

第2期
水俣市空家等対策計画

令和5年3月
水俣市

■目次

第1章 計画策定の趣旨	1
1 背景	1
2 計画の位置づけ	2
第2章 空き家の現状と課題	3
1 水俣市の人口の推移	3
2 水俣市の世帯数の推移	4
3 住宅・土地統計調査	4
4 空き家の状況等	6
（1）空き家実態調査結果	6
① 空き家総数及び用途別の状況	6
② 空き家判定	6
（2）アンケート調査	7
① 空き家を維持管理する上での問題点	7
② 今後の空き家の利用方法	7
（3）実態調査後の空き家の増減	8
5 空家等対策のこれまでの取り組み	9
（1）所有者等への意識啓発	9
（2）関係団体と連携した空家等の管理	9
（3）空き家バンク制度の実施	10
（4）管理不適切空家等への助言等	11
（5）空き家除却に関する制度の実施	12
（6）住宅用地についての固定資産税の課税標準の特例見直し	12
（7）特定空家等としての措置	12
6 空家等における課題	13
（1）所有者等の意識に関する課題	13
（2）所有者等の状況に関する課題	13
（3）法律等制度に関する課題	13
（4）老朽化した空き家に関する課題	13
（5）関係団体との連携・協力に関する課題	13

第3章 空家等対策における施策	14
1 空家等対策に関する基本方針	14
(1) 空家等の発生抑制・適切な管理の促進	14
(2) 空き家の活用等の促進	14
(3) 管理不適切空家等及び特定空家等への対応	14
2 空家等対策に関する基本方針に対する施策	15
(1) 空家等の発生抑制・適切な管理の促進	15
(2) 空き家の活用等の促進	15
(3) 管理不適切空家等及び特定空家等への対応	15
3 計画期間	16
4 対象地区	16
5 対象とする空家等の種類	16
第4章 空家等対策の具体的な取組み	17
1 空家等の調査	17
2 空家等対策を推進するための施策の内容	18
(1) 空家等の発生抑制・適切な管理の促進	18
① 所有者等への意識啓発	18
② 関係団体と連携した空家等の管理	19
(2) 空き家の活用等の促進	20
① 空き家バンク制度	20
② 各種施策や地域団体等での空き家の活用	20
③ 関係団体と連携した空き家の流通	21
(3) 管理不適切空家等及び特定空家等への対応	22
① 管理不適切空家等への助言等	22
② 空き家の除却	22
ア 除却に関する制度	22
イ 住宅用地についての特例	23
③ 特定空家等への措置	24
④ 空き家除却後の跡地の活用	24
⑤ 関係団体と連携した空き家除却後の跡地の流通	25

3	空家等対策の実施体制	26
(1)	空家等総合窓口	26
(2)	庁内関係部署との連携	26
(3)	関係団体との連携	27
第5章	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	28
1	進捗管理と検証	28
2	計画の変更と公表	28
資料編		29

第1章 計画策定の趣旨

1 背景

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・建築物が年々増加してきています。

平成30年に実施された住宅・土地統計調査（総務省）によりますと、住宅総数6,241万戸に対しまして、空き家は849万戸と推計され、空き家率は13.6%という状況になっており、平成25年度に実施された前回調査よりも空き家が29万戸増加している状況です。

適切な管理が行われないう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すものもあり、対策の実施が必要な状況にあります。

国は、この空き家問題の抜本的な解決策としまして、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「法」という。）を全面施行しました。

法第4条では、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることを市町村の責務としています。

これらをふまえ、本市でも空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために、「水俣市空家等対策計画」（以下「第1期計画」という。）を策定したところです。

この度、第1期計画の計画期間である5年が経過しますが、引き続き空家等対策について、総合的かつ計画的に取り組む、公共の福祉の増進と地域の振興と共に、安心・安全なまちづくりに寄与するため、「第2期水俣市空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）を策定するものであります。

2 計画の位置づけ

この空家等対策計画は、法第6条の規定に基づき、国の基本指針に即して定めたものであり、本市の空家等対策の基礎となるものであります。

なお、空家等対策計画の推進にあたっては、「水俣市総合計画」を上位計画とし、各種計画及び施策と連携を図り、また、法に定めるものの他、「水俣市空家等の適切な管理に関する条例」（以下「条例」という。）等、関係法令に基づき、実施することとします。

また、空家等対策計画は、本市が推進するSDGsの17の目標のうち、その中でも【目標11】「住み続けられるまちづくりを」、【目標17】「パートナーシップで目標を達成しよう」の2つの目標と関連性が深いことから、これらの視点を持って取組み、SDGsの推進にも寄与していきます。

空家等対策計画位置づけ図



※ この計画では、固有名詞を除き、法の表記「空家等」にならないものは、「空き家」で表記しています。

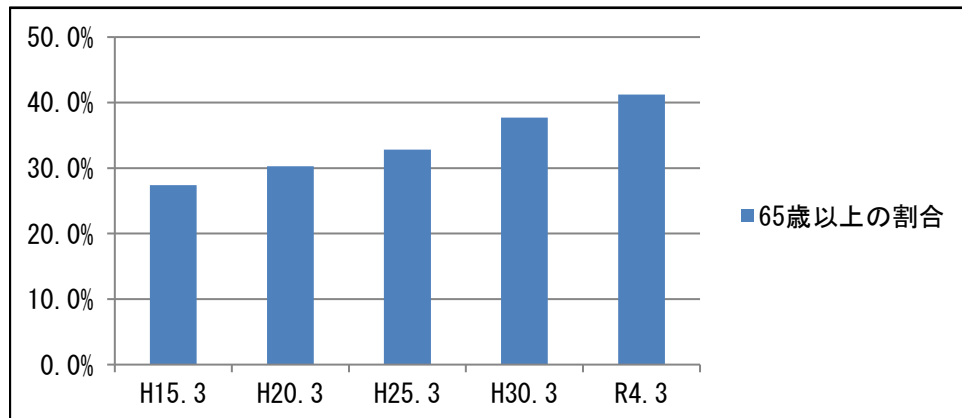
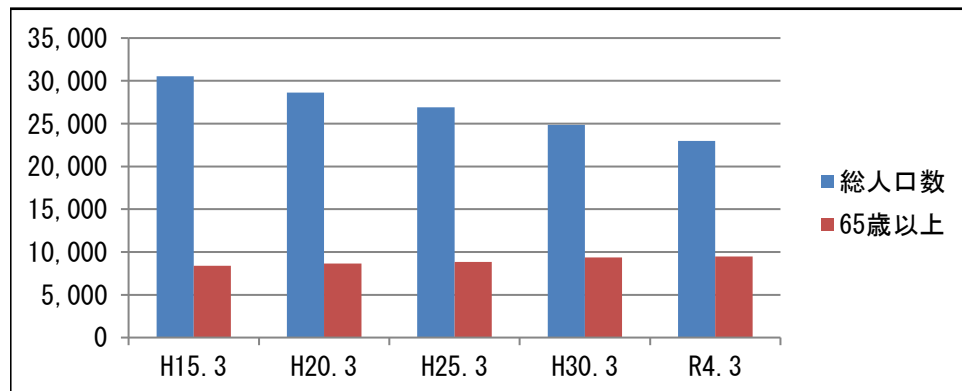
第2章 空き家の現状と課題

1 水俣市の人口の推移

本市における平成15年から令和4年までの人口の推移は、次のとおりとなっています。

資料：住民基本台帳

年.月	H15.3	H20.3	H25.3	H30.3	R4.3
総人口数（人）	30,545	28,622	26,909	24,858	22,995
65歳以上（人）	8,381	8,661	8,832	9,373	9,483
65歳以上の割合（%）	27.4%	30.3%	32.8%	37.7%	41.2%



人口は、減少傾向にあり、直近の平成30年から令和4年の4年間で、1,863人と、2千人近くの人口が減少しています。

これまで、5年間ペースで同等の人口が減少していることから、人口減少のスピードが速まっているものと考えられます。

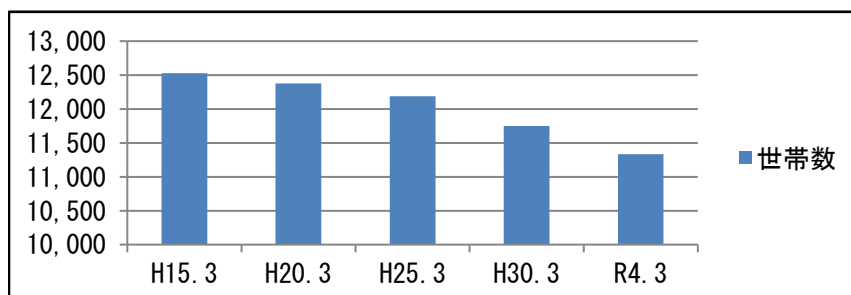
また、65歳以上人口は増加傾向にあり、令和4年では、高齢化率が40%を超え、本市の高齢化も進んでいることが読み取れます。

2 水俣市の世帯数の推移

本市における平成15年から令和4年までの世帯数の推移は、次のとおりとなっています。

資料：住民基本台帳

年.月	H15.3	H20.3	H25.3	H30.3	R4.3
世帯数(戸)	12,528	12,378	12,189	11,750	11,334



人口が減少傾向にある中、世帯数も減少しています。

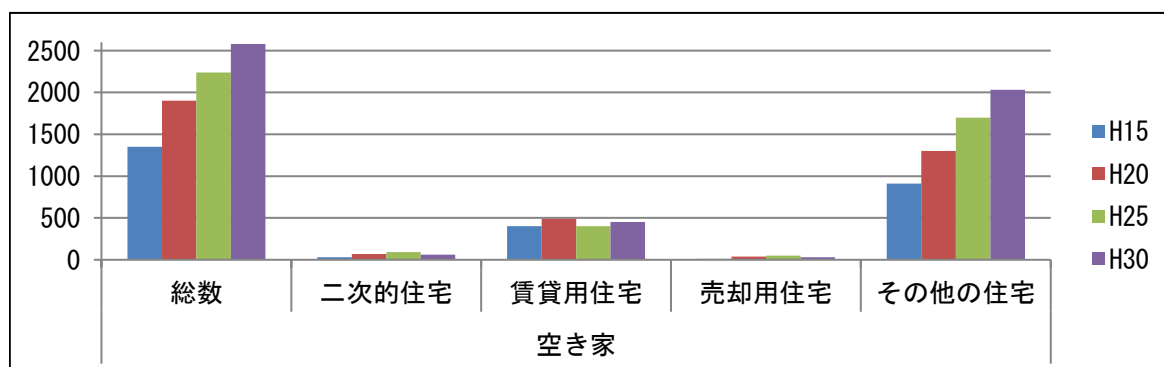
直近の平成30年から令和4年の4年間で416世帯減少しており、平成25年から平成30年の5年間で減少した世帯数439世帯に迫る状況にあります。

3 住宅・土地統計調査

本市における住宅・土地統計調査（以下「統計調査」という。）による平成15年から平成30年までの住宅総数及び空き家の推移は、次のとおりとなっています。

単位（棟）

年	住宅 総数	空き家				
		空き家総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅
H15	12,030	1,350	30	400	10	910
H20	12,610	1,900	70	490	40	1,300
H25	13,120	2,240	90	400	50	1,700
H30	12,750	2,580	60	450	30	2,030



空き家総数は、統計調査を行うごとに、増加している状況にあり、前回の平成25年に比べ、340戸増加しています。

しかしながら、住宅総数については、平成30年の統計調査では減少に転じ、前回の平成25年に比べ、370戸減少しています。

前回と今回統計調査の期間では、国において、法制定等の空家等対策に関する大きな動きがあった時期であります。

また、本市でも条例の制定や空家等対策に関する施策を始めた時期と重なることから、空家等に対する所有者等の意識の変化が少なからずあっているのではないかと考えられ、既存住宅の除却、除却後の住宅建て替え、中古住宅の取得等のニーズが増加し、住宅総数の減少に影響を及ぼしているのではないかと推測します。

なお、今回の統計調査は、第1期計画開始年度に実施されたことから、次回統計調査の結果について、更に注視が必要です。

【用語の解説】

- **住宅**（一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの）
- **二次的住宅**（別荘「週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅」、及びその他「ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅」）
- **賃貸用の住宅**（新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅）
- **売却用の住宅**（新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅）
- **その他の住宅**（上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等）
注：その他の住宅には、空き家の区分の判断が困難な住宅を含みます。

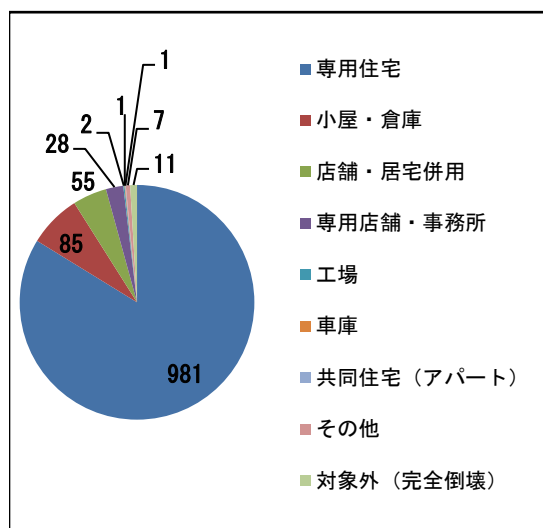
4 空き家の状況等

(1) 空き家実態調査結果

① 空き家総数及び用途別の状況

平成27年度に市内全域において、空き家実態調査(以下「実態調査」という。)として、空き家の現地調査を行い、その調査により確認できた空き家は、1,171件、用途別の状況は次のとおりとなっています。

用途	件数	割合(%)
専用住宅	981	83.8
小屋・倉庫	85	7.2
店舗・居宅併用	55	4.7
専用店舗・事務所	28	2.4
工場	2	0.2
車庫	1	0.1
共同住宅(アパート)	1	0.1
その他	7	0.6
対象外(完全倒壊)	11	0.9
計	1,171	100

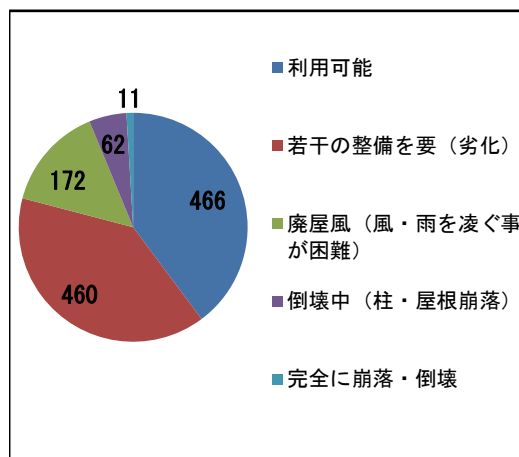


② 空き家判定

空き家判定については、外観目視による判読で実施しており、次のとおり判定されています。

外観判読による判定であり、空き家の管理状況(建物の傾斜、基礎・外壁・屋根等の状況)を基に判定を行っています。

外観判読	件数	割合(%)
利用可能	466	39.8
若干の整備を要(劣化)	460	39.3
廃屋風(風・雨を凌ぐ事が困難)	172	14.7
倒壊中(柱・屋根崩落)	62	5.3
完全に崩落・倒壊	11	0.9
計	1,171	100



(2) アンケート調査

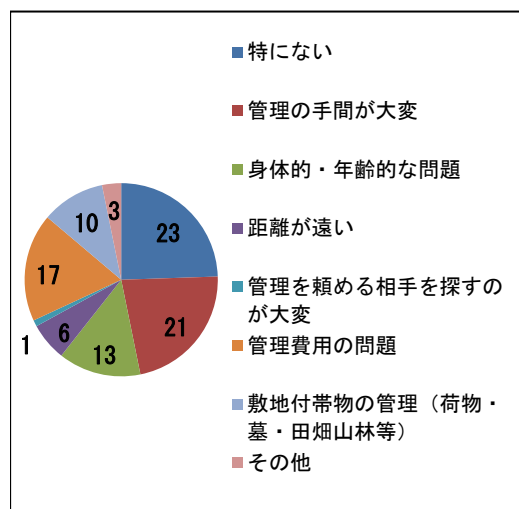
実態調査において利用可能と判断され、住所が特定できた141名の空き家の所有者の方に、空き家の維持管理における問題点及び今後の空き家の利用方法についてアンケート調査を実施し、74名から次のとおり回答を得ました。

① 空き家を維持管理する上での問題点

次のとおり、管理の手間、身体的・年齢的、費用に関する問題等に多くの回答を得ています。

複数回答可

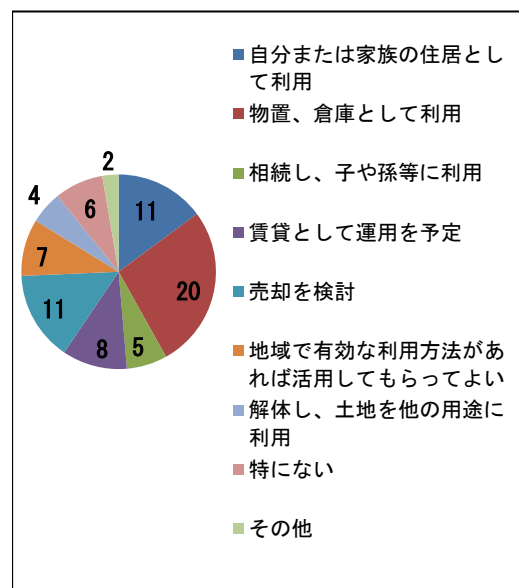
持管理上の問題点	件数	割合 (%)
特にない	23	24.5
管理の手間が大変	21	22.3
身体的・年齢的な問題	13	13.8
距離が遠い	6	6.4
管理を頼める相手を探すのが大変	1	1.1
管理費用の問題	17	18.1
敷地付帯物の管理 (荷物・墓・田畑山林等)	10	10.6
その他	3	3.2
計	94	100



② 今後の空き家の利用方法

次のとおり、家族等での再利用を検討している方、賃貸や売却を検討されている方の他、地域での有効的な活用についても回答を得ています。

空き家の利用方法	件数	割合 (%)
自分または家族の住居として利用	11	14.9
物置、倉庫として利用	20	27.0
相続し、子や孫等に利用	5	6.8
賃貸として運用を予定	8	10.8
売却を検討	11	14.9
地域で有効な利用方法があれば活用してもらってよい	7	9.4
解体し、土地を他の用途に利用	4	5.4
特にない	6	8.1
その他	2	2.7
計	74	100



(3) 実態調査後の空き家の増減

実態調査後、平成28年度から令和3年度までの期間で、これまで管理不適切な状態又は特定空家等と疑われる状態にある空家等（以下「管理不適切空家等」という。）に関する情報提供、空き家バンクへの登録等による新規空き家の増加は、82件となっています。

反対に空き家の除却、空き家バンク成約等による空き家の減少は、164件となっており、現在、市で把握できている空き家件数は、1,089件となっています。

なお、この状況に基づく、令和3年度末の大字区域毎における空き家件数は、次のとおりとなっています。

大字	件数	大字	件数	大字	件数
陣内（1・2丁目）	17	中央公園	0	南福寺	22
古城（1・2・3丁目）	33	古賀町（1・2丁目）	9	南福寺※小字有り	3
ひばりヶ丘	0	栄町（1・2丁目）	4	長野町	9
わらび野	0	塩浜町	5	中鶴	5
牧ノ内	16	浜松町	8	長野	4
陣内	0	野口町	0	初野	2
天神町（1・2丁目）	3	桜井町（1・2・3丁目）	22	小津奈木	8
浜町（1・2・3丁目）	24	昭和町（1・2丁目）	2	深川	37
幸町	3	山手町（1・2丁目）	29	宝川内	33
洗切町	12	緑ヶ丘	2	市渡瀬	27
八幡町（1・2・3丁目）	9	多々良町	30	石坂川	17
築地	2	百間町（1・2丁目）	7	葛渡	20
丸島町（1・2・3丁目）	64	夕見町（1・2丁目）	23	薄原	21
梅戸町（1・2丁目）	13	港町（1・2・3丁目）	3	湯出	81
明神町	1	八ノ窪町（1・2丁目）	38	長崎	38
祇園町	2	浦上町	10	袋	89
大園町（1・2・3丁目）	19	江添	8	月浦	43
旭町（1・2丁目）	10	白浜町	18	久木野	41
大黒町（1・2丁目）	4	桜ヶ丘	12	古里	25
平町（1・2丁目）	14	浜	16	大川	20
江南町	11	大迫	8	越小場	33

これから、ほぼ全ての区域に空き家が在していることがわかり、空き家が市内全域に点在している状況です。

5 空家等対策のこれまでの取組み

本市において第1期計画に基づき、令和3年度末までに行った空家等対策の取組みは次のとおりです。

(1) 所有者等への意識啓発

所有者等に空家等の適切な管理を促すため、広報誌やホームページにより啓発を図ると共に、平成30年度から、固定資産税の納税通知書（以下「納税通知書」という。）に、空家等の管理に関して、周知・啓発文を掲載し発送しています。

また、管理不適切空家等の情報提供があった場合、所有者等に対し、空家等の状況提供と合わせて、管理責任等に関して周知を図っています。

※納税通知書周知・啓発文

※「空家等」を所有する人へ

空家等は周辺に影響を及ぼさないよう、管理をお願いします。
利用可能な物件は、空き家バンクへの登録もご検討ください。
空家等に関すること

地域振興課地域振興係 TEL(直通) 0966-61-1607

(2) 関係団体と連携した空家等の管理

平成27年11月に（公社）水俣・津奈木シルバー人材センターと締結した「空き家等の適正管理に関する協定（以下「適正管理協定」という。）」に基づき、空家等の管理について、連携を図ってきました。

また空家等に関する各種相談について、専門的な内容については、弁護士による「無料法律相談会」や「司法書士との合同市民相談会」の紹介等を行ってきました。

なお、令和3年度末までの過去5年間における（公社）水俣・津奈木シルバー人材センターが所有者等から依頼を受けた空家等の管理件数は、次のとおりです。

年度	依頼件数
平成29年度	87件
平成30年度	108件
令和元年度	79件
令和2年度	71件
令和3年度	82件

(3) 空き家バンク制度の実施

平成28年度に創設した空き家バンク制度については、登録件数が伸び悩んだことから、空き家バンクの登録促進を図るため、令和元年度に市内不動産取り扱い業者（以下「不動産業者」という。）が媒介中の物件を空き家バンクへ登録することを可能とするために、「空き家バンク登録推進に関する提携の覚書（以下「登録推進提携覚書」という。）」を不動産業者と個別に締結しています。

また、令和2年度には、更なる空き家バンク制度の推進を図るため、移住・定住政策と関連させた「水俣市空き家家財道具等撤去費補助金」並びに「水俣市定住促進空き家改修補助金」制度を創設しましたが、制度の利用はありませんでした。（※令和3年度末で廃止。）

なお、令和3年度末までにおける空き家バンクへの登録・成約状況は、次のとおりです。

年度	登録件数
平成29年度	1件
平成30年度	1件
令和元年度	5件
令和2年度	6件
令和3年度	6件
計	19件
うち成約件数	11件

令和元年度以降は、不動産業者と個別に締結した登録推進提携覚書の効果で、空き家バンクへの登録が増加しています。

(4) 管理不適切空家等への助言等

管理不適切空家等については、市民からの情報提供があった場合、現地調査、所有者等の調査を実施し、所有者等へ空家等の適切な管理を促すため、助言等を実施しています。

なお、令和3年度末までに市民から情報提供のあった管理不適切空家等への助言等の実施状況は、次のとおりです。

年度	助言等実施件数	備考
平成24年度	3件	
平成25年度	20件	
平成26年度	11件	
平成27年度	23件	
平成28年度	23件	
平成29年度	40件	
平成30年度	23件	第1期計画期間
令和元年度	20件	
令和2年度	19件	
令和3年度	20件	
計	202件	

第1期計画策定前の平成29年度をピークとして、第1期計画策定後は、年間20件程度で推移しています。

なお、202件の中には、現地調査により、居住中等で、空き家に該当しないもの5件を含んでいます。

(5) 空き家除却に関する制度の実施

平成30年度に老朽危険空き家の除却を促進することを目的として、「水俣市老朽危険空き家除却促進事業補助金」を創設し、老朽化し、周囲に悪影響を及ぼすおそれのある空き家の除却を実施しています。

年度	除却件数
平成30年度	5件
令和元年度	9件
令和2年度	11件
令和3年度	8件
計	33件
うち(4)の助言等を実施した 空き家で補助金を活用した件数	10件

この他、補助金を活用せず、(4)で助言等実施した空き家で自主解体に至った空き家が25件あります。

(6) 住宅用地についての固定資産税の課税標準の特例見直し

「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」の一部改正により、住宅用地の取扱いが明確化されたことから、改正内容に該当する空き家（構造上住宅と認められない状況にある場合、居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる等）については、固定資産税の課税標準の特例（以下「特例」という。）の見直しを行っています。

(7) 特定空家等としての措置

国の定めた「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）を参考として、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか、また、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるかどうか、もたらされる状況を確認し、これまで、特定空家等として4件認定し、対応を図っています。

6 空家等における課題

本市の人口は、昭和31年の約5万人をピークに減少に転じ、令和4年3月末での人口は22,995人と、ピーク時の半分以下の水準となっており、高齢化率も41.2%と40%を超え、人口減少と高齢化が進んでいます。

また、統計調査及び市で把握している空き家の状況等からも、今後も空家等は継続して発生することが予想され、次のような課題への対応が必要となります。

(1) 所有者等の意識に関する課題

空家等を適切に管理していない、活用意向がない等、空家等に関する問題意識が少ない所有者等の存在の他、相続登記されていない場合等、空家等の存在自体、把握できていない所有者等があります。

(2) 所有者等の状況に関する課題

身体や年齢の問題、居住地が遠方等のため、管理が困難になっている状況の所有者等もいます。

また、相続人や借地人等の個人間の問題、管理や除却に関する費用の工面等の問題もあります。

(3) 法律等制度に関する課題

空き家の中には接道していない敷地に所在すること等の理由で、売却や建て替え等が法的に困難である場合や、固定資産税の算定で、住宅用地の特例を受けて有利になるよう、空き家をそのまま残している場合等もあります。

(4) 老朽化した空き家に関する課題

老朽化した空き家は、倒壊や部材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ、衛生上の問題等、周辺環境に悪影響を及ぼすこととなります。

(5) 関係団体との連携・協力に関する課題

空家等対策で検討すべき事項は多岐にわたるため、関係団体と連携・協力しながら、総合的な空家等対策を行うことが重要となります。

第3章 空家等対策における施策

1 空家等対策に関する基本方針

空家等をもたらす問題の解決のためには、空家等はあくまでも、個人の財産であり、所有者等にまずは管理責任があることを認識してもらい、対応策を検討、実施してもらうことが前提となります。

その中で、どこまで市が対策を講じていくのか、所有者等の管理に対する意識の程度や空家等の状態及び周辺に与える影響等を総合的に判断しながら、また、第1期計画期間の取組み状況を検証しながら、次の基本方針の下、管理不適切空家等及び特定空家等の増加の抑制並びに既存の管理不適切空家等及び特定空家等の減少を図る施策を実施していくこととします。

(1) 空家等の発生抑制・適切な管理の促進

空家等を発生させないことが一番ですが、現実的には難しい問題であるため、空家等の発生抑制や空家等となった場合、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理の促進を図ります。

(2) 空き家の活用等の促進

空家等の増加を抑制するためには、空家等を適切に管理しながら、空き家を中古住宅市場で流通させていくことが重要となります。

また、空き家を地域資源として有効に活用することで、地域の活性化にもつながりますので、状態が良好な空き家、修繕等により活用が可能な空き家については、活用等の促進を図ります。

(3) 管理不適切空家等及び特定空家等への対応

管理不適切空家等や特定空家等については、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれ等がありますので、これら空家等の状態改善や空き家の除却等による問題解決に向けた取組みについて対応を図ります。

また、空き家除却後の跡地を流通させる取組みや活用等の促進を図ります。

2 空家等対策に関する基本方針に対する施策

基本方針に基づき、本市の空家等対策を推進するため、それぞれの基本方針に対応する施策を次のとおりとします。

なお、施策の内容については、第4章で記載します。

(1) 空家等の発生抑制・適切な管理の促進

- ・所有者等への意識啓発
- ・関係団体と連携した空家等の管理

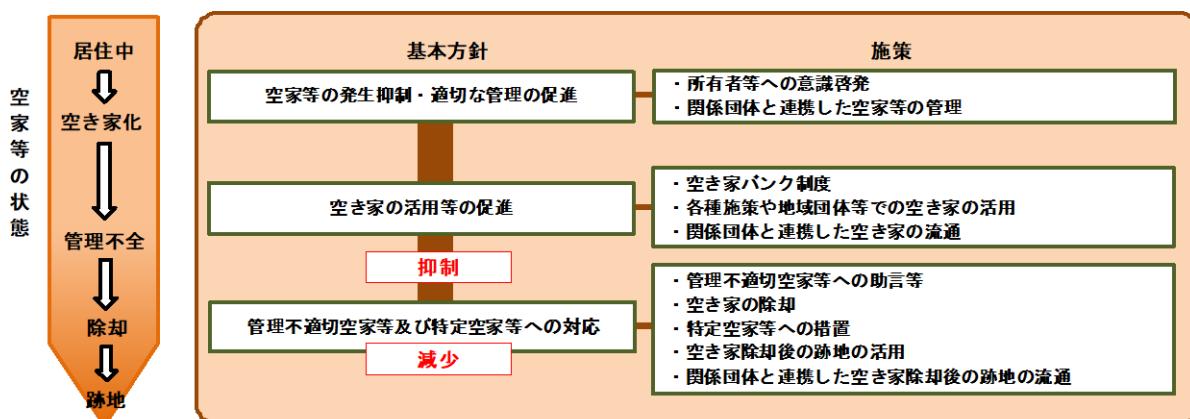
(2) 空き家の活用等の促進

- ・空き家バンク制度
- ・各種施策や地域団体等での空き家の活用
- ・関係団体と連携した空き家の流通

(3) 管理不適切空家等及び特定空家等への対応

- ・管理不適切空家等への助言等
- ・空き家の除却
- ・特定空家等への措置
- ・空き家除却後の跡地の活用
- ・関係団体と連携した空き家除却後の跡地の流通

施策の体系図



3 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度までの「5年間」とします。

4 対象地区

空家等対策計画の対象地区は、市内全域に空き家が点在していることから、「市内全域」とします。

5 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」とし、特に件数が多い居住用の建物については、重点的に対応を図っていくこととします。

【用語の解説】

- **法第2条第1項に規定された空家等**（建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。）
- **特定空家等**（法第2条第2項に規定しており、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います。）
- **管理不適切な状態**（条例第2条第1号に規定しており、法第3条の規定による適切な管理が実施されておらず、特定空家等となるおそれがある状態をいいます。）

第4章 空家等対策の具体的な取組み

1 空家等の調査

空家等の調査については、第2章でも述べましたが、本市では、平成27年度に実態調査を行っています。実態調査後については、市民からの管理不適切空家等に関する情報提供、空き家バンクへの登録等により、空き家の情報を追加しています。

また、反対に空き家の除却、空き家バンク成約等により、空き家の情報を抹消しています。

今後も、市民からの管理不適切空家等の情報提供、空き家バンク登録・成約状況、除却等の現地確認、その他可能な調査方法等により、空家等の状況把握に努めていきます。

【参考】

「実態調査の方法について」

(調査の方法)

特定調査を実施した上、外観調査を実施。

●特定調査とは

空き家特定の為の事前調査として、各種資料等を用いて空き家候補の選定について、机上調査を実施。

【利用した資料】

- ・水道データ
- ・市で行った過去の空き家調査資料
- ・住基情報

●外観調査とは

特定調査において、空き家候補として選定した建物について、現地において、空き家判定の追加として、ガスメーターや電気メーターの動作状況等を確認の上、外観目視により、利用可能、若干の整備を要、廃屋風、倒壊中、完全に崩落・倒壊の5つに判読。

【外観目視の内容】

- ・建物の傾斜
- ・基礎、外壁、屋根、塀、門の状況
- ・敷地の状況

2 空家等対策を推進するための施策の内容

第3章の基本方針に基づき、本市の空家等対策を推進するための施策の内容を次のとおりとします。

(1) 空家等の発生抑制・適切な管理の促進

① 所有者等への意識啓発

空家等はいくまでも個人の財産であり、所有者等には、まず管理責任があることを認識させ、空家等が管理されないまま、放置されないよう、適切な管理を促す取組みが求められます。

そのため、空家等の管理に関して、広報誌、ホームページ、納税通知書等を活用しながら、空家等の所有者等のみならず、現在の居住者に対しても、空家等の問題について関心をもってもらい、空家等にならないよう、事前検討を促すことも含め、意識啓発を図っていきます。

また、法、条例以外においても、所有者等には、管理責任等があることを理解してもらう必要があるため、この点についても周知を図ると共に、今後、不動産登記法の改正による相続登記の義務化等も予定されていますので、これら空家等に関連する法改正についても、随時周知も図っていきます。

相続登記の義務化

令和6年4月1日から相続登記が義務化されます。

不動産を取得した相続人は、その取得を知った日から3年以内に相続登記を申請しなければなりません。

② 関係団体と連携した空家等の管理

所有者等の中には、身体的・年齢的、又は居住地が遠方等のため、空家等の管理が困難となっている、また、管理の方法が分からない等の問題も抱えています。

本市では、平成27年11月に（公社）水俣・津奈木シルバー人材センターと適正管理協定を締結し、空家等の管理について相談を受けたものについて連携を図っているところです。

また、所有者等においては、管理以外にも相続問題等、空家等に関する多くの悩みも持たれています。

本市では、現在、市民を対象とした「無料法律相談会」や「司法書士との合同市民相談会」を実施し、その中で相続の相談等も受けていますので、これら既存メニューを活用すると共に、関係団体と空家等に関する相談会等、相談体制の構築等を行い、関係団体と連携し、管理の促進を図っていきます。

**空家等の管理で困ったときは
水俣・津奈木シルバー人材センターへ**

こんなことで困っていませんか？

- 遠方に住んでいるので、空き家になった実家の庭木、草が伸び放題で管理できない。
- 空き家になった実家の家具等を処分したい。
- 将来は実家に戻りたいが、現在、空き家状態で建物が荒れてしまう。
- 実家の建物等が老朽化して、近所に迷惑をかけていないか気にかかる。
- 建物はすでにないが、土地が荒れ放題になっている。
- 墓道をきれいにしたいが手入れの時間がない。

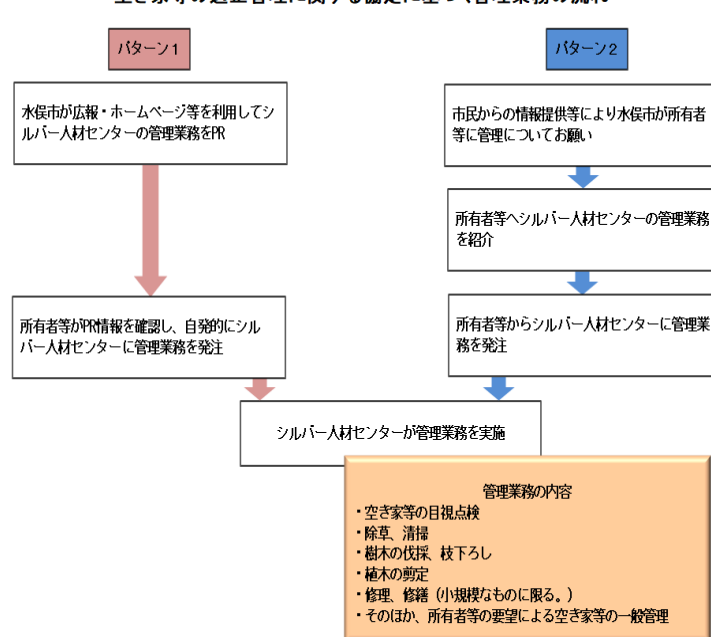
こういう時シルバー人材センターがお手伝いします！

- 庭木の剪定、伐採、庭の除草・清掃
- 家屋内の清掃、片付け、不用品処分
- 小規模な補修・解体
- 年間契約による空き家の見守り・巡回等
- 墓地の清掃、管理等

その他、詳しいことはシルバー人材センターにお問い合わせください。

お問い合わせは
公益社団法人 水俣・津奈木シルバー人材センター
〒867-0062 熊本県水俣市岡地9番38号
FAX.0966-62-1123 メール:minamata@sjc.ne.jp **TEL.0966-62-1122**

空き家等の適正管理に関する協定に基づく管理業務の流れ



空家等の発生抑制・適切な管理の促進（内容一覧）

- 所有者等への意識啓発
 - 広報誌、ホームページ、納税通知書等を活用した意識啓発
 - 法や条例以外の所有者等の管理責任等の周知
- 関係団体と連携した空家等の管理
 - 適正管理協定に基づく連携
 - 無料法律相談会や司法書士との合同市民相談会の活用
 - 関係団体との相談体制の構築等の実施

(2) 空き家の活用等の促進

① 空き家バンク制度

空き家バンク制度は、市内に存在する空き家を有効活用し、市外から本市への移住・定住等を促進し、地域の活性化を図ることを目的とし、平成29年3月から運用を開始しています。

また、令和4年度には、空き家バンク登録物件について、ウェブ上で室内を移動しながら、全ての居室の内覧等を可能としました。

現在、新型コロナウイルス感染症の影響により他地域への来訪が難しい状況の中、本市への転入希望者等が本市に赴くこともなく、空き家バンク物件をウェブ上で閲覧できるようにした、ウィズコロナ時代に対応した有効な施策です。引き続き、空き家バンク制度の充実を図り、空き家所有者等と移住・定住希望者等とのマッチングを図り、空き家の活用を推進していきます。

空き家バンク制度実施イメージ図



② 各種施策や地域団体等での空き家の活用

空き家バンク制度の他にも、空き家の活用は考えられます。

国においても、各種施策での空き家の活用について推進を図っています。本市でもこれら国の施策での活用や市独自施策での活用等、必要性に応じて検討を行いながら、空き家の活用について推進していきます。

また、地域団体等における空き家の活用推進も図るため、空き家の提供を希望する所有者等とのマッチングを行う、空き家バンクと連動した仕組み等の構築も行います。

③ 関係団体と連携した空き家の流通

空き家バンク制度については、平成29年3月に（公社）熊本県宅地建物取引業協会と「水俣市空き家バンク制度に係る空き家の媒介等に関する協定（以下「媒介等協定」という。）」を締結し、空き家バンク制度における空き家の現地調査や媒介等に関して、連携を図っています。

空き家は市や地域団体等での活用もひとつの手段とはなりますが、空き家の増加抑制のためには、中古住宅市場において個人間で流通させていくことが、特に重要であると考えます。

令和元年度からは、不動産業者と不動産業者が媒介中の物件を空き家バンクへ登録することを可能とした登録推進提携覚書の締結を行っています。

このように、不動産業者の媒介物件についても、市も一体となって流通させることは、空き家の増加抑制につながります。

今後も、不動産業者と一体となり、効率的な手法を検討しながら、空き家の流通を図っていきます。

また、空き家を中古住宅市場で流通させるには、相続問題の解決の他、不動産取引やリフォームの実施等に関しても、専門的な対応が必要となりますので、これらに関する関係団体と空き家に関する相談会等、相談体制の構築等を行い、関係団体と連携し、空き家の流通の促進を図っていきます。

空き家の活用等の促進（内容一覧）

- 1 空き家バンク制度
 - ・ 空き家バンク制度の継続実施
- 2 各種施策や地域団体等での空き家の活用
 - ・ 国や市独自の施策での活用の検討
 - ・ 地域団体等での活用の検討
 - ・ 所有者等と地域団体等とのマッチングの実施
- 3 関係団体と連携した空き家の流通
 - ・ 媒介等協定や登録推進提携覚書等に基づく連携
 - ・ 無料法律相談会や司法書士との合同市民相談会の活用
 - ・ 関係団体との相談体制の構築等の実施

(3) 管理不適切空家等及び特定空家等への対応

① 管理不適切空家等への助言等

条例第5条では、「市民は、管理不適切空家等があると認めるときは、市長に対し、その情報を提供することができる」としています。

これら、管理不適切空家等については、まず、所有者等が空家等の存在を把握できていない、また、状態を知っていた場合でも、対応の方法がわからない状況も見られます。

法第12条においても、「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。」と規定されていますので、管理不適切空家等については、所有者等の調査を実施し、所有者等に文書により状況の把握、対応のお願いをすることを最初の取り掛かりとし、その他、2(1)①の管理責任等の周知や2(1)②の管理に関するメニューの紹介等を行いながら、所有者等に空家等の状態の改善等に向けた助言等を行っていくこととします。

② 空き家の除却

ア 除却に関する制度

空き家の中には倒壊等の影響により、周囲に悪影響を及ぼすおそれのある空き家が存在します。

空き家はあくまで、個人の財産であり、所有者等にまずは管理責任があることを認識してもらい、自らその危険性を取り除く対応を実施してもらうことが求められます。

しかしながら、所有者等の中には、費用の工面等何らかの問題を抱え、躊躇されている場合もあります。

そこで、上述のとおり、空き家はあくまで個人の財産であり、自らその危険性を取り除く対応を実施してもらうべきですが、市として優先すべきことは、公共の利益（市民の安心・安全）であり、その目的の範囲において、所有者等に除却を促し、その数を減少させるため、老朽化し、周囲に悪影響を及ぼすおそれのある空き家については、除却に関する支援制度により、除却を促進します。

イ 住宅用地についての特例

空き家の除却が進まない要因として、住宅用地についての特例の影響も考えられます。

法が制定されたことを受け、固定資産税の住宅用地の認定について改正があり、特定空家等については勧告時点でこの特例を外すこととなりました。

また、その改正の中で、住宅の認定についての取扱いを明確化する内容も追加されています。

このことから、これらに該当する空き家については、特定空家等としての勧告を待つことなく、特例の見直しを行っていますが、更に適切な見直しを推進するため、空き家対策部門と税務部門の連携強化を図っていきます。

住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から、その面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されます。

住宅用地の区分	範囲	特例率
小規模住宅用地	200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は住戸1戸あたり200㎡までの部分）	価格の6分の1
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地（200㎡を超える部分で住宅床面積の1.0倍まで）	価格の3分の1

【参考】

● 「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」の一部改正（一部抜粋）※下線部分が改正時に追加

一 住宅の認定

当該家屋が住宅であるかどうかの判定については、次のとおり取り扱うものとする。なお、家屋とは不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであること。したがって、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建築物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならず、現況がこうした状態にないものは家屋には該当しないことに留意する必要がある。

(1)～(3) 略

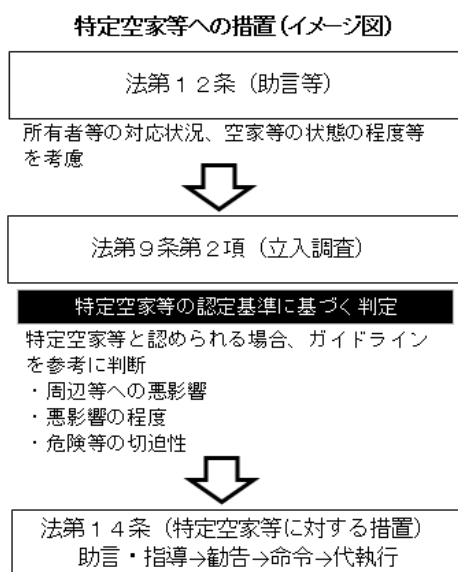
(4) 賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外の用に供されるものではないと認められる場合には、住宅とする。ただし、賦課期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、賦課期日における当該家屋の客観的状況等に留意する必要がある。

(5) 略

③ 特定空家等への措置

特定空家等としての措置については、所有者等の法第12条による助言等に対する対応状況や空家等の状態の程度等を考慮しながら、必要に応じて、法第9条第2項に基づく立入調査を実施し、条例施行規則に規定する特定空家等の認定基準に基づく判定を行います。

その判定により、特定空家等と認められる状態のものについては、国の定めた「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）を参考として、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか、また、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるかどうか、もたらされる危険等について切迫性が高いかどうか判断し、これらに該当する場合は、特定空家等として、積極的に法第14条の規定に基づく、措置を講じていくこととします。



④ 空き家除却後の跡地の活用

空き家を除却した跡地の所有者等からは、跡地の活用について相談がある可能性があります。

個人間での流通や地域団体等での活用の推進も図るため、跡地の提供を希望する所有者等とのマッチングを行う、空き家除却後の空き地バンク制度等の検討を行います。

⑤ 関係団体と連携した空き家除却後の跡地の流通

その他、空き家除却後の跡地の相続問題の解決の他、不動産取引等、専門的な対応も必要となりますので、これらに関する関係団体との跡地に関する相談会等、相談体制の構築等を行い、関係団体と連携し、空き家除却後の跡地の流通の促進を図っていきます。

管理不適切空家等及び特定空家等への対応（内容一覧）

- 1 管理不適切空家等への助言等
 - ・所有者等の調査の実施
 - ・所有者等へ文書による状況把握や対応のお願い
 - ・法や条例以外の所有者等の管理責任等の周知
 - ・適正管理協定に基づく管理業務の紹介
 - ・無料法律相談会や司法書士との合同市民相談会の紹介
 - ・その他、関係団体の紹介等
- 2 空き家の除却
 - ・除却に関する支援制度の推進
 - ・住宅用地についての特例の適切な運用
- 3 特定空家等への措置
 - ・立入調査の実施による特定空家等の認定
 - ・ガイドラインに基づく特定空家等への措置
- 4 空き家除却後の跡地の活用
 - ・所有者等と個人や地域団体等とのマッチングの実施
- 5 関係団体と連携した空き家除却後の跡地の流通
 - ・無料法律相談会や司法書士との合同市民相談会の活用
 - ・関係団体との相談体制の構築等の実施

3 空家等対策の実施体制

(1) 空家等総合窓口

空家等に関しては、市民からの不適切空家等に関する情報提供、所有者等からの管理や空き家バンクに関する相談等があります。

本市では、これらの情報提供や相談等に対応する一元的な窓口を総務企画部地域振興課内に設置しています。

また、これらの対応と併せて、庁内及び関係団体との窓口としての役割等も担っています。

【空家等総合窓口】

総務企画部地域振興課地域振興係（電話番号 0966-61-1607）

(2) 庁内関係部署との連携

空家等に関しては、所有者等特定のため、固定資産税に係る情報提供や第4章、2（3）②イの住宅用地の特例に関して等、税務部門との連携、市道へ影響を及ぼす場合、市道管理者との対応協議等も必要となります。

また、各種施策での活用検討等については、庁内の関係部署が、情報を提供・共有しながら、連携していくことが必要です。

本市では、平成29年度に庁内関係各課が連携して空家等対策に対応する組織として、水俣市空家等対策庁内連携会議（以下「連携会議」という。）を設置しています。

今後も、この連携会議の構成部署と連携しながら、空家等対策について、推進を図っていきます。

また、必要に応じて、構成部署以外の部署とも連携を図っていきます。

【連携会議構成部署】

- ・ 地域振興課
- ・ 総務課
- ・ 税務課
- ・ 環境課
- ・ 福祉課
- ・ いきいき健康課
- ・ 経済観光課
- ・ 土木課
- ・ 都市計画課

(3) 関係団体との連携

空家等に関する施策を総合的、計画的に実行するためには、不動産、建築、法律等の関係団体との連携も必要となります。

本市では、関係団体と連携を図るため、法第7条第1項に規定する協議会として、水俣市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を平成29年度に設置しました。

今後も、この協議会の構成団体と連携し、空家等対策の施策に関して推進を図っていきます。

また、必要に応じて、構成団体以外の団体にも協力を要請しながら、連携を図っていきます。

【協議会構成団体】※令和4年8月現在

- ・ 熊本県司法書士会八代支部
- ・ (公社) 熊本県宅地建物取引業協会八代水俣支部
- ・ (公社) 全日本不動産協会熊本県本部
- ・ (公社) 熊本県建築士会水俣芦北支部
- ・ 水俣市議会
- ・ 水俣市自治会長会
- ・ 熊本地方法務局八代支局
- ・ (公社) 水俣・津奈木シルバー人材センター

第5章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1 進捗管理と検証

空家等対策計画は、空家等対策を推進するための基礎的な事項を記載したものであり、これらに基づき実施する事業等の進捗管理や検証が重要となります。

そこで、必要に応じて協議会において事業等の進捗状況の確認や検証を行うこととします。

2 計画の変更と公表

空家等対策計画は、法令の改正や社会情勢の変化、事業等の進捗状況等により、必要に応じて変更します。

なお、変更を行った場合は、ホームページ等で公表するものとします。

資料編

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	30
2	空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	36
3	水俣市空家等の適切な管理に関する条例	37
4	水俣市空家等の適切な管理に関する条例施行規則	39
5	水俣市空き家バンク制度実施要綱	59
6	水俣市空家等対策協議会設置要綱	71
7	水俣市空家等対策庁内連携会議設置要綱	73
8	所有者等の管理責任等について（周知文）	74

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号)

(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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

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

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

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

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三

号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日総務省・国土交通省令第一号)

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）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

水俣市空家等の適切な管理に関する条例

水俣市空き家等の適正管理に関する条例(平成25年条例第7号)の全部を改正する。

(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要事項を定めることにより、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、もって安心・安全なまちづくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、使用する用語は、法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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 管理不適切な状態 法第3条の規定による適切な管理が実施されておらず、特定空家等となるおそれがある状態をいう。
- (2) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (3) 市民 市内に居住若しくは滞在し、又は通勤若しくは通学する者をいう。

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、特定空家等の所有者等と当該特定空家等から害を被るおそれのある者との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、所有等に係る空家等が管理不適切な状態にならないように自らの責任において当該空家等を管理しなければならない。

(情報提供)

第5条 市民は、管理不適切な状態又は特定空家等と疑われる状態にある空家等(以下「管理不適切空家等」という。)があると認めるときは、市長に対し、その情報を提供することができる。

(実態調査等)

第6条 市長は、前条の情報提供を受けたとき、又は必要に応じ、管理不適切空家等の実態調査を行うことができる。

2 市長は、前項に規定する実態調査により必要と認めるときは、法第9条第2項に基づく立入調査を行うことができる。

(関係機関との連携)

第7条 市長は、緊急を要する場合は、本市の区域を管轄する警察署、消防署その他の関係機関に必要な協力を要請することができる。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行前に旧条例の規定によりなされた助言、指導、勧告、命令その他の処分については、なお従前の例によることとし、また、旧条例により調査収集した情報は、この条例の施行に必要な範囲で収集した情報とみなし、利用することができる。

○水俣市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

平成28年3月24日規則第11号

水俣市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

水俣市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成25年規則第12号）の全部を改正する。

（趣旨）

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び、水俣市空家等の適切な管理に関する条例（平成28年条例第13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 この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

（特定空家等の認定）

第3条 特定空家等の認定については、別表の特定空家等の認定基準により行うものとする。

（記録）

第4条 市長は、条例第5条の規定による情報提供を受けたときは、次に掲げる書類を作成するものとする。

- (1) 管理不適切空家等に係る情報受付簿（様式第1号）
- (2) 管理不適切空家等管理台帳（様式第2号）

（実態調査）

第5条 条例第6条第1項に規定する実態調査は、原則として当該管理不適切空家等の有無及び外観調査による建築物の状態の判定等、並びに所有者等の氏名及び所在調査とする。

（立入調査）

第6条 法第9条第3項本文の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第3号）により、行うものとする。

2 法第9条第4項の身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第4号）とする。

（助言又は指導）

第7条 法第14条第1項の規定による助言は、口頭により行うものとする。ただし、書面により行うことを妨げない。

2 法第14条第1項の規定による指導は、前項の助言を行った場合で特定空家等の状態に改善が認められないとき、指導書（様式第5号）により行うものとする。ただし、前項の規定を経ず指導を行うことを妨げない。

（勧告）

第8条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書（様式第6号）により行うものとする。

（命令）

第9条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書（様式第7号）により行うものとする。

2 法第14条第4項の規定による通知は、命令に係る事前の通知書（様式第8号）により行うものとする。

3 前項の通知を受けた者又はその代理人の意見書等の提出は、命令に係る事前の通知に対する意見書（様式第9号）を市長に提出することにより行わなければならない。

4 法第14条第5項の規定による請求は、命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書（様式第10号）を市長に提出することにより行わなければならない。

5 法第14条第7項の規定による通知は、命令に係る事前の通知に対する意見聴取通知書（様式第11号）により行うものとし、同項の規定による公告は、水俣市公告式条例（昭和25年告示第29号。以下「公告式条例」という。）に規定する掲示板への掲示及び市のホームページへの掲載により行うものとする。

6 法第14条第11項の標識は、標識（様式第12号）により行うものとする。

7 前項の標識の公示について、法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号）に規定するその他の適切な方法は、公告式条例に規定する掲示板への掲示により行うものとする。

（代執行）

第10条 法第14条第9項による代執行（以下「代執行」という。）を行う場合の行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第13号）により行うものとする。

2 前項の戒告書を受けた者が指定の期限までにその義務を履行しない場合で、再度の戒告を行わないときは、代執行をなすべき時期等を代執行令書（様式第14号）により前項の戒告書を受けた者に通知するものとする。

3 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき執行責任者証（様式第15号）を携帯し、関係人の要求があるときは、いつでもこれを提示しなければならない。

（略式代執行）

第11条 法第14条第10項の規定による公告は、水俣市公告式条例（昭和25年告示第29号）に規定する掲示板への掲示及び市のホームページへの掲載により行うほか、その公示及び掲載した旨を官報に掲載、又は相当と認められるときは、官報に代えて、市の広報等に掲載するものとする。

（委任）

第12条 この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

別表（第3条関係）

特定空家等の認定基準

分類	項目	認定基準
1 建築物等	(1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	① 建築物として、保安上の危険性が認められる状態（※建築物判定表により判定）
		② 門、塀にひび割れ、破損が生じ、傾斜等しており、当該空家等の周囲において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性がある状態
		③ 擁壁表面から水がしみ出す、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等、擁壁が老朽化し、当該空家等の周囲において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性がある状態
	(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	① 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態、浄化槽等の放置、破損、排水等の流失による臭気の発生等、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	(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	① 屋根、外壁等の落書き、多数の窓ガラスが割れたまま放置される等、汚れや破損により周囲の景観と著しく不調和な状態
② 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂しており、周囲の景観と著しく不調和な状態		
(4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	① 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状態	
2 生活環境等	(1) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	① ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生や雑草・立木等の繁茂等により、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状態
	(2) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	① 立木の腐朽、倒壊、枝折れ、雑草の繁茂等により、近隣の家屋の敷地や道路等に散らばる、歩行者等の通行を妨げている状態又はその危険性がある状態
		② 空家等に住みついた動物等の鳴き声、ふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生等により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
※ その他、本基準を勘案し、総合的な観点から特に市長が危険性等があると判断した空家等については、「特定空家等」として認定することができる。		

建築物判定表

評定区分	評定項目	評定内容	評点
1 構造一般の程度	(1) 基礎	① 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10
		② 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20
	(2) 外壁	① 外壁の構造が粗悪なもの	25
2 構造の腐朽又は破損の程度	(1) 基礎、土台、柱又ははり	① 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25
		② 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50
		③ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100
	(2) 外壁	① 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15
		② 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
	(3) 屋根	① 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15
		② 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
		③ 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	① 延焼のおそれのある外壁があるもの
② 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		① 屋根が可燃性材料でふかれたもの	10
4 排水設備	(1) 雨水	① 雨樋がないもの	10
備考 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とし、評点の合計が100点以上である場合、特定空家等の認定基準の1－(1)－①に該当が有るものとして判定する。			

様式第2号（第4条関係）

管理不適切空家等管理台帳					
受理番号		所在地			
情報提供	情報提供受付日	情報提供者	住所／連絡先		
	管理不適切空家等の状況				
所有者等	() 調査	氏名		電話番号	
		住所			
	() 調査	氏名		電話番号	
		住所			
	() 調査	氏名		電話番号	
		住所			
実態調査	年 月 日 () 時 分頃				担当
立入調査	年 月 日 () 時 分頃				担当
備考					

(様式第2号のつづき)

管理不適切空家等対応処理経過記録票			
年月日	時刻	内容	適用
			助言・指導・勧告・ 命令・代執行・その他
			助言・指導・勧告・ 命令・代執行・その他
			助言・指導・勧告・ 命令・代執行・その他
			助言・指導・勧告・ 命令・代執行・その他
			助言・指導・勧告・ 命令・代執行・その他
			助言・指導・勧告・ 命令・代執行・その他
			助言・指導・勧告・ 命令・代執行・その他

立入調査実施通知書

第 号
年 月 日

様

水俣市長

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」といいます。）第3条の規定により、空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされています。

また、水俣市空家等の適切な管理に関する条例（平成28年条例第13号）第4条の規定により、所有者等は、所有等に係る空家等が管理不適切な状態にならないように自らの責任において当該空家等を管理しなければならないとしております。

あなたが所有又は管理する下記の空家等については、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要なため、下記のとおり法第9条第2項の規定により立ち入って調査を行いますので、その旨を同条第3項の規定により通知します。

ついては、所有者等の立会いが可能な場合は、本通知が到達した日の翌日から起算して5日以内に下記まで連絡してください。

なお、空家等の所有等又は状態が下記の内容と異なる場合又は既に何らかの措置をされている場合は、下記まで連絡してください。

記

1 空家等の所在地及び用途	(所在地) 水俣市 (用 途)
2 空家等の状態 (立入調査の理由)	
3 立入調査日	本通知が到達した日の翌日から起算して5日を超えた日（立会いが可能な場合は市と協議して定めた日）
4 立入職員の所属及び連絡先	

備考

この通知による法第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第16条第2項の規定に基づき、20万円以下の過料に処せられます。

（表面）

		第	号
立 入 調 査 員 証			
所 属		(写真)	
職 名			
氏 名			
生年月日	年 月 日		
<p>上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。</p>			
年 月 日発行（ 年 月 日まで有効）			
水俣市長			

（裏面）

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）（抜粋）
（立入調査等）

第9条 略

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

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等とその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

注意
この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

指 導 書

第 年 月 日 号

様

水俣市長

あなたが所有又は管理する下記の特定期空家等については、特定期空家等の状態が改善されていないため、下記のとおり速やかに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」といいます。）第14条第1項の規定に基づき指導します。

また、本通知により指導をしたにもかかわらず、当該特定期空家等の状態が改善されないと認められるときは、法第14条第2項の規定により勧告を行うことがあります。当該勧告をした場合は、特定期空家等の敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、当該勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなりますので、申し添えます。

なお、履行期限までに措置を行った場合は、下記担当まで連絡してください。

記

1 特定期空家等の所在地及び用途	(所在地) 水俣市 (用 途)
2 所有者等の住所及び氏名	
3 特定期空家等の状態	
4 指導事項	
5 履行期限	年 月 日
6 指導の責任者等及び連絡先	責任者 担当 連絡先

勸 告 書

第 年 月 日 号

様

水俣市長

あなたが所有又は管理する下記の空家等は、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」といいます。）第2条第2項の特定空家等に該当すると認められたため、法第14条第1項の規定に基づき 年 月 日付け 第 号の指導書により対策をとるよう指導をしてきたところですが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに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、法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1 特定空家等の所在地及び用途	(所在地) 水俣市 (用 途)
2 所有者等の住所及び氏名	
3 勧告に係る措置の内容	
4 勧告に至った事由	
5 措置の期限	年 月 日
6 勧告の責任者等及び連絡先	責任者 担当 連絡先

備考

- 1 措置の期限までに、勧告に係る措置の内容を実施した場合は、遅滞なく担当まで報告をすること。
- 2 措置の期限までに、正当な理由がなくて勧告に係る措置の内容をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- 3 特定空家等の敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様式第7号（第9条関係）

命 令 書

第 年 月 日

様

水俣市長

あなたが所有又は管理する下記の空家等は、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」といいます。）第2条第2項の特定空家等に該当すると認められたため、法第14条第2項の規定に基づき 年 月 日付け 第 号の勧告をし、また、法第14条第4項の規定に基づき 年 月 日付け 第 号の命令に係る事前の通知書により命令を行う旨の事前通知をしましたが、現在に至っても通知した措置がなされていませんでした。 ついては、下記のとおり措置をとることを、法第14条第3項の規定に基づき命令します。

記

1 特定空家等の所在地 び用途	(所在地) 水俣市 (用 途)
2 所有者等の住所及び 氏名	
3 命令に係る事前の通 知に対する意見等の有 無	有 ・ 無
4 命令に係る措置の内 容	
5 命ずるに至った事 由	
6 措置の期限	年 月 日
7 命令の責任者等及び 連絡先	責任者 担当 連絡先

備考

- 1 措置の期限までに、命令に係る措置の内容を実施した場合は、遅滞なく担当まで報告をすること。
- 2 本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- 3 措置の期限までに、措置の内容を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

教示

- 1 この処分に不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、水俣市長に対して行政不服審査法の規定に基づく審査請求をすることができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると、審査請求をすることができなくなります。
- 2 この処分については、この処分があったことを知った日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内に、水俣市を被告として（訴訟において水俣市を代表するものは水俣市長となります。）、行政事件訴訟法の規定に基づく処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、この処分があったことを知った日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内であっても、この処分の日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決の日）の翌日から起算して1年を経過すると、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）

命令に係る事前の通知書

第 号
年 月 日

様

水俣市長

あなたが所有又は管理する下記の空家等は、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」といいます。）第2条第2項の特定空家等に該当すると認められたため、法第14条第2項の規定に基づき 年 月 日付け 第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、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旨、申し添えます。

記

1 特定空家等の所在地 び用途	(所在地) 水俣市 (用 途)
2 所有者等の住所及び 氏名	
3 命じようとする措置 の内容	
4 命ずるに至った事 由	
5 意見書の提出期限	年 月 日
6 意見書の提出及び公 開による意見の聴取の 請求先	送付先 担 当 連絡先

備考

命じようとする措置の内容を実施した場合は、遅滞なく担当まで報告をすること。

様式第9号（第9条関係）

命令に係る事前の通知に対する意見書

年 月 日

水俣市長 様

提出者 住所

氏名

電話番号

（法人にあっては、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名）

年 月 日付け 第 号の命令に係る事前の通知書に対して、下記のとおり意見及び自己に有利な証拠を提出します。

記

1 特定空家等の所在地 び用途	(所在地) 水俣市 (用 途)
2 所有者等の住所及び 氏名	
3 命令に係る事前の通 知に対する意見	
4 自己に有利な証拠の 提出の有無	有 ・ 無

備考

- 1 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、添付してください。
- 2 証拠書類等を提出する場合は、添付してください。
- 3 代理人が提出する場合は、代理人であることを証する書類を添付してください。

様式第10号（第9条関係）

命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書

年 月 日

水俣市長 様

提出者 住所

氏名

電話番号

（法人にあつては、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名）

年 月 日付け 第 号の命令に係る事前の通知書に対して、下記
のとおり意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求します。

記

1 特定空家等の所在地 及び用途	(所在地) 水俣市 (用 途)
2 所有者等の住所及び 氏名	
3 意見の聴取に出席し ようとする者の氏名、 住所及び連絡先	

備考

- 1 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、添付してください。
- 2 代理人が意見の聴取に出席する場合は、代理人であることを証する書類を添付してください。

様式第11号（第9条関係）

命令に係る事前の通知に対する意見聴取通知書

第 号
年 月 日

様

水俣市長

年 月 日付け 第 号の命令に係る事前の通知書に対して
年 月 日付け命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書の提出がありましたので、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」といいます。）第14条第6項の規定により、下記のとおり公開による意見の聴取を行うため出頭を求めますので、法第14条第7項の規定によりその旨を通知します。なお、同項の規定により公告していることを申し添えます。

また、法第14条第8項の規定により、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ます。

記

1 特定空家等の所在地及び用途	(所在地) 水俣市 (用途)
2 所有者等の住所及び氏名	
3 命じようとする措置の内容	
4 聴取の期日及び場所	

様式第12号（第9条関係）

標 識

下記の特定空家等の所有者等は、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14条第3項の規定に基づき措置をとることを、 年 月 日付け 第 号の命令書により、命ぜられています。

記

1 特定空家等の所在地及び用途	(所在地) 水俣市 (用 途)
2 命令に係る措置の内容	
3 命ずるに至った事由	
4 措置の期限	年 月 日
5 命令の責任者及び連絡先	責任者 連絡先

戒 告 書

第 年 月 日 号

様

水俣市長

あなたが所有又は管理する下記の特定期間等に対し、 年 月 日付け 第 号の命令書により措置をとるよう命じました。この命令を下記の履行期限までに履行しないときは、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14条第9項の規定に基づき、下記の特定期間等に対する措置を執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨を戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、市は、その責任を負わないことを申し添えます。

記

1 特定空家等の所在地及び用途等	(所在地) 水俣市 (用途) (構造) (規模)
2 所有者等の住所及び氏名	
3 命令に係る措置の内容	
4 履行期限	年 月 日
5 担当課及び連絡先	担当課 連絡先

教示

- この処分不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、水俣市長に対して行政不服審査法の規定に基づく審査請求をすることができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると、審査請求をすることができなくなります。
- この処分については、この処分があったことを知った日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内に、水俣市を被告として（訴訟において水俣市を代表するものは水俣市長となります。）、行政事件訴訟法の規定に基づく処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、この処分があったことを知った日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内であっても、この処分の日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決の日）の翌日から起算して1年を経過すると、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

代 執 行 令 書

第 年 月 日 号

様

水俣市長

あなたが所有又は管理する下記の特定期空家等に対し、 年 月 日付け 第 号の戒告書により措置をとるよう戒告しましたが、履行期限までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、市は、その責任を負わないことを申し添えます。

記

1 特定空家等の所在地及び用途等	(所在地) 水俣市 (用途) (構造) (規模)
2 所有者等の住所及び氏名	
3 代執行に係る措置の内容	
4 代執行の時期	年 月 日から 年 月 日まで
5 執行責任者	責任者 連絡先
6 代執行に要する費用の概算見積額	約 円

教示

- この処分不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、水俣市長に対して行政不服審査法の規定に基づく審査請求をすることができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過すると、審査請求をすることができなくなります。
- この処分については、この処分があったことを知った日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内に、水俣市を被告として（訴訟において水俣市を代表するものは水俣市長となります。）、行政事件訴訟法の規定に基づく処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、この処分があったことを知った日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内であっても、この処分の日（1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決の日）の翌日から起算して1年を経過すると、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

（表面）

		第	号			
執 行 責 任 者 証						
所 属						
氏 名						
生年月日	年	月	日			
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証明する。						
	年	月	日			
水俣市長						
記						
1	代執行令書（	年	月	日付け	第	号）記載の特定空家等に
	対する措置					
2	代執行をなすべき時期					
	年	月	日から	年	月	日まで
(写真)						

（裏面）

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）（抜粋）
（特定空家等に対する措置）

第14条 略

2～8 略

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10～15 略

行政代執行法（昭和23年法律第43号）（抜粋）

第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

水俣市空き家バンク制度実施要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本市における空き家の有効活用を通して、市外から本市への移住・定住等を促進し、地域の活性化を図るための、水俣市空き家バンク制度の実施に関し、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) 空き家 個人が居住を目的として取得し、現に居住していない建物で、良好な管理状態にあり、人の居住の用に供することができるもの及びその敷地で、本市の区域内（以下「市内」という。）にあるものをいう。ただし、次のいずれかに該当するものを除く。

ア 分譲又は賃貸を目的として建築されたもの

イ 老朽、損傷等が著しいもの

ウ 大規模な修繕が必要と認められるもの

エ 市税を滞納している者が所有しているもの

オ 水俣市暴力団排除条例（平成23年条例第23号）第2条第1号に規定する暴力団若しくは同条第2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（以下「暴力団等」という。）が所有しているもの

カ その他市長が適当でないと認めるもの

(2) 所有者 空き家の所有権を有する者（当該空き家が2以上の者の共有に属する場合にあつては、その全員）をいう。

(3) 利用希望者 市内への移住・定住等を目的として空き家の利用を希望する者であつて、次に掲げる要件の全てに該当するものをいう。

ア 暴力団等でないこと

イ 地域住民と協調して生活し、かつ、地域の活性化に寄与しようとする者

(4) 空き家バンク 空き家の売買、又は賃貸を希望する所有者から申込みを受けた空き家に係る情報を登録し、公開するとともに、利用希望者に対し当該情報を提供する仕組みをいう。

(適用上の注意)

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

(空き家情報の登録)

第4条 空き家バンクに空き家に関する情報（以下「空き家情報」という。）を登録しようとする所有者（以下「申込者」という。）は、空き家バンク登録申込書（様式第1号）に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

(1) 空き家バンク登録カード（様式第2号）

(2) 空き家の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）

(3) 市税に滞納がないことを証する書類

(4) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、その内容を確認し、当該空き家の現地調査を行った上で、登録の可否を決定し、その結果を申込者に通知するとともに、登録を決定した場合においては、空き家バンクに当該申込みに係る空き家情報を登録するものとする。

3 市長は、前項の規定による登録をしていない空き家で、空き家バンクに登録することが適当と認めるものは、当該空き家の所有者に対して空き家バンクへの登録を勧めることができる。

(空き家情報の登録内容の変更)

第5条 前条第2項の規定による登録の決定の通知を受けた者（以下「物件登録者」という。）は、当該登録内容に変更があったときは遅滞なく、空き家バンク空き家情報登録内容変更届出書（様式第3号）を市長に提出しなければならない。

(空き家情報の登録の抹消)

第6条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、空き家バンクに登録された空き家情報を抹消し、当該空き家情報の物件登録者にその旨を通知するものとする。

(1) 物件登録者が登録の抹消を申し出たとき。

(2) 空き家の所有権に異動があったとき。

(3) 登録された空き家情報の内容に虚偽の記載があったとき。

(4) 登録から2年を経過したとき。ただし、改めて登録申込みを行うことにより再登録した場合は、この限りでない。

(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が抹消すべき理由が生じたとき。

2 物件登録者は、前項第1号又は第2号に該当することとなったときは遅滞なく、空き家バンク空き家情報登録抹消届出書（様式第4号）を市長に提出しなければならない。

(利用者情報の登録)

第7条 利用希望者は、空き家バンクに当該利用希望者の情報（以下「利用者情報」という。）を登録しようとするときは、空き家バンク利用登録申込書（様式第5号）に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

(1) 空き家バンク利用登録カード（様式第6号）

(2) 住民票の写し

(3) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、その内容を確認し、必要に応じて調査を行った上で、登録の可否を決定し、その結果を当該申込みをした利用希望者に通知するとともに、登録を決定した場合においては、利用者情報を登録するものとする。

(利用者情報の登録内容の変更)

第8条 前条第2項の規定による登録の決定の通知を受けた者（以下「利用登録者」という。）は、当該登録内容に変更があったときは遅滞なく、空き家バンク利用者情報登録内容変更届出書（様式第7号）を市長に提出しなければならない。

(利用者情報の登録の抹消)

第9条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、空き家バンクに登録された利用者情報を抹消し、当該利用者情報の利用登録者にその旨を通知するものとする。

(1) 利用登録者が登録の抹消を申し出たとき。

(2) 登録された利用者情報の内容に虚偽の記載があったとき。

(3) 登録から2年を経過したとき。ただし、改めて登録申込みを行うことにより、再登録した場合は、この限りでない。

(4) 前各号に掲げるもののほか、市長が抹消すべき理由が生じたと認めるとき。

2 利用登録者は、前項第1号に該当することとなったときは遅滞なく、空き家バンク利用者情報登録抹消届出書(様式第8号)を市長に提出しなければならない。

(空き家情報及び利用者情報の公開等)

第10条 市長は、空き家バンクに登録した空き家情報のうち個人情報以外の情報を市のホームページ等により公開するものとする。

2 市長は、利用登録者から空き家情報の提供の依頼があったときは、当該利用登録者に対しては空き家情報を、当該空き家情報に係る物件登録者に対しては当該利用登録者に係る利用者情報を提供するものとし、別に水俣市空き家バンク制度に係る空き家媒介等に関する協定書を締結した団体(以下「協定団体」という。)及び協定団体の会員に対しては、媒介等を行うため、必要に応じて、空き家情報及び利用者情報を提供するものとする。

(空き家に関する交渉等)

第11条 物件登録者と利用登録者との間における空き家に関する売買、賃貸借の交渉及び契約手続等(以下「交渉等」という。)については、協定団体の会員の媒介により行うものとする。

2 市長は、交渉等については、直接これに関与しない。

(委任)

第12条 この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年3月1日から施行する。

空き家バンク登録申込書

年 月 日

水俣市長 様

申込者 住所

氏名

印

水俣市空き家バンク制度実施要綱に定める制度の趣旨等を理解し、同要綱第4条第1項の規定により、下記のとおり空き家バンクへの登録を申し込みます。

記

（登録内容）

1 登録内容は、別添空き家バンク登録カードに記載のとおりです。

（同意事項）

2 私は、次のことに同意します。

- (1) 申込みに係る空き家を、提出書類等を基に、登録に当たり、市職員及び協定団体の会員が実地に立ち入って、外観・内観調査を行うこと。
- (2) (1)を行うに当たり、協定団体及び協定団体の会員に提出書類等を提供すること。
- (3) 登録内容のうち、個人情報以外の情報を市のホームページ等に公開されること。
- (4) 登録内容を利用登録者並びに協定団体及び協定団体の会員に提供されること。

（誓約事項）

3 私は、次のことを誓約します。

- (1) 私は、暴力団等ではありません。
- (2) 空き家バンクを通じて得た個人情報を利用目的以外の目的に利用しません。
- (3) 空き家の売買又は賃貸の取引に係る交渉等の媒介に係る報酬について、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第46条第1項の規定による額の範囲内で支払います。
- (4) 空き家の売買又は賃貸の取引に係る交渉等の媒介に係る紛争その他損害が発生した場合は、当事者間においてその解決を図ることとし、水俣市には一切の責任を追及しません。

【添付書類】

- 空き家バンク登録カード（様式第2号）
- 空き家（建物及びその敷地）の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）
- 市税に滞納がないことを証する書類
- その他（ ）

様式第2号（第4条関係）

空き家バンク登録カード

登録申込者	住所	(〒)			
	氏名				
	連絡先	TEL ()	FAX ()	E-mail	
空き家所在地	水俣市				
空き家の権利関係	土地及び建物を所有・建物のみを所有・その他 ()				
意向及び金額等	□売却：希望価格		円		
	□賃貸：希望賃料（月額）		円（敷金 円）		
空き家の概要	状況		補修の要否		補修の費用負担
	建築年月	年 月（築 年）		□補修不要	□所有者負担 □入居者負担 □その他 ()
	空き家状態	年 月頃から			
	管理の頻度	□ () に1度程度の管理 □その他 ()		(部屋名)	
	建物階数	平屋建て・()階建て		□現在補修中 () 箇所 (部屋名)	
	構造	□木造 □軽量鉄骨 □鉄筋コンクリート □その他 ()			
	面積	建物	1階	m ² (約 坪)	
			2階	m ² (約 坪)	
敷地		m ² (約 坪)			
設備等	水道	□上水道 □地下水 □その他 ()			
	排水	□下水道 □浄化槽 □その他 ()			
	電気	□休止中 □廃止 □その他 ()			
	ガス	□プロパン □その他 ()			
	風呂	□ガス □灯油 □電気 □その他 ()			
	キッチン	□ガス □電気 □その他 ()			
	トイレ	□水洗 □汲み取り / □和式 □洋式			
	駐車場	□有 (台) □無			
	物置等	□有 ()棟 (m ² ・ m ² ・ m ²) □無			
	庭	□有 □無			
その他					
家財	□無 □有（家財の整理・処分について、どのように対応されるかご記入ください。）				
特記事項	賃貸・売却に際し、注意事項、希望、条件等がある場合は、ご記入ください。				

(様式第 2 号続き)

位置図

○目印となる建物、道路、河川等の名称も併せて記入してください。

※住宅地図やインターネット上の地図のコピーの添付でも構いません。

間取り図

※位置図、間取り図については、別紙でも可

様式第3号（第5条関係）

空き家バンク空き家情報登録内容変更届出書

年 月 日

水俣市長 様

登録者 住所

氏名

印

水俣市空き家バンク制度実施要綱第5条の規定により、下記のとおり登録の変更を届け出ます。

記

登録番号	
変更内容	

様式第4号（第6条関係）

空き家バンク空き家情報登録抹消届出書

年 月 日

水俣市長 様

登録者 住所

氏名

印

水俣市空き家バンク制度実施要綱第6条第2項の規定により、下記のとおり登録の抹消を届け出ます。

記

登録番号	
抹消理由	

空き家バンク利用登録申込書

年 月 日

水俣市長 様

申込者 住所

氏名 印

水俣市空き家バンク制度実施要綱に定める制度の趣旨等を理解し、同要綱第7条第1項の規定により、下記のとおり空き家バンクの利用を申し込みます。

記

（登録内容）

1 登録内容は、別添空き家バンク利用登録カードに記載のとおりです。

（同意事項）

2 私は、次のことに同意します。

（1）登録内容を物件登録者並びに協定団体及び協定団体の会員に提供されること。

（誓約事項）

3 私は、次のことを誓約します。

（1）私は、暴力団等ではありません。

（2）空き家を利用することとなったときは、地域との協調、連携に努め、地域活性化に寄与します。

（3）空き家バンクを通じて得た個人情報を利用目的以外の目的に利用しません。

（4）空き家の売買又は賃借の取引に係る交渉等の媒介に係る報酬について、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第46条第1項の規定による額の範囲内で支払います。

（5）空き家の売買又は賃借の取引に係る交渉等の媒介に係る紛争その他損害が発生した場合は、当事者間においてその解決を図ることとし、水俣市には一切の責任を追究しません。

【添付書類】

空き家バンク利用登録カード（様式第6号）

住民票の写し

その他（ ）

様式第7号（第8条関係）

空き家バンク利用者情報登録内容変更届出書

年 月 日

水俣市長 様

登録者 住所

氏名

印

水俣市空き家バンク制度実施要綱第8条の規定により、下記のとおり登録の変更を届け出ます。

記

登録番号	
変更内容	

様式第 8 号（第 9 条関係）

空き家バンク利用者情報登録抹消届出書

年 月 日

水俣市長 様

登録者 住所

氏名

印

水俣市空き家バンク制度実施要綱第 9 条第 2 項の規定により、下記のとおり登録の抹消を届け出ます。

記

登録番号	
抹消理由	

○水俣市空家等対策協議会設置要綱

平成29年5月24日告示第51号

水俣市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、水俣市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(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 協議会の所掌事務は、次に掲げるとおりとする。

- (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) その他空家等対策の推進に関して市長が必要と認めること。

(組織)

第4条 協議会は、会長及び委員10名以内をもって組織する。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 会長は、会務を総理し、会を代表する。

4 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 法務、不動産、建築等に関して知識や経験を有する者
- (2) 市議会の議員
- (3) 地域住民を代表する者
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) その他市長が必要と認める者

(委員の任期)

第5条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会議)

第6条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が召集し、会長が議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員等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 市長が会議に出席できないときは、市長があらかじめ指名する市の職員が職務を代理することができる。

(守秘義務)

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

(謝金)

第8条 委員には、会議への出席に対する謝金として、日額4,500円を支給する。

ただし、第4条第4項第4号に規定する委員に対しては、謝金を支給しない。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、総務企画部地域振興課において処理する。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成29年6月1日から施行する。

附 則 (令和3年3月30日告示第32号)

この告示は、令和3年4月1日から施行する。

○水俣市空家等対策庁内連携会議設置要綱

平成29年5月26日訓令第6号

水俣市空家等対策庁内連携会議設置要綱

(設置)

第1条 空家等対策に、庁内関係各課が連携して対応するため、水俣市空家等対策庁内連携会議（以下「連携会議」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 連携会議の所掌事務は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 空家等対策に係る各課の事業又は制度等の情報共有又は実施調整に関すること。
- (2) その他空家等対策に関すること。

(組織)

第3条 連携会議は、別表に掲げる課の所属職員をもって組織する。

- 2 連携会議に座長を置き、地域振興課長をもって充てる。
- 3 座長は、会務を総理する。

(会議)

第4条 連携会議は、必要に応じて座長が招集し、座長が議長となる。

- 2 座長は、必要と認める場合において、関係職員を連携会議に出席させることができる。

(庶務)

第5条 連携会議の庶務は、総務企画部地域振興課において処理する。

(その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか、連携会議に必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成29年6月1日から施行する。

附 則（平成31年4月1日訓令第5号

この訓令は、平成31年4月1日から施行する。

附 則（令和3年4月1日訓令第4号

この訓令は、令和3年4月1日から施行する。

別表（第3条関係）

地域振興課	総務課	税務課	環境課	福祉課	いきいき健康課
経済観光課	土木課	都市計画課			

所有者等の管理責任等について

法、条例以外においても、所有者等には、次のような管理責任等があります。

1 所有者等の責務

所有者等は、建築物を常に適法な状態に維持するよう努める必要があります。

建築基準法第8条（維持保全）

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない。

2 建物の倒壊、物の落下等

建物が倒壊する、瓦が落下する等により、周囲の家屋や通行人等に被害が及んだ場合、その建物の所有者等は、損害賠償等の管理責任を問われる可能性があります。

民法第717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

3 失火

失火の場合、建物の所有者等に重大な過失があったときは、損害賠償の責任を負うこととなります。

失火の責任に関する法律

民法第709条の規定は失火の場合にはこれを適用せず。ただし、失火者に重大なる過失がありたるときは、この限りにあらず。

民法第709条（不法行為による損害賠償）

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

4 敷地をはみだす竹木

隣地に竹木の枝や根が境界線を越えるときは、その枝の切除を求められる場合があります。

民法第233条（竹木の枝の切除及び根の切取り）

隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

第 2 期水俣市空家等対策計画

令和 5 年 3 月
水俣市総務企画部

〒867-8555 熊本県水俣市陣内 1 丁目 1 番 1 号

電 話: 0966-61-1607 (地域振興課)

F A X: 0966-63-5547

E-m a i l: kikaku@city.minamata.lg.jp