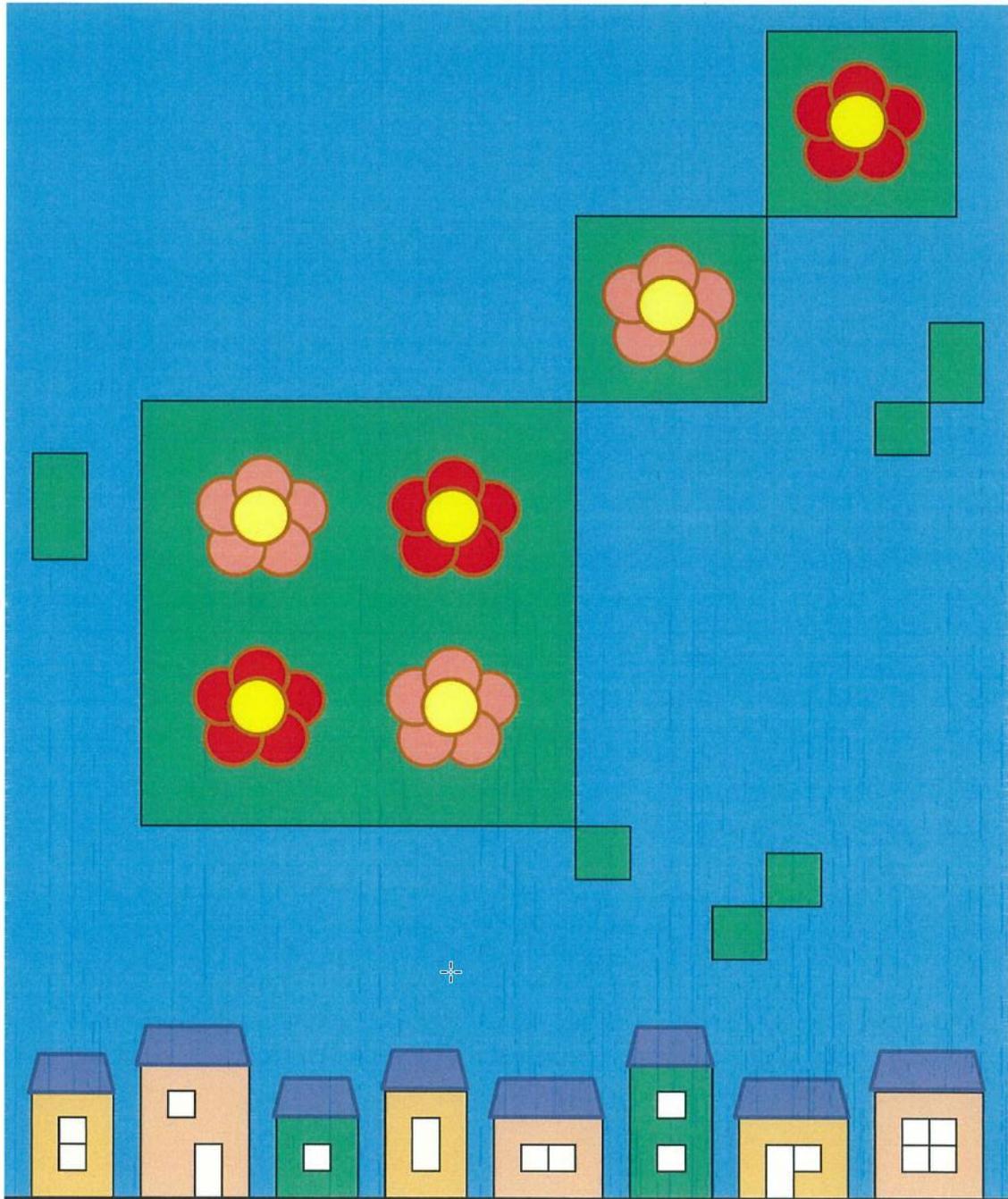


五島市空家等対策計画



平成28年3月

はじめに

平成26年5月に「日本創生会議」が発表した「地方から大都市への人口流出が現在のペースで続けば、30年間で消滅可能性（20～30代の女性が半分以下に減る）自治体は896市区町村に上り、自治体の運営が難しくなり、将来消滅する可能性がある」との内容には日本中が驚かされました。

人口減少の流れは意識されていたものの、その速度までは認識されていなかったと思います。なんとか、この速度と流れを止めなければなりません。

本市も昭和の時代は、人口減少傾向にはありましたが、空家問題が顕在化するほどではありませんでした。しかし、平成前後で、空港や港の整備が進み、交通手段の高速化の時代に入り、その後の市町合併と、五島市の生活環境が変化してきました。この間、大型商業施設の郊外への立地等により、商店街に空店舗が目立つようになり、住宅地周辺の商店も次々に閉店されるなど、日常の生活がしづらくなってきました。さらに、住宅の空家も目立つようになり、瓦や外壁等が落下、飛散する被害を耳にするようになり、そして、次第に苦情も多く寄せられるようになりました。

そこでついに、平成25年10月には、「五島市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、その対策に乗り出したところでした。間もなくして、全国的な問題となり、昨年（平成27年）5月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、法の裏付けの元、厳しく対応できるようになりました。

数字を上げてみますと、統計上は、平成25年の空家数は5420戸となっていますが、実態として把握している空家数は約1500件です。統計上の数字と実態の数字との開きはあるものの、この空家の発生と増加は、人口減少と密接に結び付いており、1年で人口が600人から700人程度減少していますので、空家も着実に増えているのは確かです。

そこで、今年度から「五島市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」に基づいて、この人口減少問題を克服するための対策を進めているところです。

本市の問題の特徴は、九州の最西端に位置する離島であり、島外との人の交流が限られるため、建物が、一旦、空家や空店舗になるとなかなか次の人の活用に結び付きにくいところです。市内に実家があって、盆や正月にでも家族の交流がある内は、なんとか管理されていても、市内の実家にお住まいの方が亡くなったり、島外のご家族の元に転居されると、空家となり、このようにして空家が増加してしまいます。

こうした空家の老朽化の程度も様々ですが、十分使えるものは、これからの人口減少対

策の要でもあります移住・定住を希望される方の住宅や短期間の体験宿泊所としての活用が考えられます。

また、老朽化が著しい空家については、所有者や相続人の方に責任を持って危険防止対策や除却を行っていただくよう指導してまいりますので、速やかに対応していただきますようお願いいたします。

さて、今回、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき作成したこの空家等対策計画は、地域の安全上、衛生上、景観上等の問題へ対応し、地域社会の健全な維持を目指し、3つの基本理念を軸に「発生抑制」、「管理不全の解消」、「有効活用」の面から対策を講じるものです。

これから、市民の皆様や自治会の方々などと連携しながら、この空家等対策を推進し、空家問題の解消に取り組んでまいりますので、皆様方のなお一層のご理解とご協力、また、様々なご提案をお願い申し上げます。

平成28年3月

五島市長 野口 市太郎

五島市空家等対策計画

目次

第一章 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（計画の趣旨）

第01節	計画の位置付けと目的	p007
第02節	市の概要	p007
第03節	空家等の数	p010
第04節	空家等の実態	p013
第05節	空家等の分布状況	p015
第06節	空家等の周辺への悪影響の度合いの状況	p019
第07節	これまでに講じてきた空家等対策	p020
第08節	空家等の発生や増加の原因	p020
第09節	空家等による地域の問題や課題	p021
第10節	空家等に関する対策を講ずる上での政策課題	p022
第11節	空家等対策の対象地区	p023
第12節	対象とする空家等の種類	p023
第13節	今後の空家等に関する対策の取組方針	p023
	■空家等対策計画の基本理念・取組方針・基本的な施策	p024

第二章 計画期間（計画の期間）

第01節	計画期間	p026
第02節	関連調査等	p026

第三章 空家等の調査に関する事項（空家等の調査）

第01節	空家等の所在と老朽度	p027
第02節	空家等の所有者等	p028

第四章 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（空家等の管理）

第01節	基本的な指導方針	p029
第02節	管理上の問題点	p029
第03節	所有者等の意向や不動産の流通状況	p030
第04節	所有者等に起因する問題に対応した管理面での対策	p030
第05節	所有者等への管理面での迅速な対応	p031

**第五章 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（空家等の活用）**

第01節 空家等の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p032

第02節 空家等の跡地の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p032

**第六章 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（特定空家等の指導）**

第01節 指導・助言・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p034

第02節 勧告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p034

第03節 命令・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p034

第04節 行政代執行・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p035

第05節 過料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p035

第06節 緊急安全代行措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p035

第07節 その他の対応や問題点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p035

第08節 法施行後の指導実績等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p036

第七章 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（空家等の相談）

第01節 県の相談窓口と市の相談窓口・・・・・・・・・・・・・・・・ p037

第02節 老朽危険空家等の相談窓口・・・・・・・・・・・・・・・・ p037

第03節 活用可能な空家等の相談窓口・・・・・・・・・・・・・・・・ p037

第04節 活用可能な空店舗等の相談窓口・・・・・・・・・・・・ p037

第05節 税金の相談窓口・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p037

第06節 所有権等の相談窓口・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p037

第07節 今後の窓口のあり方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p037

第八章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項（対策の実施体制）

第01節 内部の役割分担・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p039

第02節 外部との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p039

第九章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項（対策の関連事項）

第01節 活用について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p041

第02節 大規模な建築物について・・・・・・・・・・・・・・・・ p041

第03節 公共建築物・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p041

第04節 相続登記未了・相続放棄・相続財産管理人について p041

第05節	対策全般について	p041
第06節	他法令に基づく措置	p041
第07節	他法令に基づく規定	p042
第08節	国の制度のメニュー例	p043
第09節	県の制度のメニュー例	p044
第11節	市の制度のメニュー例	p044
第10節	金融機関の融資制度のメニュー例	p044

第十章 空家等対策計画のまとめ（全体概要と具体的対策の実施スケジュール）

第01節	空家等対策計画の全体概要	p046
	■空家等対策計画の概要版	p049
第02節	空家等対策計画の実施スケジュール	p050

◎資料編 目次

01 五島市空家等対策計画の作成と実施のフロー	p01-1
02 空家等対策の推進に関する特別措置法の運用フロー	p02-1
03 空家等対策の推進に関する特別措置法	p03-1
04 空家等対策の推進に関する特別措置法政令、施行規則	p04-1
05 五島市空家等対策の推進に関する条例	p05-1
06 五島市空家等対策の推進に関する規則	p06-1
07 特定空家等の判断の基準について	p07-1
08 特定空家等に係る勧告に関する基準について	p08-1
09 五島市空家等対策会議設置規程	p09-1
10 五島市空家等対策協議会要領	p10-1
11 五島市空家等対策協議会委員名簿	p11-1
12 五島市空家等対策協議会運営取扱い	p12-1
13 空き家の所在地調査要領	p13-1
14 消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート：国土交通省実施	p14-1
15 空き家の現状と論点（抜粋）：国土交通省分析	p15-1
16 空家の適正管理に関するアンケート調査（高齢者向け住宅）：県住宅課実施	p16-1
17 空家の適正管理に関するアンケート調査（高齢者向け住宅）：五島市内分	p17-1
18 パンフレット（空家の適正管理を行いましょ）：県住宅課作成	p18-1
19 広報ごとう平成27年11月号：「空家」の管理と活用	p19-1
20 ホームページ：五島市空き家バンク制度	p20-1
21 ホームページ：五島市空き家活用推進事業補助金	p21-1
22 ホームページ等：短期滞在住宅	p22-1

第一章 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（計画の趣旨）

第01節 計画の位置付けと目的

この計画は、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。以下「法」という。）第6条に基づき、五島市の空家等（※）に関する対策を総合的かつ計画的に実施するためのものです。

※「空家等」とは、法第2条第1項に、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。と規定されています。

第02節 市の概要

五島市は、九州の最西端に位置し、長崎港の西方海上約100kmの五島列島の南西部、福江島、奈留島、久賀島、枕島、黄島、赤島、蕨小島、黒島、島山島、嵯峨島及び前島の11の有人島と52の無人島で構成され、平成17年の総面積は、420.68km²です。



人口、世帯数は、平成22年の国勢調査では、40,622人、18,382世帯、平成27年では、37,331人、17,422世帯、人口は、3,291減、世帯数は、960減となっています。

本市の人口は、37,331人、世帯数は、17,422世帯（平成27年国勢調査）

本市は、平成16年8月1日、下五島1市5町（福江市、富江町、玉之浦町、三井楽町、岐

宿町、奈留町)の新設合併により誕生しました。

総務省の国勢調査による人口、世帯数は、

平成07年の福江市 (合併前) では、人口28,772人、世帯数11,083世帯
 富江町 (合併前) では、人口 6,871人、世帯数 2,790世帯
 玉之浦町 (合併前) では、人口 2,396人、世帯数 1,024世帯
 三井楽町 (合併前) では、人口 4,306人、世帯数 1,668世帯
 岐宿町 (合併前) では、人口 4,456人、世帯数 1,805世帯
 奈留町 (合併前) では、人口 4,494人、世帯数 1,744世帯
 合 計 (合併前) では、人口51,295人、世帯数20,114世帯
 平成12年の福江市 (合併前) では、人口27,662人、世帯数11,192世帯
 富江町 (合併前) では、人口 6,399人、世帯数 2,717世帯
 玉之浦町 (合併前) では、人口 2,197人、世帯数 969世帯
 三井楽町 (合併前) では、人口 4,010人、世帯数 1,632世帯
 岐宿町 (合併前) では、人口 4,310人、世帯数 1,791世帯
 奈留町 (合併前) では、人口 3,955人、世帯数 1,666世帯
 合 計 (合併前) では、人口48,533人、世帯数19,967世帯

平成17年の五島市 (合併後) では、人口44,765人、世帯数19,305世帯

平成22年の五島市 (合併後) では、人口40,622人、世帯数18,382世帯

平成27年の五島市 (合併後) では、人口37,331人、世帯数17,422世帯

合併前の5年間 (平成07年から平成12年) で、人口2,762人減、世帯数147世帯減

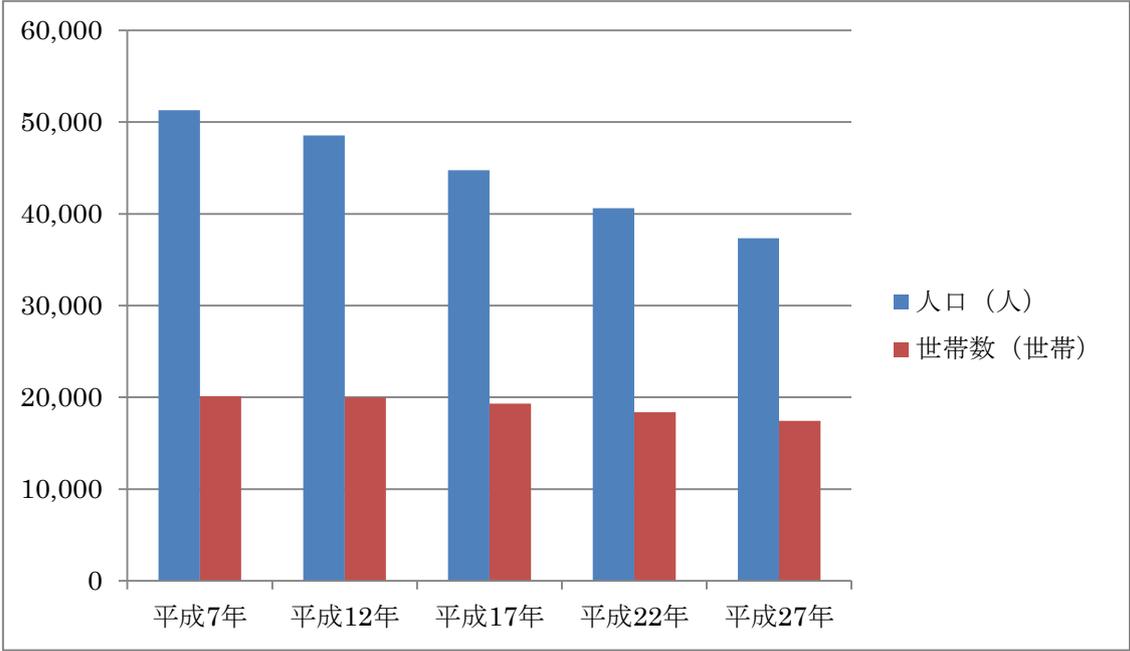
合併前後の5年間 (平成12年から平成17年) で、人口3,768人減、世帯数662世帯減

合併後の5年間 (平成17年から平成22年) で、人口4,143人減、世帯数923世帯減

その後の5年間 (平成22年から平成27年) で、人口3,291人減、世帯数960世帯減
 となっています。

人口減少数はやや鈍くはなりましたが、世帯数は加速度的な減少傾向にあります。

年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
人口(人)	51,295	48,533	44,765	40,622	37,331
世帯数(世帯)	20,114	19,967	19,305	18,382	17,422



第03節 空家等の数

総務省の抽出調査である住宅・土地統計調査（推計値）では、平成10年の福江市（合併前）では、住宅総数12,570戸中、空家1,780戸、平成15年の福江市（合併前）では、住宅総数12,730戸中、空家1,870戸、平成20年の五島市（合併後）では、住宅総数22,740戸中、空家4,360戸、平成25年の五島市（合併後）では、住宅総数23,090戸中、空家5,420戸となっています。

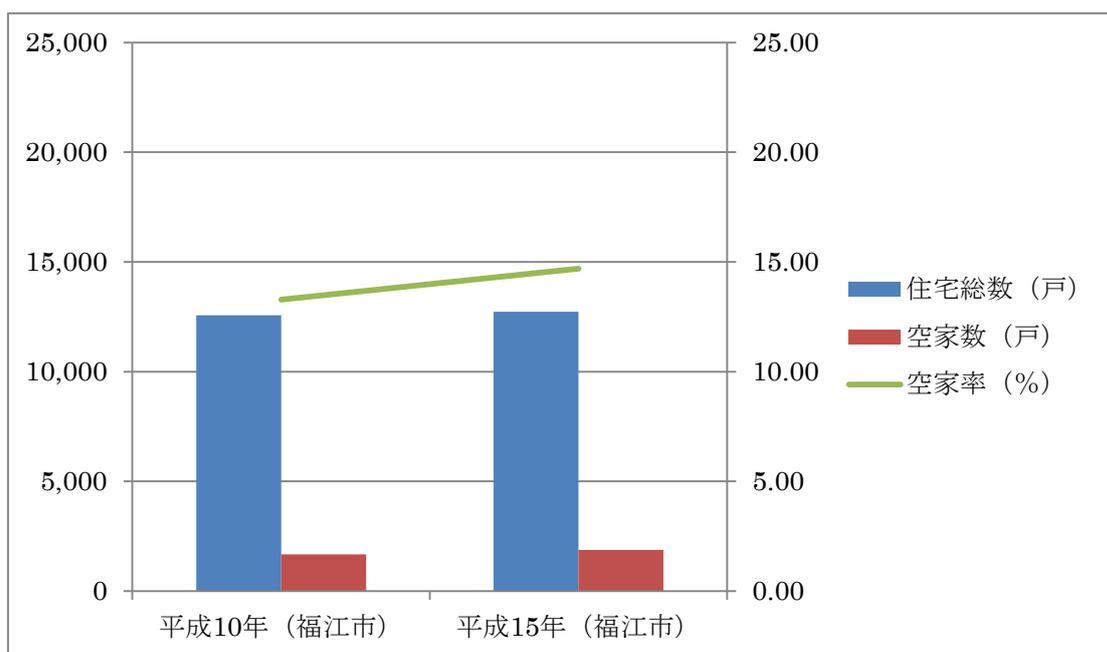
住宅総数は、23,090戸、空家数は、5,420戸（23.47%）（平成25年住宅・土地統計調査）

合併前の5年間（平成10年から平成15年）で、総数160戸増、空家90戸増、合併後の5年間（平成20年から平成25年）で、総数は350戸増、空家1,060戸増となっています。

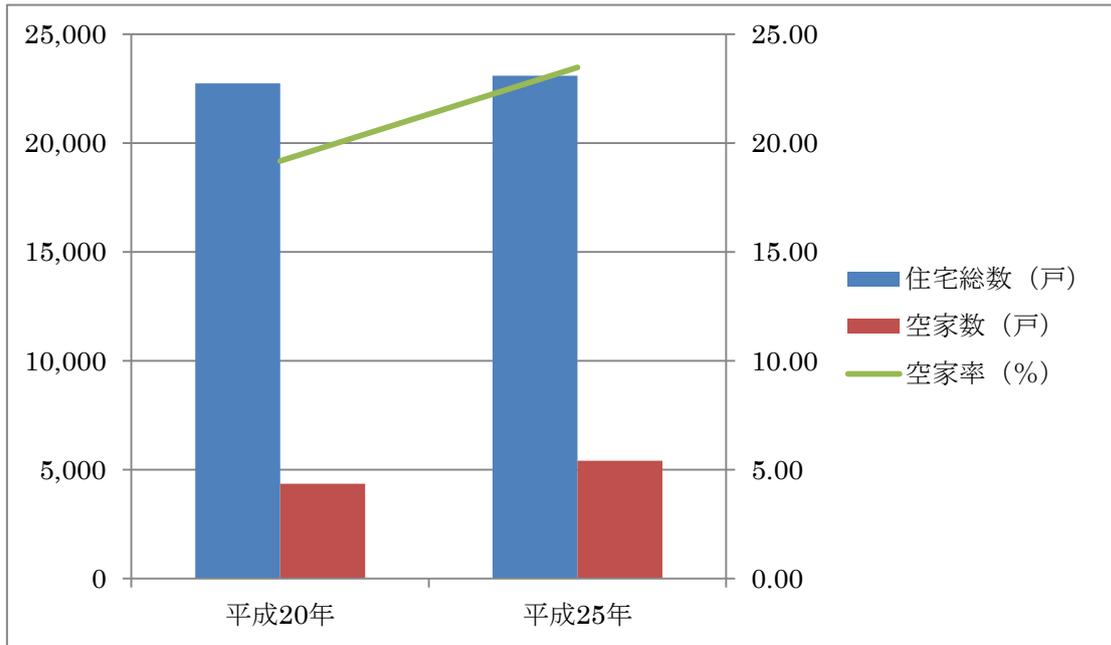
市町合併により住宅総数が10,010戸増え、空家は2,490戸増えています。また、合併後は、住宅総数の増加以上に空家数が増加しています。

また、平成25年の空き家率（住宅総数に対する空き家の割合）は、全国では13.52%、長崎県全体では15.42%、五島市では23.47%となっています。

年	平成10年 (福江市)	平成15年 (福江市)
住宅総数(戸)	12,570	12,730
空家数(戸)	1,670	1,870
空家率(%)	13.29	14.69

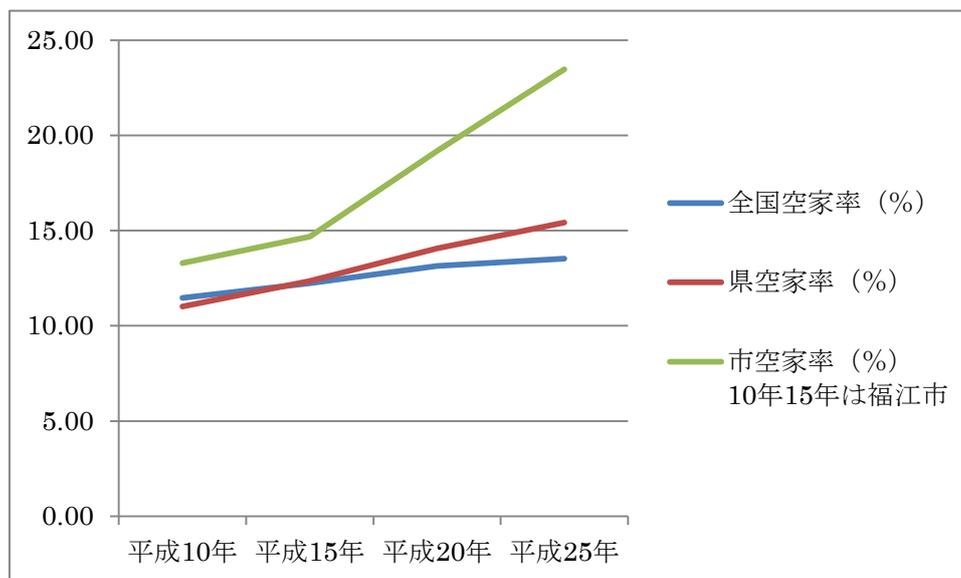


年	平成 20 年	平成 25 年
住宅総数(戸)	22,740	23,090
空家数(戸)	4,360	5,420
空家率(%)	19.17	23.47



空家率の全国と長崎県と五島市の推移も比較してみます。

年	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年
全国空家率(%)	11.47	12.24	13.14	13.52
県空家率(%)	11.01	12.35	14.07	15.42
市空家率(%) 10年15年は福江市	13.29	14.69	19.17	23.47



一方、空家の実数としては、平成24年に消防本部が調査した電気メーターが作動していないと思われる戸建（長屋含む）住宅の数が1,912件あり、空家と思われる総数と考えられます。これを平成25年に建設課で個別に老朽度などを調査した結果、少なくとも1,504件は確実な空家と判断し、空家等台帳の整備を進めています。

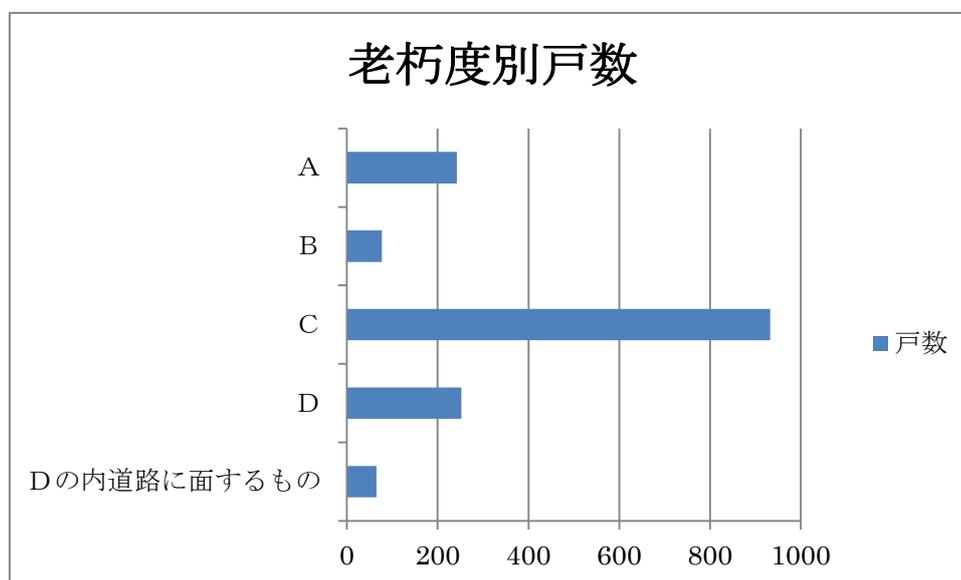
このように、住宅・土地統計調査の推計値と実数では開きがあります。

確実な空家数は、1,504件以上（平成25年市建設課調査）

第04節 空家等の実態

老朽度によりAからDまでの4段階に分類しており、「小規模の修繕により再利用が可能である」Aランクが242件(16.1%)、「管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない」Bランクが77件(5.1%)、「今すぐに倒壊や建築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」Cランクが933件(62.0%)、「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」Dランクが252件(16.8%)あります。さらに、Dランクの内でも一般の通行に供している道路に面するものが65件(4.3%)あります。このように老朽化が進んだCランクとDランクで78.8%を占めています。

老朽度がCランクとDランクで、78.8%を占める



老朽度 ランク	判定内容	該当数	割合 (%)
A	小規模の修繕により再利用が可能である	242	16.1
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない	77	5.1
C	今すぐに倒壊や建築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	933	62.0
D	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	252	16.8

各ランクの代表的な事例は次のとおりです。

Aランク



Bランク



Cランク



Dランク



第05節 空家等の分布状況

各地区ごとに空家等の所在と老朽度（A、B、C、D）の分布を示します。

(1) 福江地区



(2) 富江地区



(3) 玉之浦地区



(4) 三井楽地区



(5) 岐宿地区



(6) 奈留地区

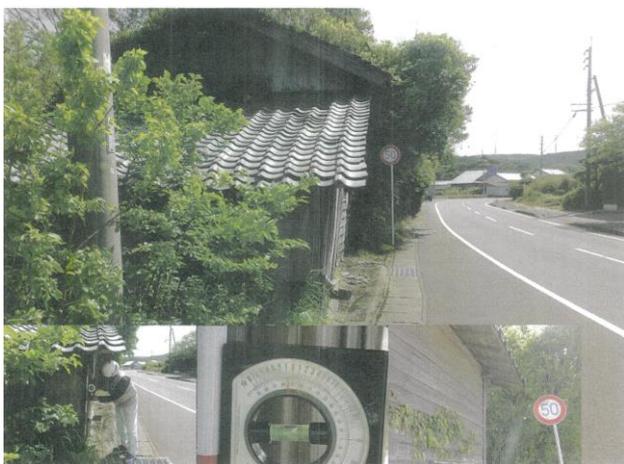


空家は、市内一円に分布していますが、その中で老朽化が著しいものは、合併前の旧町地区や、二次離島に多く、人口減少が顕著な分、空家の老朽化も進む傾向にあります。

第06節 空家等の周辺への悪影響の度合いの状況

商店街や通学路に面する老朽空家等が、通行人へ危険を及ぼしている例が最も顕著です。いくつかの事例を紹介します。

(1) 道路へ倒れかかっているもの



(2) 隣地へ倒れかかっているもの



(3) 周辺への飛散物・落下物が予見されるもの



(4) 衛生上有害となるおそれがあるもの

現時点では、該当するものは把握していない。

(5) 景観を損なっているもの

現時点では、該当するものは把握していない。

(6) 生活環境を悪化させているもの

現時点では、該当するものは把握していない。

第07節 これまでに講じてきた空家等対策

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」を制定し、Dランクの中で、一般の通行に供している道路に面するもの108件に対して、指導文書を送付するなどの対応をしています。

平成27年3月末現在で、指導書を交付した件数が55件（内相続が発生しているものが20件）で、その内回答があった件数が18件、その内対応を検討する旨の件数が13件、その内除却が確認されたのが9件となっています。

その他に、空家等台帳に掲載のない建築物の除却もあり、平成26年度の除却届の内、建築物の老朽化による除却件数は36件で、台帳にあるものは8件のみでした。28件が平成24年の消防本部の調査に含まれていませんでした。

平成25年に「五島市空き家等の適正管理に関する条例」を制定

第08節 空家等の発生や増加の原因

(1)所有者側で考えられること

①高齢化・単身世帯化が進んでいるが、子世代の利用予定がない。

一人暮らしの65歳以上の高齢者（3,472世帯）や高齢者夫婦のみ世帯（2,467世帯）が市全体（18,382世帯）の約32.31%（全国平均は約7.13%）と高い。（平成22年国勢調査）今後、所有者が死亡した場合、子世帯との同居のため転居した場合、医療

施設や福祉施設、サービス付き住宅等に入所した場合に空家となります。

居住者の死亡や転居により空家が発生

②活用や除却の意向がない。

子供の頃住んでいた家で思い出の品や愛着がある。当面、物置にしているが、将来の活用予定はない場合が考えられます。

③他人に賃貸したり、売却することへの抵抗がある。

先祖代々受け継いだ財産を知らない人に貸したり、売ったりしたくない、貸した場合でも返ってこないのではないかという不安がある場合が考えられます。

④管理者としての意識が低い。

居住したことのない住宅を相続などにより譲り受けた場合等、家や地域に愛着がなく、管理者としての意識が低い場合が考えられます。

⑤情報や知識が不足している。

活用方法がわからない、改修業者や解体業者、工事費用がわからない、相談先がわからない、支援制度がわからないなどが考えられます。

⑥改修や除却費用が負担できない。

年金生活等により費用が負担できない、急に相続者となったがまとまったお金がないなどが考えられます。

(2)貸主側で考えられること

①次の入居者がいない。

新規入居者は、新しい物件を希望する機会が多いと考えられます。便利で快適で安全な生活に慣れており、本人や家族、勧める親なども新しい物件を希望している。

②貸主が高齢だが、引き継ぎ手がない。

③管理者としての意識が低い。

④改修や除却費用が負担できない。

(3)借り手側で考えられること

①情報や知識が不足している。

不動産屋が積極的に取り扱っていない、市の空家バンクへの登録数が少ない、など。

②地理的条件が不利である。

離島であり、地元で働いている人や移住する人など利用者が限定され、ベッドタウンとしての利用ができません。

③賃貸住宅でも新しい物件を好む。

地震や台風に強く、設備が新しく、断熱性能や防犯性能もよく、できるだけ快適なものが求められています。

第09節 空家等による地域の問題や課題

(1) 防災・防犯上の不安がある。

近所の空家等が放置状態になっていると、防災・防犯上不安があります。

(2) 倒壊などによる事故の懸念がある。

空家等の老朽化による倒壊や、台風などによる飛散物による被害が生じるおそれがあります。

空家の老朽化による周辺への危険増大

(3) 自治会での対応に限界がある。

個人所有物であるし、一旦、空家になると連絡が取れなくなるし、自治会で管理者を調べることも困難です。

第10節 空家等に関する対策を講ずる上での政策課題

(1) 空家等の全体把握が困難

人口が毎年 600～700 人が減少し続けているため、空家等は増加していると考えられますが、その所在の確定は困難であり、台帳整備も難しいところです。

人口減少が空家増加に繋がる

(2) 所有者等の確定が困難

所有者等の確定には家屋や土地の登記簿謄本や住民票を取り寄せたり、本人が死亡している場合は、戸籍で相続人を調査するなど作業にかなり時間を要しますし、登記されていないものもありますし、敷地が筆界未定の場所もあり、所有者等の確定が困難な場合もあります。

ただし、法の施行に伴い、市が保有する固定資産税台帳の情報を利用することが可能になり、登記されていない物件の納税者（≒所有者、相続人が複数存在する場合の代表者）を知ることが容易になり、指導事務が進めやすくなりました。

一方で、謄本上の所有者が市内にいない場合や相続人の多くが市内にいない場合、所有者が高齢や認知症などで意思決定ができない場合があり、指導事務が難航することもあります。

空家発生で所有者確知が困難になる

(3) 所有者等の意識が希薄

所有者等に指導文書が届いたとしても、なかなか対応がなされないのが現状です。

その原因は、所有者が高齢であり的確な判断ができない、相続者が孫の代になっていて当該物件のことを何も知らない、相続が発生していて相続権者が多数あり各人の責任意識が薄い。さらに、除却費用の負担が困難ということで、対応が進まない場合が多いようです。

しかし今後は、特定空家等が勧告を受けた場合は、住宅系用途の建築物の場合、固定資産税や都市計画税の緩和措置がなくなり、土地の所有者の税負担が増えますので、その（老朽化する）前に適正に維持管理されるようになることが期待されます。

ただし、既に老朽化している場合は、除却するしないにかかわらず、税負担が増えたままとなるため、そのことだけでは除却は進まないと考えられます。

相続登記が未了で、相続権者が増大し、管理責任が分散される

(4) 行政代執行の実施の可能性

所有者等が除却しない場合は、市が行政代執行を行わざるをえませんが、このような案件は増える一方であると考えられます。もちろん除却費用の請求をすることになりますが、回収が困難な場合や回収に時間や手間がかかることも想定され、財政負担増や人的負担増が大きな懸念材料です。

(5) 空家等の活用の可能性

住宅・土地統計調査の結果のとおり、住宅総数の増加以上に空家数が増加しており、空家のストックが増加しています。これは、空家の発生量に対して、空家の活用量が少ないからだといえます。

一方、空家を流通させるには、所有者の積極的な活用意向が必要ですが、所有者が高齢であったり、地元に住んでいなかったりで、その意向が低いとか登記上の所有者に相続が発生したままで賃貸や売買の契約ができず活用が図れないといった状況があるものと推測されます。

第11節 空家等対策の対象地区

空家等は、市内一円に存在していますが、老朽化の進行は、旧町地区や二次離島で顕著になっています。ただ、その対策を重点的に講ずべき対象は、往来の多い道路に面する老朽空家等です。

したがって、地区の設定は難しいところであり、特に設定はしませんが、指導の効率化を図るため、道路に面する老朽空家等を優先的に指導し、老朽化していない空家等の活用は市内全域を対象にする方針です。

対象地区：市内全域

第12節 対象とする空家等の種類

法律、条例では全ての建築物を対象にしていますが、中でも、戸建住宅や店舗・事務所兼用の戸建住宅で木造のものがその数も多く、中心的な用途です。

長屋住宅、共同住宅、非住宅も対象にしますが、空建築物か否かの（一部でも利用がないか）慎重な判断が必要であり、空建築物であれば、戸建住宅と同様に指導をすることを基本とします。

対象空家等：法で規定する空家等全て

第13節 今後の空家等に関する対策の取組方針

本市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、空家等に関す

る対策について、次のとおりの基本理念の下、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、空家等の活用を促進し、地域の活力の維持に努めます。

1. 基本理念

- (1) 空家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空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。
- (2) 空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。
- (3) 空家等に関する対策は、市、市民、空家等の所有者等及び事業者（不動産業、建設業その他の空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、協働して取り組むものとする。



2. 対策の取組方針

(1) 発生抑制

空家等は、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等の把握も困難になります。空家等対策において、問題の根源への早期対応、何よりも空家等を発生させない「抑制」が重要です。空家等の抑制においては、発生の兆候をできるだけ早く察知するための体制づくりや所有者等への意識啓発を目的とした情報提供等の支援に努めます。

(2) 管理不全の解消

管理不全な空家等は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなり、地域住民からの相談・通報が年々増加しています。こうした傾向は今後も続くことが予想されることから、所有者等に適切な管理を促すとともに、関係団体と連携・協力して管理不全な空家等の解消に努めます。

(3) 有効活用

地域の資源である空家・空店舗・空事務所等を積極的に有効活用することで、建物の継続利用、住み替え促進を図り、移住者や定住者にとって住みやすい活気あるまちの構築に努めます。

(4) 推進体制の構築

空家等の問題は様々な要因があり、庁内をはじめ国・県・関係団体など多くの部署に関係しており、相互の連絡調整や連携が必要不可欠なことから、空家等に

関する様々な施策・事業を総合的に推進し実効性を確保する推進体制の構築に努めます。



3. 取組方針を踏まえた基本的な施策

(1) 発生抑制のための基本的な施策

- ①空家等の調査及び早期情報収集体制の構築<第三章>
- ②総合的な相談体制の構築<第七章>
- ③維持保全、リフォームの負担軽減策の確立<第四章>

(2) 管理不全の解消のための基本的な施策

- ①総合的な相談体制の構築<第七章>
- ②所有者等への適正管理、除却等に関する情報提供<第四章>
- ③危険防止対策・除却の推進<第四章>
- ④所有者等への適正管理、除却等に関する負担軽減策の確立<第四章>
- ⑤自治会組織を活用した管理不全状態の解消<第六章>
- ⑥法令等の適切な運用<第六章>

(3) 有効活用のための基本的な施策

- ①総合的な相談体制の構築<第七章>
- ②既存ストックの流通促進<第五章>
- ③利活用に関する情報提供<第五章>
- ④既存ストックの流通や利活用に関する負担軽減策の確立<第五章>
- ⑤自治会組織等を活用した空家等の有効活用<第五章>

(4) 推進体制の構築のための基本的な施策

- ①実施体制の確立及び庁内の連携強化<第八章>
- ②専門家機関による施策の提案や評価<第八章>
- ③関係団体等との連携・連絡調整<第八章>

第二章 計画期間（計画の期間）

第01節 計画期間

平成28年度から平成32年度までの5年間とします。

計画期間：平成28年度から平成32年度まで

第02節 関連調査等

空家に関する調査では、住宅・土地統計調査が平成30年に行われることになっており、世帯数に関する調査では、国勢調査が平成27年に行われます。いずれも5年毎の調査となっています。

同様に、この対策計画も5年毎に空家等の状況の変化や指導面・活用面での支援制度の有効性を含む改善状況を検証し、計画を適切に見直すこととします。

ちなみに、国の空き家再生等推進事業による空家等の除却については、平成30年度以降、空家等対策計画の策定が採択のための前提条件となります。

また、市の上位計画である総合計画は、平成16年度から平成27年度までとなっています。

第三章 空家等の調査に関する事項（空家等の調査）

第01節 空家等の所在と老朽度

空家等の数は、統計データでは推計値ですので、実際の数字とは異なりますし、その分布や老朽度合いはわかりません。実態調査等別の方法で把握する必要があります。

そこで、平成24年の消防本部調査の位置情報を基に平成25年に建設課で現地調査を行い、老朽度を判定しました。＜p13、資料13参照＞

老朽度を4段階（A、B、C、D）で評価をし、空家等台帳を整備しました。

空家等は増加傾向ですし、その後の管理状況で老朽度も変わりますので、新たな空家等情報の入手や老朽化の進行の追加調査をしないと、所在や総数、それぞれの最新の老朽度は把握できません。そこで、随時相談のある空家等の情報等により、現地調査を行い台帳の更新をする必要があります。

さらに、居住者はいるが、家屋が老朽化している場合は、空家になると、即Cランク等になりますので、今後は、このような家屋の把握も必要になってくるでしょう。台帳での整理方針も決めておく必要があります。

■追加調査の例

(1) 空家等の追加

- ① 市民等から随時情報提供を受け、調査する。
- ② 各自治会単位の空家マップを年1回更新するため、自治会長に照会し、報告してもらい、必要に応じて調査する。
- ③ 5年間で全エリアを全数再調査する。
- ④ 居住者がいる老朽家屋も台風の時期の前などにパトロール等で把握する。

(2) 老朽度の変化

- ① 「特定空家等」と判断しているものは、指導から勧告、勧告から命令に移行する時、最新の状況を把握し、的確な指摘に努める。
- ② その他の物件は、Cランクの物件で道路に面するものがDランクになっていないか5年間で全数調査をする。さらに、「特定空家等」と判断されれば、指導対象物件として整理する。

■随時相談の例

道路管理者や自治会長等から寄せられた危険老朽空家の相談案件は、調査の上、空家等台帳に登録し、「特定空家等」と判断できれば、速やかに指導できるようにする。

また、戸建住宅（長屋含む）以外についても空店舗、空共同住宅、空ビルなどを調査し、台帳登録する必要があります。

空家台帳の更新

第02節 空家等の所有者等

一方、それぞれの空家等の所有者等を把握する場合、所有者等の確定には家屋や土地の登記簿謄本、現住所が確認できる戸籍の附票または住民票を調査します。

本人が死亡している場合は、戸籍謄本で相続人を調査します。

登記されていない場合は、市が保有する固定資産税台帳の情報を利用します。さらに、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、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考えられます。

所有者が複数の場合は全員を、相続者が複数の場合もその全員を指導します。

また、指導を急ぐ場合などは、所有者や相続人の内、市内居住者、または相続人の代表者など実質的な管理者を先行して指導することも考えられます。

しかし、固定資産税台帳の情報のみで納税者を指導した場合、法の所有者等に該当しないことも考えられますので、その場合は、まず、法第12条に基づき、注意喚起（助言）をすることが考えられます。

さらに、所有者が高齢や認知症などで対応ができない場合は、所有者と並行して相続権者に注意喚起（助言）することも考えられます。

その他、家屋の地番の確定において、敷地が筆界未定の箇所である場合とか、敷地の地番と異なる地番である場合等は、当該空家等の位置を具体的に確定し、所有者等の確定を誤らないようにすることが大切です。

一方、所有者とその住所が判明した場合でも、指導書が届かない場合もあり、公示通達等別の方法を検討すべき状況も想定され、実質的な指導が始まらないこともあります。

老朽危険空家の所有者・相続権者の確定

第四章 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（空家等の管理）

第01節 基本的な指導方針

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」を制定し、適正管理を推進してきました。

平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、基本的には法律での指導へ移行しました。

また、平成27年10月1日に「五島市空き家等の適正管理に関する条例」を廃止し、同時に「五島市空家等対策の推進に関する条例」を制定し、これまでの「緊急安全代行措置」は引き継ぎ、「特定空家等」に限定せず「空家等」全般的に、その対策が急がれる場合には、これに基づき必要な措置を講じます。

平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、旧条例は廃止し、「五島市空家等対策の推進に関する条例」を制定した

第02節 管理上の問題点

(1) 空家等の老朽化の原因

持ち家の場合

- ・所有者の管理不全（管理・修繕費用の負担問題など）
- ・相続が発生したが、現地も知らないままである管理不全状態（認識の問題）
- ・売却したいが売れないままである管理不全状態
- ・貸したいが借り手がいないままである管理不全状態
- ・空家になる前の所有者が手をかけていないための老朽化 などが考えられます。

貸家の場合

- ・借り手がいないままである管理不全状態
- ・貸主の死亡後の管理不全 などが考えられます。

空家を放置すると急速に老朽化する

(2) 特定空家等になる原因

持ち家の場合

- ・所有者が修繕をしない。（管理・修繕費用の負担問題も含む。）
- ・所有者が除却をしない。（家財道具の処分費用、除却費用の負担問題も含む。） 等

貸家の場合

- ・所有者が修繕をしない。（管理・修繕費用の負担問題も含む。）
- ・所有者が除却をしない。（除却費用の負担問題も含む。） など。

老朽化で危険空家（特定空家）となると指導の対象となる

第03節 所有者等の意向や不動産の流通状況

(1) 空家等の所有者の意向

指導・助言の段階で、所有者の考えや予定についての回答があれば、行政側の対応方針の立て方があります。

■例えば、

持ち家の場合

- ・誰か住む予定がある。
- ・住む予定はないが、遺品や思い出の品を保管している。
- ・貸したい。
- ・売却したい。
- ・とりあえず除却したい。（しかし資金の問題がある。）
- ・所有者や相続権者が多数にのぼり合意形成が困難である。（法整備の問題）
- ・所有権や相続を放棄したい。（法整備や税制の問題） など。

貸家の場合

- ・このままでは借り手がいない。
新築の貸家の需要はあるようだ。
新築以外の場合は、古さと家賃の兼ね合いがある。
リフォームや建て替えの資金がない。
- ・売却したい。
- ・とりあえず除却したい。（しかし資金の問題がある。）
- ・所有権や相続を放棄したい。 など。

活用方法を検討する

(2) 空家等の五島市での流通状況

住宅・土地統計調査の結果のとおり、住宅の総数は増えていきますので、新築の持ち家や貸家の新築はある程度ありますが、空家のストックはそれ以上に増加していますので、その活用は進んでいないか、あるいは、活用以上に空家が増加していると考えられます。

流通状況の実態も意識する

第04節 所有者等に起因する問題に対応した管理面での対策

(1) 意識の問題への対策

特定空家等に対しては、指導、助言等で意識の涵養を図ります。

一方、台風前等にパトロールを行い、特定空家等での指導の前に、必要に応じて、特定空家等に移行する恐れがある旨の注意喚起を行い、管理不全の早期解消を図ります。

(2) 手順や手間の問題への対策

管理・修繕・解体事業者、家財道具処分事業者の情報を提供します。

■例えば、

管理・点検事業者、修繕・解体業者、処分・リサイクル業者の登録を行い、市のホームページで紹介するなど、空き家バンク制度を発展させることも考えられる。

また、巡回業務には、シルバー人材センターの活用も考えられる。

(3) 資金の問題への対策

空家等に限らず維持保全・リフォーム資金の負担軽減策を検討します。

空家等の危険防止対策費用や除却費用の負担軽減策を検討します。

また、関連する支援制度の紹介をします。

(4) 所有権の問題への対策

登記上の所有者に相続が発生したままでは賃貸や売買の活用には支障があるため、相続生前対策、相続登記、相続放棄、相続財産管理人の選任などに対する法律相談や外部窓口等を紹介します。

所有者サイドへ多方面からアプローチをする

第05節 所有者等への管理面での迅速な対応

(1) 空家等での対応

老朽度の判定でDランク以外の空家等でも、台風前のパトロール等で飛散等の恐れがあると予見された場合は、特定空家等での指導の前に、必要に応じて、法第12条の規定により、今後、特定空家等として指導を受ける恐れがある旨の助言（当該建物が特定空家等になり、勧告を受けると税制緩和措置がなくなるなどの情報を伝える）をすることで、管理不全の早期解消を図ります。

特定空家に移行する前に助言や注意喚起をする

(2) 納税者への対応

固定資産税台帳の情報を活用して、迅速に納税者を指導した場合、家屋謄本等の調査の後、所有者や相続者に該当しないこともありえるので、初期の段階で納税者に適正な管理を促す必要がある場合は、管理者として、法第12条に基づき助言（当該建物が特定空家等になり、勧告を受けると税制緩和措置がなくなるなどの情報を伝える）することも考えられます。

所有者確定作業中でも迅速な対応をする

第五章 空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関する事項（空家等の活用）

第01節 空家等の活用

まず、空家等の活用にあたっては、空家等台帳の主にAランクかBランクが対象になると想定されます。

対象空家等の所有者（管理者）に、財産としての適正管理、賃貸活用、売却等の方針を選択いただき、特に移住者等の定住対策のための住宅として積極的な活用・流通を促します。

そのためには、市内の不動産業界との情報共有、一括管理をし、空家等の提供者にとっても空家等を探す人にとっても利用しやすくした「**空き家バンク制度**」＜資料20参照＞、さらに、「**空き家活用促進事業補助金**」＜資料21参照＞の活用を促進させます。

また、県の「移住促進空き家活用事業」を活用するなどして「**移住体験宿泊所**」を整備し、期限付き無償貸与（貸与期間の固定資産税の減免あり）を進めます。＜資料22参照＞

その他、世帯分離用、子育て家族用、母子家庭用としての活用、住宅以外への転用では、アトリエ、カフェ、民宿、小規模グループホーム、介護支援ステーション、移住者交流拠点施設（短期宿泊、地場産業体験、特産品の展示販売、先輩移住の情報提供等）、現在、研究されている日本版C C R C構想での地域でまとまった空家の活用などが考えられ、もちろん、市民から提案される活用方法や運営方法にも協力や支援をします。

建物によっては、古民家として各部材に価値があり、部材単位での再利用の可能性もありますし、共同住宅や学校などは、国が検討を始めている高齢者の地方移住の受け皿になるかもしれませんし、空店舗等の活用促進のための起業支援なども考えられます。

また、活用できる空家の情報を「空き家バンク」の登録物件以外でも、行政側で積極的にその把握に努め、窓口での柔軟な対応ができるようにします。そのためには、各支所地区や自治会との情報交換により、情報を蓄積させる必要があります。

また、主に指導のための「空家等台帳」との統合化を図り、少しでも利活用が促進されるようにしていきます。

さらに、空家そのものではなく、解体材をストックし、再利用できる仕組みを検討することで、老朽化の度合いが大きい空家のリノベーションにも取り組みやすくなると考えます。

市内でも空家のリノベーションの事例が増えて来つつありますので、これらを紹介することで、一層、空家の利活用が進むことを期待します。

第02節 空家等の跡地の活用

空家等の跡地の活用にあたっては、空家等台帳のCランクやDランクの空家等を除却した場合の跡地やCランクやDランクの空家付きの敷地が対象になると想定されます。

所有者等には、敷地も財産として適正管理をしていただきますが、空家を除却した跡地や空家付きの敷地の活用、売却を促すため、「空き家バンク制度」を拡充して、移住希望者等へ土地の紹介もできるよう「空き家・空き地バンク制度」への移行を検討します。まずは、宅地として積極的な活用が望まれます。

宅地利用の他には、駐車場、菜園、太陽光発電施設、ポケットパーク（住民のふれあいの場）等の活用が考えられます。

また、菜園付き空家や農地付き空家としてセットでの提供も考えられますし、まとまった空地がある場合は、日本版C C R C構想等の施設立地の候補にもなるでしょう。

第六章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項（特定空家等の指導）

＜資料02参照＞

第01節 指導・助言

市の老朽度判定におけるDランクの内、道路等に面した空家等で倒壊や飛散物により通行人等に被害が及ぶ恐れがある物件を「特定空家等」として指導することを基本としますが、他のランクでも同様に通行人等に被害が及ぶ恐れがあり、「特定空家等」と認める基準＜資料07参照＞に当てはまれば、法第14条第1項の規定により指導することとします。

この判断について、重要な案件については、市空家等対策検討会議に諮ります。

なお、建物・土地の所有者、相続が発生している場合は相続権者全員を確定し、指導することを基本とします。また、措置の方法の検討や措置に要する作業の期間を適正に設定し、措置の期限を決定します。さらに、勧告を受けることにより、住宅系用途の建築物の場合、固定資産税や都市計画税の緩和措置がなくなる旨もお知らせします。一方、除却を推進するため、除却直後の数年は緩和措置を据え置く対応も考えられます。

期限内に回答がない場合は、再度、指導することも検討し、それでも回答がない場合は、勧告の手続きに移行することを基本とします。

第02節 勧告

法第14条第2項の規定による勧告に移行するか否かは、「勧告」すべきと認める基準＜資料08参照＞に当てはめて判断します。

この判断についても、重要な案件については、市空家等対策検討会議に諮ります。

また、勧告により固定資産税や都市計画税の緩和措置がなくなるため、税務部局との連携を図り、勧告書にもその旨を明示します。

措置の期限は、指導と同様に判断し、期限内に回答がない場合は、再度、勧告することも検討し、それでも回答がない場合は、命令の手続きに移行することを基本とします。

第03節 命令

法第14条第3項の規定による命令（代執行を含む）に移行するか否かは、行政代執行もセットで考え、予算措置も必要であり、市空家等対策検討会議で協議します。さらに、必要があれば、市空家等対策協議会（仮称）に諮り、判断決定します。

命令をすることになった場合は、まず、命令に係る事前の通知書を交付することになり、所有者等は、意見書の提出か公開による意見の聴取の請求ができます。

それでも、期限内に回答がない場合は、命令の手続きに移行します。措置の期限は、指導と同様に判断します。

この命令に対しても、期限内に回答がない場合は、再度、命令することも検討し、そ

それでも回答がない場合は、行政代執行の手続きに移行することを基本とします。

第04節 行政代執行

最終的に、命令に従わない場合は、行政代執行を実施することになります。

それに至る手続きとして、行政代執行法第3条第1項の規定による戒告を経て、同法第3条第2項の規定による代執行令書による通知をすることになります。

なお、代執行に要するすべての費用は、同法第5条の規定に基づき徴収することになります。しかし、通常の徴収方法では、回収が困難なことが想定されますので、税務部局とも連携し、強制執行の方法も検討しておく必要があります。

■除却費用の回収手法の例

- ・土地代から、動産（家財道具）から、財産（預貯金）から、収入（給料など）からなどの回収が考えられる。

第05節 過料

一方、命令に従わない場合は、第16条により50万円以下の過料を科すことになります。

第06節 緊急安全代行措置

この措置は、法には規定がありませんので、条例に基づいて実施しますが、行政代執行法に基づくものではありませんので、所有者等との合意の元で実施することになりますし、当該措置に要するすべての費用の強制徴収はできません。所有者等がその費用を支払わない場合は、民事訴訟により徴収することになります。

また、特定空家等に該当しない空家等も対象となりますので、特定空家等であるとの確定ができない物件に対しても措置を講ずることができます。

第07節 その他の対応や問題点

地元自治会と協議をして、近隣に管理者がいる場合は、自治会側から意向を確認してもらうこと等で、行政指導に至らない解決が期待できる場合もあるでしょう。

併せて、「**第四章第05節 所有者等への管理面での迅速な対応**」と同様の手続きになりますが、行政指導に入る前に、法第12条の規定により、今後、特定空家等として指導を受ける恐れがある旨の注意喚起（助言）することも考えられます。

また、老朽度は高くないが、道路境界線からあまり距離を空けずに建っている建物の瓦や看板等が落下する恐れがある場合に、「特定空家等」として指導すべきかどうか判断に迷いますが、法の趣旨に沿って、「老朽度」ではなく、「保安上、衛生上、景観上、生活環境上」の視点で判断するものとします。

第08節 法施行後の指導実績等

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、平成25年に建設課で把握した空家のDランクの内道路に面するもの65件について、あらためて所有者全員を調査し直しました。

法施行前に除却されたものが11件あり、54件が再調査対象となりました。平成28年3月15日現在で、法施行後の指導等により除却されたもの7件、注意喚起中のもの12件、指導中のもの28件、勧告中のもの2件、所有者調査中のもの5件となっています。

第七章 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（空家等の相談）

第01節 県の相談窓口と市の相談窓口

県の相談窓口（県宅地建物取引協会095-848-3888）とも連携し、市の総合窓口は建設課に置き、内容に応じて、以下の節の担当窓口が対応します。0959-72-6111（代表）
市の支援制度の概要、工事に対するリフォーム補助金、除却補助金等の紹介をします。

第02節 老朽危険空家等の相談窓口

管理課では、老朽危険空家等対策に対して所管し、情報提供のあった空家等の調査、指導にあたります。0959-72-6371（管理課直通）

第03節 活用可能な空家等の相談窓口

地域協働課では、活用可能な空家等について所管し、「空き家バンク」の登録事務や移住希望者へ活用可能な空家等の紹介、改修費等の支援をします。0959-72-6111（代表）

第04節 活用可能な空店舗等の相談窓口

観光物産課では、活用可能な空店舗等について所管し、空店舗バンクの登録事務や起業希望者へ活用可能な空店舗等の紹介をします。0959-72-6111（代表）

なお、店舗併用住宅の場合で、店舗を営業していなくても居住されている場合は、法に規定されている空家等には該当しないため、空家等としての指導はできません。

第05節 税金の相談窓口

税務課では、固定資産税や都市計画税の相談に応じます。また、住宅用地の緩和措置の適用や解除について説明します。0959-72-6111（代表）

第06節 所有権等の相談窓口

総務課では、相続登記、相続放棄、相続財産管理人の選任等の相談に応じたり、市以外の所管窓口（司法書士会、弁護士会など）を紹介します。0959-72-6111（代表）

第07節 今後の窓口のあり方

空家問題は人口減少問題とも関連しており、移住やU I ターンの窓口、就労や起業支援の窓口とも融合した形態が必要であり、空家の市外在住所有者や移住希望者等のために、ホームページ上の窓口や市役所以外での窓口開設も重要になります。

また、適正管理のための定期的な巡回、メンテナンス、除却などを実施する業者の紹介ができる協定の締結や関係団体にも窓口が開設されることが期待されます。

一方、利活用にあたり窓口で提供できる情報が重要であり、特に空家・空地の利活用

に関する情報はできるだけ提供できるようにするため、積極的に取得しておいて、その情報の公開に対する了解を得ておくことが、その推進に繋がるでしょう。

「空き家・空き地バンク」の登録数を増やしホームページで公開したり、あるいは、窓口のみで情報公開をするなど、所有者の意向に沿った公開方法を設定することも考えられます。

第八章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項（対策の実施体制）

＜資料01参照＞

第01節 内部の役割分担

(1) 指導について

管理課所管とし、支所管内は支所に対応します。0959-72-6371（管理課直通）

法律と条令（緊急安全代行措置）により指導します。

梅雨や台風の時期には、パトロール等を行い、飛散物や落下物のチェックをします。

市道に面する敷地については、建設課と連携して対応します。

固定資産税や都市計画税については、税務課と連携して対応します。

■ 税務課や地域協働課との連携の例

- ・固定資産税の納税通知の際に、住宅用地の税制に加え、「空き家バンク制度」や「空き家活用推進事業補助金」等の紹介チラシを同封する。

(2) 活用について

住宅については、地域協働課所管とします。0959-72-6111（代表）

空き家バンクへの登録事務と空家に入居、空家を購入希望者への紹介をします。

空家等を移住体験宿泊所としての活用をします。

今後は、空土地の購入（移住等）希望者への情報提供できるようにします。

また、空店舗等については、観光物産課所管とします。0959-72-6111（代表）

空店舗バンクへの登録事務と空店舗を利用希望者への情報提供をします。

(3) 総合的な検討機関について

市空家等対策検討会議を設置し、建設水道部長を会長として、本庁の関係課や各支所の代表者によって総合的に検討します。＜資料09参照＞

(4) 支所等との連携について

支所や出張所との連携により、細やかな対応を図ります。

第02節 外部との連携

(1) 維持保全や除却について

メンテナンス業界（シルバー人材センター等）や建設・解体業界との協定締結等により、所有者等からの相談や注意喚起の際に関係団体を紹介しやすくします。

(2) 指導について

県道、国道に面する敷地については、県と連携して指導します。

(3) 活用について

空き家バンクについては、市内の不動産業界と調整し、民間が取り扱う物件は橋渡しまで、その他は引き渡しまでを行います。

(4) 協議会について

法務、不動産、建築等の専門家等で構成する市空家等対策協議会を設置し、空家等

対策計画の作成や変更並びに実施に関する協議のため、必要に応じて開催し、調査、提案、審議をします。＜資料10～12参照＞

(5) 自治会等との連携について

支所や出張所管内の自治会とも連携し、より細やかな対応を図ります。

第九章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項（対策の関連事項）

第01節 空家等の活用について

人口減少対策とも結びつけ、移住者等の空家等の活用者に対しても、①賃料の補助金、②購入費用の補助金、③リフォーム費用の補助金などが考えられます。

また、UIターン者の起業を支援するためにも、空家等のリノベーションに対して、①工事費（設備も含む）の補助金、②専門家の派遣、③創業までの経費の補助金などが考えられます。

第02節 大規模な建築物について

規模の大きな建築物に対しては、周辺への影響の大きさ、補修や除却費用の大きさ等を考慮して、所有者等の意向や活用方法を個別に協議し、支援策も含めた計画性のある対応が必要であると考えます。

第03節 公共建築物について

公共建築物の空家及び空家の跡地等について、市有財産においては、ストック活用計画を別途策定し、その利活用を図ることとしています。

第04節 相続登記未了・相続放棄・相続財産管理人について

相続登記未了の物件の場合、所有者の範囲が広くなり、必然的に指導対象者が多数となるため、第1回目の指導書交付までにも相当の時間と労力がかかり、機動的な指導ができません。

またこれからは、相続権者が相続放棄をしている場合も考えられ、指導する時点での管理義務者を的確に把握し指導することになります。

また、相続人全員が相続放棄し、相続人不存在の状態になった場合、家庭裁判所は、利害関係人等の申立てによって相続財産管理人を選任し、相続財産を清算することになりますが、費用措置の問題もありますし、清算金が残るかの問題もあります。

第05節 対策全般について

指導面での方針や活用面での支援制度の有効性を適宜検証し、適用期間内であってもその計画を適切に見直すこととします。

第06節 他法令に基づく措置

(1) 建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置（第10条）

- ・特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当

該勧告に係る措置がとられなかった場合において、特に必要と認めるときは命令できる。

・特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。

・特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。

(2) 道路法に基づく禁止行為等に対する措置（第 43 条、第 44 条、第 47 条の 11、第 48 条、第 71 条第 1 項・第 3 項）

・沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務

・道路保全立体区域内の制限

・道路管理者等の監督処分

(3) 消防法に基づく火災の予防のための措置（第 3 条、第 5 条、第 5 条の 3、第 9 条）

・消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。

第 07 節 他法令に基づく規定

(1) 民法に基づく財産管理制度（第 25 条から第 29 条、第 951 条から第 959 条）

・不在者がその財産の管理人を置かなかつたとき、あるいは、相続財産につき相続人のあることが明らかでないときに、家庭裁判所が、利害関係人又は検察官の請求に基づき不在者財産管理人又は相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の監督の下、これらの管理人をして当該財産の管理等に当たらせる制度

(2) 地方税法（第 349 条の 3 の 2、第 702 条の 3）

●住宅用地の特例措置

1 住宅用地の範囲

住宅用地には、次の二つがあります。

区分	概要	住宅用地の対象
専用住宅用地	専ら居住の用に供する家屋の敷地として利用されている土地	その土地の全部（ただし、家屋の床面積の 10 倍まで）
併用住宅用地	店舗兼住宅、事務所兼住宅などの併用住宅で居住部分の割合が 1/4 以上である家屋の敷地として利用されている土地	その土地の面積（ただし、家屋の床面積の 10 倍まで）に一定の率を乗じて得た面積に相当する土地

2 住宅用地の面積

特例措置の対象となる住宅用地の面積は、その土地の面積に次の表の率を乗じて求めます。

家屋の区分	居住部分の割合	住宅用地の率
1 専用住宅	全部	1.0
2 3 以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上	1.0
3 地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上4分の3未満	0.75
	4分の3以上	1.0

3 住宅用地の特例率

住宅用地区分	固定資産税 課税標準額	都市計画税 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	評価額×1/3
一般住宅用地(住宅の戸数×200㎡を超える面積)	評価額×1/3	評価額×2/3

(3) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（略称：廃棄物処理法）に基づく廃棄物に対する責務（第2条の4、第3条）

- ・国民は、廃棄物の適正な処理に関し国及び地方公共団体に協力しなければならない。
- ・事業者は、その事業活動に伴って生じた廃棄物を自らの責任において適正に処理しなければならない。

※建築廃材は、一般には「廃棄物」となりますので、建築物を解体後、廃材を放置していれば、廃棄物処理法違反となります。速やかに、適正な処分をしてください。

一方、古民家の柱や梁等を再利用する場合は、「有価物」となります。

第08節 国の制度のメニュー例

- (1) 空き家再生等推進事業（小規模住宅地区等改良事業制度要綱）
 - ・居住環境の整備改善を図るため、空き家等の活用・除却等に係る経費を支援する。
- (2) 空き家管理等基盤強化推進事業（住宅市場整備推進事業補助金交付要綱）
 - ・空き家等の管理、売買、賃貸、解体について、所有者に対する相談体制の整備や関連するビジネスの育成・普及を支援する。
- (3) 地方公共団体の空き家対策に対する地方財政措置（特別交付税に関する省令）
 - ・地方公共団体による空き家に関するデータベースの整備、空き家相談窓口の設置、空家等対策について、特別交付税措置により支援する。

(4) 定住促進空き家活用事業（過疎地域集落再編整備事業、過疎地域等自立活性化推進交付金交付要綱）

・過疎地域の空き家を活用し、地域における定住を促進するため、空き家の改修に必要な経費に対して補助を行う。

第 09 節 県の制度のメニュー例

(1) 長崎型移住促進空き家活用事業

・県外からの U I ターン希望者、外国人、留学生に、木造戸建住宅の空き家を活用する、所有者もしくは借主が、設備更新などの改修工事を行う場合、その一部を支援し、初期負担を抑えることで、移住の促進を図る。

第 10 節 市の制度のメニュー例

(1) 五島市空き家活用推進事業補助金

・市が運営する「空き家バンク」へ登録された物件の改修等に要する経費の一部を助成する。

対象者 : 空き家を購入した U I ターン者、空き家を賃貸する所有者

対象工事 : 住居の用に供する部分の改修、不要物の撤去及び運搬

補助額 : 補助対象経費の 2 分の 1 以内で上限 1 0 0 万円

第 11 節 金融機関の融資制度のメニュー例

(1) 親和銀行の空き家解体ローン（情報：平成 27 年 7 月 29 日現在、提携自治体：佐世保市、長崎市、平戸市、松浦市、西海市、新上五島町、小値賀町）

① 対象者

借入時の年齢が満 2 0 歳以上で、完済時の年齢が満 8 1 歳未満の方

② 利用目的

本人または 3 親等以内の家族が所有・共有する空き家の解体資金

③ 融資金額

1 0 万円以上 3 0 0 万円以下

ただし、提携自治体から補助金を受給する場合は、受給額が上限となる。

④ 融資期間

6 ヶ月以上 7 年以内

⑤ 融資利率

変動金利、年 2 . 9 %

ただし、提携自治体から補助金を受給する場合は、0 . 3 % 引き下げ

(2) 十八銀行の空き家解体ローン（情報：20150721 現在、提携自治体：長崎市）

①対象者

申込時の年齢が満20歳以上70歳以下で、完済時満75歳未満の方

②利用目的

本人または3親等以内の家族が所有・共有する空き家の解体資金

③借入金額

10万円以上500万円以内

ただし、提携自治体から補助金を受給する場合は、受給額が上限となる。

④借入期間

1年以上15年以内

⑤借入利率

変動金利年2.6%

ただし、提携自治体から補助金を受給する場合は、0.4%引き下げ

第十章 空家等対策計画のまとめ（全体概要と具体的対策の実施スケジュール）

第01節 空家等対策計画の全体概要

(1) 発生抑制のための具体的な施策

施策対象は、居住者が不在になって1年未満の住宅や居住者が転居予定の住宅等

1) 空家等の調査及び早期情報収集体制の構築<第三章>

→①空家等の調査、追加調査、台帳整備、市民等からの情報提供、パトロール

- ・追加調査を5年間で実施し、台帳を更新する。
- ・住宅以外の建築物の調査をする。
- ・台風前などにパトロールをする。

2) 総合的な相談体制の構築<第七章>

→②相談窓口の充実（総合、適正管理、除却、活用、税金、相続）

- ・適正管理、除却については、管理課が所管する。
- ・活用については、地域協働課が所管する。
- ・税金については、税務課が所管する。
- ・相続については、総務課等で司法書士団体等を紹介する。

3) 維持保全、リフォームの負担軽減策の確立<第四章>

→③ホームページや窓口での提供情報の充実（事業者情報、空家・空地情報）

- ・適正管理、改修、除却に関する情報として、市と協定を締結する業界団体等を掲載したり、相談窓口で紹介したりする。
- ・活用や移住等について、空き家・空き地バンク等の情報を収集し提供する。

→④負担軽減への対応（維持保全・リフォーム費用、危険防止対策・除却費用、税緩和）

- ・利活用のための費用負担軽減策を講じる。
- ・危害防止措置のための費用負担軽減策を講じる。
- ・住宅除却直後の敷地の固定資産税や都市計画税の上昇を緩和する。

(2) 管理不全の解消のための具体的な施策

施策対象は、主に空家でCランクとDランクや空家になった場合同ランクの住宅等

1) 総合的な相談体制の構築<第七章>

→②相談窓口の充実（総合、適正管理、除却、活用、税金、相続）

2) 所有者等への適正管理、除却等に関する情報提供<第四章>

→③ホームページや窓口での提供情報の充実（事業者情報、空家・空地情報）

3) 危険防止対策・除却の推進<第四章>

→④負担軽減への対応（維持保全・リフォーム費用、危険防止対策・除却費用、税緩和）

- 4) 所有者等への適正管理、除却等に関する負担軽減策の確立<第四章>
 - ④負担軽減への対応（維持保全・リフォーム費用、危険防止対策・除却費用、税緩和）
- 5) 自治会組織を活用した管理不全状態の解消<第六章>
 - ⑤自治会の情報による管理者の特定や自治会と連携した注意喚起等の対応
 - ・法による「指導」に入る前に、身近な情報により迅速に「注意喚起」をすることも考えられる。
- 6) 法令等の適切な運用<第六章>
 - ⑥条例や基準等の整備による法の円滑な運用
 - ・判断基準等を明確にして、行政指導や行政処分を迅速におこなう。

(3) 有効活用のための具体的な施策

施策対象は、主に空家でAランクとBランクや空家になった場合同ランクの住宅等

- 1) 総合的な相談体制の構築<第七章>
 - ②相談窓口の充実（総合、適正管理、除却、活用、税金、相続）
- 2) 既存ストックの流通促進<第五章>
 - ⑦空き家・空き地バンクの充実
 - ・移住者政策と一緒にPRをする。
- 3) 利活用に関する情報提供<第五章>
 - ③ホームページや窓口での提供情報の充実（事業者情報、空家・空地情報）
- 4) 既存ストックの流通や利活用に関する負担軽減策の確立<第五章>
 - ④負担軽減への対応（維持保全・リフォーム費用、危険防止対策・除却費用、税緩和）
 - ⑧移住体験宿泊所整備事業
 - ・移住希望者の短期滞在型住宅として空家を整備して、移住者政策と一体的に推進する。
- 5) 自治会組織等を活用した空家等の有効活用<第五章>
 - ⑨交流拠点施設整備事業
 - ・滞在型移住者交流施設や滞在型地場産業体験施等として空家を整備して、移住者政策と一体的に推進する。

(4) 推進体制の構築のための具体的な施策

施策対象は、空家全般と空家になる予定の住宅等

- 1) 実施体制の確立及び庁内の連携強化<第八章>
 - ⑩内部組織の役割分担と市空家等対策検討会議での審議
 - ・関係課や各支所との日常的な連携と建設水道部長を会長とした空家等対策検討会議での重要案件の審議を効率的に実施する。
- 2) 専門家機関による施策の提案や評価<第八章>

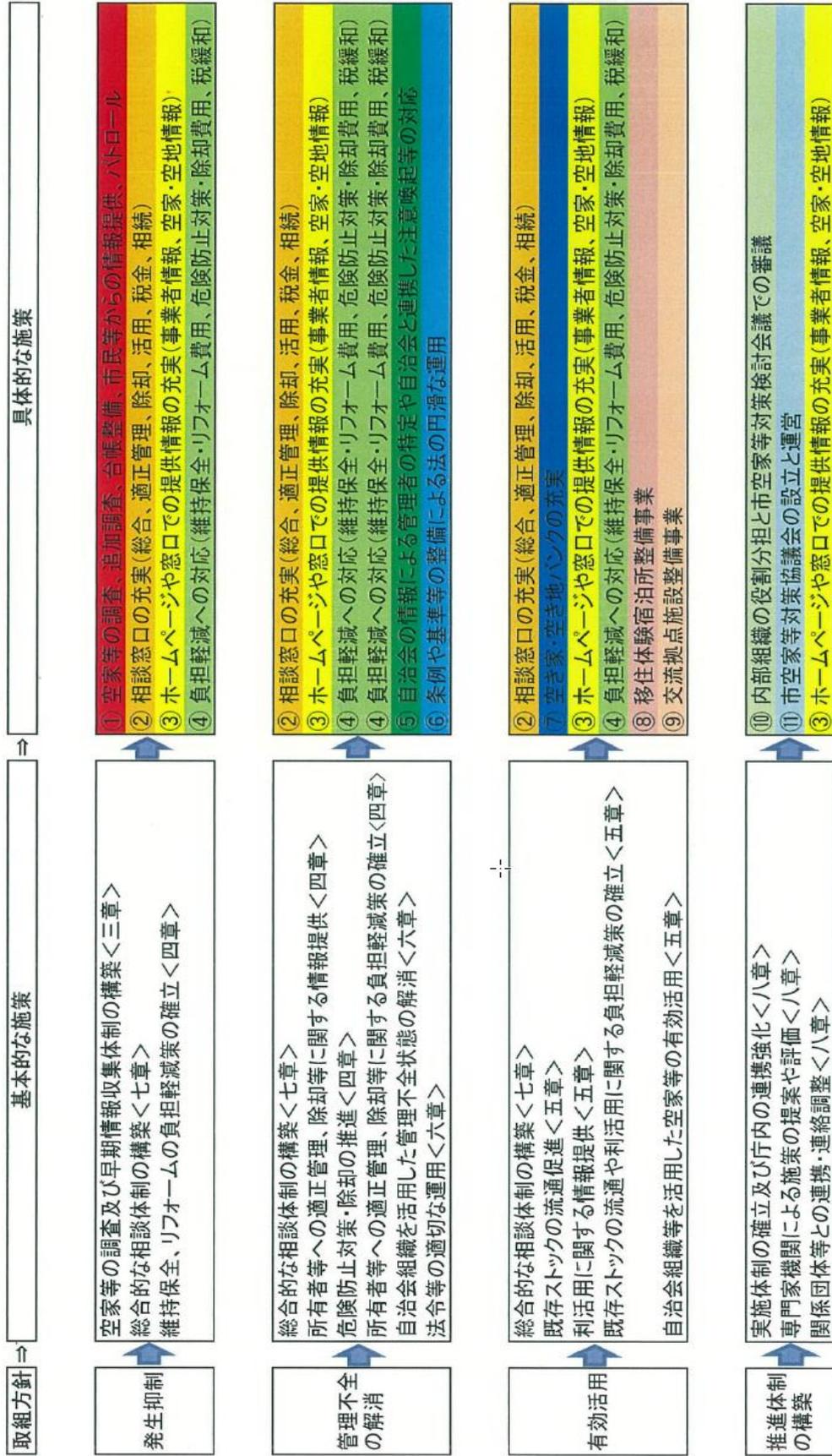
→⑪市空家等対策協議会の設立と運営

- ・専門的知見が必要な案件等の諮問をするための機関を設ける。

3) 関係団体等との連携・連絡調整<第八章>

→③ホームページや窓口での提供情報の充実（事業者情報、空家・空地情報）

■空家等対策計画の概要版



02空家等対策計画の実施スケジュール(計画期間:平成28年度～平成32年度)

施策項目	施策内容	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
①空家の調査、台帳整備	・空家等追加調査 (住宅:5年間で更新)		■	■	■	■	■
	・空家等新規調査 (住宅以外の建築物)		■				
	・老朽建築物バトロール (台風前)		■	■	■	■	■
②相談窓口の充実	・相談体制整備 (適正管理、除却)	■	■	■	■	■	■
	・相談体制整備 (税金、相続)	■	■	■	■	■	■
	・相談体制整備 (活用、リハ・ジョン、移住)	■	■	■	■	■	■
③情報提供	・提供可能情報の充実 (適正管理、除却)	■	■	■	■	■	■
	・提供可能情報の充実 (活用、リハ・ジョン、移住)	■	■	■	■	■	■
	・関係団体との連携(協定)	■	■	■	■	■	■
④支援制度の充実	・老朽化防止対策費用の支援				+		
	・リフォーム費用の支援						
	・空き家活用促進事業 (空き家バンク登録物件 の改修費用等補助金)						
	・除却費用の支援						

施策項目	施策内容	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
④支援制度の充実	・除却直後の固定資産税の緩和措置			(課税の実態把握を含め、実施は未定)			
⑤自治会との連携	・自治会からの情報収集と連携した注意喚起						
⑥法の円滑な運用	・条例、基準等の整備						
⑦空き家・空き地バンクの充実	・登録数の拡大			(空き地バンクの実施は未定)			
⑧移住体験宿泊所の整備	・管理戸数の拡大			(次年度以降は、財政措置を含め、実施は未定)			
⑨交流拠点施設の整備・活用	・施設の整備			(財政措置を含め、実施は未定)			
	・施設運営費用の支援			(財政措置を含め、実施は未定)			
	・活用事業費の支援	+		(財政措置を含め、実施は未定)			
⑩庁内の実施体制の整備	・空家等対策検討会議の設置						
	・空家等対策検討会議の開催						
⑪外部機関の活用	・空家等対策協議会の設置						
	・空家等対策協議会の開催						

管理、除却の重点施策

利活用の重点施策