

南島原市空家等対策計画

平成30年3月



南島原市

目次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	3
3. 計画の期間	3
4. 計画の対象	3
(1)対象エリア	3
(2)対象とする空家等の定義	4
(3)対象とする跡地の定義	5
(4)特定空家等の定義	5
第2章 空家等の現状と課題	7
1. 国及び県の状況	7
2. 南島原市の状況	8
(1)人口と世帯数の状況	8
(2)住宅の状況	10
3. 空家等実態調査結果	13
(1)調査の目的と手法	13
(2)調査結果の概要	15
(3)町別の空家等の状況	17
4. 住宅所有者等の意向調査結果	23
(1)調査の目的と手法	23
(2)調査結果の概要	26
5. これまでの空家等に対する取り組み	34
(1)管理不全な空家等への対応	34
(2)空家等の利活用に関する取り組み	35
(3)空家対策推進における連携	36
6. 空家等に関する課題	37
(1)空家等の発生要因	37
(2)空家等に関する課題	37
第3章 空家等対策の基本的な考え方	39
1. 計画の基本方針	39
2. 空家等の把握	40
(1)空家等の調査	40
(2)空家等データベースの構築	40
3. 空家等対策の視点	41
(1)発生抑制	41
(2)適正管理	41

(3)利活用促進	42
(4)除却	42
(5)跡地活用	42
4. 空家等対策の施策の体系	43
第4章 空家等対策の取り組み方針	44
1. 推進体制の構築	44
(1)庁内体制の構築	45
(2)市民等からの相談への対応	45
2. 空家等の適正管理の促進	46
(1)所有者等を対象とした意識啓発	47
(2)所有者等を対象とした相談対応等	47
3. 空家等の利活用の促進	48
(1)利活用可能な空家等の情報の把握	49
(2)所有者等への情報周知	49
(3)空家等の利活用	49
(4)各種団体や地域等との連携	49
4. 管理不全な空家等の解消	53
(1)除却に向けた支援	54
(2)特定空家等への対策	54
5. 跡地等の利活用の促進	56
(1)地域による跡地活用対策	56
6. 主体別の役割	57
(1)所有者等の役割	57
(2)市の役割	57
(3)地域の役割	59
(4)事業者等の役割	59
(5)相互の協力	59
(6)協議会の役割	59
7. 計画の進行管理	60
巻末資料	61
資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法	62
資料2 南島原市空家等対策協議会条例	68
資料3 南島原市空家等対策検討会議規程	70
資料4 南島原市空き家等の適正管理に関する条例	72
資料5 南島原市空き家等の適正管理に関する条例施行規則	74
資料6 南島原市移住促進空き家活用事業補助金交付要綱	80
資料7 南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付要綱	87
資料8 南島原市特定空家等判定基準	111

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

近年、全国的な人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズ及び産業構造の変化等に伴って空家等の数が年々増加しており、本市においても空家と思しき建物が目に付くようになってきています。

また、本市の人口は、合併前の1980年（昭和55年）の66,556人から減少を続けており、2015年（平成27年）の国勢調査では46,535人となっています。更に、国立社会保障人口問題研究所による平成25年3月時点での将来人口推計では、2040年（平成52年）には30,919人になることが見込まれており、今後も空家等の数は増加していくことが予想されます。

空家等の中には、適切な管理が行われていないものも増えつつあります。老朽化による建築部材の落下や飛散といった保安上の問題や、不法侵入・不法投棄といった防犯・防災上の問題、雑草等が繁茂することによる野生動物の棲みつきや有害な虫の発生といった衛生上の問題、住みたくなくなるような良好な街並みを阻害する景観上の問題等、非常に多岐に渡る問題によって地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、全国的に大きな社会問題となっています。

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

このような状況を受け、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進することを目的として、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）が施行されました。

特措法の中で、市町村の責務（第4条）として、『市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。』とされています。

本市においては、平成29年4月1日に「南島原市空家等対策協議会条例」を施行、特措法に基づく協議会（第7条）として、市長のほか、地域住民の代表や市議会議員、学識経験者等で構成される「南島原市空家等対策協議会」を組織し、平成29年4月25日には、第1回南島原市空家等対策協議会を開催しました。

協議会の意見や議論を踏まえ、本市における空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、このたび、「南島原市空家等対策計画」を策定しました。

本計画は、本市の空家等対策に向けた基本的な考え方と取り組むべき施策の方向性等を示すものです。

■特措法制定の背景と骨子

特措法制定の背景

全国の空家率、過去最高の13.5%(H25.10.1現在)に
 (総務省 H26.7.29 発表、住宅・土地統計調査結果(速報)より)
 住宅の全国総数 6,063 万戸のうち 820 万戸が空家。
 空家比率は 13.5%にも。
 (H20 年調査時は全国約 757 万戸。比べると 0.4 ポイント上昇)

空家に関する課題が噴出

適切な管理が行われていない場合、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響も。

早急な対応、対策の必要性

法整備の要請

議員主導による法整備

最終的に議員立法により国会へ法案が提出され、平成 26 年 11 月 14 日衆議院及び平成 26 年 11 月 19 日参議院で、いずれも全会一致で可決成立。同年 11 月 27 日公布された。

特措法の施行

特措法の骨子

<定義>

■「空家等」

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

■「特定空家等」

以下の状態にあると認められる空家等をいう。(第 2 条第 2 項)

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

<国による基本方針の策定・市町村による計画の策定等>

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(第 5 条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(第 6 条)、協議会を設置(第 7 条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(第 8 条)

<空家等についての情報収集>

- 市町村長は、
 - ・法律で規定する限度において、空家等への立入調査(第 9 条)
 - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能(第 10 条)
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(第 11 条)

<空家等及びその跡地の活用>

- 市町村による空家等及びその跡地に関する情報その他これらの活用のための対策の実施(第 13 条)

<特定空家等に対する措置>

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言・指導、勧告、命令が可能。さらに要件が緩和された行政代執行法により強制執行が可能。(第 14 条)

<財政上の措置及び税制上の措置等>

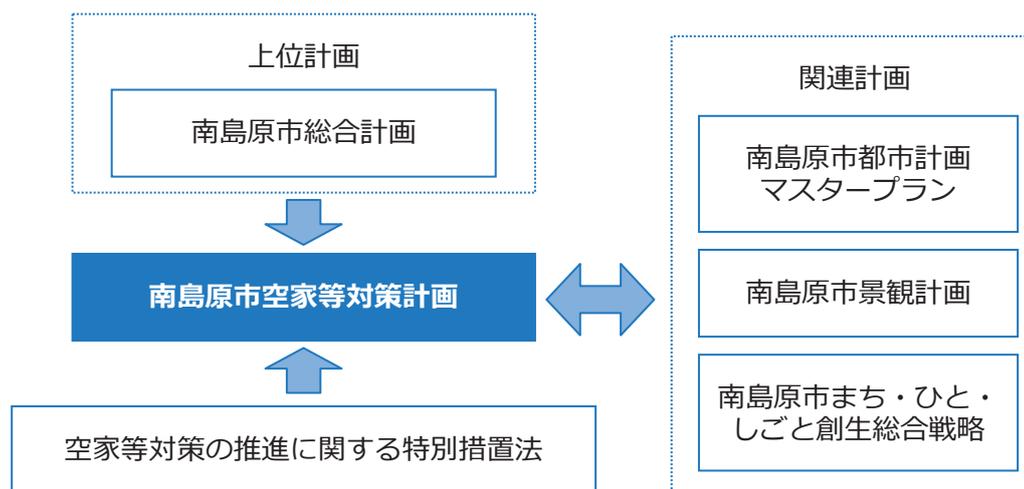
市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充、必要な税制上の措置等(第 15 条)

※全 16 条からなる(第 16 条は過料規定)

2. 計画の位置づけ

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

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



3. 計画の期間

本計画の期間は、平成30年度から平成39年度までの10年間とします。

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

4. 計画の対象

(1) 対象エリア

本計画の対象は、**市内全域**とします。

(2)対象とする空家等の定義

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

【空家等の定義】(特措法 第2条第1項)

建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていない^{※3}ことが常態^{※4}であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

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

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

※4:「常態」とは、年間を通して建築物等の使用実績がないことが基準となります。

参考) 空家等の定義

総務省統計局 住宅・土地統計調査による定義		
二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、普段は人が住んでいない住宅
	その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空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		上記以外の人が住んでいない住宅
特措法による定義		
空家等		建築物又はこれに付随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(国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く)
特定空家等		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
その他		
一時現在者のみ住宅		昼間だけ使用している、若しくは何人かの人が交代で寝泊りしているなど、そこに普段居住している者が1人もいない住宅
建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上は終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの

※『空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針』(平成27年2月26日総務省告示・国土交通省告示第1号)には、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、「建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となる」と示されています。

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

(3)対象とする跡地の定義

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

(4)特定空家等の定義

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

【特定空家等の定義】(特措法 第2条 第2項)

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

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

■ 特定空家等の状態の例

① 著しく保安上危険となるおそれのある状態

- ・建築物が著しく傾いている
- ・基礎や土台に大きな変形や破損がある
- ・屋根や外壁などが脱落や飛散等するおそれがある
- ・擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

④ その他放置することが不適切である状態

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し通行を妨げている
- ・住みついた動物等が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている



② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ・ごみの放置や不法投棄による臭気が発生や多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している

③ 著しく景観を損なっている状態

- ・屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり汚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

■ 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」

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	(イ) 基礎及び土台	・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
	(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等		・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	
	(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	・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	
		(ロ) 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	
		(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	・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	
		(ニ) 屋外階段又はバルコニー	・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	
		(ホ) 門又は塀	・門、塀にひび割れ、破損が生じている ・門、塀が傾斜している	
	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 ・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		

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
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因

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、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態
(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態

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」

(1) 立木が原因
(2) 空家等に住みついた動物等が原因
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因

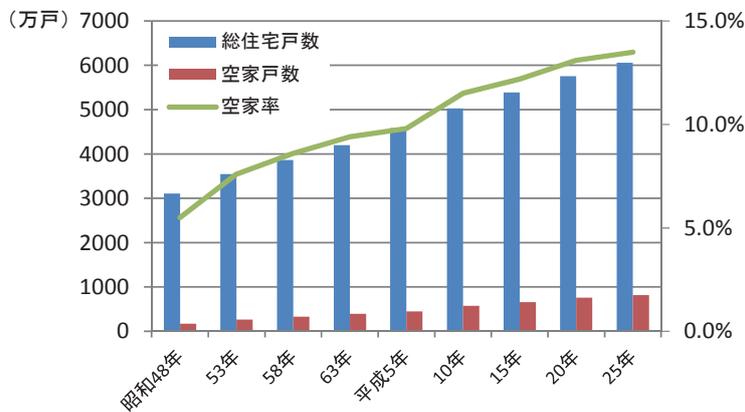
この判断基準により判断された特定空家等に対する措置（助言・指導、勧告、命令及び行政代執行）については、国土交通省が定める「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」第2章における、「(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」、「(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案し、総合的に判断します。

第2章 空家等の現状と課題

1. 国及び県の状況

平成25年10月1日現在における我が国の総住宅数は約6,063万戸で、5年前と比較すると304万戸の増加であり、増加率は5.3%となりました。なお、平成10年からの15年間では、総住宅数が1,000万戸以上増加しています。

住宅のうち空家について見てみると、空家数は820万戸となり、5年前に比べて63万戸(8.3%)増加しました。空家率(総住宅数に占める割合)は、平成10年に初めて1割を超えて11.5%となり、平成25年には13.5%と、20年に比べ0.4ポイント上昇し、空家数、空家率共に過去最高となりました。



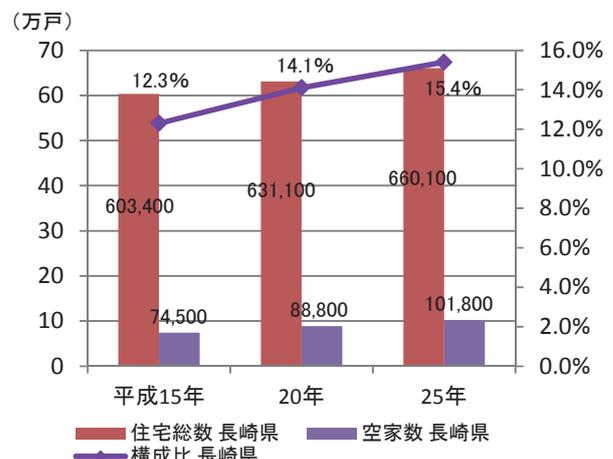
■全国の総住宅戸数に対する空家戸数と空家率

長崎県の空家等の状況を見ると、平成15年の74,500戸から平成20年には88,800戸まで増加し、更に平成25年にかけて101,800戸と増加傾向にあります。

また、総住宅戸数に占める空家数の割合(構成比)を見てみると、平成15年には12.3%(全国は12.2%)と全国と同程度の割合でしたが、平成20年には14.1%(全国は13.1%)、平成25年には15.4%(全国は13.5%)と、構成比においても増加傾向が見られます。



■全国の空家等の状況



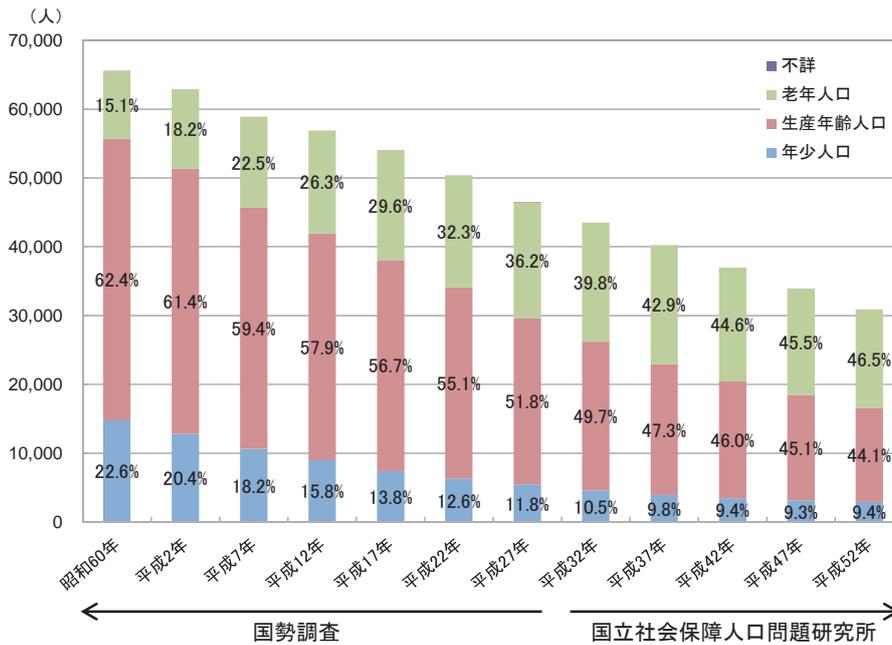
■長崎県の空家等の状況

2. 南島原市の状況

(1) 人口と世帯数の状況

① 人口推移、推計

南島原市の人口は減少を続けています。減少傾向は今後も続く見込まれ、国立社会保障人口問題研究所による独自推計では、平成 52 年には人口総数約 3.1 万人になると推計されています。

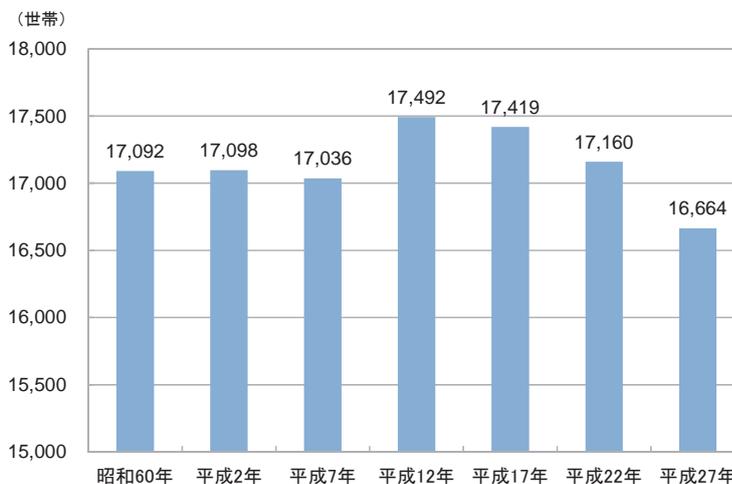


■ 南島原市の人口推移と推計

出典：昭和 60 年～平成 27 年国勢調査、国立社会保障人口問題研究所
 ※端数処理の関係で、合計が 100%にならない場合があります。

② 世帯数の変化

一般世帯数は平成 12 年をピークに減少に転じ、平成 27 年には 16,664 世帯となっています。

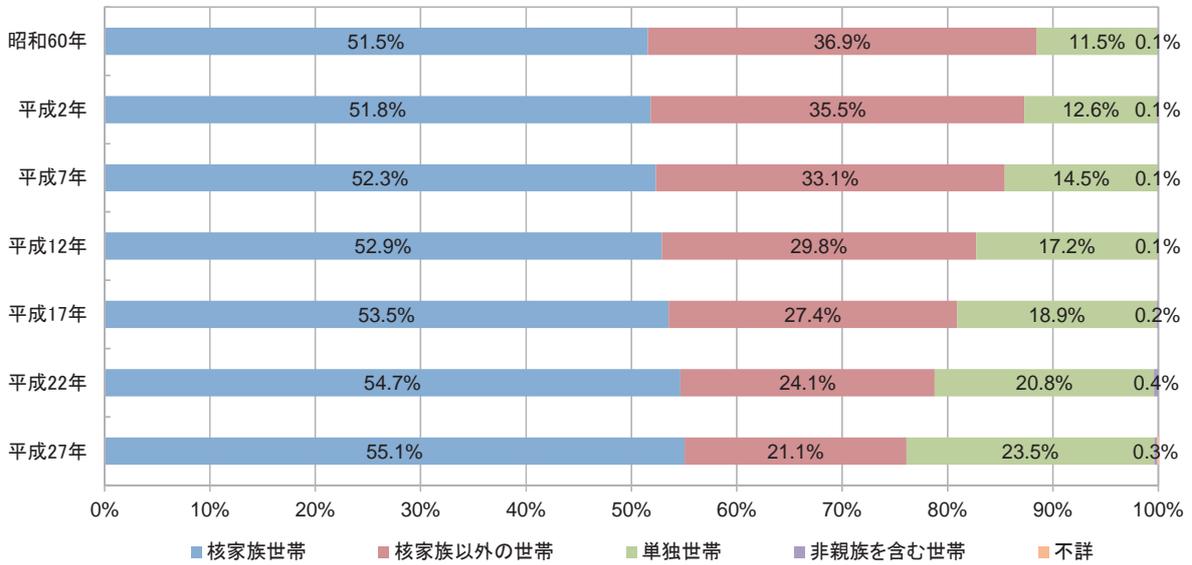


■ 南島原市の世帯数推移

出典：昭和 60 年～平成 27 年国勢調査

③類型別の世帯数

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

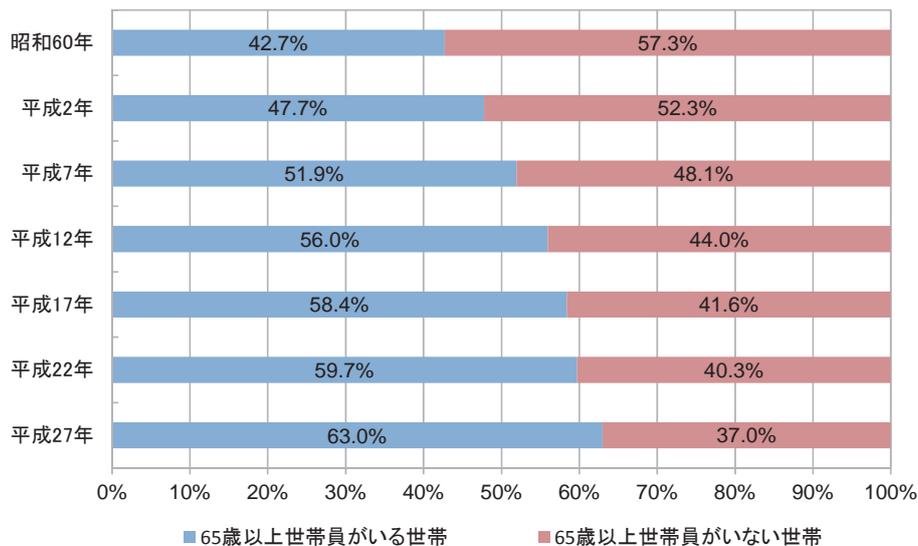


■南島原市の類型別の世帯数

出典：昭和60年～平成27年国勢調査

④65歳以上世帯員の有無別の世帯数

65歳以上世帯員がいる世帯の割合は年々増加し、平成27年には6割を越えています。



■南島原市の65歳以上世帯員の有無別の世帯数

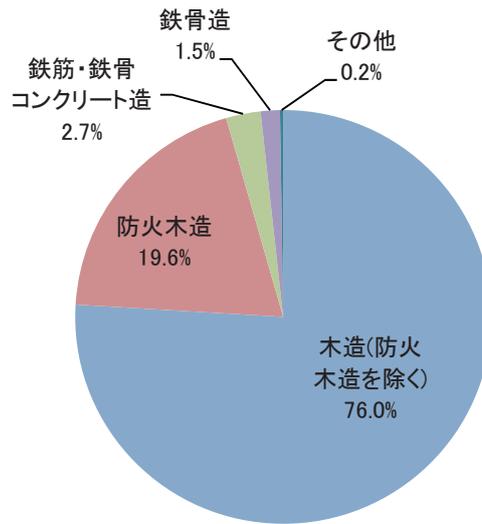
出典：昭和60年～平成27年国勢調査

(2)住宅の状況

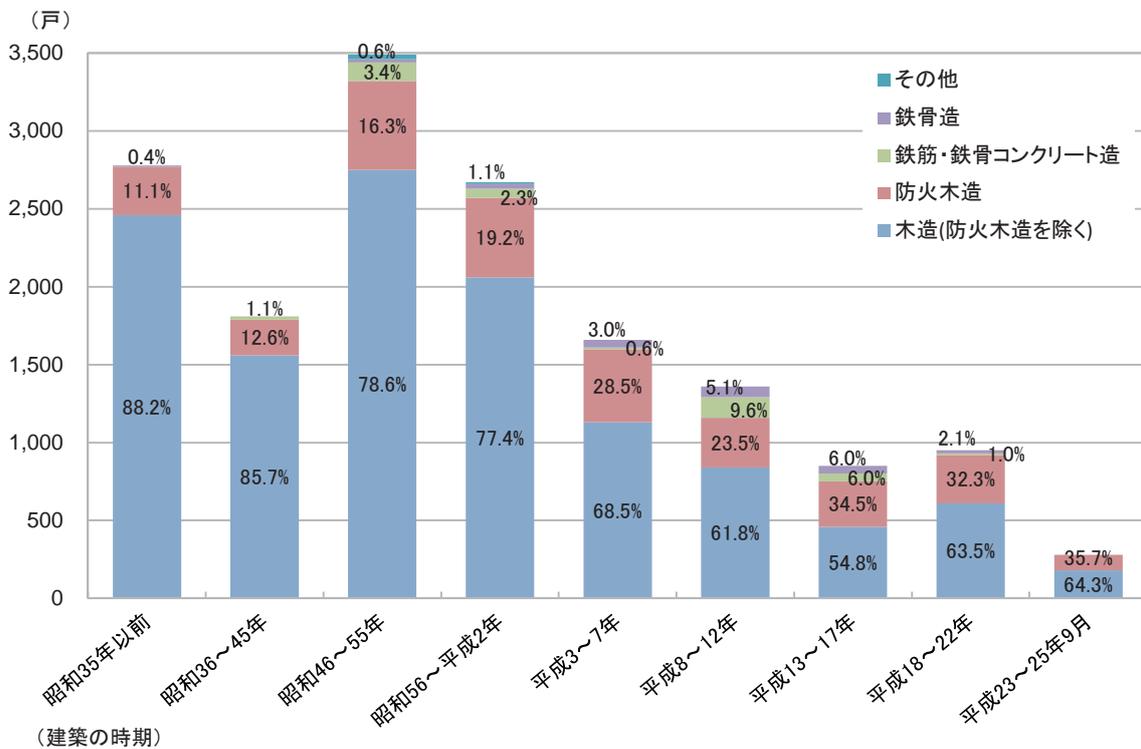
①住宅の構造

住宅を構造別にみると、木造の住宅が76.0%と最も多くなっています。

また、住宅の着工数は昭和46年から55年をピークに減少傾向にあります。建築の時期別に住宅の構造をみると、常に防火木造ではない木造住宅の割合が高い傾向にあります。特に昭和46年より前では全体の8割以上を防火木造でない木造住宅が占めています。



■南島原市の住宅の構造別の割合



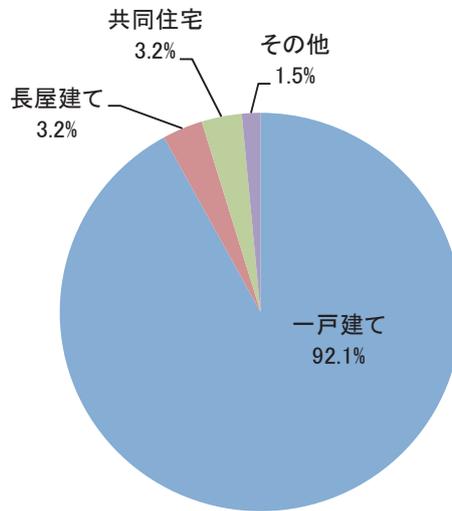
■南島原市の住宅の構造別着工数の割合

出典：平成25年住宅・土地統計調査

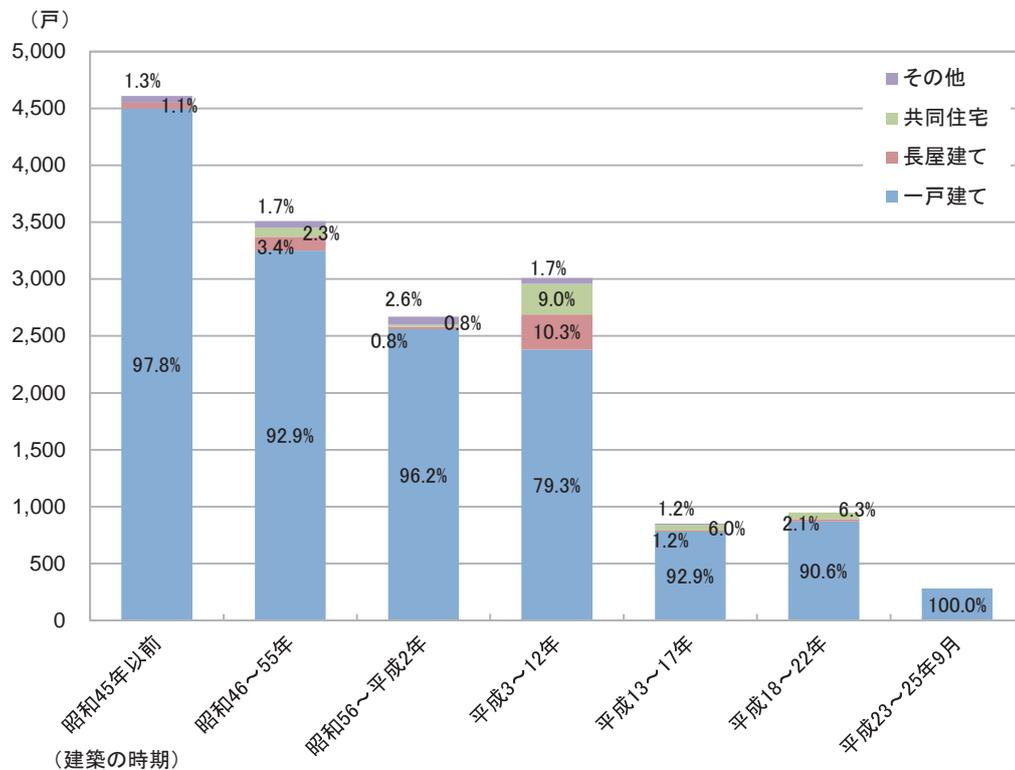
②住宅の建て方

住宅を建て方別にみると、一戸建てが92.1%と最も多くなっています。

また、建築の時期別にみても、共通して一戸建ての割合が高い傾向があります。



■南島原市の住宅の建て方別の割合



■南島原市の住宅の建て方別着工数の割合

出典：平成25年住宅・土地統計調査

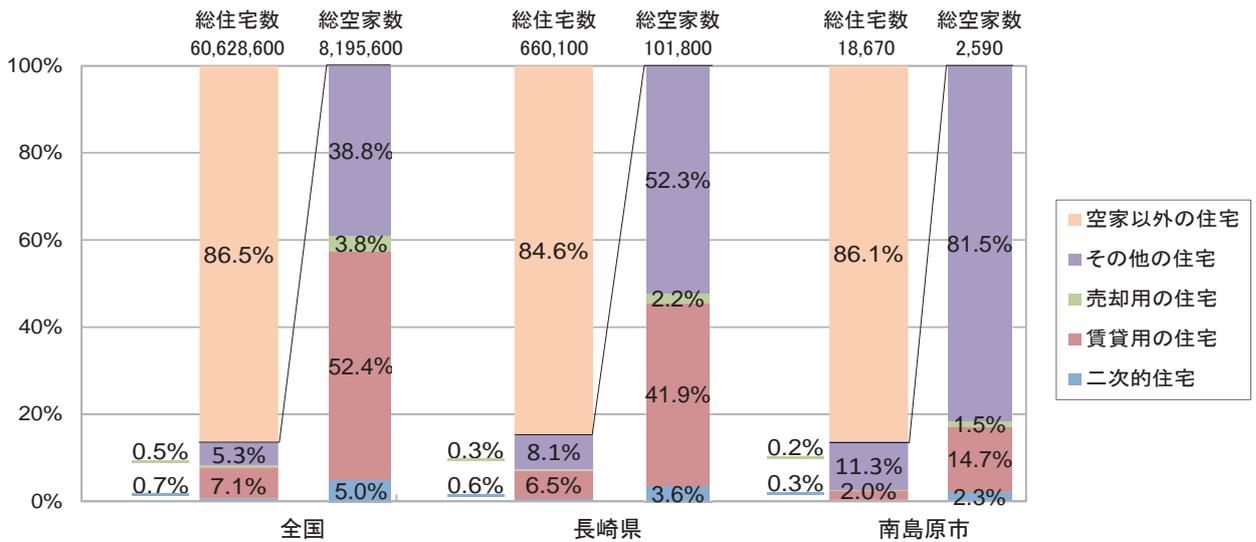
③住宅・土地統計調査結果による空家等の種類

南島原市の空家等を総務省統計局の分類（下表）に従い、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」に分類すると、全国・長崎県と比べ、「その他の住宅」の割合が高くなっています。

また、「その他の住宅」の9割以上が一戸建てで、賃貸用の住宅は一人建て、長屋建て・共同住宅が同数となっています。

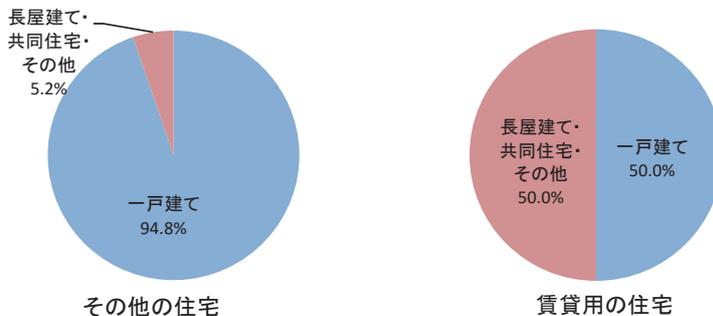
種類	内容
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

出典：平成 25 年度 住宅・土地統計調査「用語の解説」



■総住宅数における空家等の分類と内訳

（左：総住宅数における空家等の割合、右：空家等の分類別の割合）



■南島原市の空家等の分類

（左：その他の住宅の建て方の分類、右：賃貸用住宅の建て方の分類）

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

3. 空家等実態調査結果

(1) 調査の目的と手法

本市における空家等の現状を把握し、本計画の策定及び空家等に関する諸施策を実施するための基礎資料として、空家等の戸数や分布状況、管理状態等の実態を把握することを目的に、市全域を対象とした空家実態調査を実施しました。(実施期間：平成28年9月26日～平成28年11月25日)

調査にあたっては、概ね1年間以上に渡って使用実績がない建築物を空家等として対象とすることから、水道の閉栓情報や国勢調査の空家情報調査記録等の既存資料を活用した机上調査にて空家等候補を抽出したうえで、外観目視による現地調査を実施しました。

現地調査は、公道からの目視確認を基本として現況種別を分類し、空家等の可能性があると判断された建物については、基礎や建物の傾斜、屋根、外壁、建物以外の構造物である塀、柵、門扉の劣化や破損状況、衛生面・景観面に影響を及ぼす樹木や雑草の繁茂の状況、ゴミの堆積の状況等について調査を実施しました。

なお、空家等の可能性があると判断された建物については、「住宅の不良度判定の手引き(案)」(平成23年12月 国土交通省 住宅局 住環境整備室)の評価項目及びその他必要な項目を対象として評価判定を行いました。

■ 空家実態調査の実施にあたって活用した既存資料

資料名	備考
水道閉栓情報	平成28年8月時点
国勢調査 空家情報調査記録	平成22年～平成23年実施
市が保有する廃屋等リスト	平成24年7月～平成28年度
危険空家台帳で以前から登録がある物件	
事前調査として自治会長から情報提供があった物件	
除却助成で相談があった物件	

■ 現地調査による空家等候補の現況種別の分類

種別	内容
① 空家等	調査の結果、下記定義に当てはまると考えられる建物 ・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
② 非空家	明らかに空家ではないと判断されたもの
③ 滅失	現地調査時点で解体等により対象がなかったもの
④ 建替え	現地調査時点で対象が建て替わっていたもの
⑤ 不明	空家の可能性があるが、現地調査で確実に判断できる要件がないもの
⑥ 目視確認不可	公道から対象を確認できなかったもの

■ 空家等の評価基準

評価区分		評価項目	評価基準
(1) 建物本体			
1	構造一般の程度	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 ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの
		外壁	外壁の構造が粗末なもの
2	構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又は梁	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
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、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、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの
			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のあるもの
		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
			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
		屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの
ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、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			
ハ 屋根が著しく変形したもの			
3	防火上又は避難上の構造の程度	外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの
		4	排水設備
		雨水	雨樋がないもの
(2) 付帯施設			
5	建物の利用状況	電気メーター	設置状況 設置が確認された場合は稼働の有無を確認
		郵便受け	設置状況 設置が確認された場合は放置郵便物の有無、塞ぎ等の有無を確認
		ガスボンベ	設置状況 設置が確認された場合は稼働の有無を確認
		表札	設置状況を確認
6	公道・隣地等への影響	塀の有無	設置状況を確認
		塀の傾き	設置が確認された場合は傾きの有無を確認
		雑草・樹木の手入れ	手入れの状況(問題なし、手入れなし、敷地外にはみ出しあり)を確認
		廃棄物	敷地内の廃棄物の有無を確認
7	防犯	開口部からの侵入可否	窓や扉が開け放しの状態、若しくは割れ等によって外部からの侵入が可能か確認
8	管理状況	不動産業者の看板	設置されている場合、売買、若しくは賃貸について確認
9	建物の外観の全体的な印象	居住の可否	可 修繕等の必要がなく、すぐに利用可能な状態 一部修繕 一部修繕をすれば利用可能な状態 不可 破損や老朽が進行しているため修繕による利用は困難であり解体等が望ましい状態

(2)調査結果の概要

既存資料より抽出した空家等候補 2,607 件を対象に現地調査を行った結果、空家等の可能性がある（空家等、不明、目視確認不可）建物は、1,046 件という結果となりました。

■図表 空家等実態調査の数量一覧

	市全域	町別内訳							
		深江町	布津町	有家町	西有家町	北有馬町	南有馬町	口之津町	加津佐町
空家等	981	109	80	167	133	101	108	151	132
非空家	815	128	59	145	150	69	78	117	69
滅失	670	92	73	105	96	38	59	157	50
建替え	76	2	13	25	6	9	13	6	2
不明	35	3	8	7	9	1	2	3	2
目視確認不可	30	9	3	1	1	3	5	8	0
調査件数	2,607	343	236	450	395	221	265	442	255
空家等件数	1,046	121	91	175	143	105	115	162	134

※住宅・土地統計調査(総務省統計局)は、所定の方法により抽出した調査区を対象とした統計調査であり、本調査とは手法が異なること、また、対象としている空家等の定義が異なることから、調査結果の空家等の件数に差異があります。

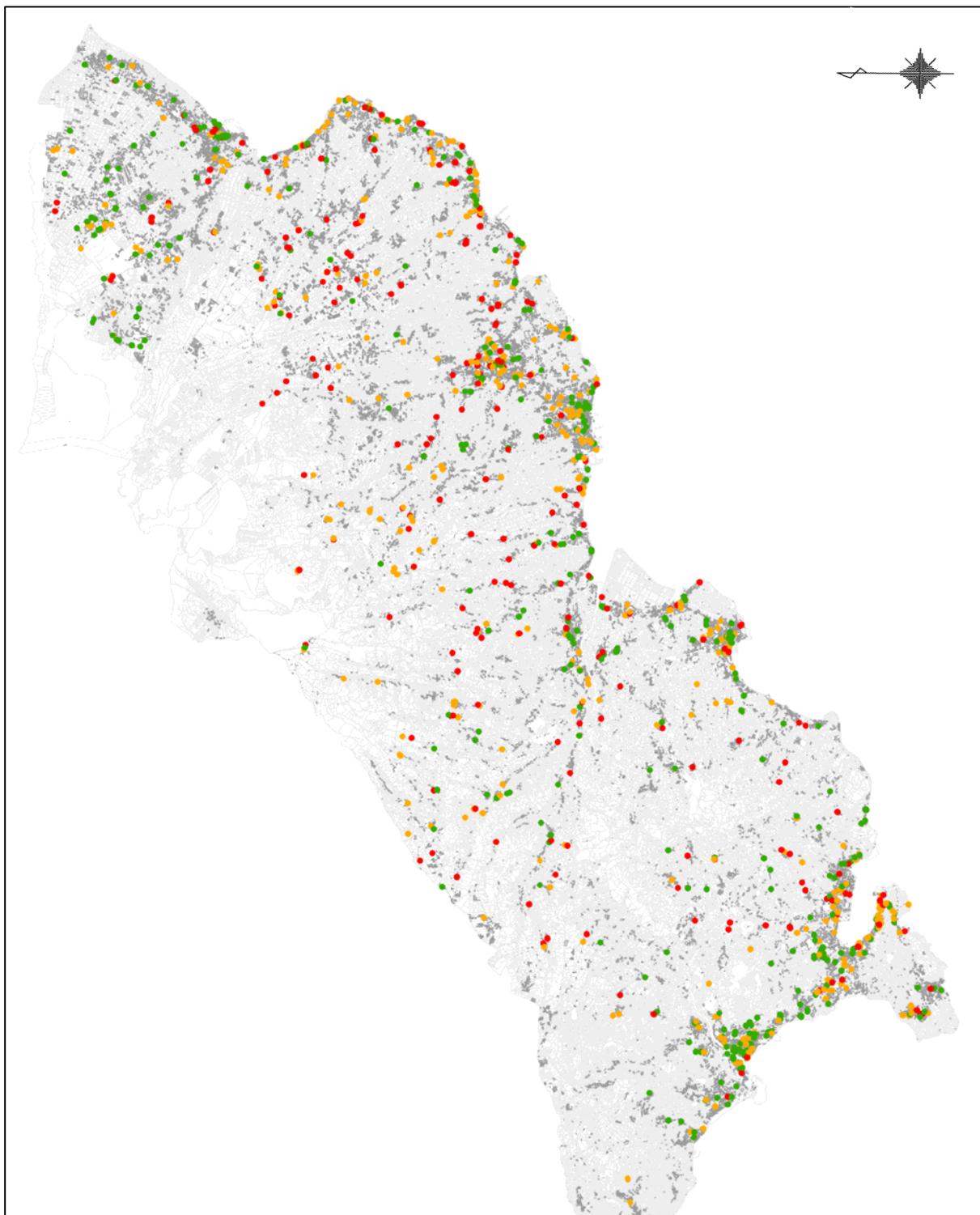
また、空家等の可能性がある建物について、「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に基づき、特定空家等候補と利活用可能な建物を整理した結果、本市の全域において、特定空家等候補は 311 件、利活用可能な建物は 378 件という結果となりました。

■ 空家等の内訳一覧

	市全域	町別内訳							
		深江町	布津町	有家町	西有家町	北有馬町	南有馬町	口之津町	加津佐町
特定空家等候補	311	30	31	69	42	36	34	47	22
一部修繕	317	24	30	64	50	30	29	55	35
利活用可能	378	64	22	37	45	35	44	54	77
判定不可	24	3	4	5	2	3	5	2	0
計	1,030	121	87	175	139	104	112	158	134

※上記の空家等の内訳一覧は、現地調査後に実施した住宅所有者等のアンケートの結果にて「常時住んでいる」と回答のあった 16 件を除外しています。（「4. 住宅所有者等の意向調査結果」P.26）

■ 空家等の分布図



	市全域	町別内訳							
		深江町	布津町	有家町	西有家町	北有馬町	南有馬町	口之津町	加津佐町
特定空家等候補	311	30	31	69	42	36	34	47	22
一部修繕	317	24	30	64	50	30	29	55	35
利活用可能	378	64	22	37	45	35	44	54	77
判定不可	24	3	4	5	2	3	5	2	0
計	1,030	121	87	175	139	104	112	158	134

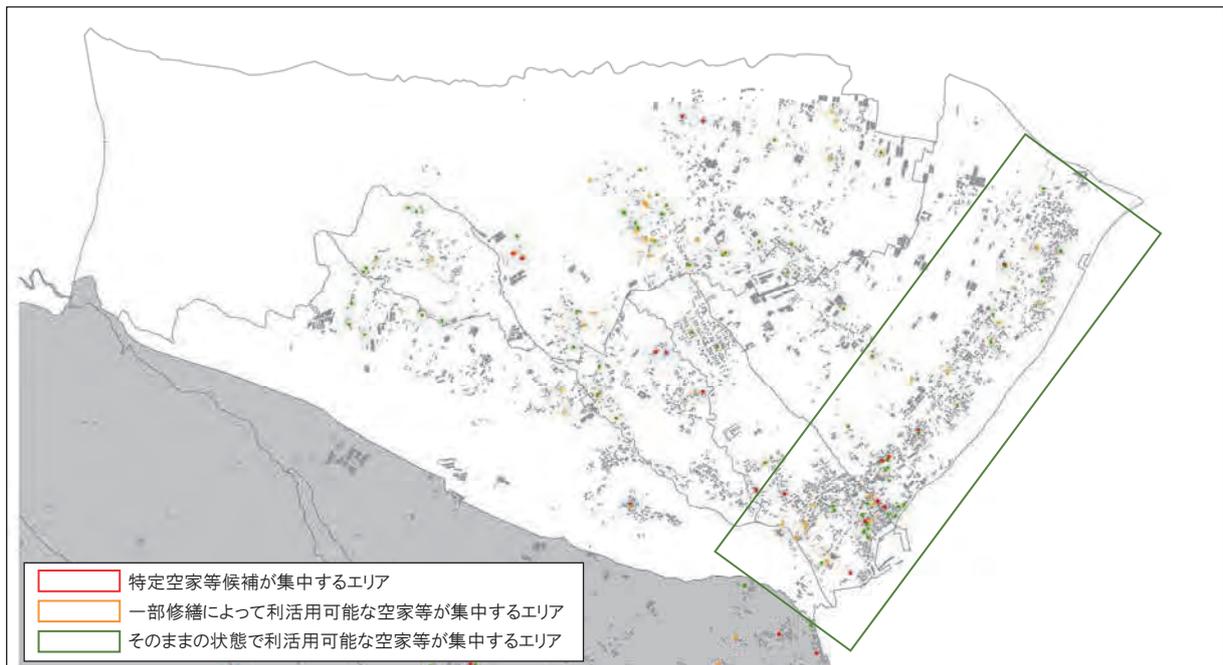
(3) 町別の空家等の状況

空家等の分布状況を踏まえ、町別の課題と今後の方向性を以下のとおり整理しました。

① 深江町

深江町における空家等の分布状況は、沿岸側市街地部に特定空家等候補とみられる老朽家屋が一部存在するものの、利活用可能と考えられる空家等が多く位置していることから、空家バンクへの登録による移住定住促進や利活用に向けた施策の検討を重点的に実施することが考えられます。

■ 深江町の空家等の分布状況

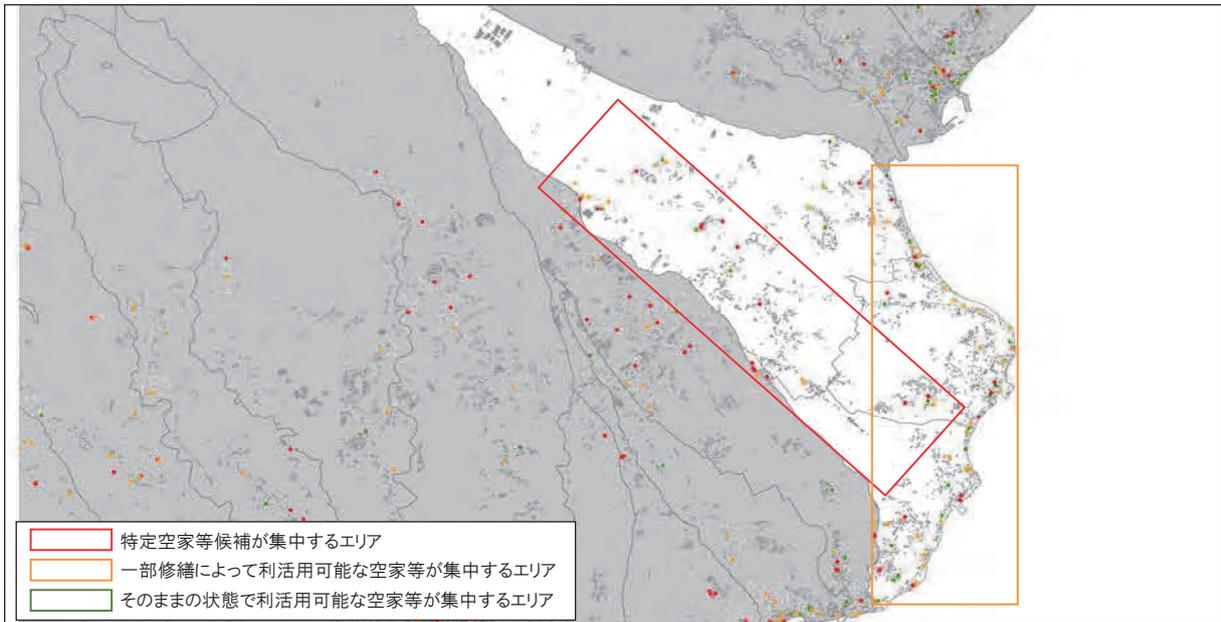


② 布津町

布津町における空家等の分布状況は、特定空家等候補とみられる老朽家屋が内陸部に点在していることと、一部修繕によっては活用可能とみられる空家等が沿岸部に点在していることが挙げられます。

沿岸部の空家等については、立地や周辺施設等の配置状況等に応じた一部修繕によって利活用を図り、周辺地域の活性化に繋げるとともに、内陸部の空家等については、隣接家屋や道路との位置関係を考慮しながら適切な除却等にて対処する必要があります。

■ 布津町の空家等の分布状況

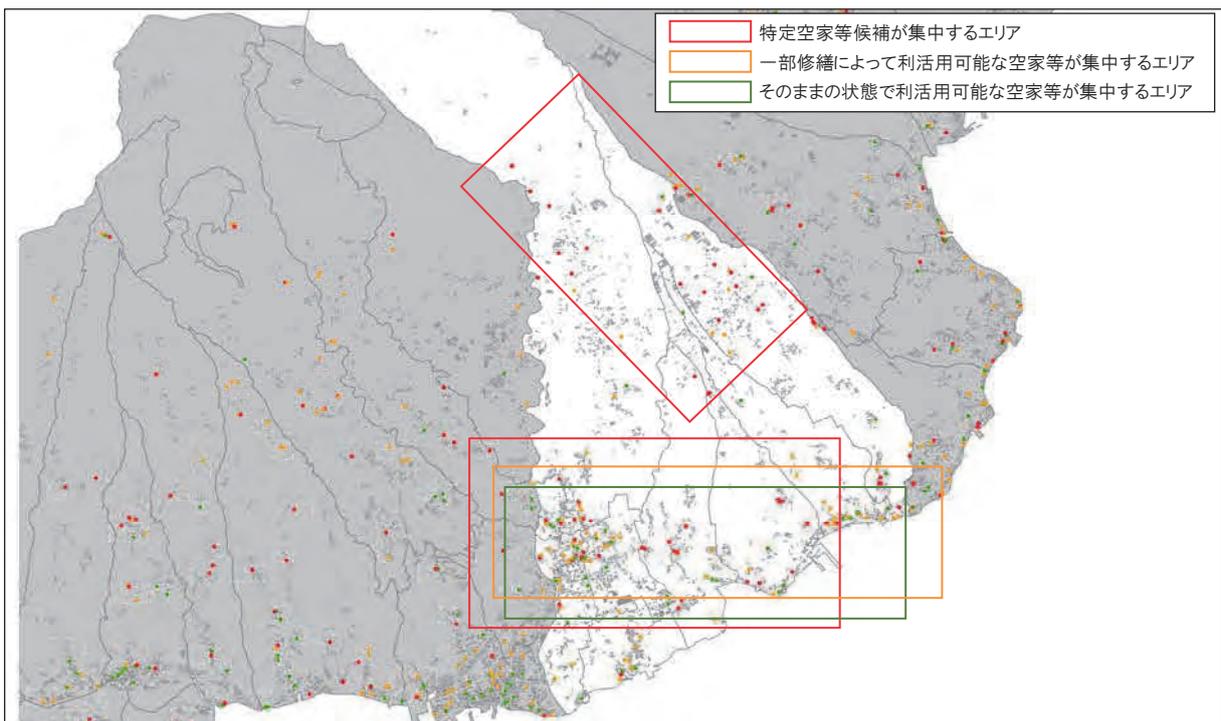


③ 有家町

有家町における空家等の分布状況は、市街地部に特定空家等候補とみられる老朽空家と利活用可能な空家等、一部修繕が必要な空家等が混在していることから、立地や老朽状況等を適切に把握し、実施すべき施策を整理する必要があります。

また、内陸部には特定空家等候補とみられる老朽家屋が点在していることから、周辺環境への影響を考慮したうえで除却等にて対処する必要があります。

■ 有家町の空家等の分布状況

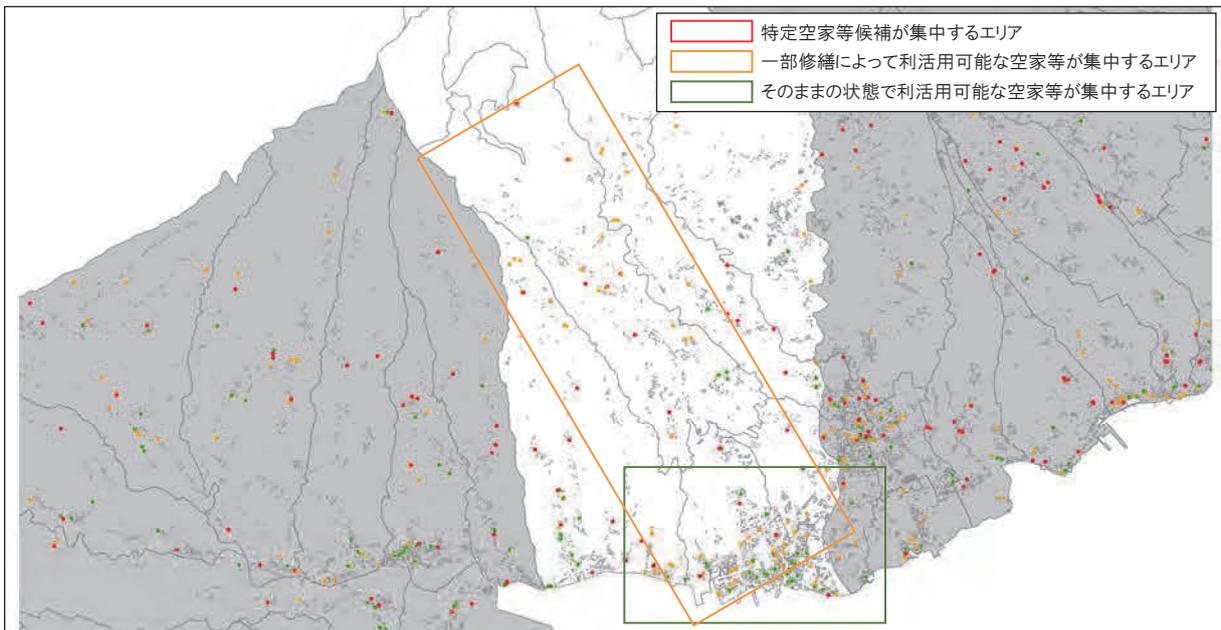


④西有家町

西有家町における空家等の分布状況は、沿岸市街地部に利活用可能な空家等が数多く見られます。

また、一部修繕が必要な空家等も併せて集中していることから、内部等の確認による適切な現状把握によって、空家バンクの登録による移住定住促進やその他利活用による地域活性化に向けた施策等の実施が考えられます。

■ 西有家町の空家等の分布状況

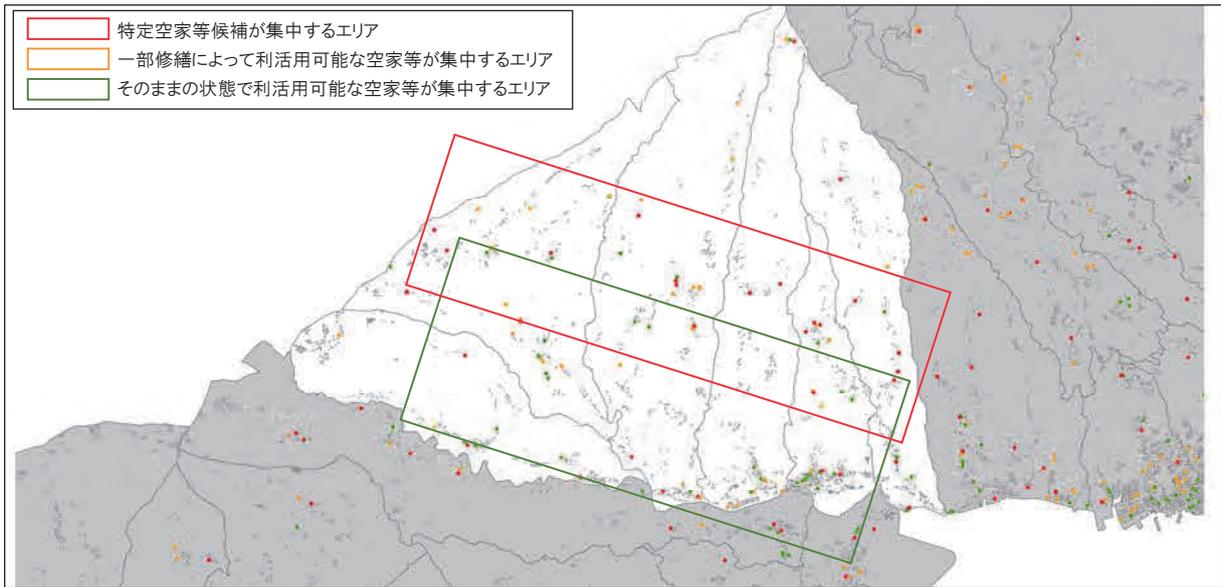


⑤北有馬町

北有馬町における空家の分布状況は、市街地部に特定空家等候補とみられる老朽空家は少なく、内陸部に点在している状況です。

また、利活用可能な空家等については市街地部に一部集中しているものの、内陸部にも点在しており、敷地の状況や所有者の意向によっては、農林業と併せた移住施策に向けた利活用の可能性が考えられます。

■ 北有馬町の空家等の分布状況

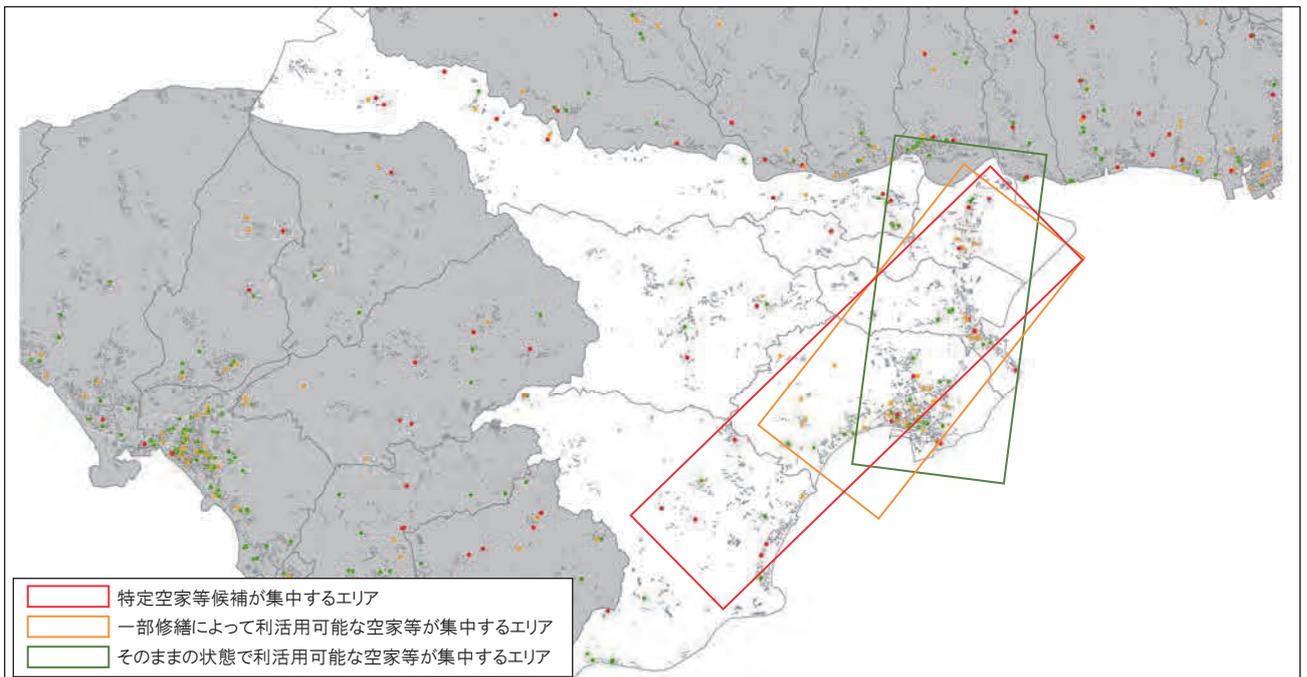


⑥南有馬町

南有馬町における空家等の分布状況は、市街地部に特定空家等候補とみられる老朽家屋と利活用可能な空家等、一部修繕が必要な空家等が混在していることから、立地や老朽状況等を適切に把握し、実施すべき施策を整理する必要があります。

特に、一部修繕によって利活用可能な空家等については、所有者の意向等によって適切に管理されない状態が続く場合、周辺的生活環境に影響を及ぼす特定空家等候補となる可能性があるため、適切な経過観察と早急な対応を実施していく必要があります。

■ 南有馬町の空家等の分布状況

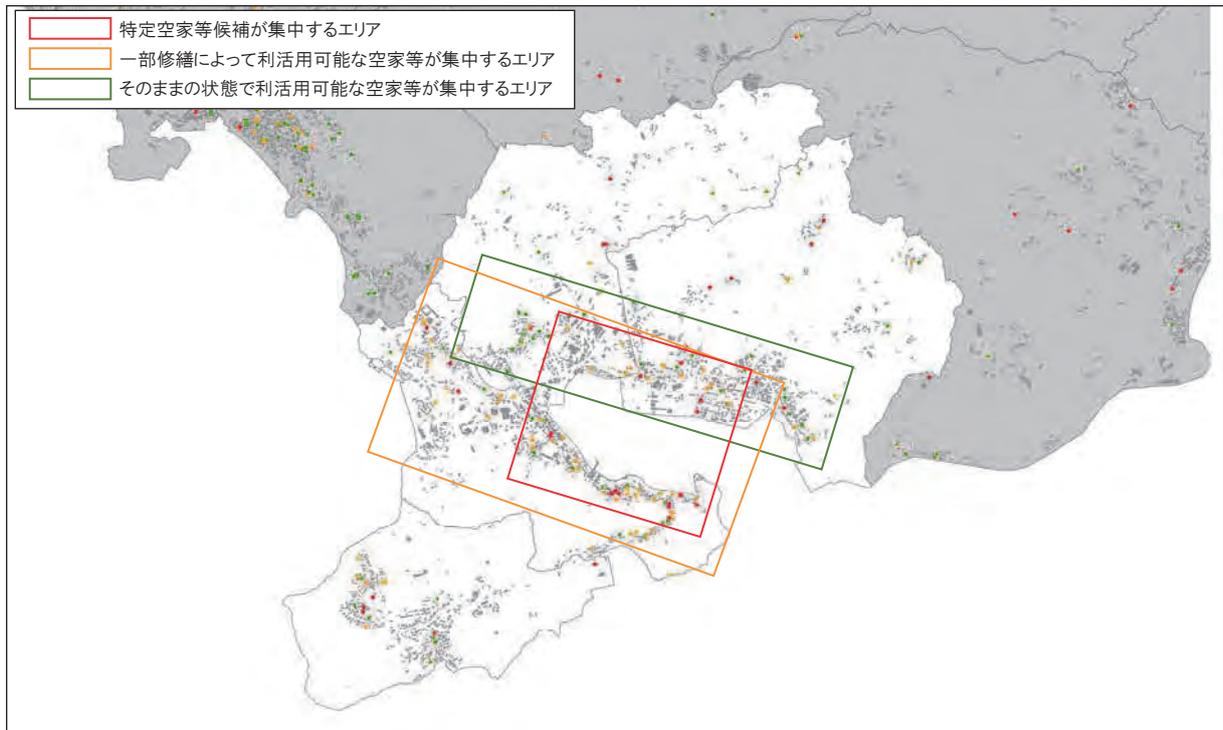


⑦口之津町

口之津町における空家等の分布状況は、市街地部に利活用可能な空家等が点在するものの、全体では一部修繕が必要、若しくは特定空家等候補とみられる老朽家屋が数多く位置しています。

特に、一部修繕が必要、若しくは特定空家等候補とみられる老朽家屋は密集しているため、早急な除却検討、若しくは適切な修繕等による管理が必要です。また、利活用可能な空家等と併せて建物及び空地の利活用施策を実施していく必要があります。

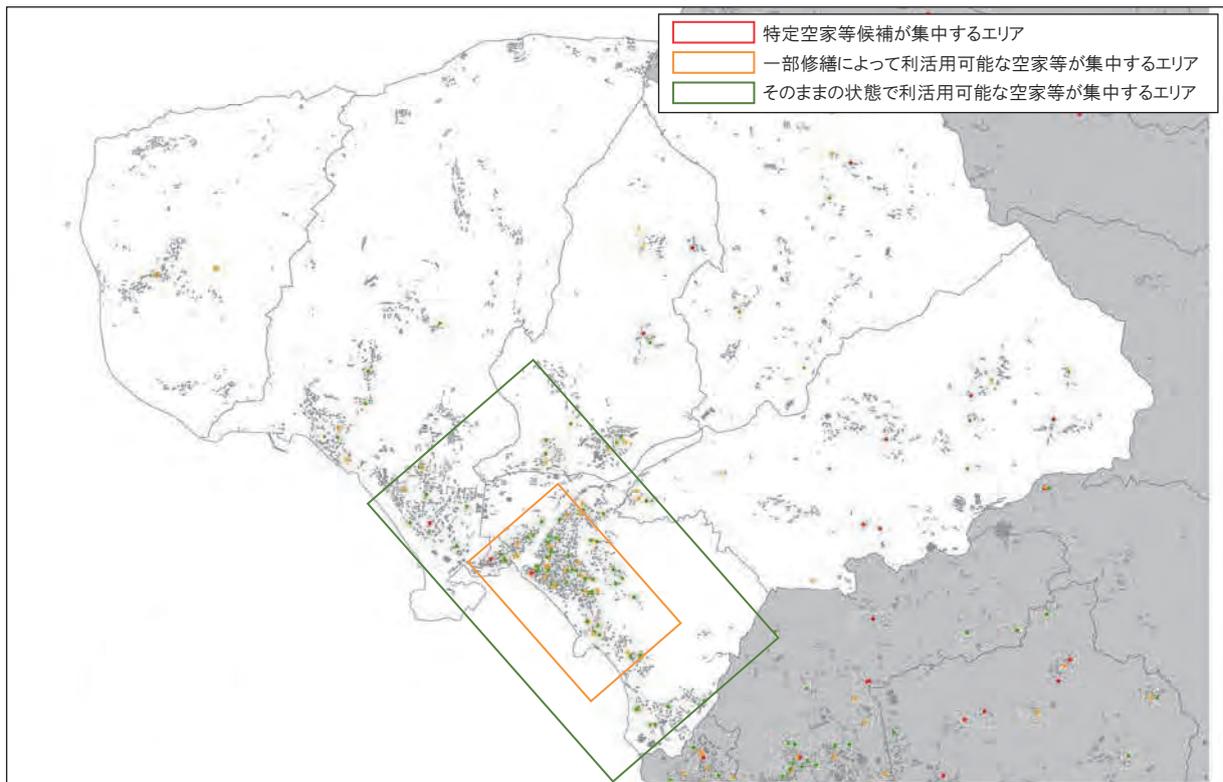
■ 口之津町の空家等の分布状況



⑧加津佐町

加津佐町における空家等の分布状況は、市街地部に利活用可能な空家及び一部修繕によって利活用が可能な空家等が集中していることから、適切な管理と空家バンクへの登録等によって周辺地域の活性化に寄与する積極的な利活用が比較的しやすいと考えられます。

■ 加津佐町の空家等の分布状況



4. 住宅所有者等の意向調査結果

(1) 調査の目的と手法

現地調査にて空家等の可能性があるとして判断された建物の所有者を対象に、アンケート形式による意向調査を実施しました。（アンケート調査票は次頁）

空家等の可能性があるとして判断された1,046件のうち、同一所有者等を除外した1,006通を送付した結果、302通の有効回答を得ました。

■ アンケートの回収状況

アンケート回収状況	件数	備考
送付通数	1,006通	空家等1,046件のうち、同一所有者等を除外
不達通数	123通	住所等不明のため、郵送されずに返送されたもの
返信通数	302通	
回収率	34.2%	不達通数を除いた実送付通数に対する回収率

なお、空家等の所有者に対して適正管理を促すため、アンケートには空家等に関する啓発資料を同封しました。

■ 空家等に関する啓発資料

住宅をお持ちのみなさまへ
あなたも空家の所有者になったり、今のお住まいが空家になったりするかもれません！

防犯性の低下

適正な管理をしましょう！
建物の変化を防ぎ、周辺に迷惑をかけないためには定期的なメンテナンスが必要です！

空家を活用しましょう！
人が住んでいない住宅は早く適切な、活用するため、活用する方法もあります！

市ではこんな取組みも実施しています！

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

南島市 空き店舗マッチングサイト
本サイトは、南島市商工会が運営、市内で新規事業者を考えている人向けに、候補物件を紹介しています。

空家対策を進める法律（空家等対策の推進に関する特別措置法）

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のために、空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）が平成27年5月26日に施行されました。

市により特定空家等と認定された場合、それ以後市により助言・指導を受ける場合があります。その必要な措置をとらない場合、助言、命令、最後には行政執行の権限を受ける場合があります。なお、行政執行に要した費用は、空家管理費又は所有者から徴収できます。

※特定空家等とは・・・

1. 顕著等しく構造上危険となる恐れのある状態
2. 著しく衛生上有害となる恐れのある状態
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. その他当該の生活環境の保全を図るために認定することが必要となる状態

ID: ○○○○○○○○

南島原市の住宅所有者等意向に関するアンケート調査票

問1 対象の住宅に、どなたかお住まいになっておられますか？あてはまる番号に○をつけてください。
(○はひとつだけ)

1. 常時住んでいる
2. 常時住んでいないが使用している → 具体的に ア. 別荘
イ. 倉庫
ウ. その他 ()
3. 特定の時期だけ住んでいる (年間 日程度)
4. 長期間空き家になっている (空き家の期間 年 ヶ月)
5. その他 ()

以下の質問は、問1で「3」または「4」と回答された方のみお答えください。

問2 対象の住宅に居住されていない経緯について、あてはまる番号に○をつけてください。
(○はひとつだけ)

1. 転居または転勤のため
2. 入院または施設へ入所したため
3. 居住者が死亡したため
4. その他 ()

問3 現在所有(管理)されている空き家の管理方法についておたずねします。あてはまる番号に○をつけてください。(○はいくつでも)

1. 所有者本人、家族または親族が定期的に管理に訪れている
2. 知人が定期的に管理に訪れている
3. 不動産業者などに管理を委託している
4. 何もしていない
5. その他 ()

→問3で「1」、「2」と回答された方のみお答えください。どのくらいの頻度で行っていますか？

【 月に () 回程度 / 年に () 回程度 / () 年に一回程度 】

問4 空き家の管理で困っていることについておたずねします。あてはまる番号に○をつけてください。
(○はいくつでも)

1. 管理の手間が大変 → 具体的に ア. 現住所から空き家までの距離が遠い
イ. 身体的・年齢的な問題で出向けない
ウ. 雑草・草木の手入れが大変
2. 管理を頼める相手を探すのが困難 (管理者が決まっていない、後継者がいない、など)
3. 近所に迷惑をかけていることが心配 (植栽の手入れができていない、など)
4. 防犯の面が心配 (不審者の侵入、ごみの不法投棄、など)
5. 困っていることは特にない
6. その他 ()

(裏面に続く)

ID: ○○○○○○○○

問5 空き家を今後どうされるかについておたずねします。あてはまる番号に○をつけてください。
(○はひとつだけ)

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| 1. 将来、本人または家族が住む予定がある | 2. 定期的な管理を委託したい |
| 3. 賃貸として活用したい | 4. 売却したい |
| 5. 建物の解体 | |
| 6. 現状維持もしくは何も予定はない | 7. 検討中・わからない |

問6 問5で3または4(賃貸または売却の意向がある)と回答された方におたずねします。賃貸または売却の相手を探している方法について、あてはまる番号に○をつけてください。(○はいくつでも)

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| 1. 不動産業者に頼んでいる | 2. 親類・知人を通じて探している |
| 3. 看板や貼り紙を出している | 4. 今のところ探していないが将来的には探したい |
| 5. 相談先がわからない | 6. その他() |

問7 問5で「6. 現状維持もしくは何も予定はない」と回答された方におたずねします。その理由について、あてはまる番号に○をつけてください。(○はいくつでも)

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| 1. 家族や親族の同意が得られない | 2. 家財道具や仏壇がある |
| 3. 諸々の手間や手続きが面倒、どうしたらいいかわからない | |
| 4. 解体や補修費用の支出が困難である | |
| 5. その他() | |

問9 その他、ご意見やご感想、ご希望などございましたら、ご自由にご記入ください。

以上で、質問項目は終わりです。最後に、回答にもれがないか、ご確認をお願いします。
アンケートにご協力いただき、ありがとうございました。

空き家を所有(管理)されている方へのお願い

空き家の有効活用推進、地域の環境悪化の防止や防犯対策のため、連絡先についてご記入ください。

※このアンケートで収集したあなたの個人情報は、「南島原市個人情報保護条例」に則って適正に管理し、南島原市の空き家対策以外の目的に利用することはありません。

※後日、市より空き家対策についての案内等を送付させて頂く場合があります。

<連絡先>

氏名: _____ 電話: _____

住所: _____

(2)調査結果の概要

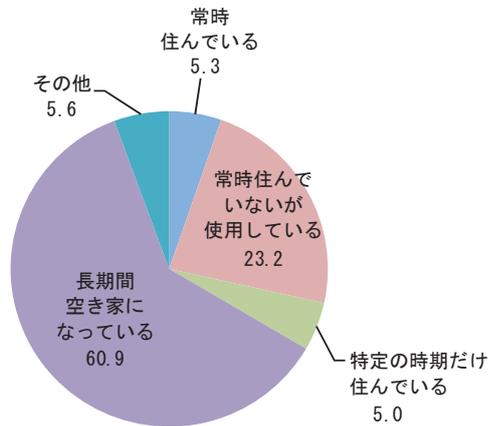
意向調査の集計結果は以下のとおりです。

南島原市の住宅所有者等意向に関するアンケート

問1 対象の住宅に、どなたかお住まいになっておられますか？あてはまる番号に○をつけてください。(○はひとつだけ)

回答	回答数(件)	構成比(%)
1 常時住んでいる	16	5.3
2 常時住んでいないが使用している	70	23.2
3 特定の時期だけ住んでいる	15	5.0
4 長期間空き家になっている	184	60.9
5 その他	17	5.6
合計	302	100.0

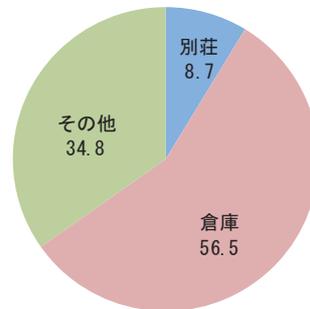
《その他より抜粋》
 ・解体済み、解体予定
 ・家を貸している方が亡くなって子どもさんと連絡がつかず、そのまま



⇒「2. 常時住んでいないが使用している」と回答された方の具体的な使用方法

回答	回答数(件)	構成比(%)
ア 別荘	6	8.7
イ 倉庫	39	56.5
ウ その他	24	34.8
合計	69	100.0

《その他より抜粋》
 ・物置、家具置き場として
 ・実家として
 ・別荘、お稽古場として
 ・不定期で帰省したとき
 ・入院中
 ・イベント用としてお客を泊める



⇒「3. 特定の時期だけ住んでいる」と回答された方の利用日数

年間10日以下(8件)、年間11～60日(4件)、年間60日以上(3件)

⇒「4. 長期間空き家になっている」と回答された方の空き家の期間

1年以下(6件)、1年以上5年以下(59件)、5年以上10年以下(48件)、10年以上20年以下(32件)、20年以上(12件)

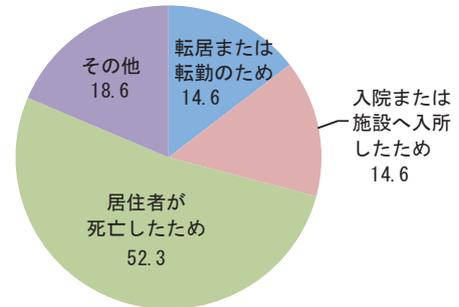
以下の質問は、問1で「3」または「4」と回答された方のみお答えください。

問2 対象の住宅に居住されていない経緯について、あてはまる番号に○をつけてください。(○はひとつだけ)

回答	回答数(件)	構成比(%)
1 転居または転勤のため	29	14.6
2 入院または施設へ入所したため	29	14.6
3 居住者が死亡したため	104	52.3
4 その他	37	18.6
合計	199	100.0

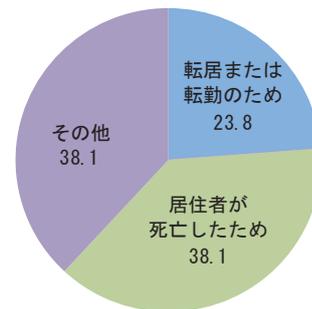
《その他より抜粋》

- ・借家として使用していたが現在は住んでいないため
- ・災害にあったため
- ・老朽化のため



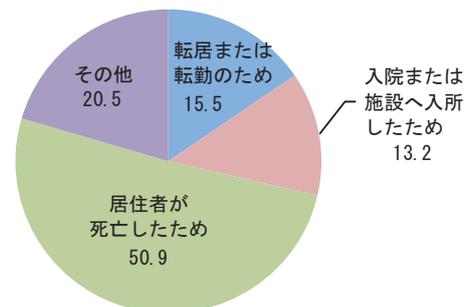
※1 回答対象者(問1で「3」、「4」と回答された方。以下同様)以外の回答

回答	回答数(件)	構成比(%)
1 転居または転勤のため	5	23.8
2 入院または施設へ入所したため	0	0.0
3 居住者が死亡したため	8	38.1
4 その他	8	38.1
合計	21	100.0



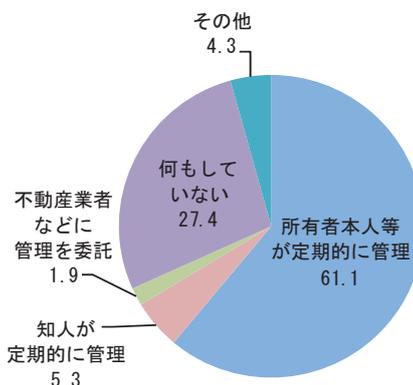
※2 上記を合算

回答	回答数(件)	構成比(%)
1 転居または転勤のため	34	15.5
2 入院または施設へ入所したため	29	13.2
3 居住者が死亡したため	112	50.9
4 その他	45	20.5
合計	220	100.0



問3 現在所有(管理)されている空き家の管理方法についておたずねします。あてはまる番号に○をつけてください。(○はいくつでも)

	回答	回答数(件)	構成比(%)
1	所有者本人、家族または親族が定期的に管理に訪れている	127	61.1
2	知人が定期的に管理に訪れている	11	5.3
3	不動産業者などに管理を委託している	4	1.9
4	何もしていない	57	27.4
5	その他	9	4.3
	合計	208	100.0



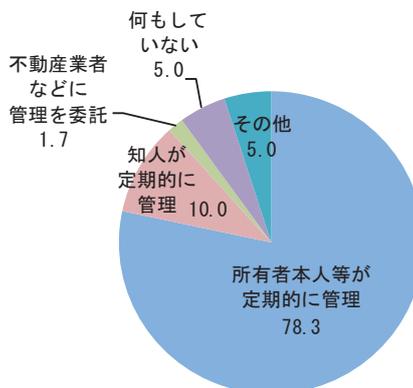
《その他より抜粋》
 ・必要に応じて対応実施
 ・南島原シルバー人材センターに草取りを依頼

⇒問3で「1」、「2」と回答された方のみお答えください。どのくらいの頻度で行っていますか？

毎日(3件)、月に1回(39件)、月に2～5回(35件)、月に6～10回(10件)、月11回以上(2件)、年に1～2回(42件)、年に3～10回(39件)、2年に1回(3件)

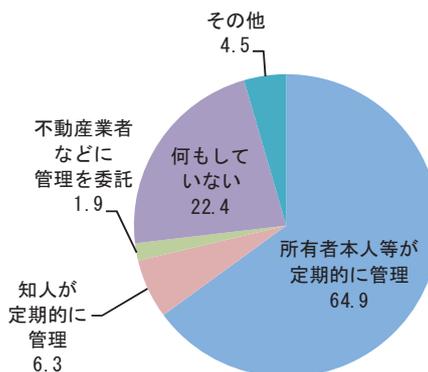
※1 回答対象者以外の回答

	回答	回答数(件)	構成比(%)
1	所有者本人、家族または親族が定期的に管理に訪れている	47	78.3
2	知人が定期的に管理に訪れている	6	10.0
3	不動産業者などに管理を委託している	1	1.7
4	何もしていない	3	5.0
5	その他	3	5.0
	合計	60	100.0



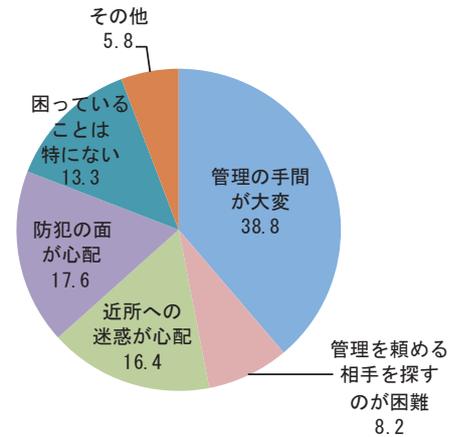
※2 上記を合算

	回答	回答数(件)	構成比(%)
1	所有者本人、家族または親族が定期的に管理に訪れている	174	64.9
2	知人が定期的に管理に訪れている	17	6.3
3	不動産業者などに管理を委託している	5	1.9
4	何もしていない	60	22.4
5	その他	12	4.5
	合計	268	100.0



問4 空き家の管理で困っていることについておたずねします。あてはまる番号に○をつけてください。(○はいくつでも)

	回答	回答数(件)	構成比(%)
1	管理の手間が大変	128	38.8
2	管理を頼める相手を探すのが困難(管理者が決まっていない、後継者がいない、など)	27	8.2
3	近所に迷惑をかけていることが心配(植栽の手入れができていない、など)	54	16.4
4	防犯の面が心配(不審者の侵入、ごみの不法投棄、など)	58	17.6
5	困っていることは特にない	44	13.3
6	その他	19	5.8
	合計	330	100.0

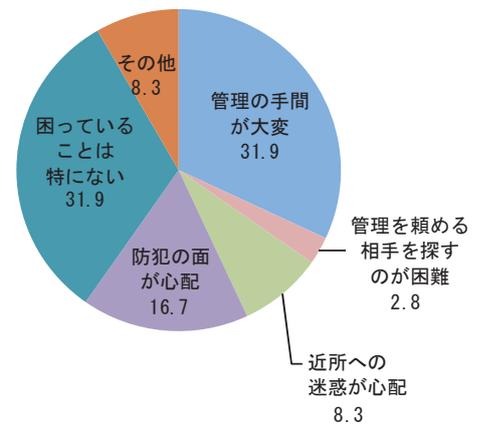


《その他より抜粋》

- ・老朽化しておりどこまで管理するか悩む
- ・放火や火災など
- ・風で家の瓦が落ちるのが心配
- ・固定資産税の負担
- ・買い手が見つからない
- ・現在は近くに住む両親が時々家を確認に行かれているが、両親も高齢であるので今後をどうすべきかの問題が残ると思う

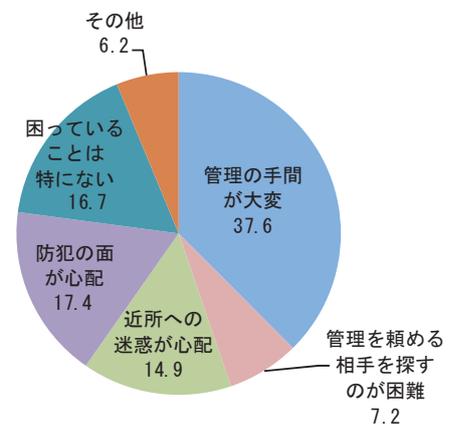
※1 回答対象者以外の回答

	回答	回答数(件)	構成比(%)
1	管理の手間が大変	23	31.9
2	管理を頼める相手を探すのが困難(管理者が決まっていない、後継者がいない、など)	2	2.8
3	近所に迷惑をかけていることが心配(植栽の手入れができていない、など)	6	8.3
4	防犯の面が心配(不審者の侵入、ごみの不法投棄、など)	12	16.7
5	困っていることは特にない	23	31.9
6	その他	6	8.3
	合計	72	100.0



※2 上記を合算

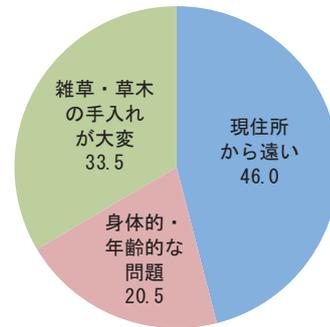
	回答	回答数(件)	構成比(%)
1	管理の手間が大変	151	37.6
2	管理を頼める相手を探すのが困難(管理者が決まっていない、後継者がいない、など)	29	7.2
3	近所に迷惑をかけていることが心配(植栽の手入れができていない、など)	60	14.9
4	防犯の面が心配(不審者の侵入、ごみの不法投棄、など)	70	17.4
5	困っていることは特にない	67	16.7
6	その他	25	6.2
	合計	402	100.0



問4 続き

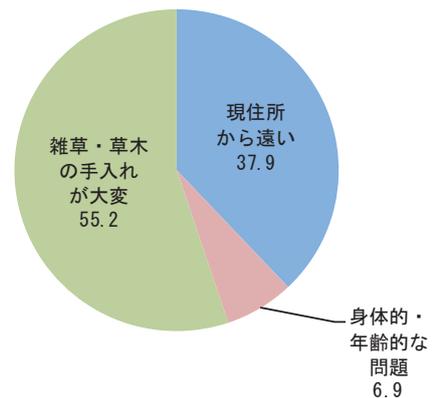
⇒「1」と回答された方、具体的に

回答	回答数(件)	構成比(%)
ア 現住所から空き家までの距離が遠い	92	46.0
イ 身体的・年齢的な問題で出向けない	41	20.5
ウ 雑草・草木の手入れが大変	67	33.5
合計	200	100.0



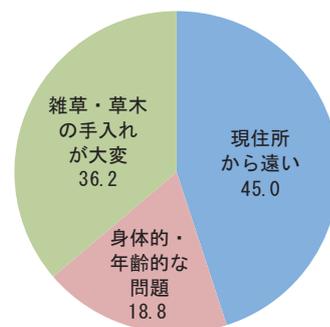
※1 回答対象者以外の回答

回答	回答数(件)	構成比(%)
ア 現住所から空き家までの距離が遠い	11	37.9
イ 身体的・年齢的な問題で出向けない	2	6.9
ウ 雑草・草木の手入れが大変	16	55.2
合計	29	100.0



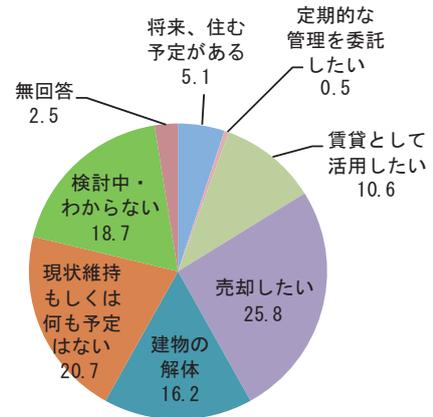
※2 上記を合算

回答	回答数(件)	構成比(%)
ア 現住所から空き家までの距離が遠い	103	45.0
イ 身体的・年齢的な問題で出向けない	43	18.8
ウ 雑草・草木の手入れが大変	83	36.2
合計	229	100.0



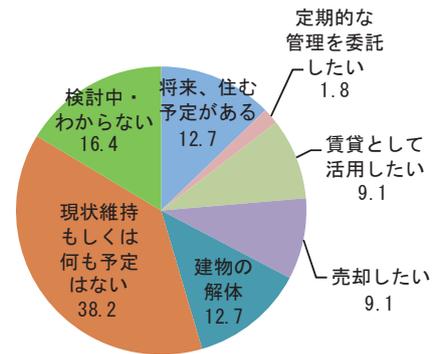
問5 空き家を今後どうされるかについておたずねします。あてはまる番号に○をつけてください。(○はひとつだけ)

回答	回答数(件)	構成比(%)
1 将来、本人または家族が住む予定がある	10	5.1
2 定期的な管理を委託したい	1	0.5
3 賃貸として活用したい	21	10.6
4 売却したい	51	25.8
5 建物の解体	32	16.2
6 現状維持もしくは何も予定はない	41	20.7
7 検討中・わからない	37	18.7
無回答	5	2.5
合計	198	100.0



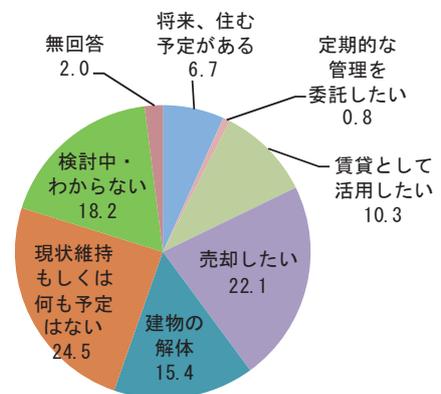
※1 回答対象者以外の回答

回答	回答数(件)	構成比(%)
1 将来、本人または家族が住む予定がある	7	12.7
2 定期的な管理を委託したい	1	1.8
3 賃貸として活用したい	5	9.1
4 売却したい	5	9.1
5 建物の解体	7	12.7
6 現状維持もしくは何も予定はない	21	38.2
7 検討中・わからない	9	16.4
合計	55	100.0



※2 上記を合算

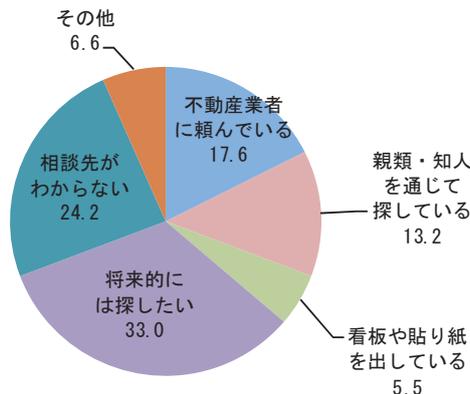
回答	回答数(件)	構成比(%)
1 将来、本人または家族が住む予定がある	17	6.7
2 定期的な管理を委託したい	2	0.8
3 賃貸として活用したい	26	10.3
4 売却したい	56	22.1
5 建物の解体	39	15.4
6 現状維持もしくは何も予定はない	62	24.5
7 検討中・わからない	46	18.2
無回答	5	2.0
合計	253	100.0



問6 問5で3または4(賃貸または売却の意向がある)と回答された方におたずねします。賃貸または売却の相手を探している方法について、あてはまる番号に○をつけてください。(○はいくつでも)

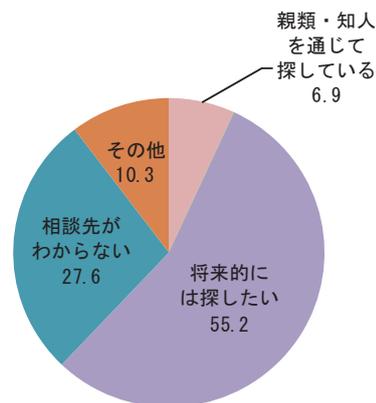
回答	回答数(件)	構成比(%)
1 不動産業者に頼んでいる	16	17.6
2 親類・知人を通じて探している	12	13.2
3 看板や貼り紙を出している	5	5.5
4 今のところ探していないが将来的には探したい	30	33.0
5 相談先がわからない	22	24.2
6 その他	6	6.6
合計	91	100.0

《その他より抜粋》
・南島原市ホームページ空き家バンク制度



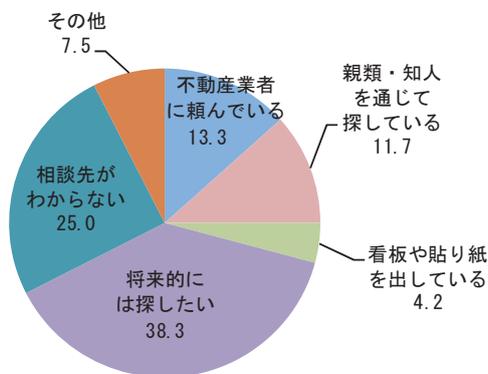
※1 回答対象者以外の回答

回答	回答数(件)	構成比(%)
1 不動産業者に頼んでいる	0	0.0
2 親類・知人を通じて探している	2	6.9
3 看板や貼り紙を出している	0	0.0
4 今のところ探していないが将来的には探したい	16	55.2
5 相談先がわからない	8	27.6
6 その他	3	10.3
合計	29	100.0



※2 上記を合算

回答	回答数(件)	構成比(%)
1 不動産業者に頼んでいる	16	13.3
2 親類・知人を通じて探している	14	11.7
3 看板や貼り紙を出している	5	4.2
4 今のところ探していないが将来的には探したい	46	38.3
5 相談先がわからない	30	25.0
6 その他	9	7.5
合計	120	100.0

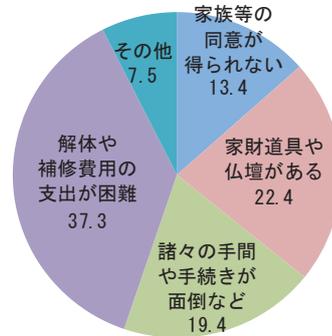


問7 問5で「6. 現状維持もしくは何も予定はない」と回答された方におたずねします。その理由について、あてはまる番号に○をつけてください。(○はいくつでも)

回答	回答数(件)	構成比(%)
1 家族や親族の同意が得られない	9	13.4
2 家財道具や仏壇がある	15	22.4
3 諸々の手間や手続きが面倒、どうしたらいいかわからない	13	19.4
4 解体や補修費用の支出が困難である	25	37.3
5 その他	5	7.5
合計	67	100.0

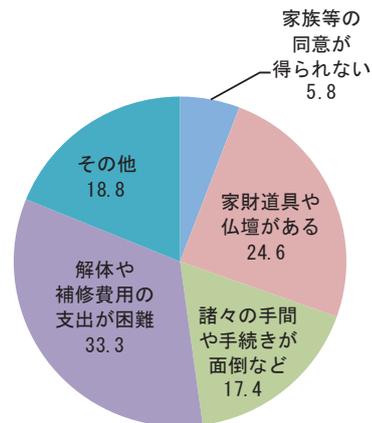
《その他より抜粋》

- ・兄弟が東京にいるため、地震などのとき避難場所として考えている
- ・隣接の住居を貸しているため解体等はできない
- ・解体すると固定資産税が上がると言われた
- ・取り急ぎ今の使用状況が変わることはないため
- ・弟が使用する可能性有り(定年後)。帰って来ない場合、時期を見て解体
- ・老朽化で解体が必要だと判断した場合は解体したい



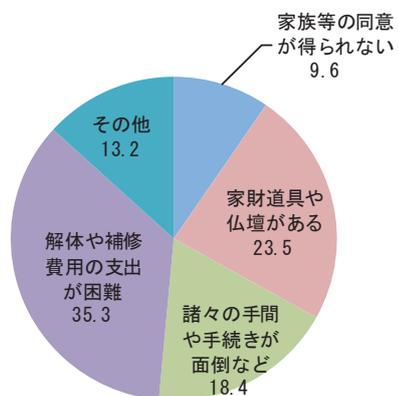
※1 回答対象者以外の回答

回答	回答数(件)	構成比(%)
1 家族や親族の同意が得られない	4	5.8
2 家財道具や仏壇がある	17	24.6
3 諸々の手間や手続きが面倒、どうしたらいいかわからない	12	17.4
4 解体や補修費用の支出が困難である	23	33.3
5 その他	13	18.8
合計	69	100.0



※2 上記を合算

回答	回答数(件)	構成比(%)
1 家族や親族の同意が得られない	13	9.6
2 家財道具や仏壇がある	32	23.5
3 諸々の手間や手続きが面倒、どうしたらいいかわからない	25	18.4
4 解体や補修費用の支出が困難である	48	35.3
5 その他	18	13.2
合計	136	100.0



5. これまでの空家等に対する取り組み

(1)管理不全な空家等への対応

本市では、適切な管理が行われていない空家等に関する市民からの問合せや苦情等に対し、都市計画課が窓口となって対応を行っています。

①南島原市老朽危険空家除却支援事業

本事業は、老朽化し危険な空家の除却を行う人に対し、除却費の一部を補助するものです。



老朽危険空家の除却を支援します！

安全・安心な住環境づくりを促進するため、老朽化し危険な空家の除却を行う人に対し、除却費の一部を補助します。

1 対象建築物

次の要件をすべて満たすもの

- ① 市内にある建物
- ② 現に使用していない空家であること
- ③ 建物の半分以上が一般の住宅として使用していたこと
- ④ 木造または鉄骨造であること
- ⑤ 周囲に影響を及ぼす恐れがある建物

※上記の建物で、国が定める評定が合計 100 点以上となる危険な空家（事前協議により現地確認を行います）

2 対象者

次のいずれかに該当する人。ただし、①から③に該当する人であっても、市税などの滞納がある人や、ほかの権利者（抵当権設定者など）からの同意を得られない人は対象者となりません。

- ① 登記事項証明書に所有者として記録されている人（固定資産関係資料を含む）
- ② ①の相続人（他の相続人の同意が必要）
- ③ ①または②の人から対象建築物の除却についての同意を受けた人

4 補助金額の額

予算の範囲内において対象経費の 40%（限度額：50 万円）
※ブロック塀や家具などの処分費は含みません。

5 受付期間（事前受付）

随時受け付けています。

6 注意事項

- ・事前に市との協議が必要です。
- ・補助金交付決定前に工事着工された場合は、補助の対象となりません。
- ・補助金交付決定を受けて 60 日以内に完了する工事が対象となります。

例えば、こんな状態になっていませんか？





※その他にも要件がありますので、詳しくは都市計画課までお問合せください。



除却事業の着工前



除却事業の完了後

(2)空家等の利活用に関する取り組み

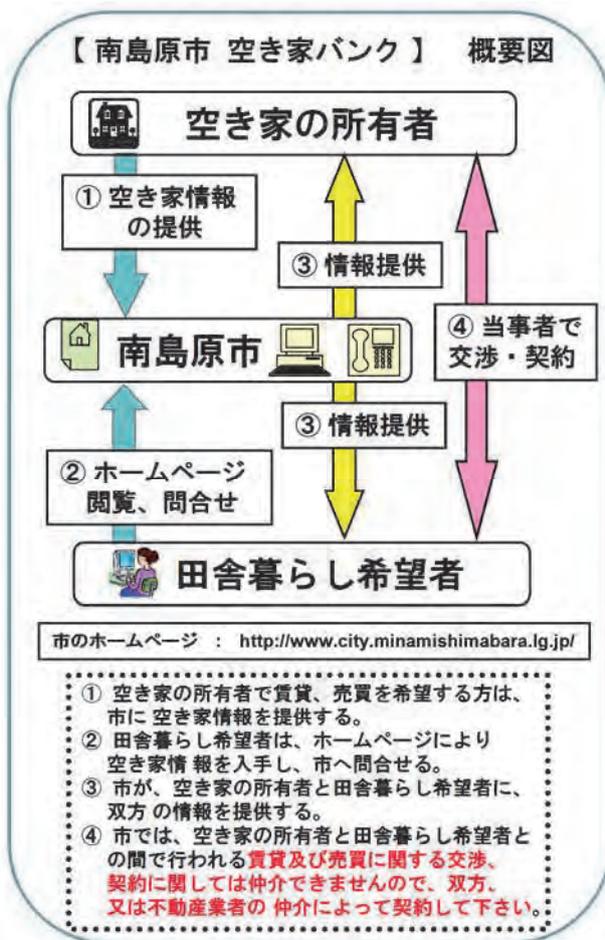
本市では、空家等の利活用に向けた取り組みとして、定住促進に向けた事業を企画振興課、市内での新規創業による地域活性化を図る事業を商工観光課が行っています。

①空き家バンク制度

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

また、空き家バンクに登録している空家等の所有者、若しくは空き家バンクを通じて市内に転入する入居者（移住者）を対象として、空家の改修に伴う工事費に対する補助事業（「南島原市移住定住促進空き家活用事業補助金」）を実施しています。

■空き家バンクと補助事業の概要



補助事業の対象者	
入居者	ア 市に転入した者で、転入日から1年を経過していないもの又は市に転入しようとする者で、第9条の規定による実績報告書を提出する日までに市への転入の手続を完了するもの イ 補助金の交付を受けてから空家を5年以上入居者の居住の用に供しようとする者 ウ 3親等内の親族間において、空家に係る賃貸借契約を締結していない者
所有者	ア 入居者に空家を賃貸しようとする者又は当該入居者に空家を賃貸した日から1年を経過していない者 イ 補助金の交付を受けてから空家を5年以上入居者の居住の用に供しようとする者 ウ 3親等内の親族間において、空家に係る賃貸借契約を締結していない者
補助事業の対象	
工事等	台所、浴室、便所、洗面所、内装、屋根、外壁、設備等の改修（併用住宅にあっては、居住の用に供する部分に限る。）
補助対象経費	
	工事等に要する経費の合計額
補助額	
	補助対象経費の2分の1以内の額（その額に1,000円未満の端数を生じたときは、これを切り捨てた額）。ただし、空家の改修1件当たり50万円を限度とする。

②空き店舗マッチングサイト

市内で新規創業を考えている人を対象に候補となる物件を紹介するウェブサイトで、条件に合う空き店舗物件のマッチングを南島原市商工会が行っています。

また、創業後から軌道に乗るまでの一番大変な時期に、市商工会が親身になって継続サポートしています。

■ 南島原市空き店舗マッチングサイト



(3)空家対策推進における連携

本市では、空家等対策を効果的に推進するにあたって、平成28年より株式会社親和銀行及び株式会社十八銀行との提携を行っています。これは、本市の老朽危険空家除去支援事業または移住促進空家活用事業における補助金を受給される方を対象に、ローンの金利引き下げを行うもので、「空家の解体」に関するものと「空家のリフォーム等」に関するものがあります。

「空家の解体」に関するものには、親和銀行の「空き家解体ローン」と十八銀行の「空き家解体ローン<18>リフォームプラン」があり、空家の解体資金に利用可能なローンとして条件に応じた金利引き下げを受けることができます。

また、「空家のリフォーム等」に関するものには、親和銀行の「地域活性化空き家ローン」と十八銀行の「<18>リフォームプラン」があり、空家の有効活用を目的として、物件を賃貸することを目的としたリフォーム費用や空家の耐震・防火工事、自己居住を目的とした空家の購入費用に利用可能なローンとして条件に応じた金利引き下げを受けることができます。

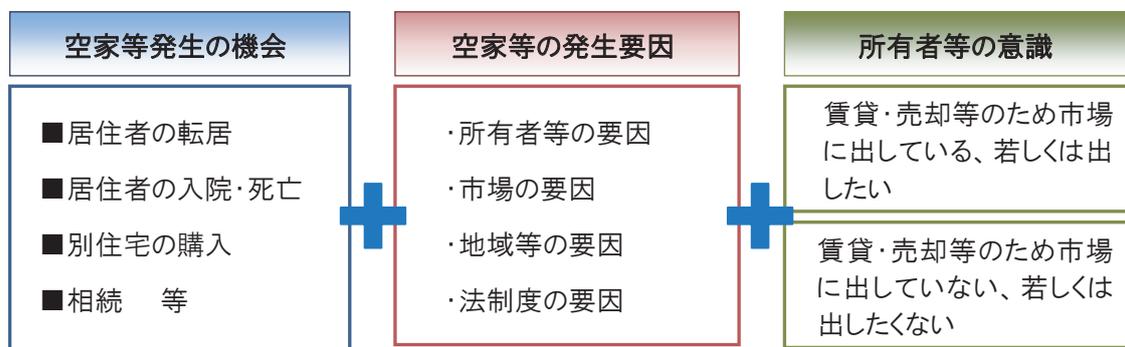
このような銀行との提携によって、本市の空家等対策の推進を図っています。

6. 空家等に関する課題

(1) 空家等の発生要因

空家等が発生する機会は、居住者の転居、入院、死亡、相続等が考えられますが、その機会において空家等が発生する要因は、所有者等、市場、地域等、法制度など様々であり、またその要因も一つには特定できない場合が多いと考えられます。

そして、所有者等の意識も、賃貸や売却等に関して積極的な場合と消極的な場合があるため、空家等を管理不全な状態にしないためには、様々な発生要因や所有者等の意識を踏まえた取り組みが必要となります。



(2) 空家等に関する課題

① 適正に管理されていない空家等の解消

平成28年度空家等実態調査によって確認された空家等1,046件のうち、老朽化の進行によって倒壊の危険性や、周辺的生活環境への影響を及ぼす可能性があると思われる特定空家等候補は312件となっています。

本市の人口は今後も減少傾向にあることが推計されており、高齢化の進行及び高齢者の単身、若しくは夫婦世帯が増加していることから、空家等の件数は今後も増加することが見込まれます。

周辺住民の空家等に対する不安の解消し、生活環境への影響を抑えるためにも、適正に管理されていない空家等の解消は課題であり、是正に向けた対策が必要となります。

② 所有者等に対する意識の啓発と利活用の促進

平成28年度に実施した空家等の意向調査では、アンケートの回収率は34.2%に留まる結果となりました。また、回答があったなかでも、今後の意向については、現状維持、若しくは何も予定はない、わからない等といった回答が40%以上を占めるなど、空家等に関する問題の

難しさが浮き彫りとなったと同時に、所有者等の当事者意識の低さも指摘されるところであります。

今後の利活用方法が定まらない状態が続くことは、空家等の長期化による建物の劣化や敷地の荒廃が進行することに繋がります。建物の所有者等は、居住している時点から自身の財産として適正に管理し、また、将来の利活用方法や相続について考えておくことが必要であり、そのためには、所有者等に対する維持管理及び利活用に向けた意識を啓発するための取り組みが必要となります。

③情報提供等の支援や適切な相談対応の実施

空家等を現状維持、若しくは何も予定がないと回答された理由については、「解体や補修費用の支出が困難」「家財道具や仏壇がある」「手間や手続きが面倒、若しくはどうしたらいいかわからない」といった回答が多く、それら問題に対する必要な情報の不足や、相談先が不明であるという状況が見られます。

所有者等による適正管理や利活用促進にあたっては、要望に対する適切な情報等の提供や相談に対応できる窓口が必要です。

また、専門的な相談については、関連分野の専門家の団体等と連携するなど、十分な体制の構築が必要です。

第3章 空家等対策の基本的な考え方

1. 計画の基本方針

空家等に関する課題を踏まえ、空家等対策の基本方針を以下のとおり整理しました。

① 地域の安全確保と良好な生活環境の保全

適切に管理されていない空家等が、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するために、空家等の発生を抑制するとともに、適切な管理が行われていない空家等については所有者等に適切な管理を働きかけ、特定空家等に対しては必要に応じて措置を行っていきます。

このように、地域の安全確保と良好な生活環境の保全により、だれもが住みたいと思う魅力あるまちづくりを目指して、空家化の予防・発生抑制、空家等の適正管理の促進、空家等の利活用の促進、管理不全な空家等の解消、跡地等の利活用の促進、推進体制の構築といった空家等対策を総合的に推進します。

② 空家等の活用による地域活力の向上

適切に管理されていない空家等が地域住民の生活環境に悪影響を与える一方で、適切に管理された空家等は地域の資源としての一面も持っています。

このような空家等の情報を整理し、移住希望者や空家等の利活用希望者に対して提供することで移住定住の促進を図り、また、利用者や地域のニーズに応じた積極的な利活用の推進によって、活気のあるまちづくりを目指します。

③ 空家等対策に関する連携体制の構築

空家等の適切な管理は、特措法 第3条に掲げられているように所有者等の責務ではありますが、経済的な事情や管理に係る時間、距離等といった事情から適切に管理されていない空家等が発生し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうした状況を放置できないことから、所有者等の責務であることを基本としつつ、行政・地域・事業者等がそれぞれの立場で連携、協働して空家等対策に取り組みます。

2. 空家等の把握

(1)空家等の調査

本市では、平成 28 年度に空家等実態調査を実施し、空家等の分布状況等を把握しました。しかし、空家等は放置されることで老朽化が進行しやすくなるため、現状では問題がなくとも将来的に周辺的生活環境に影響を及ぼす可能性があります。

また、人口減少や高齢化等の様々な要因によって新たな空家等が今後も発生することは先述のとおりです。

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

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

(2)空家等データベースの構築

本市では、平成 28 年度に実施した空家等実態調査結果を踏まえ、空家等データベースを構築しています。

空家等データベースは、都市計画課において管理していますが、庁内の関係各課が必要な施策を実施するために共有できる仕組みとなっています。

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

なお、空家等に係る個人情報は、南島原市個人情報保護条例に則り、適正に管理いたします。

3. 空家等対策の視点

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

■ 建物の状態と対策の視点

段階・状態	対策の視点
利用中 	■ 推進体制の構築 (1)発生抑制
空家化 	■ 空家等の適正管理の促進を目的とした施策 (2)適正管理
放置・管理不全 	■ 空家等の利活用の促進を目的とした施策 (3)利活用促進
除却・跡地 	■ 管理不全な空家等の解消を目的とした施策 (4)除却
	■ 跡地等の利活用の促進を目的とした施策 (5)跡地活用

(1)発生抑制

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

(2)適正管理

空家等の適正管理は、所有者等の責任において行われるべきものです。適正管理に向けて所有者等に管理意識の向上を促す必要がありますが、一方で、問題を認識しながらも止むを得ず空家等を放置せざるを得ない状況にある方も数多くいます。そこで、所有者等が置かれている様々な事情や状況を踏まえ、一次的な相談窓口の設置をはじめとして、関連団体や管理事業者等の紹介などによって適切にサポートを実施していく必要があります。

(3)利活用促進

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

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

(4)除却

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

所有者等による除却を促すため、各種支援事業や本市と提携している銀行のローンなどの情報を適切に提供していく必要があります。

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

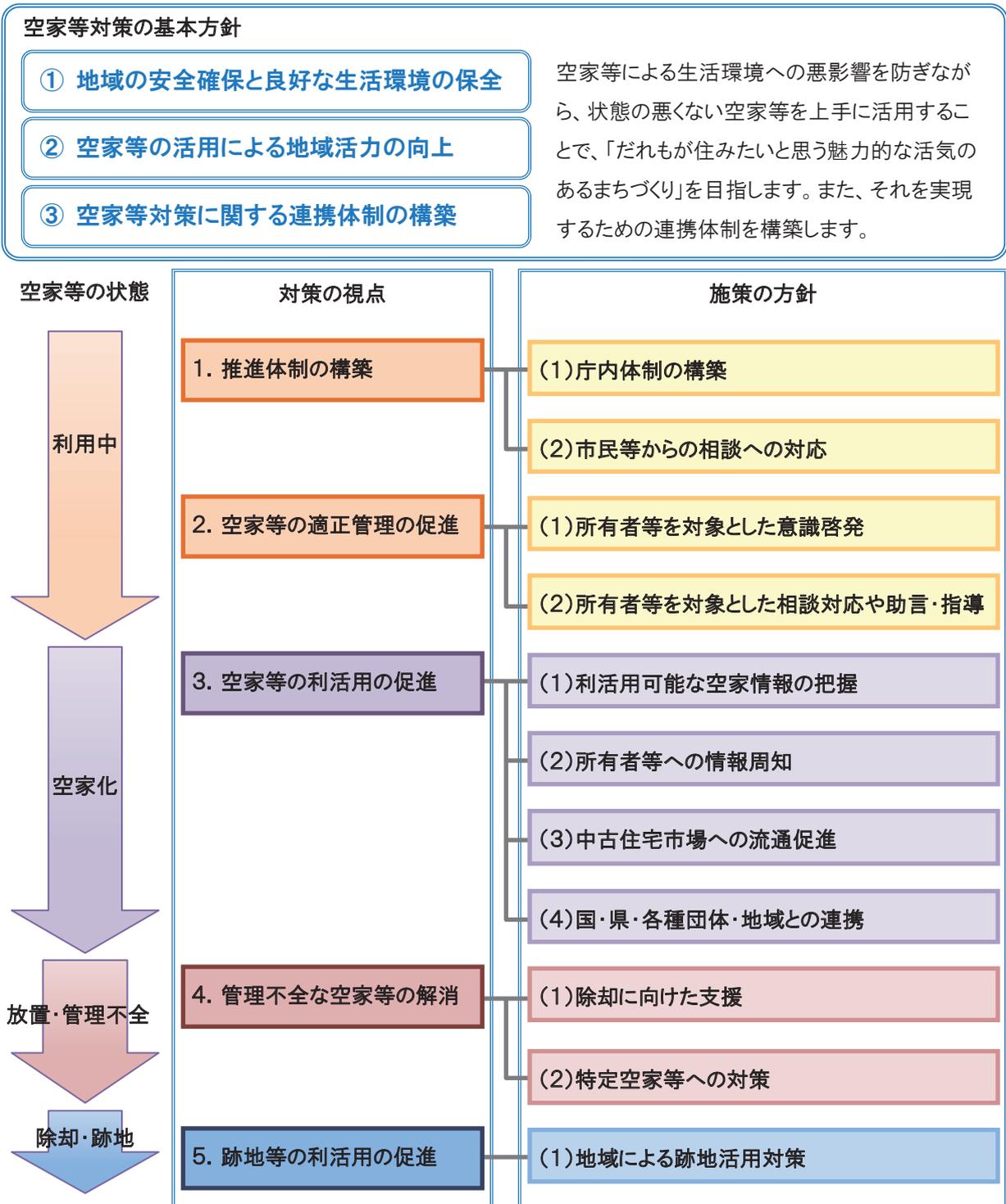
(5)跡地活用

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

4. 空家等対策の施策の体系

基本方針と対策の視点を踏まえ、空家等対策の施策の方針を体系的に整理すると以下のとおりとなります。

■ 空家等対策の施策の体系



空家等対策の基本方針

- ① 地域の安全確保と良好な生活環境の保全
- ② 空家等の活用による地域活力の向上
- ③ 空家等対策に関する連携体制の構築

空家等による生活環境への悪影響を防ぎながら、状態の悪くない空家等を上手に活用することで、「だれもが住みたいと思う魅力的な活気のあるまちづくり」を目指します。また、それを実現するための連携体制を構築します。

第4章 空家等対策の取り組み方針

1. 推進体制の構築

空家等に関する相談については、空家等の所有者等だけでなく、近隣住民や市内の利活用希望者・団体、更には市外からの移住希望者などが考えられます。

相談の内容については、所有者等からは維持管理や利活用、除却に関するもの、近隣住民等からは空家等に関する苦情や通報、利活用希望者・団体からは空家等の設備の状況や用途転用に関するもの、移住希望者からは家賃や周辺環境、所有者等との連絡方法など、非常に多岐にわたることから、様々な相談等を一次的に受け付けることができる総合相談窓口を設置します。

<対策の視点>

推進体制の構築

<施策の方針>

(1) 庁内体制の構築

<具体的な施策>

庁内関連部署との連携(空家等対策検討会議)

都市計画課

<施策の方針>

(2) 市民等からの相談への対応

<具体的な施策>

総合相談窓口の設置

都市計画課

関係部署の紹介

都市計画課

団体等の紹介

関連する部署(所管課)

空家等データベースの更新

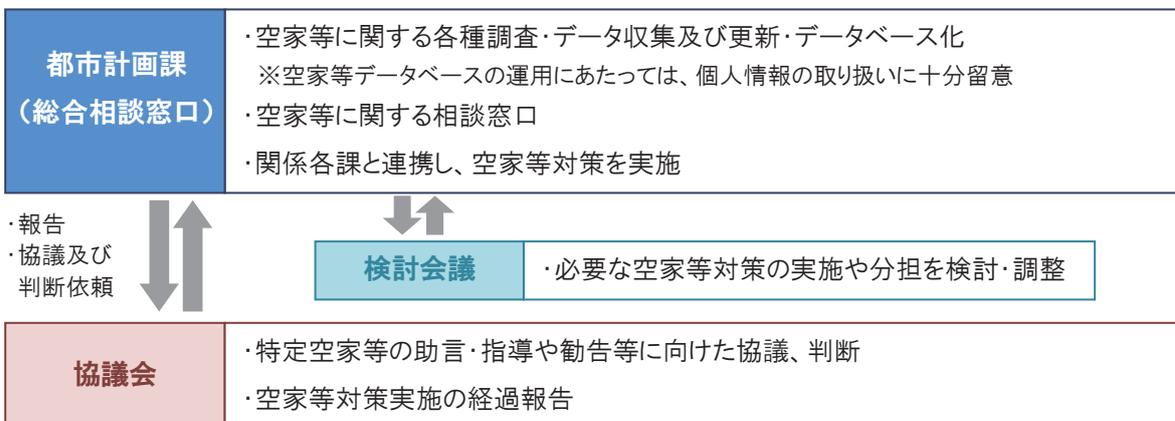
都市計画課

(1) 庁内体制の構築

本市では、空家等に関する様々な問題に横断的に対応できるよう、庁内関連部署で構成する「南島原市空家等対策検討会議」（以下、「検討会議」という。）を設置しています。都市計画課が中心となって空家等に関する問題や対応方策等について共有・実施する体制を構築しています。

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

検討会議は、協議会と連携して、全庁で総合的な空家等対策に取り組んでいきます。



(2) 市民等からの相談への対応

建築物等の相続や売却・賃貸などにあたっては、建築、不動産、相続、税など対応分野が多岐にわたるため、単独では解決が困難な事案が多くあります。

空家等に関して多岐にわたる市民からの問合せ等に効果的に対応するため、総合相談窓口を都市計画課に設置し、内容に応じて関連部署や専門家等の団体を紹介する体制を構築します。

具体的には、空家等の維持管理や活用に関する様々な問題に対し、所有者等が相談できる一元化した窓口を設け、必要に応じて専門家等の協力を得られるよう連携を図りながら適切な窓口の紹介を行うことで、空家等の発生等に関する問題の解決を促します。

問合せや相談の内容等は、既に把握している空家等については庁内の空家等データベースに情報を追加登録し、また、新たに確認された空家等についても空家等データベースを更新して検討会議や協議会で情報を共有するなど、データベースを活用した対応体制により、市民等からの相談への適切な対応と総合的な空家等対策に取り組んでいきます。

2. 空家等の適正管理の促進

空家等は、私有財産であるため、原則として所有者等が責任を持って適切な管理を行う義務がありますが、所有者等の様々な事情によって、適切に管理されていない空家等が市内に多数所在する状況となっています。

そこで、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものであることを前提としつつ、所有者等による空家等の適正管理の促進を図ります。

<対策の視点>

空家等の適正管理の促進

<施策の方針>

(1)所有者等を対象とした意識啓発

<具体的な施策>

市広報やホームページ、パンフレット等による情報提供	都市計画課
空家対策に関する相談	都市計画課
アンケート調査による意向確認	都市計画課
相続人等への啓発・情報提供	都市計画課、税務課

<施策の方針>

(2)所有者等を対象とした相談対応等

<具体的な施策>

空家等に関する相談窓口の設置(総合相談窓口)	都市計画課
専門家団体、関連団体等の紹介	都市計画課
相続人等への維持管理の勧め	総務課、環境課、都市計画課
空家の譲渡所得の特別控除に関する確認書の交付	都市計画課
維持管理業者や団体の紹介	関連する部署(所管課)

(1)所有者等を対象とした意識啓発

空家等の予防及び発生抑制に対しては、建築物所有者等をはじめとする全ての市民が、空家等の適切な維持管理及び活用の必要性を認識することが重要です。市広報やホームページ、パンフレット等により、空家等の維持管理に向けた意識付けとなる情報提供を行うとともに、空家等の相続等が適正に行われるよう空家等の相続人等へ向けての意識啓発を行います。

また、相続人がいない高齢者世帯等、近い将来に空家化する可能性がある建築物の所有者等に対しては、その状況を自治会等からの情報により適切に把握した上で、アンケート調査等による今後の意向確認を実施し、相続人等に対しては、空家の譲渡所得の特別控除に関する制度説明等、啓発や情報提供を行うことで、空家化を未然に防ぐ施策を実施します。

(2)所有者等を対象とした相談対応等

空家等の適切な維持管理は所有者等の責務ですが、本市においても庁内の関連する部署と連携し、空家等の維持管理状況を把握したり、所有者等及び相続人など、空家等の管理者となるべき対象を把握するなどして、空家等の維持管理状況の通知や適切な維持管理に向けた助言指導を行っていきます。

例えば、空家等の維持管理にあたっては、遠方に住んでいたり高齢であったりなど所有者等単独での対応が難しい場合があります。維持管理に関する物理的な課題に対応するため、所有者等に対し維持管理を代行して行うことができる業者・団体の紹介を行います。

本市では、(公社)シルバー人材センターが空家管理サポートを実施していますが、今後は、市とシルバー人材センターとの連携や、更には市とシルバー人材センター、商工団体等との協定締結及び厚生労働省の支援事業の活用等によって、空家等対策や制度の拡充に向けたより一層の取り組みを推進していきます。

3. 空家等の利活用の促進

そのままの状態でも活用可能、若しくは一部修繕することで活用できる空家等や、管理不全の状態の為に除却した空家等の跡地（敷地）は、所有者等の財産であると同時に、利活用の方法次第では移住・定住促進や地域活性化にも繋がり得る有用な資産でもあります。

そこで、これら資産を効果的に活用していくため、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進を図ります。

<対策の視点>

空家等の利活用の促進

<施策の方針>

(1) 利活用可能な空家等の情報の把握

<具体的な施策>

アンケートやヒアリング調査等による所有者等の意向把握	企画振興課
----------------------------	-------

<施策の方針>

(2) 所有者等への情報周知

<具体的な施策>

利活用促進に関する支援事業等の情報提供	企画振興課
---------------------	-------

空き家バンク制度の紹介(個別相談会等)	企画振興課
---------------------	-------

<施策の方針>

(3) 空家等の利活用

<具体的な施策>

不動産業者や地域団体等との連携	都市計画課
-----------------	-------

移住促進に向けた空家等の利活用(空き家バンク制度)	企画振興課
---------------------------	-------

耐震改修やリフォーム支援事業等の情報提供	企画振興課、商工観光課、都市計画課
----------------------	-------------------

<施策の方針>

(4) 各種団体や地域等との連携

<具体的な施策>

国の各種補助事業等を活用した用途転用	関連する部署(所管課)
--------------------	-------------

移住・定住促進事業としての活用(お試し居住、移住相談拠点等)	企画振興課
--------------------------------	-------

観光・地域資源等の連携拠点としての活用	企画振興課、商工観光課
---------------------	-------------

その他、立地条件や建物特性を考慮した利活用検討・提案	関連する部署(所管課)
----------------------------	-------------

(1) 利活用可能な空家等の情報の把握

空家等の中には、そのままの状態以利活用可能、若しくは一部修繕することで活用できる建物もありますが、これらについては、アンケートやヒアリング調査等によって所有者等の意向を聞き取ることで、建物の状態や立地条件、ニーズ等を踏まえた利活用可能性を把握します。

(2) 所有者等への情報周知

所有者等に利活用の意向があっても、賃貸や売却に必要な修繕費用等の不足や、立地や価格面など、市場での流通を阻害する要因が考えられます。また、改修関連費用については、国や県、市、市と提携している銀行の助成・融資制度等がありますが、情報がないために空家等の利活用に至っていないケースもあります。そこで、利活用促進に関する支援事業等の情報を提供することで市場流通の活性化を図ります。

なお、本市では空き家バンク制度を実施していますが、市広報やホームページ等による案内だけではなく、個別相談会等を実施することで、より積極的に空家等の所有者等や利用希望者に対して空家等情報や利活用方法・事例等を紹介することにより、空き家バンク制度や空家等に対する情報周知を図ります。

(3) 空家等の利活用

リフォームの促進や空家等所有者等への積極的な利活用促進にあたっては、不動産業者や地域団体と連携し、空家等の状態を改善することで、市場価値の高いストックとしての良質な空家等の確保と中古住宅市場への流通を図ります。所有者等の同意を得た場合には、当該空家等の情報を不動産事業者へ提供するなど、不動産市場での流通の促進を図り、課題解決に取り組んでいきます。

また、空き家バンク制度の取り組みによって、移住促進に向けた空家等の利活用を図ります。

更に、今後増加が見込まれる高齢者等に加え、低額所得者、被災者（発災後3年以内）、障がい者、外国人農業就労者等といった住宅の確保に特に配慮を要する人（住宅確保要配慮者）に向け、空家を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とするための整備を支援し、有効活用を進めていきます。

(4) 各種団体や地域等との連携

利活用が可能な空家等については、賃貸や売却等の市場での流通だけではなく、地域でのコミュニティ拠点となる集会所としての活用や、さらには長期滞在者向け施設、居住体験家屋、

移住相談拠点としての活用も視野に入れ、地域全体での空家等の利活用を進めます。このような利活用の促進により、地域活性化、福祉サービス、観光・地域資源等の連携拠点等といった地域活性化や交流促進への効果が期待でき、魅力あるまちづくりと移住後の定住・定着支援を行います。

利用者別の利活用用途イメージ

空家や跡地等の利活用については、その利用者によって、様々な用途が考えられます。

空家等となった建築物の元の用途に限らず、個人や事業者、各種団体、行政といった利用者の視点から、その地域の目指す将来の姿やニーズ等を踏まえた用途を検討し、利活用を図っていくことが、地域の活性化に向けた空家等の利活用の促進に繋がります。

空家等の利用者	利活用用途			
	居住	交流	福祉・文化	観光・商業
個人	住宅(定住用・二拠点用、DIY 賃貸用)、別荘、倉庫	オープンガーデン、共同キッチン	アトリエ、工房	各種店舗、駐車場
事業者	社宅、シェアハウス、民泊、倉庫	ショールーム、イベントカフェ、農水産物マルシェ	福祉施設、文化施設、工房	各種店舗、レンタルオフィス、セレクトショップ、宿泊施設、駐車場
各種団体	お試し居住	集会施設、ポケットパーク、改装ワークショップ、市民農園、市民花壇	文化施設、子育てサロン、伝統遊び教室	観光案内施設、休憩施設、公衆便所、駐車場
行政	お試し居住	まち歩き拠点	福祉施設、文化施設、避難場所、防災施設整備	観光案内施設、駐車場



【福井県越前町】 老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用



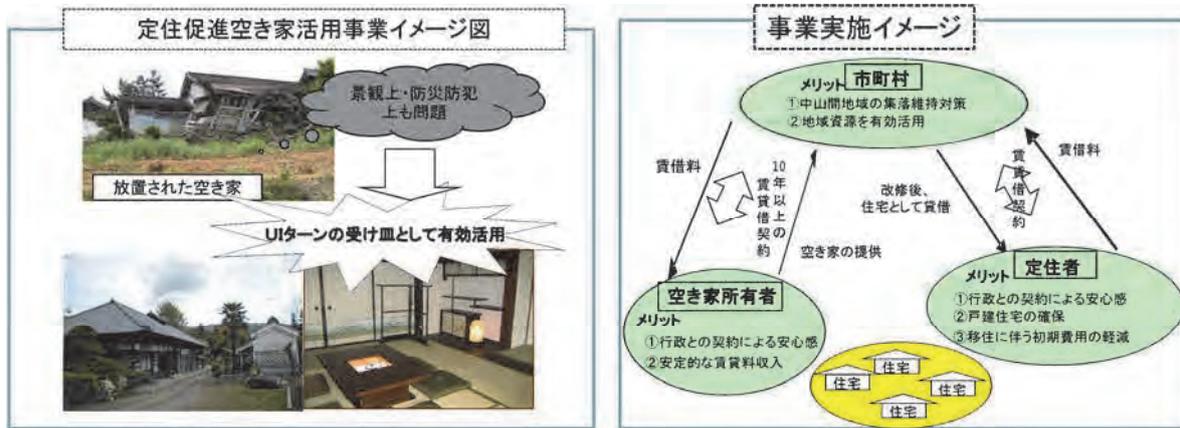
【奈良県五條市】 町家を滞在体験施設として活用



【広島県庄原市】 長屋住宅を交流・展示施設として活用

定住促進空き家活用事業（総務省）

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



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

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

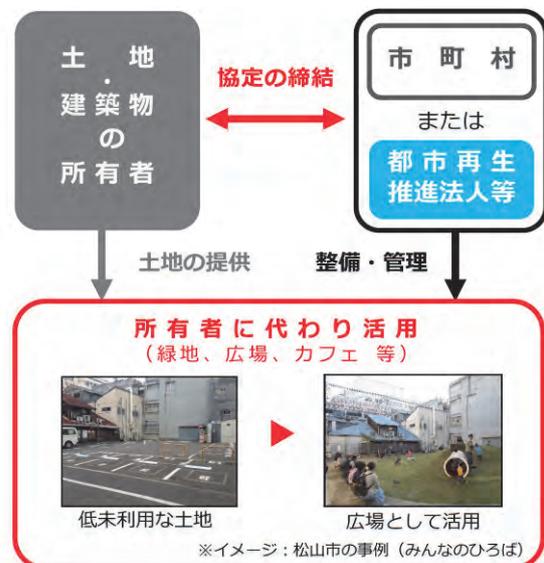
本市においても、この事業を活用することによって、空家等の利活用の推進と移住・定住促進を図っていきます。

低未利用土地利用促進協定制度（国土交通省）

改正都市再生特別措置法 平成28年9月1日施行

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

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



新たな住宅セーフティネット制度（国土交通省）

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律
平成 29 年 4 月 26 日公布

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

また、今後の人口減少の動向を踏まえると、公営住宅の大幅な増加は見込めない状況ですが、その一方で、増加している民間の空家等の中には活用可能なものが多くあります。

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

■新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱

① 住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の登録制度

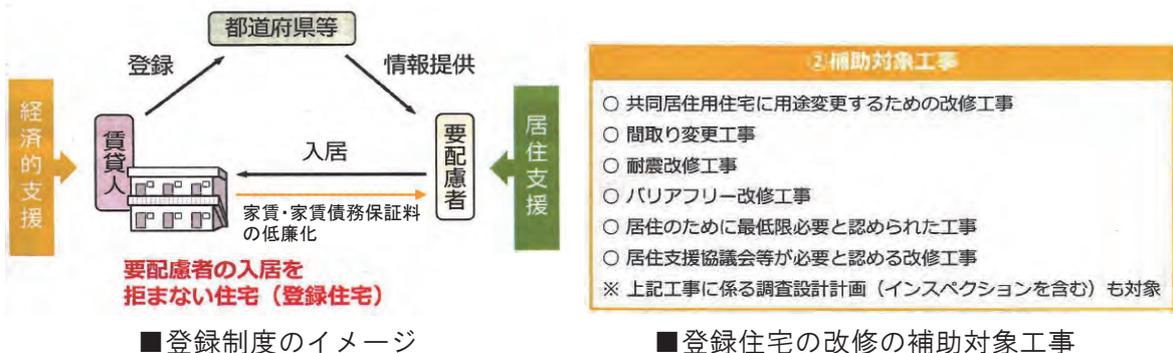
賃貸人が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県・政令市・中核市に登録をすることが可能であり、登録の際には、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を定めることが可能です。（ただし、不当に制限することはできません。）

② 登録住宅の改修や入居者への経済的支援

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

③ 住宅確保要配慮者の居住支援

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



本市では、この制度を活用し、市内に所在する空家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図っていきます。

4. 管理不全な空家等の解消

市が特定空家等に該当すると判断した空家等については、特措法に基づく措置を実施することができます。一方で、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものであることが前提であるにも関わらず、行政代執行の実施によって空家等の処分を行政任せとする所有者等が出てくる可能性もあり、所有者等の意識の疎遠化や責任意識の低下、相続放棄等に繋がる懸念があります。

そこで、周辺への影響などを考慮した緊急性の高い特定空家等への措置を図りながらも、基本的には所有者等が自立的に管理不全な空家等の解消を図ることができるような支援方策を講じるものとします。

なお、施策の実施にあたって必要となる所有者等調査については、個人情報保護に留意しながら対策の内容に応じて関係各課と連携を図って実施します。

<対策の視点>

管理不全な空家等の解消

<施策の方針>

(1) 除却に向けた支援

<具体的な施策>

維持管理不全な空家等の所有者等に対する助言・指導	都市計画課
除却等に関する各種制度の情報提供	都市計画課
住宅用地に対する課税標準の特例の適用除外についての説明	税務課
解体事業者の情報提供	都市計画課

<施策の方針>

(2) 特定空家等への対策

<具体的な施策>

道路等、危険箇所への注意喚起措置(バリケード等)	管理課、建設課
警察・消防等からの情報収集(防犯、防災上の観点)	総務課
敷地内環境(雑草・樹木等の繁茂や不法投棄)の適正管理	環境課
所有者等特定 ^{※1} 、立入調査等の実施	都市計画課
所有者(相続人等)の現住所等調査	関連する部署(所管課)
特定空家等の判断	都市計画課
特措法に基づく措置(助言・指導、勧告、命令、代執行)	関連する部署(所管課) ^{※2}

※1 所有者等特定は、空家等対策検討会議の事務局で実施し、管理するものとする。

なお、取得した情報は、本計画における空家等対策を講じる目的のため、内部でのみ利用するものとする。

※2 防犯上、若しくは災害時に危険な空家等：総務課、敷地内環境の管理等：環境課

沿道への障害となる空家等：建設課(処分等)、管理課(指導等)、構造上危険な空家等：都市計画課

(1)除却に向けた支援

適切な維持管理が行われず老朽化が進んだ空家等については、倒壊や屋根・外壁等の脱落、飛散等の恐れなどの危険性のほか、防災、衛生、景観など多くの問題が複合的に絡み合い、周辺の生活環境へ著しい影響を及ぼす可能性があることから、所有者等の特定を行うとともに、当該空家等の状況を報告し、状況の改善に向けた助言や指導等を行います。

特に修繕等による対応が困難と判断された空家等や、所有者等が除却を希望する場合については、早期是正に向けた適切な指導や相談窓口等の紹介を行います。

老朽化が進んだ空家等の所有者等が置かれた状況は様々であり、中には除却工事費用の確保が難しいなど、除却に至る手続きが困難である所有者等もいます。その場合は、国及び市で行う各種制度等に関する情報提供を行います。

(2)特定空家等への対策

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

例えば、倒壊や屋根・外壁等の脱落、飛散等の恐れなどに対しては、応急措置として道路や隣地等の危険箇所への注意喚起措置としてバリケードや注意看板の掲示などを管理課と建設課が中心となって行います。

また、防犯、防災上の観点から不適切な空家等については、総務課が警察や消防等と連携し、情報収集に努めます。

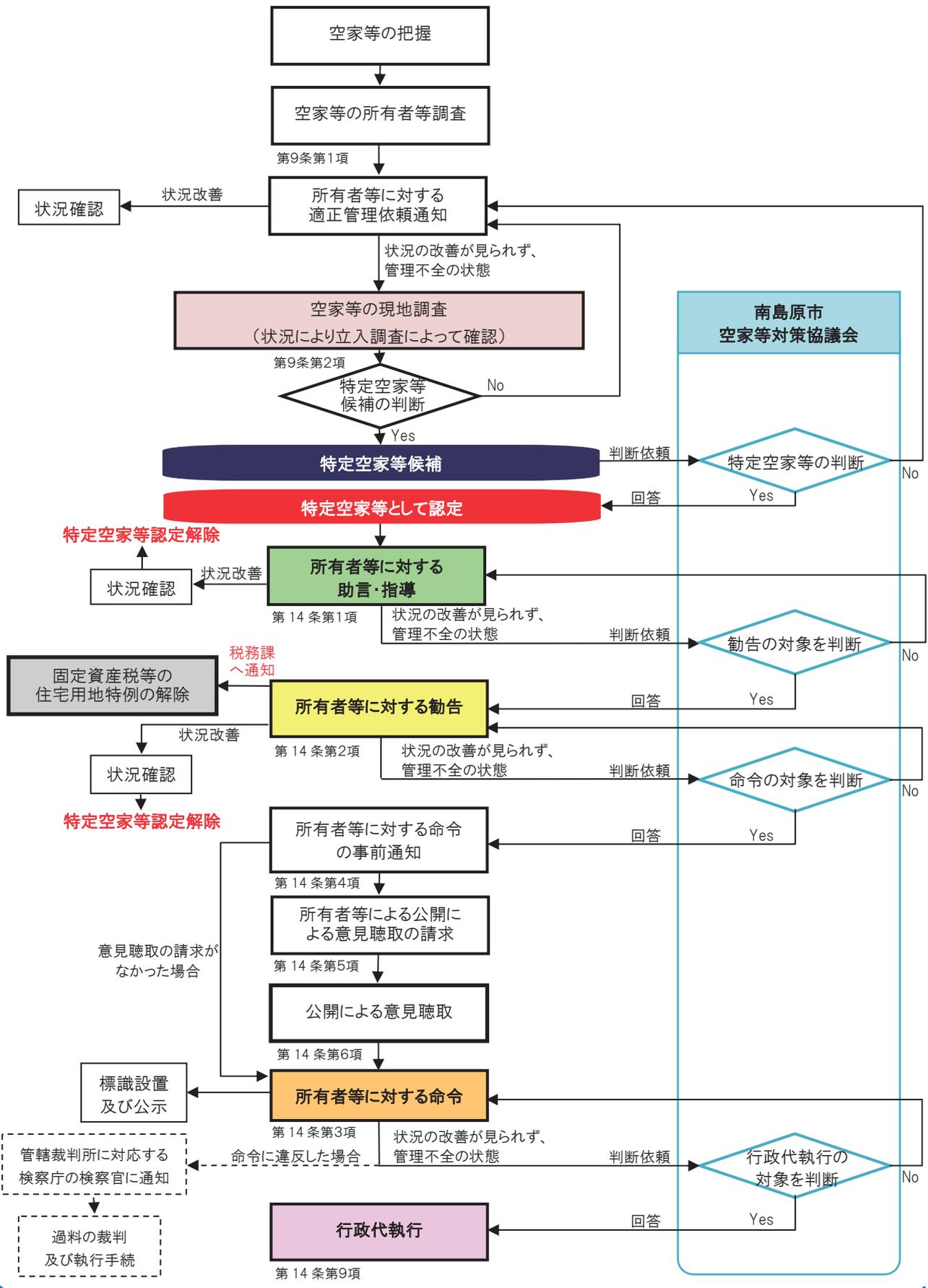
敷地内で雑草や樹木等の繁茂しており道路や隣地に影響がある場合や不法投棄等が見られるなど、衛生環境に関連する事案については環境課が中心となって対策を実施します。

これら管理不全な空家等で周辺の生活環境に影響のある特定空家等については、その判断を都市計画課が中心となって空家等対策協議会に諮りながら実施し、特定空家等と判断された空家等については、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて特措法に基づく措置である助言・指導、勧告、命令、代執行を実施します。

特措法に基づく特定空家等に対する措置の概要



特措法に基づく特定空家等の認定から行政代執行までの詳細フロー



5. 跡地等の利活用の促進

不動産業者によって管理されていない空家・跡地等については、所有者が賃貸や売買に出したくても立地や建物の老朽化の状況等のために市場に流通しないケースが多く、これらは放置されることで将来的に特定空家等に認定される可能性もあります。

また、住宅用地の特例解除によって税額が上がるのであれば、と、相続放棄を選択する所有者が増えることも想定されます。そのため、地域で管理していくという視点が重要になります。

<対策の視点>

跡地等の利活用の促進

<施策の方針>

(1)地域による跡地活用対策

<具体的な施策>

地域利用のための跡地整備(駐車場・広場等)に関する支援	関連する部署(所管課)
地縁団体等による跡地等の利活用支援	企画振興課

(1)地域による跡地活用対策

管理不全な空家等については、所有者等や管理者に適正管理を求める一方で、空家等そのものの除却を促す場合もあります。除却後の跡地も有効な資源であると考えられる場合もあることから、跡地の適切な活用を促進し、地域の環境改善や土地利用価値の向上に取り組めます。

不動産業者によって管理されていない空家・跡地等については、所有者が賃貸や売買に出したくても立地や接道状況等のために市場に流通しないケースが多く見られます。

そこで、地域利用のために、駐車場や広場、活動交流拠点、防災施設整備(消火器具や防災倉庫、避難場所)等として跡地整備を図るための支援に取り組めます。

また、不動産の適切な管理と地域での利活用を図っていくために、自治会や町内会への寄付によって、空家・跡地等を地域で管理・活用していく視点が重要であるため、認可地縁団体の申請による移転登記等を活用した利活用支援に取り組めます。

6. 主体別の役割

(1)所有者等の役割

特措法第3条「空家等の所有者等の責務」で、空家等の所有者又は管理者は、「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているとおり、所有する空家等については、財産権や所有権等に基づき、管理不全な状態にならないよう責任を持って適切に管理することが原則となります。

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

(2)市の役割

市は、特措法第4条「市町村の責務」で規定されているように、空家等対策計画を作成し、これに基づく空家等に関する対策を実施すること、また、空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めます。

「第3章 空家等対策の基本的な考え方 3.空家等対策の視点」において示したとおり、空家等の問題解決に向けて、発生抑制、適正管理、利活用促進、除却、跡地活用の5つの視点で所有者等を支援しながら対策を講じます。

「発生抑制」の視点では、庁内関連部署や関係団体等の連携・推進体制を構築することで対策実施に向けた十分な準備を進めつつ、空家化を未然に防ぐための住民の意識啓発や情報提供を行い、また、実態を把握するための現地調査や意向調査等を行います。また、空家等の情報を適時収集し、空家等データベースを更新することで、効果的な対策を実施していきます。

「適正管理」の視点では、空家等の解消に向けた支援事業や関連団体等の情報提供等の支援を行い、特定空家等となることで周辺の生活環境に影響を及ぼすことを未然に防ぎます。

「利活用促進」の視点では、現在の空き家バンク制度等の取り組みの拡充を図りながら、地域活性化やコミュニティの維持促進を目指し、より積極的な利活用に向けた対策を講じます。

「除却」の視点では、特定空家等に対して特措法に基づく措置を講じ、解消に努めることで、周辺の生活環境への影響を最小限に抑えます。また、措置にあたっては、危険排除と公益性、公平性の観点から協議会に諮って十分な検討をしたうえで、行政代執行による解決を図ります。

「跡地活用」の視点では、除却後の敷地の環境悪化を防ぎ、地域活性化に資するよう地域と連携した支援を行います。

なお、各種空家等対策について、庁内における実施体制は次頁に示すとおりです。

■ 空家等対策の庁内実施体制

空家等全般に関すること	空家等に関する総合相談窓口(関連部署等の紹介) 空家等データベースの管理・更新	都市計画課
防犯上危険な空家等	不法侵入及び放火等による犯罪のおそれ、若しくは発生等(防犯)	総務課
災害時に危険となる空家等	地震・風水害等の災害時に屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、倒壊等のおそれ、若しくは発生等	総務課
空き店舗等の利活用	空き店舗等の利活用	商工観光課
空家等の利活用	空家等の利活用(空き家バンク制度等)	企画振興課
	空家等の利活用(中古住宅市場への流通促進)	都市計画課
固定資産税の賦課	空家等に対する税関係の相談対応 住宅用地の特例措置の適用除外 ※特定空家等に対して特措法第14条第2項により勧告した場合	税務課
敷地内環境の管理等	不法投棄、雑草・樹木の繁茂の発生等	環境課
沿道への障害となる空家等	空家等が沿道へ障害となっている物の処分等	建設課
沿道への障害となる空家等	空家等が沿道への障害となる物件への指導等	管理課
構造上危険な空家等	老朽化による屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、倒壊等のおそれ、若しくは発生等	都市計画課

(3)地域の役割

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティ内の連携を強化するなど、空家等の発生・放置がおこらないよう、良好な地域住民間の関係を築くことが求められます。

また、地域内の空家等の情報提供や空家等の適正管理や利活用にあたっては、市や所有者等と連携して取り組むことが必要です。

(4)事業者等の役割

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

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

(5)相互の協力

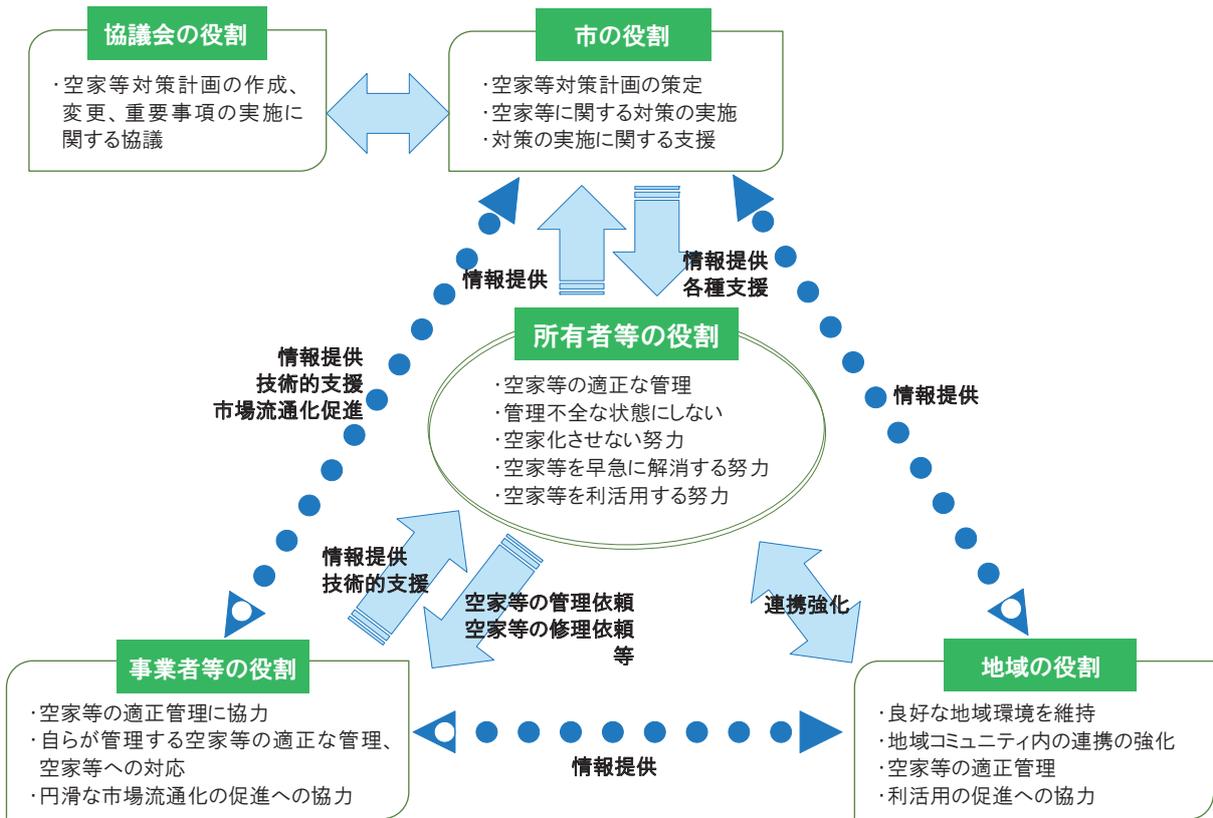
繰り返しになりますが、空家等の対策を推進するためには、所有者等だけでなく事業者や地域住民の協力による対応が不可欠です。

そのため、市、地域、事業者等はそれぞれの役割を理解し、相互に連携、協力して空家等に関する対策に取り組むことが必要です。

(6)協議会の役割

南島原市空家等対策協議会では、空家等対策計画の作成及び変更、並びに重要事項の実施に関する協議を行うものとします。特に、特定空家等に対する命令等の措置は、協議会の意見を踏まえたうえで実施します。

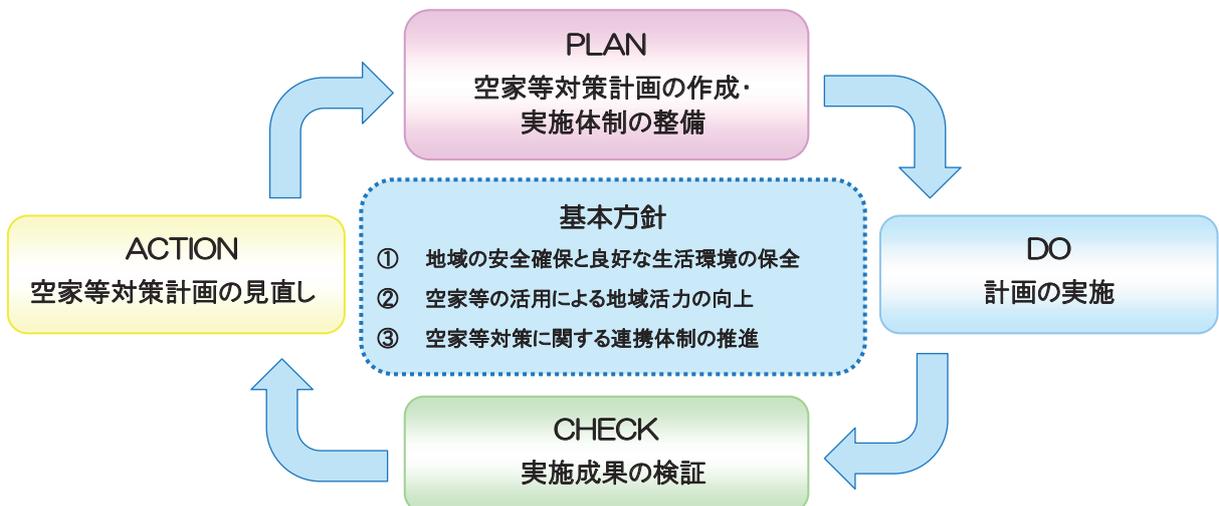
■ 主体別の役割



7. 計画の進行管理

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

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



卷末資料

資料1	空家等対策の推進に関する特別措置法	62
資料2	南島原市空家等対策協議会条例	68
資料3	南島原市空家等対策検討会議規程	70
資料4	南島原市空き家等の適正管理に関する条例	72
資料5	南島原市空き家等の適正管理に関する条例施行規則	74
資料6	南島原市移住促進空き家活用事業補助金交付要綱	80
資料7	南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付要綱	87
資料8	南島原市特定空家等判定基準	111

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号
総務・国土交通・内閣総理大臣署名

(目的)

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

(定義)

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

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

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、その措置を命じよ又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都

が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

（空家等に関するデータベースの整備等）

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

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

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

（特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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で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、相当の猶予期間を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、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。

資料2 南島原市空家等対策協議会条例

平成29年3月23日条例第2号

(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、南島原市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(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（以下「計画」という。）の作成及び変更に関すること。
- (2) 計画の実施に関すること。

(組織)

第3条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 地域住民
- (2) 市議会の議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (4) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、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。

(会長)

第5条 協議会に、会長を置き、委員の互選により定める。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が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、会長が議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

(意見の聴取等)

第7条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提供を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、建設部都市計画課において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

(招集の特例)

2 この条例の施行後及び委員の任期満了後において最初に行われる会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

資料3 南島原市空家等対策検討会議規程

平成28年10月3日訓令第18号
改正 平成29年2月15日訓令第2号

(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。）に基づき、空家等に関する必要な措置を講ずるに当たり、空家等の状態、空家等が周辺の生活環境に及ぼす影響、空家等の資源としての活用の可能性等を総合的に勘案し、空家等への対応を検討するため、南島原市空家等対策検討会議（以下「検討会議」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 検討会議は、次に掲げる事項について検討を行う。

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画に関すること。
 - (2) 法第13条に規定する空家等及び空家等の跡地の活用に関すること。
 - (3) 法第14条第1項に規定する助言及び指導、同条第2項に規定する勧告並びに同条第3項に規定する命令に関すること。
 - (4) その他空家等対策の推進に関すること。
- 2 検討会議は、必要に応じて、前項の規定による検討の結果を市長に報告するものとする。

(組織)

第3条 検討会議は、会長及び委員をもって組織する。

- 2 会長は、委員の互選により定める。
- 3 委員は、次に掲げる職にある者をもって充てる。
 - (1) 総務課長
 - (2) 企画振興課長
 - (3) 商工観光課長
 - (4) 税務課長
 - (5) 環境課長
 - (6) 建設課長
 - (7) 管理課長
 - (8) 都市計画課長

一部改正〔平成29年訓令第2号〕

(会長)

第4条 会長は、会務を総理し、検討会議を代表する。

- 2 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 検討会議の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 検討会議は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

(意見の聴取等)

第6条 検討会議は、その所掌事務を遂行するため必要があると認めるときは、会議に関係人の出席を求め、その説明若しくは意見を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

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

(庶務)

第8条 検討会議の庶務は、建設部都市計画課において処理する。

(委任)

第9条 この訓令に定めるもののほか、検討会議の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成28年10月3日から施行する。

附 則

この訓令は、平成29年2月15日から施行する。

附 則 (平成29年2月15日訓令第2号)

この訓令は、平成29年2月15日から施行する。

資料4 南島原市空き家等の適正管理に関する条例

平成25年3月26日条例第9号

(目的)

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

(用語の定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

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

(2) 管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。

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

イ 建物に不特定の者の侵入により、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態

(3) 所有者等 市内に所在する建物その他の工作物の所有者、占有者、相続人、相続放棄者、財産管理人その他の建物等を管理すべき者をいう。

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

(所有者等の責務)

第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう、自らの責任において適正な管理をしなければならない。

(情報提供)

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

(調査)

第5条 市長は、前条の規定による情報提供があったとき、又は第3条に規定する管理が行われていないと認めるときは、当該空き家等の所有者等の所在、危険な状態の程度等を調査することができる。

2 市長は、必要があると認めるときは、職員に当該空き家等の敷地に立ち入らせ、空き家等の調査を行わせることができる。

3 前2項の規定による調査を行う職員は、その身分を証明する証票を携帯し、所有者等の請求があるときは、これを提示しなければならない。

4 第2項の規定による権限は、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。

(助言、指導及び勧告)

第6条 市長は、前条の規定による調査により、空き家等が管理不全な状態であると認めるとき、又は管理不全な状態になるおそれがあると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置に

ついて助言又は指導を行うことができる。

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

(命令)

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

(公表)

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

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

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

(警察その他の関係機関との連携)

第9条 市長は、この条例の目的を達成するために必要がある場合は、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に当該空き家等の情報を提供し、必要な措置を要請することができる。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成25年7月1日から施行する。

資料5 南島原市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

平成 25 年 6 月 28 日規則第 23 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、南島原市空き家等の適正管理に関する条例(平成 25 年南島原市条例第 9 号。以下「条例」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(身分証明書)

第 2 条 条例第 5 条第 3 項に規定する身分を証明する証票は、様式第 1 号のとおりとする。

(勧告)

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

(命令)

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

(公表)

第 5 条 条例第 8 条第 1 項の規定による公表をするときは、当該公表に係る所有者等に空き家等の公表に関する通知書(様式第 4 号)により通知するものとする。

2 公表は、市の掲示場への掲示、インターネットの利用その他の適切な方法により行うものとする。

3 条例第 8 条第 2 項に規定する所有者等に意見を述べる機会については、第 1 項の通知書を受取った日の翌日から起算して 14 日以内に、公表に関する意見書(様式第 5 号)により意見を求めるものとする。

附 則

この規則は、平成 25 年 7 月 1 日から施行する。

様式第1号（第2条関係）

（表面）

<div style="border: 1px dashed black; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <p style="font-size: 2em;">写 真</p> </div>	<p style="font-size: 1.5em; margin: 0;">身 分 証 明 書</p> <p style="margin: 5px 0 0 40px;">所 属 南島原市</p> <p style="margin: 0 0 0 40px;">職 名</p> <p style="margin: 0 0 0 40px;">氏 名</p> <p style="margin: 10px 0 0 40px;">年 月 日生</p> <p style="margin: 20px 0 0 0;">この者は、南島原市空き家等の適正管理に関する条例第5条第3項に規定する調査を行うことができる職員であることを証する。</p> <p style="margin: 10px 0 0 0;">年 月 日</p> <p style="margin: 10px 0 0 40px;">南島原市長</p>	<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">第 号</p> <p style="margin: 0 0 0 10px;">年 月 日</p>
---	--	--

（縦）60mm × （横）90mm

（裏面）

南島原市空き家等の適正管理に関する条例（抜粋）

（調査）

第5条 市長は、前条の規定による情報提供があったとき、又は第3条に規定する管理が行われていないと認めるときは、当該空き家等の所有者等の所在、危険な状態の程度等を調査することができる。

2 市長は、必要があると認めるときは、職員に当該空き家等の敷地に立ち入らせ、空き家等の調査を行わせることができる

3 前2項の規定による調査を行う職員は、その身分を証明する証票を携帯し、所有者等の請求があるときは、これを提示しなければならない。

4 第2項の規定による権限は、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。

（縦）60mm × （横）90mm

様式第2号（第3条関係）

番 号
年 月 日

空き家等の適正管理に関する勧告書

様

南島原市長

回

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

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

記

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

(注) あなた自身で勧告による必要な措置が困難の場合は、市にご相談ください。

様式第3号（第4条関係）

番 号
年 月 日

空き家等の適正管理に関する命令書

様

南島原市長



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

記

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

この処分について不服があるときは、この命令書を受け取った日の翌日から起算して60日以内に市長に対して異議申立てをすることができます。

様式第4号（第5条関係）

番 号
年 月 日

空き家等の公表に関する通知書

様

南島原市長

印

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

なお、この公表について意見がありましたら、この通知書を受け取った日の翌日から起算して14日以内に、公表に関する意見書（様式第5号）を提出してください。

記

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

様式第5号（第5条関係）

年 月 日

公表に関する意見書

南島原市長 様

(所有者等)

住 所

氏 名

印

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

記

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

証拠書類等を提出する場合は、この意見書に添付してください。

資料6 南島原市移住促進空き家活用事業補助金交付要綱

平成28年4月1日告示第29号

(趣旨)

第1条 市は、市内における空き家を有効に活用し、Uターン者又はIターン者の定住促進を図るため、予算の定めるところにより、空き家の改修を行う者に対し、南島原市移住促進空き家活用事業補助金（以下「補助金」という。）を交付するものとし、その交付については、南島原市補助金等交付規則（平成18年南島原市規則第35号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、この告示の定めるところによる。

(定義)

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

- (1) 空き家 居住を目的として建築され、かつ、現に居住の用に供されていない市内に存する戸建て住宅であって、市ホームページ「空き家情報」に掲載されているものをいう。
- (2) 所有者 空き家に係る所有権を有する者又は売却若しくは賃貸を行う権利を有する者をいう。
- (3) 入居者 所有者から空き家を購入又は賃借し、当該空き家に居住しようとする者をいう。

(補助の対象者)

第3条 補助の対象となる者は、市税及び国民健康保険税を滞納していない者で、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 次の全てに該当する入居者

- ア 市に転入した者で、転入日から1年を経過していないもの又は市に転入しようとする者で、第9条の規定による実績報告書を提出する日までに市への転入の手続を完了するもの
- イ 補助金の交付を受けてから5年以上市に居住しようとする者
- ウ 3親等内の親族間において、空き家を購入又は賃借していない者

- (2) 空き家の所有者であって、次の全てに該当するもの

- ア 前号アに該当する入居者に空き家を賃貸しようとする者又は当該入居者に空き家を賃貸した日から1年を経過していない者
- イ 補助金の交付を受けてから空き家を5年以上入居者の居住の用に供しようとする者
- ウ 3親等内の親族間において、空き家に係る賃貸借契約を締結していない者

(補助の対象工事)

第4条 補助の対象となる改修は、空き家の全部又は一部に対して行う別表の左欄に掲げる工事等とする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する工事等は、補助の対象としない。

- (1) 補助金の交付の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）が10万円未満の工事等
- (2) 市内に事業所を有する個人事業主又は市内に本店若しくは事業所を有する法人（県内に本

- 店を有する法人に限る。)以外の者が行う工事等
- (3) 補助金の交付の決定の通知を受ける前に着手した工事等
 - (4) 補助金の交付の申請をする日の属する会計年度の3月31日までに完了することができない工事等
 - (5) その他市長が補助の対象として不相当と認める工事等

(補助対象経費、補助額等)

第5条 補助対象経費及び補助額は、別表に定めるとおりとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、国、県又は市が実施している他の住宅等の改修等に係る補助（以下「他の公的補助」という。）を受ける場合においては、補助対象経費のうち他の公的補助の対象となる部分については、補助金の交付の対象としない。
- 3 補助金の交付は、空き家1棟につき、1回限りとする。

(申請書に添付すべき書類等)

第6条 規則第4条の規定による申請書に添付すべき書類は、次のとおりとする。

- (1) 事業実施計画書（様式第1号）
- (2) 承諾書（様式第2号）（申請者が第3条第1号に規定する者の場合に限る。）
- (3) 空き家の売買契約書又は賃貸借契約書の写し（申請者が第3条第1号に規定する者の場合に限る。）
- (4) 住民票の写し（申請者が第3条第1号に規定する者であって、市に転入したものである場合に限る。）
- (5) 市税及び国民健康保険税を滞納していないことを証する書類
- (6) 補助金により改修する空き家の所有者を確認できる書類（課税台帳登録証明書等）
- (7) 工事見積書（工事を行う部分の内容が確認できるものであって、その内訳の明細が分かるもの）の写し
- (8) 工事予定箇所の写真
- (9) その他市長が必要と認める書類

- 2 規則第4条の市長が定める申請書を提出することができる時期は、当該年度の1月31日とする。

(補助金の交付の決定)

第7条 市長は、補助金の交付の申請があったときは、前条第1項に規定する書類の審査を行い、交付申請日の翌日から起算して14日以内に、交付の可否を決定する。

(変更等の承認)

第8条 前条の規定により補助金の交付の決定を受けた者は、その申請内容を変更し、中止し、又は廃止しようとするときは、規則第11条の規定により補助事業等変更中止(廃止)報告書に、事業変更中止(廃止)計画書(様式第3号)を添えて市長に提出し、その承認を受けなければならない。

(実績報告)

第9条 規則第13条の別に定める実績報告書に添付すべき書類は、次のとおりとし、その提出期限は、事業の完了した日から30日を経過した日又は補助金の交付の決定のあった会計年度の翌年度の4月20日のいずれか早い日とする。

- (1) 工事等完了証明書(様式第4号)
- (2) 工事完了箇所の写真
- (3) 住民票の写し(申請者が第3条第1号に規定する者であって、規則第4条の規定による申請書の提出後に市に転入したものである場合に限る。)
- (4) 当該工事等に関する領収書又は請求書の写し
- (5) その他市長が必要と認める書類

(補助金の交付)

第10条 この補助金は、概算払の方法により交付することができる。

2 規則第16条第2項において準用する同条第1項の別に定める概算払に必要な書類は、請求内訳書(様式第5号)とする。

(財産の処分の制限)

第11条 補助事業により取得し、又は効用の増加した財産については、事業完了後においても、善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。

2 規則第20条ただし書の別に定める期間は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年大蔵省令第15号)に定められている財産については、同省令に定められている耐用年数に相当する期間とする。

(雑則)

第12条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

別表(第4条、第5条関係)

工事等	補助対象経費	補助額
空き家の改修に係るもののうち、次に掲げる工事等とする。 (1) 台所、浴室、便所、洗面所、内装、屋根、外壁、設備等の改修(併用住宅にあつては、居住の用に供する部分に限る。) (2) その他市長が必要と認めるもの	左欄に掲げる工事等に要する経費の合計額とする。	補助対象経費の2分の1以内の額(その額に1,000円未満の端数を生じたときは、これを切り捨てた額)。ただし、空き家の改修1件当たり50万円を限度とする。

様式第1号（第6条関係）

事業実施計画書

申請者	住所		
	氏名		
	所有者との関係		
	連絡先		
空き家の所在地	所在地		
空き家の所有者	住所		
	氏名		
	連絡先		
施工業者	所在地		
	名称		
	代表者名		
	連絡先		
工事等の概要	箇所等	金額（単位：円）	摘要
補助対象経費	円（消費税含む。）		
補助金申請額	円		
工事期間	着手	年	月 日
	完了	年	月 日
確認事項	上記工事について、国、県等の補助金の有無		有 ・ 無

様式第2号（第6条関係）

承 諾 書

私、_____は、所有する下記物件に関する、南島原市移住促進空き家活用事業について_____が行うことを、以下のとおり承諾いたします。

記

【承諾事項】

- (1) 下記物件についての改修を行うこと。
- (2) 本事業完了後、当該物件を5年以上入居者等の居住の用に供すること。

物件の所在地	南島原市
--------	------

年 月 日

所有者 住所

氏名 _____ 印

様式第3号（第8条関係）

事業変更中止（廃止）計画書

申請者	住所			
	氏名			
	所有者との関係			
	連絡先			
空き家の所在地	所在地			
空き家の所有者	住所			
	氏名			
	連絡先			
施工業者	所在地			
	名称			
	代表者名			
	連絡先			
変更の内容	箇所等	金額（単位：円）	摘要	
補助対象経費	円（消費税含む。）			
補助金申請額	円			
工事期間	着手	年	月	日
	完了	年	月	日
変更 中止 の理由 廃止				

（添付資料）変更内容が分かる見積書等

様式第4号（第9条関係）

工事等完了証明書

工事物件所在地	南島原市		
空き家の所有者			
工事期間	着手	年	月 日
	完了	年	月 日
工事内容	箇所等	金額（単位：円）	摘要
工事金額 （消費税含む。）			円
	（うち補助対象経費		円）

様式第5号（第10条関係）

請求内訳書

1 補助対象経費

2 内訳書

（単位：円）

交付 （変更交付） 決定額	交付決定 （変更交付） 年月日	既受領額	今回請求額	残額

資料7 南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付要綱

平成28年4月1日告示第38号

改正 平成28年9月9日告示第101号

(趣旨)

第1条 市は、安全かつ安心な住環境づくりを促進するため、小規模住宅地区等改良事業制度要綱(平成9年4月1日付け建設省住整発第46号)に基づき、老朽化等による危険な空家住宅の除却を行う者に対し、予算の範囲内において南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金(以下「補助金」という。)を交付するものとし、その交付については、南島原市補助金等交付規則(平成18年南島原市規則第35号)に定めるもののほか、この告示の定めるところによる。

(補助対象建築物)

第2条 補助金の交付の対象となる建築物(附属する門及び塀を除く。以下「補助対象建築物」という。)は、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する建築物とする。

- (1) 南島原市内に存する建築物
 - (2) 現に使用されていない建築物
 - (3) 木造又は鉄骨造である建築物
 - (4) 過半が居住の用に供されていた建築物
 - (5) 住宅地区改良法施行規則(昭和35年建設省令第10号)別表第1において、(い)欄に掲げる評定区分二の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る建築物
- 2 前項の規定にかかわらず、市長が特に必要と認める建築物については、補助対象建築物とすることができる。

(補助対象者)

第3条 補助金の交付の対象となる者(以下「補助対象者」という。)は、市税の滞納がない者で、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 補助対象建築物の登記事項証明書(未登記の場合は、固定資産税家屋台帳又は固定資産税納税通知書)に所有者として登録されている者
 - (2) 前号に規定する者の相続人
 - (3) 前2号に規定する者から補助対象建築物の除却についての委任を受けた者
 - (4) 前3号に掲げる者のほか、市長が認める者
- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は、補助対象者としなない。
- (1) 法人
 - (2) 補助対象建築物が複数人の共有名義である場合は、当該共有者全員(補助金の申請をしようとする者が共有者の1人である場合、当該補助金の申請をしようとする者を除く。)から補助対象建築物の除却についての同意を得られない者
 - (3) 補助対象建築物の登記事項証明書に所有権以外の物権(賃借権を含む。以下同じ。)の設定がある場合において、権利者全員から補助対象建築物の除却についての同意を得られない者

(4) 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）第 14 条第 3 項の規定による命令を受けた者

(5) 南島原市暴力団排除条例（平成 24 年南島原市条例第 15 号）に規定する暴力団若しくは暴力団員又はこれらに係る者

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

（関係人の同意）

第 4 条 補助対象者は、前条に規定する相続人若しくは共有者又は物権の権利者がある場合には、その全員の同意を得なければならない。この場合においては、同意書（様式第 1 号）の実印欄に実印を押印し印鑑登録証明書を添付しなければならない。ただし、当該補助金の申請をしようとする者が、前条に規定する相続人との間の補助対象建築物の除却に関する紛争等について、責任を持って解決し、市に対して一切の損害を与えないことを誓約する誓約書（様式第 2 号）を提出できるものについては、この限りでない。

追加〔平成 28 年告示 101 号〕

（補助対象工事）

第 5 条 補助金の交付の対象となる工事（以下「補助対象工事」という。）は、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する者と契約する除却工事とする。

(1) 県内に本社を有する法人又は県内に住所を有する個人（以下「施行業者」という。）が施行するもの

(2) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）別表第 1 の下欄に掲げる土木工事業若しくは建築工事業に係る同法第 3 条第 1 項の許可を受けた者又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）第 21 条第 1 項に規定する解体工事業の登録を受けた者

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

(1) 補助金の交付決定前に着手した工事

(2) 同時に他の制度等に基づく補助金の交付を受けようとする工事

(3) 建築物（長屋住宅を除く。）の一部を除却する工事

(4) 前 3 号に掲げるもののほか、市長が補助金の交付を不相当と認める工事

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

（補助対象経費）

第 6 条 補助金の交付の対象となる経費（消費税相当額が仕入税額控除の対象となる事業主体に対しては、消費税を除く額をいう。以下「補助対象経費」という。）は、補助対象建築物の除却工事費と住宅地区改良事業等補助金交付要領（昭和 53 年 4 月 4 日付け建設省住整発第 14 号）第 4—4—(1)の規定に基づき国土交通大臣がその年に定める標準除却費を補助対象建築物の床面積に乗じて得た額とのいずれか少ない方の額に 10 分の 8 を乗じて得た額とする。

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

（補助金の額）

第 7 条 補助金の額は、前条の規定により算出した補助対象経費に 2 分の 1 を乗じて得た額とし、

50万円を上限とする。ただし、1,000円未満の端数がある場合は、これを切り捨てるものとする。

一部改正〔平成28年告示101号〕

（事前協議）

第8条 老朽化し、危険な空家住宅の除却を行おうとする者は、事前に市長に相談し、補助事業の対象となるか協議を行うものとする。

一部改正〔平成28年告示101号〕

（補助金の交付申請）

第9条 補助金の交付を受けようとする補助対象者（以下「交付申請者」という。）は、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付申請書（様式第3号。以下「交付申請書」という。）に次に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。この場合においては、交付申請書に実印を押印し印鑑登録証明書を添付しなければならない。

- （1） 交付申請者が市税を滞納していないことの証明書
- （2） 第4条に該当する場合は、同意書（様式第1号）及び同意した者の印鑑登録証明書
- （3） 工事計画書（様式第4号）
- （4） 現況写真（老朽化し危険な状況が分かるもの）
- （5） 工事見積書（内訳明細の付いたもの）
- （6） 実測平面図（各階の面積が特定できるもの）
- （7） 登記事項証明書（未登記の場合は、固定資産税課税台帳又は固定資産税課税明細書）
- （8） 交付申請者がこの補助金の交付申請手続を他の者に委任する場合は委任状
- （9） 第3条第1項第1号に規定する所有者の全相続人が分かる書類及びその相関図
- （10） その他市長が必要と認める書類

一部改正〔平成28年告示101号〕

（補助金の交付決定）

第10条 市長は、補助金の交付を決定したときは、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付決定通知書（様式第5号）により交付申請者に通知するものとする。

2 市長は、補助金を交付することが不相当と認めたときは、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金却下決定通知書（様式第6号）により交付申請者に通知するものとする。

一部改正〔平成28年告示101号〕

（補助金の交付の条件）

第11条 市長は、補助金の交付の決定をする場合において、次に掲げる事項について条件を付するものとする。

- （1） 補助対象工事に係る法令等を遵守すること。
- （2） 交付決定の通知を受けた日から起算して60日以内に補助対象工事を完了すること。ただし、年度内に除却工事が完成するものに限る。
- （3） 補助対象工事完了後は、周辺に悪影響を及ぼさないよう跡地の適正な維持管理に努めること。

- (4) 南島原市暴力団排除条例に規定する暴力団若しくは暴力団員又はこれらに係る者でないこと。
 - (5) 南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金の実施に当たり、紛争等が生じた場合は、責任を持って解決し、市に対して一切の損害を与えないこと。
 - (6) その他市長が特に必要と認める事項
- 一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

(交付申請の変更等)

第 12 条 補助金の交付決定を受けた者（以下「交付決定者」という。）は、補助金の交付申請の内容に変更が生じたときは、直ちに南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金変更交付申請書（様式第 7 号）に変更内容を示す書類を添付して、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による変更を承認するときは、交付決定者に対し南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金変更交付決定通知書（様式第 8 号）により通知するものとし、承認しなかったときは、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金変更却下通知書（様式第 9 号）により交付決定者に通知するものとする。

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

(申請の取下げ)

第 13 条 交付決定者が、申請の取下げをしようとする場合には、速やかに市長に対し、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付申請取下げ書（様式第 10 号）により申請の取下げを届け出なければならない。

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

(中止の届出)

第 14 条 交付決定者は、補助対象工事を中止したときは、速やかに南島原市老朽危険空家除却支援事業補助対象工事中止届（様式第 11 号）により市長に届け出なければならない。

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

(決定の取消等)

第 15 条 市長は、前 2 条の規定による届出により補助金交付決定を取り消すときは、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付決定取消通知書（様式第 12 号）により交付決定者に通知するものとする。

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

(実績報告書)

第 16 条 交付決定者は、事業が完了したときは、速やかに市長に対し、南島原市老朽危険空家除却支援事業実績報告書（様式第 13 号）に次に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 工事請負契約書の写し
- (2) 工事写真（着工前、除却工事施工状況、完了）

- (3) 工事を行った者の工事完了証明書（様式第 14 号）
 - (4) 工事代金領収書又は請求書の写し（内訳明細の分かるもの）
 - (5) その他市長が特に必要と認める書類
- 一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

（完了確認）

第 17 条 市長は、前条の規定により実績報告書の提出を受けたときは、当該工事がこの告示に適合しているかを確認するものとする。

- 2 市長は、前項の規定による確認の結果、必要があると認めるときは、この告示による補助金の事業を適切に行うため必要な措置を講ずるよう指導するものとする。

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

（補助金の確定）

第 18 条 市長は、前条の規定により提出された南島原市老朽危険空家除却支援事業実績報告書が適当と認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金確定通知書（様式第 15 号）により交付決定者に通知するものとする。

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

（補助金の請求）

第 19 条 交付決定者は、前条に規定する通知を受けたときは、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付請求書（様式第 16 号）を市長に提出するものとする。

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

（補助金の交付決定の取消し）

第 20 条 市長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当する場合は、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

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

- 2 市長は、前項の規定により補助金の交付決定の全部又は一部を取り消した場合は、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金（全部・一部）取消通知書（様式第 17 号）により交付決定者に通知するものとする。

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

（補助金の返還）

第 21 条 市長は、前条の規定により補助金の交付決定を取り消した場合において、その取消しに係る補助金を既に交付しているときは、当該補助金の交付を受けた者に対して、期限を定めて補助金の全部又は一部の返還を命ずることができる。

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

(検査等に対する協力)

第 22 条 交付申請者及び交付決定者は、この告示による補助金の交付等に関し、市長が必要な検査又は調査等をしようとするときは、これに協力しなければならない。

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

(書類の整備)

第 23 条 補助対象者は、補助対象工事に係る収入及び支出を明らかにした帳簿等を備え、当該補助金を受けて事業完了の翌年度から 5 年間保管しなければならない。

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

(補則)

第 24 条 この告示に定めるもののほか、この告示の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

附 則

この告示は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則 (平成 28 年 9 月 9 日告示第 101 号)

(施行期日)

1 この告示は、平成 28 年 9 月 9 日から施行する。

(経過措置)

2 建設業法等の一部を改正する法律(平成 26 年法律第 55 号)附則第 3 条第 1 項の規定により、引き続き解体工事に該当する営業を営む者については、第 5 条第 1 項第 2 号に規定する補助対象工事として除却工事を実施する者に該当するものとする。

様式第1号（第4条、第9条関係）

(表)

誓約書

年 月 日

南島原市長 様

申請者 住 所
氏 名 ⑩
(所有者との続柄)
連絡先

私は、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金の交付申請を行うに当たり、同意書の実印欄に実印を押印していない裏面の相続人との間で、下記物件の除却に係る紛争等が生じた場合は、責任を持って解決し、市に対して一切の損害を与えないことを誓約します。

記

- 1 建築物の所在地 南島原市
- 2 建築物の所有者

以上

※印は実印とし、印鑑登録証明書を一部提出してください。

※裏面の「同意書の実印欄に実印を押印していない相続人」に、氏名、交付申請者との続柄、住所、同意を得られていない理由を記載してください。

(裏面)

同意書の実印欄に実印を押印していない相続人

氏 名	交付申請者 との続柄	住 所	同意を得られていない理由

全部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

様式第2号（第4条関係）

（裏面）

同意書の実印欄に実印を押印していない相続人

氏 名	交付申請者 との続柄	住 所	同意を得られていない理由

全部改正〔平成28年告示101号〕

様式第3号（第9条関係）

（表面）

年 月 日

南島原市長 様

申請者 住 所
氏 名
連絡先

印

年度南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付申請書

南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金の交付を受けたいので、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付要綱第9条の規定により、次の関係書類を添えて申請します。

また、本申請に当たり、裏面の誓約事項に相違ないことを誓約し、これらが事実と相違することが判明した場合には、補助金の交付の決定の全部又は一部が取り消されることについて同意します。

なお、誓約事項の確認のため、警察署へ申請者情報に関する照会がなされる場合があることを承諾するとともに、申請内容の確認及び他の補助制度の活用状況について、市長が関係機関へ調査すること及び当該調査に対し関係機関（警察署を含む。）が回答することに同意します。

補助対象建築物の所在地	
補助事業の目的及び内容	
補助事業の経費所要費	円
交付申請金額	円（1,000円未満を切り捨て）
補助事業の実施予定期間	年 月 日から 年 月 日まで
申請者区分	<input type="checkbox"/> 1 登記事項証明書（未登記の場合は、固定資産税家屋台帳又は固定資産税納税通知書）に所有者として記録されている者 <input type="checkbox"/> 2 1の者の相続人 <input type="checkbox"/> 3 1又は2の者から対象建築物の除却について委任を受けた者 <input type="checkbox"/> 4 その他市長が認める者

追加〔平成28年告示101号〕

様式第4号（第9条関係）

工事計画書		
発注者 (申請者)	住所： 氏名： ㊟	
建築物の概要	地名地番：南島原市 建築年次： 年建築 用途（種類）： <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> 長屋住宅（ 戸） <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> その他（ ） 建築面積： m ² 延べ面積： m ² 階数： 階 構造： 造 建て 門・塀の有無： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
工事の概要	<input type="checkbox"/> 建築物の全てを除却 門・塀の除却（ <input type="checkbox"/> 除却する・ <input type="checkbox"/> 除却しない） <input type="checkbox"/> 長屋住宅の一戸を除却 ※長屋住宅の一戸を除却する場合は、除却を行う箇所の 図面を添付してください。	
受注予定者 (施工予定者)	本店所在地 又は住所	
	商号及び代 表者名又は 個人氏名 ㊟	
	許可番号 (登録番号)	<input type="checkbox"/> 建設業許可 <input type="checkbox"/> 国土交通大臣 ・ <input type="checkbox"/> 長崎県知事 (-) 第 号 (工事業) 主任（監理）技術者の氏名： <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <input type="checkbox"/> 解体工事業登録 長崎県知事 登内— 第 号 技術管理者の氏名：
	担当者名	
	連絡先	
工事見積額	金 円	
予定工期	年 月 日 ～ 年 月 日	

一部改正〔平成28年告示101号〕

様式第5号（第10条関係）

第 号 年 月 日
様 南島原市長 印
年度南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付決定通知書
年 月 日付けで申請のあった南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金の交付については、次のとおり決定したので、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付要綱第10条第1項の規定により通知します。

補助対象建築物の所在地	
補助事業の目的及び内容	
交付決定金額	円
交付の条件	1 補助対象工事に係る法令等を遵守すること。 2 交付決定の通知を受けた日から起算して60日以内に補助対象工事を完了すること。ただし、年度内に除却工事が完成するものに限る。 3 補助対象工事完了後は、周辺に悪影響を及ぼさないよう跡地の適正な維持管理に努めること。 4 南島原市暴力団排除条例（平成24年南島原市条例第15号）に規定する暴力団若しくは暴力団員又はこれらに関係する者でないこと。 5 南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金の実施に当たり、紛争等が生じた場合、責任を持って解決し、市に対して一切の損害を与えないこと。 6 その他市長が特に必要と認める事項

全部改正〔平成28年告示101号〕

様式第6号（第10条関係）

第 号
年 月 日

様

南島原市長 印

年度南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金却下決定通知書

年 月 日付けで申請のあった南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金の交付については、次のとおり決定したので、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付要綱第10条第2項の規定により通知します。

補助対象建築物の 所 在 地	
補 助 事 業 の 目 的 及 び 内 容	
却 下 の 理 由	

教示

- この処分について不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、南島原市長に対して審査請求をすることができます（なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過すると、審査請求をすることができなくなります。）。
- また、上記の審査請求をしなくても、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、南島原市を被告として（訴訟において南島原市を代表する者は、南島原市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過すると、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。ただし、上記の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する判決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、当該審査請求に対する判決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この判決の日から起算して1年を経過すると、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。

全部改正〔平成28年告示101号〕

様式第8号（第12条関係）

第 号
年 月 日

様

南島原市長 印

年度南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金変更交付決定通知書

年 月 日付け 第 号で交付の決定通知をした南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金については、次のとおり変更したので、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付要綱第12条第2項の規定により通知します。

補助対象建築物の所在地	
補助事業の変更内容	
変更理由	
変更後の交付決定金額	円
変更後の交付の条件	

一部改正〔平成28年告示101号〕

様式第9号（第12条関係）

第 号
年 月 日

様

南島原市長 印

年度南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金変更却下通知書

年 月 日付け 第 号で交付の決定通知をした南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金については、次のとおり決定したので、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付要綱第12条第2項の規定により通知します。

補助対象建築物の 所 在 地	
補 助 事 業 の 変 更 内 容	
却 下 の 理 由	

教示

- この処分について不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、南島原市長に対して審査請求をすることができます（なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過すると、審査請求をすることができなくなります。）。
- また、上記の審査請求をしなくても、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、南島原市を被告として（訴訟において南島原市を代表する者は、南島原市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過すると、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。ただし、上記の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この裁決の日から起算して1年を経過すると、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。

追加〔平成28年告示101号〕

様式第 10 号（第 13 条関係）

年 月 日

南島原市長 様

申請者 住 所
氏 名
連絡先

㊞

年度南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付申請取下げ書

南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付要綱第 13 条の規定により、次のとおり取り下げます。なお、提出済みの書類に関しては返却を求めません。

番 号 及 び 年 月 日	第 年 月 日 号
交 付 決 定 金 額	円
補 助 対 象 建 築 物 の 所 在 地	
取 下 げ 理 由	

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

様式第 11 号（第 14 条関係）

年 月 日

南島原市長 様

申請者 住 所
氏 名 ㊟
連絡先

年度南島原市老朽危険空家除却支援事業補助対象工事中止届

南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付申請に係る補助対象工事を中止しましたので、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付要綱第 14 条の規定により、次のとおり届け出ます。なお、提出済みの書類に関しては返却を求めません。

番 号 及 び 年 月 日	第 年 月 日 号
交 付 決 定 金 額	円
補 助 対 象 建 築 物 の 所 在 地	
補 助 対 象 工 事 を 中 止 す る 理 由	
補 助 対 象 工 事 を 中 止 す る 年 月 日	年 月 日

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

様式第 12 号（第 15 条関係）

年 月 日

南島原市長 様

申請者 住 所
氏 名 ⑩
連絡先

年度南島原市老朽危険空家除却支援事業補助対象工事中止届

南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付申請に係る補助対象工事を中止しましたので、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付要綱第 14 条の規定により、次のとおり届け出ます。なお、提出済みの書類に関しては返却を求めません。

番 号 及 び 年 月 日	第 年 月 日 号
交 付 決 定 金 額	円
補 助 対 象 建 築 物 の 所 在 地	
補 助 対 象 工 事 を 中 止 す る 理 由	
補 助 対 象 工 事 を 中 止 す る 年 月 日	年 月 日

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

様式第 13 号（第 16 条関係）

年 月 日

南島原市長 様

申請者 住 所
氏 名 ㊟
連絡先

年度南島原市老朽危険空家除却支援事業実績報告書

年 月 日付け 第 号で交付の決定通知のあった南島原市老朽危険空家除却支援事業について南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付要綱第 16 条の規定により、次のとおり報告します。

番 号 及 び 年 月 日	第 年 月 日 号
補 助 対 象 建 築 物 の 所 在 地	
補 助 事 業 の 実 施 期 間	年 月 日から 年 月 日まで
交 付 決 定 金 額	円
添 付 書 類	<input type="checkbox"/> 工事請負契約書の写し <input type="checkbox"/> 工事写真（着工前、除却工事施工状況、完了） <input type="checkbox"/> 工事完了証明書（様式第 14 号） <input type="checkbox"/> 工事代金領収書又は請求書の写し（内訳明細の分かるもの） <input type="checkbox"/> その他（ ）

全部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

様式第 14 号（第 16 条関係）

工事完了証明書

1	工事発注者 (申請者)	住所 氏名
2	工事場所	南島原市
3	工事内容	<input type="checkbox"/> 建築物の全てを除却 <input type="checkbox"/> 門・塀の工作物有り（ <input type="checkbox"/> 除却 <input type="checkbox"/> 除却していない） <input type="checkbox"/> 長屋住宅の一戸を除却 ※長屋住宅の一戸を除却した場合は、除却を行った箇所の図面を添付してください。
4	工事期間	工事着工日 年 月 日 工事完了日 年 月 日

上記のとおり空家を除却したことを証明します。

年 月 日

工事施工者

本店所在地又は住所
商号及び代表者名又は個人氏名



連絡先

追加〔平成 28 年告示 101 号〕

様式第 15 号（第 18 条関係）

第 号
年 月 日

様

南島原市長 印

年度南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金確定通知書

年 月 日付けで実績報告のあった 年度南島原市老朽危険空家除却支援事業については、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付要綱第 18 条の規定により、次のとおり補助金の額を確定したので、通知する。

補助対象建築物 の 所 在 地	
補 助 金 の 交 付 対 象 内 容	年 月 日付け実績報告書記載のとおりとする。
交 付 決 定 額	円
補 助 対 象 経 費 精 算 額	円
交 付 確 定 額	円

一部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

様式第 16 号（第 19 条関係）

年度南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付請求書

一金 円也

年 月 日付け 第 号で額の確定の通知があった南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金を次のとおり交付されるよう、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付要綱第 19 条の規定により請求します。

年 月 日

南島原市長 様

請求者

住所

氏名

印

振込先

銀行・金庫・農協		本店（出張所）・支店
<input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 当座	口座番号	口座名義人（フリガナ）

※金融機関の通帳の写しを添付してください。

全部改正〔平成 28 年告示 101 号〕

様式第 17 号（第 20 条関係）

第 号
年 月 日

様

南島原市長

印

年度南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金
（全部・一部）取消通知書

年 月 日付け 第 号で交付の決定通知をした南島原市老朽危険空家除却支援事業については、次のとおり決定したので、南島原市老朽危険空家除却支援事業補助金交付要綱第 20 条第 2 項の規定により通知します。

番号及び年月日	第 号 年 月 日
補助対象建築物の 所在地	
補助対象工事の （全部・一部） 取り消し理由	
交付決定取消金額	円

教示

- この処分について不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、南島原市長に対して審査請求をすることができます（なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過すると、審査請求をすることができなくなります。）。
- また、上記の審査請求をしなくても、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、南島原市を被告として（訴訟において南島原市を代表する者は、南島原市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過すると、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。ただし、上記の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この裁決の日から起算して1年を経過すると、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。

追加〔平成 28 年告示 101 号〕

資料8 南島原市特定空家等判定基準

1. 南島原市特定空家等判定基準について

(1) 特定空家等の判定基準の目的

特措法で定める特定空家等については、国が判定の参考として「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）を示しました。しかし、その特定空家等の判定については参考となる基準等についての一般的な考え方を示すものであるため、調査者の経験や技術によって判定に大きく差が生じることが懸念されます。

本判定基準は、国のガイドラインを補完することを目的として、より具体的な例示や判断フロー、チェックシートによって、具体的な判定基準を整理したものです。

(2) 特定空家等の定義

「空家等」（特措法 第2条第1項に規定する空家等）

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。）

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。

「特定空家等」（特措法 第2条第2項に規定する特定空家等）

以下の状態にあると認められる空家等をいう。

- 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) 判断基準の適用範囲

本判定基準は、公道及び敷地内からの外観目視によって確認できる内容としています。

(4) 調査方法

調査にあたっては、劣化や損傷状況の判定を行うとともに、対象となる空家等の全景及び各部材について写真を撮影することによって行います。

なお、立入調査の実施にあたっては、特措法 第9条に基づき、立入調査を行う5日前までに当該空家等の所有者等にその旨を市長より通知します。

2. 特定空家等の判定基準項目

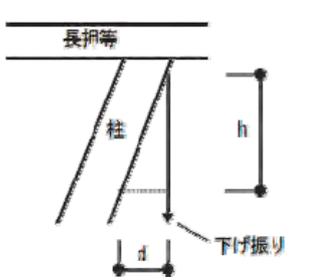
(1)そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

「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」の判定にあたっては、対象となる空家等の各部材の重要度に応じた基礎点と劣化等による影響度の状況に応じた判定ランク（A～C の3段階評価）と係数によって評点を算出し、その合計値によって特定空家等の判定を行います。

以下に、判定項目と対象とする部材の箇所、判定内容、基礎点、判定ランクと考え方を整理しました。

① 建築物

項目	建築物の著しい傾斜		
箇所	全体		
判定内容	①建築物の崩壊・落階等の有無	基礎点	100
	建築物全景の外観目視により一見して建築物に崩壊が見られる状態であるかどうかを判定する。なお、棟の劣化(たわみ、落下等)は、外観から判定できない雨水による建築物内部への影響が大きいため、本項目で判定する。		
判定	A ランク(×0)	B ランク(×0.5)	C ランク(×1.0)
	崩壊・落階がない状態。	部分的崩壊等が見られる状態。	過半の崩壊等が見られる状態。
考え方	一見して崩壊等が見られない状態であるため、部材毎の詳細な確認を要する。	建築物に部分的崩壊等が見られる状態であり、修繕が可能であることを判断基準とする。	建築物に過半の崩壊等が見られる状態である。なお、棟の破損・落下については構造及び内部への影響が大きいことを考慮し、C ランクとする。
備考	建築物の修繕による復旧の可能性を考慮し、B ランクと C ランクの考え方を整理している。		

項目	建築物の著しい傾斜(RC 造においては構造耐力上主要な部分の損傷)		
箇所	全体		
判定内容	②建築物の不同沈下若しくは柱の傾斜	基礎点	100
	建築物全体若しくは一部に傾きが見られる場合、傾斜の角度によって判定する。 判断する傾斜の角度は、建築物全体のうち最も大きな値を採用する。		
判定	A ランク(×0)	B ランク(×0.5)	C ランク(×1.0)
	建築物の傾きが 1/60 未満	建築物の傾きが 1/60~1/20	建築物の傾きが 1/20 超
考え方	<p>傾斜の区分は、「災害に関わる住家の被害認定基準運用指針」(平成 21 年 6 月 内閣府)の考え方を踏襲している。同指針では 1/20 超を住家の損害割合を 50%とみなして全壊と判定している。</p> <p>なお、RC 造については木造や鉄骨造に比べて建築物の傾斜が見られにくいいため、柱のクラックや鉄筋の爆裂の状況に置き換えて判定することが考えられるが、判定の詳細については、個別に専門家等の意見を仰ぐものとする。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>建物の傾斜の図り方</p> <p>階高方向hと水平変位dの寸法を測定し、 d/hの値を計算する。</p> <p>h=1,200 mmの場合 Aランク:d≤20 mm Bランク:20<d≤60 mm Cランク:d>60 mm</p> </div> 		
備考	建築物の傾斜は、「建築物の不同沈下」や「柱の傾斜」といった原因の如何によらず倒壊等著しく危険となるおそれがあると考えられるため、判断項目を分けずに建築物の傾斜という観点で評価を行う。		

項目	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷		
箇所	基礎、土台、柱、梁		
判定内容	③ 土台・柱・梁の腐朽・破損・変形の有無	基礎点	50
	構造耐力上主要な部分である土台、柱、梁における腐朽・破損・変形の程度を判定する。 腐朽・破損・変形の判断は、部材のうち最も状態の悪い箇所を採用する。		
判定	A ランク(×0)	B ランク(×0.5)	C ランク(×1.0)
	部材の腐朽・破損・変形が見られない状態。	部材の一部(50%未満)に腐朽・破損・変形が見られる状態。	部材の大部分(50%以上)に腐朽・破損・変形が見られる状態。
考え方	土台、柱、梁に腐朽・破損・変形がどの程度見られるかを確認する。 なお、地震時に建築物に加わる水平力に対する安全性を考慮し、部材の一部であっても腐朽・破損・変形が確認される場合は、最も状態の悪い箇所を採用して判定する。		
備考	土台・柱・梁の全数を確認することは困難であり、また、修理の程度によって安全性が確保されるかどうかの判定は現地調査では困難であるため、安全側を考慮して判定する。		

項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	屋根葺き材、ひさし又は軒		
判定内容	④屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	基礎点	50
	屋根葺き材(瓦、折板等)、ひさし又は軒の腐朽・破損・欠落等の程度を判定する。 外観から屋根面の全体を確認できない場合は、軒先等の状況から判定する。		
判定	A ランク(×0)	B ランク(×0.5)	C ランク(×1.0)
	部材の腐朽・破損・欠落等が見られない状態。	部材の一部(50%未満)に腐朽・破損・欠落等が見られる状態。	部材の大部分(50%以上)に腐朽・破損・欠落等が見られる状態。
考え方	屋根瓦の浮きや破損等の状況を確認し、脱落や飛散等による第三者危害の可能性を考慮して各部材を判定する。 特に、軒先等の屋根端部は脱落等による影響が大きいため、腐朽・破損・欠落等の割合については、全体面積ではなく線分の比率によって判定する。		
備考	判断にあたっては第三者危害の影響を重視し、修理規模の程度ではなく屋根端部の劣化・損傷状況を確認するものとしている。		

項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	屋根葺き材、ひさし又は軒		
判定内容	⑤雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	基礎点	10
	雨どいの設置状況について判定する。		
判定	A ランク(×0)	B ランク(×0.5)	C ランク(×1.0)
	雨どいに破損等がなく、正常に排水できる状態。	もともと雨どいが設置されていない状態。	雨どいに破損等があり、雨水を正常に排水できない状態。
考え方	雨どいの設置状況により、雨水排水が正常に機能しているか確認する。 本来設置されていた雨どいが破損等によって雨水を正常に排水できない状態の場合、建設時に想定していなかった箇所へ雨水が集中することになり、予期しない部材の腐朽・損傷に繋がるおそれがある。		
備考	雨水排水による影響を考慮して、雨どいに一箇所でも破損等がある場合はCランクとする。 また、雨どいが設置されていない場合には相応の措置がされている可能性はあるが、住人(管理者)が不在であるため不測の事態を考慮し、Bランクとして判定する。		

項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	外壁等		
判定内容	⑥外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無		基礎点 50
	外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等について判定する。 なお、外壁の塗装の劣化・剥離等については対象外とする。		
判定	A ランク(×0)	B ランク(×0.5)	C ランク(×1.0)
	外壁仕上材に剥落・腐朽・破損等が見られない状態。若しくは塗装の劣化・剥離のみ。	外壁仕上材に部分的な剥落・腐朽・破損等が見られるが、壁体を貫通する穴等は生じていない状態。	外壁仕上材に剥落・腐朽・破損等が見られ、壁体を貫通する穴等が生じている、若しくは下地が露出している状態。
考え方	外壁仕上材の剥落・腐朽・破損の程度によって、脱落等による第三者危害若しくは雨水の浸入等による内部への影響を考慮して判定する。		
備考	下地の露出や壁体を貫通する穴等は内部への影響が大きいことから、該当箇所が部分的であっても安全側を考慮してCランクとする。		

項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	外壁等		
判定内容	⑦開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無		基礎点 20
	開口部(窓ガラス等)に割れ・破損・脱落等の有無について判定する。		
判定	A ランク(×0)	B ランク(×0.5)	C ランク(×1.0)
	開口部に割れ・破損等がない状態。	開口部に割れ・破損等はないが、ガラス窓が外されている状態。	開口部に割れ・破損等がある状態。
考え方	開口部の割れ・破損等の有無による第三者危害若しくは雨水の内部への浸入による影響を考慮して判定する。		
備考	窓ガラス等の割れ・破損等は第三者危害及び内部への影響が大きいことから、割れ・破損等の面積によらず、部分的であってもCランクとする。また、割れ・破損等はないがガラス窓が外されている場合については内部への影響のみを考慮してBランクとする。		

項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	看板、給湯設備、屋上水槽等		
判定内容	⑧看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無		基礎点 10
	破損や脱落、転倒が発生しているかどうか、支持部分の接合状況等を踏まえて判定する。 建築物に付属する工作物等のうち、人や物の荷重が直接掛からないものを対象とする。		
判定	A ランク(×0)	B ランク(×0.5)	C ランク(×1.0)
	破損や脱落、転倒等が発生していない状態。	破損や腐食等が生じているが、脱落等の危険性は低い状態。 若しくは、脱落・転倒して放置されている状態。	破損や腐食等によって脱落する可能性が高い状態。
考え方	破損や腐食による工作物等の脱落・転倒が及ぼす第三者危害の可能性を考慮して判定する。		
備考	既に脱落・転倒したものよりも、脱落・転倒の危険性が高いもののほうが不測の事態による第三者危害等の可能性が高いと考えられるため、脱落・転倒に至る破損や腐食の進行状況を考慮して判定する。		

項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	屋外階段又はバルコニー		
判定内容	⑨屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無		基礎点 10
	腐朽や破損、または脱落等が発生しているかどうか、接合部の状況等を踏まえて判定する。 建築物に付属する工作物等のうち、人や物の荷重が直接掛かるものを対象とする。		
判定	A ランク(×0)	B ランク(×0.5)	C ランク(×1.0)
	腐朽や破損、脱落等が発生していない状態。	腐朽や破損等が生じているが、脱落等の危険性は低い状態。 若しくは、脱落して放置されている状態。	腐朽や破損等によって脱落する可能性が高い状態。
考え方	破損や腐食による工作物等の脱落・転倒が及ぼす第三者危害の可能性を考慮して判定する。		
備考	現状と比べて人や物による追加の荷重が掛かることによる転倒の可能性を考慮して判定する。		

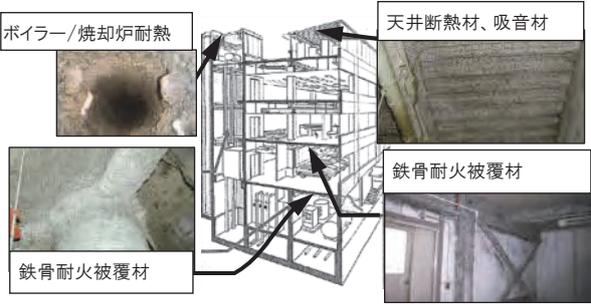
項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	門又は塀		
判定内容	⑩門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	基礎点	10
	門・塀の腐朽・破損・傾き等の有無について判定する。		
判定	A ランク(×0)	B ランク(×0.5)	C ランク(×1.0)
	腐朽・破損・傾き等は見られない状態。	部分的な腐朽・破損・傾き等が見られる状態。	目視で明らかに傾きが確認される、若しくは過半(50%以上)にひび割れ等が見られる状態。
考え方	ひび割れや破損については全体に占める割合で判断し、傾斜については目視でも傾斜していることを確認できる場合について判定する。		
備考	ブロック塀については、傾きが一部であっても転倒の危険性があるため、C ランクとして判定する。		

② 擁壁

項目	擁壁が老朽化し危険となるおそれ		
箇所	擁壁		
判定内容	⑪擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無 水抜き孔の詰まり・設置の有無 ひび割れ等の有無	基礎点	30
	擁壁に必要な機能の不備や劣化状況について判定する。		
判定	A ランク(×0)	B ランク(×0.5)	C ランク(×1.0)
	練石積み・CB 積み・重力式等の適切な形式の擁壁であり、水抜き孔が設置されている。また、ひび割れ等は発生していない状態。	練石積み・CB 積み・重力式等の適切な形式の擁壁であるが、水抜き孔が設置されていない、若しくは設置されているが詰まりが発生している状態。また、軽度なひび割れが見られる状態。	空石積み・擁壁がない等、不安定な状態。若しくは、適切な形式の擁壁であるが、全体的にクラックが生じている状態。
考え方	擁壁の構造形式や排水機能、劣化状況を踏まえ、擁壁が原因となる危険性を総合的に判定する。		
備考	国のガイドラインでは、調査項目の例として擁壁表面への水のしみ出しや流出の有無、水抜き孔の詰まり、ひび割れ等が挙げられているが、不適切な構造形式や劣化の進行している状況によって危険となるおそれがあるため、総合的な判定とする。		

(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

「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」の判定にあたっては、設備等の破損が原因によるものやごみ等の放置、不法投棄が原因であるものがありますが、判定にあたっては、「周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているかどうか」を基準とします。

項目	建築物又は設備等の破損等が原因によるもの
判定内容	判定の考え方
<p>吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況</p>	<p>吹付け石綿等は、主に鉄骨造や鉄筋コンクリート造の建築物において、防火・耐火、吸音、断熱等を目的として、壁や天井、機械室、煙突等に施工されていることが多い。</p> <p>判断にあたっては、鉄骨造や鉄筋コンクリート造のうち、屋根や外壁の破損により外気に触れる箇所の有無を確認し、「有無」を判定する。</p> <p>また、木造においても店舗併用住宅やボイラー設備を要する建築物については吹付け石綿等が使用されている可能性があるため、該当箇所が外気に触れる状態かどうかを確認し、「有無」を判定する。</p> 
<p>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。</p>	<p>現地調査時に臭気を確認することでも判定できるが、時期や時間帯等によっては臭気を感じにくいこともある。</p> <p>また、その臭気が地域住民の日常生活に支障を及ぼしていることが判断内容となるため、周辺住民への聞き取り調査によって判定する。</p>
<p>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。</p>	<p>現地調査時に臭気を確認することでも判定できるが、時期や時間帯等によっては臭気を感じにくいこともある。</p> <p>また、その臭気が地域住民の日常生活に支障を及ぼしていることが判断内容となるため、周辺住民への聞き取り調査によって判定する。</p>

項目	ごみ等の放置、不法投棄が原因で以下の状態にあるもの	
	判定内容	判定の考え方
	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。	対象となる空家等の敷地内にごみ等の放置、不法投棄等が確認された場合、ごみ等に起因する臭気やねずみ、はえ、蚊等の発生の有無について、周辺住民への聞き取り調査によって「有無」を判定する。
	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、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。	

(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

「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」の判定にあたっては、敷地内の立木の繁茂や、ごみ等の散乱によって、周辺環境との調和が図られていない状態を基準とします。

項目	その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	
	判定内容	判定の考え方
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	敷地内の管理されていない立木やツル性植物によって、建築物の過半(50%以上)が確認できない場合に「有」と判断する。
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている。	ごみや放置物品等が敷地内に放置され、公道から目に留まる場合に「有」と判断する。

(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

「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」の判定にあたっては、敷地内の立木が原因によるものの他、空家等に住み着いた動物等が原因によるものや、不特定多数が容易に侵入できるなど管理が不適切な状態であるものを対象とします。

項目	立木が原因によるもの	
	判断内容	判断の考え方
	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。	敷地内の立木の腐朽、倒壊、枝折れ等の状態を確認し、明らかに近隣の道路や家屋に影響を及ぼしている場合に「有」と判定する。
	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。	敷地内の立木の枝等が、高さ約 1.8m以下の高さで道路にはみ出している場合に「有」と判定する。

項目	空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	
	判断内容	判断の考え方
	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。	現地調査の時期や時間帯等によっては、直接確認することができない可能性があるため、周辺住民への聞き取り調査によって「有無」を判定する。 基本的には、「周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているかどうか」を基準とする。
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺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、周辺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、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の日常生活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、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	

項目	建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	
	判断内容	判断の考え方
	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。	「開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無」における判定ランクB及びCのうち、一階部分に該当する場合に「有」と判定する。
	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。	

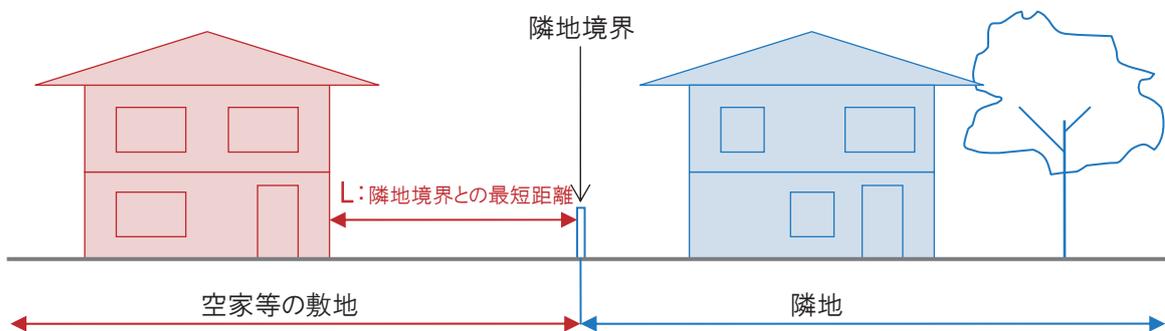
3. 周辺への影響度の判断基準

(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

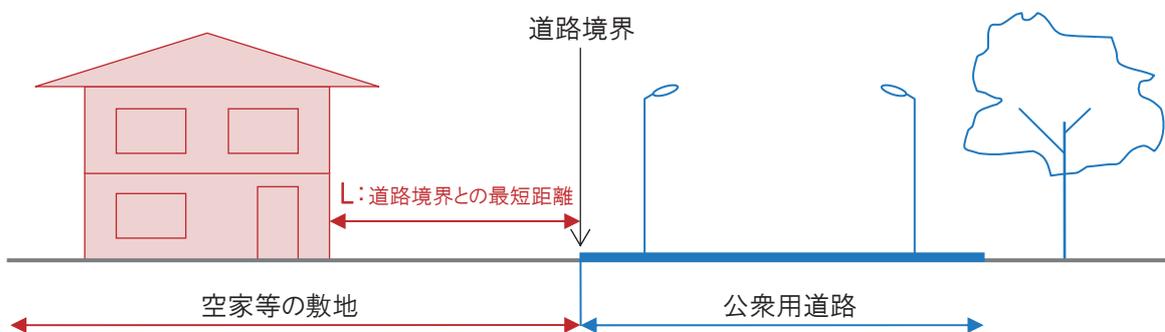
空家等が倒壊した場合に、隣地及び公衆用道路に影響を及ぼす可能性の有無を判定します。判定にあたっては、空家等の高さや隣地境界及び公衆用道路との離れを比較することによって行うものとし、離れの大きさによって3段階とします。

なお、隣地境界及び公衆用道路と空家等の離れは、敷地内で空家等から最も近い最短距離を判定対象とします。

① 隣地境界と空家等の離れの考え方



② 公衆用道路と空家等の離れの考え方



■ 判定の考え方(共通)

項目	隣地境界と空家等の離れ(最短距離)		
建物の階数	離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)
2階建以内	$L > 5m$	$3m \leq L \leq 5m$	$L < 3m$
3階建以上	$L > 10m$	$6m \leq L \leq 10m$	$L < 6m$
備考	空家等が倒壊した際、隣地に被害が及ぶ恐れがあるかどうか判定する。 可能な限り実地計測を行い判定する。計測が難しい場合は目視によって判定する。		

(2) 周辺への影響度の判断

空家等の隣地及び公衆用道路との離れの関係から、影響度を判定します。

周辺への影響度の判断				
離れの大きさ		公衆用道路		
		(大)	(中)	(小)
隣地側	(大)	影響度(小)		
	(中)	影響度(中)		
	(小)	影響度(大)		

4. 南島原市特定空家等チェックシート

特定空家等の可能性のある空家等について、前項までの判定基準を踏まえて「南島原市特定空家等チェックシート」を用いて空家等を判定します。(特定空家等チェックシートは次頁)

南島原市特定空家等チェックシート (2/2)

空家番号	整理番号
判断年月日	判断者

1 特定空家等の判断

(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	判断		備考
		有	無	
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況			
周辺住民の日常生活に支障を及ぼしていることを確認	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生 排水等の流出による臭気の発生			
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	臭気の発生 多数のねずみ、はえ、蚊等が発生			

(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

項目	判断内容	判断		備考
		有	無	
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	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、山積みしたまま放置されている			

(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

項目	判断内容	判断		備考
		有	無	
立木が原因によるもの	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 近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている			
空家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生 すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入 シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来			
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	不特定の者が容易に侵入できる（門扉・玄関・その他） 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			

2 周辺への影響度の判断

(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

項目	判断内容			
	隣地境界と空家等の離れ(最短距離:L= m)			
① 空家等からの離れ	階数	離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)
	2階建以内	L>5m	3m≤L≤5m	L<3m
	3階建以上	L>10m	6m≤L≤10m	L<6m
備考:				
② 空家等からの離れ	公衆用道路と空家等の離れ(最短距離:L= m)			
	階数	離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)
	2階建以内	L>5m	3m≤L≤5m	L<3m
3階建以上	L>10m	6m≤L≤10m	L<6m	
備考:				

隣地	公衆用道路		
	離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)
階数	影響度(低)	影響度(中)	
階数	影響度(中)	影響度(小)	

○調査所見及び危険除去のための改善措置

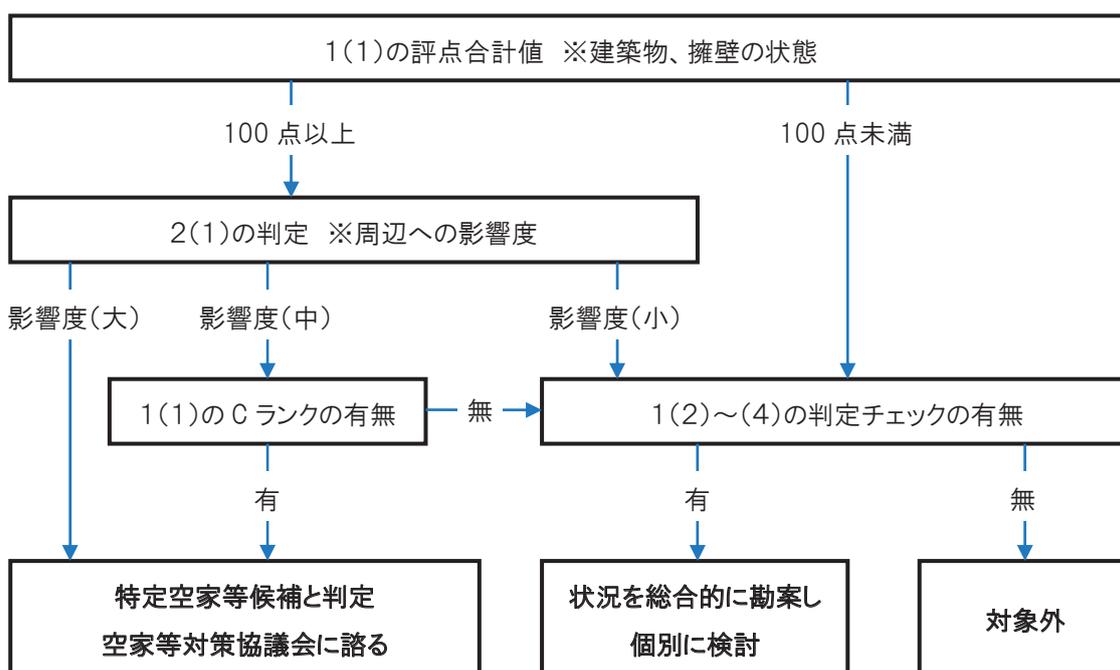
緊急対応の必要性の有無	有
必要な箇所	無

4. 特定空家等の判定

特定空家等チェックシートを用いて空家等の各部材や状況について判定を行った後、以下のフローに基づいて特定空家等の判定を行います。

なお、特定空家等の認定にあたっては、空家等対策協議会に諮って最終的な判定を実施するものとします。

特定空家等の判定フロー



1(1)の評点の合計値が100点以上となったもののうち、「周辺への影響度(大)であるもの」及び「影響度(中)であっても1(1)の判定にCランクがあるもの」については、「特定空家等と判定」し、認定及び措置の検討に向けて空家等対策協議会に諮るものとします。

「個別に検討」となったものは、再調査や所有者等に適正管理依頼等を行うなどの対応を実施するなど状況を総合的に勘案し、必要に応じて特定空家等と判定します。

「非該当」となったものは、現時点では特定空家等とは判定されませんが、所有者等への適正管理依頼や経過観察等を行うなど、状況に応じた対応を行います。

- 1(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の判定（建築物、擁壁）
- 1(2)：そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態の判定（建築物、設備、敷地）
- 1(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の判定（建築物、敷地）
- 1(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の判定（建築物、敷地）
- 2(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の判定（隣地、道路との離れ）

南島原市空家等対策計画

(平成 30 年 3 月)

編集・発行 南島原市空家等対策協議会
事務局 南島原市役所 建設部 都市計画課

〒859-2412

長崎県南島原市南有馬町乙 1023 番地

TEL 0957-73-6677

FAX 0957-85-3136