

屋久島町空家等対策基本計画(案)

令和元年 月

屋久島町

目 次

第1章 計画の趣旨及び人口の推移・・・・・・1

- 1 計画策定の背景
- 2 計画の位置付け
- 3 人口推移

第2章 空家等対策に係る基本的な方針・・・2 ～ 7

- 1 基本的事項
- 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
- 5 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- 6 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
- 7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 8 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

第3章 空家等に関する支援等・・・・・・8

屋久島町危険家屋解体撤去補助金

【資料】

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法・・・9 ～ 14
- ・様式・・・・・・・・・・15 ～ 28

第1章 計画の趣旨及び人口の推移

1 計画策定の背景

近年、人口減少や経済状況の変化等に伴い、空家が増加しています。そのうち適正な管理が行われていないものは町内の景観や住環境の阻害をはじめ、公衆衛生の悪化、犯罪の誘発等、様々な問題を発生し、多方面において深刻な影響を及ぼすことになりかねません。

そこで、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、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して平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)が公布され、平成27年5月26日には全面施行されました。

法では、空家等の所有者または管理者が、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も、空家等に関する計画的な対策の実施については、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立場にある市町村の責務としています。

そこで、本町は、空家対策を総合的かつ計画的に推進するため、屋久島町空家等対策計画を策定することとしました。

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に基づき策定するもので、平成27年2月に国から示された「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」に即した計画とします。

3 人口推移

本町の平成27年国勢調査による総人口は12,913人となっています。

昭和45年から減少傾向にあり、平成元年の高速船就航や平成5年の世界自然遺産登録を契機に、平成22年度まではほぼ横ばいで推移しておりましたが、平成27年では、平成22年から5.0%減少しています。

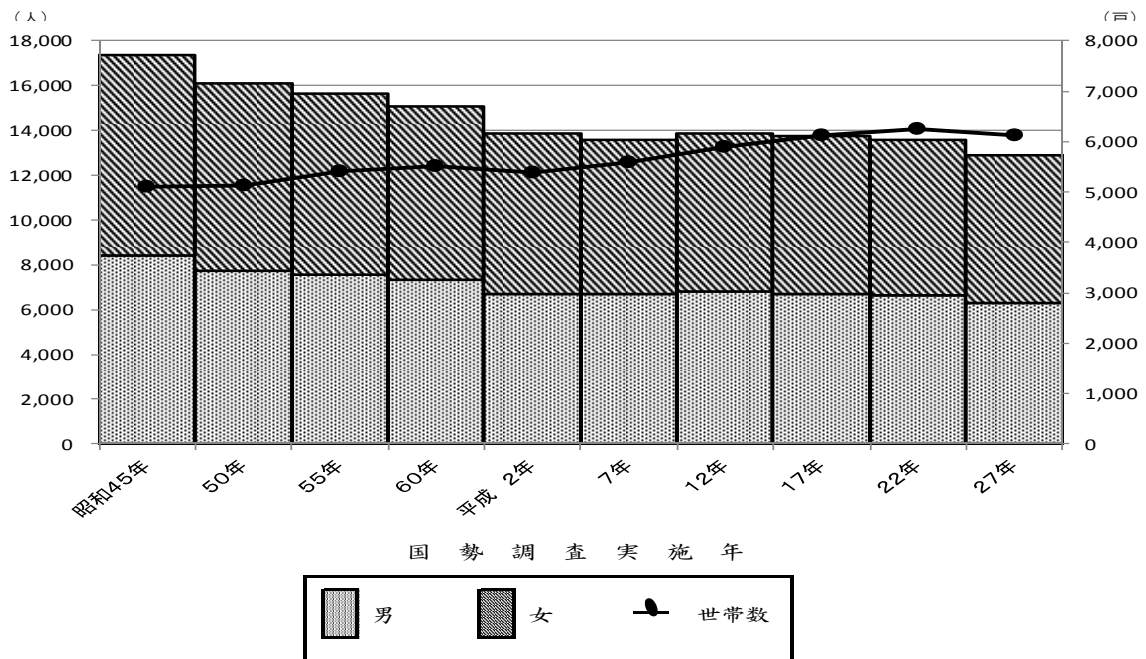
◆世帯数及び男女別人口の推移

単位：戸、人

年次	世帯数	人			1世帯人員
		総数	男	女	
昭和45年	5,098	17,376	8,413	8,963	3
50年	5,124	16,110	7,764	8,346	3
55年	5,408	15,624	7,586	8,038	3
60年	5,500	15,074	7,335	7,739	3
平成2年	5,374	13,860	6,726	7,134	3
7年	5,583	13,593	6,699	6,894	2
12年	5,900	13,875	6,805	7,070	2
17年	6,130	13,761	6,725	7,036	2
22年	6,248	13,589	6,641	6,948	2
27年	6,133	12,913	6,311	6,602	2

資料：国勢調査（各年10月1日現在）

◆世帯数及び男女別推計人口のグラフ



第2章 空家等対策に係る基本的な方針

1 基本的事項

(1) 対象地域

空家等に関する対策の対象地域は、屋久島町全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

※法第2条第1項「空家等」

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 計画期間

本計画の期間は、5年間とします。

なお、本計画は、社会状況等の変化により、見直す必要が生じた場合は見直す場合があります。

計画期間：令和元年度から令和5年度まで

3 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等の実態調査に関する計画

本町は、データベース作成等のための空家等の実態調査を実施します。

ア 対象区域

原則として本町全域とします。

イ 期間

調査期間は、原則として令和2年度から令和3年度までとします。

ウ 対象

法第2条第1項に規定する空家等とします。

エ 調査内容及び方法等

空家等の戸数、空家等の状態、特定空家等への該当の可能性等について調査することとし、今後各地区長等、地域の方々の協力を得ながら情報収集を行うとともに、民間事業者への委託等を含め、空家等の実態調査を行う上で適切な方法において、空家等の状況把握を行います。

	予備調査	現地調査
調査時期	令和2年度上半期	令和2年度下半期
調査内容	自治会調査 ・空家等所在地調査 ・空家等概要調査	町職員調査 ・建物周辺状況調査 ・建物状態調査 ・予備調査の補完調査
調査対象	戸建ての専用住宅及び併用住宅、空き店舗、空き工場、居住者のいないアパートであって、通常、人が生活していないもの。（アパート等の「空き室」は対象としない。）	

(2) 空家等の所有者等の確認

空家等の実態調査の情報に基づき土地建物登記簿、固定資産課税台帳、住民基本台帳、戸籍簿等から、所有者等を把握します。

(3) その他の調査

空家の施策の進捗とともに新たに調査が必要と思われる事項が発生した場合は、その都度必要な調査を行うものとします。

4 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 空家所有者の責務

法第3条において、「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ものとする。」と規定されているように、空家等の適切な管理は第一義的には所有者等の責任において行われなければなりません。しかしながら、所有者が遠方にいることや、所有者が死亡している等様々な問題が生じ、適切な管理が行えない状況が考えられます。

そこで本町では、法等に基づき、町において調査を行い、当該空家等の適切な管理を行うべき者（相続人等）を特定し、所有者へ適切な管理の重要性や周辺地域にもたらす諸問題をはじめとする指導や助言等を行い、空家の予防、適切な管理の促進を図ります。

(2) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等の中には、修繕等を行うことで再利用できるものもあるため、地域資源としての利活用を、地域と連携して推進していきます。

5 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 基本的方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

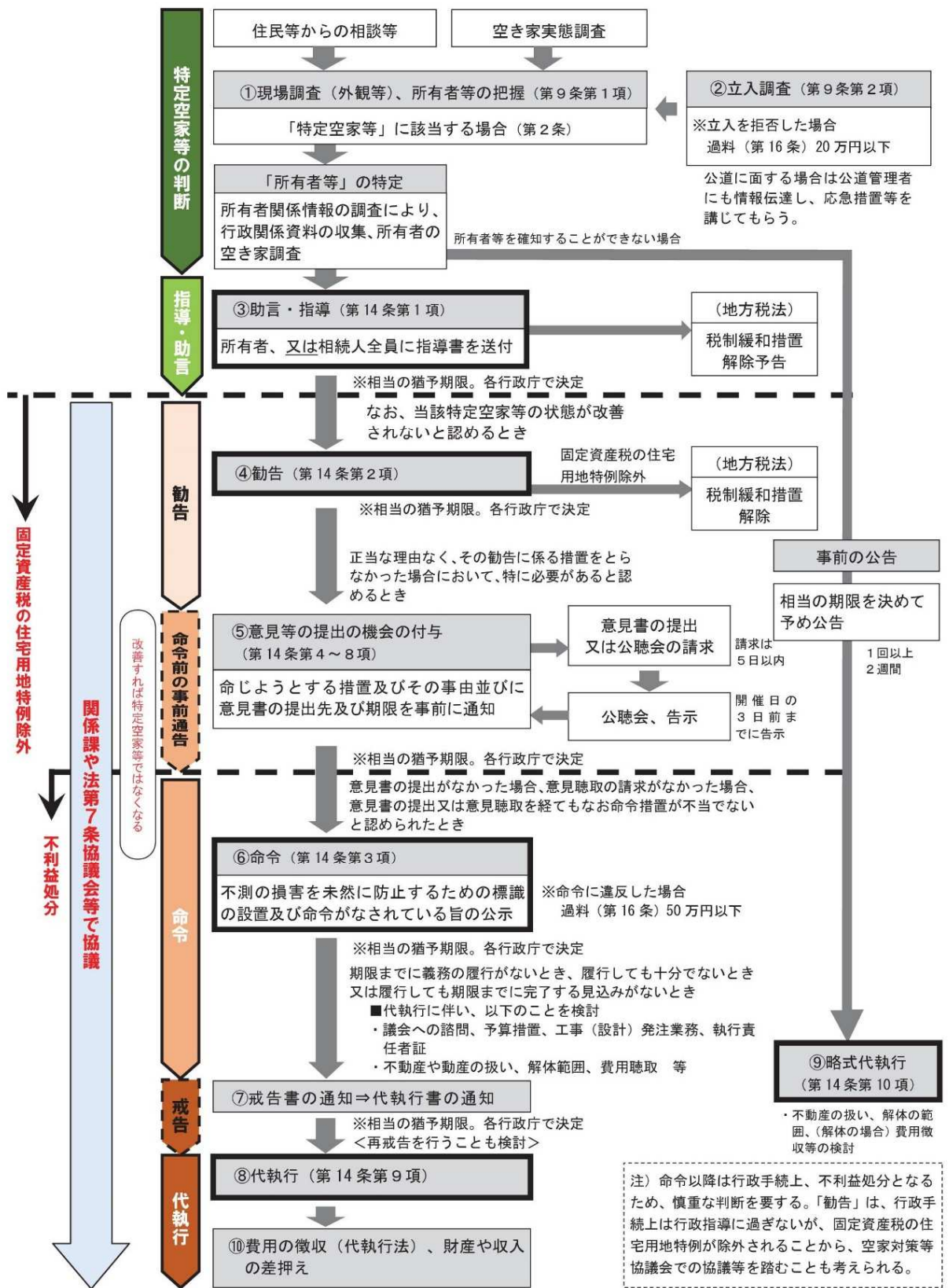
このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、町は、空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 特定空家等の判断について

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、町の関係部局で構成された屋久島町空家等対策委員会に意見を照会し、委員会において適正な判断を行います。

(3) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、次のフロー図のとおりです。



※引用元 かがしま空き家対策連携協議会 編集・発行「空き家対策実務者のための手引書」

6 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

空家等に関する相談への対応

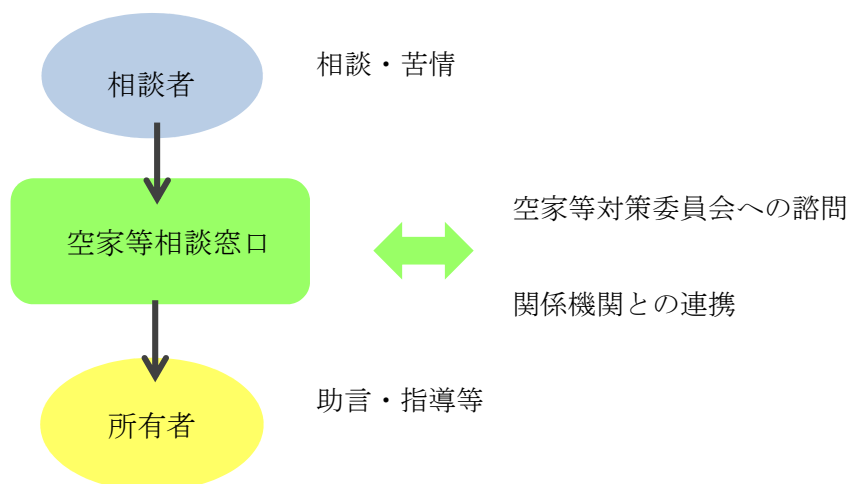
空家等の問題は、多岐にわたるとともに、専門的な知識も必要なことから、町では、必要に応じて法律、不動産、建築等、様々な分野とも協力し、相談に対して適切に対応します。

7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 組織体制

空家等対策に係る事務の主管部局は、建設課とします。ただし、様々な状態の空家等について、関係課担当の連携が必要であることから、関係課の役割に応じた体制を整備します。また、特定空家等について、近隣住民、所有者等から様々な相談を想定して早急な対応ができるよう、民間事業者や専門家等とも連携を図り、体制を整備・強化します。

課名	役割
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画に関すること ・空家等対策委員会に関する庶務 ・特定空家への対処に関すること（指導・除却・緊急措置） ・空家の調査に関すること
観光まちづくり課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の活用に関すること <ul style="list-style-type: none"> ○移住・空家バンク制度 ○自治会やコミュニティー活用 ○起業支援、商業等
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家への対処に関すること（防災・緊急措置）
政策推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の所有者調査に係る相続調査に関すること
町民課	<ul style="list-style-type: none"> ・法第 10 条第 1 項による空家等の所有者に関する課税情報等の内部利用に関する事務



8 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

適切な管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等をはじめとする様々な面から悪影響を及ぼすため、早急な対応が求められています。

空家等の増加の予防から、空家等の有効活用を促進するまでの総合的な観点を視野に、住みよい町の推進及び向上を図ることとします。

(1) 関係団体との連携

町の空屋等の問題の解決、また、空家等対策を推進するには、様々な分野の専門家や事業所等との連携が必要不可欠です。

ア 専門家団体及び事業者との連携

専門性の高い問題の対応や具体的な対策の実施につなげます。

イ 警察・消防との連携

適切に管理されていない空家等が犯罪の誘発や、温床となったり、屋根が可燃性材料でふかれているものなどは、火災が発生しうる危険性があるため、防犯的・防災的な観点からも、情報を共有し、2次災害、3次災害となることを防ぎます。

ウ その他関係団体との連携

町は、空家等対策の推進のため、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士、金融・経済団体等の関係団体についても、相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組む必要があります。

(2) 緊急危険回避措置

適切に管理されていない空家が朽ちるなどが原因で、近隣住民等への被害を防止するために緊急的な措置が必要であると判断した場合は、その空家の状況に応じて、危険回避に必要な最小限の措置を講じます。措置後においては、当該空き家の所有者等に適切な管理を指導するとともに、措置に要した費用を請求します。

第3章 空家等に関する支援等

屋久島町危険家屋解体撤去補助金

(目的)

町内の景観及び住環境の向上並びに町民の安心安全の確保を図り、町内産業の雇用の創出、活性化を図るため町内の解体業者等に発注する場合に、町内の危険家屋の解体及び撤去に係る費用の一部を補助する。

(補助対象工事)

所有者が居住していない又は使用していない家屋で、工事の経費が30万円以上で町内の解体業者等が行うものを対象とする。事前審査の手続きを要するので、申込み時点で解体工事等に着手又は申請手続き中に着手したものは対象外。

【対象となるもの】

- ・ 現に所有者が使用しなくなったり、使用することが不可能となったりした建物。
- ・ 住宅のほか、店舗、事務所、物置、工場、事業用倉庫などのほか工作物の撤去工事。
- ・ 住宅に付随する倉庫、自家用車庫等は申請建物を1つとして取り扱う。
- ・ 所有者から依頼を受けた家屋等も対象となります(所有者からの委任状が必要となります)。

【対象とならないもの】

- ・ 家屋に付属する地下埋設物(浄化槽等)の撤去工事。
- ・ 公共工事等を含む建て替えや移転、その他の補償となっている建物。

(補助対象者)

- ・ 町内に存する危険家屋の所有者又は当該危険家屋の解体及び撤去について委任を受けた者。
- ・ 町が認めた解体業者等を利用する者。
- ・ 町税等を滞納していない者。

(補助金)

- ・ 対象工事費の30%(千円未満切り捨て)で30万円を上限。
- ・ 補助金の申請は、補助対象者1人につき1回限りとする。
- ・ 当該年度の予算の範囲内で補助する。(予算に達したら申し込み終了となる。)

【資料】

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。）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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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)

第五条 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 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)

第六条 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（第十四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若しくは第十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

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 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)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 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、第十四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、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、その五日前までに、当該空家等の所有者等と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。以下第十三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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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)

第十四条 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。

- 1 0 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、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。
- 1 1 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 2 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 3 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 4 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 5 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）

第十五条 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）

第十六条 第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

[平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(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。