

第3期妙高市空き家等対策計画



令和7年3月

妙 高 市

目 次

| | |
|---------------------|----|
| 1. はじめに | 1 |
| (1) 計画作成の背景と目的 | 1 |
| (2) 計画の位置づけ | 2 |
| (3) SDGs との関係 | 3 |
| (4) 空き家等の定義 | 3 |
| (5) 計画の対象とする地域 | 4 |
| (6) 計画の対象とする空き家等の種類 | 4 |
| (7) 計画の期間 | 4 |
| 2. 妙高市の現状と課題 | 5 |
| (1) 本市の人口と世帯 | 5 |
| ①人口・世帯の推移 | 5 |
| ②年齢3区分別人口の推移 | 5 |
| (2) 空き家等の現状 | 6 |
| ①国の統計調査結果 | 6 |
| ②本市の実態把握状況 | 8 |
| (3) 第2期計画の評価と課題 | 10 |
| 3. 空き家等対策の基本方針 | 12 |
| 4. 空き家等対策に関する具体的な施策 | 13 |
| 【対策1】 空き家等の発生抑制 | 13 |
| (1) 基本的な考え方 | 13 |
| (2) 具体的な施策 | 13 |
| 【対策2】 空き家等の適切な管理の促進 | 15 |
| (1) 基本的な考え方 | 15 |
| (2) 具体的な施策 | 15 |
| 【対策3】 空き家等の活用の促進 | 17 |
| (1) 基本的な考え方 | 17 |
| (2) 具体的な施策 | 17 |
| 【対策4】 特定空き家等に対する措置 | 20 |
| (1) 基本的な考え方 | 20 |
| (2) 具体的な施策 | 20 |

| | |
|------------------------------|----|
| 5. その他の事項 | 23 |
| (1) 空き家等に関する相談への対応に関する事項 | 23 |
| ①基本的な考え方 | 23 |
| ②空き家等相談窓口 | 23 |
| (2) 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項 | 23 |
| ①基本的な考え方 | 23 |
| ②妙高市空き家等対策協議会 | 23 |
| ③妙高市特定空き家等認定調査会 | 24 |
| ④庁内関係課 | 24 |
| ⑤関係機関との連携 | 24 |
| (3) その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項 | 25 |
| ①計画の見直し | 25 |
| ②既存法による措置について | 25 |
| ③公表 | 25 |

(注)

妙高市空き家等対策計画において、「空家等対策の推進に関する特別措置法」で規定されている用語は、「空家等」を使用し、それ以外のものは、「空き家等」を使用します。

また、住宅・土地統計調査、空き家情報登録制度における用語は、「空き家」「所有者」を使用し、それ以外のものは、「空き家(空家)等」「所有者等」を使用します。

1. はじめに

(1) 計画作成の背景と目的

人口減少や社会ニーズ及び産業構造の変化に伴い、全国的に居住などに使用されていない空き家等が年々増加傾向にあります。

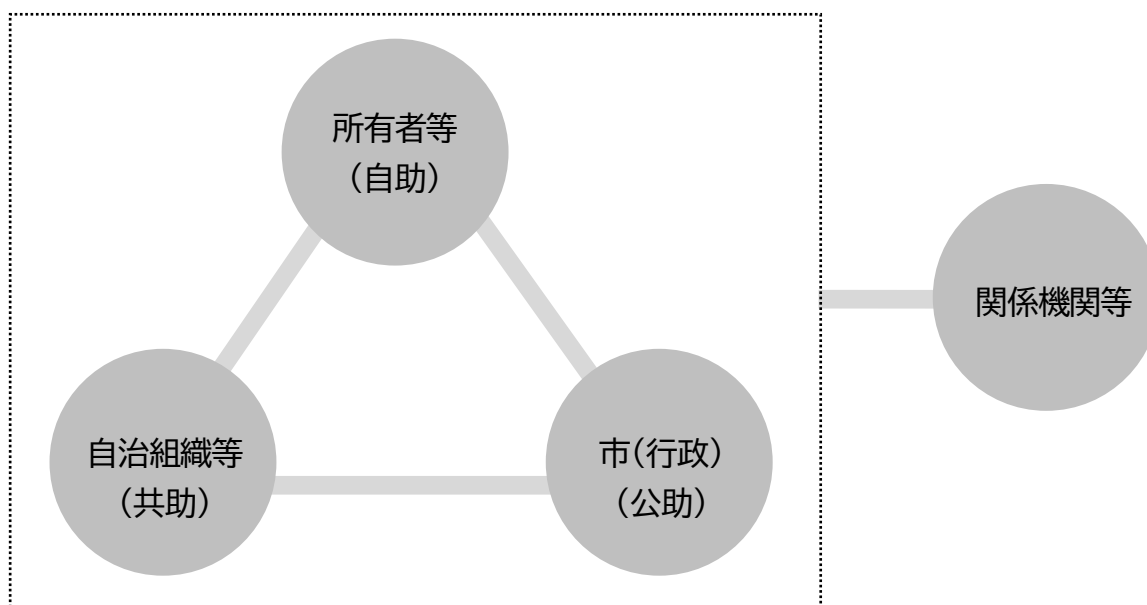
空き家等が増加することで適切な管理が行われないことによる、倒壊等保安上の危険の増大、衛生環境の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が一層深刻化することが懸念されます。特に本市は豪雪地帯であり、また、観光地であることから屋根雪の危険性の増大や景観の阻害等が非常に深刻な問題となっています。

こうした状況を背景に、本市においては、国の動きに先行し、平成25年7月1日に「妙高市空き家等の適正管理に関する条例」(以下「条例」という。)を施行し、自治組織等の協力を得て空き家等実態調査を行い、その結果に基づき所有者等へ指導、勧告等の措置を行うとともに、自治組織等が自主的に行う空き家等の適正管理に係る活動に対し支援を行うなど、自治組織等と一体となって空き家等の問題に取り組んできました。

その後、平成26年11月27日には「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)」が制定され、平成27年12月に法との整合性を図るべく条例の全部改正を行うとともに、今後の空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、「妙高市空き家等対策計画」を策定しました。

今後も空き家等の増加が予想され、引き続き、適切かつ円滑な施策を推進する必要があることから、本市の基本方針を示し、自助・共助・公助の相互協力のもと、空き家対策を総合的かつ計画的に実施し、特定空き家等の解消に努め、地域住民の安全・安心な生活環境を構築するため、「第3期妙高市空き家等対策計画」(以下「第3期計画」という。)を策定します。

(参考) 相互扶助の関係図



(2) 計画の位置づけ

妙高市空き家等対策計画は、法第7条第1項及び条例第5条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第6条第1項に規定する国の「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」に即して策定するものです。

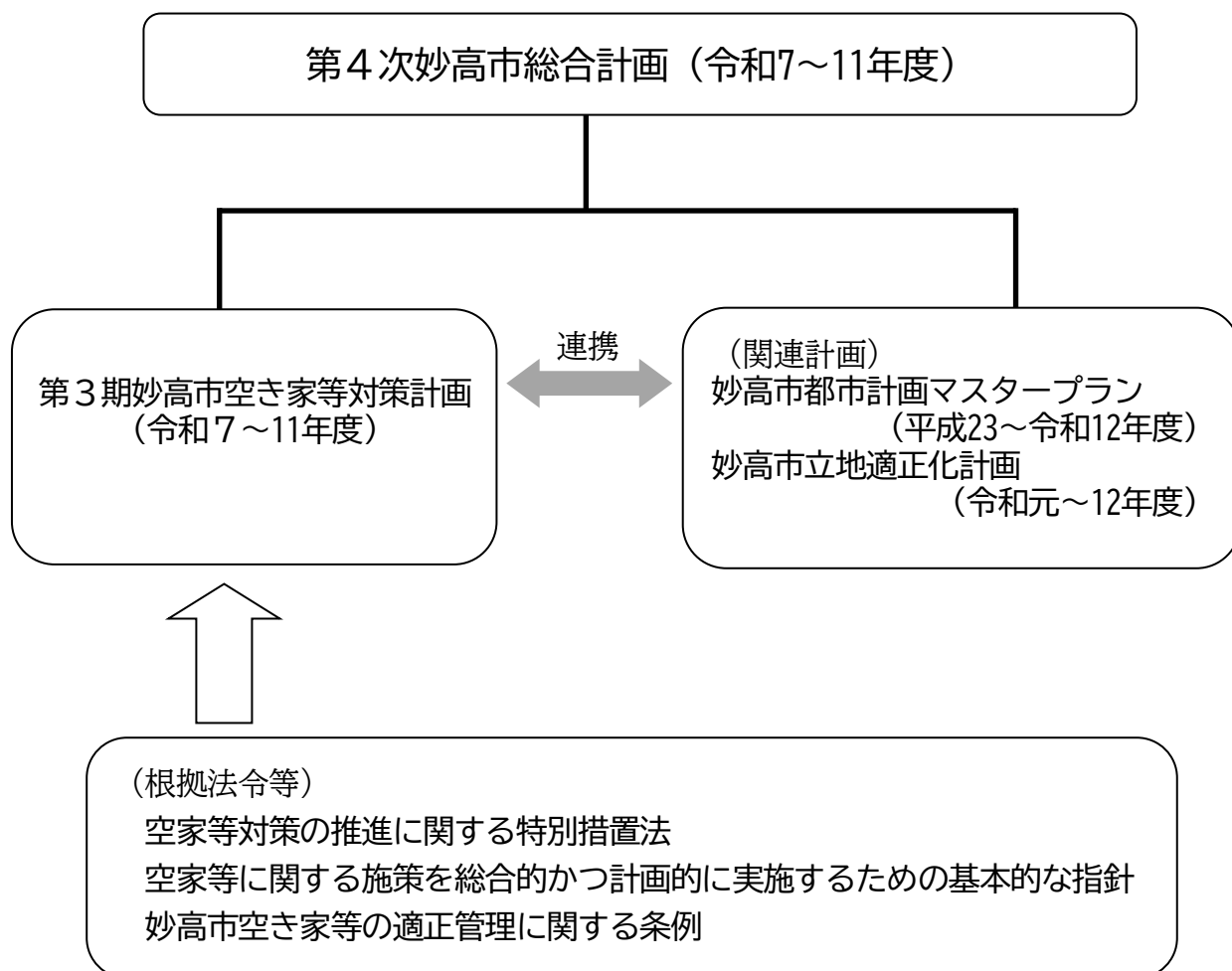
また、本市の最上位計画である「第4次妙高市総合計画」や、他分野に定める空き家関係施策と整合性を図るものとします。

<抜粋>空家等対策の推進に関する特別措置法

(空家等対策計画)

第7条 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。

《法令、他計画との関係》






(3) SDGsとの関係

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、平成27年9月の国連サミットで採択された令和12年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール、169のターゲットが設定されており、これらは、不可分かつ統合的なものとして、持続可能な開発を達成する上で重要とされる「経済」「社会」「環境」の3つの側面を調和させるものです。

本計画は、持続可能な開発目標（SDGs）の17のゴールのうち、「11.住み続けられるまちづくりを」「12.つくる責任 つかう責任」「17.パートナーシップで目標を達成しよう」を関連する主な目標として取り組みます。

《関連する主な取組目標》

| | |
|---|---|
|  | 11 住み続けられるまちづくりを 空き家等の所有者等に適正な維持管理の働きかけを行い、倒壊のおそれがあり周囲に悪影響を及ぼす特定空き家等の改善を図り、安全で安心して暮らせるまちづくりを推進する。 |
|  | 12 つくる責任 つかう責任 空き家等の活用を図ることによって、建築廃材(産業廃棄物)の削減や持続可能な消費活動を推進する。 |
|  | 17 パートナーシップで目標を達成しよう 空き家等の対策に多様な組織や事業者と相互に連携し、取組みを総合的に推進する。 |

(4) 空き家等の定義

本計画では、次のように空き家等を定義します。

①空き家等（根拠：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。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

②特定空き家等（根拠：法第2条第2項）

法第2条第1項の空き家等のうち、以下のいずれかの状態にあると認められるものをいいます。

- ア 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
- イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

ウ 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

エ 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

市長は、特定空き家等の所有者等に対し、除却、修繕等必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令等することができます。

(5) 計画の対象とする地域

本計画では、法に基づく措置の実績や「空き家等現況調査」の結果を踏まえ、「市内全域」を計画の対象とします。

現時点では重点的に対策を行う空き家等活用促進区域などは定めておりませんが、将来的に上位計画や他の計画との整合性を図る必要が生じた場合や空き家等が集中的に発生した区域が判明した場合などは、「妙高市空き家等対策協議会」の意見を踏まえ、必要に応じ重点的に施策を実施する区域の設定を検討します。

(6) 計画の対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」(法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む。)とします。

(7) 計画の期間

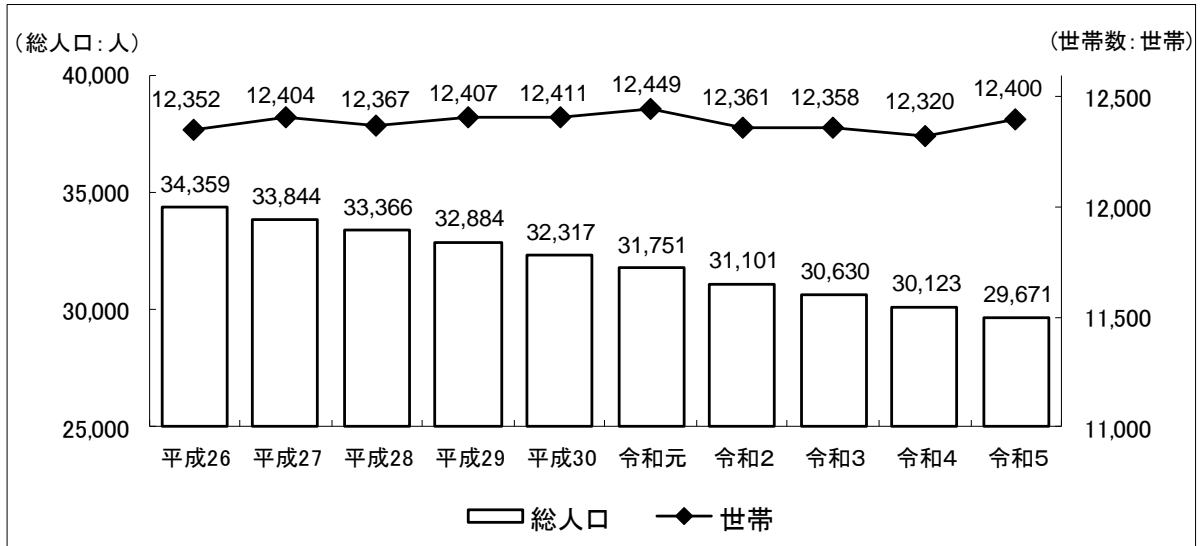
本計画の期間は、第4次妙高市総合計画の計画期間が令和7年度から令和11年度までであることを踏まえ、令和7年度から令和11年度までの5年間とします。

2. 妙高市の現状と課題

(1) 本市の人口と世帯

①人口・世帯の推移

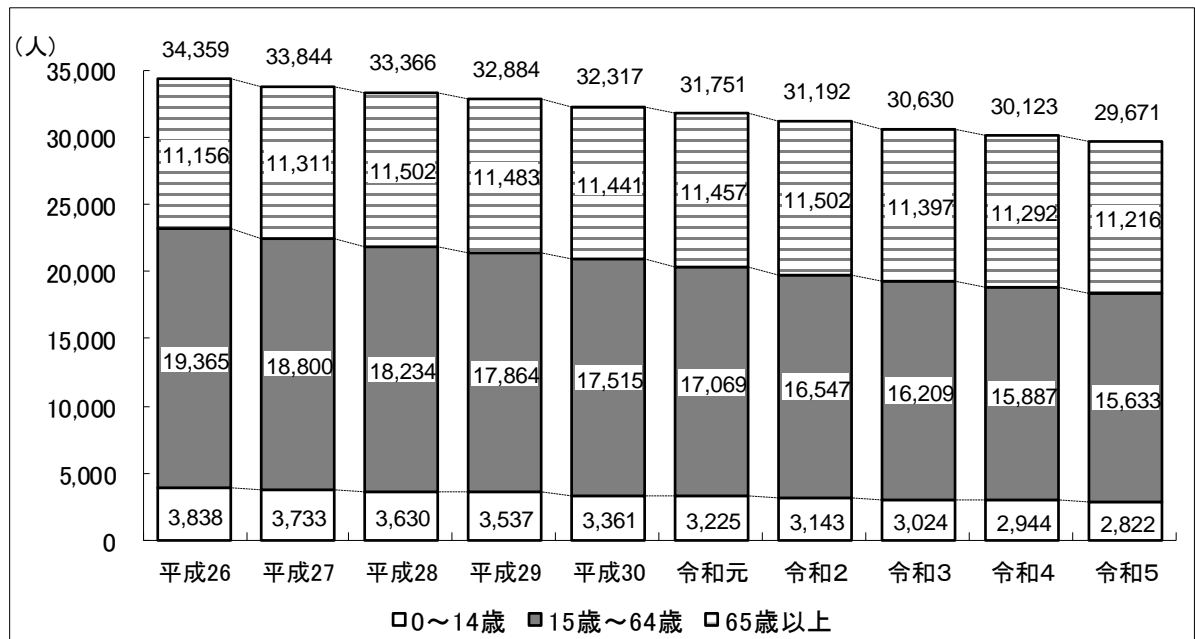
総人口は10年間毎年減少しており、令和5年度末では3万人を下回り29,671人となり、13.7%減少しました。一方、世帯数は、10年間、12,400世帯前後で推移しており、1世帯当たりの人数が減少しています。



資料：住民基本台帳（各年度末現在）

②年齢3区分別人口の推移

総年齢を3区分に分けた割合でみると、15歳未満の年少人口、15歳から64歳までの生産年齢人口は、年々減少しています。65歳以上の高齢者人口は、令和2年度をピークに年々減少しています。



資料：住民基本台帳（各年度末現在）

(2) 空き家等の現状

①国の統計調査結果

国が実施した「令和5年 住宅・土地統計調査」によると、本市の住宅総数は、12,500戸であり、そのうち空き家は1,900戸で、空き家率は15.2%となっています。これは、全国平均の13.8%を上回っており、新潟県平均の15.3%とは、ほぼ同水準ですが、県内20市のうち、8番目に高い数値となっています。

【国の統計調査結果と本市の実態把握数の違い】

国の調査では、空き家の捉え方や数え方に以下の違いがあります。各自治体によって、空き家等の集計方法がそれぞれ異なりますが、国の調査は全国で統一された調査方法であることから、本市と全国・新潟県・他自治体との一定の比較ができます。

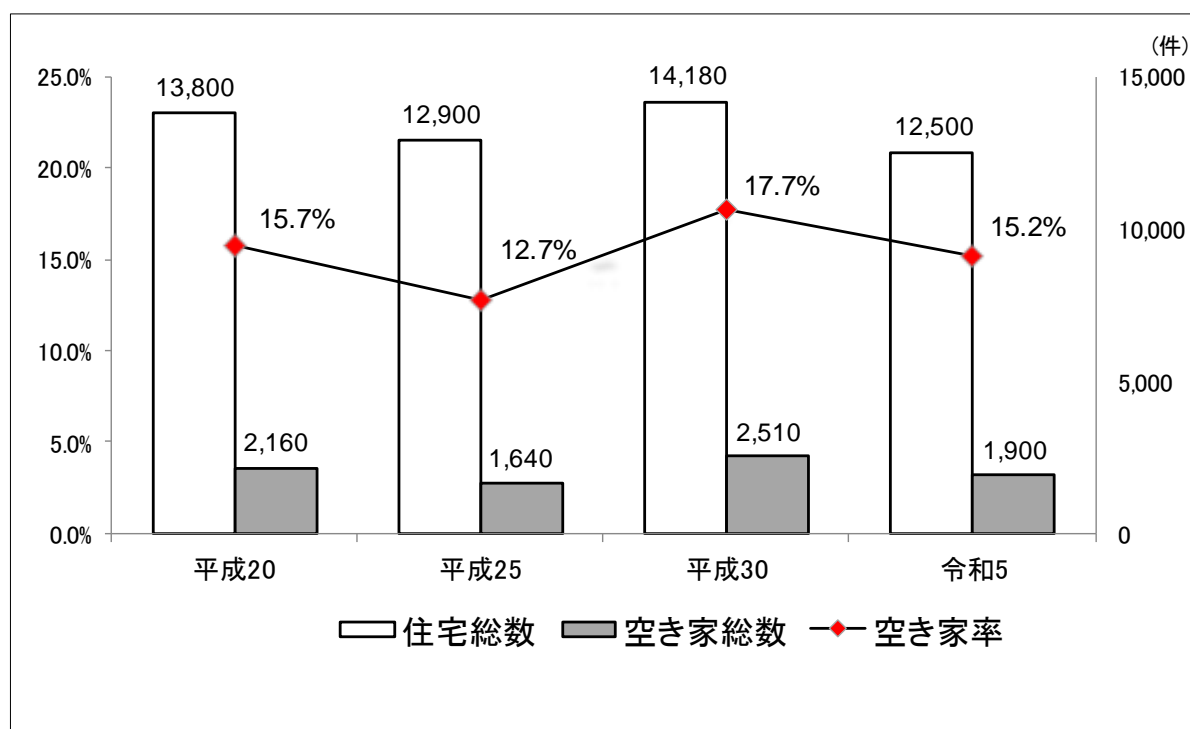
<住宅・土地統計調査>

空き家の捉え方…調査時において、空き家又は空き室であったもの
空き家数の数え方…集合（共同）住宅の空き室ごとに1戸としてカウント

<空家等対策の推進に関する特別措置法>

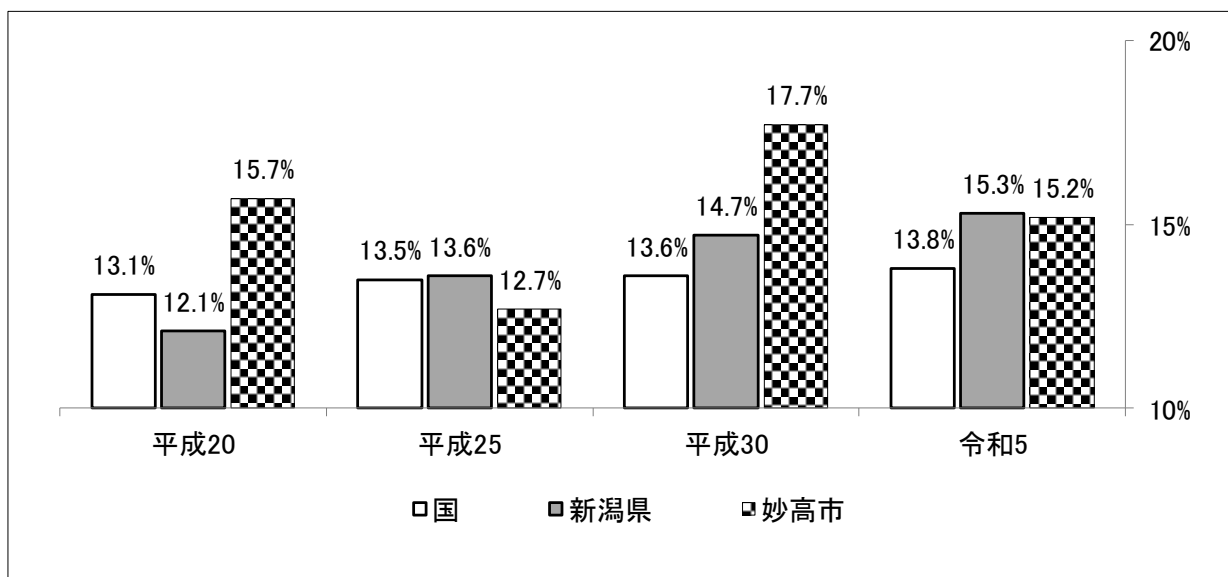
空き家の捉え方…1年を通じて使用がなされていない状態である建物
空き家数の数え方…集合（共同）住宅が全て空き室であれば1戸としてカウント

ア 妙高市の住宅総数・空き家総数・空き家率の推移



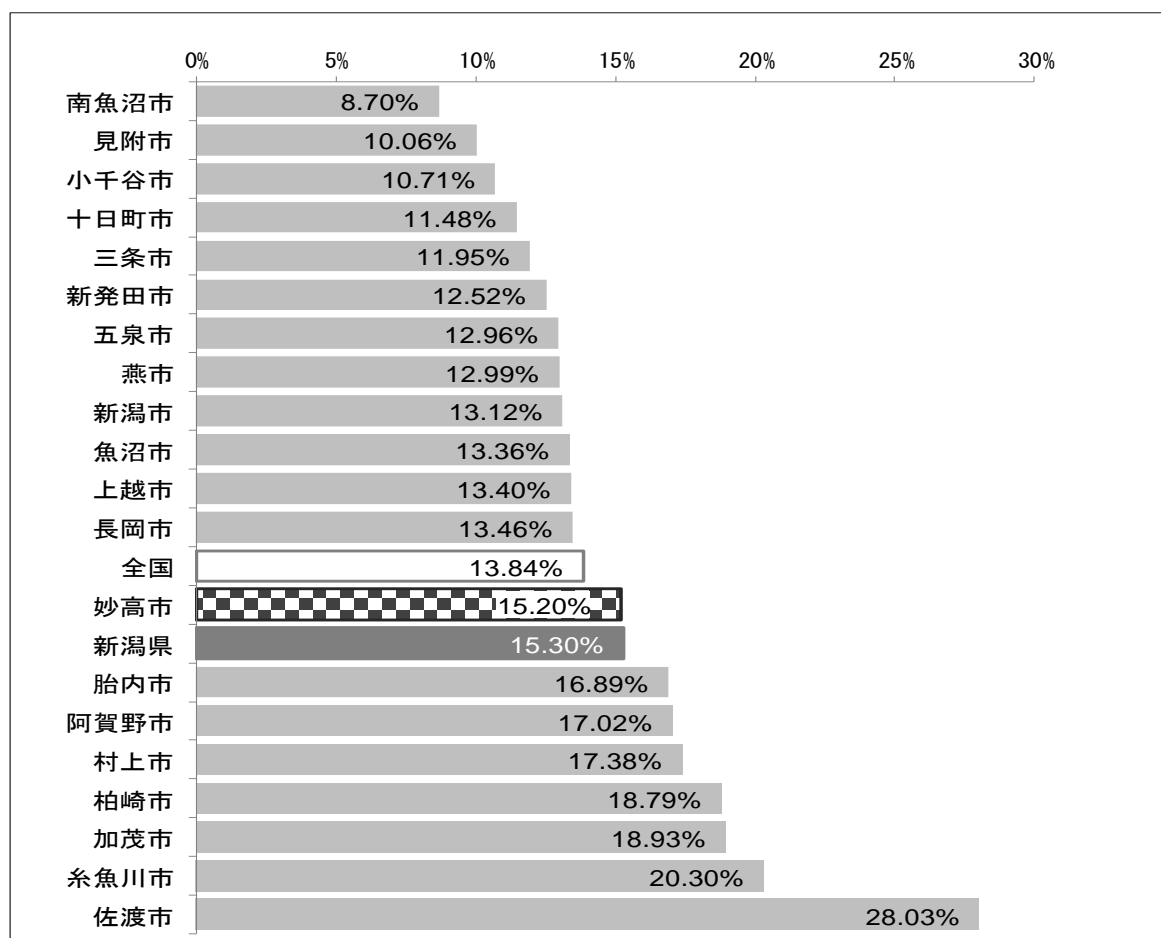
資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

イ 全国・新潟県・妙高市の空き家率の比較



資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

ウ 県内20市の空き家率



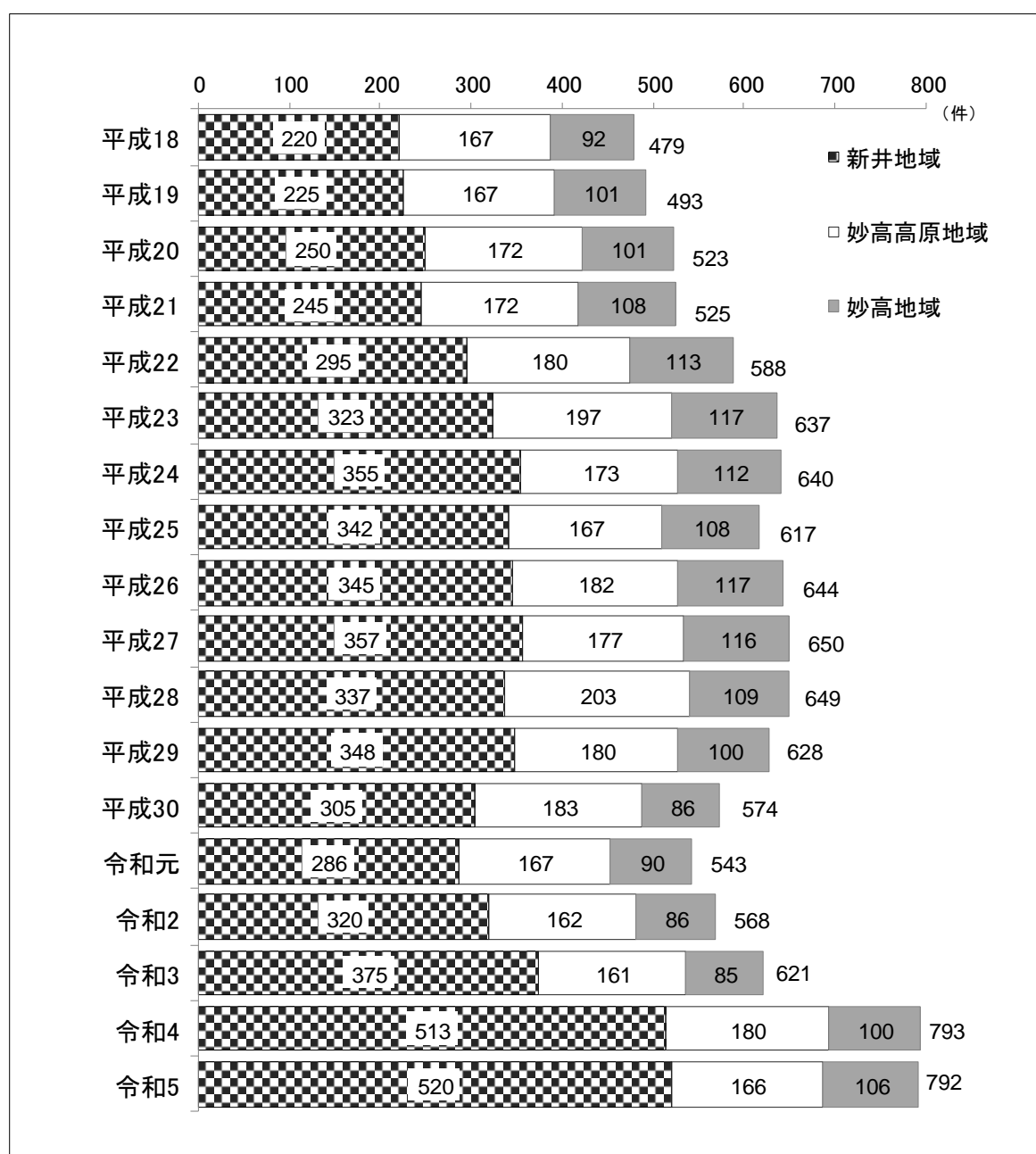
資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

②本市の実態把握状況

本市では、自治組織等の協力を得て、平成18年度から市内にある空き家等の実態調査を行っています。

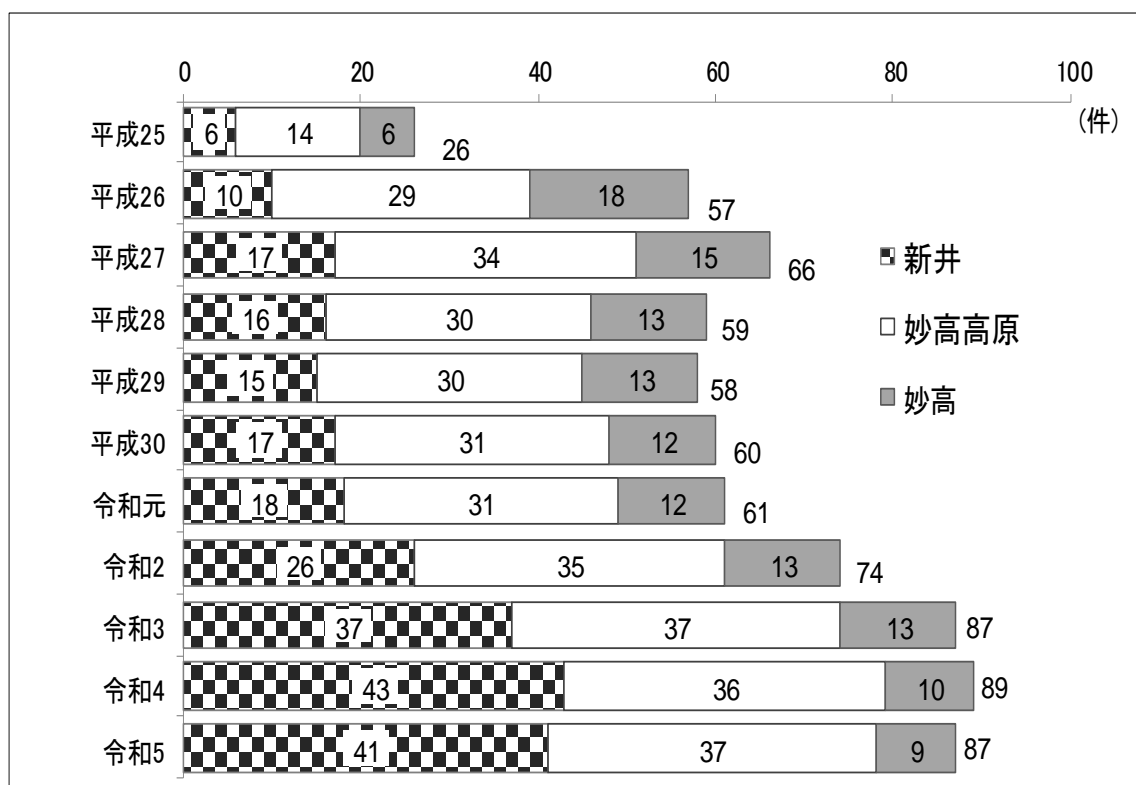
令和4年度以降に、空き家等の件数が急増したのは、「人は住んでいないが管理されている建物」をこの調査の対象としたことによるものです。法第2条第1項では、『「空き家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの』と定義しており、調査対象に加えました。

ア 妙高市の空き家等の推移（地域別）



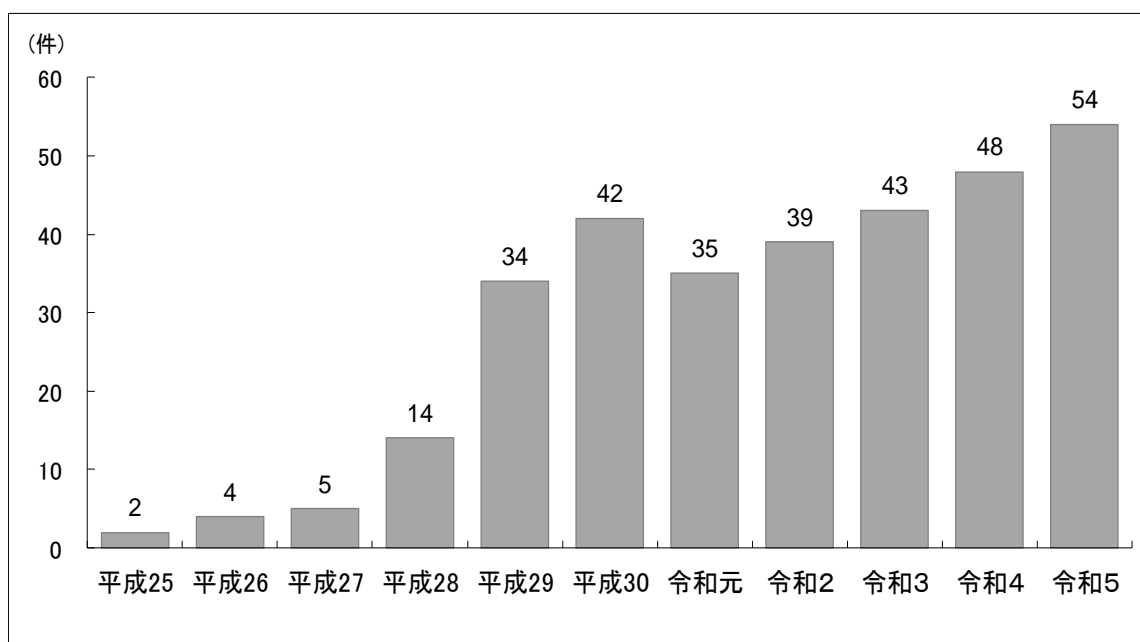
資料：妙高市による空き家等実態調査（各年度3月31日現在）

イ 妙高市の特定空き家等の推移



資料：妙高市による空き家等実態調査（各年度3月31日現在）

ウ 妙高市空き家バンクでの成約数の実績



資料：妙高市地域共生課（各年度3月31日現在）

(3) 第2期計画の評価と課題

第2期計画では、空き家等に対する対策として、4つの基本方針を設定して取り組んできました。次に主な評価とその課題を整理します。

【対策1】 空き家等の発生抑制

- ・本市では、町内会長や区長をはじめとする自治組織等の協力を得て、平成18年度から市内にある空き家等の実態調査を実施し、現状の把握に努めてきました。
- ・平成27年度までは増加傾向にありましたが、平成28年度以降は、横ばいで推移しました。令和3年度からは増加し、さらに令和4年度からは、空き家調査において「人は住んでいないが管理されている建物」（例えば、別荘など）も調査項目に加え把握したため、件数が大幅に増加した要因です。

(課題)

本市は、人口減少や少子高齢化がさらに進むことが予想されており、高齢者のいる世帯や高齢者の単身世帯が増加していく見込みです。さらに、高齢化による所有者等の施設入所や入院、死亡時の相続問題などを理由に空き家等は、今後も増加することが予想され、新たな空き家等の発生を予防する取組が必要です。

【対策2】 空き家等の適切な管理の促進

- ・建物の適切な管理は、所有者の大切な責務です。そのため、適切な管理がされていない空き家等については、所有者等に対して、現況写真と適切な管理を求める依頼書を送付しました。
- ・併せて、管理する事業者を紹介してほしいとの連絡があった場合は、事業者を紹介しました。
- ・空き家等が周辺に及ぼす影響（損害賠償責任等）についての情報提供も行いました。
- ・所有者が不明である空き家等については、周辺の自治組織等が、妙高市地域づくりSDGs交付金の上乗せ交付金を活用して、草木の除去や雪庇処理などの空き家等の適正管理を実施するところも出てきています。

(課題)

依然として、空き家に対する所有者等の管理意識が希薄であり、適切な管理が行われていない事例が多く見られます。

特に本市は日本有数の豪雪地帯であり、雪への対策がきちんとは行われていないと老朽化が加速し、周囲への影響も深刻化していきます。

【対策3】 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進

- ・平成27年に公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会と「空き家情報登録制度に関する協定」を締結し、空き家等の有効活用による移住・定住の促進や交流人口を拡大させる取組を進め、ホームページ等を活用し、情報の周知を図りました。

- ・平成28年度に配置した移住支援員を令和4年度からは、さらに1名増員したほか、令和6年度には妙高暮らしサポーター（地域のこし協力隊）を配置し、移住者の相談機能を強化しました。また、空き家バンクの運用や移住に関する制度、先輩移住者の紹介など情報発信の充実、強化を図ったことから一定の成果が上がりました。
- ・家族と環境にやさしい住宅取得等支援事業により、市内の若者（40歳未満）や転入者に対して土地や中古住宅の取得を支援することによって、市内の空き家等の利用促進を図りました。

（課題）

空き家バンクでの成約数は年々増加しており、今後も魅力のある空き家バンクとして運用していくためには、空き家の登録数を増やすことが重要であり、新たな空き家の掘り起こしをするための施策が必要です。

【対策4】特定空き家等に対する措置

- ・本市では、条例第10条及び妙高市空き家等の適正管理に関する条例施行規則第3条で定める基準に基づき、毎年1回、妙高市特定空き家等認定調査会に諮り、専門家の意見等を聞きながら認定し、早期の対応に努めました。
- ・特定空き家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、法及び条例に基づき、所有者等に対し指導書を送付し、適切な管理を求めました。

（課題）

市民からは、管理がされていない特定空き家等について、苦情や相談が多数寄せられています。その内容の多くは、空き家の屋根等の破損による建材の飛散、落雪被害、草木の繁茂や蜂などの害虫の発生です。このような特定空き家等については、防災、防犯、衛生、景観などの面で周辺に悪影響を及ぼす可能性があることから、状況に応じ適切な対応を行う必要があります。

所有者等が不明な場合や存在しない場合など、適切な管理が行われないと周囲への影響が拡大するため、所有者等を早期に把握する必要があります。

3. 空き家等対策の基本方針

(1) 各主体の責務

この計画では、より実行性を持たせるため、第2期計画同様、空き家の所有者等、自治組織等、市（行政）が、それぞれの立場での行動することができるよう、三者の責務を次のように定めます。

【所有者等】

- ・法及び条例では、空き家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理をすることを責務として規定しています。
- ・第一義的には空き家等の所有者等が自らの責任で対応することを原則とします。

【自治組織等】

- ・条例では、市と自治組織等は、安全で安心なまちづくり及び魅力あるまちづくりに寄与するため、空き家等が管理不全な状態とならないよう協働で取り組むことを規定しています。
- ・具体的には、市への情報提供や空き家等の雪庇処理や敷地内の草木の除却等に取り組むよう努めるものとします。

【市（行政）】

- ・法及び条例では、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の計画作成や計画に基づく対策の実施及び必要な措置を講ずるものと規定しています。
- ・条例では、自治組織等が行う取組に対し、必要な支援を行うよう努めるものと規定しています。

(2) 空き家等対策の基本的な方針

空き家等の管理責任は第一義的には所有者等が負っていることを前提とし、前述した現状や課題などを踏まえ、そのうえで効果的な対策を講じていくため、次の4つの対策を進めることを基本的な方針とします。

対策1 空き家等の発生抑制

対策2 空き家等の適切な管理の促進

対策3 空き家等の活用の促進

対策4 特定空き家等に対する措置

4. 空き家等対策に関する具体的な施策

対策1 空き家等の発生抑制

本市では、今後の人口減少や少子高齢化の進展により、今後、空き家等の増加が予想されます。新たな空き家等の発生と増加を抑制していく取組を実施します。

(1) 基本的な考え方

- ・所有者等のほか、広く市民に空き家等に関する意識の醸成を図ります。
- ・相続など、不動産に関する手続きについて、周知を図り、将来的な空き家等の所有者等（空き家予備軍）への情報提供を行います。
- ・空き家等の実態を把握するため、町内会などの自治組織等の協力のもと、空き家等の情報を収集します。

(2) 具体的な施策

【所有者等】

- ・将来に備えておくため、空き家となる前に相続や財産の処分などについてあらかじめ決定しておくことを意識します。
- ・あらかじめ、所有者や親族（相続する予定者）などと話し合いをして、将来に向けた引き継ぎや管理、活用などの意向を決めておきます。

【自治組織等】

- ・自らの地域の空き家等を把握し、市が実施する空き家等実態調査に協力し、情報の提供に努めることとします。

【市（行政）】

- ・普段から空き家等になった場合を想定し、維持管理の負担や周辺環境への影響などの認識を促すことは、結果的に特定空き家等の発生予防につながることから、市報やホームページ、パンフレットなどを活用し、空き家等の問題を提起して、市民の空き家等に関する意識を高めます。
- ・所有者等の死亡や転出、施設入所などにより、放置される空き家等が多くなることから、市の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や必要な援助を行うとともに、空き家等の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います。
- ・家族と環境にやさしい住宅取得等支援事業（中古住宅の取得や増・改築等の支援）により、空き家等の活用の促進を支援します。
- ・空き家等実態調査の結果については、空き家管理システムの整備により、随時、最新の情報となるよう更新を行います。また、過去の通報、苦情の履歴、関係資料なども併せて整理していきます。

- ・令和6年4月1日から義務化となった相続登記について、周知していきます。

(相続登記の義務について)

相続人は、不動産(土地・建物)を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になりました。

正当な理由がないのに、相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。また、令和6年4月1日より前に相続した不動産で、相続登記がされていないものについては、令和9年3月31日までに相続登記をする必要があります。

- ・空き家等の発生抑制につながるよう、空き家の発生を抑制するための特別措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について、周知していきます。

(空き家の発生を抑制するための特別措置について)

空き家を相続したかたが、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、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の条件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する制度です。

<施策の目標値>

(単位：戸)

| 項目 | 指標の説明 | 現況値 (R6) | 各年度の目標値 | | | | |
|----------|-------------|-------------|---------|----|----|-----|-----|
| | | | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 |
| 空き家の発生戸数 | 新たな空き家の発生戸数 | 97 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 |

対策2 空き家等の適切な管理の促進

空き家等となった建物が周辺に悪影響を及ぼさないよう、所有者等の責務のもと、適切な管理を促します。

(1) 基本的な考え方

- ・空き家等の所有者等に対し、情報提供や助言を行うなど、空き家等の適切な管理を促します。
- ・市は、住民自らの手による、生活環境の確保及び良好な景観を保全する活動を支援します。

(2) 具体的な施策

【所有者等】

- ・空き家等の管理は、所有者等が自らの責任で適切に管理する義務があり、第三者に損害を与えた場合は賠償責任が生ずることから、適切に維持管理する必要があります。
- ・空き家等を放置すると、周辺環境や景観を阻害することにつながるため、草刈りや飛散防止措置などの維持管理を行うように努めます。

【自治組織等】

- ・自治組織等は、地域内で空き家等を発生させないよう啓発活動を行うとともに、空き家等に関する情報について、速やかに市に連絡するように努めます。
- ・安全・安心なまちづくりを推進するため、所有者が不明である空き家等については、適切な管理に係る活動（草木の除去、雪庇処理等）の積極的な推進に努めます。

【市（行政）】

- ・適切な管理が行われない空き家等が及ぼす地域住民への影響などについて、空き家等の所有者等へ周知・啓発を行い、空き家等の管理は、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ることで、所有者による適切な管理を促します。
- ・自治組織等が主体的に行う空き家等の適切な管理（空き家等の雪庇処理や敷地内の草木の除去等）などの協働作業に対し、補助金を交付し活動を支援します。
- ・所有者等は高齢化や転出などにより、適切に管理することが難しくなることが見込まれ、冬期間の屋根雪による周辺への影響が最も懸念されることから、民間事業者（建設会社等）を斡旋することで円滑な管理が行えるよう支援します。
- ・所有者が不明な空き家等については、相続財産管理人制度及び不在者財産管理人制度の活用など、新たな手法についても検討します。
- ・金融機関の空き家対策ローンやマイホーム借上げ制度などを紹介し、空き家等の解体・活用について助言を行います。

<施策の目標値>

(単位：戸)

| 項目 | 指標の説明 | 現況値 (R 6) | 各年度の目標値 | | | | |
|----------------|------------------------------------|--------------|---------|-----|-----|-------|-------|
| | | | R 7 | R 8 | R 9 | R 1 0 | R 1 1 |
| 特定空き家の解体数及び改修数 | 助言又は指導等により特定空き家等の除却や再使用等をした空き家等の戸数 | 3 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |

対策3 空き家等の活用の促進

空き家等は、所有者等の財産であるだけでなく、住宅ストックとしての流通や定住促進、地域活性化、居住支援、移住支援につながる資源でもあることから、活用の促進に取り組めます。

(1) 基本的な考え方

- ・空き家等の所有者等に対して必要な情報を提供し、手放すことに対する動機づけを促します。
- ・公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会と連携し、需要と供給のマッチングを行い、空き家等を中古住宅として流通させる仕組みである「妙高市空き家情報登録制度（通称：妙高市空き家バンク）」での取組を推進します。
- ・移住支援員を配置し、移住希望者への相談機能を強化します。空き家等の所有者等と利用希望者をつなぐための情報提供や連絡調整に努め、空き家等の活用を促進します。

(2) 具体的な施策

【所有者等】

- ・妙高市空き家バンクを活用し、建物の資産価値がある状態のうちに財産の活用を行うように努めます。
- ・二地域居住により市民でないかたが住宅等を所有している場合は、滞在期間だけでなく、不在期間を含め、草木の除去や除雪など年間を通して適切な管理を行うよう努めます。

【自治組織等】

- ・空き家等を地域資源として捉え、上手に活用ができれば効果的な空き家等の対策となることから、地域活性化につながる取組について検討を行うよう努めます。

【市（行政）】

- ・活用可能な空き家等については、市場での流通を促進するため、所有者等に対して「妙高市空き家バンク」への登録を働きかけます。
- ・移住・定住の促進を図るため、首都圏での移住フェアなどの機会を通じて、本市へのU・Iターンや移住を考えているかたに、空き家物件情報を提供します。
- ・家族と環境にやさしい住宅取得等支援事業（中古住宅の取得や増改築等の支援など）を活用し、空き家等の活用の促進を図ります。
- ・法改正により、市長は空き家等に関する業務を行う法人に対し、「空家等管理活用支援法人」（以下、「支援法人」という。）として指定することができるようになりました。空き家等の所有者等においては、具体的な管理活用方法の選択肢が増えることに期待できることから、支援法人の必要性について検討を行い、必要と判断した場合は、支援法人の指定基準、業務の範囲、監督方法等について体制を整備します。

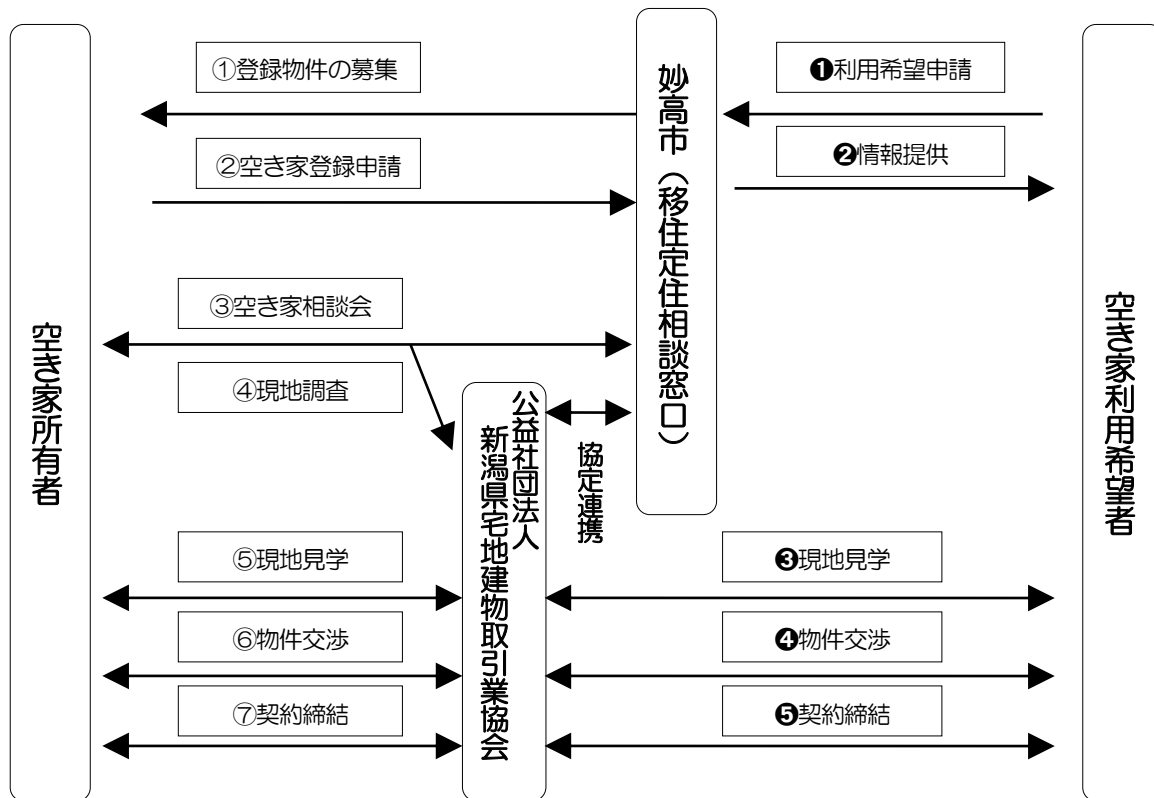
- ・広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律（二地域居住促進法）が、令和6年11月に施行され、地方への人の流れの創出・拡大を図るため、二地域居住を促進することになりました。市外に住宅をお持ちのかたが、本市にも住宅等を所有すると同時に生活拠点も持つ二地域居住をするかたの増加が見込まれることから、年間を通じた住居等の適切な管理を促していきます。

<施策の目標値>

(単位：戸)

| 項目 | 指標の説明 | 現況値 (R6) | 各年度の目標値 | | | | |
|--------------|---------------------------|-------------|---------|----|----|-----|-----|
| | | | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 |
| 空き家等の 活戸数 | 空き家情報登録制 度を通じた成約戸 数 | 34 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 |

空き家情報登録制度



【空き家所有者手続き】

- ①市は空き家物件登録の募集を行う。
- ②空き家所有者は市に空き家登録を申請する。
- ③宅建協会と市は空き家相談会を実施する。
- ④宅建協会は業者を選定し、現地調査を行う。

※宅建協会は空き家相談会、現地調査で、助言又は指導（危険箇所、修繕箇所、価格の適正確認等）を行う。

- ⑤宅建協会は見学の希望に応じて現地見学の立会を行い、売却・賃貸における助言又は指導を行う。
- ⑥宅建協会は宅地建物取引における、交渉の仲介を行う。
- ⑦宅建協会は宅地建物取引における、契約の仲介を行う。

【空き家利用希望者手続き】

- ①空き家利用希望者は市に利用希望申請する。
- ②市は空き家情報の提供を行う。
- ③宅建協会は見学の希望に応じて現地見学の立会を行い、購入・賃借における助言又は指導を行う。
- ④宅建協会は宅地建物取引における、交渉の仲介を行う。
- ⑤宅建協会は宅地建物取引における、契約の仲介を行う。

妙高市移住定住相談窓口…市
公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会…宅建協会

対策4 特定空き家等に対する措置

適切な管理がされず放置された空き家や特定空き家は、防災、防犯、景観などから周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。所有者等に対して適切な管理を働きかけるとともに、周辺への悪影響が著しい空き家等には適切な対応、判断により、必要な措置を講じていきます。

(1) 基本的な考え方

- ・ 特定空き家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから法及び条例に基づき、所有者等に対し指導、勧告、命令等を行っていきます。
- ・ 特定空き家等が放置されることで、第三者の生命、身体又は財産に危険が及ぶおそれがある場合は、緊急措置として行政代執行等を検討します。

(2) 具体的な施策

【所有者等】

- ・ 空き家等の管理は、第一義的に所有者等に責任があることから、適切な管理を行うとともに、活用の見込みがない場合は、解体、除却を検討することに努めます。

【自治組織等】

- ・ 定期的に特定空き家等の管理状況について気を配ることとし、周辺の生活環境に悪影響を与えている場合は、速やかに市へ連絡をするよう努めます。

【市（行政）】

- ・ 特定空き家等に該当するか否かの判断については、妙高市空き家等の適正管理に関する条例施行規則第3条で規定する特定空き家等認定基準により、あらかじめ判定したうえで、その結果を妙高市特定空き家等認定調査会に諮ります。
- ・ 特定空き家等に対しては、法、条例、国の「管理不全空き家等及び特定空き家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に基づき、助言又は指導、勧告、命令等の措置を講じます。
- ・ 法に基づき特定空き家等の所有者等に勧告措置を講じた場合、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講じます。
- ・ 法及び条例に基づく、特定空き家等の行政代執行等の措置は、建物の腐朽や破損などの状態や周辺への影響、建物・土地の所有や権利関係、所有者等の経済力、財源確保など様々観点から総合的かつ慎重な判断が必要であることから、執行しようとする場合は、議会の議決を得て行います。
- ・ 空き家等の適正管理は、第一義的には所有者等の責務ですが、助言又は指導等の手続きを経る暇がなく、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があるときは、法に基づき必要最小限度の措置を講じます。
- ・ 市税を完納している又は完納が見込まれる特定空き家等の所有者等が、特定空き家等

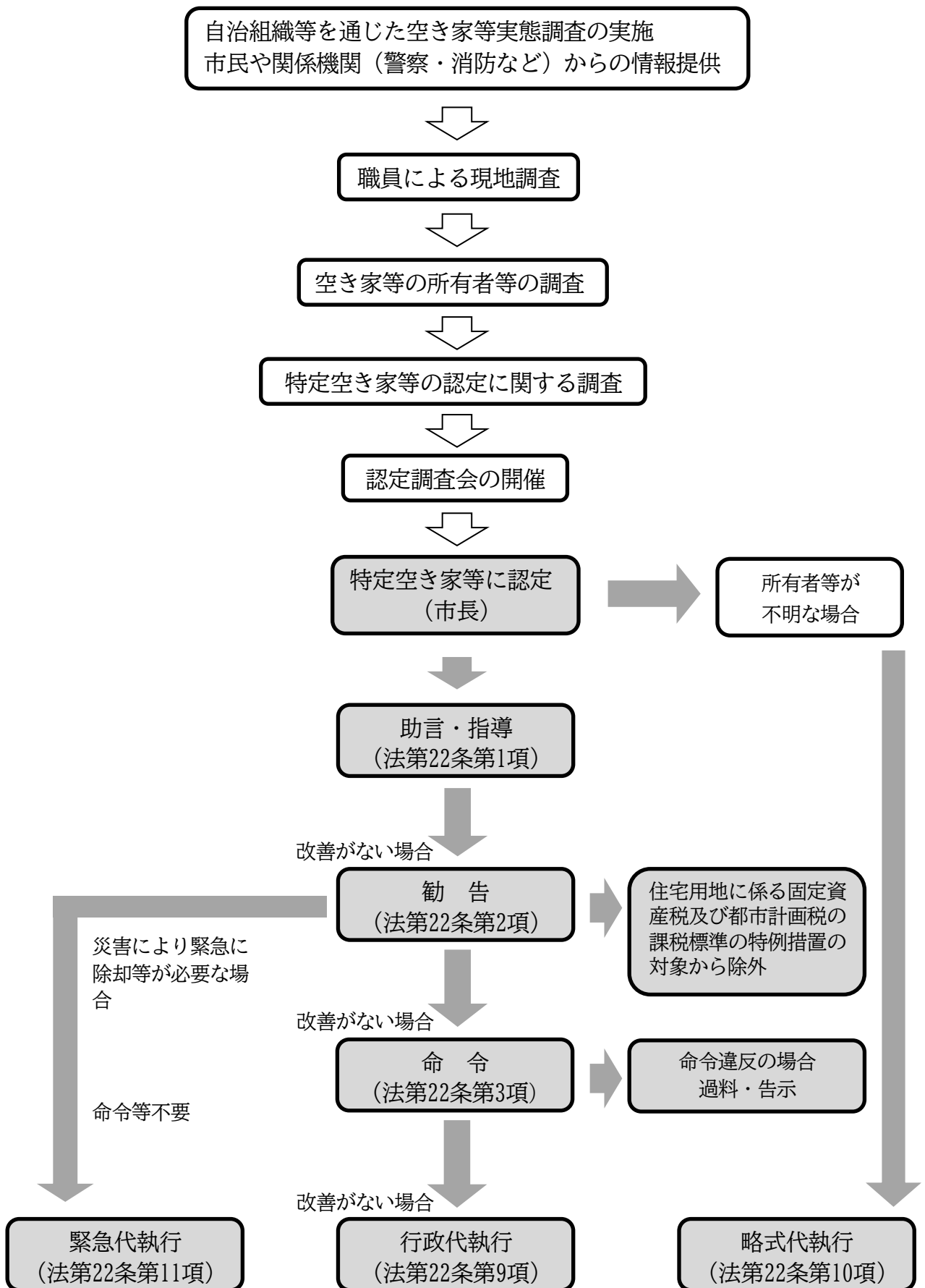
を除却する場合、その費用の一部を市が助成することにより、早期除却を促します。

<施策の目標値>

(単位：戸)

| 項 目 | 指標の説明 | 現況値 (R 6) | 各年度の目標値 | | | | |
|---------------|--|--------------|---------|-----|-----|-------|-------|
| | | | R 7 | R 8 | R 9 | R 1 0 | R 1 1 |
| 新規特定空き家等の認定戸数 | 新規に特定空き家等に認定した空き家の戸数 | 7 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 特定空き家等の除却等戸数 | 助言又は指導等により特定空き家等の除却や再使用等をした空き家等の戸数(再掲) | 3 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |

特定空き家等に対する措置の流れ



5. その他の事項

(1) 空き家等に関する相談への対応に関する事項

①基本的な考え方

空き家等に関する相談は、今後の活用に関するものから、空き家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する苦情など多岐にわたります。

各種相談に対応するため、空き家等相談窓口を設けます。

②空き家等相談窓口

- ・地域共生課が空き家等の全般に関する相談窓口として対応します。また、地域の実情を把握している妙高高原支所及び妙高支所も相談窓口として対応します。

[地域共生課]

電話：0255-72-5111

[妙高高原支所総務防災係]

電話：0255-86-3131

[妙高支所総務防災係]

電話：0255-82-3111

- ・相談内容に応じて、担当課と連携して相談に応じます。

(2) 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

①基本的な考え方

庁内における関係課はもとより、国・県及び空き家等の対策に係る協議会等と密接に連携して、空き家等に関する対策に取り組みます。

②妙高市空き家等対策協議会

- ・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ため、妙高市空き家等対策協議会を設置します。

| 部門 | 選出関係機関・団体 |
|-------|-------------|
| 法務 | 弁護士 |
| 不動産 | 宅地建物取引業者 |
| 建築 | 建築士 |
| 福祉 | 社会福祉協議会 |
| 防災 | 上越地域消防事務組合 |
| 防犯 | 妙高警察署 |
| 観光 | 観光地域づくり法人 |
| 環境 | 環境衛生対策協議会 |
| 住民代表 | 地域づくり協議会 |
| 認定調査会 | 特定空き家等認定調査会 |

③妙高市特定空き家等認定調査会

- ・特定空き家等を認定する場合に専門家の意見を聴取するため、妙高市特定空き家等認定調査会を設置します。

| 部門 | 選出関係機関・団体 |
|----------|------------|
| 建築 | 建築士 |
| 観光 | 観光地域づくり法人 |
| 環境 | 環境衛生対策協議会 |
| 防災 | 上越地域消防事務組合 |
| 防犯 | 妙高警察署 |
| 応急危険度判定士 | 市建設課 |

④庁内関係課 ※その他必要に応じて関係課の連携体制を構築します。

| 担当課 | 実施内容 |
|-------------------------|---|
| 地域共生課 妙高高原支所 妙高支所 | <ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の対策全般に関すること ・空き家等の活用（空き家バンク等） ・不動産業者等の連携 |
| 建設課 | <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法等に関すること ・空き家等に係る市道上の安全措置、危険防止に関すること |
| 総務課 | <ul style="list-style-type: none"> ・消防法、災害対策基本法等に関すること |
| 企画政策課 | <ul style="list-style-type: none"> ・市の政策全般に関すること |
| 市民税務課 | <ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の所有者等の住民基本台帳及び戸籍情報の提供に関すること ・空き家等の課税に関すること ・固定資産税住宅用地特例の適用・除外 |
| 観光商工課 | <ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗・空き事務所等の活用に対する支援に関すること |
| 環境生活課 | <ul style="list-style-type: none"> ・環境の保全、空き家等の防犯対策、廃棄物に関すること |
| 福祉介護課 | <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者世帯、施設等に入所している空き家等の所有者等の情報提供に関すること ・民生委員等と連携した空き家等情報提供に関すること ・地域包括支援センターとの連携 |

⑤関係機関との連携

- ・地域の実態を把握する自治組織等と連携し、空き家等の状況の変化をより早く察知することで、特定空き家等の倒壊、飛散等による被害を防ぎます。
- ・空き家バンクについては、公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会と連携し、空き家情報の周知することで、特定空き家の発生の抑制、空き家の有効活用を図ります。
- ・空き家等を犯罪に使用されないよう、新潟県妙高警察署と連携し、防犯対策を行い

ます。

- ・積雪や強風による空き家の倒壊、破損における応急措置の対応や、火災予防等について連携し対応します。
- ・弁護士会、建築士会、宅地建物取引業者、観光協会などの関係機関・団体等と連携を図り、空き家等の課題の解決に取り組みます。
- ・庁内の関係課と情報を共有することで、連携しながら空き家対策に取り組みます。

(3) 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

- ・各実施年度において、PDCAサイクルによる効果の検証と課題の整理を行い、継続的に取組を改善します。
- ・本計画は、計画期間中であっても、法や国の制度改正など必要に応じて、妙高市空き家等対策協議会の協議を経て計画の見直しを行います。

②既存法による措置について

空き家等に関する対策については、空家等対策の推進に関する特別措置法のほか、建築基準法、道路法、消防法、災害対策基本法、災害救助法、廃掃法等の既存法による対応も含め、総合的に判断します。

③公表

空き家等対策計画を作成又は変更したときは、法第7条第12項、同条第14項及び条例第5条第3項に基づき、市のホームページに掲載するなどの方法により公表します。

第3期妙高市空き家等対策計画

発行：令和7年3月
企画・編集：妙高市地域共生課
〒944-8686 新潟県妙高市栄町5番1号
電話 (0255) 74-0064 (ダイヤルイン)