

## 第3期上越市空き家等対策計画（案）

令和8年4月  
上越市

# 目 次

## 第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景	… 1
2 計画の位置付け	… 3
3 計画の対象地区、対象とする空き家等	… 5
4 空き家等の調査	… 6
5 計画の期間	… 6

## 第2章 当市の現状と空き家等の状況

1 当市の人口・世帯数等の推移	… 7
2 空き家等の状況	… 9
3 空き家等が発生する原因	… 14

## 第3章 空き家等対策に係る基本方針

1 目的	… 16
2 基本方針	… 16

## 第4章 空き家等対策の方向性

1 適正管理	… 18
2 利活用	… 23
3 予防	… 24

## 第5章 空き家等対策の実施体制等

1 市民等からの空き家等に関する相談への対応	… 25
2 実施体制	… 25
3 関係機関等との連携	… 26

## 第6章 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1 計画の見直し	… 30
2 補助制度の見直し・検討	… 30

## ■ 資料編

1 空き家等対策の推進に関する特別措置法	… 31
2 上越市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例	… 44

#### 【参考】「空家」と「空き家」～表記上の違いについて

本計画中、空家法等の法律用語については「空家」と表記し、そのほかについては、読みやすさを考慮し一般的に使用される「空き家」と表記しています。

# 第1章 計画の趣旨

## 1 計画策定の背景

近年、ライフスタイルの多様化に伴い、核家族化や高齢化による高齢者のひとり暮らし世帯の増加に加え、人口減少を伴う少子化が一層加速し、居住などの用に供されていない「空き家」などが年々増加しています。

中でも、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）による適切な管理が行われていない空き家等が社会問題となっていることを受け、国は、平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」を公布、翌年5月に施行し、国・都道府県・市町村の緊密な連携のもとで、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進することとしました。

さらに、令和5年には、特定空き家等の除却等の促進に加え、特定空き家等になる前の空き家等の利活用拡大や適切な管理を総合的に強化する必要があることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が公布、施行されました。

この空家法では、所有者等が空き家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、市町村の役割として、「空き家等対策計画」を策定し、これに基づく空き家等対策の実施など必要な措置を講ずることが求められています。

当市では平成27年3月、議員提案により「上越市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例（以下「空き家条例」という。）」を制定し、翌年11月には上越市空き家等対策計画（以下「対策計画」という。）を策定しました。令和3年からは、第2期対策計画に基づき、その基本方針や対策の方向性に即し空き家等対策を講じるとともに、この間、令和5年の空家法の改正を受け、空き家条例を改正し、空き家等対策に取り組んだことで、主に次の成果を上げました。

- ・特定空き家等に対する助言・指導等による除却を始めとする適正管理の促進
- ・空き家等対策の推進に関する連携協定締結、連携協定締結団体等の事業PRによる空き家対策の促進
- ・上越市空き家情報バンクの協定締結団体の追加と専用ホームページの運用開始による利活用の促進
- ・セミナーの開催や市広報等でのPRによる予防の観点からの所有者等への啓発

一方で、遠隔地在住等により管理意識が希薄な所有者が多いこと、空き家等の相続人が多数のため所有者全員の意思確認ができず処分等が困難な

ことなど、空き家等対策における従前からの課題は進展が見られない状況が続いています。

第3期対策計画の策定に当たっては、第2期対策計画の検証を踏まえ空き家等対策にかかる基本方針を継承しつつ、「解決困難な空き家の個別対応の強化」「相談窓口等の拡充による管理・予防の強化」、「大雪時の空き家等の対策」の視点を加えることで、市民が安心安全な生活を営むことができる環境を確保するとともに、まちづくりや地域コミュニティの維持・活性化を推進します。

## ■ 市が把握する空き家の状況

※令和7年度末件数が確定次第、差し替え

年度	件数	認定・判定済（認定件数）		
		特定 空き家等	管理不全 空き家等	経過観察
令和元年度末	※3,049	281	741	2,020
令和2年度末	3,034	267	776	1,991
令和3年度末	2,913	265	689	1,959
令和4年度末	2,704	278	645	1,781
令和5年度末	2,559	274	645	1,680
令和6年度末	2,529	263	644	1,622
令和7年6月末	2,530	267	641	1,622

※令和元年度末の件数は判定未済件数の7件を含む。なお、令和2年度末以降において判定未済件数はない。

### （参考）特定空き家等の認定後の推移について

令和元年度までに約1,000件の未判定空き家の判定を実施し、その結果、令和元年度末時点の特定空き家等の件数は281件となりました。

この281件のその後の状況（令和7年度末）を見ると、除却等により約140件は特定空き家等ではなくなったものの、約半数は改善に至っていない状況です。

また、毎年の年度末時点の特定空き家等の認定件数も、減少傾向にあるとは言い難く、令和元年度以降はほぼ横ばいで推移しています。

## 2 計画の位置付け

### (1) 法的な位置付け

上越市空き家等対策計画は、空家法第7条第1項の規定に基づく「空き家等対策計画」であり、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定しています。

### (2) 空き家条例との関連

空き家等の適切な管理及び活用促進を図り、かつ防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境の保全に向け、空き家条例の趣旨に沿い、空き家等対策に取り組みます。

### (3) 上位計画、各種条例・計画等との整合性

市の最上位計画である上越市第7次総合計画と整合を図るほか、防災・防犯の面においては当市が掲げる安全安心なまちづくりの視点、福祉の面においてはセーフティネットの充実に資するため、障害のある方など安全安心な日常生活を送る上での支援の視点、さらには地域振興の面においては地域活性化に向けた定住促進の視点など、これらを示した各種条例・計画等とも整合を図りながら、空き家等対策を推進します。

### (4) 他の法令等の諸制度との関係

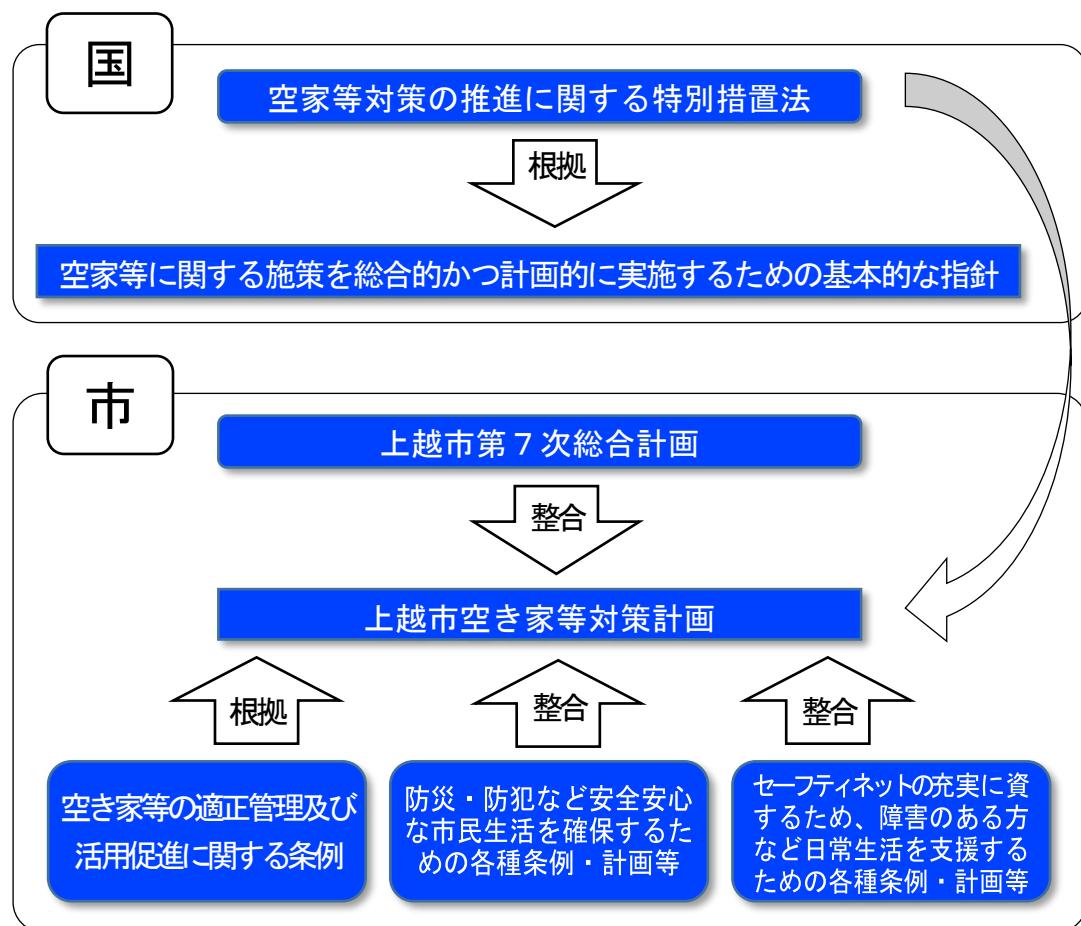
適切な管理が行われていない空き家等への対応は空家法に限定されず、他の法令によりそれぞれの目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられ、空き家等の状態や周辺に与える影響、危険度、切迫性などを総合的に判断し、手段を講じていきます。

具体的には、次の法令に基づく措置が考えられます。

- |             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| ○ 建 築 基 準 法 | 保安上、著しく危険な既存不適格建築物に対する措置           |
| ○ 消 防 法     | 火災予防の観点に基づく措置                      |
| ○ 道 路 法     | 立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点に基づく措置 |
| ○ 災害対策基本法   | 災害の発生防御や拡大の防止に必要な応急措置              |
| ○ 災 害 救 助 法 | 災害時の障害物除去の観点に基づく措置                 |
| ○ 民 法       | 財産管理制度の活用による裁判所に選任された管理人等による管理や処分※ |

※本計画において財産管理制度とは、①民法第25条第1項に基づく不在者の財産、②同法第952条第1項に基づく相続財産、③同法第264条の2第1項に基づく所有者不明土地、④同法第264条の8第1項に基づく所有者不明建物、⑤同法第264条の9第1項に基づく管理不全土地、⑥同法第264条の14第1項に基づく管理不全建物に関する制度をいう。

#### 【計画の位置付けのイメージ】



### 3 計画の対象地区、対象とする空き家等

本計画の対象地区は、上越市全域です。また、本計画で対象とする空き家等は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」（同法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」及び第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む。）とします。

なお、空家法における「空家等」とは、次の①から③の全てに該当するもののをいいます。

- ① 原則として、建築基準法で定義する「建築物又はこれに附属する工作物」及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）であること
- ② 居住その他の使用がなされていないことが常態であること
- ③ 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと

ただし、本計画では、将来、空き家等となることを予防する観点からの対策も含まれることから、「空き家等」となる可能性のある住宅なども対象とします。

#### 【空家等】（空家法第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】（空家法第2条第2項）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

#### 【管理不全空家等】（空家法第13条第1項）

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

### ＜空き家がもたらす周辺の生活環境への悪影響の例＞

- |       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| ① 防 災 | 老朽化による倒壊、屋根トタンや外壁の飛散              |
| ② 防 犯 | 放火による火災、不審者の侵入や治安悪化               |
| ③ 衛 生 | 浄化槽の破損などによる臭い、ごみ等の放置によるねずみ、ハエ等の発生 |
| ④ 景 観 | 立木やつるが建物を覆うほど繁茂、敷地内にごみ等が山積のまま放置   |
| ⑤ その他 | 雑草・雑木の敷地外への繁茂、動物の鳴き声・ふん尿・繁殖       |

## 4 空き家等の調査

空き家等は市内全域に存在し、市民からの情報提供・相談は、様々な地域から寄せられています。

このため、市では5年に1度、国が調査する「住宅・土地統計調査」（総務省）などの各種統計調査により、当市の空き家等の増減の状況を把握するとともに、町内会に危険な空き家等の情報提供を依頼するほか、市民から寄せられた空き家等に関する相談などの情報を収集し、その所在や状態の把握に努めます。

また、今後、空き家等が集中して発生している、又は発生するおそれのある地域が生じたときは、当該地域を個別に調査することも検討します。

市民から情報・相談が寄せられた空き家等については、職員が現地を調査の上、台帳を作成し、データベース化により府内関係各課と共有を図ります。所有者等に対しては、空家法に基づく情報提供や行政指導等を行うため、不動産登記情報、固定資産税課税情報、住民票情報、戸籍情報、空き家等に工作物を設置している電気・ガス供給事業者等からの情報などを活用し、所有者等の調査も行います。

## 5 計画の期間

「住宅・土地統計調査」が5年ごとに実施されており、このデータを検証・活用し全国的な傾向を把握するとともに、本計画に基づき空き家等対策を講じた結果の検証を経て、新たな制度設定を行うことから、令和8年度から12年度までの5年間を計画期間とします。

なお、計画期間中であっても、社会情勢の変化等に合わせ、隨時必要な見直しを行うこととします。

## 第2章 当市の現状と空き家等の状況

### 1 当市の人口・世帯数等の推移

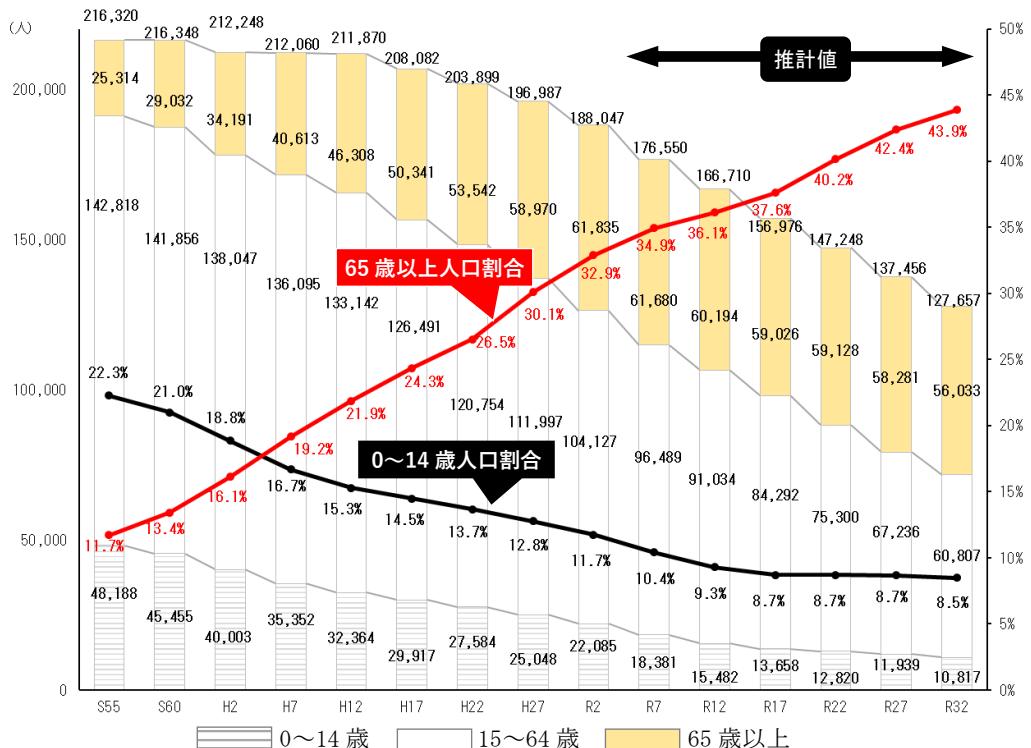
令和2年の国勢調査で19万人を下回った当市の人口はその後も減少傾向が続いており、本計画が終了する令和12年には、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば約16万7千人となる見込みです。

なお、世帯数は、平成17年の市町村合併を経て、平成22年には71,477世帯、さらに令和2年では72,850世帯と増加傾向にあります。

このような中にあって、令和2年の65歳以上の高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯はあわせて17,558世帯となり、10年前の平成22年との比較では約6,000世帯の増、20年前の平成12年との比較では12,529世帯の増となっており、高齢者のみ世帯の増加が際立っています。

しかしながら、下図表の「当市の総人口の推移と将来推計人口（昭和55年～令和32年）」によると、令和2年が65歳以上の高齢者人口のピークとされており、その後減少に転じることが見込まれ、この場合、高齢者のみ世帯数も減少に転じると、空き家の急激な増加が懸念されます。

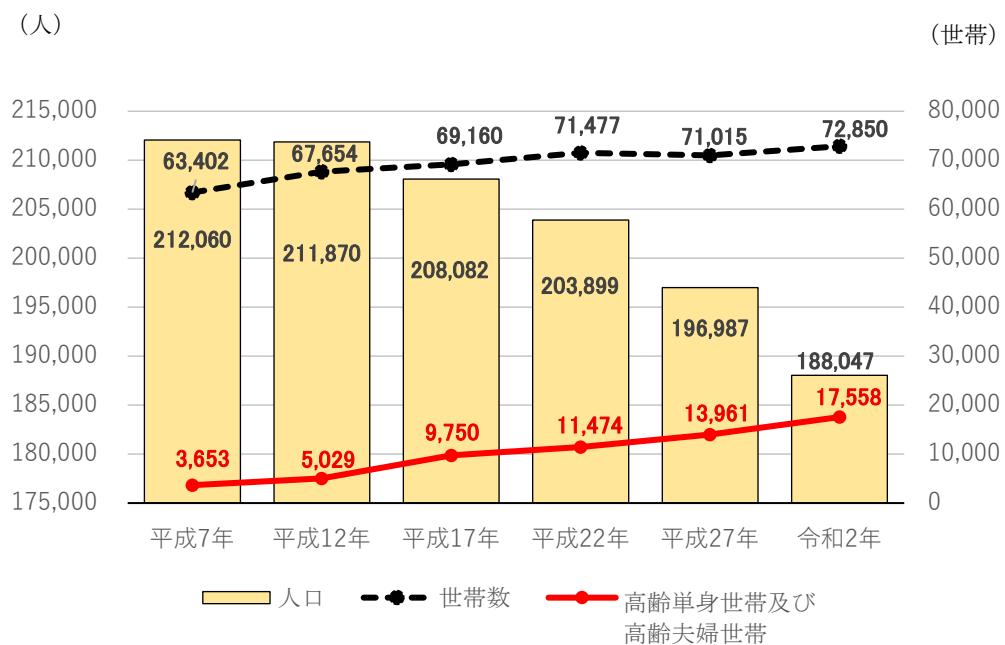
#### ■ 当市の総人口の推移と将来推計人口



出典：総務省「国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

（令和5年3月推計）を基に作成。平成12年以前の数値は、現在の市域に合わせて組み替えたもの

## ■ 当市の人口・世帯数・高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯の推移



(出典：国勢調査)

## 2 空き家等の状況

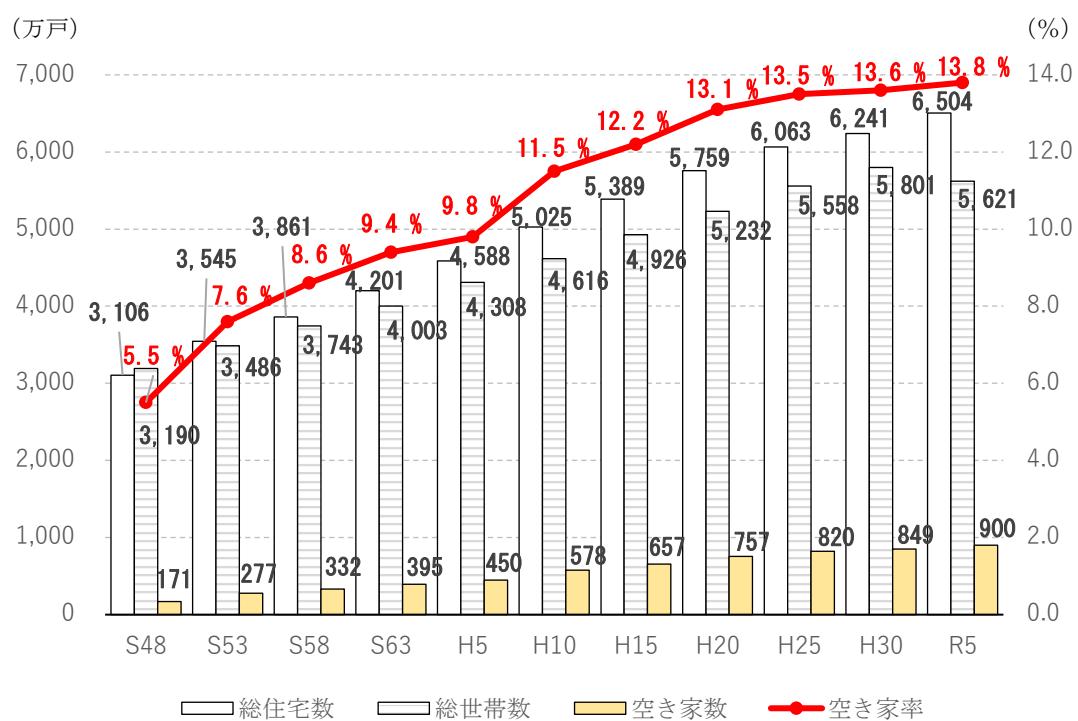
当市が把握する空き家数には、国が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」と市が町内会に依頼して実施する独自調査があります。国の調査では、共同住宅の空室を1戸と数えている一方、市の調査では、空き室数に関わらず共同住宅全体を1戸と数えるなど、数え方に違いがあります。

### (1) 国が実施する「住宅・土地統計調査」による空き家数

#### ① 全国の空き家数・空き家率の推移

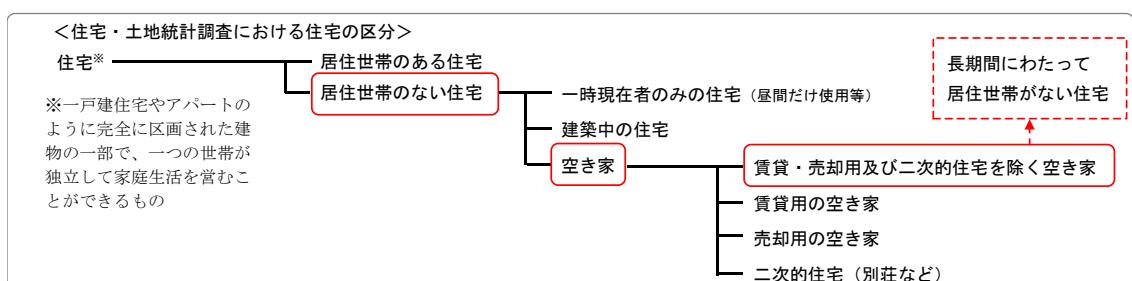
「住宅・土地統計調査（令和5年）」によると、令和5年の全国の空き家数は900万戸、空き家率は13.8%であり、増加傾向が続いているます。

#### ■ 全国総住宅数・世帯数・空き家数及び空き家率の推移



出典：総世帯数は「住民基本台帳」、総世帯数以外「住宅・土地統計調査」

参考：国が実施する「住宅・土地統計調査」は、全国を約50世帯ごとの区域に分け、調査対象区域を無作為に抽出し、調査を行います。抽出区域の結果を基に市域の数値を推計しているため、実際の数値とは異なります。



## ② 全国・新潟県・上越市の比較

令和5年の本県の状況は、空き家数は約15.5万戸、空き家率は15.3%、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の空き家率は7.6%となっています。前回の平成30年の調査から約9,000戸の空き家が増加しました。

当市においては、空き家数は11,070戸、空き家率は13.4%、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の空き家率は7.5%となり、空き家率は全国及び本県との比較では低い一方、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の空き家率は全国より高くなっています。

### ■ 空き家の総数の全国との比較（R5年）

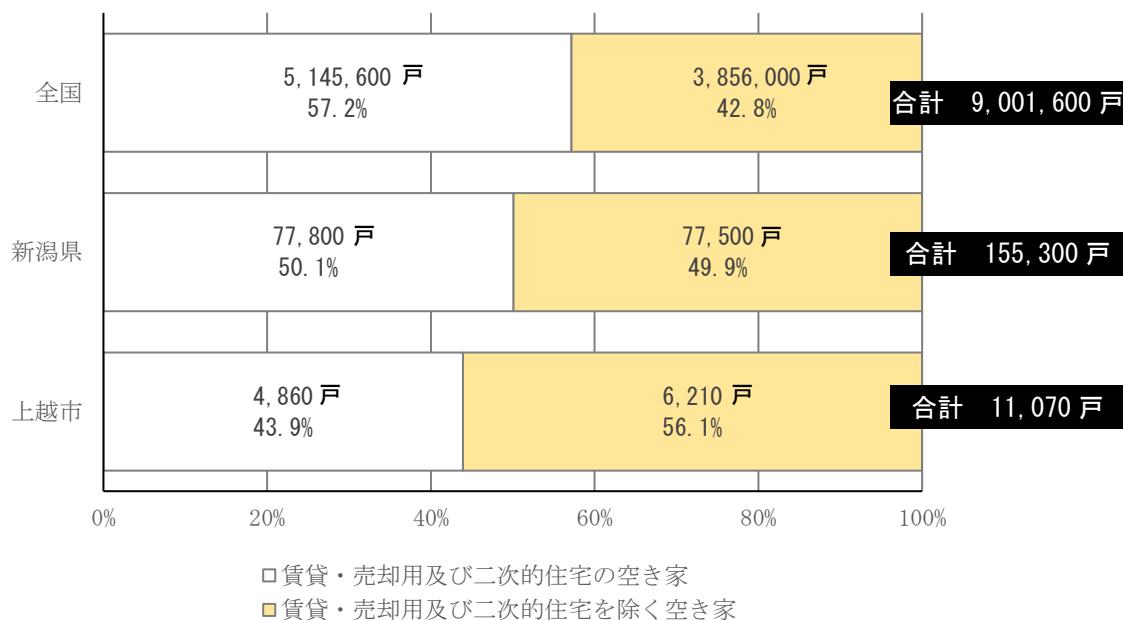
( )内はH30年調査時の数値

(単位：戸)

	全国	新潟県	上越市
総住宅数	65,046,700 (62,407,400)	1,015,200 (994,500)	82,590 (80,350)
空き家数	9,001,600 (8,488,600)	155,300 (146,200)	11,070 (10,830)
空き家率	13.8% (13.6%)	15.3% (14.7%)	13.4% (13.5%)
賃貸・売却用及び 二次的住宅を除 く空き家数	3,856,000 (3,487,200)	77,500 (64,800)	6,210 (5,700)
賃貸・売却用及び 二次的住宅を除 く空き家率	5.9% (5.6%)	7.6% (6.5%)	7.5% (7.1%)

(出典：住宅・土地統計調査)

## ■ 全国・新潟県・上越市の空き家数・空き家率 (R5 年)



(出典：住宅・土地統計調査)

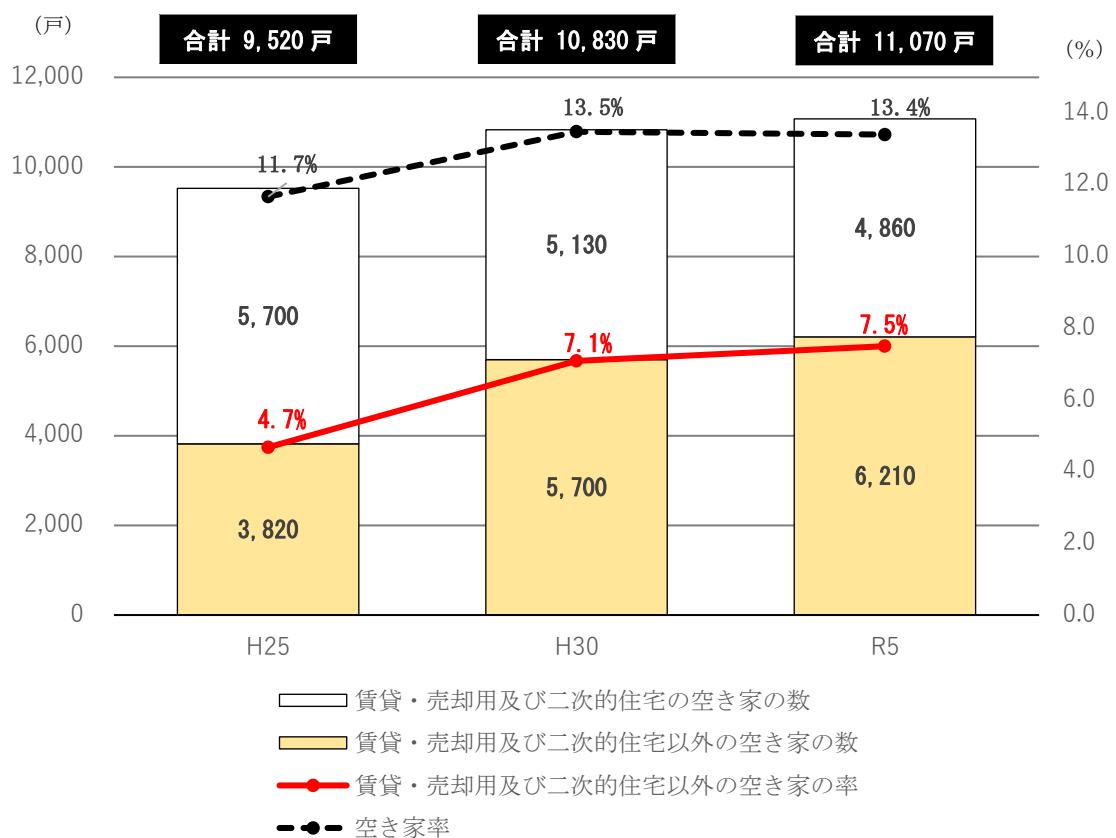
### ③ 上越市の空き家数・空き家率の推移

令和 5 年の当市の空き家数のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は平成 30 年と比較して 510 戸増加しました。空き家の増加数 240 戸を上回る増加となりました。

## ■ 当市の空き家数・空き家率の推移

	空き家数	空き家率	「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の数	「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の率
令和 5 年	11,070 戸	13.4%	6,210 戸	7.5%
平成 30 年	10,830 戸	13.5%	5,700 戸	7.1%
平成 25 年	9,520 戸	11.7%	3,820 戸	4.7%

(出典：住宅・土地統計調査)



（出典：住宅・土地統計調査）

## (2) 市が実施する独自調査による空き家数

市では町内会や市民から寄せられた空き家情報について現地調査の上、上越市空き家等対策協議会において「特定空き家等」「管理不全空き家等」「経過観察」の区分で認定・判定しています。令和7年度末の認定・判定状況は次のとおりです。

※令和7年度末件数が確定次第、差し替え

### ■ 市が実施する独自調査による空き家の認定・判定の状況

(単位：件) (令和7年6月末現在)

地区	認定・判定済数			
	特定空き家等	管理不全空き家等	経過観察	
安塚区	67	14	29	24
浦川原区	163	16	28	119
大島区	79	9	37	33
牧区	18	7	5	6
柿崎区	168	10	34	124
大潟区	190	18	47	125
頸城区	169	8	30	131
吉川区	253	19	105	129
中郷区	84	10	12	62
板倉区	120	13	32	75
清里区	85	3	11	71
三和区	47	9	14	24
名立区	87	6	13	68
<b>13区計</b>	<b>1,530</b>	<b>142</b>	<b>397</b>	<b>991</b>
高田	372	37	71	264
新道	75	7	15	53
金谷	47	11	16	20
春日	84	6	19	59
諏訪	5	1	1	3
津有	30	6	16	8
三郷	4	0	2	2
和田	31	9	8	14
高士	20	7	5	8
直江津	196	22	55	119
有田	25	7	1	17
八千浦	41	4	4	33
保倉	32	5	13	14
北諏訪	12	0	5	7
谷浜・桑取	26	3	13	10
<b>合併前上越市計</b>	<b>1,000</b>	<b>125</b>	<b>244</b>	<b>631</b>
<b>合計</b>	<b>2,530</b>	<b>267</b>	<b>641</b>	<b>1,622</b>

### 3 空き家等が発生する原因

---

#### (1) 空き家等が発生する原因

住宅・土地統計調査及び住民基本台帳では、全国的な状況として、昭和53年から総住宅数が総世帯数を上回る状況にあり、この状況が空き家等の増加に結び付いているものと考えられます。

空き家等が発生する原因については、令和6年に国土交通省が実施した「空き家所有者実態調査」の集計結果では、次のとおりとなっています。

○ 人が住まなくなった主な理由（割合が多い順）

（最後に住んでいた人が）

- |                      |         |
|----------------------|---------|
| ・ 死亡した               | … 43.9% |
| ・ 別の住居などへ転居した        | … 39.0% |
| ・ 老人ホームなどの施設に入居      | … 10.0% |
| ・ 転勤、入院などにより長期不在となった | … 4.9%  |

○ 人が住まなくなつてからの期間

- |             |         |
|-------------|---------|
| ・ 1年未満      | … 7.9%  |
| ・ 1年以上3年未満  | … 13.1% |
| ・ 3年以上5年未満  | … 11.4% |
| ・ 5年以上11年未満 | … 23.1% |
| ・ 11年以上     | … 44.5% |

○ 空き家として所有しておく理由

- ・ 物置として必要
- ・ 解体費用をかけたくない
- ・ 住宅の古さ（賃貸・売却をしない理由として）
- ・ 更地にしても使い道がない
- ・ 取り壊すと固定資産税が高くなる

#### (2) 特定空き家等が発生する原因

これまで、市に寄せられた空き家等に関する相談事例によると、特定空き家等が発生する原因是、次のような事が考えられます。

○ 所有者等の管理義務の懈怠等

- ・ 経済的事情で維持管理や解体ができない。
- ・ 遠隔地在住等により管理意識が希薄な所有者が多い。

○ 所有者等の特定に係る問題

- ・ 所有者等が行方不明
  - ・ 相続手続がされていない。
  - ・ 共有者が多数いるため所有者全員の意思確認ができず、処分等が困難
- 所有者等の高齢化
- ・ 病気等により意思決定が困難（成年後見人も選任されていない。）
- 所有者等が不在のケース
- ・ 相続人不存在や相続放棄等で所有者等がいない。
  - ・ 会社が倒産し放置されている。
  - ・ 所有者等が外国人で連絡が取れない。

## 第3章 空き家等対策に係る基本方針

### 1 目的

当市における空き家等対策の推進及び空き家等の利活用の促進を図ることにより、市民一人一人が安全安心に暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まちづくりや地域コミュニティの維持・活性化に寄与することを目的とし、空き家等対策に取り組みます。

### 2 基本方針

上越市第7次総合計画が掲げる将来都市像「暮らしやすく、希望あふれるまち 上越」に向けた基本目標の一つである「安心安全、快適で開かれたまち」と、空き家条例の目的である「防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境を保全」することによる「魅力あるまちづくりの推進に寄与」、所有者等の責任である「空き家等の適正管理」や、今後取り組む様々な事業の下支えとなる「国の財政措置」などの視点も含め、次のとおり5つの基本方針を定めます。

#### (1) 所有者等による管理の促進

空き家等は、民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則です。このため、土地基本法第6条において土地の所有者又は土地を使用・収益する権原を有する者は、同法第2条から5条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨が規定されているほか、空家法第5条では「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める」と規定されているように、空き家等の管理責任は第一義的には所有者等にあります。

また、空き家等に起因する被害にあった場合などの民事上の紛争についても、当事者同士で解決を図ることが原則となります（空き家条例第3条）。

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

## (2) 安全安心なまちづくりの推進

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

## (3) 快適な住環境の保全

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

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

## (4) 地域振興と交流人口の拡大

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

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

## (5) 国の支援・助成制度の活用

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

## 第4章 空き家等対策の方向性

前章で定める空き家等対策の基本方針に基づく空き家等の対策を、「適正管理」「利活用」「予防」の3つの方向性で定めます。

### 1 適正管理

#### (1) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

空き家等は私有財産であるため、原則として所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行う義務があります。

しかしながら、「相続人不存在や相続放棄等で所有者がいない。」「遠隔地在住等により管理意識が希薄な所有者が多い。」など、所有者等の様々な事情により市内全域に空き家等が点在しているのが現状です。

このため、所有者等による第一義的な責任を前提としつつ、空き家等を適切に管理できるよう、民間団体の協力を得つつ次の対策を講じます。

##### ① 所有者等への啓発

空き家等は、第一義的に所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行うことが基本であることを認識いただくため、市広報やホームページ等により所有者等の責務について啓発を行います。

さらに、所有者等が抱える空き家等の管理の課題や困りごとの解決に向け、支援法人による相談窓口の設置や各種セミナーを実施します。

また、空き家等の所有者が不存在の場合や、存在しても適切な管理が行われていない場合に悪影響を受ける隣接地居住者等は、民法の制度を活用し裁判所にその適切な管理を行う管理人等の選任を申し立てることができます。

加えて、竹林の枝が越境された土地の所有者は、竹林の所有者等に催告しても相当の期間に切除されないなどの場合は、自ら枝を切除することもできますので、これら民法による空き家等の対策に有効な制度について、市民に周知を図ります。

##### ② 所有者等への情報提供や適正管理依頼等の注意喚起

###### ア 所有者等により適切に管理されている空き家等

適切に管理されている空き家等については、これまでどおり所有者等の責任において引き続き適切な管理に努めていただきます。ただし、諸事情により、将来的に適切な管理ができなくなる場合には、相談内容に応じて情報提供、助言等を行います。

また、利活用されない期間が長くなることで老朽化が進み、資産価値が下がる可能性もあるため、積極的な利活用が図られるよう、上越市空き家情報バンク制度（以下「空き家バンク」という。）について周知を図ります。

#### **イ 管理不全空き家等に該当する可能性の高い空き家等**

適切な管理がされていない空き家等について、所有者等の特定が可能な場合、市は、所有者等に対して当該空き家等を適切に管理するよう、活用や除却等の可能性も含め、情報提供や適正管理に向けた注意喚起を行います。

なお、死亡、不明等で所有者等の特定ができない場合には、空家法に基づき、市において所有者等を調査し、可能な限り当該空き家等を適切に管理する義務のある人を特定し、適切な管理を促すよう利活用等の可能性も含め、情報提供や適正管理依頼等の注意喚起を行います。

#### **ウ 特定空き家等に該当する可能性の高い空き家等**

空き家等のうち、特定空き家等に該当する可能性のあるものは、隣家や地域に対して悪影響を及ぼす可能性が高いため、早期に改善する必要があります。

このため、市は、空家法及び空き家条例の特定空き家等と判断するか否かにかかわらず、空き家等の所有者等に対し、空き家等の状況に応じて繁茂した雑草や立木などの伐採、建物の修繕、建物の除却等、周辺の生活環境の保全を図るために必要な具体的かつ効果的な措置が講じられるよう適正管理依頼等の注意喚起を行います。

### **③ 空き家等管理サービスの利用周知**

空き家等を適切に管理するには、定期的な維持管理が必要です。しかし、市外に在住する所有者等や高齢の所有者等が定期的に維持管理を行うためには、費用や時間などの負担が大きい場合があります。

このため、所有者等に費用負担が生じるもの、民間事業者等が敷地の清掃や除草、換気等を代行する空き家等の管理サービス（以下「管理サービス」という。）を利用することも適正な維持管理を行う上で有効な手段であると考えられます。市と協定を締結した管理サービスの提供事業者について周知し、一層の利用促進を図ります。

## (2) 市による管理不全空き家等や特定空き家等に対する措置

適切な管理がなされず放置された空き家等は、防災や衛生などの面において、周辺に悪影響を及ぼすことも考えられます。

市では、このような状態を解消するため、次の対応を進めます。

### ① 管理不全空き家等への対応

注意喚起等によっても管理不全の状態が改善されず、当市の管理不全空き家等の認定基準に基づき「管理不全空き家等」と認定された空き家等については、庁内関係各課と連携し、また空き家等対策協議会の意見も聴取しながら、そのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態などを勘案し、所有者等に対する行政指導を行います。なお、行政指導については、文書を送付するほか、適宜、面談を行い、管理不全となっている問題の背景にも配慮しながら対応します。

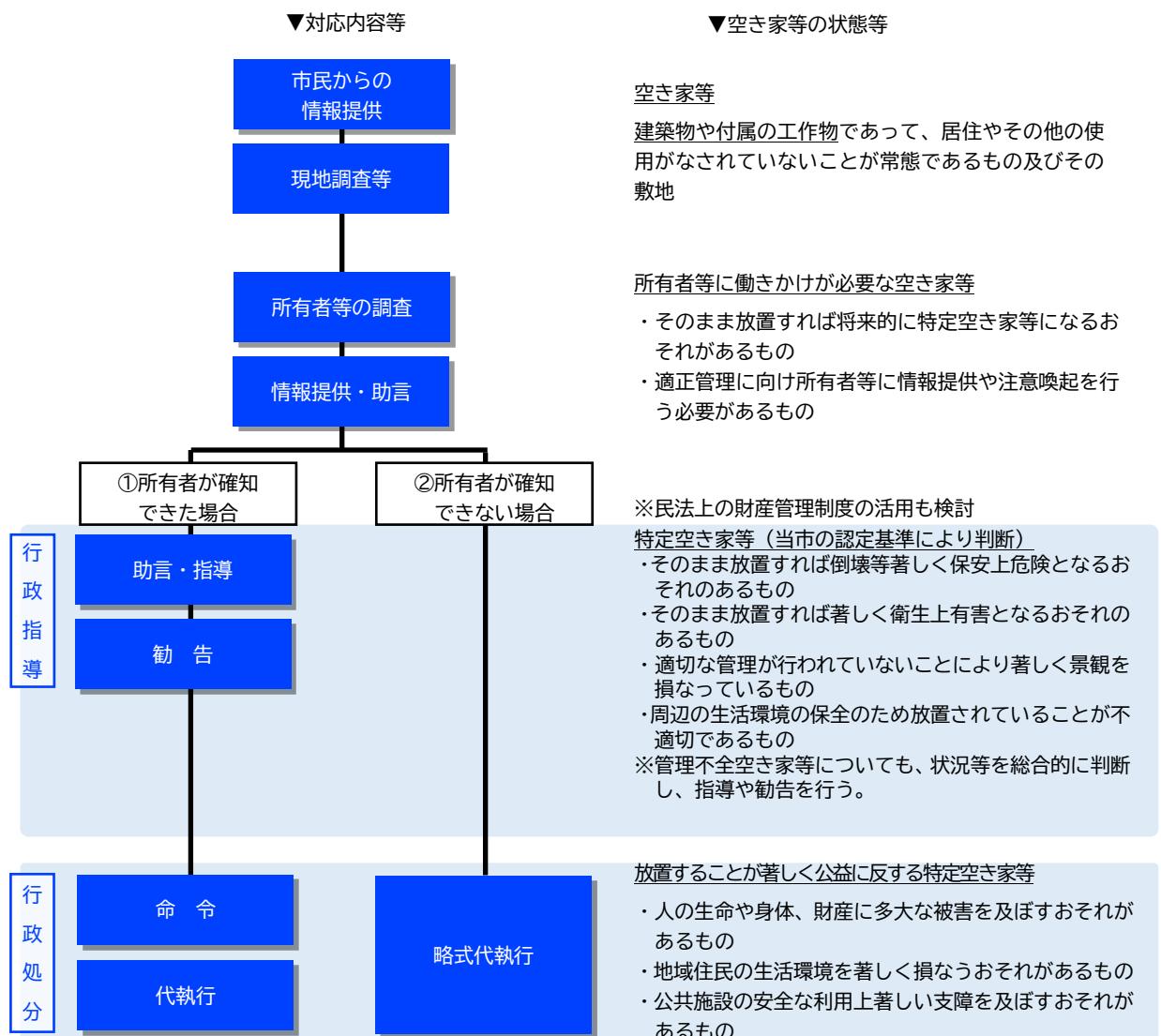
### ② 特定空き家等への対応

注意喚起等によっても管理不全な状態が改善されず、当市の特定空き家等の認定基準に基づき「特定空き家等」と認定された空き家等については、庁内関係各課と連携し、また空き家等対策協議会の意見も聴取しながら、周辺への影響や危険等の切迫性などを勘案し、所有者等に対する行政指導（助言、指導又は勧告）を行います。なお、助言・指導については、定期的に文書で行うほか、適宜、面談を行い問題の背景にも配慮しながら対応します。また、勧告により土地に係る固定資産税の住宅用地の特例適用が除外されることから、必要に応じて勧告前にも面談を行うなど丁寧な説明に努めます。

さらに、行政指導によっても改善がなされず、放置することが著しく公益に反するときは、行政処分（命令及び代執行）も視野に入れ対応します。代執行については、費用回収の困難性や、自ら除却する人の公平性の確保などの課題もあることから、緊急性や公益性などを十分考慮しつつ対応します。

所有者等が不明であり必要な措置を命ぜられるべき者を確知できない場合は、個々の特定空き家等が置かれている状況等を総合的に判断し、略式代執行や財産管理制度を活用するなどの対応を実施します。

## 【管理不全な空き家等への対応の流れ】



### (3) 大雪時の対策

#### ① 所有者等への注意喚起

空き家等の管理が適切に行われないと、冬期間は、積雪による倒壊で周辺に被害を及ぼすおそれがあります。そのため、町内会等と連携し、大雪時に周辺に被害を及ぼす空き家等の把握に努め、空き家等の所有者等に対し事前の注意喚起を実施します。

#### ② 落雪、倒壊による被害防止のための連携体制の構築

空き家等の除雪が不十分なことにより、周辺に被害を及ぼすおそれがある場合は、庁内関係各課や各区総合事務所と連携して町内会等との連絡体制を整え、適切な管理を行うよう所有者等へ働きかけます。

また、近隣への被害のおそれがあるにもかかわらず空き家等の所有者等が不明な場合は、府内関係各課や関係機関と連携し、被害防止に努めます。

## 2 利活用

---

### (1) 空き家等及び除却した空き家等の跡地の活用促進

現状のまま活用可能、又は修繕により活用可能と評価された空き家等及び除却した空き家等の跡地は、所有者の財産であるとともに、地域にとっても利活用の方策次第では地域振興やコミュニティの活性化を促す資産になるといえます。これを踏まえ、市ではこれらの財産・資産を有効に活用するため、民間団体の協力を得つつ次の施策に取り組みます。

#### ① 空き家バンクの活用

市内には空き家が点在していることから、空き家の売却・賃貸に関し情報を一元化することを目的に設置した空き家バンクを活用し、空き家の利活用を促進します。

空き家バンクの運用については、市と連携協定を締結している土地、建物等の取引などに知見を有する公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会新潟県本部が行います。

各団体は、契約時における売買契約書、登記の移転、賃貸契約書の作成など、民間のノウハウをいかしたサービスを行うとともに、空き家の所有者等と利用希望者のマッチングに関し、単なる物件として空き家を仲介するのではなく、その地域性も考慮し、入居者と地域、人と人をつなぐ“きめ細やかな”仲介に努めます。

#### ② 移住支援としての空き家等の利活用の支援

移住支援を実施している関係各課と連携し、移住者の住まいを選定する際の選択肢として空き家バンクの活用も促すとともに、様々な移住支援や空き家等の活用のための家財処分支援に取り組むことで空き家等の利活用を促進します。

#### ③ 空き家等及び空き家等を除却した跡地の利活用の支援

地域活性化や地域課題の解決に向けた空き家等の活用を支援します。また、空き家等を除却後の跡地を地域で利活用する活動を支援します。

#### ④ 空き家等の付加価値を生み出す活動の支援

町内会、住民組織、N P O 法人などの団体等が主体となり、空き家等の新たな可能性を生み出すなど、空き家等を活用して地域課題を解決するために自主的に取り組む活動を支援します。

### 3 予防

---

#### (1) 空き家等発生の抑止

当市の空き家等の状況を踏まえると、今後も空き家等が増加することが予想されます。空き家等の増加を抑制するため、居住中の段階から将来的な住宅の処分に備えていただくように民間団体の協力も得ながら所有者等への意識啓発を強化するとともに、中古住宅の流通を促進します。あわせて、住まいの価値を保ち、より長く住んでいただくように住宅の長寿命化を支援します。

##### ① 住宅の所有者等の意識の涵養と理解増進

将来的に空き家になることが見込まれる住宅の所有者等に向けて、空き家として住宅を長い間放置することのデメリットを周知するとともに、居住中の段階から住宅の処分等の準備を進めていただくため、市広報等でのPRを行います。

また、空き家等管理活用支援法人の専門知識をいかし、当該法人による相談窓口を設置するほか、空き家の地域性等に応じたセミナー等を実施します。

##### ② 住宅を住み継いでいくための取組

自分や親の生家等への移住を促進し、空き家等の発生を抑制します。

また、住宅の売却（賃貸）に向けた相談窓口の設置や空き家バンクを通じた空き家の紹介により中古住宅の流通を促進します。

さらに、長期優良住宅の認定や住環境の整備・改善に資する改修を促進するほか、既存住宅の価値を向上させ快適に住み続けることができるよう取り組みます。

##### ③ 町家の活用・居住継続の促進

城下町として発展してきた歴史的背景のある高田地区などの町家において、郊外への転出等による空き家の発生が多く見られることから、町家の居住者に向けて家族構成や身体状況の変化に対応する改修方法を普及し、快適に暮らし続けられるよう支援します。あわせて、空き家となっていた町家を改修した「シェアハウス大町」の運営、その情報発信により町家の活用促進に努めます。

## 第5章 空き家等対策の実施体制等

### 1 市民等からの空き家等に関する相談への対応

空き家等に関する相談は、近隣住民からの空き家等に関するものほか、所有者等からの維持管理や利活用に関するもの、空き家等を利用したい移住者からの問合せなど多岐に渡ります。市では、近隣住民からの空き家等に関する通報や相談について、まずは当事者間において解決を図る旨を依頼します。その上で、空き家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうかを判断し、問題のある空き家等であれば、職員が現地を調査の上、台帳を作成、データベース化し、所有者等へ必要な助言等を行うなど、必要な措置を講じます。

また、空き家バンク制度及びその運用に関する相談窓口を設置し、利活用可能と思われる物件の情報を収集・提供を行うほか、支援法人を指定することで、その支援法人と連携し、空き家問題に関する多種多様な相談に対応する相談窓口を設置するとともに、空き家等の管理や活用についての啓発に努めます。

### 2 実施体制

空き家等がもたらす問題は、環境や防災、建築等多分野を横断していることから、庁内関係各課や関係機関が効果的に連携し、対策を講じる必要があります。当市では、空き家等に関する対策を実施するため、次のような体制を整備しています。

#### (1) 上越市空き家等対策協議会

上越市空き家等対策協議会は、空き家条例に基づき、法務、不動産、建築、環境、防災等の部門の専門家のほか、公募の市民を加えた委員構成とし、事務局を建築住宅課に据え、空き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ほか、特定空き家等の認定等に対する協議を行うことを目的に設置しています。

#### (2) 上越市空き家等対策会議

上越市空き家等対策会議は、上越市空き家等対策会議設置要綱に基づき、庁内関係各課をもって組織し、事務局を建築住宅課に据え、空き家等に関する情報共有及び横断的な連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に

展開するために設置しています。

### (3) 空き家等に関する相談窓口

空き家等に関する市の相談窓口は、次のとおりです。

- ・ 木田庁舎 … 都市整備部建築住宅課
- ・ 総合事務所 … 建設グループ及び総務・地域振興グループ

### (4) 空き家等管理活用支援法人

空家法第23条第1項に基づく空家等管理活用支援法人を指定し、相談等の体制を整備します。

## 3 関係機関等との連携

市民の皆さんの安全安心な暮らしを維持するため、関係する公共機関、団体、町内会等との連携により、空き家等の適正な維持管理のほか、特定空き家等に起因する火災・倒壊などの未然防止に努めるとともに、利活用が可能な空き家等については、様々な媒体を利用し周知を図ることで、定住促進につながる有効活用に努めます。

### (1) 公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会新潟県本部との連携

空き家バンクについては、両団体と連携・協力して、市内の空き家等の市場への流通を促進し、空き家等の発生防止及び有効活用を図ります。

### (2) 新潟県上越警察署との連携

警察の防犯パトロールにより把握した空き家等について、必要に応じ空き家等の位置情報を共有するなど、防犯の観点から相互協力を図ります。

### (3) 上越地域消防局との連携

台風や積雪などによる空き家等の倒壊や破損などによる応急措置の対応、建物付近の建築資材・材木等の放置による火災予防のため、必要に応じ空き家等の位置情報を共有するなど、防災・防火の観点から相互協力を図ります。

#### (4) 町内会、住民組織など地域との連携

地域の実態を把握する町内会、地元の有志等が活動する住民組織・N P O法人などの協力がなくては多面的な課題により発生する空き家等の問題は解決しません。さらに、特定空き家等については、老朽化により危険度は増し、台風、強風及び大雪、また平時においても屋根等の飛散、家屋の倒壊などにより、地域の皆さんへ危害を及ぼすことも考えられます。

このような状況下においては、障害のある方など安全安心な日常生活を送る上で支援が必要な方々への支援も重要であり、地域福祉の下支えとなる社会福祉団体などの協力も不可欠と考えます。これらを踏まえ、市では、町内会に危険な空き家等の情報提供を依頼し、地域から寄せられた空き家等に関する貴重な情報を基に、関係する皆さんと問題の早期解決に努めます。

#### (5) 適正管理を行う団体等との連携

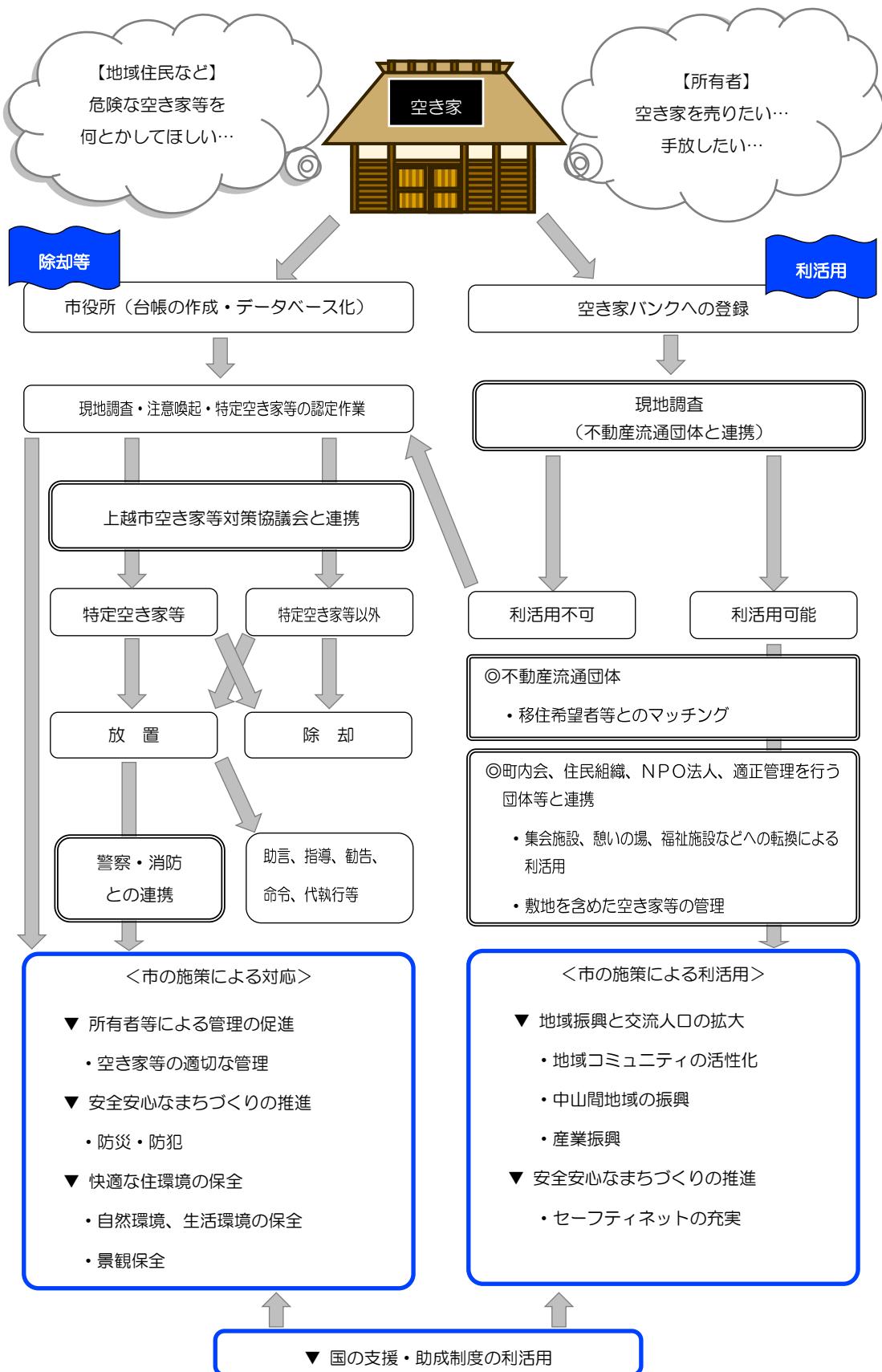
シルバー人材センターやN P O法人など所有者等に代わり空き家等の定期的な維持管理を行う団体等の事業周知に努め、空き家等の老朽化のほか雑草などが周辺に及ぼす生活環境への影響を抑制し、空き家等が周辺環境と調和するよう取り組みます。

#### (6) その他関係機関・団体との連携

空き家等対策のため、弁護士会、行政書士会、土地家屋調査士会、建築士会などの関係機関・団体等と連携を図り、アドバイスや指導を受けながら空き家等の様々な問題に取り組みます。

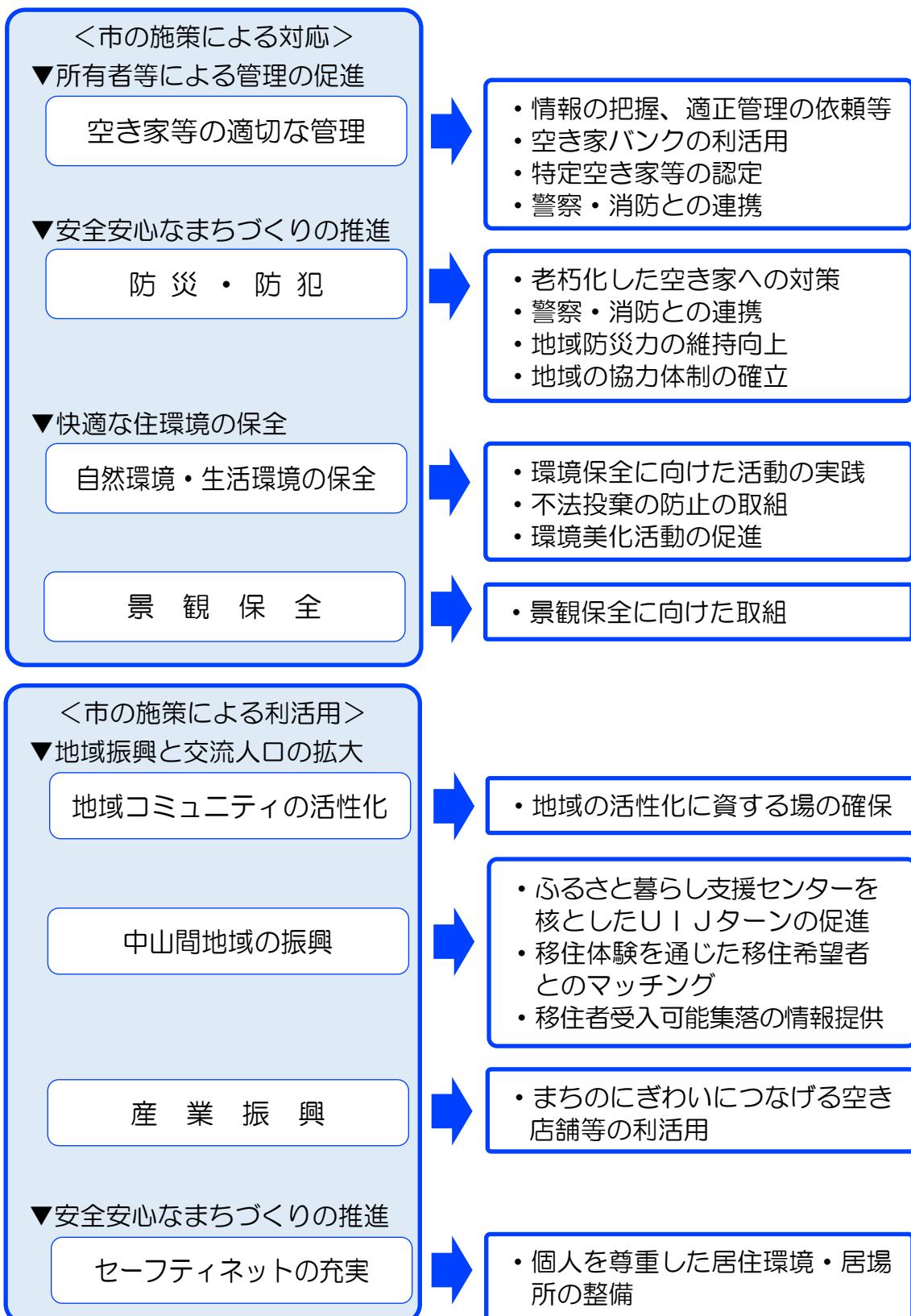


## 【空き家等の利活用又は除却の流れと関係機関との連携のイメージ】



不動産流通団体：公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会新潟県本部

## 【空き家等対策の推進に当たり想定する取組】



## **第6章 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項**

### **1 計画の見直し**

---

本計画の取組方針に基づき空き家等対策を講じ、これらを踏まえ空き家等の相談内容について集計・分析するとともに、課題を洗い出した結果について上越市空き家等対策協議会において検証等を行い、必要に応じ計画の見直しを行うものとします。

また、計画期間中であっても、法令や国の補助制度等の改正、社会情勢の変化等に合わせ、随時必要な見直しを行います。

なお、空家法等の規定にかかわらず空き家等の減少につながる方策があれば活用の検討を進めます。

### **2 補助制度の見直し・検討**

---

当市における空き家等に関する補助制度について、当市の空き家等の現状などを十分に把握し、制度の成果等を見極めながら見直すとともに、必要に応じて新たな補助制度を検討します。

## ■ 資料編

### 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

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)

(改正 令和5年法律第50号)

#### 第1章 総則

##### (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。

##### (定義)

第2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。第14条第2項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

##### (国の責務)

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

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

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

##### (地方公共団体の責務)

第4条 市町村は、第7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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関するこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第6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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- (4) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第7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。

- (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22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項から第11項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (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 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

(1) 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地

(2) 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点

(3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域

(4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域

(5) 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

(2) 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項

(3) 前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件（第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員1・8メートル以上4メートル未満の道（同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。）に2メートル以上接

するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的・社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参照して定めるものとする。

- 7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
  - 8 市町村(地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。)は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
  - 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで(これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
  - 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的・社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
  - 11 空家等対策計画(第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。)は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
  - 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
  - 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
  - 14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。
- (協議会)
- 第8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2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

## 第2章 空家等の調査

### （立入調査等）

第9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22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5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2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2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10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のために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

### （空家等に関するデータベースの整備等）

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は

賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第15条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

### 第3章 空家等の適切な管理に係る措置

#### （所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

#### （適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

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

#### （空家等の管理に関する民法の特例）

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

### 第4章 空家等の活用に係る措置

#### （空家等及び空家等の跡地の活用等）

第15条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第16条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

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

(建築基準法の特例)

第17条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）

の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和27年法律第229号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第19条第1項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

## 第5章 特定空家等に対する措置

第22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つた場合において、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 5 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 3 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 3 項の規定によつ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 3 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 6 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 3 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 23 年法律第 43 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 3 者をしてこれをさせることができる。
- 10 第 3 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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第 1 項の助言若しくは指導又は第 2 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 3 項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までに

その措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
- 1 3 市町村長は、第3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 4 前項の標識は、第3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 5 第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。
- 1 6 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 7 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

## 第6章 空家等管理活用支援法人

### (空家等管理活用支援法人の指定)

- 第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
  - 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
  - 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

### (支援法人の業務)

- 第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

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

(監督等)

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

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

(市町村長への要請)

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第14条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第1項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第7章 雜則

第29条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

## 第8章 罰則

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和5年6月14日法律第50号) 抄  
(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第3条の規定は、公布の日から施行する。

(令和5年政令第331号で令和5年12月13日から施行)  
(経過措置)

第2条 地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第7条第8項及び第18条第1項の規定の適用については、新法第7条第8項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第22条第10項及び第12項(同条第10項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第6条において「施行日」という。)以後に新法第22条第10項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第14条第10項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。
- 3 新法第22条第11項及び第12項(同条第11項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第2項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第14条第2項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第3条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第4条 政府は、この法律の施行後5年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## **2 上越市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例**

### **上越市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例**

(平成27年上越市条例第113号)

(改正 令和6年12月18日条例第43号)

#### **目次**

第1章 総則（第1条—第7条）

第2章 空き家等の適正管理及び活用促進に関する施策等（第8条—第20条）

第3章 空き家等対策協議会（第21条—第25条）

第4章 雜則（第26条—第28条）

#### **附則**

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、空き家等の適切な管理及び活用促進を図るため、市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第4条の規定に基づく空き家等に関する対策の実施その他の空き家等に関する措置について、必要な事項を定めることにより、防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境を保全し、もって魅力ある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、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 市の区域内に存する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) 特定空き家等 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いう。

(3) 管理不全空き家等 空き家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き家等をいう。

（当事者間における解決の原則）

第3条 特定空き家等又は管理不全空き家等に関し生ずる紛争は、当該紛争の当事者間に  
おいて解決を図るものとする。

(所有者等の責務)

第4条 空き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、自らの責任において空き家等の適切な管理に努めなければならない。

(市民の役割)

第5条 市民は、特定空き家等又は管理不全空き家等の増加防止を図るため、一人一人が主  
体的に、及びそれが協力し、安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、市がこ  
の条例に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 特定空き家等又は管理不全空き家等であると疑われる空き家等を発見した市民は、速  
やかに市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(市の責務)

第6条 市は、特定空き家等又は管理不全空き家等の発生を未然に防止するとともに、空き  
家等の適切な管理及び活用促進がなされるよう、必要な施策を実施するものとする。

(空き家等対策計画)

第7条 市長は、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第7条第1  
項に規定する空き家等対策計画（以下「空き家等対策計画」という。）を定めなければなら  
ない。

2 空き家等対策計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類その他の空  
き家等に関する対策の基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空き家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地（以下「空き家等の跡地」という。）の活  
用の促進に関する事項
- (6) 特定空き家等に対する措置（第9条第1項の規定による助言若しくは指導、第10条  
第1項の規定による勧告、第11条第1項の規定による命令又は第12条第1項、第2  
項若しくは第4項の規定による代執行をいう。）その他の特定空き家等への対処に関す  
る事項
- (7) 管理不全空き家等に対する措置（第9条第2項の規定による指導又は第10条第2  
項の規定による勧告をいう。）その他管理不全空き家等への対処に関する事項
- (8) 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項
- (9) 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (10) その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市長は、空き家等対策計画の策定及び変更並びに当該計画に基づく施策の実施に当たり、あらかじめ上越市空き家等対策協議会の意見を聽かなければならない。

4 市長は、空き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。

## 第2章 空き家等の適正管理及び活用促進に関する施策等

(特定空き家等又は管理不全空き家等の認定)

第8条 市長は、空き家等に関し第5条第2項の情報提供を受けたとき又は特定空き家等若しくは管理不全空き家等であると疑われるときは、第27条第1項の規定による調査を行い、当該空き家等が現に特定空き家等又は管理不全空き家等であると認めるときは、特定空き家等又は管理不全空き家等として認定するものとする。

2 市長は、前項の規定により認定をしようとするときは、あらかじめ上越市空き家等対策協議会の意見を聞くものとする。

(助言又は指導)

第9条 市長は、前条第1項の規定により認定した特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等に関し、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き家等については、建築物の除却を除く。次条において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市長は、前条第1項の規定により認定した管理不全空き家等の所有者等に対し、法第6条第1項に規定する基本指針（同条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空き家等が特定空き家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

(勧告)

第10条 市長は、前条第1項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き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。

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

3 市長は、前2項の規定により勧告をしようとするときは、あらかじめ上越市空き家等対策協議会の意見を聞くものとする。

(命令等)

第11条 市長は、前条第1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つた場合において、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ぜることができる。

- 2 市長は、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るなければならない。
- 3 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 5 日以内に、市長に対し、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。
- 4 市長は、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 1 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。
- 5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第 1 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 3 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。
- 6 第 4 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。
- 7 市長は、第 1 項の規定により勧告に係る措置をとることを命じようとするときは、あらかじめ上越市空き家等対策協議会の意見を聴くものとする。

(代執行等)

第 12 条 市長は、前条第 1 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 23 年法律第 43 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。

- 2 市長は、前条第 1 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（以下「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第 9 条第 1 項の助言若しくは指導又は第 10 条第 1 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前条第 1 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、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合において、市長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 3 市長は、前 2 項の代執行をしようとするときは、あらかじめ上越市空き家等対策協議会の意見を聴かなければならない。

4 市長は、災害その他非常の場合において、特定空き家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空き家等に關し緊急に除却、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必要があると認める場合で、前条の規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、同条及び前3項の規定にかかわらず、当該特定空き家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

5 市長は、前項の代執行をしたときは、上越市空き家等対策協議会に報告しなければならない。

6 第2項及び第4項の規定により負担させる費用の徵収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。

(公示等)

第13条 市長は、第11条第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

2 前項の標識は、第11条第1項の規定による命令に係る特定空き家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

(適用除外)

第14条 第11条第1項の規定による命令については、上越市行政手続条例（平成8年上越市条例第47号）第3章（第11条及び第13条を除く。）の規定は、適用しない。

(緊急安全措置)

第15条 市長は、空き家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講ずるときは、当該空き家等の所在地及び当該措置の内容を当該空き家等の所有者等にあらかじめ通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告。以下この項において同じ。）をするものとする。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、同項の措置を講じた後に通知するものとする。

(空き家等に関するデータベースの整備等)

第16条 市は、空き家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条から第18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き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。

(所有者等による空き家等の適切な管理の促進)

第17条 市は、所有者等による空き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。

(空き家等及び空き家等の跡地の活用等)

第18条 市は、空き家等及び空き家等の跡地（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。

(税制上の措置等)

第19条 市は、空き家等対策計画に基づく空き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。

(関係機関との連携)

第20条 市は、特定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、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

### 第3章 空き家等対策協議会

(設置)

第21条 法第7条の規定に基づき、上越市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事項)

第22条 協議会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 空き家等対策計画について、第7条第3項の規定により意見を述べること。
- (2) 第8条第1項の規定による特定空き家等又は管理不全空き家等の認定の基準について、諮問に応じ審議すること。
- (3) 第8条第1項の規定による特定空き家等又は管理不全空き家等の認定について、同条第2項の規定により意見を述べること。
- (4) 第10条第1項の規定による特定空き家等に係る勧告及び同条第2項の規定による管理不全空き家等に係る勧告について、同条第3項の規定により意見を述べること。
- (5) 第11条第1項の規定による特定空き家等に係る命令について、同条第7項の規定により意見を述べること。
- (6) 第12条第1項及び第2項の規定による代執行の施行について、同条第3項の規定により意見を述べること。
- (7) その他市長が必要と認めること。

(組織)

第23条 協議会は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する10人以内の委員をもって組織する。

- (1) 学識経験者
- (2) 公募に応じた市民
- (3) その他市長が必要と認める者

(委員の任期)

第24条 協議会の委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合

の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委任)

第25条 前3条に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

#### 第4章 雜則

(空き家等の所有者等に関する情報の利用等)

第26条 市長は、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き家等の所有者等に関するものについては、法第10条第1項の規定により、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 市長は、法第10条第3項の規定により、関係する地方公共団体の長、空き家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空き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。

(立入調査等)

第27条 市長は、市の区域内にある空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、第9条第1項、第10条第1項及び第11条第1項の規定の施行に必要な限度において、空き家等の所有者等に対し、当該空き家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空き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き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5日前までに、当該空き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 市長は、第2項の規定により当該職員又はその委任した者を必要な場所に立ち入らせようとする場合で必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者その他必要な者を同行させ、意見を求めることができる。

5 第2項の規定により空き家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

6 第2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。

(委任)

第28条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

#### 附 則

この条例は、平成27年7月1日から施行する。

附 則 (令和6年条例第43号)

この条例は、公布の日から施行する。