

中川村空家等対策計画

（第2期：令和7年度（2025年度）～令和11年度（2029年度））

令和7年（2025年）3月

中 川 村

目 次

第 1 章 空家等対策計画の趣旨

1	目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画の期間	1
4	計画の対象地域	1
5	対象とする空家等及びその定義	1

第 2 章 空家等の現状

1	空家等の現数	3
2	外観目視による物件調査の実施結果	3
3	空き家等活用促進事業補助金（村単）の交付状況	4

第 3 章 対策の方針

1	基本的な方針	5
2	空家等に係る意識の醸成に向けた具体的な取り組み	5
3	所有者等向け情報発信、相談体制の強化に関する具体的な取り組み	6
4	地域住民、関係機関等と連携した利活用に関する具体的な取り組み	6
5	空家等の維持管理の徹底に関する具体的な取り組み	7

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	12
2	中川村空家等対策協議会	12

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 目的

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。）の増加が社会問題になっています。このような空家等の中には、適切な管理が行われず、倒壊や飛散による通行人や近隣への被害、防災・防犯機能の低下、景観・風景の阻害など多岐にわたる問題が発生しています。

国は、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。）を公布しました。この法は、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の策定、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が定められ、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しています。

この法により、市町村は、空家等の状況を把握し、地域の実情に応じて地域活性化等の観点から空家等の有効活用、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講じるなどの対策を図ることが求められています。

当村では、令和2年（2020年）3月、本村における空家等対策の基礎とするため、国が定めた基本指針に即し、空家等対策の各種施策を総合的かつ計画的に推進する「中川村空家等対策計画（第1期：令和2年度（2020年度）から令和6年度（2024年度）まで）」を策定しました。本計画は、第1期計画の期間満了に伴い、計画を改定するものです。

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7年度(2025年度)から始まる第6次中川村総合計画後期基本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。

3 計画の期間

本計画の期間は、令和7年度(2025年度)から令和11年度（2029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を行います。

4 計画の対象地域

本計画の対象とする地域は、村内全域とします。

5 対象とする空家等及びその定義

(1) 空家等

国又は地方公共団体が所有し又は管理するものを除き、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。）

(2) 特定空家等

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家等

(3) 管理不全空家等

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であると認める空家等

(4) 所有者等

空家等の所有者又は管理者

第2章 空家等の現状

1 空家等の現数

平成31年(2019年)3月までに、各地区からの情報や担当職員の現地調査（以下、「現況調査」という。）を行い、村全体に所在する空家等が173件（推計）であることを確認し、空家等台帳を整備しています。

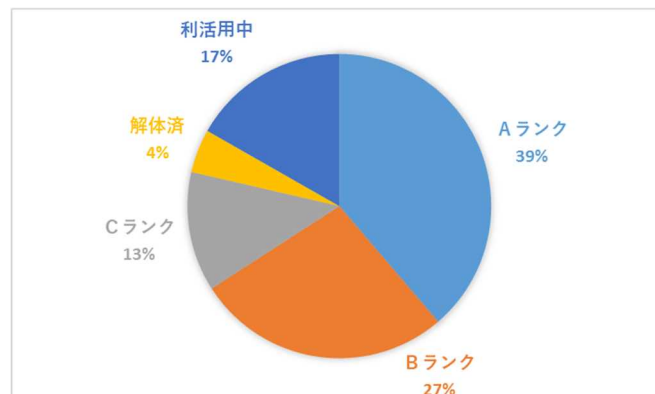
また、下記2及び3の状況から、本計画改定時において確認している空家等は129件です。

2 外観目視による物件調査の実施結果

- (1) 調査対象 173件（空家等台帳登載建物）
- (2) 調査時期 令和3年10月～令和4年3月
- (3) 調査方法 村職員による対象物件周囲からの外観目視
- (4) 調査項目 建物の概況（傾き、外壁、屋根、扉、窓ガラス等の状況）
敷地の概況（擁壁、庭木や雑草、衛生環境等の状況）
上下水道の利用状況確認
- (5) 程度判定
 - ①概況により、空家等、解体済、利活用中の3区分に判定
 - ②空家等は、調査項目を細分化・点数化し、その合計点数に応じて以下の3ランクに判定
 - ・Aランク 小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない）
 - ・Bランク 損傷が見られるが、当面の危険性はない（改修工事により再利用可）
 - ・Cランク 倒壊の危険性や建築材の飛散等の危険性はないが、損傷・老朽化が激しい
- (6) 調査結果

（単位：件）

	空 家 等			解体済	利活用中	計
	Aランク	Bランク	Cランク			
大草地区	38	28	13	6	11	96
葛島地区	14	13	4	2	3	36
片桐地区	15	6	5	0	15	41
合計	67	47	22	8	29	173



3 空き家等活用促進事業補助金（村単）の交付状況

* 上段：交付件数（件）、下段：交付金額（千円）

* 上段（ ）内数字は、空家等台帳登載件数

対象事業	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度 (2月まで)	合計
売却・貸出	4	1	3(2)	4(1)	9(1)	21(4)
	1,015	172	575	877	1,925	4,564
除 却		1	1			2
		1,000	1,000			2,000
改 修	3	5	2(2)	5(1)	3	18(3)
	2,385	4,700	2,200	5,160	2,288	16,733
合 計	7	7	6(4)	9(2)	12(1)	41(7)
	3,400	5,872	3,775	6,037	4,213	23,297

- ・ 補助金を交付した全41件の事業中、7件が空家等台帳登載家屋で、そのいずれもが外観目視による物件調査により「Aランク」とされたものでした。

第3章 対策の方針

1 基本的な方針

(1) 空家等に係る意識の醸成に向けた取り組み

空家等がもたらす問題は、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) 所有者等向け情報発信、相談体制の強化

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、相談体制を強化します。

また、空き家等活用促進事業補助を継続し、より売買・貸出や改修等の事業が進むよう働きかけます。

(3) 地域住民、関係機関等と連携した利活用の取り組み

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、地域や関係機関等と連携を図り、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。

(4) 空家等の維持管理の徹底に関する取り組み

空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など周辺の地域住民の生活環境に影響を与える場合もあることから、所有者等に対する情報発信や維持管理の徹底等に関する啓発を行っていきます。また、特に、危険と認められるような空家等や地域から課題として挙げられているような空家等の所有者等に対しては、その解消に向けた対応を行うよう働きかけます。

解消に向けた対応が図られないような場合には、解消に向けた手段として管理不全空家等や特定空家等に認定するなど法的措置も含め対応します。

2 空家等に係る意識の醸成に向けた具体的な取り組み

(1) 空家等対策に関する情報提供

広報誌及びホームページ等への掲載や情報発信チラシ等において、特に以下の項目に関する情報提供を行います。

- ・相談窓口
- ・空家情報登録制度（空き家・空き地バンク、不動産事業者との連携による）
- ・空き家等活用促進事業補助（売却・貸出事業、除却事業、改修事業）
- ・関連する補助事業等の活用促進（子育て・3世代世帯等住宅取得等補助事業等）

(2) 相談体制の強化等

空家等台帳の管理や法に基づく事務処理・関連する補助事業等については建設環境課、空家等の利活用や活用促進事業については地域政策課をそれぞれの窓口とし、その他庁内関係部署との連携を強化します。また、県及び関係団体等と連携し相談体制の強化に努めます。

3 所有者等向け情報発信、相談体制の強化に関する具体的な取り組み

(1) 空家等の情報整理

平成31年3月までに行った現況調査や令和3年度に行った物件調査の成果をまとめた「空家等台帳」について、調査開始時点から既に8年以上経過していることから、新たな空家等の情報収集や状況が変化している空家等の把握を行い、順次台帳の情報更新を行います。合わせて、登記情報や固定資産税課税台帳などと情報を突合し、物件や権利関係等を把握します。

(2) 所有者等の特定

所有権が明確ではない、所有者等の所在が確認できていない等の空家等については、「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、「指針」という。）」等を参考に、所有者等の特定を進めます。

(3) 所有者等への啓発

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。固定資産税の納税義務者等に対しては、納税通知書送付時に、空家等の活用や相談窓口に関する情報発信チラシを同封する等啓発に関する取り組みを進めます。合わせて、法に基づく管理不全空家等の措置に関し事前に周知するなど、日常的な維持管理が徹底されるよう啓発します。

(4) 所有者等の意向把握

更新した情報の程度に応じ、所有者等に対し改めて調査等を行い意向把握にあたるとともに、適時的確な相談・応答ができるよう庁内関係部署等による情報共有に努めます。

4 地域住民、関係機関等と連携した利活用に関する具体的な取り組み

(1) 利活用可能な空家等及び空地に係る情報提供

空き家・空き地バンクへの情報掲載を促進し、村公式ホームページで広く一般に情報を公開するとともに、物件確認や現地案内等を希望される者に対しては、可能な限り丁寧な対応に努めます。

不動産事業者や地元地区等と連携を図りながら、希望者とのマッチングを進めます。また、特に移住希望者等の受入れに関しては、地域における特色や地域独自の慣習等について丁寧な説明に心がけるため、集落支援員制度を有効に活用するなど相談体制の強化に努めます。

(2) 地域住民からの要望による活用の促進

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あった場合には所有者等との調整を行います。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) 補助事業等活用の促進

所有者等に空家等の活用に係る補助事業等を周知し、空家等の売却・貸出、建物の除却、改修等を促すとともに、状況に応じて国・県等補助事業の活用も提案します。

(4) 関係機関との連携

村内にある空家等の不動産を有効活用し、村の人口減少の緩和、地域の活力維持及び移住を推進するため、村内関係機関が連携して設置している「なかがわ暮らし推進協議会」の運営に積極的に取り組みます。

5 空家等の維持管理の徹底に関する具体的な取り組み

(1) 所有者等への連絡および維持管理に関する依頼、所有者等の意向の把握

地区や周辺住民等から空家等に対する苦情や相談があった場合は、現地を確認し、状況に応じて所有者等に対し現状報告をするとともに、維持管理の徹底に関する依頼等を行います。合わせて、可能な限り所有者等の意向を把握することに努めます。

このような対応でもなお課題解決が図られないような場合には、法的措置等に関する情報提供を行い、自力解決に向けた方策とるよう促します。

更に、以上のような対応でもなお課題解決が図られない場合には、必要に応じて法による解決を図るため、指針に沿い(2)以降の措置をとります。

(2) 管理不全空家等に対する措置

①所有者等の事情の把握

所有者等に対し現状を伝えるとともに、改善方策、処分や活用等の意向などを把握し、解決に向けての情報提供、助言その他必要な支援等を行います。

②措置の事前準備、調査（法第9条第1項）

上記①により事情等を把握した上で、建築物や立竹木の状態を改めて確認します。また、必要に応じ、当該空家等の所有者等の承諾を得て同者の立会いの下、敷地内や室内、その物的状態等の調査を行い、同者に対して必要な情報提供を行ったうえで、適切な管理を行う意思があるかどうか等を確認します。

③認定及び措置

村長は、管理不全空家等に該当すると認める場合には、当該空家を管理不全空家等として認定します。

また、認定した場合には、指針に沿い、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、以下④指導及び⑤勧告を行うものとします。

④所有者等への指導（法第13条第1項）

村長は、所有者等に対し、管理不全空家等とした建築物等を示すほか、指導内容及びその事由や責任者等を通知します。また、現在の様子、引き続き放置された場合にはどのような事態が生ずるおそれがあるか等を具体的に示すものとします。

⑤所有者等への勧告（法第13条第2項）

村長は、上記④の指導を行った場合においても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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し必要な具体的な措置をとることを勧告します。勧告を行う場合には、措置の内容及びその事由、責任者を明確に示すとともに、措置を実施した場合には速やかに責任者に報告すること及び地方税法の規定に基づく固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることを通知するものとします。

なお、勧告にあたっては、指導を複数回行うとともに、指導事項を改善するための猶予期限は十分であったか、その期限内に措置がとられていないかなどを十分に確認するものとし、必要に応じ中川村空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）に報告するとともに対応方針等について意見を伺うものとします。

⑥措置が講じられた場合の対応

所有者等が、指導又は勧告に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は管理不全空家等ではなくなります。村は、勧告をしている場合は、当該勧告を撤回するとともに、関係部署間において情報共有するものとします。固定資産税担当部局においては、状況に応じ固定資産税の住宅用地特例の取り扱いについて検討します。

(3) 特定空家等に対する措置

①所有者等の事情の把握

所有者等に連絡をとり、現状を伝えるとともに今後の改善方策、処分や活用等の意向などを把握し、解決に向けて情報の提供、助言その他必要な支援等を行います。

一方、周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合、村長は所定の手続きを経つつも法第22条に基づく勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることがあります。

②措置の事前準備、調査（法第9条第2項～第5項）

村長は、法第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、空家等の所有者に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又は当該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ます。必要に応じ、措置の事前準備等として報告徴収や立入調査等を実施します。

③認定

村長は、特定空家等に該当すると認める場合には、当該空家等を特定空家等として認定します。認定に当たり、村長は、協議会に意見を求めるものとします。

④所有者等への助言又は指導（法第22条第1項）

ア 所有者等への告知

村長は、所有者等に対し、特定空家等とした建築物等を示すほか、助言又は指導の内容及びその事由や責任者等を示します。合わせて、所有者等が自ら改善を図るよう促します。

イ 措置内容の検討

指導又は助言等措置内容の検討にあたっては、協議会に意見を求めるものとします。また、それら措置内容に対する所有者等の対応について協議会に報告するとともに、今後の対応等について意見を求めます。

⑤所有者等への勧告（法第22条第2項）

ア 勧告の実施

村長は、④イにおける協議会の意見を参考に措置内容等を検討した上で、相当の猶予期間を設けて、必要な措置をとることを勧告するものとします。

イ 関係部局への情報提供

勧告した場合は、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、税務担当部局へ情報提供を行います。

⑥所有者等への命令（法第22条第3項～第8項）

村長は、上記⑤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ます。

ア 事前の通知（法第22条第4項）

村長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を

記載した通知書を交付します。通知には、命じようとする措置の内容及びその事由、意見書の提出先、意見書の提出期限を記載します。

イ 公開による意見の徴取（法第22条第6項～第8項）

村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、意見の徴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者又は代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行います。

村長は、意見の聴取を行う場合においては、当該措置を命じようとする者又は代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、命じようとする措置、意見の徴取の期日及び場所を通知するとともに、これを公告します。

ウ 命令の実施

村長は、上記アの通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、又は上記イの意見の徴取の請求がなかった場合、上記アの意見書の提出又は上記イの意見の聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められる場合は、法第22条第3項の規定に基づき、当該措置を命令することができます。

エ 標識の設置、関係省令で定める方法による公示（法第22条第13項・第14項）

村長は、法第22条第3項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識の設置をするとともに村の公報への掲載、インターネットの利用その他村が適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨を公示します。

⑦代執行（法第22条第9項）

ア 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）

村長は、相当の履行期間を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは代執行をなすべき旨を予め文書で戒告しなければなりません。また、義務者自らそれを履行することが期待される場合など状況を勘案し、再戒告を行うこともできます。

義務者が、前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、村長は、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名、代執行に要する費用の概算による見積額について、代執行令書により義務者に通知します。

イ 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

村長は、執行責任者に対して「その者が執行責任者であることを示すべき証票」を交付します。また、執行責任者は、執行責任者証を携帯し、相手方や関係人の要求があるときはこれを提示します。

ウ 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

代執行に要した一切の費用は、村が義務者から徴収します。

村長は、実際に要した費用の額及びその納期日を、義務者に文書で示して支払いを命じます。

⑧過失な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（法第22条第10項）

法第22条第3項に基づき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を確知することができないときは、村長は、同条第10項に基づき、略式代執行を行うことができます。

略式代執行を行うための要件は、過失がなくて命令対象者を確知することができないこと、その措置が他人が代わってすることができる作為義務であることです。

ア 事前の公告（法第22条第10項）

略式代執行を行う場合においては、定めた期間において当該措置を行うべき旨、その期限までに当該措置を行わないときは、村長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告します。

イ 費用の徴収（法第22条第12項）

略式代執行を行った場合において義務者が後で判明したとき等の費用の徴収については、法第22条第12項において、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用していますので、上記⑦ウに記載のとおり徴収します。

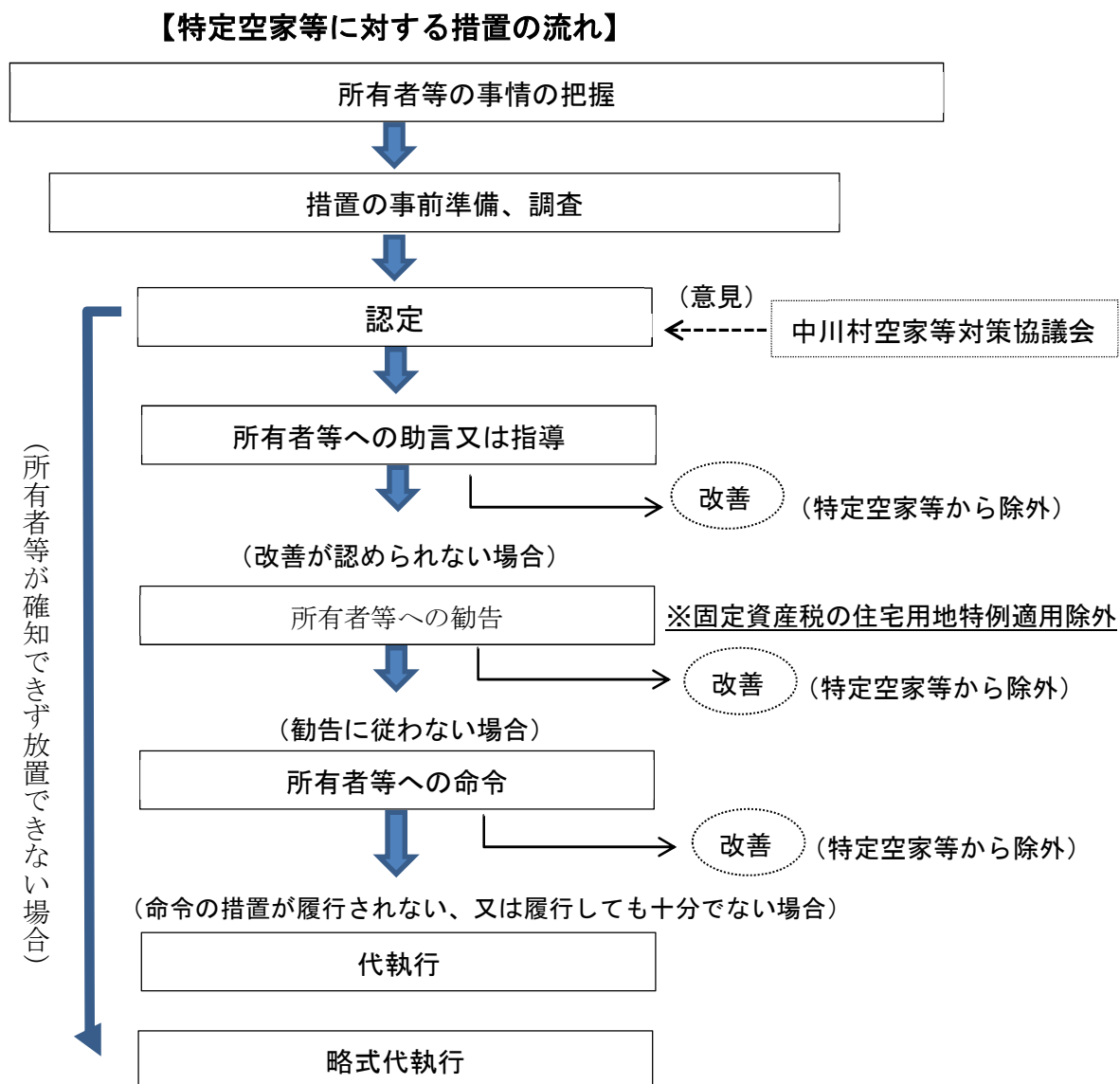
⑨災害その他非常の場合（法第22条第11項）

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去、修繕、立竹木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、法第22条第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時間がないときは、村長は、緊急代執行を行うことができます。

⑩必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は特定空家等ではなくなります。村においては、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等を記録し、速やかに関係内部部局に情報提供するものとします。固定資産税担当部局においては、状況に応じ固定資産税の住宅用地特例の取り扱いについて検討します。

【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遂行する。

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

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 分 担
建設環境課	・空家等の調査及び所有者等の特定 ・法に基づく措置及び対処（法措置の前段階における事務を含む） ・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 ・道路の安全管理 ・中川村美しい村づくり条例に基づく措置等 ・景観に関する対応
地域政策課	・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 ・所有者等への啓発、意向把握等（利活用の促進に向けた事務） ・貸し手（売り手）と借り手（買い手）とのマッチング事務 ・なかがわ暮らし推進協議会の運営
総務課	・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
住民税務課	・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
産業振興課	・農地等の利活用

2 中川村空家等対策協議会

○中川村空家等対策協議会設置要綱

令和元年6月20日

告示第21号

（設置）

第1条 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。）第7条第1項の規定に基づき、中川村空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（任務）

第2条 協議会は、次の各号に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の実施に関する事項
- (2) その他村長が必要と認める事項

（組織）

第3条 協議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、村長のほか、次に掲げる者のうちから、村長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 村議会の議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉等に関する識見を有する者
- (4) その他村長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 会長は、村長をもって充て、副会長は委員の互選により選出する。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 会長は、必要と認めるときは、委員以外の者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(事務局)

第8条 協議会の事務局は、建設環境課内に置く。

附 則

この要綱は、告示の日から施行する。

附 則（令和2年9月23日告示第39号）

この要綱は、令和2年10月1日から施行する。