

# 竹富町空家等対策計画

令和7年(2025年)6月

竹富町



## 目次

第1章 計画の目的・位置付け等.....	1
第1節 策定の背景と目的 .....	1
第2節 用語の定義 .....	1
第3節 計画の位置付け .....	2
第4節 計画期間 .....	2
第5節 対象地区 .....	2
第6節 対象とする空家等の種類.....	3
第2章 現状と課題.....	4
第1節 人口等の動向 .....	4
第2節 住宅・土地統計調査からみた本町の状況.....	8
第3節 空家等実態調査 .....	10
第4節 空家等対策を進めていく上での主な課題.....	17
第3章 空家等対策における基本方針 .....	19
第1節 町の将来像（目指す姿） .....	19
第2節 空家等対策の基本的な方針 .....	19
第4章 空家等に対する対策 .....	21
第1節 所有者等による空家等の適切な管理 .....	21
第2節 空家等の流通と利活用の促進 .....	22
第3節 管理不適切な空家等への対応と特定空家等への措置 .....	25
第5章 推進体制の整備.....	32
第1節 空家等調査の実施 .....	32
第2節 相談体制の構築 .....	33
第3節 計画の進行管理 .....	35
資料編.....	36

# 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、地域における人口減少や高齢化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化などを背景に、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加しています。

特に、適切な管理が行われなまま放置されている空家等によって、防災・防犯・安全・環境・景観の悪化など、多岐にわたる問題が発生することが懸念されており、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等に対しては、早急な対策の実施が求められています。また、空家等が今後ますます増加していくと予想されるなか、空家等が危険な状態になることを防ぐこと、あるいは空家等になること自体を防ぐことが重要になってきています。

全国的に空家等の問題が顕在化していくなか、平成27年(2015年)5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という。)が施行され、国・県・市町村、所有者又は管理者(以下「所有者等」という)について、それぞれの責務が定められました。また、空家等への対策の充実・強化を図るため空家法が改正され、令和5年(2023年)12月に施行されました。

本計画は、これらの背景を踏まえ、本町における空家等に関する施策を、総合的かつ計画的に実施し、町民の生命、身体または財産を保護することにより、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的に、本町における空家等の動向や法改正を踏まえて策定するものです。

## 第2節 用語の定義

「空家等」、「特定空家等」及び「管理不全空家等」について、空家法には以下のとおり定められています。本計画における「空家等」、「特定空家等」及び「管理不全空家等」についても、この条文の定めに基づき準拠するものとします。

### 【空家等対策の推進に関する特別措置法】

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が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と認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

### 第3節 計画の位置付け

本計画は、空家法第7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、かつ本町の実情に合わせた計画として策定するものです。

なお、本計画は、「竹富町総合計画 第5次基本構想・第10次基本計画」を最上位計画とし、「竹富町住生活基本計画」、「竹富町国土強靱化地域計画」等の関連計画との連携・整合をとって策定しています。

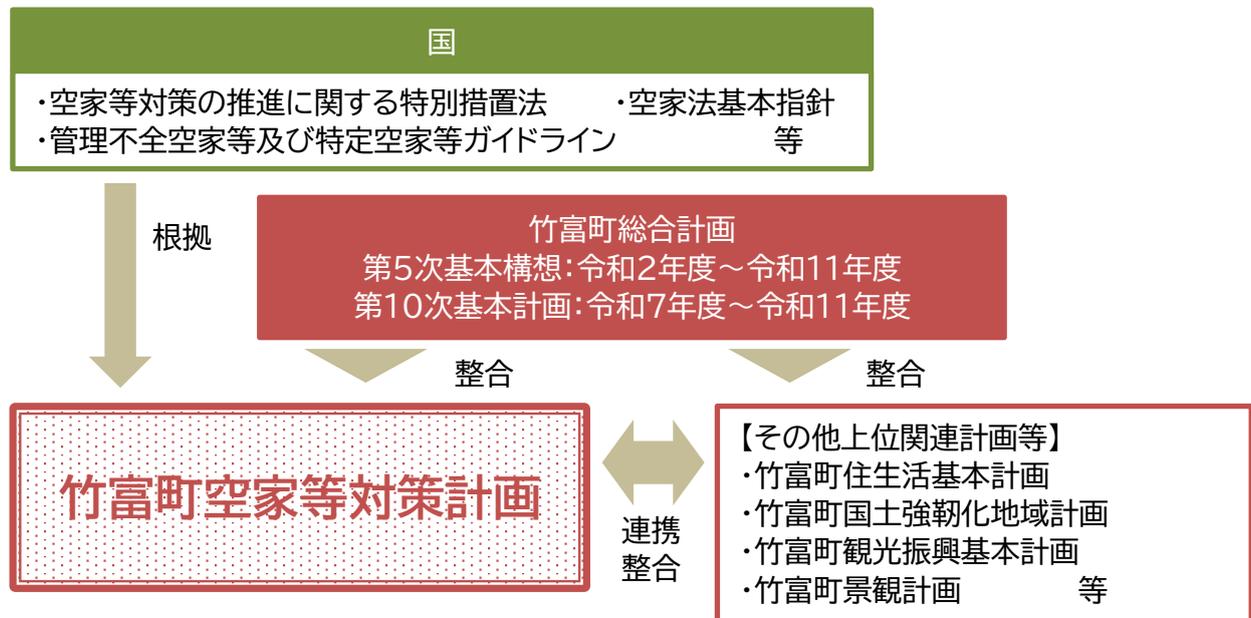


図 計画の位置付け

### 第4節 計画期間

本計画の計画期間は、令和7年度(2025年度)を初年度として令和16年度(2034年度)までの10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竹富町内全域とします。

## 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は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」及び一部の住戸が空き室となっている長屋、竹富町が所有・管理する空家等とします。

また、上記以外の戸建て住宅等についても発生抑制や活用に関する施策においては対象とします。

本計画では、原則、空家法上の定義に則した表記としますが、各種調査や事業等の用語として定義づけられている場合は「空き家」と表記しています。

### 空家等(空家法第2条第2項)

- ・居住等の使用がなされていないことが常態(概ね年間を通して使用実績がない状態)である建築物、付属する工作物、その敷地



### 管理不全空家等(空家法第13条第1項)

- ・そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等



### 特定空家等(空家法第2条第2項)

- ①倒壊など著しく保安上危険となるおそれがある空家等
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある空家等
- ③著しく景観を損なっている空家等
- ④その他生活環境の保全のため放置が不適切である空家等



### 【管理不全空家等及び特定空家等のイメージ】

外壁落下  
 悪臭  
 倒壊  
 枝のはみ出し  
 景観悪化  
 ねずみ・害虫など  
 不法侵入

- ・損傷しやすく、台風で外装材や屋根材が飛んだり、地震により倒壊したりする危険性
- ・ねずみや害虫などが大量発生
- ・ごみの散乱や外壁の破損・汚れが放置されるなど、衛生上や景観上の問題
- ・腐敗したごみの放置による悪臭の発生
- ・不法侵入者の出入りによる周辺地域の治安の悪化
- ・立木の枝のはみ出し 等

出典:政府広報オンライン

## 第2章 現状と課題

### 第1節 人口等の動向

#### ① 人口推移と将来推計

本町の令和2年(2020年)人口(国勢調査)は3,942人で、町制施行時の昭和25年(1950年)9,908人をピークに高度成長期に急減し、昭和55年(1980年)には3,376人まで落ち込んだ後、平成17年(2005年)に4千人台を回復しています。

その後も概ねその規模を維持していますが、国立社会保障人口問題研究所(社人研)の令和5年(2023年)推計によると、今後人口は減少し、令和32年(2050年)には3,346人と予測されています。

平成28年(2016年)に策定された「竹富町人口ビジョン」では、当時、人口が増加傾向にあったため、将来的にも増加する推計となっていますが、平成27年(2015年)から令和2年(2020年)にかけては、減少へと転じているため、上記社人研の令和5年(2023年)推計では、減少する推計となっています。

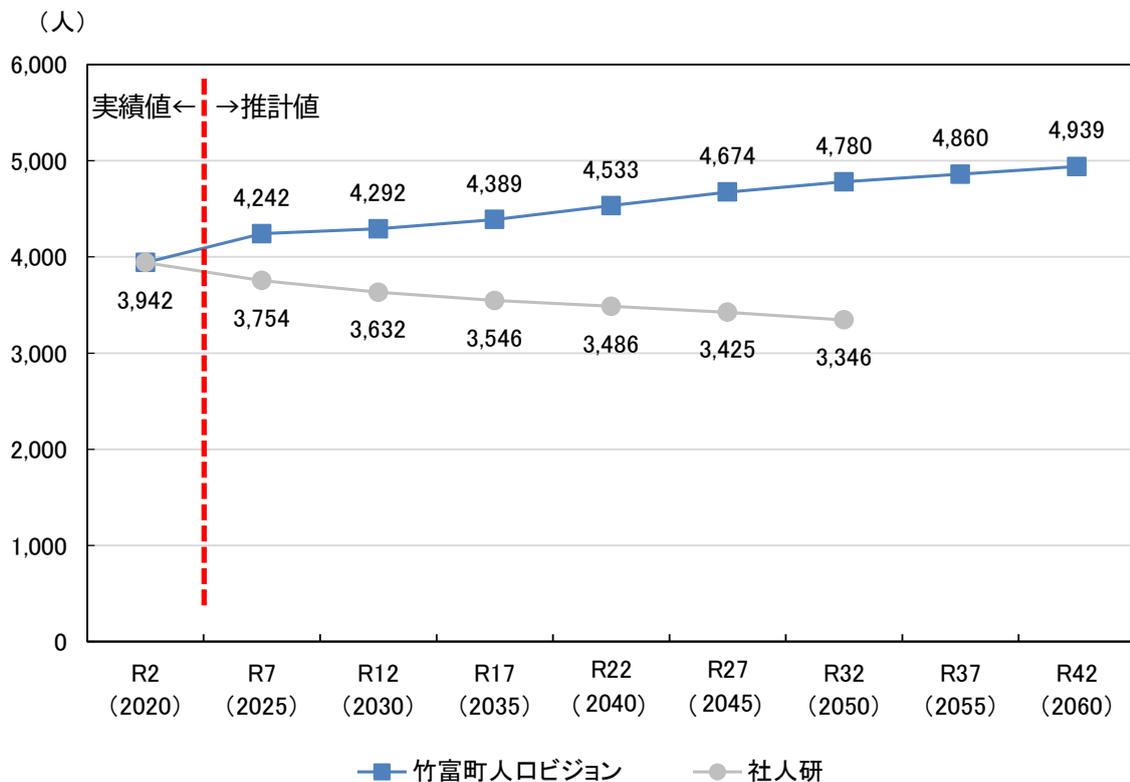


図 本町の人口推移

資料:竹富町人口ビジョン(H28年)/  
社人研「市区町村別人口」(R5年推計)

② 年齢階級別人口の推移と将来推計

平成12年(2000年)まで少子高齢化の傾向が見られ、平成17年(2005年)の5年間で生産年齢人口が急激に増加しています。その後再び少子高齢化が進んでおり、今後も老年人口の増加、年少人口及び生産年齢人口の減少が見込まれています。

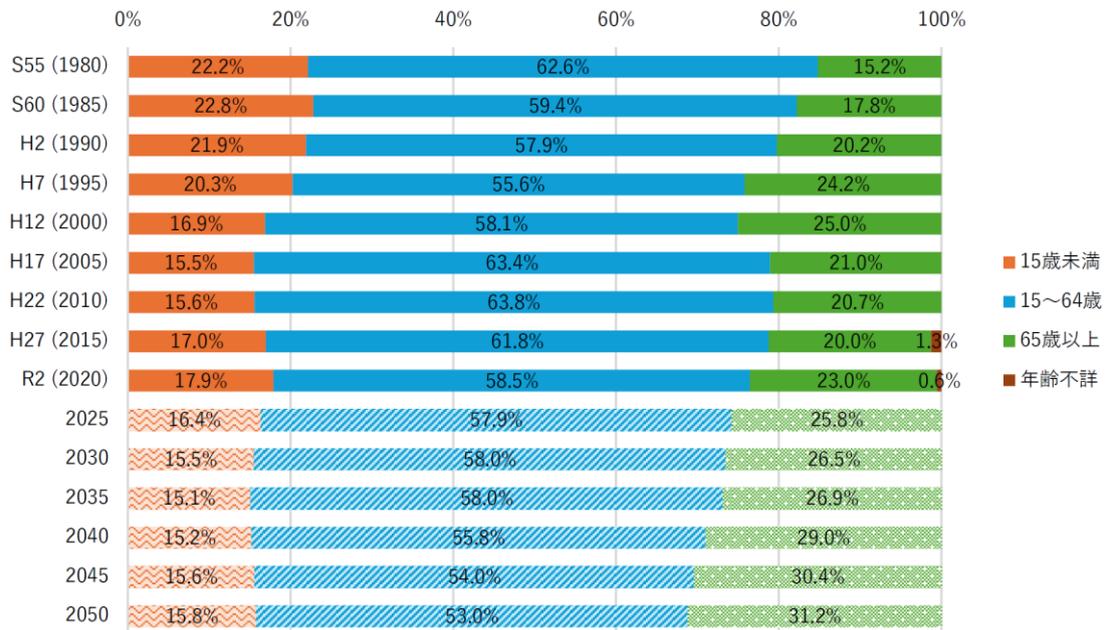


図 年齢3区分別人口の推移

資料:総務省「国勢調査」(出典:町総合計画)  
:社人研「市区町村別人口」(R5推計)

③ 高齢者世帯の状況

県内の総世帯数に対する単身高齢者世帯数の割合は11.2%で、単身高齢者世帯数は、平成27年(2015年)から令和2年(2020年)の5年間で32.7%増加しています。

本町では、単身高齢者世帯の割合は13.3%、増加率は32.9%となっています。増加する単身高齢者世帯は、将来的に空家になる可能性が高いと考えられます。

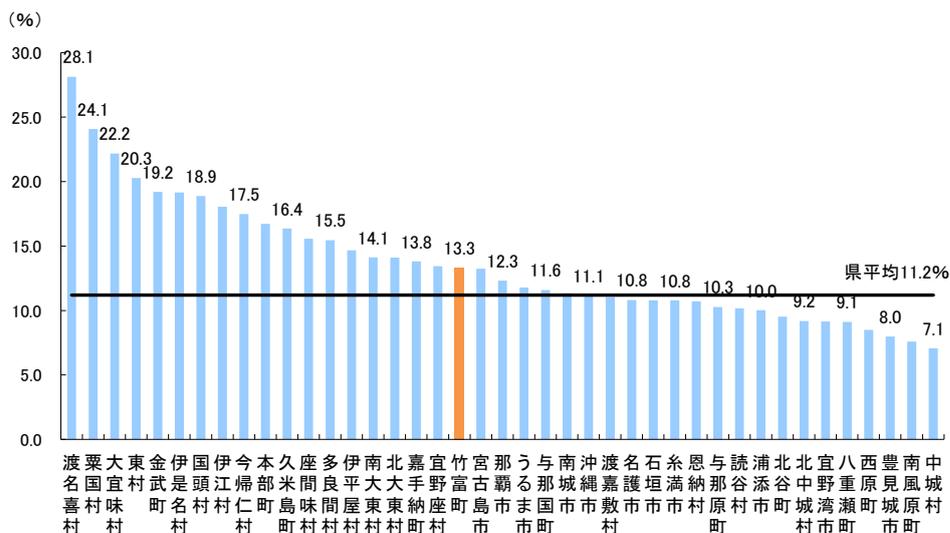


図 総世帯数に対する単身高齢者世帯数の割合(令和2年)

資料:竹富町地区別人口動態票(令和5年12月末)  
竹富町第10次高齢者保健福祉計画及び第9期介護保険事業計画(令和6年3月)

#### ④ 地区別人口の推移

小浜島、西表島西部では、増加傾向が続いていますが、その伸びは鈍化しています。波照間島、西表島東部は減少傾向にあります。そのほかの地区は、ほぼ横ばいが続いています。

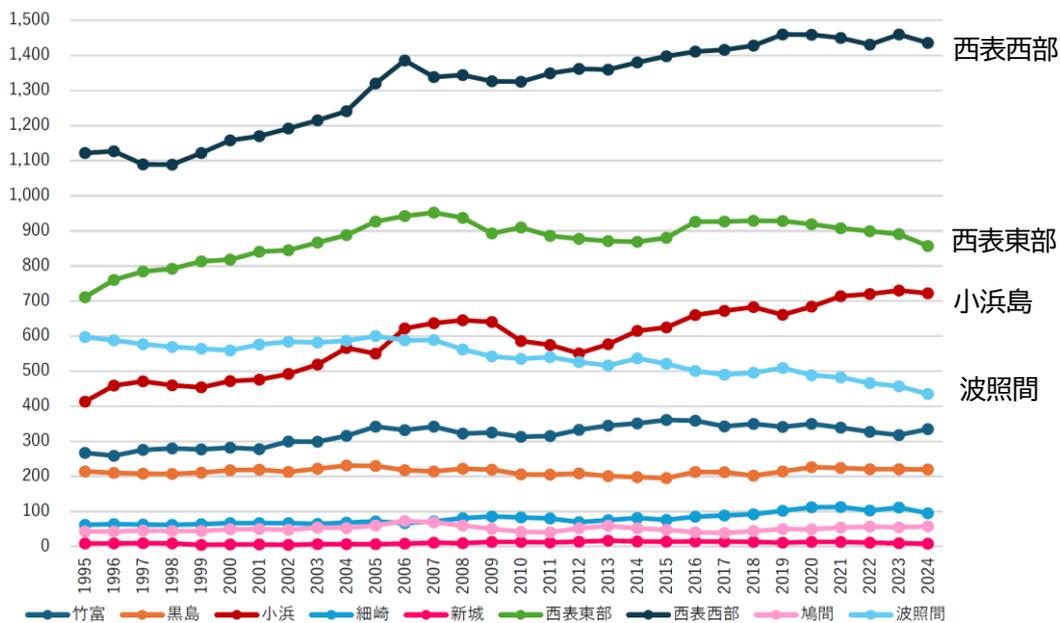


図 地区別人口の推移

資料：竹富町地区別人口動態票(外国人除く)  
 (出典：町総合計画)

竹富島は老年人口の割合が比較的高く、生産年齢人口が少なくなっています。比較的老年人口が少ないのは小浜島、西表島で、西表島は年少人口と生産年齢人口の割合が比較高くなっています。小浜島は生産年齢人口が比較的高く、年少人口が減少傾向になっています。



図 地区別年齢3区分人口の推移

資料:総務省「国勢調査」

## 第2節 住宅・土地統計調査等からみた本町の状況

### ① 空家率の推移

本町では、住宅・土地統計調査(標本調査※)が実施されていないため、八重山圏域(石垣市、竹富町、与那国町)のうち、調査が実施されている石垣市と全国及び県の空き家率(住宅総数に対する空家総数の割合)の推移をみています。

平成20年(2008年)から推移をみると、全国は増加傾向、沖縄県は横ばいとなっています。石垣市は、平成25年(2013年)から大きく減少しているものの、平成20年(2008年)と比較すると増加しています。

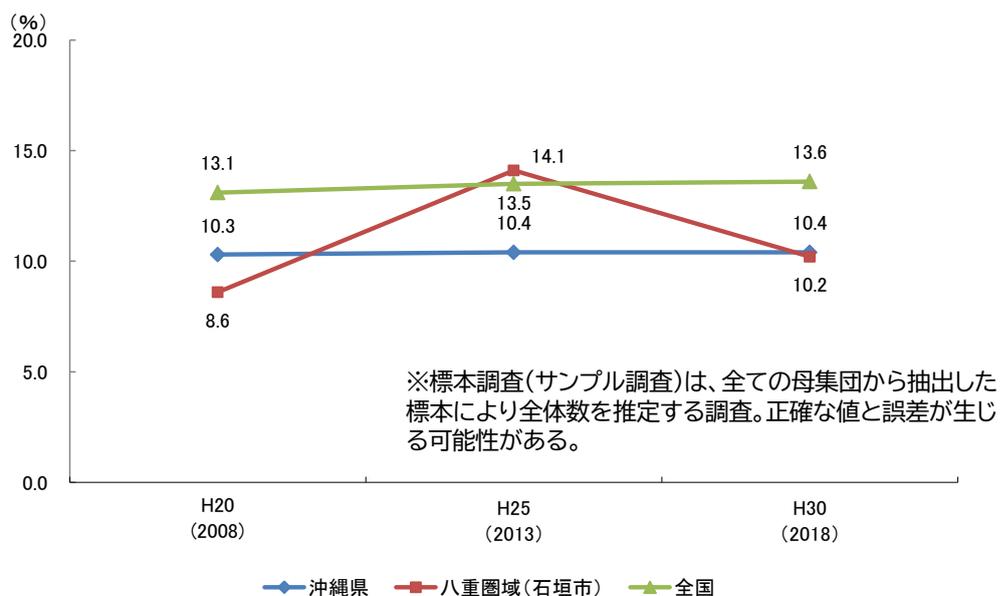
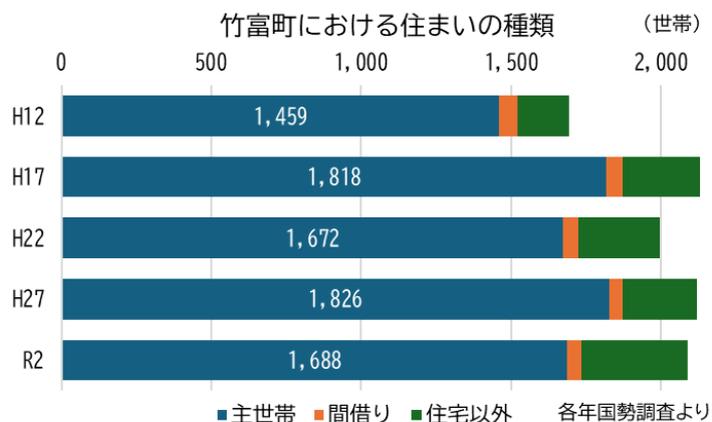


図 全国・沖縄県・八重山圏域の空家率の推移

資料:総務省統計局「住宅・土地統計調査」

### 参考:データから見た推定空家

本町の空家等を国勢調査からみると、平成12年(2000年)以降、主世帯の最大数は1,826世帯、令和2年(2020年)は1,688世帯であることから、138戸※の空家等があったと推計できます。(推定空家世帯率7.6%)※令和5年(2023年)実施の実態調査では推定空家等124戸。



住宅・土地統計調査における「空き家」は、以下の①～④の「住宅※」を合わせたものです。

※住宅：一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

① 二次的住宅

- ・別荘…週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
- ・その他…ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

② 賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

③ 売却用の住宅

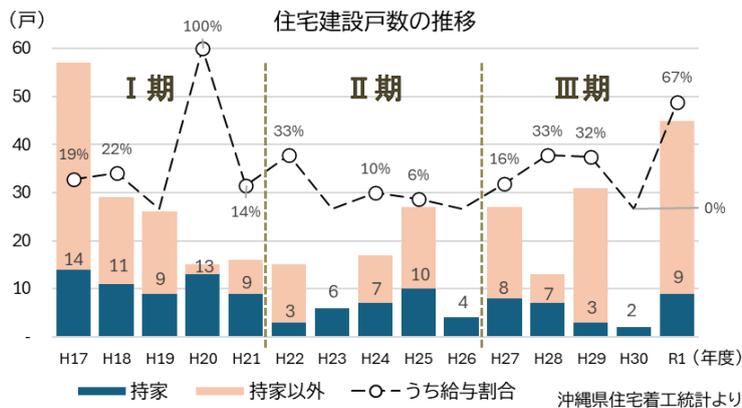
新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

④ その他の住宅

上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

② 住宅建設の推移

本町の平成17年度(2005年度)から令和元年度(2019年度)の住宅建設動向は、持家※は2～14戸で推移しており少なからず建設は続いています。5年間の期間ごとにみるとⅡ期、Ⅲ期はほぼ同規模でⅠ期はⅡ期、Ⅲ期の2倍弱となっています。



注)分譲住宅はありません

一方、貸家、公営、給与の各住宅で構成する持家以外は、持家の建設戸数を上回り、各期間の建設戸数は公営住宅1に対して、貸家は0.8～5.0、給与住宅は0.3～2.2とばらつきがあるなかで、Ⅱ期はⅠ期、Ⅲ期の約半数にとどまり、住宅建設総数を大きく減少させる要因となっています。

表. 竹富町の住宅建設戸数の推移(沖縄県住宅着工統計より) (戸)

区分	総数	持家	持家以外	貸家	公営	給与※
Ⅰ期(H17-21)	143	56	87	60	12	15
Ⅱ期(H22-26)	69	30	39	15	18	6
Ⅲ期(H27-R1)	118	29	89	34	17	38
計	330	115	215	109	47	59

※給与住宅：  
会社、官公署、学校等  
がその社員、教員等を  
居住させる目的で建築  
するもの

## 第3節 空家等実態調査

---

### (1)空家等実態調査結果による空家数

令和5年(2023年)9月から11月にかけて空家等の実態調査として、町内全域を対象とする現地調査等と、所有者等に対する意向調査を実施しました。

#### ■調査の目的

空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「特措法」という。)の完全施行を受け、本町竹富町全体の空家等及び特定空家等に対し現地調査等を行い、空家等及び特定空家等の実態、また所有者の意向等を把握し、空家等及び特定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の基礎調査とすることを目的としています。

#### ■実態調査期間

- ・令和5年(2023年)9月～11月
- ・現地調査:令和5年(2023年)9月
- ・意向調査:令和5年(2023年)10月～11月

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空家等情報を基に、350件の調査対象となる建物等を抽出し、外観目視により調査を行いました。

調査の結果、124件の推定空家等が確認されました。

#### ※空家等の判定基準

「地方公共団体における空家調査の手引きver.1(平成24年6月、国土交通省住宅局)(以下「手引き」という。)」における空家等の判定基準例、調査委託先が過去に実施した他の自治体の空家等実態調査実績や住宅地図更新調査時に収集している空家等の取得基準に基づき、調査対象物件が空家等か否かを判断するための判定基準を下記のとおりとしました。

- |                |                        |              |
|----------------|------------------------|--------------|
| ・表札・名札・看板がない   | ・郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている |              |
| ・電気メーターが停止している | ・プロパンガスボンベが撤去されている     |              |
| ・カーテンがない       | ・雑草・立木が繁茂している          | ・ゴミの投棄、堆積がある |

## (2)不良度別にみた空家等の状況

124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	判定内容	点数
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	0～14点
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	15～49点
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	50～99点
D	倒壊の可能性がある等、現況のままの利用は不可能	100点以上

今回調査の不良度判定では、「不良度A」、「不良度B」の推定空家等は本町全体で86件(69.4%)あり、これらについてはそのままの状態、または小規模な修繕の実施によって、利活用が可能と推定されます。

一方、建物の倒壊、飛散等のおそれから「不良度D」と判定された推定空家等は、22件(17.7%)で、地区別には字上原、字西表、字南風見、字波照間等でその件数が多くなっています。

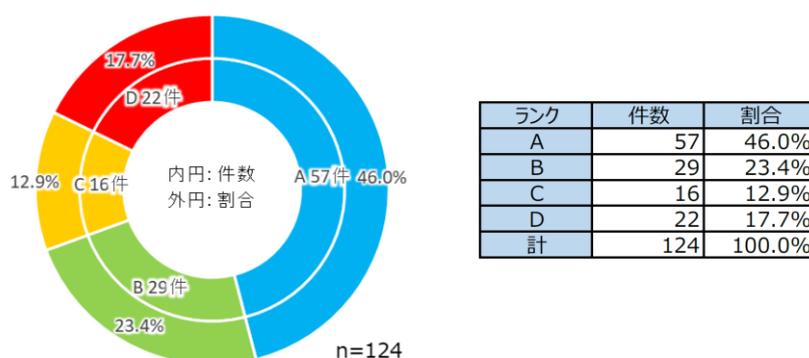


図 ランク区別の件数（町全体）

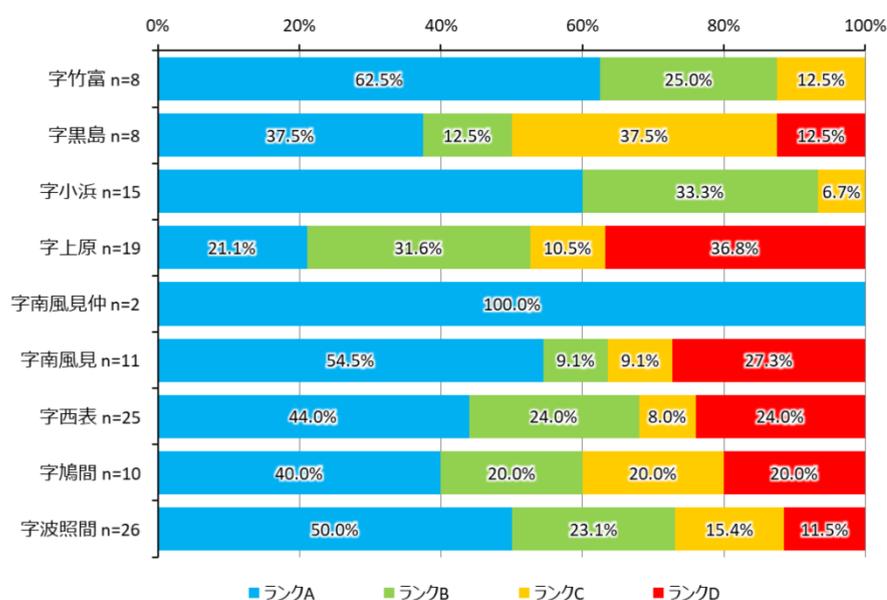


図 ランク区別の件数（地区別）

### (3)空家等所有者アンケート調査

本町における空家等の多くは町民等が所有する一般の戸建住宅であり、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、空家等対策を検討する基礎資料とするため、推定空家等のうち所有者を以下の手法により把握することができた111件について、アンケート方式による意向調査を実施しました。

推定空家等件数	所有者特定可能件数	公共管理物件等 (調査対象外)
124件	111件	13件

#### ※所有者の特定作業

1. 所有者(納税義務者)情報の取得は、GISを使用し、推定空家等の位置情報、家屋図、地番図データを重畳し、家屋番号、地番の特定を実施した。
2. 特定した家屋番号、地番を基に、課税情報※に含まれるそれぞれの番号に紐づけを行い、所有者(納税義務者)の特定を行った。

※空家等対策の推進に関する特別措置法 第十条(空家等の所有者等に関する情報の利用等)に基づき固定資産税の課税情報を利用

#### ■調査の概要

意向調査の主な項目は以下のとおりです。

- 空家等の管理者について
- 不動産の所有状況について
- 建物の現在の利用状況について
- 今後の不動産の活用について
- 不動産の活用取組について

意向調査の回収状況は以下のとおりです。

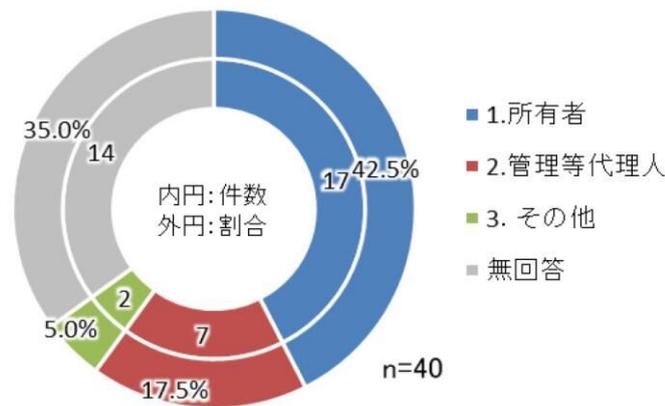
①意向調査送付数	②意向調査回収数	回収率(②/①)×100
111件	40件	36.0%

## ■ 調査の結果

所有者意向調査の結果は以下のとおりでした。

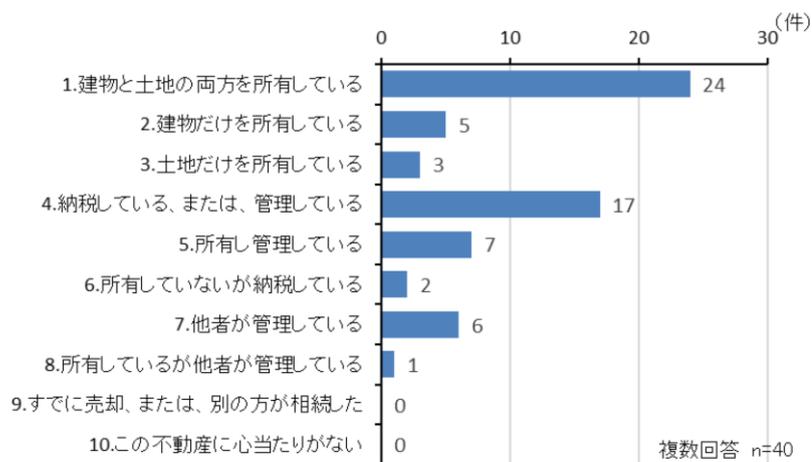
### ① 管理者の種別

「1.所有者」が42.5%、「2.管理者等代理人」が17.5%と最も多くなっています。



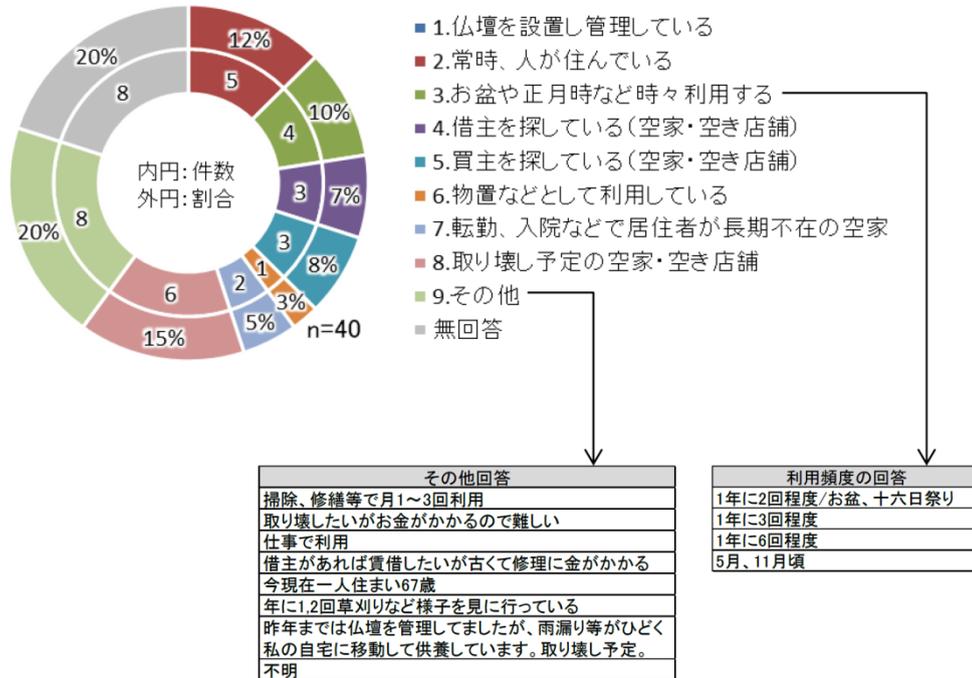
### ② 不動産の所有状況

「1.建物と土地の両方を所有している」が最も多く24件(60%)、次いで「4.納税しているまたは管理している」が17件(42.5%)となっています。



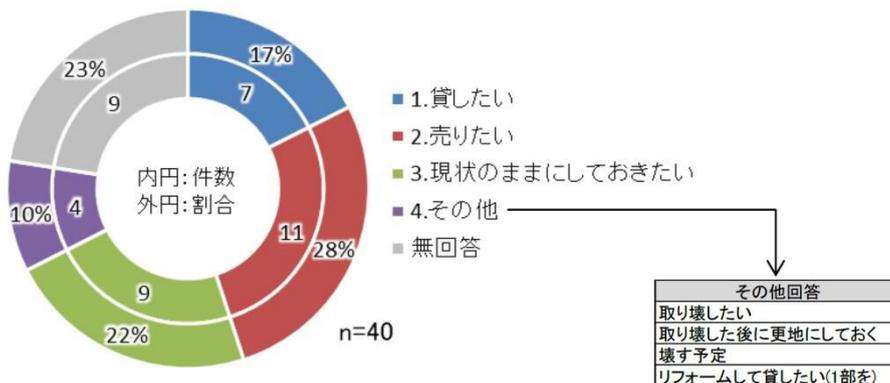
### ③ 建物の現在の利用状況

「9.その他」、「無回答」を除く建物の利用状況は、「8.取り壊し予定の空家・空き店舗」が6件(15%)と最も多くなっています。一方で、「2.常時、人が住んでいる」も5件(12%)あり、空家等ではなく人が住んでいる状態であったことがうかがえます。



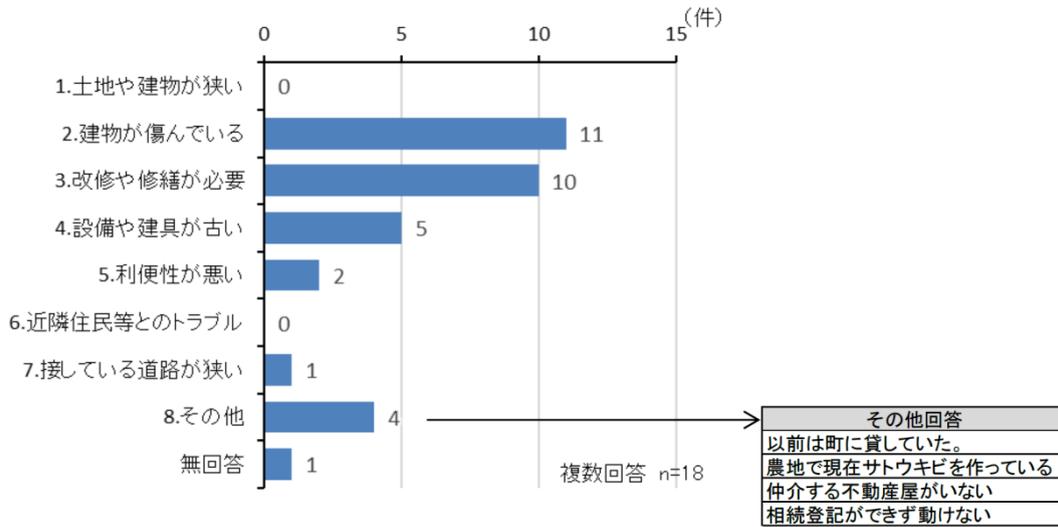
### ④-1 今後(5年程度)の不動産の活用

今後の不動産の活用については、「2.売りたい」が11件(28%)と最も多く、次いで「3.現状のままにしておきたい」が9件(22%)、「1.貸したい」が7件(17%)となっています。



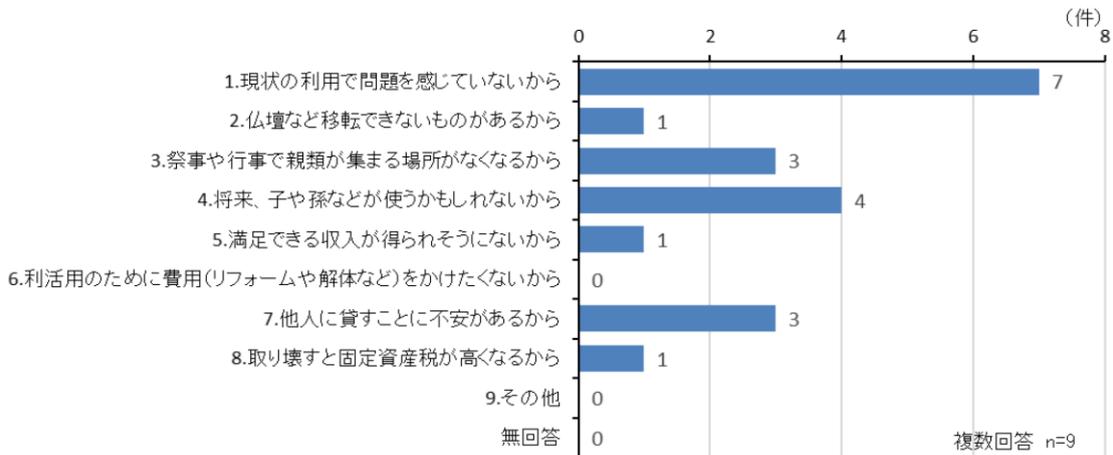
④-2 賃貸・売却する上での課題（④-1の「売りたい」「借りたい」の回答者限定）

「2.建物が傷んでいる」が11件と最も多く、次いで「3.改修や修繕が必要」が10件となっています。建物の老朽化への対応が課題となっています。



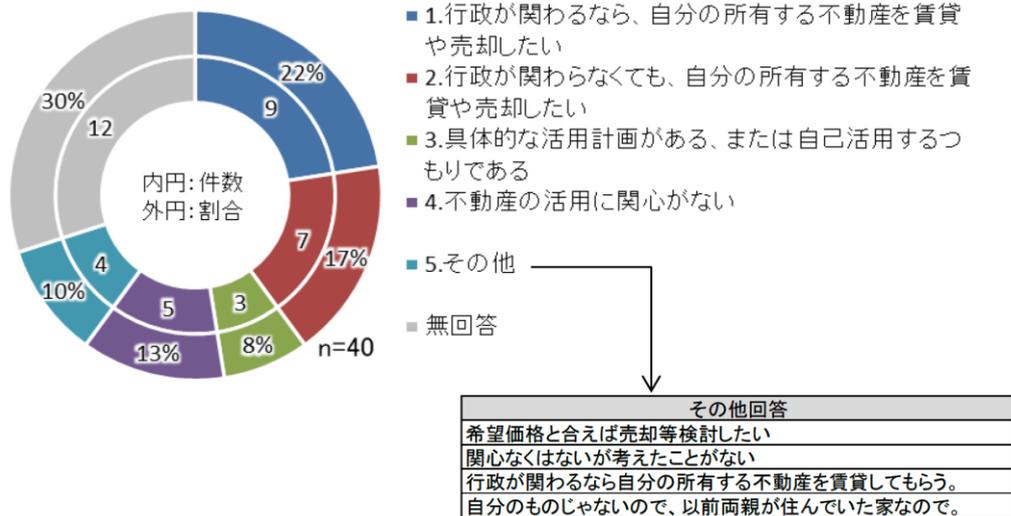
④-3 現状のままにしておきたい理由（④-1の「現状のまま」の回答者限定）

「1.現状の利用で問題を感じていないから」が7件と最も多く、次いで「4.将来、子や孫などが使うかもしれないから」が4件、「3.祭事や行事で親類が集まる場所がなくなるから」と「7. 他人に貸すことに不安があるから」がそれぞれ3件となっています。親族への相続や催事等も理由となっています。



⑤-1 所有する不動産について竹富町や民間事業者を活用した取組

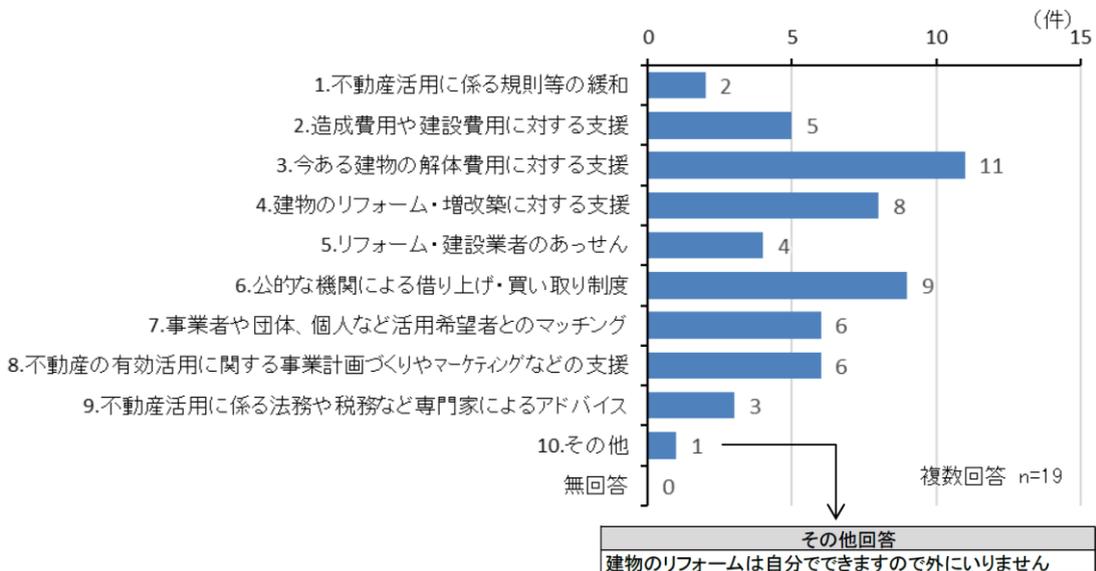
「1.行政が関わるなら、自分の所有する不動産を賃貸や売却したい」が9件(22%)と最も多く、次いで「2.行政が関わらなくても、自分の所有する不動産を賃貸や売却したい」が7件(17%)、「3.具体的な活用計画がある、または自己活用するつもりである」が3件(8%)であった。行政が関わる活用と所有者による活用が同じ程度となっています。



⑤-2 不動産を有効活用するための必要な取組

(⑤-1の賃貸・売却、自己活用の回答者限定)

「3.今ある建物の解体費用に対する支援」(11件)や「6.公的な機関による借り上げ・買い取り制度」(9件)、「4.建物のリフォーム・増改築に対する支援」(8件)が多くなっています。



## 第4節 空家等対策を進めていく上での主な課題

---

本町を取り巻く現状や、空家等実態調査結果、空家等所有者アンケート調査等から、今後、空家等対策を進めていく上で、以下のような課題があげられます。

### (1)本町全体の課題

#### ① 空家等の適正管理について

- 本町は台風の高頻度襲来地域であり、島々は常に地震の影響による津波の危険にさらされています。住宅・住環境においては自然災害に対して、系統的な安全対策を講じる必要があります。
- 本町ではシロアリ被害等も多い状況にあり、放置された空家等が食害を受ける可能性が高くなっています。特に柱・筋交い・土台等の食害を受けた場合は、耐震性が低下し、空家等の倒壊の危険性が増大する原因となります。
- 空家等の管理意識が低い理由で建物等が老朽化し放置されることにより、周囲の住環境に影響を及ぼすおそれがあります。
- 空家等の活用意向があっても、自力での管理や売却等の処分が困難なため、行政等の支援が求められています。
- 相続人が県外等の遠方に居住し、また不明の場合もあり、空家等の所有者による管理が困難となっています。

#### ② 空家等の利活用について

- 空家等実態調査から、比較的状态が良い「不良度A」、「不良度B」の推定空家等が一定数あり、これらの有効活用等を促進することで、定住・移住や中古住宅のストック流通の促進などで地域活力の向上の効果が期待できます。
- コンクリート造の建築物は、躯体の耐久性に問題がなければ、比較的改革等が容易であることから、条件が合えばリノベーション等の可能性があります。
- 空家等を売却・賃貸する意向のある所有者等が45%、現状維持を望む所有者等も22%と一定程度存在しています。
- 空家を現状のままにしておきたい理由として、「将来、子や孫などが使うかもしれないから」、「祭事や行事で親類が集まる場所がなくなるから」、「他人に貸すことに不安があるから」などの理由が多く、こうした事情を踏まえた対策の検討が必要です。

③ 管理不適切な空家等への対応について

- 空家等実態調査から、建物の倒壊、飛散等のおそれがある「不良度D」と判定された推定空家等が一定数存在しています。
- 空家等となって管理が行き届かなくなった建築物は劣化に拍車がかかるおそれがあり、台風等によって老朽化した建築物の倒壊や飛散など二次的な被害も懸念されます。

(2) 地区等の課題

- 小浜島地区、西表島西部地区では、人口の増加傾向がみられます。また、鳩間島地区は年少人口割合が9.3%と町内で最も低くなっています。地区の状況を踏まえ、定住・移住の促進や生業とあわせた活用支援など、地域のニーズに応じた空家等の活用方法の検討が必要です。
- 集落周辺の農地・山林・墓地等では、農地付住宅は農地法の制限等があり、一部で規制緩和が求められています。

## 第3章 空家等対策における基本方針

### 第1節 町の将来像（目指す姿）

島々の誇りと個性がきらめき大自然と文化と暮らしが響きあう町  
～海ぬ美かいしゃとともに生きる安全・安心のぱいぬ島～

日本最南端の『大自然と文化の町』として世界に向けて発信するとともに、『島々の誇りと個性がきらめき、大自然と文化と暮らしが響きあう町』の実現を目指します。

### 第2節 空家等対策の基本的な方針

本町における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、将来像をもとに基本的な方針を抽出し、具体的な施策を提示します。そして、これらの実施により、町民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、地域活力の維持に努めます。

#### (1)空家等の発生の予防と適正管理の推進

- ・ 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、所有者等が存命中の段階から、将来の相続等に備えた事前の準備をしておくことを促すことで、空家等の発生を未然に防ぐ予防策を進めます。
- ・ 町の政策分野間で連携した施策の展開や、関係団体と連携した活動等により、空家等の発生の予防に努めます。
- ・ 管理水準が低下している物件の所有者・管理者等の特定を行い、町で把握した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。
- ・ 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するよう促し、管理不全空家等や特定空家等になることを予防していきます。
- ・ 所有者等の事情を含めた空家管理について、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。

#### (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、所有者等による利活用を妨げている様々な課題に対して、行政として支援を行う方法を検討します。
- ・ 所有者による活用の選択肢を増やすために、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検討します。
- ・ 除却以外に解決方法がない物件については、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、支援制度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、防災用の空地等の地域による有効な活用方法を検討していきます。

### (3)管理不全空家等と特定空家等への措置

- ・ 管理不全空家等は、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある状態であることから、国土交通省の「管理不全空家等及び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)」を十分に考慮し、必要な措置を講じます。
- ・ 特定空家等は、適切な管理が行われず、既に地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのあることから、国土交通省の「管理不全空家等及び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)」を十分に考慮し、必要な措置を講じます。

### (4)推進体制の整備

- ・ 空家等に関する施策が効果的に実行できるよう、庁内組織及び外部団体等との連携・協力による体制を整備し、強化を図ります。

## 第4章 空家等に対する施策

### 第1節 所有者等による空家等の適切な管理

---

良好な空家等が管理不全な空家等にならないための予防保全を行うとともに、管理不全の空家等により地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないよう防止することを目的に、管理不全な空家等の発生の未然防止及び解消を目指した適切な管理を促進します。

#### (1) 空家等の管理の基本的な考え方

空家等の管理は、第一義的には当該空家等の所有者又は占有者の責任において行われるべきものです。空家等の発生を防ぐためには、現在居住している住宅のみならず、生活の実態がなく物置等として使用している住宅や、将来住まなくなる予定のある住宅についても、空家等となる前の段階で対策を講ずる必要があります。

#### (2) 空家等の所有者等への啓発

空家等の適切な管理に対する所有者等の意識を高めるため、広報等により「空家等の適切な管理は所有者又は占有者の義務である」ことを周知するものとします。

所有者の死後、建物の相続登記がされずに管理者や所有者が不明確となり、そのことが長期にわたり空家等として放置されることを招く要因のひとつになっているため、相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、各種手続や通知時を利用して働きかけを行います。

#### (3) 空家等の適正管理・発生抑制に向けた体制の整備

空家等の利活用や管理に向けた売買、賃貸、リフォーム等に関する所有者等からの相談、空き家等掲示板制度等による情報提供を行います。

地域の自治組織や関連事業者等と連携し、空家等の早期発見・早期対応を講じることができる体制や実働的な仕組みづくりを検討します。

遠方に居住する所有者等に空家等の現状を伝え維持管理を促していくために、地域の自治組織や関連事業者等との連携を図ります。

#### (4) すべての町民への啓発

すでに空家等となった住宅の所有者だけでなく、広く町民等に対して空家等を適切に管理することの重要性や、管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した本計画の内容について周知します。

空家等の管理の重要性や利活用等の相談窓口を案内するリーフレットなどを新たに作成して、固定資産税納税通知書と併せて送付するなど、空家等の増加抑制、管理不全な空家等の発生防止に努めます。

空家等の問題が懸念される地域等においては、住民説明会の開催等を通して、空家等の適切な管理方法や町の空家等対策の取組について周知・啓発を図ります。

## 第2節 空家等の流通と利活用の促進

良好な空家等が管理不全な空家等にならないための予防保全を行うとともに、管理不全の空家等により地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないよう防止することを目的に、管理不全な空家等の発生の未然防止及び解消を目指した適切な管理を促進します。

### (1) 情報提供・相談体制の充実

空家等の有効活用に関する情報を町のホームページに掲載したり、町役場及び公共施設の窓口における情報提供や、自治会などに対する情報提供を行います。

### (2) 空家等の流通・活用促進

中古住宅を安心して取引するため、中古住宅の建物現況調査や新しい賃貸借の仕組み等について情報提供を進めることで、中古住宅の円滑な市場流通を促進します。

住宅の断熱化、バリアフリー化、耐震化に資するリフォーム工事への助成事業など「竹富町住宅リフォーム支援事業」制度の周知・活用を推進し、市場流通に必要な住宅ストックの質の向上に取り組みます。

「空家再生等推進事業」、「空家住宅活用事業」(国土交通省住宅局住宅総合整備課)など関連支援事業の情報提供を進めます。

### (3) 空家等・跡地の利活用促進

空家等や除却後の跡地を、まちづくりやコミュニティ活動を進めるうえでの地域の資源と捉え、地域等との連携による活用や流通を支援、促進します。

地域活動で空家等や跡地を活用することも考えられるため、個別に出前講演やセミナーを開催するなど、きめ細やかな情報提供を行うとともに、所有者等と地域が利活用に向けた意見交換ができるような仕組みづくりを検討します。地区ごとに空家等の実態や地域特性などが異なるため、それらの実情に即した空家等の利活用を検討、実施します。

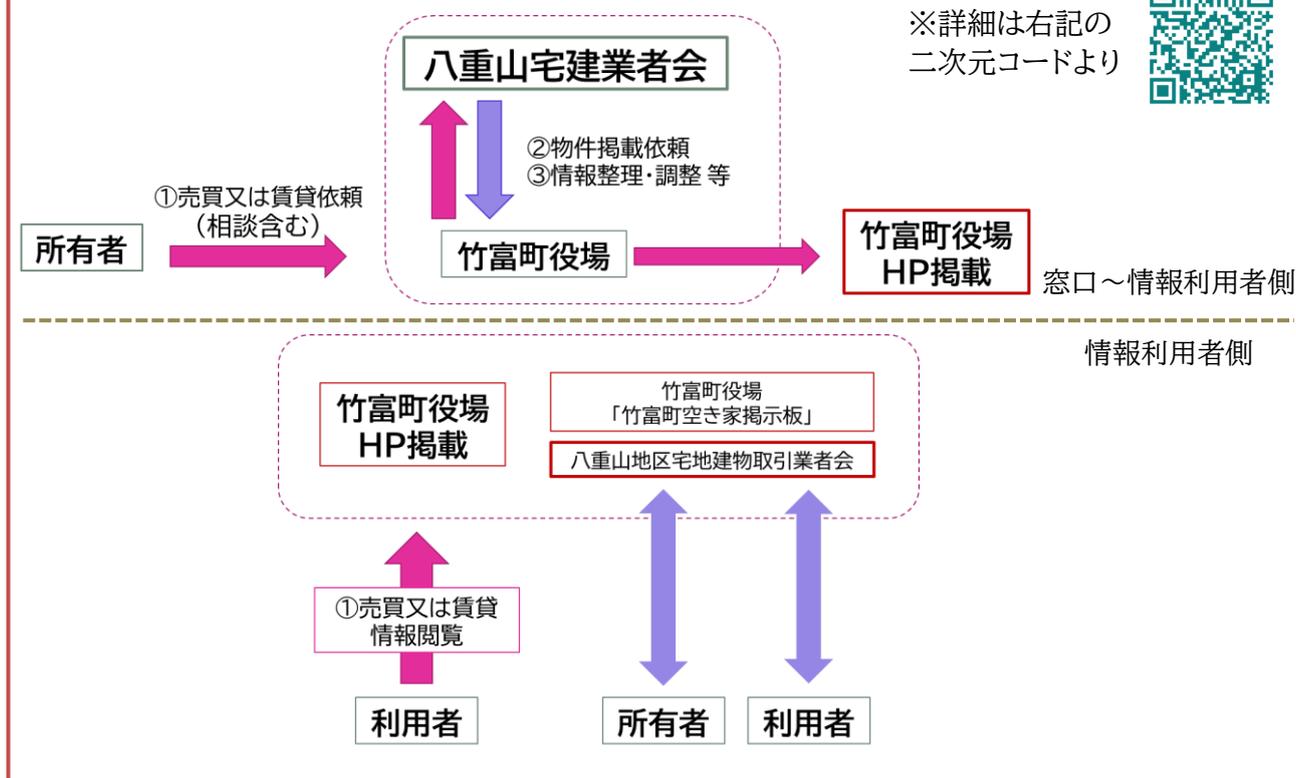
特に、本町においては、以下の取組を推進します。

- 「竹富町空き家等掲示板制度」(空き家バンク)の物件情報の充実に努めます。
- 伝統的住宅の再生・活用に関する相談窓口の充実を図ります。
- 未利用、低未利用になっている古民家の所有者に対し、再利用の意向や関心度に関する調査を進めます。なお、古民家所有者の動向や意識の把握は空家実態調査等での実施を検討します。
- 古民家を地域の資源ととらえ、所有者・地域が一体となって活用・維持管理を進める仕組みづくり、活用を促進する取組を進めます。
- 空家状況の把握及び空家活用に関する情報提供を促進します。
- 空家所有者に対し、適正な管理や新たな活用に関する情報提供を進めます。
- 町の所有者への支援による空家・空地の売買・賃貸を検討(無秩序な売買の防止)します。
- 定住・移住希望者に対する住宅確保支援策を検討します。
- 空家、空き屋敷については、宿泊施設等の観光資源として活用を促進します。

### 【竹富町空き家等掲示板制度】

利活用可能な空家等の市場流通に向けて、「竹富町空き家等掲示板制度」を開始し、賃貸物件や売買物件について情報を集約しています。

※詳細は右記の  
二次元コードより



### 【空家等活用促進区域】

「第1章 第5節 対象地区」に示すとおり、本計画の対象地区は竹富町内全域とし、今後は、「空き家対策総合支援事業における計画(空き家対策総合実施計画)」を作成して、空家等の活用に向けた空家等対策事業を実施します。それらの実施地区として、空家法第7条第3項に規定される「空家等活用促進区域」を以下のとおり定めます。

本計画では、上記の空家法における規定事項や、本町として、集落内に定住・移住に向けた住居として活用可能な空家等が存在している必要があることから、景観法に基づく竹富町景観計画に規定する「集落景観保存地区※」を空家等活用促進区域とします。※詳細は資料編を参照。

### 【空家等活用促進指針】

上記の空家等活用促進区域において取り組む指針を以下に示します。

- ・地域の活性化に資する施設としての利用促進(空家等バンク登録など)
- ・地域活動等の拠点の整備(サロンなど地域の福祉の増進を図る空家等利活用)
- ・公的住宅としての活用
- ・住宅セーフティネット法※に基づく住宅としての活用
  - ※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
- ・防災空き地やポケットパークなどの活用
- ・その他、p22に示す事項及び、町長が必要と認める事項

## 【空家等対策の推進に関する特別措置法】

### (空家等対策計画)

第七条 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(第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

(以下の内容は資料編を参照)

## (4)老朽化した空家等の除却促進

地域と連携し、老朽化した危険な空家等の情報の把握に取り組みます。また、老朽化した空家等の所有者に対して空家等対策の意識啓発を図るとともに、除却の促進に向けて適切な対策を検討します。

### 第3節 管理不適切な空家等への対応と特定空家等への措置

---

著しく老朽化した危険な空家等については、所有者に空家等の危険性や支援制度に関する情報提供によって除却を促進し、除却跡地についても適切な対策・管理を促します。行政指導で改善が見込めない危険な空家等については、法に基づき特定空家等と認定し、指導・助言、勧告、命令、代執行により安全性の確保を図ります。

#### (1)管理不適切な空家等への対応

##### ① 所有者等への助言、指導

空家等の所有者等、住民、地域で解決が困難な空家等に関しては、町職員が現地へ赴き、敷地外から目視による現地確認を行います。

空家等の現地確認によって、適切な管理が行われていないと判断した場合、町は登記簿情報や納税者情報等から空家等の所有者等を調査し、これに対して空家等の適切な管理を促す助言や指導を行います(空家法第9条、第10条、第12条)。

##### ② 立入調査の実施

所有者等による改善が見られない場合、空家法第9条第2項、環境条例第18条第1項に基づき、「特定空家等の判断基準」を基に立入調査を実施します。

この調査をする場合は、その5日前までに当該空家等の所有者等に対してその旨を通知します(空家法第9条第3項)。

また、この調査を行う職員又は委任を受けた者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があれば提示します(空家法第9条第4項、環境条例第18条第2項)。

なお、空家法第16条第2項により、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、20万円以下の過料に処されることがあります。

## (2)法や条例に基づく措置の実行

適切な管理が行われていない空家等に対する対応は空家法に限定されず、他の法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合があります。

各法令により、目的、講じることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択していきます。

道路法による命令 (第44条)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。建築基準法による勧告・命令(第9条、第10条)</li> </ul>
建築基準法による勧告・命令 (第9条、第10条)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 違反建築物については、除却・移転・改築・使用禁止・制限等を命令できる。(第9条第1項)</li> <li>○ 劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。(第10条第1項、2項)</li> <li>○ 著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。(第10条第3項)いずれも、措置を講じないとき等は代執行できる。(第9条第12項、第10条第4項)</li> </ul>
消防法による命令 (第3条)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 屋外において火災の予防に危険であると認める物件等について、除去等の措置を命令できる。</li> <li>○ 措置を講じないときなどは代執行できる。</li> </ul>
廃棄物処理法による命令 (第19条の4・第19条の7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ごみや産業廃棄物の不法投棄により生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去・防止に必要な措置を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。</li> </ul>
密集市街地整備法による勧告 (第13条)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 密集市街地内の延焼防止上危険な建築物等に対し、除却を勧告できる。</li> </ul>
景観法による命令 (第70条)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 形態意匠が景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認められる既存不適格建築物に対し、形態意匠の制限に適合するために必要な改築、模様替等の措置を命令できる。</li> </ul>
浄化槽法による命令 (第12条)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 浄化槽の保守点検又は清掃において生活環境の保全及び公衆衛生上必要があると認められる場合、指導、勧告、改善命令等ができる。</li> </ul>
地方税法 (第349の3の2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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)の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して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した場合は、当該特定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することとする。</li> </ul>

### (3)所有者が不明等の場合の対応

所有者等が不明であったり、相続が放棄されているような空家等は、適切な管理がなされないことにより管理水準が早期に低下し、管理不全空家等や特定空家等となるおそれがあるため、法律の専門家等と連携しながら、できるだけ早期に民法の財産管理制度を活用することを検討します。

- ・ 管理不全建物管理制度
- ・ 管理不全土地管理制度 等

また、所有者等の認知能力等が十分でなく、適切な管理が期待できない場合には、民法の成年後見制度を活用することを検討します。

### (4)管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に対しては、当該空家等の管理水準が特定空家等に該当するまで低下することを防ぐ観点から、以下のような空家法に基づく措置を実施します。

### (5)特定空家等への措置

#### ① 特定空家等の判断基準

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すおそれのある状態に既にあるという観点から、国土交通省の「管理不全空家等及び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）」を十分に考慮し、必要な措置を講じます。

特定空家等は、空家法第2条第2項に次のように規定されています。

定義※再掲
第2条 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。

また、国が示した「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「国ガイドライン」という。）においては、特定空家等であるか否かの判断に際して参考となる項目が記載されています。

■ 特定空家等であるか否かの判断に際して参考となる項目

<p>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</p>	<p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。  (1)建築物が倒壊等するおそれがある。  イ 建築物の著しい傾斜  ・ 基礎に不同沈下がある。  ・ 柱が傾斜している。等  ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等  ・ 基礎が破損又は変形している。  ・ 土台が腐朽又は破損している。等  (2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。  ・ 屋根が変形している。  ・ 屋根ふき材が剥落している。  ・ 壁体を貫通する穴が生じている。  ・ 看板、給湯設備等が転倒している。  ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。等  2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。  ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。等</p>
<p>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状態</p>	<p>(1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。  ・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。  ・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。  ・ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。等  (2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。  ・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。  ・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。等</p>
<p>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</p>	<p>(1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。  ・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。  ・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。等  (2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。  ・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。  ・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。  ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。等</p>

<p>④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態</p>	<p>(1)立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。等</li> </ul> <p>(2)空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。等</li> </ul> <p>(3)建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。等</li> </ul>
--	---

資料：国土交通省 R6.3「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)[別紙]

判断基準については、技術的助言として示されている「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」に準拠し、「特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表」を用いることとします。また、判断に際しては「竹富町空家等対策協議会」において関係機関や関係課の意見を踏まえるなど、総合的に判断します。

※判断基準については、今後の実施状況等を踏まえ、随時、内容の更新・修正等、改良を加えていきます。

## ② 特定空家等への措置

### (ア) 助言又は指導(空家法第 14 条第1項)

空家等の管理は、所有者等において適切に行われるべきであることから、所有者等自らの意思による改善がされるよう、助言又は指導を行います。

### (イ) 勧告(空家法第 14 条第2項)

繰り返し助言又は指導を行ったものの、なお改善されないと認められるときは、その所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、勧告を行います。

また、勧告された場合は地方税法に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

【参考】

固定資産税等の住宅用地特例の適用について

特定空家等の敷地が地方税法第349条の3の2の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例を受けている場合にあっては、勧告を行うことにより、当該敷地について特例の対象から除外されることになります。

なお、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、再度、当該特例の対象となります。

勧告を行った場合は、その旨を固定資産税担当部署に連絡します。なお、1月1日までに勧告したものが、翌年度から住宅用地特例の対象から除外されます。

■ 固定資産税等の住宅用地特例(住戸一戸あたり)

区分		固定資産税課税標準額
小規模住宅用地	200 ㎡以下	評価額×1/6
一般住宅用地	200 ㎡を超える分	評価額×1/3
住宅用地でない宅地		特例なし

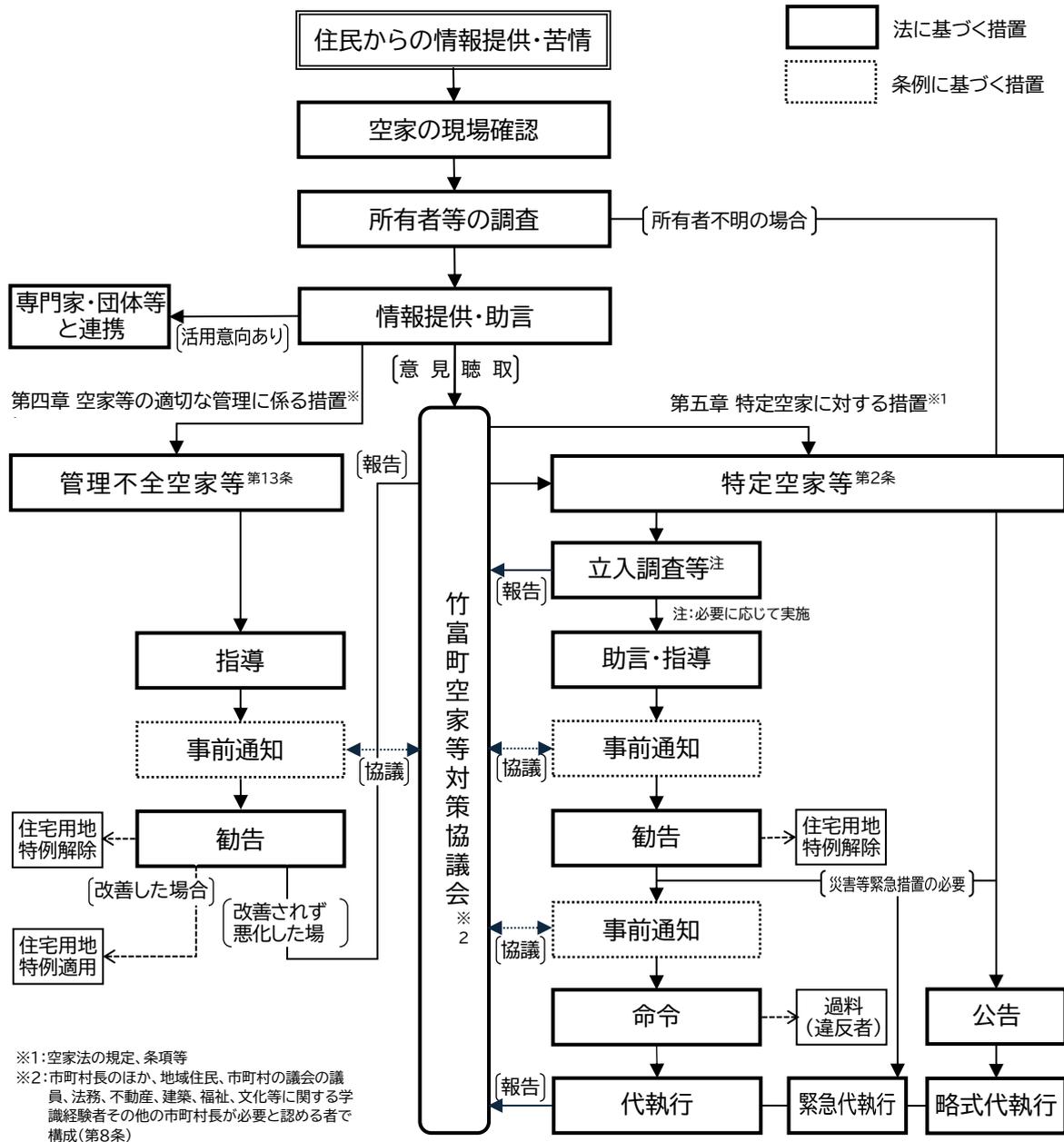
(ウ) 命令(空家法第 14 条第3項)

正当な理由がなく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られるときは、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとることを命じます。

(エ) 代執行(空家法第 14 条第9項)

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、履行したとしても十分でないとき又は履行しても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、代執行を行います。

管理不全空家等及び特定空家等の措置フロー(概要)



## 第5章 推進体制の整備

### 第1節 空家等調査の実施

---

#### (1)空家等に関するデータベースの整備と所有者意向の把握

本町では、令和5年度(2023年度)に町内全域を対象とする空家等の現地調査を実施したことにより、データベースを整備、今後の事業展開の検討に活かします。

登記簿での所有者調査を行い、空家台帳の整備を推進します。

#### (2)空家等情報の更新

町民からの通報や相談に加え、関係各課で把握した空家等に関する情報を収集し、データベースを更新することで、経常的な空家等情報の把握に努めます。また、更新されたデータベースについては、庁内関係各課で共有し、各課の施策・事業の推進に役立てていきます。

空家等に対する町民からの通報、空家等の管理方法や利活用に関する所有者等からの相談に的確かつ迅速に対応できるよう体制の整備を図ります。

#### (3)定期的な空家等調査の実施

計画の見直し時期等に合わせて、令和5年度と同様の調査を実施し、町内の空家等の実態を定期的に把握します。

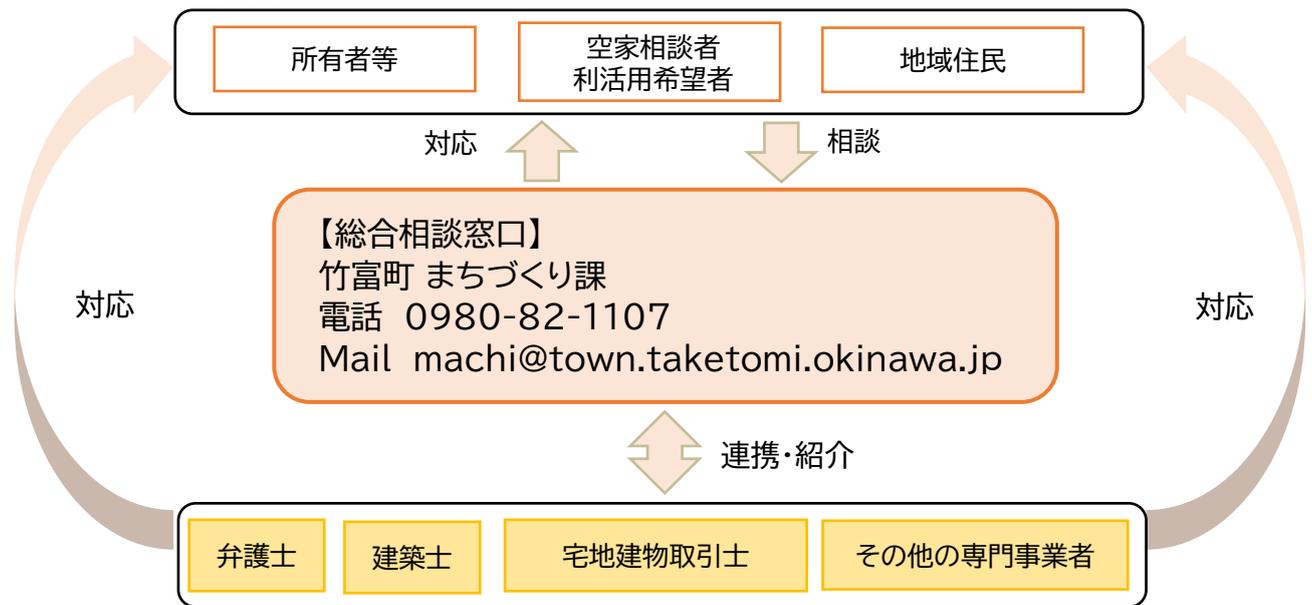
## 第2節 相談体制の構築

### (1)所有者等及び住民等からの相談対応

空家等に関する多様な相談に関して、相談者が相談内容に応じて該当する窓口を選択することは非常に困難なことから、本町では、空家等対策全般の総合相談窓口を設置し、全般的な対応を行います。

地域からの空家等情報の提供、管理不適切な空家等に関する通報、所有者等からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じて的確に対応できる庁内体制を整備するとともにそれらの連携・統括が可能となるよう相談体制を構築します。

#### ■ 相談体制の概念図



## (2) 庁内組織との連携

空家等に関する対策を組織的、一体的に推進するため、庁内の関係課と連携し、空家等対策に関する庁内での取組を進めています。

## (3) 関係機関との連携

空家等については、関係法令が多岐に渡るとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、行政だけではなく複数の関係機関・民間団体等が連携して対応することが望まれます。

そのため、民間の関係団体等と連携し、空家等に関する相談者に対して専門機関を適切に案内していきます。

## (4) 住民団体等との連携

空家等に関する対策を進めるには、住民や行政のほか、多様な主体による連携体制の整備が必要です。

本町では、現在、地域の課題に対して町民、議会、行政が手を携えながら、さまざまな施策に取り組んでおり、空家等対策についても、今後、地域ぐるみでの住民意識の高揚に合わせて住民等で構成する各種団体との協力体制づくりを図っていきます。

### 第3節 計画の進行管理

---

本町における空家等は、人口・世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況など様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。

そのため、本計画の進行状況を定期的に庁内検討委員会に報告し、取り組み状況の評価・検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。併せて、次期計画への反映も行っていきます。



## 資料編

### 第1節 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。第十四条第二項において同じ。)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。

#### (国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

#### (地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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)

第七条 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(第二十二條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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
  - 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
  - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
  - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域
  - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
  - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項
  - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。))又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。)について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。)に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

- 8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 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。

(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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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(周辺の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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が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と認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、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るときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。))の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。))の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

(特定空家等に対する措置)

第二十二条 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で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。
- 10 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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確知することができないとき(過失がなくて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、当該命令対象者の負担において、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(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。

- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

#### (空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

#### (支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

#### (監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認

めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

#### (情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

#### (支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

#### (市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

(雑則)

第二十九条 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。

(罰則)

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

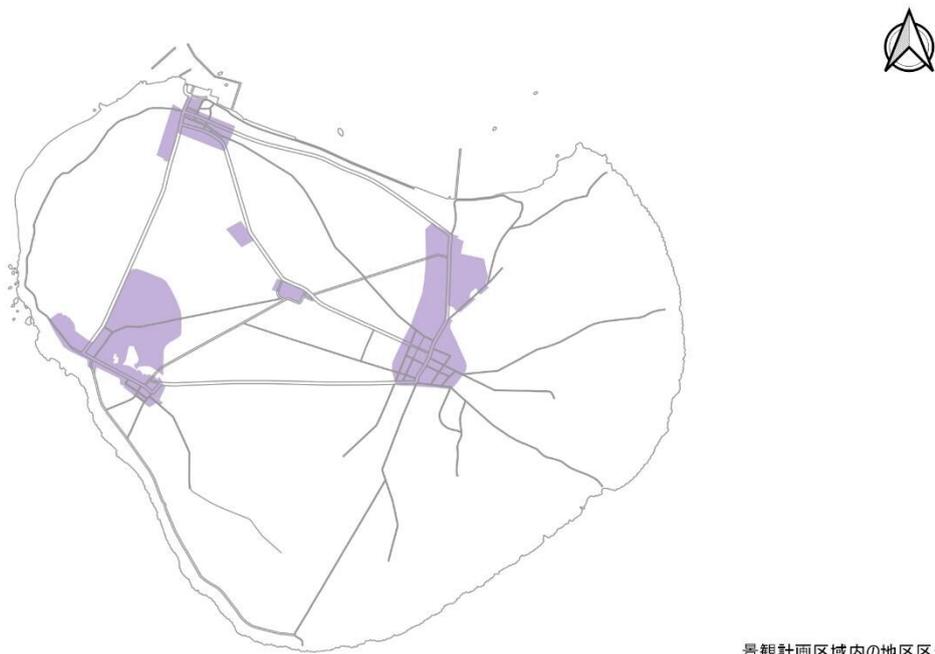
- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(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。

## 第2節 景観計画に基づく「集落景観保存地区」

(黒島)



景観計画区域内の地区区分(黒島)

■ 集落景観保存地区

0 500 1,000 m



(小浜島)



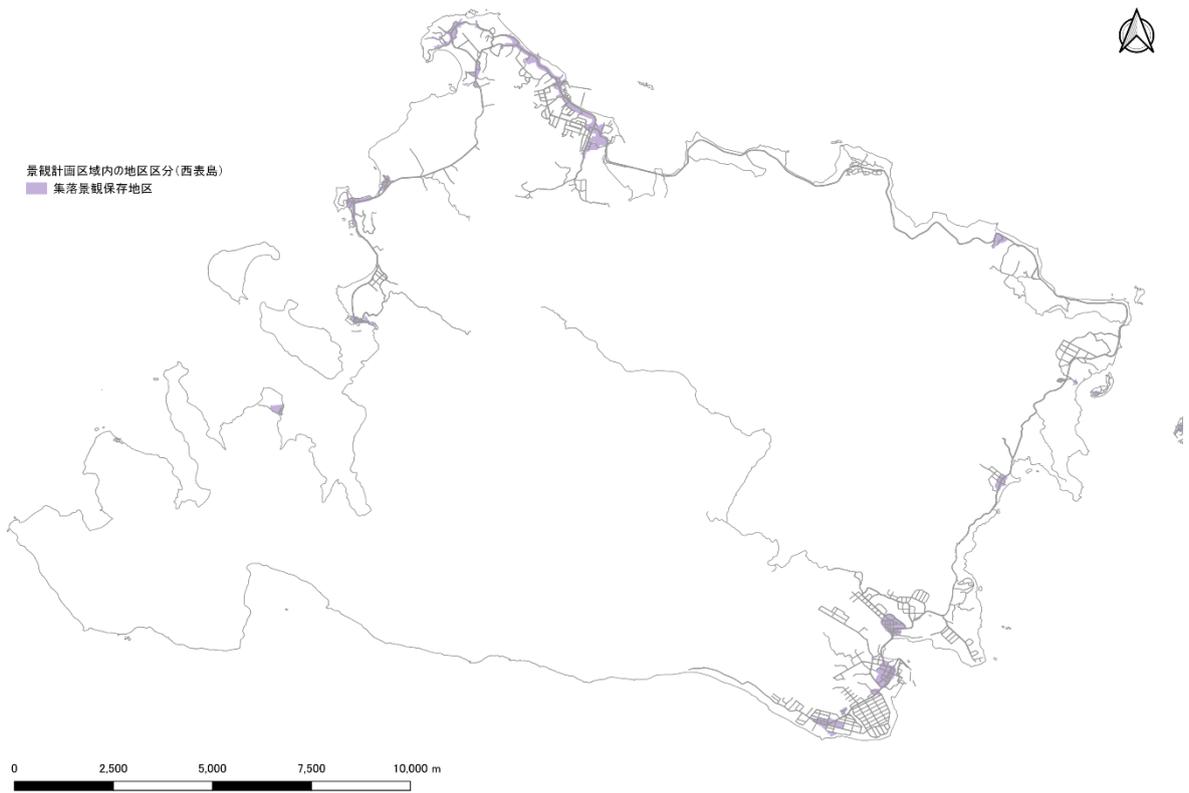
景観計画区域内の地区区分(小浜島)

■ 集落景観保存地区

0 500 1,000 m



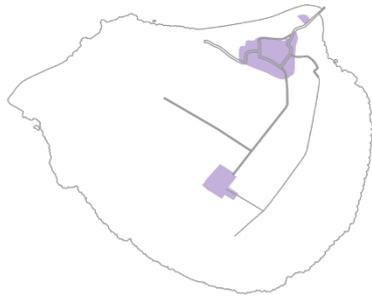
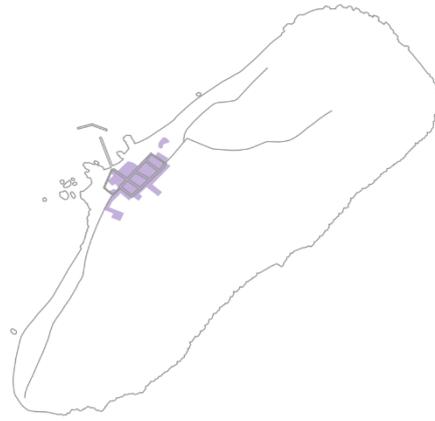
(西表島)



(波照間島)



(新城島)



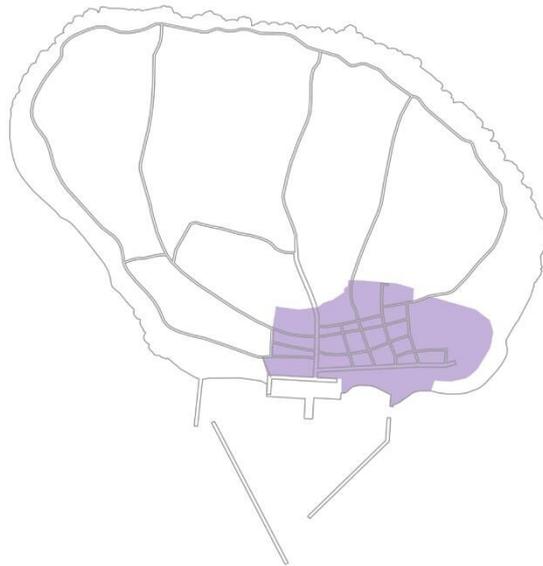
景観計画区域内の地区区分(新城島)

■ 集落景観保存地区

0 500 1,000 m



(鳩間島)



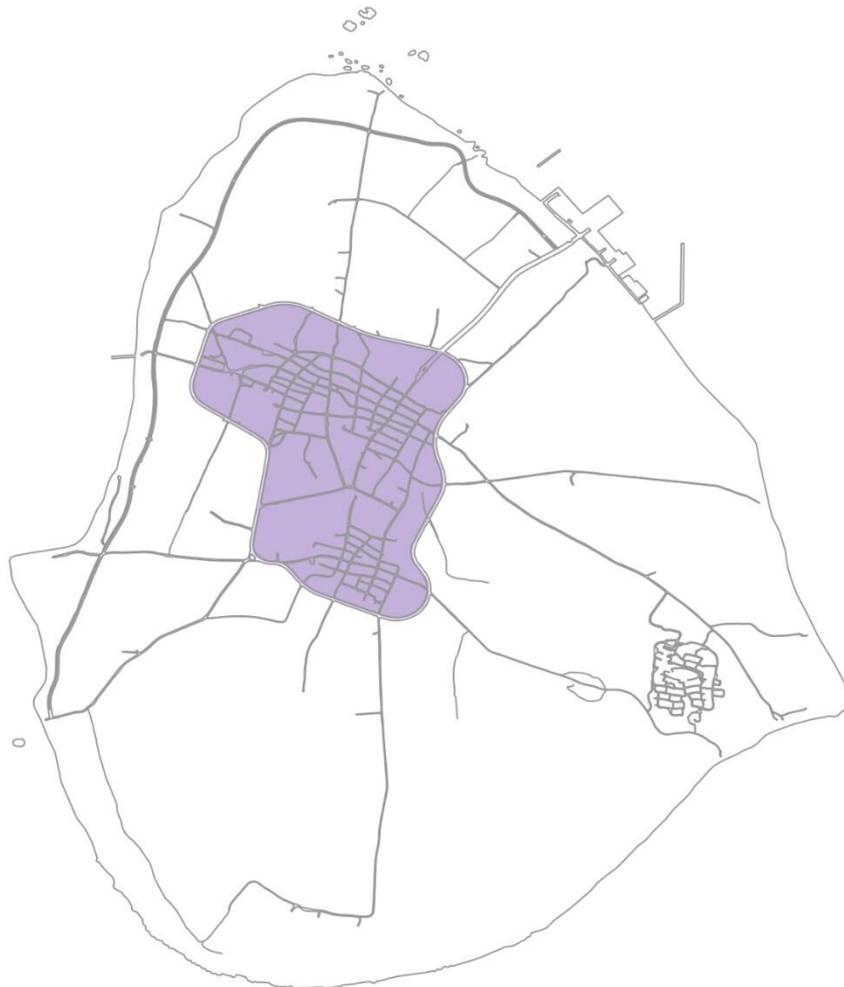
景観計画区域内の地区区分(鳩間島)

■ 集落景観保存地区

0 500 1,000 m



(竹富島)



景観計画区域内の地区区分(竹富島)

■ 集落景観保存地区

0 500 1,000 m



## 竹富町空家等対策計画

---

発行年月： 令和7年(2025年)6月

編 集： 竹富町 まちづくり課

〒907-8503 沖縄県石垣市美崎町11番地1

Tel:0980-82-6191(代表) / Fax:0980-82-6199(代表)