

(案)

佐渡市空家等対策計画

平成 29 年 7 月

令和 2 年 3 月改訂

令和 5 年 3 月改訂



市民生活部 生活環境課

目 次

第 1 章 計画策定の趣旨

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画の期間	2
4 計画の対象地区及び対象とする空家等	2

第 2 章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状	3
2 空家等の発生要因	3
(1) 人口減少・高齢化	
(2) 高齢者のみ世帯の増加	
3 空家等がもたらす問題	4
(1) 周辺地域へもたらす問題	
(2) 空家等所有者等の問題	
4 課題	5
(1) 所有者意識の課題	
(2) 空家等対策の推進体制の課題	
(3) 管理不全空家等の課題	

第 3 章 空家等対策に関する基本方針

1 所有者管理の原則	7
2 多様な主体との協力・連携による対策	7
3 管理不全空家等への対応	7
4 世界遺産登録に向けた取組	7

第 4 章 空家等対策の取組

1 空家等の発生抑制	9
(1) 空家等実態調査の実施	
(2) 市民への情報発信（適切な管理、支援制度等）	
(3) 地域への啓発活動の検討	
(4) 関係機関と連携した将来空家等となる可能性のある建築物に対する相談体制の構築	
(5) 町並みや歴史的建造物の保存	
2 空家等の流通・活用促進	20
(1) 空家等を活用するための対策	
(2) 関係機関と連携した流通の促進の取組	
3 管理不全な空家等の防止・解消	21
(1) 自治会など地域における取組に対する支援	
(2) 特定空家等に対する措置	
(3) 既存法に基づく措置	
(4) 緊急対応措置の検討	
(5) 除却等に対する支援制度	
(6) 所有者不明土地解消に向けた民事基本法制の改正	
4 空家等に係る跡地の活用	28
(1) 地域での公共的管理と利活用	
(2) 跡地を活用するための対策	

第 5 章 空家等に関する対策の実施体制及び相談への対応

1 空家等に関する対策の実施体制	29
(1) 佐渡市空家等対策協議会	
(2) 佐渡市特定空家等審査会	
(3) 佐渡市空家等対策関係課長会議	
2 空家等に関する相談への対応	29

第1章 計画策定の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い、全国的に空家問題が顕著化しており、本市においても空家等に対する苦情や問い合わせが多くなっています。

国では、全国的に適切な管理が行われない空家等が深刻な社会問題となってきたことを受け、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を公布、平成27年5月に施行し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することとしました。

本市においても空家等の増加やそれらがもたらす問題は、市民生活の安心と安全を確保するうえで重要な課題であることから、「佐渡市総合計画」や「佐渡市環境基本計画」においても対策の推進が掲げられており、空家等対策の方向性を明確化し、効果的、効率的に推進していくとともに、広く市民に周知を図るため「佐渡市空家等対策計画」を策定しました。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項の規定に基づく計画であり、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定しています。

【参考】

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月27日法律第127号)(抜粋)

(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。

(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。

3 計画の期間

本市の空家等対策について、空家等の今後の状況を踏まえた中長期的な取組を推進する一方、迅速な取組も必要なことから、計画期間を平成 29 年度から令和 8 年度までの 10 年間とします。

なお、社会情勢の変化や各種施策の実施状況により、計画の中間時期（計画策定から概ね 5 年経過後）において、これまでの取組に対する評価と検証を実施して、次のステップとしての計画期間や具体的な施策についての見直しの必要性を検討し、計画内容の改訂を行います。

4 計画の対象地区及び対象とする空家等

本計画の対象地区は、佐渡市全域とします。

また、本計画で対象とする空家等は、法第 2 条第 1 項に規定される「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。

ただし、本計画では、今後の空家等の発生予防の対策も含むことから、「空家等」となるおそれのある建築物も対象としています。

【参考】

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号)(抜粋)

(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。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

近年、空家数は全国的に増加の傾向で、平成30年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、空家率は13.6%と過去最高になっています。また、新潟県の空家率は同調査において14.7%でした。

佐渡市内の空家数は、7,300戸で、平成25年の調査から大幅に増加しており、空家率も24.9%と全国および新潟県に比べて高くなっています。

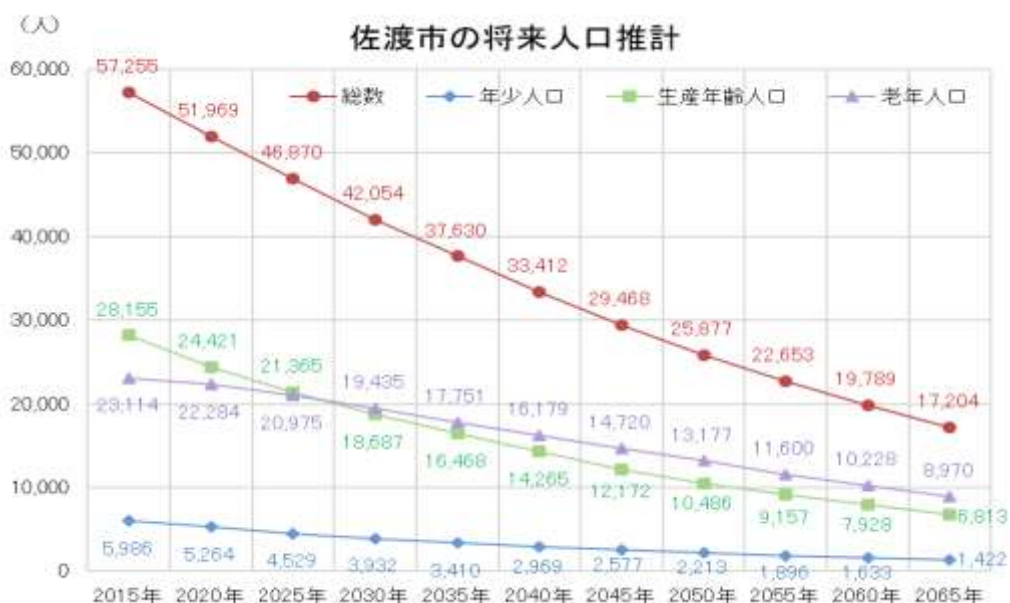
	全 国		新 潟 県		佐 渡 市	
	H25	H30	H25	H30	H25	H30
総住宅数	60,628,600	62,420,000	972,300	994,000	28,580	29,370
空家数	8,195,600	8,460,000	132,000	146,000	5,810	7,300
空家率	13.5%	13.6%	13.6%	14.7%	20.3%	24.9%

資料：総務省統計局「各年住宅・土地統計調査結果」

2 空家等の発生要因

(1) 人口減少・高齢化

本市の人口は年々減少しており、また、2030年（令和12年）には、老年人口が生産年齢人口を上回る見込みとなっています。今後、人口減少並びに高齢化により、多くの空家等が発生すると考えられます。

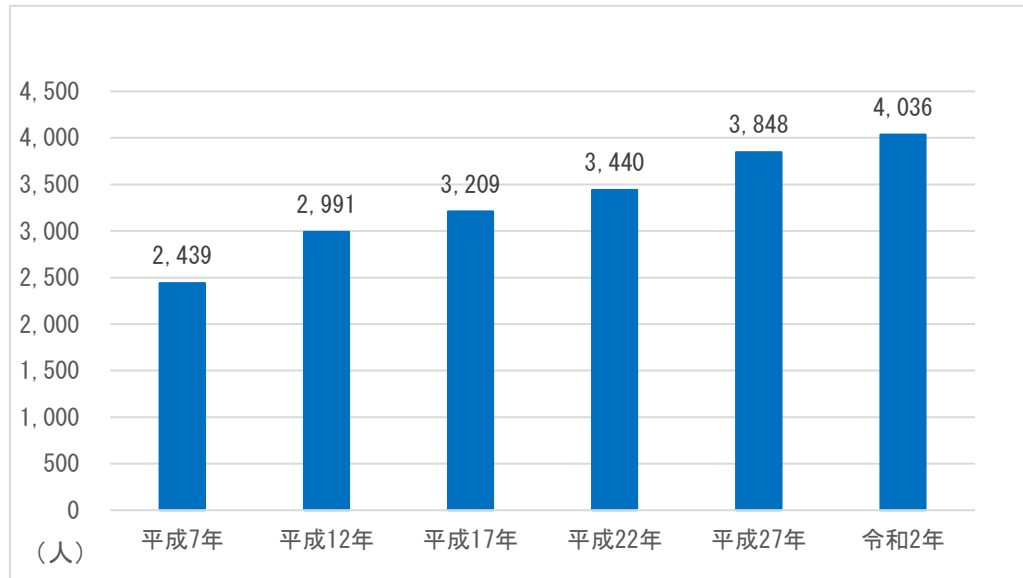


資料：佐渡市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（令和4年3月改訂）

(2) 高齢者のみ世帯の増加

今後の人口減少並びに高齢化の予測とともに、高齢者のみ世帯の増加による単身世帯の増加傾向も空家等が発生する要因と考えられます。

佐渡市の高齢単身世帯の推移



資料：総務省統計局「国勢調査」

3 空家等をもたらす問題

(1) 周辺地域へもたらす問題

空家等の発生に伴い周辺地域にもたらす影響は多岐にわたり、次の点が問題とされます。

問 題	主 な 内 容
安全上の問題	老朽化による倒壊事故や、風雨による建築資材等の剥落、飛散による事故など
生活・衛生上の問題	ゴミの放置による異臭や、草木の繁茂による病害虫の発生、越境による隣接住民等への影響など
防犯上の問題	不特定の者による不法侵入や放火などの犯罪の可能性
景観上の問題	防災、生活・衛生及び防犯上の問題と併せて発生する景観の悪化、地域イメージの低下など

(2) 空家等所有者等の問題

一般的に指摘されていることやこれまでの本市における空家等の相談内容を踏まえ、所有者等の問題を整理すると概ね次のとおりとなります。

問 題	主 な 内 容
心理的な問題	遠方に居住しており、管理責任意識を持ちにくい
	相続人が多数存在し権利関係が複雑
	盆や正月の帰省時に利用するため手放すことに抵抗感がある
	近隣住民の目が気になり抵抗感がある
	家財道具を残しているため手放しにくい
経済的な問題	改修、除却費用を負担する余裕がない
	除却後の固定資産税の負担が増加する（※）
身体的な問題	施設入所や長期入院等によって管理できない

※ 住宅用地については、固定資産税住宅用地特例が適用されているため、更地にした場合に当該土地の固定資産税が増加する場合があります。

4 課 題

本市における空家等の現状や問題を踏まえると、今後の空家等対策を進めていく上での課題として、次の事項が考えられます。

(1) 所有者意識の課題

核家族化や高齢化が進行し、高齢単身世帯が増加する中、高齢の居住者が施設へ入居または死亡することなどにより空家等となるケースが多く見受けられます。また、複雑な権利関係や相続問題などにより相続が適切に行われなかった結果、財産処分の意思決定が困難になることなどが課題として挙げられます。

加えて、所有者等が日常的に居住や使用していない空家等の状況を把握し、適切に管理していくためには、建物の補修、立木の伐採、雑草の除去、害虫の駆除など幅広い観点で定期的に点検することが必要です。しかし、誰がどのように管理していくかについて話し合い、適切に管理するという意識が低いことも課題です。

(2) 空家等対策の推進体制の課題

本市においても空家等の相談や通報が多数寄せられており、多くの市民が適切に管理されていない空家等に対して不安を感じていることがわかります。空家等の増加により地域コミュニティの活力が低下していることから、空家等の問題は地域の課題でもあります。

また、所有者等のみならず地域住民が、対応について相談できる窓口が不明確であり、空家等対策を総合的に推進するための体制の構築が課題です。

併せて、市外からの移住や市内での住み替えを希望する相談者が、希望に沿った住宅を確保できるよう、空家等の物件情報を収集、公表して、仲介支援を行う体制をより充実させることも今後の課題です。

(3) 管理不全空家等の課題

住宅が密集した古くからの市街地などにおいては、狭小敷地や未接道敷地のため再建築が困難なことで、空家等となり、老朽化が進行する場合があります。

また、既成市街地における環境改善にあたっては、規模や形態が異なる住宅の混在、土地の細分化、複雑な権利関係など、多くの課題があります。こうした空家等に対する市民の不安を解消するために、管理不全な空家等を是正していくことが課題です。

※管理不全(な)空家等

所有者等により適切な管理が行われていない空家等。

第3章 空家等対策に関する基本方針

1 所有者管理の原則

空家等は、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則であり、その権利と責任が保障されています。

法第3条で「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」と規定されているように、空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあることが前提となります。

また、空家等が原因で被害にあった場合などの民事上の事件についても、財産権・所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

2 多様な主体との協力・連携による対策

空家等の問題は、いまや所有者等だけの問題ではなく、地域の安心と安全や生活環境への悪影響のほか、地域の魅力や活力の低下が懸念されるなど、地域の問題となっています。

このため本市では、管理不全な空家等について、地域（市民）及び関係機関等と連携して協力を得ながら、法に基づき所有者等に適切な管理を行うよう促すとともに、空家等を地域の活性化に向けた資源ととらえ、空家等の活用と流通を促していきます。

3 管理不全空家等への対応

市民の生命、身体または財産へ危険が及ぶことを防止するため、市による緊急措置や危険排除の実施が必要であると判断した場合、法に基づき、原因となっている空家等に措置を講じます。

なお、本市が行う措置は、空家等の解体を前提としたものではなく、公益性に基づく危険排除のために必要最小限の範囲で行うものとします。

4 世界遺産登録に向けた取組

本市は、世界文化遺産登録を目指しており、町並みの保存や歴史的建造物の保存と活用並びに景観に配慮した建築物への対応を推進していきます。

第4章 空家等対策の取組

空家等対策は、空家等の状態に応じて、「空家等の発生抑制」、「空家等の流通・活用促進」、「管理不全な空家等の防止・解消」、「空家等に係る跡地の活用」の4つの段階で構成し、総合的に推進していきます。また、今後本計画を推進していく上で、さらに対応が必要と考えられる場合には、追加の対策を講じて内容の充実を図っていきます。

居 住 中	1 空家等の発生抑制
	<ul style="list-style-type: none"> (1) 空家等実態調査の実施 (2) 市民への情報発信（適切な管理、支援制度 等） (3) 地域への啓発活動の検討 (4) 関係機関と連携した将来空家等となる可能性のある建築物に対する相談体制の構築 (5) 町並みや歴史的建造物の保存
空 家 化	2 空家等の流通・活用促進
	<ul style="list-style-type: none"> (1) 空家等を活用するための対策 (2) 関係機関と連携した流通の促進の取組
管理不全状態	3 管理不全な空家等の防止・解消
	<ul style="list-style-type: none"> (1) 自治会など地域における取組に対する支援 (2) 特定空家等に対する措置 (3) 既存法に基づく措置 (4) 緊急対応措置の検討 (5) 除却に対する支援制度
跡 地 の 活 用	4 空家等に係る跡地の活用
	<ul style="list-style-type: none"> (1) 地域での公共的管理と利活用 (2) 跡地を活用するための対策

1 空家等の発生抑制

高齢化や人口減少と、持家で暮らす高齢単身世帯の増加傾向を踏まえると、今後、さらに空家等が増加することが予想されます。空家等の増加を抑制するためには、現存する空家等について対策を講ずることと併行して、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが必要となります。このため、以下の取組を実施します。

(1) 空家等実態調査の実施

本市における空家等の概要を総体的に把握し、今後の効果的な空家等対策を検討・実施するため、空家等の実態調査を実施しました。

【調査の概要】

① 調査の対象

住 宅：居住を目的として建築された建物で、現在居住がされていない建物
非住宅：納屋や店舗等の住宅以外の建物で、倒壊などにより第三者に危害を及ぼすおそれのある建物

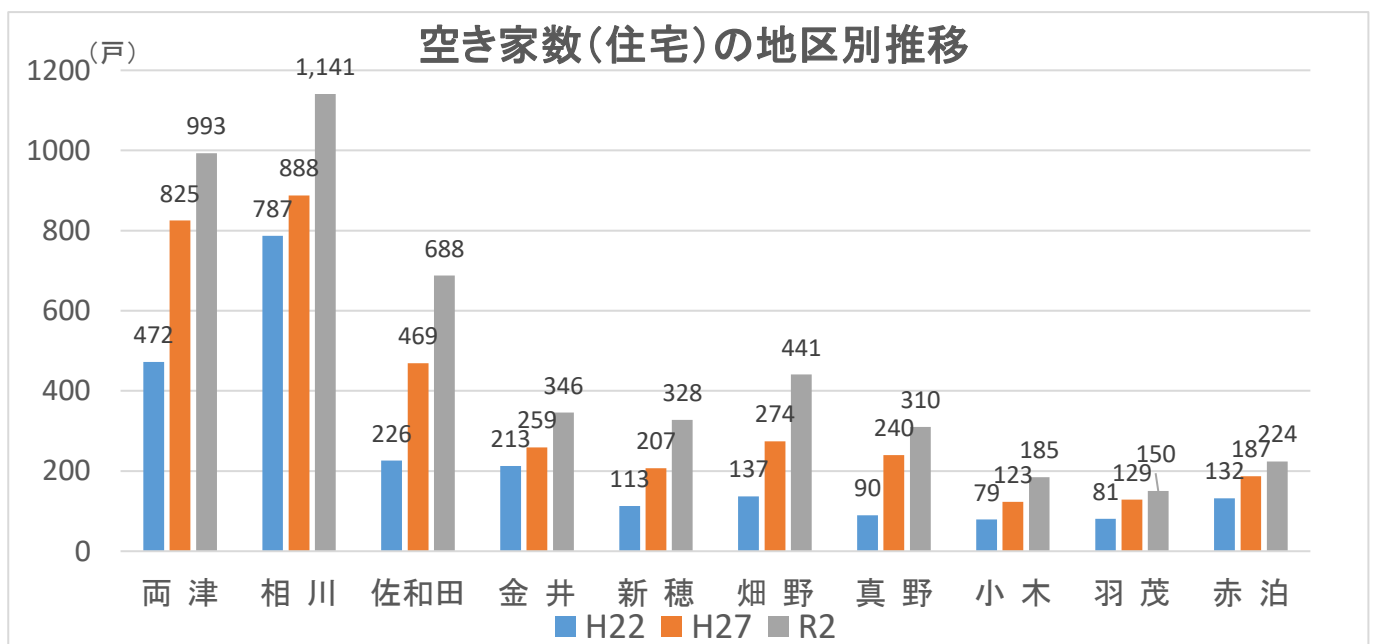
上記を対象に外観目視による実態調査を実施しました。

② 調査の期間

令和2年9月10日から令和3年2月28日まで

【実態調査の結果】

実態調査の結果、市内の空家等は、4,958戸存在することが判明しました。このうち住宅(4,806戸)を平成22年度及び平成27年度に実施した実態調査と比較すると、各地区において増加しています。



空家等の状況は常に変化することから、地域住民などからの通報や相談に加え、市の内部組織で密接に連携し、空家等の情報収集に努め、適正管理の指導及び流通・活用の促進を図ります。

【空家所有者等アンケートの実施】

空家対策については、空家の所有者等の意向と市の施策が噛み合わなければ、問題の解決は困難と考えます。そこで、空家等実態調査で把握した空家の所有者等を対象に、アンケート調査を実施しました。

① 調査の対象

令和2年度空家実態調査に基づき、空家と思われる建物4,958件から外観調査により居住可能と判断した500件を抽出

② アンケート調査回収期間

令和4年7月8日～8月5日

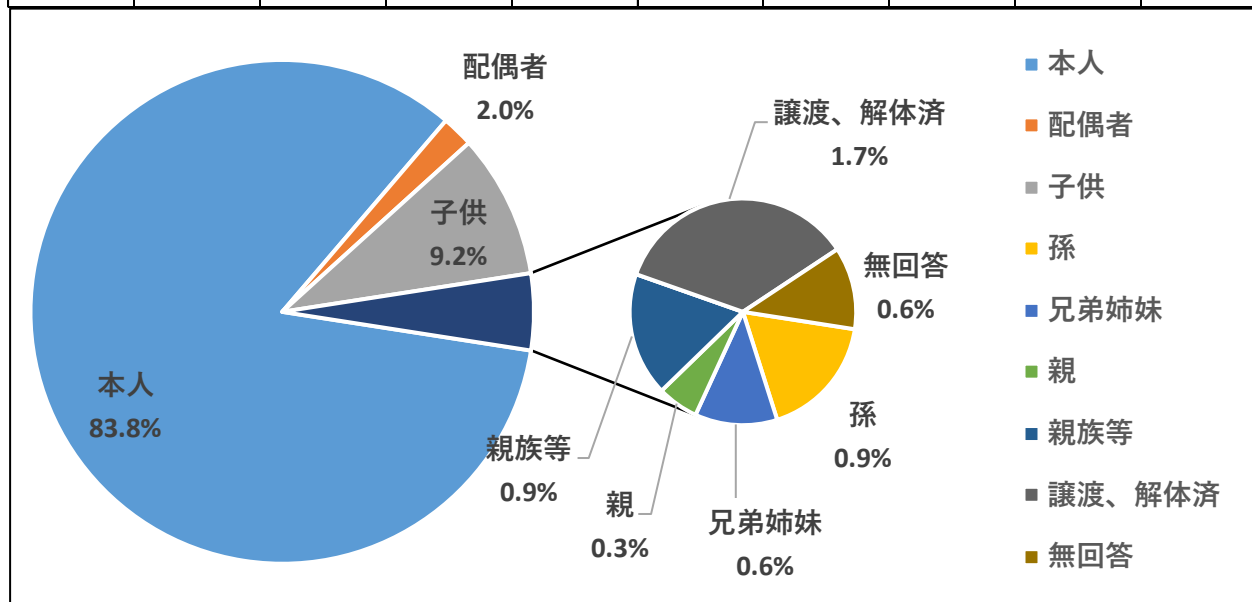
③ 回収状況

・アンケート送付件数	500件
・回答件数	346件（回収率 69.2%）
うち利用していない（空家）	229件

アンケート集計結果

【問1】：本アンケートを回答される方はどなたですか？（選択はひとつ）

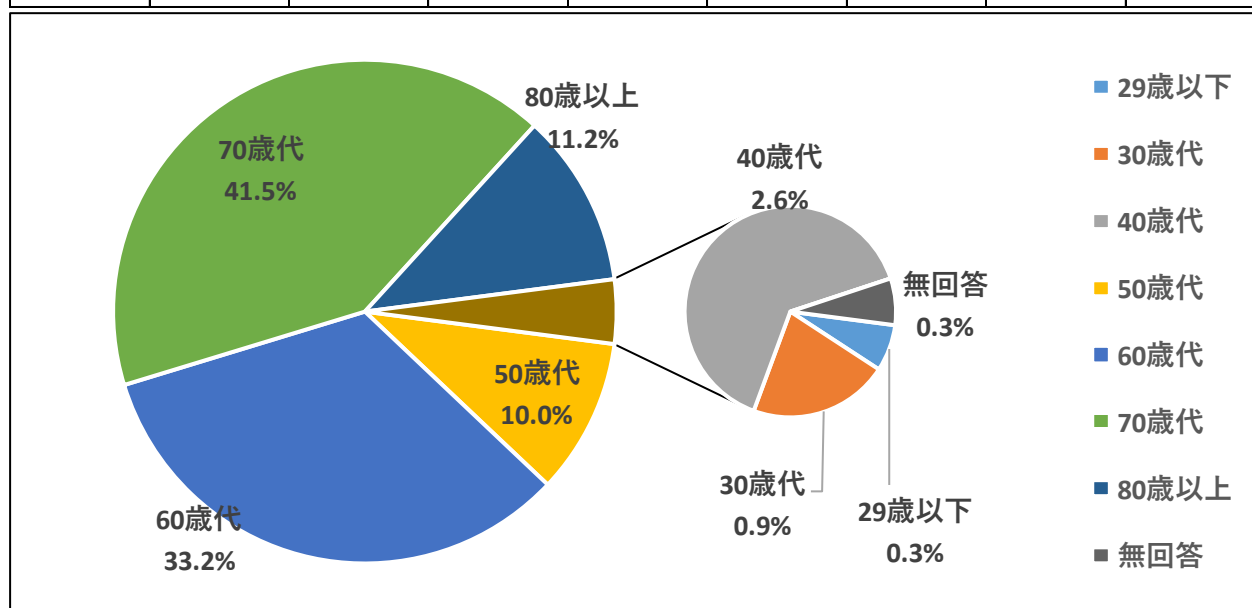
本人	配偶者	子供	孫	兄弟姉妹	親	親族等	心当たりのない	譲渡、解体済	無回答
290	7	32	3	2	1	3	0	6	2



回答される方については、「本人」が83.8%（290件）となっており、次いで「子供」が9.2%（32件）、「配偶者」が2.0%（7件）となっています。

【問2】：本アンケートを回答される方の年齢はおいくつですか（選択はひとつ）

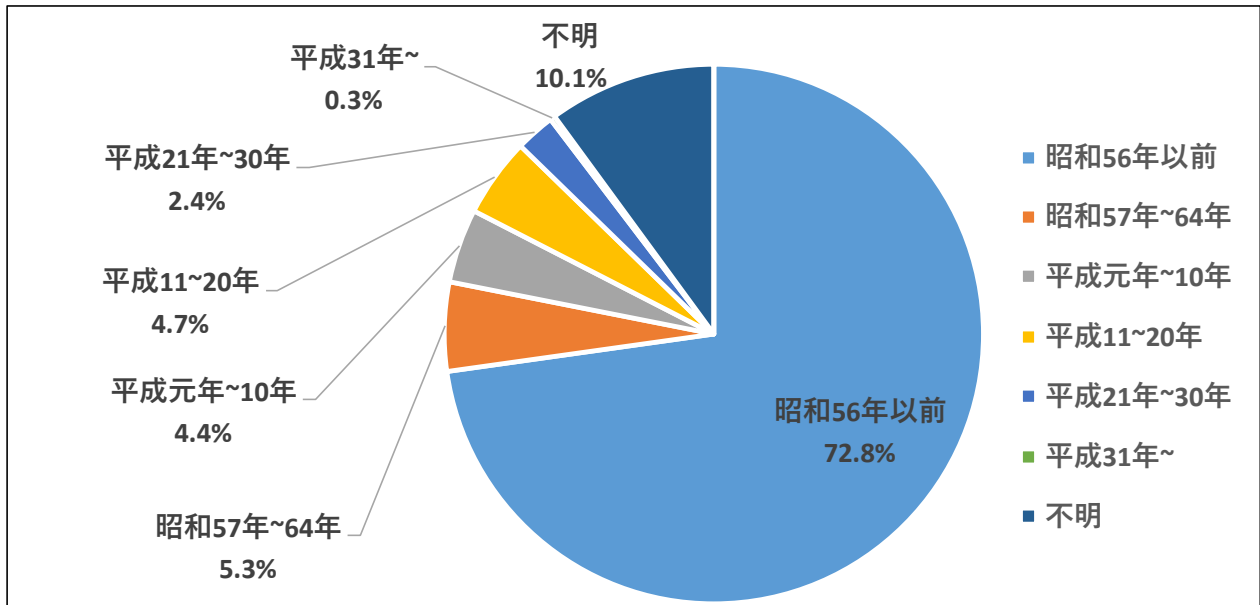
29歳以下	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳以上	法人等	無回答
1	3	9	34	113	141	38	0	1



回答者の年代については、「70歳代」が41.5%（141件）となっており、次いで「60歳代」が33.2%（113件）、「80歳以上」が11.2%（38件）と全体の85%以上が60歳以上のシニア世代となっています。

【問3】：建物が建築された時期はいつ頃ですか。（選択はひとつ）

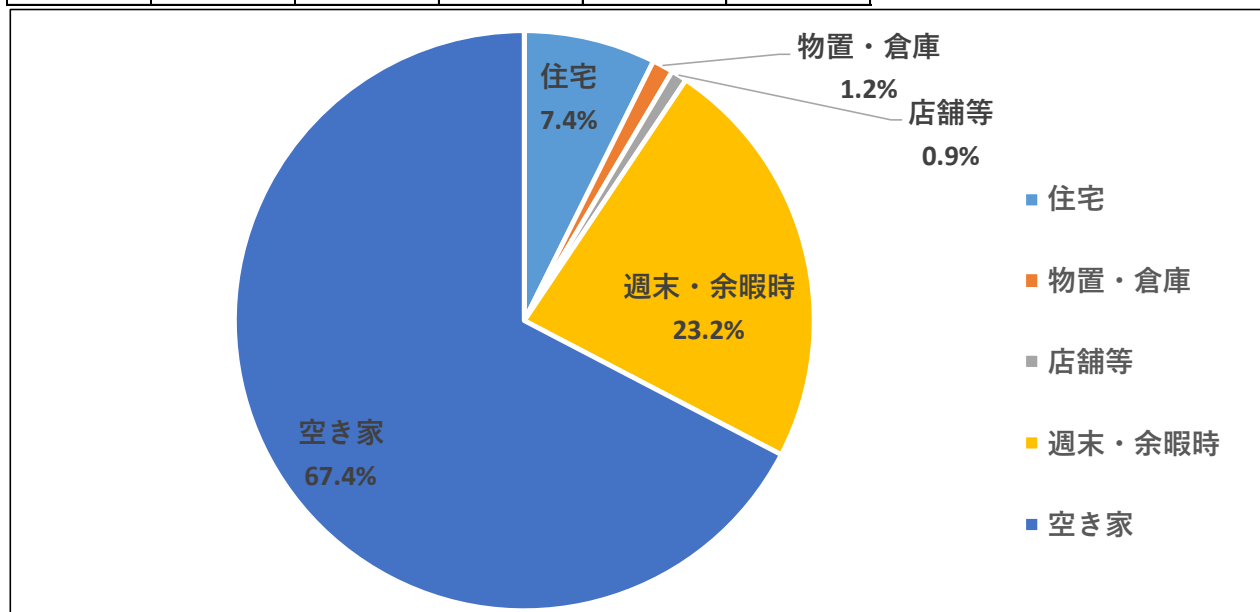
昭和56年以前	昭和57年～64年	平成元年～10年	平成11～20年	平成21年～30年	平成31年～	不明	無回答
246	18	15	16	8	1	34	0



建物の建築時期については、「昭和56年以前」が72.8%（246件）と最も多く、耐震基準に満たない建築物が多く存在していることが推察されます。また、「不明」が10.1%（34件）となっています。

【問4】：現在、建物はどうのように使用していますか（選択はひとつ）

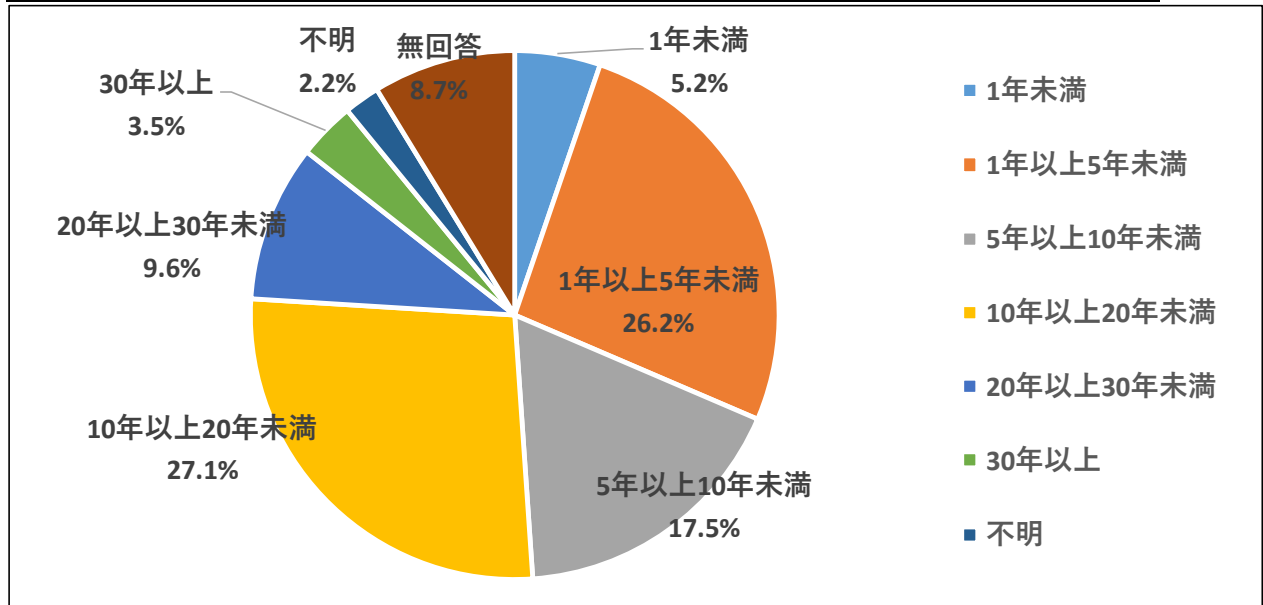
住宅	物置・倉庫	店舗等	週末・余暇時	空き家	無回答
25	4	3	79	229	0



建物の使用状況については、「空き家（使用していない）」が67.4%（229件）となっています。次いで、「週末・余暇時」が23.2%（79件）、「住宅」7.4%（25件）、「物置・倉庫」1.2%（4件）、「店舗等」0.9%（3件）となっています。

【問5】：建物を利用しなくなってからどのくらい経過しましたか？（選択はひとつ）

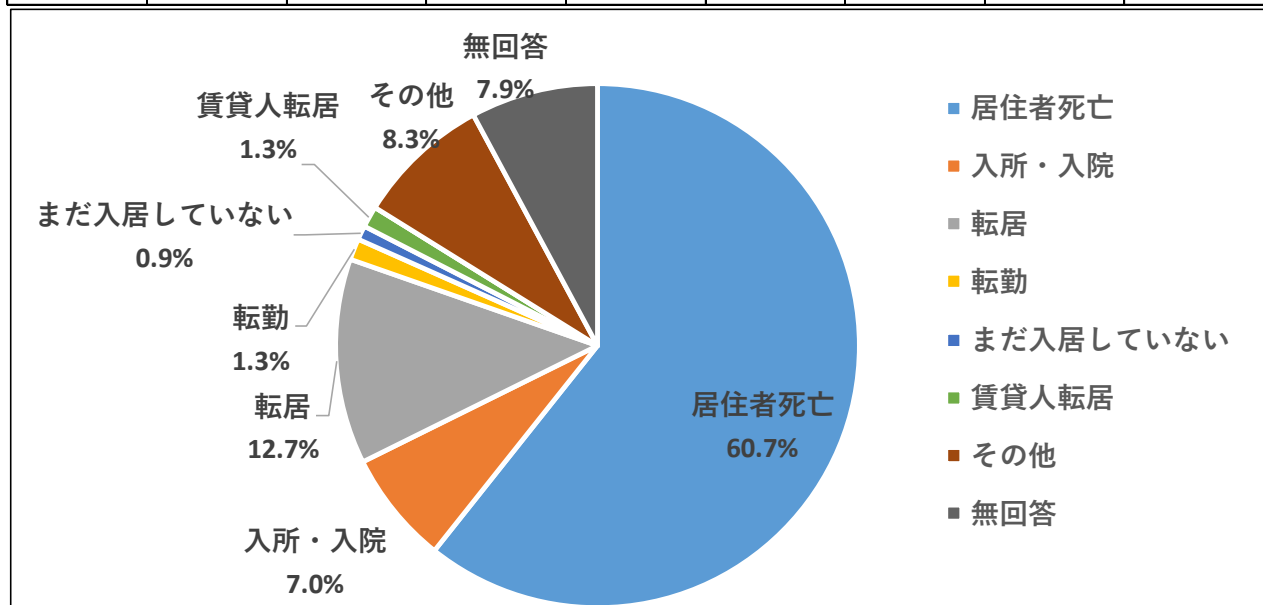
1年未満	1年以上5年未満	5年以上10年未満	10年以上20年未満	20年以上30年未満	30年以上	不明	無回答
12	60	40	62	22	8	20	0



建物を利用しなくなってからの経過期間については、「10年以上20年未満」が27.1%（62件）、次いで「1年以上5年未満」が26.2%（60件）となっています。空き家になるなど低利用の長期化は、管理不全の状況に陥っていることが懸念されるうえ、利活用にも影響を及ぼすため、優先的に対策を図る必要があります。

【問6】：建物を利用しなくなった理由で最も大きな要因は何ですか？（選択はひとつ）

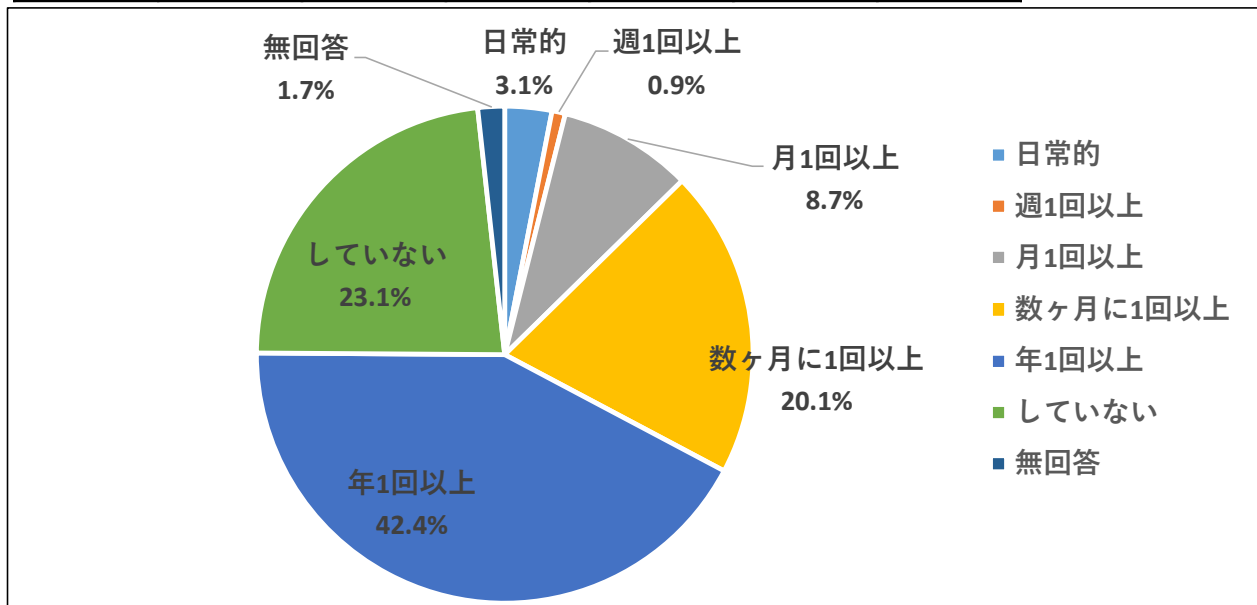
居住者死亡	入所・入院	転居	転勤	まだ入居していない	賃貸人転居	相続人未定	その他	無回答
139	16	29	3	2	3	0	19	18



建物を利用しなくなった理由については、「居住者死亡」が60.7%（139件）、次いで、「転居」12.7%（29件）、「その他」8.3%（19件）、「入所・入院」7.0%（16件）となっています。一般的に空き家となる大きな要因は居住者死亡によるものと言われており、本市においても同様の傾向がみられます。

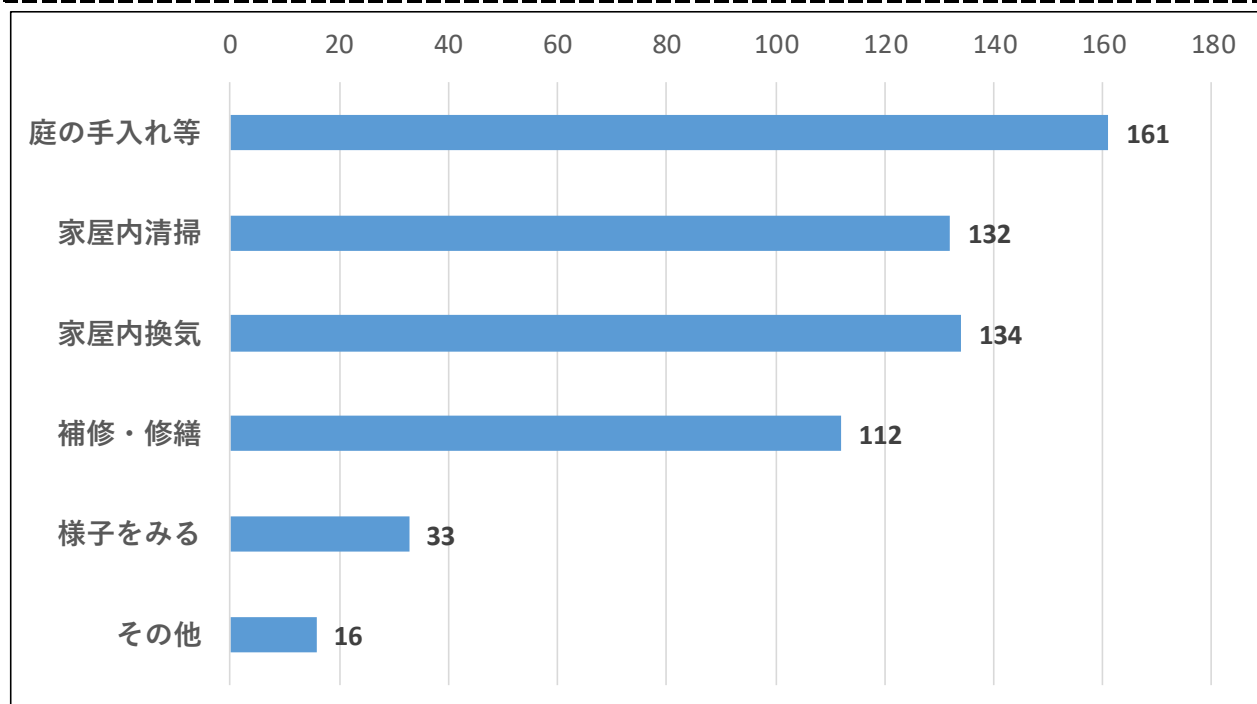
【問7】：建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。（選択はひとつ）

日常的	週1回以上	月1回以上	数ヶ月に1回以上	年1回以上	していない	無回答
7	2	20	46	97	53	4



建物の維持管理の頻度については、「年1回以上」が42.4%（97件）、次いで「していない」が23.1%（53件）となっています。月1回以上、維持管理されている割合が1割程度の回答となっています。

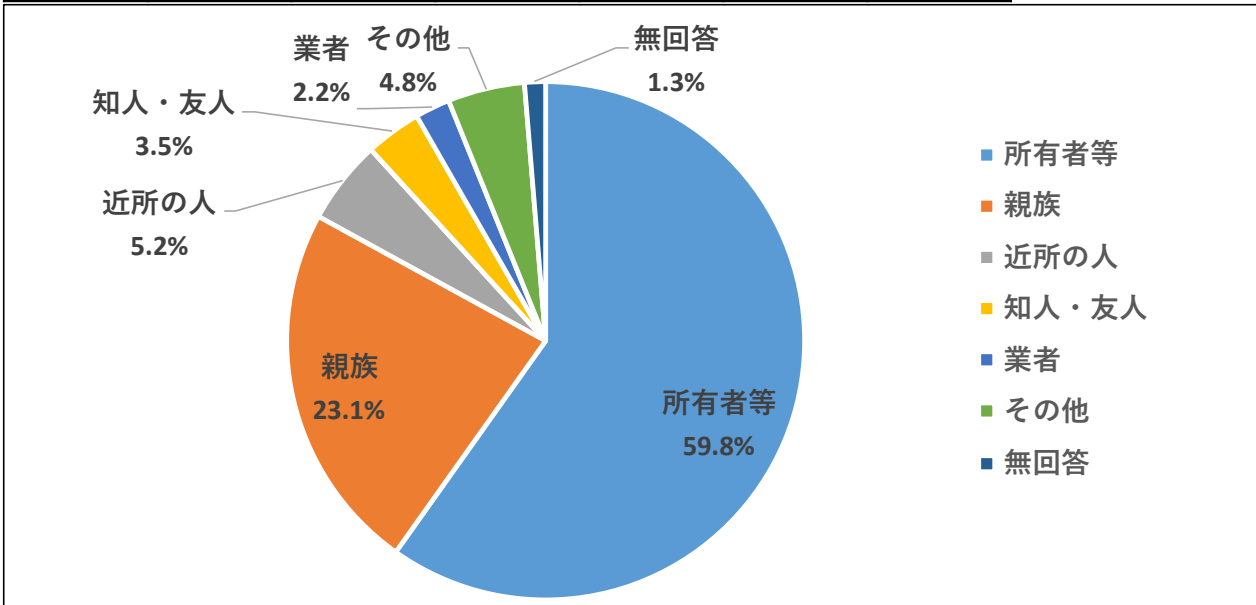
【問8】：建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか？（複数選択）



建物の維持管理の内容については、「庭の手入れ等（161件）」が最も多く、次いで「家屋内換気（134件）」、「家屋内清掃（132件）」となっています。

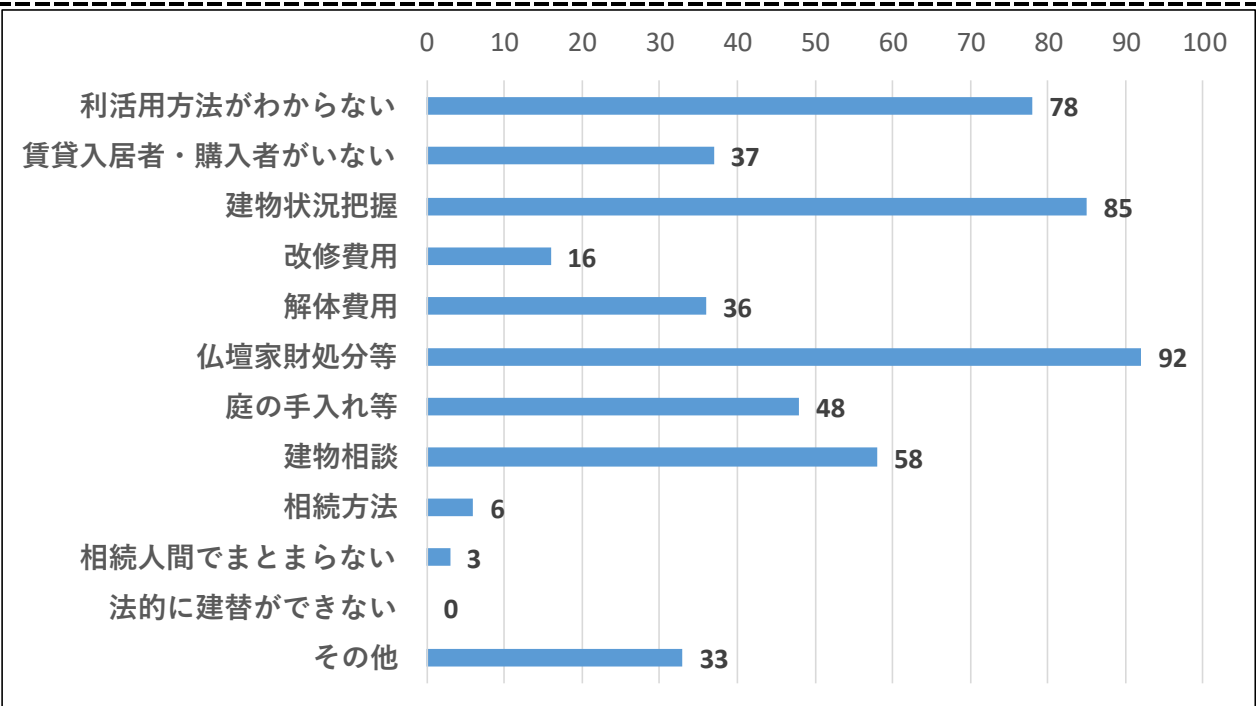
【問9】：主な管理者はどなたですか。（選択はひとつ）

所有者等	親族	近所の人	知人・友人	業者	その他	無回答
137	53	12	8	5	11	3



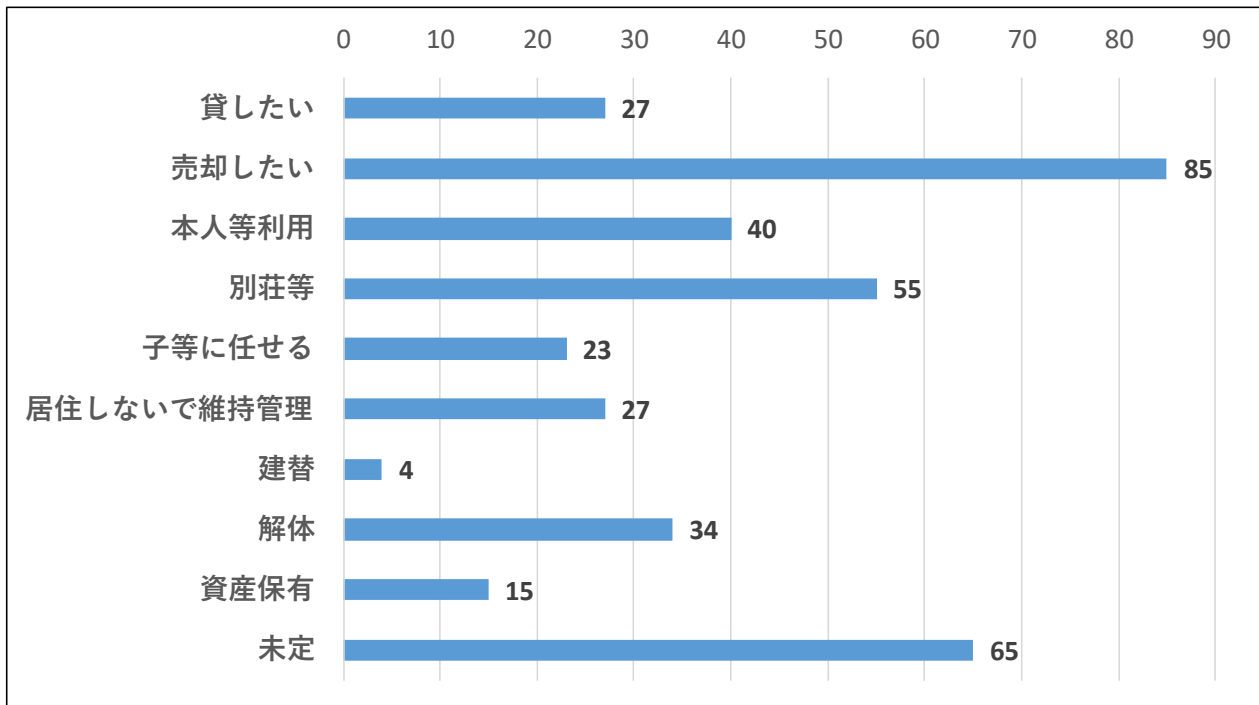
主な管理者については、「所有者等」が59.8%（137件）と最も多く、次いで「親族」が23.1%（53件）、「近所の人」5.2%（12件）となっています。

【問10】：建物について、どのようなことがお困りですか。（複数回答）



建物に関して困っていることについては、「仏壇家財処分等（92件）」が最も多く、次いで、「建物状況把握（85件）」、「利活用方法がわからない（78件）」となっています。

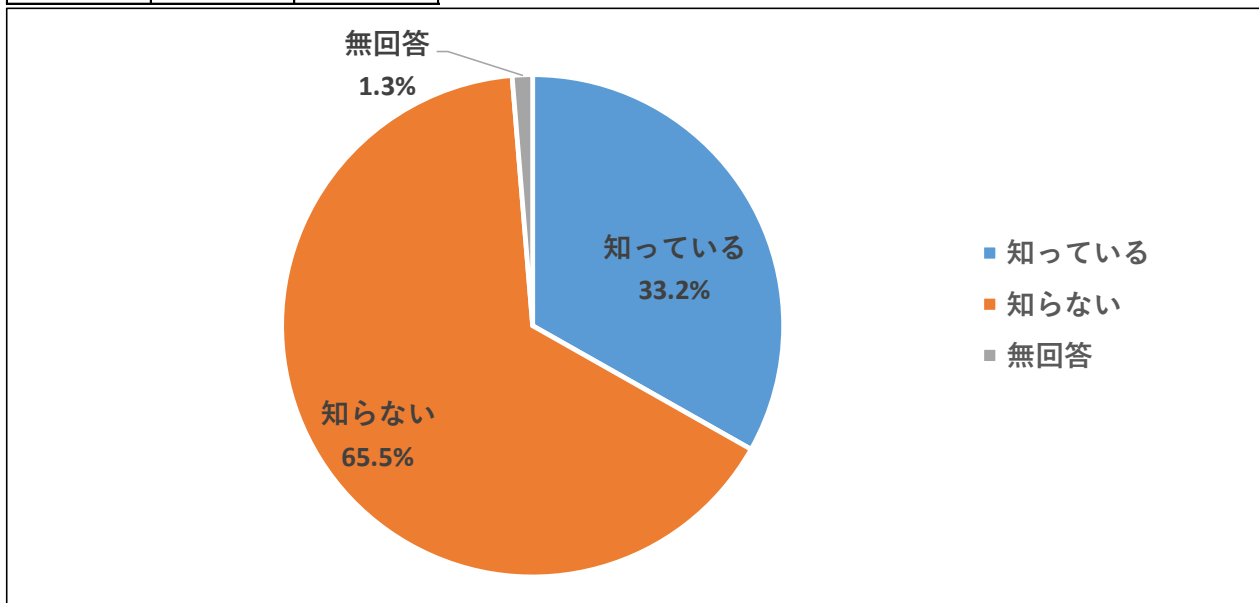
【問11】：今後、建物をどのように利活用したいですか。（複数回答）



今後の活用意向については、「売却したい（85件）」が最も多く、次いで「未定（65件）」、「別荘等（55件）」、「本人等利用（40件）」となっています。活用意向が分かれているため、それぞれの意向に応じた対策を講じる必要があります。

【問12】：空き家バンク制度を知っていますか（選択はひとつ）

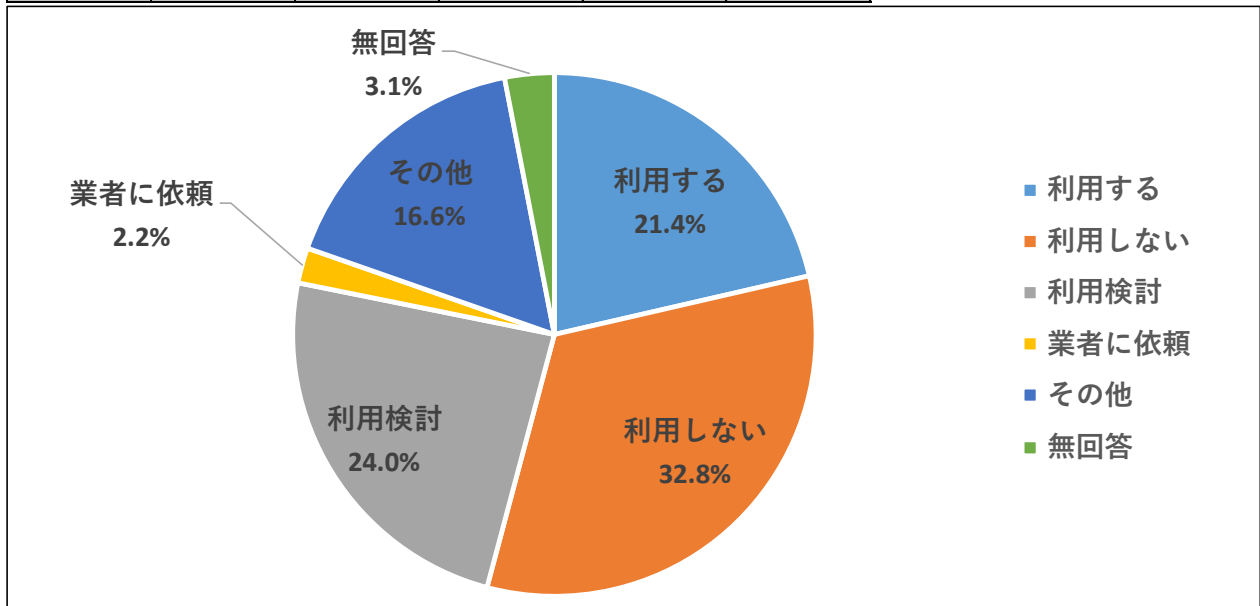
知っている	知らない	無回答
76	150	3



空き家バンク制度について、「知らない」が65.5%（150件）となっています。

【問13】：空き家バンク制度の利用を希望しますか（選択はひとつ）

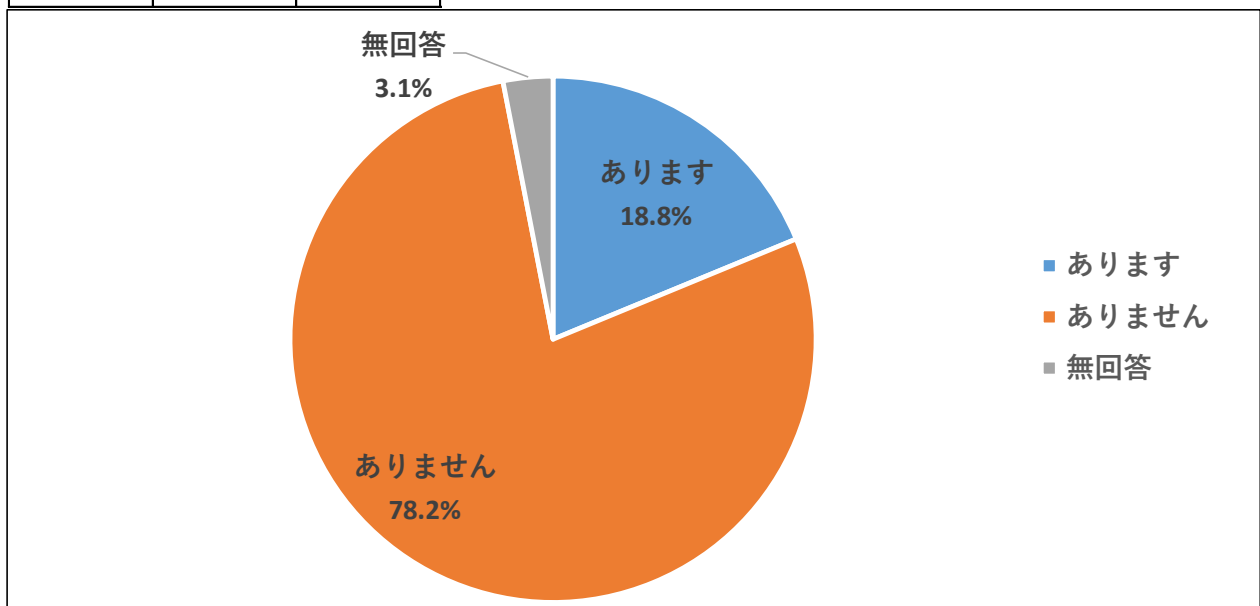
利用する	利用しない	利用検討	業者に依頼	その他	無回答
49	75	55	5	38	7



空き家バンク制度について、「利用する」21.4%（49件）、「利用検討」24.0%（55件）と合計で約45%以上の回答者が、空き家バンク制度の利用に前向きに考えています。

【問14】：佐渡市のホームページ（空き家情報）をご覧になったことはありますか（選択はひとつ）

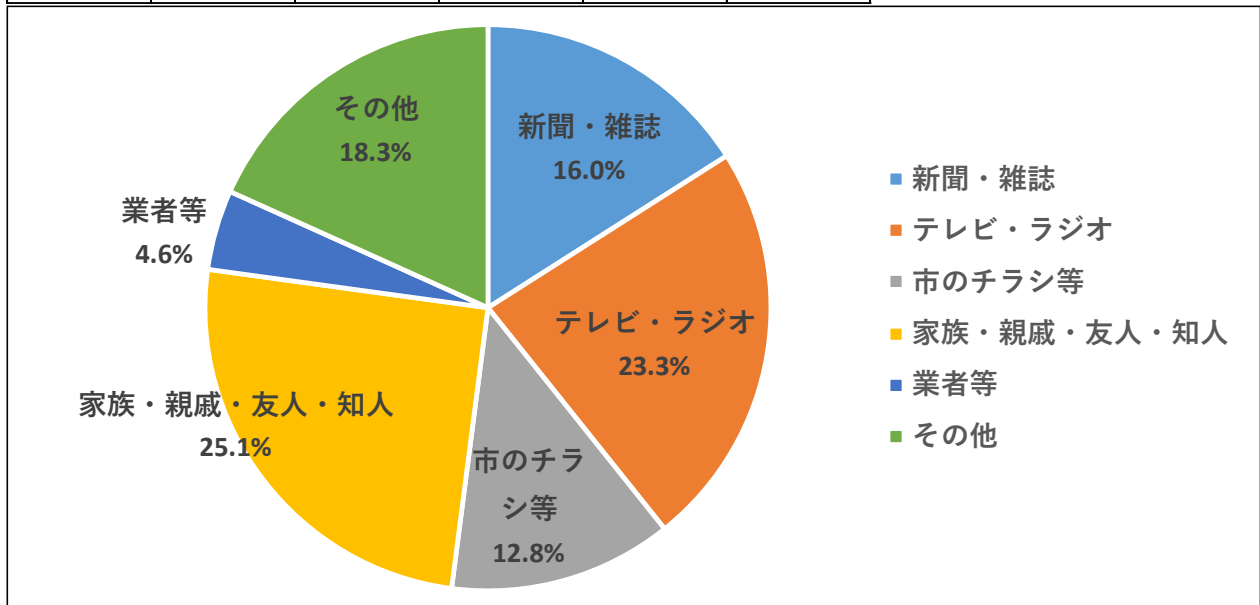
あります	ありません	無回答
43	179	7



佐渡市のホームページ（空き家情報）について、約8割弱がご覧になっていないとの回答でした。

【問15】：市のホームページのほか、空き家等に関する情報をどこから知ることが多いですか。（選択はひとつ）

新聞・雑誌	テレビ・ラジオ	市のチラシ等	家族・親戚・友人・知人	業者等	その他
35	51	28	55	10	40



空き家等に関する情報収集については、「家族・親戚・友人・知人」が25.1%（55件）と口コミによる入手が比較的高い数値となっていますが、媒体手段が分かれており、様々な媒体を利用して周知する必要があります。

【問16】：空家について感じていることや、要望等

主な回答は以下のとおりです。

- ・売却したいが、相続人間で結論が出ない。
- ・維持管理に費用がかかる。
- ・新型コロナのために帰省できず困っている。
- ・解体業者等を知りたい。
- ・利活用法など情報が欲しい。
- ・建物は処分したいが、仏壇家具等の対応に苦慮
- ・何かに利用してもらいたいが、売れるとは思えない。
- ・解体費用が高すぎる。
- ・建物だけでなく、山林・墓・田畑についても心配
- ・高齢であり、維持管理するのに経済的にも体力的にも限界
- ・老朽化で解体を考えているが、長屋のため両隣との兼ね合いがある。
- ・庭、畑の草刈が一番の悩み。空き家専門に年数回草刈をしてくれる業者を知りたい。
- ・佐渡に住むことはなく、子供に相続することになると困るので、売るというよりは譲りたい。
- ・将来は空き家バンクに登録したい

など

アンケート総評

関係者の年代を見ると 60 歳以上が 85.9%あり、大部分を占めています。内訳を見ても 70 歳代以上の高齢者の割合が 52.7%もあり、解決までの時間的に余裕がないことが伺えます。

建物の建築年を見ると、昭和 56 年以前の古い建物が 72.8%を占めており、何らかの対応をしないと流通に困難なケースが多くなる恐れがあり、将来的に、特定空家等に移行していくことが懸念されます。

維持管理についても、「していない」又は「年 1 回以上」という方が 65.5%を占めており、住宅劣化の要因となっているように推察されます。

利活用を含め、空家関係者の解決に向けた意欲を沸き立たせることができるよう、民間と協力し制度を構築することが急務であります。

また、空家バンク制度についても、知らないという方が 65.5%もあった。このことから、効果的な周知・宣伝についても対策を講じる必要があります。

(2) 市民への情報発信（適切な管理、支援制度 等）

所有者等は、周辺に悪影響を及ぼさないように、空家等を適切に管理する必要があります。市ホームページへの情報掲載や市役所の窓口、専門家団体等で啓発チラシを配布することで、適切な管理に向けた意識啓発を行います。

「空き家をお持ちの方へ」

<https://www.city.sado.niigata.jp/site/ijyu/33623.html>

(3) 地域への啓発活動の検討

空家等の管理について、所有者等だけの問題ではなく、地域の課題として捉えた対応を促すため、地域からの要望に応じて自治会等に出向き、専門家団体等の協力を得ながら、空家等に関する講座を開催するなど、地域への啓発活動を検討します。

(4) 関係機関と連携した将来空家等となる可能性のある建築物に対する相談体制の構築

所有者等の死後、空家等の相続登記がされず、管理者が不在、または不明となることが、管理不全な状態の空家等が発生する要因のひとつになっています。

今後、このような状態を防ぐため、所有者等が明確なうちに、空家等の管理や処分の方法などを相談できる窓口の開設や、市広報紙などを利用して意識の醸成に努めます。

また、生前あるいは相続発生時に速やかに相続登記ができるよう、司法書士会などの関連団体との連携について検討します。

(5) 町並みや歴史的建造物の保存

文化財として保存すべき歴史的建造物が、空家等になることで保存が危ぶまれる場合もあり、文化財保護の観点からもその対策に取り組みます。

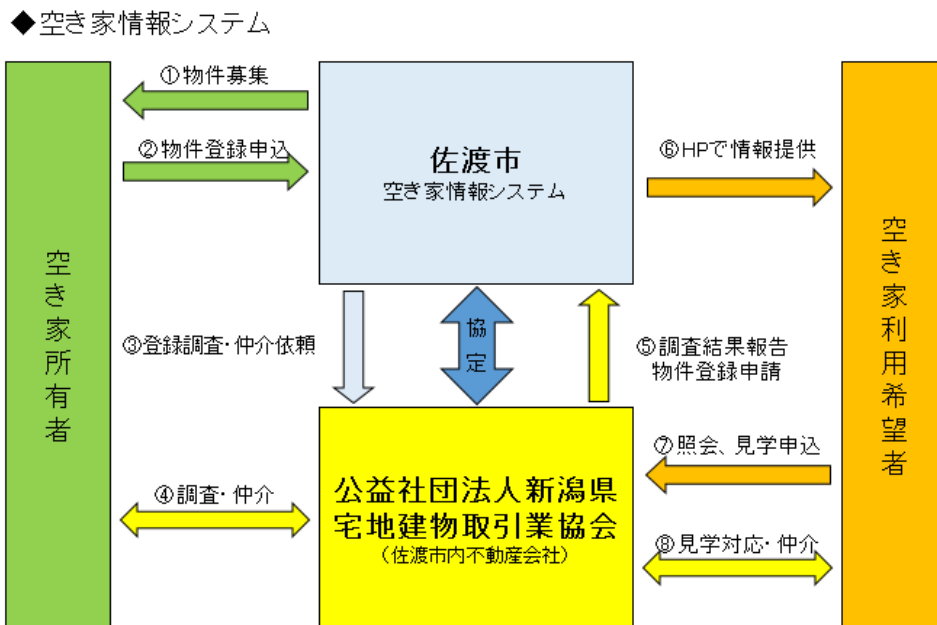
2 空家等の流通・活用促進

(1) 空家等を活用するための対策

全国的な傾向と同様に人口減少や高齢化が進行する中、U I ターン等の移住者を地域へ積極的に受け入れるための受け皿として空家等を利用することは、効果的な空家等対策となるだけでなく、地域コミュニティの活力を維持するためにも有効な手段といえます。

市内で空家等の利活用を検討する市民には「佐渡市空き家情報システム」（空き家バンク）への登録を促進し、市ホームページと併せて民間事業者が運営する全国版空き家バンクでの情報掲載を行い、空き家の流通を推進していきます。

また、U I ターン者が空き家バンク登録物件を購入した場合には、改修に伴う一部経費を支援する等、空家等の所有者等と利活用希望者とのマッチングを行い、空家等が円滑に流通・活用できるよう進めます。



(2) 関係機関と連携した流通の促進の取組

空家等の活用を促進するためには、売却や賃貸など中古住宅の流通市場を活性化させる必要があります。このため、市内不動産関係団体と情報を共有しながら、空き家利活用を希望する方と市内不動産関係団体とつなぐ空き家相談員の養成等相談体制作りを進め、官民が連携し空家等の流通を促進します。

3 管理不全な空家等の防止・解消

適切な管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることが、全国的な課題となっていることから法が施行されました。

まずは、所有者等への啓発や注意喚起、さらには地域住民による見守り等を推進、支援することで、管理不全な空家等の防止、解消を促すとともに、周辺へ悪影響を及ぼす空家等に対しては、法に基づいた実効性のある改善指導を行い、市民の安心と安全を確保することが必要です。そのため、次の取組を実施します。

(1) 自治会など地域における取組に対する支援

所有者等の意向に基づいた空家等の修繕などの管理を行う自治組織に対し、管理に係る経費の一部を**支援します**。

(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等の認定について、法では具体的な基準を規定していないことから、国が示す「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）」（以下「ガイドライン」という。）を参考として、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により、特定空家等に対応することが適当であると示しています。

本市では、ガイドラインを参考に「佐渡市特定空家等判定マニュアル」を作成して、特定空家等の認定に対応していきます。

特定空家等と認定する場合、その所有者等に対し通知する必要があることから、まずは、法に基づいて所有者等の調査を進めます。

特定空家等か否かの判断にあたり、外観の目視による調査だけでは足りず、敷地内や建物内部の状況を確認する必要がある場合には、必要な限度において法に基づく立入調査を実施します。

また、ガイドラインでは「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」等による判断や、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か」等によって判断するとしています。

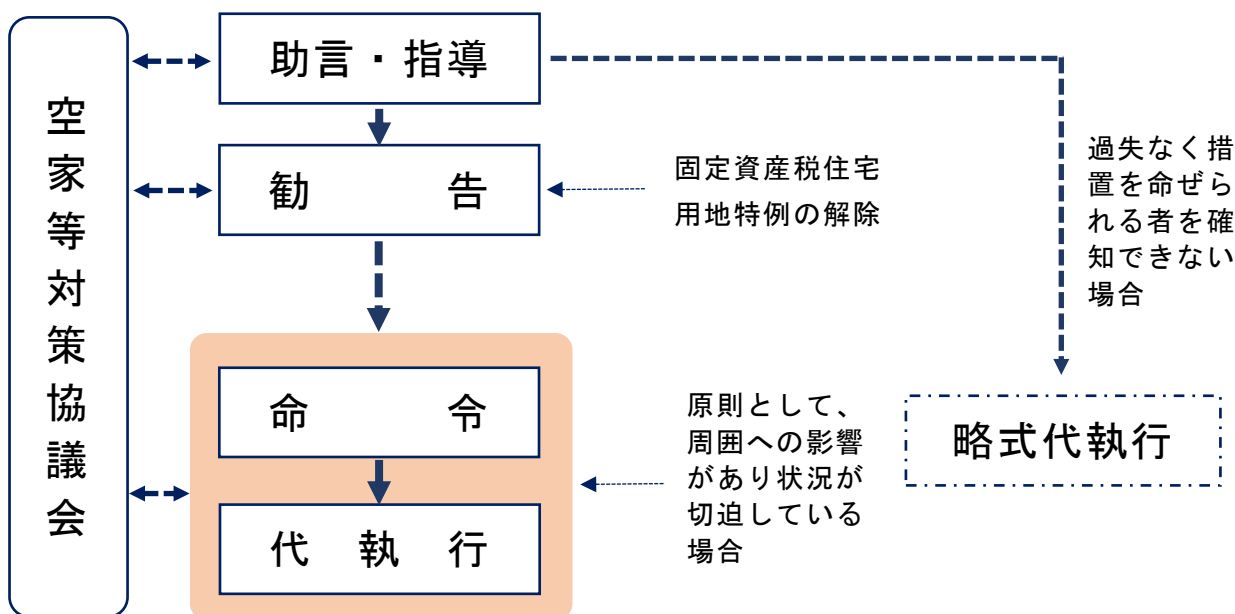
本市では、ガイドラインで示された判断の参考となる基準を考慮して、特定空家等として措置が必要となるかを個別に判断して対応していきます。

特定空家等に認定した後は、所有者等に対して法に基づき「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置を講ずることができると規定されています。「命令」や「代執行」といった処分性の強い措置（行政処分）をはじめ、これらの措置を講ずるかの判断については、必要に応じて、専門家等からの意見を聴取した上で判断していきます。

また、所有者等がいない場合や確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づく措置「略式代執行」の実施について検討します。

なお、空家等の外観目視による調査等により、特定空家等に該当しないと判断した空家等でも、その所有者等に対して適切な維持管理を促すなど、法に基づく措置以外の対応を必要に応じて実施します。

【特定空家等に対する措置の流れ】



(3) 既存法に基づく措置

建築物等の指導に関しては、法のほか、他法令においても制度が整備されています。

国のガイドラインにおいて、「各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。」とされています。

【参考】

「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）

（抜粋）

2. 具体の事案に対する措置の検討

（3）他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせ適用することも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。

ここでは、関連する他法令の制度とその内容・運用状況を整理しました。

①建築基準法

【法制度①】命令・行政代執行（第 9 条（違反建築物））

・違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。

（建築基準法（以下「建基法」という。）第 9 条第 1 項）

・措置を講じないとき等は、代執行できる。（建基法第 9 条第 12 項）

【運用】

・通常、建基法に違反する建築物への指導は、所管部局が建基法第 12 条第 5 項に基づく報告を所有者等に求め、建築物の違反を明確にし、当該違反事項に対し指導を行う。

・指導にあたっては、所有者等と建基法の違反をどのように是正するか相当の期間をかけ調整し、進めているものである。

・このため、建基法の違反発覚から是正完了まで長期間となる場合が多い。

- ・また、法による空家等の指摘事項が必ずしも建基法の違反にならないケースが、また逆に建基法の違反指導や措置命令による是正が、必ずしも空家等の改善に至らないケースも想定される。
- ・建基法の違反事項が不明な状況では、当該条文を根拠とした除却等の命令を行える可能性は極めて低く、迅速な法的措置を行うことができない。(建基法第9条第7項の規定による仮命令があるが、これは使用禁止、使用制限の措置となる。)

【法制度②】 勧告・命令・行政代執行（第10条（保安上危険な建築物））

- ・既存不適格建築物である劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等で放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある建築物等については、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。(建基法第10条第1、2項)
- ・著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。(建基法第10条第3項)
- ・措置を講じないとき等は、代執行できる。(建基法第10条第4項)

【運用】

- ・建基法第10条は、構造等の規定が現行の基準に適合していない、いわゆる既存不適格建築物が対象である。
- ・このため、建基法による完了検査済証が交付されていない場合、その確認をどのように行うかが課題となる。(古い戸建住宅は完了検査を受検していない事例が特に多い。)
- ・要件が厳しく判断基準も明確ではないため実際の適用は難しく、また、建築物所有者にとって不利益処分であるため、行政庁は処分基準を定めなければならないが、処分基準を定めているところは少ない。
- ・国交省によると、全国で建基法第10条第3項による命令を実施した件数は、平成17年から平成25年までで16件である。

※既存不適格建築物 建基法及びこれに基づく命令、条例等（以下「建基法等」という。）の施行又は適用の際に、現に存する建築物で建基法等の基準に適合していない建築物。ここで対象としている基準は、建基法第2章（建築物の敷地、構造及び建築設備）であり、建築年次が昭和56年5月以前（構造基準）、昭和54年3月以前（外装材等の構造基準）であることが一つの目安と考えられる。

《参考》

建基法第 9 条、第 10 条の行為主体は「特定行政庁」とされ、特定行政庁は建築主事を置く市町村となるが、建築主事のいない当市では新潟県が対応することとなる。

②消防法

【法制度】命令（第 5 条）

- ・ 消防長、消防署長は、火災の予防に危険であると認める場合等に、当該防火対象物の改修・移転・**除去**等の必要な措置を命令できる。
- ・ 措置を講じないとき等は代執行できる。

【運用】

- ・ 命令の内容は、火災予防に必要な最小限度の物件の**除去**とされているため、空家対策としての効果は低いと考えられる。

③廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）

【法制度】命令（第 19 条の 4）

- ・ 一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬、処分が行われた場合に生活環境の保全上支障が生じると認められるときは、市町村長は、支障の除去及び支障の発生の防止のために必要な措置を講じることが命令することができる。

【運用】

- ・ 空家自体を「一般廃棄物」と認定することは困難であり、空家問題に廃棄物処理法を適用することは極めて限定的と考えられる。

④道路法

【法制度】命令（第 44 条）

- ・ 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「沿道区域」として指定し（指定基準を条例で定める。道路の各一側について幅 20m 以内。）、その損害又は危険を及ぼす竹林や工作物等について、道路管理者において、その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は、その工作物等の管理者に対し、その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じることが命令できる。

【運用】

- ・沿道区域が指定された道路に危険を及ぼす空家に限り、適用できる可能性がある。
(令和元年 10 月現在、佐渡市内で沿道区域の指定は無い。)

⑤民法

【法制度】 事務管理（応急措置及び継続した管理）と費用償還請求（第 697 条から 702 条）

- ・ 行政機関が義務なく他人のために事務を始めた者として、所有者に代わって事務管理となる応急措置をとり（第 697 条）、費用償還請求（第 702 条）により要した費用を所有者に請求することは可能と考えられる。

【運用】

- ・ 地方自治体の空家対策条例マニュアル等に、事務管理を根拠として説明しているものもあるが、民法第 700 条では義務なく他人のために事務を始めた者は、本人又は相続人等が管理することができるに至るまでは管理を継続しなければならないとなっている。応急措置だけでは済まない可能性が高く、行政機関の対応として支障があると考えられる。

⑥災害対策基本法

【法制度】 市町村長による応急措置義務（第 62 条）

- ・ 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときには、災害の発生を防御し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を速やかに実施しなければならない。

【運用】

- ・ 応急措置を実施するために支障となる工作物を除去することは認められているが、予防的に倒壊のおそれのある空家の撤去を認めているものではないと解釈されている。

⑦景観法

【法制度】 命令（第 70 条）

- ・ 景観地区が定められる際、現に存し基準に適合しない建築物で、形態意匠が景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認められる場合、形態意匠の制限に適合するために必要な改築、模様替え等の措置を命令できる。

【運用】

- ・景観地区に限定される。令和4年10月現在、佐渡市内では指定なし。

(4) 緊急対応措置の検討

倒壊等により、周辺住民等へ危害を及ぼす可能性の高い空家等について、市が緊急的に危険を回避する場合の対応を検討します。

(5) 除却等に対する支援制度

日常生活における安心と安全の確保や良好な景観を形成することを目的に、危険な空家等の解体、除却をする所有者等の支援を行うことで、管理不全空家等の減少を進めていきます。

(6) 所有者不明土地解消に向けた民事基本法制の改正

国は、以下のとおり、所有者不明の土地の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に見直しをしました。本市では、制度の広報・周知を図ることにより、管理不全空家等の減少に努めます。

なお、①は令和6年4月1日(住所等の変更登記の申請義務化は今後政令で制定)、②は令和5年4月1日、③は令和5年4月27日に施行されます。

①登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し

- ・相続登記の申請義務化
- ・住所等の変更登記の申請義務化

②土地利用に関連する民法の規律の見直し(土地利用の円滑化)

- ・所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度等の創設
- ・共有者不明の共有地の利用の円滑化
- ・相隣関係規定の見直し
- ・相続制度の見直し

③土地を手放すための制度の創設(発生予防)

- ・相続土地国庫帰属制度の創設

【老朽危険廃屋対策支援事業（平成 22 年度から実施）】

対象となる建築物

次の全てに該当すること

- ・ 建替えを目的としていないこと
- ・ 市内に所在する法第 2 条第 1 項に規定する空家等であること
- ・ 法第 2 条第 2 項で規定する特定空家等または、住宅地区改良法第 2 条第 4 項で規定する不良住宅で、かつ、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建築物であること

補助対象額

- ・ 木造建築物は、補助対象経費の 2 分の 1 以内（交付上限額 80 万円）
- ・ 非木造建築物は、補助対象経費の 5 分の 4 以内（交付上限額 400 万円）

【危険空家安全対策支援事業（平成 28 年度から実施）】

- ・ 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の空家の必要最小限の安全対策工事

補助対象額

- ・ 補助対象経費の額の 2 分の 1 以内（交付上限額 30 万円）

4 空家等に係る跡地の活用

(1) 地域での公共的管理と利活用

空家等の解体撤去後の跡地については、一義的には所有者等の管理となりますが、所有者等以外の第三者が利活用することで地域の活性化などにつながる場合も考えられます。

除却後の空家等に係る跡地の活用につながる施策を検討していきます。

(2) 跡地を活用するための対策

地域が主体となり、空家等の解体撤去後の跡地を利用して、地域を活性化させる取組に対し、支援を行っていきます。

第5章 空家等に関する対策の実施体制及び相談への対応

1 空家等に関する対策の実施体制

国・県及び協議会並びに関係機関等と密接に連携し、空家等に関する対策に取り組めます。

(1) 佐渡市空家等対策協議会

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、佐渡市空家等対策協議会を設置します。

(2) 佐渡市空家等対策協議会専門部会

特定空家等を認定する際や措置を講ずる場合に、必要に応じて専門家の意見を聴取するため、佐渡市空家等対策協議会専門部会を設置します。

(3) 佐渡市空家等対策関係課長会議

庁内で空家等対策に関する部署間の連携を図るとともに、本市における空家等に係る施策を横断的に推進することを目的として、佐渡市空家等対策関係課長会議を設置します。

2 空家等に関する相談への対応

空家等に関する問い合わせは、利活用に関するものから周辺に及ぼしている悪影響に対する苦情など多岐にわたることから、次のとおり相談窓口を設けます。

空家等に関する相談窓口

市民生活部 生活環境課 環境対策係

電話：0259-63-3113