

弥彦村空き家等対策計画

(令和3年度～令和7年度)

令和3年3月

令和3年5月改正

新潟県 弥彦村

【目次】

第1章 計画の趣旨	2
1 計画の背景		
2 計画の位置付け		
3 空き家等の定義		
第2章 空き家等の現状と問題	3
1 新潟県の空き家の現状		
2 弥彦村の空き家の現状		
3 空き家等の諸問題		
第3章 空き家対策の実施体制と方針	6
1 空き家対策の実施体制		
2 空き家対策の方針		
3 空き家対策の対象地域		
4 対象となる空き家の範囲		
5 計画期間		
第4章 具体的な対策	9
1 相談体制の整備		
2 適切な管理の促進		
3 管理不全空き家及び特定空家等への対応		
4 空き家の利活用		

第1章 計画の趣旨

1 計画の背景

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会情勢及び産業構造の変化により、居住などの利用がされていない建築物や工作物、その敷地が年々増加している。これらの空き家等の中には、適切な管理がされておらず、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を引き起こし、地域住民や通行人・車両への危害等が懸念される事態となっている。

このような状況から、平成27年5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」が施行され、市町村が地域の実情に応じて空き家等の有効利用を図ることや、適切な管理がなされていない空き家等に対し措置を講ずることが可能となった。

本計画は、本村の空き家等対策の基礎とし、今後の方向性を示すものである。

2 計画の位置付け

「弥彦村空き家等対策計画」は、法第6条第1項の規定に基づき定めたもので、弥彦村の空き家等対策の基礎となるものである。

なお、計画の推進にあたっては、弥彦村総合計画等に定める空き家関連施策と整合性を図るものとする。

3 空き家等の定義

本計画で対象とする空き家等は、法第2条第1項及び同条第2項の規定による「空き家等」、「特定空き家等」とする。

<参考>

空き家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

第2条 この法律において「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。

2 この法律において「特定空き家等」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き家等をいう。

第2章 空き家等の現状と問題

1 新潟県の空き家の現状

新潟県内の空き家は、平成25年に132,000戸となっており、総住宅数972,000戸に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%となっている。

2 弥彦村の空き家の現状

(1) 空き家に関する調査

弥彦村の空き家については、平成27年に所有者等の実態意向調査を行った。また、平成30年には各集落区長及び町内会長の協力により「空き家等実態調査」を行った。その実態調査の結果は次のとおりである。

地区名	空き家数	弥彦地区内訳	空き家数
麓一区	11	弥彦1区	2
麓二区	15	弥彦2区	3
境江	0	弥彦3区	10
村山	2	弥彦4区	6
観音寺	8	弥彦5区	4
弥彦	65	弥彦6区	9
走出	11	弥彦7区	1
上泉	5	弥彦8区	5
井田	2	弥彦9区	3
山岸	1	弥彦10区	16
山崎	4	弥彦11区	3
中山	5	弥彦12区	3
矢作	10	計	65
美山	1		
荻野	0		
平野	0		
鮎穴	3		
川崎	1		
大戸	4		
峰見	5		
計	153		

状 況	戸 数	割 合
建物に目立った腐朽破損はなく、今後の利活用が見込まれる。	87	56.9%
外壁や屋根、窓等に腐朽破損が見られるが、小規模な修繕を行うことで今後の利活用が見込まれる。	35	22.9%
外壁や屋根、窓等に腐朽破損が見られ、今後の利活用を行うには大規模な修繕が必要である。	23	15.0%
外壁や屋根等の腐朽破損が著しく、また傾きも見られるなど、今後の利活用は著しく困難である。	6	3.9%
外壁や屋根等の腐朽破損が著しく、また傾きも見られ倒壊の危険性が認められる。	2	1.3%
計	153	100.0%

<調査結果について>

調査によると、空き家の数は153棟であった。なかでも昔ながらの建物が多い麓地区及び弥彦地区で117棟、全体の76.5%を占めている。

また、比較的状态が良好で、今後の利活用が見込める空き家は122棟、79.8%と全体の約8割を占めている。その反面、特定空家の可能性が高い空き家は8棟、5.2%となっている。

(2) 一人暮らし高齢者世帯の現状

◇65歳以上の高齢者で単身の世帯:令和2年3月31日現在(住民基本台帳より)

地区名	世帯数		地区名	世帯数	
麓一区	12	麓地区 55	山崎	8	矢作地区 114
麓二区	21		中山	10	
境江	6		矢作	29	
村山	7		美山	11	
観音寺	9		荻野	1	
弥彦	80	弥彦地区 106	平野	2	計 275
走出	16		紛穴	3	
上泉	10		川崎	5	
井田	10		大戸	18	
山岸	1		峰見	16	

※「桜井の里」や「ほがらか荘」、「グループホームこいて」などの施設入所者は除いた。

令和2年3月末時点での65歳以上高齢者単身世帯は275であった。同時点での弥彦村世帯数は2,748であるので、占める割合は10.0%であり10世帯に1つは高齢者単身世帯ということになる。

このような65歳以上高齢者単身世帯は、居住者が亡くなったり転出することにより空き家等になる可能性が高いと思われる。

3 空き家等の諸問題

これまでの調査や現状から、以下のような問題点が浮かび上がる。

(1) 空き家等の新規発生

- ・前述したとおり、高齢者単身世帯については、今後空き家等になる可能性が高い。

(2) 相続に関すること

- ・村外居住者が相続した場合、(世代が変わる毎に)当村との関係性が希薄となり、所有しているという認識がなくなっていく。
- ・相続放棄により所有者が不在となる。

(3) 管理に関すること

- ・所有者の財政事情により管理が行き届かない。
- ・所有者が遠方にいる場合、定期的な管理が行き届かない。
- ・所有者の怠慢による管理不全。

(4) その他

- ・活用方法がわからない、活用しようという意識がない所有者の存在。
- ・心情的な問題(現在は空き家とはいえ、思い出のある家を取り壊したり、売却することには抵抗を感じている。)

第3章 空き家対策の実施体制と方針

1 空き家対策の実施体制

(1) 庁内の実施体制

担当課	担当内容
建設企業課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等対策計画の策定、改正に関する事。 ・空き家の実態調査及び台帳の作成、整備に関する事。 ・空き家の相談窓口に関する事。 ・管理不全空き家に関する事。 ・特定空家に関する事。 ・空き家リフォーム助成事業に関する事。 ・空き家バンクの運営に関する事。 ・空き家の利活用対策に関する事。 ・衛生上有害な空き家（ごみ、動植物など）に関する事。 ・その他空き家に関する事全般。
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・移住希望者への空き家の利活用に関する事。 ・集落、町内会からの空き家に関する要望に関する事。
防災・情報対策課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の火災予防、防犯対策に関する事。
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税などの税に関する事。 ・相続や登記、空き家の所有者情報の提供に関する事。 ・窓口での空き家対策等の情報提供に関する事。
住民課	<ul style="list-style-type: none"> ・窓口での空き家対策等の情報提供に関する事。
福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者に対する啓発に関する事。 ・福祉施設での空き家の活用に関する事。
農業振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・新規就農者対策での空き家の利活用に関する事。 ・6次産業化施設整備支援に関する事。
観光商工課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗の利活用に関する事。 ・空き家を活用した起業への支援に関する事。 ・金融機関や商工会などの関係機関との連絡調整に関する事。
教育課	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代による空き家の活用に関する事。 ・小中学校通学路等における情報提供に関する事。

(2) 庁内の連携・検討体制の構築

空き家対策については、関係する部署が庁内を横断し取り組む必要があるため、「弥彦村空き家等対策庁内検討委員会」(平成29年3月23日要綱第13号)を随時開催する。

「弥彦村空き家等対策庁内検討委員会」

1 構成委員

- ・産業部長
- ・建設企業課長
- ・総務課長
- ・税務課長
- ・住民課長
- ・福祉課長
- ・観光商工課長
- ・防災・情報対策課長

2 検討事項

- ・関係各課による情報共有及び対策の実施体制の検討
- ・空き家対策協議会での協議内容について
- ・その他、空き家対策に関して必要な事項について

(3) 空き家対策協議会の設置

法第7条に基づく協議会を設置し、次の項目について協議を行う。

1 協議事項

- ・弥彦村空き家等対策計画に関すること。
- ・特定空家等の判断及び措置の実施に関すること。
- ・空き家等に関する施策の検討と実施状況の検証に関すること。

(4) 連携体制の整備、推進

平成30年12月18日に以下の団体と締結した「弥彦村における空き家等の対策に関する協定」に基づき、関係機関と連携し対策を進めていく。

「弥彦村における空き家等の対策に関する協定」締結者一覧

- ・除草、樹木の剪定、空き家の管理に関すること
公益社団法人 弥彦村シルバー人材センター
- ・建物の改修、管理に関すること
弥彦村建築業組合
- ・建物の解体、改修、除雪等に関すること
弥彦村建設業協同組合
- ・空き家の有効活用、不動産取引に関すること
公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会
- ・不動産登記、相続、成年後見、財産管理に関すること
新潟県司法書士会

2 空き家対策の方針

本計画の対策の方向性は以下のとおりである。

施策の方針		対策の方向性
◇発生予防	住民の意識の向上による空き家の発生予防	居住段階から空き家にならないよう意識付けを行うとともに、空き家リフォーム助成事業などの支援により、住宅を長く利用する意識を定着させる。 また、適切な相続や登記を呼びかけ、管理されない空き家の発生を防止する。
◇適正管理	所有者等による管理意識の向上と適正管理の促進	所有者等による管理意識を向上させるため、広報誌やホームページなどを活用し情報提供を行う。また適正な管理を促すため、併せて有効な情報提供を行う。
◇利活用対策	空き家の利活用による地域活力の向上	利用可能な空き家については、空き家バンクなどを積極的に活用し、空き家の再生を図る。
◇管理不全空き家対策	適切な措置の実施による安全・安心な街づくり	所有者自らによる除却を支援するとともに、行政による指導や処分を適切に行い、管理不全空き家による諸問題の解消を目指す。

3 空き家対策の対象地域

弥彦村全域とする。

4 対象となる空き家の範囲

法第2条に規定する「空家等」とする。

なお、対象とする空家等は、店舗、事務所、倉庫等も含むこととなるが、居宅を優先して取り組むものとする。

5 計画期間

計画の期間は、令和3年度から令和7年度とするが、法制度の改正や社会情勢の変化など必要に応じ見直しを行う。

第4章 具体的な対策

1 相談体制の整備

相談窓口を建設企業課内に設置し、空き家所有者や住民からの相談に対応する。

なお、相談内容に応じ関係部署と連携して対応するとともに、必要とあらば「弥彦村における空き家等の対策に関する協定」の締結先を紹介するものとする。

2 適切な管理の促進

空き家の管理は、法第3条において、「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されており、所有者（管理者）自らが適切な管理を行うことが求められており、また当該空き家に関する諸問題についても当事者自らが解決することが原則である。

（1）所有者等の意識向上

空き家の管理、及び周辺に悪影響を及ぼさないことなどを、以下により周知・啓発を行う。

「周知・啓発の方法、及び内容」

- ・所有者等の管理原則の周知
- ・管理や利活用の促進、情報提供
- ・適切な相続等に関する呼びかけや情報提供
- ・村広報誌、ホームページの利用
- ・パンフレットの配布や回覧

（2）適正管理に関する支援

空き家の老朽化を防ぐためには定期的な維持管理が必須であるが、所有者の立場に立ってみると、空き家の維持管理を行うことは多大な負担である。特に居住地が遠方であればその負担はさらに増大する。そのため、所有者が適正に維持管理できるよう、シルバー人材センターなどの協定先を紹介するなど情報提供に努めるものとする。

3 管理不全空き家及び特定空家等への対応

(1) 管理不全空き家に対する初動対応

住民からの相談や通報、または村による実態調査などにより管理不全空き家を把握した場合は、村職員による外観調査や周辺住民への聞き取り調査を行い、空き家の状態や周辺への影響の把握を行う。また、立入調査の実施についても検討し必要とあれば実施する。

その結果、改善が必要な場合は、所有者に対し適正な管理を行うよう通知を行い、所有者自らによる改善を促す。

(2) 特定空家等の判断

所有者等に対し改善を促したにも関わらず状況が改善しない場合や、危険度及び切迫性が極めて高いと認められる空き家については、所有者等へ引き続き改善を促すとともに、特定空家等に該当するか検討を行う。

なお、特定空家等に該当するか否かの判断については、国土交通省「特定空家等に対する措置」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）に基づき村長が決定する。

(3) 特定空家等に対する措置の実施

(ア) 助言・指導（法第14条第1項）

特定空家等となった空家等について、その状態を改善するための措置を講じるよう指導又は助言を行う。

(イ) 勧告（法第14条第2項）

助言・指導を行っても改善されないと認められる場合、相当の猶予期間を設け必要な措置をとるよう勧告を行い、当該空家等に係る土地については、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する。

(ウ) 命令（法第14条第3項）

勧告を受けた者が正当な理由なく必要な措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、その者に対し相当の猶予期間を設け勧告の措置をとるよう命令することができる。

(エ) 行政代執行（法第14条第9項）

命令を受けた者がその措置を履行しないとき、または履行してもその措置が十分でない場合、行政代執行法の定めるところにより代執行することができる。

(オ) 略式代執行（法第14条第10項）

必要な措置を命令しようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において命令の措置を行うことができる。

4 空き家の利活用

(1) 空き家バンク

空き家バンクにおける取り引きを活性化させるためには、バンクへの登録物件を増やすことが重要であるため、次の取り組みを行うものとする。

(ア) 空き家等所有者に対する啓発活動

(広報やひこ、ホームページ、回覧板、各種イベントなどで周知)

(イ) 空き家等所有者への定期的な意向調査、及び登録への勧誘

(ウ) 商工会や金融機関との連携

(2) リフォームの推進

リフォームを適切に行うことにより住宅機能を再生し、売買及び賃貸の促進を図る。

(ア) 「弥彦村空き家住宅リフォーム助成金」の活用

(イ) 「弥彦村空き家家財道具等処分費補助金」の活用