

令和7年度第2回大津町空家等対策推進協議会 次第

令和8年3月26日（木）10時00分
役場2階 町民協働ルーム

1 開 会

2 町長挨拶

3 議 事

- (1) 第2次大津町空家等対策計画の策定について
- (2) 令和5年度空家実態調査後の空家の現況等について
- (3) その他

4 閉 会

○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せることができる。

(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。

第1回空家等対策推進協議会提示案からの主な変更点

前回の協議会提示素案から、次の点について修正。なお、計画の基本的な施策の方向性に変更なし。

1 人口推計の出典整理(計画案3ページ)

将来人口の出典について、「将来推計人口」(国立社会保障・人口問題研究所)の数値を掲載していたが、「大津町人口ビジョン」に基づく数値へ変更。

2 地域別空家状況の整理(計画案8ページ)

北部・中部・南部別の空家件数について、人口・世帯数との関係が分かるよう表を整理。

3 成果指標の数値修正(計画案27ページ)

第5章「成果指標」について、現状値を令和7年度実績値に修正。

第2次大津町空家等対策計画

令和8年4月
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. 家屋所有者等への情報提供・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 管理不全空家等・特定空家等の対策.....	21
ア. 住民からの情報提供への対応.....	21
イ. 空家の除却への支援.....	21
ウ. 管理不全空家等・特定空家等に対する措置等及びその他の対応.....	21
(2) 空家等の調査.....	23
① 調査の趣旨.....	23
② 実態調査.....	23
③ 空家等情報のデータベース化.....	23

④ 所有者等が特定できない場合.....	24
(3) 住民等からの空家等に関する相談への対応.....	24
第4章 空家等対策の実施体制.....	25
(1) 庁内の組織体制及び役割.....	25
(2) 大津町空家等対策推進協議会.....	26
(3) 関係機関等との連携.....	26
第5章 空家等対策を推進するための取り組み.....	27
(1) 成果指標について.....	27
(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有.....	27
(3) 他法令との連携.....	27
(4) 計画の検証と見直し.....	28
【資料編】.....	29
1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	30
2 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（概要）.....	43
3 管理指針、管理不全空家の参考基準.....	44
4 大津町空家等対策推進協議会設置要綱.....	45
5 大津町空き家バンク制度実施要綱.....	47

※「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。

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、令和4年2月に空家等対策計画を策定し、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するための対策を実施してきましたが、計画期間である5年が経過することからこれまでの取組の見直しを図ります。

令和5年住宅・土地統計調査の結果によると、本町の全戸数に対する空き家率は住宅需要等により減少しているものの、全国の空き家率は過去最高を更新しています。

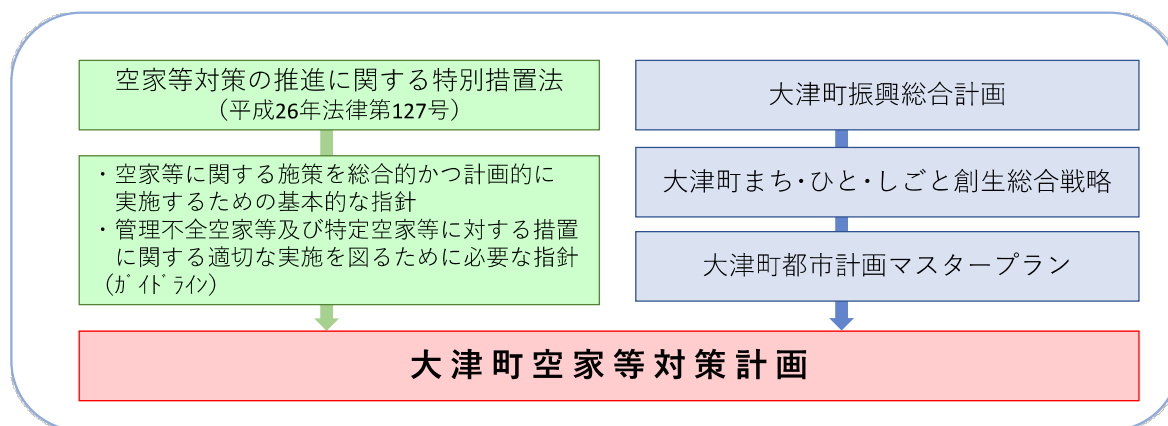
国においても、全国の情勢を踏まえて、令和5年12月に、法の一部を改正する法律が施行され、空家等の所有者又は管理者の責務の強化に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を促す措置などが盛り込まれたことから、それらの改正内容も踏まえ、空き家への対策をより計画的に進めることを目的とし、「第2次大津町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定します。

1-2. 計画の位置づけ

本計画は、法第7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。

1-5. 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度(2026年度)から令和12年度(2030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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
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～R7	→					→					
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

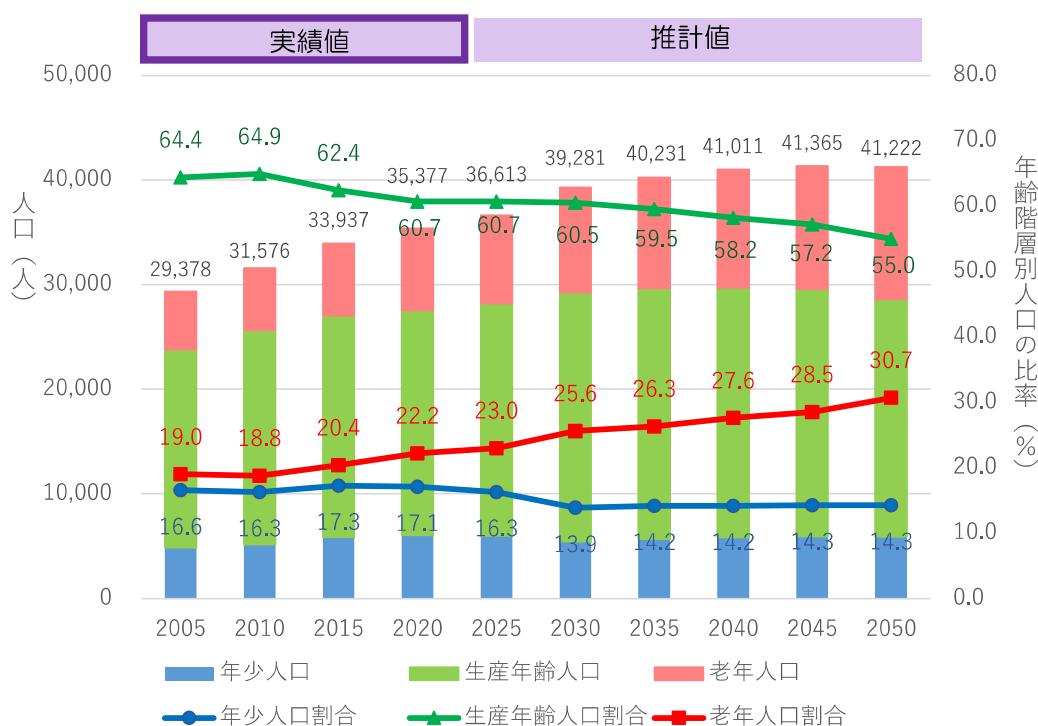
2-1. 空家等の現状

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。

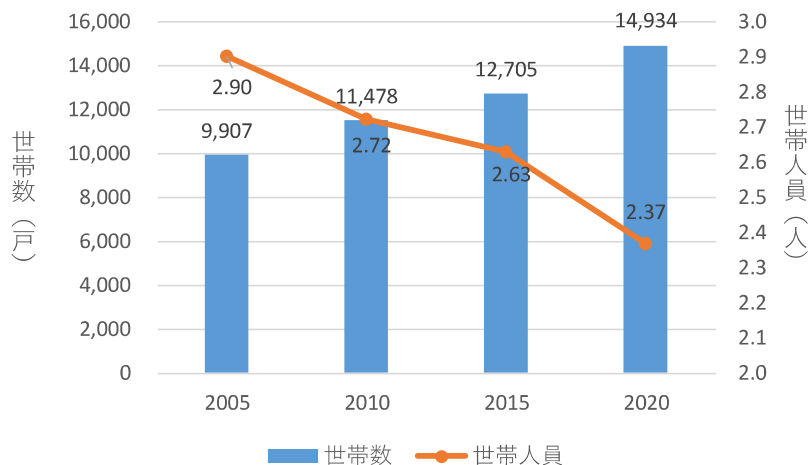
また、町が独自に推計した「大津町人口ビジョン」では、本町の総人口は2045年に約41,365人まで増加する見込みとなっています。年齢別の人口推移をみると、50歳以上の年代では、男女ともに50代・70代において2020年から2030年に大幅増加の見込みとなっており、2030年から2040年にかけては60代・80代・90代で大きく増加することから、より高齢化の進展が加速すると推察されます。



出典：住民基本台帳（2005年～2020年、大津町人口ビジョン（2025年～2050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。



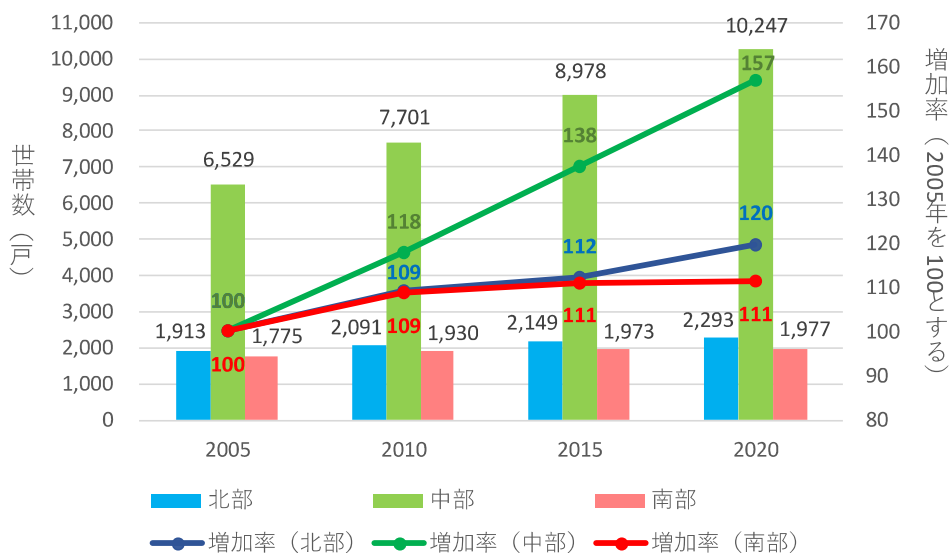
出典：住民基本台帳

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



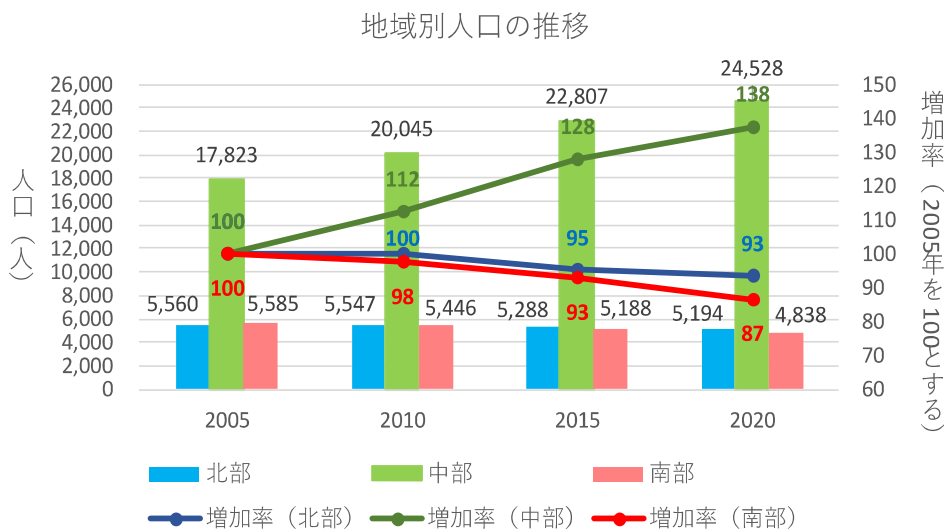
※組外を除く

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。



※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、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、2023年現在で約6,505万戸で、15年前の2008年と比較すると住宅数は約746万戸増加しています。

本町においては、2023年現在で16,000戸あり、2008年と比較すると約3,800戸増加しています。増加率は、2008年を基準とすると131%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 ※2008年を100とする



住宅総数 (戸)

	全国	熊本県	大津町
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
2023年	65,046,700	851,100	16,000

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、2023年現在で約900万戸となっており、15年前の2008年と比較して約143万戸増加しています。本町の空家数は、2023年現在で1,280戸となっており、2018年と比較して僅かに増加しています。

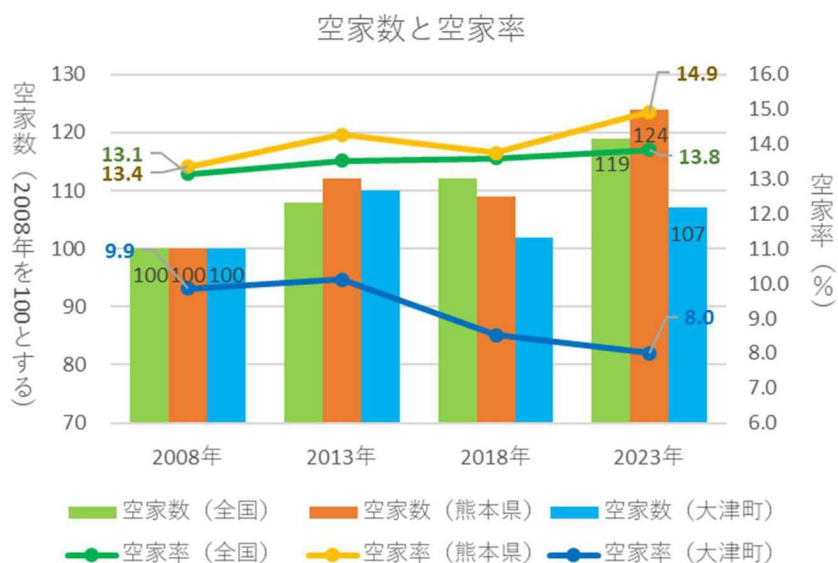
全国の空家率は、2023年現在で13.8%となっており、2008年と比較すると0.7ポイント増加しています。また、熊本県では熊本地震の影響により2013年から2018年にかけては減少したものの、2008年と比較すると1.5ポイント増加しており、国、県とともに空家率は増加しています。

本町の空家率は、2023年現在で8.0%となっており、2008年の9.9%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
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
2023年	9,001,600	127,100	1,280	13.8	14.9	8.0

出典：住宅・土地統計調査

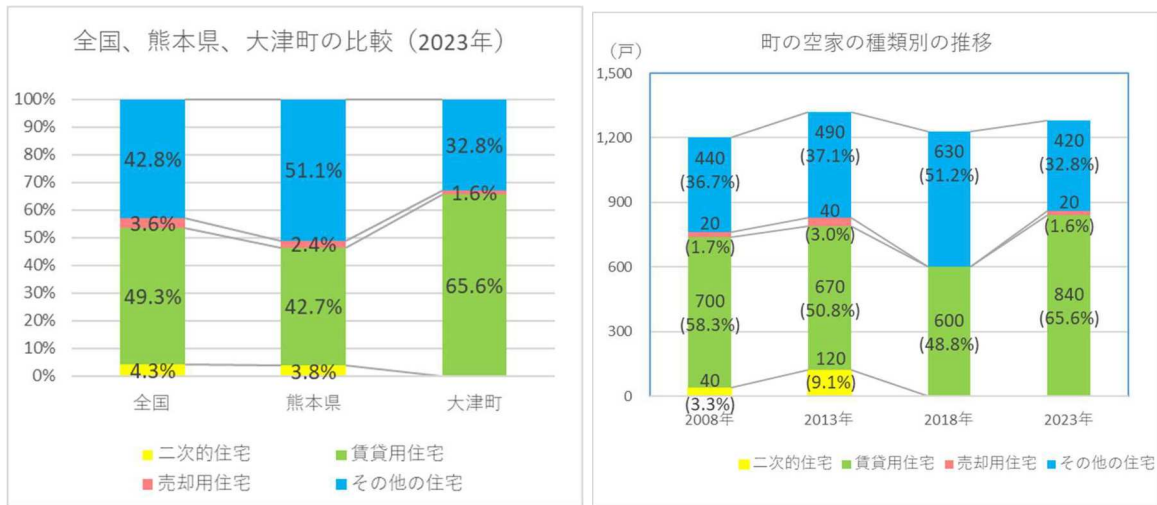


③ 空家の種類別の動向

令和5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42.8%、熊本県で51.1%、本町で32.8%となっています。また、「賃貸用の住宅」は全国で49.3%、熊本県で42.7%、本町では65.6%となっています。

本町における2008年から2023年の空家の種類別の推移をみると、「その他の住宅」は、2008年から2018年まで増加していましたが、2023年は大きく減少しています。

一方で「賃貸用住宅」は、2008年から2018年までは減少していましたが、2023年は増加に転じ、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、令和5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500件を調査し、現地で外観調査を行ったところ、236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	令和5年8月～令和6年3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"> ・公営住宅 ・集合住宅 ・建設中の住宅 ・解体中の住宅

2) 現地調査結果

表 空家実態調査結果（令和5年度実施）

調査対象物件	500件	100.0%
(内訳)		
空家と思われる物件	236件	47.2%
居住済み（特定時期だけでも含む）	142件	28.4%
解体済み（空き地）	59件	11.8%
その他対象外（納屋など別の目的物）	63件	12.6%

表 北部・中部・南部別の空家件数と人口・世帯数

地域	空家		人口		世帯	
	件数	構成比	人口	構成比	世帯数	構成比
北部	85件	36.0%	4,489人	13.0%	1,956戸	13.1%
中部	81件	34.3%	25,498人	73.5%	10,965戸	73.7%
南部	70件	29.7%	4,676人	13.5%	1,967戸	13.2%
合計	236件	100.0%	34,663人	100.0%	14,888戸	100.0%

※人口と世帯数令和5(2023)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

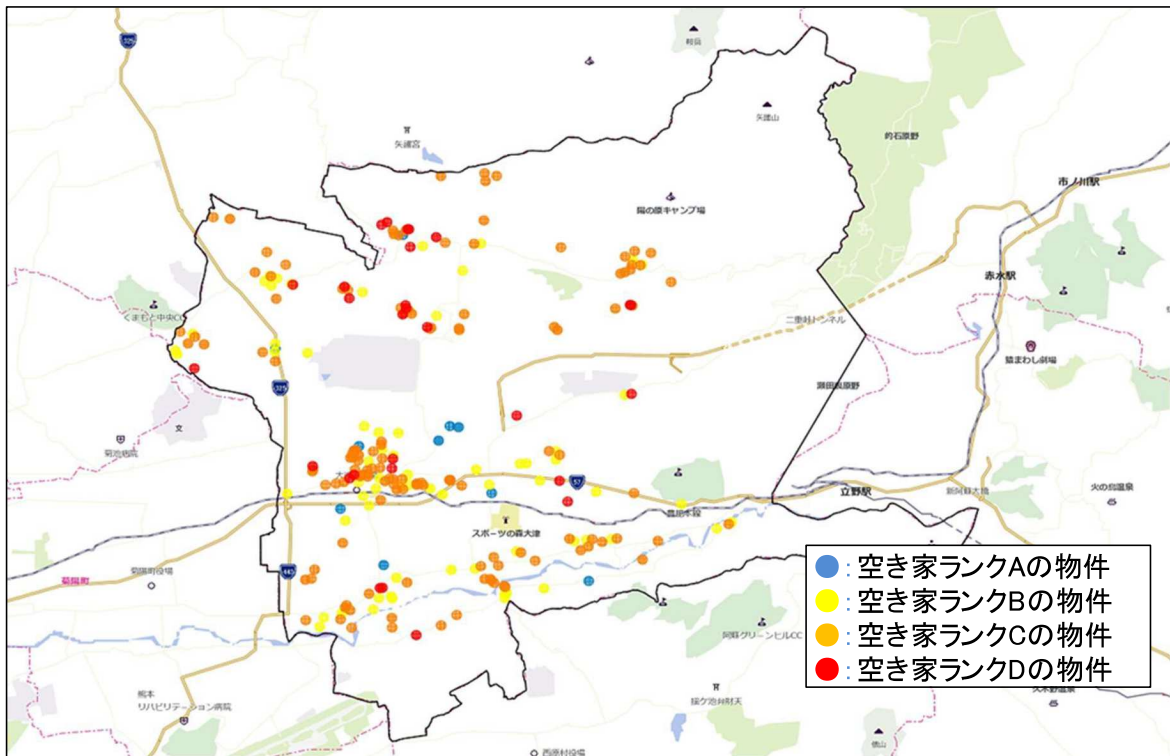
ランク	A	B	C	D	合計
空家件数	10	68	130	28	236
(%)	4.2%	28.8%	55.1%	11.9%	100.0%

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	合計	割合
引水	0	6	11	0	17	7.2%
下町	0	1	1	0	2	0.8%
灰塚	0	0	3	0	3	1.3%
外牧	0	2	2	0	4	1.7%
岩坂	0	0	2	1	3	1.3%
錦野	1	4	2	0	7	3.0%
古城	0	0	4	2	6	2.5%
高尾野	0	1	0	2	3	1.3%
室	1	3	6	2	12	5.1%
森	1	1	7	0	9	3.8%
真木	0	2	10	0	12	5.1%
陣内	1	6	3	2	12	5.1%
吹田	0	4	2	0	6	2.5%
杉水	1	10	13	2	26	11.0%
瀬田	0	1	1	0	2	0.8%
大津	1	12	25	3	41	17.4%
大林	0	6	9	2	17	7.2%
中島	0	0	2	0	2	0.8%
町	0	2	4	0	6	2.5%
美咲野	3	0	0	0	3	1.3%
平川	0	4	11	6	21	8.9%
矢護川	1	3	10	6	20	8.5%
不明	0	0	2	0	2	0.8%
合計	10	68	130	28	236	100%

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	令和5年8月～令和6年3月
対象	調査対象空家236件のうち所有者が特定できた214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）	68件
回答あり（空家非該当、居住済み）	22件
回答あり（持ち主不明、未記入）	8件
未着	34件
返送なし	116件
総数	214件

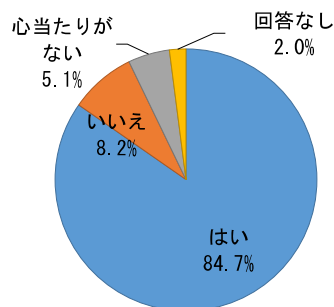
2) 所有者意向調査の結果

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」(84.7%)が最も多い結果となっています。

選択肢	件数	比率
はい	83	84.7%
いいえ	8	8.2%
心当たりがない	5	5.1%
回答なし	2	2.0%
合計	98	100.0%

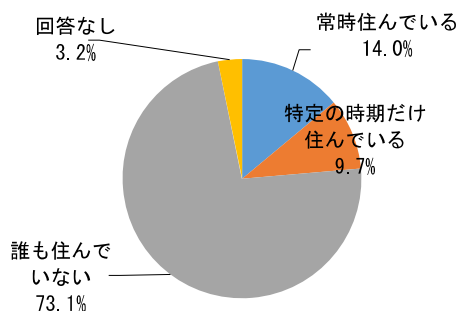


問2 所有する住宅の状況について

① 住宅にどなたかお住まいになっていますか。(1つ選択)

「誰も住んでいない」(73.1%)が最も多い結果となっています。

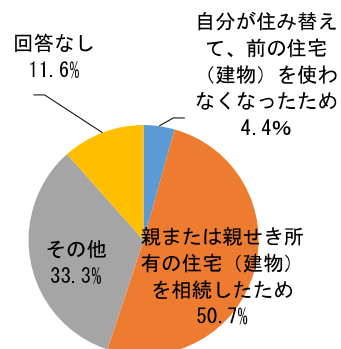
選択肢	件数	比率
常時住んでいる	13	14.0%
特定の時期だけ住んでいる	9	9.7%
誰も住んでいない	68	73.1%
回答なし	3	3.2%
合計	93	100.0%



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」(50.7%)が最も多く、5割を占めています。

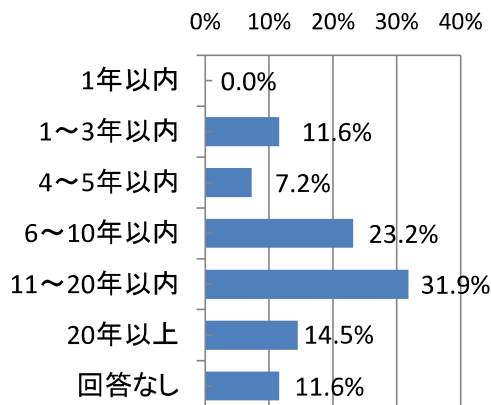
選択肢	件数	比率
自分が住み替えて、前の住宅(建物)を使わなくなったため	3	4.4%
親または親せき所有の住宅(建物)を相続したため	35	50.7%
その他	23	33.3%
回答なし	8	11.6%
合計	69	100.0%



③ 誰も住まなくなって何年経ちましたか。

「11～20年以内」（31.9%）が3割を占め最も多く、次いで「6～10年以内」（23.2%）、「20年以上」（14.5%）となっています。

選択肢	件数	比率
1年以内	0	0.0%
1～3年以内	8	11.6%
4～5年以内	5	7.2%
6～10年以内	16	23.2%
11～20年以内	22	31.9%
20年以上	10	14.5%
回答なし	8	11.6%
合計	69	100.0%

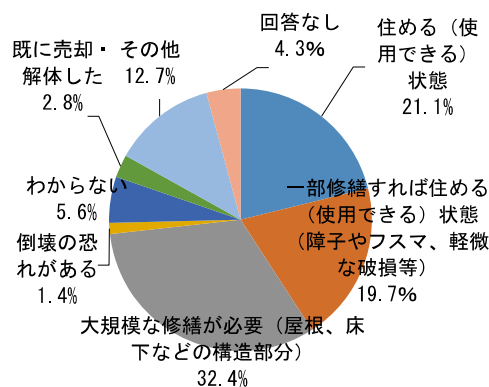


④ 現在、当該住宅の状況はどのような状態となっていますか。（1つ選択）

「大規模な修繕が必要（屋根、床下などの構造部分）」（32.4%）が最も多く3割以上を占めています。次いで「住める（使用できる）状態」（21.1%）、「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）」（19.7%）となっています。

およそ5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	15	21.1%
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）	14	19.7%
大規模な修繕が必要（屋根、床下などの構造部分）	23	32.4%
倒壊の恐れがある	1	1.4%
わからない	4	5.6%
既に売却・解体した	2	2.8%
その他	9	12.7%
回答なし	3	4.3%
合計	71	100.0%

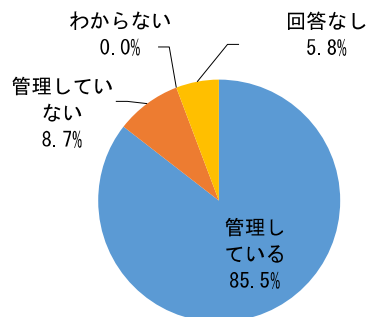


問3 当該住宅の管理について

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」（85.5%）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	59	85.5%
管理していない	6	8.7%
わからない	0	0.0%
回答なし	4	5.8%
合計	69	100.0%

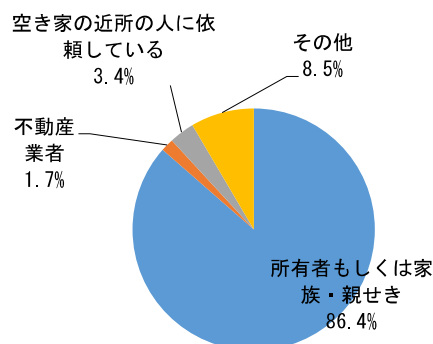


①-1 管理は、どなたが行っていますか。（1つ選択）

（※問3の①で「管理している」と回答のあった59件について）

「所有者もしくは家族・親せき」（86.4%）が最も多く、8割以上を占めています。

選択肢	件数	比率
所有者もしくは家族・親せき	51	86.4%
不動産業者	1	1.7%
空き家の近所の人に依頼している	2	3.4%
その他	5	8.5%
合計	59	100.0%

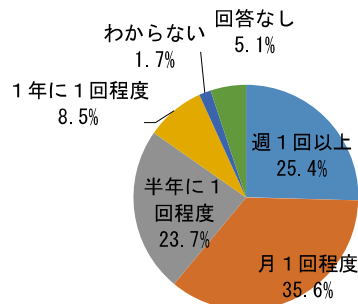


①-2 管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。（1つ選択）

（※問3の①で「管理している」と回答のあった59件について）

「月1回程度」（35.6%）が同率で最も多く、次いで「週1回以上」（25.4%）となっています。

選択肢	件数	比率
週1回以上	15	25.4%
月1回程度	21	35.6%
半年に1回程度	14	23.7%
1年に1回程度	5	8.5%
わからない	1	1.7%
回答なし	3	5.1%
合計	59	100.0%

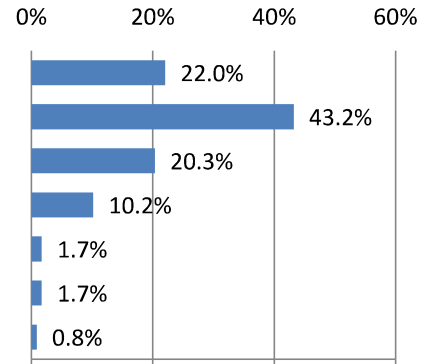


①-3 管理は、どのようなことを行っていますか。（複数選択可）

（※問3の①で「管理している」と回答のあった59件について）

「敷地の手入れ、草刈り」が最も多く4割以上にのぼっています。次いで「家屋（建物）内の清掃」（22.0%）、「破損個所の修繕」（20.3%）、「仏壇等の管理」（10.2%）となっています。

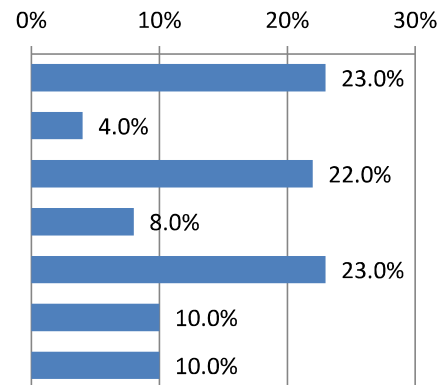
選択肢	件数
家屋（建物）内の清掃	26
敷地の手入れ、草刈り	51
破損個所の修繕	24
仏壇等の管理	12
わからない	2
その他	2
回答なし	1



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」「困っていない」（23.0%）が同率で最も多い結果となっています。次いで「現住所から当該住宅までの距離が遠い」（22.0%）となっています。

選択肢	件数
身体的・年齢的な問題	23
管理の委託料が高い	4
現住所から当該住宅までの距離が遠い	22
管理を頼める相手を探すのが大変	8
困っていない	23
その他	10
回答なし	10



「その他」主な意見

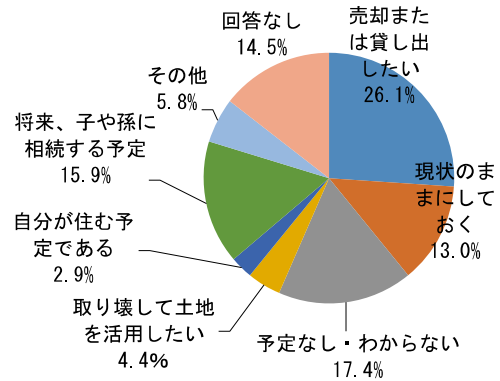
- ・修繕の費用、倒木の処理
- ・家の中の家財の整理

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」（26.1%）が最も多く3割近くを占めています。次いで「予定なし・わからない」（17.4%）「将来、子や孫に相続する予定」（15.9%）となっています。

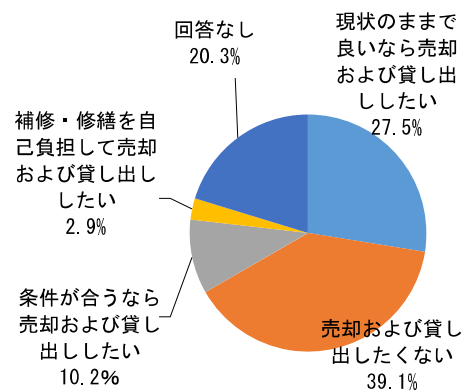
選択肢	件数	比率
売却または貸し出したい	18	26.1%
現状のままにしておく	9	13.0%
予定なし・わからない	12	17.4%
取り壊して土地を活用したい	3	4.4%
自分が住む予定である	2	2.9%
将来、子や孫に相続する予定	11	15.9%
その他	4	5.8%
回答なし	10	14.5%
合計	69	100.0%



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）

「売却および貸し出たくない」（39.1%）が最も多く約4割を占めています。次いで「現状のままで良いなら売却および貸し出したい」（27.5%）となっています。

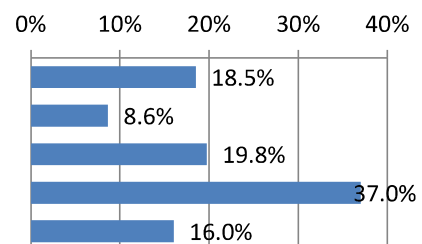
選択肢	件数	比率
現状のままで良いなら売却および貸し出したい	19	27.5%
売却および貸し出たくない	27	39.1%
条件が合うなら売却および貸し出したい	7	10.2%
補修・修繕を自己負担して売却および貸し出したい	2	2.9%
回答なし	14	20.3%
合計	69	100.0%



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）

「取り壊したいが資金がない」（19.8%）が最も多く、次いで「活用方法が分からない」（18.5%）、「他人に貸すのは不安である」（12.3%）となっています。

選択肢	件数
活用方法が分からない	15
他人に貸すのは不安である	7
取り壊したいが資金がない	16
その他	30
回答なし	13



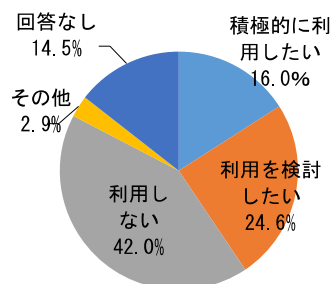
「その他」主な意見

- ・課題はない。（現在倉庫や納屋として活用している）

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」（42.0%）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」（24.6%）、「積極的に利用したい」（16.0%）となっており、約4割が利用を考えています。

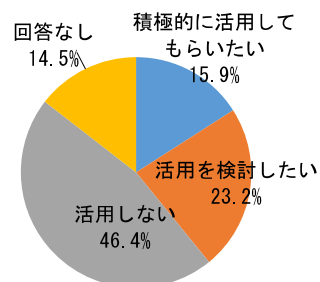
選択肢	件数	比率
積極的に利用したい	11	16.0%
利用を検討したい	17	24.6%
利用しない	29	42.0%
その他	2	2.9%
回答なし	10	14.5%
合計	69	100.0%



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」（46.4%）が最も多く5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	11	15.9%
活用を検討したい	16	23.2%
活用しない	32	46.4%
回答なし	10	14.5%
合計	69	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が多く見られます。

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存在しています。

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」、「相続手続きなどに関する情報が不十分なため、売却などの対応を進めようとしても、課題の整理や具体的な方針の決定が難航してしまう」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効果的な対応策の検討をする必要があります。また、状態が良好な空家については、「空き家バンク」の更なる活用を後押しするとともに、民間事業者が持つ柔軟な発想やノウハウを活かした利活用を支援し、所有者が活用を希望しない物件については、民間事業者による管理代行サービス等が円滑に導入・運営されるよう、支援体制の整備に努める必要があります。

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、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促進していく必要があります。

(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や除却を推進すること

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、除却等に関する相談に対しては、地域の専門機関と連携しつつ、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るますが、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) 管理不全空家等・特定空家等に対する優先的な取り組み

令和5年度の法改正により、空家の予防的・段階的な対応が可能となり、管理不全空家等に対する措置がより柔軟かつ早期に実施できるようになりました。

管理不全状態にある空家等や、倒壊・火災・衛生上の支障等を生じさせる特定空家等について、地域住民の生活環境への悪影響を未然に防ぐため、優先的に対策を講じます。

(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、除却の支援を推進し、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. 家屋所有者等への情報提供・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、様々な情報を広報誌や町ホームページ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、不動産事業者や法務関連の専門団体等との連携体制を構築し、空家等所有者からの相談に迅速かつ的確に対応できる支援体制の充実を図ります。

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。

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）

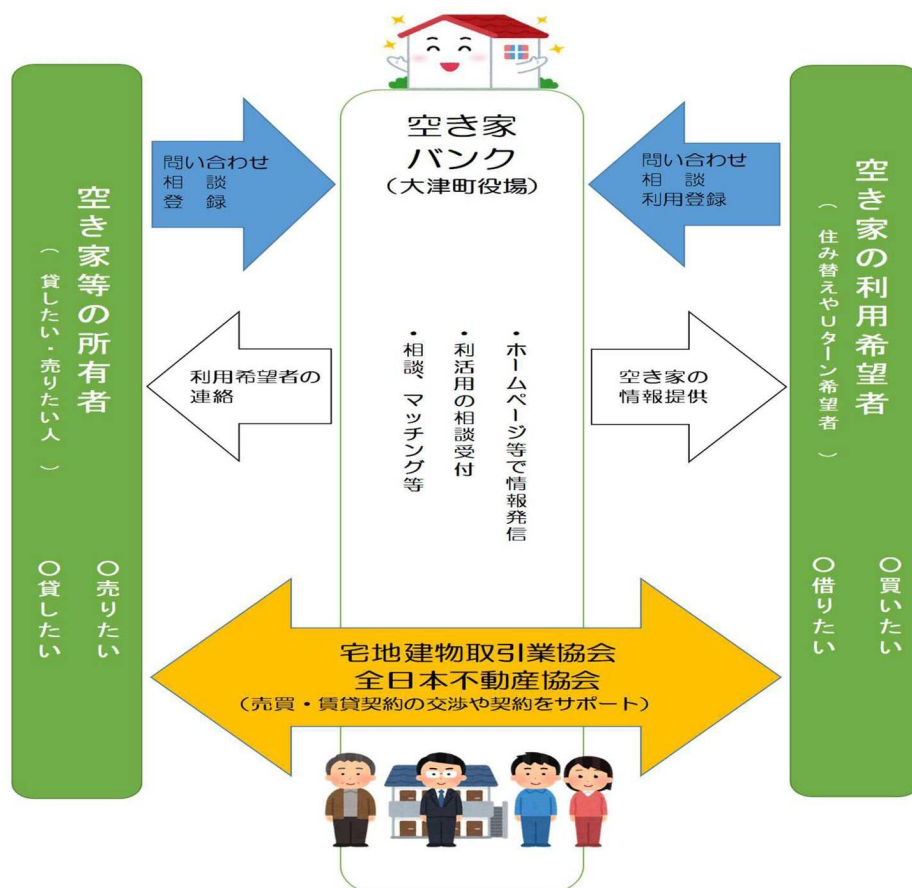
空家等の流通を促すため、令和元年に「大津町空き家バンク」を設置し、空家を売りたい方（貸したい方）の物件情報を、空家を買いたい方（借りたい方）へ提供しています。運用にあたっては、（公社）全日本不動産協会熊本県本部と（一社）熊本県宅地建物取引業協会と協定を締結し、適正かつ円滑な運用に努めています。

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。

さらに、空き家バンク制度を通じて空家を購入又は賃貸借した者が行う改修等に対しては、町が補助金を交付することで利活用を促進します。これにより、空き家の再生・利活用を推進し、地域内での住宅流通の活性化を図ります。

○ 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・子育て世帯向けの施設としての利活用など、地域の特性や課題に応じた活用策については、所有者等の意向を尊重しつつ、民間事業者が主体となって検討・実施できるよう、関係団体や地域と連携した支援体制を整備してまいります。

なお、空家等を従前の用途以外で活用する場合には、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、関係機関と連携し適切な協議を行います。

ウ. 空家の除却・改修等への支援

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、空家の除却や改修に係る費用への支援を行います。これにより、地域内の空家の利活用促進および放置空家の解消を図ります。

④ 管理不全空家等・特定空家等の対策

ア. 住民からの情報提供への対応

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依頼や助言を行います。

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。

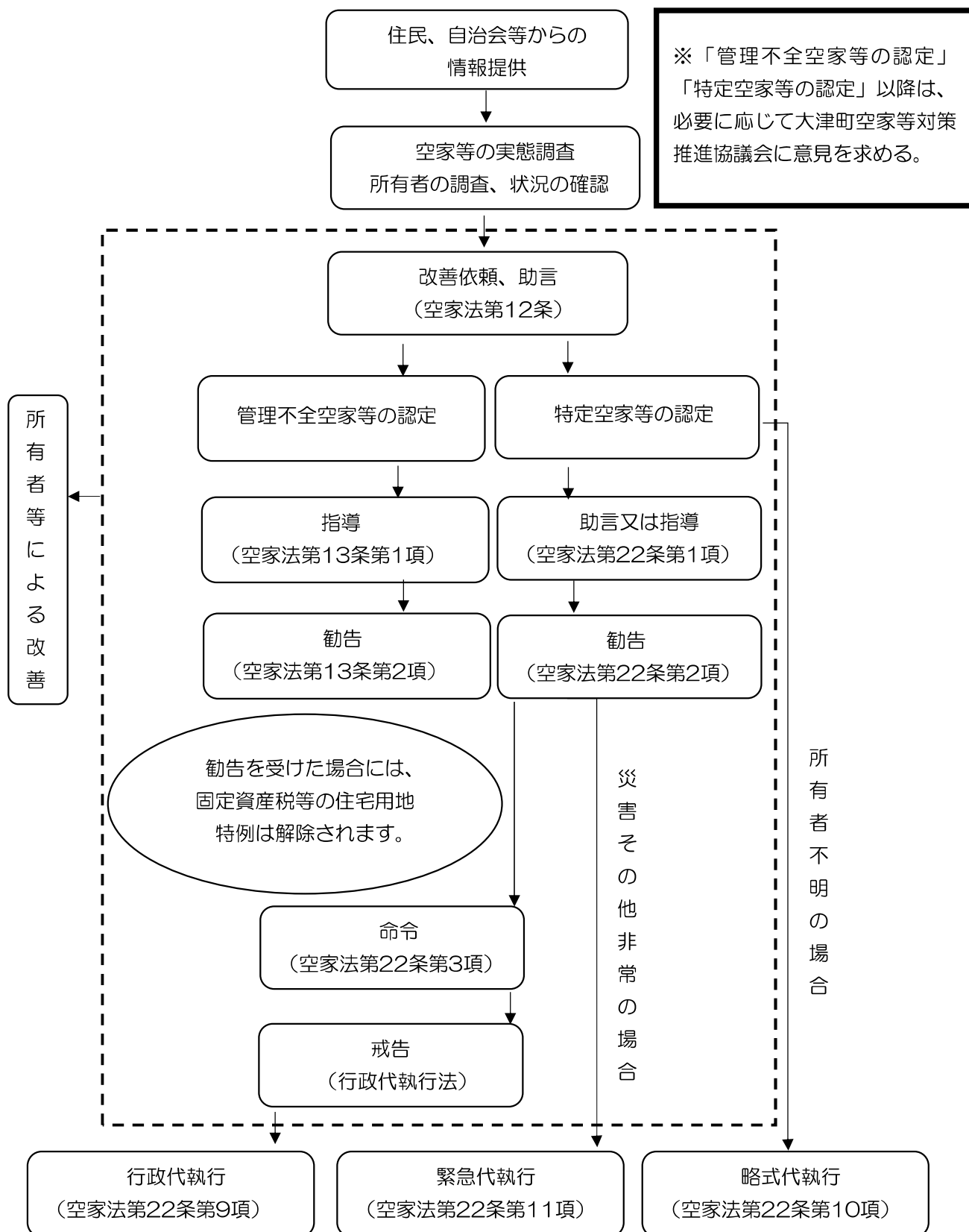
イ. 空家の除却への支援

倒壊の恐れがある空家等に対しては、除却費用への支援を行います。

ウ. 管理不全空家等・特定空家等に対する措置等及びその他の対処

管理不全空家等・特定空家等は、適切な管理がなされていないことで地域住民の生活環境に重大な悪影響を及ぼしている場合が多く、地域住民の生命、健康、財産の保護ならびに健全な生活環境の保全を図るため、法に基づく必要な行政措置を適切かつ迅速に実施します。なお、管理不全空家等・特定空家等の判断にあたっては、国が定めた「管理不全空家等及び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、大津町空家等対策推進協議会（以下、「協議会」）の意見を聴取し、町長が決定します。

【管理不全空家等及び特定空家等に対する事務の流れ】



※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。

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、定期的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す。

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、総務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。所有者が不明等の場合には、「財産管理制度」※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「財産管理制度」とは、所有者が不明または所在不明である不動産や、所有者による管理が不適切な不動産について、裁判所の命令により管理人を選任し、適切な管理を図る制度のことです。空家等対策の実効性を確保するため、令和5年改正法により制度の拡充が図られました。

【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) 庁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、庁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 	総務課
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等	<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンクの運営 空き家バンク登録物件の改修費助成 	
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
空家の発生を抑制するための支援	<ul style="list-style-type: none"> 国庫補助等を活用した居住中の家屋の耐震化 	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 	総務課 商業観光課
空家等に関する税	<ul style="list-style-type: none"> 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"> 道路に影響を及ぼす空家、空地に関すること 	建設課
	<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) 成果指標について

本計画での空き家等対策の推進の目標として、以下の指標を掲げます。

今後も空き家数を増加させないように成果指標を定め、これらを達成するよう努めます。

活動指標（アウトカム指標）と目標値

指標名	単位	延べ件数	現状値 (令和7年度)	目標
老朽危険空家等除却 件数	件	13件	2件	5件/年
空き家バンクの登録 件数	件	4件	0件	2件/年
空き家バンクの利用 申込件数	件	129件	1件	10件/年

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 (令和7年度)	目標
老朽危険空家等 除却に関する情報提供	広報誌での 周知件数	回	2	2
	ホームページで の周知件数	回	2	2
空き家の適正管理に関する情報 提供	広報誌での 周知件数	回	1	2
	ホームページで の周知件数	回	1	2

(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 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（概要）
- 資料編3 管理指針、管理不全空家の参考基準
- 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)

第一章 総則

(令五法五〇・章名追加)

(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。第十四条第二項において同じ。)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。

(令五法五〇・一部改正)

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(令五法五〇・全改)

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一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。

(令五法五〇・全改)

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(令五法五〇・追加)

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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。

(令五法五〇・旧第五条繰下・一部改正)

(空家等対策計画)

第七条 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(第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。)又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。)について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。)に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(令五法五〇・旧第六条繰下・一部改正)

(協議会)

第八条 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。

(令五法五〇・旧第七条繰下)

第二章 空家等の調査

(令五法五〇・章名追加)

(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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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。

(令五法五〇・一部改正)

(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、空家等に工作物を設置している者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。

(令五法五〇・一部改正)

(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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)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。

(令五法五〇・一部改正)

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(令五法五〇・追加)

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

(令五法五〇・追加)

第四章 空家等の活用に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(令五法五〇・旧第十三条繰下)

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(令五法五〇・追加)

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同条中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(令五法五〇・追加)

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定す

る建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(令五法五〇・追加)

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(令五法五〇・追加)

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(令五法五〇・追加)

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

(令五法五〇・追加)

第五章 特定空家等に対する措置

(令五法五〇・章名追加)

第二十二条 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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)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、当該命令対象者の負担において、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(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項ま

での規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13 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。

14 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。

15 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。

16 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。

17 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。

(令五法五〇・旧第十四条線下・一部改正)

第六章 空家等管理活用支援法人

(令五法五〇・追加)

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(令五法五〇・追加)

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その

他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(令五法五〇・追加)

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(令五法五〇・追加)

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(令五法五〇・追加)

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その

理由を明らかにしなければならない。

(令五法五〇・追加)

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

(令五法五〇・追加)

第七章 雑則

(令五法五〇・章名追加)

第二十九条 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。

(令五法五〇・旧第十五条線下・一部改正)

第八章 罰則

(令五法五〇・章名追加)

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

(令五法五〇・旧第十六条線下・一部改正)

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を

勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一月一三日から施行)

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、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】空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（概要）

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布 → 令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。

空家の発生

＜状態＞【良】 → 活用
↓
【悪】 → 管理不全 → 悪化の防止
↓
【悪】 → 特定空家 → 除却等

法律の概要

○所有者の責務強化
・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、住宅団地、歴史的町並みの区域等
・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
→安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
→指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
・市区町村から**所有者**に対し、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③)

③支援法人制度
・市区町村がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
・市区町村に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①**特定空家*化を未然に防止する管理** ※周囲に着しい悪影響を及ぼす空家
・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村から**指導・勧告**
・勧告を受けた**管理不全空家**は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を解除

②**所有者把握の円滑化**
・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①**状態の把握**
・市区町村に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②**代執行の円滑化**
・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

③**財産管理人*による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家)
・市区町村に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

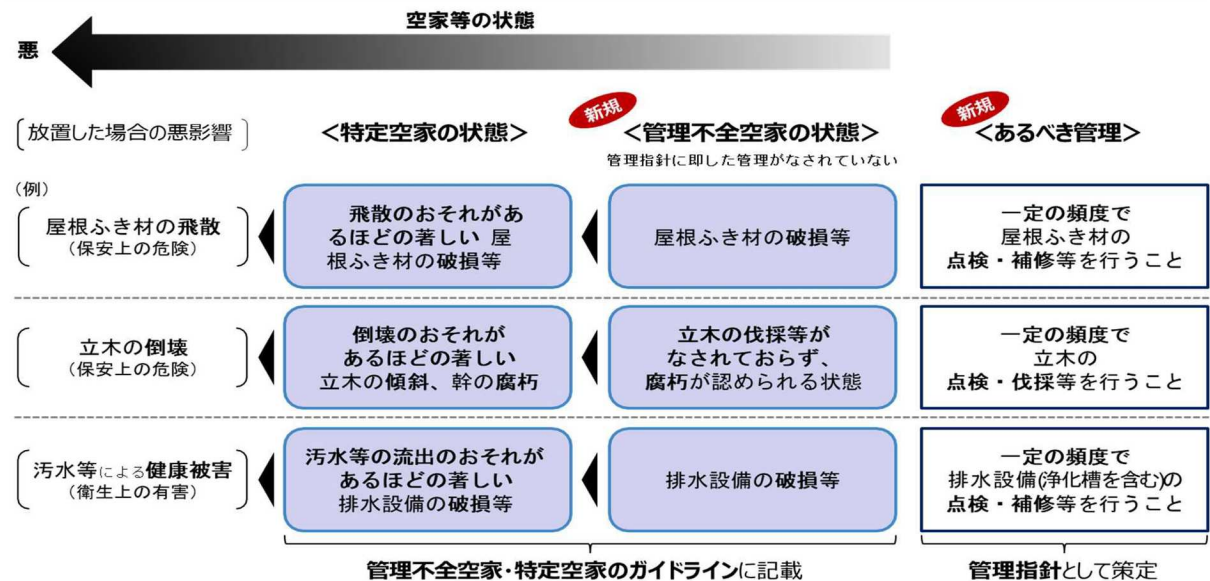
①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

出典 国土交通省 住宅局住宅総合整備課 資料

【資料編3】管理指針、管理不全空家の参考基準

管理指針、管理不全空家の参考基準

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点(保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺的生活環境への影響)の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。また、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



出典 国土交通省 住宅局住宅総合整備課 資料

管理不全空家・特定空家の参考基準 (1/2)

- 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
1. 保安上危険に関して参考となる基準	(1)建築物等の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等	
	(3)部材等の落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の枝の脱落 等	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	(4)部材等の飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②立木の枝	立木の枝の飛散 等	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

出典 国土交通省 住宅局住宅総合整備課 資料

管理不全空家・特定空家の参考基準 (2/2)

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
	(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
		②害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		③動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等	
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等	
	(2)不法侵入の発生	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等	開口部等の破損等	
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等	
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
	(5)動物等による騒音の発生	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	
	(6)動物等の侵入等の発生	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	

出典 国土交通省 住宅局住宅総合整備課 資料

【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せることができる。

(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認めるとき。
- 2 前項第1号又は第2号に該当するときにおいて、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

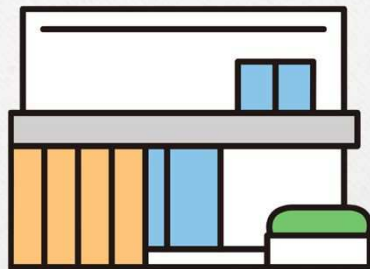
令和8年4月

大津町総務部総務課

〒869-1292 熊本県菊池郡大津町大字大津1233番地

TEL : 096-293-3111 FAX : 096-293-4836

令和5年度空家実態調査を踏まえた 意向整理及び現況確認について



- 大津町空家等対策推進協議会
- 令和8年3月26日(木曜日)
- 総合政策課 地域づくり推進係

報告事項

- 1 令和5年度空家実態調査を踏まえた所有者意向の整理
- 2 令和5年度実態調査後の空家の現況確認
- 3 現況確認から見えること

表 北部・中部・南部別の空家件数と人口・世帯数

地域	空家		人口		世帯	
	件数	構成比	人口	構成比	世帯数	構成比
北部	85件	36.0%	4,489人	13.0%	1,956戸	13.1%
中部	81件	34.3%	25,498人	73.5%	10,965戸	73.7%
南部	70件	29.7%	4,676人	13.5%	1,967戸	13.2%
合計	236件	100.0%	34,663人	100.0%	14,888戸	100.0%

※人口と世帯数令和5(2023)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	合計
空家件数	10	68	130	28	236
(%)	4.2%	28.8%	55.1%	11.9%	100.0%

表 地区別（大字別）の空家不良度判定一覧

（単位：戸）

4

地区(大字)	A	B	C	D	合計	割合
引水	0	6	11	0	17	7.2%
下町	0	1	1	0	2	0.8%
灰塚	0	0	3	0	3	1.3%
外牧	0	2	2	0	4	1.7%
岩坂	0	0	2	1	3	1.3%
錦野	1	4	2	0	7	3.0%
古城	0	0	4	2	6	2.5%
高尾野	0	1	0	2	3	1.3%
室	1	3	6	2	12	5.1%
森	1	1	7	0	9	3.8%
真木	0	2	10	0	12	5.1%
陣内	1	6	3	2	12	5.1%
吹田	0	4	2	0	6	2.5%
杉水	1	10	13	2	26	11.0%
瀬田	0	1	1	0	2	0.8%
大津	1	12	25	3	41	17.4%
大林	0	6	9	2	17	7.2%
中島	0	0	2	0	2	0.8%
町	0	2	4	0	6	2.5%
美咲野	3	0	0	0	3	1.3%
平川	0	4	11	6	21	8.9%
矢護川	1	3	10	6	20	8.5%
不明	0	0	2	0	2	0.8%
合計	10	68	130	28	236	100%

1:所有者意向の整理

- ・実態調査236件のうちアンケート回答57件を整理
- ・空き家ランク、地区との関係を確認
- ・ランク×意向の把握を踏まえた整理



今後の活用意向の全体像

ランク別に見た意向の傾向

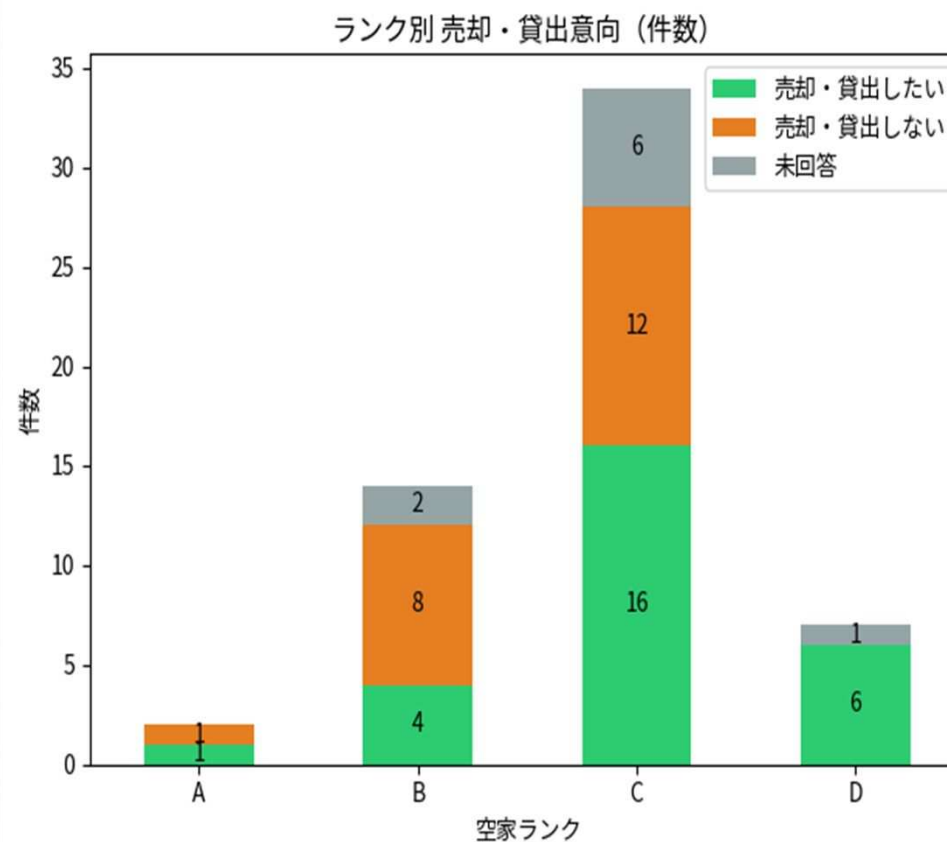
→・A、Bランクでは「売却・貸出ししない」が比較的多い

・Cランクでは「売却・貸出したい」とする回答が増える

・Dランクでは前向き回答が多く見られる

→活用に前向きな物件は、比較的早い段階で市場に流通している可能性がある。

そのため、本調査は流通に至っていない物件の傾向を示していると考えられる。



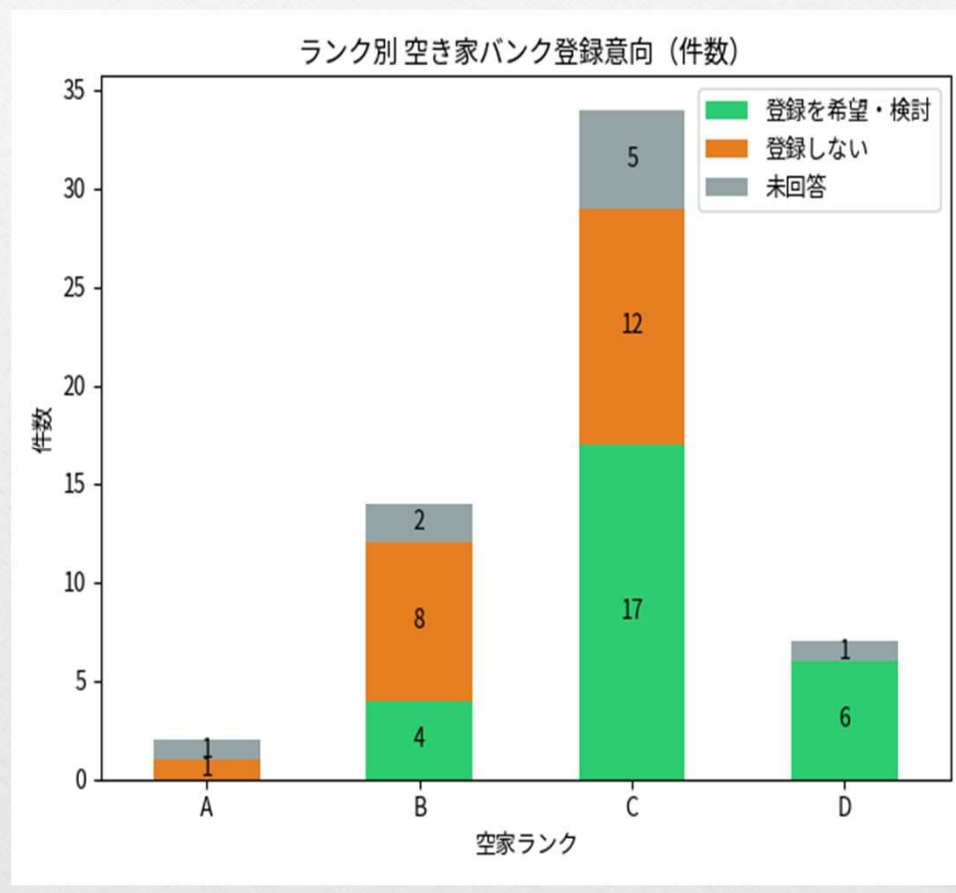
今後の活用意向の全体像

空き家バンク登録意向

A・Bランクでは登録しない回答が多く、活用に至っていない状況が見られる。

一方で、C・Dランクでは登録を通じた流通の意向が一定数見られる。

活用に向けた具体的な手段として、制度の活用意向に差が見られる。

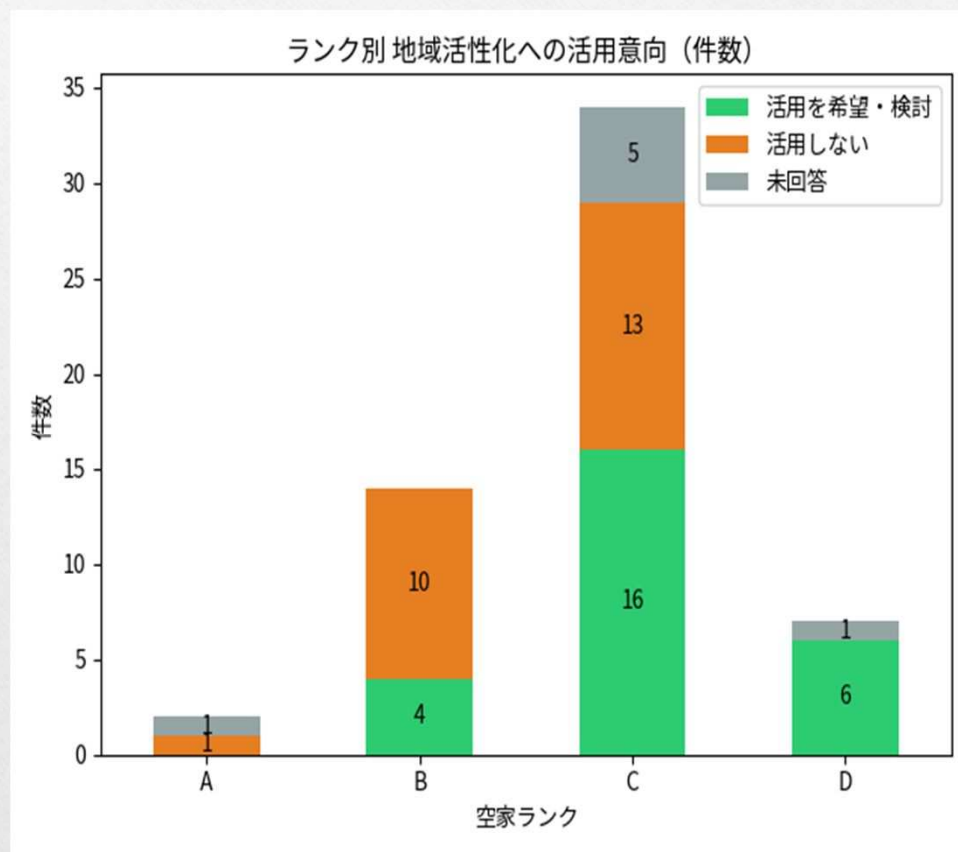


今後の活用意向の全体像

地域活性化活用の傾向

A・Bランクでは、
活用方法が定まっていないこと
や、愛着・将来利用の意向など
から活用に至っていない状況
が見られる。

一方で、C・Dランクでは、
地域活性化への活用に前向き
な意向も見られる。



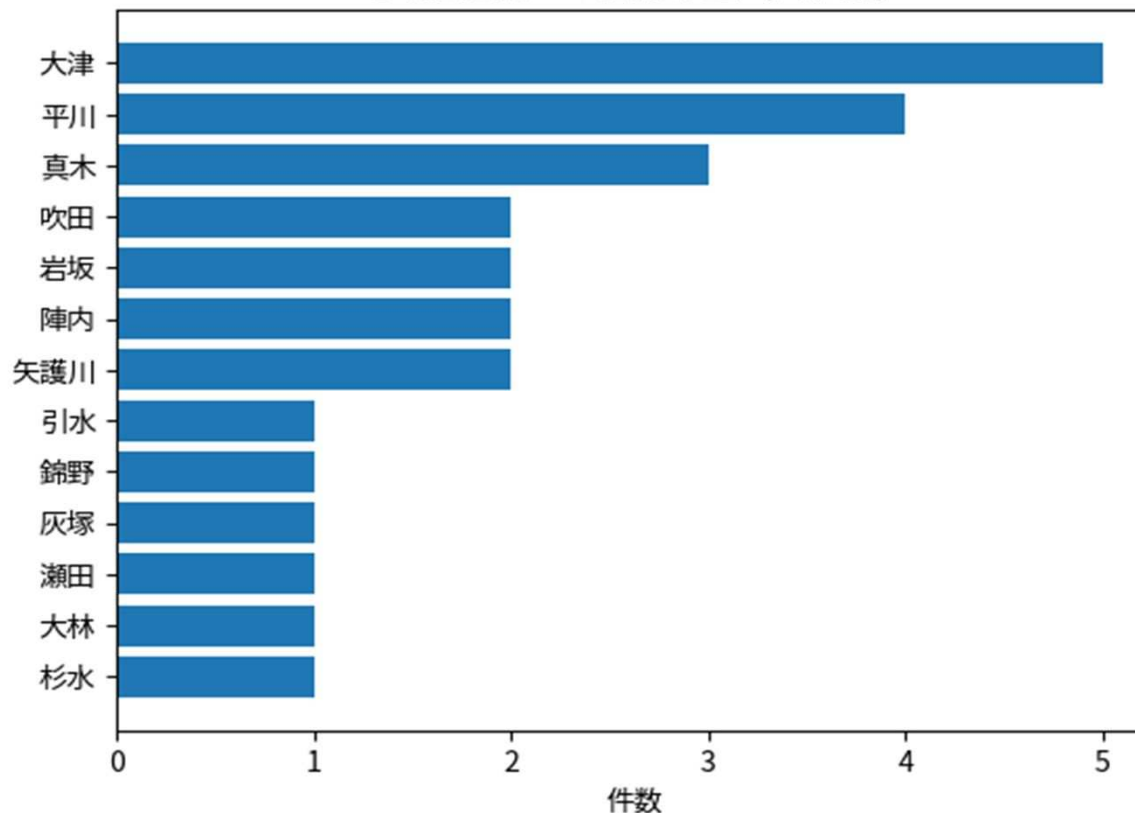
地域活性化への活用希望 (大字別)

地域活性化への活用について前向きな回答は、町内の複数の地区に分布している。

特に大津、平川、真木などで複数確認されている。

→活用の可能性は特定地域に限定されるものではない。

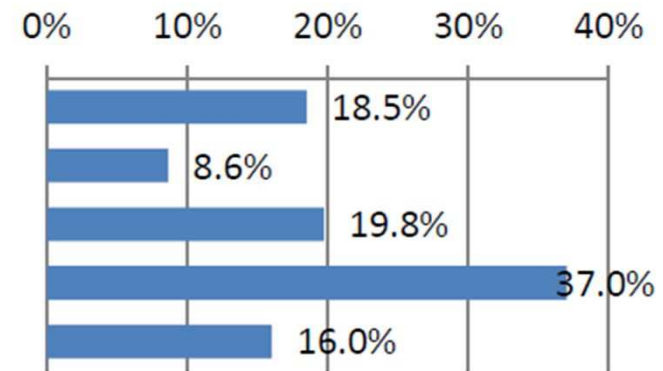
地域活性化への活用希望 (大字別)



今後の当該住宅の活用についての課題は何か。(複数選択可)

「取り壊したいが資金がない」(19.8%)が最も多く、次いで「活用方法が分からない」(18.5%)、「他人に貸すのは不安である」(12.3%)となっています。

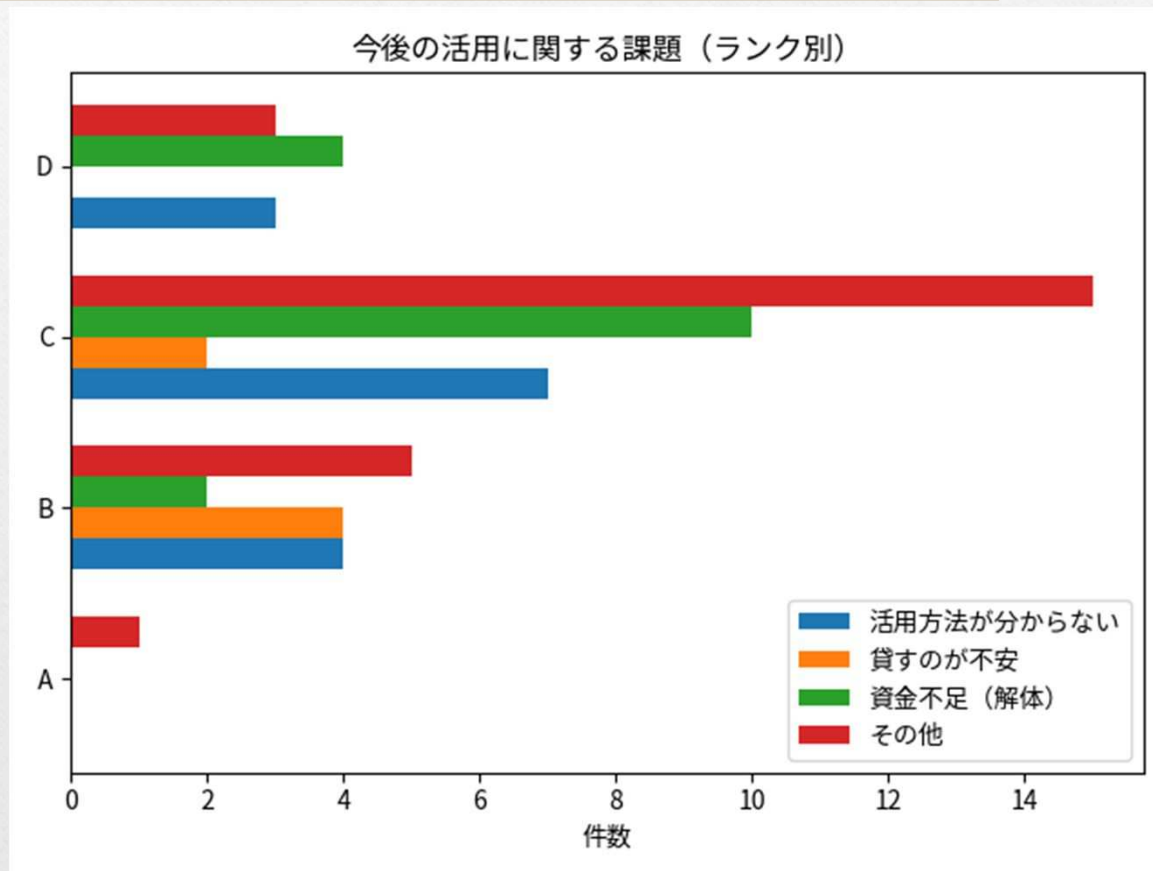
選択肢	件数
活用方法が分からない	15
他人に貸すのは不安である	7
取り壊したいが資金がない	16
その他	30
回答なし	13



「ランク別に見た活用に向けた課題」

C・Dランクでは、「取り壊したいが資金がない」といった除却に関する課題が多く見られる。

一方、Bランクでは、課題が分散しており、活用に向けた判断に迷いがある層と考えられる。



「ランク別に見た“その他”の主な内容」

Bランク

- ・課題はない
- ・活用方法が定まっていない
- ・愛着や利用予定がある

→活用に向けた判断に至っていない状況が見られる

Cランク

- ・相続や権利関係の調整
- ・活用方法の検討段階
- ・課題がない

→複数の要因が重なり、活用に至っていない可能性がある

Dランク

- ・老朽化による管理の負担
- ・相続や名義に関する問題

→費用負担や権利関係など、個人の意思だけでは解決が難しい課題が中心

空家の状態に応じた対応の整理

ランク別意向を踏まえた対応の考え方

A・Bランク

- ・売却・貸出や空き家バンク登録、地域活用に対して消極的な回答が多い
- 当面は所有者による適正管理の継続が基本

Cランク

- ・売却・貸出、空き家バンク登録、地域活用のいずれについても前向き回答と消極回答が混在している
- 売却・貸出や活用に向けた判断を後押しする支援が重要

Dランク

- ・売却・貸出、空き家バンク登録、地域活用のいずれも前向き回答が比較的多く見られる
- 状態悪化を踏まえ、除却支援を中心とした対応

計画案との整理

本計画では

- ・適正管理の促進
- ・空き家バンク等による利活用促進
- ・老朽空家への除却支援

など空家の状態に応じて

「適正管理 → 利活用 → 除却」の段階的な対応が必要と整理している。

➡ 今回の分析結果は、本計画案で整理している空家の状態に応じた対策の考え方と概ね一致する。

2:実態調査後の空家の現況確認 現況確認の目的

対象:大津小・室小校区

空き家実態調査で C・Dランクと判定された50件

調査目的

実態調査後の状況変化の確認

今後の空き家対策の検討資料

背景

本町は住宅開発等が進んでおり、

空き家の状況も短期間で変化する可能性がある。



確認結果(事実整理)

調査結果

空き家:39件

空き家ではなくなった:2件
(人が住み始めた)

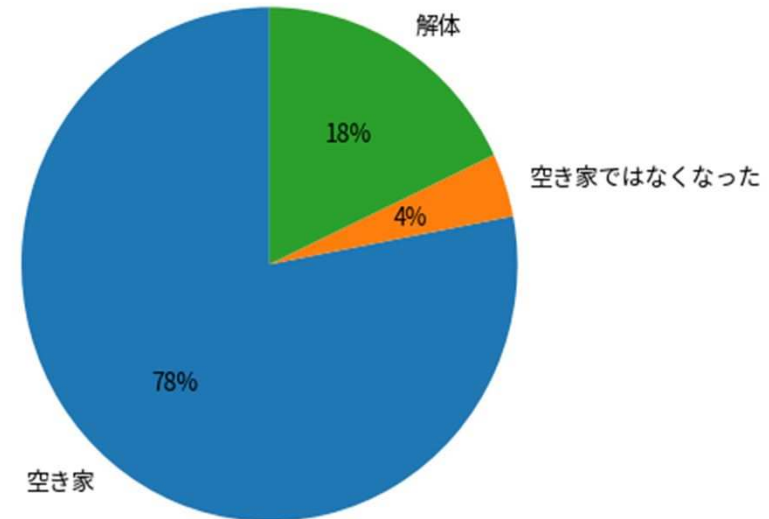
解体:9件

合計50件

ポイント

約8割が依然として空き家

一部は解体や利用開始など状況の変化が確認された



解体物件の状況

解体された 9件の内訳

住宅新築: 4件

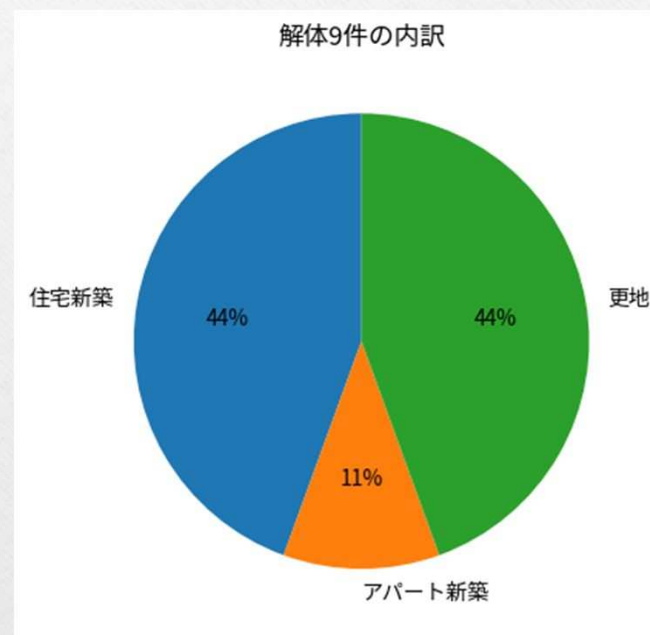
アパート新築: 1件

更地: 4件

ポイント

解体後に住宅等が建築されているケースがある

一方で更地のままの土地も存在



現況確認から見えること

今回の調査から約8割は依然として空き家
一部は建替えや土地利用が進んでいる
空き家の状況は短期間でも変化

本町は開発等が進む地域であり、
令和5年度に空き家と確認された物件についても状況変化が見られた。

実態調査は 概ね5年ごとに実施しているが、空き家の状況を把握するためには定期的な現況確認が必要