

(素案)

村上市空家等対策計画



平成31年（2019年）3月

村上市

目次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 対象地区	3
4. 対象とする空家等の種類	3
5. 計画期間	4
第2章 空家等の現状と課題	5
1. 空家等の現状	5
2. 空家等が及ぼす影響	8
3. 空家等における課題	9
4. 空家等実態調査	10
5. 活用促進に関する事項	19
第3章 空家等対策に関する基本施策	20
1. 空家等対策に関する基本的な方針	20
2. 基本施策	20
3. 各施策の具体的な取組	21
【資料編】	
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月27日 法律第127号)	28
2. 村上市空き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)	33
3. 村上市空き家等の適正管理に関する条例施行規則(平成25年6月28日 規則第48号)	36
4. 村上市空き家等対策計画策定委員会設置条例(平成30年3月19日 条例10号)	39
5. 村上市空き家等の適正管理に関する調整会議運営要綱(平成25年6月28日 告示第357号)	40

※「空家」と「空き家」の記載について

本計画については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいて作成されているため、本文については「空家」とした。

ただし、「村上市空き家バンク」、「村上市の条例・規則・要綱等」については「空き家」を用いた。

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い、全国的に空家等問題が顕在化しており、本市においても空き家等に関する問い合わせや苦情が多くなっている状況であります。

空家等については、本来個人の財産として、所有者等の責任の下、適切に管理すべきものであるとの考え、これまで行政として対応する範囲や方策は極めて限定的で限界があります。

しかしながら、管理不全な空家等が市民の安心・安全な暮らしに悪影響を及ぼしており、本市としても空家等について適切に対応していく必要性が高まってきております。

このため、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、また、平成27年5月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が完全施行され、この間、空家等対策に市としても取り組んで参りました。

本計画は、法第6条に基づき、本市として実効性のある空家等対策について、総合的かつ計画的に実施していくための基本方針や取り組みを示すものとして策定しました。

今後、本計画を推進することにより、空家等の発生抑制や適正な維持管理、有効活用の推進等のための取り組みを進め、市民が安心して暮らせる良好な住環境の整備を図ります。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日 法律第127号）

（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、国による基本方針の策定、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。

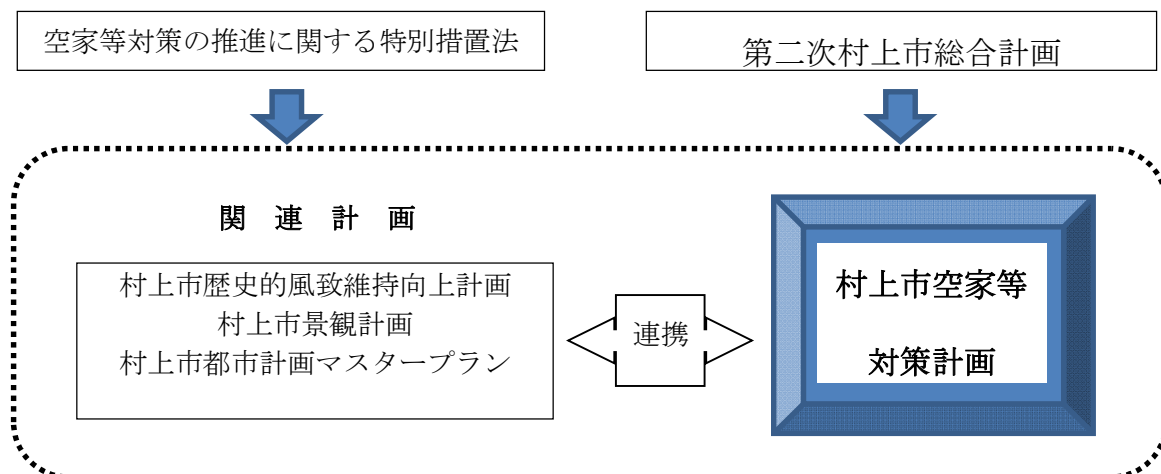
（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

2. 計画の位置付け

本計画は、法第6条に基づく計画であり、上位計画である第二次村上市総合計画との整合を図りつつ、本市の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に空家等に関する対策の方針や実施体制等を定めたものです。

なお、計画の策定にあたっては、「村上市空き家等対策計画策定委員会」において議論を重ねたほか、パブリックコメントで広く市民の意見を取り入れております。



【空家等対策計画に掲げる事項】（法第6条第2項）

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項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
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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。

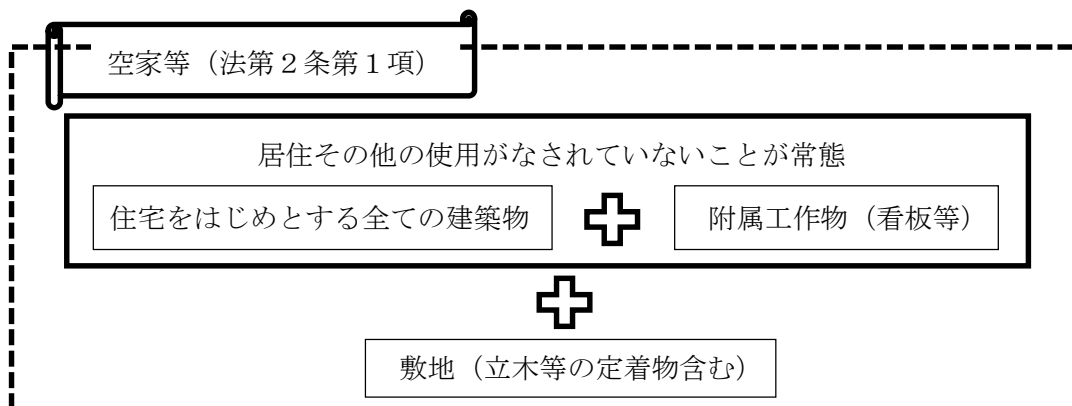
ただし、今後の空家等の発生状況や特定空家等が集中的に発生する地区が生じるなどした場合には、重点的に対応する地区の設定を検討します。

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、法第2条第1項に規定された「空家等」とします。

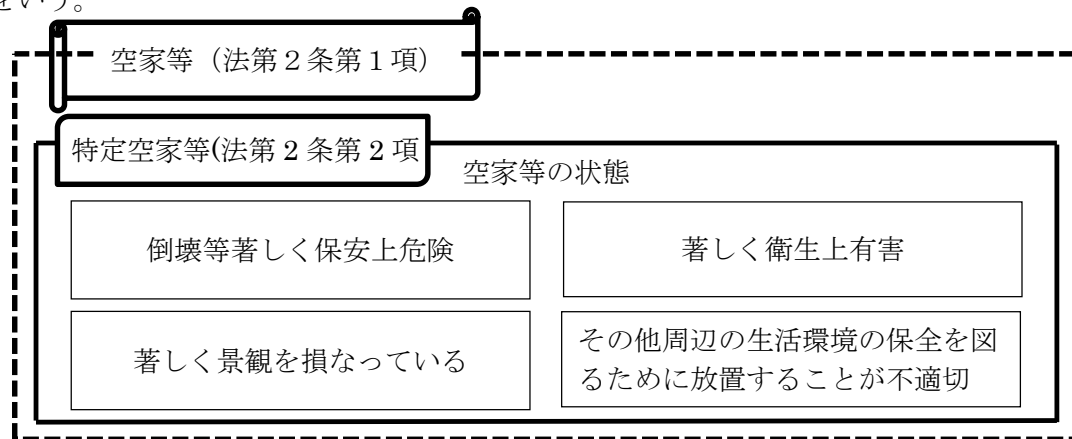
■空家等（法第2条第1項）

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。）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。



■特定空家等（法第2条第1項）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、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。



- ・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）である。
- ・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ある。

5. 計画期間

本市の空家等対策計画の計画期間は、平成31年4月から平成36年3月までの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。

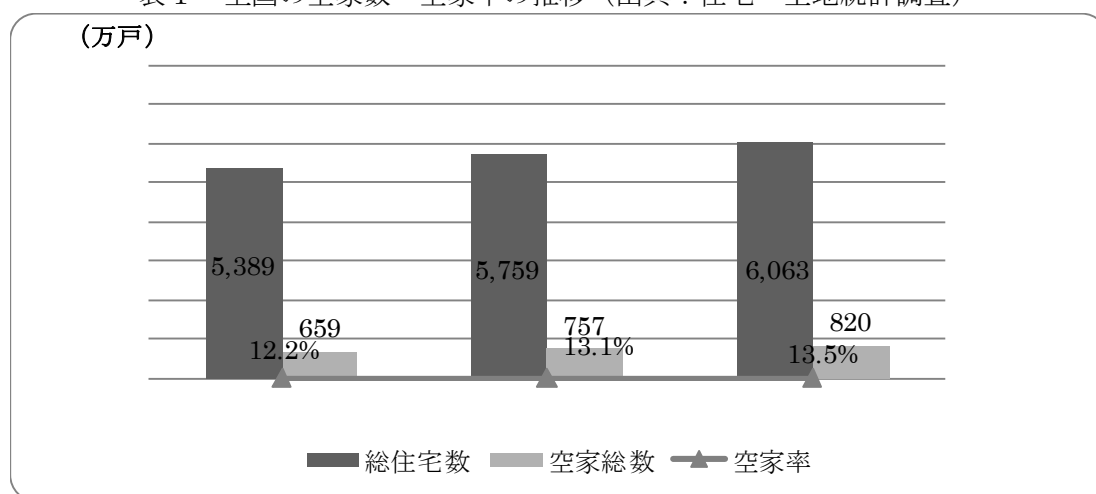
第2章 空家等の現状と課題

1. 空家等の現状

(1) 全国の現状 (表1)

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、空家数も約820万戸と約63万戸(8.3%)増加しており、空家率は過去最高の13.5%となっています。

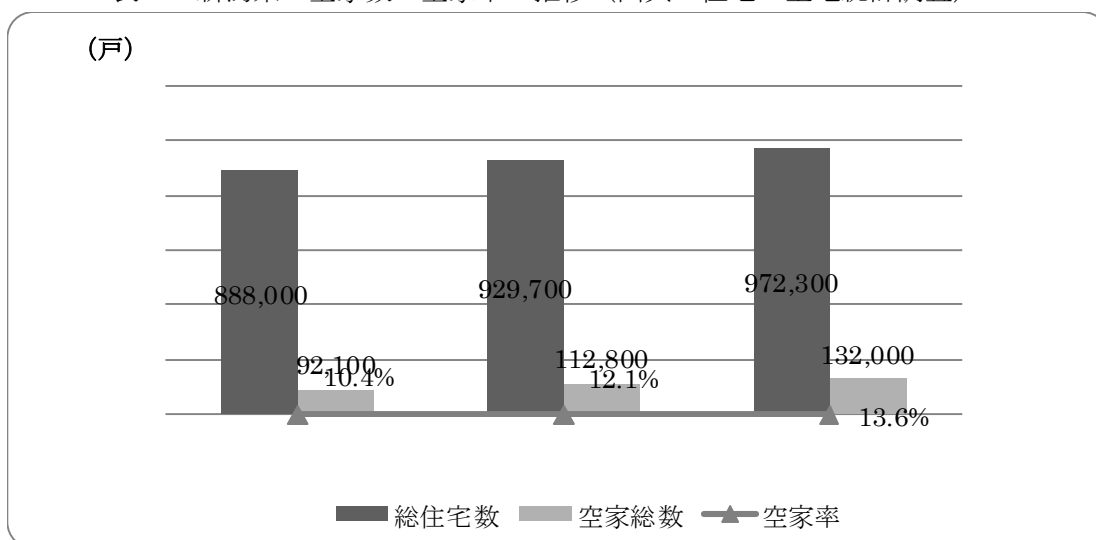
表1 全国の空家数・空家率の推移 (出典：住宅・土地統計調査)



(2) 新潟県の現状 (表2)

新潟県の空家数は、平成25年では総住宅数が972,300戸、空き家数が13,200戸であり、空家率は全国とほぼ同数の13.6%となっています。

表2 新潟県の空家数・空家率の推移 (出典：住宅・土地統計調査)



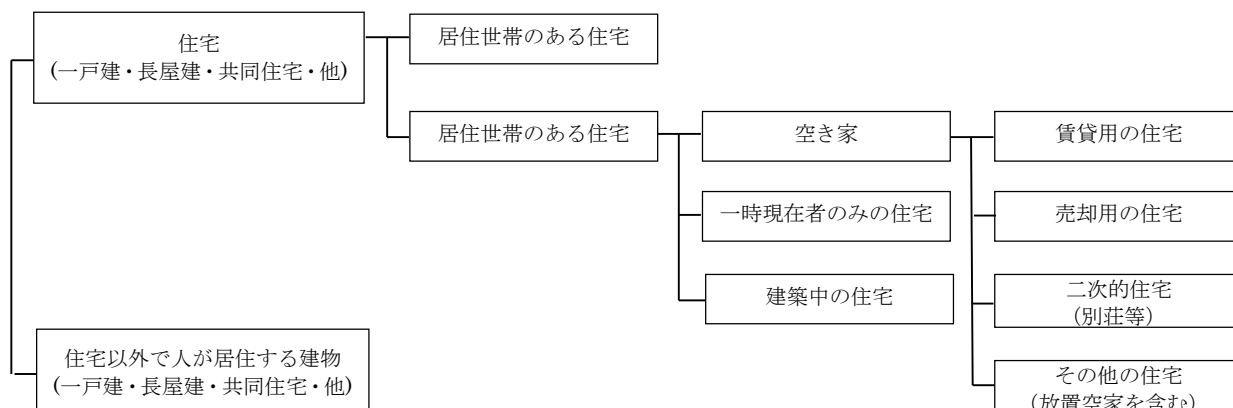
(3) 村上市の現状 (表 3)

本市では、平成 25 年では総住宅数が 24,600 件、空家数が 3,070 件であり、空家率は 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。

表 3 総住宅数及び空家総数 (出典：住宅・土地統計調査)

	総住宅数	居住宅数	
		空家総数	空家率
全国	60,628,600	8,195,600	13.52%
新潟県	972,300	132,000	13.58%
村上市	24,600	3,070	12.48%

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年ごとに経済産業省がやっている調査です。この調査の結果、住宅基本法に基づいて作成される住宅基本計画、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。

※この調査は世帯調査のため、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 年に市内全域を対象に、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、調査員には各行政区に住所を要する職員を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。

市全体の空家件数（表 4）は 1,505 件で、世帯数に対し空家の占める割合は 6.18%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家件数が目立ちました。また、世帯数に対する空家占有率の最も高い地区は山北地区で 10.60%と他の地区に比べても高い数値でした。

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した。

空家の状況（表 5）については、調査は空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」と回答されました。「△；判断

が難しい」との回答では、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」との回答に至っては、いわゆる「廃屋」に分類され、管理者が不在であったり、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く見受けられました。

空家の使用形態（表6）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、管理が適正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るが、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）となるケースが多く見受けられます。

平成29年には空家等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家実態調査（表7）を行いました。

表4 空家の件数（空家調査：平成23年6月6日～6月30日）

地区名	空家件数 (A)	H23.6.1 住基世帯数(B)	空家占有率 (A)／[(A)+(B)]
村上地区	705	10,800	6.13%
荒川地区	144	3,561	3.89%
神林地区	157	2,850	5.22%
朝日地区	208	3,164	6.17%
山北地区	291	2,454	10.60%
合計	1,505	22,829	6.18%

表5 空家の状況（空家調査：平成23年6月6日～6月30日）

地区名	空家 件数(A)	状況(件)			状況(割合%)		
		○	△	×	○	△	×
村上地区	705	440	183	82	62.41%	25.96%	11.63%
荒川地区	144	78	41	25	54.17%	28.47%	17.36%
神林地区	157	54	67	36	34.39%	42.68%	22.93%
朝日地区	208	70	70	68	33.65%	33.65%	32.70%
山北地区	291	190	55	46	65.29%	18.90%	15.81%
合計	1,505	832	416	257	55.28%	27.64%	17.08%

【 ○；十分活用できる △；判断が難しい ×；活用が難しい 】

表6 空家の使用形態（空家調査：平成23年6月6日～6月30日）

地区名	空家 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	60.28%	22.27%	17.45%
荒川地区	144	69	20	55	47.92%	13.89%	38.19%
神林地区	157	95	45	17	60.51%	28.66%	10.83%
朝日地区	208	118	40	50	56.73%	19.23%	24.04%
山北地区	291	158	102	31	54.30%	35.05%	10.65%
合計	1,505	865	364	276	57.47%	24.19%	18.34%

【 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7 空家実態調査（平成29年5月1日～10月30日）

地区名	空家件数	空家解消	更地 (取り崩し等)
村上地区	377	302	95
荒川地区	163	0	0
神林地区	80	67	22
朝日地区	142	81	31
山北地区	208	80	52
合計	970	530	200

2. 空家等が及ぼす影響

(1) 防犯防災の問題

空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が上がり、地域の防犯・防災力及びコミュニティの低下につながる。

(2) 生活環境の問題

空家等の敷地へのゴミの不法投棄による悪臭や、雑草や樹木の繁茂により動物や害虫が発生することで環境衛生の悪化が懸念される。

(3) 景観悪化の問題

長年放置された管理不全の空家等があることで、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る。

(4) 安心安全の問題

老朽化が進んだ空家等が、強風や大雪及び地震等での建築資材等の剥離、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る。

3. 空家等における課題

空家等の現状やこれまでの問題を踏まえると、これから空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、経済情勢の変化など社会情勢の著しい変化により、空家等が年々増加してきています。そこには所有者等にとって空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、地域内の空家等への関心がなく、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) 空家等の利活用促進の問題

平成23年から始めた本市の空き家バンク制度により、空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売買契約のみで運営していることあり、さらに空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急がれています。

(4) 管理不全な空家等の問題

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、管理不全な空家等が周辺住民等に悪影響を及ぼす恐れがある場合に対応を実施しています。

本条例では、所有者等に対する助言・指導、勧告、命令及び行政代執行を規定しているほか、緊急に危険回避する必要がある場合に、所有者等の同意により本市が緊急措置を講ずることができることを規定しています。

<事例1>

Q.隣家が空家となり、適正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、お金がないと言って所有者が何もしてくれない状況が続いている。

A.このような場合は、隣家住民が空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る。

<事例2>

Q.相続人全てが相続放棄をしたが、市から空家の適正管理を行うよう文書等で連絡が来る。相続放棄をしても買い入りを行わなければいけないのか。

A.相続放棄をしたからと言って、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打破ありません。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おります。

(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家等対策を講じて行きます。

(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市報により、空き家等の適正管理についての情報発信・啓発活動に取り組んで行きます。

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家等に関する相談対応を実施しているほか、司法書士や宅建協会など各種専門団体と連携した相談会を検討して行きます。

4. 空家等実態調査

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

調査の内容は以下のとおりです。

(1) 対象区域

市内全域を対象に一戸建住宅の空家を調査しました。

(2) 調査期間

平成29年5月から平成30年3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家を含めた建物を現地調査（敷地外からの外観目視）

11月から調査結果を基に、固定資産課税情報の提供を受けて、所有者等を確認できた970戸に対して「空家に関する意向調査アンケート」を実施。

(4) 現地調査結果の概要

	調査件数	調査結果				
		空家数	居住	新改築 居住	更地	その他
前回調査空家数（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
今回調査結果の空家数	1,700	970	173	55	200	302

(5) 空家等所有者等の意向に関するアンケート調査結果

平成29年度空家等実態調査で把握し、固定資産課税情報で確認できた970件の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件の有効回答を得ました。

（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くこととします。

空家調査票回答集計

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%

問 1 建物の確認について

79.7%が空家状態

(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)

	回答数	回答率
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	5.9%
2.貸している	12	2.3%
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	2.9%
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	79.7%
その他（セカンドハウス、作業場、別荘、物置として使用。年内回か使用）など	14	2.7%
無回答	29	5.5%
合計	526	100.0%

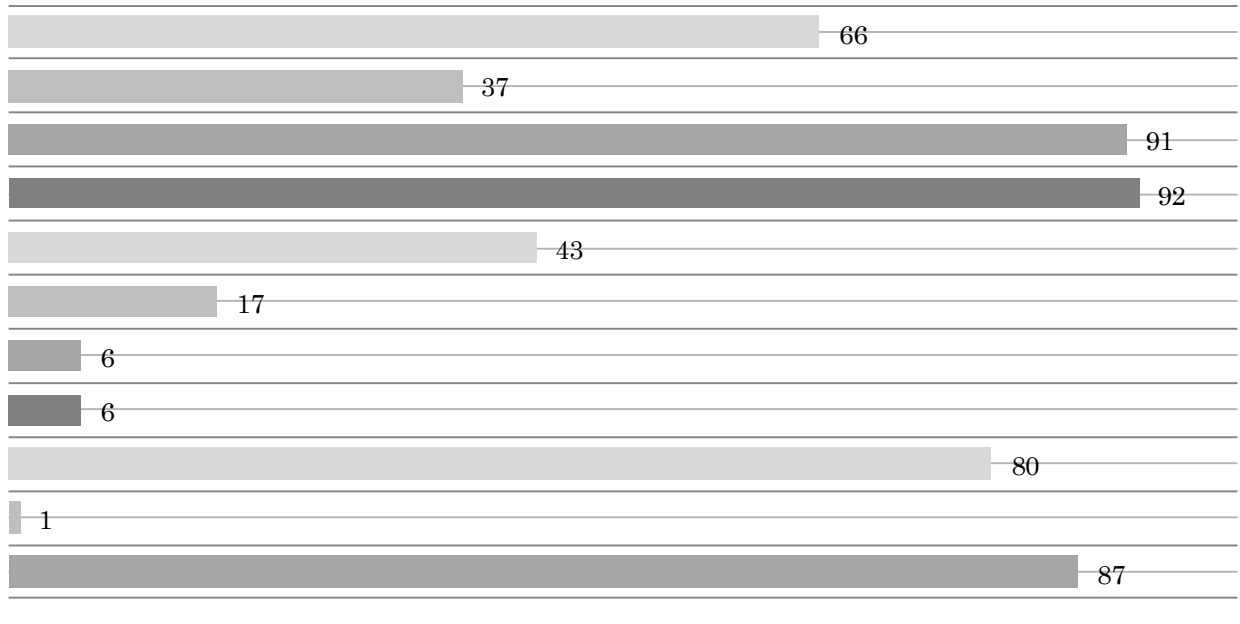


問 2 空き家の現状について

**建築してから、40年以上経過している
空家が全体の54.3%**

(1) 建築時期はいつ頃ですか。(1つ選択)

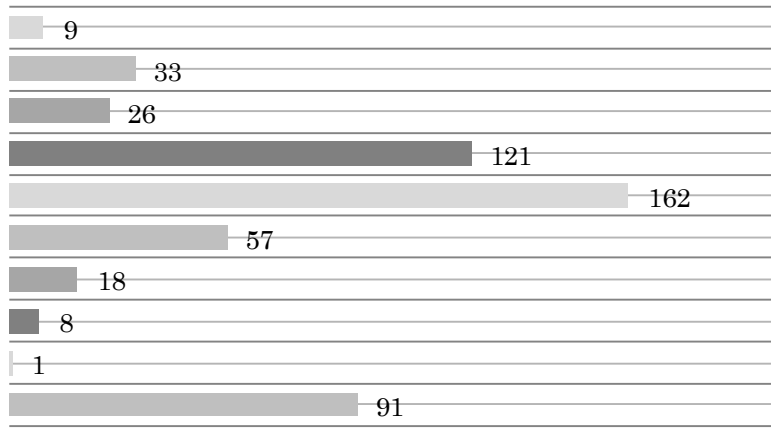
	回答数	回答率
1.昭和 24 年以前	66	12.5%
2.昭和 25 年～昭和 34 年	37	7.0%
3.昭和 35 年～昭和 44 年	91	17.3%
4.昭和 45 年～昭和 55 年	92	17.5%
5.昭和 56 年～平成 3 年	43	8.2%
6.平成 4 年～平成 13 年	17	3.2%
7.平成 14 年～平成 23 年	6	1.1%
8.平成 24 年以降	6	1.1%
9.建築年不明	80	15.3%
その他（築年数の違う建物がある）	1	0.2%
無回答	87	16.5%
合計	526	100.0%



空家になって、10年以上経過しているのが全体の46.6% (約半数)

(2) 空家になってどのくらい経過していますか。(1つ選択)

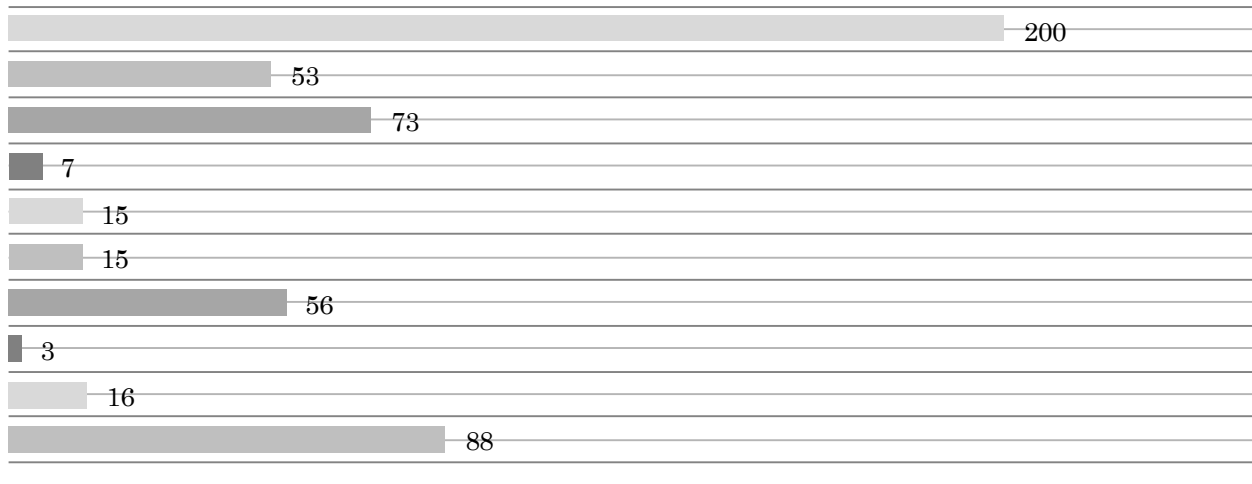
	回答数	回答率
1.1年未満	9	1.7%
2.1年以上3年未満	33	6.3%
3.3年以上5年未満	26	4.9%
4.5年以上10年未満	121	23.0%
5.10年以上	162	30.8%
6.20年以上	57	10.8%
7.30年以上	18	3.4%
8.不明	8	1.5%
その他(建てて25年半くらい)	1	0.2%
無回答	91	17.3%
合計	526	100.0%



空家の住人が死亡又は施設に入って入所中
が全体の48.1% (約半数)

(3) 空き家になった理由は何ですか。(1つ選択)

	回答数	回答率
1.住んでいた人が死亡したため	200	38.0%
2.住んでいた人が施設入所、長期入院したため	53	10.1%
3.転居したため	73	13.9%
4.転勤等で長期不在のため	7	1.3%
5.空き家を購入したが入居していないため	15	2.9%
6.貸していた人が転居・死亡したため	15	2.9%
7.相続等により取得したが住む人がいないため	56	10.6%
8.相続手続き中であるため	3	0.6%
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	3.0%
無回答	88	16.7%
合計	526	100.0%

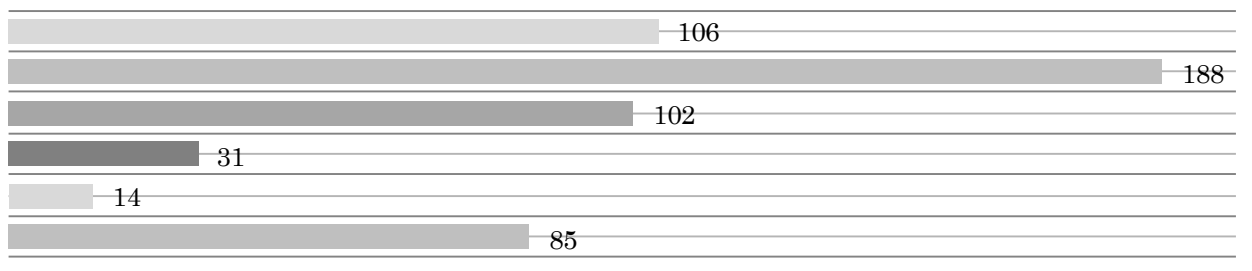


問3 空き家の管理について

空家の活用が多少の修繕を含めれば
活用可能が全体の55.9% (半数以上)

(1) 現在の状況はどのようになっていますか。(1つ選択)

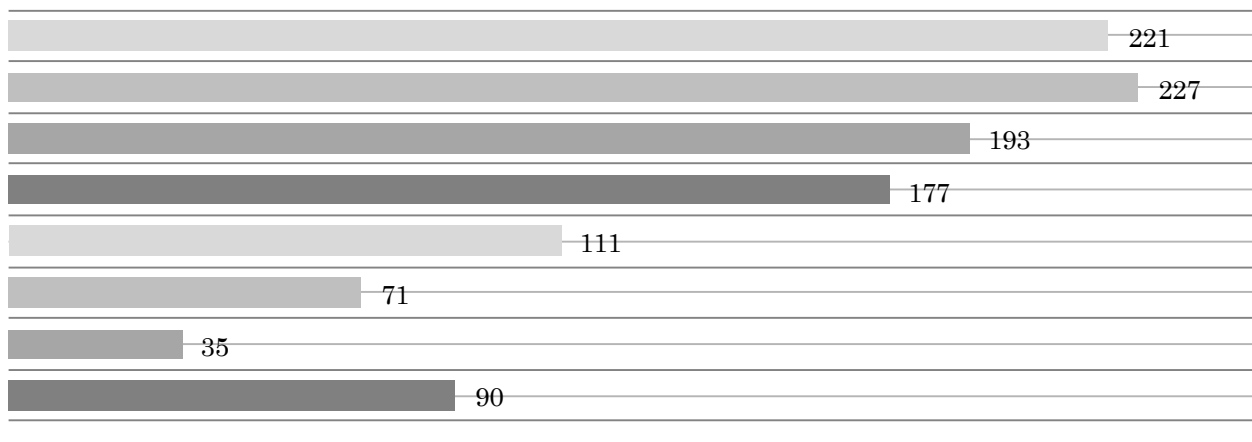
	回答数	回答率
1.すぐに活用可能	106	20.2%
2.多少の修繕が必要だが活用可能	188	35.7%
3.老朽化や破損により、活用は困難	2	19.4%
4.わからない	31	5.9%
5.その他(物置、作業場、使用している(年何回か)、借主が管理)など	14	2.7%
無回答	85	16.2%
合計	526	100.0%



(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)

約40%は家屋の清掃や空気の入れ替え等を行っている

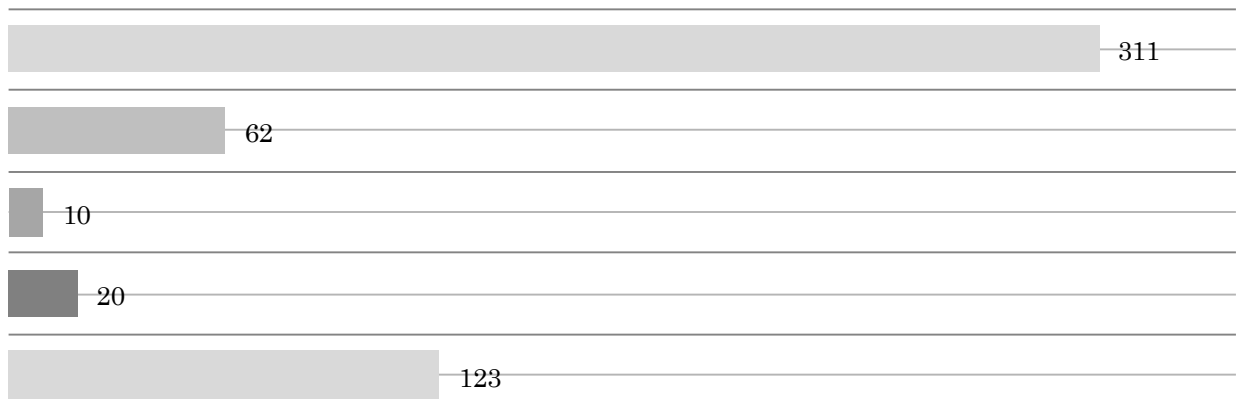
	回答数	回答率
1.家の中の掃除	221	42.0%
2.庭の手入れ	227	43.2%
3.空気の入れ替え	193	36.7%
4.破損箇所の簡単な修繕	177	33.7%
5.冬期間の除雪	111	21.1%
6.何も行っていない	71	13.5%
7.その他(除草、伐採、家周りの片付け、塀取り崩し、借主が管理しているのでわからない)など	35	6.7%
無回答	90	17.1%
合計(複数回答もそれぞれ1件として計算)	1,125	213.9%



(3) 管理は主にどなたが行っていますか。(1つ選択)

空家の管理は所有者、家族、親戚関係が70.9%

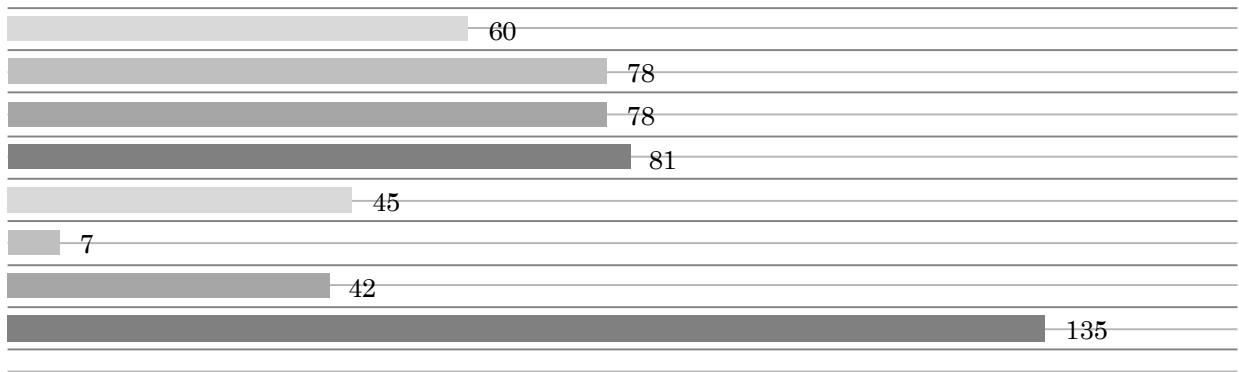
	回答数	回答率
1.ご自身もしくは家族	311	59.1%
2.親戚、知人	62	11.8%
3.民間業者	10	1.9%
4.その他(甥、借主、隣人近所の人、成年後見人、誰もしていない)など	20	3.8%
無回答	123	23.4%
合計	526	100.0%



空家の管理は、56.5%が半年に1回程度は行っている

(4) 管理はどのくらいの割合で行っていますか。(1つ選択)

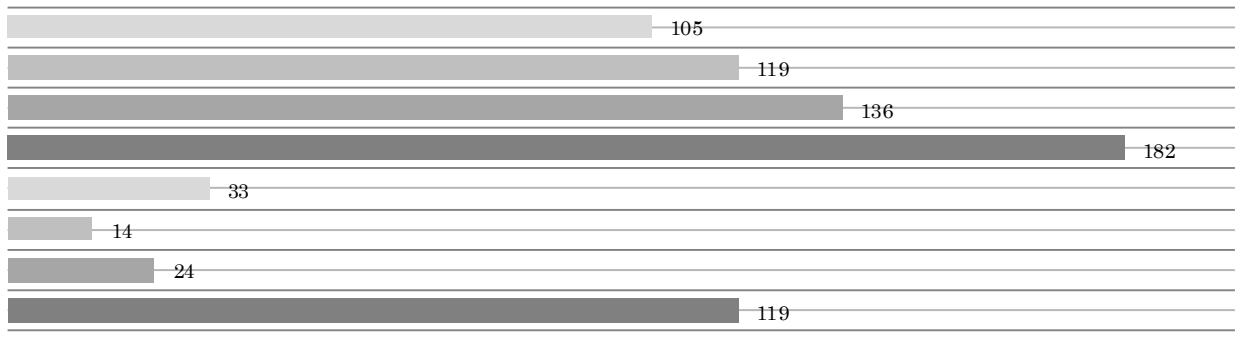
	回答数	回答率
1.1～2週間に1回程度	60	11.4%
2.月に1回程度	78	14.8%
3.2～3か月に1回程度	78	14.8%
4.半年に1回程度	81	15.4%
5.1年に1回程度	45	8.6%
6.数年に1度程度	7	1.3%
7.その他(毎日、週・月に2回、春～秋は毎日、親戚に任せている、何もしていない)など	42	8.0%
無回答	135	25.7%
合計	526	100.0%



身体・年齢・遠距離などの問題が60.5%

(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)

	回答数	回答率
1.困っていない	105	20.0%
2.管理の手間が大変	119	22.6%
3.身体的、年齢的な問題	136	25.9%
4.現住所から空き家までの距離が遠い	182	34.6%
5.管理を頼める相手を探すのが大変	33	6.3%
6.管理の委託料が高い	14	2.7%
7.その他(ゴミの処分、親族間の意見の相違、固定資産税・管理費用など金銭問題、所在地の情報が入ってこない)など	24	4.6%
無回答	119	22.6%
合計(複数回答もそれぞれ1件として計算)	732	139.2%

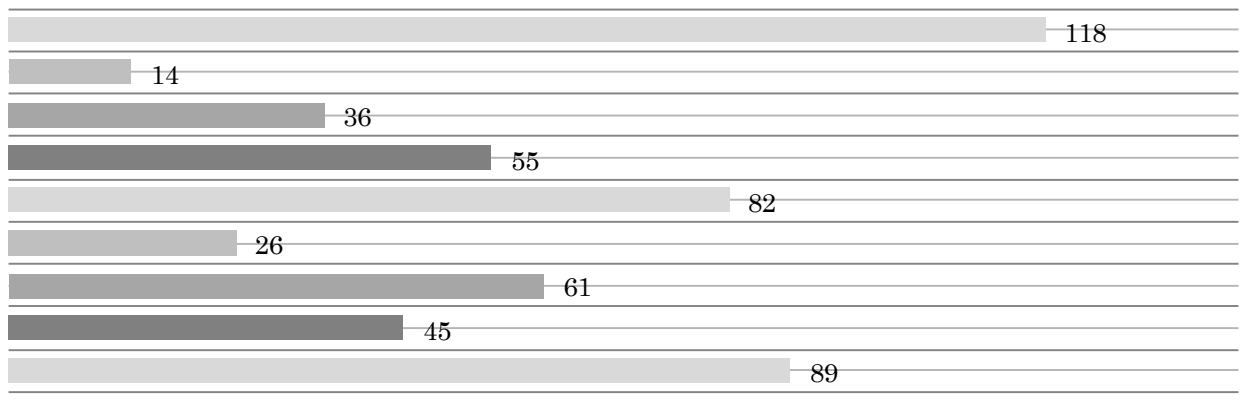


問 4 今後の活用について

売りたい、解体したいが38% どうすれば良いかわからない11.6%

(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)

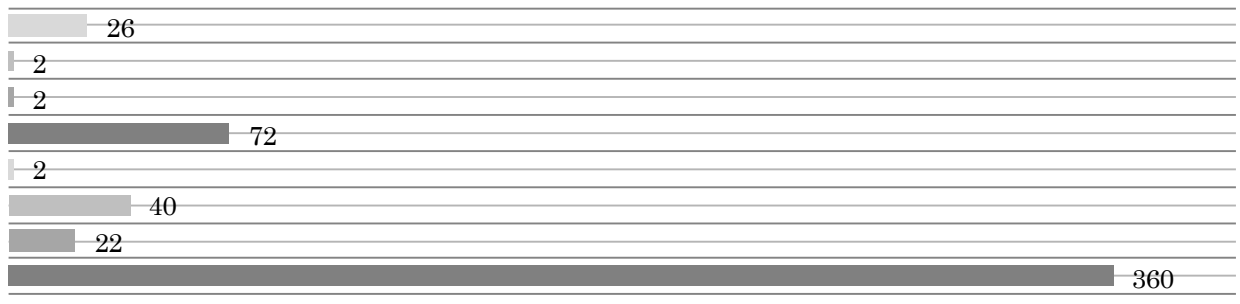
	回答数	回答率
1.売りたい	118	22.4%
2.貸したい	14	2.7%
3.将来自分または家族が住む	36	6.8%
4.セカンドハウス、物置などとして使用する	55	10.5%
5.解体したい	82	15.6%
6.子や孫などに活用を任せる	26	4.9%
7.どのようにしたら良いかわからない	61	11.6%
8.その他(相談中、市に寄付したい、現状のまま)など	45	8.6%
無回答	89	16.9%
合計	526	100.0%



(2) 解体後の土地をどのようにされますか。(1つ選択)

無回答が、68.4%

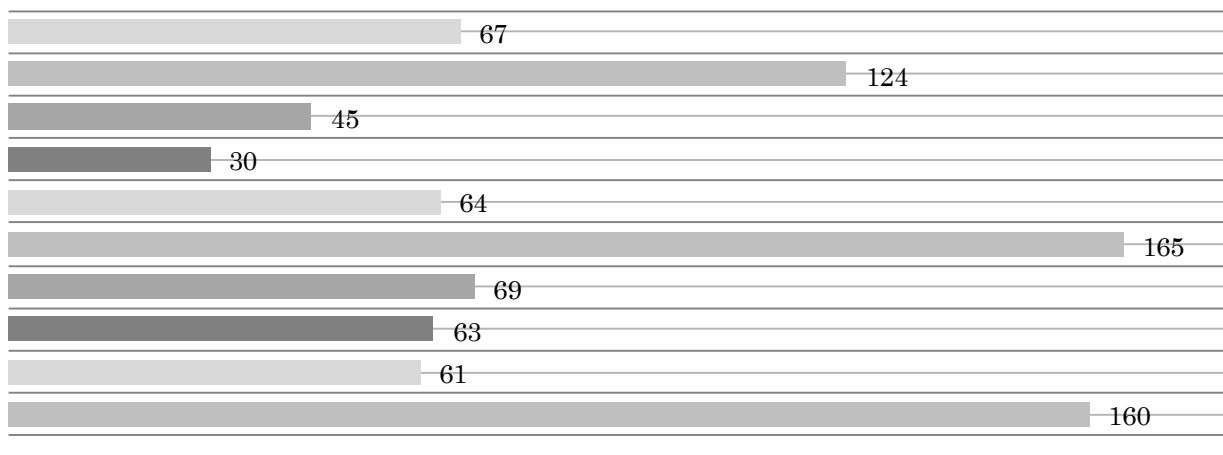
	回答数	回答率
1.更地のまま自分が利用	26	4.9%
2.売却や貸すことなどが決まっている	2	0.4%
3.菜園などにしたい	2	0.4%
4.売りたい	72	13.7%
5.貸したい	2	0.4%
6.どのようにしたら良いかわからない	40	7.6%
7.その他(借地、車庫・駐車場、貸主に返却、自分では決められない、検討中)など	22	4.2%
無回答	360	68.4%
合計	526	100.0%



(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)

解体費用がかかる 31.4%

	回答数	回答率
1.リフォームしないと活用できる状況ではない	67	12.7%
2.建物の中に荷物があり、その処分に困っている	124	23.6%
3.相続問題等により、自分だけでは対応できない	45	8.6%
4.所有してきたいが、管理ができない	30	5.7%
5.建物に愛着があるので、手放すか決められない	64	12.2%
6.解体費用がかかる	165	31.4%
7.売りたい又は貸したいが、相手が見つからない(不動産業者が仲介している)	69	13.1%
8.どうしたら良いかわからない	63	12.0%
9.その他(金銭問題・固定資産税・維持費など、建物の名義変更がされていない、土地問題、特に困っていない)など	61	11.6%
無回答	160	30.4%
合計(複数回答もそれぞれ1件として計算)	848	161.2%

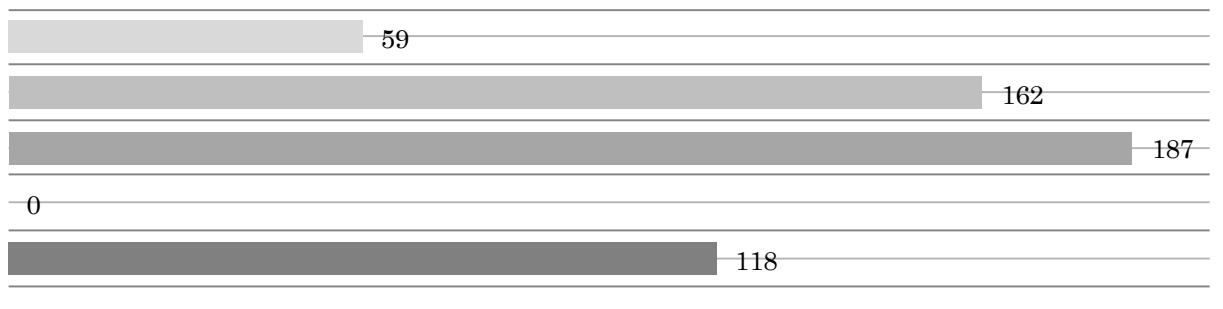


問5 空き家の活用に対する支援制度について

**知らないが、35.6%
PRが必要だと思われる**

(1) 「村上市空き家バンク」をご存じですか。(1つ選択)

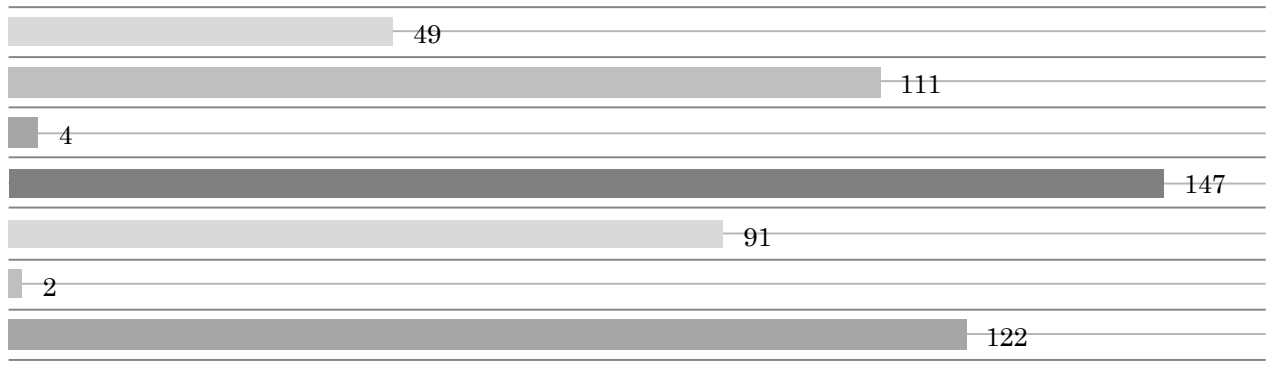
	回答数	回答率
1.内容を知っている	59	11.2%
2.制度名を聞いたことがある程度	162	30.8%
3.知らない	187	35.6%
その他	0	0.0%
無回答	118	22.4%
合計	526	100.0%



わからない、制度を詳しく知りたい45.2%

(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)

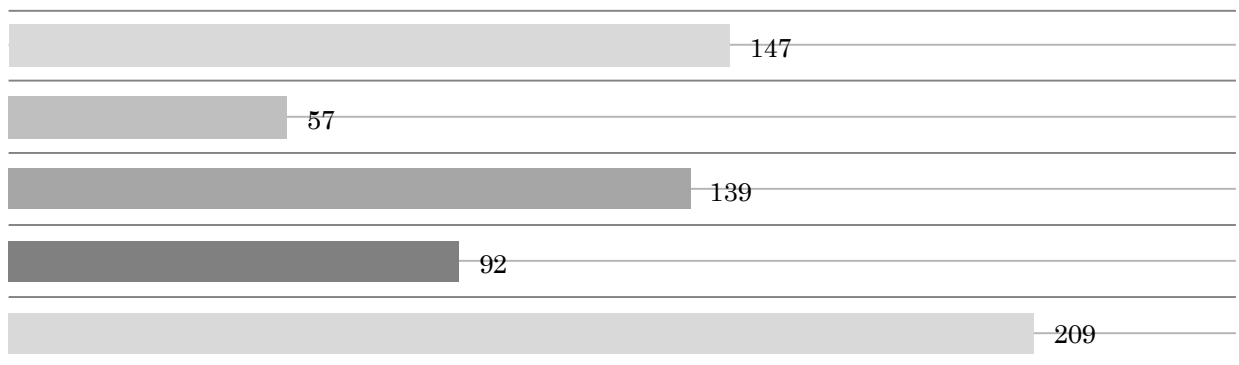
	回答数	回答率
1.空き家バンクに登録したい	49	9.3%
2.空き家バンクに登録するつもりはない	111	21.1%
3.登録している	4	0.8%
4.わからない	147	27.9%
5.制度についてもっと詳しく知りたい	91	17.3%
その他(登録したいが条件に合わない、現在は貸しているが状況変わったら対策したい)	2	0.4%
無回答	122	23.2%
合計	526	100.0%



改修・解体資金の補助が、37.3%

(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)

	回答数	回答率
1.空き家の売買、賃貸及び解体等に仲介業者の情報	147	27.9%
2.空き家の修繕、改修に対する資金の援助	57	10.8%
3.空き家の解体に対する資金の援助	139	26.4%
4.その他(市で空き家を買ってほしい、土地が再建築可能か知りたい、荷物の処分方法、今後維持できるように相談できる場が欲しい、冬期間の除雪のサポート、遠方に住んでいるので情報が入らないこと、固定資産税、金銭関係の問題、管理してるアパート含む資金援助、相続人が複数おり、かつ所在地が不明なこと)など	92	17.5%
無回答	209	39.7%
合計(複数回答もそれぞれ1件として計算)	644	122.4%



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。

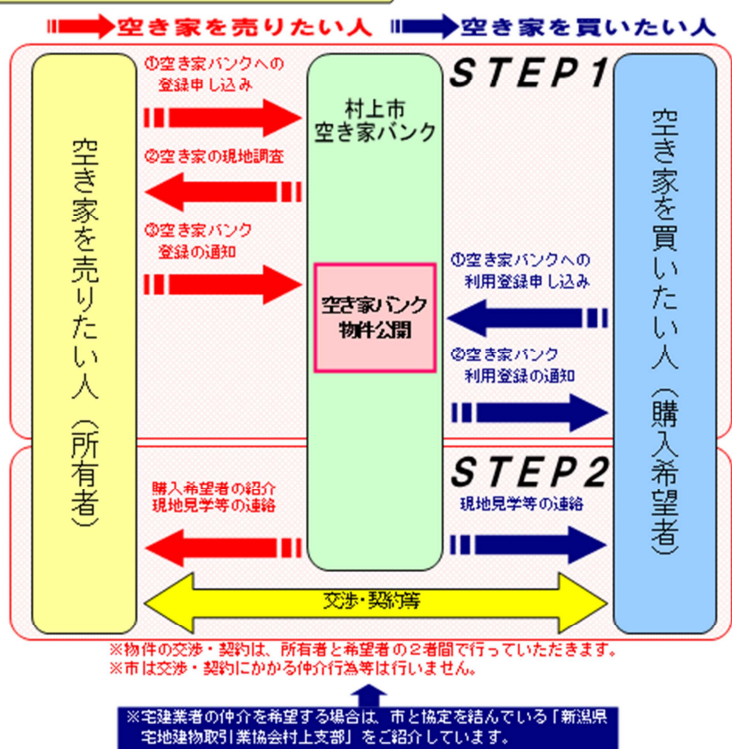
所有者が売却等をしたい意向がある空家等については、新潟県宅地建物取引業協会村上支部や市自治振興課と連携して、空家等の情報をホームページ等で広く掲載し、空家等の購入を考えている市内外の人に物件を紹介することにより、利活用可能な空家等の市場流通を促進し、市内への定住促進及び市内の景観保持を図っています。

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、空家情報の提供を行うものです。

空き家バンクでは、市内の空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情報をホームページで広く購入希望者へ提供するものです。

空き家バンクの流れイメージ図



(2) 住宅リフォーム支援事業

市外から移住する者を支援するため、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」と現在居住中の住宅に対する「住宅リフォーム事業補助金」を実施しています。

第3章 空家等対策に関する基本施策

1. 空家等対策に関する基本的な方針

(1) 空家等の所有者等による適切な管理の促進

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、法第3条でも「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ものとする。」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。

また、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正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知らしめることも重要です。このため、広く市民等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行います。

2. 基本施策

空家等対策の基本的な方針に基づき、施策の柱となる下記の5項目について定め、推進に向けて取組んで参ります。

(1) 空家等の適切な管理の促進

管理不全な空家等を放置した場合、建物の老朽化を招くほか、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ることから、市民や所有者等からの相談等に対しての窓口体制を整備するとともに、空家等の適正管理に向けた情報提供や意識啓発を行うことで、管理不全な空家等の解消及び発生の未然防止を目指します。

また、空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための市の取組や専門家などにおける活動について、市のホームページ、広報紙などを通じ、市民意識の向上や理解の促進を図ることで、空家等の増加抑制に努めます。

(2) 空家等の利活用の促進

空家等について、中古住宅の活用策や流通促進の支援を実施し、空家等の活用を活性化させることで、空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防に努めます。

(3) 空家等に対する措置

空家等に隣接する地域住民の生活環境を及ぼしている空家等に対して、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して状況に応じた指導、

勧告、命令など必要な措置を講じます。

(4) 空家等対策の実施体制

空家等に関する情報提供や相談の内容については、空家等が周辺住民に及ぼす悪影響（構造上の問題、敷地内のごみ、草木の繁茂など）に関する地域住民による通報から、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まで多岐にわたり、多く寄せられているため、相談体制の整備を図っていきます。

(5) 計画の進歩・効果の検証

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取組状況について点検を行い、施策の有効性、効率性などの検証及び評価を行い、その結果を次年度の施策に反映させます。

3. 各施策の具体的な取組

基本施策について具体的な取組を進めてまいります。

(1) 空家等の適切な管理の促進

1. 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。

2. 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、特定空家等の認定や措置などの所有者等への対応記録につて、データベース化を行い、その情報を庁内の関係する部署で共有します。

3. 地域住民・民間事業者と連携した対策

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、地域住民や関係団体等と連携を図り、管理不全な空家等の把握に努め、所有者等に対し適正管理の指導等を行います。

また、市民の生命、身体又は財産へ危険が及ぶことを防止するため、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、法に基づき原因となっている空家等に措置を講じます。

なお、本市が行う措置は、空家等の解体を前提としたものではなく、公益性に基づく危険排除のために必要最小限の範囲で行うものとします。

4. 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生活人権室とします。また地域に根ざした相談体制を構築するために、各支所地域振興課市民生活室を相談窓口とします。

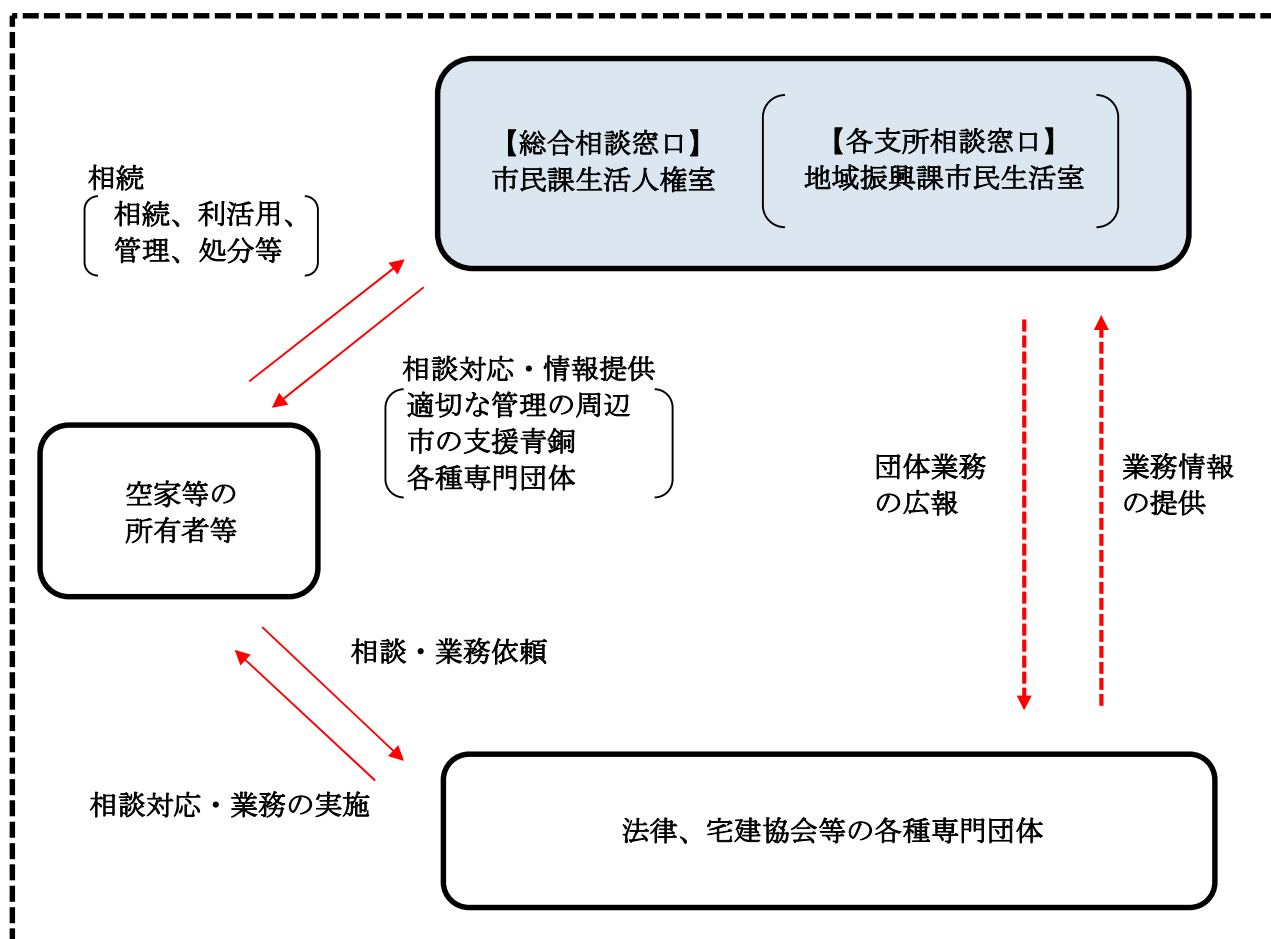
それぞれの相談窓口においては、管理不全な空家等の相談・情報提供を受けた時は、早急に現地調査を実施するとともに、登記、住民票、戸籍、固定資産税等に係る情報を活用し、所有者等を調査の上、所有者等へ空家等の状況や必要な対応について連絡等を行います。

また、問題解決に専門的知識を要する相談を受けた時は、適宜、法律等の専門団体を紹介します。

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検討いたします。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。

特に本市は、持家に居住する中高年の単身世帯や高齢者のみの世帯への予防的な空家対策が、今後重要課題であると考えられることから、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



5. 管理不全な空家等の発生防止

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の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について検討します。

また、税務課と連携し固定資産税納税通知書送付時に空家等の適正管理のお願い文書を同封し、納税義務者に空家等に関する意識啓発をしたり、死亡等で承継手続きに市民課窓口にらいちょうされた方々に相続登記についてのチラシを渡したりして、管理不全な空家等にならないよう啓発に努めます。

(2) 空家等の利活用の促進

1. 空家等の有効活用に関する情報提供

空家等の有効活用に関する情報を市のホームページや広報紙に掲載したり、市役所や各支所の相談窓口での情報提供や自治会などに対し情報提供を行います。

2. 町屋住宅の有効活用の促進

村上地区の一部と神林地区の一部には昔ながらの町屋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、空家等の売却又は賃貸する意思のある空家等所有者等に対して、専門家団体などと連携し、町並み形成を崩すことのない有効活用策を提案したり、また、県内外で成功したり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屋の活用促進に取り組んでいきます。

また、国の空家再生等推進事業や新潟県の空家再生まちづくり支援事業等の活用も検討して行きます。

3. 中山間地の空家等の有効活用の促進

現在行っている空き家バンク制度の登録推進や、市のホームページ等に中山間地に移住された方のコメントなどを掲載するなどして、中山間地の空家等住宅をPRし利活用促進を図ります。

4. 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所や広場などとして有効活用を図る地区の取り組みに対する支援について検討します。

(3) 空家等に対する措置

1. 空家等に関する情報提供

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがある空家等に対しては、特定空家等の発生を未

然に防止する観点から、空家等の適切な管理促進を図るため、所有者等に対して当該空家等に関する情報提供、助言その他必要な対応を行ないます。

2. 空家法及び条例の規定による措置

適切な管理が行われていない結果として、現に地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている特定空家等に対しては、必要な措置を講ずることが求められます。

このため、市は所有者等を把握するため、固定資産税の課税情報などのうち、氏名その他の所有者等に関する情報を利用し、空家等の現状を確認し、地域住民の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるか検討を行い、必要に応じて立入調査を行い、調査結果を踏まえ、所有者等に対して必要な措置（助言又は指導、勧告及び命令）を講じます。

3. 特定空家等に関する認定基準

空家等の老朽化に伴い、近隣住民の生活に危険を及ぼす恐れのある空家等に対しては、村上市特定空家等認定基準などにより、「村上市空き家等の適正管理に関する調整会議」に諮り特定空き家に分類するかどうかを協議します。

【村上市特定空家等認定基準】

1	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる状態にあるもの
2	そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる状態にあるもの
3	著しく景観等を損なっている状態にあるもの
4	その他周辺の生活環境の保全のために放置することが不適切であるもの

4. 特定空家等に対する措置

- 1) 特定空家等に対しては、法及び条例などの規定に基づき助言又は指導、勧告、命令等の措置を行います。
- 2) 法及び条例に基づき特定空家等の所有者等に勧告措置を行った場合は、固定資産税等の課税標準の特例措置の対象から除外するなどの措置を行います。
- 3) 行政代執行を行う場合には、費用回収の困難さや、自ら適正管理を行っている空家等所有者との公平性の確保など、課題もあることから、緊急性などを考慮して慎重に対応することとします。
- 4) 行政代執行を行う場合は、「村上市空き家等の適正管理に関する調整会議」に諮るものとします。また、必要に応じて専門的知見を有する者などから意見を聴取します。
- 5) 助言・指導により、所有者等が対策を講じて空き家等の状況が改善された場合は、市の判断で特定空家等の認定を解除します。

特定空家等に対する措置フロー図

市民や関係機関からの
情報提供等による把握

空家等

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。）

職員による現地調査等

空家等の所有者等の調査

情報提供・助言
(法第12条)

所有者等に働きかけが必要な空家等

(例)

- ・そのまま放置すれば将来的に特定空家等になる恐れがある
- ・適正管理に向けて所有者等に情報提供や注意喚起を行う必要がある
- ・適正管理を行わない管理不全な空き家に対してのは、特定空家等の認定に関する調査が必要である。

特定空家等の認定に
関する調査
村上市空家等の適正管理に
関する調整会議で認定審査

特定空家等に認定

行政
指導

助言・指導
(法第14条第1項)

特定空家等(当市認定基準により判断)

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- ③著しく景観を損なっている状態
- ④周辺の生活環境の保全のため放置されている不適切な状態

勸告
(法第14条第2項)

行政
処分

命令
(法第14条第3項)

放置することが著しく公益に反する特定空家等

(例)

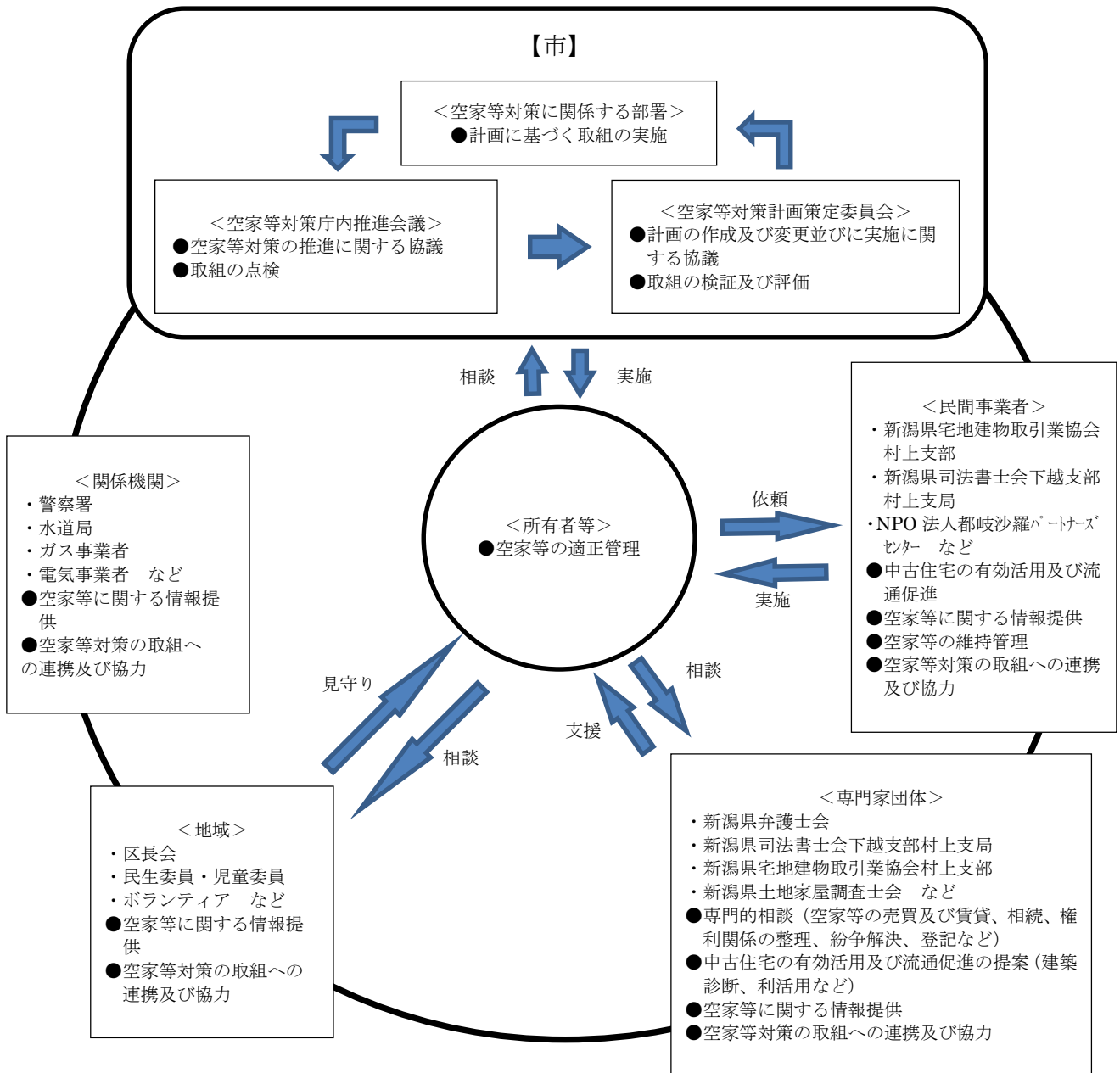
- ・人の生命身体、財産に多大な被害を及ぼす恐れがある
- ・多数の地域住民の生活環境を著しく損なう恐れがある
- ・公共施設の安全な利用上著しい支障を及ぼす恐れがある

行政代執行
(法第14条第9項)

(4) 実施体制の整備

空家等の対策を効果的・効率的に推進するため、市内関係部署及び関係団体との連携を強化するとともに、地域や関係機関との連携を図り空き家等の発生予防から管理不全な状況の改善にわたる各段階に応じた実施体制の充実に取り組めます。また、空き家バンクと協定を締結している新潟県宅地建物取引業協会村上支部との連携も図りながら取り組みを進めてまいります。

【実施体制フロー図】



(5) 計画の進捗管理と効果検証

本計画を実行性のあるものとするため、計画に基づく施策の進捗と効果を検証するとともに、その結果や社会経済情勢の変化等を踏まえ、適宜見直すものとします。

なお、評価に際しては別紙様式を使用し、進捗管理及び効果検証を進めていきます。

【資料編】 関係法令

○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

(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。）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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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 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、又はこれを変更しようとするときは、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)

第六条 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（第十四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若しくは第十項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、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。

(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、第十四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、当該職員又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つて、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。以下第十三条までにおいて同じ。）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。

(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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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の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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて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知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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。

14 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。

15 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。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 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。

(過料)

第十六条 第十四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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

○村上市空き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

(目的)

第 1 条 この条例は、空き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、空き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) 空き家等 本市の区域内に所在する建物その他の工作物で、正当な権限を有する者の用に現に継続して供されていないもの及びその敷地並びに空き地(原則として農林業用地を除く。以下同じ。)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、空き家等が倒壊し、又は空き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 空き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) 所有者等 本市の区域内に所在する空き家等を所有し、又は管理する者をいう。

(当事者間における解決との関係)

第 3 条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等に関する紛争について、当該紛争の当事者間において解決を図ることを妨げない。

(所有者等の責務)

第 4 条 所有者等は、その所有し、又は管理する空き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。

(市民等の役割)

第 5 条 市民等は、管理不全な状態にある空き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、地域の良好な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 6 条 市長は、前条第 1 項の規定による情報の提供を受け、又は空き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。

(助言又は指導)

第 7 条 市長は、前条の規定による調査等により、当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるとき、又は管理不全な状態になるおそれがあると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置について、助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第 8 条 市長は、前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、当該空き家等が管理不全な状態にあるときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

2 市長は、空き家等が現に危険な状態にあると認めるときは、前条の規定による助言又は指導を行わずに、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第 9 条 市長は、前条の規定による勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

(公表)

第 10 条 市長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 命令に従わない者の住所及び氏名(法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名)

(2) 命令の対象である空き家等の所在地

(3) 命令の内容

(4) 前 3 号に掲げるもののほか市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表をするときは、事前に当該公表に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。

(立入調査)

第 11 条 市長は、第 6 条の規定による調査、第 7 条の規定による助言若しくは指導、第 8 条の規定による勧告、第 9 条の規定による命令又は前条の規定による公表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つたときは、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。

(緊急安全代行措置)

第 12 条 市長は、助言、指導、勧告又は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ものとする。

(代執行)

第 13 条 市長は、第 9 条の規定による命令(他人が代わってなすことのできる行為に係る命令に限る。)を受けた者が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)の定めるところにより、自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該命令を受けた空き家等の所有者等から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第 14 条 市長は、管理不全な状態にある空き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 15 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 16 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。

○村上市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

平成 25 年 6 月 28 日

規則第 48 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、村上市空き家等の適正管理に関する条例(平成 25 年村上市条例第 12 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

(情報提供による措置)

第 3 条 市長は、条例第 5 条第 1 項の規定による情報の提供を受けたときは、次に掲げる書類を作成し、条例第 6 条に規定する実態調査を行うものとする。

(1) 空き家等の適正管理情報受付簿(様式第 1 号)

(2) 空き家等の適正管理台帳(様式第 2 号)

(助言又は指導)

第 4 条 条例第 7 条の規定による助言又は指導をするときは、空き家等の適正管理に関する助言・指導書(様式第 3 号)により行うものとする。

(勧告)

第 5 条 条例第 8 条の規定による勧告(以下「勧告」という。)は、空き家等の適正管理に関する勧告書(様式第 4 号)により行うものとする。

(命令)

第 6 条 条例第 9 条の規定による命令(以下「命令」という。)は、空き家等の適正管理に関する命令書(様式第 5 号)により行うものとする。

2 市長は、命令を行うに当たっては、命令の名あて人となるべき者が意見を述べる機会として、空き家等の適正管理に関する命令に対する意見陳述機会の付与通知書(様式第 6 号)により、勧告に従わなかった者に通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする者は、当該通知書の発行の日から起算して 14 日以内に、空き家等の適正管理に関する命令に対する意見書(様式第 7 号)を提出するものとする。

(公表の手続き)

第 7 条 市長は、条例第 10 条第 1 項の規定による公表(以下「公表」という。)を行う必要があると認める所有者等に、空き家等の適正管理に関する公表に対する意見陳述機会の付与通知書(様式第 8 号)を送付するものとする。

2 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする者は、当該通知書の発行の日から起算して 14 日以内に、空き家等の適正管理に関する公表に対する意見書(様式第 9 号)を提出するものとする。

3 市長は、公表を行うときは、事前に空き家等の適正管理に関する公表通知書(様式第 10 号)を当該空き家等の所有者等に通知するものとする。

4 条例第 10 条に規定する正当な理由は、所有者等が次の各号のいずれかに該当するときとする。

(1) 生活保護法(昭和 25 年法律第 144 号)による保護を受けている状況、又はこれに準ずる状況にあるため、命令に係る必要な措置を講ずることができないと認められるとき。

(2) 命令の履行期限までに必要な措置を講ずるに至らなかったものの、当該期限後相当な期間のうちにこれを行うことを書面で誓約したとき。

(3) 前2号に掲げるときのほか、特別の事由があると市長が認めたとき。

(公表の方法)

第8条 公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 村上市公告式条例(平成20年4月1日村上市条例第3号)第2条第2項に定める掲示場への掲示

(2) 市広報及び市ホームページへの掲載

(3) その他市長が必要と認める方法

(立入調査)

第9条 市長は、この条例の目的を達成するために必要な範囲において、指定した職員を空き家等の敷地内に立ち入って調査させ、所有者等及びその関係人に対して、必要な事項の報告を求め、又は事情を聴取することができる。

2 市長は、空き家等に立ち入って調査させる必要があると認めるときは、あらかじめ所有者等に対して空き家等の適正管理に関する立入調査実施通知書(以下「立入調査実施通知書」という。)(様式第11号)を交付し、立入調査の趣旨及び内容を十分に説明してから実施するものとする。この場合において、所有者等を確知できないときは、立入調査実施通知書により遅くとも立入調査を実施しようとする日の7日前までに公告しなければならない。ただし、建物その他の工作物の内部に立ち入る場合を除き、緊急やむを得ない場合は、立入調査実施通知書の交付を省略できるものとする。

3 前2項の規定による立入調査を行う当該職員は、身分証明書(様式第12号)を携帯し、所有者等及びその関係人の請求があるときは、これを提示するものとする。

(緊急安全代行措置)

第10条 条例第12条に規定する所有者等に同意を得るべき事項は、次のとおりとする。

(1) 緊急安全代行措置の概要に関する事項

(2) 緊急安全代行措置に要する費用に関する事項

(3) 所有者等の費用負担に関する事項

(4) 前3号に掲げる事項のほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項に規定する事項について所有者等が同意したときは、緊急時における安全措置のための同意書兼誓約書(様式第13号)の提出を受けるものとする。

(代執行)

第11条 条例第13条に定める代執行(以下「代執行」という。)は、戒告書(様式第14号)を送達し、その期限までにその義務を履行しない所有者等に対して、代執行令書(様式第15号)により通知して行うものとする。

2 前項の代執行の執行責任者は、本人であることを示す証票として、行政代執行責任者証(様式第16号)を携帯し、関係人の請求があるときは、これを提示するものとする。

(費用の徴収)

第12条 市長は、緊急安全代行措置、代執行に要した費用を所有者等から徴収するときは、執行後14日以内に納入通知書により措置に要した費用の額及び納入期限を所有者等に通知する。

2 前項の納入期限は、納入通知書の発行の日から30日とする。

(督促)

第13条 市長は、代執行に要した費用が納入期限までに納入されないときは、納入期限から20日以内に処理費用督促状(様式第17号)により督促するものとする。

(滞納処分に関する職務の委任)

第14条 市長は、行政代執行法(昭和23年5月15日法律第43号)第6条の規定により、代執行費用その他法の規定による徴収金(以下「徴収金」という。)の滞納処分に関する職務を徴収金の賦課徴収に関する事務に従事する職員に対して委任する。

2 前項の規定により委任を受けた職員は、徴収金の滞納処分を行うときは、身分を証する証票として代執行費用滞納処分職員証(様式第18号)を携帯し、所有者等及びその関係人の請求があるときは、これを提示するものとする。

(村上市空き家等の適正管理に関する調整会議)

第15条 市長は、空き家等の状態及び周辺地域に及ぼす影響を総合的に勘案した対応方針について判断するため、村上市空き家等の適正管理に関する調整会議(以下「調整会議」という。)を設置する。

2 調整会議は、次に掲げる事項について協議し、市長に報告するものとする。

- (1) 命令に関する事項
- (2) 公表に関する事項
- (3) 代執行に関する事項
- (4) その他必要な事項

3 前各項に定めるもののほか、調整会議の運営に関し必要な事項は、別に定める。

(委任)

第16条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成25年7月1日から施行する。

附 則(平成25年12月26日規則第56号)

この規則は、平成26年1月1日から施行する。

附 則(平成28年3月15日規則第6号)

この規則は、行政不服審査法(平成26年法律第68号)の施行の日(平成28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

平成 30 年 3 月 19 日

条例第 10 号

(設置)

第 1 条 村上市における空き家等対策を総合的かつ計画的に実施することを目的とした村上市空き家等対策計画(以下「空き家等対策計画」という。)について審議するため、村上市空き家等対策計画策定委員会(以下「委員会」という。)を置く。

(所掌事務)

第 2 条 委員会は、市長の諮問に応じ、空き家等対策計画の策定に関し必要な事項を調査又は審議する。

(組織)

第 3 条 委員会は、10 人以内の委員をもって組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 地域住民

(2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者

(3) 前 2 号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

(委員の任期)

第 4 条 委員の任期は、委嘱の日から空き家等対策計画の策定の日までとする。

(委員長及び副委員長)

第 5 条 委員会に、委員長及び副委員長各 1 人を置き、委員の中から互選する。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

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

(会議)

第 6 条 委員会の会議(以下「会議」という。)は、委員長が招集し、その議長となる。ただし、初回の会議については、市長が招集する。

2 会議は、半数以上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。

(意見の聴取等)

第 7 条 委員会は、調査又は審議に必要があると認めるときは、委員以外の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。

(庶務)

第 8 条 委員会の庶務は、市民課において処理する。

(報酬及び費用弁償)

第 9 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 10 条 この条例に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員会が別に定める。

附 則

この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

○村上市空き家等の適正管理に関する調整会議運営要綱

平成 25 年 6 月 28 日

告示第 357 号

(目的)

第 1 条 この要綱は、村上市空き家等の適正管理に関する条例施行規則(平成 25 年村上市規則第 48 号)第 15 条の規定に基づき、村上市空き家等の適正管理に関する調整会議(以下「調整会議」という。)の組織、運営その他必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第 2 条 調整会議は、村上市空き家等の適正管理に関する条例(平成 25 年村上市条例第 12 号)(以下「条例」という。)第 9 条、第 10 条又は第 13 条の行政処分を行うに当って、実態調査、立入調査及びその他必要な調査、並びに所有者等の意見を踏まえ、その是非について協議し、結果を市長に報告する。

(組織)

第 3 条 調整会議は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

2 会長は、副市長をもって充て、会務を総理する。

3 副会長は、市民課長をもって充て、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。

4 委員は、総務課長、財政課長、政策推進課長、自治振興課長、税務課長、環境課長、建設課長、都市計画課長、荒川支所長、神林支所長、朝日支所長、山北支所長及び消防長をもって充てる。

(会議)

第 4 条 調整会議は、会長が招集する。

2 調整会議は、委員の定数の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。

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

(関係者の出席)

第 5 条 会長は、必要があると認めるときは、関係者に対し、調整会議の会議に出席を求めて説明若しくは意見を聴き、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 6 条 会長、副会長及び委員は、職務上知り得た情報を他に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 7 条 調整会議の庶務は、市民課において処理する。

(委任)

第 8 条 この要綱に定めるもののほか、調整会議の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 25 年 7 月 1 日から施行する。

附 則(平成 27 年 3 月 30 日告示第 122 号)

この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

**村上市空き家等対策計画
平成31年3月 策定**

**編集・発行：村上市市民課生活人権室
〒958-8501新潟県村上市三之町1番1号
TEL:0254-53-2111
FAX:0254-53-2541
E-mail:shimin-ji@city.murakami.lg.jp
URL:http://www.city.murakami.lg.jp**