

小値賀町空家等対策計画 (素案)

令和7年10月
小値賀町

目次

第1章	計画の背景と目的	1
1.1	住みよい小値賀を実現するための空家等対策に向けて	1
1.2	空家等対策の背景と目的	2
1.3	計画の位置づけ	5
1.4	計画期間	5
1.5	計画の対象とする区域	6
第2章	空家等の現状と課題	7
2.1	空家等の動向	7
2.2	本町の現状と課題	9
2.3	空家等実態調査からみた本町の状況	14
2.4	空家等に関する課題	21
第3章	空家等対策計画の基本方針	25
3.1	本計画の基本目標	25
3.2	基本方針	25
第4章	空家等対策計画の具体的な取組	27
4.1	空家等に関する施策の体系	27
4.2	空家等に関する施策の内容	28
4.3	空家等に関する施策の活用フロー	45
4.4	特定空家等への対応	46
第5章	計画の進行管理	48
5.1	実施体制	48
5.2	協議会について	50
第6章	参考資料	51
6.1	空家等対策協議会について	51
6.2	関連法令等	54
6.3	令和5年度空家等実態調査について	63
6.4	特定空家等に関する調査や措置について	67

本計画における基本的事項

「空き家」・「空家(等)」の表記について

本計画では、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、一般的な表現を含めて「空家(等)」と表記します。

「住宅・土地統計調査(総務省)」の引用及び団体や制度名等の固有名称として用いる場合については、引用元に合わせて「空き家」と表記します。(例:「空き家バンク制度」)

空家等の定義(空家特措法第二条)

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)を指します。

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きます。

※「常態」とは、概ね1年間以上、利用されていないことを示します。

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



空家等に係る個人情報について

空家等の把握や所有者等の特定のため、町が保有する住民情報(戸籍、住民基本台帳、上下水道使用情報、課税情報など)を町内で共有し、活用する場合があります。

本来、個人情報の目的外利用をする場合は、法律や条例等に基づく手続きが求められるため、本計画の策定に合わせ、個人情報保護に関連する条例等の改正・整備についても進めていきます。

また、住民情報や調査で得た情報等についてはプライバシー保護、個人情報保護に十分留意し、適切な管理・運用を行うため、空家等担当部局及び個人情報保護担当部局間で綿密な連携を図り、町内の情報共有体制及び情報セキュリティ体制を整備します。

第1章 計画の背景と目的

1.1 住みよい小値賀を実現するための空家等対策に向けて

本町は、緩やかで平坦な地形と複雑な海岸線が織りなす豊かな環境を背景に、古代より先人が培ってきた歴史と文化、^{なりわい}生業が息づく美しい島として、町の生活を育んできました。

一方、近年では、全国の動向より早い進展を見せる少子高齢化や島外への人口流出、人口減少によって、産業の縮小や空家の増加など、豊かな住環境が失われかねないという危機に直面しています。

第5次小値賀町総合計画が目指す将来像である「一人ひとりが輝き 小さな幸せに満ちたまち 小値賀」を実現させるためにも、空家問題を解決することは、建物の所有者のみの個人的な問題としてではなく、将来的に住んでいる家が空家になるかもしれない方、住んでいる近隣に空家がある方、安全で快適なより良い住環境を望んでいる方、今の事業を継続したい方、新たな生業を創出したい方など、すべての町民に関係する非常に重要な課題となっています。

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」と「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に関する自分事として受け止め、住みよい小値賀を実現していきましょう。



1.2 空家等対策の背景と目的

(1) 国の空家等対策に向けた取組

全国的な空家の増加や各地域の実情を受けて、国は、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、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、空家特措法という)」を施行しました。空家特措法においては、空家等の所有者又は管理者(以下、所有者等という)が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、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区町村が、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ています。

令和5年12月には、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空家等対策を総合的に強化するため、空家特措法が改正されました。改正後の空家特措法では、空家等の活用を拡大するために用途の変更や建替えを推し進められる「空家等活用促進区域」を空家等対策計画に定めることができるようになりました。さらに、適切な管理がされておらず、そのまま放置続けると特定空家等になり得る空家等を「管理不全空家」として指定し、市区町村が指導・勧告できるようになりました。

(2) 本町の空家等対策に向けた取組

本町はこれまで、平成23年度、平成27年度、令和5年度に空家等実態調査を実施し、空家等の総数や状況等について把握、整理してきました。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、平成26年3月には、平成27年度施行の空家特措法に先立ち、「小値賀町空き家等の適正管理に関する条例」や「小値賀町空き家情報登録制度「空き家バンク」設置要綱」を施行し、空家等に関する対策を進めてきました。

令和3年度には、初めて「小値賀町空家等対策検討委員会」を開催し、同年の「小値賀町空家等対策協議会設置要綱」の施行により、町内の空家等対策に関する体制づくりを進めてきました。

本町では、このように空家等対策に係る取組を進めてきましたが、人口減少と少子高齢化、町民の島外流出などによって、空家等の件数は増加傾向にあります。

一方で、近年では本町への移住者数が増えていることから、UIターン者用町営住宅や定住促進用住宅等の整備によって対応してきましたが、まだまだ居住できる住宅が不足している状況です。このように住宅供給が不足する状況下では、空家等は単なる問題施設ではなく、きちんと流通させることによって、町にとっての貴重な資源になると言えます。

表 1-1 空家等対策に関する本町のこれまでの取組

年月	内容
平成 23 年度	小値賀町内の空家実態調査を実施
平成 26 年度	「小値賀町空き家等の適正管理に関する条例、施行規則」施行
	「小値賀町空き家情報登録制度「空き家バンク」設置要綱」施行
平成 27 年度	平成 23 年度調査資料を基に再調査し、危険度判定基準表を用いてランク付け及び物件写真の補完作業を実施
	「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行(国)
平成 28 年度	「小値賀町空家等対策の推進に関する条例、規則」施行
	「小値賀町空家等対策検討委員会設置要綱」施行
	特定空家の選定及び適正管理文書送付の開始(平成 27 年度調査を基に実施)
令和 3 年度	小値賀町空家等対策検討委員会開催
	「小値賀町空家等対策協議会設置要綱」施行
令和 5 年度	「空家等対策の推進に関する特別措置法」改正(国)
	小値賀町内の空家実態調査を実施(建設課)

これまでの空家等対策に加え、町や空家等が抱える課題を把握し、基本的な方針や具体的な取組を示すことで、より総合的かつ計画的な空家等対策を推進していくため、「小値賀町空家等対策計画」を策定します。

また、住まい・まちづくり・景観を担う各主体が連携・協働して取り組むことで、空家等対策と連動したまちづくりを進め、小値賀町の将来像の実現、町民の生活や魅力ある景観を未来に継承していきます。

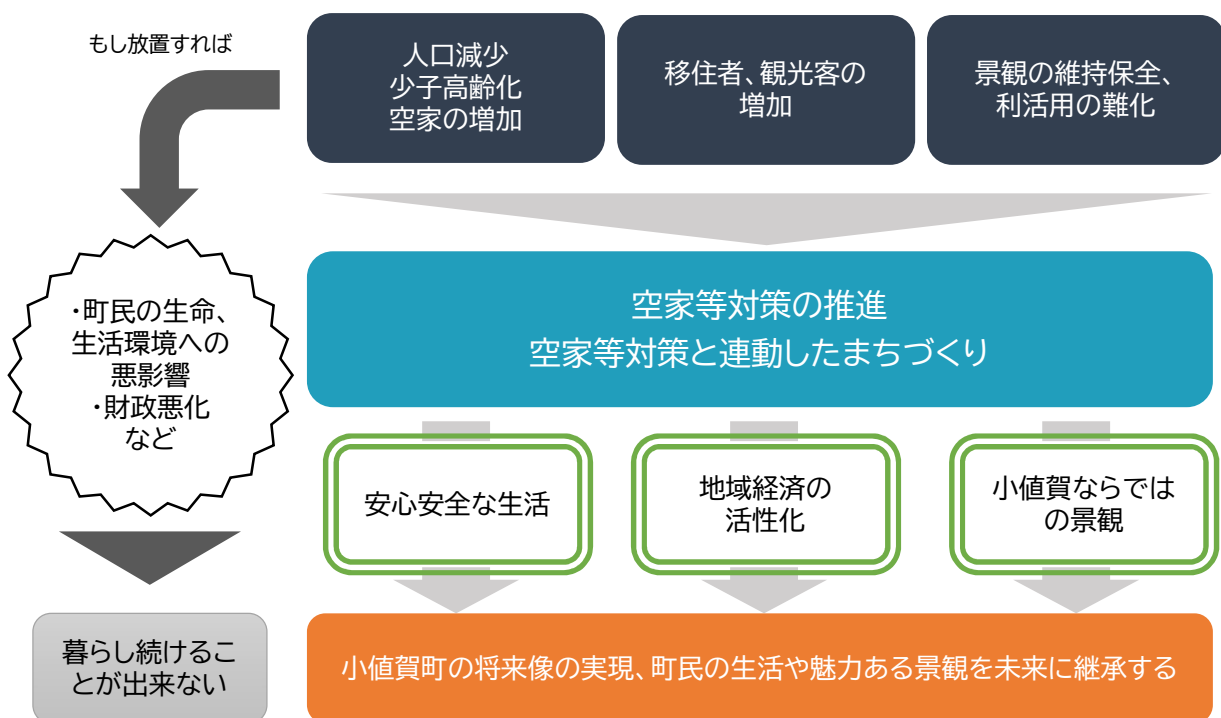
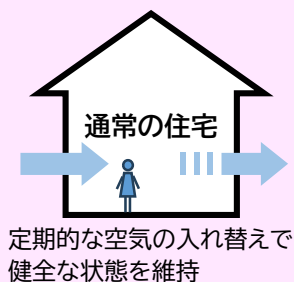


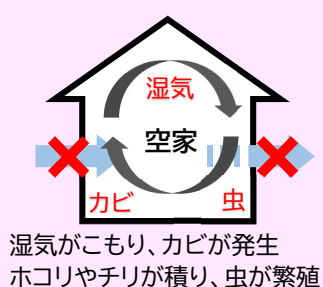
図 1-1 空家等対策計画が目指すもの

<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！！

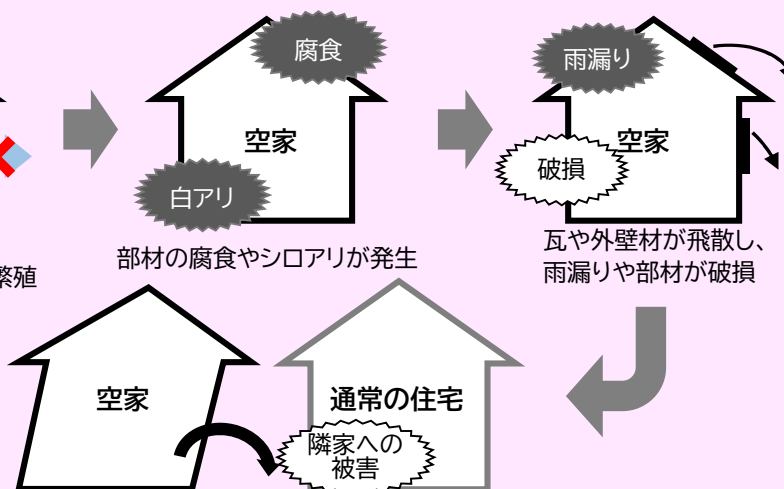


もし空家になると…



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。



倒壊などにより隣地等に被害が発生する場合があります。
※被害が発生した場合、高額な賠償責任を追う可能性があります。

■倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

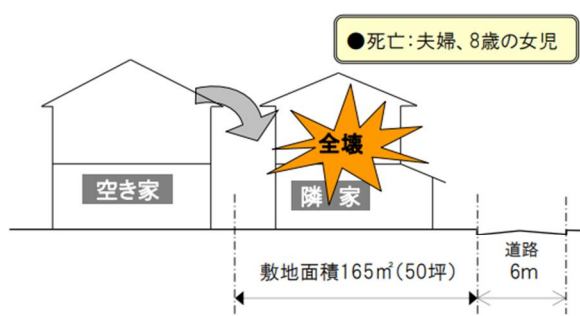
	損害区分	損害額(万円)
物件 損害 等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の解体・処分	320
	小計①	1,500
人身 損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
	合 計①+②	20,860

【試算方法】

・物件損害は、国税庁の指示文書「東日本大震災に係る雑損控除の適用における(損出額の合理的な計算方法について)」(平成23年4月27日)や環境省の「廃棄物処理費の算定基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」(平成23年8月19日)、「建設施工単価(H24年1月)」(一財)経済調査会)等に基づき、独自に試算

・人身損害は、「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)」(一財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

【試算の前提とした被害モデル】



○所在地	: 東京都(郊外)
○敷地面積	: 165㎡(50坪)
○延べ床面積	: 83㎡(25坪)
○建築時期	: 平成4年(築後20年)
○居住世帯	: 世帯主: 40歳、年収600万円
	妻 : 36歳主婦
	子供 : 8歳の女兒(小学3年生)

(出典:公益財団法人 日本住宅総合センター)

1.3 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第七条に基づき、本町の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のものであり、令和6年12月に発足した小値賀町空家等対策協議会での協議を踏まえ策定しました。

また、本町の最上位計画である「第5次小値賀町総合計画」、「小値賀町空家等対策の推進に関する条例」及び空家特措法に準拠するとともに、関連計画である「小値賀町景観計画」、「文化的景観保存計画及び整備活用計画」と連携を図り、施策を推進します。

地域の強靱化に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための指針

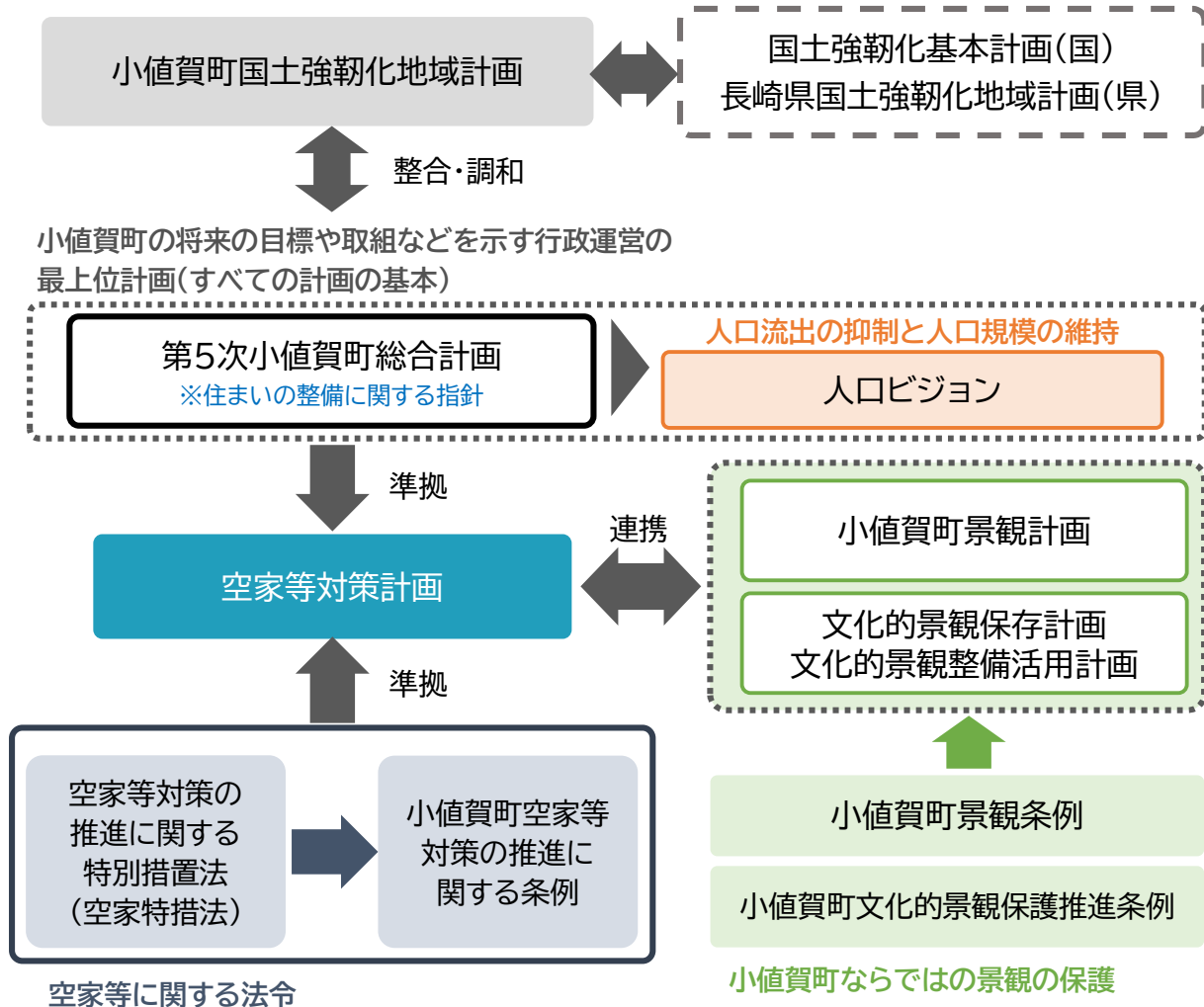


図 1-2 小値賀町空家等対策計画の位置づけ

1.4 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

なお、社会・経済情勢の変化や関係する法令の改正などの国の動向、本町の空家等対策の取組や空家等の状況を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを行うものとしています。

1.5 計画の対象とする区域

本計画における空家等に関する施策の対象とする区域は、「小値賀町全域」とします。また、本計画では、空家特措法で定める空家等及び管理不全空家等、特定空家等を対象とします。

本町は二次離島も含め、小値賀島を中心に大小17の島々からなっており、それぞれ異なる特性をもっています。それぞれの地区特性を把握し、地区に応じた対策が必要です。

本計画では、町民の安全性確保や良好な住環境と景観を確保する観点から、対策を優先すべき空家等や地区を以下のとおり設定します。

・第一優先：笛吹地区

笛吹地区は、町の機能が集約し、にぎわいの創出が求められる中心市街地であり、町の玄関口でもあることから、利活用や保全をはじめとした重点的な空家等対策の実施によって、良好な住環境と景観の両側面から維持・向上を図る必要性が高い地区です。

また、家屋が密集し、道路も狭いことから、住環境や景観、地区の防災力を阻害する要因となる管理不全空家や特定空家等に対しては早急な対応を図ります。

・第二優先：農家地区

農業や漁業の担い手の受け皿としての住環境の整備に努めます。特に斑地区は、笛吹地区と同様に家屋が密集し、道路も狭いため、重点的な空家等対策を図ります。

なお、対象とする空家等や地区の設定・変更については、今後の空家等の発生状況に応じて、臨機応変に対応することとします。

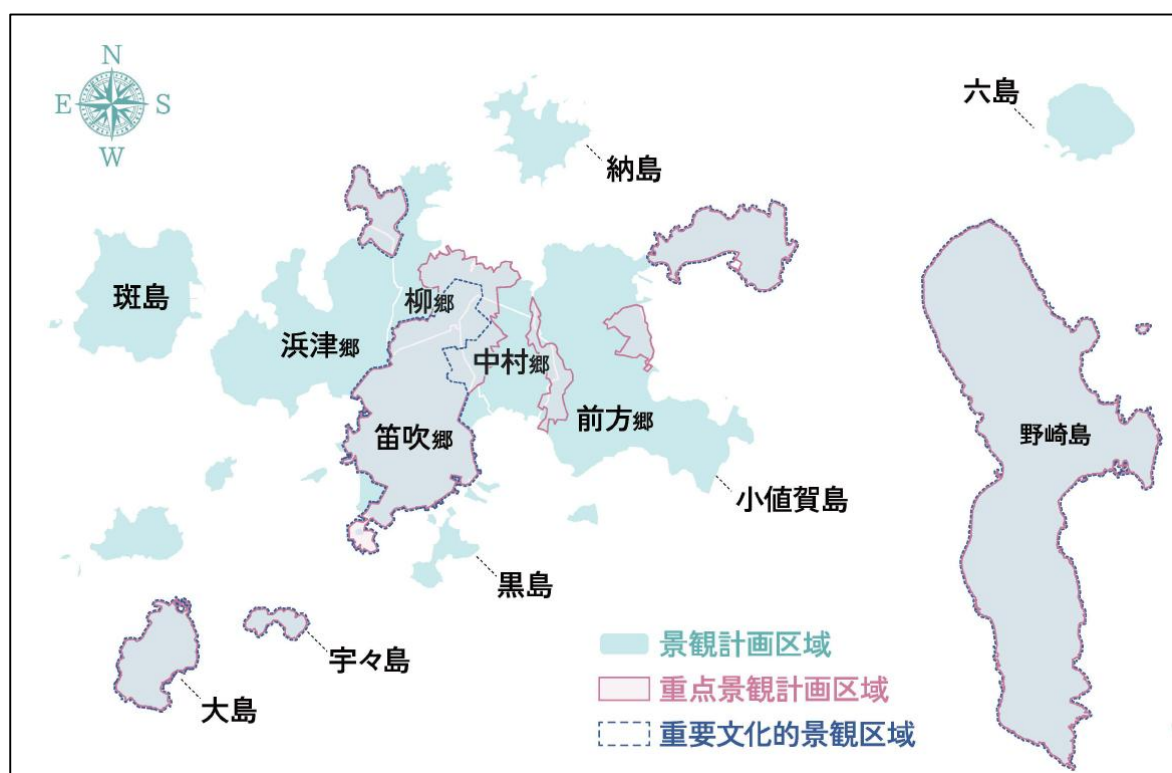


図 1-3 小値賀町区域図(出典:第5次小値賀町総合計画)

第2章 空家等の現状と課題

2.1 空家等の動向

(1) 全国

・令和5年住宅・土地統計調査(総務省)によると、全国の空き家の数は約900万戸、空き家率は13.8%と過去最高値となっています。

・空き家数、空き家率とも増加し続けており、平成15年と比較すると、20年で空き家数は約1.4倍となっています。

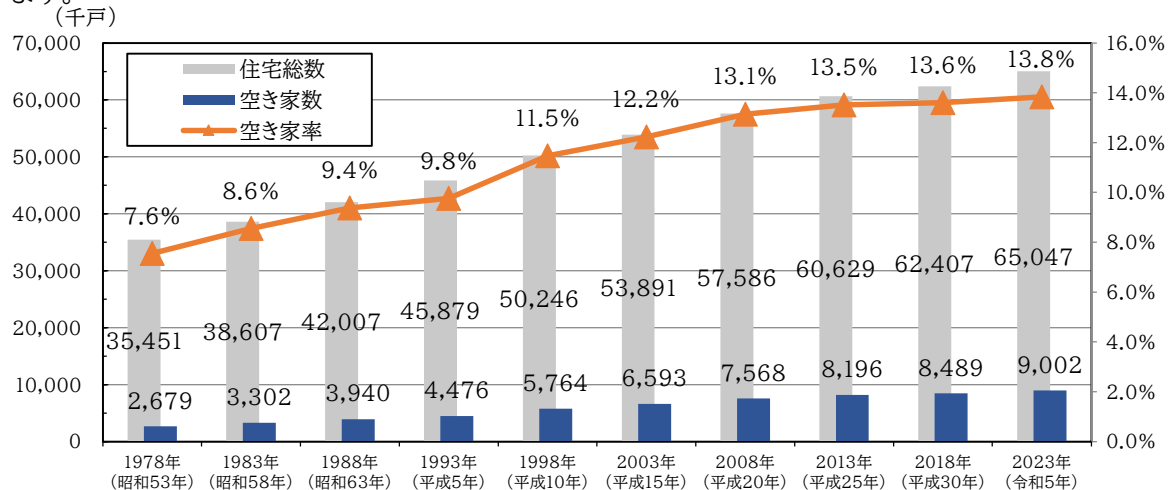
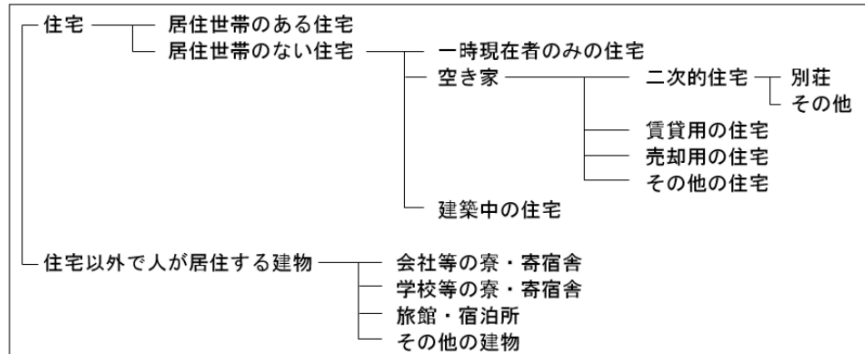


図 2-1 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移(出典:令和5年住宅・土地統計調査(総務省))



【別荘】

週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅

【その他】

普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

【賃貸用の住宅】

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

【売却用の住宅】

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

【その他の住宅】

上記以外の人々が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(注:空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

図 2-2 住宅の区分(出典:住宅・土地統計調査(総務省))

(2) 長崎県

・長崎県の空き家率は、平成15年以降全国の空き家率よりも高い値で推移しており、令和5年には17.3%となりました。

・長崎県内の地域別空き家率を見ると、本町を含む離島地域の空き家率は、他の地域や県全体の数値よりも高い値で推移しています。

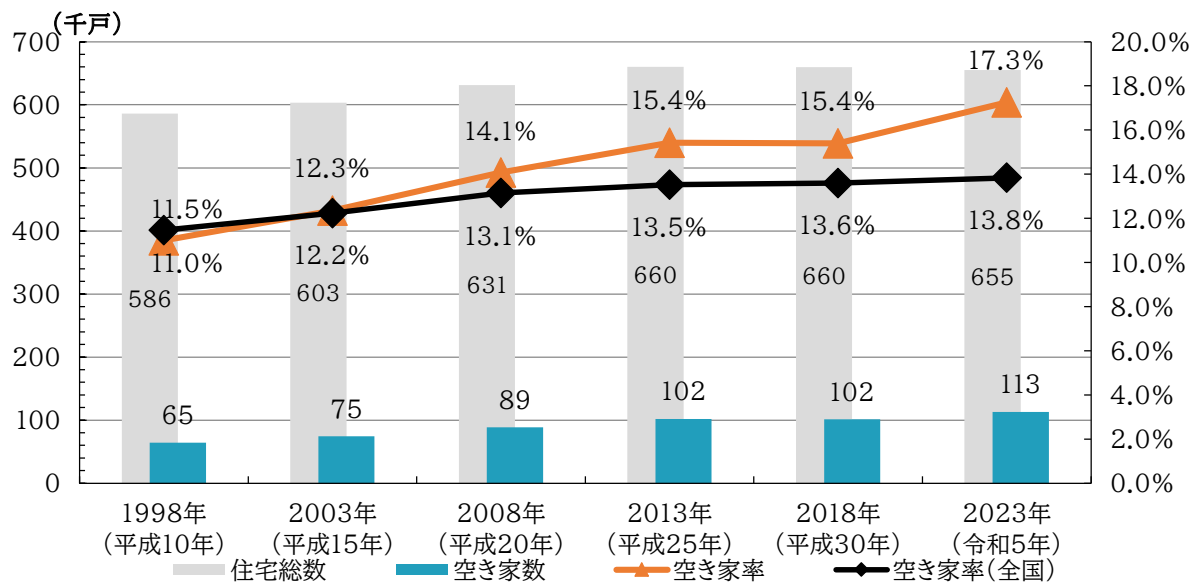


図 2-3 長崎県の住宅数と空き家率の推移(出典:住宅・土地統計調査(総務省))

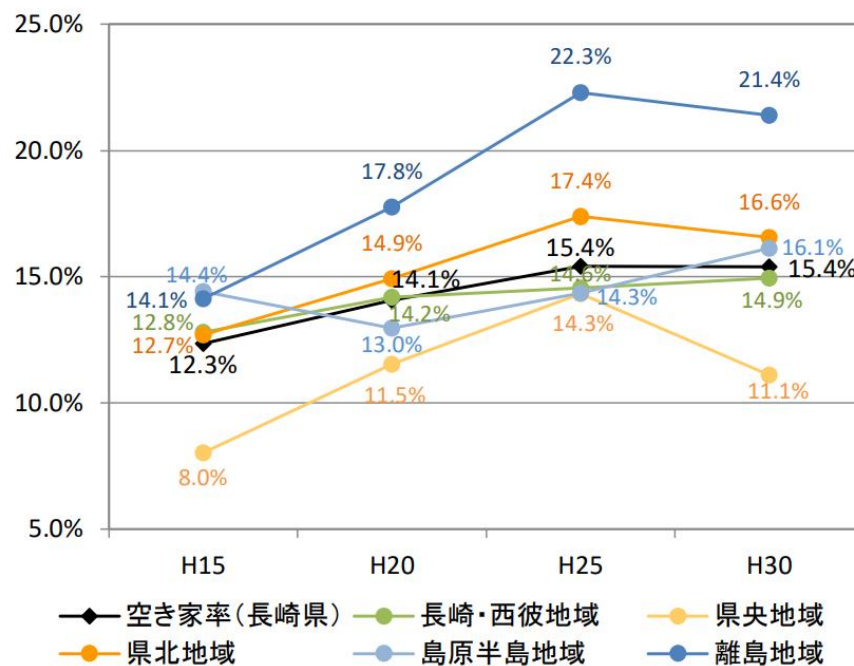


図 2-4 地域別空き家率の推移(出典:長崎県住生活基本計画(R4.6))

2.2 本町の現状と課題

(1) 人口と高齢化率

- ・本町の人口は令和2年の国勢調査において、人口1,162人、高齢化率50.8%となっています。平成12年の国勢調査と比較すると、20年間で人口は約12% (160人) 減少、高齢化率は15%上昇し、今後も少子高齢化が進行していくと考えられます。
- ・高齢化率が50%を超え、町民の約半数が65歳以上の高齢者であり、長崎県全体の高齢化率と比較しても高いことがわかります。
- ・現状を踏まえ、総合計画では人口目標に「こども人口(中学生以下の人口)について、各学年15人を確保する」を掲げ、2050年に1,550人程度の人口を確保することを目指しています。

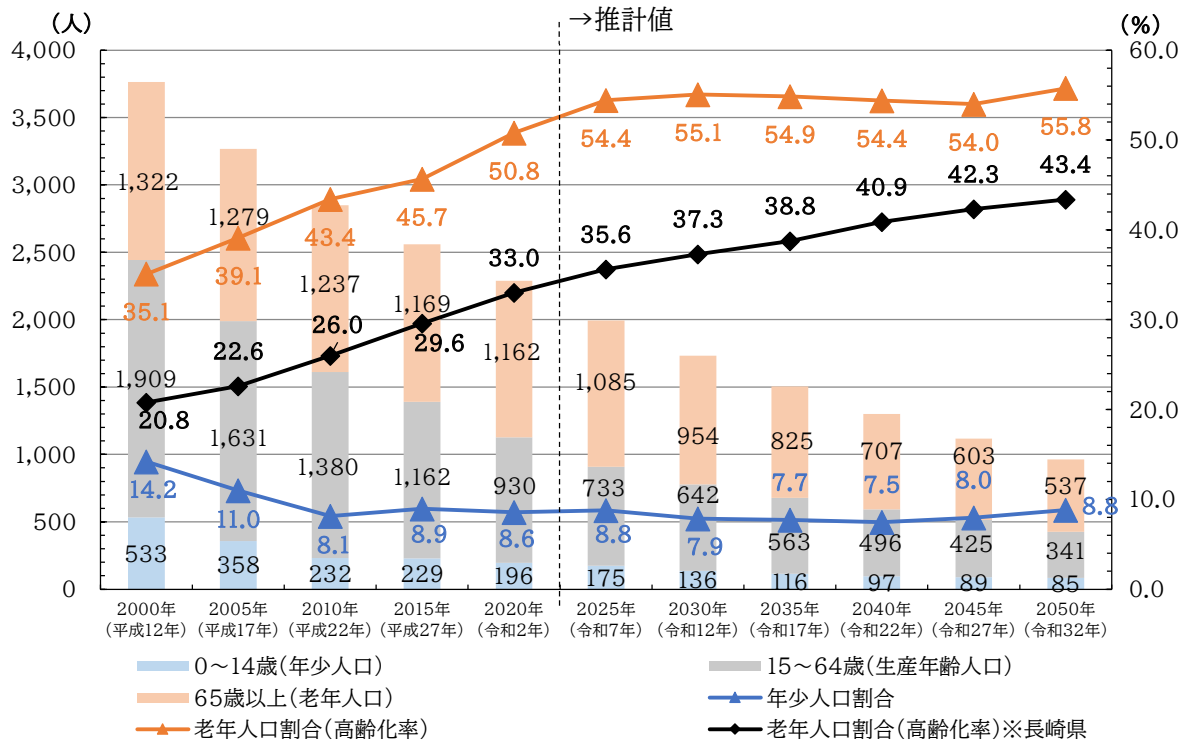


図 2-5 人口推計(出典: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所)

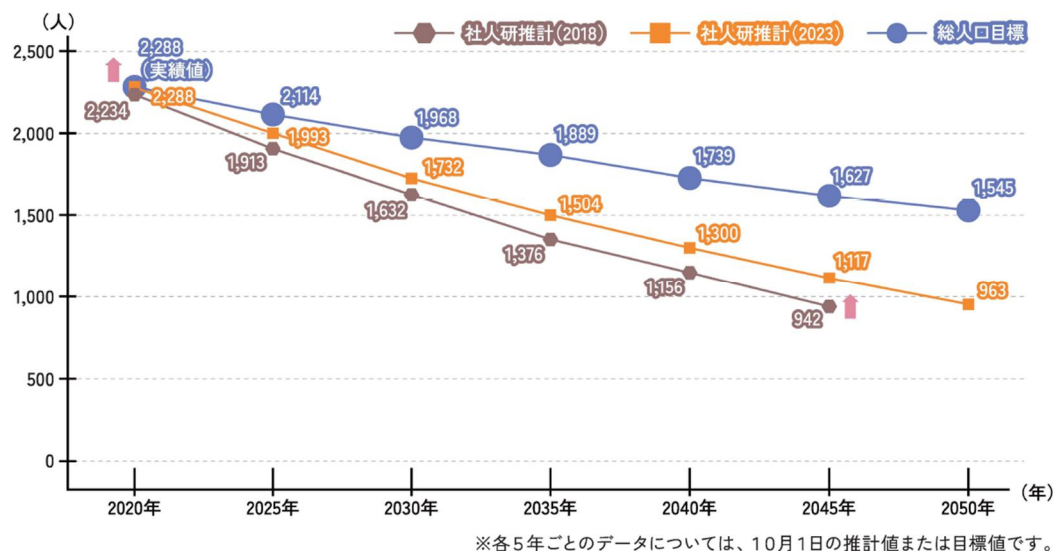


図 2-6 小値賀町将来人口推計(出典: 第5次小値賀町総合計画)

(2) 移住希望者が居住できる住宅の不足

- ・本町へのUターン、Iターンによる移住者は増加傾向にあります。
- ・移住者の居住先として空き家バンクの利用は少なく、実家や町営住宅への入居が多いです。
- ・町内に空家が存在しているにもかかわらず、移住希望者が居住できるような住宅として確保できない要因を把握し、空き家バンクの拡充を含む、移住希望者への空家の流通ルートの確保及び所有者等への流通の促進が必要です。

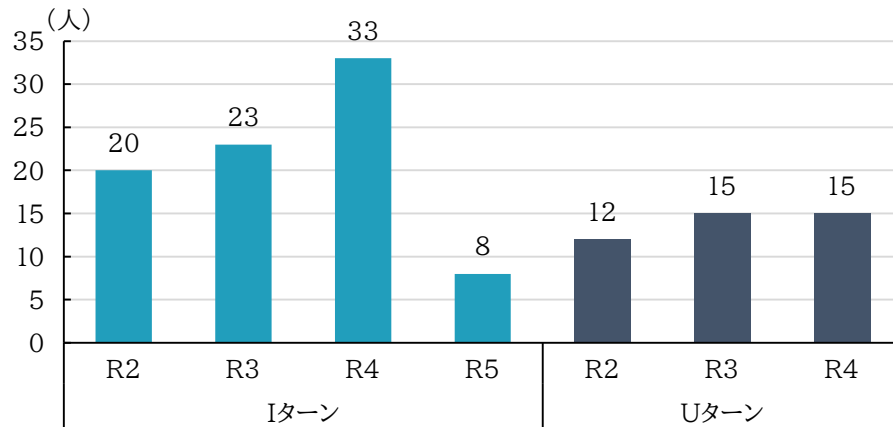


図 2-7 移住者数の推移

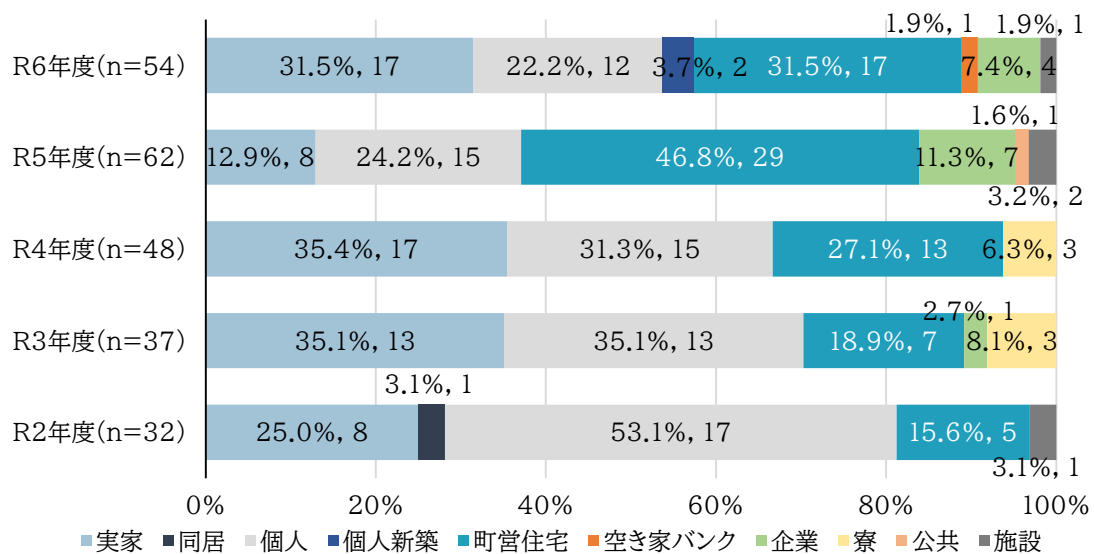


図 2-8 移住者居住先内訳

(3) 重要文化的景観及び重点景観計画区域の維持保全・利活用と空家等対策の両立

- ・町全域が景観計画区域に定められ、町域の約4割が重要文化的景観に該当します。
- ・重要文化的景観の重要な構成要素については町有化し、整備を進めてきましたが、町有化には限界があり、法的な観点からみても改修・再建築の難易度が高いことから、重要文化的景観に該当する区域内の住宅の解体や空家化が進行しています。
- ・景観とは住宅等の建築物だけでなく住民の生業から成り立つものであり、町民の生活環境の保護と景観の維持保全・利活用を両立させる空家対策が求められています。



図 2-9 重要文化的景観及び重点景観計画区域

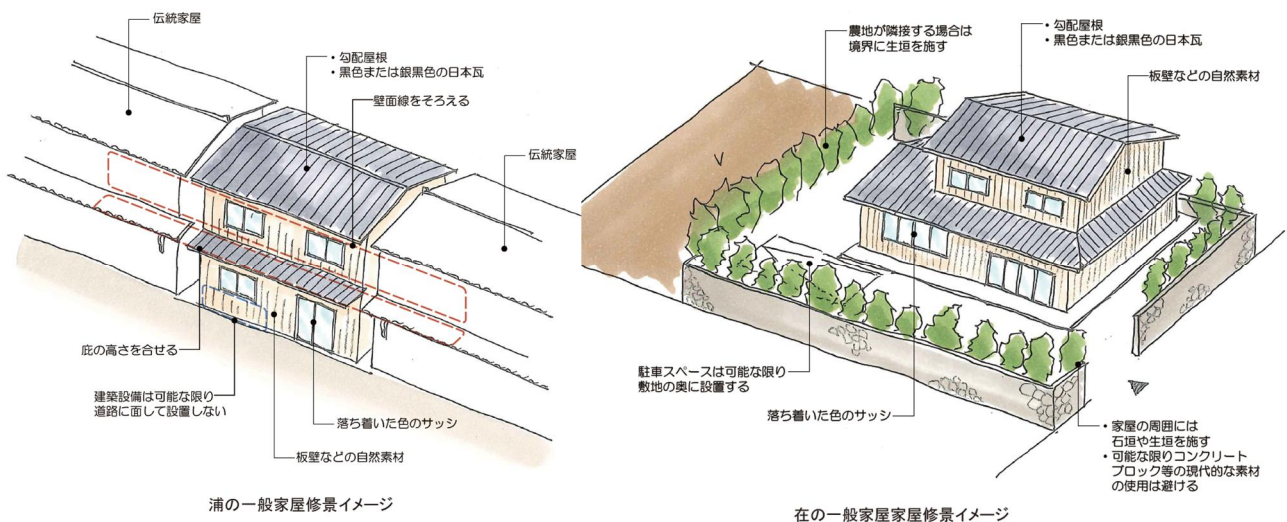


図 2-10 家屋修景イメージ(出典:「小値賀諸島の文化的景観」整備活用計画)

(4) 町の中心部などの住宅密集地における防災対策

- ・重要文化的景観を構成する町並みは笛吹地区など住宅が密集している地区でみられ、地区内の空家も増加傾向にあります。
- ・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。
- ・防災(火災、倒壊等)の観点からみても、空家の除却や管理等の対策方針の設定、施策の検討が必要です。

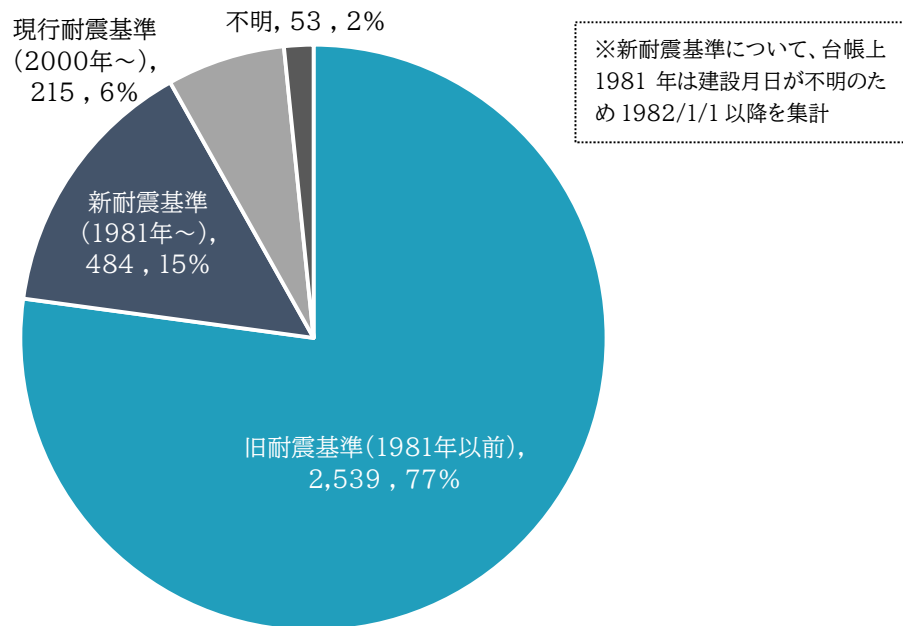


図 2-11 町内の耐震化状況(N=3291件)※課税台帳を基に作成

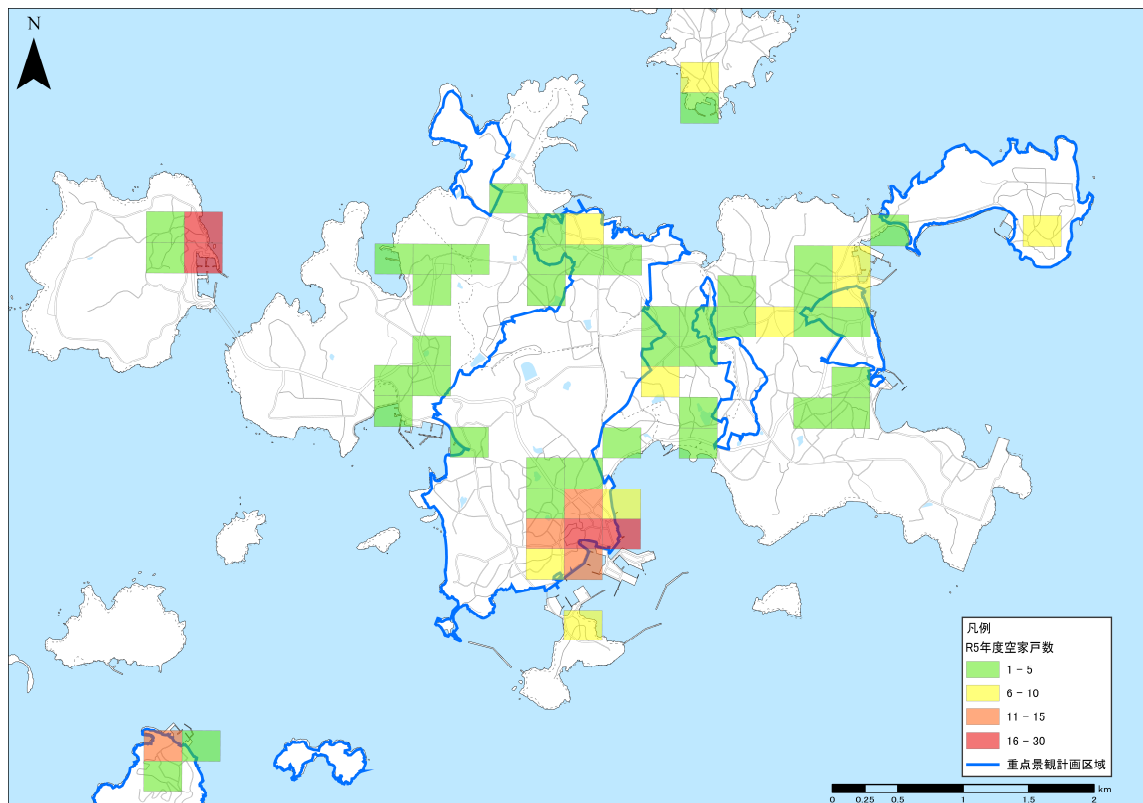


図 2-12 令和5年度空家分布図(250mメッシュ)

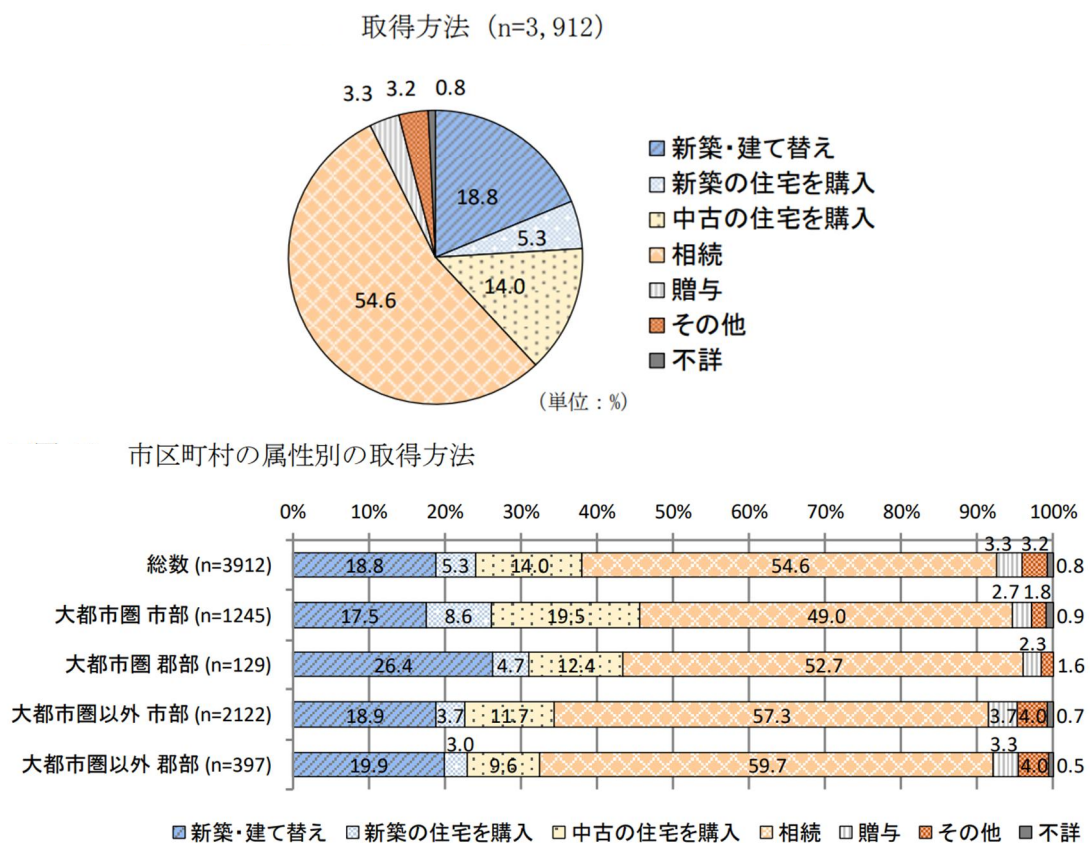
(5) 所有者等の特定の難化

- ・本町の住宅は、登記がされていないまたは数代前の亡くなった方の名義のままになっている場合も多く、法定相続人が数十名にのぼり、相続登記に多大な労力や費用、時間がかかり、相続登記が進んでいない現状にあります。
- ・法定相続人が複数いることで、相続人全員の同意を得ることが困難となり、空家の管理や解体などが思うように進まず、放置されたままの空家が多く見受けられます。
- ・生前のうちに建物の登記を行う、相続後の空家の管理方法等について当事者間で話し合うなど空家となる前の事前対策が重要となります。

参考:空家の取得方法について

令和元年に国土交通省が実施した空家所有者実態調査の結果によると、空家の所有者の半数以上が相続によって取得していました。

相続登記がされていない、相談人が複数いる場合、空家等の所有者の特定が非常に困難であり、文書通知等を行っても未達となる場合も多く、時間が経過するほど空家等の実質的な管理者にたどり着くことが難しくなります。



(出典: 令和元年空き家所有者実態調査報告書(国土交通省))

2.3 空家等実態調査からみた本町の状況

(1) 空家等実態調査の流れ

- ・平成27年度に実施した空家等実態調査から7年が経過しており、経年変化による空家等の老朽化、人口減少や除却等による空家等の総数の変化が見込まれることから、空家等の状態、総数、分布状況等を把握するため令和5年度に空家等実態調査を行いました。
- ・実態調査の流れは以下の通りです。

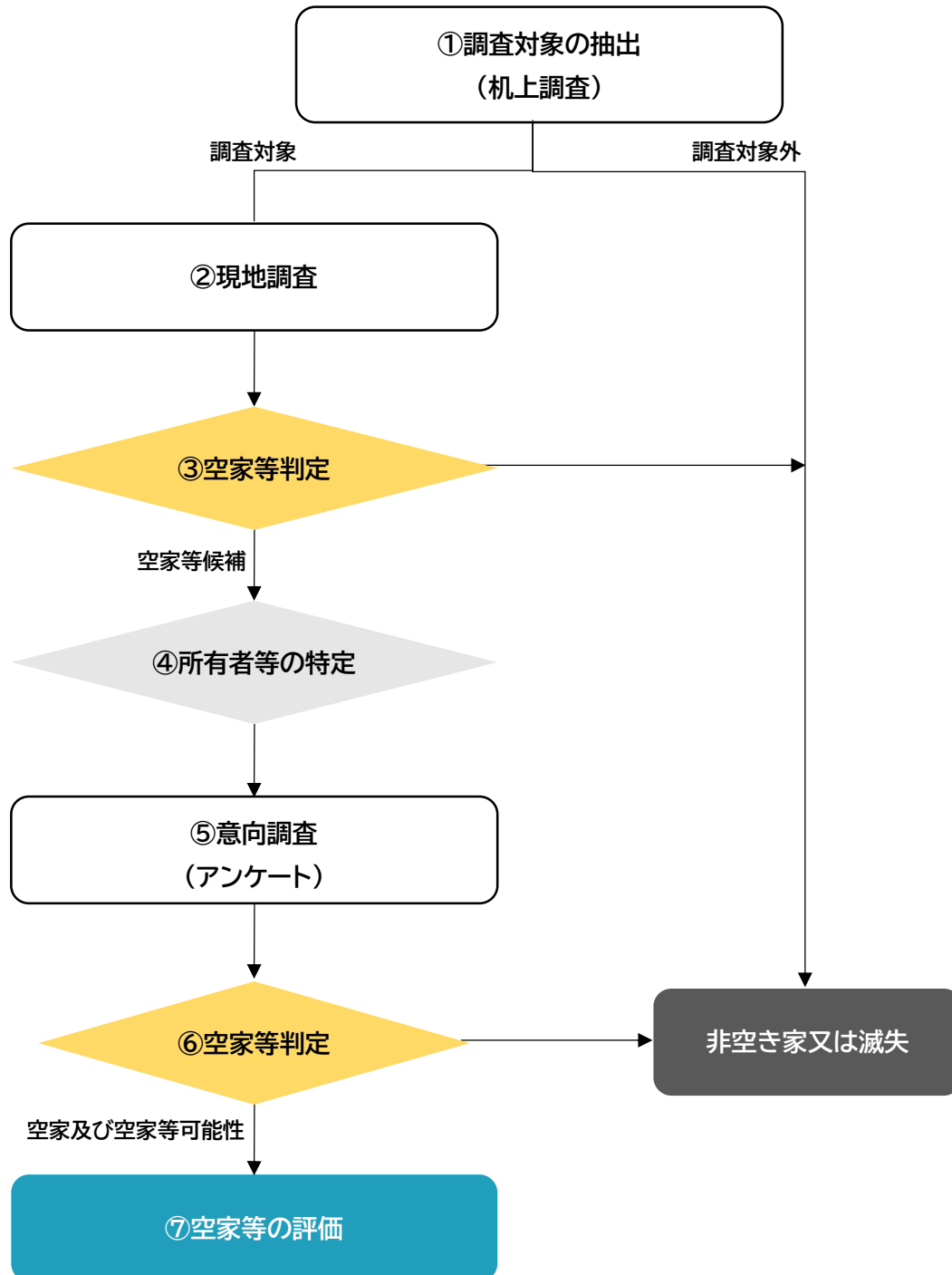


図 2-13 実態調査フロー

(2) 空家等実態調査結果の整理

- ・現地調査及び意向調査の結果を総括し、空家等実態調査の結果を次表の通り整理しました。
- ・「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(令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号)」において、『居住その他の使用がなされていない』ことが『常態である』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、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」と示されていることを踏まえ、意向調査の結果、利用実態として「住んではないが頻繁に利用している」、「特定の時期だけ利用している」、「仕事場・作業場として一時的に利用している」、「物置や倉庫として利用している」、「賃貸または売却済み」と回答のあったものは空家として分類しないこととしました。
- ・なお、意向調査の回答率は約半数となっており、「未達」又は「回答無し」の所有者等が多く見受けられました。

表 2-1 空家等分類

分類		判断基準
1	空家	現地調査及び意向調査の結果、以下の内容により、空家特措法で定義される空家等と判断された建物。 ① 意向調査にて「賃貸または売却募集中」、「日常的に利用していない」と回答されたもの ② 町所有情報より、「空家」と判明したもの ③ 現地調査にて「空家」と判断＋意向調査の返信なしのもの ※③については、以下の内容にて判断した。 ✓ 電気メータが取り外されている、もしくは稼動していない ✓ ガスボンベが取り外されている、もしくはガスメータが稼働していない ✓ ロープ等により、敷地への立入禁止措置がとられている ✓ 貸家、売家等の張り紙や看板が設置されている ✓ 近隣住民からの聞き取りによる ✓ ・ポストに封がされている、もしくは放置郵便物がたまっている
2	空家等可能性	現地調査及び意向調査の結果、空家特措法で定義される空家等の可能性があるが、確実に判断できる要件がないもの。 例) 現地調査にて「目視確認不可」と判断された対象のうち、意向調査の返信がなかったもの
3	非空き家	現地調査及び意向調査の結果、空家特措法で定義される空家等ではないと判断されたもの。 ※意向調査により、「常時住んでいる」、「住んではないが頻繁に利用している」、「特定の時期だけ利用している」、「仕事場・作業場として一時的に利用している」、「物置や倉庫として利用している」、「賃貸または売却済み」と回答されたものを含む
4	滅失	現地調査時点で解体済みもしくは意向調査の回答で解体されたことが確認された。※意向調査により、後日解体予定のものを含む

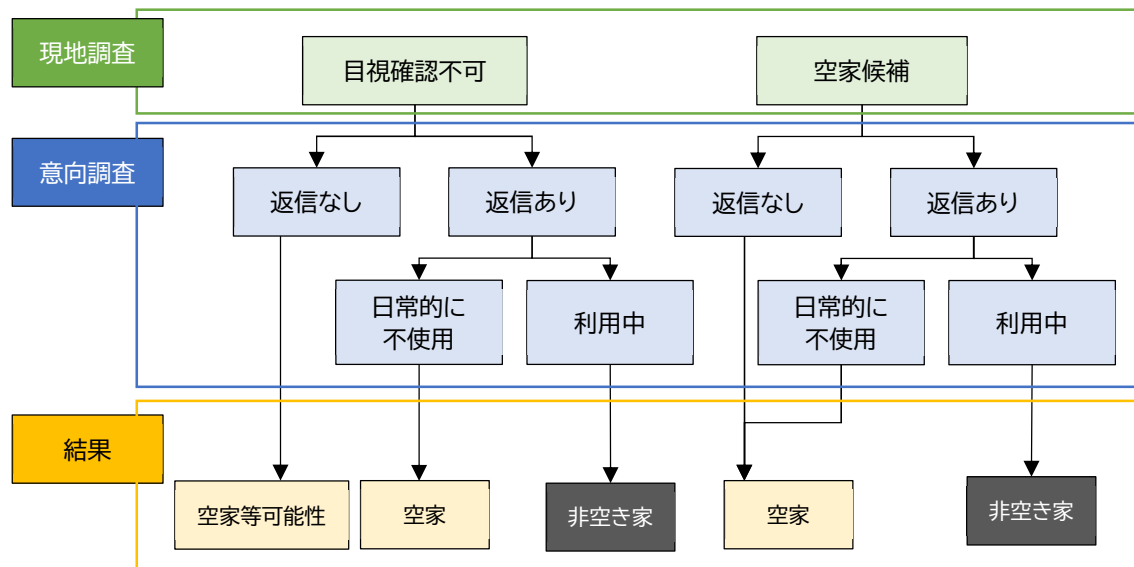


図 2-14 空家等の分類フロー

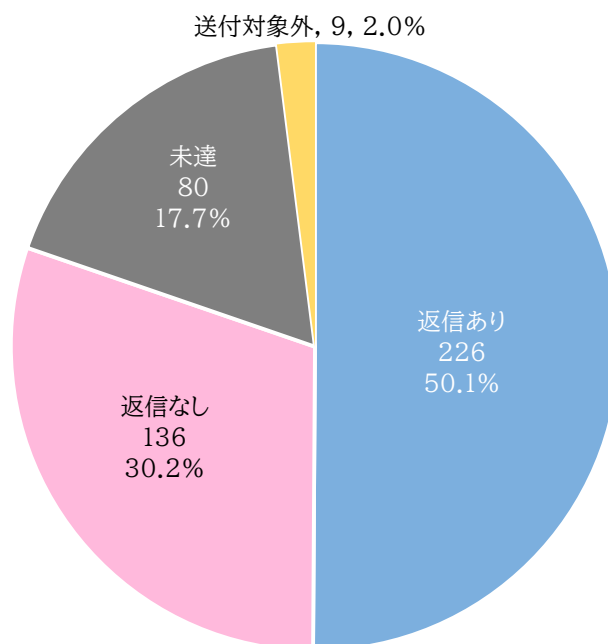


図 2-15 意向調査の回答状況(n=451)

- ・空家等実態調査の結果、約7割(334件)が空家と判定されました。
- ・地区別の調査結果を見ると、笛吹地区が最も多く、全体の約4割を占めていました。次いで、前方地区、斑地区の順に空家が多いことがわかりました。

表 2-2 空家等実態調査結果

分類	件数(件)	構成比(%)
1.空家	334	73.7
2.空家等可能性	0	0.0
3.非空き家	108	23.8
4.滅失	11	2.4
合計	453	100.0

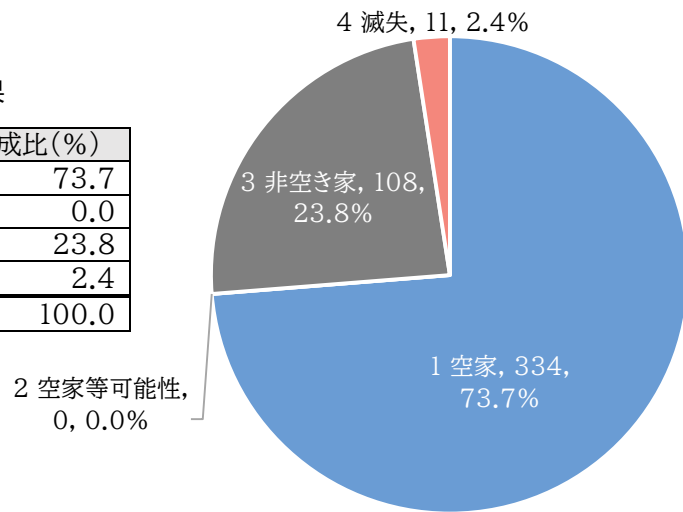


図 2-16 空家等実態調査結果

表 2-3 地区別空家等実態調査結果

地区	1.空家	2.空家等可能性	3.非空き家	4.滅失	計
笛吹地区	122	0	53	6	181 件
黒島地区	7	0	1	0	8 件
大島地区	17	0	2	0	19 件
中村地区	23	0	8	0	31 件
前方地区	57	0	15	5	77 件
柳地区	24	0	7	0	31 件
浜津地区	21	0	4	0	25 件
斑地区	52	0	14	0	66 件
納島地区	11	0	4	0	15 件
計	334 件	0 件	108 件	11 件	453 件

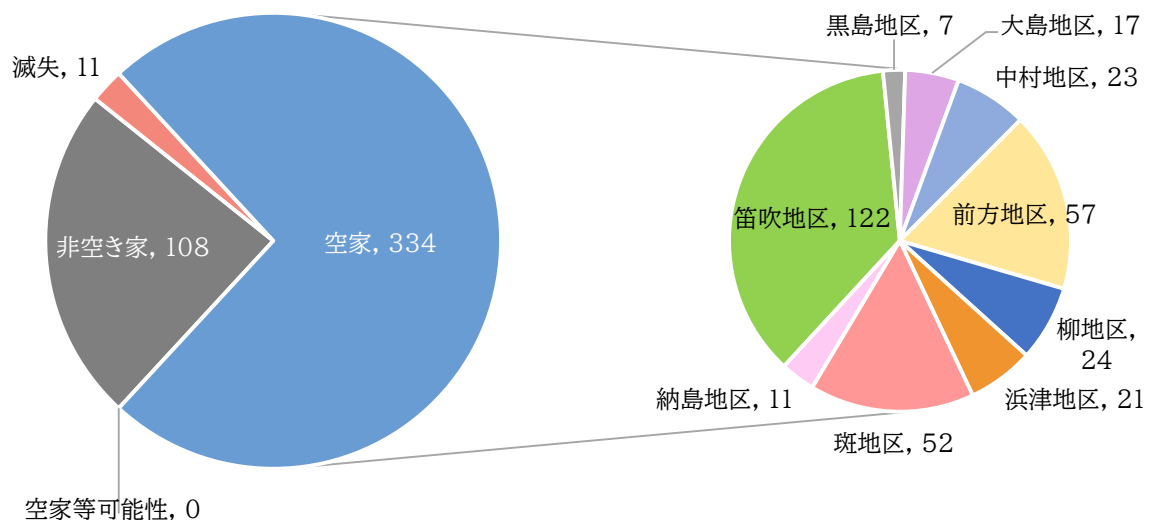


図 2-17 地区別空家等実態調査結果

・国土交通省が作成する「外観目視による住宅不良度判定の手引き(案)」を参考に、空家と判定された334件について、不良度測定基準に基づく老朽度・危険度ランク判定を行いました。

【木造住宅等の不良度測定基準（外観目視により判定できる項目）】

評価区分		評価項目	評価内容		点数	最高評価点
1	構造一般の程度	基礎	イ	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
			ロ	構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
			不明	目視で確認できないもの	0	
				問題なし	0	
		外壁		外壁の構造が粗悪なもの	25	
			不明	目視で確認できないもの	0	
				問題なし	0	
2	構造の腐朽又は破損の程度	基礎 土台 柱 はり	イ	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
			ロ	基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
			不明	目視で確認できないもの	0	
				問題なし	0	
			外壁	イ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により下地の露出しているもの	
		ロ		外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		不明		目視で確認できないもの	0	
				問題なし	0	
		屋根	イ	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	
			ハ	屋根が著しく変形したもの	50	
			不明	目視で確認できないもの	0	
				問題なし	0	
3	防火上又は避難上の構造の程度	外壁	イ	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30
			ロ	延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
			不明	目視で確認できないもの	0	
				問題なし	0	
		屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
			不明	目視で確認できないもの	0	
				問題なし	0	
4	排水設備	雨水		雨樋がないもの	10	10
			不明	目視で確認できないもの	0	
				問題なし	0	

注) 一の評価項目につき該当評価内容が二又は三ある場合においては、当該評価項目についての評価は、該当評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

図 2-18 木造住宅等の不良度判定基準

表 2-4 老朽度・危険度ランク判定表

点数	判定内容	ランク
0点	小規模の修繕により再利用が可能	A
1～49点	管理が行き届いていないが、当面の危険性はない	B
50～99点	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	C
100点以上	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い	D
その他	目視確認不可、草木の繁茂により全貌を確認できない	判定不能

表 2-5 判定不能として集計した事例

判定不能	目視確認不可、草木の繁茂により全貌を確認できない状態	
		

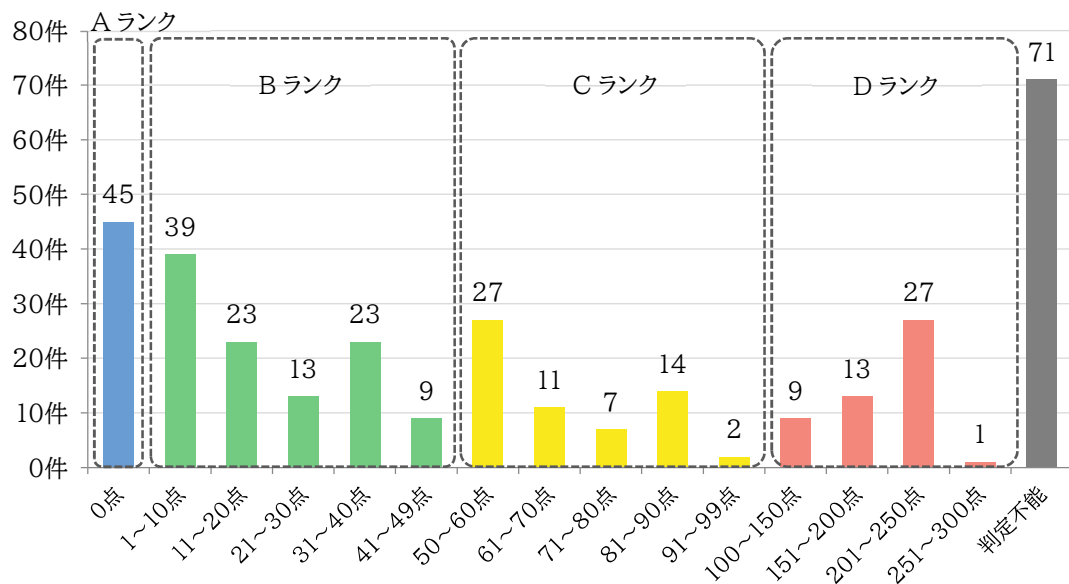


図 2-19 不良度測定点数別分布

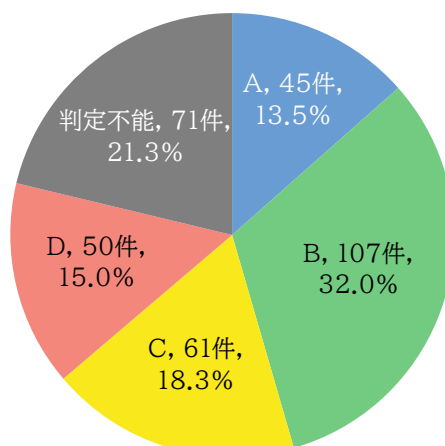


図 2-20 老朽度・危険度ランク判定結果

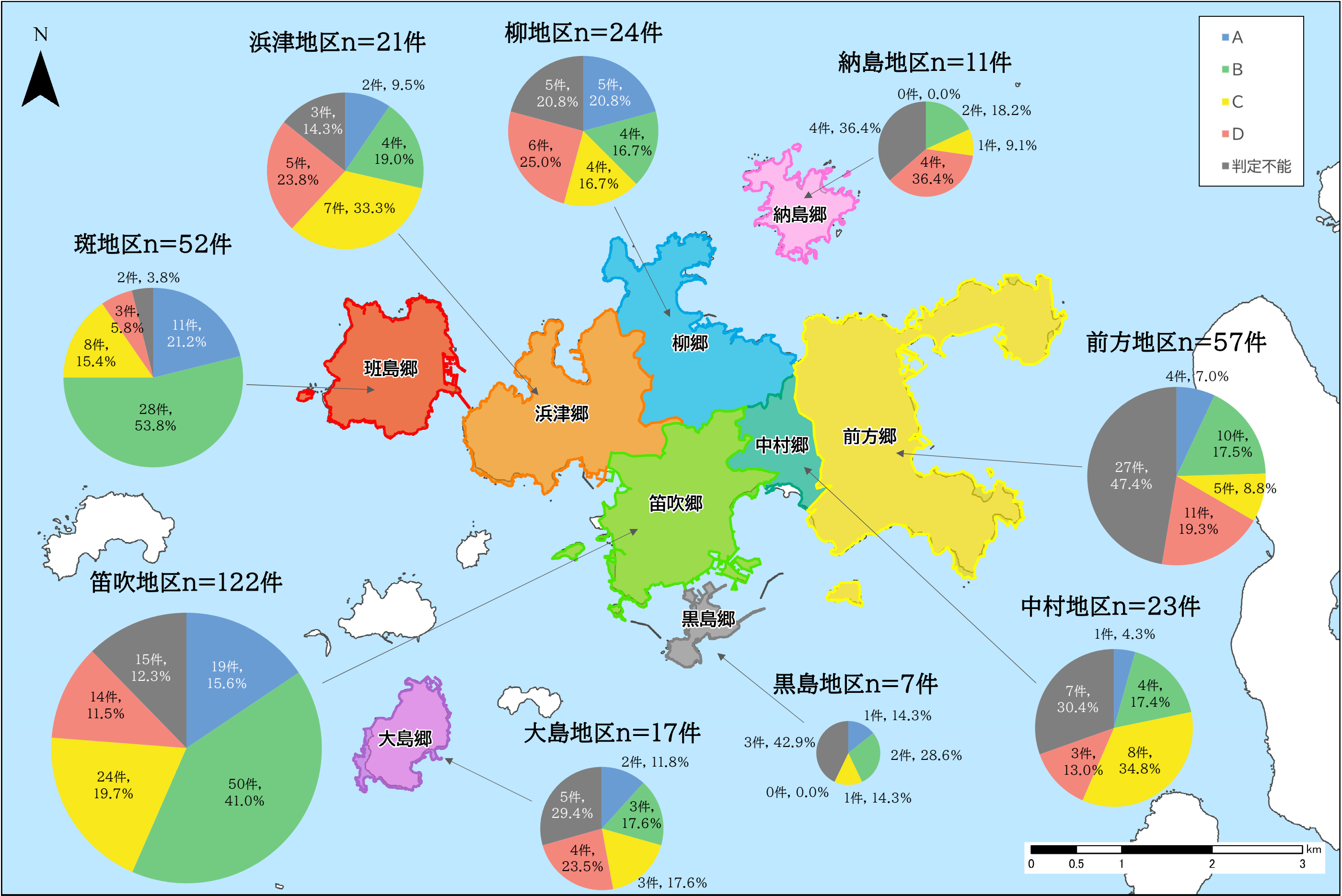


図 2-21 老朽度・危険度ランク判定結果(地区内訳)

2.4 空家等に関する課題

(1) 空家の老朽化の進行に対する懸念

- ・空家実態調査の結果、町内の住宅等(付属屋含む)2,852件のうち約12%が空家と判明しました。
- ・そのうち約4割がDランク以上の老朽化した住宅であり、倒壊の危険性があり、解体などの緊急性が極めて高い空家と言えます。
- ・意向調査の結果、所有者等の多くが対象となる空家等の維持管理の頻度として、「ほとんどしていない」と回答しており、空家等の多くがそのまま放置されていると考えられます。
- ・今後、所有者等が相続したが遠方に住んでいて管理が困難な場合や相続人が不明のケースが多くなると、適切に管理されない老朽化した空家や放置空家の増加が見込まれます。
- ・空家の老朽化(長期化)が進むほど、改修や除却等に係る費用が高額になるなど、小規模の修繕で活用できる段階での空家の利活用に向けた施策の検討が必要です。
- ・また、老朽化が進み、特定空家等に該当する場合は町での適切な処置(対応)が求められます。

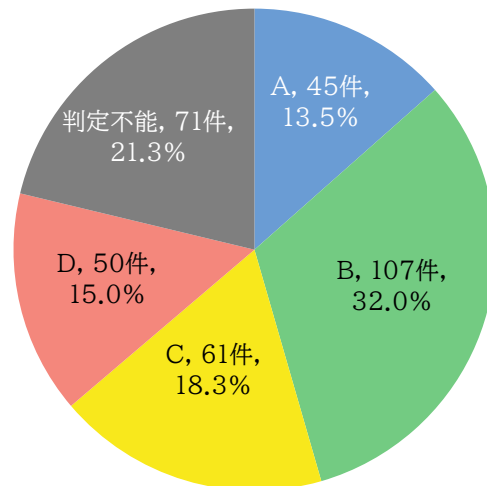


図 2-22 老朽度・危険度ランク判定結果(再掲)

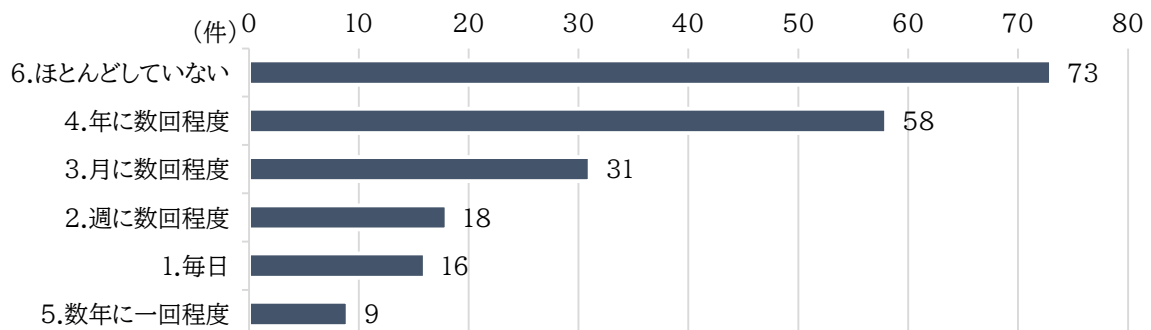
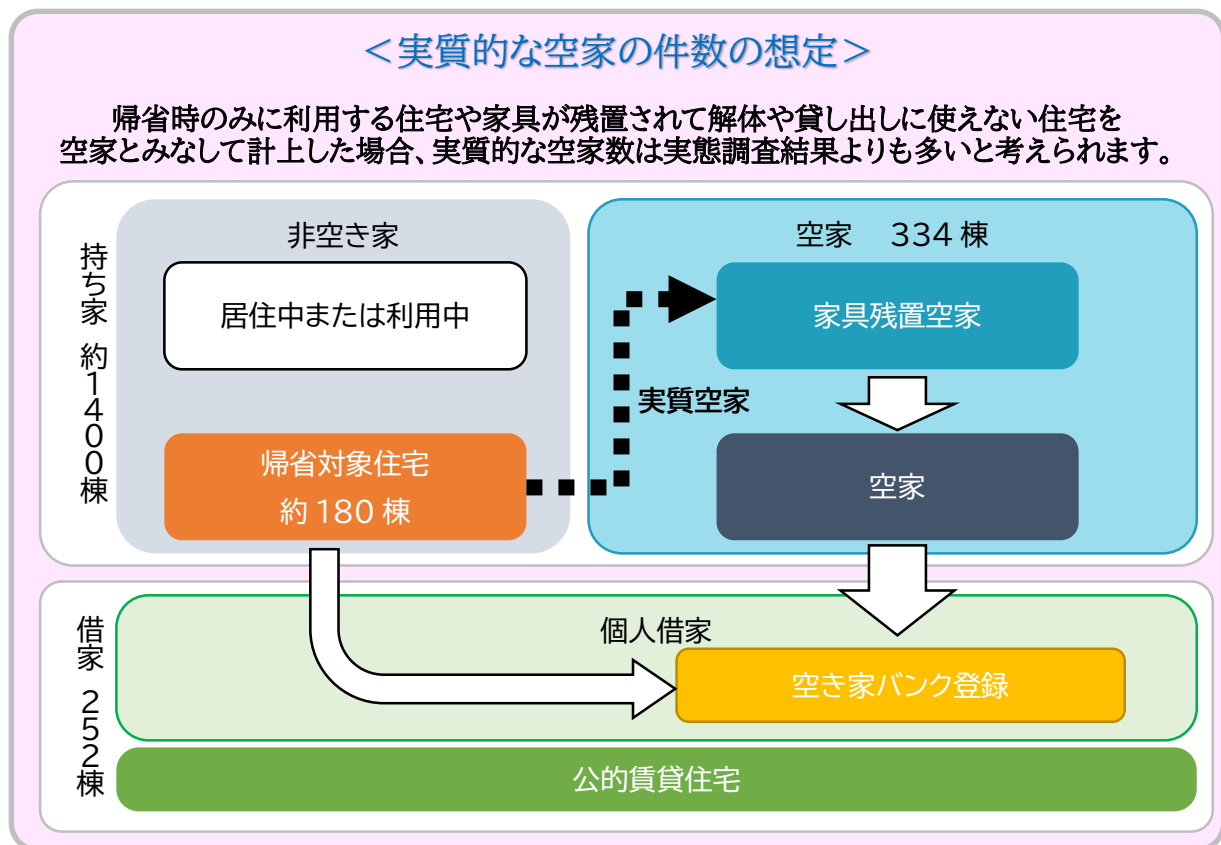


図 2-23 意向調査結果抜粋(建物の維持管理の頻度)



(2) 所有者等の高齢化、町外居住者の増加

- ・意向調査の結果、意向調査に回答した所有者等の約8割が60歳以上の高齢者と判明しました。また、所有者等のうち約6割が町外居住者であることがわかりました。
- ・空家等は私有財産であり、所有者等が自らの責任において適正管理及び有効活用に関する対策を講じることが基本原則ですが、所有者等の高齢化や町外居住者の増加により、今後は個人での空家等の適正管理がますます困難になることが予想されます。
- ・所有者等による空家の適正管理を促進するための意識醸成、個人間での維持管理が困難な場合に利用できるよう町や地域と協働して管理できる仕組み、所有者等が必要な情報に簡単にアクセスできる仕組み等について検討が必要です。

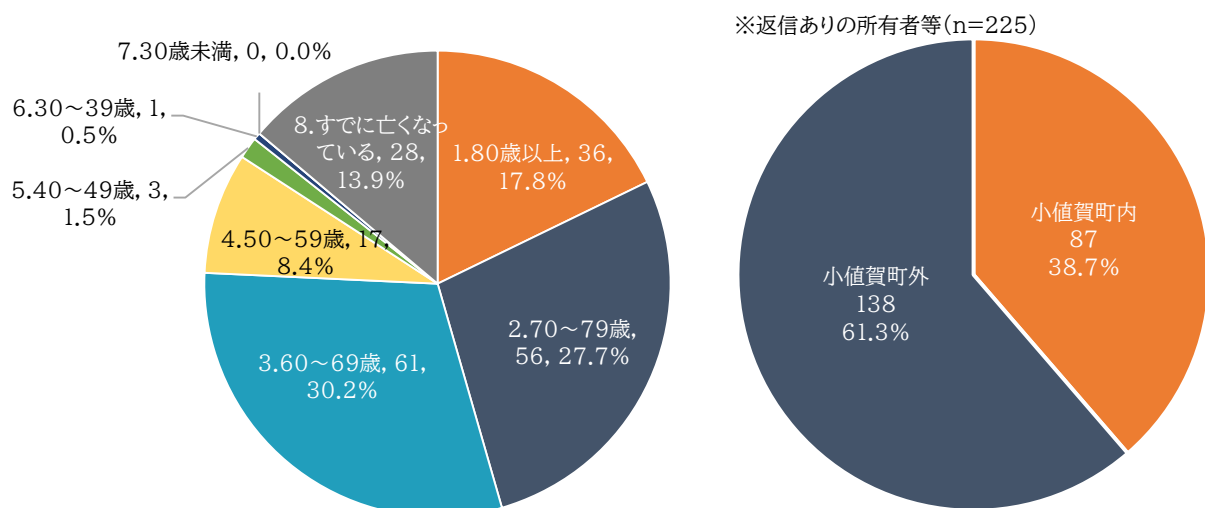


図 2-24 意向調査結果抜粋(左:所有者等の年齢、右:所有者等の現住地)

(3) 空き家バンク利用意向の向上

・意向調査の結果、全体の約8割を占める60歳以上の所有者等の空き家バンクの利用意向が低いことがわかりました。

・また、空き家バンクを利用しない理由として「登録の仕方がわからない、難しい」、「ハードルが高い、コストをかけたくない」、「制度内容が不明で不安が残る」という意見が多く、空き家バンクを含む、空家を流通させるための制度の拡充と周知、心理的ハードルを下げる仕組みづくり等が必要です。

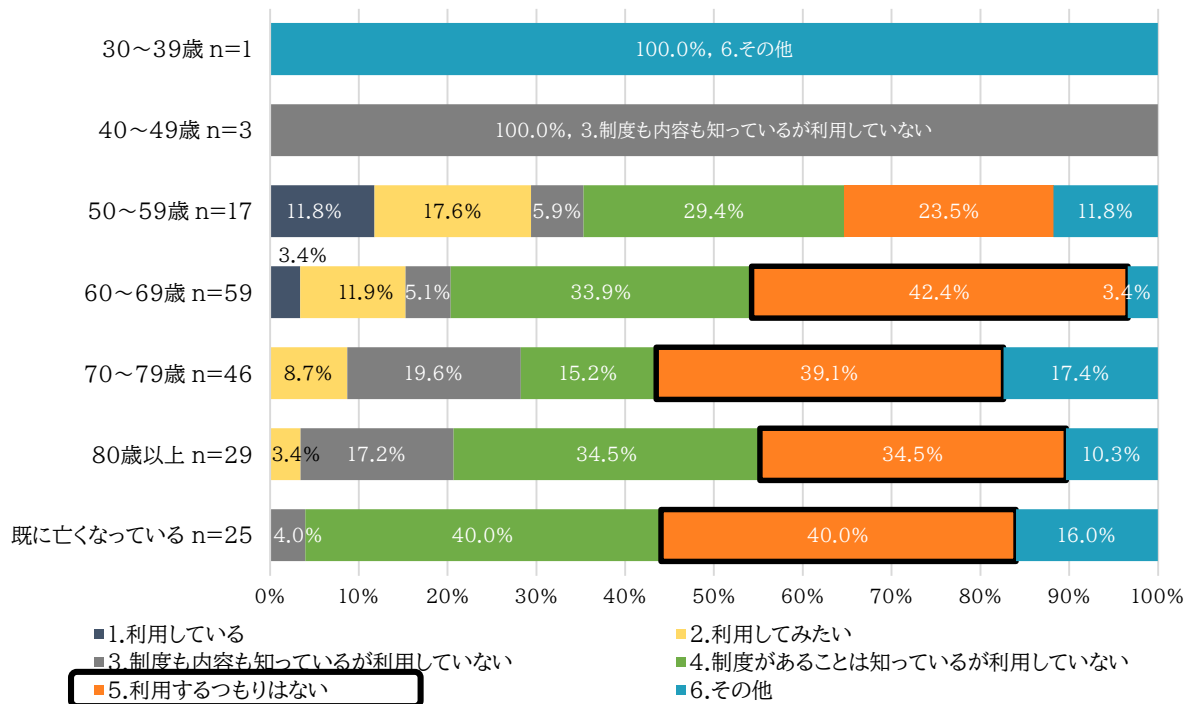


図 2-25 意向調査結果抜粋(所有者等の年代別空き家バンク利用意向)

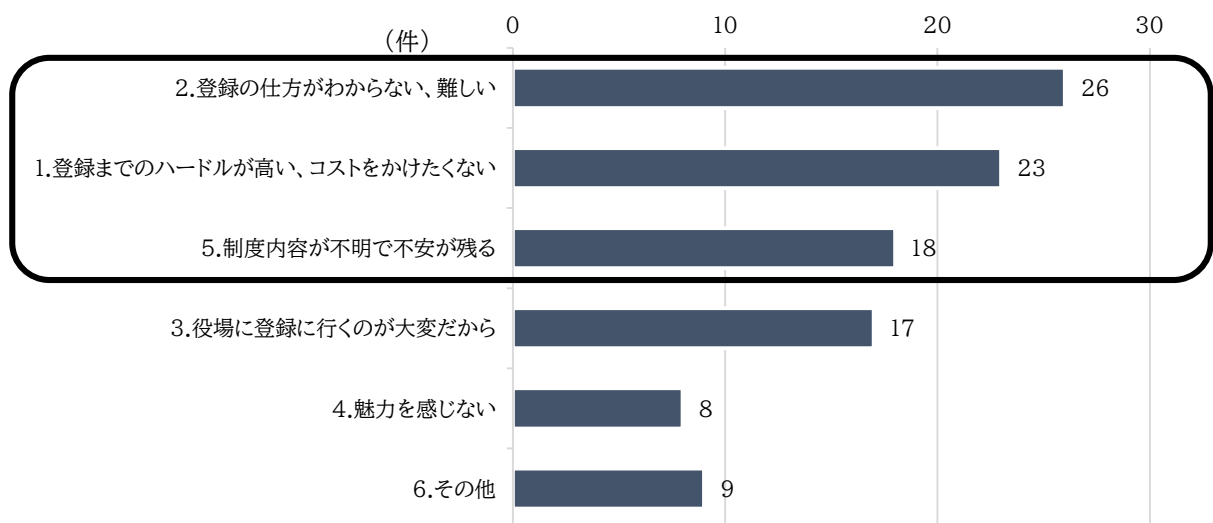


図 2-26 意向調査結果抜粋(空き家バンクを利用しない理由)

(4) 文化的保護推進条例に基づく補助金の活用

- ・本町では「小値賀町文化的景観保護推進条例」に基づき、文化的景観保護推進区域を設けています。この区域のなかで、特に必要と認められる建物に対する、復旧修理、修景又は管理について、自ら保護のため適当な措置を行う場合、当該建物の所有者等に対し、その経費の一部を補助することができることとなっています。しかし、町の財源的課題等もあり、積極的な運用には至っていません。
- ・意向調査の結果、回答者の約8割が上記の文化的保護推進条例に基づく補助金制度について知らない一方、費用面や老朽化を心配する意見が多く挙げられました。
- ・補助金制度の拡充だけでなく、所有者等への制度の周知を行うことで、文化的景観区域に該当する建築物の維持保全を促進し、改修や解体費用の低廉化に取り組む必要があります。

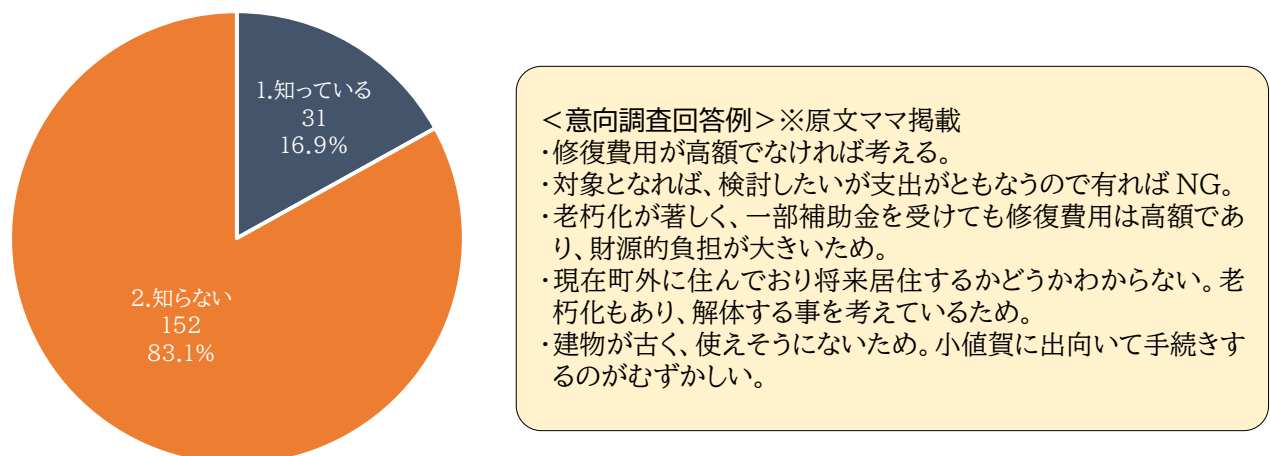


図 2-27 意向調査結果抜粋

(5) 空家に関する相談窓口の不足

- ・意向調査の結果、所有者等から「どうしたら良いか相談できる部門が欲しい」、「制度、仕組み、申請手続などを教えて欲しい」といった、空家等の管理や活用などについて相談できる窓口や体制について多く意見があげられました。
- ・遠方居住の所有者等も多くいることから、所有者等が適切な情報を得られるよう、官民が連携したワンストップで空家等に関する相談ができる窓口の創設が求められています。
- ・また、遠方からでも空家等の維持管理ができる仕組みづくりについても検討が必要です。

<意向調査回答例> ※原文ママ掲載

- ・戸有しているが維持・管理について親類等も高齢の為難しい。今回のアンケート調査を含め良いアドバイス等有れば検討したい。
- ・どうしたら良いか相談してくれる部門があると助かります。
- ・寄付するにしても、売るにしても、小値賀町役場内に相談窓口があればいいと思います。
- ・土地の所有について、管理が出来ず放置状態の場所がある為小値賀町への譲渡等を考えています。制度とか、仕組み、申請手続などを教えていただきたい。
- ・数年後には何らかの結論を出さねばと考えています。何らかのアイデアがあれば教えていただきたいです。

第3章 空家等対策計画の基本方針

3.1 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

本町では、第5次小値賀町総合計画にて『目指すまち(島)の姿』である「②安全で安心して暮らせる島」、「④豊かに生活しやすい島」の実現を掲げています。

空家等は個人の財産であり、所有者等が自らの責任において適正に管理することが原則です。

しかし、少子高齢化や所有者等の町外居住などにより、適切に管理されていないまたは放置されたままの空家が増加しており、管理されていない空家等は倒壊、火災など近隣住民の生活に悪影響を及ぼす可能性があります。

安心安全で持続的な町民の生活を確保し、豊かな住環境を実現するため、住まい・まちづくり・景観を担う各主体が連携・協働して、空家等対策に取り組みます。

3.2 基本方針

本計画の基本方針を5つ定め、この基本方針を基にそれぞれの空家等対策を進めていきます。

(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。

今後空家の増加が見込まれる本町では、これからの空家の発生を抑えることが最重要です。

しかし、家屋の登記がされていないものや相続人が数十人に至り、放置されたままの家屋が多く見受けられます。

空家の発生を予防するためには、空家発生の根本的な原因を把握し、事前に所有者等による課題の解決を支援する必要があります。空家の発生を予防することで、町民の持続的な生活環境を確保し、小値賀が持つ魅力的な景観を維持することが出来ます。

福祉とも連動しながら、プランニングノート等の持ち家の将来について考える機会の創出による所有者等の当事者意識の啓発、相続登記の促進などを通して空家の発生予防に取り組みます。

(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。

町民の快適な暮らしを確保するためには、所有者等による空家等の適正管理は必要不可欠です。また、空家の適正管理により、空家の老朽化や倒壊、雑草の繁茂等の危険な状態の空家の発生を防ぐ必要があります。

しかし、少子高齢化等の社会情勢を踏まえると、今後ますます個人での空家等の管理は困難になっていくと予想されます。

所有者等により適正管理を促進するための啓発冊子の作成、個人での管理を支援する自治会による管理や代行サービスについて検討します。

(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。

空家や建物を解体した跡地が放置されたままだと、安全面や防犯面でのリスクが上がるだけでなく、周囲の景観にも影響を与え、地域への悪影響が懸念されます。そのため、老朽化する前の空家＝“活用可能性の高い空家”に対する取組、空家の流通促進、所有者等による積極的な活用が重要です。

初期段階での空家の利活用を促進するためハンドブックの作成やクリーニング費用の補助、他用途への転用支援などに取り組みます。また、中長期的な視点で空家等の利活用につながる空家等活用希望者登録制度等についても検討を進めます。

空家や跡地の活用により、町民の生活環境の向上や交流人口の増加をもたらし、地域の活性化を図り、同時に小値賀町ならではの景観を維持保全・利活用できるような取組を実践します。

(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みます。

老朽化し、倒壊や火災の危険性が高い空家等を放置すると、近隣住民の生命や生活環境などを阻害する恐れがあります。空家等は、あくまでも所有者等の財産であり、個人間での解決が原則ですが、町民の安心安全な生活を確保するためには、町として特定空家等の倒壊や火災などの危険性が高い空家への対応や支援に取り組む必要があります。

町民の安心安全な生活を守るため、町内にある危険空家を把握し、特定空家等の認定を進めます。認定を受け、指導等を行っても状況が改善されない場合は空家特措法に基づく措置を実行します。また、所有者等による除却を進めるための制度や支援について検討します。

(5)空家等に関する各種相談体制を整備します。

意向調査の結果、所有者等の多くが、空家等の活用や管理について聞きたいことがあっても町に相談窓口がなく、対応に困っていることがわかりました。また、本町には民間の不動産会社等はなく、移住者や活用希望者の賃貸や売買、譲渡については個人間または町が運営する空き家バンクを介して行われます。

まず、所有者等が空家等の活用や管理について気軽に相談できる体制を整えます。また、空家等に関する問題は住宅、納税、観光など様々な分野にわたるため、町内の関係部署だけでなくNPO等の民間団体とも連携したサポート体制を構築します。

離島という地理的制約を克服し、移住・定住を促進するためオンライン移住相談を実施します。

第4章 空家等対策計画の具体的な取組

4.1 空家等に関する施策の体系

基本目標と基本方針を踏まえ、空家等対策で実施する施策を体系図として整理しました。施策の具体的実施内容は次項にて記載します。

基本目標	基本方針	具体的な施策
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	(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 空家予備軍に関する登録制度の検討 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・提供 ⑤ ふるさと納税と連携した空家等管理代行サービスの提供
	(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及び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 空家等の除却の推進 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 跡地の防災広場としての整備に対する補助
	(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 関係部署と連携した相談体制の構築 ③ 空家無料相談会・対策セミナーの改正 ④ オンライン移住相談の実施

図 4-1 施策体系図

4.2 空家等に関する施策の内容

(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。

【優先度 高】空家等の発生を直接的に防ぐことを目指すもの

①家屋の事前登録制度の検討

将来的に空家になる可能性のある家屋の事前登録制度の導入について検討します。

登録した家屋の改修費用等の補助を検討します。

対 象 :現在居住中で、将来的に空家になることが想定される方、ひとり暮らしの高齢者

目 的 :町内の空家になる可能性のある家屋のデータを収集します。

空家になる前の対策強化を図ります。

所有者等の意向に合わせ事前に改修方法や管理、活用などの情報を提供します。

備 考 :所有者等が抱える将来の家屋に関する不安を軽減します。

取組の実施にあたっては、個人情報保護の観点から、関係法令や条例を踏まえて適切に運用します。なお、取組を有効かつ効果的に実施するうえで、必要に応じてより具体の条例制定等に取り組みます。



図 4-2 家屋の事前登録制度イメージ

②持ち家等の将来について考える機会の創出

持ち家の将来について考える機会をつくるため、プランニングノート等を配布します。

対 象：現在、持ち家に住んでいる方

目 的：住まいに関する不安や予定などを早期に把握し、将来的な空家化を防ぎます。

所有者本人にもしものことがあった時に備えます。

住宅の賃貸・売却、相続や管理など、持ち家の“これから”と、所有者本人の“これから”を考えるきっかけをつくります。

備 考：プランニングノート等には、居住しなくなった時にどうするか(解体、賃貸・売買意向など)、誰に管理を任せるかなど事前に所有者等の意向を把握できる項目を記載します。
取組にあたっては、空家等対策の目的のみではなく、福祉関連の取組と連動してまちの将来につながるよう実施します。

第1部 エンディングノートを作成してみよう

家系図 思い出せる範囲で書いてみましょう！

3

第1部 エンディングノートを作成してみよう

所有している不動産(土地・建物)を記載しましょう！

資料から書き写すのが面倒な場合は、取り寄せた資料をこのノートと一緒に保管しておくだけでも、あとからこのノートを利用して判断や手続をする人の助けになるでしょう。

	所在地	地番・ 家屋番号	共有名義人 及び持分	現在の状況	どう処理 したいか
1					
2					
3					

貸し借りしている不動産はありますか？

	所在地	地番・家屋番号	契約期間	契約書
	貸主・借主の氏名	貸主・借主の住所	連絡先	保管場所
1				有・無
2				有・無
3				有・無

5

図 4-3 エンディングノート例(出典:法務省)

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。



図 4-4 相続登記義務化周知のパンフレット(出典:法務省)

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

おぢか見守りネットと連携した空家化予防活動に取り組みます。

訪問した高齢者宅に空家化予防の啓発パンフレットを配布します。

対 象 : ひとり暮らしの高齢者

目 的 : 居住中の段階から、将来的に空家等にしないための対策に取り組みます。

(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。

【優先度 高】町民の暮らしを守るために不可欠であり、効果が高いもの

① 住宅耐震改修への支援

木造住宅の耐震改修等を行う人に対してその耐震改修等の費用の一部を補助します。

対 象：昭和56年5月31日以前に建築確認を得て着工した住宅

目 的：町内の住宅の耐震化を進め、老朽化した空家の倒壊リスクを軽減させます。

耐震化を促進することによって、町民の安心安全な生活を守ります。

② 自治会を対象とした空家等対策の支援

自治会による空家管理に対する支援(予算の範囲内での補助等)を行います。

対 象：空家等に関する自治会の取組

目 的：安全・衛生を確保することや適正管理・有効活用を促進します。

備 考：空家は個人財産ですが、近隣住民の生活を守るためには、町と自治会が連携した対策が有効です。

対象となる作業例

分類	項目
予防対策	空家の点検・見守り
	雑草・雑木の刈り取り、除草作業
	害虫・害獣予防
安全確保	瓦の撤去、飛散防止ネットの設置
※軽微なもの	倒壊の恐れのあるブロック塀の撤去
その他	必要に応じ町(担当課)に相談の上、行うもの

※上記作業は一例です。トラブル防止のため、作業を行う場合は町(担当課)へ事前相談を行ってください。
 ※危険性が著しく切迫しているもの、大規模な被害が認められるものなどについては従来通り、町(担当課)が対応いたします。

山形県酒田市 自治会による空き家等の見守り活動の支援

- ・自治会(近隣住民)と空き家等所有者の良好な関係(相互連絡)を築くことにより、管理不全な空き家等の発生を抑制することを目的に、自治会による空き家等の見守り活動を支援。
- ・自治会は空き家の見回り(最低月1回及び災害等の緊急時)を実施するとともに、空き家情報等(新たに発見、解体等)を市へ報告。

■「空き家等見守り隊」支援の概要

登録要件	・自治会内の空き家数が世帯数の5%以上かつ5棟以上 ※平成28年度の登録自治会数123/全458
支援対象活動内容	・空き家情報(新たに発見、解体、居住開始)の市への報告 ・空き家の見回りの実施(最低月1回、災害等の緊急時) ・年度末の活動報告書の提出(見守り実施状況や新たな空き家の連絡先等)
支援額	・全自治会への運営交付金に1万円を加算
実績	・平成25年度より開始 ・平成28年度：123自治会が登録し、活動中

■見守り活動の例



図 4-5 自治会による活動例(酒田市)(出典:内閣府ホームページ、国土交通省)

【優先度 低】長期的な視点で空家等の問題を解決するために重要なもの

④空家等管理代行サービスの検討・提供

点検、風入れ、雑草除去などの空家等の管理を代行するサービスの提供について検討します。
実施体制づくりを進め、所有者等に管理代行サービスの情報提供を行います。

対 象：空家等の所有者(島内外)

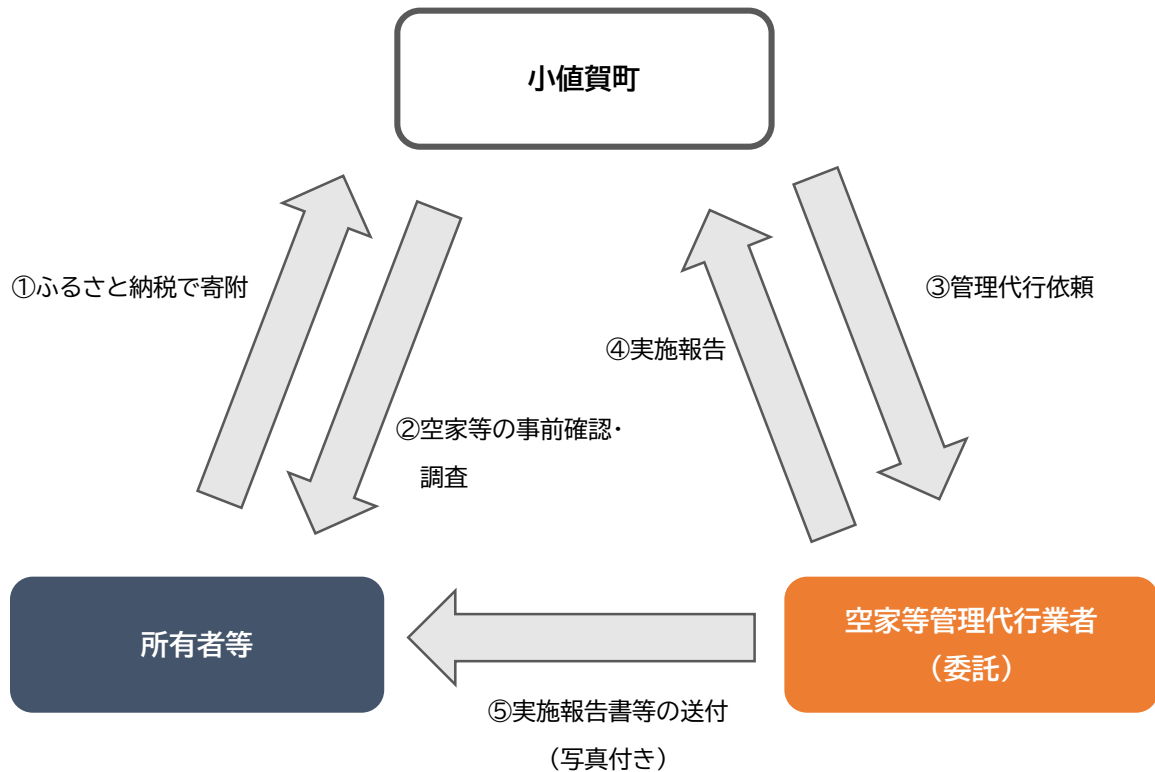
目 的：所有者等以外が行う空家等管理について検討することで、空家等の適正な管理を推進していきます。

⑤ふるさと納税と連携した空家等管理代行サービスの提供

ふるさとづくり寄付金(ふるさと納税)の返礼品に空家等管理代行サービスを加えます。

対 象：空家等の所有者(島内外)

目 的：管理代行サービスの提供のための新たな財源を確保し、所有者等による適正な管理を支援します。



管理代行サービス例

寄付金額に応じ、外観目視点検、郵便物確認、通水・通電、換気、内部確認など
オプションで草刈りやお墓の掃除、郵便物転送などの追加を検討
※空家等の状態によっては受付、実施できない場合があります。

図 4-7 ふるさと納税による空家等管理代行イメージ

(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。

【優先度 高】初期段階の利活用に直結し、効果が高いもの

①空家活用ハンドブックの作成・配布

※基本方針(2)-③と同様

空家のリスクや管理方法、活用方法等についてまとめたハンドブックを作成します。

空家についての情報発信、所有者等へ配布します。

対 象 : 空家等の所有者(島内外)

目 的 : 所有者等の活用意識の啓発に取り組みます。

所有者等による活用を促し、空家解消を目指します。

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。

③空家等クリーニング費用の補助

賃貸・売買住宅として活用する空家等のクリーニング(家財道具、残置物処分を含む)費用の一部を助成します。

対 象 : 空き家バンクに登録する空家等の所有者(島内外)

目 的 : 家財道具等が置いたままの状態で放置されている空家を減らします。

所有者等の経済的負担を軽減させます。

空き家バンク活用を促進します。

④空家・空き店舗のマッチング制度の導入

空家利活用希望者と所有者等をつなぐマッチング制度を試行的に実施します。

利活用のための登録空家を募集します。

貸出意向のある店舗物件情報をHPに掲載し、開業希望者等とのマッチングを図ります。

対 象 : 空家等の所有者(島内外)、空き店舗所有者、活用希望者

目 的 : 空家や空き店舗の有効活用を図ります。

空家と活用希望者のマッチングを効率化します。

町内の不動産情報の集約を図ります。

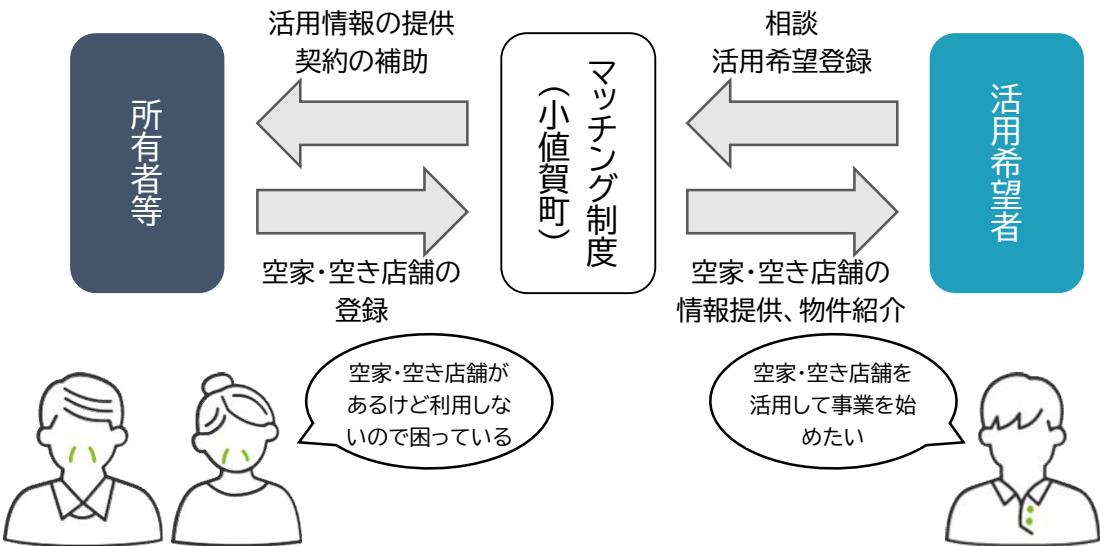


図 4-8 マッチング制度のイメージ

⑤定期借家制度の普及・促進

情報冊子等を通し、定期借家制度(正式名称は定期建物賃貸借契約)について普及し、所有者等による活用を促進します。

対 象 :空家等の所有者(島内外)

目 的 :所有者等による活用を促し、空家解消を目指します。

移住希望者や子育て世帯の定住を促進します。

	定期建物賃貸借契約	普通建物賃貸借契約
契約方法	① 公正証書等の書面による契約に限る ※電磁的記録による契約も書面による契約と同様の扱い ② 賃貸人は「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書等とは別に、予め書面を交付して説明しなければならない ※電磁的方法等による提供も書面の交付と同様の扱い	書面による契約でも、口頭による契約のいずれでも可 (口頭の合意だけでも契約は成立するが、紛争を防止する観点から、契約書を作成し、契約条件を明確にしておくことが望ましい)
更新の有無	期間満了により終了し、更新がない (ただし、再契約は可能)	正当事由がない限り更新
期間を1年未満とする建物の賃貸借の効力	1年未満の契約も有効	期間の定めのない賃貸借とみなされる
賃料の増減請求権の排除の可否	増額請求権、減額請求権のいずれも特約で排除可能	増額請求権のみ特約で排除可能
賃借人からの中途解約の可否	① 床面積200㎡未満の居住用の建物については、賃借人が、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、賃借人の方から中途解約の申入れをすることが可能(申入れの日後1か月の経過により賃貸借契約が終了) ② ①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う

「正当事由」の判断は・・・

- 建物の賃貸人及び賃借人(転借人を含む)双方の建物の使用を必要とする事情の比較
- 建物の賃貸借に関する従前の経過
- 建物の利用状況及び建物の現況
- 建物の賃貸人が建物の賃借人に対して財産上の給付(立退料等)をする旨の申出をした場合におけるその申出など、上記のことを総合的に考慮して判断されることになります。

図 4-9 定期借家制度概要(出典:国土交通省)

⑥子育て世帯への住替え支援

民間賃貸住宅への住替えや既存住宅購入に係る初期費用の一部を助成します。
高齢者が施設等への入所を考えて売却したい居住物件等と持家取得を希望する子育て世帯のマッチングを行います。

対 象 : 空家等の所有者(島内外)、子育て世帯

目 的 : 子育てしやすい居住環境づくりの促進と経済的な負担を緩和します。

空家の有効活用や既存住宅の流通促進を図ります。

⑦空家等の他用途への転用

空家等について、地区での活用(集会所等)または行政での活用(災害備蓄倉庫等)、地区や民間事業者が活用できる施設(広場、駐車場等)への転用を検討します。

対 象 : 空家等の所有者(島内外)

目 的 : 空家等の多様な活用を促進します。

空家等を地域資源として活用します。

⑧提携銀行の空家活用ローンの提供

十八親和銀行と提携し、「地域活性化空き家ローン」について普及、周知を行います。

対 象 : 空家等の所有者(島内外)

目 的 : 空家等の活用をより効果的に支援します。

所有者等の資金調達の選択肢を増やします。

「空き家」に関するお悩みご相談ください！



地域活性化空き家ローン 6つのポイント

POINT 1	ご家族が所有する空き家の リフォームOK!
POINT 2	空き家を賃貸するための リフォームOK!
POINT 3	空き家の買取り資金OK!
POINT 4	団体信用生命保険 付保OK
POINT 5	ご融資額は10万円以上、最高500万円まで ※審査の結果、ご希望にそえない場合があります。
POINT 6	お借入期間は1年以上、最長10年まで

当行が提携する自治体より補助金を受給される方	左記以外の方
年 2.90 % 変動金利[保証料込]	年 3.20 % 変動金利[保証料込]

図 4-10 地域活性化空き家ローンの概要(出典:十八親和銀行 HP)

【優先度 中】中長期的な視点での利活用促進につながるもの

⑨空家等活用希望者登録制度の検討

空家等の提供者、活用希望者、事業のサポートを行う活用サポーターを登録し、活用希望者に対し、必要に応じ、空家等の情報や活用サポーターを紹介する制度の導入について検討します。

対 象 : 空家等の所有者(島内外)、活用希望者、事業者

目 的 : 空家と活用希望者のマッチングを効率化します。

町内の不動産情報の集約を図ります。

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

より利用しやすくするために空き家バンクの拡充に取り組みます。

空き家バンク登録に向けて所有者等を支援し、移住希望者の相談役として活動する空き家バンクサポーターの導入について検討します。

対 象 : 空家等の所有者(島内外)、町民

目 的 : 空き家バンク利用者を増やします。

活用できる段階(老朽化する前)の活用を促進します。

⑪空家のサブリース(一括借り上げ)事業の実施

所有者から空家等(土地建物)を行政で借り上げ、住宅改修後、移住者向けの低廉な賃貸住宅として貸し出します。

対 象 : 空家等の所有者(島内外)、移住者

目 的 : 空家等を活用し、移住者の住宅を確保します。

所有者等の管理負担の軽減や収入の確保を図ります。

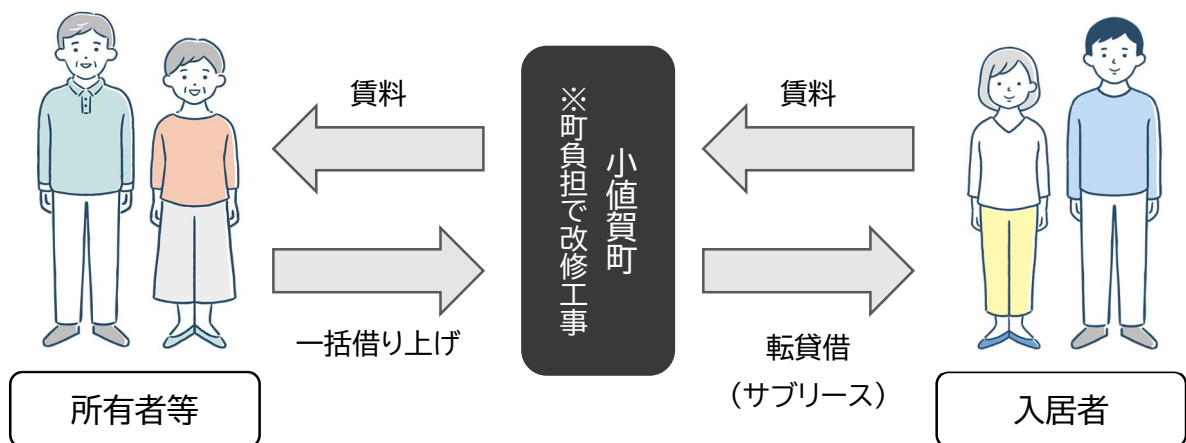


図 4-11 サブリース(一括借り上げ)制度のイメージ

⑫跡地の利活用・整備の促進及び支援の実施

駐車場や広場、活動交流拠点、防災施設整備(消火器具や防災倉庫、避難場所)等、跡地の利活用・整備に取り組みます。

利活用・整備を図るための支援、跡地の利活用方策について所有者等に助言を行います。

対 象 : 跡地等の所有者(島内外)

目 的 : 良好な生活環境の確保及び景観の維持保全を図ります。

防災機能の強化、地域拠点の創出を図ります。

備 考 : 建物解体後に宅地として市場流通が困難な跡地を対象とします。



図 4-12 本町の跡地活用事例

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

小値賀町伝統家屋登録制度の設立を検討します。

建築基準法の現行基準や適切な改修方法等を具体的に紹介したガイドブックを作成し、所有者等へ配布します。

対 象 : 空家等の所有者(島内外)

目 的 : 伝統家屋などの価値ある建物等の保全・利活用を図ります。

所有者等による伝統家屋の保全、再生及び利活用が円滑かつ適切に行えるよう支援します。

備 考 : 小値賀町の伝統家屋である古建築物や蔵などを対象とします。

旧本通りエリア

建物が低いため目線に近い位置に軒、庇がある。
圧迫感が低く景観自体に親近感を感じる点が特徴。

<守るべき特徴>

- ①家屋壁面の位置・並び
- ②街路と家屋軒高の比率($W:H=1.0:0.8$)
- ③軒、庇の出幅と高さ
- ④外壁の色調

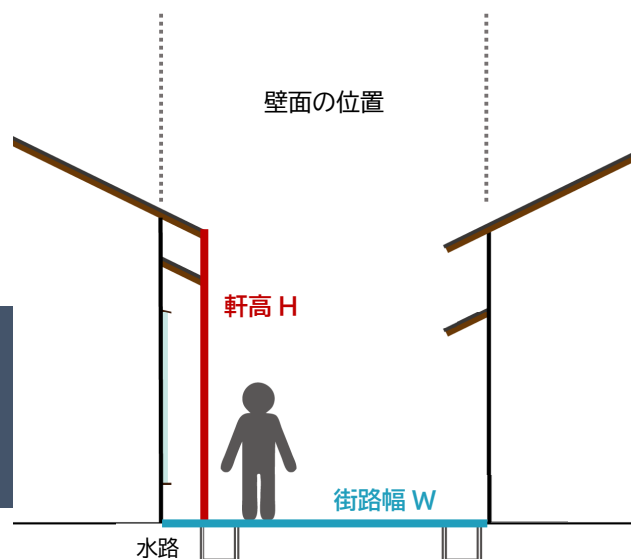


図 4-13 景観の保存の考え方(イメージ)

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

空家等活用促進区域を含む、空家等対策を重点的に取り組む区域について検討します。

町独自の重点的に取り組む区域のあり方について検討します。

重点的に取り組む区域では国や県と連動した取組を行います。

対 象 : 行政

目 的 : 歴史的価値のある景観の維持保全・利活用に取り組めます。

町内の区域ごとの現況や特徴を整理し、地域に応じた取組を図ります。

空家等活用促進区域とは

市町村が空家等対策計画の中で定める重点的に空家等の活用を図るエリアを指します。区域内で空家等の所有者等への要請、建築基準法等の規制の合理化等を措置することが可能となります。

< 重点的に空家等の活用が必要と考えるエリア >

中心市街地、地域再生拠点、地域住宅団地再生区域など。そのほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域。

本町での検討

第一優先地区である笛吹地区を中心に、災害時に避難経路となる可能性のある区域や空家の活用が盛んなエリア、重要文化的景観など観光客が多く訪れるエリアなど多角的な視点で、空家等対策を重点的に取り組む区域について検討します。

⑮空家等改修による移住・定住支援

町外からの移住者が空家等を取得し、居住するために必要な改修する費用に対して支援を行います。

対 象 : 移住者

目 的 : 移住者等による空家等の活用を促進します。

放置空家の解消を目指します。

⑯お試し住宅制度の拡充

空家等を活用した島暮らしを体験できる短期お試し住宅事業の拡充に取り組めます。

対 象 : 移住者

目 的 : 移住定住を促進します。

空家等の活用促進に取り組めます。

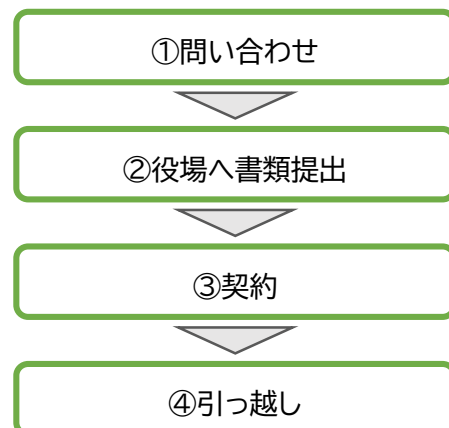


図 4-14 短期お試し住宅及び手続きフロー

【優先度 低】適用範囲が限られ、法的な検討や調整など時間が必要なもの

⑰無道路住宅・無道路地の解消に関する支援の検討

無道路住宅（空家）及び無道路地に隣接する所有者が当該空家及び跡地を買い取り、解体・活用する場合、解体・取得費用の補助や税制優遇等の支援について検討します。

対 象：当該地に隣接する所有者（前面道路に接している）

目 的：無道路住宅・無道路地の解消を図ります。

空家及び跡地の流通を促進します。

住宅密集地の防災機能の向上を図ります。

備 考：建築基準法上、道路に接していない住宅や土地は容易に建替えが出来ません。

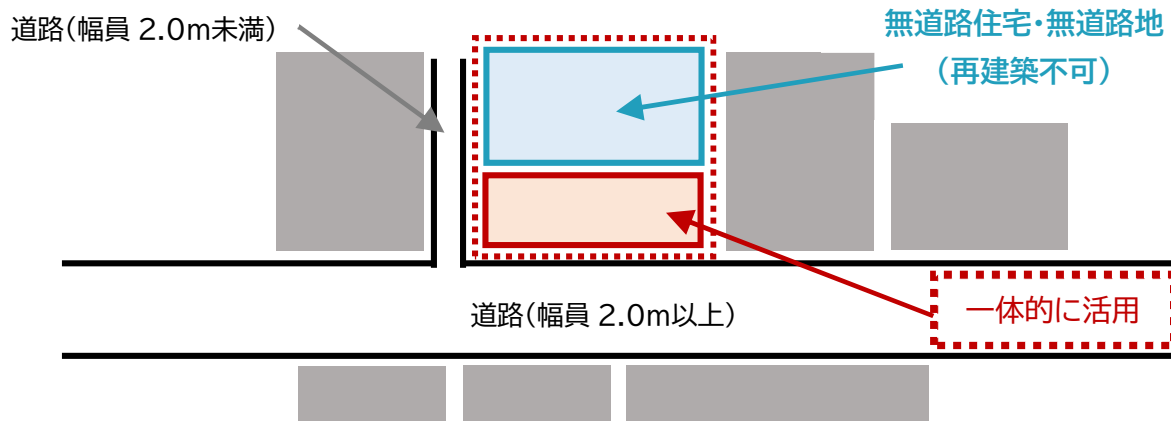


図 4-15 無道路住宅・無道路地イメージ

⑱伝統家屋の保存及び利活用に関する条例の検討

国や県と協力し、建築基準法の適用除外や増築、用途変更等を可能とし、伝統家屋を利活用する方法を含む条例整備等について検討を進めます。

対 象：行政

目 的：景観の維持保全・利活用を法的・制度的に促進します。

⑲文化的景観保護推進事業に関連する補助の実施

重要文化的景観の区域内における建築物・工作物の修理・修景に係る費用の一部を補助します。制度について所有者等への周知を図ります。

対 象：空家等の所有者（島内外）

目 的：重要文化的景観の保存・利活用を推進します。

所有者等による伝統家屋の保全、再生及び利活用を促進します。

⑳空き店舗等の改修支援

既存の空き店舗活用に対する家賃及び店舗改装費を補助します。

新規事業者や創業者の支援に取り組みます。

対 象：空き店舗の所有者、事業者

目 的：店舗の有効利用や島外企業の拠点整備の支援を推進します。

空き店舗の活用による地域活性化を図ります。

(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みます。**【優先度 高】町民の安心安全な暮らしに直結し、早急な課題解決が必要なもの****①特定空家等の認定**

町民からの情報も踏まえ、空家等対策協議会の審議を受け、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。

②特定空家等に対する措置の実施

特定空家等と判定された場合は、措置フローに基づき、適切な措置を実施します。

対 象 : 特定空家等の所有者(島内外)

目 的 : 措置を講じることで、良好な生活環境や安心安全な暮らしを確保します。
倒壊や火災等による二次被害を予防します。

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

所有者や法定相続人にたどり着かない場合には、空家等の管理人の選任等に向け、制度の活用を検討します。

所有者等へ当該制度について周知します。

対 象 : 空家等の所有者(島内外)及び相続人

目 的 : 空家発生、放置及び老朽化の要因となる相続に関する取組を進めます。
法的な管理者を選任し、空家の管理や処分(売却・解体)を可能にします。

備 考 : 小値賀町は相続人が多く、相続関係が複雑なケースや相続人が島外に住んでおり、連絡をとれない場合が多くあります。

不在者財産管理人

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者(不在者)に財産管理人がいない場合には、家庭裁判所は、申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分を行うことができます。

例) 相続人の中に1人だけ行方不明者がいる場合、不在者財産管理人が代わりに遺産分割協議などに参加し、行方不明者の財産を管理・保存することで手続きを進めることができます。

相続財産清算人

相続人の存在、不存在が明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含める。)には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の清算人を選任します。相続財産清算人は、被相続人(亡くなった方)の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになります。

例) 相続人が一人もいないことが明らかになった、または全員が相続放棄した場合、亡くなった人の財産を国庫に帰属させるまでの間、その財産を管理・清算します。債権者への弁済などを終えてもなお残った財産は、最終的に国庫に帰属させられます。

図 4-16 不在者財産管理人及び相続財産清算人制度概要(出典:裁判所 HP)

【優先度 中】課題解決に寄与し、地域住民の生活環境の改善につながるもの

④危険空家等の除却費の補助

当該空家等を解体・撤去をしようとする者に対し、解体・撤去の費用の一部を補助します。
所有者等へ当該制度について周知します。

対 象 : 空家等の所有者(島内外)

目 的 : 町民の生活環境の保全を図ります。

所有者等の経済的負担を軽減し、危険空家の除却の促進に努めます。

⑤空家等除却の推進

空家等を除却し、跡地を地域の活性化に資するために活用する事業又は公共的に活用する事業等に対して、経費を補助します。

対 象 : 空家等の所有者(島内外)

目 的 : 除却後の跡地を地域の広場や駐車場、公園などとしての活用を目指します。

⑥景観に影響を及ぼす特定空家等の除却の検討

周辺の景観に与える影響が大きい特定空家等の除却については、解体後の跡地活用や再建築条件等も踏まえ、慎重に検討します。

対 象 : 空家等の所有者(島内外)及び文化的景観審議会

目 的 : 周辺景観を著しく損ねている特定空家の除却を推進し、景観の維持保全に取り組めます。

小値賀町の魅力の維持・向上を図ります。

⑦提携銀行の空家解体ローンの提供

十八親和銀行と提携し、「空き家解体ローン」を実施します。
所有者等へ周知を図ります。

対 象 : 空家等の所有者(島内外)

目 的 : 空家等の解体をより効果的に支援します。

所有者等の資金調達の選択肢を増やします。

【優先度 低】一定の効果はあるものの、適用範囲や緊急性が限定的であるもの

⑧跡地の防災広場としての整備に対する補助

空き地又は跡地を地域のための防災ひろばとして整備する場合、空き地の整備費用及び空家等の除却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 : 地域の防災拠点として整備し、生活環境の安全性を高めます。

密集市街地・細街路の防災機能の強化を図ります。

(5)空家等に関する各種相談体制を整備します。

【優先度 高】課題解決の第一歩であり、全ての空家等対策の基盤となるもの

①空家等に関する相談窓口(相談所)の整備

空家等の活用・管理・相続関係などに関する相談窓口(相談所)を設置します。

対 象 :空家等の所有者(島内外)

目 的 :町内の相談体制の充実を図ります。

町民が気軽に相談できる場を提供し、問題の早期解決に繋がります。

備 考 :所有者等が島外にいる場合も、連絡体制を明確にすることで相談を促せます。

②関連部署と連携した相談体制の構築

移住サポートセンターなど町内の関連部署と連携したサポート体制を構築します。

対 象 :町内関係機関

目 的 :移住者誘致や観光振興などとも連動し、多角的な観点からの課題解決を図ります。

ワンストップでの総合的な相談対応を目指します。

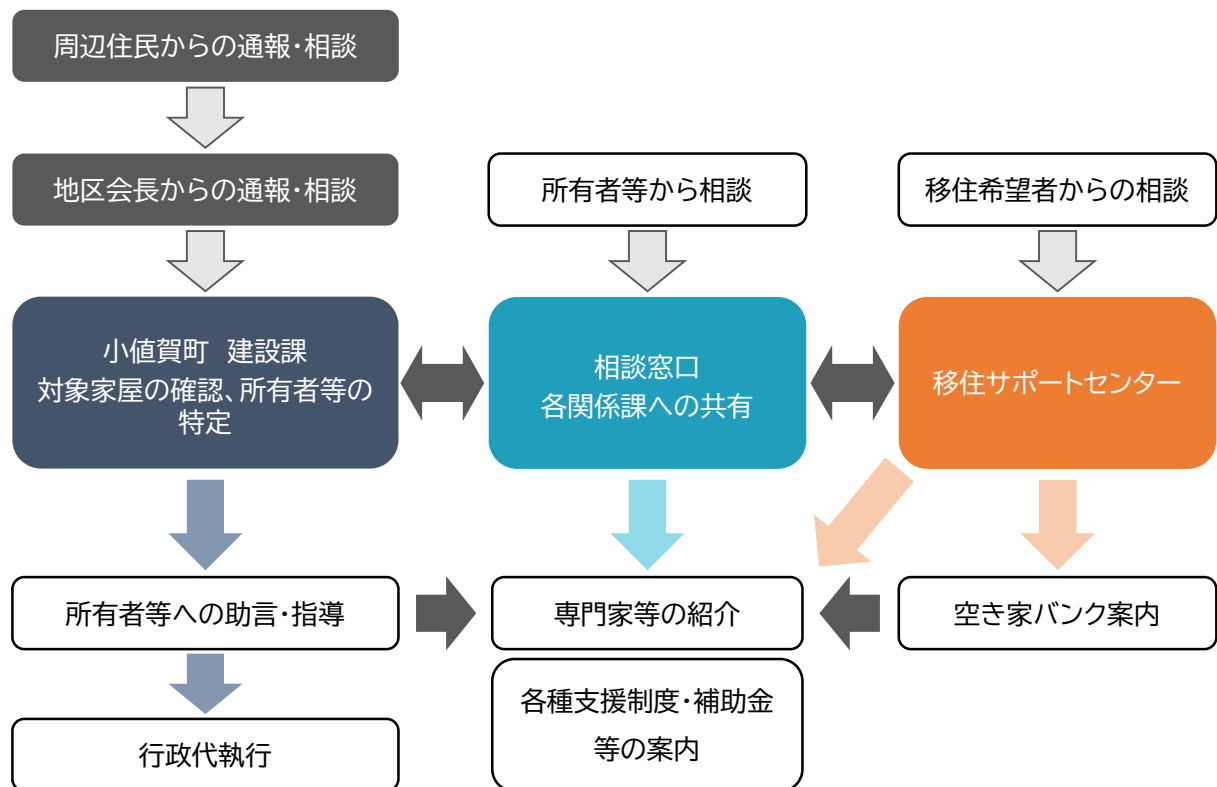


図 4-17 相談体制イメージ

【優先度 中】より専門的な情報提供や幅広い相談に対応するためのもの

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に実施します。

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。



図 4-18 相談会の実施状況

【優先度 低】長期的な視点で課題解決や地域活性化につながるもの

④オンライン移住相談の実施

移住希望者を対象に、インターネット回線を利用した移住・定住の相談を行う「オンライン移住相談」を実施します。

対 象 : 移住希望者

目 的 : 空家等の活用可能性の高い移住希望者に向けて支援を行います。

地理的な制約なく相談できる体制を整備します。

4.3 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整理し、各種施策を活用するためのフローを以下の通り整理しました。

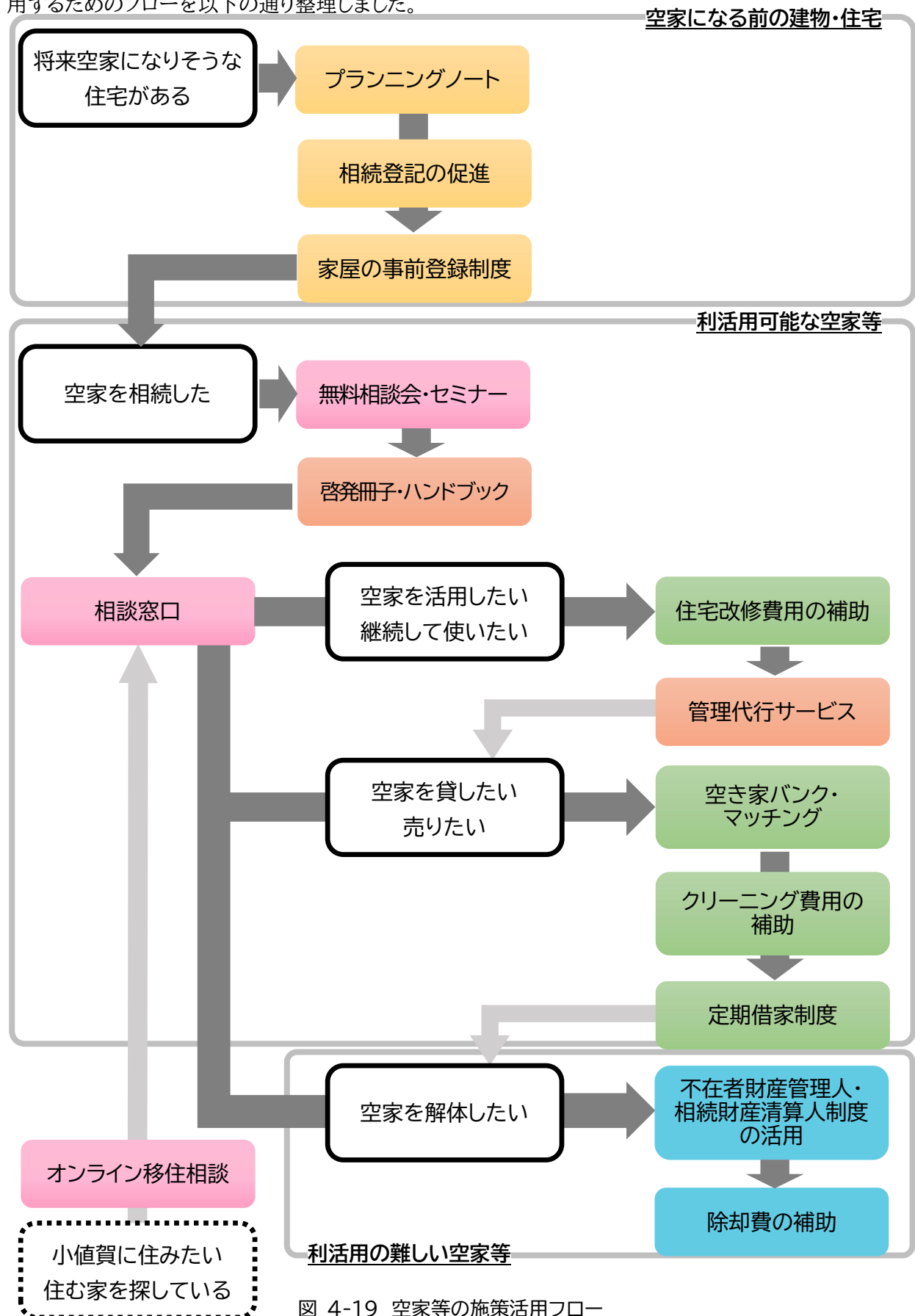


図 4-19 空家等の施策活用フロー

4.4 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り、措置を実施します。これらの措置を行う際は、小値賀町空家等協議会による審議を行い、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。

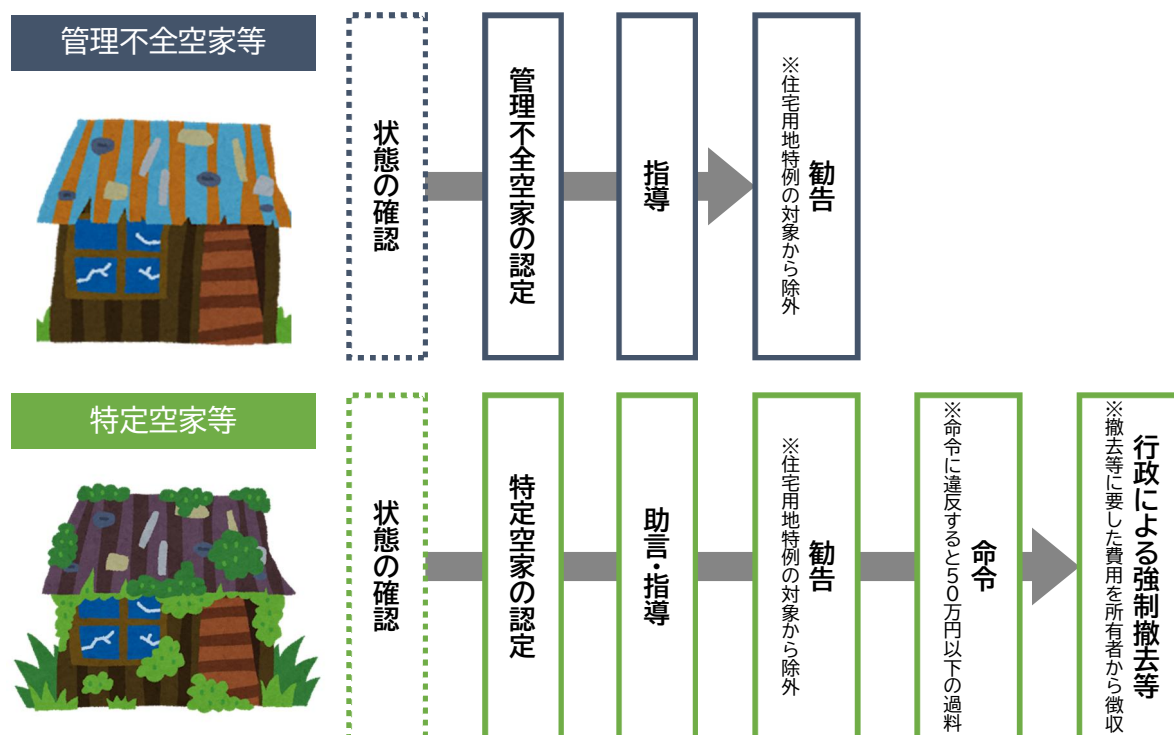


図 4-20 管理不全空家等及び特定空家等の措置の流れ

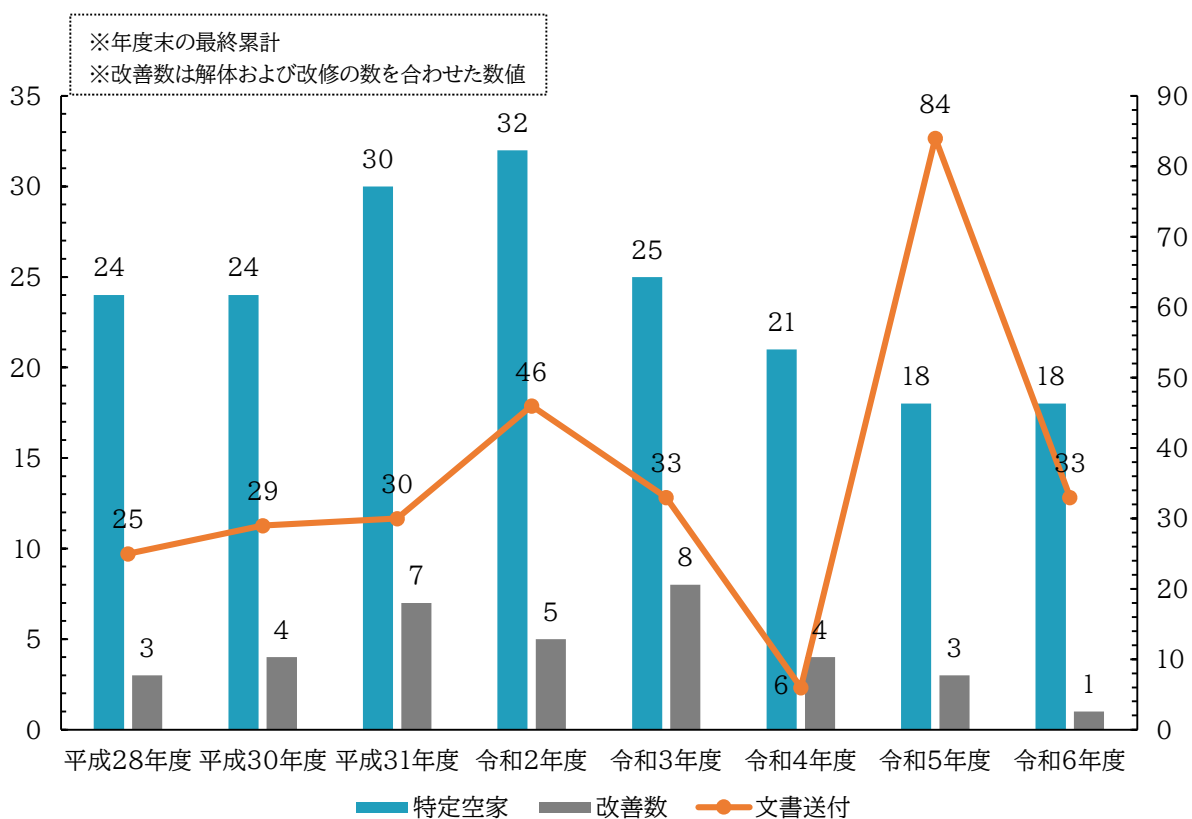


図 4-21 本町の特定空家及び措置推移

適切な管理が行われていない空家については、下図のフローに基づいた調査を実施し、管理不全空家等及び特定空家等に該当するか判断します。

また、周辺住民や住宅に対し危険が著しく切迫しており、行政手続きを行う猶予がない場合には、町が応急的に必要かつ最小限度の危険回避措置や解体などの緊急安全代行措置を実施します。

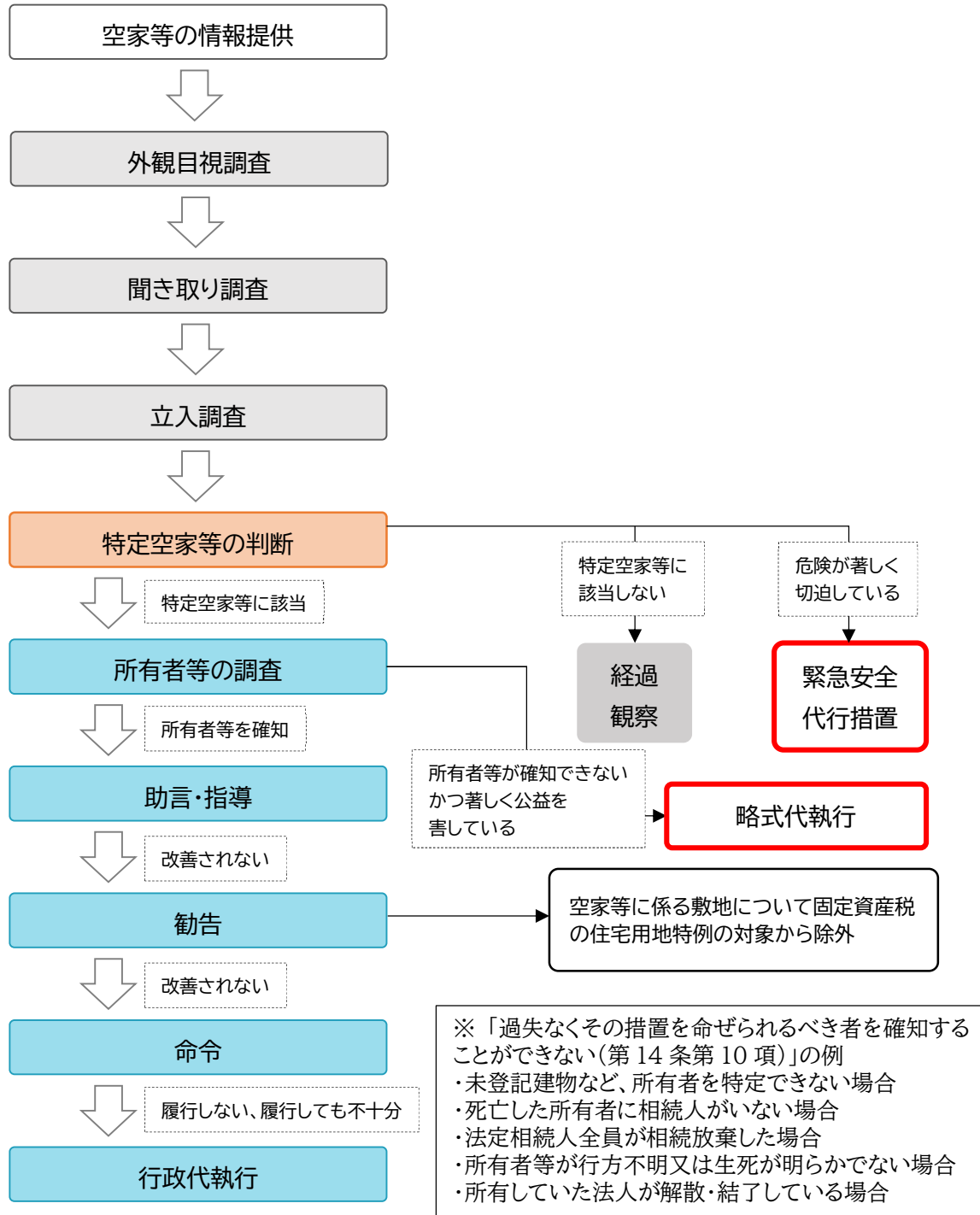


図 4-22 特定空家等の措置に関する基本的なフロー

第5章 計画の進行管理

5.1 実施体制

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、建設課をはじめとする庁内各部署が連携し、情報共有と推進体制の強化を図ります。また、必要に応じ空家等対策協議会や文化的景観審議会とも協議を行い、国や県等の関連機関や移住サポートセンターを含む事業者等とも連携、支援しながら取り組んでいきます。

(1) 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なければなりません。そのため、空家等の適正管理及び有効活用に関し、必要な施策を総合的に策定及び実施するため、自治会や町民へ情報提供や支援に取り組むだけでなく、協議会等及びその他関係機関と連携し、所有者等に対して意識の啓発を図るとともに必要な支援を行います。

(2) 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の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に管理しなければなりません。また、自ら空家を利用する見込みがないときは、賃貸する等、その空家等を市場に流通させ、有効に活用するよう努めるものとします。

(3) 自治会や市民団体、町民の責務

行政だけでなく、自治会や地域住民が主体的に関わることで、より柔軟で効果的な空家等対策が促進されます。周辺の空家等に関する情報を町へ提供するだけでなく、空家等を地域のまちづくり資源として捉え、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。

<空家特措法抜粋>

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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。

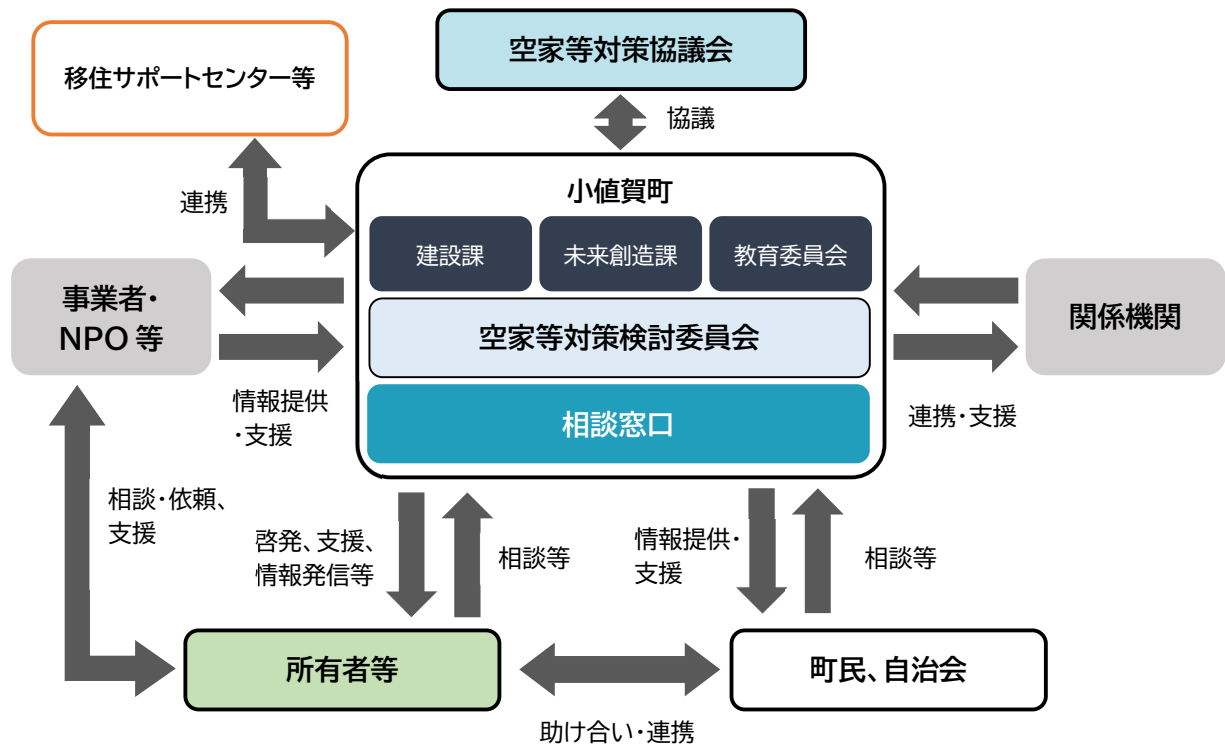


図 5-1 実施体制

表 5-1 庁内の実施体制

部署	役割
建設課	・空家等実態調査の実施 ・特定空家等の対応及び措置 ・空家の解体に関する事項
未来創造課	・空家の活用に関する事項 ・空き家バンク運営 ・移住者との賃貸契約関係
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

本町の機構改革により変更となる場合があります。

5.2 協議会について

本計画策定に伴い、空家特措法第八条に基づき、町長及び地域住民、議員、法務・不動産・建築・文化等に関する学識経験者等で構成される「小値賀空家等対策計画策定協議会」を設置しました。

協議会では空家等対策計画の策定及び変更に関する協議を行うほか、必要に応じ、関係機関との協議、特定空家等の認定及び措置等について審議を行います。

<空家特措法抜粋>

(協議会)

第八条 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。

表 5-2 協議会委員の構成

区分	分野	組織名・役職
会長	行政	町長
副会長	文化的景観	大学教授
委員	議会	小値賀町議会産業建設常任委員会
委員	法務(2名)	長崎県弁護士会、長崎県司法書士会
委員	不動産	長崎県宅地建物取引業協会
委員	建築(2名)	長崎県建築士事務所協会、小値賀町建設業協会
委員	福祉	小値賀町社会福祉協議会
委員	警察	長崎県警察
委員	空家活用	定住支援員
委員	住民(3名)	地区会長(笛吹地区、農家地区)、 おぢかアイランドツーリズム協会

第6章 参考資料

6.1 空家等対策協議会について

(1) 協議会概要

	日時	会場	議事
第1回	令和6年 12月16日	小値賀町役場3階 第1会議室	1.会長について 2.副会長の選出について 3.報告事案 ①これまでの小値賀町における空家施策について ②令和5年度空家実態調査の結果について ③笛吹地区土地利用実態について ④空家等対策計画及び今後のスケジュールについて 4.その他
第2回	令和7年 4月7日	小値賀町役場3階 第1会議室	1.報告事案 ①前回の会議内容について ②空家等に関する課題について ③課題解決の方向性について ④今後の取組について 2.その他
第3回	令和7年 7月30日	小値賀町役場3階 第1会議室	1.報告事案 ①前回の会議内容について ②空家等対策計画の構成について ③空家等対策計画の概要について 2.意見交換会 3.今後の取組について 4.その他
第4回	令和7年	書面開催	空家等対策計画(素案)の確認
第5回	令和7年	小値賀町役場3階 第1会議室	空家等対策計画の決議 特定空家等の認定

協議会終了後に追記・修正いたします。

(2) 委員名簿

<敬称省略>

NO	分野	組織名	役職	氏名
1	行政	小値賀町	町長	西村 久之【会長】
2	議会	小値賀町議会産業建設常任委員会	委員長	小辻 隆治郎 橋本 武士(変更後)
3	地域住民	笛吹地区会長会	代表	尼崎 豊
4	地域住民	農家地区会長会	代表	福田 精二 伊藤 誠治(変更後)
5	地域住民	NPO法人おちかアイランド ツーリズム協会	理事長	吉元 勝信
6	法務	長崎県弁護士会	弁護士	鈴木 裕子
7	法務	長崎県司法書士会	司法書士	宮川 正之
8	不動産	公益社団法人 長崎県宅地 建物取引業協会	宅地建物取引士	井手 隆司
9	建築	一般社団法人 長崎県建築士 事務所協会	建築士	内田 信介
10	建築	小値賀町建設業協会	会長	加山 幸次 細川 義満(変更後)
11	福祉	小値賀町社会福祉協議会	事務局長	江川 勉
12	文化的景観	長崎県立大学	名誉教授	吉居 秀樹【副会長】
13	警察	長崎県警察新上五島警察署 小値賀警察官駐在所	所長	島内 勝矢
14	空家活用	小値賀町	定住支援員	長谷川 雄生

(3) 設置要綱

○小値賀町空家等対策協議会設置要綱

令和3年12月20日告示第12号

(設置)

第1条空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第8条第1項の規定に基づき、小値賀町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1)空家等対策計画の策定及び変更に関すること。（以下「計画」という。）
- (2)計画の実施に関すること。
- (3)その他、空家等対策に必要と認められる事項に関すること。

(組織)

第3条協議会は、委員15名以内をもって組織する。

2委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱し、又は任命する。

- (1)法第8条第2項に規定する者
- (2)その他町長が必要と認める者

(任期)

第4条委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条協議会に、会長及び副会長を置く。

2会長は町長をもって充て、会務を総理する。

3副会長は、委員の内から会長が指名する。

4副会長は、会長を補佐し会長に事故あるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条協議会は、会長が招集し、議長となる。

2協議会は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4会長は、必要に応じて、協議会に委員以外の者を出席させ、説明又は意見を求めることができる。

(庶務)

第7条協議会の庶務は、建設課において行う。

(その他)

第8条この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附則

この要綱は、公布の日から施行し、令和4年1月1日から適用する。

附則（令和6年9月13日告示第10号）

この告示は、公布の日から施行する。

6.2 関連法令等

○小値賀町空家等対策の推進に関する条例

平成 28 年 3 月 22 日条例第 24 号

(目的)

第 1 条 この条例は、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。）第 4 条に基づく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、当該対策についての基本理念及び町の責務、町民等の役割その他必要な事項を定めることにより、町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、法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、情報の収集及び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、町、町民、所有者等及び事業者（建設業その他の空家等の活用に関連する事業活動を行う団体又は個人をいう。以下同じ。）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。

(町の責務)

第 4 条 町は、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。

(町民、所有者等及び事業者の役割)

第 5 条 町民、所有者等及び事業者は、基本理念にのっとり、町が実施する対策に協力するよう努めるものとする。

(情報提供)

第 6 条 町民及び事業者は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を町に提供するよう努めるものとする。

2 町長は、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。

(緊急安全代行措置)

第 7 条 町長は、空家等が緊急に危険を回避する必要がある状態にあり、かつ、当該空家等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、当該危険を回避するために必要と認める最低限度の応急措置（以下この条において「緊急安全代行措置」という。）を講ずることができる。

2 町長は、緊急安全代行措置を講ずる場合においては、所有者等を確知することができない場合を除き、あらかじめ所有者等の同意を得なければならない。

3 町長は、緊急安全代行措置を講じたときは、その費用を所有者等から徴収することができる。

(協力要請)

第 8 条 町長は、必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察その他の関係機関に協力を要請することができる。

(委任)

第9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、町長が別に定める。

附則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(小値賀町空き家等の適正管理に関する条例の廃止)

2 小値賀町空き家等の適正管理に関する条例（平成26年3月20日条例第16号）は、廃止する。

○空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年法律第二百二十七号

(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。第十四条第二項において同じ。）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的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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
 - 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
 - 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
 - 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
 - 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
 - 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
 - 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

- 1 1 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
 - 1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
 - 1 3 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。
 - 1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。
(協議会)
- 第八条 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。

第二章 空家等の調査

(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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。
(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)
- 第十三条 市町村長は、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にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、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することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定によ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の大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の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することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適

合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空

家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導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的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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確知することができないとき(過失がなくて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、当該命令対象者の負担において、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(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、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関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八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、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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。
- 1 7 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

- 第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
 - 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
 - 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあつたときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二條第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二條第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

6.3 令和 5 年度空家等実態調査について

(1) 調査手順

①調査対象の抽出

- ・空家等実態調査の調査対象は家屋図及び過年度空家等実態調査結果から空家等候補を抽出し、現地調査にて空家等候補とみられる建物については、新たに追加し補完しました。
- ・調査対象の抽出のフローは以下の通りです。

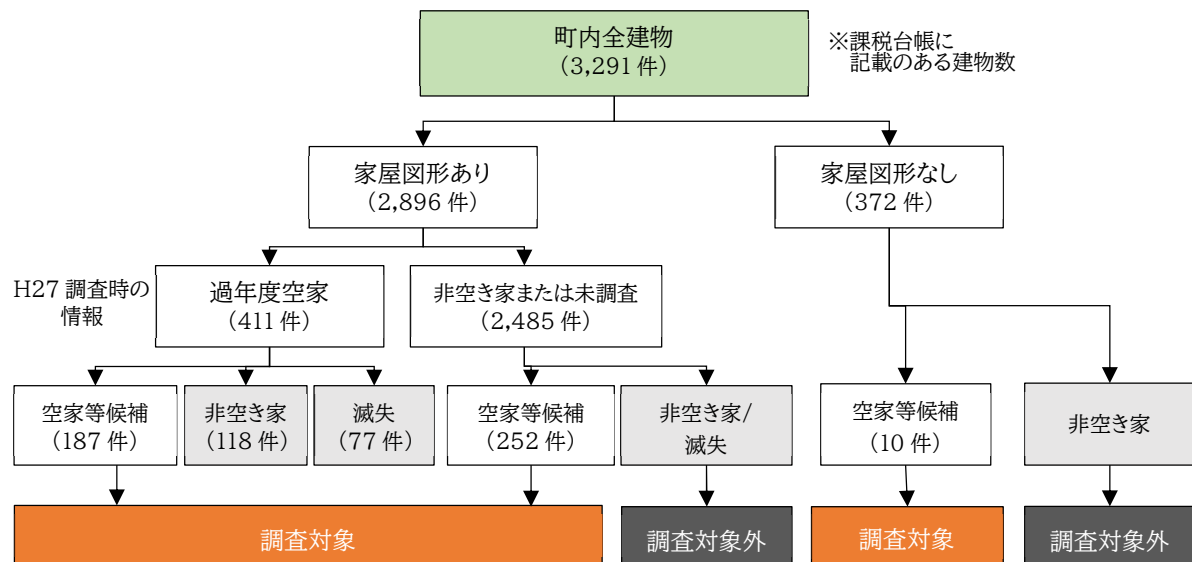


図 6-1 調査対象の抽出

②現地調査の実施

○調査期間：令和5年9月1日～令和5年12月30日

○調査方法：次表を基に、調査対象建物が空家等候補か判定する「空家等判定調査」を行い、空き家の可能性があるとは判定されたもの、判定が困難なものについては、建物部材の劣化・損傷状況等を確認する「空き家部材等の損傷状況調査」を実施しました。
また、実態調査手法、現地調査票の内容、データの利活用方法、現況写真の撮影方法等の決定を行う為の調査基準書を作成し、調査結果の標準化を図りました。

表 6-1 調査項目

No .	調査項目		内容	
1	空家等判定		・空家等・非空家等の判定	
2	判定理由		・空家等と判定した理由 (表札の有無、郵便受けの状態、電気・ガスメーター等の稼働状況)	
3	判定理由(詳細)		・要再調査等を選択した場合の記載欄	
4	建物概況	構造	・建物の構造	
5		用途	・建物の用途	
6		階数	・建物の階数	
7		外構	・外構の状況	
8		接道	・接道の状況	
9		備考	・その他を選択した場合の記載欄	
10	空家等部材等の 損傷状況調査 ※空家等以外は 記入しない	1. 基礎	構造	・構造
11		2. 基礎・土台・柱・はり	老朽度	・基礎・土台・柱・はりの老朽度
12		3. 外壁	構造	・外壁の構造の状態
13			老朽度	・外壁の老朽度
14			可燃性	・外壁の部材の可燃性
15		4. 屋根	老朽度	・屋根の老朽度
16			可燃性	・屋根の部材の可燃性
17		5. 雨どい	有無	・雨どいの有無
18		6. 塀	有無	・塀の有無
19			傾き	・塀の傾き
20		7. 雑草・樹木	手入れ	・敷地内の雑草・樹木の手入れ状況
21		8. 廃棄物	有無	・廃棄物の有無
22		9. 開口部	侵入可否	・開口部(玄関・窓)から建物内部への侵入可否
23		10. 居住可能性		・修繕等による居住可能性
24	現地メモ・特記事項		・ポストの有無、ガスボンベの有無などの現地で気づいた事項	
25	全般	調査日	・調査実施日	
26		調査者	・調査者の氏名もしくは番号	
27		住所	・空家等候補物件の住所	
28		ID	・空家等候補物件の固有 ID	
29		調査完了確認	・今回調査を完了したことを確認	

③空家等判定

- ・調査対象建物の状況から、空家等の判定を行い、下記の通り分類しました。現地調査は公道からの外観目視であり、対象が空家であることを確実に判断することは困難であるため、下表のうち、「居住なし」、「目視確認不可」に分類される対象については、現地調査結果の「空家等候補」として整理し、意向調査(アンケート)にて実態を確認しました。
- ・現地調査の結果、「居住なし(427件)」、「目視確認不可(24件)」と判定された計451件を「空家等候補」として意向調査の対象としました。

表 6-2 空家等判定の基準

分類	判定内容と基準	意向調査
居住なし	空家の可能性がある、もしくは空家の可能性が高い ・電気メータが取り外されている、もしくは稼働していない ・ガスメータが稼働していない、もしくはガスボンベが取り外されている ・敷地内の雑草や樹木が伸び放題で玄関及び建物内への到達が困難 ・ロープ等により立入禁止措置がされている ・ポスト等に封がされている、もしくは大量の郵便物やチラシ等が溜まっている ・貸家、売家等の張り紙や看板が設置されている ・近隣住民からの聞き取りによる など	空家等候補として意向調査を実施
目視確認不可	公道から対象建物を確認できない ⇒意向調査による確認を要する	
居住あり	空家ではないと判断される ・電気メータが稼働している ・洗濯物が干してある、建物から生活音等が聞こえる、など、明らかに人が住んでいることが確認できる ・現地調査時に、人の出入り等が見られた など	意向調査の対象外

④所有者等の特定

- ・現地調査の結果、「空家等候補」と判定された451件について、住民課より受領した土地・建物の情報より、意向調査の送付先を決定しました。名義人がそれぞれ異なるため、送付先決定にあたっては、下記のとおり順位付けを行い、1から優先的に意向調査を送付しました。

1. 建物納税管理人＞2. 建物納税義務者＞3. 建物名義人＞4. 土地納税管理人＞
5. 土地納税義務者＞6. 土地名義人

- ・送付にあたっては、回収率を高めるため、送付先を下記の考え方に従い集約しました。

①同一敷地内に複数建物があり、送付先も同一である場合

→1通として集約して送付する(写真は該当する建物全てを添付)。

②一つの送付先に複数アンケートが届く場合(空家を複数所有している方)

→該当する敷地ごとに送付する。なお、複数届く可能性について、ご容赦いただく旨を記載した文章も同封する。

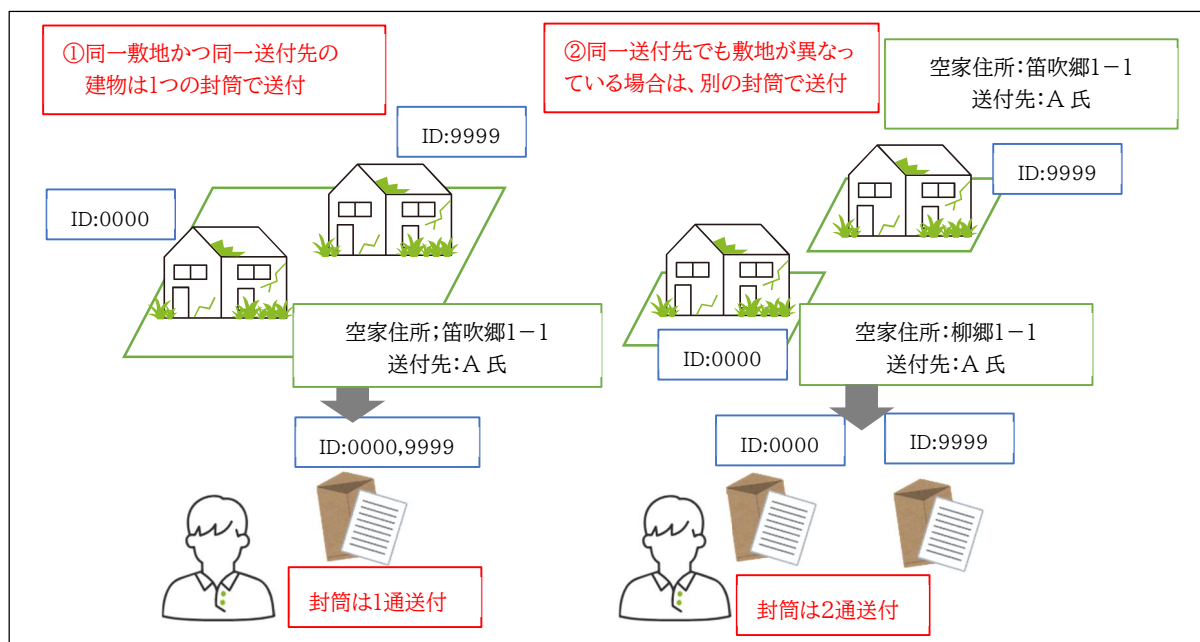


図 6-2 意向調査送付先イメージ

⑤意向調査(アンケート)

- ・現地調査後に「居住あり」、「解体済み」と判明した建物及び町等が管理している建物を送付対象外とし、それらを除く所有者等に対し、意向調査を実施しました。
- ・「建物の所有状況」、「建物の利用・管理状況」、「利用されていない建物の状況」、「空き家バンクの利用」、「文化的景観保護推進事業」について確認することを基本に意向調査票を作成し、空家等になった事由や時期、今後の利用予定等を選択式で回答できるよう工夫するとともに、維持管理の啓発を盛り込みました。
- ・アンケート調査票には、空家等と判断した建築物の所在地及び周辺地図、現地写真等の資料を同封し、アンケートに回答しやすいよう留意しました。

表 6-3 意向調査の送付・返信状況

	件数	構成比(%)
返信あり	226	50.1
返信なし	136	30.2
未達	80	17.7
送付対象外	9	2.0
計	451	100.0

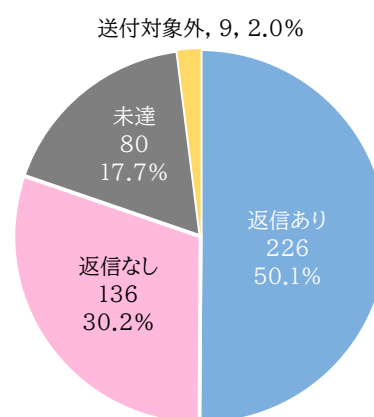


図 6-3 意向調査の送付・返信状況

※送付対象外:現地調査後の情報で「居住あり」、「解体済み」と判明したもの、または町等が管理しているため送付対象外としたものを指す。

6.4 特定空家等に関する調査や措置について

特定空家等として認定するには、十分な調査と適切な判断基準が必要になります。

(1) 特定空家等を判定するための調査の手法

i) 外観目視調査

居住その他使用がなされていないこと並びに周辺におよぼす悪影響の程度及びもたらされる危険等の切迫性(建物の老朽・腐食具合、屋根・外壁等の飛散の有無等)を確認します。

ii) 聞き取り調査

近隣住民等にシロアリの発生やその他生活環境への悪影響等についてヒアリングを実施します。

iii) 特定空家等への立入調査

外観目視調査だけでは特定空家等かどうかを判断することができず、敷地内や建築物の内部に入って状況を確認する必要がある場合には、立入調査を必要な限度において行います。

調査を行うときは、その5日前までに、所有者等に対してその旨を通知しますが、所有者等が判明しない場合はこの限りではありません。

また、立入調査時には身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときには提示します。

(2) 特定空家等に対する措置を講ずる判断基準

上記の調査結果を受けて、以下の判断基準により特定空家等を判定します。

【特定空家等がもたらす周辺への影響による判断基準】

- 地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがあるか否か
- 地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがあるか否か
- 地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしているか否か
- 火災、犯罪又は非行行為を誘発するおそれがあるか否か

また一方で、空家等を含む建築物は、小値賀島の農村・漁村集落を構成する主要な要素として、自然・歴史が調和した景観を形成しています。

特に、重点景観計画区域に指定されている区域内の特定空家等を再生することによって、集落景観の保全等に資する可能性があるときには、措置を講ずるに先立って専門家のアドバイスを求め、積極的に有効活用につなげるための対策を講じることにより、良好な景観の創造と歴史文化の継承を図ります。

(3) 特定空家等に対する措置の基本原則

特定空家等に対する措置は、空家特措法において、行政指導である「助言又は指導」及び「勧告」、不利益処分である「命令」、強制執行である「代執行」に区分されます。また、空家特措法には規定されていませんが、特に緊急対応が必要な特定空家等に対しては、「小値賀町空家等対策の推進に関する条例」に準拠し、即時強制である「緊急安全代行措置」を検討します。

行政指導にあつては、あくまでも相手方の任意の協力によってのみ必要な措置が実現されるものであることに留意し措置を講じます。

不利益処分にあつては、周辺への影響の程度や行政指導で指示する措置をとらなかった理由等を考慮して、義務を課すに相当するか否かを判断します。

強制執行及び即時強制においては、特定空家等がもたらす悪影響の程度及びもたらされる危険などの切迫性などを十分に考慮し、慎重に判断します。

(4) 特定空家等に対する措置の内容

i) 特定空家等の所有者等への助言又は指導

特定空家等の所有者等に対する措置が必要なときは、助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。

指示する措置の内容は、個人の私有財産である空家等の改修や除却等、改善や危険の除去などにより、近隣住民等の生命、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るという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ます。

ii) 特定空家等の所有者等への勧告

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、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

また、勧告を行った場合は、税務部署にその情報を提供し、特定空家等の敷地にかかる固定資産税の課税標準の特例の対象から除外します。

iii) 特定空家等の所有者等への命令

勧告を受けた者が正当な理由がなく、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じます。

また、正当な理由がなく、命令に係る措置を履行しないときは、命令を受けた者の氏名・住所等を公表し、自ら必要な措置を履行するよう促します。

なお、命令及び氏名等の公表を行おうとするときは、意見書の提出機会を付与するなど、必要な手続きを行います。

命令を行う対象は、原則として、近隣住民や通行者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があるもので、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超える場合とし、これ以外には町長が必要と認める場合とします。命令を行った場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に標識の設置及びホームページなどに命令内容を公示します。

iv) 特定空家等に係る代執行及び略式代執行

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、かつ特に必要があると認めるときは、履行すべき措置について「代執行」を行います。

また、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とき、かつ特に必要があると認めるときは、必要な措置を町が行います(いわゆる略式代執行)。

なお、代執行又は略式代執行については、特定空家等によってもたらされる悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を著しく超えている場合に限りその措置を講じるとともに、代執行に要した一切の費用は、所有者等に納付を命じます。

v) 特定空家等に係る緊急安全代行措置

周辺に対する危険等が著しく切迫しているにもかかわらず、代執行等の措置を講じる時間的な余裕がない場合には、必要に応じて町が応急的に必要かつ最小限度の危険回避措置や、解体などの緊急安全代行措置を行います(小値賀町空家等対策の推進に関する条例第7条)。

