

# 枕崎市空家等対策計画

平成30年3月

枕 崎 市

## 目 次

はじめに	1
1 計画の趣旨と基本的な考え方	
2 計画の位置づけ	
<b>第1章 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</b>	
<b>その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針</b>	2
1 空家等に関する対策の対象とする地区	
2 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類	
3 空家等に関する対策に関する基本的な方針	
<b>第2章 計画期間</b>	3
<b>第3章 空家等の調査に関する事項</b>	4
1 本市の現状	
2 空家等の現状	
<b>第4章 所有者等による空家等の適正な管理の促進に関する事項</b>	14
1 所有者等の責務	
2 適正な管理の促進	
<b>第5章 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項</b>	15
1 空家等の活用の促進	
2 空家等の跡地の活用の促進	
<b>第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項</b>	16
1 特定空家等とは	
2 特定空家等に対する措置を講ずるに際して必要な調査	
3 特定空家等に対する措置	
4 適切な管理を行うための所有者等への支援	
5 その他の対処	
<b>第7章 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</b>	19
<b>第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</b>	19
1 枕崎市空家等対策協議会の設置	
2 空家等対策に係る関係部署の連携	
3 庁内の組織体制及び役割	
4 警察との連携	

**第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項** . . . . . 20

**関係法令** . . . . . 21

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 枕崎市空家等対策協議会設置要綱
- 枕崎市空家等の適切な管理に関する条例
- 枕崎市空家等の適切な管理に関する条例等施行規則
- 枕崎市危険空家等解体撤去事業補助金交付要綱
- 枕崎市民の環境を守る条例（抜粋）
- 消防法（抜粋）
- 枕崎市火災予防条例（抜粋）
- 道路法（抜粋）
- 枕崎市空き家情報登録制度実施要綱

## はじめに

### 1 計画の趣旨と基本的な考え方

空家等は、近年の少子高齢化や過疎化等により全国的に増加しています。今後も空家等の増加傾向は続くと思われることから、建物の倒壊などによる保安上の危険性に加え、防災・防犯、公衆衛生、景観への影響など、問題がより深刻化・多極化し、市民生活への悪影響がますます顕著化すると見込まれます。

本市においても、少子高齢化や過疎化等により空家等が増加し、市内全域に散在している状況にあり、その対策を講じることが喫緊の課題となっています。また一方では、空家等を地域の資産として有効活用していくことで、移住・定住の促進や地域の活性化に結び付けていくことも期待されています。

このような中、平成27年5月26日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。）が全面施行され、空家等対策計画の作成及びこれに基づく対策の実施等が市町村の責務として定められました。

枕崎市空家等対策計画（以下「本計画」という。）は、空家等の様々な課題に対する本市の基本姿勢を示し、市民の皆さんに対して空家等対策の全体像を容易に把握できるようにするとともに、総合的・計画的な空家等対策を推進することを目的としています。

### 2 計画の位置づけ

本計画は、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、特措法第6条第1項に基づき定めるもので、枕崎市空家等対策協議会の意見を参考にして市が作成したものです。

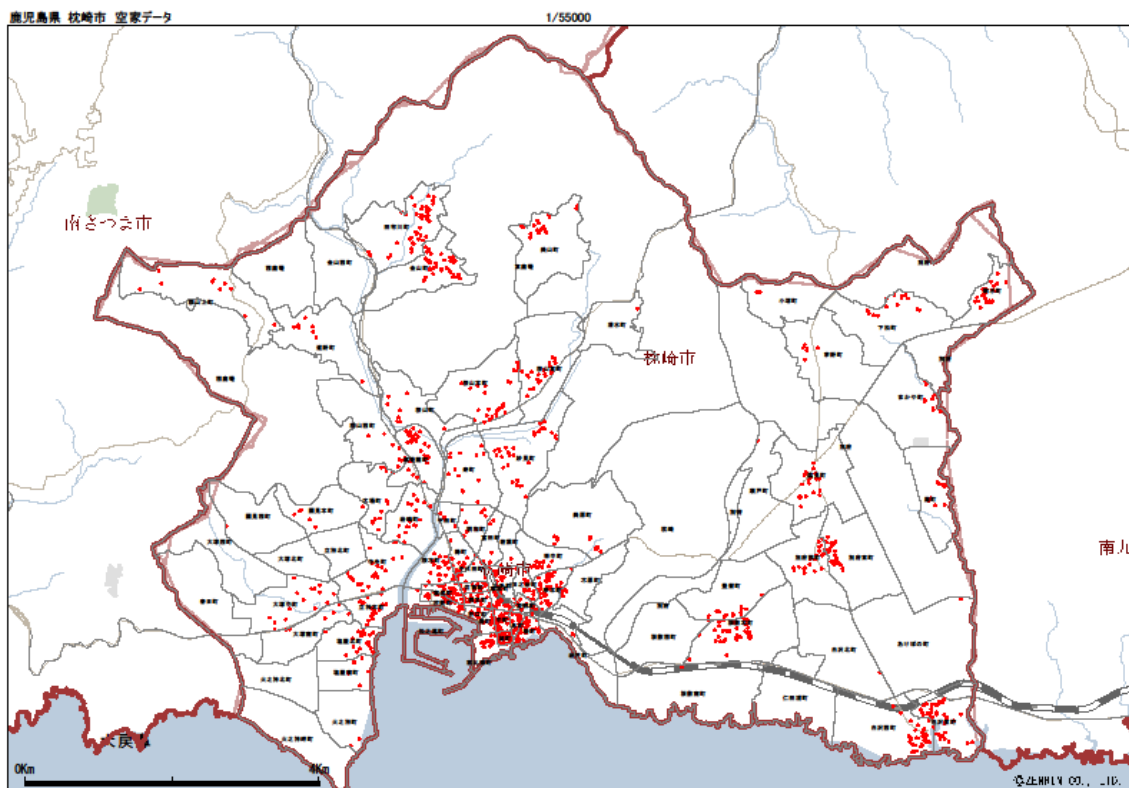
# 第1章 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

## 1 空家等に関する対策の対象とする地区

本市の空家等は、特定の地域に限らず市の全域に広く分布しています。また、今後、少子高齢化の進行等とともに増加していくことが予想されることから、地域全体で継続的な空家等対策を行う必要性が認められます。

このようなことから、本市における空家等に関する対策の対象とする地区は、市内全域とします。

－ 平成28年度の枕崎市空家調査事業における本市の空家等の分布 －



## 2 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類

空家等に関する対策の対象とする空家等の種類は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」及び同条第2項に規定する「特定空家等」とします。

### (1) 空家等（特措法第2条第1項）

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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。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きます。

### (2) 特定空家等（特措法第2条第2項）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われ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います。

## 3 空家等に関する対策に関する基本的な方針

### (1) 空家等の所有者等による適切な管理

特措法第3条において「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、所有者等には空家等を適切に管理する責任があります。所有者等の責務についての周知を図り、空家等の適切な管理の促進に取り組みます。

### (2) 安全で安心なまちづくり

特定空家等は、周辺環境への悪影響や火災発生など、地域住民への危険性が懸念されるので、適切な管理及び除却を推進することにより、安全で安心なまちづくりを目指します。

### (3) 空家等の有効活用による地域の活性化

空家等を地域の資源としてとらえ、住まいとして活用することにより、本市への定住等を促進するなど、地域の活性化に取り組みます。

## 第2章 計画期間

本計画の計画期間は、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

これは、特措法附則第2項において「政府は、この法律の施行後5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。」と記載されていることから、5年先を見据えての設定とします。

なお、計画期間中に社会情勢の大きな変化や現行法令の改正、新たな法律の制定などが生じた場合は、必要に応じて適宜計画の見直しを行います。

### 第3章 空家等の調査に関する事項

空家等に該当するかどうかを判断するには、外観目視だけでは難しく、調査に時間を要し、その状況は常に変化します。市では、既に平成28年度に戸建住宅及び店舗併用住宅を対象として、空家調査事業を終えていることから、今後は、地域住民からの通報や相談、職員による見回りなどにより、課題のある新たな空家等の把握に努めます。

#### 1 本市の現状

##### (1) 人口・世帯数の推移

本市の人口は減少し続けており、平成29年の住民基本台帳（4月1日現在）では21,960人となっています。世帯数と1世帯当たりの人口も減少傾向にあります。

区 分		平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年
総人口	人	23,495	23,153	22,840	22,409	21,960
世帯数	世帯	11,289	11,251	11,192	11,106	10,976
1世帯当たり人員	人	2.08	2.06	2.04	2.02	2.00

資料：住民基本台帳（各年4月1日）

##### (2) 人口構成の推移

総人口が年々減少していく中であって、高齢者人口は増加を続けています。年少人口と生産年齢人口が減少していく中、高齢化率は上昇傾向にあり、平成27年では36.3%となっています。

（単位：人）

区 分	総人口	年少人口		生産年齢人口		高齢者人口	
平成17年	25,150	3,229	12.8%	14,530	57.8%	7,391	29.4%
平成22年	23,638	2,707	11.5%	13,409	56.7%	7,522	31.8%
平成27年	22,046	2,397	10.9%	11,655	52.9%	7,992	36.3%

資料：国勢調査

##### (3) 住宅所有関係と世帯数の現状

住宅所有関係別の一般世帯数では、持ち家率の割合は約81.4%、民営等の借家の割合は約12.6%、公営等の借家は3.5%となっており、県全体と比較して、持ち家率の割合が高く、民営・公営等の借家の割合が低くなっています。

区 分	枕崎市		鹿児島県	
	件数	割合	件数	割合
持ち家	7,866	81.4%	465,516	65.3%
公営・公団・公社借家	335	3.5%	47,152	6.6%
民営借家	1,220	12.6%	176,585	24.8%
給与住宅	168	1.7%	17,113	2.4%
間借り	78	0.8%	6,352	0.9%
小計	9,667	100.0%	712,718	100.0%
住宅以外に住む一般世帯	354		9,653	
その他	-		1	
合計	10,021		722,372	

資料：国勢調査

#### (4) 高齢者のいる世帯の現状

平成27年国勢調査によると、本市の一般世帯数は10,021世帯となっており、減少傾向にあります。しかしながら、高齢者のいる世帯は、平成22年と比較して271世帯増加し5,330世帯（53.2%）となっており、そのうち高齢者のひとり暮らし世帯は125世帯増加し2,086世帯（20.8%）となっています。また、高齢者夫婦世帯に関しても、121世帯増加し1,729世帯（17.3%）となっています。

区 分	平成22年		平成27年	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比
一 般 世 帯 数	10,413		10,021	
高 齢 者 の い る 世 帯 数	5,059	48.6%	5,330	53.2%
ひとり暮らし世帯	1,961	18.8%	2,086	20.8%
高 齢 者 夫 婦 世 帯	1,608	15.4%	1,729	17.3%
そ の 他 世 帯	1,490	14.3%	1,515	15.1%

資料：国勢調査



(5) 本市の現状の整理

これまで掲げた本市における空家等を取り巻く現状として、以下のようなことがあげられます。

- ・ 人口・世帯数が減少し、少子高齢化が進行
- ・ 世帯の小規模化が進展
- ・ 持ち家が多く、民間借家が少ない
- ・ 単独高齢者世帯が増加

## 2 空家等の現状

(1) 全国・本県・本市の空家等の状況

平成25年度住宅・土地統計調査では、本市の空家等の数は、2,050戸、空家等率は17.2%となっており、調査ごとに空家等の割合は高くなっています。

住宅・土地統計調査は、5年ごとに調査するもので、調査期日において調査単位区から抽出した世帯を対象に、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態等を調査するものです。

区 分	平成15年			平成20年			平成25年		
	総住宅数	空家数	空家率	総住宅数	空家数	空家率	総住宅数	空家数	空家率
枕 崎 市	11,650	1,520	13.0%	11,770	1,870	15.9%	11,940	2,050	17.2%
鹿 児 島 県	809,700	106,400	13.1%	851,300	129,900	15.3%	864,700	147,300	17.0%
全 国	53,890,900	6,593,300	12.2%	57,586,000	7,567,900	13.1%	60,628,600	8,195,600	13.5%

資料：住宅・土地統計調査

(2) 平成28年度の空家調査事業における本市の空家等に関する実態調査

本計画の策定に当たって、市では、平成28年度に空家等の実態把握のための調査を行いました。まず、民間の住宅地図会社保有情報及び市内全域を対象に自治公民館長から寄せられた空家等情報の収集（一次調査）を行いました。

その後、民間の住宅地図会社による外観調査（二次調査）を行い、その結果については、市の部署間で情報共有を行うために空家等台帳として整備し、データベース化を行っています。

さらに、現地調査による空家等情報と突合した空家等の所有者等に対してアンケート方式の意向調査（三次調査）を行いました。

① 一次調査（空家情報の収集）

ア 調査方法

次の情報を照合させ、現地調査前の事前準備として空家等候補リストを作成しました。

- ・ 民間の地図会社保有の本市の空家等情報
- ・ 自治公民館長から寄せられた空家等情報

イ 調査期間 平成28年8月

② 二次調査（現地調査）

ア 調査方法

一次調査結果をもとに対象物件について、公道から目視による調査を実施しました。その結果については、空家等の管理の状態に応じた部位別の評点付けを行い、空家等の管理の状態を総合的に判断する基準に当てはめて、管理の状態別にA～Dランクで区分しました。

イ 調査期間 平成28年9月～10月

③ 三次調査（所有者意向調査）

ア 調査対象

一次調査・二次調査において把握した空家等と推定される建築物1,083戸のうち、所有者等が特定できた939件を対象として実施しました。

イ 調査期間 平成28年11月

ウ 調査事項

- ・ 所有者等について
- ・ 建物の使用状況について
- ・ 空家等になった経緯等について
- ・ 建物の今後の活用等について

エ 回収状況

575件の回答をいただき、回収率は61.2%でした。

(3) 現地調査（二次調査）のまとめ

① 空家等

ア 空家等の物件数

空家等の総数は1,083件でした。平成27年国勢調査による本市の「持ち家」の総数は7,866戸であり、当該総数に対する空家等率は約13.8%となっています。

イ 空家等の管理の状態

市が行った現地調査（二次調査）では、外観から空家等の状況について情報を取得しました。現地調査で取得した情報を、空家等の管理状態を判断する基準に当てはめて、不良度ランクと市場性ランクでA～Dの判定を行いました。

その結果、管理の状態に問題がない空家等は全体の81.4%、比較的小規模な修繕で利用可能な空家等は10.7%となっていました。管理不全の状態にある空家等（C・

D) も7.9%あることが把握されました。

また、需要が見込まれる地域や道路の状況、駐車スペース等も加味した市場性ランクにおいては、売却・賃貸の期待性が高い、やや高いと判定された空家等は全体の4.7%にとどまっていました。

■不良度ランクの判定結果

総合ランク	判定内容	件数	割合
A	管理に特段問題がなく、概ね現況のまま利用可能	882	81.4%
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	116	10.7%
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	32	3.0%
D	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能	53	4.9%
合計		1,083	100.0%

■市場性ランクの判定結果

総合ランク	判定内容	件数	割合
A	売却・賃貸の期待性が高い	16	1.5%
B	売却・賃貸の期待性がやや高い	35	3.2%
C	売却・賃貸の期待性が低い	322	29.7%
D	売却・賃貸の期待性が極めて低い	710	65.6%
合計		1,083	100.0%

② 特定空家等候補

ア 特定空家等候補の物件数

程度にかかわらず、破損、変形、腐敗又は剥離が確認できる物件等は458件（空家等全体の約42.3%）ありました。

- 傾 き：一部又は全部に傾きあり…………… 43件（空家等全体の約 4.0%）
- 外 壁：一部破損又は腐敗又は剥離あり…… 224件（空家等全体の約20.7%）
- 屋 根：一部破損あり又は変形あり…………… 228件（空家等全体の約21.1%）
- 門・塀：損傷あり又は倒壊のおそれあり…… 107件（空家等全体の約 9.9%）
- その他：一部又は全部に破損あり…………… 345件（空家等全体の約31.9%）

③ その他の傾向

ア 空家等の前面道路の幅員

道路の幅員は、4 m以上確保されている空家等が約50%で、軽自動車であれば通行可能な2～4 mまで含めると約96%となっており、街路条件としては問題のない物件がほとんどでした。

#### イ 空家等の間口の状況

大多数の空家等は、利用する上で最低限の間口は確保されている状況であるが、2 m未満の物件が50件（4.6%）ありました。間口が2 m未満の場合、建築基準法の規定により原則として建物の再築ができないため、利活用に当たっては留意が必要です。

##### ■ 空家等の前面道路幅員

区 分	件数	割合
4 m以上	544	50.2%
2～4 m（軽自動車通行可）	496	45.8%
2 m未満（軽自動車通行不可）	43	4.0%
合計	1,083	100.0%

##### ■ 空家等の間口の状況

区 分	件数	割合
2 m以上	1,033	95.4%
2 m未満	50	4.6%
合計	1,083	100.0%

#### ウ 駐車スペースの有無

「あり」と「なし・確認不可」がそれぞれ約50%となっています。「あり」の物件のうち約60%は「2台分以上」確保されています。なお、駐車場がない物件は比較的市内中心部に多く所在する傾向が見られます。

##### ■ 空家等の駐車スペースの有無

区 分		件数	割合
あり	1台分あり	214	19.8%
	2台以上あり	328	30.3%
なし		458	42.3%
確認不可		83	7.7%
合計		1,083	100.0%

#### エ 雑木・立木の状況

雑木・立木の状況を確認できた865件のうち、やや繁茂が245件・繁茂が276件であり、全体の60.2%となっていました。

#### オ ゴミの投棄・堆積の有無

ゴミの投棄・堆積がある物件は259件で全体の23.9%でした。その中で一部堆積があるものが233件（有のうち90.0%）、大量に堆積があるものが26件（有のうち10.0%）でした。

#### (4) 意向調査（三次調査）のまとめ

##### ① 空家等所有者の年齢構成

本市の空家等所有者は、60歳以上の方が80.6%と高い割合を占めていました。高齢化が空家等の発生の大きな要因になっていることが考えられるため、今後、高齢化の進行とともに、空家等率や管理不全の空家等の増加が予測されます。

##### ■所有者年齢

区 分	件数	割合
29歳以下	1	0.2%
30歳～44歳	12	2.4%
45～59歳	86	16.9%
60歳～74歳	237	46.5%
75歳以上	174	34.1%
合計	510	100.0%

##### ② 建物について

空家等の構造については、木造が83.4%と高い割合を占めています。

また、築年数に関しては、40年以上の物件が83.1%と高い割合を占め、老朽化した空家等が多いことが推測されます。

##### ■建物の構造

区 分	件数	割合
木造	372	83.4%
鉄筋	18	4.0%
軽量鉄骨	7	1.6%
鉄筋コンクリート	34	7.6%
コンクリートブロック	15	3.4%
合計	446	100.0%

##### ■築年数

区 分	件数	割合
10年未満	0	0.0%
10年～19年	5	1.5%
20年～29年	14	4.1%
30年～39年	39	11.4%
40年以上	285	83.1%
合計	343	100.0%

##### ③ 空家等の状況について

空家等の期間は5～10年未満、10年以上の合計が55.9%と半数以上でした。

また、空家等になったきっかけは、相続が42.1%と一番高い割合を占めており、施設への入居、入院、親族との同居が20.5%でした。

■空家の期間

区 分	件数	割合
1年未満	28	6.5%
1～3年未満	75	17.4%
3～5年未満	74	17.2%
5～10年未満	90	20.9%
10年以上	151	35.0%
不明	13	3.0%
合計	431	100.0%

■空家になったきっかけ

区 分	件数	割合
相続	183	42.1%
引っ越し	42	9.7%
借主がいなくなった	46	10.6%
施設への入居,入院,親族との同居	89	20.5%
その他	75	17.2%
合計	435	100.0%

空家等の状態が継続している理由に関しては、「売りたい・貸したいから」という理由が109件（27.0%）と一番多く、続いて「使う予定がある,又は使う可能性があるから」という理由が101件（25.0%）でした。

また、「特に理由はない・なんとなく」が58件（14.4%）,「建て替えや解体する費用が高く,資金調達できないため」が52件（12.9%）ありました。

■空家の状態が継続している理由

区 分	件数	割合
使う予定がある,又は使う可能性があるから	101	25.0%
売りたい・貸したいから	109	27.0%
思い入れのある家をそのままにしておきたい	20	5.0%
建物を取り壊すと固定資産税があがる	29	7.2%
相続手続き中	14	3.5%
特に理由はない・なんとなく	58	14.4%
建て替えや解体する費用が高く,資金調達できないため	52	12.9%
その他	21	5.2%
合計	404	100.0%

④ 管理の状況について

建物の管理者は,自身及び親族が95%となっていました。

また,管理頻度についての項目では,18.2%はほとんどしていないという結果でした。ほとんどしていない理由については,「遠くに住んでおり管理できない」が46.5%,「どうしたら良いのかわからない」が20.2%と高い割合でした。

■建物の管理者

区 分	件数	割合
自身	262	60.4%
親族	150	34.6%
近隣住民	13	3.0%
不動産業者	7	1.6%
管理専門業者	2	0.5%
その他	-	0.0%
合計	434	100.0%

■建物の管理頻度

区 分	件数	割合
ほぼ毎週	69	16.1%
ほぼ毎月	110	25.7%
年に数回	171	40.0%
ほとんどしていない	78	18.2%
合計	428	100.0%

■建物の管理をほとんどしてない理由

区 分	件数	割合
管理の手間をかけたくない	10	7.8%
管理のお金をかけたくない	17	13.2%
どうしたら良いのかわからない	26	20.2%
遠くに住んでおり管理できない	60	46.5%
その他	16	12.4%
合計	129	100.0%

⑤ 今後について

「売りたい」「貸したい」と答えた割合は58.1%と半数以上でした。その中でリフォームについては85.1%の方が費用はかけたくないと回答しました。

また、「売ることも貸すこともしたくない」と回答した方の理由の中で「仏壇などの荷物が残っているから」と回答した割合が30.9%と高い割合でした。

■今後について

区 分	件数	割合
売りたい	166	38.6%
貸したい	84	19.5%
売ることも貸すこともしたくない	180	41.9%
合計	430	100.0%

■リフォームについて（売りたい・貸したい方）

区 分	件数	割合
自費でも良い	9	8.9%
費用はかけたくない	86	85.1%
築年数が浅い、または修繕済のため不要	6	5.9%
合計	101	100.0%

■ 売ることでも貸すことでもしたくない理由

区 分	件数	割合
将来使うから	60	24.4%
仏壇などの荷物が残っているから	76	30.9%
希望はあるが、何から始めたらいいかわからないから	16	6.5%
希望の価格で売却又は賃貸できると思わないから	10	4.1%
(賃貸の場合) 多額のリフォーム費用がかかるから	32	13.0%
その他	52	21.1%
合計	246	100.0%

空き家バンクについては、「活用したい」が、165件（40.9%）と高い割合でした。

また、解体する予定に関しては、「ある」が165件（44.7%）であったが、解体時期に関しては、3年経過後の「その他」が74.9%と高い割合でした。

■ 空き家バンクについて

区 分	件数	割合
活用したい	165	40.9%
活用する気はない	83	20.6%
わからない	155	38.5%
合計	403	100.0%

■ 解体する予定について

区 分	件数	割合
ある	165	44.7%
ない	204	55.3%
合計	369	100.0%

■ 解体時期

区 分	件数	割合
1年以内	9	5.4%
3年以内	33	19.8%
その他	125	74.9%
合計	167	100.0%

※ 上記の各調査項目の割合の数値については、四捨五入したため、合計しても100%にならない場合もあります。



## 第4章 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

### 1 所有者等の責務

特措法第3条では「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と、また、枕崎市空家等の適正管理に関する条例（平成24年枕崎市条例第17号）第3条では「空家等の所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が特定空家等にならないよう、常に適切な管理を行わなければならない。」と規定されているように、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す。民法上においても、隣家や第三者が空家等を原因として被害にあった場合は、所有者等が賠償責任を負うこととなっており、所有者等に管理する義務があります。

また、空家等の所有者等は、当該空家等の所在地と異なる場所に居住しているため自らが所有する空家等の状況を把握していない可能性や、相続により取得したなどの事情により自らが所有者であることを認識していない可能性も考えられます。

そこで、市は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、まずは所有者等が自らの責任と負担において適切に管理しなければならないことや、具体的な管理方法、さらに特定空家等を放置すると固定資産税の住宅用地特例措置の解除等の可能性があることなどについて、広報紙やホームページ等により広く情報提供を行うなど、適正管理についての意識啓発等に努めます。

### 2 適正な管理の促進

周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、必要に応じて登記簿や住民票及び戸籍謄本のほか固定資産税情報などを利用して所有者等を特定し、適切な管理を促します。

また、空家調査事業のアンケートにおいて、管理の頻度として「ほとんどしていない」と回答した所有者等の理由として、「遠くに住んでおり管理できない」や「どうしたらよいかわからない」といったことが多くあげられています。このように、自ら管理することが難しい空家等の所有者等に対しては、シルバー人材センターが行う空家等の管理に係る業務等の情報を提供するなど、適切な管理に向けた支援を行います。

## 第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

様々な理由により空家等やその除却後に空き地となった跡地の中には、そのまま放置するよりも地域資源として利活用を図っていく方が適切なものも存在します。

そのような地域資源として空家等やその跡地を利活用することにより、個人財産の有効活用と地域活性化や過疎地域における定住促進を図ります。

### 1 空家等の活用の促進

#### (1) 空き家バンクの実施

市は、空家等の有効活用を通して本市への定住等を促進し、地域活性化を図るため、空家等の所有者等と本市への移住等を目的として空家等の購入、賃貸等を希望する利用希望者とを結び付ける「枕崎市空き家情報登録制度（空き家バンク）」について、広く周知し有効活用を支援します。

#### (2) 定住等を目的とした空家等の利活用に対する助成の実施

市は、本市への定住等を目的に空き家バンク登録物件等、空家等の買上げを行う場合、その取得及びリフォーム等に係る費用に対する助成を検討します。

### 2 空家等の跡地の活用の促進

除却した空家等の跡地についても、所有者等に第一義的な責任があることを前提としたうえで、適切に管理を行うように促すとともに、有効活用の可能性のある跡地については、地域の要望などを踏まえたうえで、その管理・活用等について検討を行います。

## 第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

特定空家等に該当する建築物は、適切な管理が行われておらず、地域住民に対し不安や危険な状態など深刻な影響を及ぼしています。

市は、特定空家等について、必要な措置を講ずることによって、市民に不安や危険が及ばないようにするとともに、防災・防犯など安全面や環境・景観保全等の維持に努めていかなければなりません。

### 1 特定空家等とは

特定空家等とは、第1章の「2 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類」に記載したように、次のいずれかの状態にある空家等をいいます。

- (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

### 2 特定空家等に対する措置を講ずるに際して必要な調査

#### (1) 特定空家等のおそれのある空家等の実態調査

市では、既に平成28年度に空家調査事業を終えていることから、新たな特定空家等のおそれのある空家等について、必要に応じて以下の調査を行います。

- ・ 外観調査  
居住その他使用がなされていないことを確認します。
- ・ 聞き取り調査  
所有者や地域住民などに、建築物等の使用実績がない状態であることを確認します。
- ・ 行政資料等調査  
水道・電気・ガスの使用状況、住民票などにより確認します。

これらの調査を基にして、建築物等の用途、建築物への人の出入りの有無、水道などライフラインの使用状況及びそれらが使用可能かどうかの状態、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等による使用実績などから、特定空家等に該当するかを総合的に判断します。

#### (2) 特定空家等の所有者等を特定するための調査

特定空家等の所有者等を特定するため、以下の調査を行います。

- ・ 行政情報調査  
登記簿、住民票及び戸籍謄本、固定資産税情報などにより確認します。
- ・ 聞き取り調査  
行政情報調査による確認が得られない場合、地域住民などに聞き取りを行います。

#### (3) 特定空家等の実態調査

特定空家等と判断した空家等については、その後の状態等を把握し、継続して指導等を行っていくため、年1回以上の実態調査を行います。

### 3 特定空家等に対する措置

市は、市内の空家等のうち地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等のため、特定空家等と判断したものに対して必要な措置を行います。その判断に当たっては、国が示す『「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）』等に基づき判断するものとします。

#### (1) 特措法に基づく措置

##### ① 助言・指導

市は、特措法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（以下「必要な措置」という。）を講ずるよう助言・指導を行います。

##### ② 勧告

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、市は、特措法第14条第2項の規定に基づき、必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

##### ③ 命令

勧告を受けた者が正当な理由がなくて必要な措置を講じない場合で、著しく管理不全な状態であるなど、特に必要があると認めるときは、市は、特措法第14条第3項の規定に基づき、相当な猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう命じます。

命令を実施する場合においては、特措法第14条第4項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えるほか、同条第5項から第8項までに規定する手続をとったうえで、命令を行います。

##### ④ 行政代執行

命令を受けた者が必要な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期限までに完了する見込みがない場合は、特措法第14条第9項の規定に基づき、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、市が所有者等に代わり、必要な措置を講ずる場合もあります。その措置に要した費用については、所有者等に請求します。

#### (2) 枕崎市空家等の適切な管理に関する条例（以下「条例」という。）に基づく措置

##### ① 命令に従わない所有者等の公表

特措法の規定に基づく命令を受けた所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、市は、条例第5条第1項の規定に基づき、所有者等の住所・氏名、命令の対象である特定空家等の所在地、命令の内容等を公表する場合があります。

この場合において、同条第2項の規定に基づき、あらかじめ所有者等に意見を述べる機会を与えたうえで、公表を行います。

##### ② 緊急安全措置

空家等の所有者又は管理者が判明しない場合等で、当該空家等に倒壊、崩落、飛散その他危険な状態が迫っており、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、市がこれを回避するために必要な最小限度の措置を講ずるものとします。

(3) 他の法令などに基づく措置

空家等の状況に応じて、特措法や条例だけでなく、周辺的生活環境保全の観点からは「枕崎市民の環境を守る条例（昭和54年枕崎市条例第14号）」、火災予防の観点からは「消防法（昭和23年法律第186号）」「枕崎市火災予防条例（平成25年枕崎市条例第20号）」、立木などが道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からは「道路法（昭和27年法律第180号）」等その他法令と組み合わせて適用することにより、効果的な対策の促進を図ります。

#### 4 適切な管理を行うための所有者等への支援

特定空家等と判断した建築物を解体撤去する場合は、所有者等に対し次の支援を行います。

(1) 枕崎市危険空家等解体撤去事業補助金の交付

市民の日常生活における安全・安心を確保することを目的として、危険空家等の解体撤去を行う者に対して補助金を交付し、解体撤去費用の負担軽減を図ります。

(2) 特定空家等対策に関する融資制度

特定空家等の解体撤去を行う場合、金融機関との連携により、資金の確保を容易にするための融資制度を紹介し、適切な管理を推進します。

#### 5 その他の対処

この章に掲げる措置以外に必要な対処が生じた場合は、空家等対策協議会で協議のうえ、その措置を決定し、実施するものとします。

## 第7章 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

空家等の問題となる要因は様々であることから、その要因に応じた担当の部署（次章3の表参照）が対応することとします。

市民からの空家等に関する相談や情報提供については、一報を受けた部署が相談・情報提供の内容を聞き、その内容に携わる専門の部署へ連絡し、連絡を受けた専門の部署で対応することとします。

## 第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### 1 枕崎市空家等対策協議会の設置

本市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、副市長のほか地域住民代表や空家等対策に関する各分野の学識経験者等で組織する枕崎市空家等対策協議会を設置し、本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行います。

### 2 空家等対策に係る関係部署の連携

空家等に関する対策は多岐に渡ることから、庁内の担当部署間で情報を共有し、保安上、衛生上、社会通念上、緊急性・切迫性、有効活用等の観点から、対策の方向性等についての検討を行います。

### 3 庁内の組織体制及び役割

担当部署名	役 割
総務課 危機管理対策係	空家等の適切な管理に関する総合窓口
	特定空家等に対する措置に関する事項
	防犯・防災に関する事項
企画調整課 企画調整係	空家等の活用の促進に関する事項
	協議会及びその他関係機関との連絡、調整に関する事項
市民生活課 環境整備係	市民の生活環境の保全に関する事項
税務課 固定資産税係	特措法第10条第1項の規定に基づく固定資産税台帳等の関係課への提供等
建設課 建築係	空家等への立入調査
	特定空家等の技術的な判断に関する事項
消防本部 警防課 警防係	火災予防・防災に関する事項

#### **4 警察との連携**

適切な管理が行われていない空家等が犯罪の温床となったり，犯罪を誘発する危険性を秘めていることは否めません。

このため，市は，必要に応じ，犯罪の未然防止の観点から，警察と空家等に関する情報を共有し，相互の連携及び協力により，その対策等についての検討を行います。

### **第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項**

空家等の状況，それを取り巻く社会情勢の変化や，空家等対策の効果等を検証し，本計画に基づき着実に施策を実施していくとともに，必要に応じて本計画を改定するなど，施策の充実や展開を図ります。

## 関係法令

### ■空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）

（目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

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

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

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第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。

（基本指針）

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規



定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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

- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

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

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5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2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2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺的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13条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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。

[平成27年2月政令50号により、本文に係る部分は、平成27. 2. 26から、ただし書に係る部分は、平成27. 5. 26から施行]

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後5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。

## ■枕崎市空家等対策協議会設置要綱（平成29年枕崎市告示第72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）第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、枕崎市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（組織）

第2条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、副市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する者をもって充てる。

- (1) 地域住民
- (2) 市議会の議員
- (3) 不動産、建築、福祉等に関する学識経験者
- (4) 前3号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

（委員の任期）

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

（会長及び副会長）

第4条 協議会に会長及び副会長各1人を置く。

2 会長は、副市長をもって充て、副会長は、委員のうちから会長が指名する。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第5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 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

（秘密の保持）

第6条 協議会の委員及び前条第3項の規定により会議への出席を求められた者は、職務上及び会議で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7条 協議会の庶務は、企画調整課において処理する。

（その他）

第8条 この要綱に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、会長が定める。

附 則

この要綱は、平成29年11月1日から施行する。

## ■枕崎市空家等の適切な管理に関する条例（平成24年枕崎市条例第17号）

（目的）

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の生活環境の保全及び安全・安心なまちづくりを推進することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が特定空家等にならないよう、常に適切な管理を行わなければならない。

（情報の提供）

第4条 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。）は、空家等が特定空家等であると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

（公表）

第5条 市長は、法第14条第3項の規定による命令を受けた所有者等が正当な理由なく当該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) 命令に従わない所有者等の住所及び氏名（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) 命令の対象である特定空家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をするときは、当該公表に係る特定空家等の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。

（関係機関との連携）

第6条 市長は、特定空家等の状態を解消するため必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察、消防その他の関係機関に対し、当該特定空家等に関する情報を提供し、必要な協力を要請することができる。

（委任）

第7条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（平成27年9月25日条例第34号）

この条例は、公布の日から施行する。

## ■枕崎市空家等の適切な管理に関する条例等施行規則（平成25年枕崎市規則第21号）

（趣旨）

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び枕崎市空家等の適切な管理に関する条例（平成24年枕崎市条例第17号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

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

（立入調査員証）

第3条 法第9条第4項の身分を示す証明書は、枕崎市職員の名札着用に関する規程（昭和61年枕崎市訓令第4号）第2条第1項に規定する名札とする。

（助言、指導等の方法）

第4条 法第14条第1項の規定による助言又は指導は、空家等の適切な管理に関する助言・指導書（様式第1号）により行うものとする。

2 法第14条第2項の規定による勧告は、空家等の適切な管理に関する勧告書（様式第2号）により行うものとする。

3 法第14条第3項の規定による命令は、空家等の適切な管理に関する命令書（様式第3号）により行うものとする。

4 法第14条第4項の通知書は、空家等の適切な管理に関する命令に係る事前通知書（様式第4号）とする。

（公表）

第5条 条例第5条第1項の規定による公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 枕崎市公告式条例（昭和29年枕崎市条例第16号）第2条第2項に規定する掲示板への掲示

(2) その他市長が必要と認める方法

2 市長は、条例第5条第1項の規定による公表を行うことが必要と認める所有者等に対し、同条第2項の規定により意見を述べる機会を与えるときは、空家等の適切な管理に関する意見陳述機会の付与通知書（様式第5号）により、当該所有者等に通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする所有者等は、当該通知を受けた日から起算して14日以内に、空家等の適切な管理に関する公表に対する意見書（様式第6号）により意見を述べなければならない。

4 市長は、条例第5条第1項の規定による公表を行うことが必要と認める所有者等が次の各号に掲げる事由のいずれかに該当すると認めるときは、当該公表を猶予することができる。

(1) 所有者等に当該空家等以外の財産がなく、貧困により生活のため公私の扶助を受けており、空家等を適切に管理することが困難な場合又はこれに準ずると認められる場合

(2) 当該空家等の所有権等をめぐり紛争中であり、所有者等の特定が困難な場合

(3) 命令の期限までに改善に至らなかったものの、期限後6月以内に改善することを所有者等が書面で誓約した場合

(4) 前3号に掲げるもののほか、特別の事由があると市長が認める場合

（委任）

第6条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（平成27年9月25日規則第24号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成28年3月31日規則第15号）

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

《様式第1号～様式第6号 略》

## ■枕崎市危険空家等解体撤去事業補助金交付要綱（平成25年枕崎市告示第27号）

（趣旨）

第1条 この要綱は、市民の日常生活における安全・安心を確保することを目的として、市内業者を利用して危険空家等の解体撤去を行う者に対し、市が予算の範囲内で枕崎市危険空家等解体撤去事業補助金（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、枕崎市補助金等交付規則（平成3年枕崎市規則第16号）に定めるもののほか、この要綱に定めるところによる。

（定義）

第2条 この要綱において、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) 危険空家等 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条の規定による助言、指導、勧告若しくは命令又は枕崎市空家等の適切な管理に関する条例（平成24年枕崎市条例第17号）第5条の規定による公表を受けた特定空家等であって、その所有者又は管理者により適切に管理されていないため周囲に危険を及ぼすおそれがあり、かつ、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第5号に規定する主要構造部が朽ちる等により使用することが不能であるものをいう。
- (2) 解体撤去業者 市内に事業所を有する法人又は市内に住所を有する個人事業主であって、危険空家等の解体撤去を行う資格を有するものをいう。

（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、次の各号のいずれにも該当する者とする。ただし、市長が特に認めた者は、この限りでない。

- (1) 市内に存する危険空家等の所有者（相続人を含む。以下同じ。）又は市内に存する危険空家等の所有者から当該危険空家等の解体撤去について委任を受けた者
- (2) 市税等を滞納していない者
- (3) この要綱に基づく補助金の交付を受けたことがない者

（補助対象工事及び対象経費）

第4条 補助金の対象となる解体撤去工事（以下「補助対象工事」という。）は、補助対象工事に要する経費が30万円以上であるものとする。ただし、次に掲げる経費は、対象としない。

- (1) 公共工事による移転、建替えその他の補償の対象となっている建物の撤去費用
- (2) 危険空家等に附属する地下埋設物等の撤去費用
- (3) 家財道具、機械、車両及び立木等の移転又は処分費用

（補助金の額）

第5条 補助金の額は、前条の補助対象工事に要する経費の100分の30以内の額とし、30万円を限度とする。

（補助金の交付申請）

第6条 補助金の交付を受けようとする者は、枕崎市危険空家等解体撤去事業補助金交付申請書（様式第1号）に次に掲げる書類を添えて、工事着手前に市長に提出しなければならない。

- (1) 住民票の写し又は住民票記載事項証明書
- (2) 市税等に滞納がないことを証する書類
- (3) 解体撤去を行う危険空家等及び当該危険空家等の敷地に係る課税資産明細書又は固定資産名寄せ台帳の写し
- (4) 危険空家等の登記事項証明書又は所有者を確認できる書類
- (5) 危険空家等の解体撤去に係る見積書の写し
- (6) 解体撤去業者の建設業の許可書又は解体工事業の届出書の写し
- (7) 位置図（付近見取図）
- (8) 危険空家等の解体撤去前の建物現況写真
- (9) 同意書（補助対象者が危険空家等の所在する土地の所有者でない場合又は補助対象者以外に危険空家等について権利を有する者がいる場合等）
- (10) 紛争等が生じた場合の誓約書（前号に規定する場合等において、補助対象者が危険空家等の解体撤去について同意を得るべき者全てから同意を得ることが困難である場合）

(11) 委任状（補助対象者が危険空家等の所有者から当該危険空家等の解体撤去について委任を受けた者である場合）

(12) その他市長が必要と認める書類

（補助金の交付決定通知）

第7条 市長は、前条の申請書の提出があった場合は、その内容を審査し、補助金を交付することが適当であると認めたときは、補助金の交付を決定し、枕崎市危険空家等解体撤去事業補助金交付決定通知書（様式第2号）により当該申請者に通知する。

2 前項の場合において、市長は、必要があると認めたときは、条件を付するものとする。

（実績報告）

第8条 前条第1項の規定により補助金の交付決定通知を受けた者は、補助対象工事が完了したときは、完了した日から30日以内に枕崎市危険空家等解体撤去事業実績報告書（様式第3号）に次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

(1) 危険空家等の解体撤去に係る領収書の写し

(2) 危険空家等を解体撤去したことが分かる現場状況写真（着工前、中間、しゅん工）

(3) 廃棄物に関する処分証明書（マニフェスト伝票）等の写し

(4) その他市長が必要と認める書類

（補助金の額の確定）

第9条 市長は、前条の実績報告書の提出があった場合は、関係書類を審査し、又は必要に応じて現地検査等を行い、事業の成果が補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に適合すると認めたときは、交付すべき補助金の額を確定し、枕崎市危険空家等解体撤去事業補助金確定通知書（様式第4号）により補助対象者に通知する。

（雑則）

第10条 この要綱に定めるもののほか、補助金の交付に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成25年4月1日から施行し、同日以後に実施する危険空家等解体撤去について適用する。

附 則（平成26年3月31日告示第29号）

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（平成27年9月25日告示第70号の2）

この要綱は、平成27年9月25日から施行する。

《様式第1号～様式第4号 略》



## ■枕崎市民の環境を守る条例（昭和54年枕崎市条例第14号）抜粋

### 第1章 総則

#### 第1節 通則

##### （目的）

第1条 この条例は、市民が健康で文化的な生活を確保するうえにおいて、良好な環境がきわめて重要であることにかんがみ、市、事業者及び市民の環境保全に関する責務を明らかにし、自然環境の保全、公害の防止その他必要な事項を定めることにより、市民の良好な環境を確保することを目的とする。

##### （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) 良好な環境 現在及び将来において市民が健康な心身を保持し、安全かつ快適な生活を営むことができる自然環境及び生活環境をいう。
- (2) 略
- (3) 生活環境 人の生活に密接な関係のある財産、動植物及びその生育環境をいう。
- (4)～(7) 略

#### 第2節 市の責務

##### （基本的責務）

第3条 市長は、市民の良好な環境を確保するため、必要な施策を策定し、これを実施しなければならない。

##### （良好な環境の保全）

第4条 市長は、良好な環境の保護と回復に必要な施策を講じ、自然環境及び生活環境の保全に努めなければならない。

##### （財政措置等）

第5条 市長は、良好な環境の保全を図るため必要があると認めるときは、財政上の措置、技術的な援助、その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

##### （監視及び調査等）

第6条 市長は、公害の状況をは握し、公害の防止対策を適正に実施するため必要な監視及び調査を行うものとする。

##### （苦情の処理）

第7条 市長は、市民から公害その他良好な環境の侵害に関する苦情があつたときは、速やかにその実情を調査し、迅速かつ適正な処理に努めるものとする。

（中 略）

#### 第4節 市民の責務

##### （基本的責務）

第14条 市民は、常に良好な環境の保全に努めるとともに、市が実施する良好な環境の確保に関する施策に協力しなければならない。

##### （良好な環境の保全）

第15条 市民は、良好な環境をつくるため、すすんで樹木、花等を植栽し、又は動植物を愛護する等自然環境の保全に努めなければならない。

2 市民は、その所有し、占有し、若しくは管理する土地又は建物及びその周囲の清潔を保ち、相互に協力して地域の生活環境の保全に努めなければならない。

（中 略）

### 第5章 雑則

#### （報告及び立入検査）

第71条 市長は、この条例の施行に関し必要な限度において、関係者から報告を求め、市職員をして立入検査、状況調査、又は関係者に対し必要な指示、若しくは指導を行わせることができ

- る。
- 2 前項の規定により、立入検査等を行う市職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
  - 3 第1項の規定による立入検査の権限は、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。

(中 略)

.....

## ■消防法（昭和23年法律第186号）抜粋

(中 略)

(火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令)

- 第3条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第6章及び第35条の3の2を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。
- (1) 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備
  - (2) 残火、取灰又は火粉の始末
  - (3) 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理
  - (4) 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去
- 2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員（消防本部を置かない市町村においては、消防団員。第4項（第5条第2項及び第5条の3第5項において準用する場合を含む。）及び第5条の3第2項において同じ。）に、当該物件について前項第3号又は第4号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。
- 3 災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第64条第3項から第6項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。
- 4 消防長又は消防署長は、第1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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあつては履行しても当該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23年法律第43号）の定めるところに従い、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

(中 略)

## ■枕崎市火災予防条例（平成25年枕崎市条例第20号）抜粋

（中 略）

（空地及び空家の管理）

第24条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

（中 略）

.....

## ■道路法（昭和27年法律第180号）抜粋

（中 略）

（沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務）

第44条 略

2 略

3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。

4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

（中 略）

## ■枕崎市空き家情報登録制度実施要綱（平成29年枕崎市告示第32号）

（趣旨）

第1条 この要綱は、枕崎市における空き家の有効活用を通して本市への定住等（定住又は定期的な滞在をいう。以下同じ。）を促進し、地域活性化を図るため、空き家情報登録制度（以下「空き家バンク」という。）を実施することについて、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この要綱において、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 個人が居住の用に供することを目的として市内に建築し、現に人が居住していない（近く居住しなくなる予定のものを含む。）建物（その敷地を含む。）をいう。ただし、賃貸、分譲等を目的として建築されたものを除く。
- (2) 所有者等 空き家に係る所有権その他の権利により、当該空き家の売買、賃貸等を行うことができる者をいう。
- (3) 空き家バンク 空き家の売買、賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を登録し、本市への定住等を目的として空き家の購入、賃借等を希望する者（以下「利用希望者」という。）に対し提供する制度をいう。
- (4) 仲介不動産事業者 市内に事業所を有する宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者であって、空き家に関する売買、賃貸借等の交渉又は契約（以下「交渉等」という。）の仲介についての市長からの協力依頼を承諾し、仲介不動産事業者として市長が登録したものをいう。

（適用上の注意）

第3条 この要綱は、空き家バンク以外による空き家の取引を妨げるものではない。

（空き家の登録申込み等）

第4条 空き家バンクに空き家に関する情報を登録しようとする所有者等（以下「登録申込者」という。）及びその仲介不動産事業者は、空き家バンク登録申込書（様式第1号）に空き家バンク登録カード（様式第2号。以下「登録カード」という。）を添えて、市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容等を確認し、適切であると認めるときは、空き家バンク登録台帳（様式第3号）に登録するものとする。
- 3 市長は、前項の規定による登録をしたときは、空き家バンク登録完了書（様式第4号）により登録申込者及び仲介不動産事業者に通知するものとする。
- 4 市長は、第2項の規定による登録をしていない空き家で、空き家バンクに登録することが適当であると認めるものは、その所有者等に対して任意に空き家バンクへの登録を勧めることができる。

（空き家に係る登録事項の変更）

第5条 前条第3項の規定による通知を受けた登録申込者（以下「物件登録者」という。）は、登録事項に変更があったときは、速やかに、当該仲介不動産事業者に報告するとともに、空き家バンク登録変更届出書（様式第5号）に登録事項の変更内容を記載した登録カードを添えて、市長に届け出なければならない。

（空き家に係る登録の取消し等）

第6条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、当該空き家に係る登録を取り消すとともに、空き家バンク登録取消通知書（様式第6号）により当該物件登録者及び仲介不動産事業者に通知するものとする。ただし、第2号に該当することにより登録を取り消された空き家については、当該空き家の所有者等が改めて登録の申込みを行うことにより、再登録（取消し前の物件登録番号で再び登録することをいう。）することができるものとする。

- (1) 登録された空き家に係る所有権その他の権利に異動があったとき。
- (2) 登録の日から2年が経過したとき。
- (3) 物件登録者から空き家バンク登録取消届出書（様式第7号）による届出があったとき。
- (4) 登録申込みの内容に偽りがあったとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が適当でないと認めるとき。

(空き家の情報提供等)

第7条 市長は、市のホームページへの掲載、閲覧その他の方法により空き家に関する情報を公表し、周知するものとする。

(利用の申込み)

第8条 利用希望者は、空き家バンク利用申込書(様式第8号)に購入、賃借等を希望する空き家の物件登録番号を記入し、市長に提出しなければならない。

(仲介不動産事業者への連絡)

第9条 市長は、前条の規定により利用申込書の提出があった場合は、その内容を審査し、適当と認めるときは、当該仲介不動産事業者に連絡するものとする。

(物件登録者と利用希望者の交渉等)

第10条 市長は、物件登録者と利用希望者との交渉等については、一切これに関与しないものとする。

2 物件登録者及び利用希望者は、仲介不動産事業者に交渉等の仲介を依頼するものとする。

3 交渉等に関する一切の問題等については、当事者間で解決するものとする。

(報告)

第11条 前条第2項の規定により交渉等の仲介を行った仲介不動産事業者は、仲介により契約が成立した場合は、契約締結の日から起算して1月以内に、空き家バンク契約成立報告書(様式第9号)により市長に報告するものとする。

(その他)

第12条 この要綱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

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

《様式第1号～様式第9号 略》