

### 【上越市における人口問題の現状】

上越市の人口減少問題が深刻であることは明確であり、最早議論の余地は無い。例えば安塚区に於いては先の国勢調査によれば、平成 22 年に 2,878 人であったものが平成 27 年には 2,491 人となり、5 年間で 387 人減少した。このペースのまま減り続ければ今後約 30 年で人口はゼロとなり、まさしく「地域消滅」の事態となる。(資料 1)

深刻なのは安塚区のような中山間地域だけでなく、中心市街地においても同様であり、人口減少の結果と言える空き家の増加を受けて、市では「上越市空き家等対策計画」を策定し、いよいよその対策に乗り出そうというところである。(資料 2)

### 【空き家部会のテーマ設定について】

市民としても、地域消滅の危機意識の中で、出来ることを行い、行政と連携し、地域が持続可能へと向かえる活動をしていかなければならないと感じる。

まちづくり市民大学では、今年度のテーマとして「空き家問題」に取り組むこととなったが、上記した意識の中で話し合いが進むと、単に空き家をどうするのかだけでなく、人口問題に取り組まねばという結論になり、そこから「移住者募集」が重要な課題となった。

### 【空き家等対策計画における行政の取り組みについて】

市では「上越市空き家等対策計画」が策定され、まちづくり市民大学空き家・移住班としてパブリックコメントを提出したところであるが、その計画自体は、所謂「危険空き家」の対策を中心にして構成されている感があり、「空き家の利活用」については基本的な理念と構想しか盛り込まれていないように感じる。

今後策定されるであろうアクションプランにおいては、空き家の利活用及びそこから活かされるべき移住者募集対策についても、より具体的な計画が盛り込まれる必要があり、今回の私どもの提言もその中に活かされるよう望むものである。

### 【市の空き家対策についての現状】

現状としてはまず、移住希望者から見て上越市の空き家バンクや移住受け入れ情報の発信は不親切と言わざるを得ず、「上越市は移住者を募集しようとしていない、移住者は歓迎されない」かのように地方移住希望者に誤解を与えてしまっているということがある。

空き家バンクは、現在も登録が 2 件のみ、事務的な PDF が付けられているだけであり、今後おそらくは工夫発展していくのだと思われるが、現状としては残念ながらお粗末なものであると言わざるを得ず、これは現在の大問題だと認識されるべきである。(資料 3)

### 【この状況に至った原因】

このような事態となっているのは、この「上越市空き家等対策計画」が、上記したように、所謂「危険空き家」の対策を中心にしてまず立案・構成されており、「空き家の利活用」については基本理念と構想しか盛り込まれていないことと、それに伴って「空き家の利活用」面の具体的な政策がいまだ進んでいないということが原因であると思われる。

同じ「空き家問題」と言っても「危険空き家対策」と「空き家の利活用」は真逆のベクトルを持ったものであり、同じ部署が両方担うことは、無理があるのかもしれない。勿論、どの部署が担当しても実効性ある運用が為されているなら良いが、残念ながら現状は全く

機能していないのが事実のように思える。今や移住者募集政策も地域間競争が激しくなっており、この点が立ち遅れていることには大きな危機感を持つべきである。

### 【改善策の提言】

空き家対策のうち、空き家の利活用面については現行の建築住宅課ではなく、自治・地域振興課の担当とし、そのうち、空き家バンクについては上越市ふるさと暮らし支援センターが担当する、ということも検討してはどうか。

又、空き家バンクは市のホームページの中に埋もれさせず、別サイトとして独立させ、移住者募集情報をそこに集約させ「外の人から見て」わかりやすくし、地方移住希望者に「上越市は移住者を歓迎しています」というメッセージが実効的に伝わるようにすべき。

更に、その「(空き家バンクも含んだ)移住者募集サイト」は、(上越市全体への)移住者募集活動をする市民団体が、上越市ふるさと暮らし支援センターとの連携のもと運用するようにすべき。

### 【市民活動としての実践】

上記までは行政への提言として書いたが、一方で市民側も地域消滅の危機をしっかりと認識し、行政と連携して持続可能な地域活性化を目指すべきである。

以下、まちづくり市民大学とも連携しながら進めている市民有志による移住者募集の実践活動について書く。

### 【移住支援ネットワーク・わっしょいとエフエム上越移住支援番組「上越に愛ターン」】

移住者募集を考える市民有志が立ち上がって「フェイスブック上の公開グループとしての市民活動団体」として、「上越移住支援ネットワーク・わっしょい」を作った。中村真二とエフエム上越の林田美伸さんがグループの管理人となって運営している。

わっしょいの活動は、いろんな立場の市民が参加し、上越地域へ移住してきた方や移住希望者へ向けて、ロコミ的な助言をしたり情報交換をしたりすることを目的にしている。

又、エフエム上越で毎週水曜日昼の生放送 15 分コーナーとして、番組の中で上越以外の方に電話をつなぎ、上越への移住をお誘いしたり、様々な移住支援情報を発信している(ポッドキャスト配信も行い、地域外の方への発信としている)。

### 【お試し移住シェアハウス設立について・その必要性】

「上越移住支援ネットワーク・わっしょい」やエフエム上越移住支援番組「上越に愛ターン」など、上越地域における、移住者を募集し定着させる取組を始めた中で、移住希望者が定住を決意する前段階としての「お試し移住」施設が必要であるとの結論に達した。

移住希望者が、いきなり物件を購入したり賃借したりするのはハードルが高く、又、いざ購入移住しても、その地域に馴染めなければ、移住者にとっても受け入れ集落にとっても不幸となりかねない。

そこでまず、お試し移住シェアハウスを設立することによって移住定住者を増やすための拠点とすると同時に、地域住民による移住者支援活動の拠点としても活用出来るようなものを作る。

受け入れ集落にとっては、お試し移住としてまず受け入れ、地域に馴染めそうな方に改めて空き家を紹介し定住してもらうという 2 段階を踏むことで、受け入れをスムーズに出来るメリットがある。

### 【市民活動と中山間地域集落が連携して設立するお試し移住シェアハウス】

「上越移住支援ネットワーク・わっしょい」が集落と連携することによって、シェアハウス設立を実現化し、集落にとっては「わっしょい」と連携することで地域外への発信力が高まる。又、その施設は上越地域の「わっしょい」メンバーにとっても拠点となるので、域内交流人口増という効果も見込める。

### 【お試し移住シェアハウスの展開と発展】

安塚区朴の木地区にて第1号施設を設立した。朴の木地区自治会長さんともシェアハウス設立の合意は得、これからシェアハウス入居者を募集開始する。更に集落全体の合意を得たのちに地域おこし協力隊の受け入れもしていきたいと考えている。

この施設が軌道に乗れば、次に中心市街地にも同様のお試し移住シェアハウスを雁木のある町家などを借りて設立し、こちらは移住希望者にとってのビジターセンターのような役割にし、中山間地域との連携拠点にしていきたいと思う。

中山間地域と中心市街地の両施設を連動させ、街と自然両方あわせ持つ上越の強みを活かした移住者募集活動を行いたい。

### 【市民活動と行政の連携を】

上記した中心市街地でのお試し移住シェアハウスを行政との協働で行うことを提言したい。例えば、町家交流館・高田小町を移住者募集ビジターセンターとして再整備し、あわせて近隣の町家をお試し移住シェアハウスにし、両施設を連動させて移住者募集政策とする、などはいかがか。

移住者募集ビジターセンターには上越市ふるさと暮らし支援センターが入り、そこを拠点に、上越市内での移住者募集情報を集約、空き家バンクなどの外への発信をそこから行う、などしていければ、上越市の移住者募集政策は活気づく。

これらの提言が実現された場合、いきなり空き家を紹介して移住希望者に購入してもらうよりも、お試し移住施設や集落と連携した市民団体があいだに入ることによって、「地域に馴染めずに定住を諦め出て行ってしまう」という事態を防止出来る効果が見込める。

### 空き家・移住班メンバー

山田満康、北折桂司、中村真二、長嶺正隆、佐藤和昭、梨本育雄、北川輝樹、  
増田和昭 以上8名

資料 1

国勢調査／上越市の人口

	平成 27 年	平成 22 年	増減数	増減率(%)
人口	196,987	203,899	△6,912	△3.4
男性	95,990	99,115	△3,125	△3.2
女性	100,997	104,784	△3,787	△3.6
世帯数	71,015	71,477	△462	△0.6

地区別人口

地域名	平成 27 年 A	平成 22 年 B	増減率 (A-B)/B	地域名	平成 27 年 A	平成 22 年 B	増減率 (A-B)/B
合併前 上越市	132,891	134,701	△1.3%	吉川区	4,234	4,764	△11.1%
安塚区	2,491	2,878	△13.4%	中郷区	3,867	4,303	△10.1%
浦川原区	3,466	3,769	△8.0%	板倉区	6,831	7,327	△6.8%
大島区	1,613	1,927	△16.3%	清里区	2,780	3,015	△7.8%
牧区	2,001	2,322	△13.8%	三和区	5,625	5,918	△5.0%
柿崎区	9,837	10,660	△7.7%	名立区	2,609	2,866	△9.0%
大潟区	9,475	9,950	△4.8%	合計	196,987	203,899	△3.4%
頸城区	9,267	9,499	△2.4%	13 区計	64,096	69,198	△7.4%

資料 2

上越市空き家等対策計画／目的と基本方針

第 3 章 空き家等対策に係る基本方針

1 目的

本市における空き家等対策の推進及び空き家等の利活用の促進を図ることにより、市民一人ひとりが安全安心に暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まちづくりや地域コミュニティの維持・活性化に寄与することを目的とし、空き家等対策に取り組みます。

2 基本方針

総合計画が掲げる将来都市像「すこやかなまち」に向けた政策分野別の取組の一つ「安全安心に暮らせるまち」、「良好な環境の中で心地よく暮らせるまち」、「魅力的な空間の中で快適に暮らせるまち」と、空き家条例の目的である「防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境を保全し、魅力あるまちづくりの推進」、そして所有者等管理の原則原則に基づく「空き家等の適正管理」や、今後取り組む様々な事業の支えとなる「国の財政措置」などの視点も含め、次のとおり 5 つの基本方針を定めます。

(1) 所有者等による管理の促進

空き家等は、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則です。このため、特措法第 3 条では「空き家の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、空き家等の管理責任は第一義的には所有者等にありま。

また、空き家等に起因する被害にあった場合などの民事上の事件についても、財産権・所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

この原則に基づき、所有者等が空き家等を適切に管理できるよう、様々な機会を捉え、必要な対策を講じます。

(2) 安全安心なまちづくりの推進

適切な管理がなされていない空き家等は、火災等の防災上の課題や、犯罪の温床となるおそれがあるなど、防犯上の問題も懸念されます。空き家等の情報を把握する中で、地域住民や関係機関との連携を図りながら、市民が安全で安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

(3) 快適な住環境の保全

適切な管理がなされていない空き家等は、立木、雑草等の繁茂による地域の生活環境の悪化を助長するだけでなく、地域の魅力をも失うことにつながります。

このため、空き家等の適切な管理の促進はもちろんのこと、空き家等の発生そのものを抑制することを基軸に、快適な住環境の保全を目指します。

(4) 地域振興と交流人口の拡大

空き家等は、手を加えることで新たな家主を迎え入れることができるなど、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めています。

地域コミュニティの活性化、中山間地域の振興、そして産業や農業の振興など、本市が課題とする様々な分野で人の流入やモノの流通が活発化するよう、空き家等の利活用に向け取り組みます。

(5) 国の支援・助成制度の活用

国が講じる財政上の支援措置などの内容を見極めるとともに、他の自治体で実施している支援・助成制度も参考にしつつ、本市の空き家等の特徴を把握し、効果的かつ効果的な支援・助成制度について検討します。

## 資料 3

### 上越市ホームページ/空き家バンク制度の項目

2016/11/29

空き家情報バンク制度について・上越市ホームページ

[トップページ](#) > [組織のご案内](#) > [建築住宅課](#) > 空き家情報バンク制度について

#### 空き家情報バンク制度について

[印刷用ページを表示する](#) 掲載日: 2016年11月2日更新

市では、平成28年5月2日に公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会と、上越市空き家情報バンク制度の運用等に関して協定を締結しました。

市内に空き家をお持ちの方は、ご相談ください。

#### 空き家情報バンク制度

市では、空き家の有効活用と市外からの定住を促進し、地域の活性化を図るため、所有者から登録していただいた、市内にある空き家情報をホームページで公開しています。

#### 登録・契約までの手続きについて

- 「空き家登録シート」に必要事項を記入し、建築住宅課までご連絡ください。
  - 空き家登録シート [PDFファイル/179K] [空き家登録シート](#) [Wordファイル/108KB]
  - 資料として「不動産・所有権」に関する書類や「写真・図面」等をご用意ください。
  - 詳しくは [制度概要のイメージ](#) [PDFファイル/319K] をご覧ください。
- 「無料相談会」で、不動産や所有権に関する確認を行い、物件の登録が適当と認められる場合は、空き家情報バンクに登録します。
  - 「無料相談会」は毎月第2火曜日の午後1時開催しています。
  - 参加希望の方は開催日の1週間前までに建築住宅課までご連絡ください。
- 登録後に空き家物件の利用希望者がある場合は、(公社)新潟県宅地建物取引業協会が、交渉・契約を仲介します。(所有者・利用希望者ともに仲介手数料が必要です)
  - 空き家物件の利用希望者は、建築住宅課までご連絡ください。

#### 空き家バンク情報

#### 空き家バンク

市内にある空き家の登録情報です。随時更新してまいります。

- [▶1 支塚区 行野](#) [PDFファイル/249KB] [▶1 支塚区行野 聖取園](#) [PDFファイル/18KB]
- [▶1 中郷区二本木](#) [PDFファイル/158KB] [▶1 中郷区二本木 積物家](#) [PDFファイル/208B]

#### 移住者受入可能な集落紹介

市では、移住者の受け入れに積極的な中山間地域集落を紹介しています。  
詳しくは次のリンク先でご確認ください。

- [移住者受入可能な集落紹介](#)

#### (公社)新潟県宅地建物取引業協会の空き家相談事業について

公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会では、空き家相談事業を行っています。

市が協定を締結した空き家情報バンク制度も、この事業によって行っていますので、相談の手順については次のリンク先でご確認ください。

- [\(公社\)新潟県宅地建物取引業協会 空き家相談の手順](#) [外部リンク]

#### 相続登記はお済みですか

土地、建物等の所有者が亡くなったときは、不動産の所在地を管轄する法務局への早めの相続登記をお勧めします。

不動産の権利関係が明確になり、相続した不動産の売買、担保権(住宅ローン)の設定及び所有者の調査などをスムーズに行うことができるようになります。

お問い合わせ、リンク先は次のとおりです。

- 新潟地方法務局 上越支局 (〒943-0805 上越市木田2丁目15番7号 電話:025-525-4133)
- 新潟地方法務局ホームページ [外部リンク]

#### 問合せ先

#### 建築住宅課

このページに関するお問い合わせ先

**建築住宅課**  
〒943-0901 上越市木田一丁目1番3号  
住宅課  
Tel: 025-526-5111

<http://www.city.joetsu.niigata.jp/soshiki/kenjyu/akiyabank.html>

1/2