

菊池市空家等対策計画

平成31年 3 月

菊 池 市

菊池市空家等対策計画

目次

第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1. 背景	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	2
4. 対象地区	2
5. 対象とする空家等の種類	2
第2章 空家等の現状と課題	3
1. 人口・世帯	3
2. 空家等の現状（空家所有者へのアンケート調査結果含む）	5
3. 空家等における課題	17
第3章 空家等対策計画に関する基本的な方針	19
1. 計画の目的	19
2. 基本目標	19
3. 対策の基本方針	20
(1) 所有者等の意識の啓発	
(2) 所有者等に対する相談体制の構築	
(3) 特定空家等の早期対応	
(4) 空家等データベースの整備及び「空き家バンク」の利用促進	
(5) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み	
第4章 空家等対策の具体的な取り組み	21
1. 空家等の調査	21
(1) 調査の概要	
(2) 実態調査	
(3) 空家等情報のデータベース化	
(4) 所有者等が特定できない場合	
2. 空家等の適切な管理の促進	23
(1) 所有者等の意識の啓発	
(2) 相談体制の整備等	
(3) 管理不全状態の空家等に対する初期対応	

3. 空家等及び跡地の活用の促進	24
(1) 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供	
(2) 地域住民からの要望による活用など地域に応じた柔軟な対応	
(3) 関係法令等の遵守	
(4) 補助事業の活用促進	
4. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	27
(1) 現地確認と所有者等の調査	
(2) 特定空家等の認定	
(3) 措置の方針	
(4) 措置の実施	
(5) 緊急時における対処	
5. 空家等対策の実施体制	30
(1) 庁内の組織体制及び役割	
(2) 空家等対策協議会	
(3) 関係機関等との連携	
6. 住民等からの空家等に関する相談への対応	32
7. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	33
(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	
(2) 他法令との連携	
(3) 国・県等の公的機関との連携	
(4) 計画の見直し	
8. 上位計画と連携した本市での空家対策への取り組み	34
—空家にならないためのまちづくり—	

【参考資料】

【参考資料1-1】 菊池市空家等の適切な管理に関する条例	37
【参考資料1-2】 菊池市空家等の適切な管理に関する条例施行規則	43
【参考資料2-1】 空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）	45
【参考資料2-2】 空家等対策の推進に関する特別措置法（全文） （平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号）	46
【参考資料3】 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）	51
【参考資料4】 菊池市空家等実態調査（不良度判定）	52

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。本市においても、**548件**（平成29年度空家等実態調査）の空家があり、今後も空家は増加すると考えられます。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・景観等に問題を生じさせ、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、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくとしています。

2. 計画の位置づけ

この「菊池市空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、菊池市空家等対策協議会を設置してその協議内容を踏まえ、本市の地域の実情に合わせて、総合的かつ計画的に実施することを目的として策定するものです。したがって、本市の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては、「第2次菊池市総合計画」や「総合戦略」等の関連計画に定めている空家関連施策との整合性を図るものとします。

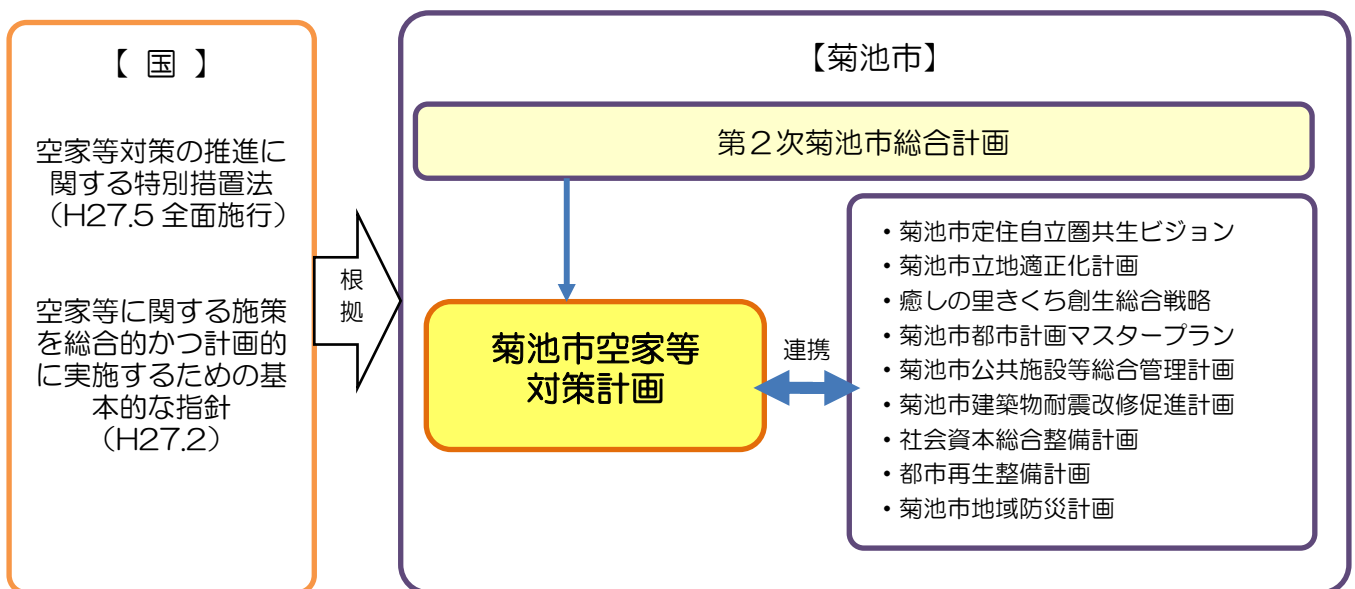


図 計画の位置づけ

3. 計画期間

本計画の計画期間は、**平成31年度(2019年度)**から**平成35年度(2023年度)**までの**5年間**とし、社会情勢や本市における空家等の状況の変化等を踏まえ、必要に応じて見直していくものとしてします。

4. 対象地区

本計画の対象地区は菊池市内全域とします。

5. 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法第2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（法より抜粋）

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ものを含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

○特定空家等

特定空家等とは、以下のような状態にあると認められる空家等のことをいいます。

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

- ・建築物が著しく傾いている
- ・基礎や土台に大きな変形や破損がある
- ・屋根や外壁などが脱落や飛散するおそれがある
- ・擁壁が老朽化し危険となるおそれがある 等

②著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ・ごみの放置や不法投棄による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している 等

③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態

- ・屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている
- ・立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している 等

④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し通行を妨げている
- ・住みついた動物等が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている 等



図 特定空家のイメージ

第2章 空家等の現状と課題

1. 人口・世帯

(1) 人口の推移及び将来の見通し

- 本市の人口は、平成27年(2015年)国勢調査では48,167人となっており、平成12年(2000年)をピークに減少傾向となっています。平成12年(2000年)から総人口は8.5%減少、高齢化率は7.4%増加しています。
- 国立社会保障・人口問題研究所が公表する推計によると、平成57年(2045年)には、本市の人口は34,264人まで減少し、高齢化率は40.7%に達すると予測されています。

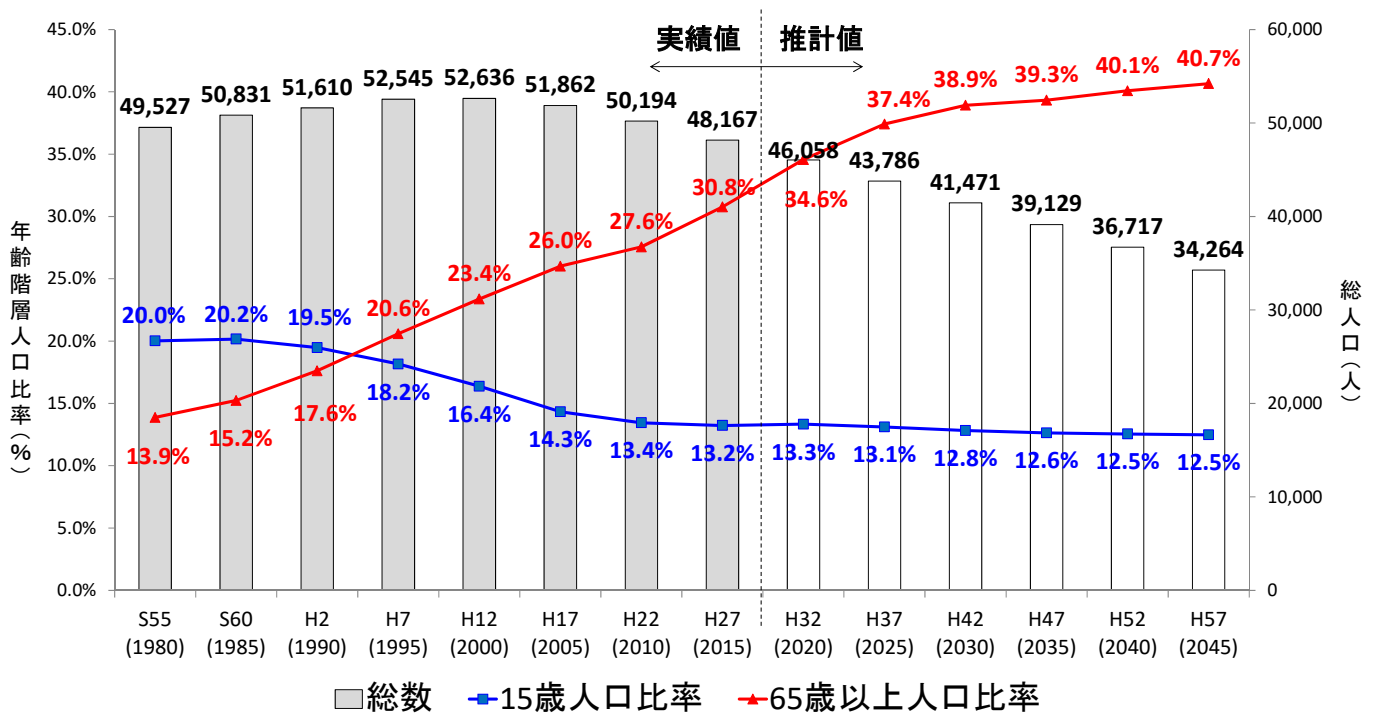


図 人口の推移及び将来の見通し

資料：H27年(2015年)までの人口(実績値)は国勢調査、H32年(2020年)以降(推計値)は、国立社会保障・人口問題研究所公表の『日本の地域別将来推計人口』(平成30(2018)年推計)

(2) 世帯数の推移

- 全国的に人口減少に歯止めがかからない中で、本市の過去45年間の世帯数の推移をみると、平成27年（2015年）まで増加を続けています。
- 世帯数は、高齢化による単身世帯の増加や核家族化等の進行により世帯規模が縮小し、人口が減少傾向となった平成12年（2010年）以降も増加傾向が続いています。

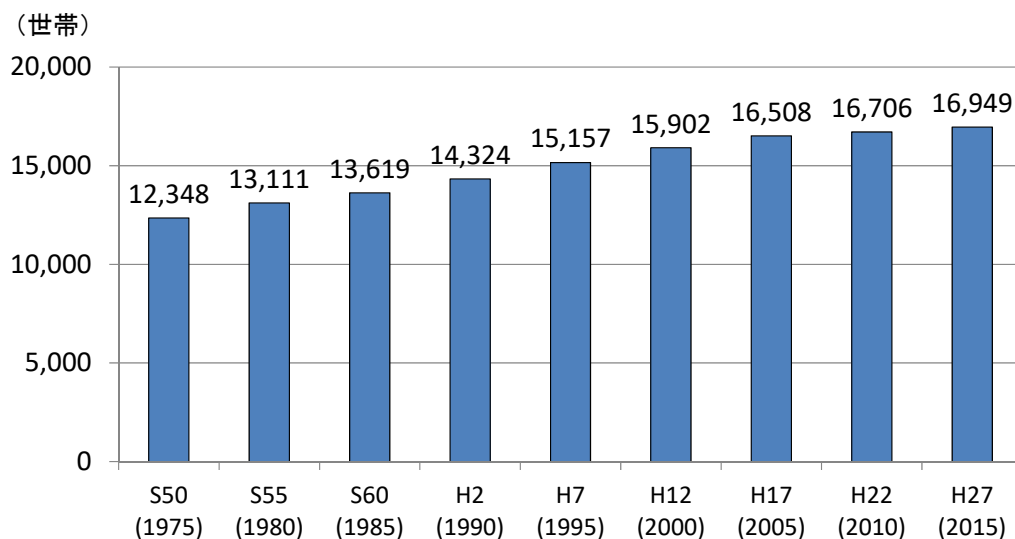


図 世帯数の推移

資料：国勢調査

(3) 高齢者がいる世帯数の推移

- 高齢化の進展とともに、高齢者がいる世帯数は年々増加しています。
- 高齢者の単身世帯は、平成7年（1995年）から27年（2015年）の20年間で2倍以上、夫婦のみの世帯も約1.7倍に増加しています。

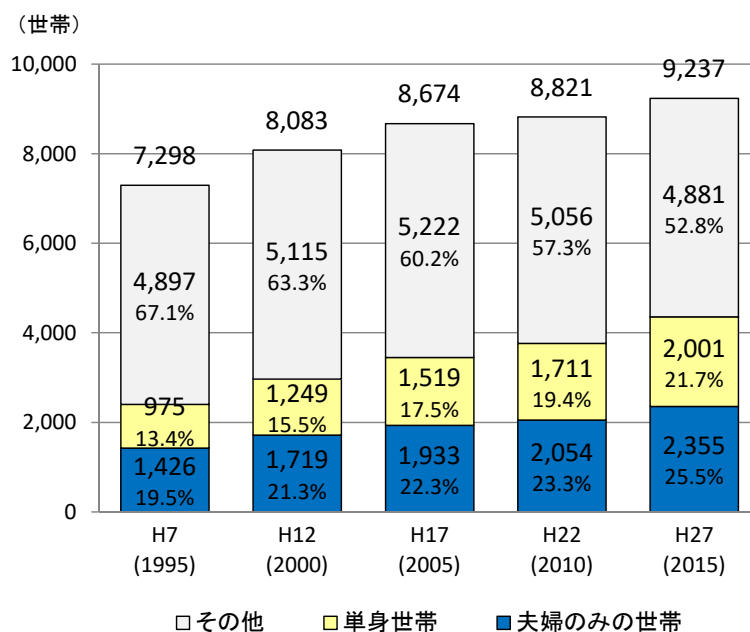


図 高齢者がいる世帯数の推移

資料：国勢調査

2. 空家等の現状（空家所有者へのアンケート調査結果含む）

（1）「住宅・土地統計調査」に見る住宅・空家の動向

①住宅総数と空家数

- 平成25年（2013年）の住宅・土地統計調査によると、全国には約820万戸の空家があり、空家率は13.5%となっています。5年前と比較すると空家数が約63万戸、空家率は0.4%増加しています。熊本県では空家数が11万4800戸、空家率14.3%となり、5年前と比較すると空家数は12,000戸、空家率は0.9%増加しています。
- 本市は、平成25年（2013年）調査において空家数は3,100戸、空家率は15.9%となっています。5年前と比較すると空家数650戸、空家率は3.1%増加しています。
- 本市の空家率15.9%（平成25年（2013年））は、全国（13.5%）、熊本県（14.3%）よりもやや高くなっており、周辺自治体と比較すると、熊本市に近い合志市、大津町より高くなっていますが、山鹿市、阿蘇市、大分県日田市とはほぼ同程度の空家率となっています。

表 住宅総数と空家数

	平成 20 年(2008 年)			平成 25 年(2013 年)		
	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)
全国	57,586,000	7,567,900	13.1	60,628,600	8,195,600	13.5
熊本県	769,500	102,800	13.4	804,300	114,800	14.3
菊池市	19,130	2,450	12.8	19,540	3,100	15.9

資料：住宅・土地統計調査

表 周辺市との比較（住宅総数、空家）

平成 25 年 (2013 年)	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)
全国	60,628,600	8,195,600	13.5%
熊本県	804,300	114,800	14.3%
菊池市	19,540	3,100	15.9%
山鹿市	23,080	3,770	16.3%
阿蘇市	11,740	1,740	14.8%
合志市	20,730	1,420	6.8%
大津町	13,050	1,320	10.1%
大分県日田市	29,270	4,240	14.5%

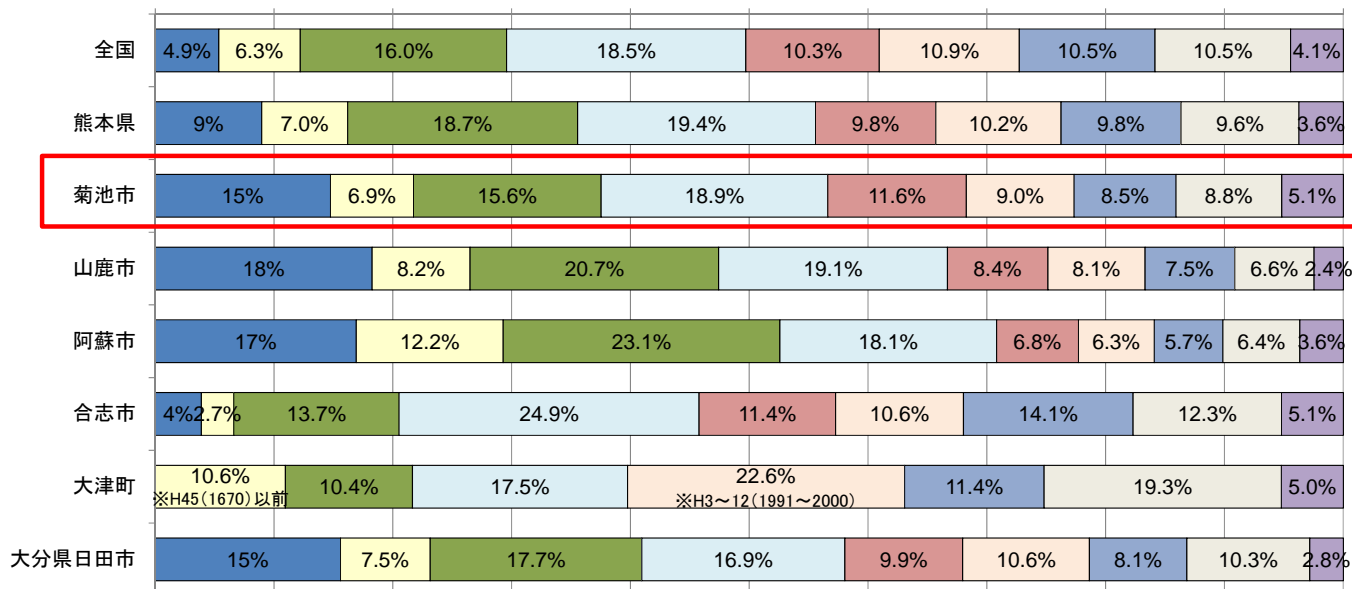
資料：住宅・土地統計調査（H25（2013年））

【住宅・土地統計調査とは】

- 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の実態を把握するため総務省統計局が5年ごとに行う調査。
 - 全国の世帯の中から、平成25年調査においては、全国で約350万世帯が調査の対象となった。
 - 調査は標本抽出（サンプリング）による統計調査であり、数字は推計値のため、市内の空家の具体的な場所、状態を把握するものではないことに留意する必要がある。
- ※なお、空家の対象は、戸建、共同住宅、別荘等も含めているので、戸建を中心とした実態調査の結果よりも多くなる。

②住宅の建築時期（全国、県、周辺市との比較）

- 本市の住宅の建築時期として、昭和56年（1981年）に施行された建築基準法に基づく新耐震基準以前の老朽化した住宅が37.2%を占めています。
- 特に多くの住宅が建築された時期は、昭和46～55年（1971～1980年）が15.6%、昭和56～平成2年（1981～1990年）が18.9%となっており、住宅全体の約3割を占めています。



■ S35以前(1960以前) □ S36～45 (1961～1970) ■ S46～55 (1971～1980) □ S56～H2 (1981～1990) ■ H3～7 (1991～1995)
 □ H8～12 (1996～2000) ■ H13～17 (2001～2005) □ H18～22 (2006～2010) ■ H23～25.9 (2011～2013.9)

※大津町は集計年が異なるため、一部、2時期をあわせてグラフに表記している。

資料：住宅・土地統計調査（H25（2013））

図 住宅の建築時期（全国、県、近隣自治体との比較）

(2) 空家の実態（平成29年度 菊池市空家等実態調査）

本市では、平成29年12月から平成30年1月にかけて、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を講じるために、空家等の現状を調査し、基礎資料の整備を行いました。過去に実施した空家調査で空家と判断された建物や、長期間水道の利用がない建物、市に苦情があった箇所から、空家の可能性があると思われる1341件を抽出し、現地で外観調査を行ったところ、**548戸の空家**があるという結果になりました。

現地調査の状況は以下のとおりです。

表 空家実態調査結果（平成29年度調査）

（単位：戸、％）

現地調査結果判定（％）		
空家	520	39%
不明（判断不可）	28	2%
居住中	442	33%
更地（駐車場含む）	298	22%
対象外（付属家など）	30	2%
外観調査不可	23	2%
合計	1341	100%

空家総数
548件

注1：不明（判断不可）：現地調査員が空家か居住中かのどちらかの判断が出来なかった家屋

注2：外観調査不可：敷地内雑草繁茂により確認出来ず、所有者等の了承に基づく立入調査でなければ確認することができなかった家屋

表 空家（不明を含む）の不良度判定

点数	空家件数（％）	
10	296	54.0%
20	49	8.9%
25	60	10.9%
30	1	0.2%
35	51	9.3%
40	10	1.8%
45	14	2.6%
50	24	4.4%
55	1	0.2%
60	12	2.2%
65	1	0.2%
70	8	1.5%
75	7	1.3%
80	1	0.2%
85	5	0.9%
95	3	0.5%
120	5	0.9%
合計	548	100.0%

ラジ	判定内容	点数	空家件数（％）	
A	倒壊の危険はない	0～10	296	54.0%
B	いずれは倒壊につながる恐れがある	11～45	185	33.8%
C	そのまま放置すれば、倒壊の危険性が高まる	46～94	59	10.8%
D	倒壊の危険性がある	95～185	8	1.5%
合計			548	100.0%

表 地区別空家不良度判定一覧表（単位：戸数）

大字	A 倒壊の 危険はない	B いずれは倒壊に つながる恐れがある	C そのまま放置すれば、 倒壊の危険性が高まる	D 倒壊の 危険性がある	合計	割合
下河原	4	2	1	0	7	1.3%
巨	9	5	1	0	15	2.7%
今	2	0	1	0	3	0.5%
出田	4	2	0	0	6	1.1%
北宮	2	2	0	0	4	0.7%
原	10	10	3	0	23	4.2%
四町分	3	3	3	0	9	1.6%
大平	4	2	3	0	9	1.6%
大琳寺	2	0	0	0	2	0.4%
小木	4	3	2	0	9	1.6%
市野瀬	1	0	0	0	1	0.2%
広瀬	3	0	1	0	4	0.7%
木庭	2	1	2	0	5	0.9%
木柑子	7	2	2	0	11	2.0%
森北	2	1	1	1	5	0.9%
深川	1	0	1	1	3	0.5%
片角	2	1	0	0	3	0.5%
班蛇口	2	2	1	1	6	1.1%
稗方	2	2	0	0	4	0.7%
藤田	0	1	1	0	2	0.4%
袈裟尾	4	1	0	0	5	0.9%
西寺	5	2	2	0	9	1.6%
西迫間	2	0	0	0	2	0.4%
豊間	6	3	1	0	10	1.8%
赤星	5	4	0	0	9	1.6%
重味	6	7	1	0	14	2.6%
野間口	5	0	0	0	5	0.9%
隈府	68	17	2	1	88	16.1%
雪野	5	0	0	0	5	0.9%
龍門	0	1	0	0	1	0.2%
七城町亀尾	1	3	0	0	4	0.7%
七城町小野崎	1	1	0	0	2	0.4%
七城町新古閑	0	1	0	0	1	0.2%
七城町林原	1	0	1	0	2	0.4%
七城町橋田	3	0	0	0	3	0.5%
七城町瀬戸口	0	1	1	0	2	0.4%
七城町砂田	3	1	1	1	6	1.1%
七城町荒牧	1	0	0	0	1	0.2%
七城町蘇崎	1	1	1	0	3	0.5%
七城町辺田	1	0	0	0	1	0.2%
七城町高島	0	5	0	0	5	0.9%
七城町高田	1	0	0	0	1	0.2%
旭志伊坂	3	3	0	0	6	1.1%
旭志伊萩	1	1	1	0	3	0.5%
旭志小原	0	0	0	1	1	0.2%
旭志尾足	0	2	2	0	4	0.7%
旭志川辺	6	4	2	0	12	2.2%
旭志弁利	3	6	2	0	11	2.0%
旭志新明	5	9	1	2	17	3.1%
旭志麓	8	5	1	0	14	2.6%
泗水町亀尾	0	4	1	0	5	0.9%
泗水町住吉	2	6	5	0	13	2.4%
泗水町南田島	5	6	2	0	13	2.4%
泗水町吉富	24	13	2	0	39	7.1%
泗水町富納	1	0	0	0	1	0.2%
泗水町永	31	23	3	0	57	10.4%
泗水町田島	5	4	1	0	10	1.8%
泗水町福本	8	5	1	0	14	2.6%
泗水町豊水	9	7	2	0	18	3.3%
合計	296	185	59	8	548	100.0%

表 特定空家候補分類

分類	特定空家候補件数
空家不良度判定がランク C (59 件) のうち、評価区分が①～④ 全てに該当	13 件 (ランク C 59 件中)
空家不良度判定がランク D	8 件
合計	21 件

【特定空家候補基準】

1. 空き家不良度判定がランクD (倒壊の危険性がある)
2. 空き家不良度判定がランクC (そのまま放置すれば、倒壊の危険が高まる)のうち、「不良度評価点算出表」において、下記の①～④全てに該当がある。

①構造一般の程度	②構造の腐朽又は破損の程度
③防火上又は避難上の構造の程度	④排水設備

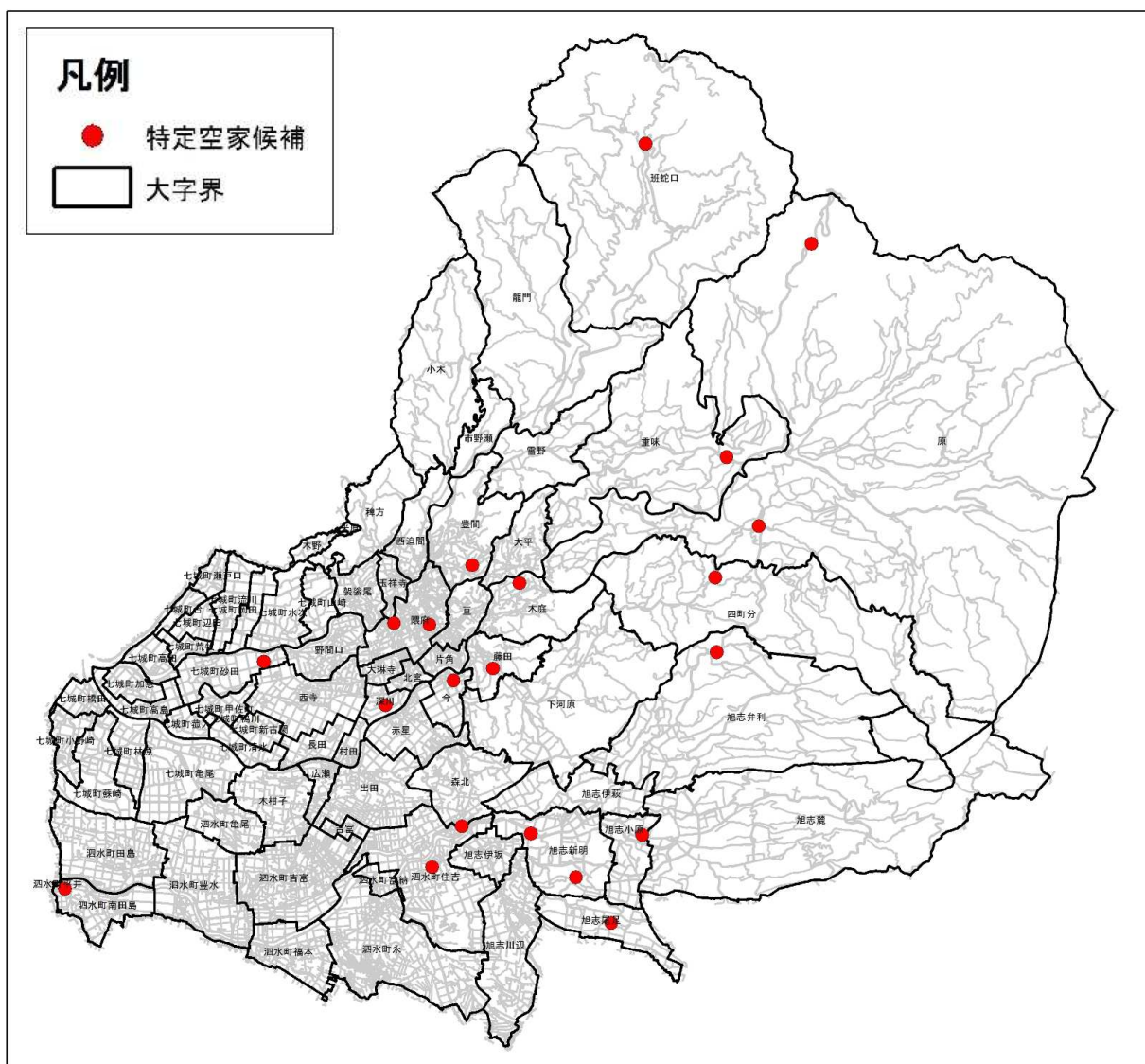
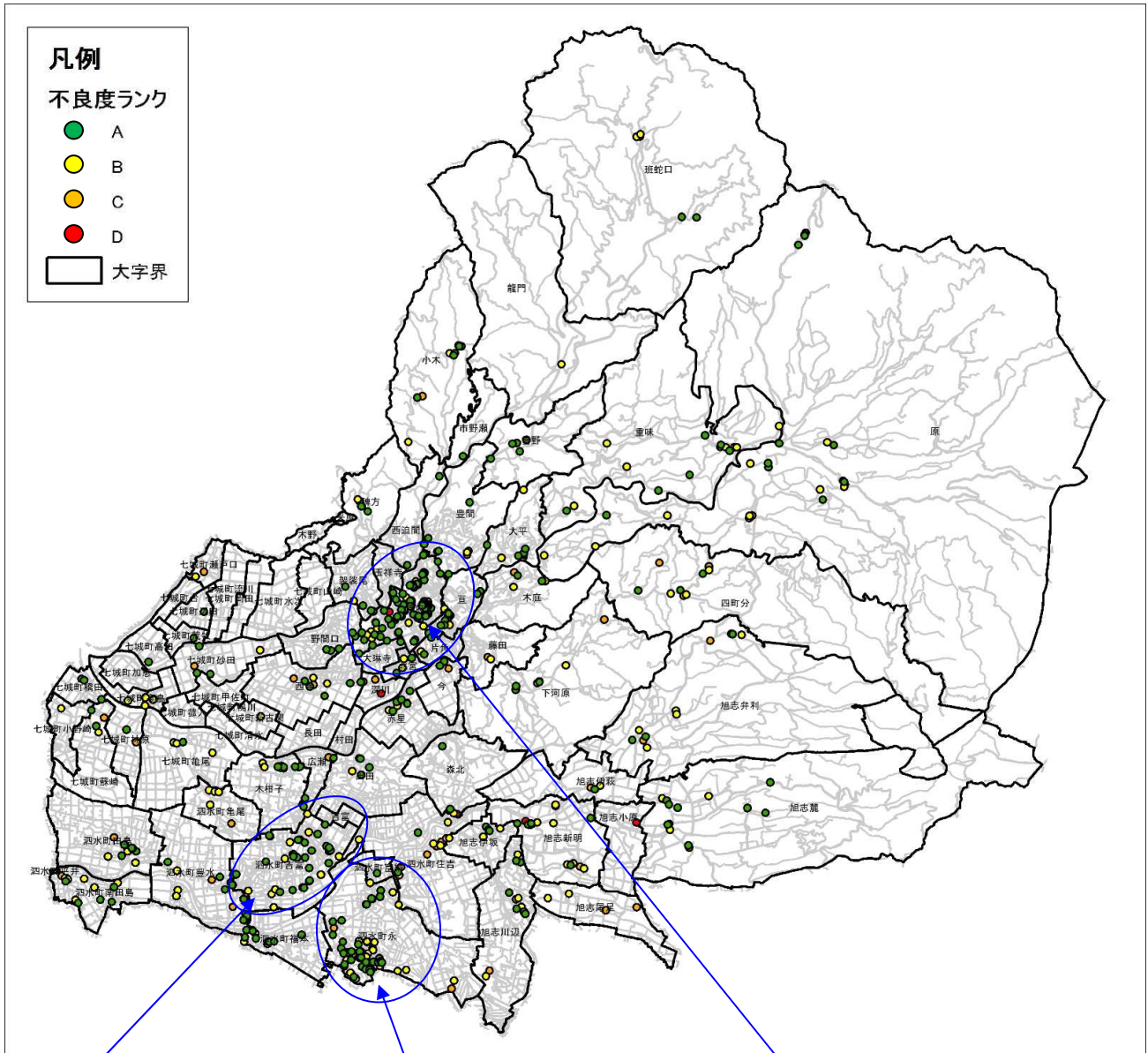


図 特定空家候補の分布状況※ (21件)

※空家不良度判定がランクC (59件) のうち、評価区分が①～④全てに該当する13件及び空家不良度判定がランクDの8件 合計21件



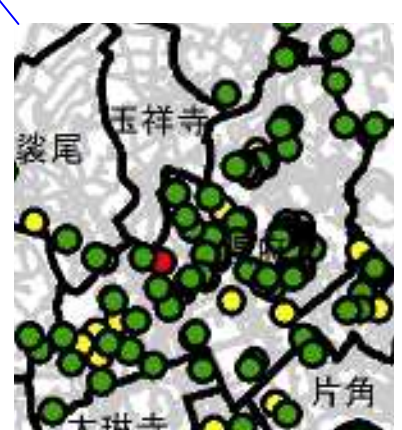
- 凡例**
- 不良度ランク
- A
 - B
 - C
 - D
- 大字界



空き家が集中している「泗水町吉富」



空き家が集中している「泗水町永」



空き家が集中している「隈府」

図 不良度ランク別空家の分布状況

(3) 空家の所有者へのアンケート調査（平成29年度 菊池市空家等実態調査）

1) アンケートの概要

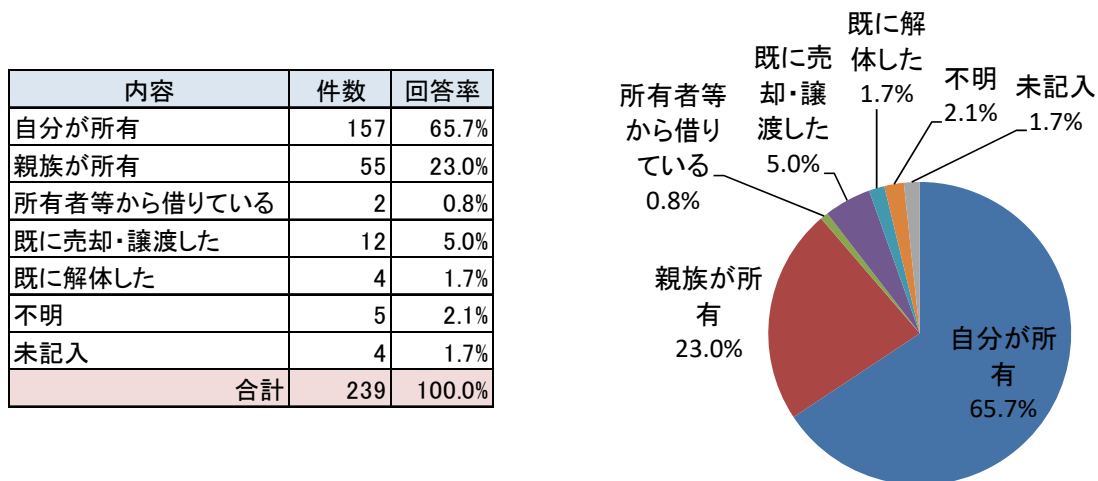
現地調査で把握した空家に基づき、課税情報から所有者が判明したものについて、アンケート調査を行いました。

実施概要	
実施年月	平成29年3月29日～5月20日
アンケート対象者	現地調査で把握した空家に基づき、地番図による土地所有者情報を参考にして、空家の所有者・納税義務者を特定した。
送付・回収数	送付 476件 回収 244件（回収率 51.3%）
有効回答数	239件（有効回答率 50.2%）

2) アンケート結果

① この建物の所有者はどなたですか。

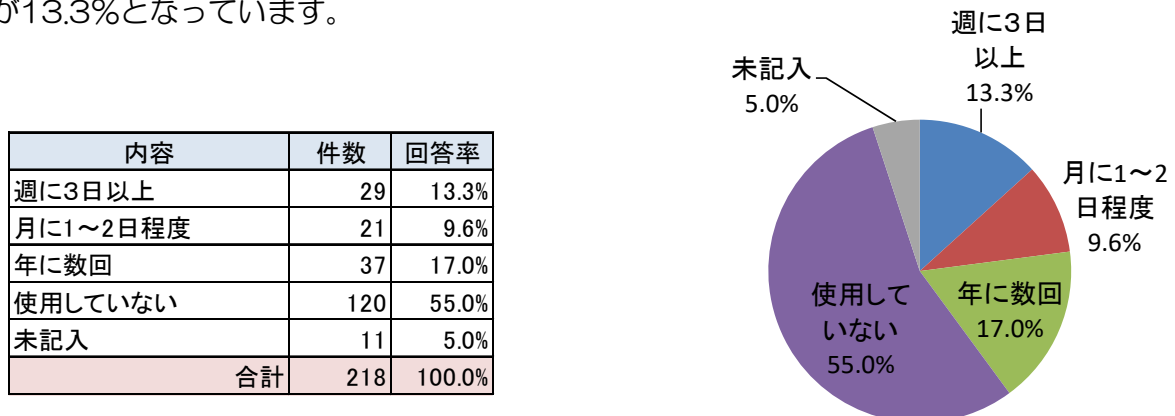
「自分が所有者」が65.7%で最も多く、次いで「親族が所有」が23.0%となっています。



② 建物の使用頻度についてお答えください。

（設問①で「既に売却・譲渡した」「既に解体した」「不明」を除く218件について）

「使用していない」が55.0%で最も多く、次いで「年に数回」が17.0%、「週に3日以上」が13.3%となっています。

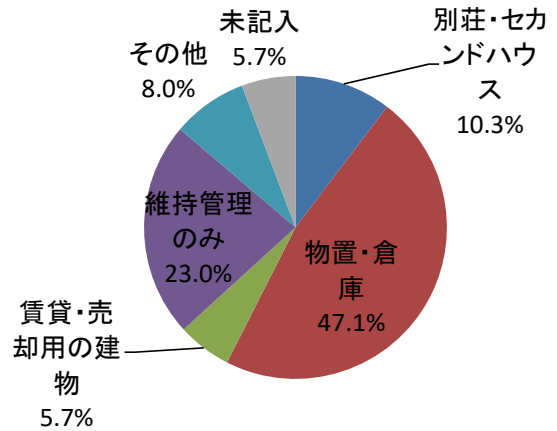


③ どのように使用されていますか。

(設問②で使用している(「週に3日以上」「月に1~2日程度」「年に数回」と回答のあった87件について)

「物置・倉庫」が47.1%で最も多く、次いで「維持管理のみ」が23.0%となっています。

内容	件数	回答率
別荘・セカンドハウス	9	10.3%
物置・倉庫	41	47.1%
賃貸・売却用の建物	5	5.7%
維持管理のみ	20	23.0%
その他	7	8.0%
未記入	5	5.7%
合計	87	100.0%



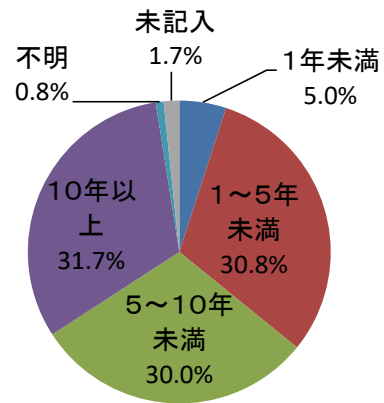
④ 建物を使用しなくなって(空家になって)どのくらい経過しますか。

(設問②で「使用していない」と回答のあった120件について)

「10年以上」31.7%、「1~5年未満」30.8%、「5~10年未満」30.0%となっており、いずれも3割を占めています。

特に空家になってから10年以上の家が31.7%と最も高く、深刻な状況です。

内容	件数	回答率
1年未満	6	5.0%
1~5年未満	37	30.8%
5~10年未満	36	30.0%
10年以上	38	31.7%
不明	1	0.8%
未記入	2	1.7%
合計	120	100.0%

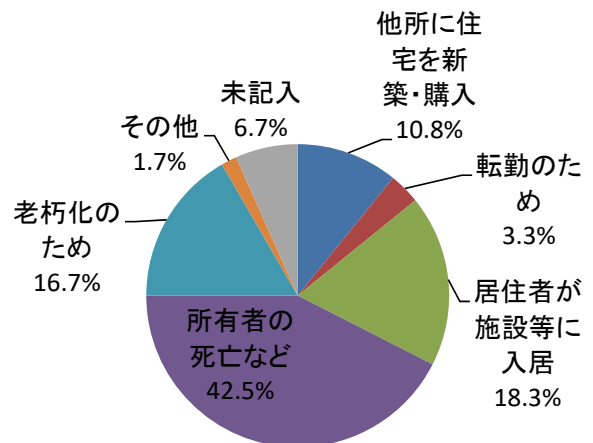


⑤ 建物を使用しなくなった(空家になった)理由はなんですか。

(設問②で「使用していない」と回答のあった120件について)

「所有者の死亡など」が42.5%で最も多く、次いで「居住者が施設等に入居」が18.3%、「老朽化のため」が16.7%となっています。

内容	件数	回答率
他所に住宅を新築・購入	13	10.8%
転勤のため	4	3.3%
居住者が施設等に入居	22	18.3%
所有者の死亡など	51	42.5%
老朽化のため	20	16.7%
その他	2	1.7%
未記入	8	6.7%
合計	120	100.0%

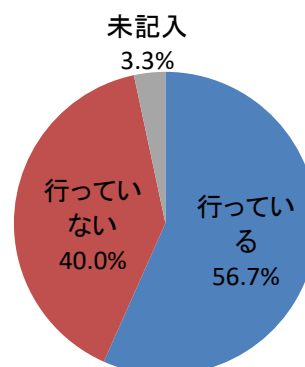


⑥ 建物の維持管理の状況についてお答えください。

(設問②で「使用していない」と回答のあった120件について)

「行っている」が56.7%、「行っていない」が40.0%となっています。

内容	件数	回答率
行っている	68	56.7%
行っていない	48	40.0%
未記入	4	3.3%
合計	120	100.0%

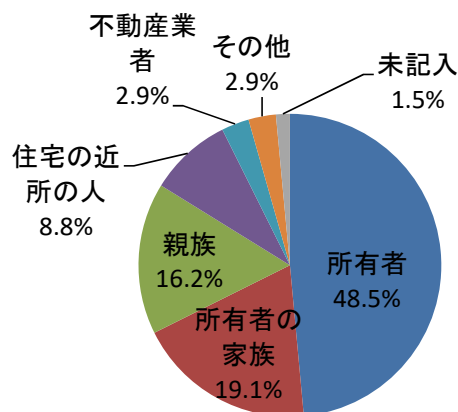


⑦ 建物の主な管理者はどなたですか。

(設問⑥で維持管理を「行っている」と回答のあった68件について)

「所有者」が48.5%で最も多く、次いで「所有者の家族」が19.1%、「親族」が16.2%となっています。

内容	件数	回答率
所有者	33	48.5%
所有者の家族	13	19.1%
親族	11	16.2%
住宅の近所の人	6	8.8%
不動産業者	2	2.9%
その他	2	2.9%
未記入	1	1.5%
合計	68	100.0%

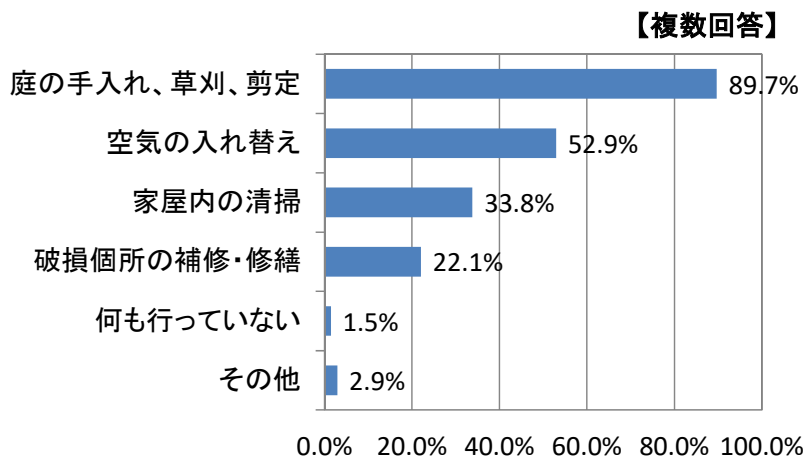


⑧ 維持管理についてどんなことを行っていますか。【複数回答】

(設問⑥で維持管理を「行っている」と回答のあった68件について)

「庭の手入れ、草刈、剪定」が89.7%で最も多く、次いで「空気の入替え」が52.9%となっています。

【複数回答】		
内容	件数	回答率
庭の手入れ、草刈、剪定	61	89.7%
空気の入替え	36	52.9%
家屋内の清掃	23	33.8%
破損個所の補修・修繕	15	22.1%
何も行っていない	1	1.5%
その他	2	2.9%
回答数 合計	138	-
回答者数	68	100.0%

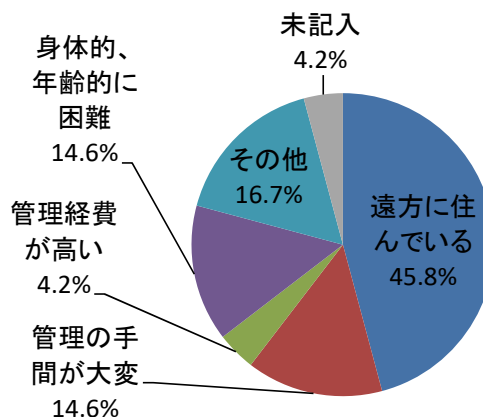


⑨ 維持管理を行っていない理由はなんですか。

(設問⑥で維持管理を「行っていない」と回答のあった48件について)

「遠方に住んでいる」が45.8%で最も多く、次いで「管理の手間が大変」と「身体的、年齢的に困難」がともに14.6%となっています。

内容	件数	回答率
遠方に住んでいる	22	45.8%
管理の手間が大変	7	14.6%
管理経費が高い	2	4.2%
身体的、年齢的に困難	7	14.6%
その他	8	16.7%
未記入	2	4.2%
合計	48	100.0%

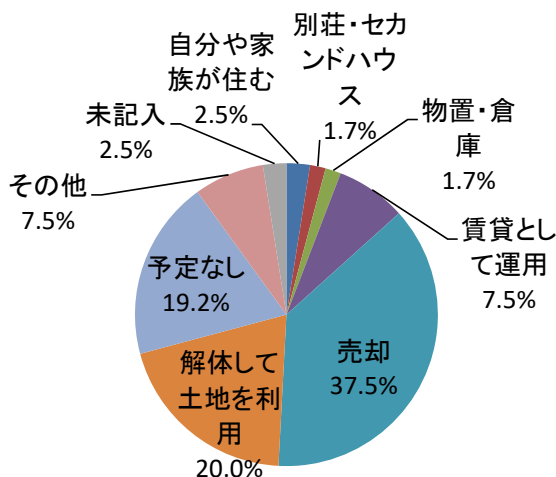


⑩ 今後の建物の取り扱いについてどうお考えですか。

(設問②で「使用していない」と回答のあった120件について)

「売却」が37.5%で最も多く、次いで「解体して土地を利用」が20.0%、「予定なし」が19.2%となっています。

内容	件数	回答率
自分や家族が住む	3	2.5%
別荘・セカンドハウス	2	1.7%
物置・倉庫	2	1.7%
賃貸として運用	9	7.5%
売却	45	37.5%
解体して土地を利用	24	20.0%
予定なし	23	19.2%
その他	9	7.5%
未記入	3	2.5%
合計	120	100.0%



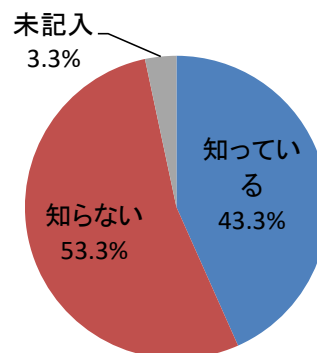
※「その他」の主な内容：菊池市に寄付したい、行政に任せたい、解体したいが解体費がない 等

⑪ 菊池市に空き家バンク制度があることをご存知ですか。

(設問②で「使用していない」と回答のあった120件について)

「知っている」が43.3%、「知らない」が53.3%となっています。

内容	件数	回答率
知っている	52	43.3%
知らない	64	53.3%
未記入	4	3.3%
合計	120	100.0%

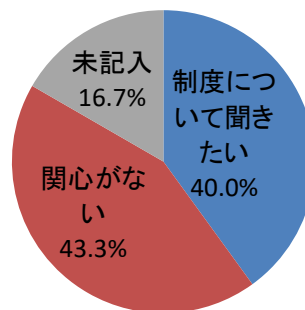


⑫ 空き家バンクについて関心がありますか。

(設問②で「使用していない」と回答のあった120件について)

「制度について聞きたい」が40.0%、「関心がない」が43.3%となっています。

内容	件数	回答率
制度について聞きたい	48	40.0%
関心がない	52	43.3%
未記入	20	16.7%
合計	120	100.0%

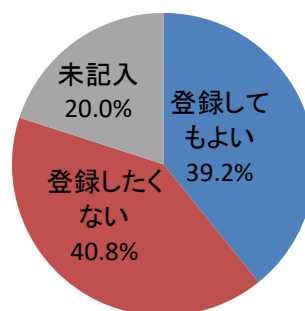


⑬ 物件の空き家バンクへの登録について

(設問②で「使用していない」と回答のあった120件について)

「登録してもよい」が39.2%、「登録したくない」が40.8%となっています。

内容	件数	回答率
登録してもよい	47	39.2%
登録したくない	49	40.8%
未記入	24	20.0%
合計	120	100.0%



【空き家バンクに「登録したくない」主な理由】

- ・老朽化しており、住める状況ではないため
 - ・解体する予定である
 - ・自分たちで使用したい
 - ・墓があるため
- 等

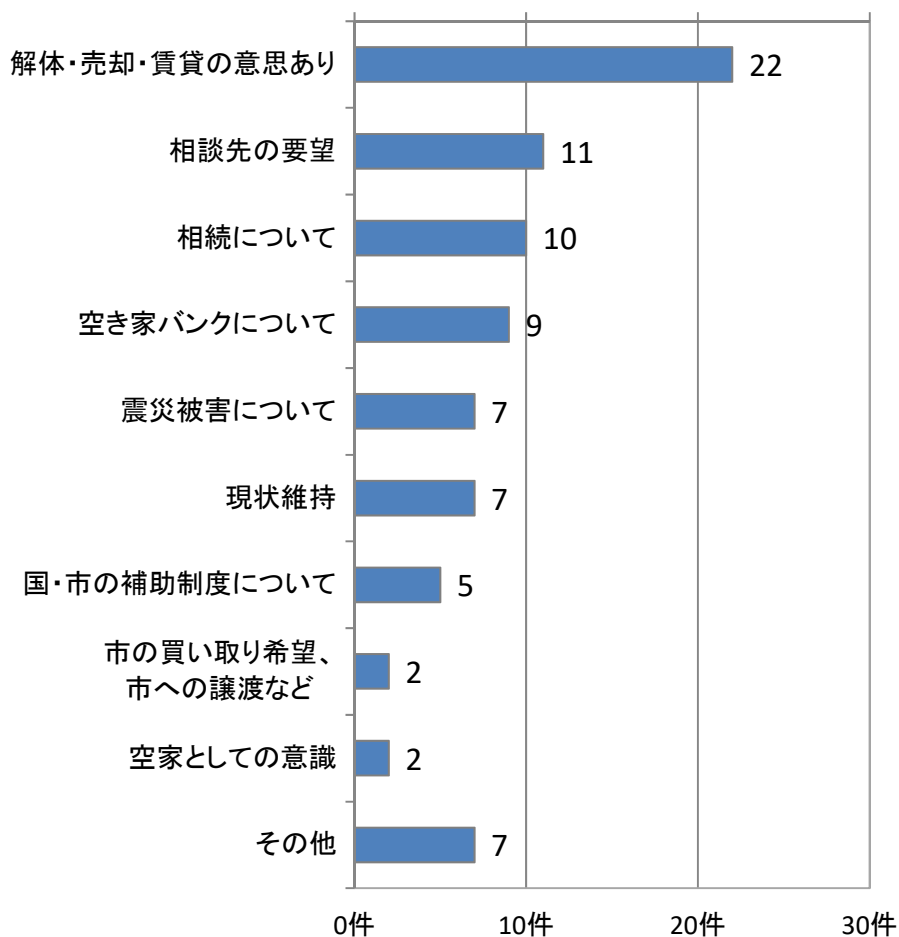
⑮ 自由意見

自由意見に寄せられた主な内容は以下のとおりです。

【主な内容】

- ・解体・売却など処分したいと思っている
- ・老朽化のため、そのままでは利用できない
- ・解体したいが経済的な理由でできない
- ・解体費用が安くなれば解体したい
- ・どうしたらいいのかわからない
- ・親族間での話し合いができていない
- ・所有者が亡くなり、所有権移転の手続きができておらず今後について決められない
- ・解体費用の助成や解体後の固定資産税の軽減特例などを検討してほしい
- ・市で買い取ってほしい

等



アンケート自由意見の内訳

3. 空家等における課題

本市では、人口減少や高齢化、核家族化等の進展等により、今後も空家等の増加が見込まれます。特に、適切な管理が行われていない空家等は、防犯や防災、衛生、景観等の問題を生じさせ、住民の生活に深刻な影響を及ぼす恐れがあるなど、空家等における課題は以下のものが考えられます。

ここでは、主に「平成29年度菊池市空家等実態調査」や「空家の所有者へのアンケート調査」などから明らかになった課題等に対して、全国的な空家等における課題などを考慮したうえで、本市における課題を取り上げます。

【所有者として】

(1) 所有者としての当事者意識の啓発に関する課題

- ・あくまで空家等は個人の財産であり、所有者が適切に維持管理すべきものです。しかし、空家等を適切に管理していない、活用意向がないなど、空家等に関する問題意識が少ない所有者が多くみられます。
- ・適切に相続・登記されていない空家等の場合、情報提供や所有者への指導などの対応が困難になることが問題となっています。こうした空家等は、長期間にわたって放置される恐れがあるため、所有者としての当事者意識を啓発するための対策が必要となります。

【所有者及び行政として】

(2) 問題解決のための支援や適切な相談先の情報不足の課題

- ・空家等の所有者の悩みとして「空家の取り壊し費用が足りない」という経済的な問題や「どうしたら良いのか分からない」、「相続などの情報や知識がなく、複雑な権利関係が整理できずに売却や有効活用がうまく進まない」というような情報・知識不足などの問題があげられます。
- ・このような所有者は、当事者意識が低いわけではないと思われるため、悩みの根源となる問題が解消されれば、空家等の売却や有効活用に踏み込んでもらえる可能性があります。
- ・このため、悩みを抱える空家等の所有者に対し問題を解決するためには、現在はこれらの支援や情報提供が不足していることから、状況に応じた適切な相談先などの紹介や様々な支援策を提供できる体制の整備が必要です。

【空家本体として】

(3) 老朽化した空家等に関する課題

- ・老朽化した空家等は、家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ、草木の繁茂やごみ等による衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性があるため、まずは、周辺への影響を抑制するため、適切に管理することが求められます。
- ・このような特に危険度の高い空家等については、危険箇所の改修・除却を行い、周辺の安全を確保することが必要です。

【管理が良好な空家について】

(4) 良好な空家等に関する課題

- 本市には、適切な管理がされて状態が良好な空家等も数多くあることが考えられることから、今後はこのような空家等の活用を促す取組が必要です。
- 現在本市で運用している「空き家バンク」による物件情報のさらなる充実や空家等の公的利用など、行政や民間を含めた活用方策を検討することにより、空家等を移住・定住の受け皿の一つとして活用することが期待できます。
- 空家の所有者へのアンケート結果から、本市の「空き家バンク」の認知度が4割程度となっており、更なる情報提供が必要です。

【跡地の利活用について】

(5) 空家等の跡地に関する課題

- 空家等を除去した跡地についても、管理されなければ草木の繁茂等の衛生上の問題が起こるため、適切な管理が必要です。
- 立地が良好な空家等の跡地については、市場で流通されることで、新たな活用が期待され、地域住民の地域資源として利活用されることが求められます。

【関係者と連携した取組について】

(6) 庁内関係部局、関係団体などとの連携などに関する課題

- 住民からの相談や本市のまちづくりとしての対応など、空家等対策で検討すべき事項は多岐にわたるため、庁内関係部局や関係団体と連携しながら、総合的な空家等対策を行うことが必要です。

第3章 空家等対策計画に関する基本的な方針

1. 計画の目的

本市では、平成27年（2015年）5月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」の規定に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、住民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の利活用を推進することにより、地域の活性化を図り、地域の再生につなげていくことを本計画の目的とします。

2. 基本目標

（1）安全・安心で快適な居住環境の確保

適切な管理がなされていない空家等は、不審者の侵入、放火など、防犯上の問題も懸念されます。また、樹木・雑草等の繁茂による居住環境の悪化だけでなく、地域の活力も失われることにつながります。

このため、空家等対策の取り組みに関する情報を広く周知し、空家等の適切な管理を促すとともに、現に深刻な影響を及ぼしている管理不全な空家等に対しては、法に基づき対処することで、安全・安心で快適な居住環境を確保します。

（2）空家等の利活用の促進

現在、適切に管理されている空家等についても、今後は放置された空家等になる可能性もあり、空家のままであり続けることはあまり望ましいとは言えません。

このため、空家等の住宅ストックを地域の資源としてとらえ、本市への定住促進につなげる観点からも空家等の利活用促進に取り組みます。

3. 対策の基本方針

本市における空家等の課題に対し、対策の基本方針は以下の通りとします。

(1) 所有者等の意識の啓発

本市での空家等がもたらす問題については、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大前提です。そこで空家等の問題では、所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識づけを行うことが重要であり、また相続、転勤などにより、すべての人が空家等の所有者等となる可能性があることを理解することも重要です。このため、空家等問題に対し、所有者自らが適切に管理できるよう意識啓発のための取り組みを推進します。

(2) 所有者等に対する相談体制の構築

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、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、補助金等の案内等により、空家等が管理不全の状態に陥らないように支援します。

(3) 特定空家等の早期対応

空家等のうち、特に不適切な管理状態にあると認められる特定空家等は、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から、優先的に取り組んでいきます。

(4) 空家等データベースの整備及び「空き家バンク」の利用促進

市内の空家等については、その所在・管理状況、判定結果、所有者等の意向確認及び適正管理の依頼通知や措置の有無等の履歴を一元的に把握・管理する、空家等データベースの整備に取り組んでいきます。今後は、その都度発生する空家の所有者等との連絡事項や、近隣住民からの相談等を随時更新し、情報の維持管理を図ります。

現在本市で運用している「空き家バンク」については、空家等の有効活用を通じて本市への移住及び定住を促進し、人口減少の抑制と地域の活性化を図るため、今後は本市単独で運用するだけでなく、近隣市町、国、県と連携しながら「空き家バンク」のさらなる情報の充実や積極的な利用促進に努めます。また、地域の不動産業者等の関係事業者団体などとの情報共有・連携を図り、空家等を提供したい方と空家等を利用して移住・定住したい方とのマッチングや契約手続きを支援します。

(5) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

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、地域住民の参加のもと民間事業者との連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

第4章 空家等対策の具体的な取り組み

1. 空家等の調査

(1) 調査の概要

空家等の対策を総合的に推進するためには、その実態を把握することが重要です。そのため本市では、平成29年度に空家等の実態調査を行い、空家等の数、位置、老朽の程度など、基礎資料の整備を行いました。

それらの「菊池市空家等実態調査」などからもわかるように、空家等は今後も増加を続けることが予想されるため、本市では地域や関係団体との協力により、新たに発生する空家等や老朽が進行する空家等の情報を更新し、適切な対応を実施することができるよう実態の把握のため、体制の構築を行います。

把握した空家等については、必要とされる範囲内で、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

抽出した空家等については、空家の状態等を把握するため、職員又は市長が委任した者（以下「職員等」という。）による現地調査を実施します。

調査は、建物の状況や周辺への影響等について外観目視により行うこととし、必要に応じ近隣住民等からも情報を収集するものとします。

(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、情報は関係部局で共有します。また、新たな情報や所有者等に対する対応の履歴などは随時更新を行います。

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 その他空家等対策に必要な事項

(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認できない者」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

2. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。

しかしながら空家等は、「相続人が不明」「所有者が遠方に居住」等、さまざまな事情により適切な管理が行われていないなど、今後多くの問題の発生が予測されます。このことを所有者等に啓発するため、以下の取り組みを実施し、適切な管理を促進します。

(1) 所有者等の意識の啓発

空家等の適切な管理は、第一義的に所有者等が責任を持って行わなければならないという、法の趣旨を認識してもらう必要があります。このため、広報紙やホームページ、納税通知などの通知等を活用し、空家等の所有者等に対して、空家相談の受付、空家等の各種支援事業の紹介、民間が行う空家管理サービスの情報提供などにより、空家等に関する意識啓発に努めます。

【情報提供の内容】

- ・相談窓口の紹介
- ・菊池市空き家バンク
- ・老朽危険家屋解体撤去補助事業 等

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は多岐にわたることから、総合的な相談窓口を一元化した上で、庁内関係部署、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

相談の内容に応じて関係部署・関係団体及び菊池市空家等対策協議会と連携して対応します。

(3) 管理不全状態の空家等に対する初期対応

まずはじめは、以下の手順で所有者等による空家等の適正管理の促進に努めます。

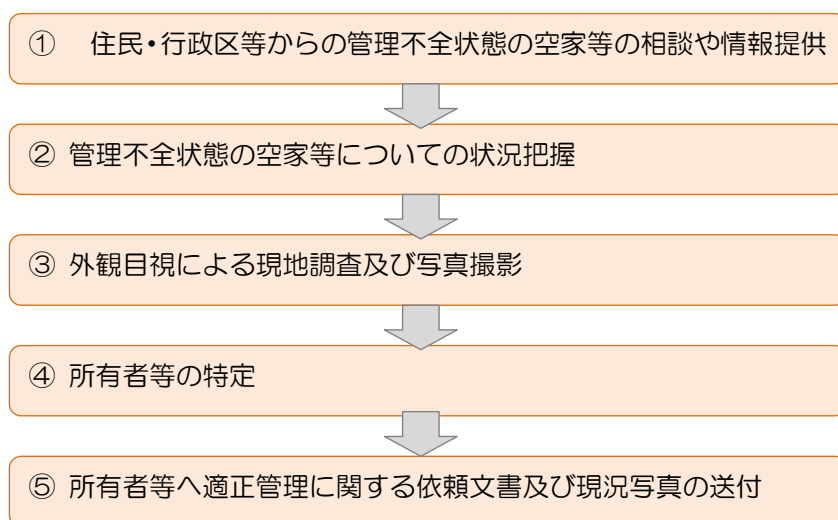


図 管理不全状態の空家等に対する初期対応の手順

3. 空家等及び跡地の活用の促進

本市では、空家等の解消に努めるとともに、その他の空家等及び跡地（空地）の有効活用を促進していくための方策を検討します。

(1) 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供

1) 「空き家バンク」の活用

空家・空地の有効活用を図るため「空家・空地情報活用制度」を設け、売りたい人・貸したい人の空家情報を市のホームページで提供を行っているほか、継続的な里山暮らしの支援を行っています。

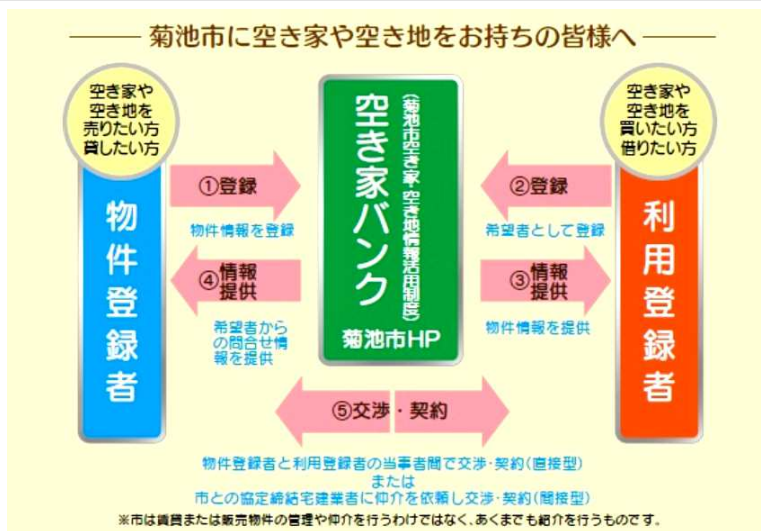


図 菊池市で運用中の「空き家バンク」

(上図は、菊池市のホームページで運用中の空き家バンクの画面)
(下図は、菊池市の空き家バンクの仕組み)

(2) 地域住民からの要望による活用など地域に応じた柔軟な対応

地域住民から、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献のための施設として利活用したいとの要望がある空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

また、定住促進に関する活用や、他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、地域の駐車場への利用など、地域に応じた柔軟な対応を検討します。

◆利活用における全体の流れ

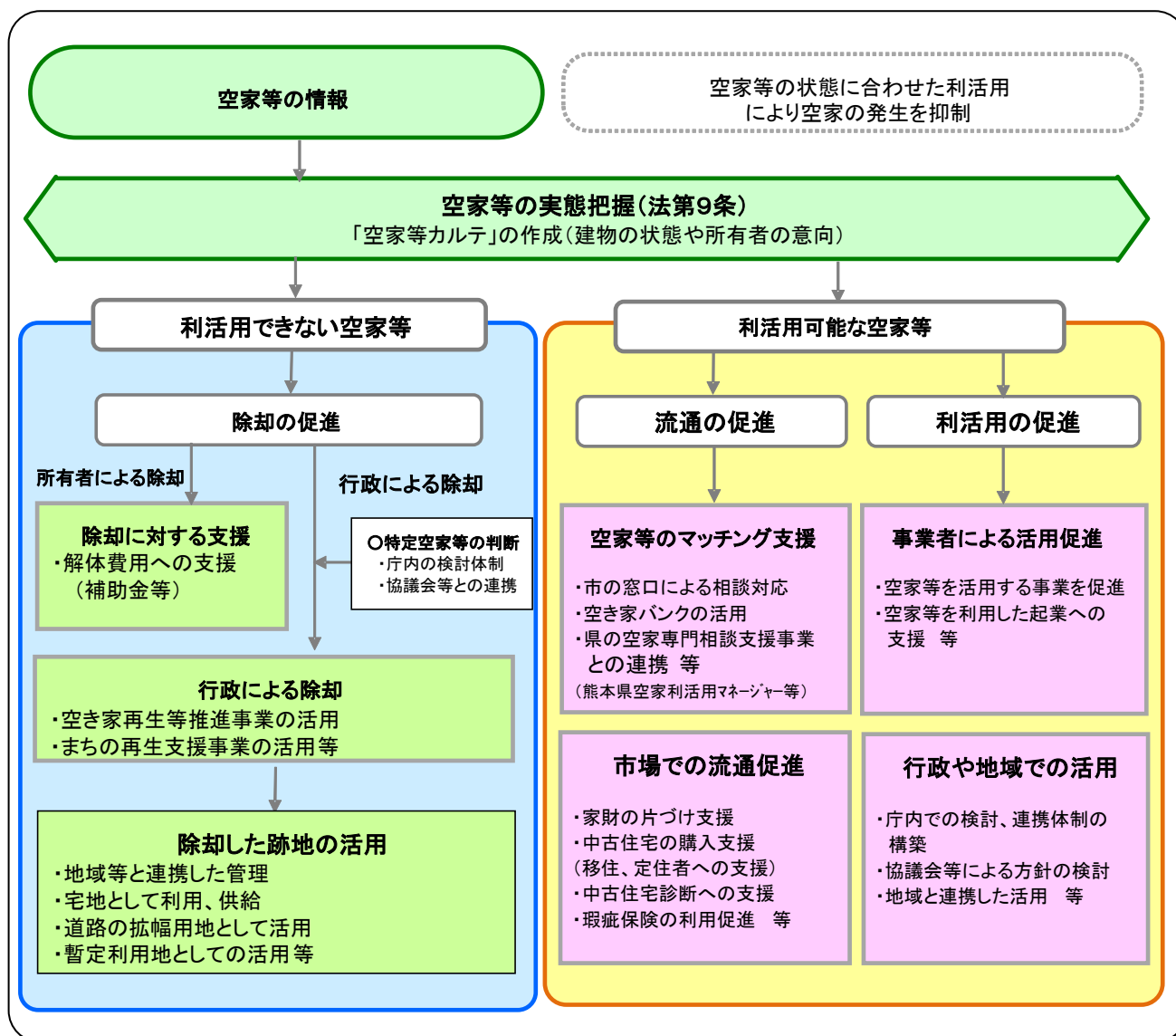


図 空家等についての利活用の流れ

(3) 関係法令等の遵守

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。

(4) 補助事業の活用促進

空家等対策を行うにあたり、国等の支援策の活用を検討するとともに、所有者に対する補助事業等の導入を検討し、空家等の解消を推進します。

1) 空家等対策事業

①除却事業タイプ

老朽危険家屋等の除却費の一部を補助する制度の運用を検討します。

<対象施設>

不良住宅---住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの

空家住宅---跡地が地域活性化のために供されるもの

空き建築物---跡地が地域活性化のために供されるもの

<助成対象費用>

不良住宅、空家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用 等

②活用事業タイプ

<対象施設>

本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空家住宅又は空き建築物

<助成対象費用>

空家住宅・空き建築物の改修等に要する費用 等

2) 移住定住事業

①定住促進空き家改修補助事業

空き家バンクに登録している空き家に対して、リフォームの補助をします。

<補助の対象者>

- ・「空き家バンク」に登録した空家等の購入者・賃借人（3親等内を除く）
- ・継続して3年以上市外に住所を有している者、転入して1年未満の者で、当該転入の際に継続して3年以上市外に住所を有していた者。
- ・補助金の交付を受けてから5年以上本市に定住しようとする者。

<補助の条件等>

- ・主要構造部、トイレ、風呂、台所等の生活するために必要な改修であること。
- ・入居後1年以内又は入居前に行われる工事であること。
- ・賃借した空き家の場合は、所有者からの承諾を得た改修工事であること。
- ・同一物件及び同一の世帯に対して1回限りとする。
- ・施工業者は、菊池市内に本社、本店、支店及び営業所を有する法人又は個人事業所に限るものとする。

<補助金の額>

- ・補助率---対象工事費の3分の2
- ・限度額---100万円

4. 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。

(1) 現地確認と所有者等の調査

地域からの情報や実態調査から、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、現地を確認するとともに、住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産税情報等を利用し、所有者等の調査を行います。

(2) 特定空家等の認定

① 特定空家等の定義（法第2条第2項）

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

② 特定空家等の判断基準

現地調査を行います。調査については外観目視を基本としますが、建物内に立ち入ったの状況確認が必要な場合は、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。

調査の結果から特定空家等の判断については、国が示した「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」に基づき、空家等対策協議会において意見を聞いた上で、市長が決定します。

(3) 措置の方針

① 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います。

② 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。

また、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。

(4) 措置の実施

①空家等への対応についての全体の流れ

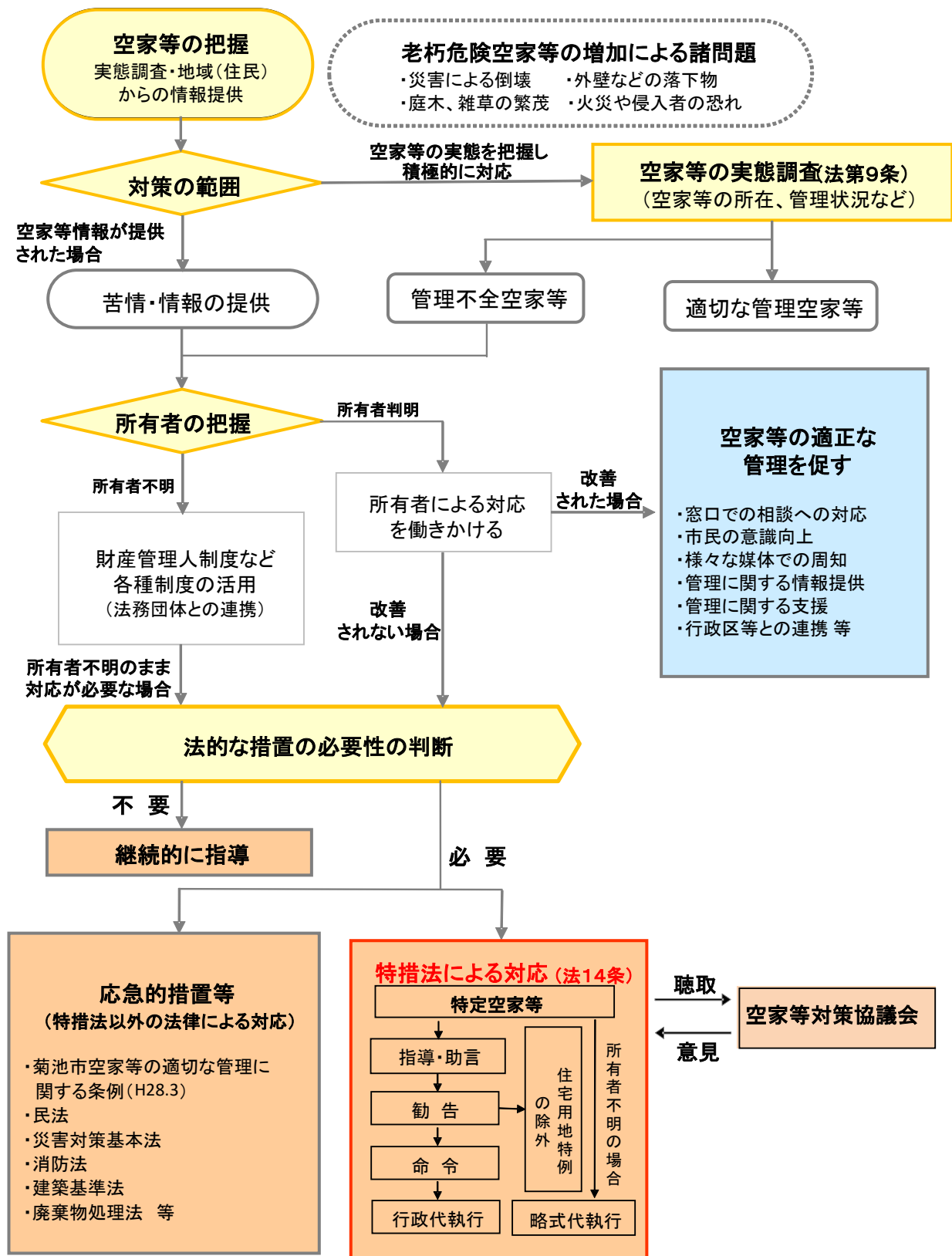


図 空家等への対応についての全体の流れ

②特定空家等に対する措置の流れ

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家等特措法」といいます。）により、空家等が危険な状態であり措置が必要と認められた場合（特定空家等）、市町村により空家等の所有者・管理者に対して以下の措置がとられることとなります。

①助言・指導

放置された空家等が倒壊等のおそれがある場合は、所有者に対し、必要な措置をとるよう助言・指導します。



②勧告

所有者等が助言・指導に対し従わず空家の状態が改善されないと認められる場合は、相当の猶予期間を付けて、必要な措置を取るよう勧告します。

空家等特措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

所有者等が、勧告に関わる措置をとらず、市町村が特に措置を必要と認めた場合は、相当の猶予期間を付けて命令します。



④行政代執行（※）

所有者等が、命令された措置を履行しない場合、又は履行しても不十分な場合などは、市町村等が所有者に代わり必要な措置を講じます。

※行政代執行：行政代執行法による行政措置のひとつ

所有者に代わり行政が実施（委託）し、かかった経費は義務者（所有者等）に請求できます。

●「特定空家等」とは・・・？（空家等特措法第2条第2項）

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にあるもの
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態にあるもの
- ③適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態のもの
- 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のもの

図 特定空家等に対する措置の流れ
（特措法による対応（法14条））

(5) 緊急時における対処

特定空家等に対しては、台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急的に必要かつ最低限度の措置を講じる場合があります。

また、空家等の建材が周辺に飛散し道路上に落下しているなど、緊急的に危険等を回避する必要がある場合は、市が応急的に必要かつ最小限度の危険回避のための安全措置を実施します。

5. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

空家等が周囲に及ぼす影響は多岐にわたるため、その内容に応じて関係部署が連携して対応します。

担当	役割
総合窓口担当	【相談窓口】 <ul style="list-style-type: none"> 相談受付 適切な相談先の紹介 【計画見直し、実態調査】 <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画の策定及び見直し 空家等の実態調査 【管理、関係機関調整】 <ul style="list-style-type: none"> 空家等の適切な管理の促進 空家等対策協議会及びその他の関係機関との連絡・調整
防犯・防災担当	【防犯・防災上の危険性】 <ul style="list-style-type: none"> 門扉の施錠がない、窓ガラスの割れ 擁壁の老朽化等倒壊の危険性 災害対策及び災害時の応急措置に関すること
環境担当	【衛生上有害】 <ul style="list-style-type: none"> 浄化槽等の破損・汚物流出、ごみ等の放置 動物、害虫被害 雑草、立木等繁茂による隣地被害
景観・建築担当	【景観上の影響】 <ul style="list-style-type: none"> 景観形成重点地区等で著しく景観を損ねるもの 【倒壊等の危険性】 <ul style="list-style-type: none"> 建築物の主要構造物の破損、倒壊の恐れがあるもの
移住定住担当	【空家の利活用】 <ul style="list-style-type: none"> 空家等情報のデータベース化・管理（空き家バンクの推進） 移住、定住の促進
道路管理者	【道路への支障】 <ul style="list-style-type: none"> 立木等による道路、避難路への影響
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法律等の各種専門相談の支援 空家等に関する固定資産税情報の提供 空家等に対する税制法の措置 空家以外の危険家屋対策（関係機関への連絡・調整）

(2) 空家等対策協議会

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関係機関及び有識者等による「菊池市空家等対策協議会」を設置します。

②所掌事務

協議会の所掌事務は次のとおりとします。

- ・空家等対策及び計画について意見を述べる
- ・特定空家等の認定基準について、諮問に応じ審議する
- ・特定空家等の認定について意見を述べる
- ・行政代執行の施行について意見を述べる

③構成

「菊池市空家等対策協議会」の構成については、市長のほか、地域住民代表、有識者、関係機関等で構成します。

(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・近隣市町村、関係機関、民間団体等と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
国・県	基本指針の策定、補助事業、技術的助言、必要な支援等
弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士	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」の充実等
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

6. 住民等からの空家等に関する相談への対応

住民等から寄せられる空家等の問題や相談に対して、的確にワンストップで素早く対応するため、空家等に関する総合的な相談窓口を一元化し対応します。

その相談内容に応じて庁内の関係課、空家等対策協議会、関係機関等と連携し対応します。

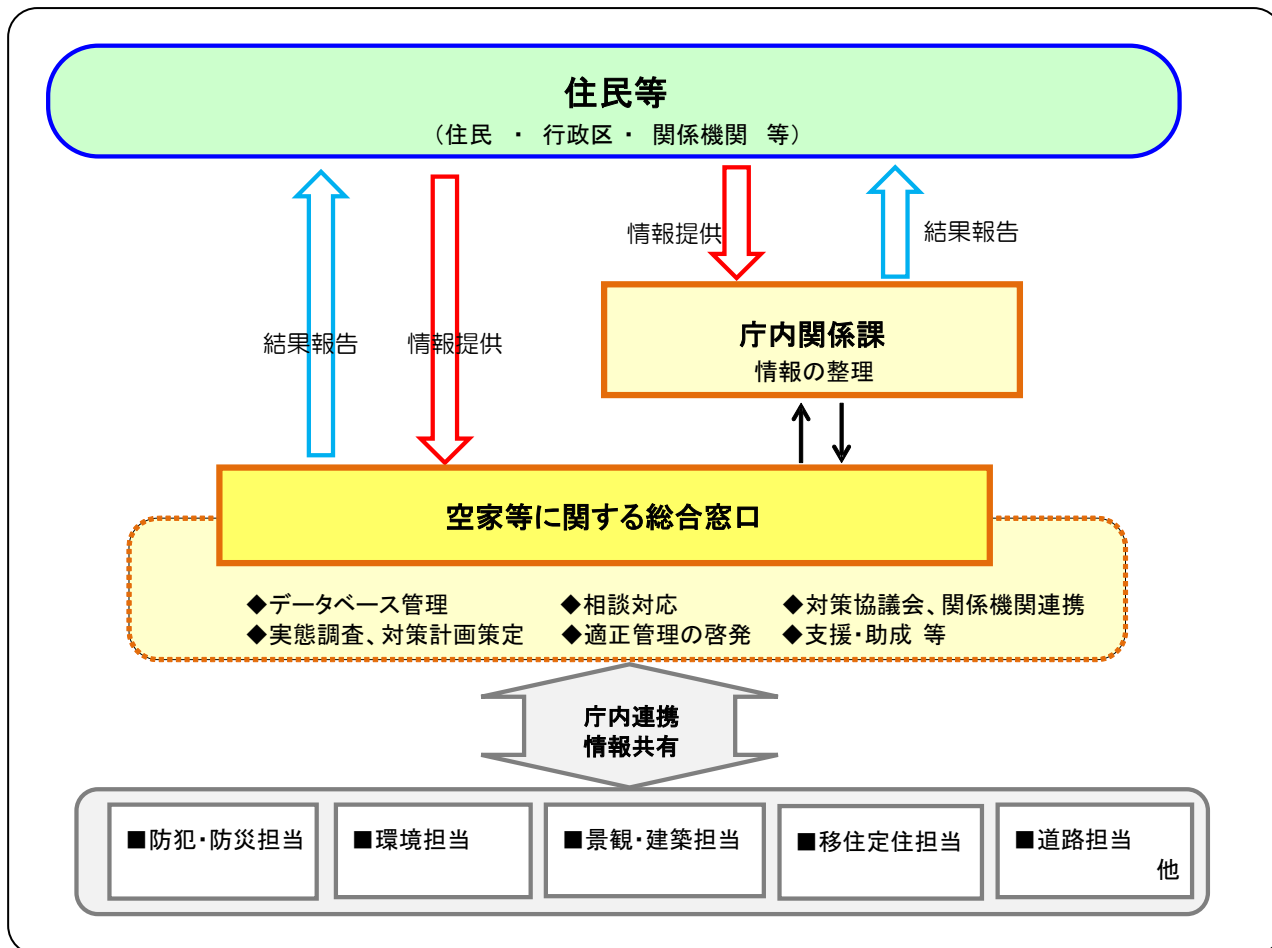


図 ワンストップ対応のための庁内連絡体制

7. その他空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は第一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題ですが、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に関し、必要に応じ公開を行います。

(2) 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の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等の情報について、関係各課で共有し、密に連携を図ります。

(3) 国・県等の公的機関との連携

国・県等の公的機関との連携により、適切な管理の観点から相続登記の啓発活動や、防犯上の観点から警察機関との情報共有などにより、放置された管理不全な空家の増加を未然に防ぐことに取り組みます。

また、熊本県や県内の市町村、関係団体等が一体となった取り組みが重要であることから、熊本県が、空家の利活用に関して専門的な知識を有する「熊本県空家利活用マネージャー」として登録している専門家と連携し、空家等の適切な管理や利活用の促進等の対策を総合的に推進します。

(4) 計画の見直し

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時計画を見直します。計画の見直しをする場合は、協議会での協議にて行います。

8. 上位計画と連携した空家対策への取り組み

—空家にならないためのまちづくり—

(1) 本市のまちづくりの方向

総合的な空家等対策を推進するためには、本市の特性（強み、弱み）を踏まえ、各種計画と整合性を図りながら、メリハリのある対策を遂行していくことが今後の課題といえます。

特に本市の最上位計画である「第2次菊池市総合計画・後期基本計画」に基づく、本市全体のまちづくりの観点からの検討と対策は必要不可欠であり、総合計画で掲げる「土地利用の考え方」における「定住促進ゾーン」と「にぎわい交流ゾーン」では、特に優先的に空家等対策を推進していきます。

本市は、古くから県庁所在地の熊本市を中心とした熊本都市圏との結びつきが強く、衛星都市的な位置づけにあるものの、一定の距離を隔てているため、独立した都市を形成しています。

そこで本市は、そのような立地特性等を活かし、総合計画での将来像である「自然の恵みを守り、自然を活かして穏やかな発展を続けていく、安心・安全の『癒しの里』きくち」を目指しています。

本市では現在、市民一人ひとりが参加するまちづくりを目指し、「市民力」を活かして行政と市民が一体となり「『癒しの里』きくち」の実現に向け取り組んでいます。そのことにより住まう人、訪れる人にまちの魅力を感じてもらうことができ、空家等が発生しにくいまちづくりの実現も可能となります。

(2) 本市の強み及び弱みを踏まえたまちづくり

現状を理解するうえで、本市の「強み」、「弱み」等を整理すると以下ようになります。

①本市の強み

- ・本地域の農業は、県下有数の農業生産高を誇り、高品質な農産物づくりが進められています。
- ・工業では、数多くの企業が立地し、製造品出荷額において、県下では上位に位置しています。
- ・さらに、豊かな資源を活かした商業・観光振興など多彩な取り組みがなされており、バランスのとれた魅力ある定住拠点として今後も発展が期待されています。
- ・そのようなことから、第2次総合計画・後期基本計画の市民意識調査では、「治安が良く安心して暮らせる」、「防災・消防体制の充実」さらには、「地域特性を活かした安全で高品質な農林畜産物が生産されている」が満足度・重要度とも高くなっています。

②本市の弱み

- ・人口については、全国的な人口減少社会において、本市でも平成12年（52,636人）の人口をピークとし、その後は、減少傾向で推移しており、平成27年は48,167人となっており、人口減少が進んでいることが課題といえます。
- ・前述同様に市民意識調査では、「魅力的な企業の誘致と雇用」や「菊池市内外を結ぶ主要道路や公共交通機関」についての満足度は低い値になっており、人口の定着を支える企業の誘致やそれらを支援する道路整備や公共交通機関が弱みとなっています。

◆福祉関係の充実による成熟した都市の形成

今後は、本市においても人口減少や少子高齢化は避けられない課題であり、定住促進を念頭に生活弱者対策としての「医療の充実」、「高齢者・障害者支援」、「子育て支援」などの福祉関係分野の充実が必要になっています。

空家対策は、主に所有者に依存することとなりますが、単に空家問題だけを取り上げて検討するようなものではなく、上記で取り上げたような、都市としての「強み」＝魅力、「弱み」＝改善点を本市の特性として、市内の関係する他分野での施策と連携するとともに、多くの市民と本市の将来像を共有し、官民一体となり取り組むこととします。

空家問題の多くは、核家族化のなかで人口減少による所有者の問題といわれています。そのような空家問題に対し、自分たちが居住している市に愛着を感じ、空家等所有者が都市の魅力あるまちづくりに生きがいを見出すことができれば、空家問題への意識も変わる可能性があり、そのことが、人口流出を防ぎ、新たな定住人口を増やすなど、人口減少へのブレーキ役になるものと期待できます。そのため、本市では、「成熟した都市の形成」を目指すうえで、直接的には関係のないようにも見える福祉関係分野の充実に努めます。

(3) 優先実施エリアへの取り組み

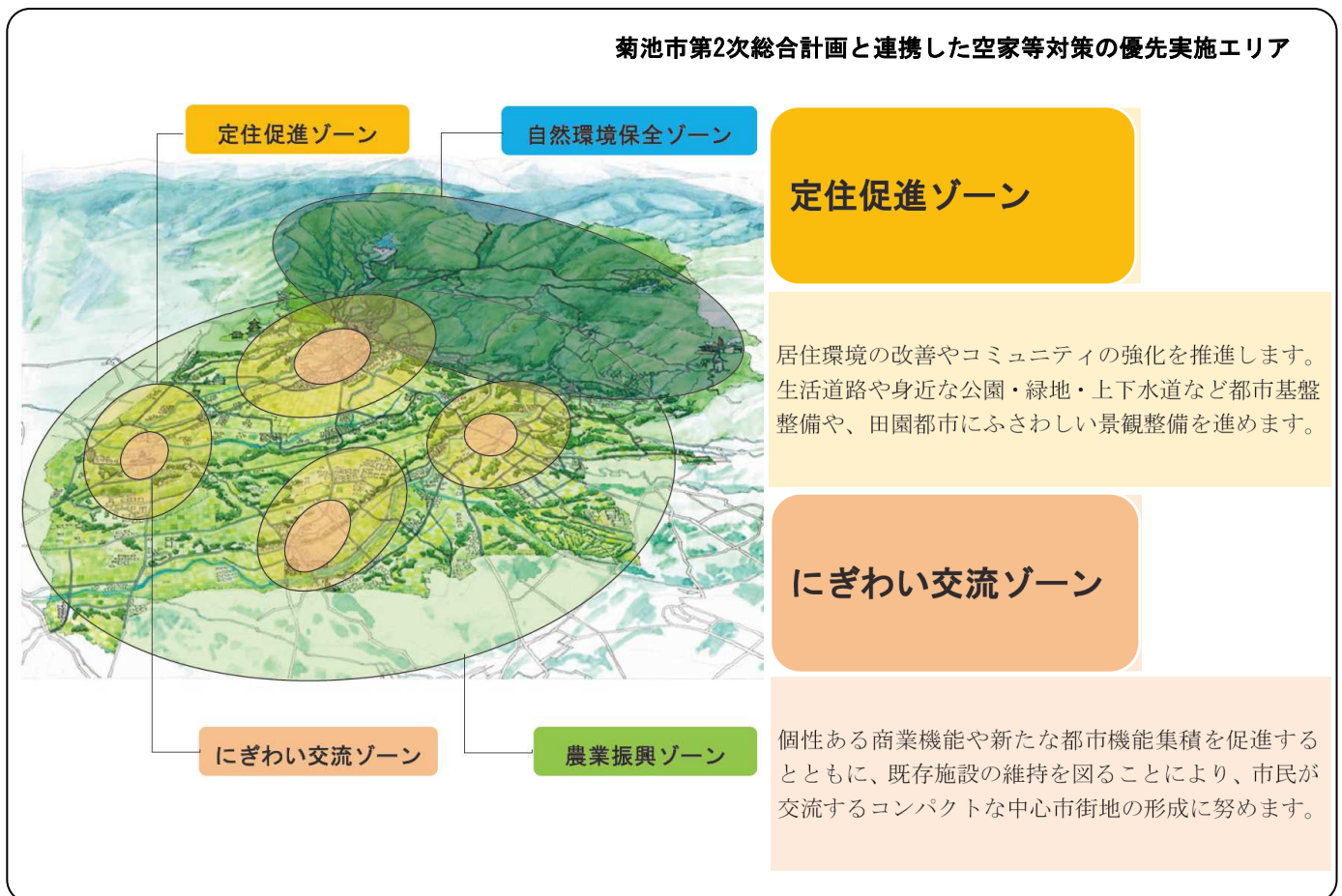


図 菊池市第2次総合計画における土地利用の考え方
(空家等対策の優先実施エリアの抜粋)

第2次菊池市総合計画では、上記のように4箇所の定住促進ゾーンの中心部に、にぎわい交流ゾーンを位置づけています。そのような本市の都市構造のなかで、空家等対策では、これらのゾーンを「空家等対策の優先実施エリア」と位置づけて取り組むこととします。

これらのゾーンでの空家等については、引き続き空家等の分布状況及び所有者の意向の把握に努め、所有者への情報提供を含め、「空き家バンク」の活用による移住・定住促進を推進し、所有者及び地域と一体となった空家等対策を行うこととします。

参考資料

- 【参考資料1-1】 菊池市空家等の適切な管理に関する条例
- 【参考資料1-2】 菊池市空家等の適切な管理に関する条例施行規則
- 【参考資料2-1】 空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）
- 【参考資料2-2】 空家等対策の推進に関する特別措置法（全文）
（平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号）
- 【参考資料3】 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）
- 【参考資料4】 菊池市空家等実態調査（不良度判定）

【参考資料 1-1】 菊池市空家等の適切な管理に関する条例

平成28年3月24日
条例第7号

目次

- 第1章 総則(第1条—第6条)
- 第2章 空家等の適切な管理に関する施策等(第7条—第19条)
- 第3章 空家等対策協議会(第20条—第24条)
- 第4章 雑則(第25条—第27条)
- 附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理を図るため、市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、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4条の規定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措置について、必要な事項を定めることにより、防災、防犯、衛生及び景観等の市民の生活環境を保全し、もって安全で安心して暮らせるまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において「空家等」とは、市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 この条例において「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。

(当事者間における解決の原則)

第3条 特定空家等に関し生ずる紛争は、当該紛争の当事者間において解決を図るものとする。

(所有者等の責務)

第4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、自らの責任において空家等の適切な管理に努めなければならない。

(市民の役割)

第5条 市民は、特定空家等の増加防止を図るため、一人一人が主体的に、及びそれぞれが協力し、安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、市がこの条例に基づき実施する施策に協

力するよう努めるものとする。

- 2 特定空家等であると疑われる空家等を発見した市民は、速やかに市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(市の責務)

第6条 市は、特定空家等の発生を未然に防止するとともに、空家等の適切な管理及び活用促進がなされるよう、必要な施策を実施するものとする。

第2章 空家等の適切な管理に関する施策等

(特定空家等の認定)

第7条 市長は、第5条第2項の情報提供を受けたときは、第26条第1項の規定による調査を行い、当該空家等が現に特定空家等であると認めるときは、特定空家等として認定するものとする。

- 2 市長は、前項の規定により認定をしようとするときは、あらかじめ菊池市空家等対策協議会の意見を聴くことができる。

(助言又は指導)

第8条 市長は、前条第1項の規定により認定した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。次条において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第9条 市長は、前条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。

(命令等)

第10条 市長は、前条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。

- 2 市長は、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。

- 3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、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。

- 4 市長は、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1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。

- 5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 6 第4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。

(代執行等)

- 第11条 市長は、前条第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 2 市長は、前条第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第8条の助言若しくは指導又は第9条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前条第1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、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。
 - 3 市長は、前2項の代執行をしようとするときは、あらかじめ菊池市空家等対策協議会の意見を聴かなければならない。

(公示等)

- 第12条 市長は、第10条第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 2 前項の標識は、第10条第1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。

(適用除外)

- 第13条 第10条第1項の規定による命令については、菊池市行政手続条例(平成17年条例第12号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。

(緊急安全措置)

- 第14条 市長は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。
- 2 市長は、前項の措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知(所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告)

をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第15条 市は、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。以下この条から第17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16条 市は、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17条 市は、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。

(税制上の措置等)

第18条 市は、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。

(関係機関との連携)

第19条 市は、特定空家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

第3章 空家等対策協議会

(設置)

第20条 法第7条の規定に基づき、菊池市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事項)

第21条 協議会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 空家等対策及び計画について意見を述べること。
- (2) 第7条第1項の規定による特定空家等の認定の基準について、諮問に応じ審議すること。
- (3) 第7条第1項の規定による特定空家等の認定について、同条第2項の規定により意見を述べること。
- (4) 第11条第1項及び第2項の規定による代執行の施行について、同条第3項の規定により意見を述べること。
- (5) その他市長が必要と認めること。

(組織)

第22条 協議会は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する10人以内の委員をもって組織する。

- (1) 建築士
- (2) 学識経験を有する者
- (3) 市民等
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) その他市長が必要と認める者

(委員の任期)

第23条 協議会の委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委任)

第24条 前3条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。

第4章 雑則

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第25条 市長は、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つ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、法第10条第1項の規定により、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 市長は、法第10条第3項の規定により、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。

(立入調査等)

第26条 市長は、市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条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、第8条、第9条及び第10条第1項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 市長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 市長は、第2項の規定により当該職員又はその委任した者を必要な場所に立ち入らせようとする場合で必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者その他必要な者を同行させ、意見を求めることができる。

5 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

6 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(委任)

第27条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

【参考資料1-2】菊池市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

平成28年3月25日

規則第8号

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)及び菊池市空家等の適切な管理に関する条例(平成28年菊池市条例第7号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(情報提供)

第2条 条例第5条第2項の規定による情報提供をする者は、空家等に関する情報提供書(様式第1号)を市長に提出する方法その他の方法により行うものとする。

(立入調査)

第3条 市長は、条例第26条第2項に規定する立入調査をするときは、あらかじめ、空家等の所有者等に対し、空家等の立入調査実施通知書(様式第2号)によりその旨を通知するものとする。

2 条例第26条第5項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証(様式第3号)とする。

(助言及び指導)

第4条 条例第8条の助言は口頭により行うものとし、同項の指導は空家等の適切な管理に関する指導書(様式第4号)により行うものとする。

(勧告)

第5条 条例第9条の規定による勧告は、勧告書(様式第5号)により行うものとする。

(命令)

第6条 条例第10条第2項の規定による命令(以下「命令」という。)をしようとする場合の弁明の機会の付与は、命令に係る事前の通知書(様式第6号)により行うものとする。

2 前項の規定により弁明の機会の付与を通知された者は、意見書及び自己に有利な証拠を提出しようとするときは、命令に対する弁明書(様式第7号)を市長に提出しなければならない。

3 条例第10条第3項に規定する公開による意見の聴取を行うことを請求する者は、意見聴取請求書(様式第8号)を市長に提出しなければならない。

4 条例第10条第1項の規定による命令は、命令書(様式第9号)により行うものとする。

(公示)

第7条 条例第12条第1項の規定による公示は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 菊池市公告式条例(平成17年菊池市条例第4号)第2条第2項に規定する掲示場への掲示による方法

(2) 市のホームページへの掲載による方法

- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める方法
2 条例第12条第1項に規定する標識は、標識(様式第10号)とする。

(代執行)

- 第8条 条例第11条第1項の規定による代執行をなすべき旨の戒告は、戒告書(様式第11号)により行うものとする。
2 市長は、特定空家等の所有者が前項の戒告を受けて、指定の期日までにその義務を履行しないときは、代執行令書(様式第12号)により通知する。
3 代執行の執行責任者である証票は、執行責任者証(様式第13号)とする。

(協議会)

- 第9条 条例第20条の菊池市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)に委員長及び副委員長を置き、委員長は市長をもって充て、副委員長は委員の互選により選出する。
2 委員長は、協議会の会務を総理し、協議会を代表する。
3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。
4 協議会の会議(以下「会議」という。)は、委員長が招集し、委員長が議長となる。
5 会議は、委員の半数以上が出席しなければ、これを開くことができない。
6 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
7 協議会の庶務は、建設部都市整備課において処理する。

(その他)

- 第10条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

- この規則は、平成28年4月1日から施行する。

【参考資料 2-1】空家等対策の推進に関する特別措置法（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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条） 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

【参考資料 2-2】空家等対策の推進に関する特別措置法（全文）

（平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号）

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

（空家等の所有者等の責務）

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

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、こ

れを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握

するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第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

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 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（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

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

- 2 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。

【参考資料3】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

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

- ・空家等対策計画の体制整備
- ・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

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

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

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

- 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

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

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

【参考資料 4】 菊池市空家等実態調査（不良度判定）

平成29年度 菊池市空家等実態調査では、「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」(平成23年12月 国土交通省住宅局 住環境整備室)準じ、外観目視により判定できる項目について、空家の不良度の調査を行いました。調査にあたっては、現地調査マニュアルに判定基準を記載し、調査員に周知を行いました。

空家の不良度判定		不良度 点数	
構造一般の 程度	基礎 kiso	<input type="checkbox"/> 1構造耐力上主要な部分である基礎がコンクリート、レンガ、石等の連続したもの（布基礎）	0
		<input type="checkbox"/> 2構造耐力上主要な部分である基礎が玉石（レンガ、コンクリートブロック等を含む）であるもの（玉石基礎）	10
	<input type="checkbox"/> 3構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	<input type="checkbox"/> 4確認不可	0	
外壁 gaiheki	<input type="checkbox"/> 1外壁の構造が粗悪なもの（波トタンなど）	25	
	<input type="checkbox"/> 2外壁の構造が通常使用されているもの（パネル壁材張、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など）	0	
	<input type="checkbox"/> 3確認不可（理由：）	0	
構造の腐朽 又は破損の 程度	建物の傾斜 keisya	<input type="checkbox"/> 1傾斜無し	0
		<input type="checkbox"/> 2多少傾斜している	50
		<input type="checkbox"/> 3著しく傾斜している	100
構造の腐朽 又は破損の 程度	外壁 gaiheki_h	<input type="checkbox"/> 1外壁の仕上材料の剥落無し	0
		<input type="checkbox"/> 2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
		<input type="checkbox"/> 3外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25
	屋根 yane_h	<input type="checkbox"/> 1屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれ無し	0
		<input type="checkbox"/> 2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
<input type="checkbox"/> 3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がったもの	25		
<input type="checkbox"/> 4屋根が著しく変形したもの	50		
<input type="checkbox"/> 5確認不可	0		
防火上又は 避難上の構 造の程度	外壁 gaiheki_f	<input type="checkbox"/> 1延焼のおそれのある外壁がない（金属製外壁材、耐火ボード等）	0
		<input type="checkbox"/> 2延焼のおそれのある外壁があるもの（裸木造、硬質塩化ビニール波板、土壁）	10
		<input type="checkbox"/> 3延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの（裸木造、硬質塩化ビニール波板、土壁）	20
屋根 yane_f	<input type="checkbox"/> 1屋根が可燃性材料でないもの	0	
	<input type="checkbox"/> 2屋根が可燃性材料でふかされているもの（カヤ、ワラ）	10	
排水設備	雨水 haisui	<input type="checkbox"/> 1雨樋に破損がないもの	0
		<input type="checkbox"/> 2雨樋がないもの（一部の破損も含む）	10
備考（住民） bikou_j			
備考（現地） bikou_g			

この図は、住宅の不良度判定基準を説明するための写真と図解のコレクションです。写真には、基礎の腐朽、外壁の剥離、屋根の腐朽、傾斜など、さまざまな劣化現象が示されています。図解には、傾斜の測定方法や、基礎の構造などに関する情報が含まれています。また、一部の写真には赤い円で劣化箇所が強調されています。

図 住宅の不良度の判定基準（抜粋）

現地調査マニュアル

※実態調査結果より、空家の不良度を点数化し、点数によって以下の分類を行っています。

ランク	判定内容	点数
A	倒壊の危険はない	0～10
B	いずれは倒壊につながる恐れがある	11～45
C	そのまま放置すれば、東海の危険性が高まる	46～94
D	倒壊の危険性がある	95～185

菊池市空家等対策計画

策定年月 平成31年3月

発行 菊池市

編集 建設部都市整備課

住所 〒861-1392

熊本県菊池市隈府 888 番地

TEL : 0968-25-7242 FAX : 0968-25-5398

菊池市空家等対策計画



菊池市