

# 久米島町 空家等対策利活用計画



令和2年2月  
久米島町

# 目次

<b>第1章 計画の目的・位置付け等</b> .....	<b>1</b>
第1節 策定の背景と目的 .....	1
第2節 用語の定義 .....	2
第3節 計画の位置付け .....	3
第4節 計画期間 .....	3
第5節 対象地区 .....	4
第6節 対象とする空家等の種類 .....	4
<b>第2章 現状と課題</b> .....	<b>5</b>
第1節 人口推移及び高齢化率からみた本町の状況 .....	5
第2節 空家等実態調査からみた本町の状況 .....	6
(1) 空家等実態調査結果による空家等の数と分布 .....	6
(2) 不良度別にみた空家等の状況 .....	7
(3) 空家等所有者等の状況・意向 .....	9
(4) 空家等データベースの整備 .....	14
第3節 空家等対策利活用を進めていく上での主な課題 .....	15
(1) 本町の空家等の課題 .....	15
(2) 地域の特性に則した課題 .....	16
<b>第3章 空家等対策における基本方針</b> .....	<b>18</b>
第1節 対策の基本理念 .....	18
第2節 対策に関する基本的な方針 .....	19
第3節 各段階の施策に関する町の方針 .....	20
(1) 空家等の発生の予防 .....	20
(2) 流通促進・活用支援 .....	20
(3) 適正管理の推進 .....	20
(4) 除却・跡地利用の促進 .....	21
(5) 特定空家等への措置 .....	21
(6) 推進体制の整備 .....	21
<b>第4章 空家等に対する施策</b> .....	<b>22</b>
第1節 空家等の発生の予防 .....	22
(1) 所有者等及び住民の意識醸成 .....	22
(2) 島内に居住していない所有者等への相談対応 .....	26
(3) 単身高齢者世帯や高齢者世帯の住まいの状況把握 .....	26
(4) 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知 .....	26

(5) その他の取り組み .....	26
第2節 空家等の利活用促進.....	27
(1) 空家等利活用相談会・セミナーの実施.....	27
(2) 霊園整備計画の推進.....	27
(3) 移住定住施策と連動した取り組み .....	27
(4) 民泊等の活用可能性に関する検討 .....	28
(5) 地域資源としての利活用の検討 .....	28
(6) 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業と連携した活用検討 .....	28
(7) 補助金等による活用促進の検討 .....	28
第3節 空家等の適切な管理の促進 .....	30
(1) 所有者等の意識の向上.....	30
(2) 所有者等に対する相談対応 .....	30
(3) 地域による管理不全化の予防 .....	31
第4節 管理不全化した空家等への対策 .....	32
(1) 管理不全化した空家等の早期発見と初期対応 .....	32
(2) 所有者等の自らによる除却を促進する施策.....	33
(3) 特定空家等に対する措置 .....	34
(4) 久米島町特定空家等判断基準 .....	34
(5) 特定空家等に対する措置の手順 .....	38
第5節 推進体制の整備 .....	42
(1) 久米島町空家等対策利活用協議会 .....	43
(2) 関係団体等との連携及び役割 .....	44
第6節 その他空家等対策の実施に関して必要な事項 .....	44

## 【資料編】

資料1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料2. 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針  
(ガイドライン)【概要】

資料3. 久米島町空家等対策利活用協議会設置要綱

資料4. 久米島町空家等対策利活用協議会委員名簿

資料5. 久米島町空家等実態調査業務 現地調査票

資料6. 久米島町不良度判定表

資料7. 住宅利用実態アンケート票

資料 8. 意識啓発・利活用促進リーフレット

資料 9. 久米島町推定空家等分布図

資料 10. 久米島町推定空家等分布図（不良度ランク別）

# 第1章 計画の目的・位置付け等



## 第1節 策定の背景と目的

---

近年、全国的に人口減少や社会的ニーズの変化等に伴い、空家等が増加しております。そのうち適正な管理が行われていないものは、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等、様々な問題を発生させ、地域住民の生活環境に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、公共の福祉の増加と地域の振興に寄与することを目的として「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「空家法」という。）が完全施行されました。

空家法では、空家等の所有者または管理者（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も、空家等に関する計画的な対策の実施については行政主体であり、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。

一方、久米島町の課題である人口減少に歯止めをかけるため、移住定住の推進に取り組む上で、町内の空家等を住まい等として利活用することが期待されます。

そこで、本町は空家等の対策及び利活用を総合的かつ計画的に実施し、すべての町民が生き生きと暮らせる島づくりを推進するため「久米島町空家等対策利活用計画」（以下「本計画」という。）を策定することとしました。

## 第2節 用語の定義

---

「空家等」及び「特定空家等」について、空家法には第2条により以下のとおり定められています。本計画における「空家等」及び「特定空家等」についても、この条文の定めに基づきするものとします。

### 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。

### 特定空家等とは

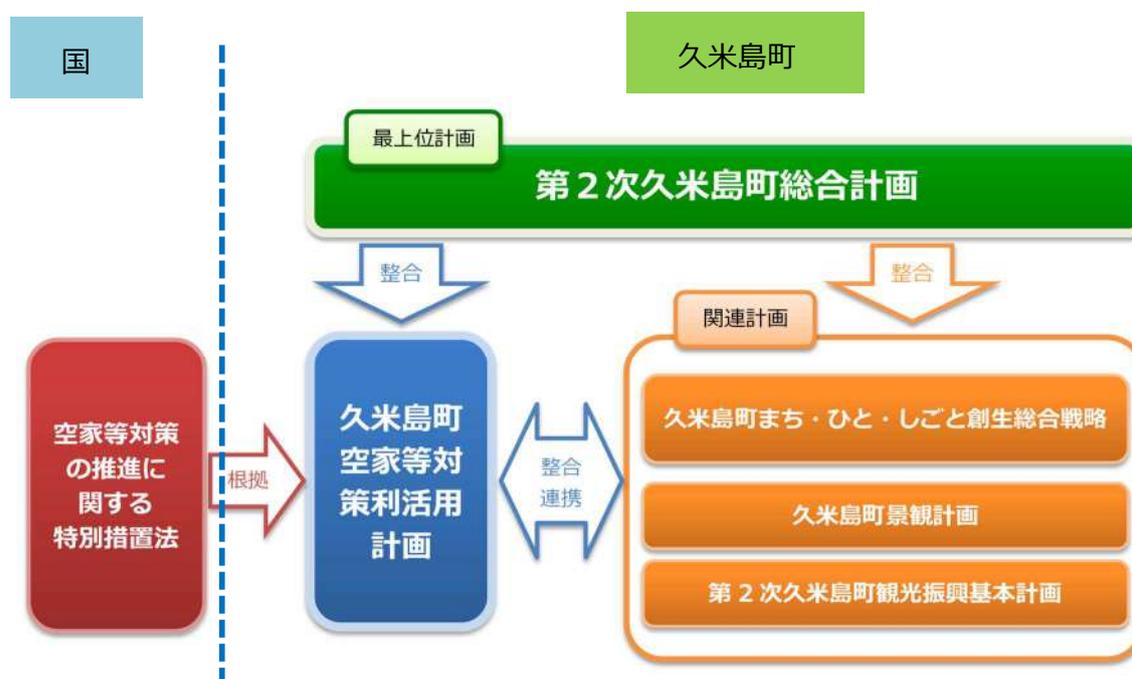
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

### 第3節 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、国が定めた基本指針に即し、かつ久米島町の実情に合わせた計画として策定するものです。

なお、本計画の策定にあたっては、久米島町で策定している「第2次久米島町総合計画」を最上位計画とし、「久米島町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「久米島町景観計画」、「第2次久米島町観光振興基本計画」等の関連計画等との連携・整合を図るものとします。

図表1：【本計画の位置付け】



### 第4節 計画期間

本計画の計画期間は、第2次久米島町総合計画の期間に合わせ令和2年度を初年度として令和7年度までの6年間とします。また、社会情勢の変化や本町における空家等の状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを行います。

## 第5節 対象地区

---

本計画の対象地区は久米島町内全域とします。

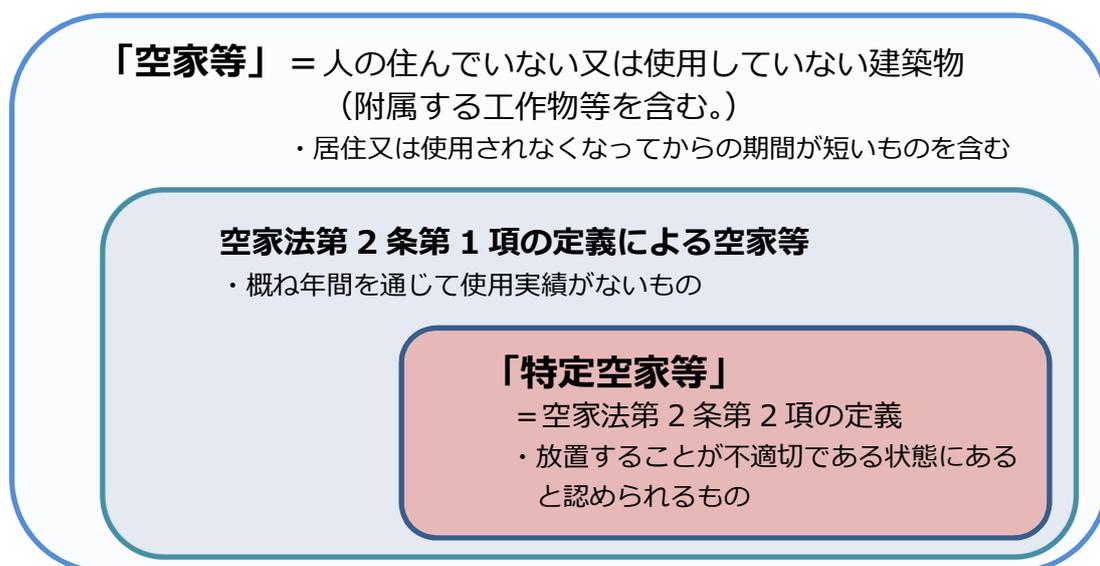
## 第6節 対象とする空家等の種類

---

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とします。

ただし、利活用等の対策の種類によっては、一般に使われていない住宅等を広く含む、人の住んでいない又は使用していない建築物を対象とします。

図表2：【本計画における空家等の概念図】



## 第2章 現状と課題



### 第1節 人口推移及び高齢化率からみた本町の状況

本町の人口は、1990年の10,303人をピークに減少傾向にあります。現時点では年間あたり約100人減となっており、今後も人口減少は進み、2040年の総人口は5,832人（1990年の44%減）と推計されています。

図表3：【本町の人口推移】



※資料：平成28年3月久米島町人口ビジョン

## 第2節 空家等実態調査からみた本町の状況

---

### (1) 空家等実態調査結果による空家等の数と分布

本町では、令和元年度に「久米島町空家等実態調査」として、町内全域を対象とした現地調査、推定空家等の所有者等に対する意向調査を実施しました。

- 調査の目的

久米島町内における適切な管理が行われていない空家等について、その件数や所在及び分布状況、所有者等の実態を把握し、所有者又は管理者による空家等の適切な管理の促進や、空家等及びその跡地の利活用の促進、特定空家等に対する適正な措置を実施し、地域住民の生活環境の保全を図ることを目的とする。

- 実態調査期間

- ・ 令和元年9月24日～令和元年11月29日
- ・ 現地調査：令和元年9月24日～令和元年9月28日
- ・ 意向調査：令和元年11月12日～令和元年11月29日

- 推定空家等の確認方法

現地調査では、調査委託先が保有する空家等候補データと本町が保有する水道閉栓情報等との照合により598件の調査対象となる建物等を抽出し、公道からの外観目視により居住実態の有無、建物等の状況について確認を行いました。

この結果、155件の推定空家等を把握しました。

\* 調査委託先：株式会社ゼンリンインターマップ

## (2) 不良度別にみた空家等の状況

155 件の推定空家等について、外観調査によって取得できた不良箇所ごとに、不良度判定表にしたがって評点付けを行い、その合計点によって不良度が低いものから順に A ランクから D ランクの 4 段階で区分しました。

### 【ランク判定について】

ランク判定については、上記の令和元年度「空家等実態調査」で取得した情報（※ 1）を基礎として、空家等の建物・敷地内の状態を評点化した「久米島町不良度判定表」（※ 2）に当てはめを行い、空家等の点数の合計点によって、A から D までのランク分類を行っています（※ 3）。

※ 1：「建物の傾き」・「外壁の状態」・「屋根の状態」等の建物の腐朽・破損に関する情報や、「雑草・樹木の状況」・「物品・廃棄物」等の敷地内の管理に関する情報。

※ 2：国土交通省の住宅地区改良法施行規則における「住宅の不良度の測定基準」等を参考に、町の地域の実情に即して作成。（資料編参照）

※ 3：点数とランクの判定内容は以下のとおり。

ランク	点数	判定内容
D	110点以上	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要
C	30～109点	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
B	5～29点	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要
A	0～4点	損傷等もなく、管理に特段の問題がない

推定空家等の不良度ランクによる判定内容は図表4、地区別の不良度判定結果は、図表5のとおりです(空家等の現地調査票および本町の不良度判定表は資料編参照)。

図表4：【推定空家等の不良度ランク別の件数と構成比】

ランク	A	B	C	D
件数	11件	67件	57件	20件
割合	7.1%	43.2%	36.8%	12.9%

図表5：【地区別・不良度ランク別の件数と構成比】

大字	不良度判定ランク								総計	
	A	割合	B	割合	C	割合	D	割合	件数	割合
阿嘉	0	0.0%	0	0.0%	1	1.8%	1	5.0%	2	1.3%
宇江城	0	0.0%	2	3.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	1.3%
宇根	0	0.0%	3	4.5%	2	3.5%	1	5.0%	6	3.9%
奥武	0	0.0%	1	1.5%	1	1.8%	2	10.0%	4	2.6%
嘉手苅	0	0.0%	0	0.0%	7	12.3%	1	5.0%	8	5.2%
儀間	3	27.3%	6	9.0%	10	17.5%	1	5.0%	20	12.9%
具志川	0	0.0%	2	3.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	1.3%
兼城	0	0.0%	3	4.5%	1	1.8%	0	0.0%	4	2.6%
山城	0	0.0%	0	0.0%	2	3.5%	0	0.0%	2	1.3%
山里	0	0.0%	0	0.0%	1	1.8%	1	5.0%	2	1.3%
謝名堂	2	18.2%	4	6.0%	4	7.0%	0	0.0%	10	6.5%
上江洲	0	0.0%	2	3.0%	3	5.3%	1	5.0%	6	3.9%
真我里	1	9.1%	1	1.5%	3	5.3%	0	0.0%	5	3.2%
真謝	0	0.0%	3	4.5%	0	0.0%	0	0.0%	3	1.9%
西銘	0	0.0%	5	7.5%	2	3.5%	1	5.0%	8	5.2%
銭田	0	0.0%	3	4.5%	2	3.5%	0	0.0%	5	3.2%
大原	0	0.0%	3	4.5%	1	1.8%	2	10.0%	6	3.9%
大田	0	0.0%	2	3.0%	1	1.8%	0	0.0%	3	1.9%
仲村渠	0	0.0%	0	0.0%	1	1.8%	1	5.0%	2	1.3%
仲地	0	0.0%	1	1.5%	1	1.8%	1	5.0%	3	1.9%
仲泊	0	0.0%	2	3.0%	0	0.0%	1	5.0%	3	1.9%
鳥島	0	0.0%	8	11.9%	3	5.3%	2	10.0%	13	8.4%
島尻	0	0.0%	4	6.0%	6	10.5%	1	5.0%	11	7.1%
比屋定	0	0.0%	2	3.0%	3	5.3%	0	0.0%	5	3.2%
比嘉	3	27.3%	8	11.9%	1	1.8%	2	10.0%	14	9.0%
北原	2	18.2%	2	3.0%	1	1.8%	1	5.0%	6	3.9%
総計	11	100.0%	67	100.0%	57	100.0%	20	100.0%	155	100.0%

不良度判定によるランク区分の結果、本町全体で「不良度D」と判定した推定空家等は20件(12.9%)ありました。これらについては、倒壊等の保安上の危険があると推定されます。一方、「不良度A」、「不良度B」の推定空家等は、それぞれAランクが11件(7.1%)、Bランクが67件(43.2%)あり、これらのなかには、小規模な修繕の実施によって、使用が可能な状態の空家等もあると推定されます。

地区別の状況を見ると、空家等の件数は、儀間地区が最も多く20件(町全体の12.9%)あり、続いて比嘉地区14件(同9.0%)、鳥島地区13件(8.4%)、島尻地区11件(同7.1%)、謝名堂地区10件(同6.5%)となっています。

### (3) 空家等所有者等の状況・意向

空家等の多くは、町民等が所有する一般の戸建住宅で、町の空家等対策では、まずは所有者等の意向が前提となります。

そこで、対策の要否判断及び今後の対策方針を策定する前提として、令和元年度の現地調査結果に基づき、所有者を特定できた 131 件について、住宅利用実態アンケートを実施しました。

アンケートには意識啓発及び利活用促進のためのリーフレットも同封しました。

アンケートにおける主な項目は、以下のとおりです。

- 所有者等について
- 建物の利用状況について
- 現在の状況に至った経緯等について
- 建物の管理について
- 建物の今後の活用等について

また、アンケートの回収状況は、以下のとおりです。

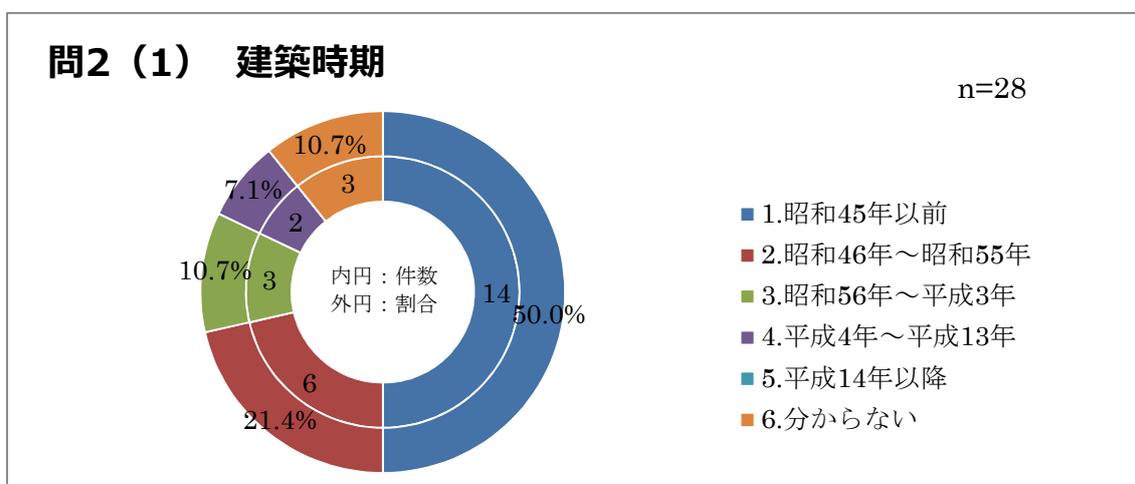
- |             |       |
|-------------|-------|
| ● アンケート送付数  | 131 件 |
| ● アンケート回収数  | 38 件  |
| ● 回収率（対発送数） | 29.0% |

(住宅利用実態アンケート票及び意識啓発・利活用促進リーフレットは資料編参照)

### ① 空家等の建築時期（図表 6）

空家等の建築時期について、昭和 55 年以前に建築された空家等が全体の 7 割以上にのぼり、「分からない」との回答 10.7%（3 件）と合わせると、8 割以上を占めています。これらの多くは建築基準法による新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日改正）に適合していない場合が多いと推定されます。

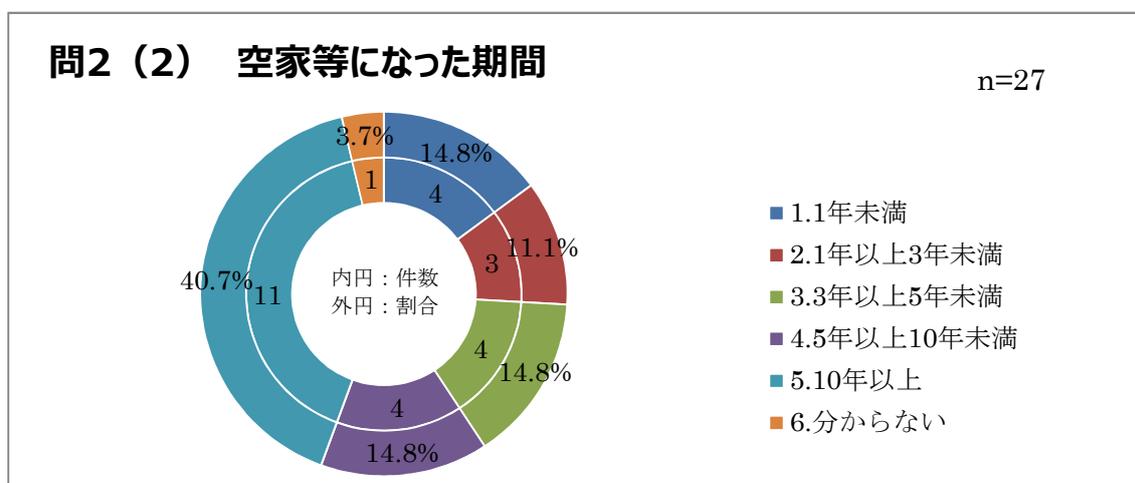
図表 6：【空家等の建築時期】



### ② 空家等となってからの期間（図表 7）

空家等となってからの期間は、10 年以上との回答が 40.7%（11 件）ありました。

図表 7：【空家等となってからの期間】

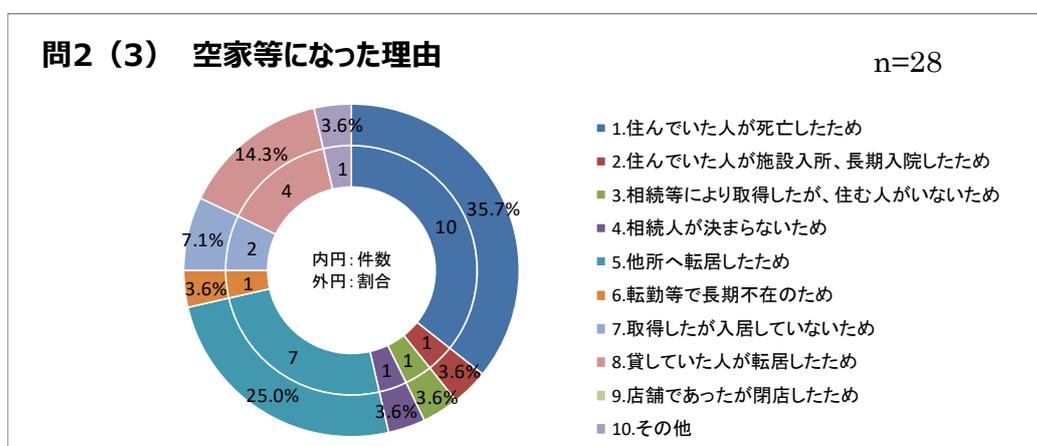


### ③ 空家等になった理由（図表 8）

空家等になった理由としては、「所有者の死亡」との回答が 35.7%（10 件）で最も多くありました。次いで、「他所へ転居したため」25.0%（7 件）との回答が多くありました。

空家等の発生要因として、所有者が死亡した住居がそのまま空家化していることや、転居を契機に空家化している場合が多いことがうかがえます。

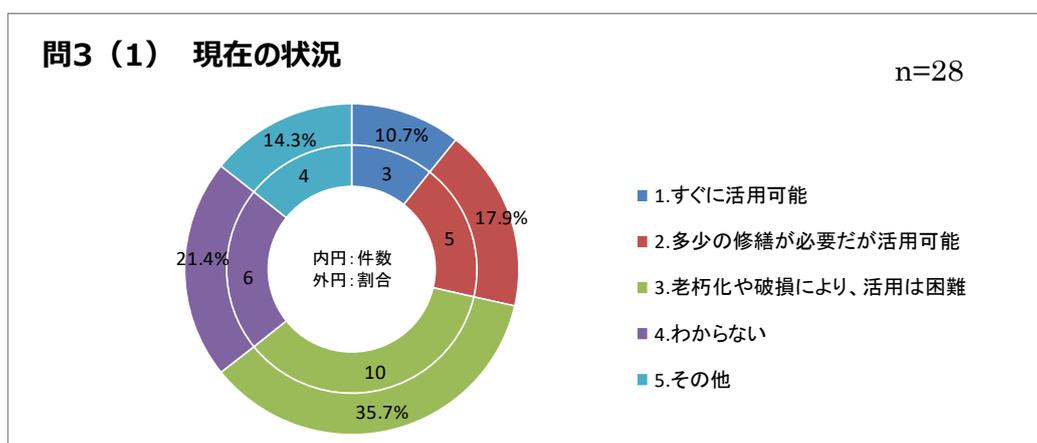
図表 8：【空家等になった理由】



### ④ 空家等の現在の状況（図表 9）

空家等の現在の状況について、「老朽化等で活用困難」との回答が 35.7%（10 件）で最も多くありました。一方で「すぐに活用可能」10.7%（3 件）や、「多少の修繕が必要だが活用可能」17.9%（5 件）との回答もありました。

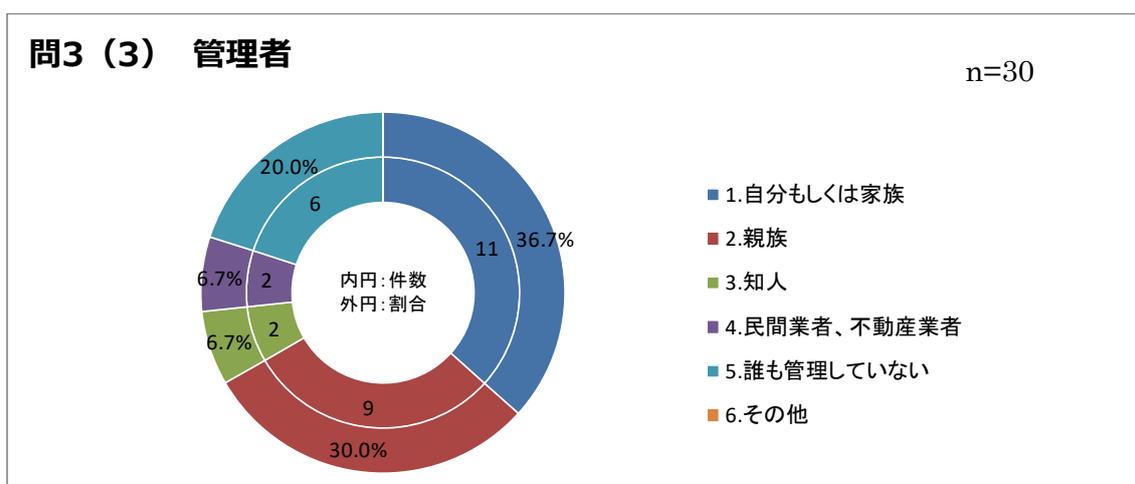
図表 9：【空家等の現在の状況】



### ⑤ 空家等の管理者 (図表 10)

空家等の管理者は「自分もしくは家族」との回答が 36.7% (11 件) で最も多く、次いで「親族」30.0% (9 件)、「誰も管理していない」20.0% (6 件) 等の回答がありました。「民間事業者・不動産業者」との回答は 6.7% (2 件) ありました。

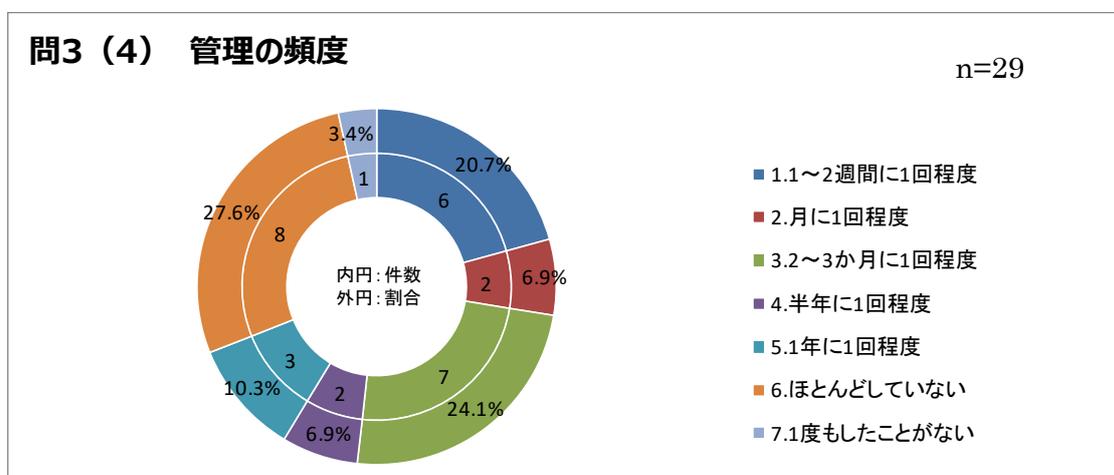
図表 10 : 【空家等の管理者】



### ⑥ 管理の頻度 (図表 11)

管理の頻度については、「ほとんどしていない」との回答が 27.6% (8 件) で最も多く、次いで「2～3か月に1回程度」24.1% (7 件) との回答が多くありました。

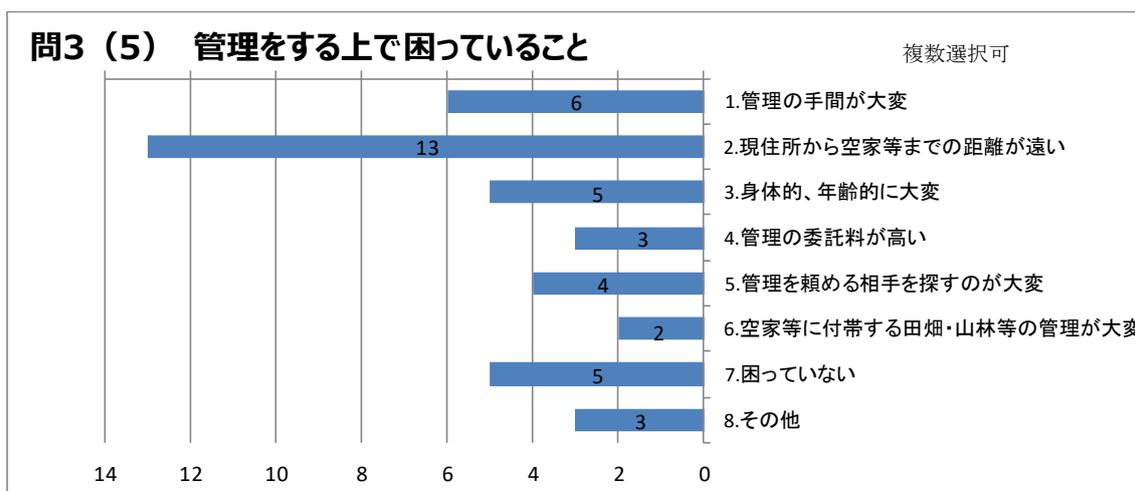
図表 11 : 【管理の頻度】



### ⑦ 管理をする上で困っていること（図表12）

管理をする上で困っていることについては、「現住所から空家等までの距離が遠い」との回答が最も多く占めており 13 件ありました。次いで「管理の手間」、「身体的、年齢的」、「管理を頼める相手」等に課題を感じている回答が多くありました。

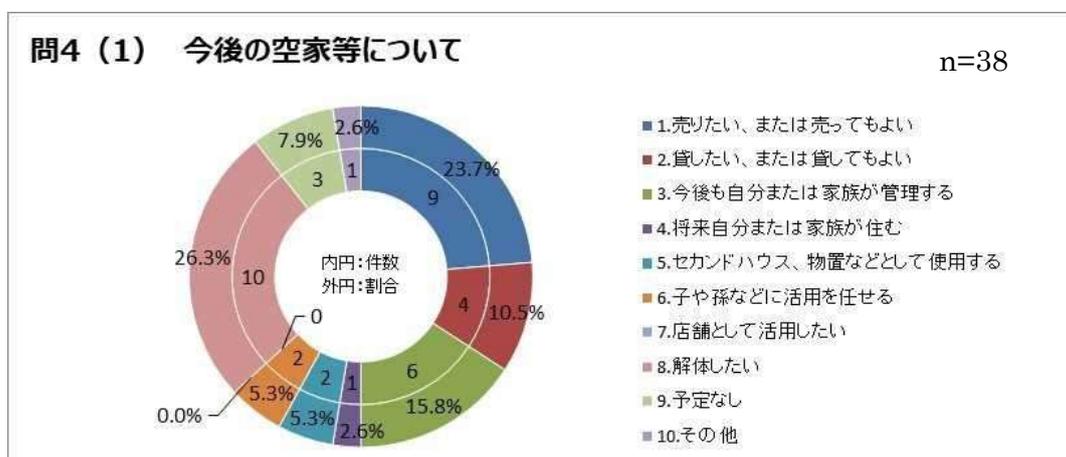
図表12：【管理をする上で困っていること】



### ⑧ 今後の活用意向（図表13）

今後の活用意向は、「解体したい」との回答が最も多く、26.3%（10 件）ありました。次いで「売りたい、または売っても良い」23.7%（9 件）との回答が多くありました。一方、当面は現状維持と考えている回答（「予定なし」等）もありました。

図表13：【今後の活用意向】



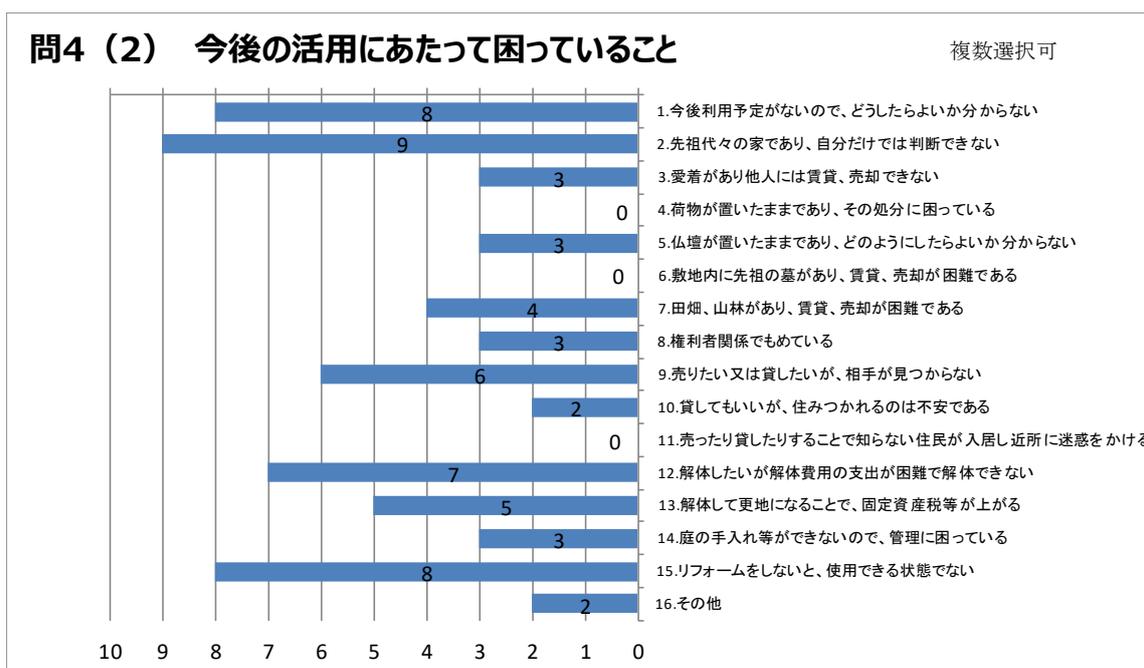
### ⑨ 今後の活用にあたって困っていること（図表14）

今後の活用にあたって困っていることは、「先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない」との回答が最も多く、次いで「今後利用予定がないので、どうしたらよいか分からない」と「リフォームをしないと使用できる状態でない」との回答が多かったです。

また、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」と「売りたい又は貸したいが、相手が見つからない」等の回答も多かったです。

そのほか、「解体して更地になることで、固定資産税が上がる」、「愛着があり他人には賃貸、売却できない」、「仏壇が置いたままであり、どのようにしたらよいか分からない」、「権利者関係でもめている」等との回答がありました。

図表14：【今後の活用にあたって困っていること】



## （4）空家等データベースの整備

令和元年度の空家等実態調査及び意向調査の両調査結果をデータベース化することで、個々の空家等の状況、及び空家等の所有者等に対する支援や対策の情報基盤とするとともに、町全体の傾向の把握を通じて、全庁的な空家等対策のための基礎資料としました。

## 第3節 空家等対策利活用を進めていく上での主な課題

人口増加傾向にある県内において、本町の人口は減少傾向にあり、沖縄県統計資料 Web サイト「市町村別人口増減要因（自然増減率及び社会増減率）」によれば、県内人口減少率は第5位で、高齢化率も県内平均を上回っており、人口減少に歯止めをかけることが本町の最大の課題となっています。

本町を取り巻く現状や、これまで行ってきた取組み及び空家等実態調査結果等から、今後、空家等対策利活用を進めていく上で、以下のような課題があげられます。

### (1) 本町の空家等の課題

#### ① 空家等の適正管理について

- 空家等のうち「全体的に腐朽・破損がある」、「屋根の変形や柱の傾きなどが生じている」など、老朽化が進んだ空家等が町全体に約20件散在しています。
- 建築物の損傷部位別の状況では、外観目視の調査によれば、外壁材に一部破損（亀裂）や腐敗又は剥離のある空家等や、屋根材に一部破損又は飛散の恐れ又は陥没のある空家等が多くありました。  
外壁材に腐敗・剥離や、屋根材に破損等がある場合は、台風等の自然災害により建築物の一部の飛散の恐れがあるため、適切な管理が必要となります。
- 本町では、空家等となってから10年以上経過している場合が多く、管理が行き届かなくなった建築物は、今後一層劣化に拍車がかかる恐れがあります。台風等の自然災害によって、老朽化した建築物の倒壊・飛散など二次的な被害も懸念されます。
- 本町の人口流出を反映して、所有者等が遠方に居住しているため、管理が困難なケースが多くあります。
- 所有者の管理意識が高まらないなどの理由で、建物等が老朽化・管理不全な状態で放置され、周囲の住環境に影響を及ぼすことが懸念されます。
- 空家等に対する管理意識があっても、高齢や経済的な事情により、自力での管理や売却等の処分が困難なケースがあります。

## ② 空家等の利活用について

- 意向調査では、売却・賃貸を希望するとの回答もある一方で、次の代に判断を委ねたり、予定がないとの回答も見られました。高齢の所有者にとっては、売却・賃貸の意思決定や、事務手続きの負担が大きいことが推測されます。利活用を促進するためには、活用のための相談体制を整備し、所有者等を支援する施策が必要となります。
- 活用に向けて困っている事項として、今後の利用の予定がなく困っている、リフォームが必要、解体費用の捻出が困難等の回答が多くありました。空家等の建築時期については、昭和 56 年以前の旧耐震基準の空家等が多く、利活用のためには一定水準の修繕が必要となる可能性もあります。
- 活用に向けて困っている事項として、先祖代々の家であることや、仏壇があること等を挙げる回答もありました。背景として、兄弟や親族等の利権者が多く、今後の道筋に意思統一を図ることが困難なケースがあることや、空家等のなかに仏壇が置かれているため、他人に賃貸や売却が困難な場合が多いと考えられます。
- 町としては、空家等の利活用に向けて、所有者等が意思決定をしやすくするための環境を整備することが必要と考えます。所有者等と町だけでなく、地域住民も含めた三者が協働し、地域の課題としての取り組みが必要です。

## (2) 地域の特性に則した課題

### 【景観維持と観光振興のための活用】

- 最も空家等の件数が多かった儀間地区では、今後危険な空家等になる可能性のある C ランクのうち 10 件 (17.5%) があり、全 26 地区のうち最多となっています。当該地区では、比較的高齢化率も高く、適切な空家管理の促進が課題となります。  
一方で、同地区では A・B ランクと判定された比較的良好な空家等も 9 件 (36.3%) 見られました。そこで、地区に存する良好な空家等を、移住定住促進や地域振興のために利活用することも検討します。

## 【コミュニティや地域産業活性化のための活用】

- 本町最大の人口があり、地区人口が増加傾向にある仲泊地区では空家等の数は少なく、人口が減少傾向にある儀間地区や比嘉地区では多数の空家等がありました。

人口減少が顕著な地区では、例えば、福祉や買い物、サークル活動などの生活支援機能や、地域のコミュニティ拠点として空家等を整備し、地域活性化のために活用することも有効であると考えられます。

## 第3章 空家等対策における基本方針



### 第1節 対策の基本理念

---

本町では、久米島が誇る自然・歴史・文化を次世代に承継し、島を観光で訪れる人だけでなく、島に暮らす人も満足する、「久米島ならではの」観光振興を目指しています。

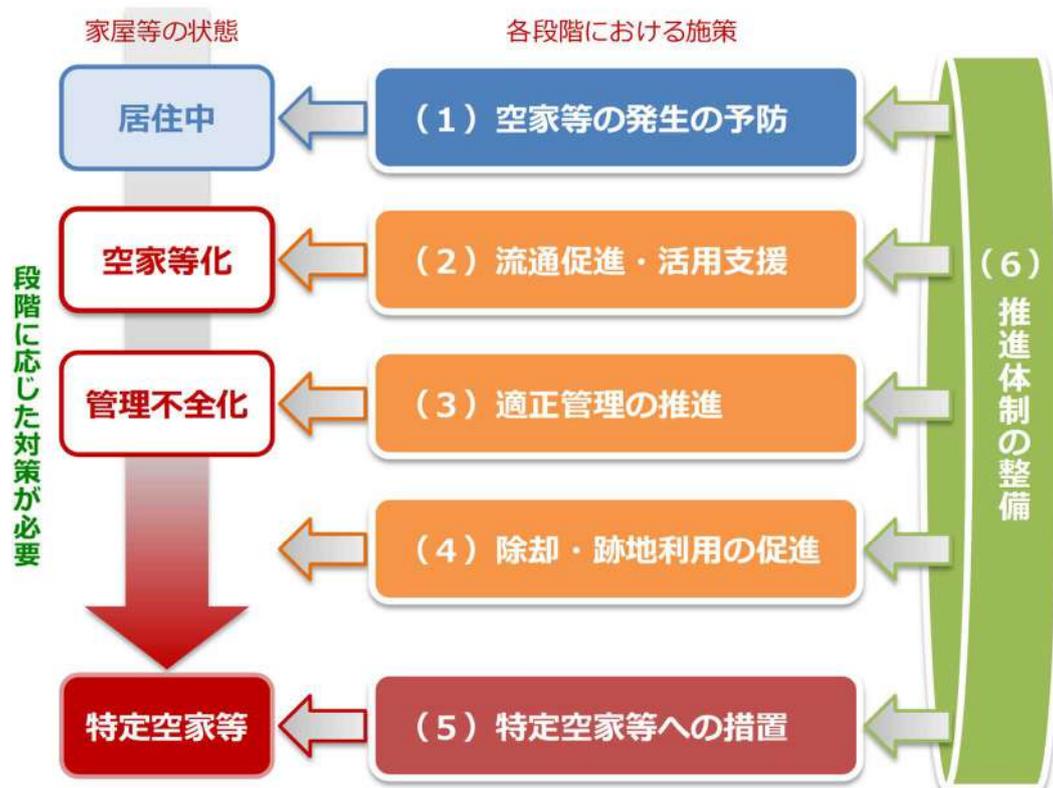
空家等の対策利活用でも、町民が一丸となって取り組み、危険な空家等をなくし、豊かな景観を将来に継承することで、島に暮らすすべての人々が快適で安心して暮らせるまちづくりを実現します。

## 第2節 対策に関する基本的な方針

空家等対策においては、既に居住その他の使用がなされていないことが常態化した空家等になることを予防する為に居住又は使用中のものも含め、それぞれの段階に応じた施策が必要となります。

各段階における空家等対策の施策は、次のようなイメージです。

図表15：【各段階における施策のイメージ】



## 第3節 各段階の施策に関する町の方針

### (1) 空家等の発生の予防

相続に伴う問題が、空家等の発生の大きな要因の一つであることは広く知られています。そこで、高齢者のみの世帯や単身高齢者世帯が増加しているなか、空家等になる前の段階から、将来の相続等を見据えた準備を促すことで、空家等の発生を未然に防ぐ策を進めることとします。

### (2) 流通促進・活用支援

修繕や改修等により利活用が可能な空家等に対しては、まず、所有者等の意欲を喚起し、利活用を妨げている様々な課題に対して、行政として行う支援の方法を検討します。

住まいとしての活用だけでなく、観光・農業等の地域産業の振興や、福祉・地域コミュニティ拠点等としての活用など、地域資源として有効利用できる方法を、地域のニーズに合わせて提案していきます。

### (3) 適正管理の推進

管理不全化した物件の所有者等の特定を進め、情報提供などを通じて、所有者・管理者等に自主的な管理を促します。

ただし、空家等の所有者等の事情は様々で、物件に対する管理意識が高くても、認識不足や高齢等の理由により自力での解決が困難な場合もあります。

様々な事情を抱える所有者等に向けて、相談対応の体制を整備し、また、必要な情報を発信することで、自発的に適切な管理を促し、空家等の危険化を予防していきます。

所有者等の事情を含めた空家等の管理について、地域の理解を深め、景観や生活環境の保全について地域が協力して推進していくように働きかけます。

#### (4) 除却・跡地利用の促進

除却以外に解決方法がない物件についても、まずは所有者自身による自発的な除却を促進します。所有者等による除却費用の負担が困難な場合には、除却助成制度等の創設等を検討していきます。

除却後に建替えが困難な場合等の跡地利用については、例えば、地域で使う駐車場や、家庭菜園等の地域の実情に即した有効な活用方法を検討していきます。

#### (5) 特定空家等への措置

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に示す基準を十分に考慮し、必要な措置を講じることとします。

なお、緊急に対応することが必要な場合に町が一時的に対応する措置等について、条件や法的な根拠等の整理を進めていきます。

#### (6) 推進体制の整備

空家等に関する施策を、今後も持続的・効果的に実行できるよう、外部団体等との連携・協力体制の強化を図ります。

(P42 図表 21【推進体制のイメージ】参照)

## 第4章 空家等に対する施策



### 第1節 空家等の発生の予防

---

#### (1) 所有者等及び住民の意識醸成

空家等の発生を予防するためには、所有者等と親族が空家問題について共通の認識を持ち、空家化の予防について話し合いを行うことが重要です。

空家等は、維持管理の負担がかかることや、放置したままにすると周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすことなど、空家等についての理解を深めることが必要です。

町では、広報やホームページ、パンフレット等、様々な手段で所有者等や住民に対し広く啓発し、意識醸成を図ります。

また、相続は空家等が発生する大きな要因の一つとなっています。生前に所有者等と相続人との間で、将来的な話し合いや意思確認等が十分になされていなかった場合には、相続登記がなされず、処分したい時に誰も出来なくなるなど、問題が深刻になります。

町では、地域や福祉・法律の専門家等と連携して、将来的な相続に関する生前相談や、事前の準備（相続登記や遺言書の作成、所有者等が認知症になった場合に備える成年後見制度等）の必要性を広め、早い段階での相続対応を図ります。

### <解説> 【相続登記について】

相続登記とは、相続が発生した場合の登記名義人の変更をいいます。

例えば、居住している家の登記上の名義は、もう何十年も前に亡くなった祖父母のままだった、という場合なども考えられます。

もし、相続登記を完了していないと、相続された家の売却や、お金を借りるために不動産を担保に入れることができません(生前に売却契約を行っていて、登記する前に亡くなった場合等を除く)。また、相続されてから時間が経過すればするほど、相続登記をしたい時に、思わぬ費用や手間がかかるおそれがあります。

#### 【相続登記を長期間しなかった場合のリスクについて】

登記名義を書き換えるまでの間は、その家は相続人全員の共有になります。その時点の相続人の誰かが亡くなると、亡くなった方の所有権利は、亡くなった方の相続人に相続されます。相続登記を行う場合には、全員の同意が必要になりますが、長期間放置することで、新たな相続が発生する度に同意が必要な方が増えていき、大変な手間が生じる可能性があります。

このように、空家等の所有者(共有者、相続登記のために同意が必要な人)の数が増えることで、空家等の処分が実質的に行えなくなることがあります。

#### 【相続登記が長期化するケースの例】

- 遺産分割協議が未了のままである、又は共有することになった相続人同士で、売却するか保有するか等の意思統一が図れない。
- 法定相続人自身が、自分が相続していることを知らない、法定相続人が存在しない。又は相続人が全員相続放棄した等のケース等。

### <解説> 【遺言書について】

空家等(もしくは、予備軍の建物)の所有者が相続に伴って複数人になり、その結果、空家等の処分や活用が妨げられることを防ぐ方法の一つに、遺言があります。法律上有効な遺言をすることで、空家等を特定の方に相続させることができます。

遺言書には、遺言者が自ら作成する場合(自筆証書遺言)と公証人が法律に定められた方法で作成する場合(公正証書遺言)等があります。書き方によっては無効となる可能性もありますので、法律的に有効な遺言書を作成するためには、専門家に相談すると安心です。

## <解説> 【法定相続情報証明制度について】

平成 29 年 5 月 29 日から、全国の登記所（法務局）において、各種の相続手続の円滑化のための「法定相続情報証明制度」が始まりました。

これまでの相続手続では、亡くなられた方の戸籍謄本等のたくさんの書類を、亡くなられた方の預貯金のある銀行窓口等に提出する必要がありましたが、「法定相続情報証明制度」では、全国の登記所（法務局）で、法定相続を証明する新しい証明書類「法定相続情報一覧図」を作成し、その写しを取得することで、その後の各種相続手続に利用できます。

- 具体的な手続き
  - ① 必要書類の収集
  - ② 法定相続情報一覧図の作成
  - ③ 申出書の記入、登記所へ申出
  
- 「法定相続情報一覧図」の作成には、「亡くなられた方の戸籍謄本と、「住民票の除票」、相続人全員の現在の戸籍謄抄本、申し出された方の氏名や住所を確認する書類（運転免許証等）等が必要です。
  
- 本制度を利用することができる方（申出人となることができる方）は、被相続人（お亡くなりになられた方）の相続人（又はその相続人）です。
  
- 本制度の申出は、申出人からの委任によって、代理人に依頼することができます。委任による代理人については、親族のほか、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、税理士、社会保険労務士、弁理士、海事代理士及び行政書士に依頼することができます。
  
- 「法定相続情報一覧図」写しの交付には手数料がかかりません。

### <解説> 【成年後見制度について】

空家等の所有者が高齢等のため、十分な判断能力を有しておらず、空家等に関する各契約（補修、撤去、貸付等）をできないという場合などに、成年後見制度の利用が考えられます。

認知症、知的障がい、精神障がいなどの理由で判断能力が不十分な場合に、本人に代わって法律的な援助を行う仕組みが「成年後見制度」です。

種類	援助者	対象となる方
後見	成年後見人	「日常的な買い物も自分ではできず、誰かに代わってやってもらう必要がある」という方が対象となります。
保佐	保佐人	「日常的な買い物くらいはできるが、不動産などの売買、自宅の増改築、金銭の貸し借りなどについては、自分ではできない」という方が対象となります。
補助	補助人	「財産の管理や処分は、自分でもできそうだが、不安があるので、本人の利益のためには、誰かにやってもらった方がよい」という方が対象となります。

#### 【成年後見制度の流れ】

- 本人の住所地にある家庭裁判所に、後見開始の審判等の申立てを行い、家庭裁判所が援助する人（成年後見人）を選任します。  
※ 身寄りがなく、申立てをする人がいない場合は、市町村長に法定後見（後見・保佐・補助）の開始の審判の申立権が与えられます。
- 成年後見人等の行う事務は、家庭裁判所の監督を受けます。

#### 【将来に備えた制度もあります（任意後見制度）】

- 本人が十分な判断能力があるうちに、本人があらかじめ選んだ代理人（任意後見人）に、生活・療養看護や財産管理に関する代理権を与える契約を結んでおく制度です。判断能力が低下した時に、任意後見人が家庭裁判所の選任する任意後見監督人の監督のもとで、適切な保護・支援を行います。

## (2) 島内に居住していない所有者等への相談対応

所有者等や相続人が島外に住んでいたり、高齢のために病院や介護施設に入所している場合には、空家等が管理されないまま放置されがちになります。

そこで、町では、管理を民間業者・不動産業者等の第三者に委託する方法や、空家等の活用方法について、専門事業者と連携しながら相談する機会を提供します。

## (3) 単身高齢者世帯や高齢者世帯の住まいの状況把握

単身高齢者世帯や高齢者世帯に対し、町（福祉課）と社会福祉協議会、自治会等が連携し、空家等対策と福祉の見守りや医療の訪問看護等がうまく連動していける体制・仕組み作りを目指してまいります。

また、地域福祉活動との連携によって、高齢者の日常的な生活の場での支援のなかで、将来、空家等になる可能性のある高齢者の住まいの問題を把握し、所有者等と家族との間で将来的な相続に関する話し合いをすることなどを推奨していきます。

## (4) 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知

平成 28 年度の税制改正により創設された、空家等の発生を抑制するための所得税及び個人住民税の特例措置（空家等の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）（※）について、所有者等に積極的に周知を行います。

※ 相続時から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除します。

本制度は、平成 31 年度税制改正要望の結果、適用期間が 2023 年 12 月 31 日までに延長されることとなりました。

## (5) その他の取り組み

空家等化の予防策として、相続発生時に建物が管理者不在のまま放置され、または新所有者等と連絡が取れなくなることを防止するため、住民異動届提出時に手渡す各種申請書類に「建物管理（予定）者届（仮）」等を同封する仕組みを検討します。

## 第2節 空家等の利活用促進

---

### (1) 空家等利活用相談会・セミナーの実施

空家等の中には、建物の状態や敷地等の条件が良いにも関わらず、所有者等に不動産活用のノウハウがなく、依頼する事業者の心当たりがないこと等のために、利活用されないままとなっている物件もあります。

町では、令和元年度から、空家等の管理や利活用のための「空家相談会」を実施しています。今後も、専門家団体と協力して、空家等の利活用に向けた相談会やセミナーを実施し、所有者等に情報提供を行います。

### (2) 霊園整備計画の推進

空家等の中に仏壇が祀られているため、賃貸や売却が出来ないことが空家等の利活用の妨げになっている問題があります。現在、町では、今後の墓地の適正な運営と、納骨堂を含めた墓地の需要に応えるため、久米島町霊園整備計画を推進しており、所有者等が仏壇を整理しやすくなる環境整備を行っています。

### (3) 移住定住施策と連動した取り組み

#### ○ 久米島 島ぐらしコンシェルジュ

本町では、本町への移住（UIJ ターン）と定住の推進を目的として、移住定住相談窓口「久米島 島ぐらしコンシェルジュ」を設置し、移住者向けのポータルサイト「久米島 島ぐらしガイド」を運営しています。

島ぐらしコンシェルジュは、本町の特性に合わせた移住支援を行っており、「空家相談会」や空家等の利用希望者に向けた情報の提供等を行っています。

#### ○ 空き家バンク利活用促進

「空き家バンク制度」は自治体や自治体から委託を受けた団体が運営し、空家等の所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。

本町では、利活用希望のある空家等の所有者からの情報を募集しており、所有者等の承諾の上「久米島 島ぐらしガイド」HP に掲載して情報提供を行っています。情報をさらに充実させ、空き家バンク利活用促進に取り組みます。

#### ○ お試し移住住宅の検討

他自治体では移住希望者を対象に一定期間、気候・風土・日常生活を体験できる施設（「お試し移住住宅」といいます）として空家等を活用している事例があり、本町でも実施に向けて検討します。

### **（４） 民泊等の活用可能性に関する検討**

住宅以外の用途への活用方法として、一般に「民泊」と言われるサービスへの空家等の利活用が考えられます。本町では、平成 30 年 6 月に施行された住宅宿泊事業法（民泊新法）や、旅館業法、建築基準法、消防法などの現行法との関係を整理し、民泊サービスの実態や観光客等の宿泊ニーズ、地域の理解等を踏まえた上で、今後活用の可能性について検討を進めていきます。

### **（５） 地域資源としての利活用の検討**

全国的に、まちづくりや地域交流、地域活性化、福祉サービス等の向上のために、自治会や N P O 等の団体、民間事業者等によって、空家等を地域の活動拠点（コミュニティスペース、子育て支援施設、社会福祉施設等）として利活用する取組が各地で行われています。

本町でも、地域の状況や個々のニーズを踏まえ、空家等の利活用に係るこのような取組を積極的に支援していきます。また、地域貢献のための施設として利活用したいとの要望がある空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供し、利活用のマッチングを図っていきます。

### **（６） 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業と連携した活用検討**

高齢化の進む本町では、家族による介護が困難になった場合など、「島を出る選択」をせざるを得ない高齢者が増えています。そこで、中心部の空家等を活用し、国が行っている住宅確保要配慮者の居住の安定確保のための仕組み等と連携し、高齢者向けの福祉利用や地域活性化施設としての利活用について検討します。

### **（７） 補助金等による活用促進の検討**

今後、空家等の所有者又は空家等の購入者・賃借人に対して、空家等改修工事の補

助金制度の創設と補助内容や条件について検討します。

**<参考> 【他自治体の制度の例】**

**【空家等の流通促進を目的とした助成制度】**

- 空き家バンクに登録した物件に対する改修工事費用等の補助金等

**【良質な中古住宅の流通促進を目的とした助成制度】**

- 空家等の耐震改修工事、バリアフリー化・省エネルギー化・子育てに配慮した改修工事等の工事費用の補助金等

**【地域活性化を目的とした助成制度】**

- 地域交流の活性化、地域コミュニティの再生、商店街活性化等の公共・公益目的に資する空家等の利活用に対する改修費用の補助金
- まちなか居住の推進を目的とした若年層・子育て世帯を支援するための固定資産税相当額の家賃補助や改修費等の助成制度

**【空家等の流通促進を目的とした隣地所有者による取得を促すための助成制度】**

- 隣接地の所有者が取得する場合に、解体費用等の助成や固定資産税等の優遇制度を設け、宅地の不整形・接道条件・小規模住宅等の改善を図る等

## 第3節 空家等の適切な管理の促進

---

### (1) 所有者等の意識の向上

様々な情報媒体を活用し、空家法の認知度を上げるとともに、所有者等に対し、空家等を放置することによる周囲への影響や問題点、適正管理を行うことの重要性等を分かりやすく伝え、物件に対する自主的な適正管理を促します。

- 広報紙、公式ホームページにおける住民への周知・啓発
- まちづくり出前講座等の実施
- チラシ・パンフレット・FM ラジオ等による情報発信
- 固定資産税の納税通知書を送付する際にチラシ等を同封

### (2) 所有者等に対する相談対応

所有者等には、空家等の適切な管理について、様々な事情を抱えていながらも、どこに相談したらいいかわからずに困っている方もいます。そこで、本町では、前出の将来的な相続に関する相談会と同様に、専門家団体と協力したセミナーや相談会等を実施し、空家等の管理に関するノウハウ等や巡回管理業者についての情報を所有者等に紹介します。

#### 主な相談の例

- 維持管理の具体的な方法を教えてほしい
- 高齢で管理が困難な場合にどうすれば良いか教えて欲しい
- 遠方に居住している場合にどうすれば良いか教えて欲しい
- 久米島町内に巡回管理業者・リフォーム業者はいないか
- リフォームを考えているがお金がない 等

### (3) 地域による管理不全化の予防

空家等が放置されたまま管理不全な状態になることを防止するため、自治会や空家管理事業者等と相互に連携・協力し、所有者等による空家等の適正管理を促進します。

#### <参考> 【自治会による空家等の見守り活動支援（山形県酒田市）】

（資料：国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例」）

山形県酒田市では、管理不全の空家等の発生を抑制することを目的に、自治会による空家等の見守り活動を支援しています。

自治会は、空家等の見回り（最低月1回及び災害等の緊急時）を実施するとともに、空家等情報等を市へ報告しています。

#### 【主な内容】

根拠	酒田市ひとつづくり・まちづくり総合交付金要綱
登録要件	自治会内の空家数が世帯数の5%以上かつ5棟以上
登録自治会数	平成28年度 登録自治会数123 (全自治会数：458)
支援対象活動内容	・空家等の見回りの実施（最低月1回、災害時の緊急時） ・空家等情報（新たに発見、解体、居住開始）を市へ報告 ・年度末の活動報告書の提出 (見守り実施状況や新たな空家等の連絡先等)
支援額	全自治体への運営交付金に1万円を加算

#### 【自治会による見守り活動の例】

- 自治会で、約20～30件の空家等の見守り活動を実施。
- 遠方居住所有者から特別に自治会費を徴収し、管理費に充当する事例もある。
- 自治会内独自の空家等の地図やリスト、所有者の連絡先台帳等を作成。
- 倒壊のおそれのある空家等を一部解体し、出た鉄くず等を売って得た資金で倒壊防止措置を取るなどの事例がある。

## 第4節 管理不全化した空家等への対策

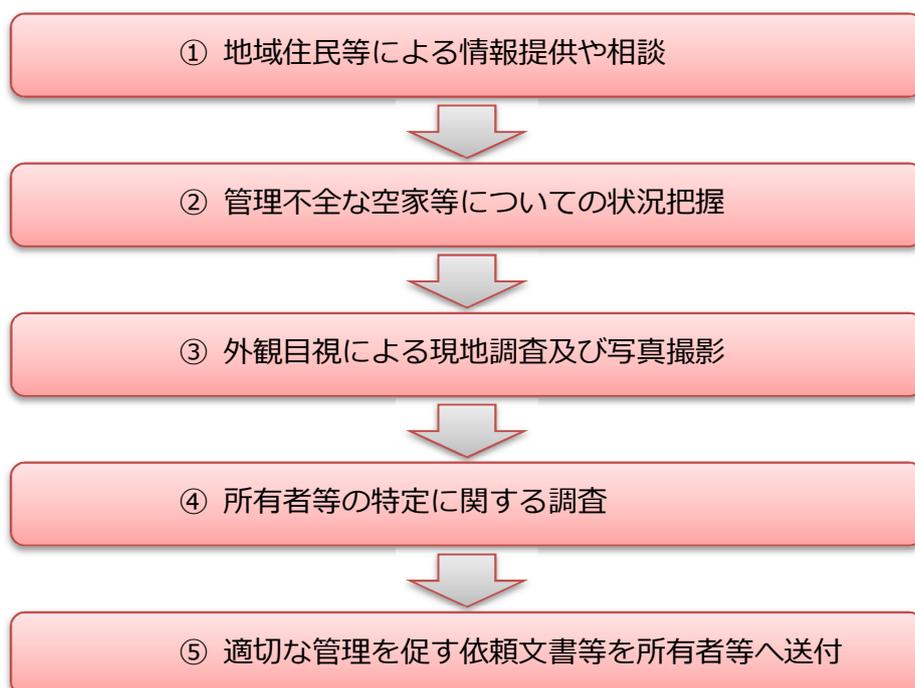
危険な空家等の除却費を助成する制度等を検討し、まず、所有者等自身による除却を促します。管理不全化した空家等の所有者等への措置等については、空家法及び条例に基づき、協議会等の意見を聴取しながら、所有者等の特定や情報提供、行政による代執行のあり方等について検討を進めていきます。

### (1) 管理不全化した空家等の早期発見と初期対応

空家等の状況は常に変動するものであるため、本町の地域住民等と連携して定期的にチェックを行い、管理不全化した空家等の早期発見に努めます。

また、地域住民等から情報提供や相談があった場合は、以下の手順で、所有者等の特定及び所有者等による空家等の適切な管理を促します。

図表 16 : 【管理不全化した空家等への初期対応】



## (2) 所有者等の自らによる除却を促進する施策

老朽化した空家等を自ら除却し、土地の売却や建替え等を希望する所有者等に対して、本町の実情に合った老朽空家等の除却を促進する施策を検討します。

### <参考> 【他自治体の制度の例】

#### 【危険な空家等の解消を目的とした助成制度】

- 住宅地区改良法の不良住宅等を対象にした解体費用等の助成

#### 【危険な空家等の解消及び優良住宅への建替え誘導を目的とした助成制度】

- 不良住宅等を解体し優良な住宅への建替えを行う場合の解体費用等の助成

#### 【除却後の跡地の有効活用を目的とした助成制度】

- 中心市街地の整備方針と合致した老朽家屋の解体費用等の助成、固定資産税等の優遇措置

#### 【空家等の流通促進を目的とした隣地所有者による取得を促すための助成制度】

- 隣接地の所有者が取得する場合に、解体費用等の助成や固定資産税等の優遇制度を設け、宅地の不整形・接道条件・小規模住宅等の改善を図る。

#### 【無接道敷地にある建物等の建替え更新に向けた取組み】

- 無接道家屋等の建替えにあたって、建築審査会の同意を得るための基準を整備し、建替え後の建物の構造・階数・避難経路確保等を条件にした建替えを誘導し、防災に強いまちづくりを促進する制度

### (3) 特定空家等に対する措置

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、久米島町長は地域住民の生命、身体、財産の保護を図り、また、健康で健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断及び措置その他の対処に際しては、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に示す基準を十分に考慮し、判断については慎重に対処するため、久米島町空家等対策利活用協議会における意見を聞きながら、久米島町長が決定します。

### (4) 久米島町特定空家等判断基準

空家等の物的状態が、空家法における特定空家等の定義で示す状態であるか否かの判断に際しては、「久米島町特定空家等判断基準表」（図表 17-1、図表 17-2、図表 18、図表 19）より判断します。

#### 判断基準① 「現地確認の結果による判断」

建物	建物の倒壊や部材の飛散等の保安上の危険性の観点から、躯体・基礎・屋根・外壁等を部位別に調査し、破損等による危険度を大中小で判断する。
敷地	衛生上の有害性、景観上の支障、生活環境の保全上の支障の観点から、樹木・雑草の繁茂、ごみ等の放置、臭気、動物・害虫等の状態を調査し、有害性や支障の有無を判断する。

#### 判断基準② 「空家等が周辺に及ぼす影響による判断」

空家等の周辺にある建物や道路までの距離、前面道路の幅員や通行量等を調査し、周辺建物や道路通行人等に悪影響を及ぼす確実性または可能性の程度を判断します。

#### 判断基準③ 「判断基準①と判断基準②の関連性」

判断基準①の結果と判断基準②の結果を組み合わせて、特定空家等の当否を判断します。なお、複数棟の特定空家等が生じた場合、判断基準③により措置の優先度を判断します。

図表 17-1：【久米島町特定空家等判断基準表①】 <木造>

判断基準①（特定空家等の種類への該当） <木造>

(1) 建築物等の倒壊等のおそれ

項目	危険な状態の兆候あり	危険な状態にある
全体	—	変形が著しく崩壊している
基礎の不同沈下	著しい床の浮き上がり	床全体の沈下
建物の傾斜	1/60～1/20未満	1/20超の傾き
基礎	幅0.3mm以上の深さ又は20mm以上のひび割れ	基礎の破断・破壊、幅0.5mm以上で反対側まで達するひび割れ
	鉄筋の露出、さび汁を伴うひび割れ	束立てが腐食により欠損している
土台	土台に腐朽が見られる、断面欠損(断面過半未満)がある	土台が腐朽、断面欠損(断面過半以上)がある
		土台と基礎が大きくずれている
柱・梁・筋かい	腐朽・断面欠損が見られる	腐朽による損傷が大きい、折損がある
	柱・梁がたわんでいる	柱が破損したり土台から外れている
	筋かいにずれが生じている	柱と梁の接合部が外れている

(2) 建築物等の脱落・飛散等のおそれ

項目	危険な状態の兆候あり	危険な状態にある
屋根ふき材	一部に破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれ、腐朽がみられ、雨漏りが生じている	全体に不陸が見られる、ふき材の一部が落下・全体にずれ・破損している
ひさし、軒	ひさし・軒・垂木・裏板に腐朽、破損がある	ひさし・軒が腐朽し垂れ下がっている、垂木・裏板が腐朽・破損し脱落している
雨樋	破損により垂れ下がっている	破損により脱落している
外壁	仕上げ材から下地材まで到達したひび割れ、欠損、浮き、はらみが見られる、下地が一部露出している	仕上げ材の著しい浮き・はらみ・剥落、下地の露出
	外壁に局所的な穴が生じている	外壁に穴が生じて雨・風が侵入している
窓枠等の建具	窓枠の若干の歪み・ガラスのひび割れ	窓枠の歪み・ガラスの破損・落下
バルコニー	一部に腐朽、破損がある	バルコニーの傾斜が確認できる、多数のひび割れ、破損、脱落がある
看板、屋外階段等	汚れやさびが目立つ等	看板の取り付け金具が腐食しており、落下のおそれがある
		クーラーの室外機・水槽タンク等の取り付け金具や設置台等が腐食しており、落下のおそれがある
		屋外階段や屋上タンク等が傾いている
門又は塀	門・塀が傾いている	門・塀が倒れている

(3) 建築物以外の項目

項目	状態
樹木、雑草の繁茂	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
	立木の枝等が近隣や道路等にはみ出している
ごみの投棄・堆積	ごみの放置や不法投棄がある
臭気	ごみの放置や動物のふん尿、排水等の流出により、いやな臭いがする
動物、害虫等	ハブ、ネズミ等の害獣、ゴキブリ・シロアリ・蜂・蚊等の害虫が発生している
アスベスト含有建材が飛散し暴露するおそれ	アスベスト含有建材が飛散し暴露するおそれがある

図表 17-2 : 【久米島町特定空家等判断基準表①】 <RC造>

**判断基準①（特定空家等の種類への該当） <RC造>**

(1) 建築物等の倒壊等のおそれ

項目	危険な状態の兆候あり	危険な状態にある
全体	—	変形が著しく崩壊している
	0.2m以下の沈下	0.2m超の沈下
	1/60~1/30未満	1/30超の傾き
基礎・柱・梁・耐力壁	さび汁が目立つもの	鉄筋の露出・さび
	一部のコンクリートの剥落	多数のコンクリートの剥離

(2) 建築物等の脱落・飛散等のおそれ

項目	危険な状態の兆候あり	危険な状態にある
外壁	仕上げ材から下地材まで到達した「ひび割れ」・「爆裂」・「欠損」	モルタル・タイルの著しい「浮き」・「はらみ」・「爆裂」・「剥落」
陸屋根以外の屋根ふき材・ひさし・軒	一部の破損・落下	著しい破損・落下
窓枠等の建具	窓枠の若干の歪み・ガラスのひび割れ	窓枠の歪み・ガラスの破損・落下
バルコニー	さび汁、エフロレッセンス(白華現象)がある	バルコニーの付け根部分から垂れ下がっている
	鉄筋の露出	
看板、屋外階段等	汚れやさびが目立つ等	看板の取り付け金具が腐食しており、落下のおそれがある
		クーラーの室外機・水槽タンク等の取り付け金具や設置台等が腐食しており、落下のおそれがある
		屋外階段や屋上タンク等が傾いている
門又は塀	門・塀が傾いている	門・塀が倒れている

(3) 建築物以外の項目

項目	状態
樹木、雑草の繁茂	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
	立木の枝等が近隣や道路等にはみ出している
ごみの投棄・堆積	ごみの放置や不法投棄がある
臭気	ごみの放置や動物のふん尿、排水等の流出により、いやな臭いがする
動物、害虫等	ハブ、ネズミ等の害獣、ゴキブリ・シロアリ・蜂・蚊等の害虫が発生している
アスベスト含有建材が飛散し暴露するおそれ	アスベスト含有建材が飛散し暴露するおそれがある

図表 18 : 【久米島町特定空家等判断基準表②】

**判断基準②（周辺への影響の有無と大きさ）**

すでに周辺に影響を及ぼしている	周辺に影響を及ぼす可能性があり、 影響が大きい	周辺に影響を及ぼす可能性がある
隣地又は道路に影響を及ぼしている	「建物の高さ÷隣地又は道路境界までの距離 ≥ 1.0」等	
	空家の周辺に住宅等が隣接している	
	交通量が多い主要な道路、 又は通学路・避難路	公道で不特定多数が通行する道路
	狭小な敷地の多い密集住宅市街地	住宅等が建ち並ぶ地域（集落含む）

図表 19 : 【久米島町特定空家等判断基準表③】

**判断基準③（判断基準①と判断基準②の関連性）**

		判断基準②		
		すでに周辺に影響を 及ぼしている	周辺に影響を及ぼす 可能性があり、 影響が大きい	周辺に影響を及ぼす 可能性がある
判断 基準 ①	(1)・(2) 建築物等が保安上 危険な状態にある	可能性大	可能性大	可能性大
	(1)・(2) 建築物等が保安上 危険な状態の兆候あり	可能性大	可能性あり	可能性あり
	(3) 建築物以外の項目	可能性大	可能性あり	可能性あり

## (5) 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等と判断した場合は、以下の手順により空家法に基づく措置を実施します。

### ① 所有者等の事情の把握

所有者等の特定はもとより、所有者自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられます。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、現状を伝えるとともに、今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努め、記録します。

また、場合によっては、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を考慮し、具体的な対応方策の検討や情報提供を行います。

### ② 立入調査

町長は、特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施する場合、必要な限度において、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実施させることができます。

この立入調査は、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施します。

なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行います。

また、立入調査結果が、必ずしも特定空家等の措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずるべきか等を確認しようとする場合にも実施します。

一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、立入調査は実施しません。

なお、立入調査を行おうとする場合には、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ます。しかし、所有者等に対し通知することが困難である場合はこの限りではありません。

### ③ 措置

以下の手順により、空家法に基づいて措置を実施します。

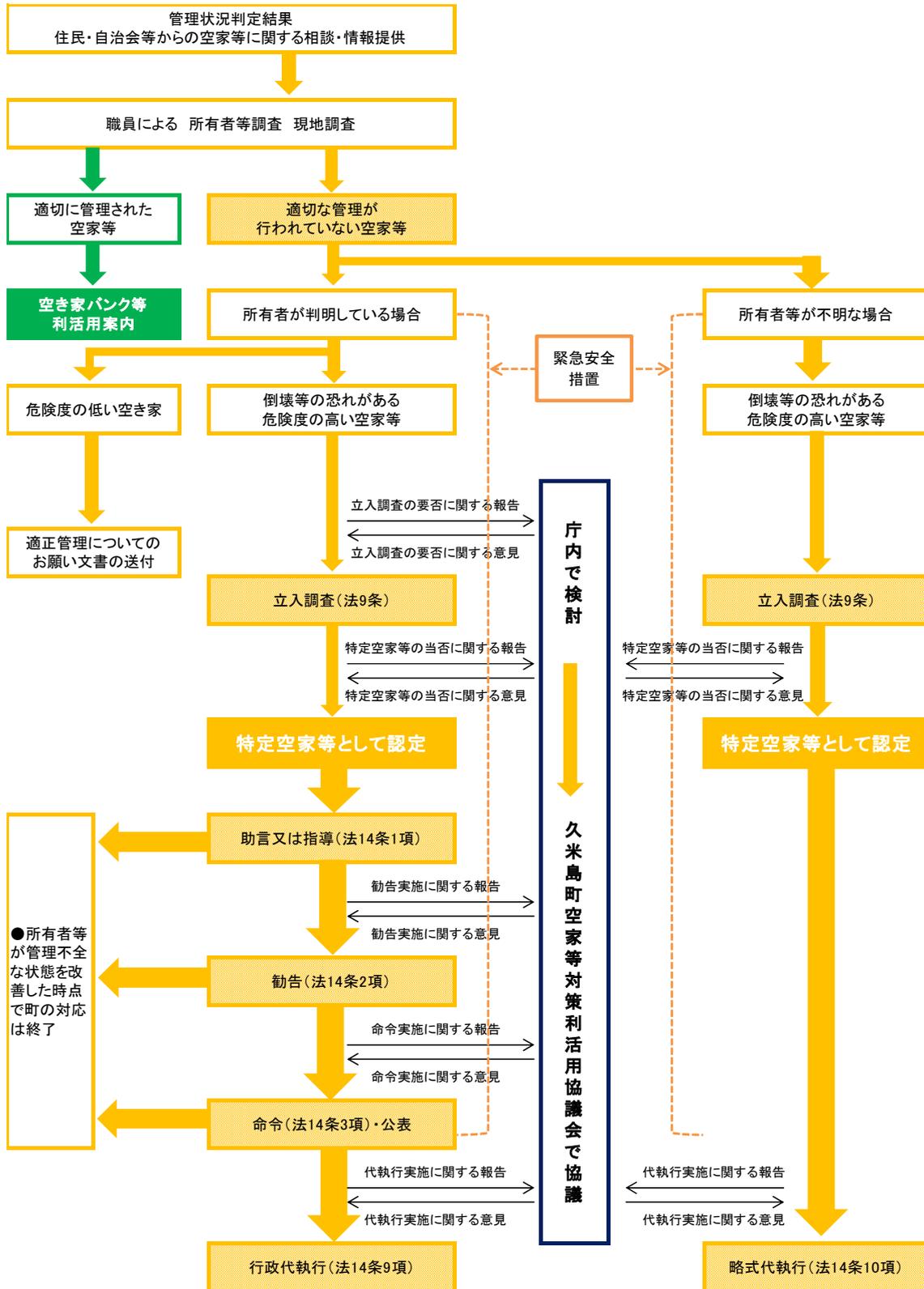
<p>助言 又は指導</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 当該特定空家等の状況が改善されていない場合、町長は所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて「(1) 久米島町特定空家等判断基準①」で検討した「破損箇所などの状況」または立入調査により把握した状況について改善を講ずるよう助言又は指導を行います。</li> <li>● 町長が助言又は指導を行った場合、久米島町空家等対策利活用協議会で当該助言又は指導が適切に行われた事を報告します。</li> </ul>
<p>勧告</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 町長は、助言又は指導を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言又は指導の内容を講ずるよう勧告を行います。</li> <li>● 勧告に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認します。次に、久米島町空家等対策利活用協議会に対し当該特定空家等が助言又は指導を行っても改善されていない状況を報告するとともに、久米島町空家等対策利活用協議会から勧告の要否及び勧告内容について意見を求めます。</li> <li>● 勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。</li> <li>● 町長が勧告を行った場合、久米島町空家等対策利活用協議会で当該勧告が適切に行われた事を報告します。</li> </ul>
<p>命令</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 町長は、勧告を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて措置を講ずるよう命じます。</li> <li>● 町は、命令に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認します。次に、久米島町空家等対策利活用協議会に対し当該特定空家等が勧告を行っても改善されていない状況を報告するとともに、久米島町空家等対策利活用協議会から命令の要否及び命令内容について意見を求めます。</li> <li>● 町長は、命令する場合においては、空家法第 14 条第</li> </ul>

	<p>4 項から第 8 項及び第 11 項から第 13 項の規定に基づき実施します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 町長が命令を行った場合、久米島町空家等対策利活用協議会で当該命令が適切に行われた事を報告します。</li> </ul>
代執行	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等が為すべき行為を所有者等に代わり行います。所有者等が確知できない場合は、空家法第 14 条 10 項の規定に基づき実施します。</li> <li>● 代執行に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認します。次に、久米島町空家等対策利活用協議会に対し、当該特定空家等が命令を行っても命令の措置が履行されていない状況を報告するとともに、久米島町空家等対策利活用協議会から代執行の要否及び代執行内容について意見を求めます。</li> <li>● 町長が代執行を行った場合、久米島町空家等対策利活用協議会で当該代執行が適切に行われた事を報告します。</li> <li>● 代執行に要した費用については、国税滞納処分の例により、義務者から徴収することとし、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対して文書でその納付を命じます（行政代執行法第 2 条・第 5 条・第 6 条）。</li> <li>● 義務者が後で判明したときは、その時点でその者から任意で費用を徴収します。ただし、略式代執行に要した費用について、義務者が任意の支払いに応じない場合は、通常の民事債権として権利行使を行います。</li> </ul>

【所有者等によって必要な措置が講じられた場合の対応】

所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、当該勧告又は命令を撤回します。撤回がなされた場合、「特定空家等」ではなくなるため、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、再び特例が適用されます。

図表 20 : 【久米島町 特定空家等に対する措置のイメージ図 (次年度以降に実施)】

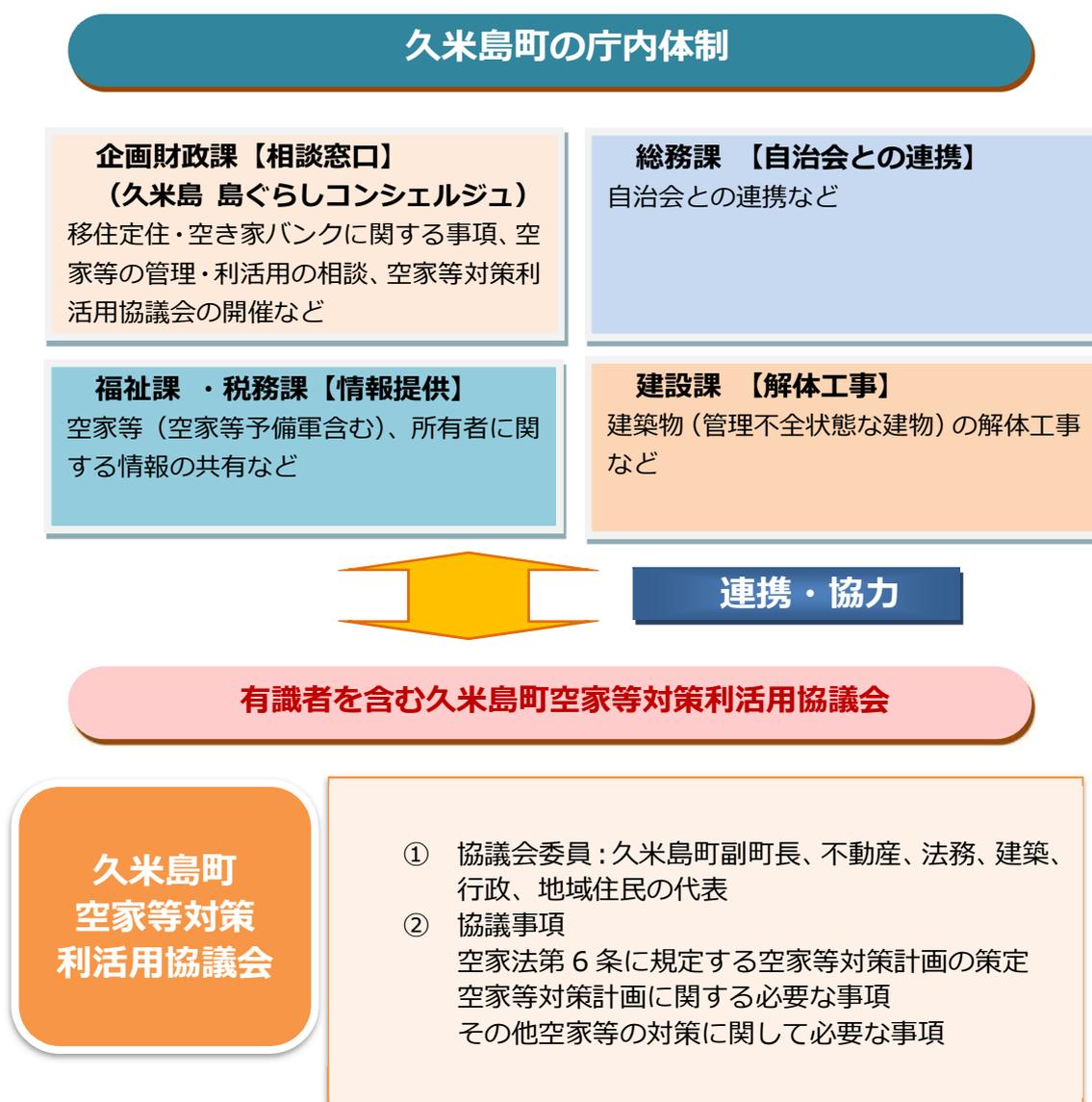


## 第5節 推進体制の整備

空家等の課題は多岐にわたるため、町では、周辺住民や空家等の所有者等から寄せられる空家等に関する相談・要望・苦情に対し、久米島町庁内各課における横断的な役割分担と情報共有を図るための実施体制を整えていきます。

横断的な対策及び施策の実行が求められる空家等対策に係る実務者会議として、以下の役割分担（案）の庁内連絡会議を整備・推進します。

図表 21：【推進体制のイメージ】



## (1) 久米島町空家等対策利活用協議会

本町では、本計画の策定にあたって、以下のとおり、久米島町空家等対策利活用協議会を設置しています。

図表 22：【久米島町空家等対策利活用協議会 組織概要】

名称	久米島町空家等対策利活用協議会
趣旨	空家法第 6 条に規定する空家等対策計画の策定に関し、必要な事項について意見交換を行う。
協議事項	法第 6 条に規定する空家等対策計画の策定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について検討及び意見交換
構成	令和元年 11 月より開催されている久米島町空家等対策利活用協議は、委員 11 名で組織し、次のとおり構成されている。  会 長 久米島町副町長（行政代表） 委 員 町区長（地域住民の代表） 委 員 県司法書士会（法務） 委 員 不動産業者（不動産の流通・活用等） 委 員 建設業協議会・建築士（建築） 委 員 久米島町総務課・建設課・企画財政課・税務課（行政）

なお、本町では、本計画策定以降も、本町の空家等対策の実施を協議するために、同様の組織の設置・運営を行い、外部の有識者等と協議を行いながら、空家等対策を具体的に進めてまいります。

## (2) 関係団体等との連携及び役割

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係団体、民間の関係機関等との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

図表 23：【関係団体等との連携について】

関係団体等	連携及び役割
弁護士・司法書士 行政書士 土地家屋調査士 不動産鑑定士・ 民間団体 (NPO、公益法人等)	相続等に関する相談及び調査 財産の所有権移転手続き等 空家等の管理・利活用の相談等
不動産業者	利活用の相談、空き家バンクの充実等
建設業者	空家等の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空家等の修繕、改善、耐震判断などの技術的な対応等
県の建築部署	建築基準法運用に係る改善のための対応等
警察	危険回避のための対応等
消防本部	災害対策、災害時の応急措置等
自治会	空家情報の提供、利活用等

## 第6節 その他空家等対策の実施に関して必要な事項

本計画期間中は、久米島町内における空家等の管理状況の推移及び空家数の増減状況等を継続的に把握し、地域情勢の変化等を総合的に評価・検証のうえ、適正な進行管理を行います。

また、法令及び国の補助制度等の改正や、実施した施策の効果や社会状況の変化等により、必要に応じて変更を検討します。