



阿賀野市空家等対策計画

令和2年9月
阿賀野市

目 次

1	計画の概要	1
1-1	計画の目的	1
1-2	計画の位置づけ	4
1-3	計画の対象	5
1-4	計画の対象区域	5
1-5	計画の期間	5
2	阿賀野市の空家等の現状と課題	6
2-1	空家等の現状	6
2-2	これまでの対策	14
2-3	空家等に関する所有者の意向（アンケート結果）	15
2-4	空家等の管理上の課題、流通における課題	24
3	空家等対策の基本的方針	25
4	空家等対策の取り組み	26
4-1	空家等の発生抑制	26
4-2	空家等の流通・活用の促進	27
4-3	適切に管理されていない空家等の解消	28
5	空家等対策推進のための実施体制	32
5-1	空家等対策協議会の創設	32
5-2	関係部署との緊密な連携	32
5-3	地域や関係団体との連携	32
6	計画の検証と見直し	33
6-1	計画の検証と見直し	33

1 計画の概要

1-1. 計画の目的

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^{※1}の結果、平成30年の全国の空家数^{※2}は約849万戸であり、平成10年よりも約272万戸増加しています（図1）。

※1 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。

※2 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。）

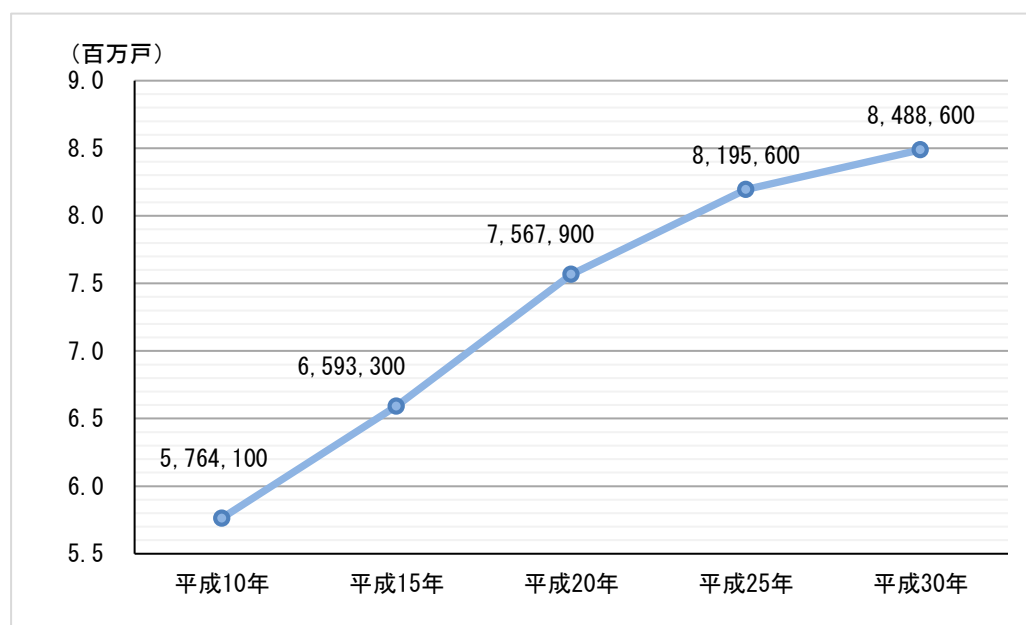


図1 全国における空家数の推移

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、平成30年において空家数は14万6千戸であり、昭和48年よりも12万1千3百戸増加しています（図2-1）。

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15年において3万7千9百戸であったものが、平成30年には6万4千8百戸と約1.7倍に増加しています。

阿賀野市においても、空家の増加傾向が見られ、平成30年において空家数は1,790戸で、平成20年よりも830戸増加しています（図2-2）。

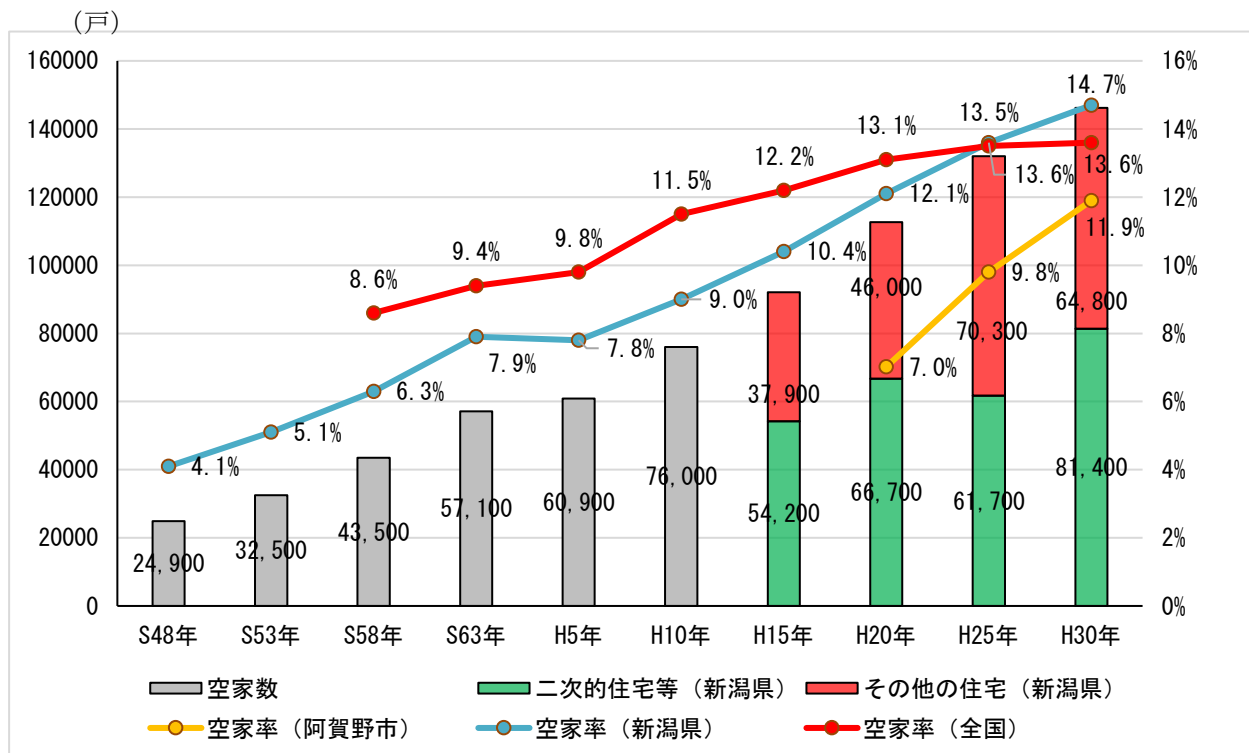


図 2-1 新潟県における空家数・空家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

※3「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 15 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。

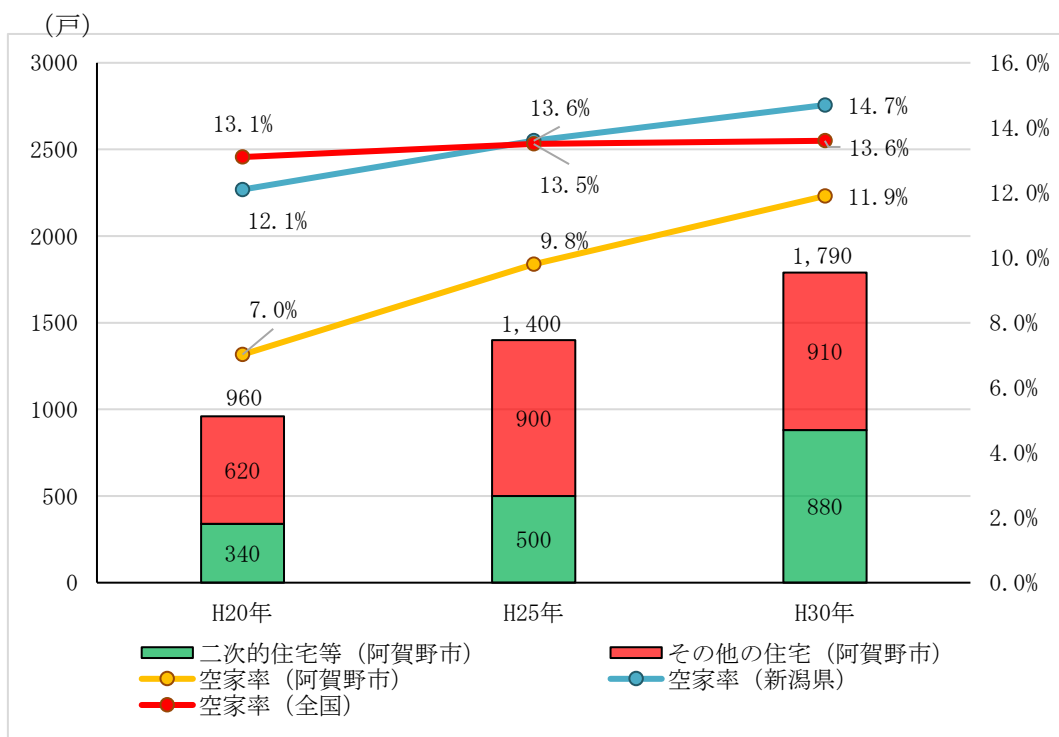


図 2-2 阿賀野市における空家数・空家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

「その他の住宅」においても、平成 15 年において 620 戸であったものが、平成 30 年には 910 戸と約 1.5 倍に増加しています。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よりも低いものの、増加傾向にあります。

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「阿賀野市空き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. 計画の位置づけ

この「阿賀野市空家等対策計画」は、法第6条第1項^{※4}の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して策定しました。

また、本市の最上位計画である「阿賀野市総合計画」との整合を図り、実態調査の結果を踏まえた施策を進めるものとします。

市では、これまで「阿賀野市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」に基づき、空家等の対策に取り組んできましたが、本計画との整合性を図りながら、効果的な空家等対策を推進します。

※4 空家等対策の推進に関する特別措置法第6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。

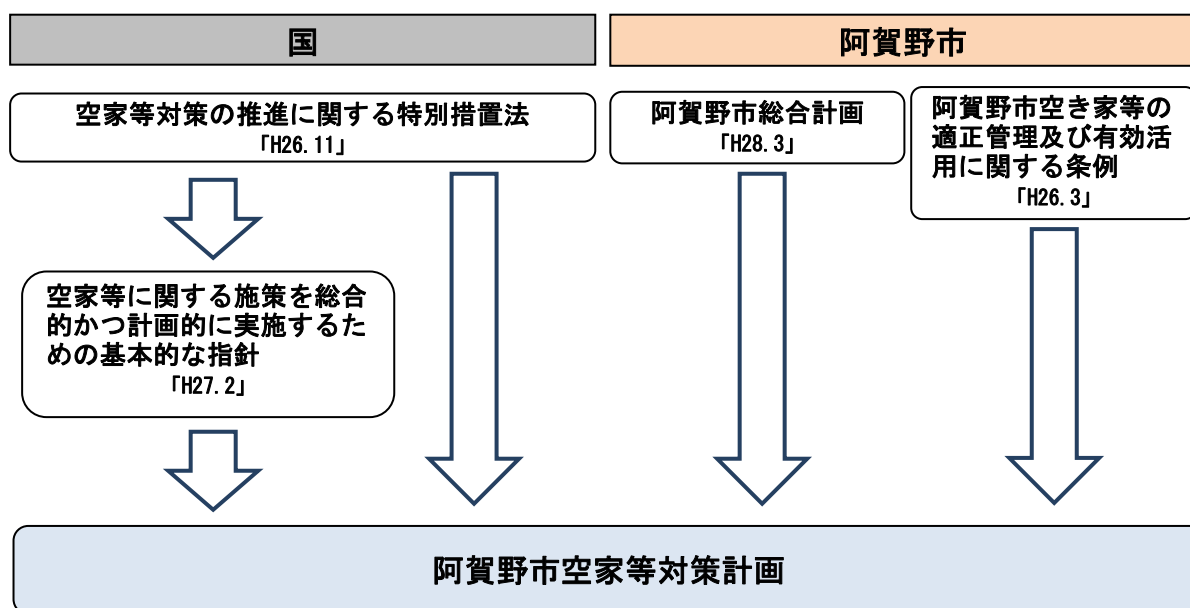


図3 本計画の位置づけ

1－3. 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つ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。

1－4. 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。

1－5. 計画の期間

空家等対策計画の期間は、

令和2年度から令和6年度 までの5年間とします。

なお、社会情勢の変化等必要に応じて見直しを行います。

2 阿賀野市の空家等の現状と課題

2－1. 空家等の現状

①空家数・空家率

住宅・土地統計調査（表 1）を見てみると、本市の空家の戸数は 1,790 戸、住宅総数のうち空家の割合は 11.9%となっています。また、二次的住宅や賃貸用又は売却用の住宅を除いた「その他の空家^{※5}」の戸数は 910 戸、空家率は 6.1%となっています。全国と比較すると、0.5 ポイント高くなっていますが、新潟県と比べると 0.4 ポイント低くなっています。

※5 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。

表 1 当市の住宅数及び空家数等

（単位：戸）

	住宅総数	空家総数		その他の空家数	
		空家数	空家率	空家数	空家率
全国	62,407,400	8,488,600	13.6%	3,487,200	5.6%
新潟県	994,500	146,200	14.7%	64,800	6.5%
阿賀野市	15,040	1,790	11.9%	910	6.1%

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

②分類別住宅の状況

住宅・土地統計調査（表 2）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 97.1%（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 2 当市の分類別住宅数

分 類		戸 数 (戸)	構成比 (%)
住宅総数		15, 040	100. 0
居住世帯のある住宅	居住世帯のある住宅	13, 230	88. 0
	専用住宅	12, 820	85. 2
	一戸建	11, 820	78. 6
	持ち家	11, 430	76. 0
	借家	320	2. 1
	長屋建	140	0. 9
	持ち家	20	0. 1
	借家	120	0. 8
	共同住宅	860	5. 7
	持ち家	10	0. 1
	借家	790	5. 3
	その他	0	0. 0
	持ち家	-	-
	借家	-	-
	店舗その他の併用住宅	550	3. 7
	持ち家	540	3. 6
	借家	10	0. 1
居住世帯のない住宅	居住世帯のない住宅	1, 810	12. 0
	空家	1, 790	11. 9
	専用住宅	1, 780	11. 8
	店舗その他の併用住宅	20	0. 1
	一時現在者のみの住宅	-	-
	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（平成 30 年））

当市における空家では、「その他の住宅」の割合は全体の 50.5%を占めており、新潟県や全国よりも高くなっています。(図 4)。また、二次的住宅の割合も高くなっている反面、「賃貸用の住宅」の割合は 18.9%と最も低くなっています。

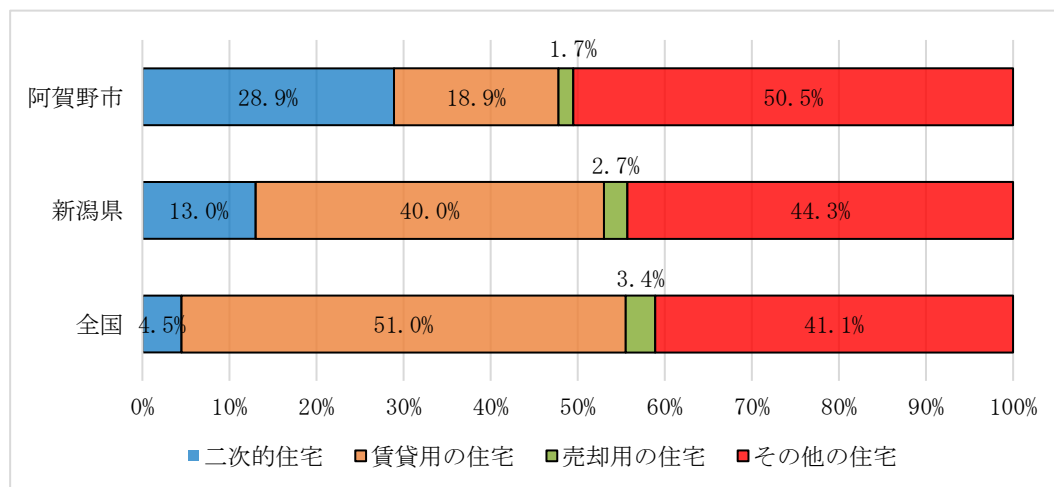


図 4 空家の分類別構成割合の状況 (平成 30 年)

資料：住宅・土地統計調査 (平成 30 年)

③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、平成 27 年には 3.1 人と減少しています。(図 5)

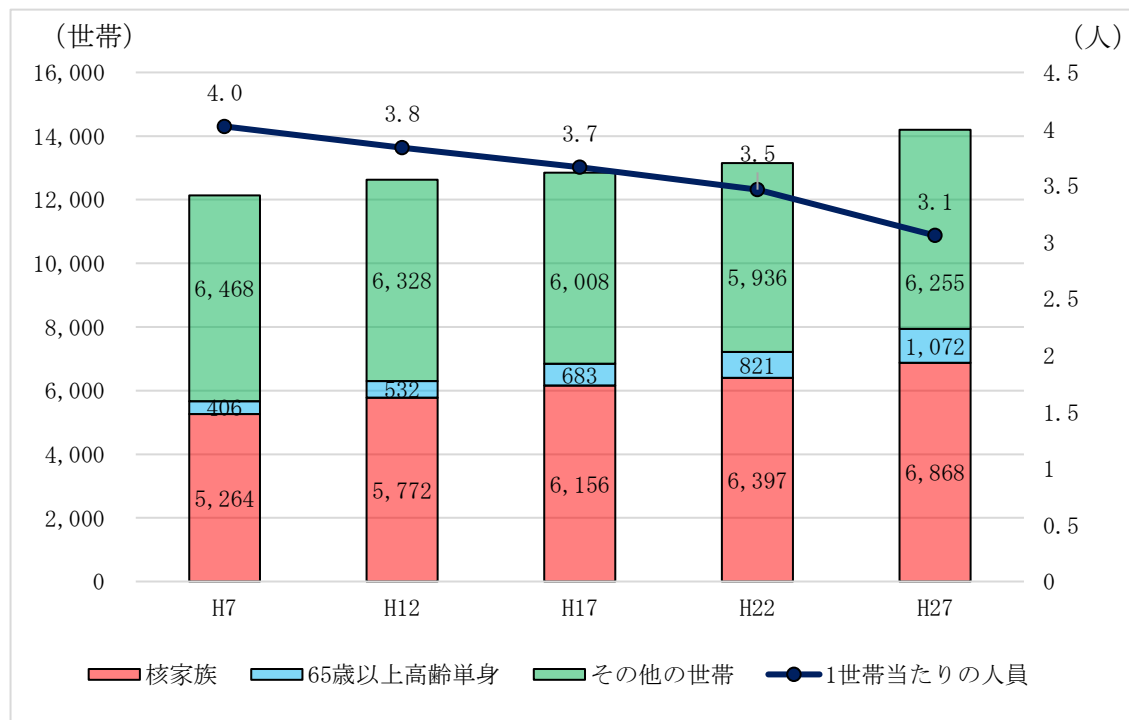


図 5 居住世帯の状況

資料：国勢調査

④住宅の現状

ア. 建築時期

本市の建築年別の住宅数（図 6）を見てみると、昭和 55 年以前の、いわゆる旧耐震設計基準※6により建てられた住宅が全住宅の 37.2%を占めており、新潟県や全国よりも高くなっています。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、全国や新潟県に比べて同程度以下になっています。

※6 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。

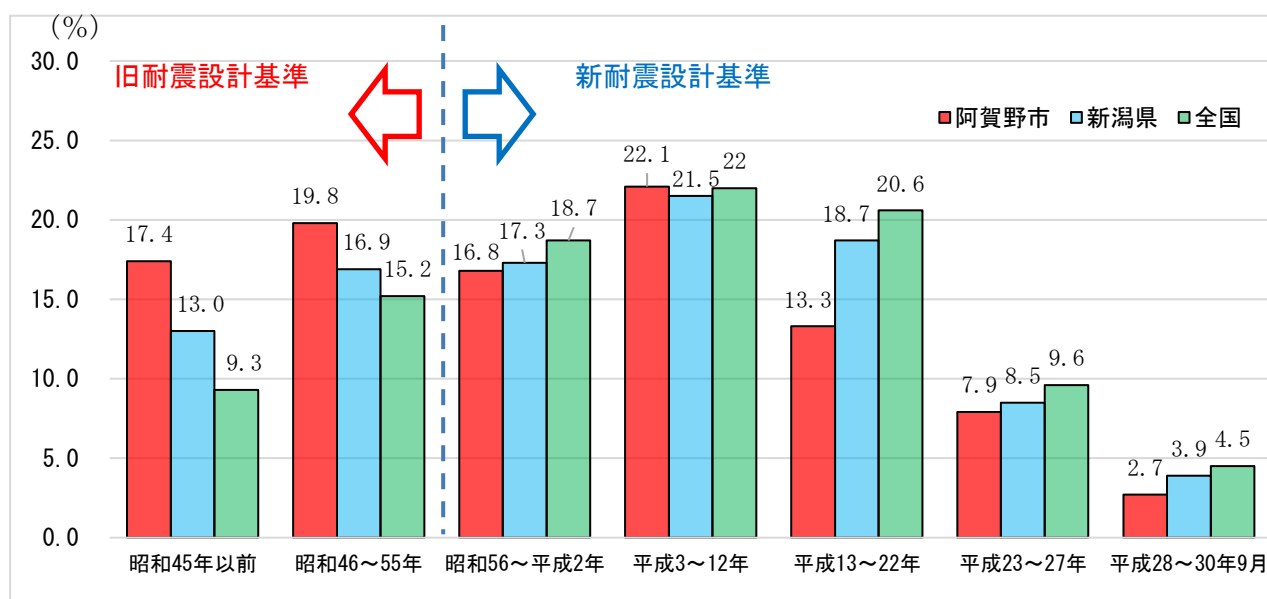


図 6 建築年別の居住世帯のある住宅割合の比較

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

イ. 延床面積

本市の 1 住宅あたりの延床面積は 158.18 m²で、全国や新潟県よりも上回る水準となっています（図 7）。持ち家では、一戸建で 168.78 m²、共同住宅で 123.27 m²となっています。

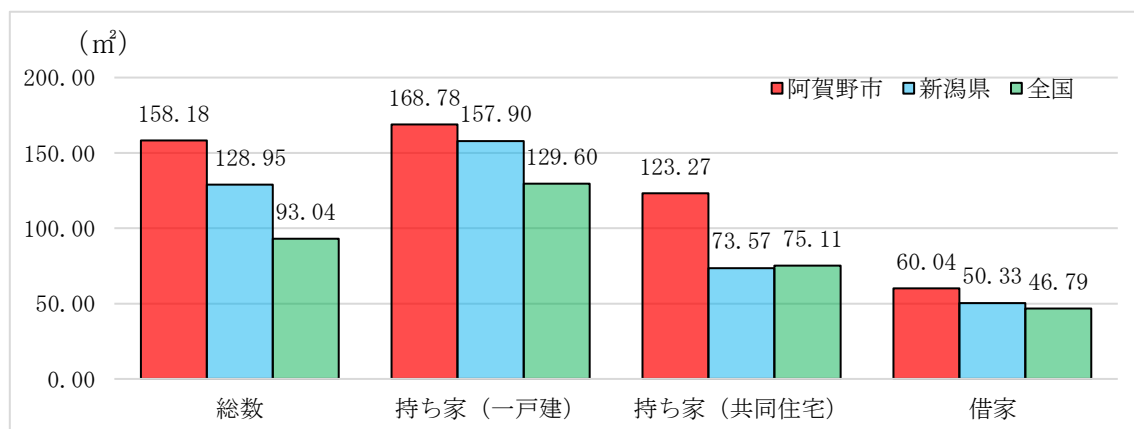


図 7 1 住宅あたりの延床面積の比較

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

⑤空家数等の現状

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。調査の結果（図 8）、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 年度時点で 700 件でした。平成 31 年度では空家等の件数は 603 件となり、適切に管理されていない（老朽危険空家^{※7}を含む管理不全^{※8}）空家等については、613 件から 526 件、老朽危険空家は 61 件から 81 件となっています。

※7 老朽危険空家とは、阿賀野市空き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 項に規定する別表において、該当項目の評点の合計が 100 点以上ある空家をいう。

※8 管理不全とは、阿賀野市空き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。

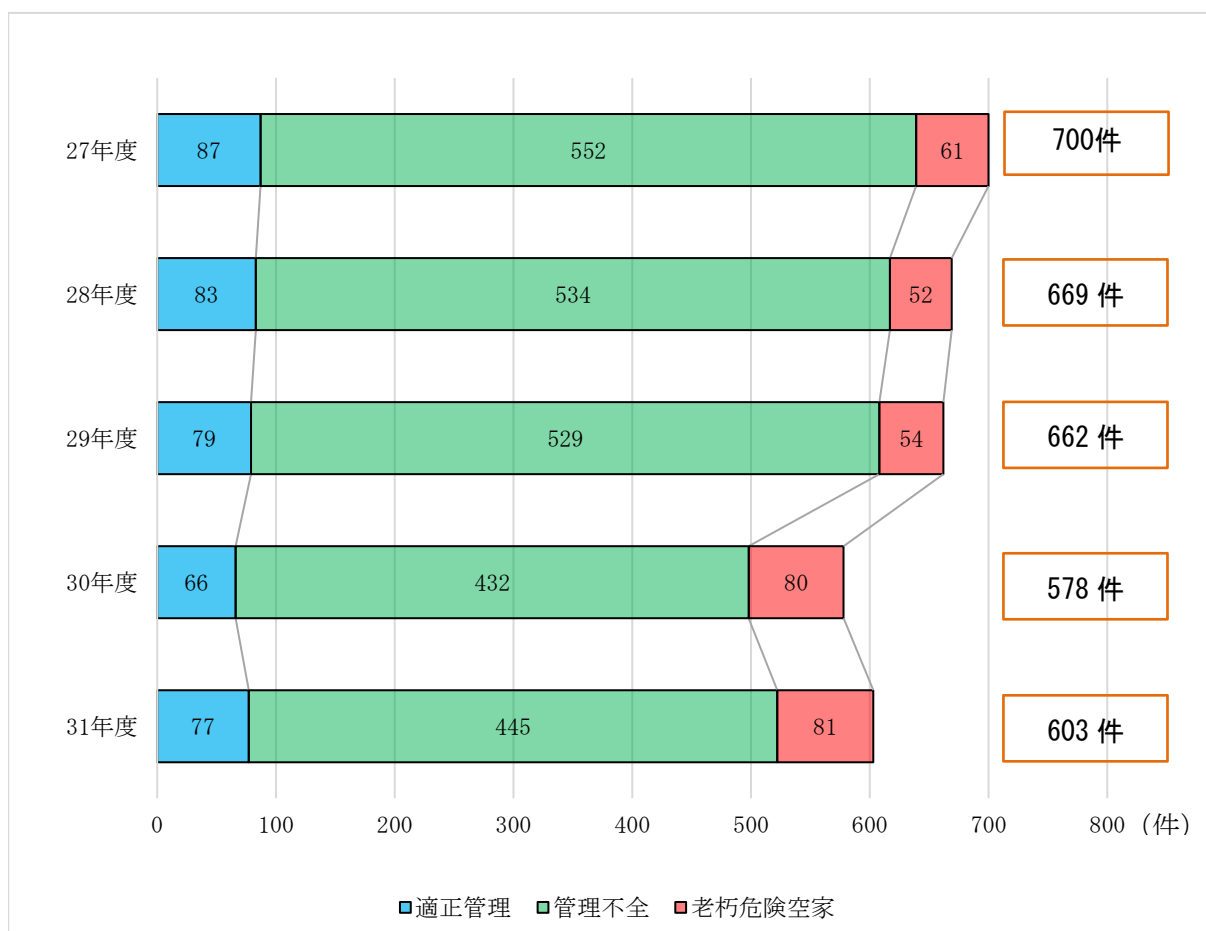


図 8 空家総数の推移

資料：空家等実態調査（R2.3.31 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 252 件と最も多くなっています。（表 3）

管理状況をみると、笹神地区が他の 3 地区に比べ、適正管理されている空家は 4.9%と最も少なく、老朽危険空家は 22.8%と最も多くなっています。（図 9）

また、地区別の世帯数と空家数（住宅）を比較してみると（表 3、図 10）、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住宅（空家）数が大きくなっています。

表 3 地区別空家等の管理状況と空家の割合

地 区	世帯数 ①	空 家						地区別世帯数 100 世帯に対しての空 家数（住宅） ②/①×100
		総数	適正 管理	管理 不全	うち老朽 危険空家	住宅 ②	その他※	
安 田	3,111	101	17	84	7	74	27	2.38
京ヶ瀬	2,237	44	6	38	2	26	18	1.16
水 原	6,729	252	44	208	25	169	83	2.51
笹 神	2,458	206	10	196	47	110	96	4.48

※「その他」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（R2.3.31 現在）

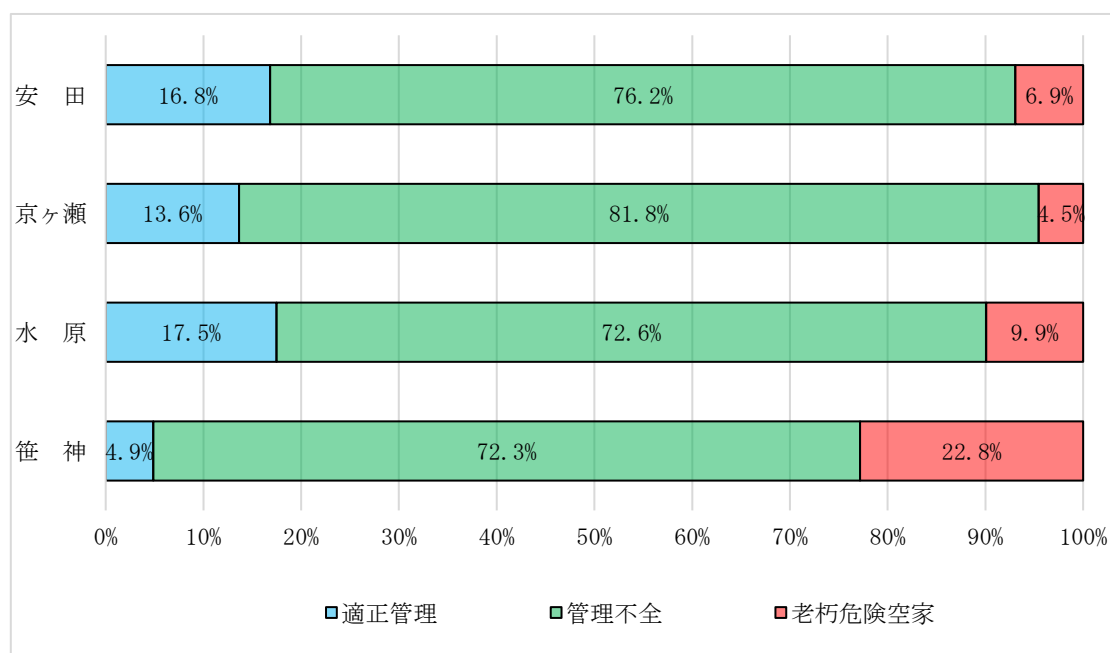


図 9 地区別の空家等の管理状況別割合

資料：空家等実態調査（R2.3.31 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 3、図 10）では、空家のうち住宅の割合が安田地区では 73.3%、水原地区では 67.1%と大きくなっているのに対して、京ヶ瀬地区ではその他の割合が 40.9%、笹神地区では 46.6%と、住宅よりもその他の割合が大きくなっています。

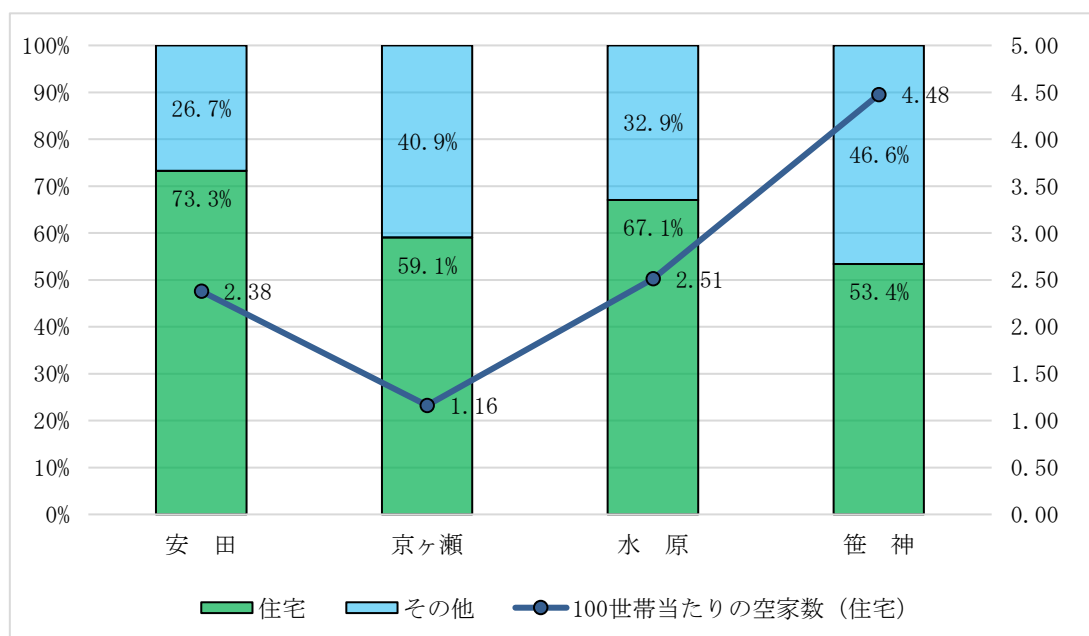


図 10 地区別の空家等の種別割合

資料：空家等実態調査（R2.3.31 現在）

⑥空家等の問題

空家等の管理に関する苦情・相談

空家等に関する相談は平成 31 年度で 57 件寄せられております（図 11）。地区別では水原地区の相談が全体の 67%を占めています。

各地区の空家の種別構成（表 3、図 10）において、笹神地区が地区内の世帯数に対する住宅（空家）数が最も大きくなっていましたが、相談件数・割合は安田地区、京ヶ瀬地区と同程度となっています。

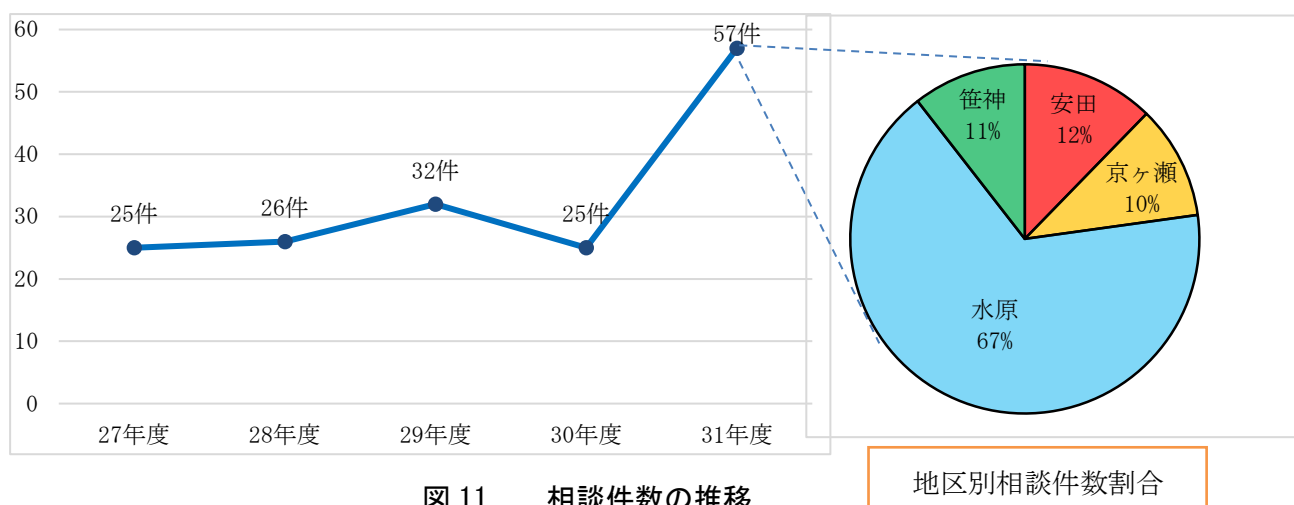


図 11 相談件数の推移

資料：空家等実態調査（R2. 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 12）

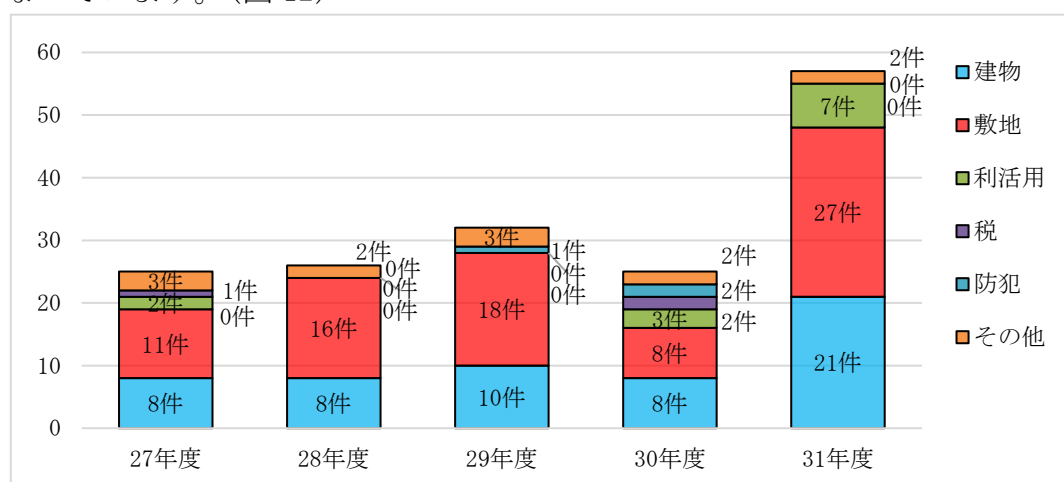


図 12 相談内容の傾向

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（R2. 3. 31 現在）

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適正に管理されていない空家等への対応

表4：市の空家等の管理に関する条例一覧

条例名称	条例の概要
平成19(2007)年12月 阿賀野市犯罪のない安全で安心なまちづくり推進条例	犯罪のない安全で安心なまちづくりのため、市並びに市民、自治会等、土地建物等所有者および関係機関が責務を果たし、安全で安心して暮らすことができる地域社会を実現することを目的とする。 土地建物等所有者は、犯罪を誘発する機会を減少させるため、その土地建物等に係る安全な環境を確保するとともに、安全で安心なまちづくりを推進するため、適正な管理に努めなければならない。
平成26(2014)年3月 阿賀野市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例	空家等が管理不全な状態となることを防止し、又は解消を促すことにより、生活環境の保全、安全安心なまちづくりと、空家等の有効活用による定住の促進や地域交流拠点の整備等を推進する。

②空家等の活用支援

表5：市の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。
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。ただし、市の空き家・空き地バンクに登録されている住宅のみ補助対象。

2-3. 空家等に関する所有者の意向（アンケート結果）

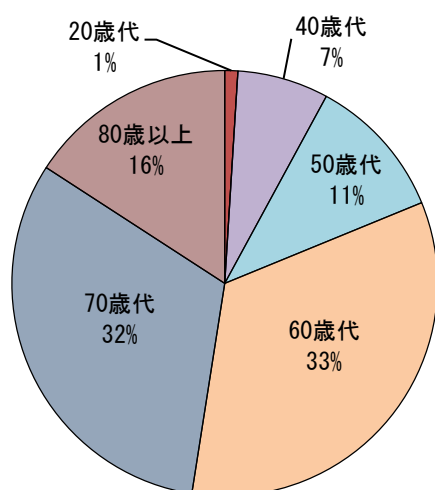
平成30年度に空家等の実態調査の一環として、空家等と思われる建物の所有者に対してアンケート調査を実施しました。この調査は、所有している空家等の管理状況や今後の管理や利用予定の意向を把握するため、実施しました。

実態調査におけるアンケート結果を以下に示します。なお、アンケートの調査対象である477件中、有効回答は101件（回答率21.17%）でした。

○アンケートの概要

問1）建物の所有者の年代

空家等の所有者の33%が60歳代であり、70歳以上が48%で、所有者の81%が60歳以上となっています。

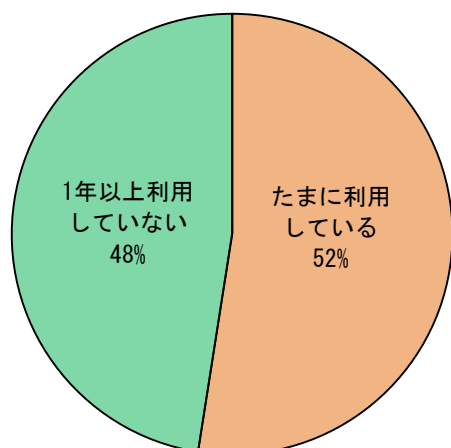


項目	回答数	比率
20歳未満	0	0%
20歳代	1	1%
30歳代	0	0%
40歳代	7	7%
50歳代	11	11%
60歳代	34	33%
70歳代	32	32%
80歳以上	16	16%
計	101	100%

資料：空家等実態調査（H31.3.31現在）

問2）建物の現在の利用状況

所有者の48%が建物を一年以上利用していません。



項目	回答数	比率
日常的に利用している	0	0%
たまに利用している	53	52%
一年以上利用していない	48	48%
賃貸物件として出している	0	0%
売却物件として出している	0	0%
その他	0	0%
計	101	100%

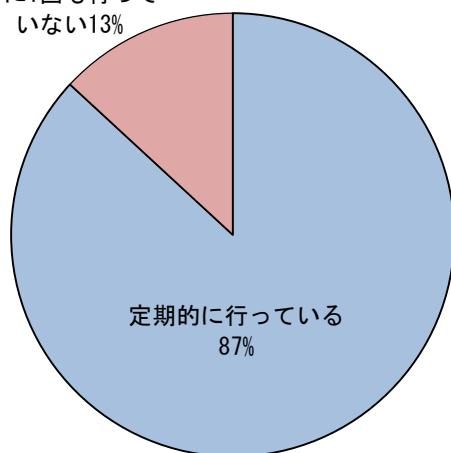
資料：空家等実態調査（H31.3.31現在）

問3) 建物の維持管理の実施状況

①建物の点検・見回り等の実施

所有者の87%は建物の定期的な点検・見回り等を行っていますが、年に1回も建物の点検・見回り等行っていない所有者が13%となっています。

年に1回も行っていない13%

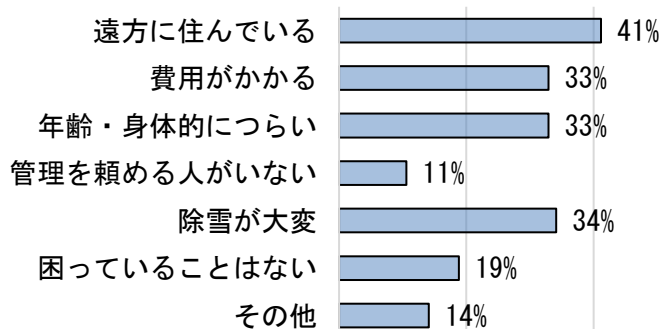


項目	回答数	比率
定期的に行っている	86	87%
年に1回も行っていない	13	13%
計	99	100%

資料：空家等実態調査（H31.3.31現在）

②点検・見回り等の実施における悩み

遠方に住んでいることが41%と悩みとして最も多く、次いで除雪が大変であることが34%、費用がかかることや年齢・身体的につらいことが33%となっています。

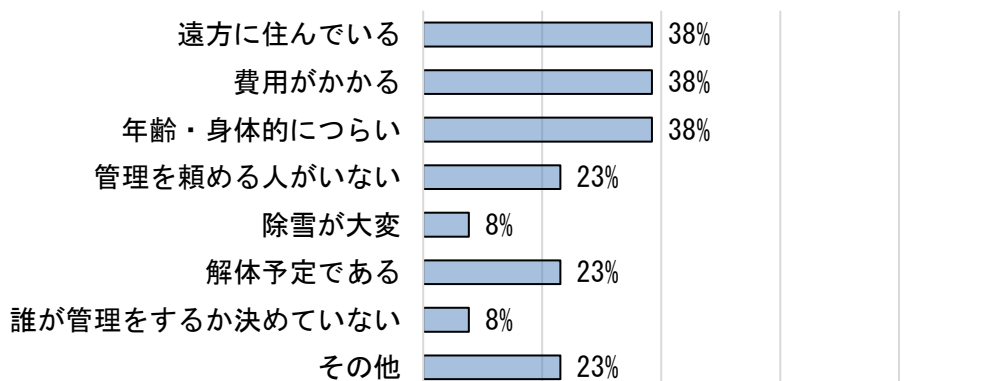


項目	回答数	比率
遠方に住んでいる	35	41%
費用がかかる	28	33%
年齢・身体的につらい	28	33%
管理を頼める人がいない	9	11%
除雪が大変	29	34%
困っていることはない	16	19%
その他	12	14%
サンプル数	85	—

資料：空家等実態調査（H31.3.31現在）

③点検等を行っていない理由

遠方に住んでいること、費用がかかること、年齢・身体的につらいことが38%と最も多くなっています。



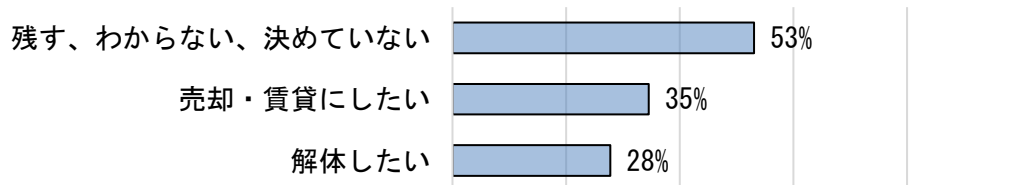
項目	回答数	比率
遠方に住んでいる	5	38%
費用がかかる	5	38%
年齢・身体的につらい	5	38%
管理を頼める人がいない	3	23%
除雪が大変	1	8%
解体予定である	3	23%
誰が管理をするか決めていない	1	8%
その他	3	23%
サンプル数	13	—

資料：空家等実態調査（H31. 3. 31 現在）

問4）空家等の利用予定について

①建物の利用予定

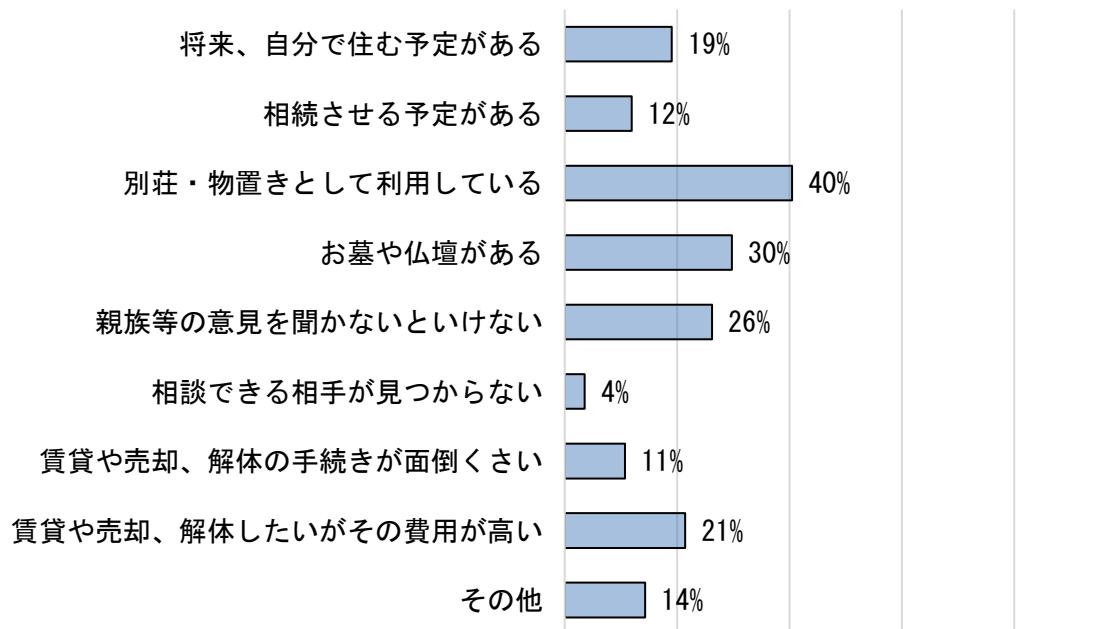
「残す、わからない、決めていない」という今後の利用予定が決まっていな建物が53%と最も多くなっています。



項目	回答数	比率
残す、わからない、決めていない	86	53%
売却・賃貸にしたい	56	35%
解体したい	45	28%
サンプル数	162	—

資料：空家等実態調査（H31. 3. 31 現在）

- ②「(建物を) 残す、(利用予定が) わからない、(利用を) 決めていない」理由
別荘・物置きとして利用している建物が 40%と最も多く、次いでお墓や
仏壇があるとの回答が 30%、親族等の意見を聞かないといけないとの回
答が 26%となっています。

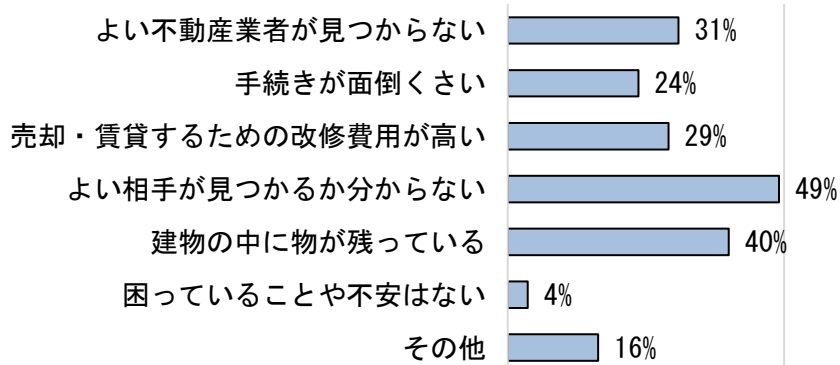


項目	回答数	比率
将来、自分で住む予定がある	16	19%
相続させる予定がある	10	12%
別荘・物置きとして利用している	34	40%
お墓や仏壇がある	25	30%
親族等の意見を聞かないといけない	22	26%
相談できる相手が見つからない	3	4%
賃貸や売却、解体の手続きが面倒くさい	9	11%
賃貸や売却、解体したいがその費用が高い	18	21%
その他	12	14%
サンプル数	84	—

資料：空家等実態調査（H31. 3. 31 現在）

③建物を売却・賃貸するうえでの悩みや不安

よい相手が見つかるかわからないという回答が 49%と最も多く、次いで建
物の中に物が残っているという回答が 40%となっています。

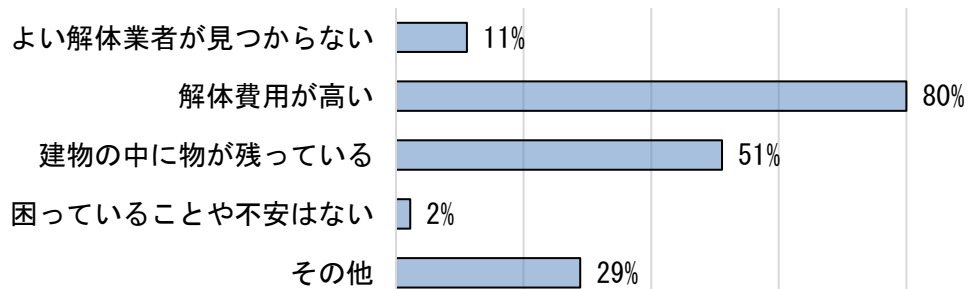


項目	回答数	比率
よい不動産業者が見つからない	17	31%
手続きが面倒くさい	13	24%
売却・賃貸するための改修費用が高い	16	29%
よい相手が見つかるか分からない	27	49%
建物の中に物が残っている	22	40%
困っていることや不安はない	2	4%
その他	9	16%
サンプル数	55	—

資料：空家等実態調査（H31. 3. 31 現在）

④建物を解体するうえでの悩みや不安

解体費用が高いとの回答が80%と最も多く、次いで建物の中に物が残っているとの回答が51%となっています。



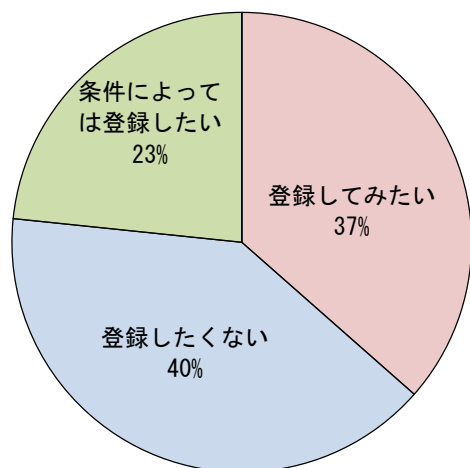
項目	回答数	比率
よい解体業者が見つからない	5	11%
解体費用が高い	36	80%
建物の中に物が残っている	23	51%
困っていることや不安はない	1	2%
その他	13	29%
サンプル数	45	—

資料：空家等実態調査（H31. 3. 31 現在）

問5) 空家等に関する市の住宅施策の利用について

①空き家・空き地バンク

「登録したい」「条件によっては登録したい」という回答があわせて59%となっています。しかし、「登録したくない」という回答も40%あり、その内訳としては、「すでに使用（登録）している」、「建物が古い」、「相続予定」等となっています。



項目	回答数	比率
登録してみたい	50	37%
登録したくない	55	40%
条件によっては登録したい	32	23%
計	137	100%

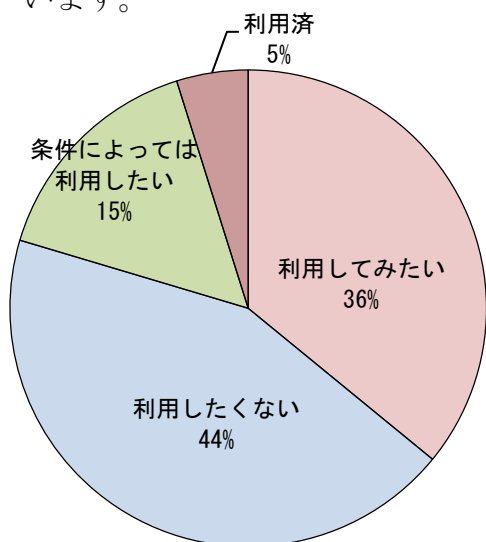
○利用したくない主な理由

- ・（建物が）古い…6件
- ・使う予定、使っている…10件
- ・相続予定ほか…2件

資料：空家等実態調査（H31.3.31現在）

②住宅リフォーム支援事業

「利用したい」「条件によっては利用したい」という回答があわせて51%となっています。しかし、「利用したくない」という回答も44%あり、その内訳としては、「使う予定がない」、「建物が古い」、「資金がない」等となっています。



項目	回答数	比率
利用してみたい	37	36%
利用したくない	45	44%
条件によっては利用したい	16	15%
利用済	5	5%
計	103	100%

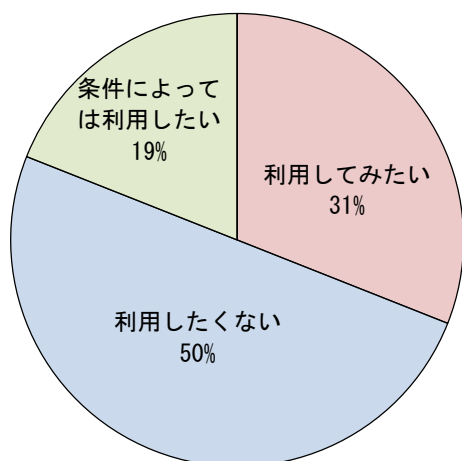
○利用したくない主な理由

- ・（建物を）使う予定なし…8件
- ・（建物が）古い、リフォームする価値がない…6件
- ・リフォーム資金がない等…4件
- ・相続、売却の予定あり…2件
- ・自分又は親類が管理している…2件

資料：空家等実態調査（H31.3.31現在）

③空き家リフォーム支援事業

「利用したい」「条件によっては利用したい」という回答があわせて 50% となっています。しかし、「利用したくない」という回答も 50%あり、その内訳としては、「建物が古い」、「資金がない」等となっています。



項目	回答数	比率
利用してみたい	31	31%
利用したくない	50	50%
条件によっては利用したい	19	19%
利用済	0	0%
計	100	100%

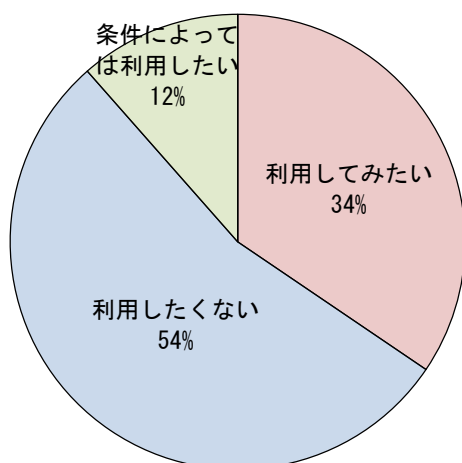
○利用したくない主な理由

- ・（建物が）古い…6 件
- ・リフォーム資金がない…4 件
- ・利用予定なし、不明、利用の必要がない…7 件

資料：空家等実態調査（H31. 3. 31 現在）

④虹の架け橋住宅取得支援事業

「利用したい」「条件によっては利用したい」という回答があわせて 48% となっています。しかし、「利用したくない」という回答も 54%あり、その主な理由として、「阿賀野市に居住する予定がない」等となっています。



項目	回答数	比率
利用してみたい	30	34%
利用したくない	47	54%
条件によっては利用したい	10	12%
利用済	0	0%
計	87	100%

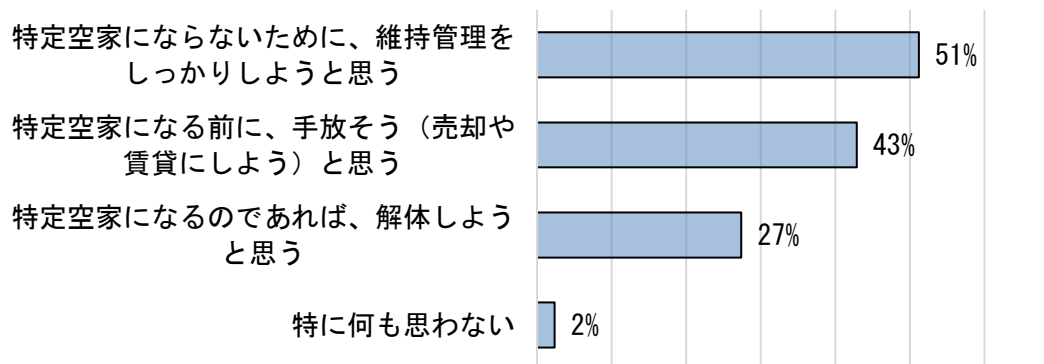
○利用したくない主な理由

- ・阿賀野市に居住予定なし…11 件

資料：空家等実態調査（H31. 3. 31 現在）

問6) 特定空家の取扱いの実施について

特定空家の取扱いを実施した場合、特定空家にならないために、維持管理をしっかりしようと思うという回答が51%と最も多く、次いで特定空家になる前に手放そう（売却や賃貸しよう）と思うという回答が43%となっています。解体しようと思うとの回答は27%となっています。



項目	回答数	比率
特定空家にならないために、維持管理をしっかりしようと思う	43	51%
特定空家になる前に、手放そう（売却や賃貸しよう）と思う	36	43%
特定空家になるのであれば、解体しようと思う	23	27%
特に何も思わない	2	2%
サンプル数	84	—

資料：空家等実態調査（H31.3.31現在）

表 6 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
空家等の所有者等の年代	・所有者の33%が60歳代であり、70歳以上が48%で、所有者の81%が60歳以上となっています。
空家等の利用状況	・所有者の48%が建物を一年以上利用していません。
空家等の維持管理の実施	・所有者の87%は建物の定期的な点検・見回り等を行っていますが、年に1回も建物の点検・見回り等行っていない所有者が13%となっています。
空家等の維持管理上の問題点	・遠方に住んでいることが41%と悩みとして最も多く、次いで除雪が大変であることが34%、費用がかかることや年齢・身体的につらいことが33%となっています。
空家等の維持管理を行わない理由	・遠方に住んでいること、費用がかかること、年齢・身体的につらいことが38%と最も多くなっています。
空家等の利用予定	・「残す、わからない、決めていない」という今後の利用予定が決まっていな建物が53%と最も多くなっています。
空家等を残す等の理由	・別荘、物置きとして利用している建物が40%と最も多く、次いでお墓や仏壇があるとの回答が30%、親族等の意見を聞かないといけないとの回答が26%となっています。
空家等を売却・賃貸するうえでの問題点	・よい相手が見つかるかわからないという回答が49%と最も多く、次いで建物の中に物が残っているという回答が40%となっています。
空家等を解体するうえでの問題点	・解体費用が高いとの回答が80%と最も多く、次いで建物の中に物が残っているとの回答が51%となっています。
市の住宅施策 (空き家・空き地バンク)	・「登録したい」「条件によっては登録したい」という回答があわせて59%となっています。しかし、「登録したくない」という回答も40%あり、その内訳としては、「すでに使用（登録）している」、「建物が古い」、「相続予定」等となっています。
特定空家の取扱い	・特定空家の取扱いを実施した場合、特定空家にならないために、維持管理をしっかりしようと思うという回答が51%と最も多く、次いで特定空家になる前に手放そう（売却や賃貸しよう）と思うという回答が43%となっています。解体しようと思うとの回答は27%となっています。

2－4．空家等の管理上の課題、流通における課題

本市における空家等に関する課題は以下のようなことが考えられます。

表7 空家等の管理上の課題、流通における課題

項目	課題
①空家等の管理上の課題	所有者の高齢化により自ら空家等の管理を実施するうえで身体的な困難が生じる。
	所有者が遠方に居住していることで、空家等の管理等の頻度が低下する。
	家族や不動産管理事業者等の他者へ維持管理を任せたときの費用負担が障害となる。
	老朽危険空家が増加傾向にある。
②空家等の流通における課題	空家等の売買等においては、取引相手や不動産事業者等とのやりとりに不安がある。
	旧耐震設計基準の空家等が比較的多い。
	費用負担が障害となって解体できない。
	相続協議の未完了等により住宅内の残置物が未整理のままである。

表8 各地区における空家等の特徴

項目	特徴
安田地区	空家等数のうち住宅の割合が最も大きい。
京ヶ瀬地区	空家等数が最も少ない。 車庫や納屋等を敷地内に持つ空家が多い。
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	水原地区に次いで空家等数が多い。 老朽危険空家の数が最も多い。 車庫や納屋等を敷地内に持つ空家が多い。

3 空家等対策の基本的方針

空家等を要因とする問題は多岐にわたり、地域住民の生活環境に影響を及ぼすことから、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3条で規定されているとおり、周辺の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、流通・活用を可能にするための新たな支援制度の創設を検討します。

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。

4 空家等対策の取り組み

市の取り組みとしては、空家等の現況により課題に対して、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
4-2. 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
4-3. 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、市で実施しているリフォーム支援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めます。

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。

4－2．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、現在実施している取り組みだけでなく、流通や活用が困難な空家等については、空家等の除却により敷地や他の建物の利用や流通の可能性が期待されることから、空家等の除却に対する支援制度の創設を検討していきます。

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、あわせて空家の解消を図ります。

表 9 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
平成 31 年度	4	2	6	5
計	34	26	24	21

出典：阿賀野市空き家・空き地バンク資料（R2.3.31 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ものも含んでいます。

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^{※9}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。

※9 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。

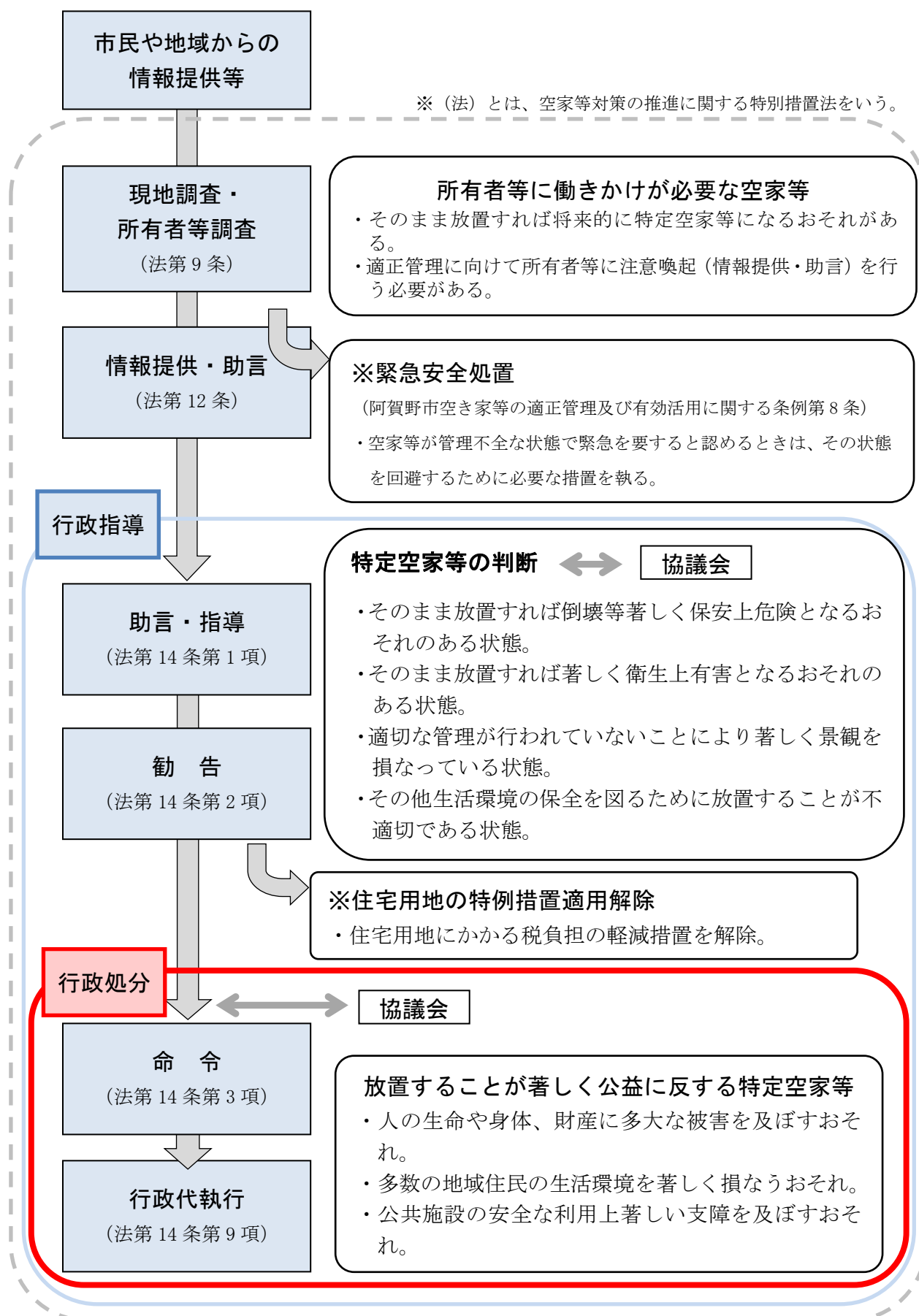
エ．法的措置の適用

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創設

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」を定めます。

特定空家の認定の判断や、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。

専門分野の意見徴収イメージ

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、総務、税務、福祉等の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. 地域や関係団体との連携

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ることから、情報提供等地域と連携して取り組みを進めます。

また、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。