

南小国町空家等対策計画

令和3年1月

南小国町

目 次

第 1 章 空家等対策計画の策定にあたって	1
1. 背景	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 対象地区	1
4. 対象とする空家等の種類	1
5. 計画期間	2
第 2 章 空家等の現状と課題	3
1. 本町の状況	3
2. 本町の空家等の現状	4
3. 本町の空家等における課題	5
第 3 章 空家等対策に関する基本的な方針	7
1. 空家等対策に関する基本方針	7
(1) 空家等の実態調査	
(2) 新たな空家等の発生予防	
(3) 空家等の適切な管理の促進	
(4) 管理不全な空家等に対する対策	
(5) 空家等及び跡地の利活用の促進	
(6) 空家等対策の体制の整備	
第 4 章 空家等対策の取組み	9
1. 実態把握・意向調査	9
(1) 空家等に関する実態調査	
(2) 空家等に関するデータベースの整理	
2. 新たな空家等の発生予防	17
(1) 広報誌やホームページ等を使った情報発信	
(2) 既存家屋の長期的な利活用の促進	
3. 空家等の所有者等による適切な管理の促進	17
(1) 所有者等への啓発	
(2) 相談体制の整備	
4. 管理不全な空家等に対する対策	18
(1) 所有者等への情報提供及び改善要請	
(2) 特定空家等の認定	
(3) 特定空家等に対する措置	
(4) 所有者等不明空家等への対応	
(5) 他法令による諸規制	

5. 空家等及び跡地の利活用の促進	23
(1) 情報提供（マッチング支援）	
(2) リフォームの支援	
(3) 撤去・建て替え等の支援	
6. 空家等対策の実施体制	26
(1) 庁内の組織体制及び役割	
(2) 南小国町空家等対策協議会の設置	

第5章 空家等対策の実施に係る必要な事項 28

1. 計画における目標値及び達成状況の評価	28
2. 地域での空家等対策の検討と情報の共有	28
3. 計画の変更	28

資料編 29

1. 空き家等対策の推進に関する特別措置法	29
2. 「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）【概要】	34
3. 南小国町空家等対策協議会設置要綱	36
4. 令和2年度南小国町空家等対策協議会委員名簿	38

第1章 空家等対策計画の策定にあたって

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅の老朽化、社会的ニーズの変化に伴い、使用されていない住宅・建築物等が増加傾向にあり、今後も少子高齢化や核家族化等の進行を受け、増えることが見込まれています。

適切な管理が行われないうまま放置されている空家等は、防災・防犯・安全・環境・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悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、危険な放置空家について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることを定め、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくこととしています。

本町においても、平成28年度に町が行った「南小国町独自空き家実態調査」（以下、「平成28年度実態調査」という。）の結果、町内に95件の空き家があり、本町の高齢化率や人口の推移を基に予測すると、これまで以上に積極的な対策を速やかに講じなければ今後も一層増え続けると考えられます。

2. 計画の位置づけ

上記の背景を踏まえ、本町の実情に合わせた空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条の規定により「南小国町空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

なお、本計画は、第4次南小国町総合計画との整合性を図りながら推進していきます。

3. 対象地区

平成28年度実態調査の結果、問題となる空家等は概ね町内全域に分布していることが確認されたことから、本計画における空家等に関する施策を実施する対象地区は、「南小国町全域」とします。

4. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項の規定による「空家等」及び法第2条第2項の規定による「特定空家等」とし、活用促進の観点からそれらを除去了した場合の跡地についても対象とします。

【空家等（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、又は管理するものは除く。

【特定空家等（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。

※「空家等」に関する補足説明

①「居住その他の使用がなされていないことが常態である」

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つの基準となると考えられている。

②「長屋」や「集合（共同）住宅」の場合

長屋や集合（共同）住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。

5. 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年1月から令和7年12月までの5年間とし、社会情勢の変化等必要に応じて内容を見直します。

第2章 空家等の現状と課題

1. 本町の状況

本町の総人口は、昭和30年の7,761人をピークに減少を続けており、平成2年に5,000人を割り込み、平成22年には4,429人となり、ピーク時の6割弱となっています。令和2年4月1日現在の人口が3,965人（住民基本台帳）で、国立社会保障・人口問題研究所の推計値によると2060年には2,422人まで減少する見込みです。

一方で、世帯数は増加傾向にあることから、一世帯当たりの世帯員は減少傾向にあり、昭和30年には5.61人であった世帯員も令和2年には2.2人と半数以下となり、今後も減少することが予想されています。

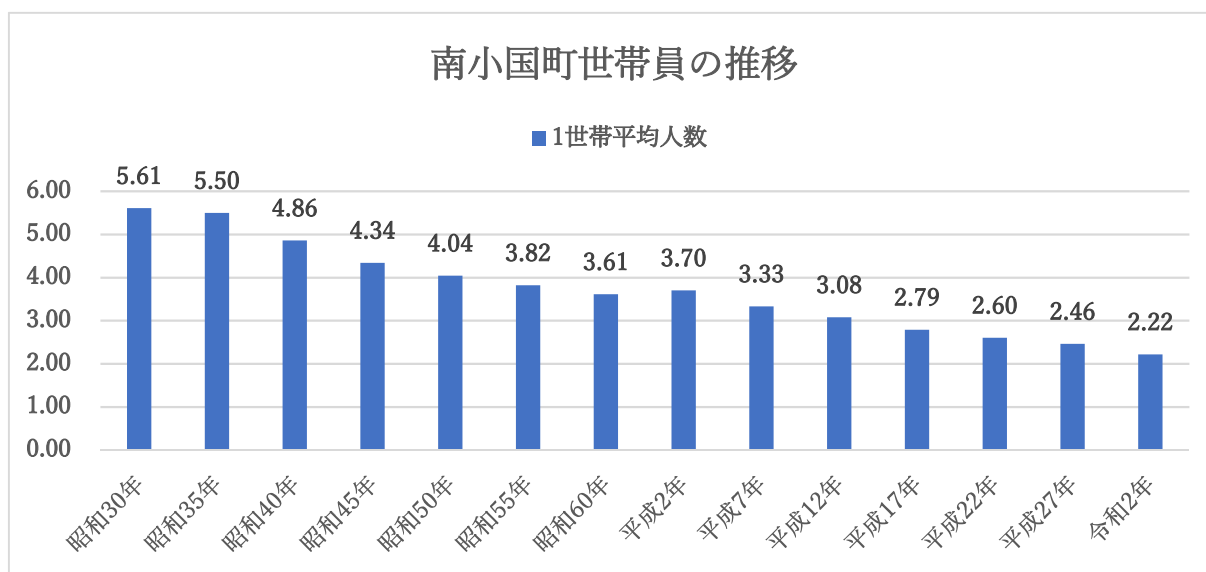
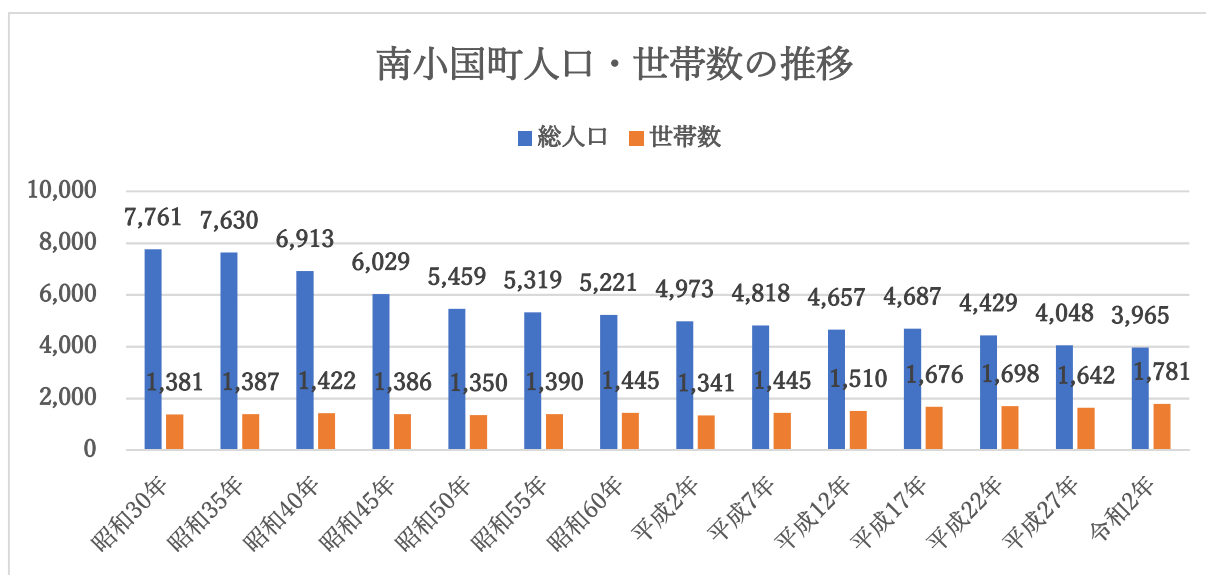


表1：南小国町における人口・世帯数・世帯員の推移
国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所の推計値を基に作成

2. 本町の空家等の現状

総務省統計局が行っている「住宅・土地統計調査」（表2参照）によると、平成30年時点で、全国の総住宅数は約6,241万戸で、平成25年から約178万戸（2.9%）増加しています。このうち空き家の数も約849万戸と約29万戸（3.5%）増え、空家率は13.6%と過去最高になっています。

また、熊本県内では、住宅総数が約81万4千戸と5年前から約9千戸（1.1%）増加し、空家数は約11万2千戸、空家率は13.75%と依然として、全国に比べても空家率が高い状況となっています。

本町においては、「平成28年度実態調査」（表3参照）により、95戸の空き家及び準空き家（普段は住んでいないが、年に数回帰って来て管理や使用している状態のもの）が確認され、程度の重いC及びD判定が全体の23.2%を占めており、今後も増えることが予想されます。

また、近年では、住民から空き家の老朽化による倒壊等のおそれを指摘する声も寄せられており、早急な対策が求められています。

表2 総務省統計局による「住宅・土地統計調査」の結果概要

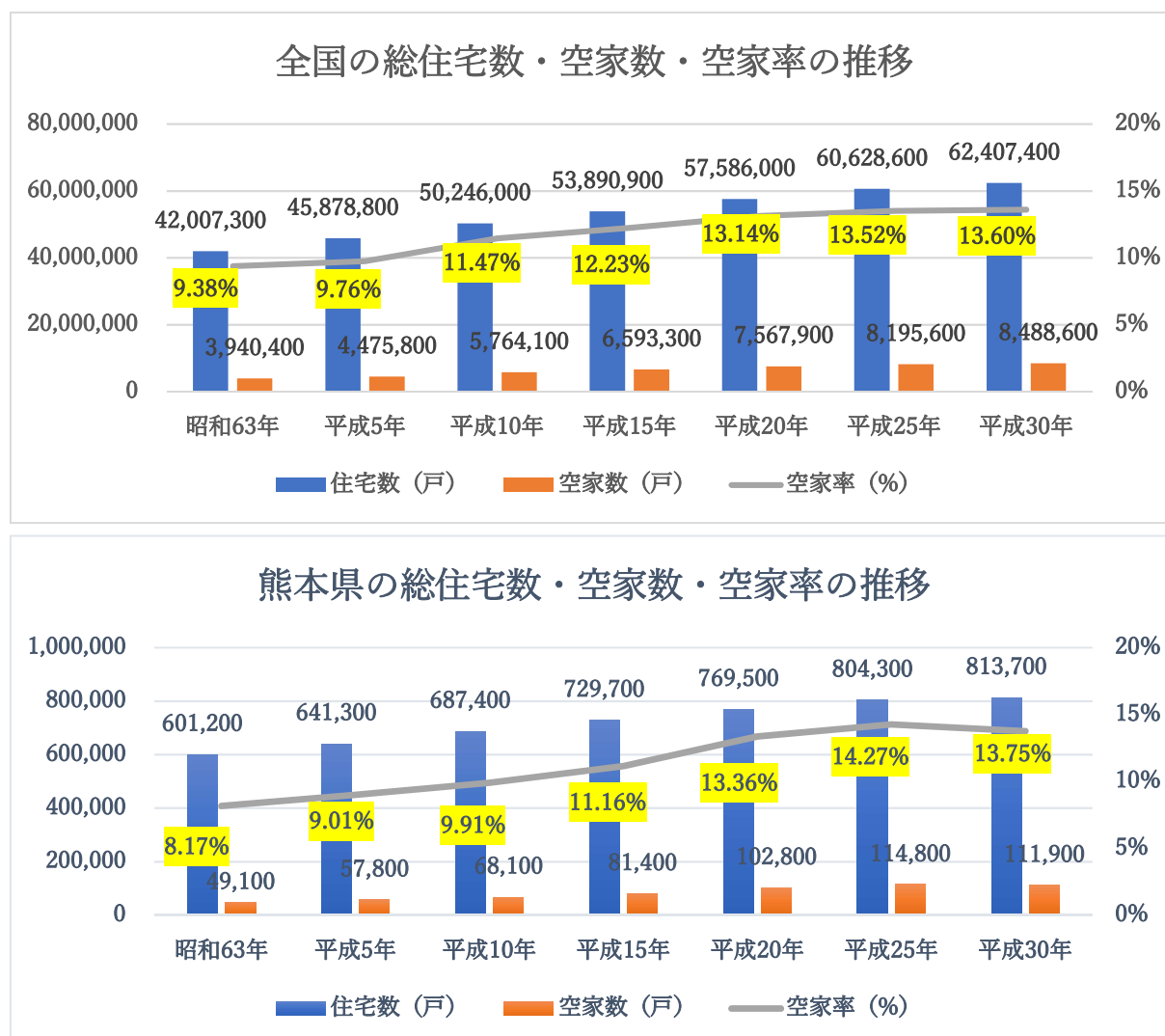


表 3 平成 28 年度南小国町独自空き家実態調査結果による老朽度・危険度状況数

大 字	空家数 (戸)	空家実態調査による空家数と老朽度・危険度状況数 (戸)				
		A	B	C	D	内準空き家
赤馬場	37	17	11	9	0	8
中 原	19	9	9	1	0	3
満願寺	39	12	15	9	3	7
合 計	95	38	35	19	3	18
判定率	100%	40.0%	36.8%	20.0%	3.2%	18.9%

A：建物に目立った腐朽破損はない状態であり、今後の利活用が見込まれるもの
 B：外壁や屋根、窓等に腐朽箇所が認められるが、一部修繕すれば利活用が見込まれるもの
 C：建物の傾き、外壁、屋根等の腐朽箇所が著しく、倒壊のおそれがあるもの
 D：C 判定でかつ倒壊した場合、隣接建物又は前面道路の通行に影響があるもの

3. 本町の空家等における課題

本町における空家等の課題については、大きく次の 4 項目が挙げられます。

(1) 空家等の実態把握ができていない

空家等の状況は刻々と変化していきませんが、本町においては、平成 28 年度実態調査以降、現在まで空家等について調査を行っていないため、現在の空家等の実態が把握できていません。また、平成 28 年度実態調査では、所有者等に対する空家等の管理や処分に関する意向や、全体としては空き家ではないが、同じ敷地内にある一部の家屋（離れ等）が使用されていないケースなどの調査がされておらず、今後の動向を把握するためにもより詳細な調査を行うことが必要と考えられます。

また、高齢者のみが居住する家屋等、近い将来空き家になるリスクが高い、いわゆる「空き家予備軍」についても今後を見据え、可能な限り把握しておくべきものと考えられます。

(2) 所有者等により適切に管理されていない家屋が増えている

近年では、所有者等が町内を離れてしまったことや、町外居住者への相続、複数の相続人への持分相続等により適正に管理されていない家屋が増えています。その要因として、所有者等が「自己所有している家屋等に関心を持たず、管理や処分等の意思もない」、「所有する家屋等に対する関心や管理・処分等の意思を有しているが、その方法がわからない」、又は、「所有する家屋等に対する関心や管理・処分等の意思を有しているが、管理・処分の費用を負担することができない」等が考えられます。適正に管理されていない家屋等は、将来的に空家等になるリスクが高いため、所有者等が適切に管理

を行うよう啓発していくことが必要と考えられます。

（３）利活用における需要と供給のミスマッチが生じており、再利用が進まない

空家等の利活用に向けて本町で行っている、南小国町空き家情報登録制度「空き家バンク」の情報を見に来る方は、比較的、賃貸物件を探している方が多いのに対し、現状、登録物件のほとんどが別荘の売買物件であるため、契約成立に至らないケースが多いと考えられます。また、平成 28 年度実態調査において発覚した空家等の多くは、間取りが大家族向けの物件であるのに対して、移住希望者や空き家バンク利用希望者の多くが核家族である点でもミスマッチが生じています。

（４）空家等対策を推進する体制が不十分である

現在、空家等に関する相談窓口が設置されておらず、空家等に対する相談等に対して十分な対応が取れていません。空家等対策を推進するためには、相談窓口の設置や、相談内容に応じた関係課との連携体制を構築することが必要と考えられます。また、実効性のある対策を講じるためには、地域住民や専門家を交えて意見及び協議を踏まえ、取り組みを推進していく必要があります。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 空家等対策に関する基本方針

空家等がもたらす課題を解決し、安全・安心な住環境の形成と地域活性化を図っていくために、関係機関等と連携・協力し、次の6つの基本方針のもとに空家等対策を推進します。

(1) 空家等の実態調査

平成28年度実態調査の結果をもとに、地域住民と連携し、地域に新たに発生した空家等の情報収集を行い、データベース化し、それを定期的に更新することにより空家等の情報を的確に把握していきます。なお、新たに所有者等の意向調査を実施し、必要に応じて「空き家バンク」への登録促進や利活用等に関する相談にも応じていきます。

また、住民の情報提供により発覚した空家等についても、現地調査や専門家による危険度判定調査等を行い、実態把握及び特定空家等に対する措置を行う際の基礎資料としていきます。さらに、高齢者のみが居住する「空き家予備軍」についても、可能な限り把握し、新たな空家等の発生予防に活かしていきます。

(2) 新たな空家等の発生予防

家屋を所有する住民が、自らその所有や管理を行うことが難しくなる事態が生じ得ることを自覚し、それに備えて、親族や身近な方と話し合い、相続や贈与、処分等の検討を自発的に行うように、町の有する広報媒体をフル活用して啓発を進めていきます。

また、居住している住宅に継続して住み続けられるよう、住宅リフォーム補助金を活用した既存住宅の質の向上を促進するなどし、将来の空家等の発生を可能な限り未然に防止していきます。

(3) 空家等の適切な管理の促進

空家等の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理を行うことが不可欠です。空家等の所有者等に対し、管理責任が所有者等自身にあることをしっかりと認識してもらうとともに、空家等の管理や処分に関する理解を深め、適切な管理を促すために、広報誌やホームページ、納税通知書等の町からの通知等を活用してこれらに関する情報（「相談窓口」や「空き家バンク」等を含む）を提供するとともに、相談窓口の設置や専門家による相談会の開催などにより、個別の相談にも対応していきます。

(4) 管理不全な空家等に対する対策

管理不全な空家等は、周囲の生活環境や景観に悪影響を及ぼしている可能性が高く、町民生活の安全・安心を確保し、不安を払拭するためにも、所有者等に対して発生している問題を解決し、適切に管理するよう働きかけていく必要があります。そのため、空家等の所有者等に対して、実態調査の結果をもとにした改善要請や、助言・指導、勧告、命令、代執行等、関係法令に基づく措置の実施及び自主的な除去等を促していきます。

また、雑草の除去や立木の伐採等が必要な場合は、シルバー人材センター等の専門事

業者を紹介するなど必要な情報提供を行い、空家等を解体する場合に経費の一部を補助するなどの支援策についても検討していきます。

（５）空家等及び跡地の利活用の促進

所有者等に対して、「空き家バンク」や「南小国町民間賃貸住宅確保プロジェクト補助金」等を活用した空家等及び跡地の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえた情報提供等の支援策も検討していきます。

また、需給のマッチングを促進するため、空き家バンクへの登録時の助言等による賃貸物件の充実を図るほか、リフォーム等に関する制度の拡充等も検討していきます。

なお、利活用の促進に当たっては、空家等又は跡地を利活用される方が、地域外に居る又は地域外から転入するケースが多いと考えられるため、こうしたケースでは、利活用される方が地域になじみ、受け入れられるよう支援し、利活用が地域コミュニティにおける不和や混乱の要因になることなく、逆に地域活性化の原動力となるよう注力していきます。

また、リフォームや建て替えが行われる場合には、できる限り地元産の木材や地元事業者が活用されるよう働きかけ、地域経済の活性化にもつなげていきます。

（６）空家等対策の体制の整備

空家等がもたらす問題は、環境や防災、建築等多岐にわたることから、関係部署や関係機関が効果的に連携し、空家等対策に対応できるよう「相談窓口」と「庁内推進体制」を整備するとともに、令和２年度に設立した「空家等対策協議会」における議論を踏まえ、対策を着実に進めていきます。

また、空家対策と移住定住促進は、併せて取り組んでいくことが効果的であるため、これらを併せて一元的に取り扱うことができるよう、専属の人員を配置することも視野に入れて、必要な対策をしっかりと構築していきます。

第4章 空家等対策の取組み

1. 実態把握・意向調査

空家等の状況は刻々と変化していくため、平成28年度実態調査の結果をもとに、自治会や地域住民と連携し、地域に新たに発生した空家等の情報収集を行い、データベース化による空家等情報の適切な管理に努めます。また、既存の空家等の情報に限らず、近い将来に空家等になってしまうおそれのある建築物等（空き家予備軍）についてもデータベース化することにより、空家等の発生を未然に防ぐ取り組みに結び付けます。

なお、町内全域を対象にした空家等実態調査や所有者等意向調査を継続して実施するとともに、住民の情報提供により発覚した空家等についても、現地調査や専門家による危険度判定調査等を行い、実態把握及び特定空家等に対する措置を実施します。

（1）空家等に関する実態調査

空家等対策計画における空家等に関する実態調査を以下のとおり実施します。

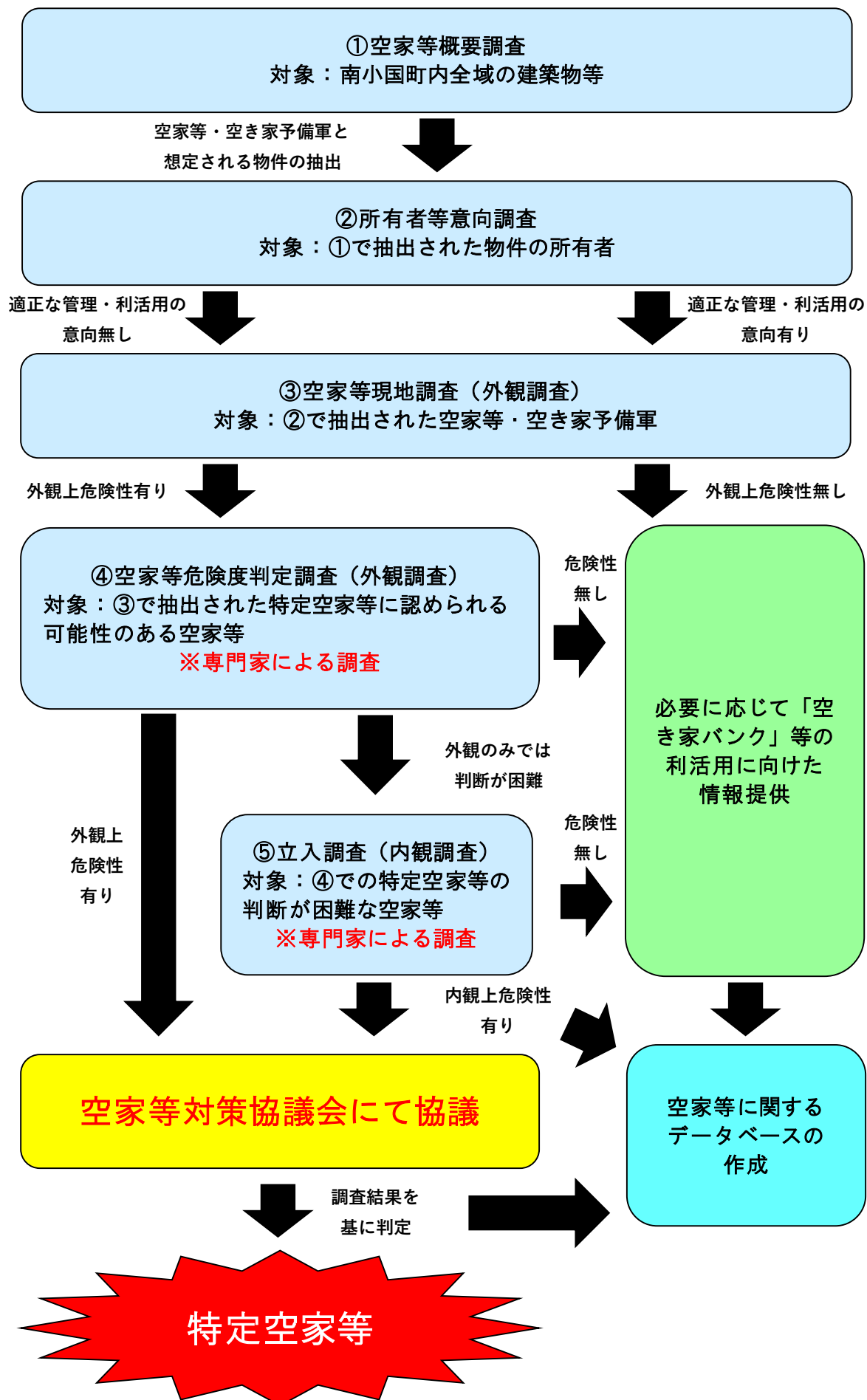
調査名	概 要
空家等概要調査	対象：町内全域の建築物等 目的：平成28年度実態調査の結果をもとに、町内全域の空家等・空き家予備軍の件数、位置、大まかな状態及び所有者等の連絡先を把握し、空家等対策の基礎資料とする 時期：年1回程度 手法：町内全行政区の各組長へのアンケート調査及び聞取調査 別荘地の管理組合代表者へのアンケート調査及び聞取調査
所有者等意向調査	対象：概要調査で空家等・空き家予備軍と想定される物件の所有者 目的：概要調査の結果を受けて、空家等・空き家予備軍と想定される物件の所有者等の意向（活用、管理又は処分）を把握し、空家等対策の基礎資料とする 時期：2年に1回程度 手法：所有者等へのアンケート調査及び聞取調査
空家等現地調査 （外観調査）	対象：所有者等意向調査で判明した空家等・空き家予備軍 目的：空家等・空き家予備軍の状況（老朽度・危険度・活用可能性等）を可能な限り詳細に把握し、所有者等への改善通知や情報提供を行うための基礎資料とする 時期：2年に1回程度 手法：所有者等の協力を得て、現地調査を実施。所有者等の協力が得られない場合には、法令上問題のない範囲で外観目視や周辺住民からの聞き取り等による現状確認調査

空家等危険度判定調査 (外観調査)	対象：空家等現地調査の結果、特定空家等と認められる可能性のある空家等 目的：専門家により外観での空家等の状況を調査し、特定空家等と判断するための基礎資料とする 時期：適宜 手法：熊本県建築士事務所協会に依頼し、調査票に基づいた調査
立入調査 (内観調査)	対象：外観での特定空家等の判断が困難な空家等 目的：外観での危険度判定が困難な場合に、空家等の内観の状況を調査し、特定空家等と判断するための基礎資料とする 時期：適宜 手法：熊本県建築士事務所協会に依頼し、実際に空家等の敷地内に立ち入って行う現地調査 ※ 調査に入る場合にはその 5 日前までに所有者等に対して文書で通知を行う

※ 空き家予備軍とは

概ね 70 歳以上の単身者のみが居住する住家、または 75 歳以上（後期高齢者）の方々のみが居住する住家で、将来的に空家等になる可能性が高いと想定される建物等をいう。

■空家等に関する実態調査の流れ



■「空家等危険度判定調査」に係る調査票

【空家等危険度判定調査票（１／２）】

危険度判定調査票（案）

		整理番号					
所在地							
調査日	令和 年 月 日	調査者	⑥				
調査区分	調査項目	調査内容	判定				
			該当	非該当	判別不明	対象外	
建築物の著しい傾斜		基礎に不同沈下がある					
		柱が傾斜している					
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台	基礎が破損又は変形している					
		土台が腐敗又は破損している					
		基礎と土台にずれが発生している					
	柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいが腐敗、破損又は変形している					
		柱とはりにずれが発生している					
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根が変形している				
屋根ふき材が剥落している							
軒の裏板、たる木等が腐敗している							
軒がたれ下がっている							
雨樋がたれ下がっている							
外壁		壁体を貫通する穴が生じている					
		外壁の仕上材料が剥落、腐敗又は破損し、下地が露出している					
		外壁のモルタルやタイル等の外壁材に浮きが生じている					

【空家等危険度判定調査票（２／２）】

調査区分	調査項目	調査内容	判定			
			該当	非該当	判別不明	対象外
屋根、外壁等が脱落、飛散等 するおそれ	基礎及び土台	基礎に不同沈下がある				
		柱が傾斜している				
		基礎が破損又は変形している				
		土台が腐敗又は破損している				
	柱、はり、筋かい、 柱とはりの接合等	基礎と土台にずれが発生している				
		柱、はり、筋かいが腐敗、破損又は変形している				
	屋根ふき材、ひさし又は軒	柱とはりにずれが発生している				
		屋根が変形している				
擁壁が老朽化し危険となるお それ		擁壁表面に水がしみ出し、流出している				
		水抜き穴の詰まりが生じている				
		ひび割れが発生している				

【所見】

（２）空家等に関するデータベースの整理

（１）の「空家等に関する実態調査」により取得した情報及び法第 12 条の情報の提供又は法第 14 条の措置の実施状況をデータベース化し、空家等管理台帳として整備し、空家等情報の適切な管理に努めます。また、関係各課での情報共有、有効活用する仕組みを構築します。

なお、空家等管理台帳に記載する情報は次のとおりとします。

- ① 空家等基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ② 所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ③ 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ④ 所有者の意向情報
- ⑤ 空家等利活用の情報提供等の履歴
- ⑥ 適切な管理のための助言や指導等の履歴

■空家等管理台帳

南小国町空家等管理台帳（案）

					管理番号	
1. 建物概要						
建物所在地					行政区名	
建物所有者住所	〒				所有者氏名	
					連絡先（TEL）	
建物管理者住所	〒				管理者氏名	☐ 所有者と同じ
					連絡先（TEL）	
建物用途						
建物構造	☐ 木造 ☐ 鉄骨造 ☐ 鉄筋コンクリート ☐ その他 ()					
建物階数	☐ 1階建て ☐ 2階建て ☐ 3階建て以上					
敷地・建物の情報	建築年	年	☐ 改修等の実績あり		年頃	☐ 改修等の実績なし
	敷地面積（㎡）	㎡	延べ床面積（㎡）	㎡		
所有者の意向						
利活用の可能性	☐ 現状のまま利活用可 ☐ 一部修繕すれば利活用 ☐ 利活用不可能（除去等）					
相談・指導 情報提供等の履歴	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
建物外観（遠景）			建物外観（近景）			
建物外観（側面）			建物外観（危険箇所等）			

管理番号	
------	--

2. 外観調査結果

調査日		調査員氏名	
-----	--	-------	--

<空家判定>

判定		☐ 空家等	☐ 空家等ではない	☐ 不明
判定指標	郵便受け	☐ 塞がれている、又はない	☐ 郵便物が溜まっている	☐ 郵便物が溜まっていない
	生活感 (表札、洗濯物等)	☐ 有	☐ 無	☐ 確認不可
	電線の引き込み	☐ 有	☐ 無	☐ 確認不可
	売買・賃貸表示	☐ 有	☐ 無	☐ 確認不可

<老朽化・危険度判定>

調査項目				
保 安	基礎及び土台の損傷	☐ 問題なし	☐ 亀裂又はひび割れあり	☐ 変形又は破損あり ☐ 確認不可
	建物の傾斜	☐ 問題なし	☐ 軽度の傾きあり	☐ 著しく大きな傾きあり ☐ 確認不可
	外壁の損傷	☐ 問題なし	☐ 下地が一部露出	☐ 下地が著しく露出又は穴が開いている ☐ 確認不可
	屋根の損傷	☐ 問題なし	☐ 剥落又はずれている	☐ 穴が開いている又は変形している ☐ 確認不可
	排水設備(雨樋)の損傷	☐ 問題なし	☐ 一部破損	☐ 著しく破損又は欠如している ☐ 確認不可
	門柱及び塀の損傷	☐ 問題なし	☐ ひび割れあり	☐ 傾斜又は変状あり ☐ 確認不可
	擁壁の損傷	☐ 問題なし	☐ 水がしみ出している	☐ ひび割れあり ☐ 確認不可
衛 生	衛生設備の損傷	☐ 問題なし	☐ 施設の放置や破損	☐ 臭気の発生・汚物の流出 ☐ 確認不可
	ごみ等の放置・不法投棄	☐ 問題なし	☐ 少量	☐ 大量 ☐ 確認不可
景 観	窓ガラスの損傷	☐ 問題なし	☐ 一部破損	☐ 割れたままになっている ☐ 確認不可
	雑草の繁茂	☐ 問題なし	☐ 手入れなし	☐ 繁茂し敷地外に突出 ☐ 確認不可
生活環境	立木の管理	☐ 問題なし	☐ 繁茂又は枝折れ等の発生	☐ 腐朽又は通行の妨げ ☐ 確認不可
	小動物のすみか	☐ 形跡なし	☐ 糞尿等の形跡あり	☐ 住みついている ☐ 確認不可
建物が倒壊した場合	隣接する建物	☐ 影響なし	☐ 影響あり	()
	前面道路	☐ 影響なし	☐ 影響あり	()
総合評価		A：建物に目立った腐朽破損はないが空家状態となっており、今後の利活用が見込まれるもの B：外壁や屋根、窓等に腐朽破損が認められるが、一部修繕すれば利活用が見込まれるもの C：建物の傾き、外壁、屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められるもの D：上記「C」でかつ倒壊した場合、隣接建物に影響がある又は前面道路の通行等に影響があるもの		
備考 自由記入欄				

2. 新たな空家等の発生予防

新たな空き家が発生するパターンとしては、持ち家に住む独居高齢者が入院又は施設入所し、長期間使用されなくなるパターンが多いと考えられます。こうしたパターンで一旦空き家になってしまうと、新たな管理者が見つかることなく老朽化が進行していく可能性が非常に高くなります。そのため、建物が使用され、居住者が健在なうちに、現居住者が住めなくなった場合にどうするのかを現居住者やその親族等にきちんと考え、しかるべき対応策を講じてもらえるよう次のとおり取り組み、新たな空家等の発生の未然予防に努めます。

(1) 広報誌やホームページ等を使った情報発信

定期的に発行される広報誌や町のホームページ、ケーブルテレビ等を活用し、空家等の発生する要因や空家を放置するリスク等を具体的な事例を交えて説明し、リスク等に適切に備え、リスクを低減するための対策に関して有用な情報（家族会議の実施、「空き家バンク制度」、相談窓口、相続に関する専門家相談機会など）を継続的に提供していきます。

(2) 既存家屋の長期的な利活用の促進

新たな空家等を発生させないためには、既存家屋を長期的に利活用できる状態に保つこと、既存家屋が居住者不在にならないことが重要であるため、居住者の身体機能が低下しても、住み続けられるよう又、現居住者が住めなくなっても新たな居住者が見つかるよう、住宅リフォーム補助金の充実等により住家の質の向上を図ります。

また、居住者がいる段階から「空き家バンク制度」など利活用に向けた情報を提供し、居住者がいなくなった後の利活用に向けて働きかけ、家屋が居住者不在にならないよう支援します。

3. 空家等の所有者等による適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。管理不全のまま放置されることを防止するためには、所有者等にこのこと（管理責任）を自覚してもらい、適切な管理又は処分を促していく必要があります。そこで、次の取り組みにより所有者等の自覚や理解を深め、所有者等自身による適切な管理に繋げていきます。

(1) 所有者等への啓発

空家等が放置されるのは、所有者等の自覚がなかったり、管理者意識が乏しいことが要因と考えられます。例えば、所有者等の死後、複数人の相続者がいる、遠方の居住者が所有者等になっているパターンがあります。所有者等が自ら管理者として自発的に行動してもらうために、広報誌やホームページ、ケーブルテレビを活用し、空家等の適切な管理について、活用できる支援策（「空き家バンク制度」など）も含めて広く啓発を行います。また、実態調査の結果を踏まえて、空家対策に関する情報を掲載したリーフレ

ットを作成し、個別に空家等又は空き家予備軍の所有者等に送付し、管理者意識を醸成していきます。

（２）相談体制の整備

空家等の放置される背景として、家屋の管理や処分に関して、必要な知識や財力が不足していたり、相談できる相手がいなかったりするケースも少なくないと考えられます。

そのため、空家等に関する相談窓口を役場内に設置し、このような事情を持つ方の個別相談に対応します。空家等の相談は多岐にわたることから、内容に応じて庁内の関係課局、南小国町空家等対策協議会及び関係団体と連携、相談し、相続者の課題解決を支援します。

また、必要に応じて司法書士等の専門家を招いた空家等に関するセミナー又は相談会の実施や、定期的に行われる無料法律相談の紹介を行い、所有者等による適切な管理を促します。

４．管理不全な空家等に対する対策

管理不全な空家等は、危険性や周囲への生活環境や景観に悪影響を及ぼしている可能性が高く、町民生活の安全・安心を確保し、不安を払拭するためにも所有者等に対して、発生している問題を是正してもらう必要があります。

このようなことから、空家等又はその所有者等に対する次の取組みを推進します。

（１）所有者等への情報提供及び改善要請

周辺住民や地域からの情報提供により、特定空家等に該当する可能性があると考えられる場合であっても、直ちに法に定められた措置を実施するのではなく、所有者自らの意思による改善を図るための支援策（「５．空家等及び跡地の利活用の促進」に掲げるもの）や家屋の管理を委託できる事業者などの情報提供や改善要請を行います。また、把握した所有者等の事情を勘案し、独力での解決が困難と認められる場合には、解決に向けて具体的な対応策を検討していきます。

（２）特定空家等の認定

特定空家等に対する措置は、命令、行政代執行といった強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから客観的に特定空家等の判断をするため、国が定めたガイドラインをもとに空家等の物的状態が以下の①～④に該当するか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への影響の程度について考慮し、空家等対策協議会で総合的に判断し、特定空家等と認定します。（P21のフロー図参照）

なお、①については、専門的知識を有する建築士事務所協会に依頼して、空家等危険度判定調査を実施します。

＜特定空家等の判断基準＞

- 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

（３）特定空家等に対する措置

特定空家等と認定したものについては、国の定めるガイドラインに基づき、以下の措置を段階に応じて実施します。なお、措置を講じる場合の通知等については、確知できる所有者等全てに対して行い、同意を得る必要があります。

①助言・指導

情報提供や改善要請に関わらず、管理不全な空家等を放置し続ける所有者等に対しては、法に定められた除去、修繕、立木の伐採等の措置の助言または指導を行います。

②勧告

助言または指導を行った場合において、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、特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限（※）を設け、必要な措置を取ることを命ずるための勧告を行います。

なお、勧告を講ずることにより、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることから、税務課と十分な連携を図るとともに、所有者等にもその旨お知らせします。勧告後に、特定空家等の状態が改善されたと認められる場合は、家屋または宅地等の現況について、速やかに税務課に情報提供を行います。

■固定資産税等の住宅用地特例の除外措置

特定空家等と判断され、勧告を受けた場合、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

○小規模住宅用地（住宅の敷地で200㎡以下の部分）

固定資産税 1／6

○一般住宅用地（住宅の敷地で200㎡を超える部分）

固定資産税 1／3

③命令

勧告を受けた当該特定空家等の所有者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置を取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、事前に意見を述べる機会を設けたうえで、相当な猶予期限（※）を設けて、必要な措置を講じるよう命令します。

④代執行

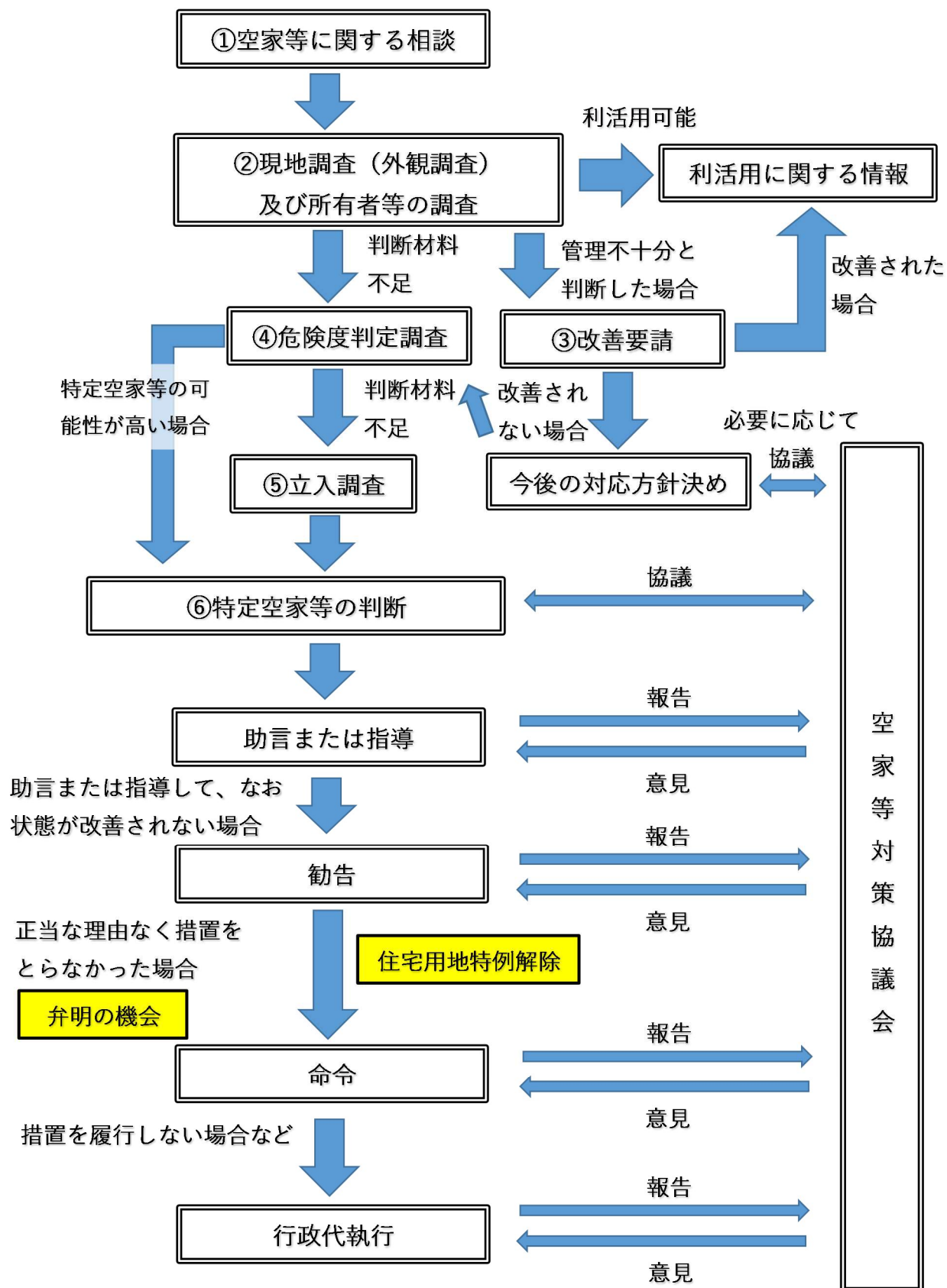
命令を受けた当該特定空家等の所有者等が、その命令に係る措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行してもその履行期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。また、所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定により実施します。

なお、命令、行政代執行の実施については状況に応じて適宜、空家等対策協議会を開催し、協議します。

※相当の猶予期限とは・・・勧告又は命令を受け者が措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体的な期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施行に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。

■「特定空家等に対する措置」の流れ

特定空家等に対する措置の流れ



（４）所有者等不明空家等への対応

空家等の中に所有者等の所在が調査しても判明しなかったり、相続人がいなかったり、相続人全員が相続放棄したりしているなど、所有者等が不明または存在しないケースもあり得ます。所有者等が存在しない空家等は民法の定めにより、国に帰属する財産となります。しかし、そういった空家等の多くは、管理不全な状態が長く、周辺地域への影響が懸念されることから、「不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度」の活用により必要な措置を行うことも視野に入れ、空家等対策協議会において対応を協議し、個別の状況に応じた対策を検討していきます。

（５）他法令による諸規制

管理不全な空家等に対しては、空家対策関係法令に限らず、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）等現行法令に基づく助言や指導等を行うとともに、条例に基づく環境保全の指導等目的に沿って適切に措置を実施していきます。

他法令による諸規則

	対象・状況	措 置
建築基準法	著しく保安上危険であり、または著しく衛生上有害と認められる建築物	除去、修繕等保安上または衛生上必要な措置を命令
消防法	屋内外において、火災の予防上危険と認める状態	みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を命令
道路法	道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある工作物等がある場合	工作物等の除去その他必要な措置を命令
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	廃棄物の不法投棄などにより生活環境の保全上支障がある場合	支障の除去、防止に必要な措置を命令

5. 空家等及び跡地の利活用の促進

所有者等に対して空家等及び跡地の利活用を促すため、次のとおり情報提供や各種支援に取り組みます。

(1) 情報提供（マッチング支援）

- ・南小国町空き家情報登録制度「空き家バンク」の紹介

所有者等の意向により売却や賃貸を希望する物件については、「空き家バンク」の紹介を行い、町のホームページに掲載し、購入・利用希望者等とのマッチングを支援します。

- ・地域住民のニーズへの対応

地域住民からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

- ・相談会の実施及び無料法律相談の紹介

司法書士等の専門家を招いた相談会の実施や、定期的に行われる無料法律相談の紹介を行い、家屋の管理者の選定や所有権の相続等が円滑に行われるよう支援します。

- ・移住定住促進（地域コミュニティ定着）に向けた対応

空家等や跡地を利活用しようとする移住希望者等が現れた場合、必要に応じて、あらかじめ移住希望者等に希望する地域コミュニティについての情報を提供し、受け入れる地域の方にも、移住希望者等の情報を提供したり、移住希望者等と受け入れ地域の方との面談の機会を設定したりして、両者の良好な関係の構築を図り、実際に移住等の実現後に地域コミュニティの皆が安心した暮らしができるよう支援します。

(2) リフォームの支援

- ・「南小国町住宅リフォーム補助金」の紹介

既存住宅に住み続けられるため、又は所有者等の意向により売却又は賃貸として利活用するために、水回りの改修、バリアフリー化を行う際の支援として工事に係る費用の一部を補助します。

- ・制度の拡充・新設

空家等の利活用に向けて、現行の補助制度では十分に対応できない点もあるため、所有者等のニーズを把握し、それに応じた制度の拡充や新たな策を検討します。

その際、地域経済活性化の観点から、地元産木材や地元事業者を活用することによる優遇措置も併せて検討します。

(3) 撤去・建て替え等の支援

- ・空家等の撤去（解体・除却）費用の補助又は貸付け

必要経費の一部の補助又は貸付けを新たに検討します。持続可能な制度とするた

め、国の補助金等の活用を検討するとともに、支援を受ける方の受益者負担についても検討していきます。

・「南小国町民間賃貸住宅確保プロジェクト補助金」

空家等の撤去後の跡地の利活用に向けて、新たに賃貸住宅を建設する個人や法人に対して、建設費用の一部を補助します。

■本町にて活用できる現行の補助制度の概要

○南小国町住宅リフォーム助成事業補助金

所有若しくは借用し、自己の居住の用に供している町内に存する住宅を、町内業者によりリフォームを行った者に対して、工事費用の一部を補助。

(補助率 10%, 上限 10 万円)

○南小国町空き家バンク促進補助金

南小国町空き家情報登録制度「空き家バンク」を通じて売買契約又は賃貸借契約を締結し、新たな移住者を迎えることとなった当該空き家に残された家財道具等の撤去に係る費用の一部を補助。

また、「空き家バンク」を通じて売買契約又は賃貸借契約を締結し、新たに当該空き家に居住する町外からの移住者に対して、引越しに係る費用の一部を補助。

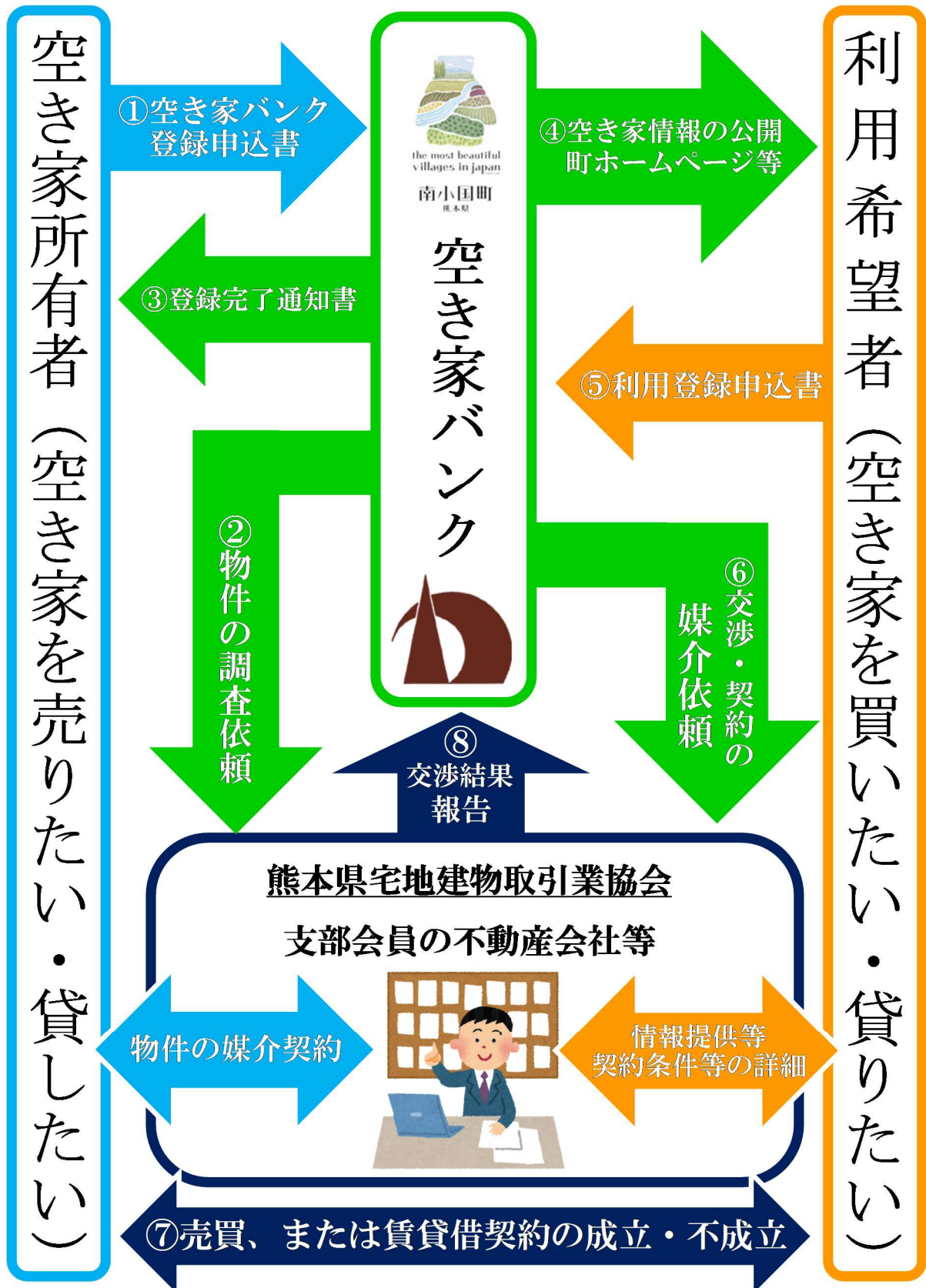
(補助率 1/2, 上限 10 万円)

○南小国町民間賃貸住宅確保プロジェクト補助金

南小国町内に賃貸住宅を建設する個人及び法人に対して、建設費用の一部を補助。

(戸建て住宅の専用面積×2 万円/m², 1 戸当たり上限 100 万円)

南小国町 空き家バンク制度イメージ



図：空き家バンク制度イメージ図

6. 空家等対策の実施体制

空家等をもたらす問題は、環境や防災、建築等多岐にわたることから、関係部署や関係機関が効果的に連携し、空家等対策に対応することが必要となります。そのため、空家等に関する「相談窓口」と「庁内推進体制」を次のとおり整備するとともに、令和2年度に設立した「空家等対策協議会」における議論を踏まえ、対策を着実に進めます。

また、空家対策と移住定住促進策を併せて効果的に推進していくために、専属の人員配置も含めた実施体制の検討を行います。

(1) 庁内の組織体制及び役割

課 名	役 割
まちづくり課	・ 空家等相談窓口 ・ 空家等の実態調査（必要に応じ関係課に協力依頼） ・ 所有者等の特定 ・ 空家等情報のデータベース整備・管理 ・ 特定空家等と判断された空家所有者等への行政指導等の措置 ・ 空家等及び跡地の活用促進 ・ 空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整
町民課	・ ゴミの不法投棄に関する相談対応 ・ 戸籍等の情報提供 ・ 南小国町環境美化条例に基づいた行政指導等の措置
税務課	・ 固定資産税課税台帳等の情報提供 ・ 固定資産税の住宅用地特例に対する対応 ・ 法定相続人の情報提供
総務課	・ 災害対応及び災害時の応急措置等
福祉課	・ 独居高齢者及び施設入所者等の情報提供
農林課	・ 農地等の情報提供
建設課	・ 道路交通安全確保等 ・ 民間賃貸住宅確保プロジェクト補助金の活用に係る助言等 ・ 行政代執行を行う場合の発注、施工等
教育委員会	・ 通学路の安全確保 ・ その他児童及び生徒の危険防止

(2) 南小国町空家等対策協議会の設置

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため有識者等による協議会を設置します。

②所掌事務

- 1 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
- 2 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- 3 特定空家等の措置に関する協議
- 4 町長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

③構成

南小国町空家等対策協議会の構成については、町長その他、地域住民代表、学識経験者等とする。

＜南小国町空家等対策協議会構成委員＞

N0.	氏名	組織・団体	備考
1		南小国町長	
2		南小国町議会議員	
3		地元不動産業者	
4		熊本県建築士事務所協会理事	
5		熊本県司法書士会	
6		小国警察署刑事・生活安全課長	
7		阿蘇広域行政事務組合消防本部北部分署長	
8		赤馬場区長	
9		中原区長	
10		満願寺区長	

第5章 空家等対策の実施に係る必要な事項

1. 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和7年度までの目標と評価について、次のとおり定めます。また、達成状況の評価を毎年度1回、又は目標を変更する場合に行います。

<目標>

部 類	目 標	目標の定義・説明	単 位	目標数値
総括	空家等及び跡地の利活用等	所有者等又は事業による 空家等の撤去又は利活用 及び跡地の利活用数	戸	30戸／5年間
予防	空家等の予防に関する 情報提供	広報・ホームページ・ケーブル テレビでの周知件数の合計	回	10回／年度
	空家等に関する啓発	所有者等への通知件数	件	10件／年度
	空家等に関する相談	窓口相談者数・相談会参加者数	人	10人／年度
利活用	利活用に関する情報提供	広報・ホームページ・ケーブル テレビでの周知件数の合計	回	10回／年度
	空き家バンクの登録	新規登録件数	件	5件／年度
	空家等の利活用	空き家バンクのマッチング数	件	5件／年度

<評価>

庁内会議で自己評価し、毎年度1回協議会で内容の確認及び評価を行う。

2. 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題ですが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、南小国町空家等対策協議会での検討状況や空き家の情報に関し、必要に応じ、広報誌やホームページを活用し広く公開します。

3. 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更します。

変更する場合は、南小国町空家等対策協議会で意見を求めます。

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

（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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

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

（市町村の責務）

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

（基本指針）

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

（空家等対策計画）

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

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

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

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

（協議会）

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

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

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

（都道府県による援助）

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

（立入調査等）

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

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

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

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

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

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、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その勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

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

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

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

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

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

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

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

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

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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

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

（過料）

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

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

附 則

（施行期日）

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

（検討）

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

2. 「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）【概要】

「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）【概要】	
市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。	
第1章 空家等に対する対応 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」 2. 具体的事案に対する措置の検討 (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 (2) 行政関与の要否の判断 (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係 3. 所有者等の特定	第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項 ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考し、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準 ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 (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どうか (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性
第3章 特定空家等に対する措置 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1) 立入調査 ・明示的な拒否があつた場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。 (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供 ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関係する権利者との調整 ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討	4. 特定空家等の所有者等への勧告 (1) 勧告の実施 ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 5. 特定空家等の所有者等への命令 (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の聴取 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 ・命令は書面で行う。 (5) 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る公示 6. 特定空家等に係る代執行 (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合 (1) 「過失がなく」「確認することができない」場合に、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (4) 費用の徴収 ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

- イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
- ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・壁体を貫通する穴が生じている
- ・看板、給湯設備等が転倒している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・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。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・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。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・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影響を及ぼしている。
- ・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影響を及ぼしている。

〔別紙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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・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ていない状態となっている。
- ・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。

(2) その他、以下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。

- ・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。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・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。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・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。
- ・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。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・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。

3. 南小国町空家等対策協議会設置要綱

○南小国町空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第7条第1項の規定に基づき、南小国町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 法第6条第2項第4号及び第5号に規定する空家等の適正な管理及び利活用に関すること。
- (3) 法第6条第2項第6号に規定する特定空家等の措置に関すること。
- (4) 前号に掲げるもののほか、町長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項。

(組織)

第3条 協議会は、委員15人以内で組織する。

2 協議会の委員は、町長及び次の号に掲げる者のうちから町長が委嘱するもので構成する。

- (1) 町議会議員
- (2) 学識経験者(法務、不動産、建築等)
- (3) 区長
- (4) 関係機関行政機関(消防、警察等)
- (5) その他、町長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は2年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

3 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5条 協議会に、会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

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（以下「会議」という。）は、会長が招集し、その議長となる。ただし、委員の委嘱又は任命後最初に開かれる会議は、町長が招集する。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、これを開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（意見の聴取）

第7条 協議会は、会議のために必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、会議への出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。また、オンラインでの会議参加や文書による意見聴取も可とする。

（庶務）

第8条 協議会の庶務は、まちづくり課において処理する。

（補則）

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の組織及び運営について必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、令和2年7月1日から施行する。

＜令和２年度南小国町空家等対策協議会委員名簿＞

(敬称略)

N0.	氏名	組織・団体	備考
1	高橋 周二	南小国町長	会長
2	佐藤 毅	南小国町議会議員	副会長
3	佐藤あさみ	大仁産業株式会社 (地元不動産業者)	
4	笠間 富雄	熊本県建築士事務所協会理事	
5	磯崎 耕輔	熊本県司法書士会	
6	金谷 将史	小国警察署刑事・生活安全課長	
7	安藤 洋一	阿蘇広域行政事務組合消防本部北部分署長	
8	穴井 公明	赤馬場区長	
9	武田 邦典	中原区長	
10	村上 文秋	満願寺区長	