

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いましたが、平成27年では、平成22年から5.0%減少しています。

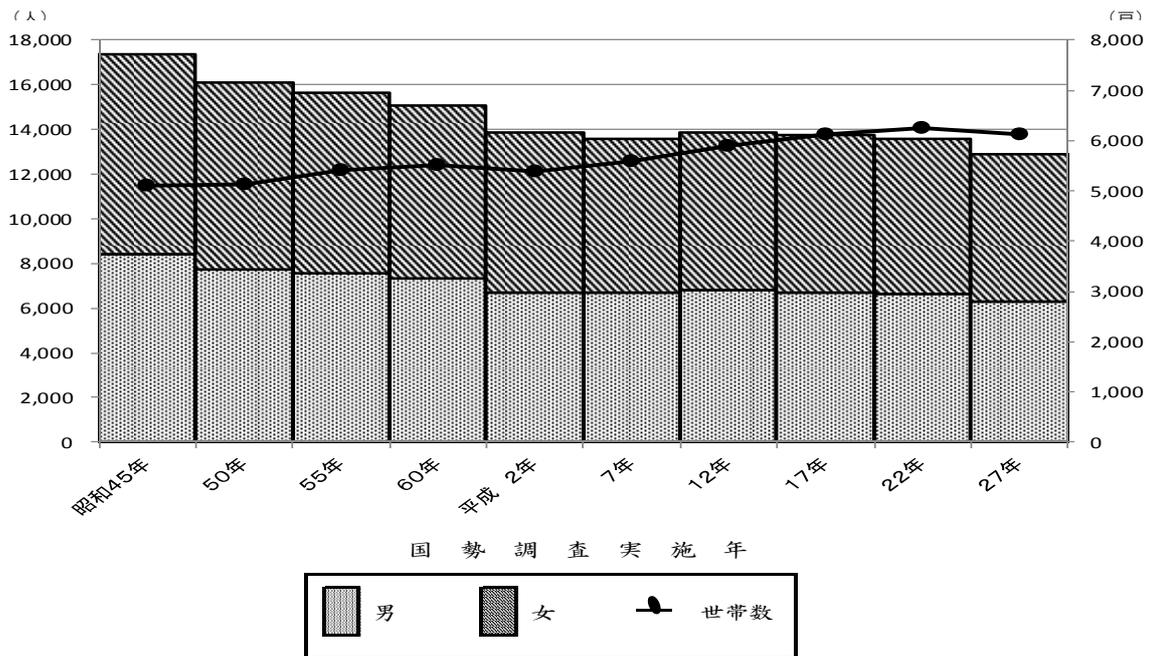
◆世帯数及び男女別人口の推移

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 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つて、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。

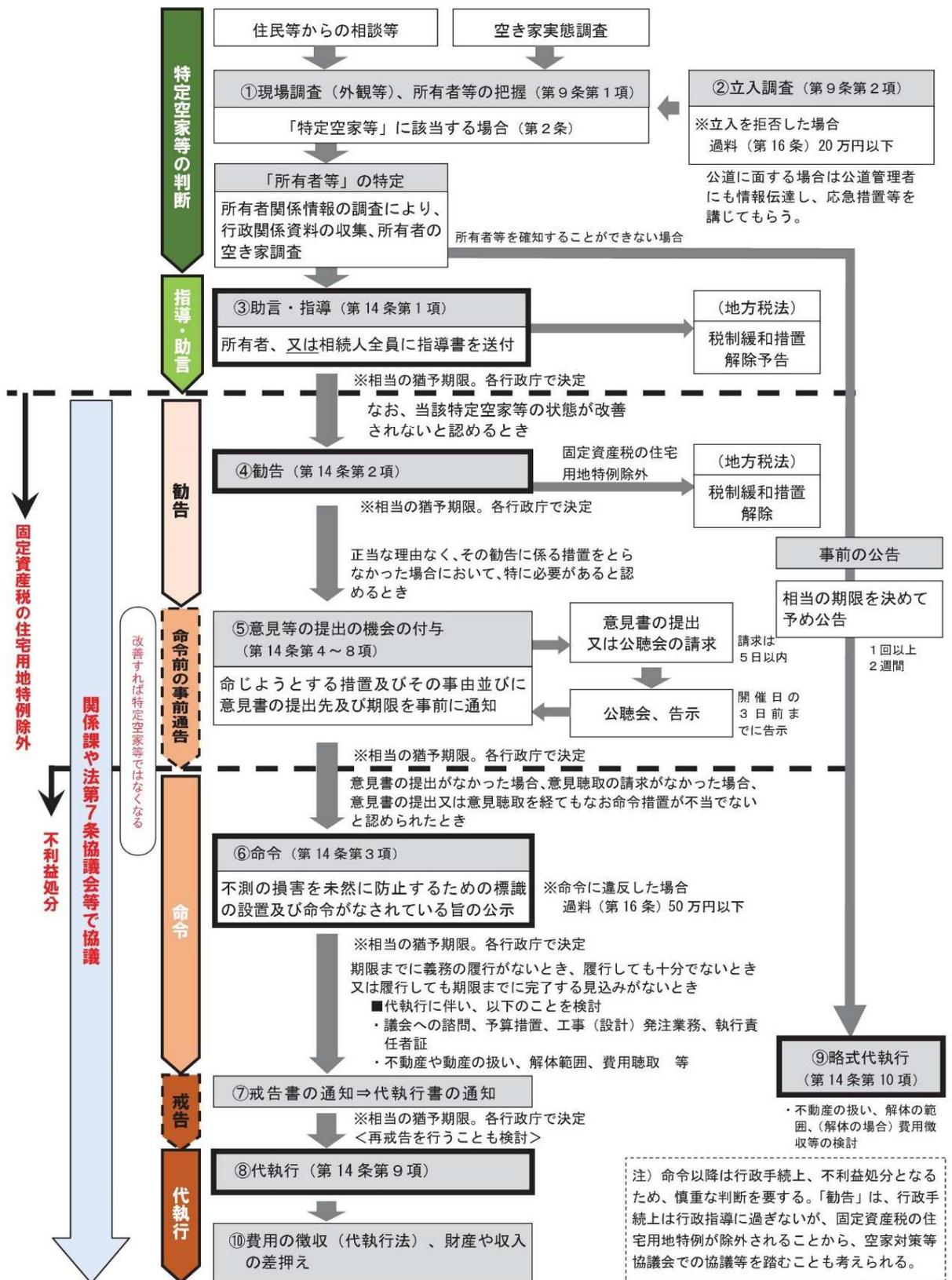
このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、町は、空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

(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

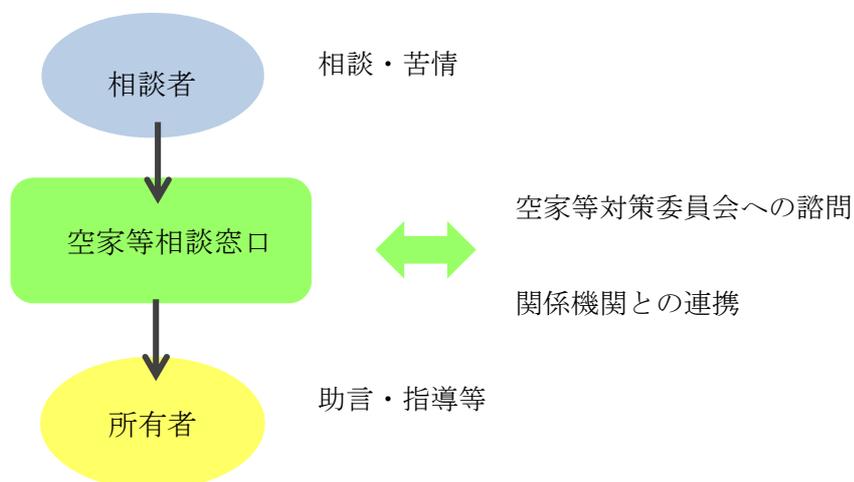
空家等の問題は、多岐にわたるとともに、専門的な知識も必要なことから、町では、必要に応じて法律、不動産、建築等、様々な分野とも協力し、相談に対して適切に対応します。

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。

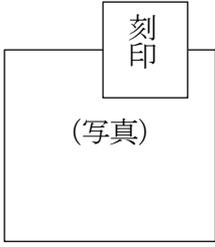
[平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(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。

[様式1：第9条第4項 立入調査員証]

(表面)

		第	号
立入調査員証			
所 属		 刻印 (写真)	
職 名			
氏 名			
生年月日	年 月 日		
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づ く立入調査の権限を有する者であることを証明する。			
年 月 日発行 (年 月 日まで有効)			
屋久島町長 ○○○○ 印			

(裏面)

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）（抜粋）

第9条（略）

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はない。

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項の規定により立入調査の権限は、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。

注意
この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

様

屋久島町長 ○○○○

空家等の適切な管理について（通知）

本町の建築指導行政の推進につきましては、平素よりご理解とご協力を賜りまして感謝申し上げます。

さて、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3条では、空家等の所有者等は、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定められております。

貴殿が所有・管理されていると思われる下記の建築物につきましては、法第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められました。

つきましては、周辺的生活環境の保全を図るため、下記のとおり措置されるよう、法第14条第1項の規定により指導します。

なお、この建築物の今後の対応について、別紙調査表に率直なご意見を記入していただき、月 日までに同封の返信用封筒にてご返信ください。何卒、本町の空家対策を効果的に進めるためにご理解いただき、ご協力をお願いします。

回答いただきました調査表の内容につきましては、屋久島町個人情報保護条例に基づき適正に管理いたします。また、貴殿の指名及び住所につきましては、法第10条第1項の規定に基づき、本町が所有する固定資産税台帳等の情報を利用していることを申し添えます。

記

所在地 屋久島町○○○○

措置の内容 ○○○○

- ・本通知による改善が認められない場合は、法第14条第2項の規定に基づき、勧告をすることがあります。
- ・地方税法（昭和25年法律第226号）の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の特例を受けている場合にあっては、勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。
- ・当該建築物について、権利者（所有権者、差押債権者、抵当権者等）がいる場合には、その権利者と協議を行い、除却等の対応措置を行ってください。

【問い合わせ先】

屋久島町役場 建設課

【調査票】

整理番号

記入日

この調査表は、周囲への影響が懸念される状況と判断された建築物の所有者等に対し、状況把握と今後の意向を確認するためにお願するものです。

記入者住所	<input type="text"/>
記入者氏名	<input type="text"/>
電話番号	<input type="text"/>

空家の所在地(地番): 屋久島町

1 建築物の所有について

上記に記載されている所在地にある空家の所有についてお伺いします。下記の中から選択していただき、番号に○を記入し、()内に内容をご記入ください。なお、この設問について登記の有無は問いません。

1 私が、空家の所有者(相続人)である。

2 私が相続人の代表者である。

⇒他の相続人の氏名 ()

3 私が、空家の管理者で、所有者(相続人)は別にいる。

⇒所有者(相続人)の氏名 ()

4 その他 ()

例 相続人ではなく納税通知の転送先である。など

2 現在の状況について

上記に記載されている所在地にある空家につきまして、現在の状況を下記の中から選択していただき、番号及び理由に○を記入してください。なお、「2」のオまたは「4」を選択した場合には、()内に具体的な内容をご記入ください。

1 解体済み

2 空家のまま

理由

ア 解体費用がない

イ 相続等の問題で手がつけられない

ウ 家財道具がある

エ 買い手、借り手が見つからない

オ その他()

3 現在の状況を把握していない

4 その他 ()

裏面へ⇒

3 空家に対する今後の予定

表面に記載されている所在地にある空家及びその敷地につきまして、今後どのような予定か、またその際に困っていること等を下記の中から選択していただき、○を記入してください。なお、「その他」を選択した場合には()内に具体的な内容をご記入ください。(複数回答可)

- 1 建物・敷地の維持管理を行いたい(建物の維持保全、雑草、樹木の伐採等)
 - ア 管理費用の目安がわからない
 - イ 依頼したい管理会社がわからない
 - ウ その他

- 2 解体・撤去したい
 - ア 解体費用の目安がわからない
 - イ 依頼したい解体業者がわからない
 - ウ その他

- 3 売却・賃貸したい
 - ア 売却・賃貸の方法がわからない
 - イ 依頼したい不動産会社がわからない
 - ウ その他

4 空家の対応で知りたいこと

表面に記載されている所在地にある空家につきまして、空家の対応に関する知りたい情報やご意見等をご記入ください。

記入欄

※空家に関する調査にご協力いただき、誠にありがとうございました。
調査表の内容につきましては、本町個人情報保護条例に基づき適正に管理いたします。
皆様からいただいた貴重なご意見をもとに、今後の空家対策の参考とさせていただきます。
今後ともよろしくご意見申し上げます。

(住所)
(氏名) 殿

屋久島町長 ○○○○

勧告書

貴殿の所有する下記空家等は、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2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講じるように指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

については、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地
用途 住宅
所有者の住所及び氏名

2. 勧告に係る措置の内容

(何をどうするのか、具体的に記載)

3. 勧告に至った事由

(特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が

- 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そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある場合
 - 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
- のいずれに該当するか具体的に記載)

4. 勧告の責任者 屋久島町役場 建設課 課長○○○○

連絡先：0997-43-5900

5. 措置の期限 令和 年 月 日

・上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅延なく上記4に示す者まで報告をすること。

・上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかつた場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。

・上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

[様式3：第14条第4項 命令に係る事前の通知書]

屋建第 号
令和 年 月 日

(住所)

(氏名) 殿

屋久島町長 ○○○○

命令に係る事前の通知書

貴殿の所有する下記空家等は、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2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、令和 年 月 日付け屋建第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、貴殿は、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、屋久島町長に対し、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旨、申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用途 住宅

所有者の住所及び氏名 (住所)
(氏名)

2. 命じようとする措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

屋久島町役場 建設課 建設課長 宛

送付先：熊毛郡屋久島町小瀬田○○○

連絡先：0997-43-5900

5. 意見の提出期限 令和 年 月 日

・上記2に示す措置を実施した場合は、遅延なく上記4に示す者まで報告をすること。

[様式4：第14条第3項 命令書]

屋建第 号
令和 年 月 日

(住所)

(氏名) 殿

屋久島町長 ○○○○

命 令 書

貴殿が所有する下記空家等は、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2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、令和 年 月 日付け屋建第 号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

については、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用 途 住宅

所有者の住所及び氏名

2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った理由

(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 命令の責任者

屋久島町役場 建設課 建設課長○○○○

連絡先：0997-43-5900

5. 措置の期限

令和 年 月 日

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- ・上記5の期限までに上記2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期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき当該措置について行政代執行の手続きに移行することがあります。
- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第4条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に屋久島町長に対し審査請求することができます。

[様式5：第14条第11項 標識]

標 識

下記特定空家等の所有者は、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14条第3項の規定に基づき措置をとることを、令和 年 月 日付け屋建第 号により命ぜられています。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用 途 住宅

2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った理由

(特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 命令の責任者 屋久島町役場 建設課 建設課長〇〇〇〇

連絡先：0997-43-5900

5. 措置の期限 令和 年 月 日

[様式6：第14条第9項の規定に基づく行政代執行 戒告書]

屋建第 号
令和 年 月 日

(住所)

(氏名) 殿

屋久島町長 ○○○○

戒 告 書

貴殿に対し令和 年 月 日付け屋建第 号により貴殿の所有する下記特定空家等の(除却)※を行うよう命じました。この命令を令和 年 月 日までに履行しないときは、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)第14条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の(除却)※を執行いたしますので、行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

特定空家等

- (1) 所在地
- (2) 用 途 住宅
- (3) 構 造
- (4) 規 模 建築面積
延べ床面積
- (5) 所有者の住所及び氏名

・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法(平成26年法律第68号)第4条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に屋久島町長に対し審査請求をすることができます。

※措置の内容(除却、修繕、立木竹の伐採等)に応じて記載

[様式7：第14条第9項の規定に基づく行政代執行 代執行令書]

屋建第 号
令和 年 月 日

(住所)

(氏名) 殿

屋久島町長 ○○○○

代執行令書

令和 年 月 日付け屋建第 号により貴殿の所有する下記特定空家等を平成 年 月 日までに除却※するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので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)第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第2項の規定により通知します。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

1. (除却) ※する物件

住宅(附属する門、塀を含む) 約 m²

2. 代執行の時期

令和 年 月 日から令和 年 月 日まで

3. 執行責任者

屋久島町役場 建設課 建設課長○○○○

4. 代執行に要する費用の概算見積額

約 円

・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法(平成26年法律第68号)第4条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に屋久島町長に対し審査請求することができます。

[様式1：第9条第4項 立入調査員証]

(表面)

立入調査員証		第 号
所 属		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">刻 印</div> (写真)
職 名		
氏 名		
生年月日	年 月 日	
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。		
年 月 日発行 (年 月 日まで有効)		
屋久島町長 ○○○○ 印		

(裏面)

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）（抜粋）

第9条（略）

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はない。

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項の規定により立入調査の権限は、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。

注意
この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

特定空家等判定シート(1次判定):木造の場合

登記情報あり
未登記

該当○

調査番号	
調査実施日	
調査員	

基本情報	所在	
	家屋番号	
	種類	
	構造	
	床面積	

1次判定:外観調査(公道からの調査)

基準①:不良度判定(不良度評点100点以上)

該当に○

■不良度判定(木造の場合):外観目視により判定できる項目

建築物そのものの物的状態

評定区分	評定項目	評定内容	評点	該当○	最高評点	評点	
1	構造一般の程度	(1)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		40	
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
		(2)外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
2	(1)基礎、土台、柱又ははり	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、土台又は柱の数カ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破壊の危険があるもの	100				
	(2)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	15				
		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				
	(3)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の又は軒のたれ下がったもの	25				
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50				
3	(1)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				
	(2)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10				

合計評点

周辺に及ぼす影響

基準②-1:敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒高(目測)

該当に○

■敷地境界までの離れ(D)

概ね(m)

■軒高(H)

概ね(m)

該当に○

基準②-2:被害をもたらす要因の有無

■指標:周囲の状況

- ①公道に面している
- ②人家密集地
- ③通行量が多い
- ④通学路がある

該当に○

悪影響の程度と切迫性

基準③:地域の実情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因の有無

該当に○

■指標:地域の実情(行政庁で決定)

- (例)
- ①水源地に近い
 - ②学校に近い
 - ③地域が重要とする産業がある
 - ④不特定多数の人が集まる施設に近い
 - ⑤人口集中地区(DID区域)内に立地
 - ⑥景観形成重点地区内に立地

該当に○

総合判定

コメント欄:

該当に○

特定空家等に該当

特定空家等判定シート(2次判定)

調査番号

2次判定: 立入調査(※1次判定の「基準①: 不良度判定」で不良度評点100点未満の空家が対象)
 基準①: 不良度判定(不良度評点100点以上)

■不良度判定(木造の場合)

建築物そのものの物的状態

評価区分	評価項目	評価内容	評点	該当○	最高評点	評点	
1	構造一般の程度	(1)基礎	イ 構造耐力上必要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50	
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
		(2)柱	傾斜(1/20≧2.8624° 超)	20			
		(3)外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1)床	イ 根太落ちがあるもの	10		100	
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15			
		(2)基礎、土台、柱又ははり	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			
			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、土台又は柱の数力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			
		(3)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	15			
			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			
		(4)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があるもの	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の又は軒のたれ下がったもの	25			
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50			
3	防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30	
			ハ 延焼のおそれのある外壁が3以上あるもの	20			
		(2)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			

合計評点

該当に○

周辺に及ぼす影響

基準②-1: 敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒高以下(実測)

■敷地境界までの離れ (D)

概ね(m)

■軒高 (H)

概ね(m)

該当に○

基準②-2: 被害をもたらす要因の有無

■指標: 周囲の状況

- ①公道に面している
- ②人家密集地
- ③通行量が多い
- ④通学路がある

該当に○

悪影響の程度と切迫性

基準③: 地域の実情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因の有無

■指標: 地域の実情(行政庁で決定)

- (例)
- ①水源地に近い
 - ②学校に近い
 - ③地域が重要とする産業がある
 - ④不特定多数の人が集まる施設に近い
 - ⑤人口集中地区(DID区域)内に立地
 - ⑥景観形成重点地区内に立地

該当に○

総合判定

コメント欄:

該当に○

特定空家等に該当

1次判定(外観調査) 現地調査票

特定空家等判定シート(1次判定、現地調査票)

<input type="checkbox"/>	登記情報あり	整理番号	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	未登記	調査実施日	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	後日確認	調査員	<input type="text"/>

該当○

基本情報	所在	<input type="text"/>
	家屋番号	<input type="text"/>
	種類	<input type="text"/>
	構造	<input type="text"/>
	床面積	<input type="text"/>

1次判定:外観調査(公道からの調査)

基準①:不良度判定(不良度判定100点以上)

■不良度判定(木造の場合):外観目視により判定できる項目

建築物そのものの物的状態

評価区分	評価項目	評価内容	評点	該当	備考
1	構造一般の程度	(1)基礎 イ 構造耐力上主要な部分である基礎は玉石であるもの ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの			【記入上の注意】 数字の()の各項目に該当する内容1つだけに○を記入すること 状況を説明する写真を撮影すること 確認できない場合は「-」を記入すること
		(2)外壁 外壁の構造が粗悪なもの			
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1)基礎、土台、柱又ははり 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 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、土台又は柱の敷力所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの 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			
		(2)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			
		(3)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 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がったもの ハ 屋根が著しく変形したもの			
	3	防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁 イ 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの		
			(2)屋根 屋根が可燃性材料でふかれているもの		

周辺に及ぼす影響

基準②-1:敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒高以下(目視)

■敷地境界までの離れ (D)

■軒高 (H)

概ね(m)	<input type="text"/>	実測するか写真撮影する
概ね(m)	<input type="text"/>	

基準②-2:被害をもたらす要因の有無

■指標:周囲の状況

- ①公道に面している
- ②人家密集地
- ③通行量が多い
- ④通学路がある

該当に○

<input type="text"/>	確認できない場合は「-」を記入すること
<input type="text"/>	
<input type="text"/>	
<input type="text"/>	