

第2次 人吉市空き家等対策計画



令和6年（2024年）3月
人吉市

目次

第1章 計画の概要

1	計画の背景	3
2	計画の位置付け	4
3	計画期間	4
4	計画対象エリア	7
5	対象とする空き家等の種類	8
6	用語の定義	8

第2章 空き家等の現状と課題

1	人吉市の人口の状況（令和2年国勢調査等）	9
	・人口及び世帯数について	
2	人吉市の空き家の現状（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)	空き家の腐朽・破損状況	11
(4)	熊本県内14市の空き家率及び状況	11
3	人吉市空き家実態調査	12
(1)	調査概要	12
(2)	調査の時期及び区域	12
(3)	外観調査における判定	12
(4)	調査結果	13
	・空き家の分布図	
	・校区別結果	
	・校区別不良度ランク	
	・アンケートの集計結果	
4	空き家等における課題	21
(1)	空き家実態調査結果からみる課題	21
(2)	所有者等の意向に関する課題	21

第3章 空き家等対策の基本方針

1	人吉市空き家等対策の基本的な考え方	23
	I 市民の安全・安心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、専門家団体等、多様な主体性の構築	
2	空き家等対策の方針	24
(1)	空き家化の予防・発生の抑制	24

①空き家等の実態調査の実施	
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	
(2) 空き家等の適正管理の促進	25
①空き家等に関する情報のデータベース化	
②空き家等適正管理に向けた仕組みづくり	
(3) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の利活用の促進	27
①空き家バンク制度の活用	
②空き家適正管理のための各種補助事業の周知	
③空き家等の利活用及び移住・定住の促進	
(4) 管理不全空き家等又は特定空き家等に対する措置等	29
①適正管理のお願い	
②特定空き家等の判断	
③措置の実施	
④緊急安全措置	
・特定空き家等に対する措置のフロー図	
・代執行の事務フロー図	
(5) 空き家等に関する対策における各主体の役割	34
①庁内における実施体制	
②人吉市空き家等対策協議会	
③人吉市空き家等対策推進会議	
(6) 住民等からの空き家等に関する相談への対応	36
3 成果指標について	37
4 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	38
①その他、防犯・防災面の相談、連携	
②その他の法令等	

関係資料及び関係法令

空き家対策の主なこれまでの経過

空き家等対策の推進に関する特別措置法

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規則

第1章 計画の概要

1 計画の背景

近年、過疎化や少子高齢化、既存住宅の老朽化などの社会的情勢を背景として、全国的に「空き家」が増加し、適切な管理が行われていないことによる安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が生じてきており、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす大きな社会問題となっています。

このため、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、「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」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

特措法の制定に伴い、本市においても、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、平成31年4月1日に人吉市空き家等対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）を全面施行し、危険な状態で放置されている建物の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、市民が安全で安心に暮らせるまちづくりをこれまで推進してきました。

また、平成31年度に「人吉市空き家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、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ための基本方針を示し、この方針に沿って各種施策を展開してきたところです。

国においても、民法の改正や相続土地帰属制度の施行、相続登記の申請の義務化など、さまざまな取組が行われ、令和5年12月13日に特措法の一部を改正する法律が施行され、空き家等の対策強化が図られてきました。

一方で、本市においては、令和2年7月豪雨災害により多くの家屋が被害に遭い、解体を余儀なくされましたが、所有者不明等で取り壊しが行われなかった空き家の中には、時間とともに危険度を増している空き家もあり、その対応が急務となっています。

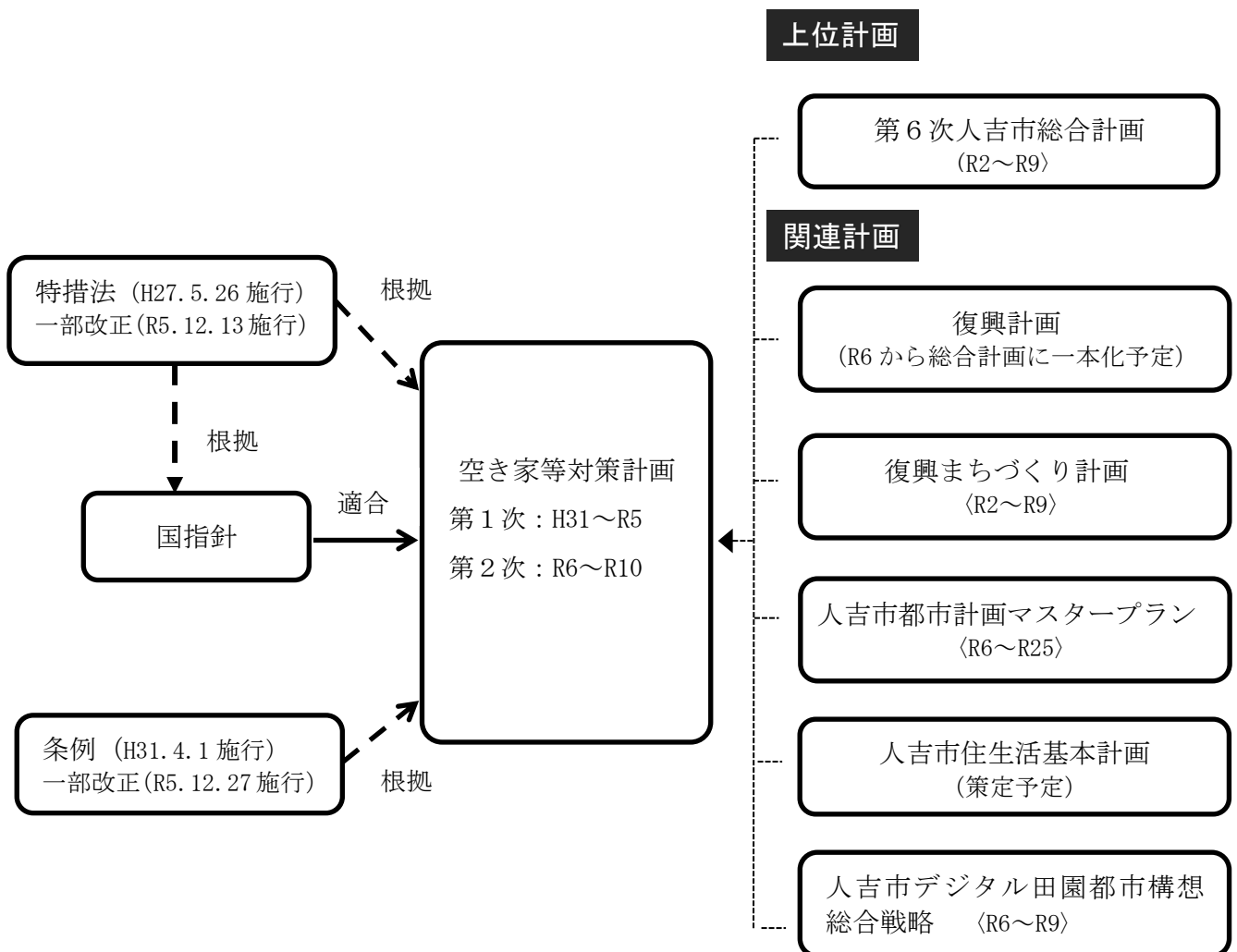
そのような状況の中、今回、5年間の第1次計画の満了に伴い、これまでの本市の取り組みを振り返り整理を行うとともに、本市を取り巻く状況や社会情勢の変化を踏まえた総合的な空き家対策をより一層推進するため第2次計画を策定するものです。

2 計画の位置付け

本計画は、特措法第7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、「本計画」は、上位計画である「第6次人吉市総合計画」や「復興計画」「復興まちづくり計画」、「人吉市都市計画マスタープラン」、「人吉市住生活基本計画」、「人吉市デジタル田園都市構想総合戦略」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6次人吉市総合計画が令和9年度までとなっていることを考慮し、人吉市総合計画に沿った計画とするため、令和6年度から令和10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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	
第6次人吉市総合計画	R2～R9	→									→
復興計画 総合計画に一本化予定	R2～R9	→					→		↑		
復興まちづくり計画	R2～R9	→									→
人吉まち・ひと・しごと 創生総合戦略（前期）	R2～R6	→					下記の人吉市デジタル田園都市構想 総合戦略に移行				
人吉市デジタル田園都市 構想総合戦略	R6～R9					→				→	
人吉市都市計画 マスタープラン	R6～R25	→					→				
人吉市住生活基本計画	策定予定	→				今後策定予定					
人吉市空き家等対策計画	R6～R10	→									→

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。

第6次人吉市総合計画（後期基本計画）（計画期間：令和2年～9年）	
戦略3 【自然環境・安全】	一人ひとりが手を携え、安心して暮らせる生活基盤づくり
(3) 交通安全・防犯体制の充実	<p>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。</p> <p>●老朽危険空き家等除却推進事業 ・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</p>
戦略5 【都市基盤・建築】	まちに愛着を持ち、景観を醸し出す都市基盤づくり
(1) 快適な住宅・住環境づくり	<p>戸建木造住宅の地震に対する安全性の向上を図る。また、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い、改善不能なものについては除却を促進することで、市民の安全・安心な暮らしを目指します。</p> <p>●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</p> <p>●特定空き家等の認定、措置 ・管理不全の空き家に対し、助言・指導を行い改善が見られない場合は、代執行を行う</p>
戦略6 【地域・自治】	信頼を基礎にした、自分たちでつくりあげる地域づくり
(4) 移住定住の促進	<p>UIJ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。</p> <p>●移住定住総合支援窓口設置事業 ・UIJターン希望者への情報発信と相談体制</p> <p>●移住定住促進事業 ・空き家バンクの創設</p>

※UIJ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こと。Jターンは出身地近くの地方都市に移住すること。Iターンは出身地以外の地方へ移住すること。

人吉市復興まちづくり計画（計画期間：令和2年～9年）		
第4章 各地区の復興まちづくり	空き地等の増大による街中空洞化への対応	人口や来街者、観光客等が減少し空き地・空き家等が増加することにより、再建意欲の低下や地区の環境悪化、経済活動の衰退等が懸念されます。空き地や空きテナント等を積極的に活用する仕組み作りが必要です。
取組方針11	まちなか居住の推進	公営住宅等の確保や空き家等のリノベーション等により、まちなか居住を推進し、各町の活性化につなぎます。 まちなかの利便性や各町の特徴を活かして若い世代や子育て世帯にとって魅力的な居住環境を提供することにより、移住者の増加を図ります。

人吉市デジタル田園都市構想総合戦略（計画期間：令和6年～9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：令和6年～25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、たくさんの方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（策定予定）		
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。
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 計画対象エリア

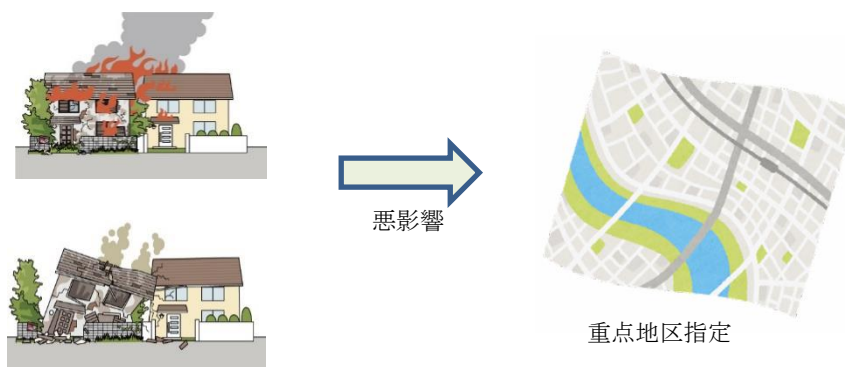
(1) 対象地区

空き家等対策計画の対象地区は人吉市全域とします。



(2) 重点地区

空き家率が高く周辺の住環境に深刻な影響を及ぼしていると判断される地域や、街並みの保存が必要な地域等、特に優先的に空き家対策を進める必要がある場合は、別途重点地区を定めることとします。



(3) 空き家等活用促進区域

中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空き家の分布や活用の状況等からみて、空き家の活用が必要な場合は、別途空き家の活用指針を定め、必要に応じて規制の合理化等の措置を講じることができる、空き家等活用促進地域とします。

5 対象とする空き家等の種類

空き家等対策計画の対象とする空き家等の種類は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」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 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準拠します。

(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)。

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。

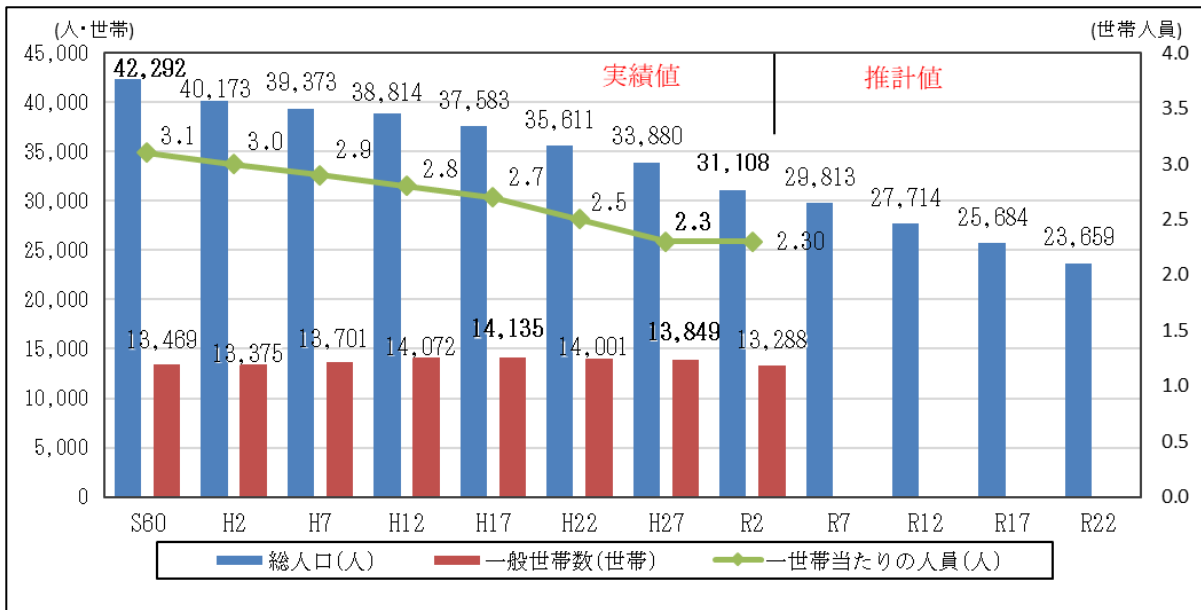
第2章 空き家等の現状と課題

1 人吉市の人口の状況（令和2年国勢調査等）

人口及び世帯数について

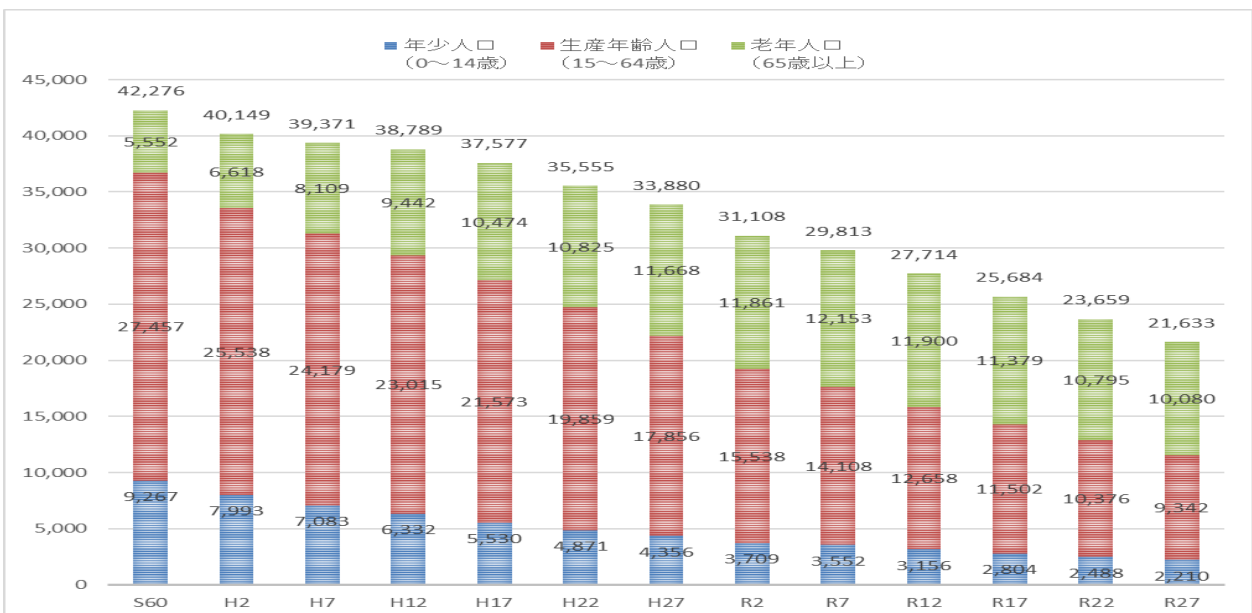
本市の総人口は、1955年（S30年）の47,877人をピークに2020年（R2年）には31,108人となっています。今後の予測としては、2025年（R7年）には3万人を割り、2040年（R22年）には、総人口がピーク時の半数以下になるという推計が示されています。

■人口・総世帯数の推移(推計)



※出典「R2年までは国勢調査、R2年からは地域の未来予測より」

■年齢3区分別人口割合の推移（推計）



※出典「地域の未来予測より」

2 人吉市の空き家の現状（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まで以外の方が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。

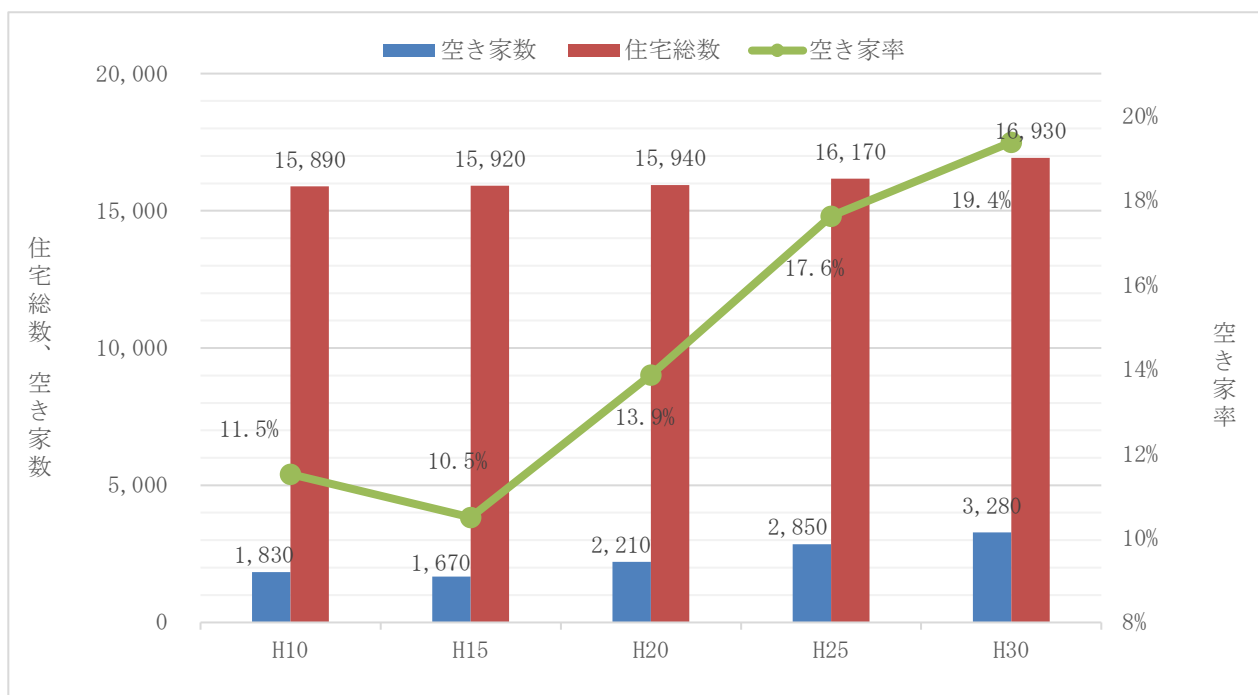
（2）住宅総数、空き家数及び空き家率の推移

平成30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、16,930戸となっており、そのうち空き家総数は、3,280戸となっています。

空き家率の伸びは、平成20年13.9%、平成25年17.6%、平成30年には、19.4%と、右肩上がりに増加しています。

長屋建、共同住宅を除く一戸建て空き家の件数1,930戸のうち、別荘、賃貸、売買除く一戸建て空き家は1,350戸であり、その中でも、腐朽・破損している一戸建て住宅が790戸となっています。

■人吉市の空き家の動向



※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) 空き家の腐朽・破損状況

	空き家総数	長屋・共同住宅を 除く一戸建空き家	別荘・賃貸・売買を 除く一戸建空き家	腐朽・破損ありの 空き家
H25	3,110 戸	1,720 戸	1,390 戸	520 戸
H30	3,280 戸	1,930 戸	1,350 戸	790 戸
比率	1.05 倍	1.12 倍	0.97 倍	1.52 倍

空き家総数の増加率は 1.05 倍に対して腐朽・破損ありの空き家数の増加率は 1.52 倍となっており、放置してされている空き家は、腐朽・破損が急激に進むことが読み取れます。

(4) 熊本県内 14 市の空き家率及び状況

県内他市との比較では、14 市の中で空き家率の高い順から数えて 4 位となっており、本市の空き家率の高さがわかります。

空き家 率の高 い順	市名	平成 25 年			平成 30 年		
		住宅総数	空き家総数	空き家率	住宅総数	空き家総数	空き家率
		(戸)	(戸)	(%)	(戸)	(戸)	(%)
1	上天草市	12,970	2,390	18.43	12,510	2,920	23.34
2	天草市	41,010	7,960	19.41	40,620	9,000	22.16
3	水俣市	13,120	2,240	17.07	12,750	2,580	20.20
4	人吉市	16,170	2,850	17.63	17,000	3,280	19.29
5	山鹿市	23,080	3,770	16.33	23,330	4,010	17.19
6	阿蘇市	11,740	1,740	14.82	11,810	1,980	16.77
7	玉名市	27,910	3,830	13.72	28,230	4,480	15.87
8	八代市	56,240	8,170	14.53	55,830	8,690	15.57
9	荒尾市	24,870	3,710	14.92	24,720	3,840	15.53
10	宇土市	14,810	1,760	11.88	15,830	2,060	13.01
11	菊池市	19,540	3,100	15.86	20,070	2,610	13.00
12	宇城市	23,950	3,420	14.28	24,570	3,190	12.98
13	熊本市	357,520	50,290	14.07	362,100	43,500	12.01
14	合志市	20,730	1,420	6.85	23,320	1,810	7.76

3 人吉市空き家実態調査

(1) 調査概要

住宅・土地統計調査の空き家数にはアパート、マンション等の空室も含まれているため、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、令和3年度に実態調査を行いました。

本調査は、居住実態の有無・管理状況を把握し、総合的な空き家対策の基礎資料とします。

(2) 調査の時期及び区域

外観調査：令和3年11月1日～令和3年12月 3日

意向調査：令和4年 2月1日～令和4年 2月25日

調査区域：人吉市全域

(3) 外観調査における判定

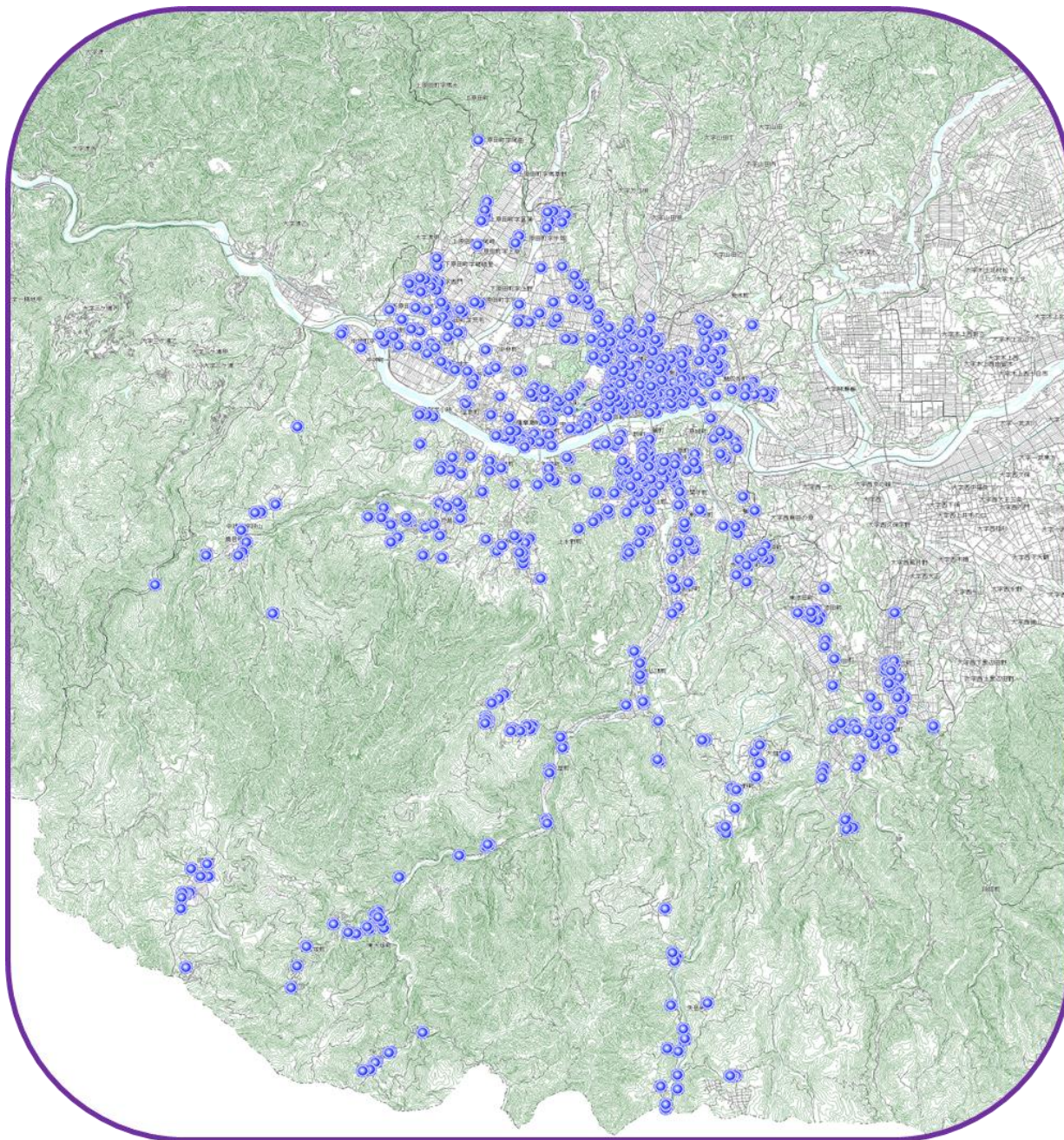
外観調査では、空き家と推定される建築物候補を、下記の判定項目に基づく外観目視による調査を行い、総合的に判断しました。また、用途、構造及び階数等についても現地で確認、対象建築物の外観全景写真等の撮影を行いました。

■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	空き家の看板	不動産業者等の売り貸看板・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

(4) 調査結果

■空き家の分布図



■校区別調査結果

委託業者の現地調査の結果1, 282件が空き家対象物件となりましたが、倉庫や店舗などを除いた848件を空き家候補として外観調査及び意向調査(アンケート調査)を行い、空き家ではないと回答のあった件数を除いた、空き家数760件を下記のとおりランク付けを行いデータベース化しました。

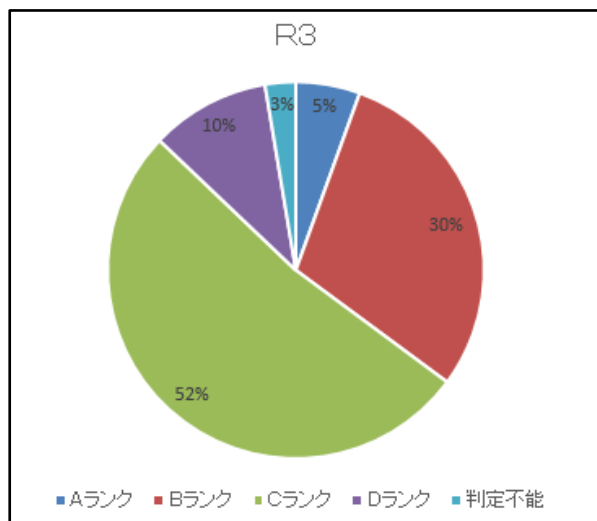
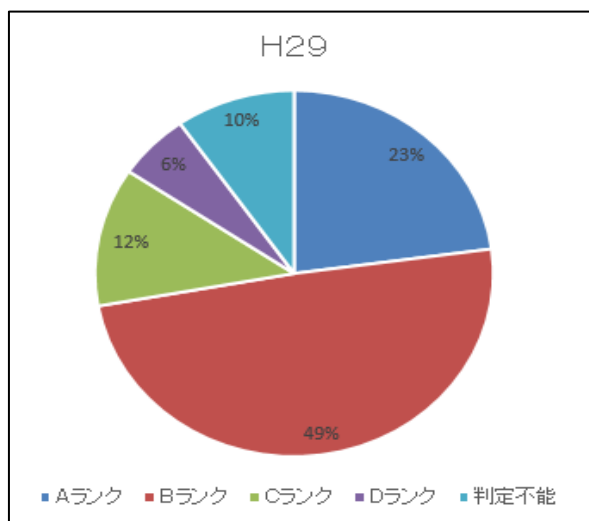
物件の状況によりランク付け

- ・Aランク:そのまま居住可能
- ・Bランク:少しの修理にて居住可能
- ・Cランク:居住に大幅な修理が必要
- ・Dランク:居住に適さない
- ・判定不能

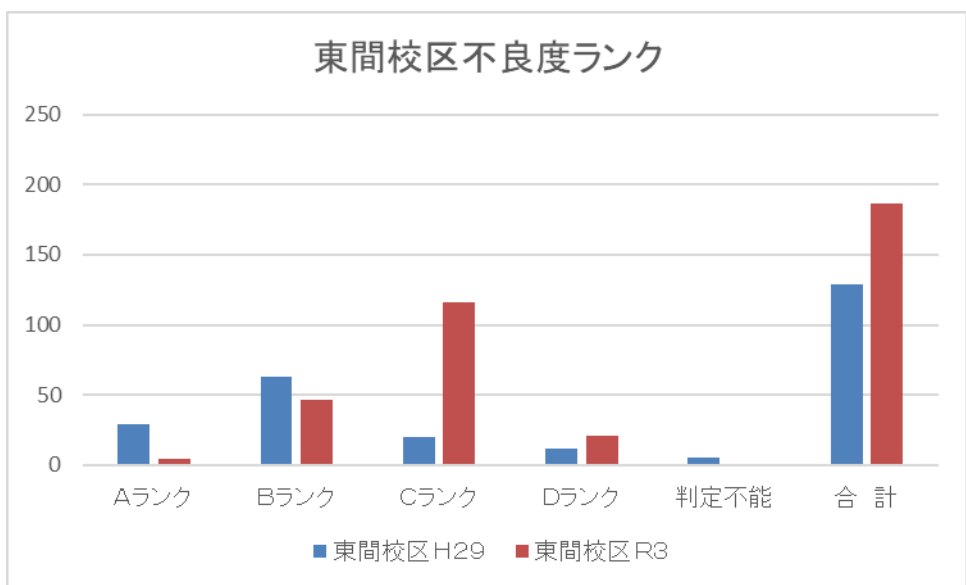
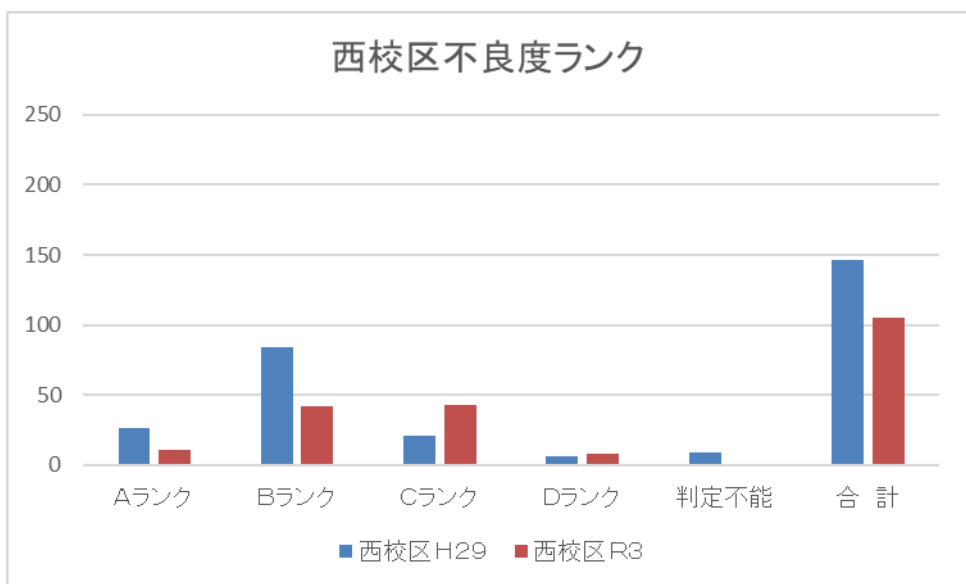
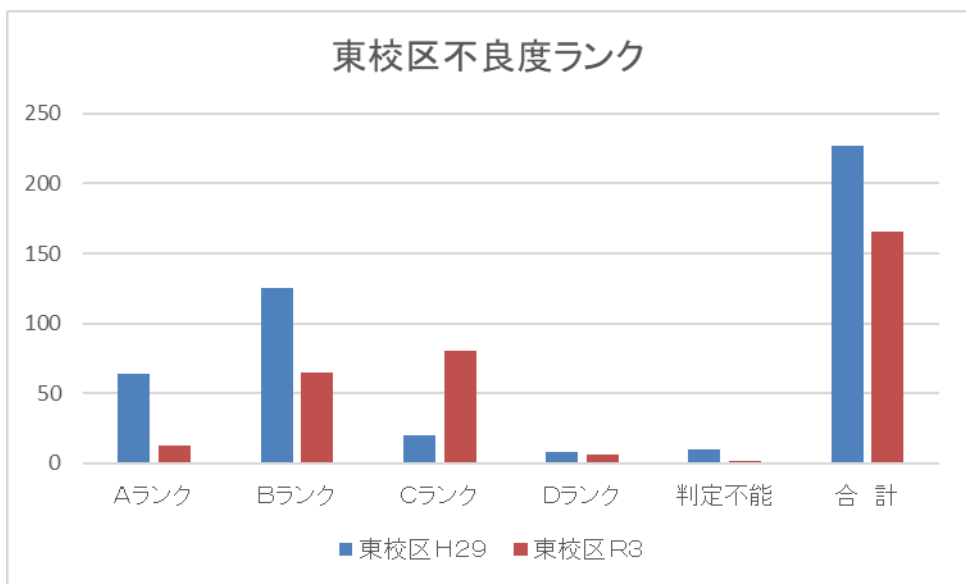
■校区別不良度ランク

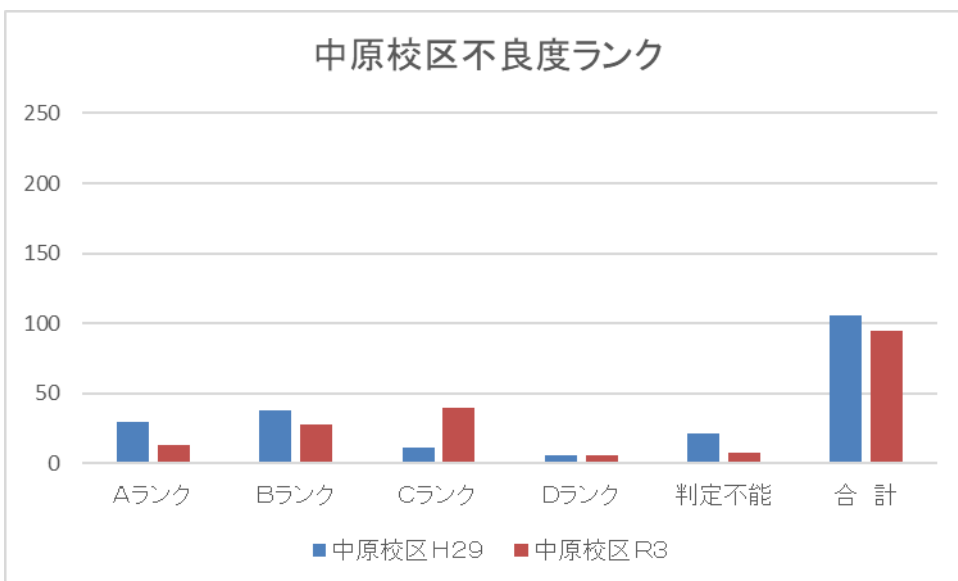
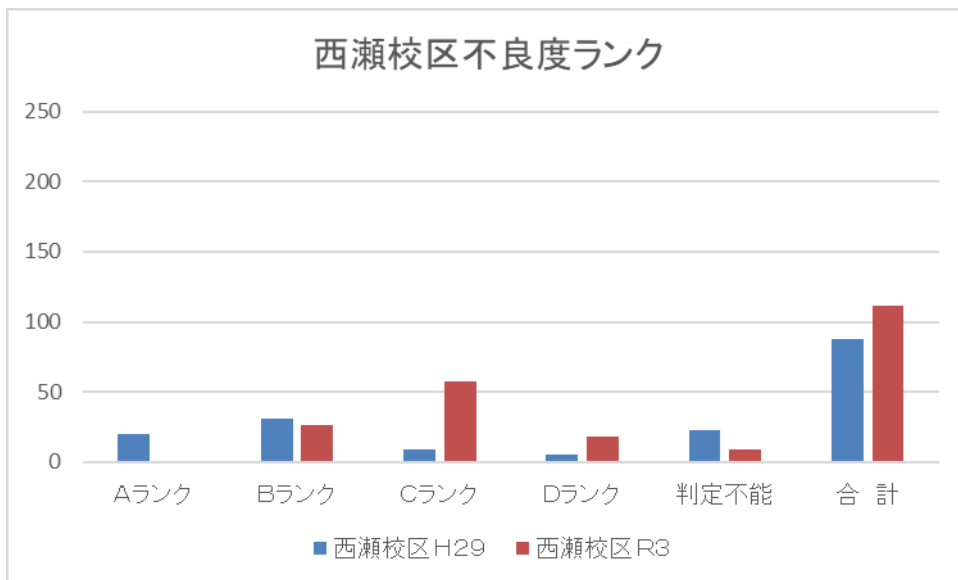
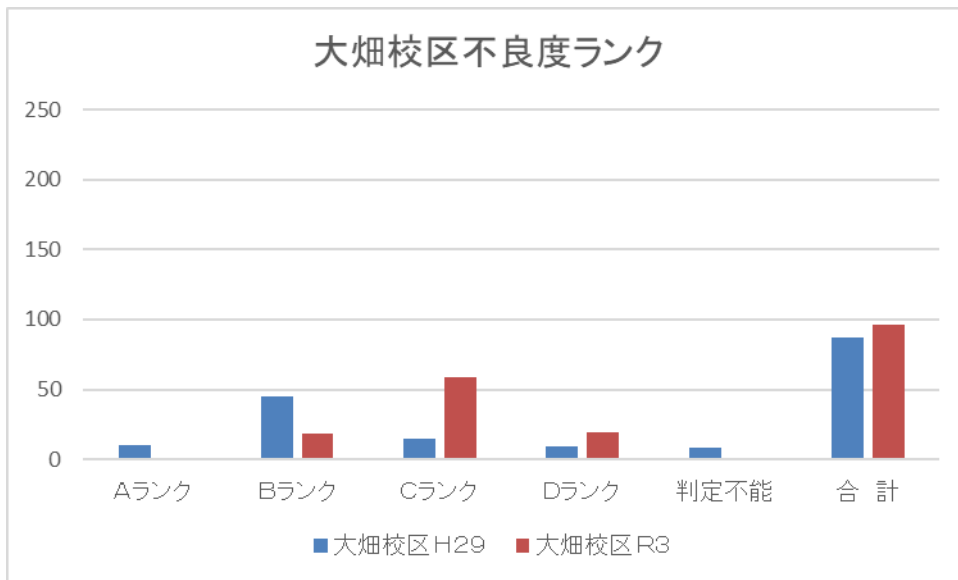
校区		Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	判定不能	合計
東校区	R3	13	65	80	6	2	166
	H29	64	125	20	8	10	227
	増減	-51	-60	60	-2	-8	-61
西校区	R3	11	42	43	8	1	105
	H29	26	84	21	6	9	146
	増減	-15	-42	22	2	-8	-41
東間校区	R3	4	46	116	21	0	187
	H29	29	63	20	12	5	129
	増減	-25	-17	96	9	-5	58
大畑校区	R3	0	18	59	19	0	96
	H29	10	45	15	9	8	87
	増減	-10	-27	44	10	-8	9
西瀬校区	R3	1	26	57	18	9	111
	H29	20	31	9	5	23	88
	増減	-19	-5	48	13	-14	23
中原校区	R3	13	28	40	6	8	95
	H29	30	38	11	6	21	106
	増減	-17	-10	29	0	-13	-11
合計	R3	42	225	395	78	20	760
	H29	179	386	96	46	76	783
	増減	-137	-161	299	32	-56	-23

◎令和2年7月豪雨で浸水被害が大きかった東校区、西校区、中原校区の空き家は、約100戸の解体により減少したにもかかわらず、空き家総数がほぼ変わらないことから、空き家は増加傾向にあることがわかる。



◎時間の経過とともにA・Bランクは減少し、C・Dランクに移行していると思われる。



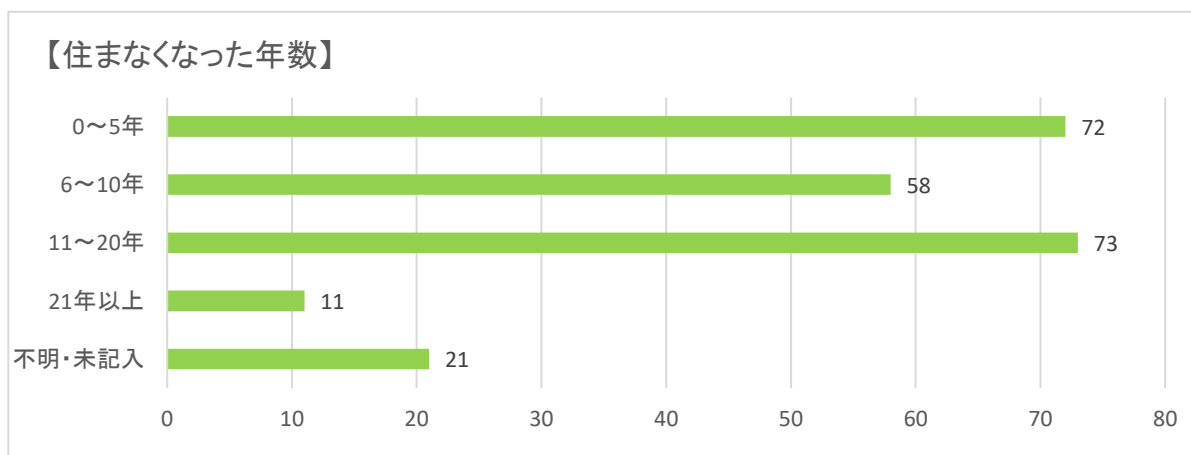
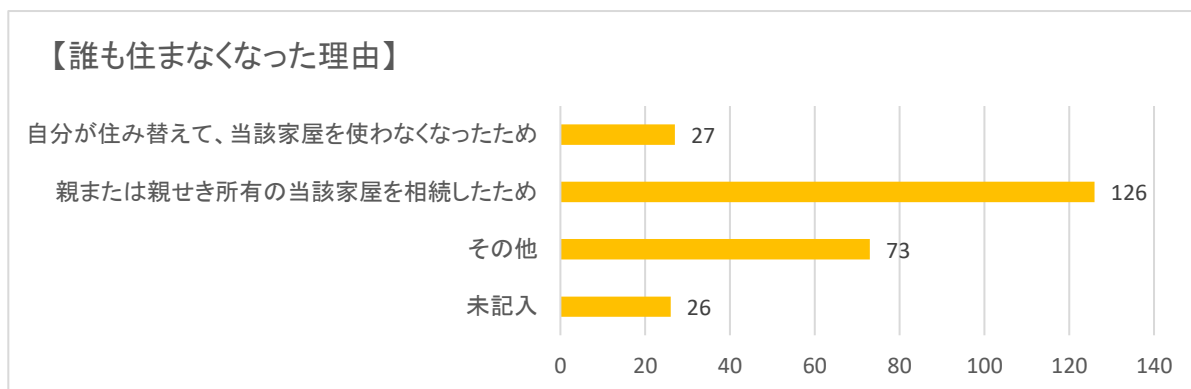


■アンケートの集計結果

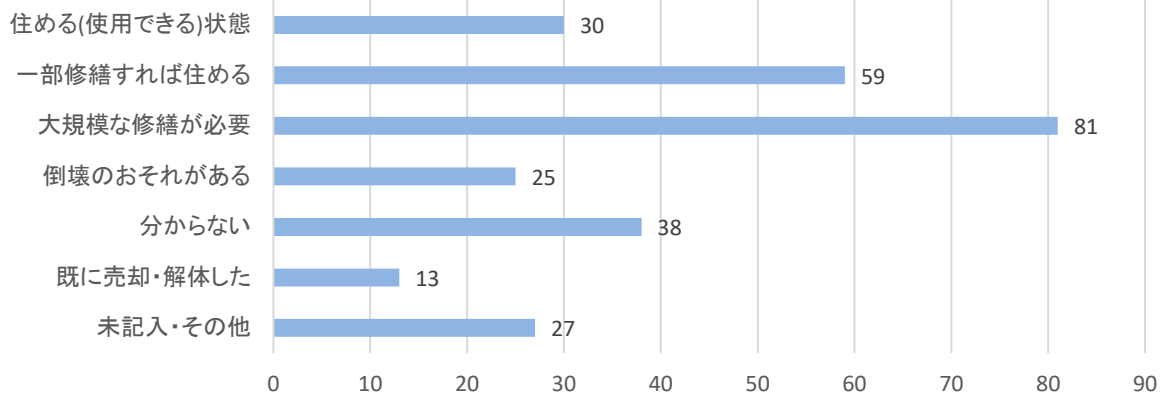
848件に対しアンケートを送付しましたが、回答件数は385件、未着が54件で、回収率は45%となりました。

回答いただいた385件中、空き家ではないとの回答が141件のため、回答いただいた空き家数は244件となっています。その中で、所有者または管理者が市外在住の方が116件で、約47%と半数を占めており、現在の状況や近隣の方の状況が直接見えないために、即座に対応していただけないケースが増加していると思われます。

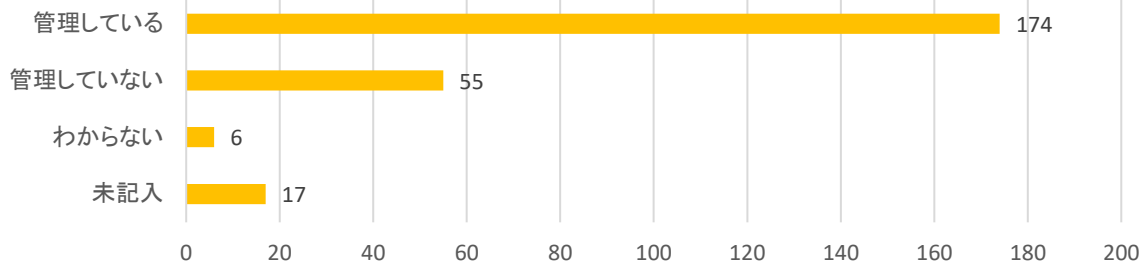
		総数	市内	県内	県外	未達
ア	アンケート送付件数	848件	478件 (56.4%)	173件 (20.4%)	189件 (22.9%)	8
イ	アンケート回答件数	385件	217件 (56.4%)	82件 (21.3%)	86件 (22.3%)	-
ウ	空き家数	244件	128件 (52.5%)	52件 (21.3%)	64件 (26.2%)	
回答率【イ/ア】		45.4%	45.3%	43.3%	45.5%	-



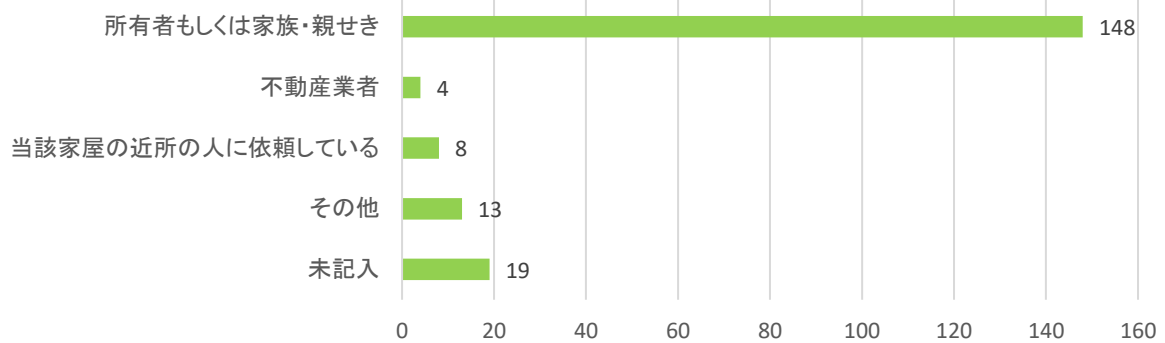
【建物の状態】



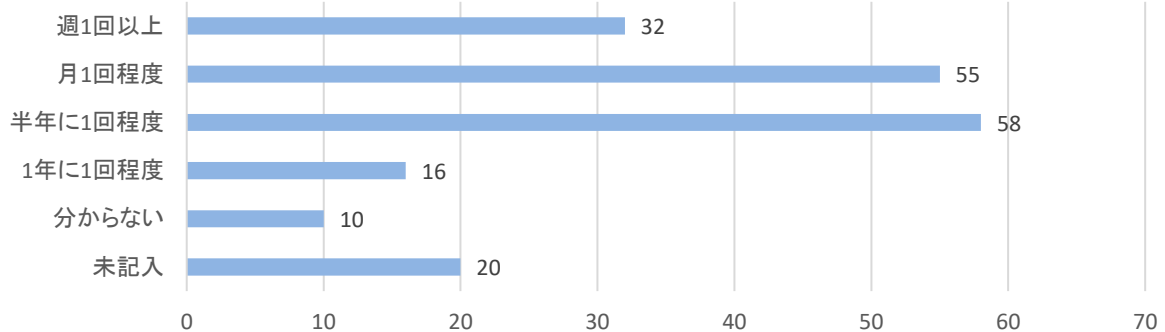
【建物の管理】



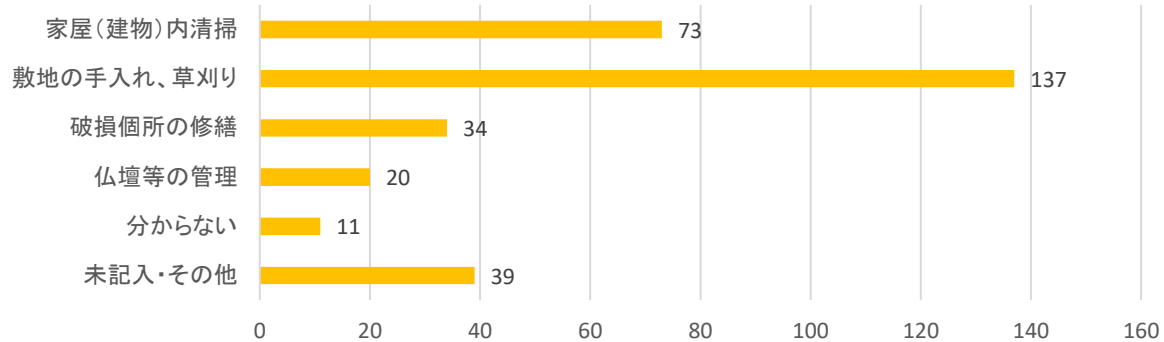
【建物の管理者】



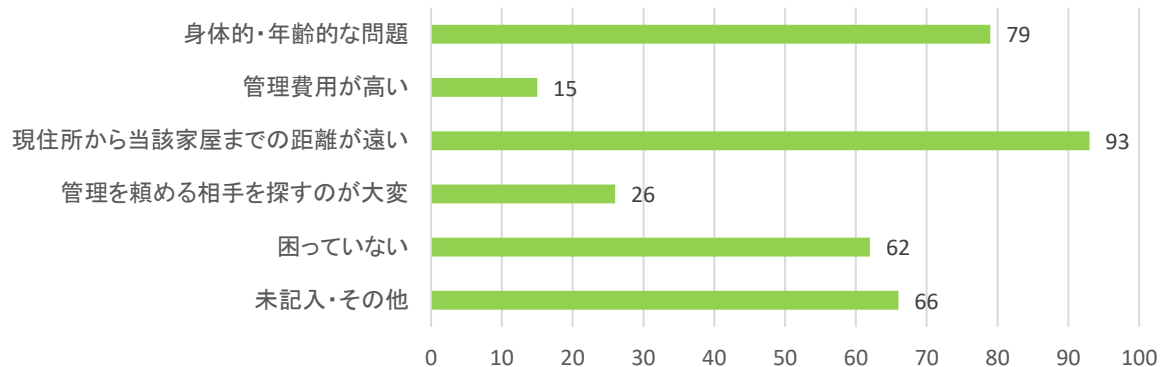
【建物の管理の頻度】



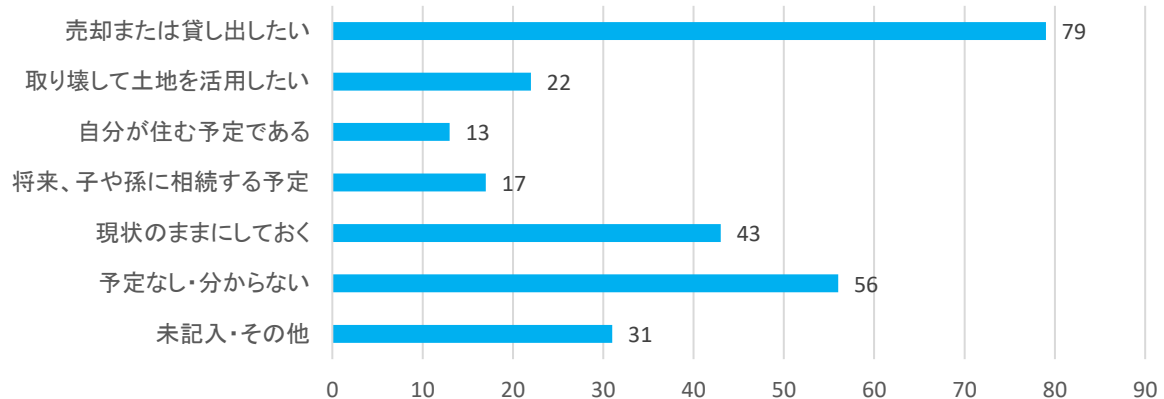
【管理の内容】



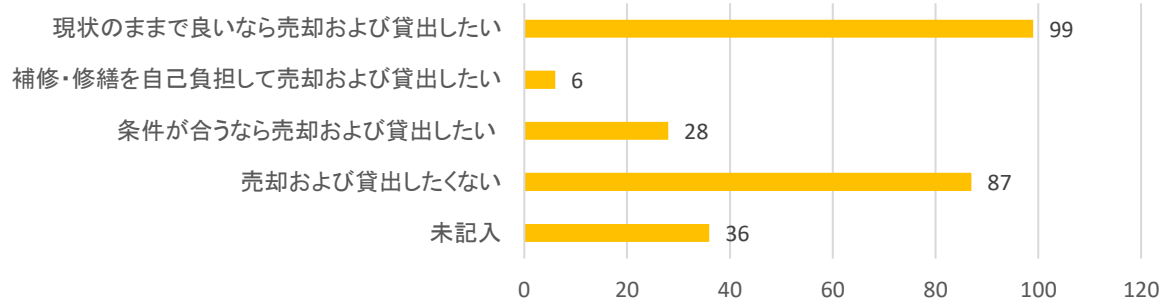
【建物の管理に困っていること】



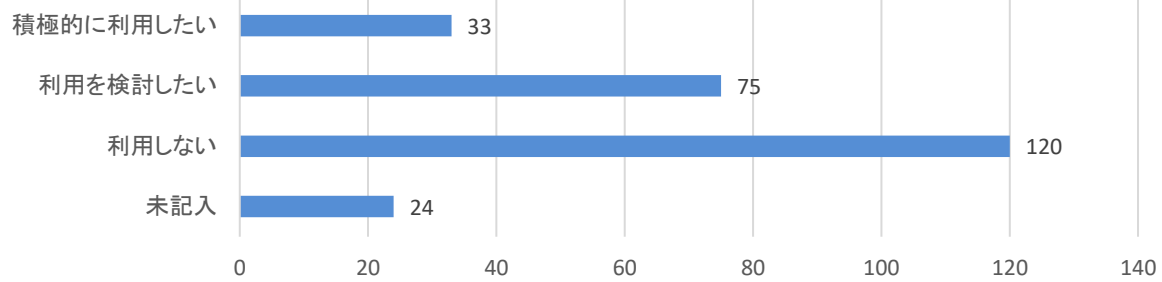
【建物の今後の活用について】



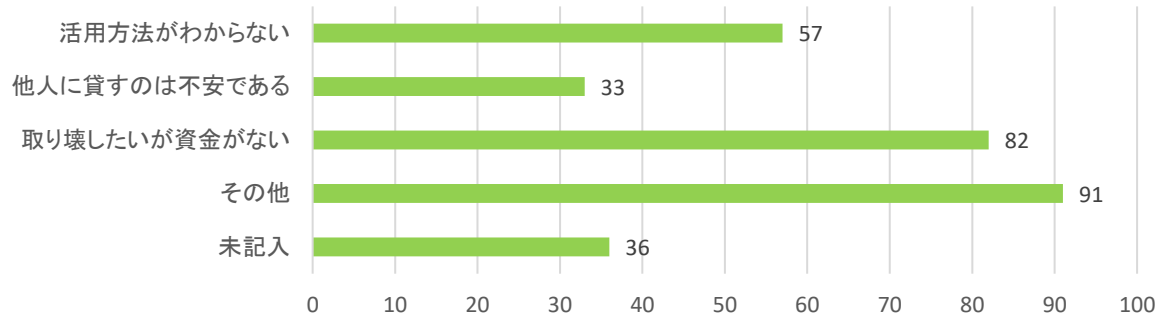
【建物の売却及び貸出しの考え】



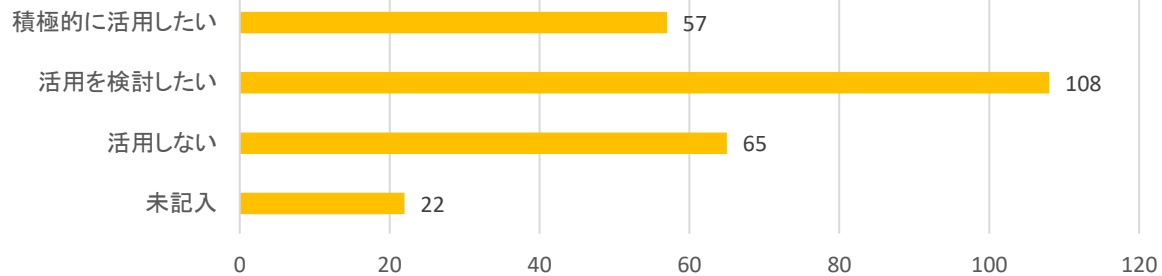
【空き家バンク登録の希望の有無】



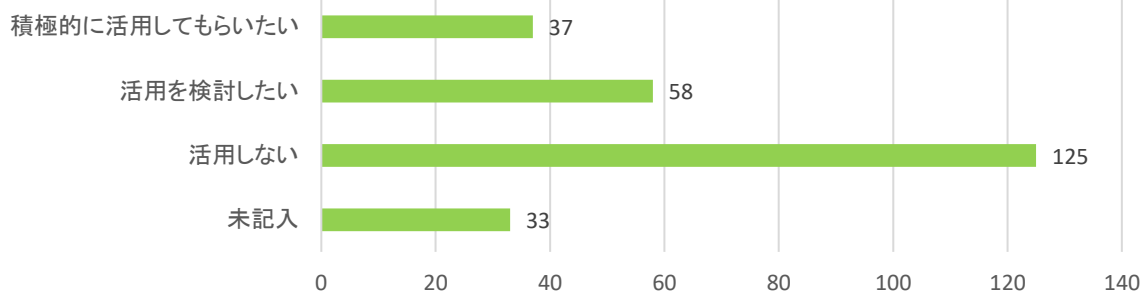
【今後の建物の活用についての課題】



【解体費用の補助希望の有無】



【地域活性化への活用希望の有無】



空き家バンク登録の希望の有無で、利用したい・利用を検討したいという回答が約100件ありましたので、空き家バンク登録の申請書を希望者に対し送付しましたが、問い合わせや申込みは0件でした。空き家バンク利用希望の問い合わせは全国からきているので、登録件数を増やすための施策を検討する必要があります。

4 空き家等における課題

空き家は老朽化が進むにつれ、管理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。今後ますます人口減少や少子高齢化が進むことが予測される中、空き家等も同様に住宅の適正管理や活用、除却等を進めていかなければ、多くの被害や災害、犯罪などのリスクが高まり、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直面し、なかなか前に進まない状況が発生しています。空き家問題の数が増え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。

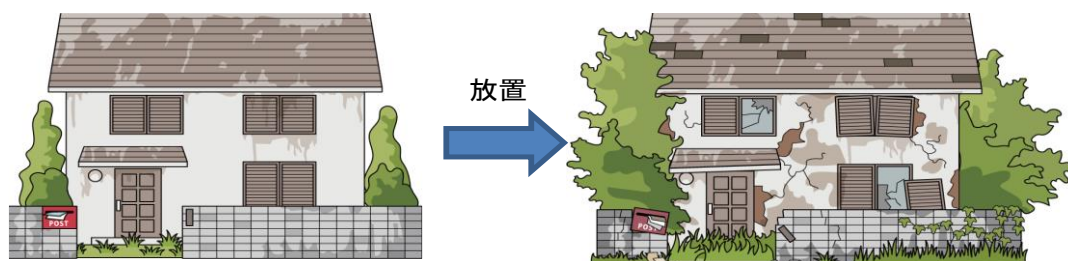
（１）空き家実態調査結果からみる課題

調査の結果、本市の空き家と推定される建物は平成29年度が783戸、令和3年度は760戸となっており、令和2年7月豪雨災害により100戸近くの空き家が解体等されているにもかかわらず、空き家総数がほぼ変わらないということは、空き家がいかに増加しているかの表れだと推察されます。

また不良度判定（P14掲載）で、平成29年度は、A・Bランクは565戸であったのに対して、令和3年度は267戸となっており、建物が長く放置されると腐朽・破損の進行が速くなり、危険度が増していくことが伺えます。

そのためにも、利用可能な建物は利活用等の流通に関する制度の周知や活用を促すとともに、D判定の建物については、近隣住民に悪影響を与える可能性が高くなるため、改善や解体を行い、近隣住民問題の解決に努めなければなりません。

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

次ページに掲載している所有者等の意向を見ると「売買・賃貸・撤去を行いたいが、どうしてよいかわからない。」「管理したくても金銭的に余裕がない。」「管理の方法がわからない。」「利活用の方法がわからない。」等、多くの課題があることが伺えます。特に近年は相続問題が原因で多くの空き家が発生しており、処分したくてもできないなどの相談が寄せられています。具体的には、登記の変更ができておらず数十人の法定相続人がいたり、知らないうちに法定相続人となっていたりするなど、自分には管理責任はないと考えられている方も年々増加しています。

これらの課題は、行政だけで対応していくのは困難であるため、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りません。

空き家は個人の財産ではありますが、近隣に悪影響を及ぼすことを考えれば、利活用や移住の促進につなげるためにも、空き家解消に向けた新たな制度を設けることも急務であると考えます。

【その他のご意見（自由欄）】

[売買・賃借]

- ・不動産屋へ買い手をさがしてもらっているのですがなかなか見つからない。
- ・遠方に住んでいるので、今後管理するのがむずかしくなります。できるなら、田畑、山林も含めてどなたかに譲りたいと思っています。贈与税がかからない範囲で考えております。
- ・人吉のお住まいの方々が助かるのであれば家屋をお譲りしたいとも考えています。

[管理]

- ・補修、修繕ができる業者を紹介してもらいたい。
- ・長い間管理不足で景観面その他大変御迷惑をおかけしていて心苦しく思っています。今後樹木の剪定等少しずつ整備利用していく計画中です。
- ・人が住める状態ではないです。家屋が古く解体するしかない。
- ・敷地内に無縁仏の墓と今は使っていない井戸があります。

[活用]

- ・有効に活用できればと思っています。
- ・知人の助産師に産後ケアのために定期的に部屋の一部を使ってもらっている。
- ・故郷の人の復興に私の土地、家が役立つのであれば何にでも提供します。

[制度・資金問題]

- ・遠隔地から容易に依頼できる制度があれば検討したいです。
- ・白蟻が発生しているようなので駆除したいが、白蟻駆除の補助金は無いのか。
- ・解体には30万位～では出来ません。他に補助制度は有りませんか。
- ・手放したいです。お金がいるし、税金も払うことができません。国民年金じゃ無理。
- ・解体を考えていますが、解体してさら土地にすれば現在の6倍の税金がかかると聞いておりますがほんとうでしょうか。

[相続]

- ・名義変更等に費用がかかるので、そこが進まない問題でもあります。
- ・誰の名義なのかどうしたらいいのかも分からず困っています。
- ・簡単に名義変更出来ればすぐにでも処分したい。名義人が高齢の為この状態が改善出来なければ、今後利用する意志はなくても税金を親族が永遠に払い続けなければならない。納税者が亡くなった場合、その子孫達は、どうすれば良いのでしょうか？
- ・とにかく、自分の名義ではなくなればそれでいい。
- ・相続したくなくても相続せざるおえない法律、迷惑なものです。

※アンケートに記載してあったものをそのまま掲載しています。

第3章 空き家等対策の基本方針

1 人吉市空き家等対策に関する基本的な考え方

空き家は個人の財産であり、特措法第5条に所有者の責務強化として「空家等の所有者又は管理者は、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。」とされており、現行の適切な管理の努力義務に加え、**国、自治体の施策に協力する努力義務**が追加されました。

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。そのためにも、居住中から空き家になったときのことを考え、事前に準備しておくことの重要性について意識付け・啓発を行います。

本市では、当初の計画から引き続き、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 市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

近年は、国レベルで空き家問題に取り組んでおり、空き家解消に向けた法の改正も行われています。令和5年12月の特措法の一部改正により、勧告を受けた管理不全空き家に対しても、固定資産税の住宅用地特例を解除することとなりました。所有者の責務強化など正確な情報をタイムリーに市民の皆様幅広く周知し、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、改善の指導を行うことで、市民の安全・安心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。

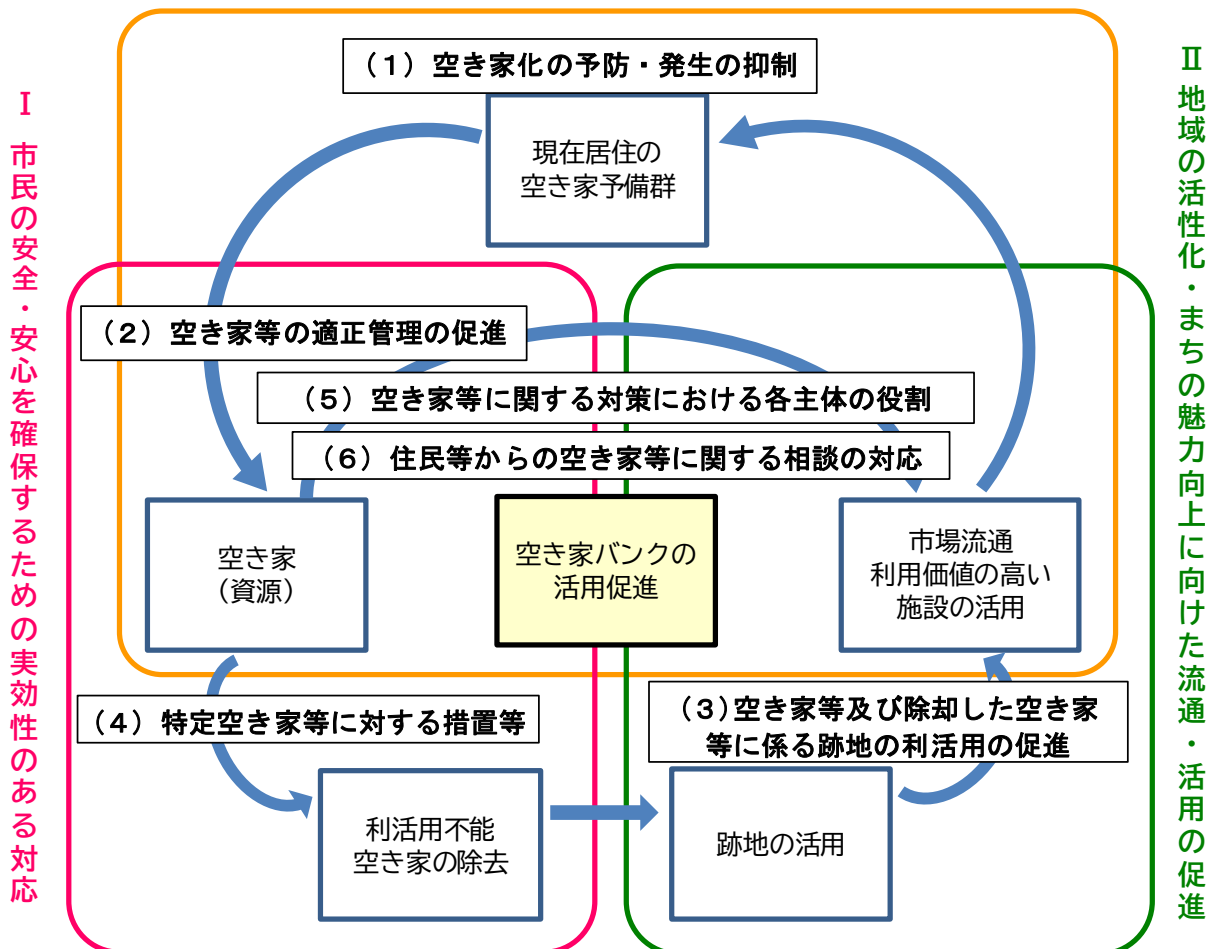
また、市の関連計画等を踏まえて、空き家等活用促進区域を設けることにより、用途変更や建替え等を促進し、中心市街地や地域の拠点などの活性化に繋がります。

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

今後は所有者不明の空き家や相続放棄された空き家などがますます増えてくることが予測されることから、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り、情報を共有することで、総合的な空き家対策の取組を推進します。

また、今後は支援法人制度などの活用も検討していきます。

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 空き家等対策の方針

(1) 空き家化の予防・発生の抑制

人口減少や高齢化の進展に伴い、今後もますます空き家等の増加が想定されることから、国においても民法第233条の改正や相続土地国庫帰属制度の施行、相続登記の申請義務化など空き家等の対策に力を入れています。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、官民一体となって、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相談体制を整えます。

① 空き家等の実態調査の実施

- ・ 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、企業との連携による定期的（概ね5年毎）な空き家等の実態調査を実施します。
- ・ 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。

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

- ・ 様々な市民活動や地域で高齢者等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。
- ・ 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などのほか、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。

■ 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、空き家等は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連携を図り、空き家等を適正に管理するための仕組みを整えます。

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。

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。

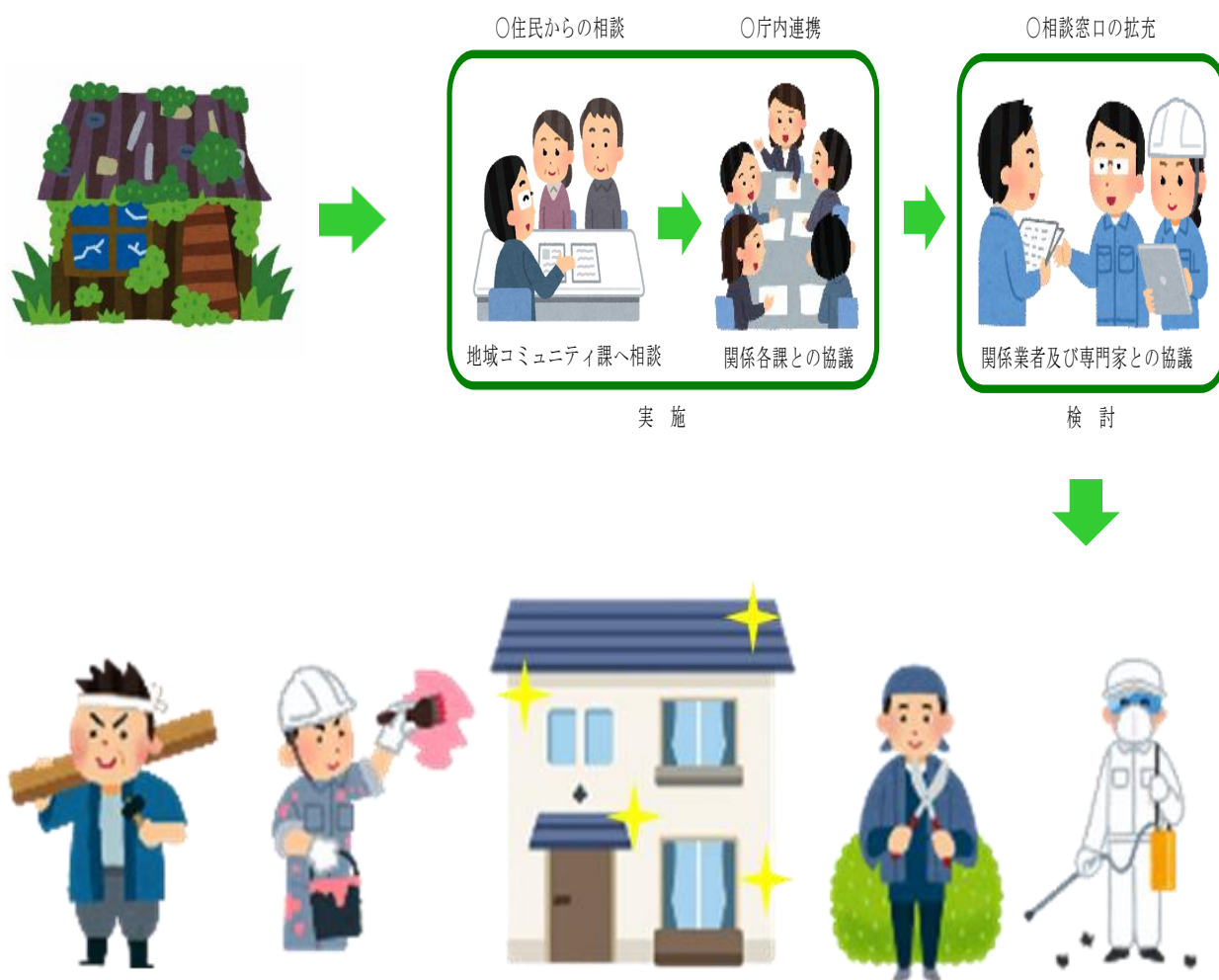
▶ 人吉市生活環境保全美化条例の周知

- ・条例第6条第2項に基づき人の健康を害し、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

- ・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。

■ 空き家等の適正管理の促進

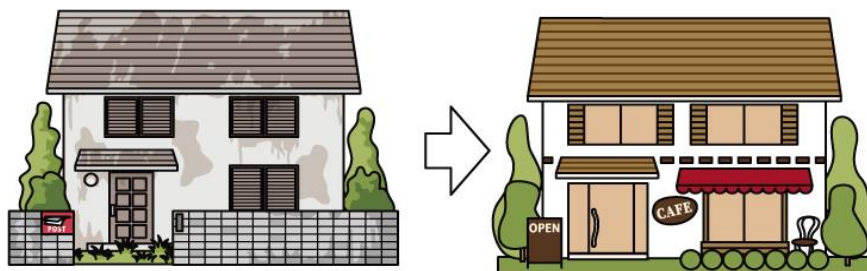


建物の適正な管理に努めましょう！！

(3) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の利活用の促進

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。

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、害虫・害獣被害が発生したり、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。

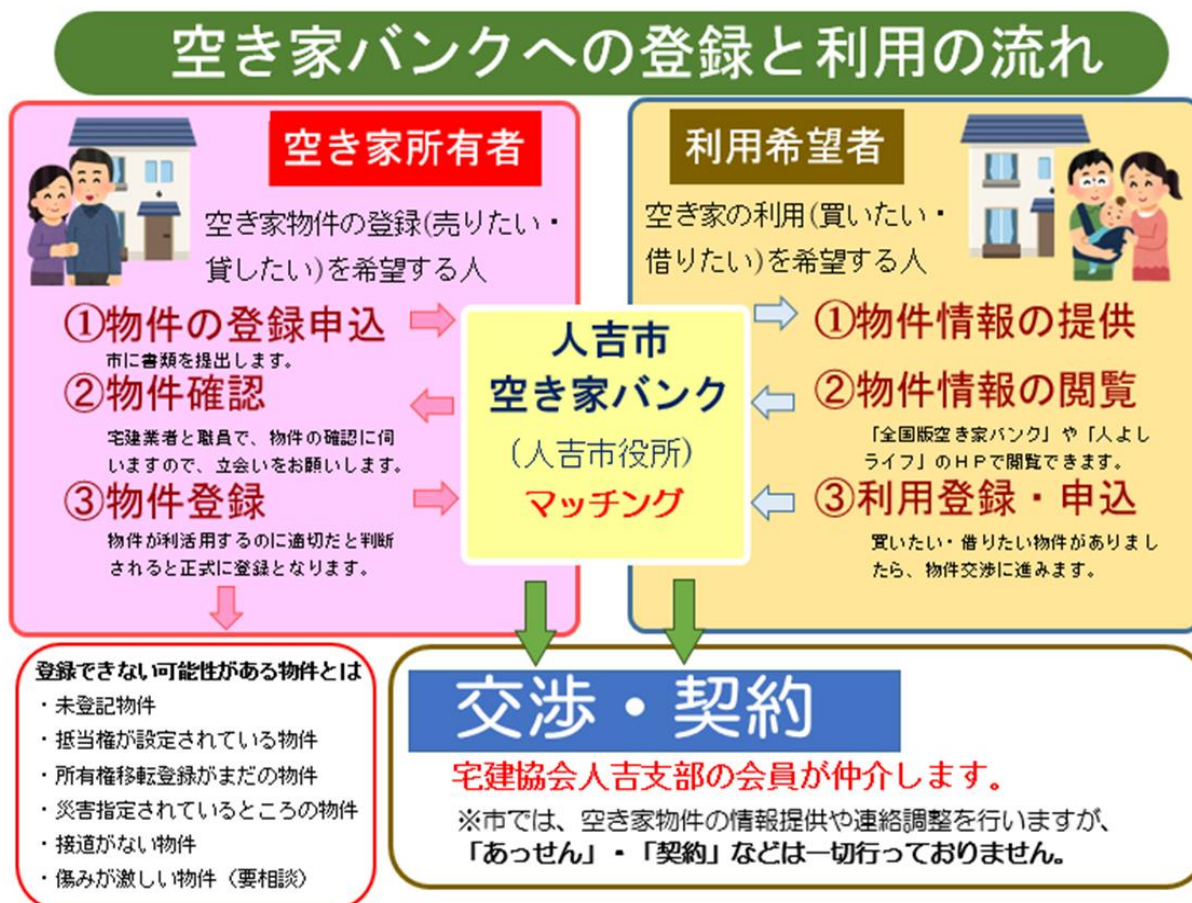


① 空き家バンク制度の活用

本市では平成31年2月に空き家バンクの設置を行いました。

空き家を「売りたい人」、「貸したい人」に空き家物件を登録していただき、その空き家についての情報をホームページ等で公開し、利用を希望する方へ情報提供を行う制度です。

交渉や契約については、協定を結んでいる熊本県宅地建物取引協会の指定業者が行います。



② 空き家適正管理のための各種補助制度の周知

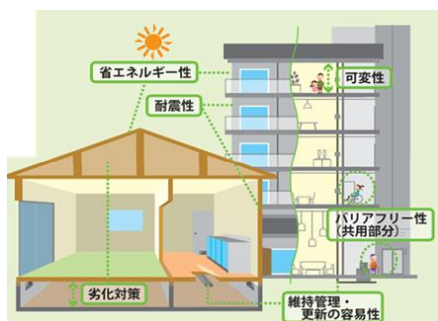
- ▶ 老朽危険空き家等除却促進事業の周知
- ▶ 戸建て木造住宅耐震改修等補助金の周知
- ▶ 飼い主のいない猫に対する避妊去勢手術費用の一部助成（県補助）の周知
- ▶ 空き家に住み着く小型の有害鳥獣の自衛捕獲の周知

③ 空き家等の利活用及び移住・定住の促進

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・定住に向けた助成制度等を検討・実践します。

- ▶ 熊本県空家利活用マネージャー制度の周知及び活用（県事業）
 - ▶ 安心R住宅制度の周知
 - ▶ 長期優良住宅認定制度の周知（熊本県へ申請）
 - ▶ 空き家等利活用のモデル事業の実践
 - ▶ 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。

■長期優良住宅認定制度



■安心R住宅制度



安心R住宅のRとは

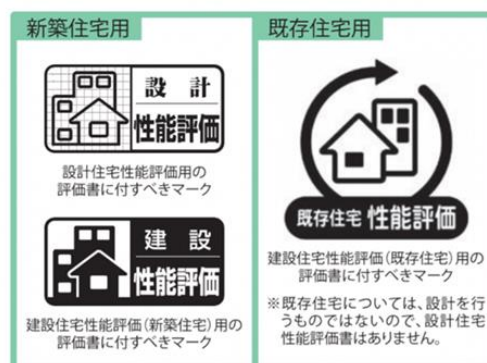
- ・リユース、再利用
- ・リフォーム、改装
- ・リノベーション、改修

■住宅性能表示制度



専門家による住宅の調査・評価(最大10分野)

【認定】



(4) 管理不全空き家等※¹又は特定空き家等に対する措置等

特定空き家等の判断は、原則として「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）に基づいて調査を行い人吉市空き家等対策協議会に意見を求めたうえで決定します。

令和5年度に制度の一部改正が行われ、管理不全空き家についても特定空き家にならないように勧告を行い、解消されない場合は固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されるようになりましたので、管理不全空き家等についても、人吉市空き家等対策協議会に意見を求めたうえで決定します。

本来、空き家等がもたらす問題の解消は、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提にあります。そのため、市は空き家実態調査により空き家等の状況を把握し、所有者等に情報提供、助言・指導を行い、所有者等が自ら問題の解消を行うよう促します。

事前指導を行っても所有者等が問題の解消をせず、空き家等からの影響が周辺に及び深刻で危険な状況にあるときには、市は特措法に基づき立入調査を実施し、管理不全空き家等又は特定空き家となるか判断を行い行政措置に移行します。

ただし命令等の事前手続きを経るとまがない緊急時は、緊急代執行の制度に基づき代執行を行う場合もあります。

行政措置に移行する状態とは

- 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ていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等

※¹ 空き家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態

①適正管理のお願い

市民等からの空き家等の情報提供があった場合や、既に把握している空き家等の定期確認の際に、外観調査を行い、空き家等の危険性や周辺に与える影響を確認します。

所有者等に対し、「空き家等の所有者等であること」「現在の空き家等の状況」「管理不全空き家等又は特定空き家等に認定された場合」のほか、所有者等としての責務について通知を行い、自発的な問題の解消を促します。

また、所有者等に対し問題解消を行う意思の有無について確認します。

この通知を実施しても改善がなされず空き家等の影響が深刻で危険な状況であるときは、管理不全空き家等又は特定空き家等の認定を行い、行政措置に移行します。

②管理不全空き家等の判断

ア 調査等

特措法第9条第1項に基づき空き等の所在及び所有者等を把握する調査を行います。

また、外観目視による調査を行い、建築物の物的状態や立木竹の状態から管理状況を把握します。

イ 指導

特定空き家にならないように、管理不全空き家等の状況を改善するよう、期限を付し文書で「指導」を行います。

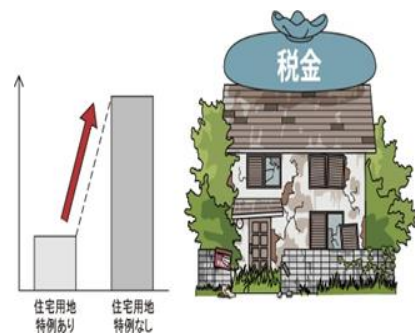
併せて、行政措置によって所有者等にかかる負担などを説明します。

ウ 勧告

「指導」を行っても改善がなされない場合は、

「指導」の内容を履行するよう勧告します。

勧告した場合、土地にかかる固定資産税の軽減特例を解除します。



③特定空き家等の判断

ア 報告徴収※2及び立入調査

特措法第9条第2項から5項に基づき、当該空き家等に関する事項に関し報告させる、又は立ち入って状況を確認します。

※2 法第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において空き家等の所有者に対し、当該空き家等に関する事項の報告を求めることができる。協力が得られない場合は20万円以下の過料に処せられます。

イ 措置案検討

立入調査の状況・影響を確認した後、行政措置の内容を検討します。

特定空き家等判断基準により判断します。

④措置の実施

特定空き家等と判断したものについては、行政代執行又は略式代執行まで見据えた行政措置を行います。

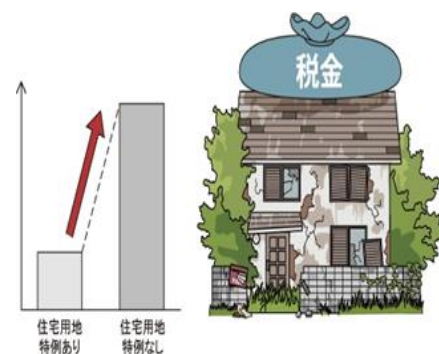
ア 助言・指導

特定空き家等の状況を改善するよう、期限を付し文書で助言・指導を行います。

併せて、「勧告」「命令」「代執行」による行政措置によって所有者等にかかる負担などを説明します。

イ 勧告

「助言・指導」を行っても改善がなされない場合は、「助言・指導」の内容を履行するよう勧告します。
勧告した場合、土地にかかる固定資産税の軽減特例を解除します。



ウ 命令

「勧告」を行っても改善がなされない場合は、「勧告」の内容を履行するよう命令します。
命令が履行されない場合は、50万円以下の過料に処せられます。

エ 行政代執行・略式代執行

「命令」が履行されない場合で、危険が切迫しているときは、代執行により所有者等に代わり市が危険な状況を解消します。代執行に要した費用は、所有者等から市が徴収します。
なお、所有者等が特定できない場合は、「助言・指導」「勧告」「命令」を経ず、略式代執行により市が危険な状況を解消します。

⑤緊急安全措施

空き家等について、地域の住民等に危害を及ぼす等の危険な状態の場合は、バリケードや鎖を設置し立ち入らないようにしたり、危険な箇所を取り除く応急措置を行います。

■特定空き家の例



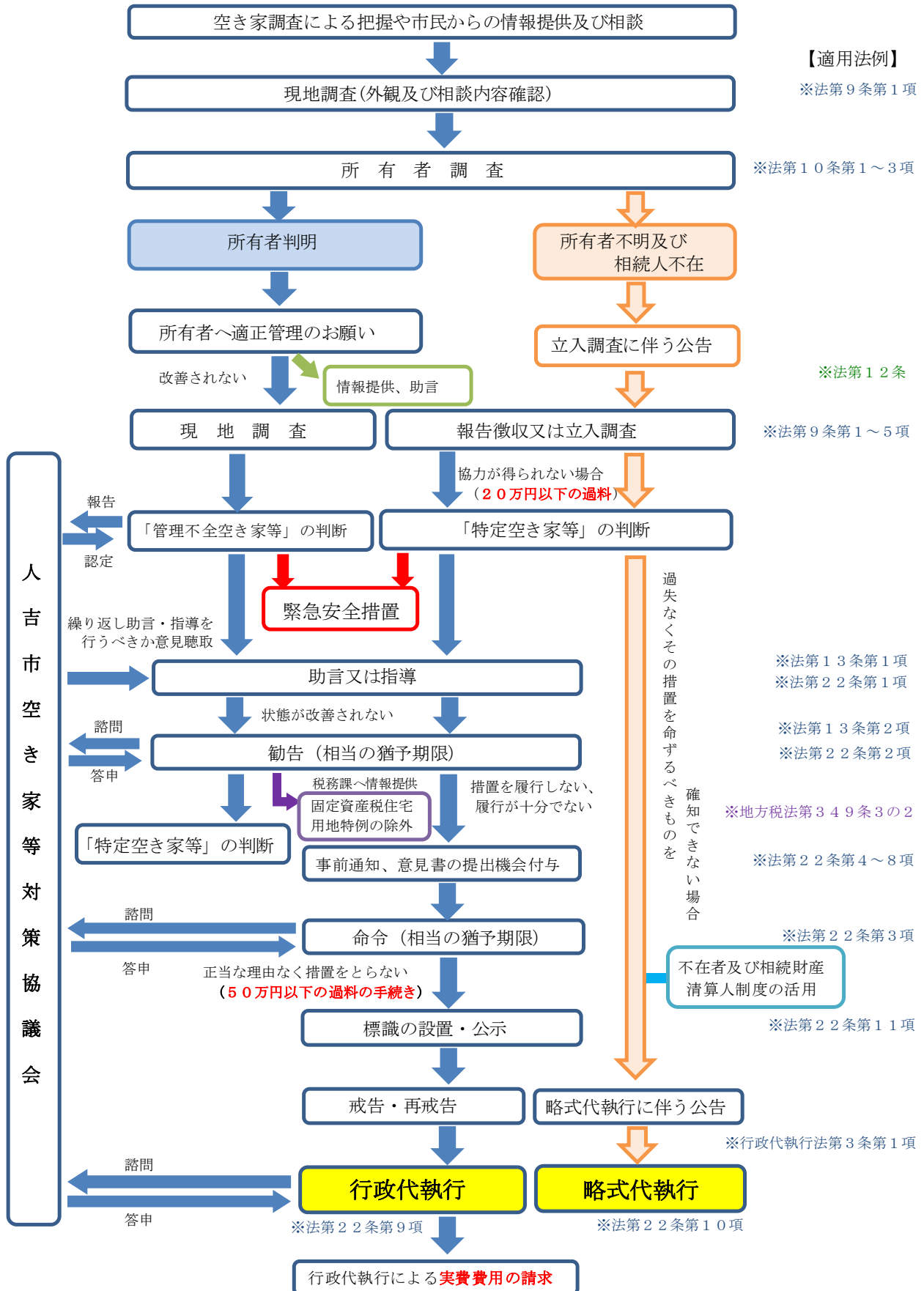
屋根の棟（むね）、梁（はり）、桁（けた）が腐朽し、それらが折れたことにより瓦や木材が部屋に落ちています。

■緊急安全措施の例



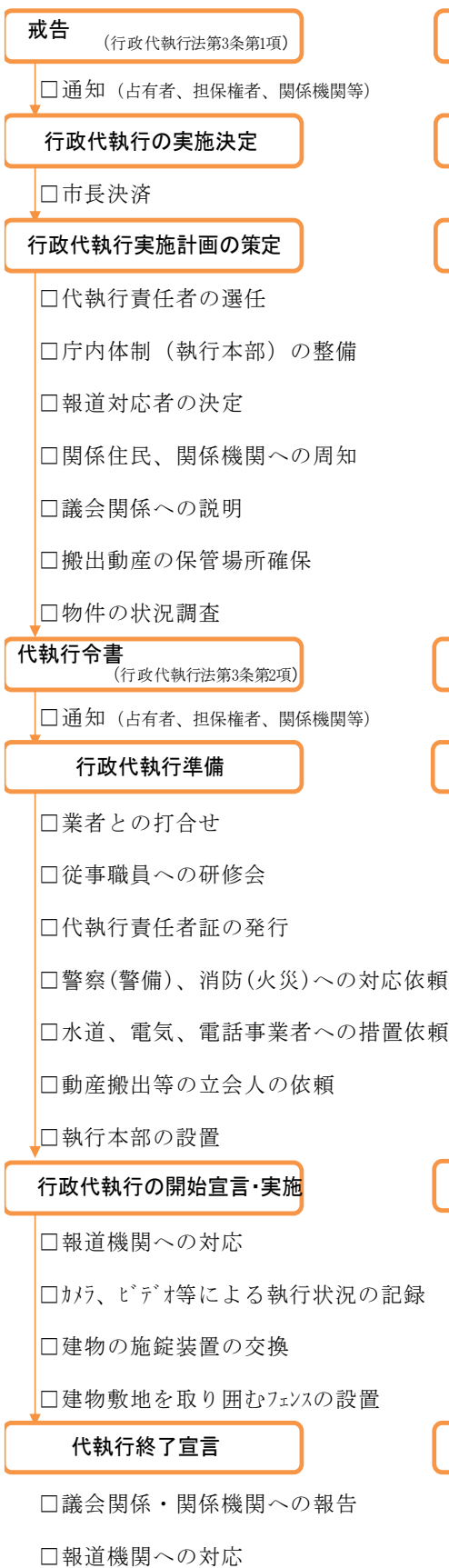
歩行者等の安全を守るため、バリケード、鎖、重石等の設置や立入禁止、頭上注意等の注意喚起を行います。

【特定空き家等に対する措置のフロー図】

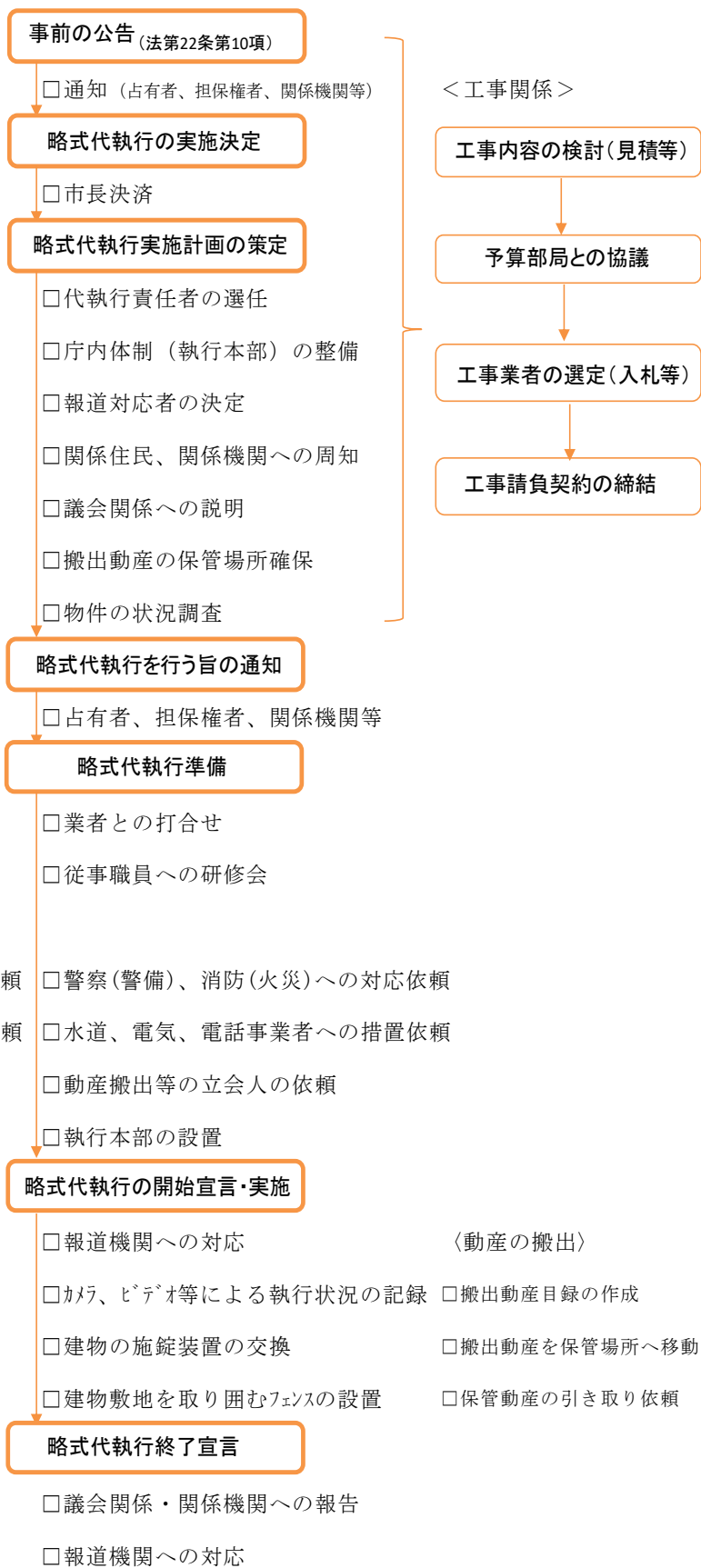


【代執行の事務フロー図】

《行政代執行》



《略式代執行》



(5) 空き家等に関する対策における各主体の役割

①庁内における実施体制(令和6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
行財政改革課	空き地の無償譲渡(寄附)に関すること
防災課	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
復興支援課	地域づくり施策との連携に関すること 復興まちづくり全般に関すること
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、病害虫、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
地域コミュニティ課	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 空き家バンクに関すること 地域づくり施策との連携に関すること 防犯対策に関すること
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
商工観光課	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 移住定住に向けた、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
農林整備課	空き家に住み着く有害鳥獣の相談
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
住宅政策課	住宅施策に関すること 管理不全空き家の調査に関すること
道路河川課	道路安全管理に関すること
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
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

②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。

分野	区分	所属
市町村長	市長	人吉市
法務	法務	熊本地方方法務局人吉支局
	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	人吉市町内会長連合会
	警察	人吉警察署
	消防	人吉下球磨消防組合

③人吉市空き家等対策推進会議

※ 推進会議の所掌事務

- ・空き家等対策計画の策定、変更及び進行管理等に関すること。
- ・空き家等の調査及びデータベースの整備に関すること。
- ・空き家等の情報共有及び課題に関すること。
- ・空き家等に関する条例の策定に関すること。
- ・空き家等解体、撤去又は利用促進に対する補助制度に関すること。
- ・その他空き家等に関する対策に関し、市長が必要と認める事項。

役職	職
会長	市民部長
副会長	市民部次長
委員	総務部次長
委員	復興政策部次長
委員	健康福祉部次長
委員	復興建設部次長
委員	教育部次長
委員	水道局次長

役職	職
委員	総務課長
委員	財政課長
委員	地域コミュニティ課長
委員	防災課長
委員	復興支援課長
委員	商工観光課長
委員	農業委員会事務局長

3 成果指標について

本計画での空き家等対策の推進の目標として、以下の指標を掲げます。

今後も空き家は増加していくと予想されることから、空き家数を増加させないように成果指標を定め、これらを達成するよう努めてまいります。

成果指標と目標値

管理上の指標と目標値

指標名	単位	延べ件数	現状 令和5年度	目標	目標設定の考え方
老朽危険空き家除却件数	件	10件	2件	5件以上/年	補助金を利用して除却した件数
特定空き家の認定件数	件	20件	0件	0件/年	特定空き家になる前に管理を促す
特定空き家の対応済件数	件	14件	2件	2件以上/年	解体等の対応をいただいた件数

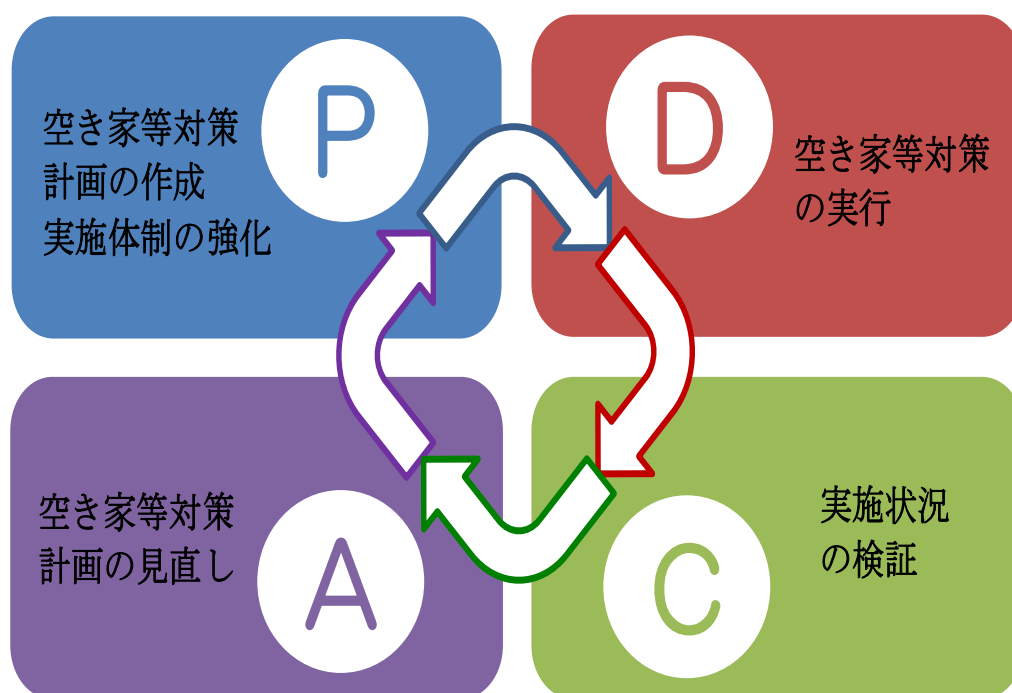
利活用上の指標と目標値

指標名	単位	延べ件数	現状 令和5年度	目標	目標設定の考え方
空き家バンクへの申込件数	件	25件	5件	10件以上/年	空き家バンクへの申込件数
空き家バンクへの登録件数	件	18件	3件	10件以上/年	空き家バンクへの登録件数
空き家の活用支援件数	件	0件	0件	5件以上/年	各補助金等を使用し空き家の活用を行った件数
各種相談会の開催件数	回	0回	0回	3回以上/年	市が関わる各種相談会の件数

4 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。

そのため、本計画の計画期間の最終年度である令和10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。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。



①その他、防犯・防災面の相談及び連携

- ▶ 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
- ▶ 通学・通園路における危険性のある空き家への啓発、相談
- ▶ 警察署及び消防署との連携

②その他の法令等

特措法第5条「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。

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。

その他の法令一覧

法 令	概 要
民 法 第 2 3 3 条	催促しても越境した枝が切除されない場合や、竹木の所有者やその所在を調査しても分からない場合等には、越境されている土地の所有者が竹木の枝の切除が可能となった。
民 法 第 7 1 7 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 9 1 8 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 9 4 0 条	相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、その財産を保存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 1 0 条	特定行政庁は建築物が、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。
消防法 第 3 条	屋外の燃焼のおそれのあるものの除去等の命令を行う。(火災の危険が迫っている場合にのみ限定)
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。
道路法 第 4 4 条	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の場合、工作物等の除却その他必要な命令を行う。
災害対策基本法 第 6 4 条第 2 項	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、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に行う。(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)

関係資料及び関係法令

○空き家対策の主なこれまでの経過

経過	内容
平成29年 7月 3日	人吉市空き家等対策推進会議規程 施行
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12月1日～ 平成30年2月23日	人吉市空き家実態調査（外観調査・意向調査）
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 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 7月 1日	人吉市空き家等対策の推進に関する規則 施行
平成30年 7月 1日	人吉市空き家等対策協議会 設置
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 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 4月 1日	人吉市空き家等対策の推進に関する条例 施行
令和 元年 6月28日	令和元年度第1回人吉市空き家等対策協議会
令和 元年11月22日	令和元年度第1回人吉市空き家等対策推進会議

令和 元年 11月27日	令和元年度第2回人吉市空き家等対策協議会
令和 2年 2月 3日	令和元年度第2回人吉市空き家等対策推進会議
令和 2年 2月12日	令和元年度第3回人吉市空き家等対策協議会
令和 2年 3月19日	人吉市老朽危険空き家等除却促進事業補助金交付要項 施行
令和 3年 2月26日	令和2年度第1回人吉市空き家等対策協議会
令和3年10月1日～ 令和4年2月28日	人吉市空き家実態調査（外観調査・意向調査）
令和 4年 1月28日	令和3年度第1回人吉市空き家等対策協議会
令和 4年 8月23日	令和4年度第1回人吉市空き家等対策協議会
令和 5年 5月12日	令和5年度第1回人吉市空き家等対策推進会議
令和 5年10月11日	令和5年度第2回人吉市空き家等対策推進会議
令和 5年11月18日	令和5年度第1回人吉市空き家等対策協議会
令和 5年12月27日	人吉市空き家等対策の推進に関する条例 一部改正
令和 6年 1月11日	令和5年度第3回人吉市空き家等対策推進会議
令和 6年 1月25日	令和5年度第2回人吉市空き家等対策協議会

○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）

第一章 総則

（目的）

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

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

（国の責務）

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

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

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

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当

該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

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

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

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

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

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

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

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

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（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、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、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、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

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

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

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

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

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

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

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

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

(建築基準法の特例)

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

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

二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

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

（地方住宅供給公社の業務の特例）

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

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

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

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

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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つた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

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

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提

出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があ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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

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

13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

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

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

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

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

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

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

- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

- 第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。
- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
 - 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
 - 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

- 第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。
- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
 - 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
 - 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

- 第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。
- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

- 第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
 - 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

- 第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章 罰則

- 第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
- 2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒

み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

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

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

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

(政令への委任)

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

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○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、空き家等の周辺的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するとともに、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なければならない。

(令 5 条例 45・一部改正)

(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努めるものとする。

(特定空き家等又は管理不全空き家等の認定)

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又は管理不全空き家等として認定するものとする。

(令 5 条例 45・一部改正)

(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 8 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 7 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 13 条に規定する管理不全空き家等に対する措置に関すること。
- (3) 法第 22 条に規定する特定空き家等に対する措置に関すること。
- (4) 第 8 条に規定する特定空き家等又は管理不全空き家等の認定に関すること。
- (5) 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。

(令 5 条例 45・一部改正)

(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

附 則(令和 5 年条例第 45 号)

この条例は、公布の日から施行する。

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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 条第 13 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。