

湯沢町空家等及び空き地対策計画

(令和 6 年度～令和 10 年度)

令和 7 年 3 月
湯 沢 町

目 次

第1章 計画の趣旨

1	計画の背景	1
2	計画の位置付け	1
3	空家等及び空き地の定義	1

第2章 空き家及び空き地の現状

1	新潟県の空き家の現状	3
2	湯沢町の空き家及び空き地の現状	3

第3章 空家等及び空き地対策の基本的な取組方針

1	計画の対象地区	5
2	計画の期間	5
3	空家等及び空き地の調査	5
4	空家等及び空き地対策の基本方針	5
5	所有者等による空家等及び空き地の適切な管理促進	5
6	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進	6
7	特定空家等に対する措置	6
8	管理不全空家等及び管理不全所有者不明土地等 に対する措置	7
9	空家等及び空き地に関する対策の実施体制	8

第1章 計画の趣旨

1 計画の背景

少子高齢化の進展、都市部への人口集中、人口減社会の到来など、かつてない社会情勢の変化に直面するなか、管理不全空き家は全国的に大きな問題となっている。

湯沢町においては、管理不良の空き家による通行人、通行車両及び近隣住宅への危害等が懸念され、解決が求められている。

また、空き地についても、適切な管理が行われずに周辺地域に悪影響を与えるものが多くなっている。特に、不動産登記情報で所有者が分からず、いわゆる所有者不明土地は管理不全状態になりやすいことから管理の適正化と利用の円滑化は喫緊の課題である。

本計画は、空き家及び空き地のうち、管理不良により町民生活に悪影響を及ぼす空き家及び空き地について、早急の対策が必要であるという認識に基づき空き家及び空き地対策の方向性等について基本的な考え方を示すものである。

2 計画の位置付け

湯沢町空家等及び空き地対策計画は、湯沢町総合計画の下に位置づけられるものであり、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家等対策法」という。）第7条第1項の規定及び所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「所有者不明土地法」という。）第45条第1項の規定に基づき作成する。

本計画は、町の空家等及び空き地の現状や課題を踏まえ、今後の空家等及び空き地に関する対策や実施体制などについて明らかにするものとする。

3 空家等及び空き地の定義

本計画で対象とする空家等の種類は、空家等対策法で定める「空家等」「特定空家等」「管理不全空家等」とする。

（参考）

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

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13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるとときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

本計画で対象とする「空き地」は、所有者不明土地法第2条第1項に規定する「所有者不明土地」及び土地基本法第13条第4項に規定する「低未利用土地」（以下「所有者不明土地等」という。）とする。また、「管理不全所有者不明土地」及び「管理不全隣接土地」（以下「管理不全所有者不明土地等」という。）は所有者不明土地のうち、所有者不明土地法第38条第1項及び第2項に該当するものとする。

（参考）

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（抜粋）

第二条 この法律において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

第三十八条 市町村長は、所有者不明土地のうち、所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれるもの（以下「管理不全所有者不明土地」という。）による次に掲げる事態の発生を防止するために必要かつ適当であると認める場合には、その必要の限度において、当該管理不全所有者不明土地の確知所有者に対し、期限を定めて、当該事態の発生の防止のために必要な措置（次条及び第四十条第一項において「災害等防止措置」という。）を講ずべきことを勧告することができる。

- 一 当該管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。
- 二 当該管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。

2 市町村長は、前項の規定による勧告をする場合において、当該勧告に係る管理不全所有者不明土地に隣接する土地であって、地目、地形その他の条件が類似し、かつ、当該土地の管理の状況が当該管理不全所有者不明土地と同一の状況にあるもの（以下「管理不全隣接土地」という。）による次に掲げる事態の発生を防止するために必要かつ適当であると認めるときは、その必要の限度において、当該管理不全隣接土地の所有者に対しても、期限を定めて、当該管理不全隣接土地について、当該事態の発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

- 一 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。
- 二 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。

土地基本法（抜粋）

第十三条 国及び地方公共団体は、前条第一項の計画に従って行われる良好な環境の形成又は保全、災害の防止、良好な環境に配慮した土地の高度利用、土地利用の適正な転換その他適正な土地の利用及び管理の確保を図るため、土地の利用又は管理の規制又は誘導に関する措置を適切に講ずるとともに、同項の計画に係る事業の実施及び当該事業の用に供する土地の境界の明確化その他必要な措置を講ずるものとする。

2、3 略

4 国及び地方公共団体は、第一項の措置を講ずるに当たっては、低未利用土地（居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地をいう。以下この項において同じ。）に係る情報の提供、低未利用土地の取得の支援等低未利用土地の適正な利用及び管理の促進に努めるものとする。

第2章 空き家及び空き地の現状

1 新潟県の空き家の現状

新潟県内の空き家は、令和5年に 155,300 戸となっており、総住宅数 1,015,200 戸に占める空き家の割合（空家率）は 15.3% となっている。

2 湯沢町の空き家及び空き地の現状

湯沢町の空き家については、平成29年度に空き家の調査と既存住宅ストック活用を目的として空き家実態調査を行った。

（1）平成29年度空き家実態調査の概要

平成29年度に実施した空き家実態調査の概要については以下のとおり。

1 目的

- ・適切に管理が行われていない空き家は防災、防犯、衛生又は景観上の問題があり、実態を把握し、適切に対処していく必要がある。
- ・町への移住・定住等を促進するために既存空き家ストックの有効活用が求められる。
- ・以上により、町内の空き家及び危険空き家の実態を把握する必要がある。

2 調査対象・調査方法

- ・町内に存在する全ての建築物を対象とする。
- ・町及び町内会で把握している空き家について、実態把握のための実地調査を行う。
- ・実地調査については株式会社大輝新潟支店へ業務を委託して実施する。
- ・空き家の定義は空家等対策法による。

3 調査実施方法

- ・調査期日：平成29年8月17日～平成30年3月4日
- ・実地調査により、空き家の所在および状態について都市計画図上にプロットする。
- ・空き家の調査結果や写真については別途シートを作成し管理する。

（2）調査結果

空き家実態調査により町内で確認した空き家の数は144棟となっており、そのうち管理不良の空き家の数は16棟となっている。地区別では三国地区で

20棟（うち管理不良の空き家3棟）、三俣地区で19棟（うち管理不良の空き家3棟）、土樽地区で39棟（うち管理不良の空き家5棟）、神立地区で26棟（うち管理不良の空き家3棟）、湯沢地区で40棟（うち管理不良の空き家2棟）となっている。

今回の調査では、実地調査と共に空き家所有者へのアンケートも実施しており、その結果を町の空家等対策施策に活かしていく。

□調査結果〔調査区域：町内全域〕

地区名	空き家	管理不良の空き家
三国地区	20棟	3棟
三俣地区	19棟	3棟
土樽地区	39棟	5棟
神立地区	26棟	3棟
湯沢地区	40棟	2棟
町内合計	144棟	16棟

また、空き地についても相続件数の増加、土地の利用ニーズと所有意識の希薄化が進行した結果、管理不全状態の空き地が増加しており、空き地に関する相談も増加している。

特に、公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は連絡がつかない所有者不明土地は、長期間管理がされることによって廃棄物の放置や土砂の流出等のおそれもあり、管理の適正化と利用の円滑化を図っていくことが重要である。

第3章 空家等及び空き地対策の基本的な取組方針

1 計画の対象地区

平成29年に実施した空き家実態調査の結果によると、町内全域に空家等が存在しており、様々な問題が発生していることが分かった。また空き地についても、年々相談件数が増加していることから、計画対象地域は町内全域とした。

なお、今後行う予定である空家等及び空き地の現地調査の結果、他の地区と比べ問題ある空家等及び空き地が多く存在するなどの理由により、対策を重点的に推し進める必要のある地区がある場合については、重点地区を定める。

2 計画の期間

総合的な空家等及び空き地対策の実現に向け、計画期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とし、空家等対策法や所有者不明土地法の改正や社会情勢等の変化に対応し、必要に応じて適宜見直しを行う。

3 空家等及び空き地の調査

空家等実態調査については、今後も定期的に実施するものとする。空き地の実態調査については、必要に応じて適宜実施する。

4 空家等及び空き地対策の基本方針

空家等及び空き地に関する対策は、適正に管理することや危険な状態のものをなくしていくこと（管理不全状態の解消）はもとより、空家等及び空き地を活用する（利活用の推進）、そもそも空家等及び空き地にしない（管理不全状態の発生抑制）など、総合的に取り組む必要がある。

5 所有者等による空家等及び空き地の適切な管理促進

適切な管理が行われない空家等及び空き地が及ぼす地域住民への影響などについて、空家等及び空き地の所有者等へ周知・啓発を行い、空家等及び空き地の管理は、所有者等に第一義的な責任があることについて意識の醸成を図り、適切な管理が行われない空家等及び空き地の発生を抑制する。

（1）空家等及び空き地の適切な管理に関する働きかけ

所有者等の死亡や転出、施設入所などにより、放置された空家等及び空き地が多くなることが想定されることから、これらに伴い、町の窓口での各種手続きの際に、適切な管理が行われるよう助言その他必要な援助を行うとともに、

空家等及び空き地の利活用等について早い段階から検討するよう働きかけを行うこととする。

(2) 空家等及び空き地の適切な管理等に対する支援

町外者等で、遠距離であることから空家等及び空き地の維持管理ができないとする事例が多いことから、民間事業者等を紹介することにより適切な管理ができるよう支援する。また、解体が必要な場合にも、同様の支援を行うこととする。

6 空家等及び除却した空家等に係る跡地及び空き地の活用促進

(1) 空家等及び空き地の活用促進

空家等及び空き地の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献など有効活用できる可能性のあるものも存在する。

空家等及び空き地を有効に利活用するために、民間、行政が連携して移住・定住施策を展開していくこととする。その中で空家等及び空き地の賃貸又は売却を希望する所有者から情報提供を受け、利用希望者に積極的に紹介していく。

(2) 除却した空家等の跡地に係る活用の促進

空家等の跡地を地域活性化のために利用する場合は、国等が実施する空家等関連施策を活用するなど、取り組みを支援する。

7 特定空家等に対する措置

周囲へ悪影響を及ぼす特定空家等に対しては、町民の生命、身体、財産や環境への影響を総合的に評価し、適切な助言、指導等の措置を行う。周囲へ悪影響を与える部分の改善や、使用不可能な空家等を解体へと指導する中で、状況に応じて、空家等及び跡地の活用方策についても検討を行う。

(1) 特定空家等の認定

そのまま放置すれば、著しく保安上危険、衛生有害な状態等にある特定空家等については、国から示されている「管理不全空家等及び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」（以下「ガイドライン」という。）又は住宅地区改良法施行規則第1条に示された基準に基づき危険度及び周囲への影響を調査し、担当課長会議に諮り認定を行う。

（2）特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては、空家等対策法及びガイドラインに基づき、以下のとおり適切な措置を講ずることとする。

① 助言・指導

町長は、特定空家等と認定した空家等の所有者に対し、除却、修繕、立木竹の伐採等の必要な措置について、行政指導とし「助言又は指導」を行い、所有者等自らの意思による改善を促す。

② 劝告

町長は、特定空家等の所有者に対する繰り返しの助言又は指導よっても、正当な理由なく倒壊の危険や衛生上著しく有害な状況等が改善されない場合は、相当の猶予期限を設け、所有者等に対し必要な措置をとるよう「勧告」することができる。

「勧告」措置を講じた場合、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずることができる。

③ 命令

町長は、特定空家等の所有者が、正当な理由なく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相当の猶予期限を設けて、勧告に係る措置をとることを「命令」することができる。

④ 代執行

町長は、命令措置を受けた特定空家等の所有者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は期限までに完了する見込みがないとき、行政代執行法に定めるところに従って、「代執行」することができる。

⑤ 緊急安全措置

町長は、空家等が管理不全な状態にあり、地域住民の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、安全対策等の措置を講ずるものとする。なお、状況に応じて町の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

（3）除却費等の助成による除去

周囲に悪影響を及ぼす特定空家等をはじめとする不良住宅のうち、隣接する建物、通行人等に重大な被害を及ぼす可能性がある場合は空き家再生等推進事業により解体費等の一部の助成を検討する。

8 管理不全空家等及び管理不全所有者不明土地等に対する措置

空家等の管理が適切に行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある管理不全空家等及び管理不

全所有者不明土地に対しては、町民の生命、身体、財産や環境への影響を総合的に評価し、適切な指導、勧告等の措置を行う。

(1) 管理不全空家等の認定

そのまま放置すれば、著しく保安上危険、衛生有害な状態等にある特定空家等については、国から示されている「ガイドライン」の基準に基づき危険度及び周囲への影響を調査し、担当課長会議に諮り認定を行う。

(2) 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に対しては、空家等対策法及びガイドラインに基づき、以下のとおり適切な措置を講ずることとする。

① 指導

町は管理不全空家等と認定した空家等の所有者に対し、定期的な点検や除却、修繕、立木竹の伐採等の必要な措置について、行政指導とし「指導」を行い、所有者等自らの意思による改善を促す。

② 勧告

町長は、管理不全空家等の所有者に対する繰り返しの指導よっても、正当な理由なく改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるとときは、十分な猶予期限を設け、所有者等に対し必要な措置をとるよう「勧告」することができる。

「勧告」措置を講じた場合、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずることができる。

(3) 管理不全所有者不明土地等の基準

所有者不明土地のうち、所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれるもの基準は、国から示されている「所有者不明土地の管理の適正化のための措置に関するガイドライン」(以下「空き地ガイドライン」という。)に示されたものを基準とし、危険度及び周囲への影響を調査し対応する。

(4) 管理不全所有者不明土地等に対する措置

管理不全所有者不明土地等に対しては、所有者不明土地法及び空き地ガイドラインに基づき、以下のとおり適切な措置を講ずることとする。

① 勧告

町長は、管理不全状態の土地の所有者に対する繰り返しの助言・指導によつても、必要な災害防止措置が講じられる見通しが立たない場合は、相当の猶

予期限を設け、所有者等に対し必要措置をとるよう「勧告」することができる。

② 災害等防止措置命令

町長は、管理不全所有者不明土地等の勧告の相手方である確知所有者が、正当な理由がなく勧告に係る災害等防止措置を講じないときは、その確知所有者に対し、相当の期間を定めて、当該災害等防止措置を講ずべきことを命ずることができる。

③ 代執行

町長は、災害等防止措置を講ずべきことを命ぜられた確知所有者が、当該命令に係る期限までに当該命令に係る災害等防止措置を講じない場合、講じても十分でない場合又は講ずる見込みがない場合などは、行政代執行法の定めによるところ従って、「代執行」することができる。

9 空家等及び空き地に関する対策の実施体制

空家等及び空き地対策の庁内担当部署は以下に示すとおりとする。総合的な調整・実施が必要な場合は、担当課長会議等において協議するとともに、関係部署が連携し取り組むこととする。

担当部署	内 容
防災管財課	総合窓口、空家等及び空き地対策計画、空家等の緊急安全措置・特定空家・管理不全空家に対する措置に関すること、土地の適正管理に関すること、低未利用土地に関すること、所有者の探索に関すること、支援法人・推進法人の指定に関すること
企画観光課	空き家利活用（移住定住に関する事項）に関すること、空き店舗利活用（商店街エリア活性化事業）に関すること、空き地の利活用に関すること
建設課	空き家除却の手続きに関すること
税務課	空き家及び空き地の課税に関すること
福祉介護課 健康増進課	施設入所予定者などに対する適正管理の働きかけ
各事業担当課	地域福利増進事業に関すること