

新上五島町空家等対策基本計画

令和 4 年 3 月



空家等対策基本計画 目次

第1章 計画の目的と法的位置の整理	1
1. 背景及び目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間と対象地区	2
4. 対象とする空家等の種類	2
第2章 空家等の現状と課題	3
1. 特性の整理	3
（1）位置	3
（2）構造（地勢）	3
2. 人口・世帯	3
（1）人口の推移及び将来の見通し	3
（2）世帯数の推移	4
（3）高齢者がいる世帯数の推移	5
3. 空家等の現状	6
（1）住宅・空家の動向（住宅・土地統計調査）	6
（2）空家等の状況（実態調査）	9
（3）所有者意向調査	18
4. 空家等における課題	24
第3章 空家等対策計画に関する基本的な方針	25
1. 基本目標	25
（1）安心して暮らし続けられるまちづくり	25
（2）官民連携した空家等の利活用の推進	25
2. 対策の基本方針	25
3. 対策の基本方針と具体的な取り組み項目	27
第4章 空家等対策の施策	28
第1節 空家等の発生の予防	28
1. 空家等の調査	28
（1）調査の概要	28
（2）実態調査	28
（3）空家等情報のデータベース化	28
2. 庁内での予防への対応	29
（1）所有者等への通知	29
3. 高齢者等に対する相談等の対応	29
（1）単身高齢者世帯等への対応	29
（2）相談等の対応	29

第2節 空家等の適切な管理の促進	30
1. 所有者等の意識の啓発及び情報の提供	30
(1) 所有者等の意識の啓発	30
(2) 相談体制の整備等	30
第3節 空家等及び除去後の跡地の利活用	31
1. 地域住民からの要望による活用	31
2. 空家等及び除去後の跡地の利活用の促進	31
(1) 空き家バンクについて	31
(2) 跡地等の利活用の促進	31
3. 補助金の活用促進	33
(1) 新上五島町定住促進空き家活用事業補助金交付要綱の概要	33
(2) 新上五島町老朽危険空き家除去費補助金交付要綱の概要	34
第4節 管理不全な空家等への対策	35
1. 管理不全な空家等に対する初期対応	35
2. 所有者等が特定できない場合	36
(1) 所有者等不明（相続放棄含む）の確認	36
(2) 所有者等所在不明の確認	37
3. 特定空家等に対する措置	38
(1) 特定空家等の現状	38
(2) 現地確認と所有者等の調査	38
(3) 特定空家等の認定	38
(4) 措置の方針	40
(5) 措置の実施	40
4. 危険回避への対処	41
第5節 推進体制の整備	42
1. 町民等からの空家等に関する相談への対応	42
(1) 空家等に関する相談・問い合わせへの対応	42
(2) 相談・問い合わせの共有・データベース化	42
2. 庁内の実施体制	42
(1) 庁内の組織体制及び役割	42
3. 空家等対策協議会の組織体制及び役割	44
4. 関係団体との連携	45
第6節 空家等対策における主体別の役割と官民連携	46
1. 所有者・町・地域・事業者等の主体別の役割	46
第7節 その他の空家等対策の実施に関する必要な事項	47
1. 地域での空家等対策の検討と情報の共有	47
2. 他法令との連携	47
3. 計画の進行管理	47

参考資料 49

- 資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料 2 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- 資料 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）
- 資料 4 「特定空家に対する措置」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）
- 資料 5 ガイドライン〔別紙 1〕～〔別紙 4〕の概要

第 1 章 計画の目的と法的位置の整理

1. 背景及び目的

全国的に人口及び世帯数が減少し、少子高齢化が進行している中、新上五島町（以下、「本町」という。）においても、全国の傾向と同じく人口及び世帯数が減少し、少子高齢化が著しい状況となっており、既存の住宅・建築物の老朽化や、個別の事情により使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。

本町では、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、空家等の活用を行うための取組が求められています。

そのような背景の中、本町では、空家等の利活用の促進や生活環境の保全及び安全なまちづくりに資するための「新上五島町空家等対策基本計画」（以下、「本計画」という。）を策定し、その施策を推進することを目的とします。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家等特措法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に則し、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するため、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

なお、計画の推進にあたっては、新上五島町第2次総合計画後期基本計画/第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略等に定めている空家等関連施策との整合性を図るものとします。

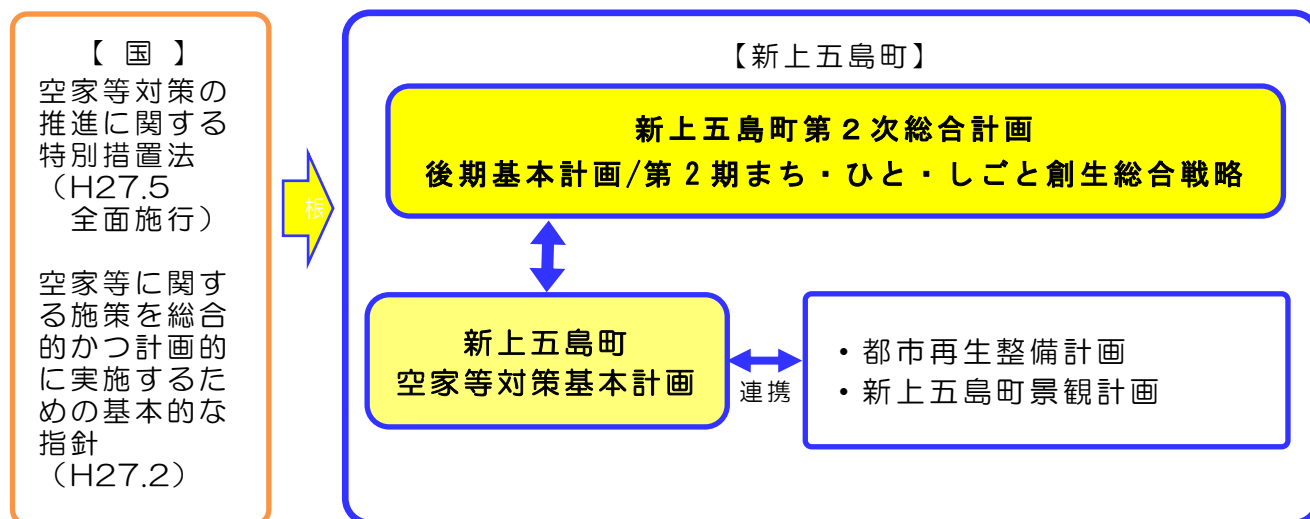


図 計画の位置づけ

3. 計画期間と対象地区

本計画の計画期間は、令和4年度（2022年度）から令和13年度（2031年度）までの10年間とし、社会情勢や本町における空家等の状況の変化等を踏まえ、必要に応じて見直していくものとします。また、本計画の対象地区は本町全域とします。

4. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家等特措法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び空家等特措法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空き地）についても対象とします。

○空家等（空家等特措法より抜粋）

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^{※1}であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）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。

※1：「使用がなされていないことが常態」とは、概ね1年以上使用されていないことをいう。

○特定空家等（空家等特措法より抜粋）

- 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適切に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



○倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

- ・建築物が著しく傾いている。
- ・基礎や土台に大きな変形や破損がある。
- ・屋根や外壁等が脱落や飛散するおそれがある。
- ・擁壁が老朽化し崩壊するおそれがある。

○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

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し通行を妨げている。
- ・住みついた動物等が原因で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悪影響を及ぼしている。

○著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ・ごみの放置、不法投棄による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。
- ・浄化槽等の放置や破損等による汚物の流出により、臭気が発生している。

○適切に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

- ・屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり、汚れたまま放置されている。
- ・立木等が、建築物の前面を覆う程度まで繁茂している。

図 特定空家等のイメージ

第 2 章 空家等の現状と課題

1. 特性の整理

(1) 位置

本町は、九州の最西端の長崎県五島列島の北部に位置し、中通島・若松島とその周囲の島を町域としています。

第2次新上五島町総合計画（後期基本計画）では、『安心で魅力ある定住のしま』、『地域資源を活かした産業のしま』、『にぎわいを創る交流のしま』を基本施策として取り組んでいくことを目指しています。

(2) 構造（地勢）

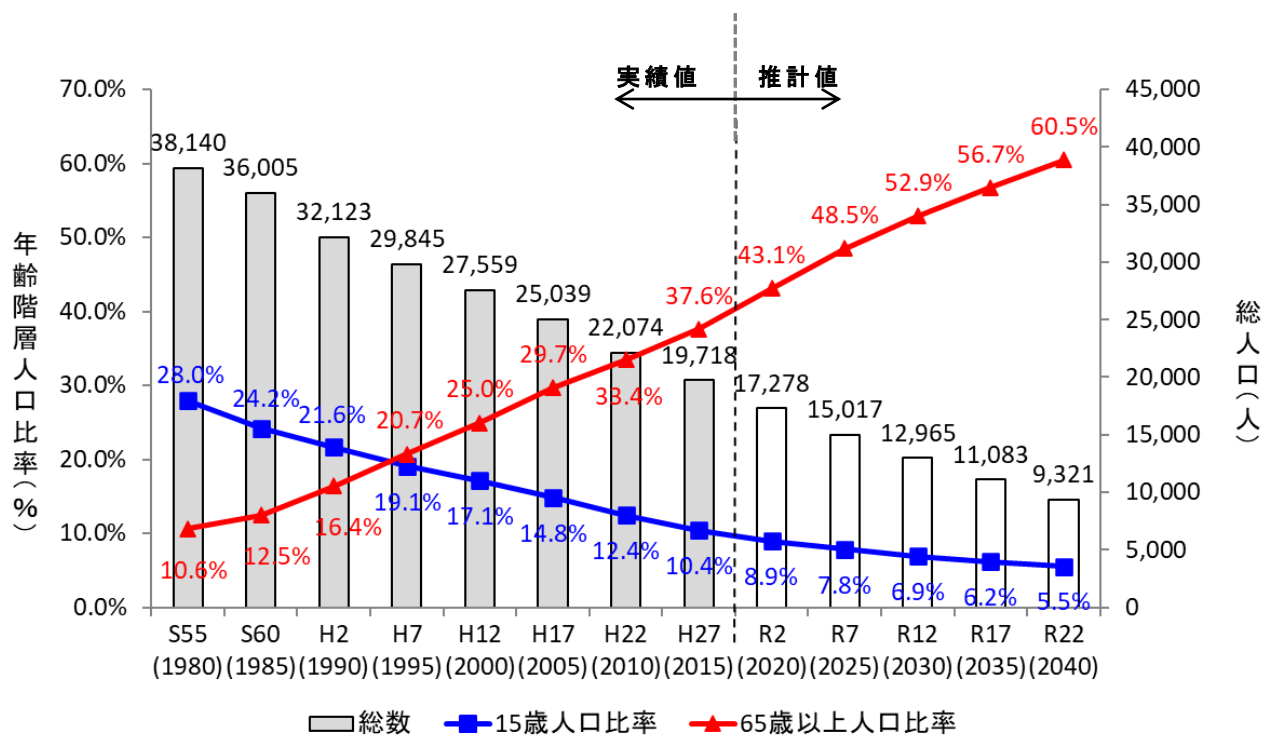
本町は、急峻な山々が連なり、東は五島灘、西は東シナ海に面しており、自然の美しさと荒々しさを合わせもっています。平地は海岸沿いに僅かに広がっている程度であり、海岸延長は 429km におよび、波の浸食で切り立った断崖や白砂の自然海岸など、様々な表情を持つ海と急峻な山々が織りなす景観は本町の特徴となっています。海と山の豊かな自然を擁する本町は、その大部分が西海国立公園に指定されています。

2. 人口・世帯

(1) 人口の推移及び将来の見通し

本町の人口は、平成 27 年国勢調査では 19,718 人となっており、平成 7 年の 29,845 人に比較して、この 20 年間で 33.9%の減少となっています。人口減少と相まって、高齢化が進み、平成 7 年以降 15 歳未満人口比率と 65 歳以上の人口比率が逆転し、平成 27 年では 15 歳未満人口比率が 10.4%、65 歳以上の人口比率は 37.6%となっています。

国立社会保障・人口問題研究所公表によると、令和 7 年（2025 年）で 15,017 人、令和 22 年（2040 年）では 9,321 人と推計されています。高齢化は今後も緩むことなく進行し、令和 22 年（2040 年）には高齢化率が 60.5%になるものと予測されています。

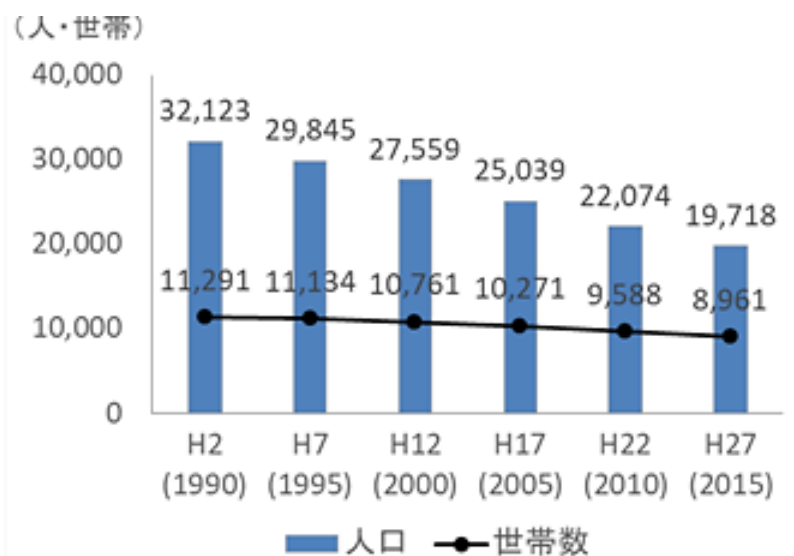


資料 実績値：国勢調査（H27）
 推計値：日本の地域別将来推計人口（H30（2018）年推計）
 （国立社会保障・人口問題研究所）

図 人口の推移及び将来の見通し

（２）世帯数の推移

世帯数については、人口減少と同様に減少しており、平成2年の11,291世帯から平成27年の8,961世帯と25年間で2,330の世帯が減っています。



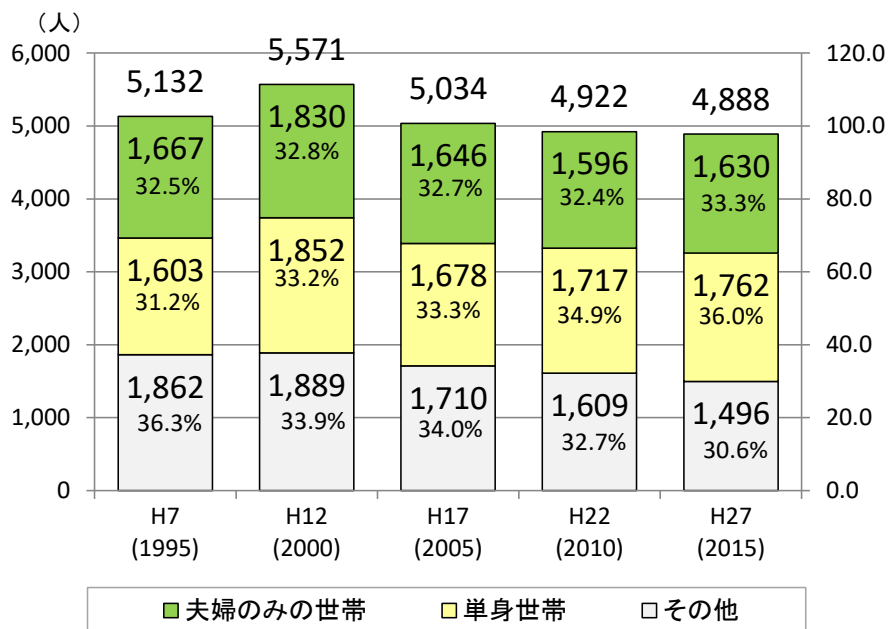
資料：国勢調査（H27）

図 世帯数の推移

(3) 高齢者がいる世帯数の推移

人口及び世帯の減少が進む中で、高齢者がいる世帯の減少も少しずつ進行しています。

高齢者がいる世帯の様相はこの20年間で大きな変化はみられませんが、高齢者の単身世帯が増える傾向となっています。



資料：国勢調査（H27）

図 高齢者がいる世帯数の推移

3. 空家等の現状

(1) 住宅・空家の動向（住宅・土地統計調査※¹）

1) 住宅総数と空家数

総務省の平成30年の住宅・土地統計調査（以下、「平成30年調査」という。）によると、全国には約850万戸の空家があり、空家率は13.6%となっており、長崎県では空家数が101,500戸、空家率15.4%となっています。本町では、3,180戸の空家があり、空家率は27.5%となっています。

内訳の主なものとして、賃貸用住宅390戸、その他住宅2,550戸となっています。その他に、二次的住宅※²2,240戸が含まれます。

さらに、本町の空家率（27.5%）は、全国（13.6%）、長崎県（15.4%）県内市町及び長崎県島しょ（五島市（24.2%））と比較して、それぞれ13.9ポイント、12.1ポイント、3.3ポイント高くなっています。

表 周辺市町との比較（住宅総数、空家）

平成30年 (2018年)	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)
全国	62,407,400	8,488,600	13.6%
長崎県	659,500	101,500	15.4%
新上五島町	11,560	3,180	27.5%
五島市	21,320	5,150	24.2%
西海市	13,000	2,600	20.0%
松浦市	10,490	2,080	19.8%
対馬市	16,180	3,000	18.5%
南島原市	19,290	3,330	17.3%
平戸市	15,080	2,590	17.2%
島原市	20,190	3,380	16.7%
佐世保市	126,950	20,590	16.2%
長崎市	219,750	33,900	15.4%
雲仙市	17,890	2,540	14.2%
壱岐市	10,860	1,490	13.7%
諫早市	60,760	6,950	11.4%
大村市	43,170	4,590	10.6%
長与町	17,160	1,650	9.6%
時津町	12,030	1,000	8.3%

資料：住宅・土地統計調査（H30）

※1：住宅・土地統計調査

- 我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地の実態を把握するため総務省統計局が5年ごとに行う調査。
- 平成30年調査においては、全国の世帯の中から約370万世帯が調査の対象となった。
- 調査は標本抽出（サンプリング）による統計調査であり、数字は推計値のため、地域内の空家の具体的な場所、状態を把握するものではないことに留意する必要がある。
なお、空家の対象は、戸建、共同住宅、別荘等も含めているので、戸建を中心とした実態調査の結果よりも多くなる。

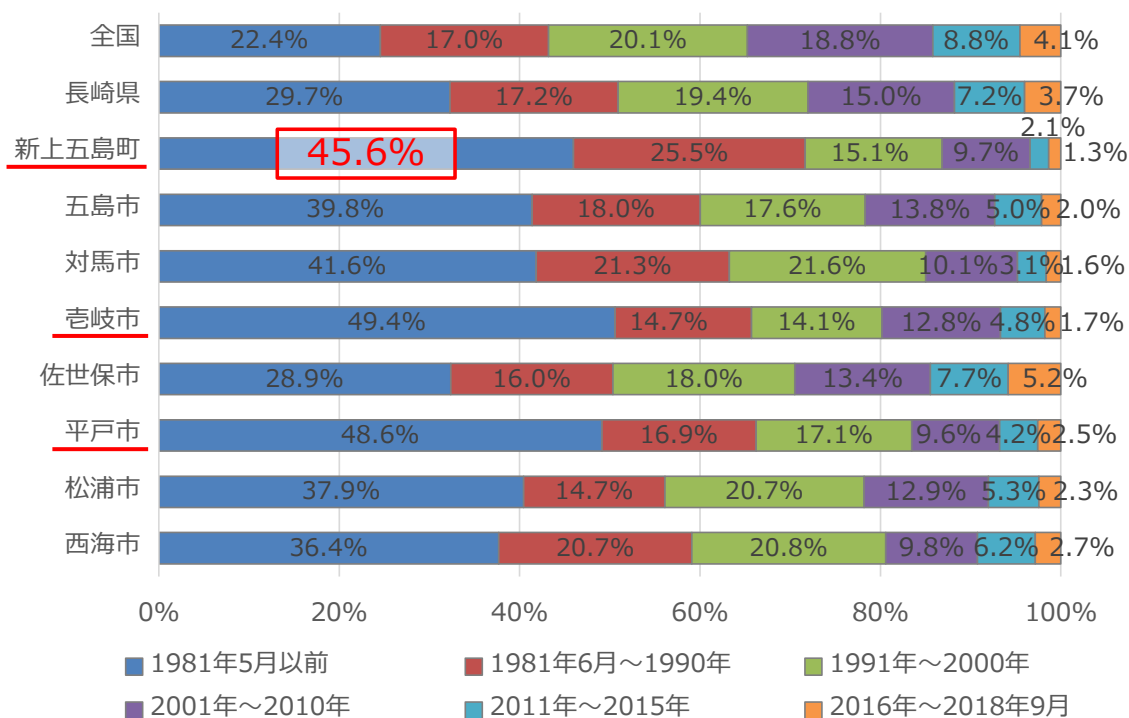
※2：二次的住宅

- 週末や休暇の際に避暑や避寒、保養などを目的として使われる住宅や、残業などで遅くなった時に寝泊まりする家のように、普段は人が住んでいない住宅のことを言う。

2) 住宅の建築時期（全国、県、周辺市との比較）

本町の住宅の建築時期として、1981年（昭和56年）5月以前の建築基準法に基づく、新耐震基準以前の老朽化した住宅が45.6%を占めています。

建築基準法に基づく新耐震基準以前の老朽化した住宅は、県内で壱岐市（49.4%）、平戸市（48.6%）に次いで3番目に高い値となっています。

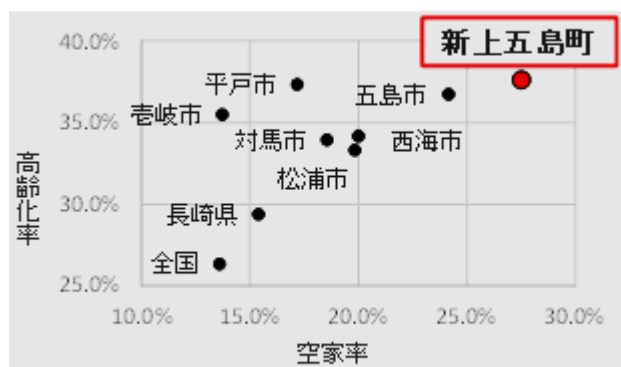


資料：住宅・土地統計調査（H30）

図 住宅の建築時期（全国、県、周辺市との比較）

3) 高齢化率と空家率

本町の高齢化率と空家率の関係は、全国、長崎県、長崎県島しょを含む中で最も高い割合を示しています。



資料：住宅・土地統計調査（H30）、国勢調査（H27）

図 高齢化率と空家率（全国、県、周辺市町との比較）

4) 接道状況（空家・居住中の住宅）

本町の住宅と道路の接道状況は、一部道路に接していない敷地があるものの、大半は道路に接しており、そのうちの半数近くが「幅員 2～4 mの道路」に接している状況となっています。それらの内訳としては、3 割近くは 4 m以上の道路に接しており、7 割以上が 4 m以下の道路に接しています。これらは地形も関係しているものと考えられ、全町にわたり「幅員 2～4m未満」の道路が大半を占めています。

空家率は、「敷地が道路に接していない」、「幅員 2 m未満」、「幅員 2～4m未満」、「幅員 4m以上」の順で減少する傾向にありますが、本町の空家率は、「幅員 2m未満」が最も高いものの、本町における空家の発生は、道路の幅員とは直接的な関係がないものと思われます。

(2) 空家等の状況（実態調査）

1) 実態調査の必要性

前述のように、全国的に人口及び世帯数が減少し、少子高齢化が進行している中、本町においても、全国の傾向と同じく人口及び世帯数が減少しています。このような状況において、国は空家等問題の抜本的な解決策として、平成 27 年 5 月空家等特措法を施行し、長崎県では、県内の市町等や関係団体等と連携し、空家等の適正な管理を行うための施策に取り組んでいます。

本町では、このような背景の中、今後の空家等への対応策を検討するうえで、空家等の実態把握が必要になりました。本町の空家等については、総務省の「住宅・土地統計調査」により公表されていますが、今回は、空家等特措法に基づき本町の実情を考慮した調査方法で、特に戸建てについて、現時点で確認できる範囲における空家等の実態把握を行いました。

2) 実態調査の目的

本町においては、適切な管理が行われていない空家等が防災・防犯・安全・環境・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、令和 2 年度空家等実態調査（以下、「本調査」という。）委託業務では、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に町内の空家等を特定する調査を行い、空家等に関するデータベースの整備を行うことを目的としました。

3) 調査方法と結果

本調査では、資料収集整理により借用した町保有の電子データ（水道使用量データ、航空写真データ、地番現況図データ、住民基本台帳等）を GIS 上で照合し、空家等候補の抽出を行いました。町内全域の建物 31,080 件から、明らかに居住中または使用中と考えられる建物 27,245 件を除いた、3,835 件を空家等と推定される調査対象建物としました。

また、空家等と推定された建物のうち、所有者等の宛先が特定できた 2,195 件の所有者等に対して意向調査を実施しました。その結果、2,195 件中回答があったのは 867 件で、回答率は 39.5%でした。

1) 調査概要

	内容
調査名称	新上五島町空家等実態調査
実態調査	令和2年7月8日～令和3年2月25日
現地調査	令和2年9月24日～令和2年12月11日
調査対象	町内全域の建物31,080件から、明らかに居住中または使用中と考えられる建物（以下の①②に該当する建物）27,245件を除いた、3,835件
調査手順	<pre> graph TD A[資料収集整理] --> B[机上調査] B -- "★電子照合" --> C[空家等候補の抽出] C --> D[現地調査] subgraph D [現地調査] D1[現地調査マニュアル作成] --> D2[地域住民への周知] D2 --> D3[現地調査研修] D3 --> D4[現地調査] D4 --> D5[危険度判定] end D -- "★一級建築士の知見 ★パイロット調査" --> E[アンケート調査] D -- "★タブレット端末の使用" --> F[空家等データベース作成] E -- "★回答が容易な設問(選択式) ★追加返送対応" --> G[調査結果の分析及び整理] G --> H[再判定・最終判定] H --> F H --> I[報告書作成] F --> J[空家等分布図作成] F --> K[個別票作成] </pre>

２）空家等実態調査

①空家の総数の整理

□調査対象物件

町全域の建物総数 31,080 件のうち、下表の利用実績のある調査対象外 27,245 件以外が、調査対象の 3,835 件となります。

判 定	件数
①調査対象外（利用実績あり）	27, 245
水道使用量があり、水栓位置と建物の位置関係が明瞭である	216
住民基本台帳の世帯主があり、世帯主が所有者と一致する	285
住民基本台帳の世帯主があり、水道利用がある	11, 110
納屋などの附属建物	8, 769
倉庫等で利用実態があると思われるもの	3, 572
集合住宅で全室空室ではないもの	238
ビル・店舗等で営業中と思われるもの	721
公共施設	2, 334
②調査対象	3, 835
合 計	31, 080

□対象空家

調査対象物件 3,835 件から、下表のように対象外 1,320 件を除外した 2,515 件が空家候補といえます。

判 定	件数
①空家候補	2, 515
②対象外	1, 320
居住中（使用中建物、営業中の会社・店舗・工場）	722
空家ではないが老朽化により危険と思われる建物	2
建物位置・距離等により調査不可	282
現地で確認したところ、除却などにより建物がない	314
合 計	3, 835

□空家の総数（推定）

現地調査及び意向調査結果等より「空家」「空家の疑いあり」の合計 1,652 件が空家の総数と推定され、不良度判定調査の対象物件となります。

判 定	件数
①空家等と推定（不良度判定調査対象）	1,652
空家	1,539
空家の疑いあり	113
②対象外	863
居住中または使用中	775
更地または解体済み	13
解体予定	12
町営住宅など町所有の建物	34
使用予定あり	16
調査不可	13
合 計	2,515

②空家の不良度（危険度）分類

空家等と推定される建物について、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ランクAからランクDの4段階で区分しました。

不良度判定を行った 1,652 件のうち、ランクA物件は 484 件（29.3%）、ランクB物件は 447 件（27.0%）、ランクC物件は 582 件（35.2%）、ランクD物件は 139 件（8.4%）となりました。

表 不良度判定

ランク		総合評点	低 ↓ 不良度 ↑ 高
A	修理が不要、現状のまま空き家バンクに登録可能	$0 \leq t \leq 10$	
B	小規模の修理が必要	$10 < t < 50$	
C	老朽化が進んでいる、大規模の修理が必要	$50 \leq t < 100$	
D	倒壊の危険性がある、解体が必要	$t \geq 100$	

資料：空家等実態調査報告書（R2）

表 ランク区分別の集計結果

ランク	ランクA	ランクB	ランクC	ランクD	合計
総合評点	$0 \leq t \leq 10$	$10 < t < 50$	$50 \leq t < 100$	$t \geq 100$	
件数	484	447	582	139	1,652

←
低
不良度
高
→

資料：空家等実態調査報告書（R2）

③ランク別空家分布状況

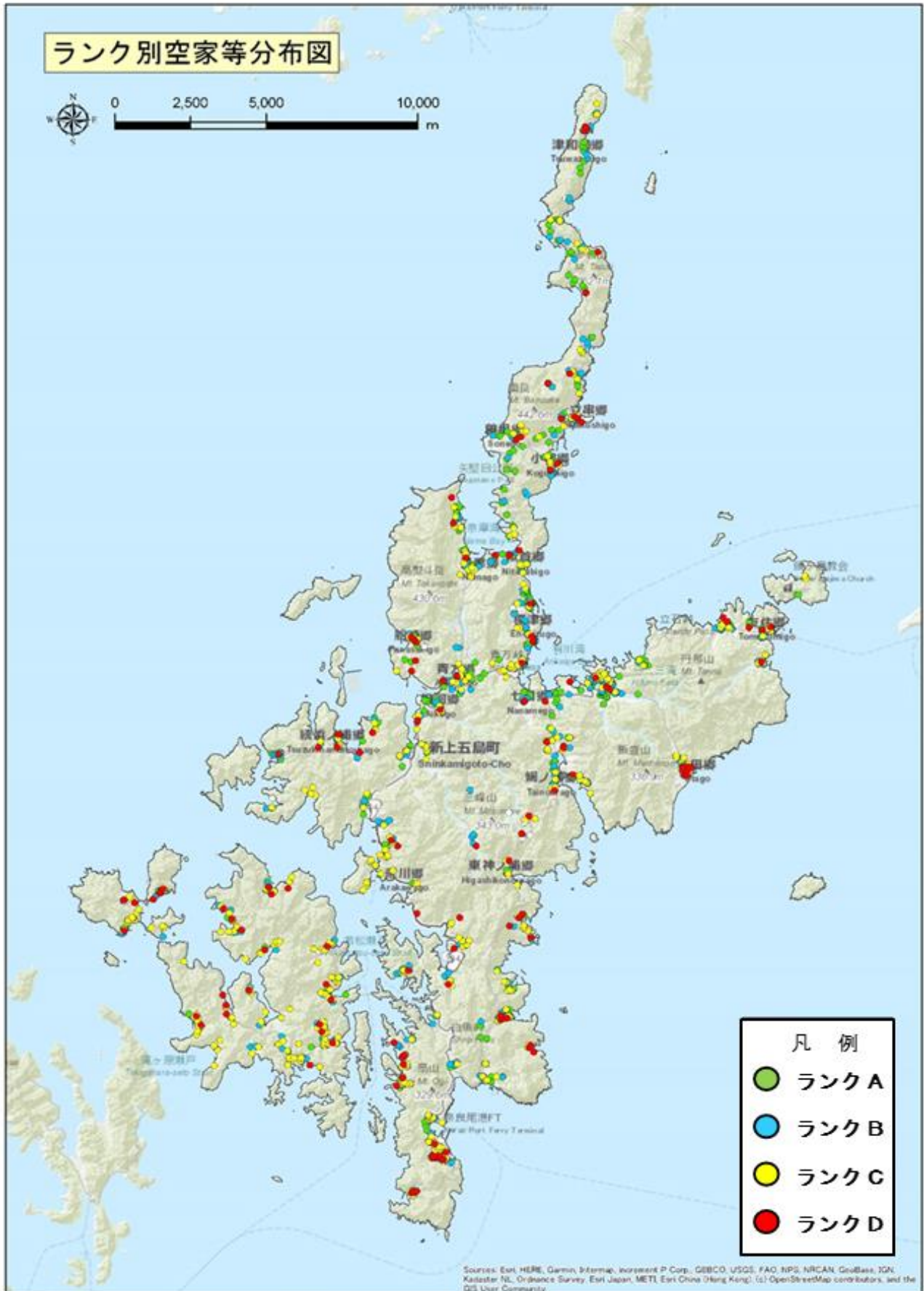


図 空家等分布図

④郷（住居表示）別の集計結果

郷ごとに集計した結果、空家等が最も多かったのは奈良尾郷で 148 件、次に岩瀬浦郷が 95 件、有川郷が 93 件でした。郷内の建物数に対する空家等の比率である空家率では、最も高かったのが日島郷の 17.8%、次に赤尾郷の 14.1%、有福郷と太田郷の 12.7%でした。

ランク別の集計結果では、現状のまま問題なく使用できるランク A の空家等が多かったのは、有川郷の 39 件、奈良尾郷の 27 件、岩瀬浦郷の 24 件でした。ランク B の空家等が多かったのは、奈良尾郷の 49 件、有川郷の 31 件、赤尾郷の 28 件でした。ランク C が多かったのは、奈良尾郷の 62 件、若松郷の 50 件、太田郷の 41 件でした。倒壊のおそれがあるランク D の空家等が多かったのは、桐古里郷が 11 件、奈良尾郷が 10 件、太田郷が 9 件でした。

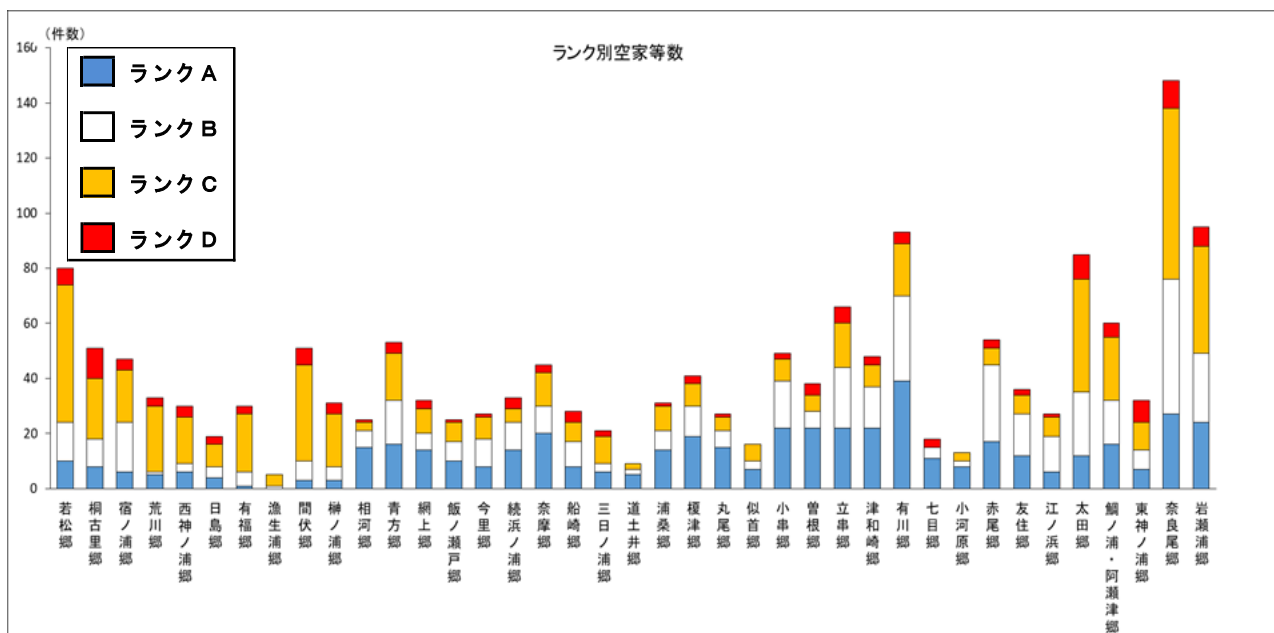


図 郷ごとのランク別集計結果

表 郷別の集計結果

空家数が多い順					空家率が高い順					ランクAが多い順					ランクBが多い順					ランクCが多い順					ランクDが多い順				
郷名	建物数	空家数	空家の疑い	空家等数	郷名	空家率	郷名	件数	件数	郷名	件数	郷名	件数	件数	郷名	件数	郷名	件数	件数	郷名	件数	郷名	件数	郷名	件数	件数			
奈良尾郷	1,812	141	7	148	日島郷	17.0	有川郷	39	49	奈良尾郷	39	奈良尾郷	62	62	奈良尾郷	31	若松郷	50	50	桐古里郷	11	桐古里郷	11	桐古里郷	11	桐古里郷	11		
岩瀬浦郷	1,159	89	6	95	赤尾郷	14.4	奈良尾郷	27	27	赤尾郷	27	有川郷	31	31	若松郷	41	太田郷	39	39	太田郷	10	奈良尾郷	10	太田郷	9	太田郷	9		
有川郷	3,828	89	4	93	西神ノ浦郷	12.7	岩瀬浦郷	24	24	岩瀬浦郷	24	赤尾郷	28	28	赤尾郷	25	岩瀬浦郷	35	35	東神ノ浦郷	8	東神ノ浦郷	8	東神ノ浦郷	8	東神ノ浦郷	8		
太田郷	676	84	1	85	太田郷	12.6	小串郷	22	22	小串郷	22	岩瀬浦郷	23	23	岩瀬浦郷	35	間伏郷	24	24	岩瀬浦郷	7	岩瀬浦郷	7	岩瀬浦郷	7	岩瀬浦郷	7		
若松郷	1,426	74	6	80	有福郷	11.5	曾根郷	22	22	曾根郷	22	太田郷	22	22	曾根郷	22	太田郷	23	23	間伏郷	6	間伏郷	6	間伏郷	6	間伏郷	6		
立串郷	738	58	8	66	友住郷	10.7	立串郷	22	22	立串郷	22	立串郷	22	22	立串郷	22	立串郷	24	24	荒川郷	6	荒川郷	6	荒川郷	6	荒川郷	6		
鯛ノ浦・阿瀬津郷	1,400	55	5	60	立串郷	8.9	津和崎郷	22	22	津和崎郷	22	宿ノ浦郷	18	18	鯛ノ浦・阿瀬津郷	23	鯛ノ浦・阿瀬津郷	23	23	鯛ノ浦・阿瀬津郷	6	鯛ノ浦・阿瀬津郷	6	鯛ノ浦・阿瀬津郷	6	鯛ノ浦・阿瀬津郷	6		
赤尾郷	376	49	5	54	船崎郷	8.9	奈良郷	20	20	奈良郷	20	小串郷	17	17	船崎郷	22	桐古里郷	22	22	立串郷	5	立串郷	5	立串郷	5	立串郷	5		
青方郷	2,226	51	2	53	桐古里郷	8.9	榎津郷	19	19	榎津郷	19	青方郷	16	16	榎津郷	21	有福郷	21	21	宿ノ浦・阿瀬津郷	5	宿ノ浦・阿瀬津郷	5	宿ノ浦・阿瀬津郷	5	宿ノ浦・阿瀬津郷	5		
桐古里郷	574	47	4	51	飯ノ瀬戸郷	8.6	赤尾郷	17	17	赤尾郷	17	赤尾郷	16	16	赤尾郷	19	宿ノ浦郷	19	19	宿ノ浦郷	4	宿ノ浦郷	4	宿ノ浦郷	4	宿ノ浦郷	4		
間伏郷	598	47	4	51	間伏郷	8.5	青方郷	16	16	青方郷	16	津和崎郷	15	15	間伏郷	19	神ノ浦郷	19	19	神ノ浦郷	4	神ノ浦郷	4	神ノ浦郷	4	神ノ浦郷	4		
小串郷	794	45	4	49	神ノ浦郷	8.5	鯛ノ浦・阿瀬津郷	16	16	鯛ノ浦・阿瀬津郷	16	友住郷	15	15	神ノ浦郷	19	有川郷	19	19	有川郷	4	有川郷	4	有川郷	4	有川郷	4		
津和崎郷	656	43	5	48	岩瀬浦郷	8.2	相河郷	15	15	相河郷	15	若松郷	14	14	岩瀬浦郷	17	西神ノ浦郷	17	17	西神ノ浦郷	4	西神ノ浦郷	4	西神ノ浦郷	4	西神ノ浦郷	4		
宿ノ浦郷	1,113	38	9	47	奈良尾郷	8.2	丸尾郷	15	15	丸尾郷	15	江ノ浜郷	13	13	奈良尾郷	17	青方郷	17	17	青方郷	4	青方郷	4	青方郷	4	青方郷	4		
奈良郷	1,708	43	2	45	津和崎郷	7.3	網上郷	14	14	網上郷	14	榎津郷	11	11	津和崎郷	16	立串郷	16	16	立串郷	4	立串郷	4	立串郷	4	立串郷	4		
榎津郷	575	40	1	41	江ノ浜郷	7.3	続浜ノ浦郷	14	14	続浜ノ浦郷	14	桐古里郷	10	10	榎津郷	12	奈良郷	12	12	奈良郷	4	奈良郷	4	奈良郷	4	奈良郷	4		
曾根郷	1,094	36	2	38	榎津郷	7.1	浦桑郷	14	14	浦桑郷	14	今里郷	10	10	榎津郷	8	三日ノ浦郷	10	10	三日ノ浦郷	4	三日ノ浦郷	4	三日ノ浦郷	4	三日ノ浦郷	4		
友住郷	336	32	4	36	続浜ノ浦郷	7.1	友住郷	12	12	友住郷	12	続浜ノ浦郷	10	10	続浜ノ浦郷	8	東神ノ浦郷	10	10	東神ノ浦郷	3	東神ノ浦郷	3	東神ノ浦郷	3	東神ノ浦郷	3		
荒川郷	642	32	1	33	東神ノ浦郷	7.0	太田郷	12	12	太田郷	12	奈良郷	9	9	奈良郷	8	網上郷	9	9	網上郷	3	網上郷	3	網上郷	3	網上郷	3		
続浜ノ浦郷	466	32	1	33	漁生浦郷	6.9	七目郷	11	11	七目郷	11	船崎郷	9	9	漁生浦郷	9	浦桑郷	9	9	浦桑郷	3	浦桑郷	3	浦桑郷	3	浦桑郷	3		
網上郷	780	29	3	32	小串郷	6.2	若松郷	10	10	若松郷	10	間伏郷	7	7	小串郷	8	網ノ浦郷	7	7	網ノ浦郷	3	網ノ浦郷	3	網ノ浦郷	3	網ノ浦郷	3		
東神ノ浦郷	457	28	4	32	若松郷	5.6	飯ノ瀬戸郷	10	10	飯ノ瀬戸郷	10	飯ノ瀬戸郷	7	7	若松郷	8	奈良郷	7	7	奈良郷	3	奈良郷	3	奈良郷	3	奈良郷	3		
神ノ浦郷	366	28	3	31	荒川郷	5.1	桐古里郷	8	8	桐古里郷	8	浦桑郷	7	7	神ノ浦郷	8	榎津郷	7	7	榎津郷	3	榎津郷	3	榎津郷	3	榎津郷	3		
浦桑郷	909	29	2	31	相河郷	5.1	今里郷	8	8	今里郷	8	東神ノ浦郷	7	7	浦桑郷	8	小串郷	7	7	小串郷	3	小串郷	3	小串郷	3	小串郷	3		
西神ノ浦郷	237	28	2	30	似首郷	4.7	船崎郷	8	8	船崎郷	8	相河郷	6	6	相河郷	8	津和崎郷	8	8	津和崎郷	3	津和崎郷	3	津和崎郷	3	津和崎郷	3		
有福郷	260	28	2	30	三日ノ浦郷	4.5	小河原郷	8	8	小河原郷	8	網上郷	6	6	網上郷	7	飯ノ瀬戸郷	6	6	飯ノ瀬戸郷	3	飯ノ瀬戸郷	3	飯ノ瀬戸郷	3	飯ノ瀬戸郷	3		
船崎郷	315	24	4	28	鯛ノ浦・阿瀬津郷	4.3	似首郷	7	7	似首郷	7	丸尾郷	6	6	似首郷	7	船崎郷	7	7	船崎郷	2	船崎郷	2	船崎郷	2	船崎郷	2		
丸尾郷	962	26	1	27	宿ノ浦郷	4.2	東神ノ浦郷	7	7	東神ノ浦郷	7	曾根郷	6	6	曾根郷	7	友住郷	7	7	友住郷	2	友住郷	2	友住郷	2	友住郷	2		
今里郷	740	25	2	27	網上郷	4.1	宿ノ浦郷	6	6	宿ノ浦郷	6	有福郷	5	5	有福郷	7	江ノ浜郷	7	7	江ノ浜郷	2	江ノ浜郷	2	江ノ浜郷	2	江ノ浜郷	2		
江ノ浜郷	371	27	0	27	道土井郷	4.0	西神ノ浦郷	6	6	西神ノ浦郷	6	神ノ浦郷	5	5	神ノ浦郷	6	似首郷	6	6	似首郷	1	似首郷	1	似首郷	1	似首郷	1		
相河郷	494	24	1	25	今里郷	3.6	三日ノ浦郷	6	6	三日ノ浦郷	6	日島郷	4	4	今里郷	6	曾根郷	6	6	曾根郷	1	曾根郷	1	曾根郷	1	曾根郷	1		
飯ノ瀬戸郷	290	25	0	25	小河原郷	3.5	江ノ浜郷	6	6	江ノ浜郷	6	七日郷	4	4	小河原郷	6	赤尾郷	6	6	赤尾郷	1	赤尾郷	1	赤尾郷	1	赤尾郷	1		
三日ノ浦郷	467	18	3	21	曾根郷	3.5	荒川郷	5	5	荒川郷	5	西神ノ浦郷	3	3	三日ノ浦郷	5	続浜ノ浦郷	5	5	続浜ノ浦郷	1	続浜ノ浦郷	1	続浜ノ浦郷	1	続浜ノ浦郷	1		
日島郷	112	18	1	19	浦桑郷	3.4	道土井郷	5	5	道土井郷	5	三日ノ浦郷	3	3	浦桑郷	5	丸尾郷	5	5	丸尾郷	0	丸尾郷	0	丸尾郷	0	丸尾郷	0		
七日郷	1,115	17	1	18	丸尾郷	2.8	日島郷	4	4	日島郷	4	似首郷	3	3	似首郷	4	漁生浦郷	4	4	漁生浦郷	0	漁生浦郷	0	漁生浦郷	0	漁生浦郷	0		
似首郷	340	16	0	16	奈良郷	2.6	間伏郷	3	3	間伏郷	3	道土井郷	2	2	奈良郷	3	相河郷	3	3	相河郷	0	相河郷	0	相河郷	0	相河郷	0		
小河原郷	369	12	1	13	有川郷	2.4	神ノ浦郷	1	1	神ノ浦郷	1	小河原郷	2	2	有川郷	3	小河原郷	2	2	小河原郷	0	小河原郷	0	小河原郷	0	小河原郷	0		
道土井郷	227	7	2	9	青方郷	2.4	有福郷	1	1	有福郷	1	荒川郷	1	1	道土井郷	2	道土井郷	2	2	道土井郷	0	道土井郷	0	道土井郷	0	道土井郷	0		
漁生浦郷	72	5	0	5	七目郷	1.6	漁生浦郷	0	0	漁生浦郷	0	漁生浦郷	1	1	漁生浦郷	0	七目郷	0	0	七目郷	0	七目郷	0	七目郷	0	七目郷	0		
計	31,080	1,539	113	1,652	全体	5.3	計	484	447	計	447	計	582	582	計	139	計	139	139	計	139	計	139	計	139	計	139		

⑤空家等の分布と土砂災害防止法との関係

本町では、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が全町にわたり指定されています。

空家等の分布状況と土砂災害防止法との関係をみると、本町の地形状況から分かるように、空家情報を土砂災害警戒区域と照らし合わせた結果、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域内に位置する空家等は合計で 892 件となり、全体の 1,652 件に対しては 53.9%に達します。

なかでも、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ、住民等の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域である、土砂災害特別警戒区域に含まれる空家等は 198 件、全体の 11.9%となっています。

表 空家等と土砂災害防止法との関係

	計		無指定		土砂災害警戒区域		土砂災害特別警戒区域	
	件数	割合(%)	件数	割合(%)	件数	割合(%)	件数	割合(%)
空家等と推定される建物	1,652	99.9	760	46.0	694	42.0	198	11.9

不良度判定別の空家等と土砂災害防止法との関係をみると、ランク D に位置づけられた空家等 139 件のうち、土砂災害警戒区域に含まれるものが 55 件で、土砂災害特別警戒区域に含まれるものが 18 件となっており、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域合計では 73 件となっています。

表 空家等の不良度判定ランク別と土砂災害防止法との関係

		計		無指定		土砂災害警戒区域		土砂災害特別警戒区域	
		件数	割合(%)	件数	割合(%)	件数	割合(%)	件数	割合(%)
不良度判定	ランクA	484	100.0	183	37.8	228	47.1	73	15.1
	ランクB	447	100.0	196	43.8	197	44.1	54	12.1
	ランクC	582	100.0	315	54.1	214	36.8	53	9.1
	ランクD	139	100.0	66	47.5	55	39.6	18	12.9
計		1,652	99.9	760	46.0	694	42.0	198	11.9

【参考】土砂災害警戒区域等とは

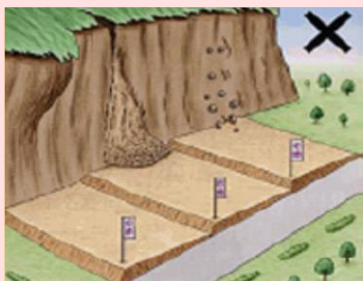
土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。

土砂災害特別警戒区域

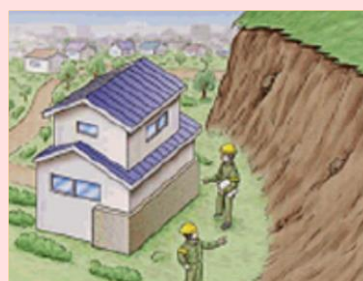
急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制が行われる。

特別警戒区域ではさらに



特定開発行為に対する許可制
住宅地分譲や災害時要援護者
関連施設の建築のための行為は
基準に従ったものに限って許可
される。

【都道府県】



建築物の構造規制
居室を有する建築物は、建築基
準法に定められた、作用すると
想定される衝撃等に対して建築
物の構造が安全であるかどうか
建築確認される。

【都道府県または市町村】



建築物の移転等の勧告

著しい損害が生じるおそれのあ
る建築物の所有者等に対し、移
転等の勧告が図られる。

移転等については、住宅金融支
援機構の融資等の支援を受けら
れる。

【都道府県】

出典：「土砂災害防止法の概要」国土交通省

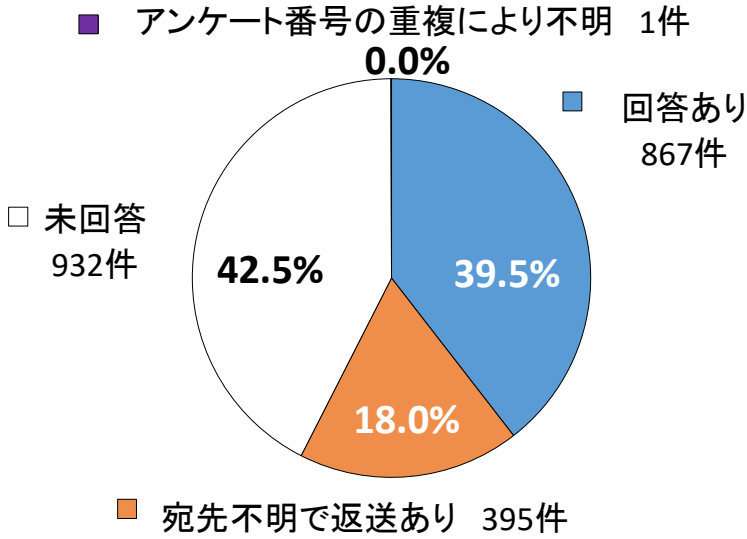
<参考 土砂災害ハザードマップ>

本町では、土砂災害防止法に基づき、長崎県が指定した土砂災害のおそれがある区域（土砂災害（特別）警戒区域）について、土砂災害ハザードマップを作成し、町のホームページに掲載しています。

(3) 所有者意向調査

本調査の調査候補とされた 2,515 件のうち、本町の課税調査に基づいて所在が特定できた 2,195 件に対して意向調査を実施しました。調査の概要及び調査結果は以下のとおりです。

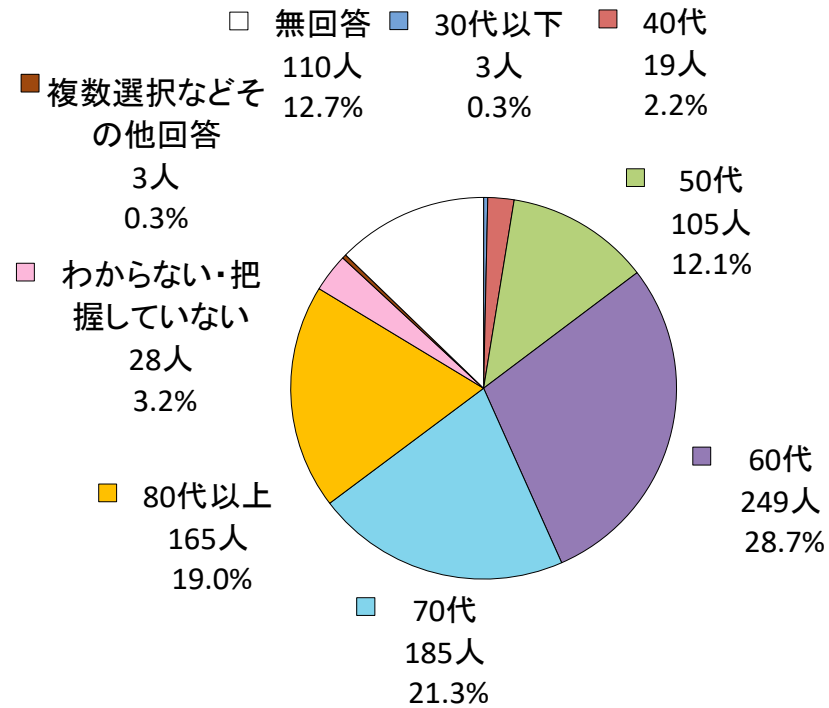
1) 調査概要

項目	内容
調査期間	令和 2 年 12 月 7 日～令和 3 年 1 月 25 日 12 月 6 日と 12 月 11 日に発送し、それぞれの締め切りを 12 月 21 日、12 月 31 日としていたが、本報告書では令和 3 年 1 月 25 日までに回答があったアンケートを集計対象とした。
調査対象	現地調査前の机上調査で得られた課税情報をもとに、所有者や関係者と思われる方を特定して意向調査を実施した。
調査方法	郵送配布・郵送回収
実施件数	2,195 件
回収数	回答あり 867 件 (39.5%) 宛先不明で返送あり 395 件 (18.0%) 未回答 932 件 (42.5%) アンケート番号の重複により不明 1 件 (0.0%) アンケート回答状況  ■ アンケート番号の重複により不明 1件 0.0% ■ 回答あり 867件 39.5% □ 未回答 932件 42.5% ■ 宛先不明で返送あり 395件 18.0% 計 2,195 件

2) 意向調査結果（抜粋）

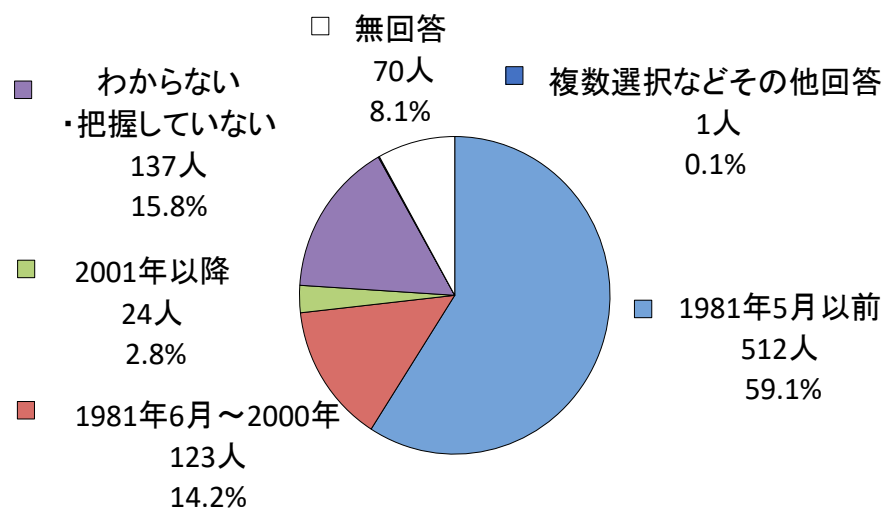
① 所有者の年齢

所有者の年齢については、60歳以上が69.0%を占めています。これらから、高齢の所有者が多いことが特徴として挙げられます。



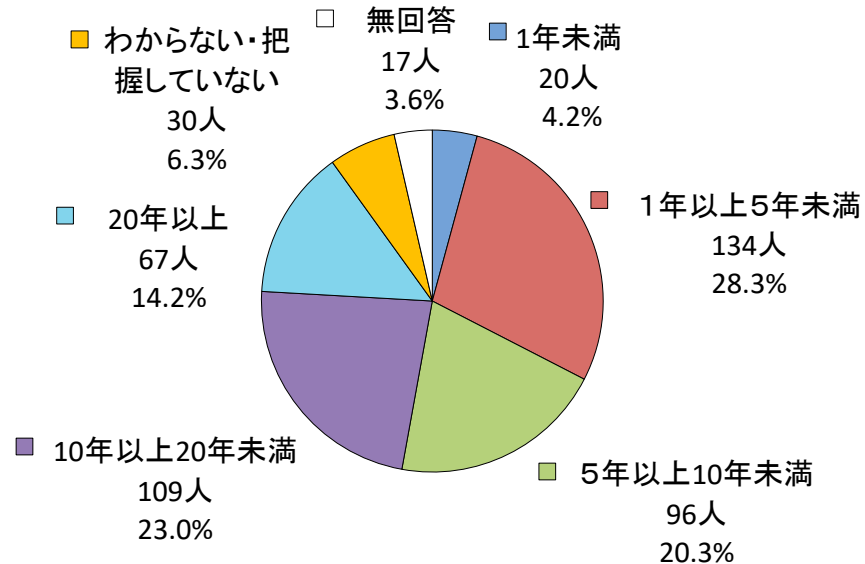
② 建築時期

昭和56年以前の旧耐震基準の空家等が59.1%を占めています。さらに、耐震性に問題のある建物の多いことが挙げられます。



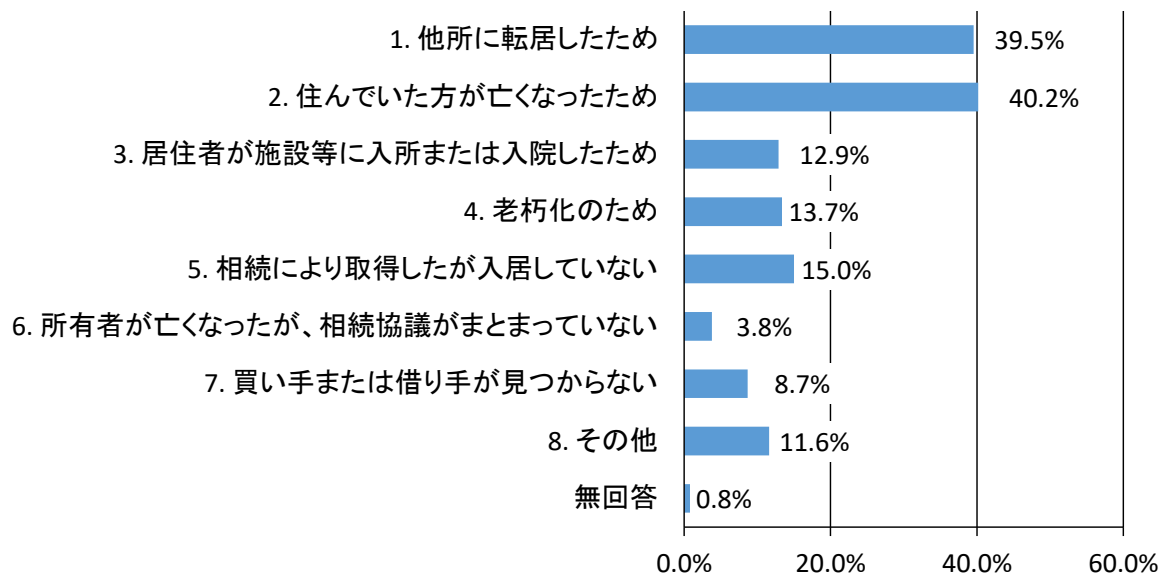
③ 空家等になった期間

10年以上と長期化しているケースは37.2%と10年未満の48.6%と比較して少ない結果となっていますが、今後も放置した場合、老朽化した空家等の増加が予測されます。



④ 空家等になった理由

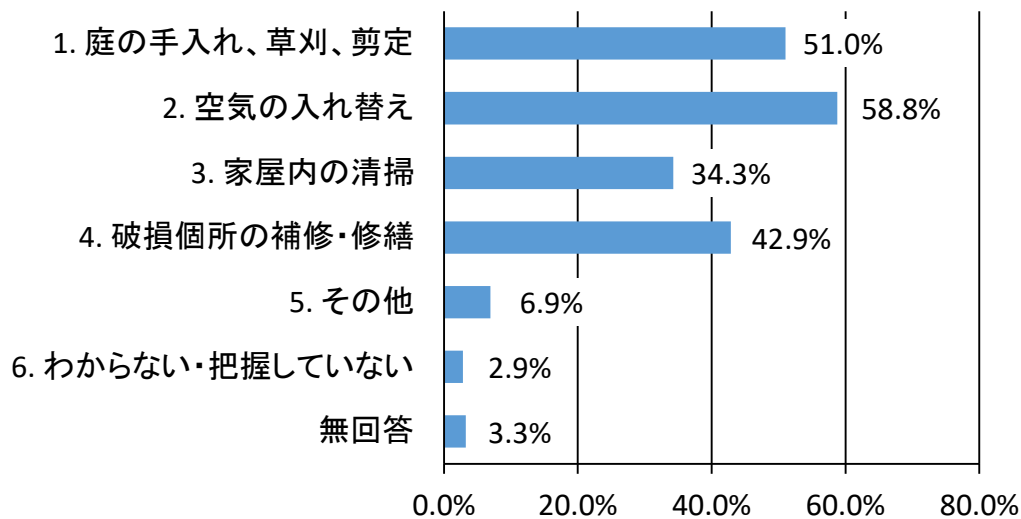
空家等になった理由としては、「住んでいた人が死亡したため」が40.2%と最も多く、次いで「他所へ転居したため」が39.5%となっています。



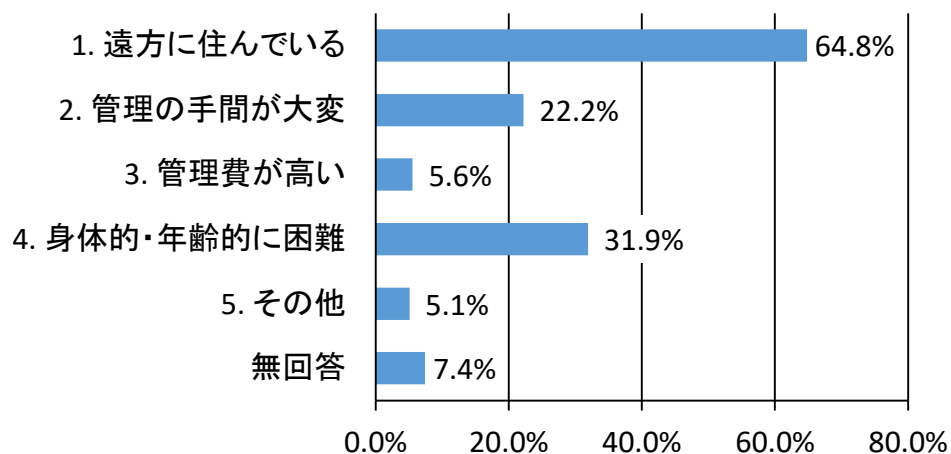
⑤ 空家等の管理について（行っていること・管理上困っていること）

空家等の管理として行っていることは、「空気の入れ替え」、「庭の手入れ、草刈、剪定」との回答が多く、また、管理上困っていることは、現住所から空家等までの距離が遠いとの回答が多くありました。アンケート結果から管理意識はあるものの、現実的には管理の大変さがうかがわれます。

【空家等の管理について行っていること】



【空家等の管理で困っていること】

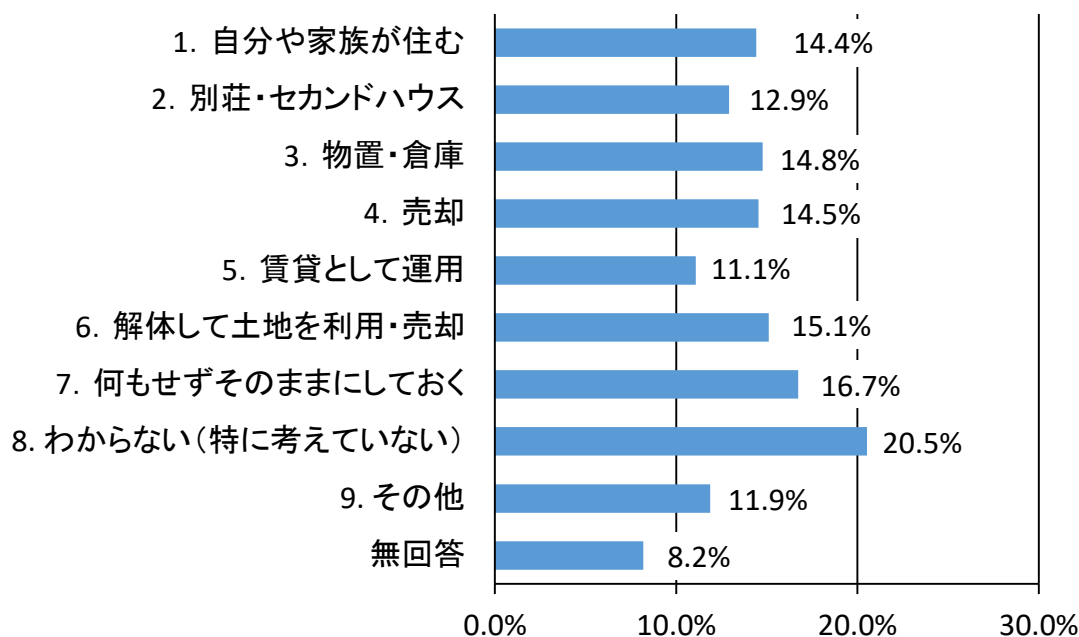


⑥ 今後の予定

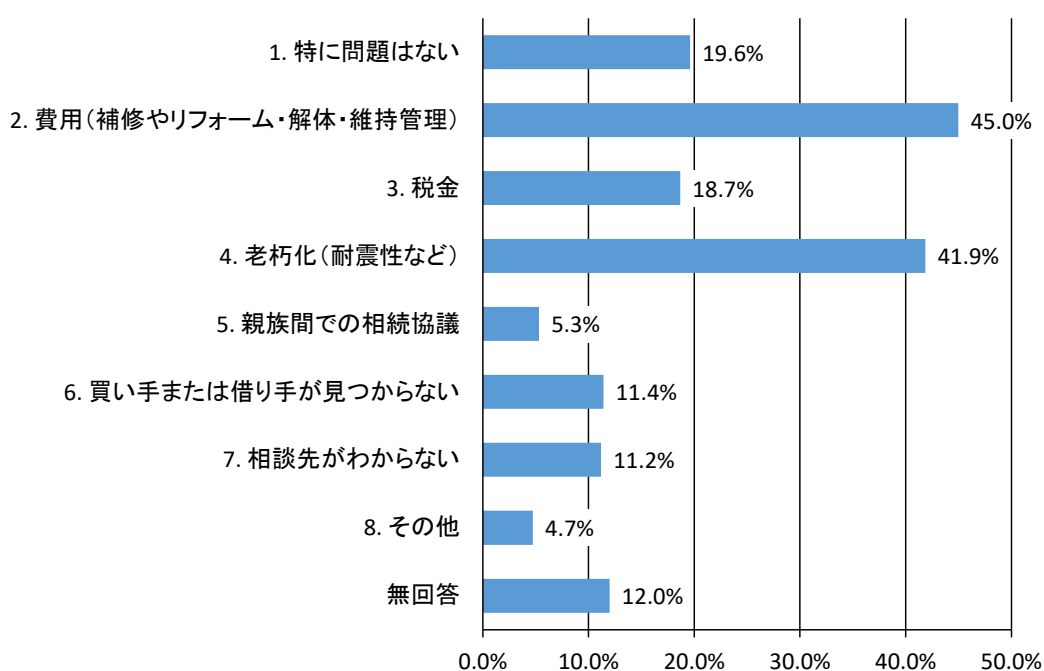
（今後の空家等について今後利用するにあたり、抱えている問題）

今後の予定については、「わからない（特に考えていない）」、「何もせずそのままにしておく」との回答が多くなっています。空家等の適正な管理についての相談体制等サポートが必要と思われます。今後建物を利用するにあたり、建物を維持するためにかかる費用や建物の老朽化は、所有者が直面しやすい問題であると考えられます。

【空家等の今後の予定】



【空家等の今後利用するにあたっての問題点】



⑦ 空き家バンク制度及び新上五島町の空き家バンク制度について

最も回答が多かったのは、「知っている（新上五島町の空き家バンク制度も知っている）」で41.9%となっており、さらに「知っている（新上五島町の空き家バンク制度は知らない）」11.3%を加えると、53.2%で空き家バンク制度を知っているとの回答がありました。これらから、新上五島町における空き家バンク制度そのものの認知度も高いと考えられます。一方、空き家バンク制度については「知らない」が36.8%でした。

選択番号	内容	回答数	%
1	知っている（新上五島町の空き家バンク制度も知っている）	363	41.9
2	知っている（新上五島町の空き家バンク制度は知らない）	98	11.3
3	知らない	319	36.8
—	無回答	87	10.0
	計	867	100.0

⑧ その他、空家に関することについてご意見があればご記入ください。

（自由回答）

自由意見に寄せられた主な内容は解体に関する内容が最も多くありました。次に空家バンクに関する内容、解体やリフォームに関する費用やその補助、税金に関するものの順になっています。

主な内容	回答数
解体に関する内容	46
空き家バンクに関する内容	31
費用・補助・税に関する内容	30
所有者に関する情報・連絡先	24
心配事・懸念事項・困りごとなど	22
建物の使用・未使用に関する内容	19
賃貸・売却の意向	18
コロナ事情	15
セミナーに関する内容	12
町への要望（情報提供など）	12
台風被害に関する内容	9

4. 空家等における課題

本町では、人口減少、高齢化に加え、空家等の増大が全国と比べても顕著な状況を呈しております。特に、適切な管理が行われていない空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観等の問題を生じさせ、町民生活に深刻な影響を及ぼし、持続可能なまちづくりに対して弊害となる要因となります。

本町における空家等の課題は、本町の人口等の現状把握や令和2年度の空家等実態調査の「所有者意向調査」や島の地形がもたらす特性等による直面する課題として、以下のようなことが考えられます。

主な課題	課題の整理
空家等の発生増加の切迫性	本町では、人口減少や高齢化、そして空家等の増加が切迫していることから、空家等対策は喫緊の対応が必要です。
空家等所有者の意識啓発	当事者意識が希薄な人が所有している空家等は、長期間にわたって放置されるおそれがあるため、所有者としての当事者意識を啓発するための対策が必要です。
老朽化した空家等処理	本町では、台風や地震時に崩壊が想定される空家等が多く存在しており、早急な対応が求められます。
空家等の利活用	使用可能な空家等も多く、今後はこのような空家等の活用を促す取り組みが必要です。また、「空き家バンク」により行政、民間を含めた活用方策を検討することが必要です。
空家等の跡地利用	空家等を除去した跡地については、積極的な再建築や跡地の活用を促すなど、空き地として放置されないような対策を検討することが重要です。
空家等対策の推進体制の確立	悩みを抱える空家等の所有者に対し問題の解決のための様々な支援策の提供や、状況に応じた対応など、空家対策等の推進体制の整備が必要です。
地域特性に対応した空家等対策の実施	本町は、海への良好な眺望や近接性、通風の良さなど他県にはない特性を有しています。その特性等を踏まえたうえで、空家等が移住・定住の受け皿の一つとして活用することも考えられます。 その反面、平坦地が少なく傾斜地に集落が形成されています。そのような地形条件により、土砂災害警戒区域（同特別警戒区域）に指定された区域に位置する空家等が多いことから、思い切った解体・撤去も視野に入れた空家等の対策が必要です。

第3章 空家等対策計画に関する基本的な方針

1. 基本目標

(1) 安心して暮らし続けられるまちづくり

適切に管理がなされていない空家等は、台風等の自然災害時の問題や、犯罪の温床となるおそれがあり、防災・防犯上の問題、さらには樹木・雑草等の繁茂による住環境の悪化を招くこととなり、それらが地域の活力を失う原因の1つにもなり得ます。

本町では、空家等の適正管理を促進するとともに、老朽危険空家等の所有者等に対し意識の醸成を図り、安全・安心の確保及び保全に努めることで、新上五島町第2次総合計画に掲げる「安心して暮らし続けられるまちづくり」の実現を目指します。

(2) 官民連携した空家等の利活用の推進

空家等は、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めています。空家等の利活用は、空家等除去による土地の有効利用、売却または賃貸により住居以外の利用など、空家等の発生を抑制することにもつながることから、「新上五島町空き家バンク」の更なる運用、活用を図り、官民連携した空家等の適切な管理や利活用を推進するなど、空家等対策に取り組みます。

2. 対策の基本方針

空家等対策に関する基本方針は以下のように設定します。

《方針：Ⅰ》空家等の発生の予防

家族の生活様式の変化により、高齢者のみの世帯や単身高齢者世帯等が増加していく中、相続に伴う問題は、本町における空家等の発生の大きな要因ともなっています。

このような空家等は、法律的な理由等、所有者等が抱える複雑な状況が生じた場合、所有者等の把握が困難になることが予想されます。

増え続ける空家等に対して、事前に手を打つことが予防に繋がることから、所有者等の把握を可能な限り円滑かつ効率的に実施するための措置を講ずることに努めます。

《方針：Ⅱ》空家等の適切な管理の促進

空家等を適切に管理する責任は第一義的に所有者等にあります。空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし、管理を怠り、放置することで、屋根の一部が脱落するなどの物理的な危険が生じ、また不衛生、不良な景観、樹木越境等の良好な生活環境への阻害等により、近隣や地域全体に悪影響を与えることになります。

空家等問題の解決のためには、所有者が死亡した場合、相続人の意識も重要なことから、相続人を含めた所有者等がこうした問題を十分認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解する必要があります。本町では、所有者等の問題意識を高め、自

らが空家等の解消に取り組むよう促していきます。

《方針：Ⅲ》空家等及び除去後の跡地の利活用

管理不全な空家等については、所有者等に適正管理を求める一方、空き家バンクの運用・活用を推進し、定住促進による地域活性化を図るとともに、除去後の跡地等も有効な資源となり得ることから、跡地等の活用を促進し、地域の環境改善や土地利用価値の向上に取り組めます。

《方針：Ⅳ》管理不全な空家等への対策

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等に対して、空家等の状態やその周辺への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して情報提供を行い、倒壊のおそれなどがある空家等に対して除去することを促すとともに、特定空家等の認定や状況に応じた助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じます。

《方針：Ⅴ》推進体制の整備

空家等の所有者・住民等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、所有者・住民等からの空家等の利活用や維持管理、除去等の相談に迅速かつ的確に対応するための体制を強化します。

さらに、空家等に関する施策が効果的に実行できるよう、既存の庁内組織及び外部団体等との連携・協力体制の強化を図ります。

《方針：Ⅵ》空家等対策における主体別の役割と官民連携

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民参加のもと、庁内の関係各課及び協議会、並びに関係団体等と官民連携のうえ対策を図り、空家等の適切な管理や利活用の推進に取り組めます。

《方針：Ⅶ》その他の空家等対策の実施に関する必要な事項

本町が行う空家等対策に関連する各所との情報共有、他関係法令を踏まえた必要な措置の実施及び本計画の進行管理に取り組めます。

3. 対策の基本方針と具体的な取り組み項目

対策の基本方針と具体的な取り組み項目を以下のとおりとします。

対策の基本方針		具体的な取り組み項目	
Ⅰ	空家等の発生の予防	①	空家等の調査
		②	庁内での予防への対応
		③	高齢者等に対する相談等の対応
Ⅱ	空家等の適切な管理の促進	①	所有者等の意識の啓発及び情報の提供
Ⅲ	空家等及び除去後の跡地の利活用	①	地域住民からの要望による活用
		②	空家等及び除去後の跡地の利活用の促進
		③	補助金の活用促進
Ⅳ	管理不全な空家等への対策	①	管理不全な空家等に対する初期対応
		②	所有者等が特定できない場合
		③	特定空家等に対する措置
		④	危険回避への対処
Ⅴ	推進体制の整備	①	町民等からの空家等に関する相談への対応
		②	庁内の実施体制
		③	空家等対策協議会の組織体制及び役割
		④	関係団体との連携
Ⅵ	空家等対策における主体別の役割と官民連携	①	所有者等・町・地域・事業者等の主体別の役割
Ⅶ	その他の空家等対策の実施に関する必要な事項	①	地域での空家等対策の検討と情報の共有
		②	他法令との連携
		③	計画の進行管理

第4章 空家等対策の施策

第1節 空家等の発生の予防

1. 空家等の調査

(1) 調査の概要

空家等の対策を総合的に推進するためには、その実態を把握することが重要です。そのため本町では、令和2年度に空家等の実態調査を行い、空家等の数、位置、劣化の程度等、空家台帳の整備を行いました。

しかし、空家等は今後も増加を続けることが予想されるため、地域や関係団体との協力により、新たに発生する空家等や劣化が進行する空家等の情報を更新し、的確な対応ができるよう実態の把握に努めます。

(2) 実態調査

相談があった空家等については、空家等の状態等を把握するため、職員または町長が委任した者（以下、「職員等」という。）による現地調査を実施します。

調査は、建物の状況や周辺への影響等について外観目視により行うこととし、必要に応じ近隣住民等からも情報を収集するものとします。

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり、必要な情報について、データベースを整備し、関係各課で共有する情報に関して個人情報に配慮します。

また、新たな情報や所有者等に対する対応の履歴などは随時更新を行います。整備するデータベースの情報は以下のとおりとします。

- ① 空家等基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ② 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態等）
- ③ 所有者等特定情報（建物所有者等の住所等）
- ④ 適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）
- ⑤ その他空家等対策に必要な事項

２．庁内での予防への対応

（１）所有者等への通知

固定資産税情報や登記簿謄本等により、所有者等が判明した空家等に対して、適切な管理の必要性等の通知を行うこととします。

３．高齢者等に対する相談等の対応

（１）単身高齢者世帯等への対応

本町では、単身高齢者世帯等は増加傾向にあり、持家に住む単身高齢者世帯等の居宅等が将来的に空家化することを予防する必要があります。

そこで、地域における福祉活動などの生活支援の中で、所有者の家族との間で将来的な相続に関する話し合いなどを推進していきます。社会福祉協議会や各地区等と連携しながら、地域における福祉施策と住宅施策を横断的に推進し、現在、持家に住む単身高齢者世帯等の住まいが、将来にわたり「空家等にならないこと」を目指します。

（２）相談等の対応

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人制度、遺言書の作成等）の必要性を広めることに取り組みます。

第2節 空家等の適切な管理の促進

1. 所有者等の意識の啓発及び情報の提供

空家等の発生の予防は所有者等の対応が重要といえます。そこで、個人の財産である空家等の管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。

しかし、「相続人が不明」「所有者等が遠方に居住」等、様々な事情により、今後管理が適切に実施されない空家等が増加するものと考えられます。適切に管理することを所有者等に啓発するため、本町では以下の取り組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 所有者等の意識の啓発

空家等の管理は、第一義的には所有者等が責任を持って行わなければならないという空家等特措法の趣旨を認識してもらう必要があります。このため、広報紙やホームページへの管理に関する情報提供、所有者等に対するチラシの配布等で、空家等の適切な管理についての啓発に努めます。

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから、庁内関係各課、県、関係団体と官民連携した相談体制の整備を行います。

また、関係団体が実施する相談会との連携などにより、利活用及び適切な管理に係るマッチングを図ります。

第3節 空家等及び除去後の跡地の利活用

1. 地域住民からの要望による活用

地域からの要望による、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点化等、地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民の要望に対応します。

2. 空家等及び除去後の跡地の利活用の促進

(1) 空き家バンクについて

本町では、町内の空家等を有効活用し、町外からの移住及び町内での定住の促進を図るため、「新上五島町空き家バンク」を平成29年度から実施しています。

町のホームページ等で空き家バンクへの登録を促しています。申請があれば現地調査を行い、登録された物件については、町のホームページ（交流プラザ）に掲載することになっています。

今後も引き続き、空き家バンクの新規物件の登録を促進し、町外からの移住及び定住促進を図ります。

表 新上五島町空き家バンクの登録状況等（令和3年9月末現在）

空き家バンク 登録件数	内契約物件	未契約物件
36件	25件	11件

(2) 跡地等の利活用の促進

除去後の跡地等については、放置されることで立木や雑草等の繁茂、ごみの不法投棄等、周辺的生活環境の悪化に繋がる原因となることも想定されるため、利活用や適正管理を図ることが必要です。跡地等の適切な活用を促進し、地域の環境改善や土地利用価値の向上に取り組めます。

ここでは、跡地の利活用の事例を次ページに示します。

<参考 空家等の活用事例>

1 消火器具置場

無接道敷地、通路に対する間口が 1.5m 程度のため活用が難しい敷地。簡易水道消火器具等を設置、付近で発生する火災の初期消火に活用。

除却前



除却後



2 憩いの広場

比較的大きな敷地と建物、築年数 56 年で老朽化が進んでいた。地域コミュニティの形成のため「憩いの広場」として活用。

除却前



除却後



※出典：活用事例集（作成：公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会）

上記の事例のように、跡地等を地域で利用できるよう、防災施設整備（消火器具や防災倉庫、避難場所）、駐車場や広場、活動交流拠点等として利活用が行われています。

3. 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり「新上五島町定住促進空き家活用事業補助金」や「新上五島町老朽危険空き家除去費補助金」を積極的に活用し空家等の解消に努めます。

(1) 新上五島町定住促進空き家活用事業補助金交付要綱の概要

項 目	内 容	
補助金の交付対象者及び条件	1 補助金の交付対象者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。 (1) 新上五島町空き家情報登録制度に空き家を登録した者 (2) 町内に移住（U・Iターン）した者または移住しようとする者 (3) 前項に規定する者を雇用するために、従業員の社宅として空き家を改修する事業者 2 所有者及び事業者が改築する場合においては、空き家改修補助金の交付後5年以上引き続き空き家バンクに登録すること。 3 借受者又は購入者が改修する場合においては、空き家に入居し、補助金交付後5年以上引き続き当該物件に定住する者とする。 4 補助金の交付対象者は、本町及び前住所地の市区町村において市区町村税を滞納していない者とする。 5 空き家の所有者と入居者が3親等以内の関係でないこと。 6 補助金の交付は、1戸につき1回とし、事業の対象とする申請期限は、移住者が町に移住した日（住民登録の日）から3年以内とする。 7 対象事業を実施する場合は、町内の業者へ発注すること。	
補助対象事業費及び額	対象事業	補助額
	(1) 台所、浴室、便所、洗面所等の改修及びこれらに附属する備品の購入費 (2) 内装、屋根、外装等の改修工事費 (3) 上記、改修に伴う不要物の撤去費 (4) 家財道具の撤去費	補助対象経費に2分の1を乗じて得た額（上限50万円） ただし、家財道具の撤去費については、補助額（50万円）のうち10万円を上限

(2) 新上五島町老朽危険空き家除去費補助金交付要綱の概要

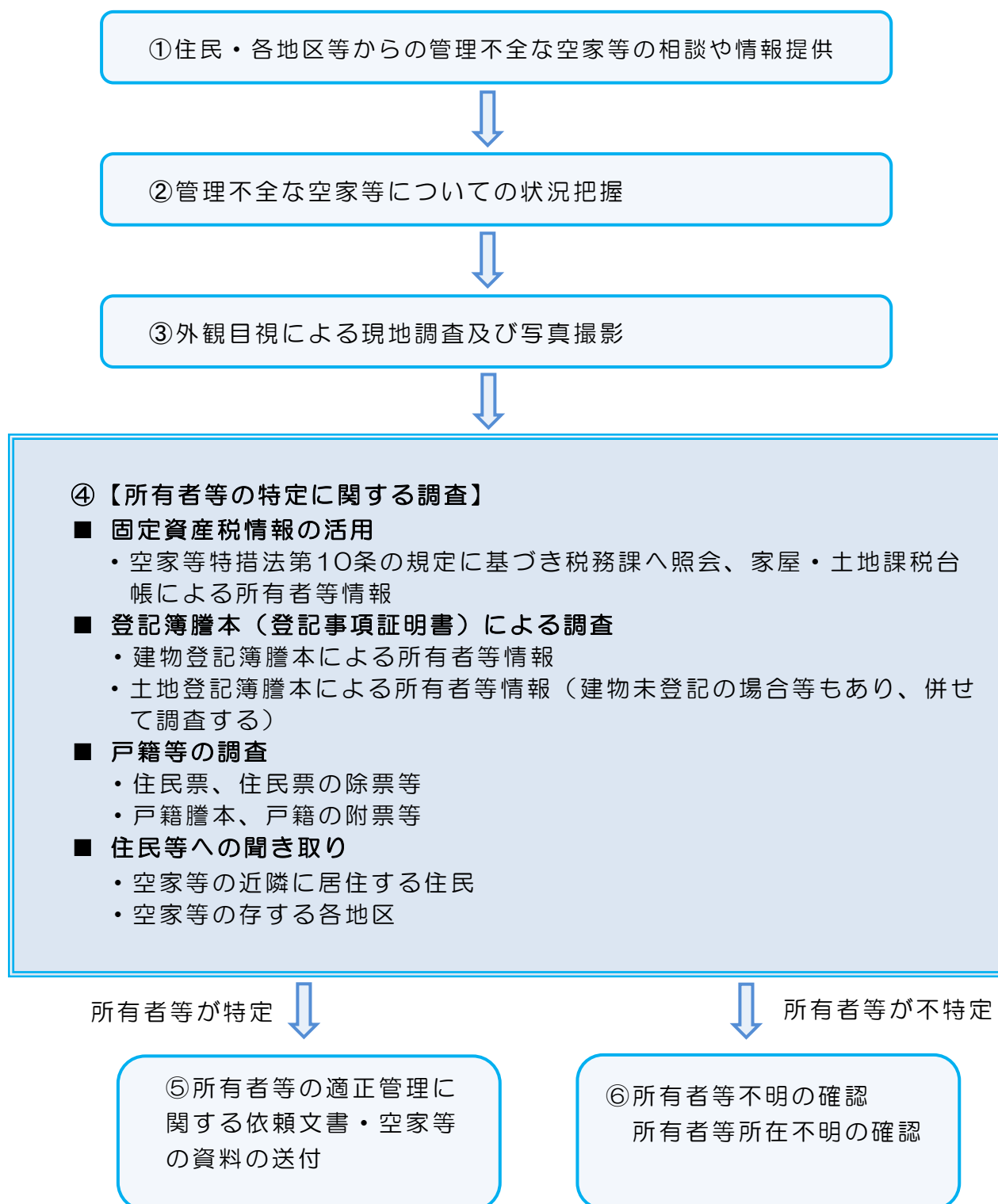
項 目	内 容
補助対象建築物	1 補助金の交付の対象となる建築物（附属する門及び塀を除く「補助対象建築物」という）は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。 (1) 新上五島町内に存する建築で、築後22年以上を経過したもの (2) 木造（一部軽量鉄骨造含む）で、現在1年以上使用されていないもの (3) 過半が居住の用に供されていた建物 (4) 隣接する公道や住宅等に危険を及ぼす恐れが大きいもの (5) 構造の腐朽又は破損が著しい状態であり、現地調査による判定を行う (6) 新上五島町税等の滞納が無い者 (7) その他、要件を満たす工事等が対象となる
補助金の額等	○補助金の対象となる経費は、次の①又は②のいずれか少ない額の8/10とする。 ①建築物の解体・運搬・処分に要する費用（消費税別） ②対象建築物の床面積に、国土交通大臣が定める除去工事費を乗じて得た額 〔除去家屋内にある、家財道具の解体・運搬・処分に要する費用は対象外〕 ○補助金の額は、次の①又は②のいずれか少ない額とする。 ①補助対象経費（上記）の8/10 ②補助限度額100万円

※消費税は対象としない

第4節 管理不全な空家等への対策

1. 管理不全な空家等に対する初期対応

地域住民等から管理不全な空家等の相談や情報提供があった場合は、以下の手順で、所有者等の特定及び所有者等による空家等の適正管理の促進に努めます。

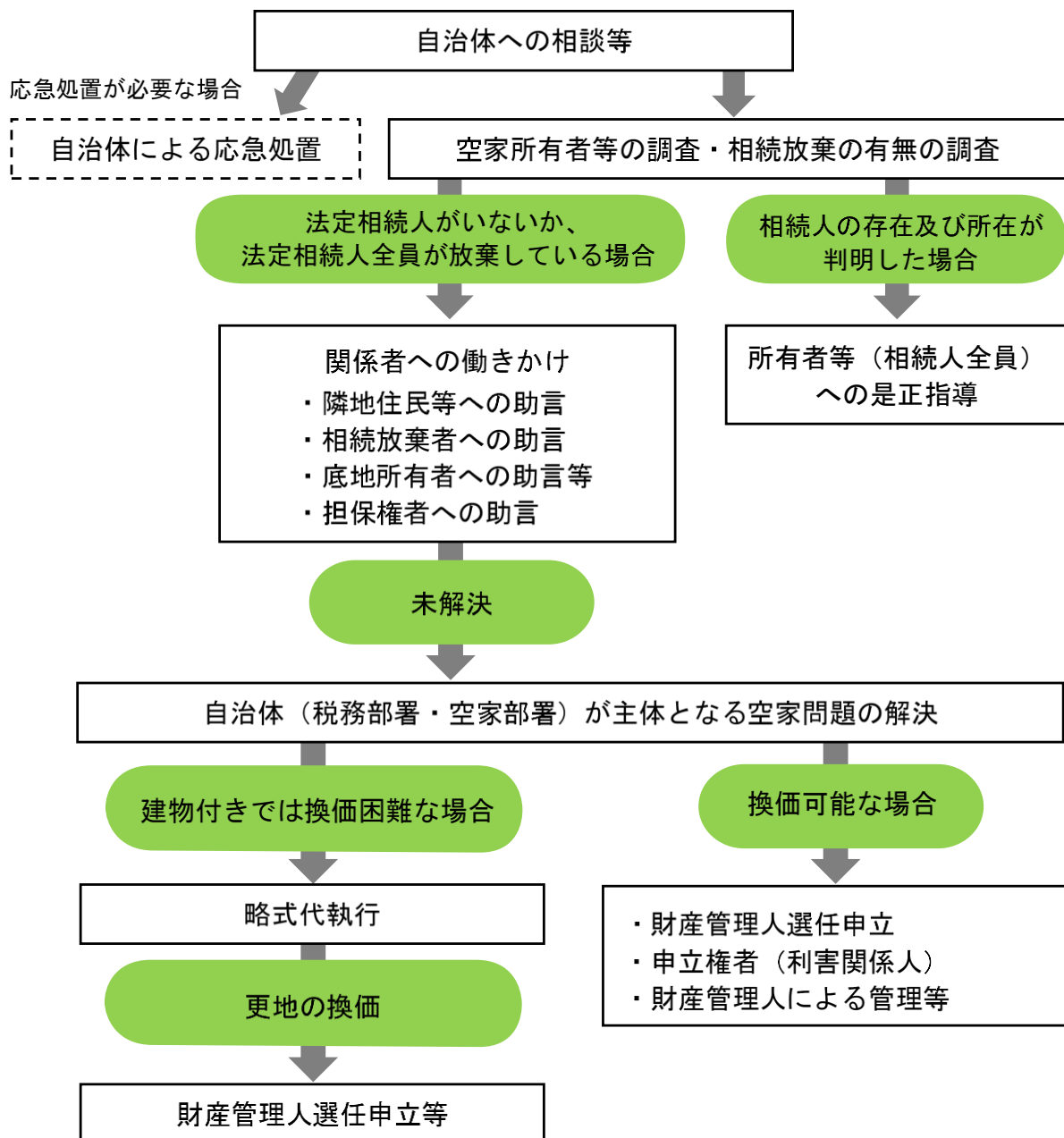


2. 所有者等が特定できない場合

(1) 所有者等不明（相続放棄含む）の確認

所有者等不明の確認のため、法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査します。状況によっては、家庭裁判所への照会により、調査を進めることも検討します。

調査の結果、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者等不明の空家等とし、データベースに登録します。なお、法定相続人が相続放棄をしているかどうかについては、空家等特措法 10 条 3 項を根拠として、被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に、「相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会」を行うことにより調査できることとなっています。



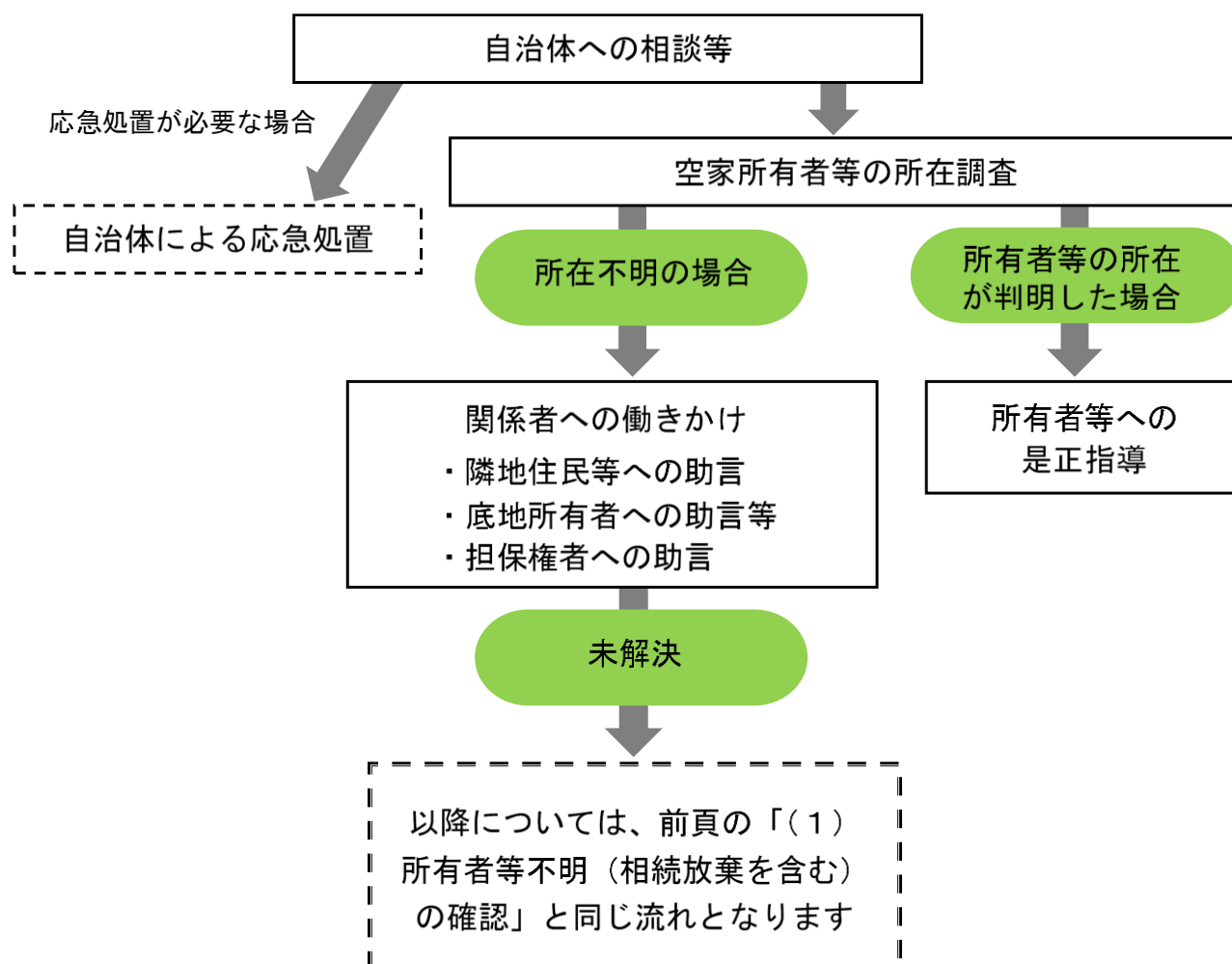
（２）所有者等所在不明の確認

所有者等の確認にあたっては、主に以下の基本的な手順の調査により把握することとし、所有者が死亡している場合は、法定相続人について調査をし、所有者等の特定に努めます。

これまで登記事項証明書では把握できなかった未登記家屋の所有者、現所有者、納税管理人、送付先等については、空家等特措法第 10 条に基づき固定資産税課税情報を必要な限度において利用し、所有者等が不明の場合には、「財産管理人制度」を活用するなど適切な対応を検討します。

また、所有者等確認のため送付した郵便が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「可能な範囲での調査の結果、所有者を特定できない空家等」と判断し、データベースに登録します。

行政として、所有者等特定に取り組む場合、所有者等の把握には、多くの困難が予想されることから、可能な限り円滑かつ効率的に実施するための措置を講ずることに努めます。



3. 特定空家等に対する措置

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していることから、地域住民の生命、健康、財産の保護を図るために適正な措置等の必要があります。

(1) 特定空家等の現状

1) 特定空家等の定義

特定空家等の定義（空家等特措法第2条第2項）は

- 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
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切に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
- 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と認められる空家等となっています。

2) 特定空家等の現状

令和2年度の実態調査では、特定空家等候補（ランクD）となる空家等は139件、さらに老朽危険度でランクCに分類された空家等についても582件となっており、このまま放置すれば近い将来特定空家等に認定される可能性が高いことから、引き続き健全な生活環境の保全を図るため、調査の継続も検討し、所有者等に対して必要に応じて情報の提供・助言を行います。

(2) 現地確認と所有者等の調査

地域からの情報や実態調査から、管理が十分行われていない空家等と確認できたものは、現地を確認するとともに、住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産税情報等を利用し、所有者等の調査を行います。

(3) 特定空家等の認定

特定空家等の定義に基づき以下の判断基準により認定します。

まず、現地調査を行います。調査については外観目視を基本としますが、空家等と認められる場所に立ち入っての状況確認が必要な場合は、空家等特措法第9条に基づき、空家等特措法第14条第1項～第3項の規定の施行に必要な限度の範囲で立入調査を行います。

調査の結果から特定空家等の判断については、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）」に記載のある次ページの「特定空家等の判断の参考となる基準」（国土交通省）を踏まえ、それに基づいた調査の結果で、町長が認定します。

以下、国土交通省による【特定空家等の判断の参考となる基準】を掲載します。

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恐れがある	(1) 建築物が倒壊等する恐れがある	① 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
		② 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	・基礎が破損または変形している ・土台が腐朽または破損している ・基礎と土台にずれが発生している ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損または変形している ・柱とはりにずれが発生している
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れがある	① 屋根ふき材、ひさしまたは軒	・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・軒の裏板、たる木等が腐朽している ・軒がたれ下がっている ・雨樋がたれ下がっている
		② 外壁	・壁体を貫通する穴が生じている ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽または破損し、下地が露出している ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている
		③ 看板、給湯設備、屋上水槽等	・看板の仕上材料が剥落している ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損または脱落している ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している
		④ 屋外階段またはバルコニー	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損または脱落している ・屋外階段、バルコニーが傾斜している
		⑤ 門または塀	・門、塀にひび割れ、破損が生じている ・門、塀が傾斜している
	2 擁壁が老朽化し危険となる恐れがある	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴の詰まりが生じている ・ひび割れが発生している	

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 建築物または設備等の破損等が原因

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況
- ・「浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生」や「排水等の流出による臭気の発生」等により、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

- ・ごみ等の放置、不法投棄による「臭気の発生」や「多数のねずみ、はえ、蚊等の発生」等により、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている

3) 適切な管理が行われていないことによる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、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態

- ・当該景観計画に定める建築物また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
- ・地域で定められた景観保全に関わるルールに著しく適合しない状態

②その他、周囲の景観と著しく不調和な状態

- ・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

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

- ・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

- ・「動物のふん尿その他の汚物の放置による、臭気が発生」や「シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来」等により、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等が原因

- ・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

(4) 措置の方針

1) 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路、または不特定多数の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼすおそれが高いものから優先して措置を行います。

2) 措置内容の検討

特定空家等に対する措置を行うため、職員等は空家等特措法第14条第1項～第3項の規定の執行に必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。

また、調査の結果に基づき、所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討し、地域住民の生活環境の改善に努めます。

(5) 措置の実施

特定空家等と認定された場合、空家等の所有者等に対して以下のような流れとなります。

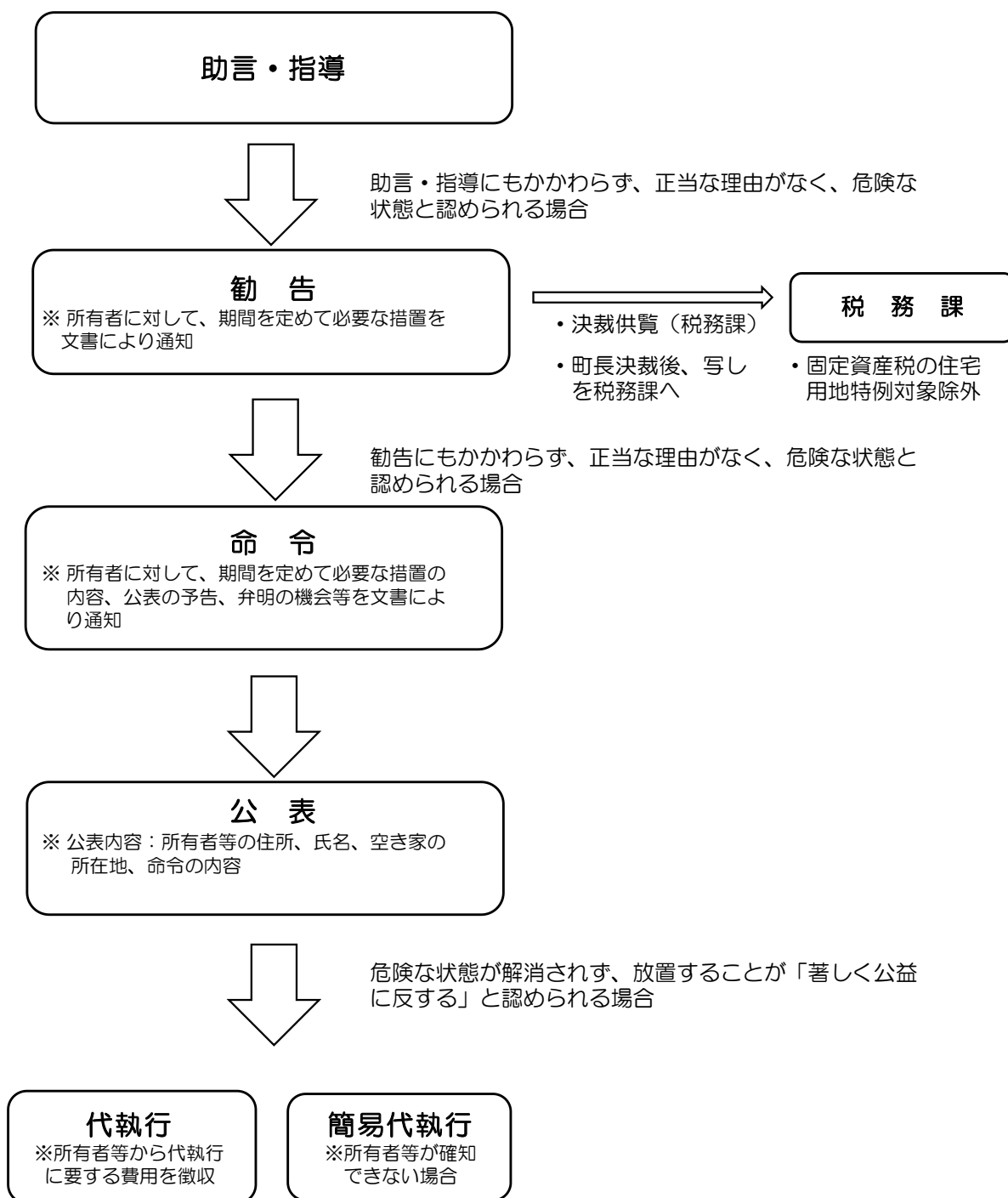


図 特定空家等の措置の流れ

4. 危険回避への対処

適切な管理が行われていない空家等が、倒壊、崩落その他の著しい危険が迫り、市民の生命、身体、財産に危害を及ぼす、又はそのおそれがあると認められるときは、その危害を予防・防止するため、本町では、必要かつ最小限度の危険回避措置を講じるため「緊急安全措置」の構築を検討します。

第5節 推進体制の整備

1. 町民等からの空家等に関する相談への対応

(1) 空家等に関する相談・問い合わせへの対応

町民等から寄せられる空家等の問題や相談に対して、本町では空家等に関する各担当課が横断的な体制のものと的確に対応します。

また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係各課及び協議会、並びに関係団体等と官民連携のもと対応します。なお、対応内容については、経過等について記録し、関係各課及び関係機関で共有します。

(2) 相談・問い合わせの共有・データベース化

空家等については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況により異なるため、複数の関連する各課が連携して対応する必要があることから、連携が緊密かつ継続的に行うことができるシステムの整備やルール化を図ります。

2. 庁内の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

空家等対策の実施にあたっては、問題は多岐にわたることから、以下に示す関係各課の主な役割のもと、スムーズな対応に努めます。

課	主な役割
総合政策課	・所有者との協議 ・空き家バンク登録 ・空家活用事業 ・地域活動支援事業補助金の対応
総務課	・現地調査 ・所有者調査 ・相続人調査 ・本人へ助言、指導 ・措置摘要の判断
税務課	・土地、家屋の所有者及び納税管理人の調査
財産管理課	・土地、家屋の名義人調査 ・相続人調査 ・相続図の作成
建設課	・建築基準法に基づく助言等の相談窓口 ・空き家等除去費補助の対応

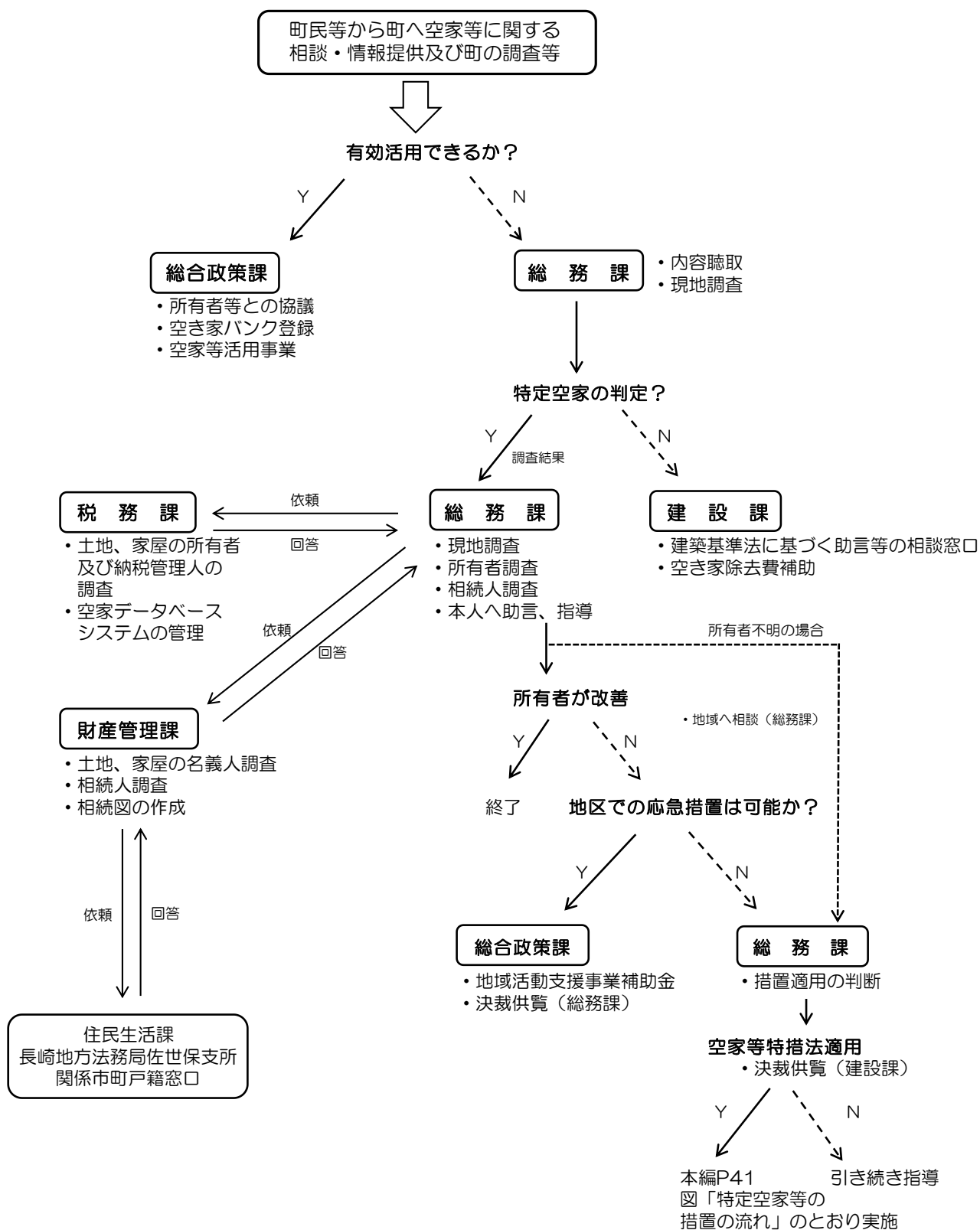


図 庁内の空家等対策の実施の流れ

3. 空家等対策協議会の組織体制及び役割

空家等特措法第7条第1項の規定に基づき、新上五島町空家等対策協議会を設置・運営します。

①名 称	新上五島町空家等対策協議会
②趣 旨	新上五島町空家等対策基本計画の作成及び変更、実施等に関する協議を行う。
③所掌事項	協議会は、次に掲げる事項について協議する。 (1) 空家等対策基本計画の作成及び変更並びに実施に関すること。 (2) 法第9条第1項の規定による空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の調査及び法第9条第2項の規定による特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）と認められるものに対する立入り調査の方針に関すること。 (3) 空家等が特定空家等に該当する否かの判断に関すること。 (4) 14条の規定による特定空家等に対する措置の方針に関すること。 (5) 前各号に掲げるもののほか空家等の対策に関し必要と認めること。
④任 期	委員の任期は1年とする。ただし、再任は妨げない。
⑤構 成	委員10人以内で組織する。 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委属する。 (1) 住民代表 (2) 学識経験者 (3) 新上五島町職員 (4) 前各号に掲げる者のほかその他町長が必要と認めた者

4. 関係団体との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施する必要があります。関係団体及び連携内容等は以下のようになります。

関係団体	連携及び協力
長 崎 県 弁 護 士 会	・ 相続や権利関係に関する相談
長 崎 県 司 法 書 士 会	・ 民事一般の法律相談 ・ 売買、贈与、相続等不動産登記に関する相談
長崎地方法務局佐世保支局	・ 不動産や後見人等の登記に関する相談 ・ 供託に関する相談
長崎県宅地建物取引業協会	・ 不動産売買、賃貸に関する相談 ・ 利活用に関する相談
長崎県不動産鑑定士協会	・ 不動産の価格水準、売買、交換、鑑定評価、賃料、権利関係、有効活用などに関する相談
長崎県土地家屋調査士会	・ 建物の表題部変更、滅失登記、土地の境界や地積の調査 ・ 土地境界トラブルに関する相談
長 崎 県 建 築 士 会	・ 建築に関する相談（空家等の修繕、改修、耐震化等に関する技術的助言） ・ 建物診断に関する相談
長崎県五島振興局上五島支所	・ 空家の解体工事の相談及び助言・指導等
新上五島町社会福祉協議会	・ 地域福祉活動に関する相談
各 自 治 会	・ 空家等の相談、情報提供等、跡地の利活用等
警 察	・ 防犯対策等
消 防 本 部	・ 防犯、防火、災害対策等
管 理 事 業 者 等	・ 空家等の管理

第6節 空家等対策における主体別の役割と官民連携

1. 所有者・町・地域・事業者等の主体別の役割

空家等への取り組みは、所有者等、地域、行政、関係機関、民間団体等がそれぞれの役割を理解し、相互に連携、協力した官民連携のもと、対策に取り組むことが重要となります。ここでは、それぞれの役割と、法律や不動産、建築等を事業領域とする各種団体等との官民連携との取り組みを明らかにして、空家等対策基本計画を推進していくこととします。

【所有者等の役割】

- 所有する空家等について責任をもって管理不全な状態にならないよう、適切に管理することが必要です。
- 所有者等は所有する住宅について日頃から適切な管理を行うとともに、空家等の所有者等となった場合、地域に管理状況等の情報提供等を行うことや、積極的に空家等の利活用を進めるなど早急な解消に努めることが必要です。

【町の役割】

- まちづくりの観点から、防災・防犯・安全・環境などの空家等の対策に取り組みます。
- 所有者等や地域、事業者等が適切に空家等の対策が実施できるよう、空家台帳等の管理や利活用等に取り組みます。

【地域の役割】

- 良好な地域環境の維持とともに、地域コミュニティ内の連携を強化するなど、空家等の発生・放置がおこらないよう、良好な地域住民間の関係を築くことが必要です。
- 地域内の空家等の情報提供や空家等の適正管理や利活用にあたって、町や所有者等と連携した取り組みを進めていくことが必要です。

【事業者等の役割】

- 事業者等は専門的な知識と技術をもって、町や所有者等が行う空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど、対策の実施に積極的に協力する必要があります。
- 事業者自らが管理する住宅等についても、適切な管理を行うとともに、空家化した場合は、早急な解消が必要です。

【協議会の役割】

- 空家等対策基本計画の作成及び変更、並びに重要事項の実施に関する協議が必要です。
- 特に、「特定空家等」の候補案件の審議結果の町長への答申及び特定空家等に対する対策措置は、協議会の意見を踏まえたうえで実施する必要があります。

【相互の協力】

- 所有者等だけでなく事業者や地域住民の協力が不可欠です。町、地域、事業者等がそれぞれの役割を理解し、相互の連携、協力して空家等対策に取り組みます。

【官民連携体制の構築】

- 法律や不動産、建築等を事業領域とする各種団体と連携し、相続問題や、空家等の流通・活用等に関する対応策が取り組める協働体制を構築します。

第7節 その他の空家等対策の実施に関する必要な事項

1. 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は、基本的には所有者等が適切に管理若しくは活用する責務がありますが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、協議会での検討状況や空家等の情報に関し、必要に応じ広く公開します。

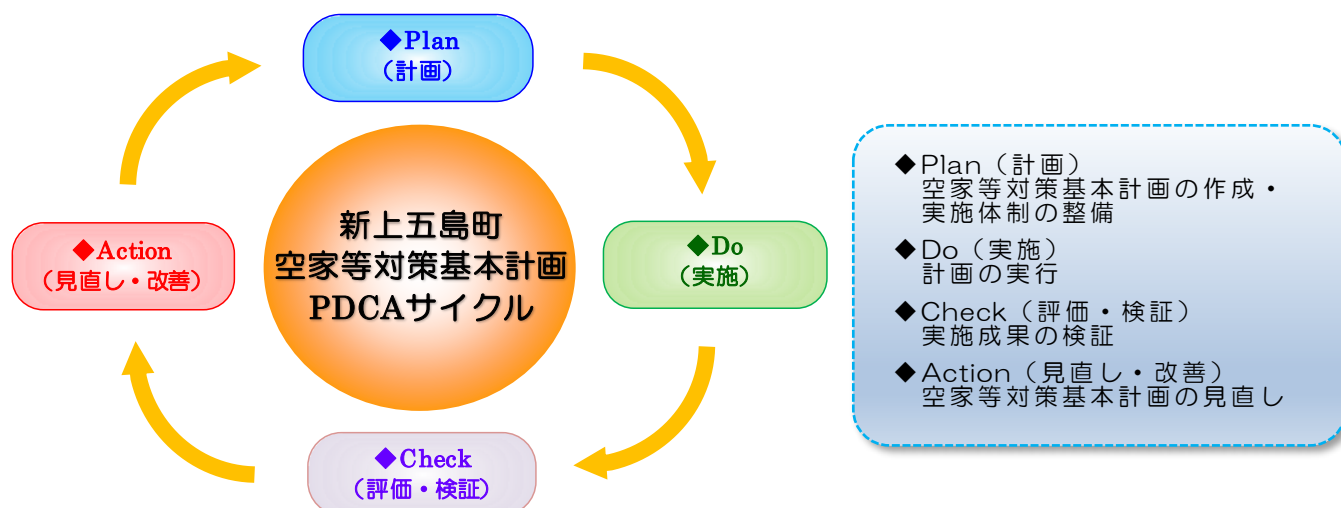
2. 他法令との連携

空家等の対策は、空家等特措法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、都市計画法等、それぞれの法律の目的の範囲で、適切に管理されていない空家等について、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等の情報について、関係各課で共有し、密に連携を図ります。

3. 計画の進行管理

空家等は、人口・世帯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。こうしたことから、空家等対策は、短期的な取り組みに併せて、中長期的な視点から取り組みを継続・発展させていくことが重要です。

そこで、本計画は空家等対策基本計画の作成や実施体制の整備（Plan）の目標や方針に基づき、各種制度や事業を活用して計画を実施（Do）し、その成果や効果を評価・検証（Check）します。さらに、必要に応じて見直し・改善（Action）を行い、次の計画（Plan）へとつなげていく、PDCAサイクルの取り組みによる適切な進行管理を行います。



本計画の進行については、10年ごとの見直しを予定していますが、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて改正が必要になることがあります。

参考資料

資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料 2 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

資料 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)

資料 4 「特定空家に対する措置」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)

資料 5 ガイドライン〔別紙 1〕～〔別紙 4〕の概要

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号)

(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。

(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、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(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つ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のために利用する目的で都が保有する情報であつて、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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。

（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

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）

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 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税等の特例措置
 - ・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
 - ・その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

「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での立入調査は許容され得る。

(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

(3) 特定空家等に関係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) 執行責任者の証票の携帯及び呈示

(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確知することができない場合

(1) 「過失がなく」「確知することができない」場合

・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、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) 建築物が倒壊等著しく傾斜
 ・基礎に不同沈下がある
 ・柱が傾斜している
 ・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、飛散等著しくおそれがある。
 ・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
 ・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

[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、臭気が発生があり、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が発生があり、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が発生があり、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。等

[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。等
 (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。
 ・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

発行 令和 4 年 3 月

長崎県新上五島町 総合政策課 地域づくり班

〒857-4495

長崎県南松浦郡新上五島町青方郷 1585-1

電話 0959-53-1113

FAX 0959-53-1100