

# 長和町空家等対策計画

---

長野県 長和町

令和4年4月

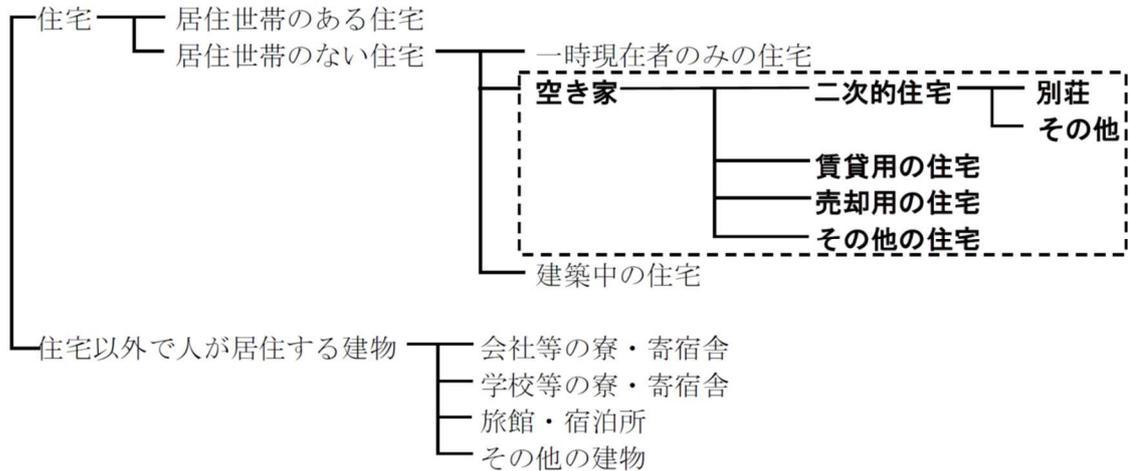
令和5年4月改定

## 用語の定義

本計画にて用いる用語は、特記のない限りそれぞれ次のとおりとする。

- 空家法・・・「空家等対策の推進に関する特別措置法」
- 空き家・・・住宅・土地統計調査における表現【下の図を参照】

図表 住宅・土地統計調査による分類



(住宅・土地統計調査/総務省統計局)

- 空家等・・・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ものを含む。）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。  
※ 空家法第2条第1項に定める「空家等」とする。
- 特定空家等・・・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き家等をいう。  
※ 空家法第2条第2項に定める「特定空家等」とする。
- 所有者等・・・空家等の所有者又は管理者  
※ 空家法第3条に定める「所有者等」とする。

この計画での空き家は、送り仮名の付け方（昭和48年内閣告示第2号）に基づき原則「空き家」と表記しますが、法律名、計画名、協議会名等の一部の用語については、『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）』に基づき「空家」と表記します。

## 〔目 次〕

---

第1章	はじめに	1
1	計画の背景と趣旨	1
2	計画の位置づけ	3
3	計画の期間	3
4	空家等に関する対策の対象とする区域	3
5	対象とする空家等の種類	4
第2章	長和町の概況と計画課題	5
1	長和町の位置	5
2	人口・高齢化の推移	5
3	空き家の現状	7
4	長和町における空き家・定住対策	12
5	計画課題のまとめ	13
第3章	空家等に関する対策の基本的な方針	15
1	目的	15
2	基本理念	15
3	基本方針	16
4	計画の目標	16
第4章	空家等に関する具体的な施策について	19
	基本目標1 住民協働による管理不全な空家等の抑制	19
	基本目標2 空き家の適正管理による安全安心の住環境	22
	基本目標3 空き家の適正管理による安全安心の住環境	28
	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	31

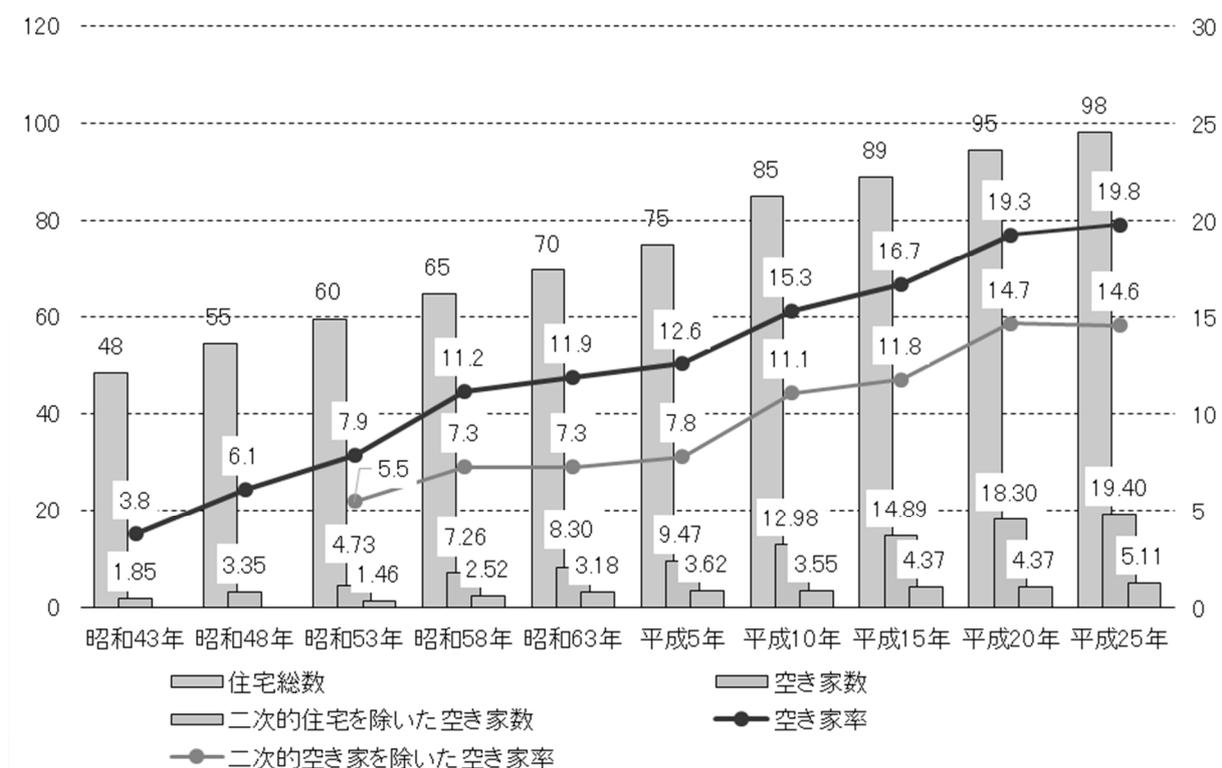


# 第1章 はじめに

## 1 計画の背景と趣旨

平成25年住宅統計調査によると、長野県内の空き家の総数は、昭和43年には1万8510戸（総住宅数の3.8%）であったが、その後一貫して増加を続け、平成25年には19万4000戸（総住宅数の19.8%）となっています。

図表 長野県の空き家数・空き家率の推移



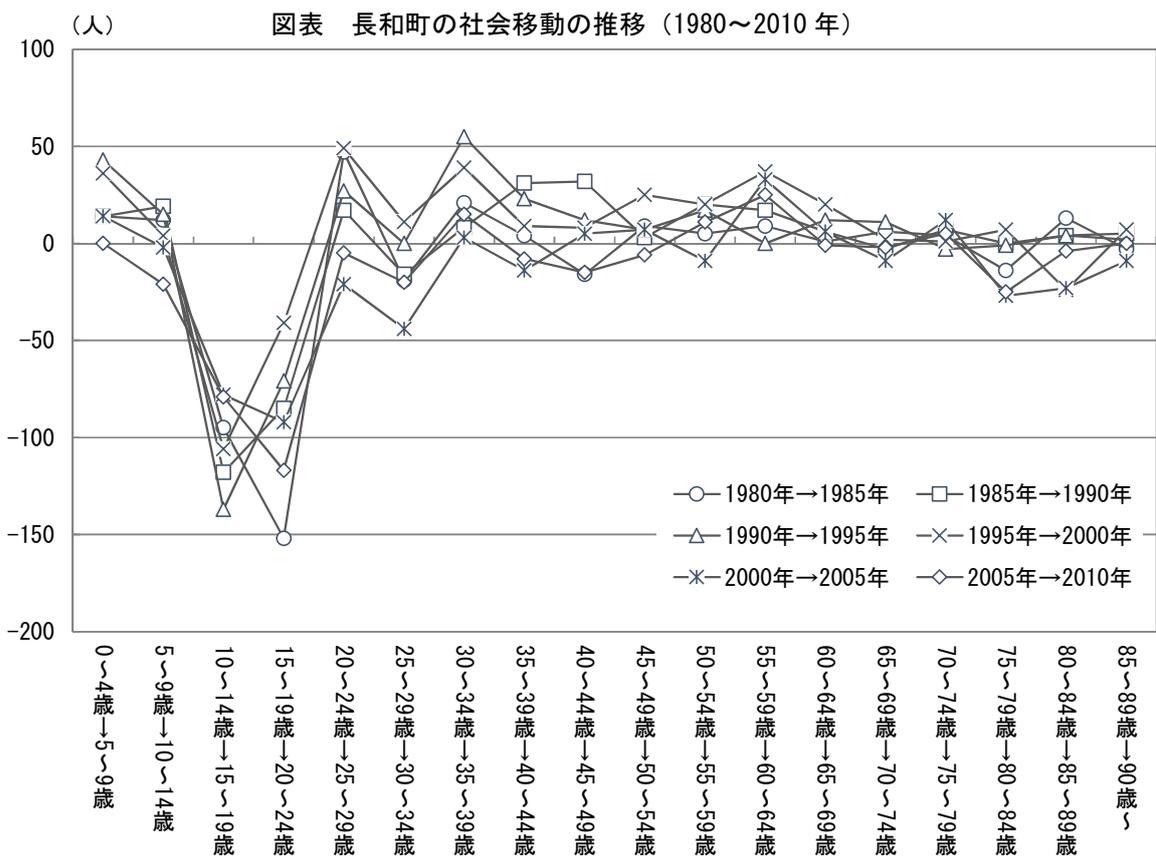
資料：平成25年住宅土地統計調査

一方、平成28年第8回人口移動調査（国立社会保障・人口問題研究所）によると、出生県から移動し、出生県に戻った人（Uターン者とする）割合は全国平均では全体の20.4%であるのに対し、長野県は25.0%と全国平均よりも高い割合になっています。

しかし、10代後半から20代前半に圏外に転出したもののうち、4人に1人しか地元への戻らないという調査結果であり、世帯数の減少に拍車をかけ、住戸の余剰を生み出す要因となっている。

長和町人口ビジョンにおいても社会移動の推移の傾向として、10代後半から20代前半にかけて転出者が大きくなっている一方で、実数としては10代後半から20代前半にかけての転出者数に対し、20代後半の転入者数は少なくなっています。

このように、住宅総数が増加する中で総世帯数が減少傾向にあることに加えて、高齢化とUターン者が減少など、本町の空き家数は今後さらに増加することが予測されます。



出典：内閣府提供資料より作成

こうした中で、平成 26 年 11 月 27 日に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）において、市町村空家等対策計画の作成が法制化され、適切な管理が行われていない空き家等への措置を適切に講じることが努力義務として掲げられることとなりました。

本計画は、こうした経緯を踏まえ、空家法第 7 条 1 項に定められる「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、「協議会」という。）を設置し、空家法第 6 条に基づく「長和町空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）として策定をするものです。

---

## 2 計画の位置づけ

---

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

そのため、町内各地域の空き家等の実態を踏まえた上で、各地域の立地環境などを考慮した空家等対策に関する基本的方針を示すとともに、各種計画と連携をとった基本計画とします。

なお、計画の推進にあたっては、上位計画である「長和町長期総合計画」及び「長和町まち・ひと・しごと創生総合戦略」をはじめ、空家関連施策との整合性を図るものとします。

## 3 計画の期間

---

本計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

なお、本計画については、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じて計画を見直していくものとします。

## 4 空家等に関する対策の対象とする区域

---

空家等対策計画の対象区域は、長和町全域（別荘を除く。）を対象とします。

なお、本計画については、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じて計画を見直していくものとします。

---

## 5 対象とする空家等の種類

---

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条に規定する「空家等」、同第2条2に定める「特定空家等」を対象とします。

なお、「特定空家等」は、この「空家等」のうち、空家法第2条第2項において示される「空家等」とします。

### (1) 空家等

「空家法」における「空家等」定義に準ずるものとし、次のいずれにも該当しないものとします。

- ① 特定空家等判断実施前のもの
- ② 調査後、「特定空家等」「特定空家予備軍」と判定のもの

### (2) 特定空家等

特定空家等は、「空家法」における「特定空家等」定義に準ずるものとし、次のような状態にあると認められる空家等をいいます。

- 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

なお、特定空家予備軍とは、「特定空家等」としての指定は行わないが、状態としては良好とはいえ、経過観察を要する「空家等」とします。

## 第2章 長和町の概況と計画課題

### 1 長和町の位置

長和町は長野県のほぼ中央部に位置し、南部や東部、西部の山岳地帯から流出する水系を集めた依田川、大門川が町の中央を北に向かって流れています。依田川流域と依田川に流れ込む支流に平地と扇状地が形成され、山裾から平坦地にかけて農地が分布しており、依田川に沿って広がる平地を中心に、3方向が山岳地帯に挟まれた比較的まとまりのある地形を有する地域です。

標高は、茶臼山の 2006m を最高に、上田市と隣接する古町地区の 580m が最低となる標高差 (1,426m) が大きい立地です。

総面積は 183.86km<sup>2</sup> で、長野県の面積の 1.35%に当たり、土地利用の状況は、宅地 2.25km<sup>2</sup> (1.22%)、農用地 9.96km<sup>2</sup> (5.42%)、林野等 171.65km<sup>2</sup> (93.36%) を占める緑と自然豊かな町です。

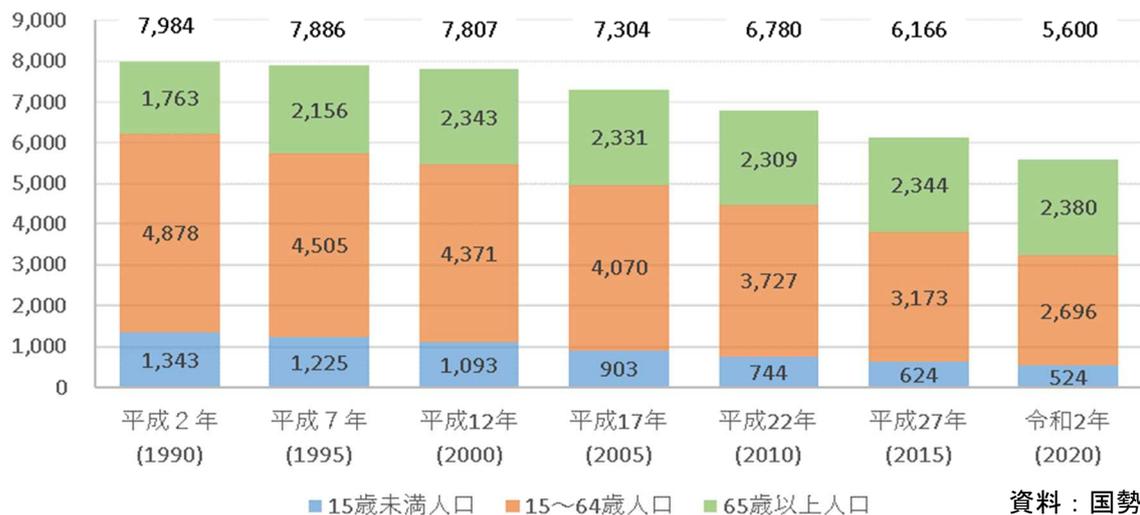
### 2 人口・高齢化の推移

#### (1) 人口の推移

平成2年(2000)以降の国勢調査における本町の人口の推移をみると、減少推移にあり、令和2年(2020)では、5,600人、平成22年(2010)からの10年間で、1,180人(年平均約118人)減少しています。

本町は、人口の減少とともに高齢化も進行しており、令和2年国勢調査による本町の高齢化率は42.5%で、全国値の28.0%、長野県値の31.6%を上回っています。

図表 人口3区分の推移図表  
(平成2年(1990)～令和2年(2020))

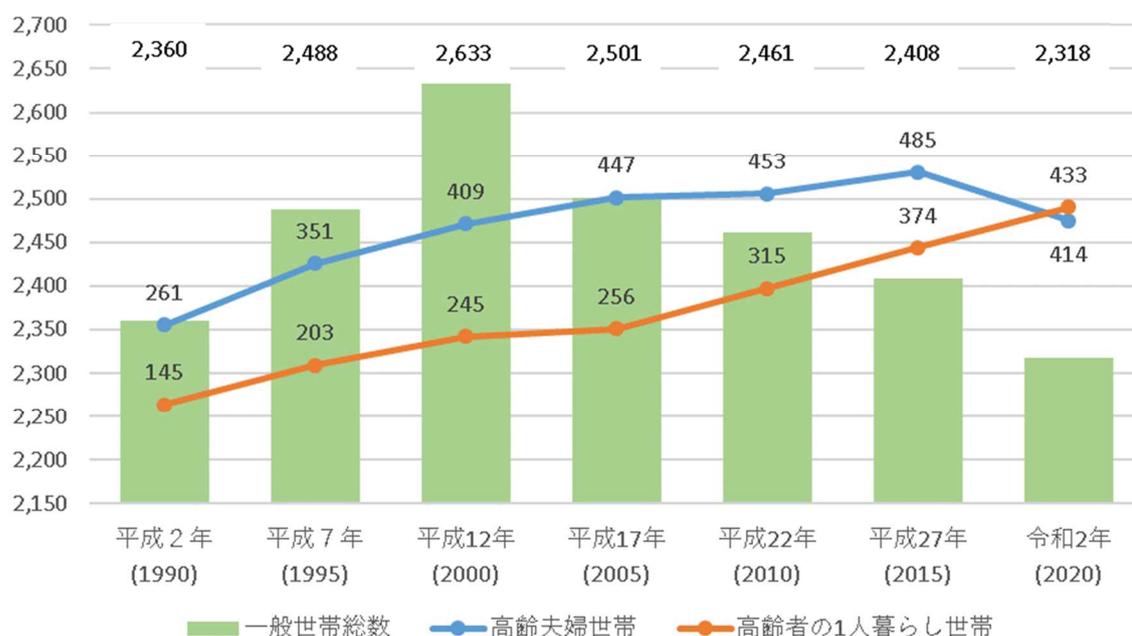


## (2) 世帯数

国勢調査による一般世帯は平成12年(2000)以降減少しています。令和2年(2020)の一般世帯は2,318世帯となっており、総人口に対する一世帯当たりの人員は2.4人となっています。

一方で高齢者ひとり暮らし世帯は平成12年(2000年)の245世帯から、令和2年(2020)は433世帯へ増加し、高齢夫婦世帯は平成12年(2000年)の409世帯から、平成27年(2015年)485世帯へ増加したのをピークに、令和2年(2020)では414世帯へと減少しました。

図表 世帯数の推移  
(平成2年(1990)～令和2年(2020))



資料：国勢調査

### 3 空き家の現状

#### (1) 平成 25 年度 (2013) 調査

##### ア 空き家数の状況

平成 25 年 (2013) 調査による本町の空き家数は 502 棟で、このうち危険空き家は 65 棟 (12.9%) となっています。

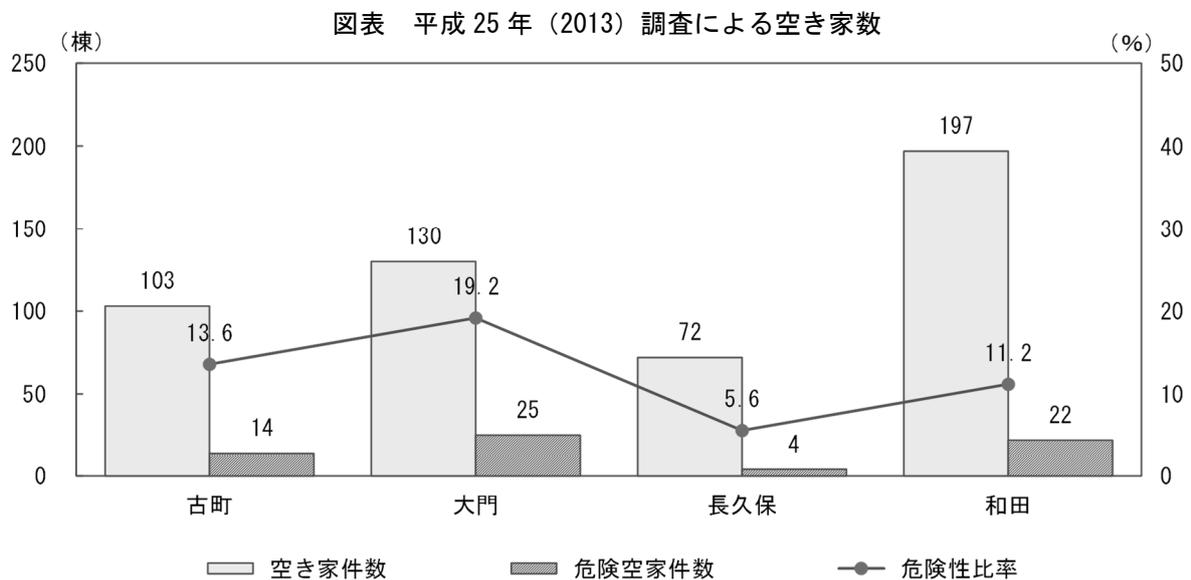
地域別には、和田 (197 棟 : 39.2%) が最も多く、次いで大門 (130 棟 : 25.9%)、古町 (103 棟 : 20.5%)、長久保 (72 棟 : 14.3%) の順となっています。

なお、危険空き家の割合が最も高い地域は大門 (25 棟 : 19.2%) となっています。

図表 平成 25 年 (2013) 調査による空き家数

地区名	空き家件数	地区別割合	危険空き家件数	危険性比率
古町	103	20.5	14	13.6
大門	130	25.9	25	19.2
長久保	72	14.3	4	5.6
和田	197	39.2	22	11.2
全体	502	100.0	65	12.9

資料 : 空き家調査 (平成 25 年 (2013))

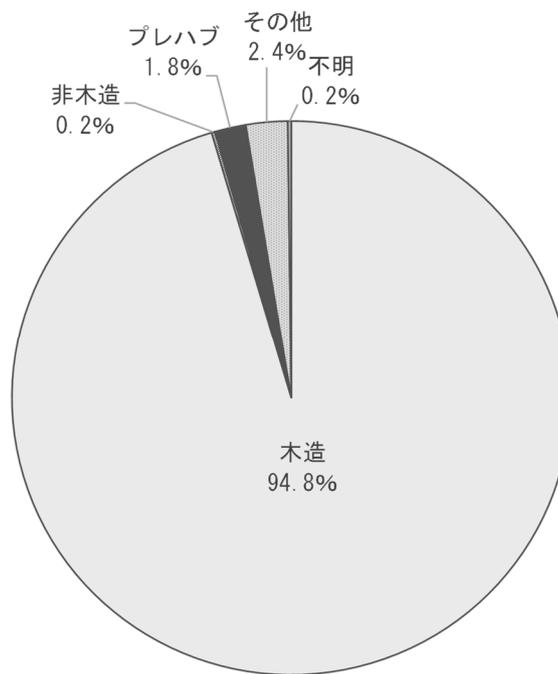


資料 : 空き家調査 (平成 25 年 (2013))

## イ 構造別空き家数

本町の空き家を建物の構造別にみると、木造が94.8%と最も多くなっています。

図表 空き家の割合（構造別）



資料：空き家調査（平成25年（2013））

## (2) 平成 29 年度 (2017 年度) 空家実態調査

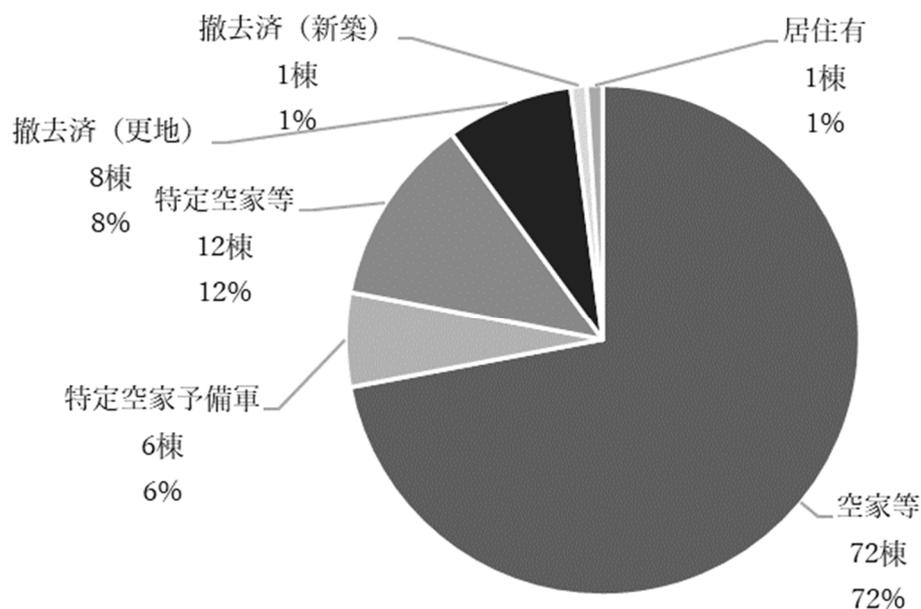
平成 29 年度空家実態調査は、町内における空き家と思われる家屋のうち 100 棟を対象に、空き家の実態について調査を行いました。

調査対象家屋のうち 72 棟 (72.0%) が空家等で、特定空家等の候補となる空き家は、12 棟 (12.0%) となっています。

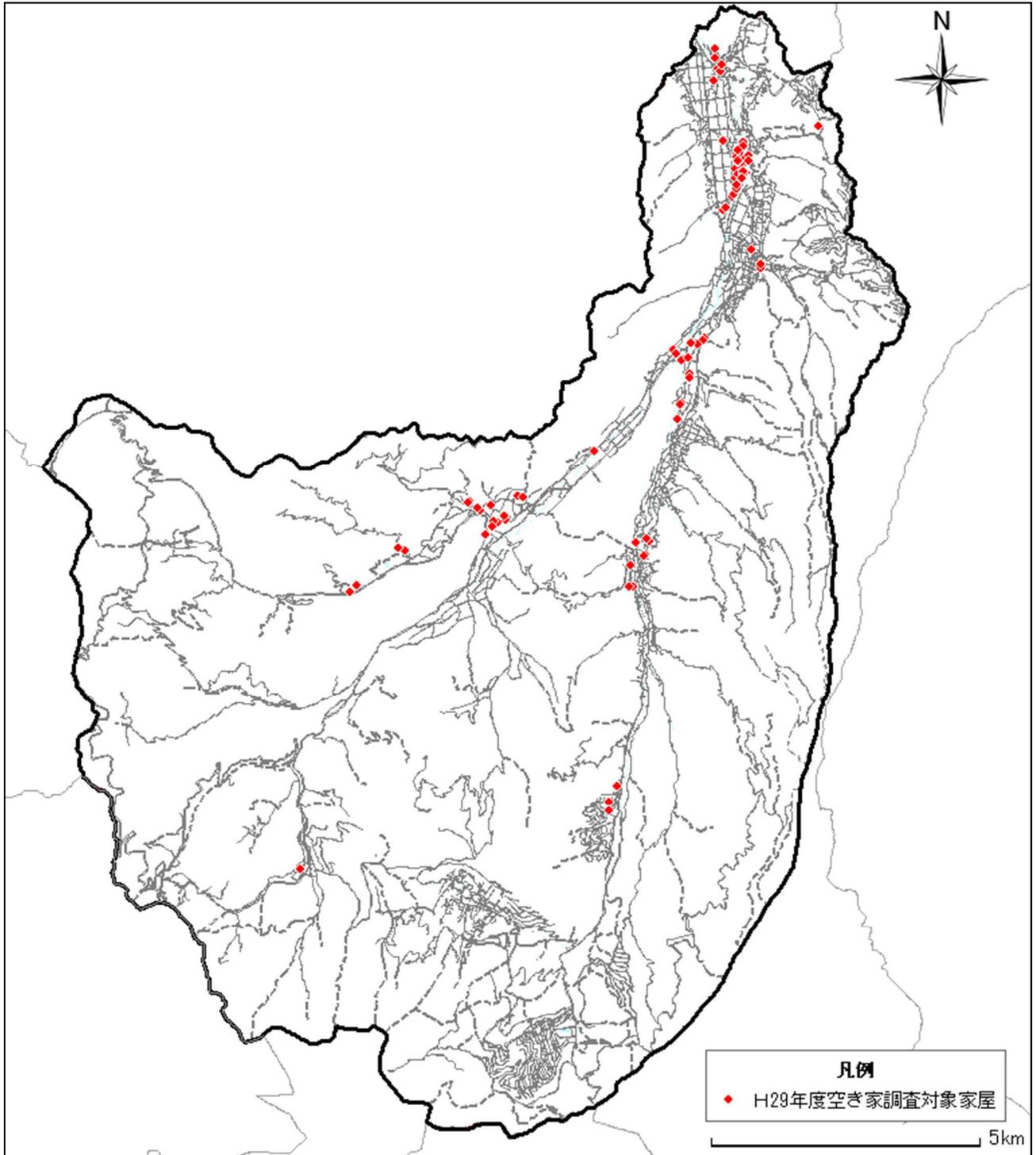
図表 平成 29 年度 (2017) 調査による空き家数

区分	該当数	構成比
空家等	72 棟	72.0%
特定空家になる可能性のある空家等 (特定空家予備軍)	6 棟	6.0%
特定空家等の候補となる空き家	12 棟	12.0%
撤去済 (更地)	8 棟	8.0%
撤去済 (新築)	1 棟	1.0%
居住有	1 棟	1.0%
合計	100 棟	100.0%

図表 平成 29 年度 (2017) 調査による空き家の状況



図表 平成 29 年度調査対象家屋の分布図



### (3) 令和3年度(2021)調査

令和3年度(2021)調査による本町の空き家数は470棟となっています。

地域別には、和田(196棟:41.7%)が最も多く、次いで大門(115棟:24.5%)、古町(95棟:20.2%)、長久保(64棟:13.6%)の順となっています。

なお、この調査結果を基に、令和4年度において危険空家の調査を行い、特定空家等の指定に向けて準備を進めます。

図表 令和3年(2021)調査による空き家数

地区名	空き家件数	地区別割合	危険空家件数	危険性比率
古町	95	20.2	—	—
大門	115	24.5	—	—
長久保	64	13.6	—	—
和田	196	41.7	—	—
全体	470	100.0	—	—

### (4) 令和4年度(2022)調査

令和4年度(2022)調査による本町の空き家数は538棟となっています。

地域別には、和田(217棟:40.3%)が最も多く、次いで大門(142棟:26.4%)、古町(101棟:18.8%)、長久保(78棟:14.5%)の順となっています。

そのうち、特定空家等の候補となる危険空家は208棟(38.7%)となっており、その中でも空き家の老朽化及び隣接する住居や道路に影響を及ぼす恐れのある危険空家は3棟あるため、協議会による特定空家等の指定を行い、所有者に対して「助言・指導」等の必要な手続きを進める必要があります。

なお、令和4年度調査では空き地についても調査を実施し、95箇所の空き地が確認されたことから、空き地の有効活用等について検討します。

地区名	空き家件数	地区別割合	危険空家件数	危険性比率
古町	101	18.8	47	22.6
長久保	78	14.5	36	17.3
大門	142	26.4	42	20.2
和田	217	40.3	83	39.9
全体	538	100.0	208	100.0

---

## 4 長和町における空き家・定住対策

---

### (1) 長和町空き家情報登録制度（「空き家バンク」）

長和町空き家情報登録制度（「空き家バンク」）を更に充実させるために、貸手と借り手のニーズを把握した上で、積極的にマッチングを行い、成約件数の増加を図ります。また、移住相談を通じて移住しようとしている人のニーズを的確に把握し、長和町の地域資源とのマッチングを図り、移住者の増加を目指します。

### (2) 移住・定住・独立支援

町内にある空き家を活用した新たな価値の創出（企業のオフィスやカフェなど）に取り組みます。また、町内の既存空き家を活用して整備した「長和町田舎暮らし体験住宅」の利活用を図り、町への移住者を呼び込むきっかけとします。

### (3) 安心な暮らしを守るための空き家の有効活用策の検討

「長和町空き家等の適正管理に関する条例」及び同施行規則を活用し、空き家となっている危険家屋への対応を適切に行うとともに、施行規則に規定する補助金の運用についても検討し、美しい町並みを保つことを目指しています。

## 5 計画課題のまとめ

### (1) 空家等を取り巻く一般的な課題

空き家の問題は、人口減少と高齢化に加え、転出者の地元回帰率の減少や人口が減少基調に突入した社会的な背景も手伝い、今後さらに空き家が増加することが予測されます。

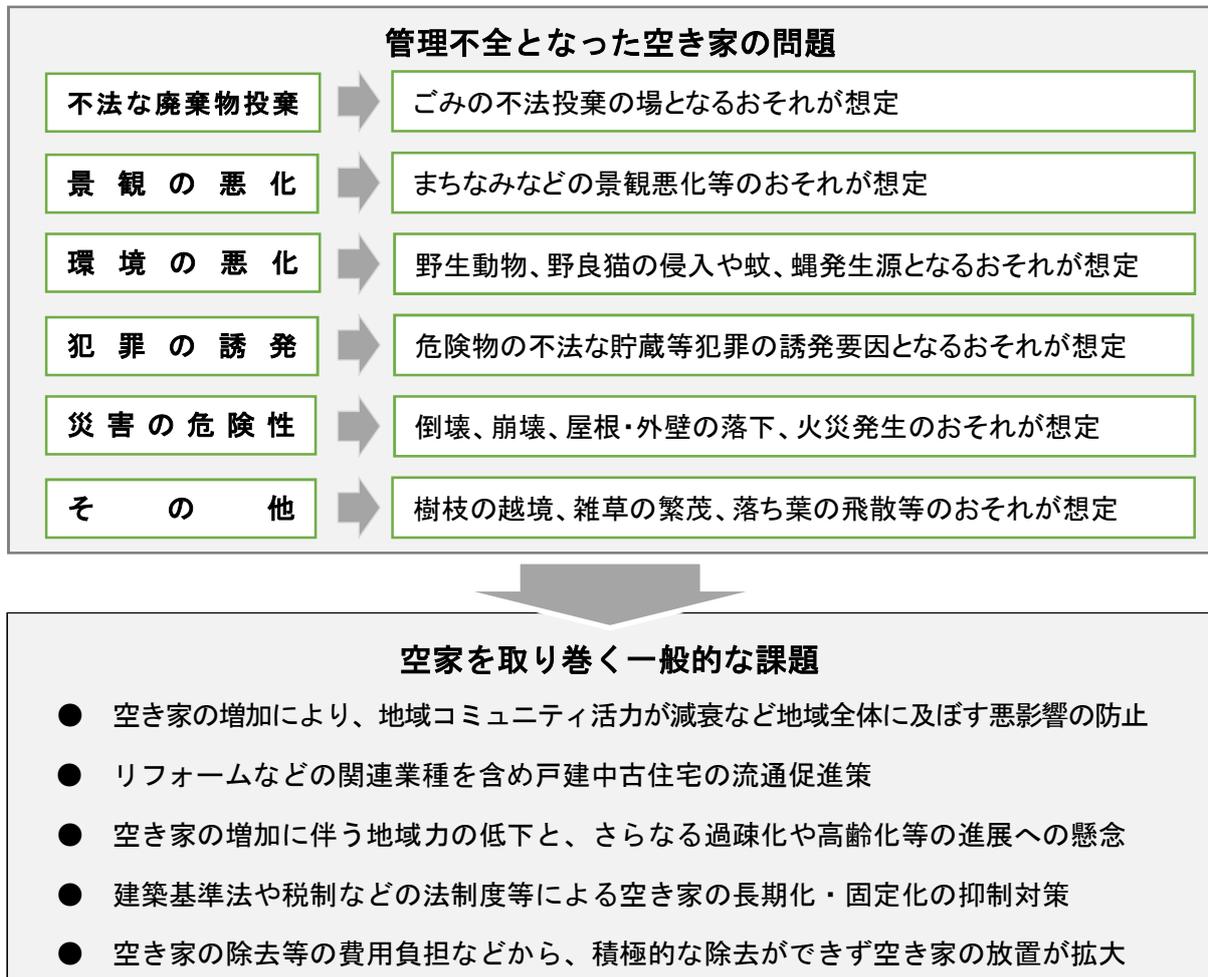
今後の課題として、次のような例があります。

- ① 空き家を放置することに対する所有者の問題意識や危機意識が低い
- ② 所有者の高齢化や相続放棄などによる管理者の不在の空き家が出現
- ③ 固定資産税軽減対策などの問題から空き家として放置
- ④ 現実的に居住することがなくても、私財の保管などの用途に用いる
- ⑤ 空き家の撤去やリニューアル経費がかかる

また、今後、空き家が増加することが予想される中で、コミュニティレベルでの防火・防犯、景観や環境面に悪影響を及ぼすだけでなく、地域の活力低下が懸念されることなどが社会問題となっています。

なお、今後の地域づくりの観点と新たなニーズを視野に入れた、空き家やその跡地を地域の資源としたストック活用が求められています。

図表 空家等を取り巻く問題の流れ図



## (2) 空家等対策の課題

空家等対策は、問題のある空き家の除却と、今後活用が可能な空き家の有効利用という 2 つの方向性があり、以下のその課題を整理します。

### ① 空き家発生の防止

空き家は原則として、所有者による自主的な対処が前提であり、町としての管理不全な空き家対策は、次のような課題が挙げられます。

- 所有者による管理意識の啓発
- 所有者の高齢化や相続放棄による管理不全な空き家対策として、区・自治会など地域との連携体制の強化
- 具体的な相談体制など、空き家の所有者などに対する支援
- 空家法等に基づく撤去を含めた法的な対処の未周知

こうした空き家の維持・管理・保全を含め、高齢者社会に適合した住宅ストックの管理の仕組みづくりが求められます。

### ② 問題のある空き家の除却

管理不全な空き家の除却に関する課題は、原則として、所有者による撤去を前提とするものであるが、地域環境への影響などを考慮した町の空き家除去対策としては、次のような課題が挙げられます。

- 空き家所有者による管理の意識啓発の促進対策
- 所有者だけではなく、相続者等に対する責任意識の醸成対策
- 空き家の発生状況の把握と、空き家関連情報の通報・連絡・管理体制の整備
- 特定空家等の確認、指定、措置などの対処

### ③ 空き家の有効利用

今後活用が可能な空き家の有効利用については、地域の現状などを考慮し、総合的な地域活性化対策などを踏まえた空き家活用策の展開が必要です。

- 高齢化が進む現状を考慮した空き家の有効活用方策
- 住民の生活を維持し、地域を存続させるための空き家や空き地の利活用促進対策
- 空き家対策を講ずるための財政支援対策
- 地域振興政策等と連携した空き家活用方策の検討
- 移住を促すため、職場の確保（雇用の場）などと一体となった移住促進対策

空き家の増加は、人口減少や高齢化といった社会的な潮流の中で不可避な現実として捉え、移住促進対策などと連携した空き家活用方策を打ち出し、住宅ストックの有効活用を積極的に推進していくことは、今後の大きな課題といえます。

# 第3章 空家等に関する対策の基本的な方針

## 1 目的

本計画は、本町において、住民の安全で安心な居住環境の形成に向けた重要な課題となっている、空き家や空き地（以下、「空家等」という。）に係る問題に対し、本町が実施する空家等対策の方向性の基本的な考え方を定め、空家等の対策を推進することを目的とします。

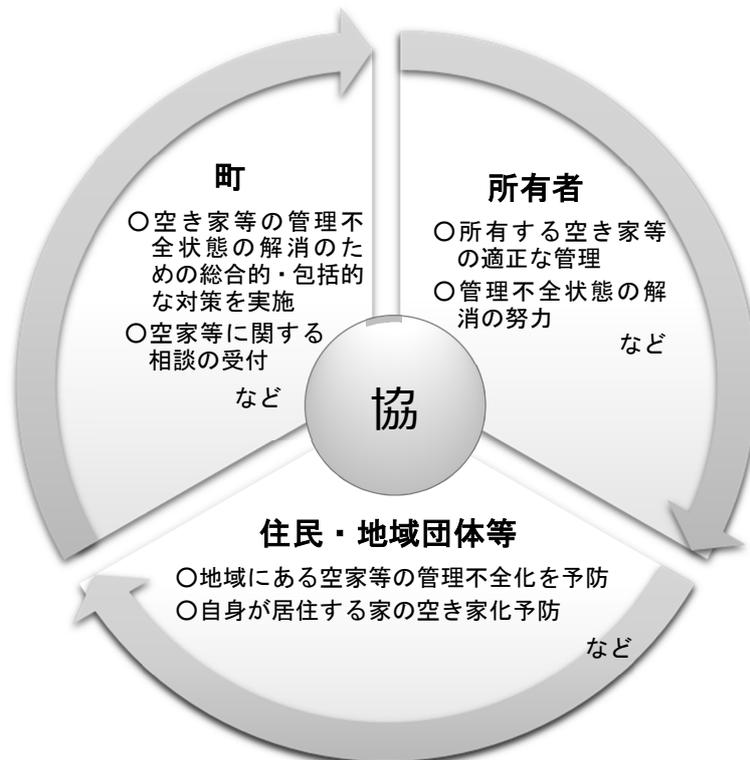
## 2 基本理念

空家等対策は、空家法第3条において、空き家の所有者等が第一義的な責任を有しており、適切な管理に努めるものとする事が明記されています。

本町では、あくまで所有者の責任範囲で空き家対策に対処することを前提としつつ、高齢化、相続問題、人口の流出入及び経済的諸事情等により空き家問題が発生していることなどを踏まえ対策を講ずる必要があります。

そこで、本計画の基本理念は、空き家を地域社会全体の振興政策にも繋がる問題として捉え、住民、区・自治会、関係機関などにおける協働と連携による取組を展開し、安全安心な地域社会の確保と地域活力の維持向上に資する対策を図ることと位置づけます。

図表 基本理念概念図



---

### 3 基本方針

---

#### (1) 安全安心を確保するための対応

空家対策の取り組みに関する情報を広く周知し、空き家の適正な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等に対しては、空家法を活用した実効性のある改善指導を行うことで、住民の安全・安心な暮らしを確保します。

#### (2) 多様な主体の連携による適正管理の促進

空き家問題が深刻化し、地域住民の生活環境に重大な悪影響を及ぼさないようにするため、空家所有者や行政だけでなく、地域住民をはじめ、法務や建築の専門家等、多様な主体により適切に管理されるよう必要な措置を講じます。

#### (3) 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた空家等の有効活用

空家等に関する情報・施策・事業を総合的に把握するとともに、地域活力の維持・向上に資する空家対策により、空家等の有効活用を図ります。

また、空き家の流通を促し、利活用や建替えを含め、中古住宅市場としての市場流通を促進します。

---

### 4 計画の目標

---

#### **基本目標 1 住民協働による管理不全な空家の抑制**

管理不全な空家等は周辺環境への悪影響が懸念されることから、住民との協働体制を構築し、管理不全な空家等の発生を抑制することで、本町の良好な自然環境と調和した快適に暮らせる住環境を維持します。

#### **基本目標 2 空き家の適正管理による安全安心の住環境**

火災発生防止や防犯対策の観点から、安全で安心して暮らせる住環境の維持・確保を図るとともに、老朽化により危険な空家等の除却の誘導に努めます。

#### **基本目標 3 空き家の有効活用による地域活力の維持向上**

町が空家等の情報を管理し、相談体制を整備することにより、適切な管理、利活用を促進するなど、地域づくりに資する空き家対策に取り組みます。

また、空き家の有効利用について検討を行います。

## (1) 長和町空家等対策協議会

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。以下「法」という。）第 7 条第 1 項の規定に基づき設置する長和町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、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います。

### ○長和町空家等対策協議会設置要綱

平成 28 年 9 月 26 日告示第 37 号

#### (設置)

第 1 条 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。以下「法」という。）第 7 条第 1 項の規定に基づき、長和町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

#### (定義)

第 2 条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

#### (所掌事務)

第 3 条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) その他協議会において必要と認められる事項。

#### (組織)

第 4 条 協議会は、委員 15 人以内をもって組織する。

2 前項の委員は、次の各号に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

- (1) 行政の代表者
- (2) 住民の代表者
- (3) 町議会の代表者
- (4) 法務、不動産、建築等に関する学識経験者
- (5) 前 4 号に掲げる者のほか町長が認める者

3 委員の任期は、2 年とする。ただし、再任は妨げない。

4 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

#### (会長及び副会長)

第 5 条 協議会に、会長及び副会長各 1 名を置く。

2 会長及び副会長は委員の互選により、これを定める。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときには、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、必要に応じて、関係機関等の説明若しくは意見又は助言を求めることができる。

(報酬及び費用弁償)

第7条 委員の報酬及び費用弁償は、長和町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（平成17年条例第35号）の規定を適用する。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、町民福祉課において処理する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

## (2) 関係機関との連携

### ① 弁護士会・司法書士会・土地家屋調査士会・行政書士会

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続等に向けた連携体制を確保します。

### ② 宅地建物取引業協会

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等に向けた連携を図ります。

### ③ 建築士会

空家等の解体や改修の相談及び対応等に向けた連携を図ります。

### ④ 警察

住民の安全確保のための対応等に向けた連携を図ります。

### ⑤ 消防

火災予防や防災対策に向け、連携を図ります。

## (3) 住民・地域団体等と協働した取り組み

空家等の問題を地域の課題として認識し、住民や地域の協力を得て空き家・空き地情報を収集するなど、町と地域とが協働し、空家等の実態把握に努めます。

## 第4章 空家等に関する具体的な施策について

### 基本目標1 住民協働による管理不全な空家等の抑制

(空家法第6条2の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)

(空家法第6条2の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)

高齢化や人口減少、持家で暮らす単身高齢世帯の増加傾向等を踏まえると、今後、さらに空き家が増加することが予想されます。管理不全な状態にある空き家の増加を抑制するためには、現に存在する空き家について対策を講じることと併行して、新たな空き家の発生を未然に防ぐことが必要となります。

そのため、地域住民と連携を図り、以下の取り組みを実施します。

#### (1) 空き家所有者への対応

##### ① 所有者等の把握

住民や地域と協働で、空家等に関する情報を積極的に収集し、所有者調査を早急に行います。

##### ② 所有者等による適正な管理の徹底

町は、広報紙及び町ホームページ等を通じて、空家等の管理について所有者等への意識啓発に努めます。

また、空家等の適正な管理、相続時における管理者の決定や登記等について、所有者への啓発を行うとともに、空家等の管理代行体制などを強化します。

##### ③ 自主的な改善や除却等の促進

空家等に関連する法律や条例に基づく指導や勧告等を行います。

##### ④ 空家等の所有者への意識啓発

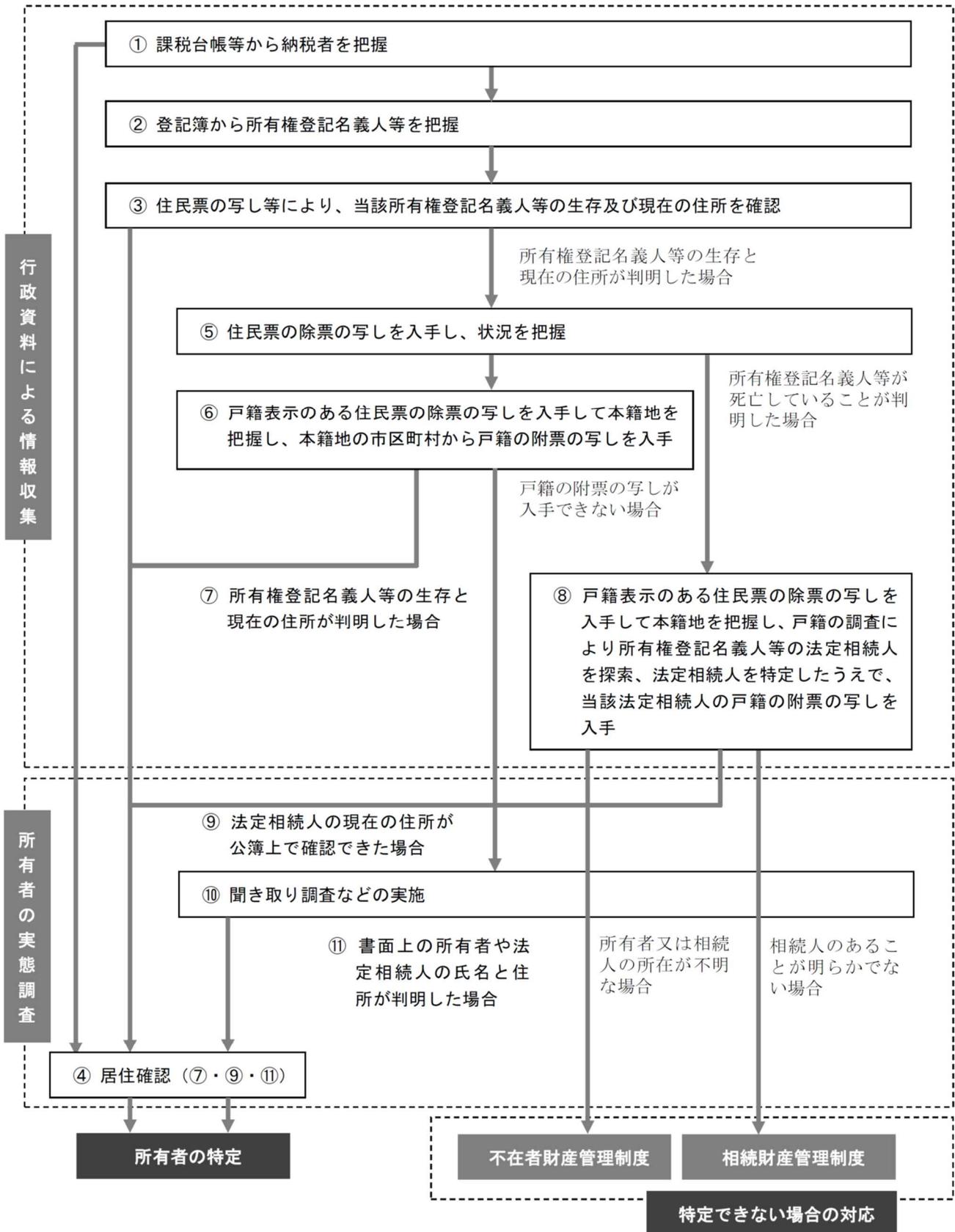
所有者が自主的に空家等の適正な管理や、改善、除却等を促すとともに、管理不全な空家等の放置により、事故や事件などが発生するなどの事態を避けるために、相続時における管理者の決定・登記の必要性等に係る啓発を行います。

#### (2) 所有者情報の把握

所有者情報の把握方法は、目的、対象となる建物の状況などによって異なりますが、一般的な流れは図表 所有者情報の把握方法に従うこととします。

(調査等の詳細は図表 空き家所有者特定のプロローを参照)

図表 所有者情報の把握方法



### (3) 住民、専門家団体、相談窓口への案内

空き家の自主的な取り組みを推進するため、町は空き家の所有者、住民、町内の不動産業者や建設業者などと連携し、保全すべき建物について必要とされる情報を管理します。

また、空き家化する前に住民、専門家住まいの相談窓口を案内することで、空き家の相続や権利関係の整理、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた空き家の所有者や管理者の動きを支援し、空き家化を未然に防ぎます。

### (4) 適切な管理がされていない空家等の所有者等への助言・指導

空家法第12条に基づき、町は必要な援助を行うよう努めるほか、住民からの通報や、町職員による確認などによって適切な管理がされていない空家等を把握したときは、空家法第10条に基づき、必要な限度において所有者等やその相続人を特定し、改善に向けた助言・指導を行います。

### (5) 周知啓発

空家法第12条に基づき、所有者等に活用や管理意識の啓発活動を行います。

#### ① 住民への情報提供

居住中の維持管理、空き家になった場合に備えての資産管理、空き家に関する条例や危険家屋になった場合の地域への影響などを町の広報やパンフレット等を通じて住民へ広く情報発信します。

#### ② 相続生前対策

所有者等の存命中に、次世代に円滑に住まいを引き継ぐようにしておくことが、空き家問題の予防、空き家の活用に有効なため、町の広報やパンフレット等を通じて住民へ広く情報発信します。

#### ③ 相続登記の促進

所有者等の死後、建物の相続登記がなされず管理者や所有者等が不明確となり、管理不全の空き家を発生させる要因となっていることなどに対する対策を検討します。

## 基本目標 2 空き家の適正管理による安全安心の住環境

(空家法第6条2の3 空家等の調査に関する事項)

(空家法第6条2の6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項)

適切な管理等が行われていない空き家は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることが、全国的な課題となっていることから、まずは、空き家所有者や管理者への啓発や注意喚起を行うとともに、周辺へ悪影響を及ぼす空き家については、空家法を活用した実効性のある改善指導を行い、安全安心の住環境を確保することが必要です。

そのため、以下の取り組みを実施します。

### (1) 空家等の調査

町内全域を調査対象として、条例に定める空家等の状況について、現況調査や立ち入り調査を実施し、データベースを作成します。

#### ① 現況調査

- 住民等から、管理不全な空家等があるとの情報提供があった場合、町は速やかに現況調査を実施します。

#### ② 立ち入り調査

- 管理不全な状態にある空家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を行います。
- 所有者等や関係者に質問し、必要な報告を求めます。
- 予防対策として取り組む現況調査時は、敷地内に立ち入らないこととします。

#### ③ 所有者等の確認

- 空家等の近隣住民や関係者などから、情報収集を行います。
- 登記情報・建築工事届申請情報で、事実確認を行います。
- 所有者死亡で相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行います。
- 調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確定します。
- 予防対策として取り組む現況調査時は、敷地内に立ち入らないこととします。

#### ④ 所有者が確認できない場合の対処方法

##### ア 未登記の空き家（所有者不明の確認）

所有者等確認のため、空家法の規定に基づき、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、所有者等の確認を行います。

また、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します。

##### イ 所有者不存在の確認

法定相続人が相続放棄した旨を主張するなど、相続放棄が想定される場合は、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、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認します。

固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事

実を照会します。

なお、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在とします。確認できない場合は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者不存在の空家等と判断します。

## (2) 特定空家等に対する措置

### ① 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

町は、町内の空家等のうち、地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等のため、特定空家等を対象に優先して措置を行います。

措置については、「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）に基づき実施します。

ア 「特定空家等」の判断の参考となる基準

- (ア) 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
- (イ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ウ) 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
- (エ) 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

※ 上記(ア)～(イ)の具体的な判断基準は、別紙『特定空家等に関する具体的な判断基準（「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）（平成27年5月26日国土交通省公表）抜粋）』とする。

イ 「措置の対象」の判断の参考となる基準

- 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
- 悪影響の程度と危険性の切迫性

### ② 判定調査

特定空家等判断のための調査方法は次のとおりとします。

ア 1次調査

1次調査は、既に把握している現地写真等情報から机上調査で行います。

この段階で、現地調査の必要があるかどうか確認を行い、「1次調査票」に記載します。調査の必要ありと判断された空家等は2次調査（現地調査）を行うこととし、調査物件概要や敷地立ち入りの必要性等を「1次調査票」に記載します。

イ 2次調査

2次調査は、実際に現地で行います。

この調査について、敷地内への立ち入りは原則行わず、接道等からの外観調査とします。

「2次調査票」に従い、「特定空家等」の判断の参考となる基準で示した①ア～イの事項を各項目で判断し、判断が困難な場合には写真撮影を行い、検討します。

ウ 総合判定結果

特定空家等の判断基準とするボーダーラインについては、(ア)は50%、(イ)～(エ)は70%とします。判断ランクは、「特定空家等」「特定空家等予備軍」「空家等」の3ランクに区分します。

#### エ 追加調査

特定空家等予備軍の中で(ア)についてはボーダーラインより5%下の点数(45%)までは、必要に応じて追加調査(立ち入り調査)を行います。立ち入り調査を行うため、法律に基づき所有者へ通知を行います。追加調査により庁内で検討し、特定空家等に指定する場合があります。

### ③ 措置の実施

#### ア 助言・指導

町長は、空家法第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・指導を行います。

#### イ 勧告

町長は、助言・指導を行っても改善がみられない場合は、空家法第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います。

#### ウ 命令

- (ア) 町長は、勧告を行っても改善がみられない場合で、著しく管理不全な状態であると認めたときは、空家法第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ます。
- (イ) 命令を実施する場合においては、空家法第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ます。

#### エ 行政代執行

- (ア) 町長は、命令を行っても改善がみられない場合は、空家法第14条第9項の規定に基づき、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じます。
- (イ) この措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

#### オ 所有者不明の特定空家等について

町長は、過失がなく、所有者等を確知できない所有者不明の特定空家等について、法第14条第10項により、代執行を行うことができます。これにより代執行を行う場合、事前の公告等を行います。

#### カ 税制上の措置について

町は、本章で掲げる「勧告」の対象となった特定空家等については、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の\*特例措置から除外されることに留意し、所有者等に対して周知します。

#### ※ 住宅用地の特例措置:

住宅やアパート等の敷地として利用されている土地(住宅用地)については、税負担を軽減す

---

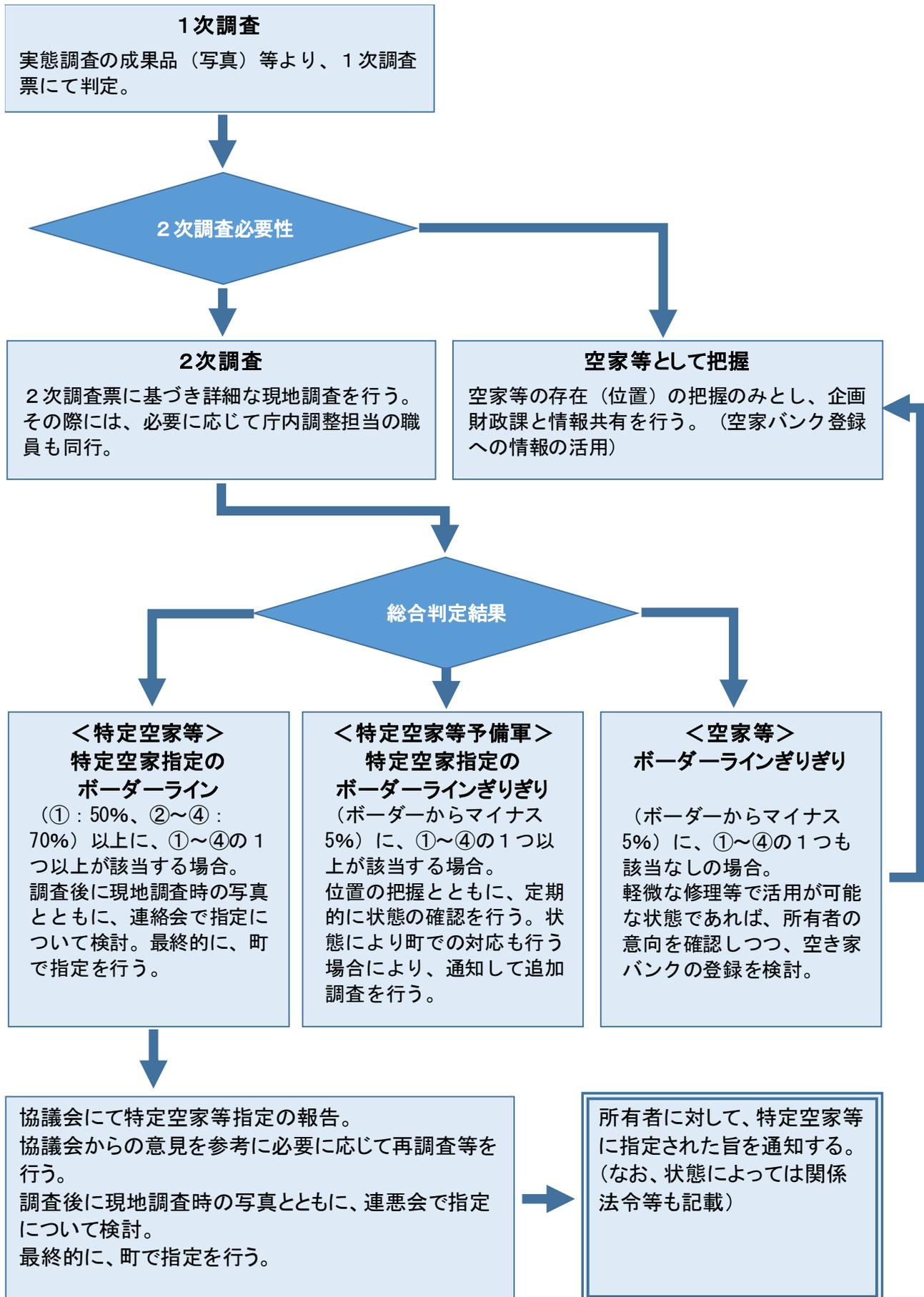
る特例措置があり、固定資産税、都町計画税が軽減されます。

キ その他

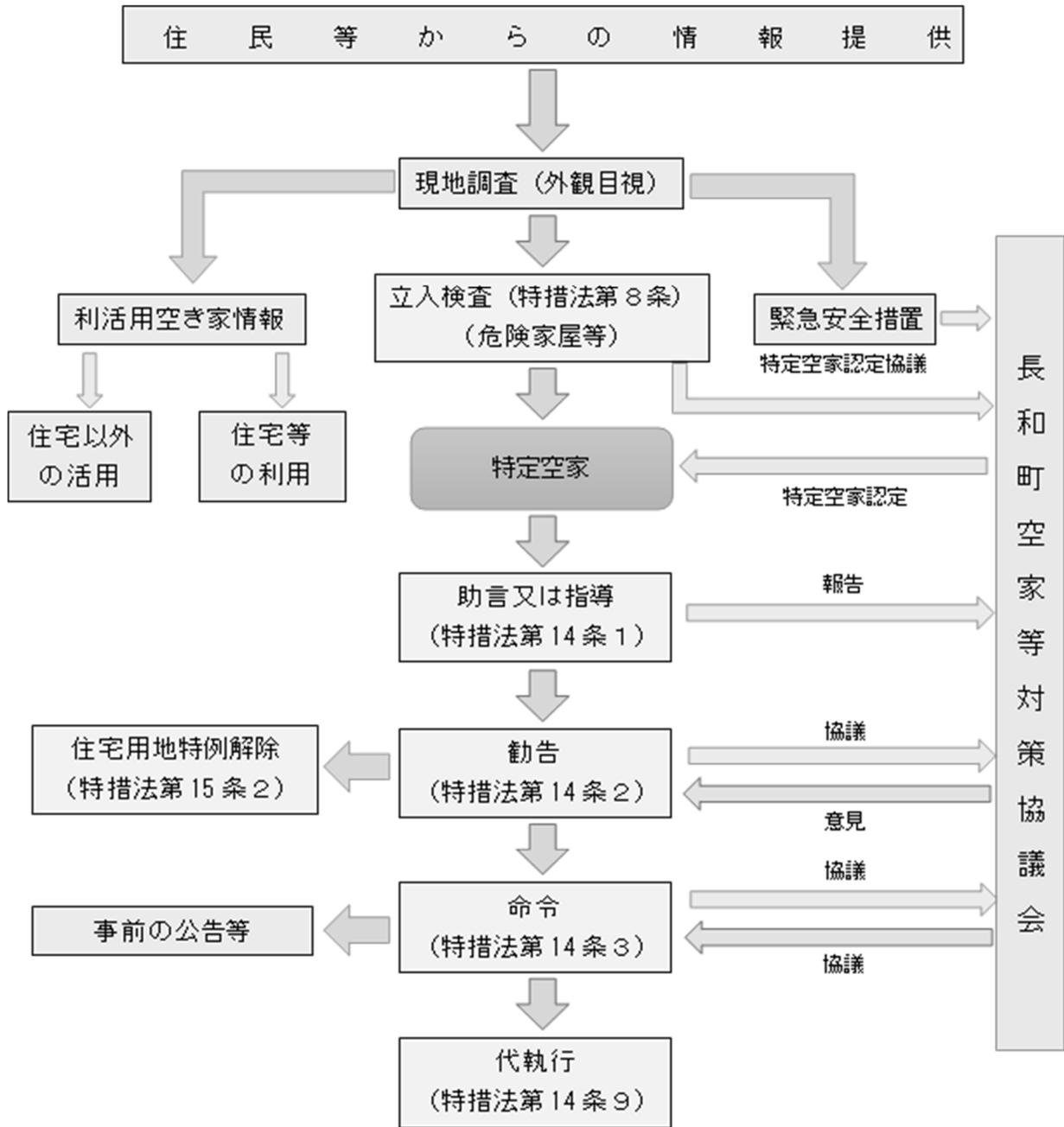
町は、ここで掲げる措置のほか必要な対処については、「長和町空家等対策協議会」と協議した上で実施します。

なお、災害時や緊急の場合等、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講じます。

図表 特定空家等指定の流れ図



図表 特定空家等指定の流れ図



### (3) 空き家における不法投棄対策事業

空き家（空き地）において、土地・家屋の所有者の管理が行き届かなくなってくると、不法投棄の温床となる可能性が高くなります。

不法投棄物の処理について土地の所有者への働きかけを行うとともに、空き家パトロールなどを実施し、不法投棄防止対策に努めます。

#### ① 届出

死亡届を提出する際に配布する各種手続一覧に、居住していた家屋が空き家となる場合は町民福祉課生活環境係へ届け出るなどして、事前に登録しておく等の対策を講じます。

## 基本目標3 空き家の適正管理による安全安心の住環境

(空家法第6条2の5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項)

利用可能な空き家を地域の資源と捉え、一般的には市場流通の中で行われますが、空家等対策の推進に向けて、市場流通促進や地域の活動拠点等としての活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上につながるよう、以下の取り組みを実施します。

### (1) 空き家活用に向けた体制づくり

#### ① 地域連携による情報把握、見守り体制の構築

空き家の状況や所有者等に関する情報の把握、その他空き家の活用等の推進に積極的な役割を果たす見守り体制の構築が必要です。

そのため、各地域の実情に即した体制の整備に向けた検討を進めます。

#### ② 法令等に基づく対策の強化

空家等の所有者等は、管理不全な空き家とならないよう自らの責任において適正な管理に努めます。

また、町は空家等の所有者等が、空家等を自らの責任において解消することを促すとともに、法令等に基づき必要となる調査や措置などを実施します。

#### ③ 町の対応体制の強化

町は、管理不全により危険な空家等への対応について、関係する部局や関係機関との連携の他、必要な体制を整備し、町関係部局間において、空家等の情報共有体制の構築に取り組みます。

#### ④ コミュニティによる維持管理監視体制

自治会等の地域コミュニティ内における空き家の状態等について、防犯、防災、周辺環境の観点からコミュニティに及ぼす影響がある場合又は想定される場合は、町に対し状況を報告し対策を講ずる支援を要請します。

町はこのための相談窓口を設置し、管理不全な空き家の発生防止に努めます。

#### ⑤ 犯罪や火災などへの対応・予防活動

町は、空き家の管理体制とともに、犯罪や火災などへの対応・予防活動を促進し、安全な生活環境の維持確保を図ります。

### (2) 空き家バンク

空き家情報の受発信機構として、地域活力に資する空き家活用に向けた体制を維持し、定住促進等につなげるため、これまでの取り組みを継続するとともに、空き家バンクの周知を図り、活用を促進します。

また、空き家バンク事業を活用した空き家等の利活用について、関係機関と連携協働による活用とその機会の拡大に努めます。

### (3) 空家等対策の協働対策

日頃の管理が難しい空き家の所有者等に対し、地域全体での情報共有を図り、必要な場合には、民間団体等の専門業者等の協力を含め、適切な管理実行体制づくりを進めます。

#### ① 協働管理体制

空き家が利用できない場合には、宅地の有効利用を含めて、周辺の状況等を勘案し、安全安心対策に資する利用を図ります。

また、地域住民との協働により、空き家又は空き地の活用とその管理体制を整備します。

#### ② 安全措置

老朽化した危険な空家等については、周辺の居住環境へ及ぼす危険性を速やかに取り除く必要があるため、周辺住民との協働により状況の把握に努めます。

このため、町は必要な場合に行政処分による対応とともに、緊急を要する場合には必要な安全措置を講じます。

#### ③ 空き家の民間管理サービス等との連携

空き家の維持・管理・保守を進める観点から、空き家所有者の依頼により、空き家、空き地の樹木の伐採や清掃活動・防犯対策としての見回りなどについて、空き家所有者に対し、民間の空き家管理サービス機関等の情報を提供するなどの対応を検討します。

また、シルバー人材センターなどとも協議し、見回りや管理への展開を検討します。

### (4) 空家等の有効活用対策

町内にある空き家を活用した新たな価値の創出（企業のオフィスやカフェなど）に取り組みます。また、町内の既存空き家を活用して整備した「長和町田舎暮らし体験住宅」の利活用を図り、町への移住者を呼び込むきっかけとします。

### (5) 除却後の跡地利用

#### ① オープンスペースとして利用

空き家の再利用が困難な場合に、周辺状況を考慮し、災害時の一時避難、火除けスペースなどを考慮し、緑化による類焼遮断機能などオープンスペースとして利用を検討します。

#### ② コミュニティ防災への活用

空き家の再利用が困難な場合には、コミュニティ防災の拠点として防災資機材置場やコミュニティ備蓄庫等への活用を検討します。

#### ③ 空き家等の他用途への転用促進

特定空家等については、固定資産税の住宅用地に対する課税標準の特例措置の取消しを行い、所有者による取壊しを促すとともに、取壊し後の土地の用途変更を推進するなど、空き家の放置解消を促します。

---

(6) 譲渡所得特別控除

空き家の発生を抑制するための措置として、空き家（条件を満たす居住用家屋や被相続人の居住用家屋など）を譲渡した場合の譲渡所得における3,000万円特別控除の特例制度について周知を図ります。

---

## その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

---

空家等の適切な管理は、原則として空家等の所有者等が自らの責任により適正な管理を行うことが前提となりますが、所有者の高齢化や経済的な事情等から自らの空家等の適正な管理を行うことができない場合等も考えられます。

そのため、町は周辺的生活環境に悪影響を及ぼすこうした空家等については所要の措置を講ずるなど、地域の実情に応じた空家等の対策を講ずる必要があります。

また、空家等を適切に管理している多くの所有者等との公平性を考慮しつつも、地域住民の公益に資する対策であると認められるものについては、安全を確保するための措置並びに空家等の有効活用策の選択肢をさらに広げて住民等に提示できるよう努めます。