

令和3年度第2回大津町空家等対策推進協議会 次第

令和3年12月17日（金）午前10時00分
役場2F 町民協働ルーム

1. 開 会
2. 町長挨拶
3. 議 事
 - ① 大津町空家等対策計画の策定について
 - ② 大津町老朽危険空家等除却促進事業について
 - ③ その他
4. 閉 会

大津町空家等対策計画（案）

大津町

目次

第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1-1. 背景.....	1
1-2. 計画の位置づけ.....	1
1-3. 対象地区.....	2
1-4. 対象とする空家等の種類.....	2
1-5. 計画期間.....	2
第2章 空家等の現状と課題	3
2-1. 空家等の現状.....	3
2-2. 空家等における課題.....	17
第3章 空家等対策における施策	18
3-1. 対策に関する基本目標.....	18
3-2. 対策に関する基本的な方針.....	18
3-3. 対策に関する取り組み.....	19
(1) 建物の各段階に応じた対策の具体的な取り組み.....	19
① 空家の発生抑制.....	19
ア. 家屋所有者への情報提供・意識啓発.....	19
イ. 家屋の長寿命化の促進.....	19
② 空家等の適切な維持管理の促進.....	19
ア. 空家等所有者への情報提供・意識啓発.....	19
イ. 地域や民間企業・団体等との連携による取り組みの促進.....	19
ウ. 維持管理に関する支援の推進.....	19
③ 空家等の利活用の促進.....	20
ア. 中古住宅の流通促進（空き家バンクの活用）.....	20
イ. 地域特性・課題に応じた空家の利活用の促進.....	21
ウ. 空家の除却・改修等への支援.....	21
④ 管理不全な空家・特定空家等の対策.....	21
ア. 住民からの通報・苦情の対応.....	21
イ. 空家の除却等への支援.....	21
ウ. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処.....	21
(ア) 現地確認と所有者等の調査.....	22
(イ) 特定空家等の認定.....	22
(ウ) 措置の方針.....	23
(エ) 措置の実施.....	24

(2) 空家等の調査	25
① 調査の趣旨	25
② 実態調査	25
③ 空家等情報のデータベース化	25
④ 所有者等が特定できない場合	26
(3) 住民等からの空家等に関する相談への対応	26
第4章 空家等対策の実施体制	27
(1) 庁内の組織体制及び役割	27
(2) 大津町空家等対策推進協議会	28
(3) 関係機関等との連携	28
第5章 空家等対策を推進するための取り組み	29
(1) 計画における目標値及び達成状況の評価	29
(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	30
(3) 他法令との連携	30
(4) 計画の検証と見直し	30
【資料編】	31
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	32
2 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（概要）	38
3 「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）（概要）	39
4 大津町空家等対策推進協議会設置要綱	40
5 大津町空き家バンク制度実施要綱	42

※「空家等」「空家」「空き家」の表記について

空家等対策の推進に関する特別措置法に関する内容は「空家等」と表記し、住宅・土地統計調査、空き家バンク、国の施策等の出典において「空き家」を使用されているものは「空き家」、その他は「空家」と表記しています。

第1章 空家等対策計画の趣旨

1-1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が全国的に年々増加してきています。

本町においては、2018年時点で1,220件（平成30年住宅・土地統計調査）の空家があり、町全体の住宅総数に占める空家の割合は前回調査から低下しているものの、賃貸用や売却用、別荘などの二次的住宅を除く「その他の住宅」が空家全体に占める割合は増加傾向にあります。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として、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、「法」という。）を施行し、国・都道府県・市町村が連携して空家等対策を総合的かつ計画的に推進することとしました。

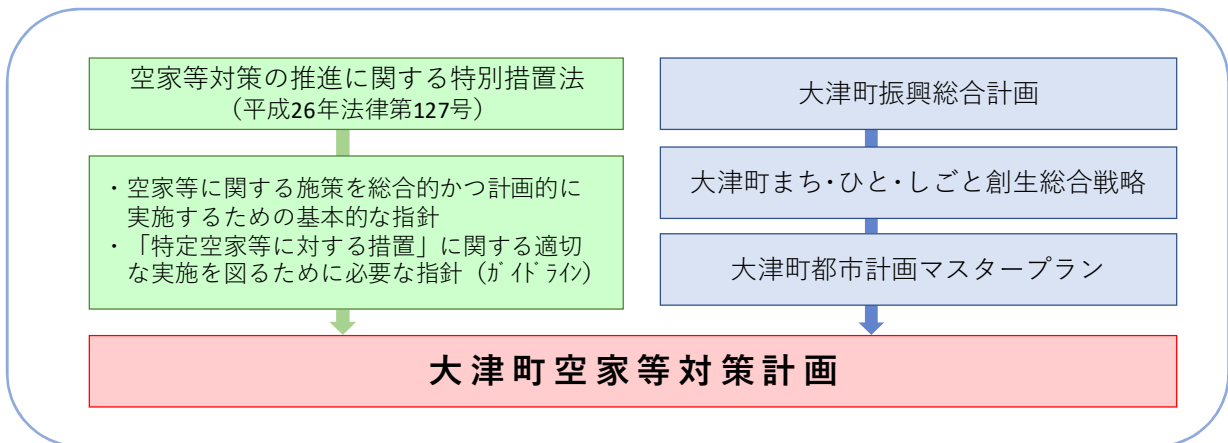
本町においても、空家等対策の方向性を明確化するとともに、県・県内市町村及び関係団体が一丸となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

1-2. 計画の位置づけ

この「大津町空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定める基本指針に即して定めた、本町の空家等対策の基礎となるものです。空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせた対策を総合的かつ計画的に実施することを目的としています。

なお、計画の推進にあたっては、上位計画である「大津町振興総合計画」や「大津町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「大津町都市計画マスタープラン」等との整合性を図るものとします。

【計画の位置づけ】



1-3. 対象地区

本計画の対象地区は大津町内全域とします。

1-4. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び同条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（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。

1-5. 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度(2021年度)から令和7年度(2025年度)までとし、国の空家等対策の動向や社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

（緑矢印は予定）

	計画期間	H29	H30	H31 (R1)	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	
大津町振興総合計画	H30～ H37 (R7)		→									
大津町まち・ひと・ しごと創生総合戦略	H27～R3	→					→					
大津町都市計画 マスタープラン	H31～ R22		→									
大津町空家等対策計画	R3～R7					→						

第2章 空家等の現状と課題

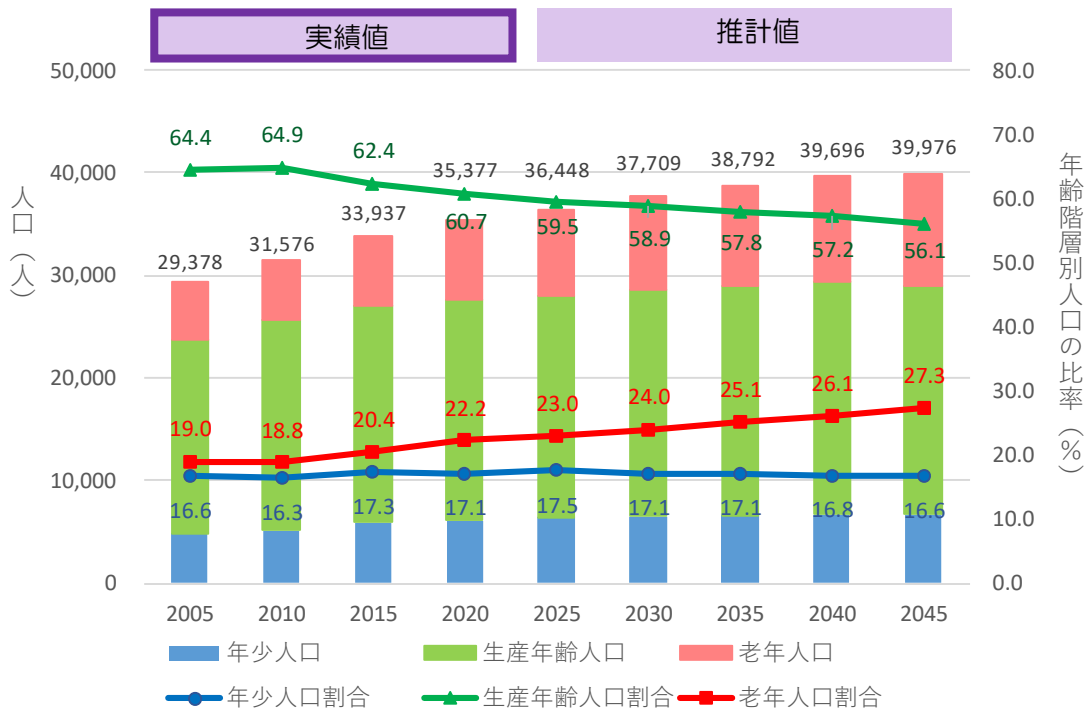
2-1. 空家等の現状

I. 人口等の推移及び将来推計

① 将来人口

本町の人口は、令和2年(2020年)住民基本台帳では35,377人となっており、平成17年(2005年)の住民基本台帳による人口と比較すると約1.20倍に増加しています。

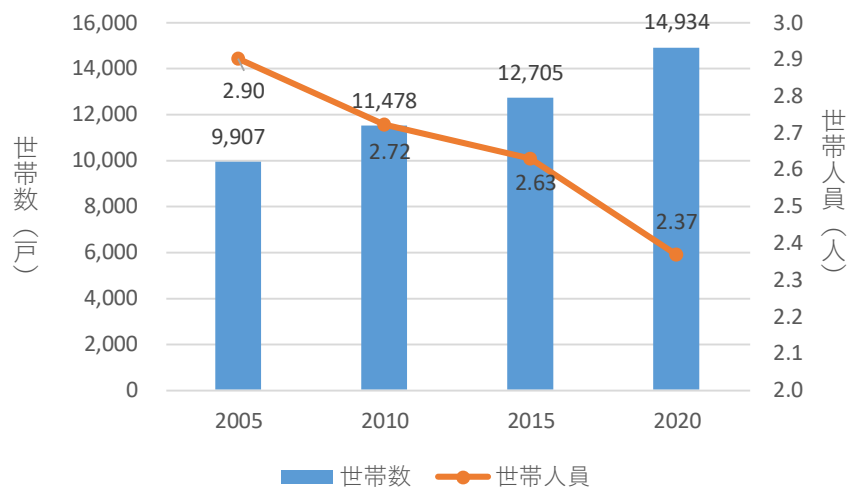
また、町が独自に推計した「大津町人口ビジョン(2016年策定、2020年改訂)」では、本町の総人口は2020年から2045年までの25年間で、約4,600人増加し、39,976人になる将来展望を示しています。一方で、老年人口の割合も22.2%から27.3%に増加し、高齢化が進むと予測されています。



出典：住民基本台帳（2005年～2020年）、大津町人口ビジョン（2025～2045年）

② 世帯数、世帯人員の推移

本町の世帯数は、2020年現在で14,934世帯であり、2005年と比較すると約1.51倍の増加となっています。一方で、ひとつの世帯あたりの人数は減少傾向にあり、2005年では2.90人でしたが、2020年現在では2.37人となっています。



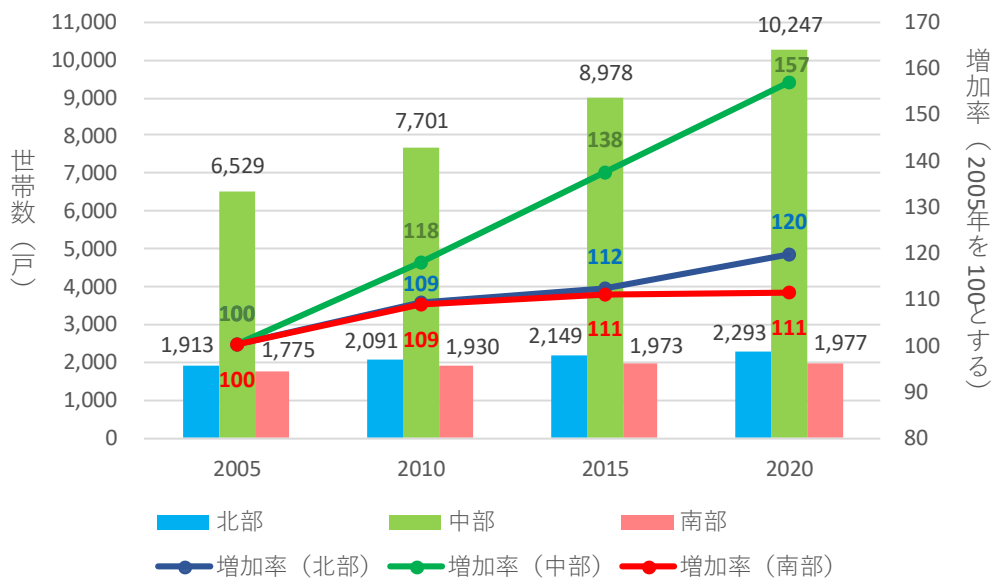
出典：住民基本台帳

③ 北部・中部・南部別の世帯数、人口の推移

2020年現在の本町の世帯数を地域別にみると、最も多いのは町中部の10,247戸で、次いで町北部が2,293戸、町南部が1,977戸と続いています。

また、世帯数の増加推移をみると、2005年を基準としたとき町中心部では2020年で157%、町北部は120%、町南部は111%となっており、いずれも増加傾向にあります。

地域別世帯数の推移



※組外を除く

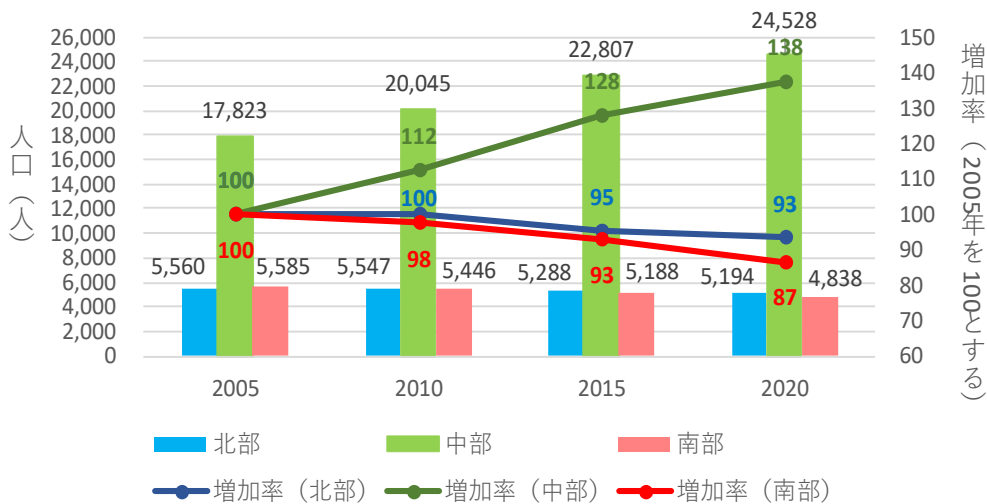
出典：住民基本台帳

2020年現在の本町の人口を地域別にみると、最も多いのは町中部の24,528人で、次いで町北部が5,194人、町南部が4,838人と続いています。

一方、人口の増加推移をみると、2005年を基準としたとき町中心部では2020年で

138%となっており増加傾向ですが、町北部は2020年で93%、町南部は87%となっており減少傾向にあります。これらのことから、特に北部、南部において世帯あたりの人員が減少傾向にあることが分かります。

地域別人口の推移



※組外を除く

出典：住民基本台帳

Ⅱ. 空家等の現状

1. 住宅・土地統計調査

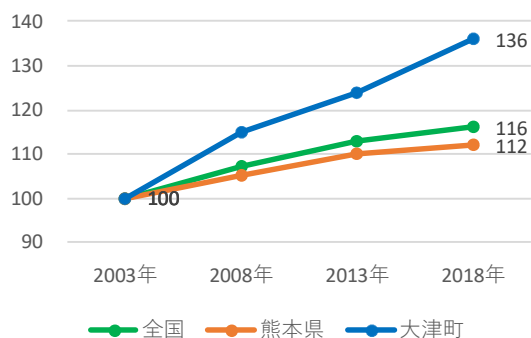
※「住宅・土地統計調査」とは、国が5年ごとに実施し、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために行う、標本抽出による統計調査です。

① 住宅総数の動向

住宅・土地統計調査における全国の住宅総数は、2018年現在で約6,241万戸で、15年前の2003年と比較すると住宅数は約850万戸増加しています。

本町においては、2018年現在で14,310戸あり、2003年と比較すると約3,800戸増加しています。増加率は、2003年を基準とすると136%となっています。これは、全国及び熊本県の増加率と比較して大幅に上回る結果となっています。

住宅総数の推移 ※2003年を100とする



住宅総数 (戸)

	全国	熊本県	大津町
2003年	53,890,900	729,700	10,560
2008年	57,586,000	769,500	12,180
2013年	60,628,600	804,300	13,050
2018年	62,407,400	813,700	14,310

出典：住宅・土地統計調査

② 空家数と空家率の動向

全国の空家数は、2018年現在で約849万戸となっており、15年前の2003年と比較して約190万戸増加しています。本町の空家数は、2018年現在で1,220戸となっており、熊本地震後の家屋解体により町の空家数はやや減少しています。

全国の空家率は、2018年現在で13.6%となっており、2003年と比較すると1.4ポイント増加しています。また、熊本県では熊本地震の影響により2013年から2018年にかけては減少したものの、2003年と比較すると2.6ポイント増加しており、国、県とともに空家率は増加しています。

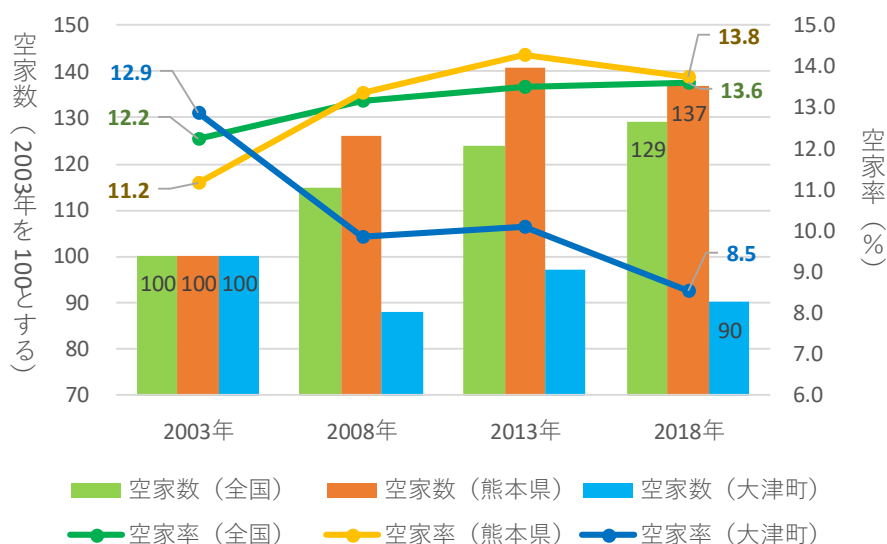
本町の空家率は、2018年現在で8.5%となっており、2003年の12.9%と比較すると減少しています。本町の空家率は、全国及び熊本県と比較して低い数値となっています。

空家数と空家率

	空家数 (戸)			空家率 (%)		
	全国	熊本県	大津町	全国	熊本県	大津町
2003年	6,593,300	81,400	1,360	12.2	11.2	12.9
2008年	7,567,900	102,800	1,200	13.1	13.4	9.9
2013年	8,195,600	114,800	1,320	13.5	14.3	10.1
2018年	8,488,600	111,900	1,220	13.6	13.8	8.5

出典：住宅・土地統計調査

空家数と空家率

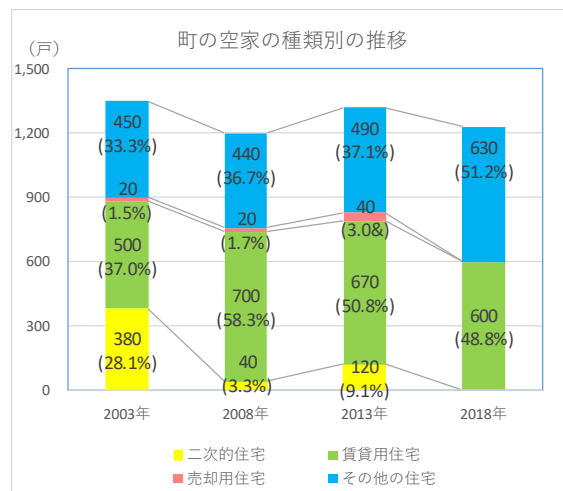
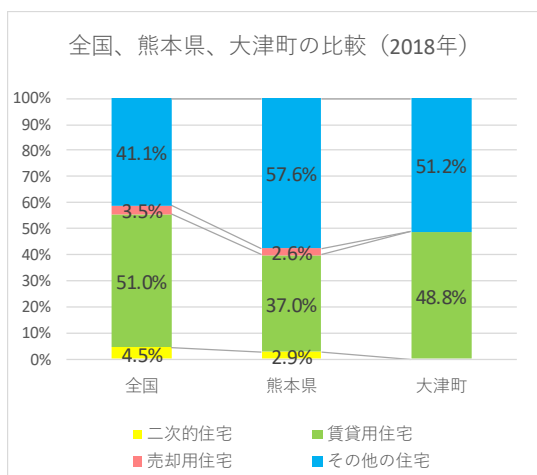


③ 空家の種類別の動向

平成30年住宅・土地統計調査における空家の種類別の割合をみると、「その他の住宅」（空家の中から賃貸用や売却用の住宅及び二次的住宅（別荘等）を除いた住宅で、いわゆる一般的な空家）は全国で41.1%、熊本県で57.6%、本町で51.2%となっています。また、「賃貸用の住宅」は全国で51.0%、熊本県で37.0%、本町では48.8%となっており、本町

においては「その他の住宅」と「賃貸用の住宅」がほぼ半数ずつを占めています。

本町における2003年から2018年の空家の種類別の推移をみると、「賃貸用住宅」については、2008年をピークに減少していますが、「その他の住宅」は増加しています。2003年から2013年までは「賃貸用住宅」が最も大きな割合を占めていましたが、2018年には「その他の住宅」が逆転し、最も大きな割合を占めています。



※二次的住宅：別荘など

出典：住宅・土地統計調査

2. 大津町空き家実態調査

本町では、空家等に関する総合的かつ計画的な対策及び空き家バンク等の空家等に関連する施策の展開の為に基礎資料とすることを目的として、平成30年度に空家等の現状調査を行いました。過去に実施した空家調査で空家と判断された建物や、町へ情報が寄せられた箇所などから空家と思われる388件を調査し、現地でも外観調査を行ったところ、274件の空家があるという結果になりました。

(1) 空家現地調査

1) 現地調査の概要

実施時期	平成30年7月～平成31年2月
対象物件	<p>人が居住していない戸建て物件で、店舗及び店舗併用住宅を含む。 ただし、以下の物件を除く</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売買・賃貸を目的とした戸建て住宅 ・集合住宅 ・公営住宅 ・建設中の住宅

2) 現地調査結果

表 空家実態調査結果（平成30年度実施）

調査対象物件	388件	100.0%
(内訳)		
空家と思われる物件	274件	70.6%
居住済み（特定時期だけでも含む）	62件	16.0%
解体済み（空き地）	32件	8.2%
その他対象外（納屋など別の目的物）	20件	5.2%

表 北部・中部・南部別の空家件数と人口・世帯数

	空家件数		人口（人）		世帯数（戸）	
		（割合）		（割合）		（割合）
北部	96件	35.0%	5,033	15.2%	2,049	15.6%
中部	124件	45.3%	23,164	70.0%	9,175	70.0%
南部	54件	19.7%	4,885	14.8%	1,881	14.4%
合計	274件	100.0%	33,082	100.0%	13,105	100.0%

※人口と世帯数は平成30(2018)年3月末時点、福祉施設や組外を除く

表 空家不良度の判定基準

Aランク	売却、賃貸の期待性が高い。 手をかけずにそのまま利用可能。管理も行き届いている。
Bランク	売却、賃貸の期待性がやや高い。 若干の改修にて利用可能。管理はほぼ行き届いている。
Cランク	売却、賃貸の期待性が低い。大幅な改修が必要。管理ができていない。
Dランク	そのまま利用は不可能。 家屋に傾き倒壊の危険がある。管理ができておらず、環境にも問題がある。

表 空家の不良度判定

ランク	A	B	C	D	確認不可	合計
空家件数	57	103	77	26	11	274
(%)	20.8%	37.6%	28.1%	9.5%	4.0%	100.0%

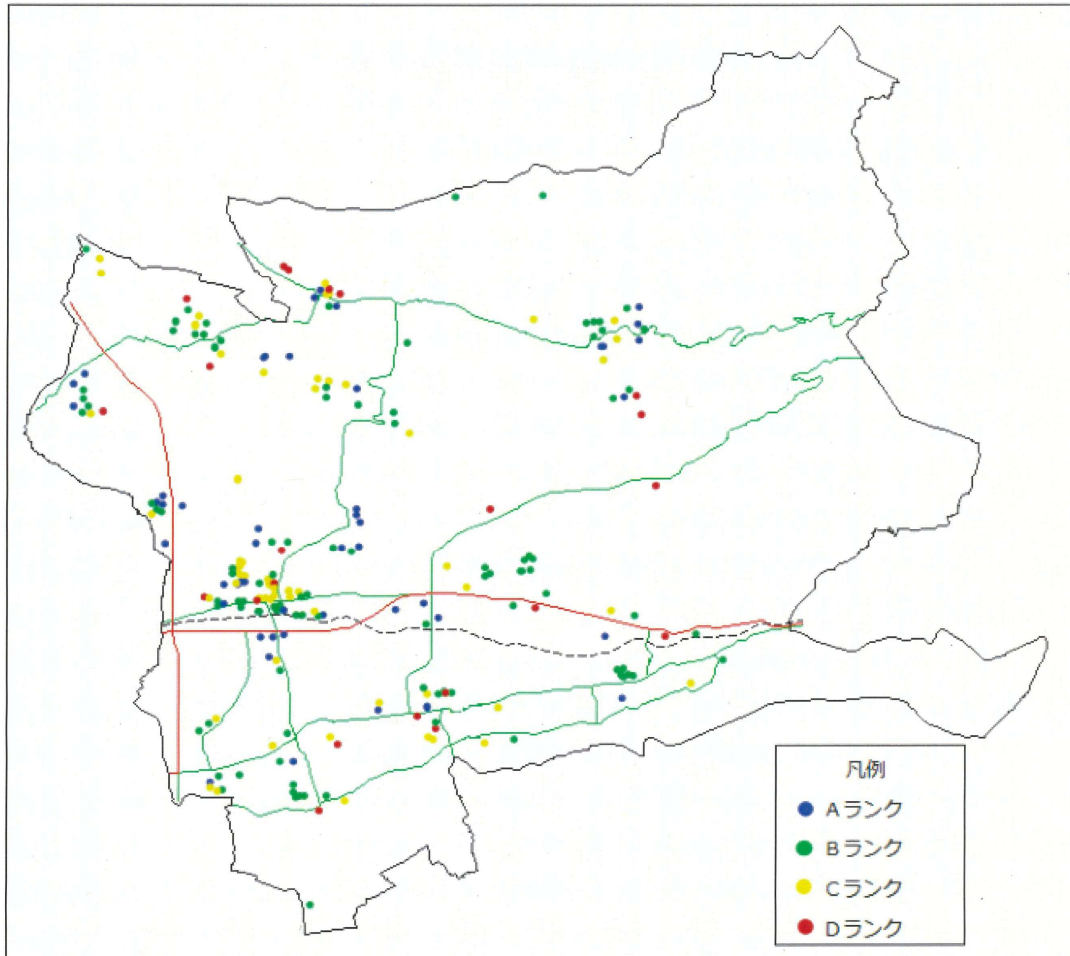
表 地区別（大字別）の空家不良度判定一覧

(単位：戸)

地区（大字）	A	B	C	D	確認不可	合計	割合
岩坂	0	2	2	1	0	5	1.8%
大津	14	16	25	5	1	61	22.3%
大林	2	9	1	1	0	13	4.7%
下町	1	2	2	0	0	5	1.8%
新	0	1	1	0	0	2	0.7%
陣内	2	2	2	1	2	9	3.3%
杉水	8	20	9	3	0	40	14.6%
瀬田	0	1	0	0	1	2	0.7%
高尾野	0	0	0	2	0	2	0.7%
中島	0	5	1	0	1	7	2.6%
錦野	1	1	1	0	0	3	1.1%
灰塚	0	2	1	0	0	3	1.1%
引水	5	5	4	0	1	15	5.5%
平川	2	6	8	0	0	16	5.8%
吹田	1	8	1	1	0	11	4.0%
古城	1	2	0	2	0	5	1.8%
外牧	0	1	1	0	1	3	1.1%
真木	4	7	4	0	2	17	6.2%
町	1	1	0	0	0	2	0.7%
美咲野	3	0	0	0	0	3	1.1%
室	7	5	6	3	1	22	8.0%
森	2	3	5	2	0	12	4.4%
矢護川	3	4	3	5	1	16	5.8%
合計	57	103	77	26	11	274	※

※端数処理の関係で、合計100.0%とならない。

図 町内の空家分布図



(2) 所有者意向調査

1) 所有者意向調査の概要

実施時期	平成30年7月～平成31年2月
対象	調査対象空家274件のうち所有者が特定できた219件について、所有者へアンケートを送付。

アンケート送付結果

回答あり（空家該当）	73件
回答あり（空家非該当、居住済み）	14件
回答あり（持ち主不明）	0件
未着	14件
返送なし	118件
総数	219件

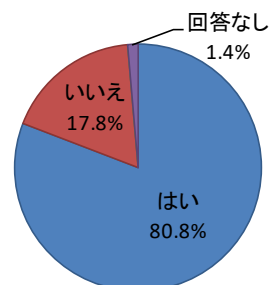
2) 所有者意向調査の結果

問1 対象の住宅について

① あなたは、下記対象住宅の所有者又は納税義務者ですか。（1つ選択）

「はい」（80.8%）が最も多い結果となっています。

選択肢	件数	比率
はい	59	80.8%
いいえ	13	17.8%
心当たりがない	0	0.0%
回答なし	1	1.4%
合計	73	100.0%

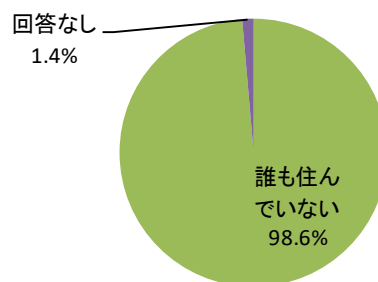


問2 所有する住宅の状況について

① 住宅にどなたがお住まいになっていますか。（1つ選択）

「誰も住んでいない」（98.6%）がほぼ全ての回答を占めています。

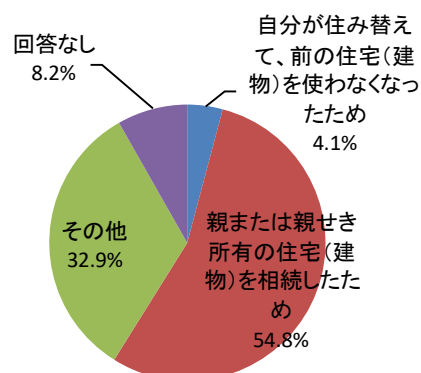
選択肢	件数	比率
常時住んでいる	0	0.0%
特定の時期だけ住んでいる	0	0.0%
誰も住んでいない	72	98.6%
回答なし	1	1.4%
合計	73	100.0%



② 当該住宅を管理するに至った理由は何ですか。（1つ選択）

「親または親せき所有の住宅（建物）を相続したため」（54.8%）が最も多く、5割以上を占めています。

選択肢	件数	比率
自分が住み替えて、前の住宅(建物)を使わなくなったため	3	4.1%
親または親せき所有の住宅(建物)を相続したため	40	54.8%
その他	24	32.9%
回答なし	6	8.2%
合計	73	100.0%



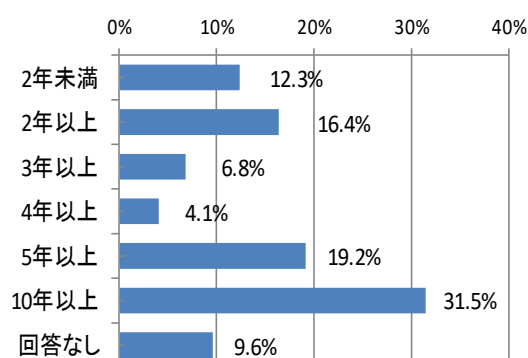
「その他」の主な意見

- ・所有者が施設等へ入所したため

③ 誰も住まなくなって何年経ちましたか。

「10年以上」（31.5%）が3割を占め最も多く、次いで「5年以上」（19.2%）、「2年以上」（16.4%）となっています。

選択肢	件数	比率
2年未満	9	12.3%
2年以上	12	16.4%
3年以上	5	6.8%
4年以上	3	4.1%
5年以上	14	19.2%
10年以上	23	31.5%
回答なし	7	9.6%
合計	73	100.0%

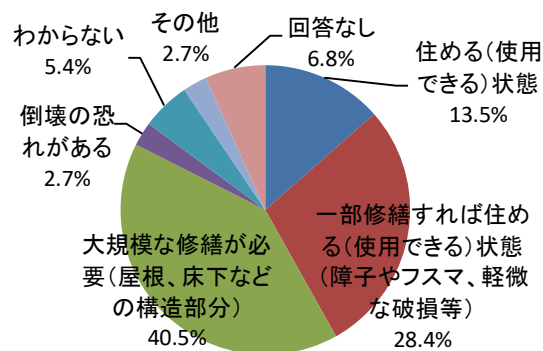


④ 現在、当該住宅の状況はどのような状態となっていますか。（1つ選択）

「大規模な修繕が必要（屋根、床下などの構造部分）」（40.5%）が最も多く4割以上を占めています。次いで「一部修繕すれば住める（使用できる）状態（障子やフスマ、軽微な破損等）」（28.4%）、「住める（使用できる）状態」（13.5%）となっています。

およそ7割近くの住宅が、修繕が必要な住宅ということが分かります。

選択肢	件数	比率
住める（使用できる）状態	10	13.5%
一部修繕すれば住める（使用できる）状態（障子やフスマ、軽微な破損等）	21	28.4%
大規模な修繕が必要（屋根、床下などの構造部分）	30	40.5%
倒壊の恐れがある	2	2.7%
わからない	4	5.4%
既に売却・解体した	0	0.0%
その他	2	2.7%
回答なし	5	6.8%
合計	74	100.0%



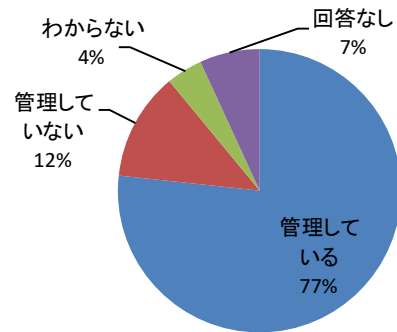
※複数回答1件

問3 当該住宅の管理について

① 現在、当該住宅を管理していますか。（1つ選択）

「管理している」（76.7%）が最も多く7割を占めています。

選択肢	件数	比率
管理している	56	76.7%
管理していない	9	12.3%
わからない	3	4.1%
回答なし	5	6.8%
合計	73	100.0%

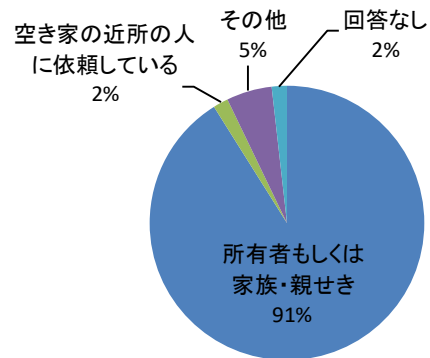


①-1 管理は、どなたが行っていますか。（1つ選択）

（※問3の①で「管理している」と回答のあった56件について）

「所有者もしくは家族・親せき」（91.1%）が最も多く、9割を占めています。

選択肢	件数	比率
所有者もしくは家族・親せき	51	91.1%
不動産業者	0	0.0%
空き家の近所の人に依頼している	1	1.8%
その他	3	5.4%
回答なし	1	1.8%
合計	56	100.0%

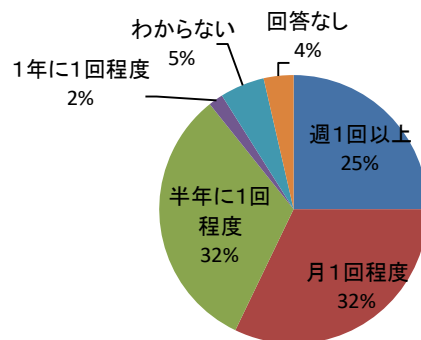


①-2 管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。（1つ選択）

（※問3の①で「管理している」と回答のあった56件について）

「月1回程度」「半年に1回程度」（32.1%）が同率で最も多く、次いで「週1回以上」（25.0%）となっています。

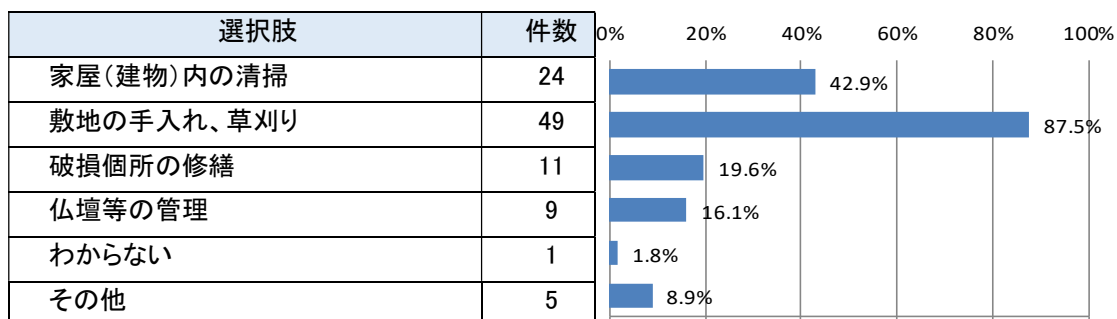
選択肢	件数	比率
週1回以上	14	25.0%
月1回程度	18	32.1%
半年に1回程度	18	32.1%
1年に1回程度	1	1.8%
わからない	3	5.4%
回答なし	2	3.6%
合計	56	100.0%



①-3 管理は、どのようなことを行っていますか。（複数選択可）

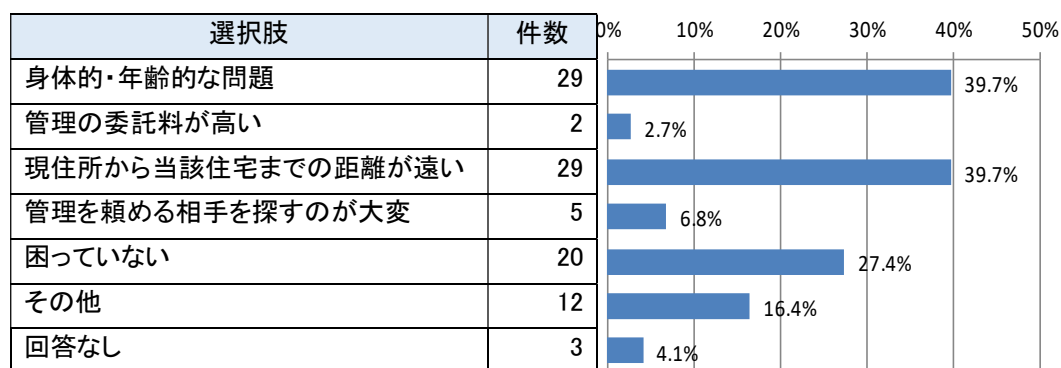
（※問3の①で「管理している」と回答のあった56件について）

「敷地の手入れ、草刈り」が最も多く8割以上にのぼっています。次いで「家屋（建物）内の清掃」（42.9%）、「破損個所の修繕」（19.6%）、「仏壇等の管理」（16.1%）となっています。



② 当該住宅の管理について、困っていることは何ですか。（複数選択可）

「身体的・年齢的な問題」「現住所から当該住宅までの距離が遠い」（39.7%）が同率で最も多く4割近くにのぼっています。次いで「困っていない」（27.4%）、「その他」（16.4%）、「管理を頼める相手を探すのが大変」（6.8%）、「身体的・年齢的な問題」（2.7%）となっています。



「その他」主な意見

- ・ 除草及び立木の管理
- ・ 盗難
- ・ 遠方居住で管理できない
- ・ 固定資産税が高い

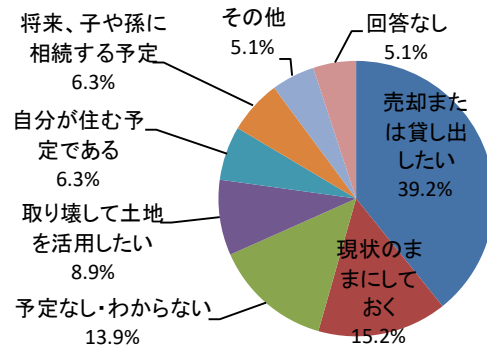
問4 当該住宅の今後の活用について

① 当該住宅の今後の活用について、どのようにお考えですか。（1つ選択）

「売却または貸し出したい」（39.2%）が最も多く4割近くを占めています。次いで「現状のままにしておく」（15.2%）、「予定なし・わからない」（13.9%）となっています。

選択肢	件数	比率
売却または貸し出したい	31	39.2%
現状のままにしておく	12	15.2%
予定なし・わからない	11	13.9%
取り壊して土地を活用したい	7	8.9%
自分が住む予定である	5	6.3%
将来、子や孫に相続する予定	5	6.3%
その他	4	5.1%
回答なし	4	5.1%
合計	79	100.0%

※複数回答6件

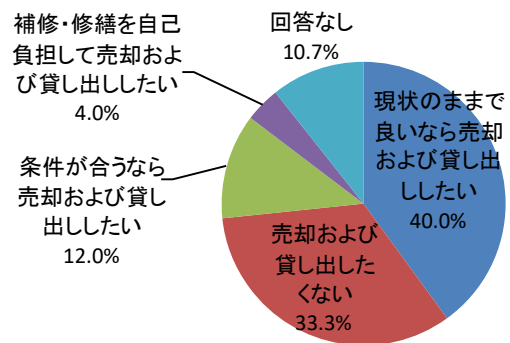


② 当該住宅の売却および貸出しについて、どのようにお考えですか。（1つ選択）

「現状のままで良いなら売却および貸し出ししたい」（40.0%）が最も多く4割を占めています。次いで「売却および貸し出ししたくない」（33.3%）、「条件が合うなら売却および貸し出ししたい」（12.0%）となっています。

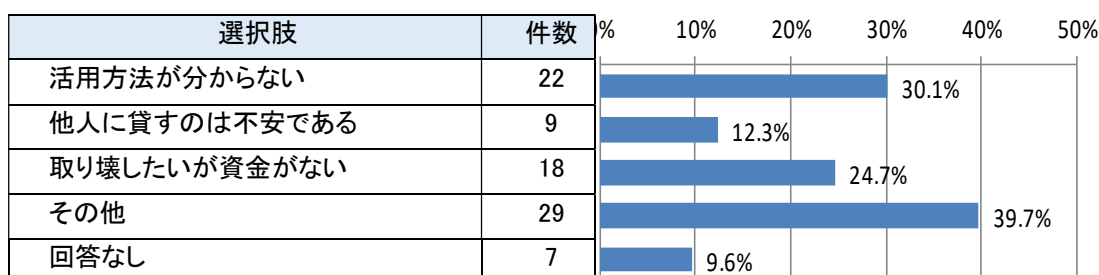
選択肢	件数	比率
現状のままで良いなら売却および貸し出ししたい	30	40.0%
売却および貸し出ししたくない	25	33.3%
条件が合うなら売却および貸し出ししたい	9	12.0%
補修・修繕を自己負担して売却および貸し出ししたい	3	4.0%
回答なし	8	10.7%
合計	75	100.0%

※複数回答1件(3つ選択)



③ 今後の当該住宅の活用についての課題は何とお考えですか。（複数選択可）

「活用方法が分からない」（30.1%）が最も多く、次いで「取り壊したいが資金がない」（24.7%）、「他人に貸すのは不安である」（12.3%）となっています。



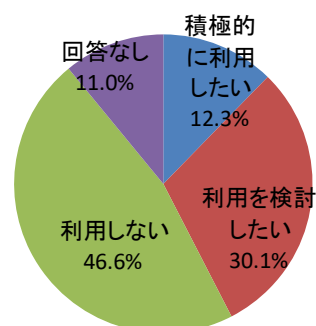
「その他」主な意見

- ・所有者が現状維持を望んでいる
- ・遠方に居住している
- ・リフォーム費用が高価
- ・家財道具等の処分
- ・活用は考えていない

④ 「空き家バンク」などの制度が実施された場合、この住宅の登録を希望しますか。（1つ選択）

「利用しない」（46.6%）が最も多く4割以上を占めています。一方、「利用を検討したい」（30.1%）、「積極的に利用したい」（12.3%）となっており、約4割が利用を考えています。

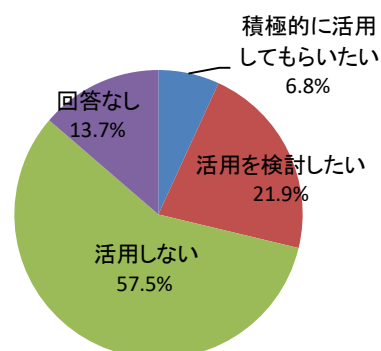
選択肢	件数	比率
積極的に利用したい	9	12.3%
利用を検討したい	22	30.1%
利用しない	34	46.6%
回答なし	8	11.0%
合計	73	100.0%



⑤ 地域活性化のため、地域のコミュニティ利用又は多数の方での空き家の活用をすることを希望しますか。

「活用しない」（57.5%）が最も多く6割近くを占めています。

選択肢	件数	比率
積極的に活用してもらいたい	5	6.8%
活用を検討したい	16	21.9%
活用しない	42	57.5%
回答なし	10	13.7%
合計	73	100.0%



2-2. 空家等における課題

「大津町空き家実態調査」や「所有者意向調査」等の結果から見えてくる空家等の現状を踏まえ、本町における課題を整理します。

(1) 当事者意識の啓発に関する課題

核家族化や高齢化の進行に伴い、高齢の居住者が死亡あるいは施設へ入所することなどにより空家となるケースや、バリアフリーなどの性能が不十分であるために住み続けることが困難となり、空家となるケースが見られます。

また、居住者の死後、相続問題などにより適切に相続・登記されていない空家等の場合、管理者意識が希薄化し、財産処分の意思決定が困難になることなどを要因として、適切に管理されず長期間に渡って放置されてしまうなど、問題意識が低い所有者が多く見られます。

空家等は一義的には個人の財産であり、所有者が自らの責任で適切に維持管理すべきものです。このため、所有者としての管理意識を啓発していく必要があります。

(2) 問題解決のための支援策や相談体制に関する課題

空家等の問題を解決したい意思はあるものの、所有者による空家等の管理が滞る原因として、所有者の高齢化や、遠方に居住していることなどが原因で日常的な管理が難しくなるといったことが挙げられます。また、取り壊し費用の捻出という経済的な問題や、「相談先が分からない」、「相続などの情報がなく売却等を進めようとしても問題を整理できない」といった情報不足などの問題もあります。

このような悩みを抱える空家等の所有者に対しては、それぞれの状況に応じた支援策や相談先を提供できる体制を整備する必要があります。

(3) 空家本体に関する課題

相続等で所有することとなった空家も多いことから、空家等の発生を未然に防ぐための対応策の検討が必要です。また、状態が良好な空家については、「空き家バンク」等の更なる充実や民間事業者との連携を含めた活用策を検討する必要があります。一方、所有者の意向により活用を望まない物件については、民間事業者と連携した管理代行サービス等の導入など、適切な管理を維持するための体制構築を検討する必要があります。

適切な管理がなされず管理不全となっている空家等については、リフォーム資金・解体資金などの経済的な課題もあることから、除却等に対する支援策を検討する必要があります。

(4) 地域や関係団体などとの連携に関する課題

空家が発生する要因やそこから生じる課題は多岐に渡るため、庁内関係部局や関係団体などと連携しながら、総合的な空家等対策を検討する必要があります。

また、空家等の管理については、その所有者の責任のもとで維持管理を行うことを前提としつつ、近隣地域に与える影響も大きいことから、地域と連携しながら働きかけを行う必要があります。

第3章 空家等対策における施策

3-1. 対策に関する基本目標

本町では、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や空家等の利活用を推進するため、次の2つを基本目標として設定し、空家等の対策に取り組みます。

- ① 住民の生命、身体又は財産を守り、安心・安全で快適な居住環境を確保すること
- ② 空家等の所有者及び地域住民のニーズに応じた空家等の利活用を推進すること

3-2. 対策に関する基本的な方針

(1) 所有者等の意識の啓発及び相談体制の構築

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提です。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを認識してもらうことも重要となります。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識を高めていきます。

また、所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築し、技術的な助言や支援策を案内することにより、空家等が管理不全な状態に陥らないように支援します。

(2) 所有者等の課題に応じた支援策の検討

空家問題は、所有者等が自ら対応する必要がありますが、経済的、年齢的に管理が困難なケースや、所有する空家と居住地が遠いため定期的な管理が出来ないといったケースなど、所有者等ごとに様々な事情が存在します。そういった事情に応じた支援策を検討するとともに、所有者等のニーズに合った支援を行います。

(3) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいきます。

(4) 地域住民・関係団体との連携

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の協力のもと関係団体と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安心・安全に暮らせるまちづくりを目指します。

3-3. 対策に関する取り組み

(1) 建物の各段階に応じた対策の具体的な取り組み

① 空家の発生抑制

ア. 家屋所有者への情報提供・意識啓発

空家等の発生を予防するため、不動産の移転や相続手続き、税金等に関する相談窓口の案内を行うとともに、町の取り組みや適切に管理されていない空家が引き起こす問題等について、様々な情報を町ホームページやリーフレットを活用して広く周知していきます。

イ. 家屋の長寿命化の促進

現在居住されている家屋の空家化を抑制するには、家屋や土地の耐震性能を高め、長く住み続けることができるようにすることも有用と考えられます。そのため、家屋や土地の耐震化を推進し、家屋の長寿命化を支援します。

② 空家等の適切な維持管理の促進

ア. 空家等所有者への情報提供・意識啓発

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等において適切な管理に努める義務があります。しかし、相続などにより複雑な権利関係となっている場合や、所有者等が遠方に居住している場合、若しくは所有者の高齢化等により、適正な管理がなされていない空家等が多く散見されます。

そこで、町では、広報誌や納税通知書等の町から発送する通知に同封するチラシ、町ホームページ等を通じて適切な管理に関する情報を発信することにより、所有者等に対して空家等の適正な管理について啓発していきます。

イ. 地域や民間企業・団体等との連携による取り組みの促進

地域との意見交換や情報収集により空家に関する問題の早期発見・早期対応に努め、空家の所有者に対して適切な維持管理について情報提供や助言を行うとともに、地域による課題解決に向けた取り組みが展開されるように区長や民生委員等へ各種情報を提供していきます。

また、不動産業者や法務関係の専門団体等と連携した相談会の開催や相談対応体制を整備し、空家等所有者からの相談対応に努めます。

ウ. 維持管理に関する支援の推進

高齢であることや遠方に居住している等の理由で所有者等が自ら適切に空家等を維持管理できない場合も多く見られることから、所有者等が空家等の管理代行サービスを利用しやすくなるようにサービスを行う民間企業の情報を提供します。

また、空家等の管理代行サービスについて、シルバー人材センターとの連携やふるさと納税の返礼品への追加など、所有者等が利用しやすい環境の整備を検討していき

ます。

③ 空家等の利活用の促進

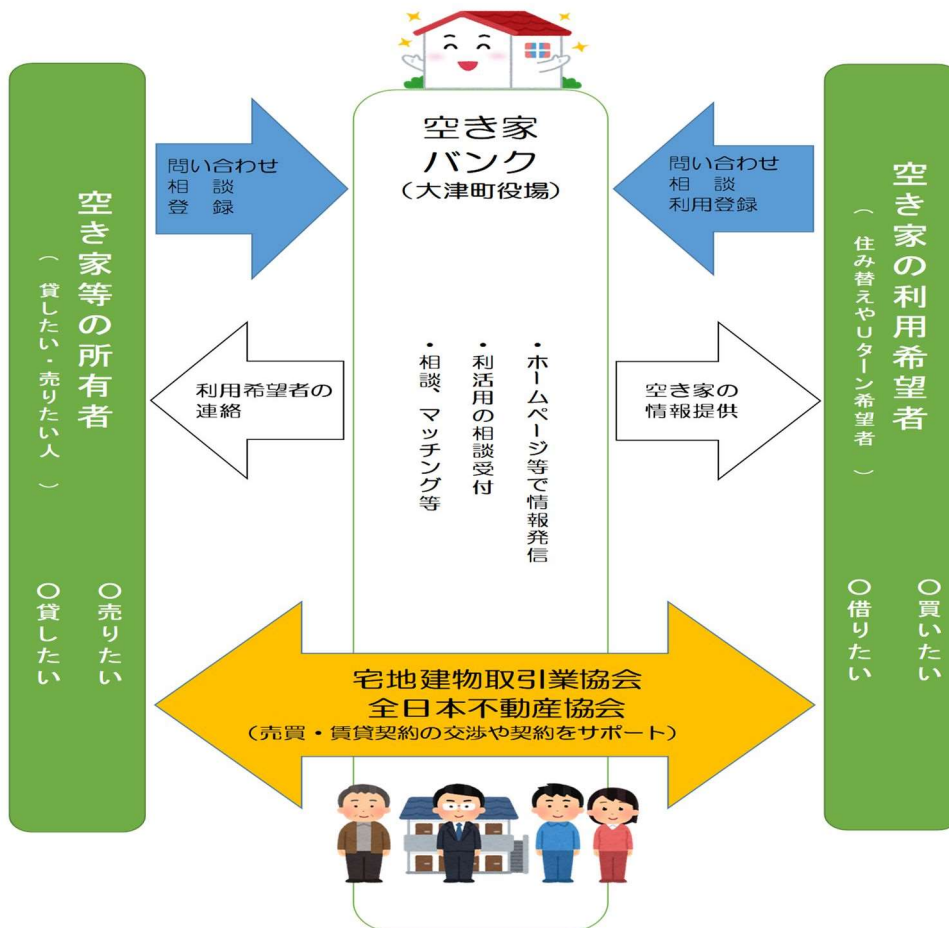
ア. 中古住宅の流通促進（空き家バンクの活用）

空家等の流通を促すため、令和元年に「大津町空き家バンク」を設置し、空家を売りたい方（貸したい方）の物件情報を、空家を買いたい方（借りたい方）へ提供しています。運用にあたっては、（公社）全日本不動産協会熊本県本部と（一社）熊本県宅地建物取引業協会と協定を締結し、適正かつ円滑な運用に努めています。

また、売りたい人、買いたい人、貸したい人、借りたい人をマッチングしていくためには登録者を増やす必要があるため、空き家バンクを広く周知していくとともに、空家所有者等に対して個別に登録を促していきます。

○ 空き家バンク

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。



また、熊本県が推進している「熊本県あんしん賃貸支援事業」と連携し、空家の利活用を含めて、高齢者や障がい者、外国人その他の生活確保要配慮者に対して安心な住まいの提供を図ります。

イ. 地域特性・課題に応じた空家の利活用の促進

空家の観光資源としての活用や、高齢者や子育てのコミュニティ施設としての活用など地域の特性や課題に応じた活用策について、所有者等の意向を踏まえながら、関係団体や地域と連携して検討していきます。

また、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点や跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協同した活用方法を検討します。

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

ウ. 空家の除却・改修等への支援

空家を地域の交流拠点として利用するなど公的な利用に対しては、一定の要件に応じて空家の除却や改修費用を支援する制度の構築を検討します。また、国の「空き家再生等推進事業」等や県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。

④ 管理不全な空家・特定空家等の対策

ア. 住民からの通報・苦情の対応

地域住民から管理不全な空家に関する情報提供や相談があった場合は、現地確認を行い現況を確認するとともに、所有者等を調査のうえ、必要に応じて所有者等へ改善要請を行います。

また、所有者等が抱える個別事情に応じて専門家等の相談窓口を紹介するなど、問題解決に繋がる情報提供を行います。

イ. 空家の除却等への支援

空家を地域の交流拠点として利用するなど公的な利用に対しては、一定の要件に応じて空家の除却費用を支援する制度の構築を検討します。

ウ. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

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

特定空家等の判断については、「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」（以下、「ガイドライン」という。）に基づき、大津町空家等対策推進協議会（以下、「協議会」という。）に意見を求め町長が決定します。

(ア) 現地確認と所有者等の調査

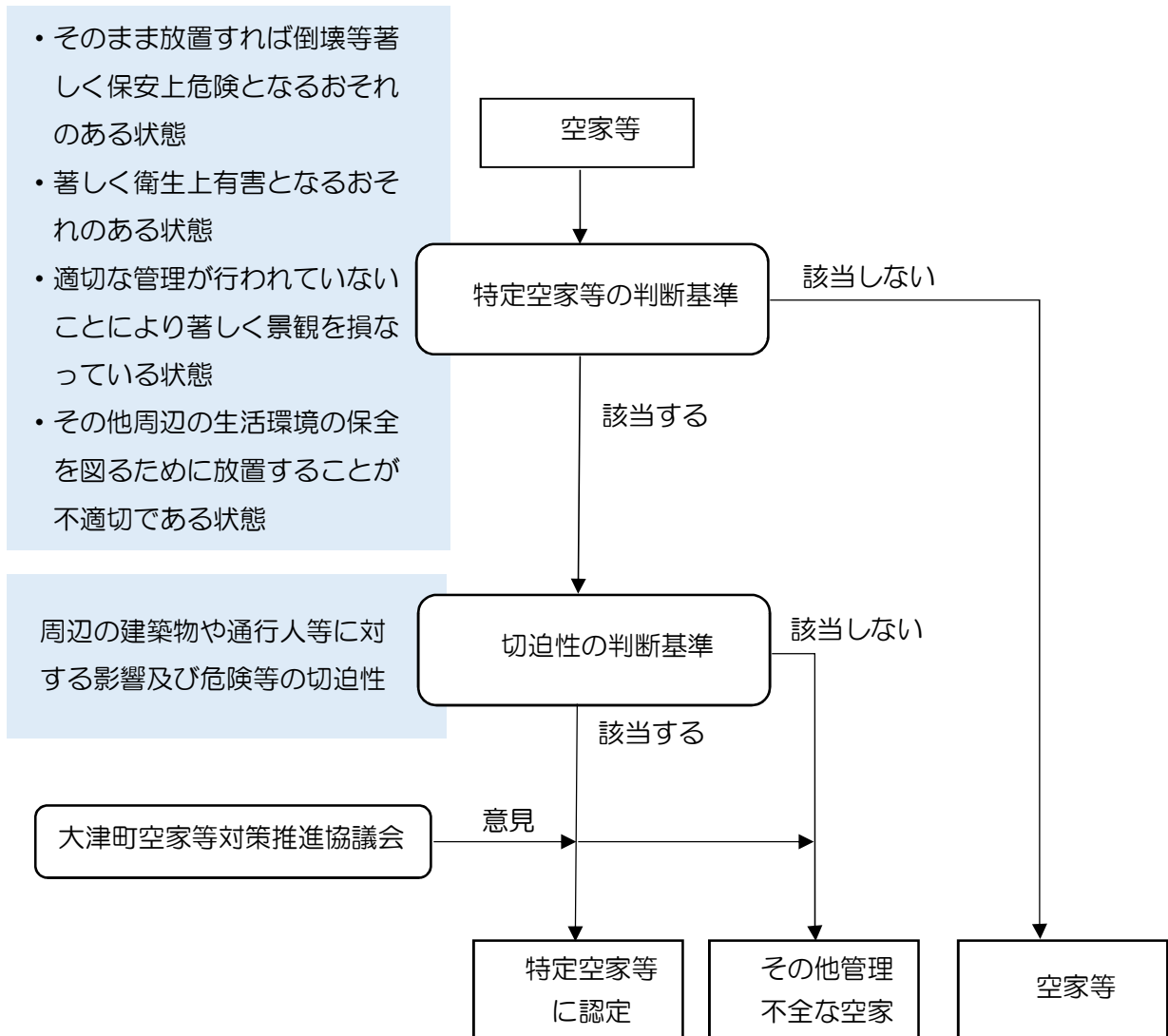
適切な管理が行われていない空家等と確認できたものは、現地確認を行うとともに、必要な範囲で住民票情報や固定資産税情報などの行政情報を利用し、所有者等の特定を行います。

(イ) 特定空家等の認定

法第2条第2項に定義される特定空家等の認定を行うために、当該空家等の現地調査を行います。調査は外観目視を基本としつつ、建物内に立ち入った状況確認が必要とされる場合は、法第9条に基づき必要最小限度の範囲で立入調査を行います。

国が示したガイドラインに基づき、協議会に意見を聞いた上で、町長が決定します。

【特定空家等の認定の流れ】



(ウ) 措置の方針

i 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定多数の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

ii 措置内容の検討

- 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。
- 調査の結果に基づき、周辺へ与えている悪影響を解消し、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。
- 措置の内容を決定するにあたり、協議会に意見を求めることとします。また、内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとします。

(工) 措置の実施

法に基づき、特定空家等に対する手続きを行います。各段階において改善がみられない特定空家等に対しては、所有者等に対して以下の措置を行います。

① 助言・指導

適切に管理されず空家等が危険な場合は、所有者に対し、必要な措置をとるよう助言・指導を行います。

② 勧告

助言・指導を行っても改善がみられない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

法に基づく勧告の対象となった特定空家等に係る土地は、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。※

③ 命令

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

④ 行政代執行

命令の措置が履行されない場合、又は履行しても十分でない場合などは、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者に対し市町村が実施し、かかった経費は義務者（所有者等）に請求することができます。

※固定資産税等の住宅用地の特例除外

土地に対する固定資産税が課税される年の1月1日（賦課期日）において、住宅やアパート等、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、下表の特例措置があり、税金が軽減されています。

特定空家に認定され、助言・指導、勧告を受けても改善しない場合は、この特例が除外されます。

固定資産税等の住宅用地の特例

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

(2) 空家等の調査

①調査の趣旨

空家等は町内全域に存在するため、空家等の対策を推進するためにはその実態を把握することが必要となります。このため、町では、平成30年度に空家等の実態調査を行い、空家等の数、位置、状態などの確認を行いました。

また今後、国が実施する国勢調査や住宅・土地統計調査などの統計調査のほか、住民や地域から寄せられた情報等をもとに、新たに発生する空家等や既存の空家等の情報を更新し、適切な対応を実施するための実態把握に努めます。

把握した空家等については、法に基づく情報提供や行政指導等を行うため、必要とされる範囲で住民票情報や登記情報、固定資産税の課税情報等により、所有者等の特定を行います。

②実態調査

- 空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、現地調査を実施します。調査は、おおむね5年毎に行い、関係団体や地域住民等と連携し、継続的に情報を更新していきます。
- 特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供や意向確認を行うため、訪問等による聞き取りや、アンケートを実施します。アンケート等の送付は、個別に行うほか、納税通知書など定期的な通知等を活用して行います。

③空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、総合政策課において管理します。また、データベースの情報は関係部局で共有します。

整備するデータベースの情報は以下のとおりとします。

- ①空家等基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態等）
- ③所有者等情報（建物所有者等の住所等）
- ④対応履歴（助言や指導等の履歴）
- ⑤その他必要な事項

④所有者等が特定できない場合

所有者等の確認にあたっては、主に以下の調査により把握することとし、所有者が死亡されている場合は、法定相続人について調査をし、所有者等の特定に努めます。

これまで登記事項証明書では把握できなかった未登記家屋の所有者、現所有者、納税管理人、送付先等については、法第10条に基づき固定資産税課税情報を必要な限度において利用し、所有者を調査します。所有者が不明の場合には、「財産管理人制度」※1を活用するなど適切な対応を検討します。

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

※1「財産管理人制度」とは、財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度のことです。空家の除却等の処分ができるかどうかは、管理の対象となる財産の状況や空家の状態によります。

【所有者等の特定の基本的な手順】

- ① 登記簿謄本（登記事項証明書）による調査
 - ・建物登記簿謄本による所有者情報
 - ・土地登記簿謄本による所有者情報（建物未登記の場合等もあり、併せて調査する）
- ② 固定資産税課税情報の活用
 - ・法第10条の規定に基づき税務課へ照会、家屋・土地課税台帳による所有者情報
- ③ 戸籍等の調査
 - ・住民票、住民票の除票等
 - ・戸籍謄本、戸籍の附票等
- ④ 住民等への聞き取り
 - ・空家の近隣に居住する住民
 - ・空家の存する自治組織（行政区等）
 - ・共同住宅を調査対象とする場合は、管理会社や管理組合

（3）住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に係る問題は多岐にわたることから、相談窓口を一元化し、庁内の関係部署及び県、その他の関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

個々の相談内容に応じて、関係部署及び関係団体、協議会と連携、相談し対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係部署等で共有します。

第4章 空家等対策の実施体制

(1) 市内の組織体制及び役割

空家等に係る問題は多岐にわたることから、居住（使用）されている状況から管理不全な状況に至るまでの各段階に応じた対策を講じていくことが必要です。

空家等対策を効果的・効率的に推進するため、市内関係部署による体制を整備し、情報を共有しながら連携して対応します。

大分類	小分類	担当課
空家等に関する総合的な管理	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画の策定、進行管理 大津町空家等対策推進協議会の運営 	総合政策課
空家等の調査	<ul style="list-style-type: none"> 空家等及び所有者の状況把握 データベース管理 	
空き家バンクの運営	<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンクの運営 	
住民への啓発	<ul style="list-style-type: none"> 住民の意識醸成のための広報 空家情報提供（住宅セーフティネット法の活用、移住定住相談など） 	
相談窓口	<ul style="list-style-type: none"> 住民向けの相談窓口の運営（個別案件は各担当課へ） 	
特定空家等の対策	<ul style="list-style-type: none"> 景観を著しく損なっている、又は、倒壊の恐れがある空家など、防犯・保安上危険な空家（いわゆる特定空家等）の対策 	防災交通課
空家等の管理支援	<ul style="list-style-type: none"> 空家の管理支援、及び国庫補助や町単独補助等を活用した空家の補修や耐震化 	都市計画課
空家等の利活用	<ul style="list-style-type: none"> 地域特性、課題に応じた空家の利活用の促進 リノベーション、利活用相談等の支援 	総合政策課 商業観光課
空家等に関する税	<ul style="list-style-type: none"> 空き家に係る譲渡所得の特別控除を受け付ける際の空き家の確認 特定空家等認定に伴う課税処理に関すること 空家等に関する税の相談 	税務課
空家等周辺の環境整備	<ul style="list-style-type: none"> 空家、空地周辺の環境整備に関すること 	環境保全課
	<ul style="list-style-type: none"> 農地付き空家に関すること 	農業委員会事務局
住宅セーフティネット法関係業務	<ul style="list-style-type: none"> 住宅確保要配慮者（低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを療育している者、外国人など）の支援 	福祉課
	<ul style="list-style-type: none"> 登録住宅に対する改修費補助に関すること 空家所有者（大家）への情報提供 	都市計画課

(2) 大津町空家等対策推進協議会

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見聴取及び協議を行うため有識者及び関係機関の職員等による「大津町空家等対策推進協議会」を設置します。

②所掌事務

協議会の所掌事務は以下のとおりとします。

- i 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
- ii 空家等の調査に関する協議
- iii 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断及び特定空家等の措置に関する協議
- iv 町長がその他空家等に関する対策の推進に関し必要とする事項

③構成

大津町空家等対策推進協議会の構成については、町長のほか、有識者、町議会議員、地域住民、関係行政機関の職員等で構成します。

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、国・県・近隣自治体や関係機関、関係団体等の連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

関係団体等	連携及び協力する内容
国・県	基本指針の策定、事業への補助、行政支援
弁護士・司法書士・ 行政書士・土地家屋調査士	相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
不動産業者・不動産鑑定士	所有者の空家等利活用相談、「空き家バンク」の運用に関する技術的支援
建設業者	空家等の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
警察・消防	危険回避のための対応等
行政区	空家等情報の提供、跡地の利活用等

第5章 空家等対策を推進するための取り組み

(1) 計画における目標値及び達成状況の評価

本計画が終了する令和7年度までの空家等対策の推進の目標として、以下の指標を定めます。また、計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に達成状況の評価を行います。

成果指標（アウトカム指標）と目標値

指標名	指標の定義・説明	単位	現状値 (R2実績)	目標値（年度）				
				R3	R4	R5	R6	R7
空き家バンクの登録	新規登録件数	件	2	2	3	4	5	5
空き家バンクの利用	利用成約件数	件	2	2	3	4	5	5

活動指標（アウトプット指標）と目標値

指標名	指標の定義・説明	単位	現状値 (R2実績)	目標値（年度）				
				R3	R4	R5	R6	R7
空き家バンクの登録に関する情報提供	広報誌での周知件数	回	0	1	1	1	1	1
	ホームページでの周知件数	回	2	2	3	4	5	5
	固定資産税納税通知書への同封	回	0	1	1	1	1	1
	窓口・電話相談者数	人	2	5	7	8	9	10
空き家バンクの利用に関する情報提供	広報誌での周知件数	回	0	1	1	1	1	1
	ホームページでの周知件数	回	2	2	3	4	5	5
	固定資産税納税通知書への同封	回	0	1	1	1	1	1
	窓口・電話相談者数	人	8	8	9	10	11	12

(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は、所有者等が適切に対処すべき問題ですが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、協議会での検討状況や空家等の情報（個人情報を除く）に関し、積極的に公開を行います。

(3) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的に応じて、必要な措置等を講ずる必要があります。このため、空家等の情報について、関係部署で共有し、密に連携を図ります。

(4) 計画の検証と見直し

本計画は、住宅・土地統計調査などの統計調査の結果や、取組状況及び実績などの検証・評価を実施し、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正等、必要に応じて随時見直しを行います。

計画の見直しをする場合は、協議会での協議を行うものとします。

資料編

- 資料編1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料編2 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（概要）
- 資料編3 「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）（概要）
- 資料編4 大津町空家等対策推進協議会設置要綱
- 資料編5 大津町空き家バンク制度実施要綱

【資料編1】 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てその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、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つた場合においては、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（昭和三十二年法律第四十三号）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。

【資料編 2】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(概要)

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【概要】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- | | |
|--|--|
| <p>1 本基本指針の背景
(1)空家等の現状
(2)空家等対策の基本的な考え方
①基本的な考え方
・所有者等に第一義的な管理責任
・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
②市町村の役割
・空家等対策の体制整備
・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
③都道府県の役割
・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
④国の役割
・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等</p> <p>2 実施体制の整備
(1)市町村内の関係部局による連携体制
(2)協議会の組織
(3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p> | <p>3 空家等の実態把握
(1)市町村内の空家等の所在等の把握
(2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握
(3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
・固定資産税情報の内部利用 等</p> <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進
・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進</p> <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
(1)財政上の措置
(2)税制上の措置
・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除</p> |
|--|--|

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進**
- 2 空家等対策計画に定める事項**
(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
・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
(2)計画期間
・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
(3)空家等の調査に関する事項
・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
(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の活用の促進に関する事項
(6)特定空家等に対する措置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
・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
(9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等**

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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進**
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等**
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等**

【資料編3】「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)(概要)

「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)(概要) R2.12.25 改正版

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

<h3>第1章 空家等に対する対応</h3> <ol style="list-style-type: none"> 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」 2. 具体的事案に対する措置の検討 <ol style="list-style-type: none"> (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 (2) 行政関与の要否の判断 (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係 3. 所有者等の特定 	<h3>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</h3> <ul style="list-style-type: none"> ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準 <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性
---	---

第3章 特定空家等に対する措置

<ol style="list-style-type: none"> 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 <ol style="list-style-type: none"> (1) 立入調査 <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 <ol style="list-style-type: none"> (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討 	<ol style="list-style-type: none"> 4. 特定空家等の所有者等への勧告 <ol style="list-style-type: none"> (1) 勧告の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 5. 特定空家等の所有者等への命令 <ol style="list-style-type: none"> (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示 6. 特定空家等に係る代執行 <ol style="list-style-type: none"> (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 	<ol style="list-style-type: none"> (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 動産等の取扱い (6) 費用の徴収 <ol style="list-style-type: none"> 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合 <ol style="list-style-type: none"> (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 動産等の取扱い (4) 費用の徴収 <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。
--	--	--

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

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

<h3>〔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</h3> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 <ul style="list-style-type: none"> イ 建築物の著しい傾斜 <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している ロ 建築物の構造耐力上主要部分の損傷等 <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 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 <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 ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 	<h3>〔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</h3> <ol style="list-style-type: none"> (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。 <ul style="list-style-type: none"> ・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影響があり、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。 <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の影響があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
<h3>〔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</h3> <ol style="list-style-type: none"> (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 <ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 	<h3>〔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</h3> <ol style="list-style-type: none"> (1) 立木が原因で、以下の状態にある。 <ul style="list-style-type: none"> ・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) 空家等にすみついた動物等が原因で、以下の状態にある。 <ul style="list-style-type: none"> ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 <ul style="list-style-type: none"> ・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。

【資料編4】 大津町空家等対策推進協議会設置要綱

平成31年4月18日

要綱第33号

（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項の規定に基づき、大津町空家等対策推進協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (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こと。
- (2) 空家等の調査等に関すること。
- (3) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断及び特定空家等に対する措置に関すること。
- (4) 空家等に関する対策の推進に関し、町長が必要と認めること。

（組織）

第3条 協議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する

- (1) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (2) 町議会の議員
- (3) 地域住民
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) その他町長が必要と認める者

3 委員の任期は2年とする。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。

4 委員は、再任されることができる。

5 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。

（会長及び副会長）

第4条 協議会に会長1人及び副会長1人を置く。

2 会長は、町長をもつて充て、副会長は、委員の互選とする。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

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

（会議）

第5条 協議会は、必要に応じて会長が召集し、会長が議長となる。

2 協議会は、委員の過半数の出席によつて成立し、協議会の議事は、出席委員の過半数によつて決する。

3 協議会は、委員が事故その他やむを得ない理由により協議会に出席できないときは、あらかじめ会長の承認を得て、代理者を出席させることができる。この場合において、町長の代理者は、副町長とする。

(意見の聴取)

第6条 協議会は、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、意見を聴くことができる。

(会議の公開等)

第7条 会議は、原則公開する。ただし、公開・公表により当事者若しくは第三者の権利及び利益、又は公共の利益を害するおそれがあると会長が認めた場合は、協議会に諮り、その全部又は一部を非公開とすることができる。

2 会長は、必要があると認めるときは、傍聴人の数を制限し、又は傍聴人を退場されることができる。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、総合政策課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は別に定める。

附 則

この要綱は、平成31年4月18日から施行する。

【資料編5】 大津町空き家バンク制度実施要綱

平成31年4月18日

要綱第34号

(趣旨)

第1条 この要綱は、本町における空き家の有効活用を図り、地域の活性化及び景観の保全に資するため実施する大津町空き家バンク制度の実施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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 個人が居住を目的として建築し、現に居住していない（近く居住しなくなる予定のものを含む。）建物及びその敷地で、本町の区域内（以下「町内」という。）にあるものをいう。
- (2) 空き地 住宅等の建築に適当な面積を有する良好な管理状態にある更地（近く更地となる予定のものを含む。）で、町内にあるものをいう。
- (3) 所有者等 空き家及び空き地（以下「空き家等」という。）に係る所有権その他の権利を有し、当該空き家等の売買、賃貸等を行うことができる者をいう。
- (4) 空き家バンク 所有者等から申込みを受けた空き家等の情報を登録し、地域の活性化や定住等を目的として空き家等の利用を希望する者（以下「利用希望者」という。）に対し情報を提供する仕組みをいう。

(適用上の注意)

第3条 この要綱は、空き家バンク制度以外による空き家等の取引を妨げるものではない。

(空き家等の登録)

第4条 空き家バンクに登録しようとする所有者等は、空き家バンク登録申込書（様式第1号）に次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

- (1) 空き家バンク登録カード（様式第2号）
- (2) 土地及び建物の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）
- (3) 位置図、間取り図
- (4) 申込みの日の属する年度の前年度分の市町村税に滞納がないことを証する書類
- (5) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める書類

2 町長は、前項の規定による登録の申込みがあつたときは、その内容等を確認し、当該空き家等を調査の上、適当と認めるときは、空き家バンクに登録するものとする。ただし、該当空き家が次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- (1) 所有者が、暴力団員による不当な行為等の防止に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団若しくは同条第6号に規定する暴力団員又はそれらと密接

な関係を有しているものであるとき。

(2) 前号に掲げるもののほか、町長が空き家バンクへの登録が適当でないとき。

3 町長は、前項の規定による登録をしたときは、空き家バンク登録完了通知書（様式第3号）により当該空き家等の所有者等に通知するものとする。

4 町長は、第2項の規定による登録をしていない空き家等で、空き家バンクに登録することが適当と認めるものは、当該空き家等の所有者等に対して空き家バンクへの登録を勧めるものとする。

（空き家バンク登録事項の変更）

第5条 前条第3項の規定による登録の通知を受けた者（以下「物件登録者」という。）は、当該登録事項に変更があつたときは遅滞なく、空き家バンク登録変更届出書（様式第4号）を町長に提出しなければならない。

（空き家バンク登録の抹消）

第6条 町長は、次の各号のいずれかに該当するときは、空き家バンクの登録を抹消することができる。

(1) 物件登録者が登録の抹消を申し出たとき。

(2) 空き家等に関する所有権その他の権利に移動があつたとき。

(3) 空き家バンクの登録に関して不正や偽りなどが判明したとき。

(4) 登録から2年を経過したとき。ただし、改めて登録申込みを行うことにより再登録した場合は、この限りでない。

(5) 第4条第2項各号に掲げる者となつたとき。

(6) 前各号に掲げるもののほか、町長が抹消すべき理由が生じたとき。

2 前項第1号又は第2号に該当するときに、物件登録者は、空き家バンク登録抹消届出書（様式第5号）を町長に提出しなければならない。

3 町長は、第1項の規定により空き家バンクの登録を抹消したときは、空き家バンク登録抹消通知書（様式第6号）により当該物件登録者に通知するものとする。

（利用希望者の登録）

第7条 利用希望者は、空き家バンク利用登録申込書（様式第7号）に次に掲げる書類を添えて町長に提出しなければならない。

(1) 空き家バンク利用登録カード（様式第8号）

(2) 前号に掲げるもののほか、町長が必要と認める書類

2 町長は、前項の規定による登録の申込みがあつたときは、その内容を確認し、空き家バンク利用者台帳に登録するものとする。

3 町長は、前項の規定による登録をしたときは、空き家バンク利用登録完了通知書（様式第9号）を当該利用者に通知するものとする。

(利用登録事項の変更)

第8条 前条第3項の規定による登録の通知を受けた者(以下「利用登録者」という。)は、当該登録事項に変更があつたときは、遅滞なく空き家バンク利用登録変更届出書(様式第10号)を町長に提出しなければならない。

(利用登録の抹消)

第9条 町長は、次の各号のいずれかに該当するときは、空き家バンク利用者台帳の登録を抹消することができる。

- (1) 利用登録者が登録の抹消を申し出たとき。
 - (2) 登録内容に虚偽があつたとき。
 - (3) 暴力団員による不当な行為等の防止に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団若しくは同条第6号に規定する暴力団員又はそれらと密接な関係を有している者に該当するとき。
 - (4) 登録から2年を経過したとき。ただし、改めて登録申込みを行うことにより、再登録した場合は、この限りでない。
 - (5) 前各号に掲げるもののほか、町長が抹消すべき理由が生じたと認めるとき。
- 2 前項第2号に該当する場合において、利用登録者は、空き家バンク利用登録抹消届出書(様式第11号)を町長に提出しなければならない。
- 3 町長は、第1項の規定により空き家バンク利用者台帳の登録を抹消したときは、空き家バンク利用登録抹消通知書(様式第12号)を当該利用登録者に通知するものとする。

(情報提供等)

第10条 町長は、空き家バンクに登録した情報のうち個人情報以外の情報を町のホームページ等により公開し、必要に応じて、物件登録者、利用登録者、一般社団法人熊本県宅地建物取引業協会並びに公益社団法人全日本不動産協会熊本県本部及びその会員(以下「指定取引業者」という。)に対して、空き家バンク及び空き家バンク利用者台帳に登録された情報を提供するものとする。

(交渉及び契約)

第11条 物件登録者と利用登録者との間における空き家等に関する売買、賃貸借等の交渉及び契約については、原則として、指定取引業者の媒介により行うものとする。

2 町長は、物件登録者と利用登録者との間における空き家等に関する売買、賃貸借等の交渉及び契約等については、直接これに関与しない。

(個人情報の取扱い)

第12条 物件登録者及び利用登録者は、空き家バンク制度における個人情報の取扱いについて、次に掲げる事項に留意の上適正に取り扱わなければならない。この登録が解除された後においても同様とする。

- (1) 個人情報を正当な理由なく他に漏らし、又は自己の利益若しくは不当な目的のために取

得、収集、作成及び利用をしないこと。

- (2) 個人情報を損傷、滅失又は改ざんをすることのないよう適正に管理すること。
- (3) 空き家バンクから取得した個人情報にあつては、当該個人情報を町長の承諾なくして複写又は複製をしてはならないこと。
- (4) 保有する必要がなくなつた個人情報は、確実かつ速やかに廃棄又は消去をすること。
- (5) 個人情報について、漏えい、毀損、滅失等の事案が発生した場合は、町長に速やかに報告し、その指示に従うこと。

(交渉等の結果の報告)

第13条 町長は、この要綱の目的を達成するために必要な限度において、物件登録者及び、利用登録者又は指定取引業者に対し、交渉等の結果について報告を求めるものとする。

(その他)

第14条 この要綱の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成31年4月18日から施行する。

(様式略)



大津町空家等対策計画

大津町総務部総合政策課

〒869-1292 熊本県菊池郡大津町大字大津1233番地

TEL : 096-293-3118 FAX : 096-293-4836

大津町老朽危険空家等除却促進事業

補助の対象となる空家

次に掲げる要件を全て満たすもの

- ①概ね 1 年以上、居住用として使用されておらず、かつ今後も使用される見込みがない住宅及び兼用住宅。
- ②建物の構造又は設備が著しく不良であり、住宅の不良度判定基準の評定項目の評定合計が 100 点以上であるもの。
- ③管理されないまま放置され、倒壊若しくは外装材等の落下又はそれらの危険性並びに近隣及び道路等に影響を及ぼす恐れがあり、かつ、周辺への危険度判定の項目に該当する状態であるもの。
- ④補助金の交付を受ける目的で故意に破損された建物でないもの。

補助の対象者（申請者）

次のいずれかに該当する方で、かつ町税を滞納していない方

- ①老朽危険空家等の所有者
- ②老朽危険空家等の所有者の相続人
- ③老朽空家等が所在する敷地の所有者
- ④老朽空家等が所在する敷地の所有者の相続人

※③及び④は、当該老朽危険空家等の所有者又は所有者の相続人から除却の同意を得た人に限ります。）

補助の対象となる工事

解体工事業・建築工事業若しくは土木工事業の許可を受けている者又は解体工事業の届出をしている業者による工事

補助金額

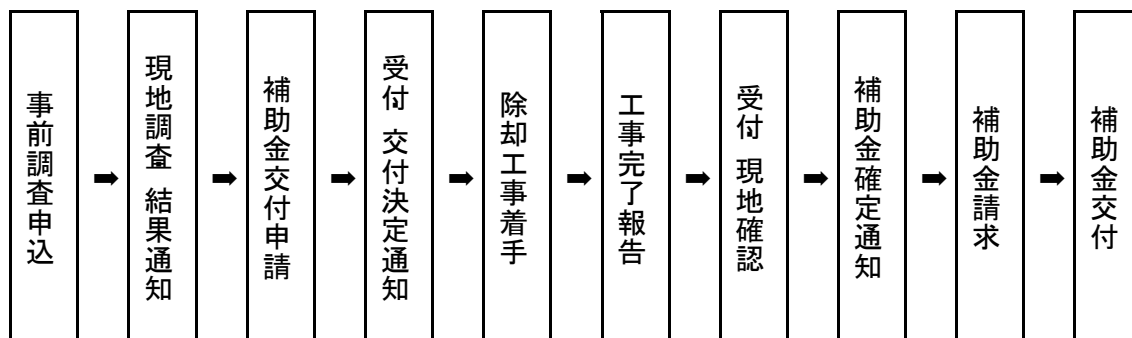
解体工事費（消費税別）の 10 分の 8 の金額の 3 分の 2 の金額（千円未満切り捨て）とし、50 万円を限度とする。

【令和 4 年度の申請受付期間及び募集戸数】

期間：令和 4 年 5 月中旬～令和 4 年 6 月中旬

募集戸数：5 戸

手続きの流れ



大津町老朽危険空家等除却促進事業補助金交付要綱(案)

(趣旨)

第1条 この要綱は、大津町老朽危険空家等除却促進事業補助金(以下「補助金」という。)の交付に関し、大津町補助金交付規則(昭和60年大津町規則第9号)に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(目的)

第2条 この補助金は、町内に存在する老朽危険空家等で、近隣、生活道路等の危険防止のため、適正な管理を推進し、町民の安全、安心の確保及び住環境の改善の向上を目的として、老朽危険空家等の撤去を行う者に対し、予算の範囲内において交付するものとする。

(用語の定義)

第3条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 町の区域内に存する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) 老朽危険空家等 空家等のうち、老朽化(構造又は設備が著しく不良であり、住宅の不良度判定基準(別表第1)に掲げる評定項目の評点の合計が100以上である状態をいう。)し、危険な状態(周辺への危険度判定基準(別表第2)に掲げる項目のいずれかに該当する状態をいう。)にあり、かつ、補助金の交付を受ける目的で故意に破損されたものでないものをいう。
- (3) 解体業者 解体工事業、建築工事業若しくは土木工事業の許可を受けている者又は解体工事業の届出をしている者をいう。

(補助対象となる老朽危険空家等)

第4条 補助金の交付の対象となる老朽危険空家等は、次の各号のいずれかを満たすものとする。

- (1) 主として居住の用に供する建築物
- (2) 店舗等併用の住宅(居住の用に供する部分及び店舗又は事務所の用に供する部分がある住宅をいう。)

2 補助金の交付の対象となる老朽危険空家等は、次に掲げる要件の全てを満たすものとする。ただし、町長が特別の事情があると認めるときは、この限りではない。

- (1) 所有権以外の権利が設定されていないこと又は所有権以外の権利が設定されている場合は、老朽危険空家等の除却について当該権利の権利者の同意を得ていること。
- (2) 国、地方公共団体、独立行政法人等が所有権を有していないこと。

3 補助金の交付は、同一の敷地につき1回限りとする。ただし、町長が特別の事情があると認めるときは、この限りではない。

(補助対象者)

第5条 補助金の交付の対象となる者は、次の各号のいずれかを満たすものとする。

- (1) 老朽危険空家等の所有者又は相続人
- (2) 老朽危険空家等が所在する敷地の所有者又は相続人(当該老朽危険空家等の所有者又は所有者の相続人から除却の同意を得た者に限る。)

(適用除外)

第6条 町長は第5条の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者には補助金を交付しない。

- (1) この補助金に係る撤去に関し、国、県、又は町の他の補助金(その他これに準ずるもので町長が指定するものを含む。)の交付を受けた者
- (2) 町税等に未納がある者
- (3) 暴力団員(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6号に規定する暴力団員をいう。)

(補助対象の経費)

第7条 補助金の交付の対象となる経費(以下、「補助対象経費」という。)は、解体業者が施工する、次の各号のいずれかに該当する経費(消費税及び地方消費税に相当する額を除く。)に10分の8を乗じて得た額とし、住宅地区改良事業等補助金交付要領(昭和53年4月4日付け建設省住整発第14号)に基づき国土交通大臣が定める当該年度の標準除却費のうちの除却工事費に10分の8を乗じて得た額を限度とする。

- (1) 老朽危険空家等の解体撤去工事に係る経費
- (2) 解体撤去工事により生じた廃材等の収集運搬費及び処分費
- (3) 前2号に掲げるもののほか、解体撤去工事に係る諸経費等

(補助金の額)

第8条 補助金の額は、補助対象経費に3分の2を乗じて得た額(当該額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額)とし、50万円を限度とする。

(事前調査の申込み)

第9条 補助金の交付を受けようとする者(以下、「申請者」という。)は、事前に大津町老朽危険空家等除却促進事業事前調査申込書(様式第1号)に次に掲げる書類を添えて、事前調査の申込みをしなければならない。

- (1) 位置図(付近見取図)
- (2) 町税納付状況調査承諾書(様式第2号)
- (3) 除却同意書(様式第3号。老朽危険空家等が複数人の共有又は相続財産である場合に限る。)
- (4) 委任状(様式第4号。申請者から委任を受けた者が申請を行う場合に限る。)
- (5) その他町長が必要と認める書類

2 町長は、前項の規定による申込みがあったときは、当該空家等が老朽危険空家等に該当するか否かを判定し、大津町老朽危険空家等除却促進事業事前調査判定通知書(様式第5号)により当該申請者に通知するものとする。

(補助金の交付申請)

第 10 条 申請者(前条第 2 項の規定により老朽危険空家等に該当する旨の通知を受けた者に限る。以下同じ。)は、同項の規定による通知を受けた日から 1 月以内又は町長が定める日までに大津町老朽危険空家等除却促進事業補助金交付申請書(様式第 6 号)に次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

(1) 事業計画書(様式第 7 号)

(2) 老朽危険空家等の登記事項証明書又は所有者を確認できる次に掲げる書類

ア 建物の登記事項証明書の写し

イ 敷地の登記事項証明書の写し(老朽危険空家等の所有者と敷地の所有者が異なる場合であって、申請者が敷地の所有者又はその所有者の相続人である場合に限る。)

(3) 解体業者の見積書の写し(内訳が記載されたものに限る。)

(4) 解体業者の建設業の許可書又は解体工事業の届出書の写し

(5) 平面図等老朽危険空家等の延べ面積が確認できるもの

(6) 現況写真

(7) 戸籍謄本の写し(申請者が老朽危険空家等の所有者又は老朽危険空家等が所在する敷地の所有者の相続人である場合に限る。)

(8) その他町長が必要と認める書類

(補助金の交付決定)

第 11 条 町長は、前条の規定による申請があったときは、その内容を審査し、補助金の交付の可否を決定し、大津町老朽危険空家等除却促進事業補助金交付(不交付)決定通知書(様式第 8 号)により当該申請者に通知するものとする。

2 町長は、前項の規定により補助金の交付決定を受けた申請者(以下「交付決定者」という。)に対し、補助金の交付の目的を達成するため必要な指示をし、又は条件を付することができる。

(除却の着手)

第 12 条 交付決定者は、前条の規定による補助金の交付決定後に老朽危険空家等の除却に着手しなければならない。

(事業着手届)

第 13 条 交付決定者は、老朽危険空家等の除却に着手しようとするときは、事業着手届(様式第 9 号)に次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

(1) 老朽危険空家等の除却に係る請負契約書の写し

(2) その他町長が必要と認める書類

(変更等の承認)

第 14 条 交付決定者は、老朽危険空家等の除却の内容を変更し、中止し、又は廃止しようとするときは、速やかに大津町老朽危険空家等除却促進事業変更等承認申請書(様式第 10 号。以下「変更等承認申請書」という。)を町長に提出し、その承認を受けなければならない。

2 町長は、前項の規定による変更等承認申請書の提出があったときは、その内容を審査し、当該

変更等の承認の可否を決定した上で、大津町老朽危険空家等除却促進事業変更等承認(不承認)通知書(様式第 11 号)により交付決定者に通知するものとする。

(実績報告)

第 15 条 交付決定者は、老朽危険空家等の除却が完了したときは、大津町老朽危険空家等除却促進事業実績報告書(様式第 12 号。以下「事業実績報告書」という。)に次に掲げる書類を添えて、事業完了の日から 20 日を経過する日までに町長に提出しなければならない。

- (1) 請求内訳書(工事实績内訳書)の写し
- (2) 領収書の写し
- (3) 工事写真(施工状況及び完了)
- (4) 産業廃棄物業者が発行する産業廃棄物管理票(マニフェスト)の写し
- (5) その他町長が必要と認める書類

(補助金の額の確定)

第 16 条 町長は、前条の規定による事業実績報告書の提出があったときは、速やかにその内容を審査し、現地調査を行い、老朽危険空家等の除却の成果が補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に適合すると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、大津町老朽危険空家等除却促進事業補助金交付確定通知書(様式第 13 号)により交付決定者に通知するものとする。

(補助金の請求及び交付)

第 17 条 交付決定者は、前条の規定による通知を受けたときは、速やかに大津町老朽危険空家等除却促進事業補助金請求書(様式第 14 号。以下「請求書」という。)により補助金の交付を町長に請求しなければならない。

2 町長は、前項の規定による請求を適当と認めるときは、速やかに補助金を交付するものとする。

(補助金の経理)

第 18 条 交付決定者は、老朽危険空家等の除却に係る経理についての収支の事実を明確にした根拠書類を整備し、かつ、これらの書類を老朽危険空家等の除却が完了した日の属する年度の翌年度から起算して 5 年間保存しなければならない。

2 交付決定者は、町長の求めがあったときは、前項の書類を提示しなければならない。

(補助金の返還等)

第 19 条 町長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、補助金の交付決定を取り消し、又は既に交付した補助金の全部若しくは一部を返還させるものとする。

- (1) 虚偽その他不正の行為により補助金の交付を受けたとき。
- (2) 補助金を補助事業以外の用途に使用したとき
- (3) その他町長が補助金の交付を不適当と認めるとき。

(その他)

第 20 条 この告示に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

別表第1(第3条関係)

建物の不良度の評価基準(外観目視により判定できる項目)

評価区分	評価項目	評価内容		評価点	最高評価点
1	構造一般の程度	基礎	(1) 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
			(2) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		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	基礎、土台、柱又ははり	(1) 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	25	100
			(2) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの	50	
			(3) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15	
			(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの又は壁を貫通する穴を生じているもの	25	
		屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			(2) 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たれ下ったもの	25	
			(3) 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	外壁	
(2) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20				
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	雨水	雨桶がないもの	10	10

備考 一の評価項目に該当評価内容が複数ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、当該評価内容に応ずる各評価点のうち、最も高い評価点とする。

調査日時 年 月 日()

合計

別表第2(第3条関係)

周辺への危険度判定

	項目	建物及び敷地の立地状況	チェック欄	危険度判定
周辺への影響	① 外壁材や屋根材の落下等	落下、又は落下のおそれがある建物である。	<input type="checkbox"/>	□ 該当 又は □ 該当しない
		落下、又は落下のおそれのある建物から 道路境界線及び隣地境界線までの水平距離が、当該部分の高さのおおむね2分の1以内である。	<input type="checkbox"/>	
		隣地及び道路は、当該建物の高さより低い位置にある。	<input type="checkbox"/>	
		隣地は、現に使用されており、建築物が存在している又は多数の人の利用がある。	<input type="checkbox"/>	
	② 倒壊等	倒壊等のおそれがある建物である。	<input type="checkbox"/>	□ 該当 又は □ 該当しない
		倒壊等のおそれのある建物から 道路境界線及び隣地境界線までの水平距離が、建物の高さ以内である。	<input type="checkbox"/>	
		隣地及び道路は、当該建物の高さより低い位置にある。	<input type="checkbox"/>	
		隣地は、現に使用されており、建築物が存在している又は多数の人の利用がある。	<input type="checkbox"/>	
※①又は②の項目ごとに判定し、いずれかに該当する場合に危険と判定する。 ①及び②の項目の判定は項目ごとに行い、2以上のチェック事項に該当する場合とする。				

① 外壁材や屋根材の落下等

② 倒壊等

