

津久見市 空家等対策計画

平成30年2月

津 久 見 市

目 次

ページ

第1章 計画策定の目的と位置づけ

- 1. 計画策定の背景と目的 ----- 1
- 2. 計画の位置づけ ----- 2

第2章 津久見市の空家等の現状と課題

- 1. 空家等の現状 ----- 3
 - 1-1 空家等を取り巻く社会的背景 ----- 3
 - 1-2 津久見市空家等実態調査 ----- 7
 - 空家等調査区域図 ----- 9
- 2. 空家等対策を進めるうえでの課題 ----- 10

第3章 空家等対策の基本的な方針

- 1. 基本的な事項 ----- 11
 - 1-1 基本理念 ----- 11
 - 1-2 基本目標 ----- 11
 - 1-3 基本的な方針 ----- 12
 - 1-4 計画期間 ----- 12
- 2. 空家等の調査に関する事項 ----- 13
- 3. 施策を推進するための基本的な事項 ----- 13
 - 3-1 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 --- 13
 - 3-2 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 --- 13
 - 3-3 特定空家等に対する措置 --- 14
 - 特定空家等に対する措置フロー --- 15
 - 3-4 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 --- 17
 - 3-5 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 --- 19
 - 3-6 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 --- 20

第4章 具体的な取組

- 1. 施策の取組方針 ----- 21
- 2. 施策の取組 ----- 21
 - 2-1 空家等の発生予防 ----- 21
 - 2-2 空家等の活用の推進 ----- 21
 - 2-3 管理不全な空家等の解消 ----- 21

第5章 計画実現に向けて

- 1. 主体別の役割 ----- 22
- 2. 計画の進行 ----- 23

空家等対策計画の展開フロー

第 1 章

計画策定の目的
と位置づけ

- 計画策定の背景と目的
- 計画の位置づけ

第 2 章

津久見市の空家
等の現状と課題

- 空家等の現状
- 空家等対策を進めるうえでの課題

第 3 章

空家等対策の基
本的な方針

- 基本的な事項
- 空家等の調査に関する事項
- 施策を推進するための基本的な事項

第 4 章

具体的な取組

- 施策の取組方針
- 施策の取組

第 5 章

計画実現に向け
て

- 主体別の役割
- 計画の進行

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1. 計画策定の背景と目的

近年、人口減少、少子高齢化の進展や大都市への人口集中等により、増え続ける空家等が地域に与える様々な問題について、全国的な社会問題としてクローズアップされており、老朽化した危険な空家等は、周辺的生活環境の悪化を招いています。

このような中、国は、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）を制定し、あわせて「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。）や「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」（以下「ガイドライン」という。）を定めることにより、空家等の対策に関する基本的な方向性を示しています。

空家特措法では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」（空家特措法第3条）とされており、市町村においては「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」（空家特措法第4条）とされています。

総務省が実施した「平成25年度住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）によると、本市における空き家数は、住宅総数9,610戸に対して1,750戸と推計されており、住宅総数に占める空き家率は、18.2%となっています。また、人口の転出超過傾向が続いているため、今後も増加していくと予想されています。

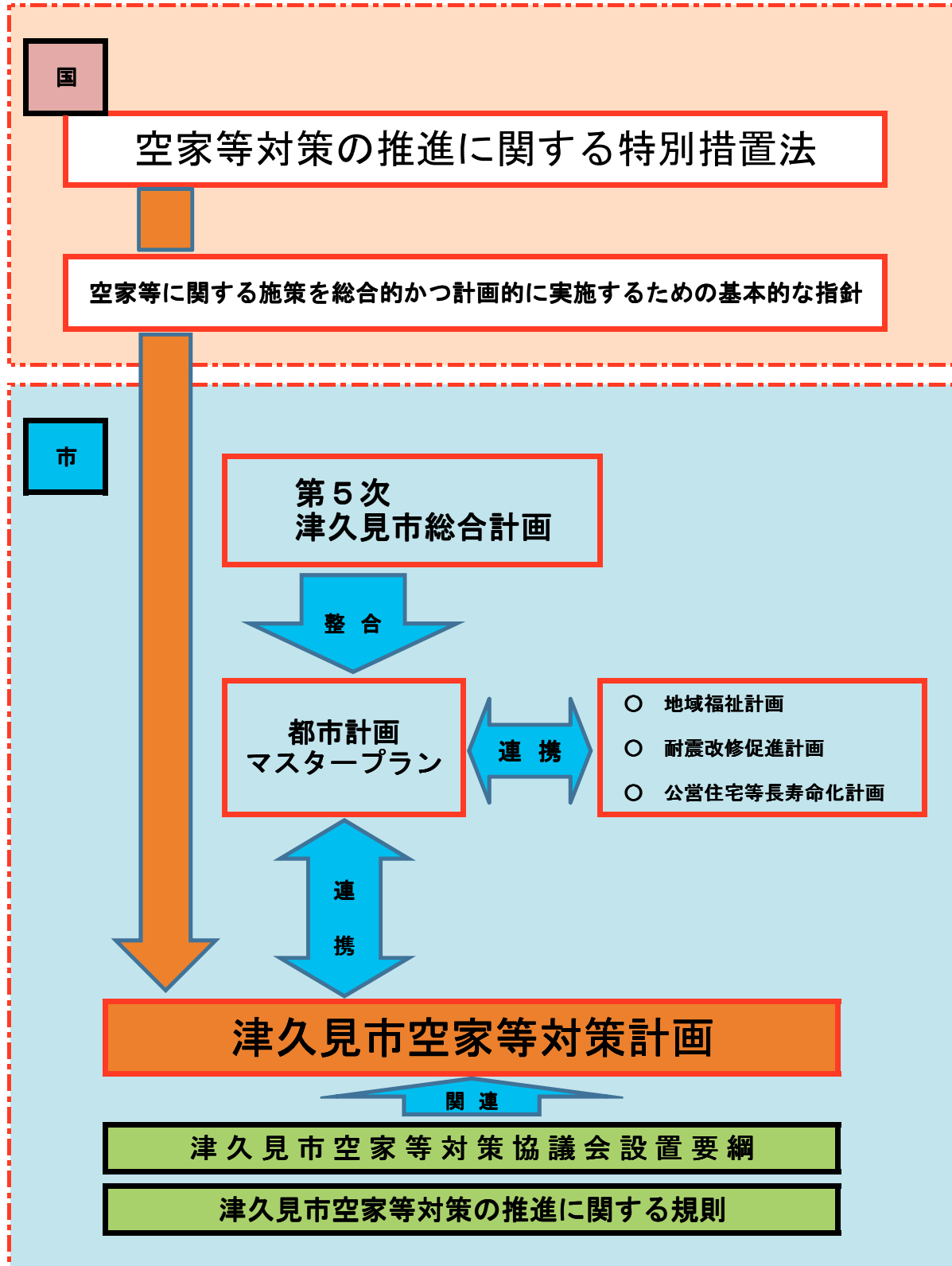
このような空家等の中には、適切な管理がなされず、その結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものもあり、今後、そのような空家等が増加すれば、生活環境のさらなる悪化など様々な問題が一層深刻化することが懸念されます。

空家等の問題は、市民が安全・安心を身近に実感できるまちづくりという点でも早急に解決すべき重要な政策課題であることから、空家等に関する対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して「津久見市空家等対策計画」を策定いたします。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条第1項に定める「空家等対策計画」であり、国の基本指針に即して計画を策定します。

また、本市では、平成28年3月に最上位計画である「第5次津久見市総合計画」を策定しており、都市づくりに関わる事項においては「都市計画マスタープラン」を定めています。



第2章 津久見市の空家等の現状と課題

1. 空家等の現状

1-1 空家等を取り巻く社会的背景

(1) 人口等の推移及び将来推計

① 津久見市の人口及び世帯数の推移

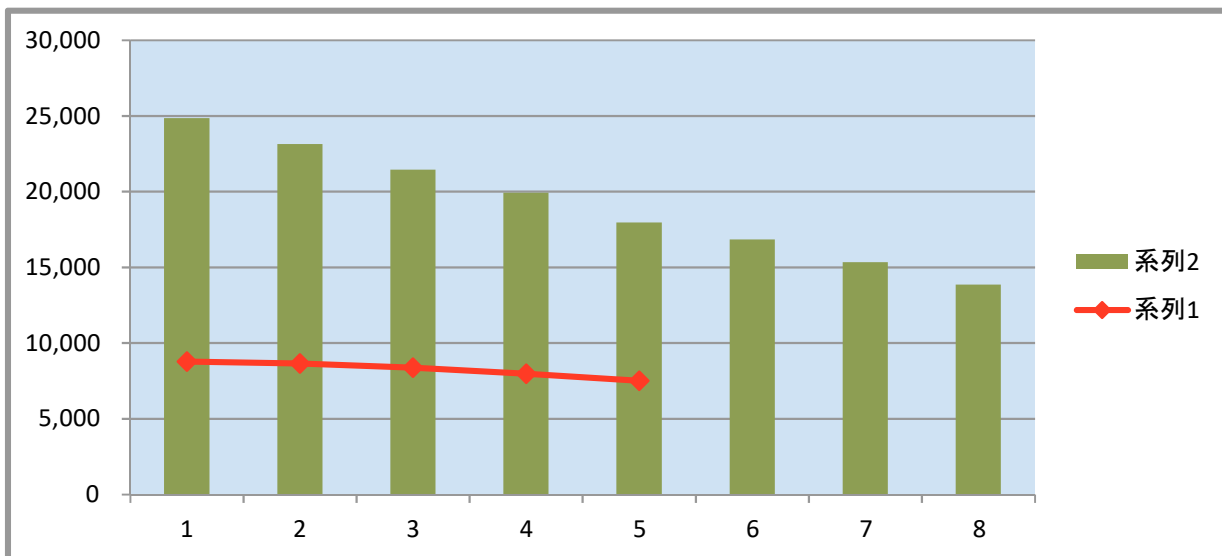
国勢調査に基づく津久見市の老年人口は増加傾向にあり、平成7年には65歳以上の高齢化率が20%を超え、平成27年には高齢化率39.7%となっています。また、このままの状況で人口が推移していけば、平成22年から平成42年までの20年間で約6,000人減少し、約13,800人になると予想されています。

また、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、平成37年には、年少人口が8.7%、生産年齢人口は46.7%、老年人口は44.6%になる見通しであり、今後さらに年少人口及び生産年齢人口の割合が低下し、老年人口の割合が高まることが予想されています。また、世帯数についても人口の減少とともに減っていくものと思われます。

人口、世帯数の推移

(単位：人・戸)

区 分	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
人 口	24,848	23,148	21,456	19,917	17,969	16,838	15,340	13,862
世 帯 数	8,777	8,662	8,387	7,978	7,518			



系列1 世帯数
系列2 人口

平成27年までは、国勢調査実数
平成32年以降は推計データ（国立社会保障・人口問題研究所）

② 年齢別人口

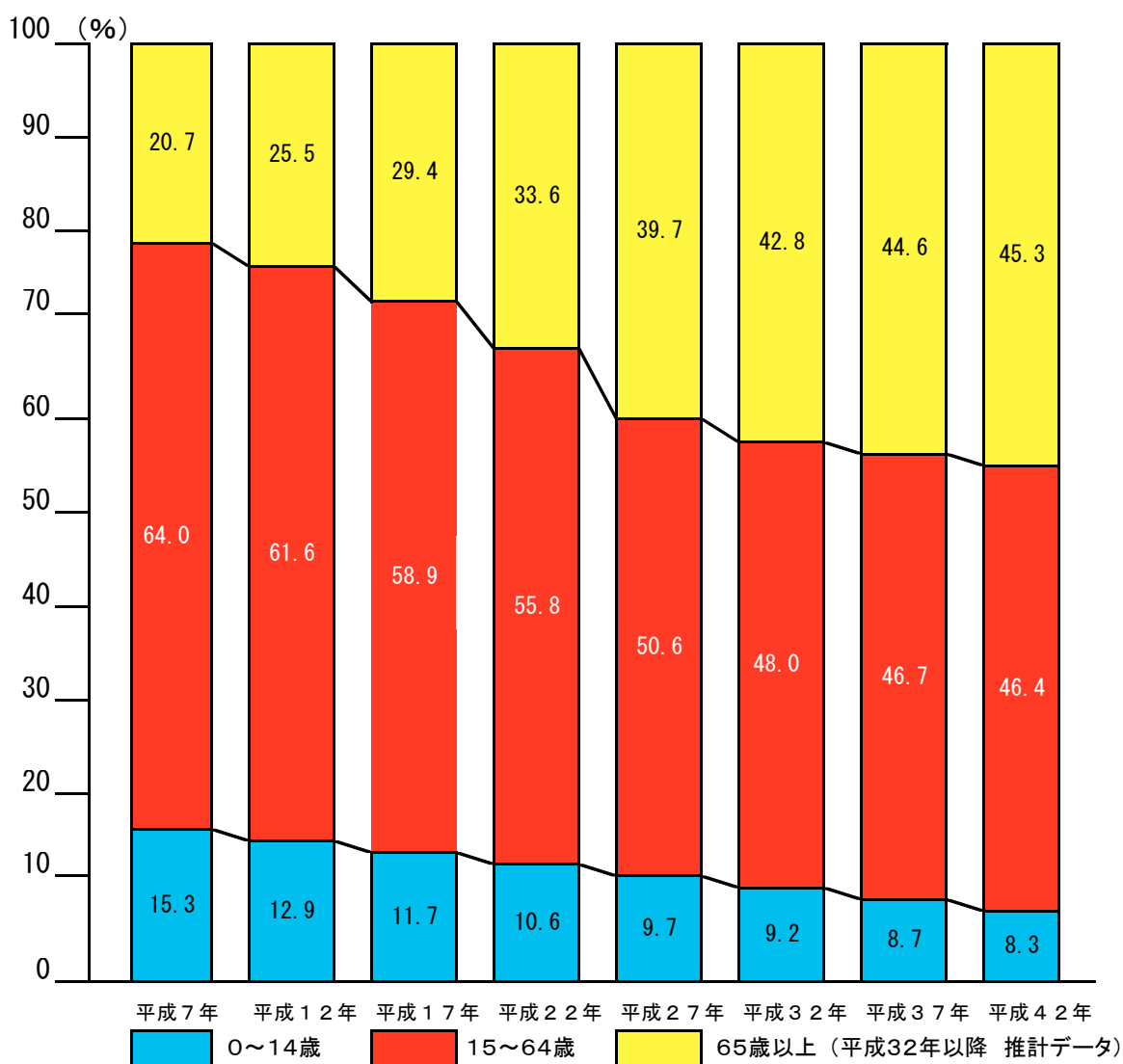
(単位：人)

区分	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
年少人口	3,793	2,997	2,512	2,111	1,742	1,538	1,328	1,153
生産年齢人口	15,905	14,257	12,638	11,119	9,084	8,090	7,169	6,426
老年人口	5,150	5,894	6,306	6,686	7,129	7,210	6,843	6,283
年齢不詳				1	14			
計	24,848	23,148	21,456	19,917	17,969	16,838	15,340	13,862

(単位：%)

区分	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
年少人口 (15歳未満)	15.3	12.9	11.7	10.6	9.7	9.2	8.7	8.3
生産年齢人口 (15歳～64歳)	64.0	61.6	58.9	55.8	50.6	48.0	46.7	46.4
老年人口 (65歳以上)	20.7	25.5	29.4	33.6	39.7	42.8	44.6	45.3

年齢別人口割合



平成27年までは、国勢調査実数

平成32年以降は推計データ（国立社会保障・人口問題研究所）

③ 地区別の人口・世帯の推移

津久見市の人口を地区別にみると、最も多いのは津久見地区（彦ノ内、中田、西ノ内）であり、続いて千怒地区、宮本地区となっています。これまでの人口の推移を見ますと、千怒地区のみ増加傾向がみられるものの、半島・島しょ部に大幅な減少が見られ、その他の地区についても減少傾向が表れています。この結果を見ますと比較的新しい土地区画整理事業などの開発事業等を行っている千怒地区、彦ノ内地区などに人口の集積が進んだものと思われまます。

各地区別人口、世帯数の推移表（国勢調査）

（単位：人・戸）

番号	地 区	平成17年		平成22年		平成27年	
		人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数
①	岩 屋	1,432	567	1,308	562	1,155	522
	宮 本	1,814	756	1,714	723	1,584	705
②	津 久 見 (彦ノ内・中田・西ノ内)	4,928	1,866	4,687	1,829	4,420	1,785
③	千 怒	2,584	873	2,644	933	2,546	958
④	日 見	369	140	334	137	282	126
	網 代 (福良・網代・江ノ浦・赤崎)	774	327	689	291	620	269
⑤	八 戸	16	8	16	8	15	8
⑥	警 固 屋	1,218	507	1,037	462	897	412
	入 船	503	214	463	205	438	202
⑦	川 上	1,177	461	1,092	436	994	399
⑧	上 青 江 (青江・畑・川内)	1,828	673	1,708	648	1,510	602
⑨	徳 浦	1,218	451	1,085	417	927	367
	堅 浦	868	320	849	321	800	313
⑩	長 目	558	175	503	166	449	150
⑪	四 浦	832	410	748	366	597	311
⑫	保 戸 島	1,267	609	978	443	700	367
⑬	無 垢 島	70	34	62	33	35	22
合 計		21,456	8,391	19,917	7,980	17,969	7,518

(2) 住宅・土地統計調査（総務省）

5年ごとに実施される「住宅・土地統計調査」（以下「統計調査」という。）は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。

この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されます。

なお、この調査は、平成22年の国勢調査の調査区をもとに抽出された標本調査区を基本とする標本調査で実施されたものです。

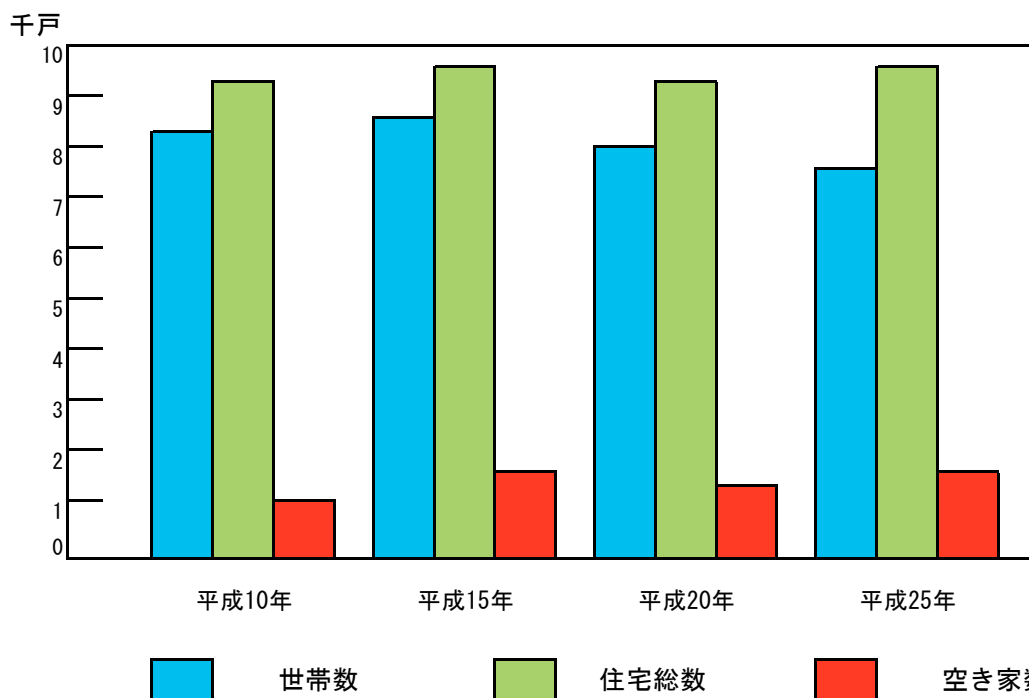
① 全国の状況と津久見市の状況

平成25年統計調査における全国の住宅総数は、6,063万戸であり、5年前に比べ、304万戸増加しています。また、空き家数は820万戸と5年前に比べ、63万戸増加、空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）は、13.52%と0.4ポイント上昇し過去最高となっています。津久見市においては、平成25年統計調査における津久見市の住宅総数は、9,610戸と5年前に比べ410戸増加し、世帯数は、7,850戸と5年前に比べ70戸減少しています。

また、平成25年度の空き家比率は、18.21%と全国空き家比率13.52%に比べ高くなっています。

		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
津久見市	世帯数(世帯)	8,240	8,300	7,920	7,850
	住宅総数(戸)	9,250	9,850	9,200	9,610
	空き家数(戸)	980	1,490	1,260	1,750
	空き家比率(%)	10.59	15.13	13.70	18.21
全国	住宅総数(万戸)	5,025	5,389	5,759	6,063
	空き家数(万戸)	576	659	757	820
	空き家比率(%)	11.47	12.23	13.12	13.52

津久見市内の住宅総数及び空き家数の推移



表、図 平成10年～平成25年まで 「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

1-2 津久見市空家等実態調査

(1) 津久見市空家等実態調査概要

○調査対象地区

津久見市全域

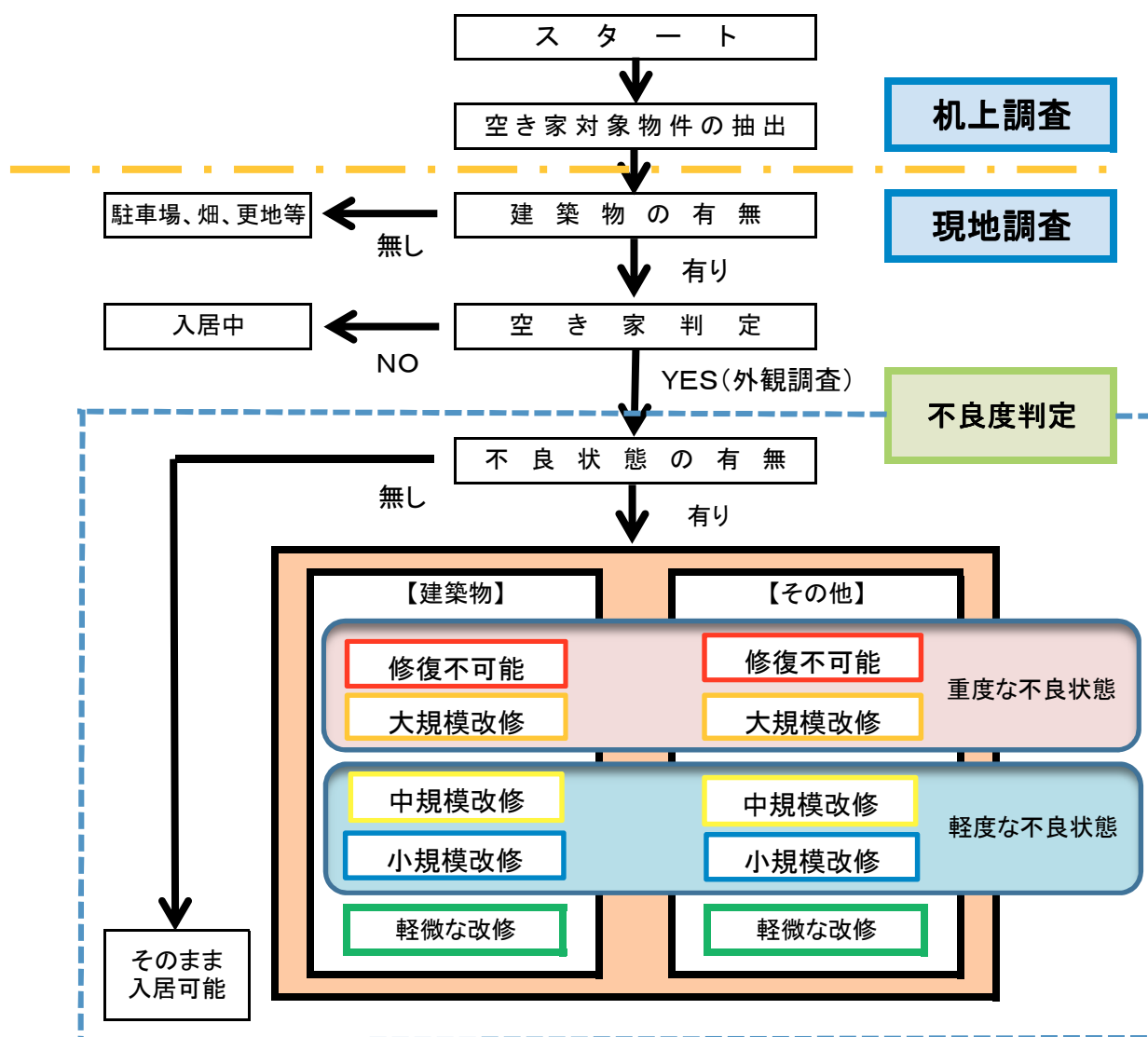
○調査期間

平成28年10月21日 ~ 平成29年3月27日

○調査方法

津久見市がこれまでに把握している空家及び区長会にご協力いただいた調査で得られた空き家情報をベースに水道施設管理システム（平成21年度作成）から抽出し、空家等と推測された建築物 5,332 件について、現地で調査員が公道上から外観目視により建築物の老朽の程度、状況及び周囲に対する危険度等を調査しました。

○調査フロー



不良度判定の状況により、大分県特定空家等の判断基準に沿って特定空家等と思われる家屋を把握する。

① 津久見市空家等実態調査結果

5, 332件の現地調査を行った結果、すでに取り壊され駐車場や更地であったもの、物置や車庫、現在使用している住宅等を除いて、空家等と判断したものは928件となっています。

それらに対して、不良状態の確認を行ったところ、「そのまま入居可能」が493件、「軽度な不良状態」が199件、「重度な不良状態」が34件、「修復不可能」が172件、「倉庫(蔵)」が30件という状況でした。

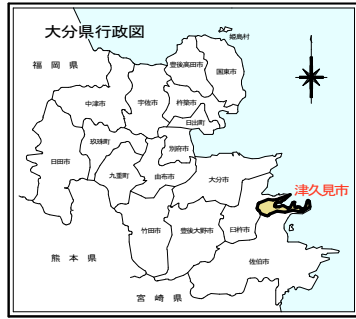
また、不良状態のみられる空家等のうち周囲への悪影響を及ぼす可能性などを踏まえて「特定空家等の可能性あり」と判定されたものは226件となっています。

928 件の現地調査を行った結果は、次のとおりです。

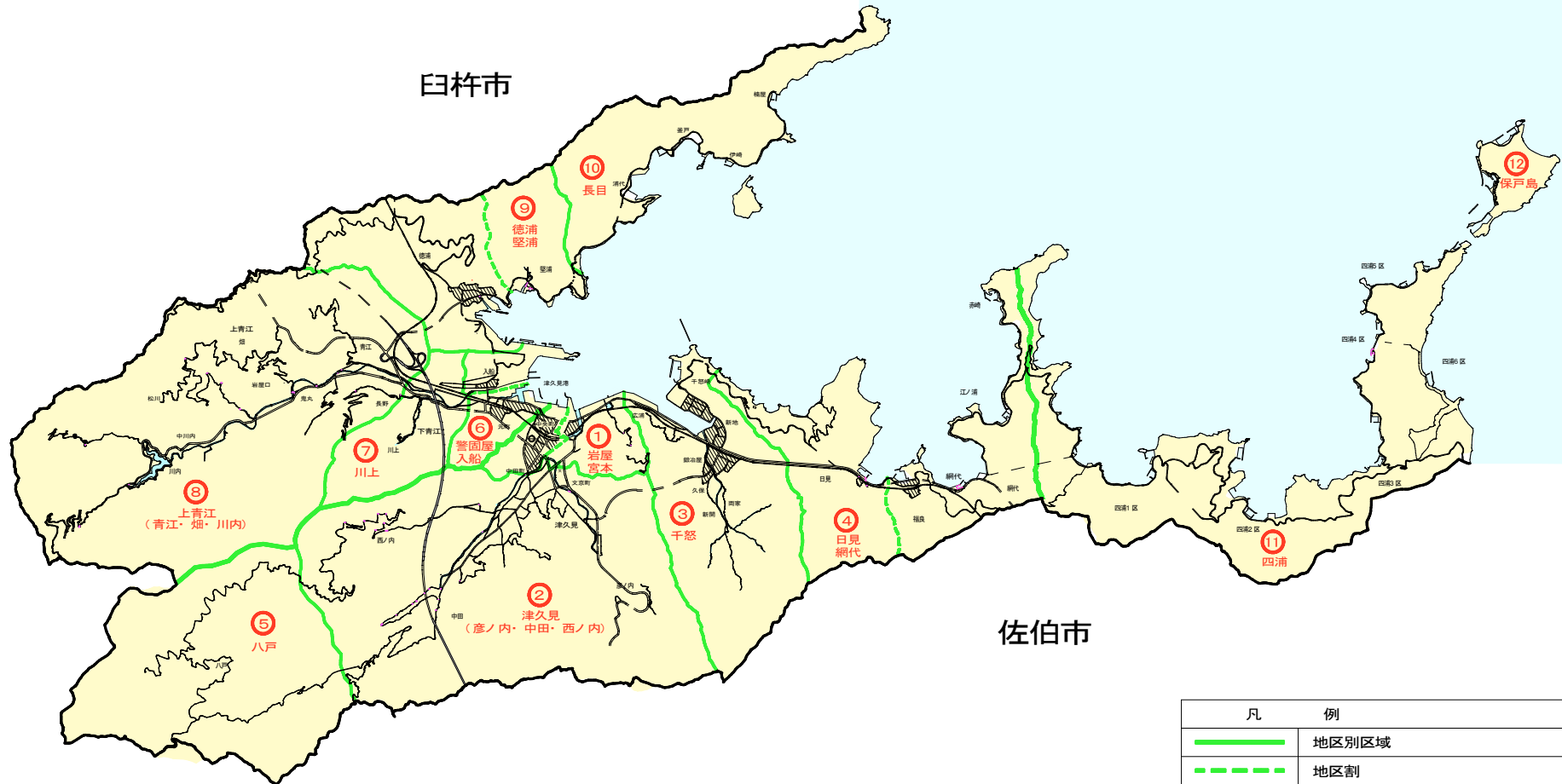
(単位:戸、%)

番号	地区	空家等 (G)	そのまま 入居可能 (A)	軽度な 不良状態 (B)	重度な 不良状態 (C)	修復 不可能 (D)	倉庫 (蔵)		特定空家等の 可能性あり (F)			特定空家等の可能性 あり(F)／空家等(G) (%)				
							(A)および(B)	(C)および(D)	(C)	+	(D)	+	(E)	(F)	÷	(G)
							(E)	(E)	(E)	(E)	(E)	(E)	(E)	(E)		
①	岩屋	48	29	4	5	9	1	0	14			29.2%				
	宮本	73	41	8	4	20	0	0	24			32.9%				
②	津久見 (彦ノ内・中田・西ノ内)	125	59	30	8	18	1	9	35			28.0%				
③	千怒	40	20	7	4	6	1	2	12			30.0%				
④	日見	26	15	7	0	4	0	0	4			15.4%				
	網代 (福良・網代・江ノ浦・赤崎)	95	52	13	2	28	0	0	30			31.6%				
⑤	八戸	3	0	0	1	0	0	2	3			100.0%				
⑥	警固屋	89	32	36	0	14	3	4	18			20.2%				
	入船	31	8	6	0	17	0	0	17			54.8%				
⑦	川上	41	16	16	1	7	1	0	8			19.5%				
⑧	上青江 (青江・畑・川内)	37	20	5	3	7	0	2	12			32.4%				
⑨	徳浦	44	17	18	1	7	1	0	8			18.2%				
	堅浦	27	16	3	1	7	0	0	8			29.6%				
⑩	長目	13	7	3	0	3	0	0	3			23.1%				
⑪	四浦	57	29	10	4	14	0	0	18			31.6%				
⑫	保戸島	175	128	33	0	11	2	1	12			6.9%				
⑬	無垢島	4	4	0	0	0	0	0	0			0.0%				
合計		928	493	199	34	172	10	20	226			24.4%				

空家等調査区域図



6



凡	例
	地区別区域
	地区割

2. 空家等対策を進めるうえでの課題

空家等を取り巻く社会的背景や津久見市空家等実態調査をもとに、空家等の現状を分析した結果、次のような課題が挙げられます。

空家等の発生について

{現状}

「津久見市の人口推移」に見られるように人口が今後減少していくと予想される中、空家等の増加が懸念されています。

- 昭和40年代以降の転出者の増加による空家等の増加
- 高齢単身化及び核家族化の進行による家屋の引継ぎ手の不足

空家等の活用について

{現状}

- 家屋所有者の家屋の改善費用の負担が困難
- 危険な空家等の解体費用が高額なため、家屋所有者が解体費用をかけたくない
- 建築基準法の接道条件などを満たさないため、建て替えや売却が困難

空家等の管理について

{現状}

- 所有者が遠隔地に住んでおり、適切な管理が困難
- 所有者の権利関係が複雑で、相続人が多数で連絡先が不明等
- 相続人の相続放棄による空家等の放置

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 基本的な事項

1-1 基本理念

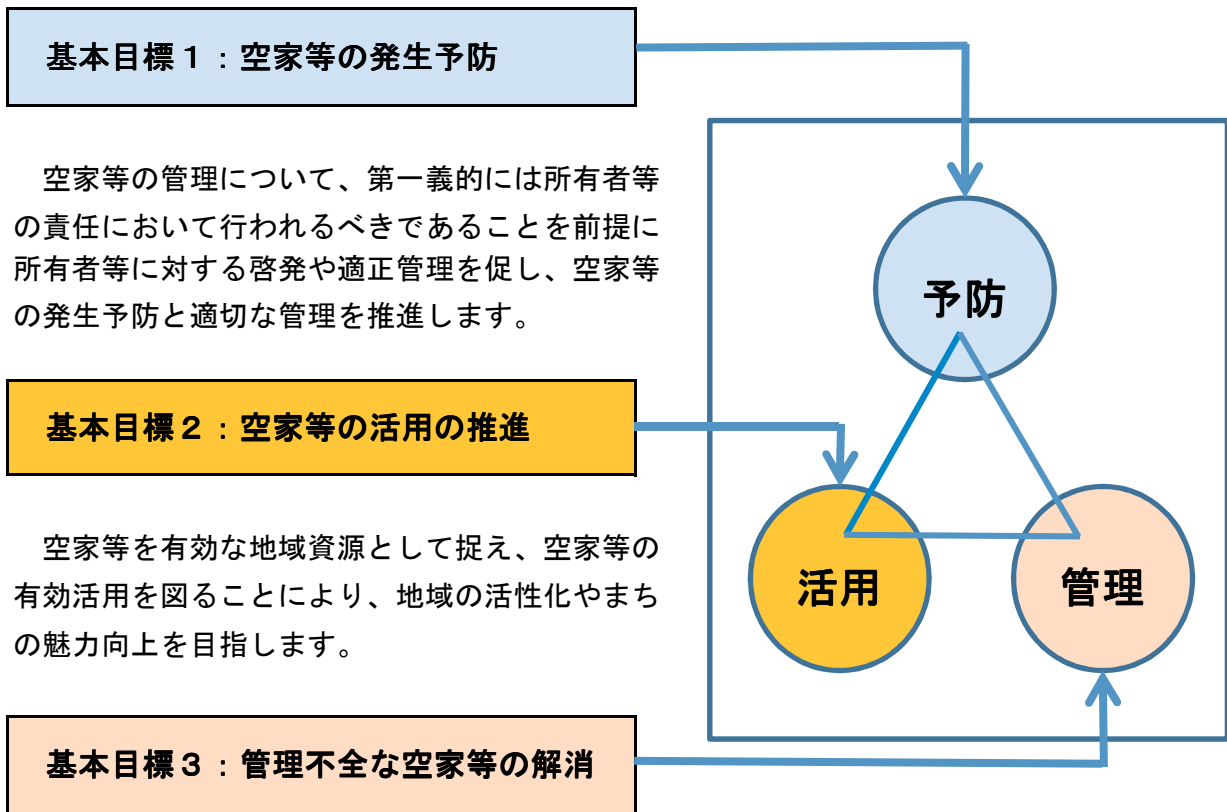
本計画の基本理念は、津久見市総合計画の理念を踏まえ

『住みたい・住み続けたいまちづくり』

とします。

1-2 基本目標

本計画の基本理念を踏まえ、基本目標は、総合計画における基本的な政策の1つである「多様な都市活動を支える快適で潤いのあるまち」に則るとともに、前章の「空家等対策を進めるうえでの課題」に基づき、次のように定めます。



基本目標 1：空家等の発生予防

空家等の管理について、第一義的には所有者等の責任において行われるべきであることを前提に所有者等に対する啓発や適正管理を促し、空家等の発生予防と適切な管理を推進します。

基本目標 2：空家等の活用の推進

空家等を有効な地域資源として捉え、空家等の有効活用を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

基本目標 3：管理不全な空家等の解消

周辺に悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家特措法に則った実効性のある改善を図り、安心・安全な生活環境の保全のため、管理不全な空家等の解消を目指します。

1-3 基本的な方針

津久見市が把握している空家等の数、実態、分布状況、周辺への影響の度合いやこれまでに講じてきた対策等を踏まえ、空家等対策の対象地区及び対象とする空家等の種類については以下のとおりとします。

(1) 空家等対策の対象地区

津久見市では、空家特措法施行前から市内各地において、空家等に関する地域住民からの相談や通報が多数寄せられており、職員が現地状況を確認したうえで地域住民などの苦情を所有者に伝えるほか、所有者へ適切な維持管理の依頼や助言、指導等を行ってきました。

これらの経緯や平成28年度に実施した空家等実態調査の空家等の分布状況を踏まえて、本計画に基づく空家等に対する対策については、市内全域で行うことが必要であると考え、津久見市全域を対象地区として位置づけます。

また、空家等を取り巻く環境は、地域ごとに異なるため、今後必要に応じて重点地区を定めることなどを検討します。

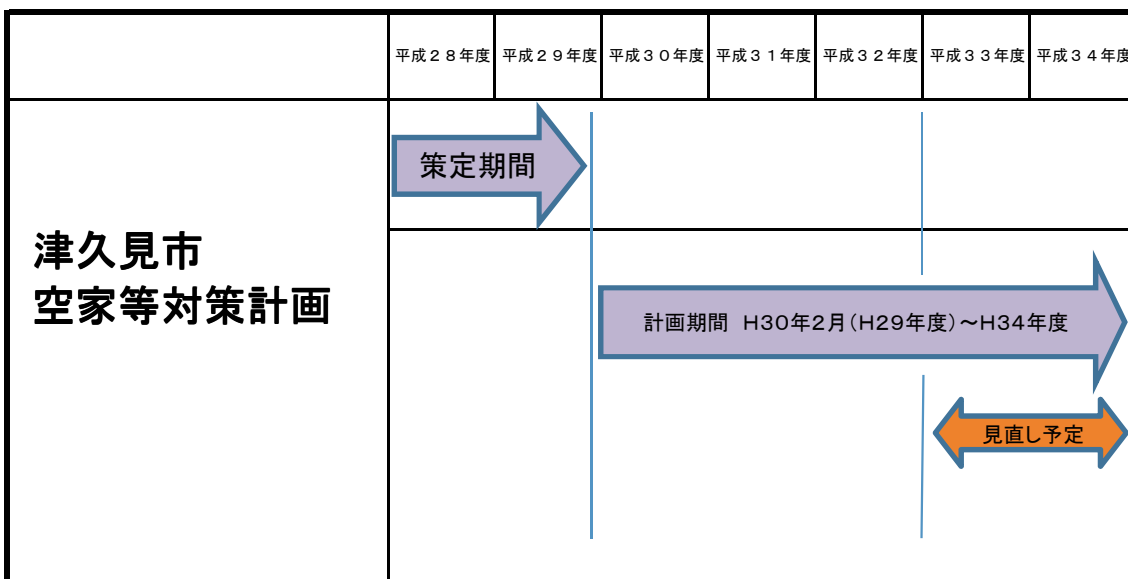
(2) 対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等は、空家特措法第2条第1項で規定する「空家等」です。

また、空家等の種類は、平成28年度に実施した空家等実態調査によると、多くの空き家が住宅用途の建物ではあるものの、住宅に限らず店舗、事務所、倉庫等の空家等も存在することから、全ての種類の空家等を対象とします。

1-4 計画期間

計画期間については、平成30年2月（平成29年度）から平成34年度までとします。



2. 空家等の調査に関する事項

(1) 今後の実態調査について

本計画の計画期間が計画策定から5年間となっていることから、平成28年度に行われた津久見市空家等実態調査の調査手法を踏まえて、次回の調査実施を検討します。なお、調査手法や調査対象、また他の調査（住宅・土地統計調査や国勢調査）を利用する等、具体的な調査手法についても、次回の計画改定時に検討します。

それらとは別に、空家等の現状確認のため職員によるパトロールなどにより課題のある空家等の情報を随時収集します。

3. 施策を推進するための基本的な事項

3-1 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(1) 所有者等による適切な管理

空家特措法では所有者等が自らの責任により適切に空家等を管理することとなっています。

所有者等が責任を持って自主的、適切に空家等の管理を行うことができるよう、津久見市の広報誌やホームページ等により所有者等の責務について啓発を行います。

(空家特措法第3条)

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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。

(2) 所有者等への情報提供

適切に管理されている空家等について、管理を継続してもらうための情報を提供します。

また、将来的に適切な管理ができなくなる可能性が出てきた場合や活用されない期間が長期化しそうな場合については、適切な管理や活用が継続できるような新たな情報を提供します。

また、特定空家等に該当する可能性の高い空家等は、周辺への悪影響を及ぼす可能性が高いため速やかに改善するよう必要とされる具体的かつ効率的な措置の情報提供や助言を行います。

3-2 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進について、活用に関する支援制度の構築、除却した空家等の跡地の活用策等について検討します。

3-3 特定空家等に対する措置

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている特定空家等に対して、空家特措法に基づき迅速かつ慎重に措置を行います。

①所有者等の調査及び現地調査

特定空家等の認定を行う前には、まず、所有者等の確認が必要となるため、空家特措法第10条の規定により、所有者等の確定に慎重な調査を行います。

現地調査については、必ず市の職員等が現地を確認し、建物の外観、付近の住民に被害が及ぶ可能性があるかどうかを確認し、立入調査が必要な場合は、空家特措法第9条の規定に基づいて立入調査を行います。

②特定空家等の判断及び認定

慎重な現地調査の結果を踏まえ、「ガイドライン」及び「大分県特定空家等の判定基準」に基づき、付近の環境に相当な悪影響があると判断した場合、津久見市空家等対策協議会の意見を聴取し決定します。

③空家特措法第14条第1項に基づく「助言・指導」

特定空家等に認定された場合、市はその所有者等に対して「助言」又は「指導」を行い、その内容や理由を告知します。改善されない場合は、勧告をする可能性があることや、勧告された場合は当該空家等の土地について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を書面又は口頭で告知し、所有者等自らの改善を促します。

④空家特措法第14条第2項に基づく「勧告」

助言・指導を行ったうえで、理由も無くその助言・指導に従わない場合、又は理由があったとしても、特定空家等と認定した物件等が、明らかに第三者に被害を与えることが明確、若しくは、すでに被害を与えており、その被害の内容が看過できないと判断される場合においては、市は、所有者等に対し、津久見市空家等対策協議会の意見を聴取し「勧告」を行います。

⑤空家特措法第14条第3項に基づく「命令」

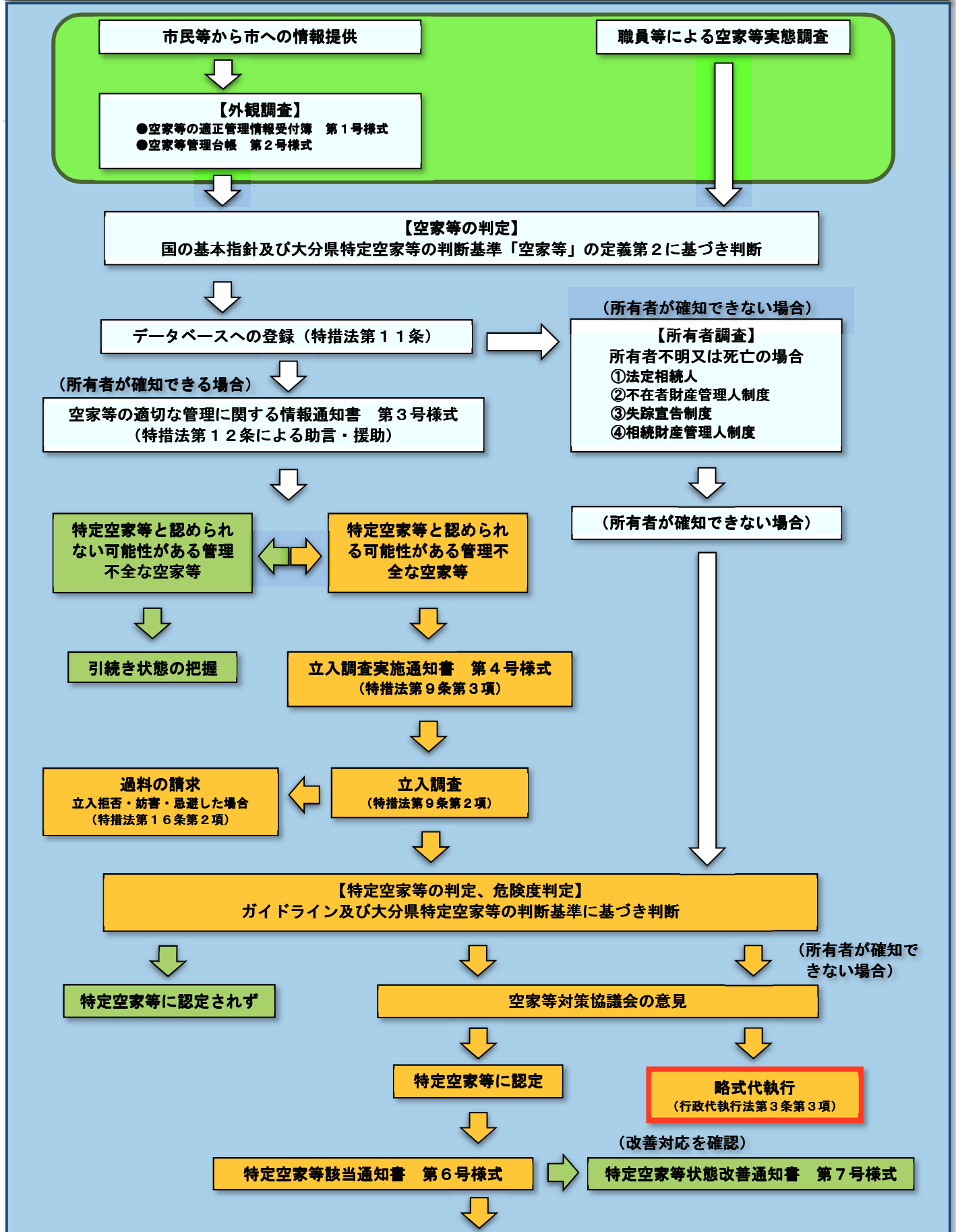
「勧告」を行った後、所有者等が本来なら対処を行えると判断できる一定の期間を置いた後、正当な理由もなく勧告に従わない場合は、市の判断において「命令」を行います。

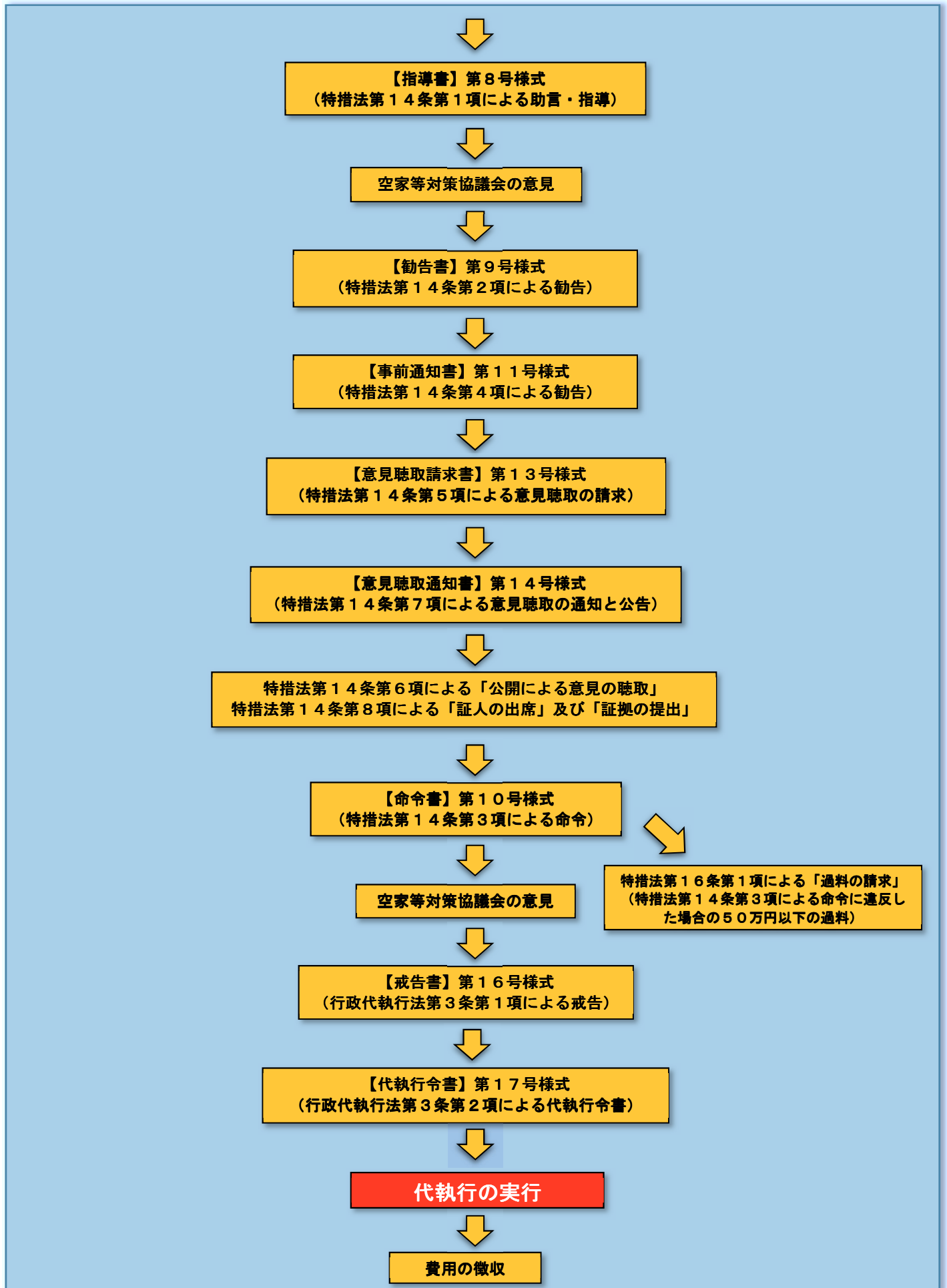
「命令」の際の手続き等については、「空家特措法」及び「ガイドライン」に従い執行します。

⑥空家特措法第14条第9項及び第10項に基づく「行政代執行」

「命令」を受けた所有者等が、命令に対する措置を履行しない時、履行しても十分ではない時、又は期限までに完了する見込みがない時は、空家特措法第14条第9項及び第10項の規定にある通り、行政代執行法に従い行政代執行又は略式代執行を執行します。

特定空家等に対する措置フロー





3-4 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

空家等に関する相談への対応として、住民等からの問い合わせ先の一元化を図り、相談対応の充実を図ります。

(1) 住民等からの相談窓口の充実

庁内連携のもと、都市建設課において、空家等の相談窓口を一元化し、ワンストップ化を実現します。

空家等に関する相談内容の具体例

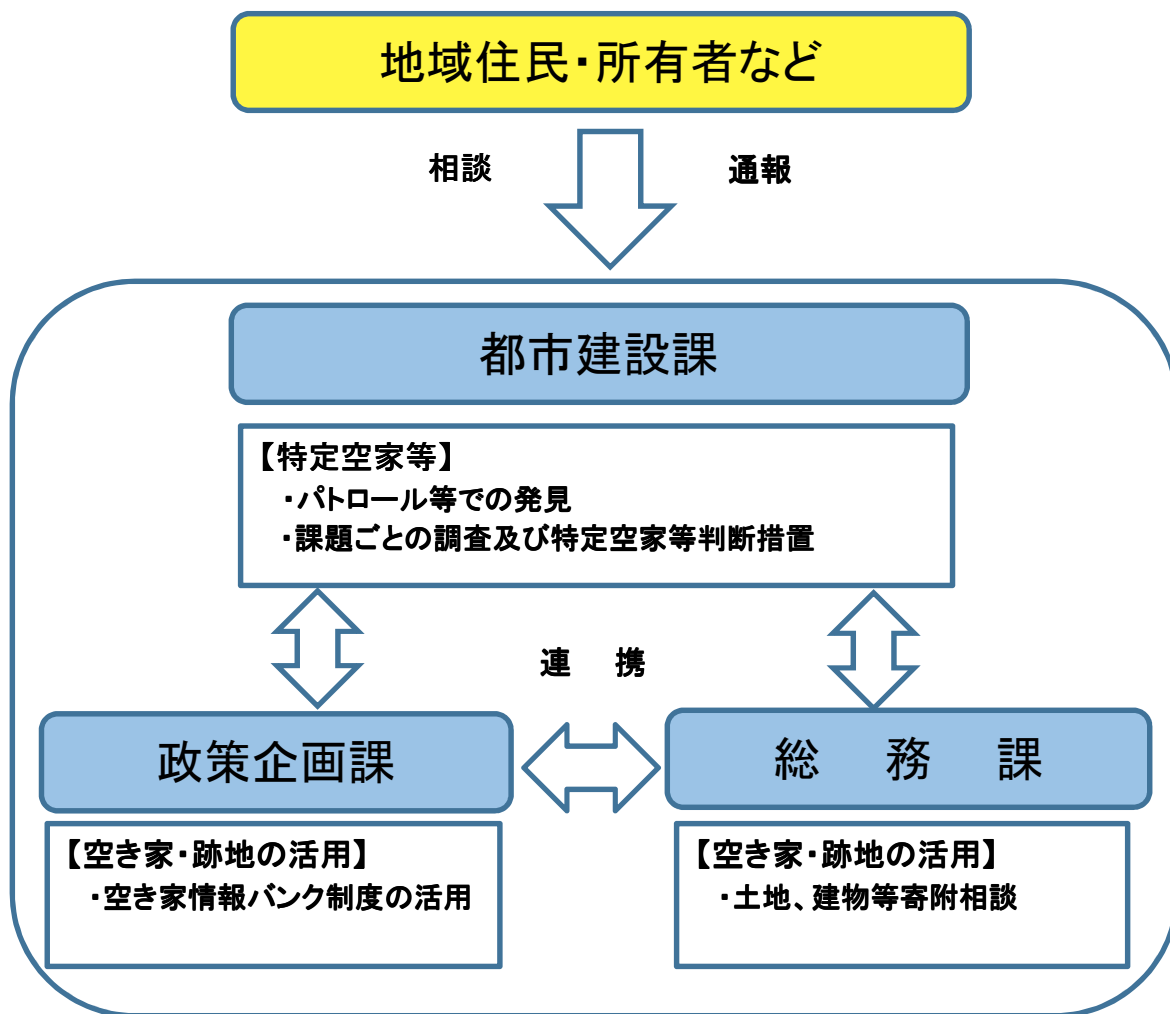
相談内容
相続などの相談
住み替え情報に関する相談
支援制度に関する相談
ごみや動物等の衛生に関する相談
ブロック塀の破損等通行者への影響に関する相談
樹木の繁茂等に関する相談
侵入や火災の危険等に関する相談
住宅の腐朽・破損に関する相談

(2) 相談体制の充実

① 予防・活用・管理に関する相談体制の充実

建築、宅地建物取引などの関係団体等と連携し、空家等の適切な管理方法や不動産流通に関する相談、相続などの問題等、様々な問題について相談できる相談体制の充実を図ります。

【 空家等に関する相談から対策実施への対応の流れ 】



【 特定空家等の措置に係る主な担当課 】

物的状態の分類	担当課	
建築物	都市建設課	
擁壁	都市建設課	
立木	(公道影響)	都市建設課
	(上記以外)	環境保全課
雑草	(公道影響)	都市建設課
	(上記以外)	環境保全課
ごみ、物品	環境保全課	
動物	(衛生害虫)	市民生活課、環境保全課
	(有害鳥獣)	農林水産課

※平成30年2月現在

3-5 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等に関する対策を行っていく実施体制として、以下のような体制を構築します。

(1) 空家等対策の実施体制の概要

①津久見市空家等対策協議会

空家特措法第7条に基づき、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、市長のほか、地域住民、法務、不動産、建築、福祉に関する学識経験者計9名で「津久見市空家等対策協議会」を平成28年12月に設置しました。

②津久見市空家等対策庁内連携会議

空家特措法第6条第1項に規定する、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、必要な事項を検討するため、下記に示す関係課で構成する「津久見市空家等対策庁内連携会議」を平成27年8月に設置しました。

津久見市空家等対策庁内連携会議 関係課

総	務	課
政	策	企
税	務	課
市	民	生
環	境	活
上	下	課
商	工	保
都	市	全
消	防	課
		署

※平成30年2月現在

3-6 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 実効性のある対策に向けた計画等の見直し

計画期間の終了時に、以下の項目について検証を行い、その結果を踏まえて本計画の必要な見直しを図ります。

- ・ 空家等の活用の取組状況と成果及び課題
- ・ 除却した空家等に係る跡地の活用の取組状況と成果及び課題
- ・ 特定空家等における項目別の取組状況及び判断基準に係る課題
- ・ 特定空家等に対する措置の取組状況と成果及び課題
- ・ 所有者等への支援措置の取組状況と成果及び課題
- ・ その他、対策の実施に関する課題等

計画期間中に実務上の課題などが生じた場合は、関係する担当課と協議を行い、当計画の方針に沿って迅速で弾力的な対応を図ります。

(2) 協働による総合的・効果的な対策の推進

空家等の問題の要因は多岐に渡ることから、課題解決のためには、建築、不動産、法務、公衆衛生、防犯など様々な専門分野の知識や情報が必要です。

これら専門家や民間のノウハウ等を積極的に活用することにより、協働で総合的・効果的な対策を推進します。

(3) 今後の取組等に関して必要な事項

① 目標の検討

当計画に基づく施策を実施しながら特定空家等に関する現状を把握したうえで、計画的な取組を推進します。

② 国などへの働きかけ

国、大分県に対して、空家等対策推進のための支援制度の拡充などを働きかけます。また、計画に基づいて空家等対策を実施するなかで必要が生じた場合は、国への法令や制度の改正要望などを行います。

第4章 具体的な取組

1. 施策の取組方針

空家等の発生予防や利用可能な空家等の活用、管理不全な空家等の解消など、3つの基本目標に伴う、予防・活用・管理の各施策を実施することにより基本理念である「住みたい・住み続けたいまちづくり」の実現をめざします。

2. 施策の取組

計画の実施にあたっては、予防・活用・管理に関する施策を中心に、空家等に対する総合的な取組を推進します。

2-1 空家等の発生予防

- 空家等(特定空家等を含む。)の発生を予防するために広報活動の充実を図ります。
- 空家等の所有者等が死亡又は不明の場合、空家特措法に基づいて津久見市で調査を行い、相続人などの管理者等を特定するとともに、新たに判明した管理者等に対し、適切な助言等を行い、適正な管理が行われるように指導します。

2-2 空家等の活用の推進

- 空家等の活用の推進のために、津久見市のホームページなどに積極的な情報提供や広報活動を行います。
- 空家等の活用の推進のために、都市建設課が総合的な窓口を担い、津久見市空家等対策協議会や庁内連携会議を通じ、関係団体と連携・調整などを行い活用促進に取り組めます。
- 空家等実態調査で判明した「そのまま入居可能」、「軽微な修繕で入居可能」及び「小規模な改修で入居可能」の空家等の所有者調査を行い、所有者等に売買や賃貸の意思を確認しながら空き家情報バンクへの登録を促すなど、空き家情報バンクの充実を図ります。
- 空き家情報バンク登録物件購入者に対する支援事業や移住者に対する支援事業の充実を図り、空家等の活用を支援していきます。

2-3 管理不全な空家等の解消

- 管理不全の空家等を解消するために、空家等管理不全に関する広報活動の充実を図ります。
- 津久見市に存在する危険空家等を除却することにより市民の安全・安心で良好な居住環境を確保するため、当該危険空家等を除却する者に対する支援事業の充実を図り、早急に解消すべき危険な空家等の解消を図ります。

第5章 計画実現に向けて

1. 主体別の役割

空家特措法では、所有者等が自らの責任により適切に空家等を管理することとなっているものの、空家等が地域社会に与える影響が大きいため、所有者だけの問題ではなく、地域社会全体での問題として捉え、多方面からの取組を行っていく必要があります。

なお、主体別の役割は、次のとおりです。

(1) 空家所有者等の役割

空家等の所有者や管理者は、空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないために、管理不全な状態にならないよう、責任を持って適切に管理しなければなりません。

(2) 市の役割

空家等対策計画に基づき、空家等に関する適切な措置を行うことが求められます。

地域住民から提供される空家等の情報や相談への対応については、総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空家等の対策を推進します。

(3) 地域（市民）の役割

地域の生活環境の改善又は保全のため、市との協働のもとで空家等の対策に積極的に取り組む姿勢が求められます。市民は、空家等の発生や放置等を防ぐため、地域内の空家等の状況に関する情報を提供するとともに、地域で行える活用方法等の検討などを、市や所有者等と連携して取り組むことが必要となります。

(4) 事業者等の役割

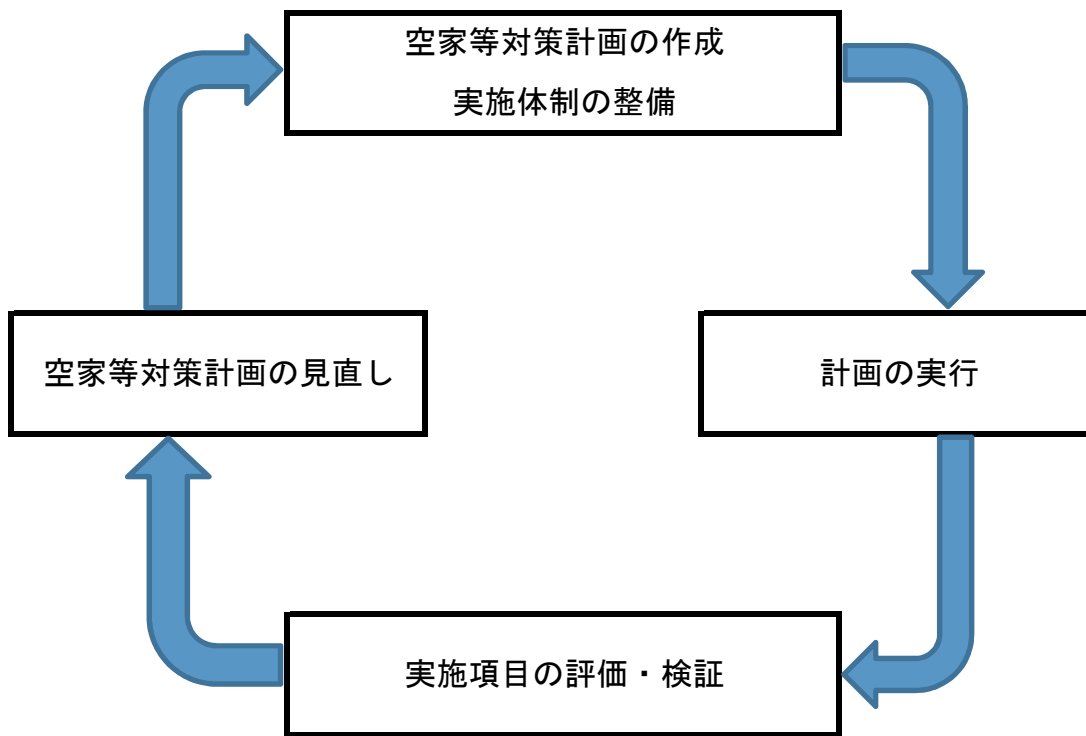
空き家の対策は管理だけでなく、流通や活用に関しても様々な課題が伴うことから、専門的かつ多面的な知識や技術が求められます。そのため、事業者等は、市や所有者等が行う空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど、積極的な協力が必要となります。

2. 計画の進行

空家等は、人口減少や高齢化の進展、住宅の供給バランスの変化などの要因により、今後も増加していくものと考えられます。

空家等の対策については、持続的な取組が必要であり、短期的な取組と併せて、中長期的な視点からの取組とともに成果の確認や進捗状況を把握することが重要となります。

そのため、本計画の実行にあたっては、定期的な評価・検証等を行い、適切な計画の進捗管理を行います。



計画期間内に評価・検証する項目

- 空き家情報バンクの登録件数
- 津久見市危険空き家等除却事業補助金交付件数
- 新たに発生した危険家屋所有者等への情報通知件数
- 津久見市移住者居住支援事業補助金交付件数
- 津久見市新築奨励・市内消費喚起事業助成件数



資料編

◎空家等対策の推進に関する特別措置法	…24
◎津久見市空家等対策協議会設置要綱	…30
◎津久見市空家等対策の推進に関する規則	…31

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二百二十七号)

(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、これらの方者に対し、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つた場合においては、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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第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。

津久見市空家等対策協議会設置要綱

(平成 28 年 9 月 30 日告示甲第 29 号)

改正 平成 29 年 6 月 15 日告示甲第 32 号

(設置)

第 1 条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)第 7 条第 1 項の規定に基づき、津久見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。

(協議事項)

第 3 条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに計画の実施に関する事項
- (2) 特定空家等に対する措置に関する事項
- (3) その他協議会において必要と認められる事項

(組織)

第 4 条 協議会は、委員 10 人以内で組織する。

2 委員は、市長のほか、法第 7 条第 2 項に規定する者のうちから市長が選任する。

(会長及び副会長)

第 5 条 協議会に、会長及び副会長を各 1 人置き、会長は市長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

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

(庶務)

第 7 条 協議会の庶務は、都市建設課において処理する。

(その他)

第 8 条 この要綱に定めるもののほか、協議会の組織及び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

この告示は、平成 28 年 10 月 1 日から施行する。

附 則(平成 29 年 6 月 15 日告示甲第 32 号)

この告示は、公示の日から施行する。

津久見市空家等対策の推進に関する規則

(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。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(情報提供及び外観調査)

第2条 市長は、市民等から管理不全な空家等の情報の提供を受けたときは、外観調査を行ったうえで、空家等の適正管理情報受付簿(第1号様式)を作成するものとする。

2 市長は、前項の規定により情報の提供を受けたときは、当該情報の提供を受けた管理不適切空家等に関し、空家等管理台帳(第2号様式)を作成するものとする。

3 市長は、前項の規定により空家等の所有者及び管理者に対し、空家等の適切な管理に関する情報通知書(第3号様式)により、法第12条による助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(立入調査)

第3条 法第9条第2項の規定による立入調査は、「大分県特定空家等の判断基準」に定められる項目について、当該項目ごとにその程度を判定し又は、特定空家等に対する除却、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の必要な措置を調査するものとする。

2 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書(第4号様式)により行うものとする。

3 法第9条第4項の証明書は、立入調査員証(第5号様式)とする。

(特定空家等の認定)

第4条 特定空家等の認定は、法に規定される「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)及び「大分県特定空家等の判断基準」により判断するものとする。

2 特定空家等の認定をするときは、あらかじめ津久見市空家等対策協議会の意見を聴くものとする。

(特定空家等の通知)

第6条 市長は、空家等が特定空家等であると認められるときは、当該特定空家等の所在及び状態、周辺的生活環境への影響並びに当該特定空家等の所有者等(空家等の所有者又は管理者をいう。以下同じ。)であることを、特定空家等該当通知書(第6号様式)により当該特定空家等の所有者等に対し通知するものとする。ただし、過失がなくて当該所有者等を確知できないときは、この限りでない。

2 前項の規定による通知を行った場合において、市長は、当該特定空家等の所有者等が除却、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講じたことにより特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認めるときは、遅滞なくその旨を、特定空家等状態改善通知書(第7号様式)により当該所有者等に対し通知するものとする。

(助言又は指導)

第7条 法第14条第1項の助言(以下「助言」という。)は、原則として口頭により、行うものとする。

2 法第14条第1項の指導は、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又は、助言ができないときに、指導書(第8号様式)により行うものとする。

(勧告)

第8条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告を行おうとするときは、あらかじめ「協議会」の意見を聴くものとする。

2 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書(第9号様式)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(第10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(第11号様式)とする。

3 前項の通知書を交付されて意見書及び自己に有利な証拠を提出しようとする者又はその代理人(代理人である資格を書面により証する者に限る。)は、

当該通知書の交付を受けた日から 14 日以内に、命令に係る事前の通知に対する意見書(第 12 号様式)により意見書及び自己に有利な証拠を提出するものとする。ただし、法第 14 条第 5 項の規定よ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、命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書(第 13 号様式)により請求する場合は、この限りでない。

4 法第 14 条第 7 項の通知は、命令に係る事前の通知に対する意見聴取通知書(第 14 号様式)により行うものとし、同項の規定による公告は、津久見市公告式規則(昭和 62 年規則第 2 号)の規定する公示の方法及び市のホームページへの掲載により行うものとする。

5 法第 14 条第 11 項の標識は、標識(第 15 号様式)により行うものとし、同項の国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示するものとする。

(代執行)

第 10 条 市長は、法第 14 条第 9 項の規定による代執行(以下「代執行」という。)をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴かなければならない。

2 代執行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(第 16 号様式)により行うものとする。

3 市長は、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(第 17 号様式)により前項の戒告書を受けた者に通知するものとする。

4 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(第 18 号様式)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。

5 非常の場合又は危険切迫の場合において、法第 14 条第 3 項の規定による命令に係る措置の内容の急速な実施について緊急の必要があり、第 2 項及び第 3 項に規定する手続をとる暇がないときは、行政代執行法第 3 条第 3 項の規定により、その手続を経ないで代執行をすることができる。

(略式代執行)

第 11 条 市長は、法第 14 条第 10 項の規定により措置をしようとするときは、

あらかじめ協議会の意見を聴かなければならない。

2 法第 14 条第 10 項の規定による公告は、津久見市告示等に関する規則に規定する公示の方法及び市のホームページへの掲載により行うほか、その公示及び掲載をした旨を官報に掲載するものとする。

(委任)

第 12 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、公布の日から施行する。

第2号様式(第2条関係)

空家等管理台帳

受付番号		整理番号		受付日	.	.	台帳作成日	.	.
所在地	津久見市								
所有者	フリガナ 氏名				電話番号				
	住所	〒							
	フリガナ 氏名				電話番号				
	住所	〒							
	フリガナ 氏名				電話番号				
	住所	〒							
管理者	フリガナ 氏名				電話番号				
	住所	〒							
空家等の概要	登記年月日	年 月 日							
	用途	専用住宅・併用住宅・集合住宅・店舗・その他()							
	構造	木造・鉄骨造・RC・その他()							
	階数	平屋・2階建・3階建・その他()							
	延床面積	m ²			敷地面積	m ²			
	空き家始期	年 月頃							
情報提供	情報提供受理日			通報者		住所／電話番号			
	年 月 日()								
	空家等の状況					通報者と空家等との関係			
案 内 図									
特記事項	-----								

実態調査 ・ 立入調査	実施年月日／結果	敷地・建物等の状況	担 当
	年 月 日() 対象外・保留・助言 指導・勧告・命令・公表		
	年 月 日() 対象外・保留・助言 指導・勧告・命令・公表		
	年 月 日() 対象外・保留・助言 指導・勧告・命令・公表		
経過記録			
年 月 日	時 刻	記 録	
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			
. . .			

様

津久見市長

空家等の適切な管理に関する情報通知書

日頃から、津久見市行政にご理解ご協力を賜りお礼申し上げます。

さて、平成27年5月26日、空家等の適切な管理を図ることを目的に制定された『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）が全面施行されました。

このたび、この法律に基づく空き家調査を実施したところ、下記のとおり、あなたが管理すべき建築物が存在していることが判明しました。

現在、_____しそうな状況にあります。

つきましては、このまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険にもなりますので、現地を確認していただき、早急な対処をお願い申し上げます。

ご不明な点がございましたら、ご連絡くださいますようお願い致します。

記

空き家の所在地	津久見市
構造・種別	造 建て
建築年月	年
所有者	
空き家への対処	_____（現況写真添付）
建物管理番号	

【連絡先】
【担当】
【TEL】
【FAX】

様

津久見市長

立入調査実施通知書

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3条の規定により、空家等（居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物等及びその敷地をいう。）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。

あなた（相続人である場合を含む。）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。

については、所有者等の立ち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. 空家等の住所及び所在地	（住 所）： （所在地）：
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（立ち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	（所 属）： （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。

第5号様式（第3条関係）

立入調査員証

所属、職名
氏名
生年月日

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。

平成 年 月 日 発行
(平成 年 月 日 まで有効)

津久見市長

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）
（抜粋）

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、この限りではない。

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。

様

津久見市長

特定空家等該当通知書

あなた（相続人である場合を含む。）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」という。）第 2 条第 2 項の特定空家等に該当すると認められますので、その旨を通知します。

空家等の状態が改善されない場合は、法第 14 条第 1 項の助言又は指導を行うこととなります。改善方法等について情報の提供等が必要な場合は、下記まで連絡してください。

なお、所有者等については、法に基づき市で調査いたしました。あなた（複数の方が所有者等となる場合があります。）が所有又は管理していない場合は、下記までにご連絡いただくとともに、その旨を証する書類の写しをご提出ください。連絡及び書類の写しの提出がない場合は、あなた（複数の方が所有者等となる場合があります。）を所有者等とし、情報の提供、助言等を行います。

また、空家等の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. 空家等の住所及び所在地	(住 所) : (所在地) :
2. 空家等の状態（特定空家等と認められる理由）	
3. 所有者等の 氏名及び住所	建築物等 その敷地
4. 所有者等と判断した理由	(1) 不動産登記情報による登記名義人 (2) 前号の相続人 (3) その他 ()
5. 担当及び連絡先	(担当課) : (連絡先) :

様

津久見市長

特定空家等状態改善通知書

あなた（相続人である場合を含む。）が所有又は管理する下記の空家等は、空家等の状態が改善され、法第2条第2項の特定空家等でないと認められますので、その旨を通知します。

引き続き、法に基づき適切に管理していただきますようお願いいたします。

記

1. 空家等の住所及び所在地	(住 所): (所在地):
2. 特定空家等でないと認めた日	年 月 日
3. 特定空家等でないと認められる理由	
4. 担当及び連絡先	(担 当): (連絡先):

様

津久見市長

指 導 書

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」という。）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 又は同法第 702 条の 3 の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画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、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. 特定期空家等の住所及び所在地	(住 所) : (所在地) :
2. 所有者等の住所及び氏名	(住 所) : (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) :

様

津久見市長

勸告書

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」という。）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講じるよう指導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。

については、下記のとおり速やかに周辺の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項の規定に基づき勸告します。

記

1. 対象となる特定空家等の住所及び所在地	(住 所) : 津久見市 (所在地) : 津久見市
2. 所有者等の住所及び氏名	(住 所) : (氏 名) :
3. 勸告に係る措置の内容	
4. 勸告に至った事由	
5. 措置の期限	年 月 日
6. 勸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又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画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

津久見市長

命 令 書

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」という。）第 2 条第 2 項に定める「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. 対象となる特定空家等の住所及び所在地	(住 所) : (所在地) :
2. 所有者の住所及び氏名	(住 所) (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。
4. この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に津久見市長に対し異議申立てをすることができます。
5. この処分については、上記4の審査請求のほか、この処分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、津久見市を被告として（訴訟において津久見市を代表する者は津久見市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記4の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する判決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
6. ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する判決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや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。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する判決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

様

津久見市長

命令に係る事前の通知書

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」という。）第 2 条第 2 項に定める「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. 対象となる特定空家等の住所及び所在地	(住 所) : (所在地) :
2. 所有者等の住所及び氏名	(住 所) : (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（記載日が、本通知の交付を受けた日から 13 日以内となる場合は、本通知の交付を受けた日から 14 日以内の日とする。）
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) :

※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。

（宛先）津久見市長

提出者 住所
氏名 ⑩
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）

命令に係る事前の通知に対する意見書

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. 特定空家等の住所及び所在地	(住 所) : (所在地) :
2. 所有者等の住所及び氏名	(住 所) : (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。

第 13 号様式（第 8 条関係）

第 号
年 月 日

（宛先）津久見市長

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）

命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書

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. 特定空家等の住所及び所在地	（住 所）： （所在地）：
2. 所有者等の住所及び氏名	（住 所）： （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	（氏 名）： （住 所）： （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。

第 号
年 月 日

様

津久見市長

命令に係る事前の通知に対する意見聴取通知書

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」という。）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 特定空家等の住所及び所在地	(住 所) 津久見市 (所在地) 津久見市
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	

第 15 号様式（第 8 条関係）

標 識

下記の特定期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. 特定空家等の住所及び所在地	(住 所) : (所在地) :
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) : (担 当) : (連絡先) :

様

津久見市長

戒 告 書

あなたが所有又は管理する下記の特定空家等に対し 年 月 日 付け 第 号の命令書により措置を行うよう命じました。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、下記特定空家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戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、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. 特定空家等の住所及び所在地	(住 所) : (所在地) : (用 途) : (構 造) : (規 模) :
2. 所有者等の住所及び氏名	(住 所) : (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) :

備考

1. この処分について不服がある場合は、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、津久見市長に対して審査請求をすることができます。
2. この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分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、津久見市を被告として（訴訟において津久見市を代表する者は津久見市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その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か月以内に提起することができます。
3. ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや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。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

様

津久見市長

代 執 行 令 書

あなたが所有又は管理する下記の特定空家等に対し 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 2 6 年法律第 1 2 7 号）第 1 4 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 2 3 年法律第 4 3 号）第 3 条第 2 項の規定により通
知します。

なお、代執行に要するすべての費用は、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. 特定空家等の住所及び 所在地	(住 所) : (所在地) : (用 途) : (構 造) : (規 模) :
2. 所有者等の住所及び 氏名	(住 所) : (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	(担当課) : (連絡先) :
6. 代執行に要する費用の	約 円

概算見積額	
-------	--

備考

1. この処分について不服がある場合は、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、津久見市長に対して審査請求をすることができます。
2. この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分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、津久見市を被告として（訴訟において津久見市を代表する者は津久見市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その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か月以内に提起することができます。
3. ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや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。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

第 18 号様式（第 9 条関係）

（表）

<p>執 行 責 任 者 証</p> <p>所 属</p> <p>氏 名</p> <p>生年月日</p> <p>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。</p> <p>年 月 日</p> <p>津久見市長 印</p>
<p>1. 代執行令書（ 年 月 日付け 第 号）</p> <p>記載の特定空家等に対する措置</p>
<p>2. 代執行をなすべき時期</p> <p>年 月 日から 年 月 日まで</p>

（裏）

<p>空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）</p> <p>（特定空家等に対する措置）</p> <p>第 14 条 略</p> <p>2～8 略</p> <p>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。</p> <p>10～15 略</p> <p>行政代執行法（抜粋）</p> <p>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。</p>
--

**津久見市空家等対策計画
平成30年2月**

〒879-2435

津久見市宮本町20番15号

津久見市 都市建設課

電話 0972-82-9515

FAX 0972-82-9520