

武雄市空家等対策計画（案）

平成30年3月
武雄市

目 次

第一章 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 計画の位置付け	… 1
1－3 計画期間	… 2

第二章 武雄市の空家等の現状と課題

2－1 人口の推移	… 3
2－2 空き家の現状等	… 4
2－3 空き家の課題	… 9

第三章 空家等対策の基本方針

3－1 計画の対象	… 10
3－2 空家等の調査	… 10
3－3 基本方針	… 11
3－4 空家等対策の実施体制	… 12

第四章 空家等対策の具体的な取組

4－1 空き家発生の予防と適切な管理	
(1) 所有者等への周知	… 13
(2) 広報活動による啓発	… 13
(3) 市民等からの空き家に関する相談への対応	… 13
4－2 空家等の利活用促進	
(1) 空き家・空き地バンクの推進	… 13
(2) 移住・定住の促進	… 14
(3) 各種団体等が主体となる活動への支援	… 14
4－3 管理不全状態の空家等への対応	
(1) 地域の課題解決や活性化に向けた跡地の利活用促進	… 14
(2) 緊急安全措置等による危険性の回避	… 14
(3) 特定空家等への対応	… 15
4－4 空家等対策に関する連携体制の構築	
(1) 空家等に関する関係団体との連携	… 17
(2) 国の取組と連動した施策の検討	… 17

資料編

資料1	空家等対策の推進に関する特別措置法	… 18
資料2	空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	… 23
資料3	武雄市空家等の適切な管理に関する条例	… 24
資料4	武雄市空家等の適切な管理に関する条例等の施行に関する規則	… 27
資料5	空家等の危険度判定調査票	… 29
資料6	武雄市空家等対策協議会規則	… 36
資料7	武雄市空家等対策協議会委員名簿	… 37

第一章 計画の目的と位置づけ

1－1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住、その他使用がなされていない空家等が年々増加しています。これらの空家等の中には、適切な管理が行われないことで、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしております。

このような状況に鑑み、国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年5月26日全面施行、以下「法」という。）」を施行し、適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解決するためには、第一義的には空家等の所有者又は管理者が、自らの責任において的確に対応することを前提にしたうえで、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が地域の実情に応じて、空家等に関する対策を実施することが可能としています。

武雄市においても、法の完全施行に基づき地域住民の生命、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ることを目的とし、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、武雄市空家等対策協議会の専門的、客観的な視点によるご意見をお聞きしながら、武雄市空家等対策計画（以下、「空家等対策計画」という。）を策定します。

空家等（法第2条第1項）

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。

※ 店舗や工場など住宅以外の建築物等も対象です。

※ 概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが一つの基準です。

1－2 計画の位置付け

「空家等対策計画」は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針（平成27年総務省・国土交通省告示第1号「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」）に即して定めたものです。

本計画については、本市の最上位計画である、「もっと輝く☆スター戦略☆ 武雄市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（以下、「もっと輝く☆スター戦略☆」という。）を上位計画とし、整合性を図りながら、空家等に関する対策の基本的な指針となるものとして位置づけます。

1－3 計画期間

本計画の期間は、平成30年度から平成34年度までの「5年間」とします。
なお、計画期間終了後は、市内における空家等の状況の変化を踏まえ、必要に応じて内容の改訂を行います。

第二章 武雄市の空家等の現状と課題

2-1 人口の推移

武雄市では、1950（S25）年に、約7.1万人とピークを迎えた後、1975（S50）年まで人口減少が続いている。特に旧北方町で人口減少が急激に進行しているが、これは、昭和30年～40年代の相次ぐ炭鉱山の閉山に伴うものと推測される。その後、昭和50年代（1975～1984）に、一時的に人口増加しているが、それ以降は減少に転じている。

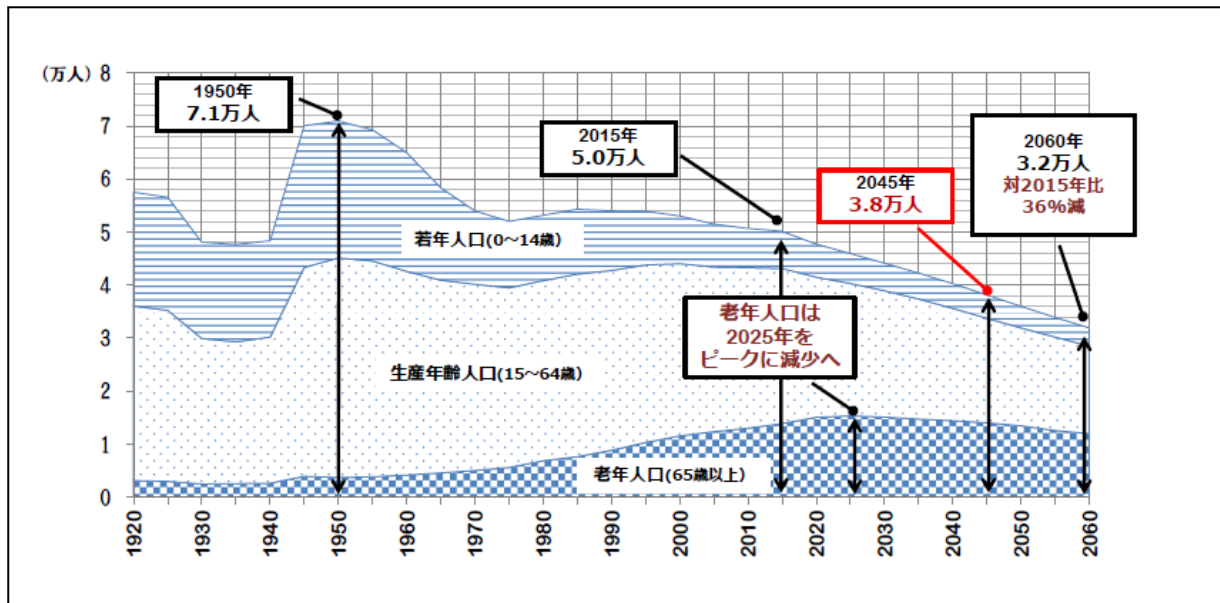
【国勢調査における人口推移】

年 次	総人口（人）	減少人員（人）	増減率（％）
昭和 40年	58,343	—	—
45年	53,997	△4,346	92.55
50年	52,041	△1,956	96.38
55年	53,156	1,115	102.14
60年	54,319	1,163	102.19
平成 2年	54,004	315	99.42
7年	53,943	△61	99.89
12年	53,068	△875	98.38
17年	51,497	△1,571	97.04
22年	50,699	△798	98.45
27年	50,147	△552	98.91

※平成18年以前は、合併前の市町（旧武雄市・北方町・山内町）の人口合計

【武雄市人口推計】

武雄市の人口動向分析（国立社会保障・人口問題研究所）によれば、今後人口は急速に減少を続け、2060（H72）年には、3.2万人（2010年比約37％）になると推計される。高齢人口は、2025（H37）年まで増加を続けるが、以降、若年人口、生産年齢人口とともに、全ての年齢区分が減少に転じる。また、社会増減においては、すでに、転出が転入を上回っていることと、死亡数が出生数を上回っていることが、人口急減の要因となっている。



※データ：内閣官房まち・ひと・しごと創生本部提供データ（パターン1社人研推計準拠）

2-2 空き家の現状等

(1) 宅地・土地統計調査による空き家数の推移

武雄市の空き家率は、総務省統計局「住宅・土地統計調査報告」によれば、全国、佐賀県の率と比較しても低く、佐賀県内では、小城市の9.9%に続き、第2位の低さであるが、近年増加傾向にある。

以下の表は、武雄市の空き家の推移（本調査は、抽出調査であるため、合併前の山内町北方町のデータはない）及び佐賀県、国の空き家戸数等を表したものである。

【武雄市、佐賀県、全国の空き家数及び率】

	調査年	住宅総数(戸)	空き家総数(戸)	空き家率
武雄市	平成10年 (旧武雄市のみ)	11,290	930	8.2
	平成15年 (旧武雄市のみ)	11,900	1,340	11.3
	平成20年	17,010	1,700	10.0
	平成25年	18,700	1,950	10.4
佐賀県	平成25年	338,200	43,300	12.8
全国	平成25年	60,628,600	8,195,600	13.5

総務省統計局「住宅・土地統計調査報告」より引用

(2) 空き家実態調査

住宅・土地統計調査の数値は標本抽出による推計値であることから、武雄市独自で、平成27年度に空き家の現地調査を行い、④の定義及び⑤・⑥の要因をもって、町ごとの空き家数を把握しました。

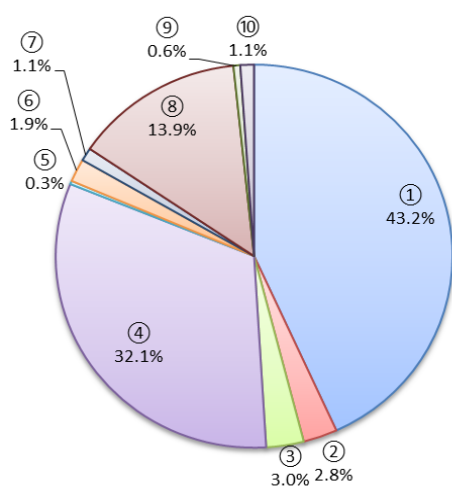
- ① 調査方法 地元からの情報提供を受け、地元消防団による実地調査
- ② 調査件数 1,053戸の情報に関して調査
- ③ 総空き家数 832戸
- ④ 住宅劣化状況
 - A：そのまま住める
 - B：少し手を加えれば住める
 - C：相当手を加えないと住めない
 - D：廃屋
- ⑤ 敷地内の状況
 - ・動物の棲家 ・虫の大量発生 ・樹木、雑草 ・ごみ
 - ・危険物、不審物 ・汚物、臭気の発生
- ⑥ 周辺への迷惑状況
 - ・庭木、雑草 ・塀、門柱の傾き ・擁壁、石垣

	調査数	空き家数	空き家以外	住宅劣化状況			
				A	B	C	D
武雄町	235	179	56	59	70	29	21
橘町	49	39	10	13	9	5	12
朝日町	70	62	8	32	23	4	3
若木町	49	40	9	10	13	8	9
武内町	71	57	14	11	17	14	15
東川登町	49	38	11	9	14	6	9
西川登町	66	57	9	14	18	11	14
山内町	184	143	41	35	43	34	31
北方町	280	217	63	41	59	53	64
合計	1,053	832	221	224	266	164	178

(3) 平成27年度空き家の現地調査を行った後、本計画の基礎資料とするため、所有者等に対し、以下のとおりアンケート調査を行いました。

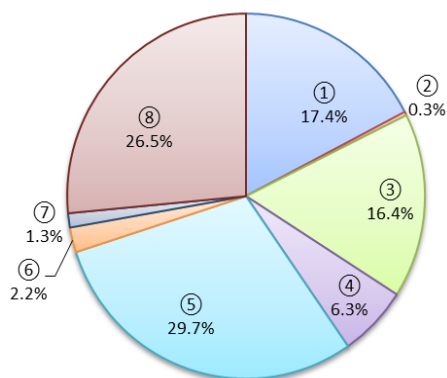
- ・発送総数 525通
- ・回収総数 359通
- ・回収率 68.4%

①現在の建物の状況



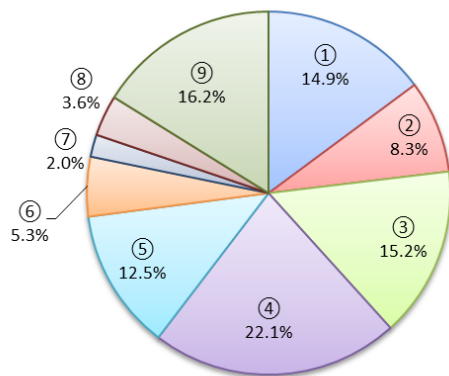
- ① まったく利用していない（空き家）
- ② 長期入院、施設入所により空き家状態となっている
- ③ 一時的に住んでいない
- ④ 時々利用している（お盆、正月での利用）
- ⑤ 店舗・事務所で現在は営業していない
- ⑥ 自分または家族が常時住んでいる
- ⑦ 店舗・事務所として活用している
- ⑧ 物置・倉庫等として活用している
- ⑨ すでに、売却または譲渡している
- ⑩ すでに、解体済みである

②空き家になった理由



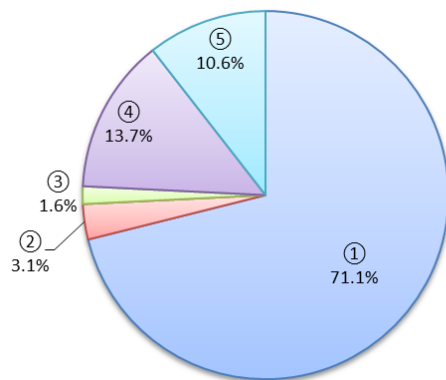
- ① 別の住宅に引っ越した
- ② 建替え・増改築のため一時的に転居している
- ③ 病院に入院・福祉施設に入所したため
- ④ 親もしくは子どもと同居したため
- ⑤ 相続したが別の場所に住んでいる
- ⑥ 将来住むため購入した
- ⑦ 賃貸用に購入したが借り手がない
- ⑧ その他

③空き家の建築年



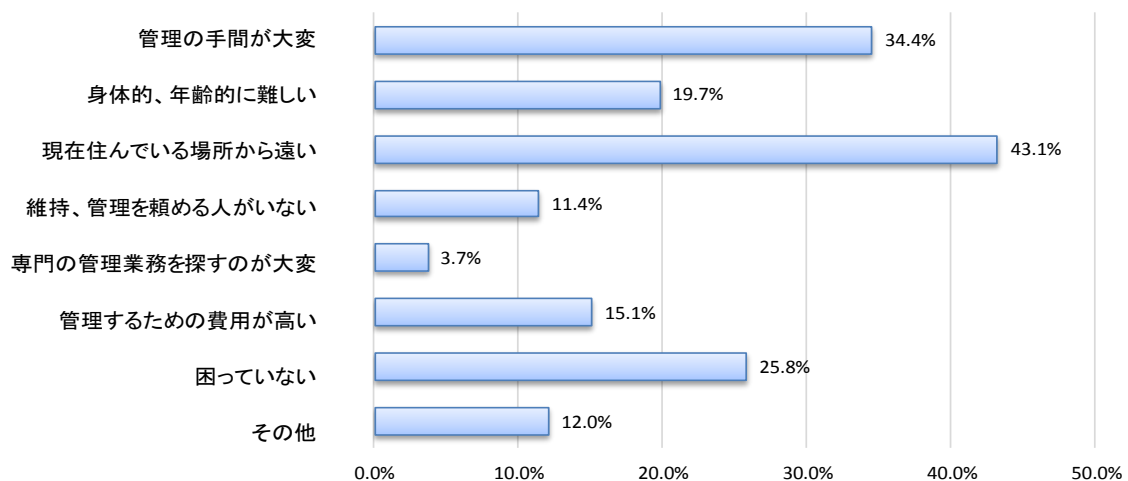
- ① 昭和 25 年以前
- ② 昭和 26 年～昭和 35 年
- ③ 昭和 36 年～昭和 45 年
- ④ 昭和 46 年～昭和 55 年
- ⑤ 昭和 56 年～昭和 63 年
- ⑥ 平成元年～平成 9 年
- ⑦ 平成 10 年～平成 19 年
- ⑧ 平成 20 年以降
- ⑨ 建築時期不明

④現在の空き家や敷地の管理方法

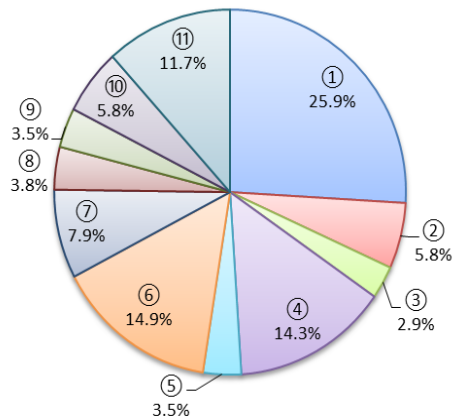


- ① 自らもしくは家族や親せきが見回り 点検している
- ② 友達・知人・近所の方が見回り点検 している
- ③ 専門の管理業者に委託して管理している
- ④ ほとんど何もしていない
- ⑤ その他

⑤空き家や敷地の管理で困っている点について

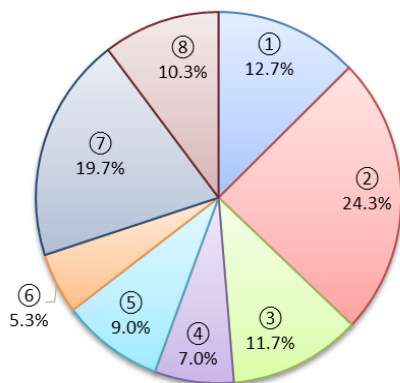


⑥ 空き家や敷地の今後の活用について



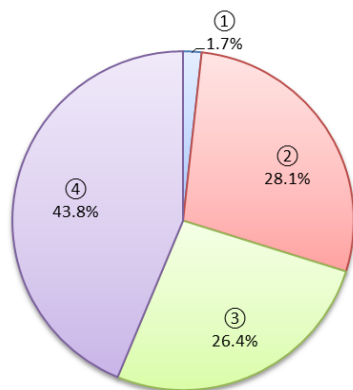
- ① 売却したい。売却してもよい
- ② 賃貸したい。賃貸してもよい
- ③ 建て替え、若しくは修繕したい
- ④ 建物を解体したい
- ⑤ 地域のため有効活用してほしい（貸し出しなど）
- ⑥ 今後も自分若しくは家族が管理する
- ⑦ 将来、自分若しくは家族が住む
- ⑧ 別荘や二次的住宅として、時々住む
- ⑨ 子どもや孫に任せる（相続する）
- ⑩ 活用の予定なし
- ⑪ その他

⑦ 空き家の有効活用のための市の支援の要望



- ① 空き家を修繕・改修するための支援
- ② 空き家を解体・除却するための支援
- ③ 空き家の有効活用に関する情報の提供やアドバイス
- ④ 公的機関による借り上げ制度
- ⑤ 賃貸、売却するための仲介業者の紹介
- ⑥ 空き家バンクなどによる物件情報の整備
- ⑦ 空き家の有効活用は考えていない
- ⑧ その他

⑧ 「武雄市空き家バンク」の登録について



- ① 既に登録している
- ② 今後、登録を考えたい
- ③ 登録しない
- ④ わからない

2－3 空き家の課題

空き家等の問題は、土地・建物という最も重要な個人財産の管理・処分に関するものであり、行政の働きかけは、空き家等が周囲に悪影響を及ぼす場合に限るなど、個人の財産権を踏まえて行うという基本的な課題のほか、第2章－1、第2章－2のアンケート結果等も踏まえ、武雄市の空き家に関して以下の課題が考えられます。

(1) 今後も増え続ける空き家

人口減少が加速化するとともに、高齢者の更なる増加により、空き家も増え続けることが見込まれます。

(2) 老朽化した空き家に関する問題

現在の空き家の6割以上は、約40年を経過したものであり、家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不審者の侵入、放火、犯罪の恐れ、ごみ等による衛生上の問題や景観の悪化など、地域住民への生活環境に深刻な影響を及ぼします。

(3) 管理不全による危険な空き家の増加

空き家の管理の約7割が、自ら若しくは親族等により行っているとの回答がなされているものの、管理面で、「困っていない」と回答しているのは全体の約2.5割にとどまっており、約7割以上の方が、今後の管理面に対し不安を抱えています。

(4) 今後の活用に関する問題

空き家所有者等の約3割は、売却・賃貸を考えられています。また、約2割は改修・解体を考えられているものの、費用面での問題を抱えられています。

第三章 空家等対策の基本方針

3-1 計画の対象

- (1) 対象区域 本計画の対象地区は、武雄市全域とします。
- (2) 対象とする空き家 法第2条第1項に規定される「空家等」とします（法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む）。
ただし、共同住宅の場合は、全室が空き室となった場合を対象とします。

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

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

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

3-2 空家等の調査

- (1) 特定空家等に対する指導、勧告等を行うための調査（個別調査）

適切な管理が行われていない空家等について、周辺住民等から相談があった場合、速やかに現地調査を行うとともに、所有者等に対し、適切な管理の依頼（注意喚起）や空家等特措法に基づく指導、勧告等を行うため、固定資産課税情報、住民情報、不動産登記情報などを活用し、必要な調査を実施します。

- (2) 市内の空家等の実態把握のための調査（全体調査）

本市では、平成27年度に市内全域の空家等の実態調査を行い、その後の増減を加味するなど、随時情報を更新していきます。今後も、全ての空き家情報を把握するうえで、地元消防団等との連携を図り、定期的に全体調査を実施します。

3－3 基本方針

本市において、安全・快適な住環境を保全する上で、空家等の課題について総合的な対策を推進するため、基本的な方針を定めます。

(1) 空き家の発生の予防と適切な管理

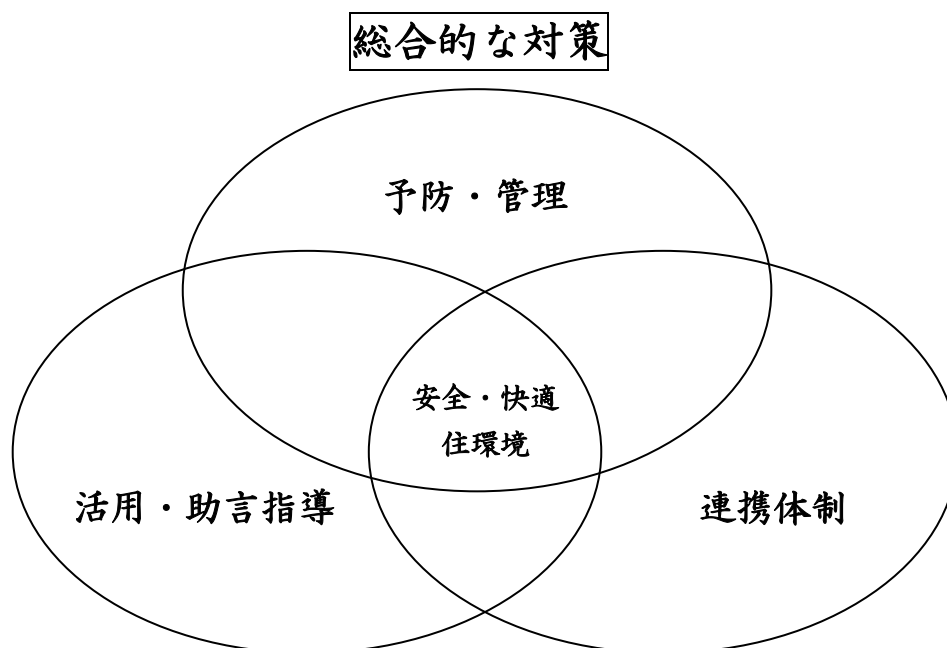
法第3条に「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、空家等の管理については、第一義的には、所有者等が自らの責任によりの確な対応することとされています。しかしながら、管理責任の認識が十分でない方もおられ、管理不全空家等が発生する要因となっております。このため、空家等問題に関し、広く所有者等に対し、予防と発生後には適切な管理等に関する啓発を行います。

(2) 空家等の利活用及び管理不全状態の空家等への対応

利活用可能な空家等の流通推進を図るとともに、除却した空家等に係る跡地の活用の促進を図ります。また、法第2条2項に基づく「特定空家等」は、地域住民等に深刻な影響を与えかねないことから、法に基づいた改善指導を厳正に行い、課題解決に取り組みます。

(3) 空家等対策に関する連携体制の構築

空家等対策の総合的な取組を推進するに当たっては、庁内の関係各課が情報を共有し、連携することに加え、地域の協力、また所有者が抱える空家等の管理、利活用や相続問題等に対応するため、専門知識を有する各種関係団体等との多様な連携体制を図ります。



3－4 空家等対策の実施体制

「3 基本方針」で掲げた、空家等対策については、以下のとおり実施体制を構築して取り組みます。

(1) 庁内推進体制

空家等対策の課題は、防災、衛生、景観等多岐にわたるため、関係部署が連携して対応できるよう、必要に応じ庁内会議を開催します。

(2) 武雄市空家等対策協議会

本計画の策定と計画に基づく対策を実施するにあたり、法第7条の規定に基づき、平成28年1月18日から武雄市空家等対策協議会を組織しています。協議会では専門的な視点から多角的な議論を行う必要性から、幅広い分野からの委員を選出しています。

(3) 佐賀県西部地区空家等対策協議会

平成24年12月27日、危険な空家等による被害から地域住民の生命、身体及び財産を守り安全で安心な生活を確保するためことを目的に、佐賀県西部地区空家等対策協議会（伊万里市、武雄市、鹿島市、嬉野市、大町町、江北町、白石町、太良町の4市4町により構成）を組織。危険な空家等の防止促進のための施策の調査研究、構成市町相互間の情報交換を今後も引続き行います。

(4) 関係団体・関係機関との連携

空家等の適切な管理や利活用など、所有者の抱える問題に対し、適時対応できるよう、関係機関、関係団体、民間団体等との連携及び協力の上、空家等対策を実施します。

第四章 空家等対策の具体的な取組

4-1 空き家発生の予防と適切な管理

(1) 所有者等への周知

将来、相続、転勤等、様々な理由により空き家問題の当事者となった場合、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任よりの確に対応しなければならないという趣旨を認識してもらい、周辺に迷惑を及ぼさないように、空家等を適切に管理していただく必要があります。

(2) 広報活動による啓発

住宅を所有されている方を中心として、空き家になったときのことも事前に考えていただくためのチラシ等の配布を行うとともに、ホームページや広報誌への掲載などにより、適切な管理に向けた情報提供・意識啓発を行います。

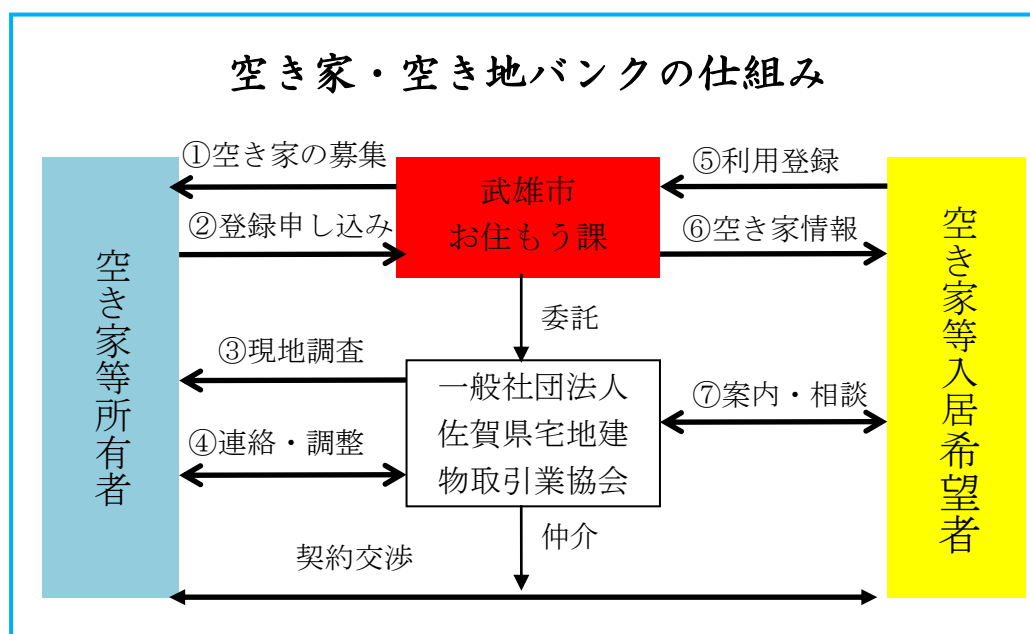
(3) 市民等からの空き家に関する相談への対応

市民等からの空家等の適切な管理や利活用などに関する相談体制を構築するため、武雄市まちづくり部お住もう課を窓口とし、空家等全般の相談に応じます。

4-2 空家等の利活用促進

(1) 空き家・空き地バンクの推進

平成19年度に武雄市空き家バンク制度を開始し、平成29年度より空き地の登録を追加し、空き家・空き地バンクを運営しています。今後も引き続き、物件の流通促進につなげています。また、物件の登録数や、入居希望者の登録数を増やし、マッチングを進めることで、空家等の減少をはかるとともに地域の活性化や移住者の増加を目指します。



(2) 移住・定住の促進

人口減少が著しい地域へ市外から移住された方が空き家を購入・賃貸する場合、定住奨励金の交付や空き家の改修費への補助を行っています。また、ひとり親に空き家を賃貸する場合、所有者に対し改修費の補助を行っています。今後も県と連携しながら、子育て世帯の空き家活用に努めていきます。

また、住宅金融支援機構との協定締結により、市外から移住して空き家を購入した場合住宅ローンの金利優遇措置があり、制度の周知をはかります。

(3) 各種団体等が主体となる活動への支援

自治会、協議会、NPO法人等が主体となり、空き家等を利活用し、地域課題の解決や地域の活性化をはかる場合に、活動の支援を行う方策を検討します。

4-3 管理不全状態の空家等への対応

(1) 地域の課題解決や活性化に向けた跡地の利活用促進

建替えをしないと利用が難しい空家等は除却を促す必要があります。しかしながら空家等の除却後、そのまま放置すると草木の繁茂等による管理不全な空き地を増加させるという新たな問題が生じる恐れがあります。

地域での利活用等を目的とし、今後の維持管理を地域で適切に行うことを条件に、危険空き家の除却を行う場合は、武雄市空家等の適切な管理に関する条例第7条（以下、「条例」という。）をもって、市が寄付を受けることを可能としています。今後それぞれの地域の課題を踏まえ、活性化に向けた活用方法の誘導策、支援策を検討します。

(2) 緊急安全措置等による危険性の回避

空家等が市民等の生命・身体・財産に対し切迫した危険な状態である場合には、条例第9条に基づく「緊急安全措置」や建築・道路・消防・災害等の関係課所（署）が、関係法令（下表「法令等による危険性回避に関する対応手段」参照）で定める対応手段を実施する事で関係機関等との連携を図り、危険性の回避に努めます。

第9条 市長は、特定空家等の倒壊等による人の生命、身体又は財産に対する著しい危険が現に切迫していると認められるときは、当該危険を回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。
--

「法令等による危険性回避に関する対応手段」

対応手段	根拠法令等	概 要
建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	建築基準法第 10 条	・ 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置が採られなかった場合において、特に必要と認めるときは命令できる。 ・ 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。 ・ 特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。
道路法に基づく禁止行為等に対する措置	道路法第 43 条、第 44 条、第 47 条の 11、第 48 条、第 71 条第 1 項・第 3 項	・ 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ・ 道路保全立体区域内の制限 ・ 道路管理者等の監督処分
消防法に基づく火災の予防のための措置	消防法第 3 条、第 5 条、第 5 条の 3、第 9 条	消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、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所有者等に命ずることができる。 また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。
災害対策基本法に基づく応急公用負担等	災害対策基本法第 64 条	市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。

(3) 特定空家等への対応

市民等からの空家等に関する情報提供がなされた場合、適正な管理依頼を行います。また、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空家等については、国から示されている、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に基づき、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、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案し、特定空家等と認められる場合は法に基づく措置を行います。

なお、特定空家等を除去する場合、一定条件の下、除去費用に対し補助しています。

① 市民等の情報提供等による協力

地元のことを把握している区・自治会などから寄せられた空家等に関する情報が重要です。空家等も時の経過や自然災害などにより、空家等の物的状態が悪化し、危険性が高まります。危険な状態となっている空家等に関する情報の提供を受ける事で、速やかに所有者や管理者へ適切な管理を促します。

② 助言又は指導

立入り調査を踏まえ、市が特定空家等と認定した場合は、法第14条第1項の規定に基づく所有者等への助言又は指導により、所有者等自らの意思による改善を促します。

③ 勧告

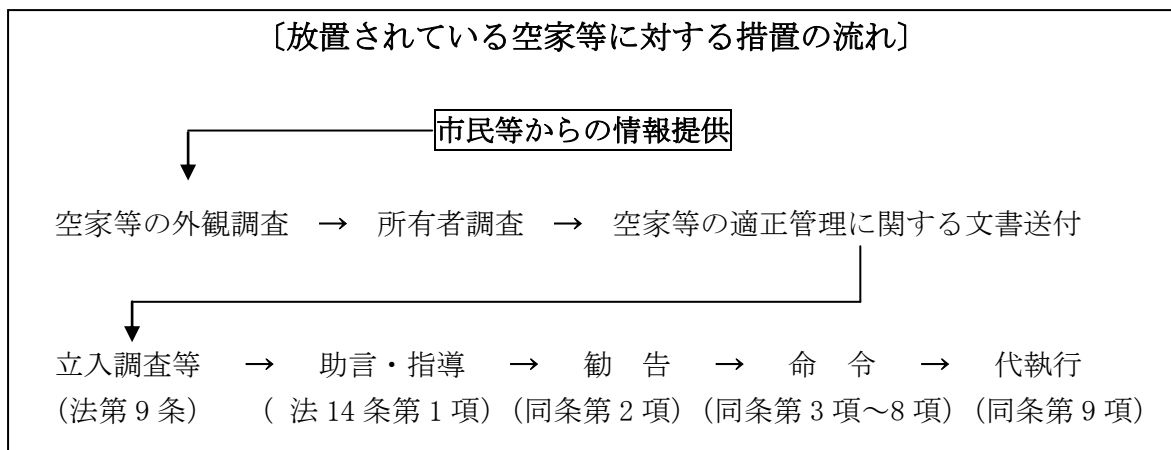
法第14条第1項の規定に基づき所有者等への助言又は指導を行った場合において、なお特定空家等の状態が改善されないときは、法第14条第2項の規定に基づき、所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することについて、武雄市空家等対策協議会の意見を聴取します。なお、勧告を行った場合、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例は適用されず、固定資産税の税額が上がります。

④ 命令

法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、法第14条第3項の規定に基づき、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じることについて、武雄市空家等対策協議会の意見を聴取します。

⑤ 代執行

法第14条第3項の規定に基づく命令を受けた者が、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、行政代執行法に定めるところに従い代執行を行うことについて、武雄市空家等対策協議会の意見を聴取します。



代執行… 法律により直接命ぜられ、または法律に基づき行政庁により命ぜられた行為を履行しない者に対し、行政庁自ら、または第三者をして履行しないものの義務を履行し、その費用をその者から徴収すること

4－4 空家等対策に関する連携体制の構築

(1) 空家等に関する関係団体との連携

空家等に関する問題は多岐にわたること、さらに、様々な活用方策が考えられることから、関係機関等と連携して所有者等の意識改革を図ります。また、空家等の活用や管理不全状態の解消に向け、情報の提供や法律等の専門的な相談に応じる体制の充実に取組みます。

(2) 国の取組と連動した施策の検討

国においては、中古住宅の市場活性化のために全国版空き家・空き地バンク制度の整備が進められています。また、空き家を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として整備する住宅改修事業などが開始されています。

空き家の有効活用を図るために、今後も国の新たな取組を注視し、連動した施策を検討します。

武雄市空家等対策計画

(資料編)

【資料—1】

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

(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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態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の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなく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。

1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

1 5 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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

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

【資料—2】

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施行規則

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。

【資料—3】

武雄市空家等の適切な管理に関する条例

平成24年10月1日

条例第18号

(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、空家等が周辺の生活環境を害し、及び市民等の生命、身体及び財産に被害を及ぼすことを防止し、もって市民の安全で安心な暮らしの実現及び地域環境の保全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、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 所有者等 法第3条に規定する所有者等をいう。

(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による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 空家等の所有者等は、当該空家等が特定空家等にならないように自らの責任において適切に管理しなければならない。

(情報提供)

第5条 市民は、特定空家等となるおそれのある空家等を発見したときは、市長に対し、当該空家等に関する情報を提供するものとする。

(助成)

第6条 市長は、法第14条第1項の規定による助言若しくは指導又は同条第2項の規定による勧告に従って措置を講ずる者に対し、別に定めるところにより必要な助成をすることができる。

(寄附の申出)

第7条 市長は、法第14条第1項の規定による助言若しくは指導又は同条第2項の規定による勧告を受けた特定空家等の所有者等から、当該特定空家等について寄附の申出があった場合は、別に定める要件を満たした場合に限り、申出を受けることができる。

2 市長は、前項の規定により寄附の申出を受けた場合、速やかに当該特定空家等の除去を行わなければならない。

(公表)

第8条 市長は、法第14条第3項の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該特定空家等の所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の氏名及び住所(法人にあっては、その名称、代表者及び主たる事務

所の所在地)

(2) 命令の対象である特定空家等の所在地及び種別

(3) 命令の内容

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

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

(緊急安全措置)

第9条 市長は、特定空家等の倒壊等による人の生命、身体又は財産に対する著しい危険が現に切迫していると認められるときは、当該危険を回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該特定空家等の所有者等から当該措置に要した費用を徴収することができる。

(空家等対策計画)

第10条 市長は、法第6条第1項の規定に基づき、空家等に対する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等に関する対策について計画(以下「空家等対策計画」をいう。)を策定するものとする。

(空家等対策協議会)

第11条 法第7条第1項の規定に基づき、前条に規定する空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議を行うため、武雄市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会は、委員10人以内をもって組織し、市長を除く委員は、法第7条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱する。

3 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 前3項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(関係機関との連携)

第12条 市長は、緊急を要する場合は、市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ことができる。

(委任)

第13条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成25年1月1日から施行する。

(武雄市特別職の職員の給与、旅費及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 武雄市特別職の職員の給与、旅費及び費用弁償に関する条例(平成18年条例第36号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

附 則(平成27年条例第24号)

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(武雄市特別職の職員の給与、旅費及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 武雄市特別職の職員の給与、旅費及び費用弁償に関する条例(平成18年条例第36号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

【資料—4】

武雄市空家等の適切な管理に関する条例等の施行に関する規則

平成24年12月26日

規則第25号

(趣旨)

第1条 この規則は、武雄市空家等の適切な管理に関する条例(平成24年条例第18号。以下「条例」という。)及び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。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(情報提供)

第2条 条例第5条の規定による情報提供は、特定空家等に関する情報提供書(様式第1号)を市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3条 法第9条第2項に規定する立入調査を実施するに当たっては、その5日前までに所有者等に対して立入調査実施通知書(様式第2号)を交付し、立入調査の趣旨及び内容を十分説明してから実施するものとする。

2 法第9条第4項に規定する身分を示す証票は、立入調査員証(様式第3号)とする。

(助言又は指導)

第4条 法第14条第1項の規定による助言又は指導は、様式第4号により行うものとする。

(勧告)

第5条 法第14条第2項の規定による勧告は、様式第5号により行うものとする。

(命令)

第6条 法第14条第3項の規定による命令は、様式第6号により行うものとする。

2 法第14条第4項の規定による命令に係る事前の通知は、様式第7号により行うものとする。

(公表)

第7条 条例第8条第1項の公表は、当該特定空家等の敷地に同項各号に掲げる事項を記載した看板等を設置することにより行うほか次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 武雄市公告式条例(平成18年3月1日条例第5号)第2条第2項に規定する掲示場への掲示

(2) 市のホームページへの掲載

(3) その他市長が必要と認める方法

(意見を述べる機会の付与)

第8条 条例第8条第2項の規定による意見陳述は、市長が口頭であることを認めた場合を除き、様式第8号により行わなければならない。

2 市長は、前項の意見書の提出期限(口頭により意見を述べる機会の付与を行う場合には、その日時)までに相当の期間をおいて、法第14条第3項の規定による命令に従わない者に対し、様式第9号により通知するものとする。

(代執行)

第9条 法第14条第9項の規定による代執行は、あらかじめ様式第10号により戒告し、当該戒告によってもなお指定の期限までに義務を履行しない者に対し、様式第11号により

通知して行うものとする。

2 前項の代執行の責任者であることを示す証票は、様式第12号によるものとする。

(標識)

第10条 法第14条第12項の規定による標識は、様式第13号によるものとする。

(その他)

第11条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成25年1月1日から施行する。

附 則(平成27年規則第33号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成28年規則第21号)

この規則は、公布の日から施行する。

※様式第1号(第2条関係)・様式第2号(第3条関係)・様式第3号(第3条関係)・様式第4号(第4条関係)・様式第5号(第5条関係)・様式第6号(第6条関係)・様式第7号(第6条関係)・様式第8号(第8条関係)・様式第9号(第8条関係)・様式第10号(第9条関係)・様式第11号(第・関係)・様式第12号(第9条関係)・様式第13号(第10条関係)は略。

【資料—5】

空家等の危険度判定調査票

【管理番号】 — —

【調査日】 平成 年 月 日

【調査員】 お 住 も う 課：

施 設 整 備 課：

環 境 課：

防災危機管理課：

【対象空家等】

1. 所 在 地	武雄市 (行政区名)
2. 所 有 者	
3. 用 途	居宅 ・ 店舗 ・ 店舗兼用 ・ 事業所 ・ その他 ()
4. 構造、階数	木造・非木造 (階数 建)

【調査結果】

区分	特定空家等の該当の有無
A. 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	該当 ・ 非該当
B. 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	該当 ・ 非該当
C. 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	該当 ・ 非該当
D. 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	該当 ・ 非該当

いずれかに該当した場合は、特定空家等として措置（助言・指導→勧告→命令→代執行）を実施する。

【調査内容】

A. 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」

項 目		程 度	損傷状況	損傷率	判 断
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある					
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある					
イ. 建築物の著しい傾斜		I	・建物の傾きが 1/60 未満である。		
		II	・建物の傾きが 1/60 以上 1/20 未満である。		
		III	・建物の傾きが 1/20 超である。		
ロ. 構造耐力上 主要な 部分の 損傷等	(イ) 基礎及び 土台	I	・外周基礎にひび割れが 5～10 箇所生じている。	15～30%未 満	
		II	・基礎の不同沈下が見られる。(不陸が見られる) ・基礎の破損が見られる。 ・外周基礎に局所的な欠損や仕上モルタル剥離、脱落が生じている。	30～65%未 満	
		III	・基礎の不同沈下が見られる。(不陸が見られる) ・基礎の破損が見られる。 ・基礎の破断が見られる。 ・外周基礎のひび割れが著しく土台と遊離し、土台より上部構造を支える役目を果たさなくなっている所が 1～2 箇所生じている。 ・他の部位は多数のひび割れが生じている。 ・アンカーボルトの抜け出しがある。	65%以上	
	(ロ) 柱、はり、筋交い、柱と はりの接合等	I	・一部の柱と梁の仕口にめり込み等の損傷が見られる。 ・柱、梁が若干たわんでいる。 ・天井面に若干の不陸が見られる。	10～30%未 満	
		II	・柱、梁等の軸組材に割れが見られる。 ・柱、梁等の軸組材に断面欠損が見られる。 ・柱と梁の仕口にずれが生じ、柱に割れが生じている。 ・柱、梁がたわんでいる。 ・天井面に不陸が見られる。 ・塗天井には亀裂が生じている。	30～60%未 満	

			Ⅲ	・柱、梁等の軸組材に割れ又は断面欠損、折損が見られる。 ・大部分の柱、梁の仕口がずれたり、柱、梁に割れが生じている。 ・天井面に不陸又は歪みが見られる。 ・天井板がずれたり、一部脱落が見られる。 ・塗天井に剥落が見られる。 ・階段がずれている。	60%以上	
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある						
イ. 屋根ふき材、ひさし又は軒			I	・棟瓦のずれ、破損、落下が著しい。それ以外の瓦の損傷は少ない。	15～40%未満	
			II	・棟瓦が全面的にずれ、破損あるいは落下している。その他の瓦もずれが著しい。	40～65%未満	
			III	・屋根の不陸が見られる。 ・小屋組の一部に破損が見られる。 ・瓦がほぼ全面的にずれ、破損あるいは落下している。 ・葺材が金属板の場合、ジョイント部に、はがれ等の損傷が見られる。	65%以上	
ロ. 外壁			I	・モルタル塗仕上等の壁では、壁面の各所で仕上の脱落が生じている。 ・ボード類では、一部の仕上面の目地部にひび割れやずれが生じている。 ・アルミサッシ鍵破損、ビードがはずれたり、開閉が不能となっている。 ・木製サッシと壁面との間に隙間が生じている。 ・内壁合板にずれが生じている。 ・外壁、浴室、トイレのタイルの目地に亀裂が生じている。	15～40%未満	
			II	・モルタル塗仕上等の壁では、仕上の大半が剥離又は脱落が生じている。 ・ボード類では、その大半において仕上面での目地部に著しいずれ、面材釘打部の部分的な浮き上がり、面材隅角部の破損が生じている。 ・アルミサッシのガラスが破損している。 ・内壁合板に剥離、浮きが見られる。 ・外壁、浴室、トイレのタイルが剥離を生	40～65%未満	

			じている。 ・クロスが破れている。		
			・モルタル塗仕上等の壁では、壁面の大部分の仕上材が脱落している。 ・ボード類では、その大部分で釘の浮き上がり、一部脱落も見られる。 ・アルミサッシが枠ごとはずれ、破損している。 ・内壁合板に剥離、脱落の破損が見られる。 ・外壁、浴室、トイレのタイルが剥離している。	65%以上	
		ハ．看板、給湯設備、屋上水槽等	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。		
		二．屋外階段又はバルコニー	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。		
		ホ．門又は塀	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。		
2．擁壁が老朽化し危険となるおそれがある					
		イ．擁壁	・表面に水がしみ出し、流出している。 ・多数の水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが多数発生している。		
☆上記項目のいずれかにⅢがある場合 					
周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か				該当 ・ 非該当	
☆上記に該当する場合 					
悪影響の程度と危険等の切迫性				該当 ・ 非該当	

B.「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」

項 目	状 態	該当の有 無 該当項目 に○
1. 建築物又は設備等の破損 等が原因	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、 地域住民の日常生活に支障を 及ぼしている。	
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支 障を及ぼしている。	
2. ごみ等の放置、不法投棄 が原因	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日 常生活に支障を及ぼしている。	
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発 生し、地域住民の日常生活に 支障を及ぼしている。	
☆上記項目のいずれかに該当する場合		
		
悪影響の程度と危険等の切迫性		該当 ・ 非該当

C.「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」

項 目	状 態	該当の有 無 該当項目 に○
1. 適切な管理が行われてい ない結果、 既存の景観に関するル ールに著しく 適合しない状態	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観 計画に定める建築物又は工作物 の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、 当該都市計画に定める建築物の 形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物 の形態意匠等の制限等に著しく 適合しない状態となっている。	
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態 となっている。	
2. その他、周囲の景観と著 しく不調和	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れた まま放置されている。	

な状態	・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	
	・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	
	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	
☆上記項目のいずれかに該当する場合 		
悪影響の程度と危険等の切迫性		該当 ・ 非該当

D. 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」

項 目	状 態	該当の有 無 該当項目 に○
1. 立木が原因	・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	
	・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	
2. 空家等に住みついた動物等が原因	・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
	・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
3. 建築物等の不適切な管理等が原因	・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置	

	されている。	
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	
☆上記項目のいずれかに該当する場合 		
悪影響の程度と危険等の切迫性	該当 ・ 非該当	

【資料—6】

武雄市空家等対策協議会規則

平成24年12月26日

規則第26号

(趣旨)

第1条 この規則は、武雄市空家等の適切な管理に関する条例(平成24年条例第18号。以下「条例」という。)第11条第4項の規定に基づき、武雄市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会長)

第2条 協議会に会長を置く。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第3条 協議会は、会長が招集し、会長がその会議の議長となる。

2 協議会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(庶務)

第4条 協議会の庶務は、まちづくり部お住もう課において処理する。

(その他)

第5条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この規則は、平成25年1月1日から施行する。

附 則(平成26年規則第10号)

この規則は、平成26年4月1日から施行する。

附 則(平成27年規則第27号)

この規則は、平成27年8月1日から施行する。

附 則(平成27年規則第33号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成29年規則第3号)

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

【資料— 7】

武雄市空家等対策協議会委員名簿

会 長 武雄市長 小 松 政

委 員

	機関名	役職名	氏 名
1	武雄警察署	署 長	石 橋 憲 茂
2	武雄消防署	署 長	古 賀 博 吉
3	武雄市消防団	団 長	小 池 誠
4	武雄市区長会	会 長	鐘ヶ江 義 昭
5	武雄地区建築士会	本部理事	山 炭 徳 義
6	佐賀県司法書士会	会 員	久池井 健 司
7	佐賀県土地家屋 調査士会	会 員	平 野 実
8	佐賀県宅地建物 取引業協会	会 員	坂 口 健太郎