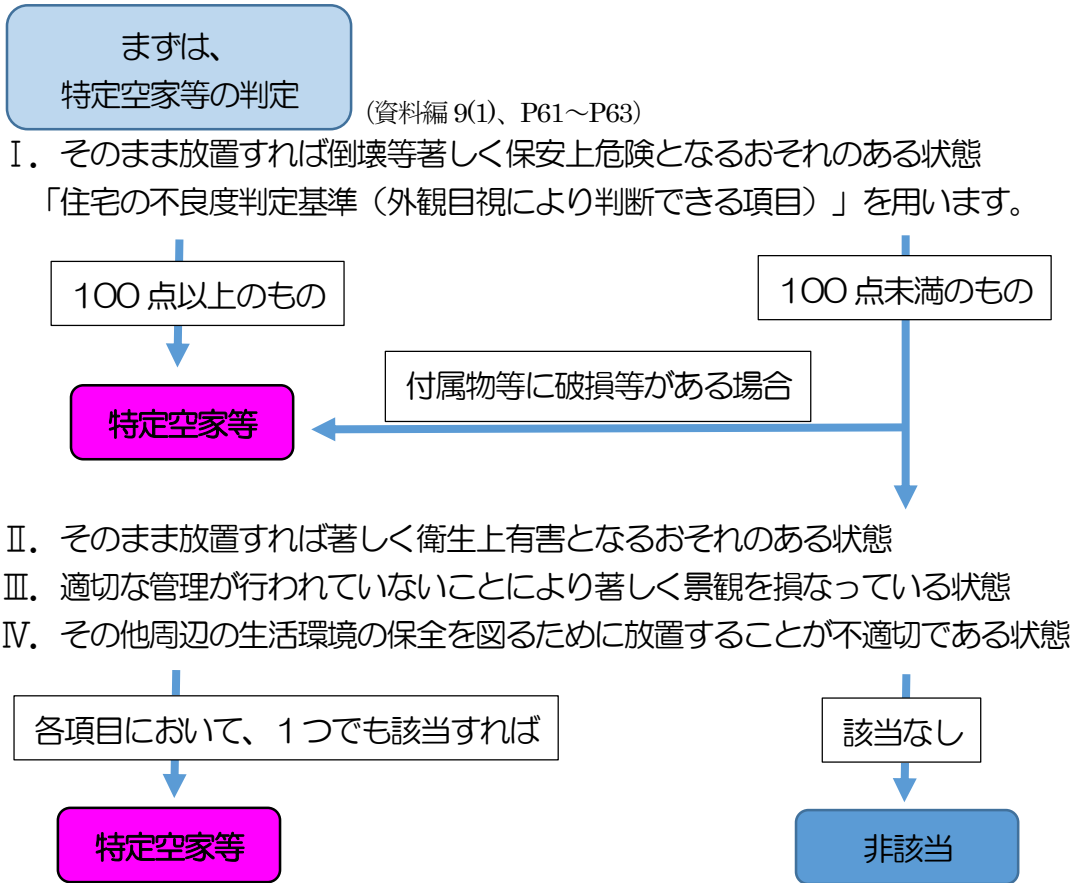
4. 特定空家等の問題解決に向けた取組み

(1) 特定空家等への措置（対応イメージ）



(2) 特定空家等の判定基準

本市では、特定空家等の判定及び緊急度の判定を次のとおりとします。



特定空家等と判定した後は、
緊急度の判定

(資料編 9(2)、P61～P63)

表9：緊急度の判定

	調査項目	緊急度なし	緊急度あり	緊急度高
周辺 への 影響	学校・保育園等	周辺になし	周辺にあり	隣接
	幹線道路・通学路	近接していない	近接している	面している
	公共施設等（不特定多数が利用する施設）	周辺になし	周辺にあり	隣接
	建物の密集状況	低	中	高
	上記以外の特記事項			

① 「緊急度高」が1つ以上で行政指導および緊急な対応

② 「緊急度あり」が2つ以上で行政指導

③ 「緊急度あり」が1つ以下で注意喚起

※ただし、注意喚起であっても個別の状況により行政指導を行う場合あり。

(3) 特定空家等の解消に向けた取組み

特定空家等については、法に基づく措置を基本としつつも、周辺地域へ及ぼしている悪影響を速やかに解消するため、実態調査による優先度区分で、家屋区分及び土地区分がEランクの物件に対して、状況に応じた取組みを行います。

また、特定空家等の状態が悪化し、利活用が困難な場合は、所有者に対して空家等の除却を促すことも取組みのひとつであり、除却に関する補助制度を検討します。

5. 成果指標

本計画での空家等対策の推進の目安として、以下の指標を掲げます。成果指標は、施策毎の複数ある取組み項目のうち、優先的かつ重点的に取り組むことにより効果的に施策目標が達成することができるものとし、また、目標値については5年を目途に検証し、必要に応じて見直しを行います。

(1) 空家防止策 ～水道使用量を活用した実態把握～

項目	摘要
指標の定義	現在把握のデータベースに、水道使用量より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実施件数。
目標値（実態調査）	0%（H28現状値） → 100%（目標値） H29より例年実施
目標値（意向調査）	15件（H28現状値） → 300件（H33目標値） 累計件数

(2) 空家活用策 ～空家バンク制度を利用した空家利活用を推進～

項目	摘要
指標の定義	空家バンク登録件数及び成約件数。
目標値（登録数）	6件（H28現状値） → 60件（H33目標値） 累計件数
目標値（成約数）	2件（H28現状値） → 10件（H33目標値） 累計件数

(3) 空家撤去策 ～特定空家等に認定する前のEランク物件の減少～

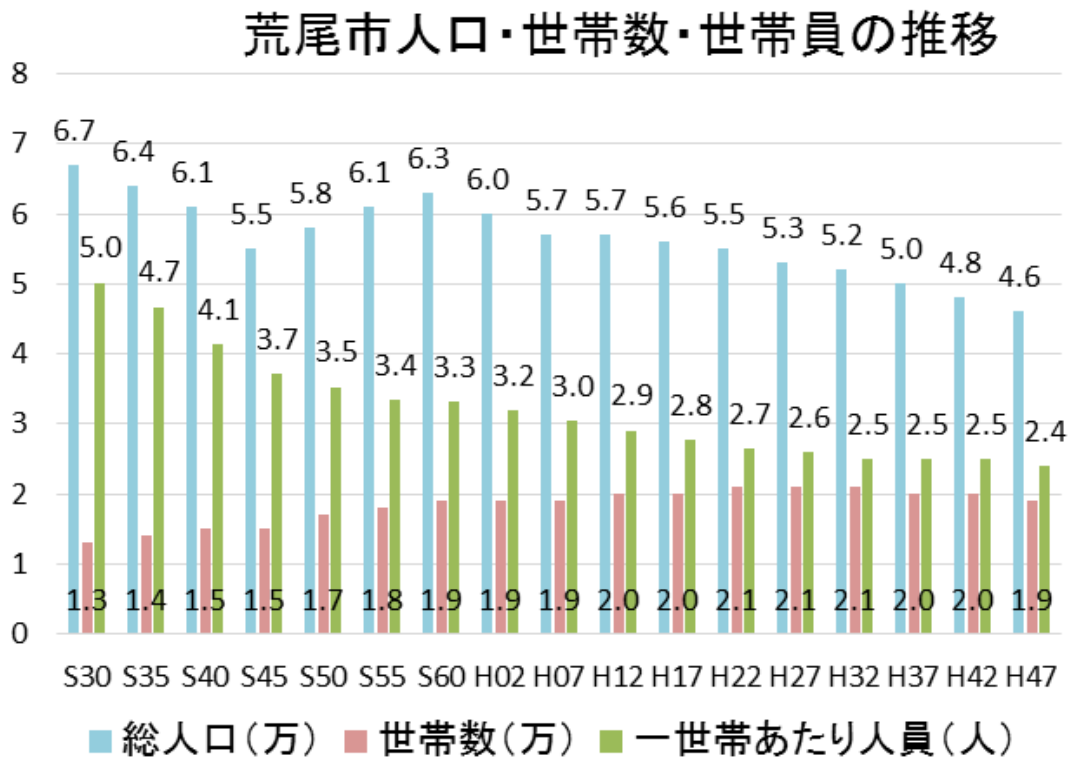
項目	摘要
指標の定義	特定空家等は家屋の老朽化だけではなく、環境面での該当も考えられる。特定空家等へ認定する前段階における、Eランク物件の件数減少。
目標値	1件（H28現状値） → 5件/年（目標値）

資料編

1. 人口・世帯数	32
2. 住宅・土地統計調査による空家数	34
3. 平成24年度行政協力員調査	37
4. 平成26年度利活用可能住宅調査	42
5. 平成28年度空家等実態調査	46
6. アンケート調査	48
7. 荒尾市空家等対策審議会	52
8. 荒尾市空家バンク制度	55
9. 特定空家等の判定基準	61
10. 関係法令	64
参考 「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)	73

1. 人口・世帯数

(1) 荒尾市における人口・世帯数・世帯員の推移

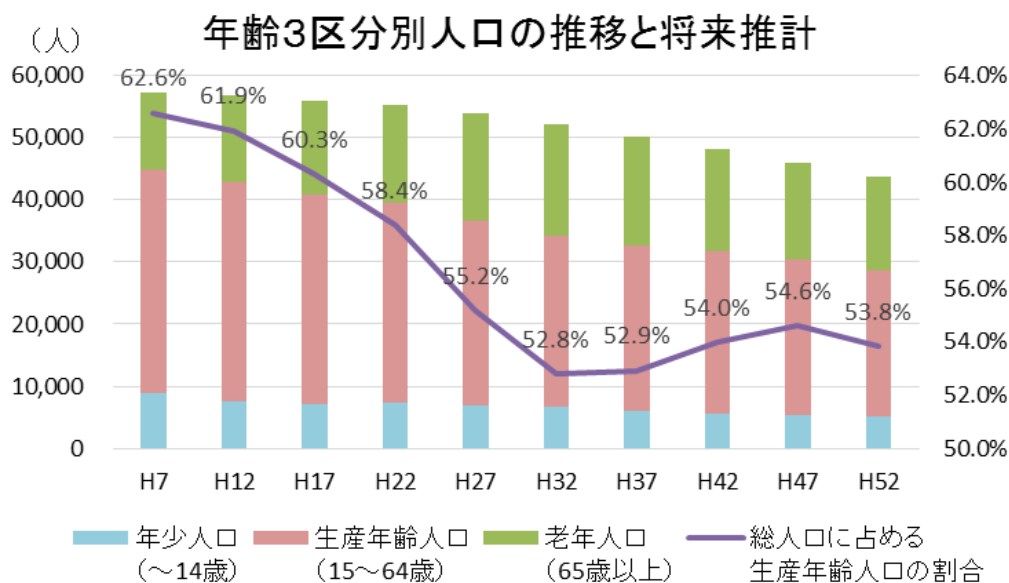


	S 30	S 35	S 40	S 45	S 50	S 55	S 60	H02	H07
総人口	67,504	64,394	60,618	55,452	58,296	61,485	62,570	59,507	57,389
世帯数	13,455	13,793	14,670	14,903	16,522	18,347	18,864	18,647	18,888
世帯人員	5.02	4.67	4.13	3.72	3.53	3.35	3.32	3.19	3.04

	H12	H17	H22	H27	H32	H37	H42	H47
総人口	56,905	55,960	55,321	53,407	52,157	50,236	48,153	46,011
世帯数	19,540	20,176	20,898	20,910	20,679	20,238	19,678	18,986
熊本県世帯増減率					-1.10	-2.13	-2.76	-3.52
世帯人員	2.91	2.77	2.65	2.55	2.52	2.48	2.45	2.42

注：平成27年度までは国勢調査による。平成32年度以降は国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来推計人口（平成25（2013）年3月推計）」を基に、熊本県における世帯増加率を本市と同水準と仮定し作成。

(2) 年齢3区分人口の推計と将来推計



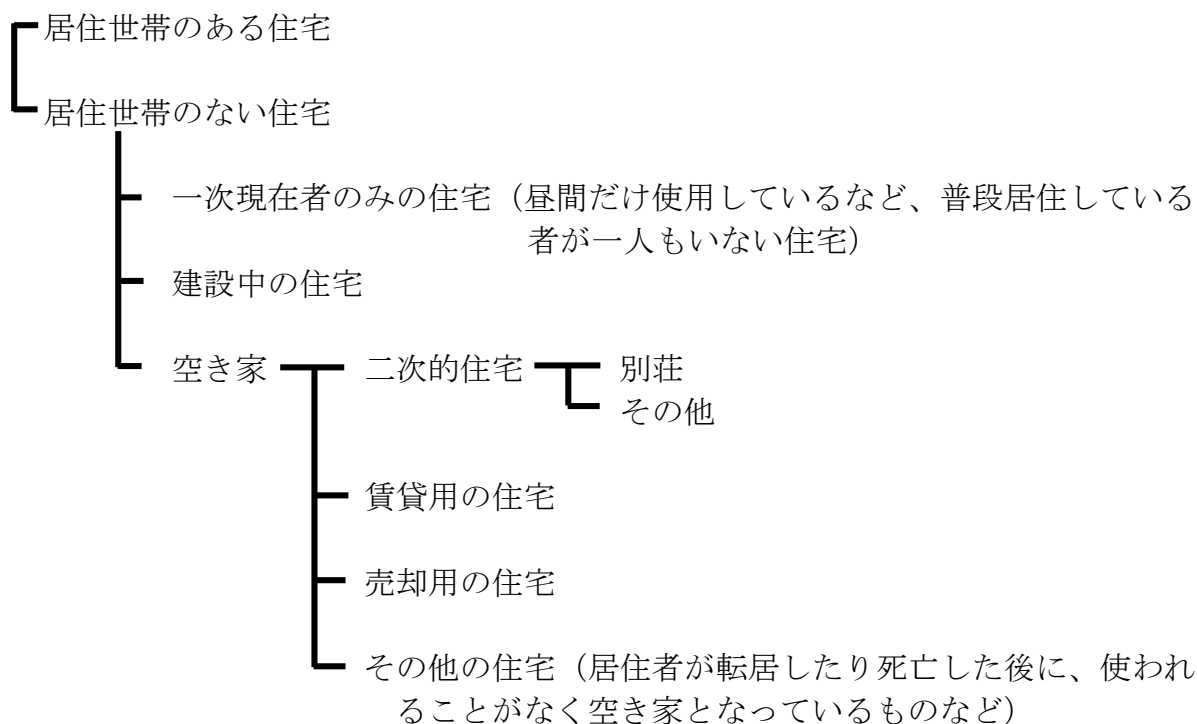
	H07	H12	H17	H22	H27
年少人口 (~14歳)	8,857	7,671	7,225	7,284	7,001
生産年齢人口 (15~64歳)	35,931	35,205	33,735	32,303	29,735
老年人口 (65歳以上)	12,601	13,976	14,996	15,723	17,158
生産年齢人口 の割合	62.6%	61.9%	60.3%	58.4%	55.2%

	H32	H37	H42	H47	H52
年少人口 (~14歳)	6,608	6,109	5,666	5,368	5,151
生産年齢人口 (15~64歳)	27,537	26,583	25,997	25,120	23,589
老年人口 (65歳以上)	18,012	17,545	16,490	15,526	15,087
生産年齢人口 の割合	52.8%	52.9%	54.0%	54.6%	53.8%

注：平成22年度までは国勢調査により作成、平成27年度以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値より作成。

2. 住宅・土地統計調査による空家数等

(1) 住宅・土地統計調査による空家の定義



(2) 県内における空家率の推移

	S 63	H5	H10	H15	H20	H25
熊本市	9.8%	10.5%	11.0%	11.8%	14.3%	14.1%
八代市	9.3%	10.6%	10.4%	9.7%	11.1%	14.5%
人吉市	11.8%	8.7%	11.5%	10.5%	13.9%	17.6%
荒尾市	8.7%	8.1%	6.9%	12.1%	12.2%	14.9%
水俣市	6.9%	9.0%	9.2%	11.2%	15.1%	17.1%
玉名市	7.6%	10.0%	9.7%	12.1%	12.8%	13.7%
山鹿市	8.5%	10.7%	11.0%	15.1%	14.2%	16.3%
菊池市	5.8%	9.7%	12.1%	9.5%	12.8%	13.7%
宇土市	6.9%	7.6%	9.4%	9.0%	9.1%	11.9%
上天草市					17.9%	18.4%
宇城市					13.1%	14.3%
阿蘇市					13.9%	14.8%
天草市					17.4%	19.4%
合志市					10.7%	6.8%
14市平均	8.4%	9.4%	10.1%	11.2%	13.4%	15.0%

※ S 63～H15の14市平均は、上記9市における平均値。

(3) 荒尾市における総住宅数、空家数及び空家率

年次	住宅総数												住宅以外で人が居住する建物数
	総数	居住世帯あり			居住世帯なし								
		総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一次現在者のみ	空き家					建築中	
							総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
S63	20,340	18,450	18,440	10	1,900	100	1,760	—	—	—	—	30	70
H05	20,120	18,310	18,260	50	1,810	100	1,630	—	—	—	—	80	50
H10	20,670	19,130	19,080	50	1,540	80	1,430	—	—	—	—	30	20
H15	21,970	19,250	19,070	180	2,710	40	2,650	130	1,090	80	1,360	20	100
H20	22,630	19,680	19,540	140	2,940	60	2,750	220	830	230	1,470	130	40
H25	24,870	21,040	20,920	120	3,830	30	3,710	60	1,250	90	2,300	90	20

(4) 空家の種類及びその腐朽・破損の有無

	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他			
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造	
空家総数	3,710	1,740	1,730	10	1,960	760	1,210	
腐朽破損あり	総数	1,270	720	720	—	550	420	130
	二次的	20	—	—	—	20	10	10
	賃貸用	500	40	40	—	460	370	90
	売却用	10	10	10	—	—	—	—
	その他	740	670	670	—	70	40	30
腐朽破損なし	総数	2,440	1,020	1,010	10	1,420	340	1,080
	二次的	40	30	30	—	10	10	—
	賃貸用	750	90	80	10	660	310	360
	売却用	80	80	80	—	—	—	—
	その他	1,560	820	820	—	740	20	720

(5) 居住住宅の建築時期及び腐朽・破損の有無

		総数	S35 以前	S36 ～45	S46 ～55	S56 ～H2	H3 ～7	H8 ～12	H13 ～17	H18 ～22	H23 ～25
住宅 総数		21,040	1,530	2,030	4,870	3,830	1,830	1,810	2,300	1,960	620
腐朽 破損	あり	3,620	630	820	940	670	210	130	110	20	60
	なし	17,410	900	1,210	3,930	3,170	1,610	1,680	2,190	1,940	560

3. 平成24年度行政協力員調査

<調査の概要>

誰も住まなくなった空家が老朽化し、近隣住民や交通環境に影響を及ぼしている事案が増加していることから、市内に存在する老朽危険空家の実態把握を行い、空家対策を推進することを目的に、行政協力会協力のもと空家の把握を行った。

<調査期間>

調査期間：H24.10～H25.2

<調査対象>

- ・現在、誰も居住していない建物
- ・定期的な除草等の管理がされていない建物
- ・倒壊・破損等の恐れがある建物

※行政が管理している建物【例：市営住宅、県営住宅など】は除く

地区	行政区	提出	空家戸数	うち老朽危険
荒尾地区 15地区	本村	○	1	1
	新町	○	19	11
	月田	○	5	5
	市屋	○	3	3
	貝塚	○		
	普源寺	○	3	3
	打越	○	0	0
	上小路	○	2	2
	宮内	○	0	0
	宮内出目東	○	0	0
	宮内出目西	○	1	1
	東屋形一丁目	○		1
	東宮内	○	2	2
	住吉町	○	0	0
	大平町1～3丁目	○	5	5
	小 計		41	34
万田地区 18地区	厩舎団地	○		
	大島下	○	9	8
	日の出町	○	3	0
	昭和町	○	3	3
	朝日	○		0
	境崎東	○	1	1

地区	行政区	提出	空家戸数	うち老朽危険	
万田地区 18地区	境崎西				
	万田西	○	4	4	
	境崎中				
	四ツ山町一丁目				
	四ツ山町二丁目	○	3	3	
	四ツ山町三丁目	○		3	
	西原町一丁目	○	4	1	
	西原町二丁目	○	8	4	
	西原町三丁目	○	5	5	
	大島町三丁目				
	大島町四丁目	○	3	3	
	大正町一・二丁目	○	5	4	
	小計			48	39
	万田中央地区 7地区	妙見	○	1	1
松葉		○	3	2	
甲根		○	13	13	
原		○	12	11	
万田東		○	2	2	
万田西		○	23	8	
原万田社宅		○	0	0	
小計			54	37	
井手川地区 7地区	深瀬	○	6	6	
	倉掛	○	1	1	
	倉掛東・中・西	○	5	5	
	朝日丘	○	0	0	
	深瀬丘	○	1	0	
	古庄原・平井大谷	○	2	2	
	辻町	○	4	4	
	小計			19	18
中央地区 16地区	大和1	○	0	0	
	大和2	○	7	1	
	中央東	○	2	2	
	中央西	○	0	0	
	新生	○	5	2	
	一紡	○	6	6	
	新生西1				
	新生西2	○	5	5	
	新大和	○	0	0	

地区	行政区	提出	空家戸数	うち老朽危険
中央地区 16地区	荒尾大谷	○	1	1
	向陽台	○	7	1
	大東	○	0	0
	中央北	○	6	6
	東屋形二丁目	○	0	0
	東屋形三丁目	○		
	東屋形四丁目	○		
	小計		39	24
緑ヶ丘地区 9地区	緑ヶ丘二丁目	○	0	0
	緑ヶ丘三丁目	○	0	0
	緑ヶ丘四・五丁目	○	0	0
	みどり	○	0	0
	開	○	20	10
	岱洋東	○	2	1
	岱洋中	○	0	0
	岱洋西	○	0	0
	青葉	○	0	0
	小計		22	11
平井地区 12地区	庄山	○	1	1
	金屋	○	0	0
	元村	○	1	1
	小路・平井城	○	4	2
	陣屋敷・宿	○	9	4
	唐池	○	16	14
	上井手上	○	3	3
	上井手下	○	12	2
	川北	○	16	5
	野中	○	16	14
	田倉	○	7	7
	助丸	○	13	3
	小計		98	52
府本地区 6地区	府本上	○	0	0
	府本下	○	7	6
	樺上	○	0	0
	樺下	○	0	0
	金山上	○	5	4
	金山下	○	1	1
	小計		13	11

地区	行政区	提出	空家戸数	うち老朽危険
八幡地区 13地区	菰屋南・菰屋北	○	8	8
	野原南・野原北	○	2	2
	上赤田	○	6	6
	下赤田	○	6	4
	今寺	○	4	4
	川登			
	井川口	○	1	1
	川後田	○	3	1
	八幡台一丁目	○	6	3
	八幡台二丁目	○	0	0
	八幡台三丁目	○	0	0
	八幡台四丁目	○	0	0
	小計		36	29
有明地区 10地区	蔵満			
	有明城			
	中一部	○	5	1
	向一部	○	0	0
	揚増永	○	0	0
	中増永	○	0	0
	南増永	○	9	9
	北増永	○	6	4
	猫宮	○	4	4
	海下	○	0	0
	小計		24	18
清里地区 6地区	牛水上	○	0	0
	牛水中	○	2	2
	牛水下	○	3	3
	水島			
	小野	○	0	0
	高浜	○	1	1
	小計		6	6
桜山地区 8地区	桜山町一丁目	○	1	1
	桜山町三丁目	○	0	0
	桜山町四丁目1～6,16班	○	1	1
	桜山町四丁目7～15,17・18班	○	3	0
	山浦町	○	5	1
	新岡	○	0	0
	桜山町二丁目1～13	○	0	0

地区	行政区	提出	空家戸数	うち老朽危険
桜山地区 8地区	桜山町二丁目14～26	○	0	0
	小計		10	3
総合計			410	282

4. 利活用可能住宅調査

<調査の概要>

本調査は、荒尾市内の空き家の状況について、市内全域の住宅の外観調査および所有者に対するアンケート調査を実施することにより、空き家の利活用による居住者ニーズに対応した住み替えの促進など、空き家対策の充実を図るための基礎資料となるものである。

<調査期間>

平成26年10月31日 ～ 平成27年3月31日

<調査対象>

空 き 家 : 住宅・土地統計調査での定義による空き家のうち、一戸建てで別荘や賃貸用・売却用等の住宅を除くもの

老朽危険家屋 : 荒尾市内に所在する全ての空き家の中で、住居、使用の有無に関わらず、破損、剥離、腐敗があるものや傾きがあるもの

地区	行政区	空家戸数	利活用可能	老朽危険
荒尾地区	本村	0	0	0
	新町	15	12	3
	月田	12	11	1
	市屋	6	6	0
	貝塚	6	4	2
	普源寺	10	9	1
	打越	4	4	0
	上小路	1	1	0
	宮内	9	7	2
	宮内出目東	17	15	2
	宮内出目西	7	7	0
	東屋形一丁目	1	1	0
	東宮内	12	12	0
	住吉町	0	0	0
	大平町1～3丁目	8	7	1
	東屋形二丁目	0	0	0
	小 計	108	96	12
万田地区	大島下	8	6	2
	日の出町	1	1	0
	昭和町	1	0	1
	朝日	1	1	0

地区	行政区	空家戸数	利活用戶数	老朽危険
万田地区	境崎東	7	5	2
	境崎西	0	0	0
	万田西	6	2	4
	境崎中	0	0	0
	四ツ山町一丁目	9	6	3
	四ツ山町二丁目	8	5	3
	四ツ山町三丁目	0	0	0
	西原町一丁目	6	5	1
	西原町二丁目	7	3	4
	西原町三丁目	5	1	4
	大島町三丁目	4	4	0
	大島町四丁目	5	2	3
	大正町一・二丁目	5	0	5
	小計	73	41	32
万田中央地区	妙見	3	2	1
	松葉	4	2	2
	甲根	11	9	2
	原	16	13	3
	万田東	9	5	4
	万田西	17	13	4
	小計	60	44	16
井手川地区	深瀬	11	6	5
	倉掛	13	9	4
	倉掛東・中・西	12	8	4
	朝日丘	0	0	0
	深瀬丘	9	9	0
	古庄原・平井大谷	27	22	5
	辻町	2	2	0
	小計	74	56	18
中央地区	大和	6	5	1
	中央東	6	4	2
	中央西	0	0	0
	新生	9	8	1
	一紡	6	6	0
	新生西1	6	6	0
	新大和	0	0	0
	荒尾大谷	1	0	1
	向陽台	8	8	0

地区	行政区	空家戸数	利活用可能	老朽危険
中央地区	大東	6	6	0
	中央北	5	5	0
	東屋形三丁目	0	0	0
	東屋形四丁目	0	0	0
	小計	53	48	5
緑ヶ丘地区	緑ヶ丘二丁目	1	1	0
	緑ヶ丘三丁目	0	0	0
	緑ヶ丘四・五丁目	0	0	0
	みどり・青葉	0	—	0
	開	21	19	2
	岱洋東	4	4	0
	岱洋中	5	5	0
	岱洋西	1	1	0
	小計	32	30	2
平井地区	庄山	2	1	1
	金屋	0	0	0
	元村	5	4	1
	小路・平井城	4	3	1
	陣屋敷・宿	10	4	6
	唐池	12	8	4
	上井手上	8	5	3
	上井手下	11	6	5
	川北	13	13	0
	野中	10	8	2
	田倉	7	7	0
	助丸	15	7	8
	小計	97	66	31
	府本地区	府本上	9	6
府本下		9	5	4
樺上		9	9	0
樺下		5	4	1
金山上		16	13	3
金山下		0	0	0
小計		48	37	11
八幡地区	菰屋南・菰屋北	15	13	2
	野原南・野原北	7	3	4
	上赤田	4	2	2
	下赤田	5	3	2

地区	行政区	空家戸数	利活用可能	老朽危険
八幡地区	今寺	13	11	2
	川登	6	6	0
	井川口	12	10	2
	川後田	5	3	2
	八幡台一丁目	5	5	0
	八幡台二丁目	5	5	0
	八幡台三丁目	2	2	0
	八幡台四丁目1～3	0	0	0
	八幡台四丁目4～6	0	0	0
	小計	79	63	16
有明地区	蔵満	9	6	3
	有明城	1	1	0
	中一部	5	5	0
	向一部	2	1	1
	揚増永	0	0	0
	中増永	0	0	0
	南増永	11	9	3
	北増永	4	4	0
	猫宮	6	5	1
	海下	1	1	0
	小計	40	32	8
清里地区	牛水上	7	7	0
	牛水中	7	7	0
	牛水下	13	8	5
	水島	8	7	1
	小野	6	6	0
	高浜	11	8	3
	小計	52	43	9
桜山地区	桜山町一丁目	2	2	0
	桜山町三丁目	0	0	0
	桜山町四丁目	3	3	0
	山浦町	4	4	0
	新冨	0	0	0
	桜山町二丁目	0	0	0
	小計	9	9	0
総合計		725	565	160

5. 平成28年度空家等実態調査

平成24年度行政協力員調査と平成26年度利活用可能住宅調査の空家情報をそれぞれ異なる部署で管理していたことから、双方の空家情報を住宅地図に落とし込み、空家情報の統一を図りました。

平成24年度行政協力員調査

地区名	空家戸数	うち廃屋
荒尾地区	41	34
万田地区	48	39
万田中央地区	54	37
井手川地区	19	18
中央地区	39	24
緑ヶ丘地区	22	11
平井地区	98	52
府本地区	13	11
八幡地区	36	29
有明地区	24	18
清里地区	6	6
桜山地区	10	3
合計	410	282

平成26年度利活用可能住宅調査

行政区	利活用可能	老朽危険家屋	空家戸数
荒尾地区	96	12	108
万田地区	41	32	73
万田中央地区	44	16	60
井手川地区	56	18	74
中央地区	48	5	53
緑ヶ丘地区	30	2	32
平井地区	66	31	97
府本地区	37	11	48
八幡地区	63	16	79
有明地区	32	8	40
清里地区	43	9	52
桜山地区	9	0	9
合計	565	160	725



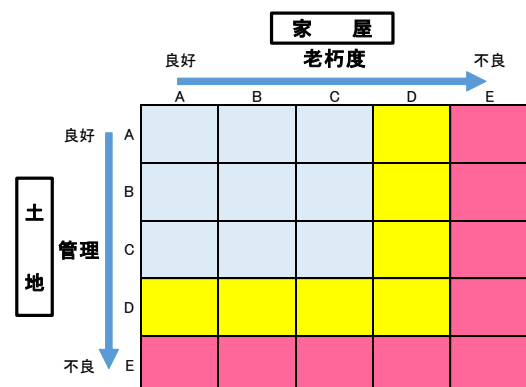
855戸の空家を対象に外観目視による現状調査を行い、家屋・土地の状況を5段階にランク分けし、空家の分析及び優先度区分を行いました。

優先度区分評価基準

評価指標	家屋（老朽度）	土地（管理）
A	良好	良好
B	やや良好	やや良好
C	普通	普通
D	やや不良	やや不良
E	不良	不良

※草木の繁茂により家屋の状況が不明な場合は、家屋区分をD評価とする。

※庭がほとんど無い場合やコンクリート舗装等の場合は、土地区分をD評価とする。



優先度区分分布図

<調査の目的>

これまで把握している855戸の空家を対象に、適正な管理が行われているかの現状調査を職員により行い、状態が良好な空家は市場への流通を促すことで利活用を図り、状態が不良な空家は問題解決に向けた情報提供を行うことを目的とします。

<調査結果>

① 解体済・改築済等

解体済（64戸）、改築済（33戸）、民間管理（19戸）、判定不能（2戸）の合計118戸は、すでに利活用が図られていたり、市場へ流通していることがわかりました。 ※判定不能：門扉の施錠により家屋の状態を把握できなかった。

$$855戸 - 118戸 = 737戸$$

② 入居有

該当物件に対して、すでに入居があったものが、97戸判明しました。

その中の約9割の空家が家屋区分ABCランクに該当していることから、家屋の状態が比較的良好であれば入居に繋がっていることがわかりました。

$$737戸 - 97戸 = 640戸$$

③ 新規空家

調査の過程において、新規の空家が101戸判明しています。

家屋区分Cランクで38戸（37.6%）、家屋区分Dランクで37戸（36.6%）となりました。

また、家屋区分Eランクも10戸（9.9%）判明し、解体等が必要と思われます。

$$640戸 + 101戸 = 741戸$$

④ 平成28年9月末時点

空家戸数は、741戸となりました。

空家全体をみると、家屋区分Eランクが約1割、家屋区分Dランクが全体の約5割を占めており、管理不全な空家等が目立ちます。

今後、周辺的生活環境を著しく損なうおそれがあります

		家屋				
		良好				不良
土地	良好	A	B	C	D	E
		0 0.0%	8 8.2%	11 11.3%	2 2.1%	0 0.0%
		2 2.1%	15 15.5%	39 40.2%	4 4.1%	0 0.0%
		0 0.0%	1 1.0%	7 7.2%	3 3.1%	0 0.0%
		0 0.0%	0 0.0%	3 3.1%	2 2.1%	0 0.0%
不良	E	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

86/97戸 (88.7%)

		家屋				
		良好				不良
土地	良好	A	B	C	D	E
		0 0.0%	0 0.0%	1 1.0%	0 0.0%	0 0.0%
		1 1.0%	8 7.9%	14 13.9%	2 2.0%	1 1.0%
		0 0.0%	5 5.0%	18 17.8%	18 17.8%	2 2.0%
		0 0.0%	2 2.0%	4 4.0%	14 13.9%	6 5.9%
不良	E	0 0.0%	0 0.0%	1 1.0%	3 3.0%	1 1.0%

75/101戸 (74.3%) **10/101戸 (9.9%)**

		家屋				
		良好				不良
土地	良好	A	B	C	D	E
		0 0.0%	8 1.1%	16 2.2%	9 1.2%	0 0.0%
		1 0.1%	27 3.6%	88 11.9%	48 6.5%	4 0.5%
		0 0.0%	10 1.3%	99 13.4%	110 14.8%	5 0.7%
		0 0.0%	5 0.7%	50 6.7%	136 18.4%	40 5.4%
不良	E	0 0.0%	0 0.0%	3 0.4%	60 8.1%	22 3.0%

307/741戸 (41.4%) **71/741戸 (9.6%)** **363/741戸 (49.0%)**

6. アンケート調査

<調査の概要>

㈱ゼンリンに委託し、平成26年度利活用可能調査を実施しました。その結果、565件の空家が利活用可能な住宅であると判明しています。その565件の空家所有者に対して、当該物件に対する意向調査を行った次第です。

<調査の対象>

① 法務局へ登記簿等の照会

565件の対象物件に対して、登記簿等の照会を行いました。

② 抵当権設定の有無

267件については、抵当権が設定されていることから、調査対象から除外しています。

$$565件 - 267件 = 298件$$

③ 税務課での課税情報の有無

税務課による課税情報を参考に、所有者もしくは納税義務者が判明した物件277件を対象にアンケートの送付を行っています。免税点等により不明であった21件については、対象外としています。

$$298件 - 21件 = 277件$$

<調査の時期>

1回目送付：平成27年2月4日 ～ 平成27年2月20日 28件

2回目送付：平成27年3月4日 ～ 平成27年3月20日 249件

<回答率>

277件の発送に対して、150件の回答あり。

回答率：54.2%

<調査結果>

【問1】 当該物件の活用状況を教えてください。

1. 活用していない（空き家の状態）・・・83件

2. 活用している ⇒（問5へ）・・・67件

a. 居住（15件） b. 物置・倉庫（23件）

c. 仕事場・作業場（1件） d. 貸家（2件）

e. 売却・譲渡済み（1件） f. 時々活用（23件）

g. その他（2件）

災害時の居住用、売却依頼中

【その他・ご意見など】

- ・叔父、叔母が他界して空き家になっているが、供養をするために今後も10年くらいは持っていたい。息子に家を譲りたい気持ちだが、息子が貰うかどうかは不明。今のところ活用については未定である。
- ・家屋が古いので今後どうすべきか悩んでいる。（活用するにも費用がかかるのでは？）
- ・3年～5年後、有明海沿岸道路がくるので、その時売却予定。
- ・解体すると固定資産税が高くなるのでそのままにしている。また、処分の方法も知らない。
- ・以前は借家として活用していたが、木造で傷みも激しく、手入れしてリフォームするにも費用がかかる。資金回収の見込みもないので、そのままにしている。
- ・購入者があれば売却を考える。（安価でも購入者があれば手放してもいい。）
- ・管理をしているのが老夫婦で、毎日病院通いをしているので何事も処理できない状況。
- ・知り合いの不動産業者もないので、煩わしい状況。
- ・高齢者の一人暮らしの人から相談があったが、色々心配で断ったことがある。駐車スペースは数台分とれるので、住居用以外も可能。
- ・母が存命であり、生活用品等が一式残っている。時々帰省して草取りなどを行っている。
- ・仏壇をおいている。
- ・現在、愛知県に住んでおり、働いているので今は（空き家に）住むことができない。定期的に帰って窓を開けたり、草取りはしている。
- ・所有者が死亡したのでそのままにしているが、更地にすると税金が高くなるのでそのままにしている。
- ・所有者変更手続きが手間であり、承諾はとっているが進んでいない。
- ・父、母が亡くなったので、意志表示ができなくなった。空き家の状態を放置するのは良くないので、姉妹で検討する。
- ・処分するにも費用がかかる。
- ・まだ、相続についての話し合いが完了していないので十分な回答はできない。
- ・家財の処分が終わっていない。
- ・思い出の品や、仏壇があるため処分ができない。
- ・母の持ち物が家の中にあるため、存命中は手をつけられないと考えている。
- ・数年かけて家の中の道具は処分した。水周りなど、多少故障している所がある。解体すると固定資産税が上がるので解体に踏み切れない。
- ・家の中のすべての物を処分していただくと助かる。
- ・老朽化しているのでリフォームしないと住めない状況。売却したくてもできないと思う。そのため、そのまま放置している。
- ・シルバー人材センターに定期的に除草や家屋等の補修を依頼している。
- ・2～3日に一度、管理のため帰っている。
- ・認知症のため、グループホームに入っている。甥の私が、時々来て草取りなどを行っている。
- ・今後どうするか身内で話し合いができていない。

- ・家が建っている場所が袋小路になっていて車が通らない。車が通れる道路ができればリフォームしてすみたい。
- ・いつでも使用できるよう電気、水道は契約している。
- ・物置代わりにしているので、なかなか整理がつかないが、いずれ処分する。
- ・母が介護施設に入居しているので、今は誰も住んでいないが、息子が希望すれば入居する可能性はある。
- ・未整理の品が残っているため、空き家のままとまっている。
- ・出生地でもあり、先祖を奉ると共に、仕事場としても活用している。
- ・処分の手続きが煩わしいので放置している。
- ・両親が亡くなってから空き家。子どもはみな他県にいる。売却しようとしたが、とまりがごみ屋敷になっているので売却できない。借りたい人がいるならぜひ貸したい。
- ・解体すれば固定資産税が高くなるので放置している。いずれ娘夫婦が帰ってくるので使用させたい。
- ・いずれ解体して、次男の新築用の土地として譲るつもり。
- ・父の遺品（遺産）なので、出来るだけ維持したい。
- ・家が古いので解体したいが方法が分からない。
- ・昨年亡くなった父の七回忌後に売却予定。
- ・思い出の品が残っているので、倉庫として活用している。全部整理できれば再改装して売却またはレンタルを検討する。
- ・遠方なので家の中の物の片付けができない。どうしたらいいか困っている。
- ・相続人の話し合い不調のため放置している。
- ・買い手がなかなか見つからない。
- ・最終的な定住先を決めかねている。処分するにも荷物が多いことと、手続きが煩わしい。
- ・納骨堂の隣で買い手もつかず、今後、どう管理するか未定。
- ・両親の品物が残っており、整理していない。
- ・父と母との結婚前に子どもがおり、一度も連絡したこともなく、所在も分からない。音信不通なので相続できない。良い方法を教えてほしい。
- ・久留米市で仕事をしているので、処分する時間とお金がない。
- ・解体すれば固定資産税が高くなる。解体費用もない。

7. 荒尾市空家等対策審議会

(1) 荒尾市空家等対策審議会条例

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。

(庶務)

第8条 審議会の庶務は、総務部政策企画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。

(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 助教	正木 哲
副会長	建築士	公益社団法人熊本県建築士会 あらたま支部 支部長	片山 健
委員	司法書士	熊本県司法書士会 司法書士	石橋 秀文
委員	不動産	一般社団法人熊本県宅地建物取引業協会 荒尾支部 支部長	村上 裕二
委員	福祉	荒尾市民生委員児童委員協議会連合会	植松 陸郎
委員	住民代表	荒尾市行政協力会 会長	仙波 健宏
委員	法務局	熊本地方方法務局玉名支局 支局長	調 卓
委員	消防	有明広域行政事務組合消防本部 荒尾消防署長	畑中 二郎
委員	警察	熊本県警荒尾警察署 生活安全課長	真部 裕司
委員	行政	荒尾市役所総務部長	江上 芳一
委員	行政	荒尾市役所建設経済部長	一木 鉄也

8. 荒尾市空家バンク制度

(1) 荒尾市空家バンク実施要綱

荒尾市空家バンク実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、本市における空家等の有効活用を通して、定住の促進による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) 空家等 主に居住を目的として建築された市内に存在する建物で、現に住居の用に供されていないもの（近く居住する者がいなくなる予定のものを含む。）及びその敷地をいう。
- (2) 所有者等 空家等に係る所有権その他の権利により空家等の売却及び賃貸を行うことができる者をいう。
- (3) 空家バンク 空家等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空家等の情報を登録し、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空家等の取引を規制するものではない。

(登録申込み等)

第4条 空家バンクへ空家等の情報を登録しようとする所有者等（以下「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）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の会員等（以下「協会会員等」という。）に依頼することができる。

4 市長は、第2項の規定により登録をしたときは、その旨を荒尾市空家バンク登録完了（却下）通知書（様式第2号）により当該申込者に通知するものとする。

5 市長は、第2項の規定による登録をしていない空家等で、空家バンクへの登録が適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。

6 市長は、申込者が次の各号のいずれかに該当するときは、第2項の規定による登録を行わないものとし、荒尾市空家バンク登録完了（却下）通知書により当該申込者に通知するものとする。

- (1) 所有者等が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) 国税及び地方税を滞納しているとき。

(3) その他市長が空家バンクの登録者として不相当と認めるとき。

(登録変更)

第5条 前条第4項の規定による登録完了の通知を受けた者（以下「空家等登録者」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 空家等登録者は、登録を行った空家等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した空家等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）により当該空家等登録者に通知するものとする。

(1) 空家等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。

(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) 空家等登録者が第4条第6項各号のいずれかに該当することが判明したとき。

(5) その他市長が空家バンクに登録する空家等として不相当と認める事由が生じたとき。

(利用申込み等)

第7条 空家バンクに登録された空家等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の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、その旨を当該利用を希望する空家等の所有者等に通知するとともに、協会会員等に媒介等の協力を依頼するものとする。

(1) 空家等に居住し、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できる者

(2) その他市長が適当と認めた者

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、前項の規定による通知及び媒介等の協力の依頼を行わないものとする。

(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) 宅地建物取引業としての利用であると認められるとき。

(4) 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、空家等登録者及び利用希望者に対し、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、空家バンクに登録された情報のうち、次に掲げる情報を、市のホームページ等に公開することができる。

- (1) 登録番号
- (2) 売却又は賃借の別
- (3) 所在
- (4) 空家等の概要（建築年、構造、間取り等）
- (5) 希望価格
- (6) 利用状況
- (7) 設備状況
- (8) 主要施設等までの距離
- (9) その他市長が適当と認める情報

(空家等登録者と利用希望者との交渉等)

第9条 空家等登録者及び利用希望者との空家等に関する売買、賃貸借等の交渉及び契約については、協会会員等が行うものとし、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。

(2) 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2条に規定する空家等（以下「物件」という。）の媒介等に関して、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、甲の空家バンク（以下「空家バンク」という。）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）

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。

（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、利用登録者から空家バンク登録物件の賃貸又は売買の取引に係る交渉、契約手続等（以下「交渉等」という。）の申出があった場合は、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2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、乙（乙の支部）から物件登録者及び利用登録者に連絡の上、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 前項のうち、売買の契約については、書面で行うものとする。

3 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3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

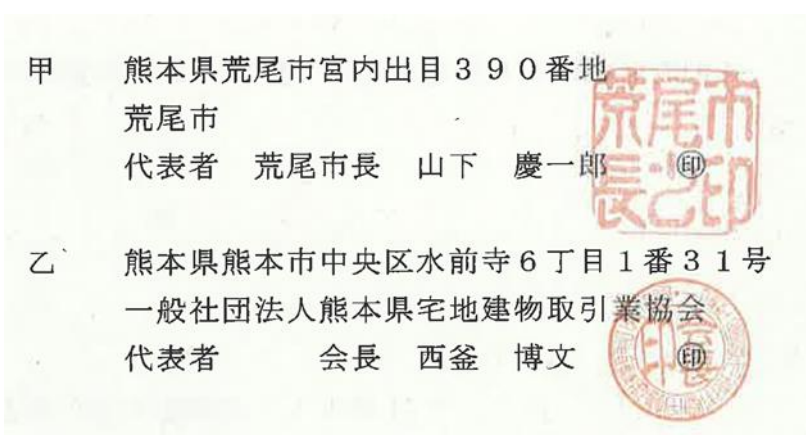
翌日から1年間継続することとし、以後も同様とする。また、期間途中で協定を解除する場合は、解除の日の1か月前までに申し出を行うものとする。

(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。

平成28年3月1日



9. 特定空家等の判定基準

(1) 特定空家等の判定

特定空家等の状態	I	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
	II	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
	III	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
	IV	その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(2) 緊急度の判定

	調査項目	緊急度なし	緊急度あり	緊急度高
周辺への影響	学校・保育園等	周辺になし	周辺にあり	隣接
	幹線道路・通学路	近接していない	近接している	面している
	公共施設等(不特定多数が利用する施設)	周辺になし	周辺にあり	隣接
	建物の密集状況	低	中	高
	上記以外の特記事項			

- ① 「緊急度高」が1つ以上で、行政指導および緊急な対応
- ② 「緊急度あり」が2つ以上で、行政指導
- ③ 「緊急度あり」が1つ以下で、注意喚起

I. 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の判定

調査項目		危険度なし (80点未満)	危険 (80~99点)	著しく危険 (100点以上)
1 建築物の倒壊	倒壊等 不良度判定	なし	一部	あり
	転倒	なし	一部	あり
2 看板・給湯設備・屋上水槽等	剥離・破損・脱落	なし	一部	全部
	支持部の腐食	なし	一部	全部
	腐食・破損・脱落	なし	一部	全部
	傾斜	なし	一部	あり
屋外階段・バルコニー	腐食・破損・脱落	なし	一部	全部
	傾斜	なし	一部	あり
門・塀	ひび割れ・破損	なし	一部	全部
	傾斜	なし	一部	あり
擁壁が老朽化し危険(ひび割れ、水のしみ出し、水抜き穴の詰まり等)		なし	一部	あり

II. 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

調査項目		有害であるか	
建築物または設備等の破損により	吹付け石綿等の飛散	無害	有害
	浄化槽の放置・破損等による汚物の流出・臭気・臭気の発生	無害	有害
	臭気等の発生	無害	有害
	多数のねずみ・はえ・蚊等の発生	無害	有害

III. 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

調査項目		損なっているか	
屋根・外壁等が落書き等により外見上大きく傷んだり汚れたまま放置	多数の開口部(窓ガラス等)の割れ・破損したまま放置	いない	いる
	看板が本来の用をなさない程度まで、破損・汚損したまま放置	いない	いる
	立木等が建物の全面を覆う程度まで繁茂	いない	いる
	敷地内のごみ等の散乱・山積したまま放置	いない	いる

IV. 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

調査項目		不適切であるか	
立木が原因	腐朽・倒木・枝折れ等が、道路、近隣敷地等に大量に散乱	適切	不適切
	近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げ	適切	不適切
	敷地外への毛・羽毛が大量に飛散	適切	不適切
	ねずみ・はえ・蚊・のみのみ等が大量に発生	適切	不適切
動物等が原因	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、悪影響を及ぼすおそれ	適切	不適切
	シロアリが大量に発生	適切	不適切
建築物等の不適切な管理が原因	門扉が施錠されていない、窓ガラスの割れ等により容易に侵入することができる	適切	不適切
	落雷が発生し通行の妨げ	適切	不適切
	周辺の道路、敷地等に土砂等が大量に流出	適切	不適切

管理NO:	所在地:	行政区:	優先度区分
			家屋: 土地:

特定空家等判定結果

I. 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物の倒壊
点数 点 基準:100点以上
2. 付属物等の脱落、飛散等
著しく危険 個 基準:「著しく危険」が1個以上

II. 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

著しい 個 基準:「著しい」が1個以上 非該当・該当

III. 著しく景観を損なっている状態

著しい 個 基準:「著しい」が1個以上 非該当・該当

IV. 生活環境の保全を図るために放置することが不適切

著しい 個 基準:「著しい」が1個以上 非該当・該当

備考:

緊急度の判定 (特定空家等に該当した場合のみ)

調査項目	緊急度なし	緊急度あり	緊急度高
学校・保育園等	周辺になし	周辺にあり	隣接
幹線道路・通学路	近接していない	近接している	面している
公共施設等(不特定多数が利用する施設)	周辺になし	周辺にあり	隣接
建物の密集状況	低	中	高
上記以外の特記事項			
「緊急度高」	基準:「緊急度高」が1つ以上 ⇒ 行政指導(緊急対応)		
「緊急度あり」	基準:「緊急度あり」が2つ以上 ⇒ 行政指導 基準:「緊急度あり」が1つ以下 ⇒ 注意喚起		

※ただし、注意喚起であっても個別の状況により行政指導を行う場合あり。

住宅の不良判定基準
(鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。)
(外観目視により判定できる項目)

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点	判定
1 構造一般の程度	(1)基礎	ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45	
		イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	(2)外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2 構造の腐朽又は破損の程度	(3)基礎、土台、柱又ははり	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100	
		イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりがい腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数が所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
	(4)外壁	ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		ア 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により下地の露出しているもの	15		
	(5)屋根	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
		ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15		
		イ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25		
		ウ 屋根が著しく変形したもの	50		
3 防火上又は避難上の構造の程度	(6)外壁	ア 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30	
		イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
	(7)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4 排水設備	(8)雨水	雨どいがないもの	10	10	
住宅の不良判定評点の合計					
備考	一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評定は、当該評定内容に応ずる各評定のうち最も高い評点とする。				

判定者 職氏名

職氏名

現況写真など

関係法令

(1) 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）

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 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。第十条第二項を除き、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)

第二条 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つ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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一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)

第五条 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 次条第一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)

第六条 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（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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)

第七条 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 前二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)

第八条 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)

第九条 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、第十四条第一項から第三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、その五日前までに、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 第二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、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二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)

第十条 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っ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、その保有に当たっ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って、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)

第十一条 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。以下第十三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)

第十二条 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)

第十三条 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)

第十四条 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った場合において、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五日以内に、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った場合においては、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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、過失がなくて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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、第三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、第三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 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）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)

第十五条 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)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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。

[平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五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。

(2) その他の関係法令

① 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に対する措置)

第10条 特定行政庁は、第6条第1項第1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てその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、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。

② 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。

③ 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。

④ 消防法（抄）

第二章 火災の予防

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（昭和36年法律第223号）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、第一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っ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（昭和23年法律第43号）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。

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虞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 災害対策基本法（抄）

（応急公用負担等）

第64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場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

2 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場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

⑦ 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12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（平成26年法律第127号）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12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12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。

(1) 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

(2) 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。

⑧ 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（他人が代わっ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、他の手段によっ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、前二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。

参考「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) (抄)

〔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対して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1. (1)若しくは(2)又は2.に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・基礎と土台にずれが発生している。
------------	---

【参考となる考え方】

・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場合

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会)

・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合

※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会)

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】	

目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・ 門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・ 水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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。
	・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。

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄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。
	・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支障を及ぼしている。

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・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ない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合し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。

状態の例	・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。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損し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。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔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

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

状態 の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・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。

状態 の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・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。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・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等が原因で、以下の状態にある。

状態 の例	・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。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

平成〇〇年〇月発行
荒尾市 政策企画課 空家対策推進室
熊本県荒尾市宮内出目390番地
TEL:0968-63-1660