

壹岐市空家等対策計画

平成 30 年 3 月



壹岐市

目次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	4
3. 計画の期間.....	4
4. 計画の対象.....	4
(1) 対象エリア.....	4
(2) 対象とする空家等の定義.....	5
(3) 対象とする跡地の定義.....	6
(4) 特定空家等の定義.....	6
第2章 空家等の現状と課題	7
1. 彦岐市の状況.....	7
(1) 人口と世帯数の状況.....	7
(2) 住宅の状況.....	9
2. 空き家の現状（総務省統計局 住宅・土地統計調査）.....	11
(1) 全国の空き家の状況.....	11
(2) 長崎県の空き家の状況.....	12
(3) 彦岐市の空き家の状況.....	12
3. 空家等実態調査結果.....	14
(1) 調査の目的.....	14
(2) 調査方法.....	14
(3) 空家等候補家屋の抽出.....	14
(4) 調査結果の概要.....	15
4. 平成26年空家実態調査結果（国土交通省）.....	20
(1) 調査の目的と手法.....	20
(2) 調査結果（抜粋）.....	20
5. これまでの空家等に対する取り組み.....	27
(1) 管理不全な空家等への対応.....	27
(2) 空家等の利活用に関する取り組み.....	28
6. 空家等対策を進めていく上での課題.....	29
(1) 所有者等・相続上の課題.....	29
(2) 住宅の流通や跡地利用に関する課題.....	29
(3) 管理不全な空家等に関する課題.....	30
(4) 行政の取り組みに関する課題.....	30

第3章 空家等対策の基本的な考え方 31

1. 計画の基本方針	31
2. 空家等の把握	32
(1) 空家等の調査	32
(2) 空家等データベースの構築	32
3. 空家等対策の視点	33
(1) 発生抑制と適正管理の促進	34
(2) 空家等の利活用の促進	34
(3) 管理不全な空家等の解消	34
(4) 跡地等の利活用の促進	35
(5) 推進体制の構築	35

第4章 空家等対策の推進 36

1. 空家等対策の施策の体系	36
2. 具体的な施策	37
(1) 発生抑制と適正管理の促進	37
(2) 空家等の利活用の促進	39
(3) 管理不全な空家等の解消	47
(4) 跡地等の利活用の促進	51
(5) 推進体制の構築	52
3. 主体別の役割	54
(1) 所有者等の役割	54
(2) 市の役割	54
(3) 地域の役割	55
(4) 事業者等の役割	55
(5) 協議会の役割	56
4. 計画の進行管理	57

巻末資料 58

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法	59
資料2 壱岐市空家等対策協議会設置要綱	65
資料3 壱岐市空き家等の適正管理に関する条例	67
資料4 壱岐市空き家等の適正管理に関する条例施行規則	70
資料5 壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付要綱	81
資料6 壱岐市空き家バンク実施要綱	98
資料7 壱岐市特定空家等判定基準	102

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

近年、全国的な人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズ及び産業構造の変化等に伴って空家等の数が年々増加しており、全国的に社会問題となっています。

空家等の中には、適切な管理がなされず、その結果として安全性の低下、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、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものもあり、今後、そのような空家等が増加すれば、生活環境のさらなる悪化など、さまざまな問題が一層深刻化することが懸念されます。

一方、近年では、空家等を地域の資源と捉えることによる移住定住の促進に向けた取り組みや地域活性化等に向けた有効活用についても全国的に議論されており、より一層、多角的な観点から空家等に対する対策を進めていくことが求められていると言えます。

このような状況を受け、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、あわせて空家等の利活用を促進することを目的として、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）が施行されました。

特措法のなかで、市町村の責務（第4条）として、『市町村は、第6条第1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。』とされています。

本市においては、特措法の施行に先立って平成25年3月に「吉崎市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、危険な空家等の所有者に対し、助言・指導等を行ってきました。今後は国・県・市及び関係団体と連携して、空家等の適切な管理や活用の促進、管理不全な空家等の除却等の対策を、さらに推進していくことが必要となります。

このような状況を踏まえ、平成29年12月に「吉崎市空家等対策協議会設置要綱」を制定した上で、市長のほか、地域住民の代表や学識経験者等で構成される「吉崎市空家等対策協議会」（以下、「協議会」という。）を組織し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進することを目的として「吉崎市空家等対策計画」を策定しました。なお、本計画は本市の空家等対策に向けた基本的な考え方と取り組むべき施策の方向性等を示すものです。

■特措法制定の背景

空家等の増加

平成 25 年度の住宅・土地統計調査結果によると、全国の住宅総数 6,063 万戸のうち、820 万戸が空家等であり、空家等の比率は過去最高の 13.5%まで上昇しました。（平成 5 年調査時は、全国で 448 万戸、20 年間で約 1.8 倍）



■空き家戸数及び空き家率の推移

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

空家等に関する課題が噴出

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等、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、空家等の利活用を促進するためにも、**早急な対応、対策の必要性が生じました**が、空家等対策に関する法整備がなされておらず、各自治体が対策を施すことが難しい状況でした。

議員主導による法整備

国の政策として空家等対策を施す必要に迫られ、最終的に、議員立法により国会へ法案が提出され、平成 26 年 11 月 14 日に衆議院で、平成 26 年 11 月 19 日には参議院で、いずれも全会一致で可決成立し、同年 11 月 27 日に公布されました。

特措法の施行

■特措法の骨子

空家等対策の推進に関する
特別措置法(概要)

定義(第2条)

- 空家等
- 特定空家等

責務(第3条・第4条)

- 空家等の所有者等の責務
- 市町村の責務

基本指針(第5条)

空家等対策計画(第6条)

協議会の設置(第7条)

都道府県による援助(第8条)

空家等への立入調査等
(第9条)固定資産税情報の利用
(第10条)空家等データベース整備等
(第11条)

所有者等による空家等の適切な管理促進(第12条)

空家等及び跡地の活用に必要な対策の実施(第13条)

特定空家等に対する措置
(第14条)

- 指導助言
- 勧告
- 命令
- 代執行
 - ・緩和代執行
 - ・略式代執行

国及び都道府県による財政上
及び税制上の措置(第15条)

過料(第16条)

- 措置命令違反(50万円以下)
- 立入調査拒否(20万円以下)

【施策の概要】

<定義>

「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ものを含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(第2条第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空家等をいう(第2条第2項)

<国による基本方針の策定・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(第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(第6条)、協議会を設置(第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(第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、空家等への立入調査が可能(第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が可能(第10条)

■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(第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その他これらの活用のための対策の実施(第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・指導、勧告、命令が可能。さらに要件が緩和された行政代執行法により強制執行が可能(第14条)

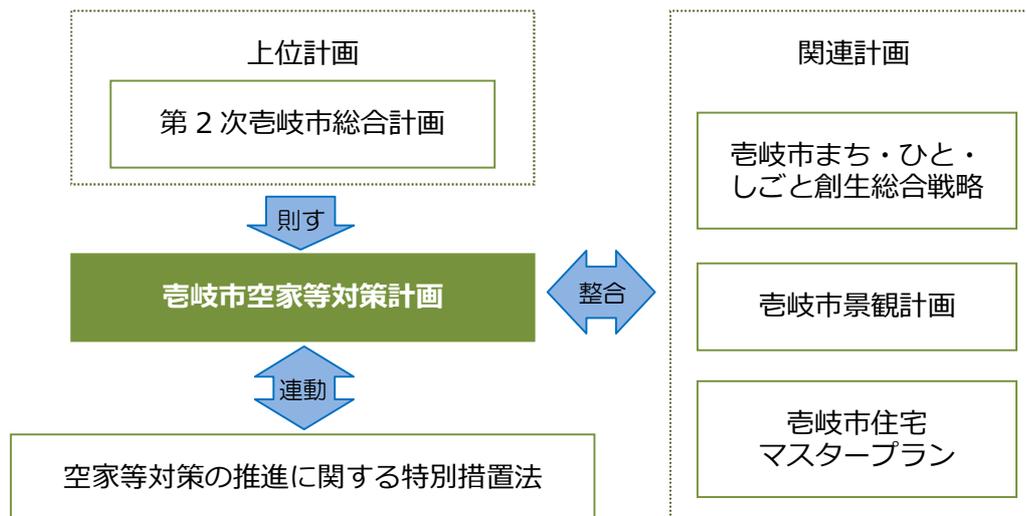
<財政上の措置及び税制上の措置等>

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、必要な税制上の措置等を行う(第15条)

2. 計画の位置づけ

本計画は、特措法 第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたものです。

なお、本市においては、「第2次吉崎市総合計画」の下位計画として位置づけるものであり、本計画の推進にあたっては、「吉崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「吉崎市景観計画」、「吉崎市住宅マスタープラン」等の関連計画と整合を図るものとします。



3. 計画の期間

本計画の期間は、5年間とします。

ただし、社会・経済情勢の変化や国・県の動向、市の上位計画及び関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

計画期間：平成30年度～平成34年度

4. 計画の対象

(1) 対象エリア

本市では、空家等が市全域に点在していることから、「市全域」を計画の対象地区とします。

対象エリア：市全域

(2)対象とする空家等の定義

本計画では、概ね1年間以上に渡って使用実績がない建築物を「空家等」と定義します。

【空家等の定義】（特措法 第2条第1項）

建築物※1又はこれに附属する工作物※2であって居住その他の使用がなされていない※3ことが常態※4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。

※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいいます。

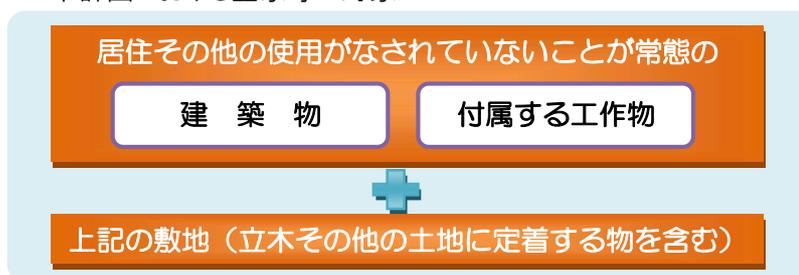
※2：「附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当します。

※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図を持って用いていないことをいいます。

※4：『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』（平成27年2月26日総務省告示・国土交通省告示第1号）には、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、「建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となる」と示されています。

マンション・アパート等の共同住宅は1戸でも使用されていれば「空家等」に該当しません。

■本計画における空家等の対象



なお、総務省統計局による住宅・土地統計調査においては、別荘や賃貸・売却用の住宅等を含めて「空き家」と定義していますが、本計画で定義する「空家等」は住宅・土地統計調査における「その他の住宅」のうち、概ね1年以上に渡って使用実績がない建築物が対象となります。

■総務省統計局 住宅・土地統計調査による「空き家」の定義

空き家の種類		定義
二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、普段は人が住んでいない住宅
	その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の人が住んでいない住宅

※総務省統計局の住宅・土地統計調査における「空き家」は、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」の4つに分類され、特措法に規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含まれます。本計画において、住宅・土地統計調査結果を引用する場合や「空き家・空き地情報バンク」等の名称を記載する場合は、「空き家」と表記します。

(3)対象とする跡地の定義

本計画では、空家等が除却された土地を「跡地」と定義します。(ただし、土地を売買又は賃貸するためのものは除きます。)

(4)特定空家等の定義

本計画では、以下の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義します。

【特定空家等の定義】(特措法 第2条 第2項)

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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

また、本市における特定空家等の判断基準は、特措法 第 14 条第 14 項に基づく「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に記載のある「『特定空家等』の判断の参考となる基準」を踏まえて設定します。

■ 特定空家等の判断基準

状 態	参考基準の例示の内容
1.そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の倒壊等のおそれがある (建築物の著しい傾斜、基礎・土台の損傷、柱、梁、筋かい、柱・梁の接合部の破損及び変形等) ・ 屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれがある (全部又は一部において、屋根や外壁の破損、脱落等) ・ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある (擁壁のひび割れ、破損、変形等)
2.そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 排水管の破損等による汚物の流出、臭気の発生等 ・ ごみ等の放置や不法投棄による臭気の発生、はえ・蚊等の害虫の発生 など
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の景観に関するルール(建築物又は工作物の形態意匠等の制限)に著しく不適合 ・ 外壁の落書き、多くの窓ガラスの破損、建築物を全面に覆う程度の立木等の繁茂等により、周囲の景観と著しく不調和
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立木の枝等が道路へ越境し、歩行者等の通行を妨げている など ・ 小動物が住み着くことによる鳴き声、汚物の放置、シロアリ等の大量発生 など ・ 門扉の未施錠、開口部の開放等により、不特定の者が容易に侵入可能な状態での放置 など

この判断基準により判断された特定空家等に対する措置(助言・指導、勧告、命令及び行政代執行)については、国土交通省が定める「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」第2章における、「(2)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」、「(3)悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案し、総合的に判断します。

第2章 空家等の現状と課題

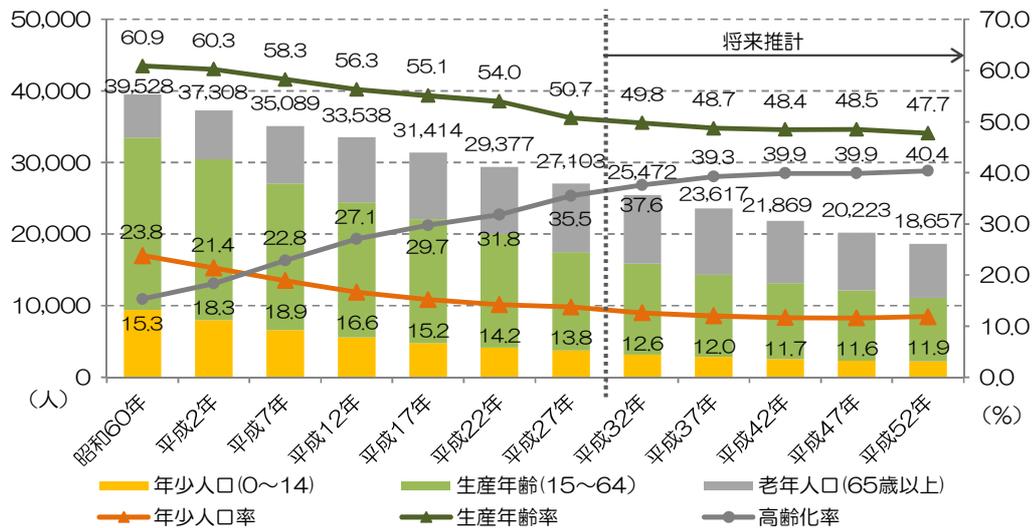
1. 岐阜市の状況

空家等を取り巻く現状を踏まえ、空家等対策を進める上での課題を導くために、本市の空家等を取り巻く社会的背景について整理しました。

(1)人口と世帯数の状況

①人口推移、推計

本市の人口は減少を続けており、今後も減少傾向は続く見込まれます。国立社会保障人口問題研究所による独自推計では、平成27年から平成52年の25年間で約8千人減少すると予想されています。また、人口減少と同様に老年人口も減少する見込みである一方、高齢化率は増加傾向にあり、平成52年には約40%に達すると予測されています。

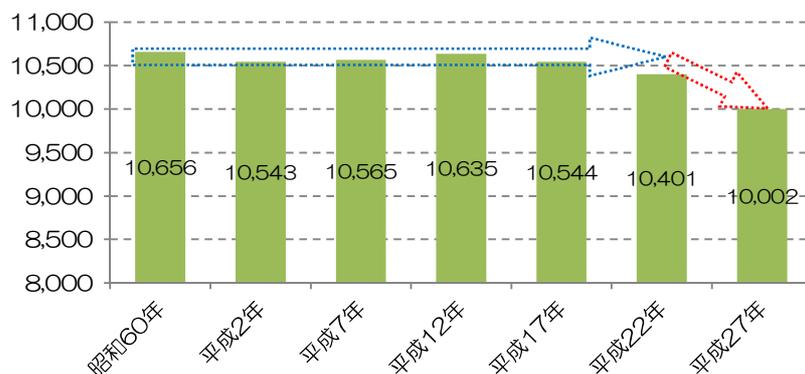


■岐阜市の人口推移と推計

出典：昭和60年～平成27年国勢調査、国立社会保障人口問題研究所

②世帯数の変化

一般世帯数は、昭和60年からほぼ横ばい状態でしたが、近年は、若干の減少傾向となっています。

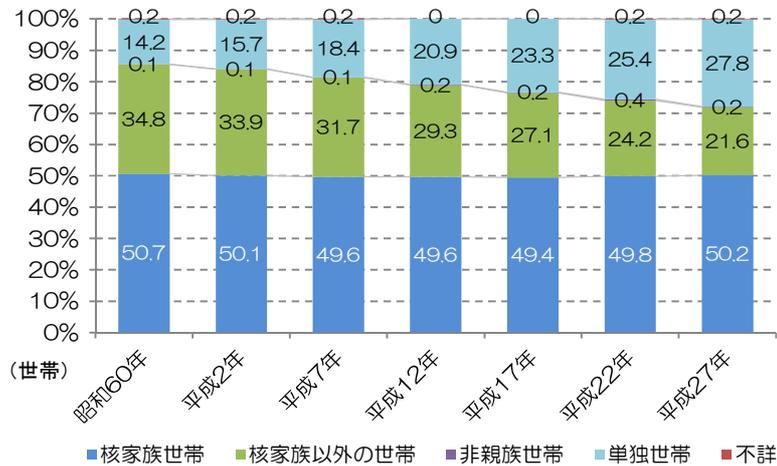


■岐阜市の世帯数の推移

出典：昭和60年～平成27年国勢調査

③類型別の世帯数

家族類型別に世帯数の割合の推移をみると、核家族世帯は横ばい状態、単独世帯は年々増加しており、核家族以外の世帯は減少を続けています。

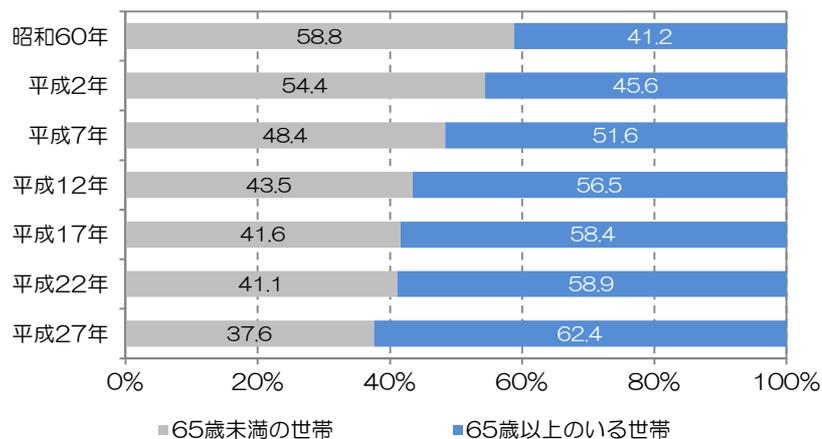


■ 壱岐市の類型別の世帯数

出典：昭和60年～平成27年国勢調査

④65歳以上世帯員の有無別の世帯数

65歳以上の世帯員がいる世帯の割合は年々増加しており、平成27年には62.4%となっています。



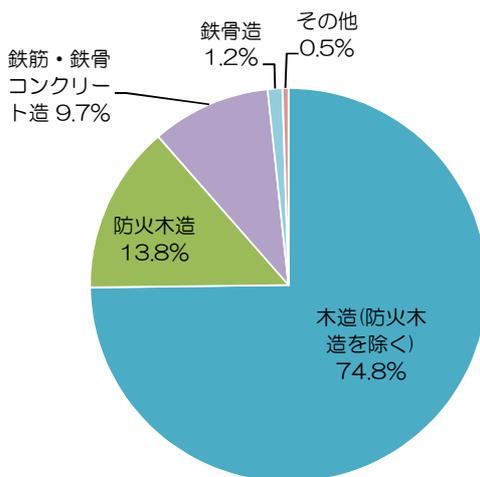
■ 壱岐市の65歳以上世帯員の有無別の世帯数

出典：昭和60年～平成27年国勢調査

(2)住宅の状況

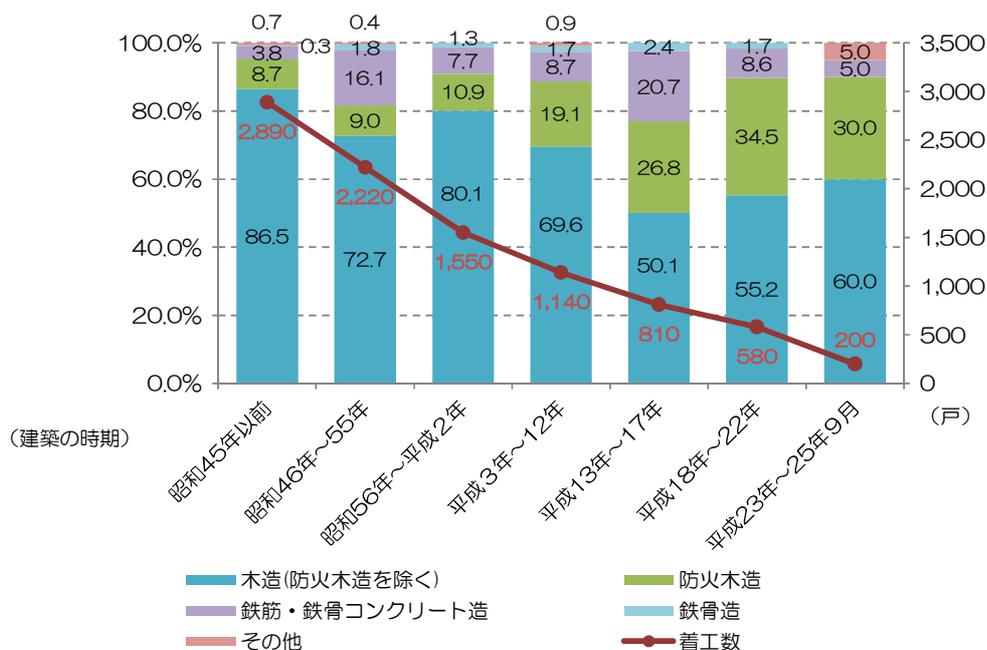
①住宅の構造

住宅を構造別にみると、平成25年時点では防火木造ではない木造住宅が最も多くなっています。また、建築の時期別にみると、住宅の着工数は昭和46年から55年をピークに減少傾向にあり、住宅の構造をみると、常に防火木造ではない木造住宅の割合が高い傾向にあります。特に、昭和45年以前では、全体の9割近くを防火木造ではない木造住宅が占めています。



■ 岐阜市の住宅の構造別の割合

出典：平成25年住宅・土地統計調査

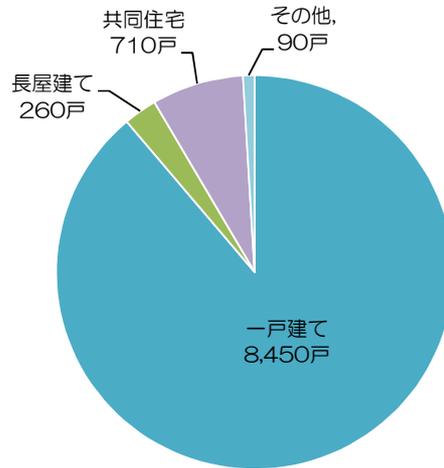


■ 岐阜市の住宅の構造別着工数の割合

出典：平成25年住宅・土地統計調査

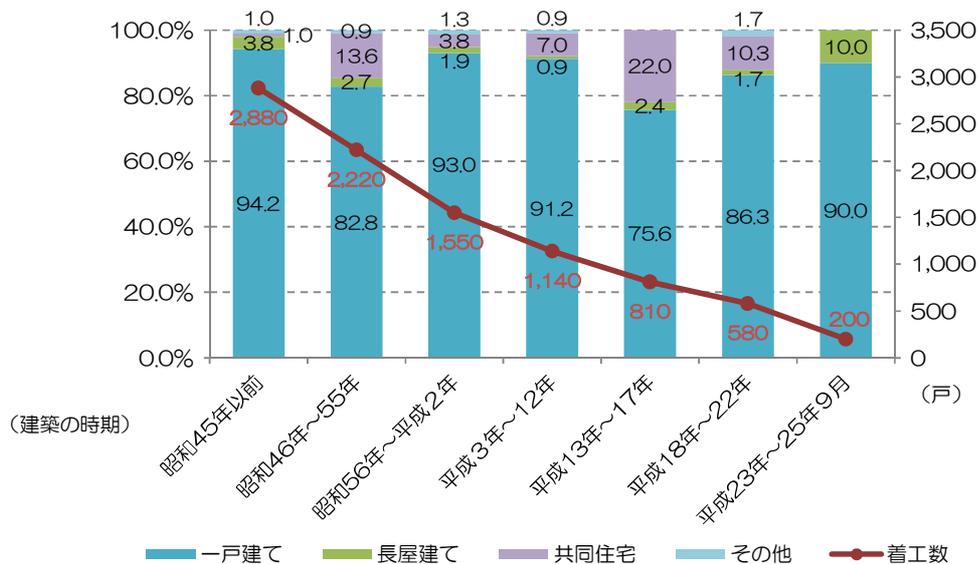
②住宅の建て方

住宅を建て方別にみると、平成 25 年時点では一戸建てが 8,450 戸と最も多くなっています。また、建築の時期別にみても、共通して一戸建ての割合が高い傾向にあります。



彦岐市の住宅の建て方別の割合

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査



彦岐市の住宅の建て方別着工数の割合

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

2. 空き家の現状（総務省統計局 住宅・土地統計調査）

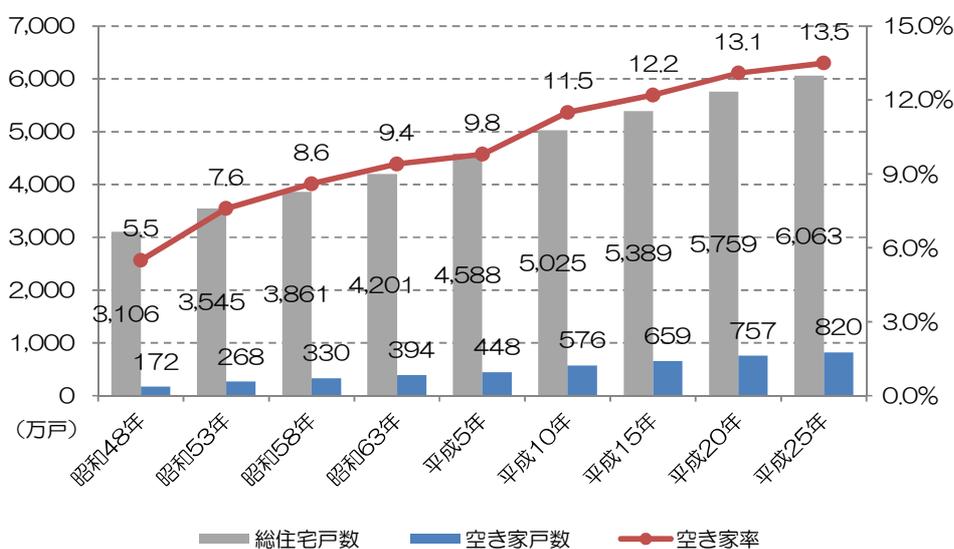
平成25年住宅・土地統計調査の結果から、全国・長崎県・吉岐市の空き家の現状を整理しました。

(1) 全国の空き家の状況

平成25年10月1日現在における我が国の総住宅数は6,063万戸で、5年前の平成20年に比べて304万戸（5.3%）増加しました。また、平成10年からの15年では、総住宅数が1,038万戸増加しています。

住宅のうち空き家についてみると、平成25年の空き家数は820万戸で、平成20年に比べて63万戸（8.3%）増加しました。空き家率（総住宅数に占める割合）は、平成10年に初めて1割を超えて11.5%、平成25年には13.5%となり、空き家数、空き家率ともに過去最高となりました。

なお、別荘等の二次的住宅数は41万戸であり、二次的住宅を除く空き家率は12.8%となっております。



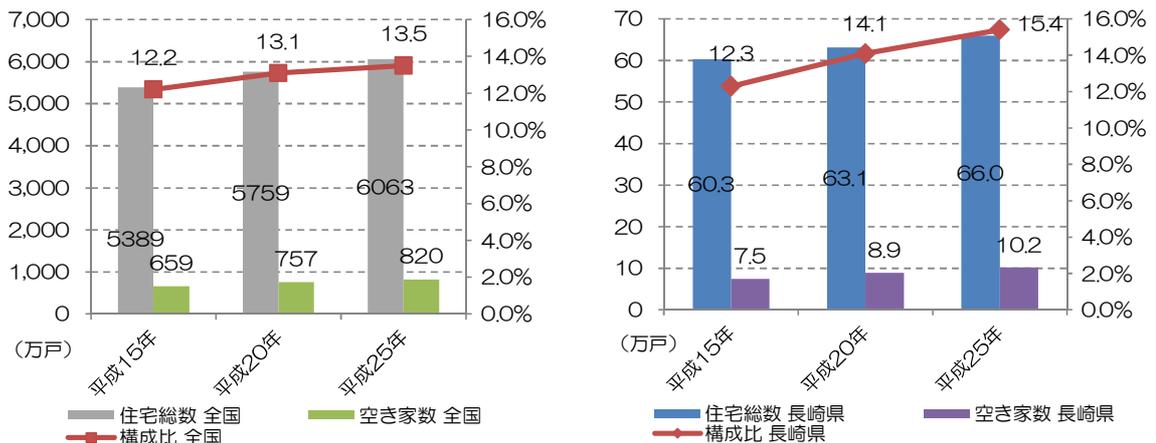
■ 全国の総住宅戸数に対する空き家戸数と空き家率

出典：平成25年住宅・土地統計調査

(2)長崎県の空き家の状況

長崎県の空き家の状況を見ると、平成 15 年の 7.5 万戸から平成 20 年には 8.9 万戸まで増加し、更に平成 25 年にかけて 10.2 万戸と増加傾向にあります。

また、総住宅戸数に占める空き家数の割合（構成比）を見ると、平成 15 年には 12.3%（全国は 12.2%）と全国と同程度の割合でしたが、平成 20 年には 14.1%（全国は 13.1%）、平成 25 年には 15.4%（全国は 13.5%）と、構成比においても増加傾向にあります。

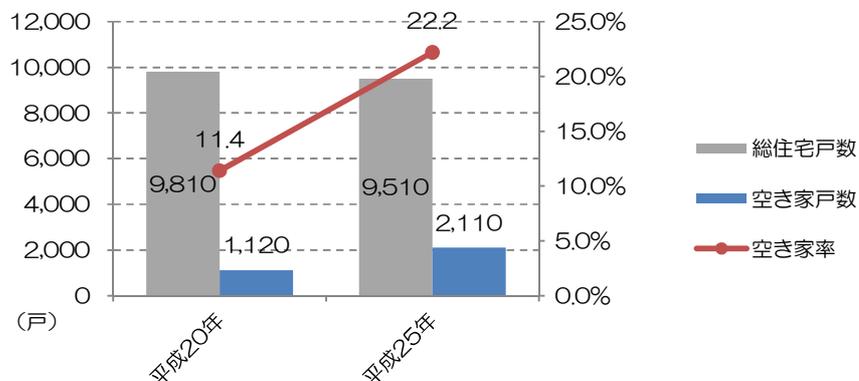


■長崎県の空き家の状況（全国との比較）

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

(3)彦岐市の空き家の状況

本市の空き家の状況を見ると、平成 20 年から平成 25 年の 5 年間のうち、総住宅戸数が 300 戸減少しているにも係らず、空き家の戸数は 990 戸増加しており、空き家率が約 2 倍近く大きくなっている状況です。



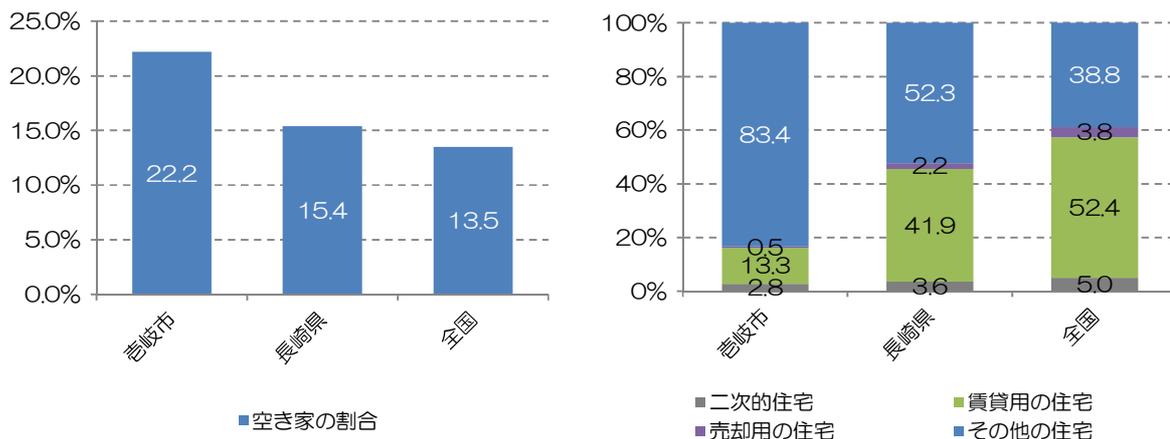
■彦岐市の総住宅戸数に対する空き家戸数と空き家率

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

また、本市における空き家は、全国・長崎県と比べても割合が大きくなっています。

空き家の分類別にみると、全国や長崎県と比べ、「二次的住宅」「売却用の住宅」「賃貸用の住宅」といった、管理されている空き家の割合が小さくなっています。

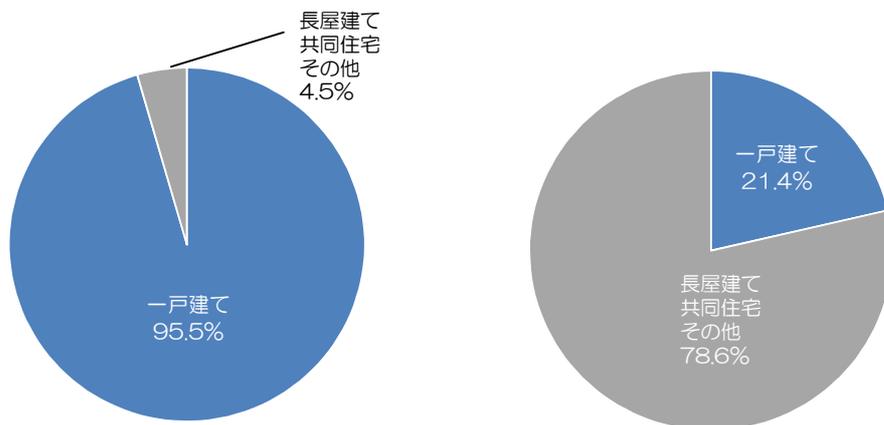
「その他の住宅」については、9割以上が一戸建てで、賃貸用の住宅は一人暮らしよりも、長屋建て・共同住宅が多くなっています。



■ 総住宅数における空き家の分類と内訳

(左：総住宅数における空き家の割合、右：空き家の分類別の割合)

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査



■ 吉崎市の空き家の分類

(左：その他の住宅の建て方の分類、右：賃貸用住宅の建て方の分類)

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

3. 空家等実態調査結果

(1) 調査の目的

特措法が施行されたことに伴い、本市における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、市全域における空家等の分布や状況を把握することを目的とした実態調査を実施しました。（実施期間：平成 28 年 7 月 13 日～平成 29 年 2 月 28 日）

(2) 調査方法

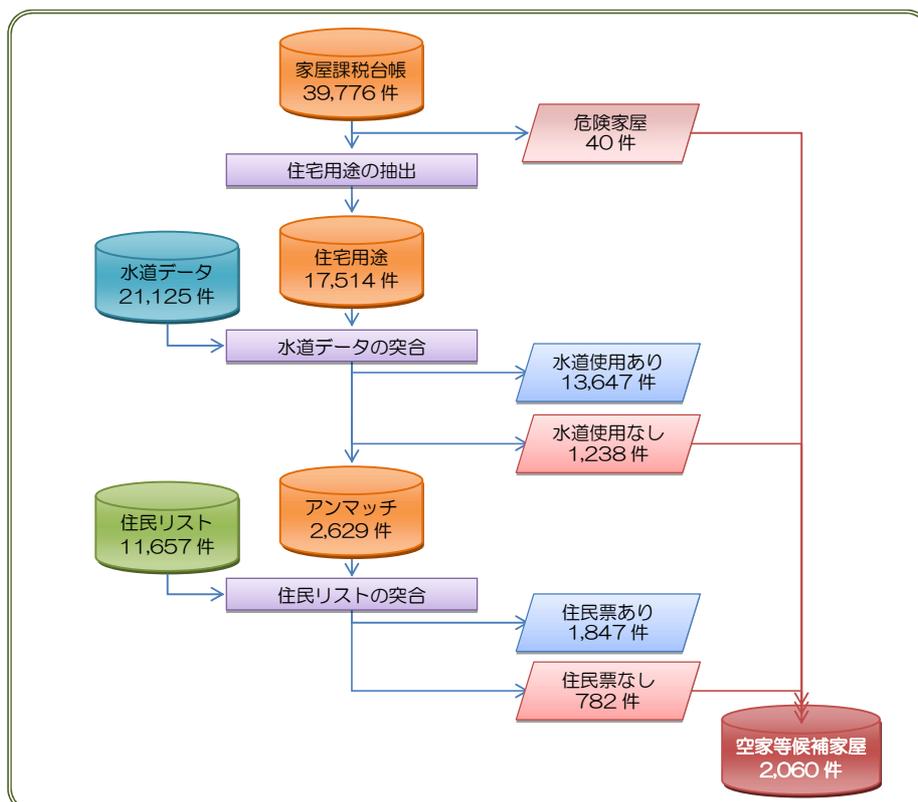
家屋課税台帳等を用いて空家等候補家屋を抽出したのち、空家等候補家屋を対象に、現地にて建物を 1 棟ずつ確認しました。

なお、調査にあたっては公道からの外観目視確認とし、敷地内への立入りは行わないものとなりました。

(3) 空家等候補家屋の抽出

家屋課税台帳を基に、水道データ及び住民リストとマッチング処理を行ない、水道を使用していない建物、又は住民票がない建物を空家等候補家屋（現地調査対象）として抽出しました。その結果、2,060 件が空家等候補家屋となり、これらを対象に実態調査を実施しました。

■ 空家等候補家屋の抽出フロー

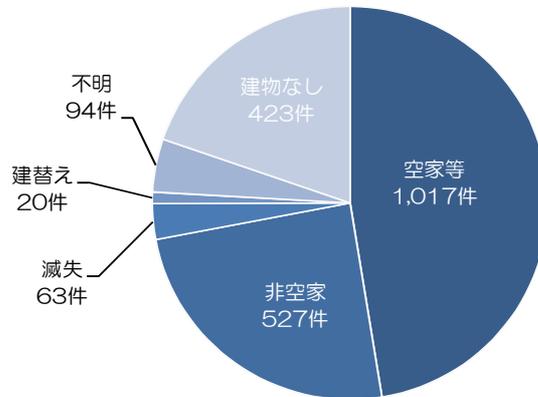


(4) 調査結果の概要

①本市における空家等の数

空家等候補家屋の抽出結果である2,060件を対象に現地調査を実施し、さらに現地調査の際に空家等候補の可能性があった84件を追加調査しました。その結果、市全域において1,017件の空家等を確認しました。

空家等の判定にあたっては、非空家及び以下に示した分類以外のものを空家等と判定しました。



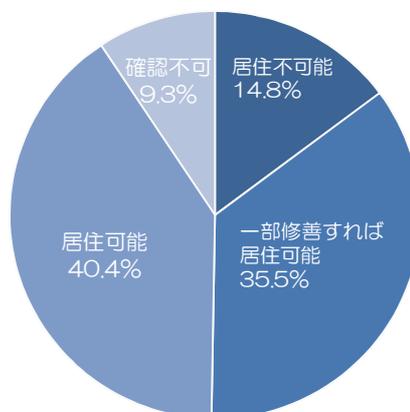
■ 空家等候補家屋の分類(n=2,144)

■ 図表 4.4 空家等候補の分類

分類	分類の定義
減失	位置を特定して現地調査した結果、解体等により建物が存在していなかった。
建替え	空家等候補の特徴とは一致せず、新しい建物が存在していた。
不明	空家等候補家屋は存在したが、公道からの目視確認で空家等、非空家の判定ができなかった。
建物なし	概ねの位置を目標に現地に行ったが、それらしい建物は見つからなかった。

②居住可能性別空家等の割合

1,017件の空家等のなかで、居住の可能性について、「居住可能」である空家等が40.4%、「一部修繕すれば居住可能」である空家等が35.5%であり、空家等と判定された建物のうち75.9%が居住可能（修繕を含む）な建物でした。



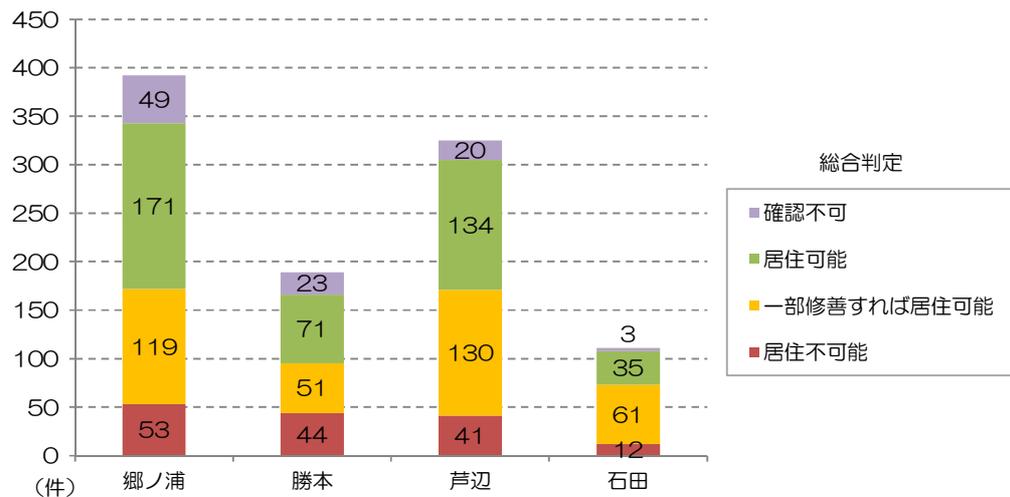
■ 居住の可能性の分類(n=1,017)

③地区別空家等の数

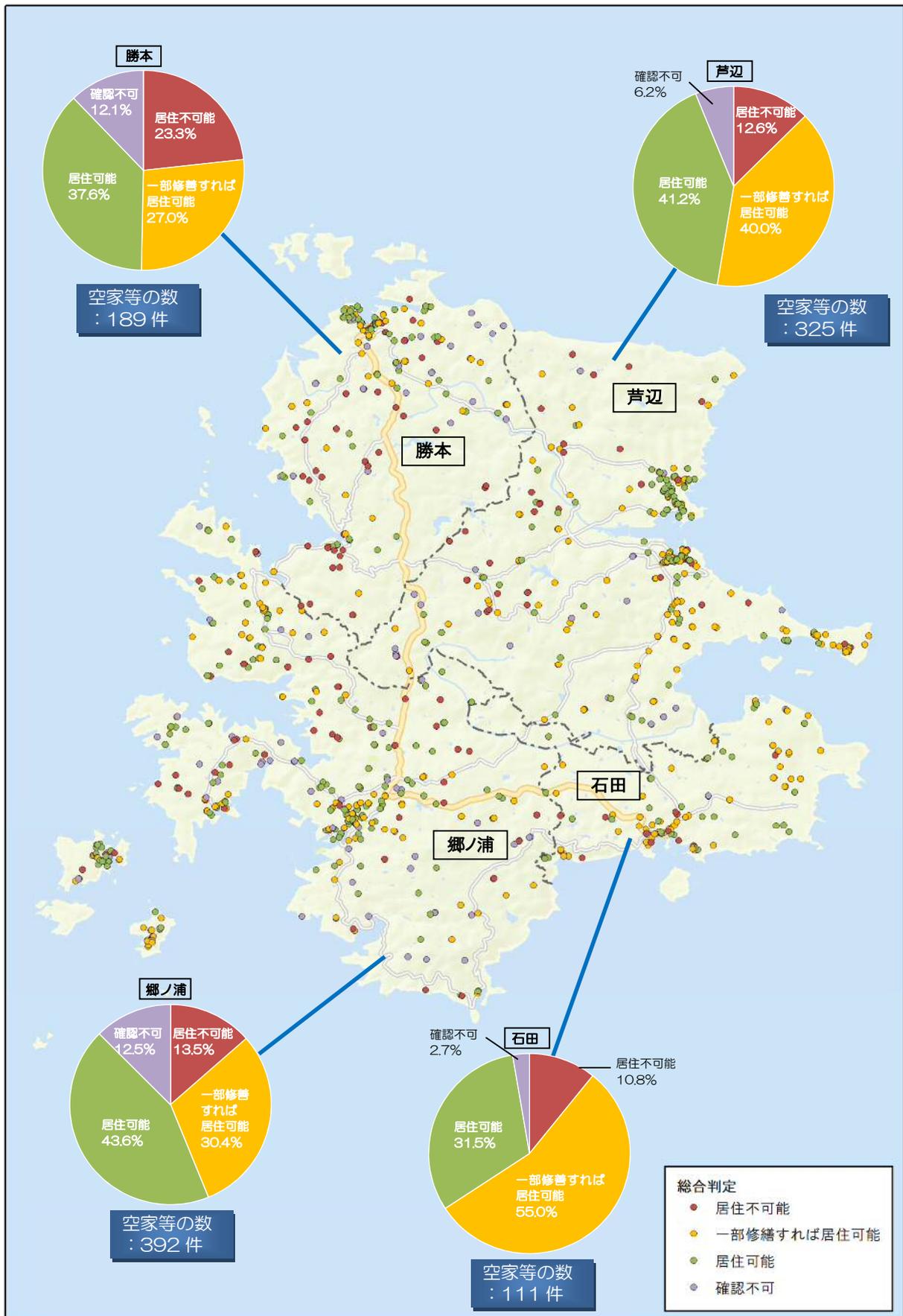
1,017 件の空家等を、地区別・居住可能性別に整理した結果、以下のとおり、空家等は郷ノ浦地区が 392 件と最も多く、次いで芦辺地区が多い結果となりました。

■地区別の空家等数

地区	居住可能性(件)				計
	居住不可能	一部修繕すれば 居住可能	居住可能	確認不可	
郷ノ浦	53	119	171	49	392
勝本	44	51	71	23	189
芦辺	41	130	134	20	325
石田	12	61	35	3	111
合計	150	361	411	95	1,017



■地区別の空家等の分布(グラフ)



■ 徳島市における空家等の分布状況

④特定空家等の評価

現地調査の結果、空家等に分類され、かつ今後そのままの状態での居住の可能性が低い「居住不可能」と判定された150件の建物を対象に、以下の観点で特定空家等候補家屋を評価しました。

なお、空家等に占める特定空家等候補家屋の割合が最も大きかったのは勝本地区の16.4%でした。

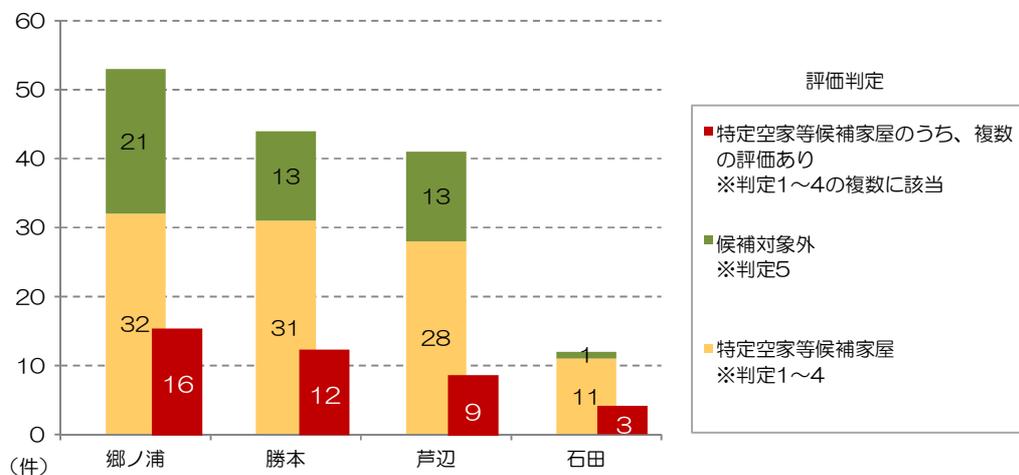
■特定空家等候補家屋の評価の観点

判定区分	評価の観点
1	主要な構造材（屋根、外壁、柱、基礎）に大きな損傷や老朽が見られ、倒壊によって隣地や道路に影響を及ぼす可能性がある状態。
2	調査時に臭気や野生動物の棲みつき等を確認、もしくは敷地内に廃棄物が大量に散乱しており周辺環境に悪影響を及ぼす可能性がある状態。
3	建物を覆うような植栽の繁茂や敷地内に廃棄物が大量に散乱しており、周辺環境との調和を乱している状態。
4	窓や玄関が開け放されており不特定の者が容易に進入できる状態や、敷地内の植栽の繁茂によって道路の通行等に支障が出ている状態。
5	居住可能性が不可能と判断されたが、周辺の住環境に影響するような上記1～4の状態は見られず、経過観察が必要な状態。（道路や隣接家屋等から離れている場合）

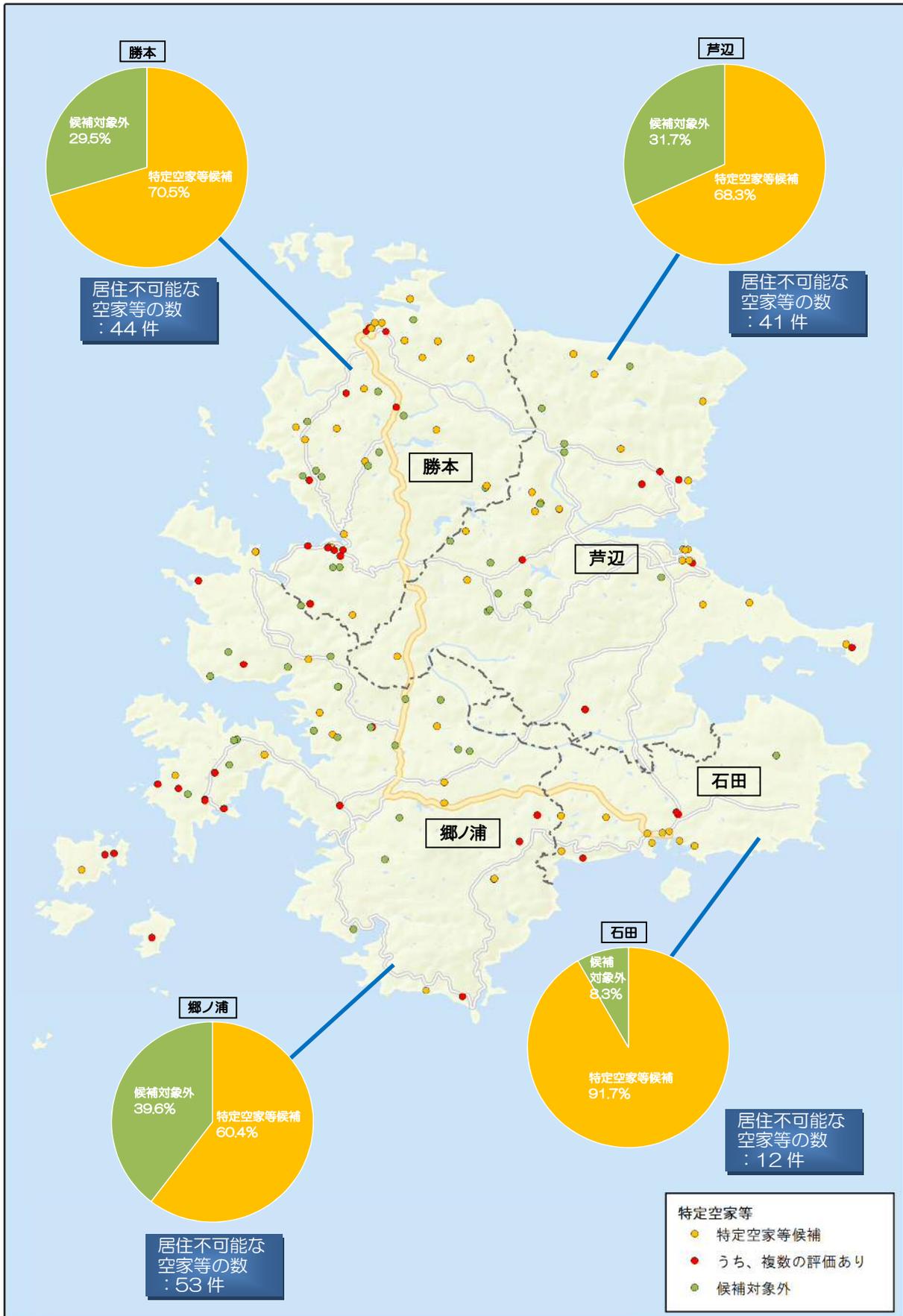
■地区別の特定空家等候補数

地区	特定空家等候補の評価判定(件)		合計	空家等に占める 特定空家等候補家屋の割合	
	特定空家等候補家屋 ※判定1～4	候補対象外 ※判定5			
郷ノ浦	32	(16)	21	53	8.2%
勝本	31	(12)	13	44	16.4%
芦辺	28	(9)	13	41	8.6%
石田	11	(3)	1	12	9.9%
合計	102	(40)	48	150	10.0%

()内の数字は、特定空家等候補家屋のうち、複数の評価があるもの(判定1～4の複数に該当)



■地区別の特定空家等候補家屋の分布(グラフ)



■ 彦岐市における特定空家等候補家屋の分布状況

4. 平成 26 年空家実態調査結果（国土交通省）

(1)調査の目的と手法

本調査は、全国の戸建住宅の空き家について利用状況、管理実態などを把握し、空き家に関する基礎資料とすることを目的として、国土交通省が平成 26 年に実施したものです。

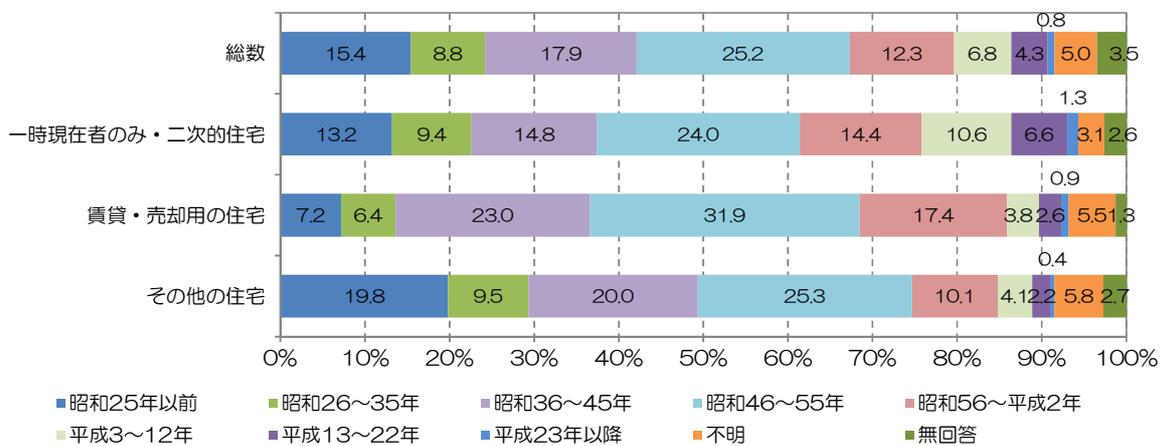
■調査対象者とアンケート回収状況

	件数	備考
調査対象者数	11,163	平成 25 年住宅・土地統計調査の調査対象住宅のうち、無作為に抽出した戸建空き家の所有者、管理者、土地所有者等を対象
有効回答数	3,316	回収率 29.7%

(2)調査結果(抜粋)

①人が住んでいない戸建て空き家の建築時期

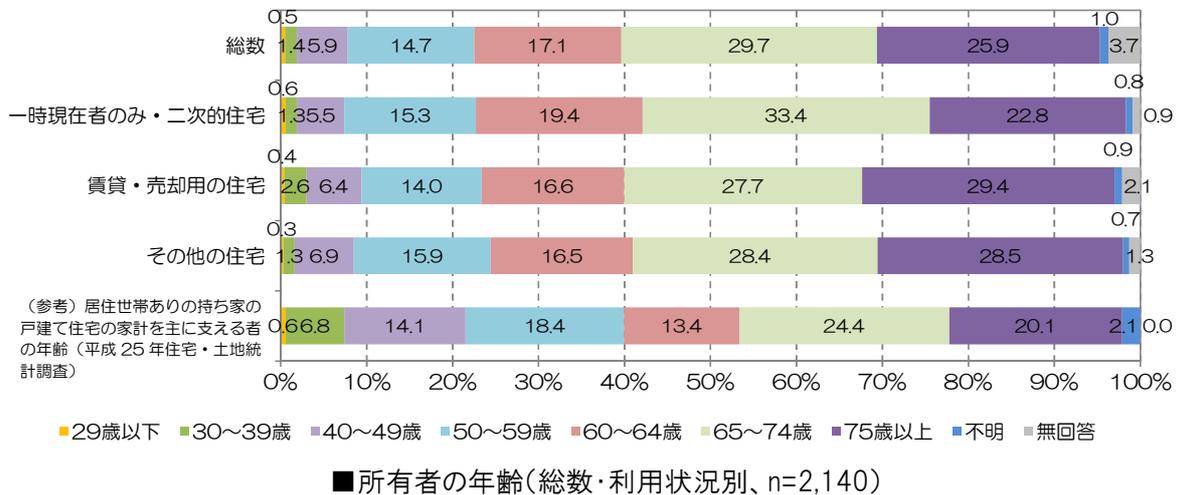
人が住んでいないもののうち、その他の住宅は、昭和 55 年以前の建築の割合が大きく、74.6%となっています。



■人が住んでいない戸建て空き家の建築時期(総数・利用状況別、n=2,140)

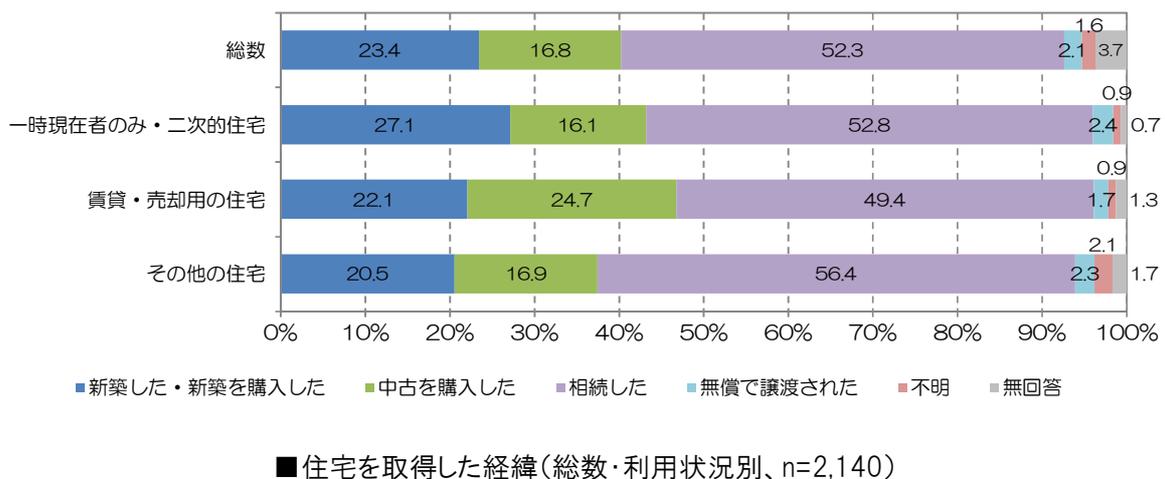
②人が住んでいない戸建て空き家の所有者の年齢

所有者の年齢については、「65～74歳」が29.7%となっており、「75歳以上」の25.9%と合わせて、高齢者（65歳以上）が55.6%を占めています。



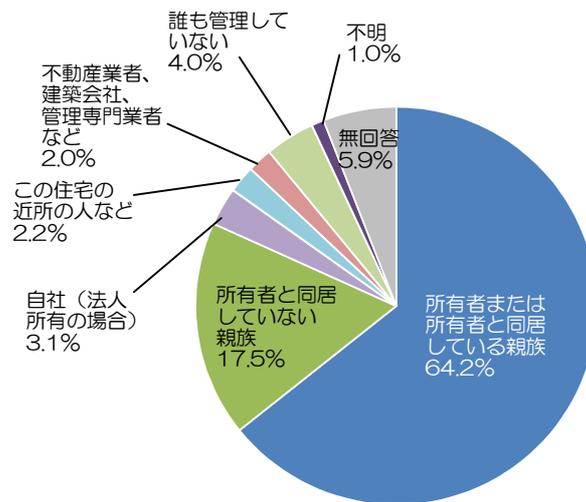
③住宅を取得した経緯

住宅を取得した経緯については、総数で見ると、「相続した」が52.3%と最も多く、次いで「新築した・新築を購入した」が23.4%、「中古住宅を購入した」が16.8%の順になっており、利用状況別にみると、その他の住宅では「相続した」の割合が比較的大きく、56.4%となっています。



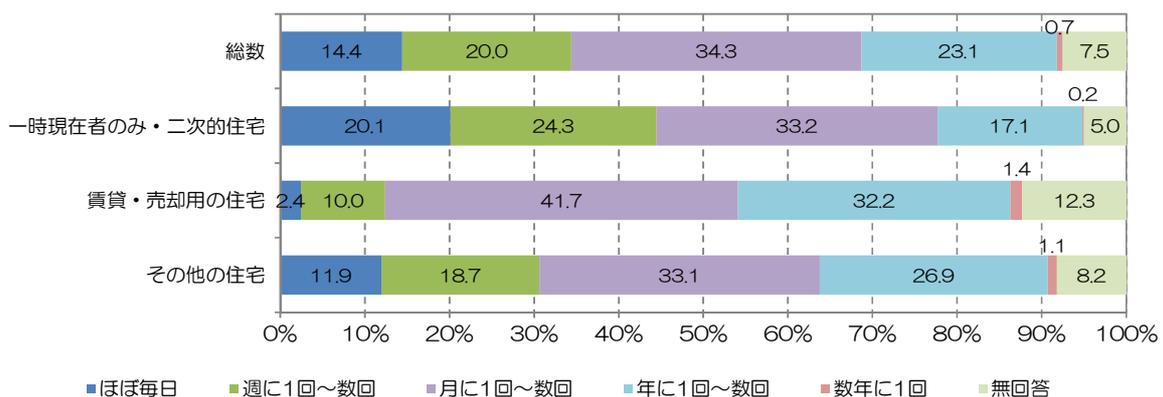
④管理者・管理の頻度

戸建て空き家の主な管理者については、「所有者または所有者と同居している親族」が64.2%、「所有者と同居していない親族」が17.5%の順になっており、所有者やその親族が81.7%と全体の約4/5を占めています。一方で、「不動産業者、建築会社、管理専門業者など」は2.0%と割合が小さくなっています。



■ 主な管理者 (n=2,140)

管理者がいるものについての管理の頻度は、「月に1回～数回」が34.3%と最も多い一方で、「年に1回～数回」が23.1%など、年に数回以下のものが23.8%と全体の約1/4を占めています。

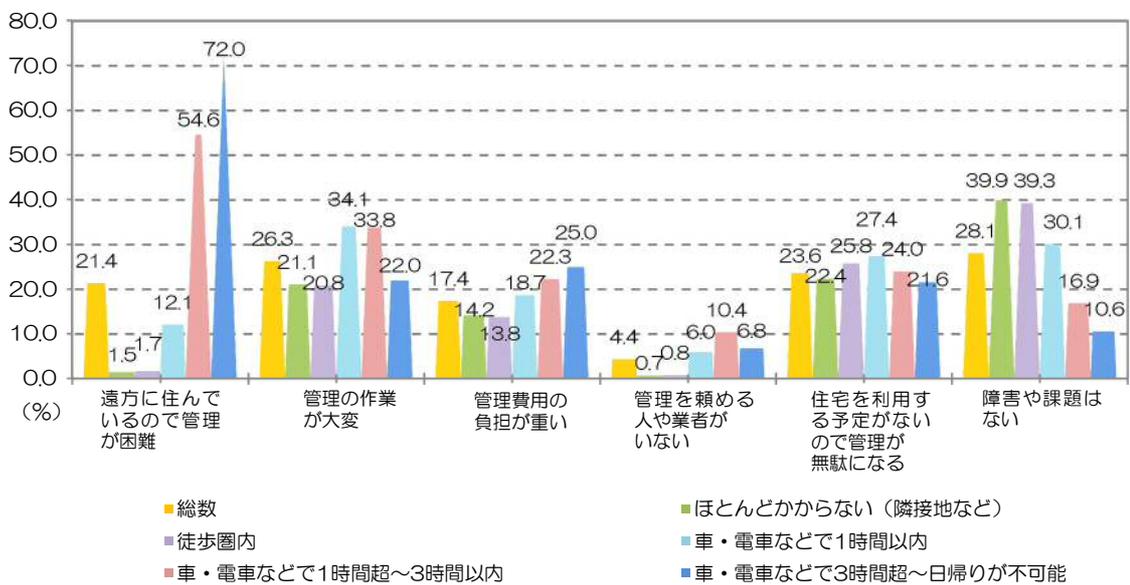


■ 管理の頻度 (総数・利用状況、n=1,906)

⑤管理をする上での障害・課題

管理をする上での障害・課題については、総数で見ると、「管理の作業が大変」が26.3%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が23.6%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が21.4%などとなっている一方で、「障害や課題はない」の割合が28.1%となっています。

所有者の自宅等からの距離別にみると、片道1時間を越えると「遠方に住んでいるので管理が困難」の割合が大きくなっており、「車・電車などで1時間超～3時間以内」は54.6%、「車・電車などで3時間超～日帰りが不可能」は72.0%となっています。一方、距離が近いほど「障害や課題はない」の割合が大きくなっており、「ほとんどかからない」で39.9%となっています。

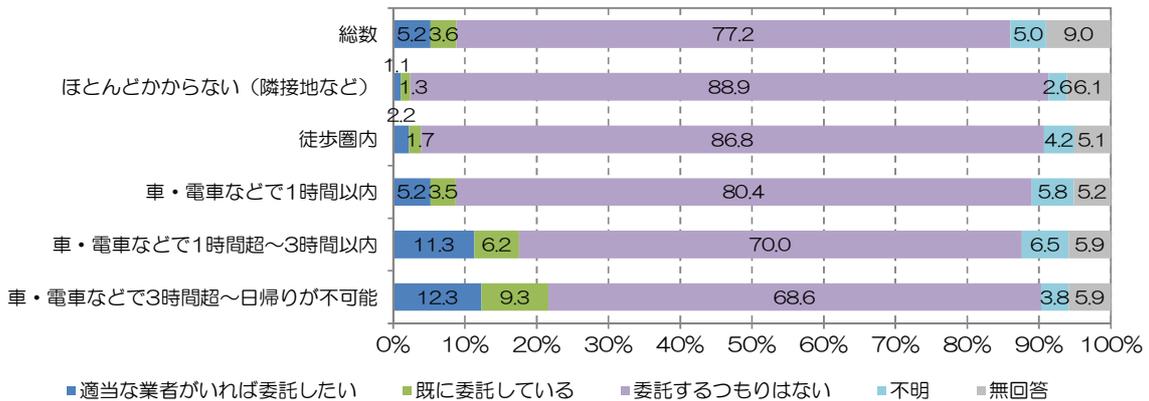


■管理をする上での障害・課題(総数・所有者の自宅等からの距離別、複数回答、n=2,140)

⑥ 専門業者への管理委託

専門業者への管理委託については、総数で見ると、「適当な業者がいれば委託したい」が5.2%、「既に委託している」が3.6%と、委託の意向がある割合は合わせて8.8%となっています。一方で、「委託するつもりはない」が77.2%と、全体の3/4以上となっています。

また、所有者の自宅等からの距離別にみると、距離が遠くなるほど既に委託しているものを含め委託の意向がある割合が大きくなっており、「車・電車などで3時間超～日帰りが不可能」で合わせて21.6%となっています。

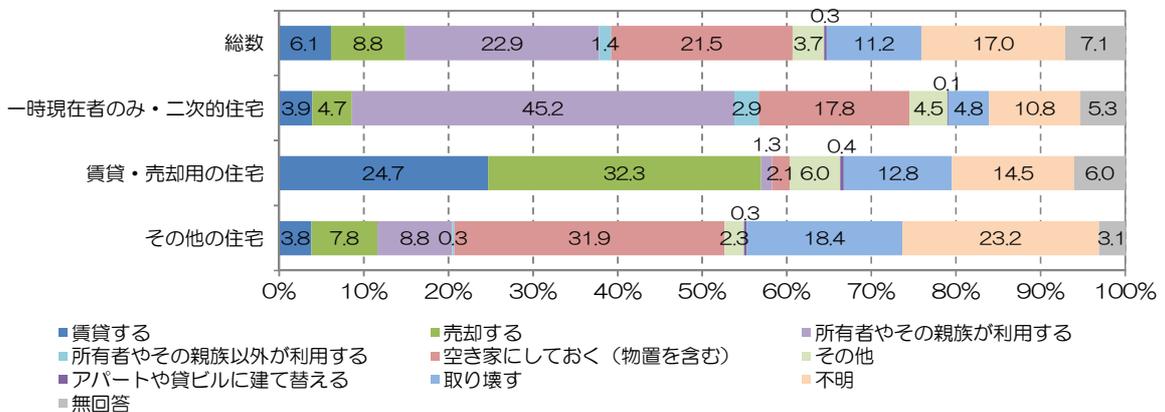


■ 専門業者への管理委託の希望（総数・所有者の自宅等からの距離別、n=2,140）

⑦ 今後の利用意向

今後5年程度のうちの利用意向については、総数で見ると、「所有者やその親族が利用する」が22.9%、「所有者やその親族以外が利用する」が1.4%、「賃貸する」が6.1%、「売却する」が8.8%となっています。また、「空き家にしておく」が21.5%、「取り壊す」が11.2%などとなっています。

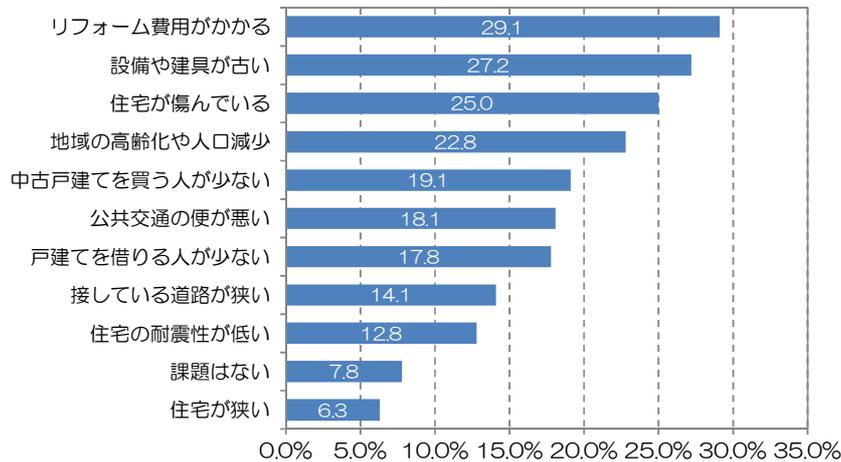
利用状況別にみると、その他の住宅では、「空き家にしておく」の割合が31.9%と大きいほか、「取り壊す」も18.4%と割合が大きくなっています。



■ 今後の利用意向（総数・利用状況別、n=2,140）

⑧賃貸・売却の意向がある場合の課題

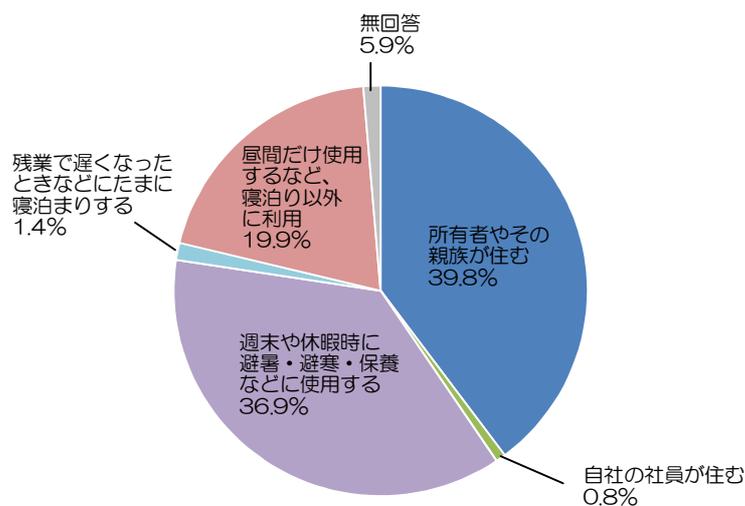
⑦の今後の利用意向のなかで、「賃貸する」又は「売却する」としたものについての賃貸・売却する上での課題は、「リフォーム費用がかかる」が29.1%と最も多く、次いで「設備や建具が古い」が27.2%、「住宅が傷んでいる」が25.0%の順になっています。



■賃貸・売却する上での課題(複数回答、n=320)

⑨利用意向がある場合の利用内容

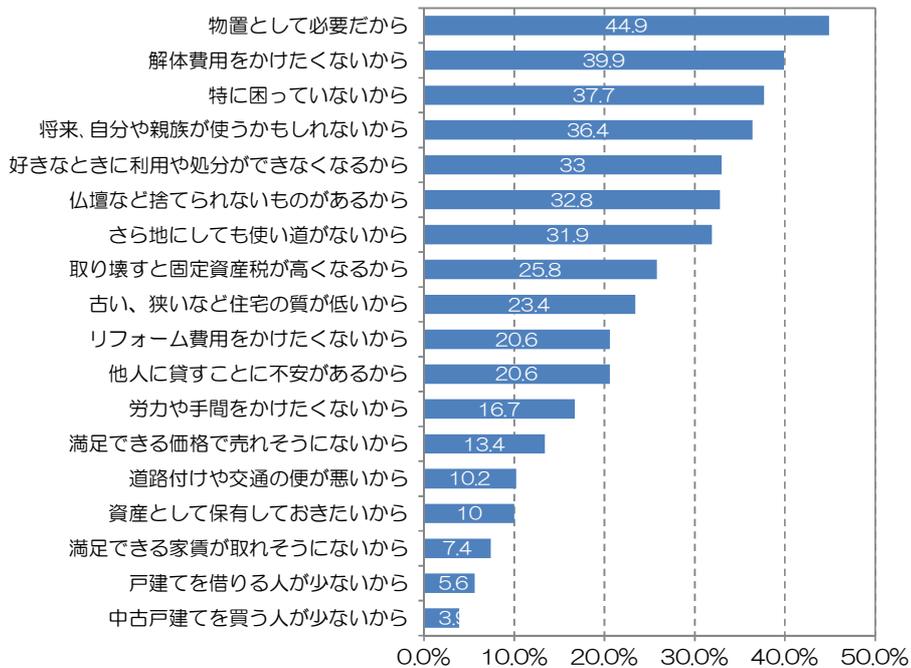
⑦の今後の利用意向のなかで、「所有者やその親族が利用する」又は「所有者やその親族以外が利用する」としたものについての今後の利用内容は、「所有者やその親族が住む」が39.8%と最も多く、次いで「週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用する」が36.9%、「昼間だけ利用するなど、寝泊り以外に利用」が19.9%の順になっています。



■主な管理者(n=2,140)

⑩空き家にしておく理由

⑦の今後の利用意向のなかで、「空き家にしておく」としたものについて、その理由は、「物置として必要だから」が44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が39.9%、「特に困っていないから」が37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が36.4%の順になっています。



■ 空き家にしておく理由 (複数回答、n=461)

5. これまでの空家等に対する取り組み

(1) 管理不全な空家等への対応

① 吉崎市老朽危険家屋除却支援事業

本市では、安全かつ安心な住環境づくりを促進するため、建築整備課が主体となり、老朽危険家屋の除却支援を行っています。

本事業は、老朽化し危険な空家等の除却を行う人に対し、除却費の一部を補助するものです。補助対象の建築物や補助対象経費、補助金額は以下のとおりです。

補助対象建築物

- ・吉崎市空き家等の適正管理に関する条例施行規則(平成25年吉崎市規則第7号)第8条に定める吉崎市空き家等審査会が、管理不全な状態にあると認め、吉崎市空き家等の適正管理に関する条例(平成25年吉崎市条例第3号)第6条の規定に基づく助言又は指導を行った建築物。
- ・前項の規定にかかわらず、特に市長が認めるものについては、補助対象建築物とすることができる。

補助対象経費

- ・補助対象建築物の除却工事費に10分の8を乗じて得た額とし、国土交通大臣がその年に定める標準除却費を上限とする。

補助金の額

- ・補助対象経費に2分の1を乗じて得た額とし、50万円を上限とする。

※補助金交付に関する詳細は、巻末資料「吉崎市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付要綱」を参照

② 提携銀行の空き家解体ローン

十八銀行及び親和銀行では、空家等の解体をより効果的に支援することを目的とした「空き家解体ローン」を実施しており、本市は、空家等の解体に関して両銀行と提携しています。

「空き家解体ローン」は、提携自治体より「空き家解体に関する補助金(本市においては、吉崎市老朽危険家屋除却支援事業)」を受給される方を対象に通常より金利の引き下げを受けることができます。



③ 空家等の適正管理

本市では、空家等を適正に管理するため、「吉崎市空き家等の適正管理に関する条例」を定めています。そのなかで、市長は管理不全な空家等の所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう助言・指導、勧告及び命令をすることができると規定しています。

また、庁内関連部署で組織する、「吉崎市空き家等審査会」を設置しており、当審査会では、管理不全な空家等に対し、「吉崎市空き家等の適正管理に関する条例」に基づいて、特定空家等の認定や特定空家等の助言・指導、勧告等に向けた協議や判断を行っています。

【吉崎市空き家等の適正管理に関する条例(抜粋)】

(助言、指導及び勧告)

第6条 市長は、前条の実態調査により、空き家等が管理不全な状態であるとき、又は管理不全な状態になるおそれがあると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態であるときは、当該所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第7条 市長は、空き家等の所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じないとき、又は空き家等が著しく管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

(2) 空き家等の利活用に関する取り組み

本市では、空き家等の利活用に向けた取り組みとして、地域振興推進課が主体となり、定住促進に向けた事業を行っています。

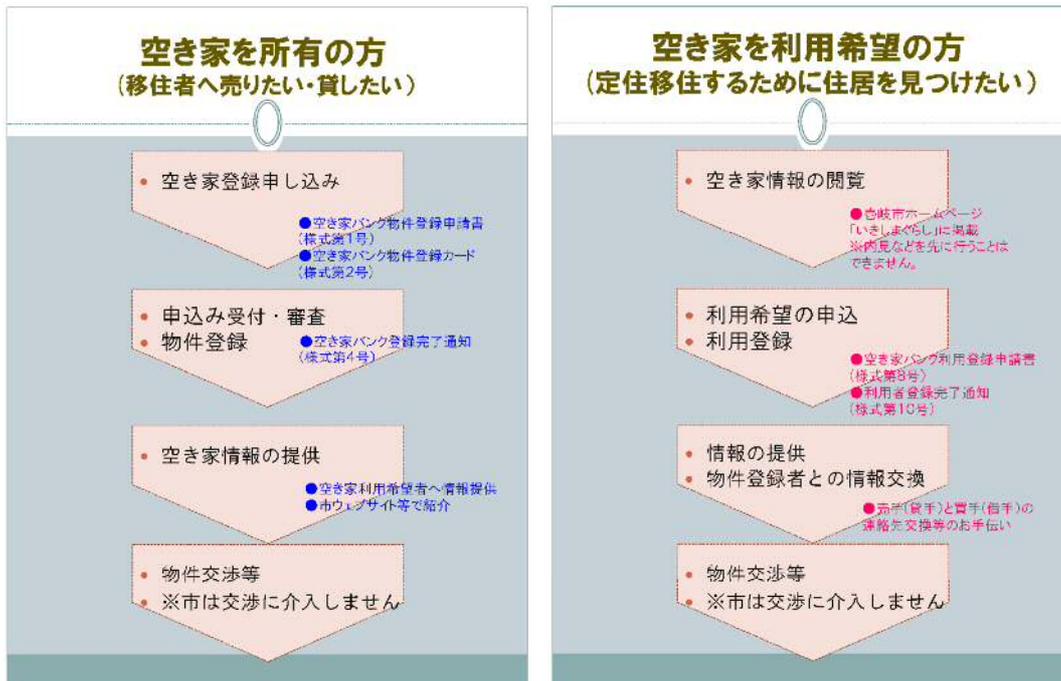
① 空き家・空き地情報バンク制度

市内の空き家等などの有効活用を通して、移住・定住促進による地域の活性化を図るため、空き家情報登録制度「空き家・空き地情報バンク制度」を実施しています。

また、空き家バンクに登録された物件を賃貸又は取得した方を対象として、空き家等の改修や放置されていた家財道具の撤去等にかかる経費に対する支援事業を実施しています。

なお、空き家・空き地情報バンク制度による空き家等の利用は、移住者や新規転入者など、UIターンの方を対象としています。

■ 空き家・空き地情報バンク制度の概要



6. 空家等対策を進めていく上での課題

空家等実態調査や全国的な空家等に関する傾向から、空家等対策を進めていく上での課題を整理しました。

(1)所有者等・相続上の課題

①所有者等が特定できない

- ・相続人が多数いたり、相続等に関するトラブルがある。
- ・権利関係の整理や対応方法がわからず遺産分割ができない。

②管理が行き届かない

- ・所有者等（相続人を含む）の居住地が遠方にあり、定期的な管理が難しい。

③高齢者単身世帯・高齢者夫婦世帯が増えている

- ・65歳以上の単身高齢者や高齢者夫婦だけの世帯は市全体で62.4%（平成27年国勢調査）であり、今後も高齢化が進む。
- ・単身高齢者世帯について、施設への入所などにより、住宅所有者が不在となるケースが増える。



所有者等としての当事者意識を持ってもらうための啓発や空家等を適正に管理するための情報把握が必要

(2)住宅の流通や跡地利用に関する課題

①中古住宅流通に関する情報や知識が不足している

- ・不動産処分や賃貸借についての相談先や業者選定の方法がわからない。
- ・住宅以外の利活用に関する知識がない。

②住宅リフォームに投資できず良質な空家等を流通できない

- ・耐震基準の見直しによる耐震補強工事に対する費用を負担できない。
- ・空家等になった住宅に対する住宅リフォームの支援制度がない。

③跡地の利活用に関する情報が不足している

- ・先進事例等の情報が不足しており、地域での利活用方法がわからない。



利活用に関する情報提供や、地域特性を踏まえた支援等の充実が必要

(3)管理不全な空家等に関する課題

①空家等の除却が進まない

- ・住宅を除却すると固定資産税の住宅用地特例が適用されないことに抵抗がある。
- ・撤去後の土地利用や売却の見込みがない場合、除却したくても費用がかかるため、実行に移すのが困難である。



除却に向けた支援体制の構築や管理不全な空家等をなくすための対策が必要

(4)行政の取り組みに関する課題

①問題解決のための支援の情報が不足している

- ・リフォームや除却等の支援に関する情報提供が不足している。

②相談体制が整っていない

- ・建築物等の相続や売却・賃貸などの相談対応窓口が明確化されていない。
- ・空家等の管理や利活用に関して、市民や民間業者等との連携体制が不十分である。



状況に応じた適切な相談先などの紹介や様々な支援策を提供できる体制の整備が必要

第3章 空家等対策の基本的な考え方

1. 計画の基本方針

本市では、以下の4つの基本方針を掲げ、総合的な空家等対策を推進します。

基本方針① 所有者等による管理の原則

特措法第3条で「空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」と規定されているように、空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあることが原則となります。そのため、所有者等による管理を促進し、新たな空家等の発生や管理不全な空家等に陥ることのないよう、予防を図るための取り組みを進めていきます。

基本方針② 地域や関係団体等との連携

空家等の適正管理は、基本方針①にあるような所有者等の責務を基本とした上で問題を解決しなければなりません。所有者等の経済的事情や遠隔地に居住していることなどにより、管理が行き届かない結果、管理不全の空家等が地域住民の生活環境に大きく影響を及ぼしている事例も見受けられます。

こうしたことから、空家等の問題を単に個人の問題としてではなく地域社会全体の問題と捉え、所有者、地域住民、事業者、行政の多様な主体がそれぞれの立場で対策を講じながら連携、協働して問題の解決に向けた空家等対策を進めていきます。

基本方針③ 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた空家等対策の推進

特定空家等による周辺環境への影響のほか、空家等の増加は、コミュニティの衰退やまちの魅力の低下など、地域課題の要因となります。

そこで、地域コミュニティ及び市全体の活力の維持・向上を図るため、空家等を地域資源と捉えた流通・活用を促進することによって、誰もが住みたい・住み続けたいと思う魅力あるまちづくりを実現し、本市の人口減少、少子高齢社会の克服につながる効果的な空家等対策を進めていきます。

基本方針④ 空家等の各段階に応じた対策の実施

空家等は老朽化することで周辺への影響や危険性が高くなるため、空家等が発生する前から除却に至る各段階に応じた対策を実施します。

2. 空家等の把握

(1)空家等の調査

本市では、平成 28 年度に空家等実態調査を実施し、空家等の分布状況等を把握しました。しかし、空家等は放置されることで老朽化が進行しやすい傾向であるため、現状では問題がなくとも、将来的に周辺的生活環境に影響を及ぼす可能性があります。また、人口減少や高齢化等の様々な要因によって今後も新たな空家等が発生することは先述したとおりです。

そこで、平成 28 年度の調査結果を踏まえ、現在把握されている空家等については、所有者等への意向調査や追跡調査を実施し、今後、空家等となる可能性のある建物については、所有者等の意向を把握しながら継続的な実態把握に努めます。

また、平成 28 年度の空家等実態調査は公道からの外観目視確認であったため、確認できなかった空家等候補家屋もあり、それらの家屋については特措法第 9 条に基づく適切な手続きのもとで立入調査を実施するなど、より精度の高い実態把握に努めます。

このように、空家等の実態把握にあたっては、市によって定期的な実態調査を実施し、地域の実情をより詳細に把握している自治会や民生委員等と連携を図りながら適切な情報収集を行っていきます。

(2)空家等データベースの構築

平成 28 年度の空家等実態調査結果を踏まえ、本市では空家等データベースを構築しました。

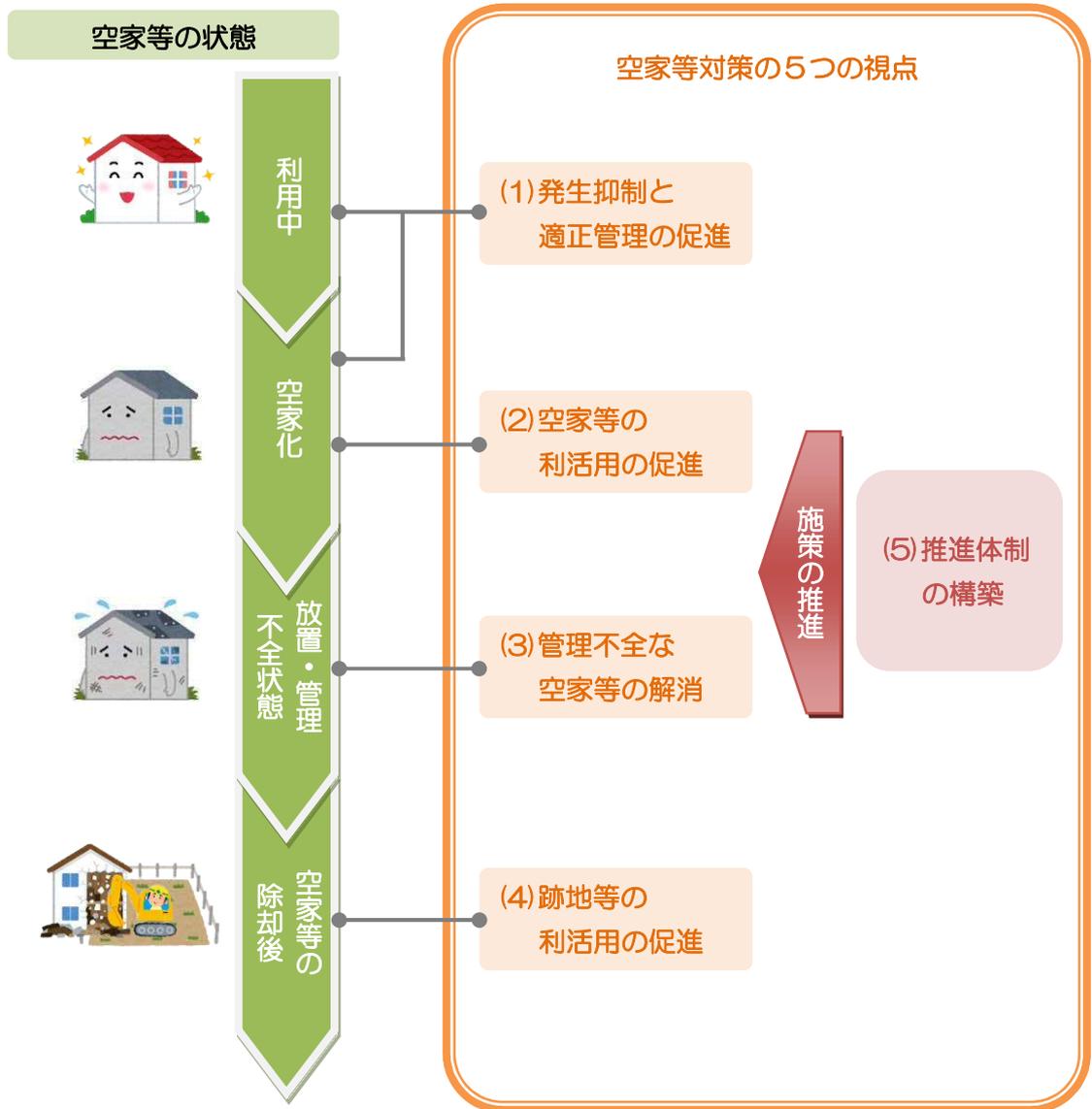
空家等データベースは危機管理課において管理し、庁内関連部署が必要な施策を実施するために共有できる仕組みとなっています。

空家等データベースでは、空家等の基本情報として所在地や建物種類、階数、構造等に加え、実態調査によって把握された建物の老朽度や周辺への影響、維持管理の状態のほか、所有者の情報及び意向調査の結果、適正な管理の促進に向けた履歴情報を整理しています。

なお、空家等に係る個人情報は、吉崎市個人情報保護条例に則り、適正に管理します。

3. 空家等対策の視点

空家等の対策は、その空家等の段階・状態に応じて実施する施策が異なります。そのため、空家等対策を推進していくためには、空家等の段階に応じた視点に基づき施策に取り組む必要があります。



(1)発生抑制と適正管理の促進

空家等対策を進める上では、利用中の建物が空家化しないよう発生を抑制することが重要です。対策の視点としては、適切な相続手続きを促すことや、空家化した場合には相続人及び周辺の地域住民へどのような影響を与える可能性があるかなどを周知・啓発することが挙げられます。このように、利用中から適切に維持管理等に関する情報を提供することにより、管理不全な空家等の発生を抑制することが必要です。

また、空家化した建物の適正管理は、所有者等の責任において行われるべきものです。適正管理に向けて所有者等に管理意識の向上を促す必要がありますが、一方で、問題を認識しながらも止むを得ず空家等を放置せざるを得ない状況にある方も数多くいます。空家等を適正に管理していくためには、市内の空家等の状況を的確に把握し、適宜必要な対策を講じていく必要があります。

(2)空家等の利活用の促進

建物の状態が悪くなく利活用可能な空家等は、一部修繕することによって地域の資源として捉えることができ、地域活性化や移住・定住促進につなげることができます。利活用の促進にあたっては、本市で既に取り組んでいる空き家・空き地情報バンク制度等の事業をより一層活用していくことはもとより、より積極的な利活用を推進するために、庁内関連部署のみならず、国や県、各種団体、地域等との連携を通して、所有者等の意向把握や利活用に向けた各種支援事業の紹介、中古住宅市場への流通促進等を図る必要があります。

また、利活用促進に係る支援事業については、所有者等の事情や状況に応じた適切な制度拡充や運用等を検討し、市民の目線に立った利活用促進方策を進めていく必要があります。

(3)管理不全な空家等の解消

周辺環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、所有者等に対し、特措法や吉崎市空き家等の適正管理に関する条例に基づいた措置を講じることで一刻も早い状況の改善が必要です。道路や隣地に危険が及ぶ可能性のある保安上の問題や、敷地内の環境悪化が深刻な状況にある場合には、庁内関連部署及び関連機関（警察や消防、道路・港湾・河川等の管理者）との情報共有を通じて迅速かつ適切な対応を実施する必要があります。

また、所有者等による除却を促すため、各種支援事業等の情報を適切に提供していく必要があります。

(4) 跡地等の利活用の促進

除却後の跡地は、放置されることで不法投棄や雑草の繁茂による環境の悪化など、新たな問題が発生する可能性があるため、適切に管理・活用する必要があります。所有者等が個人では解決することが難しい問題でも、市の支援や地域の協力を得ることで、活性化に向けた利活用や適正な管理を図っていくことが望まれます。

(5) 推進体制の構築

所有者等の責務を基本とした上で、市は本計画に基づき、空家等の発生予防や空家化した建築物等の適正管理及び有効活用等について啓発や情報提供を行うとともに、生活環境に悪影響を及ぼす空家等について必要な措置を講じていきます。また、空家等に関する課題は各々複雑に関係しているため、解決に向けて庁内外の関係者との連携による推進体制を構築するとともに、空家等の情報を全庁的に共有することで、横断的・総合的な空家等対策を進めていく必要があります。

第4章 空家等対策の推進

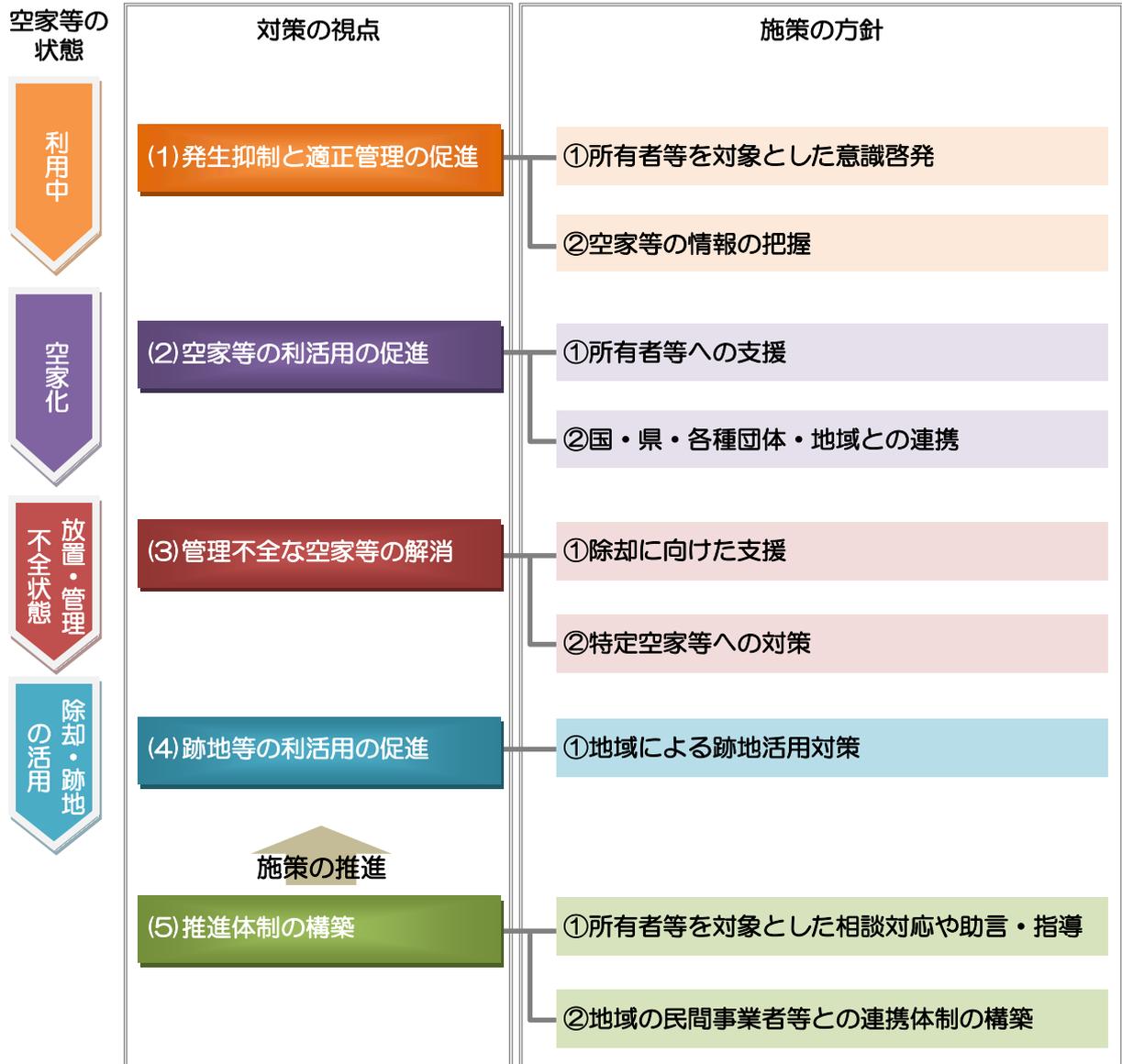
1. 空家等対策の施策の体系

基本方針と対策の視点を踏まえ、空家等対策の施策の方針を以下のとおり体系的に整理しました。

■空家等対策の施策の体系

空家等対策の基本方針

- | | |
|----------------|------------------------------|
| ① 所有者等による管理の原則 | ③ 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた空家等対策の推進 |
| ② 地域や関係団体等との連携 | ④ 空家等の各段階に応じた対策の実施 |



2. 具体的な施策

空家等対策の施策の方針について、具体的な施策と庁内の実施体制を整理しました。

(1)発生抑制と適正管理の促進

空家等の発生を抑制するためには、所有者等に対する意識啓発や空家化した建物の適正な管理が必要であることから、以下の方針のもと、具体的な施策を実施していきます。

施策の方針 ① 所有者等を対象とした意識啓発

空家等の予防及び発生抑制に対しては、建築物の所有者等をはじめとする全ての市民が、空家等の適切な維持管理及び活用の必要性を認識することが重要であるため、広く市民に向けて空家等の維持管理の意識付けとなる情報提供を行います。

また、適切な対応を実施しなければ近い将来に空家化する可能性がある住宅等の所有者（住宅等の相続人や高齢者世帯等）を対象として、より積極的な意識啓発を推進していきます。

具体的な施策	担当課
市広報やホームページ、パンフレット等による情報提供	危機管理課・総務課
空家等に関する各種情報（空家等の発生の原因や問題点、特措法による管理不全な空家等に対する措置、空家等に関する補助事業等）について、市広報やホームページ、パンフレット等により市民に周知、啓発します。	
相続人等への啓発・情報提供	危機管理課・税務課
平成26年に国土交通省が実施した空家等実態調査の結果 [*] に示されるように、空家等の発生の最大要因は「相続して住宅を取得」となっていることから、相続人等に対し、空き家の譲渡所得の特別控除に関する制度の説明など、空家化を未然に防ぐ啓発や情報提供を実施します。	
高齢者世帯向け事業と連携した空家化予防啓発	保険課・市民福祉課
本市では、ひとり暮らしの高齢者を対象とした高齢者等見守り支援事業を行っていますが、例えば訪問した高齢者宅に空家化予防の啓発パンフレットを配布するなど、本市の事業と連携した空家化予防啓発を実施します。	



施策の方針 ② 空家等の情報の把握

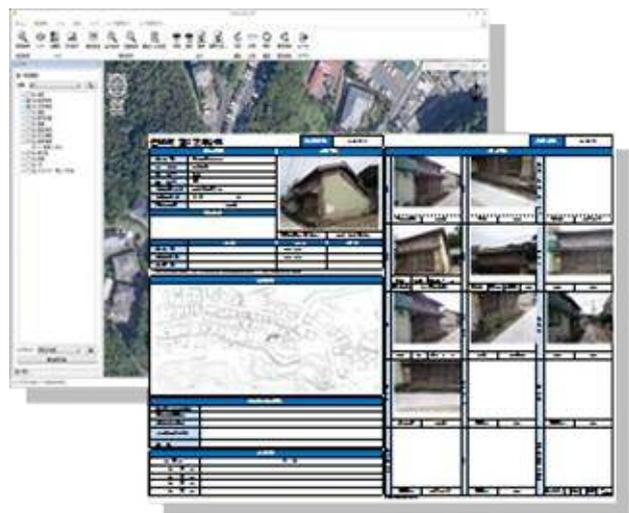
空家等を適正に管理していくためには、市内の空家等の状況を的確に把握し、適宜必要な対策を講じていくことが必要です。

本市では、平成 28 年度に空家等実態調査を実施したうえで調査結果をデータベース化しており、空家等の情報を把握する環境を整備していますが、住宅や空家等を取り巻く環境は日々変化するため、継続的な情報収集による適切な情報の把握に取り組んでいきます。

具体的な施策	担当課
<p>空家等実態調査の実施</p> <p>継続的な空家等実態調査はもとより、広く市民からの情報提供や自治公民館等との連携を図りながら、市内に所在する空家等の情報を把握します。</p> <p>また、平成 28 年度に実施した空家等実態調査では把握できなかった「公道から確認できなかった空家等候補家屋※」についても、特措法第 9 条に基づく適切な手続きのもとで立入調査を実施するなど、より精度の高い空家等の情報の把握に努めます。</p> <p style="text-align: right;">※第 2 章 空家等の現状と課題 (P.16) 「確認不可」と判定された調査対象</p>	危機管理課
<p>空家等データベースの更新</p> <p>既に把握している空家等の新たな情報については、庁内の空家等データベースに情報を追加登録するとともに、新たに確認された空家等についても空家等データベースを更新し、吉崎市空き家等審査会や吉崎市空家等対策協議会で情報を共有するなど、データベースを活用した対応体制により、空家等対策に取り組んでいきます。</p>	危機管理課



実態調査の実施



データベースの更新

(2)空家等の利活用の促進

利用可能な空家等を資源として捉え、市場流通や利活用を促進することが必要であることから、以下の方針のもと、具体的な施策を実施していきます。

施策の方針 ① 所有者等への支援

利活用可能な空家等については、所有者等に利活用の意向があっても、必要な修繕費用等の不足や、立地条件、価格面など、市場での流通を阻害する要因が考えられます。

そこで、空家等の所有者等への支援としては、空家等の利活用に向けた補助事業の検討をはじめとして、現在実施している支援事業や利活用に向けた制度の情報が所有者等に行き届かないために利活用が進まない、ということがないように、適切な情報提供を実施していきます。

具体的な施策	担当課
<p>利活用促進に関する支援事業等の情報提供</p>	<p>地域振興推進課</p>
<p>所有者等に対し、利活用促進に関する支援事業等の情報を提供していきます。</p> <p>例えば、本市では現在、移住者用の住宅として賃貸に出す物件となる空家等を対象に活用できるリフォーム支援事業の検討を進めています。</p> <p>また、国や県による支援事業や銀行との提携による助成・融資制度*等といった、本市以外でも活用できる支援事業等についても情報提供を実施していきます。</p> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 10px;"> <p>※銀行との提携による助成・融資制度</p> <p>十八銀行と親和銀行は、長崎県下の提携自治体を対象に空家等の有効活用を図るため、物件を賃貸することを目的とした空家等のリフォーム費用や耐震・防火工事、自身の居住を目的とした購入費用等に活用できるローンの金利引き下げ事業を実施しています。</p> <p>今後、本市では、提携による支援拡充を視野に入れた検討を進めていきます。</p> <p>十八銀行「<18 リフォームプラン>」</p>  <p>親和銀行「地域活性化空家ローン」</p>  </div>	

具体的な施策	担当課
不動産業者や地域団体等との連携による中古住宅市場への流通促進	関連する部署（所管課）

不動産業者や地域団体と連携し、空家等の状態を改善することで、市場価値の高いストックとしての良質な空家等の確保と中古住宅市場への流通を促進していきます。

また、所有者等の同意を得た場合には、当該空家等の情報を不動産事業者へ提供*するなど、不動産市場での流通の促進を図り、課題解決に取り組んでいきます。

※「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン(試案)」(平成 29 年 3 月 国土交通省住宅局)

空家等対策については、除却のみならず、流通を中心とした利活用の促進が必要であり、そのためには、宅地建物取引業者等の民間事業者との連携が重要であるとの考えから、空家等の所有者情報を外部に提供する際の法制的な整理を踏まえ、所有者等の同意を得て外部に提供していく際の運用の方法及び留意点をとりまとめたものです。

ガイドラインの概要

1. 法制的整理

- ・ 空家特措法により、課税情報を行政内部で利用できるようになり、当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- ・ さらに、**所有者本人の同意**が得られれば、課税情報を含む所有者情報を外部提供することも可能。
- 地方税法(秘密漏えい)との関係
 - ・ 「**空き家部局に所属する者**」が、税務部局から得た課税情報を外部提供しても、地方税法の処罰の対象になることはない。
- 個人情報保護条例との関係
 - ・ **所有者本人の同意**を得てその同意の範囲内で外部提供する限り、個人情報保護条例に**抵触**することはない。
- 地方公務員法(秘密を守る義務)との関係
 - ・ 所有者本人の同意の範囲内で外部提供する情報は「秘密」にあらず、地方公務員法に**抵触**することはない。

2. 運用の方法及びその留意点

● 空き家所有者の同意

(1)同意取得の相手方：**所有者**

(2)同意取得の内容：

- ① 情報の提供先
例：〇〇協会△△支部及び所属事業者
- ② 提供先における利用目的
- ③ 提供される情報の内容
例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等

(3)同意取得の方法：**書面**が望ましい

● 民間事業者等との連携方法

- 市町村による**民間事業者の登録制度**や市町村と**事業者団体との協定等**が考えられる(市町村が積極的に関与)
- **苦情対応やトラブル防止**に配慮した仕組みづくりが重要

空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)

① 市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)
② 空き家所有者に外部提供の意向確認
③ 空き家所有者の同意
④ 所有者情報を提供
⑤ 事業者と所有者の接触

3. 市町村における先進的な取組

- ・ 市町村の先進的な取組事例(京都市、松戸市、太田市)を、そのスキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介

空家・空き地情報バンクの紹介(個別相談会等)	関連する部署(所管課)
------------------------	-------------

本市は、「全国版 空き家・空き地バンク*」に参加登録しています。同制度をより効果的に実施していくため、市広報やホームページ等による案内だけではなく、個別相談会等の実施によって空家等の情報や利活用方法・事例等に移住希望者に紹介するなど、より積極的な情報周知を図っていきます。(本市の空き家・空き地バンク制度についてはP.28 に紹介しています。)

※「全国版 空き家・空き地バンク」

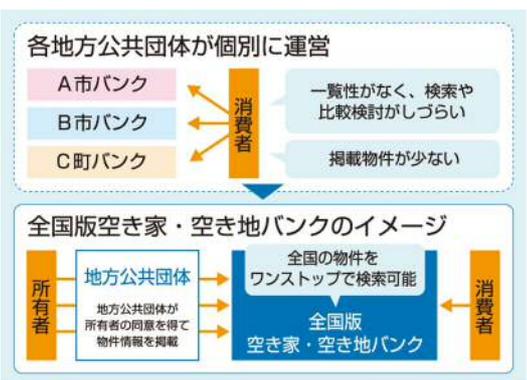
全国の自治体の空家等の情報を集約し、情報項目の一元化や情報量の確保によって空家等の情報を広く発信する仕組みのことで、国土交通省の採択を受けて民間事業者が実施するものです。

本市は、アットホーム株式会社が運営する全国版空家・空き地バンクに参加登録しています。

(平成 30 年 2 月 1 日現在)



<https://www.akiya-at-home.jp/>



施策の方針 ② 国・県・各種団体・地域との連携

利活用が可能な空家等については、賃貸や売却といった市場での流通以外にも様々な用途が考えられます。

地域の要望等を踏まえながら国の補助事業等の活用や各種団体等との連携を通じて、居住に限らない用途としての整備・活用等も視野に入れるなど、地域全体の活性化を見据えて魅力あるまちづくりに向けた空家等の利活用を推進していきます。

具体的な施策	担当課
利活用に関する国の各種補助事業等の活用	関連する部署（所管課）
<p>空家等の利活用にあたっては、国がさまざまな事業を展開しています。</p> <p>本市においても国と連携し、各種補助事業等を活用しながら空家等の利活用の推進に取り組んでいきます。（国の空家等利活用事業等については P.43～45 に紹介）</p> <p>また、空家等対策に向けて国が検討中の各種制度※についても、法改正の状況や本市の施策、空家等の状況、関連計画等との整合を図りながら具体化に向けて取り組んでいきます。</p>	
<p>※今後、制度化が予定されている取組みの例（国土交通省）</p> <p>○<u>低未利用地の利用に向けて行政が能動的な働きかけを行う制度</u> 「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設 発生した空家等について、利用したい人と所有者等を市町村がコーディネートする仕組みであり、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を作成するものです。なお、利用者に対しては、土地・建物の取得に伴う登録免許税軽減などによって空家等を流動化しやすくします。</p> <p>○<u>都市再生推進法人による低未利用土地等の利用を促進する制度</u> 都市再生推進法人に低未利用土地を譲渡した場合の特例措置 まちづくりを担う「都市再生推進法人」が、低未利用土地を一時的に保有し、利用希望者に引き継ぐなどの業務を追加するものです。低未利用土地等を譲渡した場合、所得税や法人税、個人住民税等を軽減します。</p> <p>○<u>地権者全員が協定を結び、空き家・空き地を含む地域一帯の整備・管理を行う制度</u> 「立地誘導促進施設協定」制度の創設 空き家・空き地を活用して公共的に利用する広場や施設等を整備・管理するために地権者合意により協定を締結することができる制度です。協定締結者は、周辺地権者が参加を働きかけるよう市町村長に要請できます。なお、インセンティブとして固定資産税などの軽減があります。</p> <p>○<u>大型商業施設の撤退などを事前に察知できる制度</u> 誘導すべき施設の休廃止届出制度の創設 大型商業施設や医療施設等を休廃止しようとする場合、市町村長への事前届出や機能維持等のための助言・勧告などを行うものです。撤退を早めに把握することで、撤退後をにらんだ他施設の誘致や、事業を継続できるように交渉することを可能とします。</p> <p>※上記の内容は、都市再生特別措置法の改正案として平成 30 年通常国会の提出に向けて閣議決定（平成 30 年 2 月 9 日）された内容であり、本計画策定時点で確定しているものではありません。 ※上記の各制度の活用には、市町村が策定する「立地適正化計画」において都市機能誘導区域等を定めている必要があります。</p>	

具体的な施策	担当課
<p>その他、立地条件や建物特性を考慮した利活用検討・提案</p>	<p>政策企画課・観光商工課</p>
<p>居住の用途に限らず、個々の空家等の立地条件や建物特性を考慮した利活用は、地域活性化や交流促進への効果が期待できます。利活用を通じた交流人口の拡大や移住・定住促進に向けて、空家等を活用した魅力あるまちづくりに向けた検討や提案を行っていきます。</p>	
<p>※空家等の利活用事例</p> <p>空家等や跡地等の利活用については、その利用者によって、様々な用途が考えられます。空家等となった建築物の元の用途に限らず、個人や事業者、各種団体、行政といった利用者の視点から、その地域の目指す将来の姿やニーズ等を踏まえた用途を検討し、利活用を図っていくことが、地域の活性化に向けた空家等の利活用の促進につながります。</p> <p>【本市の空家等の利活用事例】 築100年の空家をゲストハウスとして活用（吉崎市芦辺町）</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">  <div style="margin: 10px 0;">↓</div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;">   </div> </div>	

■国の空家等利活用事業等

【空き家対策総合支援事業（国土交通省）】

空家等対策計画に基づき実施する空家等の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行う事業です。

社会資本整備総合交付金とは別枠の措置であり、空家等の利活用だけではなく、除却や関連する事業にも活用可能な支援事業となっています。

＜補助対象市区町村＞

- ①措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している。
- ②措置法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある。

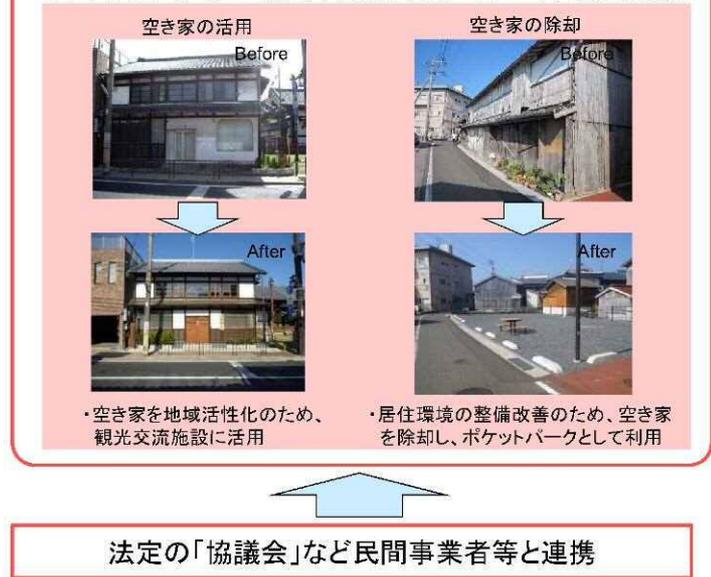
＜補助対象事業＞

上記計画に基づく事業

- ・空家等の活用（例：空家等を地域活性化のための観光交流施設に活用）
- ・空家等の除却（例：ポケットパークとして利用するための空家等の解体）
- ・関連する事業（例：周辺建物の外観整備）

事業活用イメージ

市区町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援



【空き家の活用】

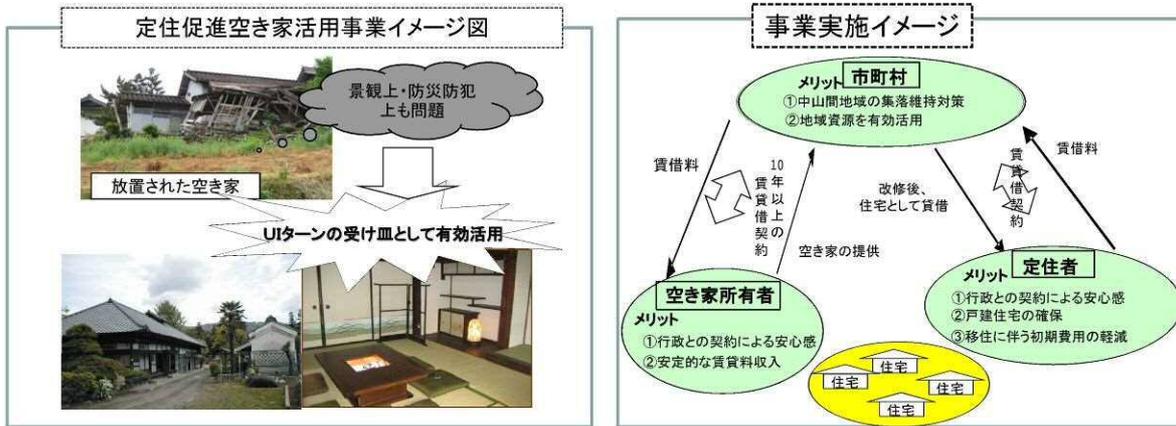
事業主体	地方公共団体	民間		
負担割合 (が交付対象限度額)	国費	1/2	国費	1/3
	地方公共団体	1/2	地方公共団体	1/3
			民間	1/3

【空き家の除却】

事業主体	地方公共団体	民間		
負担割合 (除却等に要する費用は が交付対象限度額)	国費	2/5	国費	2/5
	地方公共団体	2/5	地方公共団体	2/5
	地方公共団体	1/5	民間	1/5

【定住促進空き家活用事業（総務省）】

定住促進空き家活用事業は、総務省の過疎地域集落再編整備事業の一事業で、地域の空家等を活用し、地域における定住を促進するため、基幹的集落に点在する空家等の改修に必要な経費に対して補助を行うものです。



過疎地域市町村が事業主体となって空家等所有者から10年間以上借受けした空家等の改修費が補助対象となります。

基幹的集落に点在する空家等を有効活用して住宅を整備（3戸以上）することが要件であり、移住希望者に貸し付けることで集落再編整備につながる事業となっています。

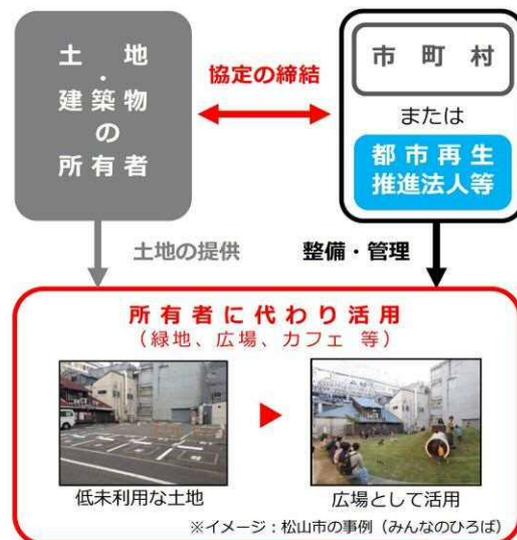
本市においても、この事業を活用することによって、空家等の利活用の推進と移住・定住促進を図っていきます。

【低未利用土地利用促進協定制度（国土交通省）】

改正都市再生特別措置法 平成28年9月1日施行

低未利用土地利用促進協定制度は、まちなかで増加している低未利用の土地、建築物の利用促進を図るため、当該土地、建築物等の有効かつ適切な利用に資する施設の整備及び管理に関する協定制度です。

地域のまちづくりを担う自治体や都市再生推進法人等が土地や建築物の所有者と協定を締結することで、所有者に代わって土地や建築物を活用するものです。



【新たな住宅セーフティネット制度（国土交通省）】

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律

平成 29 年 4 月 26 日公布

全国的な少子高齢化の状況を受けて増加傾向にある高齢者等に加え、子育て世帯や低額所得者、障害者、被災者といった、住宅の確保に特に配慮を要する人（住宅確保要配慮者）は、数多くいます。一方で、民間賃貸住宅の大家の中には、家賃滞納や孤独死、子どもの事故・騒音等といった様々な不安感から、住宅確保要配慮者の入居に拒否感を持つ人も少なくありません。

また、今後の人口減少の動向を踏まえると、公営住宅の大幅な増加は見込めない状況ではありますが、一方で、民間の空家等は増加しており、中には活用可能なものが多くあります。

このような状況を踏まえ、空家等を活用した住宅セーフティネット機能を強化することが求められ、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」（改正住宅セーフティネット法）が成立しました。

■新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱

① 住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の登録制度

賃貸人が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県・政令市・中核市に登録をすることが可能であり、登録の際には、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を定めることが可能です。（ただし、不当に制限することはできません。）

② 登録住宅の改修や入居者への経済的支援

登録住宅の一定の改修工事について、国と地方公共団体が補助を行うことが可能です。また、制度の立上り期は、国が単独で賃貸人等への直接補助も行います。（平成 31 年度末までの時限措置）

③ 住宅確保要配慮者の居住支援

円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援者団体等が連携して、居住支援協議会を設立することができます。また、住宅確保要配慮者と賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施します。



■吉崎市における空家等の利活用に関する計画

【吉崎市住宅マスタープラン（住生活基本計画）】

平成 23 年 3 月策定

吉崎市住宅マスタープランは、「住生活基本法」や「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」の施行、「吉崎市総合計画」や「長崎県住宅マスタープラン」の策定等を背景に、時代の要請や住民のニーズに応じた住宅政策を体系的・総合的に推進するため、近年の住宅政策の動向及び本市の地域特性や住宅事情、居住ニーズ等を整理・分析した上で、住宅政策の目標と展開方向、政策推進のための戦略計画等について検討し、本市における住宅政策の指針を定めることを目的として策定されました。

（計画期間：平成 23 年度～平成 32 年度）

このなかで、「長く住み継がれる住まいとまち」、「地域の個性を活かした住まいとまち」を目指して具体的な施策が示していますが、空家等や空き店舗等の活用についても検討されています。以下に空家等や空き店舗等に関する内容を整理しました。

基本目標	基本方針	具体的な施策	施策の内容
長く住み継がれる住まいとまち	循環利用される良質な住宅ストックの形成	中古住宅や空家などの流通促進	<ul style="list-style-type: none"> ○中古住宅や空家などの流通を促進させるため、<u>官民連携による物件情報の発信</u>を行います。 ○既存住宅の循環利用を促進するため、<u>新築にとらわれない合理的な消費ニーズ形成</u>を図り、住宅性能保証制度の普及や評価・表示制度の普及に努めるなど、住宅選択時の安心感が確保できるような取組を促進します。
地域の個性を活かした住まいとまち	地域活性化に向けた魅力ある住まい・住環境づくり	U・Iターンや定住促進に対応した住宅ストックの形成	<ul style="list-style-type: none"> ○豊かな自然環境に恵まれた吉崎市の住み良さを評価し、<u>移住を希望するU・Iターン者の受け皿として、空家などの既存ストックの活用を検討</u>します。 ○インターネット等を活用し、地域の魅力をアピールするとともに、<u>空家バンクを開設</u>するなど、<u>U・Iターン者への住宅情報を提供</u>し、定住促進を図ります。
		利便性の高い住環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ○中心市街地活性化計画を推進し、商店街の活性化や、<u>空き店舗を活用した福祉施設の導入</u>等を推進し、商店や公益施設などの多様な都市機能がコンパクトに集積し、高齢者でも歩いて暮らせる、便利でにぎわいのあるまちづくりに努めます。 ○<u>子どもが安心して安全に遊ぶことのできる公園や遊び場の整備</u>や、仕事や社会活動を行いながら子育てができる子育て支援サービスの導入など、子育て環境の充実を図ります。

(3)管理不全な空家等の解消

周辺の住環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、所有者等に対し、特措法や吉岐市空き家等の適正管理に関する条例に基づいた措置を講じることが必要であることから、以下の方針のもと、具体的な施策を実施していきます。

施策の方針 ① 除却に向けた支援

適切な維持管理が行われず老朽化が進んだ空家等は、建物の倒壊や屋根・外壁部材等の脱落、飛散等のおそれなどの危険性のほか、防災、衛生、景観など多くの問題が複合的に絡み合っており、これらは、放置することで周辺の生活環境へ著しい影響を及ぼす可能性があります。影響を未然に防ぐためには、所有者等による除却を進めていく必要があることから、所有者等に対し、適切な支援等を実施していきます。

具体的な施策	担当課
管理不全な空家等の所有者等に対する助言・指導 管理不全な空家等で、特に周辺の生活環境に影響を及ぼすおそれのある物件については、所有者等の特定を行うとともに、当該空家等の状況を報告し、状況の改善に向けた助言や指導等を行っていきます。	危機管理課
除却等に関する支援事業の実施 老朽化が進んだ空家等の所有者等が置かれた状況は様々であり、中には除却工事費用の確保が難しいなど、除却に至る手続きが困難である所有者等もいます。その場合は、国及び市で行う各種制度*等に関する情報提供を行い、支援事業を実施していきます。 なお、現在実施している助言・指導通知の中で支援事業の説明を記載していますが、今後も所有者等に適切に情報を提供できるよう取り組んでいきます。 <small>※第2章 空家等の現状と課題（P.27） ①吉岐市老朽危険空家除却支援事業、②提携銀行の空き家解体ローン</small>	建築整備課・危機管理課
解体事業者の情報提供 修繕等による対応が困難と判断された空家等や、所有者等が除却を希望する場合については、早期是正に向けた適切な指導や相談窓口等の紹介、解体事業者等の情報提供を行っていきます。	危機管理課
住宅用地に対する課税標準の特例の適用除外についての説明 特措法の規定に基づき、市長が特定空家等の所有者等に対して環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、その特定空家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外することとなります。（空家等に係る税制については次ページに紹介） 管理不全な空家等が勧告を受ける段階に至る前に適切な措置の実施を促すためにも、所有者等に対して説明を行っていきます。	税務課

■空家等に係る税制

①住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の除外

所有する不動産には固定資産税が課税されますが、住宅が建っていることを条件に課税標準の特例が講じられています。しかし、平成 27 年度の税制改正において、特措法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る住宅用地については、課税標準の特例から除外されることになりました。

【住宅用地の課税標準の特例】

区 分	固定資産税
小規模住宅用地 (住宅 1 戸につき 200 ㎡までの部分)	課税標準×1/6
一般住宅用地 (住宅 1 戸につき 200 ㎡を超える部分)	課税標準×1/3

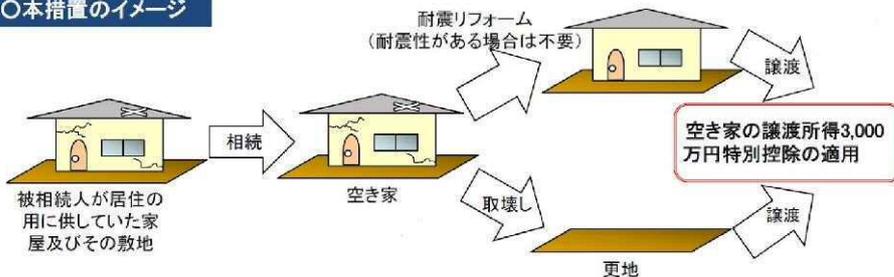
②空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除

空家等が放置され、周辺住民の生活環境への悪影響を未然に防ぐという観点から、空家等の最大の要因である相続に由来する被相続人居住用家屋（相続開始直前において被相続人居住の用に供されていた昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋(旧耐震基準の状態)で、被相続人以外に居住していた者がいなかった家屋）及び土地の有効活用を促進することを目的に、平成 28 年度の税制改正において新たな制度が創設されました。

被相続人居住用家屋及び土地を相続により取得した者が、平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間に必要な耐震改修又は除却を行った上で、家屋又は土地を売却した場合（相続開始日以後 3 年を経過する日の属する 12 月 31 日までの間にした譲渡）、居住用財産の譲渡所得から 3,000 万円の特別控除（税額（長期譲渡所得）としては最大で 609 万 4500 円の減税となる）が適用されます。

なお、特例措置の摘要を受けるためには、確定申告を行う必要があり、確定申告書には、相続した家屋等が所在する市区町村の「被相続人居住用家屋等確認書」が必要となっています。

○本措置のイメージ



本特例を適用した場合の譲渡所得の計算
 譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費 (譲渡価額×5% (※)) - 譲渡費用 (除却費用等) - 特別控除 3,000 万円
※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>
 ・昭和55年建築
 ・被相続人が20年間所有
 ・除却費200万円
 ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円
 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円
 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

※ 特別控除の適用には、その他に次の要件を全て満たす必要がある

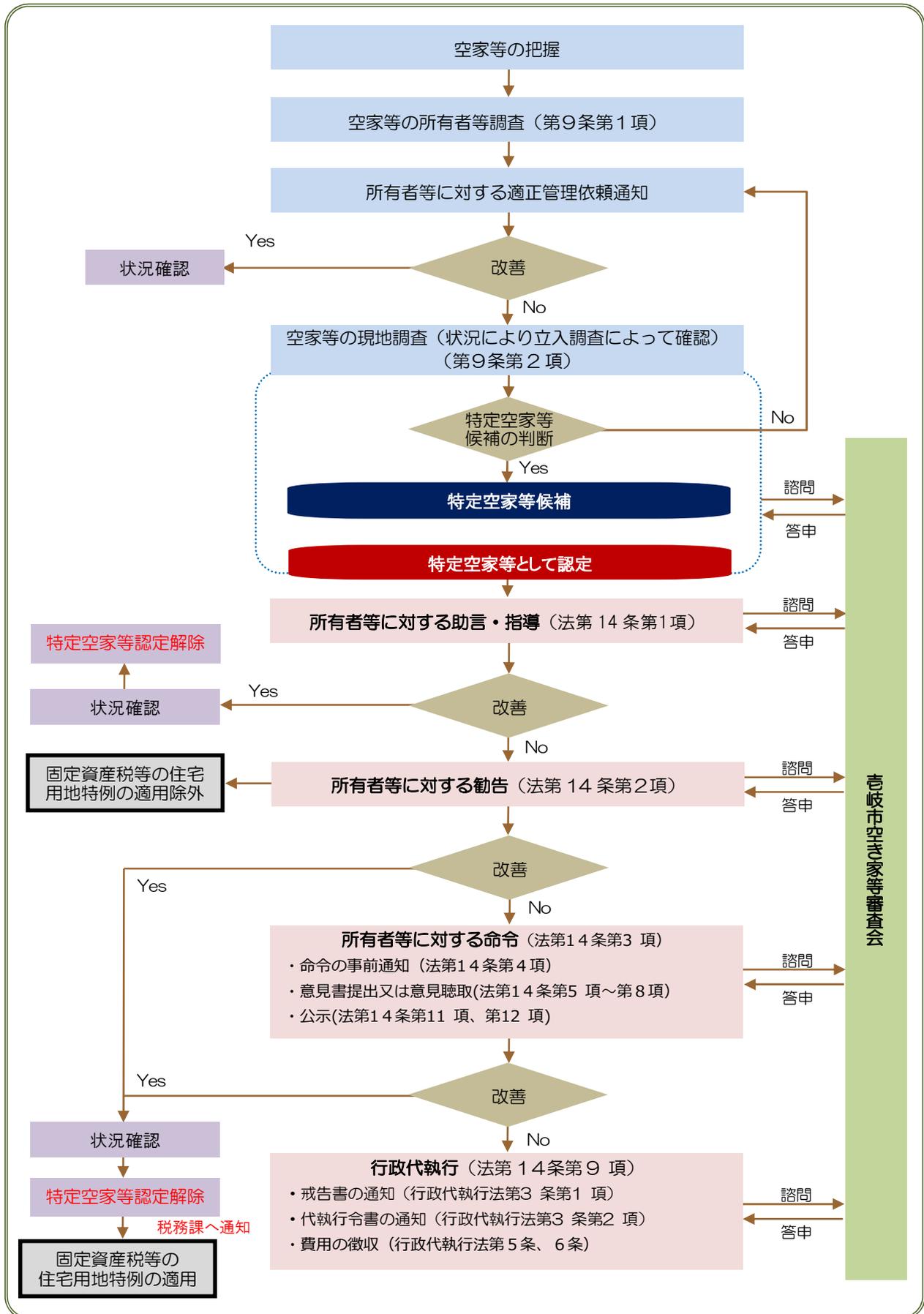
- ・建物は区分所有建築物（マンション等）でないこと
- ・売却額が 1 億円を超えないこと
- ・相続時から譲渡までの間に、居住等の用に供されていないこと

施策の方針 ② 特定空家等への対策

特定空家等への対策については、周辺の生活環境への影響として、直接的な危険性や防犯・防災上の観点、雑草や樹木・不法投棄といった敷地内環境など、多面的に現れることから、関連する部署がそれぞれの役割として適切に対応にあたります。

具体的な施策	担当課
道路等、危険箇所への注意喚起措置（バリケード等） 建物の倒壊や屋根・外壁部材等の脱落、飛散等のおそれがある場合には、道路や隣地等の危険箇所への注意喚起措置としてバリケードや注意看板の掲示などの応急措置を行っていくことで、第三者への危害等の発生を未然に防ぐ取組みを実施していきます。	建設課
警察・消防等と連携した情報収集（防犯、防災上の観点） 防犯、防災上の観点から不適切な空家等については、警察や消防等と連携し、情報収集に努めます。	危機管理課
敷地内環境（雑草・樹木等の繁茂や不法投棄）の適正管理 敷地内で雑草や樹木等が繁茂しており、道路や隣地に影響がある場合や不法投棄等が見られるなど、衛生環境に関連する事案については、適正管理に向けた対策を実施していきます。	環境衛生課
特定空家等の判断 現在、管理不全な空家等については、特定空家等の判断を吉崎市空き家等審査会が実施しています。今後も、吉崎市特定空家等判定基準 [*] に基づき、吉崎市空き家等審査会を経て特定空家等の認定を進めていきます。 <small>※巻末資料 吉崎市特定空家等判定基準</small>	吉崎市空き家等審査会 危機管理課
所有者等調査、立入調査等の実施 特定空家等と判断された空家等については、措置を実施するために所有者等を特定する調査を実施するとともに、特措法第9条に基づく適切な手続きのもとで立入調査等を実施するなど、措置に向けた情報収集を実施していきます。	危機管理課
特措法及び条例に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行） 特定空家等が周辺へ及ぼす悪影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて特措法に基づく措置 [*] である助言・指導、勧告、命令、行政代執行を実施していきます。（特措法に基づく措置の詳細フローは次ページに紹介）	吉崎市空き家等審査会 危機管理課
<div style="border: 1px dashed gray; padding: 10px;"> <p>※特措法に基づく特定空家等に対する措置の概要</p> <pre> graph LR A["特定空家等として認定 (第2条第2項)"] --> B["助言・指導 (第14条第1項)"] B --> C["勧告 (第14条第2項)"] C --> D["命令 (第14条第3項)"] D --> E["行政代執行 (第14条第9項)"] E --> F["過料(50万円以下) (第16条第1項)"] </pre> </div>	

■特措法に基づく特定空家等の認定から行政代執行までの詳細フロー



※吉崎市空き家等審査会における経過等は、事務局を通して吉崎市空家等対策協議会に報告し、協議します。

(4) 跡地等の利活用の促進

除却後の跡地等については、放置されることで立木や雑草等の繁茂、ごみの不法投棄等、周辺の生活環境の悪化に繋がる原因となることも想定されるため、利活用や適正な管理を図る必要があります。そのためには、地域で管理していくという視点が重要になることから、以下の方針のもと、具体的な施策を実施していきます。

施策の方針 ① 地域による跡地等活用対策

管理不全な空家等については、所有者等や管理者に適正管理を求める一方で、空家等そのものの除却を促す場合もあります。除却後の跡地等も有効な資源になりうることから、跡地等の適切な活用を促進し、地域の環境改善や土地利用価値の向上に取り組みます。

具体的な施策	担当課
地域利用のための跡地整備（駐車場・広場等）に関する支援	関連する部署（所管課）
跡地等を地域で利用できるよう、駐車場や広場、活動交流拠点、防災施設整備（消火器具や防災倉庫、避難場所）等として整備を図るための支援に取り組みます。	

■地縁団体等による空家等・跡地等の利活用事例

市町村長の認可を受けた「認可地縁団体」は、不動産の登記名義人となることができるので、管理されていない空家等や跡地等を自治会や町内会で所有して、地域で管理・活用していくケースも考えられます。

例えば、多世代交流や子育て支援施設等といった地域に根ざした交流拠点があります。

※従来は、共有名義により登記されている不動産については関係者全員の承諾がなければ移転登記ができませんでしたが、平成27年の地方自治法の改正により、認可地縁団体は以下の要件を満たして市町村長に申請することで移転登記が可能となりました。（ただし、登記関係者により異議があった場合はその限りではありません。）

＜申請要件＞ 以下を疎明する資料を提出する必要があります

- ①当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること
- ②当該認可地縁団体が当該不動産を10年以上所有の意思をもって平穏かつ公然と占有していること
- ③当該不動産の表題部所有者または所有権の登記名義人の全てが当該認可地縁団体の構成員またはかつて当該認可地縁団体の構成員であった者であること
- ④当該不動産の登記関係者の全部または一部の所在が知れないこと

(5) 推進体制の構築

空家等に関する相談については、その内容が非常に多岐にわたることから、庁内関係部署が連携して対策を推進することが必要です。

また、計画策定後も空家等対策を総合的かつ計画的に実施するためには、専門的な視点で多角的な議論を行う必要があることから、以下の方針のもと、具体的な施策を実施していきます。

施策の方針 ① 所有者等を対象とした相談対応や助言・指導

空家等の所有者等による管理を促進するためには、空家等に係る情報提供や関連団体等の紹介などが重要です。所有者や管理者、相続人等に対して適切に情報を提供できる体制の構築に取り組みます。

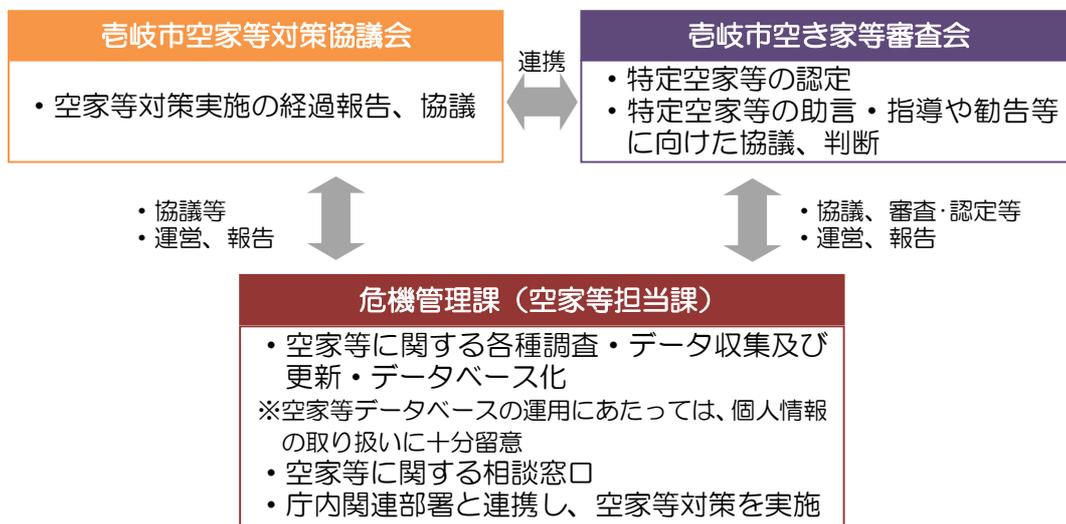
具体的な施策	担当課												
専門家団体、関連団体等の紹介 建築物等の相続や売却・賃貸などにあたっては、建築、不動産、相続、税など対応分野が多岐にわたるため、単独では解決が困難な事案が多くあります。そこで、内容に応じて関連部署や専門家等の団体を紹介する体制の構築を進めていきます。	関連する部署（所管課）												
相続人等への維持管理の助言・指導 住宅等の相続時に空家化するケースが多いことから、相続人等に対して、空家化を未然に防ぐ相談対応や、空家等の適切な維持管理に向けた助言・指導を実施していきます。 また、法務関係団体との協力のもと、安易な相続放棄を増やさずに空家等の問題を解決できるよう取り組んでいきます。	危機管理課												
維持管理業者や団体の紹介 空家等の維持管理にあたっては、遠方に住んでいたたり、高齢であるなど、所有者等単独での対応が難しい場合があります。維持管理に関する物理的な課題に対応するため、所有者等に対し維持管理を代行して行うことができる業者・団体※の紹介を行っていきます。	関連する部署（所管課）												
※吉岐市シルバー人材センターによる空家等の管理サポート													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>サービス業務の内容</th> <th>受注形態</th> <th>費用の目安</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物内の窓の開閉・換気</td> <td rowspan="4">所有者から鍵を預かり、定期的に管理を行う</td> <td>住戸内換気通風</td> </tr> <tr> <td>室内の整理・清掃</td> <td>750～860 円/h/人程度</td> </tr> <tr> <td>庭木の剪定・手入れ</td> <td>庭木の手入れ</td> </tr> <tr> <td>雑草の除草</td> <td>750～1,100 円/h/人程度</td> </tr> </tbody> </table>	サービス業務の内容	受注形態	費用の目安	建物内の窓の開閉・換気	所有者から鍵を預かり、定期的に管理を行う	住戸内換気通風	室内の整理・清掃	750～860 円/h/人程度	庭木の剪定・手入れ	庭木の手入れ	雑草の除草	750～1,100 円/h/人程度	
サービス業務の内容	受注形態	費用の目安											
建物内の窓の開閉・換気	所有者から鍵を預かり、定期的に管理を行う	住戸内換気通風											
室内の整理・清掃		750～860 円/h/人程度											
庭木の剪定・手入れ		庭木の手入れ											
雑草の除草		750～1,100 円/h/人程度											

施策の方針 ② 地域の民間事業者等との連携体制の構築

本市では、空家等に関する様々な問題に横断的に対応できるよう、庁内関連部署で構成する「吉岐市空き家等審査会」を設置しています。現在は、空家担当課として危機管理課が中心となって、特に特定空家等に関する問題や対応方策等について共有・実施する体制を構築しています。

また、庁内のみならず、学識経験者や行政関係、市民等から幅広く意見を募り、より効果的な空家等対策を実施することを目的とした「吉岐市空家等対策協議会」を組織しています。

今後は、吉岐市空き家等審査会や吉岐市空家等対策協議会に加え、専門家団体や関連団体等とも連携して、総合的な空家等対策に取り組んでいきます。



具体的な施策	担当課
<p>吉岐市空家等対策協議会の運営</p> <p>本計画に基づく各種取り組みや施策等の進捗状況について、吉岐市空家等対策協議会と共有し、より実効的な空家等対策に取り組むための会議運営を行います。</p> <p>また、計画の進行や空家等を取り巻く情勢の変化等に応じて、特措法第6条に規定する本計画の変更に関する協議を行います。</p>	<p>危機管理課</p>
<p>専門家団体、関連団体等との連携（協定締結等）</p> <p>多岐にわたる空家等対策に係る課題に対応するには、不動産や建築、法律等の専門家団体と連携を図ることが重要です。必要に応じて各種団体等と協定を締結するなど、空家等の所有者等を対象とした相談体制の拡充や、空家等の有効活用・適正管理・発生抑制等の対策を推進していきます。</p>	<p>関連する部署（所管課）</p>

3. 主体別の役割

(1)所有者等の役割

特措法第3条「空家等の所有者等の責務」で、空家等の所有者等又は管理者は、「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」と規定されており、所有する空家等については、財産権や所有権等に基づき、管理不全な状態にならないよう責任を持って適切に管理することが原則となります。

所有者等は、所有する住宅を空家化させないよう日頃から適切な管理を行うとともに、空家等の所有者等となった場合は、市や地域に管理状況等について情報提供を行った上で、積極的に空家等の利活用を進めるなど、早急な解消に努めることが求められます。

(2)市の役割

市は、特措法第4条「市町村の責務」で規定されているように、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します。

総合的かつ計画的な空家等の対策に取り組むため、本計画を踏まえて実効性のある事業を進めるとともに、適切に管理がされていない空家等の所有者等に対しては、特措法や市の条例に基づく助言、指導等を行い、問題解決に努めます。

また、空家等の所有者等になる前の市民等に対する効果的な啓発活動を実施するとともに、地域住民等から提供される空家等の情報を整理し、庁内関連部署と連携して所有者等への助言、指導、その他適切な措置を講ずるほか、まちづくり全体を考えた空家等対策に関する取り組みに努めます。

なお、各種空家等対策について、庁内における実施体制は次頁に示すとおりです。

■空家等対策の庁内実施体制

分類	内容	担当課
空家等の意識啓発・相談対応	市広報等による情報提供や維持管理の助言・指導など	危機管理課
他事業と連携した意識啓発	高齢者世帯向け事業との連携など	保険課・市民福祉課
空家等の利活用	空き家バンクの運用及び関連する支援事業の実施など	地域振興推進課
	空家等や空き店舗等の利活用の検討など	政策企画課 観光商工課
管理不全な空家等への対応	所有者等に対する助言・指導、解体事業者の情報提供、警察・消防等の情報提供、立入調査等の実施など	危機管理課
	倒壊や屋根・外壁等の脱落、飛散等の応急措置として道路等の危険箇所への注意喚起措置など	建設課
	除却等に関する情報提供や支援事業の実施など	建築整備課
	不法投棄、雑草・樹木の繁茂の発生等への対応など	環境衛生課
	空家等の固定資産税の賦課など	税務課
	特定空家等の判断や特措法及び条例に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）など	危機管理課 吉崎市空き家等審査会
空家等対策計画	空家等対策計画の見直し、空家等実態調査、空家等に関するデータベースの更新など	危機管理課

(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、空家等の発生・放置がおこらないよう、良好な地域住民間の関係を築くことが求められます。

また、住民同士が日ごろから情報交換できるような地域コミュニティの形成に努めるとともに、空家等が発生した場合には、市や自治公民館、所有者等が連携して地域内の空家等の情報提供や空家等の適正管理、利活用の促進への協力に向けた取組みに努めることが求められます。

(4)事業者等の役割

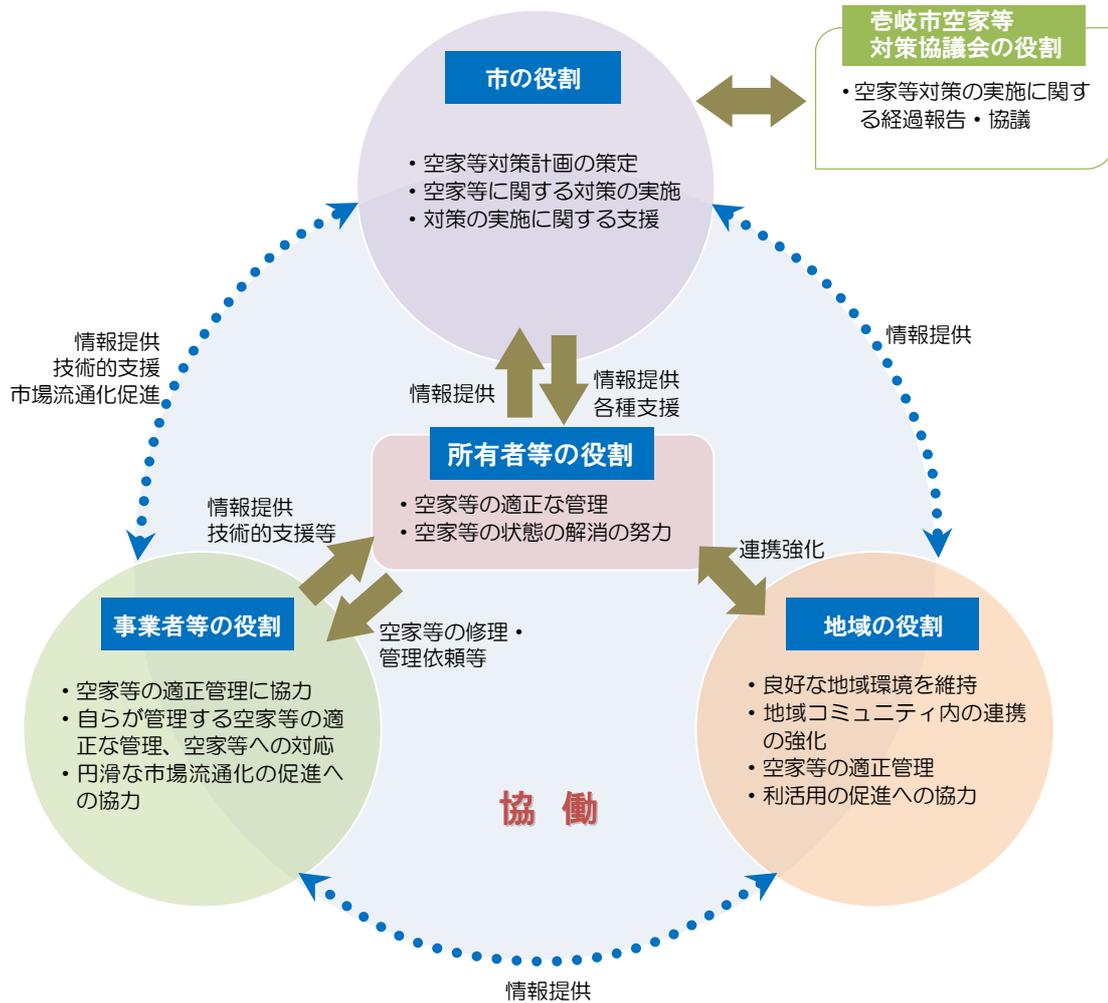
空家等の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティなど様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、市や所有者等が実施する空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど、積極的な協力体制の構築に努めることが求められます。

また、事業者等自らが管理する住宅等についても、空家化しないよう適切な管理を行うとともに、空家化した場合は、早急な解消に努めることが求められます。

(5) 吉崎市空家等対策協議会の役割

本計画を策定するにあたり、特措法に基づき、平成 30 年 3 月に吉崎市空家等対策協議会を組織しました。本協議会は、専門的な視点から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い、空家等対策を総合的かつ計画的に推進します。

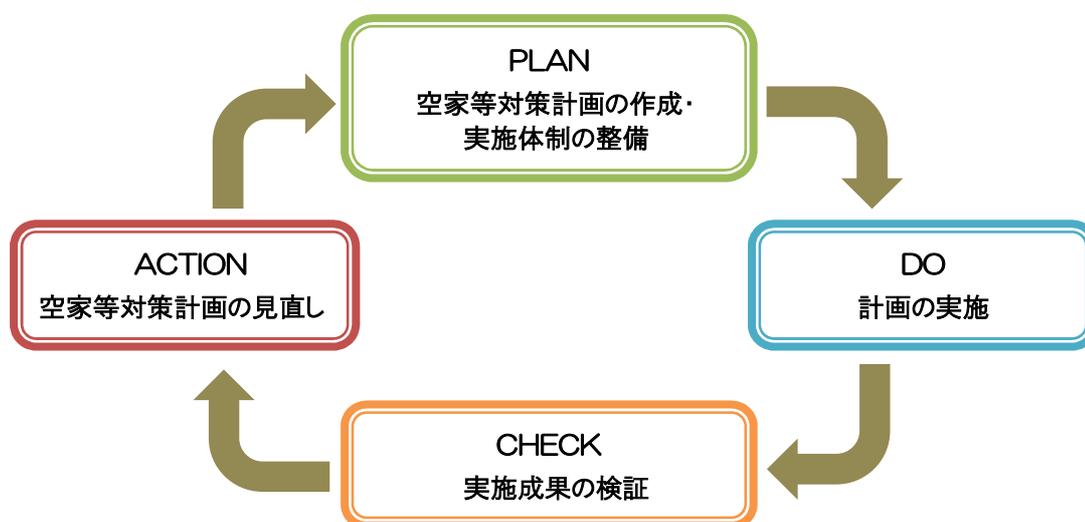
■ 主体別の役割



4. 計画の進行管理

空家等は、人口・世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況など様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。そのため、空家等対策は、短期的な取り組みと併せて、中長期的な視点から取り組みを継続・発展させていくことが重要となります。

本計画に基づく取り組みや施策の進捗状況等については、吉崎市空家等対策協議会に定期的に報告し、検証を行います。また、社会・経済情勢の変化や国・県の動向、市の上位計画・関連計画等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。



巻末資料

資料 1	空家等対策の推進に関する特別措置法.....	59
資料 2	吉岐市空家等対策協議会設置要綱.....	65
資料 3	吉岐市空き家等の適正管理に関する条例.....	67
資料 4	吉岐市空き家等の適正管理に関する条例施行規則.....	70
資料 5	吉岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付要綱.....	81
資料 6	吉岐市空き家バンク実施要綱.....	98
資料 7	吉岐市特定空家等判定基準.....	102

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号

総務・国土交通・内閣総理大臣署名

(目的)

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

(定義)

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

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

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

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

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

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

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

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

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

- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和三十二年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

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

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

(過料)

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

る。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

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

（検討）

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

資料2 梶崎市空家等対策協議会設置要綱

（趣旨）

第1条 この告示は、梶崎市附属機関設置条例(平成18年梶崎市条例第9号)により設置された梶崎市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)について、必要な事項を定めるものとする。

（所掌事務）

第2条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画(以下「計画」という。)の作成及び変更に関すること。
- (2) 計画の実施に関すること。
- (3) その他協議会において必要と認められる事項

（組織）

第3条 協議会は、市長及び委員15人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 地域住民
- (2) 法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者
- (3) 梶崎市空き家等審査会の構成員
- (4) その他市長が必要と認める者

（任期）

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠による委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 追加して委嘱し、又は任命される委員の任期は、現に委嘱され、又は任命されている委員の任期の終期までの期間とする。

（会長及び副会長）

第5条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 副会長は、委員の内から会長が指名する。

4 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

5 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6条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 協議会は、必要に応じて、委員以外の者に会議への出席を求め、意見を聴取し、又は必要な資料等の提供を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 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。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、危機管理課において処理する。

(その他)

第9条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この告示は、平成29年12月19日から施行する。

資料3 梶崎市空き家等の適正管理に関する条例

平成 25 年 3 月 19 日

条例第 3 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空き家等が放置され、管理不全な状態となることを防止することにより、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

第 2 条 この条例における用語の定義は、次の各号に掲げるところによる。

(1) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるものをいう。

(2) 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態をいう。

ア 建物その他の工作物が、老朽化若しくは台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態、又は建築材等の飛散やはく落で、当該建築物の敷地外において人命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態

イ 建築物に不特定の者の侵入により、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態

ウ 建築物の敷地内にある樹木又は雑草が繁茂し、放置され、当該敷地の周囲の生活環境の保全に支障を及ぼす状態

(3) 所有者等 市内に所在する建物その他の工作物を所有し、又は管理する者

(4) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者

(所有者等の責務)

第 3 条 空き家等の所有者等は、当該空き家等の敷地の整理整頓を行うとともに、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう、自らの責任において適正な管理をしなければならない。

(情報提供)

第 4 条 市民等は、管理不全な状態である空き家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(実態調査)

第 5 条 市長は、前条の規定による情報提供があったとき、又は第 3 条に規定する管理が行われていないと認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

2 前項の規定による実態調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、所有者等の請求があるときは、これを提示しなければならない。

(助言、指導及び勧告)

第 6 条 市長は、前条の実態調査により、空き家等が管理不全な状態であるとき、又は管理不全な状態になるおそれがあると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態であるときは、当該所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第 7 条 市長は、空き家等の所有者等が前条第 2 項の規定による勧告に応じないとき、又は空き家等が著しく管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

(公表)

第 8 条 市長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名)
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を事前に与えなければならない。

(警察その他の関係機関との連携)

第 9 条 市長は、第 5 条に規定する所有者等に関する調査、及びこの条例の施行において必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に前 4 条の規定による調査、助言、指導、勧告、命令及び公表の内容を提供し、当該空き家等の管理不全な状態を解消するために必要な協力を要請することができる。

(代執行)

第 10 条 市長は、第 6 条第 2 項に規定する勧告又は第 7 条による命令を受けた者が、当該勧告又は命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)の定めるところにより自ら所有者等のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをなさしめることができる。この場合において、その費用を当該空き家等の所有者等から徴収することができるものとする。

2 前項の代執行の執行責任者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があるときは、これを

提示しなければならない。

(支援)

第 11 条 市長は、特に必要があると認めるときは、空き家等の所有者等に対し、第 1 条の規定を実現するための必要な支援をすることができる。

(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

この条例は、公布の日から施行する。

資料4 吉崎市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

平成 25 年 3 月 19 日

規則第 7 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、吉崎市空き家等の適正管理に関する条例(平成 25 年吉崎市条例第 3 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。

(身分証明書)

第 2 条 条例第 5 条第 2 項に規定する身分を示す証明書は、様式第 1 号のとおりとする。

(勧告)

第 3 条 市長は、所有者等に対して条例第 6 条第 2 項の規定による勧告するときは、空き家等の適正管理に関する勧告書(様式第 2 号)により行うものとする。

(命令)

第 4 条 市長は、所有者等に対して条例第 7 条の規定による命令をするときは、空き家等の適正管理に関する命令書(様式第 3 号)により行うものとする。

(公表)

第 5 条 条例第 8 条第 1 項に規定する公表は、当該公表に係る所有者等に空き家等の公表に関する通知書(様式第 4 号)により通知するものとする。

2 条例第 8 条第 2 項に規定する所有者等に意見を述べる機会については、前項の通知書に示された期日までに、公表に関する意見書(様式第 5 号)により意見を求めるものとする。

(代執行)

第 6 条 条例第 10 条第 1 項に規定する代執行は、履行期限を定めた空き家等の適正管理に関する命令不履行戒告書(様式第 6 号)により通知し、さらにその期限までにその義務を履行しない所有者等に対して、代執行令書(様式第 7 号)により通知して行うものとする。

2 条例第 10 条第 2 項に定める執行責任者であることを示す証明書は、行政代執行責任者証(様式第 8 号)とする。

(費用の徴収)

第 7 条 市長は、条例第 10 条第 1 項の規定により代執行に要した費用を所有者等から徴収するときは、当該代執行の執行後 14 日以内に納入通知書により代執行に要した費用の額及び納期限を所有者等

に通知するものとする。

- 2 前項の納期限は、納入通知書の発行の日から 30 日以内とする。
- 3 市長は、代執行に要した費用が納期限までに納入されないときは、納期限後 20 日以内に空き家等処理費用督促状(様式第 9 号)により督促するものとする。

(空き家等審査会)

第 8 条 市長は、空き家等の状態及び周辺地域に及ぼす影響を総合的に勘案した対応方針について調査するため、壱岐市空き家等審査会(以下「審査会」という。)を置く。

2 審査会は、次に掲げる事項について調査し、市長に報告するものとする。

- (1) 条例第 7 条に定める命令に関する事項
- (2) 条例第 8 条に定める公表に関する事項
- (3) 条例第 10 条に定める代執行に関する事項
- (4) その他必要な事項

3 前 2 項に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 28 年 4 月 1 日規則第 24 号)

この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

様式第1号（第2条関係）

（表面）

写 真	第	号
	年 月 日	
身 分 証 明 書		
所 属	壱岐市	
職 名		
氏 名		
	年 月 日	生
この者は、壱岐市空き家等の適正管理に関する条例第5条第2項に規定する実態調査を行うことができる職員であることを証する。		
年 月 日	壱岐市長	

（裏面）

壱岐市空き家等の適正管理に関する条例（抜粋）

（実態調査）

第5条 市長は、前条の規定による情報提供があったとき、又は第3条に規定する管理が行われていないと認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

2 前項の規定による実態調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、所有者等の請求があるときは、これを提示しなければならない。

様式第2号（第3条関係）

番 号
年 月 日

空き家等の適正管理に関する勧告書

様

壱岐市長

印

あなたが所有されている空き家等について、壱岐市空き家等の適正管理に関する条例第2条に規定する管理不全な状態にありますので、同条例第6条第2項の規定により必要な措置を講じるよう勧告します。

なお、この勧告に応じられない場合は、同条例第7条の規定により必要な措置を講ずるよう命令をすることがあります。

記

空き家等の所在地	壱岐市 番地 外 筆
面 積	土地 建物 m ²
調 査 年 月 日	年 月 日
勧 告 の 内 容	
必 要 な 措 置	
措 置 期 限	年 月 日
備 考	

(注) あなた自身で勧告による必要な措置が困難の場合は、市にご相談ください

様式第3号（第4条関係）

番 号
年 月 日

空き家等の適正管理に関する命令書

様

壱岐市長

印

あなたが所有されている空き家等について、壱岐市空き家等の適正管理に関する条例第6条第2項の規定により 年 月 日付け（第 号）で適正管理のための必要な措置を講ずるよう勧告しましたが、不履行のため同条例第7条の規定により下記のとおり履行するよう命令します。

記

空き家等の所在地	壱岐市 番地 外 筆
面 積	土地 建物 m ²
命 令 の 内 容	
履 行 期 限	年 月 日

※ この処分について不服があるときは、この命令書を受け取った日の翌日から起算して3月以内に市長に対して審査請求をすることができます。

様式第4号（第5条関係）

番 号
年 月 日

空き家等の公表に関する通知書

様

壱岐市長

印

あなたが所有されている空き家等について、壱岐市空き家等の適正管理に関する条例第7条の規定により 年 月 日付け（第 号）で適正管理のための必要な措置を講じるよう命令しましたが、いまだ不履行のため同条例第8条第1項の規定により下記により公表しますので通知します。

なお、この公表について意見がありましたら、 年 月 日までに、公表に関する意見書（様式第5号）を提出してください。

記

所有者等氏名	
所有者等住所	
空き家等の所在地	壱岐市 番地 外 筆 構造 : 造 階建 規模 : 床面積 m ²
命令の内容	
公表予定期間及び公表方法	

様式第5号（第5条関係）

年 月 日

公表に関する意見書

壱岐市長 様

（所有者等）

住 所

氏 名

印

空き家等の公表に関する通知について、壱岐市空き家等の適正管理に関する条例第8条第2項の規定により、次のとおり意見を述べます。

記

空き家等の所在地	壱岐市 番地 外 筆
公表通知のあった日	年 月 日
公表の原因に至ることとなった事実についての意見	
その他当該事案の対処等についての意見	
証拠書類等の有無	有 ・ 無

証拠書類等を提出する場合は、この意見書に添付してください。

様式第6号（第6条関係）

番 号
年 月 日

空き家等の適正管理に関する命令不履行戒告書

様

壱岐市長

印

あなたが所有されている空き家等について、壱岐市空き家等の適正管理に関する条例第7条の規定により 年 月 日付け（第 号）で適正管理のための必要な措置を講ずるよう命令しましたが、不履行のため同条例施行規則第6条第1項の規定により下記のとおり履行するよう戒告します。

なお、履行期限までに履行されない場合は、壱岐市空き家等の適正管理に関する条例第10条第1項の規定により本市が履行義務を代執行し、その費用をあなたから徴収しますので念のため申し添えます。

記

空き家等の所在地	壱岐市 番地 外 筆
面 積	土地 建物 m ²
履 行 期 限	年 月 日

※ この処分について不服があるときは、この戒告書を受け取った日の翌日から起算して3月以内に市長に対して審査請求をすることができます。

様式第7号（第6条関係）

番 号
年 月 日

代 執 行 令 書

様

壱岐市長

印

あなたが所有されている空き家等について、壱岐市空き家等の適正管理に関する条例施行規則第6条第1項の規定により 年 月 日付け（第 号）で履行の戒告をしましたが、不履行のため壱岐市空き家等の適正管理に関する条例第10条第1項の規定により下記のとおり代執行を行いますので通知します。

また、この代執行に要する費用は、同条例第10条第1項の規定に基づきあなたから徴収します。

記

空き家等の所在地	壱岐市 番地 外 筆
面 積	土地 建物 m ²
代執行の実施時期	年 月 日から 年 月 日まで
代 執 行 責 任 者	壱岐市
代執行に要する費用の金額（概算）	円

※ この処分について不服があるときは、この代執行令書を受け取った日の翌日から起算して3月以内に市長に対して審査請求をすることができます。

様式第8号（第6条関係）

（表面）

		第 号
<div style="border: 1px dashed black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto;"></div> <p style="text-align: center;">写 真</p>	<p style="font-size: 1.2em;">行政代執行責任者証明書</p>	
	<p>所 属 壱岐市</p> <p>職 名</p> <p>氏 名</p>	
		年 月 日生
<p>この者は、壱岐市空き家等の適正管理に関する条例第10条第2項に規定する代執行の執行責任者であることを証する。</p>		
		年 月 日
		壱岐市長

（裏面）

<p>壱岐市空き家等の適正管理に関する条例（抜粋）</p>
<p>（代執行）</p> <p>第10条 市長は、第6条第2項に規定する勧告又は第7条による命令を受けた者が、当該勧告又は命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより自ら所有者等のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをなさしめることができる。この場合において、その費用を当該空き家等の所有者等から徴収することができるものとする。</p> <p>2 前項の代執行の執行責任者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があるときは、これを提示しなければならない。</p>

様式第9号（第7条関係）

（表面）

	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table>										
(住所)											
(氏名)	様										
<p>空き家等処理費用督促状</p>											
代執行実施期間	年 月 日から 年 月 日まで										
納 期 限	年 月 日										
未 納 金 額	円										
延 滞 金	円										
督 促 手 数 料	円										
督 促 金 額	円										
<p>年 月 日付、第 号により行った代執行に要した費用を上記のとおり督促しますので、至急納付してください。</p> <p>年 月 日</p> <p style="text-align: right;">壱岐市長</p>											
<p>本状到着前に納付済みの場合は、行き違いですのであしからずご了承ください。</p> <p style="text-align: right;">裏面もお読みください。</p>											

<p>督 促 状 に つ い て</p>	
<p>1 納期限の翌日から納入の日までの期間の日数に応じ納入金額に年 14.6%の割合を乗じ計算した金額に相当する延滞金が加算されます。</p>	
<p>2 督促状発送の日から起算して10日を経過した日までに督促金額が完納されない場合は、財産の差押えを受けることがあります。</p>	
<p>3 督促金額は、納付通知書をご持参のうえ指定された納付場所へ納付してください。</p>	
<p>4 この督促状について不服がある場合には、督促状を受けた翌日から起算して3月以内に、市長に対し審査請求をすることができます。</p>	
問合先	〒811-5192 長崎県壱岐市郷ノ浦町本村触 562 番地 壱岐市役所 (0920-48-1111 : 内線)

資料5 壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付要綱

平成 25 年 4 月 1 日
告示第 37 号

(趣旨)

第 1 条 この告示は、安全かつ安心な住環境づくりを促進するため、老朽化し危険な家屋等の除却を行う者に対し、予算に定めるところにより壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金(以下「補助金」という。)を交付することについて、壱岐市補助金等交付規則(平成 16 年壱岐市規則第 33 号)に規定するもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(補助対象建築物)

第 2 条 補助金の交付対象となる建築物(以下「補助対象建築物」という。)は、壱岐市空き家等の適正管理に関する条例施行規則(平成 25 年壱岐市規則第 7 号)第 8 条に定める壱岐市空き家等審査会が、管理不全な状態にあると認め、壱岐市空き家等の適正管理に関する条例(平成 25 年壱岐市条例第 3 号)第 6 条の規定に基づく助言又は指導を行った建築物とする。

2 前項の規定にかかわらず、特に市長が認めるものについては、補助対象建築物とすることができる。

(補助対象者)

第 3 条 補助金の交付対象となる者(以下「補助対象者」という。)は、次の各号のいずれかに該当する者とする。ただし、法人は補助対象者とはしないものとする。

- (1) 補助対象建築物の登記事項証明書(未登記の場合は土地家屋名寄帳)に所有者として登録されている者
- (2) 前号に規定する者の相続人
- (3) 前 2 号に規定する者から補助対象建築物の除却についての同意を受けた者
- (4) その他市長が認める者

2 補助対象建築物が複数人の共有である場合又は補助対象建築物の登記事項証明書に所有権以外の物権(賃借権を含む。)の設定がある場合は、補助対象者は当該共有者全員又は権利者全員から除却についての同意を得なければならない。

(補助対象工事)

第 4 条 補助金の交付対象となる工事(以下「補助対象工事」という。)は、次に掲げる要件をすべて満たす者と契約する除却工事とする。

- (1) 市内に主たる事業所を有する者又は壱岐市競争入札参加資格を有し、市内に事業所を有する者
- (2) 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)別表第 1 の下欄に掲げる土木工事業、建築工事業若しくはとび・土工工事業に係る同法第 3 条第 1 項の許可を受けた者又は建設工事に係る資材の再資源化

等に関する法律(平成12年法律第104号)第21条第1項に規定する解体工事業の登録を受けた者

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する工事は、補助対象工事としない。

- (1) 補助金の交付決定前に着手した工事
- (2) 同時に他の制度等に基づく補助金の交付を受けようとする工事
- (3) 建築物(長屋住宅を除く。)の一部を除却する工事
- (4) 建築物の建て替えを目的とした工事
- (5) その他市長が不相当と認める工事

(補助対象経費)

第5条 補助金の交付対象となる経費(消費税等相当額を除く額をいう。以下「補助対象経費」という。)は、補助対象建築物の除却工事費(国土交通大臣がその年に定める標準除却費を上限とする。)に10分の8を乗じて得た額とする。

(補助金の額)

第6条 補助金の額は、補助対象経費に2分の1を乗じて得た額とし、50万円を上限とする。ただし、千円未満の端数がある場合は、これを切り捨てるものとする。

(補助金の交付申請)

第7条 補助金の交付を受けようとする補助対象者(以下「交付申請者」という。)は、吉崎市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付申請書(様式第1号)に次に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 誓約書(様式第2号)
- (2) 第3条第1項第3号又は同条第2項に該当する場合は同意書(様式第3号)
- (3) 工事計画書(様式第4号)
- (4) 現況写真(老朽化し危険な状況が分かるもの)
- (5) 工事見積書(内訳明細の付いたもの)
- (6) 登記事項証明書(未登記の場合は土地家屋名寄帳)
- (7) その他市長が特に必要と認める書類

(交付の決定等)

第8条 市長は、補助金の交付を決定したときは、吉崎市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付決定通知書(様式第5号)により交付申請者に通知するものとする。

2 市長は、補助金を交付することが不相当と認めるときは、吉崎市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付申請却下通知書(様式第6号)により交付申請者に通知するものとする。

(交付の条件)

第 9 条 市長は、補助金の交付決定をする場合において、次に掲げる事項について条件を付するものとする。

- (1) 補助対象工事に係る法令等を遵守すること。
- (2) 交付決定の通知を受けた日以降、速やかに補助対象工事に着手すること。
- (3) 補助対象工事完了後の跡地を、周辺に悪影響を及ぼさないよう適正な維持管理に努めること。
- (4) その他市長が特に必要があると認める事項

(交付申請の変更等)

第 10 条 補助金の交付決定を受けた者(以下「交付決定者」という。)は、補助金の交付申請の内容に変更が生じたときは、直ちに壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付決定変更申請書(様式第 7 号)に変更内容を示す書類を添付して、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による変更を承認するときは、交付決定者に対し壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付決定変更通知書(様式第 8 号)により通知するものとする。

(中止の届出)

第 11 条 交付決定者は、補助対象工事を中止したときは、速やかに壱岐市老朽危険家屋除却支援事業中止届(様式第 9 号)を市長に提出しなければならない。

(実績報告書)

第 12 条 交付決定者は、事業が完了したときは、壱岐市老朽危険家屋除却支援事業完了実績報告書(様式第 10 号)に次に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 工事請負契約書の写し
- (2) 工事写真(着工前、除却工事施工状況、完了)
- (3) 工事を行った者の工事完了証明書(様式第 11 号)
- (4) 工事代金請求書の写し(内訳明細の付いたもの)
- (5) その他市長が特に必要と認める書類

(補助金額の確定)

第 13 条 市長は、前条の規定により提出された完了実績報告書が適当と認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金確定通知書(様式第 12 号)により通知するものとする。

(補助金の請求)

第 14 条 交付決定者は、前条に規定する補助金の額の確定を受けたときは、壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付請求書(様式第 13 号)に工事代金を支払ったことを証する領収書等の写しを添付して、市長に提出しなければならない。

(交付決定の取消し)

第 15 条 市長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当する場合は、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 補助対象工事を中止したとき。
- (2) 虚偽その他不正な手段により補助金の交付決定を受けたとき。
- (3) この告示の規定に違反したとき。

(補助金の返還)

第 16 条 市長は、前条の規定により補助金の交付決定を取り消した場合において、その取消しに係る補助金を既に交付しているときは、当該補助金の交付を受けた者に対して、期限を定めて補助金の全部又は一部の返還を命ずることができる。

(検査等に対する協力)

第 17 条 交付申請者は、この告示による補助金の交付等に関し、市長が必要な検査又は調査等をしようとするときは、これに協力しなければならない。

(書類の整備)

第 18 条 交付決定者は、補助対象工事に係る収入及び支出を明らかにした帳簿等を備え、当該補助金の交付を受けてから 5 年間保管しなければならない。

附 則

この告示は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 28 年 4 月 1 日告示第 78 号)

この告示は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

様式第1号（第7条関係）

年度 壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付申請書

年 月 日

壱岐市長 様

申請者 住 所
氏 名 印
電話番号

壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金の交付を受けたいので、関係書類を添えて次のとおり申請します。なお、申請にあたり壱岐市が私に係る市税等納付状況、固定資産課税台帳（名寄帳）、住民基本台帳等について照会を行うことに同意します。

建築物所在地	
建築物所有者	
物権(賃借権)設定	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ()
申請者区分	<input type="checkbox"/> イ. 補助対象建築物の所有者 <input type="checkbox"/> ロ. イの相続人 <input type="checkbox"/> ハ. イ又はロから対象建築物の除却について同意を受けた者
補助対象経費の算出	(補助対象工事費) _____ 円 × 0.8 = _____ 円 ①
	(床面積) (標準除却費) _____ m ² × _____ 円 / m ² = _____ 円 ②
補助対象経費	_____ 円 (①又は②のいずれか少ない額)
交付申請額	_____ 円

様式第2号（第7条関係）

誓約書

年 月 日

吉岐市長 様

申請者 住 所
氏 名
電話番号

印

私は、吉岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金の交付を申請するにあたり、下記事項について誓約します。

記

1. 私は、補助対象建築物にかかる紛争等が生じた場合、責任を持って解決し、市に対して一切の損害を与えないことを誓約します。
2. 私は、補助対象建築物の除却工事に係る法令等を遵守します。
3. 私は、除却工事完了後の跡地を、周辺に悪影響を及ぼさないよう適正な維持管理に努めます。
4. 私は、吉岐市暴力団排除条例（平成24年条例第29号）に規定された暴力団又は暴力団員ではありません。また、それらと関係を有する者でもありません。

以 上

様式第3号（第7条関係）

同意書

年 月 日

壱岐市長 様

同意者 住 所
氏 名
電話番号
所有者との続柄等

印

私は、下記建築物について除却することに同意します。

記

1. 建築物所在地

2. 建築物概要

用 途：

延床面積： m²

構 造： 造 階建て

3. 建築物所有者

以 上

様式第5号（第8条関係）

第 号
年 月 日

様

壱岐市長

年度 壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付決定通知書

年 月 日付で交付申請のあった壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金については、下記のとおり交付の決定をしましたので通知します。

記

交付決定額： 円

交付決定内容：交付申請書記載のとおり

交付条件

1. 補助対象工事に係る法令等を遵守すること。
2. 本通知を受けた日から起算して60日以内に補助対象工事を完了すること。
なお、補助対象工事が予定の期間内に終了しない場合又は補助対象工事の遂行が困難となった場合は、速やかに市長に報告してその指示を受けること。

以上

様式第6号（第8条関係）

第 号
年 月 日

様

壱岐市長

年度 壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付申請却下通知書

年 月 日付で交付申請のあった壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金については、下記の理由により申請を却下しましたので通知します。

記

却下理由：

以 上

様式第7号（第10条関係）

年度 壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付決定変更申請書

年 月 日

壱岐市長 様

申請者 住 所
氏 名 印
電話番号

壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金について、交付決定の内容等を変更したいので、次のとおり申請します。

交付決定日・番号	年 月 日 第 号
当初交付決定額	円
補助対象経費の算出	(補助対象工事費) 円 × 0.8 = 円 ①
	(床面積) (標準除却費) m ² × 円 / m ² = 円 ②
補助対象経費	円 (①又は②のいずれか少ない額)
変更交付申請額	円
変更増減額	円
変更内容	
変更理由	

様式第8号（第10条関係）

第 号
年 月 日

様

壱岐市長

年度 壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付決定変更通知書

年 月 日付で交付決定変更申請のあった壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金については、下記のとおり交付の決定を変更しましたので通知します。

記

変更交付決定額： 円

変更交付決定内容：交付決定変更申請書記載のとおり

交付条件：交付決定通知書（当初）のとおり

以上

様式第9号（第11条関係）

年度 壱岐市老朽危険家屋除却支援事業中止届

年 月 日

壱岐市長 様

申請者 住 所
氏 名 印
電話番号

壱岐市老朽危険家屋除却支援事業について、下記のとおり中止しましたので届け出ます。
なお、提出済みの書類に関しては返却を求めません。

記

交付決定日・番号： 年 月 日 第 号

交 付 決 定 額： 円

中 止 す る 理 由：

以 上

様式第10号（第12条関係）

年度 吉岐市老朽危険家屋除却支援事業完了実績報告書

年 月 日

吉岐市長 様

申請者 住 所
氏 名
電話番号

印

吉岐市老朽危険家屋除却支援事業に係る除却工事が完了しましたので、関係書類を添えて次のとおり報告します。

交付決定日・番号	年 月 日 第 号
交 付 決 定 額	円
補 助 対 象 経 費 精 算 額 の 算 出	(補助対象工事費) 円×0.8 = 円 ①
	(床面積) (標準除却費) m ² × 円/m ² = 円
補助対象経費精算額	円 (①又は②のいずれか少ない額)
除却工事完了日	

様式第12号（第13条関係）

第 号
年 月 日

様

壱岐市長

年度 壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金確定通知書

年 月 日付で完了実績報告のあった壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金については、下記のとおり補助金の額を確定しましたので、通知します。

記

交付確定額： 円

以上

様式第13号（第14条関係）

年度 壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付請求書

年 月 日

壱岐市長 様

申請者 住 所
氏 名
電話番号

印

壱岐市老朽危険家屋除却支援事業補助金について、下記のとおり請求します。

請求金額 円

振 込 先

銀行・金庫 農協・漁協		本店（出張所） 支店・支所
普 通 ・ 当 座	口座番号	（フリガナ）
		口座名義

資料6 壱岐市空き家バンク実施要綱

(趣旨)

第1条 この告示は、市内における空き家及び空き地の有効活用により、定住移住促進による地域の活性化を図るため、空き家及び空き地に関する情報登録制度について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等市内に存する住宅、倉庫等の建物その他の工作物(賃貸又は分譲を目的とするものを除く。)で、居住又は使用がされていないもの(近く使用しなくなる予定のものを含む。)及びその敷地(跡地、田畑山林等の不動産を含む。以下同じ。)をいう。
- (2) 所有者等空き家等を売買又は賃貸(以下「売買等」という。)する権原を有する者をいう。
- (3) 空き家バンク空き家等の売買等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、本市への定住を目的として空き家等の利用を希望する者(以下「利用希望者」という。)に対し、提供するための空き家等情報登録制度をいう。

(適用上の注意)

第3条 この告示は、空き家バンク以外による空き家等の取引を制限するものではない。

(登録することができる空き家等)

第4条 空き家バンクに登録することができる空き家等は、次に掲げる全ての要件を満たす空き家等とする。

- (1) 市内に存する空き家等であること。
- (2) 当該空き家等の所有者等が、宅地建物取引業者(宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第2条第3号に規定する宅地建物取引業者をいう。以下同じ。)でない空き家等であること。
- (3) 宅地建物取引業者との媒介契約若しくは代理契約又は契約によらない賃貸の募集依頼等により、既に市場に流通している空き家等でないこと。
- (4) 建築基準法(昭和25年法律第201号)その他の関係法令に違反していることが明らかな空き家等でないこと。
- (5) 当該空き家等の所有者等が次のアからエまでのいずれにも該当しない空き家等であること。

ア 壱岐市暴力団排除条例(平成24年壱岐市条例第29号。以下「条例」という。)第2条第2号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であると認められる者

イ 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、条例第2条第1号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)又は暴力団員を利用する等したと認められる者

ウ 暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者

エ暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる者

(6) 前各号に掲げるもののほか、この告示の目的に反すると認められる空き家等でないこと。

(空き家等の登録申請等)

第5条 空き家バンクに空き家等に関する情報の登録を希望する所有者等は、空き家バンク物件登録申請書(様式第1号)に、次に掲げる書類を添付して市長に提出しなければならない。

(1) 空き家バンク物件登録カード(様式第2号)

(2) 空き家等(売却を希望する場合は、建物及びその敷地となっている土地)の登記事項証明書又は登記簿謄本(申請日前3月以内に交付されたものに限る。ただし、当該空き家等の建物が未登記である場合は、公課証明書に代えることとする。)

(3) 不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条各項に規定する地図又はそれに準ずる図面の写し(申請日前3月以内に交付されたものに限る。)に空き家等の位置を示したもの

(4) 空き家等(売却を希望する場合は、建物及びその敷地となっている土地)の公課証明書又は課税資産明細書

(5) 空き家等の現況及び全景を確認することができる写真

(6) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容等を審査し、適当と認められるときは、空き家バンク台帳(様式第3号。以下「空き家台帳」という。)に登録し、空き家バンク台帳登録完了通知書(様式第4号)により当該登録を受けた空き家等の所有者等(以下「物件登録者」という。)に通知するものとする。

3 市長は、第1項の規定による申請について、前条各号に掲げる要件を満たさないものであったときは、前項の規定による登録を行わないものとし、当該申請を行った空き家等の所有者等に通知するものとする。

4 市長は、第2項の規定による登録をしていない空き家等であって、空き家バンクに登録することが適当であると認められるものは、その空き家等の所有者等に対して空き家バンクへの登録を勧めることができる。

(空き家等の登録情報の変更)

第6条 物件登録者は、登録している情報に変更があったときは、空き家バンク台帳登録変更届出書(様式第5号)により、遅滞なく市長に届け出なければならない。

(空き家等の登録の取消し)

第7条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、空き家台帳の当該空き家等に関する登録を取り消し、空き家バンク台帳登録取消通知書(様式第6号)により、当該物件登録者に通知するものとする。

(1) 物件登録者から空き家バンク台帳登録取消届出書(様式第7号)が提出されたとき。

(2) 空き家等を売買等する権原に異動があったとき。

(3) 偽りその他不正の行為により登録したことが判明したとき。

- (4) 自然災害等により、登録時の状態と著しく異なる状態と認められるとき。
- (5) 第4条各号に掲げる要件を満たさなくなったと認められるとき。
- (6) 第5条第2項の規定による登録の日から起算して2年を経過したとき。ただし、2年を経過する日までに物件登録者が再度同条第1項に規定する申請を行い、その内容等を審査し、適当と認められるときは、この限りでない。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、登録を取り消す必要があると市長が認めるとき。

(空き家等の利用者の登録申請等)

第8条 空き家台帳に登録された空き家等の利用を希望する者(以下「利用希望者」という。)は、空き家バンク利用者登録申請書(様式第8号)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容等を審査し、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、空き家バンク利用者台帳(様式第9号。以下「利用者台帳」という。)に登録し、空き家バンク利用者台帳登録完了通知書(様式第10号)により当該登録を受けた利用希望者(以下「利用者」という。)に通知するものとする。

- (1) 空き家等に定住又は定期的に滞在し、本市の自然環境や生活文化に対する理解を深め、地域住民と協調して生活できる者
- (2) 空き家等を利活用することで、地域の活性化に寄与できる者
- (3) その他市長がこの告示の目的に寄与すると認めた者

3 市長は、前項の規定にかかわらず、利用希望者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、登録は行わないものとする。

- (1) 第4条第5号アからエまでの規定に該当する者であるとき。
- (2) 破産者で復権を得ない者であるとき。
- (3) 宅地建物取引業者であるとき。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、この告示の目的を損ない、又は目的に寄与しない者と認めるとき。

(空き家等の利用者の登録の取消し)

第9条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、利用者台帳の当該利用者に関する登録を取り消し、空き家バンク利用者台帳登録取消通知書(様式第11号)により、当該利用者に通知するものとする。

- (1) 利用者から空き家バンク利用者台帳登録取消届出書(様式第12号)が提出されたとき。
- (2) 利用者が前条第2項各号のいずれにも該当しなくなったと認められるとき。
- (3) 利用者が前条第3項各号のいずれかに該当することが判明したとき。
- (4) 偽りその他不正の行為により登録したことが判明したとき。
- (5) 前条第2項の規定による登録の日から起算して2年を経過したとき。ただし、2年を経過する日までに利用者が再度同条第1項に規定する申請を行い、その内容等を審査し、適当と認められるときは、この限りでない。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、登録を取り消す必要があると市長が認めるとき。

(登録情報の提供及び周知)

第10条 市長は、物件登録者及び利用者に対し、それぞれ利用者台帳及び空き家台帳に登録された有用な情報を必要に応じ、提供するものとする。

2 市長は、空き家台帳の登録情報及び利用者の希望内容等を壱岐市のホームページ等に掲載し、周知するものとする。

(物件登録者と利用者との交渉等)

第11条 物件登録者と利用者との間における、空き家等に関する交渉並びに売買契約及び賃貸借契約(以下「契約等」という。)については、当事者間で行うものとし、市長は直接これに関与しないものとする。

2 契約等に関する一切の疑義及び紛争等については、当該契約等に係る当事者間で解決するものとする。

3 物件登録者及び利用者は、空き家台帳及び契約等により得た互いの個人情報等について、空き家バンクの利用以外の目的で使用してはならない。

(その他)

第12条 この告示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

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

資料7 梶崎市特定空家等判定基準

空き家 実態調査票

所在地		自治体名		番号	
調査員		調査日			
その他					

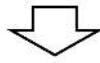
I 空き家物件情報

調査項目	選 択 肢
住宅の種類	<input type="checkbox"/> 戸建専用住宅 <input type="checkbox"/> 戸建店舗等併用住宅 <input type="checkbox"/> その他()
構 造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他()
階 数	<input type="checkbox"/> 平屋建 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建以上

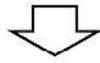
II 「特定空家等」に該当するかの判定【空家等の物的状態】

		該当	変更
1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 (将来そのような状態になることが予見される場合を含む)			
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	イ 建築物の著しい傾斜	部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜がみられるかなどを基に総合的に判断する。	①基礎に不同沈下がある。 ②柱が傾斜している。 ③その他
		ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	①基礎が破損又は変形している。 ②土台が腐朽又は破損している。 ③基礎と土台にずれが発生している。 ④その他
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等のおそれがある。	(イ) 基礎及び土台 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は損傷が発生しているか否か、腐食または障害によって土台に断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	①柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ②柱とはりにずれが発生している。 ③その他
		(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は障害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	①屋根が変形している。 ②屋根ふき材が剥離している。 ③軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ④軒がたれ下がっている。 ⑤雨樋がたれ下がっている。 ⑥その他
		(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒 全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	①壁体を貫通する穴が生じている。 ②外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ③外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。 ④その他
		(ロ) 外壁 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	①右板の仕上材料が剥離している。 ②右板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ③右板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ④右板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。 ⑤その他
		(ハ) 右板、給湯設備、屋上水槽等 転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	①屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ②屋外階段、バルコニーが傾斜している。 ③その他
		(ニ) 屋外階段又はバルコニー 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	①門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ②門、塀が傾斜している。 ③その他
	(ホ) 門又は塀 全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	①擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ②水抜き穴の詰まりが生じている。 ③ひび割れが発生している。 ④その他	
	2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	

		該当	変更
2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 (将来そのような状態になることが予見される場合を含む)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(1) 珪藻土又は砂等 の破損等が原因で、 右記の状態にある。	①吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	②浄化槽等の設置、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。 ③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。 ④その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) ごみ等の放置、 不法投棄が原因で、 右記の状態にある。	①ごみ等の放置、不法投棄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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	②ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ③その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(1) 適切な管理が行われていない結果、 既存の景観に関する ルールに著しく適合 しない状態となっ ている。	①景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	②地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 ③その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) その他、右記の ような状態にあり、 周囲の景観と著しく 不調和な状態であ る。	①屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	②多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	④立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑤敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑥その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 その他周囲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		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(1) 立木が原因で、 右記の状態にある。	①立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	②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。 ③その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	(2) 空家等に住みつ いた動物等が原因 で、右記の状態に ある。	①動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>
②動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
③敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
④多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑤住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑥シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑦その他		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 建築物等の不 適切な管理等が原 因で、右記の状態 にある。	①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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	②屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	④その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Ⅲ 特定空家等に対する措置を講ずるかの判定		該当	変更
1 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある。 周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にある。	2 悪影響の程度と危険等の切迫性 社会通念上許容される範囲を超える。 切迫性が高い。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Ⅳ 特定空家等に対する措置の内容		該当	変更
必要な措置	具 体 的 内 容	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
① 除却		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
② 修繕		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
③ 立木竹の伐採		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
④ その他		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>