

第4回 五泉市空き家等対策検討委員会 資料集

五泉市空き家等対策検討委員会事務局
(環境保全課)

- 第4回五泉市空き家等対策検討委員会 次第
- 資料1 第3回五泉市空き家等対策検討委員会 会議録(要旨)・・・掲載略
- 資料2 五泉市空き家等対策に関する報告書(案)
- 資料3 五泉市空き家等対策検討委員会[資料編]

※一部、会議当日において訂正があったり、今回データ化したりする都合上、当日配布した資料に加工・訂正を加えた箇所があります。

第4回五泉市空き家等対策検討委員会

平成27年2月9日(月) 14時～
於：五泉市役所5階 第3委員会室

次 第

1 開会

2 委員長あいさつ

3 議事

※資料説明

(1) 第3回委員会による意見等の確認 資料1

(2) 五泉市空き家等対策に関する報告書(案)について . . . 資料2

4 その他

5 閉会

配布資料

- 資料1 第3回委員会による意見等の確認
- 資料2 五泉市空き家等対策に関する報告書(案)
- 資料3 五泉市空き家等対策検討委員会 [資料編]

五泉市空き家等対策に関する 報告書(案)

平成27年2月

五泉市空き家等対策検討委員会

まとめにあたって

我が国の人口は、総務省の人口統計によると2012年(平成24年)10月1日現在では1億2,751万5,000人で、2008年(平成20年)を境に総人口は減少局面に入りました。

また、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口」(平成24年1月推計)によると、2020年代初めは毎年60万人程度の減少となるものの、それが2040年代頃には毎年100万人程度の減少スピードまで加速し、2048年には1億人を割って9,913万人になると推計しています。

また、高齢人口(65歳以上人口)は2012年(平成24年)の23.0%から一貫して上昇し、2042年には3,878万人でピークを迎え、その後は減少するものの、高齢化率は上昇を続け、2060年には39.9%に達し、国民約2.5人に1人が高齢者となる社会が到来すると推計されています。

このような中、本市の人口は、合併直前の平成17年12月31日現在では58,436人であったものが、平成26年12月31日現在では53,449人と、4,987人(年平均554人)減少しています。また、高齢化率は、年々上昇し平成26年12月31日現在31.2%と、今後も少子高齢化は全国の水準を上回るスピードで進展し、人口の減少と少子高齢化社会が地域社会に与える影響への対応が喫緊の大きな課題となっています。

その大きな問題のひとつが空き家問題であり、老朽化が進行した空き家が全国的に増加し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に様々な問題を発生させることが懸念されています。

このため、本市では空き家の利活用や適正管理について、地域住民と行政が一体となって取り組むために、平成26年10月29日に「五泉市空き家等対策検討委員会」を立ち上げ、総合的な空き家対策のあり方について具体的な検討を行ってきました。

検討に当たっては、空き家の適正管理に関する市の基本的な考え方や対応を体系的にまとめた独自条例の制定に加え、空き家の予防、適正管理、利活用、老朽危険空き家対策の4つの視点を基本とした具体的な対策について検討を進めてきました。

独自条例の検討については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成26年11月19日に制定されたことから、特別措置法との整合性なども検証しその必要性についても検討を加えました。

空き家対策は、特別措置法が制定されたことから全国的に多様な取り組みが見込まれます。今後、市が空き家対策に取り組むに当たり、この報告書の内容を十分検討していただき、施策への反映を期待します。

目次

I	空き家対策の背景	2
II	本市の空き家等の現状	2
	1 空き家の背景	
	2 空き家数の推移	
	3 空き家実態調査結果	
	4 対応が求められている空き家の状況	
	5 相談・苦情等の現況	
	6 空き家の要因と課題	
III	空き家等に関する取組	7
	1 市の取組	
	2 国の取組	
	3 県の取組	
	4 県内自治体等の取組	
IV	空き家対策に関する意見等	12
	1 条例等の制定について	
	2 具体的な対策について	
V	五泉市空き家等対策検討委員会名簿及び開催状況等	21
	1 委員名簿	
	2 開催状況	
	3 会議録(要旨)	
	【別紙：資料編】	[資料3]
	1 空き家等対策方針(案)	
	2 空家等対策の推進に関する特別措置法	
	3 検討した独自条例原案の概要	
	4 委員会等の設置要綱	
	(1) 五泉市空き家等対策検討委員会設置要綱	
	(2) 五泉市空き家等対策検討委員会の位置づけ	
	(3) 五泉市空き家等対策庁内調整会議設置要綱	
	5 他法令の適用	
	6 老朽危険空き家調査の手引き	
	付属資料：【別紙1：調査フロー】【別紙2：調査の実施手順】【別紙3：実態調査票】	
	【別紙4：建物の損耗状況判定基準表】【別紙5：空き家台帳】	

I 空き家対策の背景

平成25年住宅・土地統計調査によると、全国の空き家率は5.3%、新潟県の空き家率は7.2%となっており、平成20年の統計調査と比べ全国で0.6ポイント、新潟県で2.3ポイント増加しています。本市の数値は、住宅総数18,140戸、そのうち^{※1}空き家数は1,060戸、空き家率は5.8%となっています。

また、平成26年度に市が実施した一般住宅及び併用住宅の空き家実態調査では、813戸の空き家が確認されました。

今後も、少子高齢化の進展等により、全国的にも空き家の増加が懸念される中、まずは所有者等が適切な空き家の管理を行うことが第一ですが、空き家の増加は、地域活力の低下や地域の治安、景観悪化など周辺環境へ多大な悪影響をもたらす、暮らしの中で新たに危険や被害を及ぼす可能性が非常に高いことから行政もこの様々な課題に適切かつ速やかに対応をしていかなければなりません。

そのためには、法令等により空き家の適正管理に関する基本的な考え方や対応を体系的に取りまとめ、市と所有者等の責務を明らかにするとともに、地域とも連携しながら総合的な取り組みを図っていくことが必要です。

また、11月27日には、懸案となっていました「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「特別措置法」という。)」が公布されました。今後は、全国的に統一かつ多様な取り組みが期待されています。

※1 空き家

賃貸用・売却用(新築・中古を問わない)・別荘などを除いた人が住んでいない住宅で、例えば所有者が死亡や転勤、入院などのため長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

II 本市の空き家等の現状

1 空き家の背景

管理不全空き家の発生については、一般的に所有者の死亡のほか、入院や高齢による施設入所、新たな場所への住宅の新築、転勤等様々な要因があります。

また、解体費用が工面できないなどの経済的な理由や権利関係が複雑で相続者が決まらない等、所有者の抱える複雑な状況があるものと考えられます。

また、1世帯当たりの人員数の減少や単独世帯数・高齢者世帯数の増加が続いていることから、将来的にも空き家数は増加するものと推測されます。

(1) 1世帯当たりの人員数

本市の総世帯数は緩やかながら増加していますが、1世帯数あたりの人員数は、平成7年には3.7人だったものが、平成22年には3.2人まで減少しています。

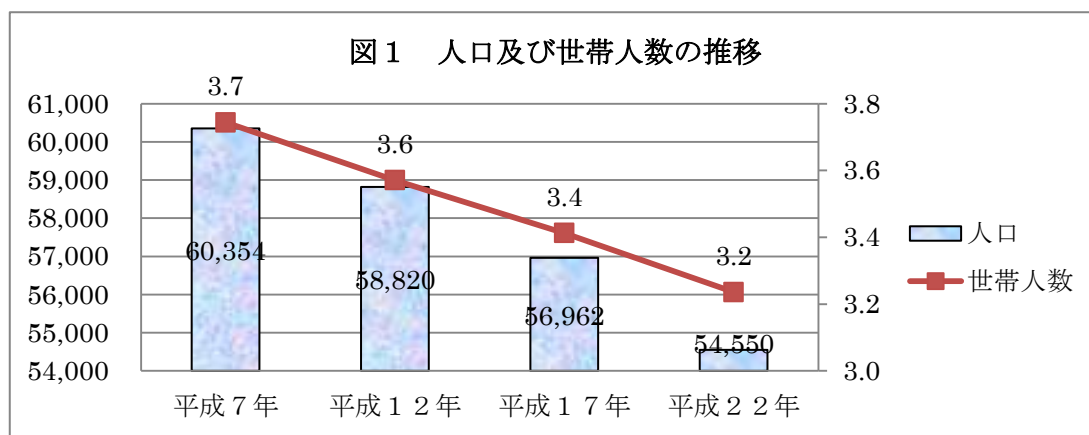


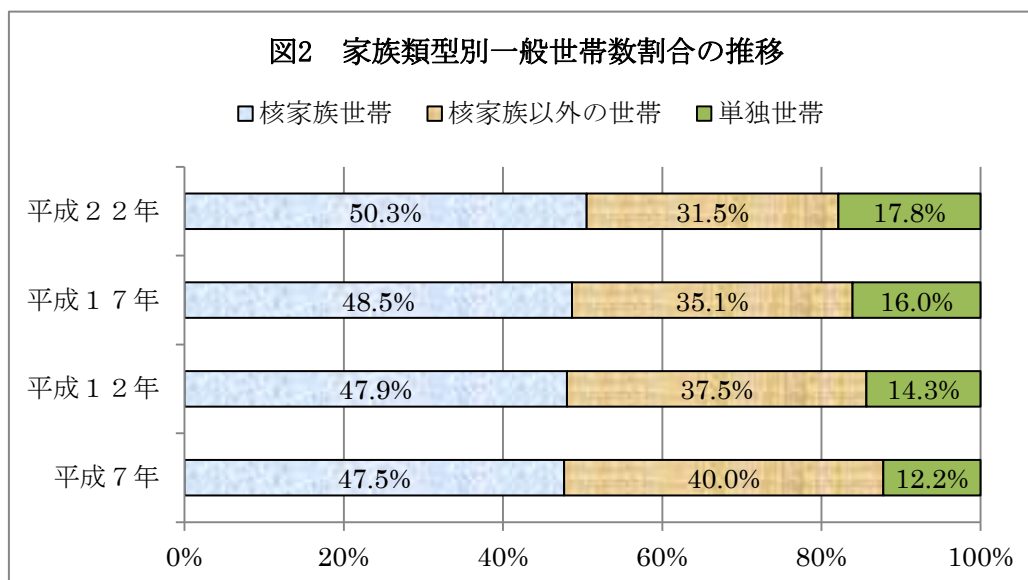
表1 人口の推移(出典:国勢調査(総務省))

年	人口	世帯数	1世帯人数
H7年	60,354	16,119	3.7
H12年	58,820	16,471	3.6
H17年	56,962	16,691	3.4
H22年	54,550	16,859	3.2

※参考 住民基本台帳 平成27年1月1日現在の人口 53,449人

(2) 家族類型別の一般世帯数の推移

核家族以外の世帯(親族のみ)の割合は、平成7年から平成22年までの間で8.5ポイント減少する一方で、核家族及び単独世帯の割合は、何れも増加しています。



【区別の説明】

- ・核家族世帯：夫婦のみ、夫婦(男親又は女親のみを含む)と子供の世帯
- ・単独世帯：世帯人員が1人の世帯
- ・核家族以外の世帯：核家族世帯及び単独世帯以外の世帯

(3) 高齢者数の推移

平成22年の65歳以上の単独世帯数は1,406世帯、夫婦ともに65歳以上の高齢夫婦世帯数は1,653世帯となっており、増加を続けています。単独世帯及び夫婦世帯数は、平成7年に比べ平成17年には単独世帯で1.77倍、夫婦世帯数では1.51倍、平成22年にはそれぞれ2.01倍、1.68倍となるなど、高い増加率で推移しています。

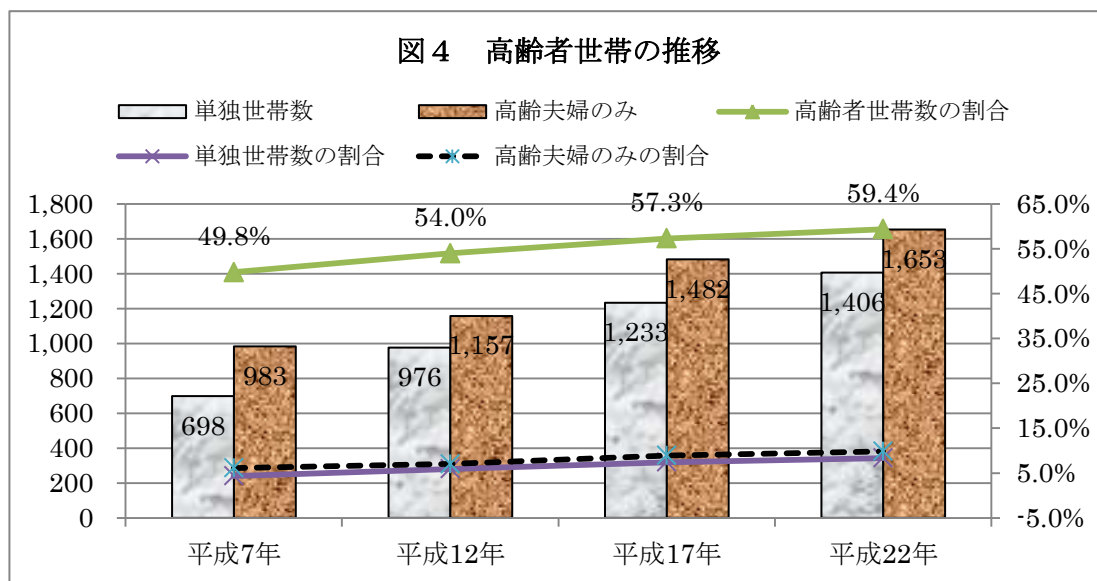
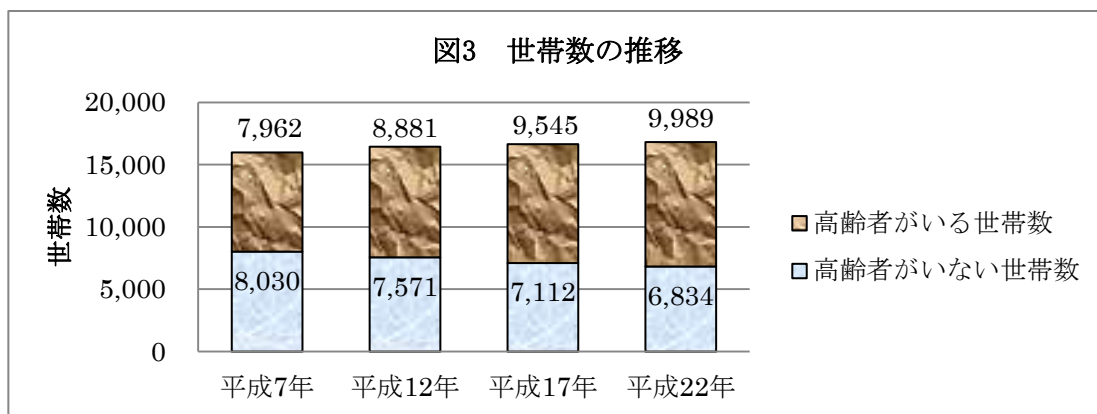


表2 高齢者世帯の推移 (出典：国勢調査(総務省))

年	高齢者世帯数		割合		
	単独世帯数	高齢夫婦のみ	高齢者世帯	内高齢者単独	内高齢者夫婦のみ
H7	698	983	49.8%	4.4%	6.1%
H12	976	1,157	54.0%	5.9%	7.0%
H17	1,233	1,482	57.3%	7.4%	8.9%
H22	1,406	1,653	59.4%	8.4%	9.8%

2 空き家数の推移

平成25年住宅土地統計調査によると、本市の総住宅数は18,140戸、そのうち空き家数は1,060戸となっています。

なお、新潟県の空き家率は平成20年対比53%増の70,300戸となっています。

表3 空き家数の推移(出典:住宅・土地統計調査)

区分	H15年		H20年		H25年	
	空き家数	空き家率	空き家数	空き家率	空き家数	空き家率
全国	2,117,600	3.9%	2,681,100	4.7%	3,183,900	5.3%
新潟県	37,900	4.3%	46,000	4.9%	70,300	7.2%
五泉市	880	4.9%	1,570	8.4%	1,060	5.8%

3 空き家実態調査結果

市では平成26年度に市内全域を対象に住宅(アパート、貸し家は除く)の空き家調査を実施しました。

調査方法は、職員が調査シートにより現場に出向き町内会長や近所の方からも聞き取りにより調査を行ったものです。なお、調査は平成26年7月22日から10月10日までに実施したものです。

空き家件数	建物の損耗状況			
	A	B	C	D
813	232	264	248	69

空き家になった時期				
1年	5年	9年	10年～	不明
71	186	94	212	250

4 対応が求められている空き家の状況

実態調査により防犯、防災、環境衛生面の視点から、対応が求められる空き家は、平成26年10月10日時点において69件です。

このうち、25件については、所有者等が特定できない状況となっています。

5 相談・苦情等の現況

年度	相談・苦情件数	種 別		
		建物関係	土地関係	その他
平成25年度	61	5	34	32
平成26年度	63	0	26	37

※平成26年度は9月末現在

6 空き家の要因と課題

(1) 個人的要因

- ①所有者等の所在が不明
- ②相続問題が発生し、相続人が不確定
- ③土地建物の債権者が、経済的理由等により除去を拒む
- ④管理不全な状態としての空き家等としての認識がない
- ⑤管理不全な状態である空き家等を財産として主張し、除去に応じない

(2) 行政的要因

- ①既存の法令による対処では、問題が発生してからの対応となることが多く、急増する空き家に対して総合的な施策を講じるためには十分な制度とは言い難い
- ②管理不全な状態の空き家等に関する指導や通知等に無関心な所有者等に対する処置の法令根拠が不十分であるため、行政からの命令措置が行い難い

(3) 対応課題

- ①空き家等に特化した行政独自の施策を設け、管理不全な状態の空き家等を解決する意思が無い所有者等に、強い行政指導を行えるようにすることが必要
- ②管理不全な状態の空き家等を解決する意思はあるが、これに必要な資力が不足している所有者等には、財政支援等を検討することが必要
- ③所有者等が不在又は不確定の場合には、管理不全な状態の空き家等に何らかの緊急対応が必要

Ⅲ 空き家等に関する取組

1 市の取組

(1) 新たな検討組織等の設置

市では、平成26年4月25日に五泉市空き家等対策関係課長会議(関係課7課1署)が開催され、空き家等対策の進め方などを協議し、市民の代表者などで構成する「五泉市空き家等対策検討委員会」及び関係課で構成する「五泉市空き家等対策庁内調整会議」を設置すること、また、全庁的な体制で実態調査を行うことを確認し、取り組んできました。

①五泉市空き家等対策検討委員会

○委員構成：12名

(学識経験者3名、市民団体の代表者6名、公募2名、アドバイザー1名)

○委員会の開催：4回(平成26年10月29日～平成27年2月9日)

②五泉市空き家等対策庁内調整会議

○委員構成：7課1署(総務課、企画政策課、税務課、環境保全課、高齢福祉課、農林課、都市整備課、消防本部予防課)

○会議の開催：5回(平成26年7月1日～平成26年12月18日)

(2) 空き家等実態調査

全課に町内会を割り振り、全庁的な体制で空き家調査が実施されました。

なお、調査は住宅及び併用住宅を対象とし、空き家の所有者、老朽度、空き家年数などを定めた調査シートにより実施されました。

○調査期間：平成26年7月22日～平成26年10月10日

○空き家数：813戸

2 国の取組

(1) 特別措置法の制定

適切な管理が行われていない空き家等が、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・財産を保護するとともに、生活環境の保全、空き家等の活用を促進するため、空き家等の施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空き家等対策計画の作成及びその他空き家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めた特別措置法が平成26年11月27日に公布されました。

なお、施行は公布の日から3か月以内となっていますが、措置に関する事項及び罰則については6か月以内の施行となっています。

【概要】

①定義

○「空家等」の定義は、建築物又はこれに付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(立木その他土地に定着する物を含む。)とされています。ただし、国又は地方公共団体が所有又は管

理するものは除かれています。(第2条第1項)

○空家等のうち周辺的生活環境の保全を図るうえで放置することが不適切な状態にある空家等を「特定空家等」と定めています。(第2条第2項)

②施策の概要

i) 国による基本方針の策定・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、空き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を定めることとしています。(第5条)

・「基本指針」は公布の日から3か月以内、また、「特定空家等に対する措置の指針(ガイドライン)」は6か月以内に定められる予定です。

○市町村は、国の基本指針に即した、空き家等対策計画の策定(第6条)をすることや、空き家等対策計画の策定や実施に関する協議を行うための協議会を設置(第7条)できることとなっています。

ii) 空家等についての情報収集

○市町村は、空家等への立入調査(第9条)及び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等(第10条)をすることができます。

○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めること(第11条)を定めています。

iii) 空家等及び跡地の活用

市町村は、空家等及びその跡地に関する情報その他これらの活用のための対策を実施するよう努めることを定めています。(第13条)

iv) 「特定空家」に対する措置

特定空家に対して、除去、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令をすることができます。

また、行政代執行により強制執行ができることも定めています。(第14条)

v) 財政上の措置及び税制上の措置等

○国及び都道府県は、市町村が行う空き家等対策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講ずるものとしています。(第15条第1項)

○国及び地方公共団体は、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとしています。(第15条第2項)

vi) 過料

○市町村の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処すると定めています。(第16条第1項)

○市町村は、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処すると定めています。(第16条第2項)

③施行

立入調査及び措置並びに過料は、公布の日から6か月以内の施行、それ以外は3か月以内の施行となっています。

(2) 主な補助制度

①定住促進空き家活用事業

過疎市町村が、地域の空き家を改修し、地域における定住を促進するために空き家の改修を行う場合に、必要な経費に対して補助を行うものです。

②空き家再生等推進事業

空き家住宅・空き家建築物を改修・活用して地域の活性化や地域のコミュニティの維持・再生を図るもの。宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に改修する費用に対して補助するものです。

(3) 新たな動き

①地方創生「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」

先の臨時国会では、「まち・ひと・しごと創生法」が成立されました。また、平成26年12月27日には「まち・ひと・しごと創生総合戦略」が閣議決定され、人口減少の克服と地方創生の取り組みが全国的に進められることになりました。その政策の1つに「空き家対策の推進」が掲げられ、地方公共団体が取り組む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、空き家の活用・除去等の対策について、平成27年度より地方財政措置を創設することが盛り込まれました。

②空き家の税優遇の廃止

平成27年度の税制改正で、懸案となっていた倒壊の危険や不衛生なまま放置されている空き家の撤去を促すため、特別措置法に基づく必要な措置の対象となった特定空き家等に係る土地について、固定資産税の軽減特例措置の対象から除外されることが決定されました。

なお、固定資産税は毎年1月1日時点の所有者が納税するため、実際の課税強化は平成28年度以降と思われます。

3 県の取組

(1) 新潟県住宅の屋根雪対策条例

「新潟県住宅の屋根雪対策条例」において、空き家の屋根雪下ろし等に関する取り組みを定め、所有者等による適切な管理を促しています。

新潟県住宅の屋根雪対策条例(抜粋)

(空き家の屋根雪下ろし等に関する取組)

第11条 所有者等は、その所有し、又は管理する空き家について、空き家の屋根雪下ろしその他保安上必要な管理を行うよう努めるものとする。

2 県は、市町村と連携し、所有者等による空き家の屋根雪下ろしその他保安上必要な管理が適切に行われるようにするための必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

- 3 県は、県民の生命及び身体を保護するため緊急やむを得ない場合として規則で定める場合には、市町村の求めに応じ、空き家の屋根雪下ろしその他必要な措置を講ずることができる。
- 4 前項の規定による措置に要する費用は、当該措置を講じた空き家を所有し、又は管理する者の負担とする。

(2) 空き家無料相談所の設置

新潟県宅地建物取引業協会と連携して、県内12箇所に空き家無料相談所を設置し、空き家の管理、売買、賃貸、解体等に関する相談を受け付けています。

(3) 市町村空き家情報サイトの周知

新潟県への移住支援として、県のホームページにおいて市町村の空き家情報サイトを紹介しています。

(4) 市町村に対する情報提供等

空き家対策に関する市町村アンケートを毎年実施するとともに、空き家除雪対応事例集の作成・配布により、他市町村の取組状況について情報提供を行っているほか、空き家の適正管理に関する条例の検討委員会に参画するなど、市町村に対して技術的な助言等を行っています。

4 県内自治体の取組

(1) 独自条例の制定状況

平成26年10月1日現在、条例を制定している自治体は17市町村です。20市では65%の13市が制定しています。なお、全国では401の自治体が空き家条例を制定しています。

また、「地方公共団体における空家等対策に関する取組状況調査[平成26年3月](国土交通省・総務省)」によれば、本市を含む3市町村(五泉市、弥彦村、出雲崎町)が、条例の策定を準備中、又は今後施行を予定するとなっています。

新潟市を除く12市の条例の内容については、概ね次のとおりです。

規定項目	説明
条例の条数	・概ね14条から17条(胎内市は7条)
措置(助言・指導、勧告、命令、公表、代執行)	・すべてが規定 ※胎内市は「公表」の規定はありません。
審議会等の設置	・4市が条例で規定(三条、柏崎、燕、妙高) ・2市が規則及び要綱で規定(村上(庁内内部の会議)、見附市)
罰則	・2市が規定(見附、妙高)

(2) 審議会等の設置状況

三条市のほか4市は、管理不全な状態にある空き家等に対する勧告や命令などの措置を審議するため、弁護士や司法書士など3人から5人程度の専門家で構成する審議会などを設置しています。なお、委員として担当課長などが加わっている市もあります。

区分	内容
名称	空き家等審議会(三条、柏崎)、管理不全空き家等審査会(燕) 管理不全空き家等認定審査会(妙高)、老朽危険空き家等審査会(見附)
委員	弁護士、大学教授、司法書士、土地家屋調査士、建築士 市民生活部長、都市整備部長、企画調整課長、総務課長、税務課長、 産業振興課長、建設課長、消防長など
人数	3～5人程度

(3) 補助・支援の状況

具体的な事業は、次のとおりです。

実施項目	実施済み	準備又は 実施予定	予定なし	内容等
空き家 バンク	15	3	21	ホームページで情報提供 ※柏崎市宅建協会と協定書を 締結
改修支援	8	2	20	30～50万円程度
除去支援	4	5	21	2分の1、30～50万円程度
相談窓口	11	4	15	

出所：地方公共団体における空家等対策に関する取組状況調査〔平成26年3月〕(国土交通省・総務省)

IV 空き家対策に関する意見等

1 条例等の制定について

少子高齢化の進展により、全国的にも空き家の増加が懸念される中、全国では401の自治体(平成26年10月1日現在)が、独自の空き家条例を制定しています。

本市においても独自条例の制定を目指し、検討を進めてきました。

検討に当たっては、初めに先進事例などを参考に独自条例案を取りまとめました。また、平成26年11月19日に成立した特別措置法との整合性などを検証し、独自条例の必要性について検討を行いました。

独自条例(案)で検討した事項は、ほぼ特別措置法に網羅されていることから、当面は特別措置法により対策を進めることが妥当と判断したところです。

なお、対策を進めるに当たっては体制整備を図られ、特に特別措置法で定める「できる規定」については、今後提示される「国の基本指針」及び「ガイドライン」により早期に取り組みされるよう提言します。

【提言】

○ 空き家対策の組織整備を図ること。

- ・ 空き家バンクや定住促進及び老朽危険空き家対策など、総合的な空き家対策を進める新組織の設立を検討されること。

○ 早期実施を提言する事項…「できる規定となっている事項」

- ・ 特別措置法第6条：国の基本方針に即した空家等対策計画を策定すること。
- ・ 特別措置法第7条：空家等対策計画の作成等を協議する協議会を設置すること。
- ・ 特別措置法第11条：空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努めること。
- ・ 特別措置法第13条：空家等及びその跡地に関する情報その他これらの活用のための対策を実施するよう努めること。

2 具体的な対策について

ここ数年で、空き家が急増し、政策課題として全国的に取り組まれています。

空き家といっても、所有者などによって適切に管理されていれば特に問題は発生しません。問題となるのは、空き家が管理不全となってしまった場合と、一人暮らしの高齢者住まいなど、空き家予備対策の対応です。これに加え、空き家化を引き起こす人口流出、それに伴う地域活力の低下などの観点からも問題としてとらえることが必要です。

また、国による基本方針の策定や市町村による計画の策定等を定めた特別措置法が公布され、空き家対策は新たな局面を迎えています。

検討委員会では、特別措置法を踏まえ、空き家等の対策の基本方針については、4つの視点に分類し、具体的な取り組みを検討してきました。

以下、4つの視点に沿って具体策を提言します。

(1) 空き家対策における基本方針

① 基本的な考え方

- i) 空き家は個人または法人の(以下「個人等」という。)の資産であるため、所有者

等の適正管理を確保することを原則としたうえで、補完性の原理に基づき、個人・地域社会でできないことについて市が対策を講じることを基本とします。

※補完性の原理とは

「政策決定は、それにより影響を受ける市民、コミュニティにより近いレベルで行われるべきだという原則」で、「問題はより身近なところで解決されなければならない」とする考え方です。

ii) 市外からの移住希望者や若者世代等に対する空き家の活用を促進します。

【提言】

新たに空き家バンクサイトの開設を検討するとともに、宅建協会との連携を図り、官民一体となった取り組みを提言します。

iii) 特別措置法に基づき、国の空き家等対策基本方針に即した「空き家等対策計画」を策定し、計画的な実施を図ります。

【特別措置法】

○公布年月日：平成26年11月27日

○施行年月日：公布の日から3か月以内に施行、ただし、調査及び措置並びに過料については、6か月以内の施行

○国の基本方針：平成27年2月末までに作成

○国のガイドライン：平成27年5月末までに作成

【提言】

空き家等対策計画や空き家対策の実施（措置の実施を含む）を協議する「協議会」の設置を提言します。

iv) 国の制度の改善を働きかけます。

【提言】

○ 管理不全な空き家を住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置の対象としない制度の見直しを働きかけるよう提言します。

○ 建築基準法の改正による建築物の適正管理に係る所有者の責務や公権力行使についての見直しを働きかけるよう提言します。

○ 新たな空き家対策の早期支援制度の創設等を働きかけるよう提言します。

②空き家対策における4つの視点

次の4つの視点を基本として、具体策について検討しました。

- 1 空き家の予防化・発生抑制
- 2 空き家の適正管理
- 3 利活用可能空き家対策
- 4 老朽危険空き家対策

(2)具体的な空き家対策

①空き家の予防化・発生抑制

i) 必要性

65歳以上の高齢者がいる一般世帯数は増加している中で、特に単独世帯や高齢夫婦のみの世帯が増加しています。また、住宅・土地統計調査による空き家率の推移からみて、今後とも、空き家は確実に増加していくことが予想されることから、空き家の発生抑制の対策が必要です。

ii) 具体的な対策

ア) 中古住宅の流通の活性化

住宅は、個人の資産であると同時に、世代を超えて継承されるべき社会的資産です。そのため、住宅の履歴情報を記録し、次の所有者等に住みつがれていくことが重要です。

そのため、市及び不動産業者が履歴情報を整備しておくことが有効と考えます。

イ) 不動産を担保とした生活資金の確保

既に社会福祉協議会が窓口となる居住用不動産を担保とした生活資金の融資制度があるものの利用者はない状況です。市民へのPRや制度の見直しを関係機関等に働きかけを行い、利用しやすい環境づくりを進めます。

【提言】

独居老人への利用の働きかけを図るため、民生委員やヘルパーなどへの制度の研修や制度の見直しなどを関係機関に働きかけることを提言します。

ウ) 空き家発生を助長する制度の改正要望

住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例が、管理不全な空き家の発生を助長する一因となっていることについて、制度の改正を要望します。

【提言】

地方税制の改正について、国に働きかけることを提言します。

②空き家の適正管理

i) 必要性

空き家は、個人等の資産であるため、その管理は空き家の所有者等が行わなければなりません。しかし、世帯の高齢化、核家族化、過疎化により、個人等による管理が難しくなってきています。また、地域コミュニティの希薄化により住民同士の監視の目が行き届かなくなっており、個人及び地域レベルでの管理能力は相対的に低下しています。

こうした傾向が今後も続くことから、所有者等や地域住民による自発的な管理を

促すとともに、状況に応じた対応を行うなど、空き家の適正管理を図っていく必要があります。

ii) 具体的な対策

ア) 空き家の適正管理の啓発

a) 広報紙、ホームページ、チラシ等による適正管理の啓発

市民に地域の空き家の実情を認識させ、空き家の適正管理を促すため、市広報紙やホームページ、チラシ等により啓発を行います。

【提言】

市広報紙やホームページ、チラシ等の作成に当たっては、分かりやすい啓発に努められるよう提言します。

想定される啓発情報は次のとおりです。

- ・ 空き家の実情（空き家の状況、危険性・周囲への影響、所有者の責任）
- ・ 市が行う対策の考え・内容
- ・ 市民に求める協力、義務の内容
- ・ 支援の内容
- ・ 相談窓口

b) 司法書士、弁護士、不動産業者等の専門家リストの作成又は合同相談会の開催

市の窓口には、専門的知識を幅広く要求される相談等が寄せられることから、職員や民生委員などを対象に研修を行って必要な知識を養うとともに、専門家のリストを作成して助言などを得られる体制を整えることが必要になります。

また、市民自らが問題解決を図れるよう司法書士や宅建協会などの団体との協力により、合同相談会を開催するなど、専門家との協力による適正管理の取り組みについて検討します。

【提言】

実施に当たっては、関係課と連携を行い、相談体制の整備や相談内容のデータベース化を図るなど、ノウハウの向上に努められるよう提言します。

また、専門家の協力を得るため、司法書士や宅建協会などの団体と早急に協議されることを提言します。

c) 固定資産税納税通知書等への適正管理文書の同封等

税務課と協力して、固定資産税の納税者や納税管理人に通知される納税通知書に、空き家の適正管理を啓発する文書を同封して啓発を図るなど、関係課と協力して、機会をとらえて、市民に対して、適正管理を促す取り組みを進めます。

【提言】

経済的で有効な取り組みと考えますので、分かりやすいチラシの作成に留意され、早急に対応されるよう提言します。

イ) 空き家台帳の作成

市内にある空き家の全容を把握するとともに、個別事案ごとに必要とされる対策を整理するために作成します。

また、新たに制定された特別措置法第11条では、空き家等のデータベースの整備について、必要な措置を講じることが規定されました。

【提言】

- 台帳整備には、所有者の空き家の利活用の意向情報は不可欠です。早急にアンケート調査などを実施されるよう提言します。
- 台帳データの定期的な更新については、町内会長や空き家所有者との連携を図るなど効率的な実施を検討されるよう提言します
- 空き家マップの作成に当たっては、GISの活用なども検討されるよう提言します。

③利活用可能な空き家対策

i) 必要性

空き家は増加傾向にある中、利活用が可能な空き家も相当数見込まれます。

こうした中、人口減少抑制や地域活性化の一方策として、移住・定住希望者の住宅確保を支援するために空き家バンクなどの運営に取り組むことは、有効な対策です。

【提言】

- 早急に空き家バンク制度の創設を検討されるよう提言します。
- 空き家を所有者等から借り受け、市営住宅として活用できるか検討されるよう提言します。

ii) 具体的な対策

ア) 所有者の意向確認

空き家の所有者等に対し、空き家の実態調査や今後の意向調査についてアンケート調査は必要不可欠です。

【提言】

- 調査においては、空き家の内部状況や現在の管理実態のほか、今後の活用の意向など、空き家対策につながる調査項目を検討されるよう提言します。
- 空き家等の対策を進めるには、空き家所有者や地域住民に空き家対策について認知してもらうことが重要です。そのため、ホームページでの広報、広報チラシの全戸配布、固定資産税通知書などの封筒に空き家対策のPRチラシを同封するなど、多様な手法を組み合わせながら、周知していくことを提言します。

イ) 情報提供の実施

空き家バンクを有効に機能させるためには、市が制度を積極的にPRし、分かりやすい空き家情報を提供します。

また、不動産販売の専門家である宅建協会との連携を図り、広範に情報発信ができるような取り組みを検討します。

【提言】

- 空き家バンク制度は、既に県内11市で実施されています。
制度の早期実施を図るとともに、実施に当たっては、空き家を求める視点に立った制度の創設を検討されるよう提言します。
- 制度設計に当たっては、県内先進事例などを参考に、専門家のノウハウを活用したサービスの提供が可能となる県宅建協会との連携も検討されるよう提言します。

ウ) 各種支援制度の活用

国等の支援制度の利活用や市単独支援制度の創設を検討します。

【提言】

国の空き家対策関連支援事業の活用や他市等の先進事例などを参考に事業の創設を検討されるよう提言します。

■国の支援制度

○定住促進空き家活用事業

過疎市町村が、地域の空き家を改修し、地域における定住を促進するために空き家の改修を行う場合に、必要な経費に対して補助を行う。(補助率1/2以内)

○空き家再生等推進事業

空き家住宅・空き家建築物を改修・活用して地域の活性化や地域のコミュニティの維持・再生を図るもの。宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に改修する費用に対して補助する。

■県内20市の先進地事例

○糸魚川市UJIターン空き家改修補助事業

○燕市空き家・空き地活用バンク事業(改修費補助)

エ) 農業体験イベント等での空き家の活用

市、JA、農業者が組織する団体等が、定住及び滞在者の増加を目的として、体験農園や市民農園を整備する場合、空き家の積極的な活用についても有効と考えます。

④老朽危険空き家対策

i) 必要性

一般的に空き家によって生じる問題は、家屋の倒壊及び倒壊の恐れ、破損及び破損の恐れ、雑草の繁茂などです。また、その主な原因は、所有者の死亡、所有者転居、施設入所、廃業などです。この先も利用される予定がなく、放置状態が続くことが予想され、より腐朽・破損した状態が高まることを見込まれます。

こうした老朽危険空き家は、所有者等が自ら修繕・除却等を行い、空き家の危険性を除去することが原則となりますので、市の対策としては、所有者等への指導・勧告など所有者等による対応を促すことが基本です。

しかし、現に周辺に危険を及ぼし又は及ぼす恐れがあり、緊急に危険性を除去する必要がある場合や、所有者等に危険除去の対応を促しても、何らかの理由で対応が困難な場合も想定されることから、こうした場合には、公共の利益の確保の観点から、市において対策を講じる必要があります。

市において対策の必要性を判断するうえで、次の2点を主な判断基準とします。

1点目が、老朽危険空き家の状態の程度です。

老朽危険空き家が、公共の利益を毀損する程度を判断要素とするもので、例えば、老朽危険空き家の付近に他人の工作物や公共施設などがなく、倒壊や落雷等による工作物等や住民への危険の程度が低い場合は、対策の必要性は低いと判断します。

反対に、密集市街地に老朽危険空き家が在り、通行人や近隣家屋への影響がある場合は、老朽危険空き家その他そのものの危険度が高くない場合であっても、対策の必要性は高いものと判断します。

2点目が、老朽危険空き家の所有者等の所有者等の有無、所在、資力の有無などの状況を判断要素とするもので、同じ危険度であっても、所有者等の状況により対策の必要性を区分するものです。

ただし、緊急時の場合においては、所有者等の資力の有無に関係なく対応せざるを得ないため、所有者等に費用を請求することを条件に対応すべきものと考えます。

ii) 具体的な対策

ア) 空き家等対策の推進に関する特別措置法による措置(指導、勧告、命令、代執行)

空き家は、日常の管理が行われないことから、一般的に気象状況等と相まって、時間の経過とともに傷みが急速に進行していきます。

また、空き家は、家屋そのものによる危険だけでなく、雑草の繁茂や昆虫、小動物の繁殖により、近隣の住民に被害や精神的苦痛を及ぼす場合もあります。

こうした空き家の危険性や周囲へ及ぼす影響を所有者等が正確に認識しないことが、更なる空き家の放置につながることから、市は損傷の程度や周囲への影響などを客観的に示すとともに、所有者への指導を行うことが必要です。

また、平成26年11月27日に特別措置法が公布されましたので、今後は、法に基づき、指導、勧告、命令が可能となりました。それでも解決しない場合、代執行によって問題を解決する新たな道ができました。

【提 言】

指導・勧告・命令などの措置に当たっては、スピード感と説得力のある実施が

求められます。実施に当たっては、国が示すガイドラインを参考に措置マニュアル(措置基準等を含む)等の作成を検討されるよう提言します。

イ) 補助事業等による支援

国庫補助制度の活用及び市単独補助制度の創設を検討します。

【提言】

国庫補助制度の活用の検討を行うとともに、県内等の先進事例を参考に老朽危険空き家の除去に係る補助制度の創設を検討されるよう提言します。

■老朽危険空き家の除去に係る補助制度の先進事例

○県内20市では、柏崎市、燕市、上越市、佐渡市の4市が実施しています。

・補助率1/2、補助限度額30万円～50万円

ウ) 他法令の適用

空き家に係る関係法令には、「民法」「建築基準法」「災害対策基本法」「災害救助法」「消防法」「道路法」「廃棄物処理法」「その他法令」があります。

【提言】

関係法令による措置なども研究し、多面的な対応を検討されるよう提言します。

(3) 国への実施の働きかけ

平成26年11月27日に公布された特別措置法第15条に「財政上の措置及び税制上の措置等」について明文化されました。

具体的な支援措置等の創設などについて、これまで以上に働きかけを強める必要があります。

i) 建築基準法の改正による建築物の適正管理に係る所有者の責務や公権力行使についての規定

法は、第8条で「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない」と定め、建物の所有者等に対して建物の適正な管理を求めています。

また、第9条では違反建築物に対する是正命令について、第10条第3項では既存不適格建築物に対する勧告・命令について規定し、代執行も含め、行政庁が必要な措置をとれるようになっていきます。しかし、第8条については罰則規定がないことから、所有者等の対処が遅れ、問題が悪化してしまう恐れがあります。

そこで、法第8条の規定を強化し、建物の所有者に対して適正管理を義務づけるよう法律の改正を働きかけることが必要と思われれます。

ii) 管理不全な空き家を住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象としない見直し

現在、総務省が検討している「空き家のうち管理不全な空き家を、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置の対象としない」とする地方税法の早期改正が有効と考えます。

【提言】

全国的に多様な対策が講じられるよう、新たな財政支援制度の創設などの働きかけを提言します。

V 五泉市空き家等対策検討委員会名簿及び開催状況

(1) 委員名簿

No.	氏名	住所	所属	備考
1	小西 尚之		五泉警察署生活安全課長	1号
2	小柳 隆		新潟県司法書士会	1号
3	間船 努二郎		新潟県宅地建物取引業協会 新津支部	1号
4	樋口 幸衛		五泉市公衆衛生協会	2号
5	河野 陽子		五泉市都市計画審議会	2号
6	中丸 繁雄		町内会長	2号
7	熊倉 俊一		町内会長	2号
8	安中 拡		町内会長	2号
9	塚野 友芳		町内会長	2号
10	佐藤 吉巳		公募委員	3号
11	権平 慎次		公募委員	3号

◎アドバイザー

新潟県土木部都市局都市政策課政策企画員 岡村 憲之

(2) 開催状況

■第1回五泉市空き家等対策検討委員会

- ・日時：平成26年10月29日(水) 13時30分
- ・場所：五泉市役所応接室
- ・議事：
 - (1) 検討の進め方
 - (2) 空き家の現状と対策の必要性等
 - (3) 空き家対策の県内等の動向
 - (4) 空き家対策の事例紹介
 - (5) 検討の視点・方向性

■第2回五泉市空き家等対策検討委員会

- ・日時：平成26年11月18日(火) 13時30分
- ・場所：五泉市福祉会館2階会議室
- ・議事：(1) 空き家条例の目的、規定すべき事項
(2) 空き家対策の各施策の内容・方向性

■第3回五泉市空き家等対策検討委員会

- ・日時：平成26年12月25日(木) 13時30分
- ・場所：五泉市福祉会館2階会議室
- ・議事：(1) 空家等対策協議会条例(案)について
(2) 空き家対策について

■第4回五泉市空き家等対策検討委員会

- ・日時：平成27年2月9日(月) 14時
- ・場所：五泉市役所5階第3委員会室
- ・議事：(1) 五泉市空き家等対策に関する報告書(案)について

(3) 会議録(要旨)

■第1回 五泉市空き家等対策検討委員会 会議録(要旨)

1. 日時 平成26年10月29日(水) 13:30~15:00
2. 場所 五泉市役所3階 応接室
3. 出席者 五泉市空き家等対策検討委員 11名(欠席1:中丸委員)
アドバイザー 1名
事務局 4名
4. 議事内容

初会合ということもあり、市長のあいさつ、委員の自己紹介から始まった。事務局から当委員会の設立趣旨・経緯・国及び他の地方公共団体の動向・

本市の現状の説明を行い、質疑応答・意見交換が行われた。主な発言内容(要旨)は次のとおり。

- 不動産業者が買い取って手を加えた物件より、老朽化してしまった物件を安く購入し、知り合いの業者等に解体・新築を頼んだ場合の方が安く、また、満足度の高い取引ができるということもあるようだ。そういった意味でも、空き家を持っている方に空き家を売りに出してもらおうというきっかけづくりが肝心で、情報発信が必要だ。
- 若い方々もさることながら、市外・県外にお住まいだった団塊の世代の方々が戻ってくるということもある。やり方によっては活性化するかもしれない。
- 街中や人が集まりやすい場所であれば、高齢者が集まれる場所として提供したり、若年層へ提供したりするといったことも考えられるのではないかと。
- 空き家をお持ちの方へのアンケート、フォロー・アプローチを。

→(事務局)持ち主が不明の場合に、固定資産税等の税情報等を参照して持ち主を特定することが、現在できない状況にある。特措法(※)が成立すると、危険なものについては税情報等を活用することが期待できる。もともと、アンケート等により意向調査をするつもりではあったが、特措法の成立によって円滑な運用が期待できる。

- 相続放棄により国庫へ帰属してしまったりしていると、なかなか市場に乗ってこないということがあるのでは。そうなってしまう前に手を打つことが必要だ。お年寄りの単身世帯が今後そうなることも考えられる。いずれにしても早急に対策を打つ必要がある。
- 空き家に家具付きのマンスリーのような短期間の貸し出しという利活用方法がある。例えば、市内への移住を考えられている方に、実際に住んでもらって、暮らしの雰囲気をつかんでもらう。
- 巡回サービス等も考えられるのではないか。

→(アドバイザー)空き家について、窓を開けたり、水道を出したり、除草が必要であれば依頼者に報告(別途料金で除草)したりすることを頼める業者は県内で5~6社ある。しかし、なかなか採算がとれず、事業化は難しいようだ。

→例えば、盆・正月に帰ってくるだけの人が、近所の人に空き家の畑を貸し、代わりに借りる人が家の見回り等をする。こういった巡回方法もあるようだ。

- 昭和40年代に造成された団地で空き家が目立つようだ。大手の例だが、散在してしまっている団地で、土地の交換等によりさら地を集積し、福祉施設であるとか、土地を求める人に貸す等の活用をしている。
- (事務局)次回は11月中旬ごろに開催を予定している。内容は、条例案を提案するので、それについて検討願いたい。

(※)特措法・・・「空家等対策の推進に関する特別措置法案」のこと。報道によると、与党は第187回国会(臨時会)に法案を提出する方針とのこと。法案には空き家等の所有者を把握するために固定資産税情報等の内部利用を可能とすること等が盛り込まれている。

■第2回 五泉市空き家等対策検討委員会 会議録(要旨)

1. 日時 平成26年11月18日(火)13:30~15:30
2. 場所 福祉会館2階会議室
3. 出席者 五泉市空き家等対策検討委員 11名(欠席 権平委員)
事務局 4名
4. 議事内容

質疑、意見交換の要旨は以下のとおり。

- 条例第3条の「施策」とは？

⇒庁内調整会議にてここまで検討を重ねてきている。それを資料No.5にまと

めているので、そちらを参照いただきたい。記載にある他、空き家対策協議会や有識者からの意見聴取を含めて検討していきたい(併せて資料 No.2-15頁を参照いただきたい)。

- 条例第10条の「公表」はどのようにするのか
⇒ 庁舎前掲示板に公告として張り出すことを想定している。具体的な手続きについては規則で定めることになる。
- 協議会の位置づけ・役割は。
⇒ 市長をトップとするもので、計画の策定・決定をお願いすることとなる。
- 条例の第3条と第4条の順序を入れ替えてはどうか? 空き家の管理は所有者等が責任をもって行うことを明確にするという意味で「所有者等の責務」を「市の責務」より前にする等を検討してはいかがか。
⇒ 法案の順序にならって入れ替えることとします。
- 他自治体では、「当事者間における解決との関係」又は「民事による解決との関係」など、民衆解決が原則としてうたっている例がある。本市はどのように考えているのか。
⇒ 賛意と不要論の両論があった。事務局は持ち帰り検討することに。
- 条例第5条「市民の協力」とはどういったことを想定しているか。また、他市では「責務」「役割」「情報提供」と表現方法は様々だが、協力という表現についてはいかがか。
⇒ 情報の提供や施策の活用等が挙げられる。また、表現については、「責務」や「役割」だと、やや強制性の強いニュアンスがでてしまうので、「協力」というところで整理したい。
- 条例第13条の「支援」について。「空き家等の適正な管理の促進のため必要があると認めるときは、所有者等に対し、支援を行うことができる。」あるが、他市でみられるように「管理不全な状態」にならないために支援を行う」とした方が、支援対象がより明確になるのではないか
⇒ 既に管理不全な状態であれば支援しない(できない)のか、ということになってしまっても困るので、原案のとおりとしたい。
- 「支援」に関連して。調査時点で811棟の空き家があるとのこと。これらの平均50坪とした場合、取り壊し費用は坪3万との仮定で150万円になる。811棟全部で12億の試算だ。30%程度を補助することと考えても、3億6千万円。これの原資が税金となると、ある程度の調整が必要になるのでは。
⇒ 空き家の解体補助をやっている他市の例をみるに(1回目資料 No.7 2頁参照)、資格要件を定めているところもあり、対象者をどのように絞り込むのか(Ex.所得制限や倒壊による周辺への影響等によって制限する)ということを検討する必要がある。今回の調査で、60~70棟程度が倒壊しかかっている家屋があった。このうち、特に周辺に影響があり危険とみられる家屋の所有者に対して、どのように撤去を働きかけるかが当面の課題となると思う。

- 条例第15条の専門的知識を有する者から意見の聴取とは。審査会ということ想定しているのか
⇒ 審査会となると判断は絶対というイメージになってくる。こちらとしては、建築についてのことや法律関係について、専門的見地から意見をいただきたいということを考えている。諮問・答申という段取りを踏むような審査会ということは考えていない。
- 条例17条の個人情報の扱いについては。
⇒ 特措法の成立等を待って対応していきたい
- 条例が想定しているのは、税情報や戸籍などをたどって相続人を特定していくことにより、所有者が確認できるものがたいていだろう。その過程で所有者の特定に限界(戦前に係る案件・海外にまで及ぶ)があったときはどうするかを検討する必要がある。
- 条例の運用を適切に進めていくには、空家台帳の整備が肝心だ
⇒ 現在整備途中である。調査したところ、近所の方々も所有者を知らず、また税情報等を利用することができなかつたことにより、所有者の特定ができなかつた物件がある。特措法が通れば、税情報等から特定し、来年度(平成27年度)中に、所有者へ意向調査をしたいと考えている。
また、庁内調整会議においても、所有者の意向がわからないようでは施策も立てられないという意見もあったのでそういった意見を踏まえて、空家台帳の整備に努めたい。
- 戸籍(除籍)は公用ということで入手できるか。
⇒ 特措法の成立により、できるのではないかと期待している。
- 財政上の措置、税制上の措置については、特措法の成立により期待できると考えてよいものか。
⇒ 住宅が建築されていると、固定資産税の優遇措置(200㎡まで1/6)が受けられる。しかし、老朽家屋までも住宅としてみなしているのが現状だ。現在、総務省の方で老朽家屋は住宅とはみとめないという方向で検討しているようだ。
- 条例には利活用が触れられていないが？
⇒ 明文化はしていないが、3条の市の責務で対策に努めるとしている。これに内包されていると考えていただければ。明文化せよとのことであれば、検討いたします。
- アンケート後の取り扱いだが、やはり素人が見るよりも、それこそ不動産業の人とか、司法書士であるとか、いずれにしてもプロの意見をいただくことが必要だろう。
⇒ 空き家の利活用については、柏崎市が宅建業協会と連携して利活用をしているように、不動産業者と空き家所有者との橋渡しをするといった関与の仕方も対策の一つとして検討していかなければならないと考えている。
⇒ 県と宅建業界が連携して、空き家の利活用方法について、その制度の構

築を検討中という情報がある。

- (事務局から) 罰則の規定は空き家の特別措置法案において定められているので、敢えて罰則規定を盛り込んではいない。
- 空家の固定資産税を高くし、それを財源として取り壊し費用へ充当しては？
⇒ 国が検討している住宅利用地の固定資産税優遇措置を取り払うと、同様の効果が見込まれると期待している。そのことによって対応を考えることになっていけばいいのでは。
⇒ただ、危険家屋の場合、税が上がるとかえって壊さないという逆効果もありうるのでは
⇒街中と中山間地との違いもあるのでは。
- 地震対策の一環で、建築士が家屋の状況を判断するという取組がある。実際に判断するのは難しいところもあるのだが、そういったプロの目を使う方法も考えられる。
- 家を取り壊してから売りに出し、ある程度の期間が空いてから買い手がつくと、解体費用が経費として認められにくいという現状がある。こういったことも対策としていただければと思うのだが。
- (事務局より) 次回は12月20日前後を予定。内容については、資料 No.5 (各課で検討している空き家対策) を対象にご意見をいただきたい。

■第3回 五泉市空き家等対策検討委員会 会議録(要旨)

1. 日時 平成26年12月25日(木) 13:30～15:00
2. 場所 福祉会館2階会議室
3. 出席者 五泉市空き家等対策検討委員 7名
(欠席4:河野委員、塚野委員、佐藤委員、権平委員)
アドバイザー 1名
事務局 4名

4. 議事内容

質疑、意見交換の要旨は以下のとおり。

- (事務局より) 前回の第2回検討委員会において「五泉市空き家等の適正管理に関する条例(原案)」(以下、「旧案」と記載。)をご議論いただいたが、その後、国会において「空家等対策の推進に関する特別措置法案」(以下、「特措法」と記載。)が可決・成立した。

旧案の内容は、ほぼ、特措法に盛り込まれており、盛り込まれていないのは「公表(旧案第10条)」「応急措置(旧案第12条)」の2点で、このためだけに横出し条例(※1)として条例を制定するのは得策ではないと考える。

特措法では、市町村は、空き家対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議会を組織することができる(特措法第7条)としているので、旧案を、特措法にいう「協議会」の組織・運営について定める条例(以下、「本案」と記載。)として練り直した。今回は、本案についてご議論いただきたい。

- 今まで、条例の制定を目指して検討委員会において議論していたが、今回特措法が成立したとのこと。特措法の成立により、空き家対策に関する見方・認識・考え方が変わったもの、又は変えなければならないものはあるか。
⇒元々、条例の制定を目指した背景は、空き家に対する国の対策がなく、また、本市としても空き家に関する相談が増えていたことを受け、独自にでも空き家対策をしていかなければならないということがそもそものスタートであった。今回、特措法の成立で、国としても空き家に関する対策がスタートし、現段階では、その方向性が想定していたものとかげ離れたものではないと考える。したがって、特別、今までと考え方を変える必要はないものと考えている。しいて言えば、ここまで検討していた条例が法律に包含されているため、独自での条例制定の必要がなくなったことが挙げられる。
- 本案について。ポイントを説明いただければ。
⇒協議会の運営に関して法令で定めるもののほかは、協議会で定めることとなっている。現段階では、これを条例で定めてはどうかと検討し(法律に抵触しないかを照会中) ているところであるが、解釈上「条例で定めることは認められない」ということとなれば、本案は「要綱・規約」等となっていくということをまず前提としてご理解いただきたい。
内容についていえば、協議会は、本案第2条にいう「実施」に関連して、「勧告・命令・代執行」のプロセスのあり方についてご審議いただくこととなるだろう。また、本案第4条には「専門委員」を設けている。これは先述の「実施」にあたり、知見を有する者(弁護士、建築士、司法書士等)から意見を徴する必要があるだろう、とのことから設けた規定である。
- 協議会の会議は、定例であるか。随時であるか。
⇒年1回か、又は複数回。いずれにしても定例をイメージしている。
⇒空き家問題は、「空き家が増える→資産価値が下がる→固定資産税が減る→財政が苦しくなる」と大きな問題となっていく。果たして少ない回数でいいのか。
⇒国は協議会を定めるとしているが、どのようなイメージであるかは定まっていない。国が示すガイドライン(※2)で明らかになるのではないか。
- この協議会は、常設の相談窓口を設ける等、協議会が空き家対策を実施していくのか。
⇒イメージとしては、協議会は、空き家対策計画の策定・変更・実施のあり方について議論し、市の空き家対策の進め方について方向性を打ち出してもらったものと理解している。実際には市の関係各課で、その方向性に沿う施策を実施していくことになると思われる。
- 特措法では、第2条に「特定空家等」と危険と認められる空き家を定義しているが、実際、だれが「危険」と認定するのかがまだはっきりしていない。

ガイドラインにおいて定めるのか、税制によるのか、協議会の役割となるのか、ここも論点になる。

- 空き家の適正管理に関連して、宅建協会では、空き家の管理契約を進めていこうという動きがある。
- この先、空き家は増える。が、新築は減らない。しかし、空き家対策のために、新築件数を減らすとなると景気に悪影響がでてしまう。そういった点もあってなかなか難しい問題だ。
- 一戸建ての空き家(貸家)のニーズがある。五泉市は、アパートが多いという感じを受けるが、一方でプライバシー等の理由により、貸家のニーズもある。
- 合同相談会の開催等、空き家を持っている人が相談できることは大事だ。市役所に空き家について相談はあったときはどうしているか。
⇒相談がきたときは、今は宅建協会を紹介している。今後の方向としては、法律相談のように相談会のイベントを用意することが考えられる。
- 老朽空き家対策の補助金の検討をしてはどうか。
⇒助成制度の創設にあたっては、一定のルールを作る必要があると考える。放っておけば行政がやってくれるというようなモラル崩壊をおこしてもらっては困る。先行している市では、市民税が非課税である方を対象としたり、所得制限等を課したりしている例がある。
- 仏壇がある家だと、貸家として利用するのはなかなか難しいという話を聞く。
- 空き家対策については、受け身でやるのか、能動的にやるのかが非常に大きな違いが出てくるように考えられる。聞いた話だが、空き家の対策に細かく施策を設けたある自治体では、入居希望者が殺到して過疎化が解消したとのことだ。PRをもっと大々的にしていただきたい。
- 大手の不動産業者だと月額を定めて空き家の管理(草取り等の実費は別)をする契約をしているという情報がある。
- 毎年東京で開催されている五泉応援団(※3)の集会等で、空き家対策の施策をPRしてはどうか。故郷に帰りたい人や、帰りたくても帰れない人に対して情報発信が期待できる。
- 人の数だけいろいろ事情がある。それぞれの事情に応じたきめ細やかな対処法を用意する必要があるのでは。
- 県内市町村同士の情報交換会等はあるのか。他自治体を参考に施策を展開させていく必要がある。
⇒北陸地方整備局主催の情報交換会、宅建協会のセミナー等がある。

- 一人住まいのお年寄りが施設に入所する際に、空き家になるケースが多いと思われる。それに対応するための施策を用意する必要があるのでは。
- (事務局より) 次回の会合をとりまとめとしたい。検討委員として、「空き家対策はこうした方がいいのでは」という要望があれば次回までに頂戴したい。それを次回お示しするので、それを基にご議論いただければ。
- 今回、空き家の調査をしたが、これからも空き家情報のアップデートをしていく必要がある。今回と同様に、全庁的に職員を派遣して調査する方法を続けていくのはなかなか難しい。空き家の発生を知りうるのは地域の人たちで、そういった意味では町内会長さんとの協力体制・パイプを作っていく必要がある。

※1 横出し条例・・・法令と条例が同一の目的で規制を行う場合で、法令で規制がされていない事項について規制する条例を「横出し条例」といいます。法令と条例のそれぞれの趣旨、目的、内容および効力を比較し、両者の間に矛盾抵触がない場合に認められます。

※2 ガイドライン・・・特措法の成立を受け、国交省は、(1) 特定空家等の具体的な判断基準や、(2) 特定空家等の所有者等への助言や指導、撤去命令などの手続きの進め方などを盛り込んだガイドラインを5月末までに作成することとしている。

※3 五泉応援団・・・首都圏などに在住している五泉市出身の方々の親睦や、郷土愛に根づいた「人」「物」「情報」の交流を深めることを目的とした会。毎年、首都圏で総会や「五泉フェア」等が開催されている。

五泉市空き家等対策検討委員会 資料編

《目 次》

1	空き家等対策方針(案)	1
2	空家等対策の推進に関する特別措置法	2
3	検討した独自条例原案の概要	7
4	委員会等の設置要綱	12
	(1) 五泉市空き家等対策検討委員会設置要綱	12
	(2) 五泉市空き家等対策検討委員会の位置づけ	13
	(3) 五泉市空き家等対策庁内調整会議設置要綱	14
4	他法令の適用	15
5	老朽危険空き家調査の手引き	17

付属資料：【別紙1：調査フロー】【別紙2：調査の実施手順】【別紙3：実態調査票】
【別紙4：建物の損耗状況判定基準表】【別紙5：空き家台帳】

平成27年2月

五泉市空き家等対策検討委員会

1 対応方針(案)

空き家等対策対応方針(案)

第1 空き家対策の目的

- 1 所有者による空き家の適正管理による利活用や危険な空き家の防止
- 2 新たな空き家発生を抑制

第2 空き家発生の背景

- 1 人口減少を伴う少子高齢化の進展
- 2 世帯数及び1世帯当たりの人員の変化
 - ・核家族化や単独世帯化の進展
 - ・高齢者世帯の単独世帯化や夫婦のみ世帯の増加

第3 空き家の現状

1 本市・県内等の住宅における空き家の現状(総務省住宅統計調査)

(1)本市の空き家率:8.4% 空き家戸数:1,570戸(新潟県:4.9%、全国4.7%)

(2)空き家率の状況

	平成15年		平成20年		平成25年	
	空き家率	空き家数	空き家率	空き家数	空き家率	空き家数
新潟県	4.3%	37,900	4.9%	46,000	7.2%	70,300
五泉市	4.9%	880	8.4%	1,570	5.8%	1,060

2 県内20市における空き家管理条例の制定状況(H25年9月調査)

既に制定している市	左記のうち審判の規定有り	制定を検討中
11市	4市	6市

3 住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置

住宅供給を推進する政策上の観点から、住宅用地について課税標準の特例措置が図られている。

区分	土地の利用状況と面積		課税標準
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	課税標準額×1/6
一般住宅用地		200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	課税標準額×1/3

※非住宅用地の固定資産税の課税標準は評価額の70%が限度。

第4 空き家等の要因と課題

1 個人的要因

- ①所有者等の所在が不明。
- ②相続問題が発生し、相続人が不確定。
- ③土地建物の債権者が、除去を拒む。
- ④管理不全な状態としての空き家等としての認識がない。
- ⑤管理不全な状態である空き家等を財産として主張し、除去に応じない。

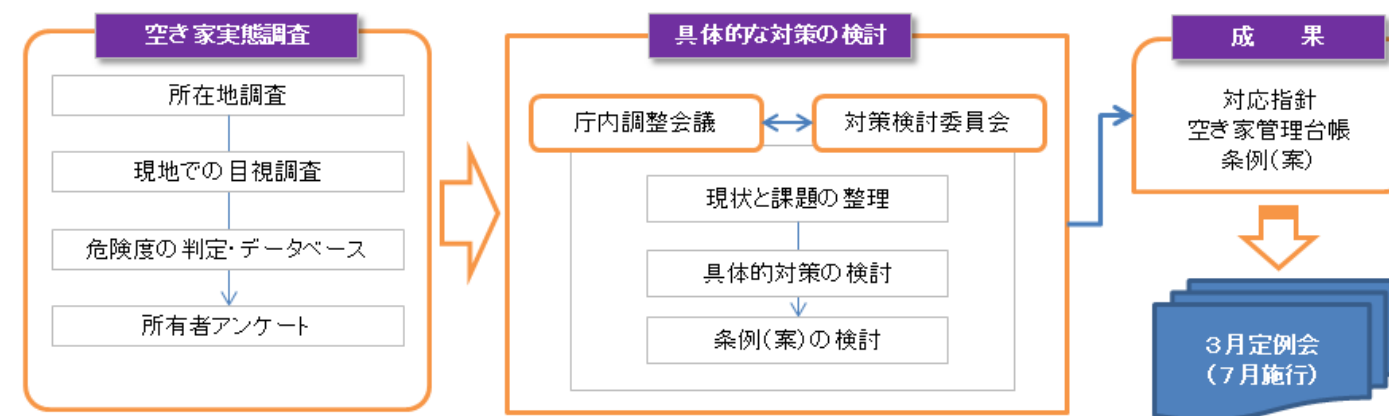
2 行政的要因

- ①既存の法令による対処では、問題が発生してから対応となることが多く、急増する空き家に対して総合的な施策を講じるためには十分な制度とは言い難い。
- ②管理不全な状態の空き家等に関する指導や通知等に無関心な所有者等に対する処置の法令根拠が不十分であるため、行政からの命令措置が行い難い。

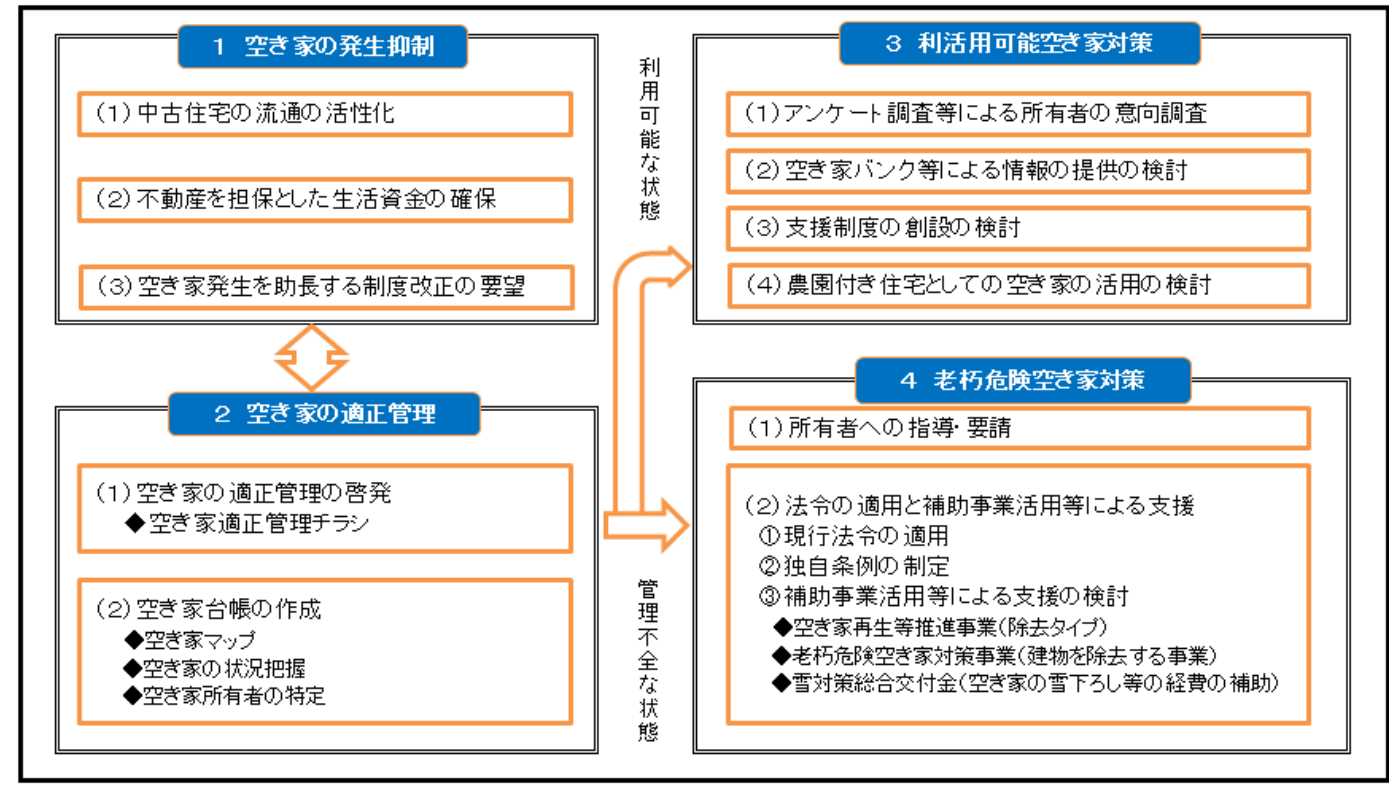
3 対応課題

- ①空き家等に特化した行政独自の施策を設け、管理不全な状態の空き家等を解決する意思が無い所有者等に、強い行政指導を行えるようにする必要がある。
- ②管理不全な状態の空き家等を解決する意思はあるが、これに必要な資力が不足している所有者等には、財政支援等を検討する必要がある。
- ③所有者等が不在又は不確定の場合には、管理不全な状態の空き家等に何らかの緊急対応が必要となる。

第5 空き家対策の基本的なフロー



第6 具体的な空き家対策



第7 国への実施の働きかけ

- ◆建築基準法の改正による建築物の適正管理に係る所有者の責務や公権力行使についての規定
- ◆管理不全な空き家を住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置の対象としないなどの見直し
- ◆固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外する空き家の定義、認定事務のガイドラインの制定
- ◆空き家再生等推進事業に係る時限措置の撤廃

2 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

(目的)

第1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10条第2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2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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1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5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項

- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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7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2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8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に努めなければならない。

(立入調査等)

- 第9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14条第1項から第3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5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2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、これを掲示しなければならない。
 - 5 第2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10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など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、空き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。

(空き家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空き家等(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13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き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。

(所有者等による空き家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空き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。

(空き家等及び空き家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空き家等及び空き家等の跡地(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。

(特定空き家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の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き等については、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、なお当該特定空き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の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5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3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3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3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6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3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

の見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43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3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2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3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。
- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16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5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。

【参 考】

○法の提案理由

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する必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

○可決成立：平成26年11月19日

○公布月日：平成26年11月27日

○施行：公布から3か月以内、措置及び過料は6か月以内。

○国の基本指針の策定：平成27年2月末

○市町村向けガイドラインの作成：平成27年5月末

3 検討した独自条例原案の概要

五泉市空き家等の適正管理に関する条例（原案）の概要

1 目的

この条例は、空き家等の適正管理について市及び所有者等の責務を明らかにし、空き家等の適正な管理を促すことにより、管理不全な状態となることを防止するとともに、管理不全な空き家等についてはその早期解消を促すことにより、安全で良好な住環境を確保し、安全・安心で住みよきまちの実現に寄与することを目的とします。

2 条例案の概要

(1) 用語の説明

この条例では、次に掲げる用語の意義は、それぞれに定めるところによることとします。

① 空き家等

市内に所在する建物及び付属する工作物で、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。）

② 管理不全な状態

空き家等が次のア～ウのいずれかに該当する状態にあるもの

ア 倒壊又は建築材料の飛散若しくは剥落により、当該空き家等の敷地外において人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれのある状態

イ 不特定の者の侵入により、火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態

ウ 雑草又は樹木の繁茂等により、周囲の生活環境の保全に支障を及ぼしている状態

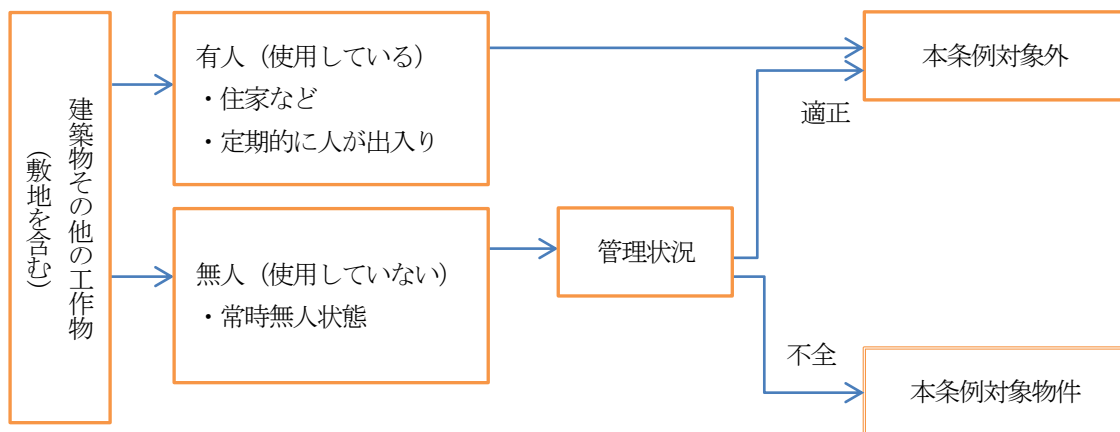
③ 所有者等

空き家等を所有し、又は管理する者

④ 市民等

市内に居住し、滞在し、通勤し若しくは通学する者又は事業を行う法人その他の団体若しくは個人

【本条例の対象範囲】



(2) 市の責務

市は、この条例の目的を達成するため、空き家等の適正管理のために必要な施策を実施しなければならないこと、そのために必要な体制の整備に努めることを明らかにします。

(3) 空き家等の所有者の責務

空き家等の所有者等は、空き家等を適正に管理し、当該空き家等が管理不全な状態にならないようにする責任があることを明らかにします。

所有者等の責務とは、具体的には空き家等の定期的な状況確認や敷地内の除草、また空き家等の維持保全や老朽化した空き家等の倒壊防止、解体等をいいます。

(4) 市民の協力

市民は、空き家等の適正管理を促進するため市が行う施策の実施に協力するよう努めるとともに、適正な管理がなされていない空き家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するよう努めるものとします。

また、情報提供と併せ、所有者等に適正な管理を促すよう、市に対し対応を求めることができることとします。

(5) 調査

市は、適正な管理がなされていない空き家等があると認めるときや市民からの情報提供があったときは、当該空き家等の調査をできることとします。

調査とは、職員による当該空き家等の現場確認や所有者等が不明な場合における登記簿、戸籍等による所有者等の確認、所有者等への聞き取りなどを想定しています。

調査に当たる職員は身分証明書を携帯し、関係者の請求があったときは提示することとします。

(6) 助言及び指導

市は、調査の結果、管理不全な状態にあると認めるときは、所有者等に対し、管理不全な状態の解消のために必要な措置について、助言や指導ができるものとします。

具体的には調査の結果や生活環境等に及ぼす影響等、管理不全な状態の具体的解消策について説明し、必要な措置を求めるものとします。

また、助言及び指導は口頭または書面により行うこととします。

(7) 勧告

市は、所有者等に対し助言や指導を行ったにもかかわらず、空き家の所有者等が指導に従わないときは、当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めて管理不全な状態の解消のために必要な措置を講ずるよう勧告できるものとします。勧告は、書面により行うこととします。

(8) 命令

市は、所有者等に対し勧告を行ったにもかかわらず、空き家の所有者等が勧告に従わないときは、所有者等に対し、期限を定めて管理不全な状態の解消のために必要な措置を講ずるよう命ずることができるものとします。命令は、書面により行うこととします。

また、市が命令を行うときは、当該空き家等の所有者等に対し、弁明の機会を付与するものとします。

(9) 公表

市は、所有者等に対し命令を行ったにもかかわらず、空き家等の所有者等が命令に従わないときは、以下の事項について公表できるものとします。

- ・命令に従わない所有者等の住所及び氏名（法人の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）
- ・命令の対象となった空き家等の所在地
- ・命令の内容

・その他必要と認める事項

ただし、市が公表を行うときは、所有者等に対し、事前に意見を述べる機会を与えるものとします。

(10) 代執行

市は、所有者等に対し命令を行ったにもかかわらず、所有者等が命令に従わない場合において、他の手段では命令の履行を確保することが困難であり、かつ、命令の不履行を放置することが著しく公益に反すると市長が認めるときは、行政代執行法の定めるところにより、市が所有者等のなすべき行為をなし、または第三者にさせ、その費用を当該所有者等から徴収することができるものとします。

(11) 応急措置

市は、空き家等の老朽化による倒壊等により人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼすなど危険な状態が切迫しているときは、その危険な状態の解消のために必要な最小限度の措置を講ずることができるものとします。

応急措置を行うにあたっては、市は可能な限り事前に所有者等の同意を得ることとしますが、所有者等の同意が得られないときや所有者等が不明のときであっても、措置を講ずるものとします。

応急措置に要した経費は、当該空き家等の所有者等に請求できることとします。

(12) 支援

市は、空き家等の適正管理の促進のため、所有者等に対し必要な支援を行うものとします。

具体的には、空き家等の管理不全な状態の防止に向け、有効活用や適正管理についての相談対応を行ったり、管理不全な状態の解消のために空き家の解体や雑草等の除草などが必要な場合は、専門業者を紹介し必要な情報の提供を行うなど、個々の空き家等や所有者等の実情を踏まえた適切な対応に努めることとします。

(13) 対策協議会

この条例に基づき、空き家等対策計画の作成や実施に関する協議を行うために設置するものです。

なお、委員の構成及び運営については、規則で定めるものとします。

また、空き家等協議会は、空家等対策の推進に関する特別措置法案第7条に市町村長のほかに、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市町村長が必要と認める者をもって構成すると明文化しています。

(14) 専門的知識を有する者からの意見聴取

市長がこの条例に基づき、命令、公表又は代執行を行うときは、当該空き家等の管理不全な状態について専門的かつ客観的に判断するため、専門的知識を有する者からの意見を聴かなければならないこととします。

また、市長は空き家等の適正管理のため必要があると認めるときは、専門的知識を有する者からの意見を聴くことができることとします。

(15) 関係機関との連携

市は、管理不全な空き家等について、犯罪など市だけでは対応が困難と判断したときは、

警察署等の関係機関に対し、必要な協力を求めることができるものとします。

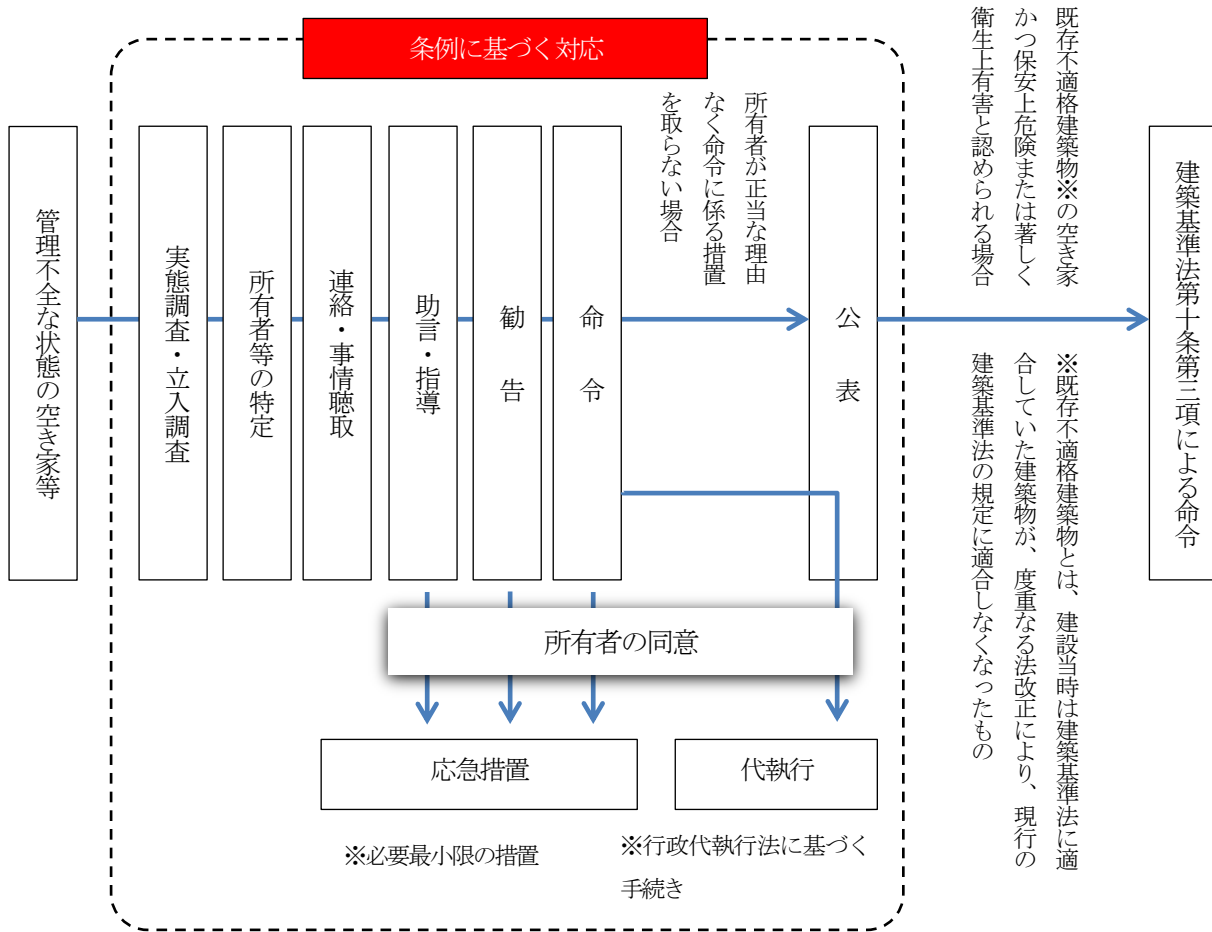
(16) 所有者等に関する情報の利活用

市は、空き家の所有者等又はその連絡先を確知することができない場合、必要があると認めるときは、固定資産税の課税やその他の事務で保有する情報を氏名その他の空き家等の所有者等に関するものについて、内部での利用、又は他の自治体などに提供することができるものとします。

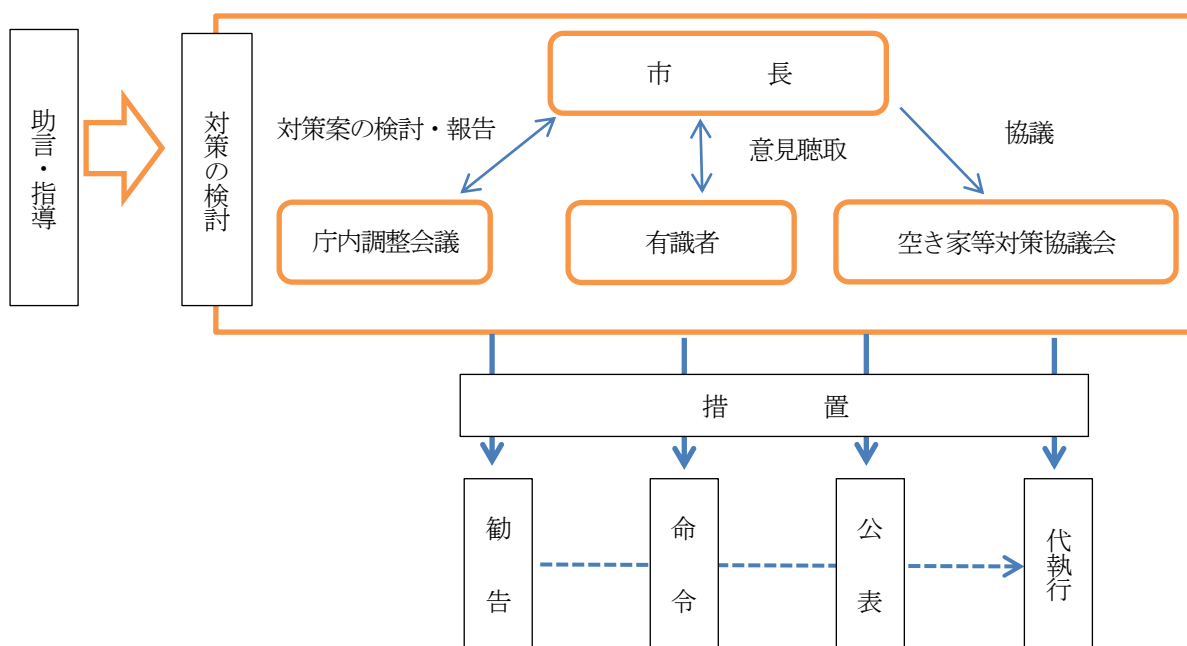
また、市は、管理不全な空き家等について、必要があると認めるときは、地方公共団体及びその他の官公署並びに市民等に対し、必要な資料の提供を求めることができるものとします。

3 市の対応フロー

(1) 措置の全体フロー



(2) 措置命令等の具体的なフロー



五泉市空き家等対策検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 小子高齢化、人口減少が進む中、今後、空き家、空き地が増加することが想定されることから、その対策を検討していくため、五泉市空き家等対策検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 検討委員会は、次に掲げる事項について検討し、市長に提言するものとする。

- (1) 既存の空き家、空き地の対策に関すること。
- (2) 今後発生が予想される空き家、空き地の対策に関すること。
- (3) その他、空き家、空き地の対策に関すること。

(組織)

第3条 検討委員会は、委員12名以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市民団体等の代表者
- (3) 一般公募市民
- (4) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、平成27年3月31日までとする。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 検討委員会に委員長及び副委員長を置く。

2 委員長は、委員のうちから互選により選出するものとし、副委員長は、委員のうちから委員長の指名により選出するものとする。

3 委員長は、検討委員会を代表し、会務を統理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 検討委員会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じて委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開催することができない。

(関係者の出席)

第7条 検討委員会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、当該会議に出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(事務局)

第8条 検討委員会の事務局は、環境保全課に置く。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この要綱は、平成26年9月1日から施行する。

4 - (3) 庁内調整会議設置要綱

五泉市空き家等対策庁内調整会議設置要綱

(設置)

第1条 少子高齢化、人口減少が進む中、今後、空き家、空き地が増加することが想定されることから、具体的な施策の協議検討及び庁内での情報共有並びに具体的解消策の円滑かつ適切な遂行を目的に、五泉市空き家等対策庁内調整会議（以下「庁内調整会議」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 庁内調整会議は、次に掲げる事項について審議し、市長に報告するものとする。

- (1) 既存の空き家、空き地の対策に関すること。
- (2) 今後発生が予想される空き家、空き地の対策に関すること。
- (3) その他、空き家、空き地の対策に関すること。

(組織)

第3条 庁内調整会議は、次に掲げる課の課長及び所属職員をもって組織する。

- (1) 総務課
- (2) 企画政策課
- (3) 税務課
- (4) 環境保全課
- (5) 高齢福祉課
- (6) 農林課
- (7) 都市整備課
- (8) 消防本部予防課

2 座長は、環境保全課長をもって充てる。

(運営)

第4条 庁内調整会議は、必要に応じ座長が招集する。

2 座長は、会議の議長となる。

3 座長は、必要があると認めるときは、関係者に対し、当該会議に出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第5条 庁内調整会議の庶務は、環境保全課において処理する。

(委任)

第6条 この要綱に定めるもののほか、庁内調整会議の運営に関し必要な事項は、座長が会議に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成26年6月25日から施行する。

5 他法令の適用

他法令の措置

1 民法（事務管理）

法律上の義務がない者が、他人のために他人の事務の管理を行うことをいいます。

例えば、トタンの屋根や壁の飛散により、人的・物的被害や損害を引き起こす危険性のある建築物について、民法第697条「事務管理」の規定により、市は事務管理者として、トタン飛散防止の応急工事等を実施する場合があります。

この場合、同法第702条第1項の規定により、所有者に対して償還請求を行うことができます。

なお、所有者が自己責任で行う意思が無い場合には、所有者に代わって行うことが妥当であるかどうか、あるいは費用の請求に応じてもらえるかなどの課題があります。

2 建築基準法

違反建築物については、除却、移転、改築、使用禁止、使用制限等の命令を行うことができますが、空き家の多くを占めるとされる既存不適格建築物（建築時点では適法であったが、その後の規制強化により現行基準に適合しなくなった建物）については、著しく保安上危険又は衛生上有害であると認められることが必要であり、その判断基準は明確ではありません。また、除却等についても必要最小限の範囲で行うものとされています。

このため、行政庁である県においては、建築基準法の適用に係る運用指針などの作成若しくは見直しを行うなど、命令等の措置についての的確な執行を行うことが課題となっています。

3 災害対策基本法（応急公用負担）

法では、市町村の地域において災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置のための敷地への立入や、応急措置を実施するために支障となる工作物の除去等の実施を市町村長に認めています。この場合に実施する応急措置は、危険を防ぐために緊急避難措置として行うものに限定されており、必要な倒壊の恐れのある空き家について、予防的に空き家自体の撤去（破壊）を行うことまで認めていません。なお、応急措置は、民法（事務管理）に根拠を置いており、費用の請求に応じてもらえるかが課題となります。

4 災害救助法

法による障害物の除去は、多数の住民の生命又は身体に危害を受ける恐れがあり、被災者が現に応急援助を必要とする場合など、日常生活への著しい支障を除去するために行われるものです。このため、法では短期間に集中的に降雪があり、そのまま放置すれば危害を受ける恐れがある場合であって、自らの資力及び労力によって除雪を行うことができない高齢者や障害者など、市町村が援助を必要と認める世帯に限り、市町村による住宅の除雪の実施を可能としています。

豪雪により法が適用される市町村内の空き家については、管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行なえないなどにより、倒壊して隣接する住家に被害が生じる恐れがある場合で、かつ、住民の生命又は身体に危害が生じる場合に、市町村は法に基づく障害物の除去として除雪を行なうことができるものとしています。

5 消防法（火災予防条例）

消防長、消防署長、消防吏員は、火災の予防に危険な物件等の所有者等に対し、物件の除去等を命じることができます。しかし、命令を行うにあたっては、物件の所有者が行う火災予防のための行為や物件の状況を把握している必要があります。命令の内容は、火災予防に必要な最小限の範囲における物件の除去等に限定されています。

6 道路法

法では、道路の構造又は交通に支障を及ぼす恐れがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、道路管理者は、危険を防止するために必要な措置を命じることができ、措置を講じないときは、除去等の代執行を行うことができます。

また、悪質な違反者に対しては、刑事告発を認めています。

7 廃棄物処理法

法では、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物（ごみ、産業廃棄物等）の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去・防止に必要な措置を命じることができます。

しかし、この場合、空き家が一般廃棄物と認定でき、かつ生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずる恐れがあると認められる必要があり、法の適用は限定的です。

8 その他の法令

都市公園法、自然公園法、港湾法では、管理者の許可等を受けて対象区域内に設置した施設が、許可等の条件に反した場合は、管理者が許可等を取り消し、現状に回復することを命じることができます。また、命令に従わなかった場合は、除去等の代執行を行うことができます。

9 代執行法

現行の行政上の強制執行の手段のひとつで、実施すべき行為を行わずに放置した場合、行政庁が代わって行うこと、又は第三者に行わせることができます。なお、その費用は義務者から徴収することができます。

【代執行の執行状況】

- 秋田県大仙市は、平成24年4月3日、空き家条例に基づく代執行を国で初めて行いました。

なお、執行額は178万5千円です。

- 県内では、平成25年に長岡市が初めて実施しました。なお、解体費は560万円です。

老朽危険空き家調査の手引き

1 目的

この調査は、市内に存する空き家を対象に老朽度・危険度の全容を把握し、対応策を検討する際の基礎資料とすることを目的とします。

2 調査の実施主体

五泉市空き家等対策調整会議を構成する関係課が協力して行うものとします。

3 調査区域

五泉市全域とします。

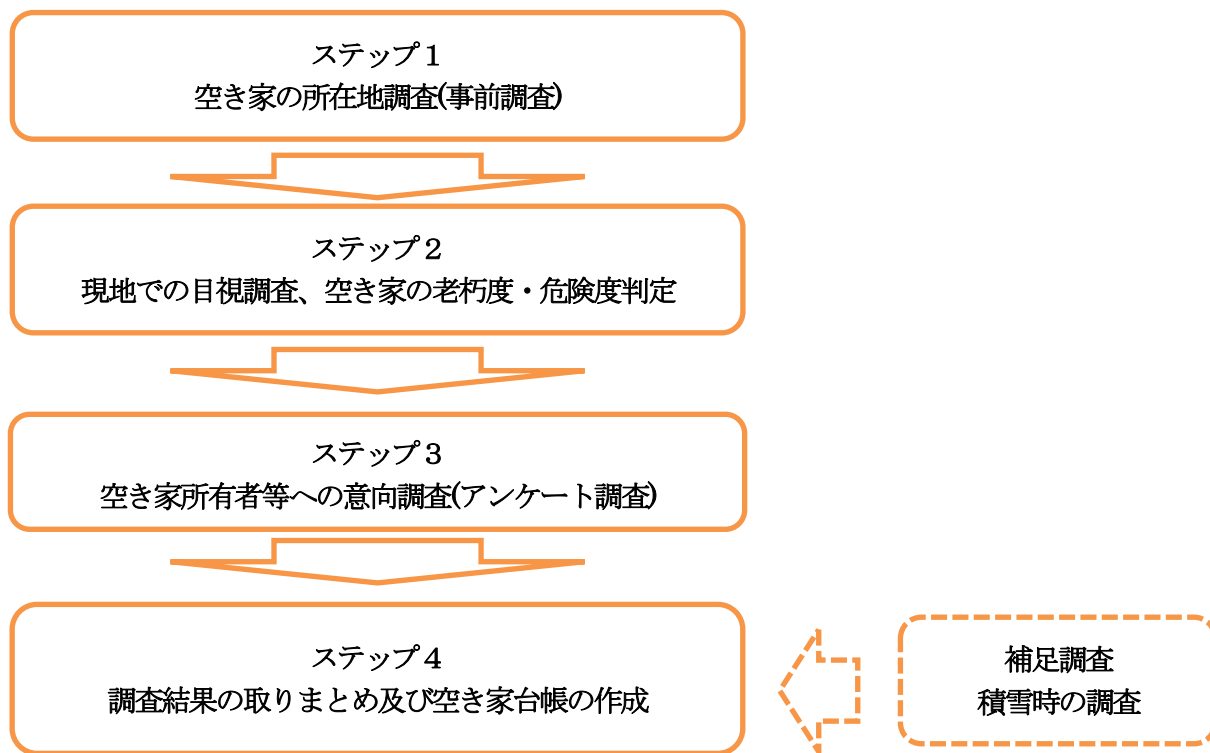
4 調査内容

- ・空き家の棟数
 - ・建物の所有者及び管理者の特定
 - ・建物の構造、階数、接道条件、空き家の状況(定性的)、建物の損耗状態(定量的)など
- ※調査票の記入例は「別紙No.5」参照

5 調査対象空き家

本調査対象とする「空き家」は、現在特定の用途(居宅や店舗兼住宅)として使用されていない建物で、同じ敷地内に常時所有者などがおらず、かつ、その状態が長時間(概ね1年以上)継続されている物件とします。なお、市営住宅やアパートなど集合住宅、倉庫、作業場などは除き、一戸建て住宅及び店舗兼住宅を対象とします。

6 調査の手順



※「別紙No.1」「別紙No.2」を参照。

7 具体的な方法

(1) 空き家の所在地調査

既存資料を基に、空き家の位置を地図上に図示した図面を作成します。

- ① 活用できる既存資料
 - ・住宅地図
 - ・水道閉栓情報(水道使用者情報)
 - ・住民基本台帳
- ② 作成調書等
 - ・空き家所在図
 - ・空き家リスト

(2) 現地での目視調査

- 上記(1)で作成した地図、リストを基に空き家の現地調査を実施します。
- 空き家1戸ごとに調査票を用意し、現地調査の結果をまとめます。
- 作業量が多いため、庁内検討委員会の関係課と協力して、区域割を行い実施します。

- ① 町内会長への協力要請

7月10日号の市広報時に文書を配布します。

調査を担当する職員は、事前に調査の実施時期などを町内会長等へ伝え、協力をお願いすることとします。

- ② 市民への周知

7月10日号の市広報で記事として掲載します。

- ③ 調査の際は敷地内に立ち入らず、建物の外観を目視にて調査します。

空き家であるかどうかを特定するための判断基準は、次のようなものが考えられます。

- ・電気メーターが動いていない
- ・郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量にたまっている(ただし、決して手を触れないこと)
- ・壊れたところが放置されたままになっている
- ・雨戸やブラインドを閉め切っている
- ・庭の手入れがなされていない(雑草が伸び放題、樹木が剪定されていない等)
- ・近隣住民からの情報(聞き取り)

※店舗併用住宅については、建物の一部分でも使っている場合は「現に使用している(居住している)」ものとして扱い、「空き家」としては扱わない。

- ④ 調査票へ建物の状況を記入します。

- ・所有者情報は、町内会長などから情報をいただき、なるべく所有者を確定します。
- ・老朽度・危険度を判定は、空き家等の状況(定性的状況)及び建物の損耗状況(定量的状況)により行います。
- ・建物の老朽度・危険度は、Aランク～Dランクの4ランクとします。
- ※目視による建物の損耗状況判定基準は「別紙No.4」を参照。

- ⑤ 建物の所有者を特定(目視調査後の作業)

- ・近隣住民への聞き取りなども行い所有者を特定します。

- ・不動産登記情報や戸籍簿により所有者の氏名、所在地を確認します。
- ・危険家屋については、必要に応じて現地の再調査及び写真撮影も行います。

(4) 空き家所有者へのアンケート

① 目的

空き家対策を講じる上で、所有者等の今後の活用意向が最も重要となります。

「貸したい、売りたい」または、「地域のために活用したい」などの活用意向のほか、空き家の管理状況や解体意向を把握し、これらに対応したきめ細かな施策を講じるために実施するものです。また、今後、増え続ける空き家の予防策として、空き家になった時期や経緯を把握するために行うものです。

② 調査概要

意向調査は、アンケート方式により空き家所有者に対して行い、活用意向や今度の予定、空き家の管理状況などを把握するものです。その内容を基に、活用可能な空き家の掘り起こしや、所有者等のニーズに即した施策などを検討する基礎資料とします。

③ 調査対象

空き家実態調査において、所有者及び管理者が特定された空き家とします。

④ 調査内容

- ・対象住宅について(空き家の定義に該当するか)
 - ・所有者及び管理者の属性
 - ・対象空き家の現状と空き家になった要因について
 - ・対象空き家の管理について
 - ・対象空き家の売却・賃貸について
 - ・対象空き家の今後の活用について
 - ・空き家対策について
- ※詳細は今後検討する予定。

⑤ 調査手順

調査フロー及び調査手順により実施します。

(5) 積雪期の調査(補足調査…実施については要検討)

老朽危険度がCまたはDランクと判定された建物を対象に、積雪期に現況を調査します。

- ① 調査は、累計の降雪量が1メートルを超えた日以降、すみやかに実施します。
- ② 雪の状況によっては、Dランクの建物については、雪が解けた4月以降に現地を再調査し、最新の状況を把握します。

調 査 フ ロ ー

ステップ1:空き家の所在地調査(事前調査)

住宅図で空き家の位置を地図上に図示する。

◆活用する既存資料

- ・住宅地図、水道閉栓情報など
- ・対象物件:建築物であって住居その他の使用がなされていないもの
(一般住宅、併用住宅、工場等も含む。ただし、アパートや借家で入居がないものは除く。)



ステップ2:現地での目視調査、空き家の老朽度・危険度判定

空き家1戸ごとに調査票を作成し、現地調査の結果を取りまとめる。

- ・空き家の棟数
- ・空き家の構造、階数、接道状況、損耗状況、所有者の特定など
- ・町内会長の協力を得ながら進める
- ・老朽化が著しいものは写真撮影を行い、調査票に記入する。



ステップ3:空き家所有者等への意向調査(アンケート調査)

空き家所有者及び管理者の意向を把握するための調査

- ・空き家となった時期・経緯
- ・空き家管理状況
- ・空き家の今後の活用予定
- ・市の今後の施策に対する意向・意見など



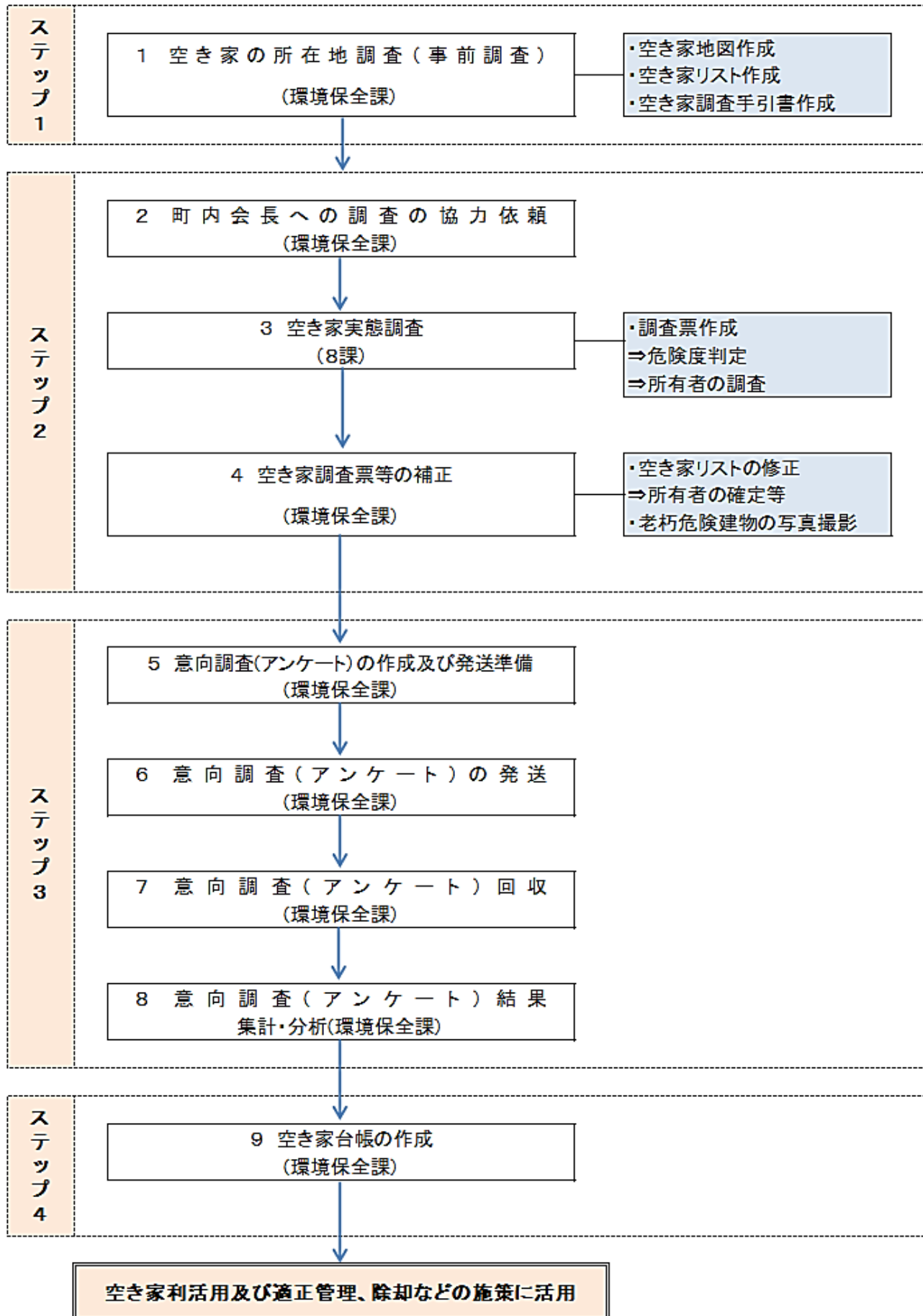
ステップ4:調査結果の取りまとめ及び空き家台帳の作成(データベース化)

空き家実態調査及び所有者等への意向調査の取りまとめ

- ・空き家の概要
- ・意向調査(アンケート調査)の結果

実態調査及び所有者等への意向調査結果から個々の物件の空き家台帳を作成し、今後の基礎資料とする。

調査の実施手順



別紙No.4

建物の損耗状況判定基準表

項目	内容	評点
①建築物の傾斜	傾斜は認められない	0
	明らかに傾斜している(著しく劣化しているものとして扱う)	150
	不明	20
②基礎の状況	異常は認められない	0
	ひび割れが発生している	15
	玉石基礎である又は基礎がない(構造耐力が著しく不足している)	50
	不明	25
③外壁の状況	問題ない(少の汚れがあっても可)	0
	錆やひび割れが認められる	15
	外壁に穴が開いている又は外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している(下地の露出は、外壁1面のおよそ3分の1以上を目安とする)	50
	不明	20
④屋根の状況	問題ない	0
	錆やひび割れが認められる	15
	屋根に穴が開いている(屋根の下地が露出している)、軒の一部が崩落している、屋根が波打っているなど著しい劣化が認められる ・下地の露出は、屋根面のおよそ3分の1以上を目安とする。 ・屋根が茅やワラで葺かれている場合を含む。	50
	不明	20
⑤使用状況	最近、使用した形跡がある	0
	長く使用した形跡が認められない	15
	不明	10

◆各判定項目において、①～⑤までの評点の合計を以下の基準にて損耗状況を判定します。

A そのまま使用可(小規模の修繕により再利用が可能)	0点
B 若干修繕必要(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)	1点～30点
C 老朽化が著しい(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、損傷が激しい)	31点～149点
D 腐朽して危険(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)	150点～

