

出水市空家等対策計画



平成28年10月

出 水 市

はじめに

近年、我が国は、超高齢化及び人口減少の時代に突入り、社会全体の構造が大きな転換期を迎えている中、空き家の発生が大きな社会問題となっています。

総務省が発表した平成25年住宅・土地統計調査によれば、全国の空き家率は13.5%であり、空き家約820万戸のうち、賃貸用や売却用、別荘用に該当しない「その他の住宅」は318万戸存在するとされています。同調査での本市の空き家率は15.0%と全国よりも高い割合となっており、空き家総数4,050戸のうち腐朽・破損ありとされる「その他の住宅」が1,210戸あると推計されています。



空き家が増加することで、住宅の適正な管理が低下する可能性が増し、適正に管理されていない空き家、いわゆる放置空き家については、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すおそれがあり、何より地域の活力を失うことにつながります。

こうした中、『空家等対策の推進に関する特別措置法』が平成26年11月27日に公布され、平成27年5月26日に完全施行されました。

この法律は、住民に最も身近な市町村が、地域の実情に応じて地域の活性化等の観点から空家等の有効利用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす適切な管理が行われていない空家等について必要な措置を講ずることが可能となりました。

このようなことから、平成27年度に本市全域を対象に「空家等実態調査」を実施しましたところ、様々な問題と課題が明らかとなりました。これらの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、この法律に基づき、出水市空家等対策計画を策定しました。

この計画は、健全な地域社会を維持するため、本市が取り組むべき空家等対策の基本的な方向性を示したものであり、今後の空家等対策の基礎となるものです。

本市では、この計画に基づく施策を市民の皆様や事業者の方などと連携しながら展開し、「参画と協働による、市民が主役の温かさの伝わる市政の実現」を目指して更に推進してまいりますので、皆様方のなお一層の御理解と御協力をお願い申し上げます。

平成28年10月

出水市長 渋谷俊彦

目 次

第1章 計画の策定に当たって	1
1 計画の目的	1
2 計画の位置付け	1
3 計画の期間	2
4 計画の対象地区	2
5 計画の対象空家等	2
第2章 本市の現状と課題	4
1 全国及び鹿児島県における空き家の状況	4
2 出水市における空き家の状況	5
3 空家等の実態調査	6
4 空家等所有者の意向	7
5 空家等の発生及び管理不全となる要因	10
6 空家等の問題と対策の整理	11
第3章 空家等対策に関する基本的な方針	12
1 空家等対策の基本方針	12
2 空家等の適正管理の推進	12
3 総合的な空家等対策の推進	14
第4章 空家等対策の推進体制	22
1 出水市空家等対策協議会	22
2 出水市空家等対策委員会	22
3 空家等対策の所管課	23
4 計画の進行管理	23

参考資料	-----	24
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	-----	24
2 出水市空家等対策の推進に関する条例	-----	28
3 出水市空家等対策の推進に関する規則	-----	30
4 出水市空家等対策委員会設置要綱	-----	48
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）抜粋	-----	49
6 空家等実態調査による現地調査の概要	-----	53
7 計画策定経過	-----	56
8 出水市空家等対策協議会委員名簿	-----	56

第1章 計画の策定に当たって

1 計画の目的

出水市空家等対策計画は、適切な管理が行われていない空家等が原因で防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的とし、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条の規定に基づき、国が定める基本指針に即して定めるものです。

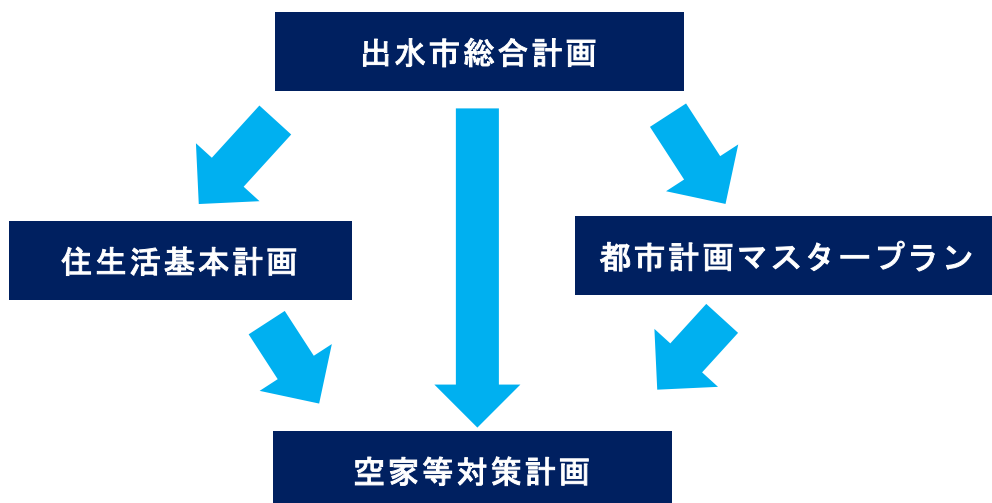
2 計画の位置付け

本市では、平成20年3月に第一次出水市総合計画基本構想・前期基本計画を策定、その後、平成25年3月に後期基本計画を策定し、計画の実現に向けて市政運営を行ってきました。

また、平成25年3月に住宅政策の基本指針である出水市住生活基本計画及び都市計画の基本指針である出水市都市計画マスタープランを策定しました。

本計画は、本市における上位計画である第一次出水市総合計画、出水市都市計画マスタープラン及び出水市住生活基本計画の下位に位置付けます。

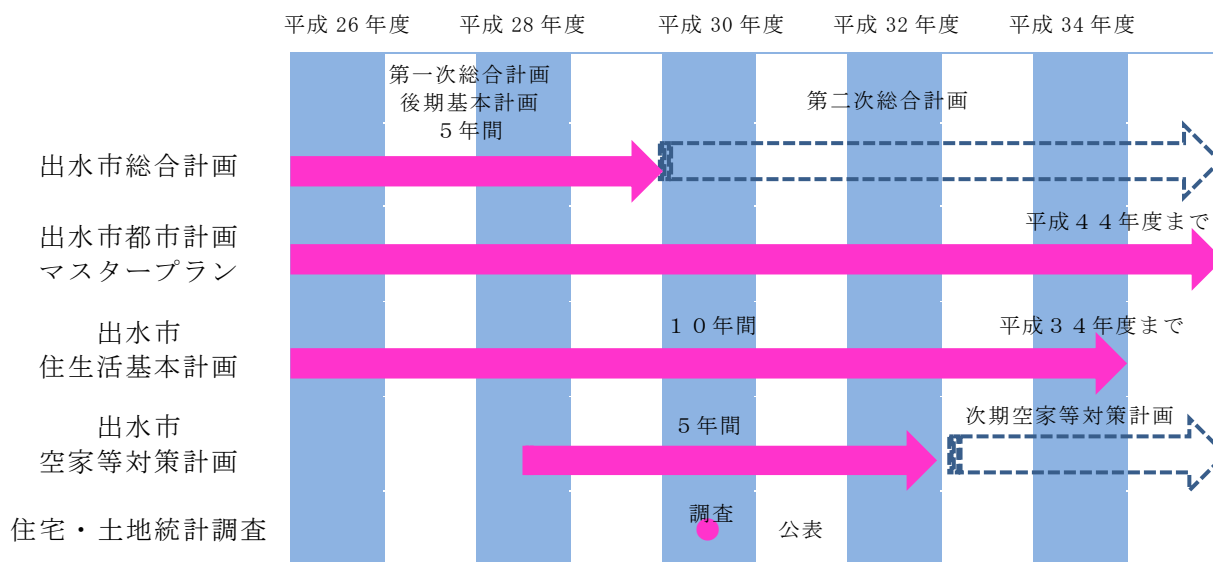
【図1 計画の位置付け】



3 計画の期間

本計画の期間は、平成28年度から平成32年度までの5年間とします。

【図2 計画等の期間】



4 計画の対象地区

本計画における空家等に関する対策を実施する対象地区は、本市全域とします。

5 計画の対象空家等

対象とする空家等は、法第2条に定める「空家等」とします。

ただし、施策の優先順位を考慮して、戸建て住宅を基本とします。

なお、国の重要伝統的建造物群保存地区に指定されている麓武家屋敷地区の空家等については、出水市伝統的建造物群保存地区保存条例を優先します。

空家等（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。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

特定空家等（法第2条第2項）

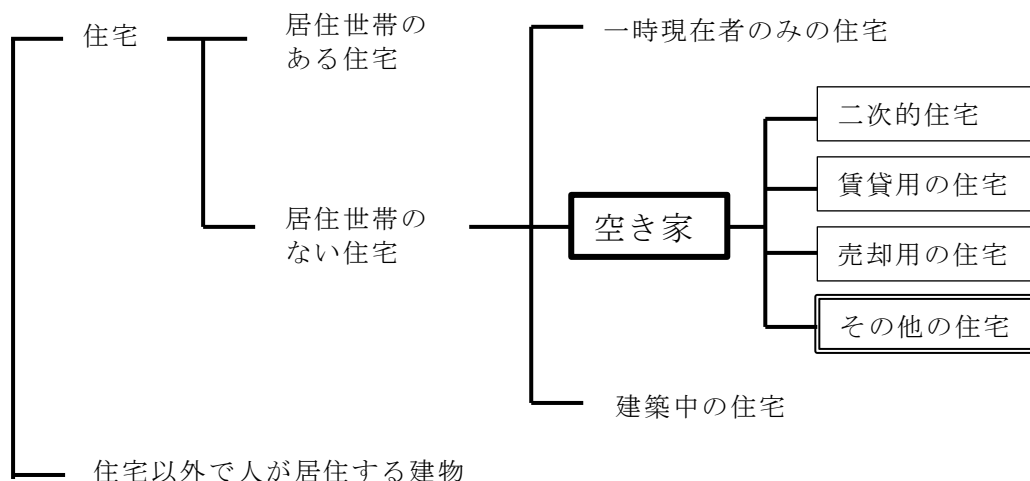
次のいずれかの項目に該当する空家等を特定空家等とといいます。

- (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にあると認められる空家等
- (2) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態にあると認められる空家等
- (3) 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態にあると認

められる空家等

- (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にあると認められる空家等

【参考】住宅・土地統計調査における空家の定義



【用語の解説】

「二次的住宅」 ……別荘など、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりする人がいる住宅

「賃貸用の住宅」 ……新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

「売却用の住宅」 ……新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

「その他の住宅」 ……人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

※ 住宅・土地統計調査の調査対象の抽出方法

全国の世帯の中から統計的な方法によって、約15分の1の割合で無作為に抽出されます。

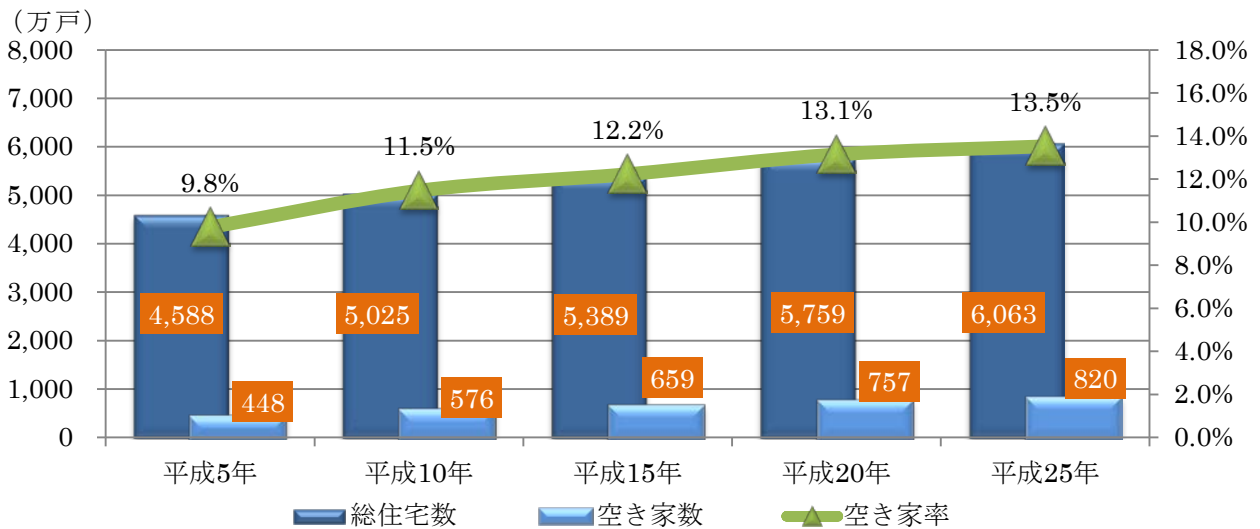
第2章 本市の現状と課題

1 全国及び鹿児島県における空き家の状況

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」での全国における空き家の推移を見ると、平成5年の約448万戸から年々増加しており、平成25年には820万戸となっています。空き家率についても、平成5年の9.8%から年々増加し、平成25年には13.5%となっています。

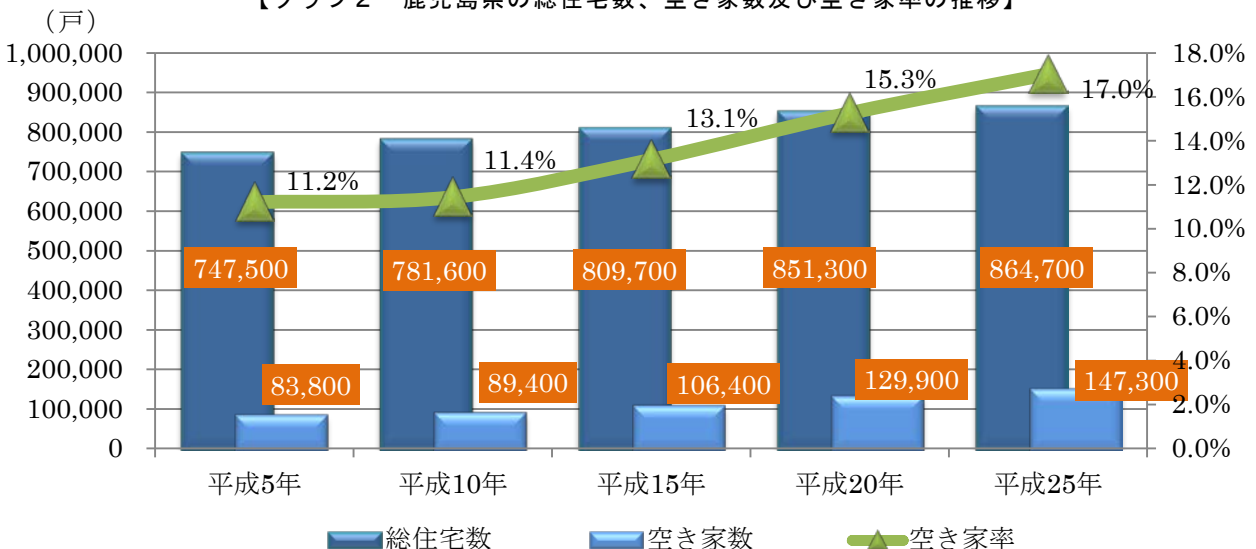
また、鹿児島県における空き家の推移を見ると、平成5年の約83,800戸から年々増加しており、平成25年には147,300戸となっています。空き家率も同様に、平成5年の11.2%から年々増加し、平成25年には17.0%となっています。

【グラフ1 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移】



出典：平成5年「住宅統計調査結果」（総務庁統計局）
平成10年～平成25年「住宅・土地統計調査結果」（総務庁・総務省統計局）

【グラフ2 鹿児島県の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移】



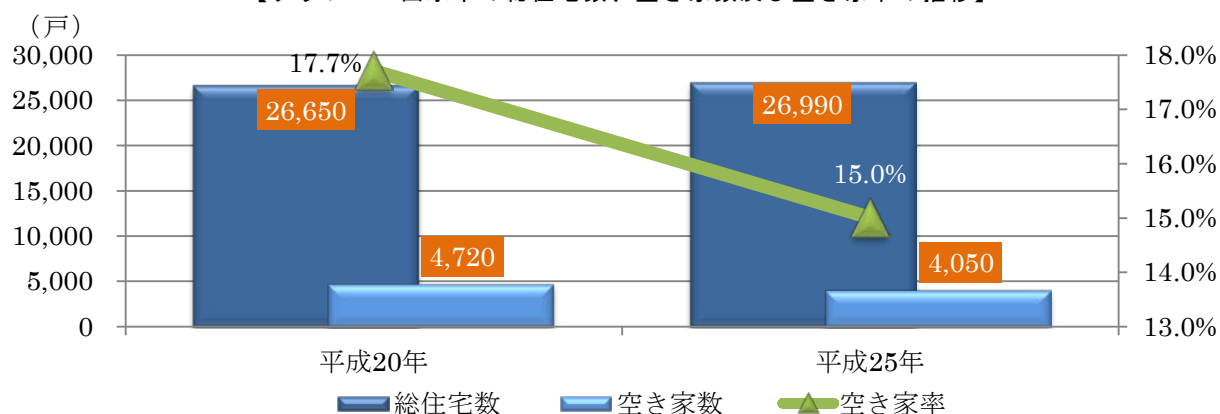
出典：平成5年「住宅統計調査結果」（総務庁統計局）
平成10年～平成25年「住宅・土地統計調査結果」（総務庁・総務省統計局）

2 出水市における空き家の状況

本市における空き家の推移を見ると、全国及び鹿児島県の傾向と異なり、減少傾向にあり、平成25年の空き家数は4,050戸で、空き家率が15.0%となっています。

また、空き家の種類別の割合を見ると、「その他の住宅」は、全国で38.8%、鹿児島県で64.8%、出水市で66.9%であり、本市の空き家総数は減少しているものの、放置すれば社会問題となり得るとされている「その他の住宅」は割合及び戸数とも増加傾向にあります。

【グラフ3 出水市の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移】



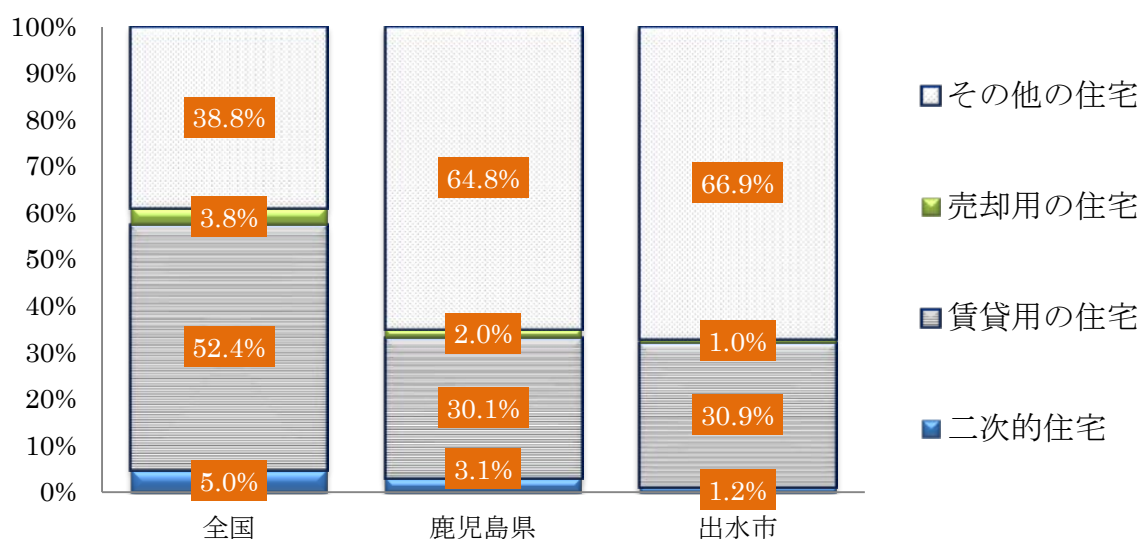
出典：平成20年～平成25年「住宅・土地統計調査結果」（総務庁・総務省統計局）

【表1 空き家の種類別・建て方別の状況】

(単位：戸)

空き家の種類	空き家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成20年度	4,720	270	1,580	260	2,610
平成25年度	4,050	50	1,250	40	2,710

【グラフ4 空き家の種類別・建て方別の状況】



出典：平成20年～平成25年「住宅・土地統計調査結果」（総務庁・総務省統計局）

3 空家等の実態調査

(1) 調査の内容

本計画を作成するに当たって、空家等の現状を把握するために実態調査を実施しました。

本調査は、上水道の止水情報、固定資産税情報及び住民基本台帳情報により机上調査を行い、次に、自治会に対して空き家についてのアンケート調査を実施した後、これらの情報を基に外観目視による現地調査を行い、実態把握を行いました。

さらに、調査対象となった空家等の所有者に対しては、今後の空き家への対応に関する意向調査を行い、これらの調査結果に基づき、空家等データベースを作成しました。

(2) 調査期間

平成27年7月28日から平成28年3月18日まで

(3) 調査対象の地区

出水市全域

(4) 調査対象の種類

空家等実態調査の対象は、空き家のうち、住宅・土地統計調査で「その他の住宅」として分類されている「戸建て住宅」とし、集合住宅及び共同住宅を含まないこととしました。

(5) 調査結果

机上調査及び自治会へのアンケート調査を基にして作成した調査対象件数

3,481戸のうち、居住が確認できたものや公共施設等の調査対象外の建物を除外した上で、現地において2,679戸を空き家候補として調査を行いました。

実態調査の結果、戸建て住宅で空き家であるとみなされる建物が2,032戸。このうち、適正な管理がなされていない危険空き家として「特定空家等候補」と判断された住宅が342戸、そのまま又は補修すれば利活用可能な「空き家バンク候補」と判断された住宅が1,690戸存在することが判明しました。

【表2 空き家の地区別・種類別状況】

地区名	空き家バンク候補	特定空家等候補	合計
大川内	127	27	154
東出水	149	23	172
出水	227	38	265
西出水	201	48	249
米ノ津東	223	50	273
米ノ津	201	21	222
庄	50	24	74
高尾野	153	29	182
下水流	57	2	59
江内	97	33	130
野田	205	47	252
合計	1,690	342	2,032

また、空き家のうち昭和56年（新耐震基準が導入）以前に建築された住宅の割合が約8割となっています。

【表3 空き家の建築年状況】

区 分	空き家バンク候補	特定空家等候補	合 計	構成比
昭和29年以前	378	124	502	24.7%
昭和30年～昭和39年	215	60	275	13.5%
昭和40年～昭和49年	495	65	560	27.6%
昭和50年～昭和56年	271	22	293	14.4%
昭和57年～昭和59年	51	0	51	2.5%
昭和60年～平成6年	148	2	150	7.4%
平成7年～平成16年	63	0	63	3.1%
平成17年～現在	12	0	12	0.6%
不明	57	69	126	6.2%
合 計	1,690	342	2,032	100.0%

} 80.2%

4 空家等所有者の意向

(1) 意向調査の概要

空家等実態調査で、戸建て住宅の空き家とみられる2,032戸を調査対象として、意向調査を行いました。宛先が判明した1,525戸に調査票を送付したところ915戸の回答が得られ、回答率は60.0%となりました。

(2) 意向調査の結果

ア 住まなくなった理由は何ですか。(1つ選択)

【表4 空き家の発生原因】

対象住宅に住まなくなった理由は、「住んでいた人が死亡したため」が全体の37.0%を占めています。次いで「住んでいた人が施設入所、入院したため」が13.3%となっています。

区 分	計	構成比
住んでいた人が死亡したため	338	37.0%
住んでいた人が施設入所、入院したため	122	13.3%
他所へ住宅を新築・購入し転居したため	73	8.0%
転勤などで長期不在のため	13	1.4%
居住用に取得したが入居していない	12	1.3%
賃借人が転居したため	58	6.3%
相続等により取得したが居住者がいない	74	8.1%
相続人が決まらないため	5	0.6%
その他	55	6.0%
無回答	165	18.0%
合 計	915	100.0%

イ 維持・管理(草刈り等)はどのくらいの割合で行っていますか。(1つ選択)

【表5 空き家の管理状況】

維持・管理(草刈り等)は、「2～3ヶ月に1回程度」が18.9%、次いで「半年に1回程度」が17.4%となっています。また、「ほとんどしていない」及び「1回もしたことがない」の合計は8.6%となっています。

区 分	計	構成比
週1回以上	114	12.5%
2～3週間に1回程度	100	10.9%
月1回程度	135	14.7%
2～3ヶ月に1回程度	173	18.9%
半年に1回程度	159	17.4%
1年に1回程度	68	7.4%
ほとんどしていない	62	6.8%
1回もしたことがない	17	1.9%
分からない	17	1.9%
無回答	70	7.6%
合 計	915	100.0%

ウ 維持・管理についてどのようなことを行っていますか。(複数選択可)

【表6 空き家の管理内容】

管理の内容については、「庭の手入れ、草刈り、せん定」が27.6%、次いで「空気の入替え」が21.8%、「家屋内の清掃」が19.3%となっています。

区 分	計	構成比
家屋内の清掃	471	19.3%
庭の手入れ、草刈り、せん定	674	27.6%
空気の入替え	533	21.8%
破損箇所の小修繕	294	12.0%
仏壇等の管理	279	11.4%
何も行っていない	95	3.9%
その他	29	1.2%
無回答	68	2.8%

エ 維持・管理について、困っていることは何ですか。(複数選択可)

【表7 空き家の管理で困っていること】

対象住宅の維持・管理で困っていることは、「現住所から対象家屋までの距離が遠い」が22.5%、次いで「管理の手間が大変」が16.5%となっています。また、「困っていない」は19.1%となっています。

区 分	計	構成比
管理の手間が大変	215	16.5%
身体的・年齢的な問題	170	13.1%
現住所から対象家屋までの距離が遠い	292	22.5%
管理を頼める相手を探すのが大変	36	2.8%
管理の委託料が高い	14	1.1%
家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変	135	10.4%
その他	75	5.8%
困っていない	249	19.1%
無回答	113	8.7%

オ 今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数選択可)

【表8 空き家の今後の希望】

対象住宅の今後の活用については、「今後も自分又は家族が管理する」が19.2%、次いで「予定なし(現状のまま)」が15.5%、「売却したい又は売却してもよい」が14.4%、「住宅を解体したい」が10.2%となっています。

区 分	計	構成比
売却したい又は売却してもよい	180	14.4%
賃貸したい又は賃貸してもよい	77	6.1%
今後も自分又は家族が管理する	241	19.2%
将来自分又は家族が住む	110	8.8%
子や孫に任せる(相続する)	64	5.1%
住宅を解体したい	128	10.2%
予定なし(現状のまま)	194	15.5%
その他	56	4.5%
無回答	203	16.2%

カ 今後の活用について、困っていることや心配事がありますか。(複数選択可)

【表9 空き家についての今後の心配事】

区 分	計	構成比
今後利用予定はないので、どうしたらよいか分からない	135	8.7%
解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない	147	9.4%
解体して更地になることで固定資産税等が上がるので、そのままにしている	99	6.4%
賃貸・売却したいが相手が見つからない	102	6.5%
リフォームをしないと使用できる状態でない	112	7.2%
荷物が置いたままであり、その処分に困っている	164	10.5%
仏壇が置いたままであり、どのようにしたらよいか分からない	86	5.5%
敷地内に先祖の墓があり、賃貸、売却が困難である	8	0.5%
先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない	71	4.6%
権利者関係でもめている(相続問題)	13	0.8%
賃貸、売却することで知らない住民が入居し近所に迷惑をかける	5	0.3%
庭の手入れなどができないので、管理に困っている	65	4.2%
田畑や山林があり、賃貸、売却が困難である	51	3.3%
特になし	145	9.3%
その他	67	4.3%
無回答	289	18.5%

今後の活用について困っていることや心配事は、「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」が10.5%、次いで「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」が9.4%、「今後利用予定はないので、どうしたらよいか分からない」が8.7%となっています。

キ 今後、出水市に空き家バンク制度ができた場合、登録についてどのようにお考えですか。（1つ選択）

【表10 空き家バンクの登録希望】

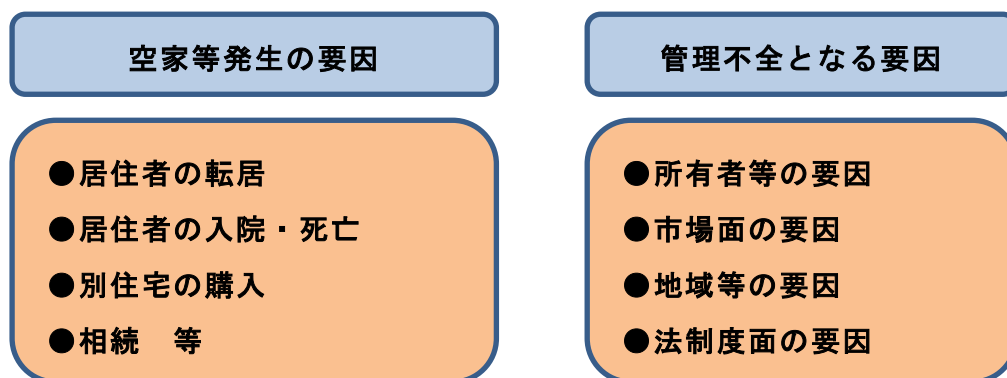
空き家バンク制度ができた場合、198人（21.6%）が「登録したい」又は「条件によっては登録したい」と回答されています。

区 分	計	構成比
登録したい	72	7.9%
条件によっては登録したい	126	13.8%
登録は考えていない	352	38.5%
分からない	263	28.7%
無回答	102	11.1%
合 計	915	100.0%

5 空家等の発生及び管理不全となる要因

空家等が発生する要因は、居住者の転居、入院、死亡、相続等が9割近くを占めていますが、その機会において管理不全に陥る要因は、次の4つの要因が考えられます。

【図3 空家等の発生及び管理不全となる要因】



(1) 管理不全となる所有者等（所有者又は管理者）の要因

- ア 相続問題により、管理者が明確でない
- イ 身体的や年齢的な問題で、維持管理が困難
- ウ 遠隔地居住による無関心・問題意識の希薄化
- エ 維持管理やリフォーム及び除却に関する経済的理由や意識の欠如
- オ 荷物や仏壇があり、処分が困難
- カ どこに相談していいか分からない

(2) 管理不全となる市場面の要因

- ア 賃貸や売却をしたいが相手が見つからない
- イ 新耐震基準に適合していないと流通に乗りにくい

(3) 管理不全となる地域等の要因

ア 所有者の連絡先が分からない

イ 代替わりとなった所有者とのコミュニケーションが不足している

(4) 管理不全となる法制度面の要因

住宅を除却すると固定資産税の住宅用地特例が適用されないことに抵抗がある。

6 空家等の問題と対策の整理

空家等対策を進めるに当たり、空家等を取り巻く問題と対策を進めるべき事項を整理すると以下のとおりとなります。

(1) 空家等を取り巻く問題

ア 近隣への悪影響（倒壊危険・環境悪化など）

イ 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

ウ 空家等の増加に伴う地域活力の低下

エ 将来人口の減少に伴う、更なる空家等の増加

オ 私有財産に関する問題のため、行政としても対応が困難

カ 地価下落による流通性の低下

(2) 対策が必要な事項

ア 所有者等の意識の啓発

イ 早期発見・早期対応の仕組みづくり

ウ 安全・安心の確立

エ 権利関係や相続関係など空家等の管理や流通を阻害する要因の解消

オ 使用可能な空家等の有効活用の促進

カ 管理不全状態の空家等の改善、解消

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1 空家等対策の基本方針

本市における空家等対策は、これまでに述べた空家等の状況や問題を踏まえ、市全域における空家等を対象に、次の2つの基本方針の下、各施策を進めることとし、最終的には所有者による自発的な取組を促していきます。

◇ 空家等の適正管理の推進

空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、行政・市民及び地域・事業者等が連携・協働して空家等対策を推進します。

◇ 総合的な空家等対策の推進

安全・安心で誰もが住みたいと思う魅力あるまちづくりを目指して、総合的に空家等対策を推進します。

2 空家等の適正管理の推進

空家等の管理責任は所有者等にあり、自らの責任により適切に対応する必要があります。しかし、空家等の所有者等が様々な事情から管理責任を全うしない場合も考えられます。

所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、市がまちの管理という視点で空家等の問題を取り上げ、行政・市民及び地域・事業者等が連携・協働して空家等対策を推進します。

(1) 所有者等の責務

空家等の適切な管理は、法第3条に規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に管理することが前提となります。財産の所有者等の権利は、憲法及び民法における財産権や所有権により保障されていますが、同時に空家等に関するトラブルを当事者間で解決する責任があります。

(2) 市の責務

市は、法第4条に規定されているように、空家等対策計画を作成し、これに基づき対策を実施すること、また、空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることが求められています。

地域住民から提供される空家等の情報や、様々な相談への対応に当たっては、総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空家等対策に取り

組みます。

また、所有者等や地域・事業者等が適切に空家等の対策が実施できるよう、管理や利活用に関する情報提供をはじめ必要な支援を行います。

(3) 市民等の責務

市民や地域は、良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティ内の連携を強化するなど、空家等の発生・放置が生じないよう、良好な地域住民間の関係を築くことが求められます。

また、地域内の空家等の情報提供のほか、空家等の適正管理や利活用に当たって、市が実施する空家等対策に協力することが求められます。

(4) 事業者等の責務

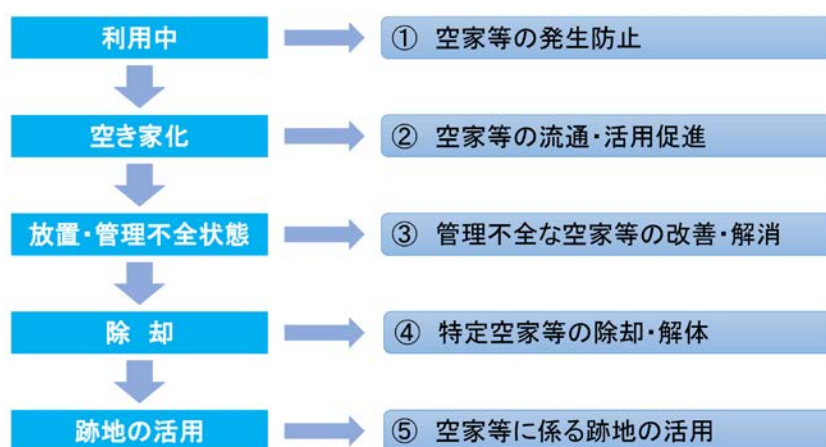
空家等対策は住宅等の管理だけではなく、流通、地域環境、地域コミュニティなど様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、住宅に関係する事業者等はその専門的な知識や技術をもって、市や所有者等が行う空家等対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど積極的に協力することが求められます。

3 総合的な空家等対策の推進

空家等の対策は、その空家等の状態や段階に応じて実施する施策が異なります。そのため空家等対策を推進していくためには、空家等の状態や段階に応じた視点に基づいた施策を取り入れていく必要があります。

そこで、①「空家等の発生防止」 ②「空家等の流通・活用促進」 ③「管理不全な空家等の改善・解消」 ④「特定空家等の除却・解体」 ⑤「空家等に係る跡地の活用」を施策の柱とし、居宅が空き家になる前の利用中の状態から、空家等除却後の跡地活用まで、各段階の状況に応じた対策を総合的に推進します。

【図4 空家等対策の段階的取組】



(1) 空家等の発生防止

適切な管理が行われていない空家等が長期にわたって放置されることにより特定空家等が発生します。これを防止するために、市民に対して空家等を適切に管理することの重要性について、広報紙や市のホームページ等により啓発活動を行います。

また、市外居住者の所有者等も3割程度あることから、チラシやパンフレット等を配付し、空家等の適正管理についての意識付けを図ります。

(2) 空家等の流通・活用促進

本市に存在する空家等の中には、現状のままで、あるいは少し改修を加えることによって使用できるものが多数存在しています。

特定空家等と認められる状態は、使用可能な空家等が長期間にわたって放置された結果によるものであることから、使用可能な空家等の利活用を促進することは、空家等対策として最も本質的な取組であると考えられます。

本市では、使用可能な空家等を地域資源として位置付け、活用する取組を推進していきます。

また、公共の福祉の増進を図る観点から市による直接的あるいは間接的な空家等の利活用について検討することとします。

他方、空家等の管理や利活用に悩む所有者等からの相談は、特定空家等の発生を未然に防ぐための契機となることから、市は空家等に関する相談に積極的に応ずることとします。

ア 空き家相談窓口の設置

空家等の管理や利活用に悩んでいる所有者等や、空家等を探している人、空家等の所在地の周辺住民等からの空家等に関する相談をワンストップで受け付ける窓口として、建設部住宅政策課に「空き家相談窓口」を設置します。相談、要望、意見等を集約することにより、空家等に関する施策を効果的かつ迅速に推進していくこととします。

イ 空き家情報バンクの開設

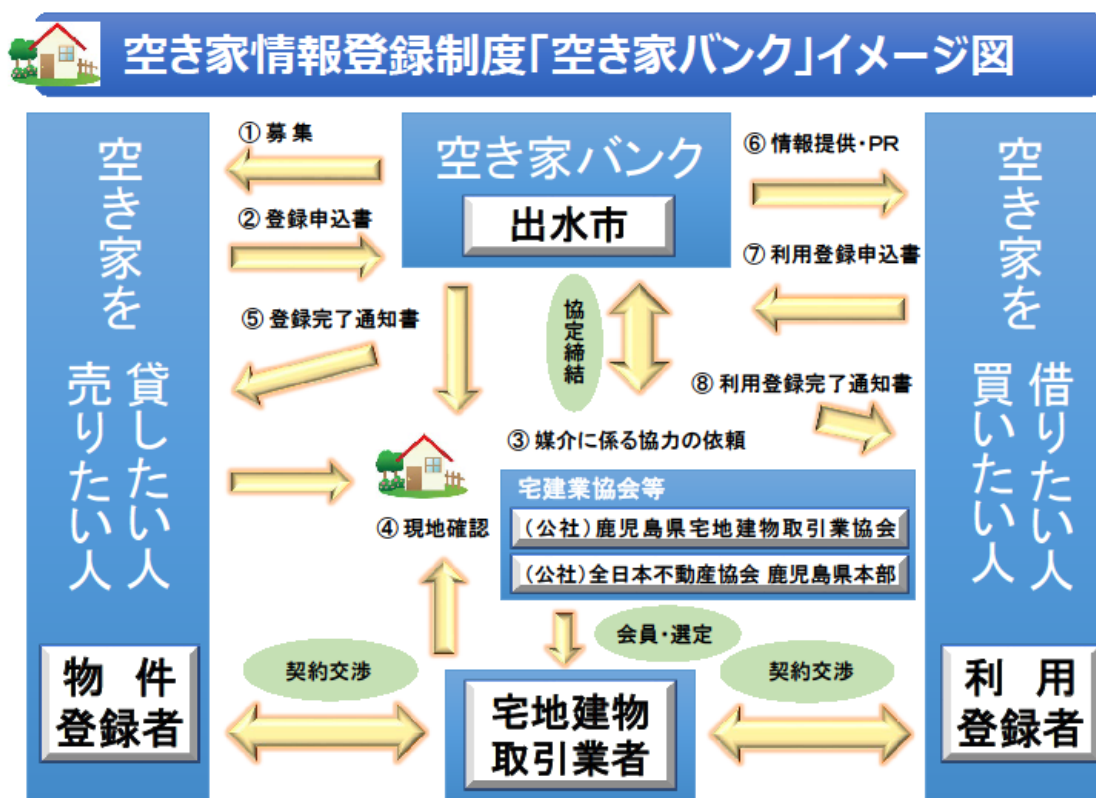
空家等とは、所有されているが使用されていない状態にある財産です。

空家等には、まちの景観を形成する役割や第三者の利活用による地域貢献の可能性など地域が保有する財産としての側面もあります。

平成27年度調査において空き家の所有者にアンケート調査を実施したところ、回答者の21.6%が空き家バンク制度に登録したいと回答しています。

市は、所有者等が空家等を利活用できる体制を整備するとともに、広報紙や市のホームページ等による広報のほか、チラシ等を作成して空き家バンク制度の周知を図ります。

【図5 空き家バンクイメージ図】



ウ 移住支援員の設置

市外からの移住・定住を促進するため、移住後の本市での生活イメージを発信する移住支援員を設置します。

移住・定住希望者との面談等により移住・定住希望者を発掘し、移住後のサポートを行うことにより定住者の増加と空き家バンクの利用促進を図ります。

エ 空家等のリフォーム支援

(ア) 空き家バンク登録物件改修事業補助金

空き家バンクに登録された空家等を改修する人に対し、改修費用及び家財道具の処理・撤去、掃除費用の一部を助成することにより、空家等の有効活用を図ります。

(イ) 定住促進事業補助金

本市に移住・定住するために空家等の増改築をする転入者に対し、経費の一部を助成することにより、定住の促進を図るとともに空家等の有効活用を図ります。

(ウ) 木造住宅新築等建築工事促進事業補助金

空家等に所有者又はその親族が居住することを目的として、市内の建築業者を利用して当該空家等を増改築又は緑化工事を行う人に対し、経費の一部を助成することにより、空家等の有効活用を図ります。

オ 金融機関との提携による空家等リフォームの推進

金融機関との提携により、空家等の改修費用助成制度を利用される人の資金確保を容易にし、空家等のリフォームを推進します。

カ 木造住宅耐震診断及び改修の支援

空家等の耐震性が不十分であることが、空家等の利活用における阻害要因になっていると想定されます。

そのため、昭和56年5月以前に着工した木造住宅の耐震改修をする人に対し、経費の一部を助成するほか、耐震診断をする人に対しても助成を行い、空家等の有効活用を図ります。

キ 市による空家等の利活用

空家等には、公共の福祉の増進を図る観点から、市による利活用を検討できるケースが想定されます。

しかしながら、市による空家等の利活用は、市民福祉に対する貢献度や、私有財産に対する公費投入の正当性等について慎重な判断が前提となります。

(ア) 市の施策に資する空家等の利活用

人口減少対策のための移住・定住促進施策や地域活性化のためのまちづく

り施策等において、空家等の利活用を市が実施することが適当であると判断された場合は、当該空家等の利活用を検討します。

(イ) 空家等の利活用に資する取組を行う第三者に対する支援

NPO法人や自治会などの第三者が、その活動目的に合わせて空家等を利活用することにより、空家等が新しい価値を生み出すことも考えられます。

このような場合において、市が当該第三者と連携することが適当であると判断された場合は、所有者等の同意を得た上で、当該第三者に対する空家等の情報提供等の協力を行うこととします。併せて、特に必要があると認められる場合は、取組に対する支援等を検討するものとします。

(3) 管理不全な空家等の改善・解消

特定空家等に該当する建築物は、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

そこで、市は、市民の生命及び財産を保護するとともに、生活環境を保全するために特定空家等に対して必要な措置を講じていくこととします。

ア 措置の方針

平成27年度に実施した空家等実態調査において空家等の分布が市内全域にわたることが確認されたところですが、まずは既に市民から空家等対策を要望する相談のあった特定空家等について、法第9条第2項に基づく立入調査を行ったうえで、法第14条に基づく措置を検討することとします。

これらの措置は、いずれも特定空家等の所有者等にとって強い公権力を伴う行為であることに留意しつつ実施します。

特に行政代執行及び略式代執行は、長期間の事務負担を伴い、公益性・公平性に照らして慎重に判断する必要がありますので、個別の事案に応じて代替案がなく、真にやむを得ないと認められる場合に限り実施することとします。

イ 特定空家等の判断

特定空家等の認定に当たっては、まず建築士資格を有する市職員が「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）（平成27年5月26日付け国住備第62号・総行地第76号。以下「ガイドライン」という。）に基づき、法第9条第2項に規定された立入調査を行います。

この調査結果により、特定空家等に認定される可能性がある空家等について、当該空家等の立地環境等地域の特性や地域の実情に応じて、総合的かつ個別に行うこととします。

【表 1 1 特定空家等の判断項目】

項 目	状態の例	
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		
建築物の著しい傾斜	基礎の不同沈下、柱の傾斜	
構造耐力上 主要な部分 の損傷等	基礎、土台	基礎・土台の破損・変形・腐朽
	柱、はり等	柱・はりの破損・変形、柱とはりのずれ
	屋根ふき材等	屋根の変形、屋根材の剥落・腐朽
	外壁	壁体を貫通する穴、外壁材の剥落・腐朽
	看板等	看板等の破損・脱落、支持部分の腐食
	屋外階段等	屋外階段等の破損・腐食・脱落
門、塀	門、塀のひび割れ・破損・傾斜	
擁壁が老朽化	擁壁表面に水のしみ出し、ひび割れ	
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		
建築物又は設備等の破損が原因	吹付け石綿の飛散、排水等流出による臭気の発生	
ごみ等の放置、不法投棄が原因	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生	
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		
既存のルールに著しく不適合	地域で定められた景観上のルールに著しく反する	
周囲の景観と著しく不調和	立木等が建物の全面を覆う、多数の窓ガラスが破損	
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		
立木等	立木の枝等が道路にはみ出し、通行を妨げている	
空家等に住みついた動物等	動物の鳴き声、汚物等による臭気、害虫等の発生	
建築物の不適切な管理等	落雪の発生、不特定の者が侵入できる状態の放置	

ウ 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する法第14条に規定する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の措置は、所有者等の状況を見ながら個別に判断します。

特定空家等に対する措置を講ずるに当たっては、事前に所有者等に空家等の適正管理の必要性や改善方法を十分に説明するとともに、所有者等の主張等の把握に努め、所有者等自らによる解決を最優先で目指すこととします。

措置は、周辺の生活環境の保全を図るという目的を達成するために、必要な範囲で実施するものとします。

(ア) 助言又は指導 (法第14条第1項)

認定された特定空家等について、ガイドラインに基づく手続により、その所有者等に対し適切な管理を行うよう助言又は指導を速やかに行うものとします。

(イ) 勧告 (法第14条第2項)

助言又は指導を行った特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、ガイドラインに基づく手続により、その所有者等に対し除却、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をとるよう勧告するも

のとします。

なお、勧告の対象となる特定空家等の用途が住宅である場合、その敷地については地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなります。

（ウ） 命令 （法第14条第3項）

勧告を受けた所有者等が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、ガイドラインに基づく手続により、その所有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ものとします。

なお、命令に違反した場合は、法第16条第1項に基づき、50万円以下の過料が科されることとなります。

（エ） 行政代執行 （法第14条第9項）

命令を受けた所有者等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、又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、ガイドラインに基づく手続により、代執行を行うものとします。

（オ） 略式代執行 （法第14条第10項）

法第14条第3項に基づく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所有者等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所有者等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みます。）は、ガイドラインに基づく手続により、略式代執行を行うものとします。

（カ） 緊急安全措置 （出水市空家等対策の推進に関する条例第10条）

適切な管理が行われていない空家等の所有者等が判明しない場合などで、倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより道路、広場その他の公共の場所において、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害（以下「危害等」という。）を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、出水市空家等対策の推進に関する条例に基づき必要な最小限度の応急の措置を講ずるものとします。

この応急措置とは、空家等の屋根材や外壁等の飛散防止、倒壊防止、周囲立入制限、がれき除去や外壁撤去等を想定しています。

なお、緊急安全措置を実施した場合は、当該空家等の所在地及び措置の内容を所有者等に通知し、措置に要した経費について請求するものとし、所有者等を確知できないときは、措置の内容を告示するものとします。

(4) 特定空家等の除却・解体

特定空家等の認定を受けた空家等は、速やかに除却・解体を進める必要があることから、市からの求めに応じて除却・解体する所有者等に財政的な支援を行います。

ア 特定空家等除却事業

特定空家等の認定を受けた空家等を市の求めに応じて除却・解体する所有者等に経費の一部を助成することにより、特定空家等の除却・解体を進め、周辺市民の生活環境の保全を図ります。

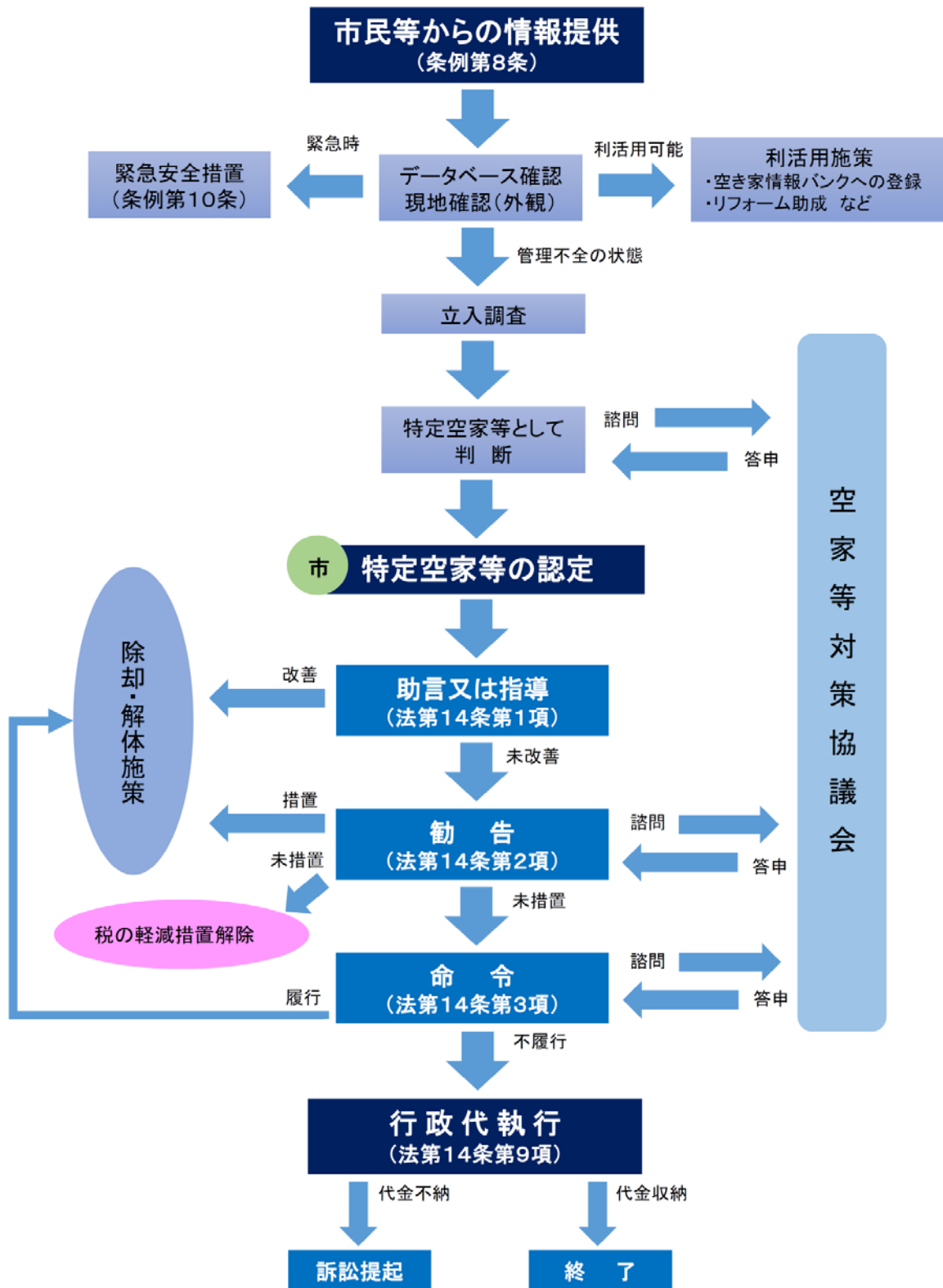
イ 金融機関との提携による空家等の除却・解体の推進

金融機関との提携により、特定空家等の認定を受けた空家等を市の求めに応じて除却・解体する所有者等の資金確保を容易にし、空家等の除却・解体を推進します。

(5) 空家等に係る跡地の活用

市は、特定空家等の除却・解体後の跡地（土地を販売し、又は賃借する事業が行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除きます。）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します。

【図6 特定空家等の対応フロー】



第4章 空家等対策の推進体制

1 出水市空家等対策協議会

法第7条第1項の規定に基づき、市長のほか、地域住民、法務、不動産、建築に関する学識経験者等により構成する出水市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、市が講ずる空家等対策について、以下の事項に関する協議を行います。

- (1) 出水市空家等対策計画の作成及び変更に関すること
- (2) 特定空家等の認定に関すること
- (3) 特定空家等に対する措置に関すること
- (4) その他協議会において必要と認められる事項

【表12 協議会構成】

役職	所属等
会長	出水市長
委員	弁護士
	公益社団法人 鹿児島県宅地建物取引業協会
	鹿児島県土地家屋調査士会
	公益社団法人 鹿児島県建築士会 出水支部 出水市自治会連合会

2 出水市空家等対策委員会

空家等対策全般に関することを検討するため、建設部長を委員長とした市職員で構成する出水市空家等対策委員会（以下「委員会」という。）を設置し、市が講ずる空家等対策について、以下の事項に関する協議を行います。

- (1) 協議会における協議内容に関すること
- (2) 空家等対策に係る所管事項に関すること
- (3) その他空家等対策に関して必要な事項

【表13 委員会構成】

役職	職名
委員長	建設部長
委員	住宅政策課長
	安全安心推進課長
	生活環境課長
	税務課長
	シティセールス課長
	道路河川課長
	都市計画課長
	消防本部予防課長 水道課長

3 空家等対策の所管課

市民等からの空家等に関する相談は、建設部住宅政策課に設置した「空き家相談窓口」において受け付けた上で、相談内容に応じて所管課が密接に連携して対応します。

【表 1 4 所管課及び所管事項】

所 管 課	所 管 事 項
住宅政策課	空き家相談窓口の運営 協議会及び委員会の庶務 特定空家等の措置に関する事 その他空家等対策に関する事
安全安心推進課	空家等の防災対策に関する事 空家等の防犯対策に関する事
生活環境課	空家等の環境衛生対策に関する事
税務課	特定空家等に係る固定資産税の賦課に関する事 空家等の所有者情報の提供に関する事
シティセールス課	空家等の利活用に関する事
道路河川課	道路の管理に関する事
都市計画課	空家等の景観対策に関する事 都市計画に関する事
消防本部予防課	空家等の防火対策に関する事
水道課	空家等の発生情報提供に関する事 空家等の水道対策に関する事

4 計画の進行管理

空家等は、人口・世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況など様々な要因により発生し、今後も増加をしていくものと考えられます。こうしたことから、空家等対策は、短期的な取組と併せて、中長期的な視点から取組を継続・発展させていくことが重要となります。

また、平成27年度に作成しました空家等データベースを随時更新しながら、常に現状の把握に努めるとともに、今回の計画の対象から外した共同住宅や店舗、その他の建築物等についても対策の検討を行うことも必要となります。

そのため、本計画の進行と状況について定期的に協議会に報告し、検証を行いながら計画の進行管理を行います。

参考資料

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。）

（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条第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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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。

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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

-
-
- (5) 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
 - (6) 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
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) 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、関係者の請求があったときは、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（周辺的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的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的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った場合においては、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。

1 1 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。

1 2 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。

1 3 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。

1 4 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。

1 5 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。

2 出水市空家等対策の推進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、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。)に定めるもののほか、空家等対策についての基本理念その他空家等の適正管理に関し必要な事項を定めることにより、市民等の生命、身体又は財産の保護及び生活環境の保全を図るとともに空家等の活用を促進し、もって安全安心なまちづくり及び地域コミュニティの維持向上に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、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 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (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。
- (3) 市民等 市内に居住し、滞在し、通勤し、又は通学する者をいう。
- (4) 事業者等 市の区域内で不動産業、建設業その他の空家等の活用と関連する事業を営む者をいう。

(基本理念)

第3条 空家等対策は、特定空家等が市民等の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないよう必要な措置が適切に講じられなければならない。

- 2 空家等対策は、地域資源として活用を促進するため、情報の収集、整理その他の必要な措置が講じられなければならない。
- 3 空家等対策は、市、市民等、事業者等、空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組まなければならない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、法第3条に規定する責務のほか、前条に規定する基本理念(以下「基本理念」という。)にのっとり、空家等対策に協力するように努めるものとする。

(市の責務)

第5条 市は、法第4条に規定する責務のほか、基本理念にのっとり、特定空家等の発生を未然に防止するとともに、空家等の管理及び活用の促進がなされるよう空家等対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(市民等の責務)

第6条 市民等は、基本理念にのっとり、空家等対策に協力するよう努めるものとする。

(事業者等の責務)

第7条 事業者等は、基本理念にのっとり、空家等対策に協力するとともに、空家等及び跡地の活用及び流通の促進に努めるものとする。

(情報提供等)

第8条 市民等は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

- 2 市長は、前項の規定により提供された情報を適正に管理するものとする。

(協力要請)

第9条 市長は、特定空家等を改善する必要があると認めるときは、警察その他関係機関(以下この条において「警察等」という。)に協力を求めることができる。この場合において、市長は、法第14条(第13項から第15項までを除く。)に規定する特定空家等に対する措置等の内容を、警察等に対し提供することができる。

(緊急安全措置)

第10条 市長は、適切な管理が行われていない空家等の所有者又は管理者が判明しない場合等で、倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより道路、広場その他の公共の場所において、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害(以下この項において「危害等」という。)を及ぼし、又はそのおそれがあると認める

ときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置をとることができる。

2 市長は、前項の措置をとった場合は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる手続を行うものとする。

(1) 所有者等又はその連絡先を確知できないとき 当該措置に係る空家等の所在地及び措置の内容を告示する。

(2) 前号に掲げるとき以外の場合 所有者等に通知する。

3 市長は、前項第2号の手続を行ったときは、第1項の措置に要した費用を徴収することができる。

(協議会の設置)

第11条 法第7条第1項の規定に基づき、出水市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第12条 協議会の所掌事務は、次に掲げる事項とする。

(1) 法第6条第1項に規定する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こと。

(2) 法第14条に規定する特定空家等に対する措置に関すること。

(3) その他市長が必要と認めること。

(組織)

第13条 協議会は、委員10人以内で組織し、市長のほか、法第7条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱する。

(委員)

第14条 委員の任期は2年とする。ただし、補欠委員の任期は、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。

3 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。

(委任)

第15条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

この条例は、公布の日から施行する。

3 出水市空家等対策の推進に関する規則

(目的)

第1条 この規則は、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。)及び出水市空家等対策の推進に関する条例(平成28年出水市条例第32号。以下「条例」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(立入調査の通知)

第3条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書(第1号様式)により行うものとする。

(身分証明書)

第4条 法第9条第4項の証明書は、第2号様式によるものとする。

(助言・指導)

第5条 法第14条第1項の規定による助言又は指導は、助言・指導書(第3号様式)により行うものとする。

(勧告)

第6条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書(第4号様式)により行うものとする。

2 前項の規定により、勧告を行ったときは、特定空家等情報提供書(第5号様式)により、当該勧告に係る情報を税務課長に提供するものとする。

(命令)

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書(第6号様式)により行うものとする。

(命令に係る事前の通知)

第8条 法第14条第4項の通知書は、第7号様式によるものとする。

2 法第14条第4項の意見書は、第8号様式によるものとする。

(公開による意見聴取の請求等)

第9条 法第14条第5項の規定による請求は、意見聴取請求書(第9号様式)により行うものとする。

2 法第14条第7項の規定による通知は、意見聴取の機会付与通知書(第10号様式)により行うものとする。

(公告の方法等)

第10条 法第14条第7項及び第10項の規定による公告は、次の方法により行うものとする。

- (1) 庁舎前の掲示場への掲示
- (2) 市ホームページへの掲載
- (3) その他市長が適当と認める方法

(戒告)

第11条 法第14条第9項の規定に基づく行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(第11号様式)により行うものとする。

(代執行令書)

第12条 法第14条第9項の規定に基づく行政代執行法第3条第2項の代執行令書は、第12号様式によるものとする。

(執行責任者証票)

第13条 法第14条第9項の規定に基づく行政代執行法第4条の証票は、第13号様式によるものとする。

(代執行費用納付命令書)

第14条 法第14条第9項の規定に基づく行政代執行法第5条の文書は、第14号様式

によるものとする。

(標識)

第15条 法第14条第11項の標識は、第15号様式によるものとする。

(緊急安全措置の通知)

第16条 条例第10条第2項第2号の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書(第16号様式)により行うものとする。

(会長)

第17条 出水市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第18条 協議会は会長が招集し、会議の議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 会議の議事は、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。

4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は関係書類の提出を求めることができる。

(庶務)

第19条 協議会の庶務は、建設部住宅政策課において処理する。

(その他)

第20条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(協議会の招集の特例)

2 第18条の規定にかかわらず、委員の互選により会長が定められていない場合においては、市長が協議会を招集する。

第1号様式（第3条関係）

出 第 号
年 月 日

様

出水市長



立入調査実施通知書

あなたが所有（管理）する下記の空家等が管理不全な状態にあるので、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づき、立入調査を行いますので、同条第3項の規定により通知します。

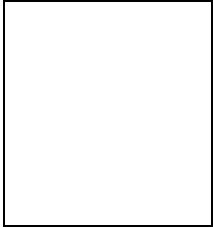

記

立入調査を実施する 空家等の所在地	
立入調査の期日	年 月 日（ ）

備考 立入調査に立ち会う場合は、住宅政策課まで連絡をください。

第2号様式（第4条関係）

（表）

		第	号
立入調査員証			
所 属			
職 名			
氏 名			
生年月日	年 月 日		
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の 規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。			
		年 月 日 発行	
出水市長			

（裏）

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）（抜粋）
注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

第3号様式（第5条関係）

出 第 号
年 月 日

様

出水市長



助言・指導書

あなたが所有（管理）する下記の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（この様式において「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第1項の規定に基づき助言・指導します。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地
用途
所有者の住所及び氏名
- 2 助言・指導に係る措置の内容
- 3 助言・指導に至った事由
- 4 措置の期限 年 月 日

備考1 上記2に示す措置をとった場合は、遅滞なく住宅政策課まで報告をしてください。
2 上記4の期限までに正当な理由がなく、上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第2項の規定に基づき、当該措置をとることを勧告することがあります。

第4号様式（第6条関係）

出 第 号
年 月 日

様

出水市長



勧告書

あなたが所有（管理）する下記の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（この様式において「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対し措置をとるよう助言・指導をしてきたところですが、現在に至っても措置がなされていません。

については、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者の住所及び氏名

2 勧告に係る措置の内容

3 勧告に至った事由

4 措置の期限 年 月 日

備考1 上記2に示す措置をとった場合は、遅滞なく住宅政策課まで報告をしてください。

2 上記4の期限までに正当な理由がなく、上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。

3 上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3に規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

第5号様式（第6条関係）

出 第 号
年 月 日

税務課長 殿

課長

特定空家等情報提供書

下記のとおり空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項の規定による勧告を行ったので、当該勧告に関する情報を提供します。

記

特定空家等の所在地	出水市
所有者等	(住所) (氏名)
勧告に係る措置内容	
勧告に至った事由	
措置の期限	年 月 日

出 第 号
年 月 日

様

出水市長



命令書

あなたが所有（管理）する下記の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（この様式において「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け出 第 号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされておらず、また、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

については、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地
用途
所有者の住所及び氏名
- 2 措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 命令の責任者
- 5 措置の期限 年 月 日

- 備考1 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく住宅政策課まで報告をすること。
- 2 本命令に違反した場合は、空家等対策の推進に関する特別措置法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- 3 上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行のに移行することがあります。
- 4 この処分不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、出水市長に対して審査請求をすることができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは審査請求をすることができなくなります。
- 5 この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内（上記1の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内）に、出水市を被告として（訴訟において出水市を代表する者は出水市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

第7号様式（第8条関係）

出 第 号
年 月 日

様

出水市長



命令に係る事前の通知書

あなたが所有（管理）する下記の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（この様式において「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け出 第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、出水市長に対し、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旨、申し添えます。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地
用途
所有者の住所及び氏名
- 2 命じようとする措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先
- 5 意見書の提出期限 年 月 日

備考 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく住宅政策課まで報告をすること。

第8号様式（第8条関係）

年 月 日

（宛先）出水市長

提出者 住 所
氏 名
電話番号

意見書

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第4項の規定により、次のとおり意見を述べます。

命じようとする措置の内容についての意見	
---------------------	--

- 備考1 所定の箇所に記入することができない事項は、別紙に記入して添付すること。
2 証拠書類を提出する場合は、添付すること。
3 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ときは、意見聴取請求書を提出すること。

第9号様式（第9条関係）

年 月 日

（宛先）出水市長

提出者 住 所
氏 名
電話番号

意見聴取請求書

年 月 日付け通知書を受領しましたが、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第5項の規定により、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を請求します。

第10号様式（第9条関係）

出 第 号
年 月 日

様

出水市長



意見聴取の機会付与通知書

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第4項の規定により、次のとおり意見聴取の機会を付与するので通知します。

予定される不利益処分 の内容及び根拠となる 法令又は条例等の条項	
不利益処分の原因とな る事実	
出頭すべき日時及び場 所	日 時： 年 月 日（ ） 場 所：
意見聴取するときは、証拠書類又は証拠物を提出することができます。	

備考1 代理人を選任したときは、出頭すべき日時までに、委任状等代理人の資格を証する書面を提出すること。

2 出頭の際には、この通知書を持参すること。

第 1 1 号様式（第 1 1 条関係）

出 第 号
年 月 日

様

出水市長



戒告書

あなたに対し 年 月 日付け出 第 号によりあなたの所有する下記の特特定空家等の を行うよう命じました。

この命令を 年 月 日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法第 1 4 条第 9 項の規定に基づき、下記特特定空家等の執行いたしますので、行政代執行法第 3 条第 1 項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第 5 条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件その他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

対象となる特特定空家等

- (1) 所在地
- (2) 用途
- (3) 構造
- (4) 規模 建築面積 約 m² 延べ床面積 約 m²
- (5) 所有者の住所及び氏名

備考 1 この処分に不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 か月以内に、出水市長に対して審査請求をすることができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 か月以内であっても、この処分があった日の翌日から起算して 1 年を経過したときは審査請求をすることができなくなります。

2 この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内（上記 1 の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内）に、出水市を被告として（訴訟において出水市を代表する者は出水市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して 1 年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

第12号様式（第12条関係）

出 第 号
年 月 日

様

出水市長



代執行令書

年 月 日付け出 第 号によりあなたの所有する下記の特
定空家等を 年 月 日までに するよう戒告しましたが、指
定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別
措置法第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政
代執行法第3条第2項の規定により通知します。

また、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなた
から徴収します。また、代執行によりその物件その他の資材について損害が生じて
も、その責任を負わないことを申し添えます。

記

1 対象となる特定空家等

住所

住宅（附属する門、塀を含む。）約 m²

2 代執行の時期

年 月 日から 年 月 日まで

3 執行責任者

4 代執行に要する費用の概算見積書

備考1 この処分に不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起
算して3か月以内に、出水市長に対して審査請求をすることができます。ただし、
この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この
処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは審査請求をすることがで
きなくなります。

2 この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か
月以内（上記1の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったこ
とを知った日の翌日から起算して6か月以内）に、出水市を被告として（訴訟にお
いて出水市を代表する者は出水市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起す
ることができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して
6か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の
取消しの訴えを提起することができなくなります。

第 1 3 号様式（第 1 3 条関係）

（表）

執行責任者証	
第	号
所属	
職名	
氏名	
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 1 4 条第 9 項の 規定に基づく次の行政代執行の執行責任者であることを証する。	
年	月 日
出水市長 印	
1	代執行をなすべき事項
2	代執行をなすべき時期
	年 月 日から 年 月 日までの間

（裏）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 2 6 年法律第 1 2 7 号）（抜粋）
行政代執行法（昭和 2 3 年法律第 4 3 号）（抜粋）

第14号様式（第14条関係）

出 第 号
年 月 日

様

出水市長



代執行費用納付命令書

あなたが所有（管理）する下記の空家等について、 年 月 日付け
出 第 号の代執行令書により、 年 月 日に実施した代執行に
要した費用の額は、次のとおり決定しましたので、行政代執行法第5条の規定によ
りこれを納付するよう命令します。

記

所有（管理）者等の 氏名及び住所	住所
	氏名
特定空家等の所在地 及び種別	
代執行費用の額	円
代執行費用内訳	
納付期限	年 月 日

備考1 この処分不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、出水市長に対して審査請求をすることができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは審査請求をすることができなくなります。

2 この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内（上記1の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内）に、出水市を被告として（訴訟において出水市を代表する者は出水市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

第15号様式（第15条関係）

標 識

下記の特定空家等の所有者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、 年 月 日付け出 第 号により命ぜられています。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地
用 途
所有者の住所及び氏名
- 2 措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 命令の責任者
- 5 措置の期限 年 月 日

出 第 号
年 月 日

様

出水市長



緊急安全措置実施通知書

あなたが所有（管理）する下記の空家等について、管理不全な状態にあることにより、人の生命、身体又は財産に被害が生ずる危険があると認められ、緊急に危険を回避する必要のあったことから、出水市空家等対策の推進に関する条例第10条第1項の規定に基づき当該空家等に立ち入り、緊急安全措置を講じましたので、同条第2項の規定により通知いたします。

また、この緊急安全措置に要した費用の額は、次のとおり決定しましたので、期限内に納付してください。

記

所有（管理）者等の 氏名及び住所	住所
	氏名
緊急安全措置を講じた空家等の所在地及び種別	
緊急安全措置を講じた実施日	年 月 日
緊急安全措置の内容	
緊急安全措置に要した費用の額	円
納付期限	年 月 日

備考1 この処分に不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、出水市長に対して審査請求をすることができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは審査請求をすることができなくなります。

2 この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内（上記1の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内）に、出水市を被告として（訴訟において出水市を代表する者は出水市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

4 出水市空家等対策委員会設置要綱

(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）第6条の規定に基づき、空家等対策計画を策定し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、出水市空家等対策委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会の所掌事務は、次に掲げる事項とする。

- (1) 空家等の調査及びデータベースの整備に関すること。
- (2) 空家等の情報共有、課題等の整理に関すること。
- (3) 空家等解体、撤去又は利用促進に対する経費補助制度に関すること。
- (4) その他空家等に関する対策として必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は、建設部長をもって充てる。

3 委員は、住宅政策課長、安全安心推進課長、生活環境課長、税務課長、シティセールス課長、道路河川課長、都市計画課長、消防本部予防課長及び水道課長をもって充てる。

(会議)

第4条 委員会は、委員長が招集し、会議の議長となる。

2 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は関係書類の提出を求めることができる。

(庶務)

第5条 委員会の庶務は、建設部住宅政策課において処理する。

(その他)

第6条 この訓令に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成27年7月22日から施行する。

この訓令は、平成28年4月1日から施行する。

この訓令は、平成28年10月3日から施行する。

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) 抜粋

【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

「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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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。)</p> <p>※「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</p>	

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。
<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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</p>	

(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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

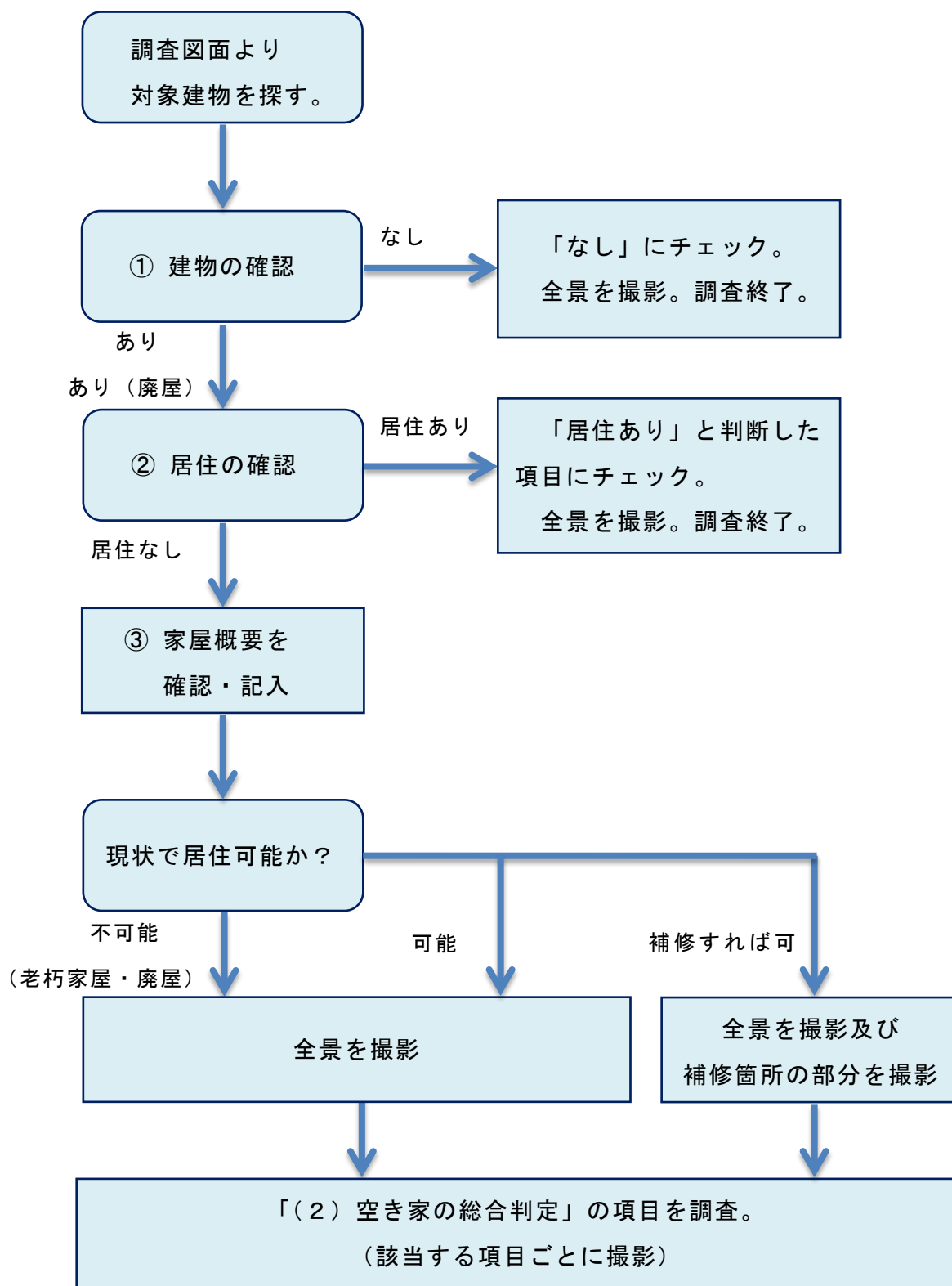
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

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。

6 空家等実態調査による現地調査の概要

平成27年度の空家等実態調査による現地調査は、家屋の確認、居住の確認、家屋概要、空き家の状態、空き家の総合判定（31項目）の調査を行い、家屋・建物の現状把握を行った。

【図7 現地調査フローチャート】



<実態調査時の現地調査票>

※平成27年度に使用した調査票

出水市 空き家現地調査票									
		調査日	平成27年	月	日	調査員名			整理番号
①建物の確認		あり <input type="checkbox"/> あり(廃屋) <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/>							
②居住の確認		居住なし <input type="checkbox"/> 居住あり <input type="checkbox"/> (電気 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> 水道 <input type="checkbox"/> 洗濯物 <input type="checkbox"/> その他[<input type="checkbox"/>])							
③家屋概要	所在地								
	用途	居宅(戸建) <input type="checkbox"/> 居宅(長屋) <input type="checkbox"/> 居宅(アパート) <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 店舗兼住宅 <input type="checkbox"/> 畜舎 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> その他(<input type="checkbox"/>)							
	構造	木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他(<input type="checkbox"/>)							
	階数	地上 <input type="checkbox"/> 階 地下 <input type="checkbox"/> 階							
	屋根材	瓦 <input type="checkbox"/> スレート <input type="checkbox"/> トタン <input type="checkbox"/> 金属板葺き <input type="checkbox"/> その他(<input type="checkbox"/>)							
	外壁材	モルタル <input type="checkbox"/> サイディング <input type="checkbox"/> タイル <input type="checkbox"/> トタン <input type="checkbox"/> 木壁 <input type="checkbox"/> コンクリート打放 <input type="checkbox"/> その他(<input type="checkbox"/>)							
	門扉	あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/>	塀	あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/>	駐車場	あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/>			
	附属屋	車庫 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 農小屋 <input type="checkbox"/> 物置 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> その他(<input type="checkbox"/>)							
(1) 空き家の状態									
現状で居住可能か?		可能 <input type="checkbox"/> 補修すれば可能 <input type="checkbox"/> 不可能(老朽家屋・廃屋) <input type="checkbox"/>							
補修箇所の部分		屋根 <input type="checkbox"/> 外壁 <input type="checkbox"/> 外部建具 <input type="checkbox"/> その他(<input type="checkbox"/>)							
(2) 空き家の総合判定									
ア. 建物の倒壊等、保安上の危険性								該当	周囲への影響
①倒壊等の危険性の	傾斜	a)基礎に不同沈下がある <input type="checkbox"/> b)柱が傾斜している <input type="checkbox"/>							
	構造耐力上主要な部分の損傷	基礎及び土台	a)基礎が破損又は変形している <input type="checkbox"/> b)土台が腐朽又は破損している <input type="checkbox"/> c)基礎と土台にずれが発生している <input type="checkbox"/>						
		柱、はり、筋かい 柱とはりの接合	a)柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している <input type="checkbox"/> b)柱とはりにずれが発生している <input type="checkbox"/>						
	その他	上記と同等の状態でも倒壊・崩落等の危険性が高い。							
②が屋根根落の恐れ外飛散等	屋根ふき材 ひさし又は軒	a)屋根が変形している <input type="checkbox"/> 屋根ふき材が剥落している <input type="checkbox"/> b)軒の裏板、たる木等が腐朽している <input type="checkbox"/> c)軒がたれ下がっている <input type="checkbox"/> 雨樋がたれ下がっている <input type="checkbox"/>							
	外壁	a)壁体を貫通する穴が生じている <input type="checkbox"/> b)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 <input type="checkbox"/> c)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 <input type="checkbox"/>							
	看板、給湯設備 屋上水槽等	a)看板の仕上材料が剥落している <input type="checkbox"/> b)看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している <input type="checkbox"/> c)看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している <input type="checkbox"/> d)看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している <input type="checkbox"/>							
	屋外階段 バルコニー	a)屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している <input type="checkbox"/> b)屋外階段、バルコニーが傾斜している <input type="checkbox"/>							
	門又は塀	a)門、塀にひび割れ、破損が生じている <input type="checkbox"/> b)門、塀が傾斜している <input type="checkbox"/>							
	その他	上記と同等の状態でも脱落・飛散等の恐れがある。							
③危険性の	a)擁壁表面に水がしみ出し、流出している <input type="checkbox"/> b)水抜き穴の詰まりが生じている <input type="checkbox"/> c)ひび割れが発生している <input type="checkbox"/>								

イ. 衛生上有害となる危険性		該当
① 建築物又は設備等の破損	a) 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。	
	b) 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。	
	c) 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	a) 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。	
	b) 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。	
ウ. 未管理による景観の欠損		該当
① 周囲の景観と不調和	a) 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。	
	b) 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	
	c) 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。	
	d) 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	
	e) 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	
エ. 生活環境への悪影響		該当
① 立木	a) 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。	
	b) 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	a) 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。	
	b) 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。	
	c) 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。	
	d) 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。	
	e) 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。	
	f) 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	a) 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。	
	b) 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。	
(3) 備考		

7 計画策定経過

平成28年4月20日	第1回空家等対策委員会
5月6日	第1回空家等対策協議会
5月11日	第2回空家等対策委員会
6月3日	庁議（政策審議会）
6月29日	第3回空家等対策委員会
7月7日	庁議（政策審議会）
7月14日	第2回空家等対策協議会
7月20日 ～ 8月18日	パブリックコメント（30日間）
8月22日	第4回空家等対策委員会
8月29日	第3回空家等対策協議会
9月1日	出水市議会議員全員協議会
10月3日	計画策定日

8 出水市空家等対策協議会委員名簿

役職	氏名	所属等
会長	渋谷俊彦	出水市長
委員	米田圭吾	弁護士
	本村満彰	公益社団法人 鹿児島県宅地建物取引業協会
	竹添裕二	鹿児島県土地家屋調査士会
	青木憲治	公益社団法人 鹿児島県建築士会 出水支部
	三反田照爾	出水市自治会連合会



発行／出水市役所 建設部住宅政策課

〒899-0292 鹿児島県出水市緑町1番3号

TEL 0996-63-4127 FAX 0996-63-5814