

第2次五泉市空家等対策計画

2022（令和4年度）－2026（令和8年度）

五 泉 市

目 次

第1章 第2次空家等対策計画の趣旨

1	第2次計画策定の背景	1
2	目的	1
3	計画の位置づけ	1
4	計画期間	3
5	持続可能な開発目標（SDGs）との関係	3

第2章 空家等の現状と課題

1	全国の空家等の現状	4
2	新潟県の空家等の現状	4
3	五泉市の空家等の現状	4
4	五泉市の人口動態等	5
5	空家等が管理不全となる要因	7
6	管理不全となった空家等に起因する問題	7
7	五泉市におけるこれまでの空家等への対応	7
8	空家等対策の課題	8

第3章 空家等対策に係る基本方針

1	基本方針	9
2	計画の対象地区、対象とする空家等	9
3	空家等の調査に関する事項	10
4	所有者等による空家等の適切な管理促進に関する事項	11
5	空家等及び除却した空家等の跡地の活用促進に関する事項	11
6	特定空家等に対する措置などに関する事項	11
7	住民等から空家等に関する相談等への対応に関する事項	14
8	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	14
9	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	14
□	資料編	15～

第 1 章 第 2 次空家等対策計画の趣旨

1 第 2 次計画策定の背景

近年、人口減少や核家族化及び家族構成の変化、既存の住宅の老朽化などに伴い、全国的に空家等が増加傾向にあるなか、適切な管理がなされない空家等が防災面、衛生面、景観面などにおいて多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっています。

こうした状況に対応するため、国は平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を施行しました。

この法律に基づき、国、県、市町村が連携して空家等の問題に取り組んでいるところであり、当市では空家等の基本的な指針を定め、地域の実情に合ったきめ細やかな対策を講じるための基本の方針として、平成 30 年 2 月に「五泉市空家等対策計画（以下「第 1 次計画」という。）」を策定し、計画期間である平成 30 年度から令和 3 年度までの 4 年間、空家等対策に取り組んできました。

今後、人口減少が進行していく一方、高齢者人口は増加することが見込まれるなか、空家等の増加とともに、空家等問題の更なる複雑化が予想されます。こうしたことから、空家等対策をより一層推進するため「第 2 次五泉市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定します。

2 目 的

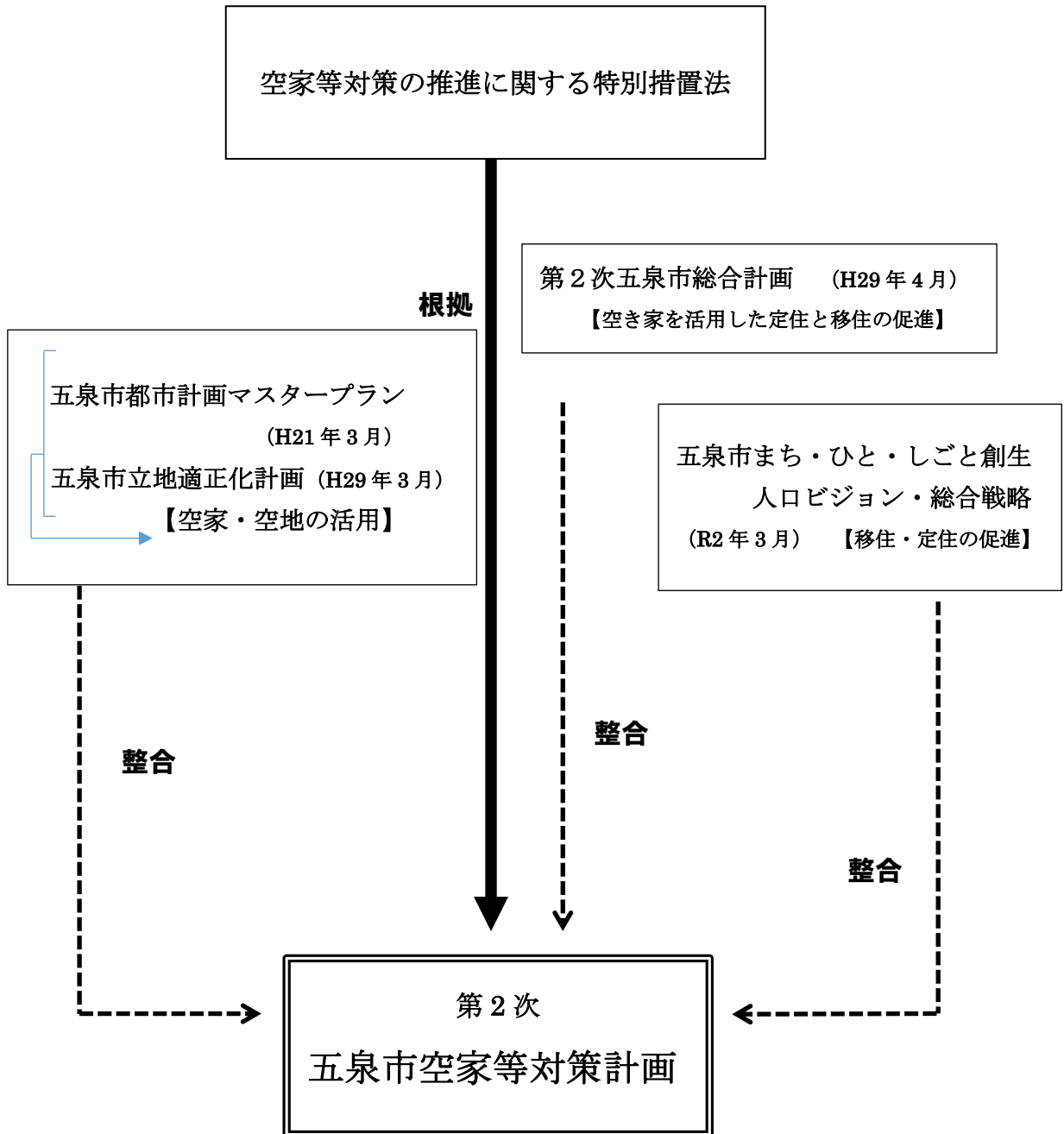
空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、空家等の適切な管理や利活用等を推進し、市民が安全に、かつ、安心して暮らすことができる生活環境の保全を図ることを目的とします。

3 計画の位置づけ

本計画は、法第 6 条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進し、また本市の実情に合わせ、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五泉市総合計画等に定めている関連施策との整合性を図るものとします。

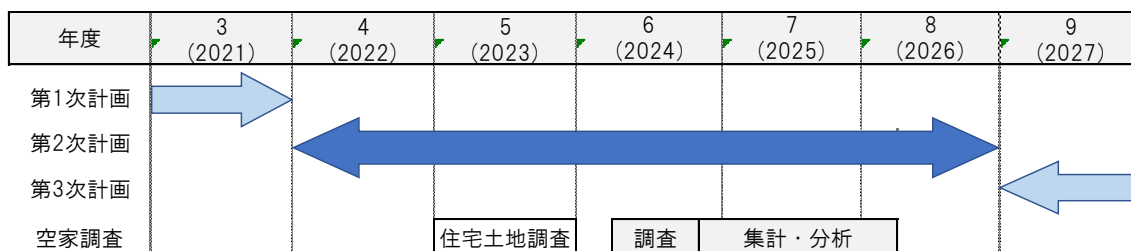
計画の位置づけ



4 計画期間



「住宅・土地統計調査」（総務省）が5年ごとに実施されています。また市独自の調査も5年ごとに実施しており、それらのデータを検証、活用し、次期計画の策定を行うことから、本計画の計画期間を、令和4年度～令和8年度までの5年間とします。

ただし、市内の空家等の状況の変化により、必要な場合は見直すことができるものとします。



5 持続可能な開発目標（SDGs）との関係

本計画は、SDGsを構成する17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」、「17 パートナースhipで目標を達成しよう」の2つの目標について関連性が深いと見られ、計画を推進することによりこれらの目標が達成でき、持続可能な社会の実現に寄与します。

	<p>11. 住み続けられるまちづくりを</p> <p>都市と人間の居住地を包括的、安全、強靱かつ持続可能にする。</p>
	<p>17. パートナースhipで目標を達成しよう</p> <p>持続可能な開発に向けて実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する。</p>

第2章 空家等の現状と課題

1 全国の空家等の現状

平成30年住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数6,240万戸(H25:6,063万戸)であり5年前の平成25年に比べ177万戸増加しています。また、空家数も848万戸(H25:819万戸)と、29万戸増加しており、空家率は、13.6%(H25:13.5%)となっています。

2 新潟県の空家等の現状

県内の空家数は、平成30年住宅・土地統計調査によると総住宅数995千戸(H25:972千戸)に対して空家数は146千戸(H25:132千戸)で空家率は14.7%(H25:13.6%)となっています。

3 五泉市の空家等の現状

(1) 同様に平成30年住宅・土地統計調査による五泉市の空家数は、総住宅数18,570戸(H25:18,140戸)に対して空家数は2,030戸(H25:1,900戸)で空家率は10.9%(H25:10.5%)となっています。

平成30年度 住宅・土地統計調査による空家数および空家率

	総住宅数	空家数	空家率
全国	6,240万戸	848万戸	13.6%
新潟県	995千戸	146千戸	14.7%
五泉市	18,570戸	2,030戸	10.9%

(2) 五泉市では、法に基づき平成26年度に市内全域を対象とした空家調査を実施し、令和元年度は、前回調査した空家等に、平成26～30年度までの5年間で苦情等のあった空家等を加えた件数を空家調査の対象としています。

令和元年度実施の空家調査による空家数

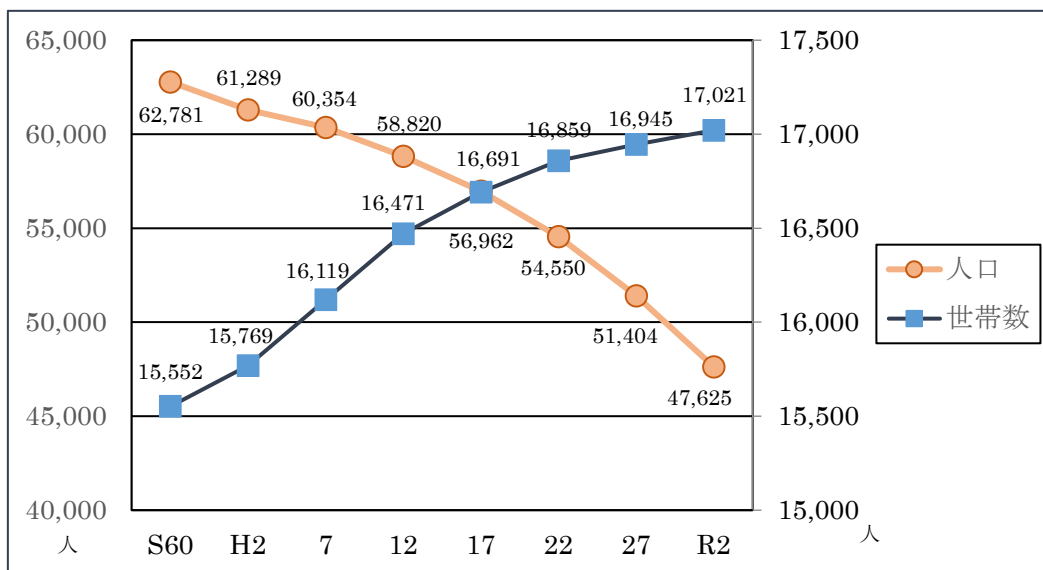
空家件数	建物の損耗状況 (AからDになるほど損耗の度合いがより高い)			
	A	B	C	D
	ほぼ良好な状態	若干の損傷あり	かなりの損傷あり	老朽化が著しい
639	224	208	138	69

近年、建物の損耗状況が大きいDランクの空家等に対しての苦情等が増加しており、五泉市での問題となっております。

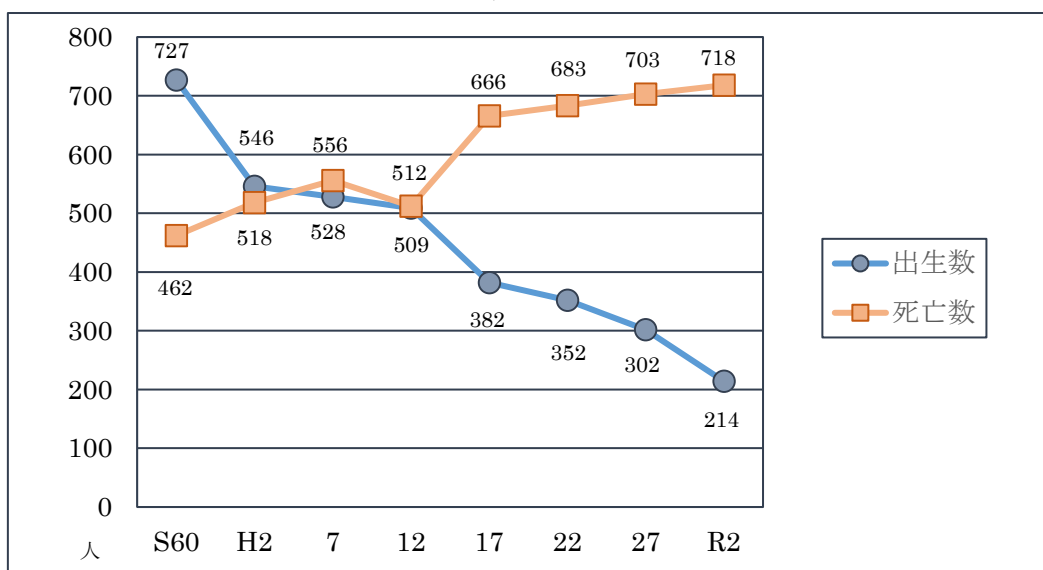
※住宅・土地統計は、抽出調査及び別荘なども空家等としてカウントすることなどにより実数と異なる数値になります。

4 五泉市の人口動態等

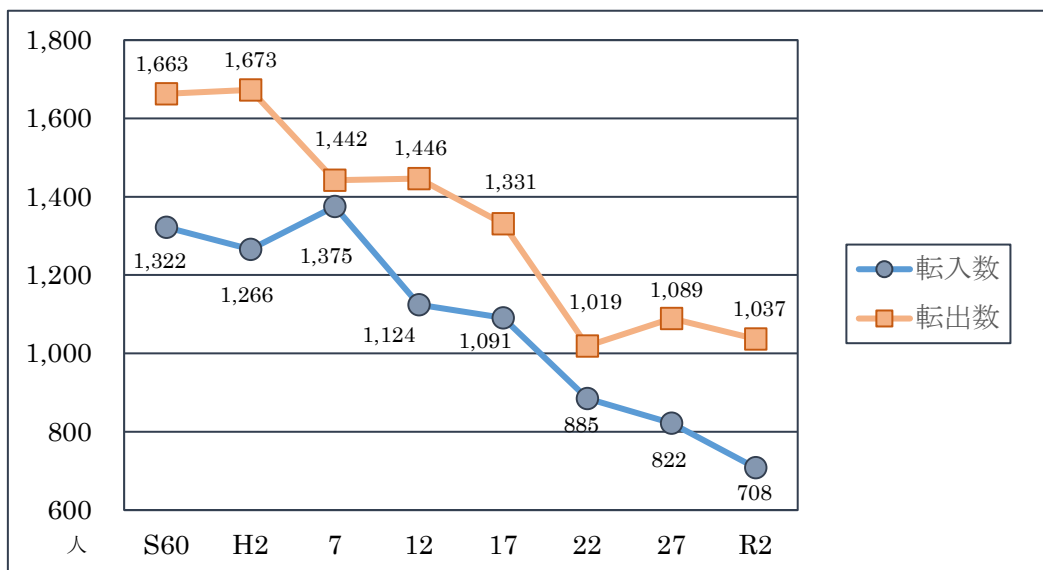
(1) 人口と世帯数 (出典：国勢調査)



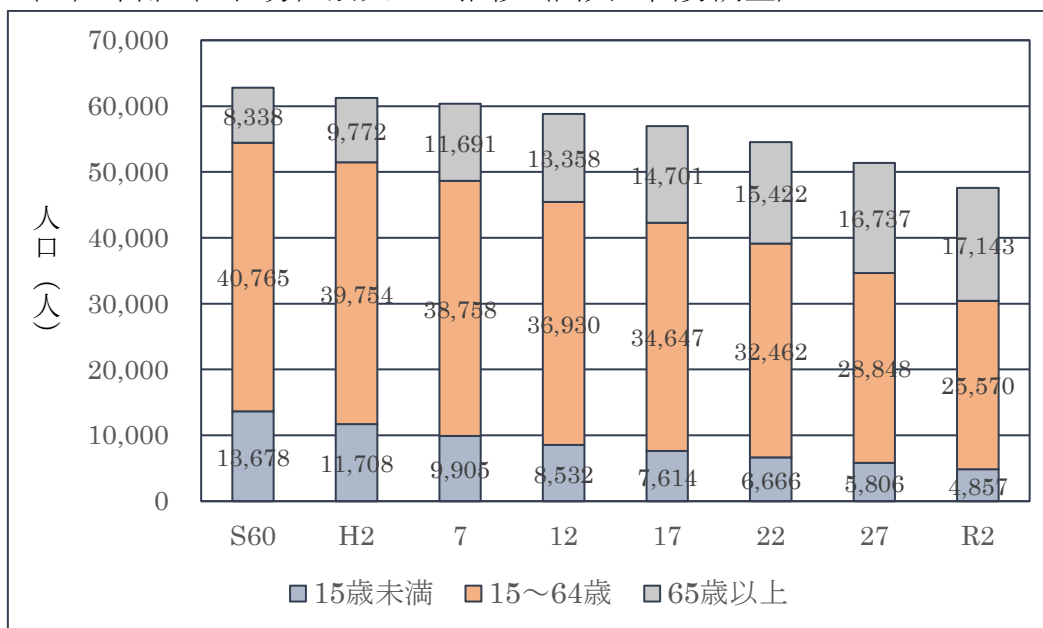
(2) 出生数・死亡数 (出典：住民基本台帳)



(3) 転入数・転出数 (出典：住民基本台帳)



(4) 年齢 (3 区分) 別人口の推移 (出典：国勢調査)



5 空家等が管理不全となる要因

- (1) 家族形態の核家族化、高齢化の進行（高齢単身世帯の増加）
- (2) 空家等の所有者が遠方に居住している。
- (3) 空家等の修繕費や取り壊し費用を捻出できない。
- (4) 近所付き合いなどの関係性の低下
- (5) 所有者意識の希薄化

6 管理不全となった空家等に起因する主な問題

- (1) 住宅敷地の雑草、樹木などの繁茂
- (2) 蚊やハエなどの害虫の発生、クマやハクビシンなどの有害鳥獣の住みつき
- (3) 建物の劣化による、瓦や外壁などの落下
- (4) 建物の老朽化による隣地などへの倒壊

7 五泉市におけるこれまでの空家等への対応

- (1) 空家調査の実施
 - 第1回：平成26年7月～10月
 - 第2回：令和元年6月～令和2年3月
- (2) 固定資産税納税通知書（平成26年度～）、住民税家屋敷課税納税通知書（令和元年度～）に空家等の適正管理のお願い文書を同封
- (3) 空家等の調査結果のデータベース化（平成27年度～）
- (4) 空家等情報のGISへの取り込み（平成27年度～）
- (5) 空家等の苦情対応（現地調査、所有者等へ適正管理の依頼など）

空家等苦情件数	平成 30 年度	42 件
	令和元年度	64 件
	令和 2 年度	90 件
	令和 3 年度	87 件 (2 月末現在)

(6) 五泉市空家バンクへの登録 (平成 30 年度～)

登録物件数	延べ 5 件
利用希望者数	延べ 10 件
成立件数	1 件

(7) 空家相談会の開催 (平成 30 年度～)

市内空き家相談士を迎え、年 1 回開催
参加組数 延べ 17 組

8 空家等対策の課題

(1) 管理者としての自覚の醸成

空家等の所有者は、親が死亡して相続により所有者となる場合が多く、市外に居住しているため、親の残した空家等を管理するという意識が低い人が多い傾向にあります。さらには相続人が多数いる場合や相続登記自体が未了という場合は、さらに管理者意識が低い傾向にあります。

(2) 空家等発生に対する備えの必要性

空家等の補修や除却をしようにも、経済的な事情により困難となる場合が多く見受けられます。住居として使用している段階から、空家等にならないような対応方法を準備することが必要です。

(3) 地域コミュニティの機能の低下

従来、空家等やその所有者等の状況については、地域がよく把握していましたが、人口減少や高齢化を背景に、周囲への関心の低下や空家等の所有者等への働きかけの難しさから、地域での管理能力が低下している状況にあります。

(4) 空家等の利活用の推進

空家等の流通を通して、空家等が放置されて老朽化することを防ぐ必要があります。また、空家等の情報を広く発信し、売り手と買い手が安心して登録することができる空家バンクなどの活用が必要です。

第3章 空家等対策に係る基本方針

1 基本方針

空家等は、憲法で規定される財産権や、民法で規定される所有権に基づき、所有者等が適正に管理することが原則となります。

したがって、法第3条で「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されているように、空家等の管理責任はまず所有者等にあることが前提です。五泉市では、所有者等が自主的に対応するよう促していきます。

(1) 空家等の発生の抑制及び適正管理の促進

住居として使用している段階から空家等にならないような対応方法を準備しておく重要性を啓発し、空家等の発生及び管理不全になることを抑制します。

また、空家等の所有者等には管理責任があることを啓発し、管理者意識を醸成します。

(2) 老朽化した空家等への対応

老朽化の著しい空家等により、多数の市民生活に影響を及ぼす恐れのある場合などは、所有者等に対して空家等の状況を改善することなどを文書で指導します。また、市内の五泉市空家等対策会議（以下「対策会議」という。）に諮り特定空家等に認定します。

(3) 空家等の利活用の促進

空家等の情報提供制度（空家バンク）の活用や、空き家相談士の紹介などで、利活用を促進し、空家等が放置され老朽化することを防ぎます。

2 計画の対象地区、対象とする空家等

(1) 対象地区

本計画の対象とする地区は、市内全域とします。

(2) 対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、法第2条第1項に規定する「空家等」（法第2条第2項で規定される「特定空家等」を含む。）とします。

3 空家等の調査に関する事項

(1) 対象区域

市内全域とします。ただし、検討の結果、調査困難区域と認定した場合は、調査区域から除くことができるものとします。

(2) 調査の期間

調査は、5年周期で実施するものとします。

次回の調査は令和6年度の実施予定です。ただし、市内の空家等の状況の変化により、調査周期を見直すことができるものとします。

(3) 調査の対象

調査の対象は、法第2条第1項に規定する空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等を含む。）とします。

初回の調査は、平成26年度に市内全域において、主に住宅を対象にし、町内会長などの協力により実施しました。

令和元年度に実施しました調査では、平成26年度に調査した空家等とその後5年間で苦情等のあった新規空家等について調査しました。

(4) 調査の内容及び方法等

空家等の戸数、空家等の老朽度合などの外観について調査を行います。

なお、老朽度合の判定基準は、以下のとおりとします。

<判定基準>

判 定	空 家 等 の 状 態
Aランク	建物に損傷がなく、そのまま使用可
Bランク	使用するには、若干の修繕が必要
Cランク	老朽化が著しいまたは重度の損傷があり、そのままでは使用不可
Dランク	建物の一部が崩落または腐朽しており、倒壊等の危険がある。

4 所有者等による空家等の適切な管理促進に関する事項

空家等は、憲法で保障された財産権に基づく私有財産であり、法第3条の規定に基づき、所有者等が適切に管理する義務を負うものであるため、基本的には、所有者等が適切に管理すべきものです。

また、空家等を原因として隣家などが被害にあった場合などの民事上の事件については、財産権や所有権に基づき当事者同士で解決をはかることが原則となります。さらには地域や関係団体と連携して、さまざまな機会や手段により、空家等についての意識啓発を行います。

所有者等がすでに死亡しているなどの場合は、市は、法に基づき登記情報、戸籍情報及び固定資産税課税情報などを調査し相続人などの空家等を管理すべき者を特定し、適正管理を促します。

5 空家等及び除却した空家等の跡地の活用促進に関する事項

所有者等が売却等をしたい意向がある空家等については、公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会の相談窓口や空き家相談士を紹介したり、また、空家バンクに登録してもらうことにより、利用可能な空家等の市場流通を促進します。(空家バンク制度については15頁参照)

6 特定空家等に対する措置などに関する事項

(1) 特定空家等に関する認定基準

老朽化により周辺の市民生活に危険を及ぼす恐れのある空家等に対しては、五泉市特定空家等認定基準などにより、対策会議に諮り特定空家に認定するものとします。

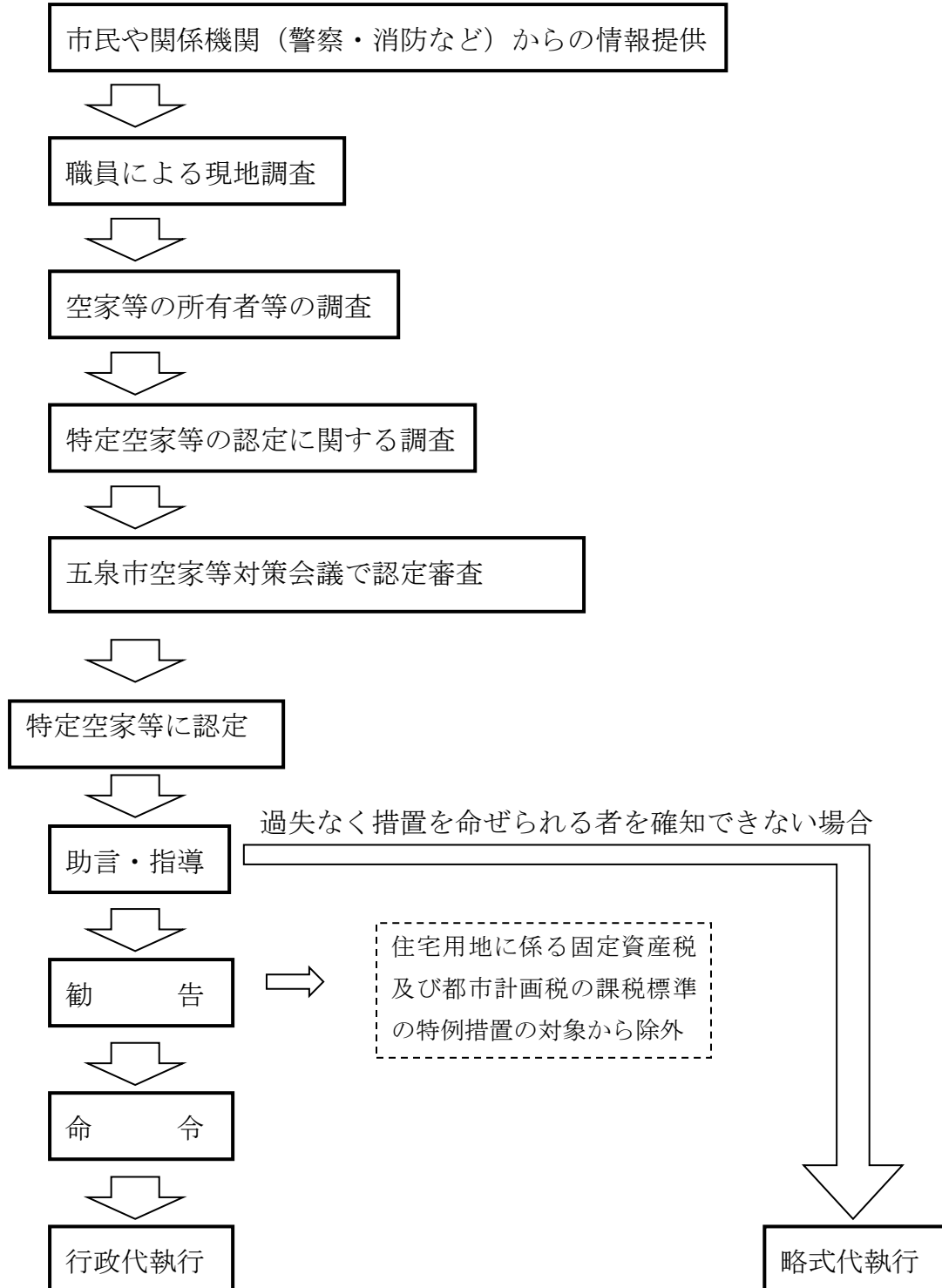
○五泉市特定空家等認定基準

1	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる状態にあるもの
2	そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる状態にあるもの
3	著しく景観等を損なっている状態にあるもの
4	周辺の生活環境の保全のために放置することが不適切であるもの

(2) 特定空家等に対する措置

- ①特定空家等に対しては、法などの規定に基づき助言または指導、勧告、命令等の措置を講じます。
- ②法に基づき特定空家等の所有者等に勧告措置を講じた場合は、固定資産税等の課税標準の特例措置の対象から除外する等の措置を講じます。
- ③行政代執行については、費用回収の困難さや自ら適正管理を行っている空家等の所有者との公平性の確保など、課題もあることから、緊急性などを考慮して慎重に対応するものとしします。
- ④行政代執行を行う場合には、対策会議に諮るものとしします。また、必要に応じて協議会や専門的知見の有するものなどから意見を聴取します。
- ⑤指導、助言などにより、所有者等が対策を講じて空家等の状況が改善された場合には、市の判断により特定空家等の認定を解除します。

特定空家等に対する措置



※助言・指導などにより状況が改善された場合は、市の判断により特定空家等の認定を解除します。

7 住民等から空家等に関する相談等への対応に関する事項

- (1) 市民相談窓口
市民や地域などからの空家等の相談窓口は、環境保全課とします。
- (2) 相談のあった管理不全な空家等への対応方針
 - ①相談のあった空家等の所有者等を調査し、所有者等から適正に管理してもらうよう働きかけを行います。
 - ②管理不全な空家等への対応については、法律などに則りながら必要な場合には、法律、不動産などの専門家の知見を得ながら進めます。

8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

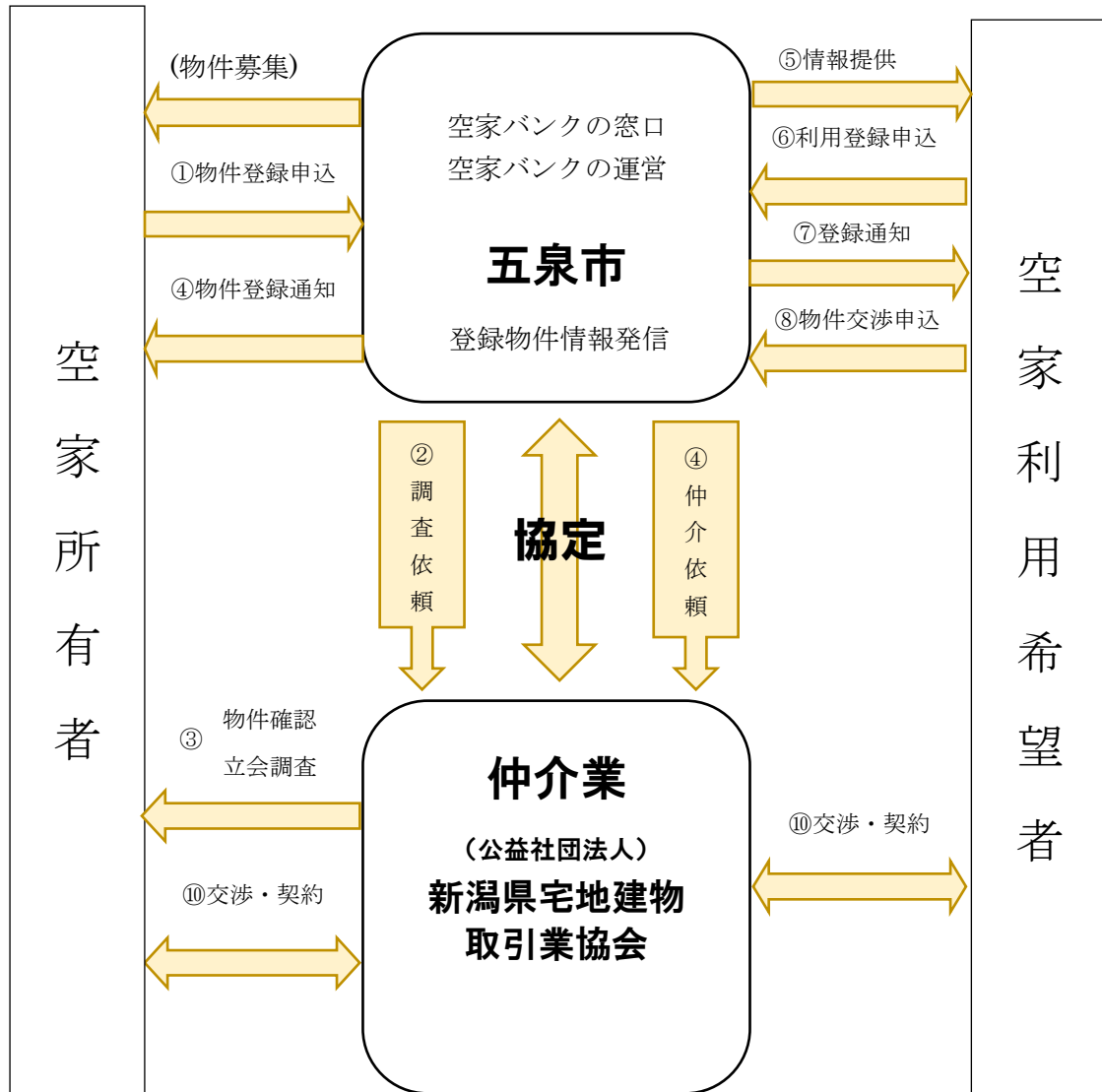
- (1) 対策の実施体制
空家等に関する対策の窓口は、環境保全課とし、関係機関などと密接に連携して取り組みます。また、必要に応じて対策会議で協議します。
また、協議会において本計画の策定や変更、実施などに関する協議を行います。
- (2) 関係団体との連携
市内の空家等の流通を促進して空家等が解消されるよう、公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会と協定を締結している空家バンク制度を活用します。

9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- (1) 本計画は、計画期間中であっても必要に応じて協議会の協議を経て計画の見直しを行うことができるものとします。
- (2) 本計画は、市のホームページなどにより公表します。

資料編

五泉市空家バンクの流れ



五泉市空家バンクは、(公社)新潟県宅地建物取引業協会と協定を結び、物件確認・立会調査及び仲介業務などを協力していただいております。
※市は⑩の交渉・契約に直接関与はしません。

五泉市空家等対策協議会条例

(設置)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項の規定に基づき、五泉市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。）の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他空家等に関する対策の推進に関し、必要なこと。

(組織)

第3条 協議会は、委員12人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験者及び有識者
- (2) 関係行政機関の職員
- (3) その他市長が必要と認める者

(委員の任期等)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

3 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に、会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

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

(会議)

第6条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。

2 会長は、会議の議長となり、議事を整理する。

- 3 協議会は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。
- 4 協議会の議事は、出席した委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(意見聴取)

第7条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提供を求めることができる。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、環境保全課において処理する。

(補則)

第9条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

この条例は、平成29年4月1日から施行する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

法律第 127 号（平成 26 年 11 月 27 日）

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

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

（空家等の所有者等の責務）

第 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、空家等の適切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。

- (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方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (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(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- (6) 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
- (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
- (9) その他の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努めなければならない

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、空家等と認められた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、この限りではない。

4 第 2 項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 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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用できる。

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内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って、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度額において、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 11 条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第 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 12 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 13 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 14 条 市町村長は、特定空家等の所有者に対し、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てその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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つた場合においては、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、これを公示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る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を資するため、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3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 6 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、必要があると認められたときは、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。

関係法令

憲法(抄)

第 29 条 財産権は、これを侵してはならない。財産権の内容は、公共の福祉に適合するよう、法律でこれを定める。私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる。

建築基準法(抄)

(保安上危険な建築物等に対する措置)

- 第 10 条 特定行政庁は、第 6 条第 1 項第 1 号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第 3 条第 2 項の規定により第 2 章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。
- 2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくて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。
 - 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第 3 条第 2 項の規定により第 2 章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
 - 4 第 9 条第 2 項から第 9 項まで及び第 11 項から第 15 項までの規定は、前 2 項の場合に準用する。

消防法(抄)

第2章 火災の予防

第3条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第6章及び第35条の3の2を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(1) 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備

(2) 残火、取灰又は火粉の始末

(3) 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理

(4) 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去

2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員（消防本部を置かない市町村においては、消防団員。第4項（第5条第2項及び第5条の3第5項において準用する場合を含む。）及び第5条の3第2項において同じ。）に、当該物件について前項第3号又は第4号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。

3 災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第64条第3項から第6項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは、「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。

4 消防長又は消防署長は、第1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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあつては履行しても当該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23年法律第43号）の定めるところに従い、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

災害対策基本法(抄)

(応急公用負担等)

- 第 64 条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。
- 2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

道路法(抄)

(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)

- 第 44 条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例（指定区間内の国道にあっては、政令）で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅 20 メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。
- 2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。
- 3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
- 4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

民法（抄）

（竹木の枝の切除及び根の切取り）

第 233 条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

（事務管理）

第 697 条 義務なく他人のために事務の管理を始めた者（管理者）は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理（事務管理）をしなければならない。

2 管理者は、本人の意思を知っているとき、又はこれを推知することができるときは、その意思に従って事務管理をしなければならない。

（緊急事務管理）

第 698 条 管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。

（管理者の通知義務）

第 699 条 管理者は、事務管理を始めたことを遅滞なく本人に通知しなければならない。ただし、本人が既にこれを知っているときは、この限りでない。

（管理者による事務管理の継続）

第 700 条 管理者は、本人・その相続人・法定代理人が管理するまで、事務管理を継続しなければならない。

（管理者による費用の償還請求等）

第 702 条 管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができる。

（不法行為による損害賠償）

第 709 条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第 717 条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前 2 項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

(相続の放棄をした者による管理)

第 940 条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

行政代執行法（抄）

第 1 条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第 2 条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代ってなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第 3 条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前 2 項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第 4 条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第 5 条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもってその納付を命じなければならない。

第 6 条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる

空家関係補助金・国土交通省

空家再生等推進事業【活用事業タイプ】

居住環境の整備改善を図るため、空家住宅又は空建築物の活用を行う。

対象地域

- ◎空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区
- ◎空家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域
- ◎空家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画又は都市再生整備計画に定められた区域（居住誘導区域を定めた場合はその区域内に限る。）

※ 地域住宅計画…地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
都市再生整備計画…都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
居住誘導区域…都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域

対象施設

- ◎本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空家住宅又は空建築物
- ※民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る

事業内容

- ◎空家住宅及び空建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等を行う

助成対象費用

- ◎空家住宅・空建築物の改修等に要する費用
空家住宅等を滞在施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため行う住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等
- ◎空家住宅・空建築物の所有者の特定に要する費用
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- ◎空家等対策計画の策定等に必要空家住宅等の実態把握に要する費用

空家再生等推進事業【除却事業タイプ】

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空家住宅又は空建築物の除却を行う。

対象地域

- ◎空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区
- ◎空家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画又は都市再生整備計画に定められた区域
- ◎居住誘導区域を定めた場合はその区域外で空家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域

対象施設

- ◎不良住宅
 - ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの
(空家かどうかにかかわらず対象)
- ◎空家住宅
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの
- ◎空建築物
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの

助成対象費用

- ◎不良住宅、空家住宅又は空建築物の除却等に要する費用
(「除却工事費」＋「除却により通常生ずる損失の補償費」) × 8/10
除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額(一定の単価の上限あり)に、不良住宅又は空家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。
※除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額(一定の単価の上限あり)に不良住宅又は空家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。
(注) 空家住宅及び空建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。(平成30年度から)
- ◎不良住宅、空家住宅又は空建築物の所有者の特定に要する費用
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- ◎空家等対策計画の策定等に必要空家住宅等の実態把握に要する費用

五泉市空家等対策協議会委員名簿 [任期 R3. 9. 1～R5. 8. 31]

		所 属	役 職	氏 名
1	会 長	新潟大学工学部	准教授	黒 野 弘 靖
2	副会長	新潟県司法書士会	司法書士	遠 藤 隆 幸
3	1号委員	新潟県弁護士会	弁護士	佐々木 智 之
4	1号委員	新潟県土地家屋調査士会	土地家屋調査士	岩 野 弘
5	1号委員	新潟県宅地建物取引業協会	新津支部長	間 船 努二郎
6	1号委員	新潟県建築士会	建築士	高 橋 利 安
7	1号委員	全国空き家相談士協会新潟支部	空き家相談士	横 山 昇
8	1号委員	五泉市シルバー人材センター	常務理事	熊 倉 淳 也
9	1号委員	五泉市社会福祉協議会	常務理事兼事務局長	湯 浅 善 章
10	2号委員	新潟地域振興局地域整備部建築課	建築課長	大 島 正 則
11	2号委員	五泉市企画政策課	課 長	塚 野 一 也
12	2号委員	五泉市都市整備課	課 長	石 川 聡

第 2 次五泉市空家等対策計画

2022（令和 4 年度）— 2026（令和 8 年度）

五泉市環境保全課

〒959-1692 五泉市太田 1094 番地 1

TEL 0250-43-3911

FAX 0250-41-0006

E-MAIL kankyo@city.gosen.lg.jp