

高山村空家等対策計画



平成31年3月

高山村

目 次

第1章 空家対策計画の目的と位置づけ	1
1. 計画策定の背景と目的	
2. 計画の位置付け	
3. 計画期間	
第2章 空家をとりまく現状と課題	3
1. 全国・群馬県の住宅総数及び空家数	
2. 人口・世帯の状況	
3. 空家等の状況	
4. 課題	
第3章 空家等対策の基本的な方針	7
1. 基本理念	
2. 対象とする空家の種類	
3. 対象地区	
4. 空家等に関する対策の実施体制	
5. 空家等対策の取組方針	
第4章 具体的な施策について	8
1. 住民等からの相談への対応	
2. 空家化の予防	
3. 空家等及び跡地の利活用	
4. 特定空家等に対する措置・対処	
第5章 目標	12
1. 空き家バンクの活用	
2. 空家現地調査（老朽度調査）の実施	
3. 空家の解体	

【参考資料】

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）

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令（平成27年政令第50号）

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

（平成27年4月22日総務省・国土交通省令第1号）

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

「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（ガイドライン）

空き家実態調査アンケート集計結果（平成29年3月2日 国土情報開発（株））

空き家現地調査結果報告（平成29年3月22日 国土情報開発（株））

第1章 空家等対策計画の目的と位置付け

1 計画策定の背景と目的

高山村では平成17年より人口が減少しており、2040年には人口が2,724人、高齢化率が42.1%になると推計されています。（平成27年第5次高山村総合計画）

人口の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が増加傾向にあり、今後も増加すると考えられています。

このような空家等は、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、衛生環境の悪化、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おり、空家等が増加することにより、将来的にこれらの問題が一層深刻化する可能性があります。

この「空家問題」は、全国的に地域の課題として取り上げられるようになったこともあり、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「法」という。）が施行されました。空家法においては、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

本村においては、空家等の状況を把握するための実態調査を平成28年に実施し、管理されていない空家等の現状把握に取り組んできました。

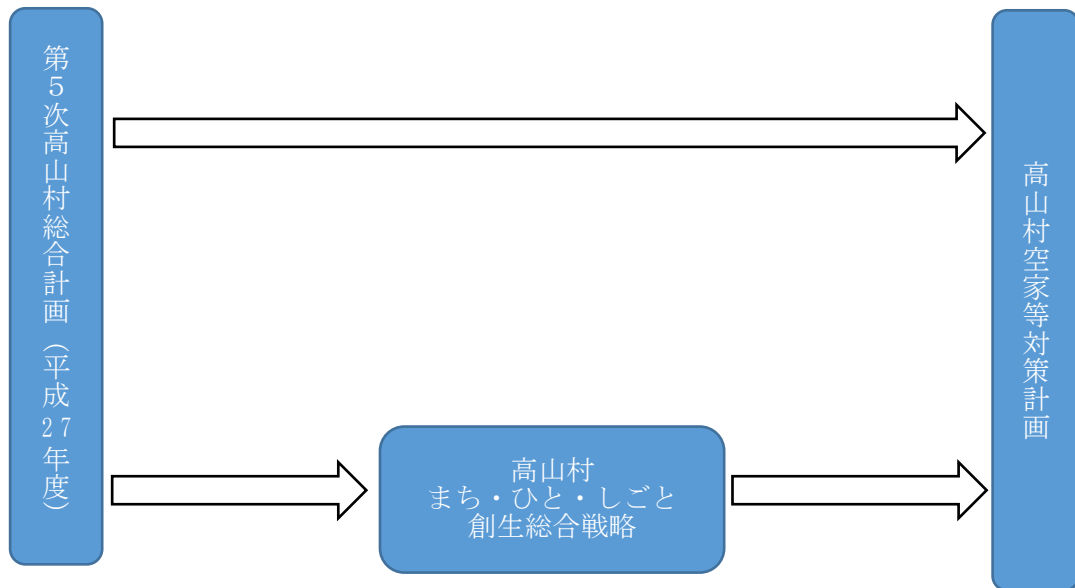
このような経緯を踏まえ、本村における空家等に関する施策を住民に示し、効果的、かつ、効率的に空家対策を推進するため、高山村空家等対策計画をここに定めます。

2 計画の位置付け

高山村空家等対策計画（以下「計画」という。）は、法第6条第1項に基づき、策定するものです。

この計画は、高山村総合計画に掲げる6分野の施策のうち「自然とともに暮らすむらづくり」や「安全・安心なむらづくり」に関わる施策と整合を図ります。

また、高山村まち・ひと・しごと創生総合戦略の「基本目標1 郷土愛を育み、子育てしやすい環境づくり」に掲げる移住・定住の促進とも整合を図ります。



3 計画期間

計画期間は、第5次高山村総合計画（平成27年度から平成36年度まで）との整合を図るため、平成31年度から平成36年度までの6年間とします。なお、各種施策の実施効果や社会情勢等の変化に応じて、必要な場合は1年ごとに見直しを行います。

第2章 空家をとりまく現状と課題

1 全国及び群馬県の状況

平成25年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約6,063万戸であり、平成20年と比べ約305万戸(5.3%)増加しています。また、空家数も約820万戸で、約63万戸(8.3%)増加しており、空家率は13.5%と過去最高値となりました。

また、群馬県では、住宅総数が約90万戸であり、5年前と比べ約4万7千戸(5.5%)増加しています。このうち空家数は約15万戸で約2万7千戸(21.9%)増加しています。

表1 住宅総数と空家数 (単位：戸)

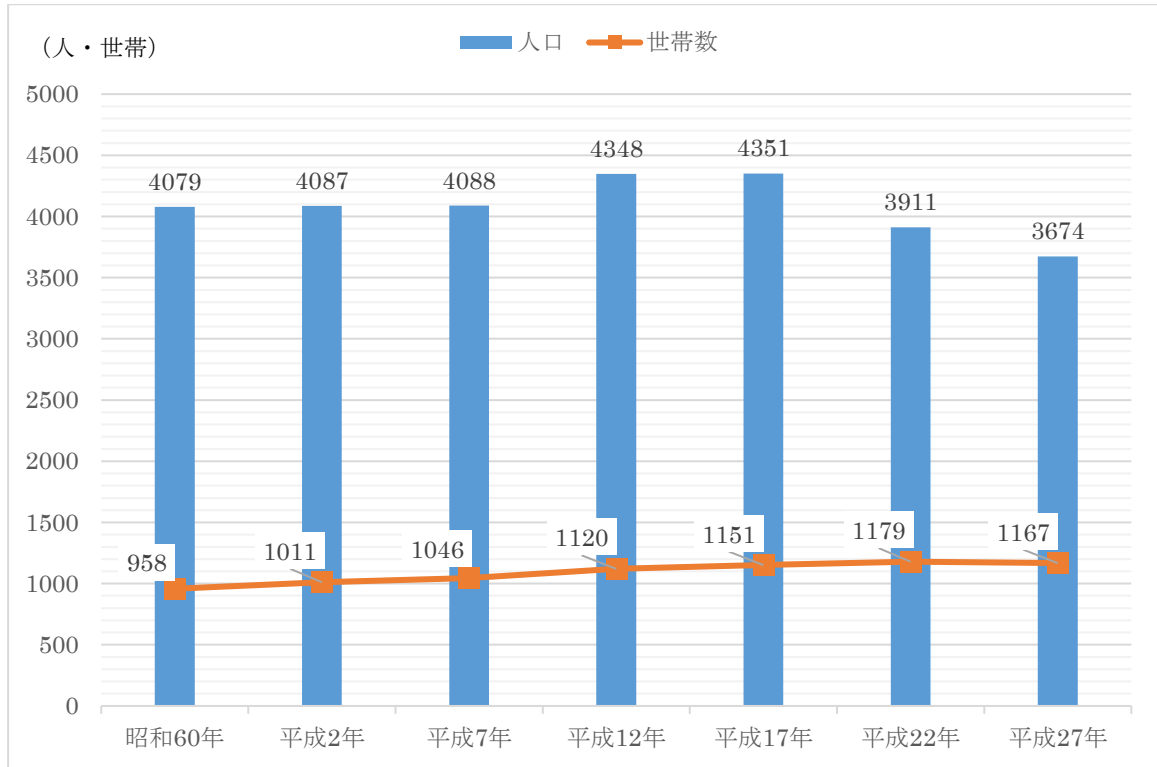
区 分		平成20年		平成25年	
		全国	群馬県	全国	群馬県
住宅総数(A)		57,586,000	855,800	60,628,600	902,900
空家数(B)		7,567,900	123,100	8,195,600	150,100
二次的住宅	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅等	411,200	6,500	412,000	16,900
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	4,126,800	66,700	4,291,800	74,700
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	348,800	5,100	308,200	2,100
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えるなどのために取り壊すことになっている住宅など(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)	2,681,100	44,800	3,183,600	56,400
空家率 (%) (B/A)		13.1	14.4	13.5	16.6

(資料/住宅土地統計調査)

2 人口・世帯の状況

本村の人口は3,674人、世帯数は1,167世帯となっており、平成17年から減少傾向にあります。（平成27年国勢調査）

表2 人口及び世帯数の推移



3 空家等の状況

(1) 事前調査

村では、平成28年に空家等の実態を把握するための調査を実施しました。また、調査に基づき空家等に関するデータベース（空家台帳）の整備を行いました。

1. 調査概要

- ① 対象地区 村内全域
- ② 調査期間 平成28年4月から平成28年6月まで
- ③ 対象物件 法第2条第1項に規定する空家等と思われる住宅
- ④ 調査方法 各行政区長による予備調査等に基づき、現地を確認

2. 調査結果

調査で把握された空家と思われる住宅は、村内全域で258件でした。地区ごとでは、茶屋ヶ松地区が46件で最も多く、全体の17.8%を占めています。その要因として別荘等の二次的住宅が多いことが考えられます。最も少なかった地区は梅沢地区の1件で、住宅数や人口が少ない地域であることなどが要因として考えられます。

空家等は人口や住宅数が多い地区に多い傾向にあり、放置されてしまった空家等が周辺的生活環境に影響を及ぼす可能性があります。

(2) アンケート調査及び現地調査

1. アンケート調査の概要

事前調査で把握された空家と思われる住宅を所有または管理する人（以下「所有者等」という。）に対し、住宅の状況や今後の意向等を把握するためのアンケート調査を実施しました。調査の結果、居住中や物置として管理しているとの回答があったものなどを除外した194件を空家等としました。

○調査対象者

実態調査により空家と思われる住宅の所有者等に対して実施

○調査期間 平成28年10月12日～平成28年10月26日

○調査方法 郵送による発送・回収

○有効回収数168件/有効回収率64.6%

※詳細な調査内容は別添アンケート調査結果のとおり

表3 空家等の内訳（単位：戸／平成29年1月1日現在）

区 分		戸数
住宅総数(A)		1747
空家数(B)		194
二次的住宅	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅等	85
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	0
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	1
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）	108
空家率（％） (B/A)		11.1

2. 現地調査の概要

アンケート調査において、現地調査の許可が得られた空家等に対して現地調査を実施しました。調査では外観等から構造や階数などの調査と老朽度を判定しました。

○調査件数 89件（内3件は使用中の住宅）

○調査方法 外部委託業者による現地調査

表4 空家等現地調査における判定結果

判定基準	状態	戸数（戸）	割合（％）
A判定	現状のまま使用可能	25	12.9
B判定	軽微な修繕で使用可能	33	17.0
状態の良い空家 小計		(58)	(29.9)
C判定	大規模な修繕をすれば使用可能	16	8.2
D判定	使用することが困難	12	6.2
状態の悪い空家 小計		(28)	(14.4)
未判定	—	108	55.7
合計		194	100

4 課題

(1) 村民及び所有者等の意識の啓発

空家等の適切な管理は、所有者等に管理責任があるため、所有者等に適切な管理を促すための啓発を行う必要があります。所有者等以外の住民も今後空家等を所有する可能性があるため、空家等を管理する必要性を行政から積極的に発信します。

(2) 空家等に関する相談体制の充実

空家対策を進めるためには、所有者等や相続人、空家活用希望者が相談しやすい体制づくりが必要です。相談先が分からずに困り事をそのまま放置してしまうことを防止するため、それぞれの所有者等の事情に応じて対応する必要があります。

(3) 使用可能な空家等及び跡地の有効活用

増加する空家等を有用な既存ストックとして、移住定住促進や子育て支援など地域活性化の課題解決に活用できる可能性があります。空家等を利用することで低廉なコストで豊かに空間を活用できる可能性があるため、使用不可能となる前に有効活用を促進する必要があります。

(4) 管理不十分な空家等の改善及び解消

管理不十分な空家等は、周辺に悪影響を与える特定空家等になる可能性が高いため、それらの空家等は、法に基づき適切に指導を行い、改善を促していく必要があります。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 基本理念

本村では次の3つに重点を置いて、空家対策を推進します。

(1) 村民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

人が住んでいない家は老朽化が早く、小さな破損箇所が放置されている間に拡大し、強風で屋根等が飛散したり、状況によっては倒壊するおそれがあります。また、ゴミの不法投棄や樹木等の繁茂、猫やタヌキなどの動物が住み着き、周辺の住環境を悪化させる可能性があります。

空家等の適正管理を促すために、空家対策の取り組みに関する情報を村民に周知するとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不十分な空家等に対しては、法を活用して効果的な改善指導等を行います。

(2) 地域の活性化等に向けた利活用の促進

空家等が密集しているエリアでは、地域の活力が低下し、地域コミュニティを維持することが困難となります。

利用可能な空家等を地域の有用な資源と捉え、市場流通や活用促進を図ります。また、管理不十分な空家等は跡地の活用を行うことで、景観の保全や地域活性化等に繋がります。

(3) 多様な連携による空家対策の推進

空家等への対策を円滑に推進するためには、関係各課が情報共有を図り、多方面から連携して取り組むだけでなく、県や他市町村とも連携して進めていきます。

また、空家等の流通や活用を含めた総合的な対策を推進するためには、幅広いネットワークを持っている民間の方々や専門家団体、NPO団体などの協力も求めていきます。

2 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条に規定される「空家等」を対象とします。ただし、空家等の活用や適正な管理などの対策については、空家等となることを予防する対策でもあることから、空家等に該当しない住宅や空家となる見込みのある住宅なども対象とします。

また、現に使用されておらず、今後も使用する可能性がない村有施設についても、空家等と同様に本計画の対象とし、その施設または解体後の跡地を有効に活用すべく検討を行います。

3 対象地区

空家等は本村全域に発生しているため、対象地区は村内全域とします。

4 空家等に関する対策の実施体制

空家等対策を進めるためには、行政のみならず、所有者、市民、事業者、地域コミュニティ等が互いに連携した取り組みが行える体制の整備が必要であることから、以下のように体制を整備します。

(1) 相談窓口の一本化

空家等に関する相談者は、所有者、近隣住民、地域コミュニティなど異なる立場の人から様々な状態の空家等について寄せられます。これらの相談内容により対応する部署が異なることによる弊害がないよう相談等の窓口を一本化します。

(2) 関係部署・機関等の連携

空家等については、関係法令が多岐にわたり、対応のあり方も状況により異なるため、複数の関連する部署が連携して対応する必要があります。

また、地域コミュニティや事業者、各種専門家団体等とも連携を図り、関係団体が取り組みに参画しやすい環境を整備します。

(3) 協議会との連携

空家等に関する問題の解決には、専門的な知識をも必要であることから、高山村空家等対策推進協議会と常に連携を取りながら空家等対策を進めていきます。

協議会では、空家等対策全般について協議するとともに、特定空家等の認定やその対応についても協議を行います。

5 空家等対策の取組方針

本村では、以下の4点を取り組みの柱として、空家になる前の住宅から除却後の跡地活用まで、住宅の状態に応じた対策を講じていきます。

- (1) 村民等からの相談への対応
- (2) 空家化の予防
- (3) 空家等及び跡地の利活用
- (4) 管理不全な空家等の防止・解消

第4章 具体的な施策について

1 住民等からの相談への対応

(1) 相談窓口の設置

空家等に関する相談窓口を設置し、空家等の周辺住民からの相談や所有者等からの相談などに対応します。

(2) 相談会の実施

所有者等が空家等の適正管理や処分について、専門家などの意見を聞くことができる、空家等相談会を実施します。空家等の活用、管理、処分の方法やどのような対処が適しているかなどについて、相談できる場の提供に努めます。

(3) 専門家への相談窓口の紹介

空家等の管理や具体的な法律関連、土地境界等の専門的な相談に関しては、村の窓口のみでは適切なアドバイスが難しいため、専門家に相談ができる窓口を紹介します。

2 空家化の予防

(1) 村民への情報発信

空家問題啓発や空家活用促進、国の税制措置の紹介等に関して村の広報誌やホームページ、パンフレット等を作成するなどして空家に関する情報を村民へ積極的に発信します。

(2) 納税通知書を活用した全住宅所有者への情報発信

固定資産税の納税通知書を活用し、空家に関する制度や相談窓口、適正管理等に関するパンフレット等を送付し、村内の全住宅所有者に対して空家問題の啓発や活用促進に努めます。

(3) 既存住宅の良質化

住宅リフォーム補助金などを活用して既存住宅の住環境の向上を行うことで、既存住宅に長く居住してもらうことが期待でき、空家等の発生の予防に繋がります。

3 空家等及び跡地の利活用

(1) 空き家バンク制度

平成28年度に実施した所有者等に対するアンケートで、空き家バンク制度に興味がある、利用したいと回答した人は約40%でした。

空き家バンク制度は、賃貸や売買など専門的な不動産の知識や資格、経験が必要であり、行政のみでは運用は困難です。そのため、宅地建物取引業協会などと連携するための体制整備を図ります。

また、運用にあたっては、関係機関、関連団体、地域などとも連携を図り、庁内関係部署とも連携しながら進めます。

(2) 空家等の活用を促す制度

空家等を活用して起業等をする個人や法人等を支援する制度や空家等を取得、改修する際に利用できる助成制度を新たに検討するとともに、既に村で行っている助成制度で関連するものをまとめ、空家等対策に活用できるよう見直し等を行います。

また、空家活用のモデルとなる事業やキーマンとなる団体、人材等を発掘できるような事業や仕組みを検討します。

4 特定空家等に対する措置・対処

(1) 基本的な考え方

特定空家等は、危険性や周囲への悪影響が発生している、または発生する恐れが高い空家等であり、村民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に指導等の措置を行うほか、解体に関する助成制度等を検討し、所有者等による除却を促進します。

(2) 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断基準について、国の基本指針では、「法第14条第14項に基づくガイドラインを参考に、各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととする。」とあります。このガイドラインと協議会からの意見を踏まえて村固有の特定空家等の認定基準を定めることとします。

具体的な物件の判断については、庁内会議等で判断基準の該当項目と周囲への影響を踏まえて、特定空家等として認めるものとします。

(3) 措置・対処

特定空家等と認められた場合、その所有者等に連絡を取る必要があることから、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税者情報などを活用して所有者等の調査を行います。

判明した特定空家等の所有者に対して、法では、段階を追って「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を講ずることが規定されており、これらの措置をどうするかについて、国のガイドラインでは、「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」、さらに「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等を参考に判断するとしています。

そのため村では、ガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じてどのような措置が必要となるかを個別に判断して対応していきます。中でも「勧告」や「命令」、「代執行」といった不利益処分を行うかどうかについては、空家等対策に関する庁内会議等において実施の是非を判断します。

(4) 緊急安全措置

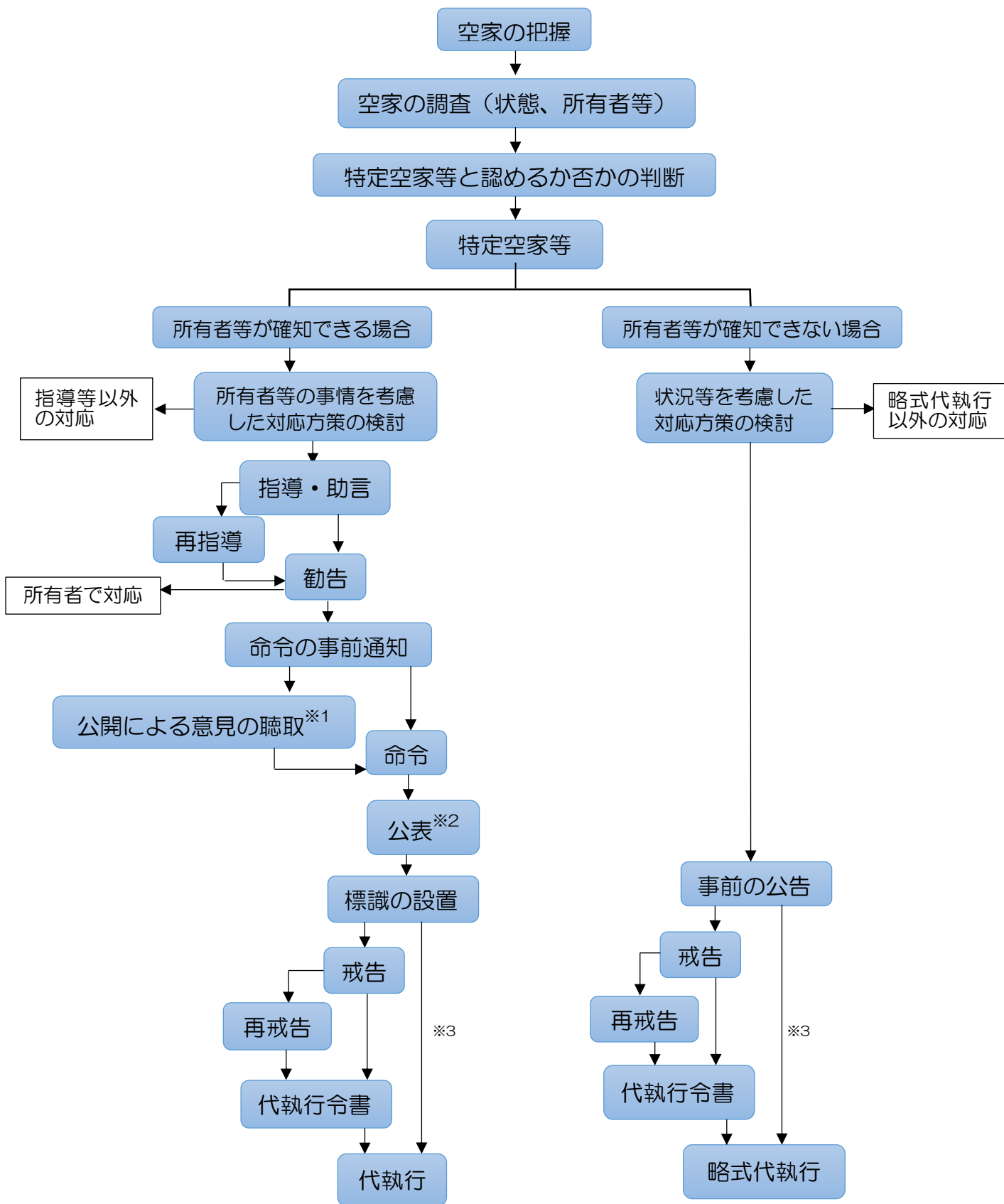
特定空家等を含む空家等について、自然災害の発生などに伴い、空家が人の生命に危害を及ぼす危険がある場合など、人の生命、身体または財産に危害が及ぶことを避けるため、必要最低限度の緊急安全措置をとることができるよう、条例の制定や運用に努めます。

(5) 空家等解体及び撤去事業補助制度

倒壊等の危険性がある空家であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任をもって管理し、対応しなければなりません。しかし、所有者等が置かれた状況はさまざまであり、中には解体工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。

そのため村では住民の安全で安心な住環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、倒壊や建築部材等の飛散といった危険性のある空家等の解体工事にかかる費用の一部を補助する制度を検討します。

○特定空家等に対する事務フロー図（代執行を行う場合）



※1 所有者等による意見聴取の請求があった場合

※2 空家等の適正な管理に関する条例制定後に実施

※3 非常の場合又は危険切迫の場合で、命令の内容の実施について緊急の必要があり、戒告及び代執行令書による通知の手続きをとる時間的余裕がないとき

第5章 目標

1 空き家バンクの活用

空き家の活用において最も有力な手段となる空き家バンクは、登録しただけでは空き家であることに変わりがなく、買い手又は借り手が決まって再利用が開始することにより目標達成となりますが、空き家バンクへ登録するにあたり管理不全な状態でないことを確認するため、登録の段階で空き家の適正管理という目的は達成できることとなります。

したがって、ここでは空き家バンクへの登録をもって目標を設定することとします。目標値は「高山村まち・ひと・しごと創生総合戦略」との整合性をはかり、平成36年度までに10件とします。

2 空家現地調査（老朽度判定）の実施

第2章で示したとおり、空家現地調査で未判定の割合は55.7%で半数以上が現地調査を実施していません。平成28年度に実施した調査は所有者等の許可があったもののみを調査したため、調査割合が低くなってしまいました。この調査割合では村内の空家等の実態が把握できたとはいえず、再度調査を実施する必要があります。

そのため、所有者等の許可を得ずに実施可能な、公道から外観を目視する調査方法を採用して老朽度等を判定することとし、未判定の割合を10%以下とすることを目標とします。

3 空家の解体

基本理念に掲げるとおり、本村では、使える空家等は活用してもらおうという考えを基本としています。また、解体は最も明快な空き家問題の解決方法であります。

また、世帯数を上回る住宅が存在する以上、老朽化が進んで再利用できない空家等は解体し、その跡地を有効活用することが必要です。

そこで、本村では老朽度の高い空家等に対する解体補助制度の創設を検討し、その利用件数で目標を設定することとします。目標値は平成36年までに20件を目標とします。

表5 目標値の一覧

項目	平成31年度	平成36年度
空き家バンク登録数	1件	10件
現地調査未判定割合	55.7%	10%以下
解体補助利用件数	0件	20件

平成31年3月発行

高山村空家等対策計画

編集・発行：高山村役場 建設課



〒377-0702 群馬県吾妻郡高山村大字中山2856-1

TEL: 0279-63-2111 FAX: 0279-63-2768