

# 天龍村空家等対策計画

平成30年3月策定

長野県天龍村

## 内 容

第 1 章 計画の概要

第 2 章 空家等の現状

第 3 章 空家等対策の基本的な方針

第 4 章 空家等の適切な管理の促進

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

第 6 章 特定空家等への対処に関する事項

第 7 章 空家等に関する施策の実施体制に関する事項

## 資 料

## 第1章 計画の概要

### 1. 背景

近年、全国的に人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物が年々増加している。特に空き家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空き家は、現在も増加傾向にあり、防災・防犯・安全・環境・景観保全等の面で住民生活に悪影響を及ぼしており、早急な解決が求められている。

国は、この空き家問題の解決策として平成27年5月26日に「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、危険な空き家について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者に修繕や撤去等の勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることを定め、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とした。

### 2. 計画の位置づけ

この「天龍村空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、空家等特別措置法第6条の規定に基づき、「第5次天龍村総合計画基本計画」「天龍村 まち・ひと・しごと創生総合戦略」と整合を図りながら空家対策、利活用等について本村が取り組むべき方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、本村の空家等対策の基礎となるものである。

### 3. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、平成29年度から平成32年度までの4年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて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25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査の確報値によると、全国の総住宅数は6,062万戸となっている一方、総世帯数は5,210万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家の数は820万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.5%となっている。

また「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は318万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合5.2%であるが、その数は過去20年間で約2倍に増加しているところである。

### 2. 県の状況

長野県内の総住宅数は、増加を続け、平成25年には総住宅数が総世帯数を上回り、1世帯当たりの住宅数は1.25戸となっている。県内の空き家の総数も増加しており、この20年で倍増している。全国的に見ても長野県の空き家率は14.5%となっている。

### 3. 本村の状況

平成27年度に村内の各地区の協力により空き家の調査を行い293戸の空き家を確認した。平成28年度にはこのデータを基礎として、新たに空き家と思われる住宅の追加や目視等により状況を確認し、特措法に基づき固定資産税の課税情報をもとに所有者の特定を実施している。平成28年7月末には所有者の確認できた293戸に対して住宅の利活用に関するアンケートを送付している。

### 4. アンケート結果の概要

住宅を利用する回数は年に1回以上利用されている方が約6割以上であった。その内、約3割の方がほとんど使わないと回答していた。

今後、居住の予定がある住宅もあったが、半数の方は予定がないとの回答であり、解体や売却を希望する方もみられた。また、賃貸等への利用を希望する方もいたが、利用するには清掃や補修が必要である。

## 第3章 空家等対策の基本的な方針

### 1. 基本方針

以下の3項目について、空家対策計画の基本方針とする。

#### (1) 空家等の適正な管理の促進

村内の空家等の状況について、住民からの情報提供や実態調査を実施することによりの確に把握し、所有者に適正管理の重要性や管理不全な状態が周辺に及ぼす影響について情報提供するとともに、管理不全な空家等に対しては、空家等特別措置法の規定に従い、所有者への助言指導等必要な措置を講ずる。

#### (2) 空家バンクの充実

村内の空家等の発生を抑制するとともに空家等を資源として活用するため、賃貸・売却が可能な空家等を中心に「空家バンク」への登録を推進し、「空家バンク」ホームページの更新を随時行うなど情報提供を実施する。

#### (3) 利用目的の検討

空家等及び空き地の利活用を促進するため、村として賃貸や購入が有効と考えられる物件について精査し、改修や除却の上、村営住宅、駐車場等へ利活用を行う。

### 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、また、「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

近隣の住民からの情報や郵便物の集積状況、電気メーターの目視確認等により村内の空家等の全数調査を実施し、データベースへの反映をする。

### 4. 利活用の検討に関する調査

村が所有することへの有効性を判断するための基準となる防災面から見た安全性、立地条件、利便性、地域の中での影響等について調査を行う。

### 5. 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。

所有者等確認のため、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知できない」所有者不明の空家等と判断する。

## 6. 立入調査

近隣住民や関係者からの情報により管理が行われていない空家等には、所有者等に連絡の上、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への理解を改めて促し、空家等が管理不全状態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建設課内に設置し適切に対処する。

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積極的に参加することにより、スキルアップを図る。

対応が困難な事例等については、天龍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

特定空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等の意識の涵養に努める。

### 3. 空家等予備軍の把握

生活状況の変化や転居、相続等により空家等になる可能性のある住宅等について、現状と今後の管理予定を把握するための調査を実施し、所有者等が適切な管理を行っていくための意識涵養を図る。

## 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

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、その跡地（空き地）についてもその有効活用に関係するため、同様の事業実施を検討する。

### 2. 補助金の活用促進

「天龍村住宅新築事業等補助金」の活用を促すことにより、空家等の解消に努める。

#### (1) 天龍村住宅新築事業等補助金

ア. 空き家等取得事業 空き家を取得するための費用の補助

イ. 住宅用地取得事業 住宅用地を取得するための費用の補助

ウ. 住宅の増改築事業 空き家を取得した方が改修をするための補助

#### (2) 空家等及び跡地の村有としての利活用

国庫補助事業である「空家対策総合支援事業」の活用等を、居住のみでなく様々な目的に利活用すべく検討をする。除却後の跡地が、駐車場や冬期の雪置場など公共的に有効な利用ができると判断される場合は、土地建物の購入及び建物の除却について所有者と協議を進める。

## 第6章 特定空家等への対処に関する事項

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（ガイドライン）」を参考に必要な措置を講じることにより、村内の防災・防犯・安全・環境・景観保全等の維持に努めるものとする。

### 1. 特定空家等の定義

特定空家等とは、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、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

村民からの情報提供等や立入調査により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の判断は、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の措置を行う。

## 4. 助言・指導

村長は、空家等特別措置法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行う。

## 5. 勧告

村長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、空家等特別措置法第14条第2項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行う。

## 6. 命令

村長は、勧告を受けた者が正当な理由が無く勧告に関わる措置をとらない場合において特に必要とあると認めるときは、空家等特別措置法第14条第3項の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じる。命令を実施する場合においては、空家等特別措置法第14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。

## 7. 行政代執行

村長は、命令を行っても改善が見られない場合は、空家等特別措置法第14条第9項の規定及び、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該空家等の除却等必要な措置を講ずる。

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。

## 8. 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 空家等に関する施策の実施体制に関する事項

### 1. 空家等対策協議会

#### (1) 趣旨

村は、空家等特別措置法第7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6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

村協議会の構成については、村協議会設置要綱第3条の規定に基づき、村長のほか、住民自治組織の代表者、村議会議員、学識経験者及び、その他村長が認める者の計10人以内とする。

### 2. 庁内体制

建設課建設係を中心に、財産管理、税務、防災防犯、福祉、移住定住、商工観光、産業振興等の関連する係と連携し、全庁横断的に対応する。

### 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。

## 資料

空家等対策の推進に関する特別措置法

発令 ；平成26年11月27日号外法律第127号

最終改正：平成26年11月27日号外法律第127号

改正内容：平成26年11月27日号外法律第127号[平成27年5月26日]

○空家等対策の推進に関する特別措置法

[平成26年11月27日号外法律第127号]

[総務・国土交通大臣署名]

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第1条 この法律は、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、身体又は財産を保護するとともに、そ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、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成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を定めることにより、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する。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。）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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空

家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。  
(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある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その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14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、当該職員又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る。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有

者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、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（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、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とることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による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、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る。
- 4 市町村長は、前項の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らない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により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同項の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。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその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なければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

[平成27年2月政令50号により、本文に係る部分は、平成27・2・26から、ただし書に係る部分は、平成27・5・26から施行]

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。