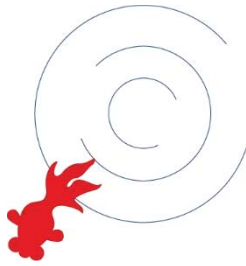


わたしの
まちの
空き家辞典



令和4年3月
長 洲 町



第2次長洲町空家等対策計画策定にあたって



近年、全国的な人口減少や少子高齢化、社会ニーズの変化などを背景に住宅を中心とした空き家が年々増加し社会問題化しています。全ての空き家が問題というわけではありませんが、空き家が適切に管理されないまま放置されてしまうと防災、防犯、衛生、景観等多岐にわたる問題が生じ、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

こうしたことから、本町では、空き家等対策の推進に関する特別措置法の施行を契機とし、長洲町空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例の制定や長洲町空き家等対策協議会を設置し、平成28年度に策定した「長洲町空き家等対策計画」に基づき、空き家の実態調査のほか、空き家に対する解体補助や空き家バンクの開設など、総合的な空き家対策を進めて参りました。

しかしながら、今後もさらなる高齢化と人口減少が予想され、空き家が増加することにより、空き家問題が一層深刻化することが懸念されます。また、空き家がもたらす問題は多岐にわたり、解決すべき課題が多いことから、地域住民の生活環境の保全を図り、加えて空き家の活用を促進するため、第2次長洲町空き家等対策計画の策定にあたっては、空き家の実態調査及び所有者等の意向調査の結果やそのほかさまざまな事例に対応する中で見えてきた問題を整理し、規制と利活用の両面から総合的な空き家対策をより一層推進して参ります。

今後は、この第2次長洲町空き家等対策計画に基づき、町民の皆様や関係団体の方々と連携を図りながら対策を推進して参りますので、皆様方の一層の御理解と御協力をお願い申し上げます。

結びに、計画策定にあたり、長洲町空き家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、御協力をいただきました関係各位に対しまして、心から感謝を申し上げます。

令和4年3月

長洲町長 中逸 博光



第2次長洲町空家等対策計画

もくじ

第1章 長洲町空家等対策計画の目的と位置づけ

1-1	計画策定の背景と目的	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画期間	3
1-4	計画の対象区域設定と空き家の種類	3

第2章 長洲町の空き家を取り巻く現状と課題

2-1	人口・世帯数の動向	4
2-2	空き家に関する現状	7
2-3	第1次対策計画における空き家対策の取り組み	10
2-4	空き家実態調査及び空き家所有者等意向調査の実施	14
2-5	空き家対策を進めていくうえでの課題	25

第3章 空き家対策における基本目標と基本方針

3-1	空き家対策の基本目標	28
3-2	空き家対策における基本方針	28

第4章 空き家対策における具体的な取り組み

4-1	空き家対策における具体的な取り組み	31
(1)	空き家情報の把握	31
(2)	所有者等への意識啓発（情報提供）	31
(3)	相談窓口の充実	32
(4)	空き家の流通・利活用の促進	33
(5)	管理不全な空き家の適正管理	33
4-2	成果指標	34
4-3	空き家対策における推進体制	35
4-4	計画推進のためのロードマップ	37

第5章 空き家対策の事例

5-1	活用事例（まちづくり）	38
5-2	活用方法（居住支援協議会）	43

第6章 管理不全空き家に対する対策

6-1	特定空家等に対する措置	50
6-2	他法令による諸規制	53

※ 資料編

第1章 計画の目的と位置づけ



- 1-1 計画策定の背景と目的
- 1-2 計画の位置づけ
- 1-3 計画期間
- 1-4 計画の対象区域設定と空き家の種類

1. 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅や建築物が年々増加してきています。

本町においても、620戸（平成30年住宅・土地統計調査）の空き家があり、前回調査から20戸減少しているものの、本町が今年度行った空き家調査では、平成28年度前回調査から横ばいで推移（303件→308件）しており、今後も空き家は増加すると考えられます。

空き家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空き家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）を施行し、本格的な空き家対策の取組みを開始しました。

また、本町においても、国の法施行を契機に、空き家の適正管理と有効活用を図るため、「長洲町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例」（以下「町条例」という。）を施行するとともに、空家法及び町条例に基づき「長洲町空家等対策協議会」を設置し、関係者の意見を踏まえながら、「長洲町空家等対策計画」（以下「対策計画」という。）を策定し、平成29年度から令和3年度にかけて空き家対策事業に取り組んできました。

今後、人口減少が進行していく一方、高齢者人口は増加することが見込まれる中、空き家の増加とともに、空き家問題の更なる深刻化が予想されます。こうしたことから、空き家対策の推進を図る取り組みは、本町の重要施策に位置づけ、引き続き、現状の問題解決に取り組むべく、本計画の改定を行います。

※「空き家」と「空家」の表記について

「あきや」は一般的に「空き家」と表記されていますが、本計画においては、原則として一般名詞に用いる場合は、「空き家」と表記します。一方、空家法の定義に即した表記が望ましい場合には、ひらがなの「き」を省略し、「空家等」と表記します。

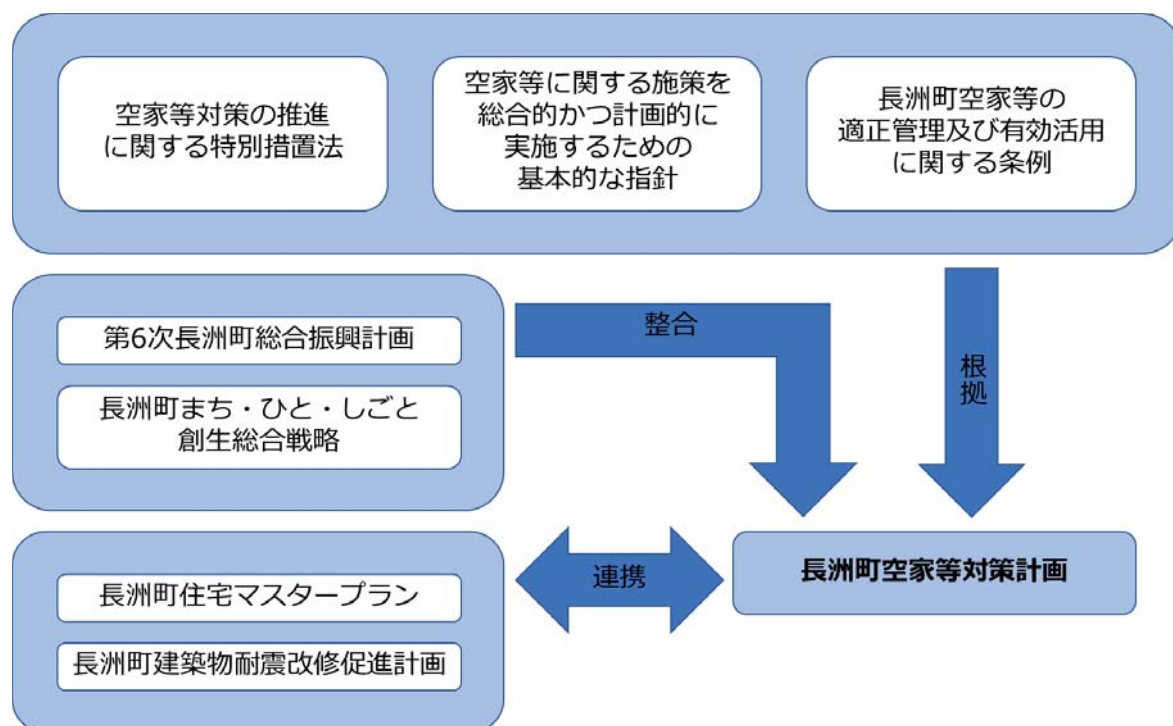


2. 計画の位置づけ

この対策計画は、空家法第 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、空き家対策を効果的かつ効率的に推進することを目的に、本町の地域実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

なお、計画の推進にあたっては、町条例や第 6 次長洲町総合振興計画、長洲町まち・ひと・しごと創生総合戦略、長洲町住宅マスタープラン等に定めている空き家関連施策との整合・連携を図るものとします。

図 長洲町空家等対策計画の位置づけ



空家法第 6 条（空家等対策計画）

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。



3. 計画期間

第2次対策計画における計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。なお、本計画は適切に進行管理を行うものとし、本計画に基づく施策の効果や事業の進捗状況に加え、社会経済情勢の変化等により、適宜見直しを行うものとしします。

表 計画期間

	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度
住宅・土地統計調査			● 調査	● 公表		
空き家実態調査及び 空き家所有者等意向調査	● 調査					● 調査
空家等対策計画		R4年度～R8年度				

4. 計画の対象区域設定と空き家の種類（空き家の定義）

本町の空き家の発生は、町内全域で見受けられることに加え、今後も空き家の発生・増加が予想されることから、対象とする区域は、

町内全域

とします。

また、本計画の対象とする空き家の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅、併用住宅とし、活用促進の観点からその跡地（空き地）についても対象とします。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」

空家法第2条第1項

○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。）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。

空家法第2条第2項

○特定空家等

次のいずれか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



第2章 空き家を取り巻く現状と課題



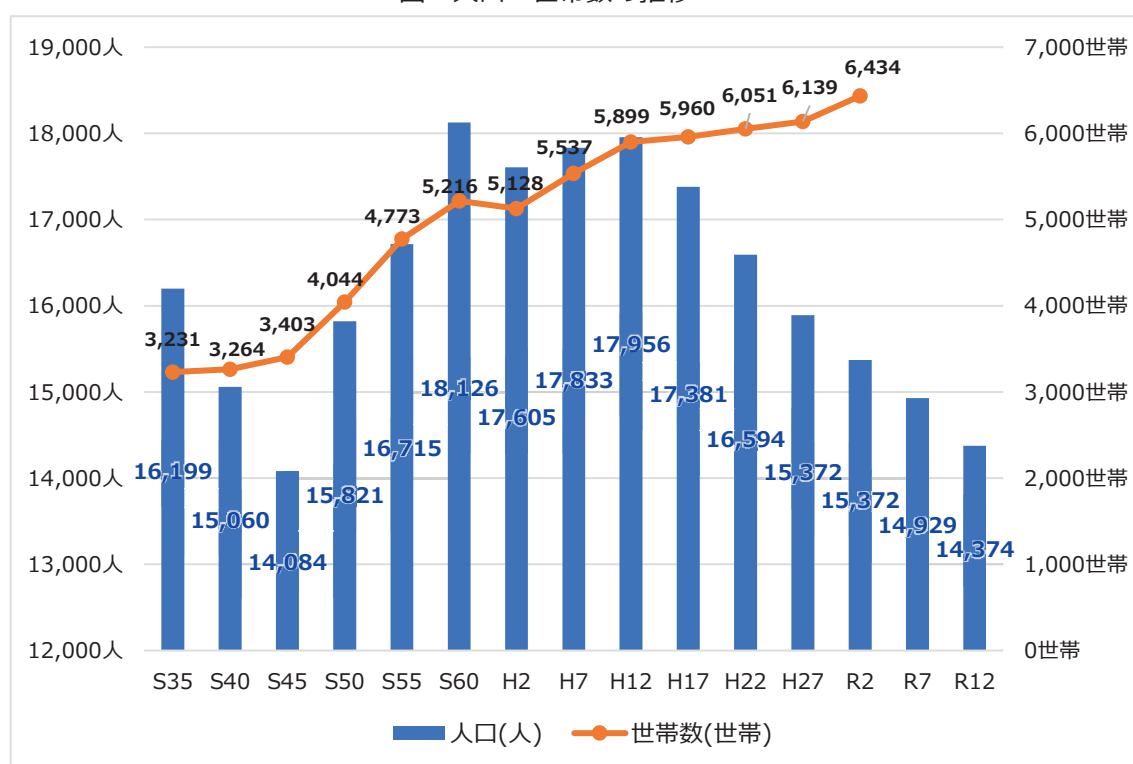
- 2-1 人口・世帯数の動向
- 2-2 空き家に関する現状
- 2-3 第1次対策計画における空き家対策の取り組み
- 2-4 空き家実態調査及び空き家所有者等意向調査の実施
- 2-5 空き家対策を進めていくうえでの課題

1. 人口・世帯数の動向

(1) 人口・世帯数の推移

人口は、昭和60年の18,126人をピークに平成17年から減少傾向が続き、令和2年には15,372人となっています。一方、世帯数は年々増加しており、核家族化が進行し家族構成の変化が見られます。

図 人口・世帯数の推移



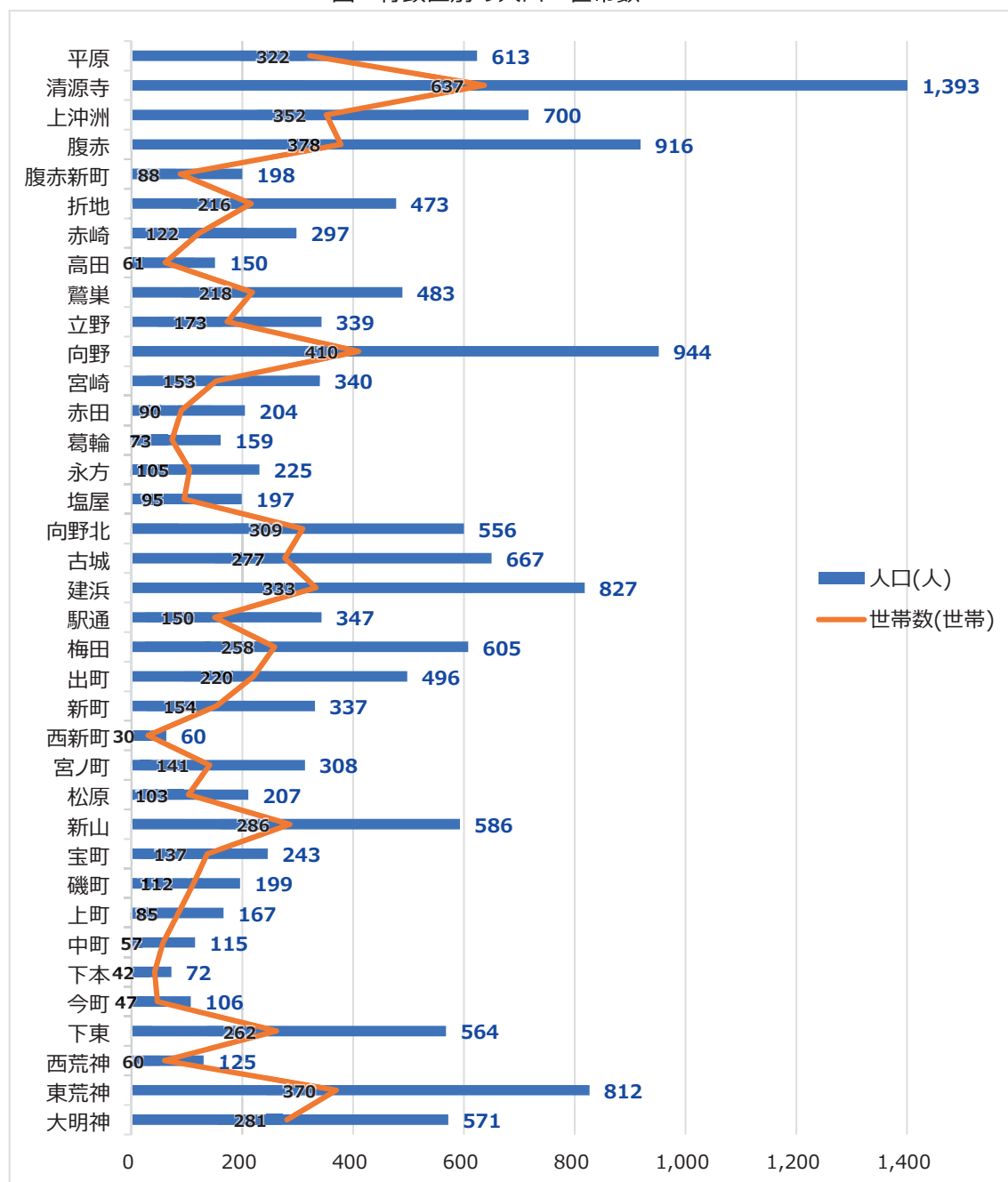
資料：S35～R2の人口及び世帯数：「国勢調査」及びR7、R12の人口：「長洲町人口ビジョン」



(2) 行政区別の人口・世帯数

行政区別の人口・世帯数は、「清源寺区（1,393 人／637 世帯）」が最も多く、次いで「向野区（944 人／410 世帯）」、「腹赤区（916 人／378 世帯）」となっています。

図 行政区別の人口・世帯数



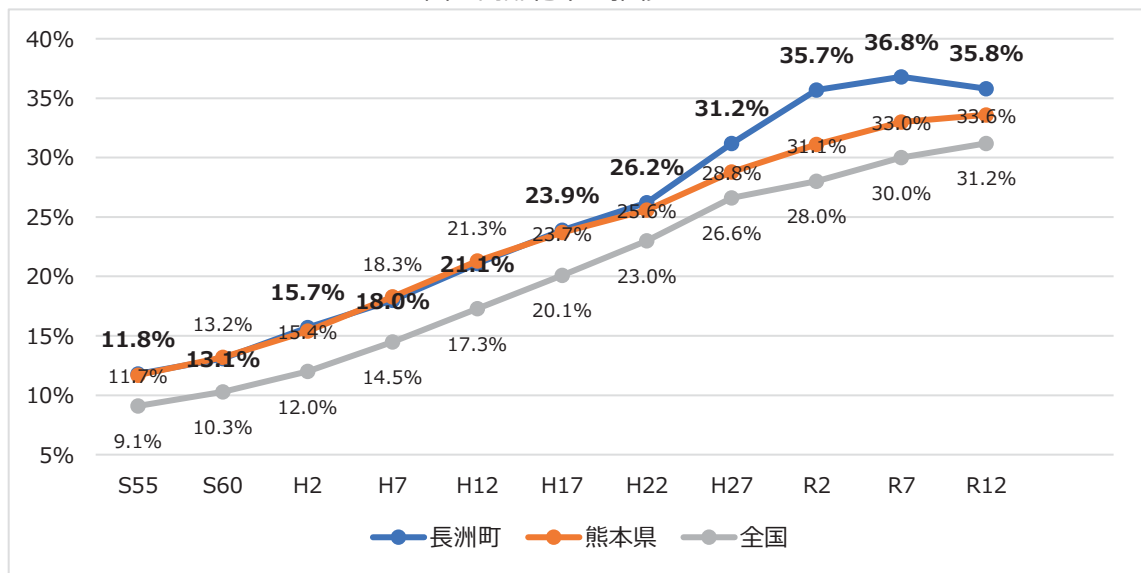
資料：「住民基本台帳」（令和 3 年 12 月末）



(3) 高齢化率の推移

高齢化率は全国と比べると高い割合で推移し、令和 2 年には 35.7%に達しており、今後も増加傾向が続くと予想されます。

図 高齢化率の推移

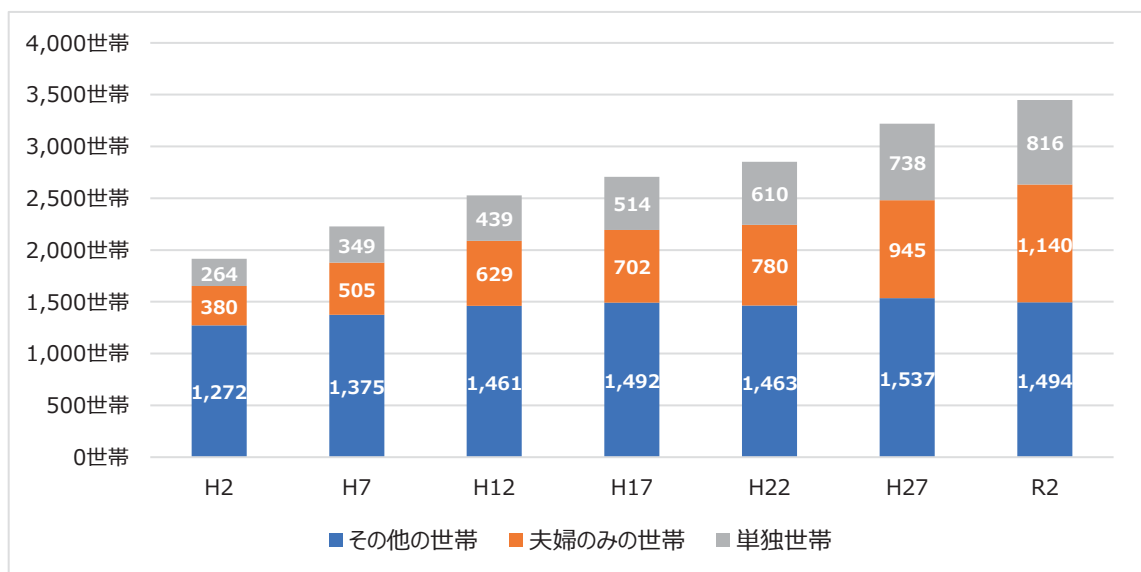


資料：S55～R2 の高齢化率：「国勢調査」及び
R7、R12 の高齢化率：「長洲町人口ビジョン」、「熊本県人口ビジョン」、「令和 3 年版高齢化白書」

(4) 高齢者がいる世帯数の推移

高齢者の増加に合わせて高齢者がいる世帯数も年々増加しています。特に、高齢単独世帯は平成 2 年から令和 2 年までに約 500 世帯増加しており、令和 2 年には約 4 分の 1 を占めています。

図 高齢者がいる世帯数の推移



資料：「国勢調査」

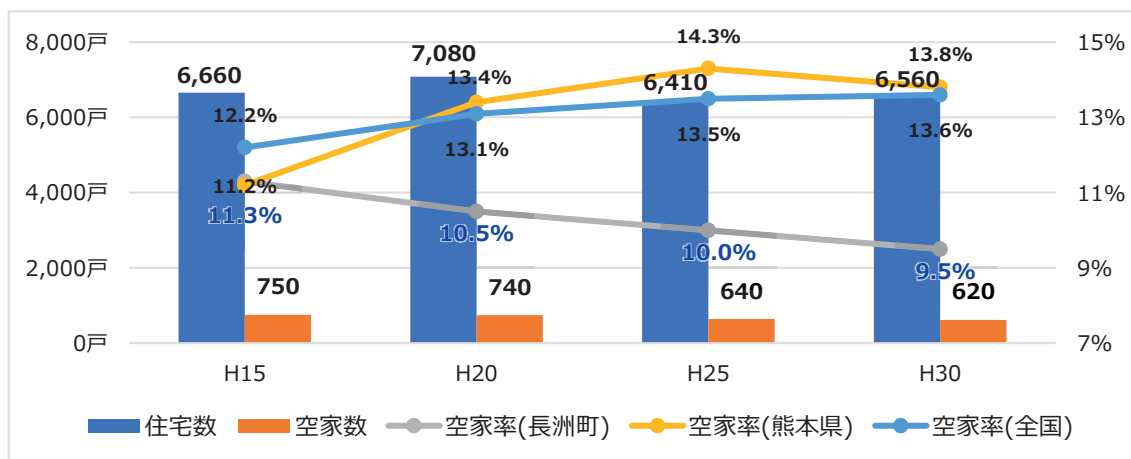


2. 空き家に関する現状

(1) 住宅数及び空き家数の推移

「平成 30 年住宅・土地統計調査」によると、本町の住宅数は 6,560 戸であり、そのうち空き家数は 620 戸となっており、ほぼ横ばいの状況で推移しています。また、空き家率は 9.5%と全国平均 13.6%及び熊本県平均 13.8%を下回っています。

図 住宅数及び空き家数の推移

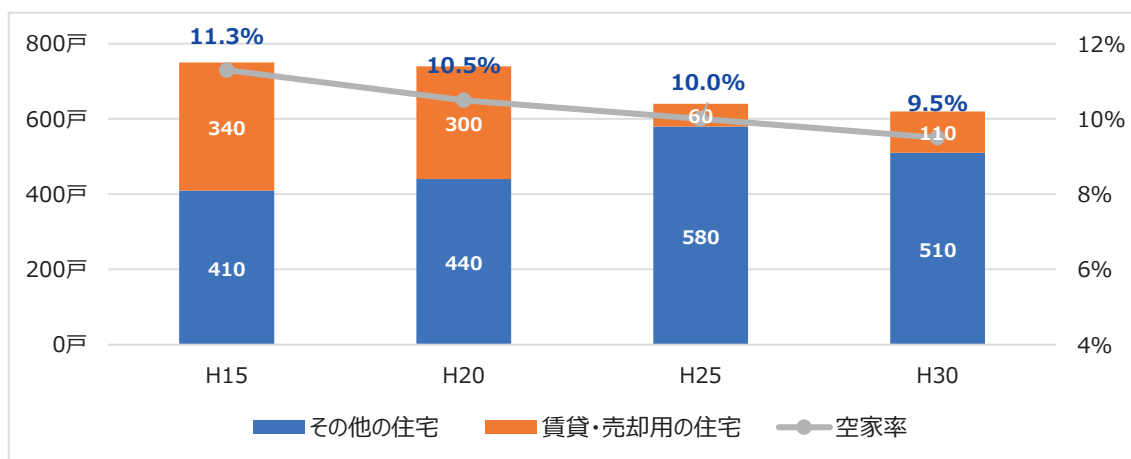


資料：「住宅・土地統計調査」

(2) 空き家の種類別内訳の推移

利用される可能性が低い「その他の住宅」は、平成 30 年では 510 戸（82.3%）となっており、今後も高い割合で推移することが予想されます。

図 空き家の種類別内訳の推移



資料：「住宅・土地統計調査」

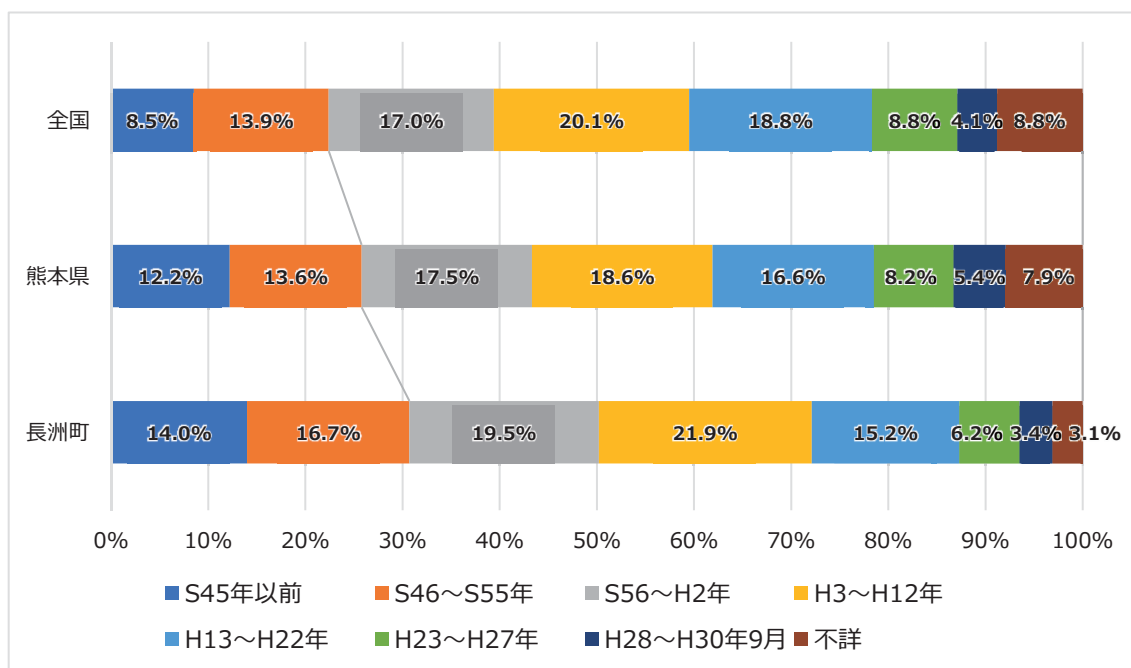
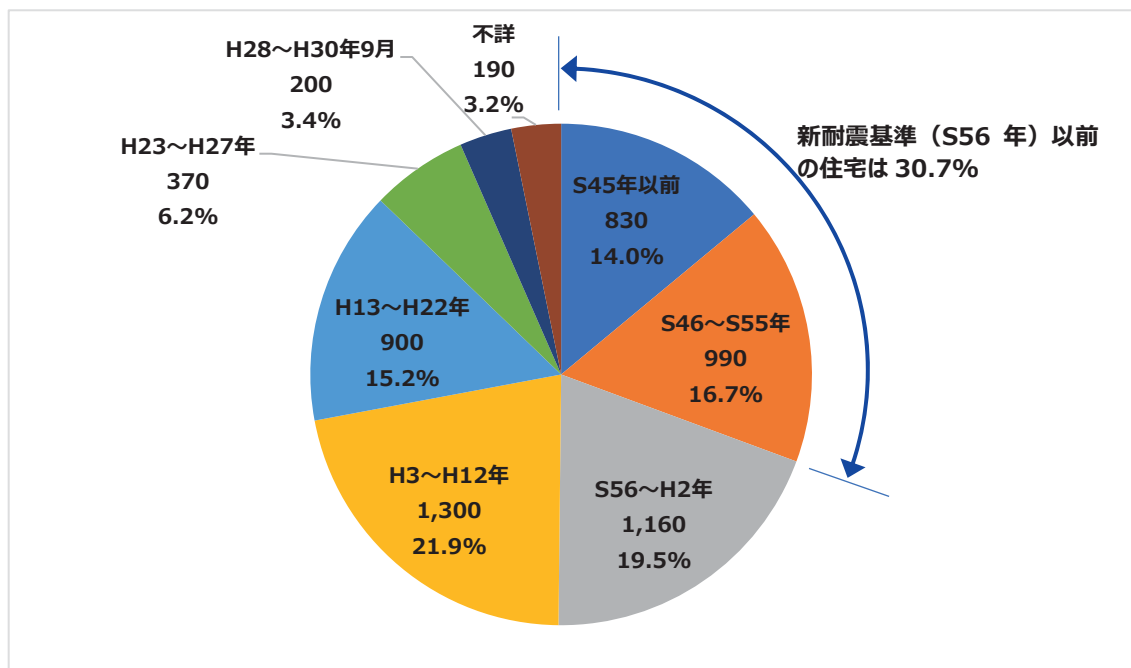
- ※ 賃貸・売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸または売却のために空き家になっている住宅
- ※ その他の住宅：二次的住宅（別荘やセカンドハウスになっている住宅）や上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅



(3) 住宅の建築時期別構成比

昭和 45 年以前に建築された住宅の割合は 14.0%、また、新耐震基準（昭和 56 年基準）以前の住宅は 30.7%を占めており、全国及び熊本県と比較すると古い住宅の割合が高い状況です。

図 住宅の建築時期別構成比



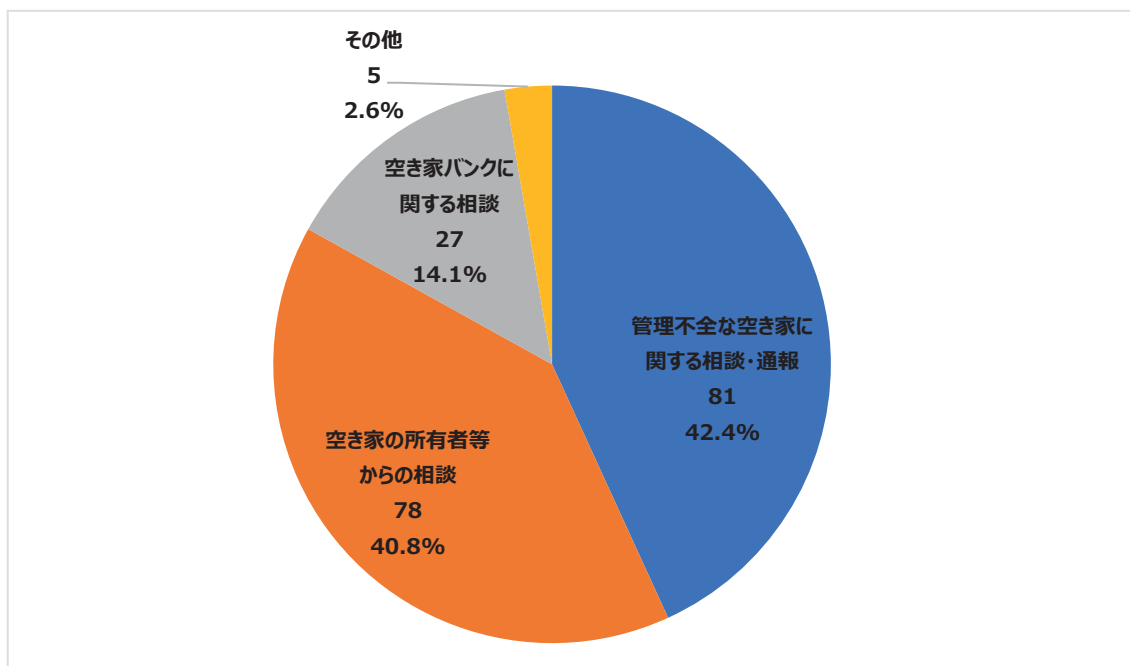
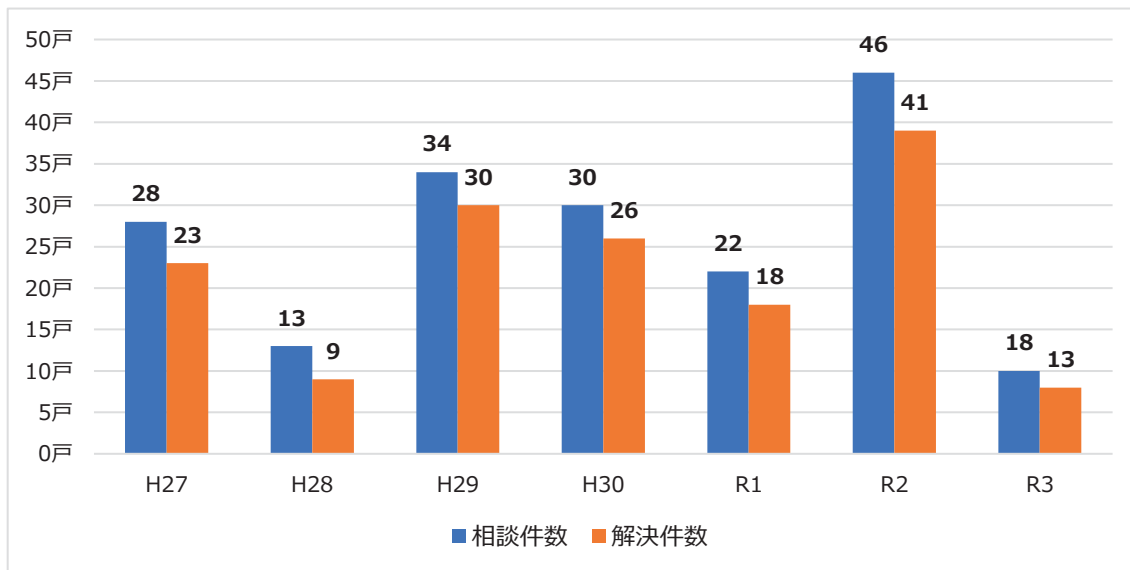
資料：「平成 30 年住宅・土地統計調査」



(4) 空き家の相談件数の推移

空き家の相談件数は、令和 2 年度の 46 件が最も多く、令和 3 年（12 月）までの累計が 191 件に上っています。また、相談内容の内訳は、「管理不全な空き家に関する相談・通報（81 件）」が最も多く、相談件数の 4 割以上を占めています。

図 空き家の相談件数の推移





3. 第1次対策計画における空き家対策の取り組み

本町では、平成29年3月に策定した第1次対策計画で定めた「町民の安全・安心の確保」「空家等の利活用促進」「空家等の発生抑制の推進」の3つの基本方針に基づき、空き家対策を行うための現状把握と空き家問題の解消に向けた体制や仕組みづくりを行ってきました。対策計画の改定にあたって、第1次対策計画の取組内容を検証し、今後の空き家対策に反映させていきます。

<基本方針>

町民の安全・安心の確保

空家等の利活用促進

空家等の発生抑制の推進

(1) 実態把握・意向調査

- 空き家実態調査の実施（H28年度、R3年度実施）
- 空き家所有者等意向調査の実施（H28年度、R3年度実施）
- 空き家等危険度判定調査の実施（H27年度～ 累計35件）
- 空き家に関するデータベースの整備（H28年度整備、R3年度更新）

(2) 発生予防対策

- ホームページ及び広報紙等による周知（随時実施）
- 固定資産税納税通知書へ啓発チラシの同封（R1年度～）
- 相続登記の促進（法務局作成の相続登記に関するチラシの送付）（R1年度～）
- 空き家相談会の開催（H30年度、R1年度、R3年度実施）
- 住宅リフォーム補助金による既存住宅の質の向上（H24年度～ 累計337件）
- 不動産専門家との連携による相談体制の整備（空家等利活用促進事業の実施）（R2年度整備）



(3) 適正管理対策

- ホームページ及び広報紙等による周知【再掲】
- 固定資産税納税通知書へ啓発チラシの同封【再掲】
- 空き家所有者等への情報提供及び改善通知（H27 年度～ 改善通知件数 88 件）
- 空家等除去事業補助金による所有者等への支援（H27 年度～ 累計 85 件）
- 危険ブロック塀等の撤去の支援（R1 年度～ 累計 14 件）
- 長洲町シルバー人材センターによる空き家の維持管理サービスの実施（R1 年度～）
- ふるさと納税制度の活用（R1 年度～）

●長洲町シルバー人材センターによる空き家の維持管理サービス、ふるさと納税制度の活用事例



■「代行サービスB」の内容について

✓見守りサービス
建物・敷地の現状確認後、点検報告書と現況写真を報告

✓作業内容
草刈り、樹木の剪定など

★作業内容から3,000円の値引き
または、
★空き家の見守りサービス1回

※見守りサービスの有効期限は寄附のお申込みから1年間

(4) 利活用対策

- ホームページ及び広報紙等による周知【再掲】
- 固定資産税納税通知書へ啓発チラシの同封【再掲】
- 宅建協会との連携による空き家バンク事業の実施（H29 年度～ 成約件数 6 件）
- 空き家バンク事業に「空き地」（R1 年度～）「農地付き空き家」（R2 年度～）の取り扱いを追加
- 空家等成約奨励金、空家等改修費補助金による空き家バンク事業の活用促進（H29 年度～）
- 不動産専門家との連携による相談体制の整備（空家等利活用促進事業の実施）【再掲】
- 寄附空き家の解体・跡地の活用（H28 年度～ 累計 4 件）



表 空き家関連の補助金等一覧

補助金名	概 要
長洲町住宅リフォーム補助金	・個人住宅の町内施工業者によるリフォーム工事費用の補助 ・上限：10万円 ・補助率：1/10
長洲町空家等成約奨励金	・空き家バンク登録物件（空き地を除く）が売買成約した場合 ・売主に5万円（一律）
長洲町空家等改修費補助金	・空き家バンク登録物件が売買成約した場合に買主が行う町内施工業者による空家等の改修費用の補助 ・上限：30万円 ・補助率：1/2
長洲町空家等除去事業補助金	・町内施工業者による空家の解体費用の補助 ・老朽危険空家：上限50万円 一般空家：上限30万円 ・補助率：1/2
長洲町危険ブロック塀等安全確保支援事業補助金	・道路（私道を除く）に面した危険なブロック塀等の撤去費用の補助 ・上限20万円または撤去するブロック塀等の長さに1.2万円を乗じて得た額のいずれか低い方の額 ・補助率：10/10以内

●寄附空家家の解体・跡地の活用事例



※ 空き家の解体後は、介護予防拠点施設が建設され、地域住民の「通いの場」として地域の活性化が図られています。

(5) 管理不全対策

- 空き家所有者等への情報提供及び改善通知【再掲】
- 空き家等危険度判定調査の実施【再掲】
- 空家等除去事業補助金による所有者等への支援【再掲】
- 危険ブロック塀等の撤去の支援【再掲】
- 空家法に基づく特定空家等に対する措置の実施（H30年度～指導件数5件、勧告件数2件）



(6) 相談・実施体制の整備

- 空き家相談会の開催（宅建協会主催不動産フェアへの参加）【再掲】
- 不動産専門家との連携による相談体制の整備（空家等利活用促進事業の実施）【再掲】
- 空家等対策協議会の開催（H27 年度～）
- 警察・消防等関係機関への空き家の情報提供（H28 年度～）

表 第 1 次空家等対策計画における成果指標

成果指標	実績値 (H27～R3.12)
空き家に関する相談件数	191 件
改善空き家件数 ^{※1}	152 件
空き家の解体件数 ^{※2}	85 件
空き家の利活用件数 ^{※3}	10 件

※1 H28 年度実態調査において空き家と判定したものが、利活用や解体等により令和 3 年度実態調査においては空き家ではなくなったもの。

※2 空家等除去事業補助金によるもの。

※3 空き家バンク成約件数及び町で空き家の寄附を受けて解体・跡地の活用を図ったもの。



4. 空き家実態調査及び空き家所有者等意向調査の実施

平成 30 年住宅・土地統計調査の結果では、本町の空き家率は 9.5%となっていますが、この調査方式はサンプル調査に基づく推計値であることに加え、空き家の定義が空家法と異なるなどの理由により、実際に存在する空き家の件数と異なっており、この数値をベースとした具体の空き家対策を進めることができません。

そこで、本町の空き家対策を具体施策として進めていくためには、町内全域の空き家の実態を把握する必要があるため、空き家実態調査（以下「実態調査」という。）を実施しました。

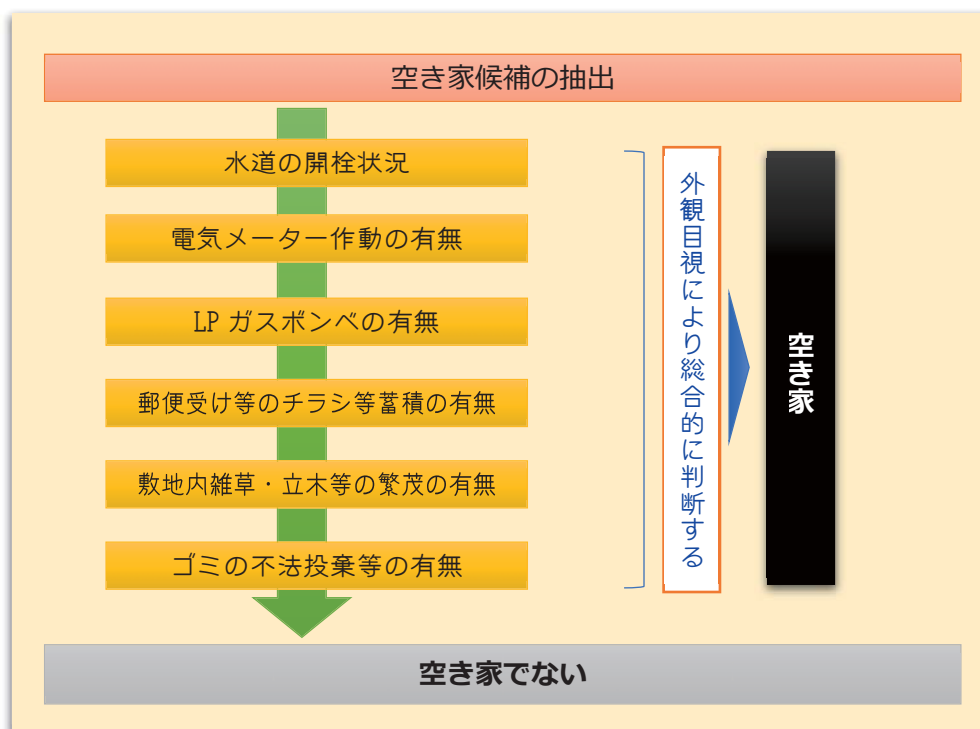
また、空き家発生を予防するといった観点から、空き家所有者等に対する空き家利活用の意向調査（以下「所有者等意向調査」という。）を実施しました。

a. 実態調査の方法

平成 28 年に実施した実態調査の情報及び区長への聞き取りに加え、次に記載するフローを参考にしながら、町職員が外観調査による現地調査を実施し、空き家の不良度について判定したものです。

※ 空き家は外観調査により外観上明らかに空き家と判断できる住宅数を把握したものであること、賃貸・売却用の住宅を除外したものであること、長屋などはすべての居住がない場合に空き家 1 戸と判断したことから、住宅・土地統計調査による空き家数とは乖離があります。

（空き家実態調査における外観調査フロー）





b. 実態調査の期間

令和 3 年 4 月から 8 月まで

c. 不良度判定の基準

空き家の状況を勘案し、下記の 4 段階（A、B、C、D）で不良度を判定しました。

- A 管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
- 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
- C 倒壊の可能性はないが、利用するには多額の修理費がかかり、現況のままの利用は困難
- D 倒壊の可能性があるなど、現行のままの利用は不可能

d. 実態調査の結果

① 空き家件数

空き家が 308 件と前回調査（H28 年度）303 件から横ばいで推移しています。内訳は、前回調査で把握した空き家のうち、継続して空き家と判定した 151 件に加え、新たに発生した空き家が 157 件となっています。

図 校区別の空き家件数

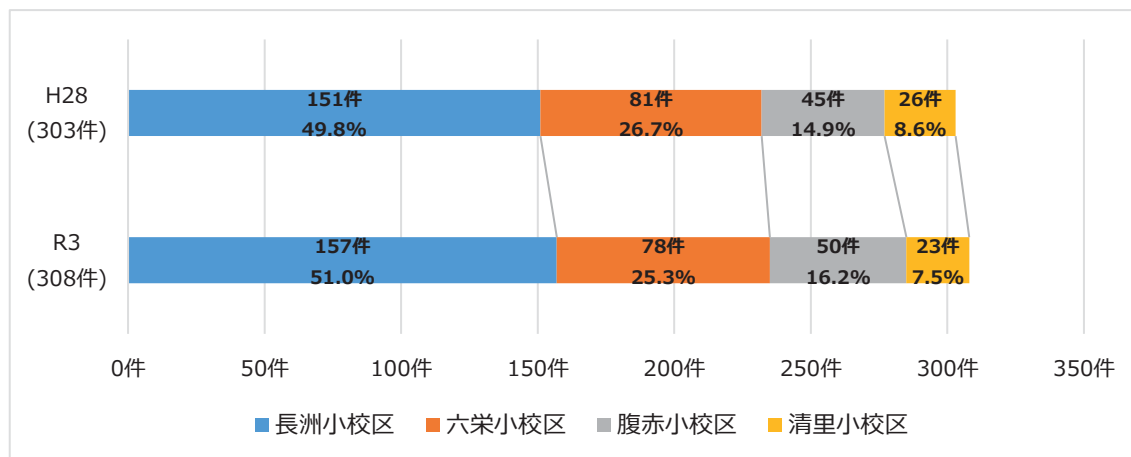


表 実態調査の内訳

前回調査（H28）で 空き家であったもの	新たに発生した 空き家※3	合計
改善空き家※1 152 件		
継続空き家※2 151 件	157 件	308 件

※1 前回調査（H28）において空き家と判定したものが、利活用や解体等により令和 3 年度調査においては空き家ではなくなったもの。

※2 前回調査（H28）において空き家と判定し、令和 3 年度調査においても空き家と判定したもの。

※3 令和 3 年度調査において新たに空き家と判定したもの。



② 不良度判定の結果

前回調査においては不良度 A、B の利用可能な空き家が全体の 65.3%を占めていましたが、令和 3 年度調査においては 49.7%と減少しています。

一方、不良度 C（前回調査 C、D）の現況のままの利用は困難な空き家は、前回調査においては全体の 27.7%でしたが、令和 3 年度調査においては 40.9%と増加しています。

また、不良度 D（前回調査 E）の倒壊の可能性があるなど、現行のままの利用は不可能な空き家は、前回調査から横ばいで推移しています。

図 不良度判定の割合（H28）

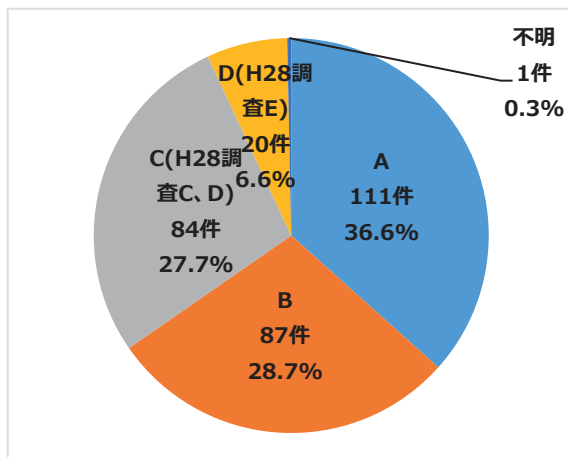
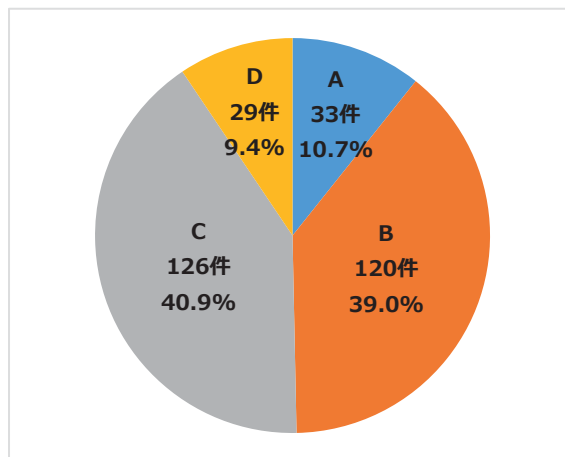


図 不良度判定の割合（R3）

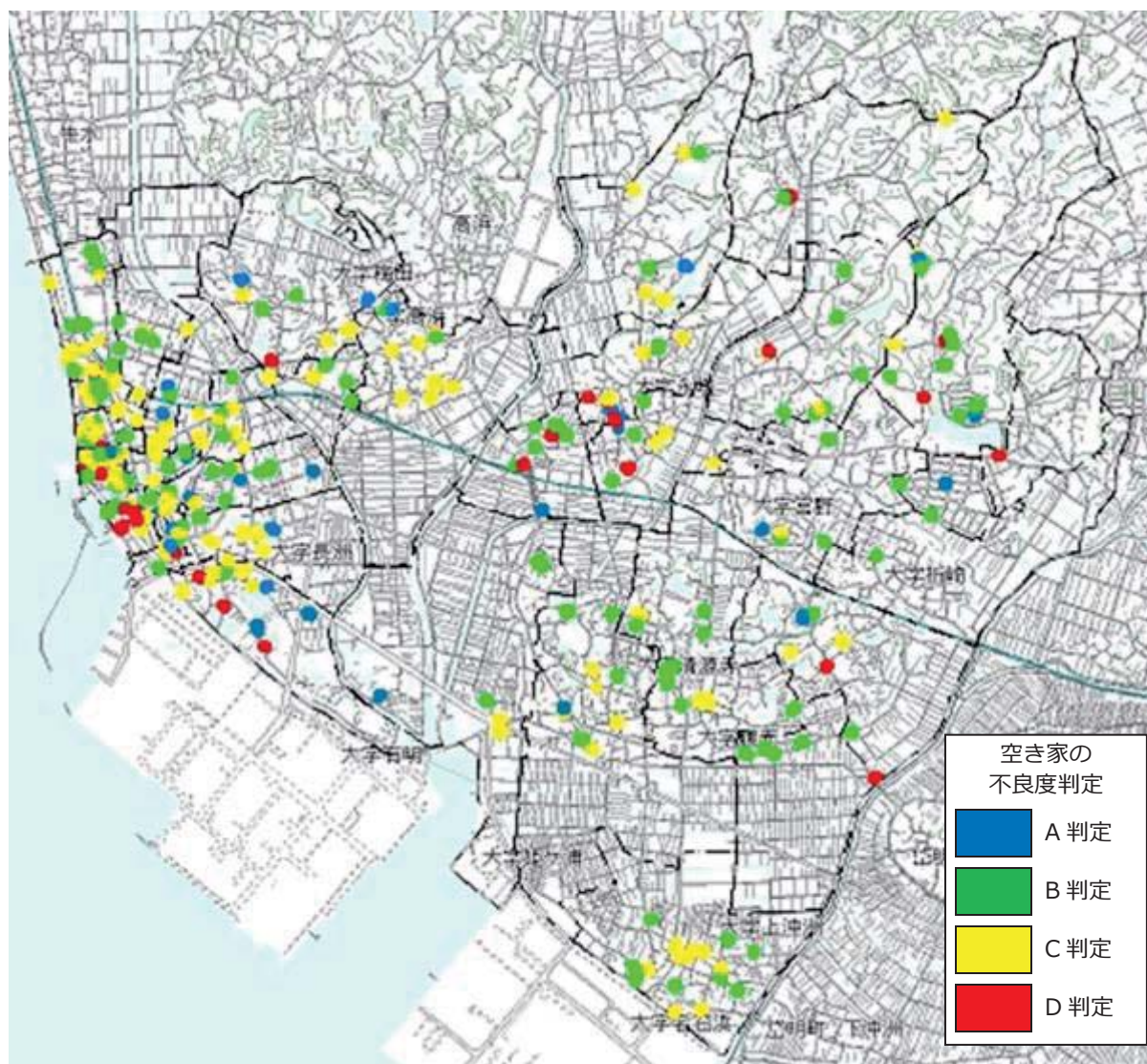


【考察】

前回調査で把握した空き家のうち、5 年間で 152 件の空き家の改善が図られており、第 1 次対策計画における空き家対策の取り組みの成果がみられます。しかしながら、5 年間で新たに 157 件の空き家が発生しており、不良度 A、B の空き家の減少や不良度 C の空き家の増加が顕著であるとともに、継続空き家や新たに発生した空き家の不良度判定の割合から、前回調査において利活用可能だった空き家の老朽化が進んでいることが推測されます。



図 空き家の分布状況



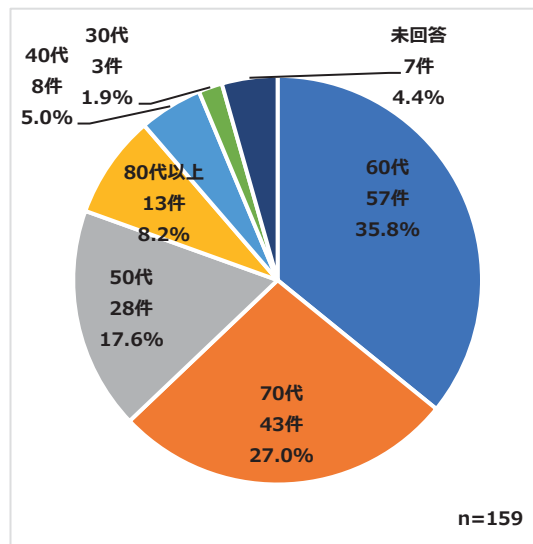
e. 所有者等意向調査の結果

実態調査で把握した空き家 308 件について、固定資産税情報等を活用し、所有者等の調査を行い、その中から所有者等が特定できた空き家 287 件の所有者等に対し、アンケート調査を郵送により実施しました。(回収率 55.4%)



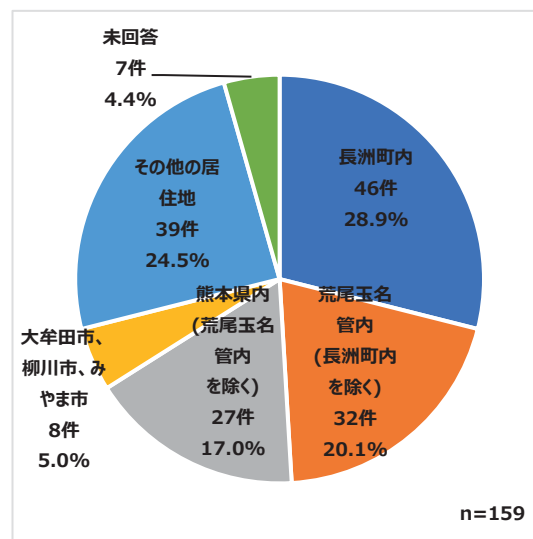
① 年齢

年齢は「60代（35.8%）」が最も多く、次いで、「70代（27.0%）」、「50代（17.6%）」となっています。60代以上で約7割を占めています。



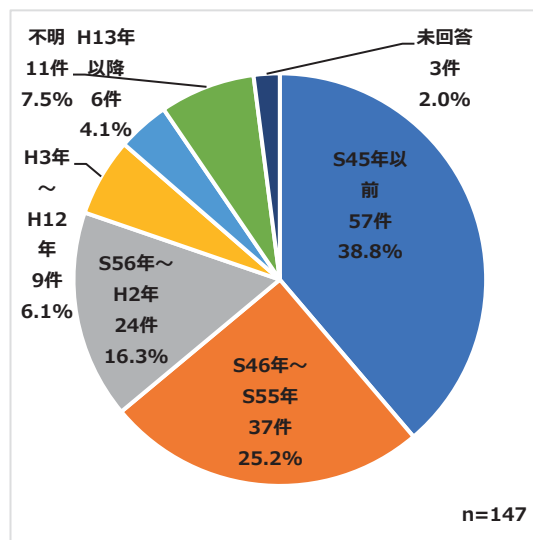
② 居住地

居住地は「長洲町内（28.9%）」が最も多く、次いで、「その他の居住地（24.5%）」となっており、2割以上が遠方に居住しています。



③ 建築時期

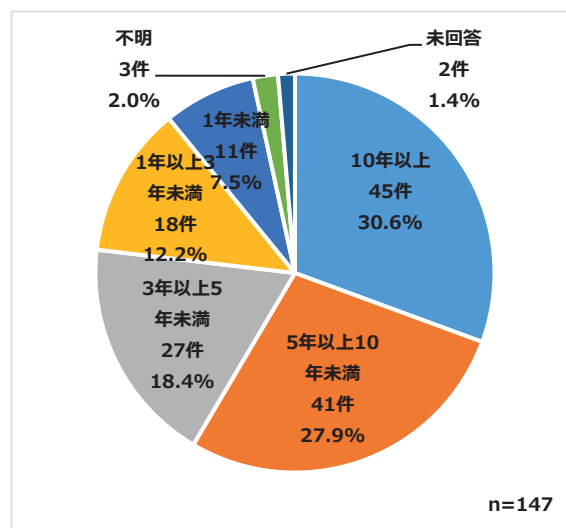
建築時期は「昭和45年以前（38.8%）」が最も多く約4割を占めています。次いで、「昭和46年～昭和55年（25.2%）」、「昭和56年～平成2年（16.3%）」となっており、古い建物ほど空き家になっている傾向がみられます。





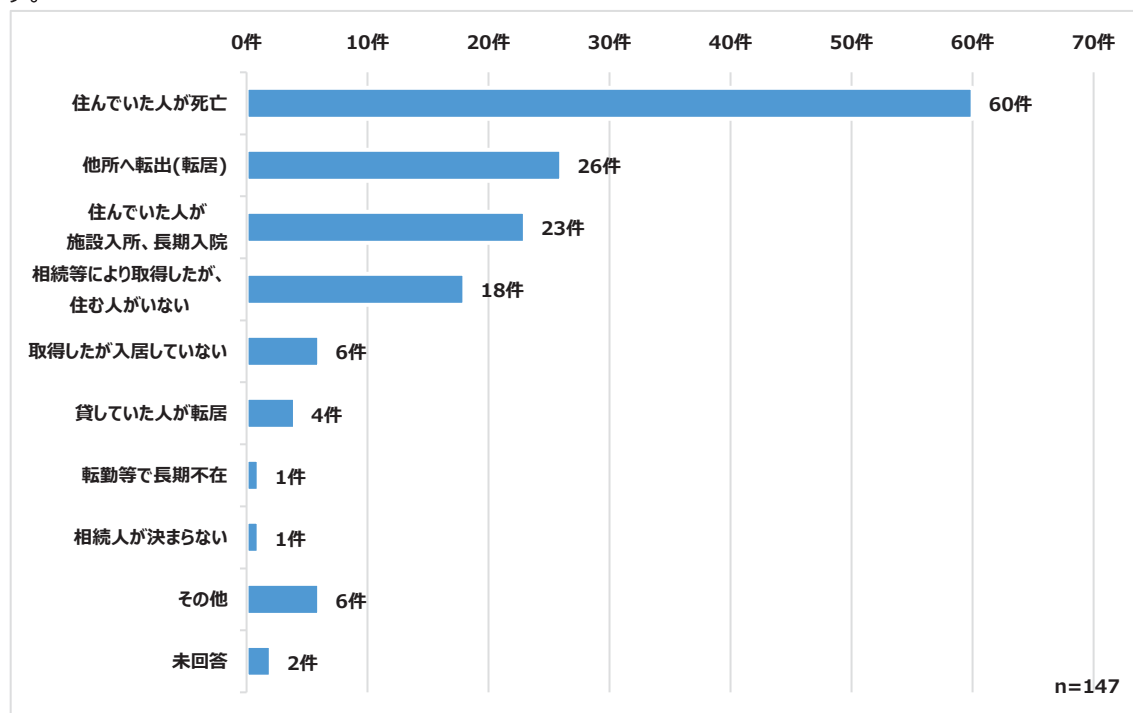
④ 空き家になってからの期間

空き家になってからの期間は「10 年以上（30.6%）」が最も多く、約3割を占めています。また、7割以上が3年以上の空き家となっています。



⑤ 空き家になった理由

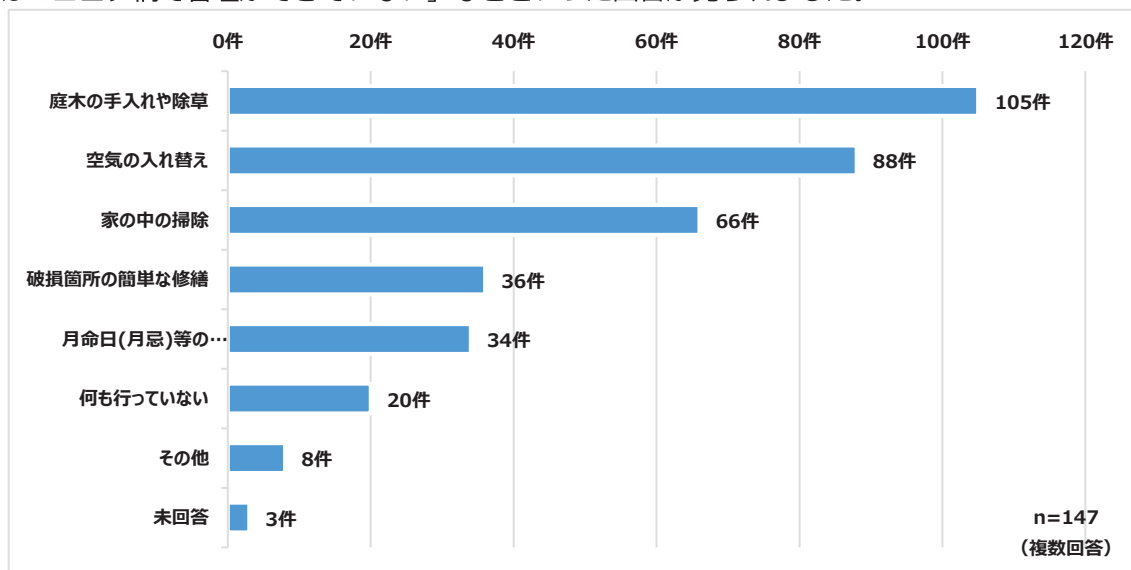
空き家になった理由は「住んでいた人が死亡したため（40.8%）」が約4割を占めています。次いで、「他所へ転出（転居）したため（17.7%）」、「住んでいた人が施設入所、長期入院したため（15.6%）」、「相続等により取得したが、住む人がいないため（12.2%）」となっています。





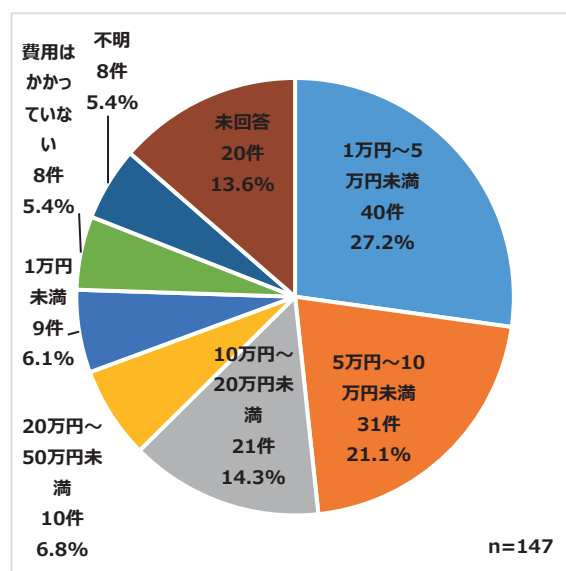
⑥ 行っている管理の内容

行っている管理の内容は「庭木等の手入れや除草（71.4%）」が最も多く約 7 割を占めています。次いで、「空気の入れ替え（59.9%）」、「家の中の掃除（44.9%）」となっています。「何も行っていない（13.6%）」といった管理不全の空き家は約 1 割に留まっています。この背景には「コロナ禍で管理ができていない」などといった回答が見られました。



⑦ 年間の維持・管理に要する費用

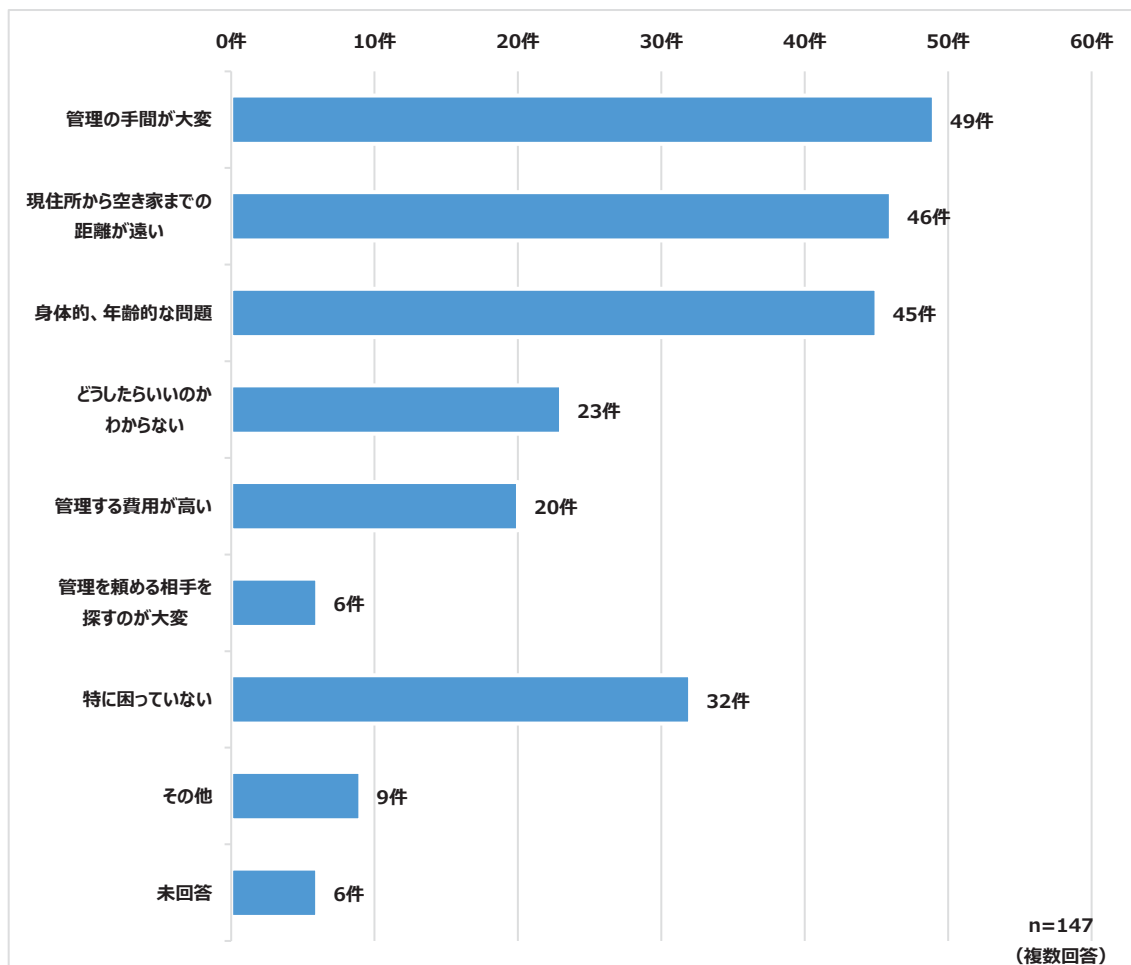
年間の維持・管理に要する費用は「1万円～5万円未満（27.2%）」が最も多く、次いで、「5万円～10万円未満（21.1%）」、「10万円～20万円未満（14.3%）」、「20万円～50万円未満（6.8%）」となっています。





⑧ 管理を行う上で困っていること

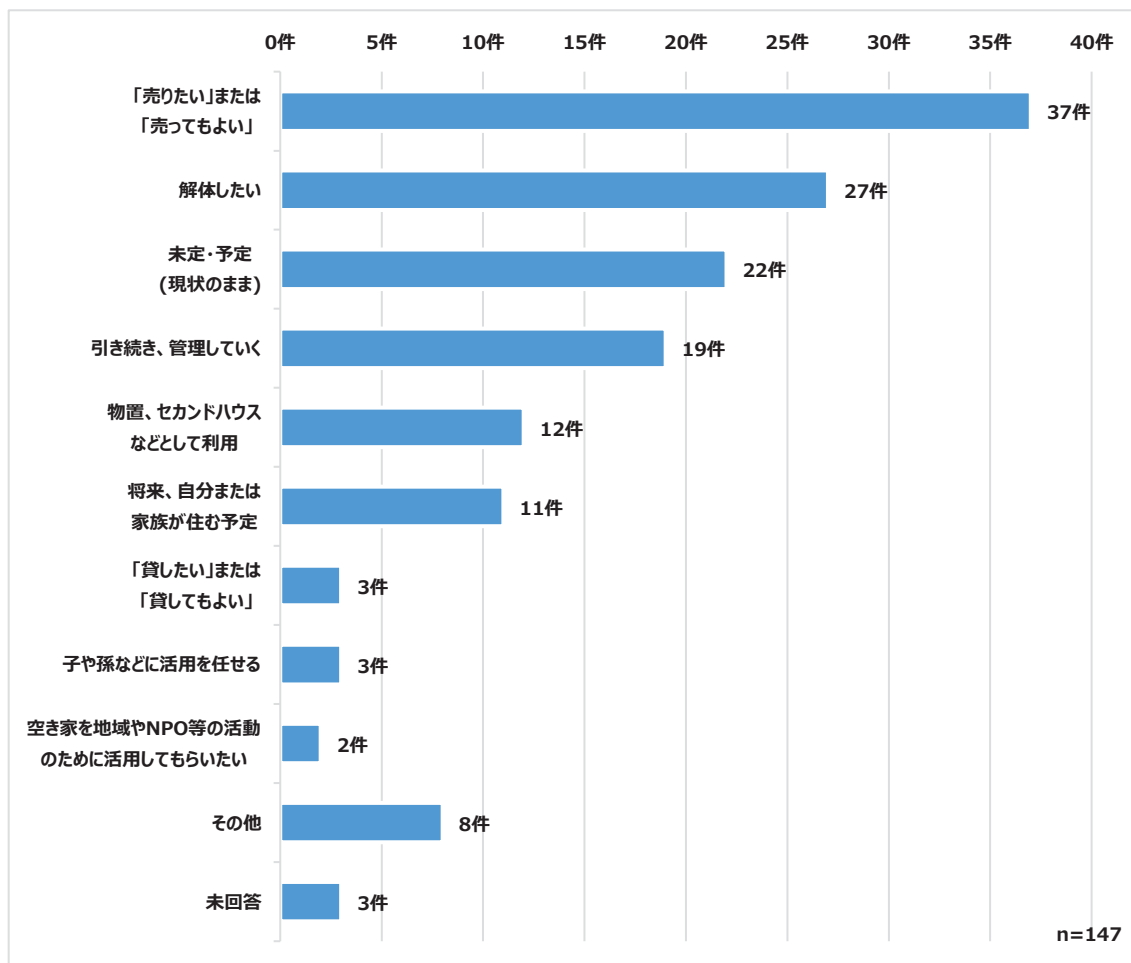
管理を行う上で困っていることは「管理の手間が大変（33.3%）」が最も多く、3割以上を占めています。次いで、「現住所から空き家までの距離が遠い（31.3%）」、「身体的、年齢的な問題（30.6%）」、「特に困っていない（21.8%）」となっています。





⑨ 今後の空き家の活用意向

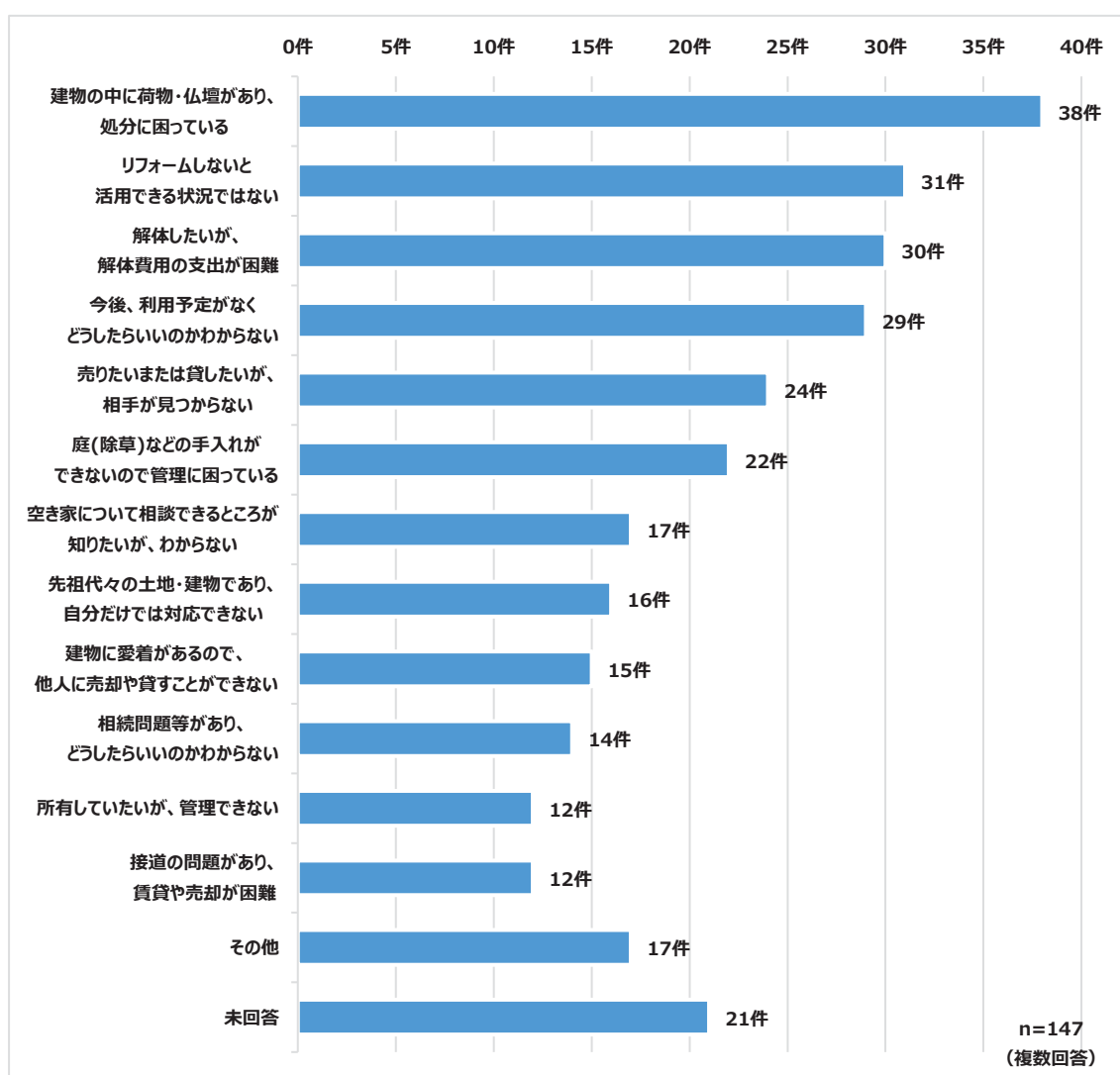
今後の空き家の活用意向について、「「売りたい」又は「売ってもよい」（25.2%）」が最も多く、次いで、「解体したい（18.4%）」、「未定・予定なし（現状のまま）（15.0%）」、「引き続き、管理していく（12.9%）」などの意見が占めています。





⑩ 今後の活用について困っていること

今後の活用で困っていることとしては、「建物の中に荷物・仏壇があり、その処分に困っている(25.9%)」が最も多く、次いで、「リフォームをしないと活用できる状況ではない(21.1%)」、「解体したいが、解体費用の支出が困難である(20.4%)」、「今後、利用する予定がなく、どうしたらいいのかわからない(19.7%)」、「売りたいまたは貸したいが、相手が見つからない(16.3%)」、「庭(除草)などの手入れができないので管理に困っている(15.0%)」となっています。

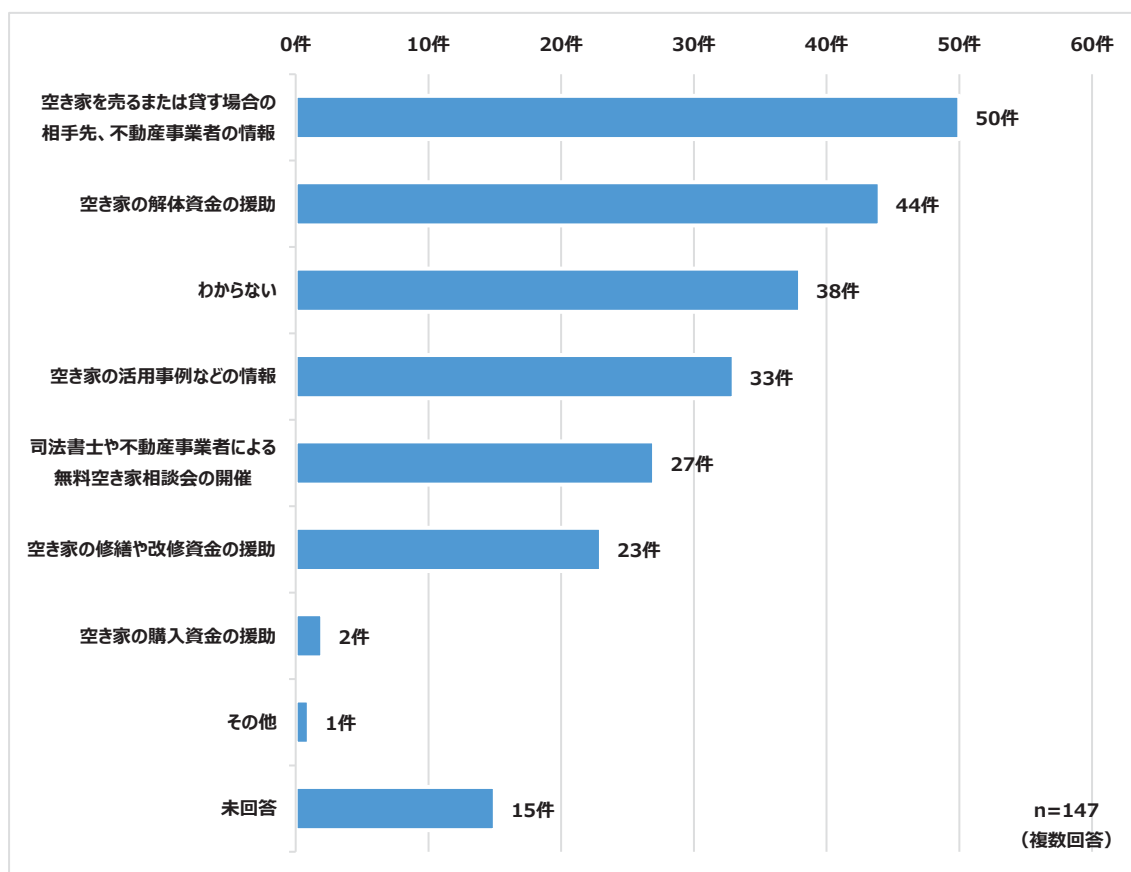




⑪ 今後の空き家の管理や活用に有効と思う制度

今後の空き家の管理や活用に有効と思う制度について、「空き家売るまたは貸す場合の相手先、不動産事業者の情報（34.5%）」が最も多く、次いで、「空き家の解体に対する資金の援助（30.3%）」、「わからない（25.5%）」、「空き家の活用事例などの情報（22.8%）」、「司法書士や不動産事業者による無料空き家相談会の開催（18.6%）」、「空き家の修繕や改修に対する資金の援助（15.9%）」となっています。

また、空き家の解体や修繕・改修に対する資金の援助希望額は、いずれも「100万円程度」が約半数を占めています。





5. 空き家対策を進めていくうえでの課題

(1) 空き家の発生経緯と問題点

空き家となった主な理由には「相続」が挙げられ、その半数以上を占めると言われています。それ以外にも様々な要因で空き家になっているケースが考えられます。



- 相続発生時に所有権移転登記を行わず、その結果、後になって相続人が多数にわたることとなり、売却等が困難になっている。
- 空き家所有者が遠隔地に居住しており、空き家の状況把握や維持管理が難しい。
- 高齢化の進展（高齢者単独世帯の増加など）により、介護施設等への入所や長期入院によるもの。
- 所有者等に売却や利活用等の意向がなく、空き家の放置によるリスクの認識が十分でないため空き家が放置されている。
- 樹木剪定や空き家の修繕及び解体にかかる資金等を確保できない、または経費をかけたくないと考えている所有者等がいる。
- 相続放棄などにより、所有者等が不在となるケースや相続登記がされておらず管理責任の所在が不明となり、適切に管理されず放置されている。
- 利用可能な空き家及び空き地について、相談先が分からないことを理由に、所有者等が問題を抱え込み、結果的に放置されている。
- 住宅としての利用が立地的に難しい物件や前面道路が狭いことにより、建築基準法による接道要件を満たしておらず、売却や建て替えが困難である。
- 資産として保有しておきたいや物置として利用する。
- 取り壊すと固定資産税が高くなるという理由。
- 仏壇や家財が残っており、捨てられないものがある。
- 将来、自分や親族が使うかもしれない。
- 特に困っていない。





(2) 管理不全な空き家から生じるデメリット

管理不全な空き家による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたります。また、空き家の管理不全は、物件の市場性の低下をもたらし、不動産としての有効活用機会損失にもつながることが懸念されます。空き家を放っておくことで、実際に発生しているトラブルや今後想定される問題として、次のようなことが考えられます。

<防災性の低下> 倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下、火災発生のおそれ



<防犯性の低下> 犯罪の誘発

<ごみの不法投棄>



<衛生の悪化、悪臭の発生> 蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生や集中



<その他> 樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等



<風景、景観の悪化>



（３）空き家対策における課題整理

本町の空き家対策を推進する上での問題点について、第１次対策計画での実施状況や実態調査、所有者等への意向調査の結果を踏まえ、以下のとおり整理しました。問題点の根幹部分は第１次対策計画と同様と捉え、引き続き、これらの問題点への的確な対応が課題です。

①空き家の発生・増加に関する課題

- 高齢単身世帯の増加が進み、介護施設入所や入院により、空き家が発生するケースが多くみられます。
- 実態調査では、空き家数及び新たに発生した空き家数は、いずれも長洲校区で多く発生しています。
- 空き家となった理由として「相続」が挙げられる場合が多く、相続発生時に所有権移転登記を行わず、その結果、後になって相続人が多数にわたることとなり、売却等が困難になっているケースがみられます。
- 以前住んでいた故人や賃借人の家財道具等がそのまま放置され、その後の利活用等が困難になっているケースがみられます。

②空き家の適切な管理に関する課題

- 所有者等に売却や利活用等の意向がなく、空き家の放置によるリスクの認識が十分でないため空き家が放置され、結果として地域住民の生活環境に影響を及ぼすケースがみられます。
- 所有者等や相続人が遠方に居住しているため、空き家の状況把握や維持管理が難しいケースがみられます。また、コロナ禍の影響で維持管理が疎かになっているケースがみられます。
- 樹木剪定や空き家の修繕及び解体にかかる資金が工面できない、または経費をかけたくないと考えている所有者等がみられます。
- 相続放棄などにより、所有者等が不在となるケースや相続登記がされておらず管理責任の所在が不明となり、空き家が適切に管理されず放置されるケースがみられます。
- 相続放棄により、空き家の管理責任もなくなるとされる所有者等が多くみられます。（相続財産管理人が選任され、相続財産の管理を開始するまでは相続財産の管理義務自体は相続を放棄した人が負います。）

③空き家の利活用に関する課題

- 利用可能な空き家及び空き地について、相談先が分からないことを理由に、所有者等が問題を抱え込み、結果的に放置されるケースがみられます。
- 住宅としての利用が立地的に難しい物件や前面道路が狭いことにより建築基準法による接道要件が満たされておらず、売却や建て替えが困難なケースがみられます。

第3章 空き家対策における基本目標と基本方針



3-1 空き家対策の基本目標

3-2 空き家対策における基本方針

1. 空き家対策の基本目標

適切な管理がされていない空き家は倒壊、火災発生等の防災上の問題・ゴミの不法投棄などによる悪臭の発生等、生活環境へ様々な悪影響を及ぼします。適切に空き家を管理し、防災、衛生、景観等を保全することで快適な住みよい環境づくりを行います。また、適切に管理された空き家の利活用の促進を図ります。

【基本目標】

誰もが安全・安心で快適に住み続けられる住環境の形成

2. 空き家対策における基本方針

空き家をもたらす課題解決に向けて、安全・安心な住環境の形成と地域活性化を図るため、多様な主体と連携・協力し、規制と利活用の両面から次に示す基本方針のもとに空き家対策を推進します。

基本方針 1 町民の安全・安心の確保（空き家の適正管理）

管理不全な空き家は、生活環境の悪化だけではなく、不審者の侵入等による火災や犯罪の発生など多くの問題を抱え、地域住民の不安や危険性が懸念されます。そのため、空き家の適切な管理を推進することにより、町民が安全で安心して暮らせる住環境の形成を図ります。

基本方針 2 空き家の発生抑制と利活用の促進

居住・使用されている段階から空き家の管理や相続等に関する情報提供を行い、所有者等への意識啓発を図ることで、新たな空き家の発生を抑制します。また、空き家の利活用等に対する支援を行うことで、空き家やその跡地の流通を促進し、地域の活性化を図ります。

基本方針 3 多様な主体との協働による空き家対策の推進

空き家の問題は所有者等や行政だけの問題ではなく、地域社会の課題となっていることから地域住民をはじめ不動産、法務、建築等の専門家や関係団体などの多様な主体と連携を図り、総合的な空き家対策を推進します。



空き家がもたらす課題解決に向けて、安全・安心な住環境の形成と地域活性化を図るため、多様な主体と連携・協

空き家対策の課題

①空き家の発生・増加に関する課題

高齢単身世帯の増加 建物の老朽化
介護施設等への入所や長期入院
認知症による判断力低下
親族間のトラブル ごみ屋敷の問題
相続等による所有権移転未設定問題
相続等により取得したが住む人がいない
仏壇や家財の処分問題 建物への愛着
地域の環境・景観の悪化

②空き家の適切な管理に関する課題

売りたいけど、売れない
解体したいが、解体費用の支出が困難
管理の手間が大変 管理する費用が高い
管理の方法がわからない
空き家の放置によるリスクの認識不足
相続放棄による空き家管理責任の認識不足
所有者不在・不明の問題 決断の先延ばし
コロナ禍による空き家の管理頻度の低下
空き家所有者が遠隔地に居住

③空き家の利活用に関する課題

売りたい(貸したい)相手が見つからない
接道要件で売却や建替えが困難
利活用の方法や相談先がわからない
問題(相談内容)の多様化・複雑化・高度化
生活困窮者等の住宅確保
民間団体による空き家の活用

基本目標

誰もが安全・安心で快適に住み続けられる住環境の形成

町民の安全・安心

管理不全な
だけではなく、
災や犯罪の発
地域住民の不
す。そのため、
することによ
暮らせる住環

空き家の発

居住・使用
の管理や相続
い、所有者等
新たな空き家
空き家の活用
とで、空き家
地域の活性化

多様な主体との協

空き家の問題
問題ではなく
ることから、地
務、建築等の
様な主体と連
対策を推進し



第3章 空き家対策における基本目標と基本方針

・協力し、規制と利活用の両面から次に示す基本方針のもとに空き家対策を推進します。

基本方針

安心の確保（空き家の適正管理）

管理不全な空き家は、生活環境の悪化だけでなく、不審者の侵入等による火災の発生など多くの問題を抱え、近隣の不安や危険性が懸念され、住民の不安や危険性が懸念され、そのため、空き家の適切な管理を推進することにより、町民が安全で安心して生活できる環境の形成を図ります。

火災の発生抑制と利活用の促進

現在使用されている段階から空き家になる空き家等に関する情報提供を行うこと等への意識啓発を図ることで、火災の発生を抑制します。また、空き家の利活用等に対する支援を行うことにより、空き家やその跡地の流通を促進し、活性化を図ります。

関係機関の協働による空き家対策の推進

火災の問題は所有者等や行政だけでなく地域社会の課題となっており、地域住民をはじめ不動産、法務等の専門家や関係団体などの多様な関係者の連携を図り、総合的な空き家対策を実施します。

空き家対策の具体的な取り組み（施策）

施策 01 空き家情報の把握

空き家実態調査の実施
空き家所有者等意向調査の実施
空き家等危険度判定調査の実施
空き家に関するデータベースの更新（統合型 GIS の導入）

施策 02 所有者等への意識啓発（情報提供）

ホームページ及び広報紙等による周知・啓発
相続登記の促進を図るための周知・啓発
空き家相談会（空き家セミナー）の開催
空き家対策ガイドブックの作成

施策 03 相談窓口の充実

空き家相談会（空き家セミナー）の開催【再掲】
空き家等利活用促進事業の実施（不動産専門家による相談対応）
多様な専門家や団体との連携による相談支援体制の充実

施策 04 空き家の流通・利活用の促進

空き家相談会（空き家セミナー）の開催【再掲】
空き家等利活用促進事業の実施（不動産専門家による相談対応）【再掲】
多様な専門家や団体との連携による相談体制の充実【再掲】
住宅リフォーム補助金による既存住宅の質の向上
空き家・空き地バンク事業の実施
空き家バンク事業の活用促進（空き家等成約奨励金、空き家等改修費補助金）
寄附空き家の解体・跡地の活用
住宅確保要配慮者に対する空き家利活用（居住支援協議会の設立検討）
空き家バンク登録物件への新たな補助金制度の検討

施策 05 管理不全な空き家の適正管理

空き家等危険度判定調査の実施【再掲】
空き家相談会（空き家セミナー）の開催【再掲】
多様な専門家や団体との連携による相談体制の充実【再掲】
空き家所有者等への情報提供及び改善通知
空き家等除去事業補助金による所有者等への支援
ふるさと納税制度の活用による空き家維持管理サービスの実施
空き家法に基づく特定空き家等に対する措置の実施



第4章 空き家対策における具体的な取り組み



- 4-1 空き家対策における具体的な取り組み
- 4-2 成果指標
- 4-3 空き家対策における推進体制
- 4-4 計画推進のためのロードマップ

1. 空き家対策における具体的な取り組み

(1) 空き家情報の把握

空き家対策を効果的かつ効率的に取り組むためには、町内の空き家の所在やその状態、空き家所有者等の意向などを調査し、空き家の現状・実態を把握することが重要であることから、各種調査等を実施し、空き家に関する情報収集に努めます。

また、空き家の情報を適切に管理・活用を図るため、統合型 GIS を導入し、空き家に関するデータベースを更新します。

【主な取り組み】

- 空き家実態調査の実施
- 空き家所有者等意向調査の実施
- 空き家等危険度判定調査の実施
- 空き家に関するデータベースの更新（統合型 GIS[※]の導入）【拡充】

※ 統合型 GIS とは、地形図、航空写真などの各種空間情報を多様な利用者が共有し、さまざまな行政業務で有効活用することで重複投資の削減・業務の効率化を図るもの。

(2) 所有者等への意識啓発（情報提供）

空き家の所有者等に対し、空き家が生活環境に悪影響を与えることや空き家の所有者等が管理責任を負うことへの理解を深めるとともに、新たな空き家の発生を抑制する観点から、現在住んでいる住宅や将来所有することになる住宅が空き家にならないようにするための様々なツールを活用した空き家予防策に関する周知・啓発に努めます。

【主な取り組み】

- ホームページ及び広報紙等による周知・啓発
- 相続登記の促進を図るための周知・啓発
- 空き家相談会（空き家セミナー）の開催
- 空き家対策ガイドブックの作成【新規】



空き家のこと

一緒に考えてみませんか

いとしいあの家は今は悩みのタネ
いろんな思い出たくさんあったね
さあ前向きに考えよう

これからどうする？キッカケにしたい5つのこと

(管理・売却・賃貸・解体・登記)

甲府市空き家相談窓口

甲府市まちづくり部まちづくり総室空き家対策課
〒400-8585 山梨県甲府市丸の内1-18-1
電話 055-237-5350 FAX 055-230-1039

空き家問題は、行政だけでは対応が困難な専門的な内容がたくさんあります。

これまで建物所有者等の様々な悩みを、専門家団体と連携・協力しながら対応してまいりましたが、内容によっては、より迅速に専門家に相談することが、問題解決の糸口になると考えております。

この冊子は、建物所有者に建物を「持ち続けること」や「手放すこと」へのメリットやデメリットをお伝えする中で、まずは建物の今後を考える『キッカケ』としてもらうことを目的とし、そこで生じる様々な問題などを、市や専門家団体と一緒に解決していきたいと思い作成しました。

登記の変更は⇒P6
公的な支援は
⇒P7・8

所有する建物、これからどうする？

持ち続ける			手放す	
所有者や子どもが活用 (居住する)	しばらく活用しない (どうするか考え中)	賃貸する ※どう貸し出すか？	建物の解体 (土地は維持する)	売却する ※どう売却するか？
↓	↓	↓	↓	↓
P1	P3	P5	P2	P5

※ 出典：甲府市空き家相談小冊子（抜粋）

(3) 相談窓口の充実

空き家所有者等の様々な悩みに応えるため、多様な主体と連携し、解決に向けた効果的な相談対応に努めます。

【主な取り組み】

- 空き家相談会（空き家セミナー）の開催【再掲】
- 空家等利活用促進事業の実施（不動産専門家による相談対応）
- 多様な専門家や団体との連携による相談支援体制の充実【新規】



（４）空き家の流通・利活用の促進

老朽化する空き家の増加を抑制するため、流通を支援する取り組みや住宅ストック改善など、利用可能な空き家が積極的に利活用される仕組みが必要です。空き家を活用した移住・定住の促進や住宅確保要配慮者への住宅提供など福祉と住宅をつなぐ取り組みのほか、これまでの建物利用に固執せず、多様な利活用方法など新たな空き家や空き地の流通、情報提供の仕組みを検討します。

【主な取り組み】

- 空き家相談会（空き家セミナー）の開催【再掲】
- 空家等利活用促進事業の実施（不動産専門家による相談対応）【再掲】
- 多様な専門家や団体との連携による相談体制の充実【再掲】
- 住宅リフォーム補助金による既存住宅の質の向上
- 空き家・空き地バンク事業の実施
- 空き家バンク事業の活用促進（空家等成約奨励金、空家等改修費補助金等）
- 寄附空き家の解体・跡地の活用
- 住宅確保要配慮者に対する空き家利活用（居住支援協議会の設立検討）【新規】**
- 空き家バンク登録物件への新たな補助金制度の検討【拡充】**

※ 居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第51条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。（第5章を参照）

（５）管理不全な空き家の適正管理

利活用可能な空き家であっても管理を放棄すれば、利活用が困難になるほか、住環境にも悪影響を与えることから、空き家の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理を行うことが重要です。空き家の所有者等に対し、適切な管理を促すことで管理不全な空き家の解消に努めます。また、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている管理不全な空き家に対しては、当該空き家の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して状況に応じた法に基づく必要な措置を講じます。

【主な取り組み】

- 空き家等危険度判定調査の実施【再掲】
- 空き家相談会（空き家セミナー）の開催【再掲】
- 多様な専門家や団体との連携による相談体制の充実【再掲】
- 空き家所有者等への情報提供及び改善通知
- 空家等除去事業補助金による所有者等への支援
- ふるさと納税制度の活用による空き家維持管理サービスの実施
- 空家法に基づく特定空家等に対する措置の実施



2. 成果指標

本対策計画の実効性を高めるため、目標数値等を定め、対策計画の進捗管理と事業の検証を行い、計画の実現に努めます。

表 成果指標

成果指標	現状値 (H27～ R3.12)	目標値 (R4～R8)
空き家相談会（空き家セミナー）の開催	3 回	10 回（2 回/年）
空き家に関する相談件数（累積）	191 件	200 件（40 件/年）
改善空き家件数（累積）※1	152 件	150 件（30 件/年）
空き家の解体件数（累積）※2	85 件	80 件（16 件/年）
空き家の利活用件数（累積）※3	10 件	20 件（4 件/年）

※1 平成 28 年度実態調査において空き家と判定したものが、利活用や解体等により令和 3 年度の実態調査において、空き家としてみなされなくなったもの。

※2 空家等除去事業補助金によるもの。

※3 空き家バンク成約件数及び町で空き家の寄附を受けて解体・跡地の活用を図ったもの。





3. 空き家対策における推進体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

空き家対策においては、関係法令が多岐にわたるとともに、対応の在り方も状況によって異なるため、関係部署との役割分担を明確化し、全庁的な空き家対策への対応を推進します。

表 空き家対策関係課一覧及び関連事項

関係する部署	具体的対応
まちづくり課	・ 空き家対策全般に関すること（空き家に関する相談窓口） ・ 空き家の調査に関すること ・ 空き家対策事業の周知・啓発に関すること ・ 空き家の適正管理に関する取り組み ・ 空き家の利活用に関する取り組み（空き地、空き店舗を含む） ・ 特定空家等に対する措置の実施 ・ 住宅リフォーム補助金及び空家等除去事業補助金に関すること ・ ふるさと納税制度の活用に関すること ・ 空き家・空き地バンク事業に関すること ・ 空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整に関すること
総務課	・ 災害対策及び災害時の応急措置等 ・ 寄附空き家に関する財産の対応 ・ 警察・消防等との連絡調整に関すること
住民環境課	・ 空き地の適正管理に関する取り組み（環境美化条例に基づく対応） ・ 住民登録情報等の提供
福祉保健介護課	・ 成年後見制度の啓発に関する取り組み
税務課	・ 固定資産課税台帳等の情報提供 ・ 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応
建設課	・ 道路上の通行障害への対応 ・ 危険ブロック塀等の撤去の支援
水道課	・ 空き家の把握に関する水道利用状況の情報提供
学校教育課	・ 通学路の安全確保、その他児童及び生徒の危険防止



(2) 空家等対策協議会

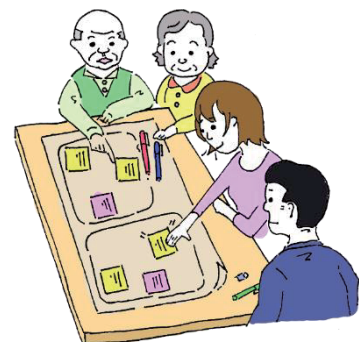
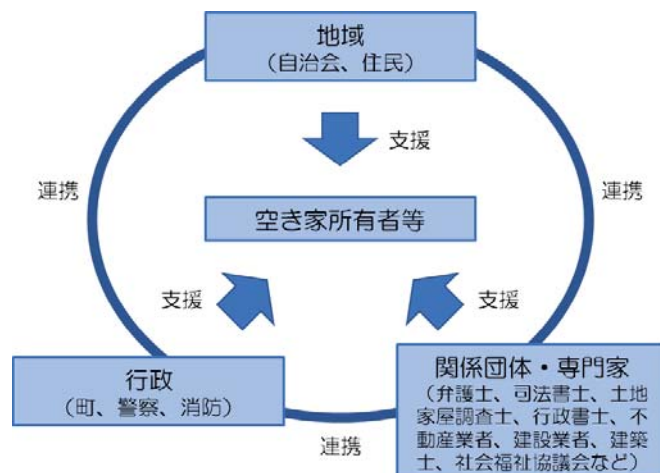
本協議会は、町長のほか、法務、不動産、建築などに関する有識者や地域住民の代表者などで構成され、次の事項について掌握します。

- 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
- 空き家の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- 特定空家等の措置に関する協議

(3) 多様な主体との連携

空き家に関する相談に適切に対応するため、下記の関係機関や民間団体との連携及び協力のもと空き家対策を実施します。

- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- 不動産業者
所有者等の空き家利活用相談、空き家バンクの充実等
- 建設業者
空き家の解体、改修の相談及び対応等
- 建築士
空き家の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
- 警察
危険回避のための対応等
- 消防
災害対策、災害時の応急措置等
- 自治会
空き家情報の提供、跡地の利活用等





4. 計画推進のためのロードマップ

	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度
1. 空き家情報の把握	・空き家実態調査の実施 ・空き家所有者等意向調査の実施 ・空き家等危険度判定調査の実施				
	調査・実施				
	・空き家に関するデータベースの更新（統合型 GIS の導入）				
2. 所有者等への意識啓発 (情報提供)	・ホームページ及び広報紙等による周知・啓発 ・相続登記の促進を図るための周知・啓発 ・空き家相談会（空き家セミナー）の開催				
	周知・啓発活動、相談会（セミナー）等の実施				
	・空き家対策ガイドブックの作成				
3. 相談窓口の充実	・空家等利活用促進事業の実施（不動産専門家による相談対応）				
	事業実施				
	・多様な専門家や団体との連携による相談支援体制の充実				
4. 空き家の流通・利活用の促進	・住宅リフォーム補助金による既存住宅の質の向上 ・空き家・空き地バンク事業の実施 ・空き家バンク事業の活用促進（空家等成約奨励金、空家等改修費補助金） ・寄附空き家の解体・跡地の活用				
	事業実施				
	・住宅確保要配慮者に対する空き家利活用（居住支援協議会の設立検討）				
	・空き家バンク登録物件への新たな補助金制度の検討				
5. 管理不全な空き家の適正管理	・空き家所有者等への情報提供及び改善通知 ・空家等除去事業補助金による所有者等への支援 ・ふるさと納税制度の活用による空き家維持管理サービスの実施 ・空家法に基づく特定空家等に対する措置の実施				
	事業実施				



第5章 空き家対策の事例

5-1 活用事例（まちづくり）

5-2 活用方法（居住支援協議会）



全国の自治体では、地域の特性に合わせた様々な空き家対策が取り組まれています。空き家の発生を予防する観点から、空き家所有者等への啓発や空き家情報の取得の円滑化に向けた施策に加え、利活用や解体を促進する観点から、空き家バンク等の創設や自治体からの工事費助成等によるリフォーム、解体等を促進する事例が挙げられます。

本町でもこれまで「空き家・空き地バンク事業」や「空家等除去事業補助金」を創設し、空き家対策を推進してきました。

第5章では、第2次対策計画の計画期間における本町の空き家の利活用を促進させるために、全国で先進的な取り組みを行っている自治体の事例について紹介します。

5-1 活用事例（まちづくり）

- (1) 世田谷区・一般財団法人世田谷トラストまちづくり
- (2) 新潟県新潟市
- (3) 群馬県高崎市
- (4) 石川県能美市
- (5) 大分県豊後高田市

5-2 活用方法（居住支援協議会）

- (1) 居住支援協議会の概要
- (2) 北海道本別町
- (3) 徳島県東みよし町
- (4) 福岡県大牟田市





5-1 活用事例（まちづくり）

（1）世田谷区・一般財団法人世田谷トラストまちづくり

世田谷区は、一般財団法人世田谷トラストまちづくりに委託し、空き家等地域貢献活用相談窓口を設け、所有者と活用を希望する団体等とのマッチングを行っています。

また、所有者や団体が主体となっていく、空き家等を用いた地域貢献活用企画を募集、選定し、地域貢献活用の普及促進を目指しています。選定された団体は、区から最大 300 万円の助成金があり、空き家等の改修工事等に活用できます。

世田谷区では、空き家等を地域資源として有効活用することで、地域の人々がゆるやかにつながりを持ちながら共に暮らしていける「地域コミュニティの活性化・再生」を目指しています。



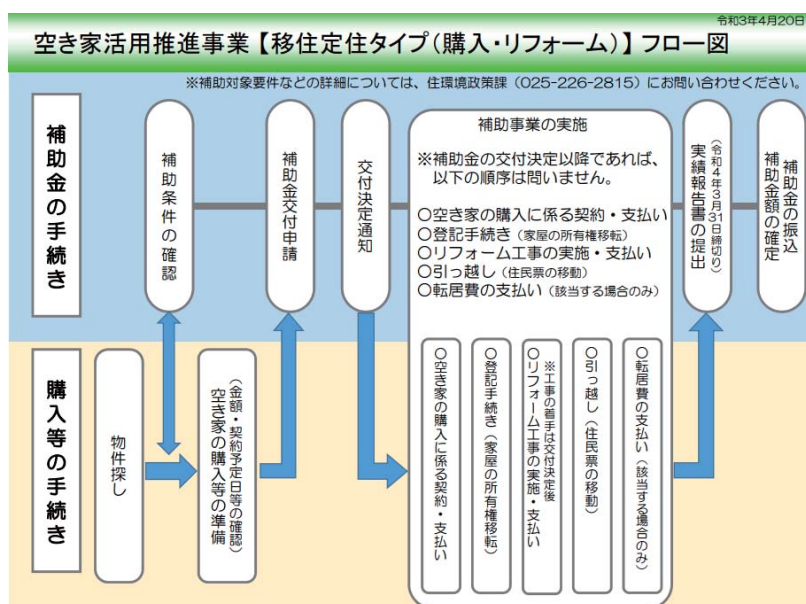

※出典：一般財団法人世田谷トラストまちづくりより引用、掲載



(2) 新潟県新潟市

新潟市は、市内の空き家の有効活用等を促進することを目的として、「福祉活動」、「地域活動」、「移住定住」、「流通促進」といった市が進める施策において空き家の利活用を行う場合に、その費用（リフォーム費用や購入費等）の一部を補助しています。

活用タイプ	申請者	用途	補助対象経費	補助率・上限額
福祉活動活用タイプ	-	福祉事業者・所有者等	地域の茶の間 高齢者シェアハウス、障がい者グループホーム、子ども食堂等	リフォーム工事費 1/3・100万円 ※耐震改修を行う場合は200万円
地域活動活用タイプ	活用	自治会・NPO団体等	地域の集会場など	リフォーム工事費 1/3・100万円 ※耐震改修を行う場合は200万円
	跡地活用	自治会・NPO団体等	地域の菜園 地域の駐車場など	解体工事費 跡地整備工事費 1/3・50万円
移住定住活用タイプ	購入、リフォーム	県外からの移住者	住宅	空き家の購入費 リフォーム工事費 ※上記の1つでも、2つでも可 1/3・50万円 (購入費・リフォーム費共) ※上記を同時に行う場合は100万円
流通促進活用タイプ	住替え	空き家を購入する方	住宅	空き家の購入費 1/3・30万円
	跡地活用	未接道地を購入する方 ※法人も申請可能	跡地の活用 (隣地との一体利用など)	未接道地の購入費 空き家の解体費 ※法人は解体費のみ 1/3・50万円



※出典：新潟市 HP より引用、掲載



(3) 群馬県高崎市

高崎市は、総合的な空き家対策事業として、空き家を管理・解体・活用する場合の補助を行っています。空き家の活用として、高齢者、子育て世代などが気軽に利用できるサロンの運営を目的として改修する場合に改修費の一部補助及びサロン運営に当たり事業者が借り上げる場合の家賃の一部を補助しています。また、空き家を居住目的や事務所または店舗として改修をする際の改修費の一部補助等も行っています。

助成事業		概要	申請者	補助率・上限額	
管理したい	空き家管理助成金	老朽空き家に至らないよう敷地や建物内部の管理を委託した場合の一部補助	所有者・法定相続人	1/2・20万円	
	空き家解体助成金	周囲に危険を及ぼす恐れのある老朽空き家の解体費の一部補助	所有者・法定相続人	4/5・100万円	
解体したい	空き家解体跡地管理助成金	上記解体助成金を利用した跡地が管理されず周囲に迷惑を及ぼす跡地とならないよう管理を委託した場合の一部補助	所有者・法定相続人	1/2・20万円	
	サロン	地域サロン改修助成金	地域サロンの運営を目的に空き家を改修する場合の改修費の一部補助	地域サロン運営者・所有者	2/3・500万円
地域サロン家賃助成金		地域サロンの運営を目的に空き家を借りる場合の家賃の一部補助	地域サロン運営団体等	4/5・5万円/月額	
活用したい	住居	空き家活用促進改修助成金	自己居住の目的で取得し改修する場合の改修費の一部補助	空き家取得予定者・1年以内に取得した者	1/2・250万円 ※地域によっては500万円
		定住促進空き家活用法賃助成金	市内の指定された人口減少している地域で、空き家を居住目的で借りる場合の家賃一部補助	入居予定者	1/2・2万円/月額
	事務所・店舗	空き家事務所・店舗改修助成金	空き家を事務所や店舗として活用する目的で改修する場合の改修費の一部補助	運営予定者・所有者	1/2・500万円



※出典：高崎市 HP より引用、掲載



(4) 石川県能美市

能美市は、創業支援施策や企業誘致施策等の産業振興施策に力を入れており、平成 25 年度からは定住を、平成 28 年度からは産業振興及び活性化を目的に、店舗併用住宅等の購入、改修する際の一部を補助する制度を創設しています。

また、空き家等の更なる活用を図るため、住宅だけでなく事業所、工場、倉庫等の空き施設の有効活用の検討・推進を行うとともに、進出企業の社宅・寮として活用するために、企業誘致部局と空家等対策部局が連携した事業推進や支援を検討しています。

※出典：能美市 HP より引用、掲載

能美市で起業を考えている皆様へ

能美市の創業支援制度

(創業支援事業)

対象者

- ・能美市内で創業する個人及び法人で、5年以上事業展開できる者
- ・能美市に住民登録があり、かつ、市税等を完納している者
- ・国・県・市等から重複した内容の補助金等の交付を受けていない者

対象業種

- ・農業、食料品製造業、家具製造業、陶磁器製造業、情報サービス業、デザイン業、獣医療、飲食店、理容業、美容業、自動車整備業など詳しくはQRコードでご案内する、対象業種一覧をご確認ください。

対象外業種 (例) エステ、ネイルサロン、ヨガ教室など

対象経費

- ・土地の購入
- ・店舗の購入、賃貸借費用
- ・店舗の建築工事及び設備工事費など

対象経費 (例) ・店舗開設に必要な外装・内装工事費
・営業に必要な機械設備・器具の購入
・店舗の賃料
・パンフレット印刷費、広告宣伝費

対象経費は消費税及び地方消費税を除いた額です。
自動車、パソコン、カメラなど汎用性の高い商品の購入や運転資金などは対象外となります。

補助金額

- ・対象経費の1/2 (千円未満切捨) 最大50万円
- 飲食店、九谷焼、空き家・空き店舗利用の創業については別途加算があります。

手続きの流れ

1. 能美市役所商工課に相談
2. 認定経営革新等支援機関 (N) へ「創業事業計画に関する確認書」の相談
3. 交付申請
4. 補助金交付/不交付決定
5. 事業に着手
6. 変更承認申請の提出
7. 事業完了後 (補助対象事業の完了後1か月以内)、実績報告書提出
8. (能美市で審査後) 補助金の額の確定
9. 補助金の請求・支払い

※能美市商工会、石川県産業創出支援機構、北陸銀行、北陸銀行、はくさん信用金庫、金沢信用金庫など

その他の支援制度

- 信用保証料補助金
石川県の制度融資等を借り受ける際の信用保証料を最大30万円まで補助します。
- 創業塾 (特定創業支援事業)
創業を目指す方、創業間もない方などを対象に経営に関する基本的知識が学べる講座を開催しています。
- 能美市創業サポートネットワーク
創業予定の方を対象に、能美市、能美市商工会、各金融機関が連携して応援します。
- 特定創業支援事業により支援を受けたことの証明申請手続き
・会社設立時の登録免許税が軽減されます。
・創業関連保証 (無担保、第三者保証なし) の枠が1,000万円から1,500万円に拡充され、創業6か月前 (通算2か月前) から利用可能になります。
・日本政策金融公庫の新創業融資制度の自己資金要件 (創業資金総額の10分の1以上の自己資金) を満たしたものと見なされます。

お問い合わせ先
能美市産業交流部商工課 ☎0761-58-2254
〒923-1198 能美市寺井町35番地 (R3年度版)

(5) 大分県豊後高田市

豊後高田市は、平成 24 年度から、コミュニティの維持・継続、安全で安心して暮らしていくことを目的に、自治会が空き家を活用して新たな拠点施設として整備を行う際に、費用の一部を補助 (上限 50 万円) する「空き家リユース拠点施設整備事業」を実施しています。これまでに地域住民が集まれる場所がなかった地区に、住民が集まれる場所が確保でき、高齢者のサロンや健康体操等を行う場所として活用され、コミュニティ活性化に寄与しています。



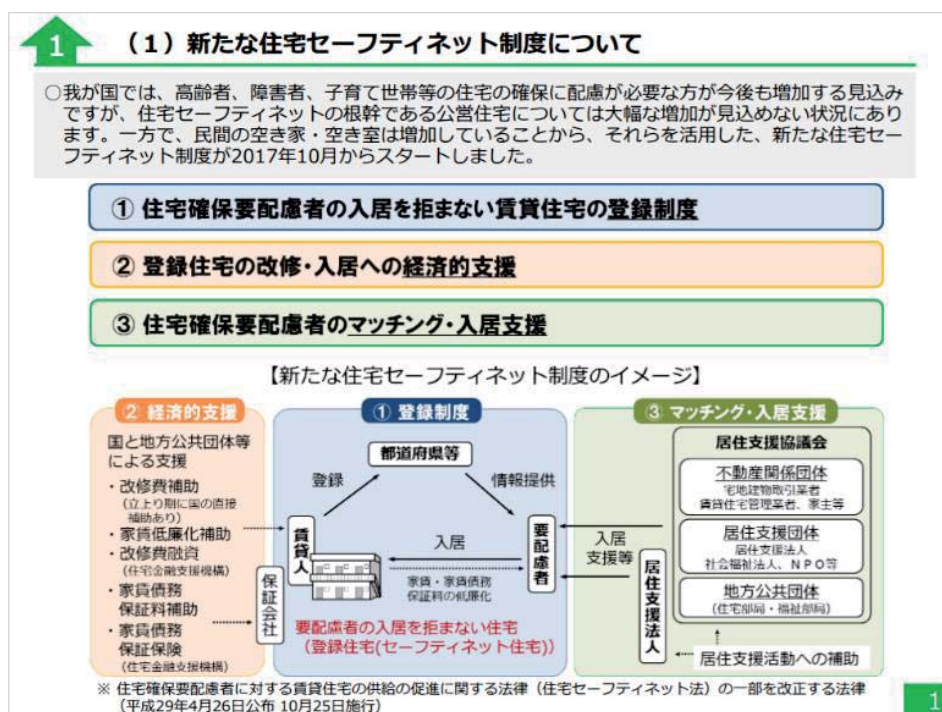
※出典：豊後高田市、国土交通省 HP 等より引用、掲載



5-2 活用方法（居住支援協議会）

（１）居住支援協議会の概要

人口減少及び少子高齢化等が進行する社会的背景のなか、単身高齢者世帯の大幅な増加、ひとり親世帯の増加、若年層の収入減少等といった問題が顕在化しています。一方、住宅ストックの状況に目を向けると、人口減少の中で今後は公営住宅の増加は見込めず、民間の空き家等は増加傾向という状況にあります。高齢者や低所得者等の方たちは孤独死や家賃滞納等といった貸主の不安から入居を拒否されるケースも多々見受けられ、このような住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を要する者）に対する入居支援の体制構築が重要となってきました。このようなことから国では、新たな住宅セーフティネット制度を施行し、空き家問題や住宅確保要配慮者などの課題解決を目的に、市町村居住支援協議会の設立を推進しています。居住支援協議会は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する協議会です。全都道府県のほか 64 市区町村で合計 109 の協議会が設立（令和 3 年 9 月 30 日現在）され、地域の実態に応じた活動がされています。



※出典：国土交通省安心居住推進課



国土交通省では、多様な住宅確保要配慮者の居住支援には、それぞれの特性に応じた多様かつきめ細かな対応が必要であるとして、住生活基本計画（令和3年3月閣議決定）において、成果指標のひとつに『居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率【25%（令和2）→50%（令和12）】』を定

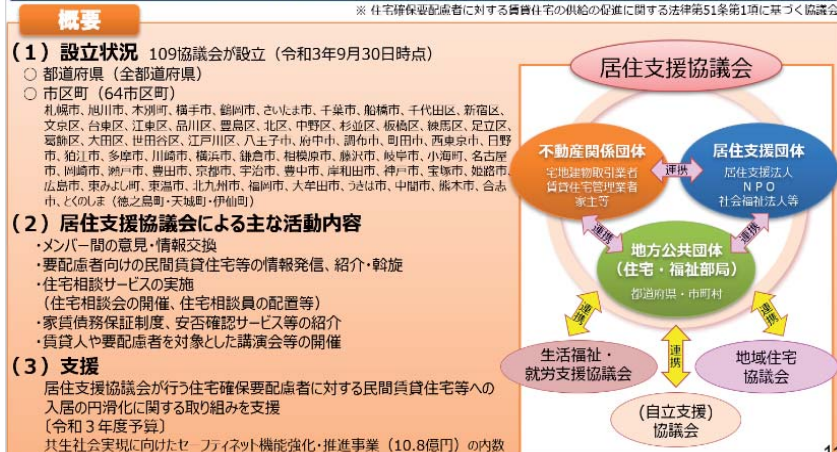
めています。これらを推進するため、居住支援協議会の設置に意欲はあるが関係者の合意が得られていない、設立の仕方が分からない等といった市区町村または居住支援法人を募集し、国土交通省職員・有権者を派遣してアドバイスを行う「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」を行っています。広島県府中市では、この制度を活用し、福祉部門・住宅部門の異業種等関係者でワークショップを開催、それぞれが抱える課題を共有し解決に向けた相互連携を模索しました。今後も継続し、連携協力した対応が図れるよう「居住支援協議会」の設立を検討する等機運が高まっています。

「居住支援」の取り組みは、全国的に社会問題となっている空き家の増加、住宅確保要配慮者への対応、逼迫する行財政運営等を複合・横断的に解決するための有効な手法として期待されています。

居住支援協議会の概要

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※ 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第51条第1項に基づく協議会



セミナーに参加した人からの声（抜粋）

【福祉部門の人たち】

- 初めてのセミナーに新しい風が吹いたようで、今の府中市に必要と感じた。
- 居住についてあまり考えることがなかったが、勉強したいと思った。
- 行政の方が本気で動く、ここまで凄いなと感じた。
- グループワークでいろんな思いを聞けたので良かった。
- 普段、連携のない部門（不動産関係）の方と話をすることができた。
- 生活支援の仕組みを作る必要性。

わが事として考える。

【住宅部門の人たち】

- 異業種の課題が共有できた。
- 他業種からどのように思われているか（見られているか）認識できた。
- 色々な立場の方々が集まり良かった。

お互いのことを知る（知るうとする）努力が必要。→それぞれが担っている業務内容や忙しさを知る。

【その他の参加者】

- 市内の様々な立場の方たちが居住支援について議論ができたこと。行政、地域などのつながりが必要であることが分かった。
- 地域のみんなて取り組むことが大事と思う。

「協働」の本質を知る

※出典：大牟田市居住支援協議会資料引用掲載



(2) 北海道本別町

本別町は、北海道十勝平野の北東部に位置する人口約 6,700 人、世帯数約 3,600 世帯、1 世帯当たり 1.9 人、高齢化率約 38.0%の町です。平成 26 年から町内の空き家について管理状態や所有者意向等を調査し、空き家の課題を把握してきました。町では、空き家の利活用と高齢者の住み替え及び居住環境の向上を図ることを目的に居住支援協議会を設立しました。

協議会では、空き家物件と賃借人のマッチングに加え、改修・維持管理費用の負担軽減、制度周知などを行い、専門家の協力のもと、窓口に寄せられる様々な問題について、持続的な相談体制等の構築を図っています。町レベルとしては全国に先駆け、福祉の観点から空き家の利活用を進めており、空き家を地域の資源と捉えて空家所有者に改修を促し、住み替えを希望する高齢者に低価格の賃貸住宅として貸し出すという試みを行っています。

こうした取り組みにより、農村部に住んでいた高齢者が、より生活利便性が高く福祉施設も多い中心市街地の空き家に住み替えするといった事例も生まれています。

本別町居住支援協議会の概要 平成28年2月設立

設立の目的

「本別町居住支援協議会」は、次に掲げる事項について協議することにより、本別町における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的とする。

(1) 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（平成19年7月6日法律第112号）に基づく、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

(2) 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）に基づく、空き家等の適正管理及び有効活用、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施

(3) その他、「住宅」と「福祉」に関係する団体のネットワーク化及び連携による「地域包括ケアシステム」の向上、いつまでも安心して暮らし続けることのできる地域づくり

主な活動内容（当初）

- 住宅確保要配慮者等に対する情報の提供等に関すること
・居住支援協議会活動内容に関するチラシ等の作成、「空き家バンクシステム」の再構築及び共同運用、「家賃債務保証制度」の普及等
- 住宅確保要配慮者等に対する相談対応に関すること
・本別社協「あんしんサポートセンター」と町内不動産事業者等の連携による相談対応システムの構築、「住まい相談会」の開催等
- 住宅確保要配慮者等の円滑な入居の促進及び居住の安定策に関すること
・本別社協「あんしんサポートセンター」による入居契約支援、金銭管理及び日常生活支援サービスの提供、本別社協「あんしんサポートセンター」と町内事業者の連携による遺品整理、家財整理等に関する新たなサービスの創出に向けた検討・実施
・国土交通省が実施する「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の実施に向けた検討及び、本事業に対する本別町の上乗せ支援策（補助金）の検討
- 空家等の適正管理及び有効活用、特定空家等に関する対策に関すること
・空家等対策計画の策定及び変更、空家等の適正管理、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断（特定空家等判定基準）、空家等の調査及び特定空家等に対する立入調査の方針、特定空家等に対する措置の方針、
・空家等の利活用に向けた判断（空家等利活用判定基準）等
- 「住宅」と「福祉」に関係する団体のネットワーク化及び連携による「地域包括ケアシステム」の向上に関すること
・本別町住宅改修支援チームに対する研修会の開催等

空き家活用の三方良しを目指して
「貸し手よし」「借り手よし」「まちもよし」

構成団体

構成団体	団体（事業所）名
不動産関係団体	本別建設業協会、本別建築士会、本別金融協会、平田不動産連絡所
居住支援関係団体	社会福祉法人 本別町社会福祉協議会、本別町自治会連合会、本別ひまわり基金法律事務所
行政（○事務局）	本別町（建設水道課、企画振興課、住民課、○総合ケアセンター）
オブザーバー	北海道建設部住宅局建築指導課、一般財団法人 高齢者住宅財団、一般社団法人 全国住宅産業協会、一般社団法人 家財整理相談窓口、一般財団法人 日本不動産研究所、株式会社 センリン旭川営業所

空家等実態調査

調査の概要

調査地域：本別町全域（76自治会中、4自治会をのぞく）
調査対象：①住宅、②共同住宅、③店舗、④倉庫・物置、⑤空き地
調査対象住宅戸数：3,267戸（町全体の住宅戸数）

一次調査

・調査担当：市街地区は自治会長、農村地区は児童民生委員
・調査内容：一次調査結果をもとにセンリン調査員が空家の外観調査を実施。空き家台帳を作成し、センリン地図上に台帳・家屋等写真を表示するデータベースシステムを開発
・調査期間：平成26年11月～12月

二次調査

・調査機関：センリン（株）北海道
・調査内容：一次調査結果をもとにセンリン調査員が空家の外観調査を実施。空き家台帳を作成し、センリン地図上に台帳・家屋等写真を表示するデータベースシステムを開発
・調査期間：平成27年1月～3月

三次調査

・調査内容：空家所有者に対して、空家の管理状況や利活用についての意向調査（アンケート）
・調査期間：平成27年11月～12月

四次調査

・調査内容：空き家利活用調査
・調査方法：三次調査結果により利活用を図りたい所有者に対して、所有者立会により詳細な現地調査を実施
・調査期間：平成28年11月～

五次調査

・調査内容：住み替え意向調査（住宅確保要配慮者、住み替え意向を持つ方等）
・調査方法：住み替え意向を持つ方に対して、立地条件、家賃、間取り等の希望をアンケートや役場窓口において実施。借り手側のデータベースを整備し、マッチングを促進
・調査期間：平成29年3月～

一次→五次調査により
空き家バンク（貸し手・借り手）
を活用したマッチングを促進

※出典：本別町 HP 等より資料引用、掲載

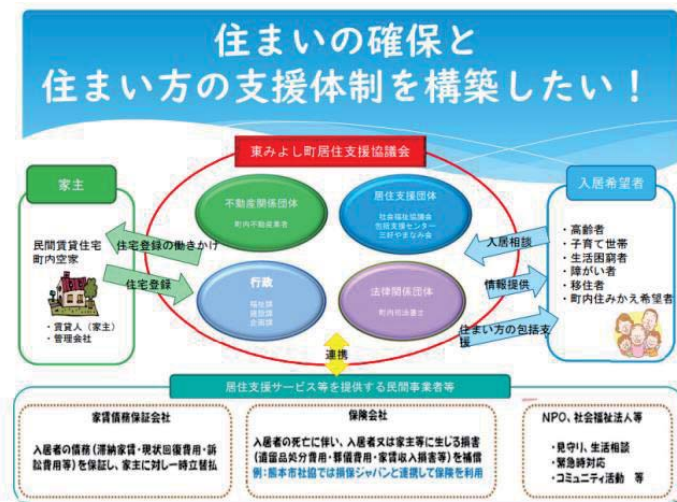


(3) 徳島県東みよし町

東みよし町は、徳島県西部の山間地域に位置する人口 1.3 万人余り、世帯数は約 5,200 世帯（うち単身高齢者世帯が約 12%）、高齢化率約 35%の町です。役場内に空き家対策や民間賃貸住宅を担当する住宅政策の部署がなく、移住者向けの空き家利活用には対応しているものの、町内に居住する住宅確保要配慮者への住み替えニーズへの対応に課題がありました。

そのため、役場内の空き家活用検討会議で協議を重ねた結果、居住支援についての課題共有が図れ、関係する福祉、建設、企画担当部署が参加し、平成 31 年 4 月、住宅確保要配慮者への居住支援を行うため、町社会福祉協議会を事務局とした「東みよし町居住支援協議会」を設立しました。

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を目指して不動産業者や福祉団体と連携し、住宅情報の提供や入居後の支援を実施しています。居住支援協議会を設立することにより、今まで行っていた様々な支援を強固なものとし、住民の方々が安心して暮らせるまちづくりへとつなげ、さらには地域コミュニティの維持や町全体の活力の向上を目指しています。



居住支援協議会が行うこと

- 住宅確保要配慮者の相談窓口
- 住宅確保や住宅を資源とした制度の周知や啓発
- 新たな士業や専門職との連携や協働で地域力アップ
- 地域移行支援の一員として新たな生活支援の充実
- 様々な要因による住替え支援
- 資源を活用した魅力ある街づくりへの提言

今までの生活支援に居住支援をプラス
貸し手借り手も安心出来る契約を

※出典：高齢者住宅財団 HP 等より資料引用、掲載



(4) 福岡県大牟田市

大牟田市は、福岡県最南端にある人口約 11 万人、世帯数約 5.6 万戸、高齢化率約 37%の市です。大牟田市では、全国の 10 年以上先を進行している高齢化問題や単身高齢者の増加等に起因する空き家対策が顕在化しており、この様な課題を異業種間で共有し解決すべく、不動産関係者、医療・福祉関係者、司法書士及び行政等の協働により「大牟田市居住支援協議会」を平成 25 年 6 月に設立しました。当初は、市と市社会福祉協議会が事務局を担っていましたが、令和 3 年度より、市と NPO 法人との合同事務局となっています。

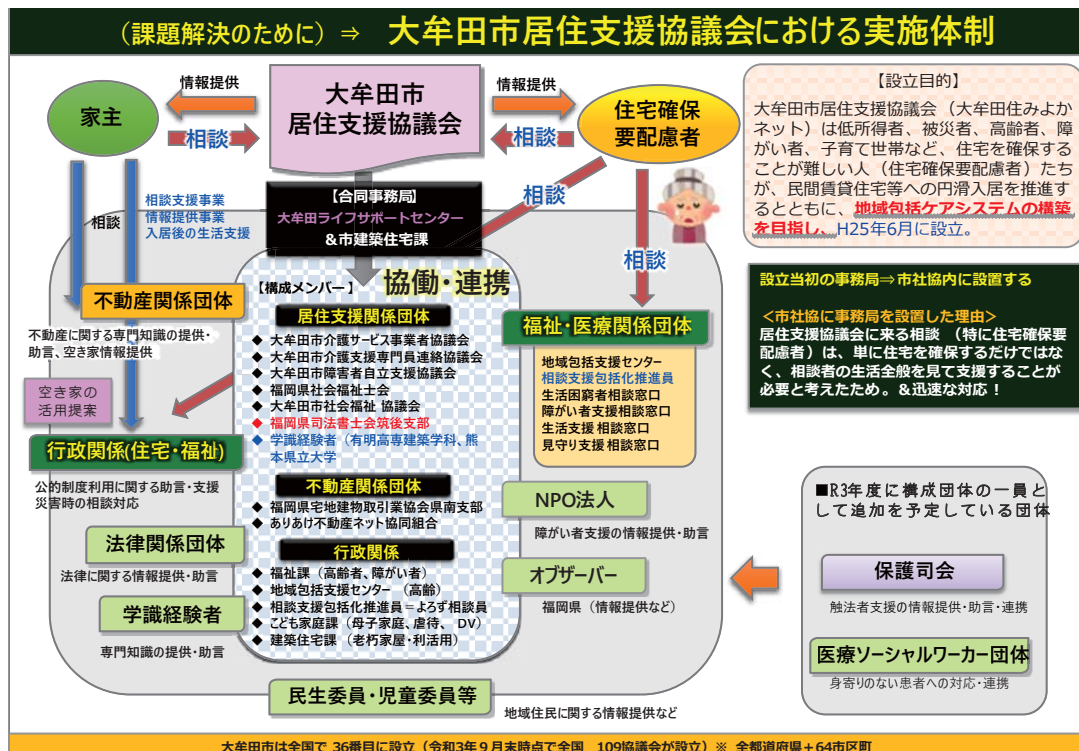
空き家所有者等への啓発事業（セミナーの開催等）や無料相談会の開催による活用可能な空き家の掘り起こし、協議会独自の住情報システム（住みよかネット）を活用し、登録された空き家と住宅確保要配慮者のマッチング等を行っています。

人口 10 万人規模の地方自治体では初めての設立でしたが、住民目線でのきめ細かい支援や地域の実情に合った官学民連携の施策が実行可能となり、住み慣れた地域で自分らしい暮らしが続けられる「地域包括ケアシステム」構築の一翼を担っています。

主な取組み	内容等
空き家実態調査等	平成 25 年度：市内の空き家の実態調査（全数調査）を実施。 平成 27 年度：空き家所有者の意向調査実施。 令和 2 年度：空き家所有者の意向調査実施（2 回目）。
活動の周知	ホームページやフェイスブック等による協議会活動周知。 行政と協力し納税通知書送付に合わせた活動周知や啓発など。
住情報システム	インターネットによる登録住宅情報の公開。
啓発活動	住民や空き家所有者等向けに毎年度関連セミナーを開催、所有者等の意識啓発を実施。
相談事業	市外居住者の帰省時期に合わせた無料相談会の開催。 窓口や電話等での相談対応（通年）。
マッチング	住宅確保要配慮者と空き家登録された所有者とのマッチング（結びつけ）から契約までを支援。
入居後支援	上記賃貸契約成立後の入居者見守り支援、所有者と入居者の調整・相談など。

■ 居住支援協議会に寄せられる相談内容の一例

No	氏名	性別	年齢	主属性	副属性	世帯人数	収入種別	相談経路	相談内容	対応
1	Aさん	女	40代	母子家庭	外国人	3	就労	入居相談	県外在住。大牟田の職場や学校近くに住み替えを希望。	マッチングを行うも契約に至らず。
2	Bさん	女	50代	母子家庭		3	就労	入居相談	実家住まいであるが、両親との不仲と趣味のサックス演奏ができる一軒家を希望。	収入も安定しており、希望に沿う物件もなかった為、提携の不動産業者を紹介する。
3	Cさん	女	30代	生活困窮	子育て	2	失業	入居相談	県内在住。新婚夫婦、11月出産予定。知人や親戚がいる大牟田で家を探している。	マッチング実施、10月入居。
4	Dさん	女	30代	母子家庭	生活困窮	6	就労	入居相談	県内在住。離婚して子供5人子育て中。実家がある大牟田への転居を希望。	マッチング実施、来年3月入居予定。
5	Eさん	女	50代	母子家庭	生活困窮	4	就労	入居相談	県外在住。借家が古く、大家から解体するので退去を言われている。住みよかネット物件を紹介してほしい。	マッチング実施、来年入居予定。
6	Fさん	男	60代	生活保護		1	就労	入居相談	借家の屋根が崩壊し、シェルターへ入居。住みよかネット物件の紹介を希望。	マッチング実施、10月入居。
7	Gさん	女	40代	母子家庭	精神障害	3	就労	入居相談	家賃が安い物件に住み替えを希望。	子供の校区内に物件が見つかり、相談終了。





A photograph of a traditional Japanese-style house with a tiled roof and a veranda, surrounded by trees and a clear blue sky. The house has a dark tiled roof and a light-colored exterior. A veranda with a dark railing runs along the front. There are some plants and a small tree in the foreground. The sky is clear and blue.



市民向け啓発チラシ

お気軽に相談下さい。

ここがミソ！

空き家情報を募集しています！

【お問合せ・相談窓口】
☎(0944) 57-2531 (昼間・夜間、休日)

大牟田市居住支援協議会 (大牟田市役所4階401号室)

(事務局：大牟田市社会福祉課生活
ホームページ <http://www.city.damama.lg.jp/>
※フェイスブックでも活動内容を紹介しています。)

大牟田市居住支援協議会では、転居希望、高齢者、障がい者など、住宅を確保することが難しい人たちにに対して、住み残した地域で安心して住み続けることができるよう支援しています。また高齢者や子育て世帯などに対して住み残しの課題をしたり、空き家を地域の資源として有効活用できるための仕組みづくりに取り組んでいます。
協議会に加盟している団体は空き家に関する様々な情報を提供し、居住支援協議会が運営する住情報システムに提供するともに、所有者と一緒に活用について検討し、空き家の有効活用をすすめています。

【過去3年間と今年度の相談件数等(空き家相談会を含む)】

※空き家活用モデル事業(サロ田崎)の開設によるマスコミ効果

※空き家所有者向け意向調査実施期間内に開催

※相談会開催時期をお盆の場内開催

平成30年度…106件(入居相談68件、建物相談24件、その他14件)

令和01年度…75件(入居相談48件、建物相談13件、その他14件)

令和02年度…91件(入居相談70件、建物相談11件、その他10件)

令和03年度…132件(入居相談69件、建物相談51件、その他12件)/10.01現在

※事務局が居住支援法人に変わる

行政で行う一般的な相談会はバラバラに行うことが多いが…。

※協議会で行う相談会では、

- ①不動産事業者
- ②司法書士
- ③行政(建築職、福祉職)の専門職で対応する。

※居住支援協議会では、**具体**の解決に向け、

- 相談問題の解決の場合は、連携する司法書士を紹介。
- 利活用の場合は、協議会で現地調査し、住情報システムに掲載。
- 解体や家財処分の場合は、連携する事業者を紹介。

相談会

不動産者 **司法書士**

ケアマネ **行政職員**

※出典：大牟田市居住支援協議会資料引用掲載

第6章 管理不全空き家に対する対策



6-1 特定空き家等に対する措置

6-2 他法令による諸規制

1. 特定空き家等に対する措置

(1) 所有者等への情報提供及び改善通知

周辺住民や地域からの情報提供により、特定空き家等に該当すると考える場合であっても、直ちに法に定められた措置を実施するのではなく、その状況に応じて現地調査（外観調査）や所有者等を特定し、所有者等自らの意思による改善を図るための情報提供や改善通知を行います。また、把握した所有者等の事情を勘案し、解決に向けて具体的な対応策を検討していきます。

(2) 助言・指導

再三の情報提供や改善通知にもかかわらず、管理不全な空き家等を放置し続ける所有者等に対しては、特定空き家等に該当するかを判断し、法に定められた除却、修繕、立木の伐採等の措置の助言または指導を行います。

(3) 勧告

助言または指導を行った場合において、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空き家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を設け、必要な措置をとることを命ずるための勧告を行います。

なお、勧告を講ずることにより、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることから、税務課と十分な連携を図るとともに、勧告対象案件については、空き家等対策協議会において経過状況の報告及び今後の対応策を協議し、最終決定を行います。

勧告後に特定空き家等の状態が改善されたと認められる場合は、家屋または宅地等の現況について、速やかに税務課に情報提供を行います。

(4) 命令

勧告を受けた当該特定空き家等の所有者等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、事前に意見を述べる機会を設けたうえで、相当な猶予期限を設けて、必要な措置を講じるよう命令します。

(5) 代執行

命令を受けた当該特定空き家等の所有者等がその命令に係る措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、または履行してもその履行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、代執行を行います。

なお、命令、行政代執行の実施については、状況に応じて適宜、空き家等対策協議会を開催し、協議します。



(6) 特定空家等の判断基準

特定空家等に対する措置は、命令、行政代執行といった強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから客観的に特定空家等の判断をするため、国が定めたガイドラインをもとに空家等の物的状態が以下の①～④に該当するか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への影響の程度について考慮し、総合的に判断します。

なお、①については、専門的知識を有する建築士事務所協会に委託して、空家等危険度判定調査を実施します。

＜特定空家等の判断基準＞

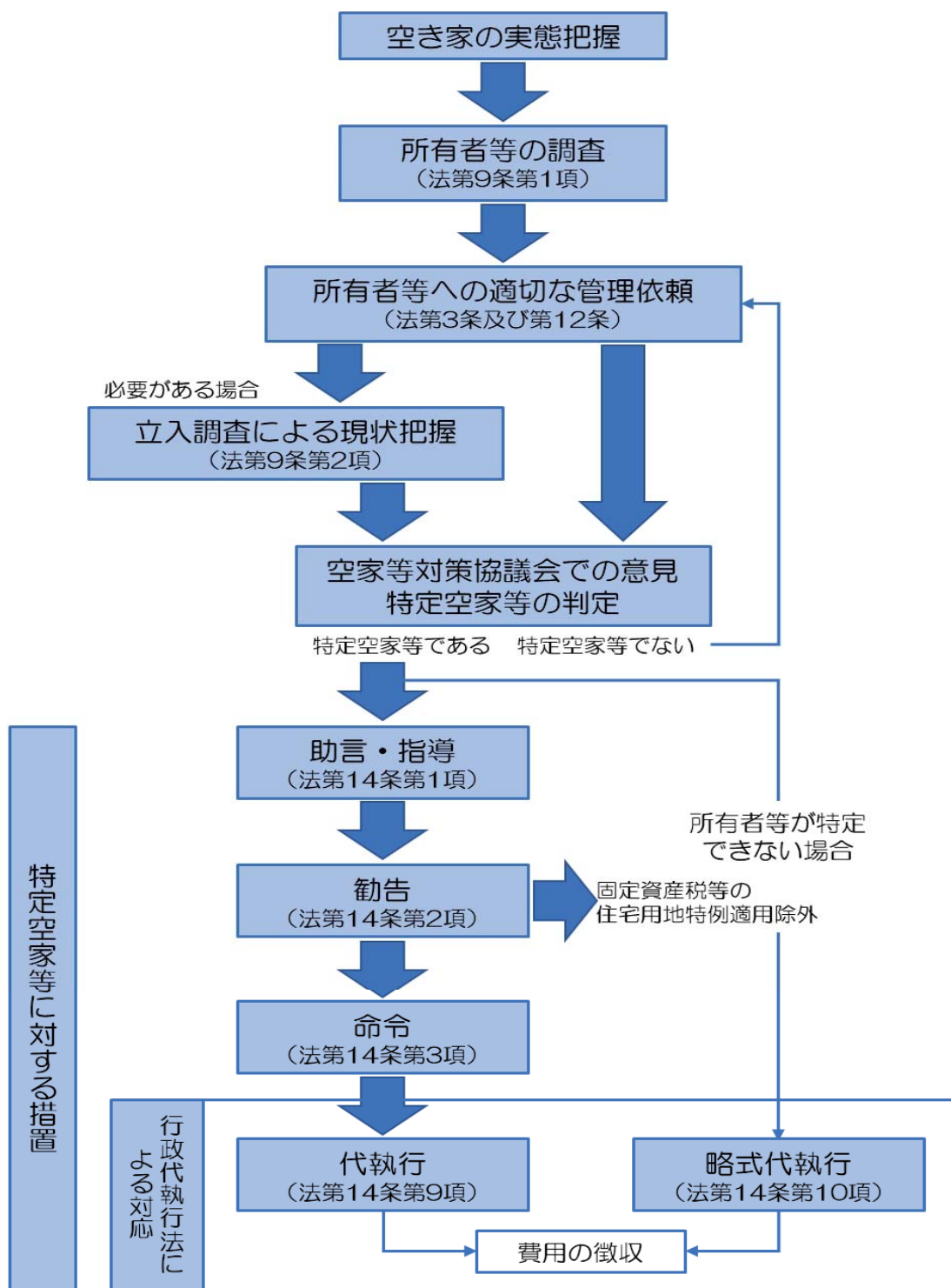
- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(7) 所有者等不存在空家等への対応

特定空家等の所有者等が行方不明であること、相続人がいないことなどにより、当該空家等に対処するための必要な措置を取ることができない場合には、不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度の活用により適切な管理を促していく方法や法が定める略式代執行により必要な措置を行うことが考えられるため、債権対策などで利害関係人となり得る関係部署と連携するとともに、空家等対策協議会において対応を協議し、個別の状況に応じた対応を図ることとします。



図 特定空家等に対する措置の流れ





2. 他法令による諸規制

管理不全な空家等に対しては、法に限らず、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）等他法令に基づく助言や指導等を行うとともに、条例に基づく環境保全の指導等目的に沿って適切に措置を実施していきます。

表 他法令による諸規制

	対象・状況	措置
建築基準法	著しく保安上危険であり、または著しく衛生上有害と認められる建築物	除却、修繕等保安上または衛生上必要な措置を命令
消防法	屋内外において、火災の予防上危険と認める状態	みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を命令
道路法	道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある工作物等がある場合	工作物等の除去その他必要な措置を命令
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	廃棄物の不法投棄などにより生活環境の保全上支障がある場合	支障の除去、防止に必要な措置を命令



※ 資料編 ①（空き家実態調査及び空き家所有者等意向調査）

- 令和３年度 長洲町空き家実態調査（一区一職員空き家調査）
- 令和３年度 長洲町空き家所有者等意向調査
- 第２次長洲町空き家等対策計画策定に向けたワークショップ
- 長洲町職員研修「大牟田市の実践事例から暮らしと住まいを考える勉強会」



○令和3年度 長洲町空き家実態調査（一区一職員空き家調査）

1. 調査の目的

町内全域の空き家の実態を把握するため、外観目視による空き家の現地調査を行い、第2次空家等対策計画を策定するための基礎資料として活用するとともに空き家の解消に向けた取り組みや空き家の利活用を促進することを目的とする。

2. 調査の概要

（1）調査方法

町内全域の空き家の状況や所在を把握するため、長洲町一区一職員制度を活用して空き家調査を実施し、平成28年度に把握した空き家情報の更新作業を行う。

※長洲町一区一職員制度とは、各行政区に町職員を配置し、地域と行政との連絡調整や地域内の状況の把握を行うことで、担当地域の課題解決を図るとともに住民と行政が共に取り組む「協働のまちづくり」を推進する制度

（2）調査期間

令和3年4月から8月まで

（3）対象地域

町内全域

（4）対象建物（本調査の空き家の定義）

本調査では、住宅・土地統計調査による空き家の定義に準じ、現に人が居住（使用）していない主に一戸建て住宅（併用住宅を含む）を対象とする。

※共同住宅や長屋建については、すべての居住がない場合は対象とする。

※空き家所有者等が同敷地内や隣接地に所在する場合は対象外とする。

※不動産が管理する物件は対象外とする。

【参考：住宅・土地統計調査の空き家の定義】

「居住世帯のない住宅」で次のもの。

・二次的住宅

週末や休暇時の利用が目的で、普段は住んでいる人がいない住宅

・賃貸用の住宅

賃貸のため空き家になっている住宅（アパートは対象外）

・売却用の住宅

売却のため空き家になっている住宅

・その他の住宅

転勤等で長期不在や取り壊す予定の住宅

主に本調査の対象
となる空き家



3. 調査の手順

ステップ1 調査準備 (空き家の把握)

一区一職員が前回調査（H28 年度）の結果やゼンリン地図、区長・民生委員等への聞き取りで空き家を把握する。（空き家候補の抽出）【期間：4 月 7 日～】

ステップ2 現地確認 (空き家の特定)

一区一職員が現地確認により、空き家の特定を行う。
（表札の有無、郵便受けの状態、電気メーター・ガス等の確認、売り・貸しの表示、近隣住民への聞き取り等で総合的に判断する。）【期間：～4 月 28 日】

ステップ3 外観目視調査 (空き家の調査)

空き家担当職員が空き家調査票の項目に基づき、現地において外観調査及び写真撮影を行い、空き家の不良度判定を行う。（写真は空き家の全体写真及び建物の状況が確認できる写真を撮影）
【期間：～7 月 21 日】

【不良度判定の基準】

空き家の状況を勘案し、下記の4段階（A、B、C、D）で不良度を判定

- A 管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
- 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
- C 倒壊の可能性はないが、利用するには多額の修理費がかかり、現況のままの利用は困難
- D 倒壊の可能性があるなど、現行のままの利用は不可能

ステップ4 調査結果の集計 (空き家情報のデータベース化)

調査結果を集計し、データベース化するとともに空き家地図情報を作成

ステップ5 調査報告書 の作成

本調査結果のデータ分析等を取りまとめた調査報告書を作成



【調査票】

空き家調査票

空き家コード	
--------	--

次の条件を参考に空き家と判断し、本調査票を作成してください。

- | | |
|-----------------|-------------------|
| ①表札が無い | ②郵便受けが放置されている |
| ③電気メーターが作動していない | ④プロパンガス等が設置されていない |
| ⑤売り・貸しの表示がある | ⑥近隣住民への聞き取り等 |

1. 空き家情報

行政区		空き家番号		不良度 判 定	
所在地	長洲町大字				
種別	所有者情報				
名義人	住 所				
	氏 名				
送付先	住 所				
	氏 名				

2. 調査項目

用 途	☐ 住宅 ☐ 店舗併用住宅 ☐ その他 ()		建て方	☐ 一戸建 ☐ 長屋建 ☐ 共同住宅	
構 造	☐ 木造 ☐ 非木造(鉄骨造・ 鉄筋コンクリート造等)		階 数	☐ 平屋 ☐ 2階建以上	
門 扉	☐ あり ☐ なし		前 面 道 路	☐ 幅2m未満 ☐ 幅2m～4m ☐ 幅4m以上	
塀・柵	☐ あり(問題なし) ☐ あり(傾き倒壊の恐れあり) ☐ なし				
止水栓	☐ あり ☐ なし ☐ 不明		漏 水	☐ あり ☐ なし	
調査項目		選択肢			
空き家の 老朽度	建物の 傾斜	☐ 傾きなし ☐ 軽度の傾きあり ☐ 著しく大きな傾きあり			
	外壁 の破損	☐ 問題なし ☐ 破損が一部ある または 下地が一部露出 ☐ 著しく破損・下地が露出 または 穴が空いている			
	屋根 の破損	☐ 問題なし ☐ 一部損傷 ☐ 穴が空いている・波打っている			
	窓・金具 等開口部	☐ 破損なし ☐ 破損あり ☐ 不明			
	居住 可能性	☐ 可能 ☐ 一部修繕すれば可能 ☐ 不可能			
敷地の 状態	雑草 ・樹木	☐ 手入れあり ☐ 手入れなし ☐ 手入れなしで敷地外に張り出している			
	物品 ・廃棄物	☐ 庭になし ☐ 庭にあり			
	周辺への 影響	隣接する建物： ☐ 影響なし ☐ 影響あり 前面道路 ： ☐ 影響なし ☐ 影響あり			
特記事項					
				地図番号	



○令和３年度 長洲町空き家所有者等意向調査

1. 調査の目的

空き家実態調査で把握した空き家情報をもとに、空き家所有者等の意向（建物の管理に関する現状や将来の利活用に関する意向等）を把握し、第２次空家等対策計画を策定するための基礎資料として活用するとともに空き家の解消に向けた取り組みや空き家の利活用を促進することを目的とする。

2. 調査の概要

（１）調査方法

空き家実態調査で把握した空き家 308 件について、固定資産税情報等を活用し、所有者等の調査を行い、その中から所有者等が特定できた空き家 287 件の所有者等に対し、アンケート調査を郵送により実施するもの。

（２）調査期間

令和３年８月



空き家に関する意向調査

1. ご協力をお願い

日頃より、長洲町のまちづくりの推進にご理解とご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、全国的に空き家が増加傾向にあり、管理が十分でない空き家が社会的な問題となっております。本町におきましても、現地調査により、空き家と思われる建物を相当数把握しており、空き家をとにかく問題は、深刻化していくことが想定されることから、現状の問題解決に取り組むべく、引き続き空き家対策を行っていく必要があると認識しているところで

す。そこで、空き家の所有者の皆さまに、建物の現状や将来の利活用に関する意向をお伺いし、長洲町空家等対策計画の改定及び今後の皆さまへの支援制度などを検討するための基礎資料とさせていただきたいと考えております。

つきましては、お忙しい中、誠に恐縮ではございますが、本調査の趣旨をご理解いただき、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

2. 調査表の記入について

(1) この調査での「空き家」とは次のとおりです。

空き家・・・町職員が外観目視により、現地調査を行い、現に人が居住していないと判断した主に居住用の建物

※本調査は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家の所有者等の調査を行い、所有者等が特定できた空き家について送付しております。

(2) 外観目視による調査のため、空き家ではない場合にも本調査表を送付していることがあります。また、売却や譲渡などにより、実際の所有者ではない方にも送付している場合があります。

その場合につきましても、大変恐縮ではございますが、問1のみご記入の上、同封の返信用封筒にてご返信をお願いいたします。

(3) 該当する番号に○をご記入ください。なお、「その他」に○をつけた方は、()内に具体的な内容をご記入ください。

(4) ご記入いただきました個人情報につきましては適切に管理し、回答されました内容につきましては目的外に使用することはありません。

ご回答後、令和3年8月31日（火）までに調査の回答用紙を同封の返信用封筒に入れて郵便ポストに投函してください。

●この調査についてのお問い合わせは、下記までお願いいたします

熊本県玉名郡長洲町大字長洲2766番地

長洲町役場 まちづくり課

定住促進係 宮川・林

電話：0968-78-3219（直通）



空き家コード
N***_**

問0 回答者について（※本アンケートを回答される方）

1. 所有者 2. 所有者の家族 3. 所有者の親族 4. その他（ ）

問1 調査対象建物（空き家）の確認について

- （1）下記の調査対象建物の所在地情報に誤りがないかご確認をお願いいたします。
（※記載内容に修正がある場合は、二重線で消して訂正してください。）

■調査対象建物の所在地： 玉名郡長洲町大字

- （2）現在、建物はどのような状態になっていますか。（1つ選択）

1. 自分または親族等が住んでいる
2. 売却・譲渡済
3. 賃貸（入居者あり）
4. 賃貸（入居者なし）
5. 解体済または解体予定である（解体時期： 年 月）
6. 不明または心当たりがない

※1～6を回答
された方は、この
設問で終了です。

7. ある期間のみ利用している
8. 物置・倉庫として利用している
9. 空き家である（利用していない）
10. その他（ ）

※7～10を回答された方は、
設問2に進んでください。

問2 空き家の現状について

- （1）対象空き家が建設された時期はいつ頃ですか。（1つ選択）

1. 昭和45年(1970年)以前 2. 昭和46年(1971年)～昭和55年(1980年)
3. 昭和56年(1981年)～平成2年(1990年) 4. 平成3年(1991年)～平成12年(2000年)
5. 平成13年(2001年)～平成22年(2010年) 6. 平成23年(2011年)以降
7. 不明

- （2）空き家になってどのくらい経過していますか。大まかな年数で構いません。（1つ選択）

1. 1年未満 2. 1年以上3年未満
3. 3年以上5年未満 4. 5年以上10年未満
5. 10年以上 6. 不明

- （3）空き家になった理由は何ですか。（1つ選択）

1. 住んでいた人が死亡したため 2. 住んでいた人が施設入所、長期入院したため
3. 他所へ転出（転居）したため 4. 転勤等で長期不在のため
5. 取得したが入居していないため 6. 相続等により取得したが、住む人がいないため
7. 貸していた人が転居したため 8. 相続人が決まらないため
9. その他（ ）



問3 空き家の管理について

(1) 現在、対象空き家の管理は誰が行っていますか。(1つ選択)

- | | |
|------------------|-------------|
| 1. 所有者もしくは家族 | 2. 親戚(親族) |
| 3. 対象空き家の近所の人 | 4. 知人 |
| 5. 不動産事業者などの民間業者 | 6. 誰も行っていない |
| 7. その他() | |

(2) 対象空き家の維持・管理は、どのようなことを行っていますか。(複数選択可)

- | | |
|-------------|----------------------|
| 1. 家の中の掃除 | 2. 庭木等の手入れや除草 |
| 3. 空気の入替え | 4. 破損箇所の簡単な修繕 |
| 5. 何も行っていない | 6. 月命日(月忌)等の法要や仏壇の管理 |
| 7. その他() | |

※「5. 何も行っていない」を回答された方は(4)に、それ以外の方は、(3)に進んでください。

(3) 対象空き家の維持・管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。(1つ選択)

- | | |
|---------------|------------|
| 1. 1～2週間に1回程度 | 2. 月に1回程度 |
| 3. 2～3か月に1回程度 | 4. 半年に1回程度 |
| 5. 1年に1回程度 | 6. その他() |

→(4) 対象空き家にかかる年間の維持・管理に要する費用はどのくらいですか。

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. 費用はかかっていない | 2. 1万円未満 |
| 3. 1万円～5万円未満 | 4. 5万円～10万円未満 |
| 5. 10万円～20万円未満 | 6. 20万円～50万円未満 |
| 7. 50万円以上 | 8. 不明 |

※維持管理に要する費用には、固定資産税、火災保険、除草等の管理委託費、対象空き家までの交通費、管理者等へのお礼など、空き家の維持管理にかかる一切の費用の合計額を記入してください。

(5) 対象空き家の管理を行う(行おうとする)上で困っていることはありますか。(複数回答可)

- | | |
|--------------------|---------------------|
| 1. 特に困っていない | 2. 管理の手間が大変 |
| 3. 身体的、年齢的な問題 | 4. 現住所から空き家までの距離が遠い |
| 5. 管理を頼める相手を探すのが大変 | 6. 管理する費用が高い |
| 7. どうしたらいいのかわからない | 8. その他() |

問4 空き家の今後の活用について

(1) 対象空き家の今後の活用について、どのようにお考えですか。(1つ選択)

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| 1. 「売りたい」又は「売ってもよい」 | 2. 「貸したい」又は「貸してもよい」 |
| 3. 将来、自分または家族が住む予定である | 4. 物置、セカンドハウスなどとして利用する |
| 5. 空き家を地域やNPO等の活動のために活用してもらいたい | 6. 引き続き、管理していく |
| 7. 子や孫などに活用を任せる | 8. 未定・予定なし(現状のまま) |
| 9. 解体したい | 10. その他() |

※「9. 解体したい」を回答された方は(2)に、それ以外の方は(3)に進んでください。



→ (2) 解体後の土地をどのように活用されますか。(1つ選択)

- | | |
|---------------------|-----------------|
| 1. 住宅や車庫・物置を建築する予定 | 2. 駐車場などとして利用する |
| 3. 更地のまま菜園などとして利用する | 4. 貸地または売却したい |
| 5. 活用する予定なし | 6. わからない・未定である |
| 7. その他 () | |

(3) 今後の活用について困っていることは何ですか。(複数選択可)

1. 今後、利用する予定がなく、どうしたらいいのかわからない
2. 建物の中に荷物・仏壇があり、その処分に困っている
3. 建物に愛着があるので、他人に売却や貸すことができない
4. 先祖代々の土地・建物であり、自分だけでは対応できない
5. 庭(除草)などの手入れができないので管理に困っている
6. 相続問題等があり、どうしたらいいのかわからない
7. 所有してきたいが、管理ができない
8. 解体したいが、解体費用の支出が困難である
9. 売りたいまたは貸したいが、相手が見つからない
10. リフォームをしないと活用できる状況ではない
11. 接道の問題があり、賃貸や売却が困難である
12. 空き家について相談できるところを知りたいが、わからない
13. その他 ()



問5 空き家の活用に対する支援制度について

■ 長洲町では、空き家対策事業として「空家・空地バンク事業」「空家等利活用促進事業(不動産専門家への相談)」「空家等除去事業補助金」などの支援制度があります。

(1) これらの制度をご存知ですか。(1つ選択)

1. 内容を知っている
2. 詳しい内容は知らない
3. 知らない

長洲町の空き家対策事業
についてはコチラ



(2) 今後、これらの制度の活用についてどのようにお考えですか。(1つ選択)

1. 今後活用したい
2. 活用するつもりはない
3. わからない

(3) 今後の空き家の管理や活用に有効と思う制度を教えてください。(複数選択可)

1. 空き家を売るまたは貸す場合の相手先、不動産事業者の情報
2. 司法書士や不動産事業者による無料空き家相談会の開催
3. 空き家の活用事例などの情報
4. 空き家の購入に対する資金の援助 (希望額 円程度)
5. 空き家の修繕や改修に対する資金の援助 (希望額 円程度)
6. 空き家の解体に対する資金の援助 (希望額 円程度)
7. わからない
8. その他 ()

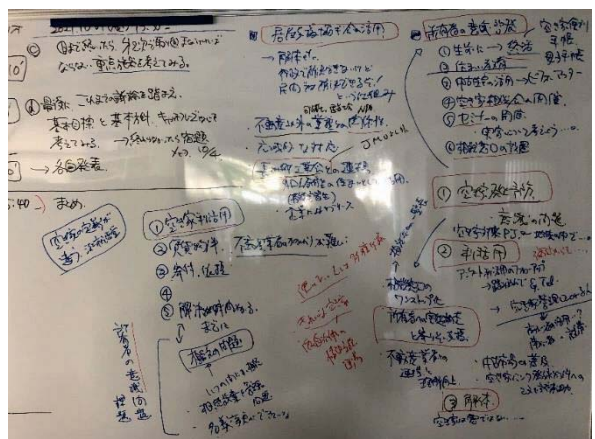
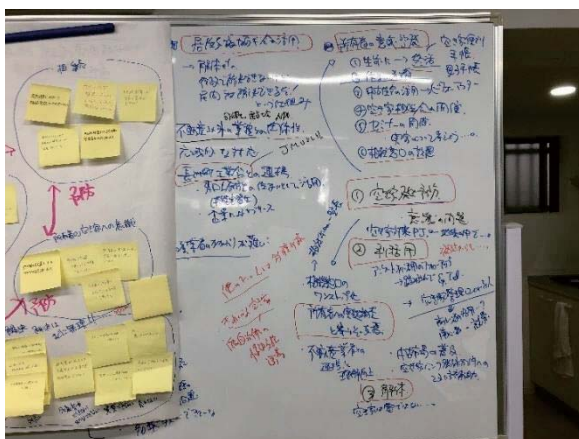
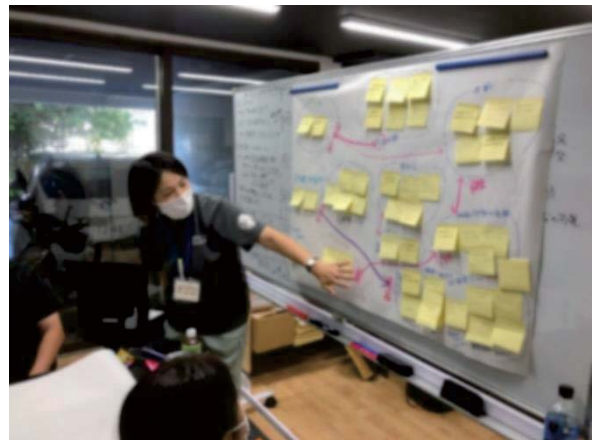


○第2次長洲町空家等対策計画策定に向けたワークショップ

開催目的：第2次長洲町空家等対策計画の策定に向け、空き家所有者アンケートの調査結果を踏まえた空き家が抱える課題の再抽出・整理を行い、計画に必要な施策を再度確認・提案し、第2次計画における具体的な施策を構築することを目的に開催する。

日 時：令和3年10月1日（金） 午後1時30分から午後4時00分まで

場 所：大牟田ライフサポートセンター 事務所





<進行プログラム>

時間	ゴール/ねらい	内容	方法	具体的な説明	準備
13:30 (5分)	参加者が開催の趣旨を理解できる	1.会の主旨説明 (5分)	牧嶋事務局長より		
13:35 (5分)	本日のWSの目的・目標・進め方に合意	2.オリエンテーション (10分)	牧嶋事務局長より A3のまとめの用紙 (第3章) をみせながら説明	■目的：長洲町空き家対策計画の改定に向けて課題の再抽出・整理を行い、具体的な施策を提案すること。 ■目標：所有者アンケートの結果も踏まえ、A3版のまとめにない意見や見落とししている視点はないかも含め課題を再抽出、再整理し、必要な施策を再度確認・提案すること。 ■進め方：A3にない意見をどんどん出してもらってもOK。どんな意見も否定はせず受け入れること、拍手とにっこり笑顔がルール。 ■まずは前半で課題の再抽出・整理、後半で施策の再確認と必要な施策の提案	☐ A3まとめ (第3章) 用紙 ☐ アンケートまとめ
13:40 (10分)	把握	3.現状把握 (30分)	A3のまとめの用紙、課題 (左) と施策 (右) の読み上げ	■現在取り上げている課題、提案している施策の再確認	
13:45 (5分)	参加者が話しやすい雰囲気をつくる	4.自己紹介 (1分×5人)	各自発言	■名前、担当部署、趣味など	
13:50 (40分)	「空き家対策の課題」を再抽出し、共有する	1.各自記入 10分 2.発表 (3分×5人) 3.グルーピング (10分) 4.発表 (5分)	1.付箋に「空き家対策の課題」を各自記入し、模造紙に貼り付ける 2.各自発表 3.グルーピング 4.発表者1人	■1付箋には1項目のみ記入 ■アンケートまとめ、A3の課題まとめを参考 ■笑顔で発表、終わったら拍手！ ■課題の理由も踏まえながら ■「①空き家の発生・増加に関する課題」、「②空き家の適切な管理に関する課題」、「③空き家の利活用に関する課題」に付箋を分ける。(→はる)	☐ アンケートまとめ ☐ 付箋 ☐ 模造紙1枚目 ☐ 油性ペン (2グループ)
14:30 (5分)		休憩 (5分)		◆ (事務局) 同じ付箋をつくる	
14:35 (40分)	「空き家対策の具体的な取組」を再整理、提案する	1.各自記入 10分 2.発表 (3分×5人) 3.グルーピング (10分) 4.発表 (5分)	1.課題に応じた施策の取組を付箋に記入し、模造紙に貼り付ける 2.各自発表 3.グルーピング 4.発表者1人	■1付箋には1項目のみ記入 ■笑顔で発表、終わったら拍手！ ■その理由も絶えない ■施策00～05にグルーピング	☐ アンケートまとめ ☐ 付箋 ☐ 模造紙2枚目 ☐ 油性ペン (2グループ)
15:10 (10分)	振り返り、次回につなげる??	チェックアウト	次回の日程と内容を案内して終了 (次回、ワークして発表→投票)	次回の日程と内容を案内して終了	



○長洲町職員研修「大牟田市の実践事例から暮らしと住まいを考える勉強会」

開催目的：超高齢化社会・人口減少・生活困窮という課題があるなか、前半は主に公営住宅政策や居住支援について大牟田市の取組事例に加え、自治体職員として求められている姿勢、庁内部署の連携、民間団体・事業者との付き合い方等の講和を行い、後半は現在策定を進めている第2次長洲町空き家等対策計画の策定にあたり、「住まいと暮らし」をテーマに空き家の利活用に関する参加者間での意見交換を行い、長洲町のまちづくりに寄与できる人材育成を目的とする。

日 時：令和3年12月2日（木） 午後1時30分から午後4時00分まで

場 所：長洲町役場 3F 大会議室

研修内容：<前半>大牟田市の取組事例を紹介（空き家を活用した居住支援）
<後半>住まいと暮らしに関する意見交換（車座座談会）

研修参加者：若手職員（40歳以下）及び長洲町社会福祉協議会職員 18名



○住まいと暮らしに関する意見交換会（車座座談会）に参加して、、、

- ・若手の職員同士で話すことはあっても、真面目に仕事の話をすることはほとんどないので、それぞれが担当している仕事や直面している問題等を知ることができてよかった。
- ・他の課の職員の取組みや思いを知り、課題を共有しながら協働して住民の暮らしを支援していきたいと思った。
- ・講師の方が気さくで、参加者が40歳以下の職員ということもあり、話しやすい雰囲気での意見交換することができた。
- ・様々な部署の様々な視点で問題に対する気づきや感想を聞くことができてよかった。
- ・他の人の意見、特に先輩方の意見を聞くことができ、とても勉強になった。普段の業務で関りの少ない部署については、どういった業務を行っているか知らない部分も多く、そういった話を改めて聞くこともでき、他の部署について知る貴重な機会だった。このような場があることで、他部署との連携のきっかけになるのではと感じた。
- ・定住促進係や福祉保健介護課、建設課だけでなく、各課それぞれの視点からの意見も多く、協働・連携の第一歩はこのような形から始まると感じた。
- ・これまで他の課が業務に対してどう思っているのか意見を聞く機会がなかったため、どんなこ



とを思い仕事に取り組んでいるのか知れてよかった。日頃からどんなことを行っているのか知っていると何かあった時は相談しやすい環境になると感じた。

- ・ 普段の関わりではあまり知ることのできなかった他の課の業務について知ることができた。住民を支援する際、何か連携できることがないか考えていきたい。
- ・ 様々な業種で今回の勉強会で学んだことが活かされると感じた。どの仕事においてもネットワークを広げて正しい情報を知るのが重要であると感じた。
- ・ 他の人の意見を取り入れられたことで考えの幅が広がった。
- ・ 他の課の方々と職務の内容から福祉について意見を交わしてよかった。このような座談会を通じて職員同士が連携し、住民サービスの向上につながればと思う。
- ・ 何か新しいことを始める際は、法的に難しいからできないなどの考えではなく、これはできるかもという気持ちで取り組んでいきたい。
- ・ 自分とは違う考えや捉え方の意見を聞くことができたので、ためになった。

○長洲町において空き家の利活用を進めていくうえでの課題、

- ・ 空き家を住宅確保要配慮者などへ利活用する場合、管理をする人材が必要。
- ・ 空き家の利活用を進めていくうえで所有者の協力なしでは活用ができないので、所有者への意識付けが必要。
- ・ 空き家の問題については、他の課の管轄であるという意識をもっている職員が多いことが一番の課題ではないかと思う。
- ・ 空き家を取り壊した後の住民へのサポート。相続されなかった場合の対応。
- ・ 空き家の管理について建屋の老朽化や敷地内の樹木・草等の管理がされていないところが多い。利活用するには、そういった環境の整備が必要。
- ・ 福祉部署や民間と連携した取り組みの事例が少なく、対象となる住民の方の根本的な問題解決の面で不十分な部分がある。
- ・ 一軒家が多く、高齢化によって空き家が増加する可能性があると思う。
- ・ 相続人の同意の問題。解体をする場合であれば、解体費用を捻出できるかなどが課題だと思う。
- ・ 制度を知らない人や活用したくてもできない人がいる。
- ・ 空き家と福祉の連携が少ない。
- ・ 空き家を所有していて発生する問題の解決を図る必要がある。そのうえで空き家活用への理解を得ることが重要だと思う。
- ・ 空き家への移住者を地域で受け入れる体制を整えることが課題だと思う。
- ・ 空き家の利活用への推進体制が整備できていない。
- ・ 空き家になってしまう前の対策が重要だと思う。

○その他

- ・ 相談内容に応じて専門職につないでいるが、その先の暮らし全体を支える視点が不足していた。
- ・ ひとり親で家を探しているケースがあったが、対応が難しかった。
- ・ 大牟田市の居住支援協議会やシェルター設立の経緯が知れて良かった。民間や行政との連携が必要だと感じた。
- ・ これまで福祉部局は「住まい」の視点、住宅部局は「福祉」の視点があまりなかった。生活をどう支えていくかが重要だと感じた。



※ 資料編 ②（空家等に関する条例・規則及び補助金等要綱）

- 長洲町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例
- 長洲町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例施行規則
- 長洲町空家等対策協議会規則
- 長洲町空家等除去事業補助金交付要綱
- 長洲町空家・空地バンク事業実施要綱
- 長洲町空家等改修費補助金交付要綱
- 長洲町空家等成約奨励金交付要綱
- 長洲町空家利活用促進事業実施要綱
- 長洲町空家に付随した農地の特例面積取扱要綱



○長洲町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例

(平成 27 年 3 月 24 日条例第 1 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。)の施行について必要な事項を定めることにより、空家等の倒壊、空家等における犯罪及び火災等を未然に防止するとともに、空家等の地域資源としての有効活用を図り、もって、町民等の安全で安心な生活環境の確保及び地域の活性化に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例における用語の意義は、法の例による。

(町の責務)

第 3 条 町は、第 1 条の目的を達成するため、次に掲げる事項を実施するものとする。

- (1) 町は、空家等の適正な管理及び空家等が特定空家等になることの防止について、町民等(町内に居住し、滞在し、又は勤務する者及び町内に所在する法人その他団体をいう。以下同じ。)に対する意識啓発を行うものとする。
- (2) 町は、特定空家等の改善を図るため、必要な措置を講ずるものとする。
- (3) 町は、空家等の適正な管理又は有効活用に関する所有者等又は町民等の取組に協力し、必要な支援を行うものとする。

(町民等の責務)

第 4 条 町民等は、第 1 条の目的を達成するため町民等の協力及び連携により、空家等の適正な管理又は有効活用に関する必要な取組の実施に努めるものとする。

2 町民等は、特定空家等があると認めるときは、町にその情報を提供するように努めるものとする。

(所有者等の責務)

第 5 条 空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努めるものとする。

2 所有者等は、自ら使用する見込みがない空家等を有効に活用するように努めるものとする。

(空家等の有効活用促進)

第 6 条 町は、所有者等が次の各号に掲げる空家等の有効活用を図る場合、必要な支援を行うことができる。

- (1) 町への定住を促進するための住宅として空家等を整備するとき。
- (2) 地域の交流拠点として空家等を整備するとき。
- (3) その他町長が公益上、特に必要があると認めるとき。

(助成)

第 7 条 町長は、空家等の適正な管理を促進するために、必要な助成を行うことができる。

2 前項の助成は、所有者等による自主的な管理を促進するものでなければならない。

(空家等対策協議会)

第 8 条 法第 7 条の規定に基づき、長洲町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 前項に定めるもののほか、協議会の設置に関し必要な事項は、規則で定める。

(寄附)

第 9 条 町長は、この条例の目的を達成するために必要な場合で、かつ、町において活用が図れる場合には、空家等の寄附を受けることができる。

(関係機関との連携)



第 10 条 町長は、空家等が危険な状態で緊急を要する場合は、町の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な措置を要請するものとする。

(委任)

第 11 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 27 年 5 月 26 日から施行する。

(長洲町報酬及び費用弁償条例の一部改正)

2 長洲町報酬及び費用弁償条例(昭和 39 年長洲町条例第 5 号)の一部を次のように改正する。

別表第 1 中

「

子ども・子育て会議委員	日額	4,000 円	日額	500 円	25・7・1
-------------	----	---------	----	-------	--------

」

を

「

子ども・子育て会議委員		日額	4,000 円	日額	500 円	25・7・1
空家等対策協議会	学識経験者	日額	10,000 円	日額	500 円	27・5・26
	委員	日額	4,000 円	日額	500 円	27・5・26

」

に改める。



○長洲町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例施行規則

(平成 27 年 5 月 26 日規則第 6 号)

改正 平成 27 年 12 月 1 日規則第 10 号 平成 28 年 4 月 1 日規則第 3 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、長洲町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例(平成 27 年長洲町条例第 1 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この規則における用語の意義は、条例の例による。

(情報提供)

第 3 条 条例第 4 条の規定による情報提供については、空家等に関する情報提供書(別記第 1 号様式)を町長に提出する方法によるほか、口頭その他適宜の方法により行うことができるものとする。

(立入調査)

第 4 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 9 条第 2 項に規定する立入調査は、空家等の所有者等の立会いのもと行うものとする。ただし、所有者等の立会いが困難であるときは、この限りではない。

2 法第 9 条第 4 項に規定する身分を証明する書類は、立入調査員証(別記第 2 号様式)とする。

(助言又は指導)

第 5 条 法第 14 条第 1 項の規定による助言又は指導については、次の各号によるものとする。

(1) 助言は、原則として口頭で行うものとする。

(2) 指導は、指導書(別記第 3 号様式)により行うものとする。

(勧告)

第 6 条 法第 14 条第 2 項の規定による勧告は、勧告書(別記第 4 号様式)により行うものとする。

(寄附)

第 7 条 条例第 9 条の寄附の申出を行おうとする者は、建物等・土地寄附申出書(別記第 5 号様式)に当該財産の登記等に関する書類その他必要と認める書類を添えて町長に提出するものとする。

2 条例第 9 条の寄附の対象となる空家等は、長洲町に存し、かつ、別表に掲げる要件を満たすものとする。ただし、町長が特に必要があると認めたときは、この限りでない。

3 第 1 項の申出があったときは、その受納の可否を寄附申出決定通知書(別記第 6 号様式)により、申出者に通知するものとする。

(命令)

第 8 条 法第 14 条第 3 項の規定による命令は、命令書(別記第 7 号様式)により行うものとする。

2 法第 14 条第 4 項の通知書は、命令に係る事前の通知書(別記第 8 号様式)とする。

(公表)

第 9 条 町長は、命令を行ったにもかかわらず、所有者等が正当な理由なく命令に従わなかったときは、その旨を公表することができる。また、公表は、次に定める方法により行うものとする。

(1) 長洲町公告式条例(昭和 32 年長洲町条例第 1 号)に定める掲示場への掲示

(2) 町のインターネット・ホームページへの掲載

(3) その他町長が必要と認める方法

2 前項の公表は、所有者等が前条の命令に従わないことに対する制裁又は第 5 条の義務の履行の確保を目的とするものではなく、あくまで、町民の安全の確保を目的とした町民への情報提供として行わなければならない。



(戒告)

第 10 条 行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号。以下「代執行法」という。。以下「代執行法」という。)第 3 条第 1 項の規定による戒告は、戒告書(別記第 9 号様式)により行うものとする。

(代執行令書)

第 11 条 代執行法第 3 条第 2 項に規定する通知は、代執行令書(別記第 10 号様式)によるものとする。

(証票)

第 12 条 代執行法第 4 条に規定する執行責任者たる本人であることを示すべき証票は、執行責任者証(別記第 11 号様式)とする。

(委任)

第 13 条 この規則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

この規則は、平成 27 年 5 月 26 日から施行する。

附 則(平成 27 年 12 月 1 日規則第 10 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 28 年 4 月 1 日規則第 3 号)

この規則は、公布の日から施行する。

別表(第 7 条関係)

区分	条件
建物	1 木造建築物(一部の軽量鉄骨造も含む。)であること。 2 単独の建物(長屋など部分所有でない。)であること。 3 長洲町に寄附ができること(借地上に建っている建物にあっては、借地権設定者が借地権者に貸している土地を長洲町に寄附できること)。 4 建物に、物権又は賃借権が設定されていないこと。 5 建物の所有者が町税を完納していること。
土地	1 長洲町に寄附ができること(所有権の移転登記ができること)。 2 土地に物権又は賃借権が設定されていないこと。 3 寄附後に維持管理に支障を来すおそれがないこと。 4 寄附後に災害防止等の措置が必要でないこと。 5 維持管理に係る地域住民等の同意が得られるもの。ただし、町長が特に必要があると認めるときは、この限りでない。 6 土地の所有者が町税を完納していること。 7 除却後の跡地利用が地域活性化のため計画的利用に供されるものであること。
周囲の状況	1 隣地に住家があり倒壊による危険又は資材の飛散拡大により近隣及び公道等に多大な影響があり、周囲に対して危険性があると判定されたもの 2 周囲の景観を著しく損ねると判定されたもの



○長洲町空家等対策協議会規則

(平成 27 年 5 月 26 日規則第 9 号)

(設置)

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)第 7 条及び長洲町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例(平成 27 年条例第 1 号)第 8 条の規定に基づき、長洲町空家等対策計画(以下「計画」という。)の策定及び推進にあたり、広く関係者の意見を反映させるため、長洲町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 計画の策定に関すること。
- (2) その他計画の実施に関して必要な事項

(組織)

第 3 条 協議会は、委員 10 人以内で組織する。

2 協議会の委員は、町長及び次の各号に掲げる者のうちから町長が委嘱するもので構成する。

- (1) 町議会議員
- (2) 不動産関係者
- (3) 建築士
- (4) 警察関係者
- (5) 消防関係者
- (6) 地域住民
- (7) 長洲町社会福祉協議会職員
- (8) 学識経験者
- (9) その他町長が必要と認める者

(任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、欠員が生じた場合における後任者の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 5 条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選によって定める。

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、会長が欠けたとき又は会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 協議会の会議は、必要に応じて会長が招集し、会長が議長となる。

(庶務)

第 7 条 協議会の庶務は、まちづくり課において処理する。

(その他)

第 8 条 この規則に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

1 この規則は、平成 27 年 5 月 26 日から施行する。

2 長洲町空き家等対策検討委員会設置要綱(平成 26 年長洲町告示第 3 号)は、廃止する。



長洲町空家等対策協議会委員

(敬称略)

No.	氏名	組織・団体等	備考
1	中逸 博光	長洲町長	会 長
2	福田 史治	長洲町議会議員	第 1 号委員
3	下田 次郎	熊本県宅地建物取引業協会 荒尾支部長	第 2 号委員
4	楠本 英弘	熊本県建築士事務所協会 理事	第 3 号委員
5	岩下憲一郎	荒尾警察署 生活安全課長	第 4 号委員
6	川富 伸二	有明広域行政事務組合消防本部 荒尾消防署 長洲分署 分署長	第 5 号委員
7	今村 憲治	長洲町民生委員・児童委員協議会会長	第 6 号委員
8	吉川 基子	長洲町社会福祉協議会 総務課長	第 7 号委員
9	盛多 真生	熊本県司法書士会	第 8 号委員
1 0	上妻 成夫	熊本地方法務局 玉名支局長	第 9 号委員



○長洲町空家等除去事業補助金交付要綱

(平成 27 年 5 月 26 日告示第 48 号)

改正 平成 27 年 12 月 1 日告示第 93 号 平成 30 年 3 月 30 日告示第 29 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、長洲町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例(平成 27 年長洲町条例第 1 号。以下「条例」という。)第 7 条の規定に基づき、町内の空家等の解体及び除去を行う者に対し、経費の一部を予算の範囲内において補助することにより、生活環境の保全と安全安心なまちづくりの推進を図るため、長洲町補助金交付規則(昭和 58 年長洲町規則第 1 号)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 この要綱における用語の意義は、条例の例による。

(補助金の種類)

第 3 条 この要綱における補助金の種類は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 空家等除去事業補助金
- (2) 老朽危険空家等除去事業補助金

(補助対象者)

第 4 条 補助金の交付を受けることができる者(以下「補助対象者」という。)は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 現存する空家等の所有者等で町税の滞納がない者
- (2) 前号に規定する者から空家等の解体及び除去について、委任を受けたもの

(補助対象空家等)

第 5 条 空家等除去事業補助金の対象となる空家等は、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

- (1) 居住の用に供しない状態で概ね 1 年以上経過していること。
- (2) 所有権以外の権利が設定されていない建築物であること。
- (3) 公共事業等による移転、建替え等の補償の対象となっていないこと。

2 老朽危険空家等除去事業補助金の対象となる空家等は、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。ただし、補助を受ける目的で家屋を故意に破損等させた場合は、この限りでない。

- (1) 居住の用に供しない状態で概ね 1 年以上経過していること。
- (2) 別表における評点の合計点数が 100 点以上であること。
- (3) 所有権以外の権利が設定されていない建築物であること。
- (4) 公共事業等による移転、建替え等の補償の対象となっていないこと。

(補助対象経費)

第 6 条 補助金交付の対象となる経費(以下「補助対象経費」という。)は、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、家屋の解体及び除去を行う資格を有する業者による、補助対象空家等の解体及び除去工事に要した経費(消費税及び地方消費税を除く。)であって、町長が認めるものとする。

(補助金の額)

第 7 条 空家等除去事業補助金の額は、補助対象経費の 2 分の 1 以内とし、予算の範囲内で交付する。ただし、補助金の額が 30 万円を超える場合は、最大 30 万円とする。



- 2 老朽危険空家等除去事業補助金の額は、補助対象経費の2分の1以内とし、予算の範囲内で交付する。ただし、補助金の額が50万円を超える場合は、最大50万円とする。
- 3 前2項の規定により算出した補助金額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。
(交付申請)

第8条 交付対象者は、解体及び除去工事着工前に、長洲町空家等除去事業補助金交付申請書(別記第1号様式)に、次の各号に掲げる書類を添えて、町長に申請しなければならない。

- (1) 補助対象空家等の位置図
 - (2) 補助対象空家等の解体及び除去の見積書の写し
 - (3) 現況写真
 - (4) 第4条第2号に該当するものが申請する場合は、当該所有者等の委任状
 - (5) 補助対象空家等に係る登記事項証明書(登記未了の場合にあっては固定資産評価証明書)
 - (6) 所有者等の町税の滞納がないことを証する書類
 - (7) 補助対象空家等の所有者等と補助対象空家等の存する土地の所有者が異なる場合は、土地の所有者の同意書
 - (8) 町内施工業者との契約書又は請書の写し
 - (9) その他町長が必要と認めるもの
- (補助金の交付決定及び不交付決定)

第9条 町長は、前条の規定による申請があったときは、当該申請に係る書類等の審査を行い、適正であると認めたときは補助金の交付を決定し、長洲町空家等除去事業補助金交付決定通知書(別記第2号様式)により交付対象者に通知するものとする。

- 2 町長は、提出書類の審査を行い、不適合と認めたときは、長洲町空家等除去事業補助金不交付決定通知書(別記第3号様式)により交付申請者に通知するものとする。
(除去工事の内容変更及び中止)

第10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、当該決定を受けた後において、事業計画に変更が生じたとき又はやむを得ない理由により対象工事を中止する場合は、長洲町空家等除去事業補助金変更申請書(別記第4号様式)に次の各号に掲げる書類のうち町長が指示するものを添付し、町長に提出しなければならない。

- (1) 変更後の見積書の写し
 - (2) 町内施工業者との変更契約書又は請書の写し
- 2 町長は、交付決定者から前項の規定による申請があったときは、内容を審査し適正であると認めたときは、長洲町空家等除去事業補助金変更交付決定通知書(別記第5号様式)により交付決定者に通知するものとする。

(実績報告)

第11条 交付決定者は、当該工事が完了したときは、速やかに長洲町空家等除去事業補助金完了実績報告書(別記第6号様式)に次の各号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) 補助対象空家等の解体及び除去経費を証する領収書の写し
 - (2) 補助対象空家等の解体及び除去後の写真
 - (3) 廃棄物処理に関する処分証明書類の写し
 - (4) その他町長が必要と認めるもの
- (補助金の額の確定)



第12条 町長は、前条の規定による実績報告を審査し、適当と認めたときは、交付すべき額を確定し、長洲町空家等除去事業補助金確定通知書(別記第7号様式)により、交付決定者に通知するものとする。

(補助金の請求及び交付)

第13条 交付決定者は、前条に規定する通知を受けたときは、速やかに長洲町空家等除去事業補助金交付請求書(別記第8号様式)を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定により請求を受けたときは、その内容を審査し適正と認めたときは、速やかに交付決定者に対して、補助金を交付するものとする。

(補助金交付の取消し)

第14条 町長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付決定の全部又は一部を取消し、既に補助金が交付されている場合は、期限を定めて返還させることができる。

(1) 虚偽、その他不正の手段により補助金の交付の決定を受けたとき。

(2) この要綱の規定に違反したとき。

(3) その他町長が補助金の交付が不適当であると認めたとき。

2 町長は、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すときは、長洲町空家等除去事業補助金取消通知書(別記第9号様式)により通知するものとする。

3 町長は、第1項の規定により既に交付した補助金の返還を命ずるときは、長洲町空家等除去事業補助金返納通知書(別記第10号様式)により通知するものとする。

(委任)

第15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27年5月26日から施行する。

附 則(平成27年12月1日告示第93号)

この要綱は、平成27年12月1日から施行する。

附 則(平成30年3月30日告示第29号)

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

別表(第5条関係)

評定区分	評定項目	評定内容	評点
構造一般の程度	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25
構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又は梁	小修理を要するもの(柱が傾斜しているもの、土台若しくは柱が腐朽し、又は破損しているもの等)	25
		大修理を要するもの(基礎に不同沈下があるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数カ所に腐朽又は破損があるもの等)	50
		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	100
	外壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により下地が露出しているもの	15
		外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25
	屋根	屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15



		屋根葺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
		屋根が著しく変形したもの	50
防火上又は避難上の構造の程度	外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10
		延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20
	屋根	屋根が可燃性材料で葺かれているもの	10
排水設備	雨水	雨樋がないもの	10
備考 評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。			



○長洲町空家・空地バンク事業実施要綱

(平成 29 年 10 月 20 日告示第 84 号)

改正 令和元年 12 月 19 日告示第 84 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、本町における空家及び空地の有効活用により、本町への移住定住を促進し、地域の活性化を図るため、長洲町空家・空地バンク事業について、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この要綱において使用する用語は、長洲町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例(平成 27 年長洲町条例第 1 号)において使用する用語の例によるほか、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) 物件 本町の区域内に存する建物であつて、現に使用せず、又は使用しないこととなるもののうち、使用することができるもの(以下「空家」という。)及び現に居住の用に供する建物がない更地の宅地又は主として居住の用に供することができない建物がある宅地であつて、売買可能な土地(以下「空地」という。)をいう。
- (2) 所有者等 物件に係る所有権その他の権利により、当該物件を売却及び賃貸できる権利を有する者をいう。
- (3) 空家バンク 物件の売却又は賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた当該物件の情報を登録し、これを必要と認める範囲内で公開し、又は提供する制度をいう。ただし、空地については売買に限る。

(適用上の注意)

第 3 条 この要綱は、空家バンク以外による物件の取引を規制するものではない。

(登録申込み等)

第 4 条 空家バンクへ物件の情報を登録しようとする所有者等(以下「申込者」という。)は、長洲町空家バンク登録申込書(別記第 1 号様式)を町長に提出しなければならない。

- 2 町長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、登録に必要な調査を行い、登録が適当と認めるときは、空家バンクに登録するものとする。
- 3 町長は、前項の調査を一般社団法人熊本県宅地建物取引業協会の会員等(以下「協会会員等」という。)に依頼することができる。
- 4 申込者は、協会会員等に物件の売却又は賃貸に係る取引の媒介を依頼するものとする。この場合において、前項の規定による調査を行ったときは、当該調査を行った協会会員等に媒介を依頼するものとする。
- 5 町長は、第 2 項の規定による調査の結果、登録が適当であると認めるときは長洲町空家バンク登録決定通知書(別記第 2 号様式)により、適当でないと認めるときは長洲町空家バンク登録却下通知書(別記第 3 号様式)により当該申込者に通知するとともに、登録を決定した場合は、物件情報登録台帳に当該物件情報を登録するものとする。
- 6 町長は、第 2 項の規定による登録をしていない物件で、空家バンクへの登録が適当と認めるものについては、その所有者等に対して空家バンクへの登録を勧めることができる。
- 7 町長は、申込者又は空家バンクへ登録しようとする物件が次の各号のいずれかに該当するときは、第 2 項の規定による登録を行わないものとする。
 - (1) 長洲町暴力団排除条例(平成 23 年長洲町条例第 14 号)第 2 条第 1 号から第 3 号までに該当するとき。



- (2) 町税その他公課を滞納しているとき。
 - (3) 所有権以外の権利が設定されているもの
 - (4) 小屋、倉庫、物置、車庫その他の工作物で、居住又は営業の用に供する建物に附属しないものの
 - (5) 表題登記が田・畑などの農地となっており、現況地目が宅地である空地
 - (6) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 42 条に規定する道路に接する土地で、同法第 43 条に定める要件を満たしていないもの
 - (7) その他町長が空家バンクに登録する物件として不適当と認めるとき。
- (登録変更)

第 5 条 前条第 5 項の規定による登録完了の通知を受けた者(以下「物件情報登録者」という。)は、当該登録内容に変更があったときは、長洲町空家バンク登録変更届出書(別記第 4 号様式)により速やかに町長に届け出なければならない。

(登録抹消)

第 6 条 物件情報登録者は、登録を行った物件情報を空家バンクから抹消しようとするときは、長洲町空家バンク登録抹消届出書(別記第 5 号様式)を町長に提出しなければならない。

2 町長は、次に掲げる事由が生じたときは、空家バンクから登録した物件情報を抹消するとともに、その旨を長洲町空家バンク登録抹消通知書(別記第 6 号様式)により当該物件情報登録者に通知するものとする。

- (1) 物件に係る所有権その他の権利に異動があったとき。
- (2) 登録日から起算して 2 年を経過したとき。
- (3) 長洲町空家バンク登録抹消届出書の提出があったとき。
- (4) 物件情報登録者又は空家バンクへ登録した物件が第 4 条第 7 項各号のいずれかに該当することが判明したとき。
- (5) その他町長が空家バンクに登録する物件として不適当と認める事由が生じたとき。

(利用申込み等)

第 7 条 空家バンクに登録された物件の購入又は空家の賃借の申込みをしようとする者(以下「利用希望者」という。)は、長洲町空家バンク利用申込書(別記第 7 号様式)を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定による利用の申込みがあった場合において、利用希望者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、その旨を当該利用を希望する物件の所有者等に通知するとともに、協会会員等に媒介等の協力を依頼するものとする。

- (1) 地域住民との協調の下、地域の活性化に寄与できると認められる者
- (2) その他町長が適当と認めた者

3 町長は、空家バンクの利用が次の各号のいずれかに該当するときは、前項の規定による通知及び媒介等の協力の依頼を行わないものとする。

- (1) 暴力団、暴力団員又は反社会的団体に寄与するための利用であると認められるとき。
- (2) 政治活動又は宗教活動を目的とした利用であると認められるとき。
- (3) その他公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。

(情報提供等)

第 8 条 町長は、物件情報登録者及び利用希望者に対し、空家バンクの利用に関し必要な情報の提供を行うものとする。



2 町長は、空家バンクに登録された情報のうち、次に掲げる情報を、町のホームページ等に公開することができる。

- (1) 登録番号
- (2) 売却又は賃借の別
- (3) 所在
- (4) 物件の概要(建築年、構造、間取り等)
- (5) 希望価格
- (6) 利用状況
- (7) 設備状況
- (8) 主要施設等までの距離
- (9) その他町長が適当と認める情報
(物件情報登録者と利用希望者との交渉等)

第9条 物件情報登録者及び利用希望者との物件に関する売買、賃貸借等の交渉及び契約については、協会会員等が媒介するものとし、町長は一切これに関与しない。

(その他)

第10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29年10月20日から施行する。

附 則(令和元年12月19日告示第84号)

この要綱は、令和元年12月19日から施行する。



○長洲町空家等改修費補助金交付要綱

(平成 29 年 10 月 20 日告示第 85 号)

改正 令和元年 12 月 19 日告示第 84 号 令和 3 年 7 月 1 日告示第 56 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、本町の定住人口の増加による地域の活性化及び空家等の利活用の促進を図るため、長洲町空家・空地バンク事業実施要綱(平成 29 年長洲町告示第 84 号)第 2 条第 3 号に規定する空家バンク(以下「空家バンク」という。)を利用し売買により取得した空家(以下「空家」という。)の改修に係る経費に対し補助金を交付することに関し、長洲町補助金交付規則(昭和 58 年長洲町規則第 1 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 補助金の交付の対象となる者(以下「補助対象者」という。)は、次の各号に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 申請日以前に町外に住所を有している者であって、空家の改修工事終了後の物件(以下「物件」という。)に 3 年以上居住することを前提に住所及び生活の本拠を置くもの又は申請日において町内に住所を有する者であって、物件に 3 年以上居住することを前提に住所及び生活の本拠を置くもの
- (2) 空家が 3 親等以内の親族が所有する物でないこと。
- (3) 交付対象者を含む世帯全員が町税等を滞納していないこと。
- (4) 長洲町暴力団排除条例(平成 23 年長洲町条例第 14 号)第 2 条第 2 号及び第 3 号に規定する者でないこと。

(補助対象物件等)

第 3 条 補助金の交付の対象となる空家(以下「補助対象物件」という。)は、次の各号に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 空家バンクに登録されている空家であること。
 - (2) 補助対象者が売買契約により取得した空家であって、当該売買契約の日から 1 年を経過した日の属する年度の末日を経過していないもの
 - (3) 第 6 条に規定する補助金の交付決定を受けた年度内に工事を完了し、当該年度の末日までに第 9 条に規定する書類を提出できること。
 - (4) 改修工事に要する費用(取引に係る消費税額及び地方消費税の額を除く。)が 20 万円以上の工事であること。
 - (5) 別荘(毎月 1 日以上居住の用に供するもの以外のもの、かつ、専ら保養の用に供するものをいう。)でない物件であること。
 - (6) 補助金の交付決定の日において、補助金の対象となる改修又は家財道具の処分(以下「補助対象事業」という。)に着手していない空家であること。
 - (7) その他の町補助金の交付を受けていない空家であること。
- 2 次の各号のいずれかに該当する工事等の経費は、補助対象事業費から除外する。
- (1) 外構、車庫、倉庫等の改修工事
 - (2) 機器・備品等(浄化槽を含む。)の購入及び設置のみの工事
 - (3) 家具の固定のための器具購入及び取付工事
 - (4) 庭木の剪定及び除草等



- (5) 特定家庭用機器再商品化法(平成 10 年法律第 97 号)に基づく特定家庭用機器廃棄物の再商品化等に必要な行為に関する料金の該当するもの
- (6) 前各号に掲げるもののほか、町長が適当でないと認めた工事等
- 3 補助金の交付対象となる工事(以下「補助対象工事」という。)は、台所、トイレ、浴室、内装(壁面のクロス等をいう。)、屋根、雨樋その他家屋部分を改修するものに限る。ただし、襖又は障子の張替えその他簡易な改修は除く。
- 4 補助金の交付を受けることができるのは、同一申請者及び同一空家に対して 1 回を限度とする。
- 5 補助事業による改修工事は、長洲町内に本店又は営業所等を有する事業者に依頼して施工する工事とする。

(補助金の額)

- 第 4 条 補助金の額は、補助対象者が補助対象工事に要した経費(取引に係る消費税額及び地方消費税の額を除く。以下「補助対象工事費」という。)の総額に 2 分の 1 を乗じて得た額(1,000 円に満たない端数があるときは、これを切り捨てるものとする。)とし、30 万円を限度とする。
- 2 前項の規定にかかわらず、補助対象工事が国、県、町その他の団体の制度による補助金を受けている場合は、当該補助金の対象経費を補助対象工事費から控除する。
 - 3 第 1 項の規定にかかわらず、補助対象物件が店舗等との併用住宅である場合は、補助対象工事費を居住の用に供する部分に限り、店舗等に係る部分は除く。
 - 4 前 3 項の規定にかかわらず、長洲町住宅リフォーム補助金との併用はできない。

(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補助対象者(以下「申請者」という。)は、改修工事の着手前に、長洲町空家等改修費補助金交付申請書(別記第 1 号様式)に、次の各号に掲げる関係書類を添えて、町長に申請しなければならない。

- (1) 補助対象者の住民票又は戸籍の附票の写し
- (2) 補助対象物件の売買契約書の写し
- (3) 長洲町町税等滞納状況調査承諾書
- (4) 補助対象工事費が確認できる書類の写し(内訳を含む。)
- (5) 町内施工業者との工事請負契約書の写し又は請書の写し
- (6) 補助対象工事を実施する予定箇所の位置及び補助対象工事を実施する予定内容の詳細が分かる書類の写し
- (7) 補助対象工事の予定箇所の現況写真
- (8) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める書類

(交付の決定及び不交付の決定)

第 6 条 町長は、前条の規定により提出された書類及び必要に応じて行う実地調査等により審査し適合すると認めたときは、交付の決定を行い長洲町空家等改修費補助金交付決定通知書(別記第 2 号様式)により申請者に通知するものとする。

- 2 町長は、提出書類の審査を行い不適合と認めたときは、不交付の決定を行い長洲町空家等改修費補助金不交付決定通知書(別記第 3 号様式)により申請者に通知するものとする。

(補助対象工事の変更等)

第 7 条 前条第 1 項の規定による通知を受けた申請者(以下「交付決定者」という。)は、補助対象工事の内容を変更し、又は中止しようとするときは、長洲町空家等改修費補助金変更等申請書(別記第 4 号様式)により町長に申請しなければならない。

(交付決定の変更等)



第 8 条 町長は、補助金の交付決定を変更し、又は中止を承認したときは、長洲町空家等改修費補助金交付決定変更等通知書(別記第 5 号様式)により交付決定者に通知するものとする。

(実績報告)

第 9 条 交付決定者は、当該改修工事が完了したときは、速やかに長洲町空家等改修完了実績報告書(別記第 6 号様式)に、次に掲げる関係書類を添えて町長に報告しなければならない。

- (1) 入居者の住民票の写し
 - (2) 補助対象工事費の支払が確認できる書類の写し
 - (3) 補助対象工事を実施した箇所の位置及び補助対象工事を実施した内容の詳細が分かる書類の写し
 - (4) 補助対象工事を実施した箇所の完成後の写真
 - (5) 補助対象物件に係る所有権移転後の登記事項証明書(全部事項)
 - (6) 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 10 条 町長は、前条の規定により提出された書類の審査及び必要に応じて行う実地調査等により、補助金の交付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、長洲町空家等改修費補助金確定通知書(別記第 7 号様式)により交付決定者に通知する。

(補助金の請求)

第 11 条 交付決定者は、前条の規定による通知を受けた後、速やかに長洲町空家等改修費補助金交付請求書(別記第 8 号様式)により町長に補助金の交付を請求するものとする。

(補助金の交付)

第 12 条 町長は、前条の規定により補助金の交付を請求されたときは、速やかに補助金を交付決定者に交付するものとする。

(補助金の返還等)

第 13 条 町長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当すると認めたときは、補助金の交付決定の全部又は一部を取消することができる。ただし、町長が特別の事情があると認めた場合は、この限りでない。

- (1) 補助金の申請に関し、偽りその他不正な行為があったとき。
 - (2) 補助金の交付を受けた日から起算して 3 年以内に補助対象物件から転居したとき。
 - (3) この要綱又はこの要綱に基づく町長の指示に違反したとき。
 - (4) 補助対象工事が完了できないとき。
- 2 町長は、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消するときは、長洲町空家等改修費補助金取消通知書(別記第 9 号様式)により通知するものとする。
- 3 町長は、第 1 項の規定により補助金の交付決定を取消した場合において、既に交付した補助金の返還を命ずるときは、長洲町空家等改修費補助金返還請求書(別記第 10 号様式)により通知するものとする。
- 4 前項の規定により返還請求を受けた者は、当該返還請求書を受けた日から 60 日以内に請求された額を返還しなければならない。

(その他)

第 14 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

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 29 年 10 月 20 日から施行する。



(長洲町住宅リフォーム補助金交付要綱の一部改正)

- 2 長洲町住宅リフォーム補助金交付要綱(平成 24 年長洲町告示第 41 号)の一部を次のように改正する。 第 4 条に次の 1 項を加える。 4 前 3 項の規定にかかわらず、長洲町空家等改修費補助金との併用をしてはならない。

第 4 条に次の 1 項を加える。

- 4 前 3 項の規定にかかわらず、長洲町空家等改修費補助金との併用をしてはならない。

附 則(令和元年 12 月 19 日告示第 84 号)

この要綱は、令和元年 12 月 19 日から施行する。

附 則(令和 3 年 7 月 1 日告示第 56 号)

この要綱は、令和 3 年 7 月 1 日から施行する。



○長洲町空家等成約奨励金交付要綱

(平成 29 年 10 月 20 日告示第 86 号)

改正 令和元年 12 月 19 日告示第 84 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、町内の空家等の有効活用及び長洲町空家・空地バンク事業実施要綱(平成 29 年長洲町告示第 84 号)第 2 条第 3 号に規定する空家バンク(以下「空家バンク」という。)の促進を図るため、移住希望者又は町内在住者が空家バンクに登録された空家等(以下「空家等」という。)を利用する場合において、当該空家等の提供者に対し、予算の範囲内において空家等成約奨励金(以下「奨励金」という。)を交付することについて、長洲町補助金交付規則(昭和 58 年長洲町規則第 1 号)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) 物件情報登録者 自らが所有する空家等を、空家バンクに登録している者をいう。
- (2) 移住希望者 本町以外から本町に転入する者をいう。
- (3) 町内在住者 本町に住所を有する者をいう。
- (4) 空家等 建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。

(交付対象者)

第 3 条 奨励金の交付の対象となる者(以下「交付対象者」という。)は、奨励金の交付を申請した日において、次に掲げる要件を全て満たす者とする。

- (1) 物件情報登録者であること。
- (2) 移住希望者又は町内在住者との間で空家等について売買契約を締結していること。
- (3) 前号の移住希望者又は町内在住者が交付対象者の 3 親等以内の親族でないこと。

(奨励金の額)

第 4 条 奨励金の額は、5 万円とする。

2 奨励金は、交付対象となる空家等に対して 1 回に限り交付する。

(奨励金の交付申請)

第 5 条 交付対象者は、長洲町空家等成約奨励金交付申請書(別記第 1 号様式)に次に掲げる書類を添付して町長に提出しなければならない。

- (1) 土地及び家屋の売買契約書の写し
- (2) その他町長が必要と認める書類

(奨励金の交付決定の通知)

第 6 条 町長は、前条の申請書の提出を受けたときには、速やかに審査し、交付すると決定したときは、長洲町空家等成約奨励金交付決定通知書(別記第 2 号様式)により、交付しないと決定したときは、長洲町空家等成約奨励金不交付決定通知書(別記第 3 号様式)により申請者に通知するものとする。

(奨励金の実績報告)

第 7 条 前条の交付決定を受けた者(以下「交付決定者」という。)は、空家等の所有権の移転完了後速やかに長洲町空家等成約奨励金実績報告書(別記第 4 号様式)に、次に掲げる関係書類を添えて町長に報告しなければならない。



- (1) 空家等の登記事項全部証明書の写し(所有権移転後)
- (2) 空家等の売買契約に係る領収書の写し
- (3) その他町長が必要と認める書類
(奨励金の額の確定通知)

第8条 町長は、前条の規定により提出された書類の審査により、奨励金の交付決定の内容に適合すると認めたときは、交付すべき奨励金の額を確定し、長洲町空家等成約奨励金確定通知書(別記第5号様式)により交付決定者に通知する。

(奨励金の交付請求)

第9条 奨励金の額の確定決定の通知を受けた者が奨励金の交付を請求しようとするときは、長洲町空家等成約奨励金交付請求書(別記第6号様式)を町長に提出しなければならない。

(奨励金の返還等)

第10条 町長は、奨励金の交付を受けた者が奨励金の交付申請時に提出した書類に偽りその他不正があったときは、既に交付した奨励金の返還を命ずることができる。

(その他)

第11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29年10月20日から施行する。

附 則(令和元年12月19日告示第84号)

この要綱は、令和元年12月19日から施行する。



○長洲町空家利活用促進事業実施要綱

(令和2年8月28日告示第89号)

(趣旨)

第1条 この要綱は、長洲町(以下「町」という。)、一般社団法人熊本県宅地建物取引業協会(以下「宅建協会」という。)及び登録事業者が連携し、町内の空家の利活用及び早期解消を図るために、町が保有する空家の所有者情報を活用して行う空家の所有者等からの空家に関する相談の体制を整備することに関し、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

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 町内に所在する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をいう。ただし、売却又は賃貸借を目的として建築されたもの及び既に不動産市場に流通しているものを除く。
- (2) 所有者等 空家に係る所有権その他の権利により空家の売却又は賃貸借を行うことができる者(所有者等の法定相続人を含む。)をいう。ただし、暴力団員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(以下「暴力団」という。)、同条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者を除く。
- (3) 登録事業者 宅建協会に加盟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、第4条第1項に定める登録事業者名簿に登録されて空家の所有者等からの空家に関する相談に応じるものをいう。

(登録事業者の募集)

第3条 登録事業者は、次に掲げる要件の全てを満たすものでなければならない。

- (1) 町内又は荒尾市内に事業所を有していること。
 - (2) 役員及び代表者が、暴力団員でないこと及び暴力団又は暴力団員と密接な関係を有しないこと。
- 2 町長は、宅建協会に加盟する会員である事業者に対して、登録事業者を募集することについて、周知を行うものとする。
- 3 登録事業者の募集に応募しようとする事業者は、長洲町空家利活用促進事業事業者登録申請書(別記第1号様式)及び誓約書(別記第2号様式)を町長へ提出するものとする。

(登録手続等)

- 第4条 町長は、前条第3項に規定する書類の提出を受けたときは、その内容を審査し、適当と認めるときは、登録事業者名簿(以下「名簿」という。)に登録し、その旨を事業者登録完了通知書(別記第3号様式)により、応募した事業者に通知するものとする。
- 2 登録事業者は、登録内容に変更が生じたときは、登録事項変更届(別記第4号様式)により町長へ届け出るものとする。
- 3 登録事業者は、名簿への登録を抹消したいときは、登録抹消届(別記第5号様式)により町長へ届け出るものとする。
- 4 町長は、第1項の規定により名簿を作成したときは、当該名簿を宅建協会に提出するものとし、前2項の規定による登録内容の変更又は登録の抹消により名簿の内容に修正があったときも同様とする。



(登録の取消し)

第5条 町長は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、登録を取り消すものとする。

- (1) 第3条第1項に規定する要件を満たさないことが判明したとき。
- (2) 同条第3項に規定する誓約書に定める事項に違反したとき。
- 2 町長は、前項の規定に基づき登録を取り消したときは、名簿から抹消し、事業者登録取消通知書(別記第6号様式)により、登録事業者に通知するものとする。
- 3 前条第4項の規定は、前項の場合について準用する。

(事業内容の周知)

第6条 町長は、空家の利活用を促進するため、空家の相談に応じる登録事業者の紹介その他の空家の相談に係る事業の内容について、積極的に空家の所有者等へ周知するものとする。

(所有者等の意向確認等)

第7条 町長は、空家の利活用及び空家の相談に応じる登録事業者の紹介に関する所有者等の意向を確認するものとする。ただし、空家が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条に規定する道路に接する土地で、同法第43条に定める要件を満たしていないもの
- (2) その他利活用を促進することが適当でないと町長が認めるもの
- 2 町長は、前項の規定による意向確認の結果、所有者等が登録事業者の紹介を希望した場合は、空家に関する情報提供同意書(別記第7号様式。以下「同意書」という。)により、当該同意書に記載した情報(以下「所有者情報」という。)を登録事業者へ提供することについて、所有者等の同意を得るものとする。

(所有者情報の提供)

第8条 町長は、前条第2項に規定する同意書が提出された場合は、登録事業者に対して所有者情報を提供するものとする。

- 2 前項の規定により町長が所有者情報の提供を行う登録事業者は、所有者等から同意書の提出があった都度、宅建協会が名簿の中から選定するものとする。

(相談)

第9条 登録事業者は、前条の規定により所有者情報の提供を受けた場合は、直接所有者等へ連絡し、所有者等からの空家に関する相談に誠実に対応するとともに、所有者等に対して必要な助言を行うものとする。

- 2 登録事業者は、前項に規定する相談について無償で対応するものとする。

(報告)

第10条 登録事業者は、前条第1項に規定する相談を行った場合は、当該相談内容及びその結果について、速やかに空家相談報告書(別記第8号様式)により、町長へ報告するものとする。ただし、所有者等からの相談内容が軽微な問い合わせ又は事実関係の確認にすぎないことが明らかであるときは、この限りではない。

(苦情又は紛争の処理)

第11条 この要綱に定める空家に係る相談等に関して、苦情又は紛争が発生した場合は、町、宅建協会及び登録事業者で協議の上、解決を図るものとする。

(個人情報の取扱い)



第 12 条 町及び登録事業者は、所有者情報の提供により取得した個人に関する情報について、個人の権利益を侵害することのないよう適正に取り扱うものとし、この要綱に定める目的以外の目的のために利用し、又は第三者へ提供してはならない。

(雑則)

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 2 年 9 月 1 日から施行する。



○長洲町空家に付随した農地の特例面積取扱要綱

(令和3年1月12日農業委員会告示第2号)

(趣旨)

第1条 この要綱は、人口減少、農家の高齢化、後継者不足等により遊休農地が増加する中で、本町への移住定住に伴う新規就農並びに遊休農地の発生や未然防止及び解消を促し、農地の保全及び有効活用を図ることを目的に、長洲町空家・空地バンク事業実施要綱(平成29年長洲町告示第84号。以下「実施要綱」という。)に規定する空家バンクに登録しようとする空家に付随した農地において、長洲町農業委員会(以下「農業委員会」という。)が行う、農地法(昭和27年法律第229号。以下「法」という。)第3条の規定に基づく農地の権利取得の取扱い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) 農地 法第2条第1項に規定する農地をいう。
- (2) 空家 実施要綱第2条第1号に規定する物件をいう。ただし、現に居住の用に供する建物がない更地の宅地又は主として居住の用に供することができない建物がある宅地は除く。
- (3) 空家バンク 実施要綱第2条第3号に規定する空家バンクをいう。
- (4) 空家に付随した農地 空家の所有者が所有権を有し、町内に所在する農地をいう。
- (5) 別段面積 法第3条第2項第5号の規定により、農業委員会が定めた面積をいう。
- (6) 特例面積 別段面積の特例で、空家に付随した農地に適用する面積をいう。
- (7) 総会 農業委員会が開催する定例又は臨時の総会をいう。
- (8) 遊休農地 法第32条第1項各号に掲げる農地をいう。

(特例面積)

第3条 特例面積は、0.01 アール以上とする。

(特例面積の適用)

第4条 空家に付随した農地の所有権を移転する場合、特例面積は、別段面積に優先して適用するものとする。

2 特例面積を適用するときは、空家バンクに登録する前に、農業委員会が、空家に付随した農地について1筆ごとに指定する。

(適用の条件)

第5条 特例面積を適用する農地は、次の各号に掲げる条件を全て満たしていなければならない。

- (1) 適用する時点で、空家に付随した農地が遊休農地又は遊休農地化するおそれがあるものであり、かつ、周辺農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがないものと認められ、次のいずれにも該当しないこと。

ア 賃借権、使用貸借権、地上権その他の使用又は収益を目的とする権利が設定された農地

イ 農地中間管理権が設定された農地

ウ 作業受委託契約が締結された農地

エ 補助金又は交付金事業の対象となっており、特例面積の適用により当該事業に支障が生じるおそれがある農地

オ 非農地判断が可能な農地

- (2) 空家及び空家に付随した農地の所有者が同一であること。



(3) 特例面積の適用を受ける農地が付随する空家について、空家バンクに登録されることが見込まれること。ただし、賃貸を目的とする登録は除く。

(特例面積の適用申請)

第6条 空家に付随した農地に特例面積の適用を受けるために申請しようとする者(以下「申請者」という。)は、次に掲げる書類を農業委員会に提出しなければならない。

- (1) 特例面積適用申請書(様式第1号)
- (2) 適用を受けようとする農地の登記全部事項証明書及び公図
- (3) その他農業委員会が必要と認める書類

(適用の決定)

第7条 農業委員会が空家に付随した農地について特例面積の適用を決定した場合は、特例面積適用通知書(様式第2号)を、適用しないことを決定した場合は、特定面積不適用通知書(様式第3号)を申請者に交付する。

(適用を受けた農地の権利取得)

第8条 特例面積の適用を受けた農地(以下「特例面積適用農地」という。)の所有権を取得しようとする者は、次に掲げる書類を農業委員会に提出しなければならない。

- (1) 法第3条の規定による許可申請書
- (2) 取得農地条件承諾書(様式第3号)
- (3) 特例面積適用農地が付随する空家で空家バンクに登録されたものに係る売買契約書の写し
- (4) その他農業委員会が必要と認める書類

(適用の解除)

第9条 農業委員会は、特例面積適用農地が次の各号のいずれかに該当するときは、特例面積の適用を解除するものとする。

- (1) 特例面積適用農地について、前条の規定により法第3条の許可を受けた者に係る所有権移転の登記が行われたとき
 - (2) 特例面積適用農地が付随する空家について、空家バンクへの登録がなされなかったとき又は取り消されたとき
 - (3) 特例面積適用解除申請書(様式第4号)の提出があったとき
 - (4) 前3号に掲げるもののほか、特例面積の適用について農業委員会が適当でないと認めるとき
- (適用及び適用解除の方法)

第10条 農業委員会が空家に付随した農地に特例面積を適用し、又はその適用を解除しようとするときは、総会の決定を経るものとする。

(告示)

第11条 農業委員会は、空家に付随した農地に特例面積を適用したとき又はその適用を解除したときは、速やかに告示するものとする。

(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、農業委員会が別に定める。

附 則

この要綱は、令和3年1月12日から施行する。



第2次長洲町空家等対策計画

令和4年3月

発行 長洲町

編集 まちづくり課

〒869-0198

熊本県玉名郡長洲町大字長洲2766番地

URL <https://www.town.nagasu.lg.jp>