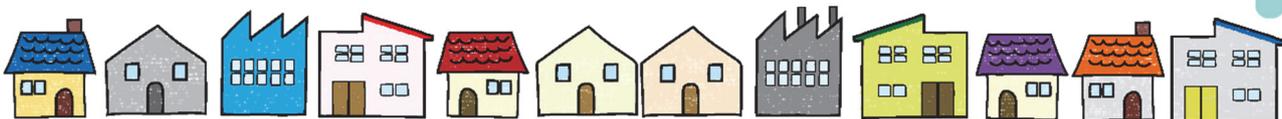




第2次
隠岐の島町空家等対策計画
(素案)

令和 5 年 月



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.....	1
第2章 隠岐の島町の空家の現状と課題	2
2-1 隠岐の島町の空家の現状.....	2
2-2 空家対策の取り組み状況.....	8
2-3 空家をとりにまく課題.....	9
第3章 空家対策の基本的な方針	10
3-1 対象とする空家の種類.....	10
3-2 空家対策の対象地域.....	11
3-3 空家対策の基本的な理念.....	11
3-4 空家対策の取り組み方針.....	12
第4章 空家対策の具体的な施策	13
4-1 空家の発生予防と適正管理の促進.....	13
4-2 空家・空地の有効活用の促進.....	14
4-3 特定空家の解消.....	15
4-4 空家等対策推進体制の構築.....	22

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 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ず空家は、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り組みの評価検証結果や、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り組みへの姿勢、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「隠岐の島町住宅生活基本計画」など関連する計画・施策と連携を図りながら行います。

1-3 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（詳細は10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及び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。

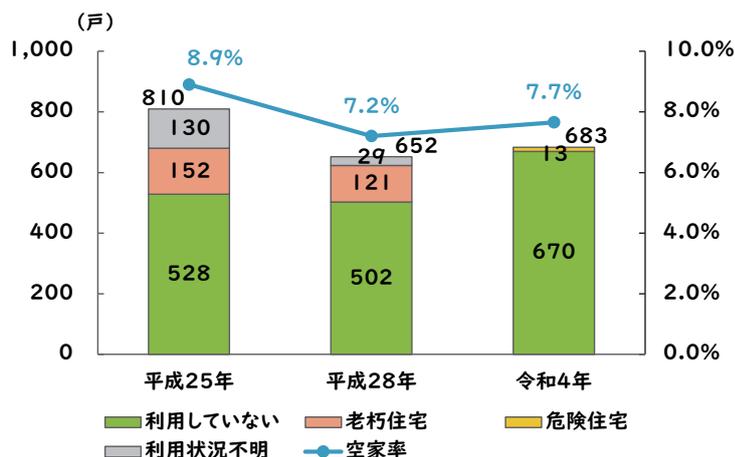
(2) 実態調査結果

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98.0%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となる可能性を持つ危険な住宅（特定空家予備軍）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。H28年度からR4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、地元へ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51戸あり、その8割は倉庫となっています。倉庫のほかに、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。

空家数及び空家率の推移(住宅のみ)



空建築物の種類

種類	建物数(戸・%)
倉庫	43 84.3%
店舗	3 5.9%
事務所	2 3.9%
遊戯施設	2 3.9%
神社	1 2.0%
合計	51 100.0%

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353戸、旧五箇エリアが2番目に多く198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28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10.6%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、空家率が旧西郷エリアで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	353	343	10	28	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	198	198	0	1	17.5%	10.6%
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	51	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	353	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	198	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

本計画と併行して策定が行われた「隠岐の島町住生活基本計画」の策定にあたり、町民の住宅や住環境に対する現状や意向等を把握し、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ことを目的に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。

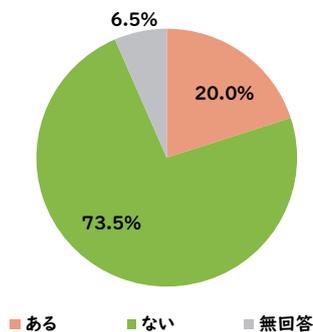
4) 回収結果

回収数：1,059通 有効回答率：53.0%

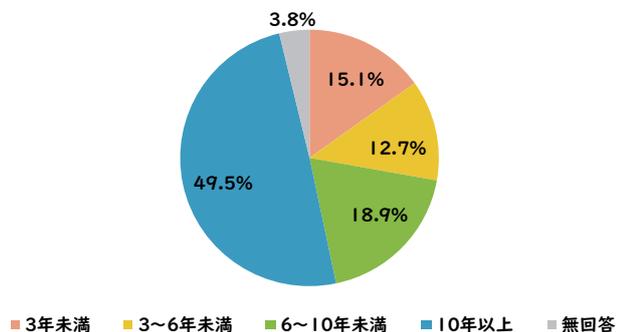
(2) 町民アンケート調査結果

現在、自分や家族が所有・管理する空家が町内に「ある」と回答した人の割合は 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
どのくらいの期間がたっていますか。

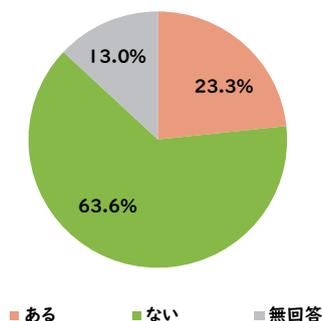


所有する空家の今後について「取り壊す」と考えている人は 17.5%、「将来のために残しておきたい」、「自分や親族が居住する」との回答もそれぞれ15%程度ありました。

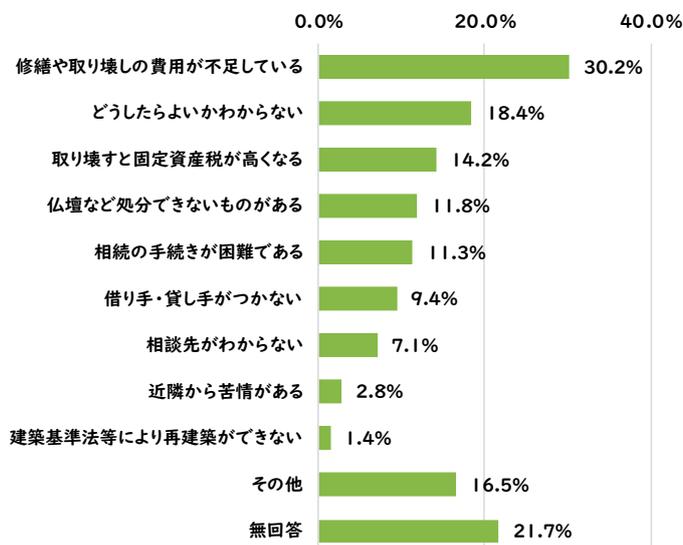
管理や活用で困っていることは「修繕や取り壊しの費用が不足している」が 30.2%と最も多く、次いで「どうしたらよいかわからない(18.4%)」、「取り壊すと固定資産税が高くなる(14.2%)」と続いて

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。



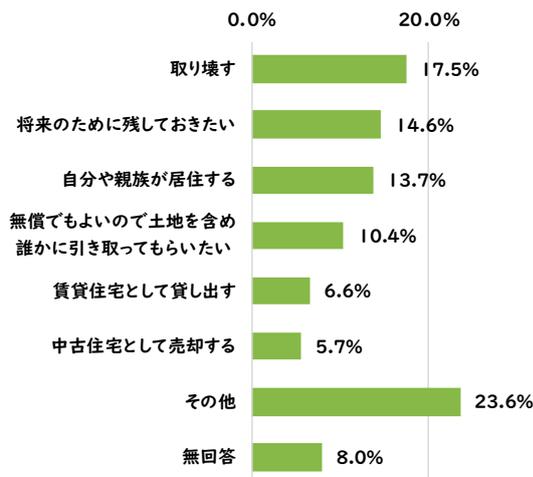
空家の管理や活用で困っていることはありますか。
(複数回答)



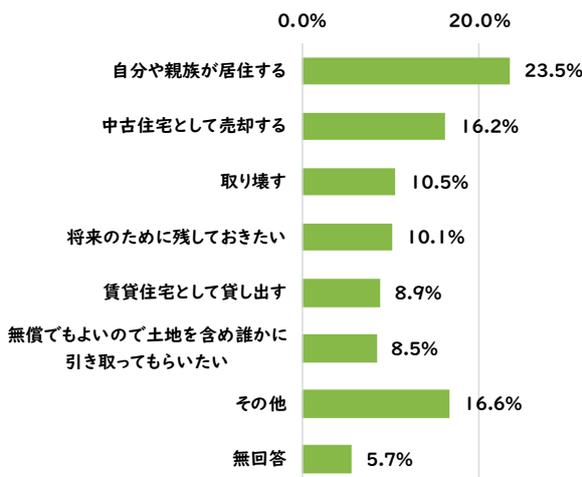
町内で所有・管理している住宅の中で、現在は空家ではないが10年後に空家になっている可能性がある住宅があると回答した人は23.5%でした。空家は今後も増加する可能性があります。

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

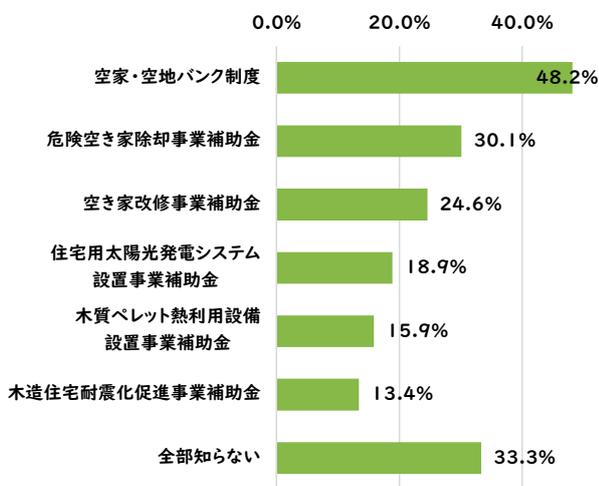


町が実施する住生活の向上に関する事業について、最も町民に認知されているのは「空家・空地バンク制度」で約5割の方がご存知でした。「危険空家除却事業補助金」、「空家改修事業補助金」と続く

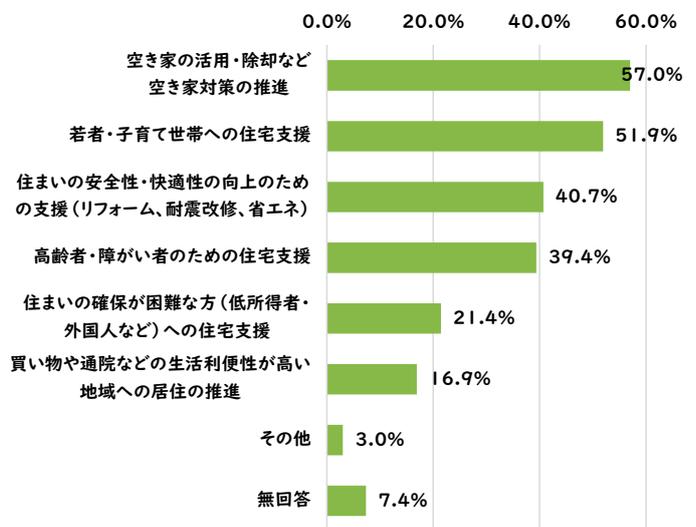
ており、空家に関する事業の認知度が高くなっています。また、町が今後10年間で強化すべき住宅施策を聞いたところ、「空家対策の推進」を選択した人が57.0%と最も多く、空家への関心は高いことがわかります。

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人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、中古住宅も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30代半ば～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などの制度があると活用が進むのではないかと。

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、一歩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。
- 空家の活用に関しては、「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。行政として一歩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HP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 空家を取り巻く課題

隠岐の島町の現状や町民の意向等を踏まえ、空家をとりにく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正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又はその敷地（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1つの基準となります。

<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3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ものとする。」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UI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。

特定空家の解消

- 危険な空家については、空家特措法に基づいて措置を行います。
- 周囲に悪影響を与えている空家については、危険な状態の解消に必要な応急措置を講じます。

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分かる資料を送付。

■ 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5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の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14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。

特定空家認定及び行政代執行措置フロー【建物権利者調査により義務者が判明した場合】

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、町が空家の危険性を認識した場合、空家特措法第4条に基づき必要な措置を講じます。

②危険空家等に対する措置の事前準備

●立入調査

空家特措法第9条第1項に基づき町職員又は町から委託を受けた者による立入調査を実施します。

●データベースでの情報共有

空家特措法第10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危険空家に対する助言・指導

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し、所有者等による危険の回避措置を促します。修繕などで危険性が解消されれば、危険空家ではなくなります。

④特定空家の認定

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、隠岐の島町空家対策協議会に特定空家認定の諮問を行ったうえで町が特定空家に認定します。

⑤助言・指導

空家特措法第14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。

⑥勧告

隠岐の島町空家対策協議会設置条例第2条第3項に基づき空家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14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。勧告を行った場合は関係部署に情報提供を行い、固定資産税の特例除外等を実施します。

⑦命令に係る事前の通知【義務賦課事前手続】

空家特措法第14条第4項並びに行政手続法第15条第1項に基づき、所有者等に不利益処分内容及び根拠法令、不利益処分の原因となる事実、意見書の提出先及び提出期限、事務を所掌する組織名称及び所在地を記載した事前通知を実施します。

⑧意見書提出機会付与または意見聴取会の開催

空家特措法第14条第4項並びに行政手続法第15条第2項に基づき、所有者等は町に対して意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに事前通知を受領した日から5日以内に隠岐の島町長に対して聴聞会の開催を要求できます。行政手続法上弁明の機会付与として意見書の提出で十分ですが、事実関係の複雑性等を勘案し、町は弁明の機会付与として聴聞会が適切と判断した場合、不利益処分内容及び根拠法令、不利益処分の原因となる事実、聴聞期日、証拠書類または証拠物を提出できること、聴聞が終結するまでの間不利益処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求める事ができる旨を書面で通知します。聴聞会終了後、町は行政手続法第24条第2項並びに第3項に基づき、聴聞調書、弁明調書並びに聴聞報告書を作成します。

⑨命令【義務賦課手続】

空家特措法第14条第3項に基づく命令を実施します。命令を実施した場合、空家特措法第14条第1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。空家特措法第16条第1項に基づき町は命令違反の事実に対して過料に関する通知を裁判所に行う検討をします。義務者はこの処分があった日から起算して60日以内に隠岐の島町長に対して行政不服審査法に基づく審査請求を行うことができます。義務者は処分取消の訴えを行う場合、町の審査会裁決があったことを知った日から6か月以内に隠岐の島町を被告として提起することになります。なお、処分取消の訴えは町の審査会裁決を経た後でなければ提起することができません。

⑩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。

⑪戒告【代執行手続】

行政代執行法第3条第1項に基づく戒告を実施します。義務者は行政不服審査法第6条及び第45条に基づき、戒告処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に隠岐の島町長に対し異議申立をすることができます。

⑫代執行令

行政代執行法第2条に基づき町が義務者に代わって改善措置を執行する旨を行政代執行法第3条第2項に基づき書面で通知します。義務者は行政不服審査法第6条及び第45条に基づき、代執行令処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に隠岐の島町長に対し異議申立をすることができます。

⑬執行

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。

⑭納付命令

行政代執行法第2条及び第5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。特定空家の除却命令は不可分債務であり、この対価的費用である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。代執行以前に応急措置行為として執行された費用がある場合は代執行費用に加算して徴収します。

※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。

⑮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。

■送達について

- ①代執行の事前義務賦課手続から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き、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)を参酌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)を参酌し送達したものと取り扱います。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。

特定空家認定及び略式代執行措置フロー【義務者不明の場合】

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、町が空家の危険性を認識した場合、空家特措法第4条に基づき必要な措置を講じます。

②危険空家等に対する措置の事前準備

●立入調査

空家特措法第9条第1項に基づき町職員又は町から委託を受けた者による立入調査を実施します。

●データベースでの情報共有

空家特措法第10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特定空家の認定

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、隠岐の島町空家対策協議会に特定空家認定の諮問を行ったうえで町が特定空家に認定します。

④略式代執行の決定

空家特措法第9条並びに第10条に基づく調査を尽くして、なお町の過失なく義務者を確知できない場合、隠岐の島町空家対策協議会設置条例第2条第3項に基づき措置方針を諮問した上で町が

略式代執行の実施を決定します。

⑤勧告

建物所有者と土地所有者が異なる場合は、空家特措法第14条第2項に基づき土地所有者に対して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。ただし、土地所有者の主張として「建物に対する権利なし」と主張する場合は勧告以上の行政指導及び行政処分は執行しません。勧告を行った場合は関係部署に情報提供を行い、固定資産税の特例除外等を実施します。

⑥公告

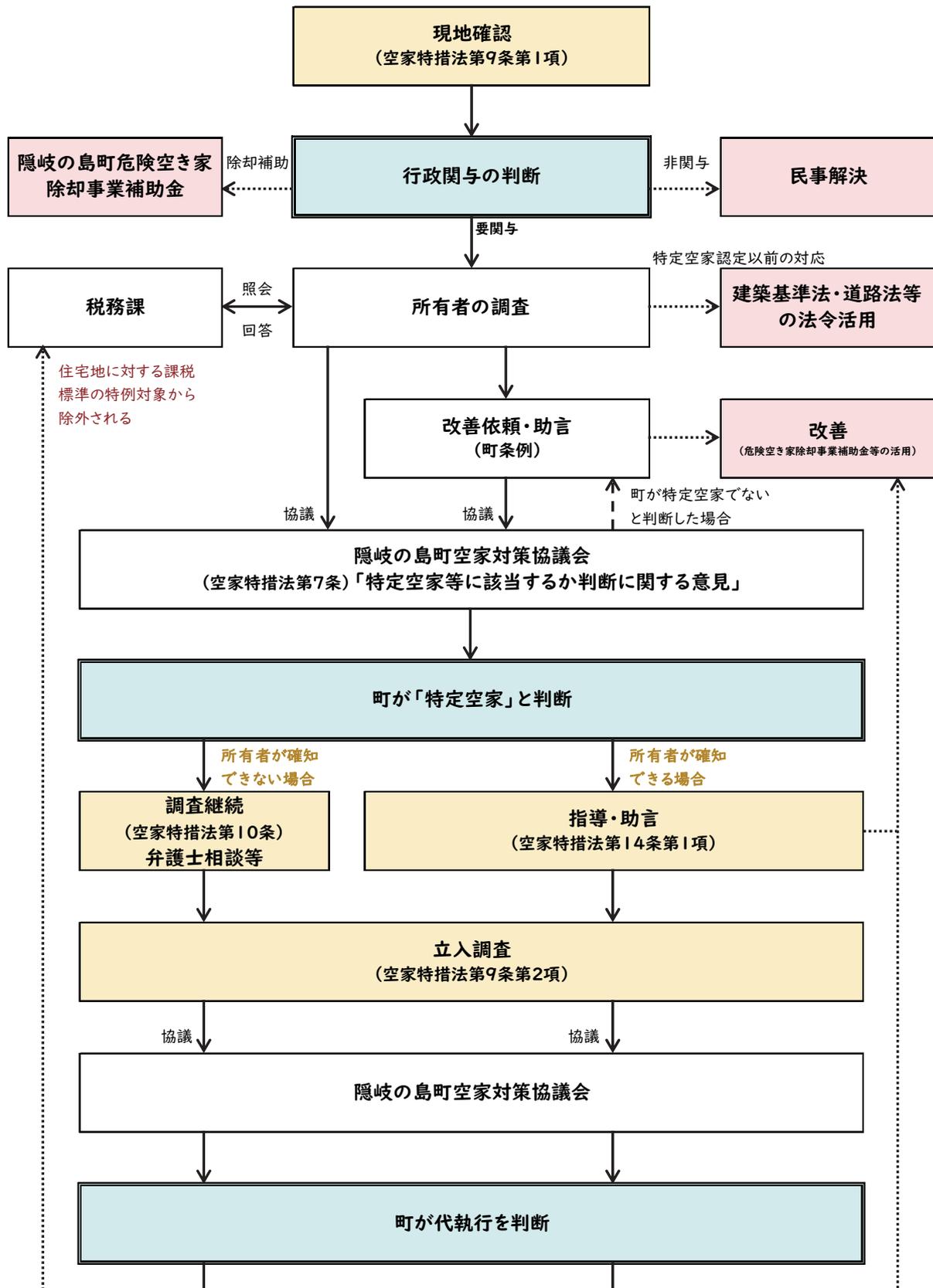
空家特措法第14条11項に基づく公告としてその内容を役場前掲示板に掲載、ホームページ等で公表するほか、現場に対して標識の設置を行います。

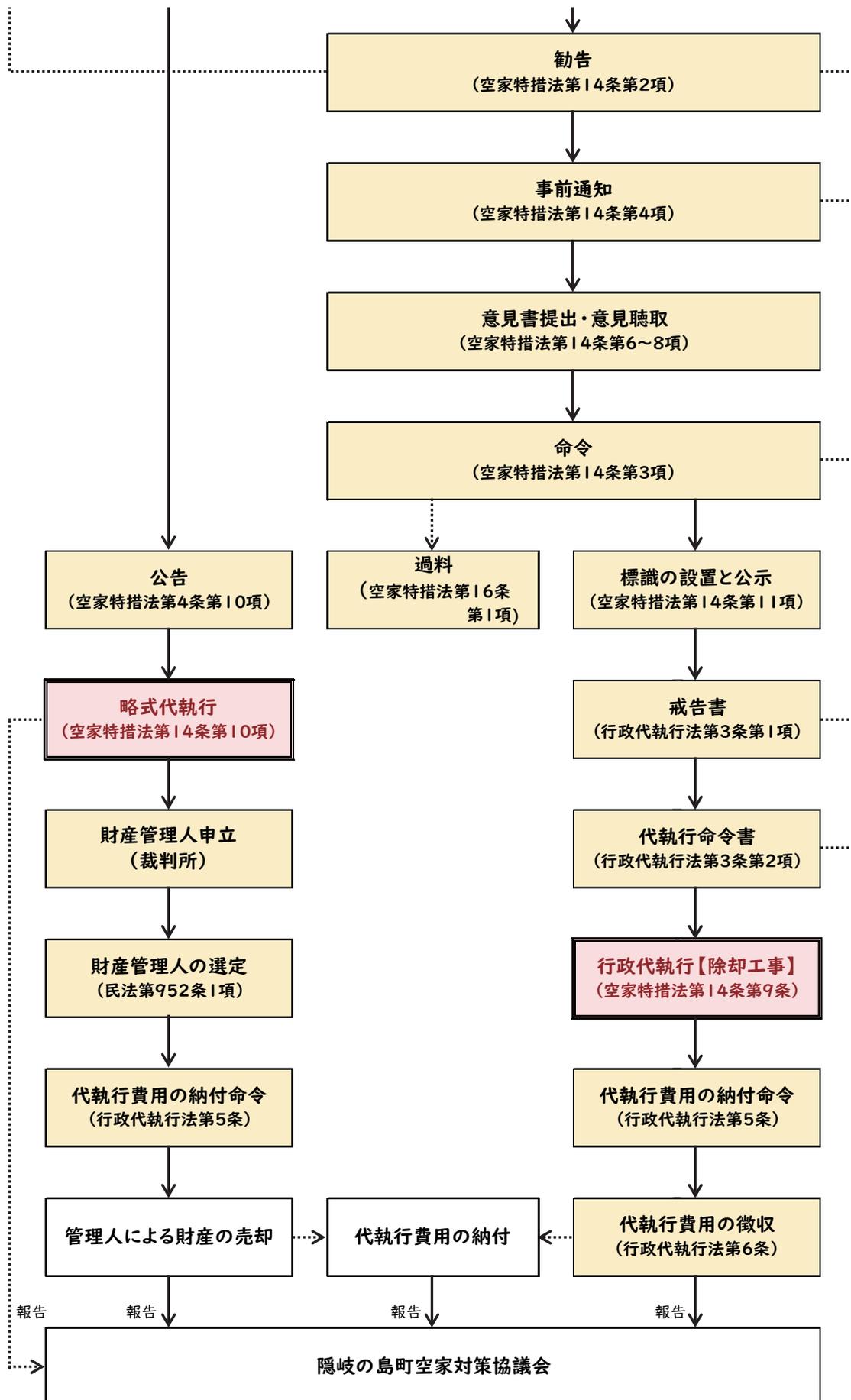
⑦略式代執行

空家特措法第14条第10項に基づき代執行を実施します。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。

⑧相続財産管理人制度の活用

残存土地の売却益が見込める場合は、町が代執行費用を負担した利害関係人として相続財産管理人選任の申立を検討します。





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	・ 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	・ 防災に関すること
地域振興課	・ 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	・ 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	・ 固定資産税などの税制に関すること
町民課	・ 戸籍、相続に関すること
保健福祉課	・ 住民福祉に関すること
環境課	・ 不法投棄に関すること
社会教育課	・ 古民家など文化財の保存に関すること

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に関すること ・空き家バンクの運用に関すること ・不動産の評価に関すること
島根県弁護士会	・相続や権利関係などに関すること
松江地方法務局 島根県司法書士会	・相続登記に関すること
島根県土地家屋調査士会	・境界の調査、確認に関すること
島根県建築士会	・建物の調査鑑定、活用手法などに関すること
隠岐の島町まちづくり運動協議会	・空家や跡地の活用に関すること

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	建築に関すること
隠岐島消防署	火災に関すること
隠岐の島警察署	防犯に関すること、隣地への影響、トラブルに関すること
隠岐保健所	環境衛生に関すること
島根県隠岐支庁県土整備局	道路や公共施設側への影響に関すること

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もののほか、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

