

湧水町 空家等対策計画



令和6年4月
鹿児島県 湧水町

～ 目 次 ～

第1章	計画の基本的事項	
1	計画策定の背景	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画の期間	1
4	計画の見直し	1
第2章	本町の現状と推計	
1	人口及び世帯数の推移と推計	2
2	空家件数の状況及び空家率の推移	2
第3章	基本的な方針	
1	空家対策に関する基本的な方針	4
2	基本理念	4
3	役割と責務	4
4	対象とする区域	5
第4章	具体的な施策	
1	空家等の実態調査に関する事項	6
2	空家等の適切な管理	6
3	空家等の適切な管理のフロー図	6
4	特定空家等の判断基準	7
5	空家等の有効活用	7
6	空家等に関する相談への対応	8
7	空家等に関する対策の実施体制	8
8	空家等管理に関する支援	8
9	特定空家等への措置	9
第5章	資料編	
1	空家等対策の推進に関する特別措置法	11
2	「特定空家等に対する措置」に関する 適切な実施を図るために必要な指針（抜粋）	24
3	湧水町空家等対策協議会設置要綱	29
4	湧水町空家・空地バンク制度実施要綱	31
5	湧水町空家リフォーム支援事業補助金交付要綱	36
6	湧水町危険空き家解体撤去工事補助金交付要綱	42

第1章 計画の基本的事項

1 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家や適正に管理されていない敷地（以下「空家等」という。）が年々増加している。

このような状況の中で、空家等は、老朽化による安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。今後、空家等の数はさらに増加することが見込まれ、空家等を取り巻く問題は一層深刻化することが懸念されることから、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。）が施行された。特措法施行後も空家等は増加の一途であることから、所有者の責務強化、空家の活用拡大、特定空家の除去等の円滑化を目的に、令和5年6月14日特措法の一部改正が公布され、令和5年12月13日に施行されることとなった。

本町においては、特措法に基づき、総合的・計画的に空家等対策を推進していくため、平成31年3月に「湧水町空家等対策計画（以下「計画」）という。」を策定し、空家等の適正な管理を促し啓発するとともに、管理不全な空家等に対し助言や指導を実施してきたが、空家等は増加傾向にあり、引き続き効果的な空家等の対策を講ずる必要があるため、本計画を更新する。

2 計画の位置づけ

この計画は特措法第7条第1項の規定に基づき策定する計画とする。

3 計画の期間

本計画の期間は令和6年4月から令和11年3月までの5年間とする。

4 計画の見直し

社会情勢等の変化に対応するため、必要に応じて計画期間中においても見直しを行うこととする。

第2章 本町の現状と推計

1 人口及び世帯数の推移と推計

本町の人口は、人口減少傾向にあり、将来推計人口では、今後、さらに人口減少が進み令和27年には4,634人となる見込みである。

単位：人

区分	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
男	6,145	5,683	5,015	4,495	3,983	3,487	3,022	2,580	2,171
女	6,421	5,957	5,312	4,762	4,236	3,744	3,293	2,873	2,463
計	12,566	11,640	10,327	9,257	8,219	7,231	6,315	5,453	4,634

資料：国立社会保障・人口問題研究所 簡易人口推計システム（H30.3月公表）

単位：世帯

区分	H28	H29	H30	H31・R1	R2	R3	R4	R5
湧水町	4,879	4,822	4,828	4,807	4,740	4,783	4,655	4,622

資料：住民課 住民基本台帳

2 空家件数の状況及び空家率の推移

住宅・土地統計調査では、本県の空家の推移も増加を続けており、平成30年度調査では約167,000戸、総住宅数に占める割合（空家率）は、約19.0%となっており、全国平均（13.6%）を大きく上回っている。

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため5年ごとに国が行うものであるが、居住状況の調査については、市と15,000人以上の町村に限られているため、本町は町内全域から調査区を抽出した一部区域のみの調査であり、空家数・空家率は数値化されていないものである。

○空家件数の推移

単位：戸

区分	平成20年度		平成25年度		平成30年度	
	件数	空家数	件数	空家数	件数	空家数
湧水町	—	—	—	—	—	—
鹿児島県	851,300	129,900	864,700	147,300	879,400	167,000
全国	57,586,000	7,567,900	60,628,600	8,195,600	62,407,400	8,488,600

資料：住宅・土地統計調査

○空家率の推移

区分	平成 20 年度	平成 25 年度	平成 30 年度
湧水町	—	—	—
鹿児島県	15.26%	17.03%	19.00%
全 国	13.14%	13.52%	13.60%

資料：住宅・土地統計調査

【参考】湧水町の空家等の状況（令和5年度調査）

① 町内の居宅の状況（目視）

（前回調査 平成 26 年～27 年調査）

	空家数	割合	前回との 戸数比較	前回との 割合比較
1. 人がそのまま住める	54 戸	6.13%	△111 戸	△32.73%
2. 少し手を加えると住める	257 戸	29.17%	122 戸	190.37%
3. 相当手を加えないと住めない	233 戸	26.45%	94 戸	167.63%
4. 老朽化	191 戸	21.68%	△4 戸	△2.05%
5. 廃屋	146 戸	16.57%	59 戸	167.82%
計	881 戸	100%	160 戸	122.19%

② 所有状況

所有者が地元	700 戸	79.46%	管理者が地元	389 戸	44.15%
所有者が県内	88 戸	9.99%	管理者が県内	256 戸	29.06%
所有者が県外	91 戸	10.33%	管理者が県外	182 戸	20.66%
所有者が不明	2 戸	0.22%	管理者が不明	54 戸	6.13%

③ 空家経過年数

（前回調査 平成 26 年～27 年調査）

	空家数	割合	前回との 戸数比較	前回との 割合比較
1. 最近（1年～2年）	64 戸	7.26%	△59 戸	△47.97%
2. 3年～5年	144 戸	16.35%	△27 戸	△15.79%
3. 6年～10年	217 戸	24.63%	96 戸	179.34%
4. かなり前（10年以上）	456 戸	51.76%	150 戸	149.02%

第3章 基本的な方針

1 空家対策に関する基本的な方針

空家等の適正な管理及び活用の促進に積極的に取り組むことにより、町民の安全で安心な暮らしと良好な生活環境の保全を図ることを基本的な方針とする。

2 基本理念

(1) 空家等の適切な管理

特措法第5条において「空家等の所有者または管理者は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」とされていることから、空家等の所有者等が適切な管理及び行政に対し協力することが求められている。

(2) 空家等の有効活用

空家等の中には、有効活用できる空家等もあり、空家・空地バンクで再利用可能な空家等の情報発信に取り組むこととする。

(3) 助成制度の充実

「湧水町空家・空地バンク制度」や「湧水町空家リフォーム支援事業」の活用の推進を図りながら、国・県の財政上の措置を活用した、空家等対策に必要な助成制度の検討を行うこととする。

3 役割と責務

(1) 所有者等の責務

特措法において「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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されているように、空家等の所有者等の責任において、空家等の適切な維持管理及び行政の施策に協力が必要である。

(2) 国の責務

特措法第3条において、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うとともに、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努める。

(3) 県の責務

特措法第7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る。

(4) 町の役割

空家等対策の実施に関し、連携を図るため、関係機関・団体と協議会等を組織し、適切に空家等対策を推進する。

また、空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者の特定を行い、所有者等に適切な管理を促すこととする。

なお、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、精査を行い、必要に応じて、特定空家等に対する措置を講ずる。

4 対象とする区域

この計画の対象区域は町内全域とする。

第4章 具体的な施策

1 空家等の実態調査に関する事項

町内全域を対象として実態調査を実施し、調査した空家等の情報を基に、空家等の所在やその状態を把握する。

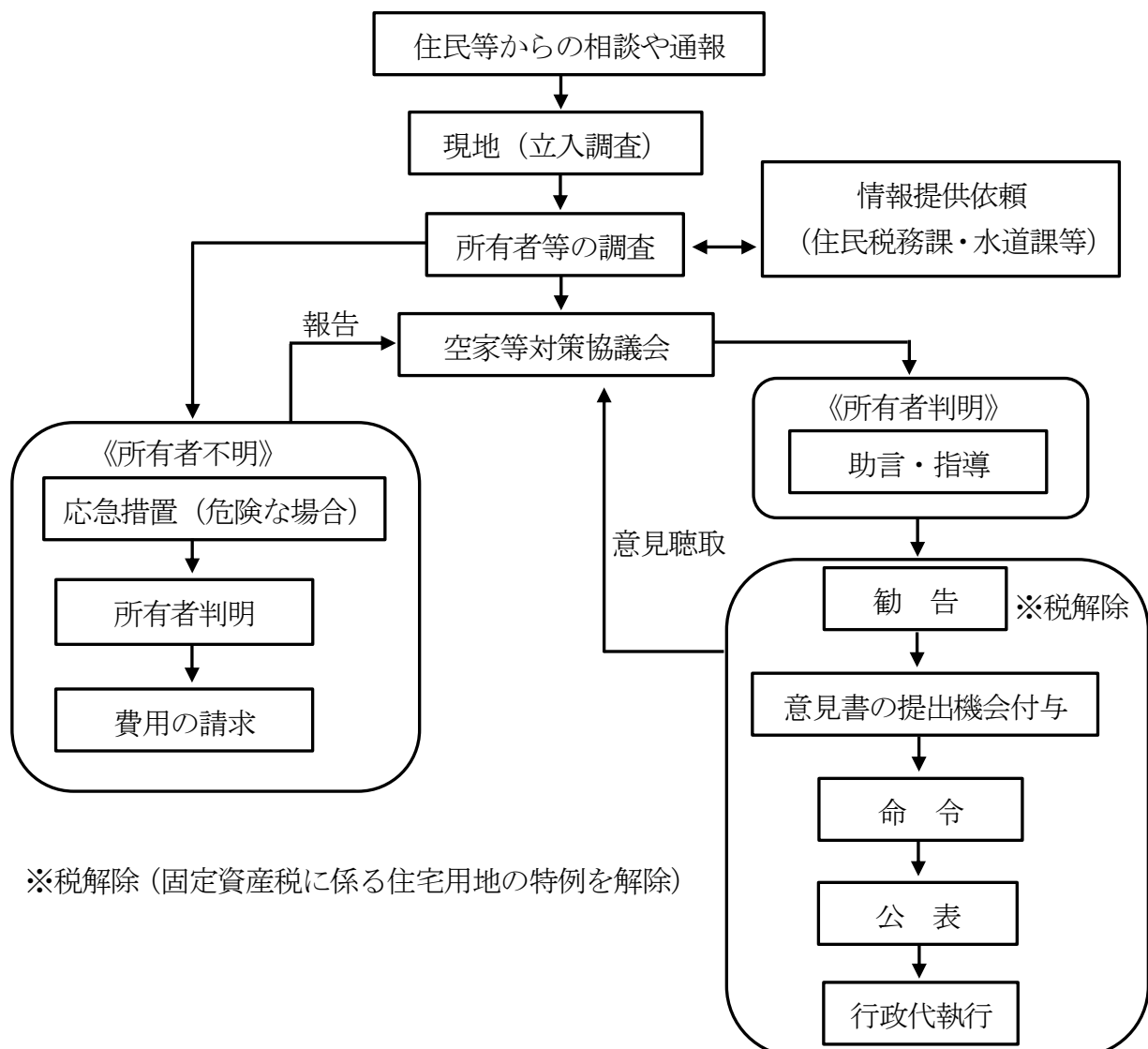
なお、調査の結果、空家等として把握した建築物等については、データベース化し、整備及び保存を行う。

2 空家等の適切な管理

空家等の適切な管理ができていない場合は、特措法に基づき、空家等の所有者に対し助言・指導を行う。

なお、空家等が危険な状況にあり、緊急的に危険を回避する必要があると認められるときは、必要最小限の措置を講ずることとする。

3 空家等の適切な管理のフロー図



4 特定空家等の判断基準

国が示した「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）を参考にし、空家等の状態及び周辺への影響等を踏まえ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを「特定空家等」とする。

なお、特定空家等は、特措法第2条第2項に基づき次の4項目で判断する。

- (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
 - ア. 基礎の不同沈下や柱の傾斜
 - イ. 屋根、軒、壁等の破損状況
 - ウ. 建材の腐食や破損 など

- (2) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ア. 地域住民の日常生活に支障を及ぼす臭気の発生
 - イ. ごみ等の放置や不法投棄による、ねずみや蚊等の発生 など

- (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
 - ア. 割れた窓ガラス等の散乱、放置
 - イ. 汚物や落書き等による外見上の汚損 など

- (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
 - ア. 雑草等の繁茂
 - イ. 害虫や害獣の発生 などその他、建物の主体構造、火災延焼や防犯上の危険性等も含め総合的に判断する。

5 空家等の有効活用

(1) 空家・空地バンク

空家・空地バンクとは、売却や賃貸を考えている空家の所有者等の不動産情報をあらかじめ登録し、一元化した空家情報を町のホームページに掲載し、購入・賃貸入居の希望者へ情報を提供する制度である。

交渉・契約は、当事者間もしくは町内不動産業者の仲介のもとで行うこととしている。

空家・空地バンクを実施することにより、住宅の住み替えや定住促進につながり、空家等の有効活用を促進する。

(2) 空家リフォームへの支援

新たな定住者を確保し、健全な地域コミュニティの保持、地域づくり及び空家の有効活用のため、空家バンクに登録された空家へのリフォーム支援を行う。

6 空家等に関する相談への対応

町民からの情報提供や相談については、その内容に応じて関係各課で対応する。複数の課に関係する相談内容については、湧水町空家等庁内対策会議で連携して対応する。

空家等に関する相談は、リフォームや空家・空地バンクなどの利活用に関するものから、管理不全な状態の空家等に対する周辺住民からの情報提供まで幅広く考えられる。

また、その対応等には専門的な知識も必要となるため、町単独では対応できない内容も含まれる。

そのため、国や県が主催する説明会や研修会に積極的に参加し、職員の資質の向上を図ると同時に、対応困難な事例等については国、県、町空家等対策協議会及び、関係団体と連携して対応できる体制を構築する。

7 空家等に関する対策の実施体制

担当課	業務内容
総務課	防犯・防災
商工観光PR課	相談窓口、空家・空地バンク、定住促進、関係機関との調整
住民税務課	所有者・戸籍等の情報提供、住宅用地特例措置（固定資産税）
まちづくり推進課	特定空家等の判断
水道課	水道使用の情報提供

8 空家等管理に関する支援

空家等の対策を推進するためには、町民等に広く空家等に対する適切な管理又は活用等を促すことや各種助成制度の周知が必要であるため、広報誌やホームページ等により周知・啓発を行っていくこととする。

また、空家等の所有者等は、町外に居住していることも多く、空家等の状況を把握することが困難な場合がある。町内業者に空家等の維持管理を依頼したいとの問い合わせがあった場合は、町と協定を結んだ事業所を紹介する。

9 特定空家等への措置

本町は、特定空家等に認定した空家等の所有者に対し、次の措置を講ずることとする。

① 助言又は指導（法第22条第1項）

町長は、特定空家等の所有者に対し、当該特定空家等に関し、除去、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

② 勧告（法第22条第2項）

町長は、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ものに対し、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取ることを勧告することができる。

③ 命令（法第22条第3項）

町長は、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取らなかった場合において、特に必要と認めるときは、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 代執行（法第22条第9項）

町長は、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。

第5章

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年法律第二百二十七号)

目次

- 第一章 総則（第一条—第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一項

まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

1 3 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。

1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 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。

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

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

2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあるべき他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項た

だし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二條 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その勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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。
- 1 7 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更を

することを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附 則 （令和五年六月一四日法律第五〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（抜粋）

〔別紙1〕 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

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

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。

[別紙2] 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
------	--

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

[別紙3] 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

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

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙4〕 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

3 湧水町空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）

第7条第1項の規定に基づき、空家等対策計画（法第7条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）の作成及び変更、実施等に関する協議を行うため、湧水町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 法第9条第1項の規定による空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の調査及び法第9条第2項の規定による特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）と認められるものに対する立入り調査の方針に関すること。
- (3) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (4) 法第22条の規定による特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) 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こと。
- (6) 前各号に掲げるもののほか空家等の対策に関し必要と認めること。

(組織)

第4条 協議会は、委員（以下「委員」という。）は、10名以内をもって組織し、町長の職にある者のほか次に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

- (1) 地域住民の代表者等
- (2) 町議会の議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) 町長が指名する町の職員
- (6) その他町長が必要と認めた者

(委員の任期)

第5条 委員の任期は2年とし、再任は妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に会長及び副会長各1名を置く。

- 2 会長は、町長の職にある者をもって充てる。
- 3 副会長は、委員の互選により定める。
- 4 会長は、協議会を総理し、協議会を代表する。
- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議(以下「会議」という。)は必要に応じて会長が招集し、会議の議長となる。

- 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 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 議長は、会議において必要と認められるときは、委員以外の者に対し、その出席を求め、意見を聴取し、又は必要な資料等を提出させることができる。

(庶務)

第8条 協議会に関する庶務は、主管課において処理する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

4 湧水町空家・空地バンク制度実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、湧水町における空家・空地の有効活用を通じて、定住促進及び地域の活性化を図るため、湧水町空家・空地バンク制度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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家 町内に存する建築物で、現に人が居住せず、かつ現に人が使用していない住宅又はこれらと同様の状態にある住宅（併用住宅を含む。）及びその敷地をいう。
- (2) 空地 町内に存する建築物の建っていない土地又は利用されていない土地をいう。
- (3) 空家等 空家及び空地をいう。
- (4) 湧水町空家・空地バンク制度 湧水町内の空家等の情報を登録し、提供する制度（以下「空家・空地バンク」という。）をいう。
- (5) 物件登録者 第8条第1項に規定する湧水町空家・空地バンク物件登録台帳（様式第1号。以下「物件登録台帳」という。）に登録された物件の所有者をいう。
- (6) 利用希望者 空家・空地バンクを利用し、空家等の賃貸借契約又は売買契約の締結を希望する者をいう。
- (7) 担当宅建業者 湧水町内に事務所を有し、公益財団法人鹿児島県宅地建物取引業協会又は公益財団法人全日本不動産協会鹿児島県支部に登録している業者をいう。
- (8) 登録物件 物件登録台帳に登録された物件をいう。

(登録物件の要件)

第3条 物件登録台帳に登録できる物件は、次の各号に掲げる空家等とする。

- (1) 空家・空地バンクへの登録に関して、空家等の所有者全員の承諾が得られている物件
- (2) 所有権以外の権利者の承諾が得られている物件
- (3) 空地にあっては、建築物を建築するための十分な面積を有する物件
- (4) 固定資産税の滞納がない物件

2 前項の規定に関わらず、次の各号に掲げる物件は、登録することができない。

- (1) 所有者が死亡し、相続が完了していない物件
- (2) 農地である空地
- (3) 前2号に掲げる物件のほか、町長が適当でないとする物件

(物件登録者の要件)

第4条 物件登録台帳に登録できる者は、空家等の個人の所有者とする。ただし、次の各号に掲げる者を除くものとする。

- (1) 第9条の規定による公開に同意しないもの
- (2) 暴力団員による不当な行為等の防止に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団若しくは同条第6号に規定する暴力団員又はそれらと密接な関係を有している者
- (3) 前2号に掲げる者のほか、町長が適当でないとする者

(利用希望者の要件)

第5条 利用希望者は、空家等の賃貸又は購入を希望する者とする。ただし、前条各号に掲げる者を除く。

(物件登録の申込み)

第6条 空家・空地バンクに空家等の登録を希望する所有者は、湧水町空家・空地バンク物件登録申込書（様式第2号）を町長に提出するものとする。

2 前項の申込書に添付する書類は、次に掲げる書類とする。

- (1) 湧水町空家・空地バンク物件登録申込みカード（様式第3号。以下「登録カード」という。）
- (2) 同意書（様式第4号）
- (3) 本人確認ができる書類（運転免許証、パスポート、住民基本台帳カード等の写し）
- (4) 町税等に滞納がないことの証明
- (5) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要とする書類

(物件調査)

第7条 町長は、前条の規定による申込書の提出があったときは、登録カードの記載内容、当該物件の現地調査及びその他必要な事項の調査を行うものとする。ただし、売買を希望する物件にあつては担当宅建業者に依頼できるものとする。

2 担当宅建業者は前項の調査が完了したときは、湧水町空家・空地バンク物件調査完了報告書（様式第5号。以下「物件調査完了報告書」という。）を町長に提出するものとする。

(物件登録)

第8条 町長は、前条の規定による物件調査が完了した空家等について、第6条に規定する申込書及び物件調査完了報告書の内容を審査し、第3条及び第4条の要件を満たしていると認めるときは、物件登録台帳に登録するものとする。

2 町長は、前項の規定による登録をしたときは、湧水町空家・空地バンク物件登録完了通知書（様式第6号）により、申込者に通知するものとする。

3 町長は、物件登録台帳に登録されていない空家等で、登録することが適当であると認める空家等の所有者に対して、空家・空地バンクに登録することを勧めることができる。

(登録内容の公開)

第9条 町長は、前条第1項の登録をしたときは、ホームページに次の各号に掲げる内容を公開す

るものとする。

- (1) 登録カードの内容（所有者の住所、氏名、電話番号を除く）
 - (2) 賃貸希望価格又は売買希望価格
 - (3) 賃貸又は売買条件
 - (4) 登録物件の写真
 - (5) 売買を希望する物件にあつては、登録物件を媒介する担当宅建業者の所在地、名称、担当者名、連絡先
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項
- 2 前項の規定により公開される情報は、これを閲覧する者の責任において利用するものとする。

（物件登録事項の変更等）

第10条 物件登録台帳の登録事項に変更があつたとき又は登録物件に破損等の変化があつたときは、物件登録者は速やかに湧水町空家・空地バンク物件登録事項変更届出書（様式第7号）を町長に提出するものとする。

2 前項の届出書に添付する書類は、次に掲げる書類とする。

- (1) 変更事項を反映させた登録カード
- (2) 前号に掲げるもののほか、町長が必要と認める書類

3 物件登録者が、登録物件の賃貸借契約又は売買契約の成立その他の事由により、登録物件を物件登録台帳から抹消しようとするときは、町長に湧水町空家・空地バンク物件登録抹消申請書（様式第8号）を提出するものとする。

（物件登録台帳の抹消）

第11条 町長は、次の各号のいずれかに該当するときは、物件登録台帳の登録を抹消するものとする。

- (1) 前条第3項の規定による申請書の提出があつたとき。
- (2) 登録物件の所有権が移動したとき。
- (3) 物件登録者が死亡したとき。
- (4) 第3条及び第4条の要件を満たしていないことが判明したとき。
- (5) 第6条第1項の申込書に虚偽の内容が記載されていることが判明したとき。
- (6) 賃貸借契約又は売買契約の成立が明らかなきとき。
- (7) この要綱の規定に違反することが判明したとき。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、町長が登録を抹消すべきと特に認めるとき。

2 町長は、前項の規定により物件登録台帳の登録を抹消したときは、湧水町空家・空地バンク物件登録抹消通知書（様式第9号）により、物件登録者へ通知するものとする。

（登録物件の媒介）

第12条 物件登録者及び利用希望者は、登録物件に関する売買契約を締結するにあつては、当該登録物件の担当宅建業者に媒介を依頼しなければならない。

- 2 前項の規定により発生する媒介手数料は、物件登録者及び利用希望者の負担とする。
- 3 売買契約を希望する利用希望者は、担当宅建業者に登録物件の見学、売買条件の確認等を求めることができる。

(責任負担)

- 第13条 町長は、登録物件に関する物件登録者及び利用希望者並びに担当宅建業者間での交渉及び賃貸借契約又は売買契約の締結等については、一切これに関与しないものとし、取引について責任を負担しないものとする。
- 2 登録物件の取引に関し、疑義及びトラブル等が発生した場合は、物件登録者、利用希望者及び担当宅建業者間で解決するものとする。

(契約成立の報告)

- 第14条 物件登録者は、登録物件の賃貸借契約が成立したときは、湧水町空家・空地バンク賃貸借契約成立通知書(様式第10号)を町長に提出するものとする。
- 2 担当宅建業者は、媒介する登録物件の売買契約が成立したときは、湧水町空家・空地バンク売買契約成立通知書(様式第11号)を町長に提出するものとする。

(個人情報の取扱い)

- 第15条 物件登録者及び利用希望者は、空家・空地バンクの運用に関わる個人情報(以下「個人情報」という。)の取扱いについては、次に各号に掲げる事項を遵守しなければならない。
- (1) 取得した個人情報は、空家・空地バンクの目的以外に使用してはならない。
 - (2) 個人情報を他の者に漏らしてはならない。
 - (3) 個人情報を自己の利益若しくは不当な目的のために取得、収集、作成及び利用をしてはならない。
 - (4) 町長の承諾なしに個人情報を複写又は複製してはならない。
 - (5) 個人情報をき損又は滅失することのないよう適正に管理しなければならない。
 - (6) 保有する必要がなくなった個人情報は適切に廃棄しなければならない。
 - (7) 個人情報の漏えい、き損又は滅失等の事案が発生した場合は、速やかに町長に報告し、その指示に従わなければならない。

(登録物件の管理)

- 第16条 物件登録者は、賃貸借契約又は売買契約が成立し、利用希望者に登録物件を引渡すまで登録物件を適正に管理しなければならない。

(適用上の注意)

- 第17条 この要綱は、空家・空地バンク以外による空家・空地の取引を妨げるものではない。

(委任)

第18条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

5 湧水町空家リフォーム支援事業補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、町内にある空家・空地の有効利用を通じて本町への定住促進を図るため、湧水町空家・空地バンクに登録された物件（以下「補助対象空家」という。）に対して、予算の範囲内において湧水町空家リフォーム支援事業補助金（以下「補助金」という。）を交付することについて、湧水町補助金等交付規則（平成17年湧水町規則第33号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(補助対象者)

第2条 補助金の交付を受けることのできる者（以下「補助対象者」という。）は、別表第1に掲げる補助金ごとの要件を全て満たす者とする。

(補助対象工事等)

第3条 別表第2に掲げる補助金の対象となる工事等（以下「補助対象工事」という。）は、次のとおりとする。

- 2 空家リフォーム補助金の補助対象工事は、当該工事に要した費用が30万円以上で、別表第2に掲げるものとする。
- 3 家財道具撤去費補助金の補助対象工事は、家財道具の撤去及び処理に要した費用が5万円以上であるものとする。
- 4 空家解体撤去補助金の補助対象工事は、解体撤去工事に要した費用が30万円以上であるものとする。ただし、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は、補助の対象としない。
- 5 同条第1項に規定する当該費用は、総工事費から次に掲げる費用を除いて得た額（消費税及び地方消費税の額を含む。）とする。
 - (1) 移築、外構、車庫、倉庫、ガーデニングなどの工事
 - (2) 補助対象者が自前で行う工事
 - (3) エアコンなどの住宅設備機器類の設置工事
 - (4) カーテン、家具、調度品などの購入や設置工事
 - (5) 電話、インターネットなどの配線工事
 - (6) その他の補助事業により整備する工事
 - (7) 前各号に掲げるもののほか、補助対象工事等として認められない費用

(補助金の額)

第4条 補助金の額は、別表第3に掲げるものとする。

2 前項に規定する補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、当該端数を切り捨てた額とする。

(補助金の交付申請)

第5条 補助金の交付を受けようとする者は、工事着手前に湧水町空家リフォーム支援事業補助金交付申請書(第1号様式)に、別表第4に掲げる補助金に応じた書類を添えて町長に提出しなければならない。

(補助金の交付決定)

第6条 町長は、前条の規定により提出された申請書等の審査により、補助金の交付の可否を決定し、湧水町空家リフォーム支援事業補助金交付決定(却下)通知書(第3号様式)により、補助対象者へ通知するものとする。

(補助回数)

第7条 補助金の交付回数は、同一物件及び同一敷地内につき1回限りとする。

(実績報告)

第8条 補助金の交付を受けようとする補助対象者は、湧水町空家リフォーム支援事業補助金実績報告書(第4号様式。以下「実績報告書」という。)に、別表第5に掲げる書類を添えて完了の日から30日以内又は当該年度の3月31日のいずれか早い日までに町長に提出しなければならない。

(補助金の確定)

第9条 町長は、実績報告書の提出があったときは、当該実績に係る書類等の審査及び必要に応じて行う現地調査等により、補助することが適当であると認めるときは、湧水町空家リフォーム支援事業補助金確定通知書(第5号様式)により当該補助対象者に通知するものとする。

2 町長は、補助金の交付の際は、補助金の交付の目的を達成するため、必要な条件を付することができる。

(補助金の請求)

第10条 補助対象者は、前条の補助金確定通知を受けたときは、速やかに湧水町空家リフォーム支援事業補助金請求書(第6号様式)を町長に提出しなければならない。

(補助金の取消)

第11条 町長は、補助金の交付を受けた者が、この要綱に違反し、又は不正の手段により補助金を受けたと認めた場合は、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。

2 補助金の交付を受けた者が、暴力団による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団及び同条第6号に規定する暴力団員の関与があった場合、理由に関わらず補助金の交付決定の全部を取り消すものとする。

（補助金の返還）

第12条 町長は、補助金の交付の決定を取り消した場合において、その取り消しに係る部分に関し、既に補助金を交付しているときは、期限を定めて全部又は一部を返還させることができる。

（その他）

第13条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

別表第1（第2条関係）

補助対象者

	補助金名	要件
1	空家リフォーム補助金	(1) 補助対象空家物件の所有者若しくは入居予定者又は売買契約を締結した物件の所有者若しくは購入者であること。 (2) 補助対象空家の売買契約又は賃貸借契約を締結した物件の場合は、締結の日から3年未満であること。 (3) 入居予定者及び購入者が、入居後湧水町内に居住するとともに住民登録を行うこと。 (4) 町内に主たる事業所を有する施工業者を利用すること。 (5) リフォーム後3年間以上、補助対象空家を湧水町空家・空地バンクに登録すること。 (6) 親族間（3親等以内）の賃貸借又は売買ではないこと。 (7) 町税等を未納していない者であること。
2	家財道具撤去費補助金	同上
3	空家解体撤去補助金	(1) 補助対象空家の購入者であること。 (2) 補助対象空家の解体後1年以内に同一敷地内において住居を新築し、その住宅に居住する者であること。

		<p>(3) 湧水町内に居住するとともに住民登録を行うこと。</p> <p>(4) 町内に主たる事業所を有する解体撤去業者を利用すること。</p> <p>(5) 親族間（3親等以内）の売買ではないこと。</p> <p>(6) 町税等を未納していない者であること。</p>
--	--	---

別表第2（第3条関係）

補助対象工事

	工事等	内容
1	屋根等の改修	瓦等の葺き替え・下地修繕，補修・仮設足場 瓦等の塗替え 防水改修（塗膜防水等）
2	外壁等の改修	外壁材の張替え・モルタル塗替え・下地修繕，補修 塗装塗替え・仮設足場 玄関廻りの段差解消・手すり等の設置
3	内部床等の改修	床の張替え・畳・シート張替え・下地板，根太等修繕，補修 屋内の段差解消・床の嵩上げ等の改修，修繕 フローリング化・畳（床板）から床板（畳）などへ張替え 床の断熱改修
4	内部天井・壁等の改修	天井材の張替え，下地補修・天井塗装の塗替え 壁材の張替え，下地補修・塗壁，壁紙，合板張替え等の模様替え 内外建具，ガラスの取替え及び設置 天井，壁の断熱改修
5	廊下・階段等の改修	廊下・階段の拡張等改修 手すり等の改修・設置 階段昇降機の設置・改修
6	居室等の増改築，間取りの変更等の改修	居室等の改修に伴う増築，改築 台所の改修，模様替え

		便所・浴室・洗面所等の改修，模様替え 便器，風呂釜，浴槽，洗面台，システムキッチンの取替え
7	電気・給排水の設備	上記1～6までの工事に関連する電気・給排水工事 火災防止のための老朽化した電気配線及びコンセント取替え
8	上記以外の改修	その他，特に町長が認める工事

別表第3（第4条関係）

補助金の額

	補助金名	補助金の額
1	空家リフォーム補助金	別表第2で定めた補助対象工事に要した費用に100分の50を乗じて得た額とし，100万円を限度とする。
2	家財道具撤去費補助金	撤去及び処理に要した費用に100分の50を乗じて得た額とし，5万円を限度とする。
3	空家解体撤去補助金	解体撤去工事の対象となる物件の延べ床面積に対し，1坪あたり1万円とし，50万円を限度とする。

別表第4（第5条関係）

補助金の交付申請

	補助金名	添付書類
1	空家リフォーム補助金	(1) 補助対象空家の位置図 (2) 工事見積書（内訳明細の付いたもの） (3) 工事着手前の現況写真及び予定箇所の写真 (4) リフォーム内容が確認できる図面又は書類 (5) 補助対象空家の所有者を明らかにする書類（登記事項証明書，固定資産税課税台帳記載事項の証明書） (6) 賃貸借契約又は売買契約を締結した物件の場合は，それらを明らかにする書類 (7) 誓約書（第2号様式） (8) 前各号に掲げるもののほか，町長が必要と認める書類
2	家財道具撤去費補助金	同上

3	空家解体撤去補助金	<ul style="list-style-type: none"> (1) 補助対象空家の位置図 (2) 工事見積書（内訳明細の付いたもの） (3) 工事着手前の現況写真 (4) 補助対象空家の所有者を明らかにする書類（登記事項証明書、固定資産税課税台帳記載事項の証明書） (5) 売買契約書の写し (6) 誓約書（第2号様式） (7) 住宅新築工事に係る契約書の写し (8) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める書類
---	-----------	--

別表第5（第8条関係）

実績報告

	補助金名	添付書類
1	空家リフォーム補助金	<ul style="list-style-type: none"> (1) 施工業者の発行する住宅リフォーム工事完了証明書 (2) 確認済証の写し（増築の場合など） (3) 工事代金請求明細書及び工事代金領収書の写し (4) 工事を行った補助対象住宅の現況及び工事施工実施箇所の写真 (5) 廃棄物処理に関する処分証明書の写し (6) 前各号に掲げるもののほか、町長が特に必要と認める書類等
2	家財道具撤去費補助金	同上
3	空家解体撤去補助金	<ul style="list-style-type: none"> (1) 解体撤去工事請負契約書の写し (2) 工事完了写真 (3) 廃棄物処理に関する処分証明書の写し (4) 支出証拠書類の写し（領収書の写し） (5) 前各号に掲げるもののほか、町長が特に必要と認める書類等

6 湧水町危険空き家解体撤去工事補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 町内の景観及び住環境の向上並びに空き家空き地の有効活用を図るため、危険空き家の解体及び撤去に係る経費の一部を予算の範囲内において、湧水町危険空き家解体撤去工事補助金(以下「補助金」という。)を交付することについて、湧水町補助金等交付規則(平成17年湧水町規則第33号。以下「規則」という。)に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 危険空き家 常時人が使用していない状態にあり、かつ、管理不全な状態にある建築物で、延べ面積の過半が居住の用に供される構造(地下埋設物を除く。)となっているものをいう。
- (2) 解体撤去業者 町内に本店、営業所、事務所その他これに類似する施設を有し、危険空き家の解体及び撤去を行う資格を有する者をいう。

(補助対象となる危険空き家)

第3条 補助対象となる危険空き家とは、別表第1に基づき判定した住宅の不良度に係る評点が100点以上で、かつ、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 町内に存在すること。
- (2) 公共事業等の補償となっていないこと。
- (3) 登記事項証明書に所有権以外の権利が設定されていないこと
- (4) 火災その他災害を原因として危険空き家となっていないこと。
- (5) 第8条に規定する補助金の交付決定時点において、補助対象建築物の解体撤去工事(以下「解体撤去工事」という。)に着手していないこと。
- (6) 補助金の申請年度内で町が指定する日までに物件の解体撤去工事及び実績報告が完了すること。

2 前項の規定にかかわらず、別表第2に掲げる項目に該当し、特に危険度が高く、緊急な対応が必要であると町長が認める危険空き家については、補助対象とすることができる。

(補助対象者)

第4条 補助金の交付対象となる者(以下「補助対象者」という。)は、町税を滞納していない者のうち、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 町内に危険空き家を所有する者
- (2) 前号に掲げる者から危険空き家の解体撤去の委任を受けた者
- (3) 前2号に掲げる者のほか、町長が必要と認める者

(補助の対象工事及び対象経費)

第5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、第2条第2号の解体撤去業者に依頼する工事であって、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。

2 解体撤去工事に要する費用は、総工事費から建物の解体撤去に要しない経費(家財道具、機械、電化製品、車両等の移転又は処分費等)を除いた額(消費税法(昭和63年法律第108号)の規定による消費税を含む。)とする。

(補助金の額)

第6条 補助金の額は、前条に規定する補助対象工事に要する経費の2分の1以内とし、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、その端数を切り捨てるものとする。

(補助金の交付申請)

第7条 補助金の交付を受けようとする者は、湧水町危険空き家解体撤去工事補助金交付申請書(様式第1号)に次に掲げる書類を添えて、工事着手前に町長に提出しなければならない。

- (1) 危険空き家の位置図
- (2) 工事見積書
- (3) 工事着手前の現況写真
- (4) 登記事項証明書又は固定資産税課税台帳記載事項の証明書(未登記物件に限る。)
- (5) 委任を受けた代理人が手続きをする場合は、所有者又は相続人の委任状(様式第2号)
- (6) 誓約書(様式第3号)
- (7) 町が発行する納税証明書
- (8) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める書類

2 危険空き家の所有者及び所在する土地の所有者が異なる場合は、前項に掲げる書類のほか、当該土地の所有者の湧水町危険空き家解体撤去工事に係る同意書(様式第4号)を添付しなければならない。

(補助金の交付決定)

第8条 町長は、前条による補助金の交付申請があつた場合は、その内容を審査し、補助金の交付が適当と認めるときは、湧水町危険空き家解体撤去工事補助金交付決定通知書(様式第5号)により、補助対象者に通知するものとする。

2 前項の補助金の交付を決定する場合は、解体撤去工事完了の日以後、当該土地を適切に管理することを条件として交付する。

(補助対象工事の完了)

第9条 補助対象者は、補助金の交付を決定した日(以下「交付決定日」という。)から起算して4月を経過した日又は交付決定日の属する年度の3月31日のいずれか早い日までに、補助対象工事を完了しなければならない。

(実績報告)

第10条 補助対象者は、補助対象工事が完了したときは、湧水町危険空き家解体撤去工事实績報告書(様式第6号)に次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

- (1) 解体撤去工事請負契約書の写し
- (2) 支出証拠書類の写し

- (3) 廃棄物処理に関する処分証明書類の写し
- (4) 工事施工中及び工事完了写真
- (5) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める書類
(補助金の額の確定)

第11条 町長は、前条の実績報告書を受けた場合は、その内容を審査し、補助金を交付することが適当と認めるときは、規則第12条第1項に規定する補助金等確定通知書により、補助対象者に通知するものとする。

(補助金の請求)

第12条 前条の通知を受け補助金の請求をしようとする者は、規則第13条第1項に規定する補助金等交付請求書を町長に提出しなければならない。

(補助金の返還)

第13条 町長は、虚偽の申請その他不正の手段による支給を受けた者があるときは、その者から既に交付した補助金の全部又は一部の返還を命ずることができる。

(その他)

第14条 この告示に定めるもののほか、補助金の交付に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この告示は、令和6年4月1日から施行する。

別表第1(第3条関係)

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	評価点	
1	構造一般の程度	(1)基礎	ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
			イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		(2)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するために適当な構造でないもの	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1)基礎、土台、柱又ははり	ア 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(傾斜があるものの1/60未満にあるもの)	25	
			イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇	50	

			所に腐朽又は破損があるもの 等大修理を要するもの(傾斜 が木造：1/60以上～1/2 0未満、鉄筋コンクリート又 は鉄骨造：1/60以上1/3 0未満)		
			ウ 基礎、土台、柱又ははりの の腐朽、破損又は変形が著し く崩壊の危険のあるもの(傾 斜が木造：1/20以上、鉄筋 コンクリート又は鉄骨造：1/ 30以上)	100	
		(2)外壁又は 界壁	ア 外壁又は各戸の界壁の仕 上材料の剥落、腐朽又は破損 により、下地の露出している もの	15	
			イ 外壁又は各戸の界壁の仕 上材料の剥落、腐朽又は破損 により、著しく下地の露出し ているもの又は壁体を貫通す る穴を生じているもの	25	
		(3)屋根	ア 屋根ぶき材料の一部に剥 落又ははずれがあり、雨漏り のあるもの	15	
			イ 屋根ぶき材料に著しい剥 落があるもの、軒の裏板、た る木等が腐朽したもの又は軒 のたれ下がったもの	25	
			ウ 屋根が著しく変形したも の	50	
3	防火上又 は避難上 の構造の 程度	(1)外壁	ア 延焼のおそれのある外壁 があるもの	10	
			イ 延焼のおそれのある外壁 の壁面数が3以上あるもの	20	
		(2)屋根	屋根が可燃性材料でふかれて いるもの	10	

4	配水設備	雨水	雨樋がないもの	10	
				合計	

別表第2(第3条関係)

調査項目		評定内容	有無
1	建物(その他の工作物含む)、立木等の倒壊の危険性の程度	老朽化等による建物崩壊の危険性	有・無
		朽ちた立木の倒木の危険性	有・無
		その他工作物(塀等)の倒壊の危険性	有・無
		風雨(台風を除く)・積雪による建物、立木等の倒壊の危険性	有・無
2	建築資材等の飛散・落下の危険性の程度	屋根・軒の老朽化、損傷(はく離・破損)等による飛散の危険性	有・無
		外壁等の老朽化、損傷(はく離・破損)等による落下の危険性	有・無
3	風雨(台風を除く)・積雪による危険性の程度	建物(その他の工作物含む)、立木等の風雨(台風を除く)による、雨水の流出、積雪放置による落雪の影響の危険性	有・無
4	不特定者の侵入による犯罪、放火等による火災の危険性の程度	玄関等の未施錠による不特定者の侵入の危険性	有・無
		1階部分の扉・窓ガラスの破損等による不特定者の侵入の危険性	有・無
		建物付近の建築資材・枝木等の放置による火災の危険性	有・無
5	生活環境への影響の危険性の程度	樹枝の超境や雑草の繁茂等が隣接地および接道道路(構造・交通)に支障をおよぼす危険性	有・無
		ごみ等廃棄物が不法投棄される危険性(すでに大量に投棄され散乱しているような場合)	有・無
		構造躯体等の腐食・シロアリ被害の有無	有・無

湧水町
空家等対策計画

令和6年4月
発行 鹿児島県 湧水町 商工観光PR課
〒899-6292
鹿児島県始良郡湧水町木場 222
TEL 0995-74-3111
FAX 0995-74-4249
