

小川村空家等対策計画

令和4年10月

長野県小川村

目次

第1章 計画の概要

第2章 空家等の現状と課題

第3章 空家等対策に関する基本的な取組み方針

第4章 空家等の調査

第5章 空家等の適切な管理の促進

第6章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

第7章 特定空家等への取組み

第8章 空家等対策の実施体制

第1章 計画の概要

1. 背景

近年、全国的に人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化に伴い、空家が年々増加している。

適切な管理が行われない空家等は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の悪化等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼすことが懸念される。

国は、空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」(以下、「法」という。)を施行し、市町村の責務として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空家等対策計画の策定について規定した。

これを受け、本村の空家等対策の基礎とし、取組の方向性を示すことを目的とした「小川村空家等対策計画」を策定する。

2. 計画の位置付け

この「小川村空家等対策計画」(以下、「計画」という。)は、法第6条第1項の規定に基づき国が定めた基本指針に即して策定し、村の空家等対策の基礎となるものである。

なお、本計画は、「第6次小川村振興計画」「第2期小川村まち・ひと・しごと創生総合戦略」「小川村過疎地域持続的発展計画」等に定める空家関連施策と整合を図っていく。

3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度を初年度として令和8年度までの5年間とする。なお、法の改正や社会情勢の変化に対応し必要に応じて適宜見直しを行う。

4. 計画対象地区

本計画における空家等に関する対策を実施する対象区域は本村全域とする。

5. 対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等の種類は、法第2条第1項及び同条第2項に規定されている「空家等」、「特定空家等」※とする。

※ 参考

空家等対策の推進に関する特別措置法

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

第2章 空家等の現状と課題

1. 国・県の状況

令和元年9月に公表された総務省の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は6,240万戸であり、このうち空家の数は849万戸、総住宅数に占める割合は13.6%となっている。また、居住目的のない空家の数は349万戸に上りこれが総住宅数に占める割合は5.6%であるがその数は過去20年間で約1.9倍に増加している。

都道府県別にみると、長野県の空家の数は20万1千戸、空家率は19.6%であり、山梨県の21.3%、和歌山県の20.3%に次いで全国第3位となっている。これは、別荘など「二次的住宅」が多いためであり、長期不在や取り壊し予定といった一般的に空家といわれる「その他の住宅」でみると14万8千戸、全国17位となっている。

2. 小川村の空家等の状況

村内の空家等の状況については、平成28年度に行った調査の結果では、225戸の空家が確認されている。

その後、全村的な調査等は実施されていないが、令和3年度の固定資産の価格等の概要調書によれば、専用住宅等の戸数は1,493戸であるのに対し、令和3年1月1日の世帯数は1,045世帯となっている。村が管理する住宅戸数が110戸あることを考慮すると、村内には相当数の空家が存在すると見込まれる。

3. 空家等対策の課題

空家等が適切に管理されないことにより、建物の老朽化等による建築資材の飛散や倒壊、ごみの不法投棄や野生動物等の住処になるなど安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせる可能性がある。

これらの多岐にわたる問題に対応していくためには一部署だけでなく全庁的に対応できる体制整備も必要となる。

現状が管理不全な空家等であれば適正管理を促すこと、また、適正に管理されている空家等が管理不全な状態にならないよう対策を講ずることが重要である。

これに併せ、空家等の有効活用を促進する必要がある。空家バンク制度を活性化させ移住希望者へ情報提供すること、また空家等を改修し住宅や地域活性化施設として再利用することや、空家等の除却した跡地を有効利用する等様々な活用方法を検討し推進していく必要がある。

第3章 空家等対策に関する基本的な取組み方針

以下の4項目について、空家対策基本計画の基本方針とする。

1. 空家等の適正な管理の促進

村内の空家等の状況や所有者等の特定については、区長など地区役員や周辺住民等からの情報提供や実態調査によりの確に把握する。把握した所有者等には、適正管理の重要性や管理不全な状態が周辺に及ぼす悪影響について啓発を行う。

また、管理不全な空家等については、法の規定に従い所有者等への助言・指導等必要な措置を講じていく。

2. 空家バンクの充実

現状又は軽微な修繕で居住が可能な空家等については、所有者等に対して空家バンクへの登録を推奨し、売却・賃貸物件として取引を活性化させていくものとする。売却等を希望する所有者等に対して、空家バンクホームページを通じ、空家等の情報を積極的に提供し空家等の取引を活性化させていく。

3. 空家等の多面的利用の検討

利活用が可能な空家等については、空家バンクを通じ移住希望者へ情報提供を行うほか、居住目的以外の活用方法として、起業スペースやサテライトオフィス、テレワーク施設や、地域との連携により地域活動の拠点としての活用など多様な活用方法を検討する。同時に、空家等を除却した跡地の有効利用も検討していく。

4. 空家等の所有者に対する支援

空家等の所有者等からの相談に対応するための体制を整備していく。

また、空家等の除却や改修、耐震化に要する経費の一部について補助することで、空家等の活用を推進するとともに管理不全な空家等による周辺環境の悪化を抑制していく。

第4章 空家等の調査

空家等に関する対策を講じるためには、まず村内の空家等を把握する必要があり、地域の実情をよく知る区長など地区役員や周辺住民等と協力しながら空家等の実態を把握しデータベース化していく。

1. 空家等の把握

空家等が生じるタイミングは所有者等の転出、施設入所や相続が発生した場合などが多いと考えられる。このため、関係者が死亡や転出等の手続きをする際に、聞き取り等により空家等及び所有者等を把握する。

聞き取りにより所有者等が把握できない場合には、法第10条第1項の規定に基づく固定資産税の課税情報の内部利用や、同条第3項の規定に基づき地方公共団体等から戸籍簿情報や登記簿情報等を取得し、所有者等を把握する。

また、現地調査及び周辺住民や区長など地区役員等へ聞き取り調査などにより空家等であることの確認を行う。

2. 実態調査

空家等の所在及び所有者等、空家等の状況を把握するため、職員又は村長が委任した者（以下「職員等」という。）により実態調査を実施する。実態調査は外観の目視、電気メーターの状況、水道使用の状況、郵便物の集積状況等について調査する。

外観目視や周辺住民及び関係者からの情報により適正な管理が行われていないと認められる空家等には、所有者等に連絡の上立入調査を行うとともに、法第12条の規定に基づき情報の提供、助言その他必要な援助を行う。

第5章 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の管理は、所有者等が自らおこなう事が原則である。このことについて所有者等の理解を深め、空家等が管理不全な状態になることを未然に防ぐ施策を推進していく。

1. 相談体制の整備

空家等に関する相談窓口を総務課総合戦略推進室に設置し適切に対処していく。相談窓口だけでは対応が困難な事例には、関係機関と連携し対応していく。

所有者等の死亡や転出等による空家等の管理不全が生じないよう各種手続きの際に、適切な管理が行われるよう必要な支援を行うとともに、空家等の利活用について早い段階から検討するよう働きかけを行う。

2. 所有者等の意識の涵養

管理不全な空家等を発生させない、又はその増加を抑制する観点から、空家等の適切な管理をおこなう事の重要性、管理不全の空家等が周辺にもたらす悪影響について所有者等だけでなく周辺住民も自らの問題として捉えられるよう意識の涵養を行う。

第6章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用

村内の空家等及び除却した空家等に係る跡地の有効利用を推進していく。

1. 空家バンク事業

空家等の調査や周辺住民への聞き取りに基づいて、空家等の所有者等へ働きかけ、空家バンクへの物件登録件数を増加させる。移住希望者等への情報提供を積極的に行い、空家やその跡地、空家に付随する農地等の取引を活性化させていく。

2. 補助金の活用

空家対策に係る補助金を活用し空家等の解消に努める。また、補助制度や補助金の拡充も検討していく。

空家活用推進 空家の家財の整理費用を補助

危険廃屋解体撤去 危険廃屋の解体・撤去費用を補助

空家改修事業 空家の修繕・改修費用を補助

3. 空家等及びその跡地の利活用

空家等及び除却後の空家等に係る跡地が、公共的に有効な利用ができると判断される場合は、移住希望者向けの住宅や起業スペース、サテライトオフィス、テレワーク施設、地域活動の拠点等としての有効な活用を検討していく。

第7章 特定空家等への取組み

特定空家等について、国から示されている「特定空家等に対する措置」に関する適切な措置を図るために必要な指針（以下、「ガイドライン」という。）を参考に、必要な措置を講ずることによって地域住民の生命、身体又は財産を保護しその生活環境を保全する。

1. 特定空家の認定

著しく保安上危険、衛生上有害、景観を損なっている等の状態にある特定空家等については、ガイドライン等に基づき危険度及び周囲への影響を調査し認定する。認定にあたっては、学識経験者等の意見を聴取するなどして、総合的に判断するものとする。

2. 特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては、法及びガイドライン等に基づき以下のとおり適切な措置を講ずるものとする。

1) 助言・指導

特定空家等と認定した空家等の所有者に対し、除却、修繕、立竹木の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を取るよう助言又は指導をおこない、所有者自らの意思による改善を促す。

2) 勧告

助言又は指導を実施しても「特定空家等」の状態が改善されない場合は、所有者等に対して必要な措置を取るよう勧告を行う。

3) 命令

特定空家等の所有者等が、正当な理由なく勧告に係る措置を取らなかった場合で特に必要があると認めるときは、相当な猶予期間を定めて必要な措置を講ずるよう命ずる。

4) 行政代執行

命令措置を受けた特定空家等の所有者等が、その措置を履行しないときや履行しても十分でないとき、又は期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の規定に基づき所有者等に代わり当該特定空家等の除却等必要な措置を講ずる。なお、この措置に要した費用は当該所有者等に請求する。

3. その他の対処

認定された特定家屋等が非常危険な場合で、緊急に危険を回避する必要があるにも関わらず所有者等により適切な対応がとられない、又は所有者等が不明の場合は、民法の事務管理規定を根拠に必要最小限度の安全対策を行う。

第8章 空家等対策の実施体制

1. 小川村空家等対策協議会

本計画の策定・変更及び実施に関すること、その他空家等対策の推進に関することを協議するため、「小川村空家等対策協議会」を設置する。

協議会は、村長のほか、村議会議員、地域住民、関係団体、学識経験者及び村長が認める者により構成する。

2. 関係機関との連携

国・県等の関係機関から必要な情報及び技術的な助言を仰ぎ、空家等対策の推進に努める。

3. 庁内体制

総務課総合戦略推進室を中心に、移住・定住、財産管理、税務、防犯・防災、環境衛生、福祉、商工観光、上下水道、建設・道路等の関連する係と連携し、全庁横断的に対応する。