

第2章 空き家等の現状と課題

1. 空き家等の現状

(1) 全国の現状

平成25年 住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は約6,063万戸であり、5年前の平成20年と比べ約304万戸（5.3%）増加しています。また、空き家数も約820万戸と約63万戸（8.3%）増加しており、空き家率は過去最高の13.5%となっています。

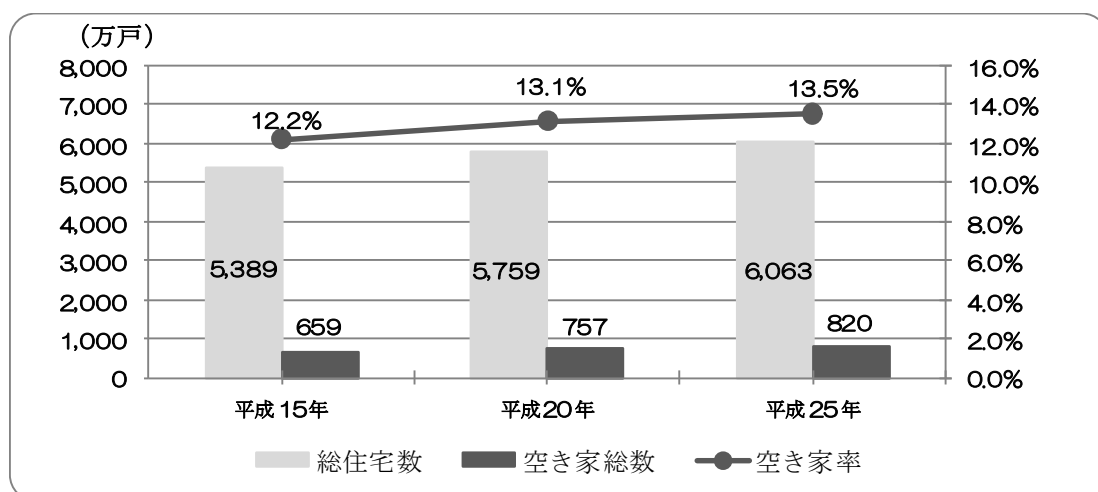


図2-1 全国の空き家数・空き家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

(2) 新潟県の現状

新潟県では、平成25年の総住宅数が972,300戸、空き家数が132,000戸であり、空き家率は全国とほぼ同数の13.6%ですが、増加率が高い傾向となっています。

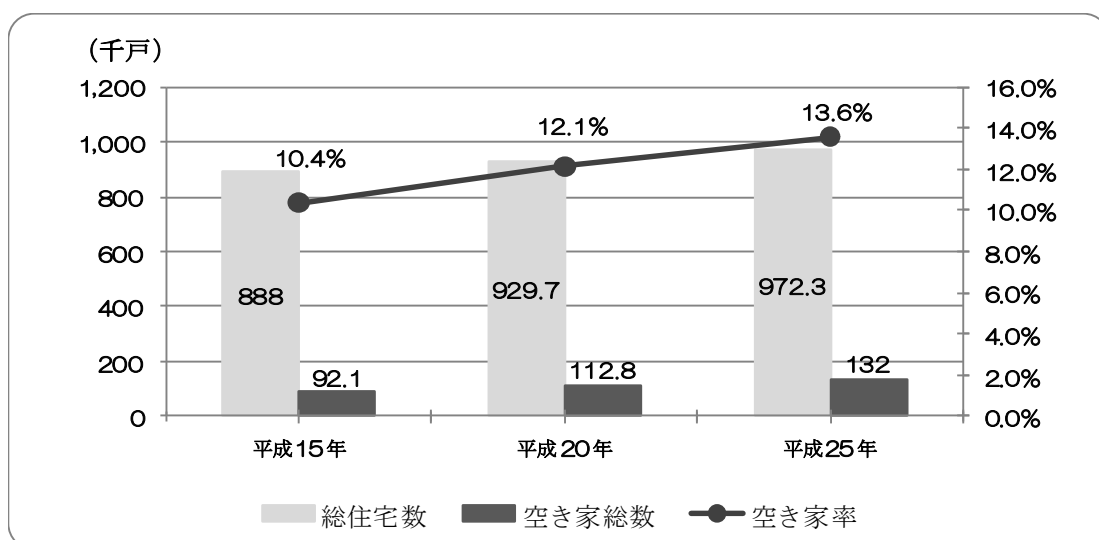


図2-2 新潟県の空き家数・空き家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

(3) 村上市の現状

本市の平成25年住宅・土地統計調査では、総住宅数が24,600戸、空き家数が3,070戸であり、空き家率は12.5%となっているものの全国や新潟県の平均値よりは、やや低くなっています。

村上市の人口は、平成20年の合併時から10年間で約9千人減少しており、平成27年度に策定した村上市人口ビジョンでは、平成42年(2030年)に人口5万人を下回ることが予想されています。さらに、老年人口は平成32年をピークに減少に転じることが予想されていますが、その減少は緩やかであることから、しばらくは高齢化率が増加を続けるものと考えられます。

その一方で世帯数は、合併時からほぼ横ばいで推移しており、単身または核家族世帯等が増加している傾向が読み取れます。

表2-1 総住宅数及び空き家総数 (出典：住宅・土地統計調査)

平成25年	総住宅数(戸)	居住宅数	
		空き家総数(戸)	空き家率(%)
全国	60,628,600	8,195,600	13.5%
新潟県	972,300	132,000	13.6%
村上市	24,600	3,070	12.5%

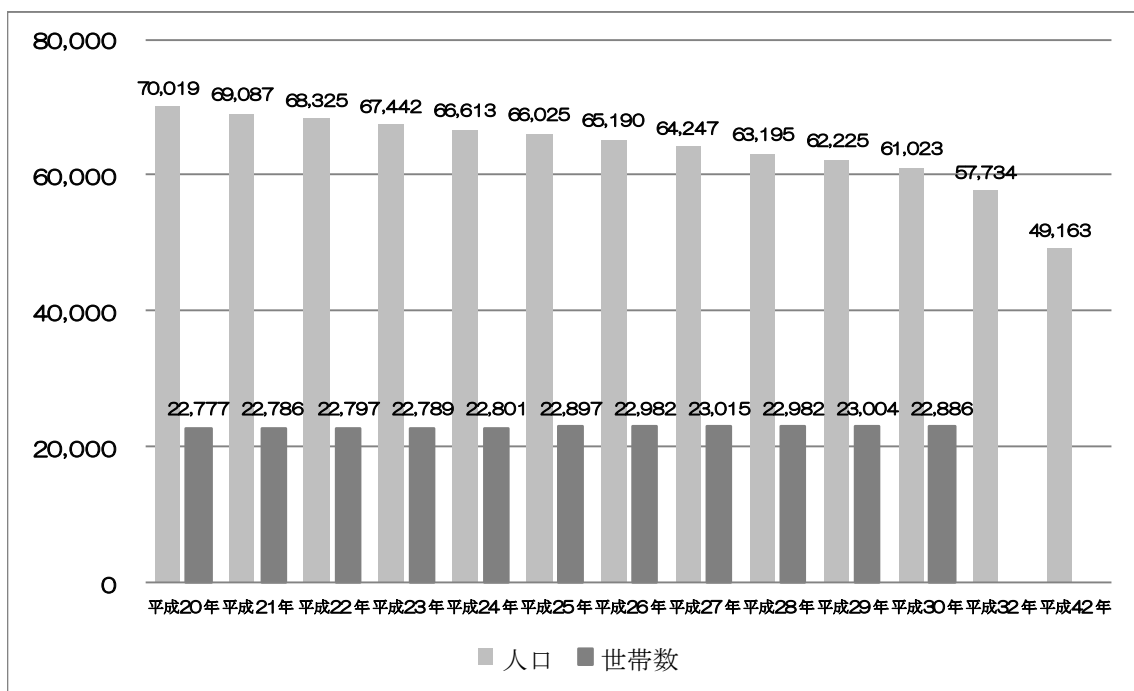


図2-3 村上市の人口の推移と将来予測

※将来人口予測値は、「平成27年度村上市人口ビジョン」参照。(H27年度 社人研推計に準拠)

※将来世帯予測値は、データなし。(平成32年以降は減少傾向と思われる)

※地区別人口・世帯の将来予測値は、統計データがないため記載されていない。

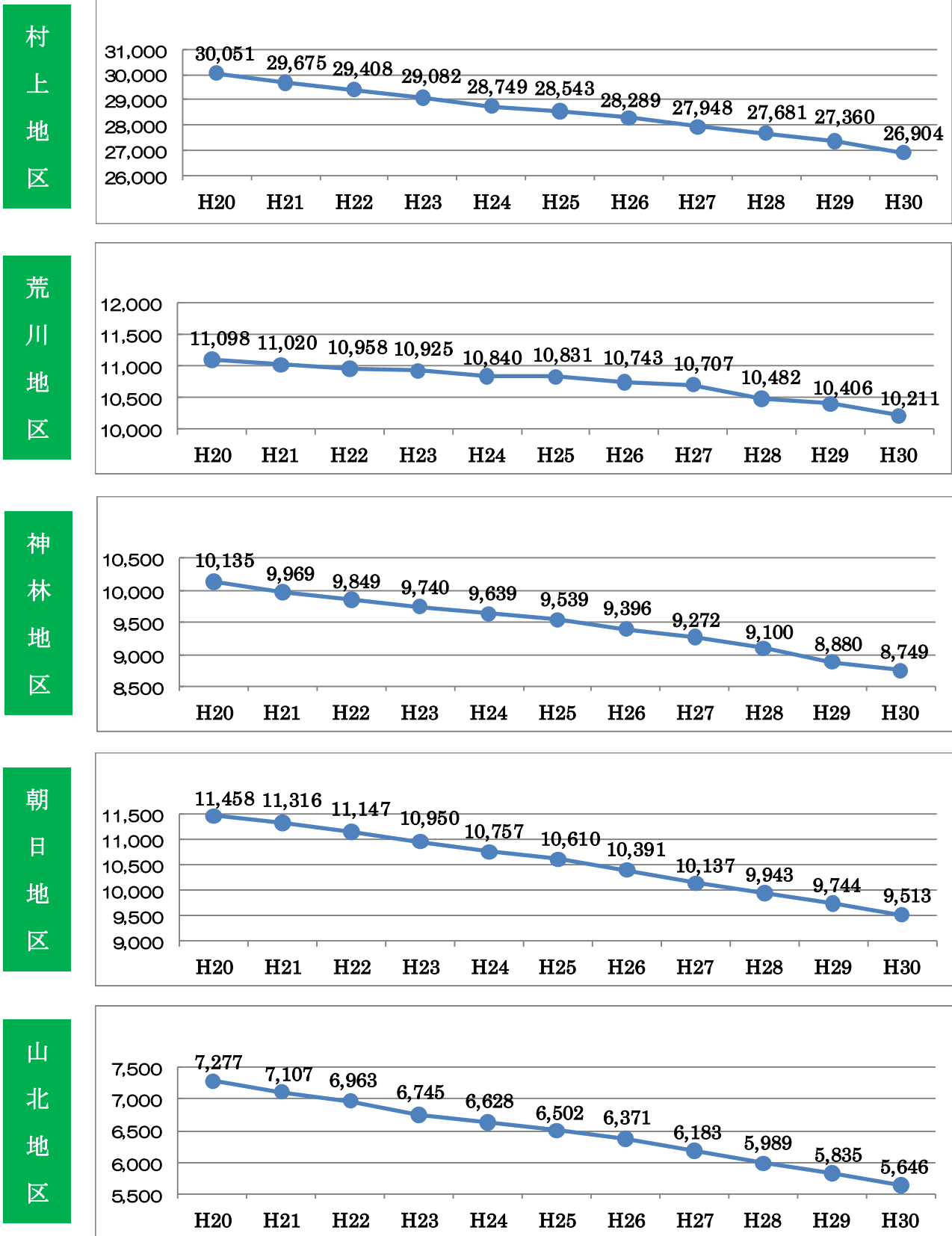
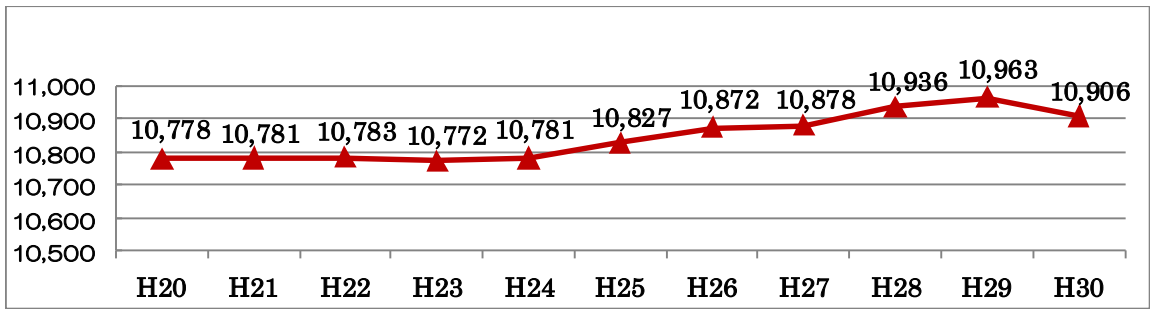


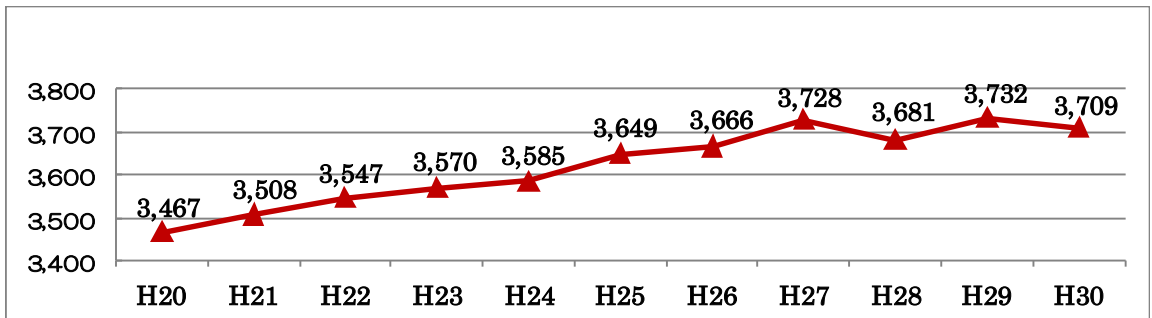
図2-4 村上市の地区別人口推移

※平成20年と平成30年の人口を比較し、人口の減少率が高い順に、山北地区22.4%、朝日地区17.0%、神林地区13.7%、村上地区10.5%で、最も減少率が低いのは荒川地区の8.0%です。

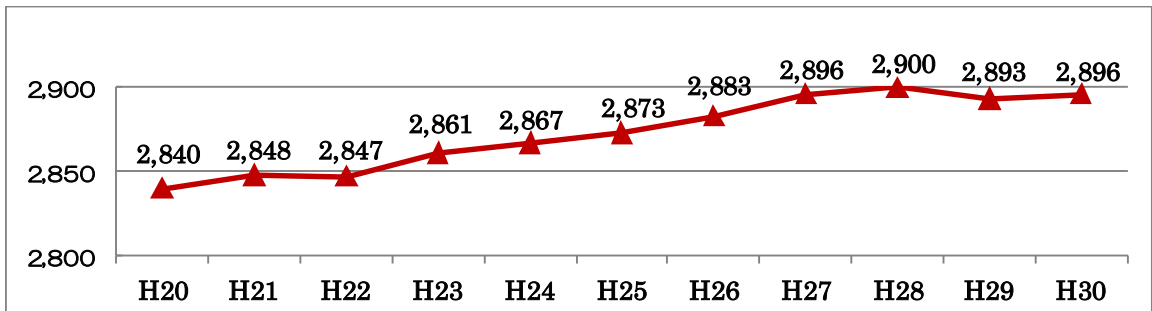
村上地区



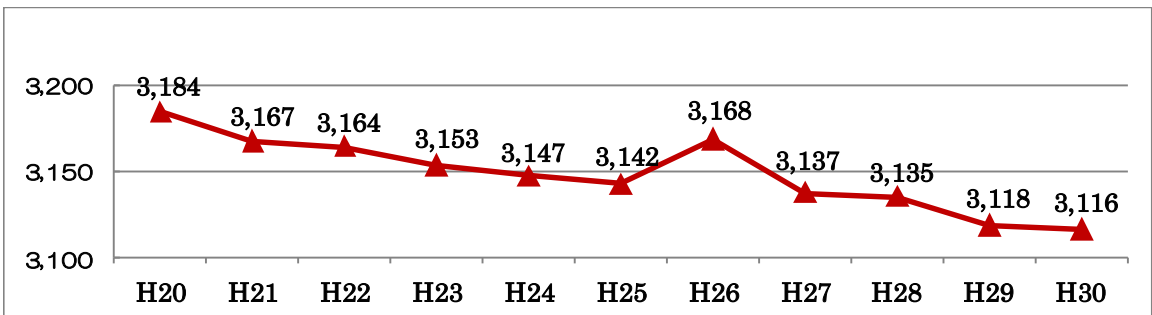
荒川地区



神林地区



朝日地区



山北地区

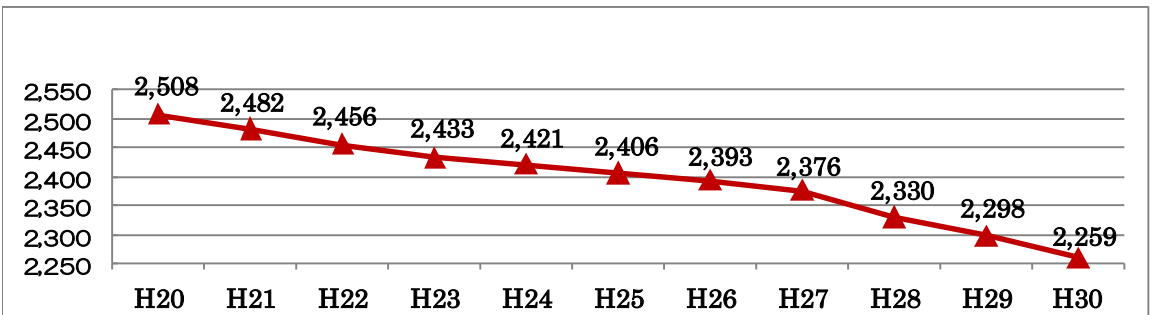


図 2 - 5 村上市の地区別世帯数推移

※平成20年と平成30年の世帯数を比較し、世帯数が増加傾向にあるのが、荒川地区7.0%、神林地区2.0%、村上地区1.2%です。
 反対に減少傾向にあるのが、朝日地区▲2.1%、山北地区▲9.9%です。

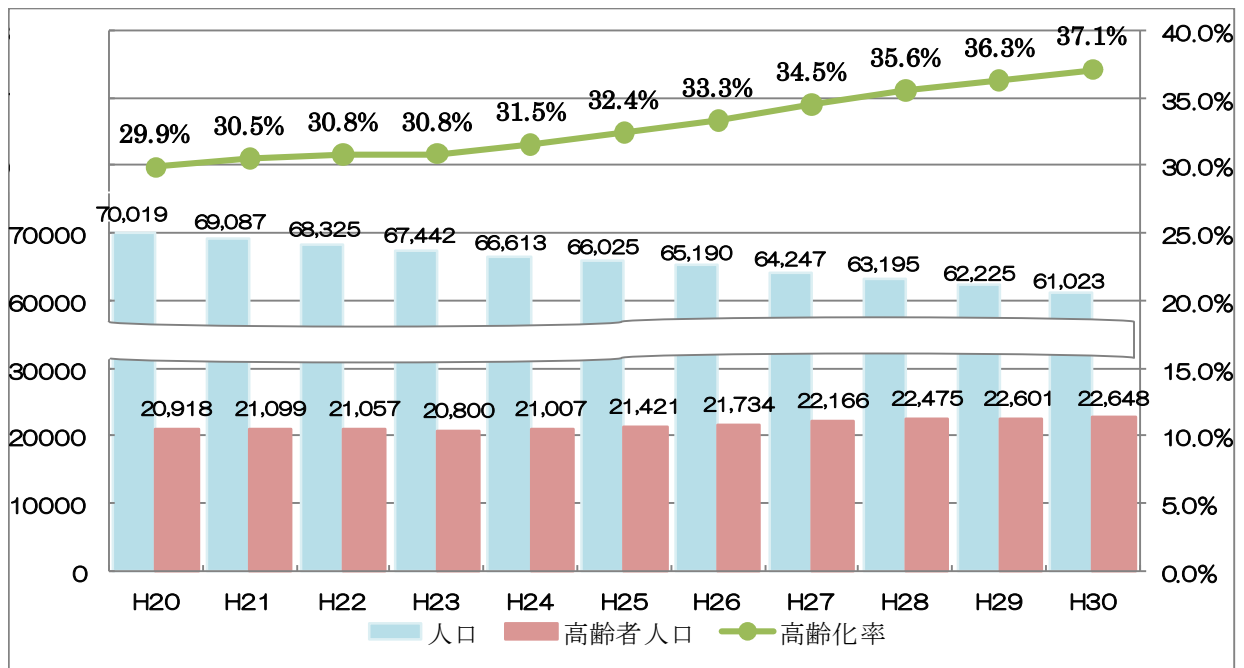


図 2-6 人口、高齢者（65歳以上）人口及び高齢化率の推移

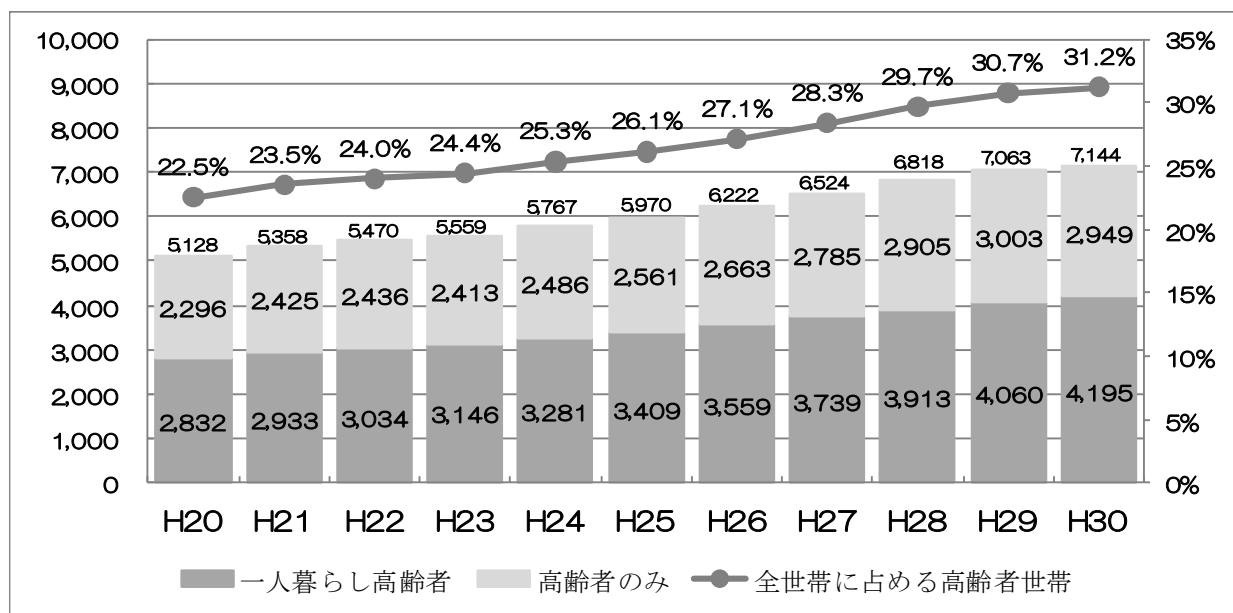


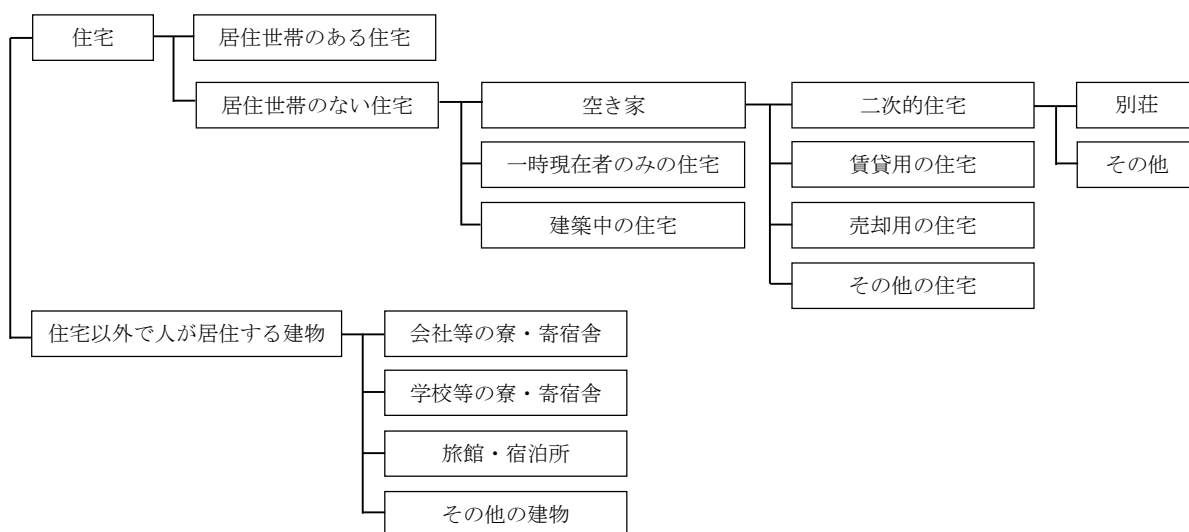
図 2-7 高齢者のみの世帯と全世帯に占める割合

人口については、年々減少傾向ですが、高齢者人口は少しずつ増加しているため、高齢化率は、上昇を続けています。

また、人口の減少に対して世帯数はほぼ横ばいであり、高齢者のみの世帯が増加を続けていることは、若い世代が利便性の高い地域に新たに家を建て、両親等と別居することによる高齢者の世帯が増加する要因となっていることが考えられます。

こうした動きが続いている状況では、今後も高齢者の世帯は増加するものと見込まれ、将来的に更に多くの空き家が発生することが見込まれます。

参考:住宅・土地統計調査による住宅の種類



※住宅・土地統計調査は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、5年ごとに総務省統計局が行っている調査です。この調査の結果、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています。

※この調査は抽出調査のため、実際の数とは差異が生じます。

(4) 村上市の状態・実態

平成23年に市内全域の「居住を目的として建築されたが、居住していない住宅」や「店舗兼住宅（アパートは除く）」を対象に調査を行いました。行政区ごとに調査区域を分け、各行政区に住所を有する職員を調査員に選出し、町内区長や近隣住民からの聞き取り等により調査を行ったものです。

市全体の空き家件数（表2-2）は1,505件で、住宅数に対し空き家の占める割合は6.2%と高い数値を示していました。件数が最も多かった地区は村上地区の705件で、地区の中でも特に中心市街地における空き家件数が目立ちました。また、住宅数に対する空き家占有率の最も高い地区は山北地区の10.6%で、他の地区に比べても4.4%~6.7%高い数値でした。

この結果から、村上市では中心市街地の空洞化と、市街地から離れた中山間地域の過疎化が進展していると考えられます。

空き家の状況（表2-3）についての調査は、空き家の外観で判断したもので、内部状況は確認していないものの、市内全域では約半数の832件が「○；十分活用できる」との結果でした。「△；判断が難しい」では、活用するにも相当の修理・改修が必要と思われ「×；活用が難しい」に至っては、いわゆる「廃屋」に分類され、管理者が不在、所有者が管理していないなど、適切に管理されていない物件が多いと考えられます。

空き家の使用形態（表2-4）では、「1）；1年を通して不在」が最も多く、全体で865件と過半数以上を占めていました。

また、「2）定期的に利用（盆、正月など）」との回答では、主に盆・正月、地域の祭りなどの際に帰省（利用）している場合が多く、定期的に利用している物件では、管理が適切に行われているものが多く活用が可能と判断される物件が多くあります。1年を通して不在の物件については、管理者がいない、または近くにいないことが多く、老朽化が進み活用できない（＝廃屋）となるケースが多いと考えられます。

平成29年に空き家実態調査業務委託により、平成23年の調査で空き家と判断された対象物件及び調査後に近隣住民等の連絡や相談により空き家と判明した物件を主に、市内全域を対象に専門業者による空き家実態調査（表2-5）を行いました。

表2-2 空き家の件数（空き家調査：平成23年6月6日～6月30日）

地区名	空き家件数 (A)	H23.6.1 住基世帯数(B)	空き家占有率 (A) / [(A)+(B)]
村上地区	705	10,800	6.1%
荒川地区	144	3,561	3.9%
神林地区	157	2,850	5.2%
朝日地区	208	3,164	6.2%
山北地区	291	2,454	10.6%
合計	1,505	22,829	6.2%

表2-3 空き家の状況（空き家調査：平成23年6月6日～6月30日）

地区名	空き家 件数(A)	状況 (件)			状況 (割合%)		
		○	△	×	○	△	×
村上地区	705	440	183	82	62.4%	26.0%	11.6%
荒川地区	144	78	41	25	54.2%	28.5%	17.4%
神林地区	157	54	67	36	34.4%	42.7%	22.9%
朝日地区	208	70	70	68	33.7%	33.7%	32.7%
山北地区	291	190	55	46	65.3%	18.9%	15.8%
合計	1,505	832	416	257	55.3%	27.6%	17.1%

【 ○;十分活用できる △;判断が難しい ×;活用が難しい 】

表2-4 空き家の使用形態（空き家調査：平成23年6月6日～6月30日）

地区名	空き家 件数(A)	使用形態 (件)			使用形態 (割合%)		
		1)	2)	3)	1)	2)	3)
村上地区	705	425	157	123	60.3%	22.3%	17.4%
荒川地区	144	69	20	55	47.9%	13.9%	38.2%
神林地区	157	95	45	17	60.5%	28.7%	10.8%
朝日地区	208	118	40	50	56.7%	19.2%	24.0%
山北地区	291	158	102	31	54.3%	35.1%	10.7%
合計	1,505	865	364	276	57.5%	24.2%	18.3%

【 1);1年を通して不在 2);定期的に利用(盆、正月など) 3);その他 】

表 2-5 空き家実態調査（平成29年5月1日～10月31日）

地区名	空き家件数	空き家解消	更地 (取り壊し等)	合計
村上地区	377	302	95	774
荒川地区	163	0	0	163
神林地区	80	67	22	169
朝日地区	142	81	31	254
山北地区	208	80	52	340
合計	970	530	200	1,700

※管理不全な空き家については、上記調査結果から空き家件数970件中、約340件が外観目視ではありませんが、管理不全な空き家と判断されています。

2. 空き家等が及ぼす影響

(1) 防犯防災の問題

空き家等が放置されていることで、不特定者による不法侵入や放火などの犯罪率の上昇や、地域の防犯・防災力及びコミュニティの低下につながります。

(2) 生活環境の問題

空き家等の敷地へのゴミの不法投棄による悪臭、雑草や樹木の繁茂により動物の住処となったり、害虫が発生したりすることで環境衛生の悪化が懸念されます。

(3) 景観悪化の問題

長年放置された管理不全な空き家等があることで、その地域のイメージが悪くなり、せっかくの美しい町並みや景観が損なわれます。

(4) 安心安全の問題

老朽化が進んだ空き家等が、強風や大雪及び地震等で、建築資材等の剥離、飛散はもとより、損壊や倒壊による事故が起きる可能性があります。

3. 空き家等における課題

空き家等の現状やこれまでの問題を踏まえると、これから空き家等対策を推進していく上で、次のような課題が考えられます。

(1) 所有者の管理意識の問題

少子高齢化の進行や人口減少問題、核家族化の進行や高齢者のみの世帯の増加など、社会情勢の著しい変化により、空き家等が年々増加してきています。空き家等の中で、所有者（管理者）が管理責任意識を持ちにくい理由として、別に持ち家があって居住していない、相続人が多く相続手続きが進まない、遠方に住んでいるため管理が難しいなどがあげられます。

(2) 地域コミュニティの管理能力低下の問題

近隣住民との関係性が希薄化していることなどから、地域内の空き家等への関心が低く、実態や所有者等の把握が困難になってきています。そこには近隣トラブルに巻き込まれたくないなどの理由から、地域で解決するという行政の補完的機能が失われていることも考えられます。

(3) 空き家等の利活用促進の問題

平成23年度から始めた本市の空き家バンク制度により、空き家等の有効活用には一定の効果をあげていますが、現在は市外からの移住者を対象としての売買契約のみで運営していることもあり、さらに空き家等を有効活用するためにも賃貸契約も含め地域住民への提供が必要と考えられます。

(4) 管理不全な空き家等の問題

平成25年7月に「村上市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、この間、管理不全な空き家等の所有者（管理者）に適切な管理を行うよう指導・助言をして来たことにより、少しずつではありますが、管理不全な空き家等の解消につながってきております。しかしながら、それ以上に管理不全な空き家等が増加しているため、今後は空き家等対策計画に沿った更なる対応が必要と考えられます。

<事例1>

Q.隣家が空き家となり、適切な管理も行わず倒壊等の危険が想定される状況であるが、お金がないといって所有者が何もしてくれない状況が続いています。

A.このような場合は、隣家住民が空き家の所有者に対して「妨害排除請求訴訟」を起こされるケースが想定されます。

<事例2>

Q.相続人全てが相続放棄をしたが、市から空き家の適切な管理を行うよう文書等で連絡がきた。相続放棄をしても管理を行わなければいけないのか。

A.相続放棄をしたからといって、被相続人の相続財産から発生する問題について完全に責任を免れるわけではありません。民法940条では、次の管理者（相続人）が管理を始めるまでは、相続放棄をされた方々で管理をしなくてはならないとなっています。

(5) 地域特性の問題

本市では、市街地や中山間地域、歴史的町並みなど、それぞれの地域特性があるため、それぞれの地域特性に合った空き家等対策を講ずる必要があります。

(6) 情報発信・啓発及び相談窓口の周知

本市のホームページや広報紙により、空き家等の適切な管理についての情報発信・啓発活動に取り組む必要があります。

また、相談窓口としては、市民課生活人権室及び各支所地域振興課市民生活室において、窓口や電話等での空き家等に関する相談対応を実施しているほか、新潟県司法書士会下越支部村上地区や新潟県宅地建物取引業協会村上支部など各種専門団体と連携した相談会を検討し、周知を図る必要があります。

第2章 空き家等の現状と課題（要旨）

◆ 国県の現状

平成25年の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家率は過去最高の13.5%、空き家数約820万戸で、5年前の平成20年と比べ約63万戸（8.3%）増加しています。

新潟県の空き家率も全国とほぼ同率の13.6%で、空き家数13.2万戸となっています。

◆ 村上市の現状

- 平成25年の住宅・土地統計調査では、本市の総住宅数は24,600戸、空き家数3,070戸で、空き家率は12.5%となっているものの、全国や新潟県よりは低くなっています。
- 平成23年に行った市内全域での一戸建て住宅の調査では、1,505戸の空き家が確認されており、その後空き家として確認された195戸を含め、平成29年度に行った1,700戸の調査では、970戸の空き家が確認されています。
- 本市の人口は、平成20年の合併時から10年間で約9千人減少し、平成42年（2030年）に人口5万人を下回ることが予想されています。さらに、老年人口は平成32年をピークに減少に転じると予想されていますが、その減少は緩やかであることから、高齢化率はしばらく増加を続けるものと考えられます。その一方で世帯数は、合併時からほぼ横ばいで推移しており、単身または核家族世帯等の増加が伺えます。

◆ 影響と課題

○ 影響

- ・ 防犯防災の問題 地域の防犯・防災力及びコミュニティの低下につながる。
- ・ 生活環境の問題 ゴミの不法投棄、雑草や樹木の繁茂により動物や害虫の発生が懸念される。
- ・ 景観悪化の問題 地域のイメージが悪くなり、美しい町並みや景観が損なわれる。
- ・ 安心安全の問題 老朽化により、強風や大雪等で、建築資材等の飛散や倒壊による事故が起きる可能性がある。

○ 課題

- ・ 所有者の管理意識の問題
所有者等にとって空き家等の管理意識を阻害させる複雑な権利関係や相続問題、市外等の遠方に持ち家があり、管理責任意識を持ちにくいことなど。
- ・ 地域コミュニティの管理能力低下の問題
近隣住民との関係性の希薄化などから、空き家等の実態や所有者等の把握が困難になってきており、近隣トラブルに巻き込まれたくないなどの理由から、地域で解決することも難しくなっていると考えられます。
- ・ 空き家等の利活用促進の問題
空き家バンク制度は、空き家等の有効活用に一定の効果をあげていますが、さらに空き家等を有効活用するためには、市外からの移住者に加え、賃貸契約も含め地域住民への提供が必要と考えられます。
- ・ 管理不全な空き家等の問題
平成25年7月に「村上市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、この間、管理不全な空き家等の所有者（管理者）に適切な管理を行うよう指導・助言をしてきました。少しずつではありますが、管理不全な空き家等の解消にはつながってきています。しかしながら、それ以上に管理不全な空き家等が増加しているため、今後は本計画に沿った更なる対応が必要と考えられます。

4. 空き家実態調査

本市では、市内の空き家の所在や状況等を詳細に把握するため、空き家実態調査を実施しました。調査結果で、空き家と判断される建物は970件存在していることを確認しました。

(1) 対象区域

市内全域を対象に一戸建住宅の空き家を調査しました。

(2) 調査期間

平成29年5月から平成29年10月

(3) 調査の内容及び方法等

新潟県宅地建物取引業協会村上支部と調査業務委託により、5月から10月にかけて前回調査した結果及びその後市民から情報提供があった新規の空き家を含めた建物を現地調査（敷地外からの外観目視）を行い、11月から調査結果を基に、固定資産課税情報により所有者等を確認し、970件の空き家に対して「空き家に関する意向調査アンケート」を実施しました。

(4) 現地調査結果の概要

表2-6 空き家実態調査の概要

	調査件数	調査結果				
		空き家数	居住	新改築 居住	更地	その他 (小屋等)
前回調査空き家数（H23年度）	1,505	850	153	49	160	293
前回調査後の情報提供数	195	120	20	6	40	9
今回調査空き家数（H29年度）	1,700	970	173	55	200	302

(5) 空き家所有者等の意向に関するアンケート調査結果

平成29年度空き家実態調査で把握した970件の空き家について、所有者等を対象にアンケート調査を実施し、平成30年3月末日までに526件の回答を得ました。

回収率は54.2%となっています。

本アンケートは、空き家の管理の実態及び意向を把握するとともに、所有者等の確認目的もあることから、未回答者については、引き続き所有者等確認調査を行っていきます。

空き家調査票回答集計

調査票送付件数：970件
回答件数（8/31現在）：526件
返却（宛先不明のため）（8/31現在）：53件
回収率：54.2%

※無回答は、集計結果に反映しない

問1 建物の確認について

（1）現在、建物はどのような状態になっていますか。（1つ選択）

表2-7 空き家の状態

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 自分、親族が住んでいる又は今年度中に住む予定である	31	6.2%	回答者の84.3%が「空き家状態」と回答しています。 この結果から所有者（管理者）が空き家以外に居宅を構えていると思われます。
2. 貸している	12	2.4%	
3. 売却済である	4	0.8%	
4. 解体済又は今年度中に解体予定である	15	3.0%	
5. 不明または心当たりがない	2	0.4%	
6. 空き家となっている	419	84.3%	
7. その他（作業場、別荘、物置として使用など）	14	2.8%	
合 計	497	100.0%	

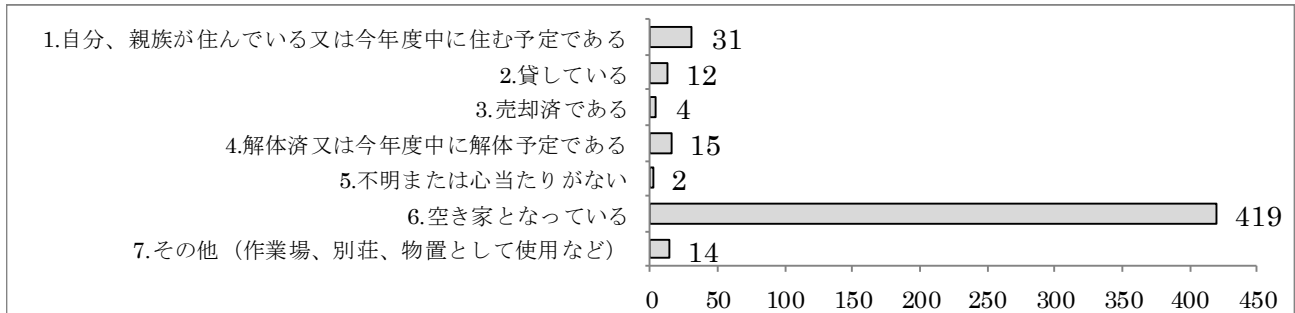


図2-8 空き家の状態

問2 空き家の現状について

（1）建築時期はいつ頃ですか。（1つ選択）

表2-8 空き家の建築年代別

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 昭和24年以前	66	15.0%	建築してから、概ね40年以上経過している空き家が全体の65.1%を占めていて、空き家の老朽化が進んでいると思われます。 また、昭和55年以前の空き家は、耐震強度において問題を抱えているものが多いと予想されます。
2. 昭和25年～昭和34年	37	8.4%	
3. 昭和35年～昭和44年	91	20.7%	
4. 昭和45年～昭和55年	92	21.0%	
5. 昭和56年～平成3年	43	9.8%	
6. 平成4年～平成13年	17	3.9%	
7. 平成14年～平成23年	6	1.4%	
8. 平成24年以降	6	1.4%	
9. 建築年不明	80	18.2%	
10. その他（築年数の違う建物がある）	1	0.2%	
合 計	439	100.0%	

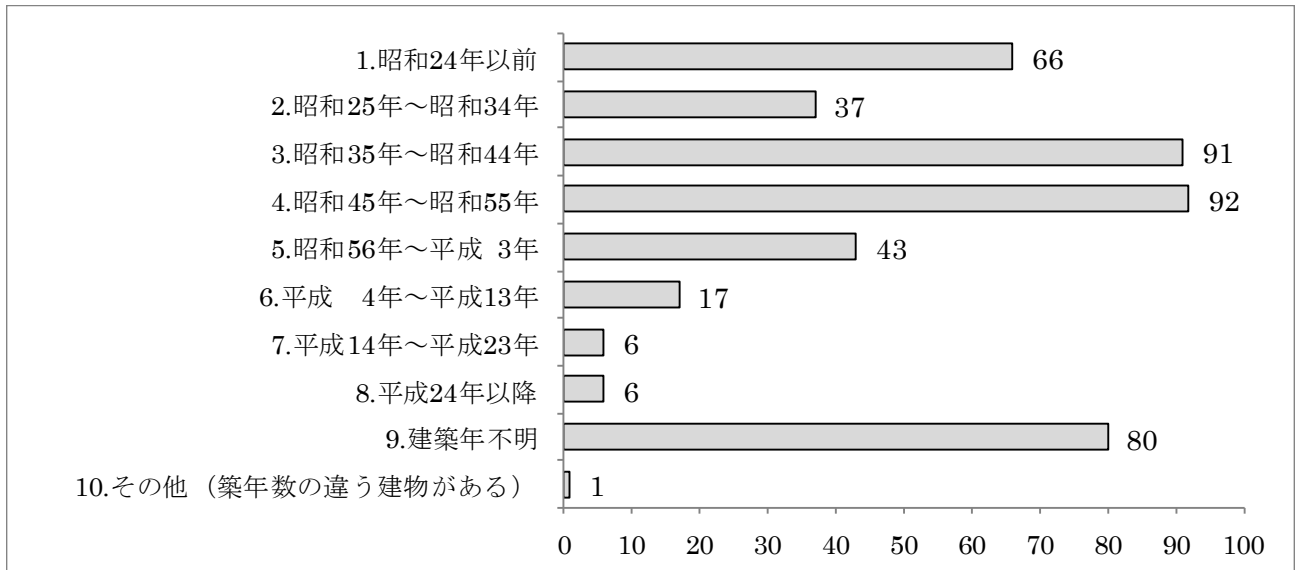


図2-9 空き家の建築年代別

(2) 空き家になってどのくらい経過していますか。(1つ選択)

表2-9 空き家の経過年数

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 1年未満	9	2.1%	空き家になって10年以上経過している物(不明は除く)が全体の54.6%で、今後、空き家をどのようにしていくか定かでない物が多いと思われます。
2. 1年以上3年未満	33	7.6%	
3. 3年以上5年未満	26	6.0%	
4. 5年以上10年未満	121	27.8%	
5. 10年以上	162	37.2%	
6. 20年以上	57	13.1%	
7. 30年以上	18	4.1%	
8. 不明	8	1.8%	
9. その他 (建てて25年半くらい)	1	0.2%	
合計	435	100.0%	

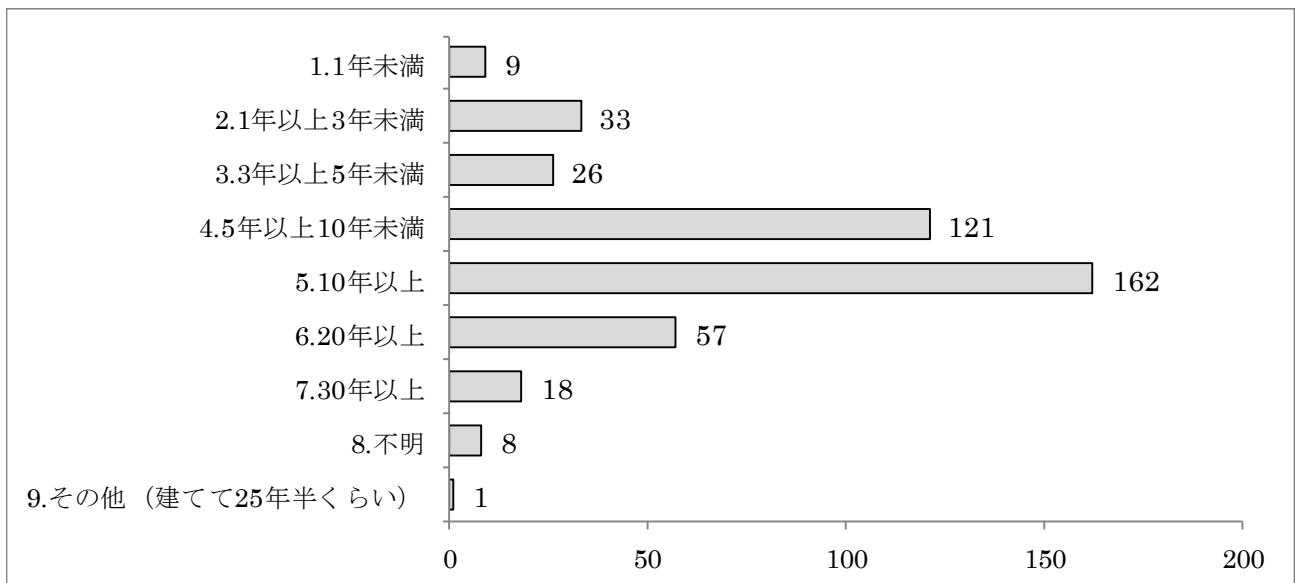


図2-10 空き家の経過年数

(3) 空き家になった理由は何ですか。(1つ選択)

表 2-10 空き家になった理由

	回答数	回答率	回答結果の概要
1.住んでいた人が死亡したため	200	45.7%	空き家の住人が死亡又は施設に入所中が、全体の57.8%です。この結果から核家族化が進んでいることがわかります。
2.住んでいた人が施設入所、長期入院したため	53	12.1%	
3.転居したため	73	16.7%	
4.転勤等で長期不在のため	7	1.6%	
5.空き家を購入したが入居していないため	15	3.4%	
6.貸していた人が転居・死亡したため	15	3.4%	
7.相続等により取得したが住む人がいないため	56	12.8%	
8.相続手続き中であるため	3	0.7%	
9.その他(新潟在住してる、娘と同居、倉庫・別荘として使用など)	16	3.7%	
合計	438	100.0%	

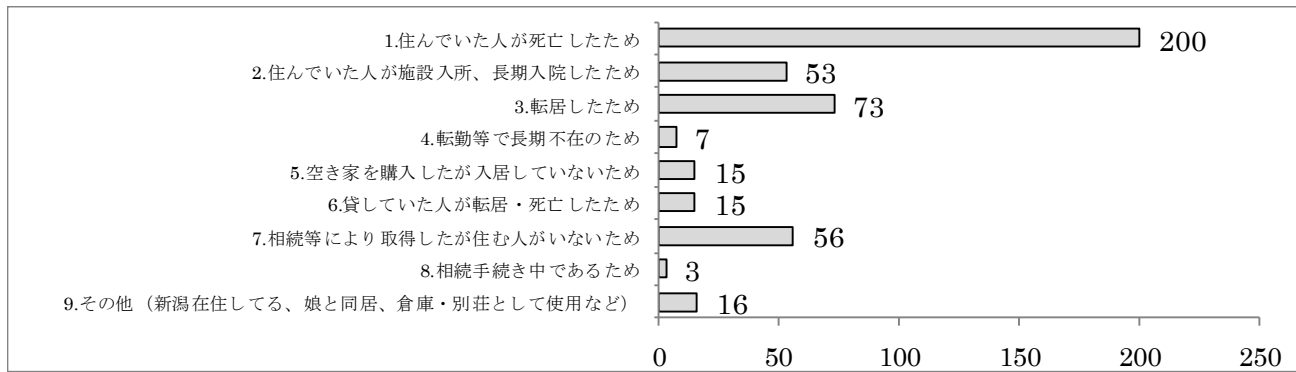


図 2-11 空き家になった理由

問3 空き家の管理について

(1) 現在の状況はどのようになっていますか。(1つ選択)

表 2-11 空き家の状態

	回答数	回答率	回答結果の概要
1.すぐに活用可能	106	24.0%	多少の修繕等を含めれば活用可能と回答したのが、全体の66.6%で、この結果から空き家等の3分の2が活用の可能性があります。
2.多少の修繕が必要だが活用可能	188	42.6%	
3.老朽化や破損により、活用は困難	102	23.1%	
4.わからない	31	7.0%	
5.その他(物置、作業場、年何回か使用、借主が管理など)	14	3.2%	
合計	441	100.0%	

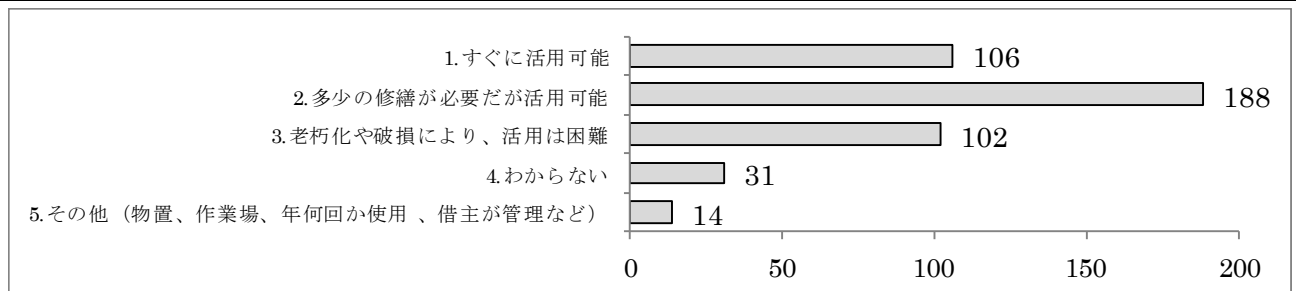


図 2-12 空き家の状態

(2) 管理についてどのようなことを行っていますか。(複数選択可)

表 2-12 空き家の管理状況

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 家の中の掃除	221	21.4%	71人の所有者(管理者)が空き家の管理について「何も行っていない」と回答しています。
2. 庭の手入れ	227	21.9%	
3. 空気の入れ替え	193	18.6%	
4. 破損箇所の簡単な修繕	177	17.1%	
5. 冬期間の除雪	111	10.7%	
6. 何も行っていない	71	6.9%	
7. その他(除草、伐採、借主が管理してるため不明など)	35	3.4%	
合計	1,035	100.0%	

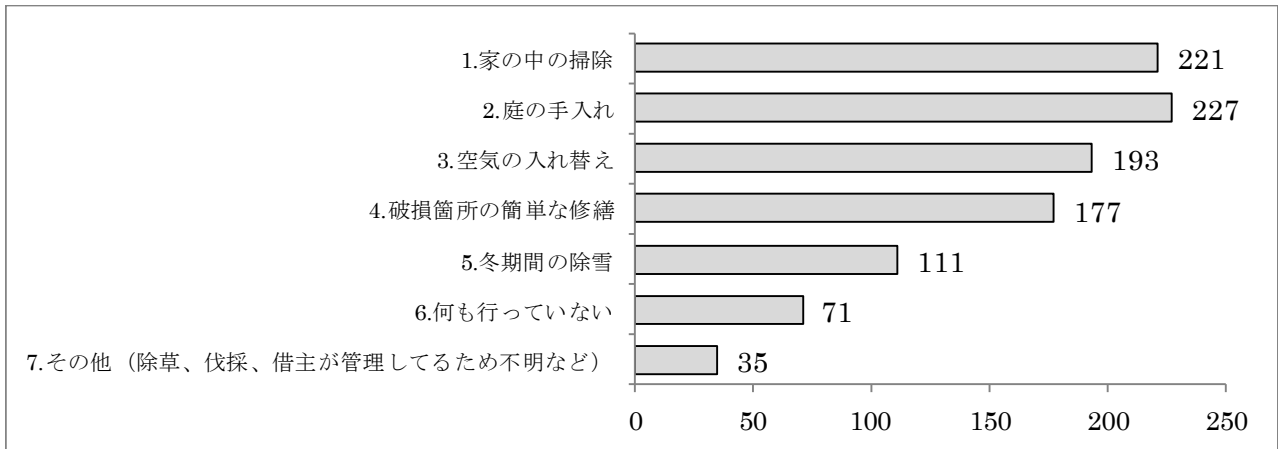


図 2-13 空き家の管理状況

(3) 管理は主にどなたが行っていますか。(1つ選択)

表 2-13 空き家の管理者

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. ご自身もしくは家族	311	77.2%	空き家の管理は、所有者、家族、親戚関係が92.6%を占めています。
2. 親戚、知人	62	15.4%	
3. 民間業者	10	2.5%	
4. その他(借主、近所の人、成年後見人、誰もしていないなど)	20	5.0%	
合計	403	100.0%	

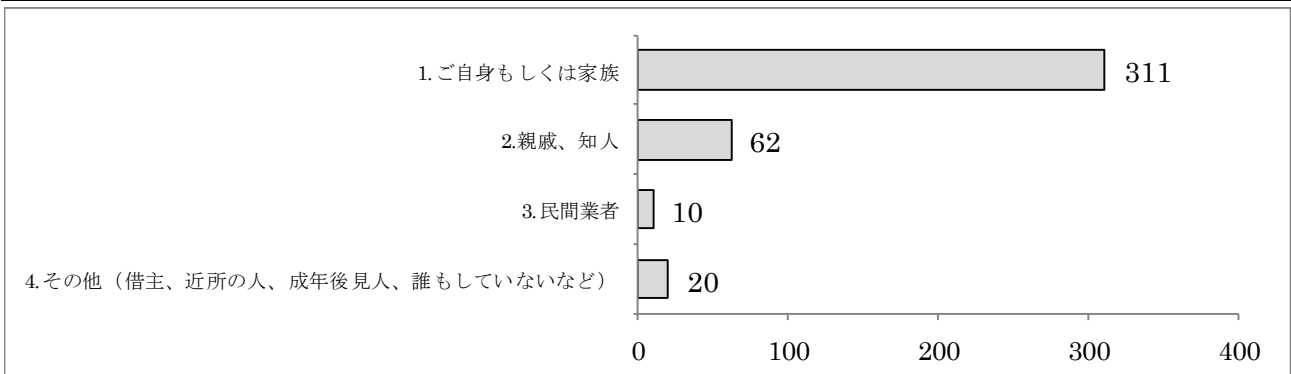


図 2-14 空き家の管理者

(4) 管理はどのくらいの割合で行っていますか。(1つ選択)

表 2-14 空き家の管理頻度

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 1～2週間に1回程度	60	15.3%	空き家の管理は、75.8%が半年に1回程度は行っています。
2. 月に1回程度	78	19.9%	
3. 2～3か月に1回程度	78	19.9%	
4. 半年に1回程度	81	20.7%	
5. 1年に1回程度	45	11.5%	
6. 数年に1度程度	7	1.8%	
7. その他(毎日、親戚に任せている、何もしていないなど)	42	10.7%	
合計	391	100.0%	

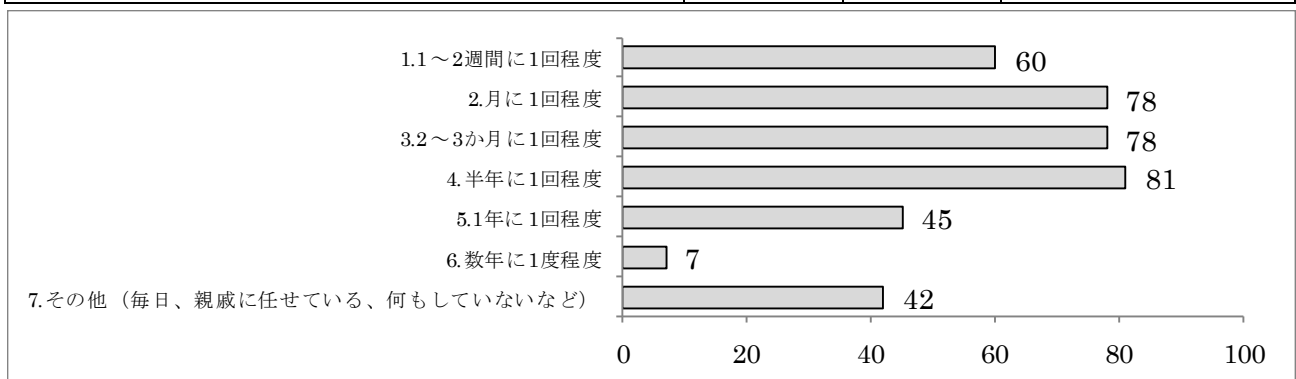


図 2-15 空き家の管理頻度

(5) 管理をする(行おうとする)上で困っていることはありますか。(複数選択可)

表 2-15 空き家を管理する上で困っていること

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 困っていない	105	17.1%	身体・年齢・遠距離の問題が51.9%を占めています。
2. 管理の手間が大変	119	19.4%	
3. 身体的、年齢的な問題	136	22.2%	
4. 現住所から空き家までの距離が遠い	182	29.7%	
5. 管理を頼める相手を探すのが大変	33	5.4%	
6. 管理の委託料が高い	14	2.3%	
7. その他(親族間の意見の相違、固定資産税など金銭問題など)	24	3.9%	
合計	613	100.0%	

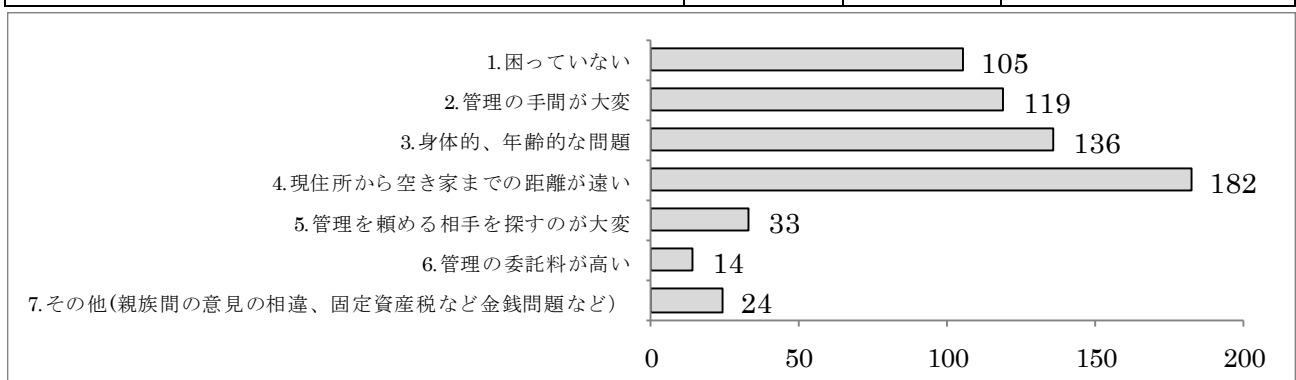


図 2-16 空き家を管理する上で困っていること

問4 今後の活用について

(1) 今後、空き家をどのようにされますか。(現時点での考えを1つ選択)

表2-16 空き家の活用について

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 売りたい	118	27.0%	売りたい、解体したいが45.8%で、どうすれば良いかわからないが14.0%であり、この結果から、所有者等に対して情報提供が必要と思われます。
2. 貸したい	14	3.2%	
3. 将来自分または家族が住む	36	8.2%	
4. セカンドハウス、物置などとして使用する	55	12.6%	
5. 解体したい	82	18.8%	
6. 子や孫などに活用を任せる	26	5.9%	
7. どのようにしたら良いかわからない	61	14.0%	
8. その他(相談中、市に寄付したい、現状のままなど)	45	10.3%	
合計	437	100.0%	

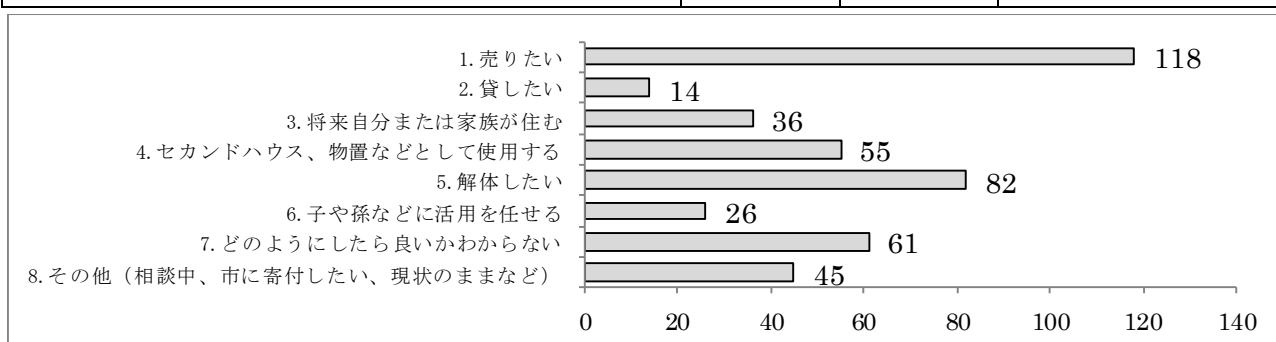


図2-17 空き家の活用について

(2) 解体後の土地をどのようにされますか。(1つ選択)

表2-17 空き家解体後の土地の利用について

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 更地のまま自分が利用	26	15.7%	売りたいが43.4%を占めています。ただし、立地条件や売買額等の課題があります。
2. 売却や貸すことなどが決まっている	2	1.2%	
3. 菜園などにしたい	2	1.2%	
4. 売りたい	72	43.4%	
5. 貸したい	2	1.2%	
6. どのようにしたら良いかわからない	40	24.1%	
7. その他(車庫・駐車場、貸主に返却、検討中など)	22	13.3%	
合計	166	100.0%	

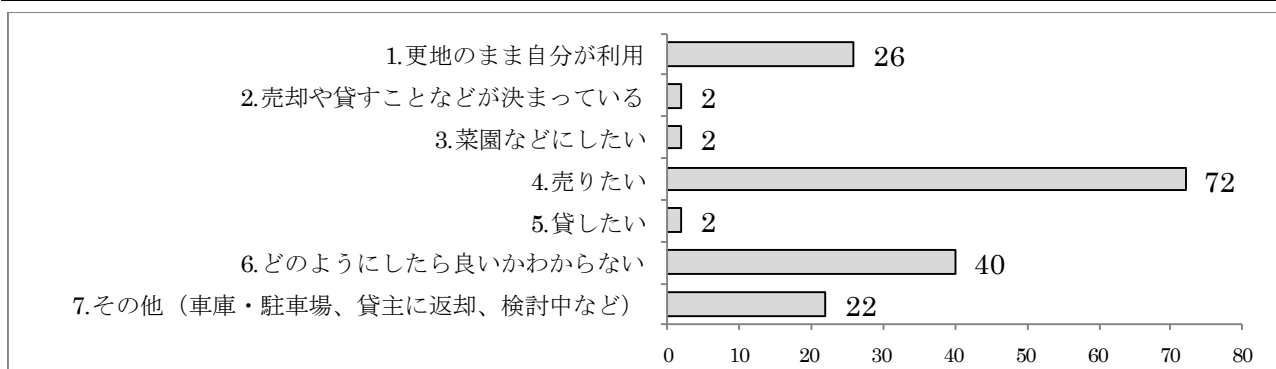


図2-18 空き家解体後の土地の利用について

(3) 今後の活用について困っていることはありますか。(複数選択可)

表 2-18 空き家の今後の活用で困っていること

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. リフォームしないと活用できる状況ではない	67	9.7%	解体費用が掛かるが24.0%で、解体したいと思っはいるが、解体には多額の費用が掛かるため、そのままの状態となっているものと思われます。
2. 建物の中に荷物があり、その処分に困っている	124	18.0%	
3. 相続問題等により、自分だけでは対応できない	45	6.5%	
4. 所有したいが、管理ができない	30	4.4%	
5. 建物に愛着があるので、手放すか決められない	64	9.3%	
6. 解体費用が掛かる	165	24.0%	
7. 売りたい又は貸したいが、相手が見つからない	69	10.0%	
8. どうしたら良いかわからない	63	9.2%	
9. その他(金銭問題、建物の名義変更がされていない、土地問題など)	61	8.9%	
合計	688	100.0%	

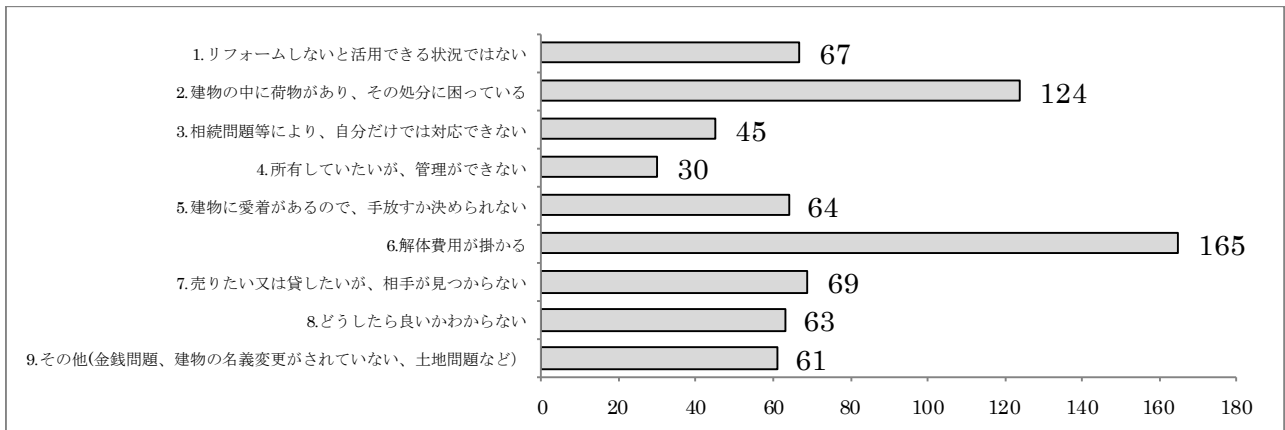


図 2-19 空き家の今後の活用で困っていること

問 5 空き家の活用に対する支援制度について

(1) 「村上市空き家バンク」をご存じですか。(1つ選択)

表 2-19 空き家バンクの認知度

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 内容を知っている	59	14.5%	知らないが、45.8%を占めています。今後より一層のPR活動が必要と思われます。
2. 制度名を聞いたことがある程度	162	39.7%	
3. 知らない	187	45.8%	
4. その他	0	0.0%	
合計	408	100.0%	

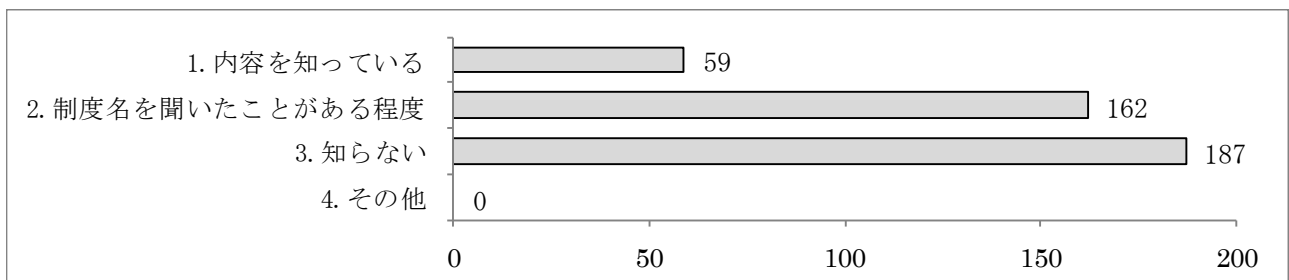


図 2-20 空き家バンクの認知度

(2) 今後、空き家バンクの活用についてどのようにお考えですか。(1つ選択可)

表2-20 空き家バンクの活用について

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 空き家バンクに登録したい	49	12.1%	わからない、制度を詳しく知りたいが、全体の58.9%を占めています。今後、空き家所有者等に対して制度の周知を図る必要があります。
2. 空き家バンクに登録するつもりはない	111	27.5%	
3. 登録している	4	1.0%	
4. わからない	147	36.4%	
5. 制度についてもっと詳しく知りたい	91	22.5%	
6. その他(条件に合わない、状況が変わったら対策したい)	2	0.5%	
合計	404	100.0%	

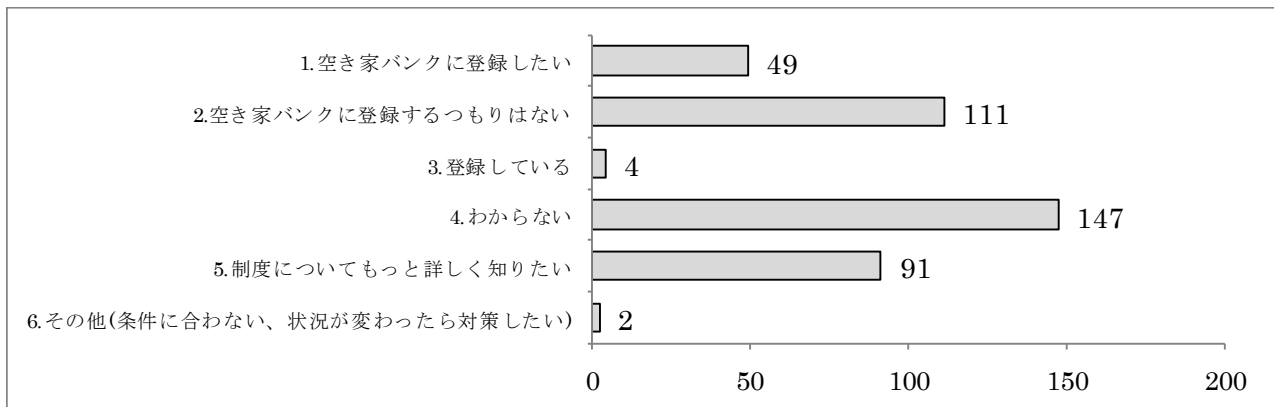


図2-21 空き家バンクの活用について

(3) 今後の管理や活用にあたり、市に対してのご要望がありますか。(複数選択可)

表2-21 市に対しての要望

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 空き家の売買、賃貸及び解体等に仲介業者の情報	147	33.8%	修繕・改修・解体資金の補助を市に対して要望するが、全体の45.1%を占めています。
2. 空き家の修繕、改修に対する資金の援助	57	13.1%	
3. 空き家の解体に対する資金の援助	139	32.0%	
4. その他(市で買ってほしい、相続人が複数で所在地が不明なことなど)	92	21.1%	
合計	435	100.0%	

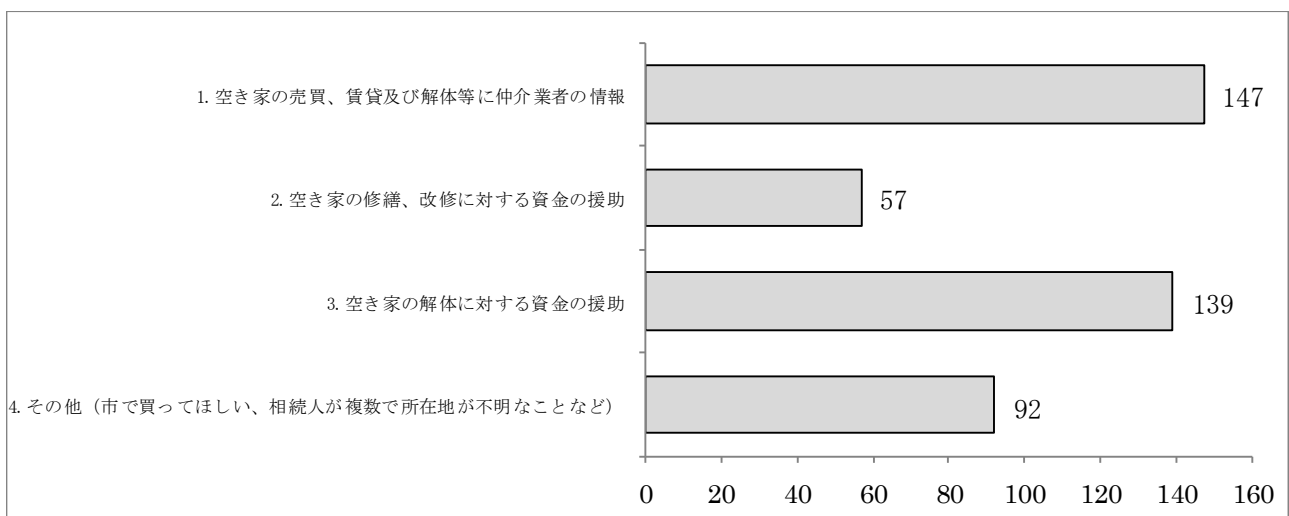


図2-22 市に対しての要望

第2章 空き家等のアンケート結果（要旨）

- ◆ アンケート回答者の84.3%が「空き家状態」と回答していることから、今後の活用や解体の予定がなく、また所有者（管理者）は空き家以外に居宅を構えていると考えられます。
- ◆ 建築してから、概ね40年以上経過している空き家が全体の65.1%を占めており、また空き家になってから10年以上経過している物が全体の54.6%で、老朽化が進んでいると考えられます。
また、昭和55年以前の空き家は65.1%で、耐震強度において問題を抱えているものも多いと考えられます。
- ◆ 空き家になった理由としては、「住んでいた人が亡くなった」が最も多く45.7%を占めています。「相続により取得した」を含めると居住者又は管理者の死亡にかかわるものが全体の約6割です。
- ◆ 空き家の活用について管理者等の見立てでは、「すぐに活用可能」が24.0%、「多少の修繕は必要だが活用可能」の42.6%を含めると66.6%の空き家が活用可能と見込んでいます。
- ◆ 空き家の管理については、庭の手入れ、家の中の掃除、空気の入替え、破損箇所の簡単な修繕などで、月1回～半年に1回の管理割合が多くなっています。
- ◆ 管理を行う上で困っていることは、「居住地から空き家まで遠い」ことや「管理者等が高齢により身体的に管理が難しい」こと、「手間が大変」の回答が多くなっています。
- ◆ 今後空き家をどうしたいかでは、「売りたい」の27.0%が最も多く、次いで「解体したい」の18.8%となっています。
また、「どうしたら良いかわからない」が14.0%です。
- ◆ 空き家を解体した後等の土地については、43.4%が「売りたい」としており、次いで「どうしたら良いかわからない」が24.1%です。
- ◆ 活用上困っていることについては、「解体費用がかかる」24.0%、「建物の中の荷物の処分」が18.0%です。
また、「売りたい又は貸したいが相手が見つからない」と「どうしたら良いかわからない」を合わせると19.2%です。
- ◆ 空き家バンクの認知度については、「制度名を聞いたことがある程度」を含め54.2%で半数をわずかに上回っています。登録については、「わからない」が36.4%、「制度について詳しく知りたい」が22.5%です。
- ◆ 市に対しての要望としては、「売買や解体等の仲介業者の情報」、「解体資金の援助」が多くなっています。

5. 活用促進に関する事項

(1) 空き家バンク制度

平成23年10月から「村上市空き家バンク制度」を開始し、住宅ストックとしての利活用を促進しています。

所有者が売却等をしたい意向がある空き家等については、市外からの移住希望者向けに、市自治振興課と新潟県宅地建物取引業協会村上支部が連携して、空き家等の情報をホームページ等に掲載し、空き家等の購入を考えている市外の人に物件を紹介することにより、利活用可能な空き家等の市場流通を促進し、市内への移住促進及び市内の景観保持を図っています。

空き家バンクとは？

村上市空き家バンクは、市内の空き家の有効活用を通して、地域住民と都市住民の交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図ることを目的に、空き家情報の提供を行うものです。

市内の空き家で売却を希望する所有者から物件の提供を求め、空き家バンクへ登録した物件をホームページで広く情報提供します。

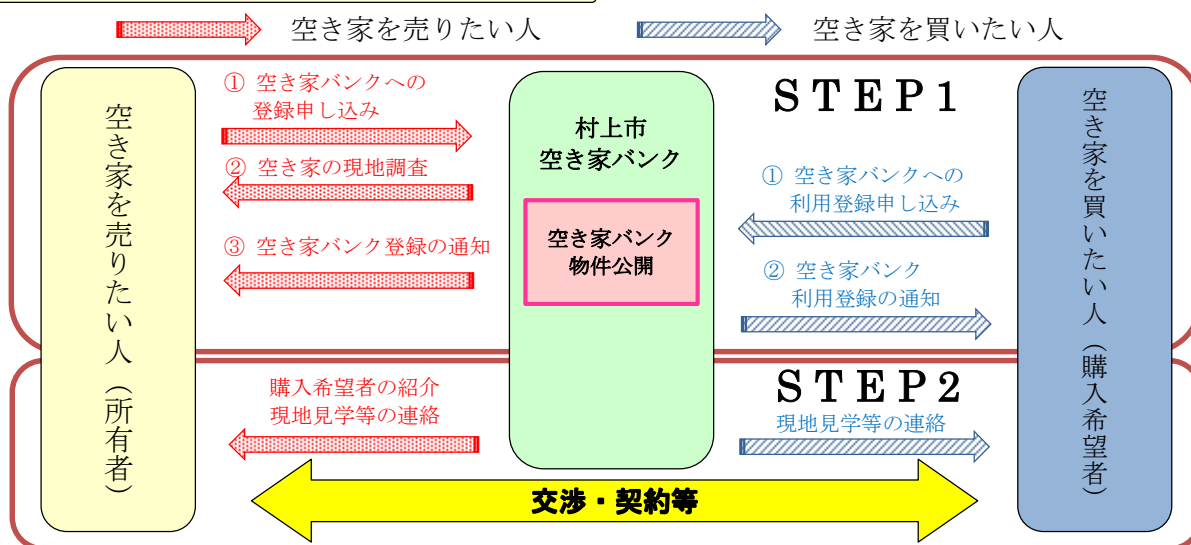
『概要』

空き家等の活用が困難であると言われている状況で、平成30年12月1日現在で累計100件の物件登録があり、そのうち32件が成約に至っています。

事業の成果とすれば、移住定住効果も出ていますので、引き続き施策を推し進めます。

また、ホームページへのアクセス数は年間約4万件となっています。

空き家バンクの流れイメージ図



※物件の交渉・契約は、所有者と希望者の2者間で行っていただきます。
 ※市は交渉・契約にかかる仲介行為等を行いません。

※宅建業者の仲介を希望する場合は、市と協定を結んでいる「新潟県宅地建物取引業協会村上支部」をご紹介しています。

表 2-22 空き家バンク登録件数・成約件数

年度	種別	村上地区	荒川地区	神林地区	朝日地区	山北地区	計
H 2 3	登録数	3	0	0	1	4	8
	成約数	1	0	0	1	0	2
H 2 4	登録数	9	2	2	1	0	14
	成約数	2	0	0	0	0	2
H 2 5	登録数	1	0	0	0	3	4
	成約数	3	0	1	0	1	5
H 2 6	登録数	6	1	0	2	1	10
	成約数	2	0	0	0	1	3
H 2 7	登録数	6	1	1	3	2	13
	成約数	5	1	0	0	0	6
H 2 8	登録数	10	0	1	3	1	15
	成約数	0	0	1	1	1	3
H 2 9	登録数	15	0	6	2	2	25
	成約数	2	0	1	3	0	6
H 3 0	登録数	5	0	3	1	2	11
	成約数	1	0	2	2	0	5
合計	登録数	55	4	13	13	15	100
	成約数	16	1	5	7	3	32

(平成30年12月1日現在)

※成約者の年齢層は、20代(7.4%) 30代(14.8%) 40代(7.4%) 50代(26.0%) 60代(37.0%) 70代(7.4%) 全体の6割が50代~60代の年齢層となっています。

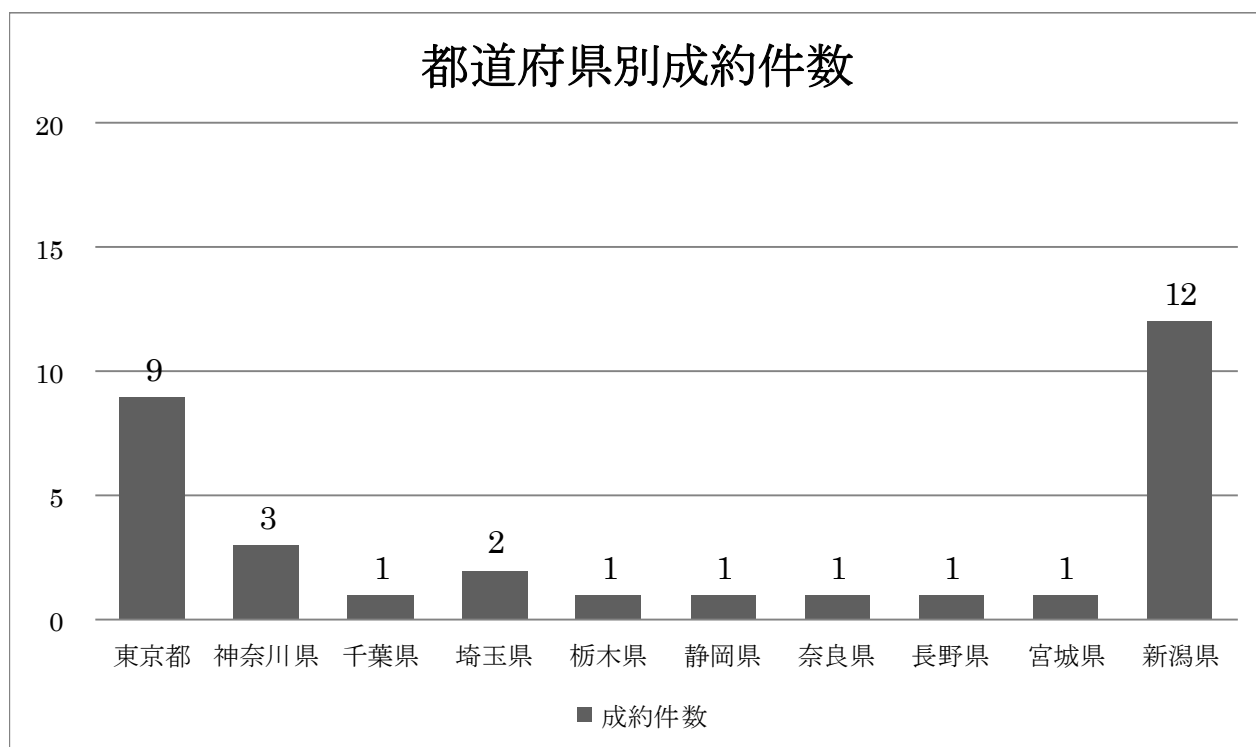


図 2-23 都道府県別成約件数

※成約者の都道府県別は、東京・千葉・神奈川・埼玉・栃木などの関東圏が、半数を占めています。

(2) 空き家バンク移住応援事業

市外から移住する人を支援するため、空き家バンク登録物件購入者に対し、改修に要する経費の一部を補助する「空き家バンク移住応援補助金」と、地方公共団体と住宅金融支援機構が連携して行っている貸付金利優遇措置「フラット35」を実施しています。(資料編53～56ページ参照)

『概要』

- ・空き家バンク移住応援補助金は、空き家の利活用促進を図り市外から移住する人を支援するため、登録物件購入者に対し改修に要する経費の一部を補助するものです。

【平成27年度から実施】

平成27年度 3件 平成28年度 3件 平成29年度 2件
平成30年度 4件 (12月1日現在)

- ・「フラット35」地域活性化型プランは、地域の活性化に資する取り組みに積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援にあわせて、金利を当初5年間、年0.25%引き下げる制度です。