

新島村 空き家等 対策計画

令和7年3月改定





目次

第1章 概要

1 計画の趣旨・目的	1
2 空家対策特措法について	1
3 計画の期間	1
4 計画の対象	1

第2章 新島村の空き家等の現状

1 村内空き家の状況	2
2 人口推計	3
3 空き家等を取り巻く諸問題まとめ	5

第3章 空き家等対策の基本的な考え方

1 定義	6
2 基本指針	7
3 計画推進のための役割	8
4 新島村空き家対策協議会	9

第4章 空き家等の発生抑制

1 相談体制の構築	10
2 相続手続等の情報提供	11

第5章 空き家等の適正管理

1 所有者等への情報提供・啓発活動等	12
2 適正管理のための支援制度	12

第6章 空き家等の利活用

1 活用促進に向けた積極的な情報提供	14
2 支援制度等の検討・実施	14
3 今後検討予定の利活用事業	15

第7章 空家・管理不全空家・特定空家の認定及び特定空家への措置

1 空家の認定	17
2 所有者等の特定及び事情の把握	20
3 所有者等に関する情報を把握する手段	20
4 立入調査(空家対策特措法第9条第2項～第5項)	21
5 データベースの整備	22
6 管理不全空家に対する措置	23
7 特定空家に対する措置	25



第1章 概要

1 計画の趣旨・目的

空き家の増加は、防災上、防犯上、生活環境若しくは景観の保全上多くの問題を生じさせ、さらには地域コミュニティの活力を低下させる原因の1つにもなっています。

国においても、空き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(2014)年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空家対策特措法」といいます。)が制定され、平成27(2015)年5月に施行されました。

こうした状況の下、当村でも人口の減少とともに空き家が目立つようになり、村内空き家・空き地の流動化、村内空き家・空き地の把握等について、定住化対策の一環として平成25(2013)年より施策を講じ、平成30(2018)年3月に新島村空き家等対策計画(以下、「本計画」といいます。)を策定しました。

これまでに、本計画で策定した目標達成に向けて積極的に施策を推進してきましたが、昨今の高齢化及び人口減少社会への移行に伴い、今後も引き続き空き家等の増加が見込まれます。そのような状況の中、国において周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空き家等の有効活用や適切な管理を確保し、空き家等対策を総合的に強化するため、令和5(2023)年6月に空家対策特措法が改正され、同年12月に施行されました。また、相続した不動産の相続登記を行わない等の理由から、所有者が不明、若しくは所有者の所在が不明な不動産が増加し、土地の利用の阻害や近隣への悪影響等が社会問題化していることを受け、令和6(2024)年4月から不動産の所有者に対する相続登記の申請が義務化されました。

これら法改正の趣旨を踏まえるとともに、当村の空き家等の対策を引き続き、総合的かつ計画的に実施することで、新島村に住み続けたい、住んでみたいと思えるような住環境の維持・形成を目指すべく、本計画を見直し、新たに策定しました。

2 空家対策特措法について

空家対策特措法の中では、空き家等所有者の責務として適切な管理を行うことを定めたほか、自治体の責務(第4条)として、①空き家等対策計画の作成、②その計画に基づく空き家等対策の実施、③その他空き家等に関する必要な措置を講ずるよう努めること、第11条で④空き家等に関するデータベースの整備を行うこと、第15条で⑤空き家等及びその跡地の活用についても定められています。

空き家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」を3つの柱として、総合的に対策を強化することを目的として改正された法の趣旨に則り、当村でも空き家等対策について様々な施策を実施していきます。

3 計画の期間

本計画の実施期間は、平成30(2018)年度～令和9(2027)年度の10年間とし、国の空き家対策、社会情勢の変化及び施策等の効果を踏まえ、計画期間中であっても随時見直しを行うことがあります。

令和7(2025)年3月に更新したものが本計画です。

4 計画の対象

本計画の対象地域は、本村地区、式根島地区及び若郷地区の村内全域とします。

第2章 新島村の空き家等の現状

1 村内空き家の状況

令和5（2023）年度に本計画の基礎資料として行った新島村空き家等実態調査（下記参照）によると、当村の住宅数 1,147 戸のうち、空き家数は 165 戸であり、空き家率は 14.4%となりました。全国平均の空き家率は 13.8%となっているため、全国平均を上回る結果です。観光産業を主産業とする当村にとって、景観は特に大事な要素であるほか、近隣住民への二次被害を防ぐためにも、空き家の発生抑制、適正管理及び利活用を進めていく必要があります。

◎令和5年度新島村空き家等実態調査

本計画の基礎資料とするため、村内の家屋を外観目視での判断、近隣へのヒアリングの結果を基に空き家調査を実施しました。

- ・調査対象地区…村内全域
- ・調査時期……………令和5（2023）年6月・8月
- ・調査方法……………外観目視による空き家判定ののち、近隣住民へのヒアリングによる調査並びに物件関係者へのアンケート調査

各ランク項目の空き家数

	本村地区	若郷地区	式根島地区	合計
利活用可（A）	14	4	4	22
周辺環境整備不足（B）	3	1	3	7
管理不行き届き（C）	18	2	9	29
損傷あり（D）	20	7	7	34
脱落・飛散可能性あり（E）	35	2	20	57
倒壊危険性あり（F）	16	0	0	16
空き家総数	106	16	43	165

※利活用の判定は、空き家候補各物件に対して利活用の可能性を検討する目的のため、調査結果を基に建築老朽度と敷地の状況（管理不全度）のランク付けを行ったもので、A（高）→E（低）としています。

平成29年度新島村空き家等実態調査と令和5年度同調査の比較

	本村地区	若郷地区	式根島地区	合計
平成29年度調査	88	9	34	131
令和5年度調査	106	16	43	165
比較差	+18	+7	+9	+34



2 人口推計

当村では、令和6（2024）年度に策定した「新島村人口ビジョン」において、将来の人口を次のとおり予測しました。今後、合計特殊出生率が一定で推移（1.34）し、転入・転出による社会増減を、I・U・Jターンを含む、当村への移住対策を実施していくことで、30代の男女が毎年4名ずつ純増（5年間で20名）する数値を採用した場合においても、現在より人口が減少していくものと見込まれます。少子高齢化による人口減少、そしてそれに伴う空き家の増加に対処していくため、空き家の発生抑制、適正管理、利活用の促進を進めていくことが必要となります。

【当村の目標とする仮定値】

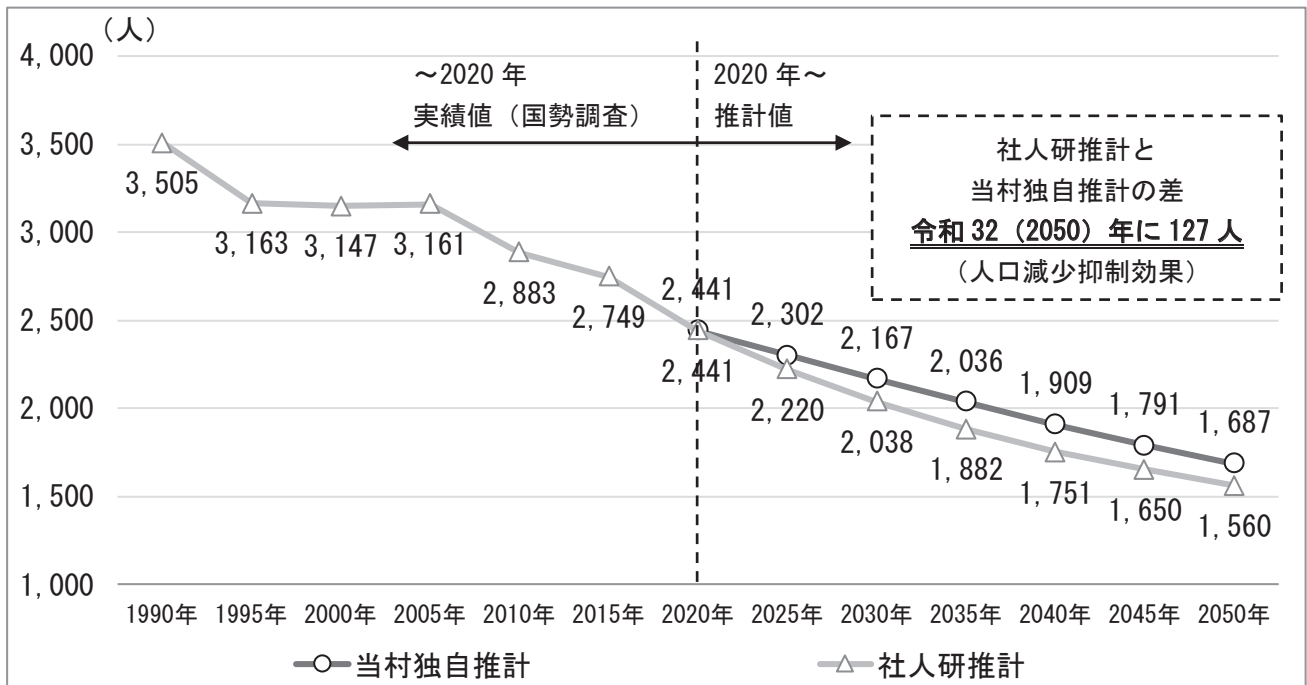
◆合計特殊出生率

現在の合計特殊出生率を改善させていき、直近8年間の全国平均である1.34を採用。

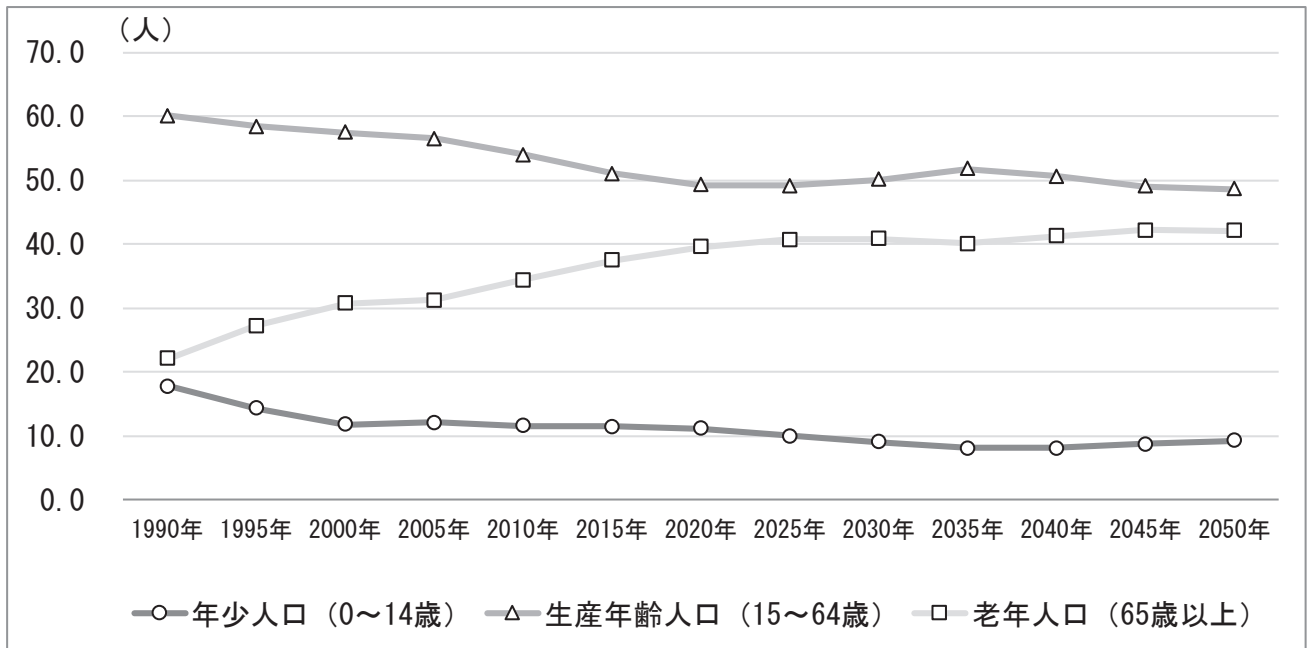
◆移動

移動について、I・U・Jターンを含む、当村への移住対策を実施していくことで、30代の男女が毎年4名ずつ純増（5年間で20名）する数値を採用。

本村将来人口の推計（総人口の推移）



新島村 将来人口の推計（年齢3区分別人口の推移）



平成 29 年度、令和 5 年度の人口比較

	本村地区	若郷地区	式根島地区	合計
平成 29 年度	1,903	294	524	2,721
令和 5 年度	1,709	245	467	2,421
差	-194	-49	-57	-300

※平成 29 年度は 4 月 1 日、令和 5 年度は 12 月 1 日現在時点の人口





3 空き家等を取り巻く諸問題まとめ

(1) 当村の空き家等の状況まとめ

村内空き家等の状況は次のとおりです。

- 空き家数は増加傾向にある
- 人口減少とともに空き家数も増加している
- 管理状態の良くない空き家 (D、E、F 判定) が空き家全体の64.8%を占めている
- 今後の利活用意向は、「解体したい」が23.8% (10件) と最も多く、「売りたい、売ってもよい」が14.3% (6件)、「貸したい・貸してもよい」が11.9% (5件) となっている
- 村への譲渡を検討する余地について、「いいえ」が56.8% (21件) であるが「はい」が43.2% (16件) ある
- 空き家バンクについては、「活用したい」は29.4% (10件) となっている

(2) 空き家等対策に係る課題とその対応策

① 情報提供の推進

住民への情報提供により、空き家等に対する問題意識の醸成や意識啓発を行って、所有者等による主体的な適正管理や除却を促進します。周辺の環境に悪影響を及ぼす空き家等を削減していきます。

② 連携の促進

空き家等の係る問題を解決していくためには、所有者等だけではなく、公的機関の協力や専門的な知識も不可欠となります。関係部署や民間主体と情報交換・連携していくことで、専門的な助言や相談対応を可能とし、多方面から空き家等の削減に努めます。

③ 制度の活用・支援の強化

管理が不十分な空き家等は、倒壊、火災の危険性、雑草の繁茂若しくは害虫の繁殖等、地域住民の生活環境や、観光地としての印象に悪影響を与えるおそれがあります。所有者等に対し、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、支援制度の活用を促すとともに、助言指導等を行って、改善が見られない場合は、法に基づいた措置を実施します。

1 定義

本計画における「空家」、「管理不全空家」及び「特定空家」とは、原則として空家対策特措法に規定する「空家等」、「管理不全空家等」及び「特定空家等」とします。その他、広義の空き家については、「空き家」と記載します。空家対策特措法の中で定められている「空家等」、「管理不全空家等」及び「特定空家等」については、次のとおりです（空家対策特措法第2条及び第13条より）。

そのため、本計画の本文中では、「空き家」を基本として表記していますが、空家対策特措法に関する事項については、「空家」と表記しています。

• **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。）をいいます。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きます。



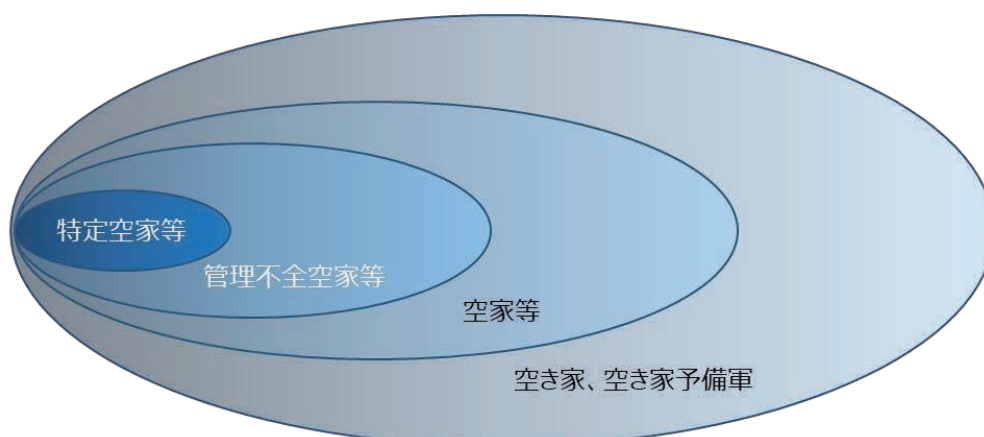
• **管理不全空家等**…適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等をいいます。



• **特定空家等**……………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います。



• **所有者等**……………空家の所有者、空家の存在している土地の所有者、空家の法定相続人及び空家の管理を任されている者のことをいいます。





2 基本指針

空き家等の問題は、地域の生活環境や、観光地としての印象に与える影響が大きいことから、当人だけでなく地域の問題として捉え、地域住民の参加のもと有識者と連携を図り、空き家等の適切な管理や利活用を推進していきます。

上記を踏まえ、当村では次の3つの基本指針の下、総合的な空き家対策を実施します。

◎空き家の発生抑制

住民への情報発信により、空き家等に対する問題意識の醸成や意識啓発を行い、周辺環境に悪影響を及ぼす空き家等の発生抑制の取組を強化します。さらに、庁内の関係部署や民間事業者等と情報交換・連携し、多方面から空き家等の発生抑制に努めます。

◎空き家の適正管理

管理不全となっている空き家は、周辺住民の生活環境、財産等に深刻な影響を及ぼしかねないことから、周辺住民の生命・身体又は財産の保護とともに生活環境の保全を図るため、早急に必要な処置を講ずる必要があります。

そのため、空き家調査及び特定空家認定のための調査を実施し、村内空き家・特定空家の詳細な現状の把握に努めるとともに、その所有者等に対して呼びかけや指導等を行い、適正管理を促します。

呼びかけや指導等を行っても管理不全状態が改善されない空き家に対しては、行政指導としての「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を適切に行います。

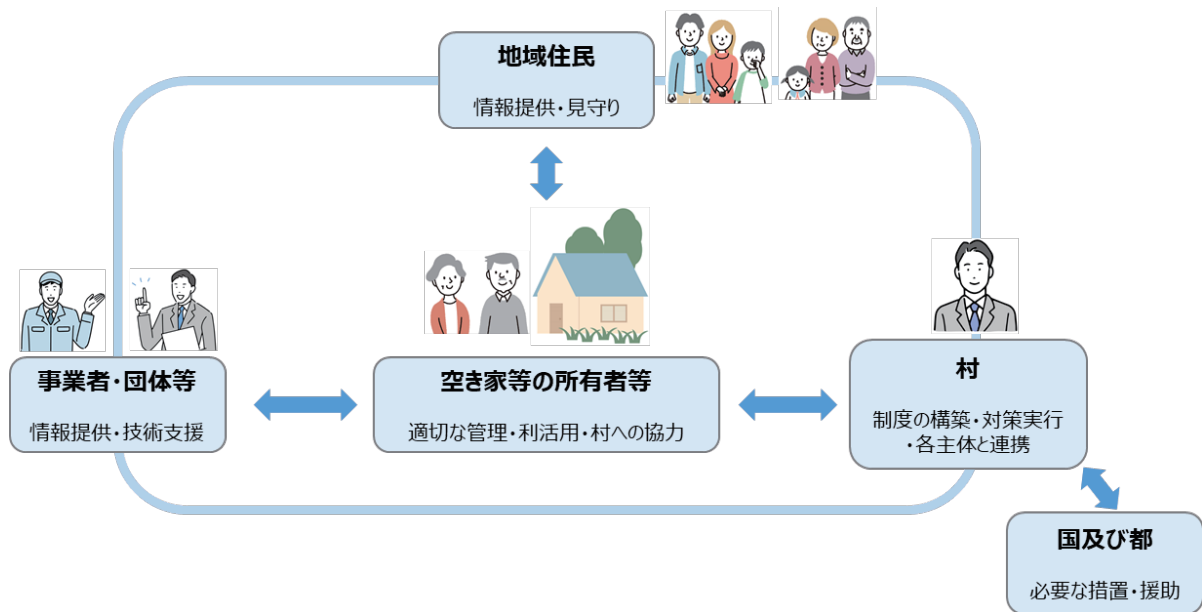
◎空き家の利活用

空き家の中でも一定の管理がされているものや、まだ空き家になって間もないものについては、建物が良好な状態に保たれているため、手間をかけずに活用することが可能です。

そのため、空き家のまま放置せず、残った荷物等の片付けを早期に行い、資産価値のあるうちに賃貸や売却を行う等、空き家の利活用を推進するための支援や情報提供を行います。

利活用が困難な空き家については、倒壊や飛来物の要因となることを防止するためにも、除却・跡地活用等の措置を検討していきます。

3 計画推進のための役割



◎空き家等の所有者等

空家対策特措法では所有者等の責務として、「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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と定められています（第5条）。そのほか、空き家の利活用についても、積極的に取り組むことにより、特定空家の減少、空き家の減少に努めることとします。

◎地域住民

周辺の生活環境を良好に維持するため、村や所有者等、その他関係団体と連携を行い、村内空き家の情報提供や、空き家予備軍等の見守り等、空き家の発生及びその放置による管理不全な空き家の発生抑制に努めることとします。

◎事業者・団体等

空家対策は、専門的かつ幅広い分野での情報や知識・技術を必要とします。事業者・団体等は、その専門的な情報・知識・技術をもって、村や所有者等が行う空家対策について、情報提供及び技術支援を行うこととします。

◎村

空家対策の効果的な実施体制や制度を構築し、所有者等に空き家抑制のための情報支援や専門家の斡旋、適正な管理を促す啓発活動、情報提供、コンサルティングを実施し、空き家の利活用、村内不動産の流動化を促進します。そのほか、所有者等や地域住民が行う空家対策についての取組を支援します。

その他、主管課は村内団体や庁内の各関係課との連携だけでなく、国・都・その他の自治体と連携することで、空家対策の円滑な実施に取り組みます。



◎国及び都

空家対策特措法第4条において、「都道府県は、(中略)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。」と定められています。そのほか、第29条には、「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。」とあり、同条第2項には「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。」とされています。

4 新島村空き家対策協議会

平成29(2017)年3月に設置した「新島村空き家対策協議会」は、空家対策特措法第8条による協議会です。

「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」(第8条第2項)しています。

◎委員構成

上記のとおり、地域住民を始め、議員や有識者によって構成されています。

事務局は企画財政課企画調整室とし、その他、必要に応じて専門家の招聘等を行うとともに、庁内の各関係課と連携し、効果的な空き家対策の推進に努めます。

◎協議会の役割

空家対策特措法に定められている、「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」を行うほか、本計画の制度実施の一環として、

- 特定空家の承認
- 特定空家の立入調査
- 特定空家に対する措置の承認

等に関する協議を行います。

第4章 空き家等の発生抑制

当村においても、高齢化や人口減少、持家で暮らす単身高齢世帯の増加傾向等を踏まえると、今後、さらに空き家が増加することが予想されます。空き家の増加を抑制するために、現在の持家が空き家とならないよう、対策を講じることで、新たな空き家の発生を未然に防ぐことが必要となります。

空き家が発生し放置される一因として、相続や登記が適切に行われず、所有者や管理者がはっきりしないこと等があげられます。また、権利関係の整理が適切に行われないうまま空き家が放置されると、空き家の活用・処分といった問題の解決が一層困難となってしまいます。

このため、住民一人一人が自らの所有する住居等について、維持管理をしっかりと行うことや、現状に合った登記の変更、相続手続等をあらかじめ決めておく等、空き家としない、また長期に放置しないための支援を行っていきます。

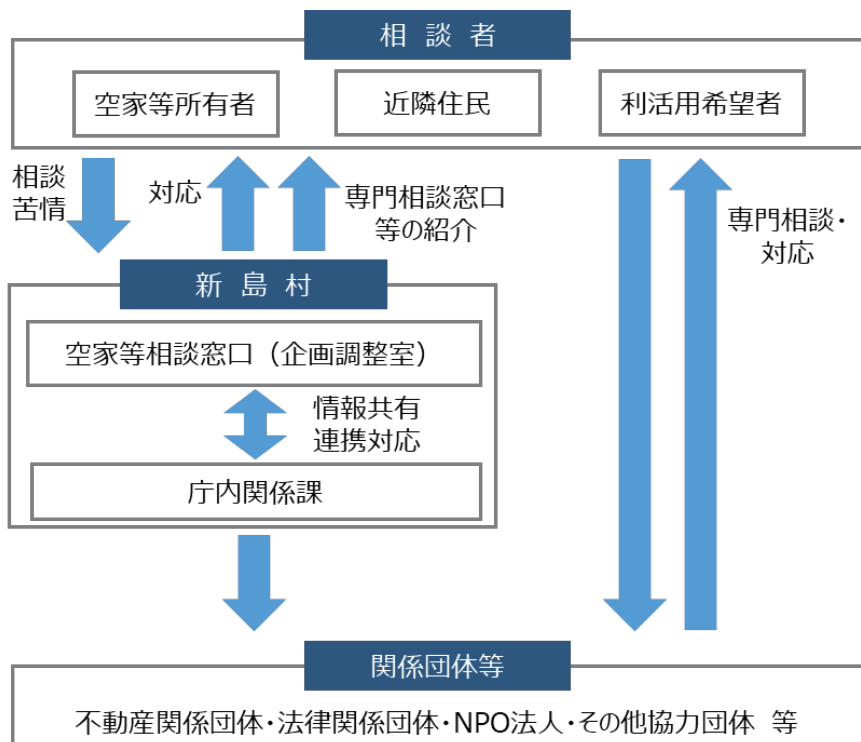
1 相談体制の構築

◎相談窓口の一元化、コンサルティング体制の整備

空き家については、所有者等だけでなく、近隣住民等様々な立場の人から相談が寄せられます。また、問題が多岐にわたるため、各案件により関係部署が異なる、あるいは複数になる場合もあります。

令和4（2022）年度に、移住・定住相談窓口を、当村と提携した一般社団法人が開設しました。移住・定住のために必要とする家屋についても相談が及んだ場合には、「空き家等相談窓口」と連携することで、より効果的な支援を行っていきます。

最初の相談窓口を一本化し、各案件によって適切な関係課に橋渡しをする等し、分かりやすい相談窓口を目指しながら、関連する事業者の活用を推進していきます。





◎専門家団体と連携した空き家や相続に係る相談会の実施

空き家の所有者や管理者への啓発、中古住宅としての流通・地域の活用拠点等への活用促進、管理不全の防止や空き家等の跡地の活用を柱とした総合的な空き家対策を推進するため、専門家団体との連携・協力を行い、空き家の所有者や管理者を対象にした相談に対応します。

空き家化する前に、専門家団体窓口や住まいの相談窓口を案内することで、空き家の相続や権利関係の整理、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた空き家の所有者や管理者の動きを支援し、空き家化を未然に防ぎます。

また、東京都と連携して、空き家問題とその原因や、法律等を詳しく伝え、自宅や実家を空き家にしないための利活用方法について事例を用いて伝えるセミナーの実施を予定しています。個別相談会と併せて実施することで、個々の事情に対応した問題解決策の提案等につなげていきます。

2 相続手続等の情報提供

◎空き家の適正管理についての意識啓発

空き家等の発生を抑制し、またその適正管理を促進するためには、空き家等の所有者等のもとより、その家族や地域が、周辺的生活環境に影響を与える管理不全な空き家等が地域全体の問題となることを認識し、空き家等の発生の抑制に努めることが必要であり、また空き家等となった場合はその適正管理に向けて働きかけることが必要です。

このため、空き家等の発生の抑制及び適正管理に向けて、当村のホームページ、「広報にいじま」及び固定資産税の案内等での周知等を通じて、空き家等がもたらす問題やリスク、特定空家等に認定された際の固定資産税等の住宅用地特例の除外等、住民や空き家等の所有者等に周知・啓発を行います。

◎相続についての意識啓発

当村が実施する様々な機会・媒体を利用した情報発信による相続登記の促進にとどまらず、関係団体と連携し、住民に様々な場面で相続登記についての啓発を行うことにより、相続登記のさらなる促進を目指します。

第5章 空き家等の適正管理

観光地でもある当村の建築物は、まちを構成する重要な要素として、公共的価値に大きな役割を担うことに鑑み、適切な管理が図られる必要があります。

近年、多くの管理不全空き家の通報が当村に寄せられる中、国における空家対策特措法の制定や、固定資産税等の住宅用地特例の取り扱いの見直しも踏まえ、空き家の所有者に適正な管理の責務を改めて認識していただくとともに、法令に基づく指導等により迅速な解決を図っていかねばなりません。

1 所有者等への情報提供・啓発活動等

空き家が放置される要因として、所有者に管理責任があるという認識がない又は管理意識が希薄といった所有者の意識によるものがあると考えられるため、管理責任に係る意識啓発に加え、空き家が管理不全状態となっている場合には、所有者に対する指導等により解決を図る必要があります。

◎当村広報誌「広報にいじま」や新島村ホームページへの情報掲載

管理不全な状況になる前に、専門家団体窓口や住まいの相談窓口を案内することで、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた所有者の動きを支援し、管理不全な空き家の未然防止を図ります。

◎季節に応じた適正管理の注意喚起

これまでに指導をした空き家の所有者や管理者に対して、夏期の樹木繁茂に関する注意喚起の文書を送付する等、管理不全な空き家に対して季節に応じた対応をします。



周知・啓発

空き家等の問題点
適正な維持管理の必要性



空き家等の所有者等

2 適正管理のための支援制度

空き家が放置される要因として、所有者が遠方に住んでいる、施設に入所している等の理由により、所有している家屋等の状態が把握できておらず、空き家の適正管理の実施が困難になっている、といった背景があると考えられます。そこで、所有者に代わって事業者が空き家を管理するサービスを構築する等、適正管理を支援する取組が必要です。



◎地域人材を活かした維持管理の仕組みの構築

村内団体と連携し、地域人材等を活かした維持管理の仕組みを構築し、村内空き家の適正管理を促進します。

他市町村事例：シルバー人材センターとの空き家対策のための協定
NPO 法人による空き家の管理委託システム

◎空き家協力事業者への仲介と仕組みの検討

管理不全の空き家所有者等が自ら改善に向けて対応がとりやすい環境を作るため、空き家の改修や管理等の相談を受けることが可能な協力事業者を募り、紹介する仕組みの検討を行います。

◎先進事例の研究や、情報収集

空き家問題に関する取組事例や、関連する情報を、他自治体や団体へヒアリングしながら収集し、当村に適した取組を実施できるようにします。

また、東京都との連携を強化することで、一早く補助金に関する情報等を入手し、効果的な支援へとつなげられるようにします。



第6章 空き家等の利活用

利用可能な空き家を地域の資源と捉え、リフォームの普及等、中古住宅としての市場流通促進や、地域の活動拠点等としての活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上につなげるため、次の取組を実施します。

1 活用促進に向けた積極的な情報提供

「新島村空き家バンク事業」等の既存の仕組みを含め、村指定不動産業者の活用等、空き家等の活用の希望者と当該空き家等の所有者とのマッチングを図る仕組みで積極的に情報提供を行います。

◎新島村空き家バンク事業

定住化施策に加え、空き家対策のマッチングシステムとしても活用を行っていきます。

本事業を開始した際とは異なり、現在は当村で不動産業者が設立され、空き家の流通は主に不動産業者が担うようになっていきます。村内の現状に合わせてシステムを見直していくことを検討します。



空き家バンクの仕組みとながれ



2 支援制度等の検討・実施

村内空き家のより一層の流通促進を図るため、空き家の改修・除却等への補助金「新島村定住化対策事業交付金」について、積極的な情報発信を行い、利用促進を行います。その他、国や都の補助金についての紹介を行う等、空き家の利活用の促進を図ります。

◎新島村定住化対策事業交付金

改修・除却、空き地等の整備のための補助事業のより一層の利用促進を図り、空き家の利活用に努めます。

◎国・都の各種補助金制度の紹介

国や東京都等の空き家対策補助事業について、積極的に活用するほか、民間で活用できるものがあれば随時紹介を行い、村内の空き家の利活用に努めます。



3 今後検討予定の利活用事業

空き家対策として、次のような事業の実施を検討していきます。地域住民や事業者・団体の理解と協力を得ることに努めながら、長期的な視点をもって、取組を進めていく予定です。

また、空き家における課題解決や利活用方法について、事業者・団体との連携も積極的に検討していきます。

◎定住化体験住宅

当村に移住を検討する人が当村での暮らしを短期間体験できる住宅を提供し、移住・定住促進及び関係人口の増加を目指します。

当村への移住を検討している個人・家族に対して、空き家を改修して基本的な生活設備を整備した、短期間の滞在が可能な「定住化体験住宅」を有料で提供します。

年間を通じて利用可能（観光シーズンを避けた柔軟な予約体制）とし、当村の生活環境を実際に体験してもらうことで、移住の決断をサポートします。

また、地域住民との交流イベントを併催することで、当村に住む人々との関係性構築も図っていきます。



◎コワーキングスペースの設置（主に働く人向け）

当村内の空き家を改修し、リモートワーカー、フリーランス、デジタルノマド及び地元の起業家等、様々な働き方やライフスタイルに対応する先進的なコワーキングスペース及び拠点として活用します。当村中心部や観光エリア近郊の利便性の高い空き家を中心に、高速 Wi-Fi、電源、会議室、カフェエリア及び個室作業スペース等、充実したインフラと快適な作業環境を整備し、時間予約システムを導入して平日や土日祝日にも利用可能な仕組みを構築します。これにより、国内外のデジタルノマドやリモートワーカーはもちろん、仕事と観光の両立を図りながら当村の魅力を体験できる環境を提供し、外部からの人材流入の促進、地域経済の活性化、そして当村の認知度のさらなる向上を目指します。

※デジタルノマドとは、プログラミング・デザイン・ライティング等、パソコンを使った仕事をして、場所に縛られずノマド（遊牧民）のように旅をしながら働く人のことです。

◎シェアハウス（主に住む人向け）

主に若年層を対象に、空き家をシェアハウスとして改修して、共同利用可能な住空間を提供します。シェアハウス内には個室と共有リビングを整備し、通年利用可能な体制を整え、居住者には長期利用プランも提供します。

なお、起業家やスタートアップ事業者も対象として含めることで、若者の地域定住や起業支援、さらには新たなビジネスやコミュニティの創出を促進することを目指します。

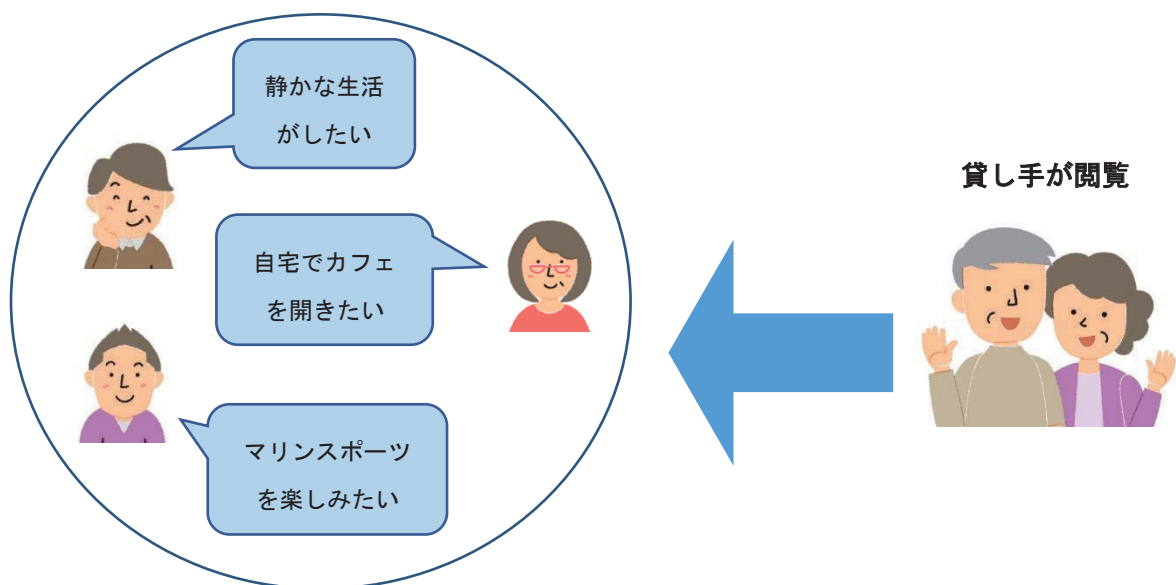
◎貸し手が借り手を選ぶ、空き家マッチング事業

空き家の借り手が自身の希望等を提示し、それを見た貸し手が共感・応援したいと感じた借り手に空き家を貸し出す仕組みを構築します。

借り手は、当村で空き家を活用したい移住希望者、起業希望者及び地域貢献プロジェクトの実施者等で、貸し手は、空き家を所有している当村内の住民や団体です。

当村内全域を対象とし、空き家バンクと連携してマッチングを実施します。空き家の単なる貸し借りではなく、貸し手と借り手の信頼関係を構築することで、持続的な活用を実現します。

当村が仲介役となり、借り手・貸し手双方の条件調整や契約書作成をサポートし、地域の資源である空き家を有効に活用して、当村全体の活性化を目指します。



1 空家の認定

「空家」は、前述したとおり、空家対策特措法第2条第1項により「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。」と定義されています。

ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、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をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板等門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当するとされています（空家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（平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号）以下「基本的な指針」）。

「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていない等当該建築物等を現に意図をもって使用されていないことをいいますが、このような建築物等の使用実態の有無については、空家対策特措法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましいとされています。また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、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ます（「基本的な指針」より）。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等の対象から除外されています。

◎新島村空き家等実態調査

現地調査として次のような調査を実施します。

- **一巡目調査**…住宅地図向けの村内全域現地調査の際、同時に新島村内の空き家候補建物について取得します。空き家候補を取得する際には、調査結果の平準化を図るため、国土交通省「地方公共団体における空き家調査の手引き」に準拠した判定基準を作成して、次の表のとおりに定めます。

1	売家、貸家、貸店舗、売物件などの看板があるもの
2	窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない
3	門から玄関まで草が生えている、出入りしている様子がない

4	郵便受けにチラシやDMが大量にたまっている
5	周辺に草が生えていて出入りしている様子がない
6	建物入り口が板等で封鎖されている
7	通路から見て、中が空である
8	電気設備等の判断
9	ごみ・放置物の堆積の確認
10	地域住民からの情報提供
11	はっきりしないが、空き家のように思われる物件

- 二巡目調査**…一巡目調査で得られた空き家候補について外観目視による二巡目調査を実施します。調査内容及び老朽度・管理不全度判定基準については、当村で協議の上、調査票を作成し、別途調査マニュアルを作成します。
 また、タブレットを利用することで、調査のヌケモレを防ぎます。



現地調査票

No	判定	調査項目	選択肢			
			1. 再調査	2. 調査着手	3. 調査不可	4. 対象外
1	空	調査区分				
		調査不可の理由	1. 公道から遠く見えない	2. 高低差で見えない	3. 繁茂で判定不可	
			4. 立入禁止	5. 危険で近づけない	6. 工事中	
2	空	調査対象物件	1. なし（空き地等）⇒調査終了		2. あり	
3	空	居住実態	1. 居住実態なし		2. 居住実態あり ⇒ 調査終了	
		居住実態ありの理由	1. 住民や人がいる	2. 近隣住民から使用中と聞かされた	3. 洗濯物が干してある	
			4. 室内の照明や玄関灯が点いている	5. TVや洗濯などの音がる	6. 敷地内に駐車車両がある	
		居住実態なしの理由	1. 売却や賃貸物件の表示がある	2. 郵便受けにチラシや郵便物等が大量にたまっている	3. 窓ガラスが割れたままになっている	
4. カーテンがなく、家の中に家具等がない	5. 門から玄関まで雑草の繁茂や放置物など出入りしている様子がない	6. 全ての雨戸が閉め切られている				
4	空	外観（遠景）撮影	1. 撮影可		2. 撮影不可 ⇒ 撮影不可の理由（ ）	
5	空	外観（近景）撮影	1. 撮影可		2. 撮影不可 ⇒ 撮影不可の理由（ ）	
6	空	建築物の用途	1. 戸建住宅		2. 店舗併用住宅	3. 店舗・事務所
			4. 集合住宅・長屋		5. 工場・倉庫	6. その他
7		建物の構造	1. 木造		2. 非木造	
8	空	売り貸し看板	1. なし		2. あり	
9	空	表札・看板	1. なし	2. あり：読めない	3. あり：読める（ ）	
10	空	郵便受け	1. なし	2. ふさがれている	3. チラシ等が散乱	4. 正常
11	空	電気メーター	1. なし		2. あり	3. 確認不可
12	空	ガスボンベ	1. なし		2. あり	3. 確認不可
13	利	道路の幅員	1. 軽自動車すれ違い可能（4m以上）	2. 軽自動車すれ違い不可能（2m～4m未満）	3. 軽自動車通行不可（2m未満）	4. 確認不可
14	利	道路の傾斜	1. 平坦～緩傾斜	2. 急傾斜（10度程度以上）有	3. 階段有	4. 確認不可
15	利	道路と敷地の高低差	1. 敷地が高い1m以上		2. 敷地が高い1m未満	3. 等高
			4. 敷地が低い1m未満		5. 敷地が低い1m以上	6. 確認不可
16	利	道路から建屋まで	1. 平坦～緩傾斜	2. 階段を經由	3. 急傾斜（10度程度以上）を經由	4. 確認不可
17	利	駐車場スペース	1. 駐車スペースなし	2. 1台分あり	3. 2台分以上	4. 確認不可
18	利	建物の高さ	1. 1階建て		2. 2階建て	3. 3階建て以上
19	利	間口	1. 狭い（2m未満）	2. 普通（2m～4m程度）	3. 広い（4m以上）	4. 確認不可
20	特	建物の傾き	1. 異常なし	2. 一部たわみがある	3. 全体的にたわみがある	4. 大部分が破損
21	特	基礎・土台	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
22	特	外壁材	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
23	特	看板	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
24	特	給湯設備	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
25	特	屋上水槽	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
26	特	屋根	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
27	特	樋（とい）	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
28	特	軒・庇（ひさし）	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
29	特	ベランダ	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
30	特	屋外階段	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
31	特	雨戸	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
32	特	窓ガラス	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
33	特	門・塀	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
34	特	擁壁	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
35	特	カーポート	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
36	特	物置	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
37	特	アンテナ	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
38	特	エアコン室外機	1. 異常なし	2. 一部破損	3. 中規模の破損	4. 大部分が破損
39	特	雑草や立木	1. 異常なし	2. 敷地内にやや繁茂	3. 敷地内に著しく繁茂	4. 敷地外に影響
40	特	ゴミの投棄、堆積	1. 異常なし	2. 敷地内に一部あり	3. 敷地内に大量にあり	4. 敷地外に影響
41	特	汚物・落書	1. 異常なし		2. 一部あり	3. 全体にあり
42	特	異臭	1. 異常なし	2. あり（発生源確認可能）⇒発生源（ ）	3. あり（発生源確認不可）	4. 確認不可
43	特	害獣・害虫のすみつき	1. 異常なし	2. あり（種類確認可能）⇒種類（ ）	3. あり（種類確認不可）	4. 確認不可
44	特	建物内への侵入可能性	1. 異常なし		2. 侵入可能	
45	特	第三者へ危害を与える可能性	1. 異常なし		2. あり ⇒ 第三者へ危害を与える可能性の箇所（ ）	

2 所有者等の特定及び事情の把握

空き家の所在等を把握した後は、次に当該空き家の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空き家等をどのように活用し又は除却等しようとする意向なのかについて、ヒアリング調査を行います。

なお、所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、村は、空家対策特措法第 12 条に基づき、空き家の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空き家等の劣化を防ぐことができる旨のアドバイスを行うほか、空き家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空き家等を適切に管理する役務を提供する専門業者に関する情報提供及び状況に応じて、空き家等の改修・除却等に関する助成制度を紹介すること等により、解決を図ります。

空き家の所有者等は、当村以外の場所に居住していることも考えられることから、自らが所有する空き家の状態を把握していない可能性や、空き家を相続により取得した等の事情によって、自らが当該空き家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き家について、まずは所有者等に連絡をとり、当該空き家の現状を伝えるとともに、当該空き家に関する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等、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めます。

3 所有者等に関する情報を把握する手段

村が調査を通じて空き家の所有者等の特定を行うためには、空き家等の所在する地域の近隣住民等へのヒアリング調査に加え、法務局が保有する当該空き家の不動産登記簿情報及び村が保有する空き家の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられます。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）、住民基本台帳法（昭和 42 年法律第 81 号）、戸籍法（昭和 22 年法律第 224 号）等既存の法制度により入手可能なものです。

また、空家対策特措法第 10 条第 3 項に基づき「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。」とされていることから、電気、ガス等の供給事業者に、空き家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることも可能です。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 22 条により、台帳に記載された情報を空き家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ村内であっても、税政係が台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきました。しかし、空家対策特措法第 10 条第 1 項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空き家等の所有者等に関する情報を空き家等対策のため内部利用することができることとなりました。

なお、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については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば村の個人情報保護条例等により目的外利用が制限されている情報のうち、空き家の所有者等の氏名、住所等の情報で、空家対策特措法に基づき村が空き家等対策のために必要となる情報については、空家対策特措法の施行のために必要な限度において、村は空家対策特措法第 10 条第 1 項に基づき内部で利用することが可能です。



4 立入調査(空家対策特措法第9条第2項～第5項)

「市町村長は、法第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。」(空家対策特措法第9条第2項)と定められています。

この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空き家について措置を講じようとする場合、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、建築物に触れる等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、必要最小限度の範囲で実施します。

(1) 所有者等に対する事前の通知

「市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、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。」(空家対策特措法第9条第3項本文)として、この「5日」の期間の計算については、期間の初日は参入しないものとします。

特に、前述したとおり、空き家の所有者等は、当該空き家の状況を把握していない可能性があることから、事前の通知によって所有者等と連絡がとれた際は、立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由等について、十分に説明するよう努めることとします。

また、立入調査を行う際の所有者等の立ち会いについては、立入調査を円滑に実施することができるとともに、関係者が当該空き家等の状況や所有者等の事情等を共有することで、対応方針の早期決定につながることを期待されることから、可能であれば依頼を行い、立ち合いが不可能な場合であっても、所有者等の許可がとれれば調査を実施することとします。なお、所有者等に対し通知することが困難であるときは通知は要しない(空家対策特措法第9条第3項ただし書)とされていることから、通知が困難な場合や、通知を行っても回答がなかった場合についても立入調査を実施することとします。

(2) 身分を示す証明書の携帯と提示

「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。」(空家対策特措法第9条第4項)とされていることから、「新島村空家立入調査証明書」を作成し、調査の際は必ず携帯することとし、住民等に求められた場合はそれを提示することとします。

(3) 立入調査の際の留意事項

- ①空家対策特措法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められています(空家対策特措法第30条第2項)が、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできません。
- ②空家対策特措法に基づく立入調査は、「空家対策特措法第22条第1項から第3項までの施行のため」という目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められません。特に、犯罪捜査のために行うことは許されず、この点は空家対策特措法第9条第5項に明示されています。
- ③空き家は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険がある等の場合

に、空き家等と認められる場所の門扉が閉じられている等、敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがあります。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空き家等を損壊させるようなことのない範囲内で立入調査を行います。

- ④空き家と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は「特定空家等」に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできません。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行います。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空き家と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法だと考えられます。

◎新島村特定空家認定調査

- **調査方法**…職員及び協議会委員により、新島村空き家等実態調査の中で、判断項目 11 ～ 13 に該当した空き家（その中で所有者等の確認がとれ、何らかの措置を行う意向のある空き家は除く）に立入調査を行います。
- **判断基準**…平成 27（2015）年 5 月 26 日付国土交通省「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（以下、「ガイドライン」）に示された基準を参考に、空き家等の状態及び周辺への影響等を踏まえ、総合的に判断します。

5 データベースの整備

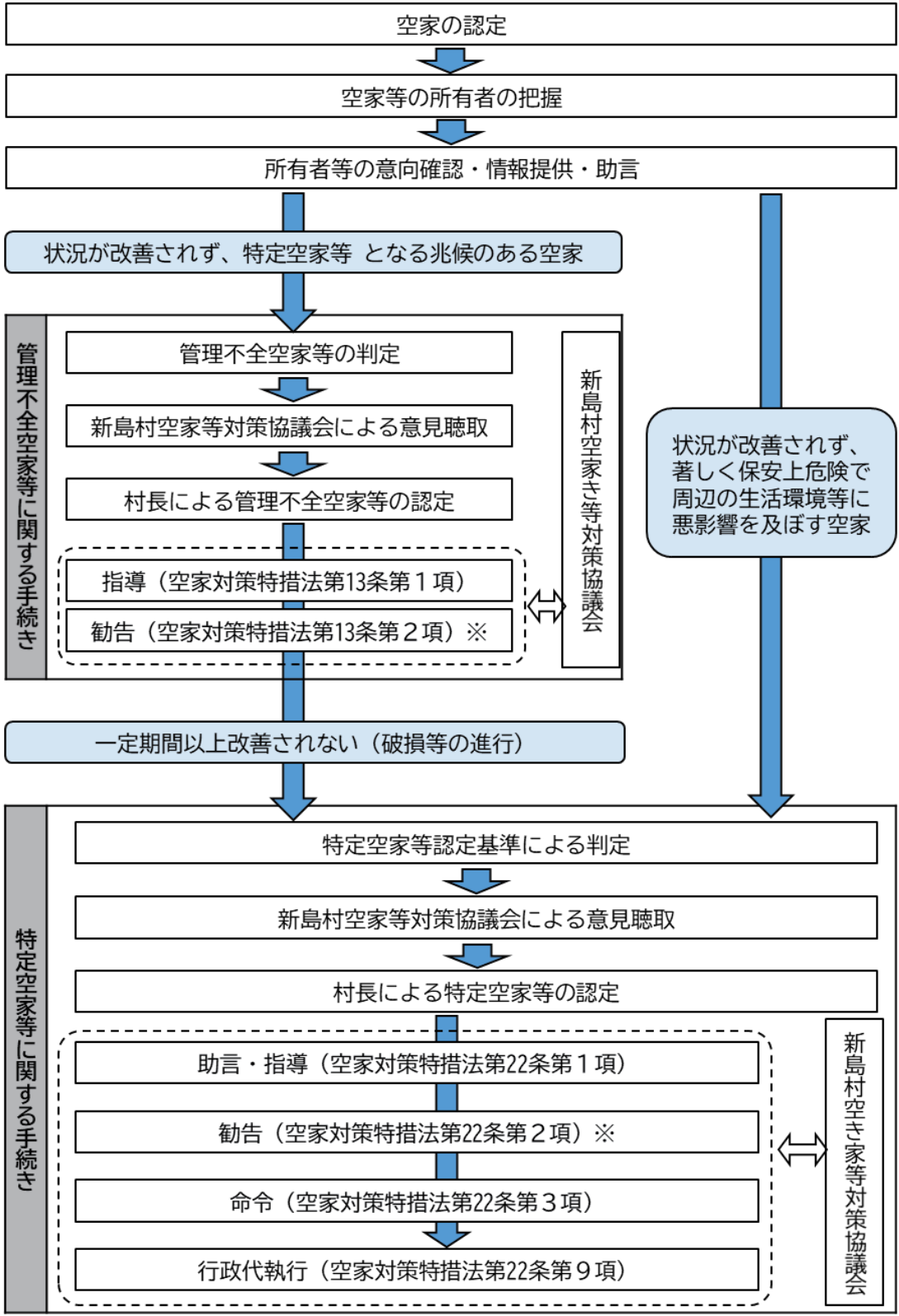
村が調査の結果「空き家等」として把握した建築物等については、空家対策特措法第 11 条に基づき「データベースの整備その他空き家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされています。

空き家実態調査、特定空家認定調査後、村は速やかに空き家等の所在地、現況、所有者等の氏名等についてデータベースを整備することとします。それに加え、空き家等のうち「特定空家等」に該当するものについては、「データベース」内に「特定空家等」に該当する旨、並びに村長による当該「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載します。「特定空家等」に係る土地については、後述するとおり、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があるため、庁内関係部局によって情報共有を行います。なお、上記情報については、空き家等の所有者等の了解なく外部に情報が流出することのないよう、その取り扱いには細心の注意を払います。



6 管理不全空家に対する措置

国のガイドラインをベースとし、当村の管理不全空家及び特定空家に関する事務手続きのフローは次のとおりです。



※村長から勧告を受けた管理不全空家及び特定空家の敷地は住宅用地特例の適用対象から除外

(1) 指導

管理不全空家等として判定されたものは、所有者等に対する指導を行うことで、所有者等が自らの意思により改善することを促します。

指導の実施に当たっては、その内容や理由、指導後の対応等を明確に示します。

また、実施したことの記録や、所有者等にその内容を正確に伝達するという観点から、書面で行うこととします。

指導を行ったにもかかわらず、状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること、また勧告を行った場合は地方税法の規定により、敷地について住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外され、固定資産税額が上がることも併せて通知します。

ただし、管理不全空家等に該当しないと判断されたものの、管理が不十分な空き家等に対しては、適宜、所有者に対して空家対策特措法第12条による再度の助言等を行い、改善を促します。

①告知すべき事項

村は、その管理不全空家等の所有者等に対して、

- 当該指導の内容及びその事由
- 当該指導の責任者

について、書面にて告知します。

②指導後の対応

村は、その管理不全空家等の所有者等に対して、

- 指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該指導の責任者に報告すること
- 指導をしたにもかかわらず、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認められるときは、村長は勧告を行う可能性があること
- 村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係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されること

についても、あらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めます。

③指導の趣旨及び内容

管理不全空家等の所有者等は当該管理不全空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、

- どの建築物等が管理不全空家等として指導の対象となっているのか
- 当該管理不全空家等が現状どのような状態になっているのか
- 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらす可能性があるか

等について、分かりやすく示すこととします。

(2) 勧告

勧告に当たっては、空き家等の所有者等は空家対策特措法第5条に定めるとおり、空き家等の適切な管理に努めるとともに当村が実施する空き家等に関する施策に協力するよう努めなければなりません。



しかし、指導をした場合においても、なお状態が改善されないと認めるときは、指導を受けた所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告します。

勧告を実施するに当たっては、措置の内容や勧告に伴う効果を所有者等に明確に示す必要があるため、書面により実施することとし、的確に送達できる方法を選択します。

勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が勧告の内容を了知し得るべき場所に送達された段階において到達したとみなされるため、郵送の場合は、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明郵便とします。

なお、所有者等が複数存在する場合には、当村が確知できる管理不全空家等の所有者等全員に対して勧告を行います。

また、勧告を行った場合、翌年1月1日をもって住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外されることから、当村が確知できる管理不全空家等の所有者等全員に対するほか、税務係との情報共有を行います。

勧告の実施に当たっては、所有者が具体的に何をどうすればよいのかが理解できるように、措置内容をできるだけ明確に示すこととします。

①告知すべき事項

村は、その管理不全空家等の所有者等に対して、

- 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- 当該勧告の責任者

について、書面にて告知します。

②勧告後の対応についての告知内容

村は、その管理不全空家等の所有者等に対して、

- 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- 地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係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されること
- 勧告に係る措置が実施されず、特定空家等に該当する状態に至った場合には、空家対策特措法第22条に基づく特定空家等に係る措置をとる可能性があること

についても、あらかじめ示します。

7 特定空家に対する措置

国のガイドラインをベースとし、当村の特定空家に対する措置のイメージ図は23ページのとおりです。

(1) 助言又は指導

①告知すべき事項

村は、その特定空家等の所有者等に対して、

- 当該助言又は指導の内容及びその事由
- 当該助言又は指導の責任者
- 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく村に報告すること

- ・助言又は指導をしたにもかかわらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、村は勧告を行う可能性があること
- ・村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

について、書面にて告知します。

②相当の猶予期限

「相当の猶予期限」とは、助言又は指導を始めとする行政指導を受けた者が、当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間です。具体的には対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なりますが、おおよそ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とします。

助言又は指導、勧告、命令、代執行と各段階を踏んでいく間に、所有者等が自ら措置を講ずることのできる「相当の猶予期限」を置くこととします。

③行政指導に係る留意事項

特定空家等の所有者等は当該特定空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、行政指導の趣旨を示す際には、根拠規定だけでなく、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるよう、

- ・どの建築物のどの部分等が特定空家等として行政指導の対象となっているのか
- ・当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
- ・周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

等について、分かりやすく示すこととします。

例えば、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側2階部分の破損した壁板を撤去すること」等、具体的に措置内容を示すこととします。また、除却の措置を講ずる場合にあっても、建築物全ての除却なのか、例えば2階部分等一部についての除却なのか等、除却する箇所を明確に示すこととします。

また、措置の内容は、周辺の生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲内のものとします。

(2) 勧告

村長は、助言又は指導をした特定空家の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空家の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・当該勧告の責任者
- ・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- ・正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合、村長は命令を行う可能性があること
- ・地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

について書面にて告知します。



勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したとみなされるため、配達証明かつ内容証明の郵便で送付することとします。

◎特定空家の所有者等が複数いる場合

村が特定空家に対して必要な措置に係る勧告を講ずるに当たり、特定空家等の所有者等が複数存在する場合（特定空家の建物部分とその土地の所有者等が異なる場合や相続手続きが行われておらず、法定相続人が複数いる場合等）には、村が確知している当該特定空家の所有者等全員に対して勧告を行うこととします。

◎勧告を受けた特定空家の建物部分又はその土地のいずれかが、勧告後に所有者等が変更となった場合

勧告を受けた特定空家の建物部分とその敷地のいずれかが当該勧告後に売買等された結果として所有者等が変わってしまったとしても、当該勧告は建物部分とその敷地とを切り離すことなく、特定空家の所有者等に対して講じられた措置であり、売買等による変更のなかった所有者等に対する効力は引き続き存続することから、建物部分又はその敷地の所有者等のいずれかが当該勧告に係る措置を履行しない限り、当該勧告に伴う効果は継続することとします。当然のことながら、この場合、村は新たに特定空家の建物部分又はその敷地の所有者等となった者に対して、改めて「助言又は指導」から措置を講ずることとします。

◎勧告を受けた特定空家又はその土地の両方が、勧告後に所有者等が変更となった場合

村による勧告を受けた後に特定空家が売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、新たに当該特定空家の所有者等となった者に対し、村は新たに特定空家の建物部分及びその敷地の所有者等となった者に対して、改めて「助言又は指導」から措置を講ずることとします。その際、勧告の効力が失われたことにより、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の適用が再度与えられるため、税政係と緊密な連携を図ります。

(3) 命令

村は、上記勧告を受けた者が正当な理由がなく、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令します。

①「正当な理由」

この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権限を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等であり、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはなりません。

②命令の形式

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実を期す観点から、書面で行うものとします。

③命令の送達方法

命令の送達方法については、勧告の送付方法と同様とします。

④法における特例手続き

命令については、空家対策特措法第 22 条第 13 項により、行政手続法第 12 条 (処分の基準) 及び第 14 条 (不利益処分の理由の提示) を除き、同法第 3 章 (不利益処分) の規定を適用しないこととします。

⑤所有者等への事前の通知 (空家対策特措法第 22 条第 4 項)

村は、命令を受けようとする者又はその代理人に対して、あらかじめ所定の事項を記載した通知書 (以下、「命令事前通知書」) を交付することが義務付けられています。

記載する事項は、次の 4 つです。

- 命じようとする措置の内容及びその事由
- 意見書の提出先
- 意見書の提出期限
- 当該通知書の交付を受けた者は、交付を受けた日から 5 日以内に、村に対して、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が請求できる旨

⑥代理人の選任について

当該命令事前通知書を交付する相手は、「措置を命じようとする者又はその代理人」とされているため、命令を受けようとする者は代理人を選任することができます。代理人は、当該命令に関する一切の行為をすることができますが、行政手続法第 16 条の規定を踏まえ、代理人の資格を村に書面で証明しなければならないとともに、代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を村に届け出なければなりません。

⑦意見書の提出について

村は、命令事前通知書の交付を受けた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とされています (空家対策特措法第 22 条第 4 項)。意見書及び証拠の提出は、命令事前通知書の交付を受けた者にとって自己の権利・利益を擁護するために重要な機会です。そのため、行政手続法第 15 条第 1 項を踏まえ、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定することとします。

⑧所有者等による公開による意見聴取の請求 (空家対策特措法第 22 条第 5 項)

命令事前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、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ます。この「5 日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものとします。

なお、意見聴取の請求がなく当該期間を経過した場合には、意見書の提出期限の経過をもって、直ちに命令の措置を行います。



⑨公開による意見の聴取(空家対策特措法第22条第6項～第8項)

村は、命令事前通知書の交付を受けた者から、公開による意見の聴取の請求があった場合、当該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とされています(空家対策特措法第22条第6項)。

なお、これらの者が出頭しない場合は、意見聴取の請求がない場合と同様に取り扱うこととします。

また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合、これを禁止しないということであり、無関係な多数の者が入場できる場で行うということではありません。

村は、意見の聴取を行う場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、

- 命じようとする措置
- 意見の聴取の期日及び場所

を通知するとともに、これを公告しなければならないとされています(空家対策特措法第22条第7項)。

なお、その通知は、意見聴取を実施する日の3日前までに相手方に到達しなければならないこととします。また、「3日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものとします。

また、意見の聴取については、新島村空き家対策協議会内で行うこととします。

⑩通知の方法

意見聴取の通知については、書面によるものとし、公告の方式については、当村で行われている通常の公告方式に則り行うこととします。

命令事前通知書の交付を受けた者又はその代理人は、意見の聴取の場で、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ます(空家対策特措法第22条第8項)。この際、村は意見聴取の円滑な進行のため、過度な証人又は証拠数があった場合は、これを制限し、また証拠の選択をさせることができることとします。

⑪命令の実施

事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に意見聴取の請求がなかった場合(意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。)、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお、当該命令措置が不当でない認められた場合は、空家対策特措法第22条第4項の規定に基づき、命令通知書を交付します。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実性を期す観点から、書面で行うものとします。

また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法(平成26年法律第68号)第2条の規定により、村に異義申立てを行うことができます。したがって、命令においては、同法第82条第1項の規定に基づき、

- 当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- 不服申立てをすべき行政庁
- 不服申立てをすることができる期間

について、記載することとします。

⑫命令に違反した者への措置

村の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処することとなります(空家対策特措法第30条第1項)。

その際、村は違反事実を証する資料(過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等)を添付し、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行います。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所となります。

なお、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から1週間内に異議を申し立てることができません。

異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上でさらに裁判が行われることとなります。

(4) 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る公示

村は、命令を行った場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識の設置をするとともに、「広報にいじま」への掲載及び「新島村ホームページ」により、命令が出ている旨を公示します(空家対策特措法第22条第13項、同法施行規則本則)。

標識は、命令に係る特定空家に設置し(空家対策特措法第22条第14項)、当該特定空家において、目的を達成するのに最も適切な場所を選定し、設置します。

(5) 代執行

①実体的要件の明確化

空家対策特措法第22条第9項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第2条の特則であり、「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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行できることとしています。

代執行できる措置については、

- 他人が代わってすることのできる義務(代替的作為義務)に限られること
- 当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

とします。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによるものとします。

②文書による戒告(行政代執行法第3条第1項)

代執行をなすには、

- 相当の履行期限を定め、
- その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

を、あらかじめ文書で戒告するものとします。また、戒告を行う際には、命令を行う際と同様、行政不服審査法第82条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示すこととします。

また、戒告においては、村による命令措置が履行されないときに、村が当該特定空家について具体的にどのような措置を代執行することとなるのかを相手方に通知するものにもなることから、義務の内容を明確に記載しなければなりません。なお、戒告の送付方法については、勧告と同様とします。



③再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、村長は、再度戒告を行い、義務者自らそれを履行するよう促すこととします。代執行への移行を行う時期については、当該特定空家が周辺住民に与える影響を鑑み、判断するものとします。

④代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、村長は、代執行令書を交付し、

- 代執行をなすべき時期
- 代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- 代執行に要する費用の概算による見積額

について、義務者に通知することとします。

なお、代執行令書を通知する際には、命令を行う際と同様、行政不服審査法第82条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を記載することとします。

⑤代執行をなすべき時期

代執行令書による通知と代執行をなすべき時期の時間的間隔については、特定空家ごとに検討を行うものとしませんが、例えば特定空家等の除却を行う必要がある場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出することができる期間を置く等、できる限り配慮を行うものとします。

⑥代執行のために派遣する執行責任者について

執行責任者は、村長が適宜決定します。

⑦非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

措置を行おうとする特定空家が非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続きをとる暇がないときは、その手続きを経ないで代執行をすることができます。

⑧執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

法における代執行権者である村長は、執行責任者に対して、「その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票（以下、「執行責任者証」）」を交付し、執行責任者は、その執行責任者証を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示するものとします。

⑨代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取り扱い

代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、所有者に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられます。その場合、いつまで保管するかは、総務課と協議して適切に定めます。

(6) 代執行費用の徴収(行政代執行法第5条・第6条)

代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収することとします。当該費用については、代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用となります。

したがって、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等となります。

その際村は、納付命令書を交付し、

- 実際に要した費用の額
- その納期日

を定め、その納付を義務者に命じることとします(行政代執行法第5条)。

費用の徴収については、国税滞納処分の例(※)による強制徴収が認められ(行政代執行法第6条第1項)、代執行費用について、村は国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有します(同条第2項)。

※納税の告知(国税通則法(昭和37年法律66号)第36条第1項)、督促(同法第37条第1項)、財産の差押え(国税徴収法第47条)、差押財産の公売等による換価(同法第89条以下、第94条以下)、換価代金の配当(同法第128条以下)の手順になります。

(7) 略式代執行

村の過失がなく、特定空家の所有者等を確認することができない場合、村は、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ます(いわゆる略式代執行。空家対策特措法第22条第10項)。

略式代執行をするための要件は、次のとおりです。

- 過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確認することができないこと
- その措置が、他人が代わってすることができる作為義務(代替的作為義務)であること

①事前の公告(空家対策特措法第22条第10項)

略式代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、

- 当該措置を行うべき旨
- その期限までに当該措置を行わないときは、村長又はその措置を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りません。

公告の方法は、当村掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に1回以上掲載することを原則とし、併せて「広報にいじま」、「新島村ホームページ」等で広く告知します。公告の期間については、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から2週間を経過したときに、相手方に到達したものとみなされるものと解されます(参考：民法(明治29年法律89号)第98条及び民事訴訟法(平成8年法律第109号)第111条・第112条、行政手続法第31条の規定により準用する同法第15条第3項)。

②費用の徴収

略式代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできません。義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができますが、義務者が任意に費用支払をしない場合、村は民事訴訟を提起し、裁判所によ



る給付判決を債務名義として民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく強制執行に訴えることとなります（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第171条の2第3号）。

（8）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取り扱い

代執行の対象となる所有者等が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、村はまず、運び出すよう公示し、その後連絡がない場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示します。

（9）必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は「特定空家」ではなくなります。その際、村は、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供します。

特に税政係に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供します。

また、必要な措置が講じられた空き家等の所有者等に対しては、例えば、当該所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し「特定空家」でなくなったことを示します。



新島村空き家等対策計画

令和7年3月改定

令和7年3月

発行／東京都新島村

〒100-0402 東京都新島村本村1丁目1番1号

TEL：04992-5-0204

企画・編集：新島村企画財政課企画調整室

