
宮崎市
空き家等対策計画

平成 29 年 3 月
宮崎市

ごあいさつ

近年、適切な管理が行われていない空き家等が、防災、防犯、公衆衛生、景観など、様々な面から市民生活に悪影響を及ぼし、大きな社会問題となりつつあり、今後予想される人口減少、少子高齢化の進展に伴い、一層の深刻化が懸念されております。

このような中、平成 26 年 11 月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、本市においても、平成 27 年 3 月に「宮崎市空き家等対策基本計画」を策定するとともに、同年 4 月から「宮崎市空き家等対策の推進に関する条例」を施行し、先進的に空き家対策に取り組んでまいりました。



更に、効果的な空き家対策を推進していく上では、空き家の実態を正確に把握することが不可欠であることから、国の「住宅・土地統計調査」とは別に、市内全域を対象としたより詳細な本市独自の「空き家等の実態調査」を行い、約 3,300 戸の空き家を確認したところでございます。

この度、この調査結果を踏まえ、前述の特別措置法に基づく「宮崎市空き家等対策計画」を策定いたしました。本計画は、先に策定した基本計画の内容を更に充実させたものであり、取り組むべき対策の基本方針を示すとともに、具体的な取組内容について取りまとめており、今後はこの対策計画に基づき、各種施策を総合的かつ計画的に実施していくこととなります。

空き家問題については、様々な要因が複合的に存在するため、行政のみならず、市民の皆様、不動産や建築、法務関連団体などと連携し、一体となって空き家対策に取り組み、地域の良好な住環境を維持し、誰もが快適に安心して暮らせるまちづくりに努めてまいりますので、なお一層のご理解とご協力をお願いいたします。

平成 29 年 3 月

宮崎市長 戸敷 正

目 次

第Ⅰ章 計画策定の趣旨	1
1. はじめに.....	2
1) 空き家等対策計画とは.....	2
2. 計画の概要.....	3
1) 計画策定の背景と目的.....	3
2) 計画の位置付け.....	3
3) 計画の対象.....	4
4) 計画の期間.....	5
5) 計画の構成.....	5
第Ⅱ章 現状と課題	7
1. 住宅・土地統計調査による空き家の現状.....	8
1) 全国の空き家の現状.....	8
2) 宮崎県の空き家の現状.....	9
3) 宮崎市の空き家の現状.....	10
4) 管理不十分な空き家に関する相談内訳.....	11
2. 宮崎市空き家等実態調査.....	12
1) 宮崎市空き家等実態調査の概要.....	12
2) 調査結果の概要.....	13
3) アンケート結果.....	19
3. 空き家等の問題と対策の課題.....	24
1) 空き家等の問題.....	24
2) 空き家等対策の課題.....	25
第Ⅲ章 空き家等対策計画	27
1. 基本的事項.....	28
1) 基本理念.....	28
2) 計画の基本方針.....	28
3) 計画の目標.....	29
4) 計画の体系.....	30
2. 空き家等対策の具体的取組.....	31
1) 発生抑制.....	31
2) 管理不全の解消.....	32
3) 有効活用.....	34
4) 施策一覧.....	35
3. 空き家等対策の推進体制.....	36
1) 推進体制の構築.....	36
4. 特定空家等に関する事項.....	37
1) 特定空家等の対応.....	37
2) 特定空家等に対する措置及び手続.....	37
3) 固定資産税等の住宅用地特例.....	39

■参考資料

1. 宮崎市空家等対策の推進に関する条例
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法
3. 関係法令

第 I 章 計画策定の趣旨

1.はじめに

1) 空き家等対策計画とは

空き家等対策計画とは、空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」といいます。）第6条に規定された、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定する計画です。

空き家等対策の推進に関する特別措置法

（空き家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で空き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、空き家等に関する対策についての計画（以下「空き家等対策計画」という。）を定めることができる。

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

二 計画期間

三 空き家等の調査に関する事項

四 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

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

六 特定空き家等に対する措置（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。）その他の特定空き家等への対処に関する事項

七 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

八 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空き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、空き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。

2.計画の概要

1) 計画策定の背景と目的

人口減少・超高齢化社会の到来など、かつてない社会情勢の変化に直面する現在、全国的にも空き家の問題が表面化してきています。特に管理不十分な空き家は防災・防犯・公衆衛生・地域の活性化・景観の保全など、様々な面から市民生活に悪影響を及ぼしており、早期の解決が求められています。さらに、将来、管理不全な状態となると予想される潜在的建築物も増加しつつあり、問題がより深刻化することが懸念されており、予防的対策の確立も求められています。

このような中、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、この法第4条において『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。』と規定されたところです。

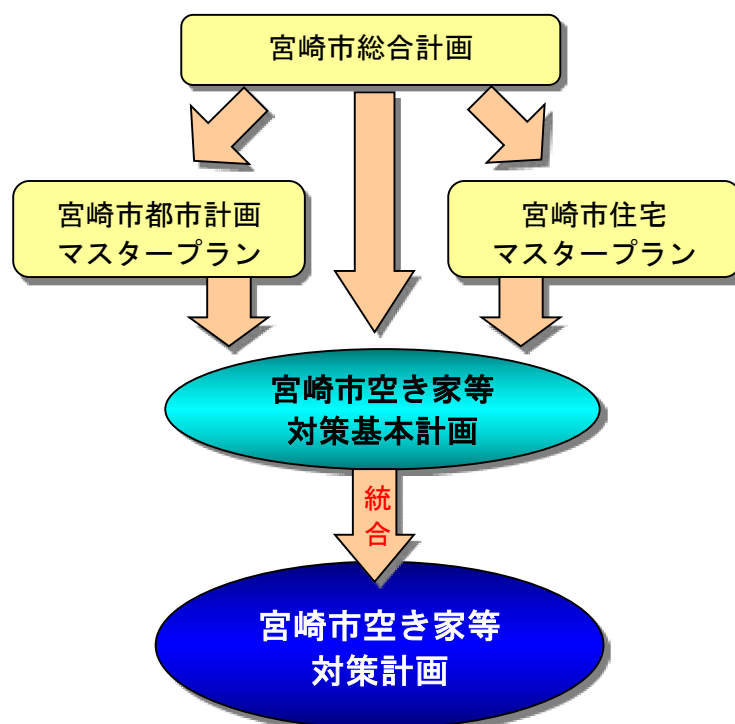
このような経緯を踏まえ、本市においては、多様化する空き家問題に対する基本的な方針等を示すとともに、総合的かつ計画的な対策を推進していくことを目的として、「宮崎市空き家等対策計画」（以下「計画」といいます。）を策定するものです。

なお、法や国の指針では「空家」と記されていますが、本計画においては、これらを引用する場合を除き、一般的に使用されている「空き家」と表記します。

2) 計画の位置付け

上位計画である宮崎市総合計画、宮崎市都市計画マスタープラン、宮崎市住宅マスタープランの下に本計画を位置付けます。

なお、平成27年3月に策定した「宮崎市空き家等対策基本計画」については、法が完全施行され、国の基本的な指針等も示されたことから、その基本理念や方針等を継承した上で、本計画に統合（移行）するものとします。



3) 計画の対象

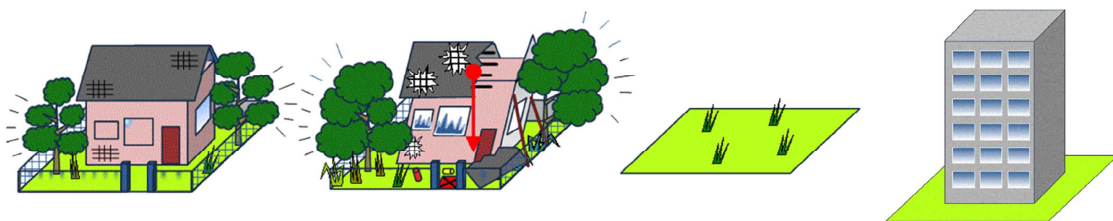
①計画対象区域

空き家等は市内各所に点在し、将来的にも発生が増加が予想されるため、本計画の対象区域は、**市域全体**とします。

②空き家等の種類

本計画で対象とする空き家等の種類は、原則として法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。ただし、発生抑制及び有効活用などの観点から、必要に応じて、建築物の空き室及び空き家等の跡地についても対象に含め、対策を検討します。

※建築物1棟すべてが空き家となっているものを対象とし、共同住宅等で一部が空き室となっているものは対象となりません。



■空家等対策の推進に関する特別措置法より

【空家等】

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。「法第2条第1項」

【特定空家等】

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。「法第2条第2項」

■「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：総務省・国交省」より

【建築物又はこれに附属する工作物】

建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

【居住その他の使用がなされていないこと】

人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないこと。

【常態である】

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

4) 計画の期間

本市の空き家等対策の実現に向けた中長期的展望等を盛り込む一方で、迅速に取組を進める観点から、上位計画にあわせて、計画期間を平成29年度から令和6年度までの8年間とし、社会情勢の変化など必要に応じて見直していきます。

5) 計画の構成

法第6条第2項に規定された計画に定める事項と本計画の構成を対照すると以下のとおりです。

【表 法に規定された事項と計画書の構成】

法第6条第2項	宮崎市空き家等対策計画
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	第Ⅰ章 2-3) 計画の対象 (空き家等・計画対象区域) 第Ⅲ章 1 基本的事項
二 計画期間	第Ⅰ章 2-4) 計画の期間
三 空家等の調査に関する事項	第Ⅱ章 2-1) 空き家等実態調査の概要 第Ⅲ章 2-1) -①空き家等の調査
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	第Ⅲ章 2-2) 管理不全の解消
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	第Ⅲ章 2-3) 有効活用
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	第Ⅲ章 4 特定空家等に関する事項
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	第Ⅲ章 2-1) 発生抑制
八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	第Ⅲ章 3 空き家等対策の推進体制
九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	

第Ⅱ章 現状と課題

1.住宅・土地統計調査による空き家の現状

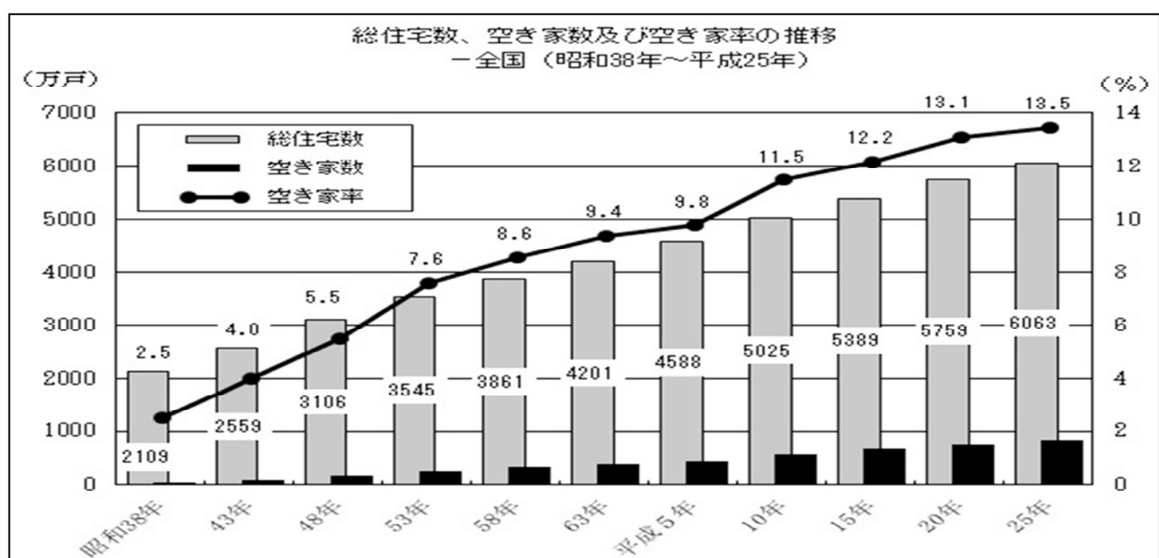
1) 全国の空き家の現状

空き家の推移を見ると、昭和38年の52万戸から一貫して増加を続けており、平成25年では820万戸となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も、昭和38年の2.5%から一貫して上昇を続けており、平成25年では13.5%となっています。

なお、住宅・土地統計調査は、総務省統計局が主管部局であり、調査員が抽出された地域及び世帯を巡回のうえ調査票を配布・回収し、独自の方法で統計的な処理を行うサンプル調査であり、全戸調査ではありません。

※住宅・土地統計調査における空き家には、共同住宅等の空き室も1戸と数えられていますが、法が規定する「空家等」は、共同住宅等の全てが空き室となった場合であり、住宅・土地統計調査における「空き家」とは定義が異なります。

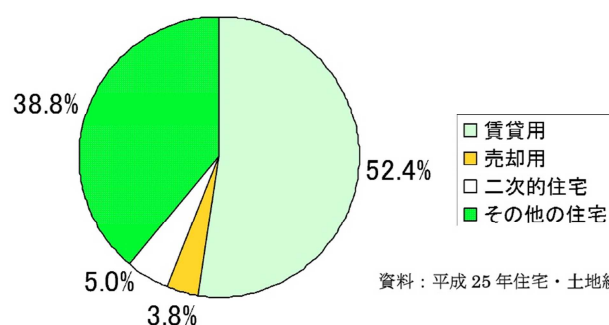
【グラフ 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移－全国】



資料：平成25年住宅・土地統計調査

全国の空き家820万戸の内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が空き家全体の52.4%を占め、「売却用の住宅が」3.8%、別荘などの「二次的住宅」が5.0%、世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅などの「その他の住宅」が38.8%となっています。

【グラフ 空き家の類型別割合－全国】

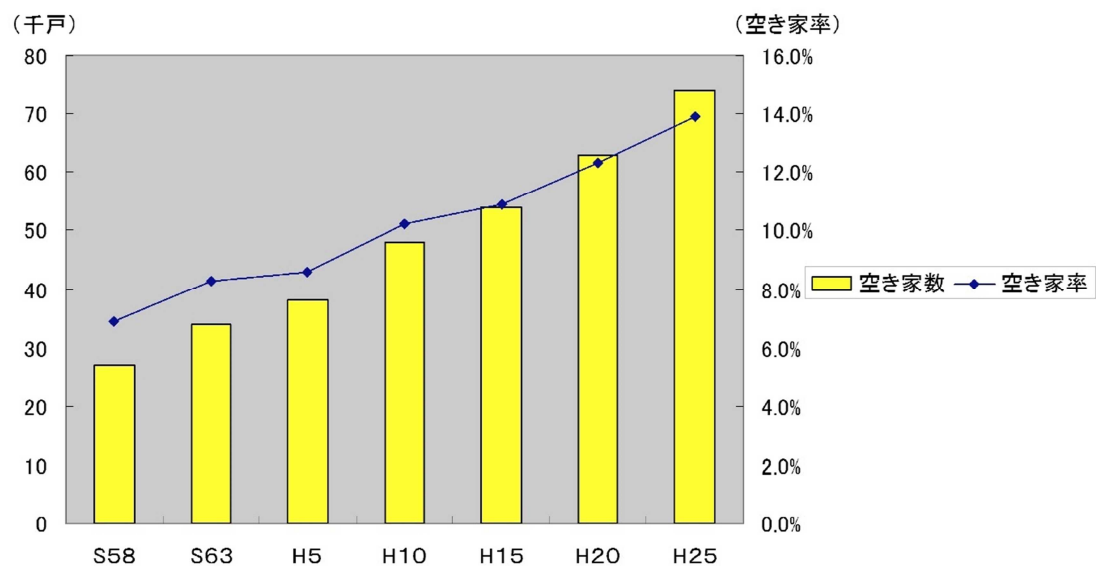


資料：平成25年住宅・土地統計調査

2) 宮崎県の空き家の現状

本県の空き家も増加を続けており、平成 25 年では 74,200 戸、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は 13.9%となっています。

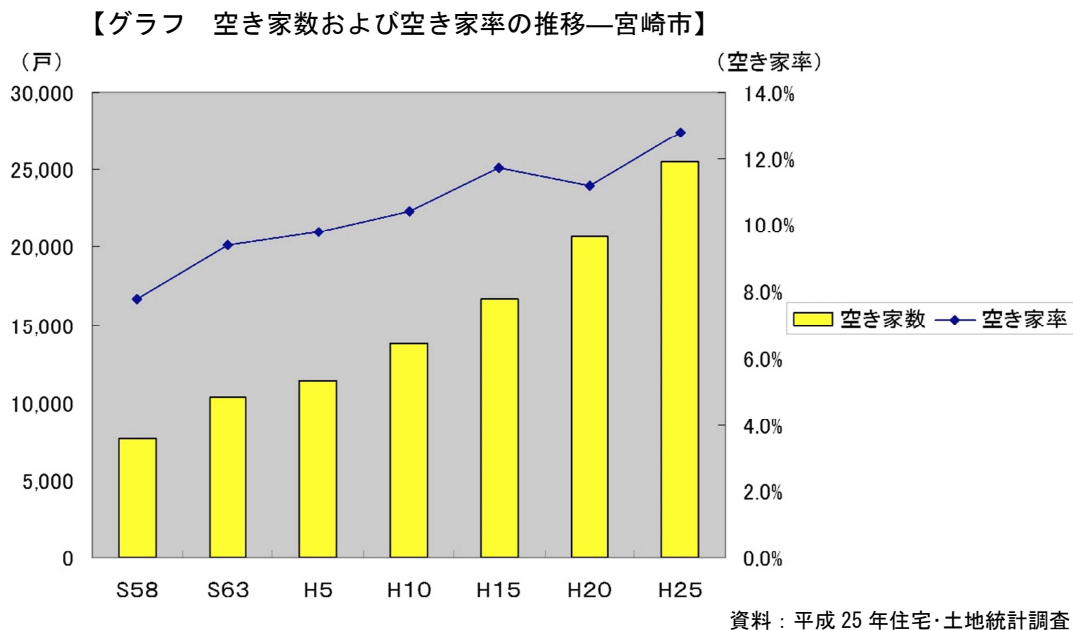
【グラフ 空き家数及び空き家率の推移－宮崎県】



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

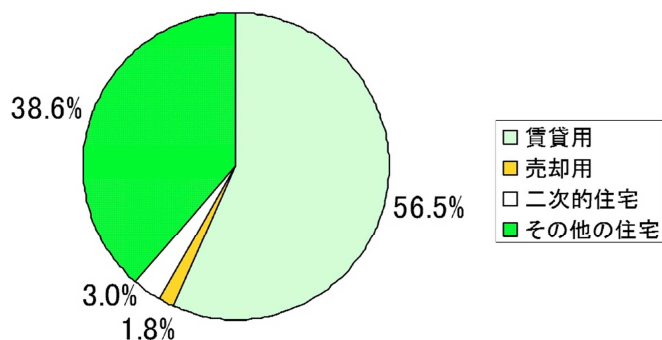
3) 宮崎市の空き家の現状

本市の空き家も全国や宮崎県の状況と同様に増加を続けており、平成 25 年では、25,540 戸、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は 12.8%となっており、前回調査（平成 20 年）より、1.6%増加となっています。



本市の空き家 25,540 戸を類型別に見ると、賃貸用 14,440 戸、売却用 460 戸、二次的住宅（別荘等の住宅で普段は人が住んでいない住宅）770 戸、その他の住宅が 9,870 戸となっています。賃貸市場や売却市場に出されることなく、管理されないまま老朽化していく住宅が、周辺に悪影響をもたらす可能性が高く、空き家のうち、その他の住宅に焦点を当てた対策が必要と考えられます。

【グラフ 空き家の類型別割合—宮崎市】

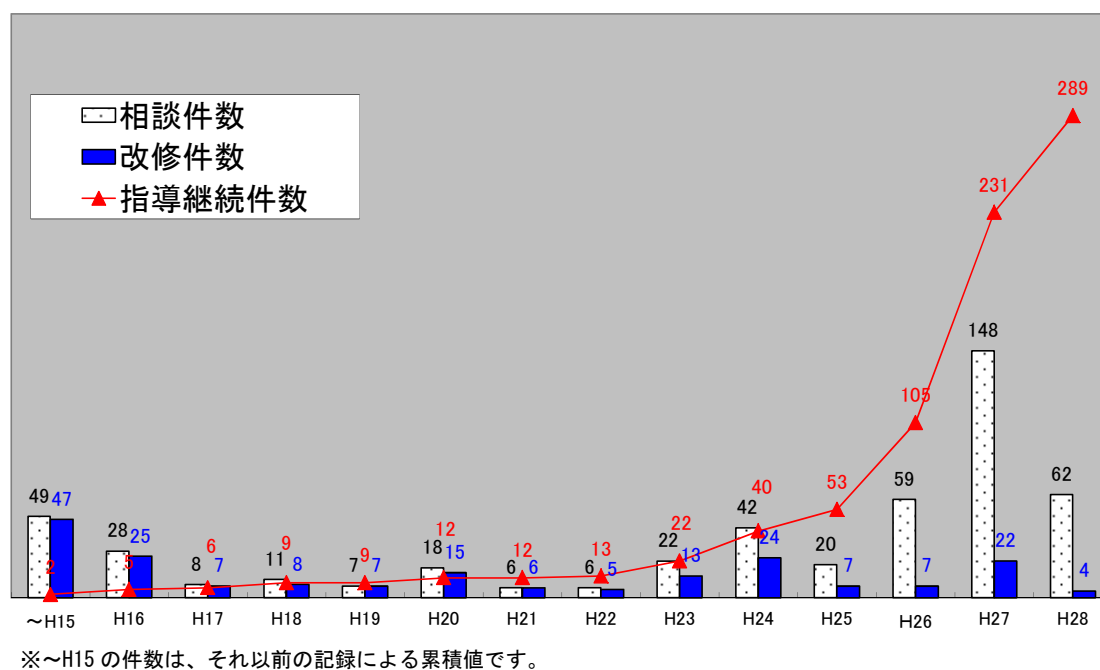


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

4) 管理不十分な空き家に関する相談内訳

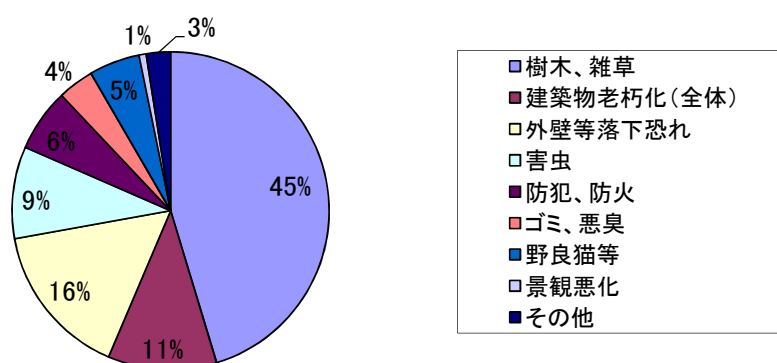
特定空き家に関する業務を所管している建築指導課への総相談件数は平成 28 年現在 62 件（うち、改修件数 4 件）指導継続件数 289 件となっています。

【グラフ 管理不十分な空き家の相談件数について（H28. 11. 1 現在）】



相談内容の内訳をみると、樹木・雑草に関する内容が 45%と最も多く、次いで外壁等落下恐れが 16%、建築物老朽化（全体）が 11%となっています。

【グラフ 管理不十分な空き家の相談内訳（H23. 4. 1～H28. 3. 31）】



2.宮崎市空き家等実態調査

1) 宮崎市空き家等実態調査の概要

本市における空き家等の実態を正確に把握するため、平成 27～28 年度に、本市全域の空き家を調査しました。

<調査期間>

平成 27 年 7 月～平成 28 年 12 月

<調査対象区域>

市内全域

<調査対象の定義>

空き家等と想定される以下の建築物 11,735 戸を対象に調査

- ・水道使用状況より、1 年以上使用実績がない物件
- ・市民から情報提供があった物件
- ・自治会アンケートによる物件
- ・現地調査の際に新たに発見した物件
- ・住民基本台帳で現在使用されていない住所地にある物件

※住宅・土地統計調査の対象が調査時点で空き家であるものに対し、実態調査の対象は法 2 条で規定されている概ね 1 年以上使用されていない空き家等であり、共同住宅等の一部が空き室となっているものは含みません。

<調査方法>

調査員の外観目視による現地調査

<調査項目>

[空き家等の判定指標]

- ・表札が取り外されている物件
- ・売り貸し表示のある物件
- ・長期にわたり郵便物が郵便受けに溜まっている物件
- ・電気・ガスメーターが撤去・停止している物件

[調査項目]

建築物の用途、構造、階数、倒壊の恐れ、基礎や傾斜、屋根・外壁および建築物以外の構造物である塀、柵、門の倒壊、駐車場の状況、雑草・樹木、ゴミ、建築物の景観など。

2) 調査結果の概要

①空き家の状況

実態調査の結果、「空き家」と判定される物件の総数は3,284戸であり、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」数の約3割となっています。このうち、倒壊の恐れのある空き家は225戸であり、空き家全体の6.9%を占めています。

これらの空き家の多くが市の中心部（中央東、中央西、小戸、大淀）に集中する一方で、周辺部の大塚台、生目台、小松台では空き家数が少ない状況となっており、新たに開発された団地が人口増の受け皿となる一方で、中心部の空洞化が進んできたことが窺えます。

近年は地価の下落などを背景として、中心部のマンション建設が進み、中心部の人口は増加に転じていますが、戸建ての空き家は、所有者等に賃貸や売却の意向が希薄であることや相続問題などの理由から、取り残されている状況が続いています。

また、空き家率をみると、小戸、中央東、中央西など中心市街地と青島、高岡、木花、北など市の中心部から離れた地域の割合が高くなっており、地域の活力低下も懸念されるところです。

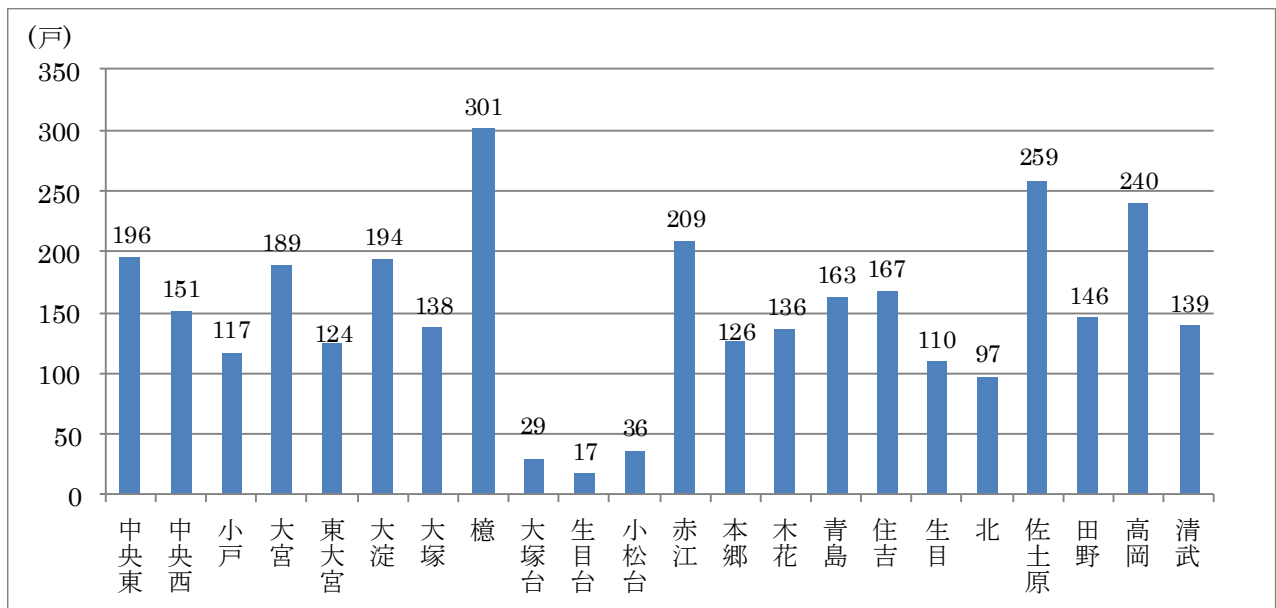
【表 地域別空き家数および倒壊の恐れのある空き家数】

地域	調査戸数 (戸)	空き家数 ① (戸)	倒壊の恐れのある 空き家数② (戸)	割合 ②÷①	建築物総数 ③ (戸)	空き家率 ①÷③
中央東	1,107	196	20	10.2%	5,535	3.5%
中央西	776	151	7	4.6%	5,085	3.0%
小戸	681	117	5	4.3%	2,923	4.0%
大宮	825	189	8	4.2%	7,388	2.6%
東大宮	447	124	10	8.1%	5,237	2.4%
大淀	780	194	27	13.9%	7,190	2.7%
大塚	497	138	12	8.7%	6,177	2.2%
櫛	1,082	301	15	5.0%	12,074	2.5%
大塚台	131	29	0	0.0%	1,520	1.9%
生目台	82	17	0	0.0%	1,847	0.9%
小松台	106	36	0	0.0%	2,131	1.7%
赤江	998	209	8	3.8%	10,404	2.0%
本郷	452	126	6	4.8%	7,666	1.6%
木花	383	136	12	8.8%	4,300	3.2%
青島	305	163	13	8.0%	2,130	7.7%
住吉	506	167	2	1.2%	7,215	2.3%
生目	393	110	9	8.2%	5,461	2.0%
北	243	97	6	6.2%	3,057	3.2%
佐土原	702	259	14	5.4%	13,942	1.9%
田野	335	146	12	8.2%	6,405	2.3%
高岡	468	240	30	12.5%	6,219	3.9%
清武	436	139	9	6.5%	10,827	1.3%
計	11,735	3,284	225	6.9%	134,733	2.4%

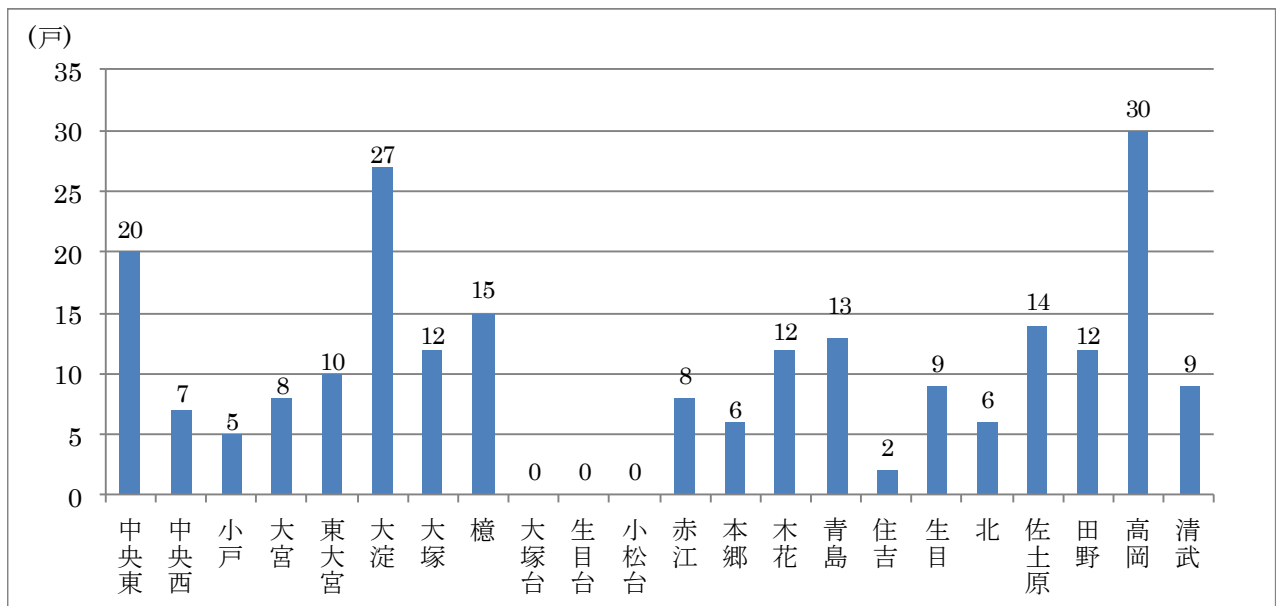
※地域は、地域自治区の区分としています。

※建築物総数はH28年11月1日現在の固定資産税情報から算出しています。

【グラフ 地域別空き家数】

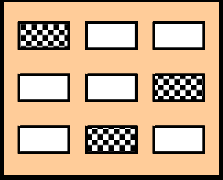
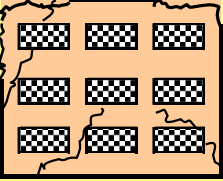


【グラフ 地域別倒壊の恐れのある空き家数】



【参 考】 空き家等実態調査及び住宅・土地統計調査について

1. 空き家数の計上の仕方（例：共同住宅）

建築物の状況 ■ 空き室	〔宮崎市〕 空き家等実態調査 (対象：法の規定による空き家等)	〔国〕 住宅・土地統計調査 (対象：調査時点の空き家及び共同住宅の空き室等)
①空き室はあるが、全体としては使用されている。 	◆建築物戸数は 1戸 として計上する (①、②共通) ◆空き家としては計上しない 法の規定による「空き家」は、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であり、本市の実態調査では、概ね1年以上使用実態がない建築物全てを現地調査しました。	◆建築物戸数は 9戸 として計上する (①、②共通) ◆空き家 3戸 として計上する 国(総務省)の調査は、抽出された地域の調査結果をもとに統計的な処理を行っており、全ての建築物を調査しているものではありません。
②建築物全体が、使用されていない 	◆空き家 1戸 として計上する	◆空き家 9戸 として計上する

2. 各調査における空き家数等の比較

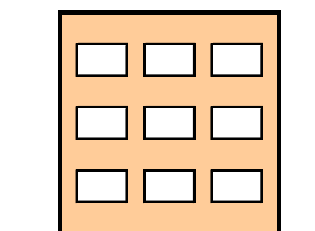
	建築物総数(戸) ①	空き家数(戸) ②	空き家率②÷①
(A) 空き家等実態調査	134,733	3,284	2.4%
(B) 住宅・土地統計調査(H25)	198,840	25,540	12.8%

※数値が異なる理由

- (1) 調査手法の違い
 - ・(A)は全戸調査、(B)は抽出調査である。
- (2) 建築物戸数の捉え方の違い
 - ・上記“1. 空き家数の計上の仕方”に示すように、共同住宅の戸数に関する捉え方が異なる。
- (3) 空き家の定義が異なる
 - ・(A)の対象は1年以上使用実態がないもの、(B)の対象は調査時点で空き家・空き室であるもの。
 - ・共同住宅の空き家数の捉え方が、上記“1. 空き家数の計上の仕方”に示すように異なる。

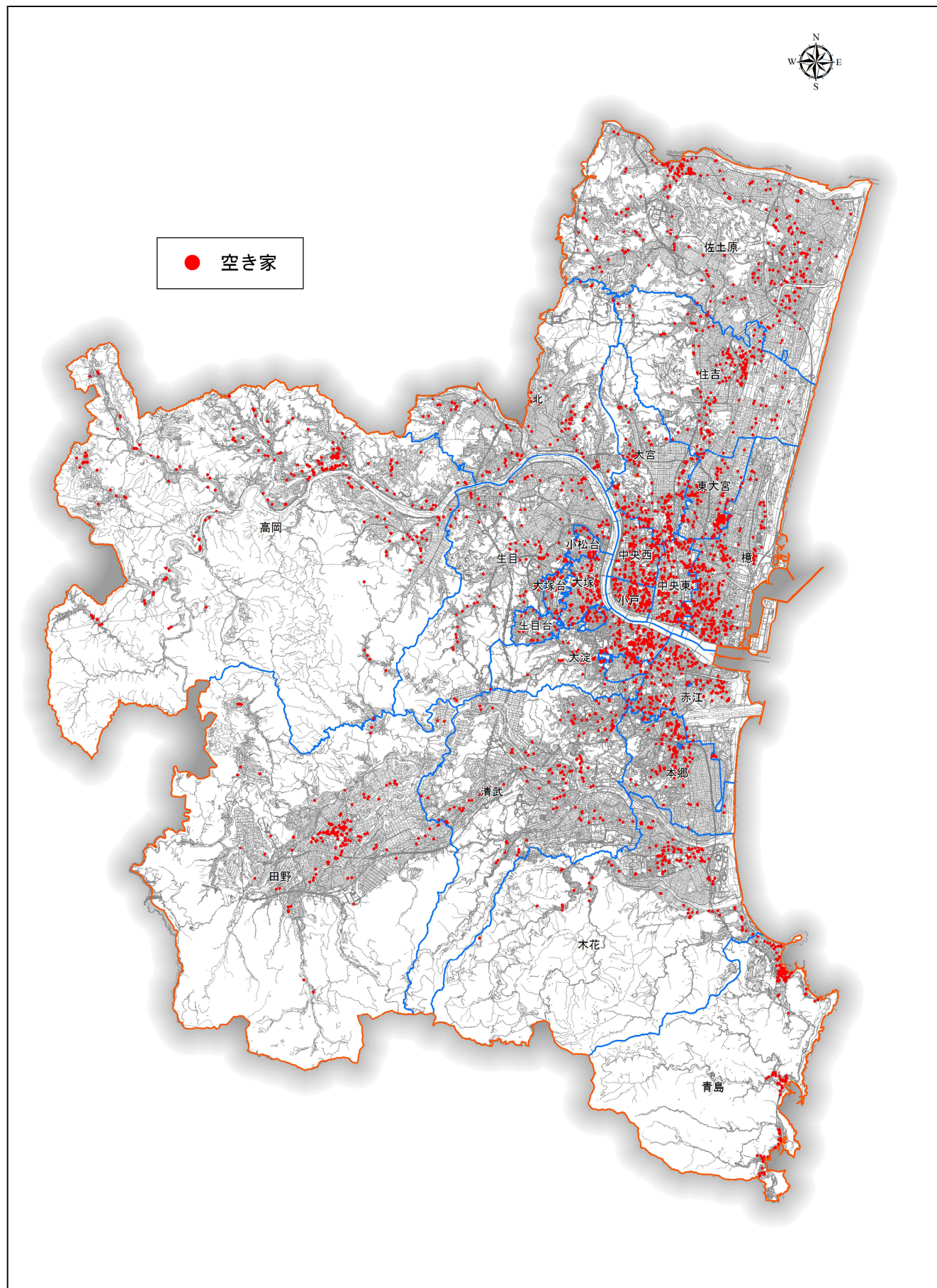
■住宅・土地統計調査の空き家には、一時的に使用されていない共同住宅の空き室も含まれているため、空き家率が高くなっていると考えられます。

3. 空き家等実態調査による建築物総数と世帯数の違いについて

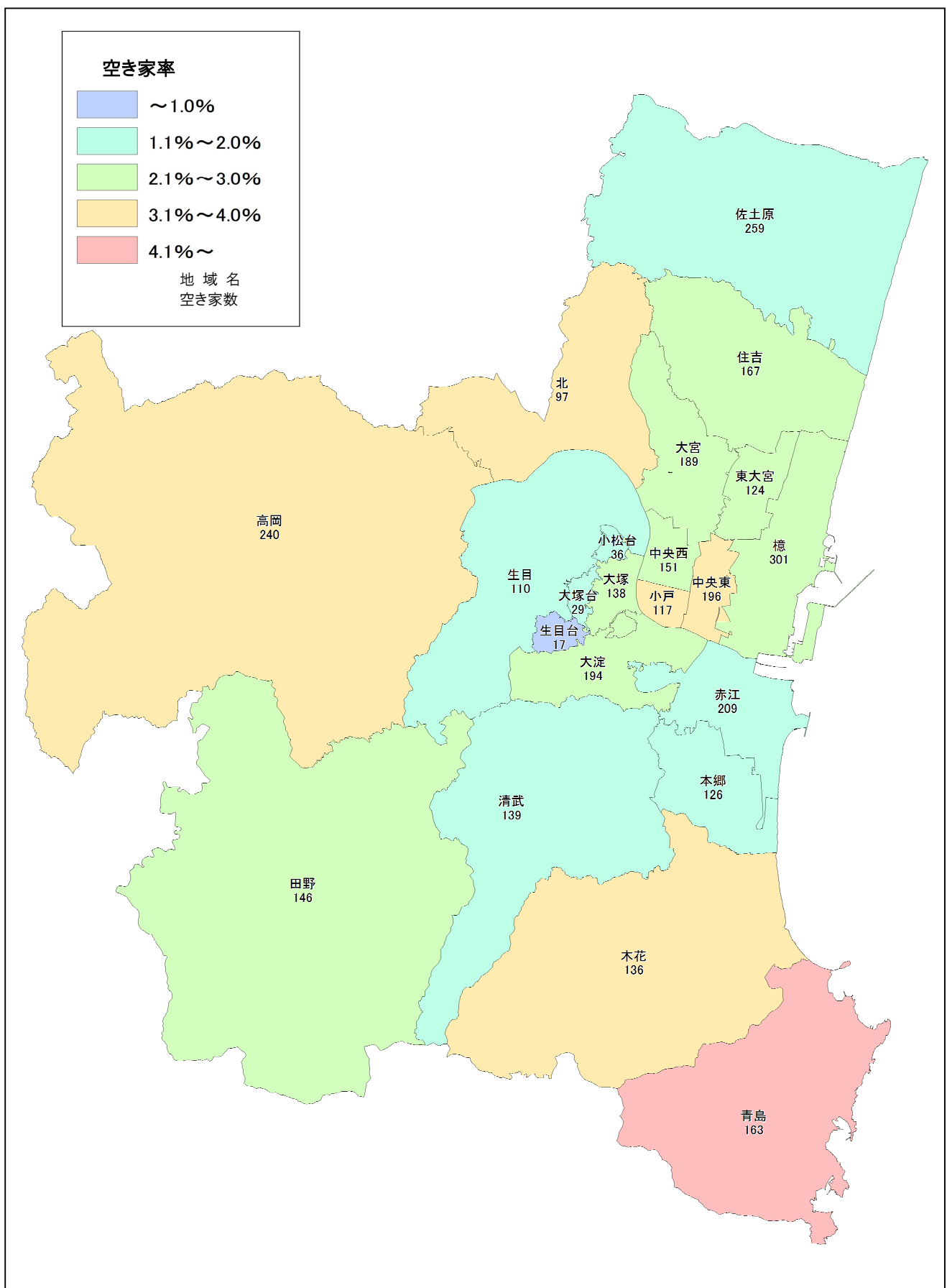


- 世帯は住居及び生計を共にする集団であり、共同住宅では1室それぞれが1世帯として計上されることとなります。
- 戸建て住宅に1世帯が居住している場合は、建築物数と世帯数が一致しますが、左の図のように9室を有する共同住宅の場合は、建築物としては**1戸**、世帯としては**9世帯**となるため、建築物数と世帯数は必ずしも一致しないこととなります。

【図 空き家分布図】



【図 地域別空き家率】



②空き家等の管理状況

空き家の管理状況を確認すると、管理が不十分な空き家等の内訳として「雑草樹木が繁茂している」が最も多く 383 戸となっており、地域別にみると木花・青島・生目では空き家数に対する比率が高くなっています。これは、郊外の敷地が大きな物件ほど庭木が多く、その手入れが行き届かないためと考えられます。

一方で、実態調査（外観目視）より、異常がみられなかった空き家は 1,135 戸であり、今後の有効活用が期待されます。

【表 空き家等の管理状況（実数）】

地域	大きく損傷等							一部 損傷等 (戸)	全項目 異常 なし (戸)	空き家 数 (戸)
	建築物が 著しく傾斜 (戸)	基礎が 著しく損傷 (戸)	外壁が 著しく破損 (戸)	屋根が 著しく破損 (戸)	門塀等が 傾斜 (戸)	雑草樹木が 繁茂 (戸)	ゴミが 大量に散乱 (戸)			
中央東	0	1	6	8	2	14	3	25	82	196
中央西	0	0	2	4	6	12	0	18	80	151
小戸	0	0	5	5	0	12	1	18	64	117
大宮	0	0	6	4	6	19	0	29	105	189
東大宮	0	0	5	2	1	12	4	20	50	124
大淀	3	2	7	6	1	10	1	23	110	194
大塚	4	0	9	8	5	11	1	20	61	138
櫛	0	0	5	2	2	42	2	47	140	301
大塚台	0	0	0	0	0	2	0	2	9	29
生目台	0	0	0	0	0	0	0	0	10	17
小松台	0	0	0	0	0	1	0	1	20	36
赤江	0	0	4	2	4	10	0	19	125	209
本郷	1	1	3	2	4	21	1	27	60	126
木花	3	1	5	4	3	40	6	47	50	136
青島	0	0	7	8	5	34	0	38	88	163
住吉	0	0	2	1	2	9	3	14	81	167
生目	0	0	6	4	4	26	7	37	53	110
北	1	1	5	8	1	15	4	23	37	97
佐土原	1	0	5	6	3	32	5	45	126	259
田野	0	0	1	6	1	16	3	26	72	146
高岡	3	0	16	20	4	30	0	54	109	240
清武	1	0	3	9	2	15	1	19	65	139
計	17	6	102	109	56	383	42	552	1,597	3,284

※地域は、地域自治区の区分としています。

※本集計は項目ごとの実数であり、複数の項目に該当する物件があります。

3) アンケート結果

空き家等実態調査にて空き家と推測された建築物 3,284 件のうち、所有者等が特定できた 1,115 件についてアンケート調査を行いました。

<調査期間>

平成 28 年 4 月～平成 28 年 12 月

<アンケート配布数・回収率>

アンケート配布数 1,115 枚、アンケート回収数 558 枚、回収率 50.0%

<配布方法>

郵便発送、回収

<アンケート調査項目>

使用状況、使用していない期間、使用していない理由、賃貸・売却の予定、賃貸する場合の用途、空き家バンクの登録意向、心配している事やお困りの事など

<調査結果>

※割合については四捨五入しているため、合計しても 100%とならない場合もあります。

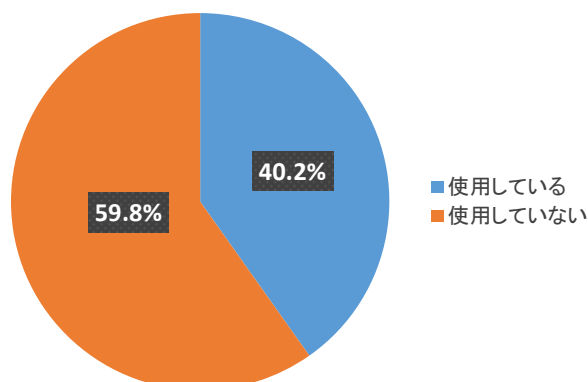
①使用状況 《単回答》

空き家と推定された建築物のうち、40.2%の所有者が「使用している」という回答でした。

【表 使用状況】

	使用している	使用していない	有効回答数	未回答	合計
実数	218	324	542	16	558
割合	40.2%	59.8%	100%		

【グラフ 使用状況】



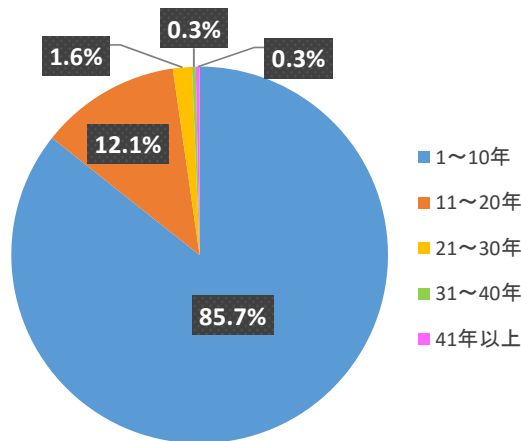
②空き家年数 《単回答》

ここ 10 年間で空き家になったという回答が、全体の 85.7%となっています。

【表 空き家年数】

	1～10年	11～20年	21～30年	31～40年	41年以上	有効 回答数	未回答	合計
実数	263	37	5	1	1	307	17	324
割合	85.7%	12.1%	1.6%	0.3%	0.3%	100%		

【グラフ 空き家年数】



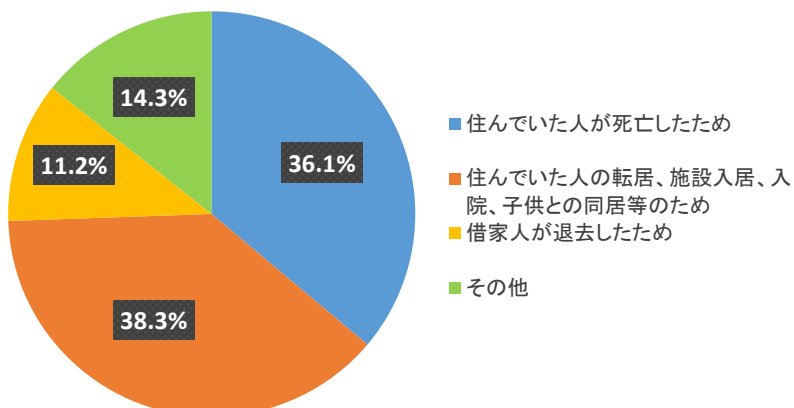
③空き家を使用していない（空き家となった）理由 《単回答》

空き家を使用していない理由は、「住んでいた人が死亡したため」が 36.1%、「住んでいた人の転居、施設入居、入院、子供との同居等のため」が 38.3%を占め、高齢化に関する 2 項目で 7 割超を占める結果となっています。

【表 空き家を使用していない理由】

	住んでいた人が死亡したため	住んでいた人の転居、施設入居、入院、子供との同居等	借家人が退去したため	その他	有効 回答数	未回答	回答 権利者数
実数	116	123	36	46	321	3	324
割合	36.1%	38.3%	11.2%	14.3%	100%		

【グラフ 空き家を使用していない理由】



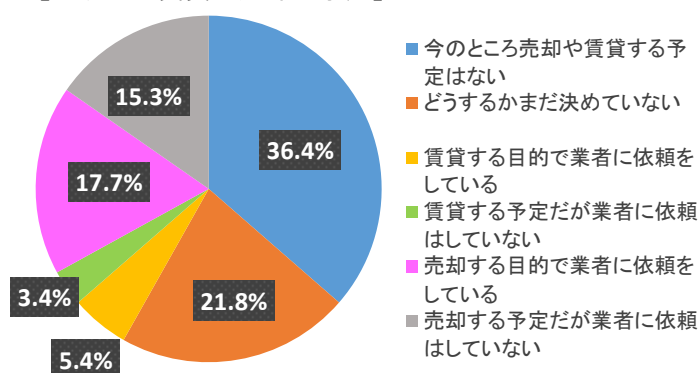
④ 賃貸や売却の予定 《単回答》

「今のところ売却や賃貸する予定はない」が36.4%で最も多くなっています。

【表 賃貸や売却の予定】

	今のところ売却や賃貸する予定はない	どうするかまだ決めていない	賃貸する目的で業者に依頼をしている	賃貸する予定だが業者に依頼はしていない	売却する目的で業者に依頼をしている	売却する予定だが業者に依頼はしていない	有効回答数	未回答	合計
実数	107	64	16	10	52	45	294	264	558
割合	36.4%	21.8%	5.4%	3.4%	17.7%	15.3%	100%		

【グラフ 賃貸や売却の予定】



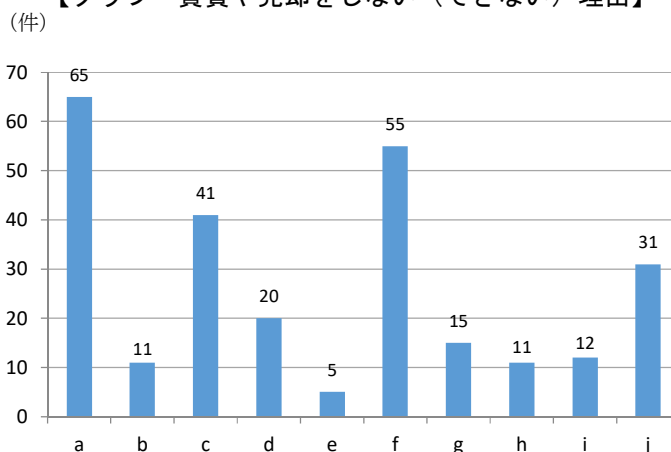
⑤ 賃貸や売却をしない（できない）理由 《複数回答》

「a. 将来、本人・家族・親族等が使用する予定がある」が65件で最も多くなっています。

【表 賃貸や売却をしない（できない）理由】

	a. 将来、本人・家族・親族等が使用する予定がある	b. 特に予定はないが、他人に家を使用されるのに抵抗がある	c. 仏壇や家財道具などがあり、ほかに保管場所がない	d. 先祖代々の財産であり、子や孫に引き継ぎたい	e. 賃貸契約や保険、不動産収入による確定申告などの手続きが面倒	f. 老朽化が著しく賃貸するにしても、多額のリフォーム費用がかかる	g. 立地条件が悪く、借り手（買い手）がいない	h. 相続についての問題がある	i. 賃貸または売却するにしても、どこに相談したらよいのか分からない	j. その他	有効回答数	未回答	合計
実数	65	11	41	20	5	55	15	11	12	31	155	403	558

【グラフ 賃貸や売却をしない（できない）理由】



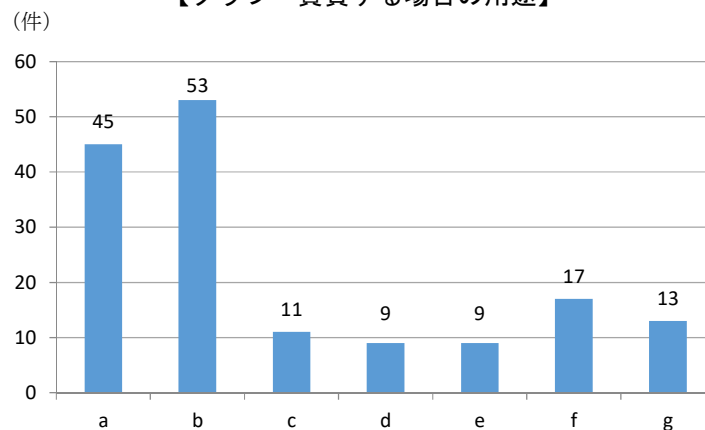
⑥賃貸する場合の用途 《複数回答》

「b. 住宅に限る」が53件と最も多い一方で、「a. 何の用途でもよい」が45件となっています。

【表 賃貸する場合の用途】

	a. 何の用途でもよい	b. 住宅に限る	c. 店舗、事務所、作業所などの「事業用施設」	d. 自治会、子ども会、老人会などが使用する「地域関連施設」	e. デイケア施設、グループホームなどの「社会福祉関連施設」	f. 災害発生時に被災された方に一時提供する「応急住宅」	g. その他	有効回答数	未回答	合計
実数	45	53	11	9	9	17	13	114	444	558

【グラフ 賃貸する場合の用途】



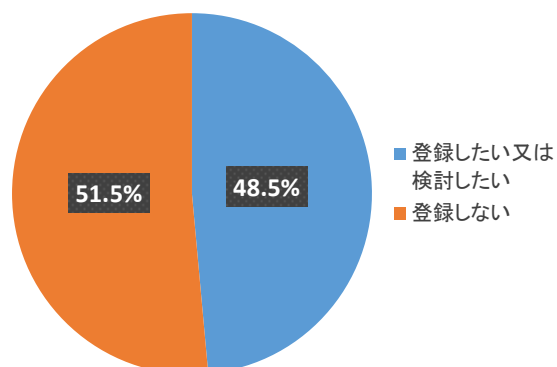
⑦空き家バンクへの登録意向 《単回答》

「空き家バンクへ登録したい又は検討したい」が全体の約半数を占めています。

【表 空き家バンクへの登録意向】

	登録したい又は検討したい	登録しない	有効回答数	未回答	合計
実数	133	141	274	284	558
割合	48.5%	51.5%	100%		

【グラフ 空き家バンクへの登録意向】



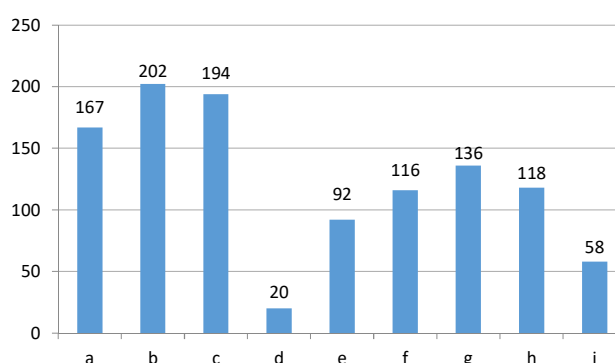
⑧空き家に関する心配や困りごと 《複数回答》

「b. 雑草・樹木の繁茂、鳥獣・害虫被害、自然災害による建物の破損等が心配」が202件で最も多くなっています。

【表 空き家に関する心配や困りごと】

	a. 将来の管理が心配	b. 雑草・樹木の繁茂、鳥獣・害虫被害、自然災害による建物の破損等が心配	c. 盗難や放火、不審者の侵入など、人による危害が心配	d. 現在の法律では建替えができないこと	e. 解体したいが資金がないこと	f. 使用していないのに維持費用がかかること	g. 賃貸や売却、解体に伴い発生する税金のこと	h. 特に心配等はない	i. その他	有効回答数	未回答	合計
実数	167	202	194	20	92	116	136	118	58	495	63	558

【グラフ 空き家に関する心配や困りごと】



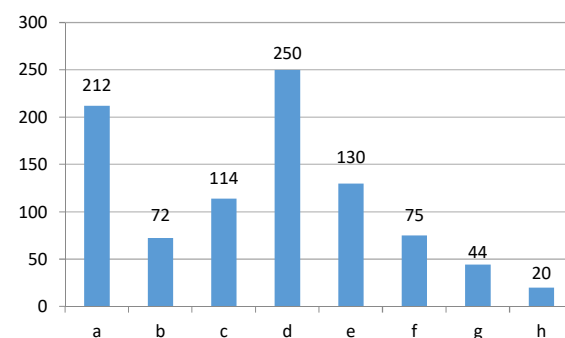
⑨施策に関する要望 《複数回答》

「d. 空き家および解体後の跡地に対する固定資産税の「課税制度見直し」」が250件で最も多くなっています。

【表 施策に関する要望】

	a. 空き家のリフォームや解体費の補助金や貸付といった「支援強化」	b. 空き家を活用した成功事例や、放置空き家が引き起こした事故などの「情報発信・啓発活動」	c. 空き家の賃貸や売買が制限されないよう、建築や用途にかかる現行制度の「規制緩和」	d. 空き家および解体後の跡地に対する固定資産税の「課税制度見直し」	e. 空き家のあらゆる相談を受け付ける「総合相談窓口の設置」	f. 倒壊の恐れがある危険な「空き家」の放置に対する「行政指導の強化」	g. 必要のない土地・建物を行政へ譲り渡す「不動産寄附の受付」	h. その他	有効回答数	未回答	合計
実数	212	72	114	250	130	75	44	20	400	158	558

【グラフ 施策に関する要望】



3.空家等の問題と対策の課題

1) 空家等の問題

【状態別】	空き家化 	管理不全 	解体・除却 
【イメージ】	●所有者の病気や高齢化等による施設入所や死亡等により、空き家状態となったが、時間があまり経過していない状況。 ●時折、縁故者等が維持管理を行うが、建築物・敷地の管理に滞りが始めている状態。	●空き家状態が長期化し、近隣に様々な悪影響を及ぼすようになっている状況。 ●倒壊等の危険性はまだ低いが、家屋や敷地内への侵入も容易であり、防災・防犯上の問題も大きくなりつつある状況。 ●空き家状態が長期に渡り、実際の所有者の把握が困難で、指導等が行えない場合も多い。	●建築物の崩壊の危険性が高い、あるいは一部崩壊が始まっている状況。 ●そのまま放置しておくと、人身事故や近隣住宅を損傷する恐れがある状態。
【発生要因】	●所有者の病気や高齢化による施設等入所や死亡等により空き家状態となるが、核家族化や相続問題のため居住継続が困難。 ●住まなくなった家を再利用するための資金不足により活用が困難。 ●法的規制により再建築や増築等が困難になり、他に移住。 ●空き家となる住居の入居希望者への情報不足。	●維持管理に関する経済的理由や管理意識の欠如。 ●所有者の遠隔地居住による無関心・問題意識の希薄化。 ●法令による対応の限界。 ●相続問題によって、所有者等が複数存在。 ●税制上（改正前）、除却するより空家で放置する方が有利。	●解体・除却に関する経済的理由や意識の欠如。 ●相続問題による解体困難。
【問題】	●空き家の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環（過疎化・空洞化等）の懸念。 ●将来の人口減少が予測され、さらなる空き家の増加による問題の深刻化。	●近隣への悪影響。（倒壊の危険・環境悪化など） ●地域全体への悪影響。（防災・防犯上の危険・景観悪化など） ●私有財産に関する問題のため、行政としても対応が困難。 ●空き家増加に比例して市民からの意見・苦情の件数は年々増加、問題の顕在化。	●近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）の発生。 ●地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）の発生。 ●私有財産に関する問題のため、行政としても対応が困難。

2) 空き家等対策の課題

①早期発見・早期対応の仕組みづくり

一度、空き家等となれば、手間や費用などの面から適切な管理が滞りがちとなり、建築物の老朽化が進み様々な問題が生じてきます。

空き家等に関する対策を進めていく上では、問題が深刻化する前の早期発見・早期対応、何よりも管理不全の空き家等を発生させない「抑制」が重要です。

②安心・安全の確立

管理不全な空き家等は、それ自体の老朽化が進むだけでなく、防災上の問題や防犯上の問題、さらに害虫の発生など衛生上の問題も懸念されます。

良好な住環境を保全し、市民が安心して安全に暮らすことができるまちづくりを進めていくためには、空き家等の「適正管理」が重要です。

③建築物の継続利用・再構築の推進及び住み替えの促進

空き家等は、年数が経過するにつれて所有者や管理者の把握が困難となり、適切な管理がなされず老朽化が一気に進んでしまうことが予想されます。また、空き家等が増加すれば、周辺環境へのマイナス面が増幅され、地域の活力低下も懸念されるところです。

このような悪循環を断ち切るためにも、建築物の継続利用や空き家等を貴重な資源として「有効活用」することが重要です。

④総合的な対策に向けた実効性の確保

空き家等の問題には様々な要因があり、その要因に応じた専門部署の対応が必要です。

専門部署は市をはじめ国・県・関係団体など多岐にわたることから、相互の連絡調整や連携など「推進体制の構築」が重要です。

第Ⅲ章 空き家等対策計画

1. 基本的事項

1) 基本理念

空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、市民の生活環境の保全を図るとともに、空き家等の活用を促進し、地域活力の維持に役立てるため、以下の3つの理念のもと、空き家等対策を進めていきます。

◇快適な生活環境の保全

空き家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空き家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、必要な措置が適切に講じられなければならない。

◇情報化の推進

空き家等に関する対策は、その地域資源としての活用を促進するため、情報の収集・整理、その他の必要な措置が講じられなければならない。

◇協働による取組

空き家等に関する対策は、市、市民、空き家等の所有者及び事業者が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組まなければならない。

2) 計画の基本方針

▼方針1 発生抑制

空き家等に関する対策を進めていく上では、問題が深刻化する前の早期発見・早期対応、何よりも管理不全の空き家等を発生させない「抑制」が重要です。

こうしたことから、空き家等の所有者等に対して適切な管理の必要性の周知と管理意識の啓発を図るとともに、空き家等の発生をできるだけ早く察知できる体制づくりに努めます。

▼方針2 管理不全の解消

管理不全な空き家等は、その建築物自体の老朽化が進むだけでなく、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなり、地域住民からの相談・通報も年々増加しています。今後も人口減少等によりこの傾向が続くことが予測されるため、空き家等の所有者等に適切な管理を促すとともに、関係団体と連携・協力して管理不全な空き家等の解消に努めます。

▼方針3 有効活用

地域の資源である空き家・空き店舗・空き事業所等を積極的に有効活用することで、建築物の継続利用や住み替え促進を図り、地域住民や移住者にとって住みやすい活気あるまちづくりに努めます。

▼方針4 総合的な推進体制の構築

空き家等問題は様々な要因があり、市の各部署をはじめ国・県・関係団体など多くの部署に関係しており、相互の連絡調整や連携等が必要不可欠なことから、空き家等に関する様々な施策・事業を総合的に推進し、実効性を確保する推進体制の構築に努めます。

3) 計画の目標

◇目標1 良好な環境で快適に暮らせるまち

管理不全な空き家等は周辺環境へ悪影響を及ぼし、多くの問題が生じることが懸念されるため、管理不全な空き家等の発生を防止することにより地域の良好な住環境を維持し、誰もが快適に暮らせるまちづくりを目指します。

◇目標2 安心・安全が守られるまち

管理不全な空き家等は、不審者の侵入による犯罪の発生などの危険性が懸念され、地域社会の不安要因となる恐れがあるため、空き家等の適切な管理を推進することにより、地域住民が安心して安全に暮らせるまちづくりを目指します。

◇目標3 災害に強いまち

建築物の防災性能を高めるとともに、老朽化した危険な空き家等は除却を誘導するなど、地震や台風等の災害に強いまちを目指します。

◇目標4 移住・定住促進により活気のあるまち

移住に係る情報発信や相談窓口の一元化など本市への移住支援施策を推進する上で、空き家等を活用するとともに、都市機能の集約化などにより利便性の向上を図ることで、定住を促進し、活気のあるまちを目指します。

◇目標5 中心市街地の活性化

中心市街地の居住人口は回復傾向にあるものの、店舗や事業所数は減少していることから、空き店舗等を活用したにぎわいの創出や就業機会の増加を図ることで、中心市街地が「来る人」、「住む人」にとって常に魅力のある場所としてあり続けるまちを目指します。

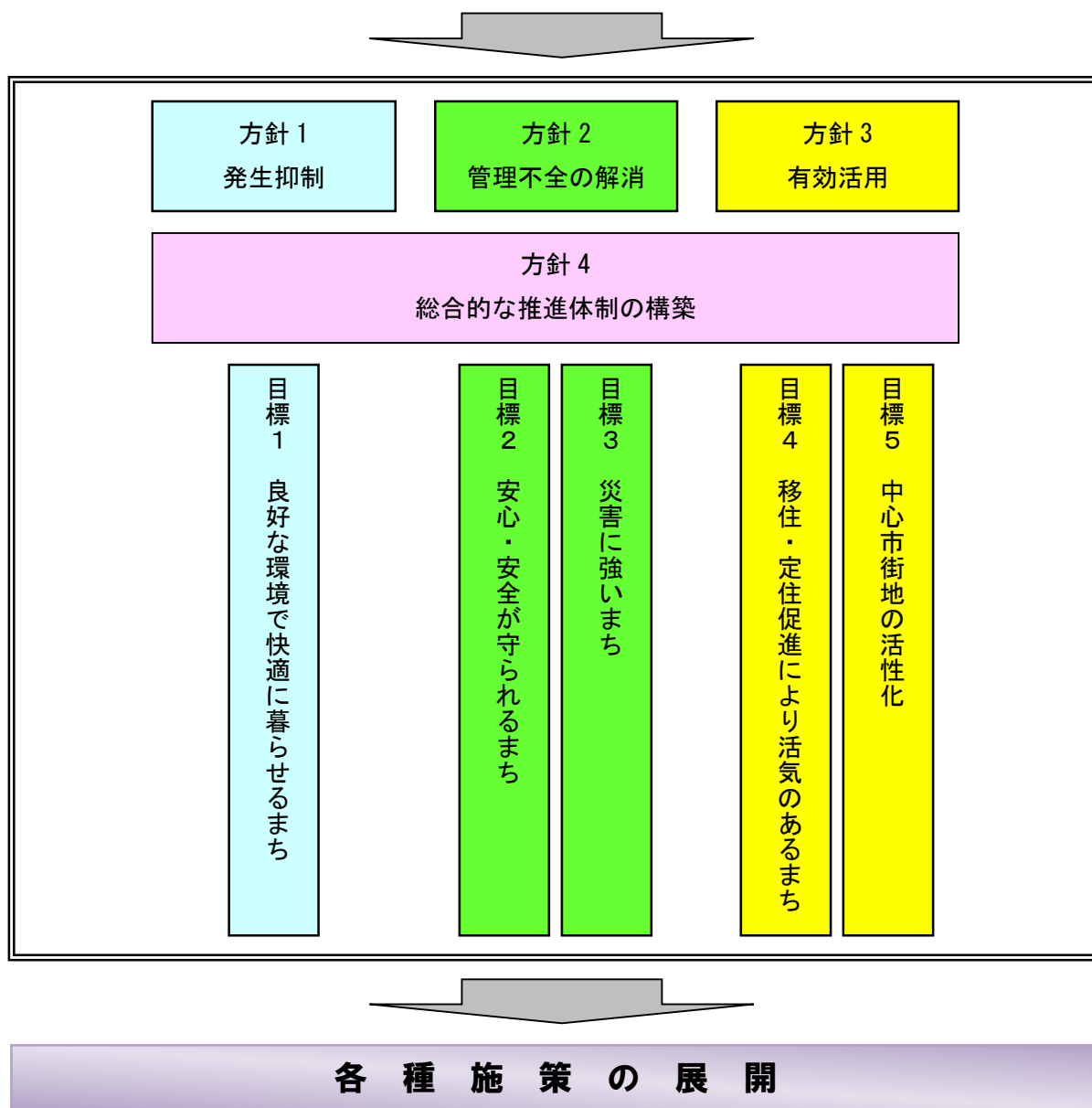
4) 計画の体系

【空き家等を取り巻く問題】

- (1) 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）
- (2) 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）
- (3) 私有財産に関する問題のため、行政としても対応が困難
- (4) 空き家等の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環（過疎化・空洞化等）の懸念
- (5) 空き家等の増加に比例して市民からの相談・通報の件数は年々増加、問題の顕在化
- (6) 将来の人口減少が予測され、さらなる空き家等の増加による問題の深刻化

【空き家等対策の課題】

- (1) 早期発見・早期対応の仕組みづくり
- (2) 安心・安全の確立
- (3) 建築物の継続利用・再構築の推進及び住み替えの促進
- (4) 総合的な対策に向けた実効性の確保



2. 空き家等対策の具体的取組

1) 発生抑制

目標 1 良好な環境で快適に暮らせるまち

① 空き家等の調査及び早期情報収集体制の構築

【空き家等の調査】

空き家等に関する対策を計画的かつ効果的に推進するため、定期的な空き家等の現状把握に努めます。

また、管理不全であるもしくはその恐れのある空き家等については、速やかに「現地調査」を行い、所有者等に対して適切な管理を促します。

【早期情報収集体制の構築】

空き家等に関しては、所有者等、近隣住民、自治会組織、各種団体等から、防災、防犯、衛生、景観の面など様々な相談や通報が市の各部署に寄せられています。

こうしたことから、各部署間の連絡体制を強化し、各種情報の一元化・共有化（データベース化）を図るとともに、水道の使用情報等による空き家等の発生を早期に把握できる体制の構築に努めます。

② 総合的な相談体制の構築

空き家等に関する相談は、建築物の管理や解体、売買、賃貸など多岐にわたります。

こうしたことから、専門知識や幅広いネットワークを有する不動産関係団体、建築関係団体、法務関係団体、各種NPOなどと連携し、所有者等が気軽に相談できる体制の構築に努めます。

また、空き家等の発生を予防するためには、所有者等に空き家等となる前に将来の見通しや対応を考えてもらうことが重要です。地域や関係団体と連携し、様々な機会や手段を通じて、空き家等に関する意識啓発を図るとともに、空き家等の発生予防や管理、売買・賃貸などの活用、相続などに関する情報の提供や相談窓口の周知に取り組みます。

③ 定住への支援制度の確立

住宅を良好な状態に保ち、住まいとして長く使い続けていくためには、耐震・不燃化も含めた定期的なメンテナンスやリフォームを行い、住宅の品質を維持・向上させることが重要です。

また、住宅の品質の向上により、市場へ円滑に流通させることも期待できます。

こうしたことから、住宅診断（インスペクション）、売買瑕疵保険^{かし}などの制度について普及・啓発に努めるとともに、耐震性や居住性、長寿命化に向けたリフォームに関する支援を行い、安心して住み続けられる住宅の増加を図ります。

2) 管理不全の解消

目標2 安心・安全が守られるまち

目標3 災害に強いまち

①所有者等への啓発及び適正管理に関する情報提供

【所有者等に対して】

空き家等が適切に管理されていない状態が続くと、急速に傷みが進行し、様々な問題が深刻化する恐れがあります。

法第3条でも規定されているとおり、空き家等の所有者等には、空き家等を適切に管理する責務があります。

こうしたことから、所有者等に対して適切な管理の必要性の周知と責任意識の醸成を図ること、管理不全状態に陥ることを予防します。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。

【市民に対して】

空き家等となる要因は様々であり、いつ何時、自分がその所有者等になるかわかりません。

このため、広報紙やホームページの活用、マスコミや各種団体等を通じた情報提供などにより、適切に管理されていない空き家等が周辺の生活環境に及ぼす影響や所有者等の責務について意識啓発を図るとともに、空き家等の管理や相続、売買や賃貸などの活用方法等に関する相談窓口の情報等について広く市民に周知します。

②所有者等への適正管理に関する支援制度の確立

建築関係団体等との連携を図りながら、維持・管理に関する情報やリフォームに関する相談窓口の充実を図るなど、空き家等の所有者等が建築物を長く大切に使うための支援を行います。

③解体・除却の促進

空き家等の所有者等に解体・除却の意向があっても、経済的な理由により解体・除却ができず、管理不全となっている状況も考えられます。

こうしたことから、建築物の解体・除却に要する費用の助成について検討するとともに、金融機関と連携した低利融資商品の提供など空き家等の所有者等の負担軽減に取り組みます。

④民間活力誘引による管理不全状態の解消

空き家等の所有者等が高齢であったり、遠方に住んでいるなど、個々の事情により、定期的な管理が難しい場合もあります。

近年は、空き家等の管理を代行する分野に各種事業者が参入していますので、これらの事業者と連携し、空き家等に関する代行管理サービス利用情報の提供を行います。

⑤既存法令等の適切な運用

所有者等が適切な管理を行わず管理不全状態の空き家等に対しては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」による措置のほか、「建築基準法」「道路法」「消防法」など関係する他の法令によるそれぞれの目的に沿った措置も考えられます。

このようなことから、措置の対象である空き家等の状況や周囲への悪影響の度合いなどを総合的に判断し、適切な措置を講じていきます。

3) 有効活用

目標 4 移住・定住促進により活気のあるまち

目標 5 中心市街地の活性化

①利活用に関する情報提供

空き家等の利活用が進まない要因のひとつに、所有者等に賃貸や売却の意向がないことがあげられますが、その理由としては、資金面で困難、当該家屋への思い入れが深い、相続手続や権利関係が煩雑など様々です。

このため、不動産関係団体や建築、法務などの関係団体と連携・協力しながら、所有者等の利活用に関する意識の啓発を図るとともに、空き家等の活用に向けた情報の提供や各種専門的な相談に応じる体制の充実に努めます。

②利活用に関する支援制度の確立

利活用方針が決まっていない空き家等は、ただ管理を行うだけで、管理意欲の低下を招くだけでなく、時間の経過とともに老朽化が進み利活用の範囲が限られることとなります。

空き家等や除却した空き家等に係る跡地は、地域にとっても貴重な資源であり、できるだけ早期の段階で積極的に活用を促すことが重要ですが、所有者等が活用方針をただちに決めることが難しい場合も考えられます。

このため、地域コミュニティ活動の場としての活用や賃貸・売却など流通促進に関する情報提供・相談体制の充実に努めるとともに、移住促進や地域の活性化につながる各種補助制度の拡充について検討を行います。

③既存ストックの流通促進

空き家等やその跡地が多くあるにもかかわらず、それが市場に出回らないという状況が見受けられるため、流通を阻害する要因をなくし、市場が機能しやすい環境を整備することにより、売却や賃貸など流通市場の活性化を図ることが重要です。

こうしたことから、幅広く空き家等情報を提供するシステムとして、市が関与する空き家バンクを設置するとともに、関係団体と連携し、所有者等と購入希望者・賃貸希望者を効果的にマッチングさせるための仕組みづくりを検討します。

4) 施策一覧

◇取組中の施策

施 策	発生抑制	管理不全の解消	有効活用
空き家等実態調査の実施（市内全域）			
空き家等データベースの整備			
庁内各部署と連携した空き家等の早期発見			
各種団体と連携した相談体制の構築			
市ホームページや広報紙等を利用した適正管理の必要性の周知・啓発			
所有者等への適正管理促進に関する情報の提供			
金融機関との連携による空き家対策に係る低利融資商品の提供			
モデル地区における解体・除却に要する費用の助成			
マンション管理セミナーの開催支援			
特定空き家等に対する適切な措置			
空き家バンクの運用			
モデル地区における改修工事（リフォーム）に要する費用の助成			
モデル地区における家賃の助成			
移住希望者への住まいや就労等の相談受付			
地域活動の拠点施設としての利活用支援			
福祉施設等としての利活用支援			
空き店舗等を利用した各種イベントの開催支援			
空き店舗への出店に対する助成			
ビル等のOAフロア化、高速通信回線の導入に対する助成			

◇取組を検討する施策

施 策	発生抑制	管理不全の解消	有効活用
定期的な空き家等調査の実施			
地域コミュニティや各種団体と連携した講座や相談会の実施			
地域の人材を生かした維持管理の仕組みの構築			
空き家の除却後、地域が自主的に管理を行う広場や市民農園等への利活用支援			
耐震診断、耐震補強設計、耐震改修工事に要する費用の助成			

3.空き家等対策の推進体制

1) 推進体制の構築

①実施体制及び庁内の連携の強化

空き家等に関する情報や相談については、所有者等、近隣住民、自治会組織、各種団体など様々な方面から市の各担当部署に寄せられています。

空き家等の問題は、防災、防犯、衛生、景観など多岐にわたるため、それぞれの問題に応じた専門の部署が対応することとなるため、相談者が円滑に相談できる体制づくりを進め、全般的な対応を行います。

また、庁内における連携を緊密かつ持続的なものとするため、「宮崎市空き家等対策本部」を設置し、空き家等情報の共有化と対策の実施体制の強化を図ります。

②第三者機関による公平・公正な判断の確立・導入

特定空家等に対する措置等に関しては、強い公権力の行使を伴う側面もあることから、公平・公正な判断が求められます。

このため、宮崎市空家等対策の推進に関する条例第8条に基づき、法律や不動産、建築等に関して知識経験を有する専門家などで構成する「宮崎市特定空家等対策審議会」を設置し、必要に応じて意見を聴くなど慎重な対応に努めます。

③関係団体等との連携・連絡調整

空き家等の問題は多岐にわたり、また、地域社会全体に関わる問題でもあることから、対策を推進していく上では、市の各部署間の連携のみならず、他の公的機関や自治会組織、さらに民間事業者などと連携した取組が必要です。

こうしたことから、不動産、建築、法務関連団体や各種NPOなど専門知識や幅広いネットワークを有する団体と連携し、空き家等に関する情報提供を行うとともに、所有者等が気軽に相談できる総合的な体制の構築を図ります。

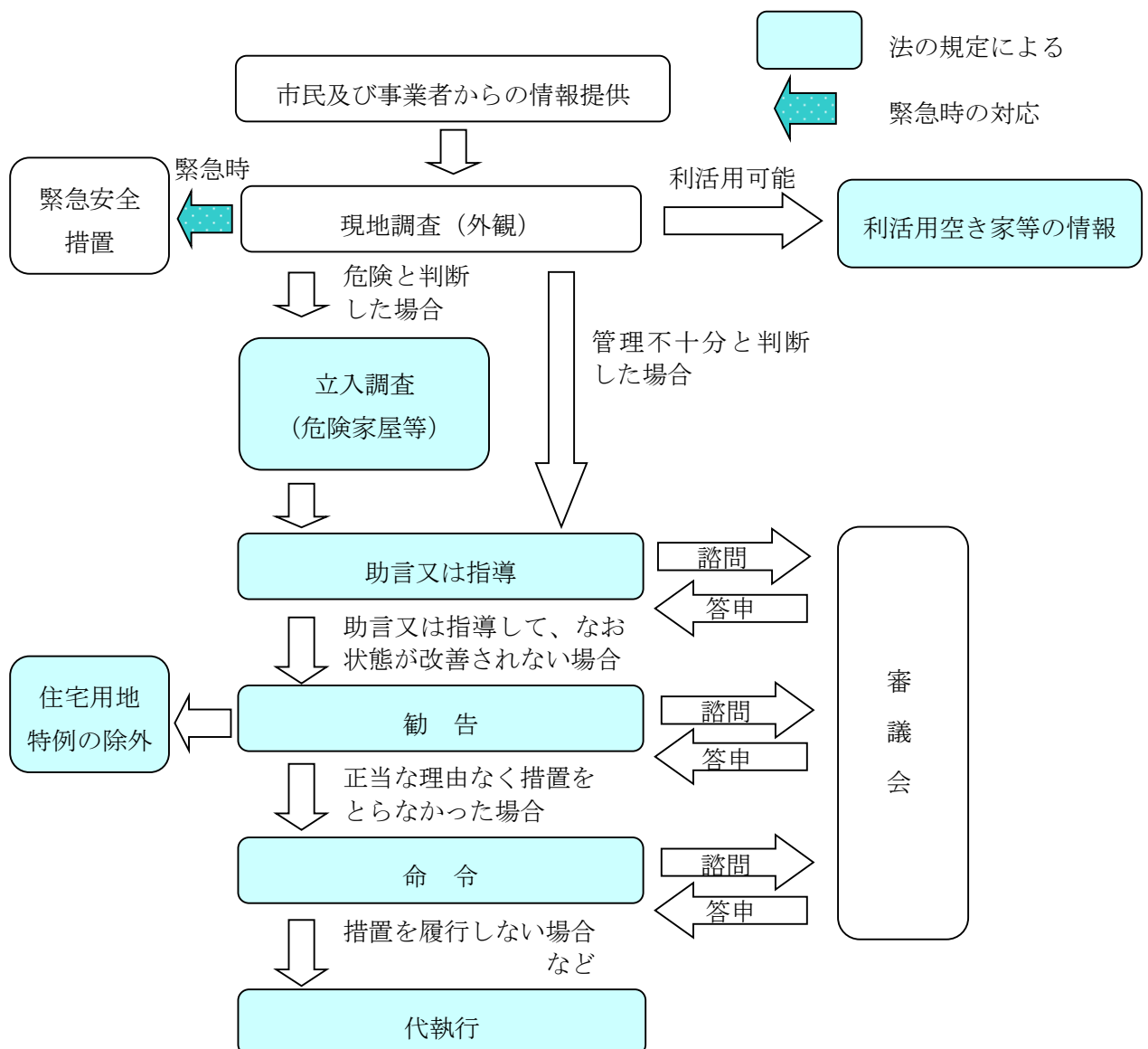
4.特定空家等に関する事項

1) 特定空家等の対応

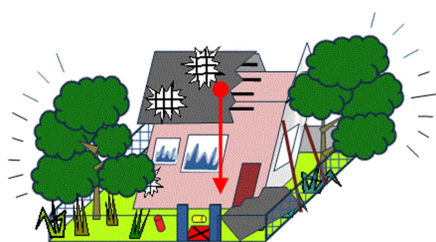
宮崎市の特定空家等の認定基準は、国土交通省が示す「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に記載された「『特定空家等』の判断の参考となる基準」に準拠します。

なお、特定空家等の認定については、危険の切迫度や周辺への影響を十分に勘案するとともに、宮崎市空家等対策の推進に関する条例第8条に基づく「宮崎市特定空家等対策審議会」において公平・公正に判断し、市長が認定します。

2) 特定空家等に対する措置及び手続

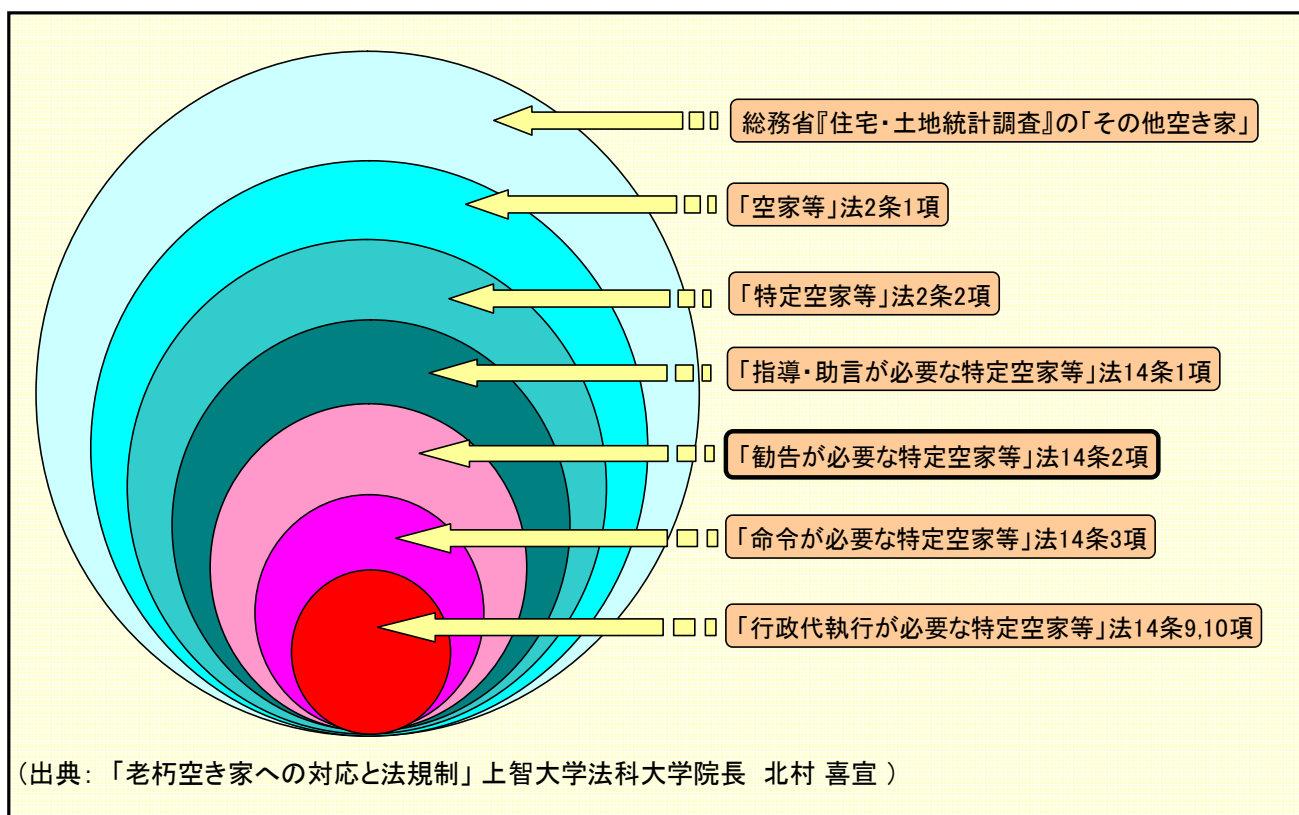


■特定空家等イメージ



■特定空き家等

- 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
- 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
- C. 著しく景観を損なっている状態
- D. 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な状態



■緊急安全措置（条例第11条）



道路、広場その他の公共の場所において、緊急に周辺住民や通行人の安全を確保する必要がある場合などに所有者等の同意なしで必要最低限の措置（シートで覆うことやロープで縛るなど）をとることができる

3) 固定資産税等の住宅用地特例

居住の用に供する家屋の敷地については、地方税法の規定に基づき、敷地の面積に応じて、固定資産税等の課税標準額を減額する特例措置（固定資産税等の住宅用地特例・・・下表 □ 内）が講じられていますが、市長が特定空家等の所有者等に対して勧告をした場合は、住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

なお、勧告の措置の内容の実施等により、特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、再度、当該特例の対象となります。

【住宅用地に対する課税標準の特例の内容】

区 分		課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200 ㎡以下の住宅用地 (200 ㎡を超える場合は住宅 1 戸あたり 200 ㎡までの部分)	価格 × $\frac{1}{6}$	価格 × $\frac{1}{3}$
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200 ㎡を超える部分で家屋床面積の 10 倍まで)	価格 × $\frac{1}{3}$	価格 × $\frac{2}{3}$

〔住宅用地とは〕

- ・ 専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地
※その土地の全部（ただし、家屋の床面積の 10 倍まで）
- ・ 併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地
※その土地の面積（ただし、家屋の床面積の 10 倍まで）に一定の率を乗じて得た面積に相当する土地

■参考資料

1. 宮崎市空家等対策の推進に関する条例.....	42
◇宮崎市空家等対策の推進に関する条例.....	42
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	44
◇空家等対策の推進に関する特別措置法.....	44
3. 関係法令.....	48
◇建築基準法.....	48
◇道路法.....	49
◇消防法.....	51
◇宮崎市火災予防条例.....	51
◇廃棄物の処理及び清掃に関する法律.....	53
◇災害対策基本法.....	54
◇災害救助法.....	55
◇災害救助法施行令.....	55
◇民法.....	55
◇あき地に放置された雑草又は枯草の除去に関する条例.....	55

1.宮崎市空家等対策の推進に関する条例

宮崎市空家等対策の推進に関する条例

平成 27 年 3 月 20 日
条例第 40 号

（目的）

第 1 条 この条例は、本市における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、空家等に関する対策についての基本理念並びに市、市民、空家等の所有者等及び事業者の責務その他必要な事項を定めることにより、市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、もって地域力の維持向上に資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、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。）において使用する用語の例による。

（基本理念）

第 3 条 空家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、必要な措置が適切に講じられなければならない。

2 空家等に関する対策は、その地域資源としての活用を促進するため、情報の収集、整理その他の必要な措置が講じられなければならない。

3 空家等に関する対策は、市、市民、空家等の所有者等及び事業者が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組まなければならない。

（市の責務）

第 4 条 市は、前条に定める空家等に関する対策についての基本理念（次条において「基本理念」という。）にのっとり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

（市民、空家等の所有者等及び事業者の責務）

第 5 条 市民、空家等の所有者等及び事業者は、基本理念にのっとり、市が実施する対策に協力するよう努めなければならない。

（情報提供）

第 6 条 市民及び事業者は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を市に提供するよう努めなければならない。

2 市長は、前項の規定により提供された情報を適正に管理するものとする。

（助言、指導等に係る手続）

第 7 条 市長は、法第 14 条第 1 項から第 3 項までの規定により必要な措置を助言し、指導し、若しくは勧告し、又は命じようとする場合において必要があると認めるときは、次条に規定する審議会の意見を聴くものとする。

（審議会の設置等）

第 8 条 前条に定める事項のほか、市長の諮問に応じ、特定空家等に対する措置等に関する事項を調査審議するため、宮崎市特定空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、委員 10 人以内をもって組織する。

3 委員は、法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者その他市長が必要と認める者のうちから、市長が委嘱する。

4 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

6 審議会に会長を置き、委員の互選によって定める。

7 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

8 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委員がその職務を代理する。

（審議会の会議）

第9条 審議会の会議は、会長が招集し、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。

（審議会の庶務）

第10条 審議会の庶務は、都市整備部において処理する。

（緊急安全措置）

第11条 市長は、適切な管理が行われていない空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより道路、広場その他の公共の場所において、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害（以下この条において「危害等」という。）を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置をとることができる。

2 市長は、前項の措置をとったときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

3 前項の規定にかかわらず、市長は、第1項の措置をとった場合において、当該措置に係る空家等の所有者等又はその連絡先を確認できないときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。

（委任）

第12条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成27年4月1日から施行する。

2.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で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。

3.関係法令

空き家等については、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」のほか、以下のような法令による諸規則があります。

建築基準法

（維持保全）

第八条 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に努めなければならない。

（違反建築物に対する措置）

第九条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

（略）

1 1 第一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ず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、特定行政庁は、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、特定行政庁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。

1 2 特定行政庁は、第一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、みずか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。

（保安上危険な建築物等に対する措置）

第十条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

2 特定行政庁は、前項の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つた場合において、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。

3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

道路法

（道路に関する禁止行為）

第四十三条 何人も道路に関し、左に掲げる行為をしてはならない。

- 一 みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。
- 二 みだりに道路に土石、竹木等の物件をたき積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をすること。

（沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務）

第四十四条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例（指定区間内の国道にあつては、政令）で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅二十メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。

- 2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。
- 3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
- 4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

（道路保全立体区域）

第四十七条の十一 道路管理者は、道路の区域を立体的区域とした道路について、当該道路の構造を保全し、又は交通の危険を防止するため必要があると認めるときは、当該道路の上下の空間又は地下について、上下の範囲を定めて、道路保全立体区域の指定をすることができる。

- 2 道路保全立体区域の指定は、当該道路の構造を保全し、又は交通の危険を防止するため必要な最小限度の上下の範囲に限つてするものとする。
- 3 道路管理者は、道路保全立体区域の指定をしようとする場合においては、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を公示しなければならない。その指定を変更し、又は解除しようとする場合においても、同様とする。

（道路保全立体区域内の制限）

第四十八条 道路保全立体区域内にある土地、竹木又は建築物その他の工作物の所有者又は占有者は、その土地、竹木又は建築物その他の工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。

- 2 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、同項に規定する所有者又は占有者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 第一項に規定する所有者又は占有者は、同項に規定するもののほか、高架の道路の橋脚の周囲又は地盤面下の道路の上下における土石の採取その他の道路保全立体区域における行為であつて、道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められるものを行つてはならない。
- 4 道路管理者は、前項の規定に違反している者に対し、行為の中止、物件の改築、移転又は除却その他道路の構造を保全し、又は交通の危険を防止するための必要な措置をすることを命ずることができる。

道路法

(道路管理者等の監督処分)

第七十一条 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定によつて与えた許可、承認若しくは認定を取り消し、その効力を停止し、若しくはその条件を変更し、又は行為若しくは工事の中止、道路（連結許可等に係る自動車専用道路と連結する施設を含む。以下この項において同じ。）に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずることができる。

- 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者
 - 二 この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認に付した条件に違反している者
 - 三 詐偽その他不正な手段によりこの法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可、承認又は認定を受けた者
- 2 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可、承認又は認定を受けた者に対し、前項に規定する処分をし、又は措置を命ずることができる。
- 一 道路に関する工事のためやむを得ない必要が生じた場合
 - 二 道路の構造又は交通に著しい支障が生じた場合
 - 三 前二号に掲げる場合のほか、道路の管理上の事由以外の事由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合
- 3 前二項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、道路管理者は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを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、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、道路管理者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ公告しなければならない。

消防法

第三条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第三十五条の三の二を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

- 一 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備
- 二 残火、取灰又は火粉の始末
- 三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理
- 四 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去

宮崎市火災予防条例

（空地及び空家の管理）

第26条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

第五条 消防長又は消防署長は、防火対象物の位置、構造、設備又は管理の状況について、火災の予防に危険であると認める場合、消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める場合、火災が発生したならば人命に危険であると認める場合その他火災の予防上必要があると認める場合には、権原を有する関係者（特に緊急の必要があると認める場合においては、関係者及び工事の請負人又は現場管理者）に対し、当該防火対象物の改修、移転、除去、工事の停止又は中止その他の必要な措置をなすべきことを命ずることができる。ただし、建築物その他の工作物で、それが他の法令により建築、増築、改築又は移築の許可又は認可を受け、その後事情の変更していないものについては、この限りでない。

- 2 第三条第四項の規定は、前項の規定により必要な措置を命じた場合について準用する。
- 3 消防長又は消防署長は、第一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。
- 4 前項の標識は、第一項の規定による命令に係る防火対象物又は当該防火対象物のある場所に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る防火対象物又は当該防火対象物のある場所の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

消防法

第五条の三 消防長、消防署長その他の消防吏員は、防火対象物において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者（特に緊急の必要があると認める場合においては、当該物件の所有者、管理者若しくは占有者又は当該防火対象物の関係者。次項において同じ。）に対して、第三条第一項各号に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員に、当該物件について第三条第一項第三号又は第四号に掲げる措置をとらせることができる。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、当該消防職員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。ただし、緊急の必要があると認めるときはこの限りでない。

3 消防長又は消防署長は、前項の規定による措置をとった場合において、物件を除去させたときは、当該物件を保管しなければならない。

4 災害対策基本法第六十四条第三項 から第六項 までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。

5 第三条第四項の規定は第一項の規定により必要な措置を命じた場合について、第五条第三項及び第四項の規定は第一項の規定による命令について、それぞれ準用する。

第九条 かまど、風呂場その他火を使用する設備又はその使用に際し、火災の発生のおそれのある設備の位置、構造及び管理、こんろ、こたつその他火を使用する器具又はその使用に際し、火災の発生のおそれのある器具の取扱いその他火の使用に関し火災の予防のために必要な事項は、政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。

廃棄物の処理及び清掃に関する法律

（措置命令）

第十九条の四 一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長（前条第三号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第十九条の七において同じ。）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行つた者（第六条の二第一項の規定により当該収集、運搬又は処分を行つた市町村を除くものとし、同条第六項若しくは第七項又は第七条第十四項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第一項及び第十九条の七において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。

2 前項の規定による命令をするときは、環境省令で定める事項を記載した命令書を交付しなければならない。

（生活環境の保全上の支障の除去等の措置）

第十九条の七 第十九条の四第一項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第二号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

一 第十九条の四第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。

二 第十九条の四第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなく当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を知ることができないとき。

三 （略）

四 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第十九条の四第一項又は第十九条の四の二第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるいとまがないとき。

2 市町村長は、前項（第三号に係る部分を除く。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該処分者等に負担させることができる。

3 （略）

4 （略）

5 前三項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）第五条及び第六条の規定を準用する。

6 （略）

災害対策基本法

(応急公用負担等)

第六十四条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、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、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、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、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

3 市町村長は、前項後段の規定により工作物等を保管したときは、当該工作物等の占有者、所有者その他当該工作物等について権原を有する者（以下この条において「占有者等」という。）に対し当該工作物等を返還するため、政令で定めるところにより、政令で定める事項を公示しなければならない。

4 市町村長は、第二項後段の規定により保管した工作物等が滅失し、若しくは破損するおそれがあるとき、又はその保管に不相当な費用若しくは手数を要するときは、政令で定めるところにより、当該工作物等を売却し、その売却した代金を保管することができる。

5 前三項に規定する工作物等の保管、売却、公示等に要した費用は、当該工作物等の返還を受けるべき占有者等の負担とし、その費用の徴収については、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）第五条 及び第六条 の規定を準用する。

6 第三項に規定する公示の日から起算して六月を経過してもなお第二項後段の規定により保管した工作物等（第四項の規定により売却した代金を含む。以下この項において同じ。）を返還することができないときは、当該工作物等の所有権は、当該市町村長の統轄する市町村に帰属する。

7 前条第二項の規定は、第一項及び第二項前段の場合について準用する。

8 第一項及び第二項前段の規定は、市町村長その他第一項又は第二項前段に規定する市町村長の職権を行うことができる者がその場にいない場合に限り、災害派遣を命ぜられた部隊等の自衛官の職務の執行について準用する。この場合において、第一項又は第二項前段に規定する措置をとつたときは、当該災害派遣を命ぜられた部隊等の自衛官は、直ちに、その旨を市町村長に通知しなければならない。

9 警察官、海上保安官又は災害派遣を命ぜられた部隊等の自衛官は、第七項において準用する前条第二項又は前項において準用する第二項前段の規定により工作物等を除去したときは、当該工作物等を当該工作物等が設置されていた場所を管轄する警察署長等又は内閣府令で定める自衛隊法第八条 に規定する部隊等の長（以下この条において「自衛隊の部隊等の長」という。）に差し出さなければならない。この場合において、警察署長等又は自衛隊の部隊等の長は、当該工作物等を保管しなければならない。

10 前項の規定により警察署長等又は自衛隊の部隊等の長が行う工作物等の保管については、第三項から第六項までの規定の例によるものとする。ただし、第三項の規定の例により公示した日から起算して六月を経過してもなお返還することができない工作物等の所有権は、警察署長が保管する工作物等にあつては当該警察署の属する都道府県に、政令で定める管区海上保安本部の事務所の長又は自衛隊の部隊等の長が保管する工作物等にあつては国に、それぞれ帰属するものとする。

災害救助法

（救助の種類等）

第四条 救助の種類は、次のとおりとする。

（略）

十 前各号に規定するもののほか、政令で定めるもの

災害救助法施行令

（救助の種類）

第二条 法第四条第一項第十号 に規定する救助の種類は、次のとおりとする。

（略）

二 災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去

民法

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第七百十七条 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。第四条 救助の種類は、次のとおりとする。

あき地に放置された雑草又は枯草の除去に関する条例

（目的）

第1条 この条例は、あき地に放置された雑草又は枯草を除去することにより美観の維持及び生活環境の保全等に寄与することを目的とする。

（用語）

第2条 この条例において「あき地」とは、人が現に使用していない土地をいう。

2 この条例において「管理者」とは、あき地の所有者、地上権者、賃借人その他の者で、当該あき地を管理している者をいう。

（管理者の責務）

第3条 あき地の管理者は、当該あき地に放置されている雑草又は枯草を除去するように努めなければならない。

（雑草等の除去の勧告）

第4条 市長は、あき地に雑草又は枯草が放置されている状態が著しく美観をそこない、又は生活環境の保全等に支障があると認めるときは、当該あき地の管理者に対し、これらを除去すべきことを勧告することができる。

（委任）

第5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。

宮崎市空き家等対策計画

発行

版数	発行月	修正履歴
第1版	平成29年3月	
第1.1版	令和5年1月	第1章2-4) 計画の期間 を延伸（平成34年→令和6年）

編集

版数	
第1版	宮崎市都市整備部 都市計画課 〒880-8505 宮崎市橘通西1丁目1番1号 TEL 0985-21-1811 Mail 30tosike@city.miyazaki.miyazaki.jp
第1.1版	宮崎市建設部 建築住宅課 〒880-8505 宮崎市橘通東1丁目14番20号 TEL 0985-21-1804 Mail 25juken@city.miyazaki.miyazaki.jp