

第2期五島市空家等対策計画

令和3年3月

五 島 市

(令和6年3月一部改正)

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 計画策定の背景	1
1-2 計画の一部改正について	1
1-3 計画の目的	1
2. 計画の位置づけ	2
用語の定義と使い分け	3

第2章 空き家に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家の種類及び計画期間

1. 対象地区	4
2. 対象とする空き家の種類	4
3. 計画期間	4

第3章 空き家対策における基本方針と対策

1. 対策に関する基本的な方針	5
2. 対策の取組方針	5
3. 基本方針を踏まえた施策	6

第4章 空き家及び特定空家等の現状及び取り組み

1. 空き家の推移	11
2. 空き家調査	12
3. 空き家に対するこれまでの取り組み	12
4. 特定空家等の現状と取り組み及び課題	13
5. その他の処置	14

管理不全な空き家への対応の流れ	15
---	----

6. 税制上の措置	16
-----------	----

第5章 空き家の利活用の促進

1. 空き家バンクについて 17
2. 五島市空き家活用促進事業について 18
3. 五島市空き家バンク運営業務の民間委託について 18
4. 空き家の跡地活用について 19
5. 空家等管理活用支援法人の指定について 19

第6章 成果目標について

1. 目標の設定 20

第7章 空き家対策の実施体制

1. 五島市空家等対策検討会議（庁内の組織体制） 21
2. 五島市空家等対策協議会 21
3. 空き家の相談窓口 21

第8章 その他空き家対策の実施

1. 計画の見直し 23
2. 他法令との連携 23

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 計画策定の背景

近年、人口減少や社会環境の変化に伴い、全国的に居住などに使用されていない空き家が年々増加傾向にあります。適切な管理が行われなまま放置されている状態の空き家は防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど、多岐にわたる問題となり、今後、一層深刻化することが懸念されます。

こうした状況を背景に、五島市においては、平成25年10月1日に「五島市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「旧条例」という。）を施行し、空き家の適正管理に係る指導等の強化を図ってきたところです。

また、平成26年11月27日には「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。）が公布され、五島市においては、平成27年10月1日に空家法との整合性を図るべく旧条例を廃止し、新たに「五島市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」という。）を制定、また、平成28年3月には「五島市空家等対策計画」（平成28年度～平成32年度）を策定して、空き家対策に取り組んできました。

第1期計画期間の最終年度である令和2年度には、それまでの取組を評価し、令和3年3月に「第2期五島市空家等対策計画」（以下「第2期計画」という。）を策定しました。

1-2 計画の一部改正について

計画期間（令和3年度～7年度）の中間年度である令和5年度においては、本計画に基づく取組の進捗状況とその分析を踏まえ、取組みの追加や時点更新等を行うとともに、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（令和5年12月13日）において新たに設けられた規定等新設条項等への対応を行うため、本計画を一部改正（令和6年3月）しました。

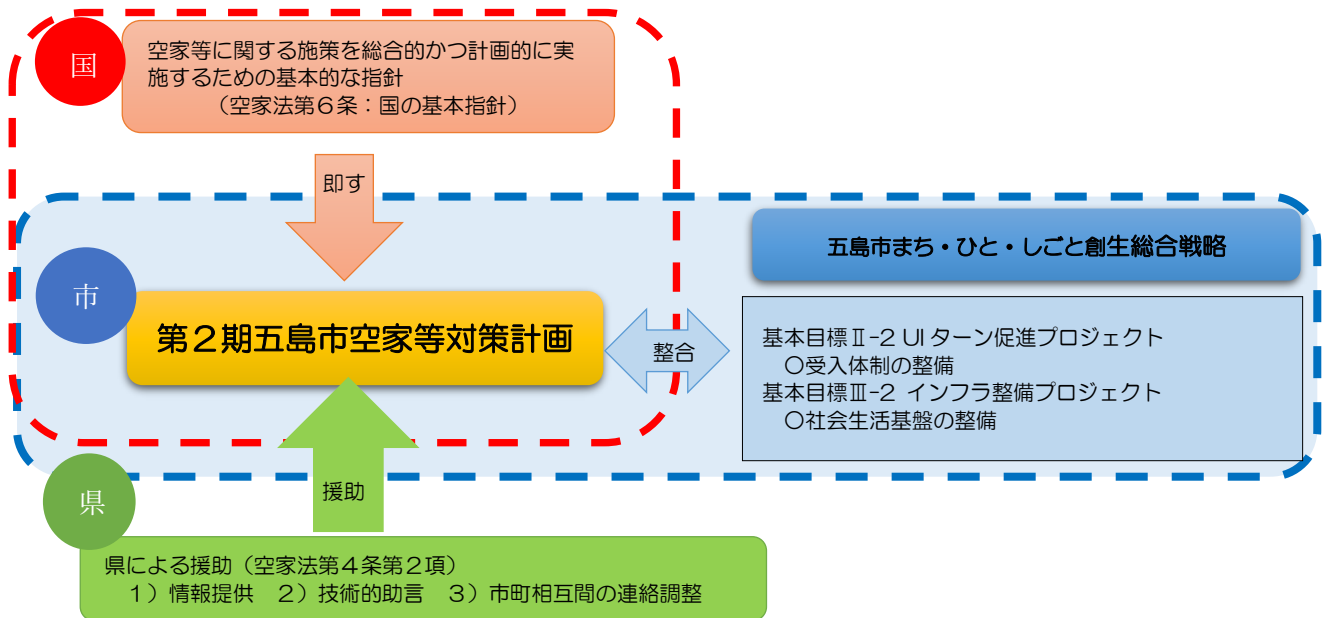
1-3 計画の目的

第2期計画では、第1期計画に基づく取組の評価を踏まえ、目標値の妥当性等について検討及び修正を行い、空き家対策を総合的かつ計画的に推進し、市民の生活環境の保全を図るとともに、空き家の活用を促進し、地域の活力の維持に努めることを目的とします。

2. 計画の位置づけ

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、国の基本指針に即した計画となっています。

五島市の最上位計画である「五島市まち・ひと・しごと創生総合戦略」と整合性を図りながら、現在の空き家の現状や課題を踏まえ、空き家に関する対策の基本計画となるものと位置づけます。



◆用語の定義と使い分け

- 1 空家法 改正空家法（令和5年12月13日施行）を含みます。
- 2 空家等（空家法第2条第1項） 建築物又はこれに附属する工作物であつて居住そのほか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（立木そのほかの土地に定着するものを含む。）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。
 - ・住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物が対象となります。
 - ・建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされており、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空室のものは含まれません。
 - ・日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、概ね年間を通じて意図をもって使用していない状態であるものをさします。
- 3 特定空家等（空家法第2条第2項） 次のいずれかに該当する「空家等」です。
 - ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ・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
 - ・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
- 4 「空き家」と「空家等」の使い分け
 - ・「**空き家**」は「**空家等**」と同義です。空家法以外の部分は、「空き家」と統一します。一般的な用語として用いる場合や、統計調査に用いるものを引用する場合などに使用します。
 - ・「**空家等**」は空家法に定義があるものに使用します。
- 5 「**管理不全空き家**」と「**管理不全空家等**」の使い分け
 - ・「**管理不全空き家**」は管理が行き届いていない「空家等」で、「特定空家等」よりも広義です。
※「**管理不全な空き家**」は「**管理不全空き家**」と同義です。
 - ・**管理不全空家等**（空家法第13条第1項）
空家法の空家等のうち、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られるもの。
- 6 **所有者等**（空家法第3条（改正空家法案第5条）） 「空家等」の所有者又は管理者をいいます。
- 7 「**所有者**」と「**所有者等**」の使い分け
空家法以外の部分は「所有者」と統一し、空家法に基づく部分は「所有者等」とします。

第2章 空き家に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家の種類及び計画期間

1. 対象地区

五島市の「空き家」は実態調査の結果から、幅広く点在しているため計画の対象地区を「市内全域」とします。

ただし、管理不全な空き家については、往来の多い道路に面するものや住宅密集地の通行人や隣人等に危害を及ぼす危険性の高い空き家を優先的に指導します。

2. 対象とする空き家の種類

計画で対象とする空き家の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」を対象にします。

3. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直しを行います。

第3章 空き家対策における基本方針と対策

1. 対策に関する基本的な方針

五島市における空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本理念をもとに基本的な施策を抽出し、具体的な施策を提示します。そして、これらの実施により、市民の生活環境の保全を図るとともに、空き家の活用を促進し、地域の活力の維持に努めます。

(1) 基本理念（条例第3条）

- ・空き家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空き家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、必要な措置が適切に講じられなければならない。
- ・空き家等に関する対策は、その地域資源としての活用を促進するため、情報の収集及び整理その他の必要な措置が講じられなければならない。
- ・空き家等に関する対策は、市、市民、空き家等の所有者等及び事業者（不動産業、建設業その他の空き家等の活用に関連する事業活動を行う法人その他の団体又は個人をいう。以下同じ。）が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組まなければならない。

2. 対策の取組方針

(1) 空き家の発生予防

空き家は、放置され老朽化が進むほど、周辺環境への危険が増大します。また、年数が経つにつれて所有者の把握も困難になります。

そのため、空き家になる前から、空き家をもたらす問題・地域社会への影響など、空き家に係る問題意識を醸成するとともに、所有者の責務、相続手続の必要性や空き家となった後の適切な管理、利活用、処分等について啓発や情報提供を行い、空き家の発生を予防を目指します。

(2) 所有者による適切な管理の促進

空き家の管理は、第一義的には所有者が自らの責任において適切に行うべきものですが、島外に居住していることや高齢化を理由に、維持管理をしていない、また、今後の管理方針について特に考えていない等、所有者意識や管理意識が希薄な場合が少なくありません。

また、管理意識はあるものの、管理の知識がない、誰に相談してよいか分からない、経済的な余裕がない等の事情により放置され、管理不全化を招く傾向も見られます。自主的な管理を促進するため、所有者に対する適切な管理の方法や活用可能な法制度の周知、専門団体等と連携し適切な専門家を紹介するなどの支援が必要です。

そこで、所有者に対する管理意識の啓発や、適切な管理のための情報提供を行い、管理不全な空き家の発生を予防を目指します。

(3) 空き家の利活用の促進

空き家の処分や活用に関しては相続、売却・賃貸、管理、リフォーム、除却など様々な課題が考えられます。これらは、法務、建築、不動産などの専門的な知識が必要なことも多く、また、課題が複数にわたり、あるいは複層化していることも多いのが特徴です。

市民にとってわかりやすく相談しやすい体制の充実を図るとともに、幅広い内容の相談に対応できるよう、専門家団体や民間事業者等と連携し、取り組みを強化します。

(4) 管理不全な空き家への対応

所有者による適切な管理が行われていない空き家は、保安、衛生、景観等の面で、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼします。

そこで、そのような管理不全な空き家については、市民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、当該所有者に対して適切な管理を促し、その改善・解消を図ります。

また、特定空家等に認定された空き家に対しては、除却等に向けた働きかけを強化するとともに、空き家を特定空家化させないよう、管理不全空き家に対しても、空家法に基づき必要な措置を講じます。

3. 基本方針を踏まえた施策

(1) 空き家の発生予防のための基本的な施策

① 市民等への意識啓発と情報提供

空き家がもたらす問題や、適切な管理の必要性・重要性について、市の広報やホームページのほか、テレビ・ラジオ・インターネット・SNS等を活用し情報発信します。また、単身高齢者世帯等、将来的に空き家となる可能性の高い建物（空き家予備軍）の所有者に、相談先や各種支援制度、空き家バンク、適切な管理等に関するパンフレットの配布等による情報提供を行うほか、関係機関と連携した空き家セミナー等の実施について検討します。

② 相続登記の促進

空き家の利活用が進まない、適切に管理がされていないなどの要因のひとつとして、相続登記がなされずに相続人や管理者が不在又は不明となっていることがあげられます。このような事態を予防するため、司法書士会等の専門家団体と連携して、相続に関する専門家の紹介やパンフレットの配布、広報等により、遺産分割協議や相続登記の必要性について情報発信を行います。

また、国の法制度（相続登記の義務化、相続土地国庫帰属制度等）について周知します。

③ 空き家に係る税制優遇措置の周知

国では相続した家屋が空き家となったまま長期間放置されることを抑制するための特例措置として、「空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除制度※」を設けています。本制度について、市のホームページや広報等により情報提供します。

※被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を相続日から起算して3年を経

過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けることができるものです。

(2) 所有者による適切な管理の促進のための基本的な施策

① 所有者への意識啓発と情報提供

空き家の管理は、所有者が自らの責任において行うことを前提に、所有者による適切な管理について啓発するため、空き家の点検の方法などについて市の広報やホームページ等により情報発信します。

また、所有者又は空き家の隣接者等による活用が見込まれる、国の法制度（相続人申告登記、相隣関係規定、財産管理制度等）について周知します。

② 空き家管理代行サービスの利用促進

空き家が適切に管理されずに放置される原因として、所有者が島外に居住していることや、高齢のため自ら管理することが困難であることなどが多く見受けられます。

このような場合であっても空き家が適切に管理されるよう、関係事業者団体と連携して、空き家の管理代行サービス等に関する専門事業者の紹介やパンフレットの配布等による情報提供を行います。

③ 空き家の適切な管理に関する相談会等の開催

所有者からの空き家の管理に関する相談を電話や窓口で受け付けるほか、「空家等管理活用支援法人」と連携して相談会等を開催し、空き家の適切な管理の促進に努めます。

(3) 空き家の利活用の促進のための基本的な施策

① 空き家バンクの活用

空き家の有効活用を通して市外からの移住・定住を促進し、空き家の解消と地域の活性化を図るため、民間事業者と連携し空き家バンクの新規物件の登録を促進します。

② 空家等管理活用支援法人の活用

空家法改正により、NPO法人、社団法人等を「空家等管理活用支援法人」として指定できる制度が創設されたことから、この制度を活用し、空き家の活用や管理、相談対応等の取組を行い、危険な状態となる空き家の発生件数の抑制に努めます。

(4) 管理不全な空き家への対応

初期対応

適切な管理が行われていない空き家は、保安、衛生、景観等の面で、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼします。そこで、そのような管理不全な空き家についても、所有者が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図るべきであることを前提に、市民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、当該空き家の所有者に対して、管理不全な状態の改善が図られるよう、まずは、

必要な情報提供や助言を行います。

① 適切な管理のための情報提供、助言（空家法第 12 条）

空き家に関する通報や相談の受付後、空家法第 9 条第 1 項に基づく外観調査により管理不全な空き家を確認したときは、当該空き家の所有者を特定した後、適切な管理のための情報提供や助言を行い、自発的な改善を促します。

② 緊急安全代行措置（条例第 8 条）

管理不全な空き家には、人の生命、身体、財産等に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生する可能性があります。そのため、危害が切迫した場合は、その危害の予防や損害の拡大を防ぐため、特に緊急の度合いが高いと認められる場合は、条例第 8 条による必要最低限の措置による対応を検討します。

③ その他の関係法令等による対応

管理不全な空き家に対しては、空家法及び条例に基づいて対応するほか、関係法令等を根拠として事態の改善に当たります。

関係法令等の例	主な措置の内容
建築基準法 (第 9 条・第 9 条 の 4・第 10 条)	違法建築物、保安上危険又は衛生上有害な建築物等に対する助言・指導、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の措置
道路法 (第 44 条)	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する危険を防止するため必要な措置
消防法 (第 3 条)	屋外において火災の予防に危険であると認められ、又は消防の活動に支障になると認められる物件に対する除去等の措置
災害対策基本法 (第 64 条第 2 項)	災害時における応急措置の実施に支障がある場合の工作物等の除去等の措置

管理不全空き家に関する措置

「管理不全空家等」と判断された空き家の所有者に対して、空家法第 13 条の規定に基づき「指導」、「勧告」の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

① 指導(空家法第 13 条第 1 項)

当該空き家の所有者に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「指導」します。

② 勧告(空家法第 13 条第 2 項)

指導が行われたにも関わらず、なお当該空き家の状態が改善されないと認められるときには、猶予期限をつけて、所有者に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「勧告」します。

特定空家等の判断

管理不全な空き家の所有者に改善を促したにも関わらず、何ら事態の改善が図られず、かつ、周辺的生活環境への影響が深刻な場合は、適切な管理のための情報提供、助言を継続するとともに、特定空家等の認定及び行政措置手続への移行を検討します。

① 立入調査（空家法第9条第2項及び第3項）

特定空家等の当否を検討するに当たり、必要に応じて、空き家の状態を詳細に確認するための立入調査を実施します。なお、事前に所有者への通知を行います。

② 特定空家等の認定及び措置の決定

①の立入調査等の結果を基に、五島市空家等対策検討会議において、特定空家等の当否及び措置の要否について検討します。特定空家等の認定は、国土交通省が定める「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）」第2章における特定空家等の判断基準等を参考とし、また、当該特定空家等に対する措置の要否については、公益の確保の観点から、周辺への悪影響の度合いや危険度の切迫性などを総合的に勘案し、最終的に市長が認定・決定します。（五島市特定空家等判断基準）

特定空家等に関する措置

特定空家等に認定された空き家の所有者に対して、空家法第22条の規定に基づき「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

① 助言又は指導（空家法第22条第1項）

当該空き家の所有者に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「助言・指導」します。

② 勧告（空家法第22条第2項）

助言・指導が行われたにも関わらず、なお当該空き家の状態が改善されないと認められるときには、猶予期限をつけて、所有者に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「勧告」します。

③ 命令（空家法第22条第3項）

勧告を受けたにも関わらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置がとられなかった場合は、猶予期限をつけて、所有者に対して管理不全な状態を改善するための措置を講ずるよう「命令」します。

④ 代執行（空家法第22条第9項）～所有者等を確知できる場合

命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

代執行に要した費用は、市が所有者から徴収します。(行政代執行法第5条及び第6条)

⑤ 略式代執行(空家法第22条第10項)～所有者等を確認できない場合

過失がなく命令が行われるべき所有者を確認できない場合は、略式代執行を行います。代執行に要した費用は、市が所有者から徴収します。(行政代執行法第5条及び第6条)

⑥ 緊急代執行(空家法第22条第11項)～緊急時の場合

緊急時において除却等の措置を命ずるいとまがない場合は、緊急代執行を行います。代執行に要した費用は、市が所有者から徴収します。(行政代執行法第5条及び第6条)

※ ただし、代執行等については、費用回収が困難であり、自ら除却する人との公平性の確保等の課題もあることから、緊急性や公益性等を十分考慮しつつ対応します。

第4章 空き家及び特定空家等の現状及び取り組み

1. 空き家の推移

(旧市町別) 空き家の推移

(単位：戸)

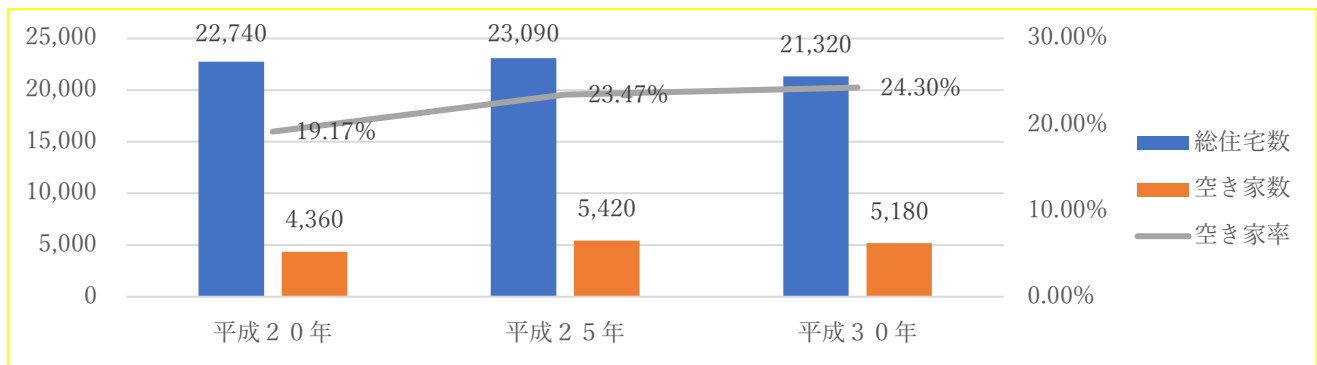
	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度※
福江地区	416	432	432	536	950	958
三井楽地区	193	182	183	256	248	228
富江地区	260	255	284	267	257	437
岐宿地区	161	156	143	228	224	215
玉之浦地区	187	160	242	213	208	199
奈留地区	169	158	274	263	251	243
空家総数	1,386	1,343	1,558	1,763	2,138	2,280

(※令和6年1月末時点の数値)

総住宅数・空き家数及び空家率の推移

(単位：戸)

	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
総住宅数	22,740	23,090	21,320	
空き家数	4,360	5,420	5,180	
空家率	19.17%	23.47%	24.30%	



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

空き家数を比較すると、住宅・土地統計調査と市が行った空家調査には、2,900件の差が生じています。この理由は、調査対象、調査方法及び空き家の件数の数え方に違いがあることが要因です。

市が行っている空き家調査は、地区の巡視により管理不全と思われる空き家を対象としており、空き家であっても外観上管理が行き届いている場合は、対象としていない点が大きな要因です。

また、共同住宅の場合、住宅・土地統計調査では空き部屋の数を実数としており、市の空家調査は全ての部屋が空き部屋となっている共同住宅を1件としており、このことも住宅・土地統計調査と市が行った空家調査の開きの要因となっています。

2. 空き家調査

市内の空き家の状況を把握するため、平成24年に五島市全域の空家調査を行ったデータを基に、危険度を判定し空家管理台帳をデータベース化しています。危険度判定はA・B・C・Dランクの4段階に分類し、平成30年度から地区ごとに実施しています。

また、住民からの通報、市内巡視等での新規空家の調査・登録・判定を随時行うとともに、空き家については毎年劣化することから、過去に行った調査の再調査と更新を行っていきます。

- A ランク 小規模の修繕により再利用が可能（又は修繕がほとんど必要ない）
- B ランク 管理が行き届いておらず損傷もみられるが、当面の危険性はない
（多少の改修工事により再利用が可能）
- C ランク 今すぐに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が著しい（老朽化が著しい）
- D ランク 倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い
（解体が必要と思われる）

危険度別空き家の推移

（単位：戸）

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5※
A ランク	163	161	159	174	221	229	295	320
	11.6%	11.3%	11.5%	13.0%	14.2%	13.0%	13.8%	14.0%
B ランク	78	87	87	170	351	452	579	601
	5.5%	6.1%	6.3%	12.7%	22.5%	25.6%	27.1%	26.4%
C ランク	912	919	882	768	718	791	923	971
	64.8%	64.4%	63.6%	57.2%	46.1%	44.9%	43.2%	42.6%
D ランク	254	259	258	231	268	291	341	388
	18.1%	18.2%	18.6%	17.2%	17.2%	16.5%	15.9%	17.0%
計	1,407	1,426	1,386	1,343	1,558	1,763	2,138	2,280

（※令和6年1月末時点の数値）

3. 空き家に対するこれまでの取り組み

適切な管理が行われていないことにより、周辺環境へ影響を与える可能性のある空き家については、所有者へ適正管理のお願いとして、注意喚起文書の送付を行っており、空き家の修繕等の対応を促しています。

平成27年度から令和6年1月末までに327件分の所有者を調査し、注意喚起文書の送付を行っています。注意喚起の段階で対応された空き家は、解体済み83件、修繕等対応済み17件となっています。

4. 特定空家等の現状と取り組み及び課題

(1) 特定空家等の現状とこれまでの取り組み

五島市では、空家法第2条第1項の空き家のうち、空家法第2条第2項の特定空家等を150件認定し、助言及び指導、勧告、命令を行っています。

これまでに認定した特定空家等のうち、解体79件及び修繕等の対処済みは17件あり、令和6年1月31日現在、特定空家等の累計は52件となっています。

特定空家等の推移

(単位：戸)

	第1期	R3	R4	R5※	累計
特定空家等認定数	122	12	11	5	150
除却	61	6	7	8	82
修繕対応	14	0	1	1	16
特定空家等の累計	47	50	56	52	52

※令和6年1月末時点の数値

(2) 特定空家等に関する対策を講ずる上での課題

空き家の所有者に売却や利用等の意向がなく、放置によるリスクの認識が十分でないため空き家が増加しています。結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことになり、樹木の剪定、雑草の管理や空き家の修繕及び解体に係る資金が工面できない、又は経費をかけたくないと考えている所有者が後を絶ちません。

また、所有者の高齢化が進み、特に単身者世帯の場合においては、施設入所、死亡時の相続放棄などにより、所有者が不在となる事案のほか、相続登記がされておらず所有者が不明のため、空き家が適切に管理されず放置される事案もあります。

このようなことから、所有者に対して、空き家の適切な管理や利活用方法などの相談支援の充実及び、所有者不明とならないような適切な相続登記ができる仕組みや環境が求められていますので、所有者に対する空き家の適切な管理に関する情報提供や、管理意識の醸成、適正な管理をするための支援など、所有者不明の空き家への対応が必要であると考えられます。

管理不全や台風等の自然災害により、空き家の瓦、壁材等の飛散等により近隣家屋や道路等へ影響があり、所有者が是正措置を行えない場合などは、是正措置を行政で行うこととなりますが、所有者の財産権の制約を伴う行為が含まれることから慎重に判断しなければなりません。

5. その他の措置

(1) 特定空家等に対する指導、勧告、命令数

(単位：戸)

	第1期※	令和3年度	令和4年度	令和5年度	合計
指導書送付	77	9	12	6	104
勧告書送付	34	4	9	4	51
命令書送付	1	0	0	0	1
計	112	13	21	10	156

※ 平成28年度～令和2年度

(令和6年1月31日時点)

(2) 緊急安全代行措置実施状況

緊急安全代行措置実施状況

年度	措置日	所在地	措置費用	措置内容
平成26年度	H26.7.7	玉之浦町	58,600	取り壊して廃材に網掛けを行った
平成30年度	H31.3.19	福江町	842,400	取り壊して廃材に網掛けを行った
令和2年度	R2.9.5	玉之浦町	148,368	取り壊して廃材に網掛けを行った

管理不全な空き家への対応の流れ

空き家所有者への意識の涵養と理解促進

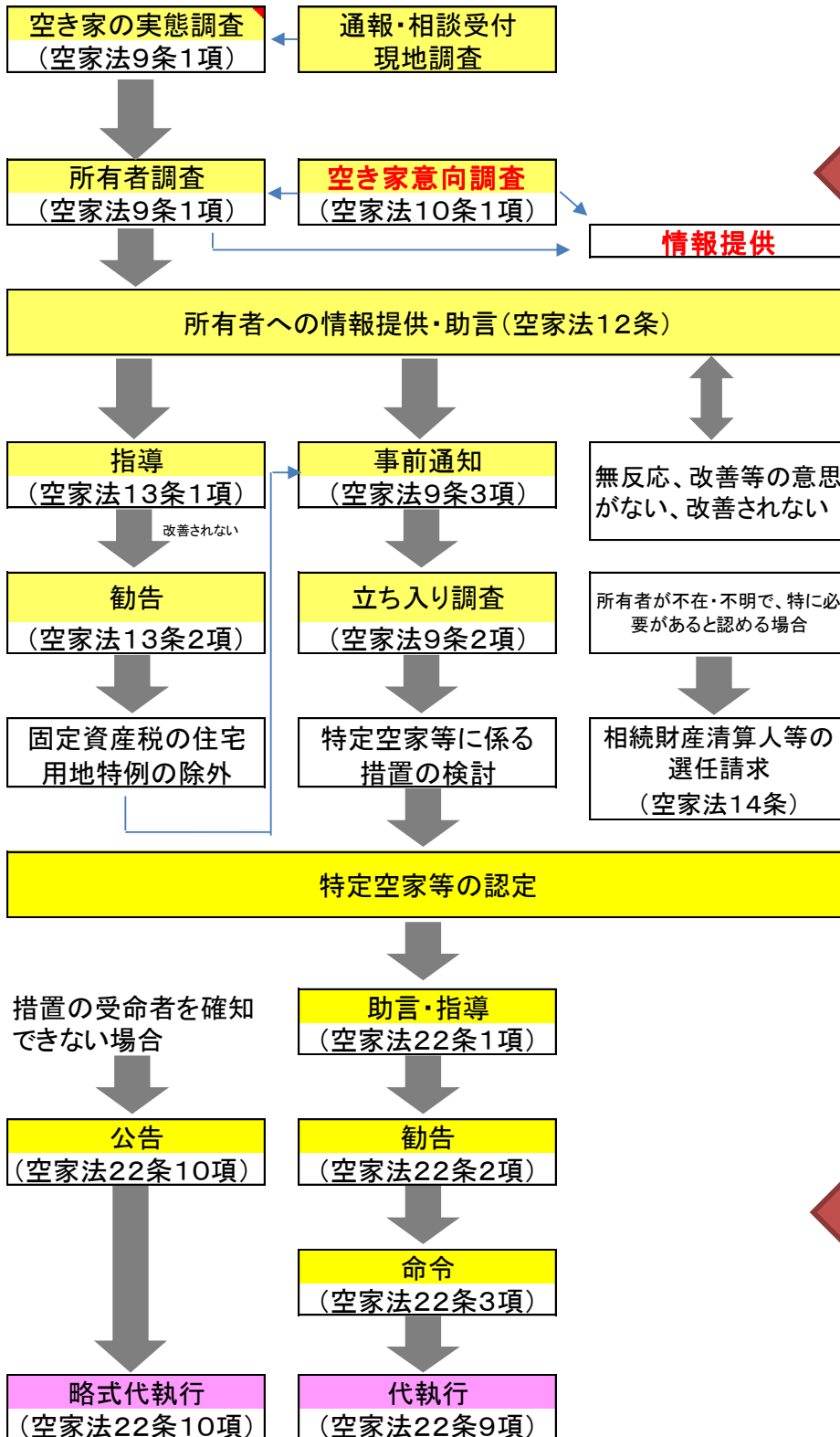
緊急の場合

初期対応

管理不全な空き家への対応

特定空き家等に関する措置

管理不全な空き家等に関する措置



緊急安全代行措置（条例8条）

緊急代執行（空家法22条11項）

6. 税制上の措置

空家法に基づく勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、住宅用地に対する課税標準の特例措置の対象から除外となります。

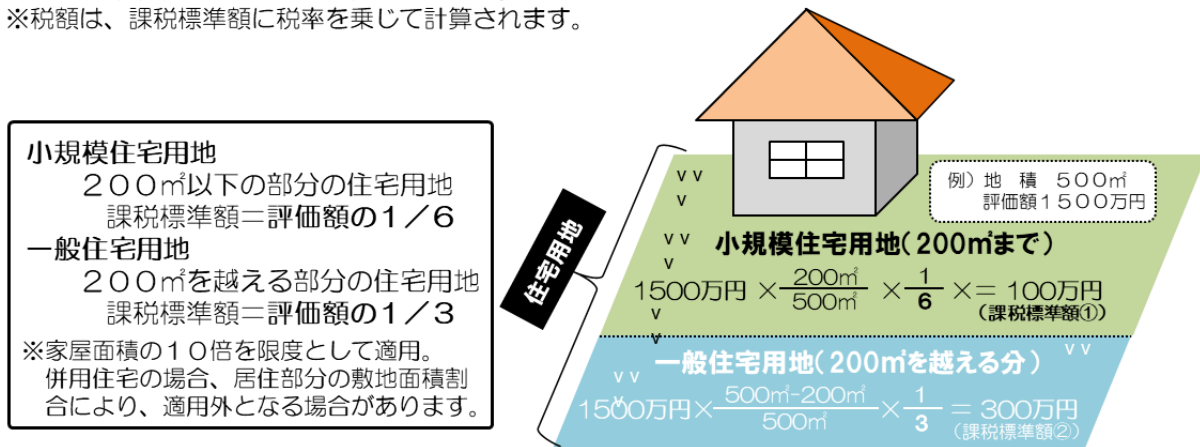
また、特定空家等になるおそれがある空き家「管理不全空家等」が新たに加わり、管理不全空家等として勧告された場合でも「住宅用地特例」が解除されることとなります。

住宅用地の特例率

住宅用地区分	固定資産税 課税標準額
小規模住宅用地（住宅の戸数×200㎡までの面積）	評価額×1/6
一般住宅用地（住宅の戸数×200㎡を超える面積）	評価額×1/3

◇住宅用地に対する課税標準の特例

居住の用に供する家屋の敷地（住宅用地）については、税額を計算するための基準となる「※課税標準額」を軽減する特例があります。
※税額は、課税標準額に税率を乗じて計算されます。



特例ありの場合

課税標準額 ① + 課税標準額 ② = 固定資産税課税標準額
 例) 100万円+300万円=400万円×1.4% (税率) = 56,000円 (年額)

特例なしの場合

1,500万円×1.4% (税率) = 210,000円 (年額)

空家法で勧告を受けた場合には、翌年の税金から特例適用がなくなります。

210,000円 - 56,000円
 (特例なし) (特例あり)
 = 154,000円 (増額)

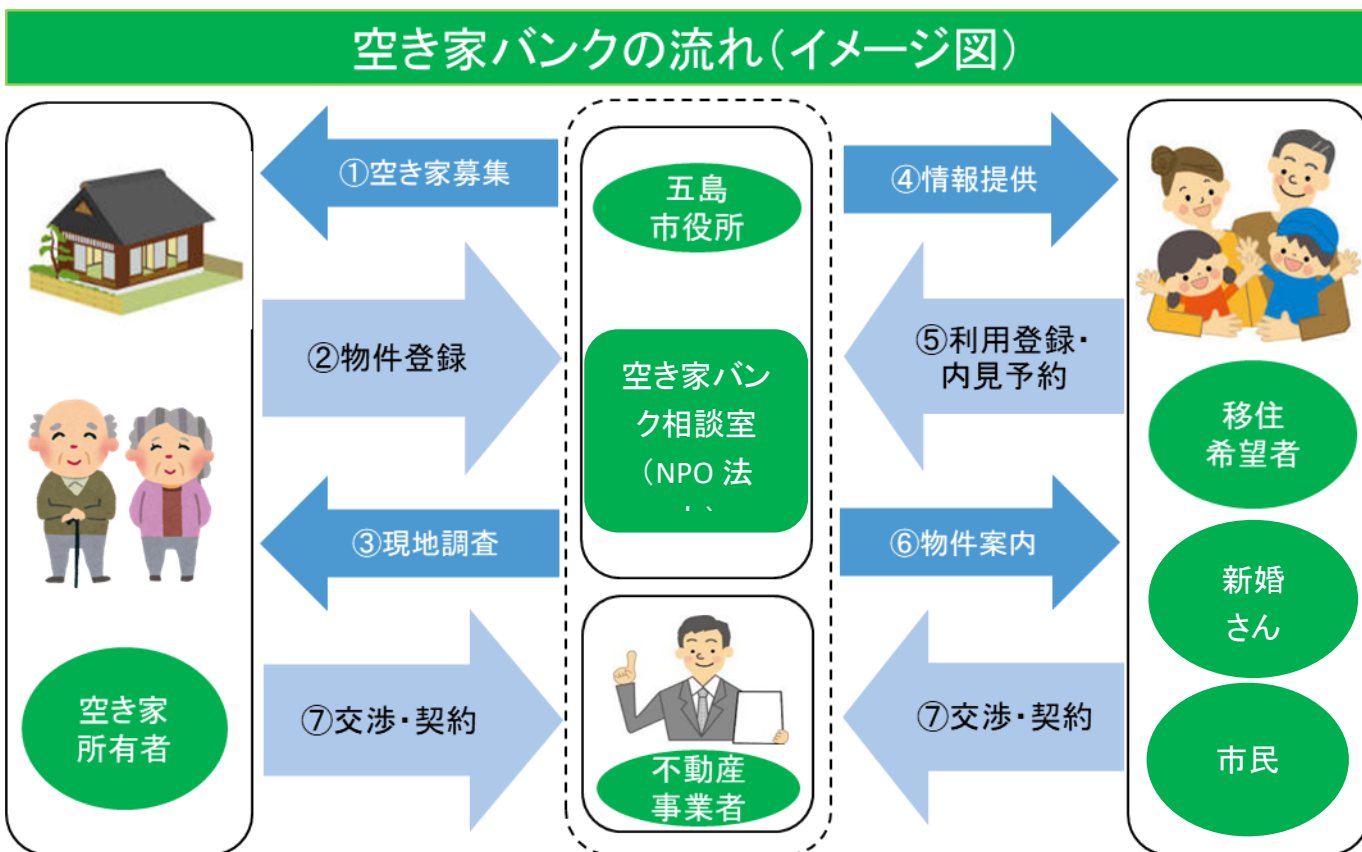
1. 空き家バンクについて

五島市では、市内の空き家を有効活用し、市外からの移住及び市内での定住の促進を図るため、「五島市空き家バンク制度」を平成27年度から実施しています。

この制度は、市内の空き家のうち、所有者が賃貸・売却を希望する空き家の情報を、空き家バンクへ登録し、五島市への移住を希望している方及び市民へ情報を提供し、成約に繋げる制度です。

制度開始から令和6年1月までに、516軒の空き家が空き家バンクに登録され、293軒の成約に結びついており、移住者等の住まいの確保に大きく寄与しています。

五島市への移住者数は平成30年度から6年連続で200人を超えるなど、移住希望者や市民からの住まいに関する需要は未だ高いため、今後も空き家バンクの新規物件の登録を促進し、市外からの移住及び市内での定住促進を図っていきます。



空き家バンク登録数・成約数

	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5※	合計
登録数	33	30	36	63	62	67	91	71	63	516
成約数	7	17	19	41	46	41	31	52	39	293

※令和6年1月31日時点

2. 五島市空き家活用促進事業について

五島市では、市内の空き家を有効活用し、市外からの移住者又は子育て世代である新婚家庭夫婦の定住促進を図るため、「五島市空き家活用促進事業補助金」を平成27年度から交付しています。

五島市空き家バンクに登録されている物件のうち、移住者や新婚家庭夫婦が定住する物件を対象に、改修や不要物の撤去に係る経費で100万円（補助率1/2）を上限に交付する制度であり、これまでに150軒の活用実績があります。

今後も良質な住まいの確保に向けた制度の充実や周知に努め、住環境の整備を図ってまいります。

空き家活用促進事業補助金活用実績

	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5※	合計
件数	5	6	13	20	17	20	22	26	21	150
金額 (千円)	3,616	3,555	6,825	11,949	13,765	14,829	17,242	20,278	13,812	105,871

※令和6年1月31日時点

3. 五島市空き家バンク運営業務の民間委託について

五島市空き家バンク運営業務は、サービスの向上や休日対応を含めた問い合わせ窓口の柔軟な対応などによる登録軒数、成約軒数の増加を図るため、令和4年10月より運営業務の一部を民間事業者へ委託しております。

令和4年度及び令和5年度はプロポーザル方式で選定した五島市内のNPO法人へ委託し、登録軒数、成約件数ともに、これまでの年間平均を超える成果を記録しています。

今後も、専門的な民間事業者と連携することで、さらなるサービスの向上を図り、受入態勢を強化します。

4. 空き家の跡地活用について

空き家の跡地活用については、所有者の意向調査の結果を踏まえ、利活用の提案などを検討します。

5. 空家等管理活用支援法人の指定について

新たに空家等管理活用支援法人に係る制度が創設されたことから、支援法人を指定し、空き家の意向調査アンケート等により把握したデータを共有し、空き家の管理や相談会等を展開し、利活用の促進を図ります。

第6章 成果目標について

1. 目標の設定

空き家対策を計画的・効果的に推進し、その達成状況を測定するため、各取組方針について次の成果指標を設定します。

(1) 空き家の発生予防

指 標	現 状	目 標
市民等への意識啓発と情報提供	1回（R5）	2回／年

(2) 所有者等による適切な管理の促進

指 標	現 状	目 標
所有者等への意識啓発と情報提供	5回（R5）	5回／年

(3) 空き家バンク登録数・成約数（目標）

（単位：戸）

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
登録数	90	90	90	90	90
成約数	33	33	33	33	33

(4) 管理不全な空き家への対応

指 標	現 状	目 標
特定空家等の抑制	52戸	令和7年度 62戸未満

（単位：戸）

	現 況	成果目標					累 計	
		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度		
特定空家等 認定数	120 (122)	75 (58)	15 (12)	15 (11)	15 (5)	15	15	195 180
除 却	58 (61)	40 (37)	8 (6)	8 (7)	8 (8)	8	8	98
修繕等 対応	15 (14)	10 (6)	2 (0)	2 (1)	2 (1)	2	2	25 20
特定空家 等の数	47 (47)	25 (15)	5 (6)	5 (3)	5 (-4)	5	5	72 62

※（ ）内は実績数

第7章 空き家対策の実施体制

1. 五島市空家等対策検討会議(庁内の組織体制)

空家法及び条例に基づき、空き家に関する必要な措置を講ずるにあたり、空き家の状態、空き家が周辺に及ぼす影響、空き家の資源として活用の可能性等を総合的に勘案し、空き家への対応を検討するため、各関係課長・支所長を委員とし会議を開催します。

2. 五島市空家等対策協議会

委員としては五島市長のほか地域住民、市議会議員、法務・不動産・建築に関する学識経験者等で構成されており、空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関することなどの協議のため、必要に応じて開催し、調査、提案、審議を行います。

3. 空家等相談窓口

相談対応内容	団体名・連絡先	受付曜日・時間
空家等（空家調査、その他空家問題全般）に関する事	五島市建設管理部 管理課 ☎ 0959-72-6371（直通）	月～金曜日（土日祝を除く） 8:30～17:15
固定資産税に関する事	五島市市民生活部 税務課 ☎ 0959-72-6114（直通）	
空き家バンクに関する事	空き家バンク相談室 （五島市業務委託事業 NPO 法人五島空き家マッチング研究所） ☎ 0959-74-3292	火～土曜日 9:00～17:00（時間外対応可）
空き家の相続、成年後見制度等権利関係の整理、空家をめぐる紛争の解決等に関する事	長崎県弁護士会 ☎ 095-824-3903	月～金曜日（土日祝を除く） 9:00～17:00
不動産（空家）の売買や賃貸等に関する事	公益社団法人 長崎県宅地建物取引業協会 ☎095-848-3888	月～土曜日 （第 1.3.5 土曜日は正午） 9:00～17:00 ※
建物・土地の登記、相続登記、成年後見制度等に関する事	長崎県司法書士会 五島支部 ☎72-3378（南忠明事務所）	月～金曜日（土日祝を除く） 10:00～16:00 ※
建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認等に関する事	長崎県土地家屋調査士会 ☎ 095-828-0009	月～金曜日（土日祝を除く） 9:00～17:00 ※
所有者等の登記事項の確認、建物・土地の表示や相続の登	長崎地方法務局五島支局 ☎ 0959-72-2261	月～金曜日（土日祝を除く） 8:30～17:15

記、自筆証明遺言書保管に関すること		
空き家の管理サービス(有料) 申し込み窓口	社団法人五島市シルバー人材センター ☎ 0959-72-4680	月～金曜日（土日祝を除く） 8:30～17:15 ※

※ただし、12時～13時を除く

第8章 その他空き家対策の実施

1. 計画の見直し

本計画は、計画期間中であっても、空家法や国の制度改正など必要に応じて、「五島市空家等対策協議会」の協議を経て計画の見直しを行います。

計画期間の中間年度である令和5年度には、空き家対策のさらなる推進に向け、それまでの計画に基づく取組の進捗状況を踏まえるとともに、空家法の改正（令和5年12月13日施行）に対応するため、計画の見直しを行いました。

2. 他法令との連携

空き家に関する対策については、空家法のほか、建築基準法、道路法、消防法、災害対策基本法、災害救助法等による対応も含め、総合的に判断します。