

佐井村空家等対策計画（案）

佐井村空家等対策協議会

目次

第1章	計画策定の目的と位置づけ.....	1
1	計画策定の背景と目的.....	1
2	計画の位置づけ.....	1
3	計画の期間.....	1
第2章	空家等の現状と課題.....	2
1	佐井村の空家の現状.....	2
2	空家アンケート調査の結果.....	3
3	アンケート結果から見える課題.....	12
第3章	空家等対策に係る基本的な方針.....	13
1	計画の方向性.....	13
2	計画の方向性を踏まえた基本的な方針.....	13
3	対象とする空家の種類.....	14
4	対象地区.....	14
第4章	空家等の発生の抑制と適正管理.....	15
1	空家等の発生の抑制.....	15
2	空家の適正管理.....	15
第5章	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進.....	16
1	空家等の利活用の促進.....	16
第6章	特定空家等に対する措置及び対処に関する事項.....	17
1	特定空家等の認定.....	17
2	特定空家等に対する措置.....	18
第7章	空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	20
1	庁内内部連携.....	20
2	佐井村空家等対策協議会.....	20
3	地域や関係機関と連携した取り組み.....	20

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1 計画策定の背景と目的

近年、人口の減少や高齢化などを背景に全国的に空家が増加しており、今後も拡大していくことが予想されています。特に適切な管理が行われていない空家については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうした中、平成26年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家対策措置法」）が交付され、平成27年5月の完全施行により、所有者等の第一義的な管理責任を前提にしながらも、住民に身近な市町村に対しても必要な措置を講じるよう求めています。

このことから、空家問題に対する村の基本的な考え方を明確にするとともに、適切な管理が行われていない空家への対応や空家等の活用に関する方策を体系化することにより、着実に施策を推進するためにこの計画を策定するものです。

2 計画の位置づけ

佐井村空家等対策計画は、空家対策措置法第6条第1項の規定に基づき定めるものです。本計画は、本村の最上位計画である「佐井村第4次長期総合計画」の下に位置づける個別計画であるとともに、「まち・ひと・しごと創生佐井村地域創生総合戦略」などの関連計画と連携を図りながら進めることとします。

3 計画の期間

本計画は、佐井村第4次総合計画（平成23年度から平成32年度）と整合性を図るため、平成30年度から平成32年度までの3年間とします。

第2章 空家等の現状と課題

1 佐井村の空家の現状

佐井村では、平成18年度と平成28年度に空家等実態調査を実施しました。この結果、空家全体の件数は、平成18年度の61件から平成28年度の190件と129件の増加となっています。

地区別では、大佐井地区の増加率が顕著なほか、平成18年度の調査時には存在しなかった川目地区においても空家が発生しています。

また、平成28年度には、建物の損傷具合や敷地の状況から住民の生活に悪影響を与える恐れのある建物を調査したところ、40件となっており、その中でも大佐井地区が23件と多くを占めています。

佐井村の空家の件数

地区名	平成18年度(件)	平成28年度(件)	増減(件)	増減率(%)
古佐井	23	44	21	91.3
	—	3	—	—
大佐井	13	54	41	315.4
	—	23	—	—
原 田	8	12	4	50.0
	—	0	—	—
川 目	0	7	7	—
	—	4	—	—
矢 越	3	10	7	233.3
	—	4	—	—
磯 谷	2	2	0	0.0
	—	2	—	—
長 後	2	6	4	200.0
	—	0	—	—
福 浦	3	11	8	266.7
	—	0	—	—
牛 滝	7	4	△3	△42.9
	—	4	—	—
合 計	61	150	89	145.9
	—	40	—	—

※上段は、空家件数、下段は建物の損傷具合や敷地の状況から住民の生活に悪影響を与える恐れのある建物の件数（平成18年度は調査なし）

2 空家アンケート調査の結果

(1) アンケートの回収状況

本村では、空家の実態や課題の整理及び今後の利活用方策を検討するため、平成28年度空家実態調査により、空家になった要因や管理の状況、今後の活用についてアンケート調査を実施しました。

アンケート調査は、空家と判定した190件のうち、所有者または管理者・納税者等の判明した97件について、平成28年11月に郵送方法で実施しました。

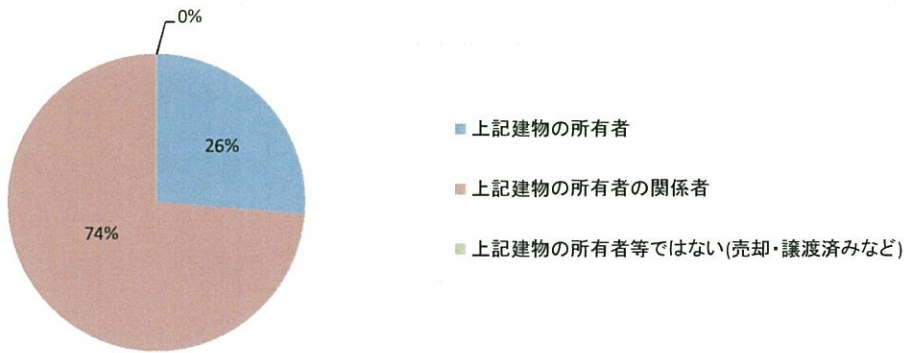
対象件数	送付者数	未到達数	回答者数	回答率
97 件	95 人	6 人	41 人	46.1 %

(2) アンケート調査の結果

問1 対象空家について

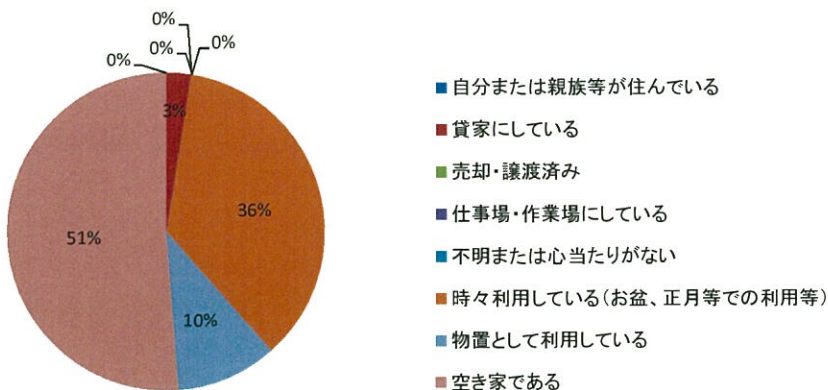
①回答者と対象空家との関係

設問	回答数 (人)	割合 (%)
上記建物の所有者	10	25
上記建物の所有者の関係者 (親・子・親戚・その他)	28	68
上記建物の所有者等ではない (売却・譲渡済みなど)	0	0
無回答	3	7
合 計	41	100



②現在の建物の状態

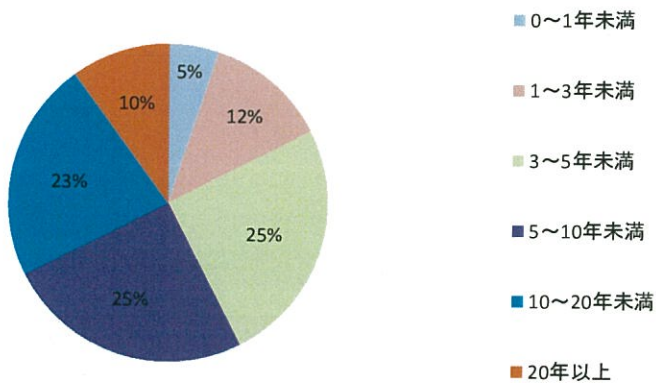
設問	回答数 (人)	割合 (%)
自分または親族等が住んでいる	0	0
貸家になっている	1	2
売却・譲渡済み	0	0
仕事場・作業場になっている	0	0
不明または心当たりがない	0	0
時々利用している (お盆、正月等での利用等)	14	34
物置として利用している	4	10
空き家である	20	49
無回答	2	5
合 計	41	100



問2 空家の現状と要因

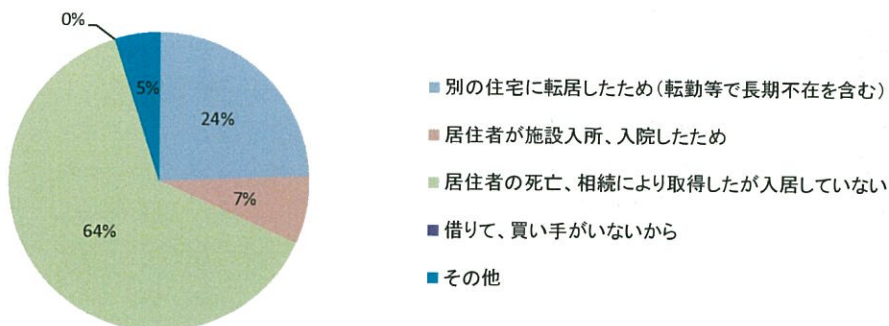
①空家になってからの経過年数

年数	回答数（人）	割合（％）
0～1年未満	2	5
1～3年未満	5	12
3～5年未満	10	24
5～10年未満	10	24
10～20年未満	9	22
20年以上	4	10
無回答	1	3
合 計	41	100



②空家になった理由

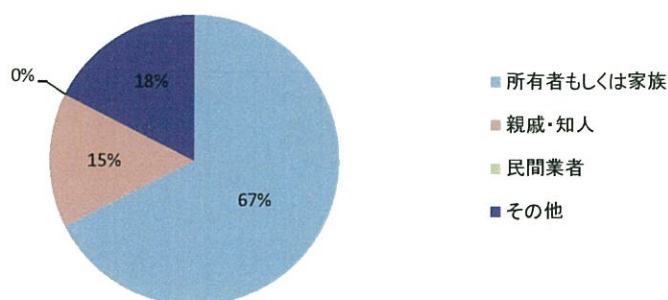
設問	回答数（人）	割合（％）
別の住宅に転居したため（転勤等で長期不在を含む）	10	24
居住者が施設入所、入院したため	3	7
居住者の死亡、相続により取得したが入居していない	26	64
借りて、買い手がいないから	0	0
その他	2	5
合 計	41	100



問3 空家の管理について

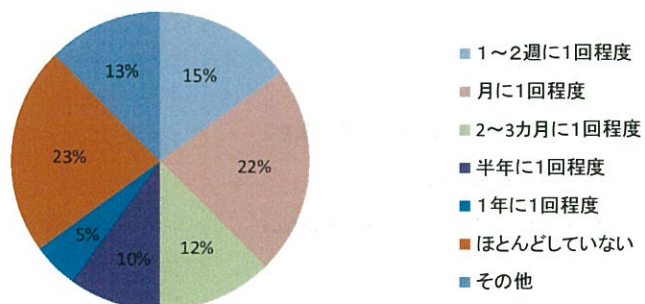
①空家の主な管理者

設問	回答数 (人)	割合 (%)
所有者もしくは家族	27	66
親戚・知人	6	15
民間業者	0	0
その他	7	17
無回答	1	2
合計	41	100



②空家の維持・管理の頻度

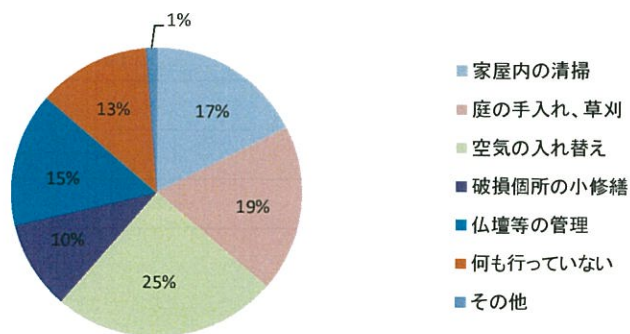
設問	回答数 (人)	割合 (%)
1～2週に1回程度	6	15
月に1回程度	9	22
2～3カ月に1回程度	5	12
半年に1回程度	4	10
1年に1回程度	2	5
ほとんどしていない	9	22
その他	5	12
無回答	1	2
合計	40	100



③空家の維持・管理で行っていること

設問	回答数（人）	割合（％）
家屋内の清掃	14	17
庭の手入れ、草刈	15	19
空気の入替え	20	25
破損個所の小修繕	8	10
仏壇等の管理	12	15
何も行っていない	10	13
その他	1	1
合計	80	100

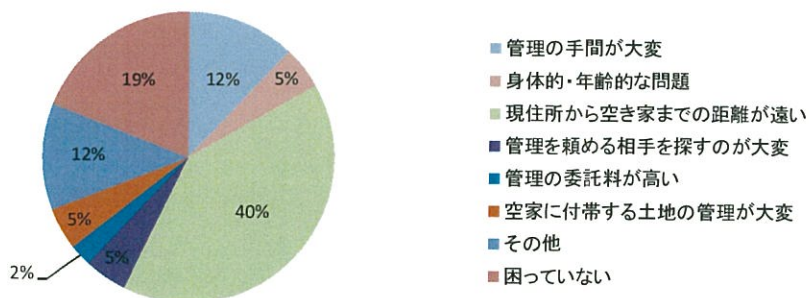
※複数回答あり



④空家の維持・管理で困っていること

設問	回答数（人）	割合（％）
管理の手間が大変	5	12
身体的・年齢的な問題	2	5
現住所から空き家までの距離が遠い	17	40
管理を頼める相手を探すのが大変	2	5
管理の委託料が高い	1	2
空家に付帯する土地の管理が大変	2	5
その他	5	12
困っていない	8	19
合計	42	100

※複数回答あり

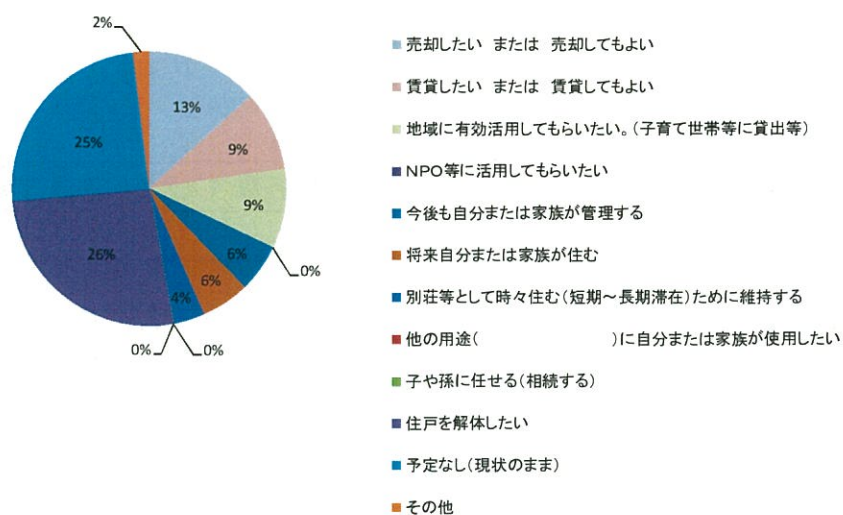


問4 空家の今後の活用について

①空家の今後の活用の考え

設問	回答数 (人)	割合 (%)
売却したい または 売却してもよい	7	13
賃貸したい または 賃貸してもよい	5	9
地域に有効活用してもらいたい。(子育て世帯等に貸出等)	5	9
NPO等に活用してもらいたい	0	0
今後も自分または家族が管理する	3	6
将来自分または家族が住む	3	6
別荘等として時々住む(短期～長期滞在)のために維持する	2	4
他の用途に自分または家族が使用したい	0	0
子や孫に任せる(相続する)	0	0
住戸を解体したい	14	26
予定なし(現状のまま)	13	25
その他	1	2
合 計	53	100

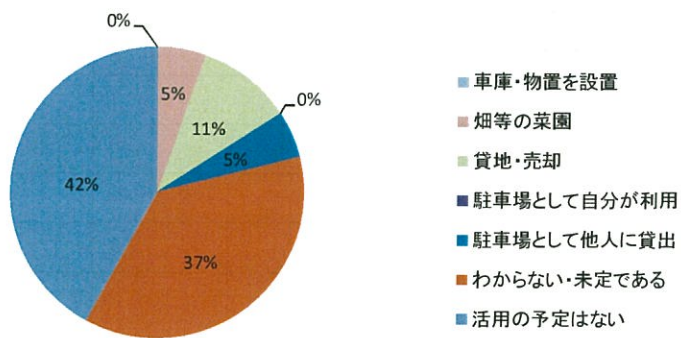
複数回答あり



②前の問で「住戸を解体したい」とした方の解体後の活用方法

設問	回答数（人）	割合（％）
車庫・物置を設置	0	0
畑等の菜園	1	5
貸地・売却	2	11
駐車場として自分が利用	0	0
駐車場として他人に貸出	1	5
わからない・未定である	7	37
活用の予定はない	8	42
合 計	19	100

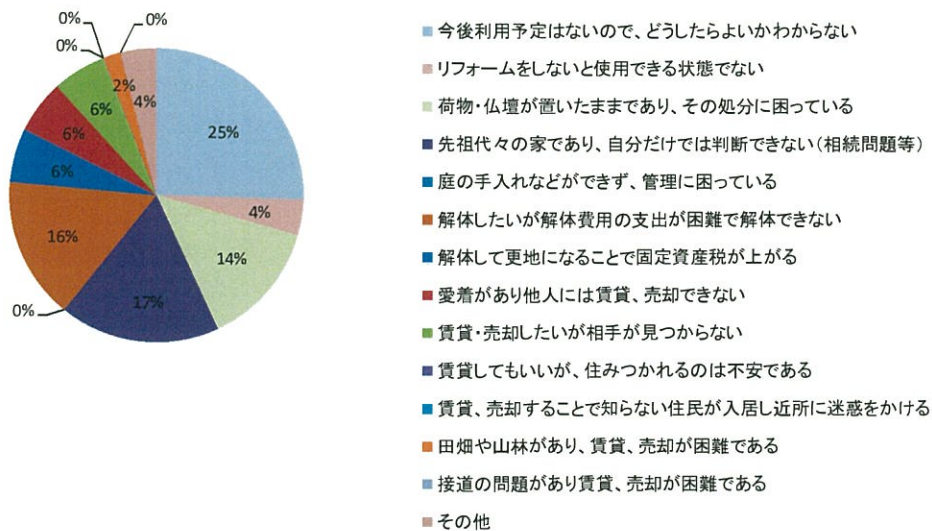
※複数回答あり



③空家の今後の活用について困っていること、心配事

設問	回答数（人）	割合（％）
今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない	13	25
リフォームをしないと使用できる状態でない	2	4
荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている	7	14
先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない（相続問題等）	9	17
庭の手入れなどができず、管理に困っている	0	0
解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない	8	16
解体して更地になることで固定資産税が上がる	3	6
愛着があり他人には賃貸、売却できない	3	6
賃貸・売却したいが相手が見つからない	3	6
賃貸してもいいが、住みつかれるのは不安である	0	0
賃貸、売却することで知らない住民が入居し近所に迷惑をかける	0	0
田畑や山林があり、賃貸、売却が困難である	1	2
接道の問題があり賃貸、売却が困難である	0	0
その他	2	4
合 計	51	100

※複数回答あり

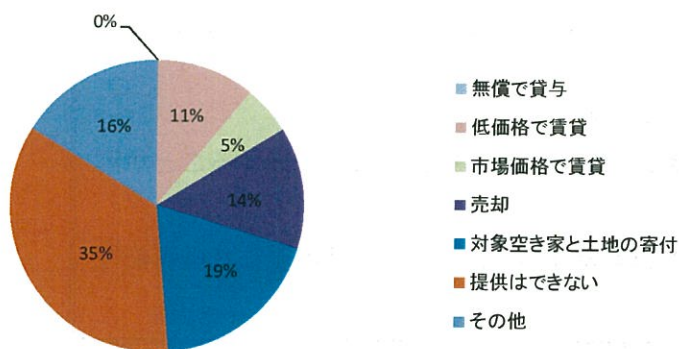


問5 空家の提供等について

①空家の提供についての考え

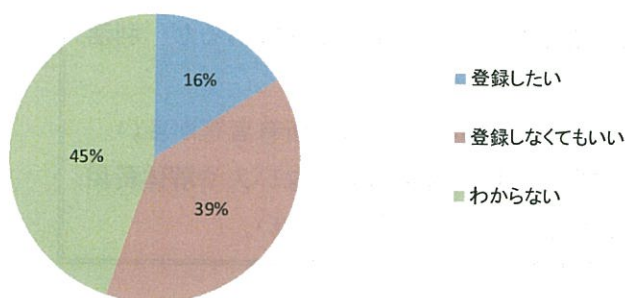
設問	回答数（人）	割合（％）
無償で貸与	0	0
低価格で賃貸	4	11
市場価格で賃貸	2	5
売却	5	14
対象空き家と土地の寄付	7	19
提供はできない	13	35
その他	6	16
合 計	37	100

※無回答、複数回答あり



②空家バンク制度の登録について

設問	回答数（人）	割合（％）
登録したい	6	16
登録しなくてもいい	15	39
わからない	17	45
合 計	38	100



3. アンケート結果から見える課題

(1) 現況のまとめ

調査を行った建物の約半数が空家となっており、約3割は、お盆やお正月での短期的な利用にとどまっています。

空家になった要因は、「居住者の死亡、相続により取得したが入居していない」が半数以上を占めていることから、子どもなどが村外に転出し、残された者が死亡により空家になる人口流出が主な原因と考えられます。また、空家の約半数がここ10年以内に空家の状態になっていることから、近年、空家が増えている状況がうかがえます。

空家の管理者の多くは、所有者もしくは家族ですが、2割以上は維持管理がほとんどされていない状況です。また、空家までの距離が遠く管理に困っている人が4割を占めています。

【課題】

- ・10年間で空家が大幅に増加している。
- ・空家の所有者等の多くは遠方居住のため、自ら空家を維持管理することが困難になっている
- ・維持管理がほとんどされていない空家が多く、今後、管理不全になる可能性が高い

(2) 空家の今後の活用について

空家の今後の活用について、売却・賃貸・地域での活用など前向きな意見が3割程度あるものの、2割以上の方は、今後活用予定はないと答えています。

また、2割を超える方が空家の解体を望んでいますが、解体した場合の跡地の活用は、7割以上の方が決まっています。

【課題】

- ・空家の所有者等は、売却・賃貸などを望んでいる人が一定程度あるが、利活用に繋がっていない
- ・今後利用予定がなく、空家をどうしたらよいかわからない所有者等が多い。
- ・相続問題などにより、活用について自分だけでは判断できない人や解体費用の支出や荷物・仏壇などの処分に困っている所有者等が多い。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 計画の方向性

空家特別措置法では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と第3条に規定されており、空家等の管理は、その所有者が自らの責任において適切に行うことが原則となっています。また、建築基準法など他の法令でも所有者による管理責任が定められています。

本計画では、空家等の所有者が自らの責任により適切に管理ができる施策を講じるとともに、地域住民の生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、総合的かつ計画的に空き家等施策を推進することとします。

2. 計画の方向性を踏まえた基本的な方針

本村における空家等対策は、空家等の状況や課題を踏まえ、4つの基本方針のもと各施策を進めることとします。

I 空家等の発生の抑制と適正管理

空家の発生をできるだけ抑制するとともに、所有者が自らの責任において適切な管理を行うための施策を推進します。

II 空家等の活用の推進

使用可能な空家を有効活用し地域の活性化を図るため、空家等の利活用を推進します。

III 特定空家等に対する措置等

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等に対し、問題の解決に向けた施策を推進します。

IV 空家等対策の実施体制

空家等に関する相談体制を充実するとともに、庁内組織や町内会・地区会など関係団体との連携を図ります。

3. 対象とする空家の種類

本計画の対象とする空家等は、空家特別措置法第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」とします。

●空家等（空家特別措置法第2条第1項）

建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の仕様がなされていないことが状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（空家特別措置法第2条第2項）

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、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にあると認められる空家等をいう。

4. 対象地区

平成28年度に実施した空家等実態調査の結果、本村の空家等は村内全域に広く分布しており、その状態や程度はさまざまなことが確認されたことから、空家等対策計画の対象地区は、「村内全域」とします。

第4章 空家等の発生の抑制と適正管理

1. 空家等の発生の抑制

(1) 所有者への意識の醸成と啓発

空家等に関する問題意識を高めることが、空家等の発生抑制にも繋がると考えられます。また、利活用が進まない原因として、相続登記がなされずに相続人や管理人が不明、不在となっているケースも見受けられます。

このことから、空家等に関するリーフレットの配布や村広報誌、ホームページ等を通じて啓発活動を行います。

(2) 空家になる可能性の高い建物への対応

空家等実態調査から、居住者の死亡から空家になるケースが大半を占めています。当村では、高齢者の一人暮らし世帯や高齢者のみの世帯が多いことから、所有者やその家族に対し、継続的な利活用や解体に関する情報提供を行います。

2. 空家の適正管理

(1) 適正管理の推進

空家等実態調査で把握している空家等の所有者・管理者に対して、空家の適正管理を促す文書の送付を行います。

(2) 遠方の所有者への対応

空家等実態調査から、所有者が空家までの距離が遠いため、空家の維持・管理に苦慮しているケースが多く見受けられます。

このことから、町内会や地区会など各種団体と連携し、村と地域が協働で空家等の点検や見回りができる仕組みや空家管理サービスの創設などを検討します。

第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

1. 空家等の利活用の促進

(1) 空家等の利活用に対する支援

空家が入居により再利用されたり、空き店舗等が新たな事業で利活用されることは、定住の促進や地域活性化にもつながることから、空家や空店舗を利活用する際に活用できる、新たな補助制度の検討を行います。

(2) 空家等の転用に対する支援

空家等の中には、地域の交流施設や観光交流施設に活用するなど、所有者以外の第三者が利活用することで、地域の活性化につながる場合も考えられます。

このことから、従来の用途にとどまらず、地域の活性化につながる用途への転用を促進するため、国の補助事業を活用した事業を行います。

(3) 移住・定住促進支援

村では、地域おこし協力隊の受け入れや漁師縁組事業による転入者に対し空家を紹介するなど、空家を移住・定住のために活用してきました。

今後は、一定の条件のもとで移住時に必要となる空家の改修支援や、空家を活用し移住に向けた「お試し居住体験住宅」の整備などを行うことにより、空家を活用した移住・定住促進に取り組みます。

(4) 空家バンクの創設

空家バンクは、空家等を登録し、買いたい・売りたい利用者とのマッチングを行う事業です。

空家実態調査では、空家の所有者が、売却・賃貸などを望んでいるが利用に繋がっていないケースが多いことから、空家バンクを創設し空家の利活用の促進を図ります。

また、平成28年度に国が構築した「全国版空き家・空き地バンク」へ参画し、さらなる利活用の促進を図ります。

(5) 空家等の跡地利用の促進

空家等を除却した跡地は、建物の敷地として再利用されるほか、駐車場やポケットパークなどにも利用可能です。

地域住民の意向を踏まえ、空家等の跡地を地域住民が有効活用し、地域の活性化につながる事業を行います。

また、空家の所有者等の中には、解体費用の支出が困難で解体できずに困っている所有者も多いことから、空家の除却に関する支援策を検討します。

第6章 特定空家等に対する措置及び対処に関する事項

1. 特定空家等の認定

特定空家等の認定に際しては、当該空家等が周辺に及ぼす影響や立ち入り調査などを踏まえ、空家特別措置法第2条第2項に規定する状態にあるか庁議等に諮り、意見を伺うものとし、また、佐井村空家等対策協議会においても意見を伺うこととし、その結果を踏まえ、村長が特定空家等の認定を判断します。

特定空家等の認定に係る判断基準は、国のガイドラインに示された判断基準を参考に、空家等の状態及び周辺に及ぼす影響を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼす恐れがあると総合的に判断されるものを、特定空家等とします。

○国のガイドラインによる特定空家等の判断基準

項 目	状 態 の 例	
放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態		
建築物の著しい傾斜	基礎の不同沈下、柱の傾斜	
構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台	基礎の破損・変形、土台の腐朽・破損、ずれ
	柱、はり、筋かい等	柱・はり等の腐朽・破損・変形、ずれ
	屋根ふき材等	屋根の変形、ふき材の剥落
	外壁	壁体を貫通する穴、外壁材の剥落・腐朽・破損
	看板、給湯設備等	看板等の剥落、転倒、破損・脱落、支持部分の腐食
	屋外階段又はバルコニー	階段等の腐食、破損・脱落、傾斜
門又は塀	門又は塀のひび割れ、破損、傾斜	
擁壁が老朽化	擁壁表面の水のしみ出し、ひび割れ	
放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態		
建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等の飛散、浄化槽等の破損や排水等の流出による臭気の発生	
ごみ等の放置、不法投棄	臭気の発生、ねずみ・はえ・蚊等の発生	
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		
既存の景観に関するルールに著しく不適合	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく反する	
周囲の景観と著しく不調和な状態	多数の窓ガラスが破損、ごみ等が散乱し山積み	
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		
立木	枝等が近隣に道路等にはみ出し、通行を妨げている	
空家等に住みついた動物等	動物の鳴き声、汚物による臭気、害虫の発生	
建築物等の不適切な管理	落雪の発生による通行の妨げ、土砂等の大量流出	

2. 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定された空家等については、空家特別措置法及び国のガイドラインに基づき、空家等の所有者に対して法的な措置を講じることとなります。

(ア) 助言又は指導（空家対策措置法第14条第1項）

村長は、特定空家等の所有者に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹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よう「助言又は指導」をすることができます。

(イ) 勧告（空家対策措置法第14条第2項）

助言・指導をした場合において、なお当該特定家屋等の状態が改善されないと認めるときは、村長は、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹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取ることを「勧告」することができます。

(ウ) 命令（空家対策措置法第14条第3項）

勧告を受けた者が正当な理由がなくて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、村長はその者に対し、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。

村長は、措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びにその意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければなりません。

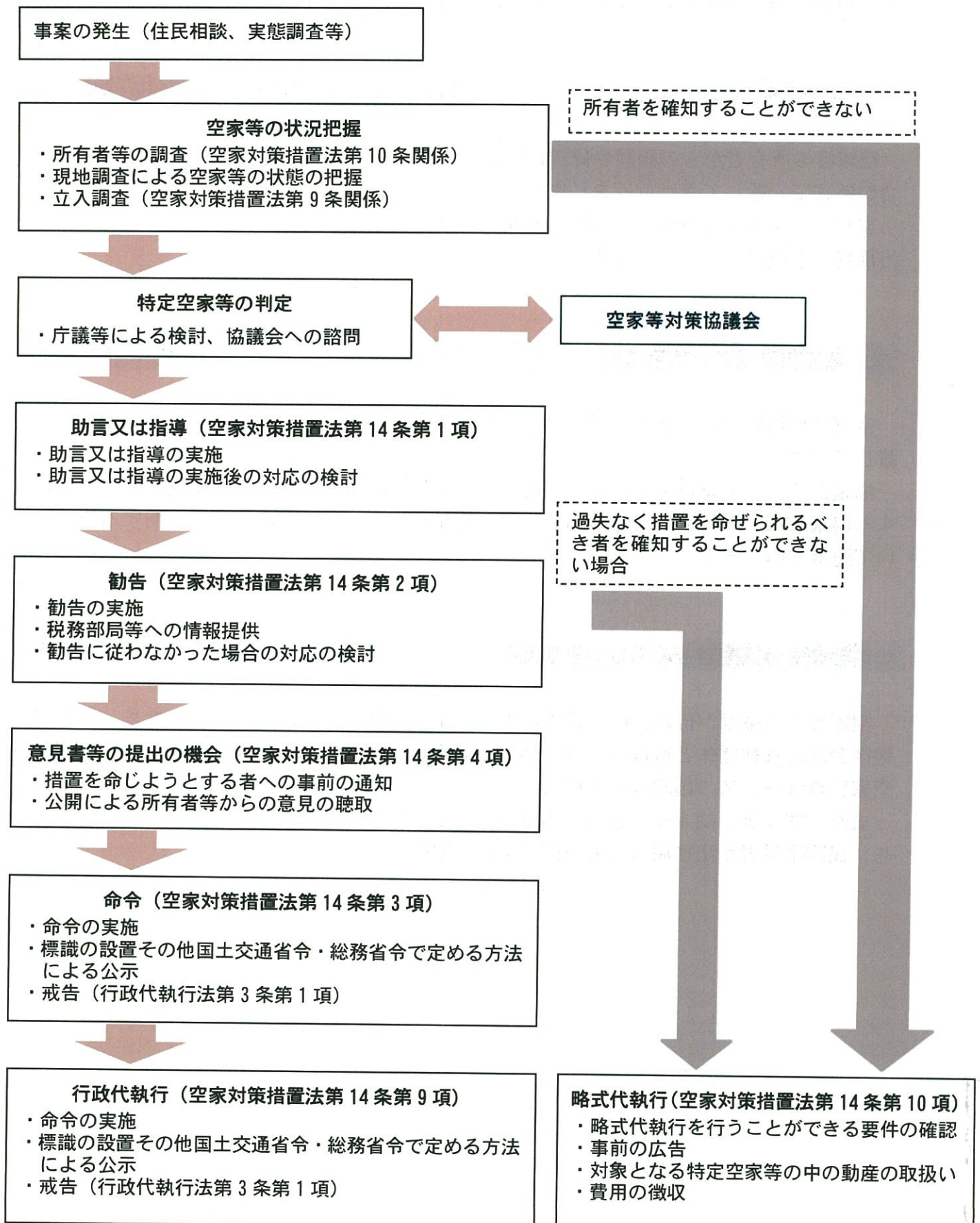
(エ) 代執行（空家対策措置法第14条第9項）

村長は、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、行政代執行法の定めるところに従い「代執行」をすることができます。代執行に要した費用は、村が所有者等から徴収することができます。（行政代執行法第5条）

(オ) 略式代執行（空家対策措置法第14条第10項）

村長は、過失がなくて命ぜられるべき者を確知することができないときは、相当の期限を定め、事前に公告した上で「略式代執行」を行うことができます。

特定空家等に対する措置の手順



第7章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

1. 庁内内部連携

空家等の所有者からの相談や周辺住民からの苦情などについて、空家等の担当である総合戦略課で一括して受け付けをします。

また、空家等の適正管理に関する周知や啓発活動などについて、税務担当部局や住民担当部局、水道担当部局などとの連携を図ります。

2. 佐井村空家等対策協議会

空家特別措置法第7条第1項に規定する協議会として、「佐井村空家等対策協議会」を設置しています。

協議会では、空家特別措置法で規定する空家対策計画の作成および変更並びに実施に関する協議のほか、特定空家等の認定に関し意見を伺うなど、空家等対策に関する施策について連携を図ります。

3. 地域や関係機関と連携した取り組み

空家等の対策は、行政、所有者等のみでは解決が難しい問題です。そのため、町内会や地区会など各種団体と連携し、村と地域が協働で空家等の点検や見回りができる仕組みや空家管理サービスの創設などを検討します。

また、空家等に関する問題は、相続や不動産取引・登記など専門的な分野が係ることから、民間事業者や法務局などの専門機関との連携を図ります。