

令和7年11月14日開催

農政建設常任委員会資料【所管事務調査】

第3期上越市空き家等対策計画（案）について	・・・・・・	1～3
第3期上越市空き家等対策計画（案）	・・・・・・	別冊1
第3期上越市空き家等対策計画（案）新旧対照表	・・・・・・	別冊2

所管委員会	農政建設常任委員会
提出課	建築住宅課

第3期上越市空き家等対策計画（案）について

1 計画策定の背景

当市では、平成27年5月の「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」の施行を見据えつつ、同年3月に「上越市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例（以下「条例」という。）」を制定した。この条例第7条第1項では「空き家等対策計画を定めなければならない」としており、これを受け、翌年11月には空き家等対策を総合的かつ計画的に実施するため「上越市空き家等対策計画（平成28年度～令和2年度）」を策定し、「適正管理」「利活用」の方向性から対策に取り組んだ。

続く「第2期上越市空き家等対策計画（令和3年度～7年度）（以下「現計画」という。）」では対策の方向性に「予防」を加え、「適正管理」「利活用」「予防」の3本柱で空き家等対策を実施してきた。一方で、国では、空き家等対策を更に強化するため、令和5年12月に空家法の改正法が施行され、これを受け、市では令和6年12月に条例を改正している。

本年度は現計画の最終年度であり、今後も引き続き空き家等対策を継続するため、現計画での成果と課題を踏まえ、第3期上越市空き家等対策計画（以下「第3期計画」という。）を策定する。

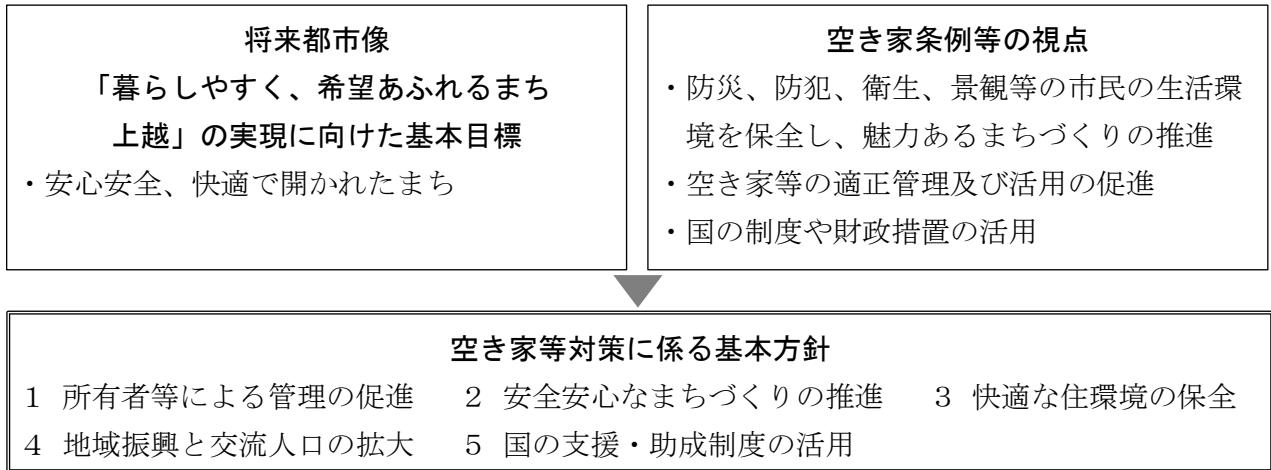
2 現計画における主な成果

- ・特定空き家等に対する助言・指導のほか、空き家等対策を専門に行うNPO法人による特定空き家等の所有者等に対するコンサルティング等により、令和6年度では24件の特定空き家等の認定の解除につなげ、適正管理が促進された。
- ・空き家情報バンク制度では新たに公益社団法人全日本不動産協会新潟県本部と協定を締結し、空き家情報バンク登録件数及び成約件数を増加させた（年間登録件数：令和3年度：25件→令和6年度：72件、年間成約件数：令和3年度：11件→令和6年度：36件）。
- ・空き家問題を近い将来の自分の課題として認識してもらうため、「住まいの終活ノート」を作成、配布し、空き家化予防が促進された。

3 改定の基本的な考え方

現計画で定める「空き家等対策に係る基本方針」の継続

現計画の空き家等対策に係る基本方針は、市の最上位計画である第7次総合計画が掲げる将来都市像「暮らしやすく、希望あふれるまち上越」の実現に向けた基本目標と整合性が図られている。また、現行の条例においても空き家等対策の視点に変更はなく、現計画の基本方針を継続し、引き続き市民一人一人が安心安全に暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まちづくりや地域コミュニティの維持・活性化に向け、空き家等対策に取り組む。



4 改定の具体的な内容

関係法令の改正を反映する。また、現計画の評価・検証により洗い出した課題、新たに認識した課題（大雪時）から改定ポイントを整理し、反映する。

(1) 空家法等の改正

令和5年に施行された空家法及び民法の改正内容を反映する。

○ 空家法の主な改正内容

- ・空家の悪化の防止（管理の確保）に向け、管理不全空家を創設
- ・自治体や所有者等をサポートする空家等管理活用支援法人制度の創設
- ・所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」等の選任を市町村長が請求できることを明確化

(2) 現計画の評価・検証により洗い出した課題

対策の方向性	内 容
適正管理	<ul style="list-style-type: none"> ・経済的事情や遠隔地在住等のため、管理意識が希薄な所有者等が多い。 ・「相続人が多数で空き家等の処分の合意形成が困難」などのケースがある。 ・「相続放棄」「会社の倒産」のため、所有者等が不在のケースがある。 <p>以上から、解決に至らない事例が多い。</p>
利 活 用	<ul style="list-style-type: none"> ・更なる利活用促進に向け、利用者のニーズに合わせ随時の支援見直しが必要である。
予 防	<ul style="list-style-type: none"> ・地域や年代によって生家や空き家に対する悩みごとが異なり、各状況に応じた啓発活動にも取り組む必要がある。

以上から、適正管理の課題を踏まえ、改定ポイント①として「解決困難空き家の個別対応の強化」を掲げ、解決が進展しない事例についての取組を進める。また、適正管理及び予防の課題を踏まえ、改定ポイント②として「相談窓口等の拡充による管理・予防の強化」を掲げ、相談窓口の拡充や各状況に応じたセミナー等を実施する。

(3) 新たに認識した課題（大雪時）

令和7年2月、集中降雪で短期間に積雪量が急増したことによって、市内各地で空き家が倒壊し、大雪時の課題を新たに認識した。

- ・短期間に積雪量が急増し、健全な空き家でも倒壊が発生
- ・そのため、空き家所有者等と意思確認を行う時間的余裕がない。
- ・屋根の雪下ろしをしようとしても困難な場合が多い。

以上から、改定ポイント③として「大雪時の対策」を掲げ、集中降雪による空き家の倒壊に起因する被害防止に努める。

<第3期計画（案）>

空家法等の改正を踏まえた主な改定事項

第4章 管理不全空き家等に対する措置（別冊2 P21）

令和5年の改正空家法により新設された「管理不全空き家等」を対策計画に位置付け、空き家等の状態などを勘査し、必要に応じて所有者等に対し、行政指導を行うこととする。

改定ポイント①「解決困難空き家の個別対応の強化」に対する主な改定事項

第4章 解決困難空き家の個別対応を強化（別冊2 P22）

個々の特定空き家等が置かれている状況等を総合的に判断し、代執行や略式代執行のほか、財産管理制度などの法的措置を視野に入れた対応を行うこととする。

改定ポイント②「相談窓口等の拡充による管理・予防の強化」に対する主な改定事項

第4章 相談窓口の設置（別冊2 P20）

令和5年の改正空家法により創設された空家等管理活用支援法人と連携し、所有者等が抱える空き家等の管理等の課題や困りごとの解決に向け、相談窓口の設置や各種セミナーを実施することとする。

改定ポイント③「大雪時の対策」に対する主な改定事項

第4章 大雪時の対策（別冊2 P23）

大雪時の対策として、所有者等へ事前の注意喚起のほか、落雪、倒壊による被害防止のため府内関係各課及び関係機関との連携体制の構築を追加する。

5 計画期間と策定スケジュール

- (1) 策定年月日 令和8年4月1日
- (2) 計画期間 令和8年度から令和12年度まで（5年間）
- (3) スケジュール

項目	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
対策協議会	検証 (会議)			意見 (書面)	計画案提示 (会議)					計画提示 (会議)
計画案作成		素案			修正				→	
府内対策会議				意見						
市議会(所管事務調査)						調査				
パブリックコメント						周知	募集	→		公表