

＜上越市空き家等対策計画の改定について＞

1 計画改定の背景

平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」において、市町村には「空家等対策計画」の作成及びこれに基づく空き家等対策の実施が求められている。当市においては、議員提案により「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、平成27年7月1日に施行され、第7条において「空き家等対策計画を定めなければならない」としている。これらのことから、空き家等の適切な管理及び活用促進等の対策を総合的かつ計画的に実施するため、平成28年11月に「上越市空き家等対策計画」を策定し取組を進める中、令和2年度で計画期間を終了するが、空き家対策を継続的に実施するため、これまでの成果・課題を踏まえ同計画を改定する。

2 現計画における主な成果・課題

成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空き家等に対する助言・指導等により除却・適正管理が促進された。</li> <li>・空き家等の適正管理を代行する団体等との協定締結、同団体等の事業PRにより適正管理が促進された。</li> <li>・上越市空き家情報バンク制度の運用により利活用が促進された。</li> <li>・管理不全な空き家等の情報収集において町内会との連携体制が構築された。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続等により所有者の特定が困難なケースが散見される。</li> <li>・所有者が市からの接触を拒否する場合や遠方在住の場合、助言・行政指導・行政処分等の対応を進めることが困難な状況も多々ある。</li> <li>・空き家等の管理に対する所有者の温度差がある。</li> <li>・社会構造の変化により今後、空き家の急激な増加が予想される。</li> </ul>

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

- ・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6次総合計画が掲げる将来都市像「すこやかなまち」の実現に向けた政策分野別の目標及び空き家条例との整合性を図って定めた。
- ・第6次総合計画の後期基本計画においても政策分野別の目標が変更なく引き継がれており、空き家条例の改正もないことなどから、基本方針を継続し、引き続き市民一人ひとりが安全安心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。

将来都市像「すこやかなまち」の実現に向けた政策分野別の目標

- ・安全安心に暮らせるまち
- ・良好な環境の中で心地よく暮らせるまち
- ・魅力的な空間の中で快適に暮らせるまち

空き家条例等の視点

- ・防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境を保全し、魅力あるまちづくりの推進
- ・空き家の適正管理
- ・国の財政措置

空き家等対策に係る基本方針

- 1 所有者等による管理の促進
- 2 安全安心なまちづくりの推進
- 3 快適な住環境の保全
- 4 地域振興と交流人口の拡大
- 5 国の支援・助成制度の活用

4 改定の具体的な内容

市空き家等対策協議会委員による現行計画の検証結果

- ・現行計画に基づく空き家等対策の実施状況等を集計・分析し、洗い出した課題を市空き家等対策協議会において検証し意見等を踏まえ次期対策計画（案）を作成する。

＜空き家等対策協議会委員からの主な意見・指摘事項等＞

- ・空き家化「予防」の視点の欠如
- ・「適正管理」「利活用」「予防」の各視点での広報が必要
- ・略式代執行において費用回収の取組が必要
- ・空き家等管理状況別（特定空き家等、管理不適切、経過観察）指導の実施

＜計画（案）＞

**第4章 空き家等対策の方向性に「予防」を追加（別冊1 P2, P21）**

現行計画の空き家等対策の方向性である「適正管理」「利活用」に新たに「予防」の視点を加え、空き家発生の抑止に係る①所有者等への啓発、②住宅を住み継いでいくための支援、③住宅の長寿命化の支援、④町家の活用・居住継続の促進の4つの項目を追加。

**第4章 空き家等対策の方向性における空き家バンクの位置付けを拡充（別冊1 P17～21）**

空き家等対策の方向性である「適正管理」「利活用」「予防」の全てにおいて空き家バンクの取組を位置付ける。

**第4章 管理不全な空き家等への行政指導における「面談」の追加（別冊1 P19）**

管理不全な空き家等に対する「助言・指導」、続く「勧告」の実施に際し、「面談」の機会を設定し、空き家等所有者等の事情にも配慮した丁寧な対応に努めることとする。

**第4章 空き家等の所有者・管理義務者が不明な略式代執行における費用回収の取組を追加（別冊1 P19）**

相続財産管理人制度（市が利害関係人として家裁に財産管理人の選任を申し立て、財産管理人が跡地を売却した収益から費用を回収する）等を活用し、費用回収に努めることとする。

**第1・5章 町内会を通じた危険な空き家等の情報収集の取組を追加（別冊1 P7, 10, 13, 23）**

町内会との連携体制を確立したことから、年1回、危険な空き家等の情報提供を依頼することとし、これまでの情報提供により市が把握した空き家数を掲載する。

5 計画期間と改定スケジュール

- (1) 策定年月日 令和3年4月1日
- (2) 計画期間 令和3年度から令和7年度まで（5年間）
- (3) スケジュール

	4月	5月	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	→				公表
庁内対策会議				周知			意見					
市議会(所管事務調査)								調査				
パブリックコメント								周知	公募	→	公表	→

## 第 2 期上越市空き家等対策計画（案）新旧対照表

※左欄に現計画、右欄に第 2 期計画（案）を表示し対比しています。

上越市空き家等対策計画

第2期上越市空き家等対策計画

平成28年11月  
上越市

令和3年4月  
上越市

## 目次

## 第1章 計画の趣旨

- |   |                   |   |
|---|-------------------|---|
| 1 | 計画策定の背景           | … |
| 2 | 計画の位置付け           | … |
| 3 | 計画の対象地区、対象とする空き家等 | … |
| 4 | 空き家等の調査           | … |
| 5 | 計画の期間             | … |

## 第2章 当市の現状と空き家等の状況

- |   |               |   |
|---|---------------|---|
| 1 | 当市の人口・世帯数等の推移 | … |
| 2 | 空き家等の状況       | … |
| 3 | 空き家等が発生する原因   | … |

## 第3章 空き家等対策に係る基本方針

- |   |      |   |
|---|------|---|
| 1 | 目的   | … |
| 2 | 基本方針 | … |

## 第4章 空き家等対策の方向性

- |   |                            |   |
|---|----------------------------|---|
| 1 | 所有者等による空き家等の適切な管理の促進       | … |
| 2 | 空き家等及び除却した空き家等の跡地の活用促進     | … |
| 3 | 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処 | … |

## 第5章 空き家等対策の実施体制等

- |   |                      |   |
|---|----------------------|---|
| 1 | 市民等からの空き家等に関する相談への対応 | … |
| 2 | 実施体制                 | … |
| 3 | 関係機関等との連携            | … |

## 第6章 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- |   |         |   |
|---|---------|---|
| 1 | 計画の見直し  | … |
| 2 | 補助制度の検討 | … |

## 資料編

- |   |                          |   |
|---|--------------------------|---|
| 1 | 空家等対策の推進に関する特別措置法        | … |
| 2 | 上越市空き家等の適正管理及び利用促進に関する条例 | … |

## 目次

## 第1章 計画の趣旨

- |   |                   |   |   |
|---|-------------------|---|---|
| 1 | 計画策定の背景           | … | 1 |
| 2 | 計画の位置付け           | … | 2 |
| 3 | 計画の対象地区、対象とする空き家等 | … | 4 |
| 4 | 空き家等の調査           | … | 5 |
| 5 | 計画の期間             | … | 5 |

## 第2章 当市の現状と空き家等の状況

- |   |               |   |    |
|---|---------------|---|----|
| 1 | 当市の人口・世帯数等の推移 | … | 6  |
| 2 | 空き家等の状況       | … | 6  |
| 3 | 空き家等が発生する原因   | … | 11 |

## 第3章 空き家等対策に係る基本方針

- |   |      |   |    |
|---|------|---|----|
| 1 | 目的   | … | 13 |
| 2 | 基本方針 | … | 13 |

## 第4章 空き家等対策の方向性

- |   |      |   |    |
|---|------|---|----|
| 1 | 適正管理 | … | 15 |
| 2 | 利活用  | … | 19 |
| 3 | 予防   | … | 20 |

## 第5章 空き家等対策の実施体制等

- |   |                      |   |    |
|---|----------------------|---|----|
| 1 | 市民等からの空き家等に関する相談への対応 | … | 21 |
| 2 | 実施体制                 | … | 21 |
| 3 | 関係機関等との連携            | … | 22 |

## 第6章 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- |   |         |   |    |
|---|---------|---|----|
| 1 | 計画の見直し  | … | 26 |
| 2 | 補助制度の検討 | … | 26 |

## 資料編

- |   |                          |   |    |
|---|--------------------------|---|----|
| 1 | 空家等対策の推進に関する特別措置法        | … | 27 |
| 2 | 上越市空き家等の適正管理及び利用促進に関する条例 | … | 33 |

**【参考】「空家」と「空き家」～表記上の違いについて**

本計画中、空家法等の法律用語については「空家」と表記し、そのほかについては、読みやすさを考慮し一般的に使用される「空き家」と表記しています。

## 第1章 計画の趣旨

## 1 計画策定の背景

近年、ライフスタイルの多様化に伴い、核家族化や高齢化による高齢者のひとり暮らし世帯の増加に加え、人口減少を伴う少子化が一層加速し、居住などの用に供されていない「空き家」などが年々増加しています。

平成25年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、本市においても、住宅総数81,550戸に対し空き家数は9,520戸、空き家率は11.7%と推計されています。空き家数は前回（平成20年）の調査と比較して約560戸増加しており、今後も増加が見込まれています。

全国的に所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）による適切な管理が行われていない空き家等が社会問題になっていることを受け、国は、平成26年11月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」を公布、平成27年5月に施行し、国・都道府県・市町村の緊密な連携のもとで、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。

この特措法では、所有者等が空き家等の適切な管理について第一義的な責任を有することとしつつ、市町村の役割として、「空き家等対策計画」を作成し、これに基づく空き家等対策を実施していくことが求められています。本市では平成27年3月、議員提案により「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「空き家条例」という。）」を制定し、平成27年7月1日に施行しました。

これらを踏まえ、市民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全安心な生活を営むことができる環境を確保するとともに、空き家等の利活用を促進し、まちづくりや地域コミュニティの維持・活性化を図ることを目的として、特措法及び空き家条例に基づき、本計画を策定します。

## 【参考】

本計画で、特措法等の法律用語については「空き家」と表記し、そのほかについては、本市の空き家条例の規定に倣い「空き家」と表記しています。

## 第1章 計画の趣旨

## 1 計画策定の背景

近年、ライフスタイルの多様化に伴い、核家族化や高齢化による高齢者のひとり暮らし世帯の増加に加え、人口減少を伴う少子化が一層加速し、居住などの用に供されていない「空き家」などが年々増加しています。

中でも、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）による適切な管理が行われていない空き家等が社会問題となっていることを受け、国は、平成26年に「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空き家法」という。）」を公布、翌年5月に施行し、国・都道府県・市町村の緊密な連携のもとで、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。

この空き家法では、所有者等が空き家等の適切な管理について第一義的な責任を有することとしつつ、市町村の役割として、「空き家等対策計画」を作成し、これに基づく空き家等対策を実施していくことが求められています。

本市では平成27年3月、議員提案により「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「空き家条例」という。）」を制定し、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第1期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、対策計画の基本方針や対策の方向性に沿いながら空き家等対策を講じた結果、主に次の成果を上げました。

- ・ 特定空き家等に対する助言・指導等による除却・適正管理の促進
- ・ 空き家等の適正管理を代行する団体等との協定締結、同団体等の事業PRによる適正管理の促進
- ・ 上越市空き家情報バンク制度の運用による利活用の促進
- ・ 管理不全な空き家の情報収集における町内会との連携体制の構築

一方で、空き家等の所有者の特定が困難なケースや市からの接触を拒む等、助言・指導が困難なケース、所有者等の管理責務について周知が進まないことなどが課題として浮かび上がったほか、空き家の発生を未然に防ぐ「予防」の視点について記載を欠いていました。

第2期計画の策定に当たっては、第1期計画の検証を踏まえ空き家等対策にかかる基本方針を継承しつつ、人口減少が進行する本市において、今後10年以内に高齢者人口がピークを迎えるなど社会構造の変化を見据え、急激な増加が予想される空き家等の対策に「適正管理」「利活用」「予防」の視点から多角的に取り組み、安心安全な生活を営むことができる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・活性化を推進します。

## ▼市が把握する空き家の状況

※令和2年度末件数が確定次第、差替え

年度	件数	認定・判定済			判定未済数	
		特定空き家等	管理不適切	経過観察		
平成28年度末	434	144	74	49	21	290
平成29年度末	902	379	126	62	191	523
平成30年度末	2,698	1,734	143	137	1,454	964
令和元年度末	3,049	3,042	281	741	2,020	7
令和2年6月	2,997	2,997	264	729	2,004	0

## 2 計画の位置付け

## (1) 法的な位置付け

上越市空き家等対策計画は、特措法第6条第1項の規定に基づく「空家等対策計画」であり、空き家等に関する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。

## (2) 空き家条例との関連

空き家等の適切な管理及び活用促進を図り、かつ防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境の保全に向け、空き家条例の趣旨に沿い、空き家対策に取り組みます。

## (3) 上位計画、各種条例・計画等との整合性

最上位計画である上越市第6次総合計画（以下「総合計画」という。）と整合を図るほか、防災・防犯の面においては当市が掲げる安全安心なまちづくりの視点、福祉の面においてはセーフティネットの充実に資するため、障害のある方など安全安心な日常生活を送る上での支援の視点、さらには地域振興の面においては人口増・地域活性化に向けた定住促進の視点など、これらを示した各種条例・計画等とも整合を図りながら、空き家等対策を推進します。

## (4) 他の法令等の諸制度との関係

適切な管理が行われていない空き家等への対応は特措法に限定されず、他の法令によりそれぞれ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、空き家等の状態や周辺に与える影響、危険度、切迫性などを総合的に判断し、手段を講じていきます。

具体的には、次の法令に基づく措置が考えられます。

- 建築基準法 保安上、著しく危険な既存不適格建築物に対する措置
- 消防法 火災予防の観点に基づく措置
- 道路法 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に基づく措置
- 災害救助法 災害時の障害物除去の観点に基づく措置

## 2 計画の位置付け

## (1) 法的な位置付け

上越市空き家等対策計画は、空家法第6条第1項の規定に基づく「空家等対策計画」であり、空き家等に関する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。

## (2) 空き家条例との関連

空き家等の適切な管理及び活用促進を図り、かつ防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境の保全に向け、空き家条例の趣旨に沿い、空き家対策に取り組みます。

## (3) 上位計画、各種条例・計画等との整合性

最上位計画である上越市第6次総合計画（以下「総合計画」という。）と整合を図るほか、防災・防犯の面においては当市が掲げる安全安心なまちづくりの視点、福祉の面においてはセーフティネットの充実に資するため、障害のある方など安全安心な日常生活を送る上での支援の視点、さらには地域振興の面においては人口増・地域活性化に向けた定住促進の視点など、これらを示した各種条例・計画等とも整合を図りながら、空き家等対策を推進します。

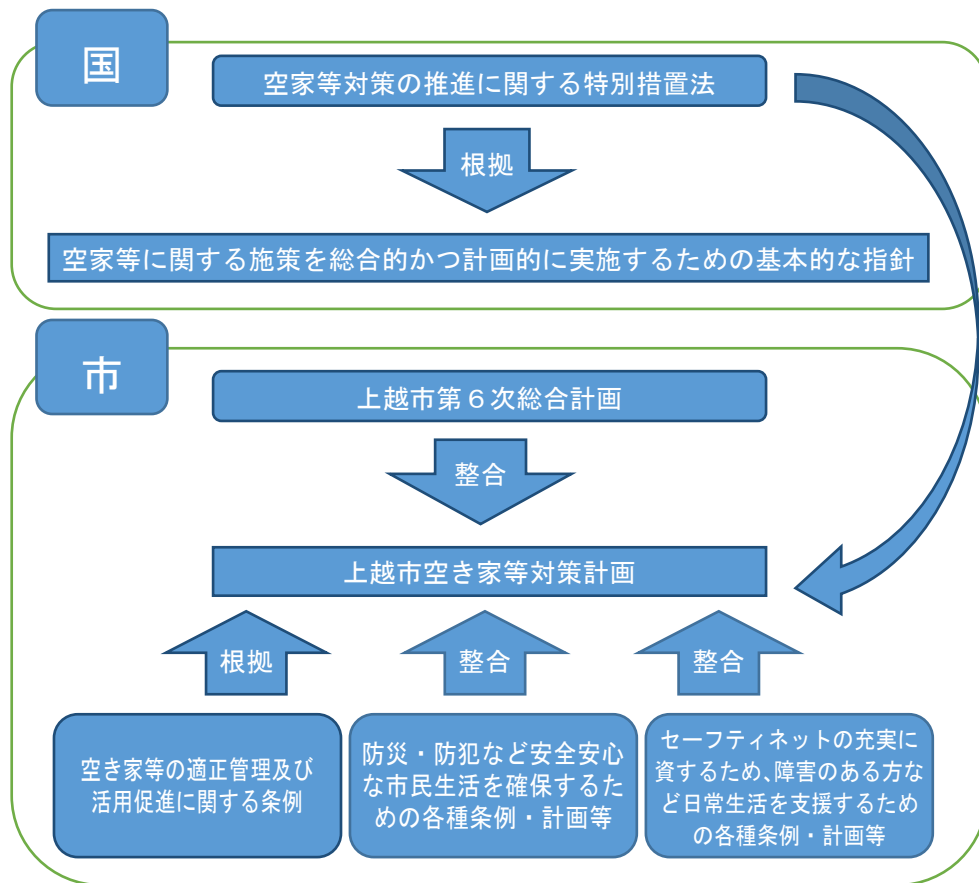
## (4) 他の法令等の諸制度との関係

適切な管理が行われていない空き家等への対応は空家法に限定されず、他の法令によりそれぞれ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、空き家等の状態や周辺に与える影響、危険度、切迫性などを総合的に判断し、手段を講じていきます。

具体的には、次の法令に基づく措置が考えられます。

- 建築基準法 保安上、著しく危険な既存不適格建築物に対する措置
- 消防法 火災予防の観点に基づく措置
- 道路法 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に基づく措置
- 災害救助法 災害時の障害物除去の観点に基づく措置

【計画の位置付けのイメージ】



3 計画の対象地区、対象とする空き家等

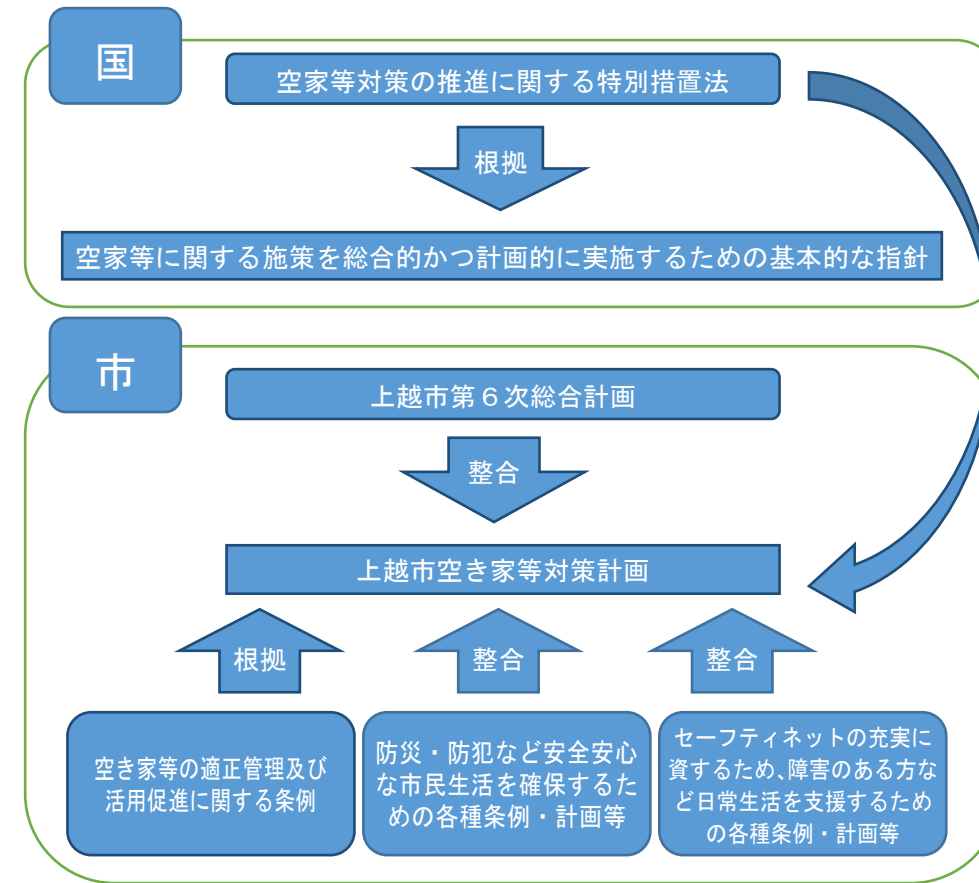
本計画の対象地区は、上越市全域です。また、本計画で対象とする空き家等は、特措法第2条第1項に規定する「空き家等」（特措法第2条第2項で規定する「特定空き家等」を含む。）とします。

なお、特措法における「空き家等」とは、次の①から③の全てに該当するものをいいます。

- ① 建築基準法で定義する「建築物又はこれに附属する工作物」及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）であること
- ② 居住その他の使用がなされていないことが常態であること
- ③ 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと

ただし、本計画では、将来、空き家等となることを予防する観点からの対策も含まれることから、「空き家等」となる見込みのある住宅なども対象とします。

【計画の位置付けのイメージ】



3 計画の対象地区、対象とする空き家等

本計画の対象地区は、上越市全域です。また、本計画で対象とする空き家等は、空家法第2条第1項に規定する「空き家等」（空家法第2条第2項で規定する「特定空き家等」を含む。）とします。

なお、空家法における「空き家等」とは、次の①から③の全てに該当するものをいいます。

- ① 建築基準法で定義する「建築物又はこれに附属する工作物」及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）であること
- ② 居住その他の使用がなされていないことが常態であること
- ③ 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと

ただし、本計画では、将来、空き家等となることを予防する観点からの対策も含まれることから、「空き家等」となる見込みのある住宅なども対象とします。



**【空家等】（特措法第2条第1項）**

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。

**【特定空家等】（特措法第2条第2項）**

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。

**4 空き家等の調査**

空き家等は市内全域に存在し、市民からの情報提供・相談は、様々な地域から寄せられています。

このため、市では5年に1度、国が調査する「住宅・土地統計調査」などの各種統計調査や、市民から寄せられた空き家等に関する相談などの情報を収集し、その所在や状態の把握に努めます。

また、今後、空き家等が集中して発生している又は発生するおそれのある地域が生じたときは、当該地域を個別に調査することも検討します。

市民から情報・相談が寄せられた空き家等については、職員が現地を調査するとともに、所有者等に対し、特措法に基づく情報提供や行政指導等を行うため、不動産登記情報、固定資産課税情報、住民票情報、戸籍情報などを活用し、所有者等の調査も行います。

**【空家等】（空家法第2条第1項）**

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。

**【特定空家等】（空家法第2条第2項）**

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。

**＜空き家もたらす周辺的生活環境への悪影響の例＞**

- ①防災・・・老朽化による倒壊、屋根トタンや外壁の飛散
- ②防犯・・・放火による火災、不審者の侵入や治安悪化
- ③衛生・・・浄化槽の破損などによる臭い、ごみ等の放置によるねずみ、ハエ等の発生
- ④景観・・・立木やつるが建物を覆うほどの繁茂、敷地内にごみ等が山積のまま放置
- ⑤その他・・・雑草・雑木の敷地外への繁茂、動物の鳴き声・ふん尿・繁殖

**4 空き家等の調査**

空き家等は市内全域に存在し、市民からの情報提供・相談は、様々な地域から寄せられています。

このため、市では5年に1度、国が調査する「住宅・土地統計調査」などの各種統計調査や、毎年、町内会に危険な空き家等の情報提供を依頼するほか、市民から寄せられた空き家等に関する相談などの情報を収集し、その所在や状態の把握に努めます。

また、今後、空き家等が集中して発生している又は発生するおそれのある地域が生じたときは、当該地域を個別に調査することも検討します。

市民から情報・相談が寄せられた空き家等については、職員が現地を調査のうえ台帳を作成し、データベース化により関係部署と共有を図ります。所有者等に対しては、空家法に基づく情報提供や行政指導等を行うため、不動産登記情報、固定資産課税情報、住民票情報、戸籍情報などを活用し、所有者等の調査も行います。

## 5 計画の期間

「住宅・土地統計調査」(総務省)が5年ごとに実施されており、このデータを検証・活用し全国的な傾向を把握するとともに、本計画に基づき空き家等対策を講じた結果の検証を経て、新たな制度設定を行うことから、平成28年度から32年度までの5年間を計画期間とします。

なお、必要に応じ計画の見直しを行い、計画期間中であっても、社会情勢の変化等に合わせ、随時必要な見直しを行うこととします。

## 5 計画の期間

「住宅・土地統計調査」(総務省)が5年ごとに実施されており、このデータを検証・活用し全国的な傾向を把握するとともに、本計画に基づき空き家等対策を講じた結果の検証を経て、新たな制度設定を行うことから、令和3年度から7年度までの5年間を計画期間とします。

なお、必要に応じ計画の見直しを行い、計画期間中であっても、社会情勢の変化等に合わせ、随時必要な見直しを行うこととします。

## 第2章 当市の現状と空き家等の状況

### 1 当市の人口・世帯数等の推移

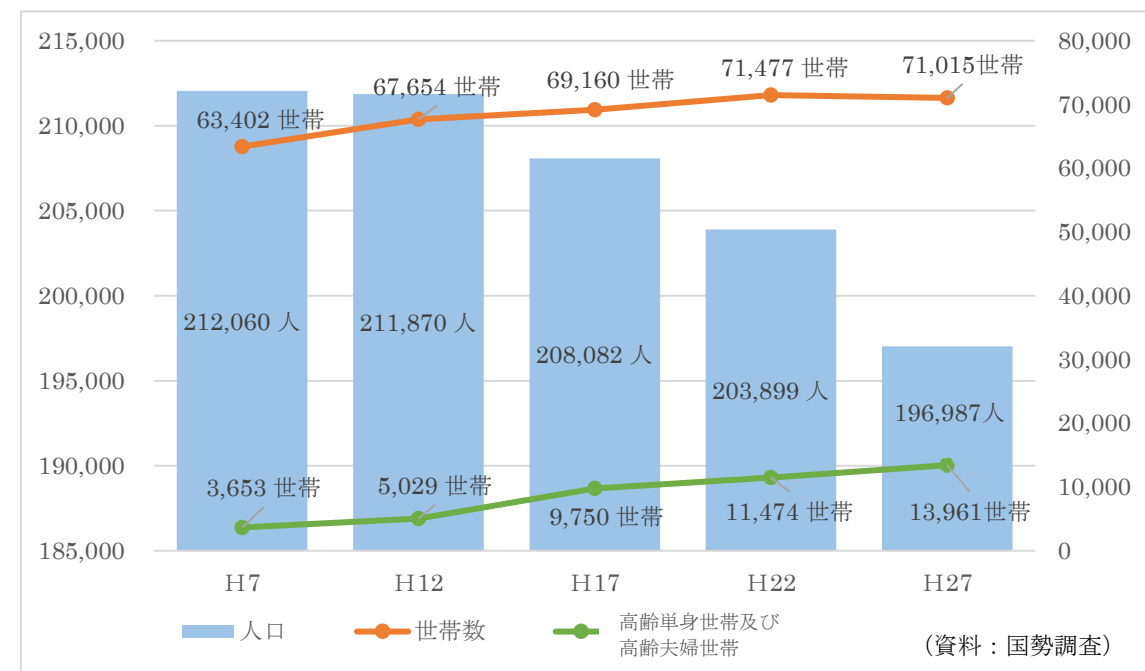
国勢調査によると、当市の人口の推移は、平成7年と平成12年の比較では微減となっていますが、それ以降、調査毎に4,000人前後が減少し、直近の平成27年では平成22年から約6,900人、3.4%のマイナスと大幅な減少に至っています。

また、世帯数も、平成17年の市町村合併を経て、平成22年までは増加していたものの、平成27年ではわずかながら減少に転じています。

このような中であって、平成27年の高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯は13,961世帯となり、10年前の平成17年との比較では約4,200世帯の増、20年前の平成7年との比較では約10,300世帯の増となりました。

今後も少子高齢化等による人口減、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯の増加が想定され、住宅等の管理に当たり支障が生じることが懸念されます。

■ 当市の人口・世帯数・高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯の推移



## 第2章 当市の現状と空き家等の状況

### 1 当市の人口・世帯数等の推移

本文はR3.2国勢調査速報後に作成。  
現計画の本文をそのまま記載しています。

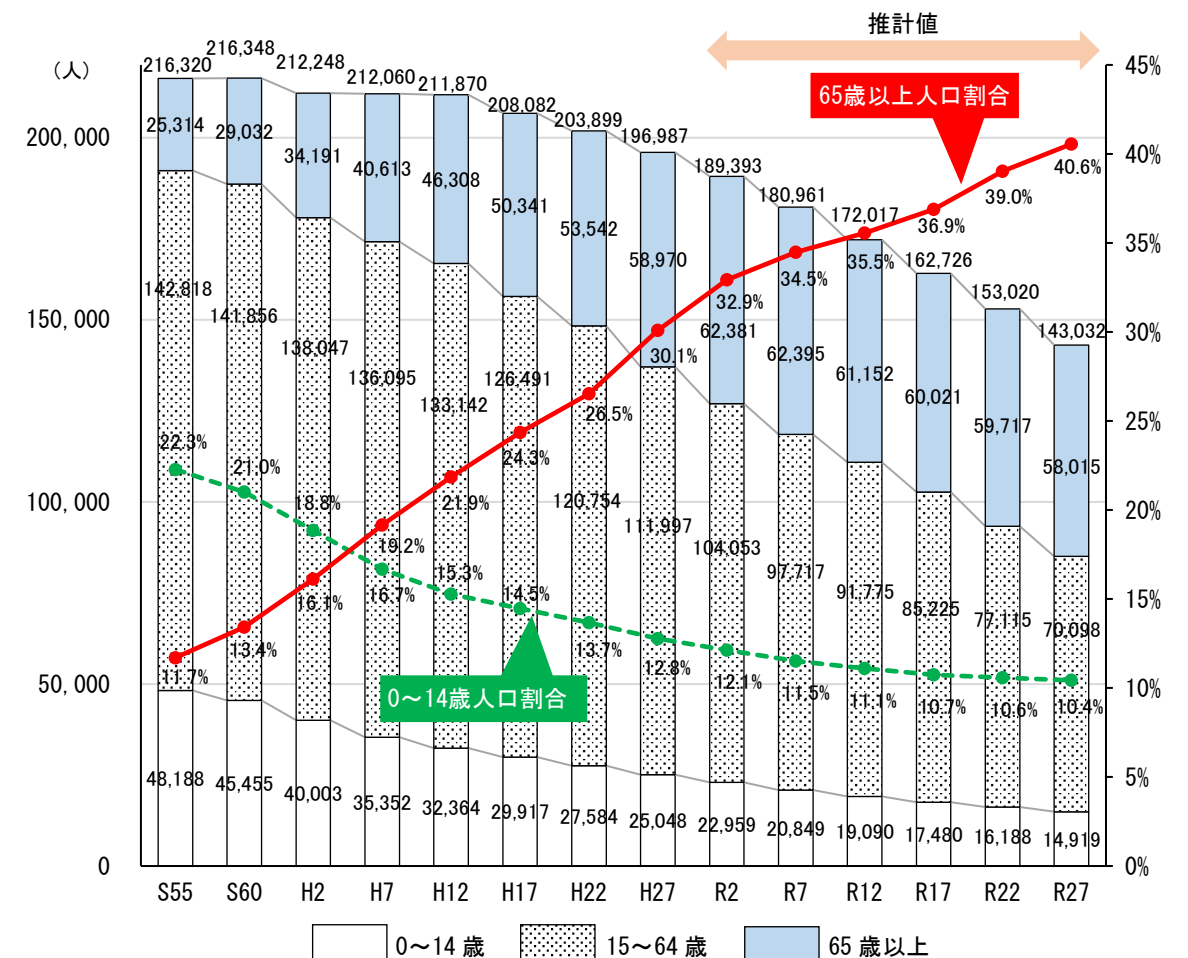
国勢調査によると、当市の人口の推移は、平成7年と平成12年の比較では微減となっていますが、それ以降、調査毎に4,000人前後が減少し、直近の平成27年では平成22年から約6,900人、3.4%のマイナスと大幅な減少に至っています。

また、世帯数も、平成17年の市町村合併を経て、平成22年までは増加していたものの、平成27年ではわずかながら減少に転じています。

このような中であって、平成27年の高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯は13,961世帯となり、10年前の平成17年との比較では約4,200世帯の増、20年前の平成7年との比較では約10,300世帯の増となりました。

今後も少子高齢化等による人口減、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯の増加が想定され、住宅等の管理に当たり支障が生じることが懸念されます。

■ 当市の総人口の推移と将来推計人口



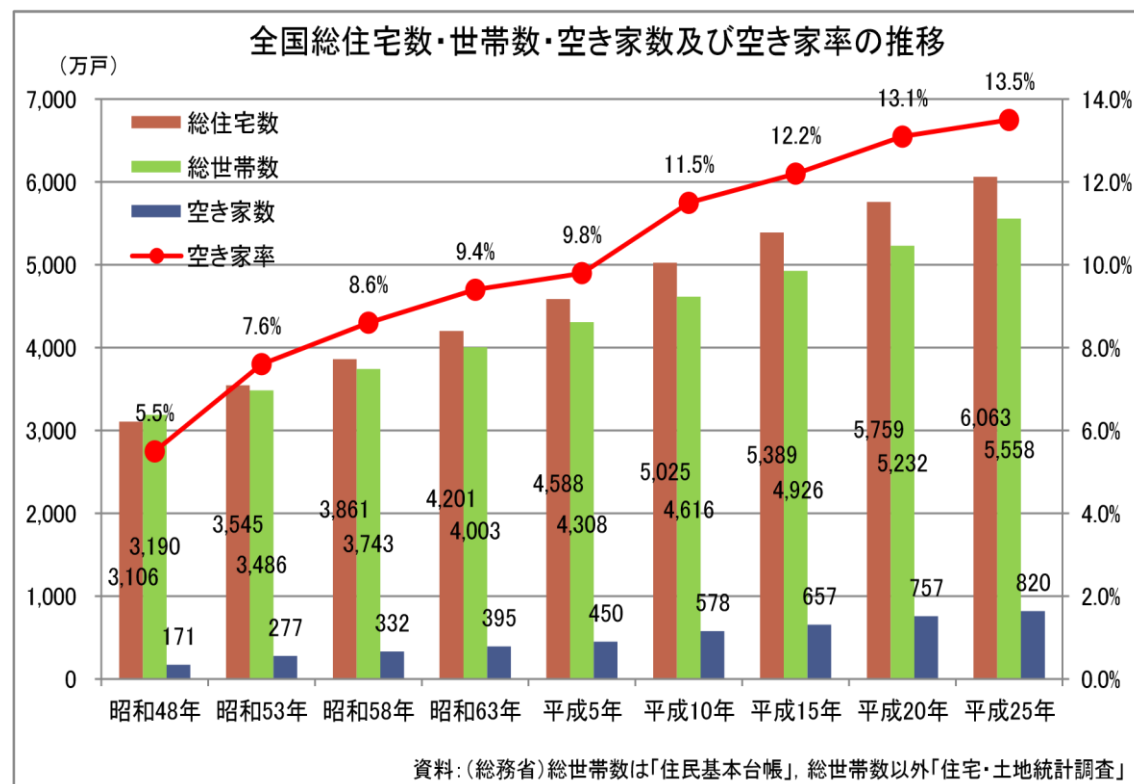
※総務省「国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成30年3月推計）を基に作成。平成12年以前の数値は、現在の市域に合わせて組み替えたもの

## 2 空き家等の状況

### (1) 全国の空き家数・空き家率の推移

国が5年毎に実施する「住宅・土地統計調査」によると、平成25年の全国の空き家は約820万戸、空き家率は13.5%と増加の一途をたどっています。

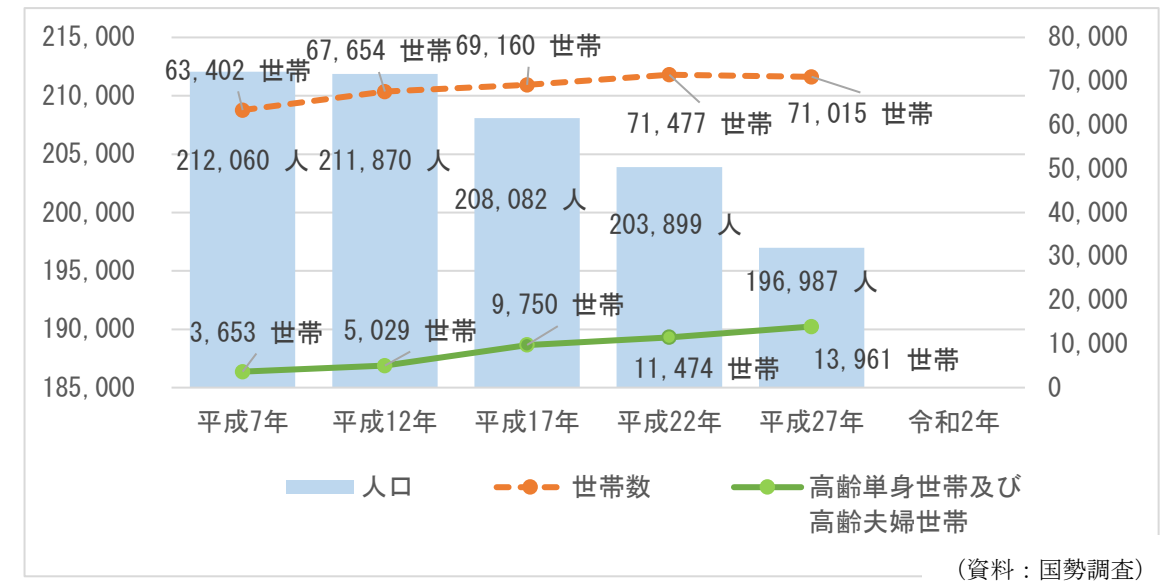
#### ■ 全国総住宅数・世帯数・空き家数及び空き家率の推移



#### 【参考】

国が実施する「住宅・土地統計調査」は、全国を約50世帯ごとの区域に分け、調査対象区域を無作為に抽出し、調査を行います。抽出区域の結果を基に市域の数値を推計しているため、実際の数値とは異なります。

### ■ 当市の人口・世帯数・高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯の推移



## 2 空き家等の状況

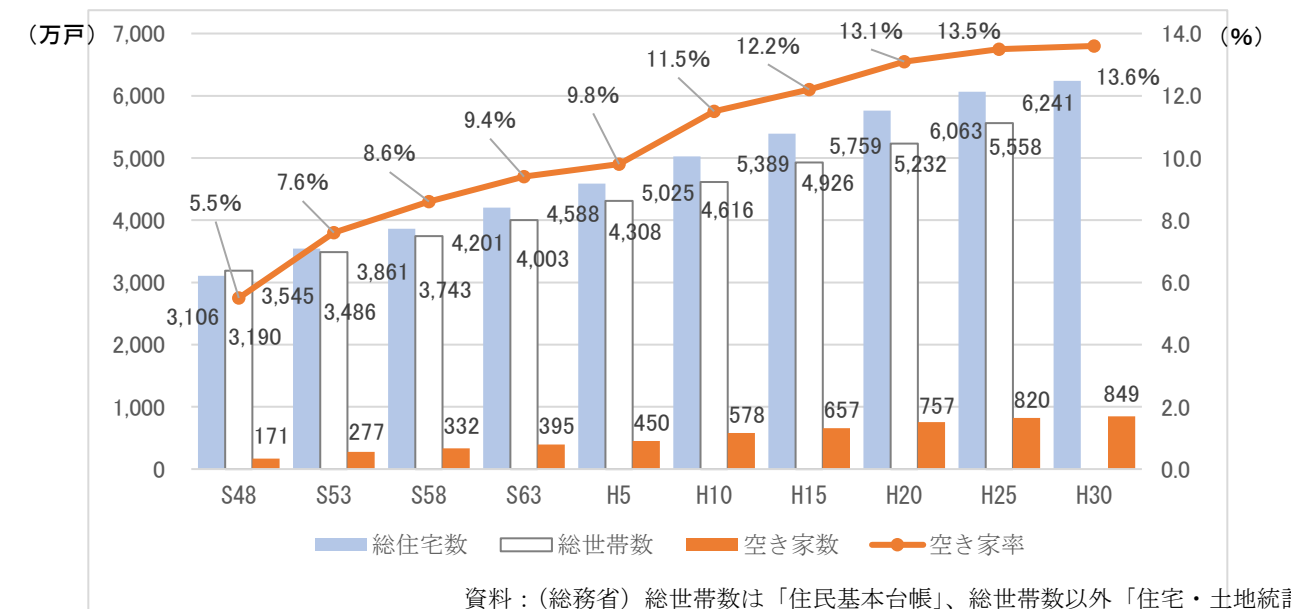
当市が把握する空き家数には、国が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」と市が毎年、町内会に依頼して実施する独自調査があります。国は、共同住宅の空室を1戸と数えているのに対し、市は空室数に関わらず共同住宅全体を1件とするなど、数え方に違いがあります。

### (1) 国の調査による空き家数

#### ア 全国の空き家数・空き家率の推移

「住宅・土地統計調査」によると、平成30年の全国の空き家は約849万戸、空き家率は13.6%と増加の一途をたどっています。

#### ■ 全国総住宅数・世帯数・空き家数及び空き家率の推移



【参考】国が実施する「住宅・土地統計調査」は、全国を約50世帯ごとの区域に分け、調査対象区域を無作為に抽出し、調査を行います。抽出区域の結果を基に市域の数値を推計しているため、実際の数値とは異なります。

(2) 全国・新潟県・上越市の比較

平成25年の本県の状況は、空き家数は約13万戸、空き家率は13.6%、「その他の住宅」の空き家率は7.2%となっています。

当市においては、空き家数は約9,520戸、空き家率は11.7%、「その他の住宅」の空き家率は4.7%となり、空き家率及び「その他の住宅」の空き家率は、全国及び本県との比較では低くなっています。

▼ 全国との空き家の総数比較 (H25年)

(単位：戸)

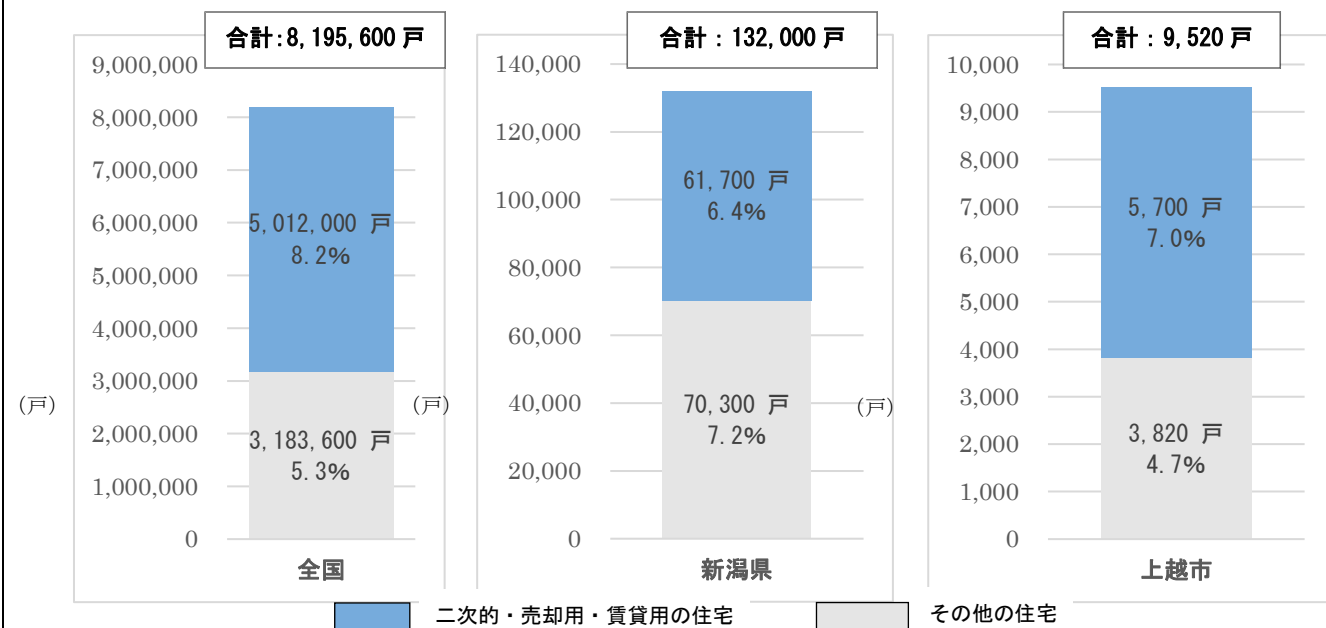
	全国	新潟県	上越市
総住宅数	60,628,000	972,300	81,550
空き家数	8,195,600	132,000	9,520
(空き家率)	(13.52%)	(13.58%)	(11.67%)
「その他の住宅」空き家数	3,183,600	70,300	3,820
(「その他の住宅」空き家率)	(5.25%)	(7.23%)	(4.68%)

(出典：H25住宅・土地統計調査)

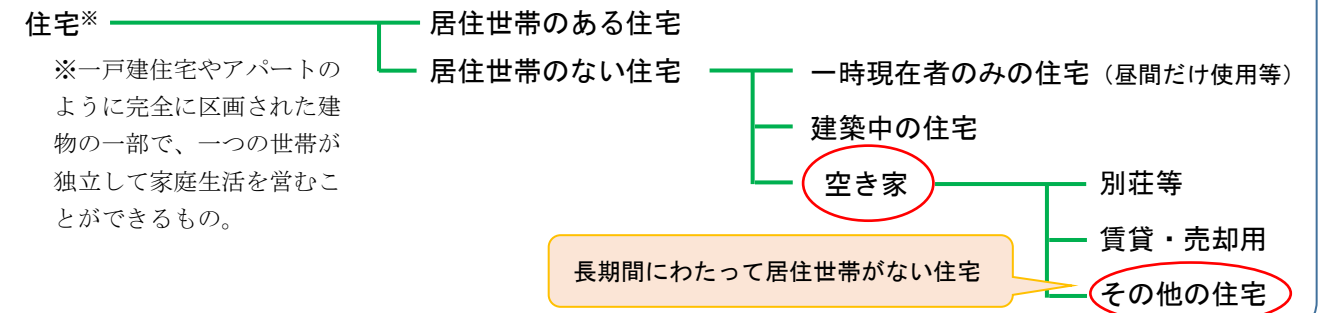
※ 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、共同住宅の「空室」が1戸と数えられている。

※ その他の住宅：空き家の中から別荘などの二次的住宅、賃貸、売却用住宅を除いた住宅で、放置空き家などが含まれる。

■ 全国・新潟県・上越市の空き家数・空き家率 (出典：H25住宅・土地統計調査)



<住宅・土地統計調査における住宅の区分>



イ 全国・新潟県・上越市の比較

平成30年の本県の状況は、空き家数は約15万戸、空き家率は14.7%、「その他の住宅」の空き家率は6.5%となっています。前回の平成25年の調査から約14,000戸の空き家が増加しました。

当市においては、空き家数は約10,830戸、空き家率は13.5%、「その他の住宅」の空き家率は7.1%となり、空き家率は全国及び本県との比較では低い一方、「その他の住宅」の空き家率は高くなっています。

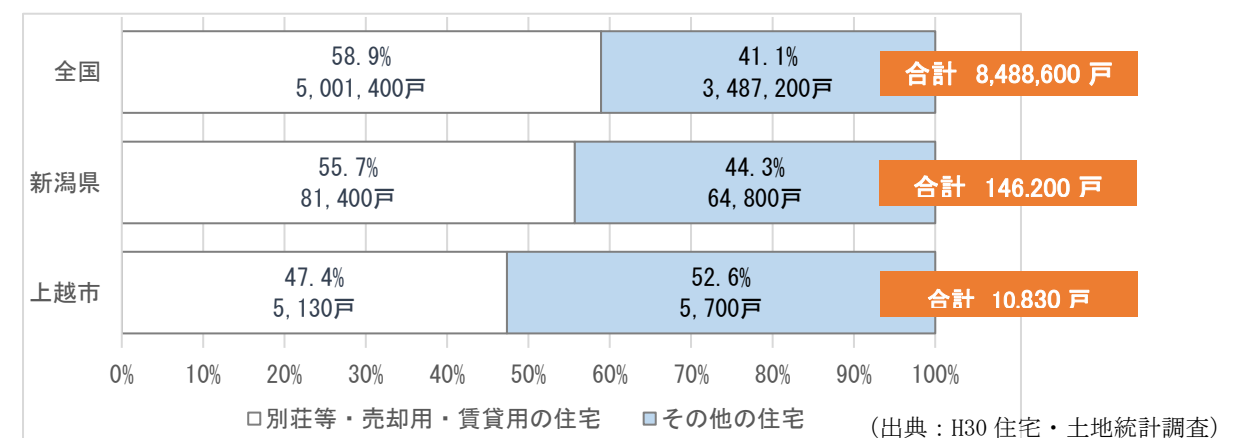
▼ 空き家の総数の全国との比較 (H30年)

( ) 内は H25 年調査時の数値 (単位：戸)

	全国	新潟県	上越市
総住宅数	62,407,400 (60,628,000)	994,500 (972,300)	80,350 (81,550)
空き家数	8,488,600 (8,195,600)	146,200 (132,000)	10,830 (9,520)
空き家率	13.6% (13.5%)	14.7% (13.6%)	13.5% (11.7%)
「その他の住宅」の空き家数	3,487,200 (3,183,600)	64,800 (70,300)	5,700 (3,820)
「その他の住宅」の空き家率	5.6% (5.3%)	6.5% (7.2%)	7.1% (4.7%)

(出典：住宅・土地統計調査)

■ 全国・新潟県・上越市の空き家数・空き家率



(出典：H30住宅・土地統計調査)

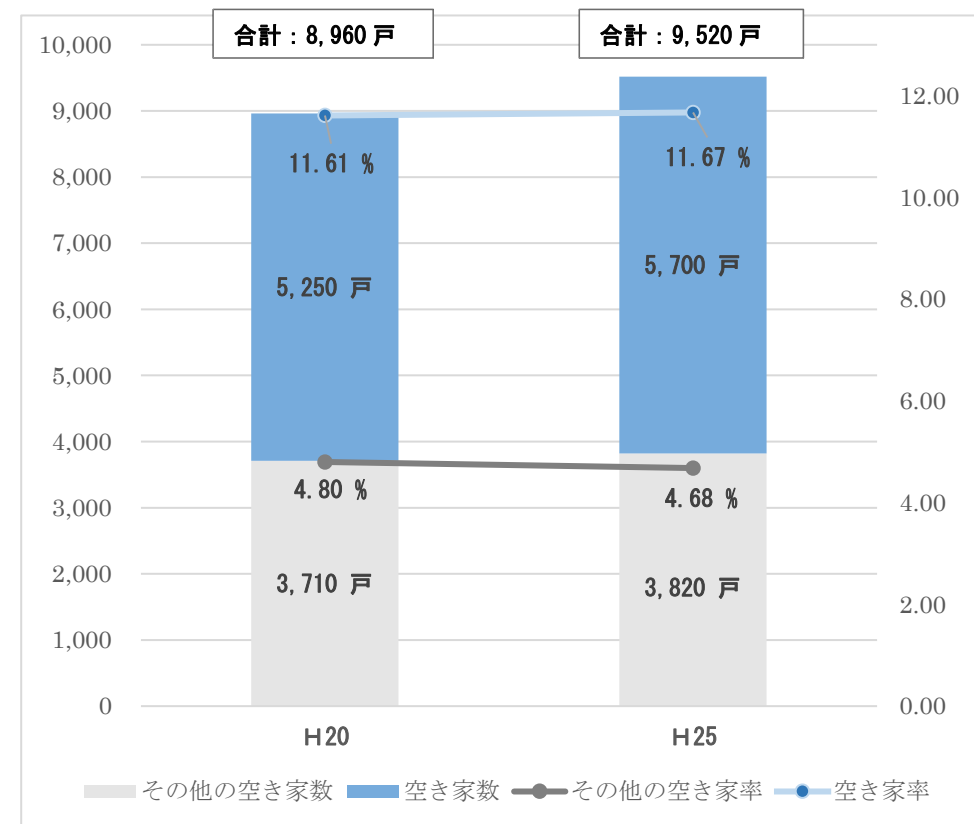
(3) 上越市の空き家数・空き家率の推移

平成25年の当市の空き家率は、5年前の平成20年と比較してほぼ横ばいとなっているものの、空き家数は560件増加するなど右肩上がりとなっています。「その他の住宅」では、空き家数は110戸増加しましたが、空き家率は0.12%減少しています。

▼ 当市の空き家数・空き家率の比較（出典：H25住宅・土地統計調査）

	空き家数	空き家率	「その他の住宅」 空き家数	「その他の住宅」 空き家率
平成25年	9,520戸	11.67%	3,820戸	4.68%
平成20年	8,960戸	11.61%	3,710戸	4.80%

■ 当市の空き家数・空き家率の推移（出典：H25住宅・土地統計調査）



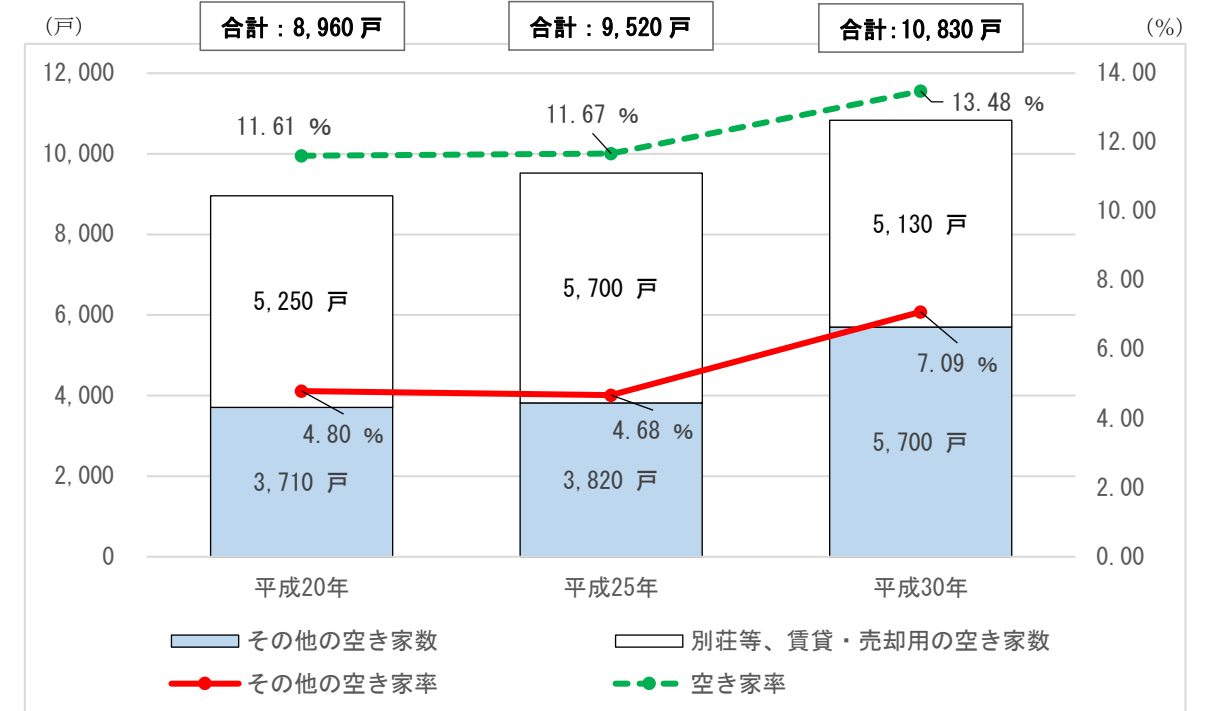
ウ 上越市の空き家数・空き家率の推移

平成30年の当市の空き家数のうち、「その他の住宅」は1,880戸増加しました。空き家の増加数1,310戸を上回る増加となりました。

▼ 当市の空き家数・空き家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

	空き家数	空き家率	「その他の住宅」 空き家数	「その他の住宅」 空き家率
平成30年	10,830戸	13.48%	5,700戸	7.09%
平成25年	9,520戸	11.67%	3,820戸	4.68%
平成20年	8,960戸	11.61%	3,710戸	4.80%

■ 当市の空き家数・空き家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）



## (2) 市の認定・判定済の空き家数

令和2年度末現在の件数が確定次第、差替え

市では町内会から寄せられた空き家情報について現地調査のうえ、上越市空き家等対策協議会において「特定空き家等」「管理不適切」「経過観察」の区分で認定・判定しています。令和元年度末の認定・判定状況は次のとおりです。

## ▼ 空き家の認定・判定の状況

(令和元年度末現在)

地区	認定・判定済数			
	特定空き家等	管理不適切	経過観察	
安塚区	79	16	34	29
浦川原区	200	18	39	143
大島区	94	8	52	34
牧区	11	1	1	9
柿崎区	217	19	51	147
大潟区	270	15	70	185
頸城区	241	13	46	182
吉川区	317	30	114	173
中郷区	23	10	7	6
板倉区	149	14	40	95
清里区	89	2	12	75
三和区	43	10	8	25
名立区	128	9	25	94
<b>区計</b>	<b>1,862</b>	<b>165</b>	<b>499</b>	<b>1,197</b>
高田	452	26	56	370
新道	96	6	20	70
金谷	58	7	28	23
春日	107	12	18	77
諏訪	0	0	0	0
津有	28	3	14	11
三郷	4	0	2	2
和田	43	9	8	26
高士	28	7	8	13
直江津	203	23	52	128
有田	28	5	1	22
八千浦	58	6	6	46
保倉	38	9	14	15
北諏訪	10	0	4	6
谷浜・桑取	28	3	11	14
<b>合併前上越市計</b>	<b>1,181</b>	<b>116</b>	<b>242</b>	<b>823</b>
<b>合計</b>	<b>3,042</b>	<b>281</b>	<b>741</b>	<b>2,020</b>

## 3 空き家等が発生する原因

## (1) 空き家等が発生する原因

住宅・土地統計調査及び住民基本台帳では、全国的な状況として、昭和53年から総住宅数が総世帯数を上回る状況にあり、この状況が空き家等の増加に結び付いているものと考えられます。

空き家等が発生する原因については、平成26年に国土交通省が実施した「空家実態調査」の集計結果では、次のとおりとなっています。

- 人が住まなくなった主な理由  
(最後に住んでいた人が)
  - ・ 死亡した、又は老人ホーム等の施設へ入居した
  - ・ 別の住居などへ転居した
  - ・ 転勤、入院などにより長期不在となった
- 人が住まなくなってからの期間
  - ・ 10年以上 … 31.1%
  - ・ 5年以上10年未満 … 22.9%
  - ・ 1年以上3年未満 … 17.3%
  - ・ 3年以上5年未満 … 15.7%
  - ・ その他 … 13.0%
- 空き家にしておく理由
  - ・ 物置として必要
  - ・ 解体費用がかかる
  - ・ 将来、自分や親族が使うかもしれない
  - ・ 仏壇など処分できないものがある
  - ・ 更地にしても使い道がない

## (2) 特定空き家等が発生する原因

これまで、市に寄せられた空き家等に関する相談事例によると、特定空き家等が発生する原因は、次のような事が考えられます。

- 所有者等の特定に係る問題
  - ・ 所有者等が死亡したうえ、相続人が相続を放棄
  - ・ 所有者等が行方不明
  - ・ 共有名義のため、所有者全員の意思確認が困難
  - ・ 所有者等の法人が倒産
  - ・ 抵当権の設定などで権利関係が複雑化
- 所有者等の高齢化
  - ・ 経済的理由で維持、解体費が負担できない
  - ・ 病気等により意思決定が困難

## 3 空き家等が発生する原因

## (1) 空き家等が発生する原因

住宅・土地統計調査及び住民基本台帳では、全国的な状況として、昭和53年から総住宅数が総世帯数を上回る状況にあり、この状況が空き家等の増加に結び付いているものと考えられます。

空き家等が発生する原因については、令和元年に国土交通省が実施した「空家実態調査」の集計結果では、次のとおりとなっています。

- 人が住まなくなった主な理由  
(最後に住んでいた人が)
  - ・ 死亡した、又は老人ホーム等の施設へ入居した
  - ・ 別の住居などへ転居した
  - ・ 転勤、入院などにより長期不在となった
- 人が住まなくなってからの期間
  - ・ 10年以上 … ○○%
  - ・ 5年以上10年未満 … ○○%
  - ・ 1年以上3年未満 … ○○%
  - ・ 3年以上5年未満 … ○○%
  - ・ その他 … ○○%
- 空き家にしておく理由
  - ・ 物置として必要
  - ・ 解体費用がかかる
  - ・ 将来、自分や親族が使うかもしれない
  - ・ 仏壇など処分できないものがある
  - ・ 更地にしても使い道がない

## (2) 特定空き家等が発生する原因

これまで、市に寄せられた空き家等に関する相談事例によると、特定空き家等が発生する原因は、次のような事が考えられます。

- 所有者等が空き家等の管理義務を拒否
  - ・ 空き家等の管理にかかる助言・指導等、市からの接触を拒否
- 所有者等の特定に係る問題
  - ・ 所有者等が行方不明
  - ・ 共有名義のため、所有者全員の意思確認が困難
- 所有者等の高齢化
  - ・ 経済的理由で維持、解体費が負担できない
  - ・ 病気等により意思決定が困難



## 第3章 空き家等対策に係る基本方針

### 1 目的

当市における空き家等対策の推進及び空き家等の利活用の促進を図ることにより、市民一人ひとりが安全安心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・活性化に寄与することを目的とし、空き家等対策に取り組みます。

### 2 基本方針

総合計画が掲げる将来都市像「すこやかなまち」に向けた政策分野別の取組の一つ「安全安心に暮らせるまち」、「良好な環境の中で心地よく暮らせるまち」、「魅力的な空間の中で快適に暮らせるまち」と、空き家条例の目的である「防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境を保全し、魅力あるまちづくりの推進」、そして所有者等管理の原理原則に基づく「空き家等の適正管理」や、今後取り組む様々な事業の下支えとなる「国の財政措置」などの視点も含め、次のとおり5つの基本方針を定めます。

#### (1) 所有者等による管理の促進

空き家等は、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す。このため、特措法第3条では「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、空き家等の管理責任は第一義的には所有者等にありまます。

また、空き家等に起因する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。

この原則に基づき、所有者等が空き家等を適切に管理できるよう、様々な機会を捉え、必要な対策を講じます。

## 第3章 空き家等対策に係る基本方針

### 1 目的

当市における空き家等対策の推進及び空き家等の利活用の促進を図ることにより、市民一人ひとりが安全安心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・活性化に寄与することを目的とし、空き家等対策に取り組みます。

### 2 基本方針

総合計画が掲げる将来都市像「すこやかなまち」に向けた政策分野別の取組の一つ「安全安心に暮らせるまち」、「良好な環境の中で心地よく暮らせるまち」、「魅力的な空間の中で快適に暮らせるまち」と、空き家条例の目的である「防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境を保全し、魅力あるまちづくりの推進」、そして所有者等管理の原理原則に基づく「空き家等の適正管理」や、今後取り組む様々な事業の下支えとなる「国の財政措置」などの視点も含め、次のとおり5つの基本方針を定めます。

#### (1) 所有者等による管理の促進

空き家等は、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す。このため、空家法第3条では「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、空き家等の管理責任は第一義的には所有者等にありまます。

また、空き家等に起因する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。

この原則に基づき、所有者等が空き家等を適切に管理できるよう、様々な機会を捉え、必要な対策を講じます。

## (2) 安全安心なまちづくりの推進

適切な管理がなされていない空き家等は、火災等の防災上の課題や、犯罪の温床となるおそれがあるなど、防犯上の問題も懸念されます。空き家等の情報を把握する中で、地域住民や関係機関との連携を図りながら、市民が安全で安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

## (3) 快適な住環境の保全

適切な管理がなされていない空き家等は、立木、雑草等の繁茂による地域の生活環境の悪化を助長するだけでなく、地域の魅力をも失うことにつながります。

このため、空き家等の適切な管理の促進はもちろんのこと、空き家等の発生そのものを抑制することを基軸に、快適な住環境の保全を目指します。

## (4) 地域振興と交流人口の拡大

空き家等は、手を加えることで新たな家主を迎え入れることができるなど、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めています。

地域コミュニティの活性化、中山間地域の振興、そして産業や農業の振興など、本市が課題とする様々な分野で人の流入やモノの流通が活発化するよう、空き家等の利活用に向け取り組みます。

## (5) 国の支援・助成制度の活用

国が講じる財政上の支援措置などの内容を見極めるとともに、他の自治体で実施している支援・助成制度も参考にしつつ、本市の空き家等の特徴を把握し、効率的かつ効果的な支援・助成制度について検討します。

## (2) 安全安心なまちづくりの推進

適切な管理がなされていない空き家等は、火災等の防災上の課題や、犯罪の温床となるおそれがあるなど、防犯上の問題も懸念されます。空き家等の情報を把握する中で、地域住民や関係機関との連携を図りながら、市民が安全で安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

## (3) 快適な住環境の保全

適切な管理がなされていない空き家等は、立木、雑草等の繁茂による地域の生活環境の悪化を助長するだけでなく、地域の魅力をも失うことにつながります。

このため、空き家等の適切な管理の促進はもちろんのこと、空き家等の発生そのものを抑制することを基軸に、快適な住環境の保全を目指します。

## (4) 地域振興と交流人口の拡大

空き家等は、手を加えることで新たな家主を迎え入れることができるなど、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めています。

地域コミュニティの活性化、中山間地域の振興、そして産業や農業の振興など、本市が課題とする様々な分野で人の流入やモノの流通が活発化するよう、空き家等の利活用に向け取り組みます。

## (5) 国の支援・助成制度の活用

国が講じる財政上の支援措置などの内容を見極めるとともに、他の自治体で実施している支援・助成制度も参考にしつつ、本市の空き家等の特徴を把握し、効率的かつ効果的な支援・助成制度について検討します。

## 第4章 空き家等対策の方向性

### 1 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

空き家等は私有財産であるため、原則として所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行う義務があります。

しかしながら、「相続人が不明で放置されている。」「所有者が遠方であり、管理ができない。」など、所有者等の様々な事情により市内全域に空き家等が点在しているのが現状です。

このため、所有者等による第一義的な責任を前提としつつ、空き家等を適切に管理できるよう、次の対策を講じます。

#### (1) 所有者等への啓発

空き家等は、第一義的に所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行うことが基本であることを認識していただくため、市広報紙やホームページ等により所有者等の責務について啓発を行います。また、今後さらに、個々の事情から新たな空き家等の発生が予想されることから、市民等へ適正な管理方法、相談窓口等について周知・啓発を行います。

#### (2) 所有者等への情報提供等

##### ア 所有者等により適切に管理されている空き家

適切に管理されている空き家等については、これまでどおり所有者等の責任において適切な管理に努めていただきます。ただし、諸事情により、将来的に適切な管理が不可能となる場合などには、相談内容に応じて情報提供、助言等を行います。

また、利活用されない期間が長くなることで老朽化が進み、資産価値が下がる可能性もあるため、積極的な利活用が図られるよう、上越市空き家情報バンク制度（以下「空き家バンク」という。）の利用についても周知を図ります。

##### イ 適切な管理がされていない空き家等

適切な管理がされていない空き家等について、所有者等が特定可能な場合は、市は、所有者等に対して当該空き家等を適切に管理するよう活用や除却等の可能性も含め、情報提供、助言等を行います。

なお、死亡、不明等で所有者等の特定ができない場合には、特措法に基づき、市において所有者等を調査し、可能な限りその相続人であり当該空き家等を適切に管理する義務のある人を特定し、適切な管理を促すよう利活用等の可能性も含め助言等を行います。

##### ウ 特定空き家等に該当する可能性の高い空き家等

空き家等のうち、特定空き家等に該当する可能性のあるものは、隣家や地域にとって不利益を与える影響が高いため、早期に改善する必要があります。

このため、市は、特措法の特定空き家等と判断するか否かにかかわらず、空き家等の所有者等に対し、空き家等の状況に応じて繁茂した雑草や立木などの伐採、建物の修繕、建物の除却等、周辺的生活環境の保全を図るために必要な具体的かつ効果的な措置を講ずることができるよう助言等を行います。

## 第4章 空き家等対策の方向性

前章で定める空き家等対策の基本方針に基づく空き家等の対策を「適正管理」「利活用」「予防」の3つの視点で定めます。

### 1 適正管理

#### (1) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

空き家等は私有財産であるため、原則として所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行う義務があります。

しかしながら、「相続人が不明で放置されている。」「所有者が遠方であり、管理ができない。」など、所有者等の様々な事情により市内全域に空き家等が点在しているのが現状です。

このため、所有者等による第一義的な責任を前提としつつ、空き家等を適切に管理できるよう、次の対策を講じます。

##### ① 所有者等への啓発

空き家等は、第一義的に所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行うことが基本であることを認識していただくため、市広報紙やホームページ等により所有者等の責務について啓発を行います。また、今後さらに、個々の事情から新たな空き家等の発生が予想されることから、市民等へ適正な管理方法、相談窓口等について周知・啓発を行います。

##### ② 所有者等への情報提供等

###### ア 所有者等により適切に管理されている空き家

適切に管理されている空き家等については、これまでどおり所有者等の責任において適切な管理に努めていただきます。ただし、諸事情により、将来的に適切な管理が不可能となる場合などには、相談内容に応じて情報提供、助言等を行います。

また、利活用されない期間が長くなることで老朽化が進み、資産価値が下がる可能性もあるため、積極的な利活用が図られるよう、上越市空き家情報バンク制度（以下「空き家バンク」という。）の利用についても周知を図ります。

###### イ 適切な管理がされていない空き家等

適切な管理がされていない空き家等について、所有者等が特定可能な場合は、市は、所有者等に対して当該空き家等を適切に管理するよう活用や除却等の可能性も含め、情報提供、助言等を行います。

なお、死亡、不明等で所有者等の特定ができない場合には、空家法に基づき、市において所有者等を調査し、可能な限りその相続人であり当該空き家等を適切に管理する義務のある人を特定し、適切な管理を促すよう利活用等の可能性も含め助言等を行います。

**(3) 空き家等管理サービスの推進**

空き家等を適正に管理するには、定期的な維持管理が必要です。しかし、市外に在住する所有者等や高齢の所有者等が定期的に維持管理を行うためには、費用や時間などの負担が大きい場合があります。

このため、所有者等が費用負担し、民間事業者等が敷地の清掃や除草、換気等を代行する空き家等の管理サービス（以下「管理サービス」という。）を利用することも適正な維持管理を行う上で有効な手段であると考えられます。

しかし、当市では、管理サービスの認知度が浸透していないことから、事業の周知のほか、サービスを提供する事業所等の掘り起しに努めます。

※第2期計画にあわせて記載順変更

**3 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対応**

適正管理がなされず放置された空き家等は、防災や衛生などの面において、近隣周辺に悪影響を及ぼすことも考えられます。

市では、このような状態を解消するため、次の取組を進めます。

**(1) 所有者等への注意喚起**

空き家等の管理責任は所有者にあるため、管理不全な空き家等の情報が市民等から寄せられたときは、現地や所有者等を確認した上で、適正管理に向けた注意喚起や情報提供を行います。

なお、管理不全な空き家等により生じる問題は様々であり、また所有者等の側には経済的事情や複雑な相続・家族関係など、適正管理が困難な事情を抱える方も想定されることから、丁寧かつ的確な対応が必要となります。

このことから、市民の皆さんから寄せられた相談（苦情）の情報を集約し、一元化することで、庁内関係各課で情報共有を図るとともに、個々の問題や周辺の状況、所有者等の事情などを加味し、組織的に対応します。

**(2) 特定空き家等への対応**

注意喚起によっても管理不全な状態が改善されず、当市の特定空き家等の認定基準に基づき「特定空き家等」と認定された物件については、庁内関係各課と連携し、また空き家等対策協議会の意見も聴取しながら、周辺への影響や危険等の切迫性などを勘案し、所有者等に対する行政指導（助言、指導又は勧告）を行います。

**ウ 特定空き家等に該当する可能性の高い空き家等**

空き家等のうち、特定空き家等に該当する可能性のあるものは、隣家や地域にとって不利益を与える影響が高いため、早期に改善する必要があります。

このため、市は、空家法の特定空き家等と判断するか否かにかかわらず、空き家等の所有者等に対し、空き家等の状況に応じて繁茂した雑草や立木などの伐採、建物の修繕、建物の除却等、周辺的生活環境の保全を図るために必要な具体的かつ効果的な措置を講ずることができるよう助言等を行います。

**③ 空き家等管理サービスの推進**

空き家等を適正に管理するには、定期的な維持管理が必要です。しかし、市外に在住する所有者等や高齢の所有者等が定期的に維持管理を行うためには、費用や時間などの負担が大きい場合があります。

このため、所有者等が費用負担し、民間事業者等が敷地の清掃や除草、換気等を代行する空き家等の管理サービス（以下「管理サービス」という。）を利用することも適正な維持管理を行う上で有効な手段であると考え、当市では、平成28年度に管理サービスの提供が可能な3事業者と協定を締結し、各事業者の活用について周知し適正な維持管理を促すとともに、管理サービス提供事業者の増加に向け引き続き情報収集に努めます。

※1期計画「3 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対応」に対応

**(2) 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対応**

適正管理がなされず放置された空き家等は、防災や衛生などの面において、近隣周辺に悪影響を及ぼすことも考えられます。

市では、このような状態を解消するため、次の取組を進めます。

**① 所有者等への注意喚起**

空き家等の管理責任は所有者にあるため、管理不全な空き家等の情報が市民等から寄せられたときは、現地や所有者等を確認した上で適正管理に向けた注意喚起や情報提供を行います。

なお、管理不全な空き家等により生じる問題は様々であり、また所有者等の側には経済的事情や複雑な相続・家族関係など、適正管理が困難な事情を抱える方も想定されることから、丁寧かつ的確な対応が必要となります。

このことから、市民の皆さんから寄せられた相談（苦情）の情報を集約し、一元化することで、庁内関係各課で情報共有を図るとともに、個々の問題や周辺の状況、所有者等の事情などを加味し、組織的に対応します。

**② 特定空き家等への対応**

注意喚起によっても管理不全な状態が改善されず、当市の特定空き家等の認定基準に基づき「特定空き家等」と認定された物件については、庁内関係各課と連携し、また空き家等対策協議会の意見も聴取しながら、周辺への影響や危険等の切迫性などを勘案し、所有者等に

第1期対策計画

また、行政指導によっても改善がなされず、放置することが著しく公益に反するときは、行政処分（命令及び行政代執行）も視野に入れ対応します。しかしながら、行政代執行については、費用回収の困難さ、自ら除却する人との公平性の確保などの課題もあることから、緊急性や公益性などを十分考慮しつつ対応します。

【管理不全な空き家等への対応イメージ】



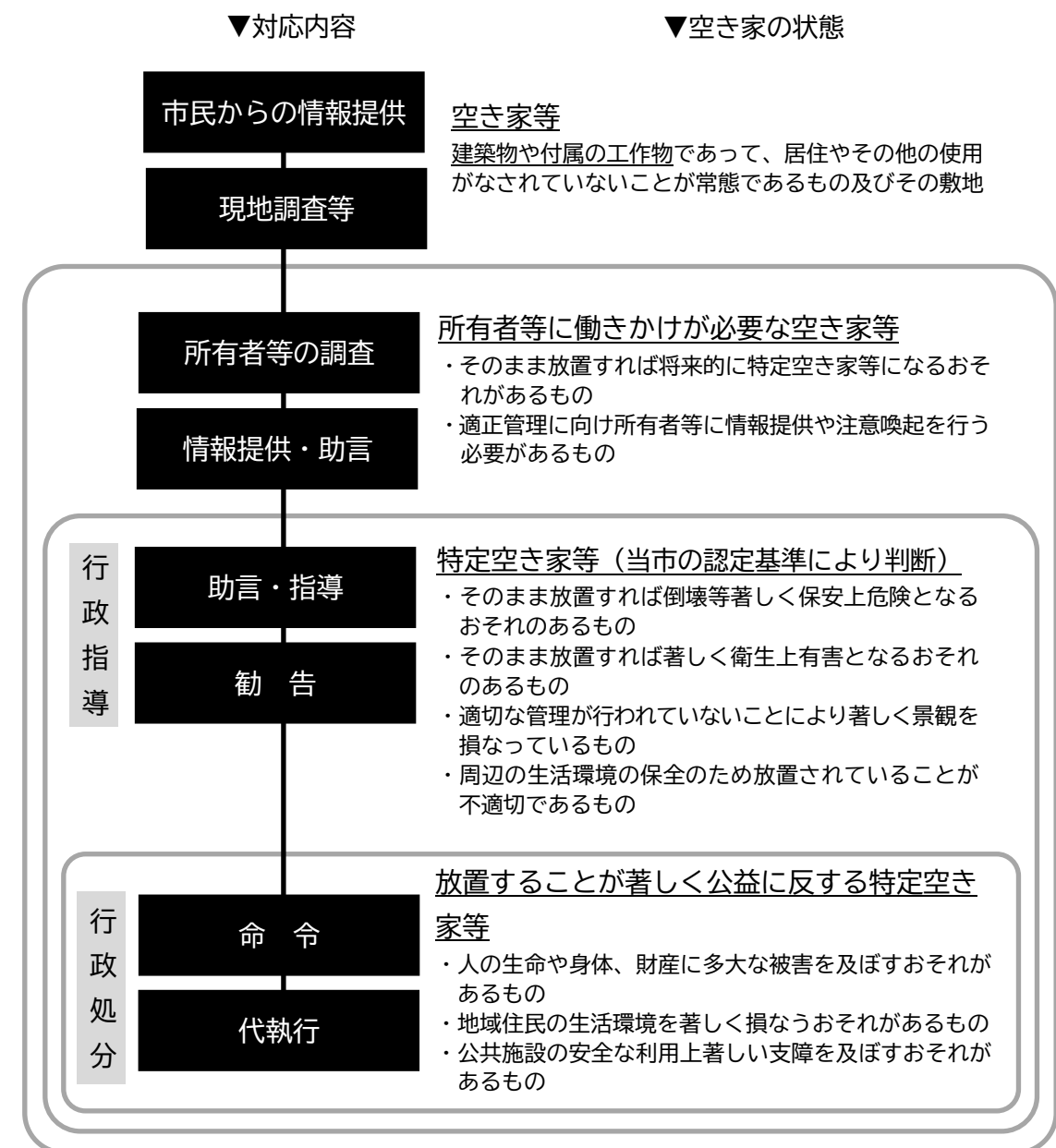
第2期対策計画

対する行政指導（助言・指導又は勧告）を行います。なお、助言・指導については、定期的に文書で行うほか、適宜、面談を行い問題の背景にも配慮しながら対応します。また、勧告については、実施により土地に係る固定資産税の特例適用が除外されることから、必要に応じて面談を行い、勧告による影響を丁寧に説明しながら適正管理の実施に導くよう努めます。

さらに、行政指導によっても改善がなされず、放置することが著しく公益に反するときは、行政処分（命令及び代執行）も視野に入れ対応します。代執行については、費用回収の困難さ、自ら除却する人との公平性の確保などの課題もあることから、緊急性や公益性などを十分考慮しつつ対応します。

また、所有者等の不明により必要な措置を命ぜられるべき者を確知できない場合の略式代執行においては、相続財産管理人制度等を活用し費用回収に努めます。

【管理不全な空き家等への対応の流れ】



※第2期計画にあわせて記載順変更

## 2 空き家等及び除却した空き家等の跡地の活用促進

現状のまま活用、又は修繕により活用可能と評価された空き家等及び除却した空き家等の跡地は、所有者の財産であるとともに、地域にとっても利活用の方策次第では地域振興やコミュニティの活性化を促す資産であるともいえます。これを踏まえ、市ではこれらの資産を有効に活用するため、次の施策に取り組みます。

### (1) 空き家バンクの運用

市内には空き家等が点在していることから、空き家等の利活用に関し情報を一元化する空き家バンクの創設を希望する声もあったため、所有者等が自力で売却や賃貸ができない空き家等を対象とした空き家バンクを創設しました。

空き家バンクの運営は、土地、建物等の取引などに知見を有する公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」という。）が行うことで、物件の調査や、契約時における売買契約、移転登記、賃貸契約の作成など、民間のノウハウを生かしたサービスが可能となります。

また、宅建協会は、空き家等の所有者等と利用希望者のマッチングに関し、空き家等を単なる物件として仲介するのではなく、空き家等の地域性も考慮し、入居者と地域、人と人をつなぐ“きめ細やかな”仲介に努めます。

### (2) 空き家等の付加価値を生み出す活動の支援

町内会、住民組織、NPO等の団体が主体となり、空き家等の新たな可能性を生み出すなど、地域課題を解決するために自主的に取り組む空き家を活用した活動をサポートする仕組みを検討します。

### (3) 空き家等を除却し、跡地を活用する活動の支援

地域で問題となっている空き家等を、所有者等と地域が共に知恵を出し合い、除却後の跡地を地域で利活用する活動を支援する仕組みを検討します。

### (4) 移住定住支援としての空き家等の利活用の支援

移住定住者の住まいとして空き家等を積極的に活用できるよう宅建協会等と連携し、空き家バンクの利活用や様々な施策により移住定住支援に取り組み、移住定住者と空き家等のマッチングに向けた仕組みを構築します。

※1期計画「2 空き家等及び除却した空き家等の跡地の活用促進」に対応

## 2 利活用

### (1) 空き家等及び除却した空き家等の跡地の活用促進

現状のまま活用、又は修繕により活用可能と評価された空き家等及び除却した空き家等の跡地は、所有者の財産であるとともに、地域にとっても利活用の方策次第では地域振興やコミュニティの活性化を促す資産であるともいえます。これを踏まえ、市ではこれらの資産を有効に活用するため、次の施策に取り組みます。

#### ① 空き家バンクの活用

市内には空き家が点在していることから、空き家の売却・賃貸に関し情報を一元化することを目的に設置した空き家バンク活用し、空き家の利活用を促進します。

空き家バンクの運用は、引き続き土地、建物等の取引などに知見を有する公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」という。）が行い、契約時における売買契約、移転登記、賃貸契約の作成など、民間のノウハウを生かしたサービスを行います。

また、宅建協会は、空き家等の所有者等と利用希望者のマッチングに関し、空き家等を単なる物件として仲介するのではなく、空き家等の地域性も考慮し、入居者と地域、人と人をつなぐ“きめ細やかな”仲介に努めます。

#### ② 移住定住支援としての空き家等の利活用の支援

移住定住者の住まいとして空き家等を積極的に活用できるよう宅建協会等と連携し、空き家バンクの利活用や様々な施策により移住定住支援に取り組み、空き家等の利活用を促進します。

#### ③ 空き家等及び空き家等を除却した跡地の利活用の支援

地域活性化や地域課題の解決に向けた空き家等の活用を支援します。

また、空き家等を除却後の跡地を地域で利活用する活動を支援します。

#### ④ 空き家等の付加価値を生み出す活動の支援

町内会、住民組織、NPO等の団体が主体となり、空き家等の新たな可能性を生み出すなど、地域課題を解決するために自主的に取り組む空き家を活用した活動を支援します。

※2 期計画から新規追加

### 3 予防

#### (1) 空き家発生の抑止

当市の空き家の状況を踏まえると、今後も空き家が増加することが予想されます。空き家の増加を抑制するため、居住中の段階から将来的な住宅の処分に備えていただくように所有者等への普及啓発を強化するとともに、中古住宅への住み替えを促進します。併せて、住まいの価値を保ち、より長く住んでいただくように住宅の長寿命化を支援します。

##### ① 所有者等への啓発

将来的に空き家になることが見込まれる住宅の所有者に向けて、空き家として住宅を長い間放置することのデメリットを周知するとともに、居住中の段階から住宅の処分等の準備を進めていただくため、セミナーの開催や広報誌でのPRを行います。

##### ② 住宅を住み継いでいくための支援

自分や親の生家等への移住を促進し、空き家の発生を抑制します。

また、住宅の売却（賃貸）に向けた相談窓口の設置や空き家バンクを通じた空き家の紹介により中古住宅の流通を促進します。

##### ③ 住宅の長寿命化の支援

木造住宅の耐震診断の実施により耐震改修を促進し、既存住宅の価値を向上させ安全安心に住み続けることができるよう支援します。

また、一般住宅について、住環境の整備・改善に資する改修を促進し、既存住宅の価値を向上させ快適に住み続けることができるよう支援します。

##### ④ 町家の活用・居住継続の促進

城下町として発展してきた歴史的背景のある高田地区の町家において、郊外への転出等による空き家の発生が多く見られることから、町家の居住者に向けて家族構成や身体状況の変化に対応する改修方法を普及し、快適に暮らし続けられるよう支援します。

あわせて、空き家となっていた町家を改修した「シェアハウス大町」の運営、その情報発信により町家の活用促進に努めます。

## 第5章 空き家等対策の実施体制等

### 1 市民等からの空き家等に関する相談への対応

空き家等に関する相談は、近隣住民からの空き家等に関する通報や相談、所有者等からの維持管理や利活用に関する相談、空き家等を利用したい移住者からの問合せなど多岐に渡ります。市では、空き家バンクの協定に基づき、宅建協会とともに相談窓口を設置し、利活用可能と思われる物件の情報を収集・提供します。

また、問題のある空き家等に関する通報等は、市が一元的に受け、担当者等が現地を確認し所有者等へ必要な助言等を行い、問題解決に努めます。

### 2 実施体制

空き家等がもたらす問題は、環境や防災、建築等多分野を横断していることから、庁内関係各課や関係機関が効果的に連携し、対策を講じる必要があります。当市では、空き家等に関する対策を実施するため、次のような体制を整備しています。

#### (1) 上越市空き家等対策協議会

上越市空き家等対策協議会は、空き家条例に基づき、法務、不動産、建築、環境、防災等の部門の専門家のほか、公募の市民を加えた委員構成とし、事務局を建築住宅課に据え、空き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ほか、特定空き家等の認定等に対する協議を行うことを目的に設置しています。

#### (2) 上越市空き家等対策会議

上越市空き家等対策会議は、上越市空き家等対策会議設置要綱に基づき、危機管理課、自治・地域振興課、生活環境課、都市整備課等の関係課をもって組織し、事務局を建築住宅課に据え、空き家等に関する情報共有及び横断的な連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に展開するために設置しています。

#### (3) 空き家等に関する相談窓口

空き家等に関する市の相談窓口は、次のとおりです。

- ・ 木田庁舎 … 都市整備部建築住宅課
- ・ 総合事務所 … 総務・地域振興グループ

### 3 関係機関等との連携

市民の皆さんの安全安心な暮らしを維持するため、関係する公共機関、団体、町内会等との連携により、空き家等の適正な維持管理のほか、特定空き家等に起因する火災・倒壊などの未然防止に努めるとともに、利活用が可能な空き家等については、様々な媒体を利用し周知を図ることで、定住促進につながる有効活用に努めます。

## 第5章 空き家等対策の実施体制等

### 1 市民等からの空き家等に関する相談への対応

空き家等に関する相談は、近隣住民からの空き家等に関する通報や相談、所有者等からの維持管理や利活用に関する相談、空き家等を利用したい移住者からの問合せなど多岐に渡ります。市では、空き家バンクの協定に基づき、宅建協会とともに相談窓口を設置し、利活用可能と思われる物件の情報を収集・提供します。

また、問題のある空き家等に関する通報等は、市が一元的に受け、担当者等が現地を調査のうえ台帳を作成、データベース化し、所有者等へ必要な助言等を行い、問題解決に努めます。

なお、空家法等の規定に関わらず空き家の減少につながる方策があれば活用の検討を進めます。

### 2 実施体制

空き家等がもたらす問題は、環境や防災、建築等多分野を横断していることから、庁内関係各課や関係機関が効果的に連携し、対策を講じる必要があります。当市では、空き家等に関する対策を実施するため、次のような体制を整備しています。

#### (1) 上越市空き家等対策協議会

上越市空き家等対策協議会は、空き家条例に基づき、法務、不動産、建築、環境、防災等の部門の専門家のほか、公募の市民を加えた委員構成とし、事務局を建築住宅課に据え、空き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ほか、特定空き家等の認定等に対する協議を行うことを目的に設置しています。

#### (2) 上越市空き家等対策会議

上越市空き家等対策会議は、上越市空き家等対策会議設置要綱に基づき、庁内関係課をもって組織し、事務局を建築住宅課に据え、空き家等に関する情報共有及び横断的な連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に展開するために設置しています。

#### (3) 空き家等に関する相談窓口

空き家等に関する市の相談窓口は、次のとおりです。

- ・ 木田庁舎 … 都市整備部建築住宅課
- ・ 総合事務所 … 総務・地域振興グループ

### 3 関係機関等との連携

市民の皆さんの安全安心な暮らしを維持するため、関係する公共機関、団体、町内会等との連携により、空き家等の適正な維持管理のほか、特定空き家等に起因する火災・倒壊などの未然防止に努めるとともに、利活用が可能な空き家等については、様々な媒体を利用し周知を図ることで、定住促進につながる有効活用に努めます。



(1) 公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会との連携

空き家バンクについては、宅建協会と相互に連携・協力して、市内の空き家等の市場への流通を促進することにより、特定空き家等の発生防止と、空き家等の利活用を促進します。

(2) 新潟県上越警察署との連携

警察の防犯パトロールによる空き家等の把握と市の空き家等の位置情報を共有することなどにより、防犯の視点から相互協力を図ります。

(3) 上越地域消防事務組合消防本部との連携

台風や積雪などによる空き家等の倒壊や破損などによる応急措置の対応、建物付近の建築資材・材木等の放置による火災予防のため、空き家等の位置情報を共有するなど、防災・防火の視点から相互協力を図ります。

(4) 町内会、住民組織など地域との連携

地域の実態を把握する町内会、地元の有志等が活動する住民組織・NPO法人などの協力がなくては多面的な課題により発生する空き家等の問題は解決しません。さらに、特定空き家については、老朽化により危険度は増し、台風や強風、また平時においても屋根等の飛散、家屋の倒壊などにより、地域皆さんへ危害を及ぼすことも考えられます。

このような状況下においては、障害のある方など安全安心な日常生活を送る上で支援が必要な方々への支援も重要であり、地域福祉の下支えとなる社会福祉団体などの協力も不可欠と考えます。これらを踏まえ、市では、地域から寄せられた空き家等に関する貴重な情報を基に、関係する皆さんと問題の早期解決に努めます。

(5) 適正管理を行う団体等との連携

シルバー人材センターやNPO法人など所有者等に代わり空き家等の定期的な維持管理を行う団体等の事業周知に努め、空き家等の老朽化のほか雑草などが周辺に及ぼす生活環境への影響を抑制し、空き家等が周辺環境と調和するよう取り組みます。

(6) その他関係機関・団体との連携

空き家等対策のため、弁護士会、行政書士会、土地家屋調査士会、建築士会などの関係機関・団体等と連携を図り、アドバイスや指導を受けながら空き家等の様々な問題に取り組みます。



(1) 公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会との連携

空き家バンクについては、宅建協会と相互に連携・協力して、市内の空き家等の市場への流通を促進することにより、特定空き家等の発生防止と、空き家等の利活用を促進します。

(2) 新潟県上越警察署との連携

警察の防犯パトロールによる空き家等の把握と市の空き家等の位置情報を共有することなどにより、防犯の視点から相互協力を図ります。

(3) 上越地域消防局との連携

台風や積雪などによる空き家等の倒壊や破損などによる応急措置の対応、建物付近の建築資材・材木等の放置による火災予防のため、空き家等の位置情報を共有するなど、防災・防火の視点から相互協力を図ります。

(4) 町内会、住民組織など地域との連携

地域の実態を把握する町内会、地元の有志等が活動する住民組織・NPO法人などの協力がなくては多面的な課題により発生する空き家等の問題は解決しません。さらに、特定空き家については、老朽化により危険度は増し、台風や強風、また平時においても屋根等の飛散、家屋の倒壊などにより、地域皆さんへ危害を及ぼすことも考えられます。

このような状況下においては、障害のある方など安全安心な日常生活を送る上で支援が必要な方々への支援も重要であり、地域福祉の下支えとなる社会福祉団体などの協力も不可欠と考えます。これらを踏まえ、市では、毎年、町内会に危険な空き家等の情報提供を依頼し、地域から寄せられた空き家等に関する貴重な情報を基に、関係する皆さんと問題の早期解決に努めます。

(5) 適正管理を行う団体等との連携

シルバー人材センターやNPO法人など所有者等に代わり空き家等の定期的な維持管理を行う団体等の事業周知に努め、空き家等の老朽化のほか雑草などが周辺に及ぼす生活環境への影響を抑制し、空き家等が周辺環境と調和するよう取り組みます。

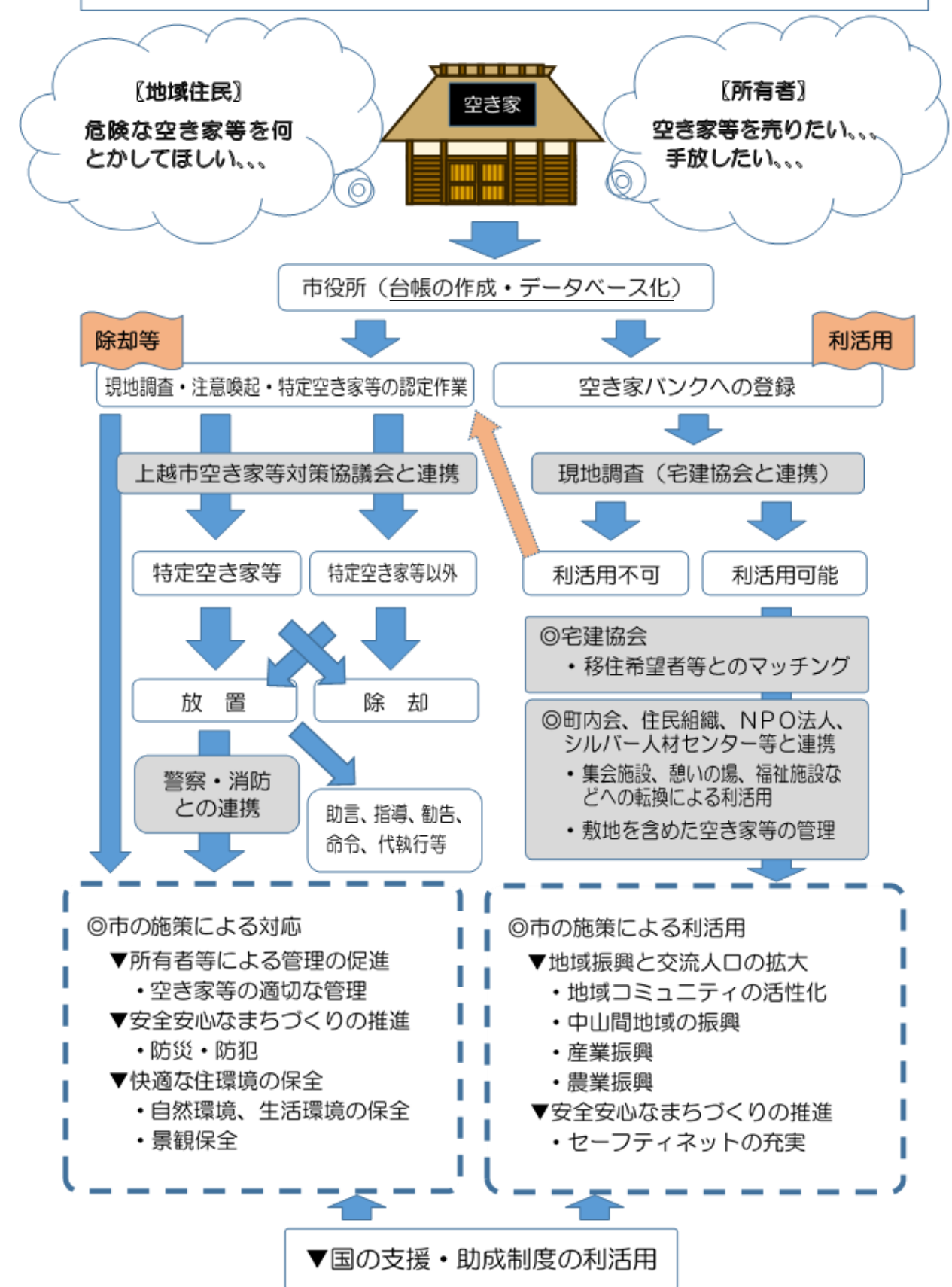
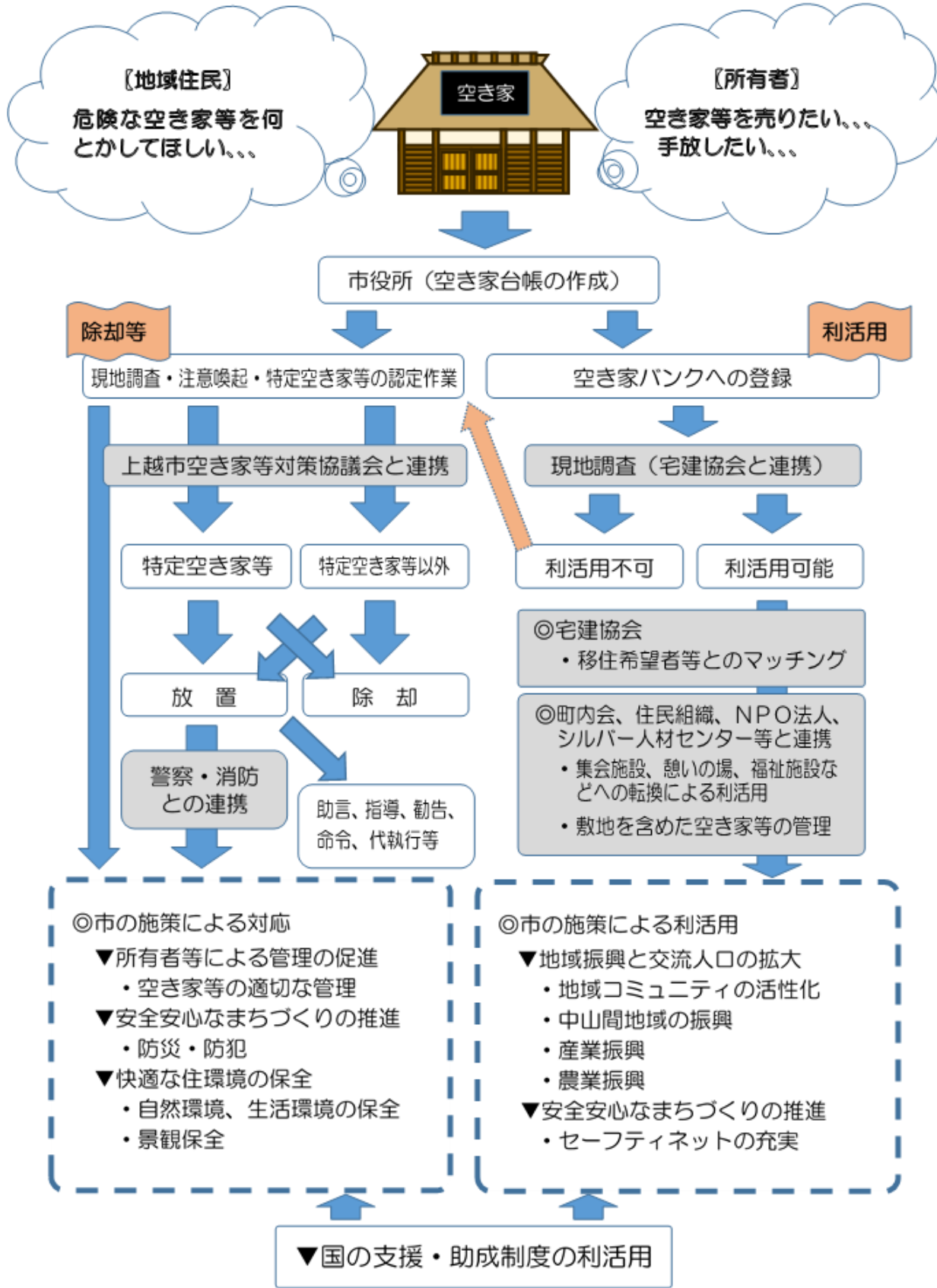
(6) その他関係機関・団体との連携

空き家等対策のため、弁護士会、行政書士会、土地家屋調査士会、建築士会などの関係機関・団体等と連携を図り、アドバイスや指導を受けながら空き家等の様々な問題に取り組みます。



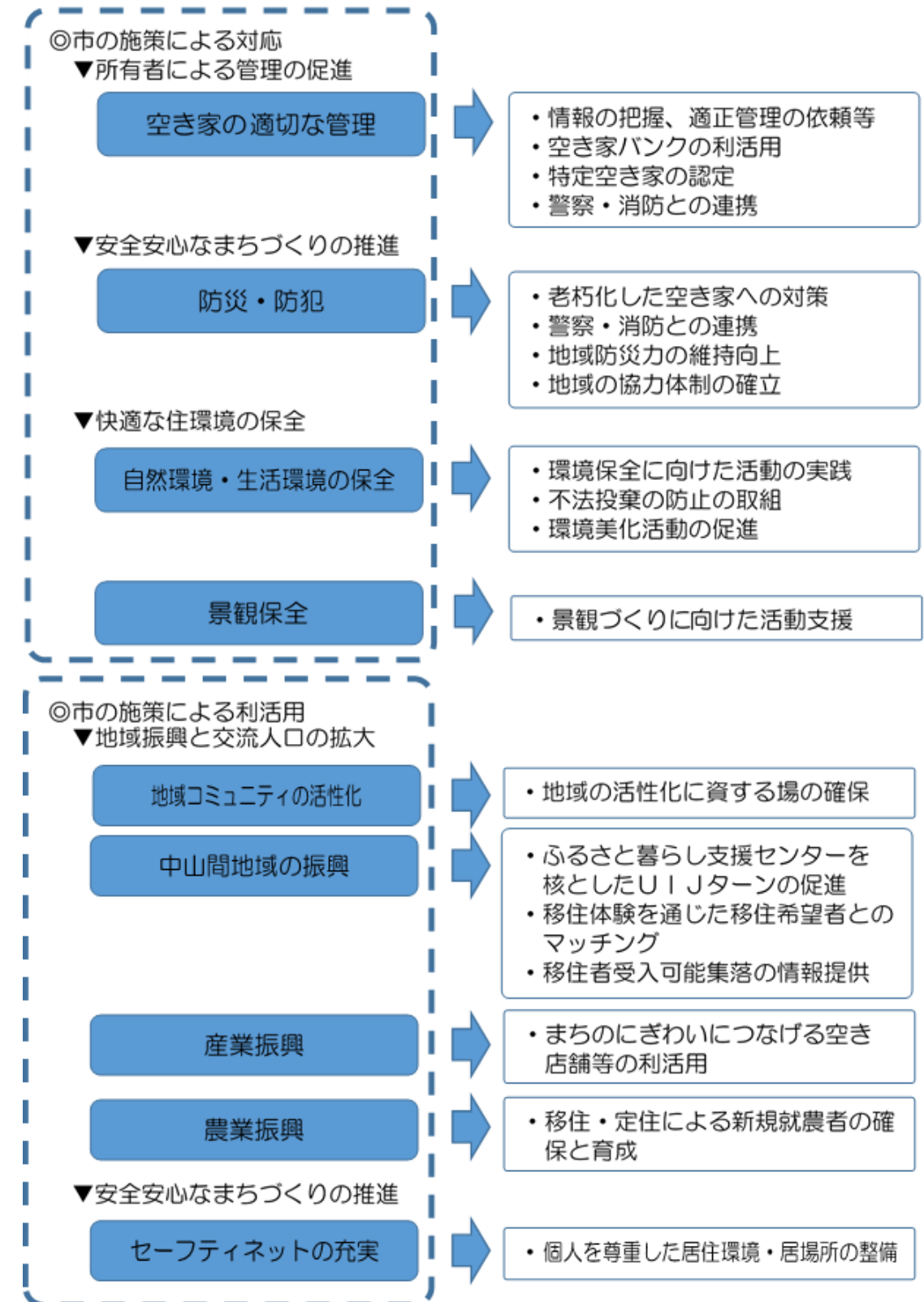
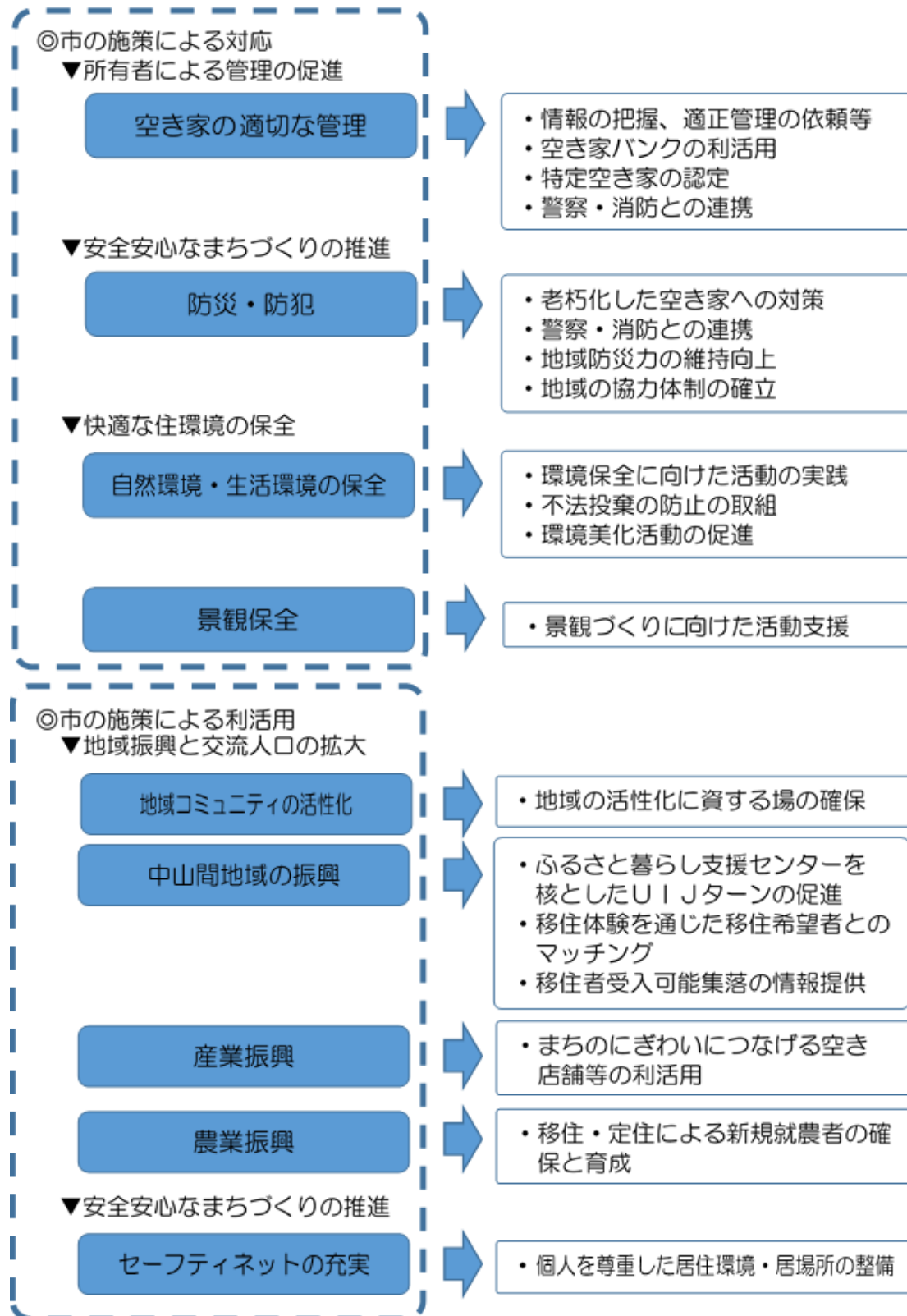
空き家等の利活用又は除却の流れと関係機関との連携のイメージ

空き家等の利活用又は除却の流れと関係機関との連携のイメージ



空き家等対策の推進に当たり想定する取組

空き家等対策の推進に当たり想定する取組



## 第6章 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

## 1 計画の見直し

本計画の取組方針に基づき空き家対策を講じ、これらを踏まえ空き家等の相談内容について集計・分析するとともに、課題を洗い出した結果を上越市空き家等対策協議会において検証等を行い、必要に応じ計画の見直しを行うものとします。

また、計画期間中であっても、法令や国の補助制度等の改正、社会情勢の変化等に合わせ、随時必要な見直しを行います。

## 2 補助制度の検討

当市における空き家等に関する補助制度の創設に当たっては、当市の空き家等の特徴などを十分に把握し、制度の導入効果も見極めた上で、制度設計を行います。

## 第6章 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

## 1 計画の見直し

本計画の取組方針に基づき空き家対策を講じ、これらを踏まえ空き家等の相談内容について集計・分析するとともに、課題を洗い出した結果を上越市空き家等対策協議会において検証等を行い、必要に応じ計画の見直しを行うものとします。

また、計画期間中であっても、相続登記の義務化やマイナンバー制度とのデータ連携等の動向を注視し、法令や国の補助制度等の改正、社会情勢の変化等に合わせ、随時必要な見直しを行います。

なお、空家法等の規定に関わらず空き家の減少につながる方策があれば活用の検討を進めます。

## 2 補助制度の見直し・検討

当市における空き家等に関する補助制度について、当市の空き家等の現状などを十分に把握し、制度の成果等を見極めながら見直すとともに、必要に応じて新たな補助制度を検討します。

第1期対策計画

第2期対策計画

※資料編の掲載省略（空家法、空き家条例）

※修正がないため資料編は掲載省略（空家法、空き家条例）