

大桑村空家等対策計画

令和 2 年 4 月
(令和 7 年 3 月改訂)

目次

第1章	空家等対策計画の趣旨	
1.	背景	… 1
2.	計画の位置付け	… 1
3.	対象地域	… 1
4.	計画期間	… 1
5.	対象とする空家	… 2
6.	計画の公表	… 2
第2章	空家の現状	
1.	大桑村の空家の現状	… 2
2.	アンケート結果の概要	… 2
第3章	空家対策における施策	
1.	所有者等の意義の涵養	… 5
2.	住民からの相談に対する取り組み	… 5
第4章	空家等及び除却した跡地の活用推進	
1.	利活用可能な空家及び跡地の情報提供	… 5
2.	補助金の活用促進	… 5
3.	移住、定住促進への活用	… 6
4.	空家及び跡地の利活用	… 6
5.	関係法令等の遵守	… 6
第5章	管理不全空家に対する措置及び対応	
1.	管理不全空家に対する措置	… 6
第6章	特定空家等に対する措置等及びその他の対応	
1.	特定空家の定義	… 6
2.	特定空家の判定基準	… 7
3.	特定空家等に対する措置	… 7
4.	その他の措置	… 7
第7章	空家対策の実施体制	
1.	庁内体制	… 8
2.	空家対策協議会	… 8
3.	関係機関との連携	… 8

資料編

- 大桑村空家等の適正な管理に関する条例
- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅、建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅、建築物が増加している。本村においても、236件の空家（平成30年度空家実態調査）があり、今後も空家は増加すると考えられる。また、適切な管理が行われないまま放置されている空家は、防災、防犯、安全、環境、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしており、早急な対策が求められている。

国は、この空家問題の解決策として平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）を制定し、各市町村が空家等対策に取り組むための法整備を行った。

村では、空家等対策として、平成23年から空家等の情報を村のホームページへ掲載・紹介する空家情報バンクの運営を開始、平成27年7月には大桑村空家等の適正な管理に関する条例（以下、「条例」という。）を制定し、令和元年9月に全部改正した。また、平成29年4月から空家の有効活用によって定住人口の増加による地域の活性化と老朽空家対策を図るため、改修、除却等に係る費用の一部補助等村の独自政策を推進している。

2. 計画の位置づけ

この大桑村空家等対策計画（以下、「計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本村の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものである。

なお、計画の推進に当たっては条例や大桑村第6次総合計画、第3期大桑村地方創生総合戦略と整合を図るものとする。

3. 対象地域

本計画の対象とする地域は、村内全域とする。

4. 計画期間

本計画の期間は、令和2年度から令和9年度までの8年間とする。ただし、社会情勢の変化等必要に応じて見直しを行う。

5. 対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、法第2条第1項で規定する空家等及び

第2項で規定する特定空家等とする。

6. 計画の公表

計画策定時、または、計画を変更したときは、ホームページ等により公表する。

第2章 空家等の現状

1. 大桑村の空家の現状

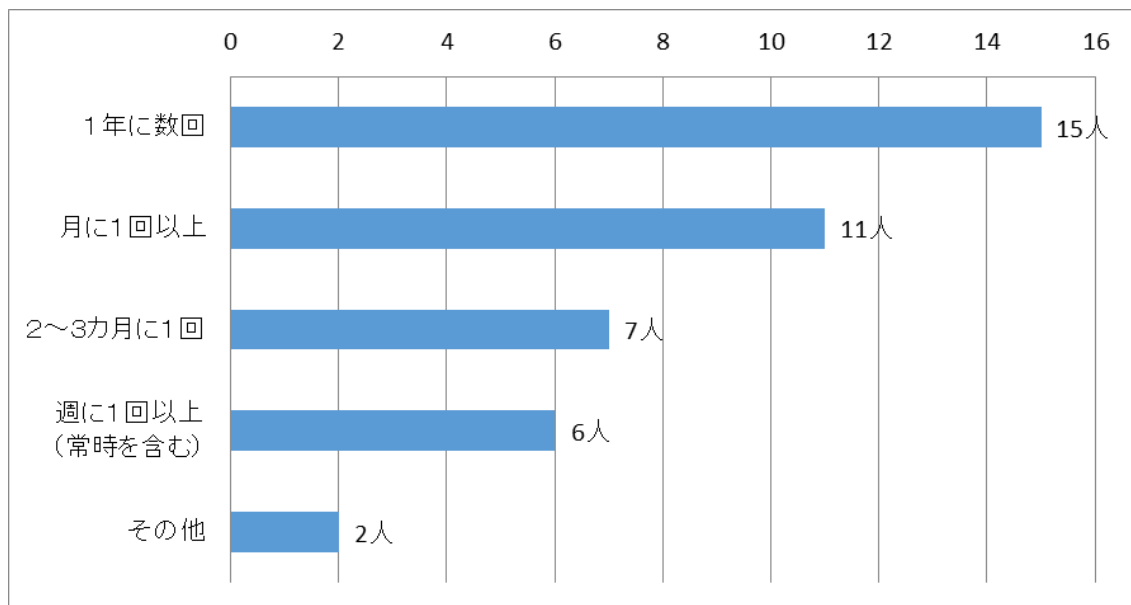
平成30年9月～10月に空家実態調査を行い236件の空家が確認された。平成30年12月～平成31年1月に所有者等が特定された空家（132件）についてアンケート調査を実施し、その結果を基礎データとして固定資産税の課税情報を基に所有者の特定を進めている。

2. アンケート結果の概要

アンケート調査の回答は83件であった。

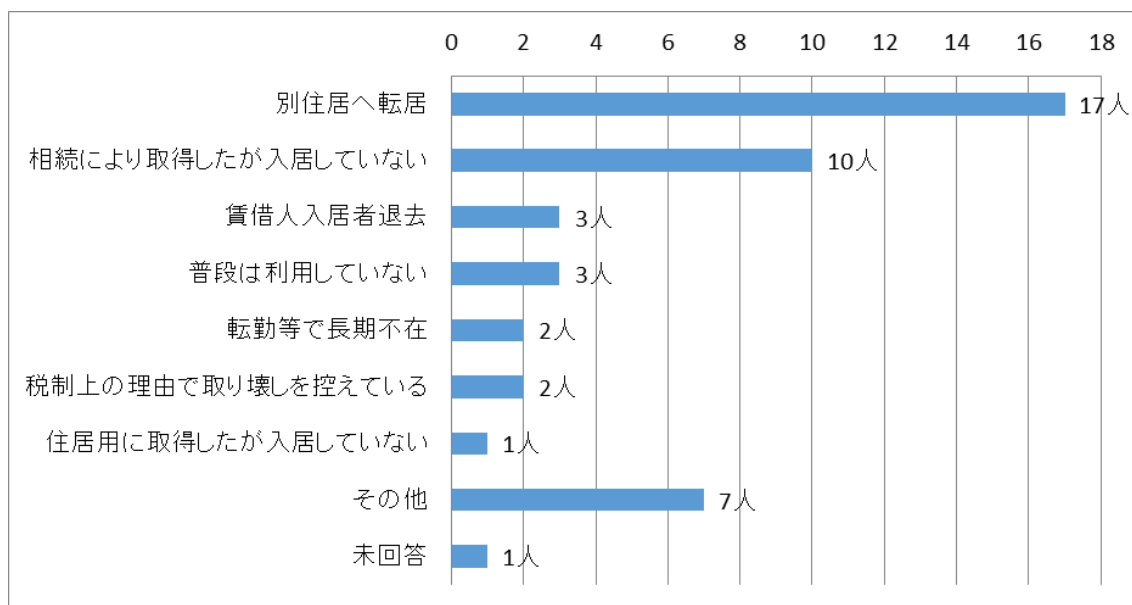
(1) 空家の使用頻度

「1年に数回」、「2～3ヶ月に1回」が合わせて22件(53.6%)を占めた。使用頻度は高くないものの、何らかの形で使用している空家が多くみられた。



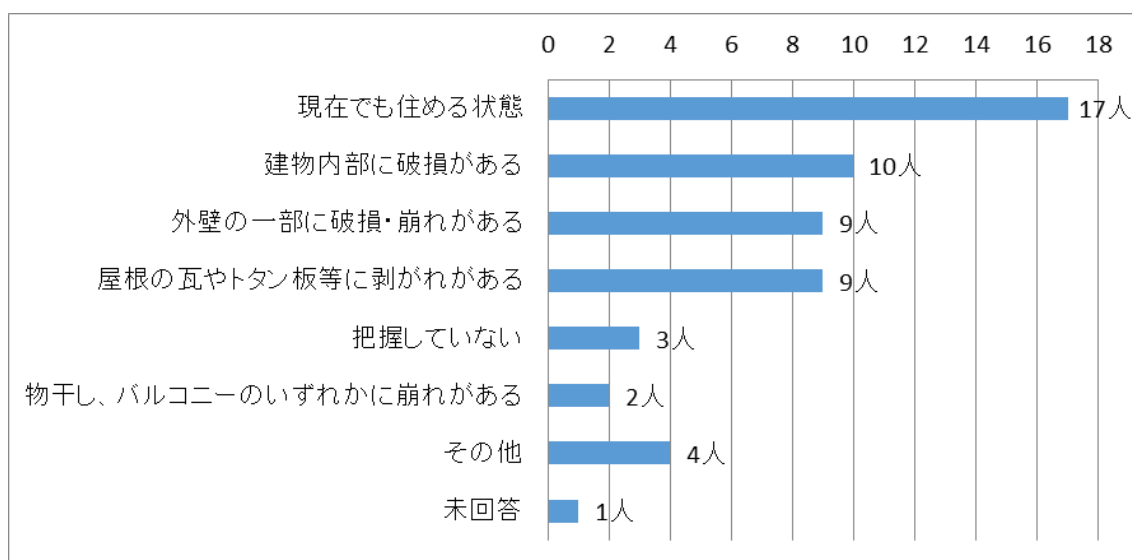
(2) 空家となったきっかけ ※複数回答

最も多い回答は「別住居へ転居」で 17 件 (37.0%)、次いで「相続で取得したが入居していない」が 10 件 (21.7%)。「その他」の 7 件 (15.2%) については住人の死亡による回答が大半を占めた。



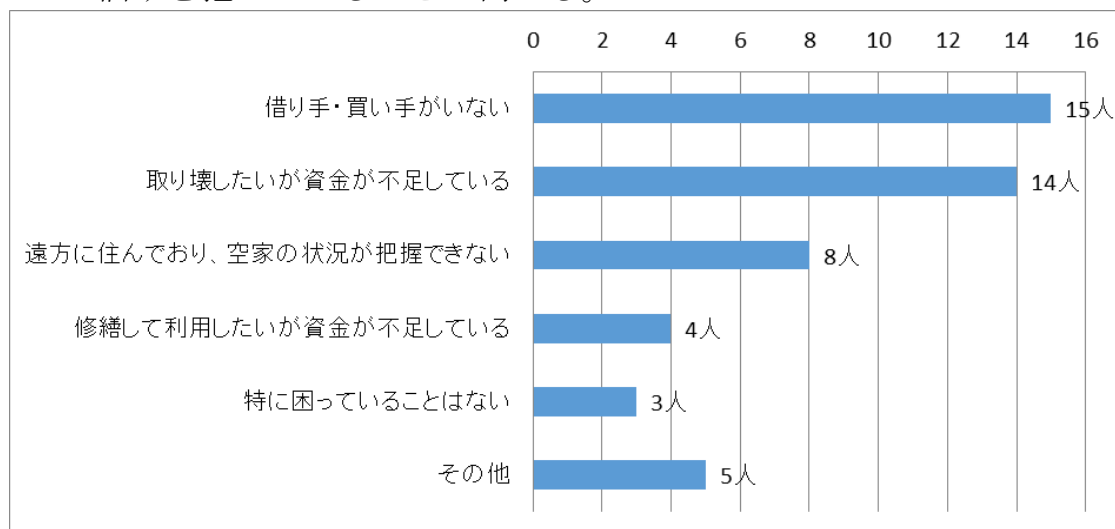
(3) 空家の状態 ※複数回答

現在どのような状態かを聞いたところ、全 76 件の回答のうち、「現在でも住める状態」が 17 件 (31.5%) だが、外壁や屋根、建物内部などに破損などが見られるという回答が合わせて 28 件 (51.0%) と、半数以上の空家は居住ができないもしくは居住するには補修が不可欠であると考えられる。



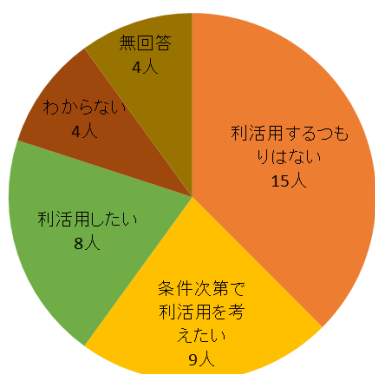
(4) 空家の困っている点 ※複数回答

「借り手・買い手がない」が15件（30.6%）、「取り壊し費用の不足」と「修繕費用の不足」が合わせて18件（36.7%）と回答の多くを占めた。「遠方に住んでおり、空家の状況が把握できない」や「特に困っていることはない」との回答はあるものの、大半が空家に対して悩みを抱えていることが伺える。



（5）空家利活用の希望状況

「利活用するつもりはない」という回答は15件（37.5%）。その理由として「他人に貸したくない」、「取り壊しを予定している」などの回答があった。「利活用したい」、「条件次第で考えたい」は合わせて17件（42.5%）で、利活用を希望する人の用途としては売却、賃貸での貸出が多くなっている。



●利活用しない理由 ※複数回答

- ・他人に貸したくない……………3件
- ・将来使用する予定がある…2件
- ・その他…12件（取り壊し予定など）

●どのように利活用したいか ※複数回答

- ・建物・土地を売却したい……………6件
- ・賃貸住宅として貸し出したい…6件
- ・ボランティアや地域活動に貸し出したい…2件
- ・自身の所有物の保管場所に使用したい…2件

第3章 空家等対策における施策

1. 所有者等の意識の涵養

法第5条において、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。と規定し、条例第3条では空家等の所有者等は、当該空家等が管理不全な状態にならないよう、自らの責任において適正にこれを管理しなければならない。と規定している。

空家等がもたらす問題は、財産権や所有権に基づき、第一義的には所有者等が自らの責任において的確に対応することが前提であり、所有者等に対して空家等の適切な管理や利活用の意義づけをおこなうことが重要である。また、相続、転居などにより、すべての人が空家等の所有者等になる可能性があることを周知させることも重要である。このため、空家等問題の啓発を行い、問題意識の涵養を行う。

2. 住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するための相談体制を構築する。

【具体的な取り組み】

- ・苦情、相談等に対する対応
- ・空家等の売買、賃貸に関する情報提供（空家情報バンク）
- ・村で実施する各種補助事業の情報提供
- ・空家情報バンクへの登録促進

第4章 空家等及び除却した跡地の利活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促進していくための方策を検討する。

1. 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

空家情報バンクへの登録を推進し、空家等の解消、環境の整備及び定住化促進等に繋げていくものとする。

2. 補助金の活用促進

空家等対策を行うため、大桑村空家対策事業補助金、大桑村住宅増改築補助金その他国、県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進する。

3. 移住・定住化促進への活用

適切に管理された空家等の情報を、空家情報バンク等により移住希望者や居住希望者に対し提供することにより、移住・定住化の促進を図る。また、移住・定住化体験施設としての活用を検討する。

4. 空家及び跡地の利活用

(1) 寄付された空家等の活用

条例第6条で村長は、空家等の所有者等から特定空家等について、寄付の申し出があった場合は、別に定める要件を満たした場合に限り、申出を受けることができる。と規定している。寄付後、除却した跡地が公共的に有効な利用ができるよう検討をする。

(2) 地域に応じた柔軟な対応の検討

菜園等への転換、シェアハウス、ゲストハウス、地域の駐車場など柔軟な対応を進めるため所有者等と協議を行う。

5. 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行う。

第5章 管理不全空家に対する措置及び対応

1. 管理不全空家に対する措置

法第13条の規定により、適切な管理が行われずこ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、当該空家の所有者に対し、特定空家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行う。

指導後、空き家の状態が改善されず、特定空家に該当するおそれが大きいと認めるときは、当該空家の所有者に対し、修繕、立木竹の伐採その他特定空家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を行う。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、住民課税務係と十分打合せを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。

第6章 特定空家等に対する措置等及びその他の対応

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実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）を参考に必要な措置を講じることによって、村内の防災、防犯、安全、環境、景観の保全及び維持に努めるものとする。

1. 特定空家の定義

特定空家とは、法第2条第2項に規定された以下のものをいう。

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態。

- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態。
- ③ 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。
- ④ 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。

2. 特定空家の判断基準

法第9条の規定による情報提供や立入調査により、特定空家になりうる空家が発見された場合、特定空家に対する措置に該当するか否かの判断は、ガイドラインを参考に空家等対策協議会において委員の意見を聴取したうえで判断する。

3. 特定空家に対する措置

法、条例及びガイドラインに沿って特定空家等への措置を行う。

(1) 助言・指導

村長は、法第22条第1項の規定に基づき、空家等の所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行う。

(2) 勧告

村長は、助言・指導を行っても必要な改善が見られない場合は、法第22条第2項の規定に基づき、相当な猶予期間を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、住民課税務係と十分打合せを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。(管理不全空家による勧告を受けている場合はその限りでない。)

(3) 命令

村長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めたときは、所有者等に対して法第22条第4項から第8項及び第13項から第15項の規定に基づき相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるよう命じる。

(4) 行政代執行

村長は、命令の措置が履行されていないときや履行しても十分でない場合等において、法第22条第9項の規定により行政代執行法(昭和23年法律第43号)の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。

第7章 空家等対策の実施体制

1. 庁内体制

総務課企画情報係を中心に、総務係、税務係、生活環境係、福祉係、建設係、商工観光係、農林係等と連携し、全庁的に対応する。

2. 空家等対策協議会

村は、法第8条第1項の規定に基づき、協議会を設置する。

(1) 所管事務

協議会は、下記の協議を行う。

① 法第7条第1項に規定する空家対策計画の作成及び変更、実施に関すること。

② その他空家等に関する施策の推進に関すること。

(2) 構成

協議会の構成は、村長のほか、地域住民の代表、学識経験者等計15名以内とする。

3. 関係機関との連携

空家等に関する相談のため、条例第8条に規定するとおり関係機関との連携及び協力のもと、空家等対策の推進に努める。