

阿賀野市空家等対策計画



令和8年2月改定



阿賀野市

目 次

1	計画の概要	1
1-1	計画の目的	1
1-2	計画の背景	1
1-3	計画の位置づけ	2
1-4	計画の対象	3
1-5	計画の対象区域	3
1-6	計画の期間	3
2	空家等の現状と課題	4
2-1	空家等の現状	4
2-2	これまでの対策	17
2-3	前計画の検証	20
2-4	空家等の課題	21
3	空家等対策の基本方針と目標	22
3-1	基本方針	22
3-2	計画の目標	23
4	空家等対策の取り組み	24
4-1	空家等の発生抑制	25
4-2	空家等の流通・活用の促進	26
4-3	適切に管理されていない空家等の解消	27
5	空家等対策推進のための実施体制	31
5-1	空家等対策協議会の設置	31
5-2	関係部署との緊密な連携	31
5-3	関係団体との連携	31
6	計画の検証と見直し	32
6-1	計画の検証と見直し	32

1 計画の概要

1-1. 計画の目的

本計画は、空家に対する市の対策の方向性をより明確にし、関係団体、関係部局との連携を強化しながら、効果的かつ効率的に空家対策を推進していくとともに、広く市民へ周知し市民が自ら対策に取り組む意識を醸成することで、市内にある空家の適切な管理の促進を図るため策定しました。

1-2. 計画の背景

空家の中には、長期間適切な管理がされないまま放置され、防災・防犯などの安全面や景観保全・衛生などの環境面に影響を及ぼすものがあります。今後、さらに空家が増加することになれば、地域住民の生活環境に及ぼす問題がますます深刻になることが懸念されており、空家問題への早急な対応が求められています。

本市においても、空家の所有者が抱える事情や、地域の実情に応じた対策を推進するため、平成 26 年 3 月に「阿賀野市空家等の適正管理及び有効活用に関する条例」（以下「市条例」という）を制定しました。

国でも、この空き家問題の対策を効果的に実施するため、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という）を施行し、国・県・市が一体となって空家等の対策を総合的かつ計画的に推進していくこととしました。

本市では、令和 2 年 9 月に「阿賀野市空家等対策計画」（以下「本計画」という）を策定、令和 3 年 3 月に市条例改正を行い、空家等対策を進めてきました。

さらに、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で総合的な対策強化を図るため、令和 5 年 6 月に法の一部を改正する法律が公布、令和 5 年 12 月に施行されました。

このたび本計画の策定から 5 年が経過したことから、これまでの取り組みを検証するとともに、増加する空家等に対し、総合的かつ計画的な対策を講じるため本計画の改定を行います。

1-3. 計画の位置づけ

この「阿賀野市空家等対策計画」は、法第7条第1項^{※1}の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して策定しています。

また、本市の最上位計画である「阿賀野市総合計画」や関連計画である「阿賀野市都市計画マスタープラン」や「阿賀野市立地適正化計画」等と整合を図り、施策を進めるものとします。

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項

市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

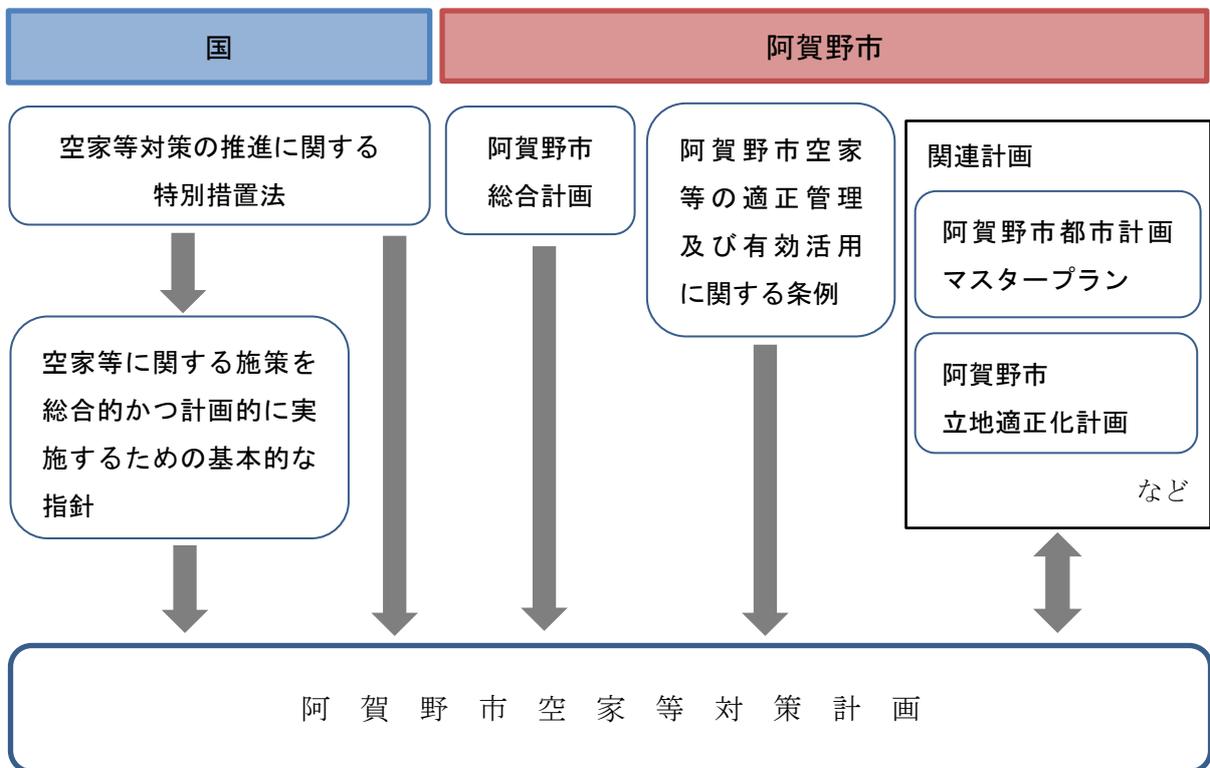


図1 本計画の位置づけ

1-4. 計画の対象

本計画で対象とする空家等は、法第2条第1項に規定する「空家等」（法第2条第2項で規定される「特定空家等」を含む。）とします。

なお、対策においては、将来的に適切に管理されない空家等となることを予防する観点が必要であることから、相談対応や意識啓発等の取組については、「空家等」となる見込みのある住宅等も対象とします。

【空家等】（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】（法第2条第2項）

- ①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
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④その他周辺の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であると認められる空家等をいう。

1-5. 計画の対象区域

本計画の対象地区は、

阿賀野市全域 とします。

1-6. 計画の期間

空家等対策計画の期間は、

令和7年度から令和14年度 までの8年間とします。

なお、阿賀野市総合計画にあわせて令和10年度に中間検証を実施し、社会情勢の変化等必要に応じて見直しを行います。

2 空家等の現状と課題

2-1. 空家等の現状

①人口と居住世帯

ア. 総人口・総世帯数の推移

当市の人口は、平成7年から減少傾向となり、令和2年には40,696人と平成7年から16.7%減少しています。一方で、世帯数は増加しており、令和2年には13,484世帯と11.0%増加しています（図2）。

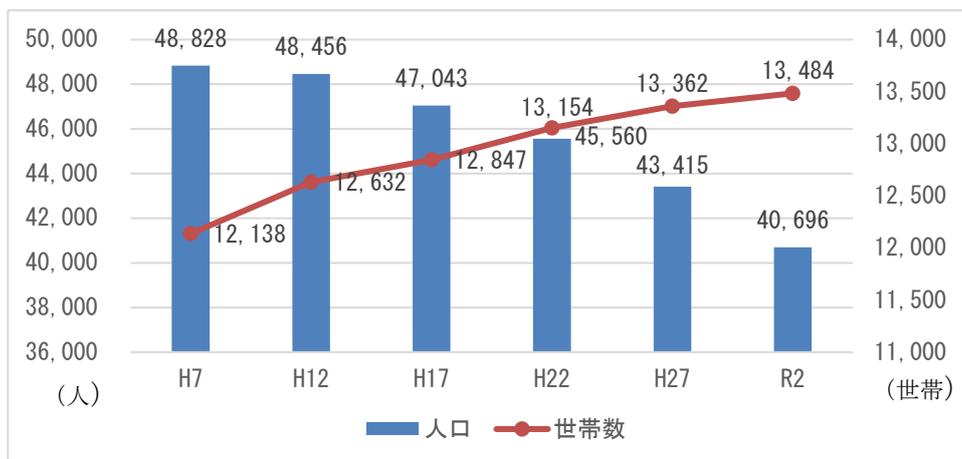


図2 阿賀野市の総人口と総世帯数の推移

資料：国勢調査

イ. 世帯構成の推移

当市の世帯構成については、核家族や65歳以上の高齢単身世帯の割合が増加しており、1世帯当たりの人員が平成7年で4.0人であったが、令和2年には3.0人と減少しています。（図3）

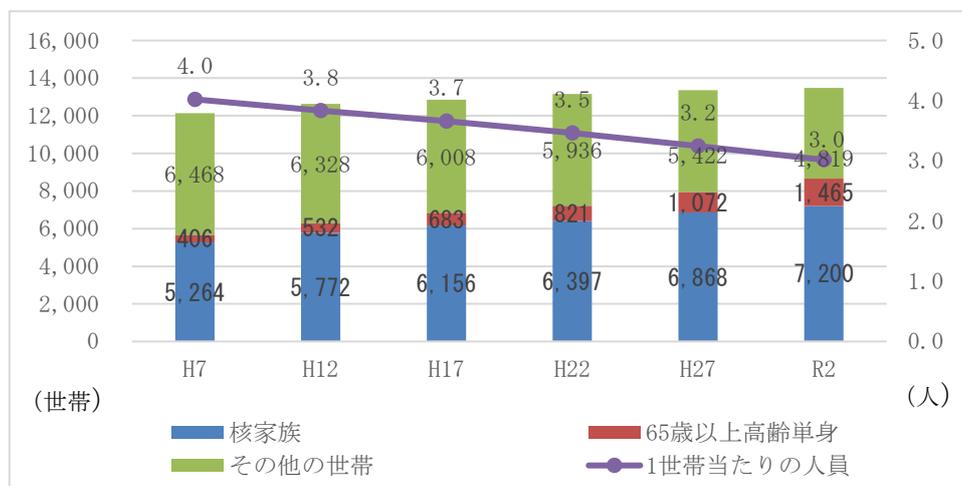


図3 居住世帯の状況

資料：国勢調査

②住宅の現状

ア. 建築時期

住宅・土地統計調査^{※2}から本市の建築年別の住宅数(図4)を見てみると、昭和55年以前の、いわゆる旧耐震設計基準^{※3}により建てられた住宅が全住宅の30.2%を占めており、全国より9ポイント、新潟県よりも3.8ポイント高くなっています。それに対して、新耐震設計基準により建てられた住宅の割合は69.8%で、全国より8.9ポイント、新潟県より3.7ポイント低くなっています。

※2 住宅・土地統計調査とは、総務省統計局が5年おきに実施しており、全国の世帯(住戸)から無作為に選定した世帯(住戸)を調査対象として、住宅等に関する実態や現住居以外の住宅や土地の保有状況、その他住宅等に居住している世帯に関する実態を把握するための調査です。

※3 建築基準法(昭和25年制定)が昭和56年に改正され、新たに耐震設計基準が施行されたことにより、それ以降の建物においては一定の耐震性が確保されることとなりました。

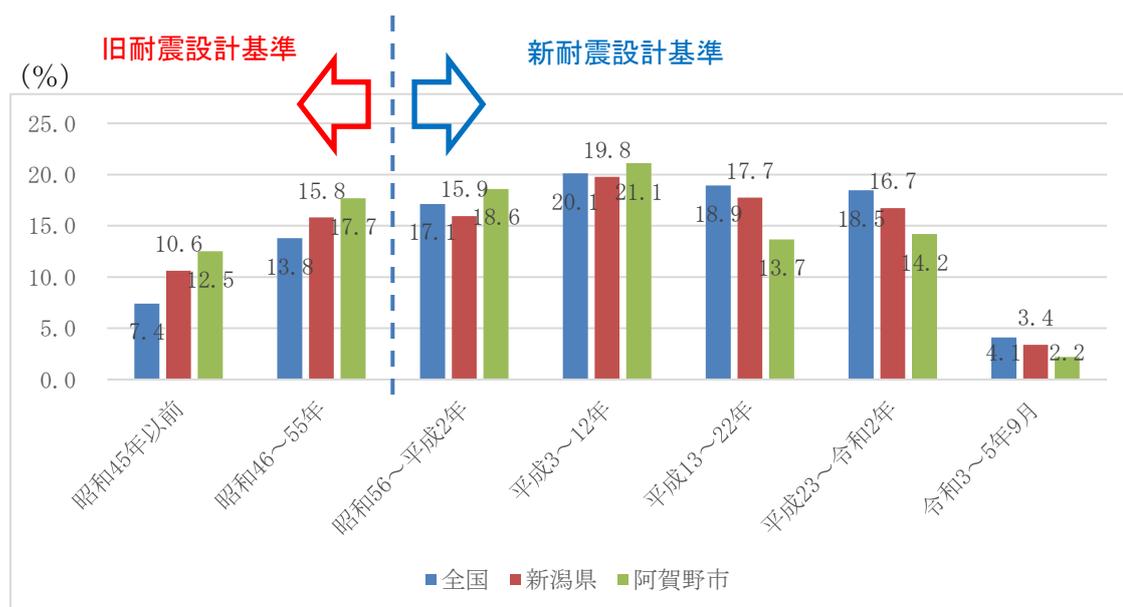


図4 建築年別の居住世帯のある住宅割合の比較
資料：住宅・土地統計調査(令和5年)

イ. 延床面積

本市の1住宅あたりの延床面積は146.80㎡で、全国や新潟県を上回る水準となっています(図5)。持ち家では、一戸建てで156.12㎡と新潟県と同程度となっています。

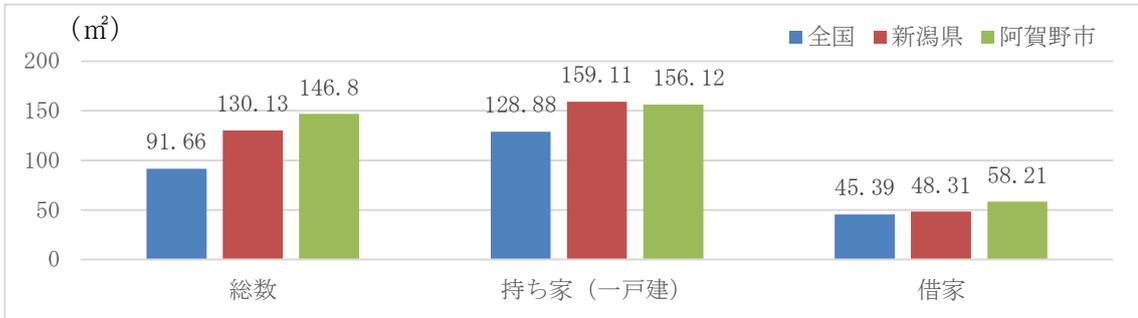


図5 1住宅あたりの延床面積の比較
資料：住宅・土地統計調査(令和5年)

③空家等の現状

ア. 空家数・空家率

近年、単身世帯や核家族世帯などの小規模な世帯や高齢者世帯の増加などによる住宅ニーズの変化などにより、全国的に空家が増加しています。住宅・土地統計調査の結果、令和5年の全国の空家数^{※4}は約900万戸であり、平成10年よりも約324万戸増加しています(図6)。

※4 空家とは、別荘等の二次的住宅、賃貸用又は売却用の住宅、その他長期不在や建替えのため取り壊す住宅等をいう。(注：共同住宅の住戸、空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

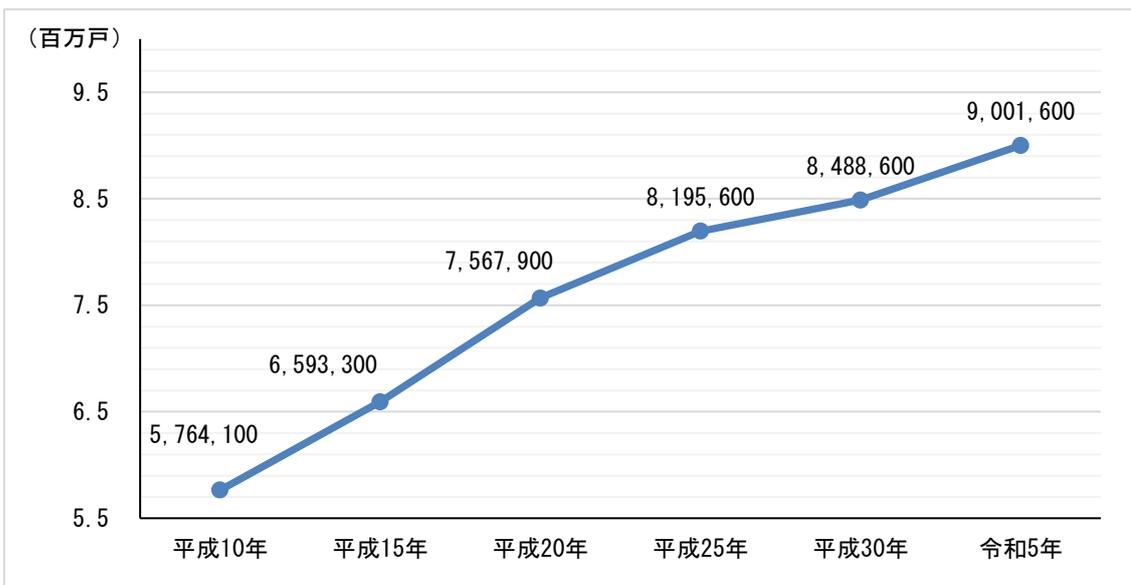


図6 全国における空家数の推移

資料：住宅・土地統計調査

新潟県内においても、空家が増加しており、令和5年において空家数は15万5千3百戸であり、平成10年よりも7万9千4百戸増加しています（図7-1）。

なかでも使用目的がなく、取り壊し等の対策が必要な住宅に分類される「その他の住宅」が平成10年において2万8千6百戸であったものが、令和5年には7万7千5百戸と約2.7倍に増加しています。

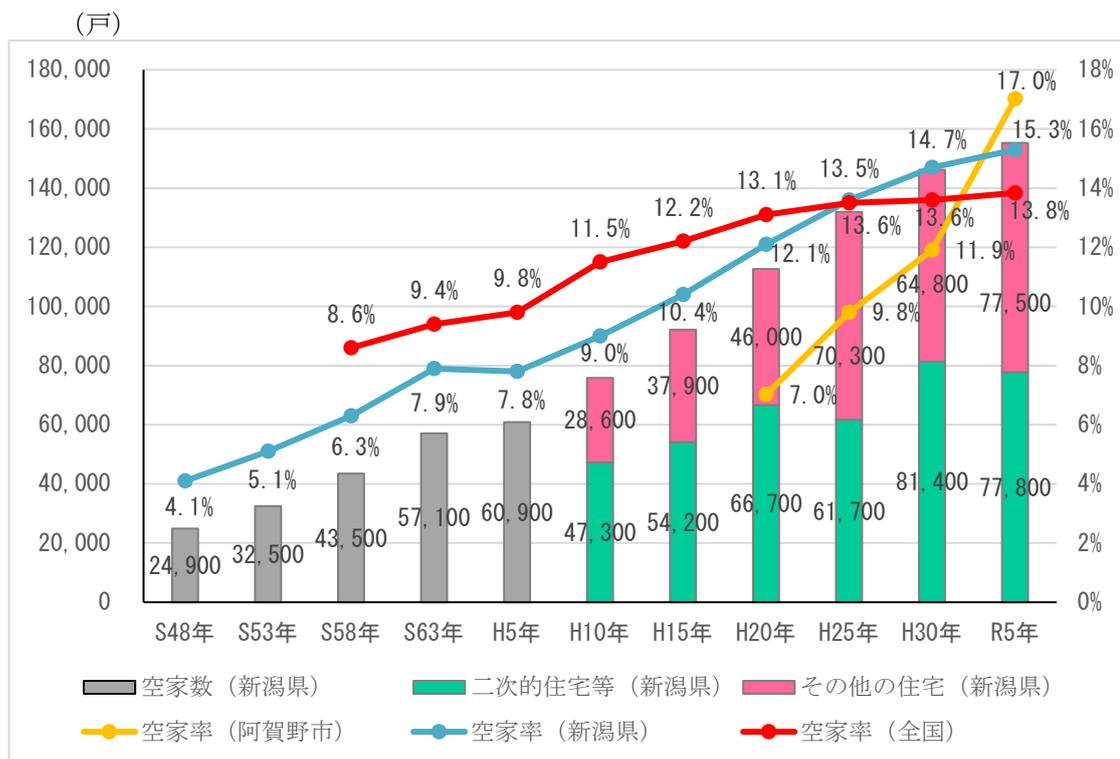


図7-1 新潟県における空家数・空家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

※6 「二次的住宅等」とは、別荘等の二次的住宅、賃貸用又は売却用の住宅をいいます。

平成10年調査から空き家を「二次的住宅等」と「その他の住宅」に分類しています。

阿賀野市においても、空家の増加傾向が見られ、令和5年において空家数は2,760戸で、平成20年よりも1,800戸増加し、空家率は17%となっています(図7-2)。

「その他の住宅^{※6}」においても、平成20年において620戸であったものが、令和5年には1,090戸と約1.8倍に増加し、空家率は6.7%となっています。また、世帯数に占める空家の割合を示す空家率については、全国や新潟県の割合を上回り平成30年より5.1ポイント増加しました。

※6 その他の空家とは、二次的住宅や賃貸用又は売却用の住宅以外の、人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などで長期にわたり不在の住宅や、建て替えなどのため取り壊すことになっている住宅などをいう。

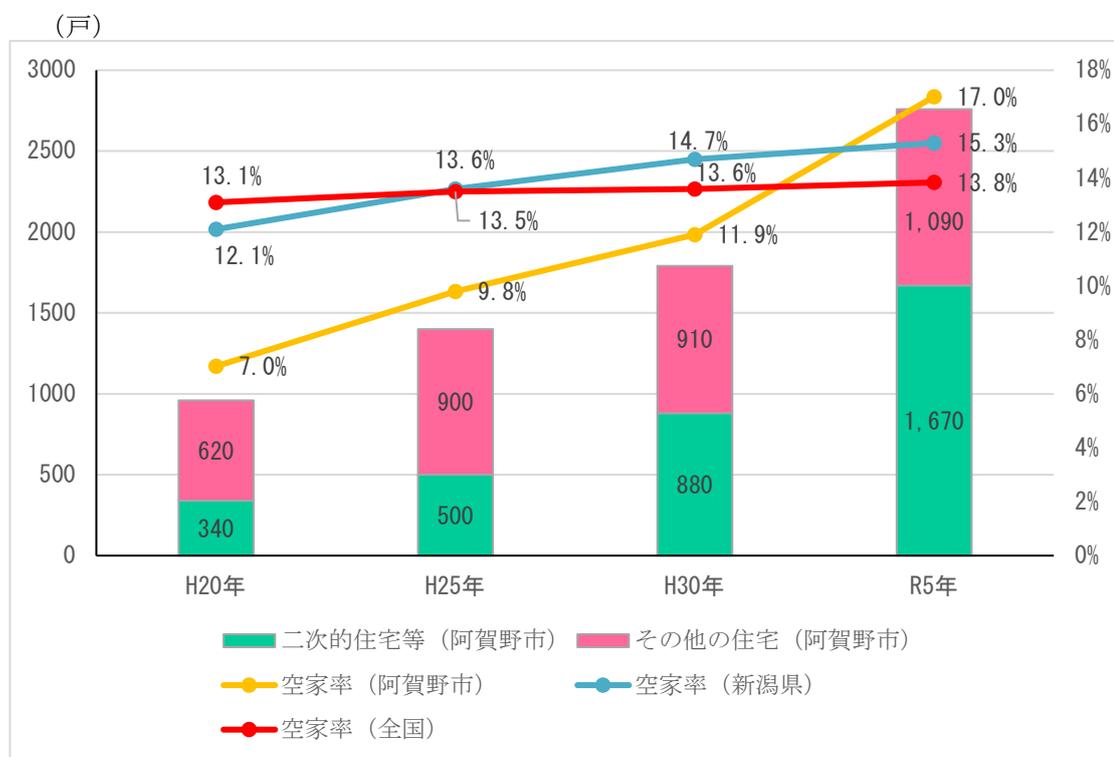


図7-2 阿賀野市における空家数・空家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

イ. 分類別住宅の状況

住宅・土地統計調査（表1）による当市の分類別住宅数をみると、市内の住宅に占める専用住宅の割合が96.4%（空家含む。）と高くなっており、その傾向は空家のみを見ても同様となっています。

表1 当市の分類別住宅数

分 類	戸 数 (戸)	構成比 (%)
住宅総数	16,220	100.0
居住世帯のある住宅	13,370	82.4
専用住宅	12,970	80.0
一戸建	11,980	73.9
持ち家	11,540	71.1
借家	310	1.9
長屋建	470	2.9
持ち家	20	0.1
借家	420	2.6
共同住宅	520	3.2
持ち家	-	-
借家	480	3.0
その他	0	0.0
持ち家	-	-
借家	-	-
店舗その他の併用住宅	400	2.5
持ち家	370	2.3
借家	30	0.2
居住世帯のない住宅	2,850	17.6
空家	2,760	17.0
専用住宅	2,670	16.5
店舗その他の併用住宅	90	0.6
一時現在者のみの住宅	70	0.4
建築中の住宅	20	0.1

※住宅・土地統計調査は端数処理した値を公表しているため、表1の数値及び上表中の合計は必ずしも一致しないが、ここでは公表された値を掲載しています。（資料：住宅・土地統計調査（令和5年））

当市における空家では、「その他の住宅」の割合は全体の39.5%を占めており、新潟県や全国よりも低くなっています。(図8)。また、二次的住宅の割合が高くなっている反面、「賃貸用の住宅」の割合は14.9%と最も低くなっています。

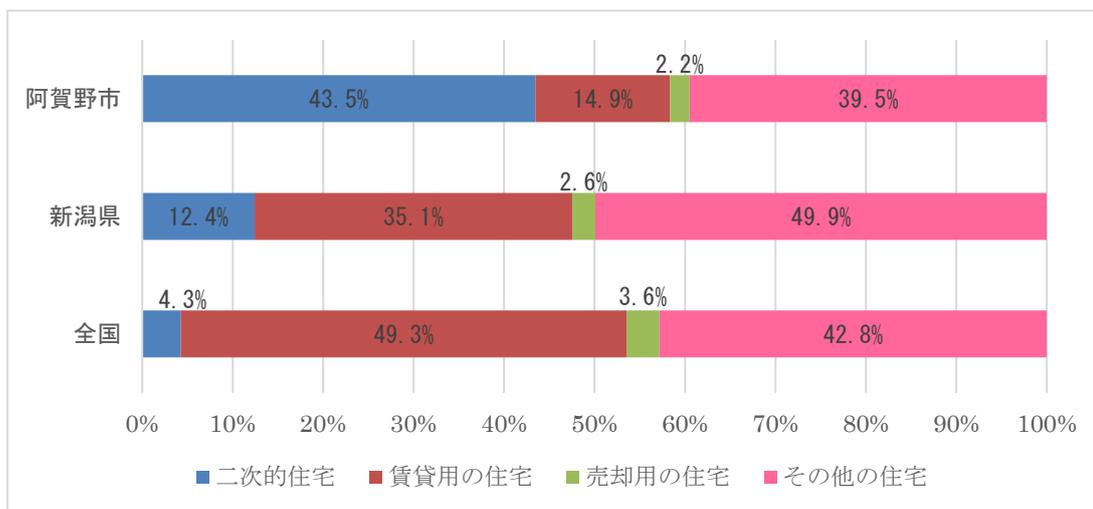


図8 空家の分類別構成割合の状況

資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

④実態調査

ア. 空家数等の推移

平成 26 年度に各自治会への事前調査を実施したうえで、空家等実態調査（全件調査）を実施しました。その後は、市職員等により調査を継続しています。

調査の結果（図 9）、別荘等の二次的住宅、売却用又は賃貸用住宅等を同調査の対象外としたうえで、市が認定した空家等の件数は平成 27 年度に 700 件、平成 30 年度に 578 件と一時的に減少しましたが、その後は再び増加傾向にあり、令和 6 年度は 651 件となっています。適切に管理されていない（管理不全^{※7}）空家等については、令和 6 年度に 530 件となっています。

令和 3 年度からは、特に周辺への影響が大きく老朽化が進行している空家を法に基づく「特定空家等」に認定しました。市が認定した特定空家等は、令和 3 年度は 9 件でしたが、指導等により令和 6 年度は 5 件に減少しています。

※7 管理不全とは、阿賀野市空家等の適正管理及び有効活用に関する条例施行規則第 5 条第 1 項に規定する別表（空家等の基礎又は外壁等の構造等における腐朽や破損状態等を項目で分類し各項目に配点を設定してどの程度適正に管理が行われていないかを評点により数値化する。）において、該当項目が 1 つ以上ある状態をいう。

(件)

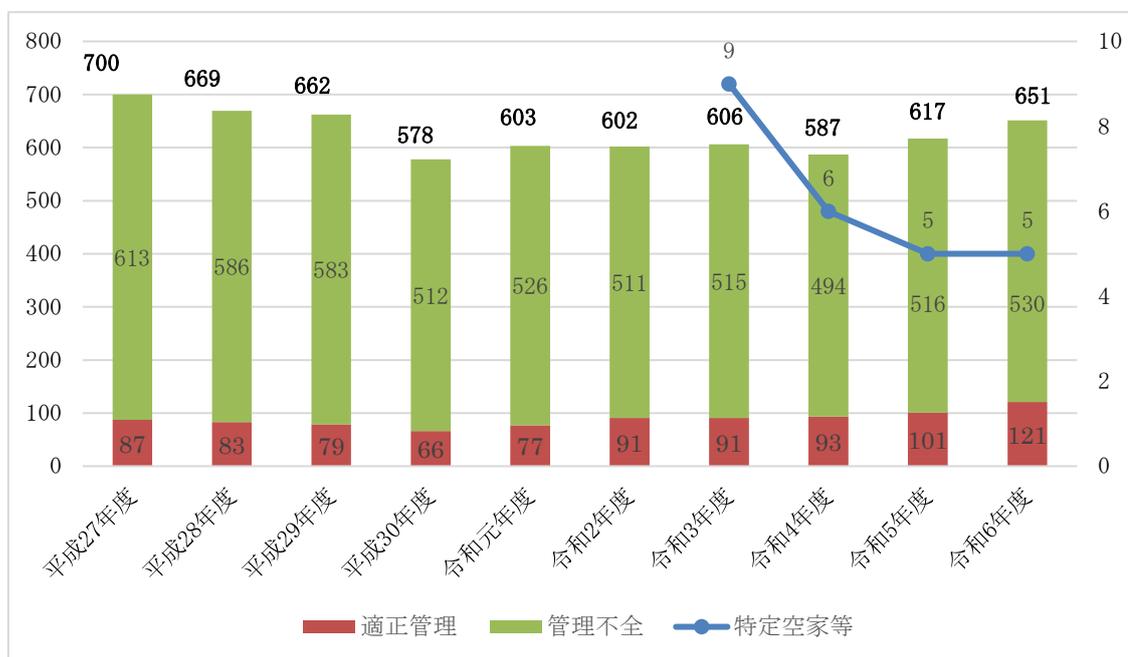


図 9 空家総数の推移

資料：空家等実態調査（R7.3.31 現在）

イ. 地区別の空家等の管理状況

地区別の空家等の件数では、水原地区が 269 件と最も多くなっています。(表 2)
 管理状況を見ると、笹神地区が他の 3 地区に比べ、管理不全空家が 90.0%と最も多くなっています。(図 10)

また、地区別の世帯数と空家数(住宅)を比較してみると(表 2、図 11)、笹神地区の空家数(住宅)は他の 3 地区に比べ、地区内の世帯数に対する空家数(住宅)が大きくなっています。

表 2 地区別空家等の管理状況と空家の割合

地区	世帯数 ①	総数	空家					地区別世帯数 100世帯に対して の空家数(住宅) ②/①×100
			適正 管理	管理 不全	うち 特定 空家 等	住宅 ②	附属 建物*	
安田	3,163	118	27	91	0	82	36	2.59
京ヶ瀬	2,481	43	7	36	0	27	16	1.09
水原	6,858	269	65	204	5	179	90	2.61
笹神	2,495	221	22	199	0	116	105	4.65

※「附属建物」とは、住宅以外の車庫や納屋等の建物

資料：空家等実態調査 (R7. 3. 31 現在)

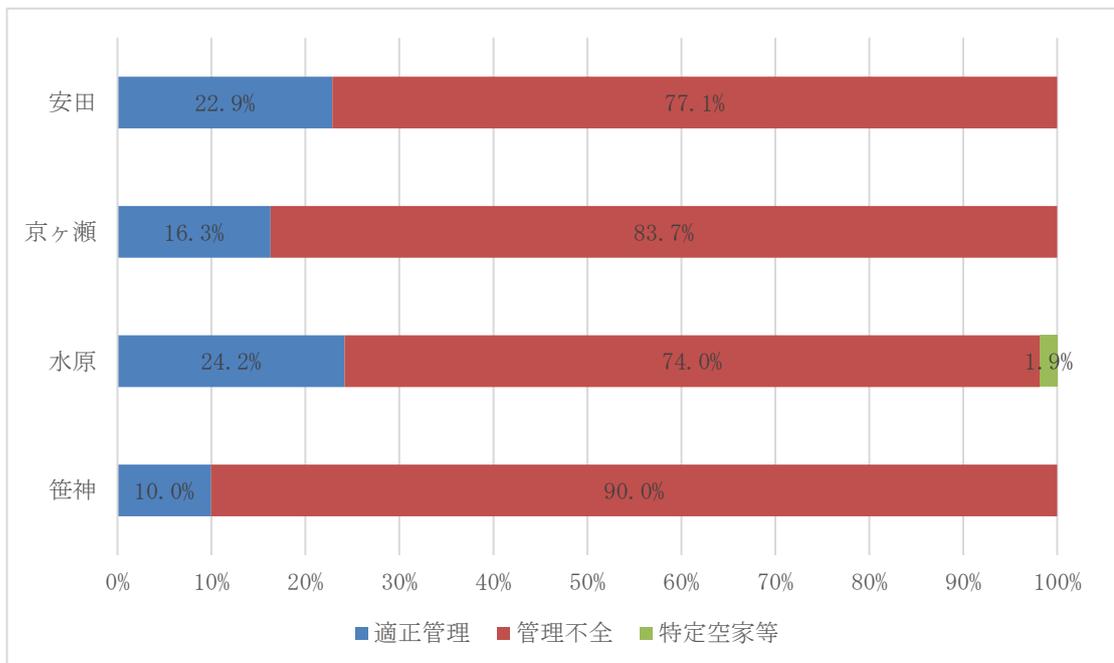


図 10 地区別の空家等の管理状況別割合

資料：空家等実態調査 (R7. 3. 31 現在)

ウ. 地区別の空家等の種別

各地区の空家の種別構成（表 2、図 11）では、空家のうち笹神地区を除く 3 地区は住宅の割合が大きくなっているのに対して、笹神地区では住宅と附属建物の割合が同程度になっています。

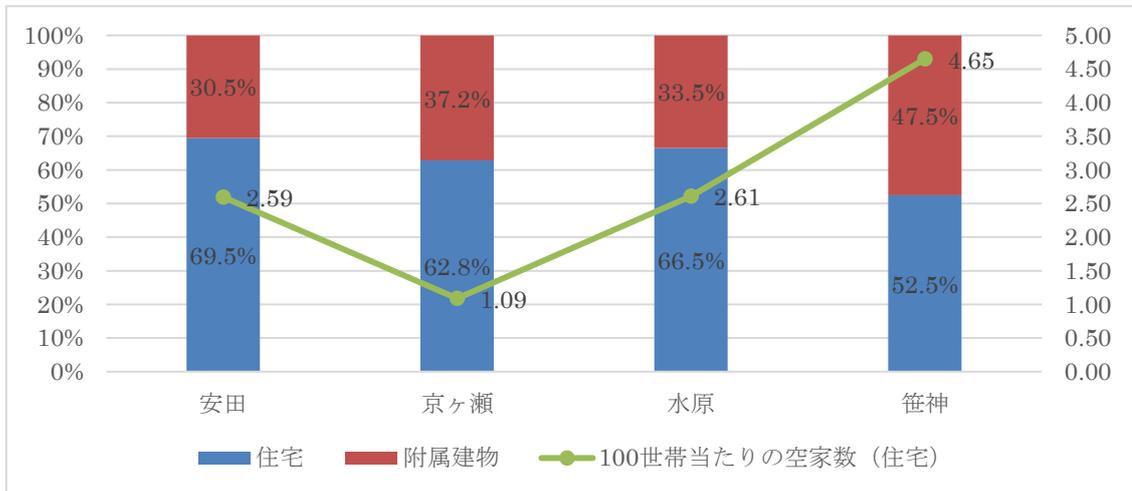


図 11 地区別の空家等の種別割合

資料：空家等実態調査（R7. 3. 31 現在）

エ. 空家等の管理に関する苦情・相談

空家等に関する相談は、令和 6 年度 93 件寄せられており、平成 27 年度から 3.7 倍に増加し、水原地区の相談が全体の 47.3% を占めています（図 12）。

各地区の空家の種別構成（表 2、図 11）において、笹神地区が地区内の世帯数に対する空家数（住宅）が最も大きくなっていましたが、相談件数・割合は水原地区が半数近くを占めています。

(件)

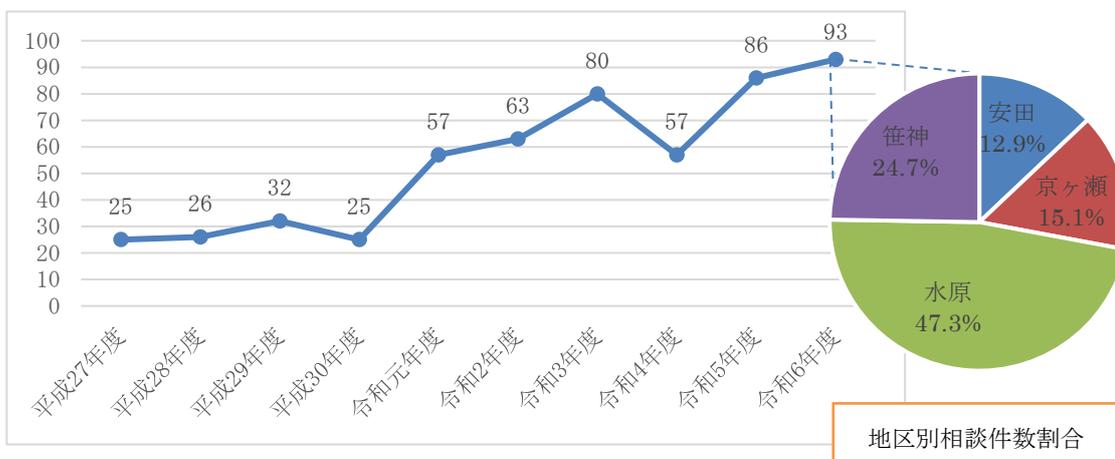


図 12 相談件数の推移

資料：空家等実態調査（R7. 3. 31 現在）

相談内容では、敷地の相談（管理の苦情等）が最も多く、その次に建物に関する相談となっています。（図 13）

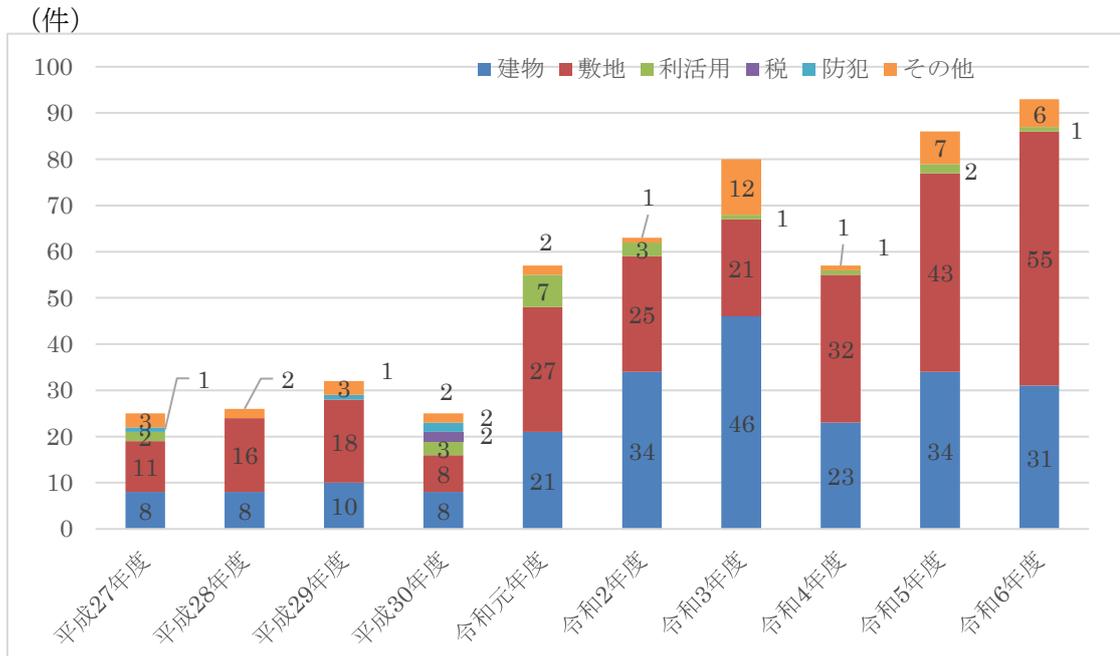


図 13 相談内容の傾向

主な相談内容

- ①建物 屋根、雨樋等の資材の飛散、その恐れ、など
- ②敷地 庭木の枝の越境、雑草の繁茂、害虫や害獣などの発生、など

資料：空家等実態調査（R7.3.31 現在）

以上より、各地区における空家等には特徴があることがわかります（表 3）。

表 3 各地区における空家等の特徴

項目	特徴
安田地区	空家等数のうち約 7 割が住宅で、住宅の割合は 4 地区で最も大きい。
京ヶ瀬地区	空家等数が最も少ないが、管理不全空家の割合は 2 番目に大きい。
水原地区	空家等数が最も多く、空家等に関する相談件数も最も多い。
笹神地区	空家等数のうち住宅と附属建物（車庫や納屋等）の割合が同程度。管理不全空家の割合が多い。

⑤空家等に関する所有者等の意向調査（アンケート結果）

令和6年度に空家等と思われる建物の所有者に対してアンケート調査を実施しました。この調査は、所有している空家等の管理状況や今後の利用予定の意向を把握するため、実施しました。

アンケートの調査対象である330件中、有効回答は151件（回答率45.8%）でした。前回調査時（平成30年度）より有効回答が25ポイント増加しており、所有者等の空家に対する意識、関心が高まったことがうかがえます。

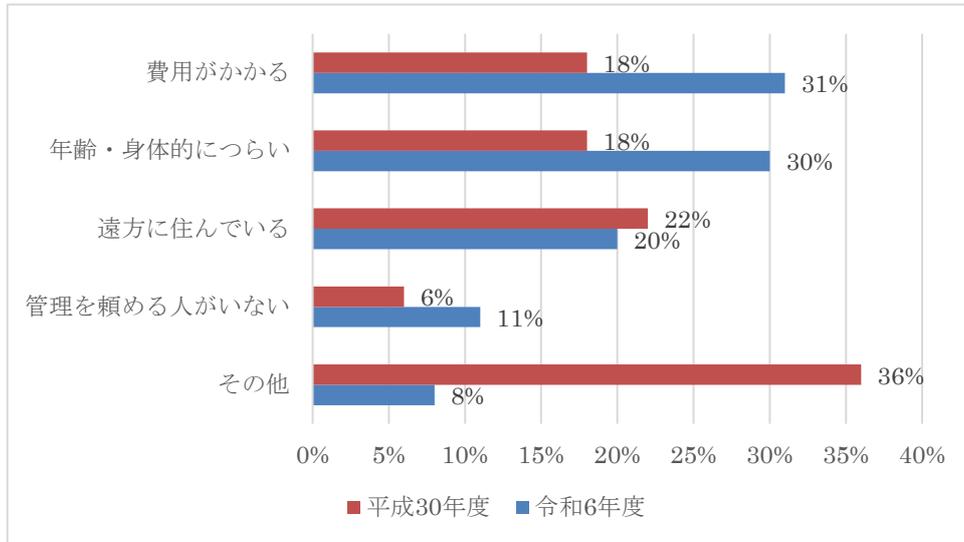
所有者等は高齢者が多く、維持管理において経済的負担や身体的負担を感じている方が増加しています。また、遠方にいるため維持管理ができないという方は、解体や売却等により手放したいという意向となっています（表4）。

表4 空家に関する所有者の意向（アンケート結果）のまとめ

設問	結果概要
①所有者等の年代	所有者の81%が60歳以上となっています。
②利用状況	所有者の49%が建物を利用していません。倉庫や物置など居住目的以外で利用している方もいます。
③維持管理の実施	所有者の79%は建物の定期的な点検・見回り等を行っていますが、平成30年度より8ポイント減少しています。
④維持管理上の問題点 ^{※8}	費用がかかるや、年齢・身体的につらいと回答した方が、平成30年度より10ポイント以上増加しました。
⑤維持管理を行わない理由 ^{※9}	遠方に住んでいることと回答した方が、平成30年度より13ポイント増加しました。
⑥今後の利用予定 ^{※10}	平成30年度より解体したい、売却・賃貸にしたいと回答した方が増加しました。
⑦空家等を残す等の理由	別荘、物置として利用している建物が30%と最も多くなっています。
⑧売却・賃貸するうえでの問題点	改修費用が高い、よい相手がみつかるかわからない（みつからない）、建物の中に物が残っているという回答が多くなっています。
⑨解体するうえでの問題点	平成30年度から変わらず解体費用が高いとの回答が最も多くなっています。
⑩市の住宅施策（空き家・空き地バンク）	「登録してみたい」という回答が平成30年度から4ポイント増加しています。

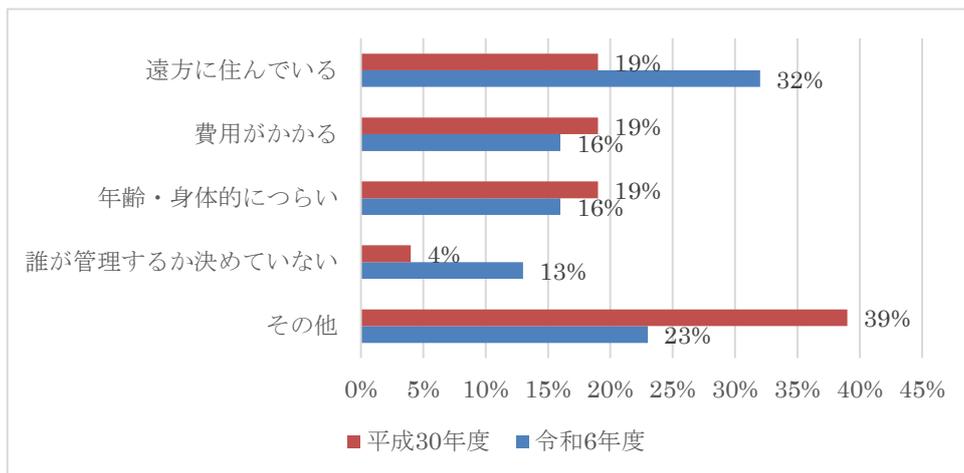
※詳細は別途資料編を参照

※8 維持管理上の問題点（点検・見回り等の実施における悩み）



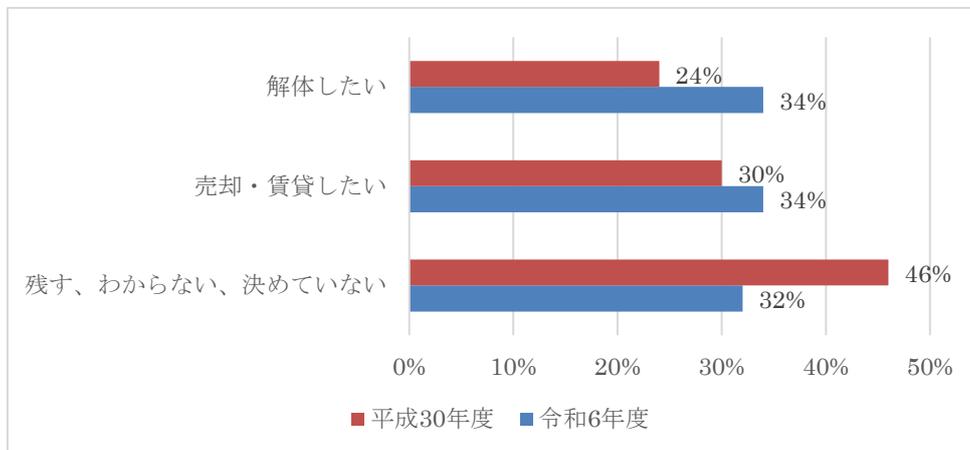
資料：空き家所有者アンケート

※9 維持管理を行わない理由（点検等を行っていない理由）



資料：空き家所有者アンケート

※10 今後の利用予定について



資料：空き家所有者アンケート

2-2. これまでの対策

本市では条例等に基づき、空家に関する様々な取り組みを行ってきました。

①空家等に関する周知・啓発（発生抑制）

表 5 空家等周知・啓発施策一覧

施策名称	施策概要
令和 5 年、令和 6 年 空き家セミナー開催	空き家の所有者や将来空き家を所有する可能性のある方を対象に、相続や住宅の維持管理等について、関係団体の専門家を講師にセミナーを開催。
令和 6 年 空き家啓発パンフレット作成	空き家を放置した場合のリスクや管理方法、補助事業や相談窓口を掲載し、空き家に関する意識醸成を図る。(図 14)



図 14 空き家啓発パンフレット「阿賀野市空き家の手引き」

②空家等の活用支援

表 6：空家等住宅関連施策一覧

施策名称	施策概要
平成 23 年 住宅リフォーム支援事業開始	市民の生活環境の向上を目的とし、市内に存する住宅等を、市内施工業者を利用して修繕、補修、改修及び増築の工事を行う場合にその経費の一部に対し補助する制度。(市外の所有者を含む)
平成 25 年 虹の架け橋住宅取得支援事業開始	子育て世代・多世代の定住化促進のため、市内に住宅(中古住宅含む。)を取得する人に対し、取得費用の一部を補助する制度。
平成 26 年 1 月 阿賀野市空き家バンク制度施行 平成 28 年 3 月 空き家・空き地バンク制度へ変更	空き家・空き地の売却・賃貸希望者から情報提供を受け、登録された物件をホームページ等で利用希望者を募集し、有効活用により定住促進と地域の活性化を図る制度。(図 15、表 7)
平成 27 年 空き家リフォーム支援事業開始	地域交流拠点として活用や売買または貸借のため、空家のリフォーム経費の一部を補助する制度。
令和 7 年 空き家解体支援事業開始	市民の生活環境の保全及び安心安全なまちづくりの推進を図るため、管理不全な状態等にある空き家の解体に要する経費の一部を補助する制度。
令和 7 年 ブロック塀等安全対策支援事業開始	地震発生時にブロック塀等の倒壊を未然に防止し、避難路等の安全を確保するため、ブロック塀等の安全対策をする人に対し、その経費の一部を補助する制度。

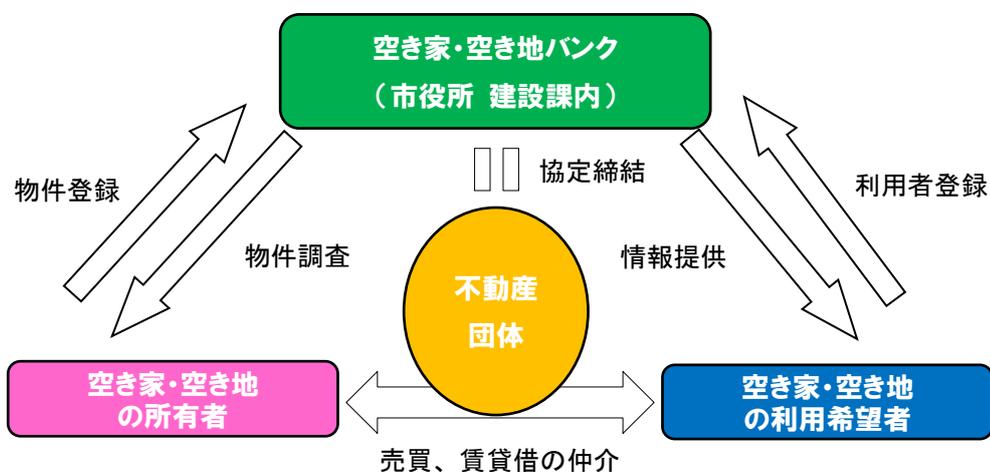


図 15 空き家・空き地バンクのイメージ

表 7 市空き家・空き地バンクの利用度

年度	登録数		成約数	
		うち空家		うち空家
平成 25 年度	1	1	0	0
平成 26 年度	2	2	2	2
平成 27 年度	5	5	3	3
平成 28 年度	10	7	4	4
平成 29 年度	3	1	3	1
平成 30 年度	9	8	6	6
令和元年度	4	2	6	5
令和 2 年度	9	8	4	3
令和 3 年度	7	7	6	6
令和 4 年度	7	6	6	5
令和 5 年度	13	10	4	4
令和 6 年度	7	5	7	5
計	77	62	51	44

出典：阿賀野市空き家・空き地バンク資料（R7. 3. 31 現在）

注：成約数は市空き家・空き地バンクを通さず成約したのものも含んでいます。

③適正に管理されていない空家等への対応

表 5：空家等の管理に関する施策一覧

施策名称	施策概要
令和 3 年、令和 7 年 (※令和 4 年は中止) 空き家相談会の実施	空き家を所有している方やその親族が、維持管理や売却、解体、跡地活用、相続、登記等の空き家に関する困りごとを専門家に相談できる場を設け、問題解消につなげる。
令和 7 年 自治会空き家対策支援事業開始	地域の居住環境の保全及び空家等対策における地域の取り組み促進のため、空き家の除草及び樹木の枝切り等作業を行った自治会に対し、経費の一部を補助する制度。

2-3. 前計画の検証

前計画では3つの基本方針に基づいて対策に取り組んできました。次に前計画の成果（表6）とその課題を整理します。

セミナー参加者の状況から、将来的に空家になる住宅を所有する高齢の所有者は、自ら情報収集に努めるなど空き家問題に対する関心が高いことがうかがえます。

一方で、すでに空家になっている建物については、所有者と利用希望者のマッチングがうまくいかない現状があり、利活用につながっていません。

また、適正に管理されていない空家の所有者へ指導、助言を行っても管理がされない空家や、相続放棄されて所有者等が不在の空家が増えており、緊急安全措置を実施する機会が増加していることが問題となっています。

表6 前計画の成果

基本方針	取り組み	成果
1. 空家等の発生抑制	①市民意識の啓発	市広報紙等やセミナーでの啓発活動 ・市広報紙等掲載 累計11回 (R2-R6) ・空き家セミナー開催 2回 (参加者 R5:104名、R6:98名)
	②住宅等の長寿命化・良質化の促進	住宅リフォーム支援事業の実施 申請件数 累計855件 (R2-R6)
	③相談窓口等の整備	相談会の開催 1回 (R3) ※R4は中止
2. 空家等の流通・活用の促進	①地域による活用の促進	地域による活用事例なし
	②空家対策事業・制度の利用促進	空き家・空き地バンクの登録数の増加 累計43件 (R2) →77件 (R6) 空き家リフォーム支援事業の実施 申請件数 累計16件 (R2-R6)
	③移住、定住支援事業・制度の利用促進	虹の架け橋住宅取得支援事業 中古住宅の購入 累計27件 (R2-R6)
3. 適切に管理されていない空家等の解消	①所有者等の調査	所有者等の所在確認のための戸籍調査 (R2-R6) 相続関係確認のための相続放棄申述の調査 (R2-R6)
	②所有者等への注意喚起	管理不全空家所有者への指導、助言 (R2-R6)
	③空家等の情報のデータベース化	紙や既存ファイルで情報整理
	④特定空家等への対応	代執行の実施準備 (R3-R6) 所有者等への指導、助言 (R2-R6)
	⑤緊急安全措置	緊急安全措置の実施 累計37回 (R2-R6)

2-4. 空家等の課題

本市における空家等の現状やこれまでの対策、前計画の検証等を踏まえると、以下の課題があげられます。課題は、大きく「管理における課題」と「流通における課題」に分類します。

表9 空家等の課題

項目	課題
①管理における課題	管理不全空家の増加に伴い、苦情・相談件数も増加している。
	所有者等が高齢化しており、空家等の維持管理を実施するうえで身体的負担が大きい。
	点検・見回りや修繕等の維持管理に対し、経済的負担が大きい。
	相続放棄等で所有者等が管理しない空家が増えている。(緊急安全措置の増加)
②流通における課題	改修費や解体費など空家を流通させるための費用が経済的負担となっている。
	空家等所有者と利活用希望者のマッチングができていない。

3 空家等対策の基本方針と目標

3-1. 基本方針

空家等の現状と課題から、本市が取り組む対策において、基本的な方針を示します。

1. 空家等の発生の抑制

空家等については、法第5条で規定されているとおり、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、第一義的には所有者等が管理することを原則とします。

管理不全な空家等がもたらす悪影響や管理責任等の意識の啓発や、居住段階から住宅を良好な状態に保つ意識付けと、所有者等だけでは問題の解決が困難な場合は、地域住民や関連団体と連携し問題解決を支援していきます。

2. 空家等の流通・活用の促進

空家等の流通・活用を促進するため、空家等に関する支援制度等の利用を促し、地域資源として空家等の有効活用を図ります。

老朽化等により流通や活用が困難な空家等については、建物の除却や跡地の流通を促進します。

また、関連団体と連携し空家等の所有者と利用希望者のマッチングを支援していきます。

3. 適切に管理されていない空家等の解消

市民や地域の情報提供などによる空家の情報を集約し、現地の確認と所有者等の調査を行い、適切に管理されていない空家に対して法令等に基づいた行政指導等の対応を実施します。

3-2. 計画の目標

本計画の進捗状況を確認するため、以下のとおり指標を設定します。

項目	指標	現況値 (令和6年度)	目標値 (令和14年度)
発生抑制	広報紙やセミナー、 相談会等の啓発活 動回数(回)	年5回	年5回
流通・活用の促進	空き家・空き地バン クの成約件数(件)	累計51件	累計91件
管理不全空家等の 解消	空き家解体支援事 業で解体した件数 (件)	0件	累計136件

注：「発生抑制の目標値の考え方」

これまでの取り組みで効果があると考えられるため、現在の取り組みを維持します。

4 空家等対策の取り組み

市の取り組みとしては、基本的な方針に基づいて、下表のとおり3つに大別し、空家等対策を推進していきます。

◆空家等対策の取り組み

対策の項目	具体的な取り組み
4-1. 空家等の発生抑制	①市民意識の啓発
	②住宅等の長寿命化・良質化の促進
	③相談窓口等の整備
	④地域との連携
4-2. 空家等の流通・活用の促進	①地域による活用の促進
	②空家等対策事業・制度の利用促進
	③移住、定住支援事業・制度の利用促進
	④空家等管理活用支援法人の指定
	⑤空家等活用促進区域の検討
4-3. 適切に管理されていない空家等の解消	①所有者等の調査
	②所有者等への注意喚起
	③空家等の情報のデータベース化
	④特定空家等への対応 ア. 特定空家等の認定 イ. 特定空家等への行政指導 ウ. 住宅用地の特例の適用除外 エ. 法的措置の適用
	⑤緊急安全措置

4-1. 空家等の発生抑制

①市民意識の啓発

空家等の問題は、その所有の有無に関わらず、市民にとっては身近な問題です。そこで、広く市民から空家等の問題に関心を持ってもらうため、市の空家等対策としての取り組みを周知するとともに、市の住宅施策を含めた空家等の管理・利用に関する情報を広報誌やホームページ等により提供していきます。

また、空家等の問題は、いまや当事者間の問題だけにとどまらず、地域の安心安全や生活環境への悪影響のほか、景観など地域の魅力や活力の低下が懸念されるなど、地域の問題となっています。地域からの協力・情報提供により、安心安全で快適な生活環境の維持・向上に努めていきます。

②住宅等の長寿命化・良質化の促進

所有している住宅等をより長い期間使用することが空家等の発生の抑制に有効です。そのために日常的に住宅等の状態を点検し、リフォームや耐震改修を施すことにより、住宅等の使用期間の延長を促進するだけでなく、賃貸や売却等をするにおいても円滑な流通が期待できることから、市で実施している住宅関連事業の利用促進による空家等発生の抑制を図ります。



③相談窓口等の整備

空家等の発生を防止するうえで、所有している住宅等が将来、空家とならないように、親族間であらかじめ相談しておくことが重要です。そのために必要な相談窓口の紹介や専門家の知見を活用した相談窓口の設置等相談体制の整備に取り組みます。

空家等の管理・活用にあたって、法律や不動産、建築、金融等に関する問題が潜在している場合、所有者等が自らの知識のみで問題の解決にあたることは容易ではないことから、市は、空家等に関する問題の解決のための専門知識を有する関係団体等と連携して支援していきます。また、空家等に限らず、使用中の建築物等を含め幅広く問題の解決又は問題発生の予防にあたる相談体制の強化・拡大、空家等の流通・活用に努めていきます。



④地域との連携

自治会では地域の空家等の情報を把握していることが多く、空家等が地域の資源として活用されることは、市民の意識醸成を含めて大きな効果があります。

また、今後も増加する空家等に対し、行政だけでは対策に限界があるため、空家は地域の問題として考え、苦情や相談の多い敷地の管理などは、自治会等と連携して取り組みを進めます。



4-2. 空家等の流通・活用の促進

①地域による活用の促進

空家等は適切に管理されることで地域の資源となり得ます。それら地域資源となる空家等を福祉や文化、交流、コミュニティなどの活動の場として幅広く活用していくことは、効果的な空家等対策となります。

国県の空家対策事業を活用して、市民や関連団体等の協力を得ながら、民間の創意工夫による空家等の活用を促進していきます。

②空家等対策事業・制度の利用促進

空家等の流通・活用の促進を図るため、空き家・空き地バンク制度や空き家リフォーム支援事業を周知し、制度・事業の利用を促していきます。特に空き家・空き地バンク制度の利用拡大を促し、空き家リフォーム支援事業等の活用につなげることで、空家等の利用促進による空家の解消を進めていきます。

また、老朽化等により流通や活用が困難な空家等については、建物を除却することにより、跡地や他の建物の利用または流通の可能性が期待されることから、空き家解体支援事業の利用を促進し、除却跡地の流通や他の建物の利用に繋げていきます。



③移住、定住支援事業・制度の利用促進

空家等の問題を引き起こしている要因の一つとして、人口減少があります。そこで、空家等を利用して移住、定住のための支援を進めていくため、空き家・空き地バンク制度や住宅取得支援事業の積極的な周知により利用を促していきます。

特に空き家・空き地バンク制度においては、活用可能な空家等の物件紹介を拡大することで移住・定住の促進を図り、あわせて空家等の解消を図ります。

④空家等管理活用支援法人の指定

所有者が空家の活用や管理について相談できる環境が十分でない一方、市町村だけではこうした相談への対応や所有者への働きかけ等が十分にできないことから、改正空家等対策の推進に関する特別措置法（令和5年12月施行）では、市町村が空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定し、当該法人が市町村からの情報提供を受けて、所有者への相談対応等に取り組むことが可能となりました。

空家等に関する相談体制の強化や所有者と活用希望者とのマッチング等を通じて、空家等の流通・活用を促進するため、空家等管理活用支援法人の指定に取り組めます。

⑤空家等活用促進区域の検討

中心市街地や住宅団地など、地域の拠点となるエリアに空き家が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させるおそれがあること、また、古い空家等を活用する上で、建築基準法の規制がネックになっているケースがあることから、改正空家等対策の推進に関する特別措置法（令和5年12月施行）では、このような課題に対応するため、市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等に誘導用途への活用を要請することや、規制の合理化等を措置することが可能になりました。

空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定については、庁内関係部署と連携を図るとともに、本市の実情に合わせて検討します。



4-3. 適切に管理されていない空家等の解消

①所有者等の調査

空家等の管理責任はその所有者にあることから、市民や地域からの情報提供・相談などを通じて、適切に管理されていない空家等を把握した場合は、現地を確認したうえで所有者等を調査します。



②所有者等への注意喚起

調査により把握した所有者等に対しては、市が文書により空家等の現況等を知らせるとともに適正な管理に向けた注意喚起（情報提供・助言）を行います。また、注意喚起を行った後の対応についても、再度現況を確認し、具体的な対応が確認できない場合は、再度文書により注意喚起を行います。

③空家等の情報のデータベース化

これまでの実態調査や市民等から寄せられた情報提供・相談などにより把握した情報を集約し、データベース化することで、適切に管理されていない空家等への行政指導等の対応を円滑かつ的確に実施します。



④特定空家等への対応

適正に管理されていない空家等に対して、法令等に基づいた対応を実施していきます。

ア．特定空家等の認定

適切に管理されないままの空家等については、当市の判定基準等に基づき「特定空家等」への認定を検討します。



イ．特定空家等への行政指導

特定空家等に対して、周囲への影響や危険等の切迫性等を勘案し、所有者等に対して段階的に行政指導（助言・指導及び勧告）を行います。また、必要に応じて関係部署や関係団体との連携を図り、効果的な指導を進めます。

ウ．住宅用地の特例^{※11}の適用除外

行政指導のうち勧告を受けた者については、住宅用地の特例の適用対象から除外し、固定資産税における税負担の軽減措置を解除します。

※11 住宅用地の特例とは、住宅用地の固定資産税の課税標準額を 200 m²以下の部分を 6 分の 1 に、200 m²を超える部分を 3 分の 1 に減額して税額を算定する措置です。

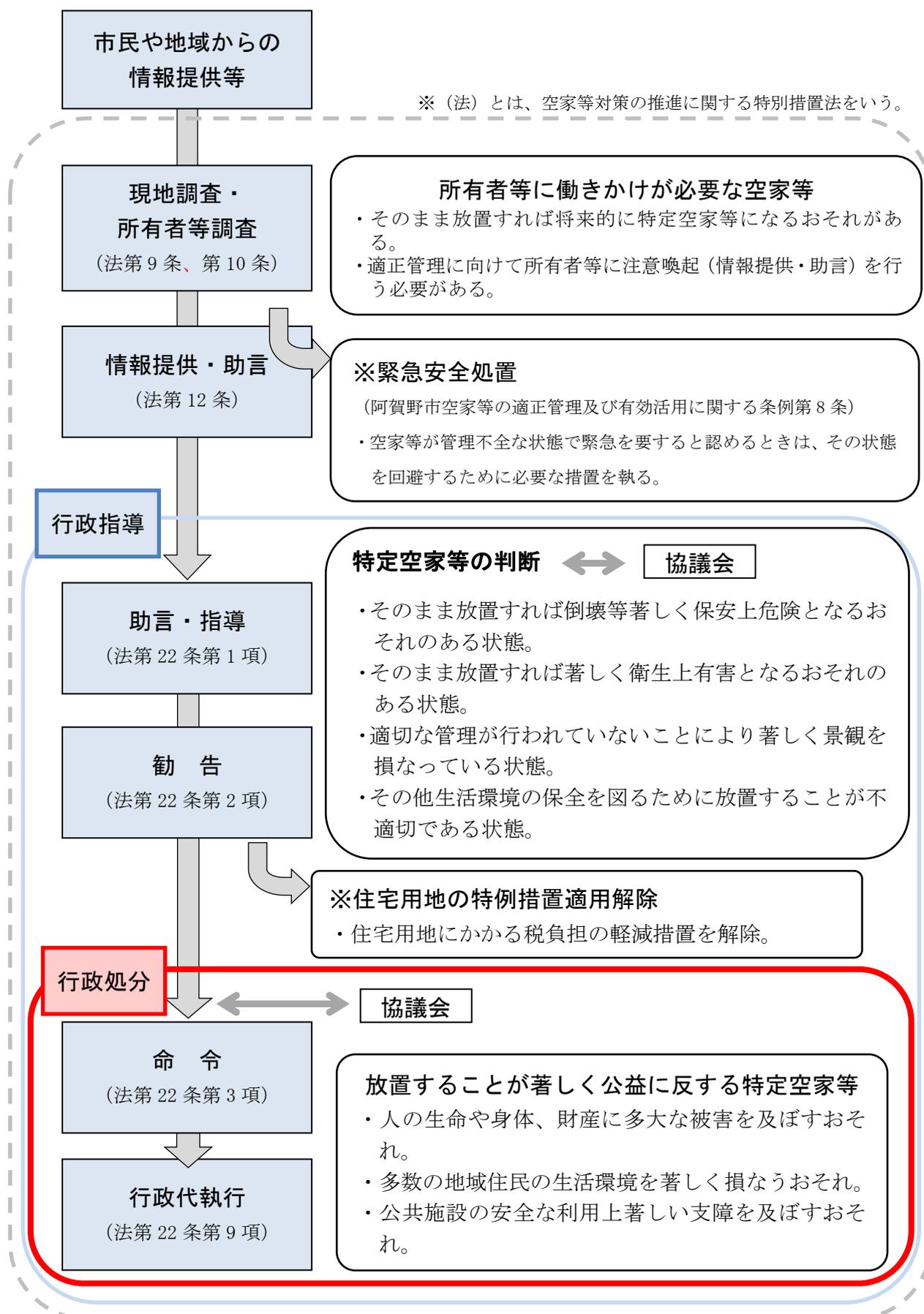
エ. 法的措置の適用

再三の行政指導に対しても、具体的な対応が見られない場合は、法に基づき行政処分（命令及び行政代執行による建物撤去）を実施します。ただし、行政代執行による建物撤去については、費用回収の困難さ、自ら撤去する人との公平性の確保、モラルハザード（行政が対応してくれることを前提とした自らの管理責任の放棄）など、いくつかの課題もあることから、緊急性や公益性等を十分に考慮しながら対応していきます。

⑤緊急安全措置

空家等が市民等の生命、身体又は財産へ危険を及ぼすおそれがある場合、法及び関係条例に基づいて、原因となっている空家等に対して市が緊急安全措置（危険状態等の回避のために必要な措置）を講じます。ただし、同措置については、公益性に基づく危険回避のための必要最小限の範囲で行うものとします。

◆適切に管理されていない空家等（特定空家等）への対応フロー



5 空家等対策推進のための実施体制

空家等の対策を効果的に推進するため、庁内関係部署の連携と情報共有を図り、専門的な問題の対応に必要な協議会を設置し、連携した取り組みを推進します。

5-1. 空家等対策協議会の設置

空家等対策計画の作成および変更ならびに効果的な対策を実施するために、有識者による第三者で構成する「阿賀野市空家等対策協議会」を令和2年度に創設しました。

本協議会から特定空家等の認定の判断や、空家等の措置など必要と認める事項について、専門的かつ客観的な意見を聴取し、適正に取り組みを進めていきます。

専門分野の構成

分野	内容
法務	相続登記、財産管理人制度など法的措置等
不動産	不動産の売買・流通や利活用
建築	建物の再生・修繕、安全性等の技術的意見
福祉	高齢者等を対象とした相談窓口
行政	行政機関等と連携した情報交換や制度活用

5-2. 関係部署との緊密な連携

空家等の発生を抑制し、適正管理を推進するため、様々な機会や手段を通じ周知に努める必要があること、空家等に関する問題は多岐にわたることから、庁内関係部署と緊密かつ持続的な連携を図り、効果的・効率的に対応していきます。

5-3. 関係団体との連携

空家等の発生抑制や活用、適正管理については、不動産や法律、建築などの専門的な知識や知見が必要であることから、関係団体との連携を図ります。

6 計画の検証と見直し

6-1. 計画の検証と見直し

本計画は、目標指標の数値や実態調査の結果などから取り組み状況、実績などの検証・評価を実施し、これを基に、「阿賀野市空家等対策協議会」から意見聴取を行い、必要に応じて、適宜、計画を見直していきます。



阿賀野市産業建設部建設課

〒959-2092 新潟県阿賀野市岡山町 10 番 15 号

TEL : 0250-62-2510 (代表)

FAX : 0250-61-2037

URL : <https://www.city.agano.niigata.jp>