

第1章 計画の目的

1 計画策定の背景

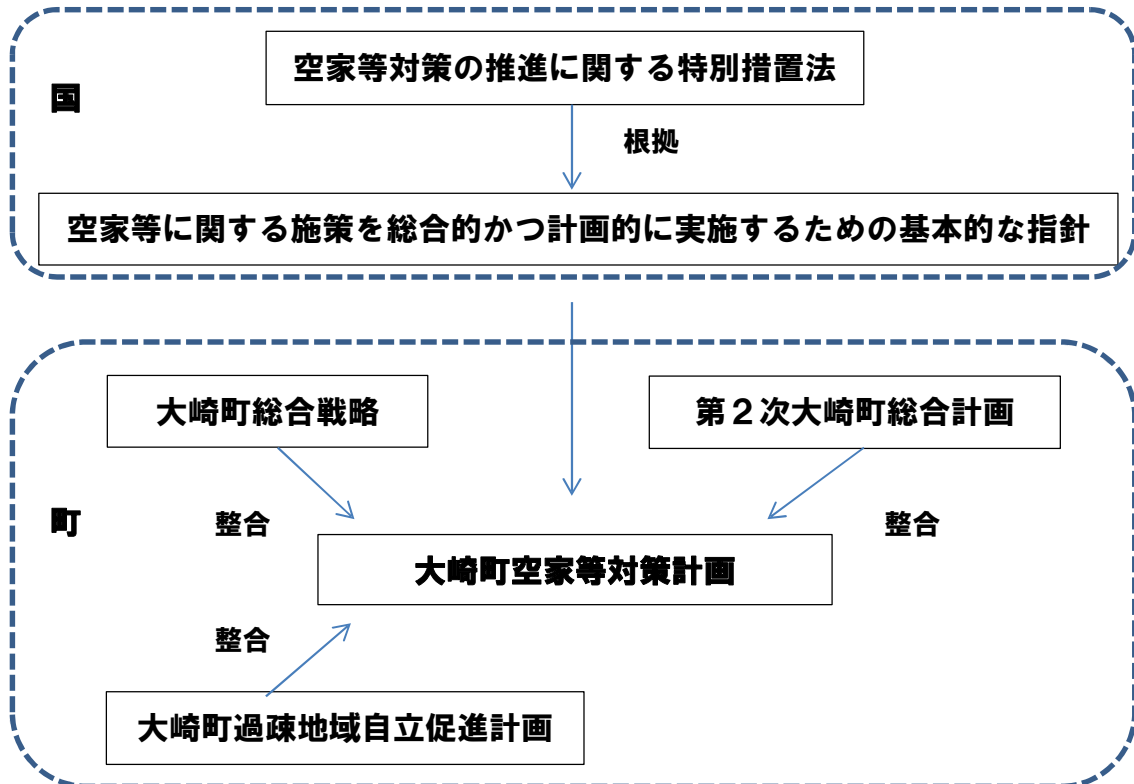
人口減少や既存建築物の老朽化，社会ニーズ及び産業構造の変化に伴う「空家等」の増加は全国で問題化されており，空家の存在による火災の誘発や空家そのものの倒壊のおそれなど，地域の安全性の低下を引き起こすとともに，敷地が適正に管理されないことなどから公衆衛生の悪化，景観の阻害など，多岐にわたる問題を引き起こしています。

このような状況を背景として，国は平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)」を公布するなど，本格的な空家等対策に取り組んでいます。

空家等対策を行うことは，住民の生命，身体及び財産の保護や，安全・安心に暮らすことができる生活環境の確保はもとより，空家等の有効活用による定住人口の増加や，地域の活性化も期待できることから，空家等対策を総合的に推進するために本計画を策定しました。

2 計画の位置づけ

大崎町空家等対策計画は，法第6条第1項の規定に基づき定めるものです。



第2章 本町の人口と空家等の状況

1 統計上の数値について

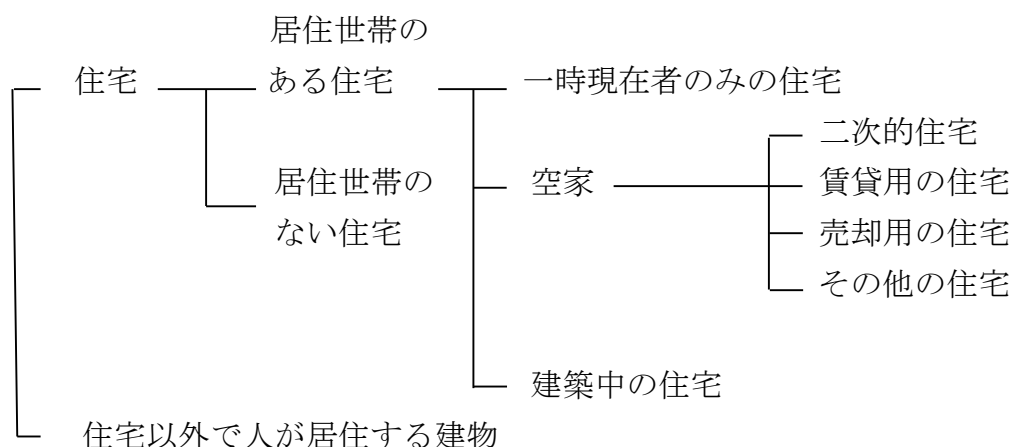
この章では本町の人口と空家等の状況について、統計上の数値を掲載しています。

このうち、「空家」に関する数値は、平成20年住宅・土地統計調査の結果について記載しています。

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸(住宅及び住宅以外で人が居住する建物)に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施したものです。

なお、調査方法は抽出調査であり、実際の数との差異があります。

また、住宅・土地統計調査における空家の定義は次のとおりです。



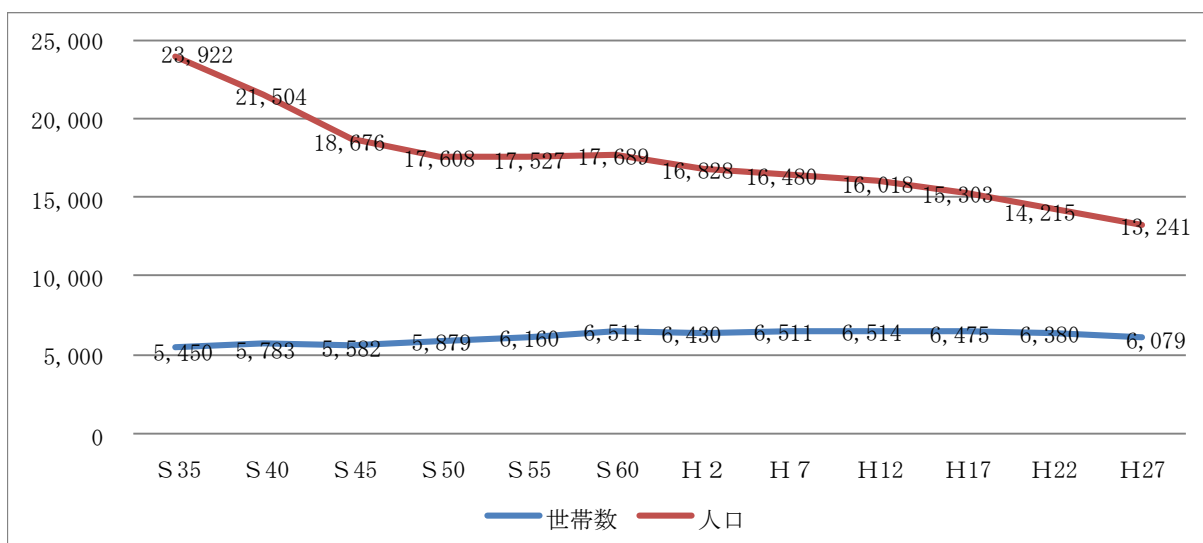
- ・「二次的住宅」・・・別荘など、週末や休暇時に避暑・保護などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅
- ・「賃貸用の住宅」・・・新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ・「売却用の住宅」・・・新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ・「その他の住宅」・・・人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

2 人口・世帯の推移

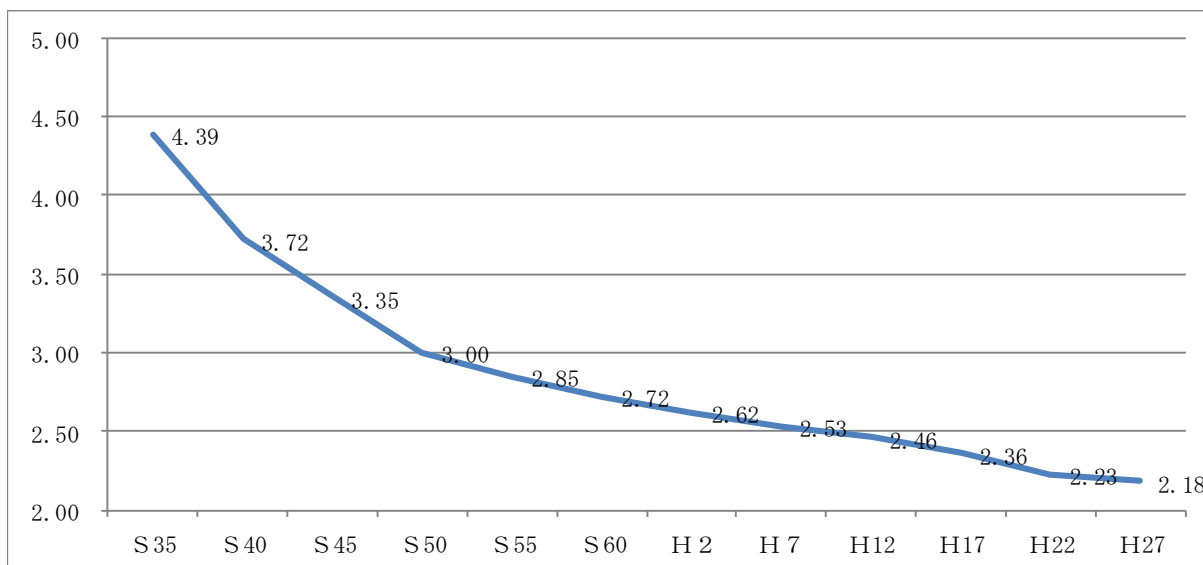
(1) 人口・世帯の推移

本町の人口は昭和35年の23,922人をピークに減少が続いており、現在では13,241人(平成27年国勢調査)と、44.6%の減少となっています。世帯数については、昭和35年が5,450世帯であったものが、平成12年に6,514世帯になるなど、人口推移とは異なった推移が見受けられ、このことが世帯構成員数に影響を与えており、昭和35年が4.39人、平成12年が2.46人、平成27年には2.18人と減少が続いています。

人口と世帯数の推移



世帯構成員数の推移



〈資料：国勢調査〉

(2) 将来推計人口

将来人口は、日本全国の傾向と同様に減少し、今後も平均世帯人員の減少や少子高齢化が進行していくことが予想されています。本町における平成30年度の将来推計人口は、国立社会保障人口問題研究所の推計では12,185人、大崎町人口ビジョンにおいて本町が目指すとした将来人口においても12,777人となっており、このことに伴い、平均世帯人員も減少していくと予想されています。

3 住宅総数と空家数

(1) 住宅数

平成20年住宅・土地統計調査(以下「平成20年調査」という。)の住宅総数は、7,860戸で、世帯数(6,983世帯)を上回っています。

※世帯数については、平成20年4月1日住民基本台帳による。

(2) 空家数・空家率

平成20年調査では、空家数は、1,430戸(18.2%)となっています。

(3) 空家の種類

平成20年調査における空家の種類をみると、その他の住宅の空家が82.5%(1,180戸)と最も多く、次いで賃貸用の住宅の空家14.7%(210戸)、二次的住宅が2.1%(30戸)、売却用の住宅0件となっています。

(4) 住宅の建築時期

平成20年調査の居住世帯のある住宅のうち、昭和56年の新耐震基準施行以前に建設された住宅の占める割合は、45.4%(2,900戸)となっています。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 目的

本町における空家等対策の推進及び空家等の活用の促進を図ることにより、住民が安全に、かつ、安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まちづくりの活動の活性化に寄与することを目的とします。

2 基本理念

(1) 快適な住環境の保全

適切な管理がなされていない空家等は、樹木や雑草等の繁茂による生活環境や景観の悪化だけでなく、地域の活力の減退にもつながります。

空家等の適切な管理を促進するとともに、空家等の発生そのものを抑制することに重点を置いた取り組みを推進し、快適な住環境の保全を目指します。

(2) 安全で安心なまちづくりの推進

適切な管理がなされていない空家等は、火災等の防災上の問題や、犯罪の温床となるおそれなど、防犯上の問題も懸念されます。

空家等の情報を基に、地域住民や関係機関との連携を図りながら、住民が安全に、かつ、安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

(3) 空家等を活用した定住の促進

空家等は、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めています。

空家等の活用を本町への定住促進につなげる、という視点からも空家等の問題に取り組みます。

3 基本的事項

(1) 対象地区

空家等に関する対策の対象となる地区は、大崎町全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」のうち、主に住宅を対象とします。

※法第2条第1項

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれを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。〔以下略〕

4 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、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

5 空家等の調査に関する事項

本町では、増加傾向にある空家等の実態を把握するため、平成 27 年度に町内全域を対象とした空家等実態調査を実施しました。

ここでは空家等実態調査の概要と、その調査結果について記載しています。

(1) 調査目的

大崎町全域における空家等実態調査を行うことで、今後の本町の空家対策を推進するとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴う本町空家等関連施策の基礎資料を作成する。

(2) 調査方法

本町が有する各種資料及び航空写真等により空家等の可能性がある住宅を抽出、机上調査により対象住宅を絞り込み、各自治公民館へのアンケートによる事前の情報収集を行った後、調査員による現地調査を実施する。

(3) 判定基準

調査を行うにあたっては、住宅の状態を以下の判定基準により区分する。

- | | |
|----------|--|
| ①居住可能 | …ほぼ現状のままに住むことが可能 |
| ②居住不可能 | …半壊以上の状態であり、補修等を行っても居住することは不可能 |
| ③補修すれば可能 | …①②以外の状態で、補修等を行うことによる居住することが可能 |
| ④非空家 | …空家等でないもの（現地調査時の際に居住者がいたもの又は家財の管理場所となっているもの） |
| ⑤物件なし | …現地調査において物件が存在しないことが判明したもの |
| ⑥調査不能 | …現地調査の際に存在を確認ができなかったもの |

(4) 調査結果

【調査件数】

校区名	調査対象件数	調査実施数
大崎小校区	670	670
菱田小校区	164	164
中沖小校区	71	71
持留小校区	165	165
大丸小校区	205	205
野方小校区	307	307
その他	5	5
合計	1,587	1,587

【調査結果】

○住宅の状況

状態	調査対象件数
居住可能	470
居住不可能	322
補修すれば可能	195
非空家	527
物件なし	64
調査不能	9
合計	1,587

○空家の分布状況(状態別)

校区名	居住可能	居住不可能	補修すれば可能
大崎小校区	215	114	70
菱田小校区	55	34	17
中沖小校区	16	18	13
持留小校区	32	51	22
大丸小校区	61	44	28
野方小校区	90	59	44
その他	1	2	1
合計	470	322	195

6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があります。

ただし、所有者等が死亡又は不明な場合もあることから、こうした場合には、法に基づき、町において必要な調査を行い、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正管理を促します。

なお、所有者等やその相続人など、空家等を適切に管理する義務がある者が不在である場合には、法に基づく行政代執行も含めて町が所有者等に代わり、危険性を除去することも検討します。

7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産といえます。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化等につながることから、町においては空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用につながる施策を実施することとします。

8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 基本的方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断に関わらず、町は、空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木等の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 特定空家等に関する判定の手続き

空家等が特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますが、慎重な手続きを期するため、町の関係各課長等で組織する「大崎町特定空家等判定委員会」（以下「委員会」といいます。）を設け、委員会の意見を聴いたうえで、措置に向けた手続きを行うこととします。

(3) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、「『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)(以下「ガイドライン」という。)」及びガイドラインを元に鹿児島県、鹿児島地方務局、県内市町村、弁護士、建築士などの専門家団体で構成されたかごしま

空き家対策連携協議会が作成した「空き家対策実務者のための手引書(以下「手引書」という。)」に定める内容を基本とします。

(4) 大崎町空き家等対策協議会との調整

法第14条に規定する助言、指導、勧告、命令等の措置を講ずるにあたって専門的な判断を要する場合は、上記の協議会に諮り判断するものとします。

(5) 特定空き家等に対する措置の流れ

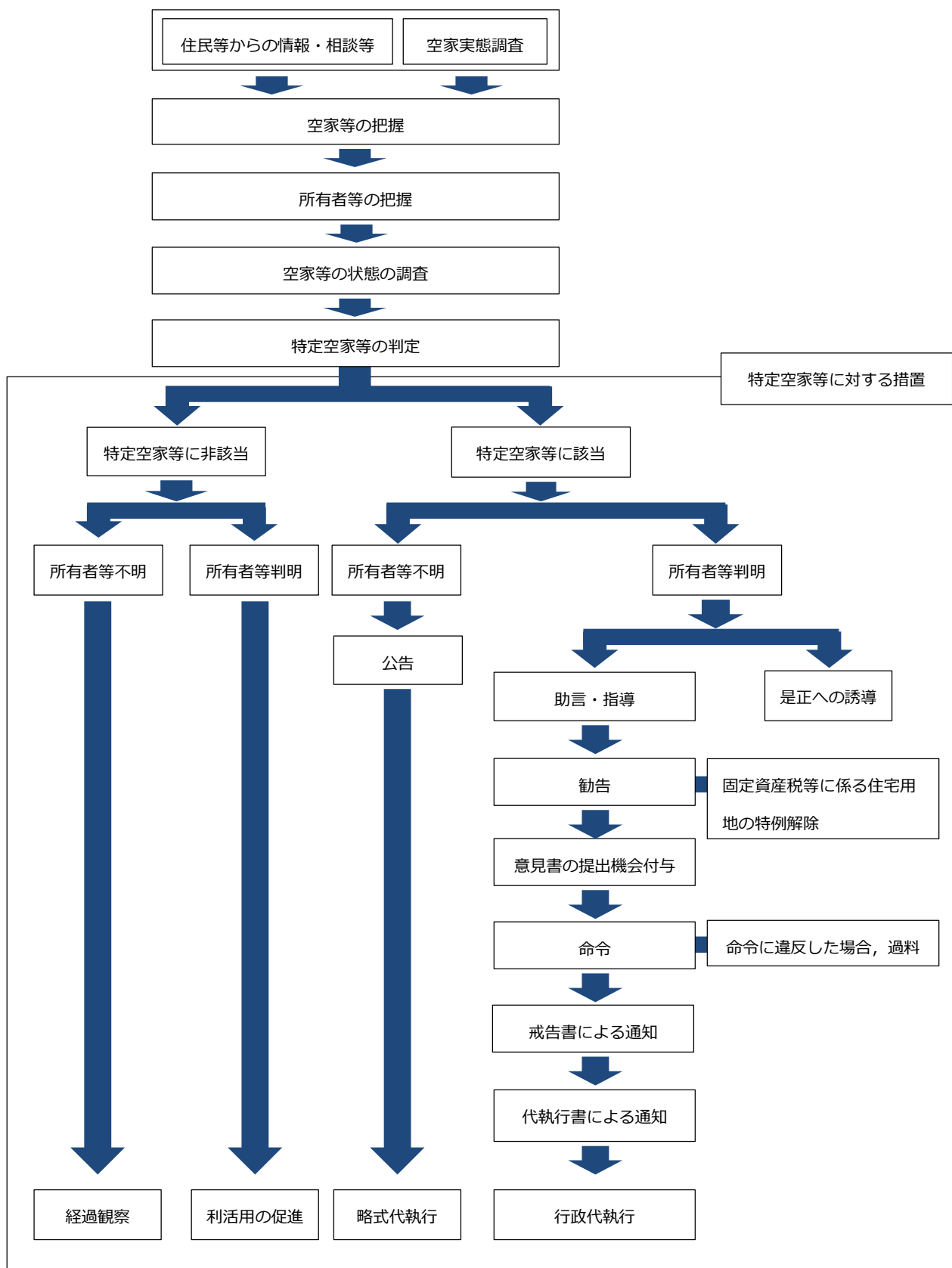
特定空き家等に関する措置の流れは次頁の図に記載のとおりです。

なお、法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

※参考 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分)	1 / 6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

※ アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。



9 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

企画調整課を空家等の相談に関する総合窓口とし、空家等の管理において発生する問題ごとに担当課(例：活用についての相談は企画調整課、住宅構造上の問題は建設課、防犯上の問題は総務課、環境上の問題は住民環境課など)と連携し、空家等の問題に対応することとしています。

10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 組織体制

ア 主管部局

空家等に関する対策に係る事務の取りまとめを企画調整課とします。

イ 庁内組織

庁内組織として、副町長を委員長とし、関係課長で構成する「大崎町特定空家等判定委員会」を組織します。また、特定空家等判定委員会に諮るべき空家等が生じた場合に必要な情報の収集、調査等を行う調査委員会を関係課の課長補佐により組織します。

(2) 大崎町空家等対策協議会

大崎町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、町長を会長とし、10人以内の委員で構成する大崎町空家等対策協議会を組織します。

11 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 基本的な考え方

空家等対策の推進においては、高い専門性が要求されることから、関係団体との連携を行うとともに、法・ガイドライン及び手引書に沿った対策を行います。

(2) 関係団体との連携

① 不動産・建設関係業者との連携

町内不動産業等と連携、協力し、町内の空家等の市場への流通を促進するなど、特定空家等の発生の防止と空家等の利活用を推進し、本町への定住の促進と地域の振興を図ることとしています。

② 警察との連携

法の目的規定には、「防犯」は規定されていませんが、適切に管理されていない空家等が犯罪を誘発するなどの危険性があることから、防犯的な観点から、必要な限度において、警察と空家等に関する情報を共有するなど、相

互に協力するものとします。

③ 消防との連携

空家等の敷地に繁茂している草が枯れ、そこにタバコの火が引火するなどの危険も想定されるなど、防災的な観点から、必要な限度において、消防と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

④ 自治公民館との連携

地元を良く知る自治公民館の協力なしでは空家等の問題は解決しません。

特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害などにより、急速に腐朽が進行したり、倒壊のおそれのある状態となることも想定されます。

このため、こうした危険な状態となっている空家等に関する情報を自治公民館から提供を受けることにより、現状の把握に努めるものとします。

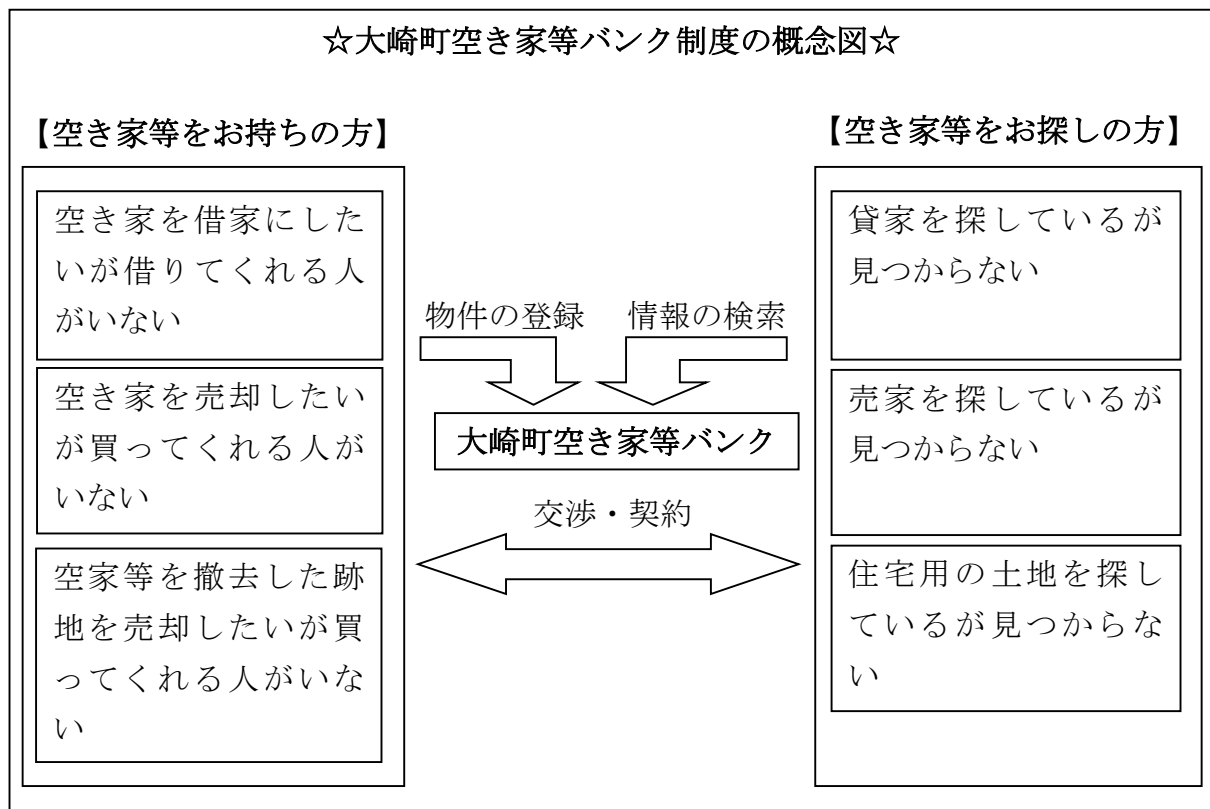
⑤ その他関係団体との連携

①から④までのほか、町は空家等対策の推進のため、かごしま空き家対策連携協議会との連携を行うとともに、金融機関等と連携した空家等対策事業に対する支援を行うこととしています。

第4章 空家等対策の基本的施策

1 空き家等バンク制度

空家等のうち、そのまま利用が可能なもの、補修を行うことで利用が可能なもの、良好な管理状態のもので住宅用地として活用できる土地については、所有者等の了解のもと、住宅の情報を町が運営管理する空き家等バンクに登録して頂くことで、本町に移住や定住を希望される方に対して物件情報の提供を行っています。



※ この制度は、物件の情報発信及び紹介を行うものであり、役場が仲介及びあっせんを行うものではありません。売買・賃貸についての交渉は、当事者間で行うことになります。

2 空家等に関する補助制度等

(1) 補助制度等の詳細

① 空き家リフォーム補助制度の概要

空き家の利活用を促進するため、空家の修繕，設備改善に要する経費，家財道具等の運搬及び廃棄に要する経費等に対して補助します。

② 金融機関との連携による空き家リフォームの促進

本町の補助制度を活用し、空家のリフォームを行う際に、鹿児島銀行の空き家リフォーム融資を受けると、利率の優遇措置が受けられます。

(2) 本計画における補助制度に対する考え方

空家等に関する補助制度は、空家等対策に関し、一定の効果が見込まれますが、本計画策定時点においては、具体的な効果を検証するに至っておりません。

このため、本町における空家等に対する補助制度については、効果検証を踏まえ、必要な制度の整備や改正等を行うこととしております。

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

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)

(目的)

第 1 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 10 条第 2 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 2 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 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。

(市町村の責務)

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 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 5 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。

(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

(2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項

(3) 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6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。

(1) 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

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 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

(5) 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

(6) 特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) 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7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2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8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に努めなければならない。

(立入調査等)

第9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、犯罪調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10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 11 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 13 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 12 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 13 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 14 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にした場合において、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5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3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3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3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6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 第3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14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 15 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 16 条 第 14 条第 3 項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処する。

2 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、20 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 3 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 9 条第 2 項から第 5 項まで、第 14 条及び第 16 条の規定は、公布の日から起算して 6 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 5 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。

2 大崎町空家等対策協議会設置要綱

大崎町空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第7条第1項に基づき、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、大崎町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

(1) 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すること。

(2) 前号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項に関すること。

(組織)

第3条 協議会は、町長を会長とし、及び委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱し、又は任命する。

(1) 地域住民

(2) 町議会議員

(3) 学識経験者

(4) 関係行政機関の職員

(5) 前4号に掲げる者のほか、町長が必要と認める者

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、又は欠けたときは、あらかじめ会長の指名する者が職務を代行する。

(委員の任期)

第4条 委員の任期は2年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

3 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。

(会議)

第5条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長がその議長となる。ただし、委員の委嘱又は任命後最初に開かれる会議は、町長が召集する。

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 会長は、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6条 協議会の庶務は、企画調整課において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

3 大崎町特定空家等判定委員会設置要綱

大崎町特定空家等判定委員会設置要綱

(設置)

第1条 町内に所在する空家等が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項に規定する特定空家等に該当するか否か等を判定するとともに、特定空家等に対する措置について検討するため、大崎町特定空家等判定委員会(以下「判定委員会」という。)を設置する。

(定義)

第2条 この要綱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。

(所掌事務)

第3条 判定委員会は、次の事務を所掌する。

- (1) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判定に関すること。
- (2) 法第14条第9項及び第10項に規定する行政代執行の適否の判断に関すること。
- (3) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。

(組織)

第4条 判定委員会は副町長を委員長とし、総務課長、建設課長、住民環境課長、税務課長、企画調整課長及び鹿児島県土木部住宅政策室長により構成する。

2 委員長に事故があるときは、総務課長がその職務を代行する。

(会議)

第5条 判定委員会の会議は、委員長が招集し、委員長がその議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(調査委員会)

第6条 判定委員会は、第3条の所掌事務を行うにあたり必要な事項の調査検討を行わせるため、関係課職員により構成する調査委員会を置くものとする。

(意見の聴取)

第7条 委員長は、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、その説明又は意見を聴くことができる。

(特定空家等の判断基準)

第8条 判定委員会は、特定空家等に該当するか否かを判断するに当たっては、国土交通省が示す『「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)』及びかごしま空き家対策連携協議会が作成した「空き家対

策実務者のための手引書」を元に判断するものとする。

(行政代執行の判断)

第9条 判定委員会は、特定空家等に対し、法第14条第9項又は第10項の規定による行政代執行を実施すべきか否かを判断するときは、建築士法(昭和25年法律第202号。)第2条第2項に規定する一級建築士の立会いによる現地調査を行うものとする。

(庶務)

第10条 判定委員会の庶務は、企画調整課において処理する。

(その他)

第11条 この要綱に定めるもののほか、判定委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が判定委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

4 大崎町空き家等情報登録制度実施要綱

大崎町空き家等情報登録制度実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、本町に点在する空き家等を有効利用し、人口の増加、及び町の活性化を図るため、定住等を促進する空き家等情報登録制度（以下「空き家等バンク」という。）について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 町内に居住を目的として建築された住宅で、現に居住していない家屋、若しくは空店舗、又は住宅、店舗等の建築に適当な面積を有する良好な管理状態にある土地で、現に使用していないもの（近く使用しなくなる予定のものを含む。）をいう。
- (2) 所有者等 空き家等に係る所有権その他の権利を有し、当該物件の売買若しくは賃貸を行うことができる者をいう。
- (3) 空き家等バンク 空き家等の売買、賃貸を希望するその所有者等から申し込みを受けた情報を、本町への定住等を目的として空き家等の利用を希望する者（以下「利用希望者」という。）に対し、紹介を行う仕組みをいう。

(適用上の注意)

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

(物件の登録申し込み)

第4条 空き家等バンクに空き家等を登録しようとする所有者等は、大崎町空き家等バンク登録申込書（別記第1号様式）及び空き家等情報登録票（別記第2号様式）を町長へ提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定による登録の申し込みがあったときは、その内容を確認のうえ、適切であると認めるときは、大崎町空き家等バンク登録台帳（別記第3号様式。以下「登録台帳」という。）に登録するものとする。ただし、登録期間は登録日より2年間とする。

3 町長は、前項の規定による登録を完了したときは、大崎町空き家等バンク登録完了通知書（別記第4号様式）により登録申込者に通知するものとする。

(空き家等に係る登録事項の変更)

第5条 前条第2項の規定による登録を受けた者（以下「登録者」という。）は、登録事項に変更があったときは、大崎町空き家等バンク登録変更届書（別記第5号様式）を町長へ提出しなければならない。

式)を、町長に提出しなければならない。

(空き家等に係る登録の取消し)

第6条 町長は、次の各号のいずれかに該当するときは、登録台帳の登録を取消すとともに、大崎町空き家等バンク登録取消通知書(別記第6号様式)により登録者に通知するものとする。

- (1) 登録された空き家等に係る所有権に変更があったとき。
- (2) 登録者から、大崎町空き家等バンク登録取消申出書(別記第7号様式)による申出があったとき。
- (3) 登録から2年を経過したとき。ただし、改めて登録申し込みを行うことにより再登録することができるものとする。
- (4) その他、町長が適当でないとしたとき。

(情報の提供)

第7条 町長は、空き家等の登録情報をホームページに掲載し、周知するものとする。

(利用希望者の申し込みについて)

第8条 利用希望者は、大崎町空き家等バンク利用登録申込書(別記第8号様式)を町長へ提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定による申し込みがあったときは、その内容を確認のうえ、適切であると認めるときは、大崎町空き家等バンク利用登録台帳(別記第9号様式)に登録するものとする。ただし登録期間は登録日より2年間とする。

3 町長は、前項の規定による登録を完了したときは、大崎町空き家等バンク利用登録完了通知書(別記第10号様式)により利用希望者に通知するものとする。

(利用登録者に係る登録事項の変更)

第9条 前条第2項の規定による登録を受けた利用希望者は、登録事項に変更があったときは、大崎町空き家等バンク利用登録変更届書(別記第11号様式)を町長へ提出しなければならない。

(利用登録者の登録の取消し)

第10条 町長は、利用登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、空き家等バンクの利用登録を抹消するとともに、大崎町空き家等バンク利用登録取消通知書(別記第12号様式)を当該利用登録者に通知するものとする。

- (1) 空き家等を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。
- (2) 申し込み内容に虚偽があったとき。
- (3) 空き家等バンク利用登録の取消しの届出があったとき。
- (4) 利用登録から2年を経過したとき。ただし、改めて登録申し込みを行うことにより再登録した場合はこの限りではない。

(5) その他、町長が適当でないと認めたとき。

(登録者との交渉等について)

第11条 町長は、登録者と利用希望者との空き家等に関する交渉、並びに売買及び賃貸借の契約については、一切これに関与しないものとする。

(その他)

第12条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

附 則 (平成26年8月21日告示第40号)

(施行期日)

この要綱は、公布の日から施行する。

5 大崎町空き家リフォーム促進補助金交付要綱

大崎町空き家リフォーム促進補助金交付要綱

(目的)

第1条 この要綱は、町内に所在する空き家の流動化を促進し、本町人口の増加と地域経済の活性化を図るため、空き家を改修する者に対し、予算の範囲内において、大崎町空き家リフォーム促進補助金（以下「補助金」という。）を交付するものとし、その交付に関しては、大崎町補助金交付規則（昭和56年大崎町規則第10号）及びこの要綱の定めるところによる。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

(1) 空き家 個人が自ら居住することを目的として建築し、建築後10年以上経過した住宅で、かつ、1年以上継続して居住していない町内に存在する住宅（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者が管理する借家住宅を除く。）をいう。

(2) 所有者等 空き家に係る所有権又は売買若しくは賃貸を行うことができる権利を有する者をいう。

(交付対象者)

第3条 補助金の交付対象者は、居住若しくは売却を目的として空き家を改修する空き家の所有者等、又は居住目的で使用貸借若しくは賃貸借して空き家を改修する個人とする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は交付対象者としな

(1) 市区町村民税等を滞納している者

(2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員

3 空き家を賃貸又は売却を行おうとする場合は、大崎町空き家等情報登録制度実施要綱（平成24年大崎町告示第18号）の規定による空き家等バンク登録台帳に登録すること。

(補助対象事業)

第4条 この補助金の対象となる事業（以下「補助対象事業」という。）は、空き家の機能の回復又は向上のための必要な工事等であって、次のいずれの要件にも該当するものとする。

(1) 交付認定を受けた日の属する年度と同一の年度内に完了すること。

(2) 町、県及び国が行う他の補助制度の対象とならないこと。

- (3) 町内の建築業者等（個人事業主を含む。）が改修工事の施工業者であること。
- (4) 補助対象事業に係る経費の総額が30万円以上であること。

（補助対象経費）

第5条 補助金の交付対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、補助対象事業のうち別表に定める経費とし、補助金の額は、補助対象経費に2分の1を乗じて得た額（千円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）とする。ただし、1件あたりの補助金は、50万円を限度とし、同一の物件に対して1回に限り交付するものとする。

（交付申請）

第6条 補助金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、補助対象事業の着手前に大崎町空き家リフォーム促進補助金交付申請書（別記第1号様式。以下「交付申請書」という。）を町長に提出しなければならない。

- (1) 事業計画書
- (2) 申請者の住民票謄本
- (3) 所有者等の権利を明らかにする書類（住宅の登記事項証明書、固定資産評価証明書、売買契約書等）の写し
- (4) 改修工事に係る見積書・設計図等
- (5) 施工前の状況がわかる写真
- (6) 市区町村民税等の納税証明書（過去3年分）
- (7) その他町長が必要とする書類

（補助事業の認定）

第7条 町長は、前条の規定による交付申請書を受理したときは、当該申請の内容を審査し、補助金を交付することが適当であると認めたときは、大崎町空き家リフォーム促進補助金認定通知書（別記第2号様式）を申請者に交付するものとする。

（申請内容の変更）

第8条 補助事業の認定を受けた者（以下「補助事業者」という。）は、当該申請の内容を変更しようとするときは、大崎町空き家リフォーム促進補助金変更交付申請書（別記第3号様式）を提出し、町長の承認を受けなければならない。この場合において、工事の設計変更等により補助対象経費の20%以内の減額にあつては、この限りでない。

（完了報告）

第9条 補助事業者は、事業が完了したときは、遅滞なく大崎町空き家リフォーム促進補助事業完了報告書（別記第4号様式。以下「完了報告書」という。）に次の各号の書類を添えて町長に提出しなければならない。

- (1) 工事に係る請求書及び領収書の写し

- (2) 施工後の状況がわかる写真
 - (3) その他町長が必要とする書類
- (補助金の交付)

第10条 町長は、前条の規定により、完了報告書を受理したときは、書類を審査し、又は必要に応じ確認検査を行い適当であると認めたときは、補助金の額を確定し大崎町空き家リフォーム促進補助金交付通知書（別記第5号様式。以下「交付通知書」という。）を交付するものとする。

(補助金の請求)

第11条 前条の規定により、交付通知書を受理した補助事業者は、大崎町空き家リフォーム促進補助金交付請求書（別記第6号様式）を町長に提出しなければならない。

(補助金の返還)

第12条 町長は、申請者が次の各号のいずれかに該当したときは、認定を取り消し、又は交付した補助金の全部若しくは一部を返還させることができる。

- (1) この要綱に違反したとき。
- (2) 虚偽の申請その他不正行為があったとき。
- (3) その他町長が特に適当でないと認めたとき。

(その他)

第13条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成28年8月29日告示第47号）

この要綱は、平成28年9月1日から施行する。

附 則（平成29年3月24日告示第11号の1）

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。