

木島平村空家等対策計画

令和2年3月
木島平村

目次

第1章 空家等対策計画について

- 1 計画の背景及び目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 本計画の位置づけと市の他計画との関係・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3 空家等の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第2章 木島平村の空家等を取り巻く現状について

- 1 国勢調査等に基づく人口・世帯数の推移について・・・・・・・・・・ 3
- 2 各区へ調査結果に基づく空家等の数について・・・・・・・・・・・・・・ 3

第3章 空家等対策の方針について

- 1 本計画の対象地区について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2 本計画の対象地区となる空家等について・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 3 本計画の期間について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 4 本計画における目標及び達成状況の評価・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 5 計画の変更・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

第4章 空家等対策に関する施策について

- 1 空家等の調査及び所有者又は管理者による空家等の適正管理の促進について・ 6
- 2 空家等となってしまう発生要因及び予防について・・・・・・・・・・・・ 8
- 3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の有効活用の促進について・・・・・・・・ 8
- 4 特定空家等の定義について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 5 特定空家等の認定と措置の方針について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 6 住民等からの空家等に関する相談への対応について・・・・・・・・・・・・ 13
- 7 空家等対策の実施体制について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 8 空家等の利活用に関する検討及び補助事業の実施について・・・・・・・・・・・・ 15

- 資料編・・ 16

第1章 空家等対策計画について

1 計画の背景及び目的

(1) 計画の背景について

近年、全国的な傾向として、少子高齢化や核家族化に加え、平成27年の国勢調査では初の人口減少となり、今後も人口減少は更に進むものと予測されています。また、それに伴う住宅需要の減少等も考えられ、空家等は増加の一途を辿ることが推測されます。

本村においても人口減少はもとより、生活スタイルの変化による核家族化等により、独居及び高齢者世帯の増加が進み、これに伴う空家等も増加の一途を辿ることが推測されます。

空家等に関する問題については、空家等が適正に管理されておらず放置されたまま老朽化による安全性の低下、公衆衛生の悪化、環境の阻害等多岐にわたる問題が生じ、近隣住民の生活に対し、悪影響を及ぼすことが懸念されます。特に豪雪地帯の本村においては、積雪による倒壊や落雪の発生の危険性が高く、第三者に損害を与える可能性が更に懸念されます。

このような状況のなか、国では、空家等に関する問題を解決するために、適切な管理のない空家等に対し、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律127号、以下「法」という。）を制定、村では、平成27年1月1日施行の「木島平村空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を制定しました。

今日、これらに基づく措置により、空家等の適切な管理を促し、状態の改善を図るとともに、適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす問題について広く村民に周知し、適正な管理が行われていない空家等の発生を抑制するための施策が求められています。

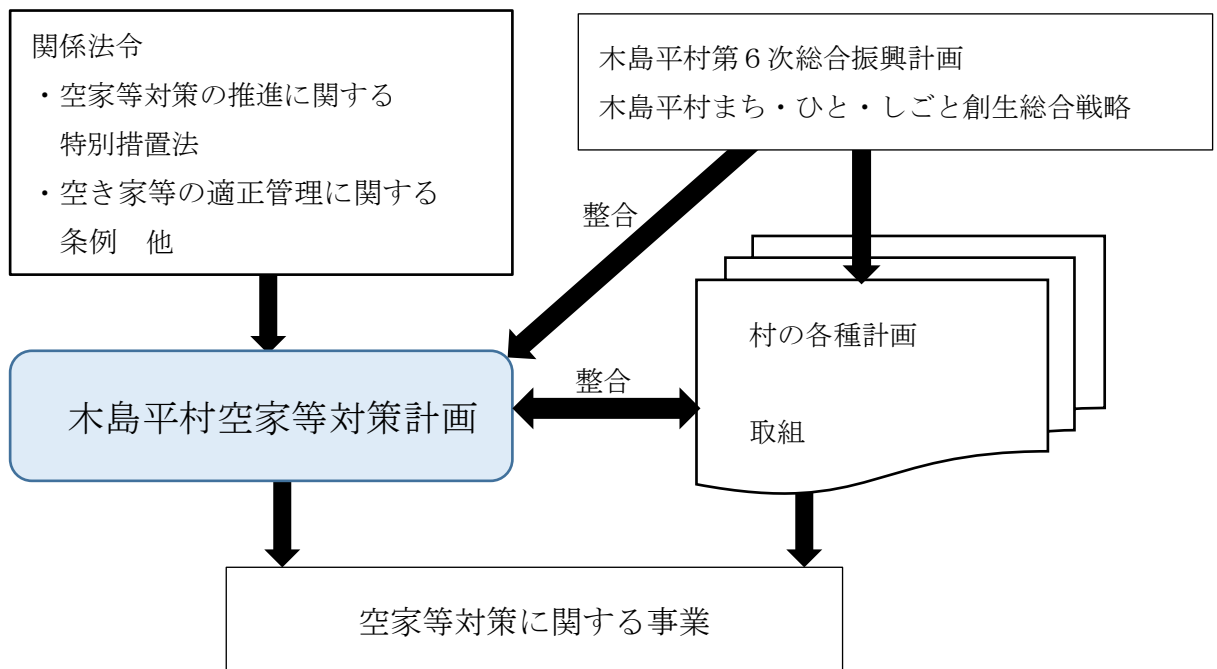
(2) 計画の目的について

木島平村空家等対策計画（以下、「本計画」という。）では、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するなど、本村の基本的な取組姿勢や対策を村民に示し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することを目的として策定しました。

2 本計画の位置づけと市の他計画との関係

本計画は、法第6条第1項の規定により策定するものです。

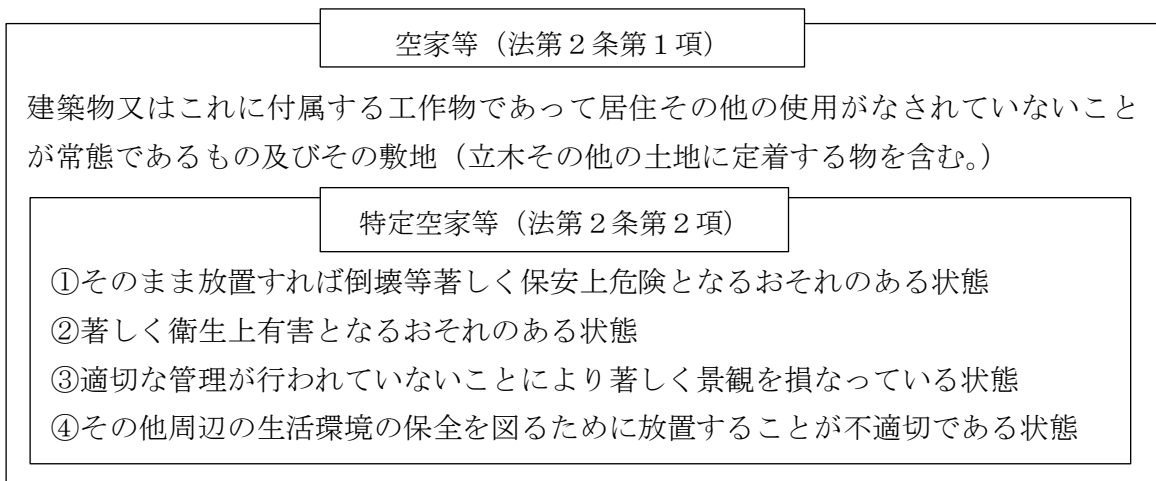
また、「木島平村第6次総合振興計画」及び「木島平村まち・ひと・しごと創生総合戦略」を始めとする各種計画等との整合を図りながら、空家等に関する施策を推進するために必要な事項に関し、本計画を定めることとします。



(図1) 計画の位置づけの図

3 空家等の定義

本計画で対象とする空家等の定義は、法第2条第1項に定める下記図2の状態のものを「空家等」とします。加えて、法第2条第2項に定める状態にあると認められる空家等を「特定空家等」とします。



(図2) 空家等及び特定空家等の定義

第2章 木島平村の空家等を取り巻く現状について

1 国勢調査等に基づく人口・世帯数の推移について

本村の人口は、減少が続いています。また、世帯数についてはほぼ横ばい状況が続くなか、1世帯あたりの平均人数も減少が続き、昭和40年には4.6人であったものが令和2年には2.6人まで減少してきています。

国立社会保障・人口問題研究所が発表した「日本の地域別将来推計人口」では、令和22（2040）年の本村の人口は3,023人となり、平成27（2015）年の4,658人（国勢調査）から1,635人（35.1%）減少すると推計されています。

これらのことから、今後更なる人口の減少、独居及び高齢者世帯の増加に伴い、将来的な家屋需要の減少と空家等の増加が推測されます。

2 各区への調査結果に基づく空家等の把握について

村では、これまで各区に依頼し、平成25年、28年、令和元年と空家調査を実施し、空家の把握に努めてきました。

令和元年空家把握数 152軒

内訳	
近隣への影響度（倒壊の危険、近隣への建材等の飛来及び動物の棲み処等）	
・影響なし	121軒
・影響あり	23軒
・危険	8軒
居住への活用度	
・そのまま居住可	79軒
・少し直せば可	20軒
・かなり直せば	24軒
・無理	25軒
・判断不可	4軒

（図3）空家等の戸数の内訳

※空家数については各区からの報告数を積み上げたものです。近隣への影響度及び居住への活用度については外観等からの判断のみで、特定の基準にあてはめ算出したものではありません。

第3章 空家等対策の方針について

1 本計画の対象地区について

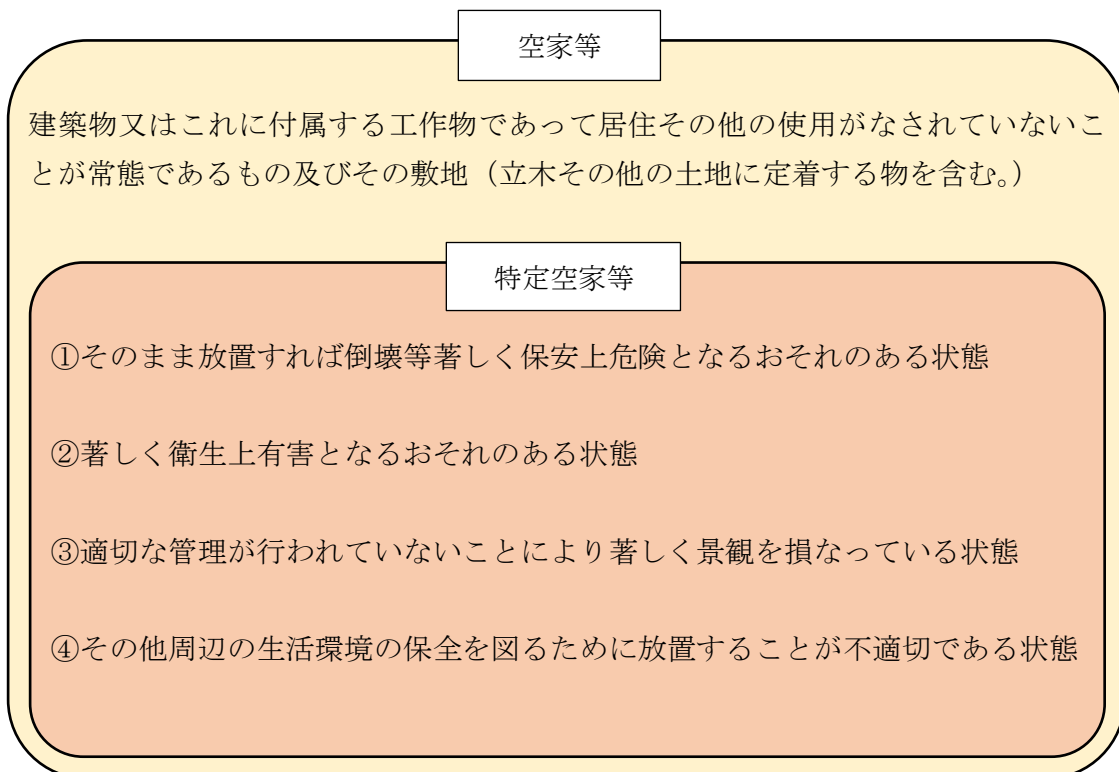
本計画の対象地区は村内全域とします。

行政区のある26区については、区長及び職員からなる地区づくり担当により空家等の有無に関する調査及び把握が可能であり、行政区のないスキー場エリアについては、観光振興局及び村職員により調査及び把握が出来ることから、本計画の対象地区は村内全域とします。

2 本計画の対象となる空家等について

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項における「空家等」の内、空き住宅や空き店舗など、全ての空家等を対象とし、主に戸建ての住宅を中心に対応することとします。

また、「空家等」の内、図4で示す①～④のいずれかに該当する空家等については、法第2条第2項における「特定空家等」として対応することとします。



(図4) 空家等及び特定空家等のイメージ

3 本計画の期間について

本計画では、木島平村第6次総合振興計画等との整合性も踏まえ、令和2（2020）年度から令和6（2024）年度までの5年間を計画期間とし、空家等対策に関する目標の設定や問題の解決に向けた支援の取組を行います。また、令和7（2025）年度以降も村の他の計画との整合性を図り、本計画について検討します。

空家等対策計画の期間について										
年 度	H28	H29	H30	H31	R1	R2	R3	R4	R5	R6
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
木島平村 空家等 対策計画										検証 実施
							本計画期間 (必要に応じて見直し)			
木島平村 総合振興 計画	第6次総合振興計画(10年間)									
	前期基本計画(5年間)					後期基本計画(5年間)				
総合戦略	総合戦略第1期(5年間)					総合戦略第2期(5年間)				

(図5) 本計画の期間、総合振興計画(前期・後期)と総合戦略の年次計画表

4 本計画における目標及び達成状況の評価

本計画が満了となる令和6（2024）年度までの目標として、以下のとおり定めま
す。また、達成状況の評価について、計画期間が終了する年又は目標を変更する場合に
行います。

- (1) 各区と連携し空家等に関する調査を実施し、最新の空家等の状況を把握します。
- (2) 判明した空家等の所有者等に対し、今後の空家等に関する活用等について調査
します。
- (3) 特定空家等の認定及び、所有者等への働きかけを行い解消を図ります。

5 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の制度等の改正、目標の達成状況の評価等に応
じて随時変更することとします。

第4章 空家等対策に関する施策について

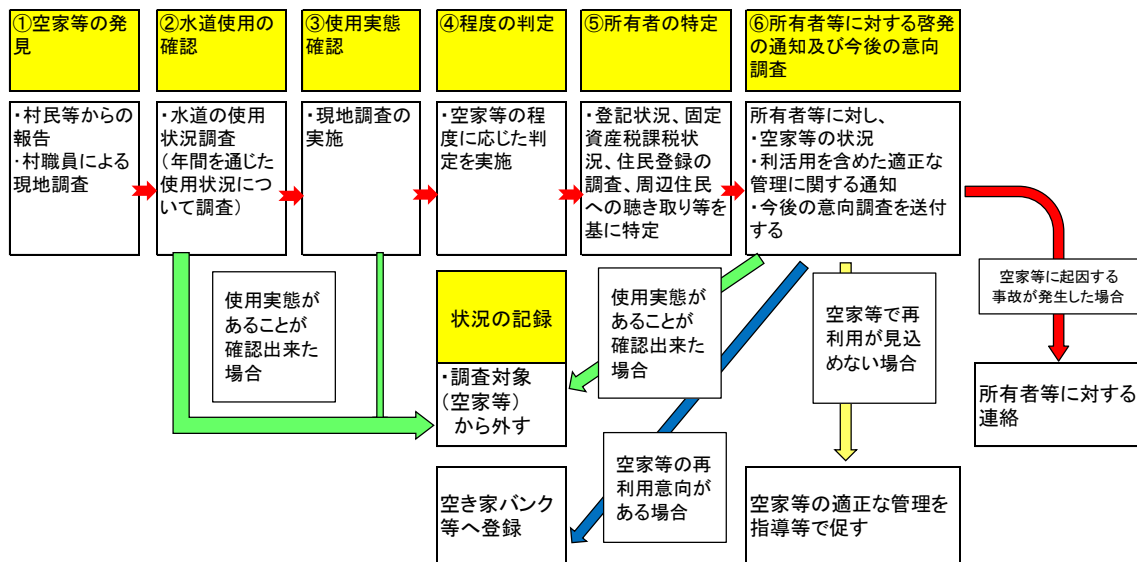
1 空家等の調査及び所有者又は管理者による空家等の適正管理の促進について

村内の空家等の適正な管理を促進するため、以下の取組を実施します。

(1) 空家等の調査及び空家等の所有者、又は管理者による適正な管理の促進

個別の空家等の使用状況、所有者・管理者の把握及び空家等の管理の意向の把握等調査については、図6のとおり進めます。

空家等調査の流れ



(図6) 空家等の調査及び所有者等に対する啓発活動実施の流れ

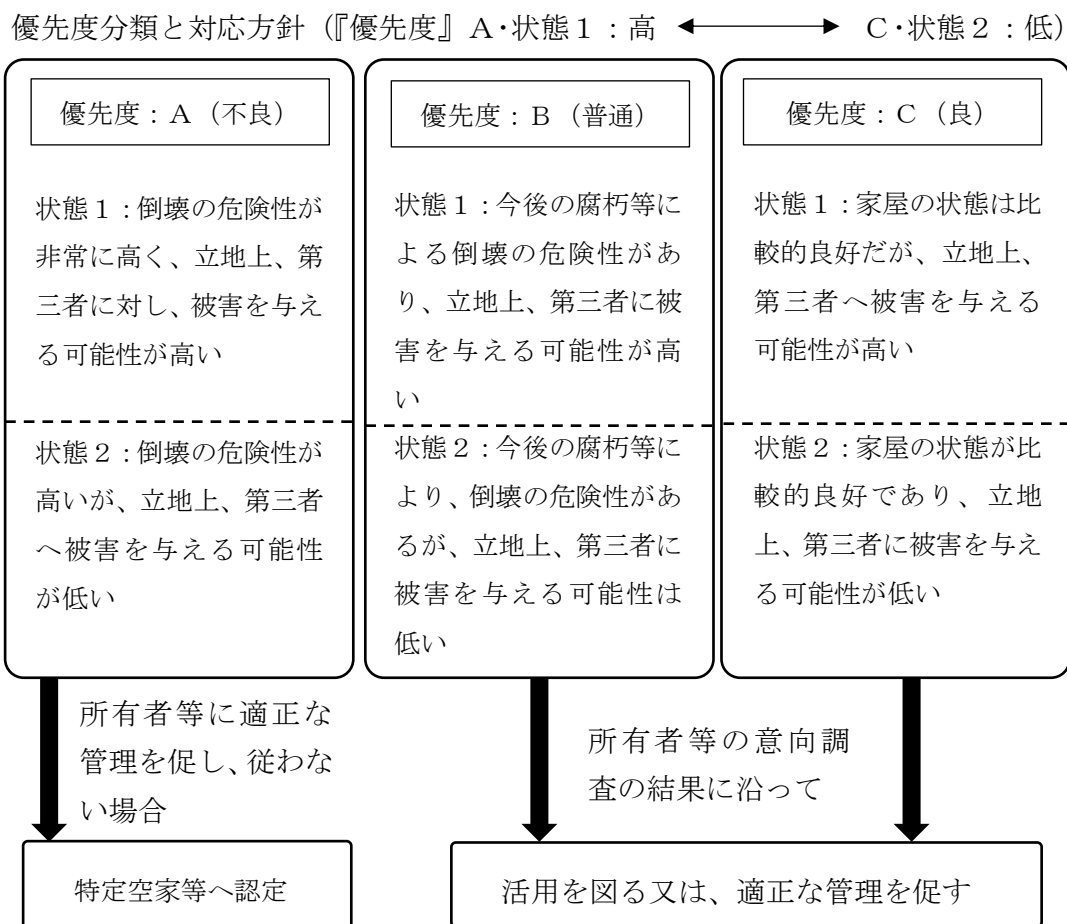
②、③の過程において、空家等の使用実態があることが確認できた場合は、空家等としての調査対象から外します。

③、④の調査、判定の過程において、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」(国土交通省 住宅局 住環境整備室 平成23年12月)等を参考に、職員による外観検査を実施し、空家等を対応優先度毎に分類を行います。(図7)

⑤にて空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)の特定と連絡先の把握に努め、空家等に起因する事故が発生した場合、又は、事故発生のおそれが予見できた場合は、速やかに対応がとれる体制にします。

また、④にて図7のとおり分類された優先度A(不良)の空き家等に関しては、⑥により所有者等へ適正な管理を促し、従わない場合は本計画9ページ中段からに記した流れで特定空家等の認定を行い措置を講じます。また、優先度B・C(普通・良)の空き家等に関しては、所有者に今後の意向調査を行い、活用出来る物件に関しては空き家バン

ク等への誘導を図り、活用を図ることとします。また、再活用意向の無い物件に関しては、適正な管理を促して行きます。



(図7) 空家等の状態に基づく対応優先度の分類のイメージ図

(2) 空家等の適正な管理に関する周知

空家等の所有者等となった場合、空家等を適切に管理していただく必要があります。

空家等の管理責任は所有者等にあることを踏まえつつ、村民及び村内の空家等の所有者等に対し、空家等に関する問題について意識の啓発を図るため情報提供を行い、所有者等及び地域全体による空家等の適正な管理を促進していきます。

(3) 緊急安全措置

村長は、空家等の老朽化又は積雪、台風等の影響による建物その他の工作物の倒壊、建物等に用いられた建築資材等の飛散若しくは剥落又は建物等からの落雪により、人の生命若しくは身体又は財産に危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため、必要最低限度の措置をとることができることとします。また、その措置にかかった経費については、所有者等に負担を求めることができることとします。

2 空家等となってしまう発生要因及び予防について

空家等が発生する要因として、次の場合等が考えられます。新たな空家等の発生を抑制するため、以下の取組を実施します。

(1) 空家等の発生要因

- ①所有者と親族が疎遠になっている場合や、遠方に居住している場合
- ②相続人がいない場合（相続放棄がされ、相続財産管理人が選任されていない場合を含む）
- ③破産・倒産により、債権者や管財人等による不動産の処分がなされていない場合

(2) 空家等化の予防

①独居や高齢者世帯の家屋の適正な管理の促進

居住者の福祉施設への入所等により、家屋が空家等になる事例も考えられます。入所者の親族等への空家等の適正な管理の周知をするとともに、周知については、施設の運営団体等に対しても、協力を求めています。

また、早い段階から独居や高齢者世帯の方へ、家屋の適正管理について、ご本人や親族等へ周知を行います。

②相続財産管理人による空家等の売却の促進

相続人のいない空家等が発生しないよう、相続財産管理人制度を活用した空家等の処分について検討します。

③破産・倒産等の情報収集と管財人等との調整の促進

3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の有効活用の促進について

利用可能な空家等を資源と捉え、中古住宅としての市場流通促進や、地域の活動拠点など、空家等の新たな活用の促進を図るため、以下の取組を実施します。

(1) 活用が見込まれる空家等の流通促進

村は、活用が見込まれる空家等に関する相談について、空家等の所有者等の要望に応じて専門家とのマッチングを図ります。また、木島平村空き家情報登録制度実施要綱に基づく空き家バンクへの登録を促す他、国及び県の動きと連携した既存住宅インスペクション制度(※)の活用周知など、空家等の流通促進に向けた取組の実施について検討します。

また、県外等から「田舎暮らし」を求めて本村に移住を希望される方も考えられることから、農ある暮らしを目的とした移住定住などに対する空家等及び付随する農地の活用について、関係団体と連携して紹介します。

(※) インスペクション制度とは・・・インスペクション（住宅診断）で劣化事象等の有無を把握するために必要な費用に対する補助制度です。

(2) 地域における空家等の利活用事例の紹介と課題解決に向けた検討

空家等を地域で利活用している事例など、他用途施設への活用に関する事例の紹介を行い、地域住民が空家等を利活用しやすい環境を整えます。

(3) 空家等に活用できる補助制度の活用推進

国、県及び村の補助事業を活用した事例の周知を行い、制度の活用を促進し、空家等の発生抑制に努めます。

(4) 民間活力による空家等の利活用の推進

民間活力による空家及び空き店舗等の利活用を推進します。

4 特定空家等の定義について

特定空家等は、下記の判断基準に基づくこととします。

(1) 特定空家等の定義（法第2条第2項）

以下①～④のいずれかに該当する空家等

- 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

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のある状態の一例

- ・基礎、柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
- ・屋根ふき材や外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。
- ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。

②著しく衛生上有害となるおそれのある状態の一例

- ・吹付け石綿等有害な建築材料が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼす可能性が高い状況にある。

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の一例

- ・空家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。
- ・立木等が繁茂している。
- ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

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な状態の一例

- ・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。
- ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- ・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。
- ・不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等に危険を及ぼすおそれがある。

5 特定空家等の認定と措置の方針について

(1) 特定空家等の認定について

特定空家等の判定については、原則として資料6に記載する判定基準によるほか、空家等の状況から、第三者に対し、著しく悪い影響を及ぼしている、又は、及ぼすおそれがあるとみなされる場合とし、特定空家等判定委員会で認定し、空家等対策協議会に報告し、承認を得ることとします。

(2) 措置の方針

①措置の優先度

家屋の敷地外(周辺住民、建築物、農地、道路)に対して悪影響を及ぼしているもの、若しくは及ぼすおそれの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、外観目視や周辺住民からの情報を参考としつつ、必要に応じて法9条第2項に基づく立ち入り調査を実施することにより、建築物の状況を把握し、措置の内容を検討します。

(3) 措置の実施

特定空家等に対する措置については、図8のとおり実施することとします。また建築物の倒壊や屋根ふき材飛散等により、周辺へ被害を及ぼす可能性の高い空家等について、行政による緊急的に危険を回避する場合の対応を検討します。

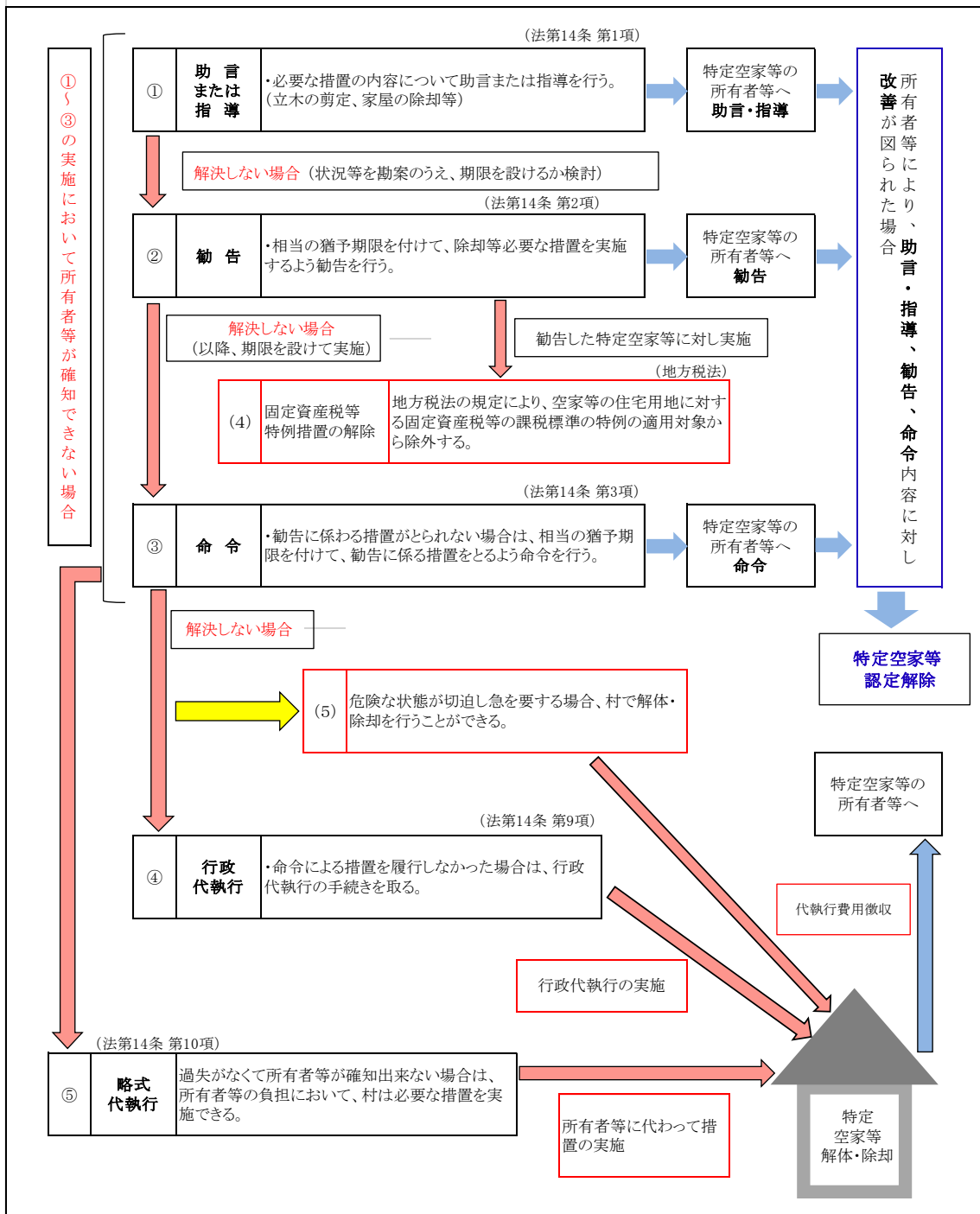
(4) 税制上の措置

村長が図8の勧告を行った特定空家等については、地方税法第349条の3の2等の規定により、空家等の住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用対象から除外することとします。また、特例の適用対象からの除外については、勧告を実施した日から、以後の固定資産税の賦課期日に至った時点において適用することとします。

(5) 村が行う独自対応

村長が図8の命令を行った特定空家等について、人の生命若しくは身体又は財産に危険な状態が切迫していると認めるときは、村単独で解体・除却を行うことができることとします。また、その措置にかかった経費については、所有者等に負担を求めることができることとします。

【 特定空家等に対する措置のフロー 】



(図8) 本村における特定空家等に対する対応

6 住民等からの空家等に関する相談への対応について

空家等に関する相談窓口を産業企画室移住定住推進係内に設置し、同係職員が対応することとします。また、空家等に関する相談は、利活用、状態の改善など、多岐にわたることから、庁内各部署、木島平村空家等対策協議会及び長野県空き家対策支援協議会等と連携し、各相談に応じた対応及び案内先について明確化することとします。

7 空家等対策の実施体制について

(1) 空家等に関する情報の集約及び対応について

解決が困難な空家等の情報や、それに基づく問題については、産業企画室移住定住推進係が事務局（以下「事務局」）となり、情報の集約を図り、ワンストップ化に努めます。

(2) 本計画に基づく施策の実施について

本計画に基づく空家等対策にあたっては事務局が中心となり進め、必要に応じて資料編 資料 4 に記載する庁内連携による木島平村空家等対策庁内検討委員会や木島平村空家等対策協議会の協力により解決を図ります。

なお、必要があると認めるときは、管轄する警察署、消防署その他関係機関の協力を求めることができることとします。

(3) 木島平村特定空家等判定委員会について

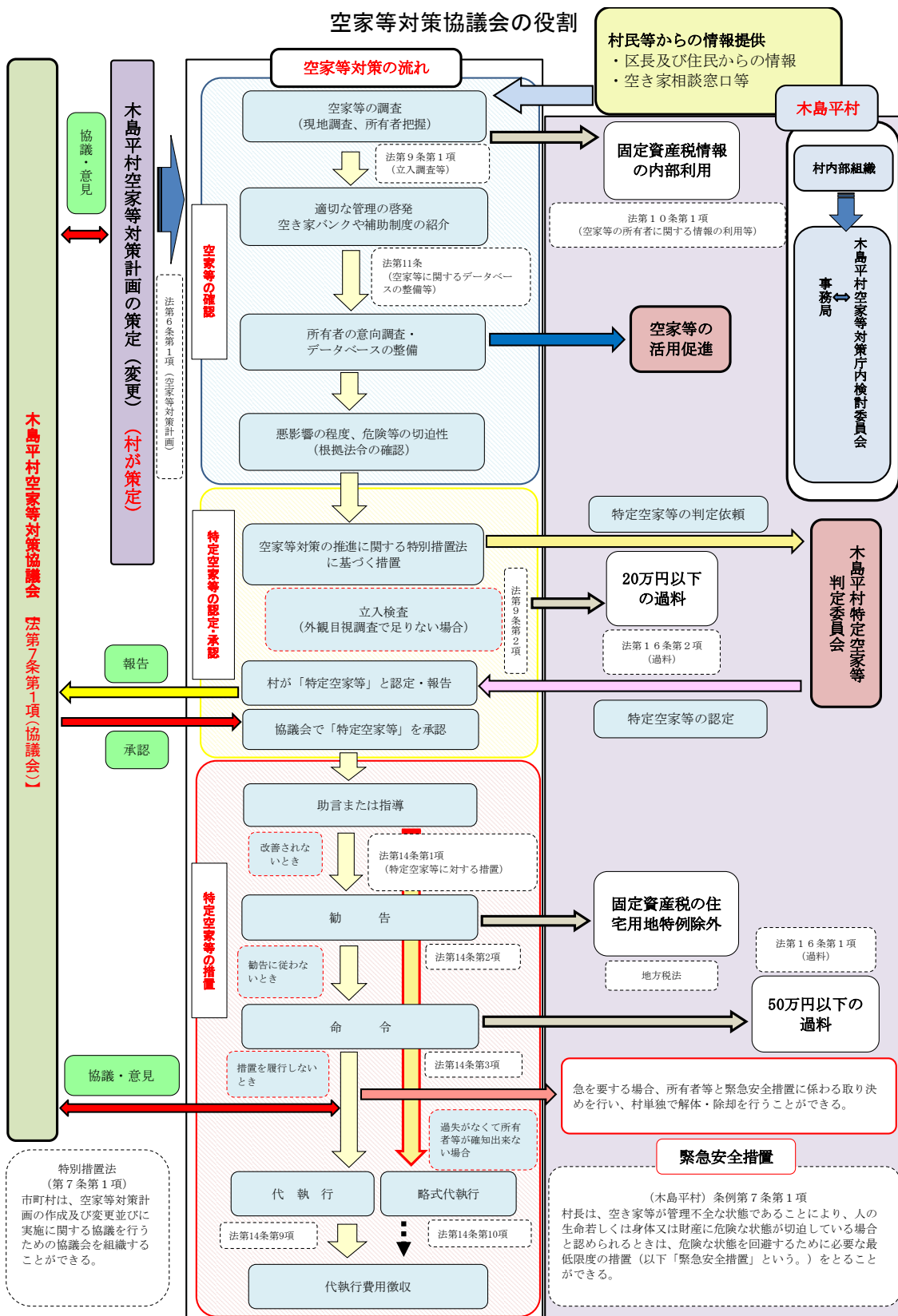
本村の空家等対策を実施するにあたり、事務局が木島平村特定空家等判定委員を招集し、木島平村特定空家等判定委員会（以下「判定委員会」）を開催し、本計画 9 ページに記載の特定空家等の判断基準等に基づき、特定空家等の認定を行います。

なお、木島平村特定空家等判定委員会は、委員長に副村長、副委員長に産業企画室長をもって充て、委員は、総務課長、民生課長、産業課長、及び、建設課長をもって充てることとします。

(4) 木島平村空家等対策協議会について

本村の空家等対策を実施するにあたり、図 9 のとおり、本計画の作成並びに変更、特定空家の承認、及び、その他空家等対策の推進に関する協議を行うため、法第 7 条及び木島平村空家等対策協議会設置要綱に基づき、木島平村空家等対策協議会を設置します。

また、木島平村空家等対策協議会の構成員については、村長のほか、地域住民代表及び学識経験のある者により、表 1 のとおり構成します。



《木島平村空家等対策協議会》				
No.		団体名	分野	備考
1	木島平村空家等対策協議会	木島平村	行政	村長
2		木島平村議会総務産業常任委員会	村民	委員長
3		長野県司法書士会飯山支部	法務	
4		(公社)長野県宅地建物取引業協会長野支部	不動産	
5		(一社)長野県建築士会中高支部	建築	
6		長野県飯山警察署	警察	
7		岳北消防本部	消防	
8		長野県北信建設事務所	行政	建築課長
9		木島平村特定空家等判定委員会	行政	委員長
10		木島平村特定空家等判定委員会	行政	副委員長
No.		所属		備考
1	事務局	木島平村産業企画室	行政	
2		〃	行政	

(表1) 木島平村空家等対策協議会の構成

8 空家等の利活用に関する検討及び補助事業の実施について

空家等の問題を解決するために、空家等の利活用の方法について検討(研究)するとともに、空家等の利活用または除却等に対する補助の実施について検討することとします。