

令和7年7月9日

上越市長 中川 幹太 様

金谷区地域協議会
会長 村田 敏昭

空き家の管理や活用について（意見書）

金谷区地域協議会では、空き家の適切な管理や活用促進について検討してきました。

区内の空き家の現状や課題について把握するため、令和7年5月に金谷区内の町内会長にアンケート調査を実施したほか、町内会長と地域協議会委員の意見交換会を行い、空き家は個人の財産であることをふまえつつ、課題解決策について協議しました。

金谷区は28の町内会があり、そのうち空き家の管理で問題があると答えた町内会は15町内会で、防犯や環境面の問題、持ち主に連絡が取れないといった内容が多くありました。また、金谷区全体の空き家数は町内会が把握している数だけで227件で、今後も増加が予想されることが分かりました。

当協議会としては、金谷区の住民が持ち家の将来や空き家の管理について意識を高めるための啓発に取り組むこととし、この度、意見を取りまとめましたので、下記のとおり提案します。

なお、別紙にアンケート結果の概要と意見交換会の結果を添付しますので、参考にしてください。

記

- 1 空き家の管理に問題があり、所有者に連絡がつかず困っているケースがあるため、市は当該空き家所有者に積極的に連絡をとり管理状態の改善を図る。
- 2 特定空き家等除却費の補助を増額するなど、危険な空き家の除却を促進する施策を検討する。
- 3 上越市空き家バンクの登録数を一層増加し、空き家活用を活発にするため、登録の手続きを簡便にするなど登録しやすい制度にする。

金谷区町内会長と地域協議会の意見交換会 事前アンケート結果

■ 回答数 28（町内会長全員の皆様からご協力いただきました）

（１） 空き家の管理で問題になっていることはありますか。

有り・・・１５

無し・・・１３

※有りの場合の具体的内容（要点をまとめました）

- ・ 放置された空き家の倒壊時の対応方法（過去に１件あった）
- ・ 無人のため防犯問題。見守りできない。
- ・ 相続人が不明で管理する人がいない。
- ・ 市に相談しても町内で管理してくれと言われる。火災や倒壊の恐れがあり責任が持てない。
- ・ 固定資産税も未納になっている様子
- ・ 管理が悪く連絡したくても、連絡先が分からない。
- ・ 放置されている家屋が老朽化し危険、動物の出入り。
- ・ 空き家を借家したいとまたは、取り壊したいと要望があっても、持ち主が介護施設に入所したりして、その行為に踏み切れない。
- ・ 周辺の環境整備、草刈り等
- ・ 空き家でも近隣に管理者がいる場合は時々様子を見に来ている。（除雪はまちまち）遠方の方の場合は、めったに来れないので、ハチの巣がかかったりする場合は、近隣の住民で対応している。
- ・ 集落がゴーストタウン化しないか心配

（２） 貴町内会に空き家は何件ありますか。

２２７件（合計数）

※管理の有無は定義せず、町内会で把握している数です。

（３） 上越市の空き家バンクや空き家活用支援策についてご存じですか。

知っている・・・１２人

知らない・・・１６人

（４） その他、空き家に関係した意見

- ・ 高齢化が進み、後継者が居ない高齢世帯が三分の一近くになっているため、近い将来は空き家となることが懸念されている。解決策が見当たらない。
- ・ 更に農業の後継者も居なく農地の荒廃が懸念される。
- ・ 空地が雑草、雑木により、通行を阻害したり、害獣の住処にならないための

方策が課題（勝手に敷地内に入り処理ができない）

- ・家の解体の依頼できない。公費の活用できないか。
- ・高齢世帯が多く、町内19世帯のうち将来的に半数が空き家になることが予想され、田んぼ、畑の管理も含めて課題
- ・高齢化により、今後急速に空き家は増えてきます。どう対応したらよいか。
- ・中山間地の空き家問題は人口減少と高齢化の中、町内会等の地域組織が成り立たない集落が今後発生する。空き家問題と廃村が大きな課題となるため、議論の集約は厳しいと思われる。
- ・空き家が傷んできているので近所迷惑になっている。
- ・非中山間地の空き家問題（比較的人口が維持されている町内）は、共通の議論が成り立つのではないかとと思われる。人口減少と高齢化を受け止めた空き家対策が必要。

（以下意見）

(1) 行政による空き家対策が不十分

空き家問題は人口減少と高齢化の進行が重なり、事前の対策を打ち出してこなかったことが一つの原因でもある。行政による空き家対策が不十分だったと言える。

(2) 地方での空き家活動は難しい

- ア 墓がある、仏壇がある、建物は古いため費用がかかる。
- イ コストがかかり、費用対効果が現れない。
- ウ 定着が難しい…集落のコミュニティーに入れない。

(3) 空き家活用のポイント

- ア 「どうなるか」とリスクを心配せず、5年～10年計画を立てリスクを回収する。
- イ 民間が空き家運営をする→あらゆる民間サービスをトライすることができる。
- ウ 行政はルール（法・規則）等をチェックする。
- エ 官と民が連携すれば難しい空き家対策の解決は可能。
- オ 自治会単位で空き家を管理する→空き家マップの作成。

(4) 空き家対策の有効活用

- ア 地域政策課所属の「集落づくり推進員」の活用→情報がある。
- イ 空き家対策に特化した「地域おこし協力隊」の活用→地域活性化の方向性が得られる。

金谷区町内会長と地域協議会の意見交換会開催結果について

1 開催目的

金谷区地域協議会では、自主的審議事項として「空き家対策」について審議している。空き家問題について、その他地域で課題になっていることについて、町内のことを良くご存じの町内会長様から意見をうかがい、今後の審議の参考にさせていただく。

2 開催日時及び開催場所

日時：令和 7 年 5 月 14 日（水）午後 6 時 30 分～午後 8 時

会場：金谷地区公民館 集会室 1・2

3 参 加 者

町内会長 19 人（内、地域協議会と兼任 2 人）

地域協議会委員 14 人

合計 31 人
(他事務局 2 人)

4 開催内容

- ① 開会 （進行：長副会長）
- ② 地域協議会会長挨拶（村田会長）
- ③ 金谷区地域協議会の取組について説明（事務局）
- ④ 意見交換（小学校区 3 班に分かれて）
飯…集会室、高田西…調理実習室、黒田…会議室
- ⑤ 全体会（班ごとに発表）
- ⑥ 地域協議会副会長挨拶（阿部副会長）

■内容（要旨）

1 班（飯小学校区）

- ・中山間地では、空き家の所有者に協力金や協賛金といった名目で請求して、町内で草刈りなど協力しており、所有者と連絡が取れているケースが多い。
- ・空き家は概ね適切に管理してもらっているが、一部では倒壊の恐れのある空き家がある。
- ・墓だけが残って代が変わっていたり、相続登記が適切にされていないケースがある。
- ・空き家の所有者と連絡をとりたくて、市に問い合わせても個人情報だと教えてもらえない。
- ・市は空き家の管理について、所有者に手紙を出すことしかできない。

- ・近所付き合いが薄いので、高齢で施設に入った人が、どこの施設に入ったか近所の人も分からないことがある。
- ・団地では、施設に入ったりして空き家になった場合、町内会費を貰わないから繋がりがなくなってしまう。
- ・町内でできることは、空き家は個人資産であるので、空き家になりそうなお宅に空き家バンクの活用の情報提供などチラシをポスティングするくらいしかできないと思っている。
- ・空き家の解体費の補助の増額を望む声がある。
- ・古民家の活用について、移住促進は地域一体にならないと進められない。

2 班（高田西小学校区）

- ・空き家所有者に町内会費を半額もらっている町内会や、月 200 円もらっている町内会、全くもらっていない町内会がある。
- ・町内会費をもらっていない町内会の中には、以前は空き家でも町内会費をもらっていたが、拒否する人が出てきたため現在はもらっていないという事例がある。
- ・ウェストニュータウンでも空き家がある状態。ある程度管理されているものと、全く管理されていないものがある。班長には情報収集してもらうよう依頼しているが、市からの情報提供がないと難しいケースがある。
- ・「町内の空き家を借りたい」という要望が町内会長に直接寄せられたことがある。適当な物件はあったが、施設入所している所有者が承諾しなかったため実現しなかった。
- ・市は一応周知していると思うが、文書を送るだけでは所有者は動かない。特定空き家の状態になってからでは手遅れなので、そうしないための方策を話し合いたい。
- ・隣近所の住民の方が町内会長より詳しいことを知っている。近隣住民が管理しているケースもある。
- ・まずは町内会で空き家をリストアップしてもらい、そのうち連絡不能など困るものをどうしていくか地域協議会としても考えていきたい。
- ・市は情報を出すだけでなく、所有者に対し連絡先等を町内会長に提供してよいかという承諾もとってもらいたい。（固定資産税納税通知書発送の際に）全部は無理だと思うが、承諾得られた分だけでも情報提供してもらいたい。

3 班（黒田小学校区）

- ・所有者が亡くなり相続税や固定資産税が莫大にかかるケースがある。
- ・町内によっては、空き家の持ち主や管理者の連絡先をすべて把握しており、その両方に連絡が取れるので、何かあった時には対処してもらっている。

- ・空き家からも町内会費を徴収すべきかどうかについては、長所短所があるので十分検討しなければいけない。
- ・雑草が生えた時の連絡は、近所の人が行っている。良好な関係を保っていれば、近所からの連絡で対処をしていただける。
- ・倒壊の恐れがあった家について、管理者に連絡をしたら売却と家屋の除却をしてきれいにしてくれた事例があった。
- ・空き家の所有者の家族関係が非常に複雑で、管理者、相続人が定かではない状態でそのまま残っているケースがあり。倒壊や出火の心配がある。
- ・空き巣の問題や庭になっている柿の木から落ちた柿を目当てに動物が来ることもある。
- ・田んぼ、屋敷、畑の管理ができなくなっているケースがあり、特に農村部では用水の管理が共同作業としてあるが、この担い手がだんだん高齢化して難しくなっている。
- ・市に家屋の除却補助金の制度があるが、50万円では少ない。
- ・都会であれば土地の価値、または財産の価値があるのに、同じような一律の制度で地方に当てはめて対応できるものではない。地方の状況、特性に合わせた制度も検討してもらったほうがよい。
- ・空き家になるときの連絡先の要請について、個人情報なので厳格な管理をするという条件で把握している町内会については、個人情報は町内会長に限って預けられている。
- ・いろいろな制度があったにしても、個人の生活、所得を考えると、年金生活で資金が足りなくなる。その中で、個人の責任で空き家の処分は現実的には難しい。これは全般的な制度の問題もあるのではないかな。