

第2期

島原市空家等対策計画

令和5年3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の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、「島原市空家等対策計画」を策定し、平成30年度から令和4年度において進めてまいりました。また、この度、令和5年度から令和9年度までの第2期島原市空家等対策計画を策定しました。

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、市民の皆様の一層なご理解とご協力をお願い申し上げます。

令和5年3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 経緯（市の対策）	・・・ 2
3 計画の位置付け	・・・ 3
第2章 本市の人口と空家等の状況	
1 人口・世帯	・・・ 4
2 空家の現状	・・・ 6
第3章 空家等対策に係る基本的な方針	
1 目的	・・・ 9
2 基本理念	・・・ 9
3 基本的事項	・・・ 9
4 計画期間	・・・ 10
5 空家等の調査に関する事項	・・・ 10
6 所有者等による空家等の適切な管理の促進	・・・ 12
7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	・・・ 12
8 特定空家等に対する措置その他の空家等への対処に関する事項	・・・ 12
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	・・・ 16
10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	・・・ 16
11 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	・・・ 18
第4章 空家等対策の基本的施策	
1 空家等の発生予防	・・・ 20
2 空家等の適正管理	・・・ 20
3 空家等の活用推進	・・・ 23
資料編	
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	・・・ 27
2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	・・・ 32
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	・・・ 33
4 島原市特定空家等判定の手引き	・・・ 39
5 島原市空家等対策の推進に関する条例	・・・ 54
6 島原市空家等対策の推進に関する条例施行規則	・・・ 56
7 島原市空家等対策審議会規則	・・・ 59
8 島原市空家等対策委員会設置要綱	・・・ 61
9 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	・・・ 62

※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、平成30年2月に「島原市空家等対策計画」を策定し、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。

また、令和4年度に、町内会自治会などの協力で、空家の全体調査を行ったところで、市内の管理されていない空家が増加し、老朽化も進んでいる状況が確認されました。

そのようなことから、管理されていない空家が原因で、市民の生命や身体に重大な危険が迫っている時に、市が緊急で安全措置を代行できるよう空家対策の更なる推進を図るため令和5年3月に「島原市空家等対策の推進に関する条例」を制定し、令和5年度から令和9年度までの「第2期島原市空家等対策計画」を策定しました。

〔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。

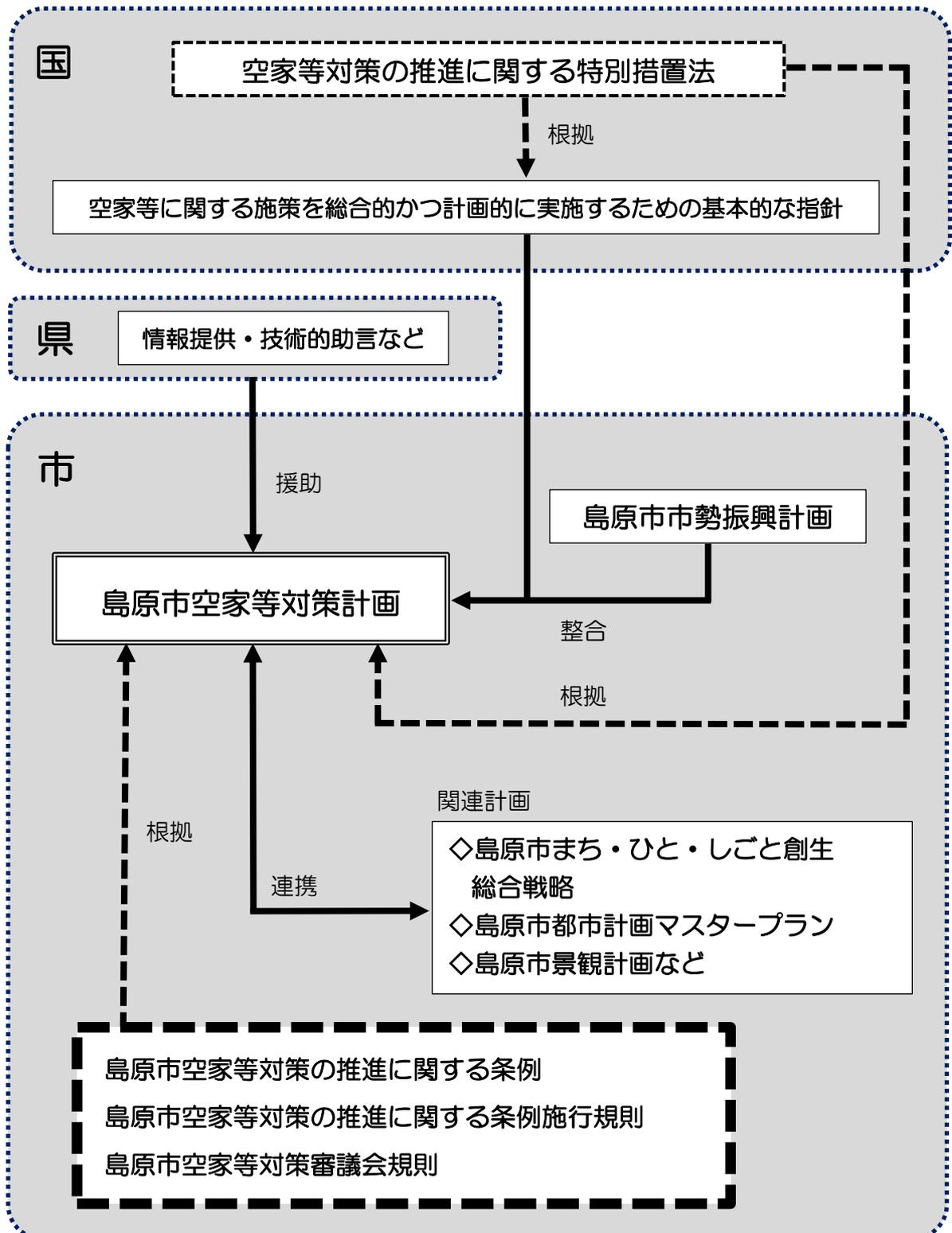
2 経緯（市の対策）

年 月 日	内 容
平成 26 年 11 月 27 日	「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布
平成 27 年 2 月 26 日	「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行
平成 27 年 7 月～ 平成 28 年 3 月	「町内会・自治会・消防団からの情報による空家の実態調査」
平成 28 年 1 月	長崎県土地家屋調査士会と協定締結
平成 28 年 3 月 18 日	「島原市空家等対策の推進に関する規則」を制定
平成 28 年 3 月 22 日	「島原市空家等対策協議会」を設置
平成 28 年 4 月 1 日	「島原市老朽危険空家除却支援事業補助金」制度を創設
平成 29 年 4 月 20 日	「島原市空家等対策委員会」を設置
平成 30 年 2 月	「島原市空家等対策計画」を策定
平成 30 年 7 月	島原市シルバー人材センターと協定締結
	長崎県司法書士会と協定締結
	長崎県宅地建物取引業協会島原支部と協定締結
令和 4 年 6 月～10 月	「町内会・自治会・消防団からの情報による空家の実態調査」
令和 5 年 3 月	「第 2 期島原市空家等対策計画」を策定
	「島原市空家等対策の推進に関する条例」を制定
	「島原市空家等対策の推進に関する条例施行規則」を制定
	「島原市空家等対策審議会規則」を制定

3 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

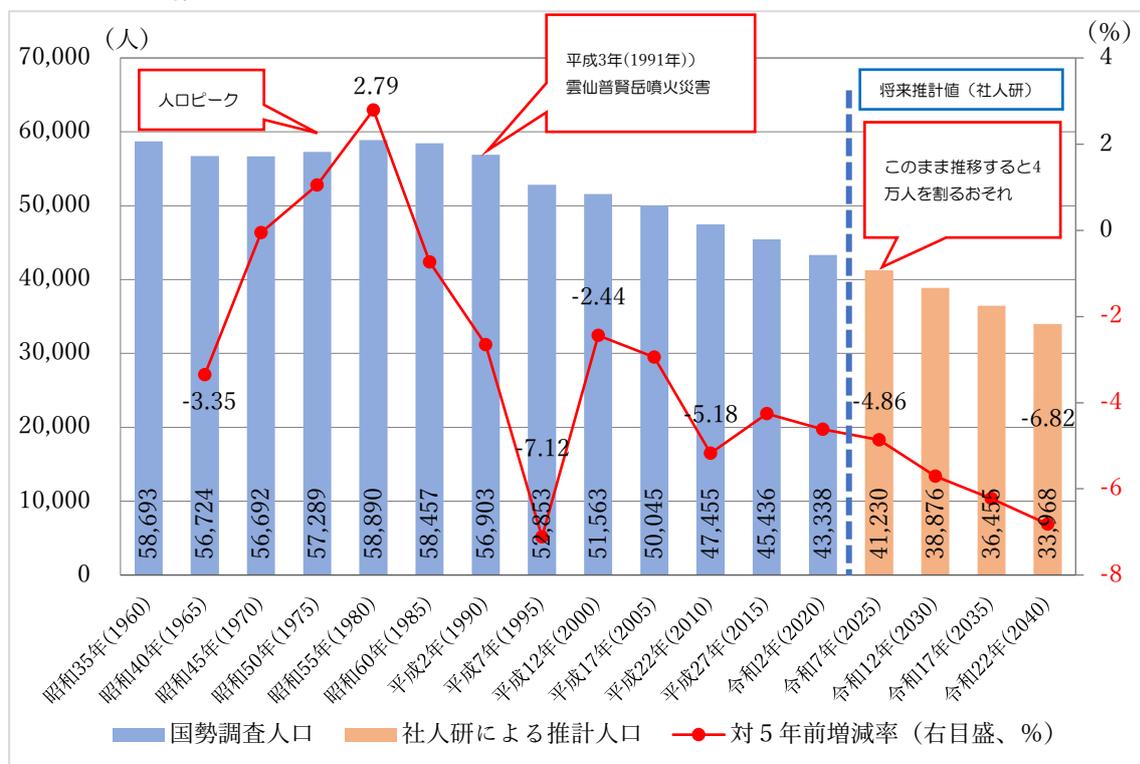
(1) 人口・世帯の推移

- 本市の人口は 43,338 人、世帯数は 17,077 世帯となっています。
- 1世帯あたりの人員は 2.5 人となっています。（令和2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、令和2年（2020年）の国勢調査においては43,338人と5万人を割り込み、ピーク時の人口と比べて約15,000人の減少となっており、平成27年の前回調査からも約2,000人が減少し、人口は確実に減少しています。

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、令和22年（2040年）には、国立社会保障・人口問題研究所の推計では33,968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〕

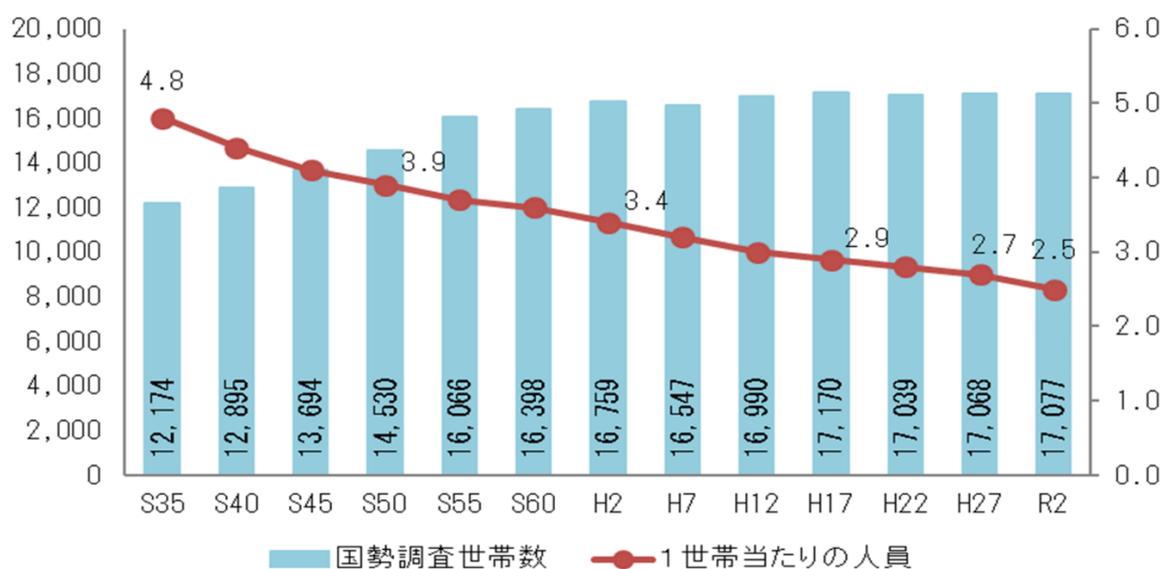


資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

※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、令和2年は、2.5人となっており、世帯数は横ばいであるが、世帯人員は減少している状況であります。なお、令和4年3月末の住民基本台帳によると、人口43,283人、世帯数19,642世帯、1世帯あたりの人員2.2人となっており、統計データより約2,500世帯多いのは、同居家族間の世帯分離などと考えられます。

〔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	3,866 世帯	9,888 人	4,781 人	5,107 人
三 会	1,665 世帯	4,230 人	2,030 人	2,200 人
杉 谷	1,541 世帯	3,516 人	1,665 人	1,851 人
森 岳	3,936 世帯	8,121 人	3,775 人	4,346 人
霊 丘	2,708 世帯	5,330 人	2,401 人	2,929 人
白 山	3,131 世帯	5,988 人	2,726 人	3,262 人
安 中	2,795 世帯	6,210 人	2,833 人	3,377 人
合 計	19,642 世帯	43,283 人	20,211 人	23,072 人

資料：住民基本台帳（令和4年3月31日現在）

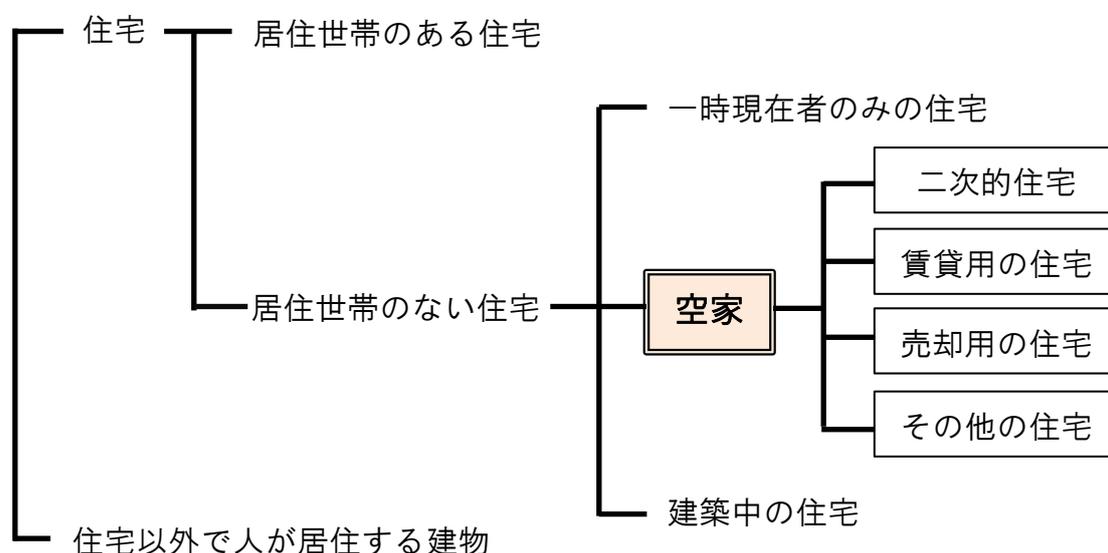
2 空家の現状

(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30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〕

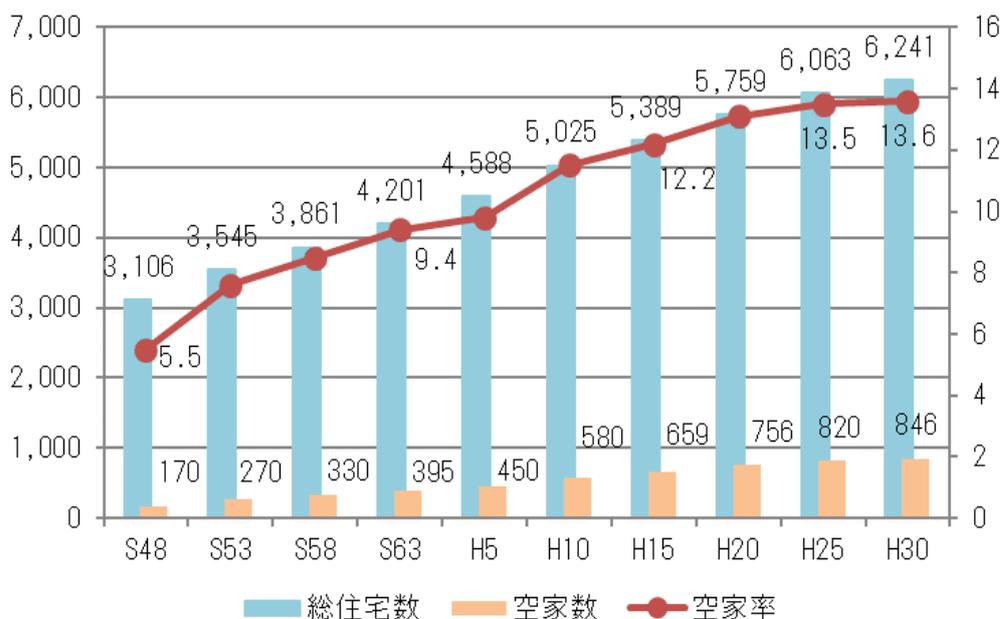
- ・一時現在者のみ：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなどの住宅
ふだん居住している者が一人もない住宅
- ・二次的住宅：別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅
- ・賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ・売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ・その他の住宅：人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）
- ・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30年の全国の空家は846万戸で、総住宅数6,241万戸に占める空家率は、13.6%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45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が、平成25年から平成30年の5年間は、住宅数、空家数、共に以前に比べ、緩やかに増加している状況です。

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。

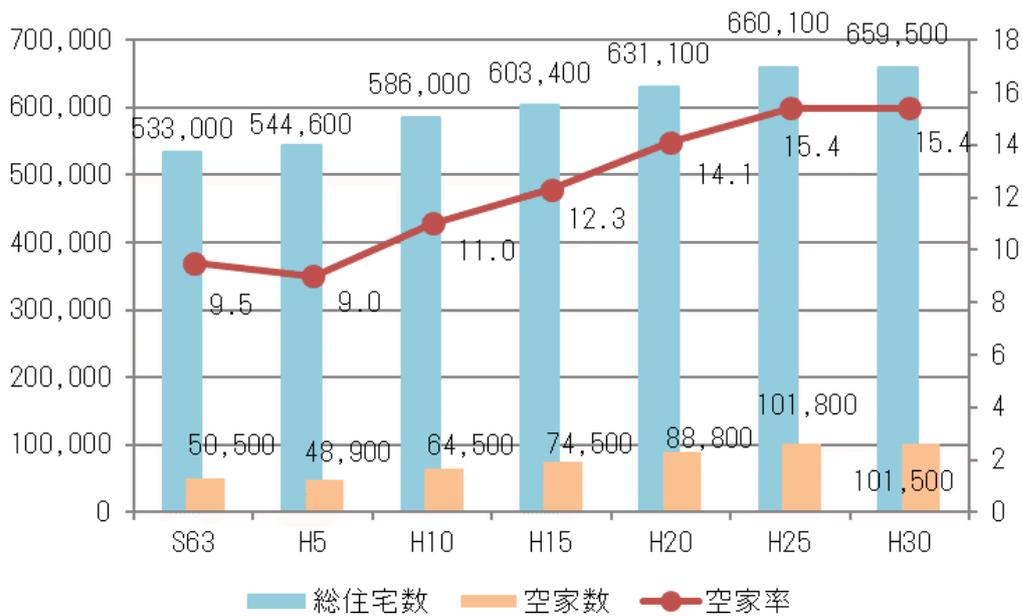
〔全国の総住宅に占める空家の推移〕



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30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・率ともに前回調査とほぼ変わらないが、全国平均13.6%を1.8%上回っている状況です。

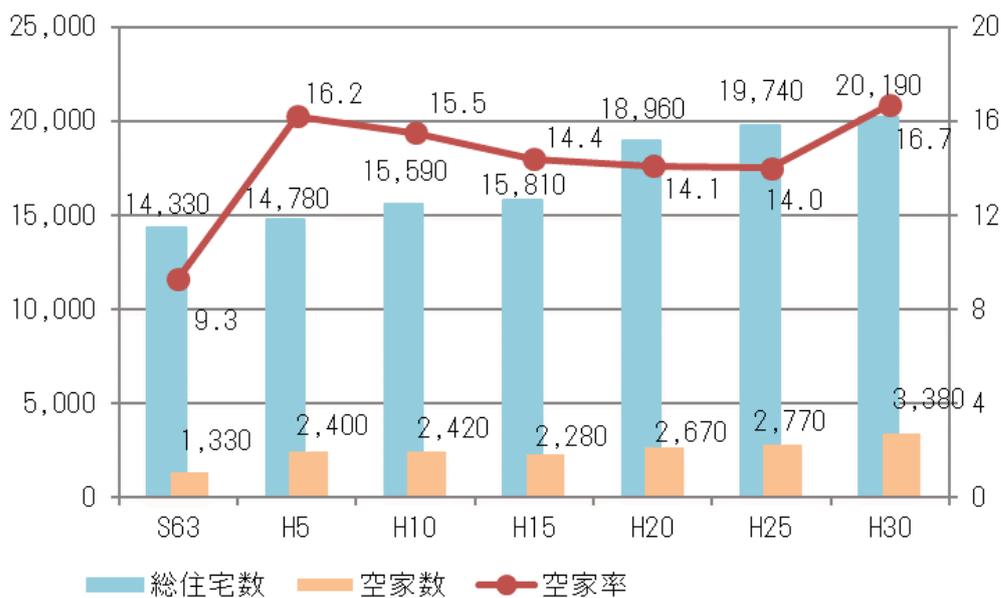


資料：住宅・土地統計調査

(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30年の空家率は16.7%で全国平均13.6%を3.1%上回っている状況で、平成25年から平成30年の5年間は、住宅数の450戸の増加に対し、空家数が610戸で確実に空家が増えています。

〔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：令和5年度から令和9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

令和4年6月から10月にかけて、町内会、自治会や、消防団の協力で市内全域の空家と思われる物件の情報提供を受けて、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、情報提供に基づいた外観調査によるもので、空家と思われる物件の情報であり、今後、所有者等からのアンケート調査等により空家利用状況調査を行い、空家等情報データベースを更新します。

〔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、539棟の空家を確認しました。このうち、A及びBの空家が5年前より206件減の275件で、特定空家と思われる危険度判定のC及びDランクの空家が、5年前より193件増の264件となっており、管理されていない空家の老朽化が進んでいる状況です。

〔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	70	9	22	16	23
三 会	50	11	17	10	12
杉 谷	30	9	3	6	12
森 岳	99	34	35	24	6
霊 丘	53	10	16	12	15
白 山	206	17	70	78	41
安 中	31	15	7	2	7
計	539	105	170	148	116
危険度別計		275		264	

資料：島原市空家実態調査（令和5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〕

空家数について、住宅・土地統計調査（P.8）と実態調査の空家件数の差異は、調査対象が異なるため、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。また、実態調査の空家は、棟別に数えており、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ます。なお、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。

〔特定空家の状況〕

(件)

令和	特定空家認定（件）	特定空家除却（件）	累計（件）
平成28	0	0	0
平成29	0	0	0
平成30	9	0	9
令和元	0	5	4
令和2	7	0	11
令和3	0	1	10
令和4	2	0	12
計	18	6	12

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」で判定し、審議会で見解を聴取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) 島原市空家等対策審議会の関与

特定空家等に対する判定や措置の状況を報告し、「島原市空家等対策審議会」の意見を聴くものとします。

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も、審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. 15）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。

(6) その他

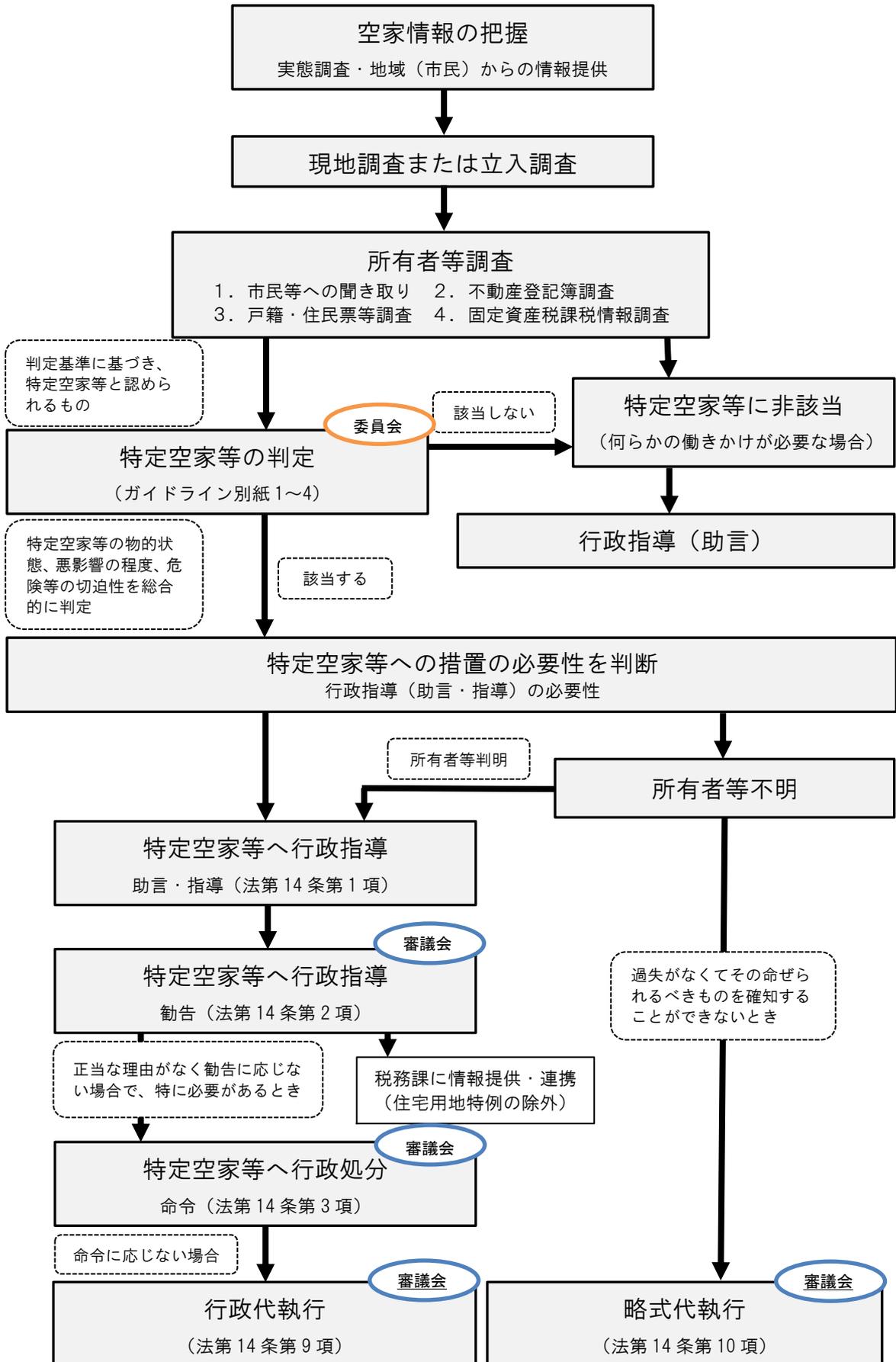
ア 緊急安全代行措置

適切な管理がなされず放置されている空家等が原因で、道路その他公共の場所において市民の生命又は身体に重大な危険が切迫する場合、安全のため必要な最低限度の応急措置を、市が代行して行います。

イ 軽微な措置

管理不全状態の空家等が、道路その他公共の場所において、防災上・防犯上又は生活環境・景観保全上、支障する扉や窓の閉鎖や、支障物の移動で、軽微な措置を講ずる必要がある場合、空家等の所有者等がやむを得ない事情で自ら措置を行うことができないとき、必要最低限度の軽微な措置を、市が代行して行います。

○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 審議会 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、土地家屋調査の不動産関係団体等、長崎県司法書士会と連携し、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、長崎県司法書士会と連携して、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) 島原市空家等対策審議会

ア 審議内容

島原市空家等対策の推進に関する条例第8条に基づき、空家等対策計画に関すること、特定空家等の認定及び措置に関することを審議する。

イ 委員構成

市民を代表するもの、学識経験者、関係行政機関の職員、その他市長が必要と認める者で、15名以内の委員で構成する。

(2) 組織体制

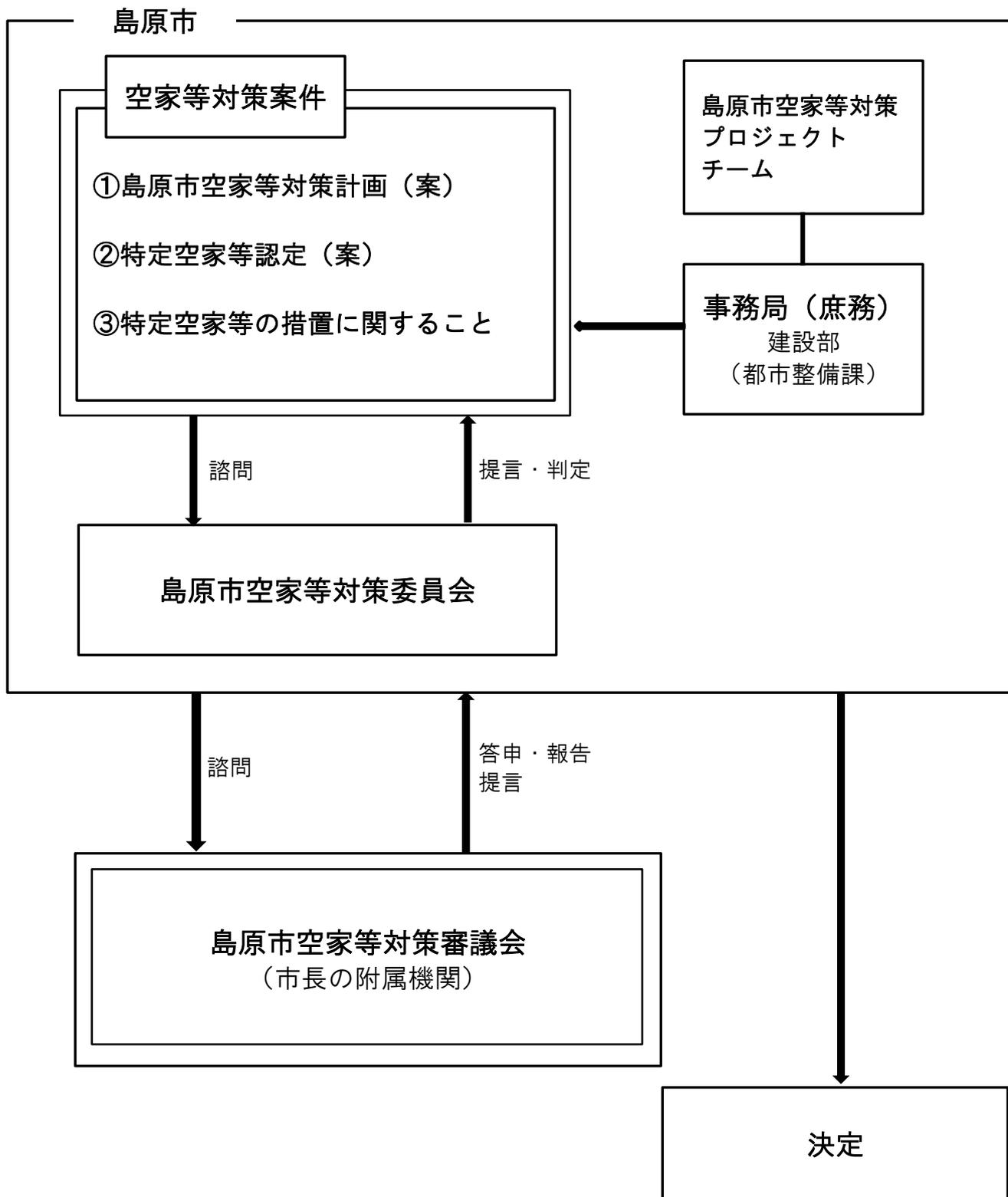
ア 事務局

空家等対策に関する事務局は、建設部に置く。

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」を設置する。また、都市整備課長をリーダーに、関係課の職員で構成する「島原市空家等対策プロジェクトチーム」を設置する。

ウ 島原市空家等対策体系図



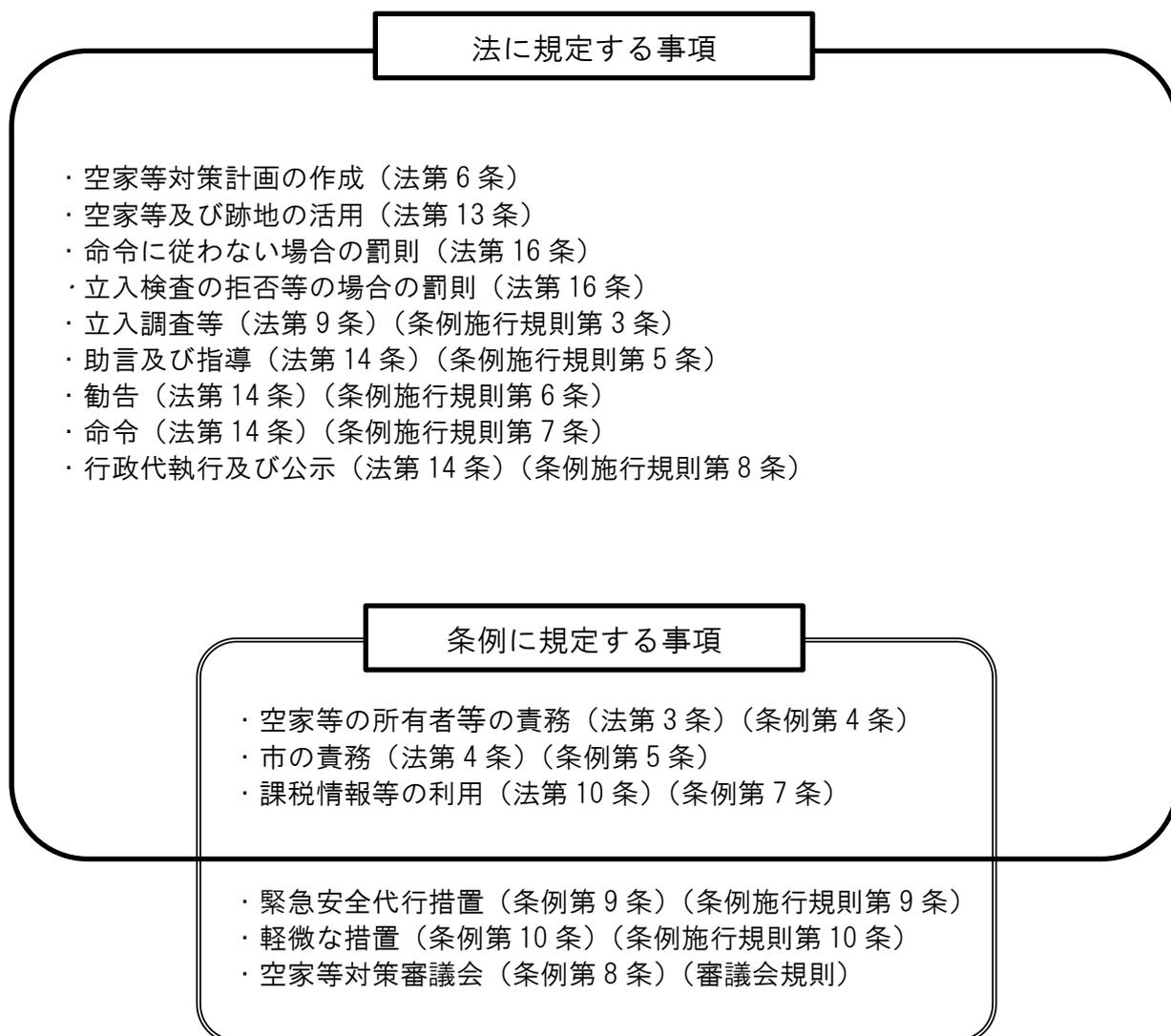
11 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(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、条例及び規則を制定し、空家等に関する対策を強化します。

このため、法及び条例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) 法と条例及び規則との関係



(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

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て、本市は平成28年1月に長崎県土地家屋調査士会、平成30年7月に島原市シルバー人材センター、長崎県司法書士会、長崎県宅地建物取引業協会島原支部と協定を締結し連携・協力をしています。

また、今後は民生委員や社会福祉協議会、弁護士、建築士、及び金融・経済団体等の関係団体にも情報収集などの支援をお願いするなど、空家等対策の更なる推進に取り組んでいきたいと考えております。

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「島原市空家等対策審議会」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

ウ 島原市老朽危険空家除却支援事業除却実績及び特定空家の除却実績
(件)

年度	除却実績	除却実績のうち 特定空家
平成28	8	0
平成29	5	0
平成30	9	0
令和元	16	5
令和2	21	0
令和3	12	2
令和4	14	0
計	85	7

(5) 条例による指導等の強化

ア 緊急安全代行措置

市長は、空家等の適切な管理が行われていないことに起因して市民の生命又は身体に対する重大な危険が切迫しており、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認めるときは、当該危険を回避するために必要な最低限度の応急措置を自ら行い、又は委任した者に行わせることができる。

- ① 危険箇所の撤去・補強
- ② 剥落した外壁材・屋根材（瓦、トタン板等）の撤去・移動
- ③ 飛散のおそれがある部材の打付け又は取外し
- ④ 飛散防止のためのシート・ネット等の設置による養生
- ⑤ 注意喚起のためのカラーコーンやロープ、看板等の設置
- ⑥ その他市長が必要と認める事項

イ 軽微な措置

市長は、管理不全な状態の空家等について、開放されている扉、窓の閉鎖、支障物の移動その他別に定める必要な最低限度の措置を講ずることにより、地域における防災上、防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上の支障を除去し、又は軽減することができ、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認める場合において、当該空家等の所有者等がやむを得ない事情により自ら軽微な措置を行うことができないと認めるときは、軽微な措置を自ら行い、又は委任した者に行わせることができる。

- ①開放されている門扉、窓その他の開口部の閉鎖
- ②外壁又は柵、塀その他の敷地を囲む工作物の著しく破損した部分の養生
- ③飛散のおそれがある部材の打付け又は取外しで簡易なもの
- ④これらと同程度の措置で市長が必要と認めるもの

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

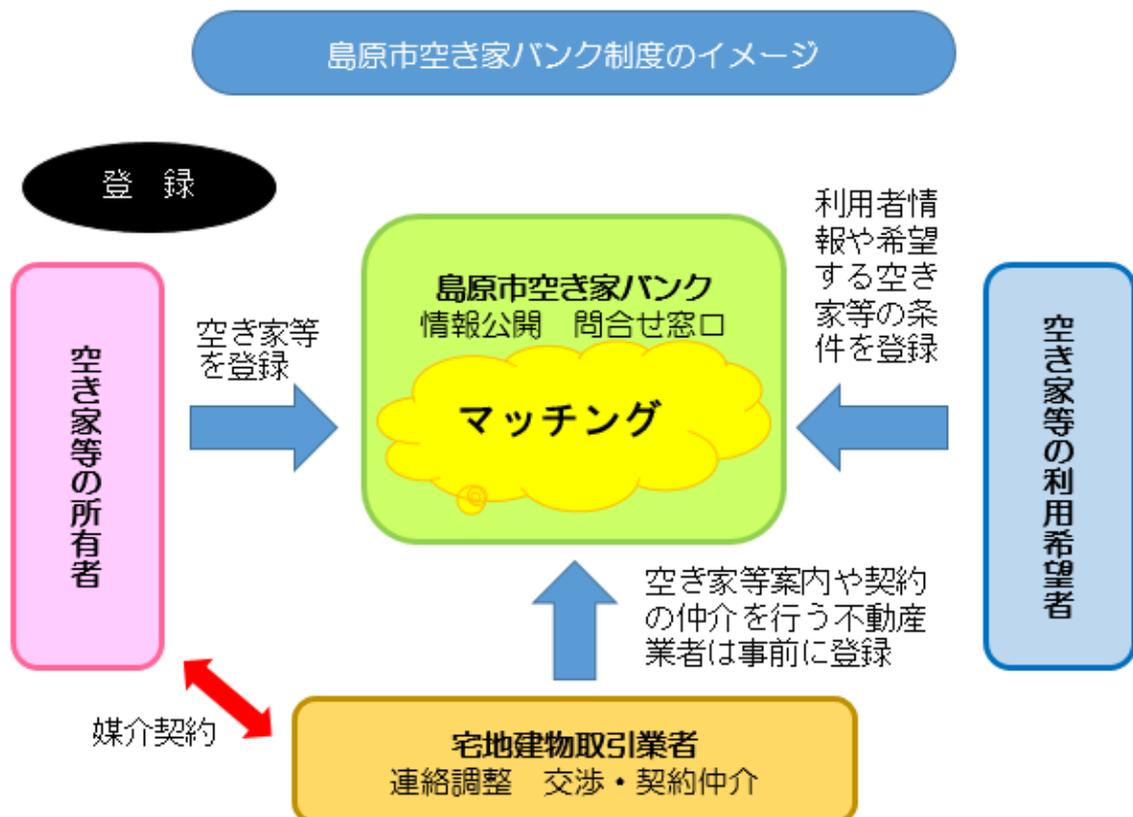
島原市内の空家・宅地について登録できますが、次の条件にあてはまる空家は登録できません。

- (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 制度のイメージ



※空き家等所有者・空き家バンク利用者・不動産業者は、空き家バンクに登録
※空き家バンクによりマッチング（所有者と不動産業者は媒介契約を結ぶ）

(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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第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。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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。）</p> <p>※「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</p>	

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などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>※「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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>※「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）</p>	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p>	
<p>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。</p>	
<p>調査項目の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p>	
<p>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。</p>	
<p>調査項目の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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</p>	
<p>(ロ) 外壁</p>	
<p>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。</p>	
<p>調査項目の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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</p>	

(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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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）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。
	・ 敷地内にごみ等が散乱、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 島原市特定空家等判定の手引き（平成30年2月）

1 特定空家等の判定基準の考え方

① 特定空家等の定義

(1) 空家特措法上の特定空家等の定義（法第2条第2項）

「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います。

(2) 特定空家等の判定の観点

特定空家等は「将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない」（「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）としていることも踏まえつつ、以下の3つの観点から特定空家等を判定します。

〔特定空家等を判定する3つの観点〕

(1) 建築物の物的状態

住宅地区改良法に基づく不良度判定を判定基準の参考とし、不良度を評点項目毎に判定し、それらの評点の合計が一定点数以上になるものを対象とします。

(2) 周辺に及ぼす影響

特定空家等が悪影響を及ぼすことを踏まえ、隣家等への倒壊の危険性や倒壊や落下、転倒等による第三者への危険の可能性を考慮します。

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

悪影響の程度が社会通念上許容される範囲かどうか、又は危険等の切迫性が高いかどうかを地域の実情に応じて考慮します。

② 特定空家等の判定基準の考え方

(1) 判定の考え方

イ 建築物の物的状態

法の特定空家等の定義の内、「保安上危険となるおそれがあるもの」については、生命に危険を及ぼしますが、「衛生上有害となるおそれのある状態」、「景観を損なっている状態」、「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」については、直ちに生命に危害を及ぼす要因とは考えにくいです。よって、「保安上危険となるおそれがあるもの」を重要視して整理し、他は地域の実情に応じて勘案する要因であることから、島原市空家等対策委員会において判定し、市長が決定します。

〔建築物等の不良度と周辺への影響内容〕

項目		建築物等の不良度判定	周辺への影響度	生命の危険性
保安上危険	倒壊等	住宅不良度の判定基準等を参照	・隣家との距離 ・敷地周辺の道路（歩行者通行量、通学路等） ・人家の密度の状況（DID地区等）	高い
	落下・転倒等			
衛生上有害		—	・草木の越境、ごみ投棄等 ・病害虫、悪臭等	低い
景観阻害		周辺景観との不調和	・景観計画に不適合	—
生活環境保全		—	・立木、動物、臭気等	—

ロ 周辺に及ぼす影響

空家等の状態が同じ建物であっても、周辺環境への影響度合いが重要な要素となります。周辺への影響度合いは、空家等が立地する環境、特に周辺住民や通行人等に人命の危険が及ぶ可能性がある場合に優先的に評価をしていきます。

また、市街地と山間部では、人家の密集度合いや周辺環境等で評価が異なってきます。

〔周辺に及ぼす影響内容〕

項目	考え方	内容
保安上危険	周辺の居住者や通行車が多い地域に立地する空家等については優先的に評価する。	◇敷地の接道状況・周りの道路の状況等 歩行者通行量が多い、通学路等の道路に面する空家等 ◇他の住宅（隣家等）との距離や人家の密集度 密集市街地等、隣家などほかの住宅が密に隣接している地域
衛生上有害 景観阻害 生活環境保全	上記と同様であるが、人命への危険性等の観点から、やや優先度が低い。	上記に同じ

ハ 悪影響の程度と危険等の切迫性

気候等の条件や景観保全に係るルールの有無等、悪影響の程度が社会通念上許容される範囲かどうか、又は危険等の切迫性が高いかどうかを地域の実情に応じて考慮します。

(2) ガイドラインを参考とした考え方

イ 建築物の保安上の危険性については、ガイドラインに示された考え方を参考に定量的に評価をします。

ロ 衛生上有害・景観阻害・生活環境の保全はガイドラインに示された考え方により評価します。

(3) 判定の方法

イ 通報を受けての現地調査等建築物内には立ち入らず、特定空家等判定シートを用いて、公道より外観目視による調査を行います。

ロ 特定空家等判定シートでは「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」を参考とした不良度の評点数（100点以上）や、境界までの離れ、周囲の状況や立地場所等を総合的に評価し、特定空家等の対象と位置づけます。

ハ 特定空家等は法第14条第1項に基づく「助言・指導」をおこないます。

ニ 法第14条第2項に基づく勧告以上の手続きを行う場合、法第9条に基づく立入調査等を実施するほうが望ましいです。

③ 特定空家等シート（外観目視により判定できる項目）判定シート

空家台帳番号		所有者氏名	所在地	
—	—			
構造		階数	調査日	調査員氏名

I 建築物の不良判定（不良度基準：100点以上）

評定区分	評点項目	評点内容	評点		最高評点
			該当	有・無	
構造一般の程度	① 基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
構造の腐朽又は破損の程度	② 外壁	イ 外壁の構造が粗悪なもの	25		100
		イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		
	③ 基礎土台柱、梁	ロ 基礎に不同沈下があるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損のあるもの等大修理を要するもの	50		
		ハ 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険性があるもの	100		
		イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15		
	④ 外壁	ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
		⑤ 屋根	イ 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りがあるもの	15	
	ロ 屋根葺き材料に著しい剥落があるもの		25		
	ハ 軒の裏板、垂木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの		25		
	ニ 屋根が著しく変形したもの		50		
防火上又は避難上の構造の程度	⑥ 外壁	イ 延焼の恐れのある外壁があるもの	10		30
		ロ 延焼の恐れがある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
排水設備	⑦ 屋根	イ 屋根が可燃性材料で葺かれているもの	10		10
		⑧ 雨水	イ 雨樋がないもの	10	

〔備考〕

一の評点項目につき該当評点内容が2又は3ある場合には、当該評点項目の評点は、当該評点内容に応じる各評点のうち最も高い評点とする。また、判定は「外観目視による住宅の不良判定の手引き（案）〔平成23年12月 国土交通省住宅局 住環境整備室〕」を参考にすること。

合計	点
----	---

II 敷地境界（道路境界、隣地境界）までの離れが軒高以下

		該当	有・無
敷地境界との関係	<input type="checkbox"/> 敷地境界までの離れ	概ね	m
	<input type="checkbox"/> 軒高	概ね	m

III 被害をもたらす要因の有無

		該当	有・無
周囲の状況	<input type="checkbox"/> 公道に面している	該当	
	<input type="checkbox"/> 人家密集地	該当	
	<input type="checkbox"/> 通行量が多い	該当	
	<input type="checkbox"/> 通学路がある	該当	

IV 地域の実情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因の有無

		該当	有・無
悪影響の程度と切迫性	<input type="checkbox"/> 水源地に近い	該当	
	<input type="checkbox"/> 学校に近い	該当	
	<input type="checkbox"/> 地域が重要とする産業がある	該当	
	<input type="checkbox"/> 不特定多数の人が集まる施設に近い	該当	
	<input type="checkbox"/> 人口集中地区（DID地区）内に立地	該当	
	<input type="checkbox"/> 景観計画区域内に立地	該当	

2 外観目視による住宅の不良度判定の手引き

国土交通省 住宅局 住環境整備室（平成 23 年 12 月）

1. 手引き作成の目的

本手引きは、住宅地区改良事業、小規模住宅地区改良事業及び空き家再生等推進事業における住宅の不良度判定の際の参考にすることを目的として、敷地内に立ち入ることなく外観目視により不良度を評定できる項目について、これまでの事例等をもとに取りまとめたものである。

※取りまとめにあたり、「住宅地区改良法の解説」（昭和 35 年 11 月、全国加除法令出版株式会社）を参照した。

2. 不良住宅の定義と住宅の不良度の測定基準

(1) 不良住宅の定義

不良住宅とは、住宅地区改良法第 2 条第 4 号に「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの」と定義されている。

(2) 住宅の不良度の測定基準

不良住宅は、住宅地区改良法施行規則第 1 条（住宅の不良度の測定方法等）の規定により、同規則別表第一「住宅の不良度の測定基準」により不良度を評定し、合算した評点 100 以上のものが不良住宅と判定される。

(3) 外観目視により判定できる項目

住宅の不良度判定の実務においては、住宅の屋根の崩落や柱等が著しく傾斜しているなど、判定の際に生命等に危険がおよぶ可能性がある場合や、所有者が不明な場合も少なくない。

このため、本手引きでは、外観目視により簡易に判定することができる項目として、「住宅の不良度の測定基準」のうち、4つの判定区分・8評定項目について、取りまとめた。

3. 評定区分・評定項目別の判定の着眼点等

(1) 構造一般の程度

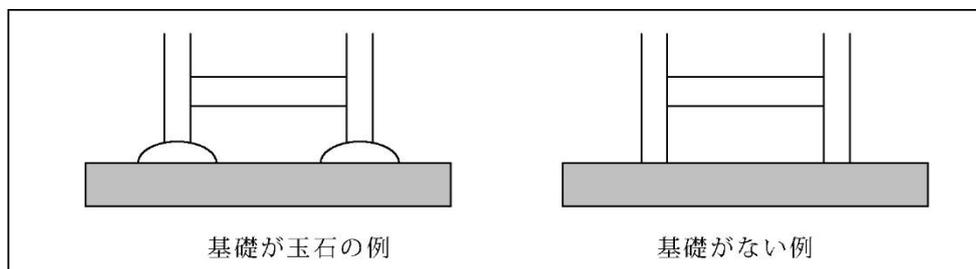
この評定区分は、建築物本来の質の程度を評定するのが目的であり、古材を使用した場合は別として、一般に腐朽、破損は考慮しない。

① 基礎

- | | |
|----------------------------|---------|
| イ. 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの | ：(10 点) |
| ロ. 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの | ：(20 点) |

【着眼点等】

- ・一般的に住宅の基礎はコンクリート、レンガ、石等の連続した基礎（布基礎）とするが、建築年代が古い住宅の一部には、柱下その他の要所のみ、石、コンクリートブロック等を置いて基礎とする「玉石基礎」となっているものもある。
- ・また、柱を直接地面に掘って立てたもの、木杭を打ってその上に土台を廻したものの、土台を直に地面に置いたものなど、基礎がない場合は、玉石基礎より更に倒壊等の危険性が高い。



② 外壁

- | | |
|-------------|---------|
| 外壁の構造が粗悪なもの | ：(25 点) |
|-------------|---------|

【着眼点等】

- ・外壁については、パネル壁材（サイディングボード）張、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など、通常使用されている外壁材料及び構造と比較して、外壁として当然備えていなければならない耐力、耐久力、各種（熱、光、音等）の遮断効果等が著しく劣る材料又は構造のものを「仮設的なもの」と考え、評定する。

(2) 構造の腐朽又は破損の程度

この評定区分は、建物が年数を経過し、その間に適切な維持管理を怠ったり、あるいは災害等に遭って腐朽し、又は破損している状態について評定するのが目的である。

この場合、調査は建物の主要部分について行い、下屋、附属建屋など付帯部分については行わない。また、腐朽、破損の箇所が一応補修されていても、例えば素人の手で間に合わせに補修されているような場合には、補修がされていないものとみなす。

① 基礎・土台・柱・はり

- イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの：(25点)
- ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの：(50点)
- ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの：(100点)

【着眼点等】

- ・イ～ハの評定内容のうち、外観目視により確認が可能な判定内容は、柱の傾斜と基礎の不同沈下の有無や程度(表3の太字部分)であり、土台、柱又ははり、露出部等の状況が確認された場合に評定を行う。

表3 外観目視により判定できる項目

※：太字部分が外観目視により判定できる項目

評点 評定内容	25点	50点	100点
柱	傾斜している※	著しく傾斜している※	腐朽、破損又は変形が著しい※
土台、柱又ははり	腐朽又は破損	数箇所に腐朽又は破損がある	腐朽、破損又は変形が著しい
基礎	—	不同沈下がある※	腐朽、破損又は変形が著しい※

- ・柱や基礎の変形の評定は、柱の傾斜角度や基礎の沈下などの「変形の有無・程度」と、傾斜した柱の本数や沈下部分の長さなどの「変形の範囲」を目安とし、修理等による再利用の可能性なども考慮する。

- また、腐朽、破損の程度の差については、イ（25点）及びロ（50点）については、腐朽、破損の箇所が「局部的なものか」あるいは「建物全体に及ぶもので局部的な小修理の段階を超えたものであるか」により判断し、ハ（100点）は修理不能と認められるものとする。
- 一見して住宅全体又は一部が著しく傾斜している場合、はり等の腐朽、又は破損を伴う形で屋根の全部又は一部が崩落している場合などは、ハ（100点）と評定する。
- 一見しただけでは住宅が著しく傾斜しているか判然としない場合は、屋根の傾斜も柱やはりの腐朽、又は破損の評定の目安とする。これは、基礎や柱の変形が著しい場合は、屋根に不陸が見られたり、屋根ふき材料の剥離、又はずれが著しいことが少なくないためである。
- なお、柱の傾斜角度や基礎の不同沈下の程度の定量基準としては、例えば、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成21年6月内閣府（防災担当））の木造・プレハブの住宅の場合の判定基準なども参考にすることが考えられる。この際、住宅の規模や階数、工法（在来工法〔軸組工法〕、枠組壁工法等）や地域特性などを加味し、評定を行うことが望ましい。



一部の柱が傾斜している例



柱の変形が著しく崩壊の危険がある例



柱の数箇所に破損がある例



柱、はりの破損や変形が著しく崩壊の危険がある例

【参考 1】柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判定基準等

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））より要点部分を抜粋

- ・柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。
- ・傾斜は、原則として住宅の 1 階部分の四隅の柱の傾斜度（計測値）の単純平均したものとする。
- ・基礎の損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とする（基礎が布石、玉石の場合は、長さでなく、個数で損傷率を算定する）。

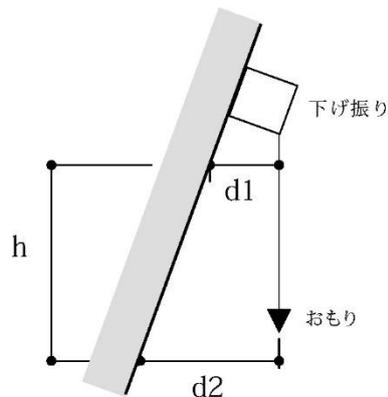
傾 斜		判 定
傾斜(d/h)	H=1,200mmの場合	
$(d/h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{mm}$	住家の損害割合を 50% とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
$1/60 \leq (d/h) \leq 1/20$	$20\text{mm} \leq (d/h) \leq 60\text{mm}$	傾斜による損害割合 15% とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
$(d/h) < 1/60$	$d < 20\text{mm}$	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

損 傷 率		判 定
基礎	$\text{損傷率} = \frac{\text{損傷基礎長}}{\text{外周基礎長}} \times 100 (\%)$	

■ 下げ振りによる柱の傾斜の測定

※実際に柱の傾斜を測定するためには評定対象とする住宅の敷地内に立ち入らないとならないが、例えば、除却費補助制度等の申請後に判定調査する場合などは、敷地内に立ち入ることが可能ため、参考として示す。

$$\text{傾斜} = (d2 - d1) / h$$



② 外壁

イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの：(15点)

ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの：(25点)

【着眼点等】

- ・ 評定に際しては、「下地の露出の有無・程度」を目安とし、イ及びロの剥離、腐朽又は破損の程度に差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、剥離、腐朽又は破損の箇所が「局部的な小修理を要する程度か」、あるいは「大修理を要する程度にまで至っているどうか」によって判断する。
- ・ 例えば、壁体を貫通する穴がある場合などは、剥離箇所や穴からの雨、風等の侵入による居住面への影響が大きく、かつ大修理をしないと当該住宅の再利用が困難なことから、ロ(25点)と評定することが考えられる。
- ・ なお、下地の露出の程度については、例えば年間を通して風や降雨、降雪量が多い地域、台風の通過頻度が高い地域などにあっては、わずかな剥離等でも居住面への影響が大きいなど地域差があることから、地域特性に応じて判断することが望ましい。



外壁の仕上材の一部がはがれ、
下地が露出している例



外壁が剥落し、著しく下地が露出するとともに、壁体を貫通する穴を生じている例

③ 屋根

- イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの
：(15 点)
- ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽した
もの又は軒のたれ下ったもの：(25 点)
- ハ 屋根が著しく変形したもの：(50 点)

【着眼点等】

- ・イ、ロ及びハの剥落、腐朽の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、それぞれ、小修理、大修理及び修理不能かどうかによって判断する。
- ・棟瓦やその他の瓦の大部分に剥離があったり、軒の一部が崩落している場合などは、居住面への影響が大きく、大修理をしないと当該空き家の再利用が困難なため、ロ(25点)と評定することが考えられる。
- ・屋根の不陸が著しいなど、屋根が著しく変形している場合は、修理不能なため、ハ(50点)と評定することが考えられる。



瓦の一部に剥離とズレがあり、雨漏りのある例



アスファルト屋根等の一部にズレがあり、雨漏りのある例



軒の裏板、たる木等が腐朽し、軒が垂れ下がっている例



屋根に不陸がある例

(3) 防火上又は避難上の構造の程度

不良住宅地区は、建物の密度が高く、地区内の道路や避難施設等が未整備なこと等により、災害発生の危険及び避難時の混乱が予想されることから、防火上、避難上の危険、障害の程度を評定するために本評定区分が設けられている。しかし、住宅地区改良法においては不良住宅の不良度は建築物そのものについてのみ測定することになっていることから、外壁、屋根等についてのみ防火上又は避難上の危険、障害の程度を評定することとしている。

① 外壁

- イ 延焼のおそれのある外壁があるもの：(10点)
- ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの：(20点)

【着眼点等】

- ・「延焼のおそれのある外壁」については、当該外壁が隣地境界線等からの程度離れているかなどの「延焼のおそれのある部分」と、これに該当する外壁で、その部分の仕上げ材料が燃えにくいものになっているかなど、「仕上げ材料」の2つの要素が判断対象となる。
- ・「延焼のおそれのある部分」は、建築基準法第2条第6号に規定されており、隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物相互間の中心線から、1階については3メートル以内、2階以上については5メートル以内をいう（図1参照）。
- ・なお、例えば農山村地域の住宅などの場合は、外壁が延焼のおそれのある部分に該当せず、本評定項目の評定対象外となることが少なくないと考えられる。

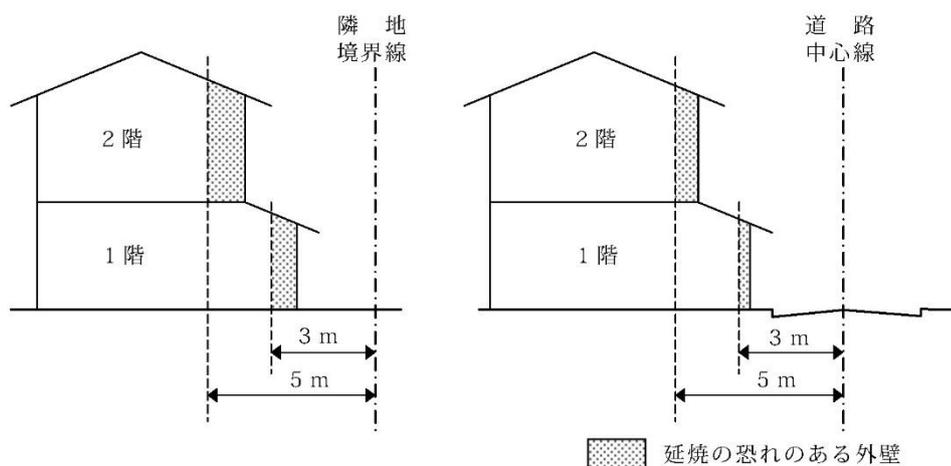


図1 延焼のおそれのある部分

(4) 排水設備

① 雨水

雨樋がないもの：(10点)

【着眼点等】

- ・本評定内容では、雨樋の有無のみに限定して、雨水処理の程度を評定することとしている。
- ・雨樋の有無は外観目視によって判断するが、破損の甚だしいもの又は欠如しているもの等については、「雨樋がない」に該当するものと考えられる。



雨樋が壊れており、機能的には雨樋はないと同様の例

(5) その他

- ・不良度の評定は、評点の合計が100点以上であれば足りることから、まず、「(2)③基礎、土台、柱又ははり」や「(2)⑤屋根」について評定し、その時点で評点の合計が100点以上であれば、他の項目については評定しなくても差し支えない。

5 島原市空家等対策の推進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理の促進に関し、所有者等及び市の責務を明らかにするとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等に関する対策の推進について必要な事項を定めることにより、市民の安全で安心な生活環境の形成を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において「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 この条例において「所有者等」とは、空家等の所有者又は管理者をいう。

(当事者間における解決の原則)

第3条 空家等に関し生ずる紛争は、当該紛争の当事者間において解決を図るものとする。

(所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自己の責任において、当該空家等を適切に管理しなければならない。

(市の責務)

第5条 市は、この条例の目的を達成するため、空家等に関する対策の実施その他の空家等の適切な管理に関する必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(市民の役割)

第6条 市民は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等の増加の防止を図るため、市内の空家等に関する情報を市に提供するほか、市が実施する空家等に関する対策に協力するよう努めるものとする。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第7条 市長は、住民登録事務その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この条例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利用し、又は関係機関等に提供することができる。

(空家等対策審議会)

第8条 この条例及び法の適正な運用を図るため、市長の附属機関として、島原市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、市長の諮問に応じて、意見を答申するものとする。

3 審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(緊急安全代行措置)

第9条 市長は、空家等の適切な管理が行われていないことに起因して市民の生命又は身体に対する重大な危険が切迫しており、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認めるときは、当該危険を回避するために必要な最低限度の応急措置（以下「緊急安全代行措置」という。）を自ら行い、又は委任した者に行わせることができる。

2 市長は、緊急安全代行措置を講ずるときは、あらかじめ、所有者等の同意を得なければならない。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

(1) 空家等の所有者等を確知することができないとき。

(2) 所有者等に対し通知することが困難であるとき。

(3) 特に緊急の必要があると認めるとき。

(4) 前各号に掲げるもののほかやむを得ない事由のあるとき。

3 市長は、緊急安全代行措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収することができる。

4 市長は、緊急安全代行措置を講じたときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容等別に定める事項を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、当該空家等の所有者等を確知

することができない、又は当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容等別に定める事項について公告するものとする。

- 5 緊急安全代行措置を行う者は、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。

(軽微な措置)

第10条 市長は、管理不全な状態の空家等について、開放されている扉、窓の閉鎖、支障物の移動その他別に定める必要な最低限度の措置（以下「軽微な措置」という。）を講ずることにより、地域における防災上、防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上の支障を除去し、又は軽減することができ、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認める場合において、当該空家等の所有者等がやむを得ない事情により自ら軽微な措置を行うことができないと認めるときは、軽微な措置を自ら行い、又は委任した者に行わせることができる。

- 2 市長は、軽微な措置を講ずるときは、あらかじめ所有者等の同意を得なければならない。

- 3 市長は、軽微な措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収することができる。

- 4 市長は、軽微な措置を講じたときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容等別に定める事項を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。

- 5 軽微な措置を行う者は、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。

(関係機関との連携)

第11条 市長は、この条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に必要な情報を提供し、協力を求めることができる。

(委任)

第12条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和5年4月1日から施行する。

(島原市報酬及び費用弁償条例の一部改正)

- 2 島原市報酬及び費用弁償条例（昭和31年島原市条例第19号）の一部を次のように改正する。
別表第1に次の1項を加える。

空家等対策審議会委員	日額	5,600	
------------	----	-------	--

6 島原市空家等対策の推進に関する条例施行規則

(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。）及び島原市空家等対策の推進に関する条例（令和5年島原市条例第7号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

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

(立入調査)

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、あらかじめ条例第8条で規定する島原市空家等対策審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。

（緊急安全代行措置の手続）

第9条 条例第9条第1項の規定による緊急安全代行措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 危険箇所の撤去、補強
- (2) 剥落した外壁材、屋根材等の撤去、移動
- (3) 飛散のおそれがある部材の打付け又は取外し
- (4) 飛散防止のためのシート、ネット等の設置による養生
- (5) 注意喚起のためのカラーコーンやロープ、看板等の設置
- (6) 前号に掲げるもののほか、これらと同程度の措置で市長が必要と認めるもの

2 条例第9条第2項の規定により空家等の所有者等の同意を得る事項は、次に掲げる事項とし、緊急安全代行措置の実施に係る同意書兼誓約書（様式第16号）によりその同意を得るものとする。

- (1) 緊急安全代行措置の実施概要
- (2) 緊急安全代行措置の概算費用
- (3) 所有者等の費用負担
- (4) その他市長が必要と認める事項

3 条例第9条第4項の規定による通知は、次に掲げる事項とし、緊急安全代行措置実施通知書（様式第17号）により行うものとする。

- (1) 緊急安全代行措置の実施概要
- (2) 緊急安全代行措置の実施日
- (3) 緊急安全代行措置の概算費用
- (4) 所有者等の費用負担
- (5) その他市長が必要と認める事項

4 条例第9条第5項の証明書は、緊急安全代行措置従事者証（様式第18号）とする。

（軽微な措置の手続）

第10条 条例第10条第1項の規定による別に定める軽微な措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 開放されている門扉、窓その他の開口部の閉鎖
- (2) 外壁又は柵、塀その他の敷地を囲む工作物の著しく破損した部分の養生（簡易なものに限る。）
- (3) 飛散のおそれがある部材の打付け又は取外しで簡易なもの
- (4) 前号に掲げるもののほか、これらと同程度の措置で市長が必要と認めるもの

2 条例第10条第2項の空家等の所有者等の同意は、次に掲げる事項とし、軽微な措置の実施に係る同意書兼誓約書（様式第19号）により得るものとする。

- (1) 軽微な措置の実施概要
- (2) 軽微な措置の概算費用
- (3) 所有者等の費用負担
- (4) その他市長が必要と認める事項

3 条例第10条第4項の規定による通知は、次に掲げる事項とし、軽微な措置実施通知書（様式第20号）により行うものとする。

- (1) 軽微な措置の実施概要
- (2) 軽微な措置の実施日
- (3) 軽微な措置の概算費用
- (4) 所有者等の費用負担
- (5) その他市長が必要と認める事項

4 条例第10条第5項の証明書は、軽微な措置従事者証（様式第21号）とする。

（補則）

第11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

- 1 この規則は、令和5年4月1日から施行する。
- 2 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）は、廃止する。

7 島原市空家等対策審議会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、島原市空家等対策の推進に関する条例（令和5年島原市条例第7号）第8条第1項の規定により設置する島原市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）の組織及び運営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。

(所掌事務)

第3条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議する。

- (1) 空家等対策計画に関すること。
- (2) 特定空家等の認定に関すること。
- (3) 法第14条に規定する特定空家等に対する措置に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(組織)

第4条 審議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 関係行政機関の職員
- (3) 市民を代表するもの
- (4) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は、2年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 審議会に会長1人及び副会長1人を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選によりこれを定める。

3 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

4 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 審議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集する。ただし、委員の委嘱後最初に行われる会議は、市長が招集する。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 会長は、会議の議長となる。

4 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(秘密の保持)

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。

(事務局)

第8条 審議会の事務局は、建設部に置く。

(運営事項の委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

この規則は、令和5年4月1日から施行する。

8 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。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、建設部都市整備課において処理する。

(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。

附 則

この要綱は、令和5年4月1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、商工観光部長、福祉保健部長 農林水産部長、建設部長、教育次長、水道課長、道路課長

9 島原市空家等対策プロジェクトチーム設置要綱

(設置)

第1条 空家等の適正化の推進に係る検討にあたり、島原市空家等対策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、都市整備課長が行い、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。

(庶務)

第6条 プロジェクトチームの庶務は、建設部都市整備課において処理する。

(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

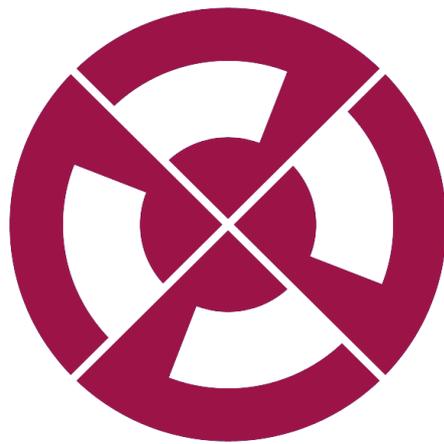
この要綱は、平成28年5月18日から施行する。

附 則

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

別 表

政策企画課、シティープロモーション課、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、しまばら観光課、水道課、道路課、 都市整備課
--



第2期島原市空家等対策計画
令和5年4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