

5 特定空家等に対する措置

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、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。）を参考に、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、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

特定空家等の認定については、現地（立入）調査等を行ったうえで、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意見を求め、出された意見を参考に判断します。

○ 特定空家等認定の流れ



実態把握：地域住民からの相談、情報提供、空家等調査により空家等の実態を把握します。
調査：現地（場合により立入調査を含む）等にて行います。
意見聴取：村上市空家等対策協議会等において特定空家等認定及び措置の方針についてを聴取します。
特定空家等の認定：協議会等で出された意見を参考に市長が認定します。

● 特定空家等に対する措置

認定した特定空家等に対しては、空家法に基づき個々の状況に応じた必要な措置を講じます。特定空家等には「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」を行います。



固定資産税住宅用地特例の解除（地方税法第349条の3の2）

管理不全空家等又は特定空家等と認定され、勧告を受けると住宅用地に対する固定資産税額が軽減される住宅用地特例措置が解除されます。

空家等に関する相談窓口

| | | | |
|-------|------------|------------------|-------------|
| 市役所本庁 | 市民課自治振興室 | TEL 75-8926 (直通) | FAX 53-2541 |
| 荒川支所 | 地域振興課市民生活室 | TEL 62-3103 (直通) | FAX 62-5275 |
| 神林支所 | 地域振興課市民生活室 | TEL 66-6112 (直通) | FAX 66-6110 |
| 朝日支所 | 地域振興課市民生活室 | TEL 72-6885 (直通) | FAX 72-0328 |
| 山北支所 | 地域振興課市民生活室 | TEL 77-3112 (直通) | FAX 77-2217 |

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

第2期 村上市空家等対策計画 概要版

1 計画策定の趣旨

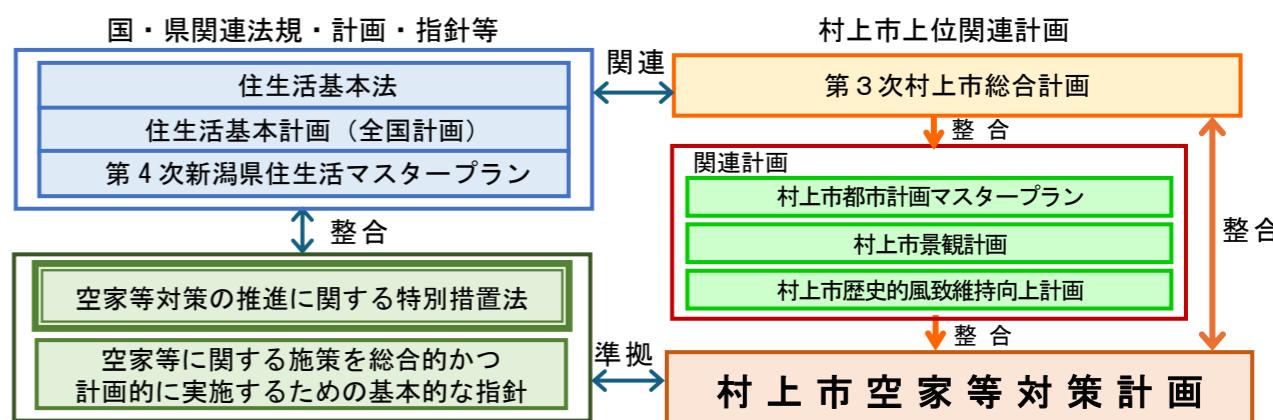
● 計画策定の目的

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」といいます。）の規定に基づき、平成31年3月に「村上市空き家等対策計画」を策定し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施してきました。

このたび、計画終了に伴い、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、本計画といいます。）を策定します。

● 本計画の位置づけ

本市の上位計画である「第3次村上市総合計画」及び「村上市都市計画マスタープラン」等と、空家対策関連施策との整合性を図った計画とします。



● 対象地区

村上市全域を対象とします。

● 対象とする空家等の種類

◆ 空家等（空家法 第2条第1項）

建築物又はこれに付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。）をいう。

◆ 特定空家等（空家法 第2条第2項）

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。

◆ 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。

● 計画期間

令和6年度から令和10年度までの5年間とし、必要に応じ見直しを行います。

2 空家等の現状

● 実態調査による空家等の現状

令和4年度に市全域を対象に実態調査を実施し、調査対象とした2,199戸のうち、空家状態と判定されたものが1,987戸となりました。

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%) |

*市上市令和5年度家屋に関する概要調書等報告書より引用

- 空き家状態と判定された1,987戸のうち、危険空家が170戸(7.7%)、管理不全な空家が269戸(12.2%)、空家が1,548戸(70.4%)
- 地域別で見ると、朝日地域の危険空家が50戸(17.2%)、管理不全な空家が35戸(12.1%)と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%)であり、当該地域における空家全体の約3割を危険空家及び管理不全な空家が占める

3 空家等対策に関する基本的な方針

- 所有者等に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、相続や転出などにより、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市民等に対し空家等に関する問題意識を持ってもらうよう啓発を推進します。
- 管理が不十分な空家等の発生を予防するために、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努めます。
- 空家法の改正により新設された管理不全空家等については、認定及び措置の実施体制整備を進め、所有者等に対し必要な措置実施に向けて取組みます。
- 特定空家等に対しては、空家法の規定に基づき、指導、勧告、命令により必要な措置を求め、それでもなお改善が見られない場合は、代執行による解体・除却を行います。

4 基本施策

空家等対策の基本的な方針等に基づき、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、事業等に取組んでいくこととします。

施策の取組にあたっては、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進めます。

また、本計画が実行性・具体性のある計画となるようP D C A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。

基本施策1：空家等の発生抑制

- 市のホームページや広報紙などを通じて、現在居住中の住まいが将来空家等になった場合の管理活用方法について所有者等へ情報提供することで、空家等の発生抑制を図ります。
- 相談窓口を設置し、空家等の管理活用方法や相続・権利関係等の専門的な課題に対応することで、空家等を発生させないように努めます。

基本施策2：空家等の適切な管理

- 継続的な空家等の実態把握に努め、空家等の所有者等に対し適切な管理に向けた必要な情報提供や助言を行い、空家等の適切な管理を促進します。
- 地域住民に危険や生活環境に悪影響を与えるおそれのある特定空家等に対しては、空家法に基づく必要な措置を行うとともに、特定空家等となる前の段階においても必要な措置を行うことができる、管理不全空家等に対応する体制整備を進めます。
- 空家等の適切な維持管理を促進させるため、空家等の維持管理対策に向けた事業展開や、地域コミュニティと連携した空家等の管理を進めます。

基本施策3：空家等の有効活用

- 関係団体との連携により空家活用の相談に対応し、空家の流通促進を進めます。
- 空き家バンク制度を活用した新たなマッチング方式導入を検討し更なる流通・利活用に努めます。
- 土地利用の方針等を踏まえ、生活環境の向上やまちづくり、防災に関する活用等、地域の実情に合った有効な跡地利活用について検討します。

基本施策4：特定空家等に対する措置

- 特定空家等に対しては、当該空家等の状態やその周辺の生活環境へ及ぼす影響の程度などを総合的に勘案し、空家法及び市上市空家等の適正管理に関する条例等に基づき所有者等に対して必要な措置を講じます。