

# 西ノ島町空家等対策計画

平成31年3月

 西ノ島町



# 目 次

<b>第1章 計画の概要</b> .....	1
1. 計画策定の背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	1
3. 計画の期間（法第6条第2項第2号）.....	3
4. 計画の対象（法第6条第2項第1号）.....	3
<b>第2章 空家等の現状と課題</b> .....	5
1. 全国の空き家の現状.....	5
2. 島根県の空き家の現状.....	6
3. 西ノ島町の概況.....	8
4. 空家等実態調査結果.....	10
5. 西ノ島町におけるこれまでの取り組み.....	16
6. 西ノ島町の空家等に関する課題の整理.....	17
<b>第3章 空家等対策の基本的な方針</b> .....	18
1. 基本的な考え方.....	18
2. 基本的な方針.....	18
<b>第4章 空家等対策の基本施策</b> .....	19
1. 空家等の発生予防.....	19
2. 空家等及びその跡地等の利活用の促進（法第6条第2項第5号）.....	20
3. 空家等の適正な管理の促進（法第6条第2項第4号）.....	21
4. 管理不全空家等の解消（法第6条第2項第6号）.....	21
<b>第5章 空家等対策の推進体制</b> .....	24
1. 行政及び関係する団体・個人の協働（法第6条第2項第8号）.....	24
2. 空家等に関する相談窓口の体制（法第6条第2項第7号）.....	27
3. 継続的な調査の実施（法第6条第2項第3号）.....	27
4. 計画の進捗管理.....	28
<b>資料編</b> .....	29



# 第1章 計画の概要

## 1. 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない住宅・建築物が年々増加しています。

これらの中には、空家等になったにもかかわらず、適切な管理が行われず放置されている結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されており、早急な対策の実施が求められています。

このような中、国は、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、平成26年11月に「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」といいます。）を公布し、平成27年5月26日に全面施行しています。

これらの背景を踏まえ、西ノ島町では、「西ノ島町空家等対策協議会」（以下、「協議会」といいます。）を平成30年10月に設立し、空家等に関する施策を総合的に実施し、町民の生命、身体又は財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進することにより、地域の活性化に資することを目的として「西ノ島町空家等対策計画」を策定するものです。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、国が定めた「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」（以下、「基本指針」といいます。）に即して定めたもので、本町の地域の実情に合わせ、空家等対策を総合的に実施するために策定するもので、本町の空家等対策の基礎となるものです。

本計画の推進にあたっては「第5次西ノ島町総合振興計画」（平成25年3月）や「西ノ島町まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成27年12月）に定めている空家等関連施策との整合性を図るものとします。

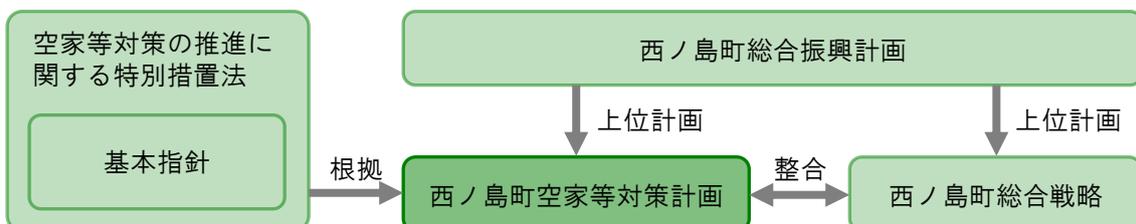


図1-1 西ノ島町空家等対策計画の位置づけ

表 1-1 西ノ島町の空家等関連施策

■西ノ島町総合振興計画（平成25年3月）

基幹プロジェクト 6 基盤をつくる

3 遊休施設掘り起こしプロジェクト

町内には、人口減少に伴う空き家、小学校の統廃合による廃校舎、耕作放棄に伴う遊休地等、多くの未活用の施設や土地等があります。

一方で、仕事・住まい等、「場所」を必要としている人は少なくありません。

所有者の合意等、解決しなければならない問題はありますが、まずは「どこにどのような施設や土地があるのか」を整理していく必要があります。

町内の空き家・遊休地等の有効活用に向けて既存ストックのデータベース化に取り組みます。

基本施策 住宅・公園 2 遊休施設・遊休地の利用円滑化促進

施策122 遊休施設・遊休地のデータベース構築

- ・空き家調査、遊休地調査の継続実施
- ・遊休施設・遊休地の情報提供制度の検討
- ・利用者・所有者間の橋渡し体制の構築
- ・空き家の借り上げ推進

■西ノ島町まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成27年12月）

3-1. 西ノ島町への新しい人の流れをつくる（移住・定住）

推進施策 2) 定住希望者の受け入れ体制の整備

●受入体制の整備

- ・定住希望者が安心して移住できるよう、島根県が整備する「くらしまねっと」との連携も含め、定住希望者に対する情報提供や相談窓口、地域とのつなぎ役を行う体制づくりを進めます。
- ・西ノ島町への移住に関心を持つ人の情報登録を進め、詳細な定住情報の発信や、メール相談等を通じたニーズ把握に取り組みます。
- ・空き家改修や空き家への入居促進等について、地域が主体となって行う取り組みを支援します。
- ・移住者に対する聞き取り調査を実施し、ニーズ把握を進めるとともに、それらを踏まえたフォロー体制の構築に取り組みます。

< K P I >

指標名	現状値（H26年度）	目標値（H31年度）
U I ターン者数	59人	85人

推進施策 3) 住みよい住環境の整備

●住居整備の推進

- ・増える空き家の有効活用と効率的な住居整備にむけ、空き家調査を実施し、そのデータベースを構築します。この際、危険家屋の判定も行い、必要に応じて所有者に解体処分等の指導を行います。
- ・空き家バンク制度を運用し、空き家を活用したい人と貸したい・売りたい人との円滑なマッチング支援を行います。
- ・定住助成や持ち家の取得及び同居用増改築に対する支援制度の創設に取り組みます。
- ・環境やライフスタイルに配慮した快適な住宅整備に取り組みます。

< K P I >

指標名	現状値（H26年度）	目標値（H31年度）
空き家の活用・新規住宅着工件数	4件	10件

### 3. 計画の期間（法第6条第2項第2号）

本計画の計画期間は、2019年（平成31年）4月から2024年（平成36年）3月までの5年間とします。

なお、本計画は継続して適正な進捗管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会情勢等の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：2019年度（平成31年度）から2023年度（平成35年度）まで

### 4. 計画の対象（法第6条第2項1号）

#### （1）空家等の定義

##### 1）住宅・土地統計調査での「空き家」の定義

「住宅・土地統計調査」（総務省）では、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」を「空き家」と定義しています。

表1-2 住宅・土地統計調査での「住宅」の定義

種 別		住宅の種類		住宅の種類	住宅の種類の定義
住 宅					一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの
居住世帯のある住宅					ふだん人が居住している住宅
居住世帯のない住宅					ふだん人が居住していない住宅
一時現在者のみの住宅					昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空 き 家	二次的住宅	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、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他			ふだん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。）
建築中の住宅					住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの
住宅以外で人が居住する建物					ふだん人が居住している住宅以外の建物
会社等の寮・寄宿舎					会社・官公庁・団体の独身寮などのように、生計を共にしない単身の従業員をまとめて居住させるもの
学校等の寮・寄宿舎					学校の寄宿舎などのように、生計を共にしない単身の学生・生徒をまとめて居住させるもの
旅館・宿泊所					旅館や宿泊所・保養所などのように、旅行者など一時滞在者の宿泊のためのもの
その他の建物					下宿屋、社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや建設従業者宿舎のように臨時応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていないもの

## 2) 法における「空家等」の定義

「空家等」は、法により、次のように定義されています。

### 法第2条第1項

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

ただし、国又は地方公共団体が保有し、又は管理するものは除く。

#### ※「建築物」

…土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等（基本指針）

#### ※「これに附属する工作物」

…ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物（基本指針）

#### ※「居住その他の使用がなされていないこと」

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

#### ※「居住その他の使用がなされていないことが常態である」

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

## 3) 法における「特定空家等」の定義

空家等のうち、次のものについては「特定空家等」と定義されています。

### 法第2条第2項

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た空家等をいう。

## (2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とします。

## (3) 対象とする地区

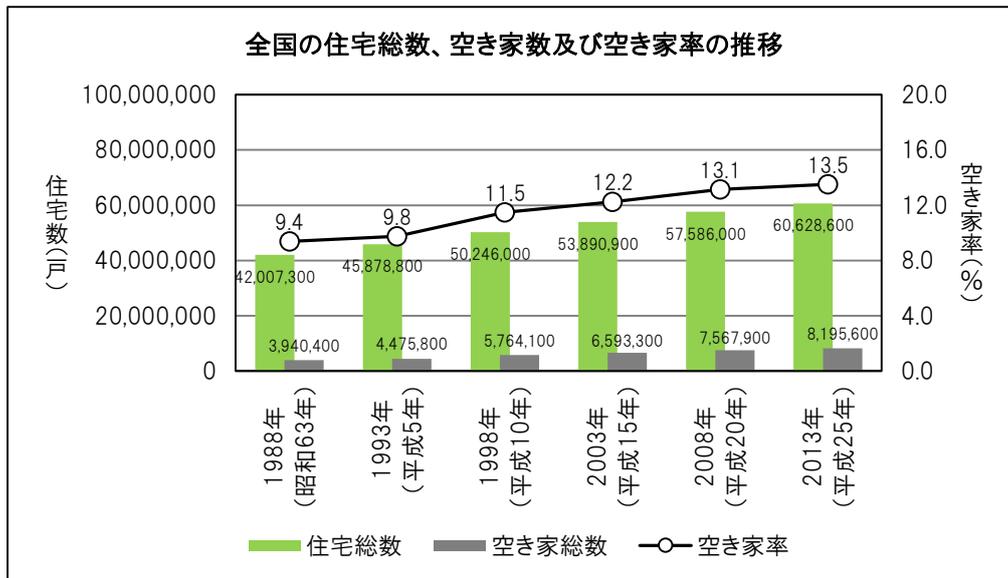
空家等に関する対策の対象とする地区は、西ノ島町内全域とします。

対象地区：西ノ島町内全域

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 全国の空き家の現状

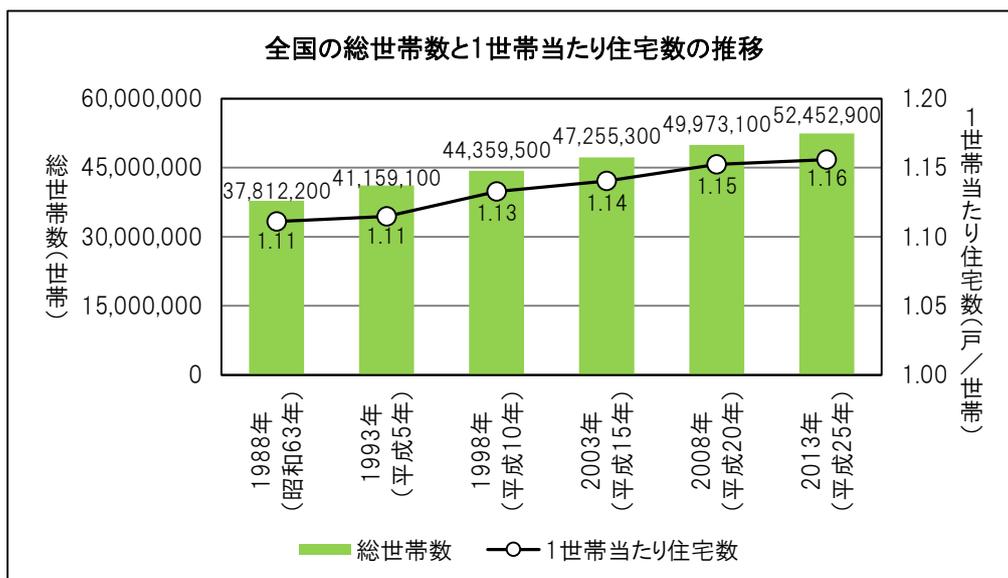
2013年（平成25年）の全国の住宅総数は6,063万戸で、5年前から305万戸（5.3%）増加しています。空き家数も年々増加して820万戸、空き家率（住宅総数に占める空き家数の割合）は13.5%となっています。



出典：「住宅・土地統計調査」（総務省）

図2-1 全国の住宅総数、空き家数及び空き家率の推移

総世帯数は5,245万世帯で、1世帯当たりの住宅数は1.16戸となり、量的には充足しています。

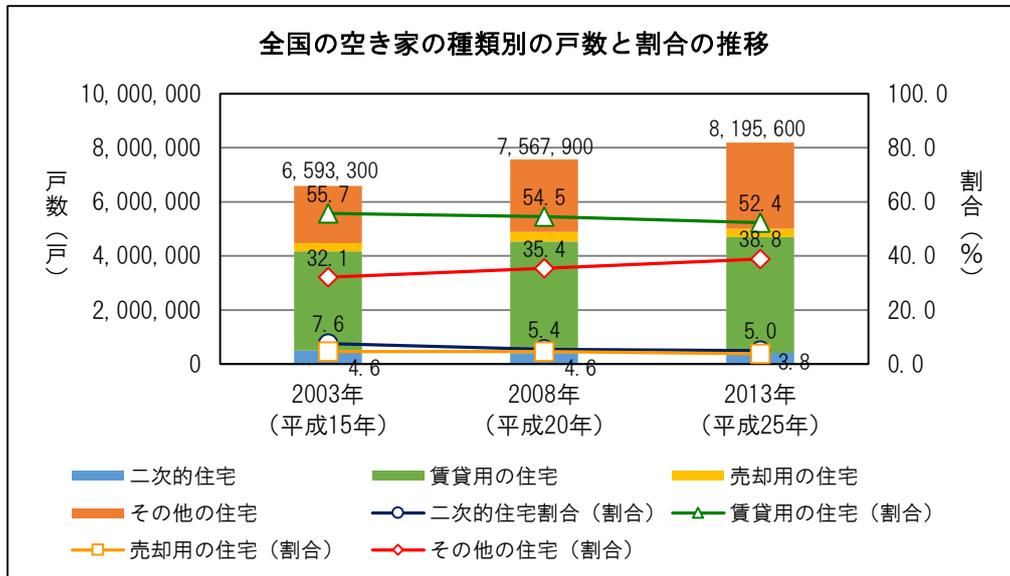


出典：「住宅・土地統計調査」（総務省）

図2-2 全国の総世帯数と1世帯当たり住宅数の推移

空き家の種類別の割合は、「賃貸用の住宅」に分類される空き家の割合が52.4%を占めて最も多くなっています。

一方で、「その他の住宅」に分類される空き家の割合が近年増加傾向にあり、2003年（平成15年）には32.1%でしたが、2013年（平成25年）には38.8%に増加しています。

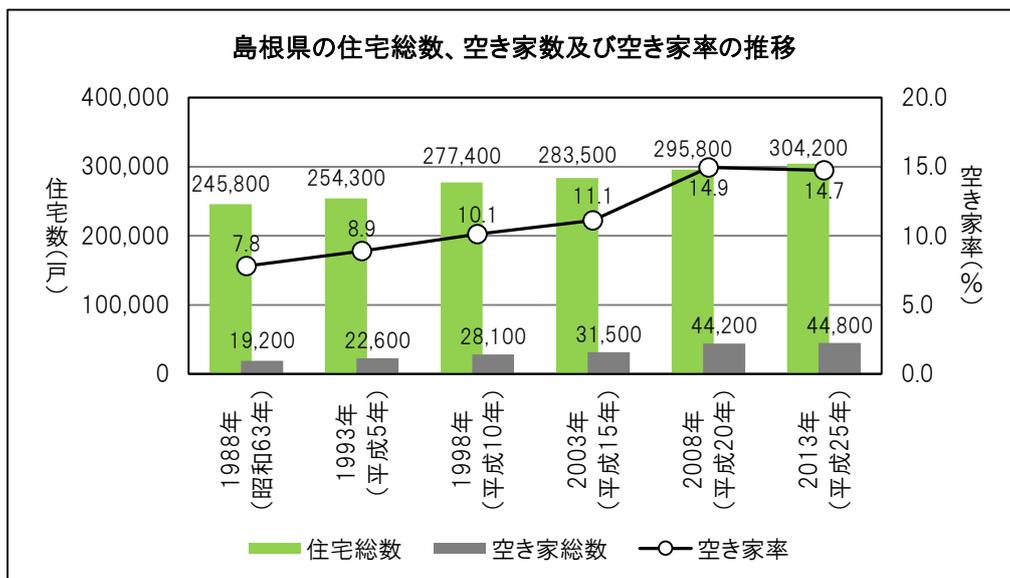


出典：「住宅・土地統計調査」（総務省）

図2-3 全国の空き家の種類別の戸数と割合の推移

## 2. 島根県の空き家の現状

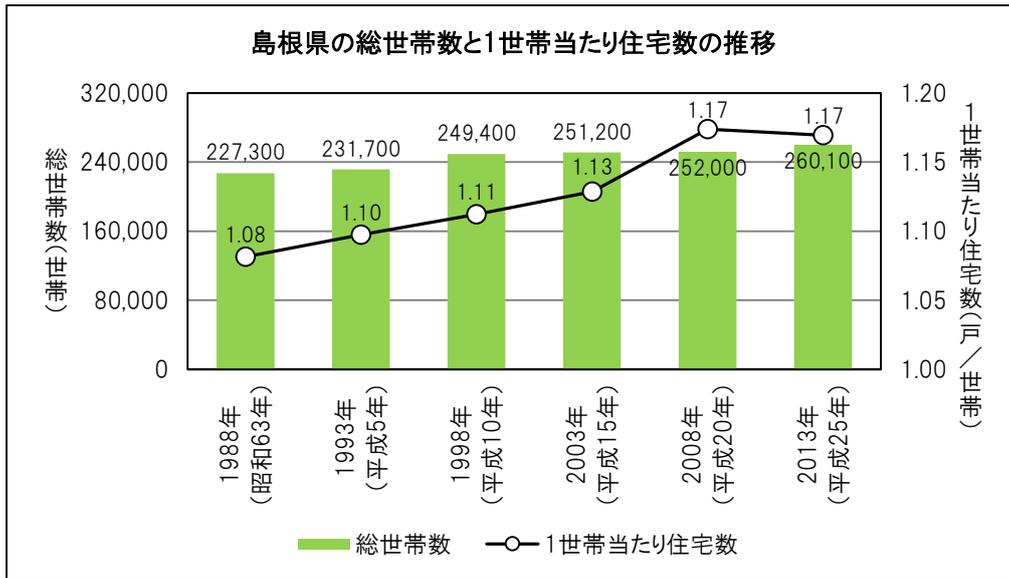
2013年（平成25年）の島根県の住宅総数は304千戸で、5年前から8千戸（2.8%）増加しています。空き家数も年々増加して45千戸、空き家率は14.7%で全国平均を1.2ポイント上回っています。



出典：「住宅・土地統計調査」（総務省）

図2-4 島根県の空き家の種類別の戸数と割合の推移

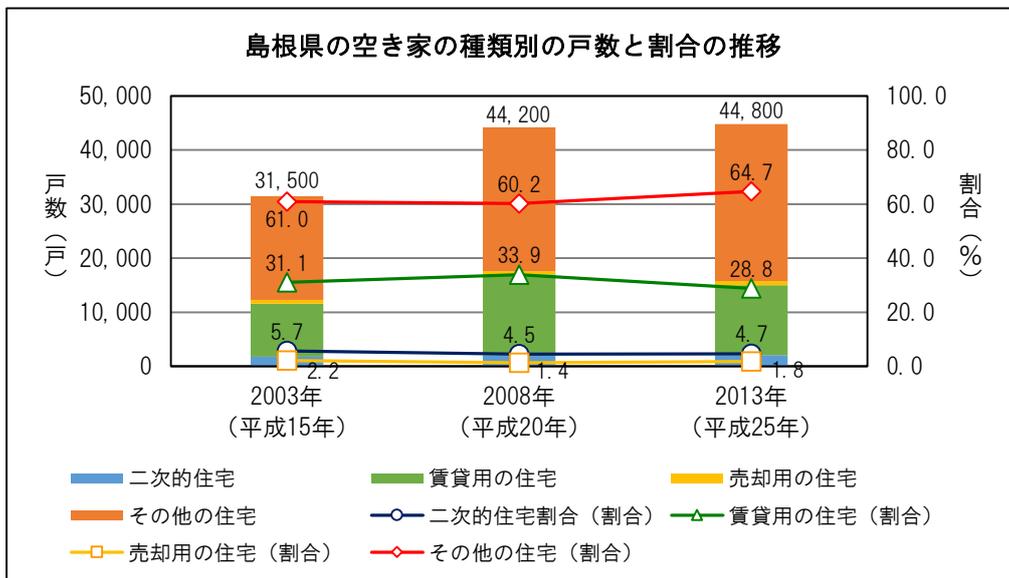
総世帯数は260千世帯で、1世帯当たりの住宅数は1.17戸となり、全国の現状と同様に、量的には充足しています。



出典：「住宅・土地統計調査」(総務省)

図2-5 島根県の総世帯数と1世帯当たり住宅数の推移

空き家の種類別の割合は、「その他の住宅」に分類される空き家の割合が最も多くなっており、2003年(平成15年)には61.0%でしたが、2013年(平成25年)には64.7%に増加しています。



出典：「住宅・土地統計調査」(総務省)

図2-6 島根県の空き家の種類別の戸数と割合の推移

### 3. 西ノ島町の概況

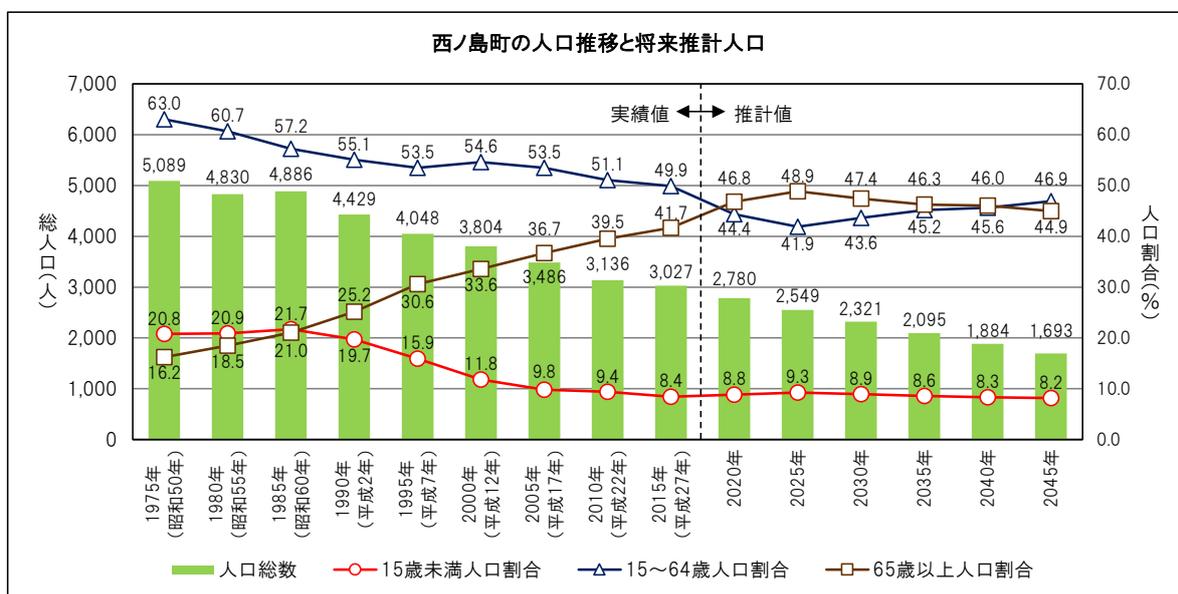
#### (1) 人口の推移

西ノ島町の人口は減少傾向にあり、2015年（平成27年）には3,027人となっています。

15歳未満人口割合は減少を続けており、2015年（平成27年）には8.4%となっています。一方で、65歳以上人口割合は増加を続けており、2015年（平成27年）には41.7%となっています。

将来人口推計では、2015年（平成27年）以降も人口は減少を続け、2045年には1,693人（2015年の56%）になると推計されています。

また、65歳以上人口割合は、2025年に48.9%となったのち、40%後半で推移すると推計されています。

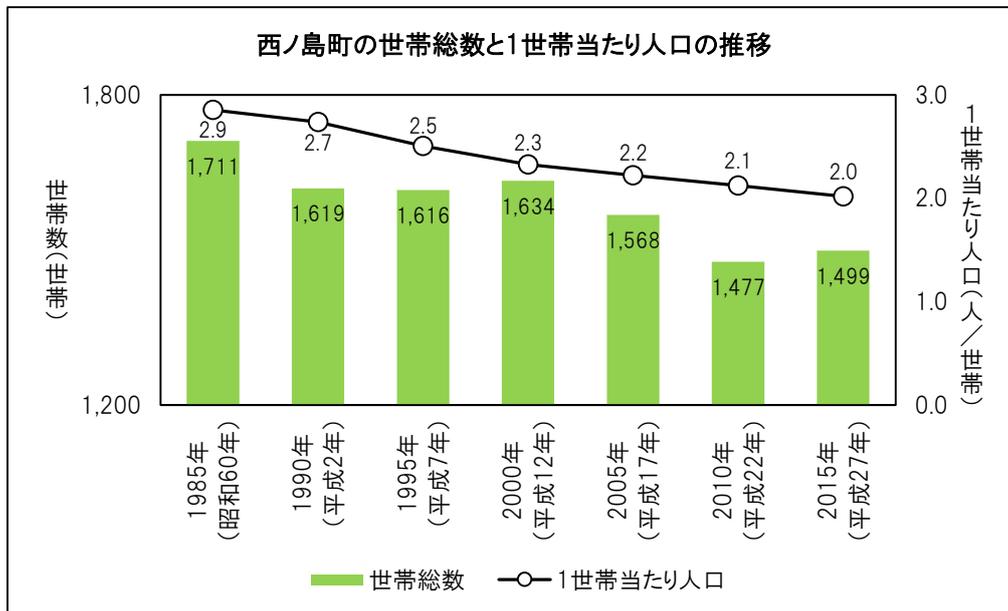


出典：「国勢調査（1975～2015年）」（総務省）  
「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）（2020～2045年）」  
（国立社会保障・人口問題研究所）

図2-7 西ノ島町の人口推移と将来推計人口

## (2) 世帯数の推移

西ノ島町の世帯数と1世帯当たり人口は減少傾向にあり、2015年(平成27年)には世帯数は1,499世帯、1世帯当たり人口は2.0人となっています。

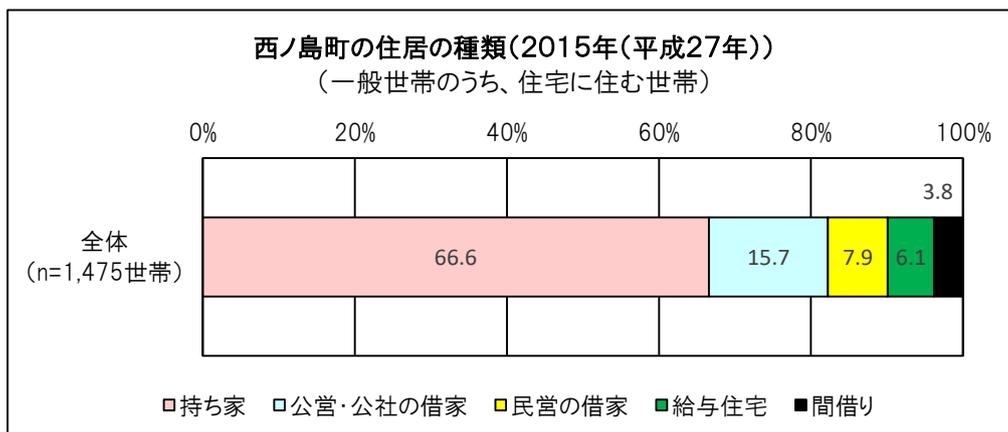


出典：「国勢調査」(総務省)

図2-8 西ノ島町の世帯総数と1世帯当たり人口の推移

## (3) 西ノ島町の住居の種類

西ノ島町の住居の種類は、持ち家(66.6%)が最も多く、続いて公営・公社の借家(15.7%)、民営の借家(7.9%)、給与住宅(6.1%)となっています。



出典：「国勢調査」(総務省)

図2-9 西ノ島町の住居の種類(2015年(平成27年))

## 4. 空家等実態調査結果

### (1) 調査の概要

西ノ島町では、空家等の所在及び当該空家等の状態等を把握するため、平成27年に実態調査を実施しています。

### (2) 調査の結果

#### 1) 空家等の数

##### ① 地区別の空家等の数

調査の結果、西ノ島町では260戸の空家等を確認できました。

空家等の分布について地区別にみると、三度が最も多く、47戸となっています。次いで、浦郷37戸、珍崎24戸となっています。

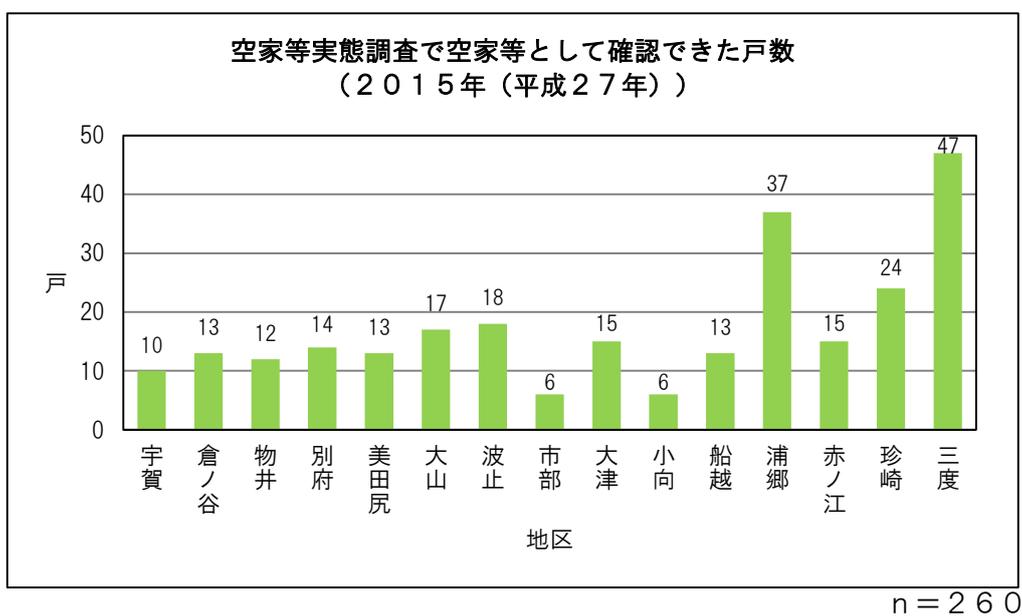


図2-10 空家等実態調査で空家等として確認できた戸数(2015年(平成27年))

## ② 建物危険度（老朽度等）

建物の危険度（老朽度等）では、「倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある（大修理が必要）」の空家等（危険家屋）が22戸、「危険な状態とはいえませんが、修理が必要」の空家等が113戸ありました。

地区別には、三度に47戸の空家等があり、修理が必要な空家等も24戸と最も多くなっています。

また、早い時期に利活用できる可能性がある「特に修理は必要ない」の空家等が124戸ありました。

なお、危険家屋は、平成28年に再調査し、26戸の危険家屋を確認しています。そのうち、平成29年に3戸の危険家屋が解体され、平成30年度での危険家屋は23戸となっています。

表2-1 建物危険度（老朽度等）（2015年（平成27年））

単位：戸

地区	危険家屋 （大修理が 必要）	危険な状態 とはいえなが 修理が 必要	特に修理は 必要ない	合計
宇賀	0	7	3	10
倉ノ谷	3	6	4	13
物井	2	6	4	12
別府	3	5	6	14
美田尻	3	5	5	13
大山	4	6	7	17
波止	0	8	10	18
市部	0	5	1	6
大津	0	6	9	15
小向	0	1	5	6
船越	0	12	1	13
浦郷	1	11	25	37
赤ノ江	0	6	9	15
珍崎	2	9	13	24
三度	4	20	23	47
合計	22	113	125	260

表2-2 危険家屋の戸数

	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
危険家屋数	22戸	26戸	23戸 (3戸解体)	23戸

## 2) 外観調査結果

空家等について、外観調査を行いました。

### ① 住宅の種類

空家等の住宅の種類は、「専用住宅」が94.6%を占めています。

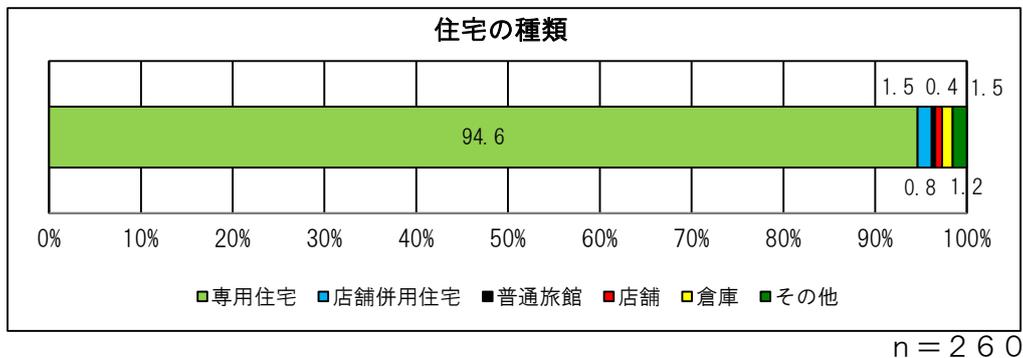


図2-11 住宅の種類

### ② 建て方・構造

空家等の建て方と構造は、全て、一戸建て・木造です。

### ③ 階数・敷地面積

階数は、「1階」が全体の約6割を占めており、平屋建ての割合が高いです。

敷地面積は、「200㎡以下」の小規模な敷地が全体の約3割を占めています。

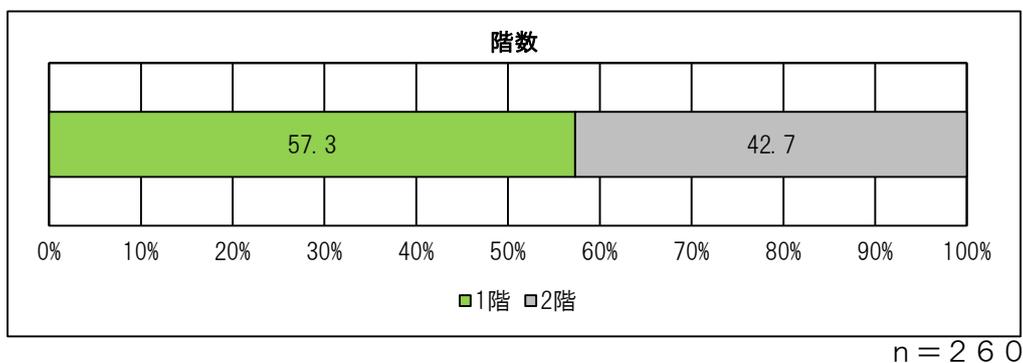


図2-12 階数

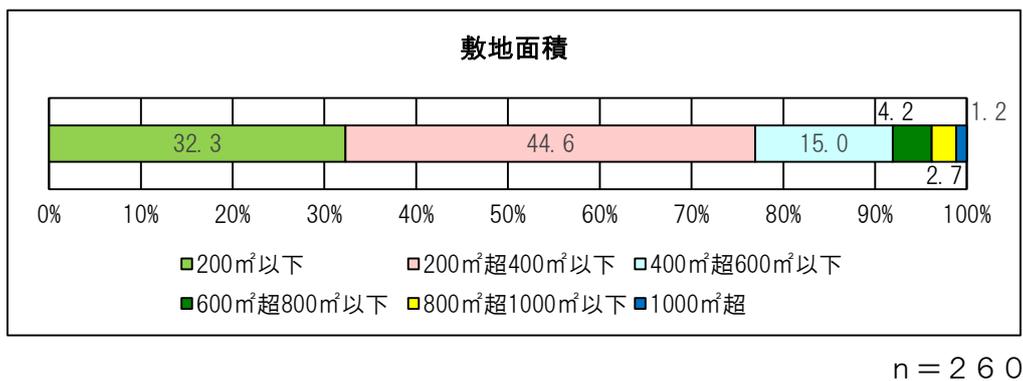


図2-13 敷地面積

#### ④ 日照

日照は、「どちらともいえない」が全体の約9割を占めています。

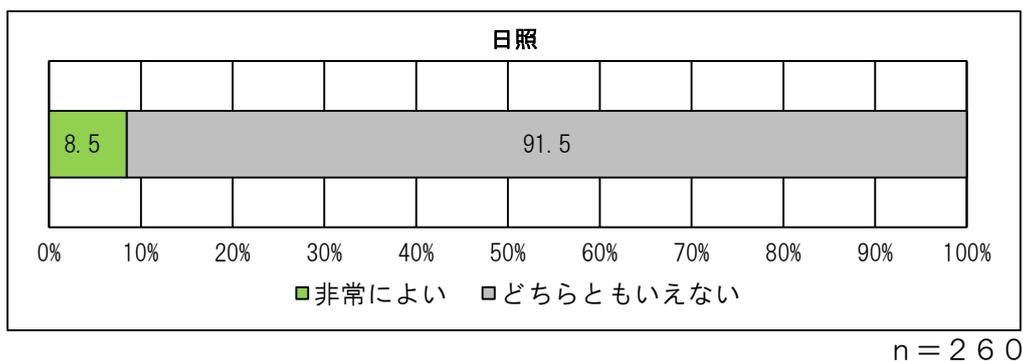


図2-14 日照

#### ⑤ 破損・劣化

空家等の破損・劣化状況を見ると、「外壁・柱」や「屋根」といった部位に破損・劣化が多くみられています。

「建物が傾いている」は、全体で約2%みられました。

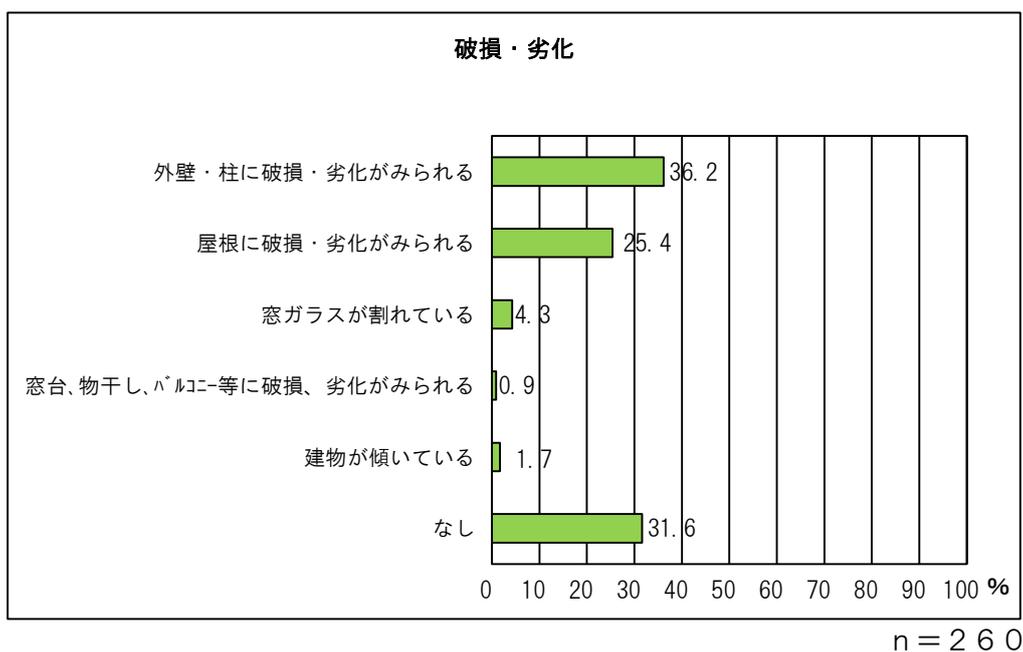


図2-15 破損・劣化

## ⑥ 敷地

空家等の敷地状況をみると、全体の約4割において「植栽、雑草の手入れがされていない」状況がみられました。また、「樹木の張り出し」や「ゴミの散乱」は全体の約2割にみられました。

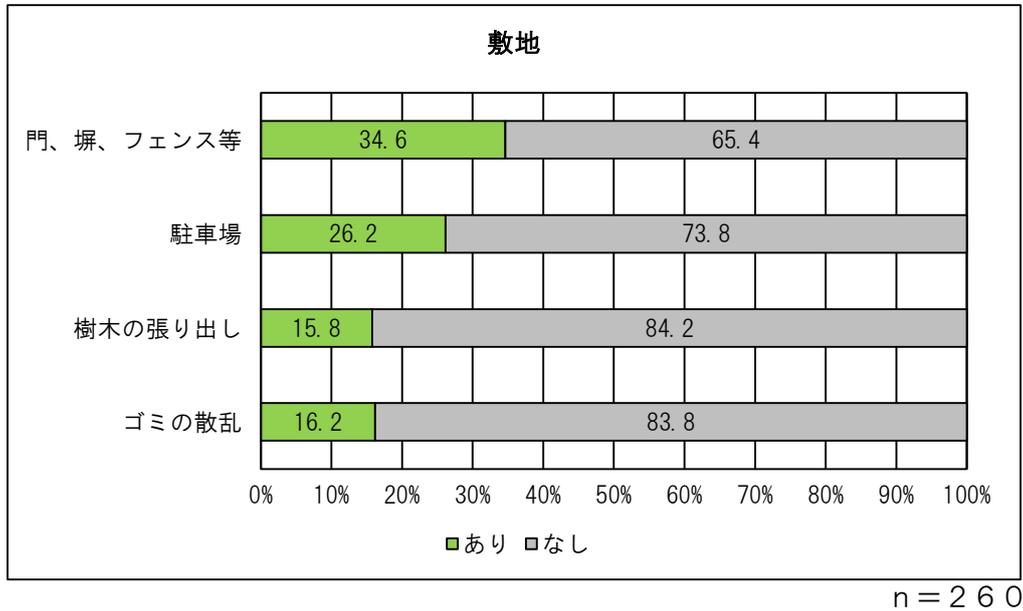


図2-16 敷地

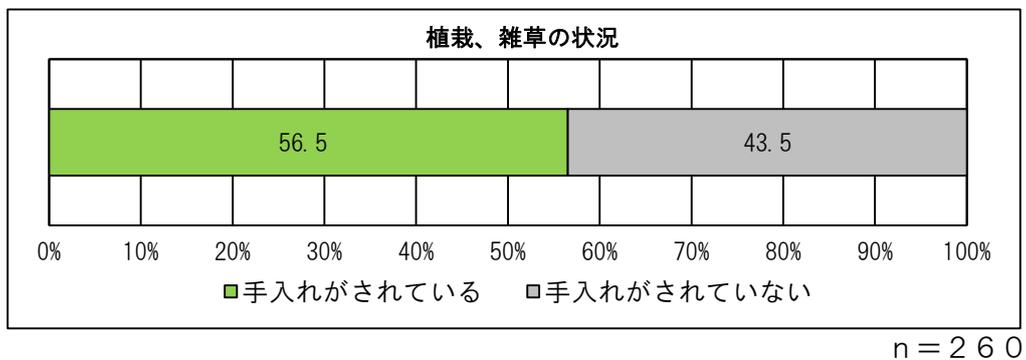


図2-17 植栽、雑草の状況

### ⑦ 接道状況

空家等の接道状況は、「2～4m未満」が全体の約5割を占めています。

「2m未満」の接道状況となっている空家等は約2割、「6m以上」の接道状況となっている空家等は3.5%となっています。

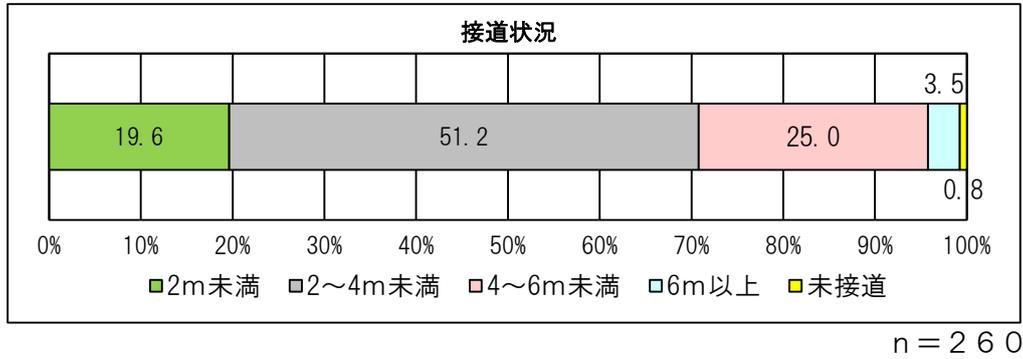


図2-18 接道状況

## 5. 西ノ島町におけるこれまでの取り組み

### (1) 西ノ島町空家等の適正管理の手続きに関する要綱

西ノ島町では、法に基づき、西ノ島町における空家等の適正管理を行う上での手続きに関し必要な事項を定めることを趣旨として、「西ノ島町空家等の適正管理の手続きに関する要綱」を平成27年12月7日に決めました。

### (2) 西ノ島町空き家・空き地情報登録制度「空き家・空き地バンク」

西ノ島町では、平成27年の空家等実態調査結果を基に平成28年に空き家・空き地情報を提供できる空き家・空き地情報登録制度「空き家・空き地バンク」（以下、「空き家・空き地バンク」といいます。）を立ち上げています。これは、西ノ島町内の空き家・空き地の有効活用を通じて地域の活性化を促す制度です。

空き家・空き地の所有者から申し込みを受け、空き家・空き地バンクに登録します。登録した空き家・空き地をホームページで公開することで、町内で住居・土地を探している方に情報を提供しています。

空き家については、平成27年から所有者あてに物件の活用について意向調査を行い、情報を提供できる物件から順次掲載しています。

空き家として確認できた戸数	260戸
①登録依頼した件数	25戸
内空き家バンク登録数	7戸
（内使用済）	2戸
（内登録中）	5戸
②空き家改修	2戸
③危険家屋（送付済）	26戸
④現在調査中（所有者不明）	45戸

「西ノ島町空家等実態調査」（平成27年）結果

### (3) 定住促進空き家活用事業

定住希望者の受入体制を整備するため、町内にある空き家を必要に応じて修繕を行い、定住者等の住まいとして定住促進空き家活用住宅を確保し、定住化の促進を図っています。

平成6年度以降、定住対策用に47件の空き家改修を行っています。

## 6. 西ノ島町の空家等に関する課題の整理

### (1) 町の概況からみた課題

#### 1) 人口減少

西ノ島町の人口は、減少傾向にあり<sup>※1</sup>、今後も減少を続けると見込まれており、2045年には、1,693人(2015年の56%)になると推計されており<sup>※2</sup>、空家等増加の要因となっています。

#### 2) 少子・高齢化

西ノ島町の15歳未満人口割合は減少を続けており<sup>※1</sup>、少子化に伴い65歳以上人口割合は高くなり、今後、40%台後半で推移すると推計されています<sup>※2</sup>。高齢化に伴い、65歳以上単身世帯数は年々増加しており<sup>※1</sup>、空家等の増加が推測されます。また、高齢者世帯にあっては、日常の維持管理においても支障をきたすことも懸念されます。

(※1 出典：「国勢調査(1975～2015年)」(総務省))

(※2 出典：「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)(2020～2045年)」(国立社会保障・人口問題研究所))

### (2) 空家等実態調査からみた課題

#### 1) 危険度の高い空家等

空家等は西ノ島町全域で260戸あり、そのうち22戸が「倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある(大修理が必要)」であり、危険度の高い空家等となっており、適正管理等がなされない場合、管理不全な空家等が増加する懸念があり、それらの危険建物に対する早急な対応が必要となっています。

#### 2) 維持管理に支障がある空家等

植栽、雑草の手入れがされていない空家等が43.5%、樹木の張り出しがある空家等が15.8%、ゴミの散乱がある空家等が16.2%となっており、地域景観の面で懸念されます。

#### 3) 防犯面に劣る空家等

窓ガラスが割れている空家等も存在(4.3%)しており、不審者の侵入等の防犯面が懸念され、適正な維持管理ができていない空家等は地域住民に不安感を与えていることが懸念されます。

#### 4) 利活用可能と思われる空家等

建物の危険度(老朽度)では、早い時期に利活用できる可能性がある「特に修理は必要ない」の空家等が124戸となっています。空家等は利活用の仕方によっては有用な資源となる可能性を有しています。定住人口の受け入れ、地域の活性化の方策等のために、空家等を利活用することが課題となります。

## 第3章 空家等対策の基本的な方針

### 1. 基本的な考え方

適切な管理がされていない空家等は倒壊、火災発生等の防犯上の問題、ゴミの不法投棄などによる悪臭の発生等、生活環境へ様々な悪影響を及ぼします。

本計画は、適切に空家等を管理し、防災、衛生等、環境を保全するための対策を示します。

### 2. 基本的な方針

法第3条では、「空家等の所有者又は管理者（所有者等）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ものとする。」とされており、**所有者等が空家等に責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理しなければならないことが前提**にあることを念頭に、空家等の状態にあった対応をとるために、住まいの各段階に応じた以下に示す方針にもとづき対策を実施します。

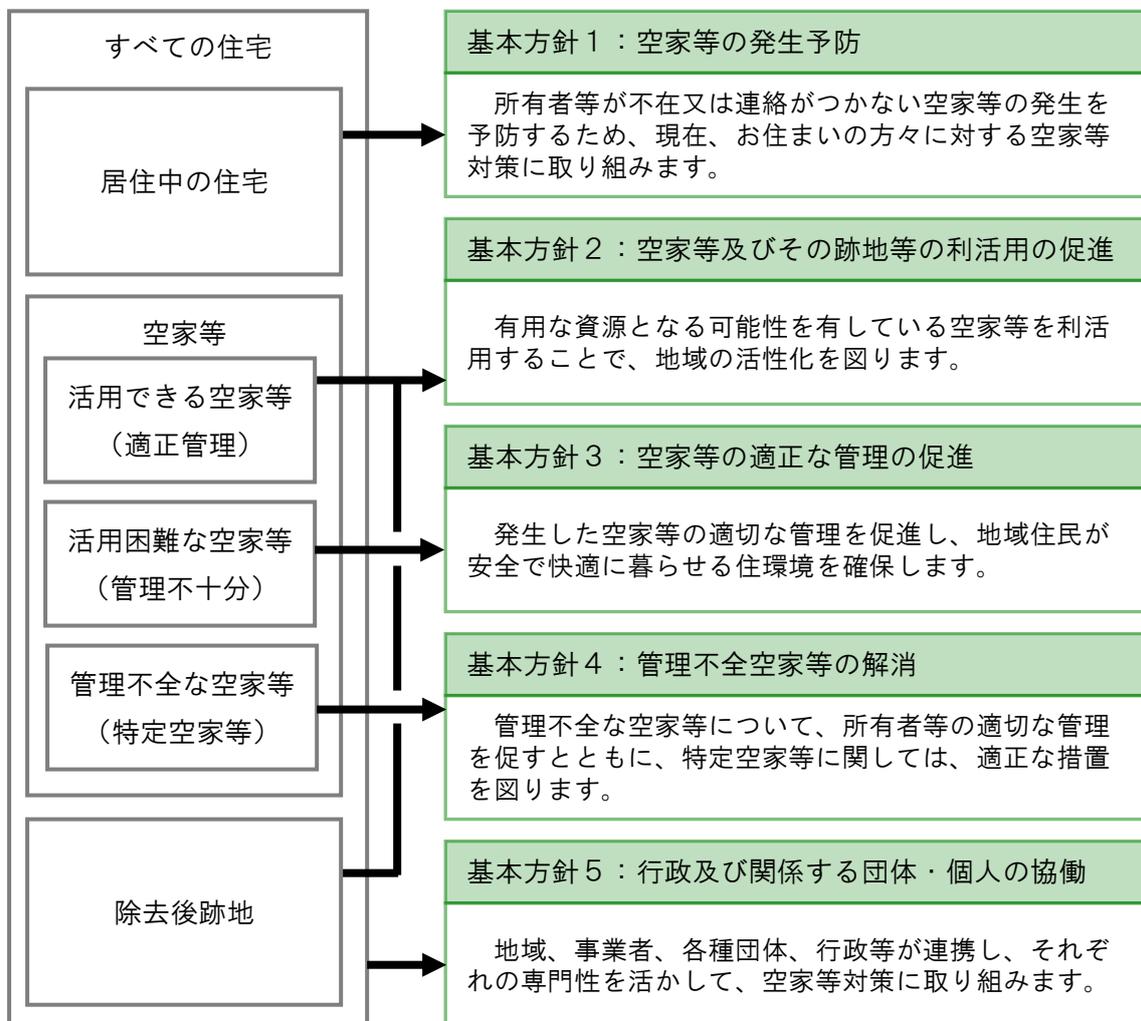


図3-1 基本的な方針

## 第4章 空家等対策の基本施策

### 1. 空家等の発生予防

今後も新たに空家等が発生することが想定されるなかで、空家等の問題を解消していくためには、問題が深刻化する前に、居住中から空家等に関する問題認識を所有者等に持っていただくことで、空家等が発生させないことが重要です。

そのため、現居住者への空家等の問題に対する意識啓発等により、所有者の責務を基本とした新たな空家等の発生を抑制します。

また、品質が保持され長く住み続けられる良質な住宅が、空家等の発生予防や市場流通につながることから、リフォーム改修や耐震等の促進を図ります。

#### (1) 発生予防のための情報提供・意識啓発

今後、新たに空家等が発生することが想定されることから、広報にのしあ、西ノ島町ホームページ、西ノ島チャンネル、SNS等により、管理が不十分な空家等の増加により地域へ及ぼす問題、所有者等の責務など、空家等に関する情報を提供することにより、空家等の発生予防のための啓発を図ります。

また、住宅所有者に対しては、固定資産税の納税通知にあわせて、空家等の適正管理や利活用等に関する情報を記載した案内を同封することにより、町内全住宅所有者へ適切な維持管理、利活用の意識啓発を行います。

#### (2) 空家等予備軍への情報提供・意識啓発

空家等の発生要因の一つとして、高齢世帯の居住者が不在となった後に、相続や管理の引継ぎ等が円滑に行われず無居住化する相続問題等があります。居住している段階から、高齢者やその家族を対象に、相続等に関するセミナー、講習会、各種相談会等を各種専門家と連携して開催することにより情報提供・意識啓発し、相続登記の促進や後継者不在などの諸問題に対する対策の検討等を促進し、空家等の発生を予防します。

#### (3) 住宅の良質化と長寿命化の促進

住宅の維持管理、リフォームや耐震改修等による住宅の良質化が、現在の住宅に長く住み続けることや空家等の発生予防につながり、また、空家等となった場合でも、品質が保たれていることにより、早期に利活用でき、市場への流通を円滑にします。そのため、居住している段階から、住宅の耐震診断・劣化相談等を実施し、耐震性能やバリアフリーをはじめとする住宅の適切な性能確保の促進を図ります。

#### (4) リフォームや耐震改修等に関する支援

住宅の耐震診断や改修工事を支援する仕組みを検討し、適切なリフォームによる住宅の品質・性能の向上に努め、適正な住環境を維持します。

## 2. 空家等及びその跡地等の利活用の促進（法第6条第2項第5号）

管理状態が良く居住可能な空家等であっても、市場に流通しない場合があります。このような空家等に対しては、空き家・空き地バンクへの登録の促進等、空家等の利活用について意識啓発を行い、利活用可能な空家等の確保に取り組むことで、売却や賃貸化を進めて空家等の減少を図ります。また、利活用可能な住宅は地域資源と考え、地域での利活用も進めま

### （1）空家等の片付け支援

空家等の利活用の阻害要因を取り除くため、島根県の補助制度と連携しながら、残存家財の整理等、空家等の片付けを支援する仕組みを検討します。

### （2）適正管理の継続推進

固定資産税の納税通知等、町からの文書発送時や広報にのしあ、西ノ島町ホームページ、西ノ島チャンネル、SNS等を活用して、空家等の管理方法など、適正管理に関する情報提供を行うことにより、管理者意識の啓発を図り、空家等の適正管理を促進します。

### （3）空き家・空き地バンクの利用促進

西ノ島町では、空家等の有効活用を図るために、空き家・空き地バンクを運用し、空家等の利活用を促進するための取り組みを進めています。今後も増加が予想される空家等について、空家所有者への空き家・空き地バンク登録の呼びかけなどを行い登録物件数を確保するとともに、空き家利用希望者への情報提供、空き家・空き地バンクの利用促進等を行い、双方のマッチングを図ることで、空家等の流通促進を図ります。

また、平成30年4月から本格運用を開始した「全国版空き家・空き地バンク」への登録を促進し、全国の移住を希望する人や地域活性化に取り組む事業者等への情報提供を行い、空家等の活用を図ります。

さらに、大都市圏で行っている移住フェアでPRするなど、Uターン者に対し、空き家・空き地バンクに登録された物件に関する情報提供を行います。

### （4）住宅としての利活用

既存の定住促進空き家活用事業と連携し、人口増加施策として空家等を利活用します。

また、若者世帯が空家等を購入する場合や賃貸する場合の負担軽減を支援する仕組みを検討します。

### （5）他用途への用途変更の促進

西ノ島町での必要性を認識したうえで、地域の需要をもとに、関係各課と連携して、福祉施設、地域交流施設、一時滞在体験施設、観光・宿泊施設等、公共性の高い利活用や、企業創業等地域の問題解決・活性化に資する転用を検討することで、空家等の増加を抑制します。

## **(6) 空家等跡地の有効活用**

適切な管理がなされておらず、除去が適当な空家等については、安全安心なまちづくりの観点から、他の敷地との一体的利用、防災広場、コミュニティ広場、駐車場、貸し菜園等、その跡地の有効活用に関する情報提供を行い、地域の活性化に向けた整備の検討を進めます。

## **(7) 空家等及びその跡地等の利活用のための支援**

住宅の他用途への転用や空家等跡地の利活用を支援する仕組みを検討します。

## **3. 空家等の適正な管理の促進（法第6条第2項第4号）**

法第3条に規定されるように、空家等の適切な管理及び対策は、その所有者等が自らの責任により行うことが原則です。放置された空家等は劣化が早く、適正管理や利活用がますます難しくなります。放置が長期間になり、周囲に様々な悪影響を及ぼすようになる前に、所有者等に対する意識啓発による適正管理の促進により、管理不全な空家等の発生予防を行います。

### **(1) 空家等所有者等の把握**

西ノ島町では、法第11条に規定されているように、平成27年に「西ノ島町空家等データベース」を整備しており、庁内関係各課との空家等の情報の共有を図ります。

### **(2) 空家等の適正管理に関する所有者意識の啓発**

所有者等における管理者責任意識が低い場合や管理手法に関する情報が不足していることが原因で、空家等が管理不全となる場合があります。所有者等に対して空家等が管理不全となることで発生する弊害や空家等の適正管理のための手法等について、固定資産税の納税通知等、町からの文書発送時や広報にのし、西ノ島町ホームページ、西ノ島チャンネル、SNS、セミナー等を活用して、季節に応じた適正管理（雑草、立木、除雪、水道止水等）や改修・リフォーム、家財等の処分や保管、建築物の除去、相続関係等の手続き・方法・資金調達等に関する情報提供・啓発を行い、所有者等による適正管理を促進します。

### **(3) 空家等の適正管理支援**

空家等の維持管理を支援する仕組みを検討します。

## **4. 管理不全空家等の解消（法第6条第2項第6号）**

適切に管理されていない空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。周囲に悪影響を及ぼしている管理不全な空家等について、所有者等の適切な管理を促すとともに、特に老朽化が進行して周囲に危険を及ぼすなど、早急に改善が必要となる特定空家等に関しては、地域住民の生命・身体又は財産を保護するために適正な措置を図ります。

### (1) 管理不全空家等に対する適正管理依頼

空家等の管理については、法第3条に規定されているように、適切な管理については、所有者等にその責務があり、空家等がもたらす問題の解消は、所有者等が自らの責任により対応することが原則となります。そのため、空家等実態調査や通報等によって管理不全とされた空家等については、法第10条の規定にもとづき所有者等の特定を行い、その所有者等に対し法第12条の規定にもとづき情報の提供、助言その他必要な援助を行い、所有者等の責任により速やかな改善を促していきます。

### (2) 管理不全な空家等の調査

適正管理依頼に対し所有者等からの反応がなく、管理不全の状態が改善されない場合や、適切な管理が行われていない管理不全な空家等として地域住民等から相談等があった空家等について、必要な措置を講ずべき空家等に該当するか判断するため、立入り調査を行い、適正管理を求めながら、特定空家等として対応するか検討を行います。

### (3) 管理不全空家等に対する応急措置

空家等の倒壊などにより、地域住民の生命・身体又は財産が脅かされ、生活への支障が発生するなどのおそれがあり、その被害や支障の程度が重大で緊急な対応の必要が生じた場合、所有者等への連絡を行うと同時に、公益性の観点から、関係各課や関係機関との情報の連携を行いながら、危険性を取り除くための迅速な対応を行います。

### (4) 特定空家等に対する措置

適正管理依頼を行っても所有者等が改善を図らず、周辺の建築物や通行人等に対し倒壊等著しく危険となるおそれがあり、地域住民の生命・身体及び財産を脅かす深刻な影響がある場合や、衛生上有害又は著しい景観の阻害など、早急に生活環境を保全する必要がある場合は、必要に応じて協議会で協議を行い、特定空家等として「図4-1 特定空家等に対する措置の手順」のように行政措置を行います。

### (5) 固定資産税等の住宅用地特例の解除

特定空家等に判定された家屋に係る敷地が、固定資産税等の住宅用地特例の対象であって、法第14条第2項にもとづき、特定空家等の所有者等に対して勧告した場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定にもとづき、特定空家等の用に供されている敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。

表4-1 固定資産税等の住宅用地特例

区分	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

### (6) 空家等除去後の固定資産税減免措置について

管理不全な状態により周辺への危険性が高い空家等について、空家等の除去後の土地の固定資産税を一定期間減額します。

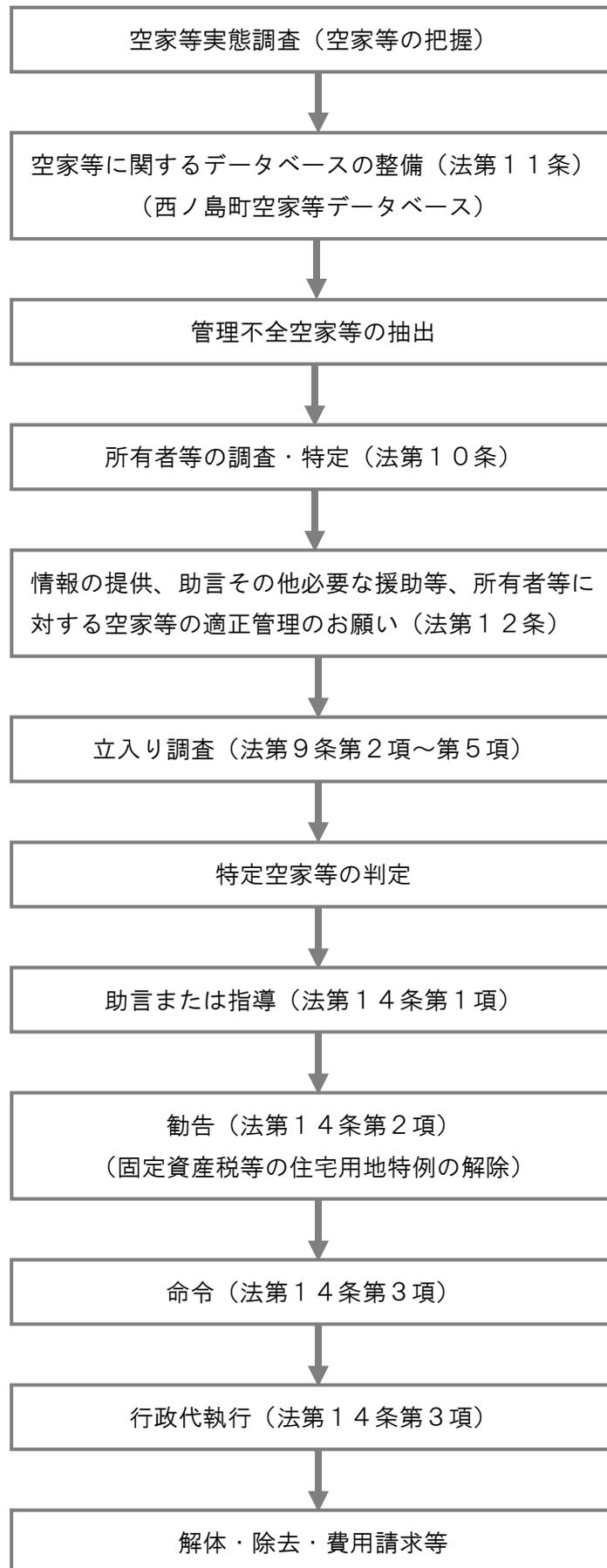


図4-1 特定空家等に対する措置の手順

## 第5章 空家等対策の推進体制

### 1. 行政及び関係する団体・個人の協働（法第6条第2項第8号）

空家等は所有者等が自己の責任により適切に管理することが前提ですが、空家等の対策の推進は、所有者等だけの問題でなく、地域全体の問題で、行政及び関係する団体・個人等が協働し、空家等の解消と適正管理などの対策に取り組む必要があります。

そのため、空家等の発生抑制や利活用促進、管理不全空家等への対応等、総合的な空家等対策の推進に向けて、行政及び関係する団体、個人等の協働による体制を検討し、空家等対策に取り組みます。

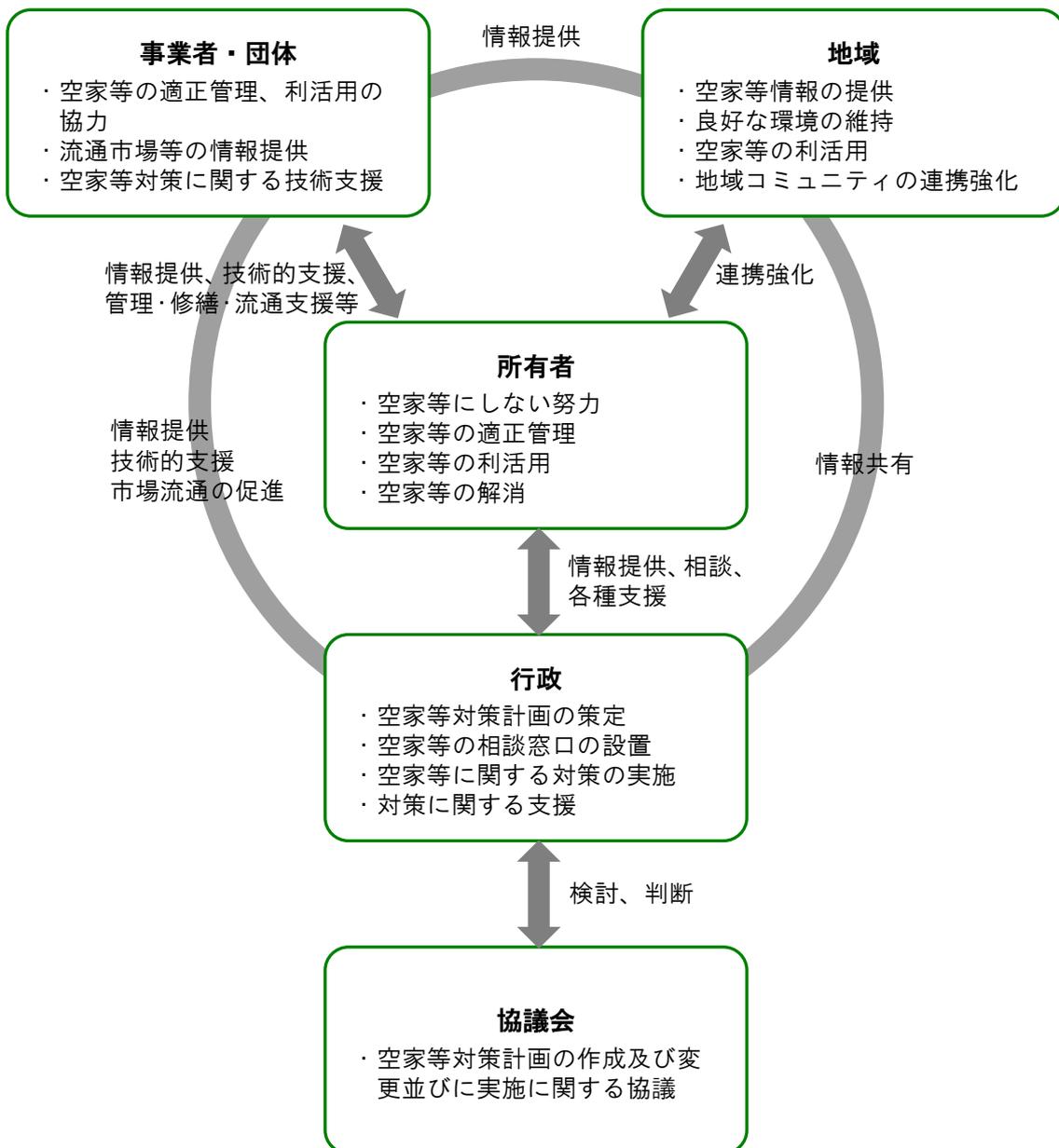


図5-1 行政及び関係する団体・個人の協働

## (1) 行政の役割

法第4条において、町の責務を「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定しています。町は、本計画にもとづいて、地域から寄せられる相談や情報を受け取る窓口としての役割を担うとともに、空家等の管理に関する検討及び所有者等が抱える問題の解決に向けた検討を進めます。

さらに、まちづくりの視点から空家等に関する必要な措置等、空家等対策を適切に取り組むとともに、所有者等や地域等が適切に空家等対策を進められるよう、情報提供をはじめ空家等の管理や利活用に関する支援を行います。

空家等がもたらす問題は、防災、防犯、環境、衛生、景観等の多分野を横断し多岐にわたることから、その対応は庁内関係各課が連携し、対策を実施する必要があります。

また、空家等の利活用の促進を図るうえで、空き家所有者情報を民間事業者等に提供することにより、民間事業者等との連携により問題解決を図る体制を検討します。

表5-1 庁内関係各課と役割

課	役 割	
観光定住課	定 住 係	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策計画に関すること</li> <li>協議会に関すること</li> <li>空家等のデータベースの整備に関すること</li> <li>空き家・空き地バンクに関すること</li> <li>空家等の活用に関すること</li> <li>空家等の適正管理に関すること</li> <li>特定空家等の措置に関すること</li> <li>町営住宅・定住促進に関すること</li> </ul>
	観光商工係	<ul style="list-style-type: none"> <li>店舗、事務所、作業所等の空家等の情報提供に関すること</li> <li>商工に関すること</li> </ul>
環境整備課	管 理 係	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等、立木等に係る道路上の危険防止に関すること</li> <li>道路維持・環境衛生に関すること</li> </ul>
	上下水道係	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道の閉栓開栓情報等、空家等の情報提供に関すること</li> <li>水道に関すること</li> </ul>
総務課	危機管理係	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防・防災に関すること</li> </ul>
町民課	戸 籍 係	<ul style="list-style-type: none"> <li>転出・死亡届等に関すること</li> <li>相続登記に関すること</li> </ul>
	税 務 係	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例解除に関すること</li> <li>所有者等に関する情報の利用に関すること</li> <li>固定資産税に関すること</li> </ul>
企画財政課	企画広報係	<ul style="list-style-type: none"> <li>広報に関すること</li> </ul>
健康福祉課	福 祉 係	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者世帯に関すること</li> <li>空家等の適正管理等に関する啓発に関すること</li> </ul>
教育課	総務教育係	<ul style="list-style-type: none"> <li>通学路に近接する空家等に関すること</li> <li>その他児童・生徒の危険防止に関すること</li> </ul>

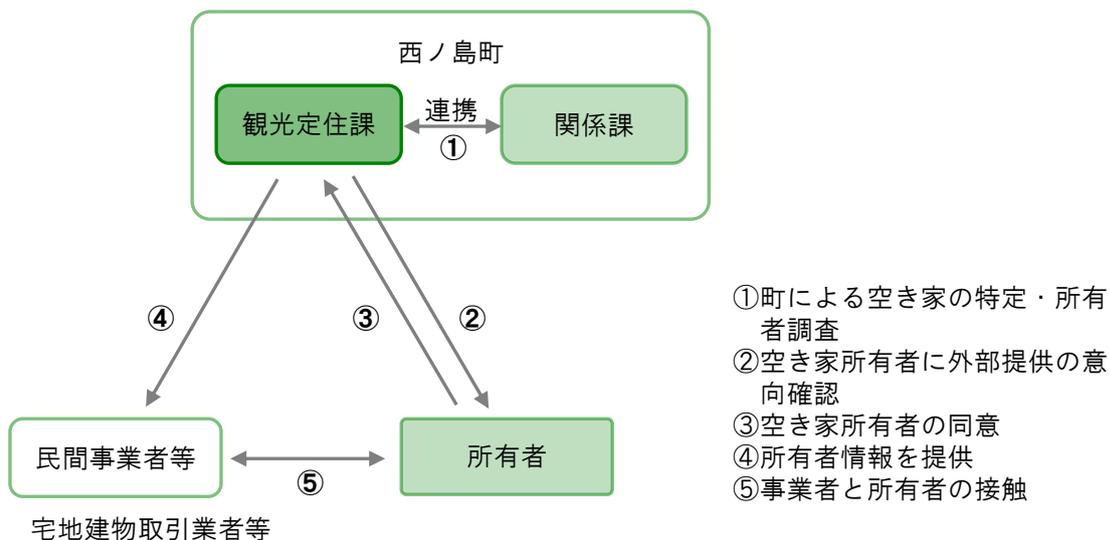


図5-2 空き家所有者情報の外部提供イメージ

## (2) 所有者等の役割

法第3条において、空家等の所有者等の責務を「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。」と規定しています。空家等の所有者等には、空家等のまま放置すると劣化が早く防災、防犯面での危険性が高くなることや近隣へ迷惑をかけることを理解し、所有する空家等を管理不十分な状態にしないため、自らの責任により適切に管理することが求められます。

また、空家等の所有者等となった場合は、積極的に空家等の利活用を進めるなど、早期の空家等の解消に努めることが求められます。

## (3) 地域の役割

良好な地域環境を維持するとともに、空家等の発生・放置が起こらないよう地域コミュニティの連携を強化することが求められます。また、地域内で空家等が発生した場合、空家等の適正管理や利活用に向けて、町や所有者等と連携して取り組むことが必要です。

## (4) 事業者・団体の役割

空家等の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や法規制等様々な課題が伴うことから、空家等の適正管理等、各種問題に対応するためには、専門的かつ幅広い分野における技術による支援が必要です。そのため、事業者・団体等はその専門的な知識や技術を活かして、町や所有者等が行う空家等対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力することが求められます。

## (5) 協議会の役割

法第7条第1項に基づき設置された協議会では、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います。(資料編「2. 西ノ島町空家等対策協議会設置要綱」のとおり)

## 2. 空家等に関する相談窓口の体制（法第6条第2項第7号）

空家等が抱える問題は様々であることから、基本的にはその問題に応じた関係課が対応することとなりますが、町民又は所有者等から寄せられる問合せに対し、整理しながら適切に対処することが求められることから、空家等に関する総合的な情報提供を行うことができる相談窓口を観光定住課に一本化し、ワンストップで相談に対応できる体制づくりを行い、空家等に関する相談・情報をいただいた後、その内容に応じて関係課が連携して対応します。また、必要に応じて専門の事業者・団体等とも連携し、問題の解消に努めます。

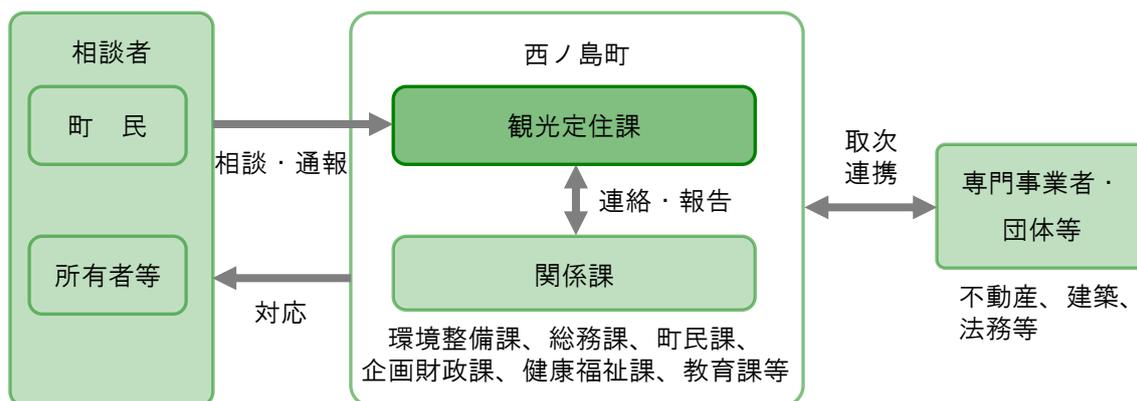


図5-3 相談窓口の体制

## 3. 継続的な調査の実施（法第6条第2項第3号）

平成27年に実態調査を行い、調査結果は、西ノ島町空家等データベースとして整備していますが、空家等の状況は変化していくことから、今後も空家等に関する情報を最新の状態に保つため、日常的調査や定期的調査を行い、地域等との連携により、今後も継続的に空家等の調査および状況把握に努めます。

### （1）日常的な調査

町民からの連絡等により管理不全な状態の建物等を発見した場合は、必要に応じて現地の状況確認や所有者等の情報を収集し、随時、空家等データベースを更新するとともに、関係各課と連携して今後の対応について検討します。

### （2）定期的な調査

外観目視による実態調査の実施や所有者等の情報収集を概ね5年ごとに実施し、空家等データベースを更新するとともに、関係各課と連携して今後の対応について検討します。

#### 4. 計画の進捗管理

空家等は、人口・世帯の推移や高齢化の進行等をはじめとする社会情勢の変化など、様々な要因により発生し、今後も増加すると予想されます。その中で、空家等対策は、短期的な取り組みと併せて、中長期的な視点から対策を継続、発展していく必要があります。

このため、空家等対策計画の進捗については、社会情勢等の変化や取組状況等をもとにPDCAサイクルによる継続的な検証を行い、その結果を踏まえて、効果的な取り組みを継続するため、必要に応じて計画を見直します。

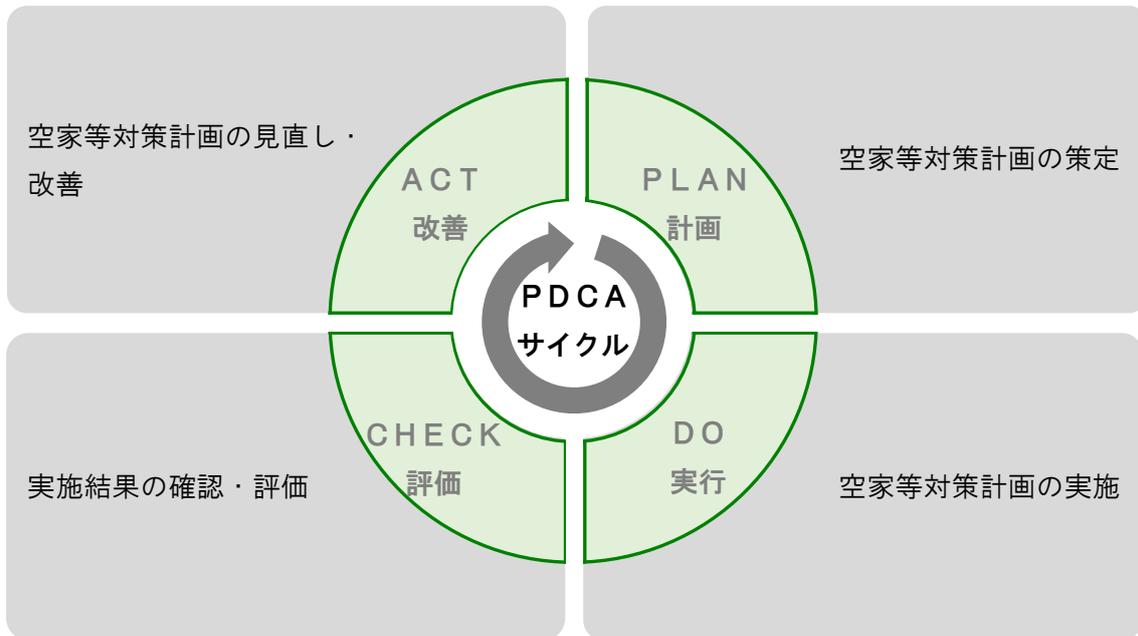


図5-4 空家等対策計画の進捗管理

### 1. 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）

（目的）

第1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10条第2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2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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

（空家等の所有者等の責務）

第3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ものとする。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第5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。

- （1） 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- （2） 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- （3） その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第6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。
  - (1) 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
  - (2) 計画期間
  - (3) 空家等の調査に関する事項
  - (4) 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
  - (5) 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
  - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
  - (7) 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
  - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第7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2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第9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14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場

所に立ち入らせようとするときは、その5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2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2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10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11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（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2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3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
  - 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
  - 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
  - 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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。

## 2. 西ノ島町空家等対策協議会設置要綱

○西ノ島町空家等対策協議会設置要綱

平成30年9月21日

要綱第19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7条第1項の規定に基づき、西ノ島町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) その他協議会において必要と認められる事項。

(組織)

第4条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから町長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 住民の代表者等
- (2) 学識経験者
- (3) 副町長
- (4) その他町長が必要と認める者

3 委員の任期は、2年とする。ただし、年度途中で委嘱する場合又は委員を補充して委嘱する場合は2年以内とし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は再任されることがある。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に、会長及び副会長を各1名置き、会長は副町長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集する。

2 協議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 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、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要に応じて、関係機関等の説明若しくは意見又は助言を求めることができ

る。

5 委員は、会議に代理人を出席させ、表決を委任させることができる。この場合、表決の委任者は、会議に出席したものとみなす。

6 会長は、会議に付する必要がないと認める事案については、持ち回り審査により過半数の委員の同意をもって、会議の審査に代えることができる。

(報酬及び費用弁償)

第7条 委員の報酬及び費用弁償は、特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和42年西ノ島町条例第21号)の規定を適用する。ただし、公務委員の委員には支給しない。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、観光定住課において処理する。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

### 3. 西ノ島町空家等対策協議会委員名簿

委員の区分	所属等	氏名	
行 政	西ノ島町副町長	濱 田 明 博	
地 域 住 民	西ノ島町区長会会長	河 内 敏 行	
町議会の議員	西ノ島町議会議員	東 保	
学 識 経 験 者	防 犯	浦郷警察署	大 濱 隆 和
	防 災	隠岐島消防署島前分署	間 瀬 純 次
	福 祉	社会福祉法人 西ノ島町社会福祉協議会	橋 本 貴 子
	建 築	建築事業者(建築士)	大 野 忠 志
	法 務	島根県弁護士会	橋 爪 愛 来

#### 4. 西ノ島町空家等対策計画策定経緯

年 月 日	内 容
平成30年10月26日	<b>第1回 西ノ島町空家等対策協議会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・副会長の指名について</li> <li>・西ノ島町空家等対策協議会の概要について</li> <li>・本町の空家の現状と取り組みについて</li> <li>・西ノ島町空家等対策計画の概要について</li> <li>・特定空家の決定と略式代執行について</li> <li>・今後の協議会のスケジュールについて</li> <li>・その他</li> </ul>
平成30年12月14日	<b>第2回 西ノ島町空家等対策協議会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・西ノ島町空家等対策計画（案）について</li> <li>・今後の協議会スケジュールについて</li> <li>・その他</li> </ul>
平成31年 1月10日 ) 平成31年 2月12日	パブリックコメント
平成31年 3月25日	<b>第3回 西ノ島町空家等対策協議会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家の決定と略式代執行について</li> <li>・西ノ島町空家等対策計画（原案）について</li> <li>・その他</li> </ul>