

平成 30 年度 第 2 回上越市空き家等対策協議会 次第

日時：平成 30 年 12 月 25 日（火）

午前 10 時～

会場：上越市役所 4 階 402.403 会議室

1 開会

2 挨拶

3 議事

特定空き家等の認定について

4 報告

上越市空き家等対策実施計画の策定について

5 その他

6 閉会

# 上越市空き家等対策実施計画 (アクションプラン)

(平成 30～32 年度)

平成 30 年 11 月

上 越 市

# 目 次

## 第1章 空き家等対策実施計画（アクションプラン）の策定

- |   |               |   |   |
|---|---------------|---|---|
| 1 | アクションプラン策定の目的 | … | 1 |
| 2 | アクションプランの位置付け | … | 2 |
| 3 | アクションプランの推進体制 | … | 3 |

## 第2章 具体的な取組等

- |   |               |   |    |
|---|---------------|---|----|
| 1 | 現状と課題         | … | 4  |
| 2 | 具体的な取組        |   |    |
|   | (1) 適正管理      | … | 5  |
|   | (2) 利活用       | … | 8  |
|   | (3) 予防        | … | 11 |
| 3 | 国への要望         | … | 13 |
| 4 | 具体的な取組、指標及び目標 | … | 14 |

## 第3章 取組別の指標と目標

- |   |    |   |    |
|---|----|---|----|
| 1 | 指標 | … | 15 |
| 2 | 目標 | … | 15 |

## 第4章 アクションプランの今後の展望

- |   |            |   |    |
|---|------------|---|----|
| 1 | 取組の評価と見直し等 | … | 17 |
|---|------------|---|----|

# 第1章 空き家等対策実施計画（アクションプラン）の策定

## 1 アクションプラン策定の目的

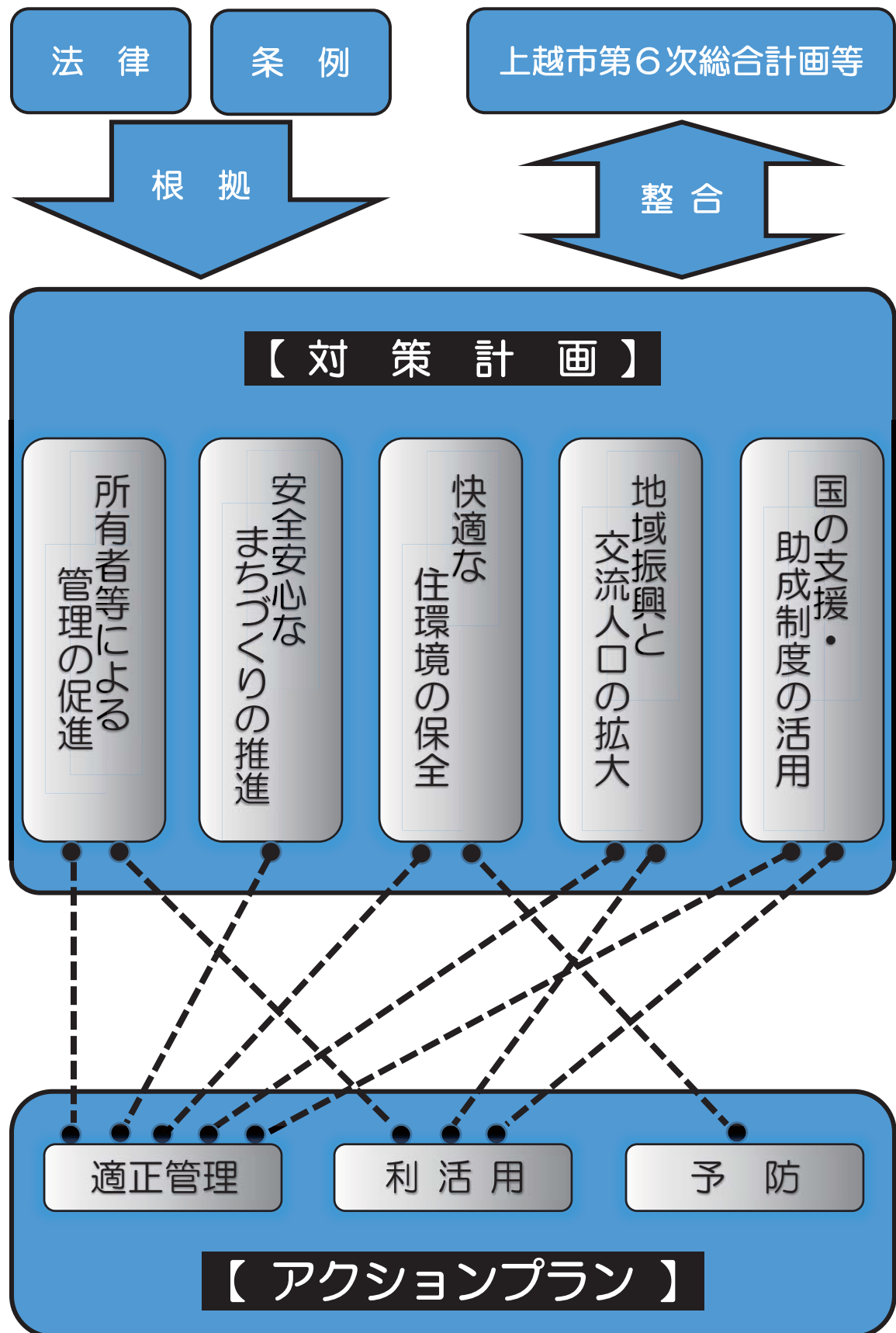
近年、空き家等は全国的に増加し、当市においても今後、さらなる増加が見込まれています。これらを踏まえ、国では、平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布、翌年5月に施行し、国・都道府県・市町村の連携のもと、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進することとしました。

当市では、平成27年、「上越市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例」を制定し、翌年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（以下「対策計画」という。）を策定しました。この間、策定した対策計画の基本方針や方向性に沿い、また適正管理（除却）や利活用の視点から空き家等対策を行うとともに、平成30年度からは「空き家にならない」、「空き家にさせない」ための空き家化予防の視点も加え、三つの視点で空き家等対策に取り組んでいます。

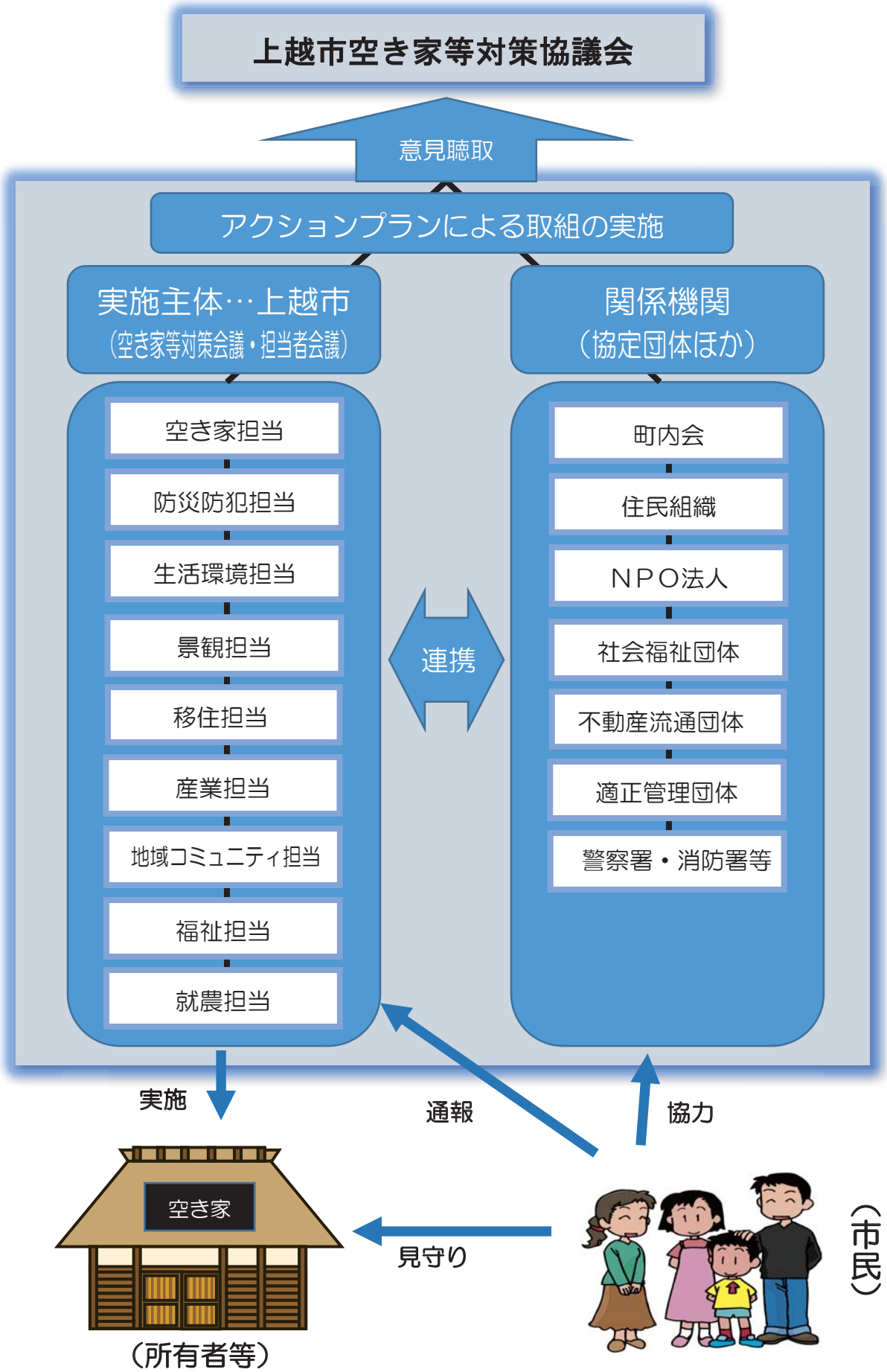
この度、市が実施する空き家等対策に関する具体的な取組を上越市空き家等対策実施計画（アクションプラン）（以下「アクションプラン」という。）としてまとめました。

このアクションプランでは、当市が空き家等対策の実施に当たり、直接的に関わる取組だけではなく、間接的に関わる取組、また国県の支援についても触れ、空き家等対策に対して全庁的に総合的かつ効果的に取り組み、さらに関係機関との連携を踏まえ、官民一体で実施します。

## 2 アクションプランの位置付け



### 3 アクションプランの推進体制



## 第2章 具体的な取組等

### 1 現状と課題






- ・ 人口減少、世帯構成の変化等により、全国的に空き家等は増加傾向にあり、今後増加することが見込まれ、当市も同様の状況にあります。
- ・ 管理が不十分な空き家等は、防災、防犯、衛生、景観、生活環境の悪化、具体的には不特定多数者の侵入、火災（放火）、廃棄物の投棄、腐臭、雑草、害虫、動物、落雪、倒壊など周囲への影響が懸念されます。
- ・ 当市を含む地方都市の空き家等は都市部の空き家等とは異なり、家財等の保管場所として残していることが多く、また、老朽化により資産価値が年々低下するため、不動産市場の流通にのらない物件が多いものと推察することができます。さらに、建物除却後の土地についても流動性が不透明（売買対象になるか否か不明）なことから、固定資産税の特例措置の適用を継続するため放置している物件も多いものと推察しています。
- ・ 一方、空き家等の活用（売却・貸付）を希望する所有者や中古の空き家等を求めるニーズは少なからずありますが、所有者等が確定している空き家等だけではなく、相続放棄など所有者等が不明な空き家等も多く存在しています。市民へ財産管理の在り方を考えていただくなど、空き家等を増加させない意識の醸成を図る必要があります。

### 2 具体的な取組

- ・ これらの現状と課題を踏まえ、現在当市が取り組む三つの視点（「適正管理」「利活用」「予防」）による具体的な内容は、次ページ以降のとおりです。
- ・ なお、表中の年度別の取組に記載した新規、継続等の表記は、次の定義により区分しています。





- \* 新規：30年度以降の新規事業
- \* 継続：29年度以前からの継続事業
- \* 拡充：関係機関の追加、実施内容の拡充等
- \* 検討：事業実施の可能性の存否を検討
- \* 協議・調整：関係機関等との事業実施に向けた調整等
- \* 実施：事業又は取組の開始

(1) 適正管理







内 容	実施課 (関係課)	関係機関	年度別の取組		
			30 年度	31 年度	32 年度
○空き家等に関する相談・通報対応、情報収集					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談・通報等への対応</li> <li>…所有者等からの相談、市民からの通報など「空き家SOS」窓口の開設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築住宅課 (共生まちづくり課)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町内会</li> <li>・住民組織</li> <li>・NPO法人</li> <li>・社会福祉団体</li> </ul>	継続		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽し危険な空き家等の情報収集</li> <li>…町内会長から危険な空き家等の情報を収集</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築住宅課</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町内会</li> </ul>	新規	継続	
○データベース(空き家台帳)整備(所有者等の確認含む。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築住宅課 (税務課) (市民課)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法務局</li> <li>・他市町村</li> </ul>	継続		
○特定空き家等の認定(指導・助言、勧告、命令含む。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築住宅課 (税務課)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般社団法人新潟県建築士会</li> </ul>	継続		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家等の適正管理メニューの周知</li> <li>○空き家等の適正管理を行う団体の紹介</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築住宅課</li> </ul>	<p>【空き家等の適正管理に関する協定の締結先】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公益社団法人上越市シルバー人材センター</li> <li>・一般社団法人上越市環境衛生公社</li> <li>・NPO法人新潟ホーム管理サービス</li> </ul>	継続		





内 容	実施課 (関係課)	関係機関	年度別の取組		
			30 年度	31 年度	32 年度
<b>○空き家の除却補助</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定空き家等除却費補助金</li> <li>…老朽化が著しい特定空き家等の除却に対する支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築住宅課</li> </ul>		継続		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家等除却費補助金</li> <li>…空き家等の除却後にその跡地を地域が活用する場合の除却に対する支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築住宅課</li> </ul>		継続		
<b>○代執行</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 老朽し危険な空き家等への対応</li> <li>…行政・略式代執行（不在者財産管理人、相続財産管理人の選任等含む。）の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築住宅課（総務管理課）</li> </ul>		勧告命令	代執行	
				勧告命令	代執行
					勧告命令
<b>○防災・防犯対策</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防犯啓発活動</li> <li>…空き家等を原因とした犯罪等を未然に防ぐための啓発</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民安全課</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 警察署</li> <li>・ 町内会（31年度から）</li> </ul>	継続		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 犯罪予防</li> <li>…空き家等を核とした犯罪の予防</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民安全課</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 警察署</li> </ul>	継続		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 火災予防</li> <li>…空き家等に起因する火災の予防</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 危機管理課</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 消防署</li> </ul>	継続		

内 容	実施課 (関係課)	関係機関	年度別の取組		
			30 年度	31 年度	32 年度
<ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急安全措置</li> <li>…空き家等に起因する被害を防止するための措置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築住宅課</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消防署</li> <li>・警察署</li> </ul>	継続		
<b>○自然環境、生活環境の保全</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・鳥獣保護管理事業</li> <li>…空き家等に棲みつく鳥獣への対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境保全課</li> </ul>		継続		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活環境保全美化対策事業</li> <li>…空き家等周辺の衛生環境の維持</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活環境課</li> </ul>		継続		
<b>○景観保全</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観デザイン事業</li> <li>…空き家等の解消を進め良好な景観の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市整備課</li> </ul>		継続		
<b>○今後市が検討する事項</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会福祉団体等から市へ一人暮らし障害者、高齢者等の入居者情報の確実な通知制度の創設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉課</li> <li>・高齢者支援課</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会福祉団体</li> <li>・福祉施設</li> <li>・町内会</li> </ul>	検討	協議調整	実施




(2) 利活用

内 容	実施課 (関係課)	関係機関	取組年度		
			30年 度	31年 度	32年 度
<b>○空き家等の有効活用・定住促進</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家情報バンク</li> <li>…空き家等所有者と利用希望者のマッチング制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築住宅課</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会</li> </ul>	実施		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家定住促進利活用補助金</li> <li>…移住者の空き家等の活用に対する支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築住宅課 (自治・地域振興課)</li> </ul>		実施		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の家財道具等処分費補助金</li> <li>…空き家等の活用のための家財処分費支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築住宅課</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新潟県</li> <li>・公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会</li> </ul>	実施		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・定住促進生家等利活用補助金</li> <li>…父母等の生家活用促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築住宅課</li> </ul>		実施		
<b>○地域コミュニティの活性化</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・町内会集会場設置等補助金</li> <li>…空き家等を活用した町内会の拠点(集会場等)の整備支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共生まちづくり課</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町内会</li> </ul>	実施		
<b>○中山間地域の振興</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ふるさと暮らし支援センターの運営</li> <li>…U I J ターン希望者の総合相談窓口・情報発信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治・地域振興課</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NPO法人等</li> </ul>	実施		

内 容	実施課 (関係課)	関係機関	取組年度		
			30年 度	31年 度	32年 度
<b>○産業振興</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗等利用促進補助金</li> <li>…空き店舗情報の提供と店舗整備の支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・産業振興課</li> </ul>		実施	→	
<b>○農業振興</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・新規就農者空き家リフォーム補助金</li> <li>…新規就農希望者の空き家等の活用に対する支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農政課</li> </ul>		実施	→	
<b>○セーフティネットの充実</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・グループホーム・ケアホーム整備事業</li> <li>…空き家等を活用したグループホーム等の整備支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉課</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会福祉団体</li> </ul>	実施	→	
<b>○まちなか居住</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなか居住推進事業</li> <li>…空き家等を活用したまちなか居住の促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市整備課 (企画政策課) (建築住宅課)</li> </ul>		実施	→	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・シェアハウスの管理運営</li> <li>…空き町家を改修したシェアハウスの試行事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築住宅課</li> </ul>		実施	→	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家等の転換活用</li> <li>…空き家等を活用した活動拠点の整備</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民組織、NPO法人等</li> </ul>	実施	→	

内 容	実施課 (関係課)	関係機関	取組年度		
			30年 度	31年 度	32年 度
<p>【再掲】</p> <p>○空き家等の適正管理メニューの周知</p> <p>○空き家等の適正管理を行う団体の紹介</p>	<p>・ 建築住宅課</p>	<p>【空き家等の適正管理に関する協定の締結先】</p> <p>・公益社団法人上越市シルバー人材センター</p> <p>・一般社団法人上越市環境衛生公社</p> <p>・NPO法人新潟ホーム管理サービス</p>	<p>実施</p>		
○今後市が検討する事項					
<p>・ 空き家の購入補助、家賃補助及び紹介手数料の補助制度</p>	<p>・ 建築住宅課</p>	<p>・ 公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会</p>	<p>検討</p>		<p>協議調整</p>

(3) 予防

内 容	実施課 (関係課)	関係機関	取組年度		
			30年 度	31年 度	32年 度
<b>○空き家化の未然防止</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家化予防セミナー</li> <li>… 空き家化予防に向けた意識醸成を図るセミナーの開催</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築住宅課</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 弁護士会</li> <li>・ 行政書士会</li> <li>・ 土地家屋調査士会</li> <li>・ 建築士会</li> <li>・ 司法書士会</li> <li>・ 【空き家等の適正管理に関する協定先団体】</li> <li>① 公益社団法人上越市シルバー人材センター</li> <li>② 一般社団法人上越市環境衛生公社</li> <li>③ NPO法人新潟ホーム管理サービス</li> </ul>	新規	拡充	
<b>○空き家化予防に向けた補助</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定住促進生家等活用補助金</li> <li>… 父母等の生家活用促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築住宅課</li> </ul>		実施		
<b>○今後市が検討する事項</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次の一連の仕組みづくり</li> <li>… 一人暮らし世帯の死亡・転出確認</li> <li>… 家屋処分方法の確認</li> <li>… 解体・管理・売却に関する連絡先紹介</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築住宅課</li> </ul>		検討		協議調整

内 容	実施課 (関係課)	関係機関	取組年度		
			30年 度	31年 度	32年 度
<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種無料相談会の同時開催</li> <li>…専門家（弁護士、行政書士、土地家屋調査士、建築士、司法書士等）を相談員とした家屋の管理、処分等（相続、登記、成年後見、信託、財産管理人等）に関する定期的又は臨時的な無料相談の同時開催</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築住宅課</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・弁護士会</li> <li>・行政書士会</li> <li>・土地家屋調査士会</li> <li>・建築士会</li> <li>・司法書士会</li> <li>・【空き家等の適正管理に関する協定先団体】</li> <li>①公益社団法人上越市シルバー人材センター</li> <li>②一般社団法人上越市環境衛生公社</li> <li>③NPO法人新潟ホーム管理サービス</li> </ul>	検討	協議調整	実施

※ 実施課、関係課は、平成30年10月末現在の状況で記載しており、実施機関は代表的な団体の名称等を記載しています。

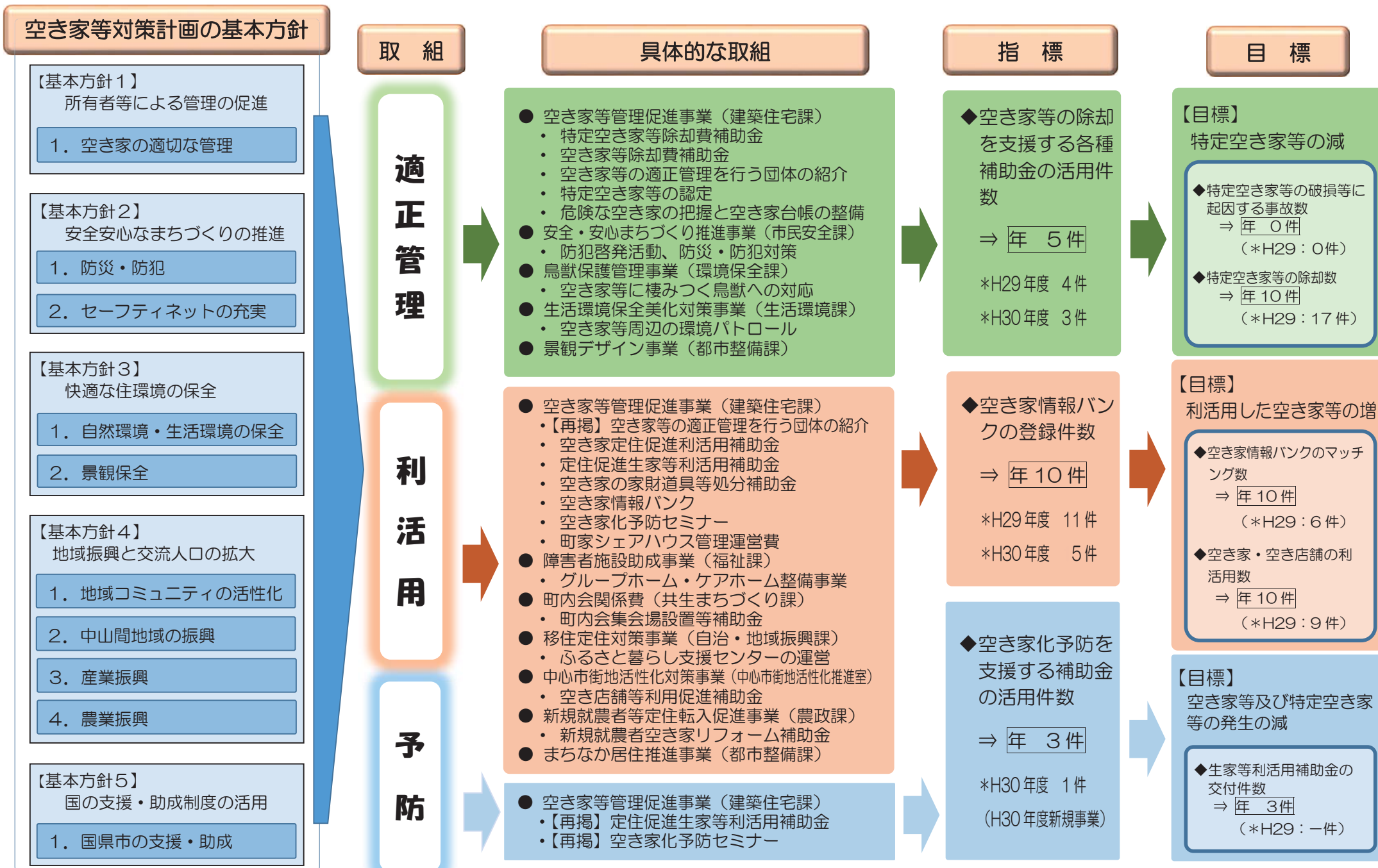
※ 今後市が検討する事項は、現段階で想定しているものであり、追加、見直し等があります。

### 3 国への要望

- ・ 空き家等の対策を進める上で、制度や費用を充実させることは不可欠です。このことから、取組の進捗に合わせ、国や県に対して要望していく必要があります
- ・ 現段階で考えられる要望（案）は次のとおり
  - (1) 自ら空き家等を除却した場合、経過措置として固定資産税の特例を数年間適用（その際の減収に対する市町村への補てん）
  - (2) 土地、家屋等の未登記に係る罰則の新設
  - (3) 死亡時の財産相続の義務化
  - (4) 家屋を相続放棄する際の家屋処分方法届け出の義務化
  - (5) 家屋新築時に将来除却する際の費用相当額を予納（預かり）する制度の創設  
など



## 4 具体的な取組、指標及び目標



### 第3章 取組別の指標と目標

#### 1 指標

※ H29 までは実績値



取組区分	担当課	指標	H28	H29	H30	H31	H32
適正管理	建築住宅課	空き家等の除却を支援する各種補助金の活用件数	2件	4件	5件		
利活用	建築住宅課	空き家情報バンクの登録件数	20件	11件	10件		
予防	建築住宅課	空き家化予防を支援する補助金の活用件数	平成30年度からの新規事業		3件		

#### 2 目標


※ H29 までは実績値

取組区分	担当課	目標	H28	H29	H30	H31	H32	
適正管理	建築住宅課	特定空き家等の減						
		特定空き家等の破損等に起因する事故数	0件	0件	0件			
		特定空き家等の除却数	2件	17件	10件			

※ H29 までは実績値

取組区分	担当課	目標	H28	H29	H30	H31	H32
利活用	建築住宅課	利活用した空き家等の増					
		空き家情報バンクのマッチング数	3件	6件	10件		
		空き家・空き店舗の利活用数	4件	9件	10件		

※ H30 からの新規事業

取組区分	担当課	目標	H28	H29	H30	H31	H32
予防	建築住宅課	空き家等及び特定空き家等の発生の減					
		生家等利活用補助金の交付件数	—	—	3件		

## 第4章 アクションプランの今後の展望

### 1 取組の評価と見直し等

- 本アクションプランに位置付けた取組については、毎年度P D C Aサイクルを基本とした進捗管理を行うとともに、適宜、評価や見直しを行い、空き家対策を着実に進めていきます。
- 本アクションプランは、対策計画の実施計画であることから、計画期間を対策計画と同様の平成32年度までとしています。  
このことから、最終年度に評価を行うとともに、評価結果及び次期対策計画を踏まえ、平成33年度からの次期アクションプランへの反映を検討することとします。
- 本アクションプランの進捗管理や評価、見直しに当たっては、庁内関係課等で組織する上越市空き家等対策会議（担当者会議含む。）により協議を行うとともに、外部有識者等で組織する上越市空き家等対策協議会の意見等を踏まえながら、取組を進めていきます。