

第2次 隠岐の島町空家等対策計画

令和5年4月
令和6年4月変更



隠岐の島町



目 次

第1章 隠岐の島町空家等対策計画の目的と位置付け	1
1-1 策定の背景と目的	1
1-2 計画の位置付け.....	1
1-3 計画期間	2
第2章 隠岐の島町の空家の現状と課題	3
2-1 隠岐の島町の空家の現状	3
2-2 空家対策の取組状況	9
2-3 空家をとりまく課題	10
第3章 空家対策の基本的な方針	11
3-1 対象とする空家の種類.....	11
3-2 空家対策の対象地域	12
3-3 空家対策の基本的な理念	12
3-4 空家対策の取組方針	13
第4章 空家対策の具体的な施策	14
4-1 空家の発生予防と適正管理の促進.....	14
4-2 空家・空地の有効活用の促進.....	15
4-3 特定空家の解消	16
4-4 空家等対策推進体制の構築	33

第Ⅰ章 隠岐の島町空家等対策計画の目的と位置付け

1-1 策定の背景と目的

近年、少子高齢化による人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化に伴い、居住その他の使用がなされていない空家が増加しています。管理が適切に行われない空家は、倒壊の危険性が高まったり、景観が阻害されたり、公衆衛生の悪化を招くなど、多岐にわたる問題を生じさせて地域住民の生活環境にも悪影響を及ぼしています。今後さらに空家の増加が予想されており、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

このようなことから、国は平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」といいます。）」を施行し、地域住民の生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進するため本格的な空家対策を開始しました。この空家特措法では、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に対応することを前提としながら、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

隠岐の島町においては、平成26年3月に策定した「隠岐の島町住宅マスタープラン」において『空家総合対策推進プロジェクト』を戦略的プロジェクトと位置付け、空家の積極的な活用や、所有者の適正管理及び老朽危険空家の除却等に係る支援誘導策を推進してきました。平成30年4月には、空家特措法に基づいて、町民が安全にかつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家の活用を促進してまちづくりの活性化を図ることを目的として隠岐の島町空家等対策計画（以下「空家等対策計画」といいます。）を策定し、空家対策の取組を総合的・計画的に進めてきました。

「第2次隠岐の島町空家等対策計画」では、これまでの空家等対策計画での取組の評価検証結果や、社会経済情勢の変化を踏まえて、町の基本的な考え方や取組への姿勢、町が今後取り組んでいく空家対策を整理し、隠岐の島町における空家対策を一層推進することを目的として策定するものです。

1-2 計画の位置付け

空家等対策計画は、空家特措法第6条の規定に基づき、国の基本指針に即して、本町の空家に関する対策を総合的に推進するために、隠岐の島町空家等対策協議会での協議を踏まえて策定する計画です。

計画は、行政内部の関係部署だけでなく、不動産・法務・建築・まちづくり団体などの組織との連携した取組など、総合的に空家対策の方向性を示すものです。

計画の推進にあたっては、町の基本計画である「第2次隠岐の島町総合振興計画」や、まちづくりや住宅部門の基本計画である「隠岐の島町住生活基本計画」など関連する計画・施策と連携を図りながら行います。

I-3 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。
ただし、社会経済情勢の変化や施策の評価検証を踏まえて、必要に応じて見直していくものとします。

第2章 隠岐の島町の空家の現状と課題

2-1 隠岐の島町の空家の現状

2-1-1 実態調査による空家の現状

(1) 実態調査の概要

1) 調査対象

本町では、平成25年及び平成28年度に空家を活用する場合の所有者等の意向や老朽の度合いなどをより高い精度で調査するために、町内にある住宅全戸を対象として空家実態調査を行っています。今回は平成28年以降に新たに発生した空家等について調査を行いました。

調査対象となる空家は、空家特措法第2条第1項に基づく空家等（詳細は 11 ページ参照）とし、概ね1年以上利用実態がないことを基準の1つとしています。そのため、普段、人が住んでいなくても一時帰宅等で利用されている住宅は空家には含まれていません。

また、今回の調査では住宅以外の建築物についても利用実態を調査しています。

2) 調査時期

令和4年7月～9月

3) 調査方法

町が保有するデータを参考にして空家候補を抽出し、抽出した空家候補全戸について区長・自治会長等、地域住民に対してヒアリングを実施し、所在や利用・管理状況などの調査を行いました。また、今回のヒアリングで新たに判明した空家のうち危険度が高い空家について現地調査を行いました。

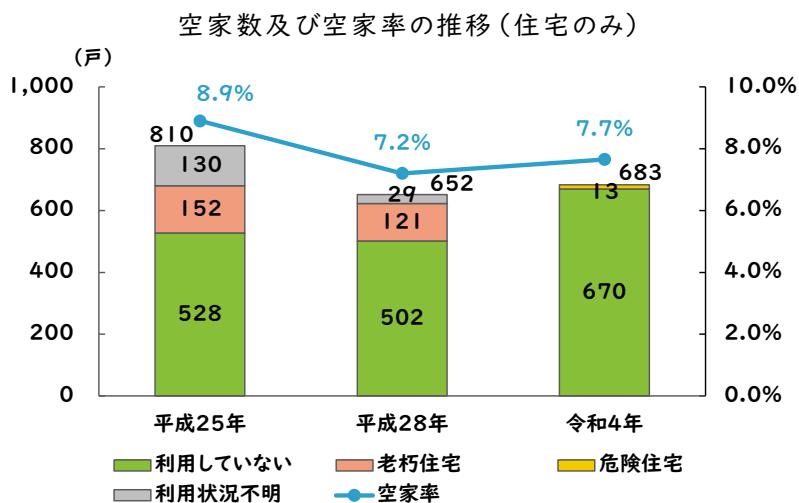
調査結果は、地域別に空家状況をデータ化し、整理しました。

(2) 実態調査結果

本町全体における空家は683戸、空家率は7.7%でした。利用状況別にみると、普段利用されていない空家が670戸と98.1%を占めています。区長・自治会長への聞き取り調査において特定空家等となる可能性を持つ危険な住宅（特定空家等予備軍）と回答された空家は13戸でした。

空家は平成28年調査時から31戸増加しています。平成28年度から令和4年度まで、町では危険空家除却事業補助金制度を活用した解体補助を67件実施していますが、空家の解体件数より増加件数が上回っていることがわかります。これは人口及び世帯減少に伴う自然増であると考えられます。また、令和2年から続くコロナ禍において移動が制限され、地元に帰省しにくくなっているため、一時帰宅等で利用されなくなった住宅が増加していることも影響していると考えられます。空家の増加に伴い、空家率は平成28年度調査時から0.5ポイント上昇しています。

また、住宅以外の空建築物が50戸あり、その8割以上が倉庫となっています。倉庫のほかには、店舗や事務所があります。住宅以外の建築物を含む、本町の建築物全体における空建築物率は5.3%となっています。



空建築物の種類

種類	建物数(戸・%)
倉庫	43 86.0%
店舗	3 6.0%
事務所	2 4.0%
遊戯施設	2 4.0%
合計	50 100.0%

注)令和4年度は、各地区で課題となっている特定空家となる可能性を持つ危険な住宅のみを危険住宅として現地調査をしています。

また、上記の空家には、一時帰宅等で利用されている住宅は含まれていません。

地域別にみると旧西郷エリアで空家が最も多く352戸、旧五箇エリアが2番目に多く199戸となっています。住宅以外の空建築物については、旧西郷エリアで最も多く27戸、旧都万エリアが2番目に多く22戸となっています。空家率及び建築物全体における空建築物率はともに旧五箇エリアで最も高く、空家率は17.5%、空建築物率は10.7%となっています。

平成28年度調査時からの変化をみると、旧西郷エリア及び旧五箇エリアでは空家が増加しており、空家率は旧西郷エリアで1.9ポイント、旧五箇エリアで3.9ポイント上昇しています。

地域別の空家数及び空家率

単位:戸

地域	住宅数 A	建築物数 B	空家数 C	空家利用等の状況		住宅以外の 空建築物 D	空家率 C/A×100	空建築物率 (C+D)/B×100
				利用していない	危険住宅			
旧西郷エリア	6,373	9,561	352	343	9	27	5.5%	4.0%
旧布施エリア	310	493	46	44	2	0	14.8%	9.3%
旧五箇エリア	1,134	1,871	199	198	1	1	17.5%	10.7%
旧都万エリア	1,104	1,843	86	85	1	22	7.8%	5.9%
合計	8,921	13,768	683	670	13	50	7.7%	5.3%

地域別の空家数及び空家率の推移

単位:戸

地域	H25調査時			H28調査時			R4調査時		
	住宅数	空家数	空家率	住宅数	空家数	空家率	住宅数	空家数	空家率
旧西郷エリア	6,416	515	8.0%	6,475	232	3.6%	6,373	352	5.5%
旧布施エリア	367	46	12.5%	315	78	24.8%	310	46	14.8%
旧五箇エリア	1,188	106	8.9%	1,142	155	13.6%	1,134	199	17.5%
旧都万エリア	1,126	143	12.7%	1,119	187	16.7%	1,104	86	7.8%
合計	9,097	810	8.9%	9,051	652	7.2%	8,921	683	7.7%

注)令和4年度は、各地区で課題となっている特定空家となる可能性を持つ危険な住宅のみを危険住宅として現地調査をしています。

また、上記の空家には、一時帰宅等で利用されている住宅は含まれていません。

2-1-2 町民アンケート調査による空家の現状

(1) 町民アンケート調査の概要

本計画と併行して行われた「隠岐の島町住生活基本計画」の策定にあたり、本町における住宅や住環境の現状や町民の意向等を把握し、今後の住宅関連施策等を検討するための基礎資料とする目的で町民アンケート調査を行いました。その調査から把握した、空家に関する現状です。

1) 調査対象

18歳以上の隠岐の島町民2,000名を無作為抽出

2) 調査時期

令和4年9月1日～令和4年9月20日

3) 調査方法

質問紙調査（郵送調査法）

郵送により対象者に調査票と返信用封筒を送付し、無記名式で回答後、郵送により回収しました。

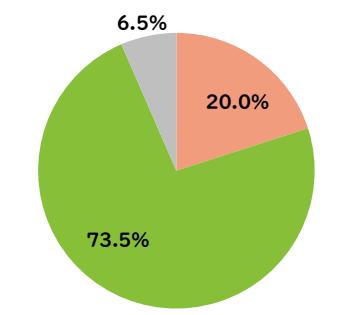
4) 回収結果

回収数：1,059通 有効回答率：53.0%

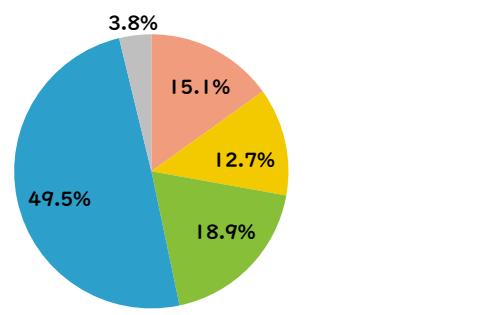
(2) 町民アンケート調査結果

現在、自分や家族が所有・管理する空家が町内に「ある」と回答した方の割合は20.0%で、回答者の5人に1人が「ある」と回答する結果となっています。そのうち、約半数が「10年以上」空家となっていると回答されました。「6～10年未満」との回答も約2割となっており、長期間空家となっているものが多くなっています。一方、空家となってから「3年未満」との回答も約15%ありました。

隠岐の島町内に、あなたやあなたのご家族が所有・管理している空家がありますか。



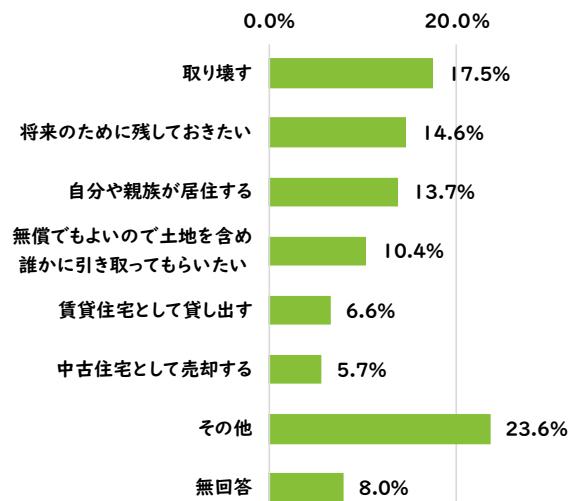
その住宅が空家となってからのくらいの期間がたっていますか。



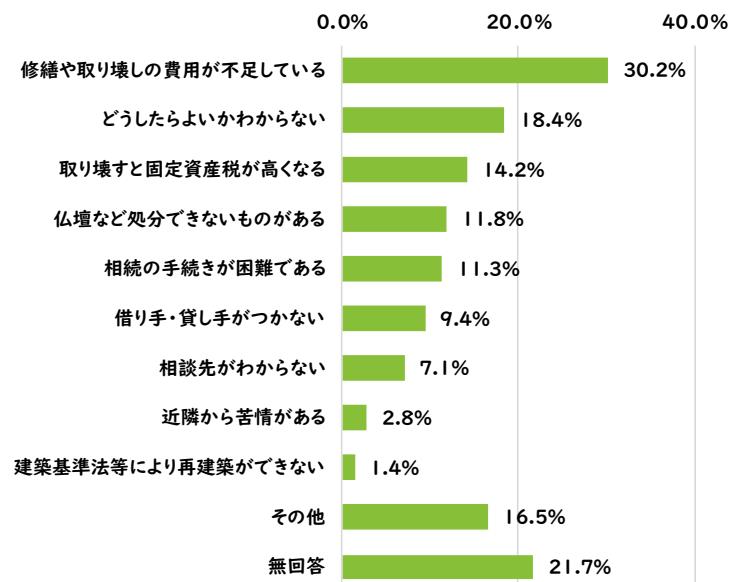
所有する空家の今後について「取り壊す」と考えている方は 17.5%、「将来のために残しておきたい」、「自分や親族が居住する」との回答もそれぞれ 15% 程度ありました。

管理や活用で困っていることは「修繕や取り壊しの費用が不足している」が 30.2% と最も多く、次いで「どうしたらよいかわからない (18.4%)」、「取り壊すと固定資産税が高くなる (14.2%)」と続いており、経済的な不安が多くなっています。また、「その他」では、庭木や草取りなどの管理が大変といった回答がありました。

空家は、今後どうしようとお考えですか。



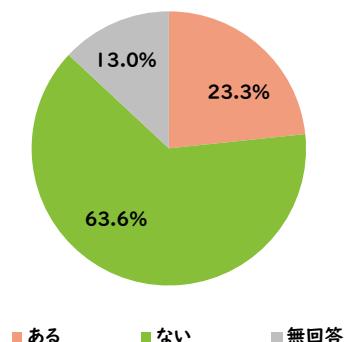
空家の管理や活用で困っていることはありますか。
(複数回答)



町内で所有・管理している住宅の中で、現在は空家ではないが 10 年後に空家になっている可能性がある住宅があると回答した方は 23.3% でした。空家は今後も増加する可能性があります。

今後発生する空家については、「自分や親族が居住する」ことを考えている方は 23.5%、「中古住宅として売却する」ことを考えている方は 16.2% となっています。

あなたやあなたのご家族が隠岐の島町内に所有・管理する住宅の中で、今は空家ではないが 10 年後には空家になっている可能性がある住宅はありますか。



その住宅が空家となったとき、どうしようとお考えですか。

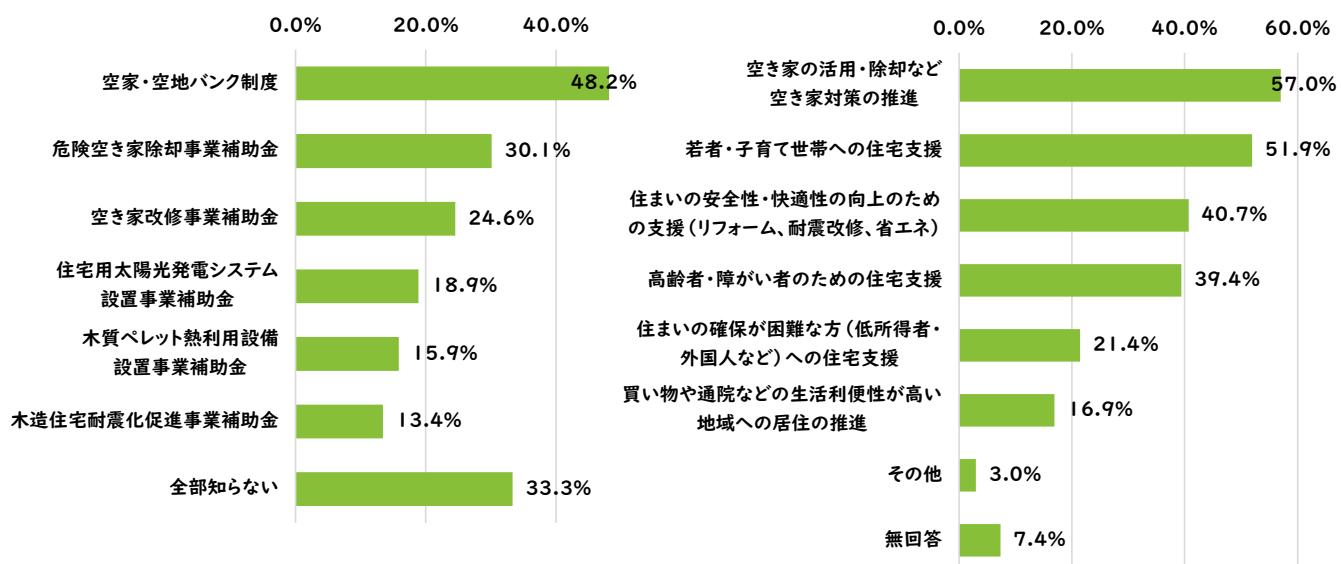


町が実施する住生活の向上に関する事業について、最も町民に認知されているのは「空家・空地バンク制度」で約5割の方がご存知でした。「危険空き家除却事業補助金」、「空家改修事業補助金」と続いており、空家に関する事業の認知度が高くなっています。また、町が今後10年間で強化するべき住宅施策を聞いたところ、「空家対策の推進」を選択した方が57.0%と最も多く、空家への関心は高いことがわかります。

自由意見では、「空家は相続した者に経済的負担が大きい」、「各所に相談したがそのままにしている」、「草刈り等の管理について周囲から苦情がある」等の所有・管理者の悩みのほか、「雑草や樹木のはみだしや、住み着いている動物による被害がある」、「屋根などが風で飛んでこないか不安」など、周辺住民としての悩みもありました。また、「町内に空家はたくさんあっても空家バンクの登録件数が少なく、住める家がない」など、空家を活用目的で探している方の意見もありました。

隠岐の島町では、住生活の向上に関する様々な事業を行っています。あなたは以下の事業（補助金制度など）をご存知でしたか。

隠岐の島町の良さを活かして、魅力ある住まいや住環境づくりを進めていくために、今後10年間でどのような取組に力を入れるべきだと思いますか。
(複数回答:3つまで)



2-1-3 関係事業者等へのヒアリング調査による空家の現状

(1) 関係事業者ヒアリング調査の概要

町内の空家の実態や動向、行政への意見・要望等を把握することを目的に、住宅に関係する民間事業所に対してヒアリング調査を実施しました。

1) 調査対象

町内にある工務店、建築設計事務所、不動産仲介事業所 各1件

2) 調査時期

令和4年11月30日～令和4年12月1日

3) 調査方法

対面でのヒアリング調査

(2) ヒアリング調査結果

中古住宅の需要について

- ・ 新型コロナウイルスの感染拡大やウクライナ情勢の影響によって建築資材の価格が高騰しており、新築住宅の建築費が上昇。そのため中古住宅の需要は増加傾向。
- ・ 空家バンクでの登録数が増えれば、中古住宅多くの人の選択肢の一つとなる。
- ・ 中古住宅を希望するのは、町内在住の20代後半～40代半ばのファミリー層が多い。世帯分離や民間賃貸住宅からの住み替えとなっている。
- ・ Iターン者の中にも中古住宅を希望する人が多い。高齢のIターン者や若者のIターン者には平屋の住宅が人気。
- ・ 栄町の中古住宅の人気が高い。物件も探せば出てくる状況。

中古住宅の状態について

- ・ 中古住宅は古い物件が多いが、隠岐の住宅はもともと頑丈に造られており、多少古くても使えるものが多い。
- ・ 価格は土地込みで500～600万円のものが多い。最近は比較的新しい物件も出ており、築20年程度の住宅が土地込みで1,600万円、高いものでは2,500万円という物件もある。
- ・ 状態の良い中古住宅があれば、購入してリフォームを行う人も多い。
- ・ 状態が悪い中古物件の場合改修費用がかさむため、築年数等物件の状況に応じて改修に対する補助をする制度などがあると活用が進むのではないか。

空家対策について

- ・ 空家の有効活用が住宅政策として最も重要。
- ・ 空家のまま放置させない取組が必要。空家バンク制度の紹介だけでなく、隠岐の島町の現状として空家（中古住宅）の需要が高まっていることや、空家を活用（売買、賃貸など）することで町に貢献しませんかと呼びかけるなど、一步踏み込んだ働きかけが必要。
- ・ 空家の所有者に声をかけると、空家をどうするか迷っている人も多い。工夫次第で物件の掘り起こしと空家バンクへの登録ができる可能性がある。
- ・ 空家の活用に際しては、「所有者がわからない」、「仏壇等がある」、「一時帰宅の際に利用する」といった問題がある。行政として一步踏み込んだ働きかけができると活用が進む可能性がある。
- ・ 定住を促進するために、空家を買い取り、除却して新築する場合の除却に対する補助をする制度があれば、除却・新築は進む可能性がある。

2-2 空家対策の取組状況

平成30年4月に空家等対策計画を策定後、本町で展開した主な取組と実績は次のとおりです。

■空家セミナー&相談会の開催

「空家をどうするか」という悩みを解決するために、専門家による空家・空地の活用方法に関するセミナーと相談会を開催しました。

■隠岐の島町空家・空地バンク制度

空家・空地の有効活用を通して、定住促進と地域の活性化を図るため、所有者等から申請を受け付けた後、町が連携する不動産業者の仲介により、賃貸・売買が可能となった物件について、町のホームページ等で情報を発信しています。平成30年度の運用開始以来、139件の登録があり、その約6割が成約しています。(令和3年度末時点)

■隠岐の島町危険空家除却事業

所有者等から申請を受けた空家に対し、町で調査を行い、危険空家と判定された住宅についてその除却費用の一部を助成しています。令和元年度10件、令和2年度12件、令和3年度11件の利用実績があります。

■危険空家等に対するガイドラインによる判断

危険空家等に対する適切な対応を行うため、国のガイドラインに基づいて住宅の危険度及び周辺環境への危険度を判定しています。令和2年度は32件を調査し21件を危険空家に認定、令和3年度は36件を調査し20件を認定しています。

■略式代執行の実施

地域住民へ危険を及ぼす可能性がある特定空家について、所有者等が特定できなかったため、令和元年度に2件の特定空家に対して、空家特措法に基づいて町が措置を行いました。

■固定資産税減免措置

老朽空家については、国土交通省の基準に合致した場合、空家を除却した後の土地の固定資産税を減免措置しています。平成30年から令和3年の4年間で37件を減免措置の対象としました。

■空家指導の実施

適切な管理がなされず、近隣住民に危険や生活への支障を及ぼす可能性がある空家について、地域住民からの苦情・相談等に基づき、所有者を追跡して空家指導を行っています。令和元年度から現在まで32件に対して51人に指導を行いました。

2-3 空家をとりまく課題

隱岐の島町の現状や町民の意向等を踏まえ、空家をとりまく課題を次のように整理します。

所有者・管理者としての意識の向上

空家は平成28年から31戸増加しており、今後10年以内に空家となる可能性がある住宅も多数存在しています。今後発生する空家については、誰かが居住することや中古住宅として売却することを予定している町民が多くなっています。その予定が予定通りに実施され、利用されない空家とならないよう対策を図ることが必要です。

また、今ある空家に関する苦情や行政介入を求める声が増加する傾向にあります。空家の適切な管理は所有者等がその責任で行うことが原則であり、自主的な管理や危険回避策を促進するための施策が必要となっています。

空家の管理・活用に向けた取組の活性化

本町では空家や空地の管理・活用に対して除却費用や改修費用、クリーニング費用の助成など、各種助成制度を設けています。多くの町民が困りごととして経済的な負担をあげており、施策を継続して実施し活用を促すことで適切な管理や積極的な活用につなげることが重要です。

空家の増加は景観や治安などを悪化させて、地域の衰退を招く恐れがあります。空家を、地域を維持・活性化させるための資源として活用することも必要です。中古住宅の需要が増加傾向にあることから、空家バンクへの登録などに対して積極的な働きかけを行い、町民の空家の利活用に関する意識を醸成することも必要となっています。

老朽化した空家の解消

所有者等の責任の下で適切な管理が行われることが原則ですが、町が略式代執行の措置を行った実績が2件あります。また、適切に管理されない空家は、その状態が年々悪くなるため、地域住民からの苦情が増加する傾向にあります。町民に危険が及ばないよう、状況によっては行政として措置を行うことも必要となっています。

第3章 空家対策の基本的な方針

3-1 対象とする空家の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、次のとおりとします。

(1) 空家特措法第2条第1項に規定されている「空家等」（「特定空家等及び管理不全空家等を含む」）

ただし、空家等の発生予防については、「すべての種類（用途）の住宅等」を対象とします。活用についてはすべての空家を対象としますが、持ち家率が高い本町の特徴を踏まえて、「住宅」に対して優先的に取り組むこととします。また、空家等を除却した跡地についても対象とします。

(2) 本町が所有・管理する空建築物等

公共的な利活用や適切な管理を推進するため、本町が所有する空建築物等についても対象とします。

＜空家特措法における「空家等」の定義＞

- ・空家特措法第2条第1項では、次のように定めています。

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。

- ・具体的には、次のようなものになります。

①建築物…建物及び建物に附属する門、塀等

②附属する工作物…看板や設備機器

③敷地（敷地にある立木も含む。）

- ・また、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、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、概ね年間を通して使用実績がないことは一つの基準となります。

＜空家特措法における「管理不全空家等」の定義＞

- ・空家特措法第13条第1項では、次のように定めています。

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

＜空家特措法における「特定空家等」の定義＞

- ・空家特措法第2条第2項では、次のように定めています。

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

②著しく衛生上有害となるおそれのある状態

③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。

3-2 空家対策の対象地域

本計画の対象地域は「隠岐の島町全域」とします。

ただし、地域によって空家の動向や利用状況が異なるため、今後の実態調査などにより空家対策を優先的に進めるべき地域の発生が明らかとなった場合には、その地域を重点対象地域として定め、空家対策に重点的に取り組みます。

3-3 空家対策の基本的な理念

以下の3つの理念をもとに、空家対策に総合的に取り組みます。

管理は所有者の責務であることを原則として、空家対策を推進します。

空家は個人の財産でもあるため、空家特措法第5条において「空家等の所有者又は管理者は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されているように、その適切な管理は、所有者等が自らの責任において行うことを本町の空家対策の原則とします。そのうえで、新たな空家の発生をできる限り抑制するため、町は所有者等への意識啓発に努めます。また、発生した空家については、適切な管理が継続されるように、所有者等による管理に対する支援に積極的に取り組みます。

町や地域の活性化に向けて、空家の活用を促進します。

利用可能な空家については、まちづくりやコミュニティ活動を進めるうえでの地域・町の資源であると考えて、積極的な活用の支援を行います。特に地域の実情にあった活用として、若者やUターン者のための活用を促進していきます。また、改修などに対する支援を通して空家の品質向上を図り、市場への流通促進にも努めます。

町民・地域・事業者・行政等が相互に連携して対策に取り組みます。

空家が抱える問題は多岐にわたり、複雑であるため、空家の所有者や行政だけではなく、地域住民や不動産・法務・建築・まちづくり団体などの組織と連携し、空家対策を総合的に推進する体制を構築していきます。

3-4 空家対策の取組方針

本計画では総合的・計画的に空家対策を進めることを目的としており、次の4つの方向性を柱として、それぞれの施策を推進し、空家の発生予防から解消まで住宅の状況に応じた対策を行っていきます。

空家の発生予防と適正管理の促進

- ・所有者等に対し、管理意識の啓発を積極的に行います。
- ・住宅改修やリフォームなど住宅の良質化・長寿命化を推進します。

空家・空地の有効活用の促進

- ・空家・空地の有効活用に向けた取組に関する情報を発信します。
- ・定住促進・地域活性化など個別の利活用に向けた対策を推進します。

特定空家等及び管理不全空家等の解消

- ・特定空家等及び管理不全空家等については、空家特措法に基づいて措置を行います。

空家等対策推進体制の構築

- ・空家相談の窓口を設置し、空家に関する問題の情報を一元化します。
- ・庁内関係部署や関係事業者、及びまちづくり団体等との連携を強化します。

第4章 空家対策の具体的な施策

4-1 空家の発生予防と適正管理の促進

(1) 所有者等への意識啓発

■空家等が抱える問題についての周知・啓発

居住中から空家に関する問題意識を持っていただくことは、空家の発生及び空家の放置の抑制にもつながると考えられます。そこで、所有者等の責任や管理が不十分な空家が地域へ及ぼす影響などについて様々な方法で周知し、町民が空家の発生予防や管理について考える機会を提供します。

- ・本町のホームページの「空家対策について」のページに、一般的な空家の問題や所有者等の責任について追記。
- ・空家に関するセミナーや相談会の継続開催。
- ・固定資産納税通知に合わせて、空家の適正管理のお願いや助成制度の内容がわかる資料を送付。

■除却・活用を行う場合の助成制度の内容の周知・活用促進

また、所有者等に対して、空家の適正管理のお願いや除却・活用を行う場合の助成制度の内容などについて直接案内し、空家が周辺環境に影響を及ぼさないよう所有者等への注意を喚起します。

- ・空家・空地バンク制度、危険空き家除却事業、空家改修事業などの各種制度の実施と、制度情報のホームページへの掲載を継続。また、広報誌へも定期的に掲載。
- ・所有者等に対して実施する空家指導の際に、制度について直接案内・説明を実施。
- ・（再掲）固定資産納税通知に合わせて、空家の適正管理のお願いや助成制度の内容がわかる資料を送付。
- ・空家除却後の固定資産減免措置の実施を継続。

■住宅の適正管理の方法や支援情報の提供・発信

町が実施する各種制度の利用事例等や空家の管理事例を紹介し、町民の既存住宅を適切に管理して住み続ける意識を醸成していきます。

- ・各種制度や空家の管理事例をホームページや広報誌等で紹介。

(2) 住宅の良質化・長寿命化

■住宅の改修やリフォームに関する各種助成制度の推進

空家の発生を予防するためには、現在の住宅に住み続けて、住宅の使用を継続していただくことも重要です。既存の住宅に長く住み続けていただけるよう、住宅の良質化や長寿命化を推進する施策を実施します。

- ・木造住宅耐震化促進事業、UIターン促進事業の実施と、制度情報のホームページへの掲載を継続。また、広報誌へも定期的に掲載。
- ・しまね長寿・子育て安心住宅リフォーム助成事業など、県が実施する制度等もホームページや窓口で案内。

木造住宅耐震化促進事業

木造の民間住宅の耐震化を目的として改修診断や耐震改修工事を行ったり、除却する場合の費用の一部を助成。

(除却に対する助成については令和7年度まで)

4-2 空家・空地の有効活用の促進

(1) 取組情報発信・PR

■空家等の利活用についての周知・啓発

空家の利活用に係る各種制度の周知とともに、空家が活用された事例を紹介することで、利活用に対する意識の醸成・啓発を行い、利活用可能な空家を確保します。町民だけでなく、事業者や町民以外の方にも情報が届くよう積極的にわかりやすい周知を行います。

- ・空家改修事業、空家クリーニング事業、UIターン促進事業、地域商業等支援事業等の制度情報のホームページへの掲載を継続。
- ・空家の活用事例をホームページや広報誌等で紹介。

■空家バンク制度の充実

平成30年に運用を開始した空家・空地バンク制度は成約率も高いため、引き続き運用し、町民の意見も取り入れながら情報を充実させ、さらなる活性化を図ります。

- ・空家・空地バンク制度を継続し、不動産業界との連携を深めて掲載する情報の充実を図る。
- ・UIターン者等定住希望者へ住居情報を提供。

(2) 個別の利活用対策

■定住促進・地域活性化に向けた活用の促進

空家の活用に係る各種制度を実施して利活用の促進を図り、町民やUIターン者、町のために活用される空地・空家を増加させます。

- ・空家改修事業、空家クリーニング事業、UIターン促進事業、地域商業等支援事業等、各種制度の実施。
- ・空地を活用した防災広場、コミュニティ広場等の整備。

空家改修事業	空家バンクに登録し、賃貸物件として活用する空家の改修費用の一部を助成。
空家クリーニング事業	空家バンクに登録し、賃貸・売買住宅として活用する空家のクリーニング（残置物処分を含む）費用の一部を助成。
UI ターン促進事業	UIターン者が住宅等を改修する場合の改修費用の一部を助成。（賃貸の場合、家賃のみの補助もあり）。
地域商業等支援事業	小売店等を新規開業する場合の改修費、家賃の一部を助成する事業において空家活用特別枠を設定。

■関係事業者、及びまちづくり団体等との連携強化

不動産業界とは定期的に空家等の情報を共有して、事業者の協力も得ながら空家の管理・活用を促進していきます。

- ・不動産業界との連絡会の開催。
- ・不動産事業者による空家・空地バンク登録物件の管理を継続。

4-3 特定空家の解消

（1）空家特措法に基づく措置

■措置のフローの整理・周知

周囲に悪影響を及ぼしている空家でも、所有者等が自ら対処することが基本となります。町は地域住民の生命、健康、財産の保護及び生活環境の保全を図るため、早期に除却、修繕、樹木の伐採などの必要な措置をとるよう、助言や指導を行います。空家特措法に基づく措置については、目的や手順、空家の評価方法等を整理し、職員が共通認識を持って対応にあたることができるよう準備します。

- ・助言・指導や勧告などの空家特措法に基づく措置のフローをまとめた広報用資料を作成。
- ・措置の目的や手順、特定空家等及び管理不全空家等の評価方法等を整理し、職員が共通認識を持って対応。

■空家等対策協議会の設置

保安上の危険や著しい景観の阻害、衛生上有害であるなど、早急に町民の生活環境を保全する必要がある場合に空家特措法に基づく措置を実施しますが、その措置の実施については慎重に判断するため、隠岐の島町空家等対策協議会での協議を経て行います。

- ・空家等対策協議会の設置を継続。
- ・空家特措法第 22 条に基づく助言・指導や勧告等の措置の妥当性や進捗状況を協議。

適切な管理が行われていない空家等の措置フロー

① 危険空家等対策の初動

町民または地元自治会等の通報により、町が適切な管理が行われていない空家等を認識した場合、空家特措法第4条第1項に基づき必要な措置を講じます。

まず、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段等に必要性及び合理性があるかどうかを判断します。

空家等に係る具体的な事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講すべきかを検討します。

空家特措法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合や、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせて適用することも考えられることから、措置の対象となる空家等について総合的に判断し、手段を選択します。

② 空家等に対する措置の事前準備

● 空家等の所在及び所有者等の調査

空家特措法第9条第1項に基づき次の調査を実施します。

- ・ 空家等の外観調査
- ・ 所有者等又は周辺住民への聞き取り調査
- ・ 不動産登記簿情報による空家等の登記名義人の確認
- ・ 住民票情報又は戸籍謄本等による空家等の登記名義人又はその相続人の存否及び所在等の確認
- ・ 同第10条第1項に規定する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の内部利用による空家等の所有者等の確認
- ・ 同法第10条第3項に規定する関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対する情報の提供依頼による空家等の所有者等の確認

● 管理不全空家等及び特定空家等の判断

空家等が管理不全空家等又は特定空家等に該当するかどうかを判断するに際しては、空家等の物的状態が次の表の各状態になり得るか否か、及び当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮し、総合的に判断します。

特定空家等及び管理不全空家等の判断基準

空家等の状態	特定空家等の判断基準	管理不全空家等の判断基準
<p>1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態</p> <p>(1) 建築物等の倒壊につながる、右に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p>	<p>ア 建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の1／20超の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほど著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほど著しい構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれ <p>イ 門、塀、屋外階段等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほど著しい傾斜 ・倒壊のおそれがあるほど著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ <p>ウ 立木</p> <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほど著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほど著しい立木の幹の腐朽 	<p>ア 建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食 ・雨水浸入の痕跡 <p>イ 門、塀、屋外階段等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 <p>ウ 立木</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
<p>(2)擁壁の崩壊につながる、右に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・崩壊のおそれがあるほど著しい擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出し 	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出し ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

<p>(3) 部材等の落下につながる、右に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p>	<p>ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ・剥落又は脱落による落下のおそれがあるほどどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 <p>イ 軒、バルコニーその他の突出物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下のおそれがあるほどどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等 <p>ウ 立木の枝</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の大枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽 	<p>ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 <p>イ 軒、バルコニーその他の突出物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等 <p>ウ 立木の枝</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
<p>(4) 部材等の飛散につながる、右に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p>	<p>ア 屋根ふき材、外装材、看板等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・剥落又は脱落による飛散のおそれがあるほどどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 <p>イ 立木の枝</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の大枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽 	<p>ア 屋根ふき材、外装材、看板等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 <p>イ 立木の枝</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

	<p>ウ ごみ等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地等からのごみ等の飛散 ・飛散のおそれがある敷地等のごみ等の著しい散乱又は山積 	<p>ウ ごみ等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・清掃等がなされておらず、飛散のおそれがあるごみ等が敷地等に認められる状態
<p>2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</p> <p>(1) 石綿の飛散につながる、右の状態に該当するもの</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等 	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
<p>(2) 健康被害の発生につながる、右に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p>	<p>ア 汚水等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出 ・汚水等の流出のおそれがあるほど著しい排水設備の破損等 <p>イ 害虫等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねズみ等の害虫等の発生のおそれがあるほど敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等 <p>ウ 動物の糞尿等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき 	<p>ア 汚水等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排水設備の破損等 <p>イ 害虫等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態 <p>ウ 動物の糞尿等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

<p>3 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 景観悪化につながる、右に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等 	<ul style="list-style-type: none"> ・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
<p>4 周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態 (1) 悪臭の発生につながる、右に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の常態的な動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等 	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備の破損等又は封水切れ ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
<p>(2) 不法侵入の発生につながる、右に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・不法侵入の形跡 ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損、未施錠 	<ul style="list-style-type: none"> ・開口部等の破損
<p>(3) 落雪による通行障害等の発生につながる、右に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・頻繁な落雪又は落下した場合に通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪若しくは雪庇 ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等 	<ul style="list-style-type: none"> ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ・雪止めの破損等

(4) 立木等への接触等の発生につながる、右の状態に該当するもの	・周囲の建築物、歩行者等への接触等のおそれがあるほどの著しい立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出し	・立木の枝の剪定又は除草がなされておらず、立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出しが認められる状態
(5) 動物等による騒音の発生につながる、右の状態に該当するもの	・著しい頻度又は音量の鳴き声等を発生する動物等の敷地等への棲みつき	・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
(6) 動物等の侵入等の発生につながる、右の状態に該当するもの	・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

●データベースでの情報共有

空家特措法第11条に基づき固定資産部局に情報を連絡するとともに、関係部署や関係機関で情報を共有します。

③空家等の適切な管理に関する情報の提供

空家の所有者等を追跡し判明した場合には、所有者等へ連絡して各種助成制度などを案内するなど、空家特措法第12条に基づき情報の提供、助言その他必要な援助を行い、所有者等による空家等の適切な管理を促します。

④管理不全空家等の指導

空家等が管理不全空家等に該当すると認めるときは、空家特措法第13条第1項に基づき、管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導を行います。

指導を受けた管理不全空家等の状態が改善されないと認められるときは、繰り返し指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討します。

⑤管理不全空家等の勧告

管理不全空家等の適切な管理に関する指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれがあるときは、空家特措法第13条第2項に基づき、管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告を行います。

管理不全空家等の所有者等が複数存在する場合には、確知している所有者等全員に対して勧告を行います。

勧告がなされた場合、当該管理不全空家等に係る敷地については、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となるため、税務部局に対して、管理不全空家等に係る情報を提供します。

⑥特定空家等の助言・指導、勧告及び命令に必要な調査

特定空家等を認定し、助言・指導、勧告及び命令を行うために、空家特措法第9条第2項に基づき、必要な調査を実施します。

●立入調査

立入調査は、5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知し、身分を示す証明書を携帯した町職員又は委任した者により実施します。

●報告徴収

必要があれば、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関する報告を求めます。

報告徴収は行政争訟の対象となる処分であり、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条の規定により審査請求を行うことができ、さらに、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条の規定により処分の取消しを求めるることもできることから、行政不服審査法第81条第1項及び行政事件訴訟法第46条第1項の規定に基づく教示をします。また、報告拒否又は虚偽報告は空家特措法第30条第2項に基づき、20万円以下の過料に処されることについて示します。

⑦特定空家等の認定

空家等が特定空家等に該当し、保安上の危険や著しい景観の阻害、衛生上有害、地域住民では権利者に対応を求める事が出来ない等、早急に町民の生活環境を保全する必要がある場合は、隠岐の島町空家等対策協議会に特定空家等認定の諮問を行ったうえで町が特定空家等に認定します。

⑧特定空家等の助言・指導

空家特措法第22条第1項に基づき、所有者等に対して空家が抱えている危険性や適正管理の必要性、各種助成制度の案内など、特定空家等の解消に向けた助言・指導を行います。また、改善がされない場合の措置などについての説明を行います。助言・指導を行っても改善の見込みがないと判断される場合は、空家等対策協議会に通知します。

⑨特定空家等の勧告

⑧の助言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、隠岐の島町空家等対策協議会設置条例第2条第3号に基づき空家等対策協議会に行政代執行の必要性を諮問した上で、空家特措法第22条第2項に基づき措置に適正な猶予期間を設け、具体的な措置を書面で所有者等に勧告します。

特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、確知している所有者等全員に対して勧告を行います。勧告がなされた場合、当該管理不全空家等に係る敷地については、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となるため、税務部局に対して、特定空家等に係る情報を提供します。

⑩命令に係る事前の通知【義務賦課事前手続】

⑫の命令を実施しようとする場合においては、空家特措法第22条第4項に基づき、あらかじめ命じようとする者に対し、通知書を交付します。通知書には、命じようとする措置の内容及びその事由、意見書の提出先及び意見書の提出期限を記載します。また、同条第5項に基づき、当該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、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が請求できることを記載します。

⑪意見書提出機会付与または意見聴取会の開催

⑩の命令に係る通知の交付を受けた者から、意見の聴取の請求があった場合においては、空家特措法第22条第6項に基づき、当該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います。

意見の聴取を行う場合においては、同条第7項に基づき、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、命じようとする措置及び意見の聴取の期日及び場所を通知するとともに、これを役場前掲示板への掲示及び隠岐の島町ホームページへの掲載により公告します。

⑫命令【義務賦課手続】

⑨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った場合において、特に必要があると認めるときは、空家特措法第22条第3項に基づく命令を実施します。

⑩の事前の通知に示した提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、命令することができます。

命令は行政争訟の対象となる処分であり、行政不服審査法第2条の規定により審査請求を行うことができ、さらに、行政事件訴訟法第8条の規定により処分の取消しを求めるることもできることから、行政不服審査法第81条第1項及び行政事件訴訟法第46条第1項の規定に基づく教示をします。また、命令に違反した者は、空家特措法第30条第1項に基づき、50万円以下の過料に処されることについて示します。

命令を実施した場合、空家特措法第22条第13項に基づく公示としてその内容を役場前掲示板に掲載、ホームページ等で公表するほか、現場に標識の設置を行います。

⑬履行催告【任意通知】

町は義務者の自主的な履行を促し、警告を与える観点から履行催告書により最後の履行を促します。

⑭戒告【代執行手続】

⑫の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期限までに完了する見込みがないときは、空家特措法第22条第9項に基づき、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、代執行を行います。

代執行できる措置は、他人が代わってすることのできる義務に限られ、かつ、当該特定空家等による周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない必要があります。

代執行をなすためには、行政代執行法第3条第1項に基づき、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告します。戒告を行う際には、⑫の命令を行う際と同様、行政不服審査法第82条第1項及び行政事件訴訟法第46条第1項の規定に基づく教示をします。

⑮代執行令書

⑭の戒告の指定の期限までにその義務を履行しないときは、行政代執行法第3条第2項に基づき、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を代執行令書により義務者に通知します。

代執行令書を通知する際には、⑫の命令を行う際と同様、行政不服審査法第82条第1項及び行政事件訴訟法第46条第1項の規定に基づく教示をします。

⑯執行

代執行の現場に派遣される執行責任者は、行政代執行法第4条第2項に基づき、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、これを提示します。

代執行責任者が現場で代執行宣言を行い、改善措置を執行します。措置完了後代執行責任者が現場で代執行終了宣言を行い、行政代執行を終了します。

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、⑯の戒告及び⑰の代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、同法第3条第3項に基づき、その手続を経ないで代執行をすることができます。

⑰略式代執行

過失がなくて命令対象者を確知することができないとき（過失がなくて助言・指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、空家特措法第法第22条第10項に基づき略式代執行を行います。

②の空家等に対する措置の事前準備の空家等の所在及び所有者等の調査に掲げる調査方法等により十分な調査を行っても所有者等を特定することができなければ、「過失がなくて命令対象者を確知することができない」場合に該当すると判断します。

略式代執行を行う場合においては、定めた期間において、当該措置を行うべき旨及び期限までに当該措置を行わないときは、町長又は措置実施者がその措置を行い、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ます。

⑱緊急代執行

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に關し緊急に除却、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必要があると認めるときで、空家特措法第法第22条第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、空家特措法第法第22条第11項に基づき緊急代執行を行います。

緊急代執行は、命令及び命令に付隨する手続等（命令前の意見書の提出・公開の意見聴取等の手続）及び戒告及び代執行令書による通知の手続を省略することができます。また、勧告後の命令までの相当の猶予期限及び命令後の行政代執行を行うまでの相当の猶予期限は必要なくなります。

⑲納付命令

行政代執行法第2条に基づき、代執行に要した費用を義務者より徴収します。代執行に要した費用の徴収については、行政代執行法第5条に基づき、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じます。

代執行費用は不可分債務と解されるため、本町は代執行に要した費用全額を義務者全員から徴収します。

※行政代執行法の規定において代執行終了後に費用徴収することのみが認められており、代執行終了前の見積による暫定額をあらかじめ徴収することは認められません。

⑩国税滞納処分の例による強制徴収

納付命令期限内に代執行費用の納付がない場合は、行政代執行法第6条第1項に基づき国税滞納処分の例による強制徴収を行います。代執行費用の強制徴収は国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有します。

※国税滞納処分の例とは

納税の告知（国税通則法第36条第1項）、督促（国税通則法第37条第1項）、財産の差押（国税徴収法第47条）、差押財産の公売による換価（国税徴収法第89条以下、第94条以下）換価代金の配当（国税徴収法第128条以下）の手順で執行します。

略式代執行又は緊急代執行を行った場合の費用の徴収については、空家特措法第22条第12項で行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用していることから、費用の徴収とその方法や考え方は⑧納付命令及び⑨国税滞納処分の例による強制徴収と同じです。

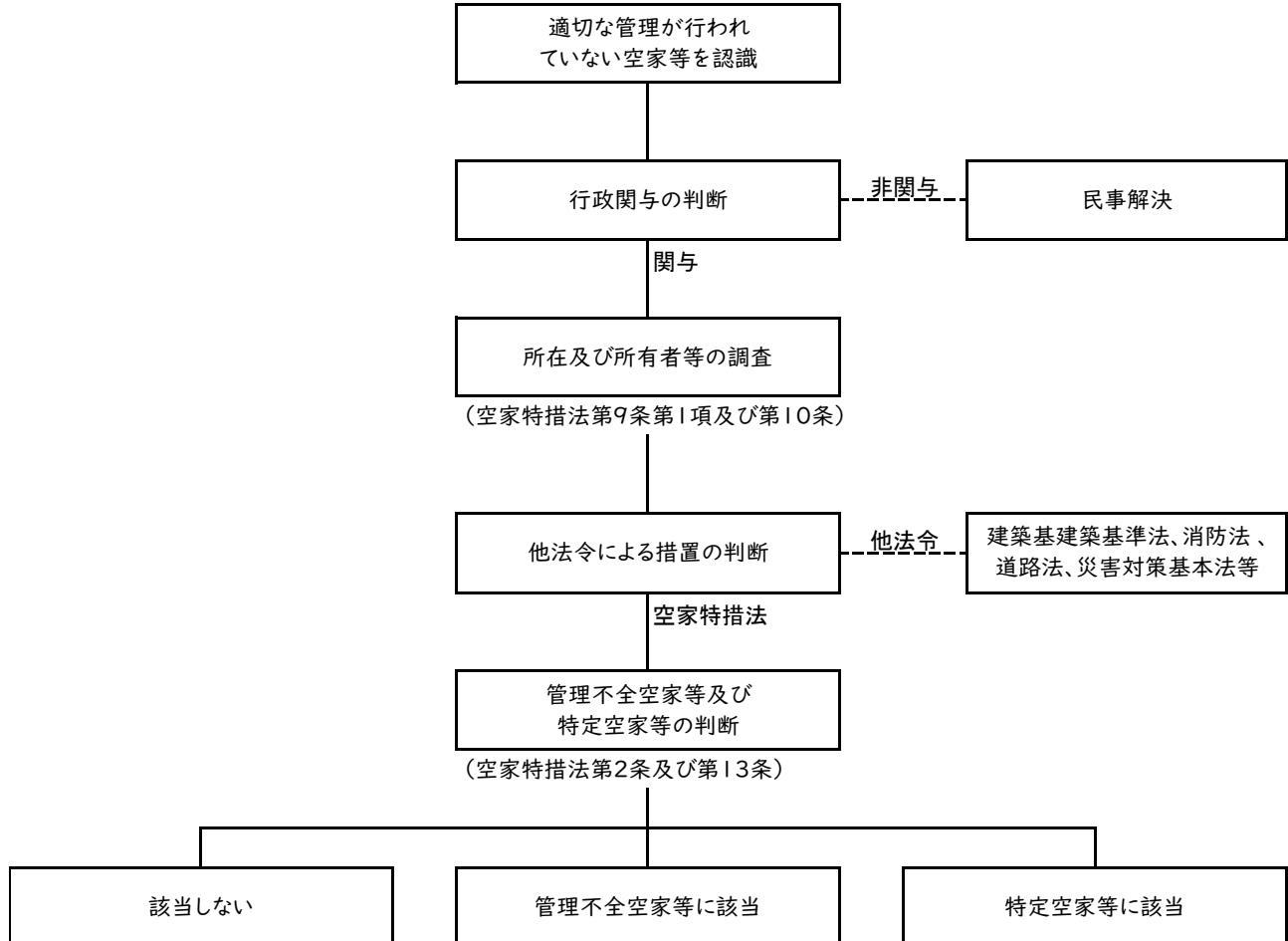
■送達について

①管理不全空家等の勧告、報告徴収に係る通知、及び特定空家等の勧告から代執行費用納付命までの送達の方法は、配達証明付き内容証明郵便または配達証明郵便等の送達が証明できる手段で行います。ただし、郵送での送達ができない場合には職員が現地に赴いて郵便ポスト等へ差置し、写真等で証拠を残す直接交付を実施します。

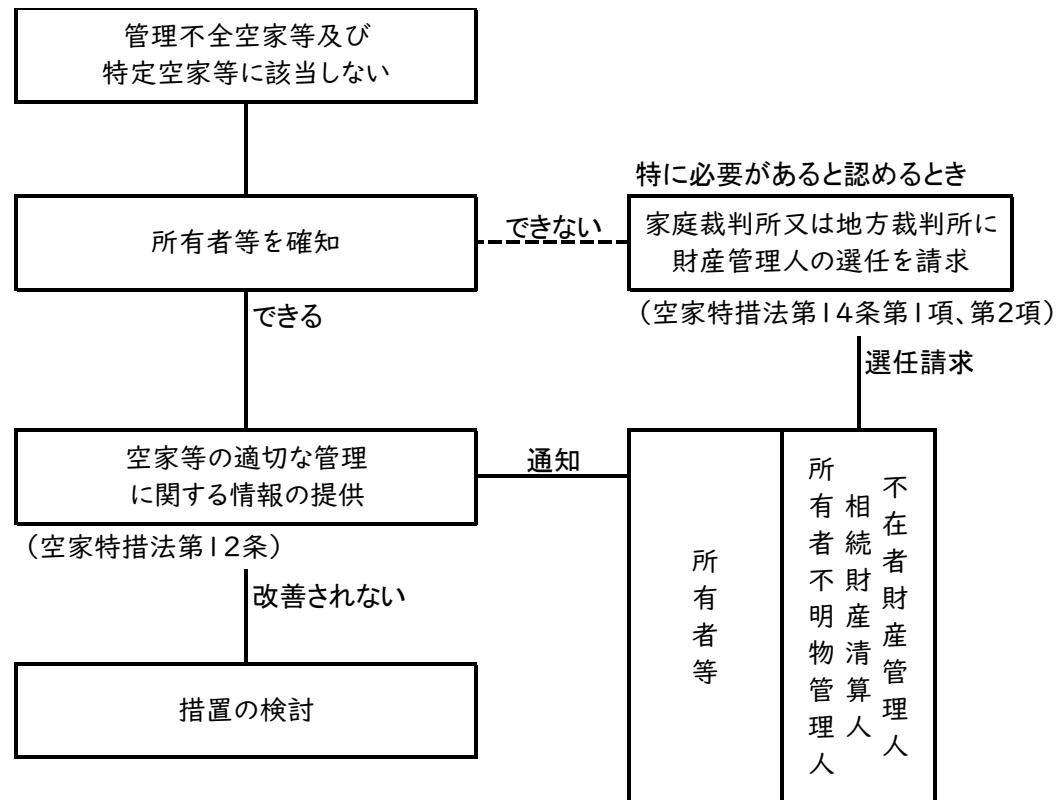
②配達証明郵便で郵送したものの留置期間経過により返送されてきた場合「事前の交渉経過において受取人が郵便内容を十分に推知できたであろうこと」「受領の意思があれば容易に受領することができたこと」の2つの要件を満たしている状況に限り「郵便内容である法律行為の意思表示は、社会通念上、了知可能な状態に置かれ遅くとも留置期間満了時点で受取人に到達したもの」（最高裁判決平10.6.11）を参照して再送は行いません。

③特定記録郵便で送達したが開封せずに受領拒否として返送してきた場合、相手方の支配圏内に置かれたといえるため、「相手方によって直接受領され又は了知されることを要せず、意思表示又は通知を記載した書面が相手方のいわゆる支配圏内に置かれることをもって足りる」（最高裁判決昭43.12.17）を参照し送達したものとして取り扱います。ただし、実務においては直接交付を実施することもあります。

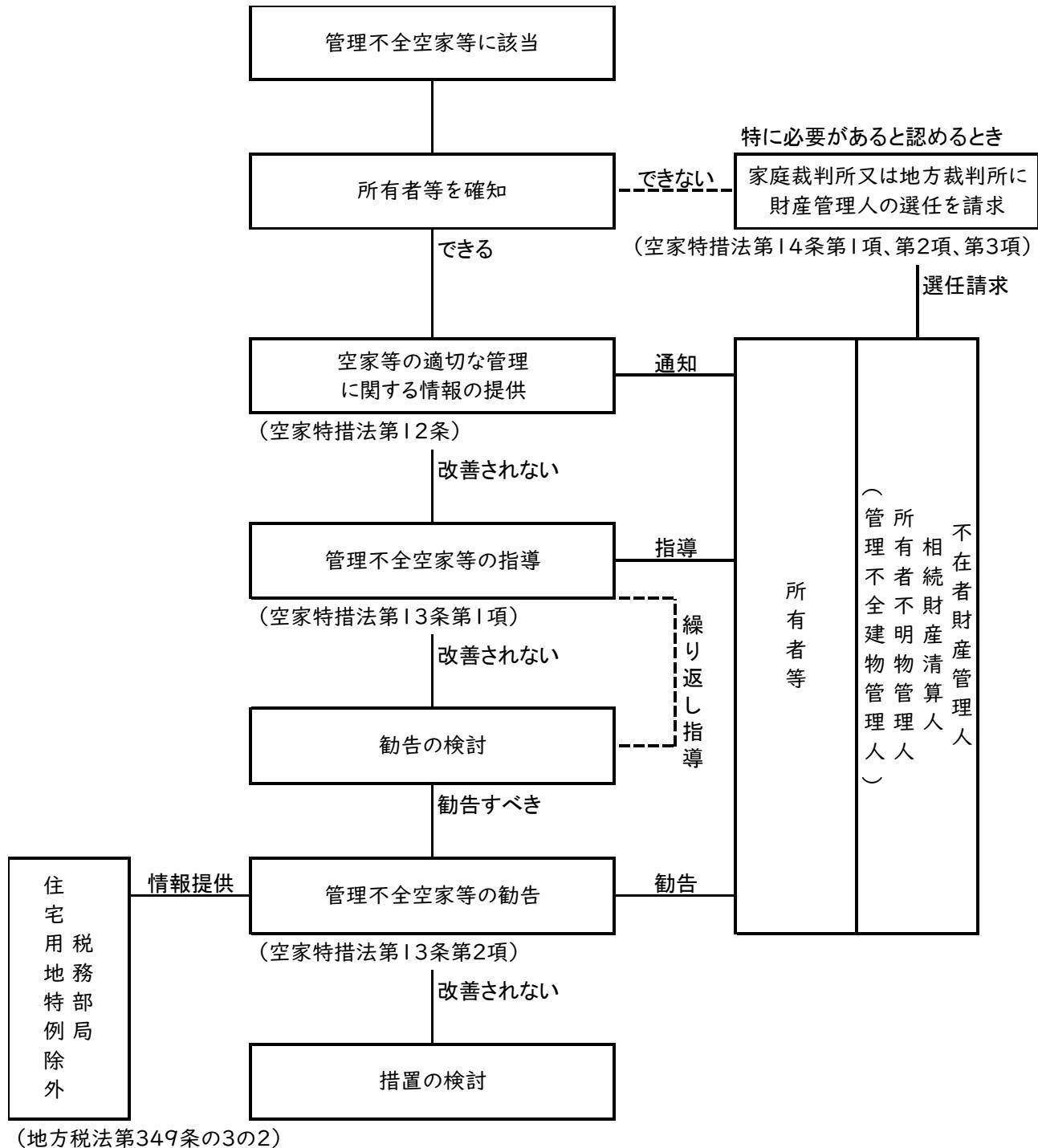
適切な管理が行われていない空家等の措置フロー図



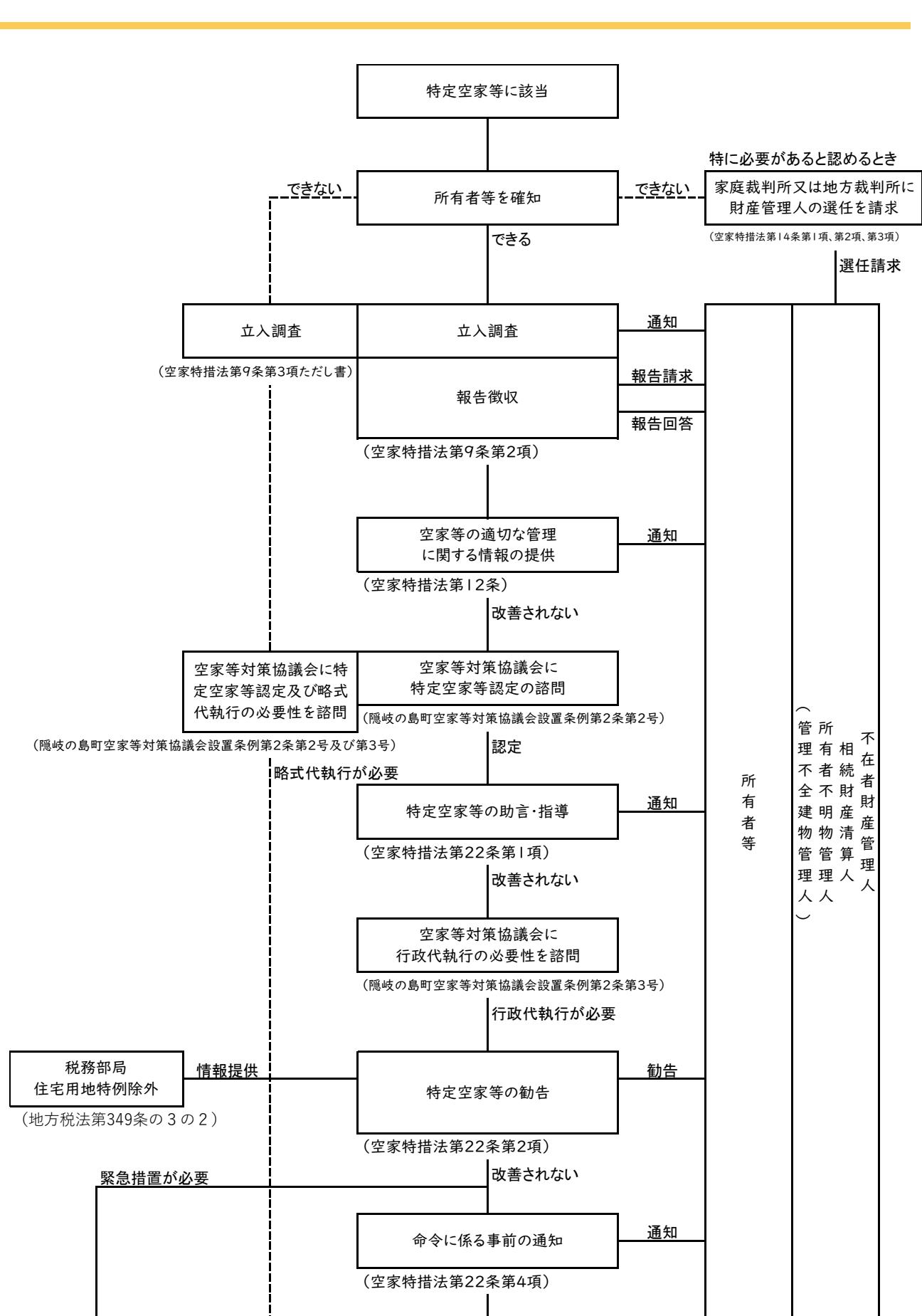
管理不全空家等及び特定空家等に該当しない空家等の措置フロー図

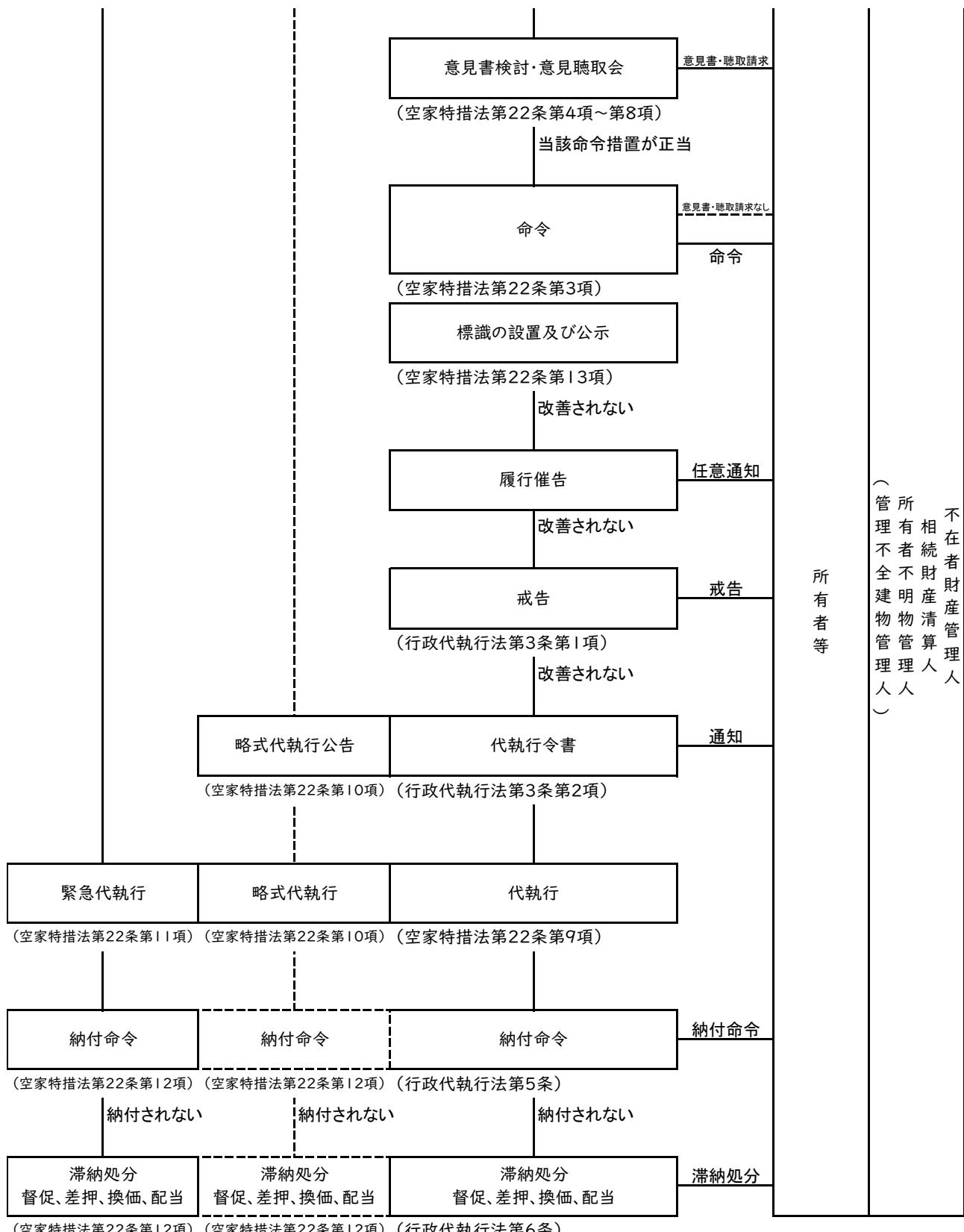


管理不全空家等の措置フロー図



特定空家等の措置フロー図





4-4 空家等対策推進体制の構築

(1) 推進体制の構築

■空家に関する窓口・情報の一元化

隠岐の島町建設課に空家に関する相談窓口を一本化し、所有者や事業者からの相談に対応するため、各種助成制度など情報が建設課に集まるよう関係部局との情報共有を行います。

所有者等に関する相談や情報提供など、関係機関と連携しながら、問題解決に向けて対応していきます。

- ・空家に関する相談窓口の設置（建設課）。
- ・関連部局との情報共有により、各種情報を集約化。
- ・特定空家等に関するデータベースを整備し情報共有を継続。

■庁内関係部局・関係事業者、及びまちづくり団体等との連携

隠岐の島町建設課が中心となり、関係部局及び関係事業者、及びまちづくり団体等と連携して空家の発生予防から特定空家の解消まで、総合的な空家対策を実施します。特に特定空家に対する空家特措法に基づく措置については、空家等対策協議会による協議を経るなど、慎重な対応を行います。

- ・建設課が中心となって総合的な空家対策を実施。
- ・（再掲）空家等対策協議会の設置を継続。

推進体制

①庁内組織の連携

部署名	役割
建設課	<ul style="list-style-type: none">・空家の相談窓口・特定空家等に対する措置・協議会や関連機関との連絡・空家の適正管理に関すること
総務課	<ul style="list-style-type: none">・防災に関すること
地域振興課	<ul style="list-style-type: none">・活用促進に関すること・空き家バンクの運用充実、バンクとの情報連携・中古住宅市場の活性化、地域活性に関すること・自治会等、地域組織との情報連携
都市計画課	<ul style="list-style-type: none">・居住エリア（特に居住誘導区域内）の住環境向上に関すること
税務課	<ul style="list-style-type: none">・固定資産税などの税制に関すること

町民課	・戸籍、相続のこと
保健福祉課	・住民福祉のこと
環境課	・不法投棄のこと
社会教育課	・古民家など文化財の保存のこと

②空家所有者・管理者からの相談・問い合わせについての対応

連携先	役割
松江宅建センター 宅地建物取引業者	・不動産の売買や取引のこと ・空き家バンクの運用のこと ・不動産の評価のこと
島根県弁護士会	・相続や権利関係などのこと
松江地方法務局 島根県司法書士会	・相続登記のこと
島根県土地家屋調査士会	・境界の調査、確認のこと
島根県建築士会	・建物の調査鑑定、活用手法などのこと
隠岐の島町まちづくり運動協議会	・空家や跡地の活用のこと

③近隣で放置されている空家に対する対応

相談については隠岐の島町建設課が受け付けますが、問題が多岐にわたる場合や、より専門性の高い問題などの場合には、それぞれの組織と連携して対応します。

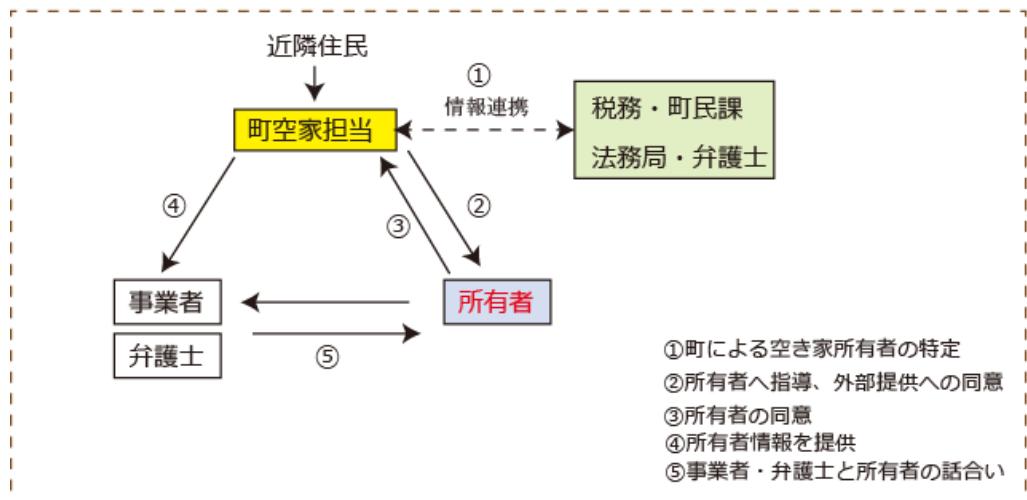
連携先	役割
島根県土木部建築住宅課	・建築のこと
隠岐島消防署	・火災のこと
隠岐の島警察署	・防犯のこと、隣地への影響、トラブルのこと
隠岐保健所	・環境衛生のこと
島根県隠岐支庁県土整備局	・道路や公共施設側への影響のこと

④空家等対策協議会

空家対策を実施するにあたり、協議を行う組織として、不動産・法務・建築・まちづくり団体、関係行政機関による「隠岐の島町空家等対策協議会」を設置しました。

本協議会は、空家等対策計画の策定及び変更並びに対策の実施に関すること、特定空家等に該当するか否かの判断及び特定空家等に対する措置の方針に関するこのほか、町長が必要と認めることについて協議します。また、空家等対策計画の実施に対する評価や検証を行い、必要に応じて計画の見直しや変更を行います。

空き家所有者情報の提供イメージ



第2次隠岐の島町空家等対策計画

発行:隠岐の島町

〒685-8585

島根県隠岐郡隠岐の島町下西78番地2

問い合わせ先／隠岐の島町建設課

TEL:08512-2-8564
