

利島村空家等対策計画

令和3年2月

利島村

目次

第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1. 背景	1
2. 計画の位置づけ	1
第2章 利島村の人口と空き家の状況	2
1. 利島村の概要について	2
2. 利島村の空家等について	3
3. 空家等における課題	5
第3章 空家等対策に関する基本的な方針等	6
1. 空家等に関する対策の対象地域	6
2. 計画期間	6
3. 対象に関する基本的な方針	6
4. 対象となる空家等の種類	6
第4章 空家等の調査	8
1. 空家等の特定及び外観目視からの実態調査	8
2. 空家等の所有者等の特定調査	8
3. 空家等の所有者などに対する意向調査	8
4. 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査（立入調査）	8
第5章 所有者等による空家等の適切な管理の促進	9
1. 所有者への情報提供	9
2. 所有者等への問題意識等の啓発の推進	9
第6章 空家等及び跡地の利活用の促進	10
1. 空家等の利活用に関する意識向上	10
2. 移住・定住に向けた支援	10
3. 空家等を除却した跡地の利活用の検討	10
第7章 特定空家等に対する措置、特定空家等への対処に関する事項	11
1. 特定空家等の認定基準	11
2. 立入調査	11
3. 特定空家等に認定された場合	11
4. 必要な措置が講じられた場合	12
第8章 空家等対策への体制	14
1. 空家等に関する相談体制	14
2. 空家等に関する対策の実施体制	14

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

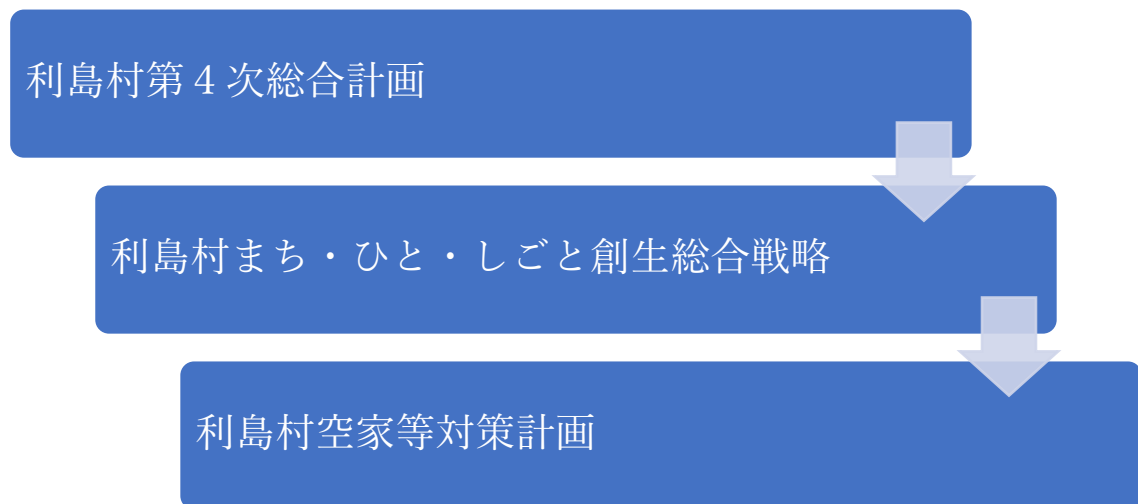
近年、全国的に人口と世帯数の減少により高齢化や社会的ニーズの変化等を背景に使用されなくなった住宅や建築物が年々増加してきています。このような建物を「空家等」といい、その中でも適切な管理が行われず放置された状態の空家等は防災・衛生・景観等への影響等多岐にわたる問題を生じさせています。

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」といいます。）が施工され、空家等に関する対策計画の策定や実施が資料損の責務として定められました。同責務を果たすためには、まず空家等の状況を的確に把握することが前提として必要であり、法においても、空家等に関する情報の把握及びデータベースの整備が市町村の努力義務とされております。

本村では、村民の良好な住空間の確保と周辺環境の保全のために、「利島村空家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を策定し、空家等対策に係る施策等について総合的かつ計画的に推進していくこととします。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」で国の「基本指針」に即した計画であり、計画の推進にあたっては、「利島村第4次総合計画」を上位計画として本計画を位置づけます。



第2章 利島村の人口と空き家の状況

1. 利島村の概要について

(1) 概要

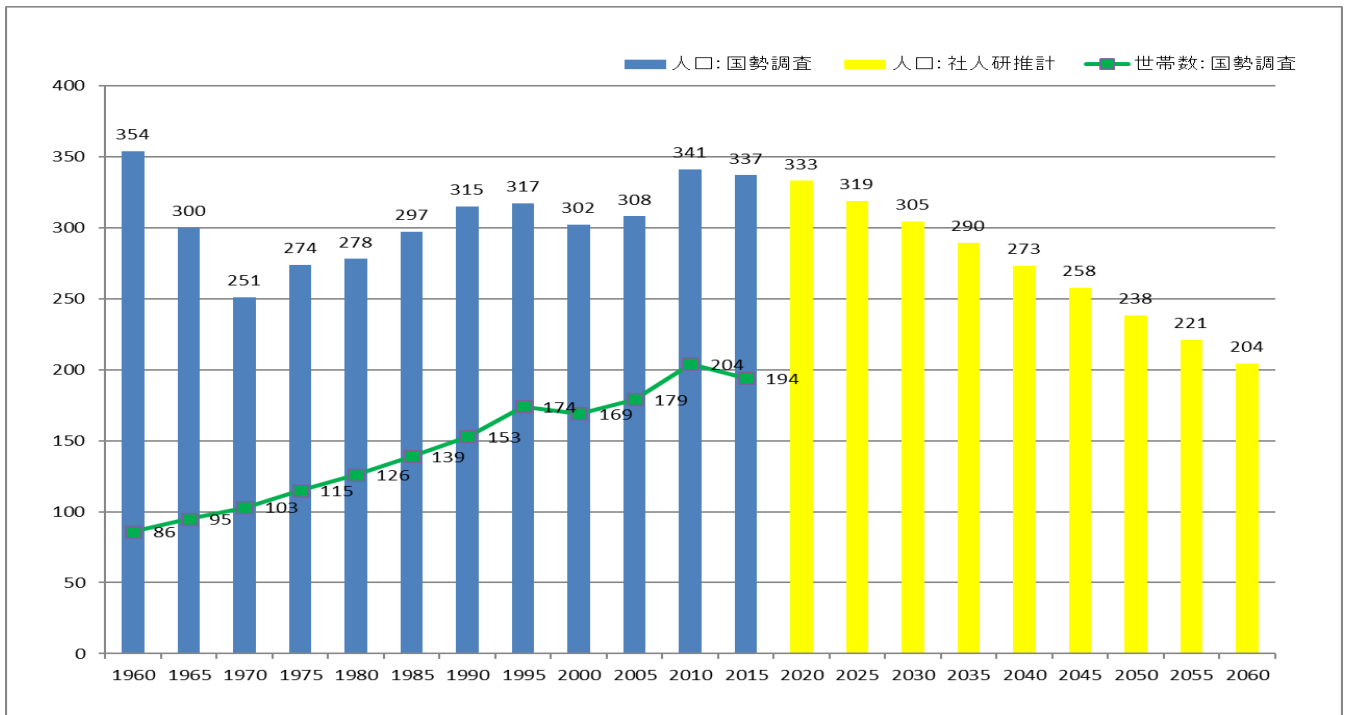
利島村（以下「本村」という。）は東京都で一番面積の小さい一島一村の村です。

面積は4.12 km²、総面積の約8割は椿畑となっており、日本一の生産量を誇る椿油などの農林業や伊勢えび・サザエ等の水産業など第1次産業が主力産業となっています。

集落は宮塚山の中腹北西寄りの比較的斜度がなだらかな位置に集中しています。平地も少ないため、住宅用地の取得は容易ではない現状です。また、近年移住者が増加しており、村営住宅等の不足が問題となっています。

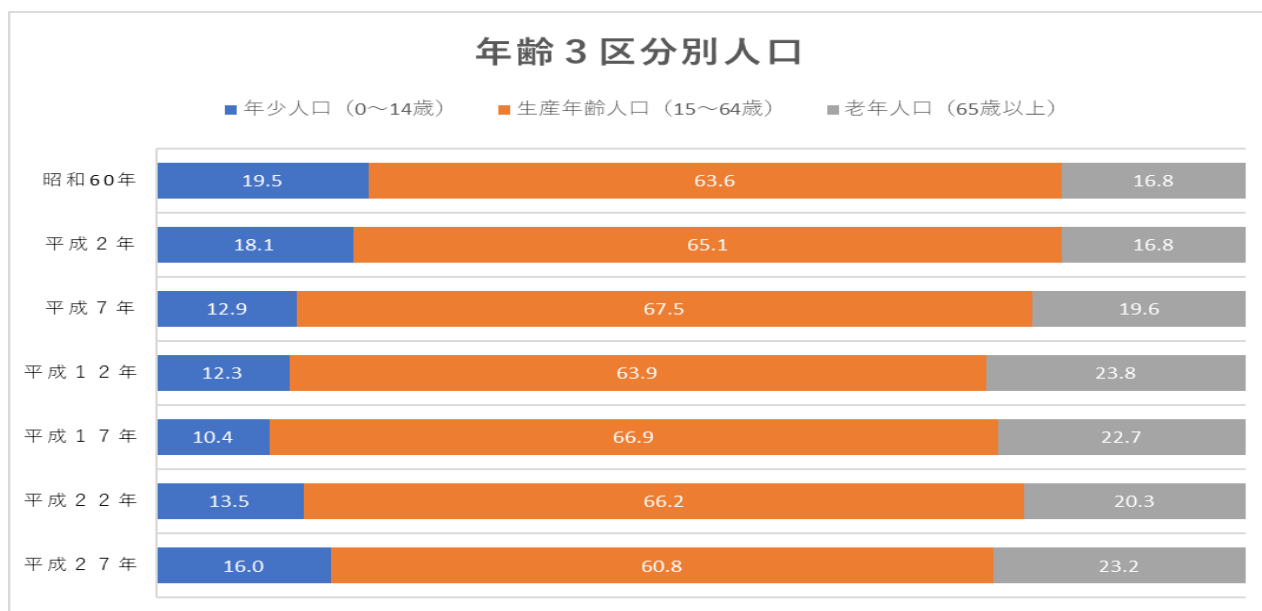
(2) 利島村の人口の推移について

本村の人口は、1985年以降人口300人を維持しています。現在の人口動態が今後も続いた場合、国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所の調査をもとに推計すると、2035年には人口300人を割り、2060年には200人程度まで人口が減少し、老年人口が37%程度になり、高齢化率の上昇が想定されています。



年齢3区分別人口で見ると、年少人口（0歳から14歳）、生産年齢人口（15～64歳）、老年人口（65歳）の人口変化では、このうち、生産年齢人口について、15～20歳人口はほぼ

0%となっています。村内に高等学校がないことから、中学校卒業時期に村内から人口が流出しているからです。なお、核家族化や移住者（都心部から田舎への移住）が増えたことにより、世帯数は増加傾向にあります。



2. 利島村の空家等について

利島村では、空家等対策計画の策定に先立ち、実態把握を行うため村内全域の空家等を対象に外観目視による空家等実態調査を実施しました。

調査結果は以下の通りです。

令和3年2月現在

空家等	28棟	Aランク	修繕により再利用が可能	13棟
建物数	265棟	Bランク	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少なく、修繕により再利用が可能	3棟
空家率	11%	Cランク	管理が行き届いておらず損傷が激しい	3棟
		Dランク	倒壊の危険性があり修繕や解体などの緊急度が高い	9棟

村内には利活用可能な空家等が多く存在する一方、現状で建物の管理が行き届いておらず、損傷が激しく倒壊のおそれがある空家等や放置することでその危険性が高まる空家等があることがわかりました。

空家等の分布状況を地図上にまとめました。この分布図からもわかるように村内の中心部に空家等が集中していることがわかります。



空家の分布状況と実態調査の結果を分布図に表示しました。



3. 空家等における課題

本村における人口や世帯の状況、空家等実態調査の結果から判明した空家等の状況における課題は以下の通りです。

課題（1）

本村では今後、高齢化や人口減少等に伴い、空家等が増加することが見込まれています。空家等の増加は様々な問題を引き起こす原因となります。そのため、空家等の発生を未然に防ぐ取り組みが必要となります。

課題（2）

空家等となっても、所有者等により、適正な維持管理が行われていれば直ちに問題となることはありません。その後の利活用にもつながるため、空家等が管理不全な状態にならないよう、所有者等に適正な維持管理を促す取り組みが必要となります。

課題（3）

空家等実態調査から村内には利活用が可能な空家等が多くあり、空家等の利活用を促す取り組みが必要となります。また、管理不十分な空家等の改善や特定空家等に対する措置が必要となります。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針等

1. 空家等に関する対策の対象地域

計画の対象とする地域は村内全域とします。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和2年度から令和6年度までの5年間とします。
また、状況の変化により必要に応じて追加・見直しを行うものとします。

3. 対象に関する基本的な方針

空家等は所有者等の財産であり、所有者等が適正に管理を行う必要があります。所有者等による空家等の適正な管理を促進するため、以下の3つを本計画の基本的な方針とします。

(1) 空き家の発生抑制

村民に対して情報提供、啓発活動などを行い、周辺の生活環境に影響を及ぼす空家等の発生抑制につなげます。

(2) 空家等の適正な管理の促進

村民の良好な住空間の確保と周辺環境の保全のため、村内の空家等の適正な管理を促進します。特に倒壊などの危険性がある「特定空家等」への取り組みについては、国が定めた『「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）」（以下「ガイドライン」といいます。）により、対応します。

(3) 空家等の利活用

村内の空家等の発生を抑制するとともに空家等を村の資源として利活用するために、賃貸や売買が可能な空家等を中心に、村への移住・定住促進や地域活性化につながる利活用を推進します。

4. 対象となる空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、原則として空き家対策特措法に規定する「空家等」及び「特定空家等」とします。ただし、空家等の利活用、予防対策などについては、今後空家

等になる可能性があるため、対象とします。

・「空家等」(法第2条第1項)

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ものを含む。)をいう。ただし、国また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」(法第2条第2項)

そのまま放置すれば倒壊など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4章 空家等の調査

本村の空家等対策を推進するにあたり、正確な空家等の実態把握と適正な対策、措置を講ずるため、空家等に対する各種調査を以下の通り実施します。

1. 空家等の特定及び外観目視からの実態調査

本計画を策定するための現状把握を目的とし、令和3年2月に村内全域の調査を実施しましたが、新たな空家等の発生や、空家等であったものが新たな所有者、利用者等によって管理される等常に状況は変化するため、必要に応じて調査を行い、本村の空家等データベースを随時更新します。

2. 空家等の所有者等の特定調査

空家等の特定及び外観目視による空家等実態調査を実施した物件については、物件の状態に応じた適正な対応を働きかけるため、所有者などを特定する必要があります。

所有者等の特定については、登記簿情報、法第10条第1項の規定により取得した固定資産税の課税台帳の情報などをもとに調査します。

所有者等の情報は、データベースにて空家等情報とともに管理します。

所有者などの情報についても、相続や譲渡など、所有権などに変更が生じるものであるため、定期的に確認と調査を行います。

3. 空家等の所有者などに対する意向調査

特定された空家等の所有者等に対し、法第12条及び13条の規定に基づく適正管理と活用の推進に必要な情報の提供、助言や対策をおこなうため、現在の空家等の使用状況や、今後の利活用の意向等に関して調査を行います。

4. 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査（立入調査）

外観目視による空家等実態調査を経て、Dランクに分類された空家等のうち、外観上危険と認められる空家等について、特定空家等に該当するか否かを判断するため、敷地内に立ち入って状況を観察し、または建築物に触れるなどして詳しい状況を調査する必要がある場合は、法第9条第2項の規定に基づく立入調査を実施します。

立入調査の実施に当たっては、ガイドラインに沿って行います。

第5章 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の適切な管理の促進のため、以下の取り組みを進めます。

1. 所有者への情報提供

適正な管理がなされていない空き家等の所有者の中には、空家等の現状を知らないことが見受けられます。適正な管理がなされていない空家等を把握した場合は、空家等の所有者等を調査し、現状の情報提供を行い、適切な管理を促します。

2. 所有者等への問題意識等の啓発の推進

所有者等に空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理を理解してもらうため、専門家相談機関の紹介等を行い、啓発の推進に努めます。

第6章 空家等及び跡地の利活用の促進

本村における空家等及び跡地は貴重な資源であり、水道や浄化槽等社会生活基盤が整備された建物については利活用することを促進し、村内に住まいを求める移住・定住希望者などの様々なニーズに応じていく施策を行います。

1. 空家等の利活用に関する意識向上

空家等の解消に向けて、所有者と村による賃貸借契約など継続的に空家等の利活用への働きかけを行うことで意識を向上させ、村で実施している空家バンクへの登録により多くの空家等を提供していただけるように促します。

2. 移住・定住に向けた支援

空家等の所有者等と住まいを求める方のために村が実施している「空き家バンク」物件の整備と拡充を図り、より多くの方が利用できるよう空家等の流通を促進します。さらに現在実施している「利島村定住促進空き家活用事業」を活用して空家等の改修や売買の一部補助を行います。補助制度については、村の地形的要因や住環境を考慮しつつ、空家等の状況や空家等所有者及び移住希望者のニーズを把握しながら、より使いやすい制度となるように適宜見直しを図る等、数多くの方の移住・定住にむけて支援します。

また、住宅の確保のため、道路に隣接しており、水道や浄化槽等の社会生活基盤が整備されている利用可能な空家等は「利島村借上住宅事業実施要綱」に基づき、村が5年間借上を行い、村営一般住宅としての利活用も実施しています。

3. 空家等を除却した跡地の利活用の検討

空家等を除却した跡地は、放置することで立木が生い茂り周辺環境へ悪影響が生じます。除却した跡地の利用については、所有者等への意向調査を行い、住宅の建設や道路の拡張、駐車場の整備等を検討します。

第7章 特定空家等に対する措置、特定空家等への対処に関する事項

1. 特定空家等の認定基準

空家等が特定空家等に該当するか否かの判断基準はガイドラインを基本とします。

法では、「特定空家等」にあたる状態として大きく分けて以下の4つの状態を上げています。

- ・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
- ・そのまま放置すれば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ねている状態
- ・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。

2. 立入調査

建築物等の現状把握と周辺の生活環境の保全に必要な措置を検討するために立入調査をする場合があります。立入調査をする際はガイドラインに基づき実施します。

3. 特定空家等に認定された場合

「特定空家等」に認定された場合の措置について、以下の手続きを行い、所有者等による管理を促します。

- (1)「指導・助言」
 - (2)「勧告」
 - (3)「命令」
 - (4)「特定空家等に係る代執行」
 - (5)「過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合の略式代執行」
- それぞれの手続きについては、ガイドラインに基づき実施していきます。また、必要に応じて協議、検証を進めていきます。

※各措置の留意点

(1)「指導・助言」

村長は、空家法第14条第1項の規定に基づき、所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう、助言又は指導を行います。

(2)「勧告」

村長は、法第 14 条第 1 項の規定に基づく助言又は指導を行ったにもかかわらず、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、同条第 2 項の規定に基づき相当の猶予期間（特定空家等の規模や措置の内容により異なるが、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したもの）をつけて、必要な措置をとることを勧告します。

なお、この勧告がなされた場合、当該特定空家等に係る土地について、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

（3）「命令」

村長は、法第 14 条第 2 項の規定に基づき勧告を行ったにもかかわらず、勧告を受けた所有者等が正当な理由がなくその勧告に係る措置を取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同条第 3 項の規定に基づき相当の猶予期間をつけて、その勧告に係る措置を命じます。

命令を実施する場合においては、同条第 4 項の規定に基づきあらかじめその措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書並びに事故に有利な証拠を提出する機会を与えます。

（4）「特定空家等に係る代執行」

村長は法第 14 条第 3 項の規定に基づき命令を行ったにもかかわらず、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または履行しても期限までに完了する見込みのない場合は、同条第 9 項の規定に基づき、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に代わり当該空家等の除却等必要な措置を講じます。

なお、その措置に要した費用については、当該所有者等が負担します。

（5）「過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合の略式代執行」

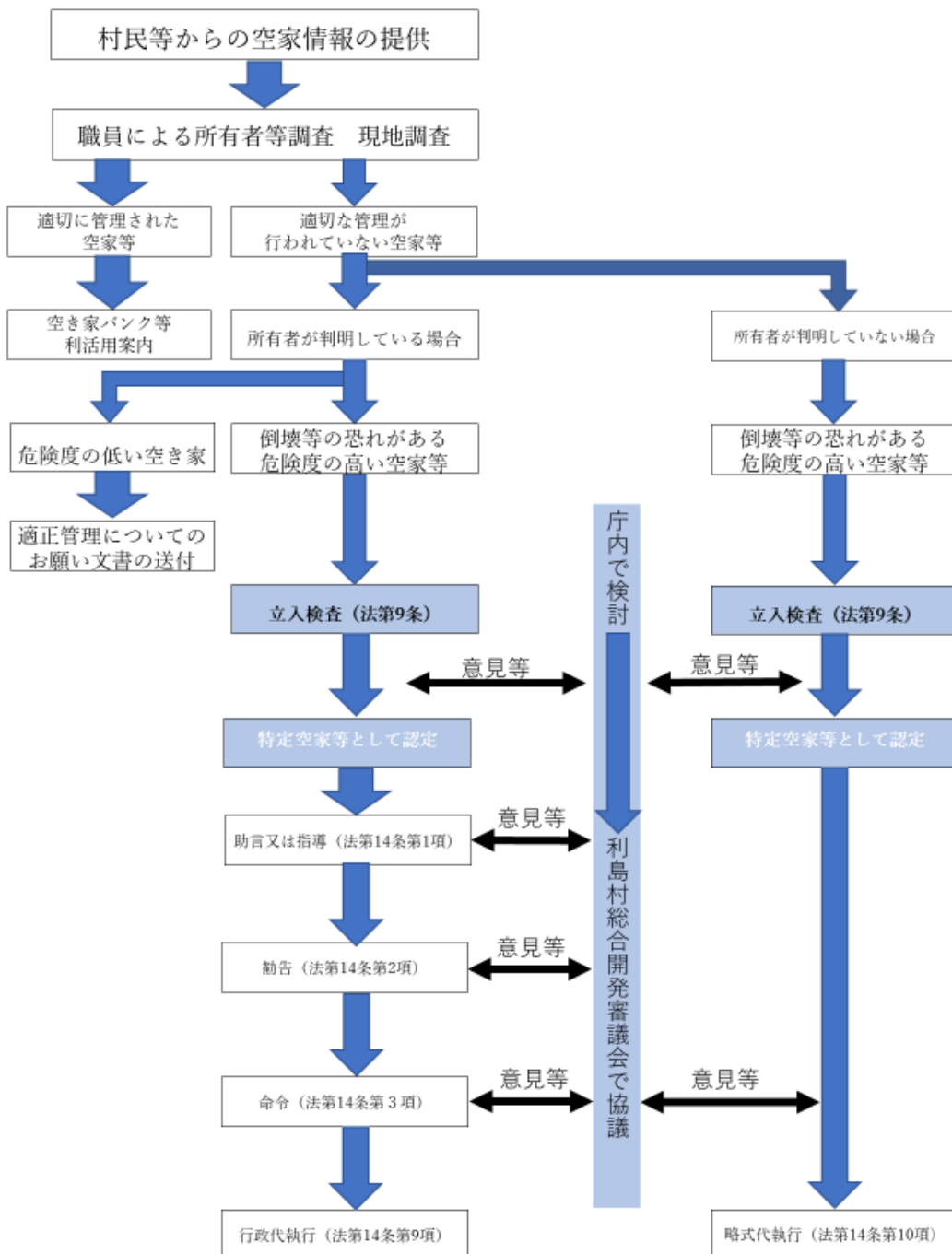
一般的情報、住民基本台帳データ等の行政情報及び法第 10 条に基づく固定資産税課税情報を活用しても、なお、同法第 14 条第 3 項に基づく措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知することができない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合（過失がなく助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができない時を含む）は、村長は同条第 10 項の規定に基づく略式代執行を行うことができます。

4. 必要な措置が講じられた場合

特定空家等の所有者等が、助言もしくは指導、勧告または命令に係る措置を実施したことが確知された場合は、特定空家等でなくなったことが確知で来た日付等を管理し、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空家等の敷地は、再び特例が適用されま
す。

特定空家等に対する措置までのフロー



第8章 空家等対策への体制

1. 空家等に関する相談体制

空家等に関する総合相談窓口は産業・環境課とします。

村に寄せられる空家等に関する相談は、管理不全な空家等が周辺に及ぼしている悪影響等の苦情や空家等の所有者等が抱える問題など多岐にわたる内容であるため、相談内容を産業・環境課内で整理し、その内容によって担当する課への連絡、個々の相談に対応していきます。

2. 空家等に関する対策の実施体制

空家所有者及び空家等利用希望者からの賃貸や売買の相談、維持管理、法律関係等の専門的な相談等は様々なため、総合的に空家等の対策を推進していくため、全庁を横断して情報共有するなど連携を進めます。また、専門的な知見が必要な場合においては、個々の状況に応じて専門家団体や関係機関等の多様な主体と連携を図ることにより、空家等対策を実施します。

