

人吉市空き家等対策計画書



紅取山からの人吉市内（提供：市広報）

平成31年3月

—人吉市—

目 次

第1章 計画の概要	3
1 計画の背景	3
2 計画の位置付け	4
3 計画期間	4
4 用語の定義	6
（1）空き家等	6
（2）特定空き家等	6
5 計画の対象	7
6 計画対象エリア	7
第2章 空き家等の現状	8
1 人吉市の人口の状況（平成27年国勢調査等）	8
人口・世帯数について	8
2 人吉市の空き家の状況（住宅・土地統計調査等）	10
（1）住宅・土地統計調査について	10
（2）住宅総数、空き家数及び空き家率の推移	10
（3）住宅の建築時期と腐朽・破損の状況	12
（4）熊本県内14市の空き家率及び空き家増加率の状況	13
3 人吉市空き家実態調査	14
（1）これまでの経緯	14
（2）調査概要	14
（3）調査の時期及び区域	14
（4）調査の流れ	14
（5）外観調査における判定	15
（6）調査結果	15
4 空き家等における課題	17
（1）空き家実態調査結果からみる課題	17
（2）所有者等の意向に関する課題	17
第3章 空き家等に関する対策	18
1 人吉市空き家等対策の基本的な考え	18
（1）市民の安心・安全を確保するための実効性のある対応	18
（2）地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進	18
（3）実現に向けた地域住民、専門家団体等、多様な主体性の構築	18
2 空き家等に関する対策における各主体の役割	19
（1）所有者等の役割	19

(2) 市の役割	20
(3) 地域の役割	20
(4) 事業者等の役割	20
(5) 相互の協力	20
(6) 協議会の役割	21
(7) 庁内における実施体制	21
3 空き家等対策の方針	23
(1) 空き家化の予防・発生抑制	23
(2) 空き家等の適正管理の促進	26
(3) 空き家等の利活用の促進	29
(4) 管理不全な空き家等の解消	33
【特定空き家等に対する措置】	37
(5) 跡地の利活用の促進	41
(6) 連携体制の構築	42
4 成果指標及び活動指標の設定	44
5 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	45

資料編（別紙）

1 策定経緯	47
(1) 人吉市空き家等対策協議会	47
(2) 人吉市空き家等対策推進会議	47
(3) 経過	48
2 空き家アンケートの集計	50
(1) アンケートの集計結果	50
(2) 集計結果を用いたKIT-PT法	57
3 関係法令	58
(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法	58
(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要	62
(3) 人吉市空き家等対策の推進に関する条例	63
(4) 人吉市空き家等対策の推進に関する規則	66

第1章 計画の概要

1 計画の背景

近年、世界のどの国も経験したことのない速度での人口の少子化・高齢化を迎える日本において、地方自治体を取り巻く環境は、大きく変わりつつあります。その中でも、人々の暮らしの拠点となる住宅・建築物の老朽化、使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物等の増加、適切な管理が行われていないことによる安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっています。

このため、人吉市では平成25年1月1日に「人吉市廃屋対策条例」を施行し、危険な状態で放置されている建物所有者等に対し、市民へ危害を及ぼすことを未然に防止するための適切な管理を促すなど、市民が安心して安全に暮らせる防災防犯のまちづくりを推進してきたところです。

このような中、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進するため、空き家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空き家等対策計画の作成その他の空き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、空き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して、平成26年1月27日に「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、「特措法」とする。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

そして、特措法の制定に伴い市内の空き家等の適正管理のほか、空き家等対策の推進及び空き家等の活用を図るため、旧条例の改正を行い「人吉市空き家等対策の推進に関する条例」（以下、「条例」とする。）を平成30年6月26日に公布、協議会に関する項目を一部施行し、平成31年4月1日より全面施行いたします。

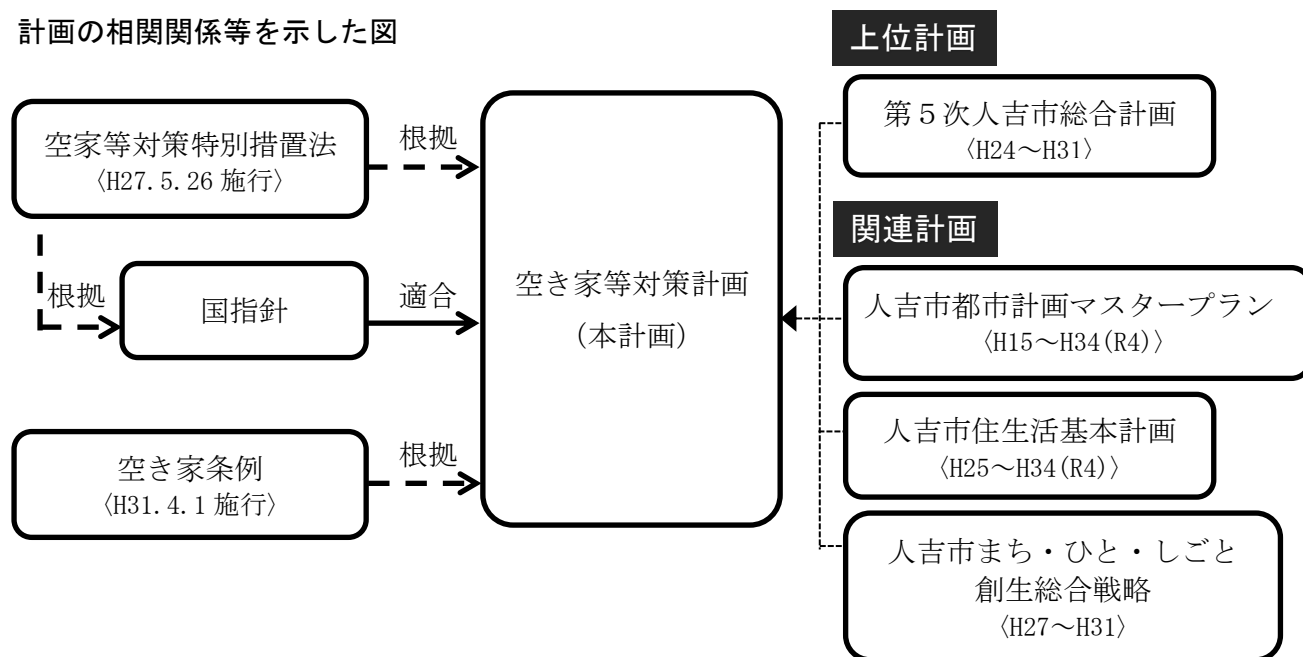
これらの背景を踏まえ、安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、誰もが住みたいと思うまちづくりを目指し、空き家化の予防・発生の抑制、空き家やその跡地の利活用の促進、行政・地域・事業者等が連携・協働して空き家等対策を総合的に推進する目的として「人吉市空き家等対策計画」を策定するものです。

2 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条の規定に基づき、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針に即したものとして策定するものです。

また、「人吉市空き家等対策計画」(以下、「本計画」とする。)は、上位計画である「第5次人吉市総合計画」や「人吉市都市計画マスタープラン」、「人吉市住生活基本計画」、「人吉市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の関連計画として位置付け、連携・整合を図ります。

計画の相関関係等を示した図



3 計画期間

本計画の期間は、人吉市の最上位計画である第5次人吉市総合計画・後期計画や都市計画マスタープラン、空き家等対策に関連する人吉市住生活基本計画等の各計画が平成34年度(令和4年度)までの計画になっていることを考慮し、平成31年度から平成35年度(令和5年度)までの5年間とします。

ただし、社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

〈緑矢印は予定〉

計画名	計画期間	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (R1)	H32 (R2)	H33 (R3)	H34 (R4)	H35 (R5)
第5次人吉市総合計画	H24~H31										
第6次人吉市総合計画(予定)	H32(R2)~ H35(R9)										
人吉まち・ひと・しごと創生 総合戦略	H27~H31										
人吉市都市計画 マスタープラン	H15~H34(R4)										
人吉市住生活基本計画	H25~H34(R4)										
人吉市空き家等対策計画	H31~H35(R5)										

本計画の上位・関連計画における、空き家等に関する方針や施策の主なものを整理します。

人吉市総合計画（後期基本計画）（計画期間：平成28～31年）		
戦略3 【自然環境・安全】	母なる清流球磨川が輝く自然安全都市ひとよし	市民生活を営むうえでの不安要素が多様化しており、市民が安心して日常生活を営むことができるよう、市民一人ひとりの意識向上はもちろん、市と地域が一体となって安心なまちづくりを進めます。
(2) 交通安全・防犯体制の充実	増え続けている廃屋等は、防災と防犯の観点から適切な対応が求められているため、実態調査や地域からの情報により、状況把握と適切な対策を図ります。	●廃屋対策事業 ・危険廃屋の実態を把握し、適正管理を行うとともに安全対策を講じる事業
戦略5 【都市基盤・建築】	便利で住みやすいふるさと定住都市ひとよし	都市と自然環境とのバランスを考慮し、各地域の状況に配慮しながら住環境、都市景観の整備を進め、快適で利便性の高いまちづくりを進めます。
(1) 快適な住宅・住環境づくり	住宅の老朽化が進み、空き家や廃屋となった住宅が増加しています。老朽化した民間住宅や高齢者に配慮した改修及び定住のための空き家を購入し改修を行うためのリフォーム事業を促進します。	●住宅リフォーム促進事業 ・リフォーム費用の一部を補助 ●戸建木造住宅耐震診断及び耐震改修事業 ・S56年以前の建物の耐震診断及び改修費用の一部を補助
(6) 移住定住の促進	U I J ターンの相談や地域の情報発信をきめ細やかに行うことで、若者層が定住しやすい及び定住を促す環境をつくりながら、移住・定住支援、促進策（空き家バンクの創設など）を進めます。	●移住定住総合支援窓口設置事業 ・U I J ターン希望者への情報発信と相談体制 ●移住定住促進事業 ・空き家バンクの創設

※U I J ターンとは…大都市圏の居住者が地方に移住する動きのこと。Uターンは出身地へ戻ってくる。Jターンは出身地近くの地方都市に移住する。Iターンは出身地以外の地方へ移住すること。

人吉市まち・ひと・しごと創生総合戦略（計画期間：平成27～31年）		
基本目標4	時代に合った地域をつくり、安心なくらしを守るとともに、地域と地域を連携する	まちなかや中山間地域などにおける拠点機能等の再生・活性化を促進するための都市のコンパクト化と交通ネットワークの形成等時代に合った地域づくり、安心安全な暮らしづくりを推進することで、「人吉」の資源を活かしたまちの継続的な発展基盤を形成します。
ア) 時代に合った地域づくりの推進	②空き家・空き店舗の利活用の推進	市内の空き家・空き店舗物件の円滑な流通・マッチングによりまちなか居住・移住を支援するため、空き家等に関するデータベースの整備や相談窓口の設置を推進します。

人吉市都市計画マスタープラン（計画期間：平成15～34年(令和4年)）	
2-1 土地利用の方針	●土地利用区分と整備・誘導方針 ・中心市街地 利便性の高い中心市街地は、行動圏の狭い子供や高齢者等には住み良い居住地となるので、バリアフリーの促進、公営住宅の整備等、地域特性を活かした居住地として機能向上を図る。
2-6 都市環境の保全・形成の方針	●市民が安心して暮らせるまちづくり ・市民が安心して暮らせるような災害に強いまち、安全性の高いまちを目指す。
2-7 都市施設に関するその他の方針	●誰もが障害無く暮らせるまち～「ユニバーサルデザイン」の実践～ ・子供から高齢者、障害者までを含めた全ての市民が暮らしやすいまちを実現する。 ●まちなか居住を促進する公営住宅の整備 ・まちづくりにおいては、コンパクトシティ実現に向け市街地内に人口を誘導し、定住人口増加を図る必要があり、高齢者向けの公営住宅の整備を検討する。

※ユニバーサルデザインとは…障害の有無や年齢、性別、人種等に関わらず、たくさんの人々が利用しやすいよう製品やサービス、環境をデザインする考え方。

人吉市住生活基本計画（計画期間：平成25～34年(令和4年)）		
方針2 ゆとりと安らぎのある良好で快適な住環境の形成	①住宅セーフティネットの充実	● 居住支援制度等の情報提供 居住支援制度や居住に関する情報を総合的に提供するためのホームページを作成するなど、きめ細かい情報提供施策の検討を行う。
	②良好な住宅ストックの確保	● リフォームに対する費用の助成 「人吉市住宅リフォーム事業促進事業」を推進し、既存住宅ストックを有効に活用する。
方針3 地域活力を高める住まいづくり	②定住促進のための住まいづくり	● 既存住宅ストックの有効活用 永く住み続けられる、もしくは、空き家化を防ぎ、居住者が存続できるように、既存住宅ストックの付加価値を高める手法等を検討する。 ● 空き家等の有効活用 民間事業者と連携を図り、空き家の情報ネットワークの構築を検討する。老朽化し、長期間空き家となっていることで、地域の景観を悪化させている住宅は、関係部局との連携を図り、住環境の改善を促進する。

4 用語の定義

「空家等」及び「特定空家等」について、特措法には以下のとおり定められています。本計画における「空き家等」及び「特定空き家等」についてもこの条文の定めに基づきます。

（１）空き家等

空家等：特措法 第2条第1項

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）特定空き家等

特定空家等：特措法 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をいう。

5 計画の対象

本計画の対象とする空き家等は、特措法第2条第1項の「空き家等」（特措法第2条第2項で規定する「特定空き家等」を含む。）を対象とします。

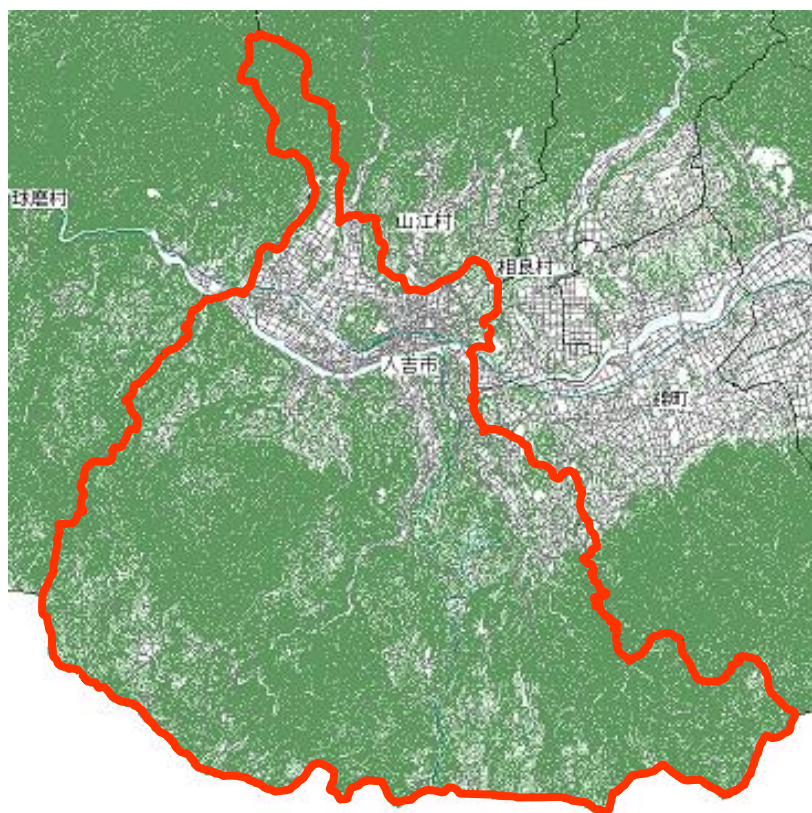
特定空き家等の判断基準は、「特定空き家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に記載のある「特定空き家等の判断の参考となる基準」を踏まえ、人吉市において判断基準を設定します。

また、空き家等の利活用や適切な維持・管理等の対策は、空き家化の予防対策という側面もあるため、法で規定する「空き家等」に該当しない住宅や空き家等となる見込みのある住宅等も対象となる場合があります。

6 計画対象エリア

本計画は人吉市全域を対象とします。

平成24年度「廃屋・空き家の現況調査」の結果、特定空き家候補は市内全域に分布していることが明らかとなったため、対象区域は人吉市全域とします。今後、重点的に施策を推進する必要がある地区を定める必要がある場合は、重点地区として指定します。



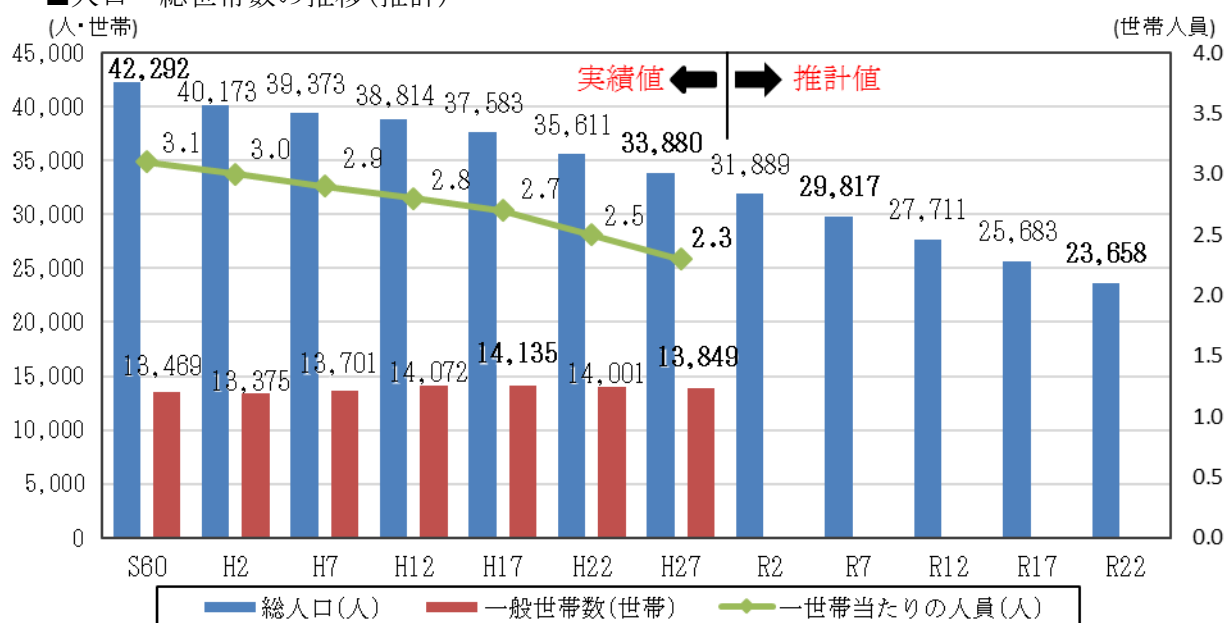
第2章 空き家等の現状

1 人吉市の人口の状況（平成27年国勢調査等）

人口・世帯数について

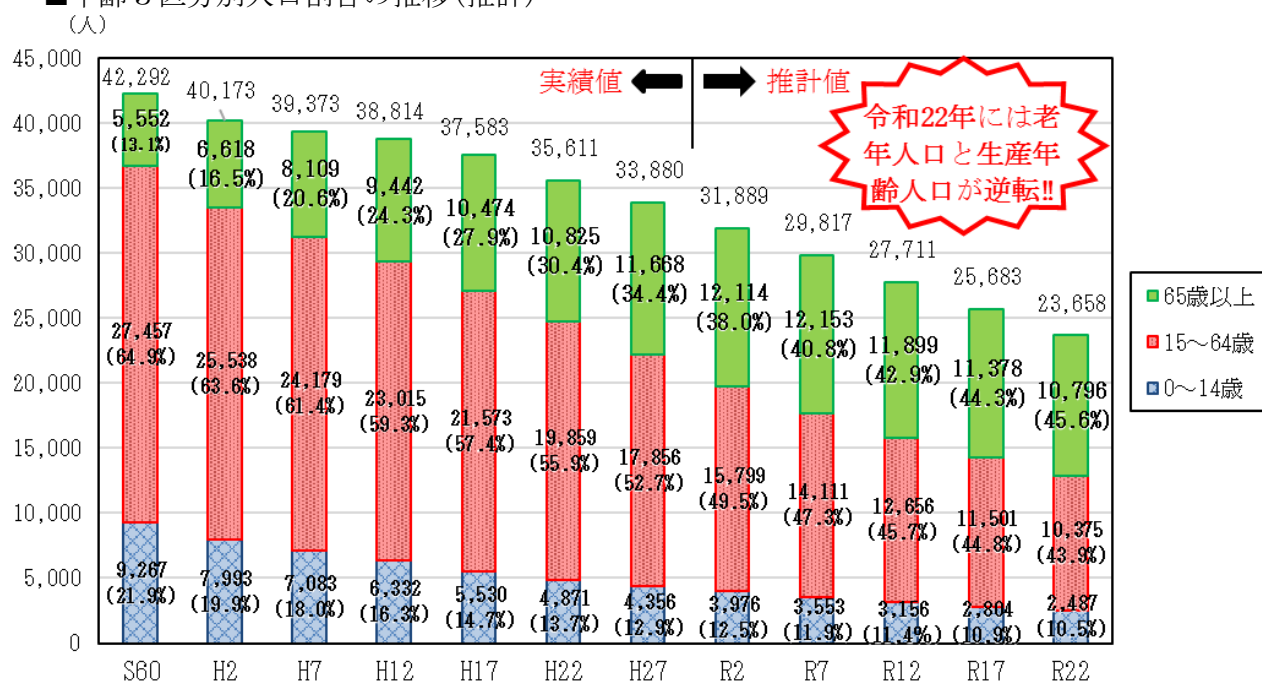
本市の総人口は、昭和30年（1955年）の47,877人をピークに、平成27年（2015年）には33,880人となっています。近年の状況では、毎年400人を超えて総人口が減少し続けている状況です。今後の予測としては、令和7年（2025年）には3万人を割り、令和22年（2040年）には、総人口がピーク時の半数以下になるという推計が示されています。また、総世帯数は平成17年をピークに少し下がってきています。

■人口・総世帯数の推移（推計）



※出典「H27年までは国勢調査、R2年からは国立社会保障・人口問題研究所(H30.4月内容)より」

■年齢3区分別人口割合の推移（推計）



※平成で考える場合は+30年となります。

人口問題研究所の平成29年度の報告によると、年齢3区分別人口割合の推移では、老年人口（65歳以上）の割合が年々増加し、令和7年には老年人口のピークを向かえ、令和22年には老年人口と生産年齢人口（15～64歳）の割合が逆転するという予測が出ています。また、年少人口（0～14歳）は年々減少していき、昭和60年と令和22年の55年間を比較すると年少人口の総数が1/3以下になる見込みです。

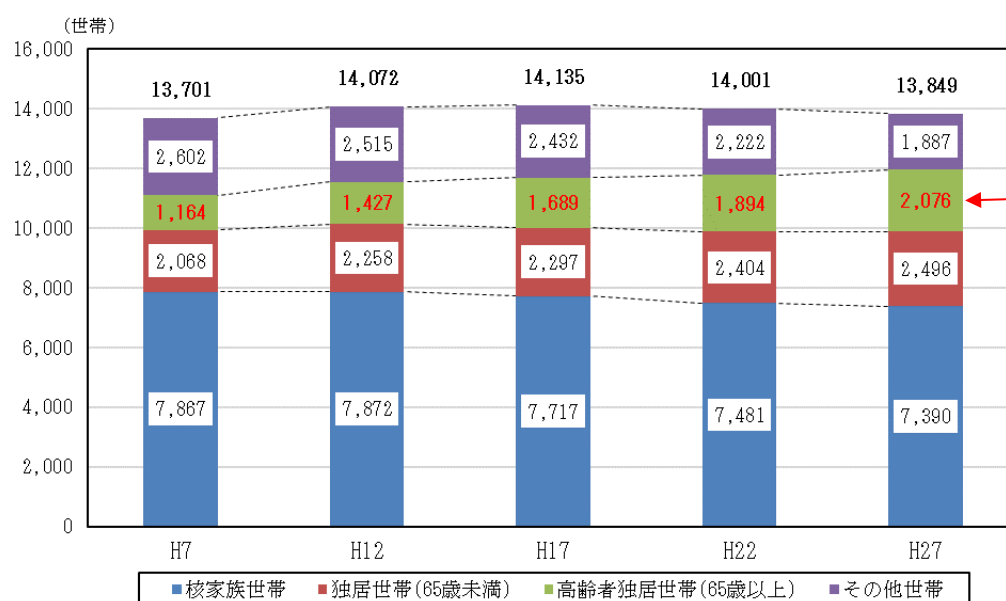
■各世帯の状況及び単独世帯における高齢者独居世帯数

	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)
核家族世帯	7,867	7,872	7,717	7,481	7,390
独居世帯	3,232	3,685	3,986	4,298	4,572
65歳以上の 高齢者独居世帯	1,164	1,427	1,689	1,894	2,076
その他世帯	2,602	2,515	2,432	2,222	1,887

※核家族世帯とは、父親または母親とその未婚の子からなる世帯。

※独居世帯とは、世帯人員が一人の世帯。

20年で
約2倍



各世帯の状況ですが、核家族世帯は若干減少しており、独居世帯（65歳未満）は微増しています。しかし、高齢者独居世帯（65歳以上）については、20年間で大幅に増加しており、今後も増加する見込みです。

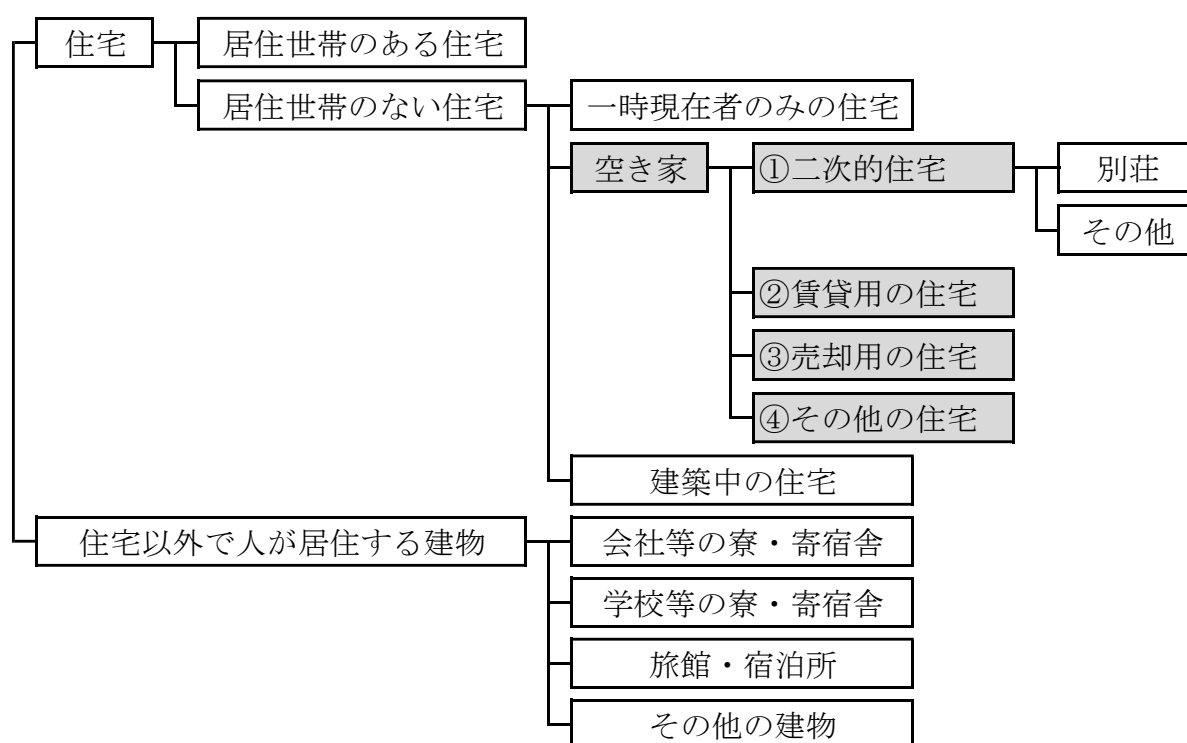
2 人吉市の空き家の状況（住宅・土地統計調査等）

（１）住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、５年ごとに国が行う調査です。

住宅・土地統計調査における「空き家」は、「①二次的住宅（別荘等）」、「②賃貸用の住宅」、「③売却用の住宅」、「④その他の住宅」の４つに分類されます。「④その他の住宅」は、①から③まで以外の人に住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在になっている住宅等をいいます。

【参考】住宅・土地統計調査による住宅の種類



（２）住宅総数、空き家数及び空き家率の推移

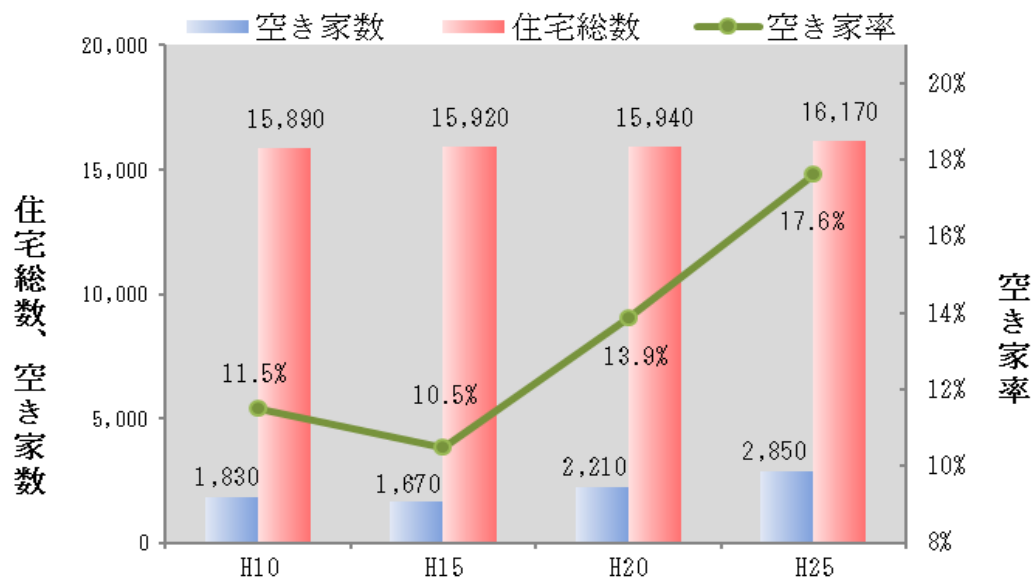
平成２５年住宅・土地統計調査（総務省統計局）における本市の住宅総数は、１６，１７０戸となっており、そのうち空き家総数は、２，８５０戸となっています。

空き家総数の伸びは、平成１５年（１，６７０戸）から平成２０年（２，２１０戸）の５年間で１．３２倍、平成２０年から平成２５年では１．２８倍、１０年比較では１．７倍となります。

また、空き家率の伸びは、平成１０年では１１．５％であり、平成１５年では１０．５％と一端的減少しますが、それ以降増加傾向を示し、平成２０年では１３．９％となり、平成２５年には１７．６％まで増加しています。

平成２５年の空き家の内訳をみると、一戸建１，７２０戸（６０．４％）、長屋建・共同住宅・その他が１，１４０戸（３９．６％）となっています。

■人吉市の空き家の動向

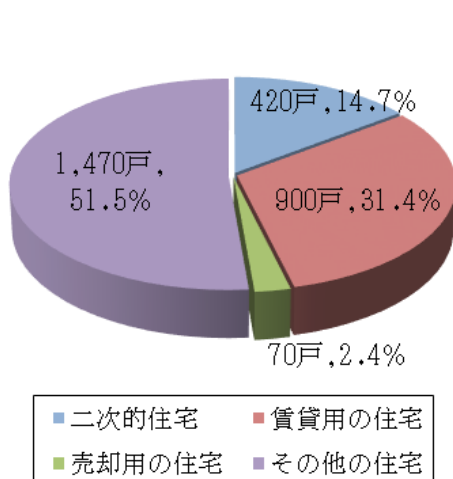


■人吉市の空き家数（平成25年住宅・土地統計調査結果【第25表より】）

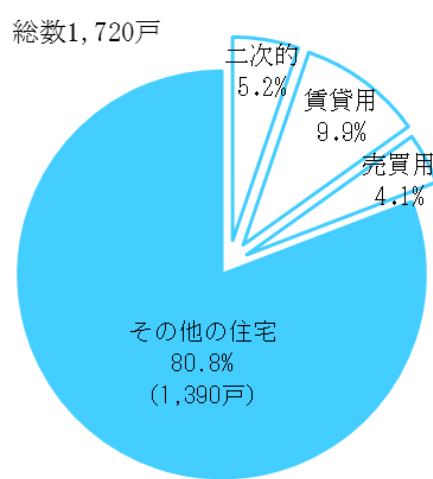
空き家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	420	90	90	0	330	10	320
賃貸用の住宅	900	170	160	10	720	310	410
売却用の住宅	70	70	50	20	0	0	0
その他の住宅	1,470	1,390	1,380	10	80	40	40
空き家総数	2,850	1,720	1,670	50	1,140	360	770

■空き家の種類別グラフ

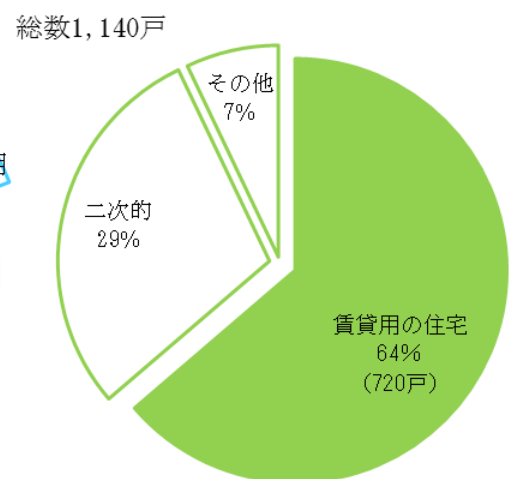
【空き家の種別総数】



【一戸建の住宅内訳】



【長屋・共同住宅の内訳】



※統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入をしているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致していません。市区町村は、1位を四捨五入して、10位までを有効数として表章しているためです。また、建築の時期「不詳」の建物と住宅の所有の関係「不詳」も含んでいますので一致していません。

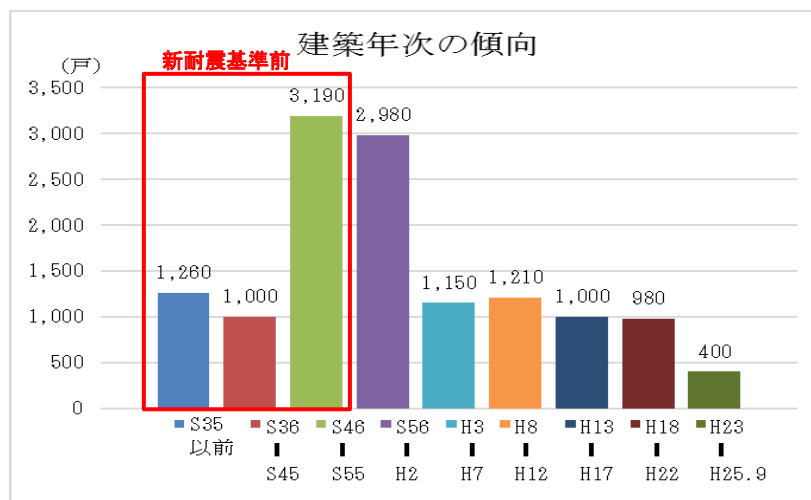
(3) 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況

(戸)

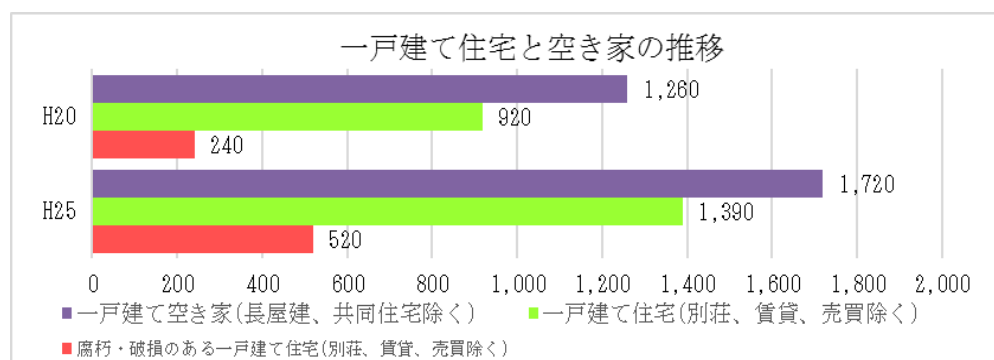
区分	総数	建築の時期								
		S35 以前	S36 I S45	S46 I S55	S56 I H2	H3 I H7	H8 I H12	H13 I H17	H18 I H22	H23 I H25.9
総数	13,310	1,260	1,000	3,190	2,980	1,150	1,210	1,000	980	400
持ち家	8,750	1,120	670	1,940	1,950	850	910	550	520	220
借家	4,520	140	330	1,250	1,030	300	300	450	470	170
腐朽・破損あり	1,790	350	200	660	290	50	90	60	40	10
持ち家	860	300	90	170	160	30	50	20	30	0
借家	910	50	100	490	140	20	40	30	20	10
腐朽・破損なし	11,530	910	800	2,530	2,690	1,110	1,120	950	940	380
持ち家	7,890	820	570	1,770	1,790	820	860	530	490	220
借家	3,610	90	230	760	900	290	260	420	460	160

資料：平成25年住宅・土地統計調査結果（第21表より）

上の表は、空き家でない建物の破損状況になりますが、本市においては古い建物の腐朽・破損の割合が増していることが見て取れます。特に、昭和56年（新耐震基準の施行）以前に建築された住宅は、5,450戸で全体の40.94%となっています。また、腐朽・破損の状況を建築時期別にみると、昭和56年以前に建築された住宅のうち「腐朽・破損有り」は、1,210戸となっています。さらに、「持ち家」では560戸ある状況です。



一方、一戸建て空き家（長屋建、共同住宅を除く）の状況では、一戸建ての住宅（別荘、賃貸、売買除く）は1,390戸であり、その中で、腐朽・破損している一戸建て住宅が520戸となっています。

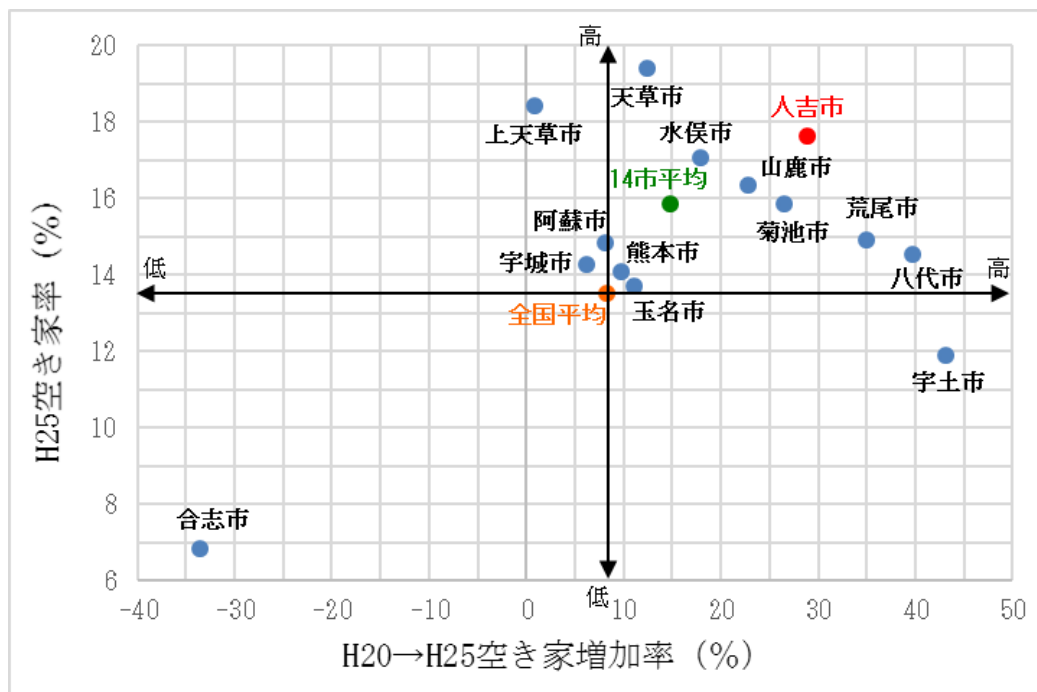


※空き家を建築時期で見た腐朽・破損の調査は無く、一戸建ての空き家の腐朽・破損状況が平成20年から始まっています。

(4) 熊本県内14市の空き家率及び空き家増加率の状況

熊本県内の多くの市が全国平均を上回っています。

本市においては平成25年の空き家率、平成20年から平成25年までの空き家の増加率が共に高い傾向にあります。



	全国	14市平均	熊本市	八代市	人吉市	荒尾市	水俣市	玉名市
H25空き家率	13.50%	14.88%	14.07%	14.53%	③17.63%	14.92%	17.07%	13.72%
空き家増加率	8.30%	15.82%	9.68%	②39.66%	④28.96%	③34.91%	17.89%	11.01%

	山鹿市	菊池市	宇土市	上天草市	宇城市	阿蘇市	天草市	合志市
H25空き家率	16.33%	15.86%	11.88%	②18.43%	14.28%	14.82%	①19.41%	6.85%
空き家増加率	22.80%	26.53%	①43.09%	0.84%	6.21%	8.07%	12.43%	-33.64%

		空き家増加率	
		低い	高い
H25 空き家率	高い	昔からの空き家が多くあるが、新たな空き家はあまり増えていない。 (上天草市、宇城市、阿蘇市)	昔からの空き家が多くあり、新たな空き家も増えている。 (熊本市、八代市、 <u>人吉市</u> 、荒尾市、水俣市、玉名市、山鹿市、菊池市、天草市)
	低い	空き家はあるが、減っている。 (合志市)	昔からの空き家は全国と比較すると少ないが、新たな空き家が増えている。 (宇土市)

※全国平均を中心に考えています。

3 人吉市空き家実態調査

(1) これまでの経緯

本市では、平成24年5月～8月まで市災害対策本部（市職員、消防団、町内会等）による市内現況調査を行っています。その調査では、廃屋が80戸、空き家が360戸判明しました。その後、平成29年5月までに解体された建物が廃屋20戸、空き家37戸、利用された建物が空き家7戸となっています。

当時の調査は、国の特措法が始まる前であり、調査のガイドライン等が無かったことから、後に「当時の調査は、調査員の感覚による判定であり、現場へ向かうと再判定の必要な建物があった。」「調査時に見逃した建物が住民からの相談により判明した。」「調査後の建物一つひとつの整理がなされておらず、所有者等へ建物の経過や傷み具合の進行状況を説明できない。」等の問題がありました。

そこで、空き家等に関するデータベースの整備を行うため、空き家実態調査と併せて所有者等への意向調査を実施しています。

(2) 調査概要

市内に存在する各建物のうち、賃貸用建物であることが明確な建物、店舗等の営業用建物、公営住宅及び市営団地を除く 市内全域の戸建て建物 について、その居住実態の有無・管理状況を調査いたしました。

市内現況調査において判明した建物及び水道閉栓情報等を併せた870戸と委託業者が把握している1,058戸を併せた1,928戸を空き家候補として、外観調査（内889戸は意向調査も実施）を行いました。

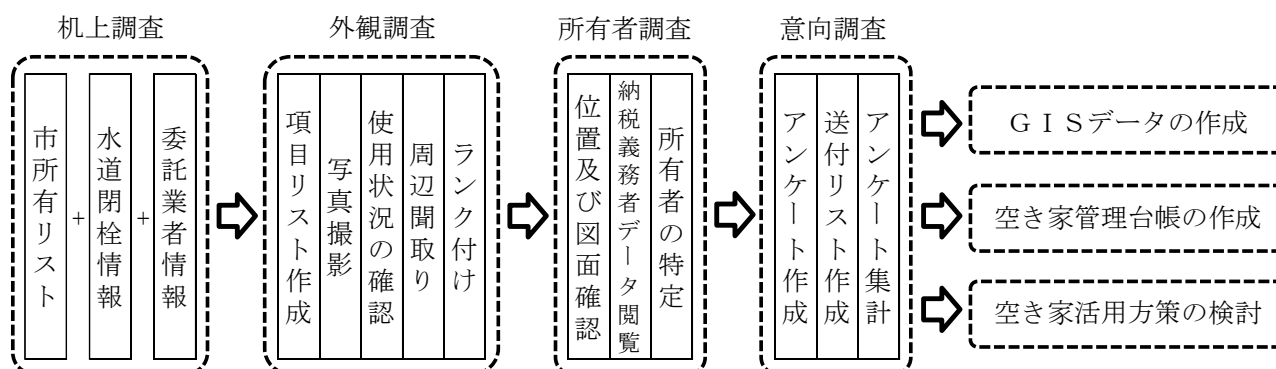
(3) 調査の時期及び区域

外観調査：平成29年12月1日～平成30年1月15日

意向調査：平成30年1月25日～平成30年2月23日

調査区域：人吉市全域

(4) 調査の流れ



（５）外観調査における判定

外観調査では、空き家と推定される建築物候補を、下記の判定項目に基づく外観目視による調査を行い、総合的に判断しました。また、用途、構造及び階数等についても現地で確認、対象建築物の外観全景写真等の撮影を行いました。

■空き家の判定項目

項目		主眼点
建築物	出入口	門・扉、擁壁の状況、表札の有無など
	窓・外壁	破損、歪み、落書きの有無、カーテンの開閉など
	屋根・雨樋	破損、歪み、軒裏の腐朽、ＴＶアンテナ設置など
	郵便受け	郵便受けの塞ぎ、チラシの散乱など
	電気・ガス	稼働状況及び設置の有無
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況
	ごみ・悪臭	たい積状況、悪臭の発生源
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	空家の看板	不動産業者等の売り貸し看板・張り紙
	害獣・害虫	住み着きの有無及び種類
	道路・間口	幅員、接道状況
	その他	第三者への危険性

【調査の様子】

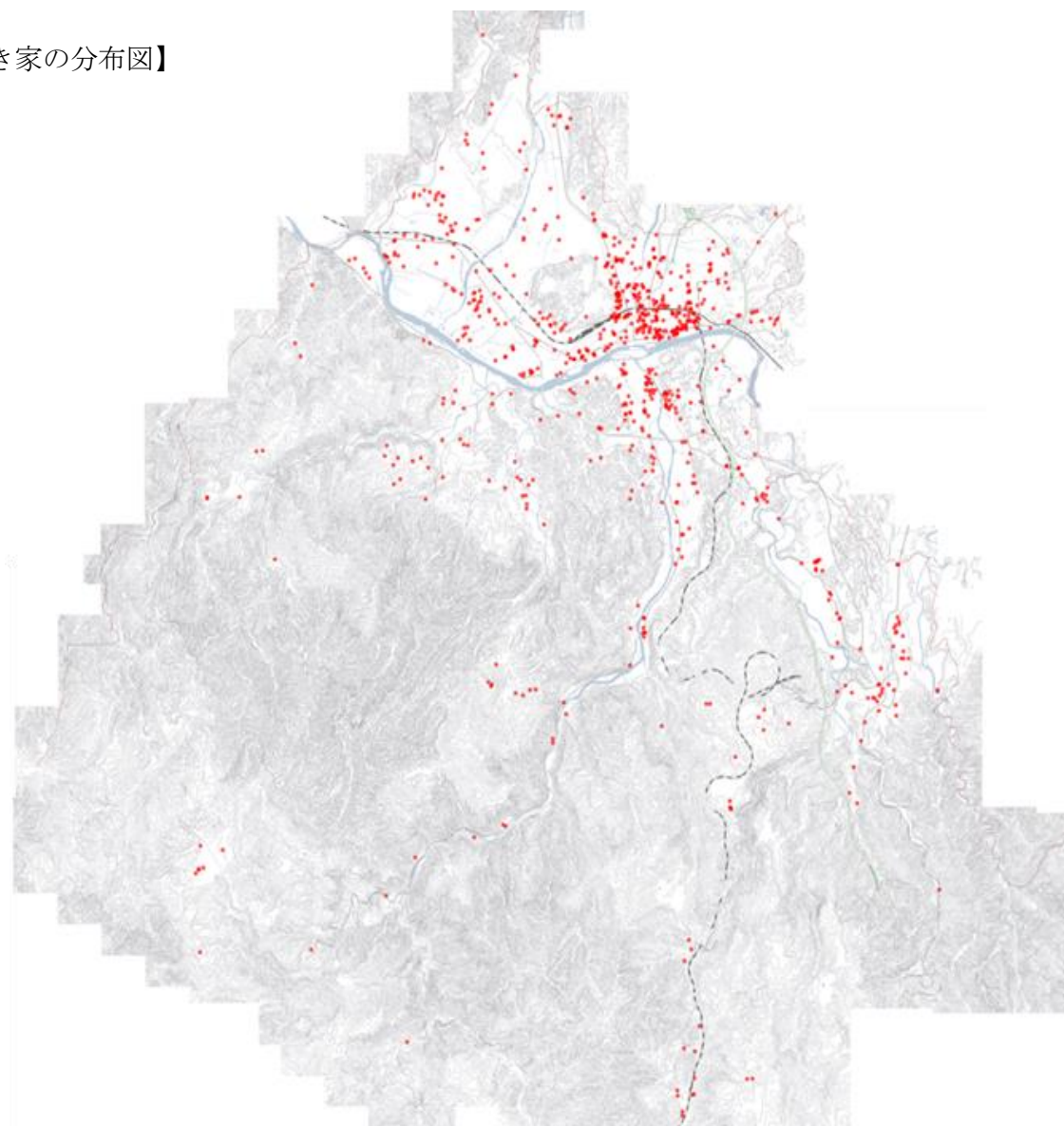


（６）調査結果

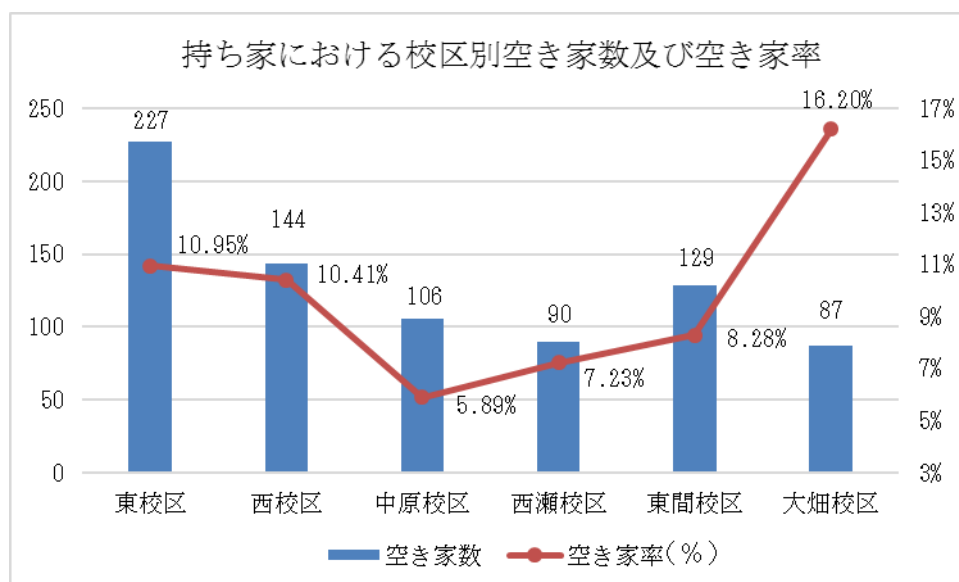
調査の結果、７８３戸が「管理がなされていない建物（空き家と推定される建物）」として確認され、残り１，１４５戸は、下表の内訳のとおりで、非該当物件として確認されました。

No.	内訳	戸数
1	管理がなされていない建物（空き家と推定される建物）	783
2	不動産会社の売買・賃貸看板があった建物（専住・併住）	56
3	集合住宅・長屋であった建物	272
4	店舗・事務所であった建物	156
5	工場・納屋・倉庫であった建物	92
7	既に売却・解体が行われた建物	36
8	使用中及び管理有の建物（町内会長及びアンケートで管理有と判明）	533
合 計		1,928

【空き家の分布図】



本市の空き家状況は、東校区が最も多く、次いで西校区、東間校区となっています。なお、この空き家数を本市の持ち家総数 8,595 件（平成 27 年国勢調査）で除した空き家率は、約 9.10% となります。校区別の持ち家の空き家数は下図のとおりです。

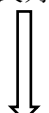


4 空き家等における課題

空き家は、放置され老朽化が進むにつれ、除却にかかるコストや所有者等を探索する手間がかかってしまいます。これから、人口減少や少子高齢化がより一層進むと予測される中、空き家等も同様に住宅の適正管理、活用や除却等を進めていかなければ今以上に増え、多くの被害、災害や犯罪のリスクが高まり、大きな社会問題の引き金となっていきます。空き家等の管理責任は個人（所有者等）にあります。個人で整理を行おうとしても様々な壁に衝突し、前に進まない状況が発生しています。その空き家問題の数が多くなると地域の問題となり、その問題解決のために、行政と地域や関係各種団体が連携を図る総合的な空き家対策に取り組むことが求められることとなります。

（１）空き家実態調査結果からみる課題

調査結果を見ると、本市の空き家と推定される建物は783戸あり、その中で東校区が最も多く空き家があり、続いて西校区となっています。（P16下段「持ち家における校区别空き家数」参照）また、下図の各判定から見ると、「目視ランク」においてはA判定が179戸、「不良度ランク」においては468戸、「市場性ランク」では7戸、「立地条件ランク」では15戸、「建物条件ランク」では111戸となっています。これら判定の良い建物は利活用等の流通に関する制度での活用を行うとともに、目視・不良度ランクがD判定の建物は、近隣住民に影響を与えてる可能性が高くなるため、これらの建物の状況を改善又は解体を行い、近隣住民問題の解決に努めなければなりません。

		目視ランク	不良度ランク	市場性ランク	立地条件ランク	建物条件ランク
良好  不良	A	179	468	7	15	111
	B	386	150	47	80	149
	C	96	58	249	286	272
	D	45	32	405	327	176

※空き家総数と判定数の違いは、「立入禁止」や「公道から確認不可」があるためです。

また、空き家アンケートの集計結果（資料編）では、住まなくなった年数が10年以下の建物が186件、さらに、住める状態及び一部修繕すれば住める状態の建物が158件ですが、空き家バンクを利用したいという回答は38件であるため、これら建物の所有者等へ流通に関する制度をご理解いただき、空き家の活用に繋げていかなければなりません。

空き家の状況は動き続けるため、定期的な空き家の調査が必要だと考えます。

（２）所有者等の意向に関する課題

所有者等の意向を見ると〔売買・賃貸〕〔撤去〕〔相続問題〕〔管理問題〕〔活用〕等、多くの課題があると考えます。これらの課題は、行政だけで対応していくには困難であるため、地域や関係各種団体と連携を図りながら、多様化する空き家問題を解決しなければならないと考えます。

第3章 空き家等に関する対策

1 人吉市空き家等対策の基本的な考え

本市では、空き家等に関する基本的な考えとして以下の3点を掲げ、取組を進めます。

I 市民の安心・安全を確保するための実効性のある対応

空き家対策の取組に関する情報を市民の皆様広く周知し、空き家の適正な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空き家に対しては、改善助言を行うことで、市民の安心・安全な暮らしを確保します。

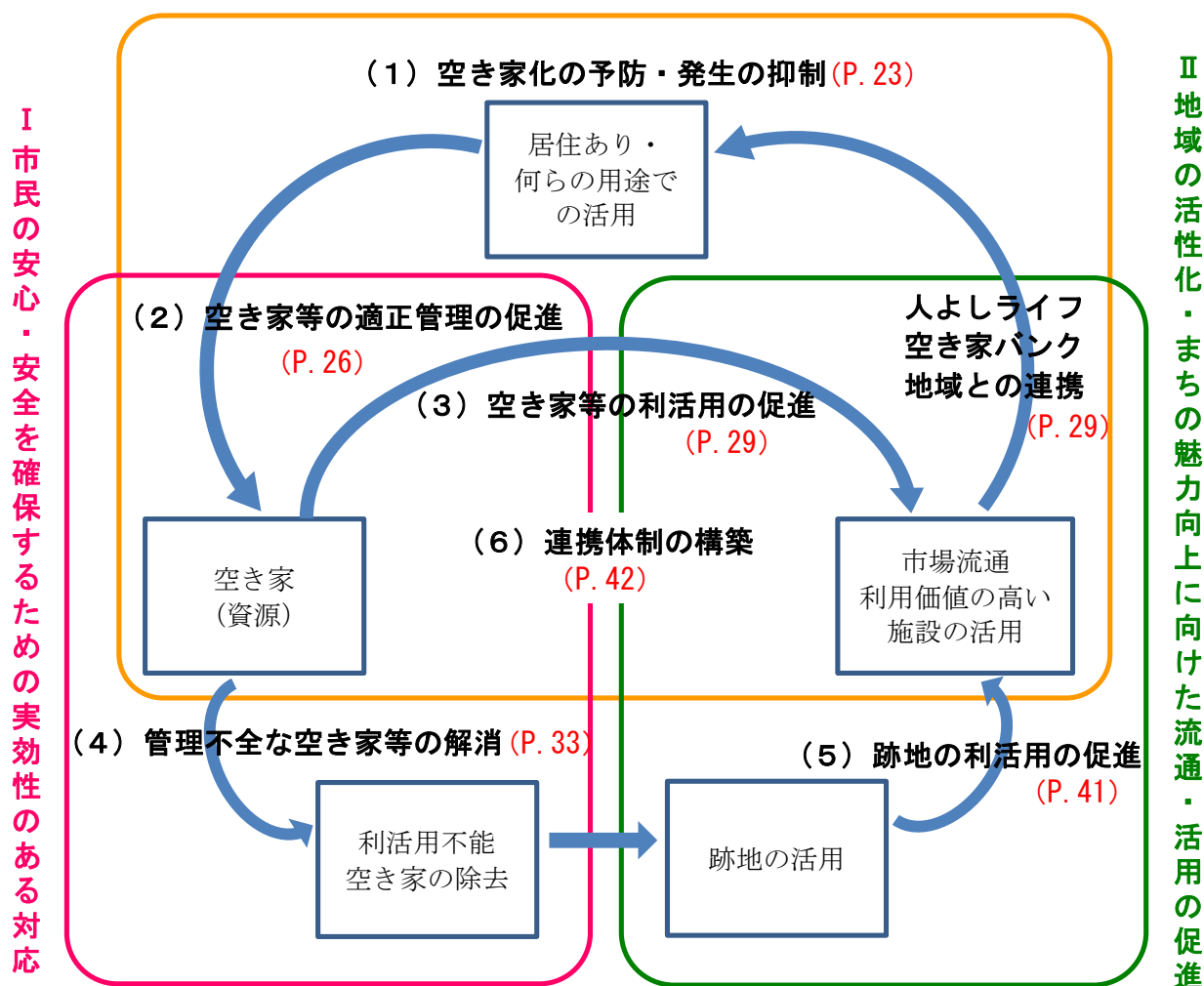
II 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進

利用可能な空き家を地域の資源と捉え、市場流通や活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

III 実現に向けた地域住民、専門家団体等、多様な主体性の構築

空き家等の所有者等や行政だけでなく、地域住民や不動産・法務・建築等の専門家団体、民間事業者等の多様な主体が相互に連携を図ることで、総合的な空き家対策の取組を推進します。

III 実現に向けた地域住民、専門家団体等、多様な主体性の構築



2 空き家等に関する対策における各主体の役割

空き家等に関する対策の実施にあたり、それぞれの主体が求められる役割を果たし、協働で取り組むことが重要です。本市が考える主体毎の役割は以下のとおりとなります。

(1) 所有者等の役割

特措法の第3条の「空家等の所有者等の責務」において、空き家等の所有者又は管理者は、「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。」とされており、所有する空き家等が管理不全な状態にならないよう、所有者等が責任を持って適切に管理することが求められています。

所有者等には、特措法以外にも建築基準法では建築物の管理責任、民法では工作物責任等が規定されています。

その他の法令による所有者等の管理責任

項 目	法 令	概 要
建物の管理	民 法 第717条	建物が倒壊したり、瓦の落下等によって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない
	民法 第918条	相続人は、その固有財産におけるのと同じの注意をもって、相続財産を管理しなければならない。ただし、相続の承認又は放棄したときは、この限りでない。
	民 法 第940条	相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産と同じの注意をもって、管理を継続しなければならない。
	建築基準法 第8条	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法 第10条	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認められるとき、除去等の必要な措置を命じられる場合がある。
失火の防止	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民 法 第233条	敷地内の樹木の枝葉等が境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。

（２）市の役割

市の役割は、特措法の第４条の「市町村の責務」において、「空家等対策計画を作成し、これに基づく空家等に関する対策を実施することと、必要な措置を適切に講ずるよう努めること」が求められています。

地域住民から提供される空き家等の情報や、様々な相談への対応にあたっては、総合的な窓口としての役割を担うとともに、各種取組の情報提供や空き家等の対策における必要な支援を行います。

（３）地域の役割

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティ内の連携を強化するなど、空き家等の発生・放置が起こらないよう、良好な地域住民間の関係を築くことが求められています。また、地域内の空き家等の情報提供や空き家等の適正管理や利活用にあたって、市や所有者等と連携して取り組む必要があります。

（４）事業者等の役割

空き家等の対策はその管理だけでなく、市場への流通や法規制、地域環境や地域コミュニティ等に関して様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、市や所有者等が行う空き家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に協力することが求められます。

（５）相互の協力

空き家等対策を推進するためには、所有者等だけでなく事業者や地域住民の協力による対応が不可欠です。

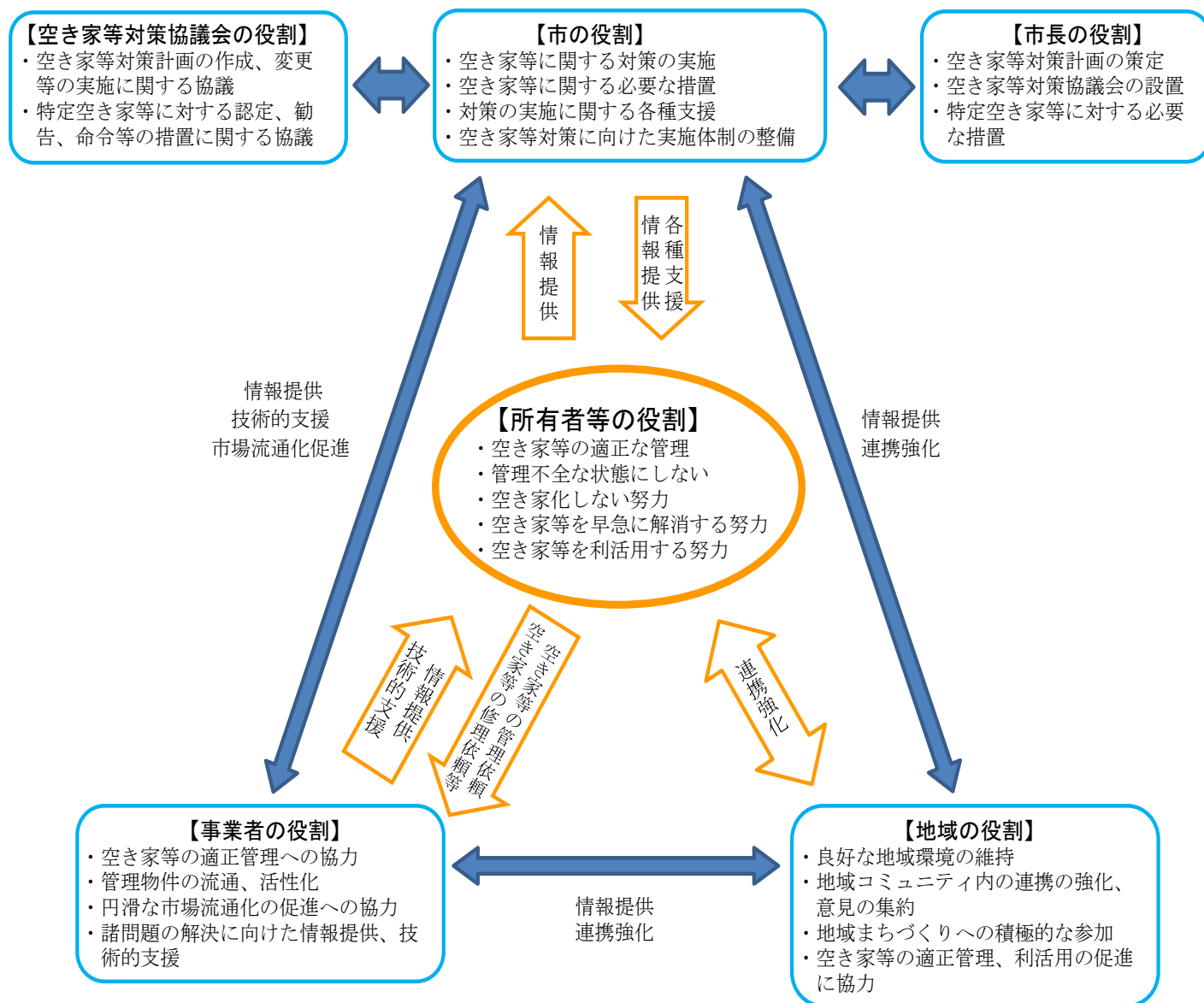
そのため、市、地域、事業者はそれぞれの役割を理解し、相互に連携、協力して空き家等に関する取組を行うことが必要です。

（６）協議会の役割

人吉市空き家等対策協議会では、空き家等対策計画の策定及び変更、並びに特定空き家等の認定を協議する場として設置するものとします。

特に、特定空き家等に対する勧告・命令等の措置につきましては、協議会の協議に基づき実施します。

■各主体の役割



（７）庁内における実施体制

空き家等対策は、防災、衛生、景観等の側面があることから、庁内の様々な部署がそれぞれの役割に基づいて連携し、総合的に施策を推進していくことが重要であり、次ページのとおり役割分担を明確にし、対応することとします。

なお、平成２９年度より、自治振興課内に「空き家対策係」を設置しています。

■空き家に関わる共通項目

共通項目	空き家の情報提供、情報発信に関すること
	優良空き家の利活用に関すること

■庁内実施体制(平成31年3月現在)

【組織順】

担当部署	役 割
総務課	空き家等関係法令に関すること
財政課	空き家等対策に関する予算措置に関すること
自治振興課	空き家等対策計画の策定、改訂 空き家等対策協議会の運営 空き家等の実態調査、空き家台帳の作成 空き家等に関する相談対応（総合窓口） 空き家等対策に関する市民等への啓発 管理不全空き家の情報提供 管理不全空き家への対応 特定空き家等に対する措置 総合的な空き家等対策の連携・調整 空き家等に関する相談取次ぎ
契約管財課	空き地の無償譲渡（寄附）に関すること
防災安全課	管理不全空き家の情報提供 危機管理（防火、防災対策等）に関すること 防犯対策に関すること
企画課	空き家バンク情報の活用 移住者向け施設への空き家の活用 地域づくり施策との連携に関すること
市民課	住民実態調査による居住実態の把握に関すること
環境課	環境保全（ごみ対策、病虫害、動植物等）に関すること
税務課	固定資産税情報の提供（内部利用） 固定資産税等の住宅用地特例除外に関すること 被相続人居住用家屋等の確認に関すること
福祉課	社会福祉施設等への空き家の活用促進 小地域ネットワーク等を活用した情報の把握
高齢者支援課	社会福祉施設等への空き家の活用促進 高齢者世帯等に対する情報提供
農業振興課	農業振興策との連携に関すること
商工振興課	空き店舗の利活用に関すること 空き家を活用した起業への支援 商工振興策との連携に関すること
観光振興課	観光振興策との連携に関すること
農林整備課	空き家に住み着く有害鳥獣の相談
道路河川課	道路安全管理に関すること
都市計画課	景観対策に関すること 住まいまちづくり施策との連携に関すること
学校教育課	空き家付近の通学路の安全確保、危険防止の情報提供
農業委員会事務局	空き家に付く農地に関すること
上水道課	水道使用者情報の提供（内部利用） 空き家の水道等に関すること

3 空き家等対策の方針

本市では、平成25年1月に「人吉市廃屋対策条例」を施行し、市民からの空き家等に対する相談等を受け、問題解決に向け取り組んでいる状況にありました。そこで平成29年4月に自治振興課内に空き家対策係が設置され、空き家等対策について庁内の関係部署との連携を強化し取組を進めています。

また、特措法の施行に伴い、平成31年4月に上位法に準拠した本市の新たな条例「人吉市空き家等対策の推進に関する条例」を完全施行し、既存条例の廃止を行いました。

今後は、以下の項目について空き家等の対策及び利活用を目指します。

(1) 空き家化の予防・発生の抑制

人口減少、高齢化の進展に伴い、今後、空き家等の増加が想定されることから、市民に対して、空き家等が地域社会、生活環境に及ぼす影響や問題等を様々な機会を通じて広く情報発信し、将来の空き家等の発生を予防するとともに、日常的な建物の維持管理の必要性等の意識向上を図ります。また、空き家化の予防に向けて、建築や不動産、法律等の専門家との連携により、相続や税金等の多岐に亘る空き家等に係る問題に対して、きめ細やかな相談体制を整えます。

【空き家発生の原因】

空き家発生の原因	自宅に愛着がある	単身世帯者の高齢化	既に新居を建設又は所有
	介護等施設へ入所(戻る予定)	相続する者(親族)がいない	子が都市部から戻らない
	子が相続すると思っている	親族間で問題があり相続不可	居場所が不明な親族がいる
	除去・改修費用がかかる	更地の固定資産税が高い	売りたいが売れない(田舎)
	再建築ができない物件	仏壇の処分・移動ができない	所有者の家具、家財が残っている
	相談の場所が分からない	空き家の管理情報が無い	管理意識が低い

★具体的な対策

① 空き家等の実態調査の実施

▶ 町内会と連携した定期的な実態調査の実施

- ・早期に空き家等の所在地や所有者等の情報、管理状況等を把握するために、町内会との連携による定期的（概ね2年毎）な空き家等の実態調査を実施します。

▶ 連携体制の整備、情報共有

- ・地域や関係団体、庁内関係各課等との連携により、新たな空き家等の発生、利活用や除却の有無について、その都度、情報共有ができる体制を整えます。

具体的な対策 ●主管課、○関係課 関係団体		H30	短期 (R1～R2)	中長期 (R3～R5)
◎	★町内会と連携した定期的な実態調査の実施 ●：自治振興課 町内会	H29の実態調査の際に協力いただいている	調査 (R1)	調査 (R3) 調査 (R5)
	連携体制の整備、情報共有 ●：自治振興課 ○：企画課、環境課、税務課、福祉課、高齢者支援課、上水道課	検討	実施	継続実施

(◎：短期着手対策 ★：重点プロジェクト)

② 多様な主体と連携した市民等に対する意識啓発、情報提供

▶ 高齢者の見守り活動における相談体制の構築

- ・従来から実施している町内会（民生委員・児童委員、くらし見守り相談員）、社会福祉協議会等多様な主体による高齢者見守り活動の中で、空き家化予防に関しても、市の福祉部局や地域と連携し、所有者やその家族への相談体制の構築を検討します。

▶ 市民活動や高齢者が集まる場等での意識啓発、相談対応

- ・様々な市民活動や地域で高齢者が集まる場等を活用し、建築や不動産、法律等の専門家による空き家等の予防に関するミニ講座や相談会を開催します。また、開催時期に関しても参加者が多く見込める時期を考慮し、よくある質問における想定問答集を作成し対応します。

▶ 市民と関わる機会を利用した空き家化の予防啓発

- ・空き家等をめぐる様々な問題、活用方法や活用事例、相続等に関する情報等を分かり易くまとめた空き家化の予防に関するリーフレットを作成・配布し、空き家化の予防等に関する意識啓発を行います。
- ・「広報ひとよし」や人吉市公式ホームページによる情報発信、固定資産税納税通知書等と連携した空き家化の予防啓発等、市民と関わる様々な機会を利用し、空き家化の予防等に関する啓発や相談窓口等の情報提供を行います。

具体的な対策 ●：主管課、○：関係課 [関係団体]	H30	短期(R1～R2)	中長期(R3～R5)
★高齢者の見守り活動における相談体制の構築 ●：自治振興課 ○：福祉課、高齢者支援課 [町内会、社会福祉協議会]		 検討 実施	 継続実施
★市民活動や、高齢者が集まる場等での意識啓発、相談対応 ●：自治振興課 ○：福祉課、高齢者支援課 [宅建業協会、建築士会、司法書士会、弁護士会、法務局]		 検討 実施	 継続実施
◎ ★市民と関わる機会を利用した空き家化の予防啓発 ●：自治振興課 ○：防災安全課、企画課、税務課、消費生活センター	 適切な管理の お願いと条例 公布をHPで 公開	 実施 リーフレットの 作成・配布	 継続実施

(◎：短期着手対策 ★：重点プロジェクト)

■空き家化の予防・発生の抑制のための情報発信や意識啓発



(2) 空き家等の適正管理の促進

良好な景観や生活環境を維持・保全していくため、地域や関係団体、関係各課と連携して、空き家等に関する情報を共有し、管理状況等を定期的に確認します。また、空き家等の所有者等に加え、地域や市民活動団体等の空き家等に関する主体が、空き家等を適正に管理するための仕組みを整えます。

★具体的な対策

① 空き家等に関する情報のデータベース化

▶ 地域や関係各課等と連携した空き家等に関する情報共有と体制整備

- ・空き家等対策を迅速かつ効果的に推進するため、空き家等の実態調査の結果等をデータベース化し、個人情報の取扱いに配慮しつつ、一元的に管理・更新します。

具体的な対策(●主管課、○関係課)		H30	短期(R1～R2)	中長期(R3～R5)
◎	地域や関係各課等と連携した空き家等に関する情報共有と体制整備 ●：自治振興課 ○：総務課、企画課、環境課、税務課、上水道課	 データベース化 実施	 情報共有の仕組みづくり 継続実施	データベース による情報発信

(◎：短期着手対策 ★：重点プロジェクト)

② 空き家等の適正管理に向けた仕組みづくり

▶ 空き家等の所有者等への適正管理の啓発

- ・定期的に空き家等の所有者等へ適正管理を促すとともに、地域や関係団体との連携のもと、効果的な情報発信や呼び掛けの仕組みを検討します。
- ・定期的なアンケートを実施し、空き家等の所有者等からいただいた回答やご質問は、計画への反映に努め、ご質問にはできる限りお答えするよう心掛けます。

▶ 人吉市生活環境保全美化条例の周知

- ・土地及び建造物等の所有者、占有者又は管理者には、条例第6条第2項において「所有者等は、当該土地及び建造物等内が不良な状態にならないよう努めるものとする。」と規定されており、廃棄物又は繁茂した雑草若しくは樹木が放置されていることにより、人の健康を害し、生活環境に著しい障害を及ぼし、又はそのおそれがある状態が続く土地及び建造物等の所有者等には、生活環境保全及び環境美化に関する意識の向上及び啓発に努めます。

▶ 適正管理のためのサービスの充実

- ・シルバー人材センター等の空き家等管理のできる事業者との連携を図るとともに、事業者に対する空き家等管理サービス充実の働きかけを行います。

具体的な対策 ● 主管課、○ 関係課 関係団体		H30	短期 (R1～R2)	中長期 (R3～R5)
◎	★空家等の所有者等への適正管理の啓発 ●：自治振興課 「関係団体」	 ・H29 にアンケートを実施 ・適切な管理のお願いをHPで公開		 定期的なアンケートの実施 定期的な情報発信・呼び掛け
	人吉市生活環境保全美化条例の周知 ●：環境課		継続実施	
	適正管理のためのサービスの充実 ●：自治振興課 「シルバー人材センター等」		 検討 実施	 継続実施

(◎：短期着手対策 ★：重点プロジェクト)

③ 空家等の適正管理のための各種補助制度の周知

▶ 人吉市住宅リフォーム促進事業補助金の周知

・本市にお住まいの方又は定住を目的に住宅をリフォームされたい方には、本市の住宅リフォーム事業をお知らせします。

▶ 戸建て木造住宅耐震改修等補助金の周知

・本市にお住まいの方又は定住を目的に住宅を購入された方で、昭和56年5月31日以前に着工又は熊本地震により罹災した戸建て木造住宅の耐震化を目的とした補助をお知らせします。

▶ 民間の金融機関によるリフォームローン及び空家解体ローンの周知

・民間の金融機関では、各種ローンを創設し空家対策を支援されています。空家のリフォーム及び解体には、まとまった費用が必要となります。お困りの方への一助となるよう制度の周知を行います。

▶ 飼い主のいない猫に対する避妊去勢手術費用の一部助成（県補助）の周知

・空家に飼い主のいない猫が住み着き迷惑を被っている方には、保健所で実施されている避妊去勢手術費用の助成制度（県補助）をお知らせします。本助成は、熊本県において飼い主のいない猫の繁殖を防止する目的で創設されています。本市としましては既存制度の周知を行い、個体数の抑制による住環境の健全化に努めます。

▶ 空家に住み着く小型の有害鳥獣の自衛捕獲の周知

・農作物に被害を与える有害鳥獣の捕獲は、免許を所有する実施隊のみが捕獲していましたが、条件によっては罠を仕掛ける程度の自衛捕獲ができるようになりました。小型の有害鳥獣でお困りの方へ自衛捕獲の周知、情報提供を行います。

具体的な対策(●主管課、○関係課)		H30	短期(R1～R2)	中長期(R3～R5)
◎	★人吉市住宅リフォーム促進事業補助金の周知 ●：都市計画課 ○：自治振興課	定期的な情報発信・呼び掛け ※財政状況を見ながら補助制度の見直し		
	★戸建て木造住宅耐震改修等補助金の周知 ●：都市計画課 ○：自治振興課	定期的な情報発信・呼び掛け		
	民間の金融機関によるリフォームローン及び空き家解体ローンの周知 ●：自治振興課	定期的な情報発信・呼び掛け		
	飼い主のいない猫に対する避妊去勢手術費用の一部助成の周知 ●：環境課 ○：自治振興課	実施	定期的な情報発信・呼び掛け	
	空き家に住み着く小型の有害鳥獣の自衛捕獲の周知 ●：農林整備課 ○：自治振興課	実施	定期的な情報発信・呼び掛け	

(◎：短期着手対策 ★：重点プロジェクト)

■空き家等の適正管理の促進



(3) 空き家等の利活用の促進

建築や不動産、法律の専門家等と連携し、空き家等の所有者等や利用希望者の意向やニーズを把握する体制を整え、利活用を支援・促進します。また、空き家等の利活用による市民の暮らしやすさの向上、地域コミュニティの活性化を目的として、地域や関係団体等との連携により、地域の課題や特性に応じた空き家等の利活用を促進します。

★具体的な対策

① 空き家等の利活用に対する所有者等の意向、利用希望者等のニーズの把握

▶ 空き家等の利活用の相談を通じた所有者等の意向等の把握

- ・アンケートをはじめ、建築や不動産、法律の専門家等との連携による空き家等利活用に関する相談を通じて、空き家等の利活用に向けた所有者等の意向の把握に取り組みます。
- ・地域や関係各課等と連携を図りながら、空き家等の利用希望者等のニーズの把握に取り組みます。

具体的な対策	●主管課、○関係課 [関係団体]	H30	短期(R1～R2)	中長期(R3～R5)
空き家等利活用の相談を通じた所有者等意向、利用希望者等のニーズの把握 ●：自治振興課 ○：企画課、福祉課、高齢者支援課、商工振興課、都市計画課、農業委員会事務局 [宅建業協会、建築士会]		H29の実態調査の際に意向調査を実施	 実態調査と連携した所有者等の意向等の把握 所有者等の意向、利用希望者のニーズを把握し、関係各課及び関係団体と相談する	

(◎：短期着手対策 ★：重点プロジェクト)

② 空き家等の利活用に向けた支援制度、体制等の整備

▶ 空き家バンクの設置に向けた運営体制の構築と運用

- ・関係団体や関係各課等との連携による空き家バンクの仕組みを構築し、子育て世帯や営農希望者等、移住・定住ニーズにマッチした空き家等の各種情報の発信に取り組みます。
- ・地域や関係団体等と連携しながら、空き家等の所有者等に対して、空き家バンクへの登録を呼び掛けます。

▶ 空き家等の利活用をサポートする組織体制の整備

- ・建築や不動産、法律の専門家等や関係団体等と連携しながら、空き家等の所有者等の利活用に対する主体的な意識の醸成や、利活用希望者とのマッチングをサポートする組織体制を整え、空き家バンクと連動して空き家等の利活用を促進します。

▶ 移住・定住等に向けた助成制度の創設

- ・空き家等の利活用の促進に向けて、都市計画区域での農地を含めた空き家等の利活用に対する助成等、本市の特性を踏まえた移住・定住、多様な交流等に向けた助成制度等を検討・実践します。

▶ 安心R住宅制度の周知

- ・既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来の「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るための制度を周知します。

▶ 熊本県空き家利活用マネージャー制度の周知及び活用（県事業）

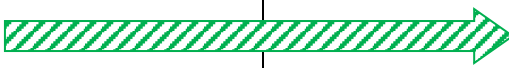
- ・熊本県では、県内の建築士で一定の講習を受け、空き家の利活用に関して専門的な知識を有する方を「熊本県空き家利活用マネージャー」として登録しています。空き家の有効活用や活用方法の提案等、空き家の悩み事を空き家利活用マネージャーへ相談する制度です。

▶ 長期優良住宅認定制度の周知（熊本県へ申請）

- ・長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく制度で、住まいの長寿化が目的であり、建築主や買取再販業者等が、既存住宅の増築・改築を行うために、長期優良住宅の認定を受け、補助金、住宅ローンの金利引き下げ（長期固定金利住宅ローンを利用の場合）、税の特例や地震保険料の割引を受けられる制度に関することをお知らせします。

▶ 住宅性能表示制度の周知（熊本県建築住宅センターへ申請）

- ・住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度で、品質の良い住宅を建てることが目的であり、第三者機関による「構造の安定」「劣化軽減」「温暖環境」「維持管理」等の評価を受けることで、住宅ローンの金利優遇や地震保険の割引が受けられる制度に関することをお知らせします。

具体的な対策 （●主管課、○関係課 [関係団体]		H30	短期(R1～R2)	中長期(R3～R5)
◎	★空き家バンクの設置に向けた運営体制の構築と運用 ●：自治振興課 ○：企画課、商工振興課、都市計画課、農業委員会事務局 [宅建業協会等]	空き家バンクの設置 	 空き家バンクの運用・登録への呼び掛け	
	★空き家等の利活用をサポートする組織体制の整備 ●：自治振興課 ○：企画課、商工振興課、都市計画課、農業委員会事務局 [宅建業協会、建築士会、司法書士会、商工会等]		 検討 実施	 継続実施

◎	★移住・定住に向けた助成制度の創設 ●：企画課 ○：財政課、自治振興課、福祉課、高齢者支援課、農業振興課、商工振興課、都市計画課、農業委員会事務局	 助成制度の創設	 助成制度の運用・充実
◎	安心R住宅制度の周知 ●：[宅建業協会] ○：自治振興課	 制度の周知	
◎	熊本県空家利活用マネージャー制度の周知及び活用 ●：[建築士会] ○：自治振興課	 制度の周知・活用	

(◎：短期着手対策 ★：重点プロジェクト)



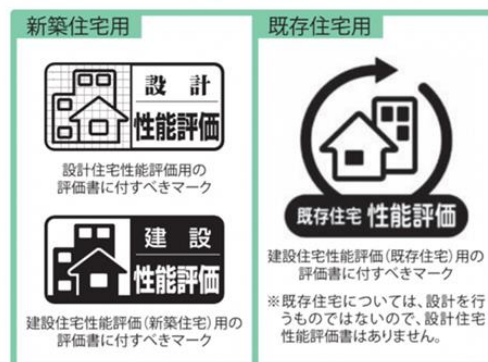
■人よしライフ



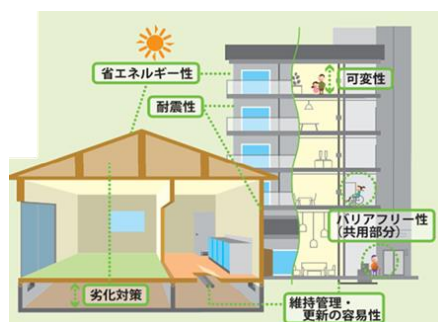
■全国版空き家バンク



専門家による住宅の調査・評価(最大10分野)



■住宅性能表示制度



■長期優良住宅認定制度



安心R住宅のRとは

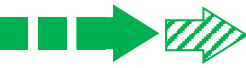
- ・リユース、再利用
- ・リフォーム、改装
- ・リノベーション、改修

■安心R住宅制度

③ 地域の実情に応じた空き家等の利活用を促進する仕組みづくり

▶ 法制度等を活用した空き家等の利活用の促進

- ・関係各課等と連携を図りながら、都市計画区域における空き家等の利活用の促進、市営住宅や共同住宅の空き室増加、工業系用途地域への住宅開発の抑制等の課題への対応等、地域の実情やまちづくりの目標・ビジョンを踏まえ、都市計画法や建築基準法の制度等を活用した空き家等の利活用を促進します。
- ・建築や不動産、法律の専門家等や関係団体等と連携しながら、地域の実情に応じ様々な方法で空き家等の利活用をサポートする組織体制を整えます。

具体的な対策 ●主管課、○関係課 関係団体	H30	短期(R1～R2)	長期(R3～R5)
★法制度等を活用した空き家等の利活用の促進 ●：自治振興課 ○：都市計画課 宅建業協会、建築士会、 司法書士会、弁護士会		 検討	 実施 継続実施

(◎：短期着手対策 ★：重点プロジェクト)

④ 市民の暮らしやすさの向上や地域コミュニティの活性化に寄与する空き家等の利活用を促進

▶ 空き家等利活用のモデル事業の実践

- ・地域における空き家等の発生要因、生活環境等の問題等に向き合い、住宅としてだけでなく、子育て支援や市民・高齢者の活動の場、大学・企業のサテライト活動拠点等、地域に開いた形で空き家等の利活用のモデル事業に取り組みます。また、住宅宿泊事業法が施行されたことを踏まえ、観光や農業を主体とした空き家の利活用、古民家の再生、グリーンツーリズム（農家民宿）との連携についても検討していく必要があります。

▶ サテライトオフィス等誘致事業補助金

- ・平成30年4月に始まった本事業について、空き家をサテライトオフィスとして利用したい方や事業者へ本制度を周知します。

具体的な対策(●主管課、○関係課)		H30	短期(R1～R2)	長期(R3～R5)
◎	★空き家等利活用のモデル事業の実践 ●：自治振興課 ○：企画課、福祉課、高齢者支援課、農業振興課、商工振興課、観光振興課、都市計画課、社会教育課、農業委員会事務局		 モデル事業の検討 実施	 継続実施 空き家等を活用した地域との連携等
	★サテライトオフィス等誘致事業補助金 ●：商工振興課 ○：自治振興課	 実施 補助金を活用したい事業者へ周知	 継続実施	

(◎：短期着手対策 ★：重点プロジェクト)

(4) 管理不全な空き家等の解消

管理状態が悪く、防災・防犯、景観、生活環境上悪影響を及ぼす可能性がある空き家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法及び条例に基づいて、適切に助言・指導、勧告、命令等、特定空き家等に対する措置に取組みます。

★具体的な対策

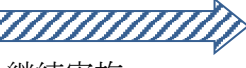
① 特定空き家等の認定、措置の明確化

▶ 特定空き家等の認定基準、措置の明確化

- ・管理不全状態の空き家等に対しては、建物の管理状態や周囲に及ぼす悪影響の危険性等を総合的に勘案した認定基準や行政手続きの流れ等を明確化し、特定空き家等の認定を行うとともに、適切に助言・指導、勧告、命令等、特定空き家等に対する措置を適切に行います。
- ・勧告された特定空き家等に対する住宅用地特例の解除については、税務課と連携を図りながら、空き家等の所有者等が主体的に特定空き家等を解消する仕組みを整えます。

▶ 管理不全空き家等に対する軽微な行為等の明確化

- ・管理不全状態の空き家等に対して、緊急的に周辺への悪影響を回避する必要がある場合等に、空き家等の所有者等以外が適切な措置等を実施できる仕組みを整えます。

具体的な対策(●主管課、○関係課)		H30	短期(R1～R2)	中長期(R3～R5)
◎	★特定空き家等の認定基準、措置の明確化 ●：自治振興課 ○：防災安全課、総務課、税務課、道路河川課	 検討 認定基準等の明確化	 実施 特定空き家等の認定、措置の実施	 継続実施

◎	★管理不全空き家等に対する 軽微な行為等の明確化 ●：自治振興課 ○：総務課、財政課、防災安全課、環境課、道路河川課	 実施 条例の施行 (H31)	 継続実施	

(◎：短期着手対策 ★：重点プロジェクト)

■特定空き家の例



屋根の棟（むね）、梁（はり）、桁（けた）が腐朽し、それらが折れたことにより瓦や木材が部屋に落ちています。

■緊急安全措置の例



歩行者等の安全を守るため、バリケード、鎖、重石等の設置や立入禁止、頭上注意等の注意喚起を行います。

② 特定空き家等に対する措置の実施体制の確立

▶ 関係各課、関係団体等との連携体制の整備

- ・関係各課、関係団体等と連携を図りながら、管理不全状況に応じて効果的な措置を実施できる体制を整えます。

▶ 特定空き家等に関する研鑽

- ・特定空き家等の認定が基準に沿って適切に実施されるよう、特定空き家等に関する研修会等に参加します。

具体的な対策（●主管課、○関係課）		H30	短期（R1～R2）	中長期（R3～R5）
◎	★関係各課・関係団体等との連携体制の整備 ●：自治振興課 ○：防災安全課、環境課、道路河川課、農林整備課	 検討	 連携体制の整備	 連携体制に基づく特定空き家等に対する措置の実施
	特定空き家等に関する研鑽 ●：自治振興課 ○：都市計画課	 研修会等へ参加	関係課へ回覧等による情報の周知	

(◎：短期着手対策 ★：重点プロジェクト)

③ 管理不全空き家等への各種制度

▶ 空き家等の除却に伴う助成制度等の検討

・空き家等の維持管理は所有者等の責務であることを踏まえつつ、行政が対応することを期待した所有者等の管理責任の放棄（モラルハザード）にも留意しながら、関係各課との連携のもと、管理不全空き家等の除却等に対する助成制度や金融機関のローンを受けた方への利子補給といった救済制度についての検討を行います。

▶ 空き家再生等推進事業や空き家対策総合支援事業の活用

・国において実施されている空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域において、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するために、不良住宅、空き家住宅及び空き建築物の除却並びに空き家住宅及び空き家建築物の活用を行う空き家再生等推進事業や空き家対策総合支援事業の活用を行います。

▶ 空き家等の無償譲渡（寄附）に関すること

・空き家等の所有者が高齢になり、維持管理が困難となるケースもあることから、寄附制度の検討を行います。ただし、全ての空き家等を受け入れるものではなく、一定の条件に基づき受け入れる形を想定します。

具体的な対策 ● 主管課、○ 関係課 [関係団体]		H30	短期 (R1～R2)	中長期 (R3～R5)
◎	★ 空き家等の除却に伴う助成制度等の検討 ●：自治振興課 ○：総務課、財政課、税務課、都市計画課		 制度の検討 制度を活用した空き家等の所有者等による管理不全空き家等の除却	
◎	★ 空き家再生等推進事業や空き家対策総合支援事業の活用 ●：自治振興課 ○：企画課、財政課、商工振興課、観光振興課、都市計画課等 [民間団体]		 制度活用の準備をしておき、該当するおそれがある物件が出てきた場合は、制度を活用	
	★ 空き家等の無償譲渡（寄附）に関すること ●：契約管財課 ○：自治振興課		 検討	 実施 継続実施 寄附による受け入れを行い除却及び活用し流通させる

(◎：短期着手対策 ★：重点プロジェクト)

④ 防犯・防災面からの管理不全空き家等への意識啓発

▶避難訓練、防犯・防災教室等における空き家で起こりうる事例の周知

- ・管理不全な空き家等があることで、犯罪を誘発することや、地震等の自然災害において空き家や付随する塀が崩れることで避難経路を阻害する可能性があることを周知し、防災への意識を高めるよう啓発に取組みます。

▶ 通学・通園路における危険性のある空き家への啓発、相談

- ・通学・通園路において、危険性のある空き家への相談については、所有者等へ危険除去の対応を図るとともに「危険防止のため空き家には近づかない（避ける）」「空き家の中に入らない（遊ばない）」等、啓発を行い、犯罪に巻き込まれる可能性を未然に防ぎます。

具体的な対策(●主管課、○関係課)		H30	中期(R1～R2)	長期(R3～R5)
◎	★避難訓練、防犯・防災教室等 における空き家で起こりうる事 例の周知 ●：防災安全課 ○：自治振興課		 検討 実施 継続実施	
◎	★通学・通園路における危険性 のある空き家への啓発、相談 ●：学校教育課、福祉課 ○：自治振興課	 相談は実施 啓発は検討 実施 継続実施		

(◎：短期着手対策 ★：重点プロジェクト)

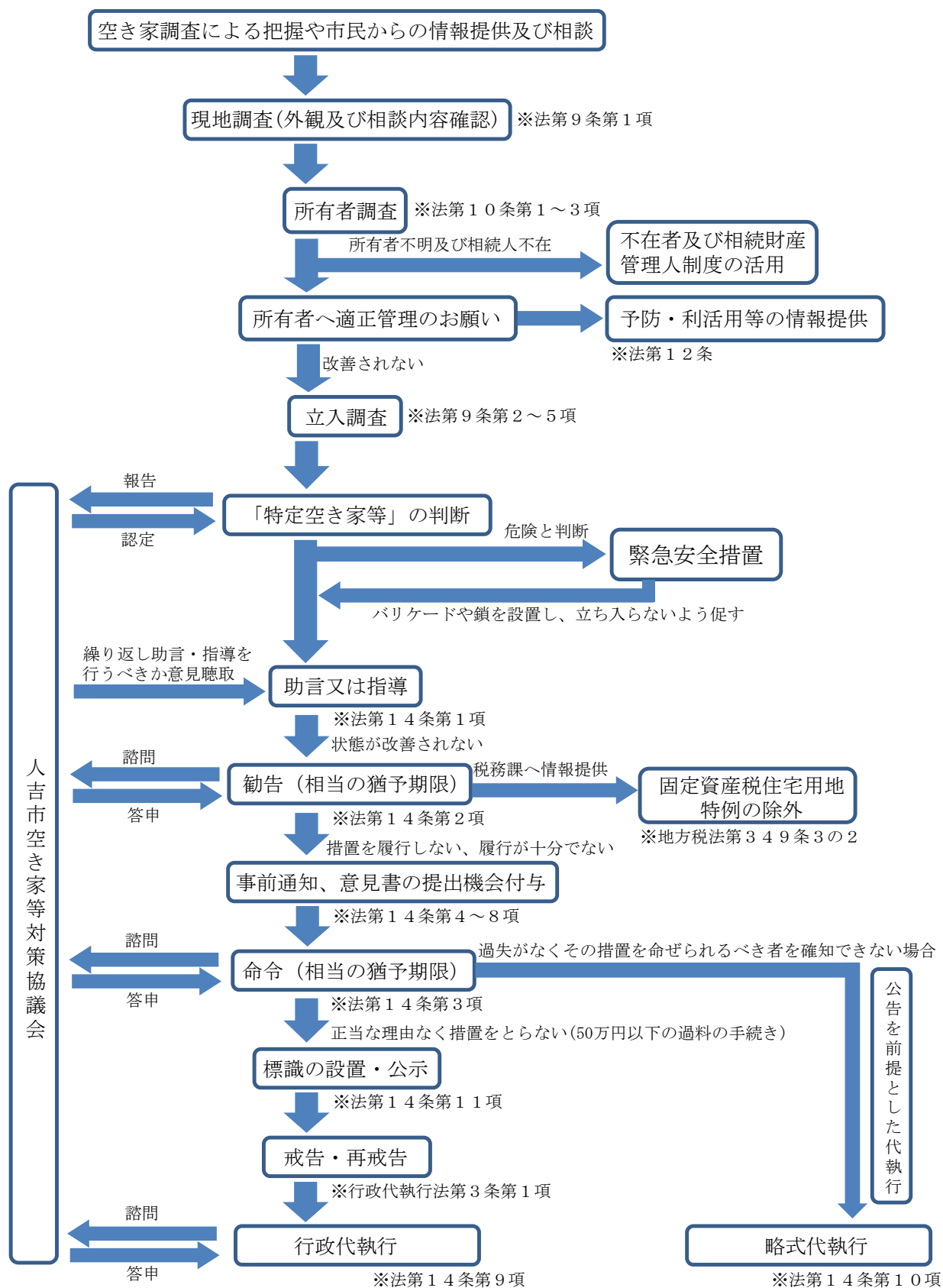


■避難訓練

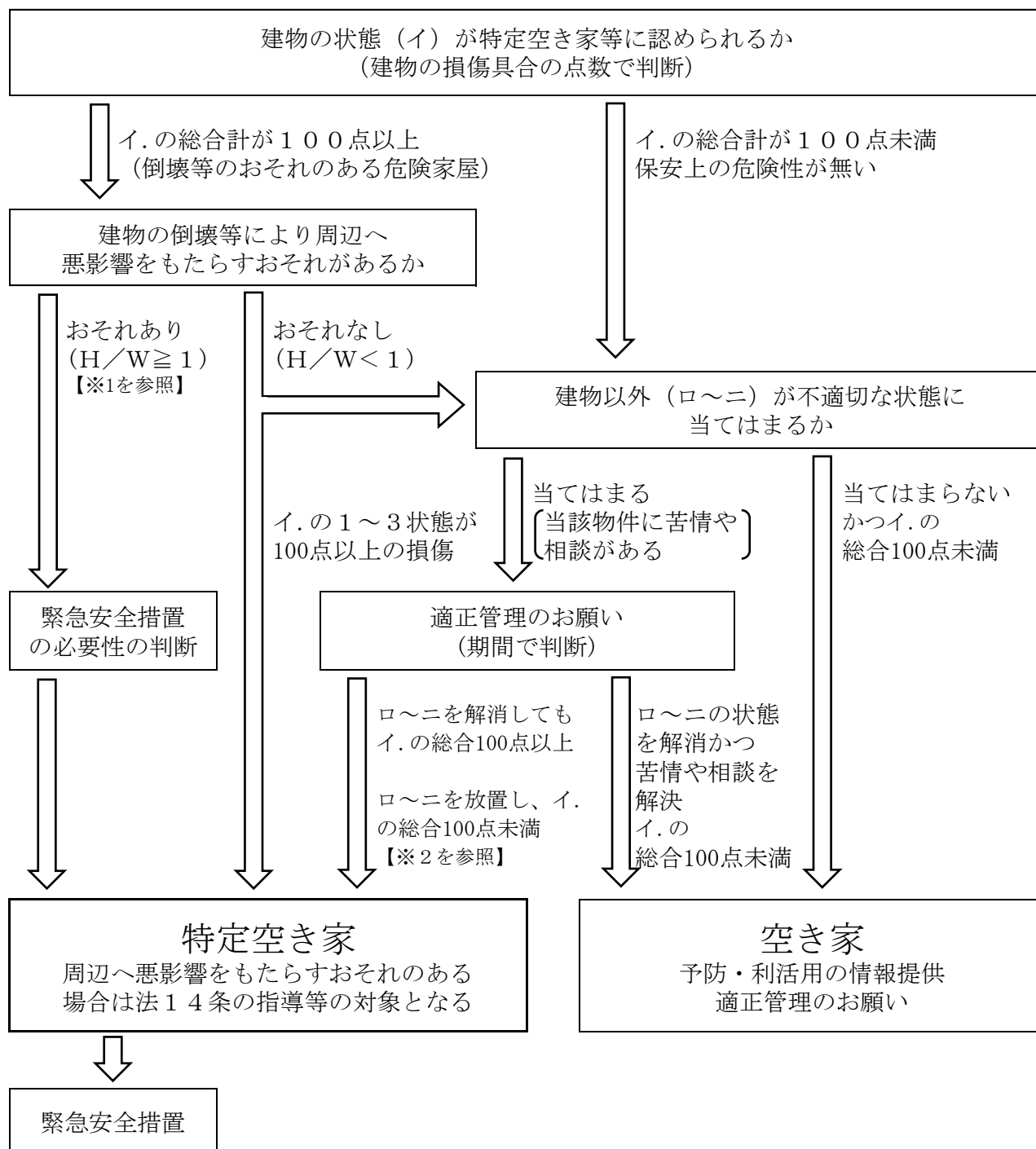


■危険性のある空き家への啓発

【特定空き家等に対する措置】



■特定空き家等の判断フロー図



※1…敷地境界までの距離（W）、建物の高さ（H）

※2…特定空き家に認定された建物であっても、100点未満でかつロ～ニを解消すると
特定空き家の認定も解消され、空き家となる。

■特定空き家等の判断基準

特定空き家等と疑われる空き家等についての判断基準を作成し、その基準に該当する空き家等について、協議会で協議を行い、特定空き家等の認定を行います。

所在地（住居表示）		調査日		調査員	
-----------	--	-----	--	-----	--

■建物の状態が特定空き家等に認められるか

イ. 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					
区分	項目	評価内容	評価	上限	
1	構造一般の程度	基礎	I 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10 □	50
			II 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20 □	
		柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が七・五センチメートル未満のもの	20 □	
		外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25 □	
2	構造の腐朽又は破損の程度	床	I 根太落ちがあるもの	10 □	100
			II 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	20 □	
		基礎、土台、柱又ははり	I 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの	25 □	
			II 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの	50 □	
			III 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100 □	
		屋根	I 屋根ふ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 □	
			II 屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25 □	
			III 屋根が著しく変形したもの	50 □	
		外壁	I 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 □	
			II 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの又は壁を貫通する穴が生じているもの	25 □	
3	防火上又は避難上の構造の程度	外壁	I 延焼又は倒壊のおそれのある外壁があるもの	10 □	30
			II 延焼又は倒壊のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20 □	
		屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10 □	
4	排水設備	雨水	雨樋がないもの	10 □	10
5	その他の工作物等	飛散	瓦などの屋根部材や外壁材等が剥落又は破損し、風で飛散して周辺に被害を及ぼすおそれのあるもの	10 □	30
			屋外階段、バルコニーが腐朽、破損又は脱落し、風による影響を受ける危険性があるもの	10 □	
			看板、給湯設備、エアコン室外機等に落下や飛散の危険性があるもの	10 □	
		敷地	門、塀、立木等が倒れる危険性があるもの	10 □	20
			擁壁の水抜き穴の詰まりが生じているもの又はひび割れが発生しているもの	10 □	

※「評価内容」にギリシャ文字を使用している箇所は度合いに応じてチェックする。

※「1－柱」「2－床」に関しては内部調査を実施しなければ判断できないため、不明の場合は判定対象としない。

1～3の合計
(建物の状態) 点

総合計
(建物と工作物を含めた状態) 点

(4)－①関係

■建物以外が不適切な状態にあてはまるか

ロ. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態					
区分	項目	評価内容	評価点		上限
衛生上 有 害	建物	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	20	□	40
		排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	20	□	
	敷地	I 敷地内にゴミ等が放置されている	10	□	60
		II 敷地内に大量のゴミ等が放置されている	20	□	
		臭気が敷地の外まで漂っている	15	□	
		多数のねずみ、はえ、蚊等害虫の発生源となっている	15	□	
		雑草が繁茂している	10	□	
合計点が30点以上で不適切な状態			合計		点

ハ. 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					
区分	項目	評価内容	評価点		上限
景観への影響	建物	I 廃墟化（半壊、著しい損傷）した建物が、周囲から目視できる	20	☐	25
		II 倒壊（全壊）した建物が、周囲から目視できる	25	☐	
		損壊した工作物（塀、立木等）が、周囲から目視できる	10	☐	10
	敷地	繁茂した雑草や、手入れされていない立木等が景観を阻害している	10	☐	10
		I 敷地内にゴミ等が放置されている	10	☐	20
		II 敷地内に大量のゴミ等が放置されている	20	☐	
	立地環境	空き家等が国道等交通量が多い道路沿いに立地している	15	☐	15
		空き家等が観光地や温泉地、史跡等、観光客が多く訪れる場所に立地している	20	☐	20
合計点が40点以上で不適切な状態			合計	点	

二. 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							
区分		項目	評価内容	評価点		上限	
1	隣接地等への影響の程度	道路への影響	屋根から落雪が直接道路通行者に危険を及ぼすおそれがある	30	□	70	
			I 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	10	□		
			II 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、道路交通標識を隠し、歩行者の危険性が増している	20	□		
		隣家への影響	屋根からの落雪が隣接する建物に危険を及ぼすおそれがある	20	□		
2	広範囲に渡る影響の程度	周辺への影響	I 剥落又は破損した部材が風で飛散して周辺に被害を及ぼすおそれがある	10	□	20	
			II 剥落又は破損した部材が風で飛散して周辺に被害を及ぼしている	20	□		
			I 外壁の損傷箇所や割れた窓ガラス等から動物等が容易に侵入できる状態で放置されている	10	□	20	
			II 鳥獣等の棲家となっており、周辺住民の生活環境に影響が出ている	20	□		
			白蟻が大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	10	□	10	
			燃料の入ったタンク、その他の危険物が放置されている	15	□	15	
			敷地内にスズメバチの巣があり、付近を飛んでいる	20	□	20	
			周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している	10	□	10	
		防犯	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	10	□	10	
		合計点が75点以上で不適切な状態				合計	点

(5) 跡地の利活用の促進

空き家等の除却後、そのまま放置すると立木等の繁茂による管理不全な空き地となり、周辺住民の生活環境に害虫・害獣被害が発生するという問題を生じるおそれがあります。また、利活用が未定のまま空き地が放置された場合は、地域の景観等への影響を及ぼすことになり、地域の活力が失われる可能性もあります。地域や関係各課と連携し、空き家等を除却した跡地の活用策についても検討します。

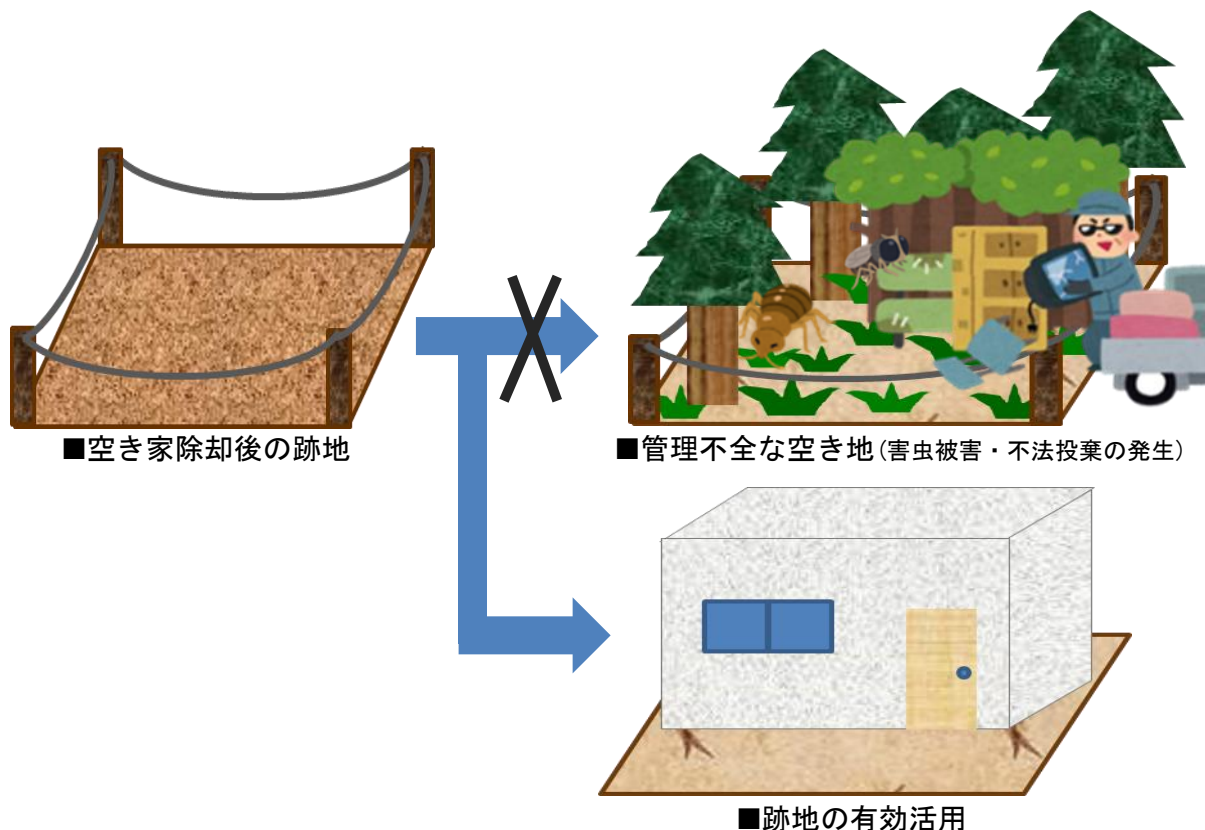
★具体的な対策

① 跡地の活用

▶ 除却跡地の有効活用

・管理不全空き家等の除却後の跡地については、地域コミュニティの活性化や暮らし易さの向上につながる場合には、地域による維持管理を基本として、公園やコミュニティスペース、道路への利用等、地域の実情に合わせた土地利用を行う仕組みを検討します。

具体的な対策(●主管課、○関係課)		H30	短期(R1～R2)	長期(R3～R5)
◎	★除却跡地の有効活用			
	●：自治振興課 ○：財政課、契約管財課、税務課、福祉課、高齢者支援課、道路河川課、都市計画課		制度活用の準備をしておき、該当するおそれがある跡地が出てきた場合は、制度を活用	



(6) 連携体制の構築

空き家等の所有者等へ空き家周辺の地域住民からの空き家等に関する相談は、自治振興課空き家対策係で対応しています。しかし、空き家に関する問題は数多く、相談内容が関係各課との協議が必要な場合には、必要に応じて自治振興課と担当課が協力して対応を行います。それでも、市の関係各課だけでは解決できない事例には、各種団体等と連携体制を構築し、相談内容に合わせた体制を検討する必要があります。

★具体的な対策

① 相談体制の拡充

▶ 相談体制の整備

- ・空き家化の予防に向けて、市内の連携体制を整えるとともに、各種専門家や関係団体等と連携し、相続や登記、将来の利活用に関する相談等、様々な相談に対応できる相談体制を整備します。(参照：P 22 「■市内実施体制」)
- ・市の関係各課だけでは解決できない事例には各種団体等と連携して対応する必要があります。
 - ◆ 弁護士会・司法書士会・土地家屋調査士会・行政書士会・法務局
相続や登記に関する相談や調査、財産の所有権移転の手続き等
 - ◆ 宅地建物取引業協会
空き家バンクの運用や空き家等の見守りに係る連携
 - ◆ 建築士会
空き家等の耐震化や危険性のある空き家対策の相談
 - ◆ 建設事業者
空き家等の改修や解体の相談
 - ◆ 金融機関
空き家等の改修や解体に係る資金の相談
 - ◆ シルバー人材センター
空き家等の見守りサービスに係る連携
 - ◆ 自治会、民生委員、自主防災・防犯組織
空き家等の情報提供、空き家の利活用
 - ◆ 商工会議所、社会福祉協議会、NPO団体等
空き家等の利活用
 - ◆ 熊本県
空き家等対策に係る諸制度の助言

▶ 警察署及び消防署との連携

- ・ 全国の空き家問題では、空き家に逃亡犯が侵入し潜伏する事例、空き家へ侵入した不審者が建物内で亡くなる事例、空き家の草木の繁茂により道路交通標識が隠れ、事故を誘発してしまう事例、空き家が不審火により消失する事例等が発生しています。このような事態では、警察署及び消防署の協力が必要不可欠であるため、あらかじめ所有者等の情報を整理し、外部提供の同意等についても取決を定める必要があります。

具体的な対策(●主管課、○関係団体)	H30	短期(R1～R2)	中長期(R3～R5)
★警察署及び消防署との連携 ●：自治振興課 ○：警察署及び消防署		 意向調査の際に 同意を求める	 継続実施

(◎：短期着手対策 ★：重点プロジェクト)

○その他

■他の法令に基づく措置

空き家等の状況によっては、特措法だけでなく他の法令等を組み合わせて適用し、効果的な対策を図る方法も考えられます。

各法令により、目的、措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、対象となる空き家等の状態や影響の程度、危険の切迫性等を総合的に判断して手法を選択します。

その他の法令等

法令	対象・状況	行政上の措置
建築基準法	著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害と認められる場合	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を命令(第10条)
道路法	道路区域内に生じている道路の交通に支障を及ぼすおそれのある行為	工作物等の除却その他必要な措置を命令(第44条)
消防法	屋外における火災予防上危険なもの(火災の危険が迫っている場合にのみ限定)	屋外の燃焼のおそれのあるものの除去等を命令(第3条)
災害対策基本法	災害が発生し、又は発生しようとしており、かつ、応急措置を実施するために緊急の必要があると認められる場合(危険防止の緊急避難措置に限定され、予防的な空き家撤去は認めていない)	応急措置のための敷地への立ち入りや、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置を実施するために支障となる工作物の除去を応急公用負担(第64条第2項)

4 成果指標及び活動指標の設定

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。

空き家は、控えている予備軍も含め、今後も増えていくと予想されています。そこで、空き家数を増加させないように努めることを成果指標の長期的な大きな目標とし、短期目標として解決に時間がかかる場合が多い空き家問題としています。また、これらを達成していくための活動指標を定めました。

成果指標（アウトカム指標）と目標値

【長期目標】

指標名	単位	現状	目標	目標設定の考え方
空き家等の増加率	%	H15⇒H20 32.33%増 H20⇒H25 28.96%増 H25⇒H30 未発表	H30⇒R5 25%増以下 R5⇒R10 20%増以下	住宅・土地統計調査による「その他の住宅」の増加率の鈍化

【短期目標】

指標名	単位	現状	目標	目標設定の考え方
空き家等の問題改善件数	件	16件 (過去3年の平均)	40件以上／年	空き家の相談には各種あり、その問題を解決できた件数
空き家バンク成約件数	件	0件	20件以上／年	空き家バンク登録物件が成約された件数

活動指標（アウトプット指標）と目標値

指標名	単位	現状	目標	目標設定の考え方
空き家バンクへの登録件数	件	0件	40件以上／年	空き家バンクへ登録いただいた件数
空き家の活用支援件数	件	0件	5件以上／年	各種補助金を使用され、空き家を活用された件数
特定空き家の除却支援件数	件	2件	4件以上／年	各種補助金を使用され、特定空き家を除却された件数
各種相談会の開催件数	回	0回	3回以上／年	市が関わる各種相談会の件数

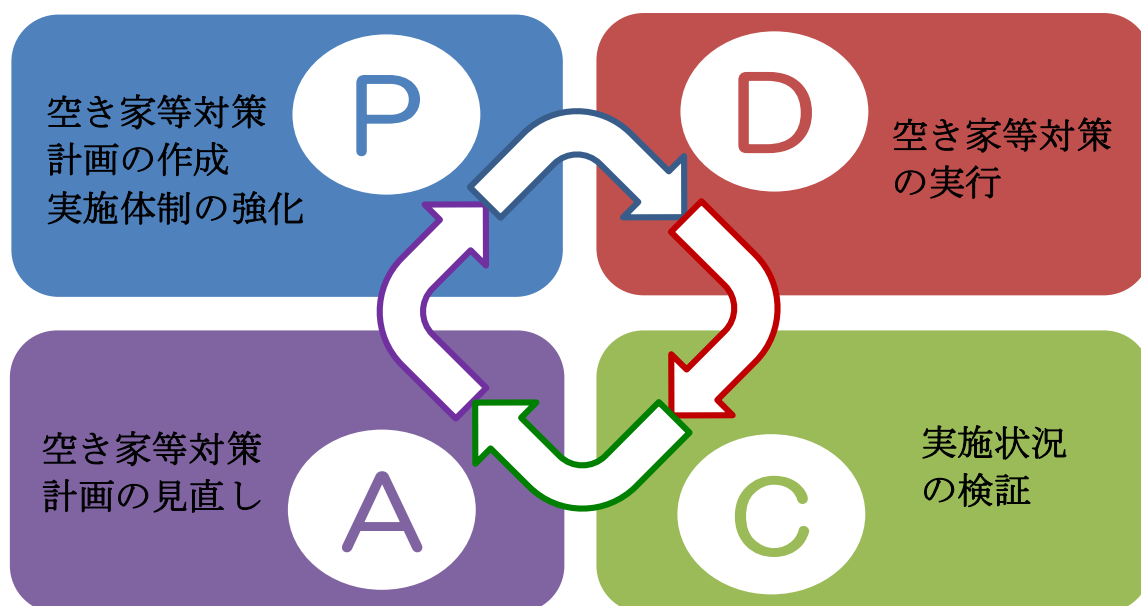
5 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空き家等対策については、「予防・発生の抑制」、「適正管理の推進」、「利活用の促進」等を総合的に推進していく必要がありますが、空き家等の数や状況は、社会情勢や人口動態、高齢化、住宅供給等の要因により大きく変動することが考えられます。

そこで、空き家等対策は、常により効果的な方策を検討し、対策を進めていくことが重要であり、さらにその結果の検証を踏まえ、本計画の見直しを行う必要があります。

そのため、本計画の計画期間の最終年度である平成35年度(令和5年度)に、5年間の空き家等対策の実施状況の検証を行うにあたって空き家実態調査を実施し、空き家等対策計画の見直しを行います。なお、法改正や社会情勢の変化に合わせ、必要に応じて本計画の見直しを行うものとします。

また、空き家等に関する対策の実施にあたっては、住宅やそれを包含するまちづくりの方針を考慮し、高齢社会及び将来的な人口減少社会における、持続可能な空き家等の利活用について、本市における空き家活用事例を活かした周知・意識啓発を行いながら、発生の抑制、適正管理を目指し、施策の検討を行います。



資料編

1 策定経緯

- (1) 人吉市空き家等対策協議会
- (2) 人吉市空き家等対策推進会議
- (3) 経過

2 空き家アンケートの集計

- (1) アンケートの集計結果
- (2) 集計結果を用いたK I T－P T法

3 関係法令

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法
- (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- (3) 人吉市空き家等対策の推進に関する条例
- (4) 人吉市空き家等対策の推進に関する規則

1 策定経緯

(1) 人吉市空き家等対策協議会

特措法及び人吉市空き家等対策の推進に関する条例に基づき、人吉市空き家等対策協議会を設置し、市長の諮問に応じ、空き家等対策計画の策定に関すること等について審議しています。

■人吉市空き家等対策協議会委員

分野	区分	所属
市長村長	市長	人吉市長
法務	法務	熊本地方法務局人吉支局
	弁護士	熊本県弁護士会
	司法書士	熊本県司法書士会人吉支部
不動産	宅地建物取引業	熊本県宅地建物取引業協会人吉支部
建築	建築士	熊本県建築士会人吉支部
福祉	社会福祉協議会	人吉市社会福祉協議会
その他	町内会長	人吉市町内会長囑託員連合会
	警察	人吉警察署
	消防	人吉下球磨消防組合

(2) 人吉市空き家等対策推進会議

空き家に関する対策は、関係する分野が多岐にわたることから、人吉市空き家等対策推進会議を設置し、空き家対策計画の策定について検討しました。

■人吉市空き家等対策推進会議

役職	職
会長	総務部長
副会長	総務部次長（総務課長）
委員	企画政策部次長
委員	市民部次長
委員	建設部次長
委員	教育部次長

役職	職
委員	水道局次長
委員	財政課長
委員	自治振興課長
委員	防災安全課長
委員	商工振興課長
委員	農業委員会事務局長

(3) 経過

経過	内容
平成29年8月23日	平成29年度第1回人吉市空き家等対策推進会議
平成29年8月24日	これまでの空き家対策の検証報告及び今後の空き家対策とスケジュール（総務文教委員会協議会へ説明）
平成29年12月1日～ 平成30年1月15日	人吉市空き家実態調査（外観調査）
平成30年1月24日	平成29年度第2回人吉市空き家等対策推進会議
平成30年1月25日～ 平成30年2月23日	人吉市空き家実態調査（意向調査）
平成30年4月19日	人吉市空き家実態調査の中間報告（人吉市議会へ説明）
平成30年5月 7日	平成30年度第1回人吉市空き家等対策推進会議
平成30年6月26日	人吉市空き家等対策の推進に関する条例 公布
平成30年6月27日	条例公布及び空き家等の適切な管理のお願いについての市ホームページによる広報周知
平成30年7月 1日	人吉市空き家等対策の推進に関する規則 公布
平成30年7月18日	平成30年度第2回人吉市空き家等対策推進会議
平成30年7月26日	平成30年度第1回人吉市空き家等対策協議会
平成30年8月 1日	条例制定及び空き家等の適切な管理のお願いについての広報ひとよしによる広報周知
平成30年8月 3日 ～13日	第1回空き家等対策計画策定のための各課ヒアリング
平成30年8月17日	平成30年度第3回人吉市空き家等対策推進会議
平成30年8月31日	平成30年度第2回人吉市空き家等対策協議会
平成30年9月25日	空き家バンクの協定内容に関する打ち合わせ
平成30年10月2日	第2回空き家等対策計画策定のための各課ヒアリング
平成30年10月11日	平成30年度第4回人吉市空き家等対策推進会議
平成30年10月23日	平成30年度第3回人吉市空き家等対策協議会
平成30年11月26日	議会全員協議会にて計画書（素案）の説明
平成30年12月20日	平成30年度第5回人吉市空き家等対策推進会議
平成30年12月26日	平成30年度第4回人吉市空き家等対策協議会

平成31年1月9日 ～2月7日	市民意見募集（パブリックコメント）
平成31年2月1日	人吉市空き家バンク実施要項 告示
平成31年2月15日	平成30年度第6回人吉市空き家等対策推進会議
平成31年2月21日	平成30年度第5回人吉市空き家等対策協議会
平成31年2月21日	熊本県宅地建物取引業協会との人吉市空き家バンクによる 物件の調査及び媒介に関する協定
平成31年2月28日	行政経営会議にて計画書の説明
平成31年3月19日	議会全員協議会にて計画書の説明
平成31年4月1日	人吉市空き家等対策の推進に関する条例 施行

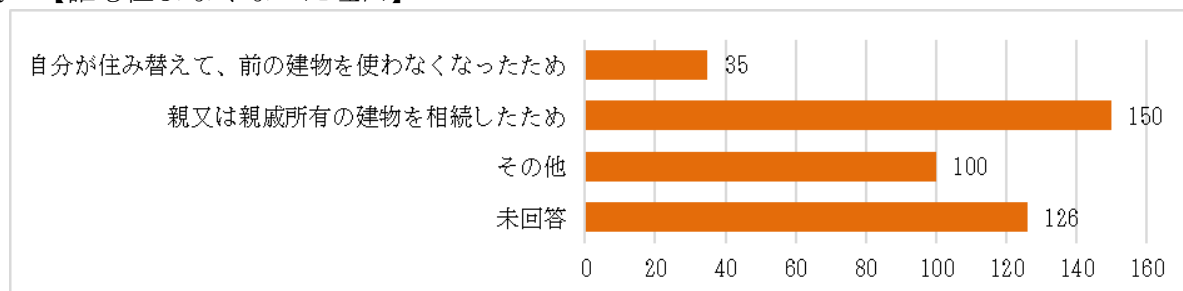
2 空き家アンケートの集計

(1) アンケートの集計結果

アンケートの発送件数 889 件に対し、回答件数が 409 件となり、回答率は 46% となりました。

		総数	市内	県内	県外	未達 (送付住所無)
A	アンケート送付件数	889 件	508 (57.1%)	179 (20.1%)	194 (21.9%)	8 (0.9%)
B	送付未着(返送された)	39 件	22 (56.4%)	7 (18.0%)	10 (25.6%)	-
C	アンケート回答件数	409 件	205 (50.1%)	94 (23.0%)	110 (26.9%)	-
回答率【C/A】		46.00%	40.35%	52.5%	56.7%	-

Q1【誰も住まなくなった理由】

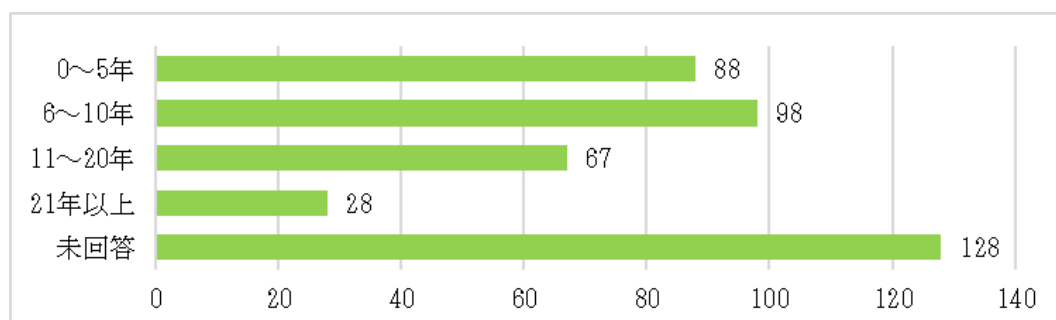


※2件の重複回答あり

誰も住まなくなった理由としては「親又は親戚所有の建物を相続したため」となっており、相続をしたものの住む人がおらず空き家となっていることが原因の一つと見受けられます。

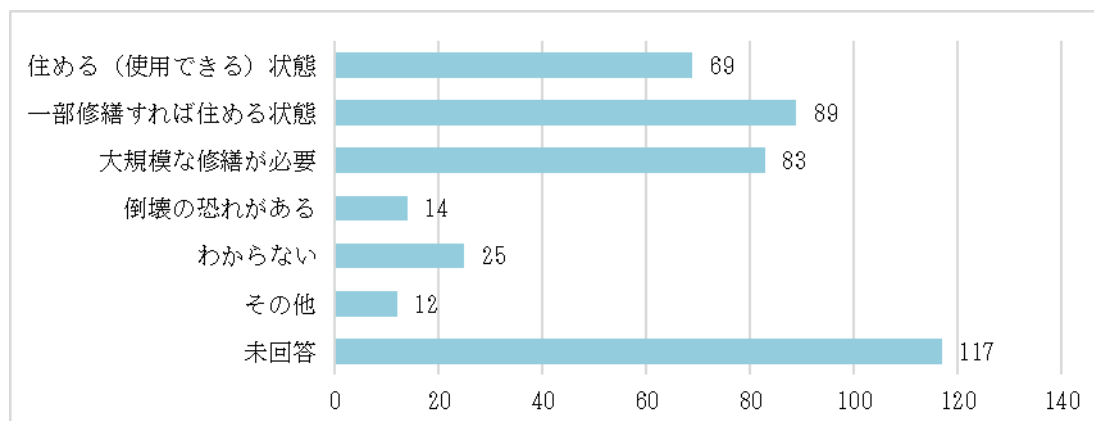
その他については、「単身で住まわれた方が介護施設への入所や長期で入院している。」、「子の家に住んでいる。」、「子が県外にいて、他に家屋を見てくれる人がいない。」等となっています。

Q2【住まなくなった年数】



住まなくなった年数で最も多いのは6～10年で98戸あり、次いで、0～5年が88戸あり、空き家が増えてきている状況がわかります。また、21年以上住まなくなった空き家も28戸存在します。

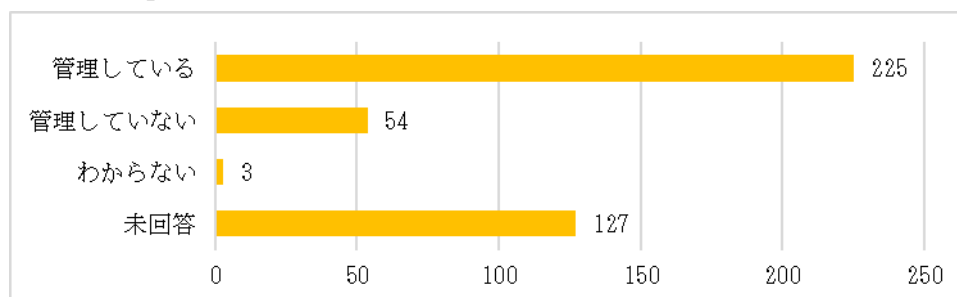
Q 3 【建物の現状】



建物の現状として「住める状態」、「一部修繕すれば住める状態」が158戸あり、これらの建物は、少し手を入れていただけると活用できるものがあると思われます。一方、「大規模な修繕が必要」、「倒壊のおそれがある」建物については、より現状を把握し、適正な管理を促す必要があると思われます。

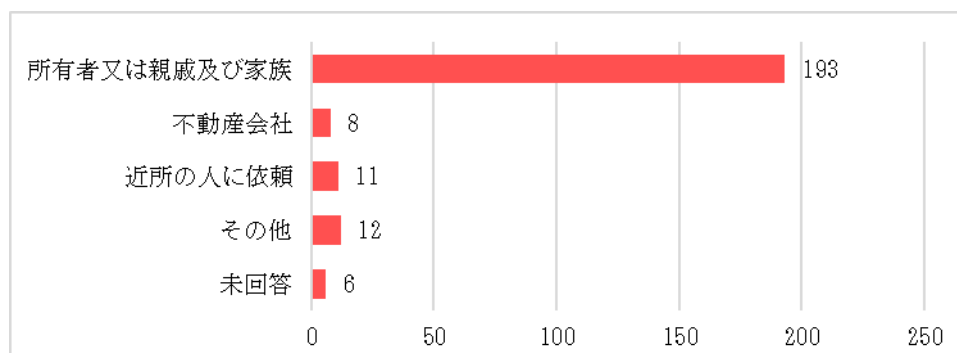
その他については、「倒壊まではないかもしれないが、かなり老朽化している。」、「貸している人が家賃を払わず、荷物を置いたままにしているので困っている。」等となっています。

Q 4 【建物の管理】



多くの方が「管理している」と回答をいただいています。「管理していない」、「わからない」、「未回答」の建物については、適正な管理の周知を行う必要があります。

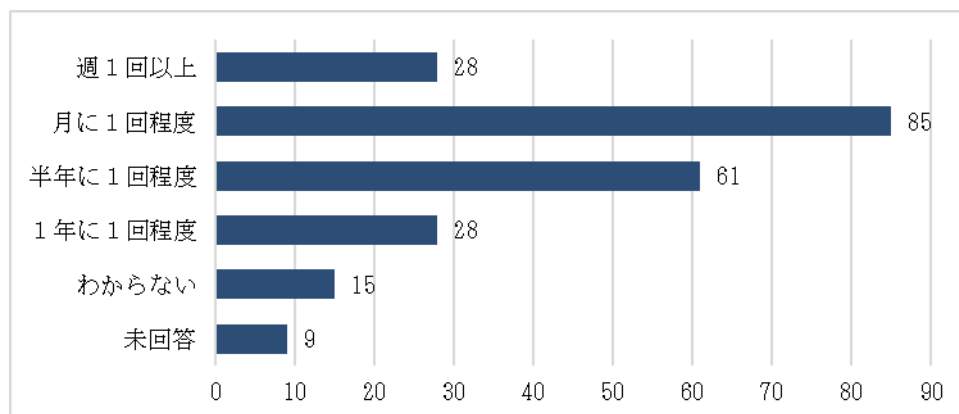
Q 5 【建物の管理者】



※ 4 件の重複回答あり（対象外回答 1 件）

Q 4において「管理をしている」と回答された中で、多くの方が「所有者又は親戚及び家族」が管理者となっています。少数回答ですが、「不動産会社」、「近所の人」にお願いしているケースもあるようです。「その他」としては、「シルバー人材センター」となっています。

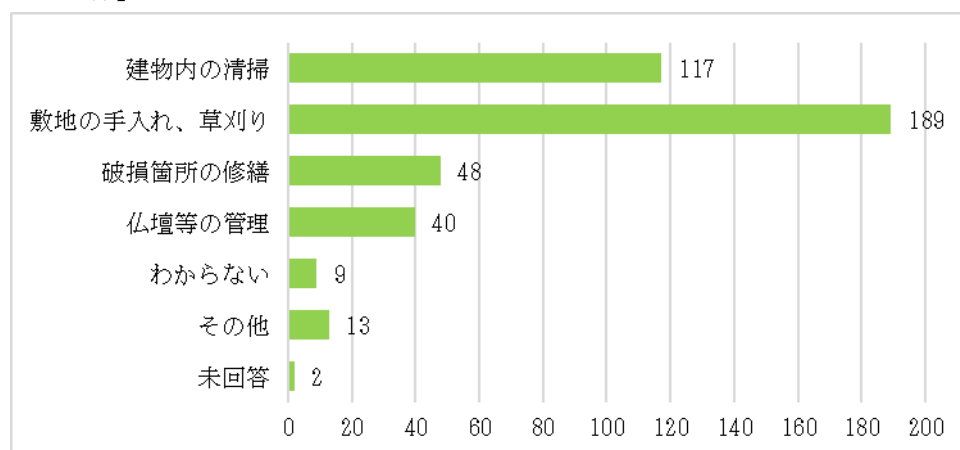
【建物の管理の頻度】



※対象外回答1件あり

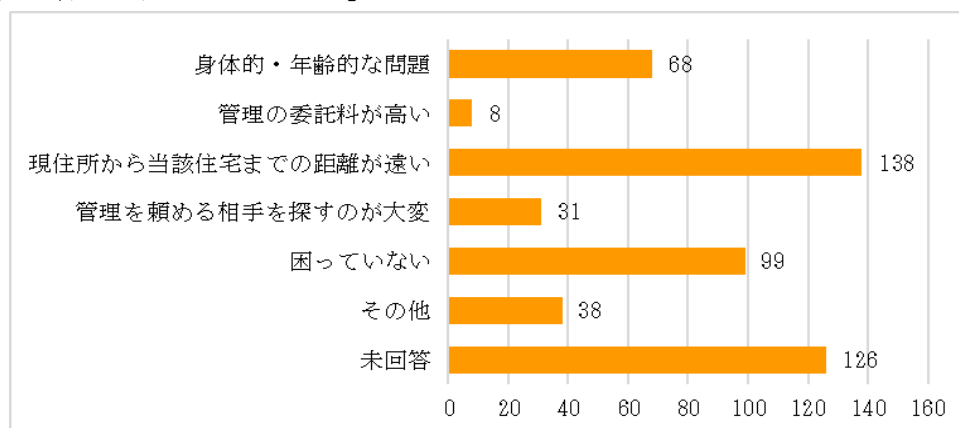
Q 4において「管理をしている」と回答された中で、皆さん定期的に建物の管理を行われているようです。空き家の定義では、1年間を通して人の出入りの有無や、光熱水の使用状況等から総合的に判断するため、おおむね管理されていると考えられます。

【管理の内容】



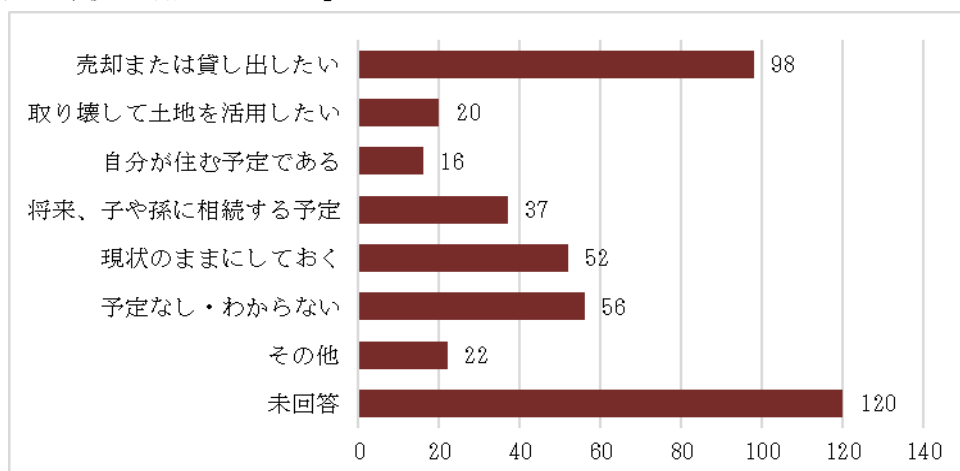
管理内容としては、「敷地の手入れ、草刈り」が最も多く、次に「建物内の清掃」となっています。空き家を傷ませないためにも清掃や建物内の空気の入替えは重要であり、また、近隣住民の生活に影響を与える可能性が高い破損箇所の修繕や敷地の草刈りも行われているようです。「その他」としては見回りや近所の方からの情報となっています。

【建物の管理に困っていること】



「管理に困っていること」としては「現住所から当該住宅までの距離が遠い」が最も多く、次いで「身体的・年齢的な問題」となっています。このことから、空き家の所有者が人吉市外にお住まいであり、高齢化してきていると考えられます。一方、「困っていない」と回答いただいた方も多くおられますが、近隣の住民からの意見も集めておく必要があります。「その他」としては、「借り手が見つからない。」、「相続手続きが進まない。」、「何をすればいいのか分からない。」となっています。

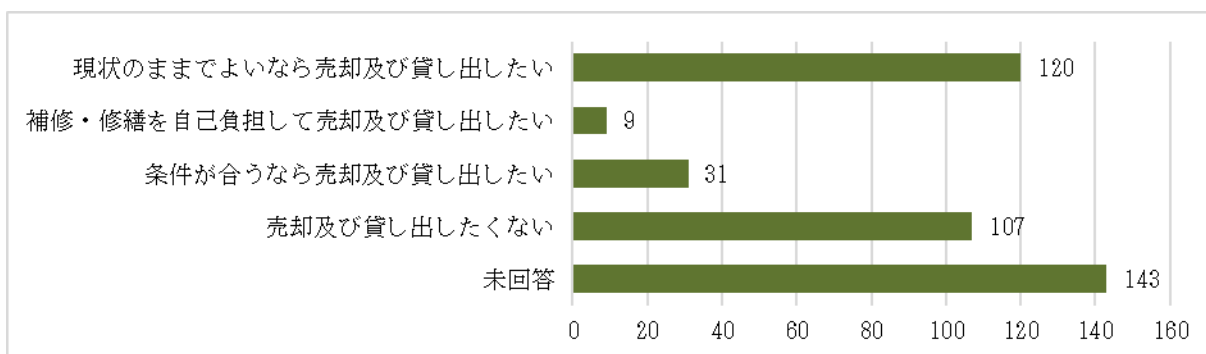
【建物の今後の活用について】



※12件の重複回答あり

今後の活用については、状況が悪化する前に、利活用されるような仕組みが必要だと思われます。「売却又は貸し出したい」という回答が多く、利活用を望まれていることがわかります。一方、「現状のままにしておく」、「予定なし、わからない」と回答された方については、今後、空き家に関するチラシや制度の周知を行っていく必要があります。「その他」としては、「取り壊したいが活用を考えていない。」、「倉庫にしておきたい。」となっています。

【建物の売却及び貸出しの考え】

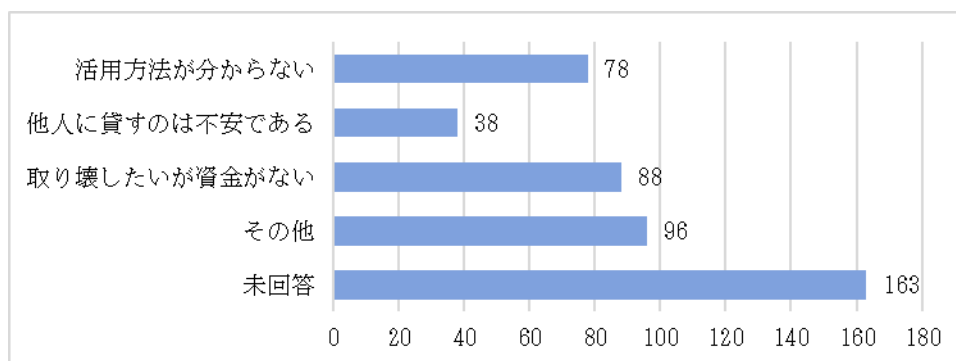


※1件の重複回答あり

「売却及び貸し出したい」でまとめると、多くの方が活用する方向の考えを持っておられることがわかります。また、「条件が合うなら」の条件とは、「査定額が見合う。」、「田んぼを含めての売却及び貸し出し。」等となっています。

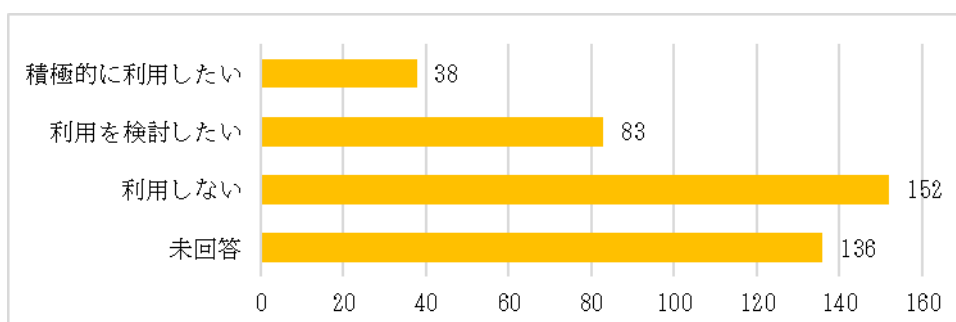
一方、同じように「売却及び貸し出したいくない」という考えをお持ちの方もおられます。その様な建物は、所有者の気持ちを尊重し、行政として協力できる範囲を模索しながら、近隣住民の声や管理状態を把握し、適正管理をお願いしていく必要があります。

【今後の建物の活用についての課題】



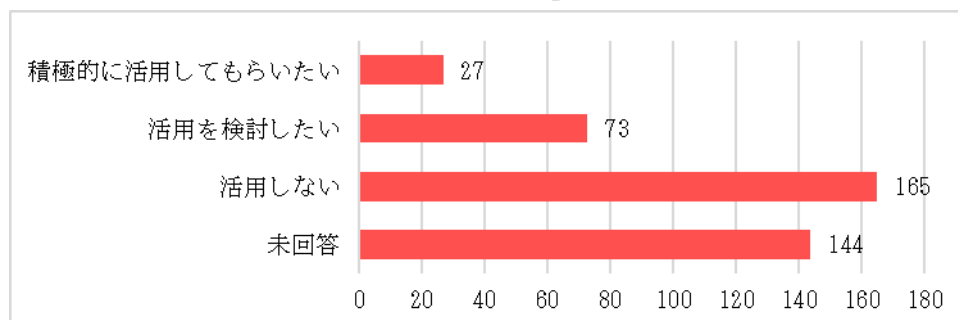
「活用についての課題」としては、「資金面」や「活用方法が分からない」が多くあり、「他人に貸すことは不安」という方もおられます。よって、空き家に関するチラシや制度の周知が必要です。また、「その他」としては、「貸したいが修理をしてまでは金銭的に難しい。」、「売却したいが、山奥なので売れない。」、「売却以外に考えていない。」となっています。

【空き家バンク等の制度が人吉市で実施された場合】



空き家バンク等の制度を人吉市が実施した場合「積極的に利用したい」並びに、「利用を検討したい」との回答が121件ありましたので、制度を実施した際には、積極的に空き家バンク制度等の周知を行わなければなりません。一方、「利用しない」と回答された方も多くいらっしゃいましたので、空き家バンク制度等の実績を重ねながら、制度に興味を持っていただけるよう進めなければなりません。

【地域コミュニティ等で建物を活用したい場合】



地域活性化のために地域コミュニティ等で建物を活用することを希望しますかという設問に関しては、「積極的に活用してもらいたい。」並びに「活用を検討したい。」との回答がありましたので、今後の地域活性化の施策や町内でのコミュニティの中で活用できるかも検討する必要があります。

【その他ご意見（自由欄）】

[売買・賃貸]

- ・家、畑、山林、全部格安で売りたい。
- ・どんな値段でもいいので、売りたい。遠くに住んでいるのと年もとっているので帰らないし税金ばかり毎年払うだけで困っています。
- ・父が健在のうちに事務手続き等をはやく済ませたいのですが、どうしたらいいのでしょうか。
- ・空き家バンクを利用するには中を色々修理しなくてはいけないが、資金がないので売却したい。
- ・現状では借主の方も家賃はきちんと納入されているのですが、出来ればきちんと住み生活される方に貸すか売却したいと思っています。
- ・町中の家屋ではなく、山中の家なので売却も活用も出来ない。広い山畑もあるが誰も買うような土地ではないので市で考えてほしい。
- ・山、畑、山林、の処分にも困っている。現状では、年に2～3回帰省して管理しているが最近は庭の掃除等は近所の方をお願いしている。墓についても悩んでいるところです。
- ・場所が場所だけに無理だと思う。
- ・家屋の名義変更のやり方や価格等分かったら助かります。

[撤去]

- ・老朽化が進んだので何かあった場合にオーナー責任が出てくるため、貸し出しはしたくない。予算が付けば撤去したいと考えています。

[相続問題]

- ・滅多に帰郷できず申し訳なく思っていますが、親族の了承がなければ一歩先に踏み出せません。不動産の相続が困難な現時点では、納税とたまの帰郷（墓参り）で手一杯になります。弁護士に調整を依頼しています。

[管理問題]

- ・隣が畑ですが管理出来ず荒れ放題で地域の方に申し訳なく思っています。栗なので毎年出来ているはずなので誰か採ってくれてもいいのと思っています。
- ・町内隣人の見守り等により連絡をいただいたり、道にかかる草刈等大変お世話になっています。勿体ない様な空き家ですが、叔母や息子がいますので時期が来たら検討すると思います。

[活用]

- ・以前に友人から寺町の道の拡張があるからしばらく待っておくようにと聞いています。拡張にかかるようでしたら教えて下さい。
- ・以前の白いキャンパスの発祥の地です。出来ることなら機会があれば白いキャンパスのために利用したいと思っています。
- ・オーガニックレストラン、障がい者関係、グループホーム等行政が積極的に企画・提案していただき非住宅用途としての活用も考えていきたい。

[その他]

- ・宗像市では、独自の空き家空き地バンクを設置し成果をあげている。人吉市でも積極的に不動産活性化施策に取り組んでいただき人口減少抑制に努めてもらいたい。
- ・水道設備を設置して頂きたい。
- ・どなたが空き家と言われた分かりませんが、退院すれば住むので空き家ではありません。住民票ちゃんと記載せれていますし、空き家を思わせる外見なら今度手入れを強化します。
- ・改築又は新築の資金貸し付けは可能か？年金生活では有利な住宅ローンが借りれないので市の斡旋等があるのか。
- ・今後も高齢化が進み管理が出来なくなる不安があるため、以上の意見は変更することになると思います。今後もこのようなアンケートを定期的に行ってほしいと思います。

KIT-PT法による空き家対策の方針ツリー

- I 市民の安心・安全を確保するための実効性のある対応
- II 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進
- III 実現に向けた地域住民、専門家団体など多様な主体性の構築

空き家等の利活用の促進

ニーズの把握

- ・住み続ける人に売るか、貸したい。
- ・山奥なので売れない。
- ・どんな値段でも売りたい。

利活用への仕組みづくり

- ・リフォームやリノベーションを行う前と後の様子を知りたい。
- ・完全な倉庫にしたい。

支援制度、体制の整備

- ・田を含めて売却、貸出。・家、畑、山林を売却したい。
- ・改築への貸付は可能か。・空き家バンクを利用したい。
- ・他市の空き家バンクを参考にしてください。

地域活性化のための利活用

- ・山の中の家なので、売却も活用もできない。広い土地なので市で考えてほしい。
- ・行政が積極的に企画、提案してほしい。

空き家化の予防・発生の抑制

実態調査

- ・定期的な調査を行ってほしい。
- ・アンケートには回答してもらいたい。

予備軍の把握

- ・空き家ではありません。退院後は住みます。

意識啓発・情報発信

- ・相続人間で相談してみたい。
- ・時期が来たら検討します。
- ・現所有者が元気づけようになり手続きを済ませたい。

その他

- ・固定資産税が高い。
- ・貸している人に連絡が取れない。
- ・水道設備の設置。
- ・貸している人が家賃を払わず、荷物を置いたままで困っている。
- ・お墓にも悩んでいる。
- ・空き家に住み着く猫の蚤に迷惑している。

空き家等の適正管理の促進

情報のデータベース化

- ・定期的なアンケートを行ってほしい。
- ・空き家の中で古民家情報を知りたい。

各種補助制度の周知

- ・有害鳥獣の被害がある。
- ・修理するお金が無い。
- ・改築又は新築への資金貸付。
- ・住宅ローンへの市の斡旋。
- ・市の補助制度を教えてください。

その他

- ・町内隣人の見守り等により連絡をもらっている。お世話になってます。
- ・近所の方に庭の掃除をお願いしてる。

適正管理に向けた仕組みづくり

- ・荒れ放題なので地域の方に申し訳なく思っています。
- ・草を誰かに採ってもらいたい。
- ・空き家の草を刈ってもらいたい。

不完全な空き家等の解消

特定空き家の認定、措置

- ・崩れそうな空き家があり、危険なため、特定空き家に認定してほしい。

管理不全空き家への各種制度

- ・取り壊したいがお金が無い市外の人でも使える補助を考えてほしい。
- ・空き家を市に寄附したい。
- ・資金があれば撤去したい。

措置の実施体制の確立

- ・崩れそうな建物から瓦が落ち、通行人が怪我をした場合の行政の責任は？

管理不全空き家への意識啓発

- ・老朽化が進んでいるため、何かあればオーナー責任となるため貸したくない。
- ・通学路に危険な建物があるため、どうにかしてほしい。

跡地の利活用の促進

除却跡地の有効活用

- ・道路拡張の話があれば教えてほしい。
- ・取り壊したいが、活用方法を考えていない。
- ・空きスペースは、防災面やコミュニティーのため必要があると思う。

連携体制の構築

相談体制の整備

- ・家屋の名称変更の手法や価格等を教えてほしい。
- ・相続手続が進まない。
- ・相談額での売却、貸出。
- ・何をするか分からない。
- ・隣の空き家が草木で生い茂っているため、自分の空き家が売れない。市の言う事も聞かないので訴えたい。

KIT-PT法とは、

【K(カードによる)】

【I(意見の)】

【T(積み上げ)】

【P(ポリシー)】

【T(ツリー)】

という意味であり、いただいた意見を均一化し、計画の幹となるべき項目を考え出す手法です。

安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保

※これらの多くのコメントは、所有者意向調査によるアンケート及びこれまでの電話相談等いただいた内容です。

3 関係法令

(1) 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）

（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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

（空家等の所有者等の責務）

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

（市町村の責務）

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

（基本指針）

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

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

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

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

- 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

- 第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

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

（立入調査等）

- 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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

（過料）

- 第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

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

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

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）

(3) 人吉市空き家等対策の推進に関する条例

○人吉市空き家等対策の推進に関する条例

平成30年6月27日

条例第24号

(目的)

第1条 この条例は、空き家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下

「法」という。)に定めるもののほか、人吉市(以下「市」という。)の空き家等に関する施策の推進に関し必要な事項を定めることにより、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって市民等の生命、身体又は財産の保護及び生活環境の保全を図るとともに、地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、「市民等」とは、市内に居住し、滞在し、通勤し、若しくは通学する個人又は市内で事業その他活動を行う個人、法人若しくは団体をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(紛争解決の原則)

第3条 市内において空き家等に係る紛争が生じた場合は、当該紛争の当事者間において解決を図るものとする。

(市の責務)

第4条 市は、空き家等に関する必要な施策を総合的かつ計画的に実施し、空き家等に関する必要な措置を適切に講ずるとともに、所有者等及び市民等に対し、空き家等の適切な管理に関する情報の提供、助言その他の必要な支援を行うものとする。

2 市は、空き家等に対する必要な施策を実施するため、市民等、事業者、専門家、専門的な知識及び経験を有する団体並びに地域団体等と連携を図るよう努めるものとする。

(所有者等の責務)

第5条 所有者等は、空き家等の周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任及び負担において必要な措置を講じ、空き家等を適切に管理しなければならない。

(市民等の役割)

第6条 市民等は、市が実施する空き家等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

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

(事業者の役割)

第7条 不動産業、建設業その他空き家等の活用に係る事業を営む者は、市が実施する空き家等に関する施策に協力するように努めるものとする。

(特定空き家等の認定)

第8条 市長は、法第9条第1項及び第2項の規定により調査した空き家等が、市長が別に定める基準により必要と認める場合は、当該空き家等を特定空き家等として認定するものとする。

(緊急安全措置)

第9条 市長は、特定空き家等の老朽化、管理不全その他の要因により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していることが明白である場合は、当該特定空き家等に必要な最低限度の措置(以下「緊急安全措置」という。)を講ずることができる。

- 2 市長は、緊急安全措置を講ずるときは、当該特定空き家等の所有者等に対し、当該緊急安全措置に係る概要その他必要な事項を通知(所有者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。
- 3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該空き家等の所有者等に対し、当該緊急安全措置に要した費用を徴収する。

(関係機関との連携)

第10条 市長は、必要があると認めるときは、警察、消防その他の関係機関に対し、当該空き家等の所有者等に関する情報の提供、当該関係機関の権限に基づく措置の実施その他必要な協力を求めることができる。

(空き家等対策協議会)

第11条 法第7条第1項の規定に基づく事項その他空き家等に関する施策の推進に関し、適正かつ円滑な運用を図るため、人吉市空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

- 2 協議会は、次に掲げる事項について調査協議を行うものとする。
 - (1) 法第6条第1項に規定する空き家等対策計画の作成若しくは変更又は実施に関すること。
 - (2) 法第14条に規定する特定空き家等に対する措置に関すること。
 - (3) 第8条に規定する特定空き家等の認定に関すること。
 - (4) その他空き家等に関する施策の推進に関し、市長が必要と認める事項

- 3 協議会は、市長及び市長が委嘱する9人以内の委員で組織する。
- 4 前3項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(委任)

第12条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成31年4月1日から施行する。ただし、第11条及び附則第3項の規定は、平成30年7月1日から施行する。

(人吉市廃屋対策条例の廃止)

- 2 人吉市廃屋対策条例(平成24年人吉市条例第13号)は、廃止する。

(人吉市非常勤職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

- 3 人吉市非常勤職員の報酬及び費用弁償に関する条例(昭和36年人吉市条例第18号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

(4) 人吉市空き家等対策の推進に関する規則

○人吉市空き家等対策の推進に関する規則

平成30年6月26日

規則第22号

(目的)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)及び人吉市空き家等対策の推進に関する条例(平成30年人吉市条例第24号。以下「条例」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

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

(立入調査等)

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

2 法第9条第4項の証明書は、立入調査員証(様式第2号)とする。

(指導)

第4条 法第14条第1項の規定による指導は、指導書(様式第3号)により行うものとする。

(勧告)

第5条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第4号)により行うものとする。

(命令)

第6条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書(様式第5号)により行うものとする。

(命令に係る事前の通知)

第7条 法第14条第4項の通知書は、命令に係る事前の通知書(様式第6号)とする。

2 法第14条第4項の意見書は、意見書(様式第7号)とする。

(公開による意見聴取の請求等)

第8条 法第14条第5項の規定による請求は、意見聴取請求書(様式第8号)により行うものとする。

2 法第14条第7項の規定による通知は、意見聴取通知書(様式第9号)により行うものとする。

(公告の方法等)

第9条 法第14条第7項及び第10項の規定による公告は、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 人吉市公告式条例(昭和25年人吉市条例第37号)に規定する掲示場への掲示
- (2) 市ホームページへの掲載
- (3) その他市長が適当と認める方法

(戒告)

第10条 法第14条第9項の規定に基づく行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(様式第10号)により行うものとする。

(代執行令書)

第11条 法第14条第9項の規定に基づく行政代執行法第3条第2項の代執行令書は、代執行令書(様式第11号)とする。

(執行責任者証票)

第12条 法第14条第9項の規定に基づく行政代執行法第4条の証票は、執行責任者証(様式第12号)とする。

(代執行費用納付命令書)

第13条 法第14条第9項の規定に基づく行政代執行法第5条の文書は、代執行費用納付命令書(様式第13号)とする。

(標識)

第14条 法第14条第11項の標識は、標識(様式第14号)とする。

(緊急安全措置の通知)

第15条 条例第9条第2項の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書(様式第15号)により行うものとする。

(委員)

第16条 協議会の委員(以下「委員」という。)の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、

補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 委員は、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17条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により選任する。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第18条 協議会は会長が招集し、会議の議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は関係書類の提出を求めることができる。

(庶務)

第19条 協議会の庶務は、総務部自治振興課において処理する。

(補則)

第20条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成31年4月1日から施行する。ただし、第16条から第20条まで及び附則第2項の規定は、平成30年7月1日から施行する。

(協議会の招集の特例)

- 2 第18条第1項の規定にかかわらず、協議会の会長が選任されていないときは、市長が協議会を招集する。

(人吉市廃屋対策条例施行規則の廃止)

- 3 人吉市廃屋対策条例施行規則(平成24年人吉市規則第22号)は、廃止する。