

中川村空家等対策計画

令和2年（2020年）3月

中 川 村

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1 背景..... 1
- 2 計画の位置づけ..... 1

第2章 空家等の現状

- 1 中川村の空家等の現状..... 2
- 2 空家等における課題..... 5

第3章 空家等対策における施策

- 1 対策に関する基本的な方針..... 6
- 2 計画期間..... 6
- 3 対象地区..... 6
- 4 対象とする空家等の種類..... 7
- 5 空家等の調査..... 7
- 6 空家等の適切な管理の促進..... 8
- 7 空家等の利活用の促進..... 8
- 8 特定空家等に対する措置等及びその他の対処..... 9

第4章 空家等対策の実施体制

- 1 庁内の組織体制及び役割..... 11
- 2 中川村空家等対策協議会..... 11
- 3 関係機関等との連携..... 12
- 4 住民等からの空家等に関する相談への対応..... 12
- 5 その他空家等の対策の実施に関し必要な事項..... 12

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 背景

近年、人口の減少や社会構造の変化、建物の老朽化等に伴い、日常的に使用されていない既存の住宅・建築物等（以下、「空家等」という。）が年々増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われずに、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等様々な問題を引き起こし、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、早急な対策が求められています。

このような状況を踏まえて、国では、平成26年(2014年)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、平成27年(2014年)5月に施行されました。また、長野県においても、法律の施行に併せて平成27年(2014年)6月に「長野県空家対策市町村連絡会」を設立し、県、市町村、関係団体が一体となって空家等対策を総合的に推進していくこととしています。

当村は、平成20年(2008年)にNPO法人「日本で最も美しい村」連合に加盟、平成26年(2014年)には中川村美しい村づくり条例を制定し、地域住民の営みによって造られてきた美しい景観や環境を守り、育て、さらに活かして、次代に繋いでいく取り組みを進めています。一方、人口減少は歯止めがかからず、地域の担い手確保が喫緊の課題となっています。こうした取り組みを進める上でも、空家等の適正な管理と併せて有効な活用が必要となっています。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して、空家等対策の各種施策を総合的かつ計画的に推進するために策定するもので、本村における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、令和2年度(2020年度)から始まる第6次中川村総合計画及び空家等対策に関連する各種計画に掲げる施策との整合性を図るものとします。

第2章 空家等の現状

1 中川村における空家等の現状

(1) 中川村の空家等の現況

村では、平成29年(2017年)3月から平成31年(2019年)3月にかけて、各地区からの情報や担当職員の現地調査により、村内の空家等の現況調査(以下、「現況調査」という。)を行いました。現況調査による空家等件数(推計)は、村全体で173件。地域別では、片桐地区に比べ南向地区の件数が多くなっており、また人口減少・高齢化が進んでいる地域の空家等が増えている現状が伺えます。

(2) 空家等所有者意向調査の実施

村では、空家等現況調査により把握した空家等の所有者(所有者が特定できない場合は納税管理人)に対して、空家等の管理及び今後の活用の考え方について意向調査(以下、「意向調査」という。)を行いました。調査結果は次のとおりです。

空家等の活用に関する意向調査結果

実施時期：平成30年(2018年)12月～令和元年(2019年)9月

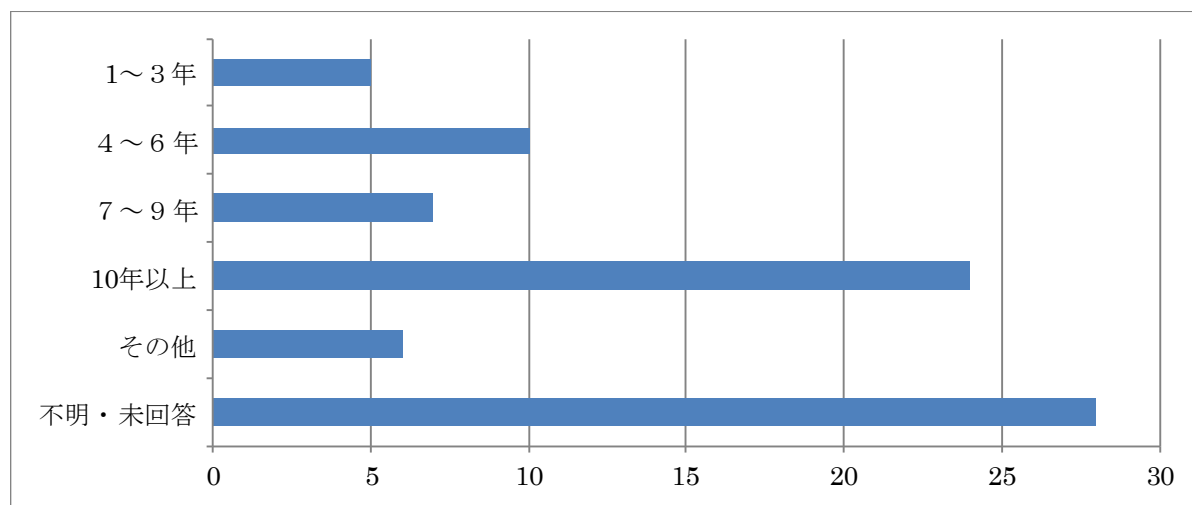
調査対象：130件

回答数：80件(回答率62%)

① 空家等になってからの経過年数

回答のあった80件の内、10年以上の空家等が24件と最も多く、不明・未回答のものについても、建物の老朽化が進んでいる物件が多く含まれていると推察されます。

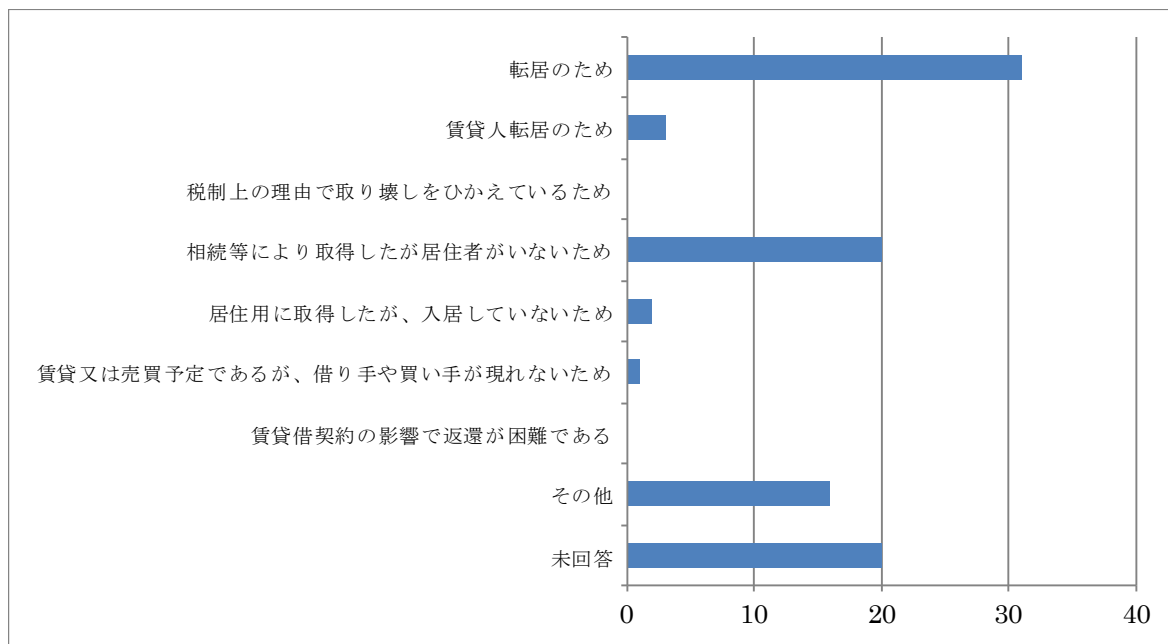
(単位：件)



② 空家等になった理由

空家等になった理由は、「転居のため」が31件、「相続等により取得したが居住者がいないため」が20件で、半数以上を占めています。

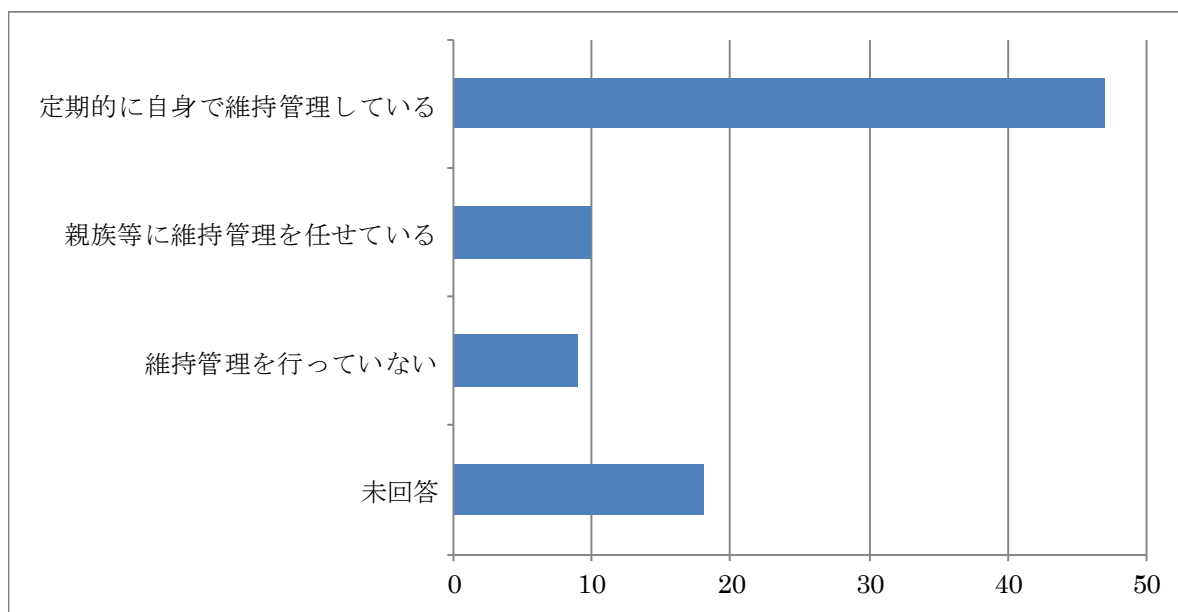
(複数回答可)



③ 空家等の維持管理状況

管理状況については、「定期的に自身で維持管理を行っている」が47件で最も多かった一方、「維持管理を行っていない」が9件ありました。維持管理を行えない理由としては、「遠方に住んでおり、維持管理ができない」、「費用の問題で維持管理ができない」が主なものとなっています。

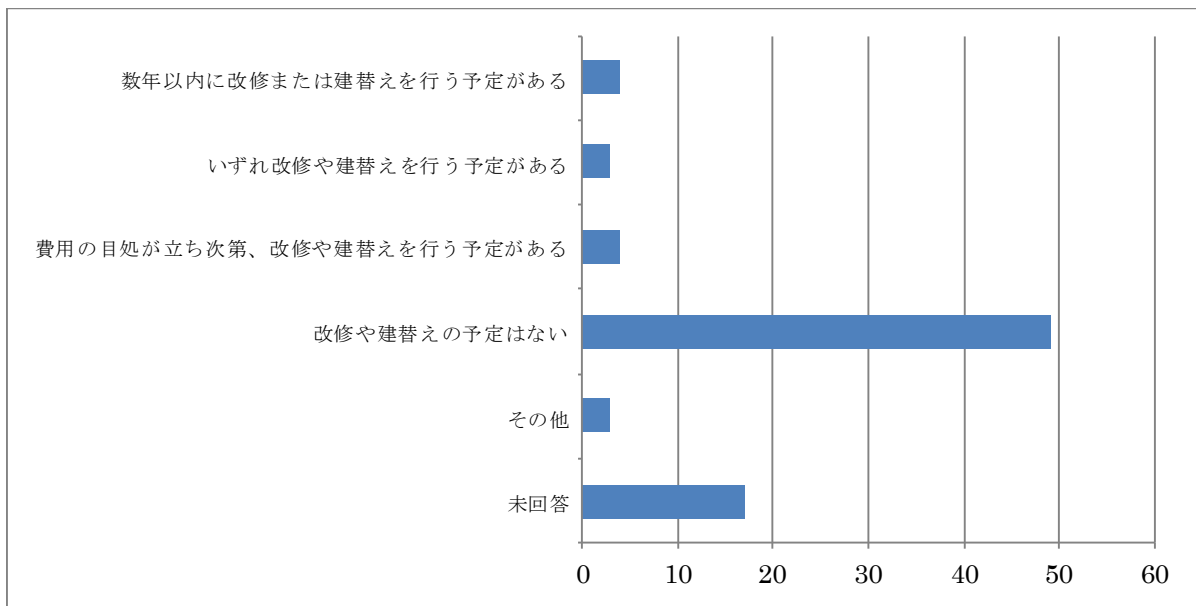
(複数回答可)



④ 空家等の改修や建替え

空家等の改修や建替えの予定については、6割以上が「改修や建替えの予定がない」との回答でした。

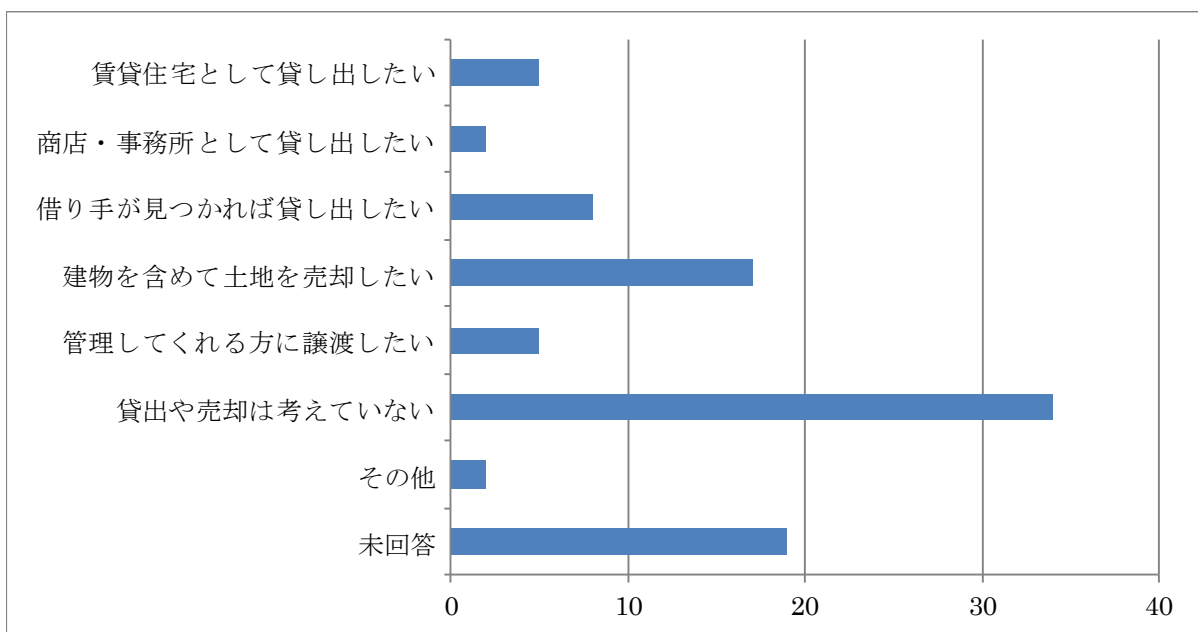
(複数回答可)



⑤ 空家等の売却や貸出予定

空家等の売却や貸出の予定については、「売却や貸出を考えていない」が34件で最も多く、「何らかの形で貸し出したい」が15件、「譲渡・売却したい」が22件という回答でした。

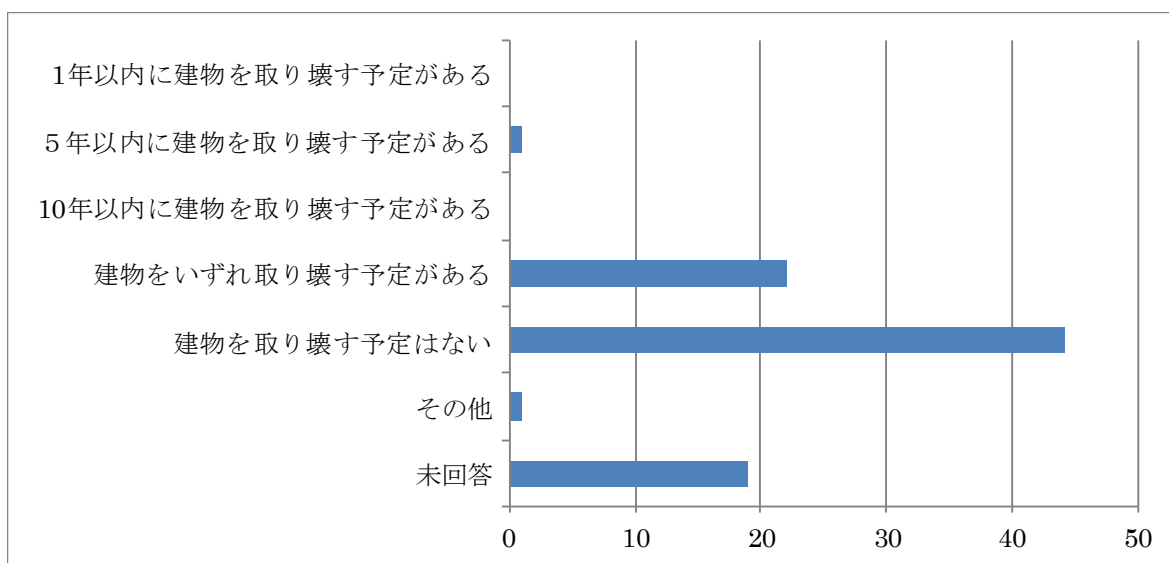
(複数回答可)



⑥ 空家等の取壊し予定

空家等の取り壊し予定については、「取り壊す予定はない」が44件で最も多く、

「予定がある」が22件でしたが、「いずれ取り壊す予定」の回答が多く、取り壊し時期については未定の者が多いと思われます。



2 空家等における課題

空家等については、放置されることにより地域に様々な悪影響を与える恐れがあることや、所有者等に関する問題等、様々な課題があります。

(1) 周辺環境への影響

草木の繁茂や、敷地内へのゴミの不法投棄などによる周辺環境の悪化、さらには蚊、ハエの発生やねずみ、猫、野生動物等の生物が棲みつき、悪臭等衛生面の悪化につながる恐れがあります。また、著しく損傷している空家等は、周囲の良好な景観を損なうことにも繋がります。

(2) 防犯、防災上の問題

空家等が放置され老朽化することにより、倒壊事故や建築材の飛散事故等が発生する危険性が高まります。また、放火や不審者の侵入・不法滞在など等、犯罪の温床となる危険性もあります。

(3) 所有者等に関する問題

意向調査を行った内、約4割の所有者等からは、何の連絡もない状況となっています。こうした当事者意識が希薄な者が所有している空家等は、長期間にわたって放置される恐れがあり、管理責任の意識を持ってもらうことが課題といえます。また、所有者が所在不明であったり、相続放棄や相続人不在等により、権利の所在が不明となっている物件も増えており、対応が困難となっています。

第3章 空家等対策における施策

1 対策に関する基本的な方針（法第6条第2項第1号）

(1) 所有者等の意識の醸成

空家等をもたらす問題は、第一義的にはその所有者等が自らの責任において適正に対処することが前提です。そのためには、所有者等に対して空家等の適正な管理の意識付けが重要であり、また、相続・転勤等により、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを認識してもらう必要もあります。このため、建物の所有者等に対し広く啓発を行い、空家問題に対する意識の醸成を図ります。

(2) 地域住民、関係事業者等と連携した取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域や関係事業者等と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせる村づくりを進めます。

(3) 特定空家等に対する取り組み

特定空家等（法第2条第2項に規定される空家等 P.10 参照）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こともあることから、優先的に対策に取り組みます。

(4) 所有者等の相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対して空家等対策に関する情報提供を行うとともに、利活用や維持管理、除却等の相談に対応するために、相談体制を整備します。

2 計画期間（法第6条第2項第2号）

計画期間は、令和2年度(2020年度)から令和6年度（2024年度）までの5年間とし、社会情勢等の変化を鑑み、必要に応じて見直していくものとします。

3 対象地区（法第6条第2項第1号）

計画の対象とする地区は、空家等について中川村内各所に存するため、村内全域を対象とします。

4 対象とする空家等の種類（法第6条第2項第1号）

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、①法第2条第1項に規定された空

家等の内一戸建ての住宅及び併用住宅、②法第2条第2項に規定された特定空家等とし、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。

① 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。

② 特定空家等（法第2条第2項）

空家等の内、次の状態にあるものをいう。

- ・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・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な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

5 空家等の調査（法第6条第2項第3号）

(1) 空家等の調査方法

平成29年度（2017年度）から平成30年度（2018年度）に実施した現況調査の結果を基に、地区からの情報、住民票、水道使用量、周辺住民の聞き取り等により、情報を随時更新し、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、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民からの情報収集等により、所有者等を特定します。

(2) 実態調査

- ①空家等の状態等を把握するため、職員又は村長が委任した専門家等（以下、「職員等」という。）により、現況調査を行います。
- ②特定した空家等の所有者等に対して、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。
- ③職員等は、特定空家等の判定に必要な調査及び助言・指導を行う必要がある場合は、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します。（通知が困難な場合は除く。）（法第9条）

(3) 空家等情報のデータベース化（法第11条）

村では、平成29年度（2017年度）から令和元年度（2019年度）において実施した現況調査及び意向調査結果を基に、情報のデータベース化を図り、空家等台帳を作成しました。この台帳は、住民税務課において管理し、関係部局で情報を共有します。また、今後の空家等情報の異動に応じて、随時データの更新を行います。

台帳に掲載する情報は、以下のとおりとします。

- ①空家等基本情報（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所有者等特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者等の意向調査結果

- 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) 所有者等を特定できない場合

① 所有者等不明（相続放棄含む）の確認

- ・法定相続各人に対し、相続放棄の事実について調査します。
- ・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判断します。

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認できない」者と判断します。

6 空家等の適切な管理の促進（法第6条第2項第4号）

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。このことを所有者等に啓発し、空家等の管理が適切に行われるよう、以下の取組みを進めます。

(1) 所有者等の意識の醸成

①所有者等への啓発

村広報誌、ホームページ、チラシ等により、所有者等への啓発に努めます。

②空家等対策に関する情報提供

村広報誌及びホームページ等への掲載、所有者等への意向調査など村からの文書等により、空家等対策や活用に関する情報提供を行います。

(具体的な内容)

- ・相談窓口
- ・空家情報登録制度
- ・空家等活用促進事業補助制度（売却・貸出事業、除却事業、改修事業）

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は多岐にわたることから、住民税務課を総合窓口としながら、庁内関係部署との連携を図ります。また、県及び関係団体等と連携した相談体制の整備を行います。

7 空家等の利活用の促進（法第6条第2項第5号）

所有者等に対して空家等の利活用に関する情報提供を行い利活用を促すとともに、意向調査の結果を踏まえて、関係団体や地域等と連携しながら空家等の解消に取り組みます。また、利活用を促進するための支援施策を実施します。

(1) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

所有者等の意向に応じて村の空家情報登録制度に情報を登録し、移住希望者等に情報提供を行います。また、不動産事業者や地元地区と連携を図りながら、移住希望者とのマッチングを進めます。

(2) 地域住民からの要望による活用

地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など、地域住民から利活用の要望が合った場合は、所有者等の意向を踏まえて情報を提供します。また、移住

のためのお試し住宅や住宅跡地の利活用など、有効な活用方法について地域住民とともに検討します。

(3) 補助制度の活用促進

所有者等に中川村空き家等活用事業補助金制度を周知し、補助金を活用した空家等の売却・貸出、建物の除却、改修等を促します。また、必要に応じて国・県等補助金の活用を検討します。

(4) 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、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令に留意し、必要に応じて関係機関と協議します。

8 特定空家等に対する措置等及びその他の対処（法第6条第2項第6号）

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特定空家等については、地域住民の生命・健康・財産を保護し健全な生活環境を保全するため、法に基づいて必要な措置を講じるものとします。

(1) 特定空家等の認定

特定空家等の判定は、国が示す「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」に基づいて行い、中川村空家等対策協議会（第4章2に規定する協議会。以下、「協議会」という。）において意見を求め、村長が認定します。

(2) 措置の方針

①措置の優先性

特定空家等の内、周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから、優先して措置を行うものとします。

② 措置内容の検討

- ・ 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、空家等の状況を把握します。
- ・ 村は、調査の結果に基づき、周囲への悪影響を改善するための適切な措置の内容を検討します。
- ・ 措置内容の決定にあたっては、協議会の意見を求めるものとし、措置内容の変更を行う場合においても、必要に応じて協議会の意見を求めるものとします。

(3) 措置の実施

①助言・指導（法第14条第1項）

村長は、(2)②で検討した措置の内容を講ずるよう、所有者等に対して助言・指導を行います。

②勧告（法第14条第2項）

村長は、①による助言・指導を行っても状況が改善されないと認められる場合は、相当な猶予期限を定めて、必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

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、税務担当部署と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知し

ます。

③命令（法第14条第3項）

村長は、②による勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて、勧告に係る措置を講ずるよう命令します。

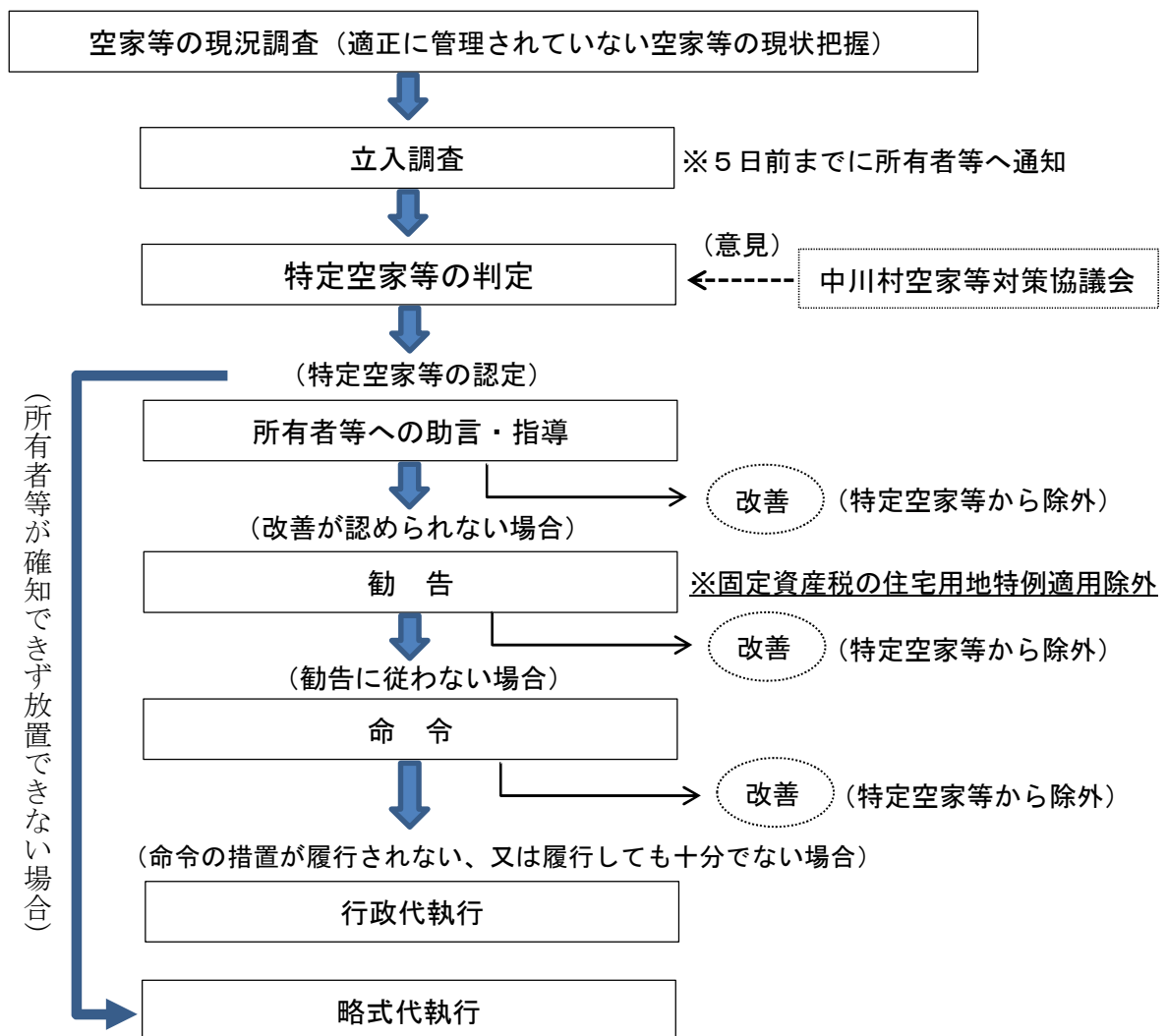
村長は、命令する場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき実施します。

④行政代執行（法第14条第9項、行政代執行法第2条）

村長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、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います。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施します。

【特定空家等に対する措置の流れ】



※措置等の実施については、必要に応じて協議会において進捗状況を報告し協議の上

(3) 税制上の措置

特定空家等において、村長が8(3)②による勧告を行った場合、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、助言・指導若しくは勧告の猶予期限までに除却を行った空家等については、条例減額制度による固定資産税の減額を検討します。

(4) その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散や倒壊の恐れがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じます。

第4章 空家等対策の実施体制（法第6条第2項第8号）

1 庁内の組織体制及び役割

空家等対策に係る庁内の担当部署及び役割分担は、次のとおりとします。なお、必要に応じてその他の部署と連携調整を行います。

課名	役割
住民税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の調査及び所有者等の特定 ・所有者等への啓発、意向調査等 ・法に基づく措置及び対処 ・中川村空家等対策協議会の運営及び関係機関との連絡・調整 ・環境衛生対策 ・法第10条第1項の規定に基づく固定資産課税台帳等の情報の提供 ・固定資産税等の住宅用地特例に係る対応
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等及び跡地の利活用促進、空家情報登録制度の管理運用 ・中川村美しい村づくり条例に基づく措置等 ・防災対策及び災害時の応急措置等 ・交通安全対策 ・防犯対策
建設水道課	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の安全管理 ・景観に関する対応
振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・農地等の利活用

2 中川村空家等対策協議会（法第7条）

(1) 趣旨

空家等対策を円滑に推進するため、地域住民及び関係者等により中川村空家等対策協議会（協議会）を設置します。

(2) 所掌事務

- ①空家等対策計画の実施に関する協議
- ②特定空家等の措置に関する協議
- ③村長がその他空家等対策の執行に関して必要とする事項

(3) 組織

協議会は、村長のほか、地域住民代表、村議会議員及び識見を有する者から村長が委嘱する10人以内の委員で組織します。

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、民間団体等と連携・

協力を図ります。

- ①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
- ②不動産業者
所有者の空家等利活用相談等
- ③建設業者
空家等の解体、改修の相談及び対応等
- ④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
- ⑤警察
危険回避のための対応等
- ⑥上伊那広域消防本部
災害対策、災害時の応急措置等
- ⑦地区総代会
空家等情報の提供、跡地の利活用等

4 住民等からの空家等に関する相談への対応（法第6条第2項第7号）

住民等からの空家等に関する相談窓口を住民税務課内に設置します。また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内関係部署、県等関係機関及び関係団体等と連携し対応します。また、対応内容については、経過等を記録し、関係部署及び関係機関で共有します。

5 その他空家等の対策の実施に関し必要な事項（法第6条第2項第9号）

- ① 本計画に基づく空家等対策の実施状況や効果については、協議会において報告し検証を行い、必要に応じてその内容を公表します。
- ② 本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正等、必要に応じて随時変更します。