

佐渡市空家等対策計画【概要版】

平成30年3月 作成



計画策定の主旨

近年、人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い、全国的に空家問題が顕著化しており、佐渡市においても空家等に対する苦情や問い合わせが多くなっています。

国では、全国的に適切な管理が行われない空家等が深刻な社会問題となってきたことを受け、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を施行し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進しています。

佐渡市でも、空家等の増加やそれらがもたらす問題は、市民生活の安心と安全を確保するうえで重要な課題であることから、「佐渡市将来ビジョン」や「佐渡市環境基本計画」においても対策の推進が掲げられており、空家等対策の方向性を明確化し、効果的、効率的に推進していくとともに、広く市民に周知を図るため「佐渡市空家等対策計画」を策定しました。

計画期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間です。なお、社会情勢の変化などにより中間時期に計画の見直しを検討します。

本計画の対象地区は、佐渡市全域とします。

対象とする空家等は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条に規定する「空家等(下欄☆参照)」とします。また、今後「空家等」となるおそれのある建築物も対象としています。

☆ 「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ものを含む。)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。(第2条第1項)

☆ 「特定空家等」とは、

- ① 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にある空家等をいう。(第2条第2項)

空家等対策の推進に関する特別措置法の概要より

空家等の現状と課題

1 空家等の現状

空家数は全国的に増加の傾向で、平成25年の住宅・土地統計調査によると、全国の空家率は13.5%と過去最高になっています。また、新潟県の空家率は同調査において13.6%でした。

佐渡市内の空家数は、平成20年の調査から増加しており、空家率も20.3%と全国および新潟県に比べて高くなっています。

	全 国		新 潟 県		佐 渡 市	
	H20	H25	H20	H25	H20	H25
総住宅数	57,586,000	60,628,600	929,700	972,300	29,240	28,580
空家数	7,567,900	8,195,600	112,800	132,000	5,200	5,810
空家率	13.1%	13.5%	12.1%	13.6%	17.8%	20.3%

資料：総務省統計局「各年住宅・土地統計調査結果」

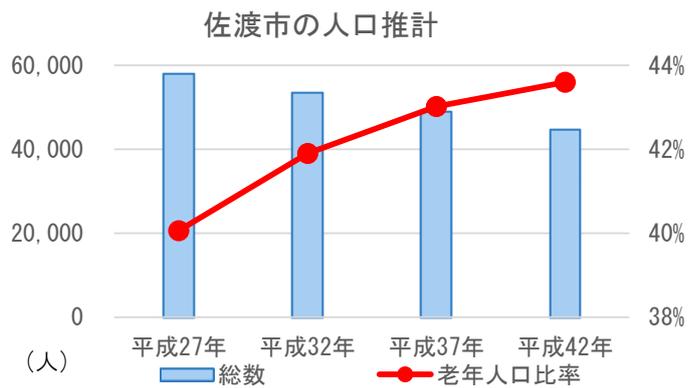
2 空家等の発生要因

(1) 人口減少と高齢化

本市の人口は年々減少しており、年齢別人口の割合では、老年人口は上昇しています。今後、人口減少並びに高齢化により、多くの空家等が発生すると考えられています。

(2) 高齢者のみ世帯の増加

高齢者のみ世帯の増加による単身世帯の増加傾向も空家等が発生する要因と考えられます。



資料：国立社会保障・人口問題研究所「将来人口推計 (H25年3月推計)」

3 空家等がもたらす問題

(1) 周辺地域へもたらす問題

「安全上の問題」、「生活・衛生上の問題」、「防犯上の問題」、「景観上の問題」などがあります。

(2) 空家等所有者等の問題

問 題	主 な 内 容
心理的な問題	遠方に居住しており、管理責任意識を持ちにくい
	相続人が多数存在し権利関係が複雑
	盆や正月の帰省時に利用するため手放すことに抵抗感がある
	近隣住民の目が気になり抵抗感がある
経済的な問題	家財道具を残しているため手放しにくい
	改修、除却費用を負担する余裕がない
身体的な問題	宅地について、固定資産税住宅用地特例が適用されている場合、除却により固定資産税の負担が増加することがある
	施設入所や長期入院等によって管理できない

4 課題

(1) 所有者意識の課題

相続が適切に行われなかった結果、財産処分意思決定が困難になることなどが課題です。誰が、どのように管理していくかを話し合い、適切に管理するという意識が低いことも課題です。

(2) 空家等対策の推進体制の課題

空家等の問題は地域の課題でもあります。

相談窓口など、空家等対策を総合的に推進するための体制の構築が課題です。市外からの移住や市内での住み替えの相談など、希望に沿った住宅を確保できるよう、空家等の物件情報を収集、公表して、仲介支援を行う体制をより充実させることも今後の課題です。

(3) 所有者等により適切な管理が行なわれていない空家等の課題

住宅が密集した古くからの市街地などでは、再建築が困難なために、空家となり老朽化が進行する場合があります。こうした空家等に対する市民の不安を解消するために、管理不全な空家等を是正していくことが課題です。

1 所有者管理の原則

空家等は、財産権や所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則です。空家等が原因で被害にあった場合などの民事上の事件についても、当事者同士で解決を図ることが原則となります。

2 多様な主体との協力・連携による対策

管理不全な空家等について、地域及び関係機関等と連携して、法に基づき所有者等に適切な管理を行うよう促すとともに、空家等の活用と流通を促していきます。

空家等対策に関する 基本方針

3 管理不全空家等への対応

市民の生命、身体または財産への危険防止のため、市による緊急措置や危険排除の実施が必要であると判断した場合、法に基づき、空家等に対して必要最小限の範囲で措置を講じます。解体が前提ではありません。

4 世界遺産登録に向けた取組

本市は世界文化遺産登録を目指しており、町並みの保存や歴史的建造物の保存と活用並びに景観に配慮した建築物への対応を推進していきます。

空家等対策の取組

空家等対策は、状態に応じた4つの段階で総合的に推進していきます。

居住中	1 空家等の発生抑制	
	(1) 空家等実態調査の実施 (2) 市民への情報発信(適切な管理、支援制度等) (3) 地域への啓発活動の検討 (4) 関係機関と連携した将来空家等となる可能性のある建築物に対する相談体制の構築 (5) 町並みや歴史的建造物の保存	
良好 空家の状態	2 空家等の流通・活用促進	
	(1) 空家等を活用するための対策 (2) 関係機関と連携した流通の促進の取組	
不良	3 管理不全な空家等の防止・解消	
管理不全状態	(1) 自治会など地域における取組に対する支援 (2) 特定空家等に対する措置 (3) 既存法に基づく措置 (4) 緊急対応措置の検討 (5) 除却に対する支援制度(★)	
跡地活用	4 空家等に係る跡地の活用	
跡地の活用	(1) 地域での公共的管理と利活用 (2) 跡地を活用するための対策	

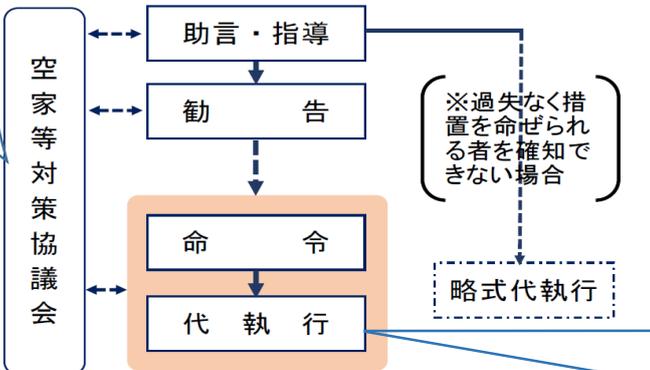
(★) 老朽危険廃屋対策支援事業

- 周囲へ悪影響を及ぼす空家等の解体撤去経費を支援します。ただし、建て替えを目的としないこと。
- 補助金申請の時期や補助率などの詳細については、相談窓口までお問合せください。

Q.空家等対策協議会とは？

空家等に関する施策の総合的かつ計画的な推進に当たり、広く有識者、市民等からの意見、助言等を求めるための組織です。

構成員は、市長のほか弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士、宅地建物取引業者など空家等対策に関係の深い方々です。



Q.代執行とは？

行政代執行法に基づいて空家等による周辺の生活環境などの保全のため必要かつ合理的な範囲内で、所有者等に代わって市が対応措置を行うことです。要した一切の費用は所有者等に請求します。

※所有者等と連絡がとれない場合は、略式代執行を行います。

空家等に関する対策の実施体制及び相談への対応

【空家等に関する相談窓口】

〒952-1292 佐渡市千種232

佐渡市市民福祉部 環境対策課 環境対策係

☎ 0259-63-3113 Fax 0259-63-2750 E-mail u-taisaku@city.sado.niigata.jp

◆ 空家等に関する対策の実施体制

国や県及び佐渡市空家等対策協議会並びに空家等対策に関係のある機関等と密接に連携し、空家等に関する対策に取り組みます。

◎ 土地家屋調査士会佐渡支部

土地家屋調査士による無料登記相談(予約制)

- ・固定資産税は納めているが建物の登記がされていないようだ
- ・増改築しているが登記と大きさ等が違うようだ
- ・先代の登記名義の現存しない建物登記がある など

☎0259-52-6252 (平日・午前9時～午後5時)

◎ 司法書士会 佐渡支部

- ・空家にしないための家族信託の手続サポート
- ・遺言・任意後見の手続サポート
- ・その他、空家に関する法律相談 など

◎ 佐渡建築士会

- ・建物が利活用できるか否か等の判断
- ・構造が心配? 耐震診断でのアドバイス
- ・その他、解体・修理・補修のアドバイス など

◎ 宅地建物取引業協会新潟支部 佐渡ブロック会

- ・空家・空地の管理、賃貸、売買のご相談
- ・空家、空地の有効活用へのご相談

◎ 新潟地方法務局 佐渡支局

◎ 佐渡地域振興局 地域整備部 建築課



いろいろな活用の可能性があります

「佐渡市空家等対策計画」は、佐渡市ホームページからもご覧いただけます。

https://www.city.sado.niigata.jp/admin/vision/akiya_2017/akiya_2017.pdf