

第4章 空き家に対する施策



第1節 空き家の発生の予防

(1) 将来的な相続に関する相談会やセミナー等の開催

相続問題は空き家発生の大きな要因の一つとなっているが、これは、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い場合が多い。本市では、将来的な相続に関する生前相談や事前の準備（所有者等が認知症になった場合に備える成年後見制度、遺言書の作成等）の必要性を広めることを目的とした相談会やセミナー等の実施を検討する。



(2) 所有者等の状況に応じたきめ細やかな相談対応

所有者等が高齢のために病院や介護施設に入所している場合や、所有者等や相続人が遠方に住んでいる場合等、近隣に居住していない所有者等に対し、管理方法や活用方法等について相談する機会を提供する。

また、相続人のいない所有者については、ご自身が亡くなられた後の段取り等について、寄付制度の活用等も含めた、相談する機会を提供する。

(3) 相続登記の重要性を周知する仕組みづくり

近年、相続登記が行われないことで所有者等の把握が困難となっている所有者不明の土地問題が顕在化しており、適切な管理がされずに放置される空き家の増加の一因にもなっている。

土地家屋の権利関係や登記の変更等の重要性について、所有者に助言・相談を行う体制を本市と法務局との連携により整備を進める。

(4) 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、市と社会福祉協議会、自治会等が連携して、草刈り、安否確認等の地域福祉活動を推進する。

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、空き家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く。



(5) 空き家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、相続又は遺贈により被相続人の居住の用に供されていた一定の家屋及びその敷地等の取得をした個人が当該家屋又はその敷地等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置（空き家の譲渡所得の 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う。

(6) その他の取り組み

空き家化の予防策として、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する。

第2節 空き家の利活用

(1) 民間による利活用への誘導・支援等

1. 空き家利活用セミナーの実施

空き家の中には、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る。これらについては、前出の相談会と同様に、専門家団体と協力して空き家利活用セミナーを実施し、不動産流通に乗りやすくするノウハウ等を所有者等に具体的に詳しく紹介する。

2. 全国版空き家バンクの活用

「空き家バンク」とは、主に自治体、又は自治体から委託を受けた団体によって運営され、空き家の所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みである。

一般の不動産流通に乗りにくい物件について積極的に登録を促し、低価格な物件に価値を見出した方との間に、マッチングを行うことに意義があることから、市では、国が進める全国版空き家バンクへの登録を促し、市内にある利活用可能な空き家に対して、全国からの需要を集め、市内における中古住宅市場のミスマッチの解消を図る。



3. 民泊等の活用可能性に関する検討

本市の平成29年12月の入域観光客数は51,677人で、前年同月と比較して13,405人増加している（前年比135.03%）。こうしたなか、宿泊施設の不足を補うため、空き家をリフォームのうえ民泊等に利活用する方法も考えられる。

平成30年6月に施行される住宅宿泊事業法（民泊新法）や、旅館業法、建築基準法、消防法、旅館業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、今後活用の拡大に向けて検討を進めていく。

4. 民間団体等に関する支援

NPO等の市民活動団体や民間事業者等と連携した地域の活動拠点、コミュニテ

ィスペース、社会福祉施設、子育て支援施設等への空き家の利活用の中には、まちづくりや地域福祉の向上に繋がる事例も多くあり、地域の状況を踏まえ、利活用に係るこのような取組を検討していく。

(2) 行政による利活用に関する方針

1. 地域資源として良好な空き家の再生支援を検討

地域住民から、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など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き家については、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る。

【住宅確保要配慮者の居住推進のための事業等と連携した活用】

平成 29 年度に、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯等）向けの住宅を早期に確保し、その供給促進を図るため、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修費を支援する「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業（※）」を国が創設しました。

市では、こうした国の事業と連携して、高齢者、障がい者、子育て世帯等への居住環境の整備のために中心部にある空き家の活用を検討します。

※平成 29 年度補助額：

- ・専用住宅の整備に係るバリアフリー改修工事等に要する費用の 1/3 以内の額（補助限度額：50 万円/戸）。
- ・耐震改修工事、共同居住用住居に用途変更するための改修工事、間取り変更工事のいずれかを実施する場合には 50 万円/戸を加算。



2. 空き家の公共的スペースとしての活用

移住定住促進事業用の建物として活用する案や、災害時の被災者に対する応急仮設住宅として活用する案、建物が密集した市街地の取組として、建物を除却した後の跡地を整備して地域の防災広場として活用する案など、地域社会及び地域住民と協同した公共的スペースとしての活用について検討する。

(3) 補助金等による活用促進

1. 今後実施等を検討するもの

今後、売却時の所有者または隣地所有者等の購入者、賃貸人または賃借人、維持管理を希望する所有者に対して、補助金制度等の創設を検討する。

【参考：他自治体における補助金の創設例】

- 売却時の所有者等に対する家財道具の処分などの費用の助成制度
- 隣地所有者が購入する場合の固定資産税の優遇、空き家の解体助成制度
- 空き家を購入・賃貸する場合の修繕費の助成制度等

2. 国・県の制度紹介

被相続人居住用財産（空き家）の譲渡所得特別控除等、既に実施されているもの以外の制度についても、今後の国・県の動向を注視し、必要に応じて制度の紹介や情報提供に努めることとする。

第3節 空き家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、空き家を放置することによる周囲への影響や問題点、適切な管理を行うことの重要性等を分かりやすく伝え、所有者等の意識の向上と空き家の適切な管理を促す。

【様々な情報発信】

- 広報紙、公式ホームページにおける市民への周知
- まちづくり出前講座等の実施
- チラシ・パンフレット等による情報発信
- 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

広報みやこじま



(2) 相談体制の整備等

所有者等には、個別に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多い。本市は、そのような方が気軽に相談できるパートナーを目指し、空き家に関する問い合わせや要望等について、庁内で総合窓口の創設を検討するほか、専門的な内容についての相談には、庁内の関連部署や外部専門団体への取り次ぎがスムーズに行えるように市の相談体制を整備する。

また、相続をはじめとする法律相談や、住まいに関する悩み等、専門家による相談会等を実施する。

(3) 自治会・空き家管理事業者等と連携した空き家の管理

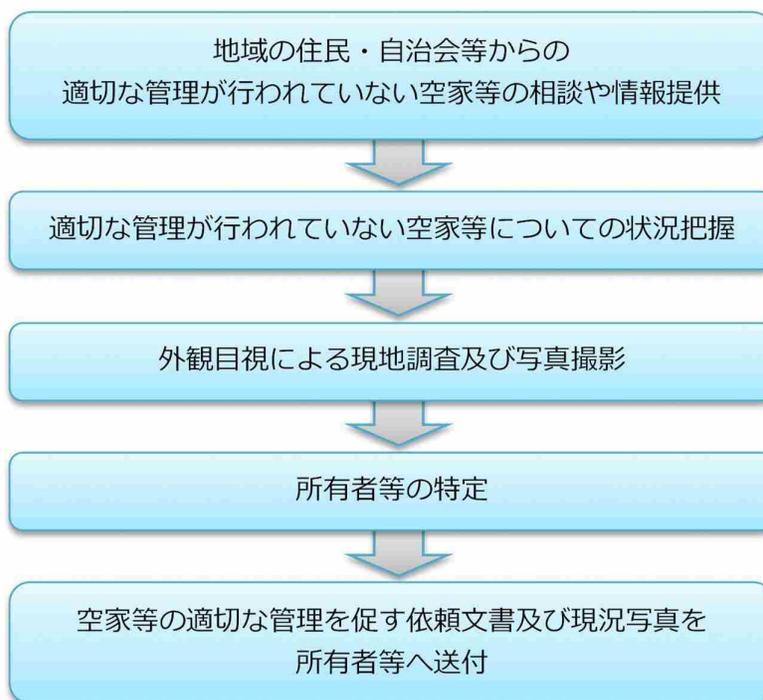
高齢などの理由で、所有者等が空き家を適切に管理することが難しい場合に、市内の自治会や空き家の管理を行う事業者、シルバー人材センター等と相互に連携・協力し、空き家の維持管理を代行するサービスの拡充に努める。

市が所有者等から空き家の管理について相談を受けた際、空き家の維持管理ができる団体・事業者等の情報を提供し、空き家の見回り・目視点検、除草・植木の剪定、清掃、小修繕等、空き家の維持管理サービスに関する情報の整理や周知を行い、適切な管理を推進する。

(4) 特定空家等化を抑止するための初期対応

地域の住民や自治会等から適切な管理が行われていない空き家の相談や情報提供があった場合は、以下の手順で、所有者等による空き家の適切な管理の促進に努める。

図表 29：【特定空家等化を抑止するための初期対応】



第4節 特定空家等への措置

適切な管理が行われていない空き家のうち、空家法第2条第2項に定める「特定空家等」と判断されたものに対しては、市民の安全・安心を守るために、空家法に則り必要な措置を実施する。

特定空家等の判断及び措置に際しては、「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、宮古島市空家等対策協議会において検討・協議し、宮古島市長が決定する。

(1) 宮古島市特定空家等判断基準

空き家の物的状態が、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、「宮古島市特定空家等判断基準表」（図表30～図表32）により判断することとする。

1. 判断基準①「現地確認の結果による判断」

建物	敷地
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で判断する。	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。

2. 判断基準②「空き家が周辺に及ぼす影響による判断」

空き家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で判断する。

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①の結果と判断基準②の結果を組み合わせ、特定空家等の当否を判断する。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する。

図表 30：【宮古島市特定空家等判断基準表①】

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	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 31：【宮古島市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 32：【宮古島市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

(2) 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には、以下の手順により空家法に基づく措置を実施する。しかしながら、これらの措置については、強い公権力の行使が含まれることから、措置を実施する際には、庁内の検討委員会や、平成 30 年度に設置予定の宮古島市空家等対策協議会で慎重に検討した上で判断する。

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り、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る。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取り、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など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努め、記録する。

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う。

2. 立入調査

宮古島市長は、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、空き家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る。

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する。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行う。

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する。

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、立入調査は実施しない。

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する。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ない。

3. 措置

以下の手順により、空家法に基づいて措置を実施する。

図表 33：【特定空家等に対する措置の手順】

助言又は指導【第 14 条第 1 項関係】

- 当該特定空家等の状況が改善されていない場合、宮古島市長は所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて「(1) 宮古島市特定空家等判断基準①」で検討した「破損箇所等の状況」又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。
- 宮古島市長が助言又は指導を行った場合、宮古島市空家等対策協議会で当該助言又は指導の内容を報告します。

勧告【第 14 条第 2 項関係】

- 宮古島市長は、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。
- 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する。次に、宮古島市空家等対策協議会に対し、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、宮古島市空家等対策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。
- 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、税務担当課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。
- 宮古島市長が勧告を行った場合、宮古島市空家等対策協議会で当該勧告の内容を報告します。

命令【第 14 条第 3 項関係】

- 宮古島市長は、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。
- 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する。次に、宮古島市空家等対策協議会に対し、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、宮古島市空家等対策協議会から命令の可否及び命令内容について意見を求めます。
- 宮古島市長は、命令する場合においては、空家法第 14 条第 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。
- 宮古島市長が命令を行った場合、宮古島市空家等対策協議会で当該命令の内容を報告します。

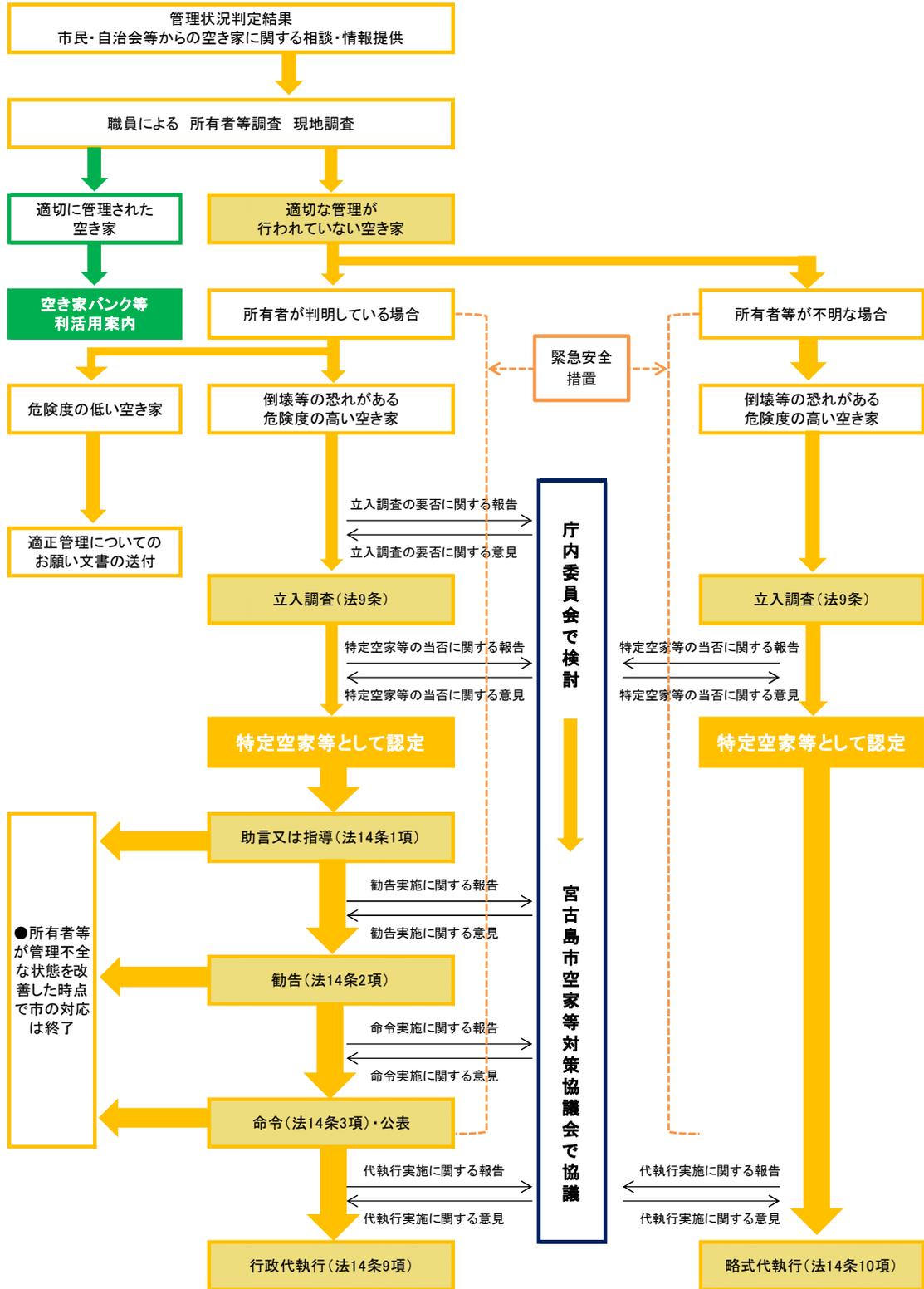
行政代執行【第 14 条第 9 項関係】

- 宮古島市長は、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 条第 10 項の規定に基づき実施します。
- 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、宮古島市空家等対策協議会に対し、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、宮古島市空家等対策協議会から代執行の可否及び代執行内容について意見を求めます。
- 宮古島市長が代執行を行った場合、宮古島市空家等対策協議会で当該代執行が適切に行われた事を報告します。

※：空家法第 14 条第 2 項の規定に基づき、市長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告した場合、その特定空家等に係る敷地について固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外します。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例による課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅 1 戸につき 200 m ² までの部分	課税標準×1/6	課税標準×1/3
一般住宅用地	住宅 1 戸につき 200 m ² を超える部分	課税標準×1/3	課税標準×2/3

図表 34：【宮古島市 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

本市では、平成29年度に、庁内各課が連携した持続的な空き家対策を推進するための検討委員会を庁内に設置しており、また、平成30年度以降に、宮古島市空家等対策協議会を設置する予定である。

(1) 宮古島市空家等対策協議会の設置・運営

本市では、平成29年度に「宮古島市空家等対策計画策定協議会」を設置し、本計画の策定及び推進に関する事項に関して協議を行った。

この「宮古島市空家等対策計画策定協議会」を基礎として、平成30年度以降に、空家法第7条に基づく「宮古島市空家等対策協議会」の設置・運営を行い、本計画の空家等対策について、外部の有識者等と協議を行いながら進めていく。

【空家等対策協議会において今後協議する事項（予定）】

- 空家等対策計画の更新および対策の実施に関すること
- 空き家の予防、所有者等による適切な管理に関すること
- 空き家の利活用に関すること
- 特定空家等に対する措置に関すること
- その他空き家対策に関して必要な事項

(2) 庁内の組織体制及び役割

空き家もたらす問題は、防災、衛生、景観等、多岐にわたるため、本市では、平成29年度に、庁内の各課が連携した持続的な空き家対策を推進するための庁内検討委員会を設置・運営し、以下のとおり、全庁で横断的に空き家対策の取り組みを実施する。

図表 35：【宮古島市 空き家対策に関する庁内体制】

部	担当課	主な役割	現状把握	適正管理	利活用
企画政策部	秘書広報課	・空き家対策の施策の周知、広報への掲載	○	○	○
	企画調整課	・総合計画等関連施策との整合性に関する事	○	○	○
総務部	総務課	・庁内連絡調整・議会対応に関する事項	○	○	○
	財政課	・予算等財政面の調整	○	○	○
	税務課	・所有者不明に係る固定資産課税情報の活用による空き家の所有者情報に関する事項 ・特定空家等への勧告による住宅用地特例の適用除外に関する事項	○	○	
	防災危機管理班	・地域防災計画との整合性等に関する事		○	
福祉部	福祉政策課 (地域包括支援センター)	・民生委員・社会福祉協議会との連携等による単身高齢者世帯の把握・空き家化予防に関する事項 ・住宅確保要配慮者への居住支援事業における空き家利活用に関する事項	○		○
	障がい福祉課	・障がい者作業施設等としての空き家活用・農福連携事業に関する事項			○
生活環境部	市民生活課	・所有者不明に係る戸籍等の情報提供等	○	○	
	まちづくり振興班	・定住促進事業との連携、空き家の活用・選定に関する事項			○
	環境衛生課	・放置空き家の環境衛生に関する住民相談等に関する事項		○	
	城辺支所 (地域づくり協議会)	・地域振興に関する空き家利活用に関する事項			○
	上野支所 (地域づくり協議会)	・地域振興に関する空き家利活用に関する事項			○
	下地支所 (地域づくり協議会)	・地域振興に関する空き家利活用に関する事項			○
伊良部支所	地域づくり課 (地域づくり協議会)	・地域振興に関する空き家利活用に関する事項			○
農林水産部	農政課・農業委員会	・空き家と隣接する耕作放棄地等、農地の情報提供に関する事項 ・農村振興・農福連携事業（農村地域における空き家利活用）に関する事項			○
建設部	建築課	・構造等の助言に関する事・建築基準法運用のための助言に関する事項 ・住宅施策との整合性、空き家リフォーム・耐震改修補助等に関する事項	○	○	○
	道路建設課	・道路への立木越境の適正管理指導に関する事項		○	
観光商工局	観光課	・観光促進に関する空き家利活用（民泊・農泊等）に関する事項			○
	商工物産交流課	・空き店舗・空き店舗兼住宅の情報提供及び利活用に関する事項 ・地域交流館としての利活用および機能（例：特産品販売）についての助言等			○
上下水道部		・利用の休廃止届出の情報提供等	○		
消防本部		・火災予防に関する事項		○	

(3) 関係団体等との連携

空き家に関する相談に適切に対応するため、市では、県・近隣市町村及び関係団体、民間の関係機関等との連携及び協力のもと空き家対策を実施する。

図表 36：【関係団体との連携】

関係団体等	連携及び協力
県及び近隣市町村等	市町村空家等対策連絡調整会議における情報提供及び情報共有
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、空き家の管理・利活用の相談等
不動産業者	所有者等の空き家利活用相談、空き家バンクの充実等
建設業者	空き家の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空き家の修繕、改善、耐震判断などの技術的な対応等
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	空き家情報の提供、地域の空き家の管理・利活用等
地域づくり協議会	地域の空き家の管理・利活用等
民生委員	空き家の予防に関すること等

第6節 その他空き家対策の実施に関して必要な事項

市内における対策を行う必要のある空き家は、今後も発生し続けるため、新たに発生する空き家の情報を、自治会からの情報等を活用して継続に把握し、情報の整備・更新、情報の活用体制の整備を行う。

また、法令及び国の補助制度等の改正、実施した施策の効果や社会状況の変化等に応じて、宮古島市空家等対策協議会で協議のうえ、必要に応じて変更を検討する。

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法【概要】
3. 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【概要】
4. 「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】
5. 宮古島市空家等対策計画策定協議会・設置要綱
6. 宮古島市空家等対策計画策定協議会・委員名簿
7. 宮古島市空家等対策計画策定庁内委員会・委員名簿

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日

法律第127号

(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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施

するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条
第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第
十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関す
る事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを
公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、
情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため

の協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等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その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなく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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
 - 11 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。
 - 12 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。
 - 13 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。
 - 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

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

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法【概要】

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺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空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

3. 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【概要】

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【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (1) 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
 - ・他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4) 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
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

4. 「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】

「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】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等」に対する措置に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

2. 具体的事案に対する措置の検討

- (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか
否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
 - ・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ない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内の立入調査は許容される。
- (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供する。
- (3) 特定空家等に関する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

- (1) 特定空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

(1) 勧告の実施

- ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
- ・勧告は書面で行う。
- ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

(2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

- (1) 所有者等への事前の通知
- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
- (3) 公開による意見の聴取
- (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
- (5) 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

6. 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合

(4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示

- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を通知することができない場合

- (1) 「過失がなく」「通知することができない」場合に、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 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、当該勧告又は命令が撤回された場合、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、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙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

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
- 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

(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

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

〔別紙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

(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。

(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。

〔別紙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

(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。

(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。

〔別紙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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・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。

(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。

- ・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。
- ・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。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・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。

5. 宮古島市空家等対策計画策定協議会・設置要綱

平成29年10月16日

告示第132号

(設置)

第1条 宮古島市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するため、宮古島市空家等対策計画策定協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(定義)

第2条 この要綱において「空家等」とは、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定する空家等をいう。

(任務)

第3条 協議会は、空家等対策計画の推進に関する特別措置法第6条に規定する空家対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置について意見交換を行う。

(組織)

第4条 協議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、次の号に掲げる者の内から市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験者
- (2) 自治会の代表者
- (3) 民生委員
- (4) 建築又は不動産に関する知識経験を有するもの
- (5) 弁護士・司法書士

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。

3 会長は協議会を代表し、協議会の業務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、必要に応じて会長が招集し、議長となる。

2 会長は、会議の運営上必要があると認めるときは、委員以外の者を出席させ、その説明又は意見を聴くことができる。

(庁内委員会)

第7条 協議会に庁内委員会（以下「委員会」という。）を置く。

2 委員会は、協議会に付議する事項の審議、調査を行うほか、会長の指示する事項を処理する。

3 委員会は、別表に掲げる者をもって組織し、委員長及び委員を置く。

4 委員長は、委員会を総括する。

5 委員長は、必要に応じて委員会の会議に関係者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(解散)

第8条 協議会及び委員会は、それぞれの任務が達成されたときに解散する。

(庶務)

第9条 協議会及び委員会の庶務は、建設部建築課において処理する。

(補則)

第10条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、会長が定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

別表（第7条関係）

庁内委員会

委員長	建設部長
委員	企画調整課長
委員	総務課長
委員	防災危機管理班長
委員	税務課長
委員	まちづくり振興班長
委員	環境衛生課長
委員	市民生活課長
委員	観光課長
委員	建築課長
委員	福祉政策課長

6. 宮古島市空家等対策計画策定協議会・委員名簿

	氏名	所属等
会長	玉那覇 兼雄	(株)鑑定ソリューションズ 代表取締役
副会長	砂川 盛義	沖縄県司法書士会宮古支部 支部長
委員	上田 真一	NPO 法人空家・空地管理センター代表理事
委員	伊藤 利也	沖縄県行政書士会 宮古支部長
委員	川満 省三	下地地域づくり協議会 会長
委員	伊舎堂 勇	荷川取自治会 会長
委員	新城 利保	新城自治会 会長
委員	比嘉 臣雄	宮古島市民生委員 会長
委員	金城 利一	宮古土木事務所 建築班班長

7. 宮古島市空家等対策計画策定庁内委員会・委員名簿

	所属等	氏名
委員長	宮古島市 建設部 部長	下地康教
委員	宮古島市 企画政策部 企画調整課 課長	久貝順一
委員	宮古島市 総務部 総務課 課長	上地成人
委員	宮古島市 総務部 防災危機管理班 班長	友利幸正
委員	宮古島市 総務部 税務課 課長	与那覇勝重
委員	宮古島市 生活環境部 まちづくり振興班 班長	下地 悟
委員	宮古島市 生活環境部 環境衛生課 課長	島尻英樹
委員	宮古島市 生活環境部 市民生活課 課長	伊波則知
委員	宮古島市 観光商工局 観光課 課長	福里 匡
委員	宮古島市 福祉部 福祉政策課 課長	下地克浩
委員	宮古島市 建設部 建築課 課長	新城真八郎