

村上市空き家等対策計画



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. 対象とする空き家等の種類	3
5. 計画期間	4
第2章 空き家等の現状と課題	5
1. 空き家等の現状	5
2. 空き家等が及ぼす影響	12
3. 空き家等における課題	12
4. 空き家実態調査	15
5. 活用促進に関する事項	25
第3章 空き家等対策に関する基本施策	28
1. 空き家等対策に関する基本的な方針	28
2. 基本施策	28
3. 各施策の具体的な取組	30
【資料編】関係法令等	
○ 空家等対策の推進に関する特別措置法	40
○ 村上市空き家等の適正管理に関する条例	44
○ 村上市空き家等の適正管理に関する条例施行規則	46
○ 村上市空き家等対策計画策定委員会設置条例	49
○ 村上市空き家等の適正管理に関する調整会議運営要綱	50
○ 具体的施策の取組進捗状況評価シート	51
○ 市・県・国等の補助支援事業一覧	52
○ 策定の経緯	61

※「空家」と「空き家」の記載について
本計画については、法令以外「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、全国的に空き家等の問題が顕在化しており、本市においても管理不全な空き家等の発生が問題となっています。

さらに過疎化・高齢化が進む中で、空き家等の急増が懸念される状況から、管理不全な空き家等の解消及び発生の未然防止のため、所有者等による空き家等の適切な管理及び利活用や除却の推進などの対応策が求められている状況です。

このような状況の下、村上市では、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」（以下「条例」という。）を施行し、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。）が完全施行されたことにより、法及び条例に基づき、空き家等の対策を進めてきました。

しかしながら、空き家等については、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ことから、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。

そうした中においても、本市として実効性のある空き家等対策について、総合的かつ計画的に実施していくため法第6条に基づき、基本方針や取り組みを示すものとして本計画を策定しました。

今後、本計画を推進することにより、空き家等の発生抑制や適切な維持管理、有効活用の促進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実現を図ります。

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1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10条第2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4条 市町村は、第6条第1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。

（空家等対策計画）

第6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. 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2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き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募集しました。

※パブリックコメントとは、公的な機関が規則あるいは命令などを制定しようとするときに、広く公に意見・情報・改善案などを求める手続を指します。

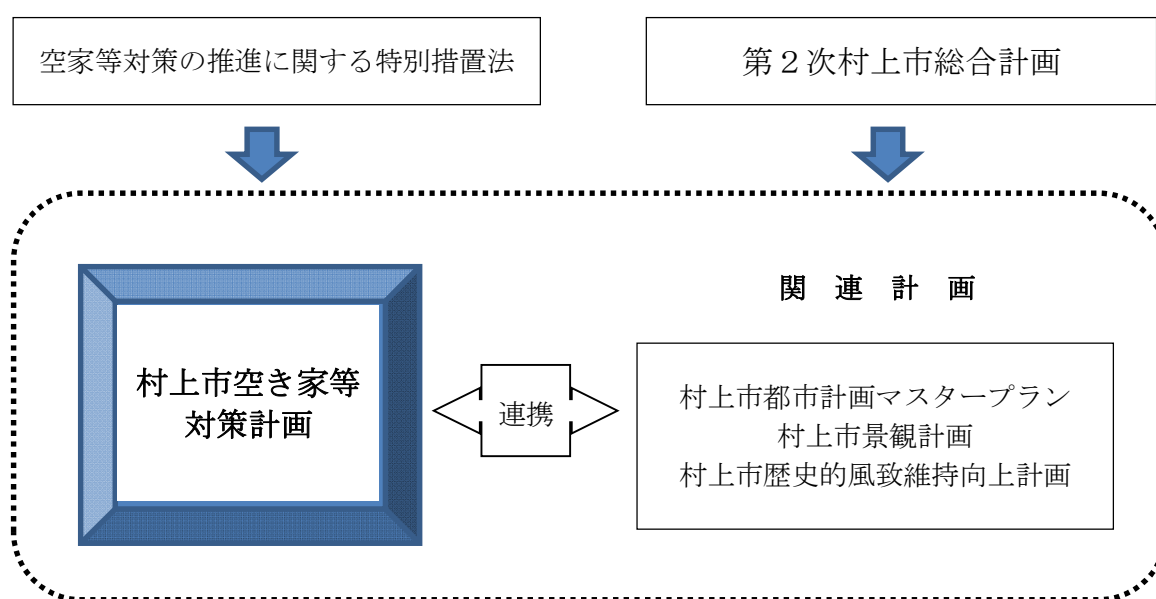


図1-1 本計画の位置づけ

【関連計画の概要】

1. 村上市都市計画マスタープランは、都市計画に関する基本的な方針やまちづくりの方向性を定めた計画であり、各地域（旧市町村）の望ましい都市の将来像が具体的に定められています。
2. 村上市景観計画は、歴史的な町並み景観や山林、海岸などの自然景観など、村上らしい魅力的な景観を後世へ引き継ぐため、景観形成に関する方針やルールを定めた計画です。
3. 村上市歴史的風致維持向上計画は、歴史的風致の維持向上を図るための方針や事業などを明示した計画であり、歴史的建造物の修理や町並み景観の保全、また、歴史的な活動への支援などを通し、歴史資源を活用したまちづくりにより地域活性化を目指すアクションプランです。

※歴史的風致・・・地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動と、その活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地環境。

【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

空き家等は、市内全域に分布しており、空き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、本計画の対象地区は村上市全域とします。

ただし、今後の空き家等の発生状況や法第2条第2項に規定する特定空家等（以下「特定空家等」という。）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. 対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等については、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。）を指します。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きます。

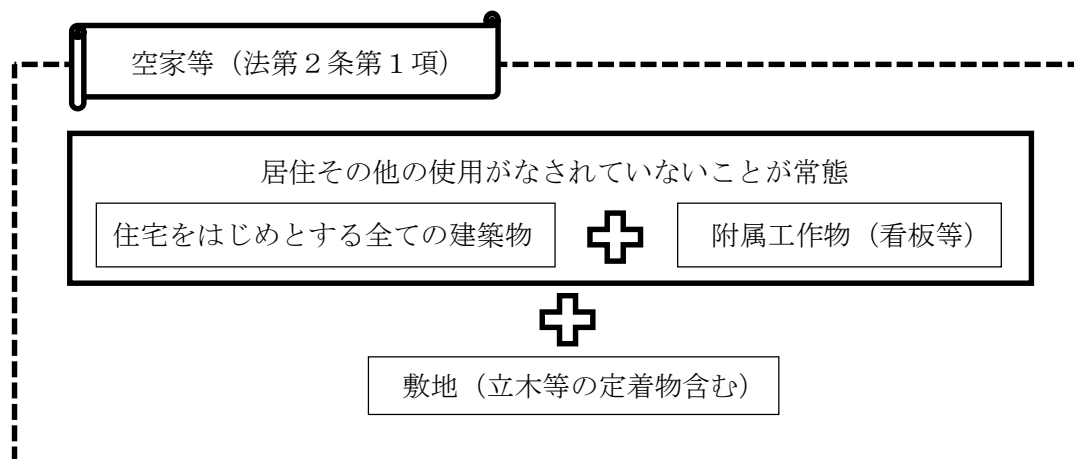


図1-2 空き家等の種類

■特定空家等（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き家等を指します。

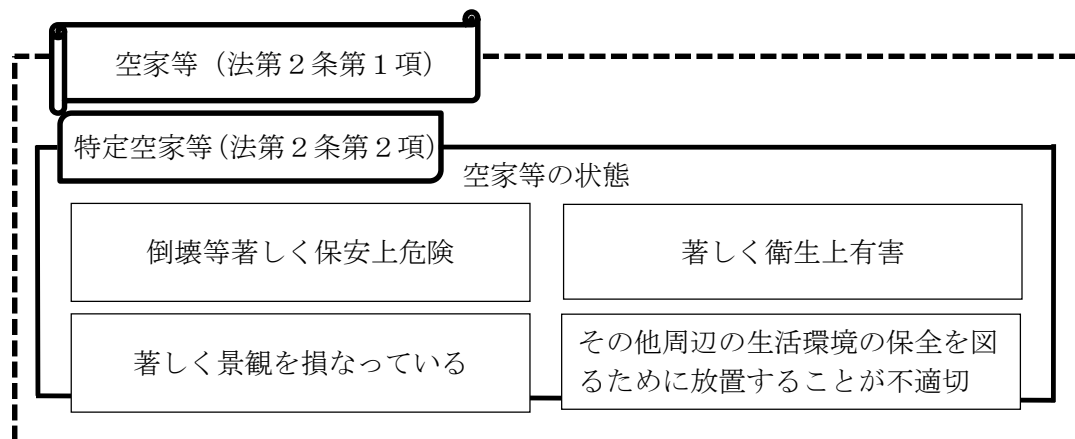


図1-3 特定空家等

- ・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。

5. 計画期間

本市の空き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1章 計画の概要（要旨）

◆ 計画の目的

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2次村上市総合計画との整合を図りつつ、実効性のある空き家等対策について、総合的かつ計画的に実施していくため、本市の地域の実情に合わせ、空き家等に関する基本方針や実施体制等を定めたものです。

◆ 対象空き家等

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

空き家等は、市内全域に分布しており、市内全域を対象として空き家等に関する対策を行います。ただし、今後の空き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。

◆ 計画期間

平成31年4月から平成36年3月までの5年間とします。ただし、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 空き家等の現状と課題

1. 空き家等の現状

(1) 全国の現状

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

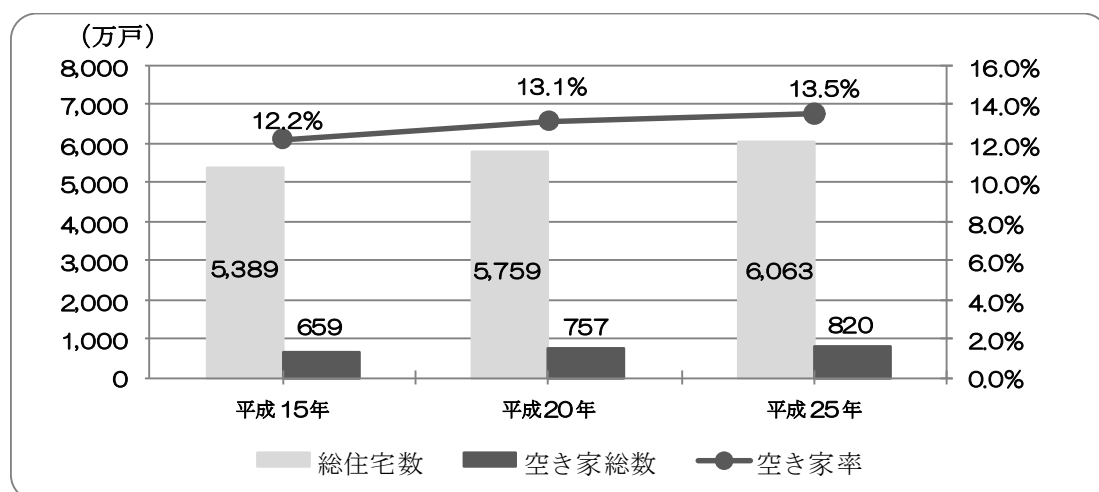


図2-1 全国の空き家数・空き家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

(2) 新潟県の現状

新潟県では、平成25年の総住宅数が972,300戸、空き家数が132,000戸であり、空き家率は全国とほぼ同数の13.6%ですが、増加率が高い傾向となっています。

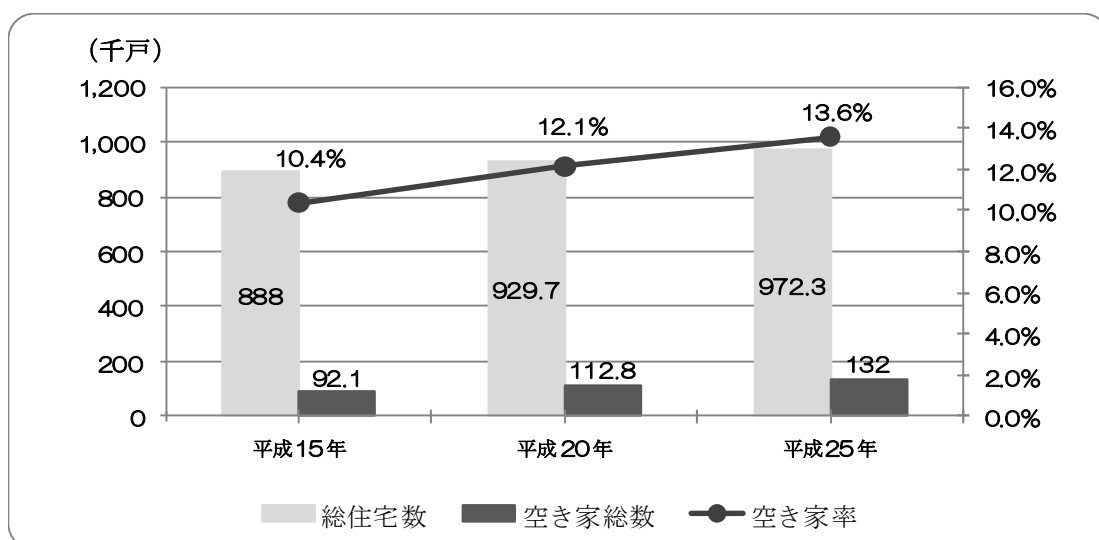


図2-2 新潟県の空き家数・空き家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

(3) 村上市の現状

本市の平成25年住宅・土地統計調査では、総住宅数が24,600戸、空き家数が3,070戸であり、空き家率は12.5%となっているものの全国や新潟県の平均値よりは、やや低くなっています。

村上市の人口は、平成20年の合併時から10年間で約9千人減少しており、平成27年度に策定した村上市人口ビジョンでは、平成42年(2030年)に人口5万人を下回ることが予想されています。さらに、老年人口は平成32年をピークに減少に転じることが予想されていますが、その減少は緩やかであることから、しばらくは高齢化率が増加を続けるものと考えられます。

その一方で世帯数は、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が増加している傾向が読み取れます。

表2-1 総住宅数及び空き家総数 (出典：住宅・土地統計調査)

平成25年	総住宅数 (戸)	居住宅数	
		空き家総数 (戸)	空き家率 (%)
全国	60,628,600	8,195,600	13.5%
新潟県	972,300	132,000	13.6%
村上市	24,600	3,070	12.5%

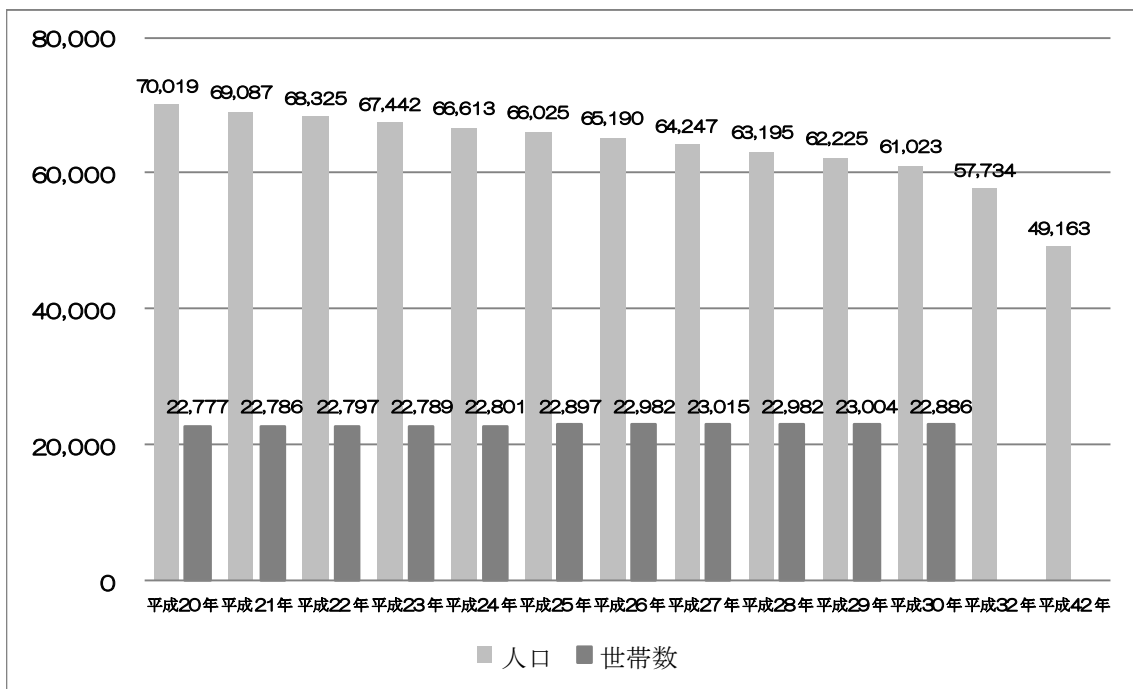


図2-3 村上市の人口の推移と将来予測

※将来人口予測値は、「平成27年度村上市人口ビジョン」参照。(H27年度 社人研推計に準拠)

※将来世帯予測値は、データなし。(平成32年以降は減少傾向と思われる)

※地区別人口・世帯の将来予測値は、統計データがないため記載されていない。

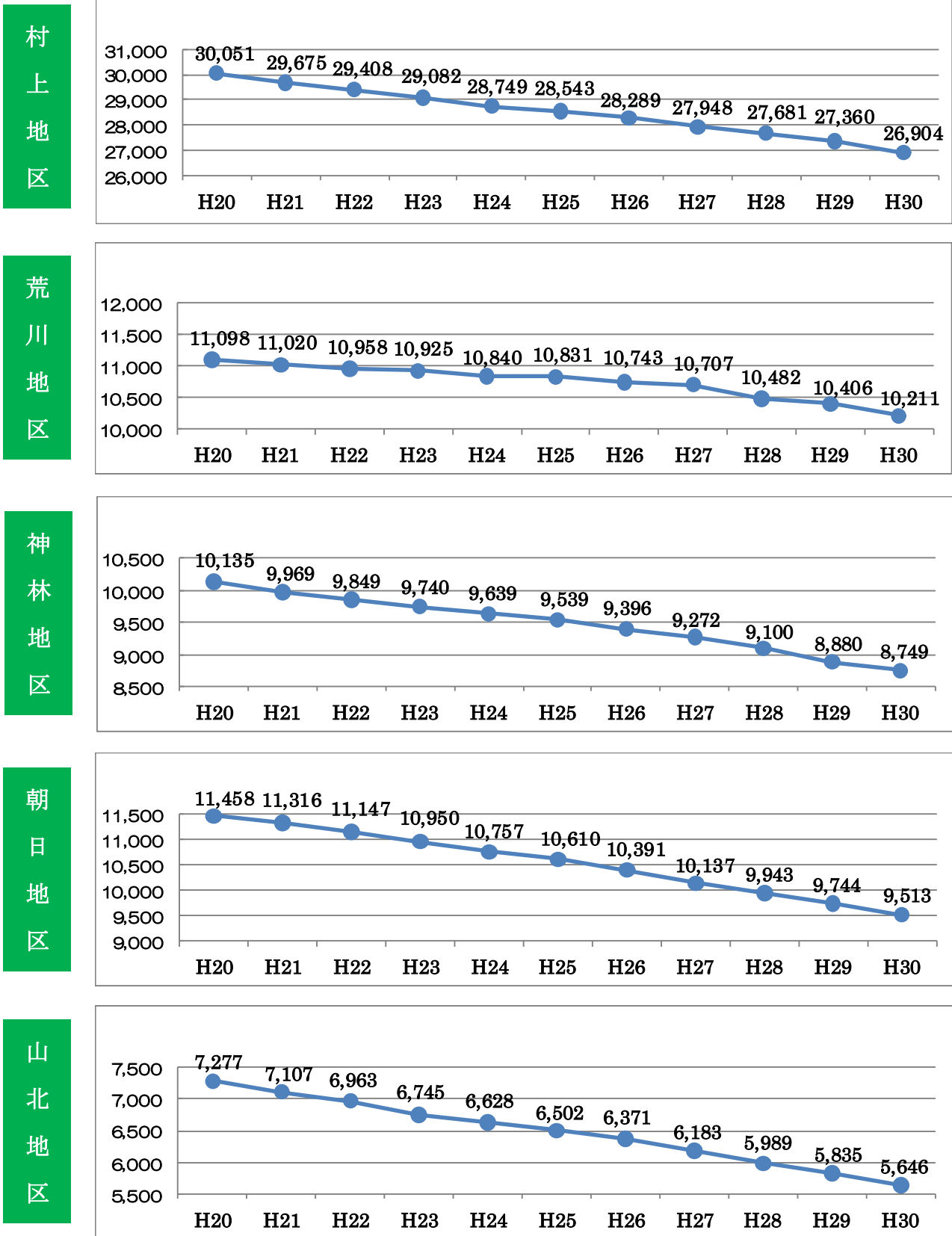
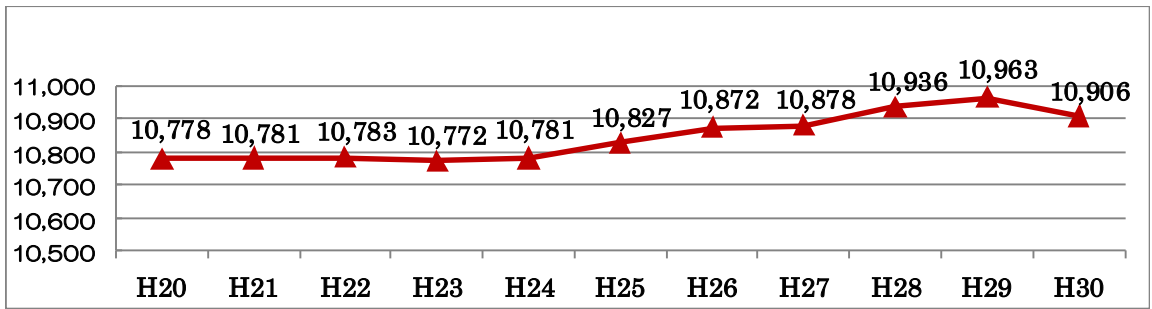


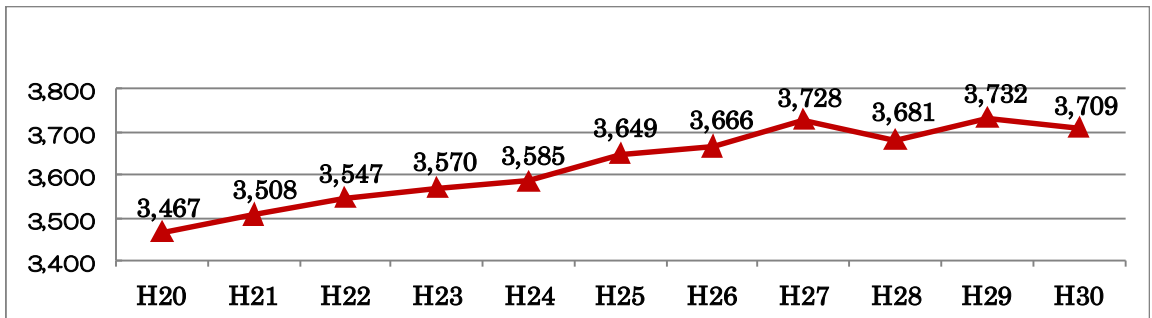
図2-4 村上市の地区別人口推移

※平成20年と平成30年の人口を比較し、人口の減少率が高い順に、山北地区22.4%、朝日地区17.0%、神林地区13.7%、村上地区10.5%で、最も減少率が低いのは荒川地区の8.0%です。

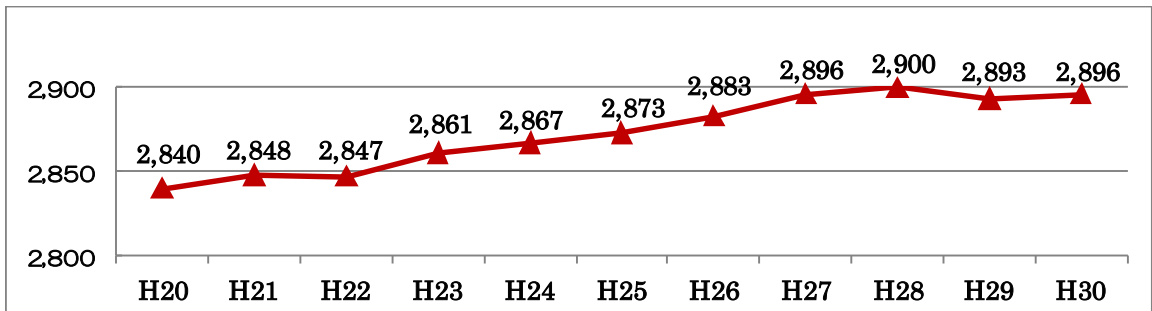
村上地区



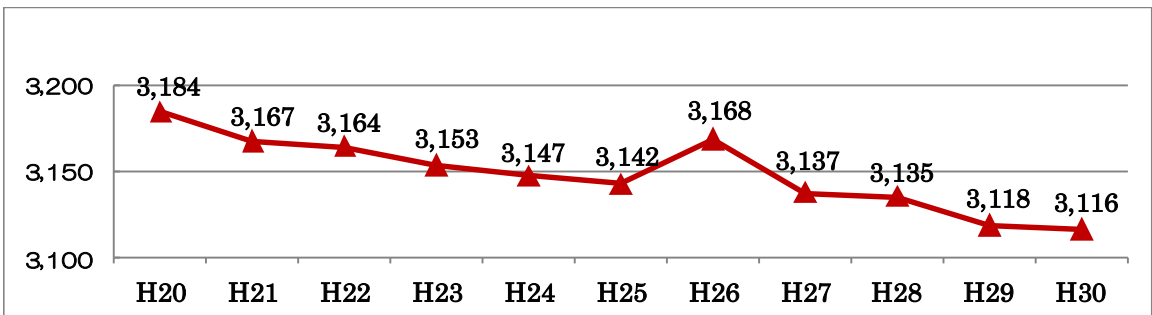
荒川地区



神林地区



朝日地区



山北地区

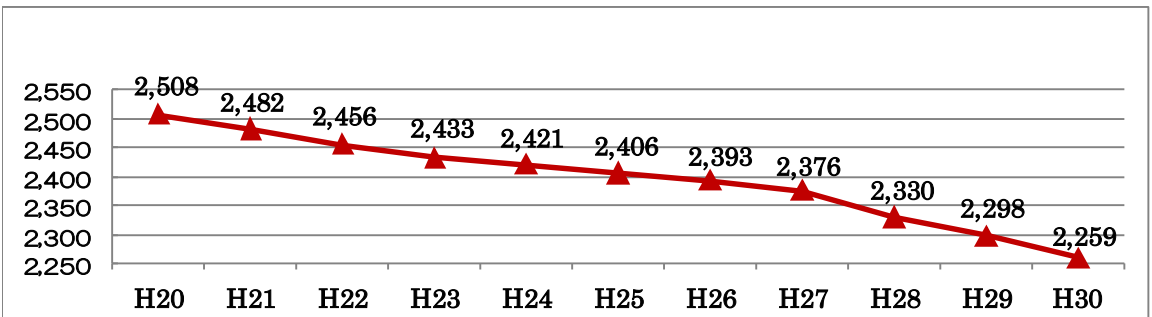


図 2 - 5 村上市の地区別世帯数推移

※平成20年と平成30年の世帯数を比較し、世帯数が増加傾向にあるのが、荒川地区7.0%、神林地区2.0%、村上地区1.2%です。
 反対に減少傾向にあるのが、朝日地区▲2.1%、山北地区▲9.9%です。

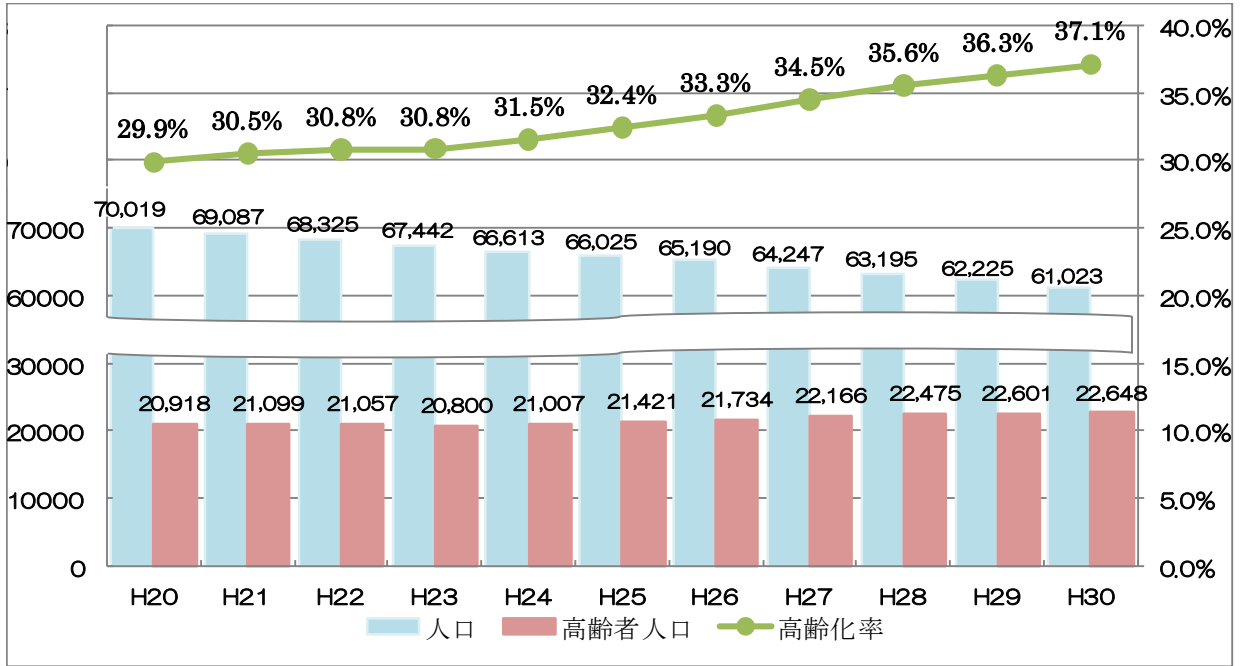


図 2-6 人口、高齢者（65歳以上）人口及び高齢化率の推移

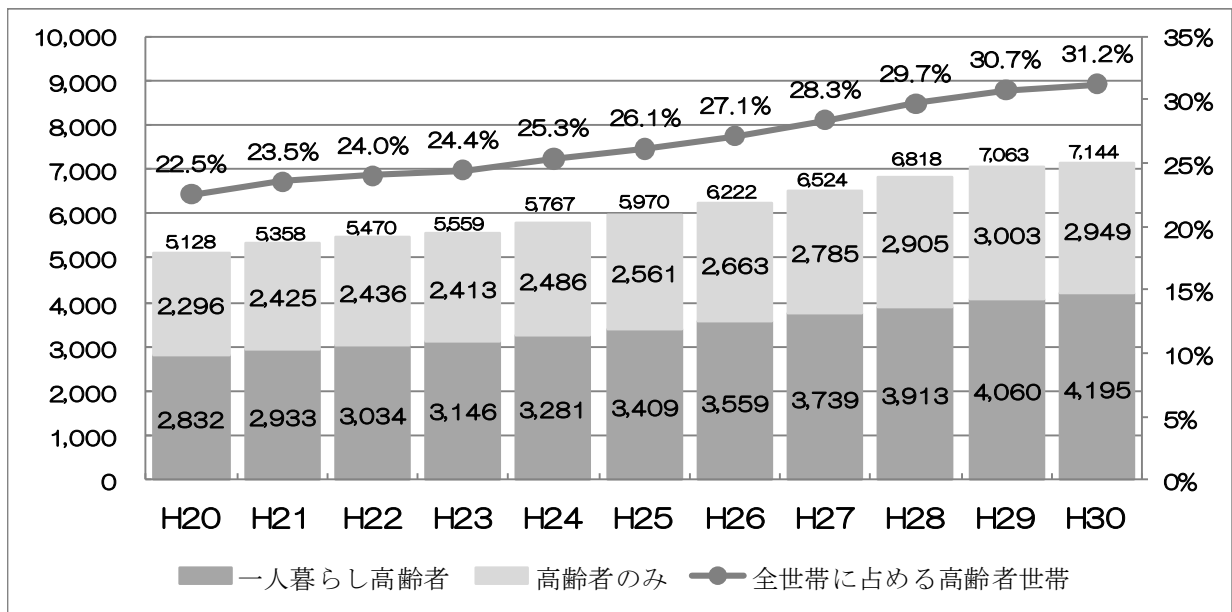


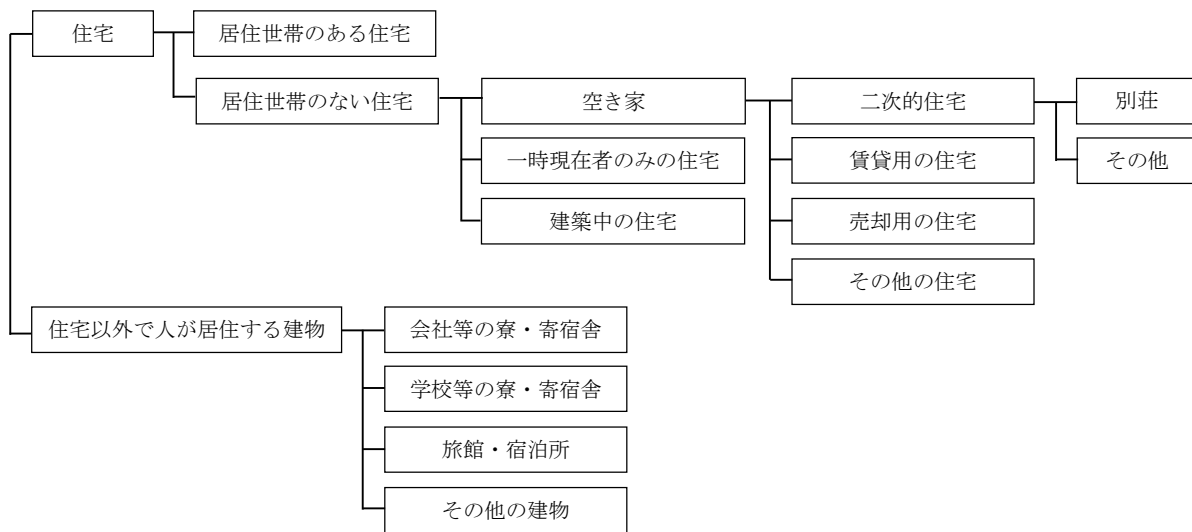
図 2-7 高齢者のみの世帯と全世帯に占める割合

人口については、年々減少傾向ですが、高齢者人口は少しずつ増加しているため、高齢化率は、上昇を続けています。

また、人口の減少に対して世帯数はほぼ横ばいであり、高齢者のみの世帯が増加を続けていることは、若い世代が利便性の高い地域に新たに家を建て、両親等と別居することによる高齢者の世帯が増加する要因となっていることが考えられます。

こうした動きが続いている状況では、今後も高齢者の世帯は増加するものと見込まれ、将来的に更に多くの空き家が発生することが見込まれます。

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年ごとに総務省統計局が行っている調査です。この調査の結果、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、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。

※この調査は抽出調査のため、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年に市内全域の「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、各行政区に住所を有する職員を調査員に選出し、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。

市全体の空き家件数（表2-2）は1,505件で、住宅数に対し空き家の占める割合は6.2%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き家件数が目立ちました。また、住宅数に対する空き家占有率の最も高い地区は山北地区の10.6%で、他の地区に比べても4.4%~6.7%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す。

空き家の状況（表2-3）についての調査は、空き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」との結果でした。「△；判断が難しい」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」に至っては、いわゆる「廃屋」に分類され、管理者が不在、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いと考えられます。

空き家の使用形態（表2-4）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、管理が適切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ります。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）となるケースが多いと考えられます。

平成29年に空き家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き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き家実態調査（表2-5）を行いました。

表2-2 空き家の件数（空き家調査：平成23年6月6日～6月30日）

地区名	空き家件数 (A)	H23.6.1 住基世帯数(B)	空き家占有率 (A) / [(A)+(B)]
村上地区	705	10,800	6.1%
荒川地区	144	3,561	3.9%
神林地区	157	2,850	5.2%
朝日地区	208	3,164	6.2%
山北地区	291	2,454	10.6%
合計	1,505	22,829	6.2%

表2-3 空き家の状況（空き家調査：平成23年6月6日～6月30日）

地区名	空き家 件数(A)	状況 (件)			状況 (割合%)		
		○	△	×	○	△	×
村上地区	705	440	183	82	62.4%	26.0%	11.6%
荒川地区	144	78	41	25	54.2%	28.5%	17.4%
神林地区	157	54	67	36	34.4%	42.7%	22.9%
朝日地区	208	70	70	68	33.7%	33.7%	32.7%
山北地区	291	190	55	46	65.3%	18.9%	15.8%
合計	1,505	832	416	257	55.3%	27.6%	17.1%

【 ○;十分活用できる △;判断が難しい ×;活用が難しい 】

表2-4 空き家の使用形態（空き家調査：平成23年6月6日～6月30日）

地区名	空き家 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	60.3%	22.3%	17.4%
荒川地区	144	69	20	55	47.9%	13.9%	38.2%
神林地区	157	95	45	17	60.5%	28.7%	10.8%
朝日地区	208	118	40	50	56.7%	19.2%	24.0%
山北地区	291	158	102	31	54.3%	35.1%	10.7%
合計	1,505	865	364	276	57.5%	24.2%	18.3%

【 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 2-5 空き家実態調査（平成 29 年 5 月 1 日～10 月 31 日）

地区名	空き家件数	空き家解消	更地 (取り壊し等)	合計
村上地区	377	302	95	774
荒川地区	163	0	0	163
神林地区	80	67	22	169
朝日地区	142	81	31	254
山北地区	208	80	52	340
合 計	970	530	200	1,700

※管理不全な空き家については、上記調査結果から空き家件数 970 件中、約 340 件が外観目視ではありますが、管理不全な空き家と判断されています。

2. 空き家等が及ぼす影響

(1) 防犯防災の問題

空き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の上昇や、地域の防犯・防災力及びコミュニティの低下につながります。

(2) 生活環境の問題

空き家等の敷地へのゴミの不法投棄による悪臭、雑草や樹木の繁茂により動物の住処となったり、害虫が発生したりすることで環境衛生の悪化が懸念されます。

(3) 景観悪化の問題

長年放置された管理不全な空き家等があることで、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ます。

(4) 安心安全の問題

老朽化が進んだ空き家等が、強風や大雪及び地震等で、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ります。

3. 空き家等における課題

空き家等の現状やこれまでの問題を踏まえると、これから空き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、核家族化の進行や高齢者のみの世帯の増加など、社会情勢の著しい変化により、空き家等が年々増加してきています。空き家等の中で、所有者（管理者）が管理責任意識を持ちにくい理由として、別に持ち家があって居住していない、相続人が多く相続手続きが進まない、遠方に住んでいるため管理が難しい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、地域内の空き家等への関心が低く、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) 空き家等の利活用促進の問題

平成23年度から始めた本市の空き家バンク制度により、空き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の売買契約のみで運営していることもあり、さらに空き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必要と考えられます。

(4) 管理不全な空き家等の問題

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、この間、管理不全な空き家等の所有者（管理者）に適切な管理を行うよう指導・助言をして来たことにより、少しずつではありますが、管理不全な空き家等の解消につながってきております。しかしながら、それ以上に管理不全な空き家等が増加しているため、今後は空き家等対策計画に沿った更なる対応が必要と考えられます。

<事例1>

Q.隣家が空き家となり、適切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、お金がないといって所有者が何もしてくれない状況が続いています。

A.このような場合は、隣家住民が空き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ます。

<事例2>

Q.相続人全てが相続放棄をしたが、市から空き家の適切な管理を行うよう文書等で連絡がきた。相続放棄をしても管理を行わなければいけないのか。

A.相続放棄をしたからといって、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ではありません。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います。

(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き家等対策を講ずる必要があります。

(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広報紙により、空き家等の適切な管理についての情報発信・啓発活動に取り組む必要があります。

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き家等に関する相談対応を実施しているほか、新潟県司法書士会下越支部村上地区や新潟県宅地建物取引業協会村上支部など各種専門団体と連携した相談会を検討し、周知を図る必要があります。

第2章 空き家等の現状と課題（要旨）

◆ 国県の現状

平成25年の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家率は過去最高の13.5%、空き家数約820万戸で、5年前の平成20年と比べ約63万戸（8.3%）増加しています。

新潟県の空き家率も全国とほぼ同率の13.6%で、空き家数13.2万戸となっています。

◆ 村上市の現状

- 平成25年の住宅・土地統計調査では、本市の総住宅数は24,600戸、空き家数3,070戸で、空き家率は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。
- 平成23年に行った市内全域での一戸建て住宅の調査では、1,505戸の空き家が確認されており、その後空き家として確認された195戸を含め、平成29年度に行った1,700戸の調査では、970戸の空き家が確認されています。
- 本市の人口は、平成20年の合併時から10年間で約9千人減少し、平成42年（2030年）に人口5万人を下回ることが予想されています。さらに、老年人口は平成32年をピークに減少に転じると予想されていますが、その減少は緩やかであることから、高齢化率はしばらく増加を続けるものと考えられます。その一方で世帯数は、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が伺えます。

◆ 影響と課題

○ 影響

- ・防犯防災の問題 地域の防犯・防災力及びコミュニティの低下につながる。
- ・生活環境の問題 ゴミの不法投棄、雑草や樹木の繁茂により動物や害虫の発生が懸念される。
- ・景観悪化の問題 地域のイメージが悪くなり、美しい町並みや景観が損なわれる。
- ・安心安全の問題 老朽化により、強風や大雪等で、建築資材等の飛散や倒壊による事故が起きる可能性がある。

○ 課題

- ・所有者の管理意識の問題
所有者等にとって空き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。
- ・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の希薄化などから、空き家等の実態や所有者等の把握が困難になってきており、近隣トラブルに巻き込まれたくないなどの理由から、地域で解決することも難しくなっていると考えられます。
- ・空き家等の利活用促進の問題
空き家バンク制度は、空き家等の有効活用に一定の効果をあげていますが、さらに空き家等を有効活用するためには、市外からの移住者に加え、賃貸契約も含め地域住民への提供が必要と考えられます。
- ・管理不全な空き家等の問題
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、この間、管理不全な空き家等の所有者（管理者）に適切な管理を行うよう指導・助言をしてきました。少しずつではありますが、管理不全な空き家等の解消にはつながってきています。しかしながら、それ以上に管理不全な空き家等が増加しているため、今後は本計画に沿った更なる対応が必要と考えられます。

4. 空き家実態調査

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

(1) 対象区域

市内全域を対象に一戸建住宅の空き家を調査しました。

(2) 調査期間

平成29年5月から平成29年10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き家を含めた建物を現地調査（敷地外からの外観目視）を行い、11月から調査結果を基に、固定資産課税情報により所有者等を確認し、970件の空き家に対して「空き家に関する意向調査アンケート」を実施しました。

(4) 現地調査結果の概要

表2-6 空き家実態調査の概要

	調査件数	調査結果				
		空き家数	居住	新改築 居住	更地	その他 (小屋等)
前回調査空き家数（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
今回調査空き家数（H29年度）	1,700	970	173	55	200	302

(5) 空き家所有者等の意向に関するアンケート調査結果

平成29年度空き家実態調査で把握した970件の空き家について、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、空き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きます。

空き家調査票回答集計

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%

※無回答は、集計結果に反映しない

問1 建物の確認について

（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）

表2-7 空き家の状態

	回答数	回答率	回答結果の概要
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	6.2%	回答者の84.3%が「空き家状態」と回答しています。 この結果から所有者（管理者）が空き家以外に居宅を構えていると思われます。
2. 貸している	12	2.4%	
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	3.0%	
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	84.3%	
7. その他（作業場、別荘、物置として使用など）	14	2.8%	
合計	497	100.0%	

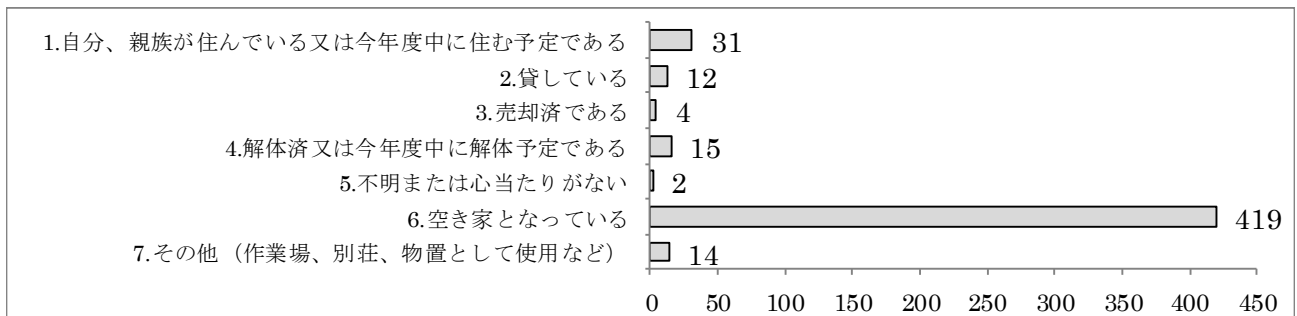


図2-8 空き家の状態

問2 空き家の現状について

（1）建築時期はいつ頃ですか。（1つ選択）

表2-8 空き家の建築年代別

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 昭和24年以前	66	15.0%	建築してから、概ね40年以上経過している空き家が全体の65.1%を占めていて、空き家の老朽化が進んでいると思われます。 また、昭和55年以前の空き家は、耐震強度において問題を抱えているものが多いと予想されます。
2. 昭和25年～昭和34年	37	8.4%	
3. 昭和35年～昭和44年	91	20.7%	
4. 昭和45年～昭和55年	92	21.0%	
5. 昭和56年～平成3年	43	9.8%	
6. 平成4年～平成13年	17	3.9%	
7. 平成14年～平成23年	6	1.4%	
8. 平成24年以降	6	1.4%	
9. 建築年不明	80	18.2%	
10. その他（築年数の違う建物がある）	1	0.2%	
合計	439	100.0%	

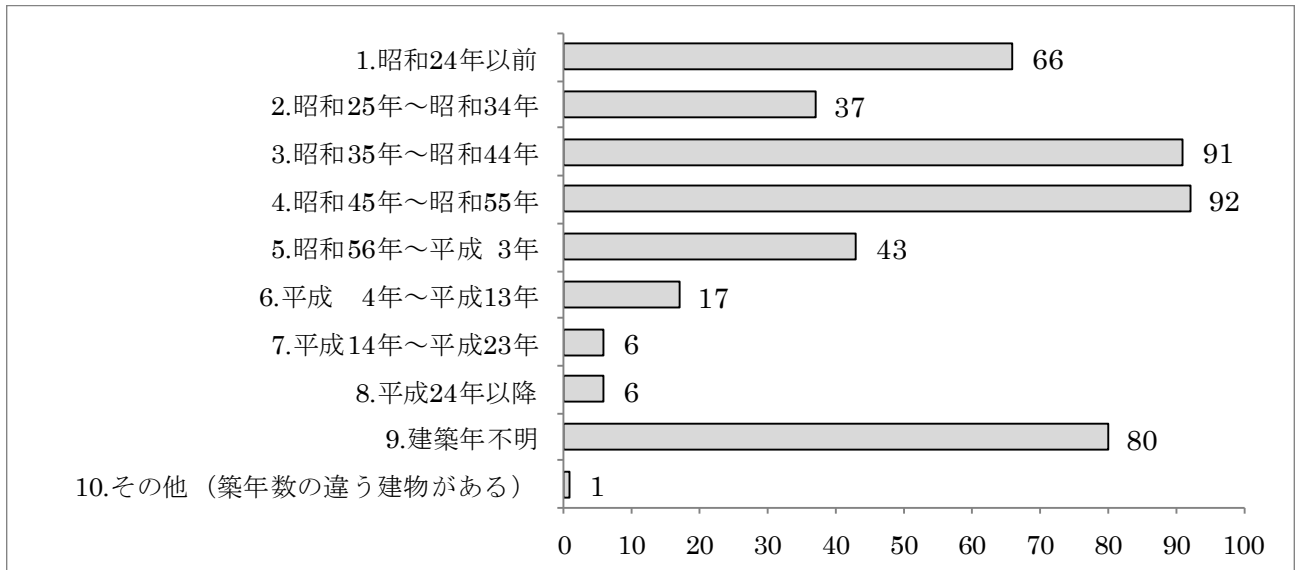


図2-9 空き家の建築年代別

(2) 空き家になってどのくらい経過していますか。(1つ選択)

表2-9 空き家の経過年数

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 1年未満	9	2.1%	空き家になって10年以上経過している物(不明は除く)が全体の54.6%で、今後、空き家をどのようにしていくか定かでない物が多いと思われます。
2. 1年以上3年未満	33	7.6%	
3. 3年以上5年未満	26	6.0%	
4. 5年以上10年未満	121	27.8%	
5. 10年以上	162	37.2%	
6. 20年以上	57	13.1%	
7. 30年以上	18	4.1%	
8. 不明	8	1.8%	
9. その他 (建てて25年半くらい)	1	0.2%	
合計	435	100.0%	

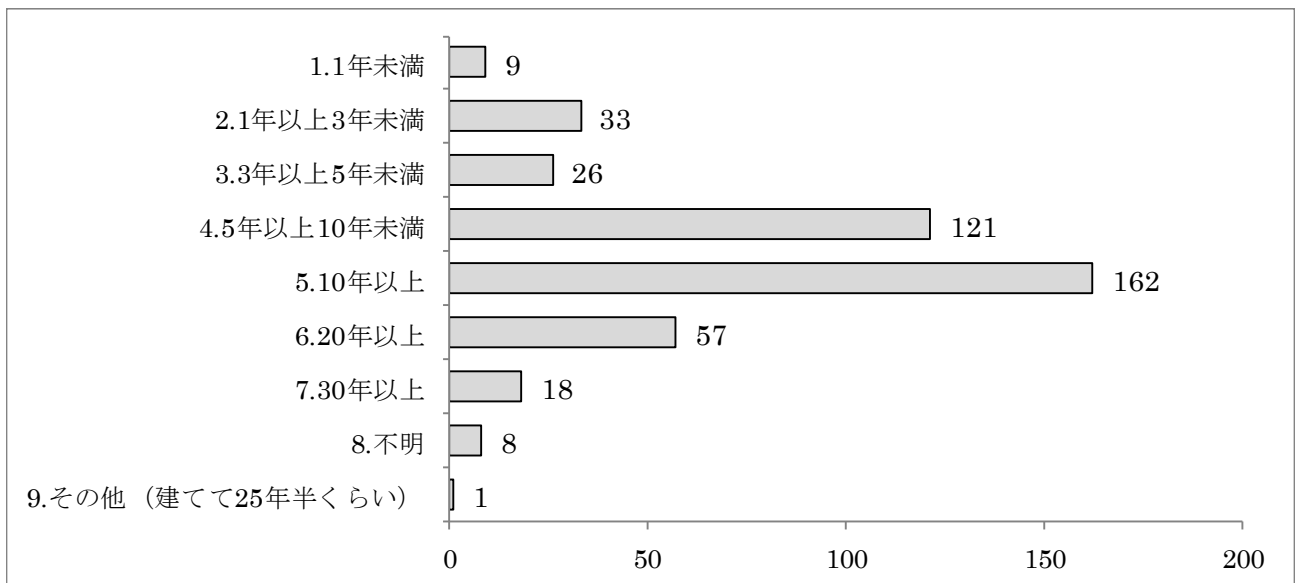


図2-10 空き家の経過年数

(3) 空き家になった理由は何ですか。(1つ選択)

表 2-10 空き家になった理由

	回答数	回答率	回答結果の概要
1.住んでいた人が死亡したため	200	45.7%	空き家の住人が死亡又は施設に入所中が、全体の57.8%です。この結果から核家族化が進んでいることがわかります。
2.住んでいた人が施設入所、長期入院したため	53	12.1%	
3.転居したため	73	16.7%	
4.転勤等で長期不在のため	7	1.6%	
5.空き家を購入したが入居していないため	15	3.4%	
6.貸していた人が転居・死亡したため	15	3.4%	
7.相続等により取得したが住む人がいないため	56	12.8%	
8.相続手続き中であるため	3	0.7%	
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	3.7%	
合計	438	100.0%	

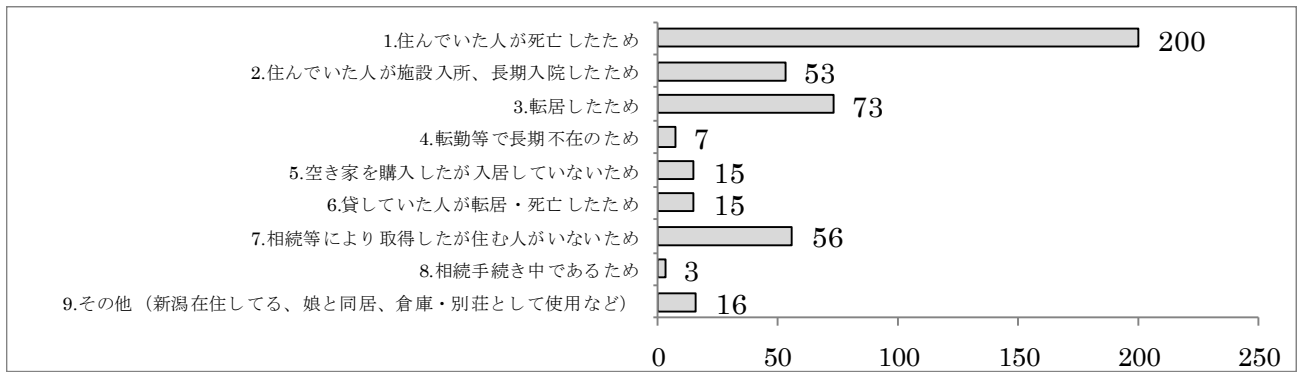


図 2-11 空き家になった理由

問 3 空き家の管理について

(1) 現在の状況はどのようになっていますか。(1つ選択)

表 2-11 空き家の状態

	回答数	回答率	回答結果の概要
1.すぐに活用可能	106	24.0%	多少の修繕等を含めれば活用可能と回答したのが、全体の66.6%で、この結果から空き家等の3分の2が活用の可能性があります。
2.多少の修繕が必要だが活用可能	188	42.6%	
3.老朽化や破損により、活用は困難	102	23.1%	
4.わからない	31	7.0%	
5.その他(物置、作業場、年何回か使用、借主が管理など)	14	3.2%	
合計	441	100.0%	

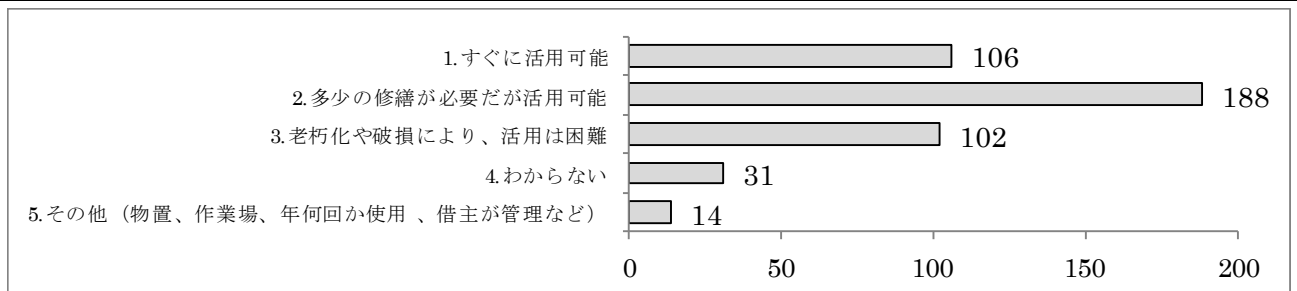


図 2-12 空き家の状態

(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)

表 2-12 空き家の管理状況

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 家の中の掃除	221	21.4%	71人の所有者(管理者)が空き家の管理について「何も行っていない」と回答しています。
2. 庭の手入れ	227	21.9%	
3. 空気の入れ替え	193	18.6%	
4. 破損箇所の簡単な修繕	177	17.1%	
5. 冬期間の除雪	111	10.7%	
6. 何も行っていない	71	6.9%	
7. その他(除草、伐採、借主が管理してるため不明など)	35	3.4%	
合計	1,035	100.0%	

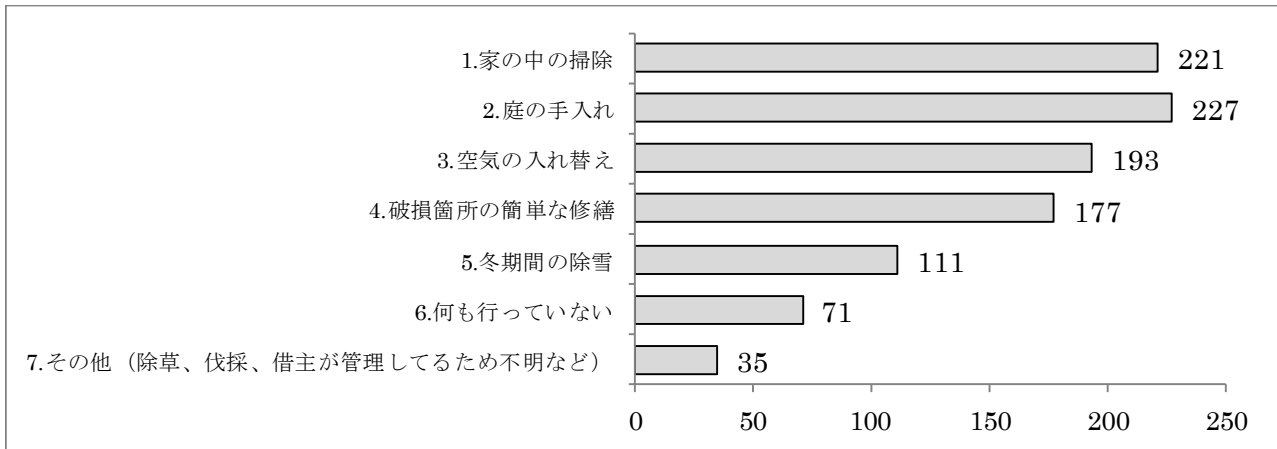


図 2-13 空き家の管理状況

(3) 管理は主にどなたが行っていますか。(1つ選択)

表 2-13 空き家の管理者

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. ご自身もしくは家族	311	77.2%	空き家の管理は、所有者、家族、親戚関係が92.6%を占めています。
2. 親戚、知人	62	15.4%	
3. 民間業者	10	2.5%	
4. その他(借主、近所の人、成年後見人、誰もしていないなど)	20	5.0%	
合計	403	100.0%	

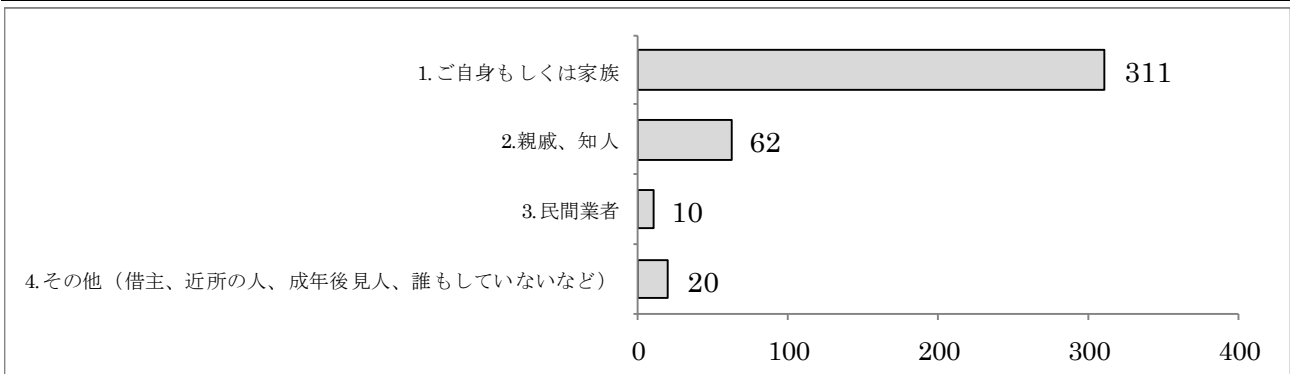


図 2-14 空き家の管理者

(4) 管理はどのくらいの割合で行っていますか。(1つ選択)

表 2-14 空き家の管理頻度

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 1～2週間に1回程度	60	15.3%	空き家の管理は、75.8%が半年に1回程度は行っています。
2. 月に1回程度	78	19.9%	
3. 2～3か月に1回程度	78	19.9%	
4. 半年に1回程度	81	20.7%	
5. 1年に1回程度	45	11.5%	
6. 数年に1度程度	7	1.8%	
7. その他(毎日、親戚に任せている、何もしていないなど)	42	10.7%	
合計	391	100.0%	

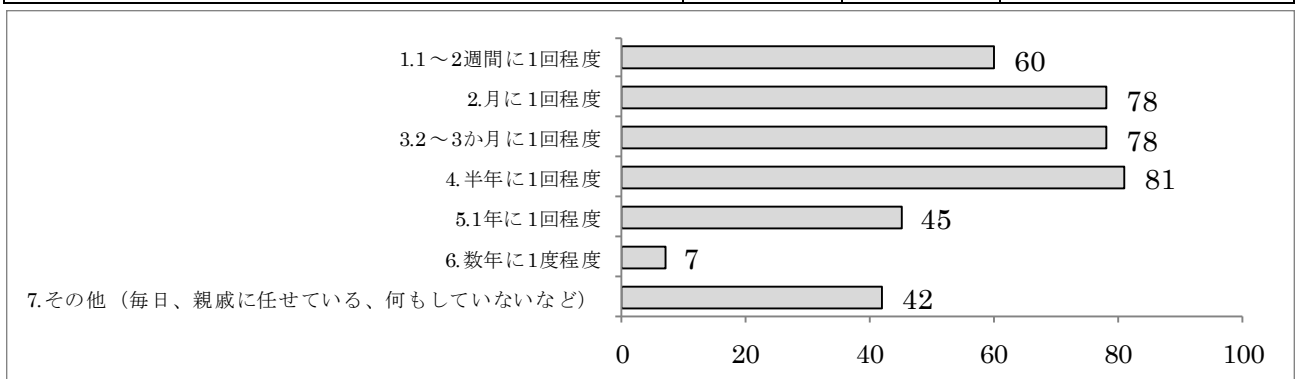


図 2-15 空き家の管理頻度

(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)

表 2-15 空き家を管理する上で困っていること

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 困っていない	105	17.1%	身体・年齢・遠距離の問題が51.9%を占めています。
2. 管理の手間が大変	119	19.4%	
3. 身体的、年齢的な問題	136	22.2%	
4. 現住所から空き家までの距離が遠い	182	29.7%	
5. 管理を頼める相手を探すのが大変	33	5.4%	
6. 管理の委託料が高い	14	2.3%	
7. その他(親族間の意見の相違、固定資産税など金銭問題など)	24	3.9%	
合計	613	100.0%	

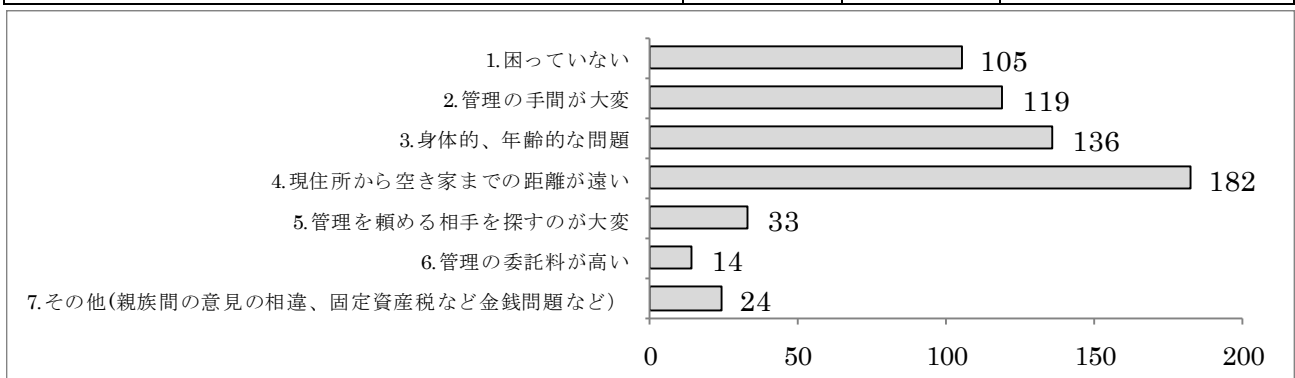


図 2-16 空き家を管理する上で困っていること

問4 今後の活用について

(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)

表2-16 空き家の活用について

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 売りたい	118	27.0%	売りたい、解体したいが45.8%で、どうすれば良いかわからないが14.0%であり、この結果から、所有者等に対して情報提供が必要と思われます。
2. 貸したい	14	3.2%	
3. 将来自分または家族が住む	36	8.2%	
4. セカンドハウス、物置などとして使用する	55	12.6%	
5. 解体したい	82	18.8%	
6. 子や孫などに活用を任せる	26	5.9%	
7. どのようにしたら良いかわからない	61	14.0%	
8. その他(相談中、市に寄付したい、現状のままなど)	45	10.3%	
合計	437	100.0%	

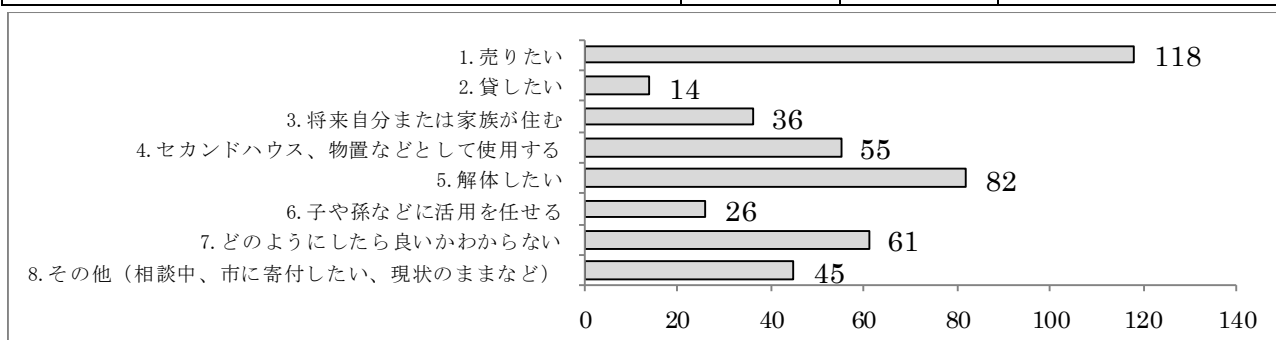


図2-17 空き家の活用について

(2) 解体後の土地をどのようにされますか。(1つ選択)

表2-17 空き家解体後の土地の利用について

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 更地のまま自分が利用	26	15.7%	売りたいが43.4%を占めています。ただし、立地条件や売買額等の課題があります。
2. 売却や貸すことなどが決まっている	2	1.2%	
3. 菜園などにしたい	2	1.2%	
4. 売りたい	72	43.4%	
5. 貸したい	2	1.2%	
6. どのようにしたら良いかわからない	40	24.1%	
7. その他(車庫・駐車場、貸主に返却、検討中など)	22	13.3%	
合計	166	100.0%	

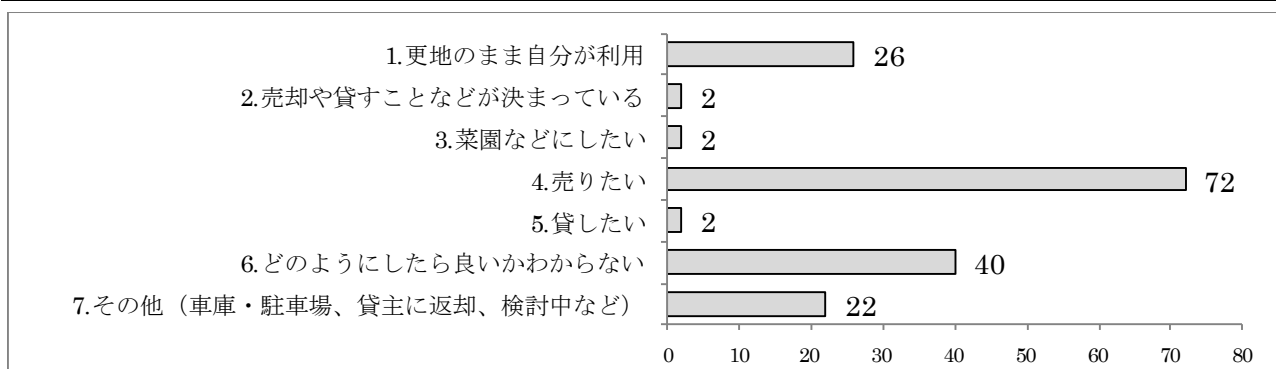


図2-18 空き家解体後の土地の利用について

(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)

表 2-18 空き家の今後の活用で困っていること

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. リフォームしないと活用できる状況ではない	67	9.7%	解体費用が掛かるが24.0%で、解体したいと思っはいるが、解体には多額の費用が掛かるため、そのままの状態となっているものと思われます。
2. 建物の中に荷物があり、その処分に困っている	124	18.0%	
3. 相続問題等により、自分だけでは対応できない	45	6.5%	
4. 所有したいが、管理ができない	30	4.4%	
5. 建物に愛着があるので、手放すか決められない	64	9.3%	
6. 解体費用が掛かる	165	24.0%	
7. 売りたい又は貸したいが、相手が見つからない	69	10.0%	
8. どうしたら良いかわからない	63	9.2%	
9. その他(金銭問題、建物の名義変更がされていない、土地問題など)	61	8.9%	
合計	688	100.0%	

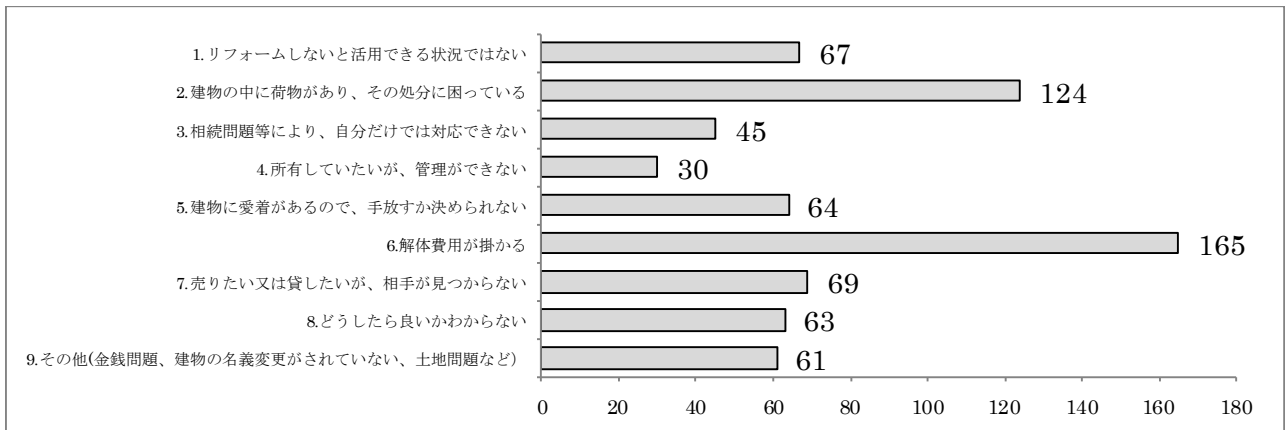


図 2-19 空き家の今後の活用で困っていること

問 5 空き家の活用に対する支援制度について

(1) 「村上市空き家バンク」をご存じですか。(1つ選択)

表 2-19 空き家バンクの認知度

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 内容を知っている	59	14.5%	知らないが、45.8%を占めています。今後より一層のPR活動が必要と思われます。
2. 制度名を聞いたことがある程度	162	39.7%	
3. 知らない	187	45.8%	
4. その他	0	0.0%	
合計	408	100.0%	

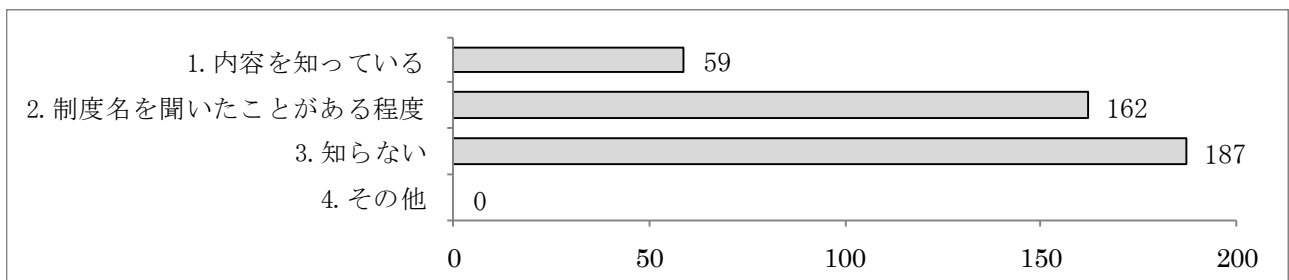


図 2-20 空き家バンクの認知度

(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)

表2-20 空き家バンクの活用について

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 空き家バンクに登録したい	49	12.1%	わからない、制度を詳しく知りたいが、全体の58.9%を占めています。今後、空き家所有者等に対して制度の周知を図る必要があります。
2. 空き家バンクに登録するつもりはない	111	27.5%	
3. 登録している	4	1.0%	
4. わからない	147	36.4%	
5. 制度についてもっと詳しく知りたい	91	22.5%	
6. その他(条件に合わない、状況が変わったら対策したい)	2	0.5%	
合計	404	100.0%	

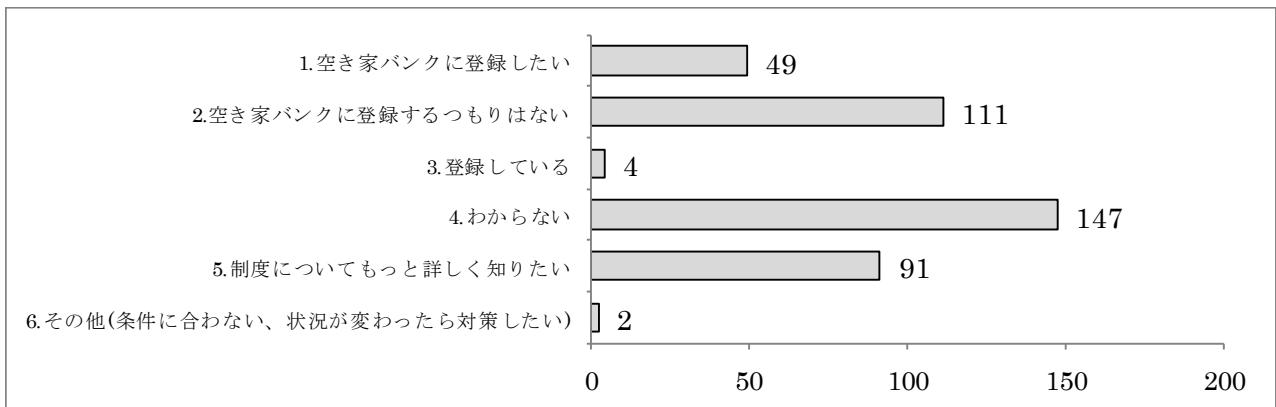


図2-21 空き家バンクの活用について

(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)

表2-21 市に対しての要望

	回答数	回答率	回答結果の概要
1. 空き家の売買、賃貸及び解体等に仲介業者の情報	147	33.8%	修繕・改修・解体資金の補助を市に対して要望するが、全体の45.1%を占めています。
2. 空き家の修繕、改修に対する資金の援助	57	13.1%	
3. 空き家の解体に対する資金の援助	139	32.0%	
4. その他(市で買ってほしい、相続人が複数で所在地が不明なことなど)	92	21.1%	
合計	435	100.0%	

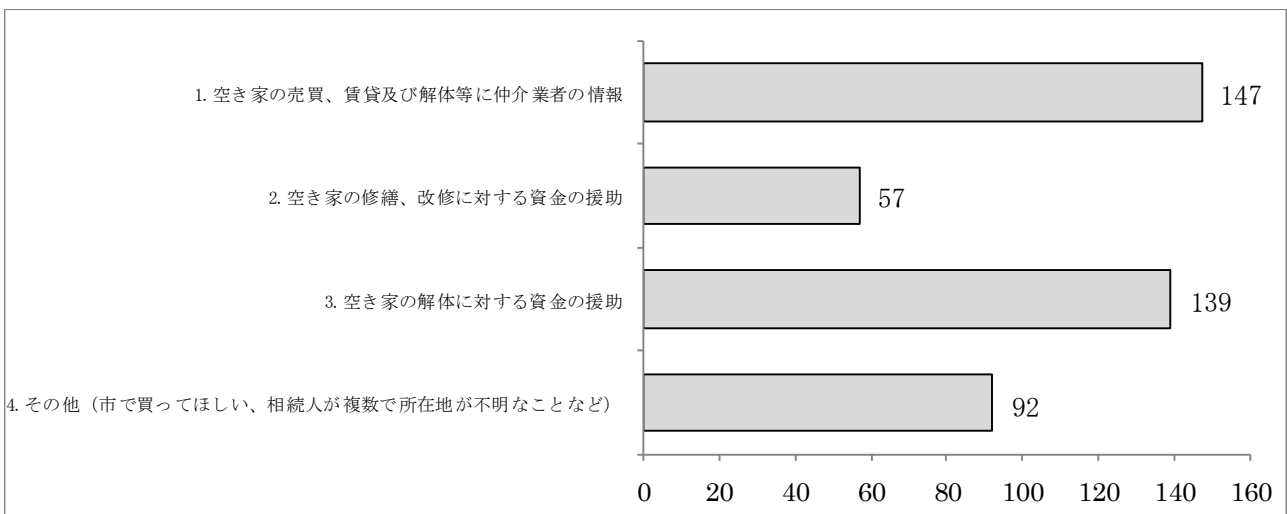


図2-22 市に対しての要望

第2章 空き家等のアンケート結果（要旨）

- ◆ アンケート回答者の84.3%が「空き家状態」と回答していることから、今後の活用や解体の予定がなく、また所有者（管理者）は空き家以外に居宅を構えていると考えられます。
- ◆ 建築してから、概ね40年以上経過している空き家が全体の65.1%を占めており、また空き家になってから10年以上経過している物が全体の54.6%で、老朽化が進んでいると考えられます。
また、昭和55年以前の空き家は65.1%で、耐震強度において問題を抱えているものも多いと考えられます。
- ◆ 空き家になった理由としては、「住んでいた人が亡くなった」が最も多く45.7%を占めています。「相続により取得した」を含めると居住者又は管理者の死亡にかかわるものが全体の約6割です。
- ◆ 空き家の活用について管理者等の見立てでは、「すぐに活用可能」が24.0%、「多少の修繕は必要だが活用可能」の42.6%を含めると66.6%の空き家が活用可能と見込んでいます。
- ◆ 空き家の管理については、庭の手入れ、家の中の掃除、空気の入替え、破損箇所の簡単な修繕などで、月1回～半年に1回の管理割合が多くなっています。
- ◆ 管理を行う上で困っていることは、「居住地から空き家まで遠い」ことや「管理者等が高齢により身体的に管理が難しい」こと、「手間が大変」の回答が多くなっています。
- ◆ 今後空き家をどうしたいかでは、「売りたい」の27.0%が最も多く、次いで「解体したい」の18.8%となっています。
また、「どうしたら良いかわからない」が14.0%です。
- ◆ 空き家を解体した後等の土地については、43.4%が「売りたい」としており、次いで「どうしたら良いかわからない」が24.1%です。
- ◆ 活用上困っていることについては、「解体費用がかかる」24.0%、「建物の中の荷物の処分」が18.0%です。
また、「売りたい又は貸したいが相手が見つからない」と「どうしたら良いかわからない」を合わせると19.2%です。
- ◆ 空き家バンクの認知度については、「制度名を聞いたことがある程度」を含め54.2%で半数をわずかに上回っています。登録については、「わからない」が36.4%、「制度について詳しく知りたい」が22.5%です。
- ◆ 市に対しての要望としては、「売買や解体等の仲介業者の情報」、「解体資金の援助」が多くなっています。

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き家等については、市外からの移住希望者向けに、市自治振興課と新潟県宅地建物取引業協会村上支部が連携して、空き家等の情報をホームページ等に掲載し、空き家等の購入を考えている市外の人に物件を紹介することにより、利活用可能な空き家等の市場流通を促進し、市内への移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、市内の空き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、空き家情報の提供を行うものです。

市内の空き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物件をホームページで広く情報提供します。

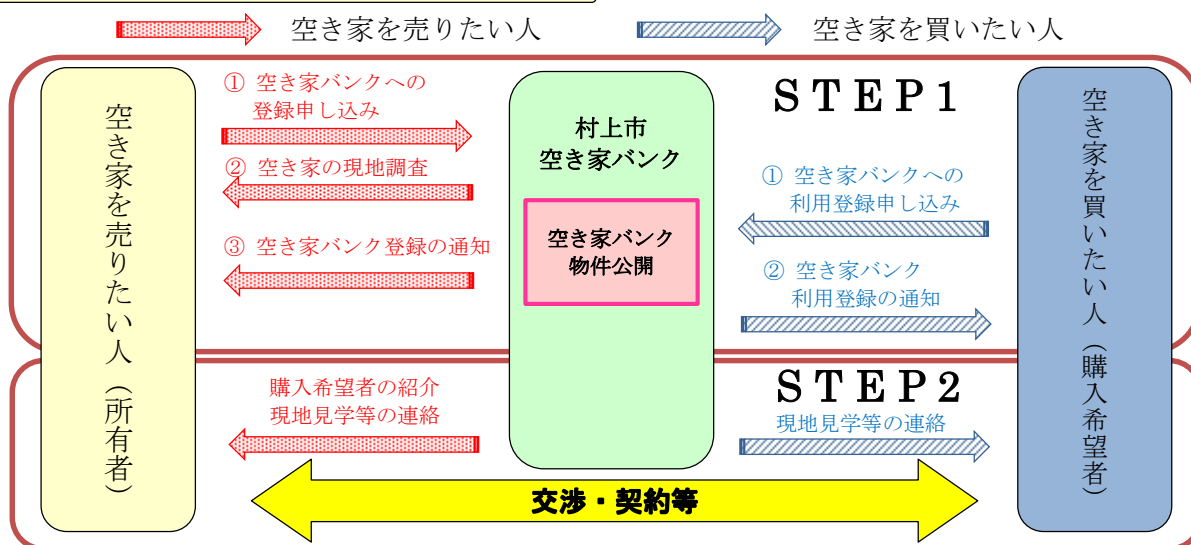
『概要』

空き家等の活用が困難であると言われている状況で、平成30年12月1日現在で累計100件の物件登録があり、そのうち32件が成約に至っています。

事業の成果とすれば、移住定住効果も出ていますので、引き続き施策を推し進めます。

また、ホームページへのアクセス数は年間約4万件となっています。

空き家バンクの流れイメージ図



※物件の交渉・契約は、所有者と希望者の2者間で行っていただきます。
 ※市は交渉・契約にかかる仲介行為等を行いません。

※宅建業者の仲介を希望する場合は、市と協定を結んでいる「新潟県宅地建物取引業協会村上支部」をご紹介しています。

表 2-22 空き家バンク登録件数・成約件数

年度	種別	村上地区	荒川地区	神林地区	朝日地区	山北地区	計
H 2 3	登録数	3	0	0	1	4	8
	成約数	1	0	0	1	0	2
H 2 4	登録数	9	2	2	1	0	14
	成約数	2	0	0	0	0	2
H 2 5	登録数	1	0	0	0	3	4
	成約数	3	0	1	0	1	5
H 2 6	登録数	6	1	0	2	1	10
	成約数	2	0	0	0	1	3
H 2 7	登録数	6	1	1	3	2	13
	成約数	5	1	0	0	0	6
H 2 8	登録数	10	0	1	3	1	15
	成約数	0	0	1	1	1	3
H 2 9	登録数	15	0	6	2	2	25
	成約数	2	0	1	3	0	6
H 3 0	登録数	5	0	3	1	2	11
	成約数	1	0	2	2	0	5
合計	登録数	55	4	13	13	15	100
	成約数	16	1	5	7	3	32

(平成30年12月1日現在)

※成約者の年齢層は、20代(7.4%) 30代(14.8%) 40代(7.4%) 50代(26.0%) 60代(37.0%) 70代(7.4%) 全体の6割が50代~60代の年齢層となっています。

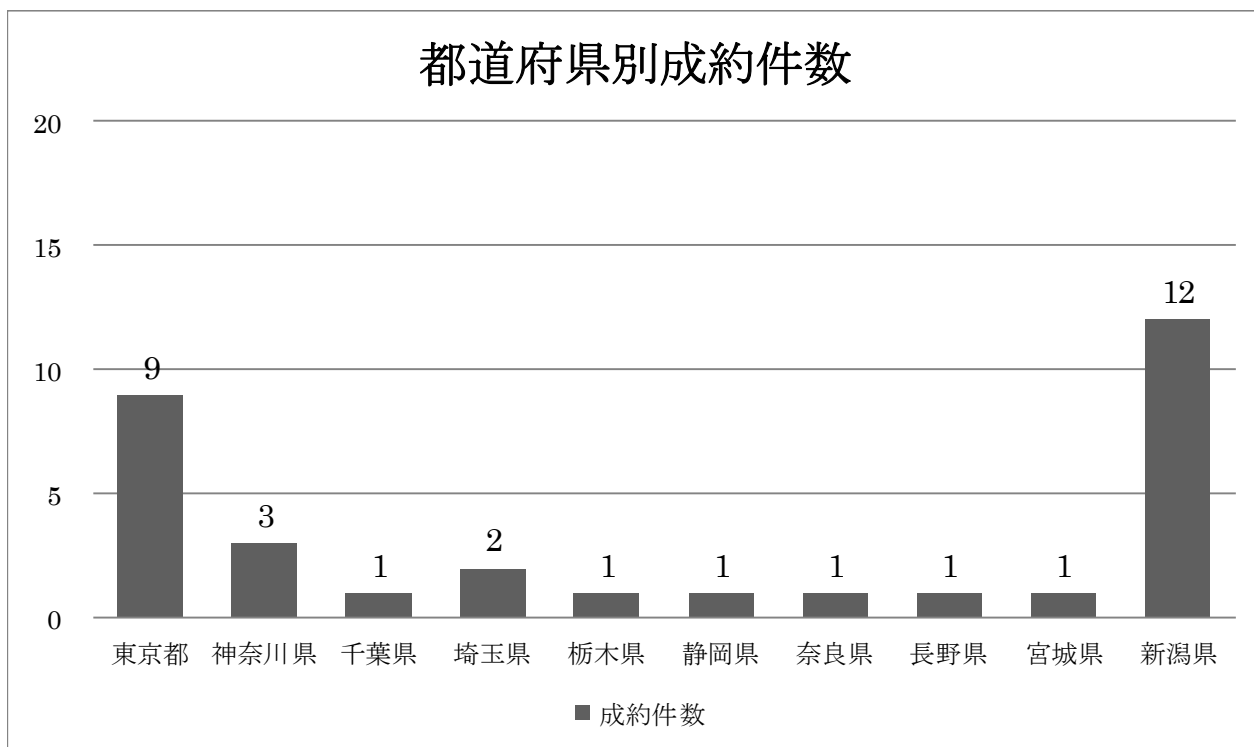


図 2-23 都道府県別成約件数

※成約者の都道府県別は、東京・千葉・神奈川・埼玉・栃木などの関東圏が、半数を占めています。

(2) 空き家バンク移住応援事業

市外から移住する人を支援するため、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、地方公共団体と住宅金融支援機構が連携して行っている貸付金利優遇措置「フラット35」を実施しています。(資料編53～56ページ参照)

『概要』

- ・空き家バンク移住応援補助金は、空き家の利活用促進を図り市外から移住する人を支援するため、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ものです。

【平成27年度から実施】

平成27年度 3件 平成28年度 3件 平成29年度 2件
平成30年度 4件（12月1日現在）

- ・「フラット35」地域活性化型プランは、地域の活性化に資する取り組みに積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援にあわせて、金利を当初5年間、年0.25%引き下げる制度です。

第3章 空き家等対策に関する基本施策

1. 空き家等対策に関する基本的な方針

空き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。

空き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。

なお、空き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き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、全ての人が空き家等の所有者（管理者）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、広く市民等に対し啓発を行い、空き家等問題に関する意識の涵養を行います。

また、管理不全な空き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、利活用可能な空き家等の流通促進に務めます。

2. 基本施策

空き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6項目について定め、推進に向けて取り組みます。

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

【空き家等対策の取組概要】

		1. 空き家等の発生抑制 (空き家化の予防)	2. 適切な管理の促進	3. 流通・活用の促進	4. 管理不全な空き家等の解消		
居住中の住宅		空き家等の発生抑制(予防) ○市民への空き家等発生抑制に対する意識啓発 ○専門的な相談体制の強化	適切な管理の促進 ○所有者等の当事者意識の醸成 ○適切な管理の支援 ○専門的な相談体制の強化	流通・活用の促進 ○情報発信による活用の促進 ○需要と供給のマッチング ○専門的な相談体制の強化 ○空き家等再生の支援の検討			
空き家等	適切に管理						
	適切に管理されていない						問題解消の支援 ○助言・指導等の問題解消の働きかけ
	問題はあるが軽微な状態						
	倒壊等の危険性がない				管理不全な空き家等の解消 ○法及び条例に基づいた措置 ※解体等を含む対応		
	倒壊等の危険性がある						

(1) 空き家等の発生抑制の促進

空き家等に対する所有者（管理者）の当事者意識を高め、空き家等に起因する問題の発生抑制に努めるとともに、現在居住中の住宅の所有者（管理者）に対しても様々な啓発や支援を通じ、空き家等の発生自体の抑制に努めます。

(2) 空き家等の適切な管理の促進

空き家等の所有者（管理者）に対し、空き家等の適切な管理に向けた情報提供や意識啓発を行い、空き家問題に係る意識を高め、空き家等の適切な管理を促進します。

また、管理不全な空き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、それらの諸問題に対処するとともに、市民や所有者等からの相談等に対して、窓口体制の整備や市のホームページ、広報紙などを通じ、市民意識の向上及び理解の促進を図ることで、管理不全な空き家等の解消及び発生未然防止を目指します。

(3) 空き家等の利活用の促進

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

また、不動産関係団体等との連携強化を図り、取り組みを推進します。

(4) 管理不全な空き家等に対する措置

空き家等に隣接する地域住民の生活環境等に悪影響を及ぼしている空き家等に対しては、当該空き家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、法及び条例に基づき所有者等に対して状況に応じた助言・指導、勧告、命令など必要な措置を講じます。

(5) 空き家等対策の実施体制

空き家等対策の推進にあたっては、庁内関係部署が連携して効果的、効率的に取り組むを実施することが必要です。このため、実施体制を整備し情報の共有と体制の強化を図ります。

また、空き家情報の把握や活用の促進のために地域や関係機関及び関係団体等と連携し、取り組みを推進します。

なお、空き家等に関しては、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。

【庁内連携】

市民課	空き家等全般に関すること
総務課	法令・条例全般に関すること
自治振興課	空き家バンクに関すること
税務課	課税等に関すること
環境課	美観の保護、鳥獣捕獲等に関すること
介護高齢課	高齢福祉等に関すること
福祉課	次世代育成支援等、福祉に関すること
地域経済振興課	商店街等に関すること
建設課	道路施設等に関すること
都市計画課	国・県等の支援事業に関すること
学校教育課	通学路等の安全に関すること
消防本部	火災予防等に関すること
その他の部署	必要に応じ連携

(6) 計画の進捗・効果の検証

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取り組み状況について点検し、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り組みを進めてまいります。

(1) 空き家等の発生抑制の促進

ア. 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、空き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と考え、空き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き家の抑制に努めていきます。

『概要』

空き家問題に対する啓発チラシやパンフレット等を作成し、広く市民に管理不全な空き家にならないよう周知していきます。

イ. 相談会の活用

空き家等の発生理由の一つとして、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、事前解決に向けた相談等を行うよう努めていきます。

『概要』

関係機関や関係団体等と連携しながら、居住中を含む所有者等向けの相談会を計画し、多くの人に利用していただくため、ホームページや広報紙等で周知していきます。

(2) 空き家等の適切な管理の促進

ア. 空き家等に関する情報収集

市民から空き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。

『概要』

平成30年10月1日現在で、地域住民等から情報提供があった空き家等は240件、情報提供があったすべての空き家等について、現地確認及び所有者等の特定が完了しました。

イ. 情報のデータベース化

空き家等の所在地、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いて、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。

指導状況や所有者等による対応状況及び利活用の見込み等を随時更新し、すべての空き家等についての状況を把握し、指導等に活用します。

『概要』

空き家等実態調査の結果及び地域住民等からの情報提供があった管理不全な空き家等について、平成29年度に「空き家等管理システム」を導入し、データベース化を行っています。

ウ. 地域住民・民間事業者と連携した対策

空き家等の問題は、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、空き家等の把握に努め、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。

また、管理不全な空き家等については、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。

しかしながら、所有者等が適切な管理をせず、市民の生命、身体又は財産へ危険が及ぶなどにより、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、法に基づき原因となっている空き家等に措置を講じます。本市が行うこの場合の措置は、公益性に基づく緊急措置等として必要最小限の範囲で行うものであり、空き家等の解体を前提としたものではありません。(仮に、市で解体等の措置を行った場合には、所有者に対して費用請求を行います。)

当然のことながら、「放置しておけば市が対応する」といった、放置に対する倫理感の欠如を助長しないように、所有者に対する指導・助言、勧告、命令を適切に講じます。

『概要』

平成30年10月1日現在で、地域住民等から240件の空き家等に関する相談・通報があり、管理者等に適切な管理の依頼をしたところ152件については対応されました。そのうち39件の空き家が解体されています。

なお、地区(集落)の方々に関わっていただき解決したケースも5件となっています。

また、管理責任を果たさない管理者等に対しては、法及び条例に基づき適切な対応を行います。

エ. 相談窓口体制の充実

所有者等や市民からの空き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も相談窓口とします。

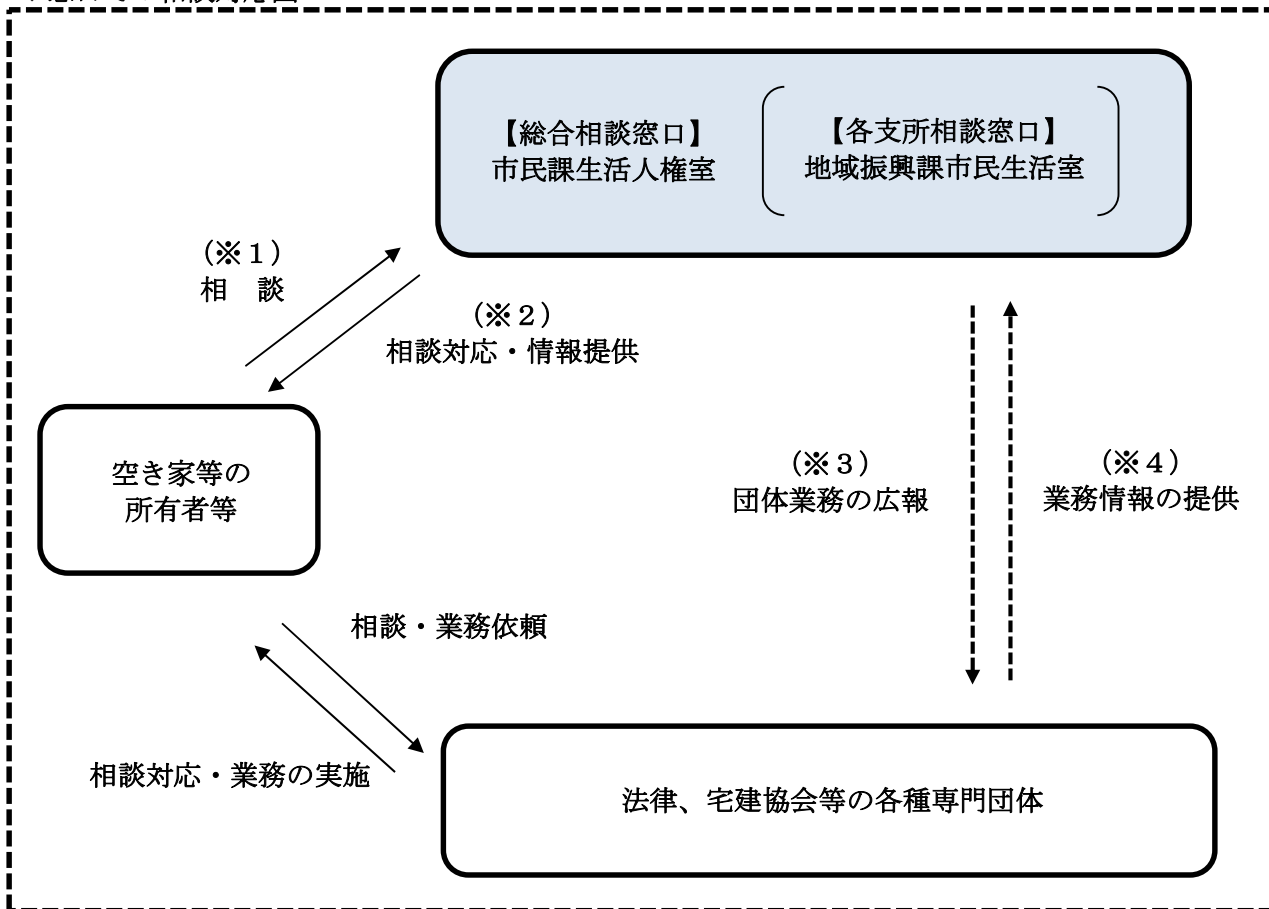
それぞれの相談窓口において、管理不全な空き家等の相談・情報提供を受けた時は、早急に現地調査を実施するとともに、登記、住民票、戸籍、固定資産税等に係る情報を活用し、所有者等を調査の上、所有者等へ空き家等の状況や必要な対応について連絡等を行います。

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検討します。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が多いことから、これらの世帯への予防的な空き家対策が、今後重要課題であると考えられます。このことから、将来相続することになる家族等も対象に、空き家問題や利活用、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



- ※ 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ての広報活動
- ※ 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

『概要』

・ 関連団体の主催による「くらしの無料相談」を毎年開催しており、登記・戸籍・相続等に関する相談に対応しています。

【関連団体】

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

・ 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、新潟県土地家屋調査士会下越支部などの関連団体と連携して、空き家等の相続や戸籍、登記等に関する相談に対応しています。

オ. 管理不全な空き家等の発生防止

空き家等が管理不全となることを防止するため、利活用可能な空き家等を把握し、所有者等に対し空き家等の利活用を促すとともに、活用できない空き家等については、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。

また、税務課と連携し固定資産税納税通知書送付時に空き家等の適切な管理のお願い文書を同封し、納税義務者に空き家等に関する意識啓発をしたり、死亡等で承継手続きのため市民課窓口に来庁された方に相続登記についてのチラシを渡すなどして、管理不全な空き家等にならないよう啓発に努めます。

『概要』

毎年、税務課が固定資産税納税通知書を所有者等に送付する際に、「空き家等の適切な管理のお願い」及び「相続登記についてのチラシ」を同封し、空き家所有者等に対して空き家等の適切な管理や利活用の周知を継続して行います。

(3) 空き家等の利活用の促進

ア. 空き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、空き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割であり、空き家等を取得した所有者が、その空き家等を有効活用できるように活用等に係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情報提供を行います。また、自治会などに対しても情報提供を行います。

『概要』

本市ホームページや広報紙で、空き家バンクに登録された空き家物件に関する様々な情報を発信しています。こうした既存の制度活用をはじめ、有効活用に関する情報の提供に努めます。また、今後は、自治会などで取り組まれた利活用事例をホームページ等で紹介しながら、情報の共有化を行なっていきます。

イ. 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、空き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、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屋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」

また、国の空き家再生等推進事業や新潟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。(資料編57～60ページ参照)

『概要』

地域のまちづくり団体等の取り組み事例を紹介しながら、町屋住宅の良さをアピールすることや県内外で成功したりリノベーション事例などを参考にしながら町屋住宅の利活用促進を図ります。また、上記取り組みを進めるためにも、国・県等の支援事業等の活用も検討していきます。

ウ. 中山間地の空き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、中山間地の空き家住宅をPRし、利活用の促進を図ります。

『概要』

中山間地における、豊かな自然環境や伝統的住宅様式をホームページ等で紹介しながら、中山間地に移住された方のコメントなども掲載し、中山間地の空き家の利活用促進を図ります。

エ. 空き家等の活用による地域活性化

空き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り組みに対する支援について検討します。

『概要』

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検討していきます。

(4) 管理不全な空き家等に対する措置

ア. 空き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き家等に対しては、適切な管理の促進を図るため、所有者等に対して当該空き家等の状態及び国・県等の補助支援事業に関する情報提供、助言その他必要な対応を行ないます。

【新潟県 空き家再生まちづくり支援事業】※資料編：57ページ参照

事業内容：空き家再生のための調査研究、空き家の一部を地域に開放する公共的な用途とする部分改修

【国土交通省 空き家対策総合支援事業】※資料編：58ページ参照

事業内容：空き家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却など

【国土交通省 空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）】※資料編：59ページ参照

事業内容：空き家住宅又は空き家建築物を地域の活性化に資する施設とするための改築等

【国土交通省 空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）】※資料編：60ページ参照

事業内容：不良住宅等を解体した後の跡地が、地域活性化のために供される場合の除却事業

『概要』

管理不全な空き家等に関しては、所有者等に対して法及び条例に基づいて、適切な管理を行うよう情報提供を行います。また、所有者等が適切な管理を行わない場合は、当該空き家等の状態や周辺環境への悪影響を勘案し、市が何処まで関与すべきかを判断した上で、法及び条例に基づき適切な対応を図ります。

イ. 法の規定による措置

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、空き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し、調査結果を踏まえ、特定空家等への認定や所有者等に対して必要な措置（助言又は指導、勧告及び命令等）を行います。

『概要』

特定空家等については、「村上市特定空家等判定マニュアル」に基づいて判定を行い、その果を基に、法に沿って適切な対応を図ります。

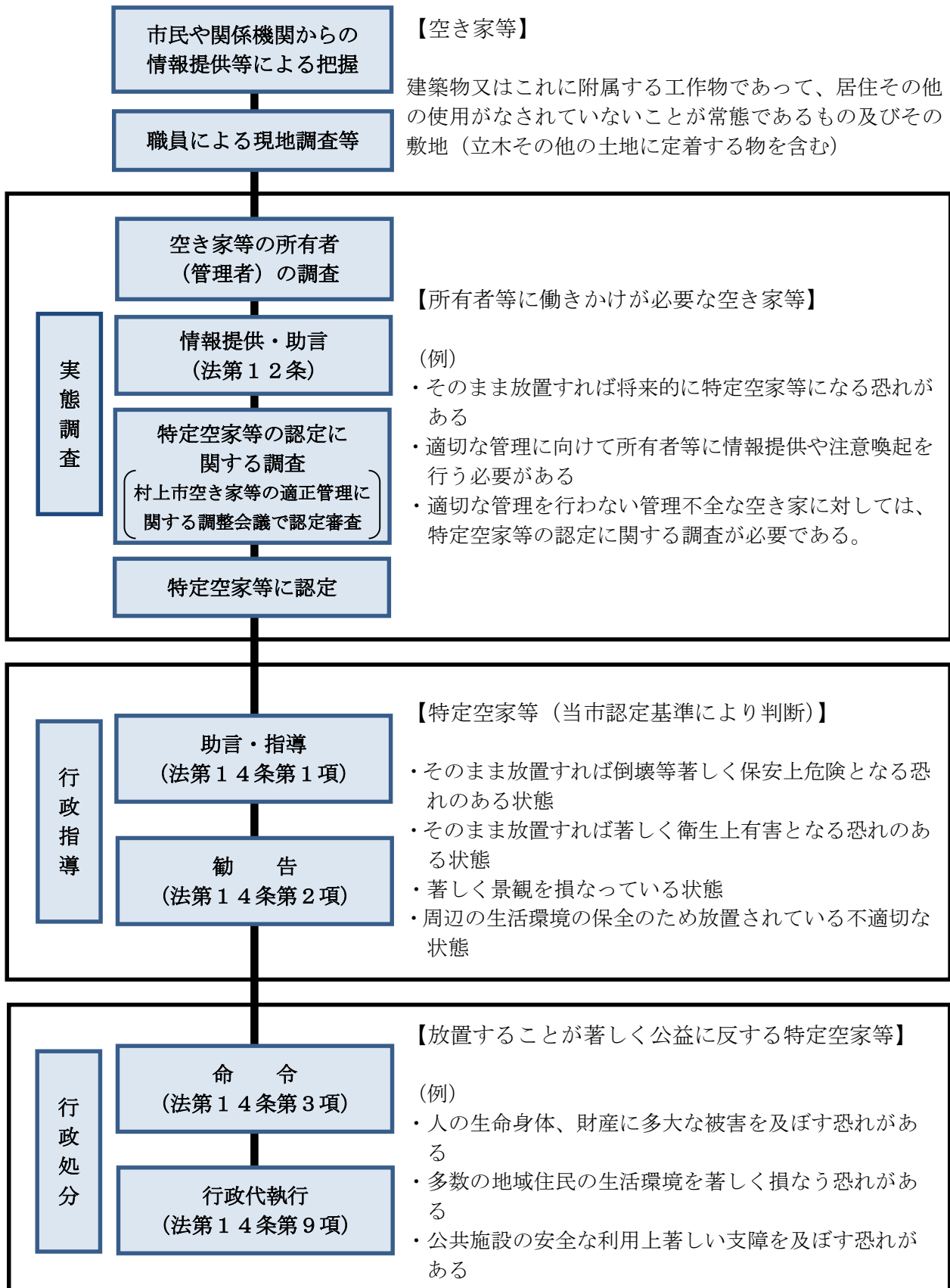
ウ. 特定空家等に関する認定基準

空き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き家等に対しては、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」に諮り特定空家等に分類するかどうかを協議します。(※36ページ「特定空家等に対する措置フロー図参照」)

エ. 特定空家等に対する措置

- ① 特定空家等に対しては、法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切な管理を行っている空き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。

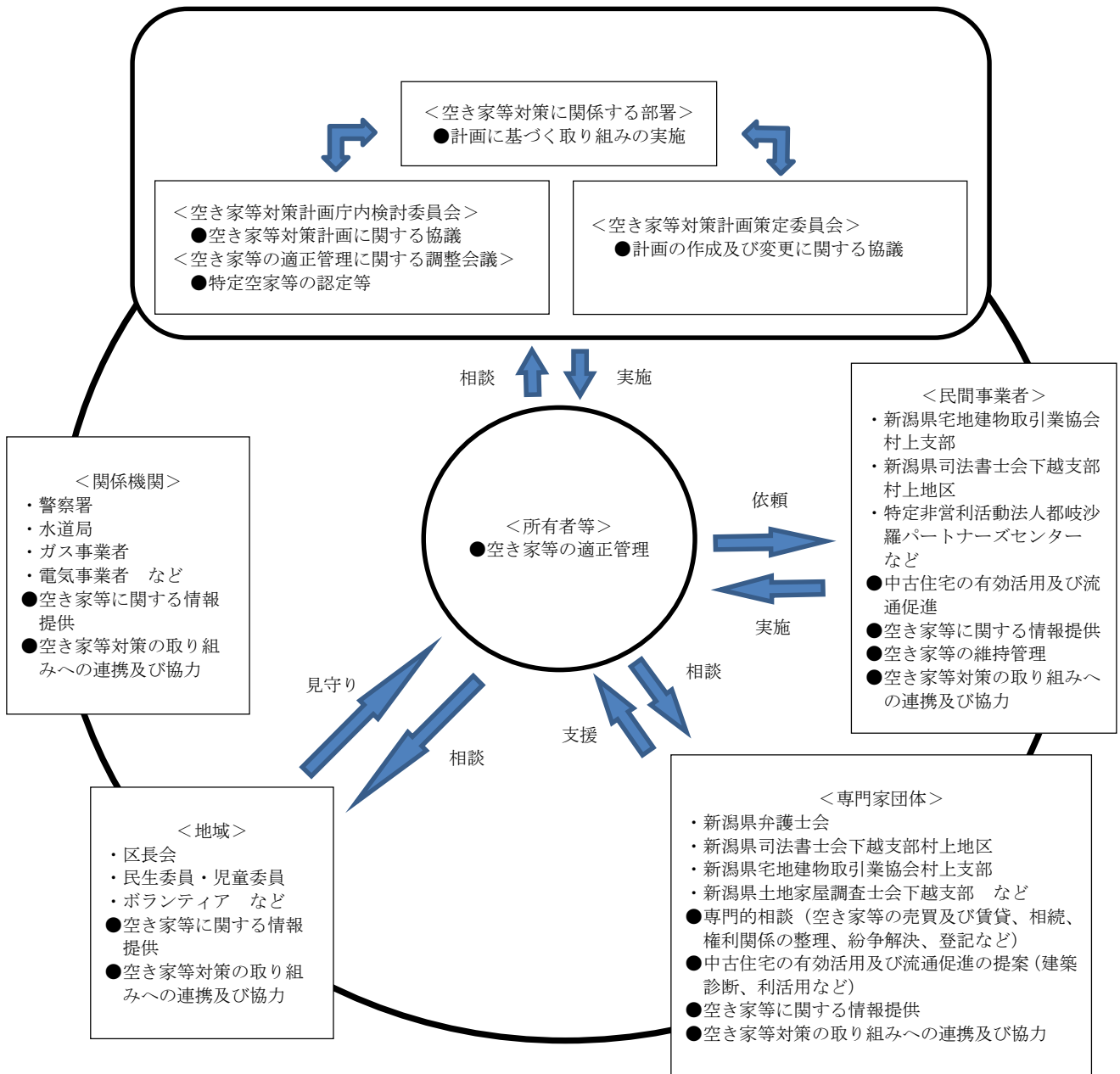
特定空家等に対する措置フロー図



(5) 実施体制の整備

空き家等の対策を効果的・効率的に推進するため、庁内関係部署及び関係機関との連携を強化するとともに、地域や関係団体との連携も図り、空き家等の発生の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みます。

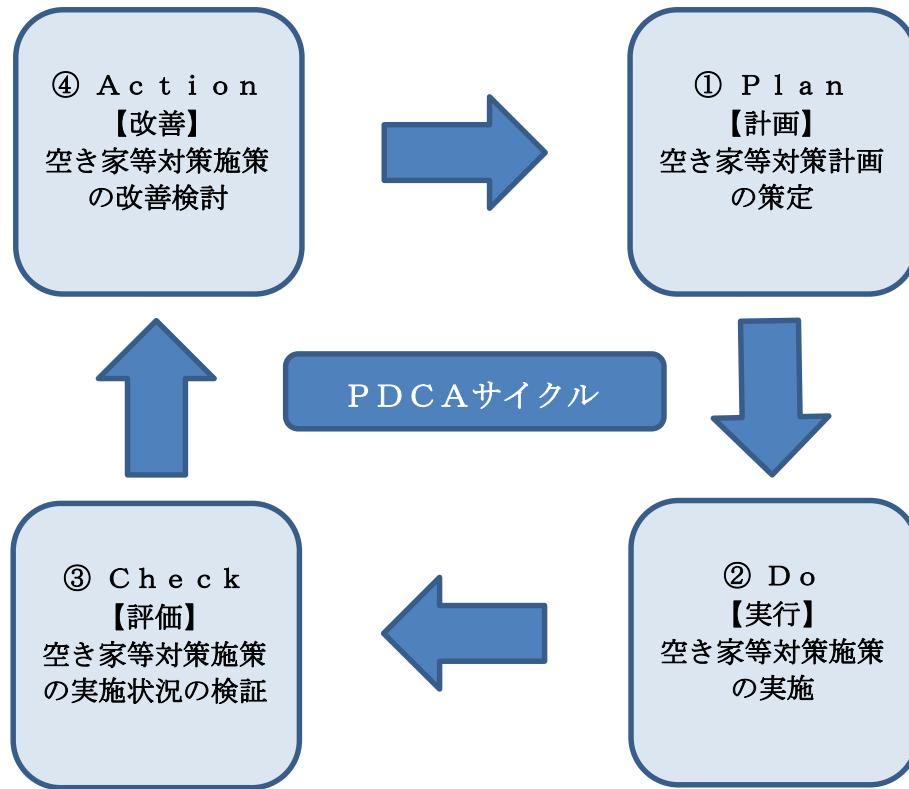
【実施体制フロー図】



(6) 計画の進捗管理と効果検証

空き家等の対策については、持続的な取り組みが必要であり、短期的な取り組みの進捗と効果を検証するとともに、中長期的な視点からの取り組みの成果指標の進捗や達成状況を把握することが重要となります。より実効性・具体性のある計画となるよう、適切なPDCAサイクルにより柔軟な見直しを実施し、効果的な空き家等対策を講じます。

なお、計画の進捗をわかりやすくするため、短期的な取り組みの評価に際しては、別紙様式（資料編51ページ参照）を使用し、進捗管理及び効果検証を進めていくとともに、計画期間内における目標値の設定を行い、評価・検証などを実施します。



【成果指標】

項目	指標	目標値（2023年度）
空き家等の発生抑制の促進	【空き家の件数】 H29年度の970件から増加率を勘案して、H35年度の件数1,240件を20%抑制することを基本に、H35年度の目標値を算出。	990件以下
空き家等の適切な管理の促進	【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
空き家等の利活用の促進	【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。 年間平均成約件数を算出し、H35年度の目標値を算出。	年間3世帯以上 累計50世帯以上
管理不全な空き家等に対する措置	【管理不全な空き家等の改善度】 改善件数／指導件数（%）	50%以上

第3章 空き家等対策に関する基本施策（要旨）

◆基本方針

所有者等に対して、空き家等の適正な管理や利活用の意識付けを行い、相続、転出などにより、全ての人々が空き家等の所有者（管理者）となる可能性があることなど、広く市民等に対し啓発を行い、空き家等問題に関する意識の涵養を行います。

また、管理不全な空き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、利活用可能な空き家等の流通促進に務めます。

◆具体的な取組

○適切な管理の促進

- ・空き家について情報提供等があった場合には、現地調査及び管理者等の特定を行い、空き家の状況に応じ、適正管理の依頼や利活用を促し、管理不全な空き家になることを防止します。

○利活用の促進

- ・空き家等の有効活用に関し、市のホームページや広報紙に掲載したり、市役所等の相談窓口において、また自治会などに対し、情報提供を行います。
- ・歴史的町並み地域については、町並みを崩すことのない有効活用策を提案したり、成功事例を紹介することで、町屋の活用促進に取り組んでいきます。
- ・国の空き家再生等推進事業や新潟県の支援事業等の活用を検討していきます。

○管理不全な空き家等に対する措置

- ・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き家等に対しては、所有者等に対して当該空き家等に関する適切な管理を求めるなど、必要な対応を行ないます。
- ・さらに、住民等の生活に悪影響を及ぼし続けるなどしている空き家については、その状況により特定空き家等に認定したうえで、法に基づき適切な対応を行います。

○実施体制の整備

- ・庁内関係部署及び地域並びに関係機関及び関係団体との連携を強化し、管理不全な空き家の発生防止及び利活用の促進に努めます。

○計画の進捗管理と効果検証

- ・計画の進捗及び効果の検証を評価シートにより行い、結果や社会情勢の変化等を踏まえ適宜見直しを行います。

【資料編】 関係法令等

○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

(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。

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っ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の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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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っては、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。

(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（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たって、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。

具体的施策の取組進捗状況評価シート

具体的施策	施策の内容	主な取組、実績	評価	今後の取組予定
1 空き家等の発生抑制の推進	(ア) 啓発チラシ及びパンフレットの配布			
	(イ) 相談会の活用			
2 空き家等の適切な管理の促進	(ア) 空き家等に関する情報収集			
	(イ) 情報のデータベース化			
	(ウ) 地域住民・民間事業者と連携した対策			
	(エ) 相談窓口体制の充実			
	(オ) 管理不全な空き家等の発生防止			
3 空き家等の利活用の促進	(ア) 空き家等の有効活用に関する情報提供			
	(イ) 町屋住宅の有効活用の促進			
	(ウ) 中山間地の空き家等の有効活用の促進			
	(エ) 空き家等の活用による地域活性化			
4 管理不全な空き家等に対する措置	(ア) 空き家等に関する情報提供			
	(イ) 法の規定による措置			
	(ウ) 特定空家等に関する認定基準			
	(エ) 特定空家等に対する措置			

市・県・国等の補助支援事業一覧

<参考資料>

《補助金概要》

【村上市 空き家バンク移住応援補助金】

- ・上限100万円までの補助
- ・平成27年度からの補助事業で、平成32年3月31日までの時限補助（5年間）

【フラット35 地方公共団体と住宅金融支援機構が連携した金利優遇事業】

(地域活性化型)

- ・空き家バンクに登録されている住宅の改修又は取得に対して、地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援にあわせて、フラット35の金利を、当初5年間、年0.25%引き下げる制度です。

【新潟県 空き家再生まちづくり支援事業】

- ・調査研究支援への補助金上限額は、25万円まで
- ・空き家再生支援への補助金上限額は、100万円まで
- ・単年度ごとの事業

【国土交通省 空き家対策総合支援事業】

- ・対象となる事業費の1/2若しくは1/3補助
- ・空き家の活用（コミュニティー施設等に改修する場合など）
- ・空き家の除却（跡地を公園等の公共施設にする場合など）
- ・単年度ごとの事業

【国土交通省 空き家再生等推進事業】

(活用事業・除却事業タイプ)

- ・対象となる事業費の1/2若しくは1/3補助
- ・単年度ごとの事業

【村上市 空き家バンク移住応援補助金】

○村上市空き家バンク移住応援補助金交付要綱

平成27年3月20日

告示第98号

改正 平成29年3月29日告示第135号

(趣旨)

第1条 この要綱は、村上市空き家バンク事業実施要綱（平成23年村上市告示第480号。以下「空き家バンク」という。）を利用して市外から移住する者を支援するため、登録物件購入者に対し改修に要する経費について、予算の範囲内で補助金を交付するものとし、その交付に関しては、村上市補助金等交付規則（平成20年村上市規則第50号）に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 登録物件 空き家バンクに登録した物件をいう。
- (2) 改修 住宅の修繕及び設備の整備に伴う工事をいう。

(補助対象者)

第3条 補助金の交付の対象となる者は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 登録物件を購入後、登録物件に1年以内に居住した者又は居住予定の者
- (2) 登録物件を購入後、1年以内に改修を完了する予定の者
- (3) 申請年度内に改修を完了する予定の者
- (4) 申請者及び同一世帯員に村上市税の滞納がない者
- (5) 申請者及び同一世帯員が、この要綱による補助金の交付を受けていない者

(補助対象経費)

第4条 補助金の交付の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 登録物件の主要構造部、トイレ、風呂及び台所等の生活するために必要な改修又は耐震補強工事に要する経費
- (2) 市内に事業所を有する法人又は個人が施工する改修に要する経費
- (3) 改修する部分が市の他の補助金等の交付の対象となるものを除いた経費

(補助金の交付額)

第5条 補助金の交付額は、次の各号に定める額又は100万円のいずれか低い額とし、1,000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

- (1) 単世代で構成される世帯で住所を置く場合、補助対象経費の3分の1以内の額
- (2) 2世代で構成される世帯で住所を置く場合、補助対象経費の2分の1以内の額
- (3) 3世代以上で構成される世帯で住所を置く場合、補助対象経費の3分の2以内の額

(交付申請)

第6条 補助金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、村上市空き家バンク移住応援補助金交付申請書（様式第1号）に必要な書類を添付して市長に提出しなければならない。

2 前項の補助金の交付申請をするに当たっては、消費税の申告義務のある者については、当該補助金に係る消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額を減額して交付申請しなければならない。ただし、申請時において当該消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額が明らかでないものについては、この限りでない。

(交付決定及び通知)

第7条 市長は、前条第1項の申請書の提出があったときは、その内容を審査し、補助金交付の可否を決定し、その旨を申請者に通知するものとする。

2 市長は、交付決定をする場合において、当該補助金の目的を達成するため必要があるときは、条件

を付することができる。

(交付決定における消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額の取扱い)

第8条 市長は、第6条第2項の規定による補助金に係る消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額について減額して交付申請がなされたものについては、これを審査し、適当と認めるときは、当該消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額を減額するものとする。

2 市長は、第6条第2項ただし書の規定による交付の申請がなされたものについては、補助金に係る消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額について、補助金の額の確定において減額を行うこととし、その旨の条件を付して交付決定を行うものとする。

(交付申請内容の変更等)

第9条 第7条の規定により交付決定を受けた者は、申請内容の変更又は中止をしようとするときは、速やかに村上市空き家バンク移住応援補助金変更・中止(廃止)交付申請書(様式第2号)に必要な書類を添付して市長に提出しなければならない。

(補助金の変更交付)

第10条 市長は、前条の申請書の提出があったときは、その内容を審査し、補助金の額を変更交付するかどうかを決定し、その旨を申請者に通知するものとする。

(実績報告)

第11条 交付決定を受けた者は、改修が完了したときは、速やかに村上市空き家バンク移住応援補助金実績報告書兼請求書(様式第3号)に必要な書類を添付して市長に提出しなければならない。

2 実績報告を行うに当たって、補助金に係る消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額が明らかな場合には、当該消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額を減額して報告しなければならない。

(補助金の額の確定)

第12条 市長は、前条第1項の規定により実績報告書の提出があった場合は、実績報告に係る書類の審査及び現地等の調査により、当該事業の成果が交付決定の内容及びこれに付した条件に適合すると認められた後、交付すべき補助金の額を確定し、通知するものとする。

(消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額の確定に伴う補助金の返還)

第13条 補助事業完了後に消費税及び地方消費税の申告により補助金に係る消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額が確定した場合には、消費税額及び地方消費税額の確定に伴う報告書(様式第4号)により速やかに市長に報告しなければならない。

2 市長は、前項の報告があった場合には、当該消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額の全額又は一部の返還を命ずる。

(その他)

第14条 この要綱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

(施行期日)

1 この要綱は、公布の日から施行する。

(失効)

2 この要綱は、平成32年3月31日限り、その効力を失う。

附 則(平成29年3月29日告示第135号)

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

【フラット35 地方公共団体と住宅金融支援機構が連携した金利優遇事業】

地方公共団体と住宅金融支援機構が連携

新潟県版



【フラット35】子育て支援型・地域活性化型は、子育て支援や地域活性化に積極的な地方公共団体のマイホーム取得に対する補助金交付などの財政的支援とセットで、【フラット35】の当初5年間の借入金利を年0.25%引き下げる制度です。

当初5年間の
借入金利

年**0.25%**引下げ

【フラット35】Sとの併用で、

当初5年間 年**0.5%**引下げ

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型

【フラット35】に関するご相談は  住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

お客さまコールセンター

0120-0860-35 (通話無料)

営業時間：9:00～17:00(祝日、年末年始を除き、土日も営業しています。)
ご利用いただけない場合(国際電話など)は、次の番号へおかけください。
048-615-0420 (通話料金がかかります。)

連携する地方公共団体は裏面へ 

平成30年11月現在

新潟県内で連携する地方公共団体

地方公共団体	地方公共団体の補助事業等名	利用できるプラン						お問い合わせ先
		子育て支援型			地域活性化型			
		若年子育て	同居	近居	UDターンの	が外活	空き家活用	
新潟市	移住モデル地区定住促進住宅支援事業 (定住促進奨励金に限る。)				●			建築部 住環境政策課 住環境整備室 025-226-2815
	新潟市UII支援にいがたすまいリ フォーム助成事業				●			
	新潟市空き家活用リフォーム推進事業 (住み替え活用タイプに限る。)						●	
長岡市	長岡市リフォーム支援事業補助金(空 家活用リフォーム補助金のうち空家再 生タイプ)	●			●			都市整備部 住宅施設課 住宅政策係 0258-39-2265
新発田市	新発田市住宅取得補助金	●	●	●	●			みらい創造課 定住促進・婚活応援室 0254-28-9531
見附市	見附市住替え促進中古住宅取得補助事 業	●			●			建設課 0258-62-1700
	見附市定住促進・健幸住宅取得補助事 業				●			
村上市	村上市空き家バンク移住応援補助金						●	自治振興課 0254-53-2111
燕市	燕市移住家族支援事業				●			都市整備部 都市計画課 都市計画係 0256-77-8263
	燕市まちなか居住支援事業						●	
五泉市	五泉市ファミリー住まいる応援事業住 宅取得補助金	●						企画政策課 0250-43-3911
	五泉市グランドファミリー住まいる事 業住宅取得補助金		●					
	五泉市ウェルカムファミリー住まいる 事業住宅取得補助金				●			
阿賀野市	阿賀野市虹の架け橋住宅取得支援事業 補助金	●	●	●	●			産業建設部建設課 0250-61-2480

※地方公共団体の補助金交付等が終了した場合、受付を終了します。詳細は各地方公共団体にお問い合わせください。

＜注意事項＞ ●【フラット35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携してご提供する全期間固定金利住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●【フラット35】子育て支援型・地域活性化型および【フラット35】Sは、平成31年3月31日までの申込受付分に適用となります(予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。)。●【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の利用にあたっては、地方公共団体の実施する補助金交付等の対象であることを証明する「【フラット35】子育て支援型・地域活性化型利用対象証明書」の交付を受けることが必要です。●【フラット35】Sの利用にあたっては、取得対象住宅が省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性または耐久性・可変性の基準のうち、いずれか1つ以上の基準に適合する必要があります。●このほか、【フラット35】子育て支援型・地域活性化型および【フラット35】Sの利用にあたっては、住宅の耐久性等の【フラット35】の技術基準やその他融資の基準を満たす必要があります。各基準の詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。●お客さまコールセンター(TEL.0120-0860-35)までお問い合わせください。●【フラット35】子育て支援型と【フラット35】地域活性化型を併用することはできません。●【フラット35】子育て支援型・地域活性化型および【フラット35】Sは、借換融資には利用できません。

活力と賑わいのあるまちづくり 空き家再生まちづくり支援事業

◆街なかの賑わい空間創出のため、空き家の再生を図る市町村を支援します。

[空き家の影響]

- ・街並み、景観の連続性が失われる。
 - ・除却後は空き地が増加する。
- ⇒賑わいが失われる。



賑わい空間の創出のため
空き家を再生

事業内容

STEP 1 (空き家等対策計画は未策定であるが3年以内に策定予定の市町村)

地区の空き家再生のための調査研究

- ・調査のための専門家派遣
- ・住民の合意形成のためのワークショップの開催 etc.

STEP 2 (STEP1を実施または空き家等対策計画を策定済みの市町村)

空き家の再生

- ・空き家の一部を地域に開放する公共的な用途とする部分改修

県の支援

①②とも事業に取り組む市町村の費用を1/2補助

①調査研究支援

上限：250千円/市町村(県1/2、市町村1/2)

②空き家の再生支援

上限：1,000千円/戸
(県1/3、市町村1/3、事業者1/3 等)

再生事例

商店街にある空き店舗
(酒屋)を一部改修し、
ギャラリーや街歩きの
休憩所として活用。



(改修前)



(改修後)

期待される効果

- 街なかの賑わいの創出
- 計画的な空き家対策の推進と空き家の減少

空き家対策総合支援事業[①概要]

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置

補助対象市区町村

- ①空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- ②空家対策特別措置法に基づく「**協議会**」を設置するなど、地域の**民間事業者等との連携体制**がある

など

補助対象事業

【上記計画に基づく事業】

- ・空き家の活用
(例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却
(例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・関連する事業
(例: 空き室を低所得者向けの住宅に活用、周辺建物の外観整備)

など

事業主体

市区町村 等

補助率

1/2 等

事業活用イメージ

市町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援



空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用し、その周辺建物の外観を整備

居住環境の整備改善のため、空き家を除却、空き室を低所得者向けの住宅に活用

法定の「協議会」など民間事業者等と連携

空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

対象地域

- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域（居住誘導区域※4を定めた場合はその区域内に限る。）

対象施設

- 本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物

※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る

- ※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
- ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
- ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
- ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域

事業内容

- 空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等を行う



【奈良県五條市】
町家を滞在体験施設として活用



【広島県庄原市】
長屋住宅を交流・展示施設として活用

助成対象費用

- 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用
空き家住宅等を滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等
- 空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する費用
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- 空家等対策計画の策定等に必要となる空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※5※6
負担割合 (<input type="checkbox"/>)が 交付対象 限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	1/2	1/3
	1/2	1/3
		民間
		1/3

※5 要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちいずれか少ない額
※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

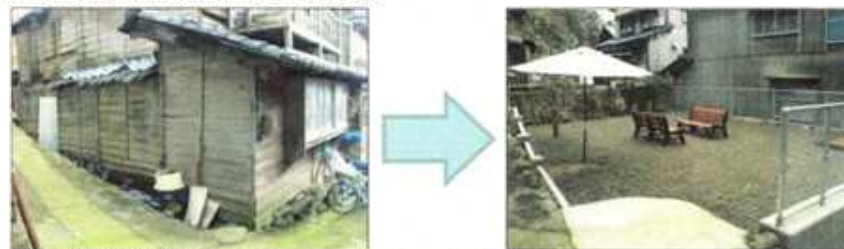
対象地域

- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域
- 居住誘導区域※4を定めた場合はその区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域

対象施設

- 不良住宅
 - ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの
(空き家かどうかにかかわらず対象)
- 空き家住宅
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの
- 空き建築物
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
 ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
 ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
 ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【福井県越前町】老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

助成対象費用

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用
 (「除却工事費」+「除却により通常生ずる損失の補償費」)※5×8/10

※5 除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額(一定の単価の上限あり)に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。
 (注)空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用
 所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※6
負担割合 (除却等に要する費用は □が 交付対象限 度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	地方公共団体	民間
	2/5	2/5
	2/5	2/5
	1/5	1/5

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

【村上市空き家等対策計画策定委員会名簿】 任期：平成30年10月1日～平成31年3月31日

No	役職	所属	選出区分	氏名
1	委員長	長岡造形大学 建築・デザイン学科 助教	建築	福本 暎
2	副委員長	長岡造形大学 視聴覚デザイン学科 准教授	文化	吉川 賢一郎
3	委員	一般公募	地域住民	瀬賀 秀雄
4	委員	一般公募	地域住民	川村 寛之
5	委員	一般公募	地域住民	本間 薫
6	委員	村上市区長会連絡協議会	地域住民	会田 健次
7	委員	新潟県司法書士会下越支部村上地区	法務	小田 寛三
8	委員	新潟県宅地建物取引業協会村上支部	不動産	安藤 成
9	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
10	委員	特定非営利活動法人 都岐沙羅パートナーズセンター	文化まちづくり	鈴木 信之

※敬称略

【村上市空き家等対策計画策定の経緯】

年度	期日	内容等
平成29年度	5月1日～10月31日	空き家実態調査
	10月31日～3月31日	所有者等へのアンケート調査
	8月31日～3月31日	空き家管理システム構築
平成30年度	10月1日	第1回村上市空き家等対策計画策定委員会 ・委員の委嘱 ・諮問 ・空き家等対策計画について
	1月29日	第2回村上市空き家等対策計画策定委員会 ・空き家等対策計画について ・特定空家等認定について
	2月19日～3月11日	パブリックコメント
	3月20日	第3回村上市空き家等対策計画策定委員会 ・空き家等対策計画について ・答申

**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**