

第 2 期 村上市空家等対策計画



令和 6 年 3 月

村 上 市

市民が安全に安心して生活することのできる、 あふれる笑顔のまち村上を目指して

わが国では、少子高齢化と人口減少により、空家が増加しており、中でも適切な管理がなされずに放置された空家が、地域住民の生活環境に大きな影響を及ぼし、社会問題となっております。

こうした中、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、市区町村による空家対策に関する措置の実施が可能となりました。

本市では、平成 31 年 3 月に村上市空き家等対策計画を策定し、空家等の発生抑制、空家等の適切な管理、特定空家等に対する措置に関する各種施策を展開してまいりました。



このたび、村上市空き家等対策計画の計画期間が終了することから、これまでの取り組みを検証し、本市における空家等に関する対策を総合的・計画的に実施するため第 2 期村上市空き家等対策計画を策定いたしました。

本計画は、市民一人ひとりが安全に安心して生活できる地域、この地域に暮らし続けられる「持続可能なまち」の実現を目指すものであり、持続可能な開発目標 (SDGs) においては、中でも目標 11「住み続けられるまちづくりを」、目標 12「つくる責任、つかう責任」の目的達成のため取り組みを進めてまいります。

今後、本計画に基づき各種施策に取り組んでまいりますので、市民の皆さまにおかれましては、ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、ご尽力をいただきました村上市空き家等対策協議会委員の皆さまをはじめ、空家等に関する各種調査にご協力いただきました関係団体等の皆さま、そして貴重なご意見をお寄せいただきました市民の皆さまに厚く御礼申し上げます。

令和 6 年 3 月

村上市長

高橋 邦芳

目 次

序 章	計画策定の目的	1
1	計画策定の背景と目的	1
(1)	計画策定の背景	1
(2)	目的	1
2	本計画の位置付け	3
	【関連計画の概要】	3
3	対象地区	4
4	対象とする空家等の種類	4
5	計画期間	5
第2章	村上市における空家の現状と課題	6
1	村上市の人口	6
(1)	人口の推移	6
(2)	地域別人口の推移	7
(3)	高齢者世帯	8
2	住宅・土地統計調査による空き家数の推移	9
3	空家等の実態調査	10
4	空家等の所有者等の意向調査	11
(1)	アンケート回収率	11
(2)	建物の所有者について	11
(3)	建物の状況について	13
(4)	建物の管理について	18
(5)	今後の活用等について	22
(6)	空家の活用に関する支援制度について	24
5	村上市空き家等対策計画の検証	27
6	空家等の問題と対策の課題	28
(1)	本市における人口、世帯数、高齢化率の推移と考察	28
(2)	空家等の実態調査結果からの課題	28
(3)	本市における空家等対策の計画課題	29
第3章	空家等対策に関する基本的な方針	33
1	空家等対策に関する基本的な方針	33
第4章	基本施策	34

1 空家等対策に関する基本施策及び体系	34
基本施策1 空家等の発生抑制	35
1 実施方針	35
2 具体的な施策	35
施策1 空家等の増加抑制	35
(1) 空家等についての情報提供	35
(2) 所有者への意識の啓発	36
施策2 空家化抑制に向けた相談支援の充実	37
(1) 相談体制の確立	37
(2) 関係団体等との連携強化	38
基本施策2 空家等の適切な管理	38
1 実施方針	39
2 具体的な施策	39
施策1 継続的な空家等の実態把握	39
(1) 空家情報の把握	39
(2) 空家等情報の受発信	39
施策2 空家等の所有者及び管理者等への対応	40
(1) 所有者等に対する情報提供・助言	40
(2) 管理不全空家等の対策	40
(3) 特定空家等の対策	40
施策3 空家等の適切な維持管理の促進	41
(1) 空家等の維持管理対策	41
(2) 地域コミュニティとの連携による空家等の管理	41
基本施策3 空家等の有効活用	42
1 実施方針	42
2 具体的な施策	42
施策1 空家等の活用に向けた中古市場流通の活性化	42
(1) 中古住宅市場の活性化と流通促進	42
(2) 住宅ストックの質の向上	43
施策2 空家等の利活用及び空家等の除却後の跡地の活用支援	44
(1) 空家等の利活用対策	44
(2) 除却・跡地利活用の促進	45
基本施策4 特定空家等に対する措置	46
1 実施方針	46
2 具体的な施策	46

施策1	特定空家等の認定を行う実施体制	46
(1)	村上市空家等の適正管理に関する調整会議	46
(2)	村上市空家等対策協議会	46
施策2	特定空家等の認定及び措置	48
(1)	特定空家等の認定及び措置の実施	48
第5章	空家等対策の実施体制	49
1	庁内及び関係機関等との連携	49
2	住民等からの空家等に関する相談への対応	50
第6章	計画の進捗・効果の検証	51
1	計画の評価と見直し	51
資料編		
1	空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）	1
2	村上市空家等の適正管理に関する条例	12
3	管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るため に必要な指針（ガイドライン）（抜粋）	15
4	村上市空家等対策協議会条例	21
5	計画策定の経緯	23
6	先進事例	24
(1)	他自治体における事例	24
(2)	本市における事例	25

※「空家」と「空き家」の表記について

空家等対策の推進に関する特別措置法では「空家等」と定義しており、本計画でも「空家」、「空家等」と表記しています。ただし、引用部分においては、引用元にあわせ「空き家」と表記しています

序 章 計画策定の目的

1 計画策定の背景と目的

(1) 計画策定の背景

近年、少子高齢化や社会経済情勢等の変化により、適切に管理されずに老朽化した空家等が増加し、防災、衛生、景観等の面で、周辺住民の生活環境に影響を及ぼすことが懸念される等、全国的に空家問題が深刻化しています。

本市においても、人口減少や少子高齢化の進行に伴い、空家等は増加しており、今後さらに増加が見込まれる中であって、空家等の対策は喫緊の課題となっています。

建築物やその敷地等は、所有者等が自ら適切に維持管理すべきものですが、空家等の増加に伴い、適正に管理されていない空家等に関する相談が増加しており、また相談内容も複雑化してきています。

そのような中で、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家法」という。）が平成 27 年 5 月に全面施行され、市町村による空家等対策計画の策定及びこれに基づく空家等対策の実施等が規定されたことにより、適切な管理が行われていない空家等に対する立入調査、勧告、命令、行政代執行の措置が可能となりました。

本市では、平成 31 年 3 月に「村上市空き家等対策計画」を策定し、空家等の発生や放置の抑制、空家等の適正な管理、特定空家等への適切な対応等を実施してきました。

また、「第 3 次村上市総合計画」（令和 4 年 3 月）の基本計画においても空家対策を主要施策としており、「村上市空き家等対策計画」に沿って取組を進めてきました。

令和 5 年 12 月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（令和 5 年法律第 50 号。以下「空家法の一部を改正する法律」という。）が施行され、空家等活用促進区域を新設することで規制の合理化を図り、空家等の用途変更や建替え等を促進することが可能となりました。また、地方住宅供給公社や都市再生機構、住宅金融支援機構による支援体制の充実が図られたこと、市区町村による財産管理人の選任請求や空家の管理活用に取り組む NPO 法人や社団法人等を空家等管理活用支援法人としての指定が可能となったことで、適正な管理がなされていない空家に対する対策が強化されるとともに、空家活用促進のための環境が整備されました。

このたび、「村上市空き家等対策計画」の計画期間が終了することから、これまでの取組を検証し、本市における課題を見直すとともに本市を取り巻く社会情勢等の変化に対応した総合的な空家等に関する対策を実施するため、「第 2 期村上市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定するものです。

(2) 目的

本計画は、空家法第 7 条の規定に基づき、「村上市空家等の適正管理に関する条例」（以下「空家条例」という。）、「村上市空家等の適正管理に関する条例施行規則」、「村上市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則」及び「村上市空き家バンク事業実施要綱」の規定に沿った、村上市が取り組むべき空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、適正な管理のなされていない空家等の発生を抑制し、市民の良好

な生活環境の確保を図り、市民が安全に安心して生活することのできる地域社会の実現に寄与することを目的とします。

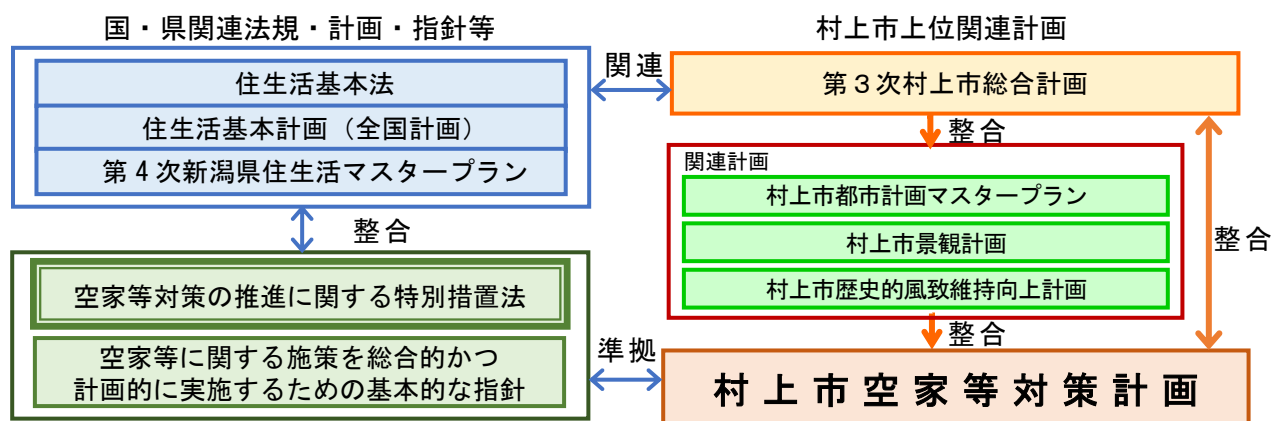
また、空家法の一部を改正する法律の規定を踏まえ、管理不全空家等への措置、空家等活用促進区域及び空家等管理活用支援法人の指定、財産管理制度の活用について検討を進め取組むものとします。

2 本計画の位置付け

本計画は、空家法第7条の規定に基づき、本市内の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本指針とします。そのため、市内各地域の空家等の実態を踏まえ、各地域の立地環境や将来の都市構造、市街地や集落の形成状況等を考慮した空家等の対策に関する基本方針を示します。

計画の推進に当たっては、本市の上位計画である「第3次村上市総合計画」の空家対策関連施策や「村上市都市計画マスタープラン」の方針、施策と整合のとれた取組を展開し、その進捗状況等について適宜協議を重ねながら対応していくこととします。

図 計画の位置付け



【関連計画の概要】

1. 村上市都市計画マスタープラン

地域に最も近い立場にある市が創意工夫のもとに地域住民の意見を反映させながら、望ましい「まちづくりの将来像」を具体的に定めたもの。

2. 村上市景観計画

景観保全のために、建物のデザインや壁面の位置、色の規制などを定めたもの。

3. 村上市歴史的風致※維持向上計画

歴史的建造物の修理や建造物の修景※等の手法による歴史・文化を活かしたまちづくりを定めたもの。

※歴史的風致・・・歴史的活動、歴史的建造物及びその周辺の市街地が形成する良好な環境。

※修景・・・・・・周辺の景観と調和するように風景を整備すること。

3 対象地区

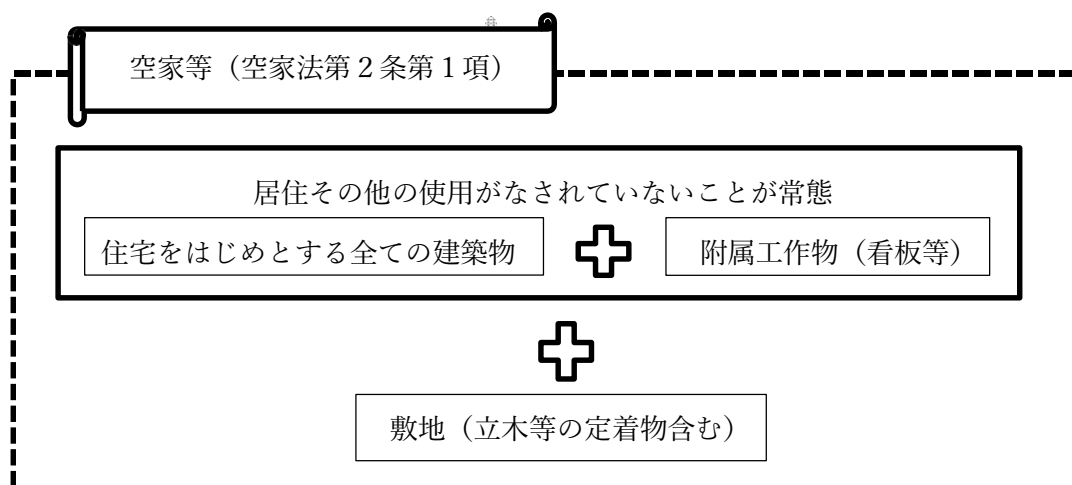
空家等は、市内全域に分布しており、空家等に関する対策は、市内全域について行う必要があることから、本計画は村上市全域を対象とします。

4 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等については、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

■ 空家等（空家法第2条第1項）

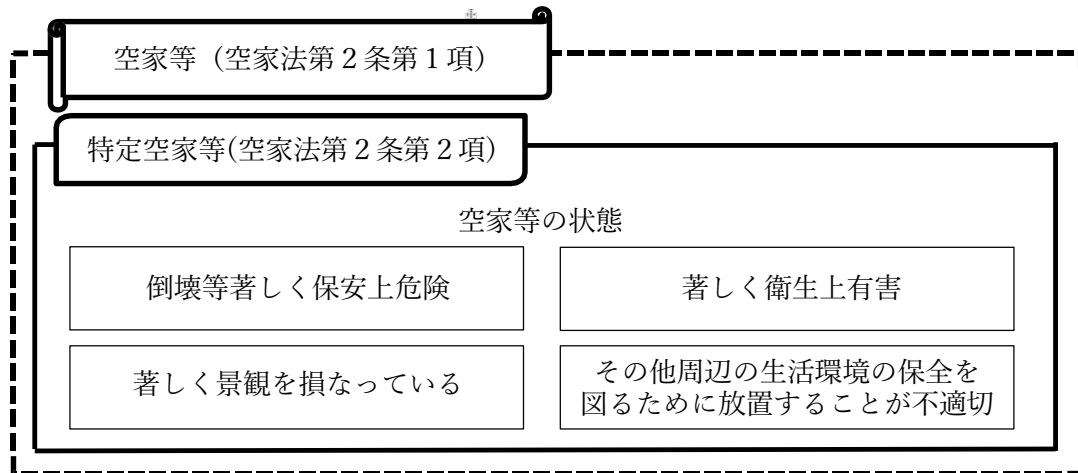
この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。



- ・ 建築物とは「建築基準法の建築物」と同義であり、土地に定着する工作物で屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）です。
- ・ 居住その他の使用がなされていないことが常態とは、概ね年間を通して居住・使用の実績がないものです。

■ 特定空家等（空家法第2条第2項）

この法律において「特定空家等」とは、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のある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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と認められる空家等をいう。



■ 管理不全空家等（空家法第13条第1項）

市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

5 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とし、社会情勢の変化や関連計画の更新等、必要に応じて見直しを行います。

第2章 村上市における空家の現状と課題

1 村上市の人口

(1) 人口の推移

昭和30年以降人口減少が続き、過去20年間では22.3%の人口減少となっています。

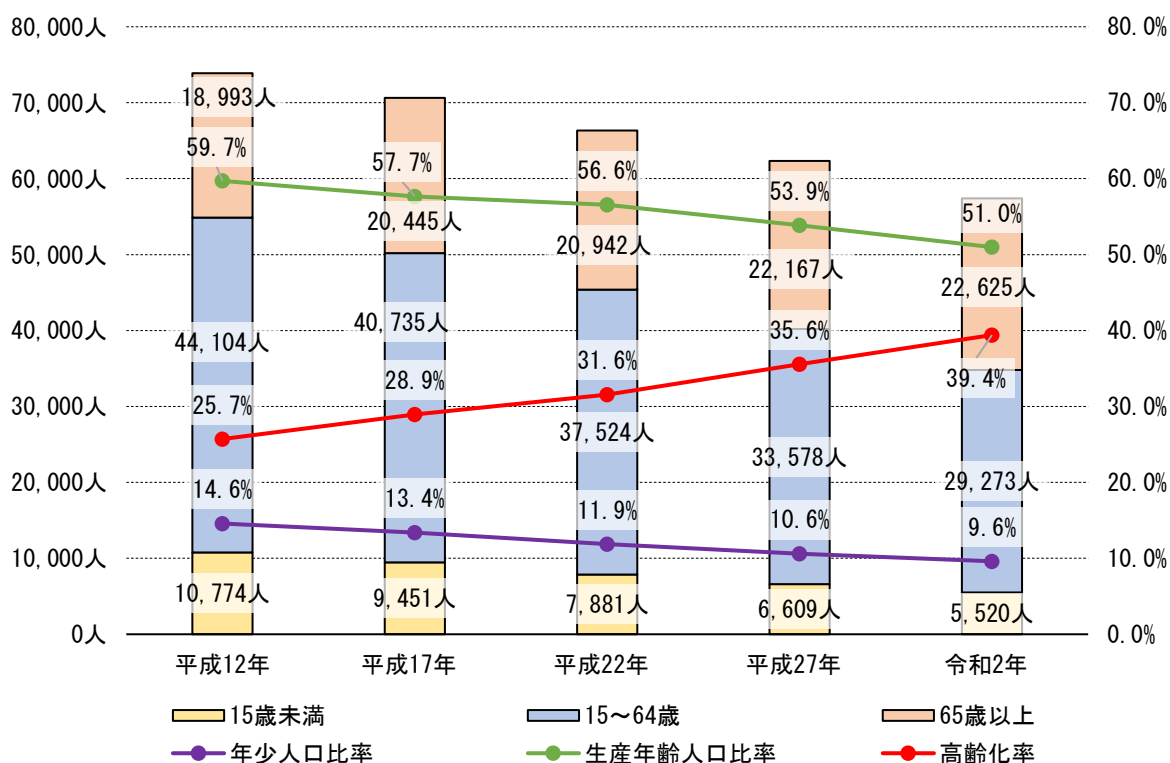
本市の人口は、昭和30年に94,284人でしたが、その後減少傾向が続き令和2年には57,418人まで減少しています。なお、過去20年間では、約22.3%人口が減少しています。

令和2年度に策定した第2期村上市人口ビジョンでは、令和12年に人口5万人を下回ることが予想されており、令和27年には36,568人となり、令和2年の3分の2以下になると推計されています。

生産年齢人口と年少人口は減少を続けており、老年人口は増加していますが、令和2年をピークに減少することが予想されています。

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といった世帯像の変化がうかがえます。

村上市全体の年齢三階層人口及びその構成比



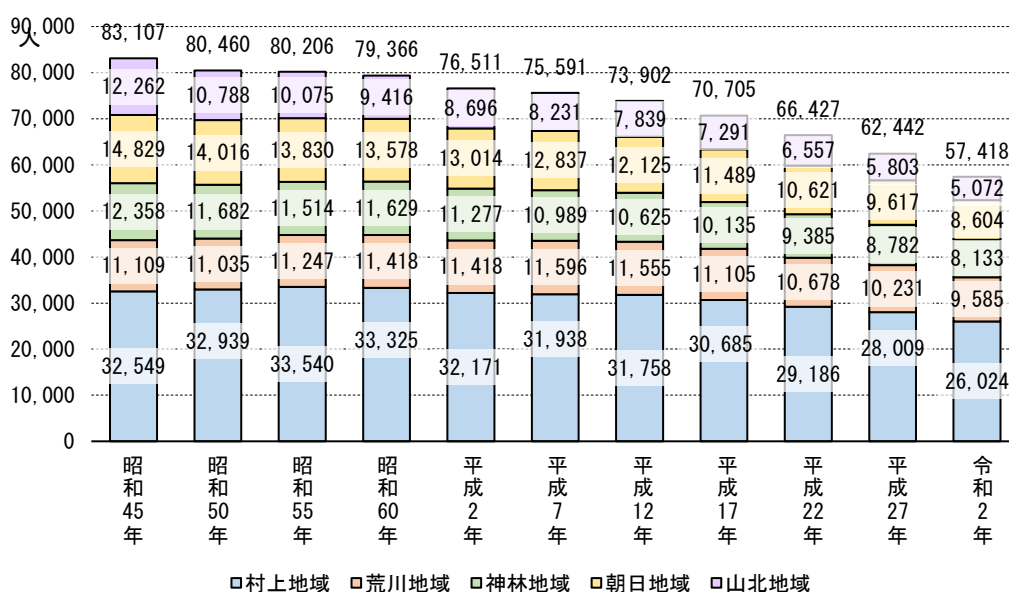
(2) 地域別人口の推移

市内の5地域とも人口が減少し令和2年現在 57,418 人、世帯数は地域により増減の傾向は異なるが全体として減少し 21,549 世帯となっています。

各地域別の人口は、村上地域を除き（村上地域は昭和 55 年がピーク）昭和 30 年をピークに、その後は減少傾向にあります。中でも朝日地域と山北地域においては、ピークの昭和 30 年と令和 2 年を比較すると、朝日地域は 10,580 人（ピーク時人口から 55.2%減少）、山北地域は 9,834 人（ピーク時人口から 66.0%減少）と大幅に減少しています。

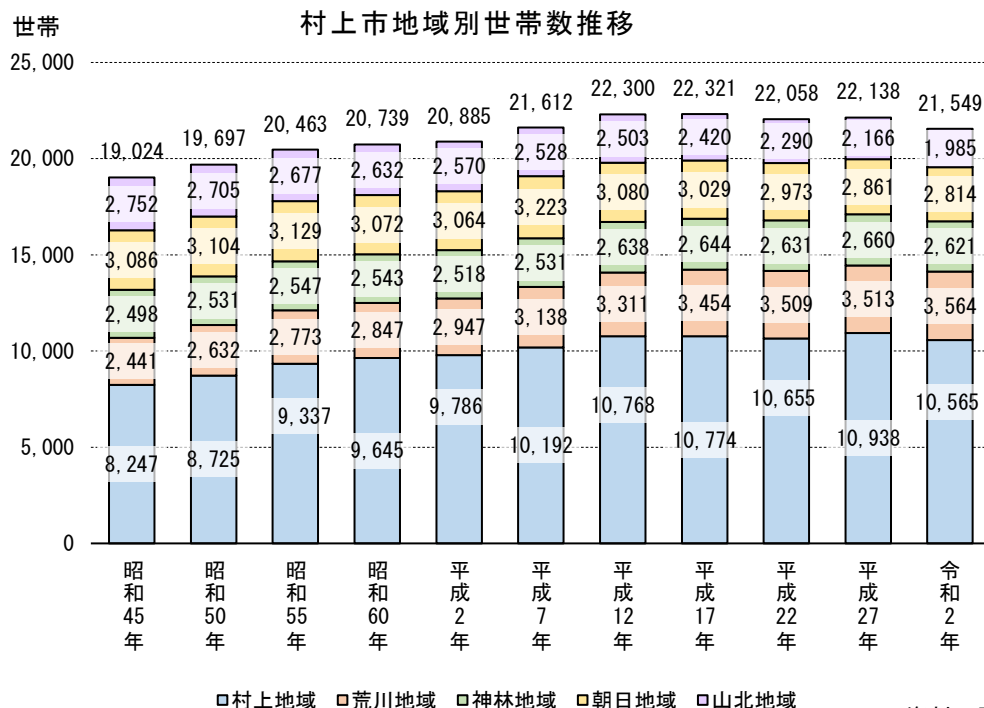
一方世帯数は、平成 17 年の 22,321 世帯をピークに減少傾向にあり、令和 2 年現在の世帯数は、21,549 世帯です。

村上市地域別人口推移



資料：国勢調査

村上市地域別世帯数推移



資料：国勢調査

(3) 高齢者世帯

高齢単身者世帯及び高齢夫婦世帯共に増加の傾向にあり、全体の3割を占める状況となっています。

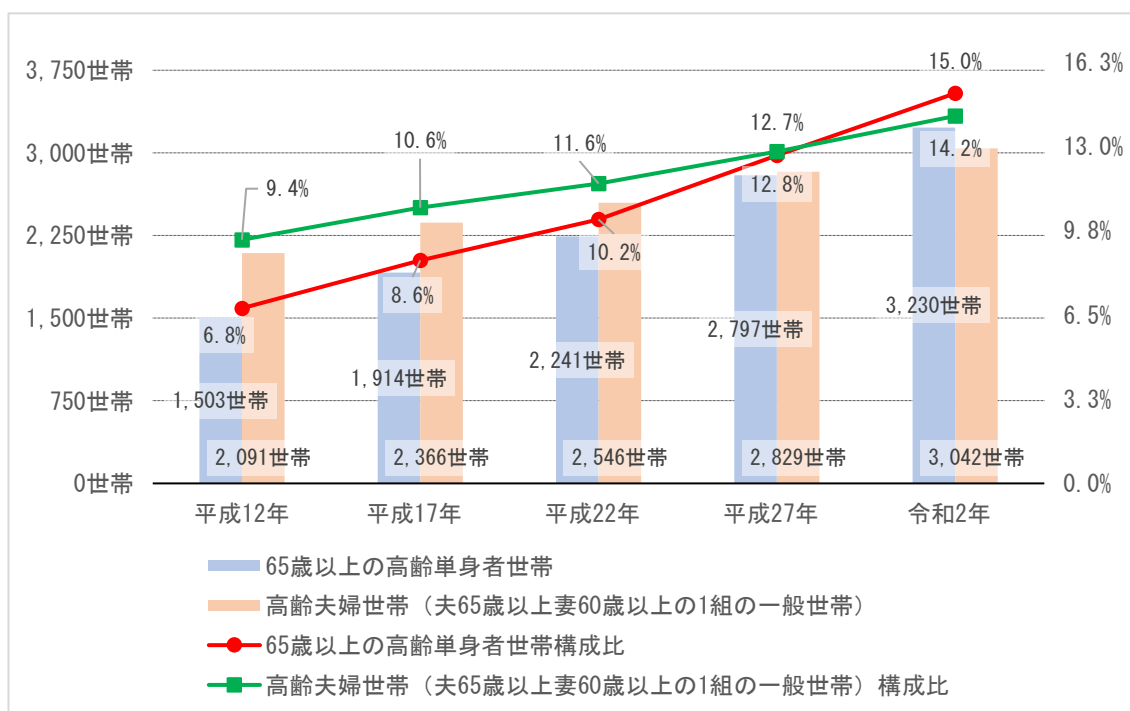
本市の高齢単身者世帯数の推移をみると、平成20年以降一貫して増加しており、令和2年には3,230世帯となっています。

高齢単身者世帯の割合が、令和2年に15.0%に達しています。

高齢夫婦世帯の割合も増加傾向にあるが、高齢単身者世帯数の増加傾向よりも鈍化した増加となっており、令和2年には高齢単身者世帯数より少ない3,042世帯、構成比では、14.2%の割合となっています。

このような結果により、高齢者世帯の割合は、本市の一般世帯数の約3割を占める状況となっていること、また、一人暮らしの高齢者が増加していることは、今後、空家が増加する社会的な要因を示しています。

高齢者世帯の推移



資料：国勢調査

2 住宅・土地統計調査による空き家数の推移

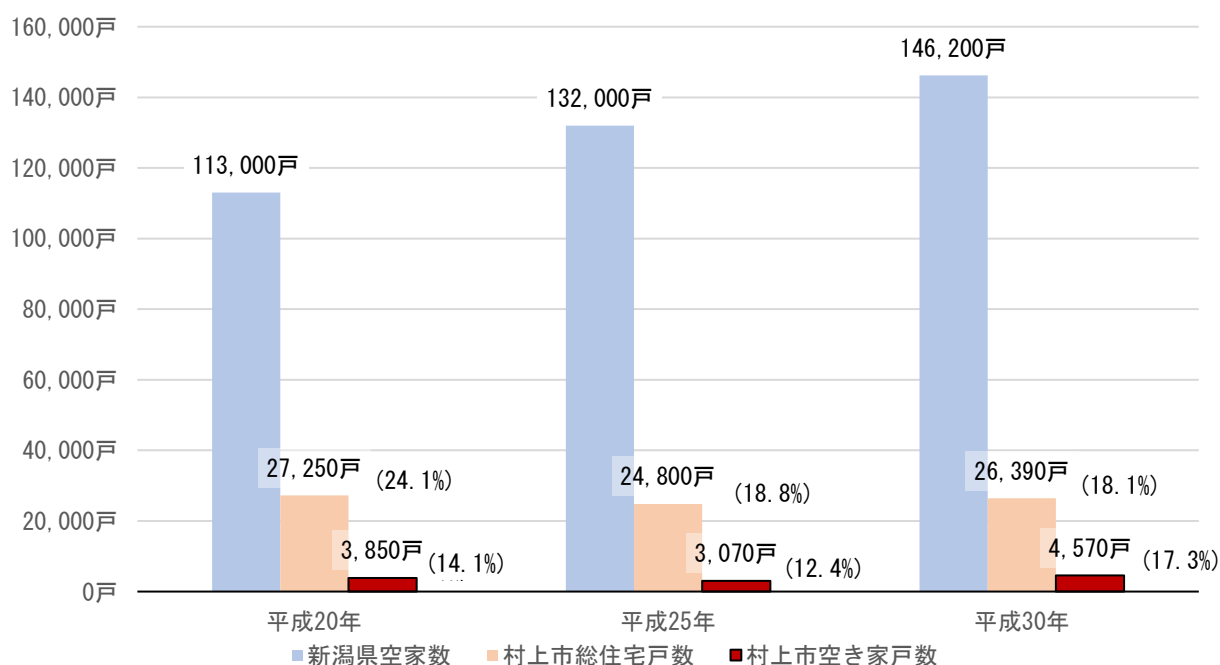
住宅・土地統計調査によると、村上市における空き家数は増加しているものの、空き家率の増加割合は、新潟全県をやや下回る値となっています。

住宅・土地統計調査によると、村上市における平成20年の空き家総数3,850戸でしたが、平成30年には4,570戸と増加しています。

空き家率も平成20年の14.1%から、平成30年には17.3%まで上昇しています。

こうした傾向は、新潟県全体でも同様に増加傾向にあり、平成20年の新潟県空き家総数は113,000戸（12.2%）、平成30年には146,200戸（17.7%）まで増加しています。

新潟県と村上市の空き家戸数



資料：住宅・土地統計調査

3 空家等の実態調査

本計画の策定に向け、空家等の実態把握を目的として、令和 4 年度に市全域を対象に、実態調査を実施しました。

調査の結果、空家状態と判定されたものは、1,987 戸で調査対象住戸の 90.4%であり、また村上市内住宅戸数のうち 8.4%を占めていることが分かりました。

空家状態と判定されたうち、危険空家と判定された家屋は 170 戸（7.7%）、管理不全な空家と判定された家屋は 269 戸（12.2%）、空家と判定された家屋は 1,548 戸（70.4%）でした。

地域別には、朝日地域における危険空家が 50 戸（17.2%）、管理不全な空家が 35 戸（12.1%）、山北地域の危険空家が 53 戸（12.4%）、管理不全な空家が 73 戸（17.1%）と該当地域における空家の約 3 割に達している状況です。

空家ではない家屋又は空地の詳細については、現地での調査時に周辺での聞き取り等により当該家屋が利用されていることが確認されたケースや、既に解体され更地になっているケースでありました。

空家実態調査集計表

単位：戸

	市内住宅 戸数※	調査戸数	空家状態のもの				空家 ではない 家屋	空地
			合計	空家	管理不全な 空家	危険 空家		
村上地域	10,880	1,024 (100%)	905 (88.4%) (8.3%)	760 (74.2%)	114 (11.1%)	31 (3.0%)	90 (8.8%)	29 (2.8%)
荒川地域	3,786	232 (100%)	215 (92.7%) (5.7%)	172 (74.1%)	28 (12.1%)	15 (6.5%)	12 (5.2%)	5 (2.1%)
神林地域	3,037	227 (100%)	208 (91.6%) (6.8%)	168 (74.0%)	19 (8.4%)	21 (9.3%)	15 (6.6%)	4 (1.8%)
朝日地域	3,388	290 (100%)	262 (90.3%) (7.7%)	177 (61.0%)	35 (12.1%)	50 (17.2%)	16 (5.5%)	12 (4.1%)
山北地域	2,677	426 (100%)	397 (93.2%) (14.8%)	271 (63.6%)	73 (17.1%)	53 (12.4%)	21 (4.9%)	8 (1.9%)
合 計	23,768	2,199 (100%)	1,987 (90.4%) (8.4%)	1,548 (70.4%)	269 (12.2%)	170 (7.7%)	154 (7.0%)	58 (2.6%)

※村上市令和 5 年度家屋に関する概要調査等報告書より引用

＜参考＞平成 29 年度調査結果

単位：戸

	調査戸数	空家状態のもの	空家ではない 家屋又は空地
村上地域	774 (100%)	377 (48.7%)	397 (51.3%)
荒川地域	163 (100%)	163 (100.0%)	0 (0.0%)
神林地域	169 (100%)	80 (47.3%)	89 (52.7%)
朝日地域	254 (100%)	142 (55.9%)	112 (44.1%)
山北地域	340 (100%)	208 (61.2%)	132 (38.8%)
合 計	1,700 (100%)	970 (57.1%)	730 (42.9%)

4 空家等の所有者等の意向調査

実態調査を実施した空家等から 300 件を抽出し意向調査を実施しました。

10 月 16 日にアンケート調査票を発送し、11 月末までに 201 件の回答を得ました。

(1) アンケート回収率

アンケートの回収率は以下のとおりです。

発送件数	300
未送達件数	4
有効件数	296
回収件数	201
回収率	67.9%

設問冒頭の「送付した所在地の建物に心あたりがない」欄にチェックされていたものが 2 件あり、すべてその後の設問に回答いただいていませんので、この 2 件を除いた 199 件が最大回答数となります。

各設問の無回答は集計に含んでいません。

(2) 建物の所有者について

問1 建物の所有者（管理者）について教えてください。（1つ選択）

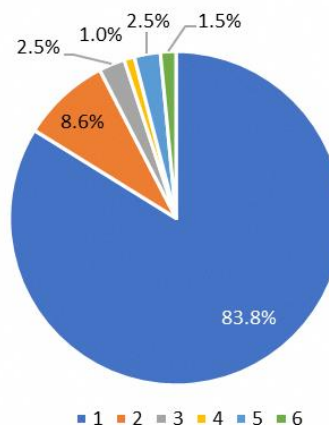
	回答数	回答率
1. 自分が所有している（共有を含む）	166	83.8%
2. 家族や親族が所有している	17	8.6%
3. 遺産分割協議中である	5	2.5%
4. 譲渡・売却した	2	1.0%
5. 取り壊して更地にした	5	2.5%
6. その他	3	1.5%
回答者数	198	100.0%

無回答 1 199

・ 4 または 5 を選択した方はこの設問で終了、以降の最大回答数 $199 - 7 = 192$ 件

建物の所有については、自己所有が 83.8% と大多数を占めていました。

また、「6. その他」の回答として、「相続登記未了」や「納税義務者として管理」等の回答がありました。

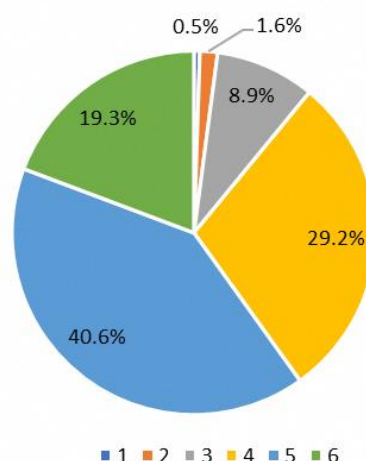


問2 所有者（管理者）の年齢を教えてください。（1つ選択）

	回答数	回答率
1. 30歳台	1	0.5%
2. 40歳台	3	1.6%
3. 50歳台	17	8.9%
4. 60歳台	56	29.2%
5. 70歳台	78	40.6%
6. 80歳台以上	37	19.3%
回答者数	192	100.0%

無回答 2

・問1で4または5を選択した方の回答2件



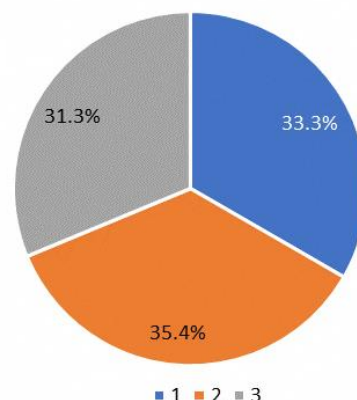
所有者の年齢層について、60歳以上が90%近くを占め、所有者の高齢化がうかがえます。今後の空家対策に当たっては、高齢の所有者をターゲットにした施策を講じていく必要があると考えられます。

問3 所有者（管理者）の現在の居住地はどこですか。（1つ選択）

	回答数	回答率
1. 村上市内	64	33.3%
2. 村上市以外の新潟県内	68	35.4%
3. 新潟県外	60	31.3%
計	192	100.0%

無回答 2

・問1で4または5を選択した方の回答2件



所有者の居住地については、市内在住の方が33.3%でした。

村上市以外の新潟県内が約35.4%と一番多くなっています。

県外の都道府県は、東京都、埼玉県、神奈川県と首都圏が多い状況です。北海道、愛媛県と遠方の所有者も見受けられ、外国との回答もありました。

新潟県外の都道府県名

東京都	15	愛知県	3	静岡県	1
埼玉県	9	北海道	2	群馬県	1
神奈川県	9	山形県	1	愛媛県	1
千葉県	6	宮城県	1	米国	1
大阪府	3	兵庫県	1	未記入	2
茨城県	3	長野県	1	計	60

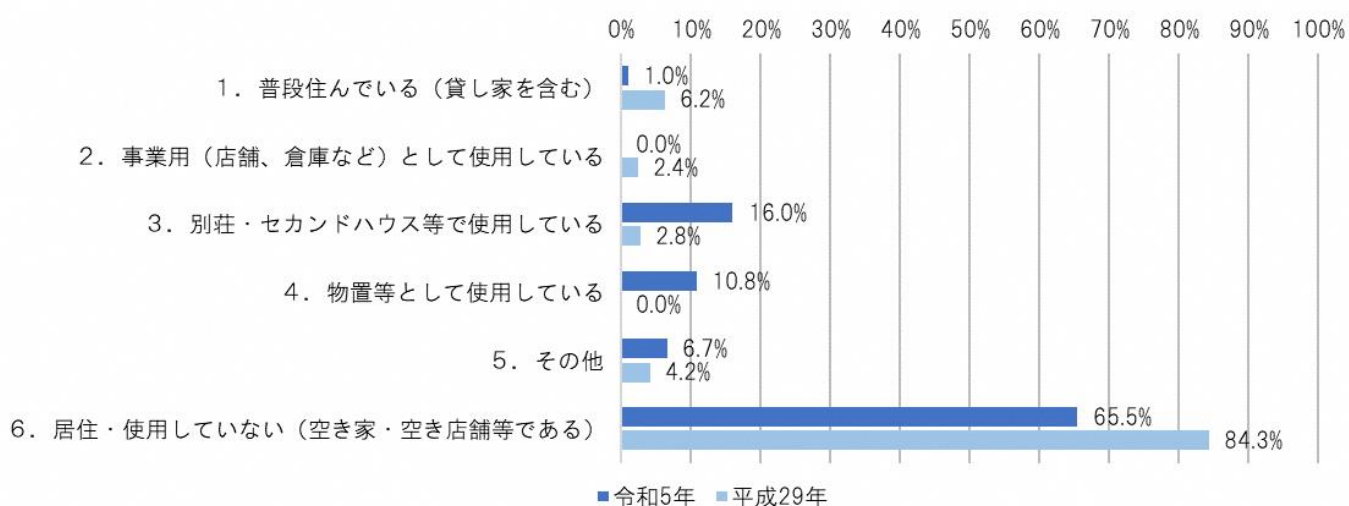
(3) 建物の状況について

問4 建物の使用状況を教えてください。(1つ選択)

	令和5年		平成29年	
	回答数	回答率	回答数	回答率
1. 普段住んでいる（貸し家を含む）	2	1.0%	31	6.2%
2. 事業用（店舗、倉庫など）として使用している	0	0.0%	12	2.4%
3. 別荘・セカンドハウス等で使用している	31	16.0%	14	2.8%
4. 物置等として使用している	21	10.8%	—	—
5. その他	13	6.7%	21	4.2%
6. 居住・使用していない（空き家・空き店舗等である）	127	65.5%	419	84.3%
計	194	100.0%	497	100.0%

無回答 0

- ・ 問1で4または5を選択した方の回答2件
- ・ 1を選択した方はこの設問で終了、以降の最大回答数192-2=190件



建物の使用状況については、65.5%の方が「居住・使用していない」との回答でした。

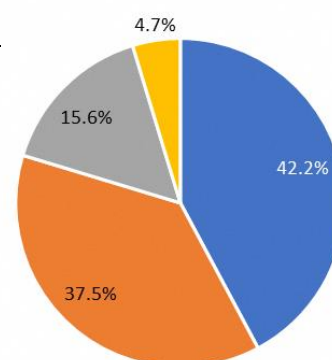
5. その他の使用状況として、「帰ったときに使用している」、「農作業等の休憩所・作業用具置場」、「仏壇の管理・法事用」等の回答があり、常時居住はしていないことがうかがえます。「別荘・セカンドハウス等で使用」、「物置等として使用している」と合わせた99.0%が、居住世帯のない二次的住宅であり、「地方公共団体における空家調査の手引き」で定義されている空家として把握しておく必要があります。

問5 建物の使用頻度はどのくらいですか。(1つ選択)

問4で2～5を選んだ方(65件)への設問です。

	回答数	回答率
1. 1か月に数回	27	42.2%
2. 数か月に1回程度	24	37.5%
3. 年に1回程度	10	15.6%
4. 数年に1回程度	3	4.7%
計	64	100.0%

無回答 1



■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4

建物の使用頻度については、月に数回使用しているが42.2%と最も多く、数か月に1回程度使用の方が37.5%とつづいています。

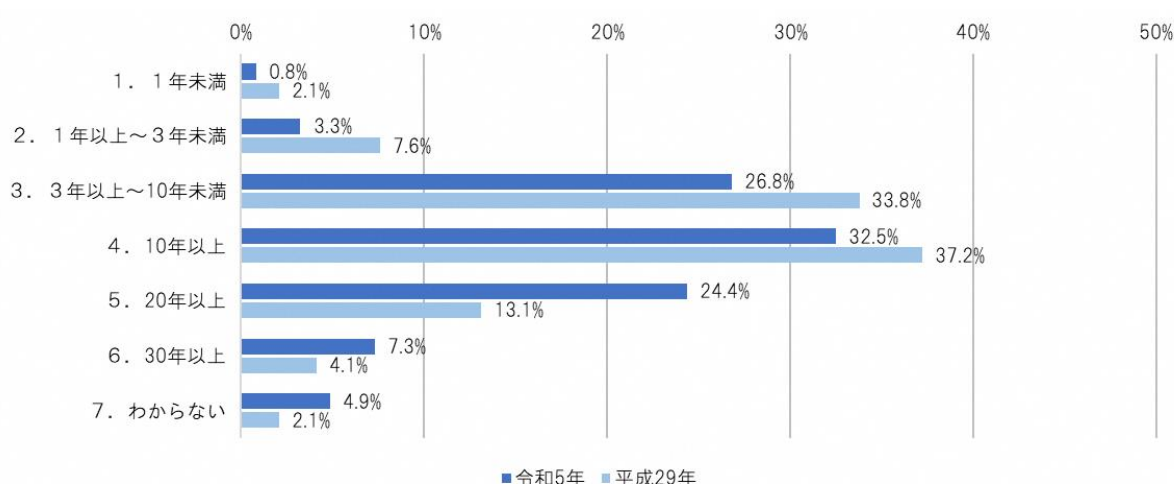
また、20.3%の方が年に1回使用するかどうかの状況であり、管理が行き届かないことが懸念されます。

問6 建物を使用しなくなって何年経過しましたか。(1つ選択)

問4で6を選んだ方(127件)への設問です。

	令和5年		平成29年	
	回答数	回答率	回答数	回答率
1. 1年未満	1	0.8%	9	2.1%
2. 1年以上～3年未満	4	3.3%	33	7.6%
3. 3年以上～10年未満	33	26.8%	147	33.8%
4. 10年以上	40	32.5%	162	37.2%
5. 20年以上	30	24.4%	57	13.1%
6. 30年以上	9	7.3%	18	4.1%
7. わからない	6	4.9%	9	2.1%
回答者数	123	100.0%	435	100.0%

無回答 4



■ 令和5年 ■ 平成29年

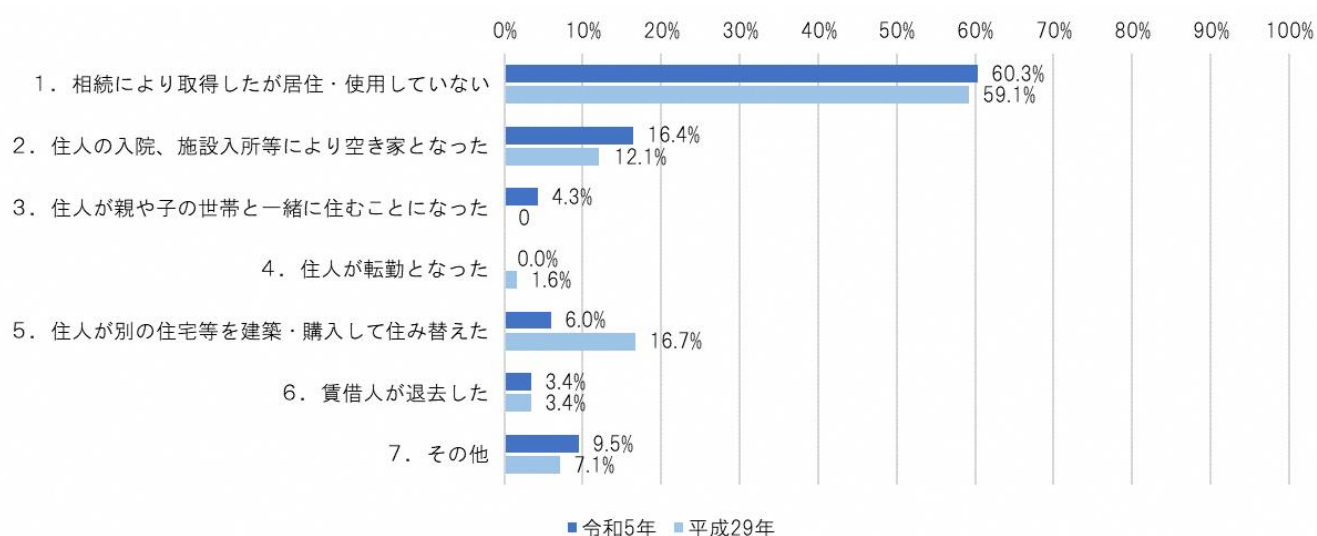
建物を居住または使用していない経過期間については、10年以上の方が32.5%と全体の約1/3を占めています。3年以上～10年未満の方が26.8%、20年以上の方が24.4%で続き、何らかの対策をしないままだと低利用の状況が長期化し、管理不全の状況に陥ることが懸念されます。

前計画策定時の意向調査よりも空家状態が長期化している建物が多くなっており、空家状態が継続していることがうかがえます。

問7 居住または使用しなくなった理由を教えてください。（1つ選択）

問4で6を選んだ方（127件）への設問です。

	令和5年		平成29年	
	回答数	回答率	回答数	回答率
1. 相続により取得したが居住・使用していない	70	60.3%	259	59.1%
2. 住人の入院、施設入所等により空き家となった	19	16.4%	53	12.1%
3. 住人が親や子の世帯と一緒に住むことになった	5	4.3%	—	—
4. 住人が転勤となった	0	0.0%	7	1.6%
5. 住人が別の住居等を建築・購入して住み替えた	7	6.0%	73	16.7%
6. 賃借人が退去した	4	3.4%	15	3.4%
7. その他	11	9.5%	31	7.1%
計	116	100.0%	438	100.0%
無回答	11			



建物を使用しなくなった理由について、相続が契機になっていることが 60.3%であり、住人の施設入居、子と同居を合わせると 81.0%となります。これらもいずれ相続が問題となることが考えられます。

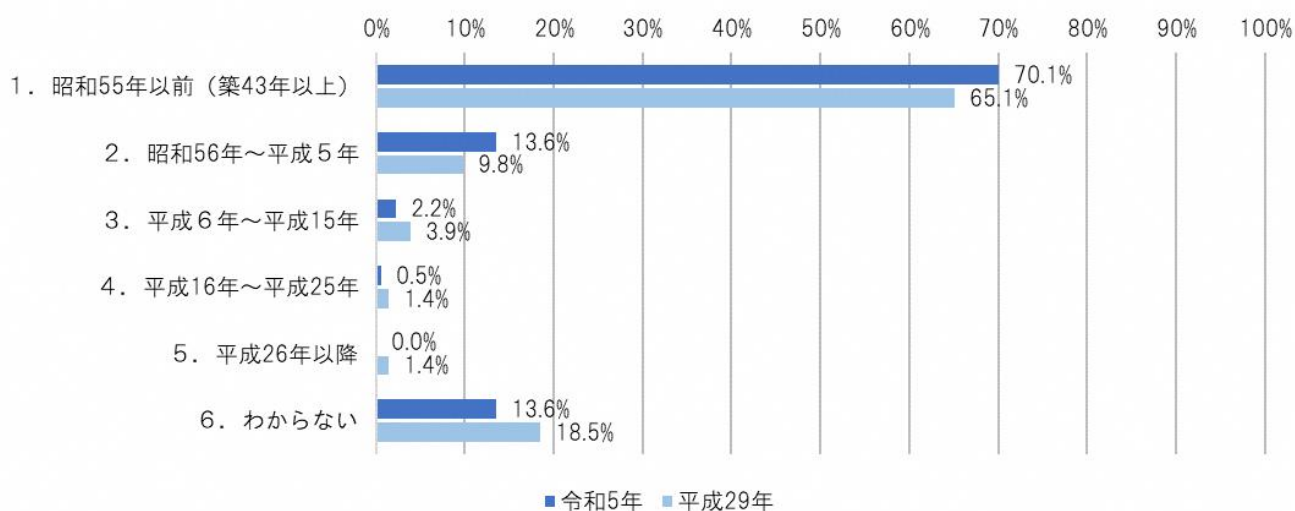
また、「7. その他」の回答には、「夫の死亡」、「相続登記未了」という回答が見られました。これらは、相続手続きが済んでいないため、1. と回答していないものと考えられることから、より一層の相続手続きに関する周知・広報が必要と考えられます。

問 8 建物を建てた時期はいつ頃ですか。(1つ選択)

	令和5年		平成29年	
	回答数	回答率	回答数	回答率
1. 昭和55年以前（築43年以上）	129	70.1%	286	65.1%
2. 昭和56年～平成5年	25	13.6%	43	9.8%
3. 平成6年～平成15年	4	2.2%	17	3.9%
4. 平成16年～平成25年	1	0.5%	6	1.4%
5. 平成26年以降	0	0.0%	6	1.4%
6. わからない	25	13.6%	81	18.5%
計	184	100.0%	439	100.0%

無回答 7

・問1で4を選択した方の回答1件



建物の建築時期については、70.1%が旧耐震基準で建てられておりました。

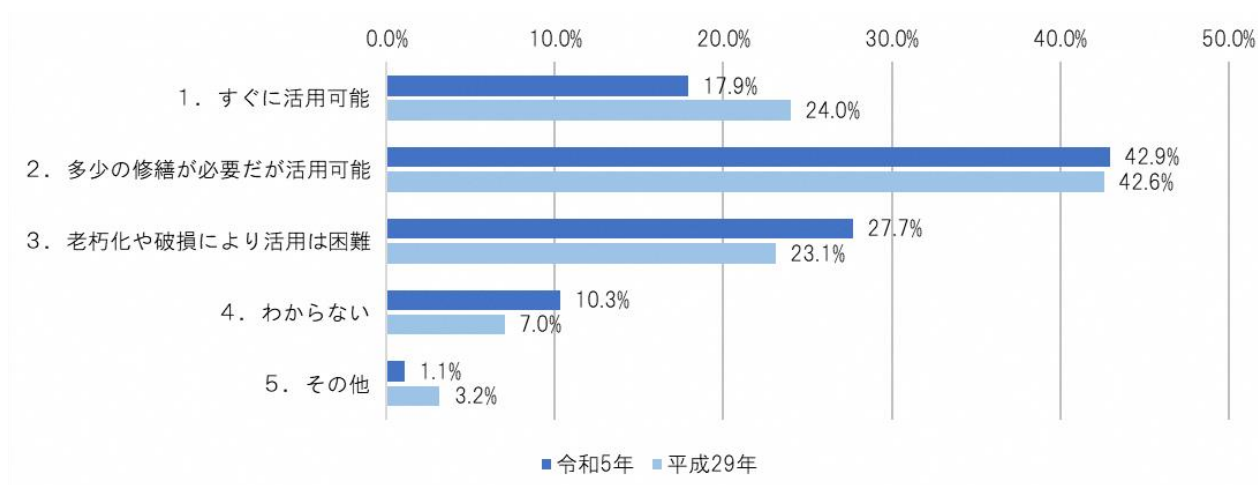
平成5年までを加えた83.7%が築30年以上となっており、老朽化による周辺環境への影響等が懸念されます。

問9 建物の現在の状況を教えてください。(1つ選択)

	令和5年		平成29年	
	回答数	回答率	回答数	回答率
1. すぐに活用可能	33	17.9%	106	24.0%
2. 多少の修繕が必要だが活用可能	79	42.9%	188	42.6%
3. 老朽化や破損により活用は困難	51	27.7%	102	23.1%
4. わからない	19	10.3%	31	7.0%
5. その他	2	1.1%	14	3.2%
計	184	100.0%	441	100.0%

無回答 7

・問1で4を選択した方の回答1件



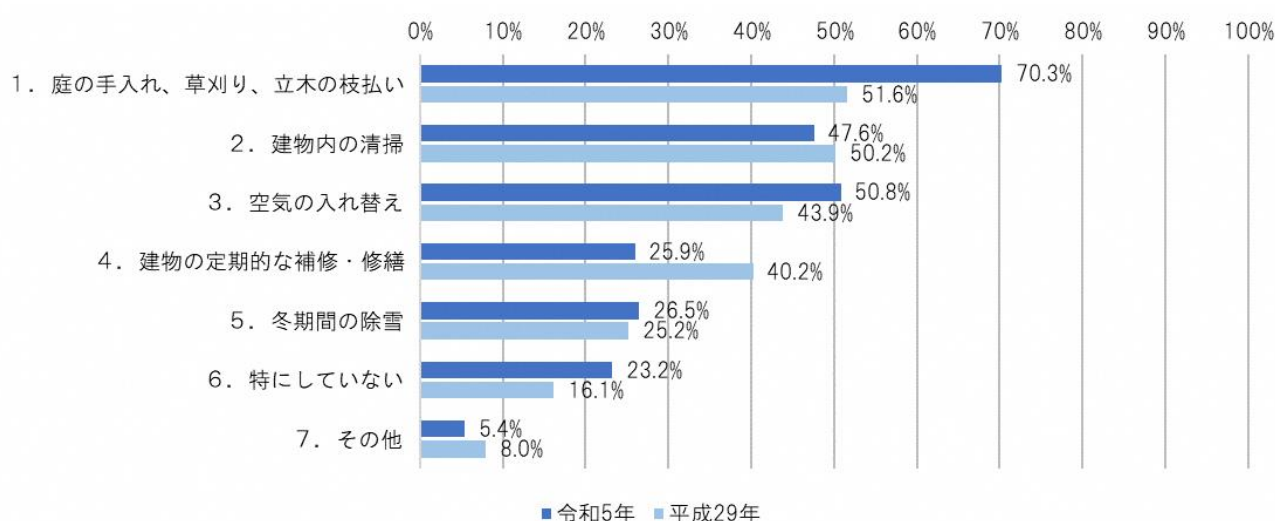
建物の現在の状況について、「多少の修繕で活用可能」が42.9%で多数を占めていますが、前回意向調査と比べると「すぐに活用可能」が減少し、「老朽化により活用困難」が増加していることから、老朽化の進行がうかがえます。

(4) 建物の管理について

問 10 建物の維持管理としてどのようなことを行っていますか。(複数回答可)

	令和5年		平成29年	
	回答数	回答率	回答数	回答率
1. 庭の手入れ、草刈り、立木の枝払い	130	70.3%	227	51.6%
2. 建物内の清掃	88	47.6%	221	50.2%
3. 空気の入替え	94	50.8%	193	43.9%
4. 建物の定期的な補修・修繕	48	25.9%	177	40.2%
5. 冬期間の除雪	49	26.5%	111	25.2%
6. 特にしていない	43	23.2%	71	16.1%
7. その他	10	5.4%	35	8.0%
回答者数	185		440	

無回答 4



建物の維持管理の状況について最も多かったのは、「庭の手入れ、草刈り、立木の枝払い」(70.3%)で、次いで「空気の入替え」(50.8%)、「建物内の清掃」(47.6%)と続いています。

「建物の定期的な補修・修繕」を行っている方は、25.9%となっており、敷地や建物の維持で手いっぱいとなり、補修までは手が回らない様子がうかがえます。

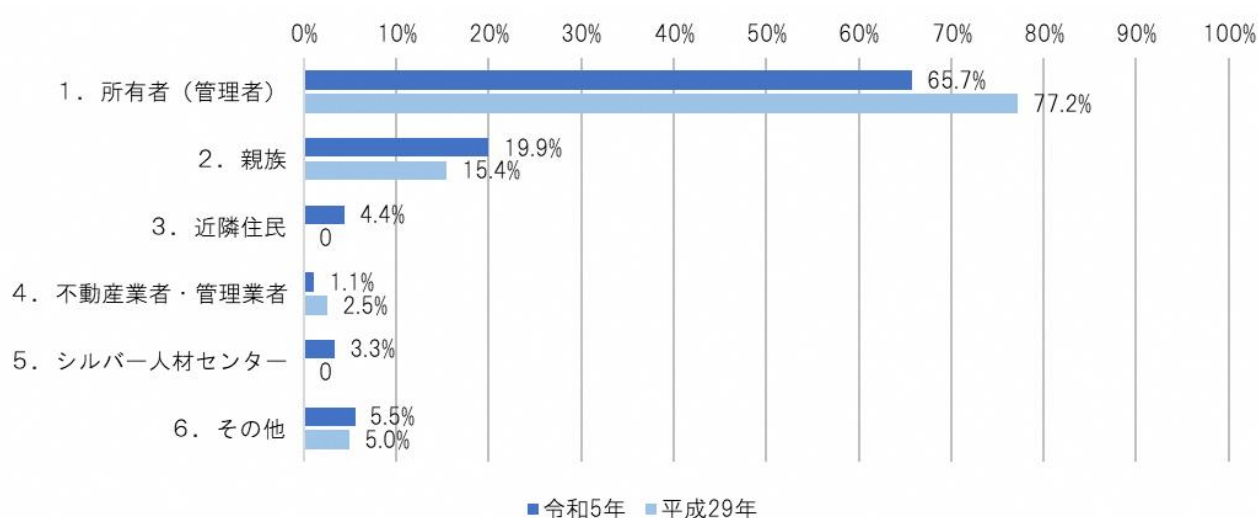
「特にしていない」(23.2%)という回答もあり、管理水準の向上を促すような対策が必要になると考えられます。

問 11 建物の維持管理はどなたが主に行っていますか。(1つ選択)

	令和5年		平成29年	
	回答数	回答率	回答数	回答率
1. 所有者（管理者）	119	65.7%	311	77.2%
2. 親族	36	19.9%	62	15.4%
3. 近隣住民	8	4.4%	—	—
4. 不動産業者・管理業者	2	1.1%	10	2.5%
5. シルバー人材センター	6	3.3%	—	—
6. その他	10	5.5%	20	5.0%
計	181	100.0%	403	100.0%

無回答 11

・問1で4を選択した方の回答1件、問1で無回答の方の回答1件、
問4で1を選択した方の回答1件



維持管理の主体について、所有者（管理者）自らが行なっているが 65.7%と最も多く、次いで親族の 19.9%となっています。シルバー人材センターの活用もありますが、3.3%と低い水準です。

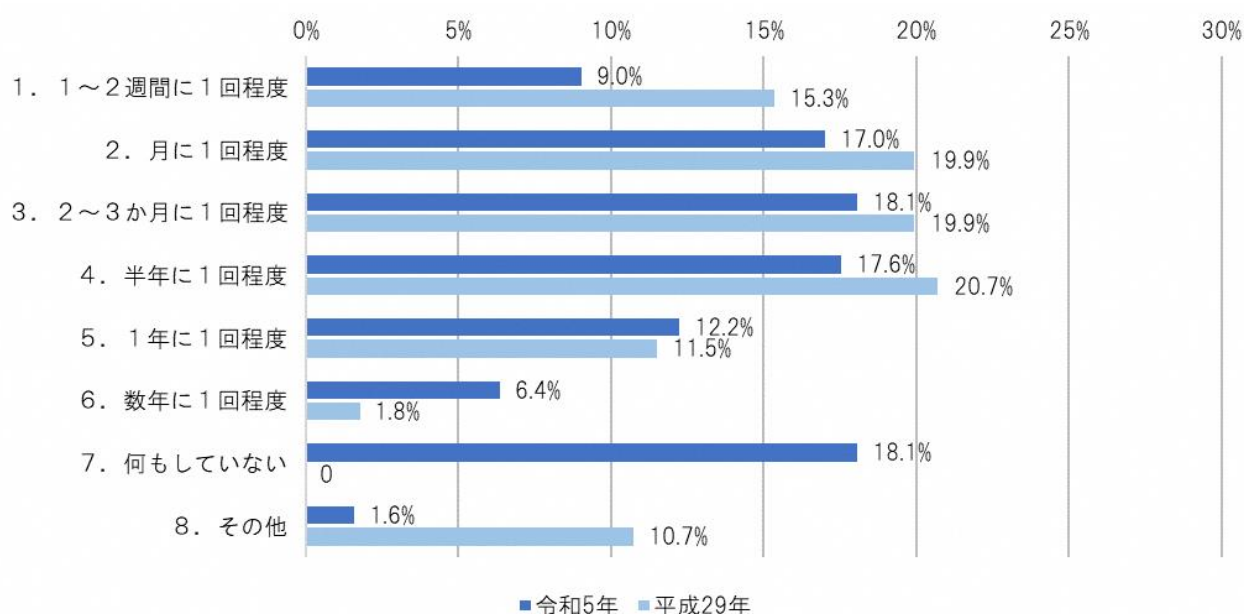
空家の管理体制として、地域による連携や専門業者による管理等も注目を集めていますが、現状では浸透しているようには見受けられません。これらの方策を周知、促進していくことも課題となります。

問 12 建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。（1 つ選択）

	令和5年		平成29年	
	回答数	回答率	回答数	回答率
1. 1～2週間に1回程度	17	9.0%	60	15.3%
2. 月に1回程度	32	17.0%	78	19.9%
3. 2～3か月に1回程度	34	18.1%	78	19.9%
4. 半年に1回程度	33	17.6%	81	20.7%
5. 1年に1回程度	23	12.2%	45	11.5%
6. 数年に1回程度	12	6.4%	7	1.8%
7. 何もしていない	34	18.1%	—	—
8. その他	3	1.6%	42	10.7%
計	188	100.0%	391	100.0%

無回答 3

・ 問 1 で 4 を選択した方の回答 1 件



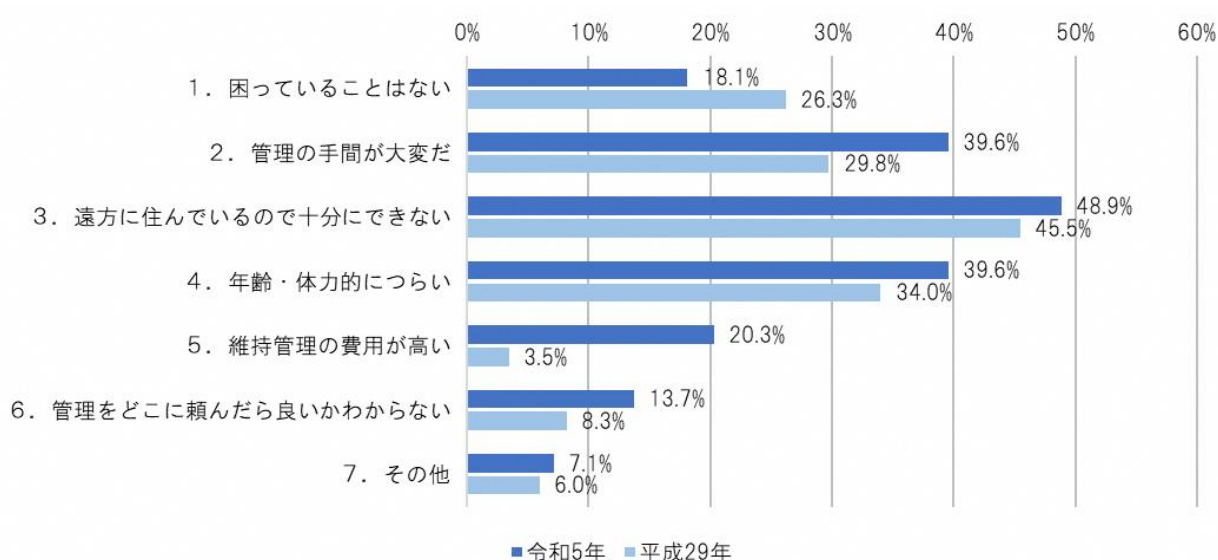
建物の維持管理の頻度については、「2～3 か月に 1 回程度」、「何もしていない」が 18.1%と最も多くなっています。前回意向調査と比べ、まめに維持管理している方が減少していることがうかがえることから、管理水準の向上につながる対策が必要となります。

問 13 建物の維持管理で、困っていることはなんですか。（複数回答可）

	令和5年		平成29年	
	回答数	回答率	回答数	回答率
1. 困っていることはない	33	18.1%	105	26.3%
2. 管理の手間が大変だ	72	39.6%	119	29.8%
3. 遠方に住んでいるので十分にできない	89	48.9%	182	45.5%
4. 年齢・体力的につらい	72	39.6%	136	34.0%
5. 維持管理の費用が高い	37	20.3%	14	3.5%
6. 管理をどこに頼んだら良いかわからない	25	13.7%	33	8.3%
7. その他	13	7.1%	24	6.0%
回答者数	182		400	

無回答 8

・ 問 1 で 4 を選択した方の回答 1 件、問 1 で無回答の方の回答 1 件



建物の維持管理で困っていることについては、「遠方に住んでいるので十分にできない」（48.9%）が最も多く、「管理の手間が大変だ」、「年齢・体力的につらい」が39.6%で続いています。

「維持管理の費用が高い」（20.3%）という金銭的問題よりも体力的、物理的に困っているということがうかがえます。

全体的に、前回調査時より困りごとを抱えている割合が高くなっていることがうかがえます。「維持管理の費用が高い」がかなり多くなっており、近年の物価高が影響しているものと想定されます。

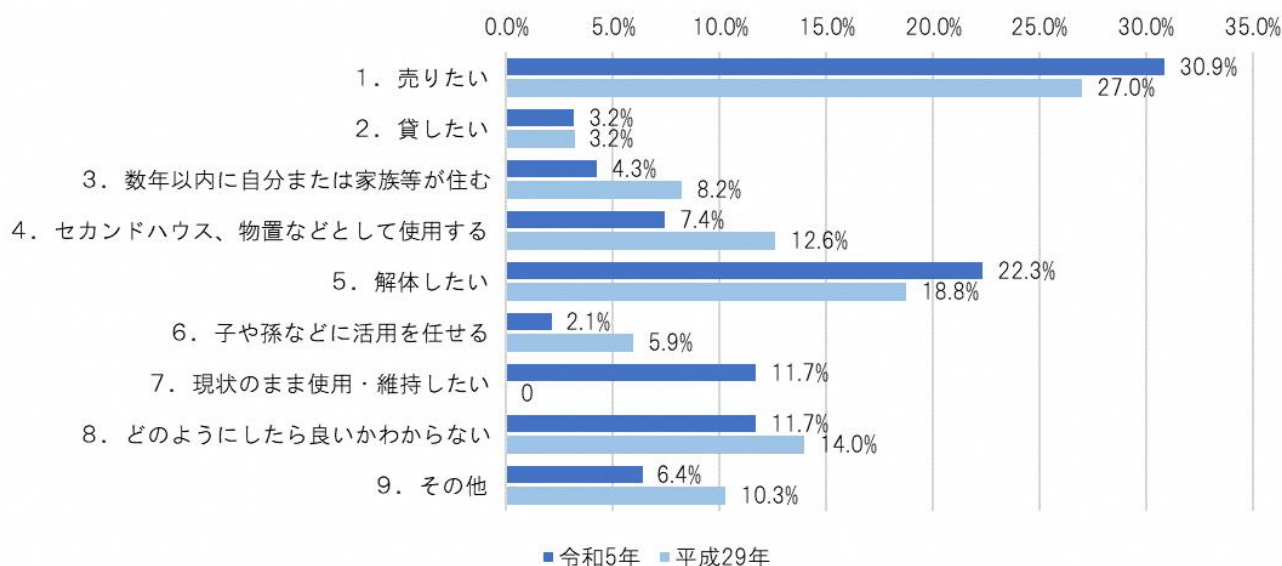
6. その他では、「解体費用が高い」「修繕を頼む大工がいらない」とやはり物理的、金銭的な困りごとが見受けられました。

(5) 今後の活用等について

問 14 建物の今後についてどのようにお考えですか。(1つ選択)

	令和5年		平成29年	
	回答数	回答率	回答数	回答率
1. 売りたい	58	30.9%	118	27.0%
2. 貸したい	6	3.2%	14	3.2%
3. 数年以内に自分または家族等が住む	8	4.3%	36	8.2%
4. セカンドハウス、物置などとして使用する	14	7.4%	55	12.6%
5. 解体したい	42	22.3%	82	18.8%
6. 子や孫などに活用を任せる	4	2.1%	26	5.9%
7. 現状のまま使用・維持したい	22	11.7%	—	—
8. どのようにしたら良いかわからない	22	11.7%	61	14.0%
9. その他	12	6.4%	45	10.3%
計	188	100.0%	437	100.0%
無回答	3			

・問1で4を選択した方の回答1件



建物の今後の活用等については、30.9%の方が「売りたい」との回答でした。売却したいと思っているが、諸般の事情により進められていないということが想定されます。空き家バンク等の活用促進が有効な施策となります。

次いで、22.3%の方が「解体したい」と考えています。解体補助、解体業者等についての情報提供を施策に組み込んでいく必要があります。

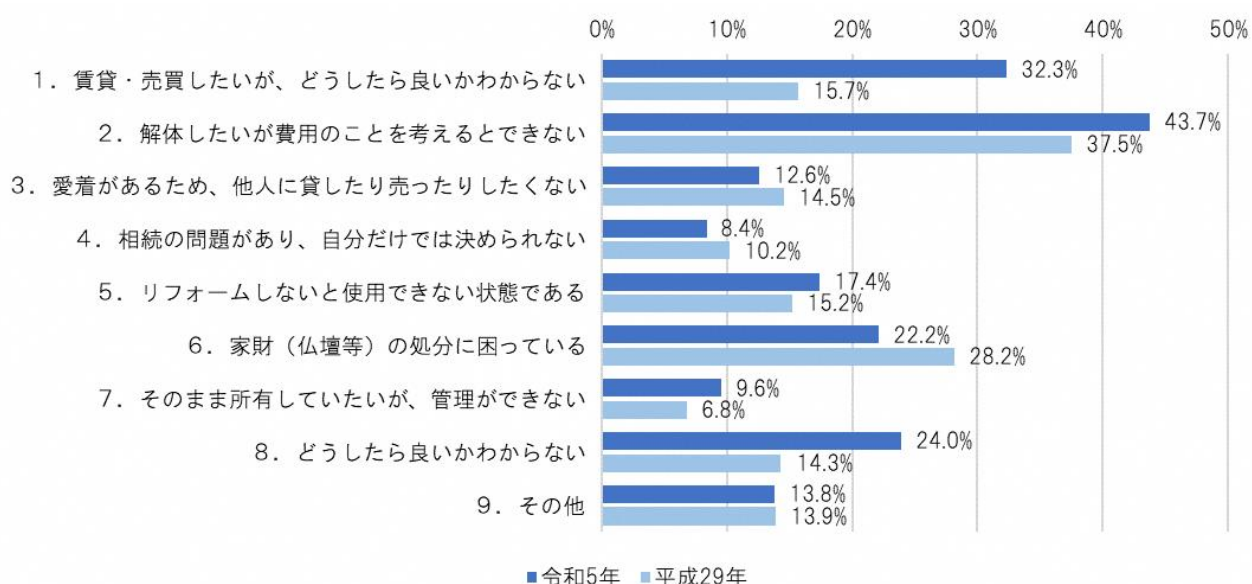
その他の回答には解体、売却に向けて動き出すように考えているものの、相続や家財の整理の問題で先延ばしになっている状況がうかがえました。それらの事情のためか「ただでいいので処分したい」「売りたいが思案中」といった回答も見受けられました。

11.7%の方が「現状のまま使用したい」、「どのようにしたら良いかわからない」と回答しています。管理不全にならないような方策の周知、相談体制の構築が必要と考えられます。

問 14 建物の今後について、困っていることはなんですか。(複数回答可)

	令和5年		平成29年	
	回答数	回答率	回答数	回答率
1. 賃貸・売買したいが、どうしたら良いかわからない	54	31.6%	69	15.7%
2. 解体したいが費用のことを考えるとできない	73	42.7%	165	37.5%
3. 愛着があるため、他人に貸したり売ったりしたくない	21	12.3%	64	14.5%
4. 相続の問題があり、自分だけでは決められない	14	8.2%	45	10.2%
5. リフォームしないと使用できない状態である	29	17.0%	67	15.2%
6. 家財（仏壇等）の処分に困っている	37	21.6%	124	28.2%
7. そのまま所有してきたいが、管理ができない	16	9.4%	30	6.8%
8. どうしたら良いかわからない	40	23.4%	63	14.3%
9. その他	23	13.5%	61	13.9%
回答者数	171		440	
無回答	19			

・ 問1で4を選択した方の回答1件



建物の今後に関して困っていることについては、「解体したいが費用のことを考えるとできない」(43.7%) が最も多く、次いで「賃貸・売買したいがどうしたら良いかわからない」(32.3%)、「どうしたら良いかわからない」(24.0%)、「家財（仏壇等）の処分に困っている」(22.2%)と続いています。これらの困りごとや、相続、家財処分についての悩みの解決に向けた対策が必要となります。

「6. その他」では、「あと数年して売れなかったら解体」、「解体したいが話が進まない」等の回答がありました。

これら個別の事案に対する相談体制づくりが必要と考えられます。

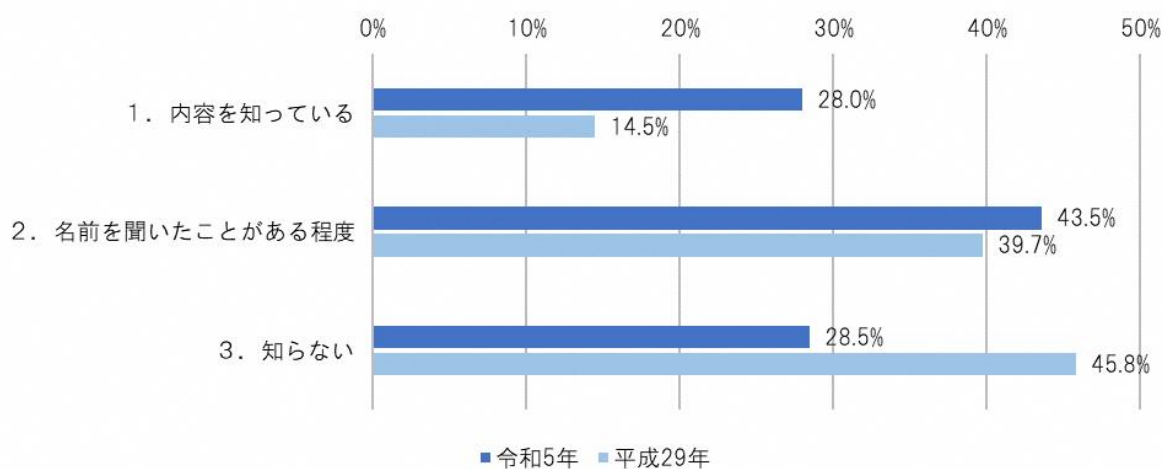
（６）空家の活用に関する支援制度について

問 16 村上市の空き家バンク制度についてご存知ですか。（１つ選択）

	令和5年		平成29年	
	回答数	回答率	回答数	回答率
1. 内容を知っている	52	28.0%	59	14.5%
2. 名前を聞いたことがある程度	81	43.5%	162	39.7%
3. 知らない	53	28.5%	187	45.8%
計	186	100.0%	408	100.0%

無回答 5

・ 問 1 で 4 を選択した方の回答 1 件



市の空き家バンク制度についての認知度を尋ねたところ、「名前を聞いたことがある程度」が 43.5%と最多の回答で、「内容を知っている」、「知らない」がほぼ同数の 28%程度でした。前回調査時よりも「内容を知っている」との回答が増加していますので、制度の周知が進んだことや、所有者が関心を持って取り組んでいることがうかがえます。

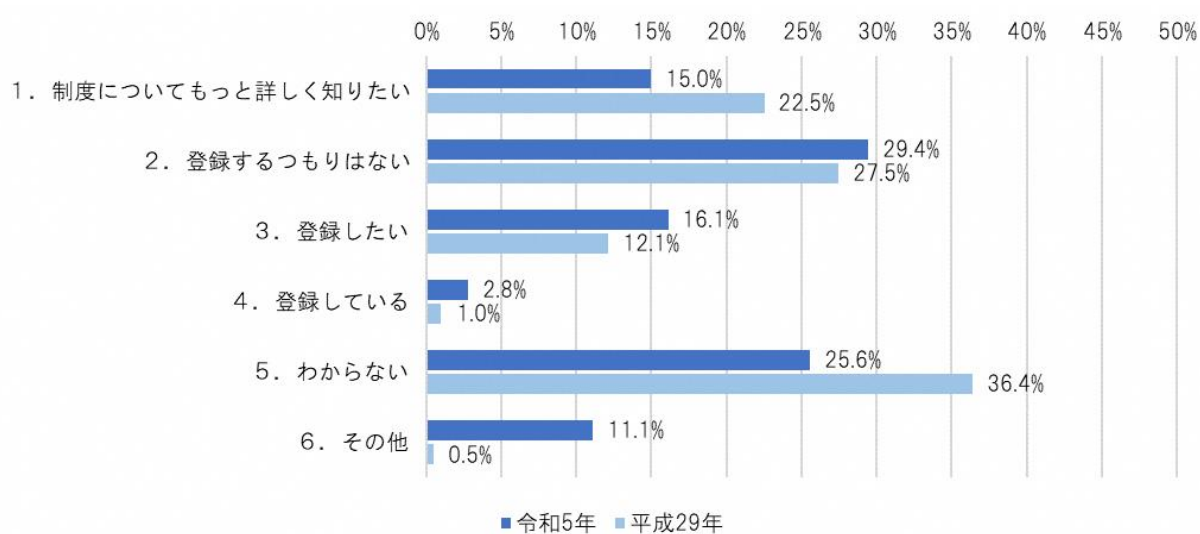
今後も空き家バンク制度の周知の必要性が示唆されるとともに、利用拡大に向けての方策が必要となります。

問 17 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）

	令和5年		平成29年	
	回答数	回答率	回答数	回答率
1. 制度についてもっと詳しく知りたい	27	15.0%	91	22.5%
2. 登録するつもりはない	53	29.4%	111	27.5%
3. 登録したい	29	16.1%	49	12.1%
4. 登録している	5	2.8%	4	1.0%
5. わからない	46	25.6%	147	36.4%
6. その他	20	11.1%	2	0.5%
計	180	100.0%	404	100.0%

無回答 11

・問1で4を選択した方の回答1件



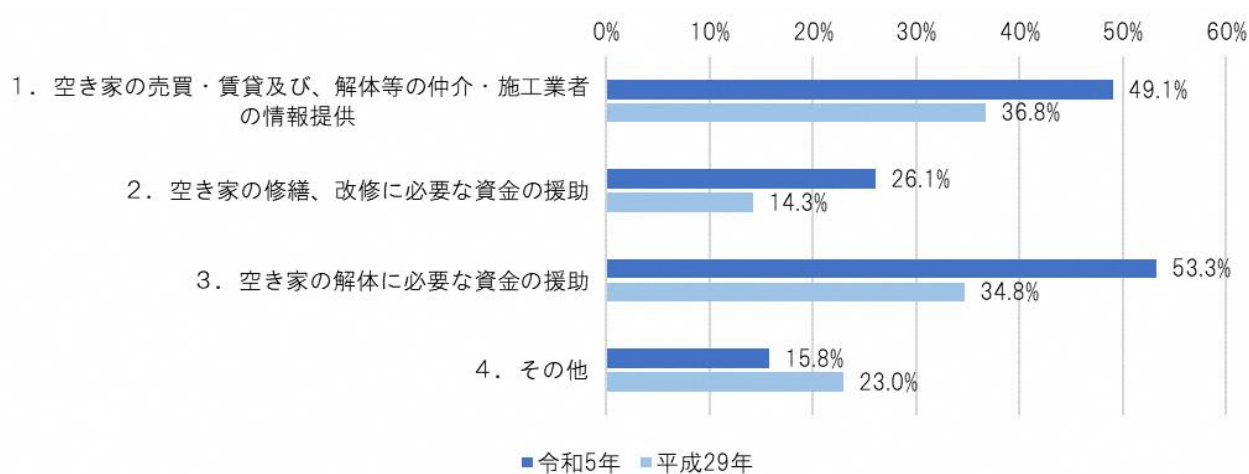
空き家バンクの活用以降について尋ねたところ、「登録するつもりはない」が29.4%と最も多くなっています。

一方、「登録したい」、「もっと詳しく知りたい」も合わせて31.1%となっており、さらなる周知により利用拡大が期待されます。

問 18 今後の管理や活用にあたり、市に対して要望はありますか。(複数回答可)

	令和5年		平成29年	
	回答数	回答率	回答数	回答率
1. 空き家の売買・賃貸及び、解体等の仲介・施工業者の情報提供	81	49.1%	147	36.8%
2. 空き家の修繕、改修に必要な資金の援助	43	26.1%	57	14.3%
3. 空き家の解体に必要な資金の援助	88	53.3%	139	34.8%
4. その他	26	15.8%	92	23.0%
回答者数	165		400	
無回答	26			

・問1で4または5を選択した方の回答2件



市に対しての要望について尋ねたところ、「空き家の解体に必要な資金の援助」が53.3%と最も多くなっています。空き家バンクに登録した建物に対する補助以外の検討が必要と考えられます。次いで、「売買・賃貸、解体等の業者の情報提供」が49.1%となっています。さらなる情報発信や、相談窓口の構築等の方策が必要と考えられます。

5 村上市空き家等対策計画の検証

空き家等対策計画の実績は、令和6年1月現在における達成状況及び年度末までの見込みを以下に整理します。

【成果指標】

項目	取り組み内容	指標	目標値 (R5年度)	実績値 (見込み)
空き家等の発生抑制の促進	所有者等の施設入所や相続等により空き家の管理や所有に関し、窓口へ相談された方へ県作成のパンフレットを配布している。空き家バンク制度を紹介し、希望があれば物件登録を勧めている。	【空き家の軒数】 H29年度の970件から増加率を勘案して、R5年度件数1,240件を20%抑制することを基本にR5年度の目標値を算出	990件以下	1,980件
空き家等の適切な管理の促進	(公社)新潟県宅地建物取引業協会主催の不動産(空き家)相談会を後援し、市内会場で実施している。	【相談会の開催】 空き家所有者等向けの相談会の開催	年2回以上 累計10回以上	R5年度1回 累計5回
空き家等の利活用の促進	空き家バンクへの物件登録を市HPと、大手不動産情報サイトに掲載し、市外からの移住者向けに広報している。また市内在住者も購入できるよう制度を見直し、利活用促進を図った。	【空き家バンクによる移住世帯数】 H29年度までの成約件数が27件。 年間平均成約数を算出しR5年度の目標値を算出。	年間3世帯 累計50世帯以上	R5年度 11世帯 累計73世帯
管理不全な空き家等に対する措置	市民等から通報のあった空き家等について、現地確認と所有者等特定を行い、所有者等へ適正管理を指導・助言している。	【管理不全な空き家等の改善度】 改善件数/指導件数(%)	50%以上	274件/468件 62.8%

6 空家等の問題と対策の課題

(1) 本市における人口、世帯数、高齢化率の推移と考察

令和2年国勢調査による本市の総人口は57,418人、一般世帯数は21,466世帯、1世帯当たり人員が2.66人/世帯となっています。この値は、10年前の総人口は66,427人、一般世帯数は22,058世帯、1世帯当たり人員が3.01人/世帯と比較して人口及び、1世帯当たり人員が減少傾向にあり、一般世帯数はわずかに増加しています。

一方、高齢化率は、平成22年の31.6%から令和2年には39.4%にまで上昇し、生産年齢人口構成比が平成22年の56.6%から令和2年には51.0%にまで減少しています。

また、高齢単身者世帯は3,230世帯(15.0%)となり、10年前の2,241世帯(10.2%)と比較して989世帯増加しています。

こうした状況下では、住戸が後世に引き継がれず、住宅ストックの余剰を生み出し、急速な空家等の増加を引き起こす原因になると考えられます。

今後、空家等対策を推進していくためには、本市におけるこれら空家等の発生状況を把握し、地域の特性を十分に検証しながら、空家等の発生抑制に向けた対策を図っていく必要があります。

(2) 空家等の実態調査結果からの課題

令和4年度に実施した空家等実態調査の結果において、本市内で確認された空家等の数は1,987戸あり、このうち居住可能であると判定される空家又は補修すれば居住可能であると判定される空家は1,548戸(70.4%)となっています。

また、危険空家であると判定される空家(老朽家屋・廃屋)は170戸(7.7%)、適正な管理がなされていない空家が269戸(12.2%)あり、こうした空家に対する管理対策が求められます。

こうした現状を踏まえ、地域住民の生活に影響を及ぼすおそれのある老朽家屋や廃屋対策に取り組むとともに、各地域の現状に即し、居住可能であると判定される空家等の有効利用を図ることで、居住不可能な老朽家屋や廃屋の発生を抑制する対策が必要になります。

また、中古住宅市場の流通促進対策を検討する等、官民一体となった空家等の対策を検討することが必要です。

さらに、危険空家に対する措置について、空家法の改正に即し、現実的な対策を講ずることにより、管理不全空家等による危険性、環境改善等に向けた対策を講じていくことが必要です。

(3) 本市における空家等対策の計画課題

空家等実態調査における現地調査や統計資料から得られた課題等を踏まえ、本市の空家等対策の計画課題を以下のとおり整理します。

ア 管理不全な空家を発生させないための方策の推進

高齢化の進行とともに、高齢世帯、高齢者単身世帯が増加していることを踏まえると、今後さらに空家等の増加が予測されます。

こうした空家等の増加に対し、実態調査の結果から管理不全な空家が空家全体の13.5%を占めていることなどからも、空家等の管理を促進する取組が必要です。

管理不全な空家は、地域の生活環境に影響を与えるおそれがあることから、空家等の発生を未然に防ぐ必要性等について周知を図るとともに、空家等となっても適切な管理を促していくことが必要です。

空家法改正の背景となる国の対策の考え方

- 所有者や家族の「住宅を空き家にしない」という意識の醸成
 - ・ 「終活」としての空き家対策の重要性・空き家リスク等の意識啓発・働きかけ
 - ・ 自治体やNPO等が専門家と連携し、セミナー・相談会等の実施
 - ・ 意識啓発の汎用ツールの作成・普及等
- 所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及
 - ・ リバースモーゲージ[※]等の活用の円滑化

※「リバース＝逆」「モーゲージ＝抵当・抵当権」という意味で自宅を担保に生活資金を借入れし、自らの持ち家に継続して住み続け、借入人が死亡したときに担保となっていた不動産を処分し、借入金を返済する仕組み

出典：国土交通省 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ（令和5年2月7日）より

イ 空家等の適切な管理に向けた取組の促進

実態調査結果から、市内で空家等と確認された建物は1,987戸あり、空家等周囲の状況から、庭木やごみ処理等適切な管理がなされていない空家等も確認されています。こうした管理不十分な空家等をなくすために、所有者等は、地域や関係機関の協力を得ながら、安全で安心できる生活環境を確保していくことが求められます。また、空家等の実態について、継続的にその状況を観察・把握し、管理不十分な空家等の所有者等に対し適切な管理を促すとともに、利用が困難で特定空家等となるおそれのある空家の所有者に対し、除去を含めた適切な管理を促す等、安全で衛生的な環境の維持に向け積極的な取組を行います。

空家法改正の背景となる国の対策の考え方

- 所有者の主体的な対応を後押しする取組
 - ・ 所有者の管理の拠り所となる指針作成
 - ・ 自治体、NPO等、自治会から所有者へ適切な管理を働きかけ
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援
 - ・ 所有者の責務の強化
- 市区町村の積極的な対応を可能とする取組
 - ・ 所有者把握の円滑化
 - ・ 特定空家等となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促す仕組み（固定資産税住宅用地特例解除を含む）
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援強化
 - ・ 地域の実情に応じ、条例等で一定の空き家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開
 - ・ 財産管理制度の利用の円滑化
 - ・ 緊急時の代執行等特定空家への措置の円滑化等

出典：国土交通省 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ（令和5年2月7日）より

ウ 空家等の有効活用に向けた対策の検討

空家等の 77.9%を占める使用可能な空家の活用については、地域の現状等を考慮し、総合的な地域活性化対策等を踏まえた活用方策の検討が必要です。

移住・定住の促進や多様なニーズへの対応等も考慮し、住宅の供給等の総合的、横断的な施策方針も絡めた空家等の有効活用策を展開していくことが必要です。

そのため、実態調査において使用可能な空家の活用や空家跡地等の多様な活用を促すとともに、地域コミュニティの維持や地域産業の活性化等、今後のまちづくりに資する取組につなげていくことが重要です。

空家法改正の背景となる国の対策の考え方

- 相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進
 - ・ 相続時に、自治体・NPO 等が空き家リスクや相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 空家部局と戸籍部局等が連携して相続人を把握
 - ・ 相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブ拡大等
- 空き家の流通・活用の促進
 - ・ 所有者への空き家の管理負担やリスク、相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 全国版空き家バンクの普及、地域ニーズに応じた活用需要の掘り起こしマッチング促進
 - ・ 一定のエリアでの重点的活用を促進する仕組み
 - ・ 空き家活用のモデル的取組への支援強化
 - ・ 省庁間、自治体の部局間の連携体制強化 等
- NPO 等の民間主体の活動を促進する取組（市区町村の取組を補完）
 - ・ NPO 等が所有者に寄り添い、空き家の活用・管理に係る相談対応やマッチング等の活動をしやすいとする環境整備（NPO・社団法人等の公的位置づけ等）
- 地域コミュニティの取組の促進
 - ・ 地域レベルで空き家を放置しないとの意識の醸成
 - ・ 自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ 等

出典：国土交通省 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ（令和5年2月7日）より

エ 空家等対策促進と空家にしておく理由に即した対策の検討

空家等の発生は、倒壊の危険等が生じるだけでなく、地域の活力を低下させ、まちづくり等にも影響を与える可能性があります。活用できる空家等は、できるだけ活用していくことで、倒壊の危険等が生じる特定空家等の発生を抑制することができ、さらには地域活性化等にも繋がることが期待されます。

他方、所有者等に空家等の活用に向けた意向があったとしても、築年数が長い空家等を活用するうえでは、建築基準法等の規制がネックになっているケースもあります。

こうしたことを踏まえ、市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを空家等活

用促進区域（空家法第 7 条第 3 項、第 4 項）として定めることで、当該区域内で「経済的社会的活動の推進のために誘導すべき用途」としての活用を所有者に働きかけること（空家法第 16 条第 1 項、第 2 項）や、市町村が都道府県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り空家等の用途変更や建替え等を促進することができるようになりました。

また、空家等管理活用支援法人の指定制度（空家法第 23 条、第 24 条）の創設により空家管理や活用に取り組む民間法人が公的な立場から所有者等へ空家の管理活用に関する情報提供や適切な管理またはその活用を図るために必要な援助等を行うことが可能となり、特定空家等になる前の段階から対応を進めることが期待されます。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1 空家等対策に関する基本的な方針

空家等を放置した場合、建物の老朽化を早めるほか、環境衛生や景観の悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが予想されます。

空家等の管理については、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あり、空家法第5条においても「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されているように、第一義的には所有者等が自らの責任により適切に管理することが前提となります。

なお、空家等を原因とし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。

このことから、所有者等に対して空家等の適切な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転出などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを周知することも重要です。このため、広く市民等に対し、空家等問題に関する意識持ってもらようよう啓発を推進していきます。

管理が不十分な空家等の発生予防のために、既存の空き家バンク制度の活用促進をはじめとして、利活用可能な空家等の流通促進に務めます。

さらに、空家法の改正により空家等活用促進区域内や空家等管理活用支援法人の指定が可能となったことから、こうした制度の導入等を検討し、様々な手法を講じて、適切な管理がされていない空家等の発生防止と空家等の管理活用方策に取り組んでいくこととします。

また、放置すれば特定空家等に該当するおそれのある管理不全空家等については、認定及び措置を実施するために必要な体制について検討を行い、その整備について取り組みます。

空家法第2条第2項の規定に該当する空家等に対しては特定空家等へ認定を進め、同法第22条の規定に基づき、助言・指導、勧告、命令等の措置を講じます。それでもなお、必要な措置を履行しない等の場合は、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めに従い、代執行による解体・除却を行います。

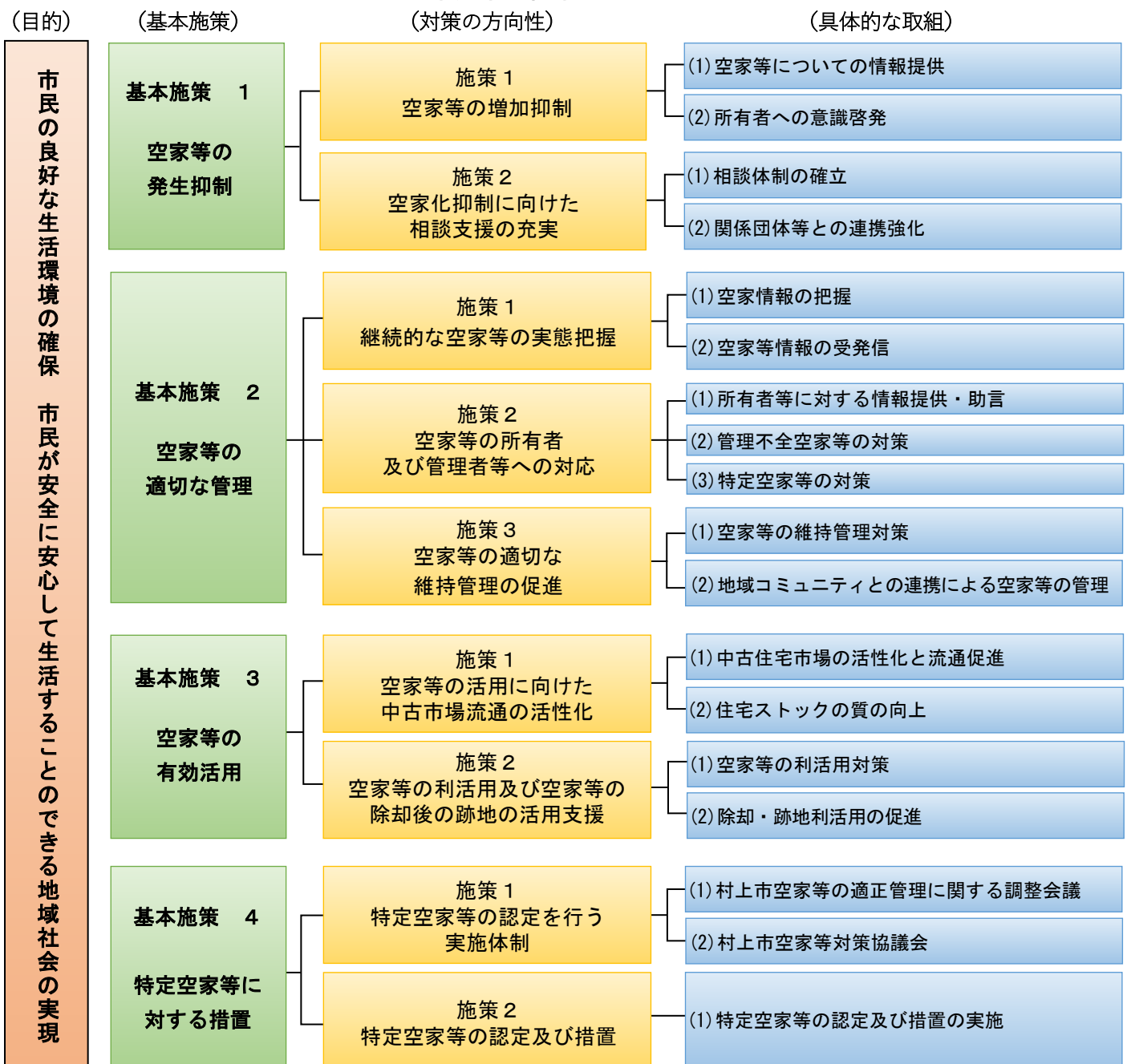
第4章 基本施策

1 空家等対策に関する基本施策及び体系

空家等対策の基本的な方針に基づき、施策の柱として「空家等の発生抑制」、「空家等の適切な管理」、「空家等の有効活用」、「特定空家等に対する措置」の4項目について定め、下記体系により取組を推進します。

また、空家は老朽化することで解体の必要な状態となるため、空家の発生抑制から各段階に対応する必要があります。

基本施策の体系図



基本施策 1 空家等の発生抑制

1 実施方針

- 空家等の発生を抑制するためには、居住中の段階から、将来、住まいが空家等になった場合の管理や活用（処分）方法について周知を図るなど、情報提供・意識啓発等を行い、適切に管理されていない空家等を発生させないことが最も重要となります。
- 庁内に空家等に関する相談窓口を設置し、空家等の活用方法や相談先がわからない所有者等への対応を行うほか、関係機関及び関連団体との連携を図り、相続や権利関係等の専門的な課題等に対応し、空家等の発生を抑制します。

2 具体的な施策

施策 1 空家等の増加抑制

（1）空家等についての情報提供

対 策	実 施 概 要
空家化の予防・発生抑制に向けた意識啓発	・空家等の管理は、所有者自身が適切に行うという意識を持つことが重要です。市は、広報やホームページ等を通じて、所有者等の意識啓発や、空家等が発生することによる様々な問題を周知していきます。
地域住民・民間事業者との連携による空家等に関する情報収集	・市民から空家等について情報提供があった場合は、その状態を把握するため現地調査を行います。また、所有者等の特定を行うため、関係機関から情報を収集するとともに、地域住民からの聞き取り調査を実施します。 ・空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから地域住民や民間事業者等と連携を図り、空家等の把握に努め、所有者等に対し活用も含めた適切な管理指導等を行います。なお、空家等については、あくまでも個人の財産であることから、所有者等が適切な管理をすることが前提であり、管理の徹底について指導等をしていきます。 ・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は、空家法に基づき原因となっている空家等に措置を講じます。
庁内関係課及び関係団体との連携	・庁内関係課、建築・不動産・金融機関等の関係団体、自治会をはじめとするコミュニティ組織等と連携し、空家化の予防・発生抑制等に関する情報の収集を図り、必要な情報について住民に周知していきます。

(2) 所有者への意識の啓発

対 策	実 施 概 要
地域と協働による空家等所有者や空家等となる可能性のある高齢者世帯等への呼びかけ	・ 空家等に関する制度等について周知していきます。特に一人暮らしの高齢者への周知対策について、自治会など地域の協力を得て空家等対策に関する呼びかけ活動を実施します。
啓発チラシ及びパンフレットの配布	・ 所有者等の施設入所や相続を契機に空家となるケースが大半であるため、今後の所有や管理について、親族間等による事前相談が重要であることから、空家問題に対する啓発チラシやパンフレット等を活用しながら空家の抑制に努めていきます。
空家等の発生を抑制するための啓発や特例措置の周知	・ 「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）※」の制度等を周知していきます。 ※被相続人居住用家屋（空き家）及び被相続人居住用家屋と敷地を相続又は遺贈により取得した人が、取得した日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31までに、その空き家又は空き家とその敷地を譲渡（売却）した場合に、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円※まで控除することができます。 ※令和6年1月1日以後に行う譲渡で被相続人居住用家屋および被相続人居住用家屋の敷地等を相続または遺贈により取得した相続人の数が3人以上である場合は2,000万円までとなります。
相続問題等に関する支援	・ 令和6年4月1日から相続人が相続・遺贈による不動産の取得を知った日から3年以内に、登記申請することが義務化され、違反者に対する罰則規定（10万円以下の過料）が、設けられたことを周知していきます。 ・ 遺産分割の問題など専門家による相談会等の開催や相談窓口を開設することで、相続や住宅家屋の管理・活用を支援していきます。
相談会による意識啓発	・ 空家等の発生の理由の一つとして、次世代への引継ぎが円滑に行われないことがあげられます。このような状況を解消するため、関係機関や関係団体等と連携しながら安易な相続放棄を増やすことなく、解決に向けた相談等を行うよう努めていきます。

施策2 空家化抑制に向けた相談支援の充実

(1) 相談体制の確立

対 策	実 施 概 要
相談窓口体制の充実	・所有者等や市民からの空家等に関する相談窓口を市民課自治振興室及び各支所地域振興課市民生活室に設置しています。 ・各相談窓口において、管理が不十分な空家等の相談・情報提供を受けた時は、早急に現地調査を実施するとともに、登記、住民票、戸籍、固定資産税等に係る情報を活用し、所有者等を調査の上、所有者等へ空家等の状況や必要な対応について連絡等を行います。 ・問題解決に専門的知識を要する相談を受けた時は、適宜、法律等の専門相談窓口を紹介します。 ・相談窓口での常時対応のほか、所有者等による自主的な管理・活用・処分の促進を図るため、関係機関や関係団体等との連携により、所有者等向けの相談会等を実施します。 ・相談会等の開催にあたっては、多くの相談者に来場してもらえるよう積極的なPRに努めます。 ・持家に居住する中高年の単身世帯や高齢者のみの世帯が多いことから将来相続することになる家族等も対象に、空家問題や利活用、相続手続き、不動産管理等に関する意識啓発や情報提供を行います。 ◆窓口での相談対応図 <pre> graph TD A[空家等の所有者等] -- "(※1) 相談" --> B["【総合相談窓口】 市民課自治振興室"] B -- "(※2) 相談対応・情報提供" --> A B -- "(※3) 団体業務の広報" --> C["【各支所相談窓口】 地域振興課市民生活室"] C -- "(※4) 業務情報の提供" --> B A -- "相談・業務依頼" --> D["法律、宅建協会等の各種専門団体"] D -- "相談対応・業務の実施" --> A </pre> ※1. 相続、利活用、管理、処分等 ※2. 適切な管理の周知、市の支援制度、各種専門団体の紹介 ※3. 法務局で作成しているチラシ等を利用したの広報活動 ※4. 相談内容に応じて、相談相手を選択できるような情報提供
電話による相談への対応	・空家等に関する問題は多岐にわたり、問題解消のためには複数の部署や専門家との連携が必要な場合があります。高齢者や市役所の窓口に行くのが困難な人の相談に柔軟に対応するため、電話による相談にも円滑に対応できる体制づくりを行います。

（２）関係団体等との連携強化

対 策	実 施 概 要
関係団体等との連携	・ 関係団体と連携した各種相談を開催しており、登記・戸籍・相続等に関する相談に対応しています。 【関係団体】 ・ 新潟県弁護士会、新潟地方法務局村上支局、新潟県司法書士会下越支部村上地区、新潟県宅地建物取引業協会村上支部、新潟県土地家屋調査士会下越支部

基本施策2 空家等の適切な管理

1 実施方針

- 所有者等による適切な管理がなされていない空家等は、地域の生活環境に悪影響を及ぼすため、市は、所有者等に対し、空家等の適正な管理を求めるとともに、空家等が管理不全な状態になることを防ぐため、空家等の実態を検証し、空家法等により、適切な管理を促進する施策を検討します。
- 所有者等の調査による空家等の定期的な実態把握等により、活用可能な空き家等は、その利活用に向けて、空き家バンクへの登録を促し広く情報発信を進めていきます。
- 地域ぐるみで空家等の解消へ向けた取組として、自治会をはじめとするコミュニティ組織等と協力、連携しながら取組を進めます。
- 周辺への影響が大きい危険な空家については、その状態や切迫性を考慮し、村上市空家等対策協議会にて意見を求めた後に特定空家等へ認定し、空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施し、危険な空家の解消に努めます。

2 具体的な施策

施策1 継続的な空家等の実態把握

（1）空家情報の把握

対 策	実 施 概 要
空家等の実態調査	・空家等の所在及びその状態を把握するため、定期的な実態調査を実施し、必要な対策を講じるための空家等情報把握に努めます。
空家等の所有者等の調査・特定	・空家状態とされた建築物については、関係機関等と連携し、不動産登記情報及び固定資産税課税情報等を確認し、所有者等の特定に努めます。 ・その他、住民票や戸籍情報、近隣住民への聞き取り調査を実施しても所有者の特定ができない場合、または相続放棄により所有者等がいない場合には、財産管理人制度 [※] 等の活用を検討します。
情報のデータベース化	・空家等の所在地、現況、所有者等の氏名や住所など、把握した情報のほか、所有者等への対応記録をデータベース化し、随時更新を進め円滑な対応が図られるよう整備を進めます。

※財産管理人制度：民法に基づき、財産管理人が財産の管理・清算等を行う制度。相続人が不存在の場合は、利害関係者等の申立により家庭裁判所が選任する相続財産管理人が相続財産の管理・清算を行うことが可能。

（2）空家等情報の受発信

対 策	実 施 概 要
空き家バンク、各種補助事業等の活用	・「空き家バンク」による物件等の情報発信を行うとともに、国・県等の補助メニュー等も併せて情報提供します。

施策２ 空家等の所有者及び管理者等への対応

（１）所有者等に対する情報提供・助言

対 策	実 施 概 要
管理が不十分な状態の空家等の所有者等への情報提供及び助言	・ 空家等の実態調査や市民からの相談・通報等に基づく現地確認等により、空家等の状況を把握し、所有者等による空家等の適切な管理を促すため、所有者等に対して情報提供及び助言を行います。

（２）管理不全空家等の対策

対 策	実 施 概 要
管理不全空家等の認定及び措置	・ 管理不全空家等の認定及び措置の実施体制について、早急に整備するよう取組み、管理不全空家等と認められる空家等の所有者等に対し、空家法第 13 条に基づく指導及び勧告を行います。

（３）特定空家等の対策

対 策	実 施 概 要
特定空家等に対する措置	・ 空家法第 22 条に基づく所有者等への助言・指導、勧告、命令を実施します。 ・ 命令してもなお所有者等が必要な措置を履行しない場合は、行政代執行法の定めに従い、代執行による特定空家等の除却を実施します。（代執行を実施すべきかどうかについては、公益性及び緊急性等を考慮して慎重に判断するものとします。） ・ 災害その他非常の場合において、当該特定空家等に関し緊急に除却等、周辺的生活環境の保全を図るための措置をとる必要があり、空家法第 22 条第 3 項から第 8 項までの措置をとることを命ずるいとまがないときは、緊急代執行を行います。（空家法第 22 条第 11 項）
空家の解体補助事業導入	・ 特定空家等を解体した際の費用補助導入を検討します。 ・ 特定空家等に認定されていない空家を解体した際の費用補助導入についても併せて検討します。

施策3 空家等の適切な維持管理の促進

(1) 空家等の維持管理対策

対 策	実 施 概 要
特定空家等の発生防止	・ 空家等が管理不全となることを防止するため、利活用可能な空家等を把握し、所有者等に対し空家等の利活用を促すとともに、活用できない空家等については、除却の推進を図るため、期間を定めた補助金制度の創設や国の事業等の活用について検討します。 ・ 担当部署と連携し固定資産税納税通知書送付時に空家等の適切な管理のお願い文書を同封するなど、納税義務者に空家等に関する意識の醸成を図ります。 ・ 死亡等による各種手続きのため担当課窓口に来庁された方へおくやみハンドブックを配布し、空家の管理について早期解決が図られる啓発に努めます。
固定資産税住宅用地特例適用解除分の減免制度の導入	・ 住宅である空家の解体によりその土地が固定資産税の住宅用地特例適用から外れ税額が高くなることが解体の進まない要因の一つであることから、住宅である空家除却後の敷地に係る固定資産税の負担を軽減する制度について検討を行い、利活用が難しい空家の解体を促進していきます。

(2) 地域コミュニティとの連携による空家等の管理

対 策	実 施 概 要
地域コミュニティ・関係団体等との連携による空家等の管理体制の整備	・ 自治会、民生委員、社会福祉協議会と行政が連携し情報共有を図り、空家等に係る地域の見回りや火災予防等、自主的に防犯活動を行う団体に対し、情報提供を行います。

基本施策 3 空家等の有効活用

1 実施方針

- 空家等の流通を促すために、関係団体と連携を図り、各種制度を活用した住宅品質維持・向上に係る事業について周知していきます。
- 若い世代の流入を図るため、良質で適正な住宅を供給するとともに、子育てに適した定住のための住宅整備に向けた空家等の活用を促進します。
- 所有者等への相談支援をはじめ、所有者等の意向を踏まえた他用途施設への活用に向けた情報提供等を行い、空家等の多様な活用を促進します。

2 具体的な施策

施策 1 空家等の活用に向けた中古市場流通の活性化

(1) 中古住宅市場の活性化と流通促進

対 策	実 施 概 要
中古住宅等の流通に関する相談支援	・空家（中古住宅）の購入を検討している方に対する相談窓口を拡充します。
空家等管理活用支援法人の指定※	・市は必要に応じ、空家の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定し、活性化を図ります。 ※空家等管理活用支援法人の指定：改正空家法では市区町村が、空家の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定することが可能。（空家法第 23 条～第 28 条）
市場流通への支援	・「安心 R 住宅」制度※の周知・広報を行い、中古住宅を安心して購入できる環境整備を促進します。
空家等流通促進のための連携体制の構築	・専門的な知識を持つ団体等の協力を得て、空家等相談会を開催するなど、所有する空家等の活用方法等きめ細かい空家相談に応じます。 ・関係団体等との連携を図りながら、空家流通促進に向けた支援の拡充に努めます。
U I J ターンの促進と空家等の利活用	・U I J ターンによる移住者が、空家等の取得や改修する場合の支援制度について検討します。 ・市が空家を一定期間借り受けて修繕等を行い、移住希望者等に貸出す事業の導入について検討します。

※「安心 R 住宅」制度：特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度の略称で、耐震性があり、建物状況調査等が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、事業者団体が標章（マーク）を付与する仕組みで国土交通省の告示による制度。

（２）住宅ストックの質の向上

対 策	実 施 概 要
新たな住宅供給手法の普及	・ 様々な世代が共同で居住するシェアハウスや、借主が自費で修繕やＤＩＹを行う借主負担型の賃貸住宅などの新たな住まい方について、適切な情報提供を行います。 ・ 既存の空き家バンクにて賃貸物件の取扱いについて検討します。

施策２ 空家等の利活用及び空家等の除却後の跡地の活用支援

(１) 空家等の利活用対策

対 策	実 施 概 要
空家等の利活用に関する支援・相談体制の強化	・住宅としての賃貸や売却等の市場での流通だけでなく、地域活動に積極的な団体等との連携により、地域でのコミュニティ拠点となる施設や防災・防犯、環境保全等に資する施設などの多様な活用を促進します。 ・自治会の地域団体が空き家等を公益的施設として活用する事例の紹介や、改修する場合の支援制度を検討します。 ・新たな用途に転用する際の法律上の問題については、建築基準法改正に伴う緩和措置の活用や先進事例を調査し、必要な施策を検討します。 ・関係機関・団体等と連携、協力し、空家等の有効活用が推進されるよう相談会の開催を進めます。
空家等の有効活用に関する情報提供	・アンケート調査の結果では、空家となった理由として、「住んでいた人の死亡」及び「相続したが住む人がいない」が全体の約６割であることから、取得した所有者等に対し、空家等の有効活用に係る情報を提供するとともに、空家活用事例を市ホームページや広報紙を通じて広く周知し、利活用に向けた気運醸成に努めます。また、自治会などに対しても情報提供を行います。 ・アンケート調査結果から、空家の今後について「売りたい」、「貸したい」と回答された方が、３割を超えていることから、所有者等と空家を利用したい方との新たなマッチング方式を検討し、既存の空き家バンク制度と合わせて流通拡大を進めます。 ・利用されていない空き工場、空き地の情報を「空き工場・空き地バンク」として市ホームページで公開し、企業等へ提供することで、企業の誘致及び規模拡大を支援するとともに、空き工場や空き地の流通及び活用を進めます。
ＵＩＪターンの促進と空家等の利活用〔再掲〕	・ＵＩＪターンによる移住者が、空家等の取得や改修する場合の支援制度について検討します。 ・市が空家を一定期間借り受けて修繕等を行い、移住希望者等に貸出す事業の導入について検討します。
子育て支援、高齢者福祉施設等への活用	・子どもの居場所づくりなどの子育て支援施設や、高齢者のデイサービス施設など、それぞれの地域の需要に応じた活動の拠点として有効活用を促進します。 ・子育て世帯が空家等の取得や改修する場合の支援制度について検討します。
芸術文化活動への活用	・利用されていない歴史的建造物、空き店舗などを、地域の芸術文化拠点とすることなどについて、市民ニーズ等を踏まえて検討します。

対 策	実 施 概 要
町家住宅の有効活用の促進	・ 村上地域の一部と神林地域の一部には昔ながらの町家造りの住宅が存在し、今後歴史的町並みを残していくためには、空家等を売却又は賃貸する意思のある所有者等に対して、関係団体などと連携し、各種法制度等の制約を考慮しつつ、町並み形成を崩すことのない有効活用策の提案や、県内外で成功したリノベーション事例を様々な媒体を通じて紹介することで、次世代につながる町家の活用促進に取り組んでいきます。 ※リノベーションとは、「修復」・「再生」「手を加えてよくすること」 ・ 空家等活用促進区域の指定等を含め、国の空き家再生等推進事業や県の空き家再生まちづくり支援事業等の活用も検討していきます。
中山間地の空家有効活用の促進	・ 空き家バンクへの登録を推進させ、豊かな自然環境や伝統的な建築様式の住宅を市ホームページ等にて発信・紹介し、中山間地の空家の利活用促進を図ります。 ・ 「未来投資戦略」（平成 29 年(2017)6 月 9 日閣議決定）による「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化」の考え方や建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号）の考え方に基づき、古民家の商業的利用や、福祉施設としての活用など、地域活性化に資する施設への転用を促進します。
空家等の活用による地域活性化	・ 空家等及びその跡地を集会施設や広場などとして有効活用を図る地区の取組に対する支援します。 ・ 国・県等の支援事業を活用し、防災公園や冬期間の雪置き場不足の解消などの跡地利用をしていきます。

（２）除却・跡地利活用の促進

対 策	実 施 概 要
跡地の有効活用の検討	・ 空家等が立地する地域の課題や特性、土地利用の方針等を踏まえ、まちづくりや安全性、生活環境の向上に向けて、地域の実情に合った有効な跡地の利活用について検討します。 ・ 建築物の建替えが困難な狭小敷地などは、敷地の集約化や共同建替えなどに向け情報提供を行います。 ・ 市街地などについては、災害時の延焼防止や、避難地、防災倉庫への活用など、防災面からの跡地の利活用を検討します。
跡地活用に向けた啓発機会の創出	・ 地域活動に積極的な団体等と連携し、所有者や地域住民への勉強会やセミナー等による跡地活用に向けた啓発機会の創出を図ります。

基本施策 4 特定空家等に対する措置

1 実施方針

所有者等に対し適切な管理を促してもなお管理が不十分なため、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態等の空家等に対しては、空家法及び国の「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（以下「ガイドライン」という。）に沿って、それぞれの状況に応じ必要な措置について個別に判断し、認定及び措置を進めます。

なお、特定空家等の認定及び措置の方針については、村上市空家等の適正管理に関する調整会議及び村上市空家等対策協議会において、認定に関する意見聴取を行った上で、出された意見を参考に市長が判断します。

2 具体的な施策

施策 1 特定空家等の認定を行う実施体制

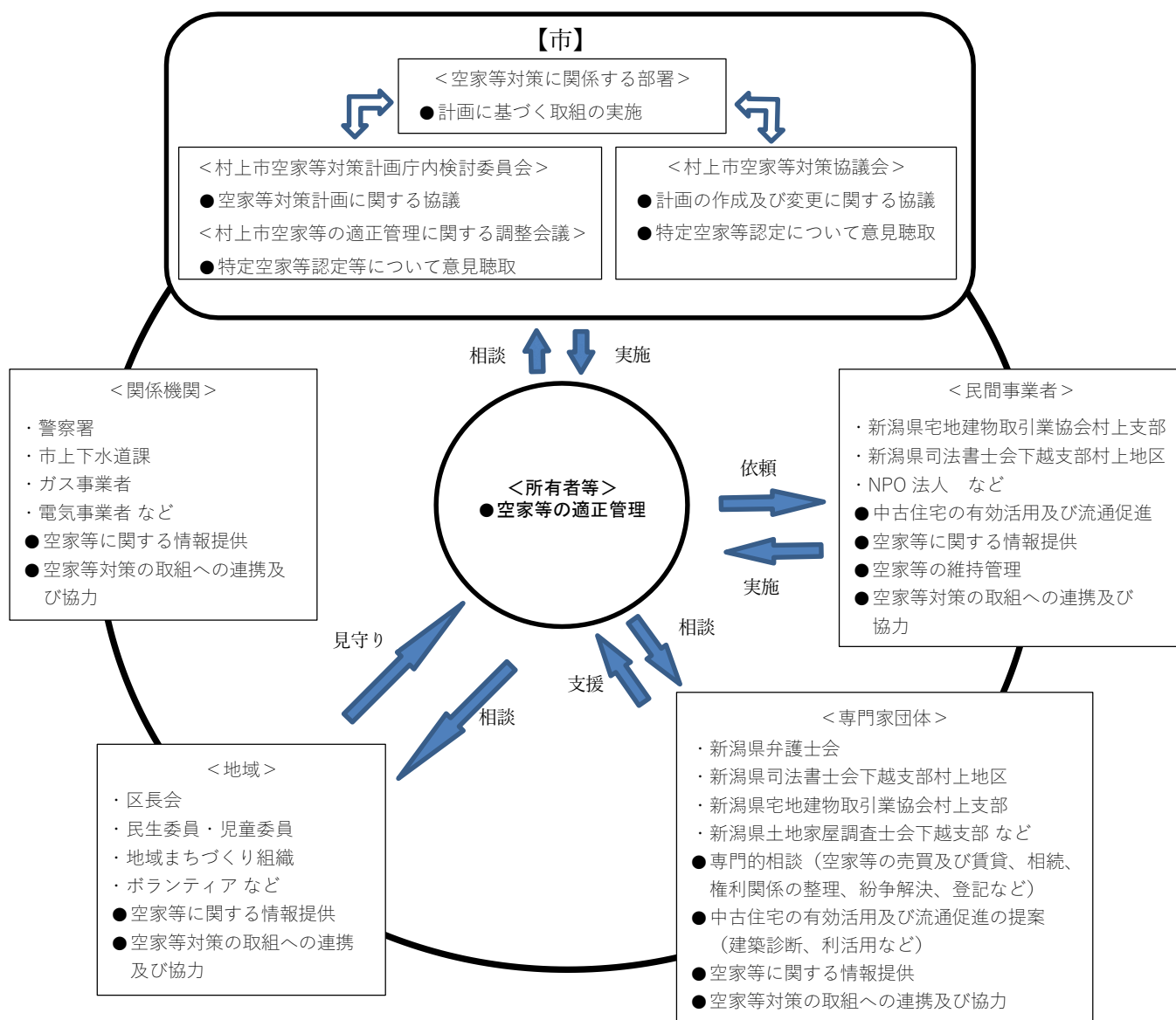
（１）村上市空家等の適正管理に関する調整会議

対 策	実 施 概 要
村上市空家等の適正管理に関する調整会議の開催	・ 庁内関係部署で組織する「村上市空家等の適正管理に関する調整会議」にて、特定空家等の認定及び必要な措置方針について協議します。

（２）村上市空家等対策協議会

対 策	実 施 概 要
村上市空家等対策協議会の開催	・ 私有財産である空家等に対する措置について、特定空家等として行政が関与すべき事案かどうかを判断するために、「村上市空家等対策協議会」において、特定空家等認定に関する協議を行います。特定空家等認定に関する協議にあたっては、前述の「村上市空家等の適正管理に関する調整会議」での協議結果を踏まえ、国のガイドラインによる考え方をもとに、特定空家等に該当するか否かを伺います。

【実施体制フロー図】



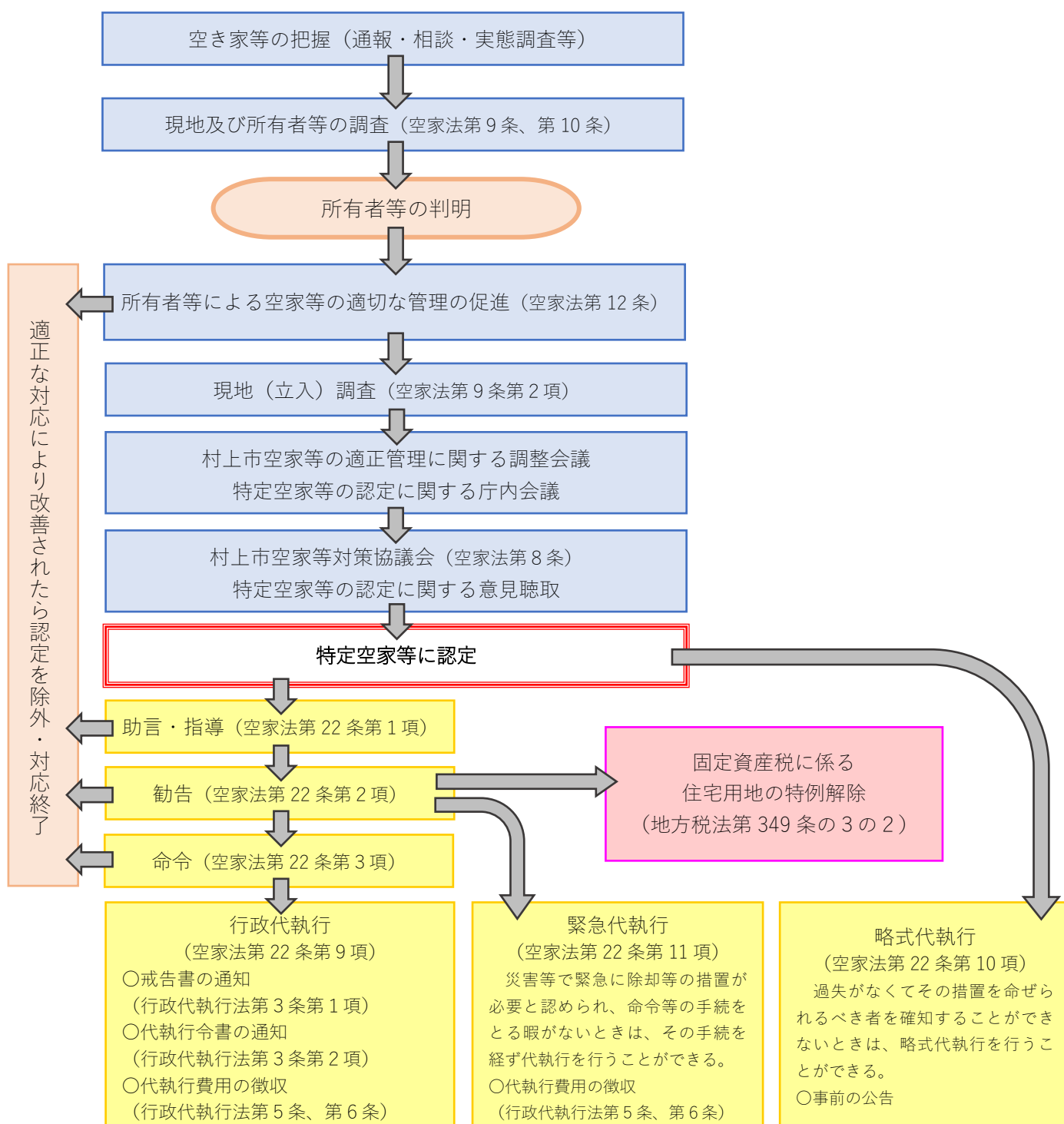
施策2 特定空家等の認定及び措置

(1) 特定空家等の認定及び措置の実施

特定空家等の認定及び措置については、空家法に基づき、国のガイドラインを参考としながら、特定空家等の状態や周辺への影響等を踏まえながら必要に応じ実施を進めることとします。

なお、措置の実施にあたっては、緊急性や公益性などについて十分検討した上で慎重に判断することとします。

【特定空家等の認定及び措置フロー】



第5章 空家等対策の実施体制

1 庁内及び関係機関等との連携

空家等対策は、防災、衛生、景観等、市民生活における様々な分野を含んでおり、地域住民、NPO、関係民間事業者、専門家などと連携しながら総合的に推進する必要があります。また、協定締結などにより、専門家の団体との連携構築を図ります。

特に、特定空家等に該当する可能性のある空家等に対しては、庁内の関係部署がそれぞれの役割に基づいて連携するとともに、専門家の助言や関係機関の協力を得ながら総合的に施策を推進していくことが重要となります。

また、空家等に関する情報は、担当部署において適切に管理し、今後の空家関連の施策等を検討していくための基礎的情報として、必要に応じて庁内の関係部局と横断的な連携を図り、総合的な空家等の対策に向けて活用します。

なお、空家等に関しては、地域住民による通報、所有者等自らによる適切な管理方法や利活用に関する相談など多く寄せられているため、相談体制の整備を図ります。

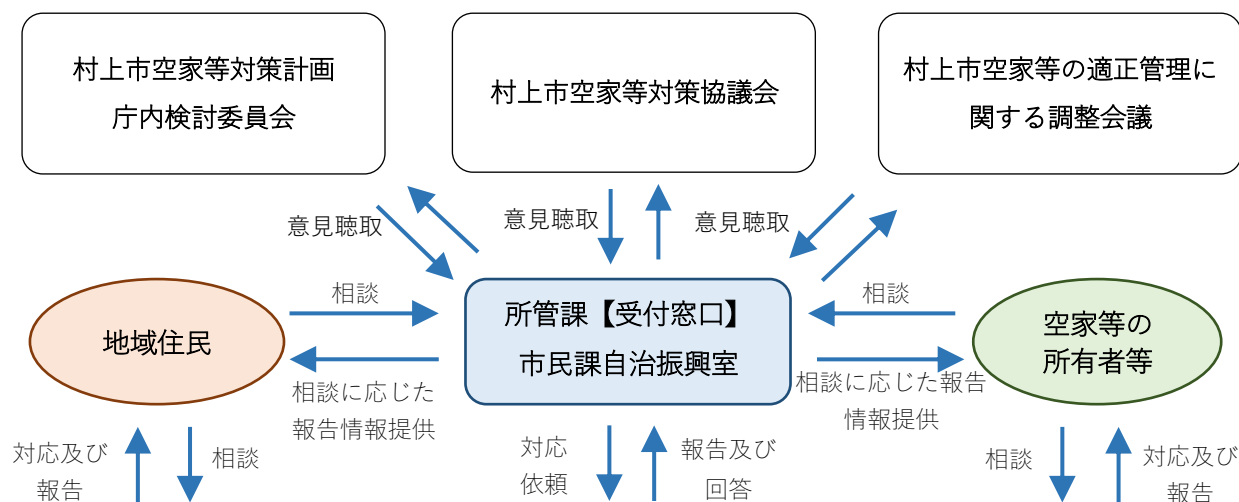
庁内及び関係機関等との連携に関する取組

対 策	実 施 概 要
空家情報の管理及び 関係部局での利用促進	・ 空家に関する情報は担当部署で適切に管理し、今後の空家等対策関連の施策等を検討していくための基礎的情報として、必要に応じて庁内の関係部局で横断的に活用します。
関係団体との連携	・ 民間事業者や専門家が組織する各種関係団体との連携に加え、不動産市場での流通促進を図るため、関連する民間事業者との連携を図ります。
地域等との連携	・ 自治会等と連携して空家等対策に取り組みます。

2 住民等からの空家等に関する相談への対応

市内の相談窓口の一元化に向けた検討を進めるとともに、法律や相続、不動産取引といった相談は、専門家との協力体制づくりに努めます。不法投棄、害虫、道路側への樹木の繁茂等、周辺へ悪影響を及ぼす空家等の管理、火災予防など、個別の問題については、関係分野ごとに、市内各課と連携しながら解決を図っていきます。

空家等に関する市内相談対応体制



(主な相談・情報提供内容と対応部署)

【空家等全般・防犯・戸籍等】 市民課

- ・空家対策、空き家バンクに関すること・防犯に関すること・戸籍、住民基本台帳に関すること

【法令、条例・防災】 総務課

- ・法令、条例全般に関すること・防災に関すること

【課税、収納、減免等】 税務課

- ・課税、収納、減免等に関すること

【ごみ・環境衛生・動物】 環境課

- ・ごみに関すること・公害等に関すること・動物愛護に関すること

【高齢福祉】 介護高齢課

- ・高齢福祉等、成年後見等に関すること

【福祉】 福祉課

- ・次世代育成支援等、福祉に関すること

【商業経済等】 地域経済振興課

- ・商店街等に関すること・空き工場、空き地バンクに関すること

【道路施設等】 建設課

- ・道路施設等に関すること

【支援事業】 都市計画課

- ・国、県等の支援事業に関すること

【通学路等の安全】 学校教育課

- ・通学路等の安全に関すること

【火災予防】 消防本部

- ・火災予防等に関すること

【その他】 その他の部署

- ・必要に応じ連携

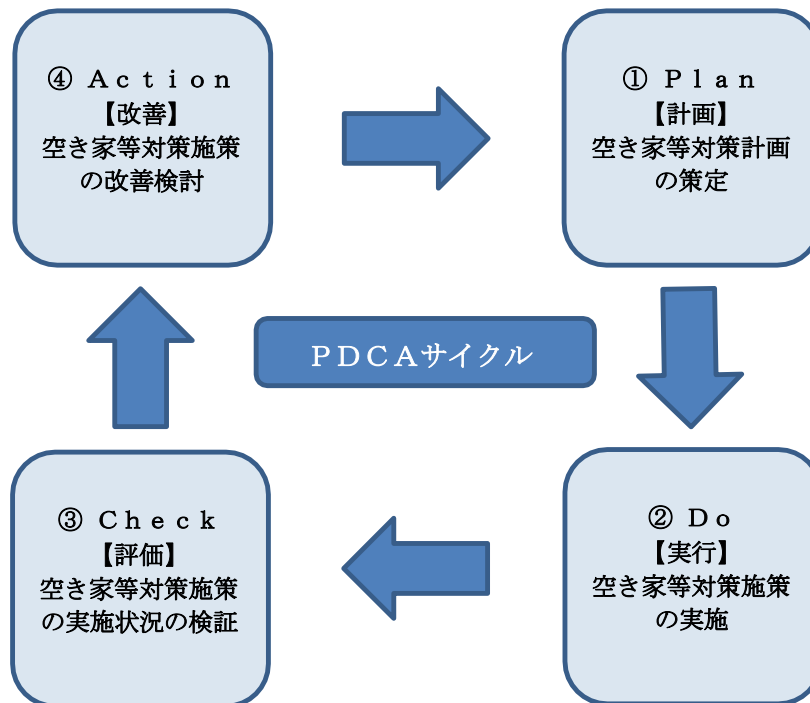
第6章 計画の進捗・効果の検証

1 計画の評価と見直し

空家等の数は、社会情勢や人口・世帯数の推移、高齢化の進行等の様々な要因により今後も増加していくと予測されます。空家等対策は、持続的な取組が必要であり、短期的な取組だけでなく中長期的な視点からの取組も進めていくことが重要です。

本計画においては、基本施策で掲げた「空家等の発生抑制」、「空家等の適正管理」、「空家等の有効活用」、「特定空家等に対する措置」の4つを柱に取組を進めるとともに、実効性・具体性のある計画となるよう、PDCAサイクルによる成果・課題等を検証しながら、必要に応じて計画の適切な見直しを行います。

PDCAサイクルのイメージ



【成果指標】

項目	指標	目標値 (令和10年度)
空家等の発生抑制の促進	【空家等戸数】 R4年度調査による空家等戸数が1,987戸。 住宅・土地利用統計調査から空家等発生数を勘案し、年間発生数を50%以内抑制することを基本にR10年度の目標値を算出。	2,150戸以下
空家等の利活用の促進	【空き家バンクによる移住世帯数】 R5年度までの成約件数（見込み）が73件。 年間平均成約数を算出しR10年度の目標値を算出。	年間5世帯 累計100世帯以上
通報のあった空家等に対する措置	【通報のあった空家等の改善度】 改善件数／通報件数（%）	50%以上

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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物を含む。第十四条第二項において同じ。）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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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のある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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と認められる空家等をいう。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための

基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区

域として国土交通省令・総務省令で定める区域

- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁

の同意を得なければならない。

- 1 0 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 1 1 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 1 3 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特

別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売

し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条

第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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のある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じよう

とする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確認することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確認することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができるものと認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、

空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章 罰則

第三十条 第二十二条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行す

る。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 （令和五年六月一四日法律第五〇号） 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。
- 3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2 村上市空家等の適正管理に関する条例

平成 25 年 3 月 22 日

条例第 12 号

改正 令和 4 年 3 月 24 日条例第 11 号

令和 5 年 12 月 25 日条例第 36 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等の適正な管理について所有者等及び市の責務を明らかにするとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、空家等が管理不全な状態となることの防止を図り、もって生活環境の保全及び安全安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空家等 法第 2 条第 1 項に規定するものをいう。

(2) 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態をいう。

ア 老朽化又は積雪、台風、地震等によって、空家等が倒壊し、又は空家等に用いられた建築材料が飛散し、若しくははく落することにより、人の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態

イ 空家等に不特定の者が侵入することにより火災又は犯罪が生じ、又は生じるおそれが著しく高い状態

ウ ねずみ族、昆虫等が相当程度に繁殖し、人の生命、身体若しくは財産又は周囲の生活環境に害を及ぼすおそれがある状態

(3) 特定空家等 法第 2 条第 2 項に規定されるものをいう。

(4) 所有者等 本市の区域内に所在する空家等を所有し、又は管理する者をいう。

(当事者間における解決の原則)

第 3 条 空家等に関し生ずる問題は、当該問題の当事者間において解決を図ることを原則とする。

(所有者等の責務)

第 4 条 所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が管理不全な状態にならないように自らの責任において適正な管理をしなければならない。

(市の責務)

第 5 条 市は、法第 7 条第 1 項に規定する空家等対策計画を定め、空家等に関する必要な施策を実施するものとする。

(市民等の役割)

第 6 条 市民等は、管理不全な状態にある空家等があると認めるときは、速やかに本市にその情報を提供するものとする。

2 市民等は、地域の良い生活環境の保全に努めるとともに、前項に規定する情報に基づき市が実施する必要な措置に協力するものとする。

(実態調査)

第7条 市長は、前条第1項の規定による情報の提供を受け、又は空家等が管理不全な状態にあると推測されるときは、当該所有者等の所在、管理不全な状態の程度等を調査することができる。

(立入調査)

第8条 市長は、前条の規定による調査を行う場合において必要があると認めるときは、当該必要の限度において職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

2 前項の立入調査には、専門的な知識を有する者を同行させ、客観的な判断を求めることができる。

3 第1項の規定により立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、所有者等その他の関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入調査は、これを犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(特定空家等の措置)

第9条 市長は、特定空家等の状態にあると認める場合には、特定空家等に認定することができる。

2 市長は、特定空家等の状態にあると認定したときには、法に基づき措置を実施するものとする。

(緊急安全代行措置)

第10条 市長は、法第22条第1項の助言若しくは指導、同条第2項の勧告又は同条第3項の命令を行った場合において緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、所有者等の同意を得て、当該危険を回避するために必要と認める最低限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

(軽微な措置)

第11条 市長は、空家等について、開放されている扉又は窓の閉鎖、支障物の移動や除去その他軽微な措置を講ずることにより、地域における生活環境への悪影響を除去し、又は軽減することができる場合において、当該空家の所有者等がやむを得ない事情により自ら軽微な措置を行うことができないと認めるときには、必要最小限の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

(関係機関との連携)

第12条 市長は、管理不全な状態にある空家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、本市の区域を管轄する国若しくは県の機関又は警察署その他の関係機関に必要な協力を要請することができる。

(資料の提供等)

第13条 市長は、この条例の施行において必要があると認めるときは、官公署に対し、必要な資料の提供又は閲覧を求めることができる。

(委任)

第14条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この条例は、平成 25 年 7 月 1 日から施行する。

附 則（令和 4 年 3 月 24 日条例第 11 号）

この条例は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 5 年 12 月 25 日条例第 36 号）

この条例は、令和 5 年 12 月 13 日から施行する。

3 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（抜粋）

管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

○保安上危険に関して参考となる基準

「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のある状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（1）建築物

（特定空家等）	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
（管理不全空家等）	・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡
（備考）	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。 ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水・平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

（2）門、塀、屋外階段等

（特定空家等）	・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
（管理不全空家等）	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

（3）立木

（特定空家等）	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
---------	--

(管理不全空家等)	・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
(備 考)	・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成29年9月国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下3.（3）及び4.（2）において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特 定 空 家 等)	・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
(管理不全空家等)	・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
(備 考)	・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和4年4月 国土交通省）が参考にできる。

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

(特 定 空 家 等)	・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(管理不全空家等)	・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(備 考)	・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

(特定空家等)	・ 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・ 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
(管理不全空家等)	・ 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
(備 考)	・ 既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

(特定空家等)	・ 立木の大枝の脱落 ・ 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
(管理不全空家等)	・ 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
(備 考)	・ 既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

(特定空家等)	・ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(管理不全空家等)	・ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(備 考)	・ 既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 立木の枝

(特定空家等)	・ 立木の大枝の飛散 ・ 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
(管理不全空家等)	・ 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
(備 考)	・ 既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

○衛生上有害に関して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、

以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等)	・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
(管理不全空家等)	・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 汚水等

(特定空家等)	・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
(管理不全空家等)	・排水設備の破損等

(2) 害虫等

(特定空家等)	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
(管理不全空家等)	・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

(3) 動物の糞尿等

(特定空家等)	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき
(管理不全空家等)	・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

○景観悪化に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等)	・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚
---------	-----------------------------

	損 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
(管理不全空家等)	・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
(備考)	・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

○周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等)	・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
(管理不全空家等)	・排水設備の破損等又は封水切れ ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等)	・不法侵入の形跡 ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
(管理不全空家等)	・開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等)	・ 頻繁な落雪の形跡 ・ 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 ・ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
(管理不全空家等)	・ 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ・ 雪止めの破損等
(備考)	・ 豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等)	・ 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
(管理不全空家等)	・ 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等)	・ 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
(管理不全空家等)	・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等)	・ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
(管理不全空家等)	・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

4 村上市空家等対策協議会条例

令和4年3月24日

条例第6号

改正 令和5年12月25日条例第36号

(設置)

第1条 村上市における空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）対策に関する施策の推進を図るため、法第8条第1項に基づき、村上市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、法第7条第1項に規定する空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する事項その他空家等対策に関する施策の推進に関し必要な事項について協議する。

(組織)

第3条 協議会は、15人以内の委員をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、法第8条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱する。

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 会長は、市長をもって充てる。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 協議会に、副会長を置き、会長が指名する委員をもって充てる。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、過半数の委員が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(部会)

第7条 協議会は、特別の事項を調査審議するため必要があるときは、部会を置くことができる。

2 部会の構成員は、委員又は委員以外の者から会長が指名する。

3 部会には部会長及び副部会長を置き、会長の指名をもって充てる。

4 部会長は、部会の会務を総理し、部会における審議の状況及び結果を協議会に報告するものとする。

5 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故あるとき又は部会長が欠けたときは、その職務を代理する。

6 部会の会議については、前条第1項及び第2項の規定を準用する。この場合において、同条第1項中「協議会」とあるのは「部会」と、「会長」とあるのは「部会長」と、第2項中「委員」とあるのは「部会の構成員」と読み替えるものとする。

(意見の聴取等)

第 8 条 協議会又は部会は、調査又は審議に必要があると認めるときは、関係者に出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第 9 条 委員及び部会の構成員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第 10 条 協議会の庶務は、市民課において処理する。

(報酬及び費用弁償)

第 11 条 委員の報酬及び費用弁償は、村上市の特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（平成 20 年村上市条例第 46 号）に定めるところによる。

(委任)

第 12 条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

(村上市空き家等対策計画策定委員会設置条例の廃止)

2 村上市空き家等対策計画策定委員会設置条例（平成 30 年村上市条例第 10 号）は廃止する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

5 計画策定の経緯

【村上市空家等対策協議会委員名簿】

任期：令和4年7月5日～令和6年3月31日

No.	役 職	所 属	選出区分	氏 名
1	会 長	村上市	市町村長	高橋 邦芳
2	副会長	長岡造形大学建築・環境デザイン学科 准教授	学識経験者	福本 壘
3	委 員	村上市議会	市町村議会議員	長谷川 孝
4	委 員	新潟県弁護士会	法 務	佐藤 克哉
5	委 員	新潟県司法書士会	法 務	成田 隆人
6	委 員	新潟県宅地建物取引業協会村上支部	不動産	中山 和久
7	委 員	新潟県土地家屋調査士会	不動産	川村 厚之
8	委 員	新潟県建築士会岩船支部	建 築	小池 昭善
9	委 員	村上市建設業協会	建 築	加藤 善典
10	委 員	村上市民生委員児童委員協議会連絡会	福 祉	小野 長昭
11	委 員	村上市区長会連絡協議会	地域住民代表	丹羽 正玄
12	委 員	村上市区長会連絡協議会	地域住民代表	会田 健次

※敬称略

【第2期村上市空家等対策計画策定の経緯】

月 日	内容等
令和4年6月1日～令和5年1月31日	空家実態調査
令和5年10月16日～11月末	所有者アンケート票の発送及び回収
令和5年11月27日	第1回村上市空家等対策協議会 ・第2期計画骨子案に対する協議
令和5年12月～令和6年1月	アンケート入力集計及び取りまとめ
令和6年1月25日	第2回村上市空家等対策協議会 ・第2期計画案（アンケート結果を含む）に対する協議
令和6年2月6日～2月26日	パブリックコメント
令和6年3月11日	第3回村上市空家等対策協議会 ・第2期計画案（パブリックコメント結果を含む）に対する協議
令和6年4月1日	第2期 村上市空家等対策計画施行

6 先進事例

(1) 他自治体における事例

■ 取組事例の概要

【高齢者を対象とした予防啓発】

市の広報誌に空き家対策の特集記事を掲載している。また、固定資産税の納税通知書に、空き家等の適正管理、利活用及び相続登記を促すチラシを同封している。さらに、高齢者が公民館等で行う「いきいき百歳体操」に空き家担当職員が出向く等、高齢者を対象とした予防啓発を実施している。

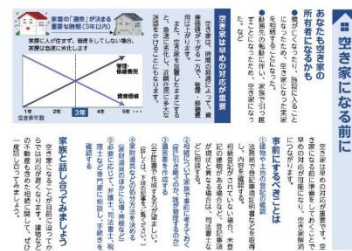
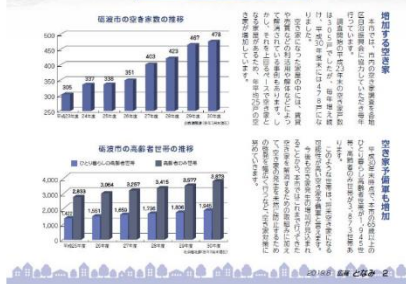
■ 基本情報

人口	49,000人
世帯数	16,220世帯
住宅数	18,580戸
空き家数 (その他の住宅)	1,040戸
担当部署	福祉市民部 市民生活課
連携部署	—
外部の連携先	—

※人口・世帯数は総務省「平成27年国勢調査」、住宅数・空き家数は総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

■ 関連資料

【広報誌での空き家対策特集記事の掲載】



出典：空家等の所有者の注意を喚起するための取組事例集（国土交通省）

地域資源である空き蔵を活用している事例（三重県伊勢市 NPO 法人伊勢河崎まちづくり衆）

【概要】

運営主体：NPO法人伊勢河崎まちづくり衆

活動内容：

- ・古い問屋街である河崎地区のまちづくり活動（市民運動）の一環として、平成8年に地域資源である土蔵に着目した、「伊勢・河崎蔵バンクの会」を創設。地域の空き蔵を調査、所有者に対して、賃貸利用の可能性に対するアンケート等を実施。これをもとに、喫茶店や美容院開業希望者等に対する仲介を実施。
- ・現在、対象を空き家にも広げ、「空家・空蔵活用仲人事業」として、空き家・空き蔵の仲介を継続的に実施。
- ・仲介事業以外に、伊勢市に古い商家の買い上げ・改修を働きかけ、平成14年に「伊勢河崎商人館」（資料館を中心としたまちづくり拠点）として運営を開始。
- ・町屋での暮らし体験が可能な「暮らし体験・河崎南町の家」も最近オープン。暮らし体験についてはインターネットで体験希望者を募集し、有料で3日～最長1ヶ月程度の使用が可能。



伊勢河崎商人館外観。内部は資料館、飲食・物販施設。



町屋を改造した美容院。その他、喫茶店、古本屋、町屋暮らし体験施設等。

【利用者】

- ・商業施設、飲食施設等の開業希望者（蔵バンク、仲人事業）
- ・観光客（伊勢河崎商人館）

【空き家提供者】

- ・地域の空き蔵、空き家所有者（蔵バンク創設時に、地域の空き蔵は90棟程度、利用者アンケート実施は50棟程度、提供希望者はその半数程度。）

【マッチングの工夫】

- ・まちづくり衆が提供者、利用者の間に入って仲介を実施。所有者との直接的な契約者になった事例もある。

■ 将来課題 ■

- ・「空家・空蔵活用仲人事業」については、将来的にはコミュニティビジネスとして採算の取れる事業としていきたい。
- ・商業施設としての利用だけでなく、例えばアトリエ・住宅併設のような形で、定住的な利用につなげていきたい。
- ・伊勢河崎商人館の採算性確保。

出典：空き家の活用事例（国土交通省）

（２）本市における事例

事例１ 空家をリノベーションし宿泊施設として活用

【概要】 ・運営主体 個人 ・物件名称 よはくや ・活用用途 宿泊施設 ・運営開始 平成３０年９月１５日	
--	--

事例２ 空家をリノベーションし、宿泊施設として活用

【概要】 ・運営主体 株式会社 いろむすび ・物件名称 いろむすびの宿 ・活用用途 宿泊施設 ・運営開始 平成３１年４月１３日	
---	---

事例３ 集落の空家をリノベーションし、ゲストハウスやシェアハウスとして活用

【概要】 ・運営主体 (一社) 高根コミュニティラボわあら ・物件名称 ゲストハウス瑞泉閣 ・活用用途 短期滞在者向けゲストハウス 地域の子どもの勉強や遊びの場 高齢者のお茶飲み場 ・運営開始 平成２９年４月	
--	--

事例4 空き物件をリノベーションしコーヒー専門店兼ミニギャラリーとして活用

【概要】 ・運営主体 個人 ・物件名称 猫町珈琲店 ・活用用途 コーヒー専門店 ミニギャラリー ・運営開始 令和4年2月22日	
---	--

事例5 空家をリノベーションし、コーヒー専門店として活用

【概要】 ・運営主体 個人 ・物件名称 N I J I Y A ・活用用途 コーヒー専門店 ・運営開始 平成29年3月	
---	---

事例6 町屋造りの建物を活かしたカフェとして活用

【概要】 ・運営主体 個人 ・物件名称 町屋のお休み処 えんや ・活用用途 町屋カフェ 観光情報の提供、観光客の休憩場所 町屋造りの建物見学 ・運営開始 平成28年5月28日	
---	--

事例7 空家だった旅館を改修し、山菜の加工場やお弁当・山菜総菜の販売店舗として活用

【概要】 ・運営主体 株式会社 いろむすび ・物件名称 いろむすび山菜屋 ・活用用途 お弁当・山菜総菜の販売 山菜の加工場 ・運営開始 平成31年4月	
---	--

事例8 町屋造りで土間のある空きギャラリーをまちづくり活動の拠点施設として活用

【概要】 ・運営主体 村上地域まちづくり協議会 ・物件名称 土間ん中（どまんなか） ・活用用途 まちづくり団体の活動施設 観光客の休憩場所、観光情報の提供 住民の集う場 ・運営開始 平成27年5月17日	
---	---

事例9 江戸時代に建てられた住宅を、地域コミュニティの場として活用

【概要】 ・運営主体 源内塾運営委員会（H13年度～H26年度） 岩船まちづくり協議会（H27年度～） ・物件名称 源内塾 ・活用用途 地域の茶の間、地域住民のつどいの場 会議、イベント、サークル活動 ・運営開始 平成13年10月	
---	--

事例 10 空家を地域コミュニティ施設（つどい場）として活用

【概要】 ・運営主体 おらだり育援会 ・物件名称 おらだり基地 ・活用用途 地域住民のつどいの場 地域の子どもの勉強や遊びの場 地域のイベント会場 ・運営開始 令和3年11月23日	
--	--

事例 11 町屋造りの店舗併用住宅を観光案内所として活用

【概要】 ・運営主体 (一社) 村上市観光協会 ・物件名称 村上市町屋造観光案内所 ・活用用途 観光情報の提供 観光客の休憩場所 町屋造り建物の見学 ・運営開始 令和5年4月1日	
---	---

事例 12 危険な空家を集落で解体し集落会館の駐車場として活用

【概要】 ・運営主体 高根区 ・物件名称 高根区民会館駐車場 ・活用用途 区民会館利用者用駐車場 除雪の一時雪置き場 ・運営開始 平成30年	
--	--

第2期 村上市空家等対策計画
令和6年3月策定

発行：村上市市民課自治振興室
〒958-8501新潟県村上市三之町1番1号
Tel：0254-53-2111 Fax：0254-53-3840

E-mail：jichi-j@city.murakami.lg.jp

URL：https://www.city.murakami.lg.jp