

# 生坂村空家等対策計画

令和4年3月

## ■目次

### 第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景	3
2. 計画の位置づけ	4
3. 計画期間	4
4. 対象地区	5
5. 対象とする空家等の種類	5

### 第2章 空家等の現状と課題

1. 全国及び長野県の現状	6
2. 生坂村の空家等の現状	6
3. これまでの空家等に関する対策と取組	13
4. 空家等における課題	14

### 第3章 空家等対策に関する基本方針

1. 対策に関する基本的な方針	15
-----------------	----

### 第4章 空家等対策における施策

1. 空家等対策の実施体制	16
2. 住民等からの空家等に関する相談への対応	17
3. 空家等の調査	17

### 第5章 空家等対策における具体的施策

1. 空家等の予防及び適正な管理の促進	19
2. 空家等の利活用促進	20
3. 特定空家等の対策	21

### 第6章 計画の推進

1. 計画の進行管理	27
------------	----

### 資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	
2. 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	
3. 「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	
4. 生坂村空家等対策協議会設置要綱	

# 第1章 空家等対策計画の趣旨

---

## 1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。本村においても、234件（令和3年度空き家実態調査）の空家があり、前回の平成28年度の実態調査から約23%増加しており、今後も空家は増加すると考えられています。

利活用されずに適切な管理が行われないまま放置されている空家が増加すると、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、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成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。）を施行し、また長野県は、この法施行に併せて「長野県空き家対策支援連絡協議会」を平成27年8月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。また、市町村長は、計画策定や、運用を進める協議会を設置するとともに、空家等に関するデータベースを整備するなど、空家等やその跡地の有効活用を促進することとしています。

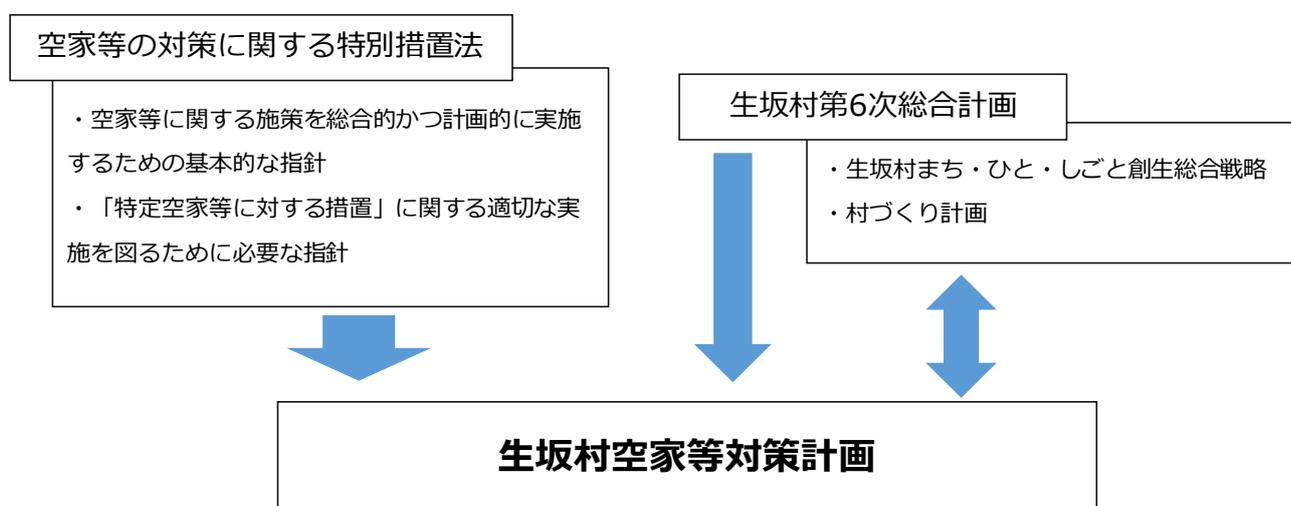
生坂村では、法の趣旨を尊重し、これまでの対策に加え、適正な管理の推進と空き家の利活用の促進といった視点からの取組を総合的・効率的に進めるため、「生坂村空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）を策定します。空家等対策計画は、空家等対策に関する本村の基本的な取組姿勢や方針を村民に示すものであり、本計画に基づき空家等対策を総合的かつ計画的に推進していきます。

### ※「空き家」の表記について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に合わせ、本計画では「空家」と表記します。ただし、「空き家バンク」等の固有名詞となっているものについては、そのまま表記します。

## 2. 計画の位置づけ

この空家等対策計画は、法第5条に基づき国土交通大臣及び総務大臣が定めた「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。）及び「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」（以下「ガイドライン」という。）に即して策定します。本村の地域の実情に合わせ、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するもので、本村の空家等対策の基礎となるものです。なお、計画の推進にあたっては生坂村第6次総合計画及びまち・ひと・しごと創生総合戦略等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとします。



## 3. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和4年4月から令和9年3月までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとします。

計画 \ 期間	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
生坂村総合計画	第6次											
生坂村まち・ひと・しごと創生総合戦略	第2期					第3期						
生坂村空家等対策計画				第1期					第2期			

## 4. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は村内全域とします。

## 5. 対象とする空家等の種類と定義

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」とし、空住居、空店舗等を含むすべての空家等を対象とします。また、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

### ○空家等（法第2条第1項）

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

### ○特定空家等（法第2条第2項）

- 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な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

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 全国及び長野県の現状

総務省の平成30年（2018年）住宅・土地統計調査（平成30年（2018年））によると、全国の住宅総数6,240万7,400戸のうち、空家が848万8,600戸で、空家率（総住宅数に占める空家の割合）は13.6%と過去最高となっています。

また、長野県は住宅総数100万7,900戸のうち、空家が19万7,300戸で、空家率は19.6%となり5年前の前回調査に比べ0.2ポイント下がりました。空家率は、山梨県、和歌山県に続いて全国3番目の高さとなっています。

### 2. 生坂村の空家等の現状

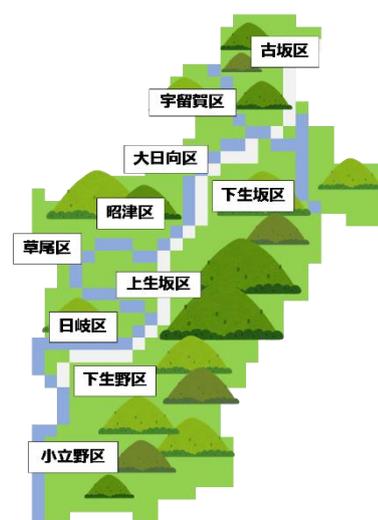
#### （1）空家実態調査

生坂村では、令和3年度に村内全域の空き家実態調査を実施しました。調査には住宅地図を用いて、役場の地区担当職員及び集落支援員が各地区の空家と思われるものを抽出し、村づくり推進室の職員が現地での外観調査や地域住民への聞き取り調査等により把握しました。

調査した結果、平成28年度の調査で把握した189件から約23%増となる、234件の空家を確認しました。村内10地区の状況は次の表のとおりです。

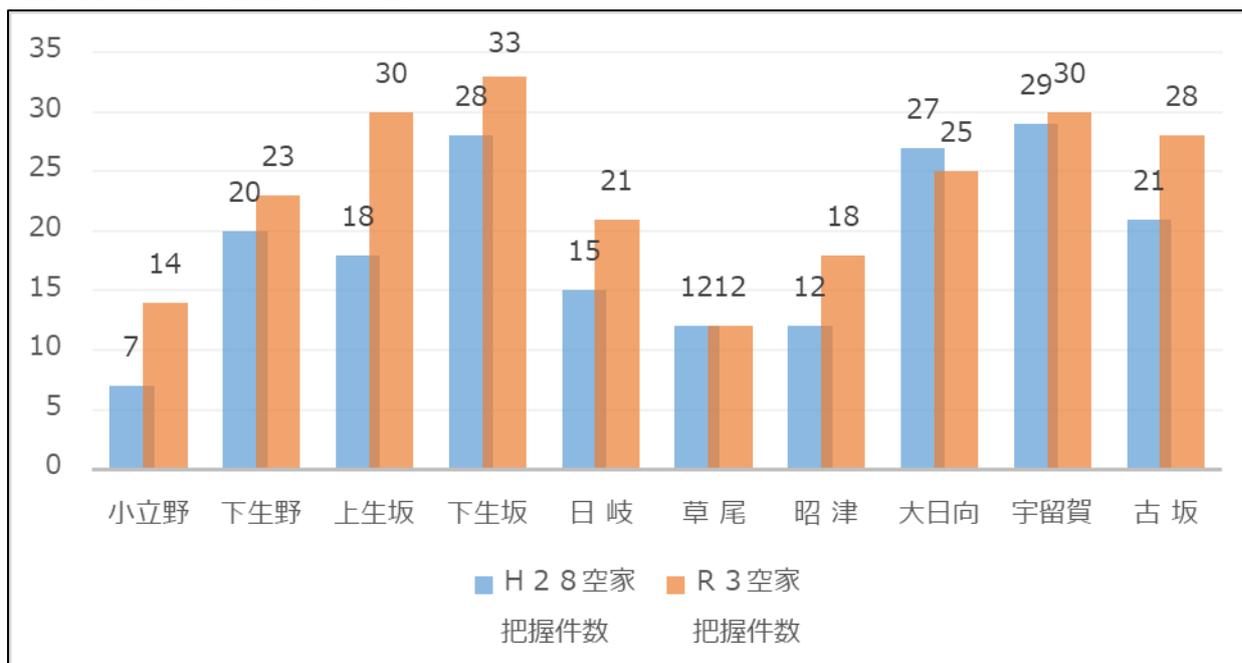
表 地区別の空家数及び世帯数の状況

地区	R3空家把握件数	地区別空家数の割合	世帯数	地区別世帯数の割合	H28空家把握件数	空家把握件数の増減(H28⇒R3)
小立野	14	6.0%	48	6.7%	7	7
下生野	23	9.8%	125	17.5%	20	3
上生坂	30	12.8%	206	28.9%	18	12
下生坂	33	14.1%	77	10.8%	28	5
日岐	21	9.0%	70	9.8%	15	6
草尾	12	5.1%	62	8.7%	12	0
昭津	18	7.7%	15	2.1%	12	6
大日向	25	10.7%	47	6.6%	27	-2
宇留賀	30	12.8%	53	7.4%	29	1
古坂	28	12.0%	11	1.5%	21	7
計	234	100%	714	100%	189	45



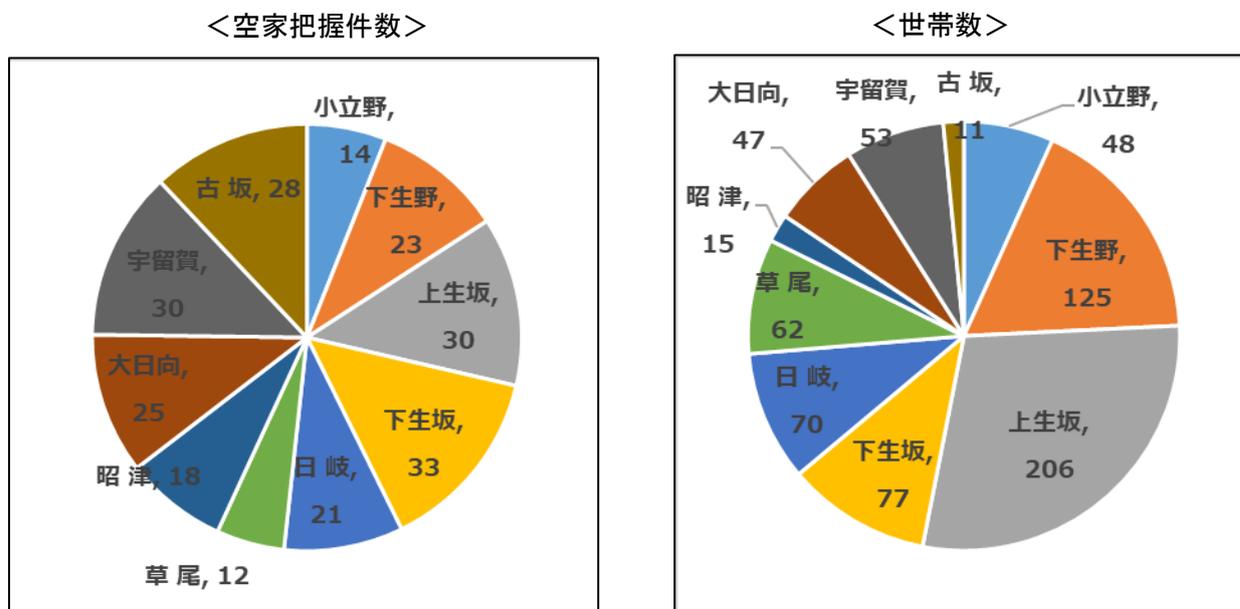
※表中の世帯数は令和4年1月1日時点

○地区別の空き家把握件数の推移



- ・ 5年前の調査と比較して、ほぼ全地区で空き家が増加しています。
- ・ 最も世帯数が多い上生坂区で最も件数が増加していることがわかります。
- ・ 近年、新規就農者や空き家バンクを利用した移住者が増えている大日向区では、唯一件数が減少していました。

○全体に占める各地区の空き家把握件数の割合



- ・ 村全体から見て、北部（昭津、大日向、宇留賀、古坂）の空き家数の割合が多い傾向にあります。
- ・ 世帯数を上回る空き家が存在している昭津区と古坂区では、特に空き家問題が深刻であることがわかります。

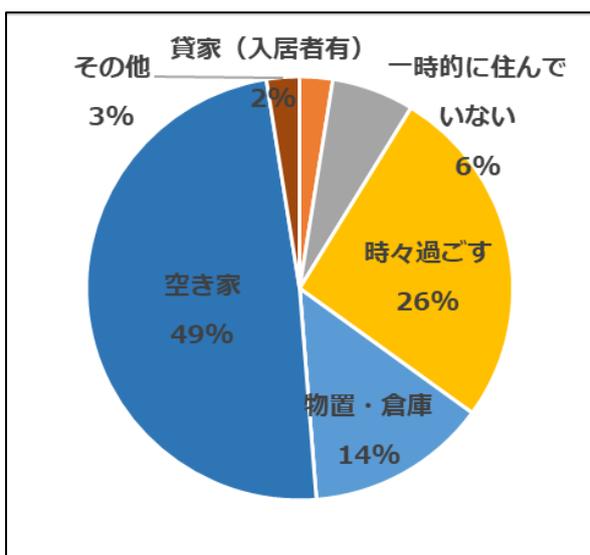
## (2) アンケート調査

(1) の実態調査によって把握した空家について、所有者等の住所が確認できた 169 件（令和 3 年度に把握した空家数の 72.3%）について、空家の状況や意向を確認するアンケート調査を実施しました。郵送によるアンケート調査を実施した結果、80 件（47.3%）の回答が得られました。主な調査結果は以下のとおりです。

### ①現在、建物はどのような状態になっていますか。

- ・完全な空家状態であるものが 49% の大半を占めています。
- ・時々過ごすために使用されているものが次に多いことがわかります。

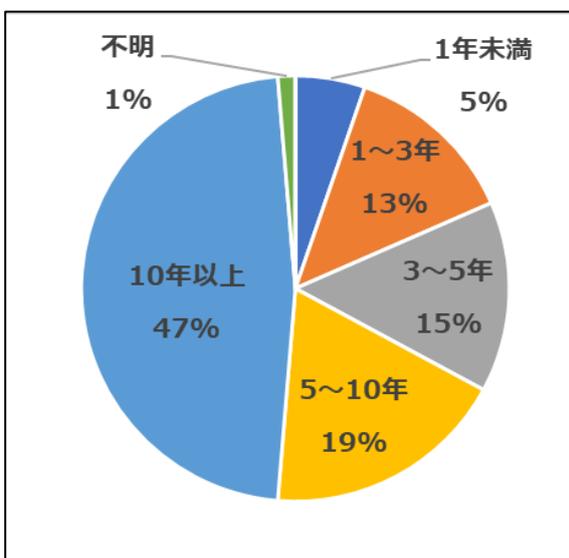
選択肢	回答数
常に住んでいる	0
貸家（入居者あり）	2
一時的に住んでいない	5
時々過ごすための家	21
物置・倉庫	11
貸家（入居者なし）	0
空き家	39
その他	2
計	80



### ②常に住まなくなるとどのくらい経過しますか。

- ・空家となって 10 年以上経過している物件が 47% の大半を占めており、空家の老朽化等が懸念されます。

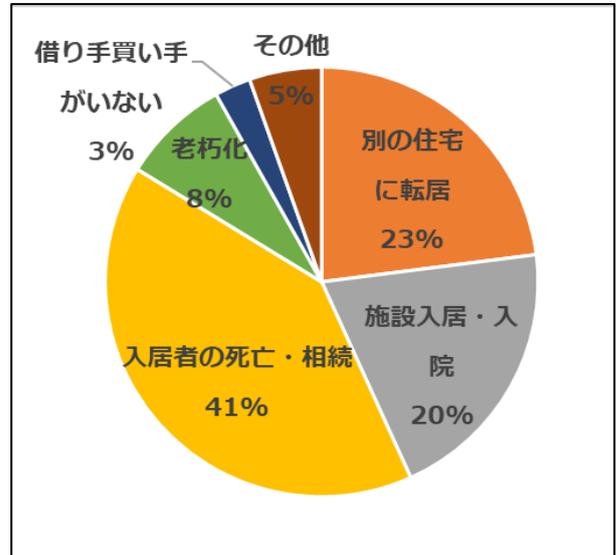
選択肢	回答数
1 年未満	4
1 年以上 3 年未満	10
3 年以上 5 年未満	11
5 年以上 10 年未満	14
10 年以上	36
不明	1
その他	0
計	76



③常に住まなくなった理由についてお尋ねします。

・空家となっている理由として最も多いのが、入居者の死亡・相続によるものでした。

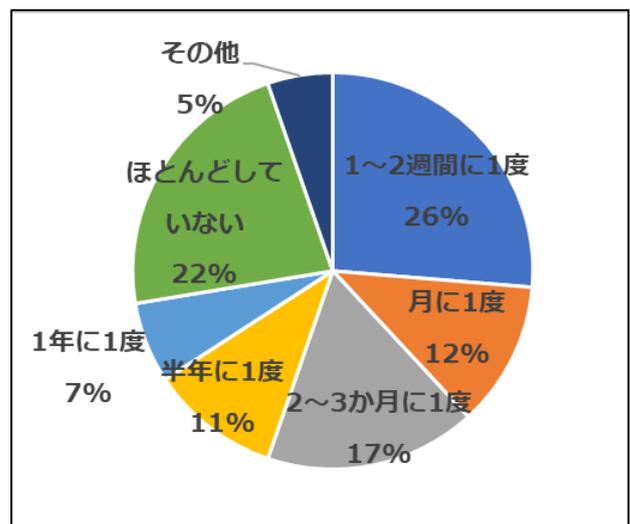
選択肢	回答数
建て替え・増改築・修繕のため 一時的に退去	0
別の住宅に転居したため (転勤等で長期不在を含む)	17
居住者が施設に入所、入院したため	15
居住者が死亡、相続により取得したが入居していない	30
別荘などの二次的利用が目的で取得したが入居していない	0
老朽化のため使用できないから	6
借り手、買い手がいないから	2
その他	4
計	74



④家の中や庭の手入れなどの管理はどのくらいの頻度で行っていますか。

- ・少なくとも数カ月に1度以上の頻度で管理されている物件は合わせて55%であり、大半の物件が定期的に管理されていることがわかります。
- ・一方で、22%の物件がほとんど管理されていない状態にあり、適正な管理を推進していく必要があります。

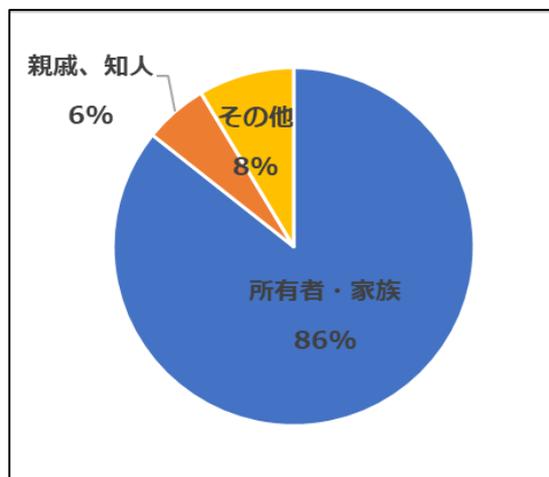
選択肢	回答数
1～2週間に1回程度	20
月に1回程度	9
2～4か月に1回程度	13
半年に1回程度	8
1年に1回程度	5
ほとんどしていない	17
その他	4
計	76



⑤家や庭の管理はどなたが行っていますか。

- ・最も多いのが所有者自身またはその家族による管理でした。

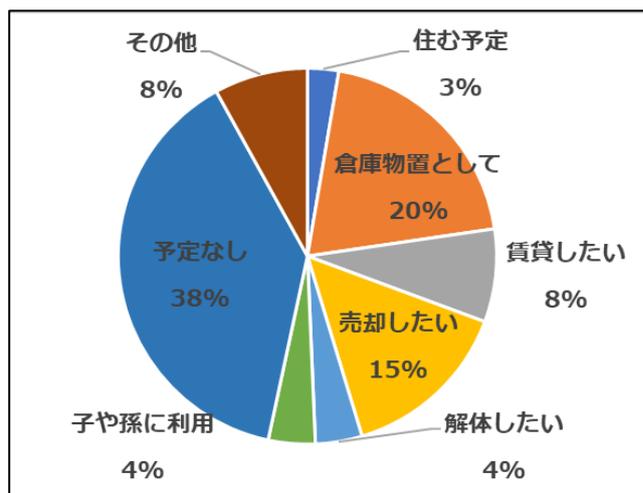
選択肢	回答数
所有者もしくは家族	60
親戚、知人	4
民間事業者	0
その他	6
計	70



⑥今後の活用について、どのようにお考えですか。

- ・今後の予定について、売却や賃貸、解体など具体的な検討をしているものは合わせて 27% でした。
- ・一方、セカンドハウスや物置としての使用の継続、活用の予定がない等、現状維持とされているものが全体の 58% を占めています。

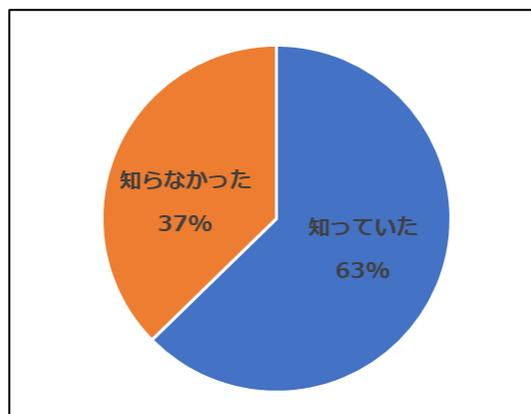
選択肢	回答数
自分または家族が住む	2
セカンドハウス、物置、倉庫として使用する	15
賃貸として運用したい	6
他に売却したい	11
解体して土地を利用したい	3
相続し、子や孫などに利用してもらおう	3
予定なし（現状のまま）	29
その他	6
計	75



⑦生坂村空き家バンク制度をご存じでしたか。

- ・空き家バンクを知らなかったという回答が37%と全体の約4割を占め、空き家バンクのさらなる周知が必要であることがわかります。

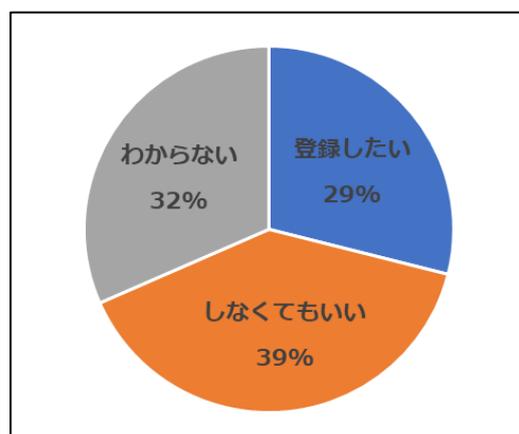
選択肢	回答数
知っていた	47
知らなかった	28
計	75



⑧空き家バンクへの登録についてどのようにお考えですか。

- ・今後登録したいと回答があったものについては、空き家バンク登録に向けて調整を進めています。
- ・わからないと回答があったものが全体の約3分の1を占めています。

選択肢	回答数
今後登録したい	22
登録しなくてもいい	30
わからない	24
計	76

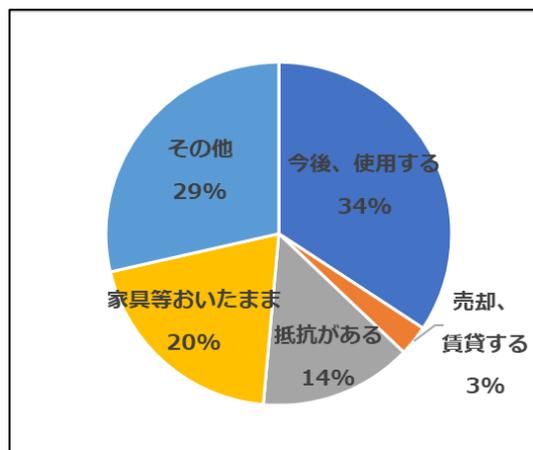


【⑧で「登録しなくていい」と回答した方のみ】

⑨空き家バンクへ登録しなくてもいい理由は何ですか。

- ・空家の使用予定があるもの以外では、「その他」と回答されたものが多く、その内容は、主に空家の状態（老朽化、鳥獣害等）や立地が理由となっています。

選択肢	回答数
今後、使用する予定があるから	12
他人に売却、賃貸する予定があるから	1
他人に譲渡、貸出するのに抵抗がある	5
家具、仏壇が置いたままである	7
その他	10
計	35



※⑧で「わからない」と回答したものも含まれます

⑩空き家に対する要望等が何かありましたらご記入をお願いします。

要望があったものの概要は次のとおりです

○相談事項

- ・家が古すぎる、傷みすぎている
- ・獣が住みついており、手が付けられない
- ・土地と家屋で所有者が異なっている

○村への補助事業の要望

- ・空家の解体費補助の継続
- ・Uターンした際の空家改修補助

○空家の活用について

- ・公共施設や駐車場等として村で活用してほしい

### 3. これまでの対策と取組

#### (1) 空き家バンク

生坂村では、平成 22 年度に空き家バンクを設置し、以来 50 件を超える空き家登録を行い、村内へ移住を希望する方に紹介しています。また、空き家実態調査によって把握した空家の所有者あてに空き家バンクの案内を送付することによって、空き家バンクの周知と登録の促進に取り組んでいます。

#### 【空き家バンク】



空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に村が紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としています。

#### (2) 移住定住及び空き家対策事業補助金

生坂村における少子高齢化及び人口流出等による人口減少の抑制と美しい集落環境を維持するため、平成 30 年度に「移住定住及び空き家対策事業補助金」を新設し、空き家バンクを利用した移住者や老朽空き家の所有者に対し、空き家の改修や解体費用などに補助をしています。

#### (3) 空家の利活用に向けた取り組み

村内に修繕が必要な空家が多いことから、リノベーションによる空家の利活用促進と、修繕を前提とした空家の空き家バンク物件の登録促進のため、自分で空家のリノベーションを行う方法（DIY）の講習会を令和 2 年度に開催しました。



## 4. 空家等における課題

アンケート調査や村の窓口相談等から見えてきた空家等対策の課題について、以下のとおり整理しました。

### (1) 空家等の発生と放置の抑制

- ・空家等は年数の経過とともに、老朽化や権利関係の複雑化等によりその対応が困難となります。空家等の発生と放置を抑制するため、所有者等に空家等の課題について啓発し、問題に対処する体制づくりが重要です。
- ・空家等の所有者や近隣住民等が誰に相談して良いか分からず、そのまま放置されている状態となることを防ぐため、総合相談窓口や空家に関する様々な情報を発信し、空家等について考える機会を増やしていく必要があります。
- ・村内の高齢者世帯が増加の傾向にあり、相続時に空家等になる傾向が非常に高くなっています。空家等の発生を未然に防ぐために、日ごろから後々の土地建物の利用方法について考える機会を創出していくことが必要です。
- ・空家等の問題は多岐にわたるため、庁内の関係部署や関係団体と連携した相談体制の整備が必要です。

### (2) 空家等の利活用促進

- ・使用可能な空家等を活用するためには、中古住宅の流通を活性化させる取組みを進める必要があります。
- ・移住定住を促進し地域を活性化させるためにも、村の住環境の整備が課題であり、空家等は重要な資源であると考えられます。空き家バンクをはじめ、空き家対策と移住推進の取組を一体的に進めていく必要があります。
- ・空き家バンクには空家等の情報が少ないため、所有者等に対して制度を周知し、空家等の利活用を促していく必要があります。空家等を売却・賃貸する際には不動産や建築、法律に関する知識や情報が必要であるため、専門家や関係団体と連携してサポートすることが必要です。
- ・老朽化して修繕が必要な空家が多いことから、空家の利用者が修繕して活用できる仕組み作りが重要です。また、空家の除却には解体費用の負担や跡地の活用等の課題があり、空家の除却や除却後の跡地の活用を推進する仕組みづくりが必要です。

### (3) 管理不十分な空家等の対策

- ・老朽化や損傷が進んだ空家等が放置されると、特定空家等になり、地域住民の生活環境に悪影響を与える恐れがあります。
- ・村内の空家等の状態を把握し、管理不十分な空家等の所有者等へ適正な管理を周知するとともに、地域に悪影響を与えている空家等は特定空家等として積極的な対策を講じていく必要があります。
- ・解体費用が負担となり、そのまま放置されてしまうことを防ぐため、解体への支援策や費用を抑える工夫について検討する必要があります。

## 第3章 空家等対策に関する基本方針

---

### 1. 対策に関する基本的な方針

#### (1) 空家等の予防及び適正な管理の促進

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提です。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転居等により、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があります。

空家等の発生を抑制し、適正な管理を促進していくため、庁内の関係部署や関係団体と連携した体制を構築し、所有者等を含めた住民への啓発や相談対応を実施することにより、空家等に関する意識の向上と問題の早期解決を図ります。

#### (2) 空家等の利活用促進

空家等は利活用していくことで、移住定住を促進し地域を活性化させるための重要な資源となります。利用可能な空家等を地域の資源と捉え、空家等の利活用がしやすい体制を整備していきます。空家等の利活用促進にあたっては、空き家バンクによる空家等の情報提供と合わせて、生坂村での暮らしや働き方を総合的に情報発信し支援していくことにより、移住定住促進と一体的に取り組んでいきます。

また、空家等を修繕して活用する仕組みや、空家を解体した跡地を活用していく仕組みづくりを進めていきます。

#### (3) 特定空家等の対策

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与える恐れがあります。地域住民と連携し、村内の空家等の状態を把握して管理不十分な空家等の所有者等へ適正な管理を周知するとともに、特定空家等に対しては優先的に対策を講じていきます。

## 第4章 空家等対策の実施

### 1. 空家等対策の実施体制

#### (1) 庁内の組織体制及び役割

村づくり推進室が空家対策を総括し、関係部署と連携を密にして対策を進めていきます。

課名	係	役割
総務課	村づくり推進室	<ul style="list-style-type: none"><li>空家等の調査に関する事</li><li>空家等の適切な管理の促進に関する事</li><li>措置及び対処の実施</li><li>空家等及び跡地の活用促進に関する事</li><li>空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整</li><li>移住、定住（空き家バンク含む）対策に関する事</li></ul>
	総務係	<ul style="list-style-type: none"><li>災害対策及び災害時の応急措置に関する事</li><li>防災及び防犯に関する事</li></ul>
住民課	生活環境係	<ul style="list-style-type: none"><li>生活環境（悪臭・衛生害虫、不法投棄等）に関する事</li></ul>
	税務係	<ul style="list-style-type: none"><li>空家等の固定資産課税台帳等の情報提供に関する事</li><li>固定資産税に関する事</li></ul>
健康管理課		<ul style="list-style-type: none"><li>高齢者に対する啓発に関する事</li></ul>
振興課	建設係	<ul style="list-style-type: none"><li>リフォーム等補助金に関する事</li><li>耐震診断、耐震改修に関する事</li><li>道路及び水路の安全確保に関する事</li><li>有害鳥獣害に関する事</li><li>水道に関する事</li></ul>
	産業係	<ul style="list-style-type: none"><li>農地の管理に関する事</li></ul>

#### (2) 生坂村空家等対策協議会

##### ①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため生坂村空家等対策協議会（以下「空家等対策協議会」という。）を設置します。

##### ②所掌事務

- 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事
- その他村長が必要と認める事項に関する事

### ③構成

空家等対策協議会の構成については、村長のほか、次に掲げる者から村長が委嘱する委員10人以内で組織します。

- ・地域住民
- ・村議会議員
- ・法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- ・その他村長が必要と認める者

### (3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家対策を実施していきます。また、関係機関等の専門家と連携する仕組みを構築していきます。

関係機関	連携内容
弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士	相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
不動産業者	所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等
建設業者	空家等の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
警察	危険回避のための対応等
松本広域消防本部	災害対策、災害時の応急措置等
自治会	空家等情報の提供、跡地の利活用等

## 2. 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を総務課村づくり推進室内に設置し、同課職員が対応します。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署、空家等対策協議会及び関係団体と連携、相談し、対応します。

## 3. 空家等の調査

### (1) 空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリングなどにより空家等を特定します。特定した空家等については、登記情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定します。特定した空家等の所有者等に通知を行い確定します。

## (2) 実態調査

空家等の実態調査について、村内の空家等の所在を把握するための一斉調査はおおむね5年に1度実施し、把握した空家等の実態調査は必要に応じて都度実施します。

- ①空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員又は村長が委任した建築士等（以下「職員等」という。）により実態調査を実施します。調査は、自治会や地域住民等と連携し、空家等の状態の変化や周辺地域への影響などの情報提供を依頼することで、継続的な把握と必要な補正を行います。
- ②特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行います。  
アンケート等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行います。
- ③職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行います。なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行います。（通知が困難な場合は除く。）

## (3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、総務課村づくり推進室において管理します。また、データベースの情報は関係部局で共有することとします。

データベースの情報は以下のとおり。

- ①空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者の意向調査
- ⑤利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

## (4) 所有者等が特定できない場合

### ①所有者等不明（相続放棄含む）の確認

- i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査。
- ii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録します。

### ②所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確知できない」と判断し、データベースに登録します。

## 第5章 空家等対策の具体的施策

---

### 1. 空家等の予防及び適正な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。また、相続、転居などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があります。このことを所有者等及び住民に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等の発生と空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

#### (1) 空家等の予防及び適正な管理のための啓発

##### ①所有者等への啓発

広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載、セミナーや相談会の実施等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。

##### ②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知などの村からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行います。

- ・空家等を適正に管理しないことにより生じる問題
- ・空家等の管理の方法
- ・空家等を売却・解体する際に必要な手続き
- ・相談窓口
- ・生坂村空き家バンク
- ・生坂村移住定住及び空き家等対策事業補助金
- ・生坂村住宅リフォーム補助金

##### ③住民への啓発

広報誌、ケーブルテレビ及びホームページにより空家等の課題の周知を実施します。後々の土地建物の利用方法について考える機会として、住民向けのセミナーや相談会等を実施し、空家等の発生予防の啓発に努めます。

##### ④空家等の適正な管理に関する条例制定の検討

所有者等や住民へ説得力のある対策や、村として具体的な措置を実施する上で必要がある場合は、空家等の適正な管理に関する条例の制定を検討します。

## **(2) 相談体制の整備**

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を総務課村づくり推進室に設置し、庁内の関係部署、空家等対策協議会及び関係団体と連携した相談体制の整備を行います。また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図ります。

## **2. 空家等の利活用促進**

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、移住者の利用や地域での活用を推進します。また、空家等を地域活性化のための重要な資源ととらえ、移住定住推進施策と一体的に取り組めます。

### **(1) 利活用可能な空家等の情報提供**

所有者等の同意を得たうえで、生坂村空き家バンクに登録し、利用希望者に情報提供することで、空家等の利活用を促進します。空き家バンクの空家等の情報を充実させることは、空家等を利用した移住者が増加し、地域の活性化につながります。空家等の所有者に対して、空き家バンクのメリットを周知し、必要な手続きなどについて提示することで、空き家バンクへの登録を促していきます。

また、生坂村内には農地付きの空家が多く、空き家バンクにおける農地付き空家のニーズが高いことから、農地と合わせた空家の活用を所有者に周知するとともに、村農業委員会と連携して取得のサポートを行います。

### **(2) 移住推進施策と一体的な取組**

生坂村への移住を推進していく上では、住まいの情報提供として空家等の利活用と一体的に取り組んでいくことが重要です。ホームページや移住相談会等を通じて、生坂村での暮らしの魅力や働き方などの情報を発信するとともに、利用可能な空家等の情報や、空家等を購入した先輩移住者の紹介をしていくことで、移住定住と空家等の利活用を推進します。近年、テレワークや二地域居住など、働き方や暮らし方が多様化していることから、ライフスタイルの変化に合わせた空家の利活用を推進します。

また、住環境を整備していくため、村において空家等の修繕を実施し、移住希望者向けの体験住宅や移住者向けの村営住宅としての活用を検討していきます。

### **(3) 補助金の活用促進**

空家等対策を行うにあたり、村の補助事業である「移住定住及び空き家対策補助金」や「住宅リフォーム等補助金」、「木造住宅の耐震補強工事補助金」の活用を周知し、情勢に応じて補助事業の見直しを実施します。また、その他国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。

#### (4) 空家等の状態に応じた活用の推進

老朽化して修繕が必要な空家等については、空家等の利用者が修繕して活用できるよう、空き家の改修にかかる相談窓口の設置や、自分で空家のリノベーションを行う方法(D I Y)の講習会を開催し、空家等のさらなる利活用を推進します。

また、老朽化した空家を解体しその跡地を活用していく仕組みづくりを進めます。

#### (5) 地域における活用の検討

地域からの要望により、地域交流、地域活性化拠点など地域において利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供し、その活用を検討していきます。

村において修繕を実施し、地域交流、地域活性化拠点としての活用や、跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協働した活用について検討していきます。

### 3. 特定空家等の対策

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあることから、村長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

#### (1) 措置の方針

「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、空家等の物的状態と人命や環境への影響度及び危険等の切迫度等を勘案して、総合的に判断する必要があります。そのため、管理不全な状態にある「特定空家等」として措置を実施するか否かの判断は、ガイドラインを参考に、空家等対策協議会の意見を踏まえ、村長が判断することとします。

なお、措置を講じる前に、所有者等に空家等の現状を伝えるとともに改善を促し、所有者自らによる解決を目指します。また、措置については、周辺的生活環境を保全する上で、必要かつ合理的な範囲で実施することとします。

#### (2) 特定空家等の診断基準

空家等のうち、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がある状態、そのまま放置すれば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又は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で、次に示す状態にあると認められるものなどを「特定空家等」とします。

ただし、以下に列挙したものは、状態の例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も空家等対策協議会の意見を踏まえて適切に判断することとします。

① 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がある状態

状態	建物の部位		状態の例
建築物の倒壊のおそれがあるもの	建築物全体		部材の破損や不同沈下等、建築物に著しい傾斜が見られ、1/20 超の傾斜が認められる状態
	建築物の構造耐力上主要な部分	基礎および土台	次のいずれかの状態 <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎の破損または変形</li> <li>・土台の腐朽又は破損</li> <li>・基礎と土台にずれが発生</li> </ul>
		柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	次のいずれかの状態 <ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいの腐朽、破損又は変形</li> <li>・柱とはりにずれが発生</li> </ul>
屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあるもの	屋根ふき材、ひさし又は軒		<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根の変形</li> <li>・屋根ふき材の剥落</li> <li>・軒の裏板、たる木等の腐朽</li> <li>・軒のたれ下がり</li> <li>・雨樋のたれ下がり</li> </ul>
	外壁		<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴の存在</li> <li>・外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損による下地の露出</li> <li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き</li> </ul>
	看板、給湯設備、屋上水槽等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料の剥落</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食</li> </ul>
	屋外階段又はバルコニー		<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落</li> <li>・屋外階段、バルコニーの傾斜</li> </ul>
	門又は壁		<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀のひび割れ、破損</li> <li>・門、塀の傾斜</li> </ul>
擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの	擁壁		<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水のしみ出し、流出</li> <li>・水抜き穴の詰まり</li> <li>・ひび割れの発生</li> </ul>

## ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態については、以下のア又はイに掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断します。

### ア 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にあるもの

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い状況
	・便槽の放置、破損等による汚物の流失、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態

### イ ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態

## 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

「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」であることを判断する際は、以下のア又はイに掲げる状態に該当するか否かにより判断します。

### ア 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっているもの

### イ その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和なもの

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている状態
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状態
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている状態
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している状態
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている状態

#### 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

「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」であることを判断する際は、以下のア、イ又はウに掲げる状態に該当するか否かにより判断します。

##### ア 立木が原因で、以下の状態にあるもの

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている状態
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている状態

##### イ 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にあるもの

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋等に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある状態
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある状態

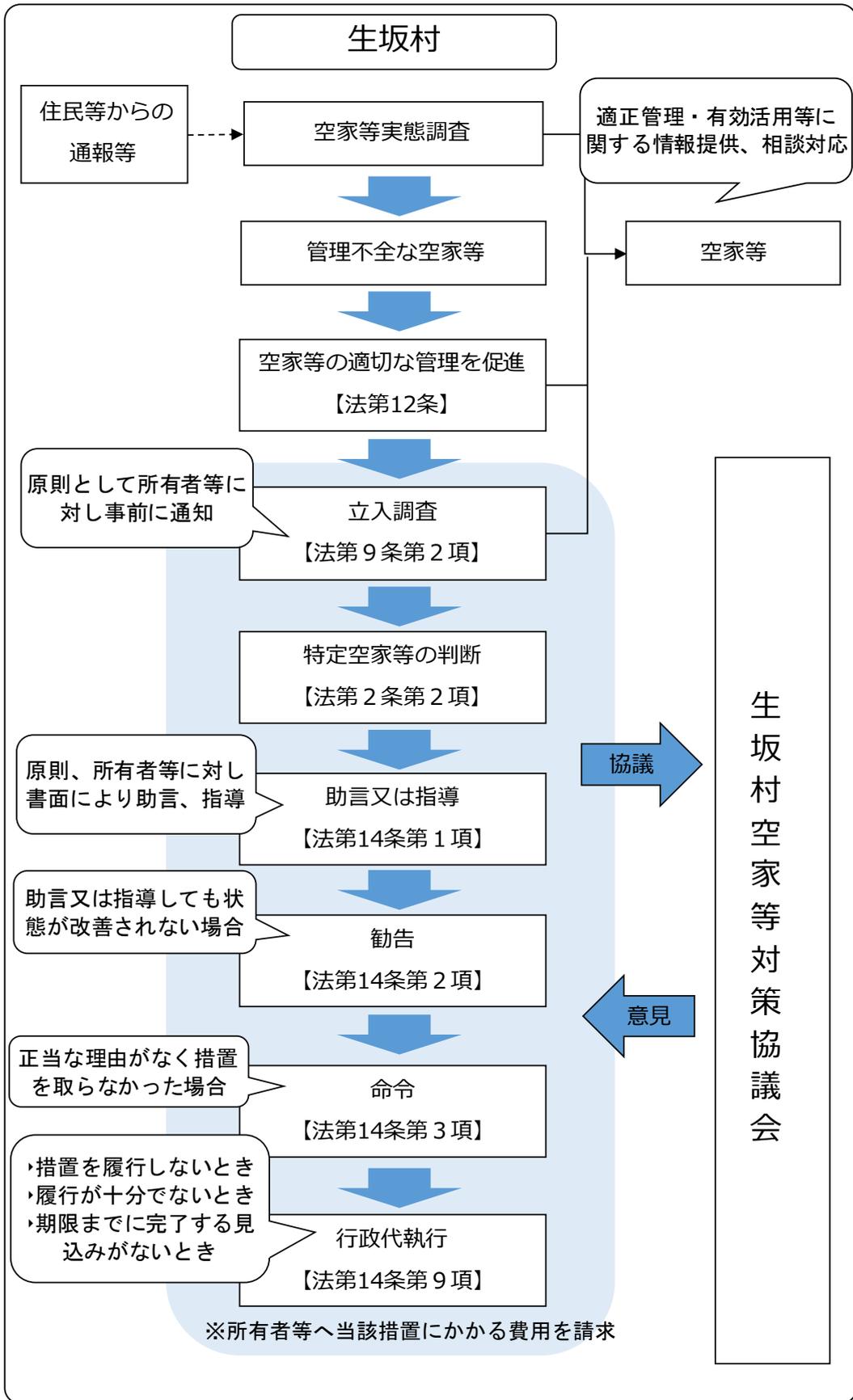
##### ウ 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にあるもの

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されているもの
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている状態
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している状態

### (3) 措置の内容

措 置	内 容
立入調査 (法第9条第2項から第5項)	法第14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、危険空家等について調査の必要が認められる場合は、ガイドライン第3章2に記載する手続きにより、所有者に対し法第9条第2項から第5項までの規定に基づき「立入調査」を実施します。
助言又は指導 (法第14条第1項)	特定空家等と認定された場合で所有者による適切な管理が必要と判断した場合は、ガイドライン第3章3に記載する手続きにより、所有者に対し法第14条第1項の規定に基づき「助言又は指導」を実施します。
勧告 (法第14条第2項)	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と認めるときは、ガイドライン第3章4に記載する手続きにより、所有者等に対し法第14条第2項の規定に基づき「勧告」を実施します。 なお、勧告を行った場合には、固定資産税等の住宅用地特例の除外を行います。
命 令 (法第14条第3項)	勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合は、法第14条第3項に基づき所有者等に対し、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「命令」します。 なお、「命令」を行う際は、法第14条第4項から第8項に基づき手続きを進めます。
行政代執行 (法第14条第9項)	命令を受けた者が、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期限までに完了する見込みがないときは、ガイドライン第3章6に記載する手続きにより所有者に対し、法第14条第9項の規定に基づき「行政代執行」を実施します。
略式代執行 (法第14条第10項)	法第14条第3項に基づく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合は、ガイドライン第3章7に記載する手続きにより、法第14条第10項の規定に基づき「略式代執行」を実施します。

(4) 措置のフローチャート



## 第6章 計画の推進

### 1. 計画の進行管理

#### (1) 計画の進行管理と検証

本計画の取組状況については、空家等対策協議会で定期的な検証をするとともに、同協議会の協議を経て計画の内容等の見直しを行うこととします。

空家等対策を推進するため、PDCAサイクル（計画→実施・実行→点検・評価→見直し・改善）による進行管理を行い、取組結果や効果を検証及び評価します。

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更します。変更する場合は、空家等対策協議会での協議を行い、広く意見を求めます。

#### (2) 目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和8年度までの目標として、次のとおり定めます。また、計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に評価を行います。

指 標	現 況 令和3年度	目 標 令和8年度	目標数値の設定根拠
村内空家等の数	234件	251件	人口減少等で今後増加する空家等を加味した件数から1割減を目標とします。
空き家バンク登録件数 (年間)	11件	12件以上	現況の1割増の件数以上の登録を目標とします。
空き家バンク年間成約 件数 (年間)	11件	12件以上	現況の1割増の件数以上の登録を目標とします。