

見附市空家等対策計画

令和5年4月改訂

見 附 市

目 次

第1章 計画策定の概要	1
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	2
5 計画の対象空家等	2
第2章 空家の現状と課題	3
1 空家の現状	3
(1) 全国の空家の現状	3
(2) 新潟県の空家の現状	4
(3) 見附市の空家の現状	4
(4) 見附市の人口・世帯数	7
2 見附市の空家の課題	8
第3章 空家対策に関する基本的方針	9
第4章 空家に関する対策	10
1 空家等の発生の抑制	10
2 適切な管理の促進	10
3 空家及び跡地の活用の促進	11
(1) 空家の活用	11
(2) 空き店舗の利活用	12
(3) 除却した空家等の跡地に係る活用の促進	13
(4) 地域活性化に資する活用	13
4 特定空家等の対応	13
(1) 特定空家等への対応に係る基本的方針	13
(2) 必要な措置を講ずる際の具体的なフロー等	15
5 空家等の調査	16
(1) 空家等について	16
(2) 特定空家等について	16
第5章 空家対策に関する推進方針	17
1 実施体制の整備	17
(1) 庁内体制	17
(2) 関係団体との連携	17
2 計画の見直し	17

第1章 計画策定の概要

1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や核家族化の進展等により空家が全国的に増加しており、その中には適切に管理されずに倒壊・損壊等の防災上の問題や異臭を放つ等の衛生上の問題または、景観上の問題等の住民生活に重大な影響を及ぼすほどの問題となっています。

このようなことから、国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定、公布（平成26年11月27日）し、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。また、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）」を示し、市町村は「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空家に対する行政としての基本姿勢を住民に示しつつ、空家の活用策についても併せて検討することが望ましいとされています。

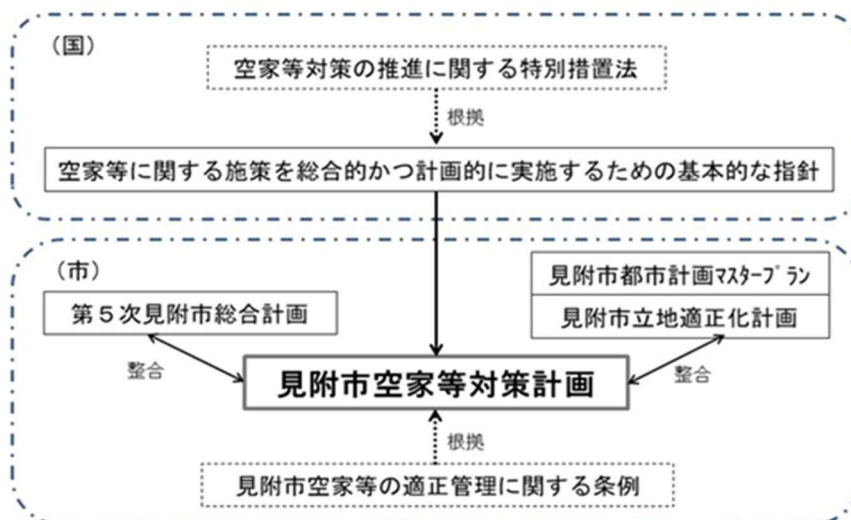
本市でも、空家問題を重要な課題と位置づけ、平成24年7月1日に「見附市空き家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）」を施行令和3年4月1日に法に基づく条例等の改正を行い、空家問題への取り組みを続けてきました。

今後、人口減少や増加の一途を続けてきた世帯数も減少に転じることで、さらなる空家の増加が予測されるなか、現在市内にある空家等の健全な状態を維持するとともに、新たな活用へと繋げるために、人口対策や住宅対策等の各施策と連携を深く図りながら取り組み続けていく必要があります。

「見附市空家等対策計画」は、当市の空家対策の基本姿勢を表すとともに、具体的な施策を推進するための方向性を示すことを目的とし、空家等を所有・管理している市民などへの指針として策定するものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づく空家等対策計画とし、市政運営の上位計画となる「第5次見附市総合計画」や、都市計画の基本的な方針を示した「見附市都市計画マスタープラン」など、各分野の計画及び施策と連携を図り、計画を推進するものとします。



3 計画の期間

上位計画である「第5次見附市総合計画」と連動し、取り組みを進める観点から、計画期間を令和元年度（2019年度）から令和7年度（2025年度）までの7年間とします。

ただし、市政を取り巻く状況や社会情勢等が変化した場合には、計画の実効性を高めるため、必要に応じ計画の見直しを行うこととします。

4 計画の対象地区

計画の対象地区は見附市内全域とします。

また、他計画と連動して取り組む上での必要性や著しい空家率の上昇が見られることなど、重点的に対策を推進すべき地区が見られる場合は、改めて重点地区を定めることとします。

5 計画の対象空家等

本計画で対象とする空家等は、法第2条第1項(※1)に規定する「空家等」及び条例第2条第1号に規定する「空家」の他、解体後の跡地も対象に加えます。

ただし、法第11条で規定する販売や賃貸を目的と不動産物件は事業者により適切に管理されている限りは対象としないこととします。

(※1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

第二条 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。

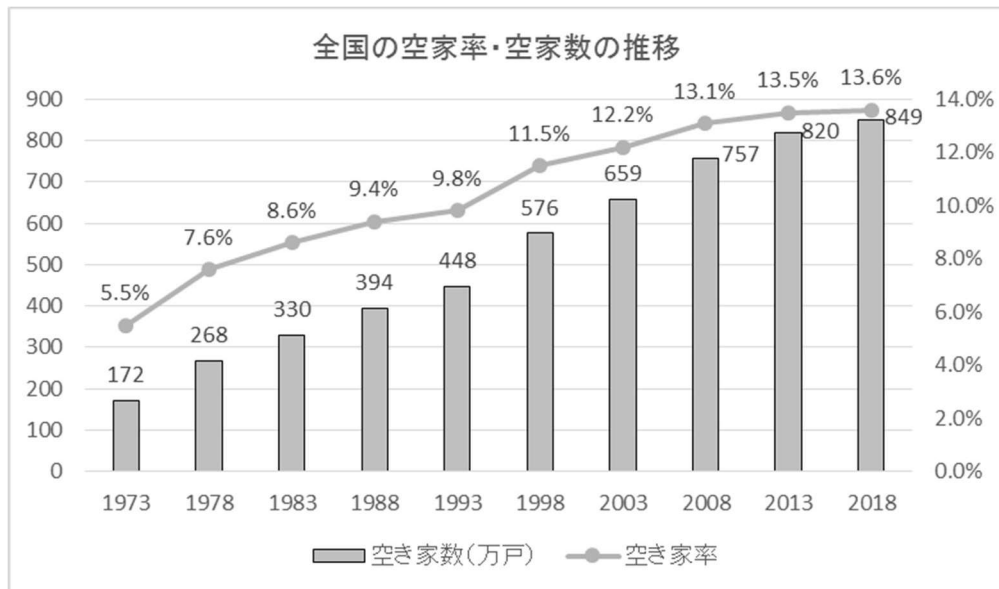
第2章 空家の現状と課題

1 空家の現状

(1) 全国の空家の現状

① 住宅土地統計調査より

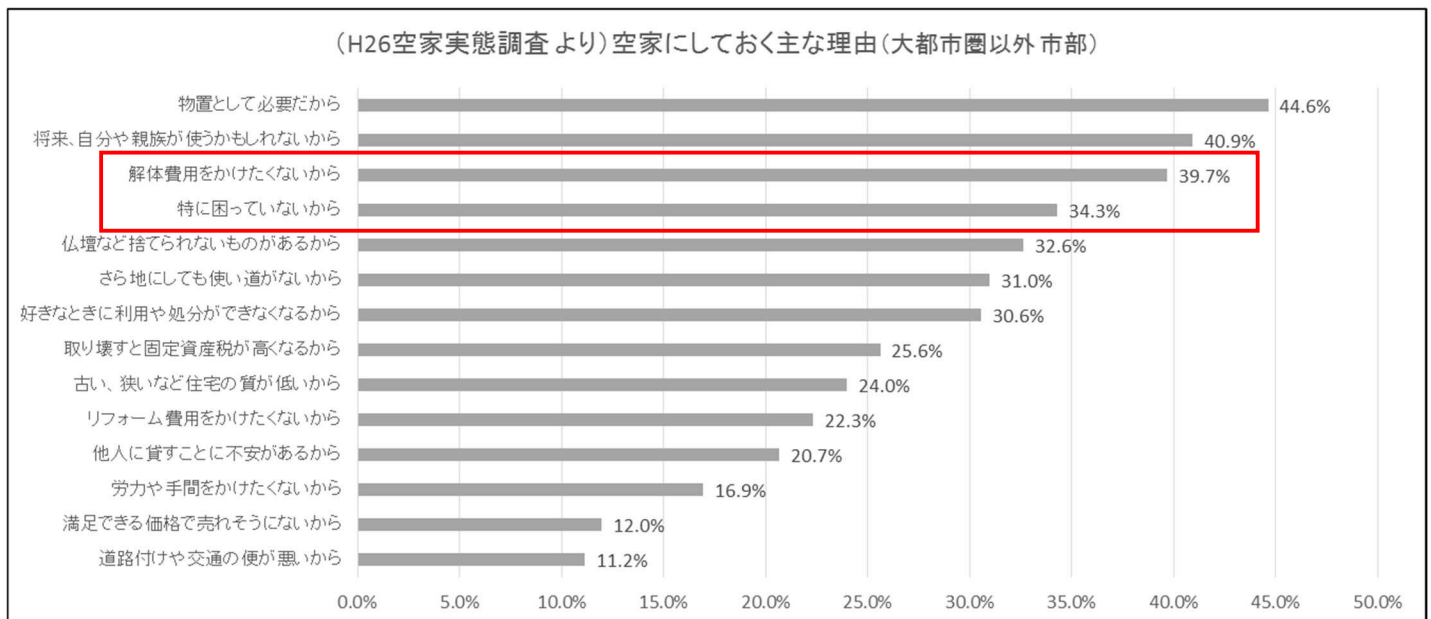
全国の空家数は右肩上がりが増え続けています。1973年には172万戸でしたが、2018年には849万戸と推計されています。また、空家率は2018年には13.6%と過去最高になっています。少子高齢化や核家族化が主な原因と考えられます。



(出典：総務省 住宅土地統計調査)

② 空家実態調査より

所有者が空家にしておく理由を見ると、現在活用している又は今後活用の意向がある以外では、「解体費用をかけたくないから」、「特に困っていないから」という理由が多くなっています。



(出典：国土交通省 平成26年空家実態調査)

(2) 新潟県の空家の現状

新潟県の空家も全国同様に増え続けており、2018年には空家数が146,200戸、空家率が14.7%となっています。



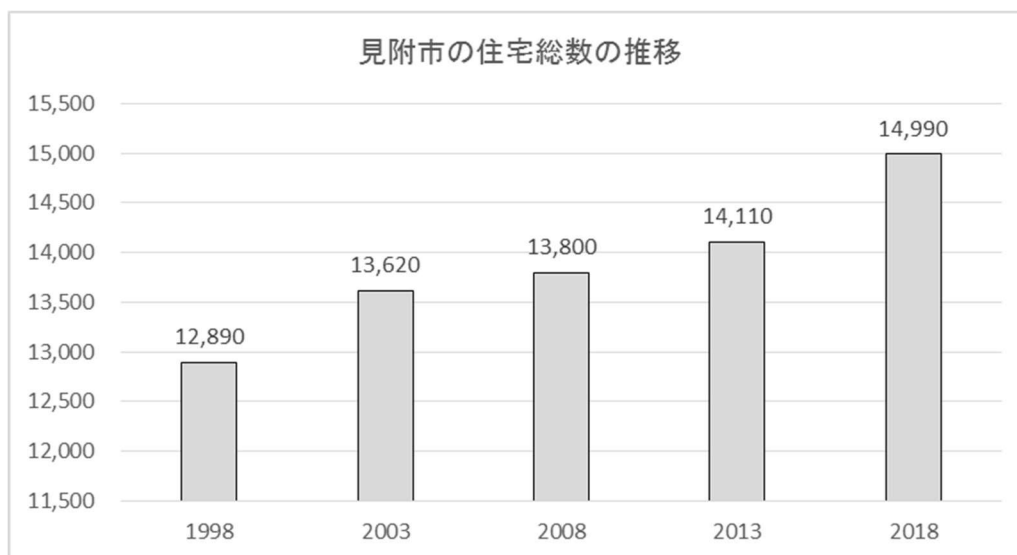
(出典：総務省 住宅土地統計調査)

(3) 見附市の空家の現状

① 住宅土地統計調査より

1) 住宅総数

住宅総数は年々増加しており 2018年には14,990戸となっています。

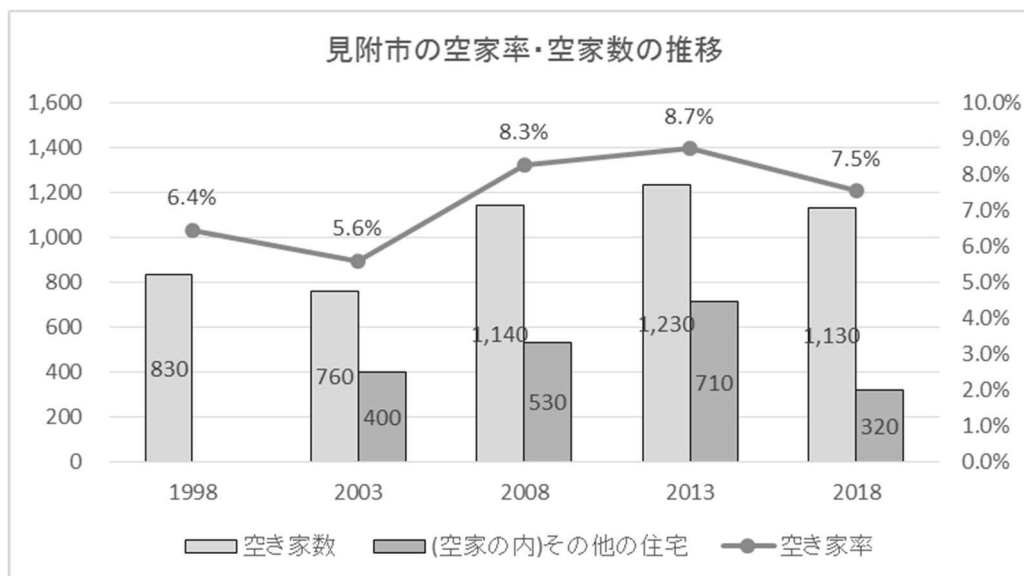


(出典：総務省 住宅土地統計調査)

2) 空家数・率

見附市内の空家数・率は2013年までは増加傾向にあったが、2018年は減少し1,130戸、7.5%となっています。

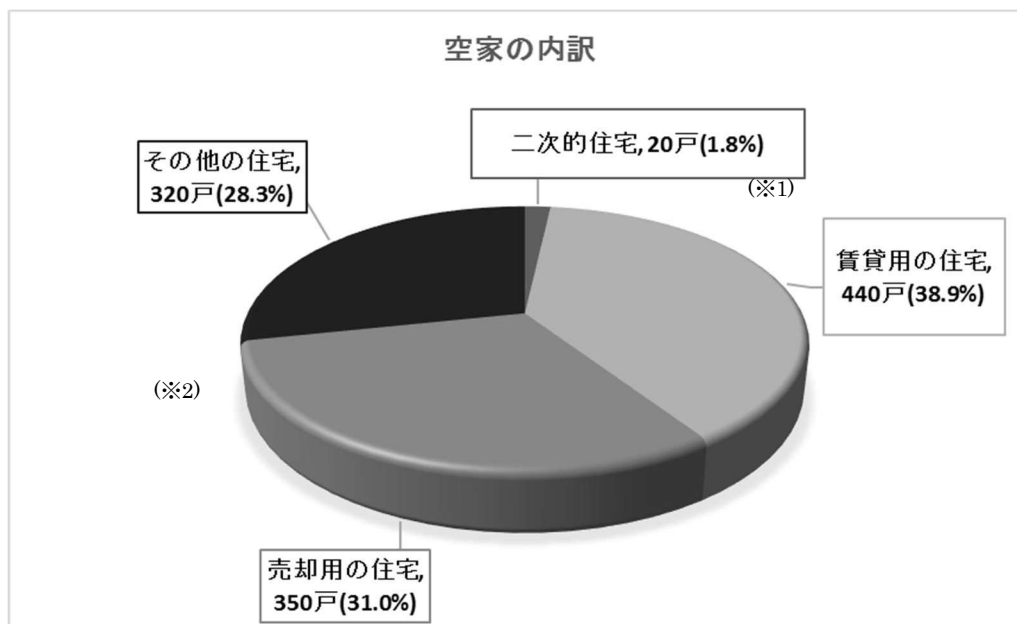
空家の内用途の決まっていない「その他の住宅」は2018年には320戸になっています。



(出典：総務省 住宅土地統計調査)

3) 空家の内訳

賃貸や売却等の予定のない「その他の住宅」が320戸、28.3%となっています。

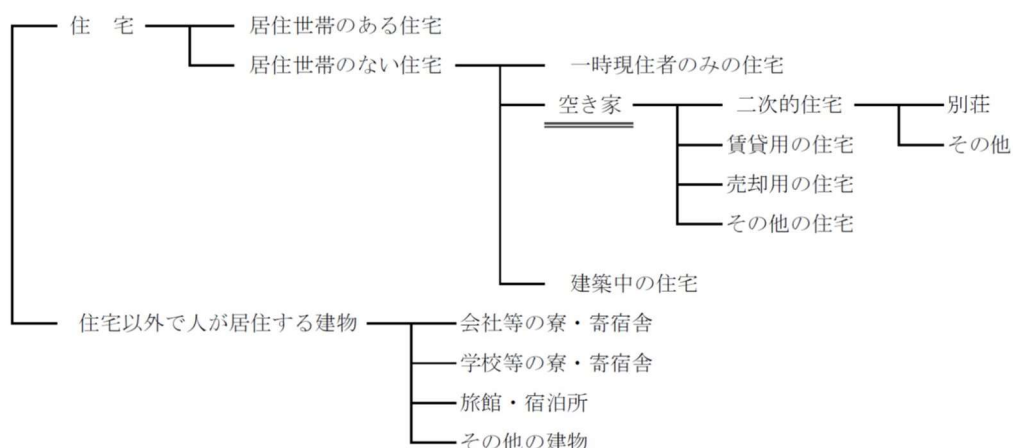


(出典：総務省 平成30年住宅土地統計調査)

(※1)二次的住宅…別荘など、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅及び普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりする人がいる住宅。

(※2)その他の住宅…二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅に該当しない、人が住んでいない住宅。

参考：住宅・土地統計調査による住宅の種類



※住宅・土地統計調査は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、5年ごとに総務省統計局が行っている調査です。

※この調査は抽出調査のため、実際の数とは差異が生じます。

② 空家実態調査（外観調査）の概要

見附市では2015年度に空家の実態を把握し、所有者に利活用・適正な維持管理を働きかけることを目的に「空き家実態調査」を実施した。

1) 調査方法

以下の流れで調査を実施した。

- (1) 住宅地図から空家と思われる物件を抽出。
- (2) 建築士会による外観調査を実施し、建物の損耗等の程度により4段階に分類。

2) 調査結果

修繕が不要で売却・賃貸が可能な物件（程度1）は29.1%に止まっています。

程度	状態	件数	比率
程度1	クリーニングや塗装すれば、売却・賃貸が可能	161件	29.1%
程度2	売却・賃貸を行うためには、何かしらの修繕・手直しが必要	250件	45.2%
程度3	大規模な修繕が必要であり、流通するには適さない	127件	23.0%
程度4	既に一部もしくは全部が倒壊している	15件	2.7%

3) 調査結果の活用

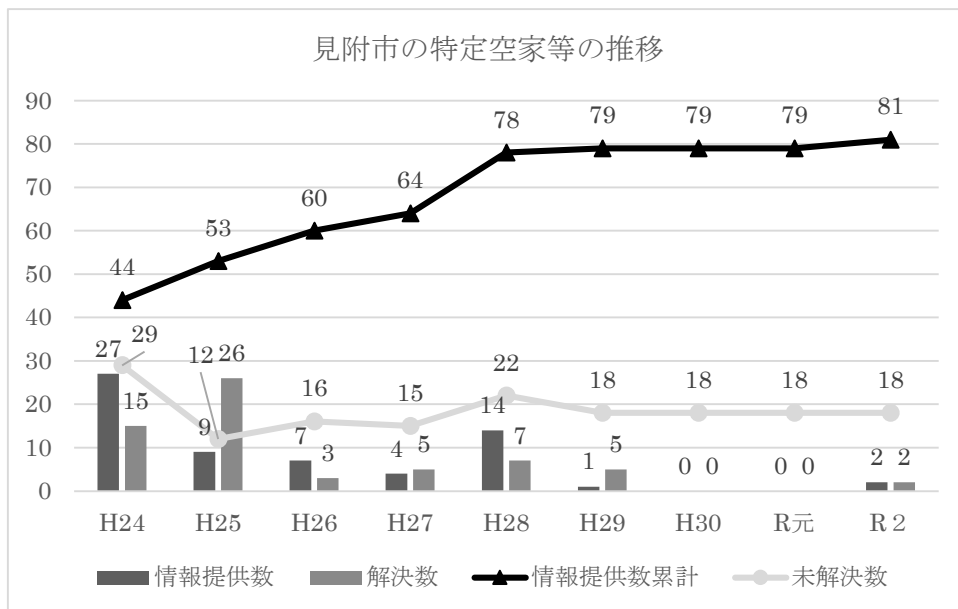
程度1、2の建物のうち所有者を特定できた物件について、空家バンクへの登録を働きかけましたが、登録件数は程度1で6件、程度2で5件、計11件にとどまっています。

程度1の建物については、平成27年度以降に解体の実施や既に活用している物件等を除くと、令和元年時点で64件となっており、継続して利活用の働きかけを行っていく必要があります。

③ 特定空家等の推移

本市の特定空家等に係る通報件数は、2018年度末までの累計で79件となり、2012年度に比べると35件増加しています。所有者や義務者等の意識の高まりにより、自主的、又は、市との話し合い等による取壊しや修繕等の解決に至る件数も一定数あり、2018年度末の未解決数は18件と横ばいで推移しています。

しかし、全国的に増加傾向にあることから、当市においても動向を注視していく必要があります。



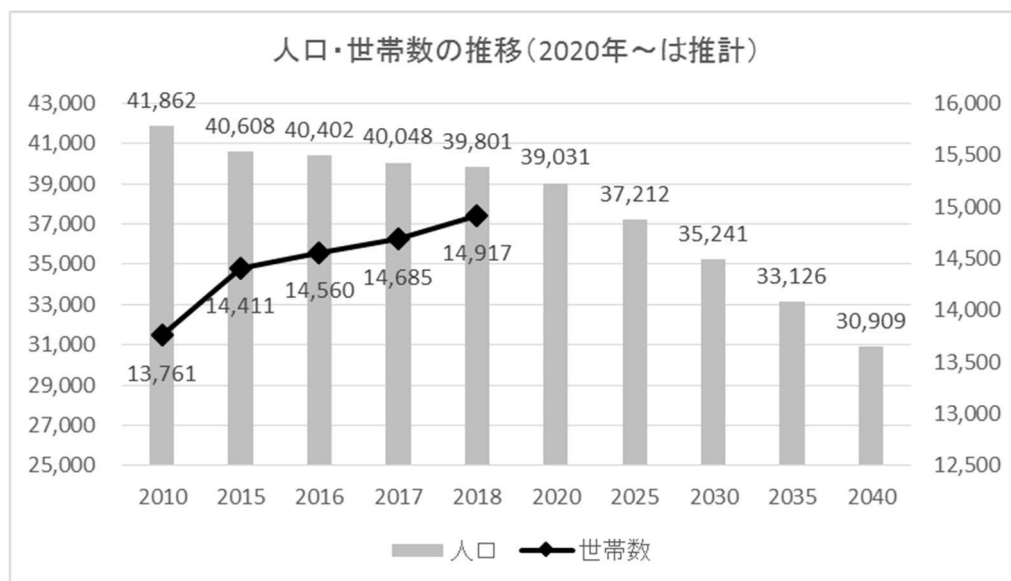
(市データ)

(4) 見附市の人口・世帯数

① 人口・世帯数の推移・推計

人口は1995年をピークに減少し、2018年は39,801人、国の推計では2040年までに約9千人減少すると推計されています。

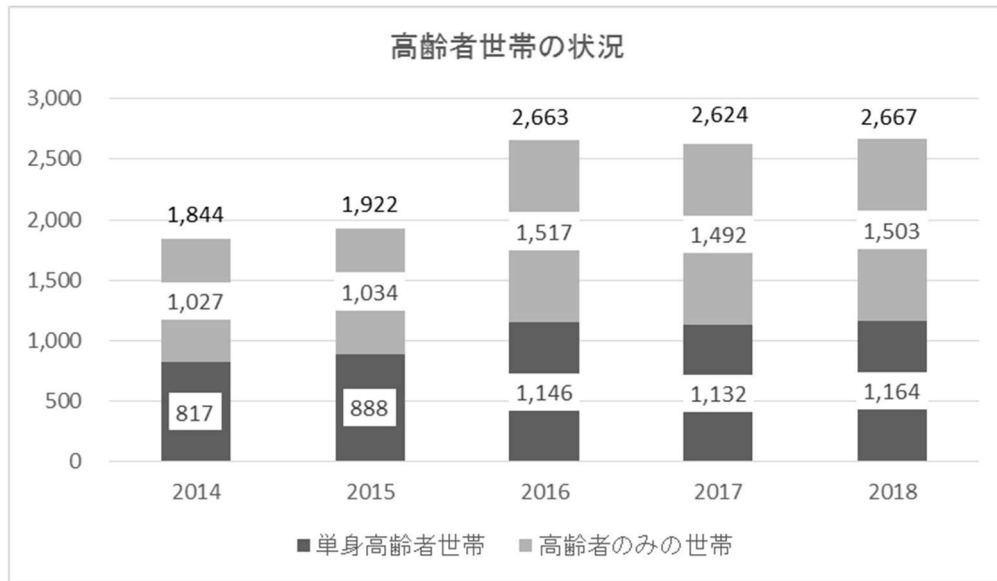
世帯数については、平成30年は14,917世帯と年々増加していますが、県全体の推計では2015年をピークに減少していく推計となっています。



(出典：総務省 国勢調査、厚生労働省 人口移動調査、国立社会保障・人口問題研究所 推計人口)

② 高齢者のいる世帯の状況

単身高齢者世帯、高齢者のみ世帯は増加傾向にあります。



(出典：民生委員による実態調査)

2 見附市の空家の課題

空家等の現状や社会情勢の著しい変化を踏まえると、これから空家等対策を推進していく上で、次のような課題が考えられます。

(1) 空家等の増加と所有者の管理意識の問題

住宅総数が増加している一方で、少子高齢化の進行や人口減少、核家族化の進行や高齢者のみ世帯の増加など、社会情勢の著しい変化により、空家等が今後も増加していくことが予想されます。

また、空家等の中で、所有者等が管理責任意識を持ちにくい理由として、別に持ち家があり居住していない、遠方に住んでいるため当事者意識が薄い、管理が難しいなどが考えられます。このため、所有者等に対して、管理責任等の意識を啓発していく必要があります。

(2) 空家等の利活用促進の問題

利活用を考える所有者が少ないこと、また利活用を希望しても流通に適した(程度の良い)空家が多くないことから、流通している空家の割合は多くありません。平成20年度からスタートした空家バンク制度などにより、空家の利活用には一定の効果を上げていますが、空家の増加を抑制していくためにも、さらなる利活用を進めていくことが必要です。

(3) 管理不全な空家等の問題

老朽化し危険な空家については、ここ数年の新規通報件数は減少傾向にありますが、既存の空家の中にも状態の悪い物件が多くあることから、適切な維持管理がされない場合や、相続放棄等による所有者等が不在等の要因により、空家が更に増加することが懸念されます。

第3章 空家対策に関する基本的方針

空家及び特定空家の発生を抑制するために、空家対策に関する基本的方針を以下の通りとします。

① 所有者等による管理の原則

空家等がもたらす問題は、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが原則です。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要です。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行います。

② 空家等の発生の抑制・利活用の促進

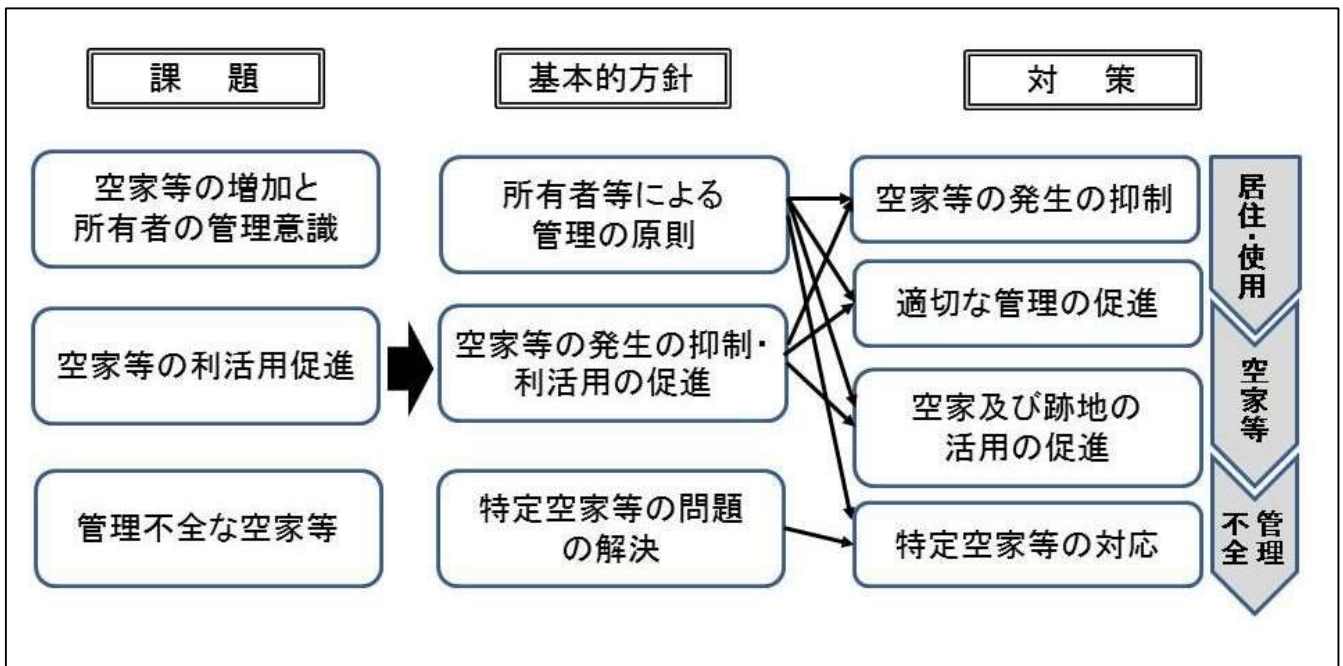
市は、適正な管理がされない空家等の発生を予防するため、また、空家の利活用を促進するため、所有者等への相談対応や意識啓発等の取組を行うとともに、適正な管理と空家の利活用を促すための有効な施策を実施していきます。

これらの取組の実施にあたっては、市内だけではなく専門的知見を持つ関係団体と連携しながら進めていきます。

また、空家発生の大きな理由として住宅の資産価値が低下し流通が困難になることもあることから、住宅建設時からの住宅良質化の重要性について啓発・促進を図っていきます。

③ 特定空家等の問題の解決

市は、空家等が市民の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがあると判断した場合には、法に基づき、空家等の所有者等に対し必要な措置を講じます。



第4章 空家に関する対策

1 空家等の発生の抑制

① 空家等に関する市民意識の啓発

空家の発生を抑制するためには、早い段階から所有者や相続人などへの空家問題への理解が必要であり、空家等に関する市民意識の啓発を図っていきます。

また、売却や流通ができず空家となる家が増加することで、周辺地域の土地評価まで下落してしまう負の連鎖を断ち切るため、住宅建設時から注意喚起を行い、流通が可能となる「資産価値の残る」家づくりを啓発するためのパンフレットを作成し周知活動を行います。また、市自ら開発する良質な住宅地をモデルにすることで、「資産価値の残る」良質な宅地や住宅の供給・整備を誘導していきます。

② 住宅ストックの良質化

CASBEE（キャスビー）戸建基準を参考に、市が独自に策定した見附市定住促進・健幸住宅取得判定基準に合致する新築住宅建設に対する補助や、ヒートショック対策につながるリフォーム工事に対する補助を通して、健康的に居住できる家づくりの支援を図ります。

また、小中学生の授業の副読本として「住まいるハンドブック」を配布するなど、健幸住宅の重要性についての啓発を行っていきます。

2 適切な管理の促進

適切な管理が行われない空家等が及ぼす地域住民への影響などについて、空家等の所有者等へ周知・啓発を行い、空家等の管理は、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の発生を抑制します。

① 所有者への働きかけ

所有者等の死亡や転出、施設入所などにより、放置された空家等が多くなることが想定されることから、これらに伴い、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します。

② 空家等の適切な管理等に対する支援

特に市外在住者等で、遠距離であること等から屋根雪の処理ができないとする事例が多いことから、シルバー人材センターや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します。また、解体が必要な場合にも、同様の支援を行うこととします。

3 空家及び跡地の活用の促進

空家等の活用を促進するために、各種団体と連携して情報発信していくとともに、所有者や新たに活用する方などに対して必要な支援を行っていきます。

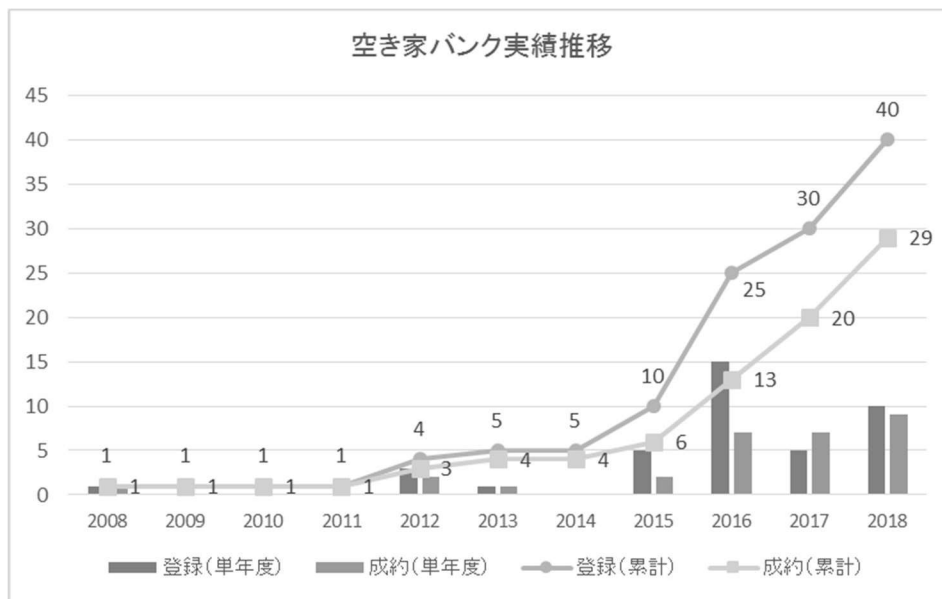
(1) 空家の活用

① 空家バンクの運営

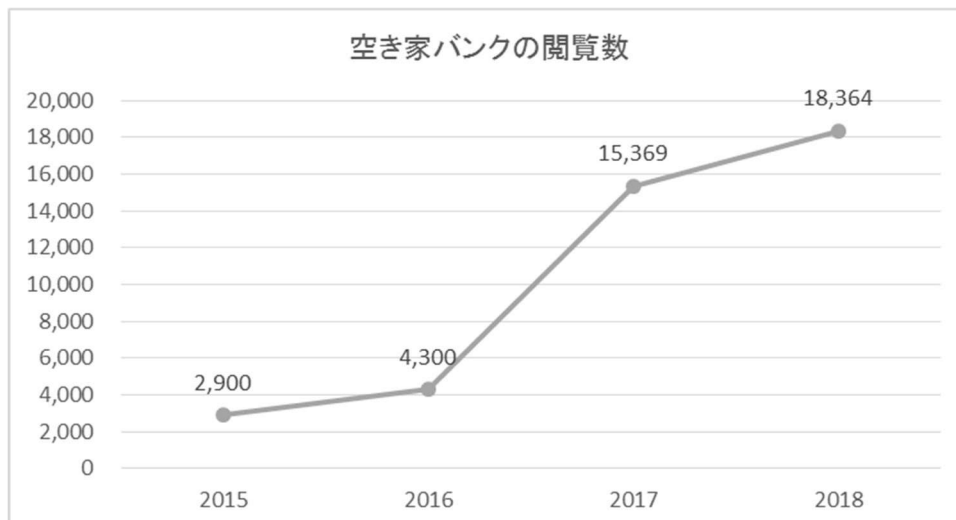
見附市では平成 20 年度に空家バンクをスタートし、平成 26 年 12 月に公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会と「空き家等の有効活用のための情報提供等に関する協定」を締結し、見附不動産協会と連携して、空家情報の収集や調査などを行っています。また、平成 28 年度にはホームページをリニューアル（「豊かな住まい」に名称変更）し、物件情報だけではなく、関連する情報を充実させた結果、掲載・契約件数及び閲覧件数が大きく増加しました。

今後も、不動産協会など関係団体と連携しながら、物件情報の収集およびホームページなどの情報発信を行うなど、空家バンクの運営を通して、空家の流通促進を図っていきます。

○ 空家バンク掲載・契約件数の推移



○ 空家バンク閲覧数の推移



② 中古住宅取得補助

住替え促進、定住人口の増加を目的に、見附市内・市外の人で見附市内に既存住宅（中古住宅）を取得される人に補助を行います。世代やライフスタイルに応じて、変化するニーズや住環境に対応した「住み替え」の支援を図ることによって、空家の解消に繋がっていきます。

③ 断熱改修等リフォーム補助

住宅と健康には密接な関係があり、住宅の断熱性を高めることにより、血圧の変動によるヒートショックの防止や身体活動量の増加が見込めるなど、健康的な暮らしを営むためには、住宅の性能を高めた方が良いことが分かってきています。そこで、健康増進及び健幸住宅の普及を目的に、住宅等をヒートショック対策につながるリフォーム工事を実施する場合、その経費の一部の補助を行います。補助制度を活用し、リフォーム等を行い、空家の利活用に繋がります。

④ 優遇金利

見附市では、平成 29 年 2 月に北越銀行と協定を締結し、空家バンクに掲載された土地・建物購入者への金利の優遇を行っています。今後も、空家の流通を促進していくために、優遇金利の仕組みを継続していきます。

⑤ 住み替え・移住の促進

現在、市民に対するライフスタイルに合わせた住み替えの啓発や、市外からの移住の促進を図るための情報発信を行っています。それらの施策と連携して、実際に空家に移住した方の声を紹介するなど、安価で入手可能な中古住宅の魅力の発信を強化することで、移住者や住み替えの受け皿として、空家の利活用を促進していきます。

⑥ 所有者への支援

空家の所有者に対して、利活用の働きかけを行っているが、空家バンクへの掲載など実際に空家の利活用を考える所有者は多くないのが現状となっています。今後、所有者が空家の利活用にあつてどのような課題があるのかを把握するとともに、それらの課題を解消するために、相談窓口の設置や、支援策を検討していきます。

(2) 空き店舗の利活用

① 物件情報の発信・マッチング

見附市では「まちなか賑わいづくり」を総合計画の重点プロジェクトの 1 つに位置づけ、見附地区・今町地区の商店街エリアへの新規出店を促すための施策に取り組んでいます。今後も、観光物産協会など各種団体と連携しながら、物件情報の掘り起こしや収集、出店希望者への情報発信、マッチングを行っています。

② 空き店舗出店者への支援

現在、見附地区・今町地区の商店街エリアへの新規出店者に対しては、出店に係る改修費や、出店後一定期間の家賃に対する支援、建物所有者に対しては賃貸にあたって必要な改修に対する支援を行っています。今後も、「まちなか賑わいづくり」や中心市街地の空き店舗の有効活用を図るため、引き続き新規出店者等に対する支援を行っていきます。

(3) 除却した空家等の跡地に係る活用の促進

空家等に係る跡地の活用については、跡地が置かれている状況等を勘案する中で検討していきます。

(4) 地域活性化に資する活用

地域からの要望などにより、地域交流や地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、市において改修を実施し、地域住民や企業と協働した活用について検討していきます。

4 特定空家等の対応

(1) 特定空家等への対応に係る基本的方針

周辺へ悪影響を及ぼすだけでなく市民の生命・身体、財産や環境など、「特定空家等」については、市民の声やその影響を総合的に評価し、適切な助言及び指導等の措置を行います。

周辺へ悪影響を与える部分の改善や、維持や使用が不可能な空家を解体へと誘導・指導する中で、状況に応じ空家及び跡地の利活用方法の検討及び提案を各方面と行います。

① 法及び条例に基づく措置

条例及び条例施行規則に規定する「特定空家等認定基準」に基づき、周辺への影響の度合いと危険度の判定を行う。

その結果より、特定空家等の認定を行い、所有者等への助言や指導を徹底し行う。

勧告や命令、公表、代執行の措置は「見附市特定空家等協議会」の意見を踏まえ適切に行う。

② 解体費助成による除去の推進

特定空家等のうち、「解体による解決が必要なもの」、「老朽危険レベルが3以上であるもの」、「所定の所得制限等の要件を満たすもの」の3つの要件を満たす所有者等が所有する特定空家等を解体する場合、その解体費の一部を市と国が助成し、早期解体を促す制度を設けている。今後もこの制度を活用し、特定空家等の除去を推進していきます。

③ 緊急安全措置の対応

空家の倒壊や損壊等により、周辺住民等への被害や脅威となる可能性が高い場合、行政が緊急的に危険回避を図る最小限の措置を所有者等に連絡後行い、所有者等の負担において行う。

また、「緊急時における安全措置のための同意書」の提出がない場合、その緊急度により市は最低限の危険性の排除を行うことがあるが、この場合も、所有者等へ費用の負担を求めることとする。

④ 固定資産税等の減免

適正な管理がなされていない空家等所在地に対し、「住宅用地に係る課税標準特例」を解除できることから、特定空家等の義務者による早期の解体と更地化を促すため、特例解除に係る急激な税負担を配慮し、最長 2 年間減免する。

⑤ 所有者等を確知出来ない場合

登記、住民票、戸籍、固定資産税等に係る情報を活用した所有者等の調査及び地域からの情報収集を尽くしても所有者等を確知できない（所在不明、相続人不存在）場合は、悪影響を取り除くことの緊急性や公益性等を十分考慮し、民法第 697 条「事務管理」及び第 698 条「緊急事務管理」の規定、及び条例に基づく緊急措置に係る安全性の確保や、財産管理制度による空家等の処分を検討する。

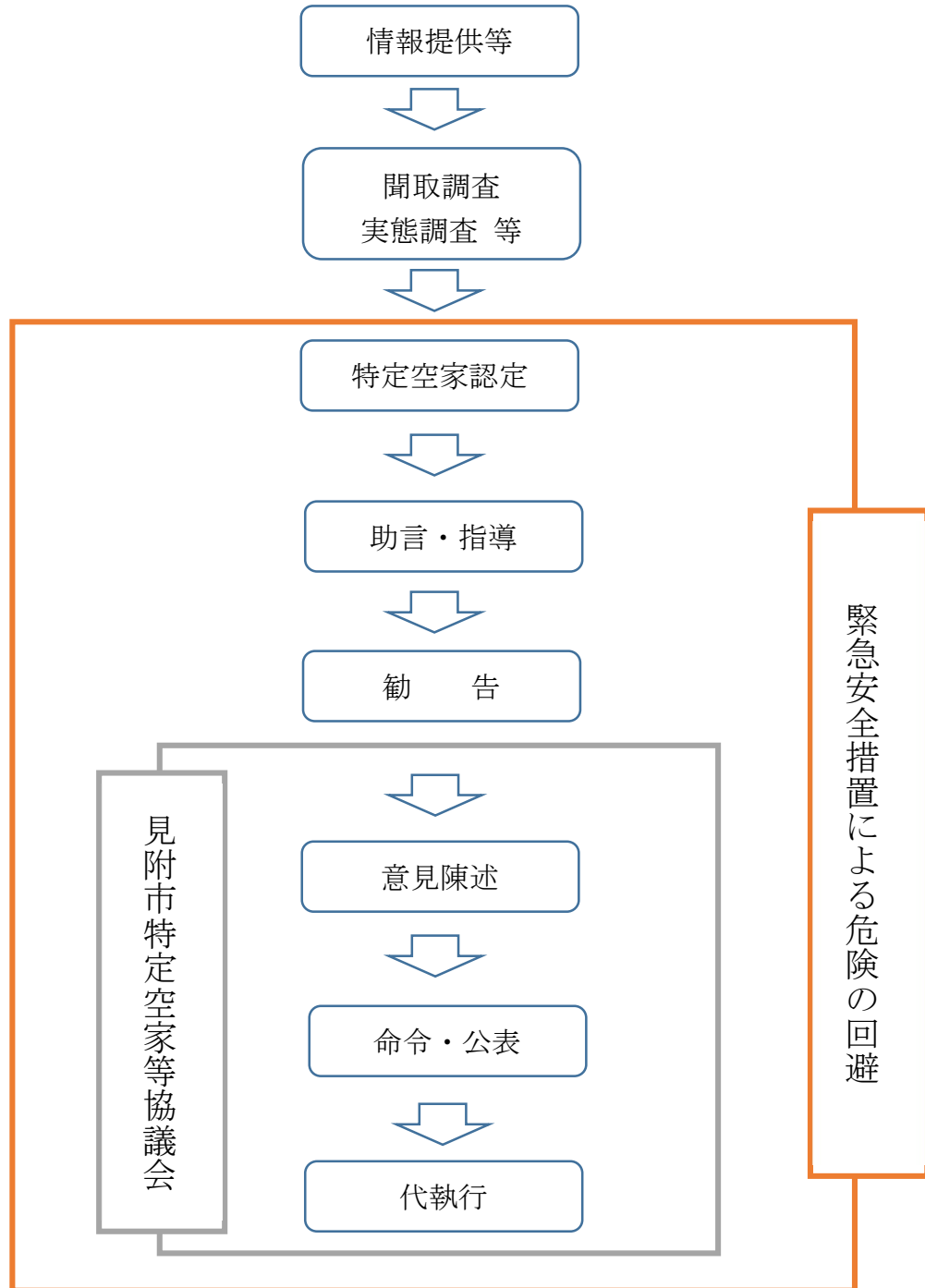
これら検討の結果、当該空家等を除却する以外の手段がない場合は、法第 14 条第 10 項による略式代執行の実施を検討する。ただし、略式代執行に係る費用は公費負担となることから、運用にあたっては慎重な判断を要する。

(2) 必要な措置を講ずる際の具体的なフロー等

特定空家等に対する基本的な措置のフロー図を下記に示します。

勧告以降の措置については、「見附市特定空き家等審査会」での審議を行うものとします。代執行には、所有者等管理の原則が崩れることや、自ら解体を行う所有者等との不公平感、無責任な管理放棄が乱発することなど様々なリスクが伴うことから、常に慎重な判断を要します。

【フロー図】



5 空家等の調査

(1) 空家等について

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」とされています。

そのため本市では、5年に一度、国が実施している国勢調査や住宅・土地統計調査、都市計画基礎調査などの各統計調査のほか、まちづくりなどの目的で本市が実施する様々な調査や実際に住民から寄せられた空家等の通報・相談の分析、住民アンケートなども調査手法の一つとして有効に活用し、空家等の所在やその状態等の概要を把握します。また、重点対応地区を設定した場合は、その地区を個別に調査するなどして、状況の把握に努めます。

(2) 特定空家等について

特定空家等の調査については、効率的かつ有効な手段を用いて現地調査等を行い、その把握に努めます。また、特定空家等と決定された場合、所有者等に今後の意向を確認することや指導等の措置を行うため、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用して所有者等の調査を行います。

第5章 空家対策に関する推進方針

1 実施体制の整備

(1) 庁内体制

空家対策の庁内体制は以下に示すとおりとします。

担当課	内 容
都市環境課	総合調整、空家等対策計画、特定空家・空家等の維持管理、空家等の利活用の促進、空家バンクの運営、中古住宅・断熱改修リフォーム等の補助、国の支援制度の活用に関すること
市民税務課	空家等の課税に関すること
地域経済課	中心市街地の空き店舗出店者への支援に関すること

その他、上記施策を推進するにあたり、必要に応じて、防災・防犯部門、福祉部門、消防本部などと連携しながら空家対策に取り組んでいきます。

(2) 関係団体との連携

空家等対策の推進のため、不動産協会、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士、金融・経済団体及び地域コミュニティ等の関係団体と、相互の連携を図りながら、空家等の問題に取り組む体制の構築に努めます。

2 計画の見直し

本計画の期間は令和元年度（2019年度）から令和7年度（2025年度）7年間のため、令和7年度に計画の見直しを行うこととします。ただし、計画期間中であっても、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います。