

喬木村空家等対策計画

令和6年4月

喬木村

目 次

第 1 章	計画の概要	・・・	2
第 2 章	空家等の現状	・・・	3
第 3 章	空家等対策の基本方針	・・・	3
第 4 章	空家等の適切な管理の促進	・・・	4
第 5 章	空家等及び空家等に係る跡地の活用促進	・・・	5
第 6 章	特定空家等への措置及びその他の対処	・・・	5
第 7 章	空家等対策の実施体制	・・・	7

第1章 計画の概要

1. 背景

近年、人口減少や既存の住宅の老朽化等による空家の増加が全国的な問題となってきた。空家の中には、適切な管理が行われないことにより周辺的生活環境に深刻な影響を与えているものも少なくない。

国はこのような状況を踏まえ、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「空家等特別措置法」という。）を施行し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家と定義し、各自治体に立入調査の権限を付与、所有者に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、行政代執行による撤去もできるものと定めた。

令和5年6月には空家等特別措置法の改正が行われ空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化する方向性が示された。

2. 計画の位置づけ

この「喬木村空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）は、空家等特別措置法第7条の規定に基づき、地域社会の健全な維持のため、空家等の適正管理や利活用を促進するための基本的な考え方を示したものである。

3. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和6年度から令和7年度までの2年間とし、その後は喬木村総合計画の期間と合わせ5年間で見直していくものとする。

4. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は村内全域とする。

5. 計画の対象

空家等対策計画の対象とする空き家の種類は、空家等特別措置法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とする。

また、次の優先順位により対策を実施する。

- (1) 特定空家等に該当する空家等
- (2) 売買や賃貸に向け有効活用が見込める空家等
- (3) 売買や賃貸に向かず除却の対象となる空家等
- (4) 今後空家等になることが予想される住宅等

第2章 空家等の現状

1. 全国の空き家の状況

平成30年の総務省による「住宅・土地統計調査」では、全国の住宅にしめる空家の割合は13.6%、849万戸に上がり、前回調査時より約30万戸増加している。全国の総住宅数は6,241万戸となっている一方、総世帯数は5,362万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。

2. 県の状況

同調査による長野県内の状況は、住宅の総数約108万戸、空家戸数は19万7千戸、空家の割合は19.6%で前回調査時より0.2%下がっているが、要因は住宅総数が2万6千戸増加したことで相対的に空家割合が下がったためであり、空家戸数は19万7千戸で3,300戸の増加で依然として空家は増え続けている状況と言える。

3. 村の状況

村では、令和4年度に空家調査を行い127件の空家を確認した。

その内各自治会から情報提供を受け、利用状況が不明な65件に対し意向調査を行ったところ6件が空家バンクへの登録の意向があった。

住宅街に存在する老朽化した空家に対し、地域住民の生活環境に影響を及ぼす等の情報が寄せられるが、所有者不明の住宅に対しては権利関係や費用面などから限定的な対応に留まり根本的な解決に至らないことが課題である。

第3章 空家等対策の方針

1. 基本方針

本来、空家等は個人の資産であり、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者が管理するものであり、その対応については、その所有者に求めることを基本とする。ただし、地域住民の生命、身体又は財産に深刻な影響を与える場合に限り、地域の安心安全を確保するため、村として必要最小限度の中で対応する。これは、あくまでも公益性に基づく危険排除のためであり、個人の財産である空家等の解体を前提とするものではない。また、所有者が自己解決に向けた対応が行うことができるよう、助言指導等必要な措置を講ずる。

2. 調査

空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査、「管理不全空家等・特定空家等」の指定に関する調査、住宅・除却後の土地利活用のために必要な調査を行う。

3. 空家等の所在調査

住民からの情報や郵便物の集積状況、電気メーター等の目視確認等により村内の空家等の把握を行い、データベースへの反映をする。

4. 所有者等の確認

当該空家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行う。

また、空家等特別措置法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、開示された情報をもとにして、所有者等の確認を行う。

固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者不明の空家等と判断する。

5. 立入調査

適切な管理が行われていない空家等には、空家等特別措置法第9条に基づき立入調査を行うとともに、助言・指導等により所有者に適正管理を促すため必要な調査を行う。

第4章 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の管理は、所有者等が自ら行うことが原則であることとの理解を改めて促し、管理不全空家等になることを未然に防ぐための対策を進めていくものとする。

1. 相談体制

空家等に関する相談窓口を生活環境課内に設置し対処する。

相談窓口を担当する職員は国、県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に参加し、スキルアップを図る。

対応が困難な事例等については、喬木村空家等対策協議会（以下「村協議会」という。）及びその他関係機関と連携し対応していく。

2. 所有者の意識の涵養

村は空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等の意識啓発に努める。

第5章 空家等及び空家等に係る跡地の活用の促進

村内の空家等及びその跡地（空き地）の有効活用を促進していくための方策を検討する。

1. 利活用可能な空家等の情報提供

空家バンク事業により、空家等の解消、環境の整備及び定住促進等に繋げていくものとする。また、空家等に係る跡地についても有効活用を検討する。

2. 村補助金の活用促進

利活用が見込める空家については、改修工事や不用品処分に係る経費を対象とした「空き家活用補助金」、老朽危険空家等については、令和6年度より創設した「老朽危険空家解体補助金」により空家の解消に努める。

3. 地域活性化の拠点としての利活用

村は空家等を地域交流及び地域活性化の拠点として利活用する方策について、関係機関等と協議を行う。

移住者が行う改修工事及び不用品処分に関しても村補助金の活用を促し移住・定住の促進を行う。

第6章 特定空家等への措置及びその他の対処

特定空家等について、「『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。）」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・景観等の維持に努めるものとする。

1. 特定空家等の定義

空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上の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又は、適切な管理が行われ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空家等をいう。

2. 特定空家等の判断

村は特定空家等になりうる空き家が発見された場合、特定空家等に対する措置に該当するか否かについて、ガイドラインを参考に村協議会において委員の

意見を聞いた上で判断する。

3. 特定空家等に対する措置

ガイドラインに従って特定空家等へ以下の措置等をする。

(1) 助言又は指導

空家等特別措置法第22条第1項に基づき、特定空家等に関し、除去、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を助言又は指導することができる。

(2) 勧告

空家等特別措置法第22条第2項に基づき、特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、必要な措置を勧告することができる。

(3) 命令

空家等特別措置法第22条第3項に基づき、正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかった場合については、その勧告に係る措置を命ずることができる。命令を実施する場合においては、空家等特別措置法第22条第4項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える。

(4) 行政代執行

空家等特別措置法第22条第9項に基づき、必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられ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、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

この措置に要した費用については、当該所有者等に請求する。

(5) その他の対処

村は、前項に掲げる措置のほか必要な対処については、村協議会等と協議した上で決定し、実施するものとする。なお、災害時等緊急の場合の対応については、この限りではない。

第7章 空家等対策の実施体制

1. 空家等対策協議会

(1) 趣旨

村は、空家等特別措置法第8条第1項の規定に基づき設置する村協議会の組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(2) 所掌事務

村協議会では、村協議会設置要綱第2条の規定に基づき、下記の協議を行うものとする。

- ア. 法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- イ. 法第2条第2項に規定する特定空家等の認定に関すること。
- ウ. 法第2条第2項に規定する特定空家等に対する措置に関すること。
- エ. その他空家等対策の推進に関すること。

(3) 構成

村協議会は、村協議会設置条例第4条の規定に基づき、学識経験者、その他の村長が必要と認める者8名以内とする。

2. 空家等対策の相談体制

村は、空家等に関する相談窓口を設置し、その相談内容に応じて所管課が密接に連携して対応する。

3. 関係機関との連携

国、県等の関係機関から必要な情報の提供及び技術的な助言を仰ぎ、空家等対策の促進に努める。