

# 小値賀町空家等対策計画

## 【概要版】

住みよい小値賀を実現するための空家等対策に向けて

本計画は、本町における空家等対策を進めるための施策をまとめたものですが、その大きな背景として、住みよい小値賀を実現するための「まちづくり」としての側面を念頭に置いたものです。

本計画に示す空家等対策に関連する施策や取組は、空家という一つの問題を個別に対応するための特効薬ではなく、住環境・安全安心・景観・産業・歴史・文化など、多岐にわたって今ある課題を幅広く解決するために、町民の皆さまが関係者と一丸となって取り組むためのカルテと処方箋でもあります。

空家や住環境について、「予防対策」と「応急対策」、「長期対策」の観点から、一人ひとりが空家等対策をまちづくりの課題と捉え、自分事として受け止めることで、住みよい小値賀を実現していきましょう。



令和8年3月

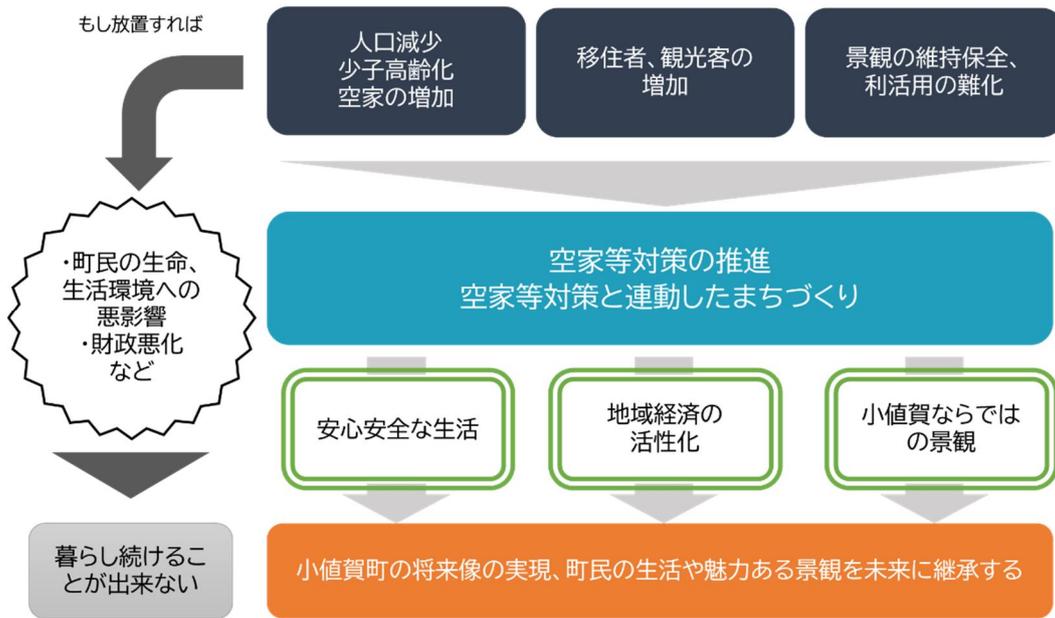
# 第1章 計画の背景と目的

小値賀町は、豊かな自然と歴史、文化が息づく美しい島です。しかし近年、少子高齢化や人口減少により、空家の増加など豊かな住環境が失われかねない状況にあります。

安全で快適な暮らしを守り、次世代に引き継ぐため、町民と行政が一体となって空家問題に取り組むことが求められています。

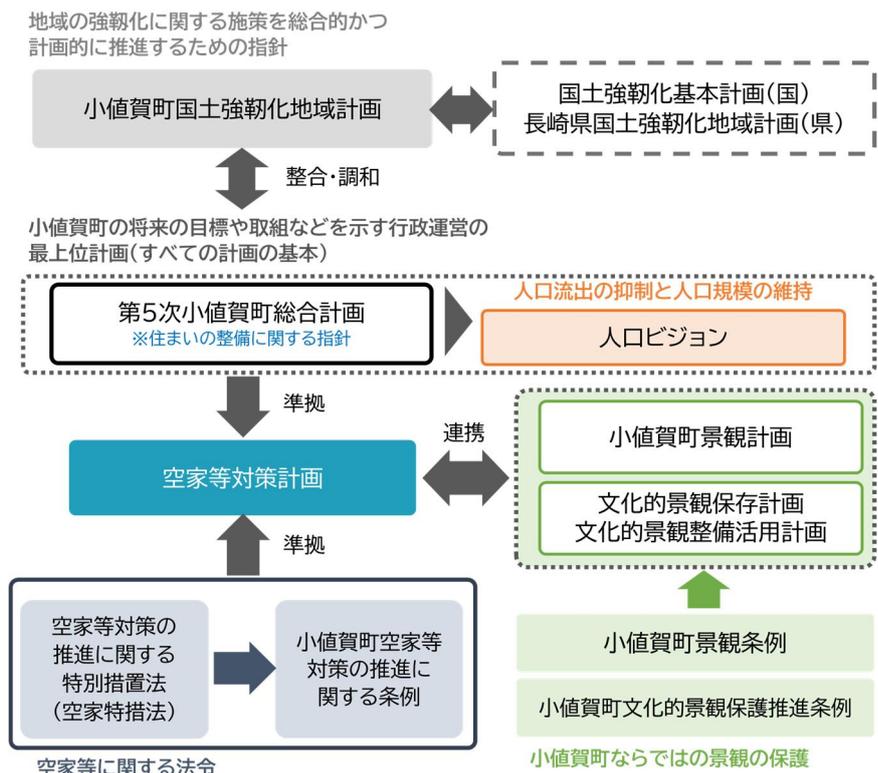


本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法第七条に基づき、小値賀町における空家等の対策を総合的かつ計画的に進めるために策定したものです。



本町の最上位計画である「第5次小値賀町総合計画」や「小値賀町国土強靱化地域計画」の方向性を踏まえ、関連計画である「小値賀町景観計画」、「文化的景観保存計画」等と整合を図ります。

また、空家特措法をはじめ、空家等対策の推進や文化的景観の保護、個人情報保護など、空家等に関連するさまざまな条例を運用しながら、空家等の発生抑制・利活用・適正管理を一体的に進めます。



## <計画期間>

令和8年度から令和17年度

※必要に応じて見直しを行います。

## <計画の対象区域>

小値賀町全域を対象

※空家特措法で定める空家等、管理不全空家等、特定空家等を含みます。

※小値賀島を中心に、大小17の島々で構成される本町では、地区ごとの特性を踏まえた対策が必要です。

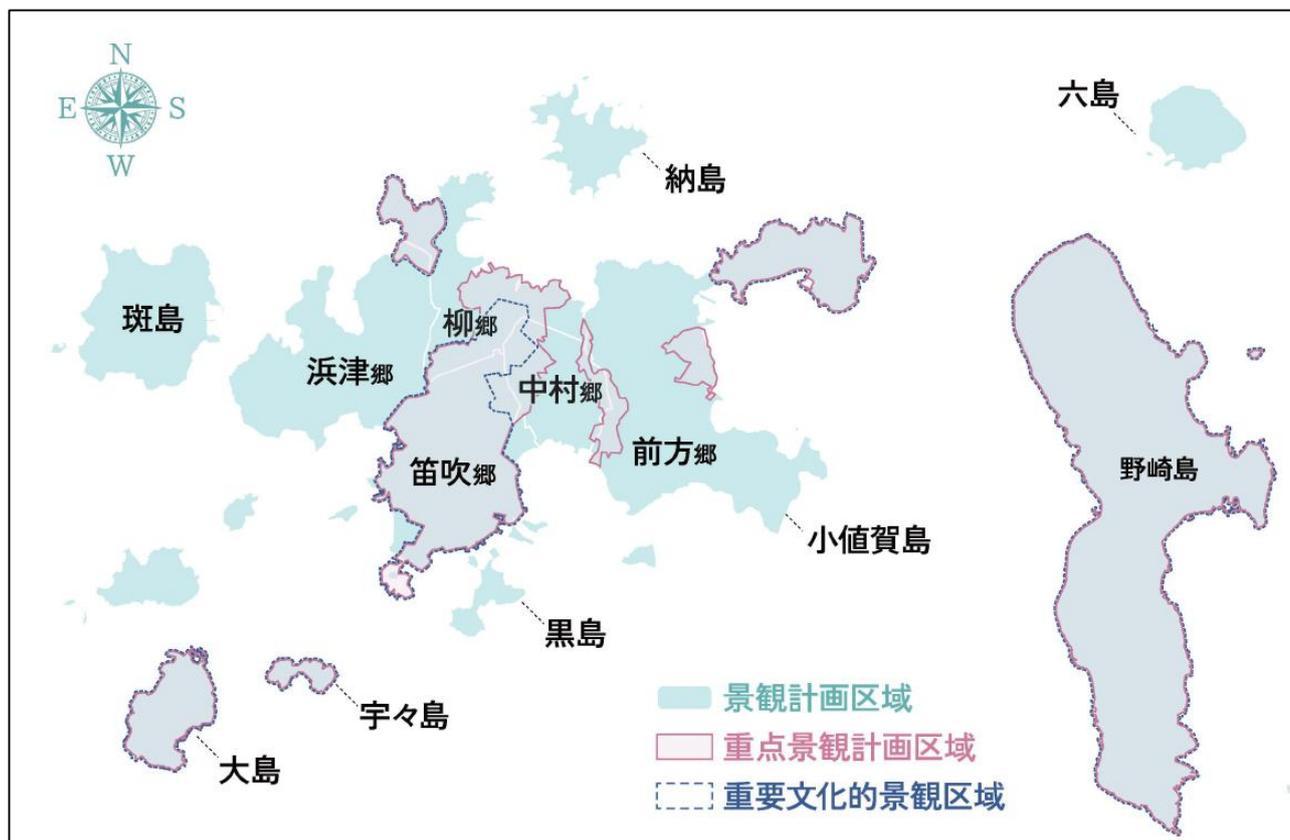
## <重点地区の設定>

**第一優先: 笛吹地区**・・・町の機能が集約する中心市街地で、防災や景観の観点から早急な対応が必要です。

**第二優先: 農家地区**・・・農業・漁業の担い手確保に向けた住環境整備が必要な地域です。

※対象地区は、今後の空家等の発生状況に応じて柔軟に見直します。

なお、本町は全域を景観計画区域として指定しているほか、国によって重要文化的景観区域が指定されています。対策の実施にあたっては、本町の文化的・景観的な特性に十分配慮するものとします。



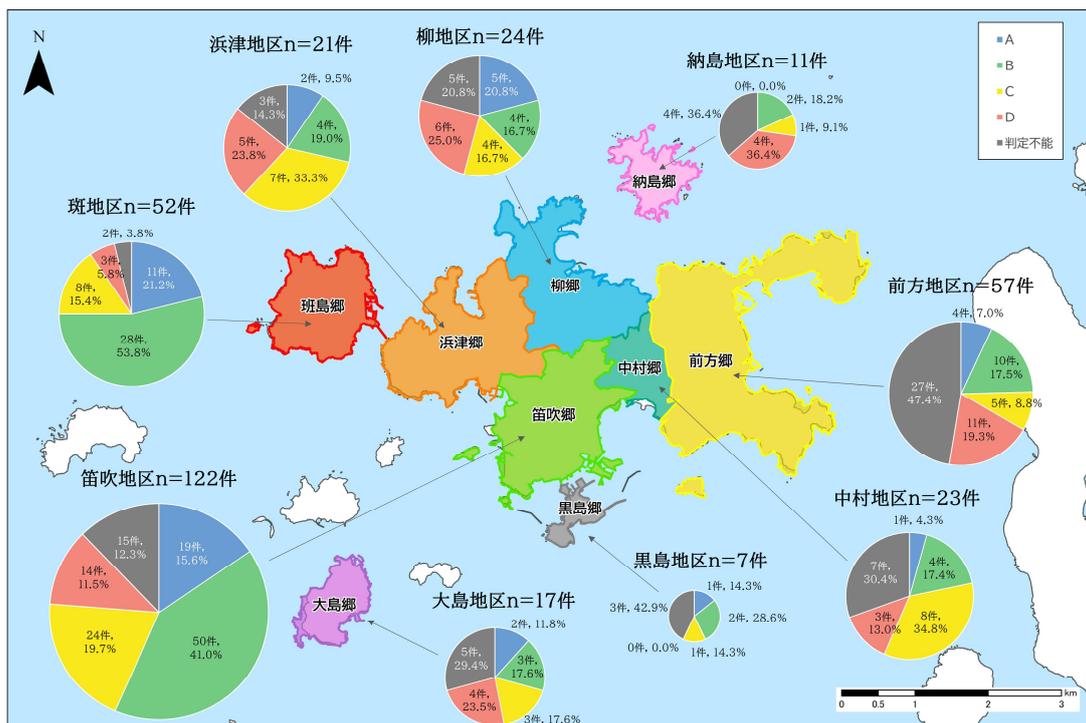
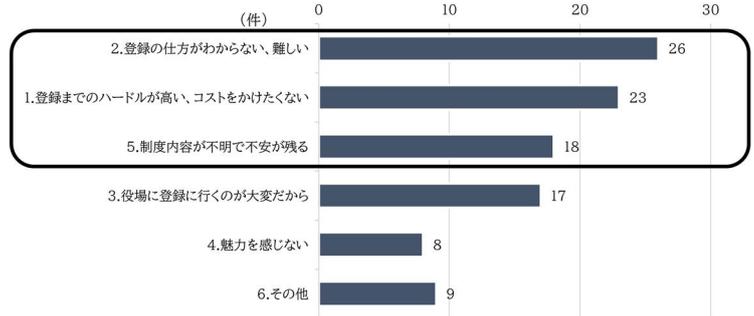
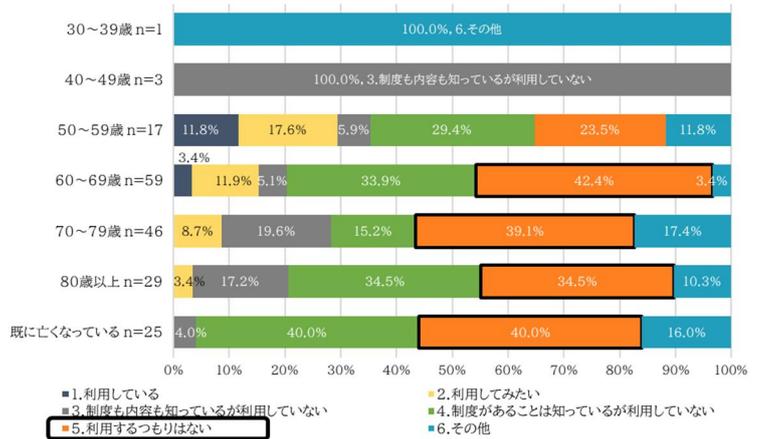
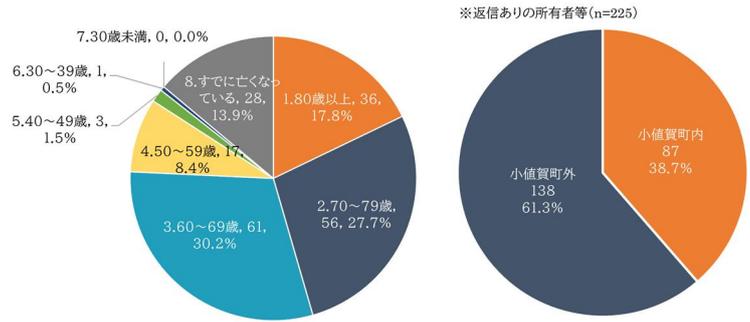
## 第2章 空家等の現状と課題

本町では令和5年度に空家等実態調査を実施し、町内の空家等の分布や状態、アンケート調査による所有者の意向を把握しました。その結果、町全体の約12%が空家であり、うち約4割は倒壊の危険性が高いことが明らかになりました。

所有者の約6割が町外居住者、約8割が60歳以上です。意向調査の結果、空き家バンクの利用意向が低く、「登録が難しい」、「費用がかかる」との声が多く寄せられました。

そのほか、文化的景観保護推進条例に基づく補助金の認知度の低さや空家等に関する相談窓口の不足なども課題として挙げられます。

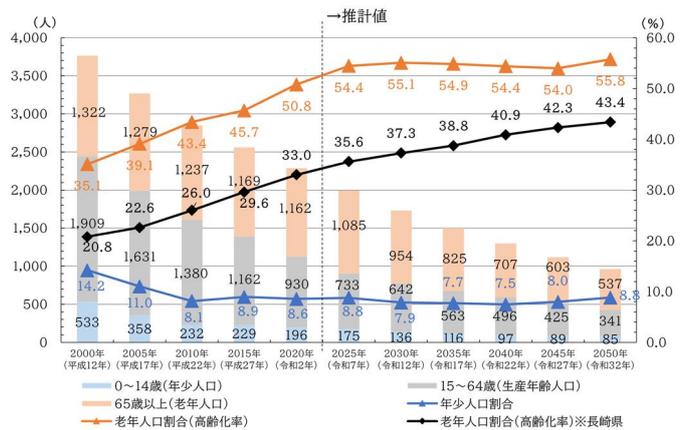
特に、笛吹地区など住宅が密集する区域では、老朽化した空家等が防災面で課題となっています。文化的景観の維持保全と空家等対策の両立も大きなテーマです。



## 【空家等をとりまく本町の状況】

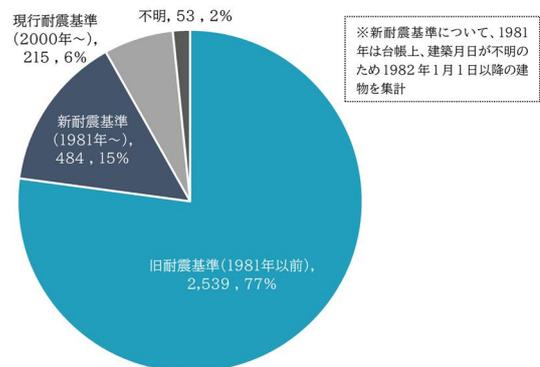
### <高齢化の進行と人口減少>

本町の高齢化率(65歳以上人口の割合)は50%を超えています。人口減少も進行しており、今後、空家等はさらに増え続けることが予測されます。



### <住宅等の耐震性>

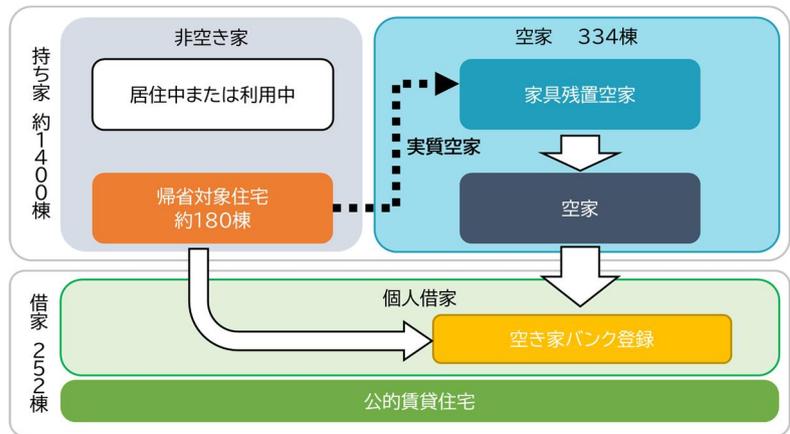
本町の住宅等は、1981年以前(旧耐震基準)に建てられたものが多く、狭い範囲に住宅が密集しているため、台風や火災、地震等による被害が発生した場合、周囲の住宅に与える影響が大きいと考えられます。



### <実質的な空家等の件数の想定>

本町は、離島地域の特性上、帰省時のみに利用する住宅が多くあります。

また、家具が残置されて解体や貸し出しに使用できない住宅も多く、これらを空家とみなして計上した場合、実質的な空家数は実態調査結果よりも多いと考えられます。



## 第3章 空家等対策計画の基本方針

### <本計画の基本目標>

本計画は、総合的な空家等対策の実施に向けて、以下の基本目標を掲げて取り組みます。

**空き家対策で安心安全の確保と豊かな住環境を実現する島 おぢか**

※基本方針については、第4章で具体的な取組とあわせて記載します。

## 第4章 空家等対策計画の具体的な取組

本計画の基本目標を踏まえて設定した5つの基本方針と具体的な施策を以下のとおり整理しました。

基本目標	基本方針	具体的な施策
<b>空き家対策で安心安全の確保と豊かな住環境を実現する島おぢか</b>	(1)持続的な生活環境を維持するために空家等の発生を予防します。	① 家屋の事前登録制度の検討 ② 持ち家等の将来について考える機会の創出 ③ 相続登記義務化の周知、相続登記の促進 ④ おぢか見守りネットと連携した空家化予防活動の実施
	(2)快適な暮らしのために所有者等による適正管理を促進します。	① 住宅耐震改修への支援 ② 自治会を対象とした空家等対策の支援 ③ 空家等の適正管理に向けた啓発冊子の作成・配布 ④ 空家等管理代行サービスの検討 ⑤ ふるさと納税と連携した空家等管理代行サービスの検討
	(3)地域活性化のために空家等及び跡地の活用に取り組み、流通を促進します。	① 空家活用ハンドブックの作成・配布 ② 空家等改修費用の補助 ③ 空家等クリーニング費用の補助 ④ 空家・空き店舗マッチング制度の導入 ⑤ 定期借家制度の普及・促進 ⑥ 子育て世帯への住替え支援 ⑦ 空家等の他用途への転用 ⑧ 提携銀行の空家活用ローンの提供 ⑨ 空家等活用希望者登録制度の検討 ⑩ 空き家バンクの拡充・空き家バンクサポーター制度の導入 ⑪ 空家のサブリース(一括借り上げ)事業の実施 ⑫ 跡地の利活用・整備の促進及び支援の実施 ⑬ 小値賀町伝統家屋登録制度の検討及び活用ガイドブックの作成・配布 ⑭ 空家等活用促進区域を含む重点的に取り組む区域の検討 ⑮ 空家等改修による移住・定住支援 ⑯ お試し住宅制度の拡充 ⑰ 無道路住宅・無道路地の解消に関する支援の検討 ⑱ 伝統家屋の保存及び利活用に関する条例の検討 ⑲ 文化的景観保護推進事業に関連する補助の実施 ⑳ 空き店舗等の改修支援
	(4)安心安全な暮らしのために危険性が高い空家等への対策に取り組めます。	① 特定空家等の認定 ② 特定空家等に対する措置の実施 ③ 空家等の不在者財産管理人及び相続財産清算人制度の活用 ④ 危険空家等の除却費の補助 ⑤ 空家等除却の推進 ⑥ 景観に影響を及ぼす特定空家等の除却の検討 ⑦ 提携銀行の空家解体ローンの提供 ⑧ 跡地を防災広場として整備するための制度の検討
	(5)空家等に関する各種相談体制を整備します。	① 空家等に関する相談窓口(相談所)の整備 ② 関係機関と連携した相談体制の構築 ③ 住まいと空家無料相談会の定期化 ④ オンライン移住相談の実施

## 【空家等対策の主な施策】※抜粋して掲載

### (1)-③相続登記義務化の周知、相続登記の促進

相続登記の着実な手続きを推進し、不動産利活用・管理の促進を図ります。

町広報、ウェブサイト、役場窓口で情報を提供します。

(相続ガイド、チラシなど)

登記相談の機会をつくります。

**対象**：相続登記が済んでいない建物の所有者  
(空家以外を含む)

島外に所有者がいる場合も対象とします。

**目的**：所有者の管理意識の醸成や空家化の予防に取り組みます。  
空家になってからの連絡や手続きを円滑に進めます。

**備考**：令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。



(出典：法務省)

### (2)-③空家等の適正管理に向けた啓発冊子の作成・配布

空家等の適正管理に向けた啓発冊子を作成します。

管理の際に確認すべき項目や状況、相談窓口などを記載します。

具体的な管理方法、近隣への影響、町の相談窓口などを分かりやすく示します。

周知のために固定資産税の納税通知書とあわせて所有者等へ配布します。

**対象**：空家等の所有者(島内外)

**目的**：所有者等による適切な管理を促進します。

### (3)-②空家等改修費用の補助

空き家バンクに登録されている空家等の改修を行う場合に、改修費用の一部を補助します。

**対象**：空家等の所有者(島内外)

**目的**：空家が老朽化する前の活用を促進します。

市場に流通する空家の増加を目指します。

**備考**：既存制度の拡充や周知も検討する必要があります。

### (4)-①特定空家等の認定

町民からの情報を基に、空家等対策協議会による審議を経て、特定空家等の認定を進めます。

**対象**：空家等の所有者(島内外)

**目的**：周囲の生活環境や景観に影響を及ぼす危険性の高い空家を確実に把握します。

行政が介入するための法的根拠を確立します。

### (5)-③住まいと空家無料相談会の定期化

専門家(不動産鑑定士、弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、建築士、住宅メーカー、リフォーム業者など)による合同の住まいと空家に関する無料相談会を定期的の実施します。

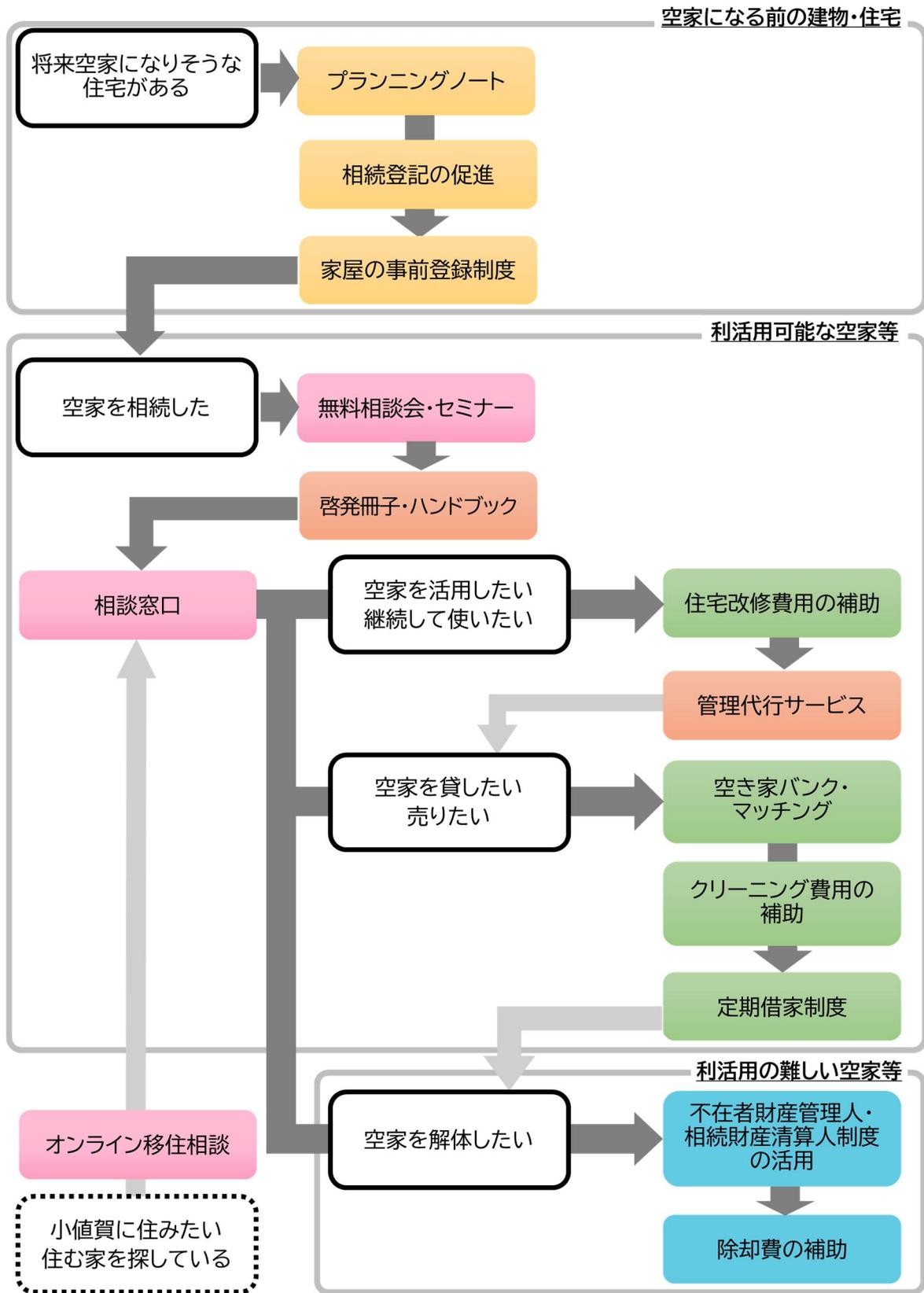
**対象**：空家の管理や利活用、除却に困っている人

**目的**：所有者等による課題解決を促します。  
空家等に関する情報収集の集約を図ります。



## 【空家等に関する施策の活用フロー】

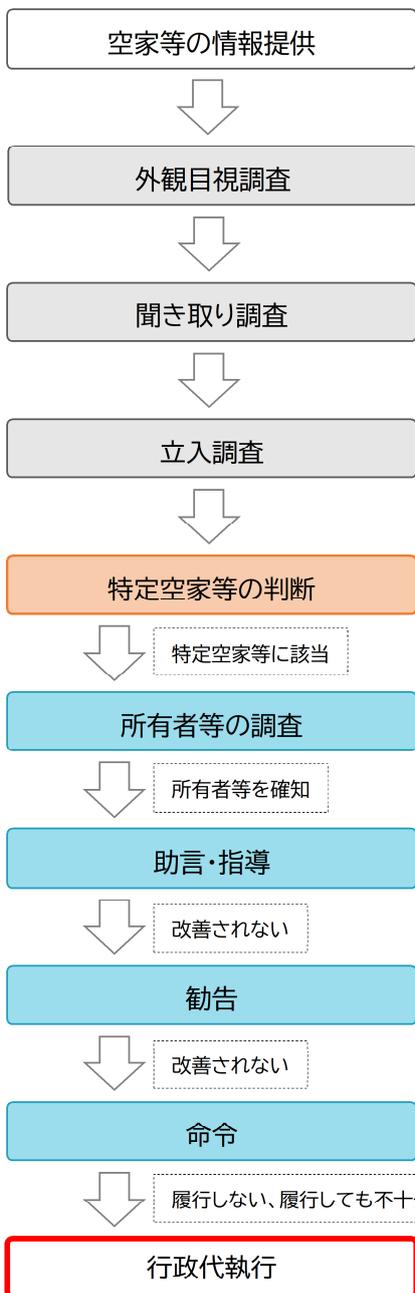
建物や住宅、空家等の状態に加え、所有者や利活用希望者の意向を状況別に分類し、各種施策を活用するためのフローを以下のとおり整理しました。



## 【特定空家等への対応】

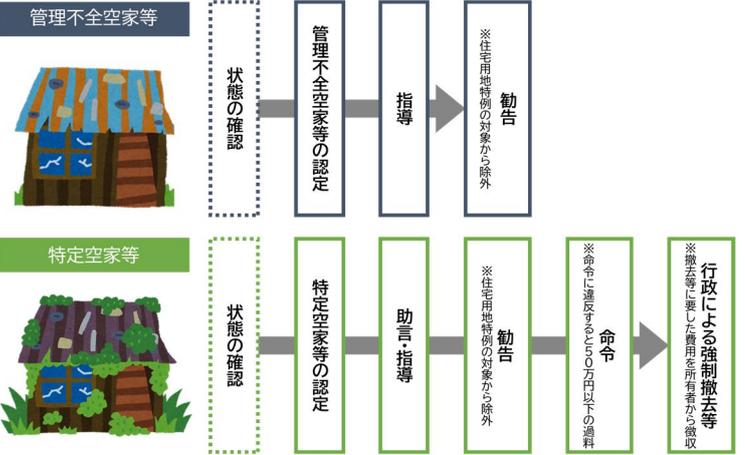
管理不全空家等及び特定空家等と判断した場合は、以下の手順によって措置を実施します。

これらの措置を行う際は、小値賀町空家等対策協議会による審議を踏まえて、慎重に検討を重ね、実施可否については総合的に判断します。



**管理不全空家等**  
(空家特措法第十三条)  
空家等が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  
※令和5年の法改正で追加された定義

**特定空家等**(空家特措法第二条第二項)  
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



※「過失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(第14条第10項)」の例  
 ・未登記建物など、所有者を特定できない場合  
 ・死亡した所有者に相続人がいない場合  
 ・法定相続人全員が相続放棄した場合  
 ・所有者等が行方不明又は生死が明らかでない場合  
 ・所有していた法人が解散・結了している場合

# 第5章 計画の進行管理

空家等が引き起こす問題の解決や対策の推進のため、「小値賀町空家等対策検討委員会」を中心に、庁内各部署が連携し、情報共有と推進体制の強化を図り、PDCA サイクルに基づいて進行管理を行います。

また、必要に応じ、小値賀町空家等対策協議会や文化的景観審議会と協議、審議を行い、国や県等の関係機関や移住サポートセンターを含む事業者等と連携、支援しながら取り組んでいきます。

### <町の責務>

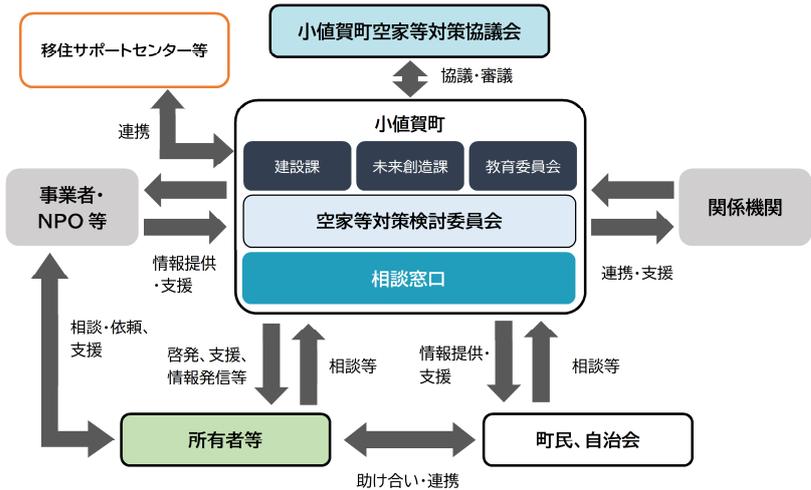
町は、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施、その他必要な措置を適切に講ずるよう努めます。

### <所有者等の責務>

所有者等は、町が実施する空家等に関する施策に協力するよう努め、管理すべき空家等が危険な状態並びに周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適正管理に努めるものとします。

### <自治会や町民の責務>

周辺の空家等に関する情報を町へ提供するだけでなく、所有者等及び関係機関等と協働して、空家等の適正管理及び有効活用に関し、必要な取組の実施に努めるものとします。



部署	役割
建設課	・空家等実態調査の実施 ・空家の解体に関する事項 ・特定空家等の対応及び措置
未来創造課	・空家の活用に関する事項 ・移住者との賃貸契約関係 ・空き家バンク運営
住民課	・固定資産課税台帳等に関する情報の提供(建設課へ) ・土地、家屋の所有者及び納税管理人の調査 ・住宅用地特例の対応
福祉事務所	・町民への情報提供 ・プランニングノート等配布
教育委員会	・文化的景観審議会の運営 ・古建築物等の伝統家屋の把握・管理 ・重要文化的景観区域内の修景等の指導

## <空家の放置が引き起こす問題の危険性について>

空家のまま放置すると、人が住んでいる住宅と比べて劣化が早く進んでしまいます！！

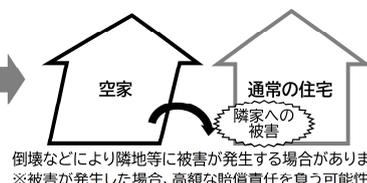
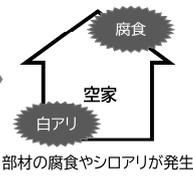


もし空家になると...



### 空家の劣化が早く進む理由

- ①人の出入りが少ないとドアや窓の開け閉めをする機会が減り、湿気がこもりやすくなります。湿気は、カビの発生やダニや細菌の繁殖、木造部材の腐食、シロアリ被害の原因になります。
- ②水道を使わずに放置すると、水道管が錆びてしまう場合があります。サビによる劣化は水漏れの原因になり、カビやシロアリの発生、部材の腐食にもつながります。また、通水が途切れると水道管が害虫やネズミの侵入経路になる場合もあります。
- ③人の出入りが少ないと、家の不具合に気付くのが遅れます。  
不具合の修繕を後回しにしてしまうと、大雨の際に雨漏りが酷くなるなど、部材の劣化につながります。



※被害が発生した場合、高額な賠償責任を負う可能性があります。