上天草市空家等対策計画

平成２９年１０月

上天草市

—目　次—

第１章　計画の基本的事項…… 1
１　目的…… 1
２　計画の位置づけ…… 2
３　計画の期間…… 2
４　計画の対象とする空家等…… 2

第２章　空き家等の現状…… 4
１　空き家数及び空き家率の推移…… 4
２　近隣自治体等との比較…… 5
３　県内の空き家率の分布…… 6
４　空き家の種類と種類別動向…… 7
５　人口及び世帯数の推移…… 7

第３章　空家等の実態調査…… 8
１　実態調査の概要等…… 8
２　調査結果…… 9
３　空家等の分布状況…… 11
４　区長ヒアリング…… 12
５　空家等の所有者意向調査…… 14
６　調査から見える現状と課題…… 19
７　空家等の対策を進めていく上での課題…… 20

第４章　空家等対策の基本方針……21

第５章　空家等対策の具体的な取組み…… 22
１　空家等の発生・適切な管理の推進…… 22
２　利活用の推進　…… 25
３　特定空家等の問題解決に向けた取組み…… 26

第１章　計画の基本的事項

１．目的

近年、人口減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がされていない空家等が年々増加しており、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じています。今後さらに空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化し、建物の倒壊などにより人命に危険をおよぼす可能性も懸念されます。

こうした空家等の問題の解消に向けて、平成２７年５月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という。）が完全施行され、空家等対策に対する基本方針が国から示されました。

特措法では、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民にもっとも身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置づけられています。

また、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進すべく、空家等対策協議会の設置や空家等対策計画策定について規定されており、空家等に関する施策を推進していくことが求められています。

本市では、特措法第６条第 1 項に基づき、市内の空家等解消に向けた取組みを計画的に実施することにより、生活環境の保全を図り、活力ある地域づくりを促進することを目的として、上天草市空家等対策計画を策定します。

２．計画の位置づけ

本計画は、特措法第６条第１項に規定する空家等対策計画として、平成２８年１１月に発足した上天草市空家等対策協議会での協議を踏まえ、策定しました。

本計画は、本市の最上位計画である「第２次上天草市総合計画」の下に位置づける個別計画であるとともに、「上天草市まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの関連計画と連携を図りながら進めることとします。

３．計画の期間

計画期間については、平成２９年度から平成３８年度までの１０年間とします。なお、本計画については、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

４．計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、特措法第２条に規定する空家等及び特定空家等とし、特措法では次のように定義されています。

（１）空家等（特措法第２条第１項）

空家等とは、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ものを含む。）をいう。

※「居住その他の使用がなされていない常態」とは、長期間継続して、当該建築物等を現に意図をもって使い用いていない状態にあることをいい、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことを１つの基準としています。

（２）特定空家等（特措法第２条第２項）

特定空家等とは、次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

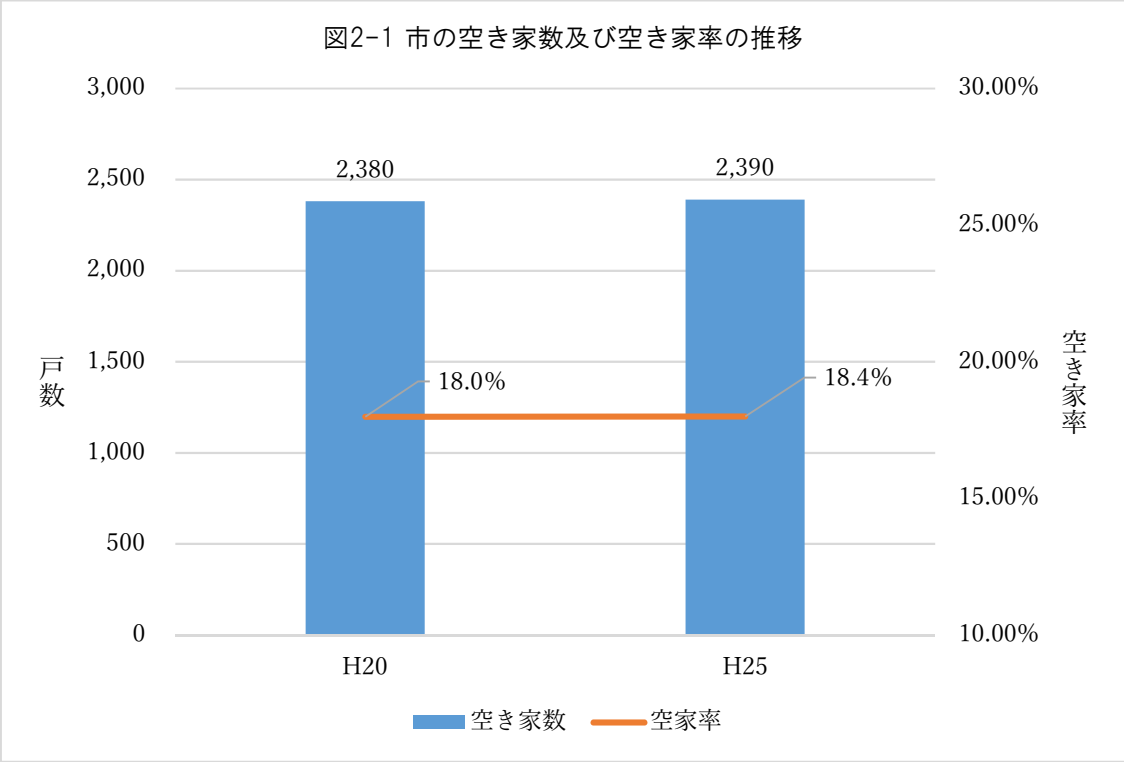
※特定空家等に該当するか否かを判断するための基準については、国が示す「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に基づき、本市が具体的な判断基準を別に定めるものとします。

第２章　空き家等の現状（住宅・土地統計調査）

１．空き家数及び空き家率の推移

国が５年毎に実施している住宅・土地統計調査(※)によると、図２－１に示すように、平成２５年の本市の空き家数は２，３９０戸で、空き家率（住宅総数に占める割合）は１８．４％です。

また、平成２０年から平成２５年までの空き家の増加数は１０戸です。

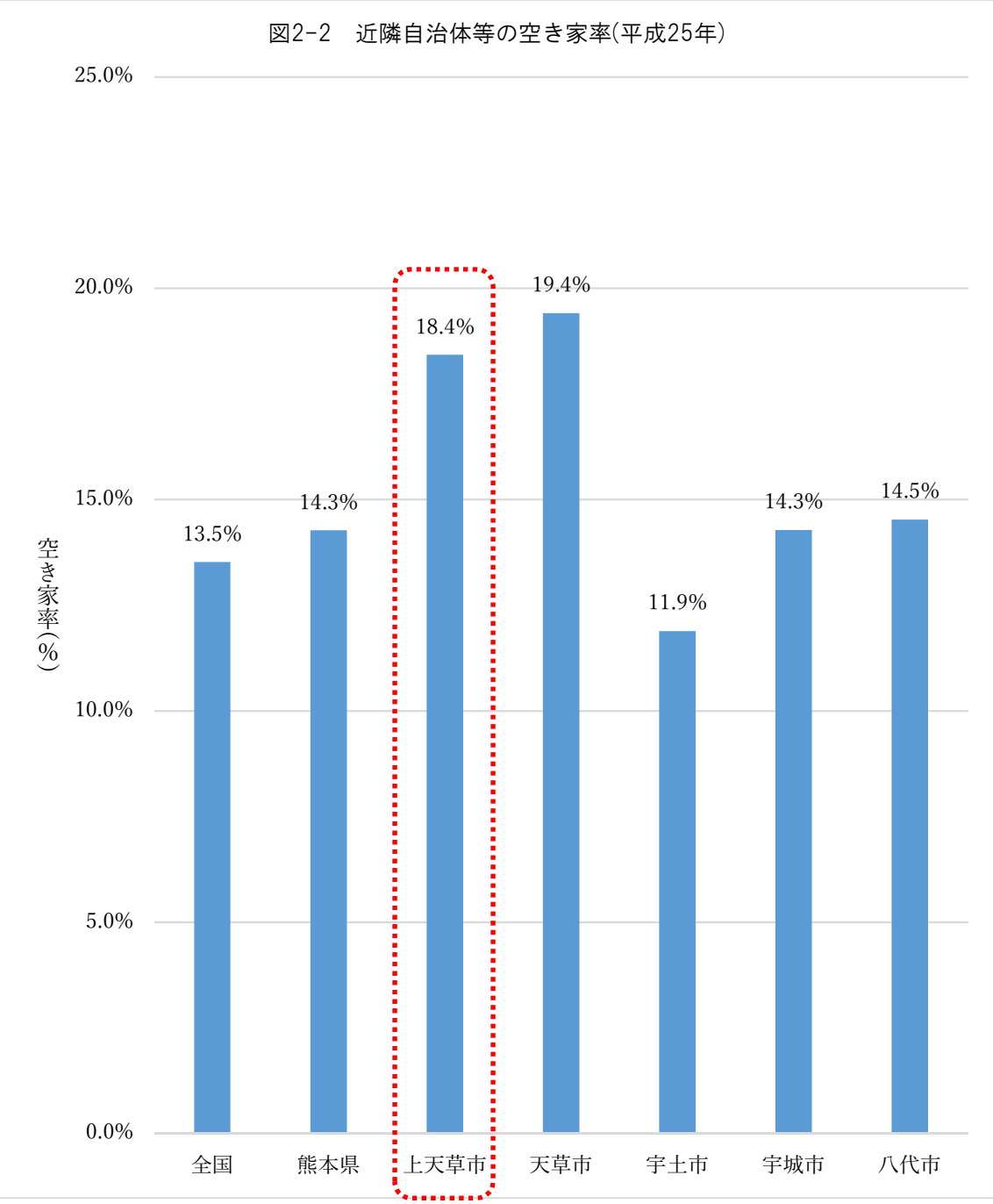


※　空き家率＝（空き家数）／（住宅総数、H20＝13,230戸、H25＝12,970戸）

※　住宅・土地統計調査における「空き家」は、「①二次的住宅　（別荘等）」、「②賃貸用の住宅」、「③売却用の住宅」、「④その他の住宅」の４つに分類されます。「④その他の住宅」については、①から③まで以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため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をいいます。

２．近隣自治体等との比較

平成２５年に実施された住宅・土地統計調査の結果、本市の空き家率は１８．４％でした。全国（１３．５％）、熊本県（１４．３％）及び近隣自治体と比較すると高い状況となっています。

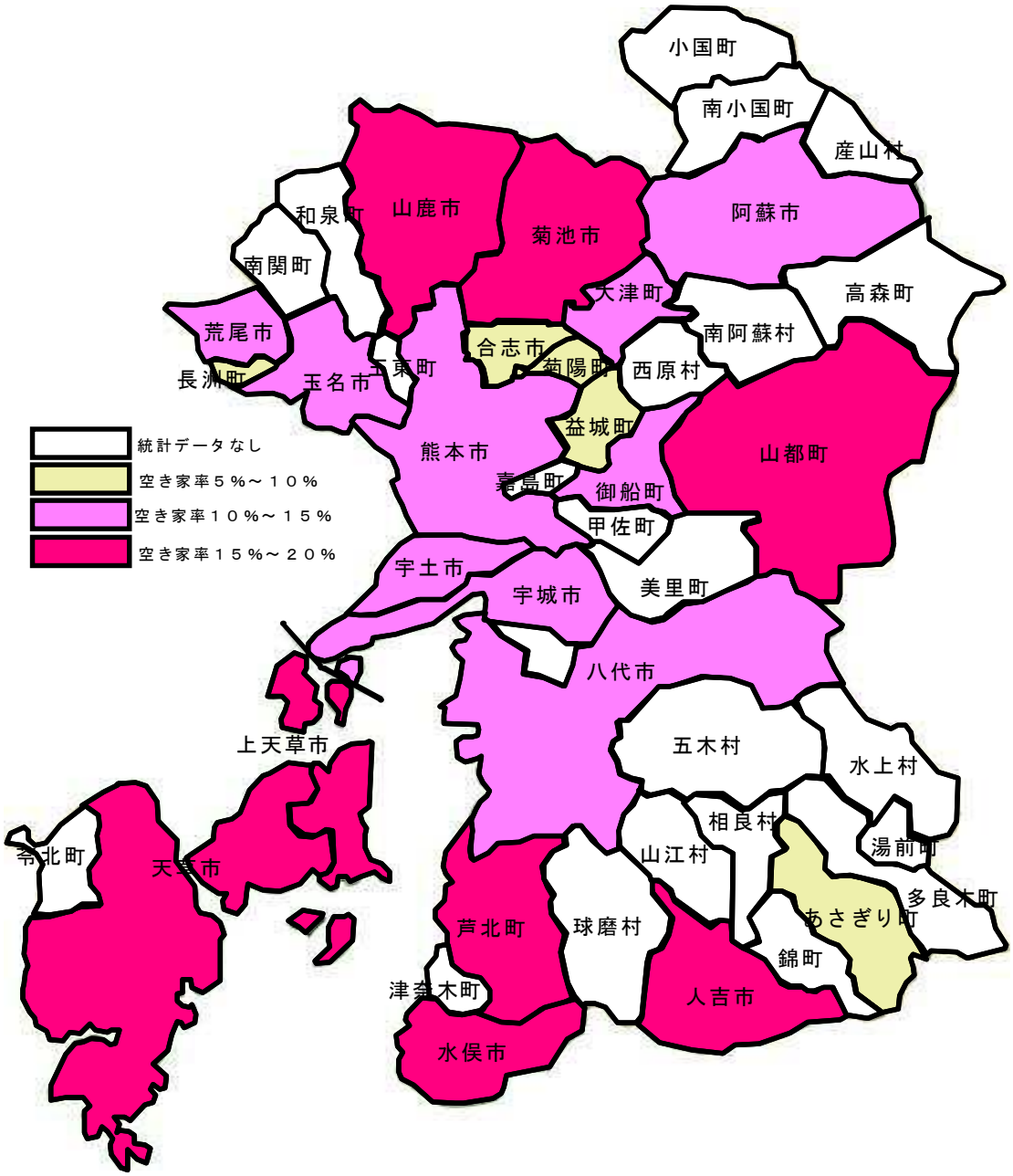


※　空き家率＝（空き家数）／（住宅総数、H20＝13,230戸、H25＝12,970戸）

３．県内の空き家率の分布

平成２５年の空き家率を熊本県内の市町村で比較すると、県央よりも県北及び県南で空き家率が高い傾向にあり、特に山間部や天草・芦北地方の沿岸部で比較的高い傾向にあります。

図2-3 県内自治体の空き家率（平成25年）

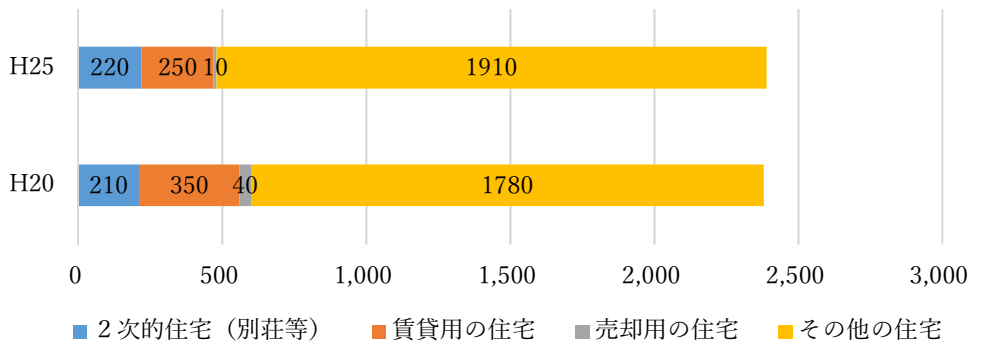


４．空き家の種類と種類別動向

住宅・土地統計調査によると、平成２５年の空き家総数のうち、約８０％を別荘等の２次的住宅、賃貸住宅及び売却住宅以外の「その他の住宅」が占めています。

また、平成２０年と比較し、「その他の住宅」の占める割合が大きくなっています。

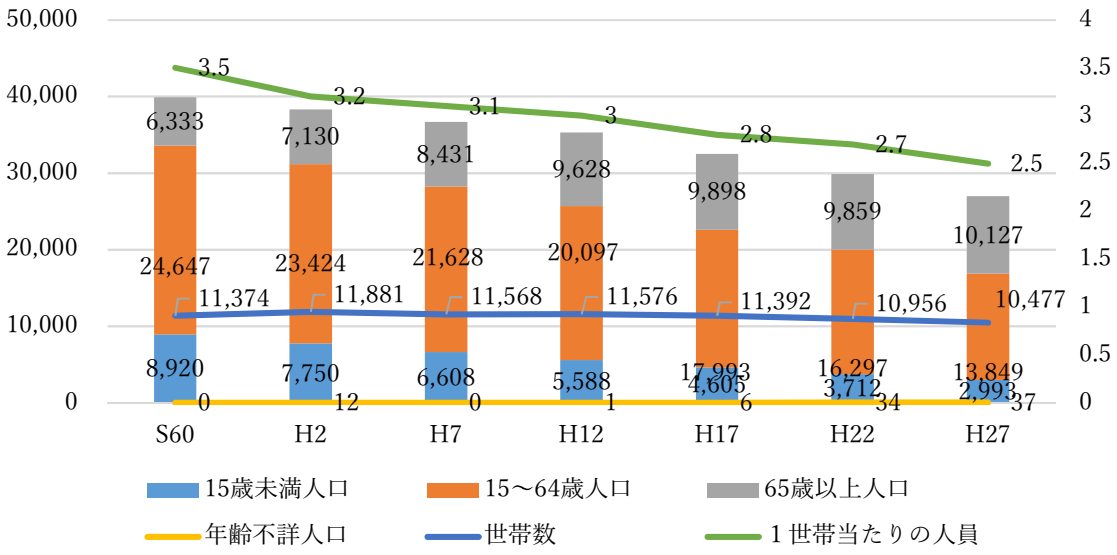
図2-4 空き家の種類別の動向



５．人口及び世帯数の推移

本市の人口は、図２－５に示すとおり一貫して減少していますが、６５歳以上の高齢者人口は増加傾向にあります。こうした人口減少や高齢者人口の増加に伴い、本市の空家等は今後も増加することが予想されます。

図2-5　人口及び世帯数の推移



出典：国勢調査

第３章　空家等の実態調査

本市では、空家等の最新の実態を把握し、今後の空家等対策につなげるため、平成２８年度において空家等の実態調査を実施し、空家等のデータベースを作成しました。

今後は、本調査によって得られた空家等のデータベースに基づき、空家等の情報を最新の状態に保つため、各行政区長等と連携し、定期的な調査を行い、空家等の状況把握に努めるものとします。

１．実態調査の概要等

（１）調査時期

平成２８年１１月から平成２９年３月まで

（２）調査範囲

上天草市内全域

（３）調査対象住宅

人が居住していない戸建住宅（店舗等併用住宅含む。）

ただし、売買や賃貸を目的とした戸建住宅は除きます。

（４）調査内容

①現地調査

住宅地図データに基づき空家等候補データの抽出し、公道より外観目視による現地調査を実施しました。

②空家等情報のデータベース化

空家等情報や写真データの整理し、空家等毎にデータベース化を行いました。

③所有者特定

現地調査で得られた空家等の情報をもとに、税務情報により所有者を特定しました。

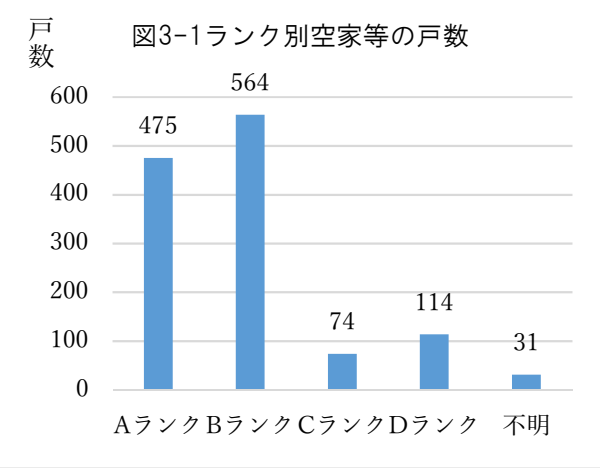
④所有者意向調査

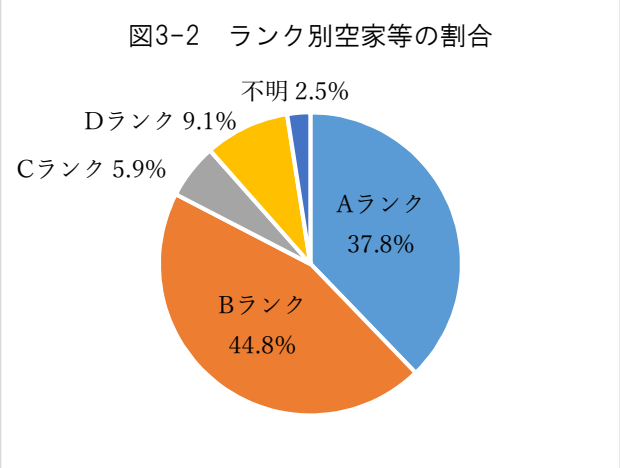
現地調査で得られた空家等の所有者に対し、アンケート方式による意向調査を行い、集計結果を取りまとめました。

２．調査結果

実態調査の結果、本市の空家等は１，２５８戸と確認されました。危険度判定別に比較すると、Ｄランク「倒壊や建築材の飛散など危険性が高い」と判定された建物は、１１４戸で全体の９．１％、Ｃランク「当面の危険性はないが、損傷が激しい」と判定された建物は、７４戸で全体の５．９％に及びます。これらは現時点で、適切な維持管理がされていない建物の可能性が高く、このまま適切な管理が行われず放置された場合、倒壊の恐れなど、周囲に影響を及ぼすことが高いと予想されます。

一方、Ａランク「そのまま住宅として利用可能」と判定された建物は４７５戸で全体の３７．８％あります。また、Ｂランク「損傷は見られるが、当面の危険性はない」と判定された建物は５６４戸で全体の４４．８％あります。これらの建物は、屋根や外壁などに一部損傷が確認されましたが、周囲への危険性はなく、多少の改修工事により利活用が可能と考えられます。





空家等のランク		戸数(戸)	割合(%)
Ａランク	（そのまま住宅として利用可能）	４７５	３７．８％
Ｂランク	（損傷は見られるが、当面の危険性はない）	５６４	４４．８％
Ｃランク	（当面の危険性はないが、損傷が激しい）	７４	５．９％
Ｄランク	（倒壊や建築材の飛散など危険性が高い）	１１４	９．１％
不明	（公道からの確認不能）	３１	２．５％
合計		１，２５８	１００％

○判定別の空家等の状況写真

【Ａランク】そのまま住居として利用可能な空家等

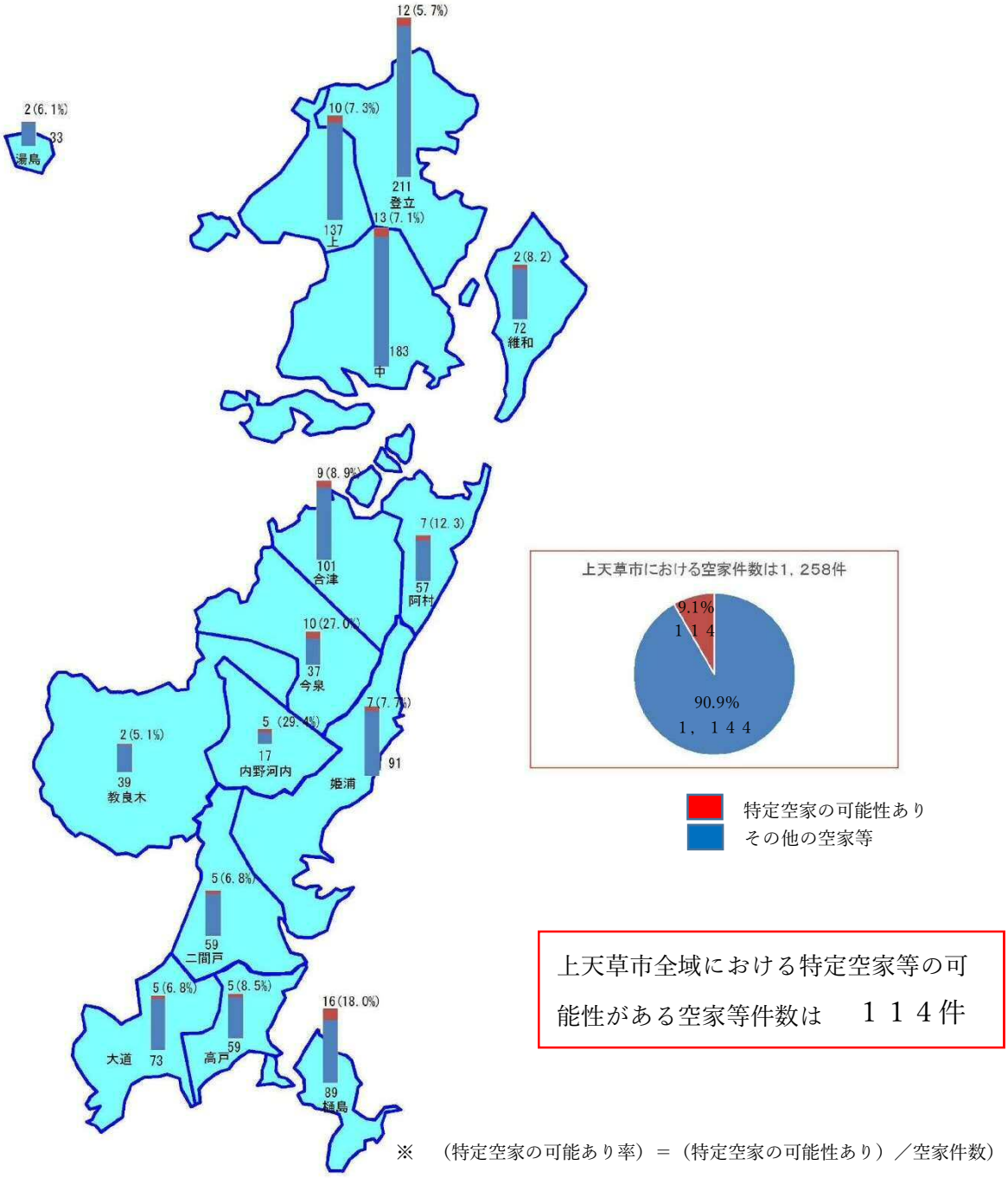
【Ｂランク】屋根や壁等の一部損傷は見られるが、当面の危険性はない空家等

【Ｃランク】当面の危険性はないが、屋根や壁等の損傷が激しい空家等

【Ｄランク】倒壊や建築材の飛散など危険性が高い空家等

３．空家等の分布状況

図3-3　空家等の分布状況



上天草市全域における特定空家等の可能性がある空家等件数は　１１４件

※　（特定空家の可能あり率）＝（特定空家の可能性あり）／空家件数）

４．区長ヒアリング

空家等の実態調査結果をもとに、市内全地区の区長とヒアリングを実施しました。ヒアリングの結果「危険をおよぼす空家」が１２１戸ありました。

調査機関：平成２９年４月２５日～平成２９年５月３０日

調査対象：市内全区長

調査内容：データベースと現状の確認、危険度調査

町名	件数	地区	空家実態調査		区長ヒアリング
			空家戸数	Dランク	危険を及ぼす空家
大矢野町	636	登立	211	12	21
		上	137	10	12
		中	183	13	21
		維和	72	6	13
		湯島	33	2	0
松島町	251	阿村	57	7	12
		合津	101	9	2
		今泉	37	10	3
		教良木	39	2	0
		内野河内	17	5	0
姫戸町	150	二間戸	59	5	4
		姫浦	91	7	7
龍ヶ岳町	221	大道	73	5	9
		高戸	59	5	9
		樋島	89	16	8
合計	1,258	合計	1,258	114	121

上天草市の特定空家等候補の状況（種類別）

		実態調査	区長ヒアリング
		Dランク戸数	危険を及ぼす空家
A	そのまま住居として利用可能	475	－
B	大幅な修復や補修が必要	564	－
C	住居としての利用が困難（草木の生い茂り）、（白蟻等）	74	14
D	住居としての利用が困難（倒壊）	114	121
	不明	31	－
	計	1,258	135

５．空家等の所有者意向調査

空家等の実態や課題の整理及び今後の利活用等を検討するため、空家等の所有者に対し、空家等となった経緯、今後の活用及び意向等についてアンケート調査を実施しました。

（１）調査概要

①調査対象

空家等の所有者と考えられる住宅の所有者１，１７５人

②調査方法

郵送方式(後納返信用封筒を同封)

③調査期間

平成２９年２月下旬から３月上旬

④回答率

３３．８％(３１１人)

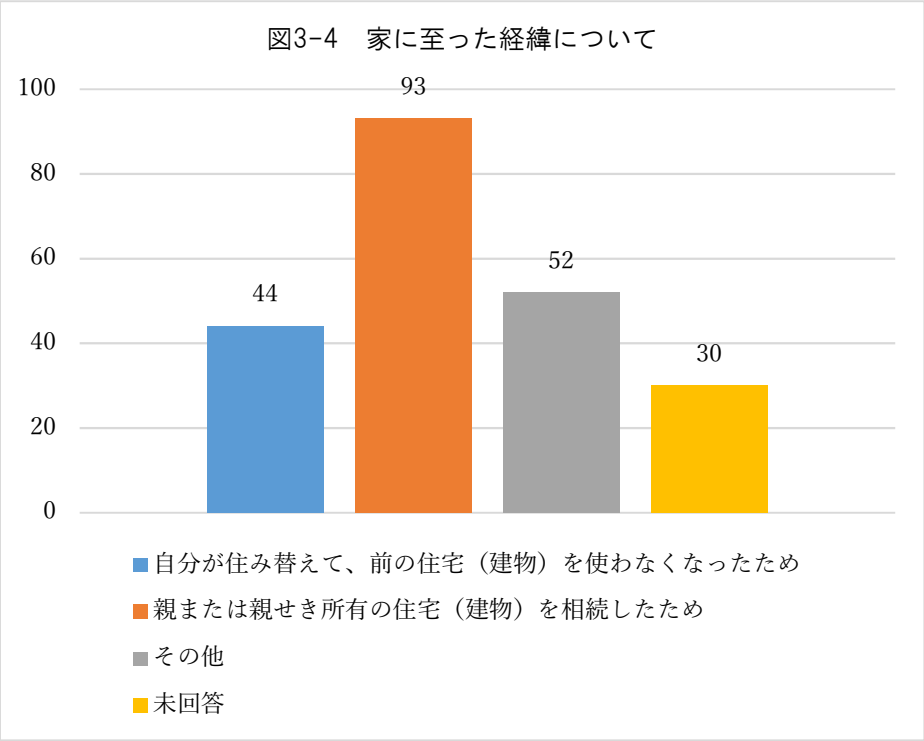
○アンケート回収状況

配布数	A	１，１７５
不達数	B	２５５
（不達率）	C=B／A	２１．７％
回収数	D	３１１
（回収率）	E=D／（A－B）	３３．８％

（２）設問毎の調査結果

【設問①】空家等に至った経緯について

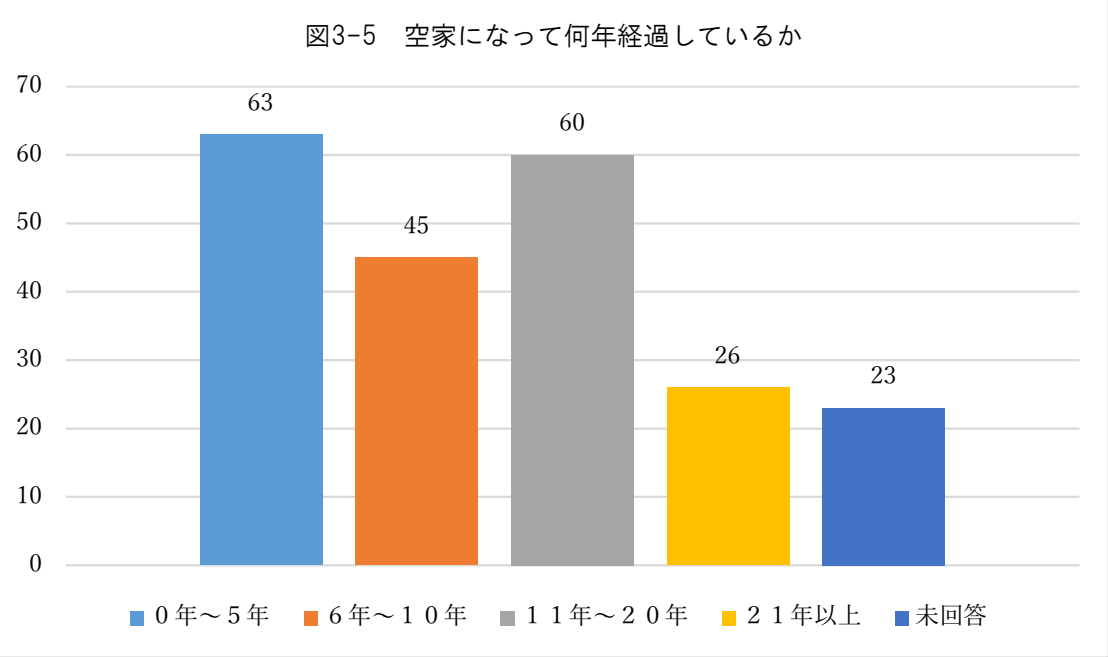
「親または親戚所有の住宅（建物）を相続したため」が全体の約４割



選択項目	回答数	構成比
自分が住み替えて、前の住宅(建物)を使わなくなったため	44	20%
親または親せき所有の住宅(建物)を相続したため	93	42%
その他	52	24%
未回答	30	14%
計	219	100%

【設問②】空家等になって何年経過しているかについて

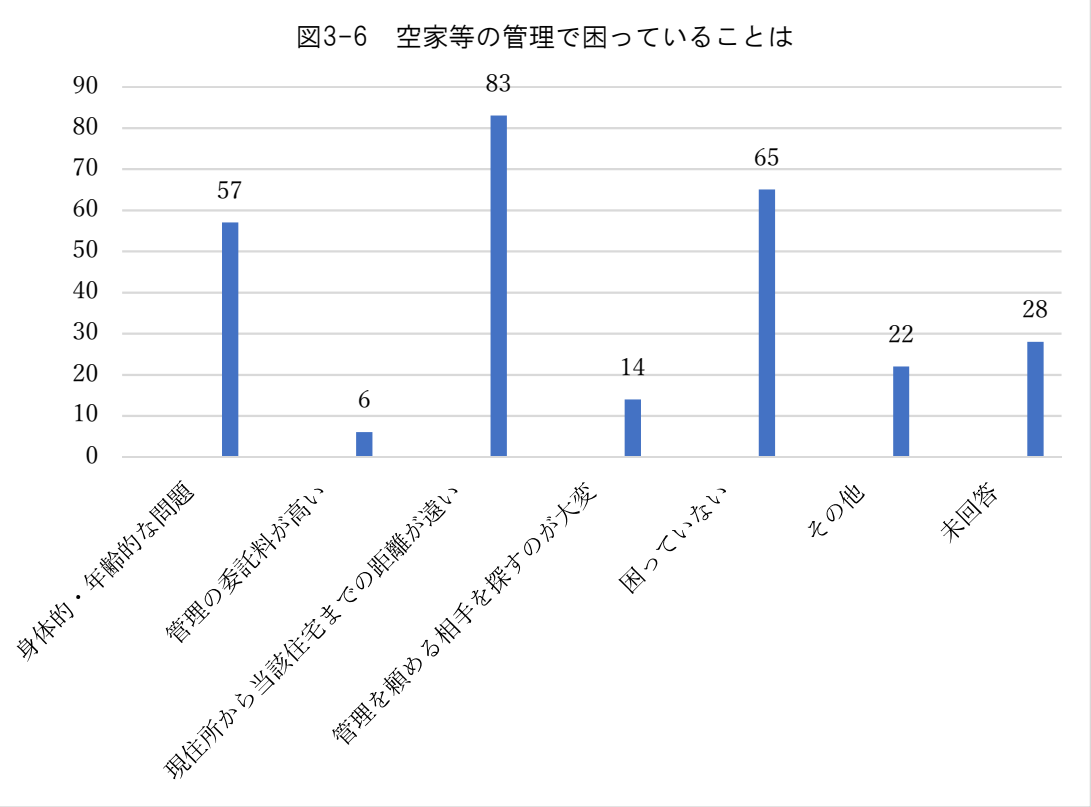
「０～５年」が全体の約３割



選択項目	回答数	構成比
0年～5年	63	29%
6年～10年	45	21%
11年～20年	60	28%
21年以上	26	12%
未回答	23	11%
計	217	100%

【設問③】空家等の管理で困っていることについて（複数回答可）

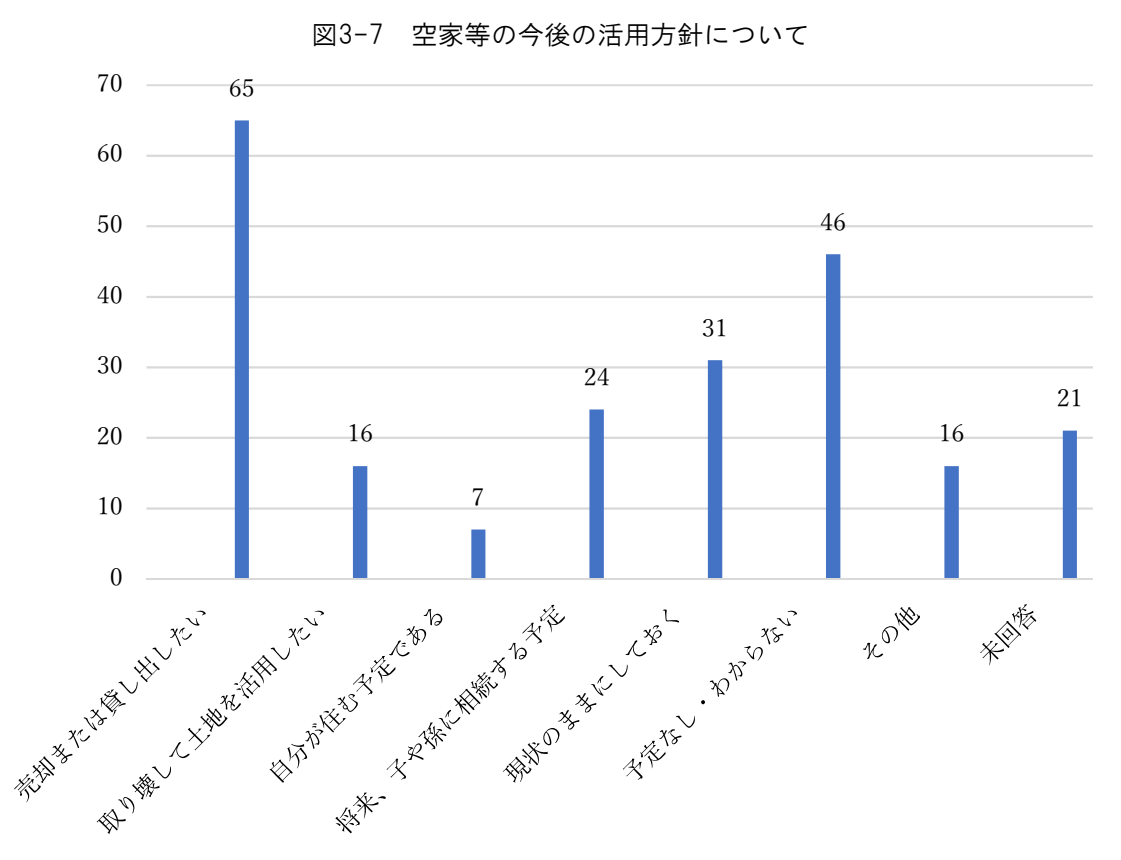
「現住所から当該住宅までの距離が遠い」が最も多い回答



選択項目	回答数
身体的･年齢的な問題	57
管理の委託料が高い	6
現住所から当該住宅までの距離が遠い	83
管理を頼める相手を探すのが大変	14
困っていない	65
その他	22
未回答	28

【設問④】空家等の今後の活用方針について

「売却または貸し出したい」と考えている方が全体の約３割



選択項目	回答数	構成比
売却または貸し出したい	65	29%
取り壊して土地を活用したい	16	7%
自分が住む予定である	7	3%
将来、子や孫に相続する予定	24	11%
現状のままにしておく	31	14%
予定なし・わからない	46	20%
その他	16	7%
未回答	21	9%
計	226	100%

６．調査から見える現状と課題

（１）空家等の発生について

調査では、最近の５年間に空家等になった住宅の割合が多いことが分かりました。今後、本市の人口は減少すると予想されていることから、それに伴う空家等の発生も増加すると予想されるため、空家等の発生を未然に防止するための効果的な対策が求められます。

（２）空家等の管理について

調査では、空家等の管理に際し、管理の意思はあるものの、現住所地から空家等の所在地までが遠方のために定期的な管理が困難であったり、高齢のため管理が難しいということが分かりました。

今後、空家等の所有者等がさらに高齢になることに伴い、ますます管理が困難になっていくことが予想されるため、空家等の適切な管理を促進するための有効な啓発や、管理不全な空家等に対する緊急的な損害及び実施体制が必要となります。

また、空家等の管理に対し、「困っていない」との所有者等も一定数存在することから、空家等の所有者に対して、当事者意識を醸成していくことが求められます。

（３）空家等の利活用について

調査では、空家等の今後の活用について、「売却は又は貸し出したい」と考えている所有者が多い一方で、「何も予定なし・わからない」と回答する所有者も多いことが分かりました。

空家等所有者に対する相談機会や活用に関する情報提供、地域特性を踏まえた支援等の充実が求められます。

７．空家等の対策を進めていく上での課題

空家等対策を進めていく上での課題としては、以下のような事項が考えられます。

【所有者等に関する課題】

① 所有者等の高齢化が進み、特に単身高齢者世帯について、施設への入所や相続放棄などにより所有者等が不在となる。

② 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、空家等が適切に管理させず放置されるケースがある。

③ 所有者等や相続人が遠方に居住しているため、空家等の状況把握や維持管理が難しい。

【制度上の課題】

① 中古住宅流通シェアが低い水準にある。

② 中古住宅として売買や賃貸等、多用途施設への活用に関するノウハウがない。

【税制上の課題】

① 解体をすると固定資産税の減免がなくなり、さらに撤去後の土地利用や売却の見込みがない場合、改修・解体したくても、費用が発生するため実行に移すことが困難。

第４章　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課題を踏まえ、市全域における空家等を対象に、以下の３つの基本方針のもと各施策を進めることとし、空家等の所有者による自発的な取組みを促していきます。

〈３つの基本方針〉

Ⅰ　空家等の発生・適切な管理の推進

新たな空家等の発生を抑制するとともに、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。

Ⅱ　利活用の推進

使用可能な空家等の有効活用を図るため、利活用の支援を推進します。

Ⅲ　特定空家等（※）の問題解決に向けた取り組み

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。

※特定空家等とは…

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

第５章　空家等対策の具体的な取組み

「空家等の発生・適切な管理の推進」、「利活用の推進」、「特定空家等の問題解決」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を推進します。

Ⅰ　空家等の発生・適切な管理の推進

(1) 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、関係課と連携し対応しています。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。

〈関係部局における役割〉

項目（通報の内容）	とりまとめ部局	担当部署等
建物に関すること（建物の老朽や腐朽 等）	建設部	都市整備課
火災に関すること（火災等の危険性 等）	総務企画部	危機管理防災室
防犯に関すること（侵入の危険性 等）	総務企画部	危機管理防災室
ごみに関すること（不法投棄 等）	市民生活部	生活環境課
衛生害虫等に関すること（衛生害虫・ねずみ等）	市民生活部	生活環境課
道路側への樹木の繁茂（道路交通への影響 等）	建設部	建設課
隣地側への樹木の繁茂	建設部	都市整備課

(2) 関係団体との連携

空家等の問題は、地域社会全体にかかわる問題でもあることから、空家等対策を総合的に進めるため、市内部組織での連携のみならず、地域や公的機関、さらに民間事業者とも連携した取組みを推進していきます。

(3) 空家等実態調査の継続

空家等の状況は刻々と変化していくため、その状況を把握しておくことが、

必要となります。そのため、市内全域を対象とした空家等実態調査を継続して実施し、併せて、データベースの更新や所有者への意識調査などにも取組んでいきます。

（4）空家等の発生予防

空家等の増加は、地域の魅力を失い、土地・建物の価値が低下し、さらに地域の活力が奪われ居住者が減少するといった問題を招きます。建物は、使用されていない状態が続くと急速に傷みが進行し荒廃してしまうため、その建物を使い続けることが最も重要な予防策です。

このようなことから、空家等の発生をできるだけ抑制するため、建物が使用されている段階から以下の施策を推進します。

①問題意識の啓発

空家等に関する問題意識を高めることが、空家等の発生抑制にもつながると考えられるため、空家等の増加は地域にとって防災や防犯の面などで不安を生じる場合があることなど、市広報、ホームページ、パンフレットなどを通じて啓発を行います。

② 土地・建物の利活用に関するノウハウの提供

空家等の中には、一人暮らし高齢者が介護施設へ入所するなどによって長期間使用されずにいたり、認知症の発症により、利活用の意思確認ができないままとなっているものもあります。

また、空家等を所有する要因として、相続により取得することが多く、相続した土地・建物をどのように利活用するかが決まっておらず、未利用のままとなっている場合もあります。

このため、継続的な利活用につなげるために、土地や建物に関するさまざまなノウハウを提供していきます。

（5）適正管理の周知

空家等の所有者に対し、管理責任が所有者自身にあることを明確に認識してもらうとともに、空家等に関する理解を深め、適正な管理を促すために、以下の施策を推進します。

①適正管理を促す文書の送付

空家等実態調査で把握している空家等の所有者に対して、適正管理を促す文書の送付を行います。

②周知を行う効果的な方法の検討

所有者への周知をより効果的に行う方法を検討します。

（6）市民への啓発

空家等問題は空家等の所有者や、その周辺住民だけの問題ではなく、空家等の増加により、防災や防犯の面で地域に不安を与えたり、相続などによって将来的に空家等を譲り受けたり、引き継ぐ可能性もあります。

このようなことから、広く市民に対して空家等の発生予防や適正管理の意義、空家等の問題に関する情報などを積極的に提供し、空家等に対する意識の涵養と理解増進に向けて啓発を行っていきます。

Ⅱ　利活用の推進

（１）空家等の利活用に対する支援

空き住宅が再利用されたり、空き店舗等が新たな事業で利活用されるなど、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関係団体等と連携した利活用の促進

個人による利活用の支援だけでなく、不動産や建築の関係団体等と連携し、幅の広い空家等の利活用の促進を検討します。

②利活用に係る補助制度の充実

空き住宅や空き店舗を利活用する際に利用できる、本市の補助制度の周知を行うとともに、内容の見直しや新たな補助制度の検討を行います。

③利活用を支援する国の事業の活用

空家等の利活用について、国の補助事業を有効に活用して行います。

（２）空き家バンク制度の充実

空き家バンク制度は、空家等を登録し、買いたい・借りたい利用者とのマッチングを行うもので、本市では、「上天草市空き家バンク制度」を実施しています。

また、制度の周知に効果的なその他の媒体を検討し、更なる周知を図ります。

Ⅲ　特定空家等の問題解決に向けた取組み

（１）管理不充分な空家等への指導

適切な管理が行われず何らかの問題が発生している空家等については、所有者が、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性があるため、その現状を知らせるとともに、所有者の空家等に対する改善方策の考え方や、処分、活用等についての意向など、所有者の主張を含めた事情の把握に努め、特定空家等とならないよう、個々の状況に応じた助言や指導を行い状況の改善を促していきます。

（２）特定空家等への措置

特定空家等は、倒壊のおそれがあるなどの保安上危険な状態に加え、衛生面、景観面、生活環境面など周辺に及ぼす悪影響の程度を考慮して総合的に判断します。

（３）特措法に基づく措置

特定空家等は地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから、空家等の管理責任が所有者にあることを踏まえ、特措法に基づく措置を適切に講じるため、以下の施策により所有者に強く働きかけを行っていきます。

①積極的な立入調査の実施

特定空家等の判断にあたり、外観目視による調査では不充分な場合は、積極的な立入調査を実施し、建物の状態や衛生面、景観面、生活環境面等について詳しい状況の把握に努めます。

②ガイドラインに基づく特定空家等の判定

特定空家等の判定は、国のガイドラインに基づき、空家等の状態や周辺に及ぼしている悪影響の程度などを総合的に判断して行います。

③独自判断基準の検討

本市の気候条件や地域の実情に応じ、悪影響の程度や危険性等を考慮し、特定空家等を適正に判断する本市独自の判断基準を設定します。

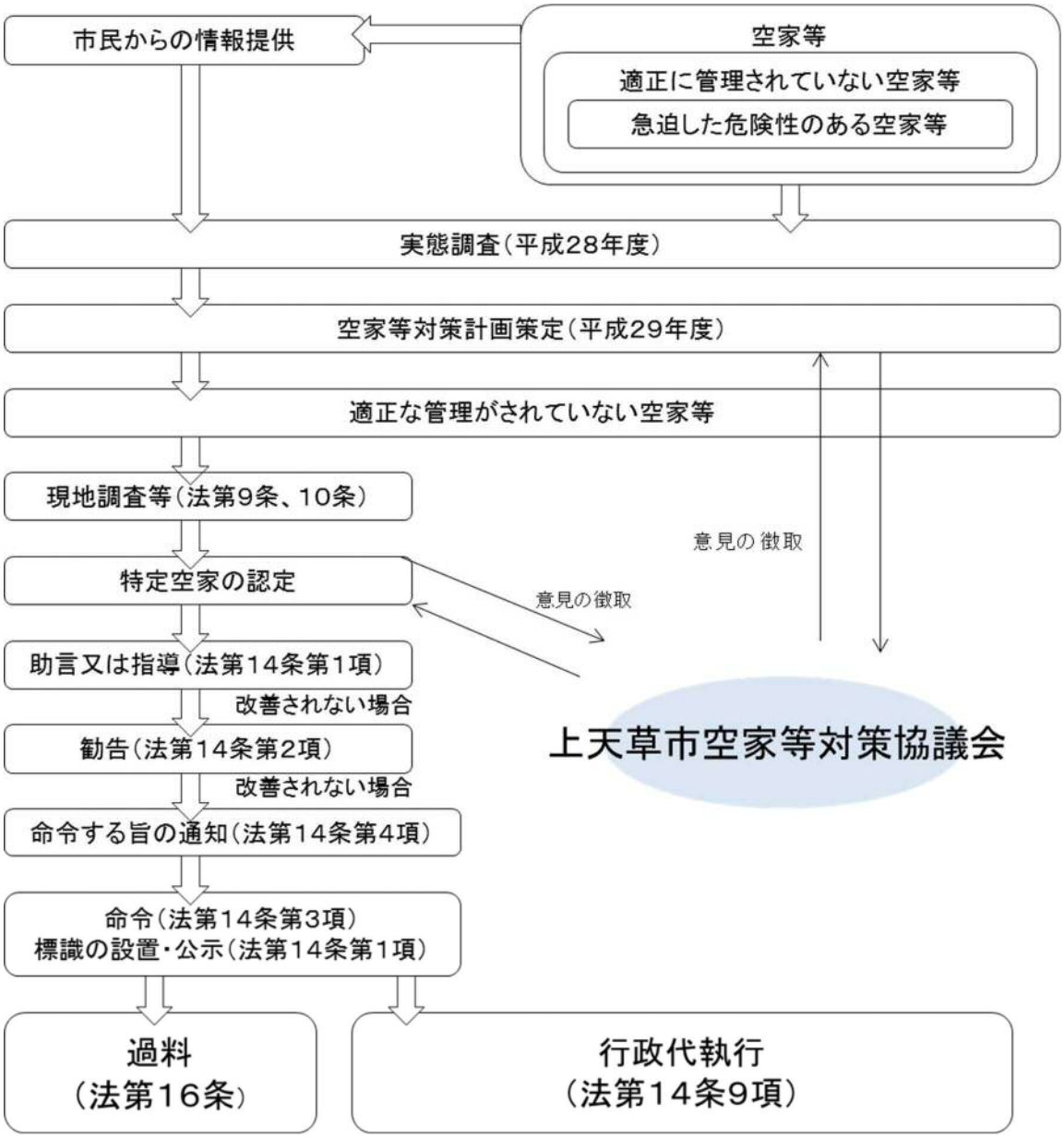
④措置内容やその履歴のデータベース化

特定空家等への措置内容やその履歴は、空家等管理台帳内に記載し、継続的に把握していくとともに、関係課と連携した取組みを行うため、特定空家等に関する情報の共有化を図ります。

⑤税制上の措置

特措法に基づき国が講じる税制上の措置を適切に実施し、特定空家等の所有者に強く働きかけます。

表5-1　特定空家等に対する措置の流れ



（４）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、特措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、個別の空家等の状況に応じた取組みを行います。

なお、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、緊急性や公益性、跡地の利活用等を総合的に判断しながら、以下の施策を検討します。

①緊急の対応を要する場合の措置

特定空家等の状況が著しく悪化し、周辺住民等への危険が生じているなど、緊急に対応を要する場合に、市が応急的な措置を講ずることを検討します。

②除却に関する情報提供

除却を検討する所有者に対して、除却に関する各種情報の提供を行います。

③所有者等がいない場合の措置

特定空家等と判断された空家等のうち、所有者が存在しない場合に、財産管理人制度の利用や特措法に基づく措置を検討します。

④一定の条件を満たした特定空家等の除却

跡地を町内会等で管理するなど、一定の条件を満たした特定空家等の除却に対する支援を検討します。

資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・32
上天草市空家等対策協議会条例・・・・・・・・・・39
特定空家等の判断基準・・・・・・・・・・・・・・41

空家等対策の推進に関する特別措置法

（平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号）

（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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

（空家等の所有者等の責務）

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

（市町村の責務）

第四条　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。

（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。

上天草市空家等対策協議会条例

（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７条第１項に規定する協議会として、上天草市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（所掌事項）

第２条　協議会は、次に掲げる事項について調査審議する。

（１）　法第６条第１項の空家等対策計画の作成及び変更並びに計画の実施に関する事項

（２）　その他空家等の対策に関する事項

第３条　協議会は、市長及び委員１０人以内をもって組織する。

２　委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから、市長が任命する。

（１）　地域住民

（２）　市議会議員

（３）　学識経験者

（４）　その他市長が必要と認める者

（委員の任期）

第４条　委員の任期は２年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長）

第５条　協議会に会長及び副会長を置く。

２　会長は、市長とする。

３　会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

４　副会長は、委員の互選による。

５　副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、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　協議会の会議は、会長が招集し、議長となる。

２　協議会は委員の過半数の出席がなければ、会議を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、特に必要があると認めるときは、委員以外の者を協議会に出席させ、説明又は意見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　協議会の庶務は、建設部において処理する。

（その他）

第９条　この条例に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

特定空家等の判断基準
（空家等対策の推進に関する特別措置法第２条第２項）

（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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

１　趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の施行により、指導が必要な空家等が継続的に増加するなか、特に早急に改善を図る必要があるような、老朽化が進行し、周辺に著しい悪影響、危険等をもたらすものについては、法第２条第２項に規定する特定空家等として取り扱い、改善指導を徹底していく必要がある。

本基準は、法第６条に規定に基づき策定する上天草市空家等対策計画の考え方を踏まえ、法第２条２項に規定する特定空家等の判断を行うために定めるものである。

なお、特定空家等の判断については、上天草市空家等対策協議会へ意見を求め、上天草市が判定する。

２　特定空家等の判断基準

次の（１）空家等の状態及び（２）　周辺への影響等に該当し、指導経過、空家等の所有者等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家等を特定空家等として認定する。

（１）　空家等の状態

空家等が、次のいずれかに該当する状態のもの

ア　倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

別表第１（あ）欄に掲げる建築物等の部分において、（い）欄に示す状態にあるものをいう。

別表第１　倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

	（あ）	（い）
建築物の倒壊のおそれがあるもの	建築物全体	１／２０超の傾斜が認められる
	建築物の構造耐力上主要な部分	次のいずれの状態にある ①　基礎又は土台 ア　基礎が著しく破損又は変形 イ　土台が著しく破損又は腐朽 ②　柱、はり等 柱、はり等が著しく変形又は破損等 ③　屋根又は外壁の構造材及び下地材 構造材、下地材が著しく破損等
屋根、外壁等脱落、飛散等するおそれがあるもの	屋根ふき材等	屋根ふき材等の大部分の剥離、破損等
	外壁の外装材等	外壁の外装材等の大部分の剥離、破損等
	屋外階段又はバルコニー	著しく腐食し、脱落等のおそれがある
	その他の建築物に付属する工作物等（雨どい、窓ガラス、室外機等）	著しく腐食等し、脱落、倒壊等のおそれがある
塀、擁壁等が倒壊、崩壊等するおそれがあるもの	門又は塀若しくは擁壁等の建築物の敷地内に存する工作物	著しく腐食、破損又は傾斜等し、倒壊、崩壊等のおそれがある

イ　著しく衛生上有害となるおそれのある状態

【解説】

（１）イについては、法第 14条第 14項の規定に基づき、国により定められた『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』に示された「「特定空家等」の判断の参考となる基準」（以下

「参考となる基準」という。）（別紙１）を参考に、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

ウ　適切な管理が行われていないことにより著しく周囲の景観を損なっている状態

【解説】

（１）ウについては、参考となる基準（別紙２）を参考に、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

エ　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

【解説】

（１）　エについては、参考となる基準（別紙３）を参考に、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

（２）　周辺への影響等

空家等が放置されることにより、周辺の建築物や通行人等に著しい悪影響、危険等をもたらすおそれがあるもの

【解説】

（２）の判断にあたっては、次に掲げる事項を参考とする。

ア　建築物の密集状況

イ　公園、道路等の有無、道路の利用状況等

ウ　その他建築物の立地特性等

『「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）』より抜粋

（別紙１）　「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。

『「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）』より抜粋

（別紙２）　「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。

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。

『「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）』より抜粋

（別紙３）　「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。

（２）　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。