

胎内市空き家等対策計画（概要版）

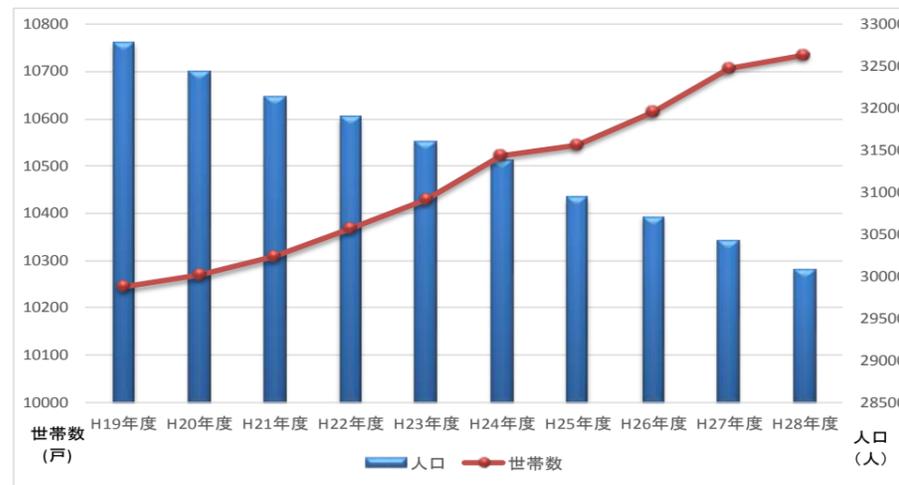
平成 30 年 4 月 1 日

1. 空家等の現状と課題

① 胎内市の人口・世帯数の推移

本市の人口は、平成 17 年 9 月の合併時の 33,360 人から減少傾向にあり、平成 19 年度から平成 28 年度までの間で、年平均 0.96% の減少が続いている。世帯数については、年平均 54 世帯数の増、0.5% 程度の増加傾向にあり、人口減少と核家族化が進行している。

胎内市の人口、世帯数の推移（住民基本台帳より）



② 胎内市の空家の現状

住宅数及び空家戸数（平成 25 年住宅・土地統計調査より）

	住宅総数	居住宅数		その他住宅	
		空家数	空家率	空家数	空家率
全国	60,631,000	8,196,400	13.52%	3,183,900	5.25%
新潟県	972,200	132,000	13.58%	70,300	7.23%
胎内市	11,660	1,710	14.67%	580	4.97%

※その他住宅とは、居住宅の空家数の内、転勤や入院など長期に不在となっている空家のことをいう。

管理不全空家戸数（平成 27 年度胎内市空家実態調査より）

	調査地区数	調査件数	損傷状況		
			危険空家	大規模修繕が必要な空家	小規模修繕が必要な空家
中条地区	41行政区	137軒	23軒	37軒	77軒
乙地区	18行政区	81軒	20軒	15軒	46軒
築地地区	11行政区	53軒	13軒	15軒	25軒
黒川地区	29行政区	75軒	12軒	20軒	43軒
地区全体	99行政区	346軒	68軒	87軒	191軒

③ 空家対策を実施するための課題

各種面から課題

制度上の課題	運用上の課題	所有者側の課題
所有者財産であることから、法的手続きに時間を要する。	関係部署の情報共有が十分でない。	所有者(管理者)の管理する認識が不足している。
所有者が特定できない場合の相続手続等の対応が困難。	早期の段階で情報の把握、収集が困難。	所有者(管理者)の事情により対応に時間を要する。
固定資産税の住宅用地特例による住宅放置。	相談部署が各所にわたり情報共有の窓口機能が弱い。	所有者(管理者)による除却等の費用の問題。

2. 計画の基本的方針

① 計画の位置付け

この計画は、空家法第 6 条の規定に基づく計画であり、本市の空家等対策の基礎となるものである。

計画の推進にあたっては、第 2 次胎内市総合計画に掲げる「自然が活きる、人が輝く、交流まち“胎内”」の基本理念による一施策として、「胎内市空き地、空き家等の適正管理に関する条例」第 4 条に基づき策定するものである。

② 計画の対象地域及び対象空家等の種類

対象地区は胎内市全域とする。対象とする空家等の種類は、空家法第 2 条第 1 項に規定された「空家等」及び空家法第 2 条第 2 項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。重点的に対象とする空家等の種類は、居住用の管理不全空家等が多いことから、一戸建ての住宅（倉庫を含む。）及び併用住宅とする。

③ 計画の期間

空家等対策計画の計画期間は、平成 30 年 4 月から平成 39 年 3 月までの 9 年間とする。

社会情勢等の変化や胎内市第 2 次総合計画及び関係法令等の改正等、必要に応じて見直していくものとする。

※「空き家」と「空家」の記載について

・「空き家」と「空家」の記載については法律用語と一般名称が混在することから「空家」とした。ただし「空き家バンク」、「空き家等対策計画」及び「胎内市空き地、空き家等の適正管理に関する条例」については「空き家」を用いた。

3. 対策に関する基本的な方針

① 取組姿勢

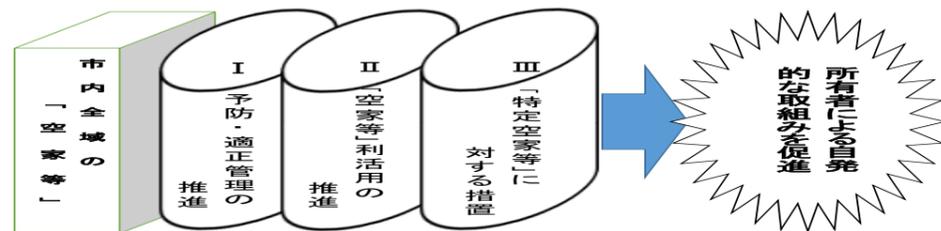
空家等によって発生する問題は多岐にわたり、地域住民の生活環境に重大な影響を与えることから、本市が取り組む重点課題として中長期的な方針を示すこととする。

- I 空家等の管理は、その所有者等が自らの責任において適正な管理を行うことが原則である。
- II 本市及び関係機関の連携により、公共公益的観点から空家等の問題を積極的に取り組む。

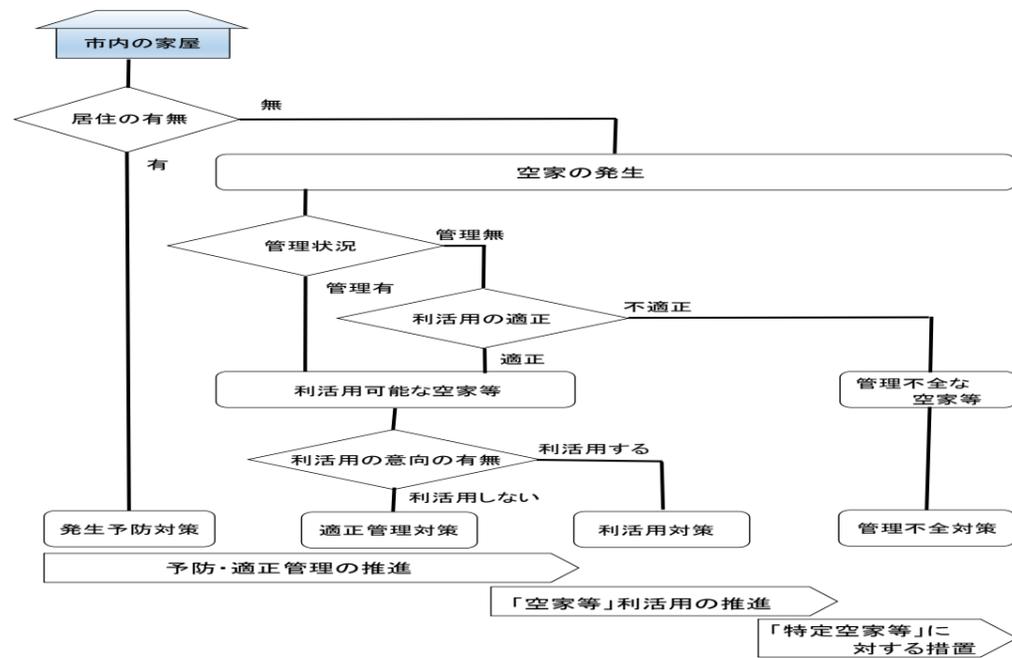
② 取組方針

- I 予防・適正管理の推進
- II 「空家等」利活用の推進
- III 「特定空家等」に対する措置

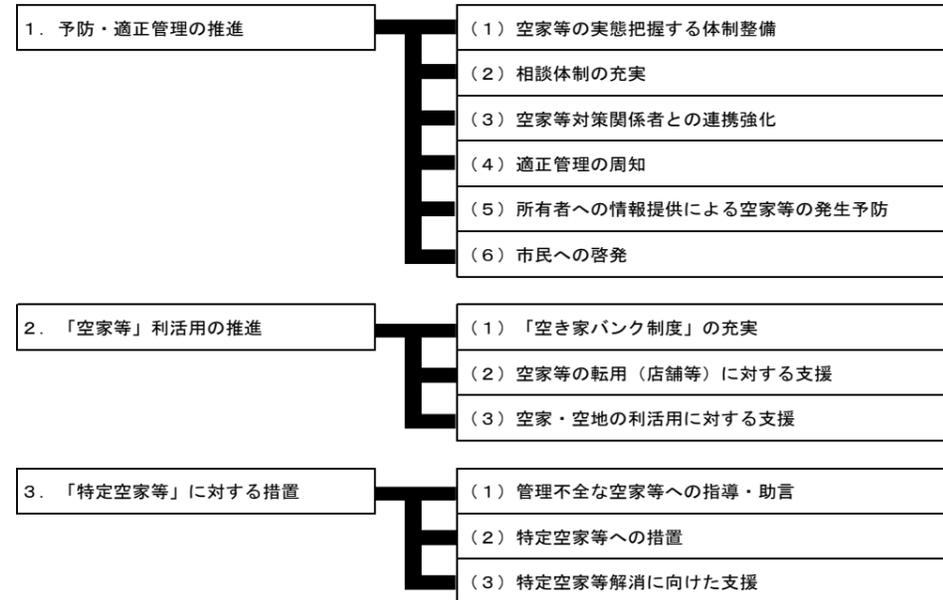
基本方針



基本方針フロー



施策の体系



4. 計画の推進

① 空家等対策の推進体制の整備

空家等に関する問題は、市民の生活環境に密着したものであり、また、専門的知識が必要となることから、市民及び専門的知識を有する委員で構成される空家等協議会と連携をとりながら対策を推進していく。

② PDCAサイクルによる計画の推進

実施にあたっては、手法や効果を適宜評価し改善して行くことが重要であることから、PDCAサイクルによって具体的施策を推進していく。

事業の重要性から、計画の進捗状況とその状況を検証し、結果を公表する。

※1 PLAN（策定）→DO（運用）→CHECK（評価）→ACTION（見直し）を繰り返す手法

※「特定空家等」となる基準（空家法第2条）

- 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がある状態
- ②そのまま放置すれば、著しく衛生上有害のおそれがある状態
- 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

※「空き家」と「空家」の記載について

・「空き家」と「空家」の記載については法律用語と一般名称が混在することから「空家」とした。ただし「空き家バンク」、「空き家等対策計画」及び「胎内市空き地、空き家等の適正管理に関する条例」については「空き家」を用いた。