

(案)

見附市空家等対策及び
所有者不明土地等対策計画

令和8年 月

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	2
3 計画の期間	2
4 計画の対象地区	2
5 計画の対象となる空家等及び所有者不明土地等	3
(1) 空家等	3
(2) 所有者不明土地等	3
第2章 空家等の現状と課題	5
1 空家の現状	5
(1) 全国の空家の現状	5
(2) 新潟県の空家の現状	6
(3) 見附市の空家の現状	7
2 所有者不明土地等の現状	10
3 現計画の取組の結果	10
(1) 空家等の発生抑制	10
(2) 適正管理の促進	12
(3) 空家及び跡地の活用の促進	12
(4) 特定空家等の対応	15
4 見附市の空家等の課題	16
(1) 空家等の増加・管理意識の啓発	16
(2) 空家等の更なる流通・利活用の促進	16
(3) 管理不全・特定空家等、所有者不明土地の増加、課題の複雑化への対応	16
第3章 空家対策に関する基本的方針	17
1 所有者等による管理の原則	17
2 空家等の発生の抑制・利活用の促進	17
3 管理不全空家等及び特定空家等の問題の解決	17
4 所有者不明土地等への対応	18
5 多様な主体の連携による空家対策の促進	18

第4章 空家に関する対策	19
1 空家等の発生の抑制	19
(1) 空家等に関する市民意識の啓発	19
(2) 住宅ストックの良質化	19
2 適切な管理の促進	19
(1) 所有者への働きかけ	19
(2) 空家等の適切な管理等に対する支援	20
3 空家及び跡地の活用の促進	20
(1) 空家の活用	20
(2) 空き店舗の利活用	21
(3) 除却した空家等の跡地に係る活用の促進	21
(4) 地域活性化に資する活用	21
(5) 空家等活用促進区域の設定について	21
4 管理不全空家等・特定空家等の対応	21
(1) 管理不全空家等・特定空家等への対応に係る基本的方針	21
(2) 必要な措置を講ずる際の具体的なフロー等	23
5 所有者不明土地等への対応	24
6 多様な主体との連携	24
(1) 専門家との連携	24
(2) 地域等との連携	24
7 空家等の調査	24
(1) 空家等について	24
(2) 管理不全空家等・特定空家等について	24
第5章 空家対策に関する推進方針	25
1 実施体制の整備	25
(1) 庁内体制	25
(2) 関係団体との連携	25
2 計画の見直し	25

第1章 計画策定の概要

1 計画策定の背景と目的

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「空家法」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。更に令和5年には所有者責任の強化や空き家の「活用拡大」、「悪化の防止」、「特定空家等の除却等」の3本柱で対応を強化するため、空家法の改正が行われました。同様に「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。）」においても、空家法に規定する内容が盛り込まれ、引き続き市町村は「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「見附市空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）」を制定し、令和6年10月1日には空家法の改正に対応するために条例等の改正を行うとともに、平成31年度に策定した「見附市空家等対策計画」に基づき、空家問題への取り組みを続けてきました。

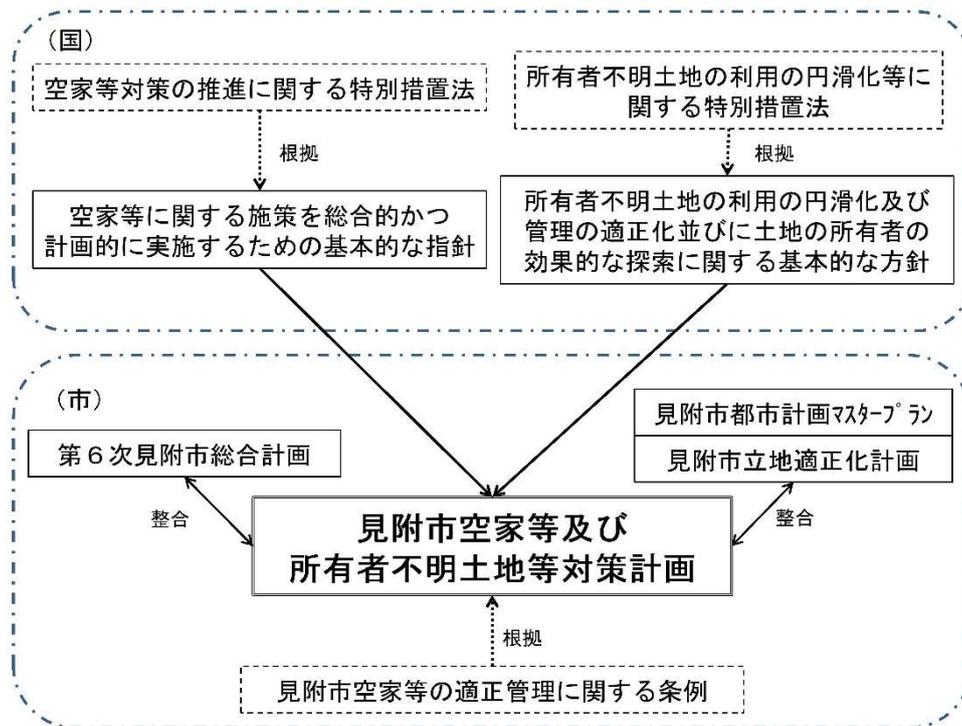
また、空き地についても適切な管理が行われず、周辺地域に悪影響を及ぼす空き地が年々増加しています。特に所有者不明土地等は管理不全状態になりやすいことから、管理の適正化と利用の円滑化は喫緊の課題となっており、令和4年に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（以下「所有者不明土地法」という。）が改正され市町村において所有者不明土地の管理の適正化等の施策を定める「所有者不明土地対策計画」が策定できることになりました。

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、さらなる空家及び所有者不明土地の増加が予測されるなか、現在市内にある空家等及び所有者不明土地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、人口減少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。

現在の「見附市空家等対策計画」の計画期間が令和7年度で終了することから、現計画の取組の成果と課題や社会情勢の変化及び改正空家法も踏まえた新たな施策を追加するとともに、所有者不明土地法の改正を受け「見附市空家等対策及び所有者不明土地等対策計画」として策定するものです。計画の策定をとおして、当市の空家対策及び所有者不明土地対策の基本姿勢及び具体的な施策を推進するための方向性を示すとともに、空家等を所有・管理している市民などへの指針とします。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条の規定に基づく空家等対策計画及び所有者不明土地法第45条に基づく所有者不明土地等対策計画とし、市政運営の上位計画となる「第6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6次見附市総合計画」に基づき、取り組みを進める観点から、計画期間を令和8年度（2026年度）から令和12年度（2030年度）までの5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 計画の対象となる空家等及び所有者不明土地等

(1) 空家等

本計画で対象とする空家等は、空家法第2条第1項(※1)に規定する「空家等」、第2条第2項(※1)に規定する「特定空家等」並びに第13条第1項(※1)に規定する「管理不全空家等」の他、解体後の跡地も対象に加えます。

ただし、空家法第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。

(2) 所有者不明土地等

本計画で対象とする所有者不明土地等は、所有者不明土地法第2条第1項(※2)に規定する「所有者不明土地」及び土地利用基本法第13条第4項(※3)に規定する「低未利用土地」とする。

(※1) 空家法 (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。第十四条第二項において同じ。)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。

第十三条 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。

(※2) 所有者不明土地法 (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。

(※3) 土地基本法（抜粋）

第十三条

- 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。

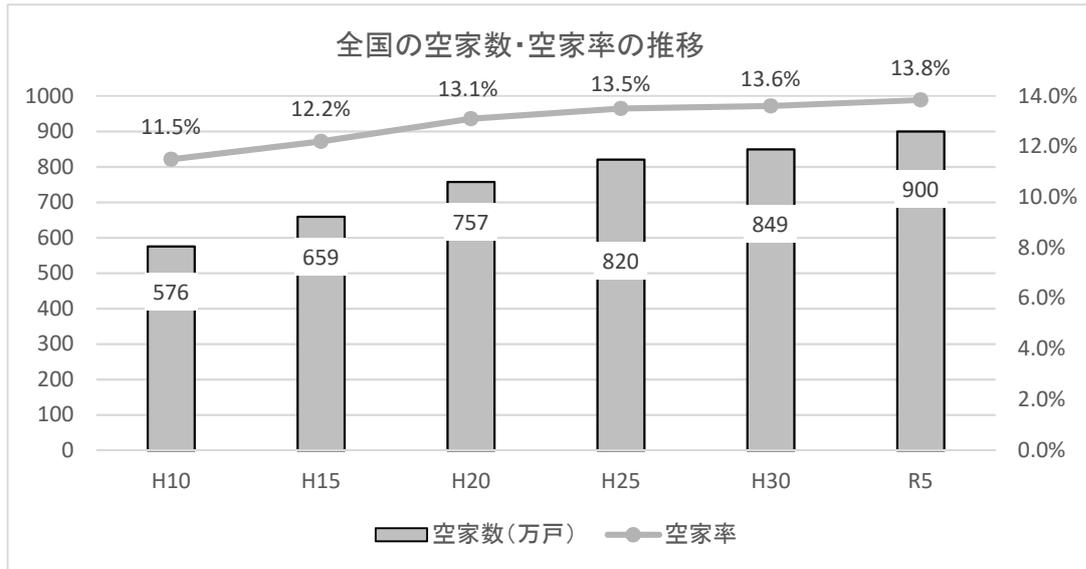
第2章 空家の現状と課題

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

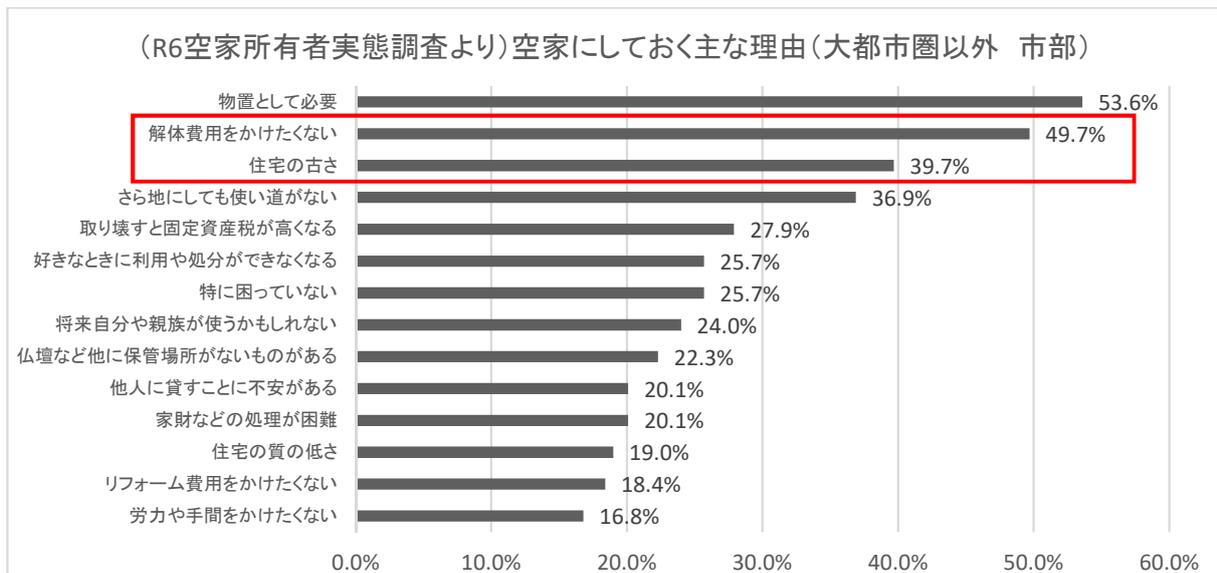
全国の空家数・空家率は右肩上がりが増え続けています。前回計画時の平成30年には空家数849万戸、空家率13.6%と推計されていましたが、令和5年には空家数900万戸、空家率13.8%と過去最高となっており、空家数・空家率ともに年々増加しています。



(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」、「住宅の古さ」という理由が多くなっています。



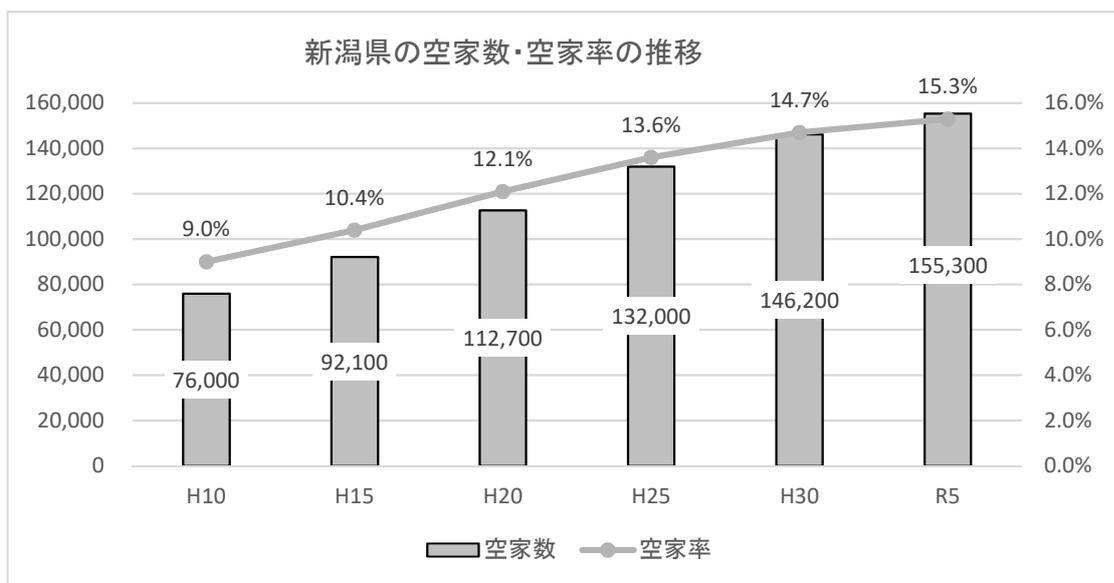
(出典:国土交通省 令和6年空家所有者実態調査)

(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、令和5年には空家数が155,300戸、空家率が15.3%となっています。

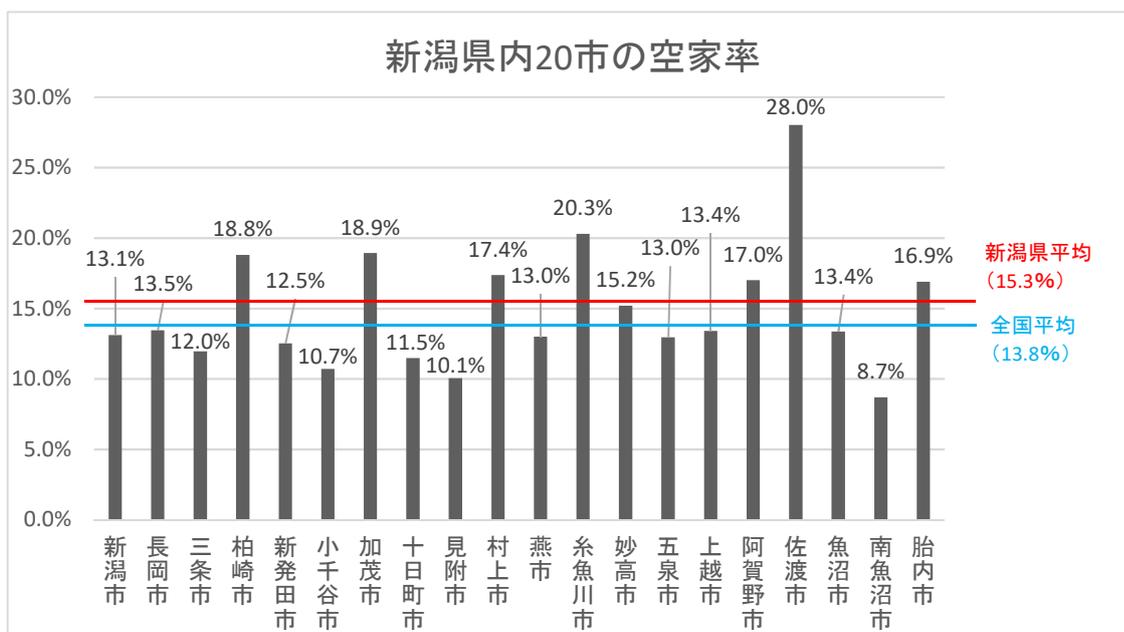
また県内20市では8市が全国平均である空家率13.8%を超える結果となり、新潟県平均の15.3%を超える市は7市という結果となっています。なお、見附市の空家率は10.1%と県内で2番目に低い水準となっています。

○新潟県の空家数・空家率の推移



(出典:総務省 住宅土地統計調査)

○新潟県内20市の空家率



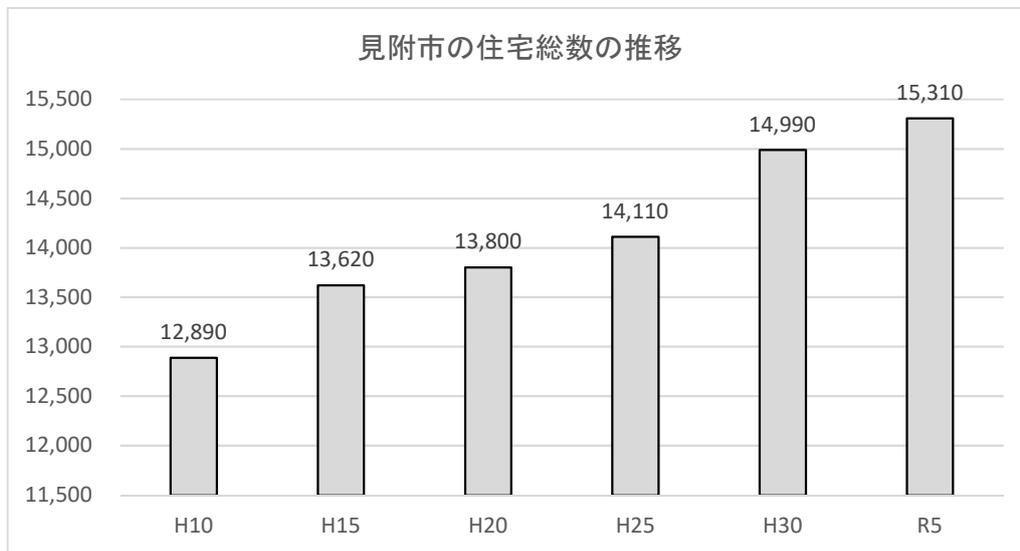
(出典:総務省 令和5年住宅土地統計調査)

(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令和5年には15,310戸となっています。

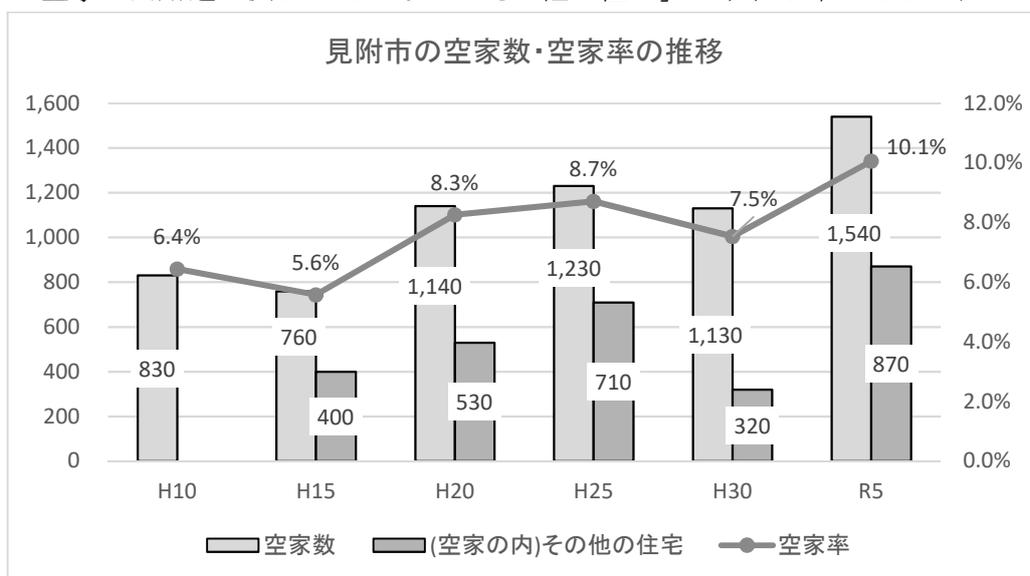


(出典：総務省 住宅土地統計調査)

2) 空家数・空家率

見附市内の空家数・空家率は平成25年までは増加傾向にあり、平成30年には一旦減少しましたが、令和5年は1,540戸、10.1%となっています。空家率の数値は県平均及び全国平均を下回っていますが、空家数・空家率ともに増加傾向にあります。

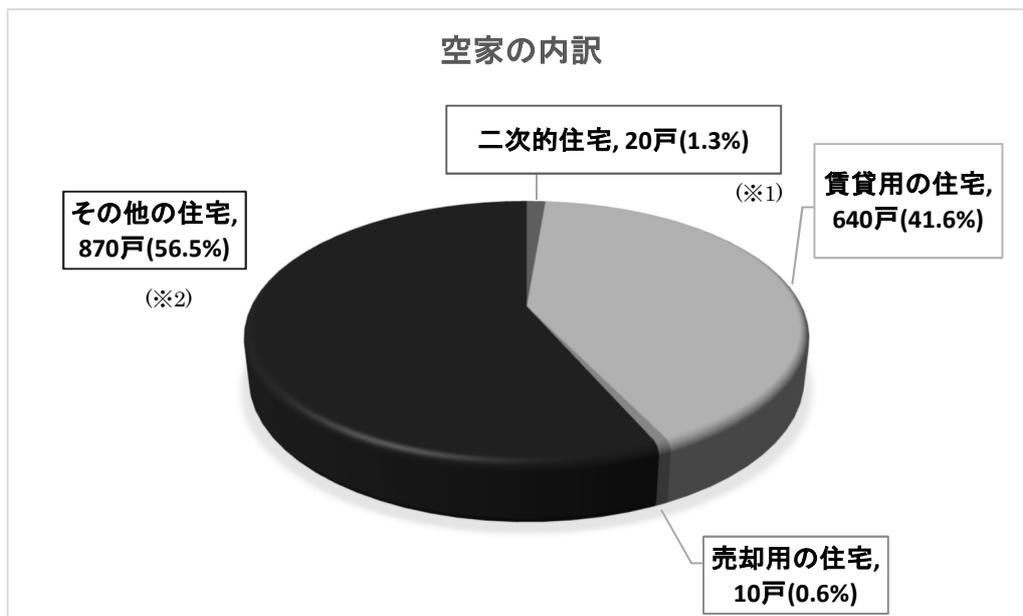
空家の内用途の決まっていない「その他の住宅」は令和5年には870戸になっています。



(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 870 戸、56.5%となっています。

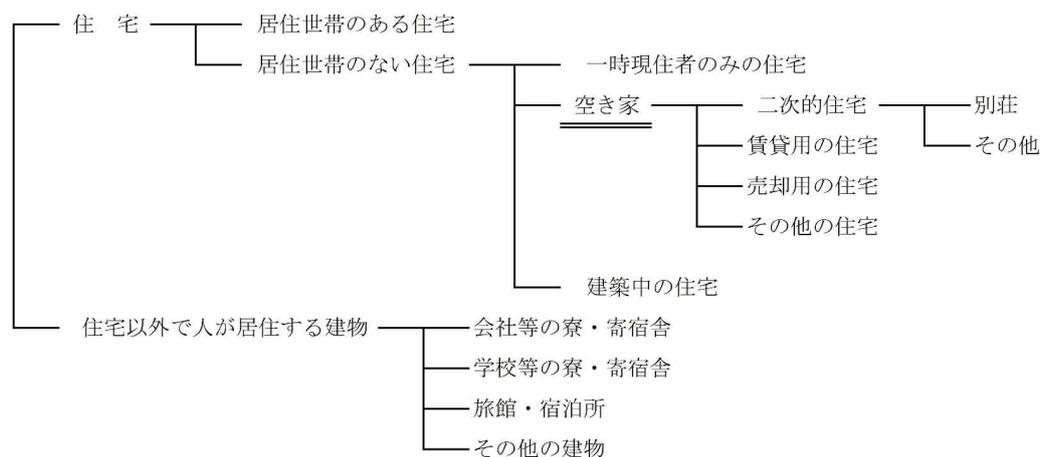


(出典:総務省 令和5年住宅土地統計調査)

(※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



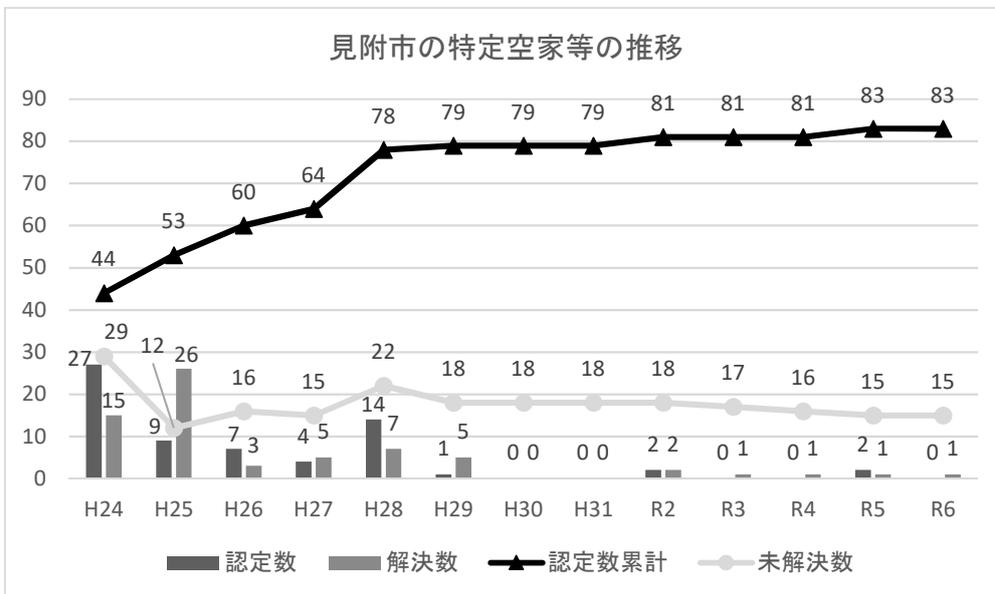
※住宅・土地統計調査は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、5年ごとに総務省統計局が行っている調査です。

※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 特定空家等の推移

本市の特定空家等に係る通報件数は、令和6年度末までの累計で83件となり、平成31年度に比べると4件増加しています。自主的又は、市の働きかけ等による取壊しや修繕等により解決に至る件数も一定数あり、令和6年度末の件数は15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。

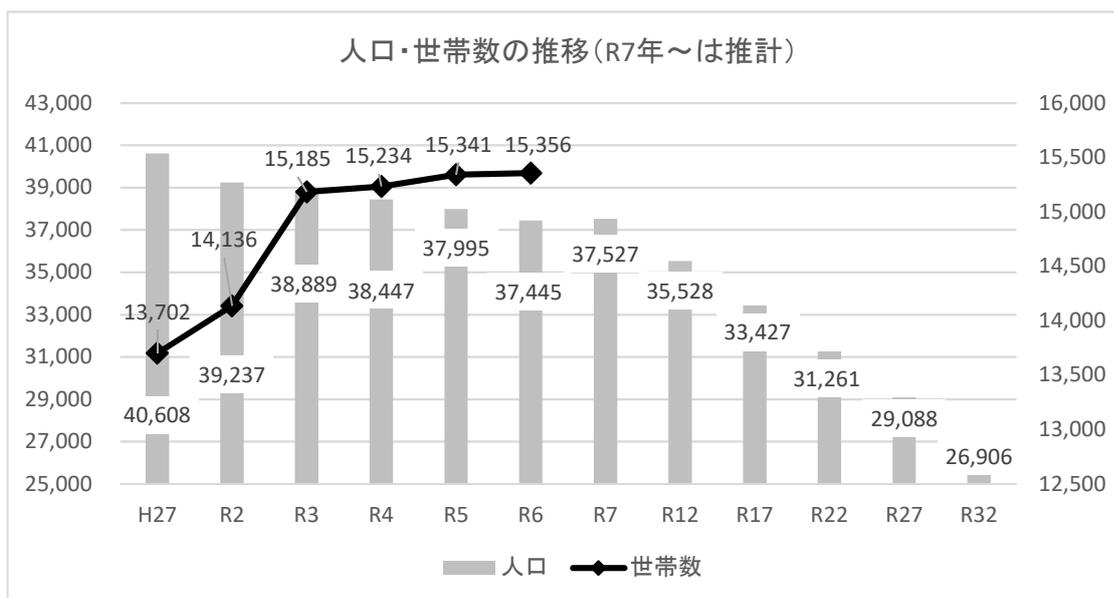


③ 人口・世帯

1) 人口・世帯数の推移・推計

人口は平成7年をピークに減少し、令和6年は37,445人、国の推計では令和32年までに約1万1千人減少すると推計されています。

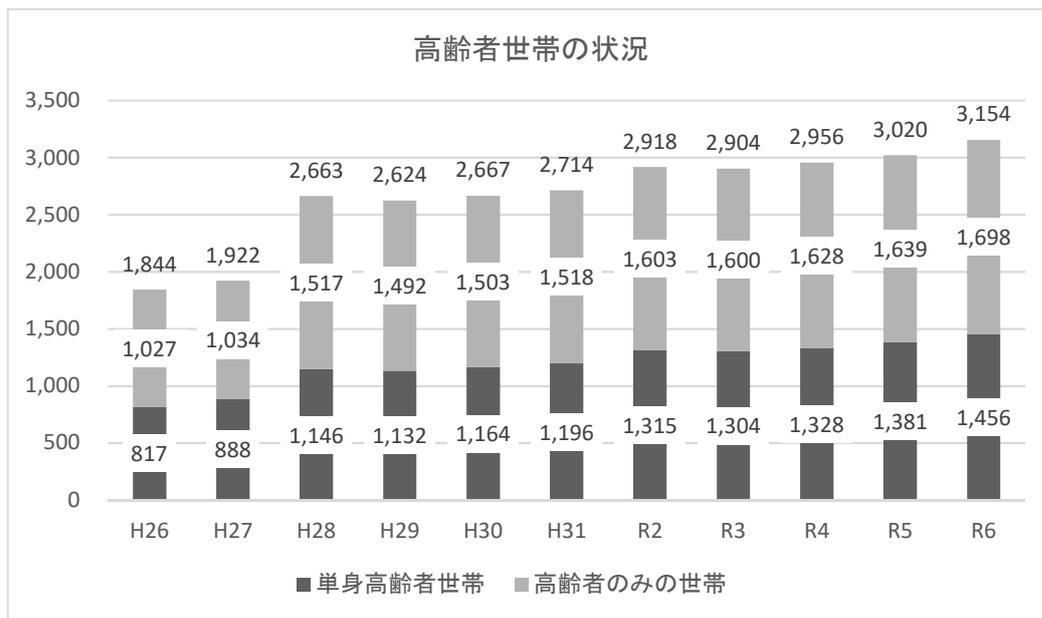
世帯数については、令和6年は15,356世帯と年々増加しています。



(出典：総務課国勢調査、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、今後も増加すると予想されます。



(出典: 民生委員による実態調査)

2 所有者不明土地等の現状

令和6年4月1日より相続登記が義務化されましたが、土地の利用ニーズや所有者意識の希薄などにより、管理不全状態の所有者不明土地等は全国的に増加しています。当市では実態調査は行っていないものの、徐々に増加傾向にあると考えられます。

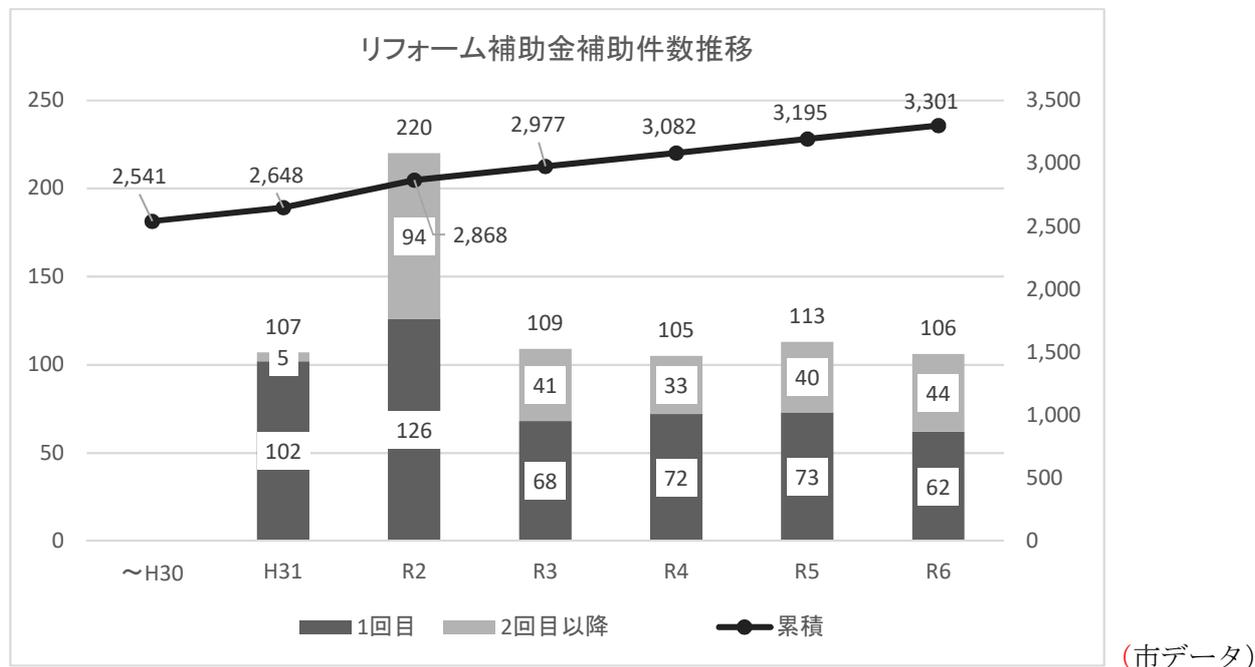
3 現計画の取組の結果

(1) 空家等の発生抑制

ヒートショック対策につながる断熱リフォーム工事や、昭和56年5月31日以前に着工しているいわゆる旧耐震住宅の耐震改修工事への補助を実施することで良質で安全性の高い住宅の増加につなげました。

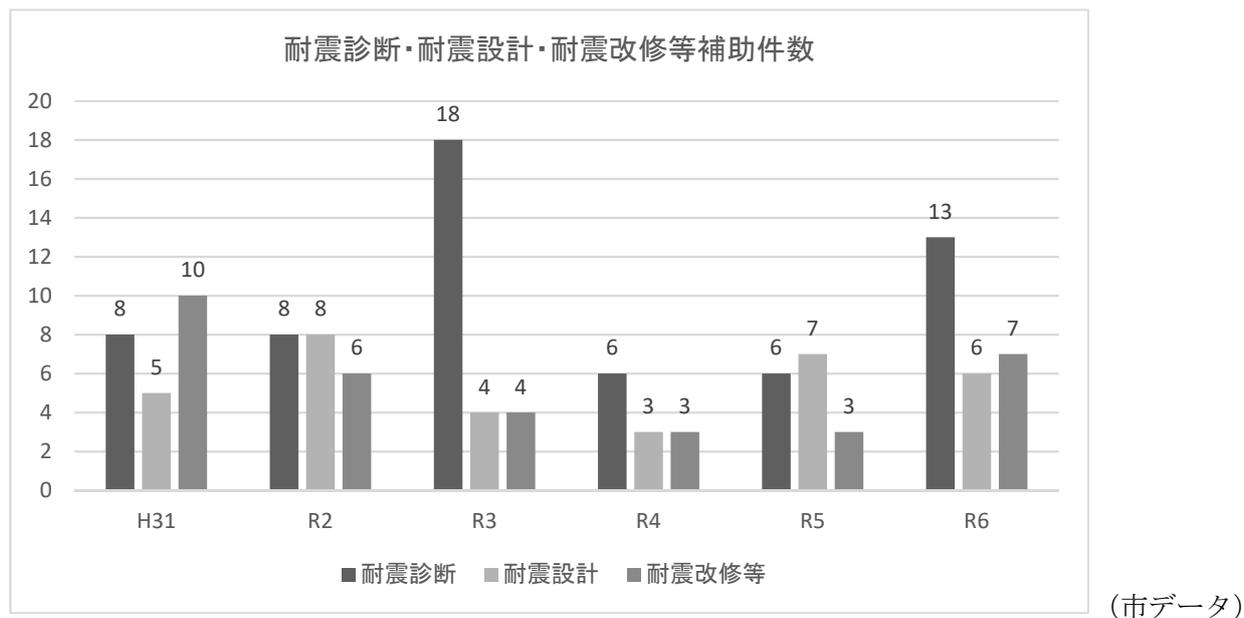
① 住宅リフォーム補助事業

現計画期間（平成 31 年度～令和 6 年度末）において 760 件のリフォーム工事に対して支援を実施しました。また平成 22 年度の制度開始から令和 6 年度末までの累計補助件数は 3,301 件となっており、既に多くの住宅の良質化に寄与しています。



② 住宅の耐震関連補助事業

現計画期間（平成 31 年度～令和 6 年度末）において耐震診断に 59 件、耐震設計に 33 件、耐震改修等に 33 件の支援を実施しました。また令和 6 年 1 月の能登半島沖地震の発生などによる住宅の耐震化の必要性の高まりを踏まえ、令和 7 年度より耐震改修等に対する補助額の拡充を行いました。



(2) 適正管理の促進

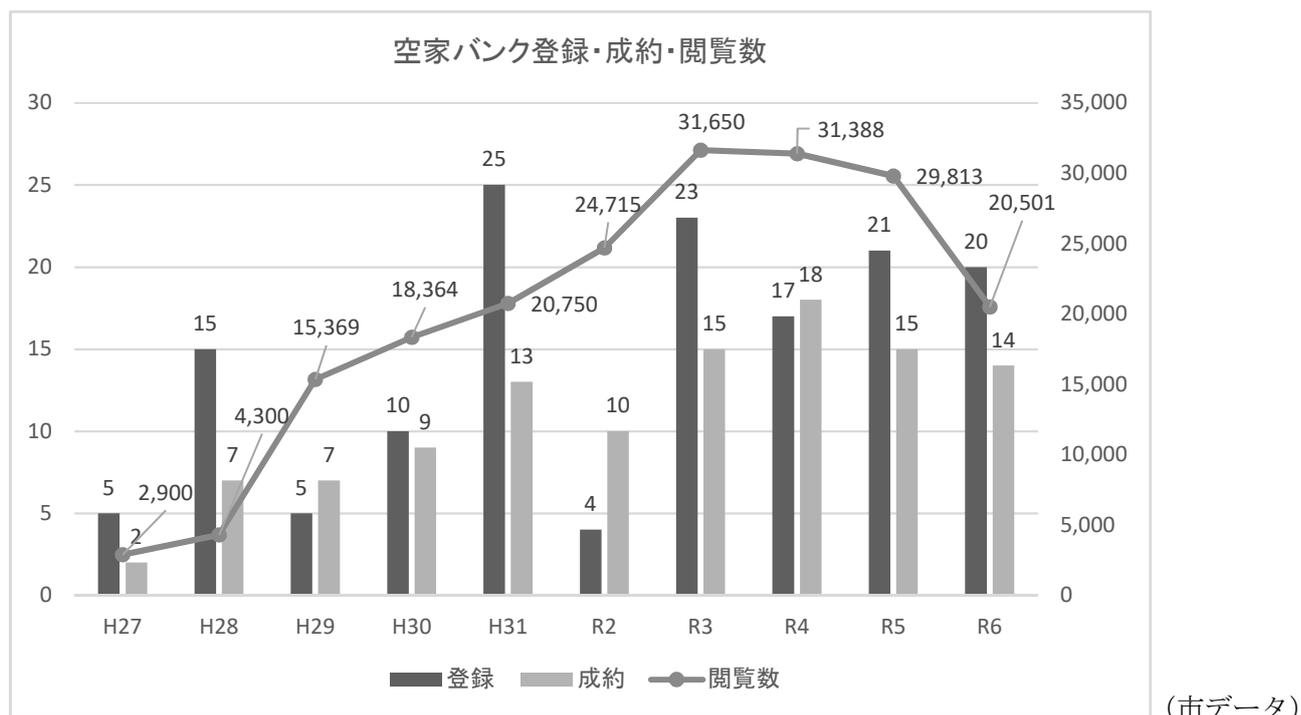
当市に寄せられる空家に関する苦情は年間約 40 件となっています。所有者等への適正管理及び利活用を促すため、苦情があった案件については所有者等に適正管理を文書で改善依頼を実施しています。また、令和 6 年度より年度当初に送付する固定資産税・都市計画税納税通知書に空き家・空き地の適正管理に関する文書及び空き家バンクに関する案内文書の同封を行いました。

(3) 空家及び跡地の利活用の促進

空家バンクや中古住宅取得補助事業、空き店舗利活用支援事業を実施し、空家・空き店舗の流通の促進を図りました。これらの取組により一定数の空家・空き店舗については利活用が図られましたが、依然として空家数は多くある現状から、市内の一部地域の空家と思わしき物件の所有者に対しアンケート調査を実施しました。

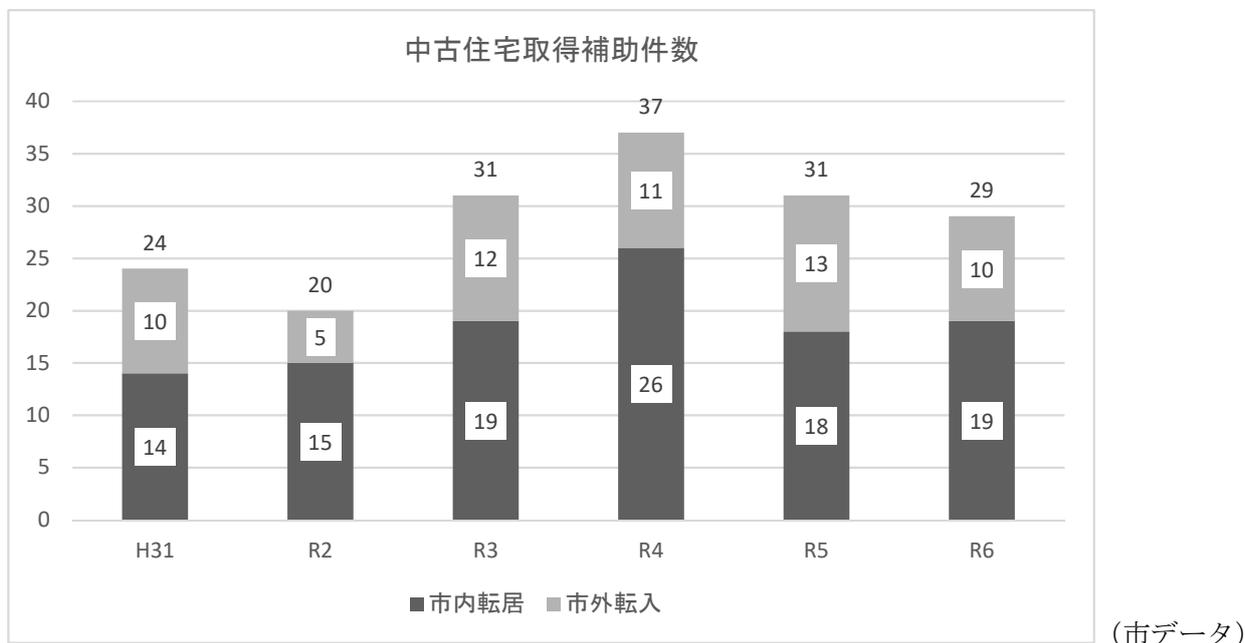
① 空家バンク事業

現計画期間（平成 31 年度～令和 6 年度末）において、空家バンクの登録件数は 103 件、成約件数は 85 件となっており、それまでの利用状況（登録件数：40 件、成約件数：29 件）に比べると大幅に利用が増加しました。一方で空家バンクの閲覧数は令和 3 年度に 31,650 件まで上昇したものの、それ以降は減少傾向にあります。



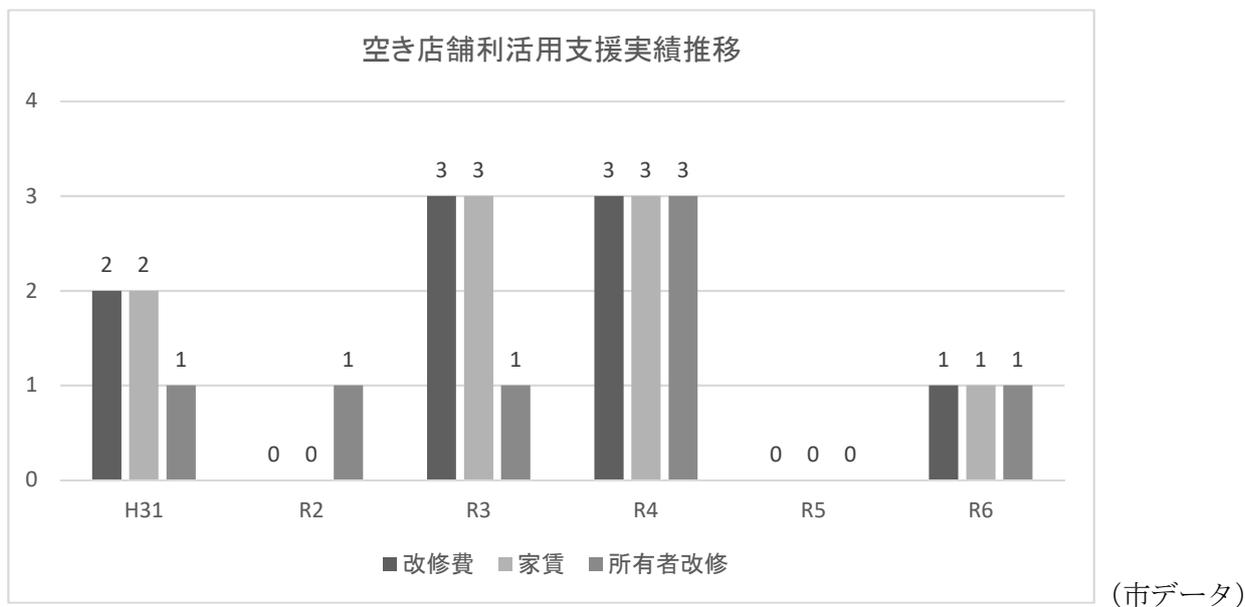
② 中古住宅取得補助事業

現計画期間（平成 31 年度～令和 6 年度末）において、補助件数は 172 件となりました。空家の利活用につながるるとともに、市外からの転入者への補助件数が 61 件となっており、移住施策としても一定の効果が見られました。



③ 空き店舗利活用支援事業

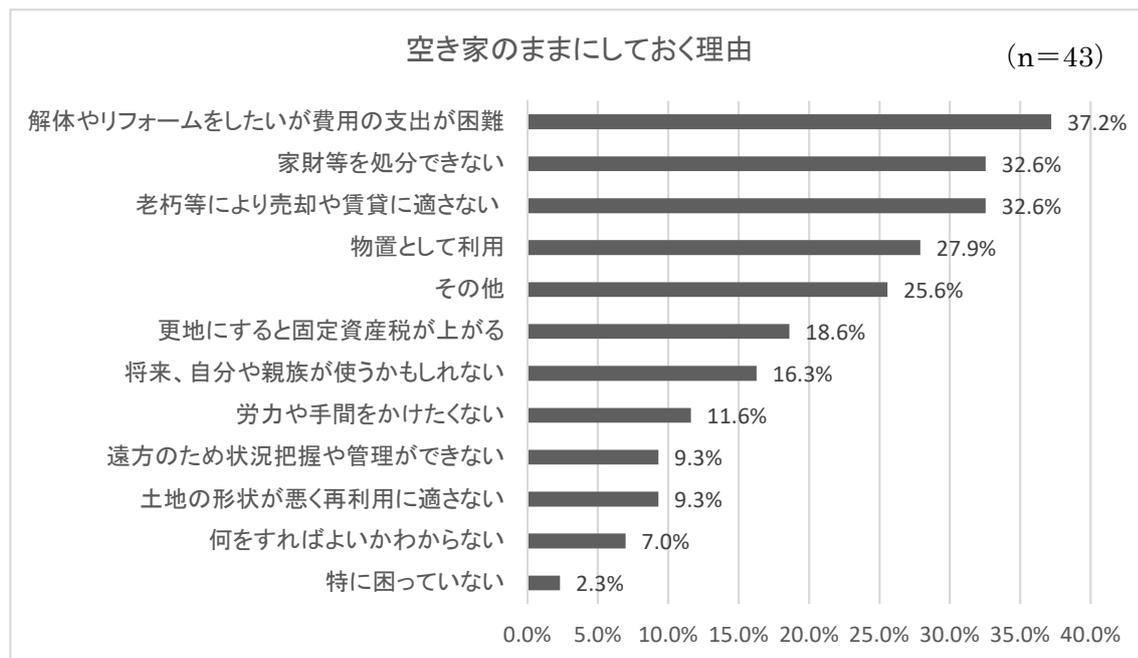
現計画期間（平成 31 年度～令和 6 年度末）において、改修費に対する補助は 9 件、家賃に対する補助は 9 件（実件数）となりました。



④ 空家等所有者へのアンケート調査

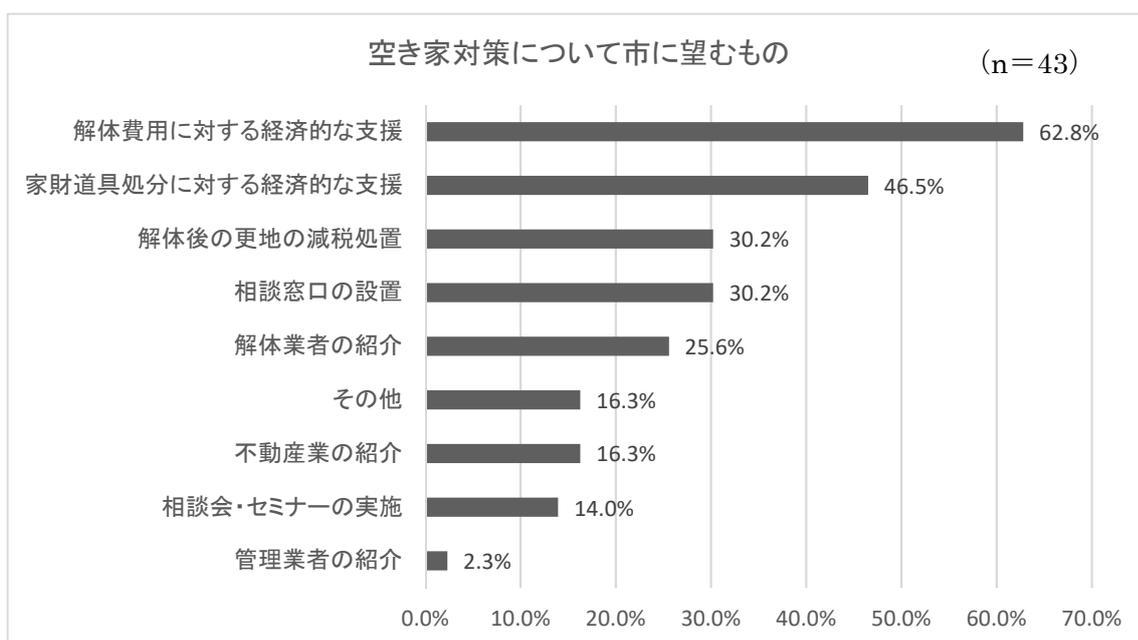
令和7年8月に、本町・新町エリアの空家と思わしき物件の所有者に対しアンケート調査を実施しました。その結果、空き家のままにしておく理由として、「解体やリフォームをしたいが費用の支出が困難」、「家財等を処分できない」、「老朽等により売却や賃貸に適さない」が上位となっています。また空き家対策について市に望むものとして「解体費用に対する経済的な支援」、「家財道具処分に対する経済的な支援」が比率として多く、空家の処分に対し経済的な支援を求める意見が多くなっています。

○空き家のままにしておく理由



(見附市実施令和7年度空き家等に関するアンケート)

○空き家対策について市に望むもの



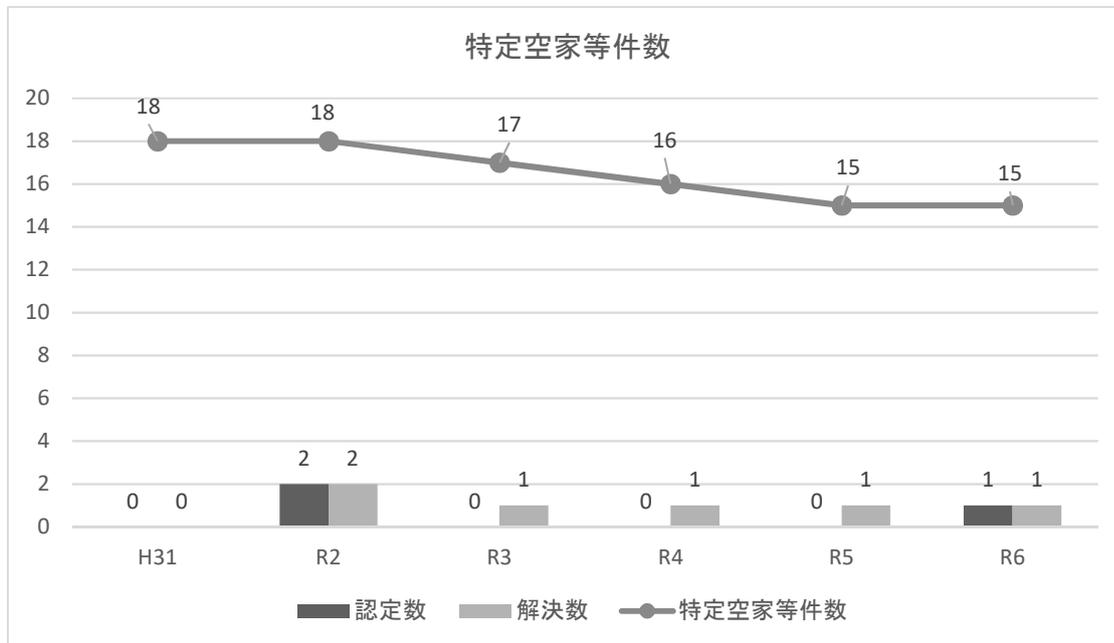
(見附市実施令和7年度空き家等に関するアンケート)

(4) 特定空家等の対応

年に複数回の文書送付などにより、特定空家等の件数は減少傾向にあります。しかし認定されてから10年以上経過した特定空家等もあり、更なる対策を検討していく必要があります。

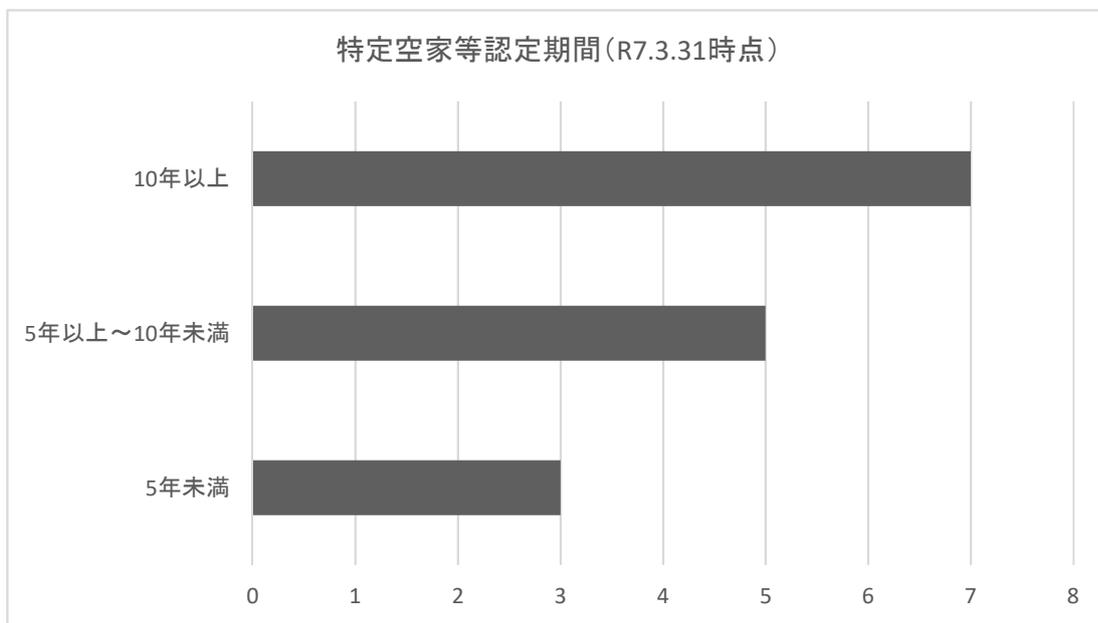
なお、空家法に基づき、令和7年度に「略式代執行」を1件実施しました。

○特定空家等認定件数・解決件数推移



(市データ)

○特定空家等認定期間



(市データ)

4 見附市の空家等の課題

空家等の現状や今後の社会情勢の変化、これまでの市の空家対策の結果を踏まえると、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・管理意識の啓発

空家率は県内 20 市中では低い水準にあるものの、国・県と同じく見附市においても空家数・空家率が増加しており、人口減少、核家族化の進行や高齢者のみ世帯の増加などにより、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) 空家等の更なる流通・利活用の促進

空家バンク制度や中古住宅取得補助金事業などにより、空家の流通・利活用には一定の効果を上げていますが、空家数に対して流通している空家の割合は多くありません。空家の増加を抑制していくためにも、現在の取組を継続していくとともに、所有者等の状況も踏まえ、さらなる空家の流通・利活用の対策を進めていくことが必要です。

(3) 管理不全空家等・特定空家等、所有者不明土地等の増加、課題の複雑化への対応

市内には管理状態の悪い空家等は少なくなく、これらの中には所有者意識の希薄や所有者等の経済状態により対応がされない空家等が多くあります。これらの空家等が今後管理不全空家等又は特定空家等に認定されることにより、認定件数の増加が懸念されます。また、所有者の死亡や相続放棄、破産などにより所有者等が不存在となることで、解決のための課題が複雑化するケースの増加も予想されます。

また所有者不明土地等についても同様の問題が予想され、同じく解決には多くの課題が発生すると予想されます。

所有者等への働きかけの強化や、外部の専門家との連携等、課題の解決に向けて更なる対策を検討していく必要があります。

第3章 空家対策に関する基本的方針

空家等の発生を抑制するために、その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的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図ります。

2 空家等の発生の抑制・利活用の促進

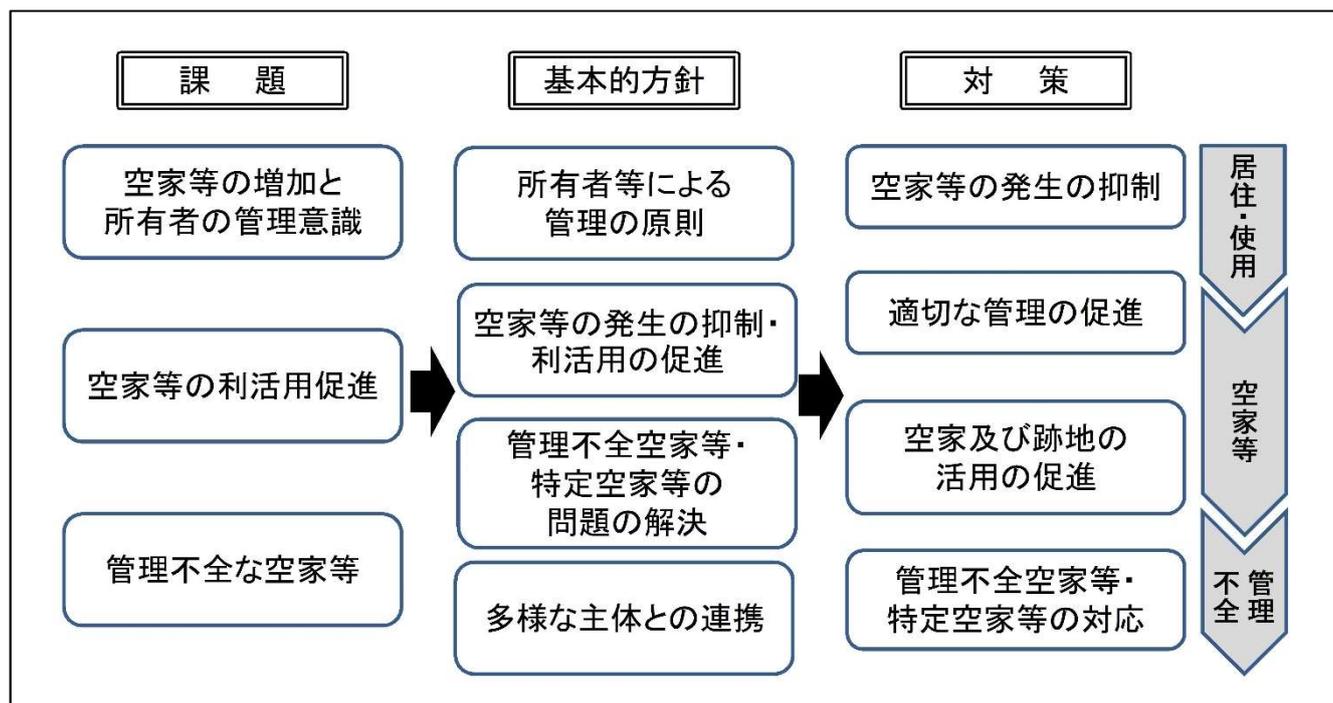
市は、適正な管理がされない空家等の発生を予防するため、また、空家の利活用を促進するため、所有者等への相談対応や意識啓発等の取組を行うとともに、適正な管理と空家の利活用を促すための有効な施策を実施していきます。

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、住宅良質化について啓発・促進を図っていきます。

3 管理不全空家等及び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、空家法に基づき、空家等の所有者等に対し必要な措置を講じます。また、必要な措置の実施にあたってはモラルハザードを招かぬよう、一義的には所有者等による対応を原則とします。



4 所有者不明土地等への対応

長期間管理がされず、周辺環境や治安の悪化を招き、近隣住民に不安を招く所有者不明土地等については所有者等の探索を行うとともに、必要な措置の実施を検討していきます。

5 多様な主体の連携による空家対策の推進

多様化する空家問題への対応のため、公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会、新潟県弁護士会と協定を締結しました。また前記2団体だけではなく、司法書士、土地家屋調査士、建築士、金融・経済団体、地域等とも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、対策を進めていきます。

第4章 空家等に関する対策

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。そのために空家問題について市民が当事者意識や関心を持てるよう、市広報等での周知啓発や、公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会三条支部見附地区と連携した相談会、専門家などによる空き家に関するセミナー等を実施していきます。

(2) 住宅ストックの良質化

① 住宅リフォーム事業

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に係る経費の一部の補助を行うことで住宅の良質化を推進します。

② 住宅の耐震関連補助事業

昭和56年5月31日以前に建築された、いわゆる旧耐震の住宅に対し新耐震基準に適合する工事を行う場合又は耐震シェルターを設置する場合、診断・設計・改修などの経費の一部の補助を行います。新耐震に適合することで住宅としての資産価値の向上が見込まれ、耐震基準に適合した住宅への改修を行うことで、固定資産税の減額措置を受けることができることから、その周知も行うことで住宅の耐震化を促していきます。

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

税納税通知書に空き家バンク及び空き地・空き家に関するチラシの同封を行い、所有者等に対して利活用の促進や適正管理の啓発を行います。

また、市民から苦情のあった案件については、所有者等に対して適正管理の依頼を行っていきます。

(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、三条支部見附地区と連携して、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、公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会三条支部見附地区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で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。

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・市外の人で見附市立地適正化計画に定める居住誘導区域又は地域コミュニティゾーンに既存住宅（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、空家の解消に繋げていきます。

③ 税制優遇

国が実施している以下の税制優遇制度の周知を行います。

1) 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得 3,000 万円控除）

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除するものです。

2) 低未利用土地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除

個人が、令和2年7月1日から令和10年12月31日までの間において、都市計画区域内にある一定の低未利用土地等を500万円以下（市街化区域内の場合は800万円以下）で売却した場合には、その年の低未利用土地等の譲渡に係る譲渡所得の金額から100万円を控除するものです。その譲渡所得の金額が100万円に満たない場合には、その譲渡所得の金額が控除額になります。

④ 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。

⑤ 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ます。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。令和7年度に実施したアンケート結果や、今後も所有者が空家の利活用にあってどのような課題があるのかを把握していくとともに、それらの課題を解消するために、相談窓口の設置や、新たな支援策を検討していきます。

(2) 空き店舗の利活用

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います。

(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。

(5) 空家等活用促進区域の設定について

空家等活用区域とは、市町村が区域や活用方針等を定め、空家の用途変更や建替え等を推進する区域です。当市においても空家対策を重点的に行うことが望ましいと考えられる区域について区域の指定や制度の活用について必要性を総合的に検討していきます。

4 管理不全空家等・特定空家等の対応

(1) 管理不全空家等・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。また「管理不全空家等」についても「特定空家等」と同様に対応を行います。

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

1) 管理不全空家等・特定空家等の認定

管理不全空家等又は特定空家等の認定については条例施行規則に基づく「管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領」に定める「空家等調査票」により判定を行います。

その結果より、管理不全空家等又は特定空家等の認定を受けた空家等については、所有者等への助言や指導を行います。

2) 勧告・命令・代執行の実施

管理不全空家等又は特定空家等について、認定後も指導に応じず、状態の改善が見られない場合には、周辺への影響なども踏まえ、「住宅用地に係る課税標準特例」の解除が可能となる勧告の実施について検討していきます。

勧告後も改善が見られず、周辺への影響が大きい場合には、命令、公表、代執行の措置について「見附市管理不全空家等及び特定空家等協議会」の意見を踏まえ適切に行います。

3) 緊急安全措置の実施

空家等の倒壊や損壊などにより、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、所有者等の負担において「緊急安全措置」を行います。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ります。この場合も、所有者等へ費用の負担を求めることとします。

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」、「所定の所得制限等の要件を満たすもの」の2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ます。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。

また、利活用が難しい空家等への解体費助成の対象の拡大についても検討していきます。

③ 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」を解除することから、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年間減免します。

④ 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、空家法第14条の規定に基づく相続財産清算人による空家等の処分を検討していきます。

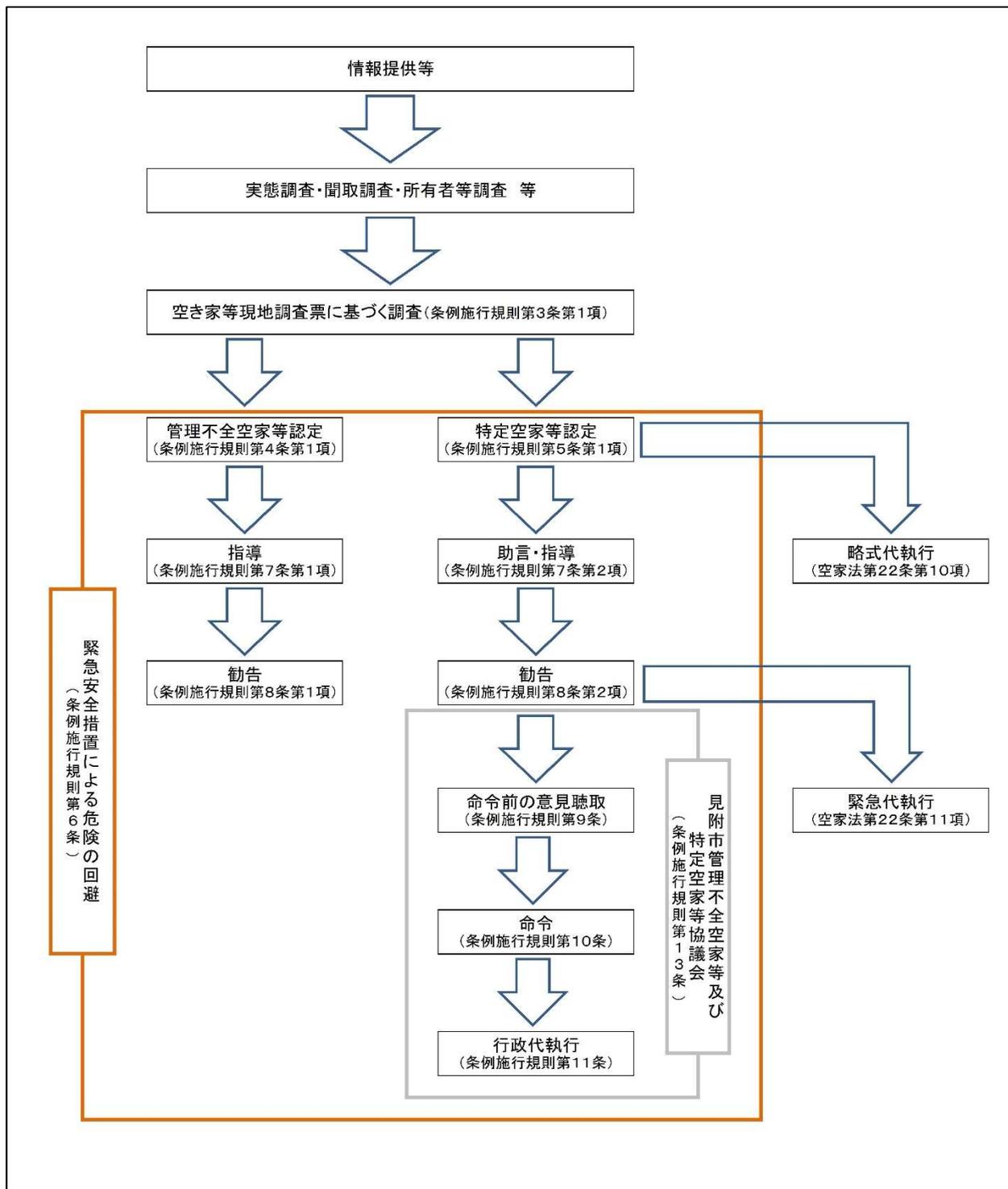
これら検討の結果、当該空家等を除却する以外の手段がない場合は、空家法第22条第10項による略式代執行の実施を検討します。ただし、略式代執行に係る費用は公費負担となることやモラルハザードを招く恐れがあるから、運用にあたっては慎重な判断が必要です。

(2) 必要な措置を講ずる際の具体的なフロー等

管理不全空家等及び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、「見附市管理不全空家等及び特定空家等審査会」での審議を行うものとし、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、慎重な判断を要します。

【フロー図】



5 所有者不明土地等への対応

長期間管理がされず、草木の繁茂や廃棄物の放置、病虫害の発生や害獣の住み付きなど周辺環境や治安の悪化を招き、近隣住民に不安を招く恐れのある所有者不明土地等については、勧告の準備として、所有者不明法第 43 条の規定に基づき、所有者の搜索実施を検討します。

また管理状態の改善が図れない場合には、行政手続法第 2 条第 6 号に規定する助言や指導、勧告などの実施を検討するとともに、所有者不明土地法第 38 条に基づく勧告の実施を検討します。

6 多様な主体との連携

(1) 専門家との連携

平成 26 年 12 月には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、令和 7 年 2 月には新潟県弁護士会と「見附市における空家等対策の推進に関する連携協定」を締結しました。前記 2 団体だけではなく、司法書士、土地家屋調査士、建築士、金融・経済団体とも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。また空家法に新たに規定された「空家等管理活用法人」制度の活用についても検討していきます。

(2) 地域等との連携

上記団体等以外にも町内会や地域コミュニティ等とも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。

7 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、空家等活用促進地区の設定を検討する場合は、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) 管理不全空家等・特定空家等について

管理不全空家等及び特定空家等の調査については、条例施行規則に基づく「管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領」に定める「空家等調査票」を用いて現地調査等を行い、その把握に努めます。また、管理不全空家等又は特定空家等に認定された場合、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、特定空家等・管理不全空家等・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、公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会、新潟県弁護士会、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8年度（2026年度）から令和12年度（2030年度）5年間のため、令和12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。