

島原市空家等対策計画

平成30年2月

はじめに

近年、少子高齢化や人口減少社会の到来により、全国的に空家が増加し、特に適切な管理が行われていない空家については、防災、衛生、景観などの面で周辺的生活環境に悪影響を及ぼしており、社会問題となっております。

こうしたことから、国においては、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されたところです。



本市におきましても、空家等に関するさまざまな課題を解決するため、平成29年4月に設置した「島原市空家等対策協議会」での議論を経て、このたび「島原市空家等対策計画」を策定いたしました。

本計画では、「空家等の発生予防」、「空家等の適正管理」、「空家等の活用推進」の3つの基本理念を掲げ、総合的な推進体制により対策を実施することとしており、空家等の問題を地域社会全体の問題として捉え、行政、市民、事業者等が連携し、多面的に取り組みを進めていくこととしています。

今後も、安全・安心なまちづくりに向け、本計画に基づいて空家等に関する対策を積極的に推進してまいりますので、市民の皆様のより一層なご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたり、貴重なご意見、ご提案を賜りました島原市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位に心から感謝申し上げます。

平成30年2月

島原市長 古川 隆三郎

目 次

第1章 計画の趣旨

- 1 計画策定の背景 . . . 1
- 2 計画の位置付け . . . 2

第2章 本市の人口と空家等の状況

- 1 人口・世帯 . . . 3
- 2 空家の現状 . . . 5

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

- 1 目的 . . . 8
- 2 基本理念 . . . 8
- 3 基本的事項 . . . 8
- 4 計画期間 . . . 9
- 5 空家等の調査に関する事項 . . . 9
- 6 所有者等による空家等の適切な管理の促進 . . . 11
- 7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 . . . 11
- 8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項 . . . 11
- 9 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 . . . 14
- 10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 . . . 14
- 11 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 . . . 15

第4章 空家等対策の基本的施策

- 1 空家等の発生予防 . . . 17
- 2 空家等の適正管理 . . . 17
- 3 空家等の活用推進 . . . 19

資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法 . . . 24
- 2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則 . . . 29
- 3 「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）別紙1～4 . . . 30
- 4 島原市空家等対策の推進に関する規則 . . . 36
- 5 島原市空家等対策協議会設置要綱 . . . 38
- 6 島原市空家等対策委員会設置要綱 . . . 39
- 7 空き家等の適正化の推進に係るプロジェクトチーム設置要綱 . . . 40
- 8 島原市空家等対策計画策定体系図 . . . 41

※この計画では、法律の標記にならない「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」で標記しています。

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない「空家等」※¹が年々増加しています。

このような空家等の中には、適切な管理が行われていない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しているものがあり、今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。

こういった状況を背景として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」といいます。）が公布されるなど、国においても本格的な空家等対策に取り組むことになりました。

法では、所有者等※²の責務として「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」（法第3条）とされており、市町村の責務としては「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じるよう努めること」（法第4条）とされています。

本市においては、平成28年3月に「島原市空家等対策の推進に関する規則」（以下「規則」といいます。）を制定し、危険な空家等の所有者等に対し、助言・指導等を行うとともに、平成28年度からは「老朽危険空家除却支援事業補助金」制度を創設し、老朽危険空家の除却を促進する事業を行ってきました。

これらの経緯を踏まえ、市民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちづくり活動の活性化を図ることを目的として、法に基づき、「島原市空家等対策計画」を策定いたします。

〔用語の定義〕

※¹ 「空家等」とは（法第2条第1項）

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※³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。

※² 「所有者等」とは（法第3条）

空家等の所有者又は管理者をいう。

※³ 「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

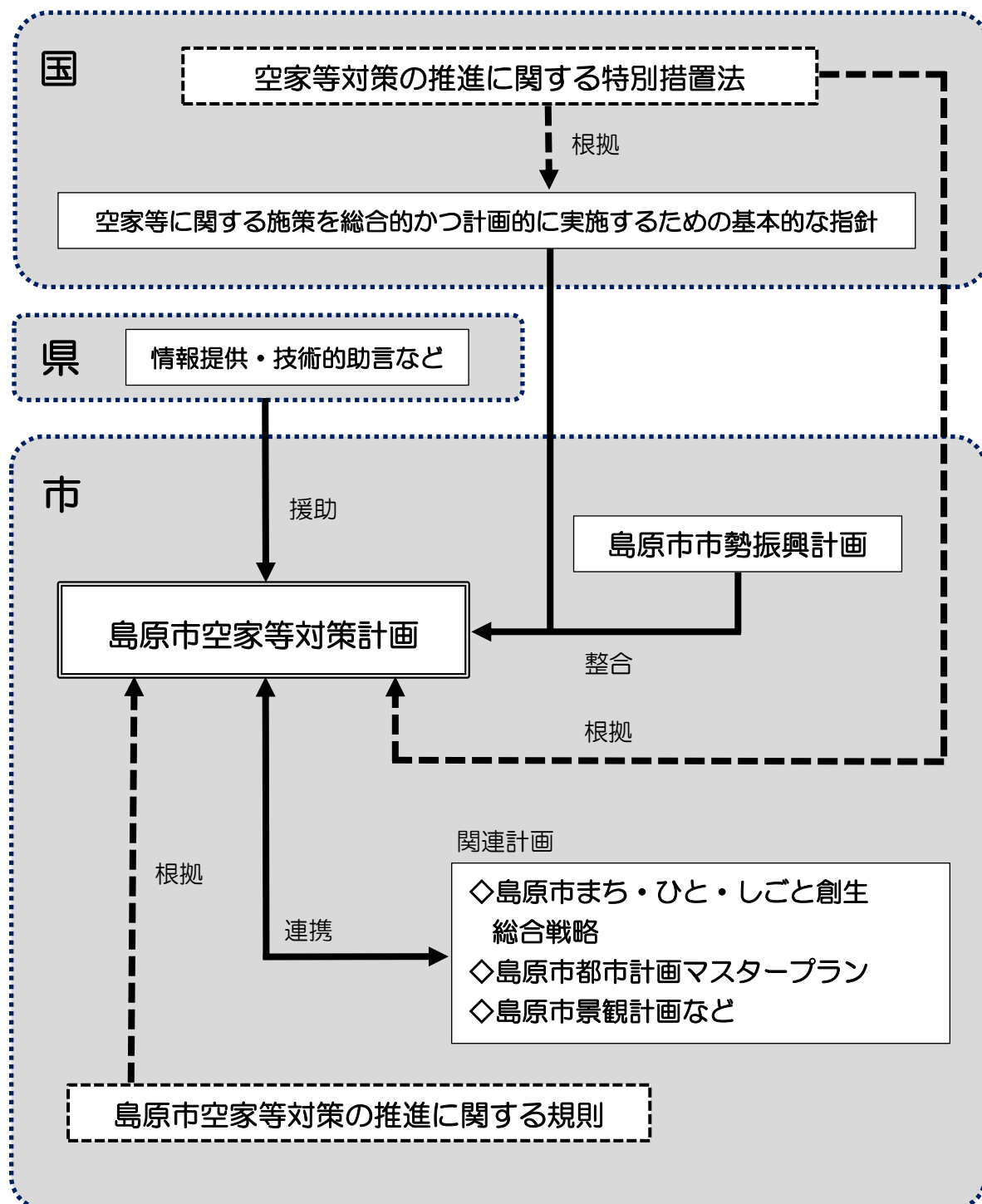
（空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針）

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。

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国が定めた基本指針に即して定めるものです。

本計画については、本市の最上位計画である「島原市市勢振興計画」を踏まえ、「島原市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「島原市都市計画マスタープラン」など各種関連計画と連携を図りながら、空家等に関する対策の基本的な指針となるものとして位置づけます。



第2章 本市の人口と空家等の状況

1 人口・世帯

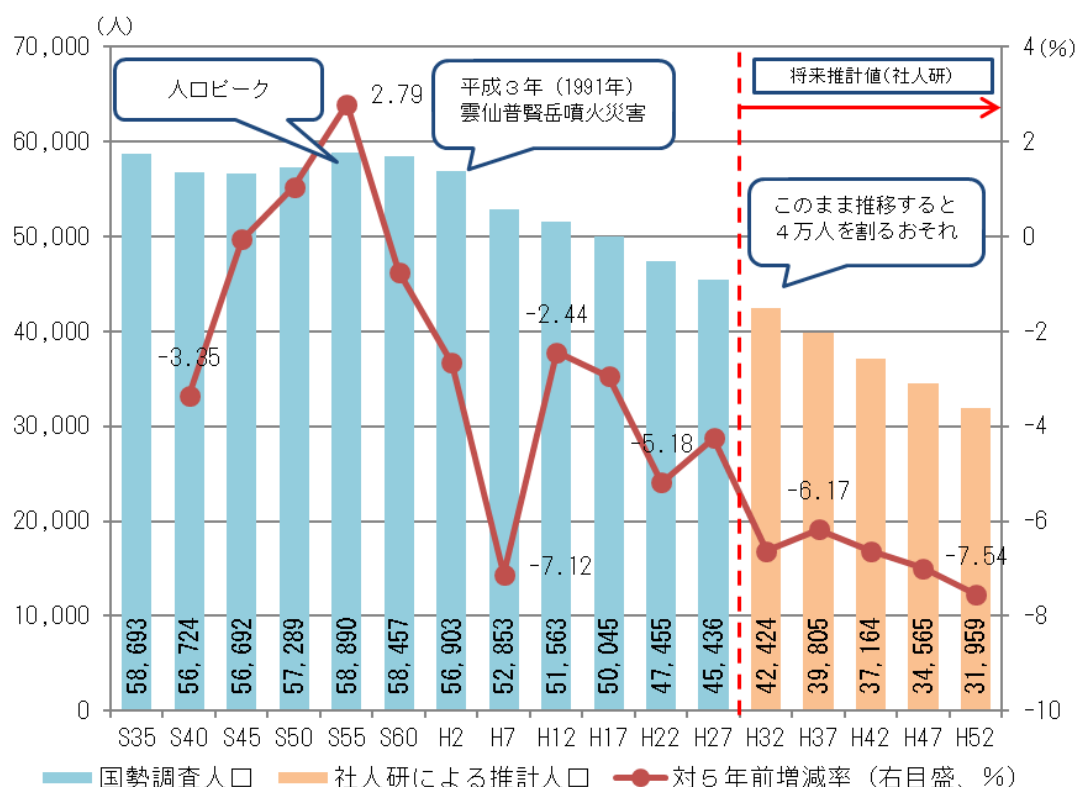
(1) 人口・世帯の推移

- 本市の人口は 45,436 人、世帯数は 17,068 世帯となっています。
- 1 世帯あたりの人員は 2.7 人となっています。（平成 27 年国勢調査）

島原市の人口は、昭和55年（1980年）の国勢調査で、58,890人と人口のピークを迎えた後は、人口が減少し続けており、平成27年（2015年）の国勢調査においては45,436人と5万人を割り込み、ピーク時の人口と比べて約13,000人の減少となっています。

本市の人口減少は今後も急速に進行していくことが予想されており、平成52年（2040年）には、国立社会保障・人口問題研究所の推計では31,959人と、人口減少が一層進行する見通しとなっており、このことは地域社会や地域経済、本市の財政基盤にも大きな影響を及ぼすとともに、地域の存立基盤に関わる深刻な問題になっています。

〔総人口の推移〕



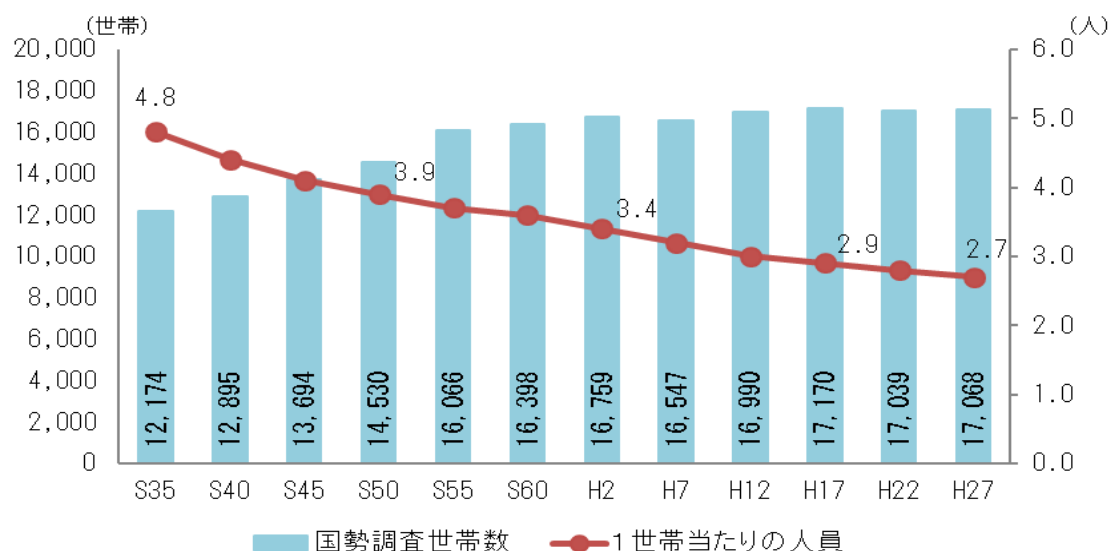
資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

※平成17年までは、旧島原市と旧有明町の合計

1世帯あたりの人員は、昭和50年に4人を下回り、平成17年には3人を下回り、平成27年は、2.7人となっています。

なお、平成29年3月末の住民基本台帳によると、人口45,991人、世帯数19,562世帯、1世帯あたりの人員2.4人となっています。

〔世帯数の推移〕



資料：国勢調査

〔地区別世帯数及び人口〕

地区名	世帯数	人 口		
		総数	男	女
有 明	3,835 世帯	10,712 人	5,145 人	5,567 人
三 会	1,698 世帯	4,671 人	2,231 人	2,440 人
杉 谷	1,474 世帯	3,609 人	1,727 人	1,882 人
森 岳	3,814 世帯	8,254 人	3,822 人	4,432 人
霊 丘	2,768 世帯	5,754 人	2,582 人	3,172 人
白 山	3,233 世帯	6,613 人	2,967 人	3,646 人
安 中	2,740 世帯	6,378 人	2,922 人	3,456 人
合 計	19,562 世帯	45,991 人	21,396 人	24,595 人

資料：住民基本台帳（平成29年3月31日現在）

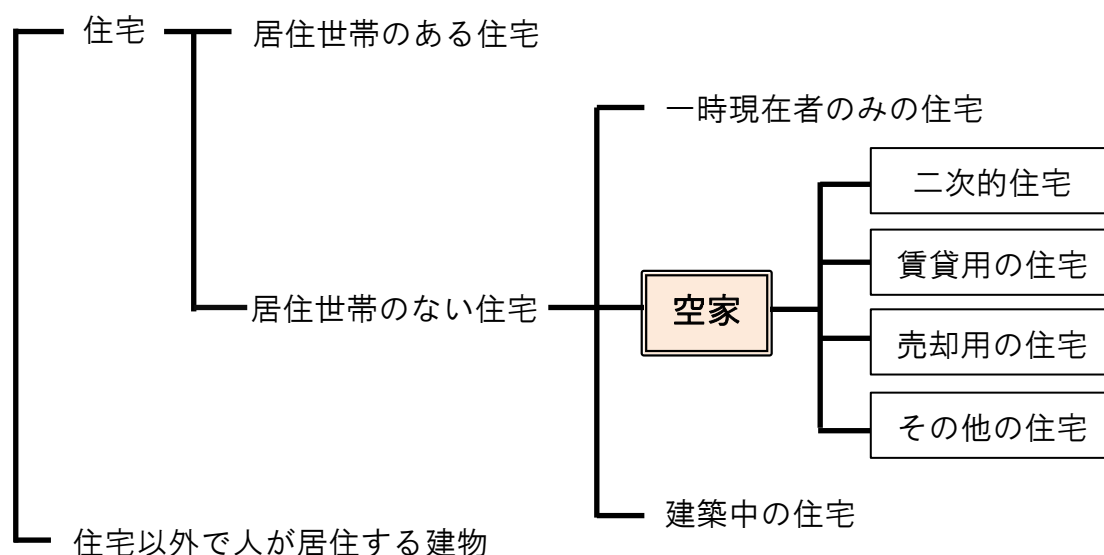
2 空家の現状

(1) 住宅・土地統計調査における空家

ここでは、本市の人口と空家等の状況について、統計上の数値を掲載し、「空家」に関する数値は、平成25年住宅・土地統計調査の結果について記載します。

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施したもので、調査方法は抽出調査であり、実際の数との差異があるものになります。

〔住宅・土地統計調査における空家の定義〕



〔用語の説明〕

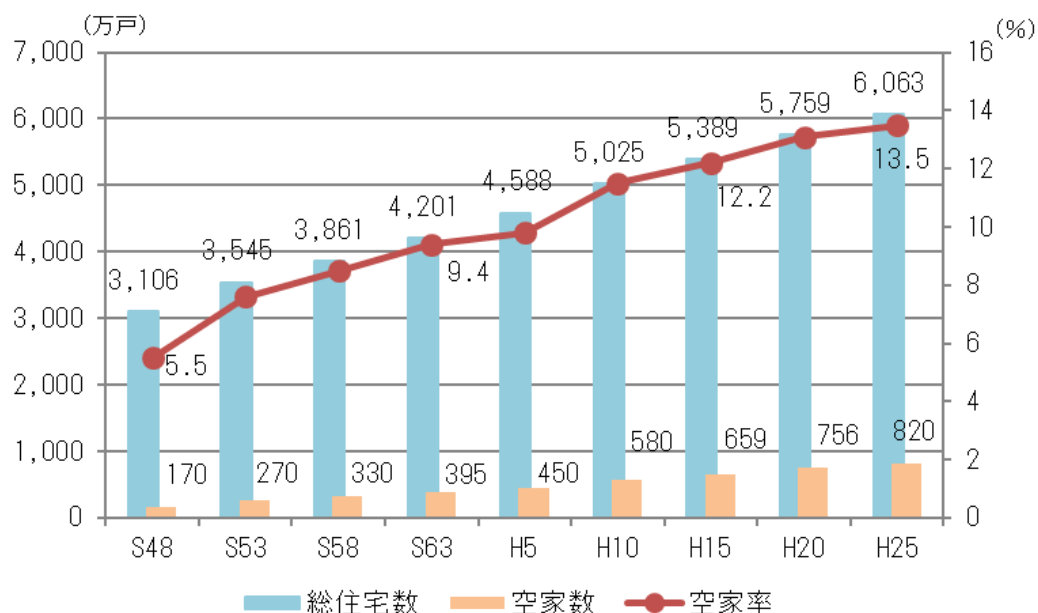
- ・一時現在者のみ：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこ
の住宅 ふだん居住している者が一人もいない住宅
- ・二 次 的 住 宅：別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段
住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅
- ・賃 貸 用 の 住 宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ・売 却 用 の 住 宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ・そ の 他 の 住 宅：人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期に
わたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住
宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）
- ・建 築 中 の 住 宅：住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまで
にはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったも
の）。

(2) 全国の空家の現状

全国の空家は、数のうえでも率のうえでも増加を続けています。総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によると、平成25年の全国の空家は820万戸で、総住宅数6,063万戸に占める空家率は、13.5%と数・率ともに過去最高となっています。昭和48年調査からの40年間で、総住宅数は2倍程度に対し、空家数は5倍近くになり、空家率も2.5倍程度になっています。

なお、「住宅・土地統計調査」は、総務省統計局が実施する調査で、調査員が調査対象となった地区（標本調査区）を巡回調査し、独自の調査方法で統計的な数字を算出しており、全戸調査ではありません。

〔全国の総住宅に占める空家の推移〕

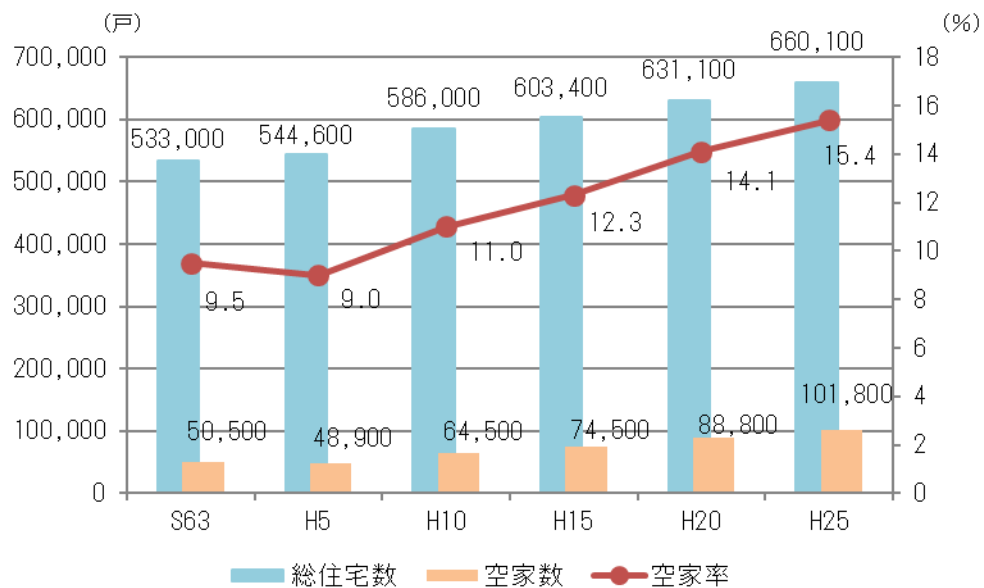


資料：住宅・土地統計調査

(3) 長崎県の空家の現状

長崎県の空家も全国と同様に空家数及び空家率共に増加を続けています。

平成25年の長崎県の空家は約10万戸で、総住宅数約66万戸に占める空家率は、15.4%と数・率ともに過去最高となり、全国平均13.5%を1.9%上回っています。

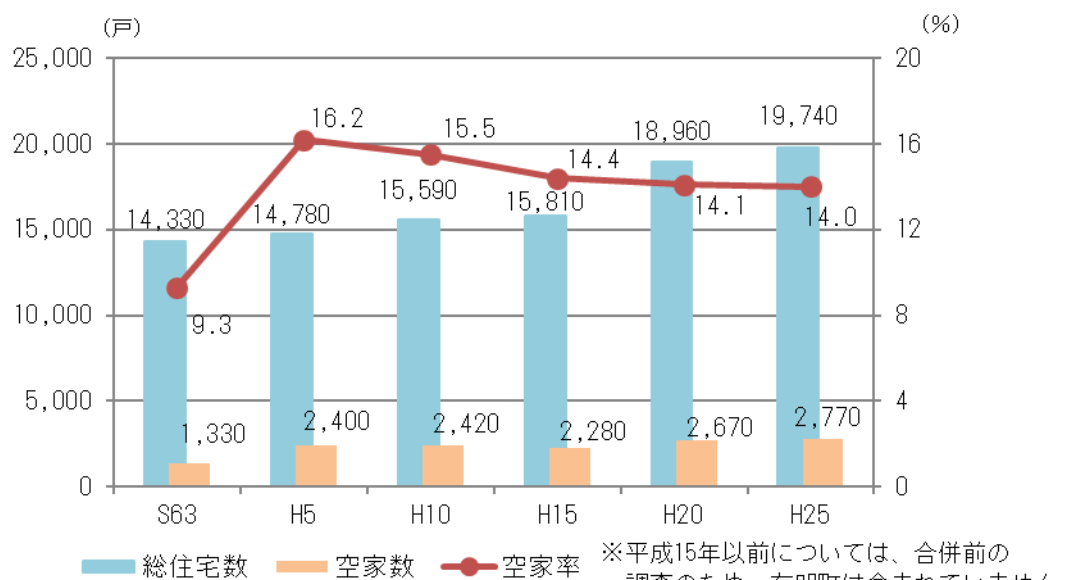


資料：住宅・土地統計調査

(4) 島原市の空家の現状

本市の空家の現状については、平成5年から空家率の推移は減少していますが、これは、平成3年の普賢岳の噴火災害と平成18年の有明町との合併が影響しており、空家の数は増加傾向にあります。なお、平成25年の空家率は14.0%で全国平均13.5%を0.5%上回っています。

〔島原市の総住宅数に占める空家の推移〕



資料：住宅・土地統計調査

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 目的

本市における空家等対策の推進及び空家等の活用の促進を図ることにより、市民が安全に、かつ、安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まちづくりの活動の活性化に寄与することを目的とします。

2 基本理念

(1) 空家等の発生予防

適切な管理がなされていない空家等は、樹木・雑草等の繁茂による生活環境の悪化だけでなく、地域の活力も失われることにつながります。

空家等の適切な管理を促進するとともに、空家等の発生そのものを抑制することに重点を置き、快適な住環境の保全を目指します。

(2) 空家等の適正管理

適切な管理がなされていない空家等は、火災等の防災上の問題や、犯罪の温床となる恐れなど、防犯上の問題も懸念されます。

空家等の情報について、地域住民や関係機関との連携を図りながら、市民が安全に、かつ、安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

(3) 空家等の活用推進

空家等は、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めています。

空家等の活用を本市への移住・定住促進につなげるといった視点からも空家等の問題に取り組みます。

3 基本的事項

(1) 対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、島原市内全域とします。ただし、現場の状況等やむを得ない理由により、調査が困難な場所は除きます。

なお、空家等に関する調査等の結果、他の地域と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等対策を重点的に推し進める必要な地域がある場合は、重点地域と定めることにします。

対象地区：市内全域

(2) 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項に規定する「空家等」のうち、主に住宅を対象とします。

4 計画期間

本計画の期間は、5年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：平成30年度から平成34年度まで

5 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等の実態調査の概要

平成27年～平成28年度にかけて市内全域を対象に空家等の所在、空家等の状態、特定空家等※4への該当の可能性等について、実態調査を実施しました。

本調査の実施にあたっては、「空家等の実態調査の手引き」により外観目視にて状態を4区分（A～D）に評価しています。

なお、調査で得られた空家等の情報については、データベースを作成し、随時情報を更新しています。

〔用語の定義〕

※4 「特定空家等」とは（法第2条第2項）

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

(2) 空家等の実態調査の結果

実態調査の結果、552棟の空家を確認しました。このうち、特定空家と思われる危険度判定のC及びDランクの件数が、71件となっています。

〔実態調査概要表〕

(件)

地 区	空家件数	危険度判定別件数			
		A	B	C	D
有 明	117	54	32	9	22
三 会	44	23	15	3	3
杉 谷	43	35	7	1	0
森 岳	89	74	11	0	4
霊 丘	77	53	19	2	3
白 山	130	72	36	2	20
安 中	52	43	7	0	2
計	552	354	127	17	54
危険度別計		481		71	

資料：島原市空家実態調査（平成29年3月31日現在）

〔危険度判定凡例〕

A：建物に目立った腐朽破損はないが、空家の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、窓等に腐朽破損は認められないが、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〕

住宅・土地統計調査と実態調査の空家件数の差異は、調査対象が異なるためで、住宅土地統計調査は島原市全域から場所を抽出して戸数を数えており、アパート等も戸数単位で数を積み上げています。

一方、実態調査の空家は、棟別に数えています。

また、アパートの空き部屋は利用が見込まれることから、調査対象外としており、敷地内に複数建物がある場合は主屋を対象として調査をしていることから、実態調査による空家件数が少なくなっています。

6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は、所有者の財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があります。

ただし、所有者が死亡又は不明な場合もあることから、こうした場合には、法律に基づき、市において調査を尽くして、相続人等の空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な助言・指導を行うなど、空家等の適正管理を促します。

7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつながります。

このため、市において、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用につながる施策を実施することとします。

8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 基本的方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は、空家等の所有者等に対し、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をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 特定空家等に関する判定の手続

空家等が特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますので、慎重な手続を期すため、副市長及び関係部長等で組織する「島原市空家等対策委員会」（以下「委員会」といいます。）を設け、委員会で判定し、市長が決定します。

(3) 特定空家等の判定基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、「『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）」に定める内容を基本とします。

(4) 島原市空家等対策協議会の関与

特定空家等に対する判定や措置の状況については、「島原市空家等対策協議会」（以下「協議会」といいます。）に報告するものとします。

また、特定空家等に対し、勧告、命令、行政代執行及び略式代執行を行う場合には、協議会の意見を聴くものとします。

(5) 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は、措置フロー図（P. 13）のとおりです。

ア 助言又は指導

所有者等に対し、法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の状況等を示し、必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

イ 勧告

助言又は指導を行った後、特定空家等の状況が改善されない場合には、法第14条第2項の規定に基づき、相当の猶予期限を設けて必要な措置をとることを書面で勧告します。

なお、勧告を行った場合は、地方税法の規定に基づき特定空家等に係る敷地の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になるので、税務課に勧告を行った旨の情報提供を行います。

ウ 命令

勧告を受けた所有者等が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを命ずることができます。

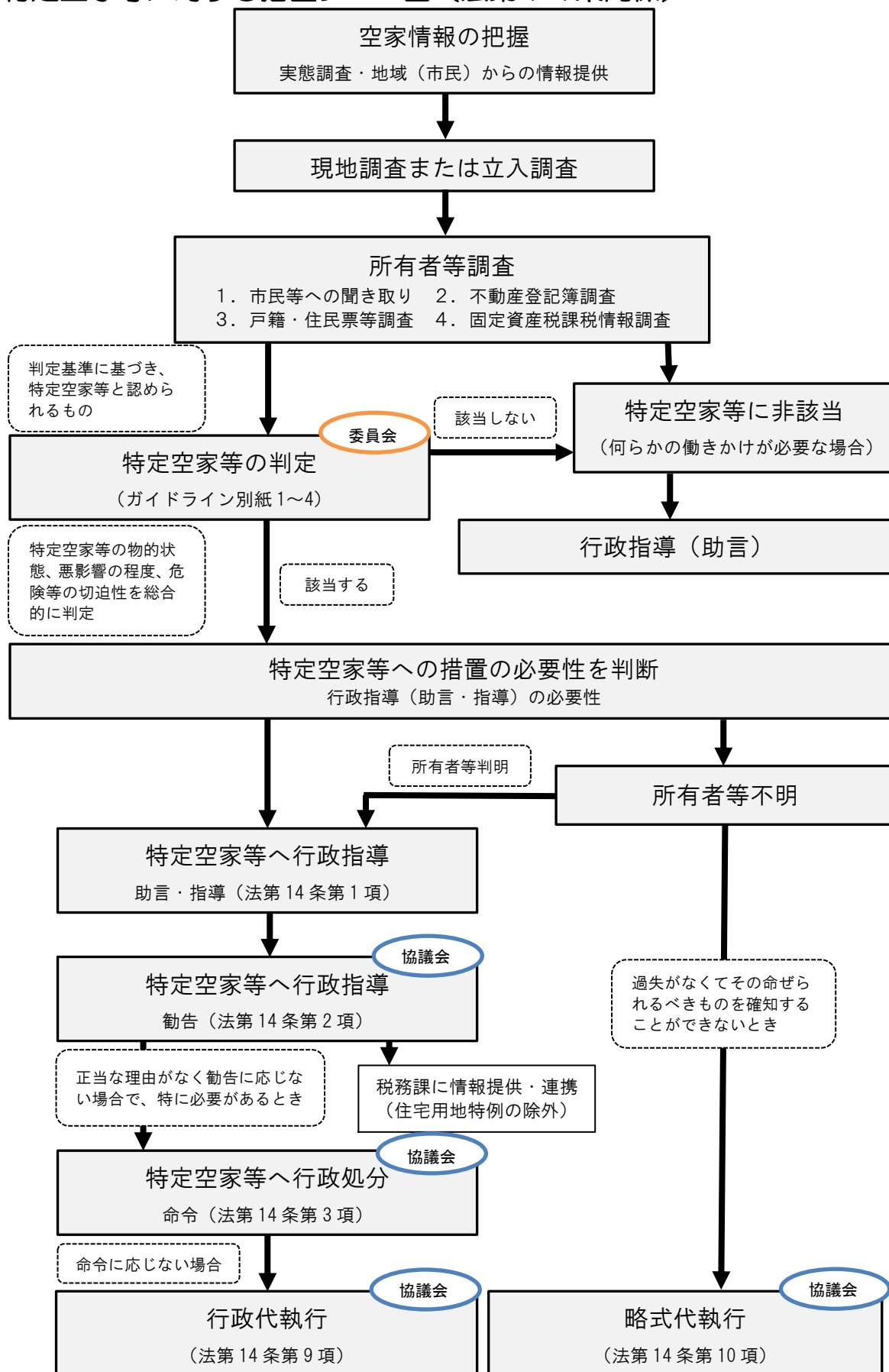
エ 行政代執行、略式代執行

命令を受けた所有者等がその措置を履行しない場合、履行しても十分でない場合又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、行政代執行の規定により、必要な措置を代執行することができます。

また、法第14条第10項の規定により、過失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場合は、略式代執行を行うことができます。

なお、行政代執行・略式代執行については、費用回収の困難さ、自ら除却する人との公平性の確保、モラルハザード（行政が対応してくれることを前提とした自らの管理責任の放棄）などの課題もあることから、緊急性や公益性等とともに、それらのことを十分に勘案しながら対応します。

○特定空家等に対する措置フロー図（法第14条関係）



凡例： 委員会 判定 協議会 意見聴取

9 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

(1) 相談窓口の充実

庁内連携のもと、建設部都市整備課に「空家等対策総合窓口」を設置し、住民等からの相談窓口の一本化を実現します。

(2) 相談体制の充実

建築、宅地建物取引の不動産関係団体等と連携し、空家等の適切な管理方法や不動産流通に関する相談、相続などの問題等、さまざまな問題について相談体制の充実を図ります。

(3) 相談会の開催

建築、宅地建物取引、土地家屋調査の不動産関係団体等と連携して、必要に応じて相談会を開催し、相談者からの意見や要望等を踏まえ、さらなる相談内容の充実を図ります。

10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 組織体制

ア 主管部局

空家等対策に関する事務の主管部局は、建設部都市整備課とします。

イ 庁内組織

庁内組織として、副市長を会長とし、関係部長等の9名の委員で構成する「島原市空家等対策委員会」、及び都市整備課長をリーダーに、関係課の職員で構成する「プロジェクトチーム」を設置しました。

(2) 島原市空家等対策協議会

法第7条に基づき、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、特定空家等に対する措置の方針に関する協議等を行うため、市長を会長とし、地域住民代表者、市議会議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者等の15名以内の委員で構成する「島原市空家等対策協議会」を設置しました。

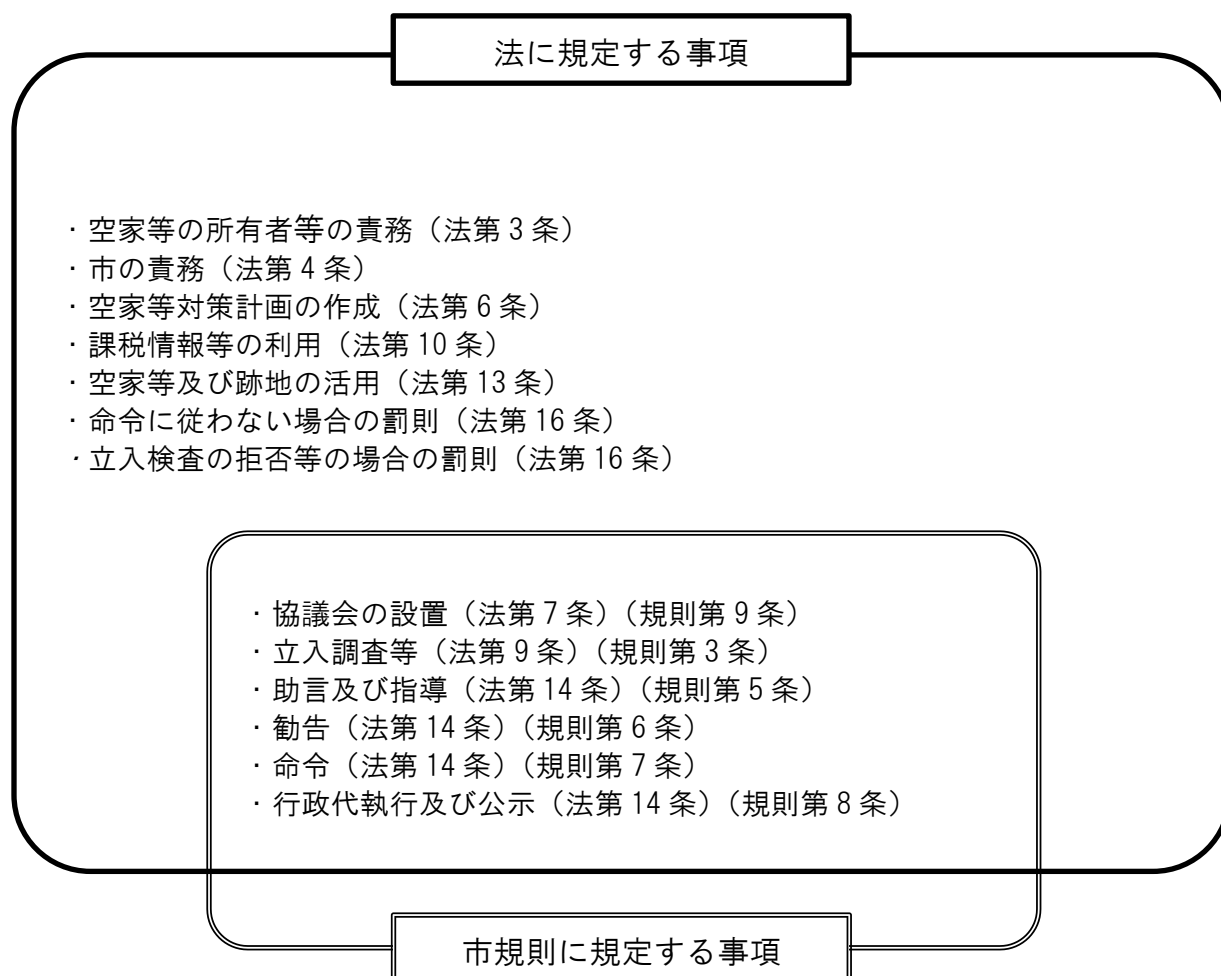
11 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 基本的な考え方

本市は、法に基づく空家等に関する対策のほか、規則を制定し、空家等に関する対策を強化しています。

このため、法及び規則の両側面から、多岐にわたる空家等の課題に対応することとします。また、空家等対策の推進には、高い専門性を要求されることから、関係機関との連携の下に、対策を講じます。

(2) 法と規則との関係



(3) 関係団体との連携

ア 警察との連携

法の目的規定には、「防犯」が謳われていませんが、適切に管理されていない空家等が犯罪の温床となったり、犯罪を誘発する危険性を秘めていることは否めません。

このため、防犯的な観点からも、必要な限度において、警察と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

イ 消防との連携

適切な管理が行われていない空家等においては、敷地に繁茂している草が枯れ、タバコなどの火が燃え移る危険も予想されます。

こうしたことから、防災的な観点から、必要な限度において、消防と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

ウ 町内会・自治会との連携

地元を良く知る町内会・自治会の協力なしでは、空家等の問題は解決しません。市は、町内会・自治会から寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努める必要があります。

また、特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害などにより、急速に腐朽が進行したり、倒壊のおそれのある状態となることも考えられます。

このため、こうした危険な状態となっている空家等に関する情報を町内会・自治会から提供を受けることにより、迅速な対応を図るものとします。

エ その他関係団体との連携

アからウまでのほか、市は、空家等対策の推進のため、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、建築士及び金融・経済団体等の関係団体には、市が実施する空家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組む必要があります。

なお、本市は平成28年1月に、長崎県土地家屋調査士会と相互に連携・協力をして、市内の空家等の市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生の防止と地域の振興に資することを目的とした協定を締結しています。

また、民生委員やシルバー人材センター、社会福祉協議会との連携による情報収集に努めます。

第4章 空家等対策の基本的施策

空家等対策の基本的施策の実施にあたっては「発生予防」「適正管理」「活用推進」に関する施策を中心に、空家等に対する総合的な取り組みを推進します。

1 空家等の発生予防

(1) 島原市空家等対策総合窓口の設置

本市は、建設部都市整備課に「空家等対策総合窓口」を設置し、市民等からの空家等に関する相談に対応します。

総合窓口は、これまでの空家等に関する事務を集約し、市民にとって、より分かりやすい空家等の相談窓口とします。

(2) 空家等に対する現地相談の実施

空家等の所有者等から、利用する見込みのない空家等に関する相談に対しては、市職員による「空家等に対する現地相談」を随時実施します。

これは、市職員が空家等の外観や内部などを簡易的に確認・点検し、改修等の実施により、空家等を有効活用できる可能性があるかどうかをアドバイスするものです。

(3) 空家等に関する相談会の実施

空家等の問題は、多岐にわたるとともに、専門的な知識も必要なことから、市単独では対応できない内容を含みます。

このため、法律、不動産、建築等、様々な分野の団体と協力して、必要に応じて相談会を開催することができるものとします。

(4) 空家等予防に関する広報活動

空家等の発生予防の啓発として、広報活動の充実を図ります。

島原市のホームページに空家等対策に関するページを設置するとともに、所有者等の義務や相談窓口等を記載したチラシを作成し配布をします。

2 空家等の適正管理

(1) 適正管理を促進するための推進体制の整備

第3章の「空家等対策に係る基本的な方針」（10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項）に基づいて「島原市空家等対策協議会」や庁内組織である「島原市空家等対策委員会」の運営、庁内推進体制の整備など関係団体等との連絡・調整などを行います。

(2) データベースの整備

法第11条に基づき、島原市が調査の結果、空家等として把握した建築物等についてデータベースを整備し、市内での情報共有を図ります。また、データベースは、随時更新していきます。

(3) 空家等の所有者等への助言及び指導

市において所有者等を特定し、的確な助言及び指導を行い、空家等の適正管理を促します。

(4) 島原市老朽危険空家除却支援事業

老朽化した危険な空家住宅の除却を行う方に、その除却費の一部を補助します。

ア 補助対象

- (a) 島原市内にある建物
- (b) 空家であること
- (c) 建物の過半以上が一般の住宅として使用していたこと
- (d) 木造または鉄骨造であること
- (e) 構造の腐朽又は破損の程度における合計評点が100点以上であると測定されたもの

イ 補助額

除却工事費の4割（限度額50万円）



着工前



解体後

3 空家等の活用推進

(1) 空き家バンク制度

空家の所有者の方などからの「空家を売却したい」又は「空家を貸したい」という希望や島原市への移住を希望される方から等の「空家を購入したい」又は「空家を借りたい」という希望に対し、市が窓口となって、空家の利活用を促進する仕組みです。

ア 登録対象

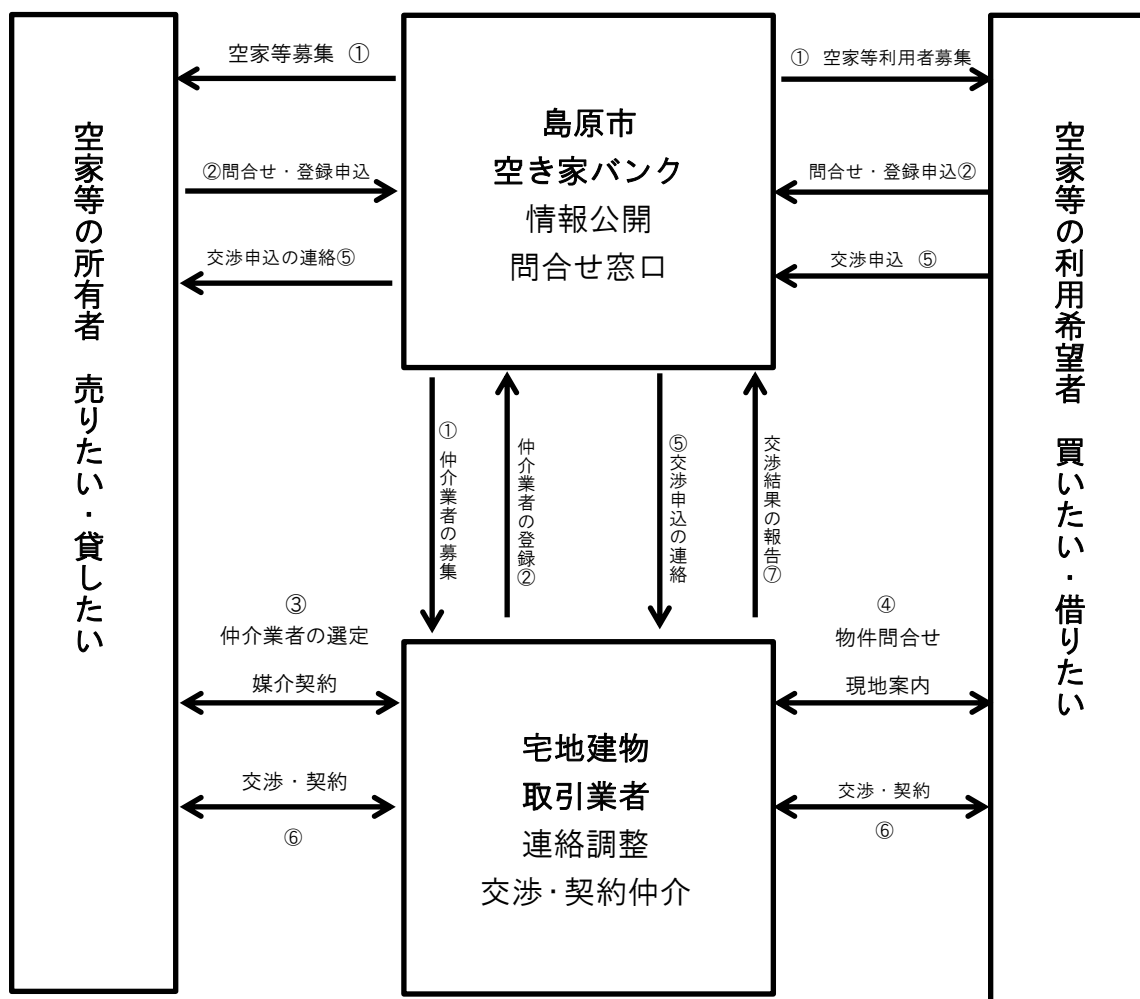
島原市内の空家・宅地について登録できますが、次の条件にあてはまる空家は登録できません。

- (a) 法令等の規定に違反するもの
- (b) 老朽化が著しいもの又は大規模な修繕が必要なもの
- (c) 空家の状態、周囲の環境等により、空家を利用する者及び周辺住民に不利益を及ぼすおそれがあるもの

イ 登録対象者

空家・宅地の所有者等で、賃貸又は売却を直接行うことができる者

ウ 業務フロー



〔凡例〕

- ① 募集：a 空家 b 空家利用者 c 仲介業者
- ② 登録：a 空家 b 空家利用者 c 仲介業者
- ③ 仲介業者の選定：空家所有者と宅地建物取引業者間で媒介契約
- ④ 問い合わせ等対応：空家の問い合わせや現地案内は宅地建物取引業者が対応
- ⑤ 交渉申し込み：a 空家利用者から市へ申込 b 市から所有者と宅地建物取引業者へ連絡
- ⑥ 交渉・契約：利用者と所有者の交渉、契約は宅地建物取引業者が仲介する
- ⑦ 結果の報告：宅地建物取引業者が交渉結果を市へ報告

(2) 移住促進空き家改修費補助金

空家を有効活用することにより、島原市への移住を促進し、地域の活性化を図るため、空き家バンク制度を活用して、物件を購入又は賃貸若しくは賃借した者が行う当該物件の改修等に要する経費に対し、補助金の交付を行います。

ア 補助対象

交付の対象となる経費	項目	工事の内容等
空き家 バンク 登録物件の 改修工事費	間取りの変更等	間取りの変更、部屋等の増築、玄関の増設等
	設備の改修	キッチン、浴室、トイレ、洗面所等の改修又は増設
	バリアフリー改修	(1) 通路又は出入口の幅を拡張する工事
		(2) 階段の勾配を緩和する工事
		(3) 手すりを取り付ける工事
		(4) 段差を解消する工事
		(5) 出入口の戸を改良する工事
		(6) 床の材料を滑りにくいものに取り替える工事
	断熱改修	(1) 屋根（天井）、外壁、床の断熱改修
		(2) 窓の断熱改修
	浄化槽の設置等	浄化槽の設置又は入替え

イ 補助額

- (1) 空家の改修に要した費用の2分の1（千円未満切り捨て）
限度額：30万円（市内業者が工事を行った場合、限度額：50万円）
- (2) 不要物の撤去に要した費用の2分の1（千円未満切り捨て）
限度額：10万円

(3) 空き家バンク利用促進奨励金

空き家バンク制度を利用して本市に移住する者に対し、移住に要する経済的負担を軽減し、空き家バンク登録物件の利活用及び定住人口の増加を図るため、奨励金の交付を行います。

ア 対象者

次の条件をいずれも満たす者

- (a) 島原市空き家バンク制度に登録している空家等を賃借又は購入し、本市へ移住する者
- (b) 転勤等一時的な移住でないこと
- (c) 市税等を滞納していないこと
- (d) 生活保護等受給している世帯に属していないこと
- (e) 申請日前の1年間、本市の住民でないこと

イ 奨励額

5万円/世帯

(4) 地域の活性化としての利活用

市や地域が主体となって、地域の活性化に資する用途として、地域の安全・安心や地域コミュニティの再生、市街地の住環境の改善に貢献するような跡地の有効な利活用を促進するための施策等の中で、今後必要となる施策については、関係団体や専門家、関係機関と連携協力しながら対応を検討します。

参考 国の空家施策

(1) 空家の除却を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置

平成 27 年度の税制改正により、法の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために、必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について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となりました。

この改正は、課税の減額のために特定空家等が管理されないまま、周辺の生活環境が悪化することを抑制するためのものです。

〔固定資産税等の住宅用地の特例〕

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定 資産税	都市 計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分）	1／6	1／3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1／3	2／3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。

併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

(2) 空家の発生を抑制するための特例措置(空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除)

平成 28 年度の税制改正により、相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は、耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除するという制度（特例の適用期間である平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までに譲渡することが必要です。）が、空家の発生を抑制するための特例措置として定められました。

資料編

1 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）

（目的）

第1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2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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3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4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5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6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7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8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9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10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11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12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13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14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載し

た通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があ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15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16条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

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

附 則

(施行期日)

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

(検討)

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

2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号）

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

3 「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）別紙１～４

【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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の１．（１）若しくは（２）又は２．に掲げる状態（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。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

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。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

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見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・ 基礎に不同沈下がある。 ・ 柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

（イ）基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな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。	
調査項目の例	・ 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。 ・ 基礎と土台にずれが発生している。

【参考となる考え方】 ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）	
（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、腐食又は蟻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。	
調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	

（２）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

（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。	
調査項目の例	・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、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
（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。	
調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	

(ハ) 看板、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。	
調査項目の例	・ 看板の仕上材料が剥落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】	
目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合	
(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。	
調査項目の例	・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】	
目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(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。	
調査項目の例	・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・ 門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】	
目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

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。	
調査項目の例	・ 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。
【参考となる考え方】	
擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

【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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（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。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。

状態の例	・ 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。

状態の例	・ 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。
	・ 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。

【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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。

状態の例	・ 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。
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合し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。

状態の例	・ 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。
	・ 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。
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・ 敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている。

【別紙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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 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。
	・ 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。

状態の例	・ 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。
	・ 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。
	・ 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。
	・ 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。
	・ 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。
	・ 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等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 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。
	・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・ 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。

4 島原市空家等対策の推進に関する規則（平成28年島原市規則第3号）

（趣旨）

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この規則における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（立入調査）

第3条 法第9条第2項の規定による立入調査は、空家等が特定空家等であるか否かを判断する基礎となる項目を定め、当該項目ごとにその程度を判定し、又は特定空家等に対する除却、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の必要な措置を調査するものとする。

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

3 法第9条第4項の身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第2号）とする。

（特定空家等の通知）

第4条 市長は、空家等が特定空家等であると認めるときは、当該特定空家等の所在及び状態、周辺的生活環境への影響並びに当該特定空家等の所有者等（空家等の所有者又は管理者をいう。以下同じ。）であることを、特定空家等該当通知書（様式第3号）により当該特定空家等の所有者等に対し通知するものとする。ただし、過失がなくて当該所有者等を確知することができないときは、この限りでない。

2 前項の規定による通知を行った場合において、市長は、当該特定空家等の所有者等が除却、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講じたことにより特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認めるときは、遅滞なくその旨を、特定空家等状態改善通知書（様式第4号）により当該所有者等に対し通知するものとする。

（助言又は指導）

第5条 法第14条第1項の助言（以下「助言」という。）は、原則として口頭により行うものとする。

2 法第14条第1項の指導は、助言を行った場合で特定空家等の状態に改善が認められないとき、又は助言ができないときに、指導書（様式第5号）により行うものとする。

（勧告）

第6条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告をするときは、勧告書（様式第6号）により行うものとする。

（命令等）

第7条 市長は、法第14条第3項の規定による命令をするときは、命令書（様式第7号）により行うものとする。

2 法第14条第4号の通知書は、命令に係る事前の通知書（様式第8号）とする。

3 前項の通知書の交付を受けて意見書及び自己に有利な証拠を提出しようとする者又はその代理人（代理人である資格を書面により証する者に限る。）は、当該通知書の交付を受けた日から14日以内に、命令に係る事前の通知に対する意見書（様式第9号）により意見書及び自己に有利な証拠を提出するものとする。ただし、法第14条第5項の規定により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場合は、当該通知書の交付を受けた日から5日以内に命令に係

る事前の通知に対する意見聴取請求書（様式第10号）により請求するものとする。

4 法第14条第7項の規定による通知は、命令に係る事前の通知に対する意見聴取通知書（様式第11号）により行うものとし、同項の規定による公告は、島原市公告式規則（平成17年島原市規則第16号）に規定する公示の方法及び市のホームページへの掲載により行うものとする。

5 法第14条第11項の標識は、標識（様式第12号）によるものとし、同項の国土交通省令・総務省令に規定するその他の適切な方法は、島原市公告式規則の規定により行う公示の方法とする。

（代執行等）

第8条 市長は、法第14条第9項に規定する代執行（以下「代執行」という。）をしようとするときは、あらかじめ第9条で規定する島原市空家等対策協議会の意見を聴くものとする。

2 代執行を行う場合の行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第13号）により行うものとする。

3 市長は、前項の戒告を受けた者が指定の期限までにその義務を履行しない場合で、再度の戒告を行わないときは、代執行をなすべき時期等を代執行令書（様式第14号）により前項の戒告を受けた者に通知するものとする。

4 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき執行責任者証（様式第15号）を携帯し、関係人の要求があるときは、いつでもこれを提示しなければならない。

5 非常の場合又は危険切迫の場合において、法第14条第3項の規定による命令に係る措置の内容の急速な実施について緊急の必要があり、第1項、第2項及び第3項に規定する手続きをとる暇がないときは、行政代執行法第3条第3項の規定により、その手続きを経ないで代執行をすることができる。

6 法第14条第10項の規定による公告は、島原市公告式規則に規定する公示の方法及び市のホームページへの掲載により行うものとする。

（協議会の設置）

第9条 法第7条第1項の協議会として、島原市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 市長は、次に掲げる事項について協議会に意見を聴くものとする。

（1）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）特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関すること。

（3）その他、空家等対策に関し必要と認められる事項に関すること。

3 協議会の委員及び運営に関し必要な事項は、別に定める。

（補則）

第10条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

5 島原市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、島原市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (3) その他、空家等対策に関し必要と認められる事項に関すること。

(組織)

第4条 協議会の委員（以下「委員」という。）は、15人以内とし、市長のほか、地域住民、市議会の議員、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適当と認める者のうちから市長が委嘱し、又は任命した者とする。

2 委員の任期は、2年とする。ただし、再任は妨げない。

3 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を各1人置き、会長は市長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、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、その議長となる。

2 協議会は、委員の過半数の出席をもって成立する。

3 会議の議決は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数の場合は、議長の決するところによる。

4 議長は、特に必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聞くことができる。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密をほかに漏らしてはならない。また、その職を退いた後も同様とする。

(事務局)

第8条 協議会の事務局は、建設部都市整備課に置く。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営等に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

6 島原市空家等対策委員会設置要綱

(設置)

第1条 空家等の適正化の推進を図るため、島原市空家等対策委員会（以下『委員会』という。）を設置する。

(所掌業務)

第2条 委員会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画に関して、検討し提言すること。
- (2) 特定空家等を判定し、市長が決定する。
- (3) 前号に掲げるもののほか、空家等対策のために必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、別表に掲げる職にある者をもって組織する。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長、副委員長各1人を置く。

- 2 委員長は副市長とし、副委員長は、委員長が指名する者をもって充てる。
- 3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 4 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

- 2 委員会は、議題に応じ、関係する構成員のみを招集することができる。
- 3 委員長は、必要に応じ、構成員以外の者を出席させることができる。

(事務局)

第6条 委員会の事務局は、建設部都市整備課に置く。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に必要な事項は委員長が会議に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成29年4月20日から施行する。

別 表

副市長、市長公室長、総務部長、市民部長、産業部長、建設部長、教育次長、水道課長 道路課長

7 空き家等の適正化の推進に係るプロジェクトチーム設置要綱

(設置)

第1条 空き家等の適正化の推進に係る検討にあたり、島原市空き家等の適正化の推進プロジェクトチーム（以下『プロジェクトチーム』という。）を設置する。

(組織)

第2条 プロジェクトチームは、別表に掲げる所属課の長から推薦のあった者（係長以上）をもって構成し、課題ごとに班編成をするものができるものとする。

2 プロジェクトチームにリーダーを置く。

(業務)

第3条 プロジェクトチームは、空き家等の適正化の推進に係る検討にあたり、円滑に実施するための施策等について、空家等対策の推進に関する特別措置法第4条（市町村の責務）に基づき調査、検討を行う。

(会議)

第4条 会議は、都市整備課長が招集する。

2 リーダーは、主管課長が行い、会議を主宰する。

3 会議は、議題に応じ、関係する構成員のみを招集することができる。

4 リーダーは、必要に応じ、構成員以外の者を出席させることができる。

(報告)

第5条 プロジェクトチームの検討結果は、建設部長に報告する。

(事務局)

第6条 プロジェクトチームの事務局は、都市整備課建築班に置く。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、プロジェクトチームの運営に必要な事項は別に定める。

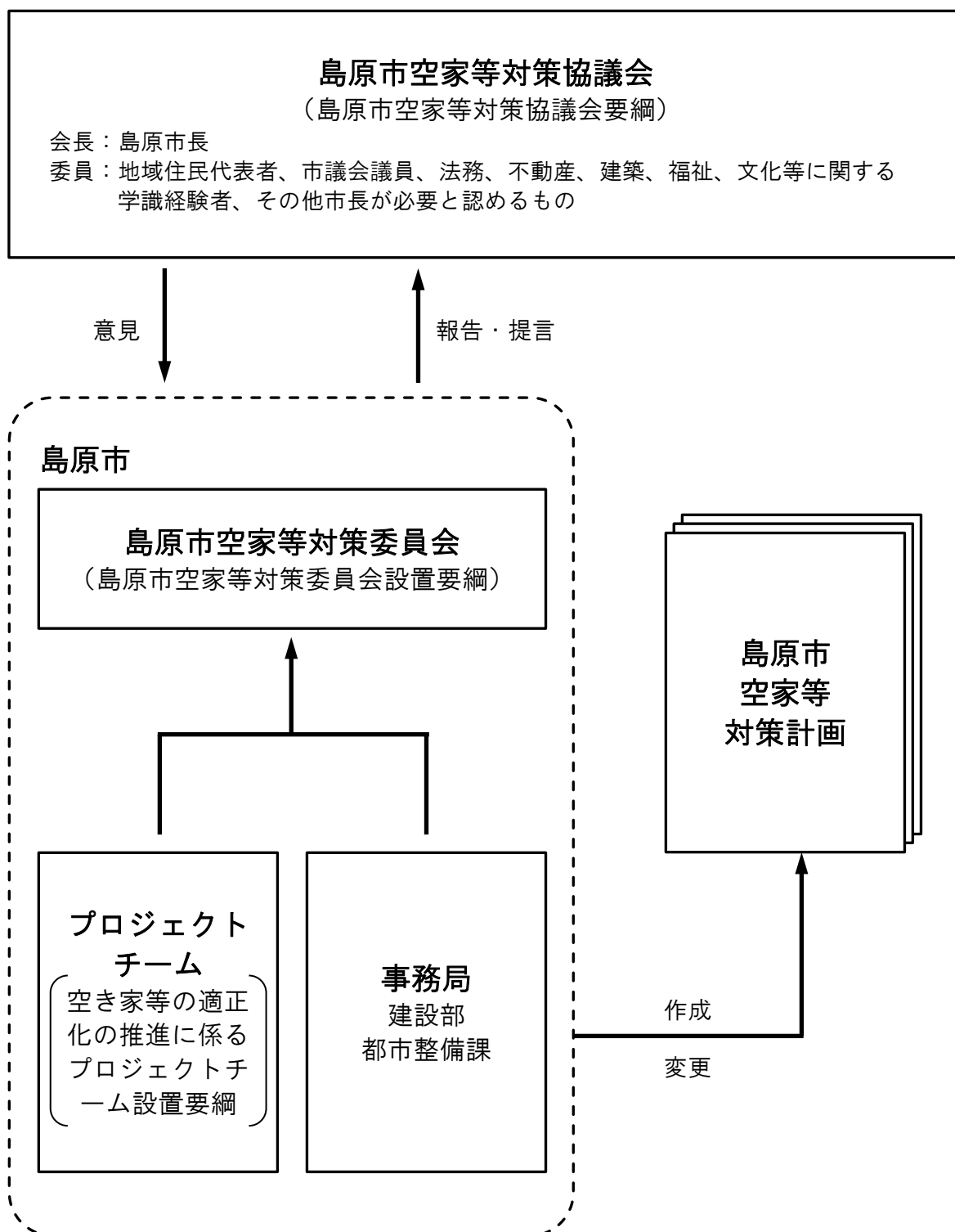
附 則

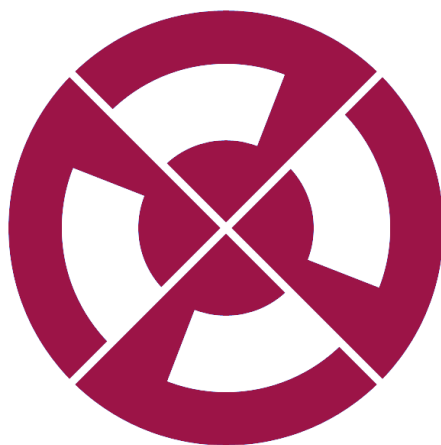
この要綱は、平成28年5月18日から施行する。

別 表

政策企画課、総務課、市民安全課、税務課、市民窓口サービス課、環境課、教育総務課、しまばら観光おもてなし課、水道課、道路課、都市整備課
--

8 島原市空家等対策計画策定体系図





島原市空家等対策計画
平成30年2月
島原市 建設部 都市整備課

〒855-8555 長崎県島原市上の町 537 番地
TEL : 0957-62-8020
FAX : 0957-62-9101
Email : kenchiku-shido@city.shimabara.lg.jp