小谷村空家等対策計画

小　　谷　　村

令和3年4月

目　　次

第1　計画の概要 1

1. 計画の目的 1
2. 計画の位置付け 1
3. 計画の期間 1
4. 計画の対象地区 2
5. 計画の対象とする空家の種類 2
6. 空家等への対応方針と目標 2

第2　空家等の現状と課題 4

1. 現状 4
2. 課題 5

第3　空家等の適切な管理の促進 5

1. 所有者等の管理意識の向上 5
2. 空き家バンクの利用及び補助制度等の活用推進 5
3. 特定空家等に対する措置及びその他の対処 6

第4　空家等及びその跡地(空地)の活用の促進 8

1. 有効活用が可能な空家及び跡地の情報提供等 8

第5　特定空家等の判断基準 9

小谷村空家等対策計画

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「空家等特別措置法」という。）第６条第１項の規定に基づき、本村における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、小谷村空家等対策計画を次のとおり定める。

第１　計画の概要

１．計画の目的

人口減少・高齢化社会の到来など、かつてない社会情勢の変化に直面する今日、空家に関する問題は全国的に表面化している。特に、適正に管理が行われないまま放置されている状態の空家は現在も増加傾向にあり、安全・環境・景観保全などの面で住民生活に悪影響を及ぼす為、一刻も早い解決が求められている。

本村においては、平成２４年９月に「小谷村空家等の適正管理に関する条例」を制定し空家等の問題に取り組んできた。国においては空家等の対策のために、平成２７年５月に「空家等特別措置法」を完全施行し、適正な管理のされていない空家等に対しては、所有者や管理者(以下「所有者等」という。)に修繕や解体など適切な管理を促すための措置が盛り込まれ、活用できる空家については積極的に活用していくこととした。

２．計画の位置付け

この「小谷村空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、空家等特別措置法第６条に基づき、地域社会の健全な維持のため、空家等に関する問題について本村が取り組むべき対策の方向性等について基本的な考え方を示したものであり、空家対策の基礎となるものである。

３．計画の期間

本村の空家対策等計画の計画期間は、令和３年度から令和８年度までの５年間とする。村は「空家等特別措置法」の改正や社会情勢の変化に応じて見直しを行う。

４．計画の対象地区

本計画における空家等に関する対策を実施する対象地区は本村全域とする。

５．計画の対象とする空家の種類

本計画の対象とする空家の種類は、「空家等特別措置法」第２条第１項に規定された「空家等※1」及び第２項に規定された「特定空家等※2」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象に加えることとする。

※1　空家等
　建物又はこれに附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をいう。

※2　特定空家等
①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その他の生活環境の保全から放置することが不適切である状態

〔空家等対策の推進に関する特別措置法より〕

６．空家等への対応方針と目標

１　対応方針

空家等については所有者の権利が、財産権や所有権として保障されている。また、空き家等の管理は法において所有者の責務として定められており、所有者が責任を持って管理することが前提である事から、村を含む第三者が所有者の同意を得ることなく措置を行う事は困難である。このため、空家等の適正な管理や改善・除却等の対応について、所有者が自発的に対応するよう促すため、空家等特別措置法第７条第１項の規定に基づき、小谷村空家等対策推進協議会を設置し、空家等の対策を総合的に取り組む施策を推進する。

法令等に基づく所有者等の管理責任

項　目	法　令	概　　要
建物の管理	民法第７１７条	建物が倒れたり瓦の落下等によって他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法 第８条	所有者は建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法 第１０条	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害となる恐れがあると認められるとき、除却等の必要な措置を命じられた時は除却等の措置をしなければならない。
失火の予防	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民法第２３３条	敷地内の樹木の枝葉などは境界線を越えるときは、その切除を求められた時は切除しなければならない。

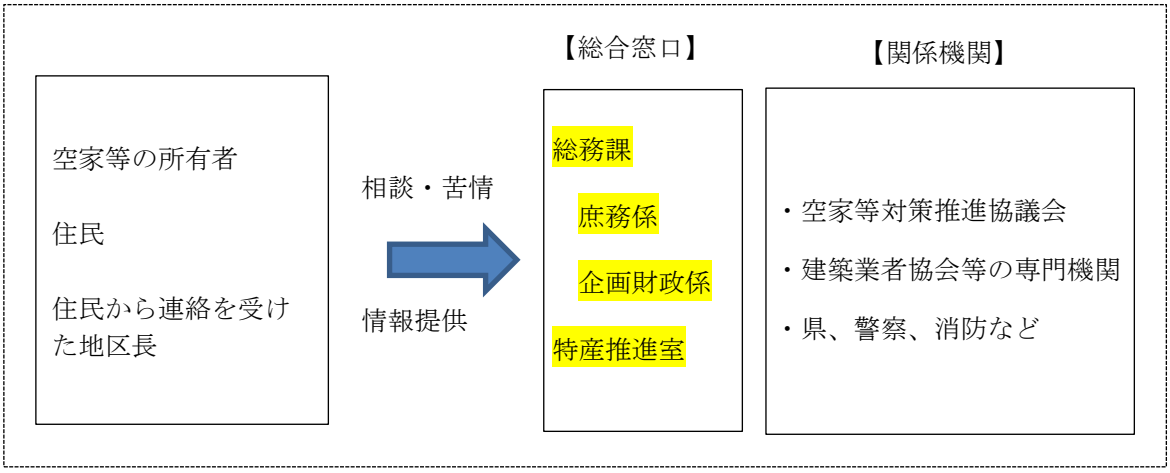
２　具体的方針

（１）発生の抑制

空家等については、放置される期間が長引く程、所有者等の把握も難しくなる。このため、問題が深刻化する前の早期対応と空家化させないための抑制が必要となるため、発生の兆候をできる限り早く察知するよう情報提供等に努める。

（２）管理相談体制の促進

所有者等に適切な管理を促すとともに、空家等に関する相談窓口を総務課庶務係に設置し、相談内容に応じて担当課へつなぐ。対応が困難な事例等が発生した場合には、県担当部署及び関係機関と連携し対応する。



庁内の組織体制及び役割

課　名	役　割
総務課 庶務係	・空家等の適切な管理の促進 ・空家及び跡地の活用促進 ・村対策推進協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・立入調査から代執行までの措置及び対処の実施
総務課 企画財政係	・小谷村危険廃屋解体撤去事業補助金交付
特産推進室 特産推進係	・有効活用可能な空家等の調査 ・空き家バンク運営 ・小谷村空き家家財道具等処分補助金交付 ・移住定住促進住宅の運営

３　目　標

「安全・安心で災害に強く、良好な環境で快適に暮らせるむらづくり」

特定空家等は、周辺環境への悪影響を及ぼし、倒壊等の事故や犯罪など地域住民への危険を生み出すことから、適切な管理を促し、必要に応じ除却を推進することにより、問題発生を防止することで良好な住環境を維持し、災害に強く住民が快適に暮らせるむらづくりを目指す。また利活用が可能な建物を有効に活用し、特定空家を生み出さない取り組みとして、空き家バンク事業を活用した移住定住事業や古民家（古材）の価値についての広報を推進する。

第２　空家等の現状と課題

1．現状

本村の人口については、平成１７年国勢調査における人口で 3,920 人、平成２７年国勢調査における人口では 2,904 人と、この 10 年で 25.9%、1,016 人の減少となっている。また、平成２７年の６５歳以上の人口が総人口に占める割合（高齢化率）は 37.7%で、県全体の高齢化率 30.1%を大きく上回っている状況となっており、人口減少・高齢化の進行が管理不全の空き家を生じさせる要因の一つとなっている。

村では、平成２７年度に空家調査を行い、村内で１４８棟（千国乙４４棟・中小谷２７棟・中土２５棟・北小谷５２棟）の空家を確認している。その内、約１００棟が利活用可能なものであるが、現状では活用されていない状況にあり、また残りの空家は廃屋状態で、中には近隣に危険を及ぼす空家もある。

２．課題

住宅所有者・相続上の問題

○ 空家等を放置することに所有者の問題意識や危機意識が低い。
○ 所有者の高齢化
○ 空家等の改善、除却に係る費用がない。
○ 所有者や相続人が遠方に居住しており、定期的な管理が困難な上利用意思がない。
○ 相続に関する権利関係の整理ができていない。
○ 家屋や土地の権利問題が解決されていない。

第３　空家等の適切な管理の促進

村は、個人の財産である空家等の管理は、所有者自らが行うことが原則であることの理解を改めて促し、空家等が管理不完全な状態になることを未然に防ぐため、次の３つの対策に基づき各施策を進めていくものとする。

１．所有者等の管理意識の向上

村は、特定空家等の発生を未然に防ぐため、また特定空家等に該当すると認められた場合でも、所有者等が速やかに修繕や解体等の適切な管理を行うよう、村の広報、ホームページ等で周知することにより、空家等に対する管理意識の向上を目指す。

２．空き家バンクの利用及び補助制度等の活用推進

村は空家等に関する情報を提供し、村内外の住民等の移住・定住及び地域の活性化を図ることを目的とする小谷村空き家バンク事業を実施している。令和２年８月現在の物件登

録数は２件、平成２４年の事業開始からの売却・賃貸契約成立件数は１７件となっており、今後も空き家バンク事業を有効に活用した定住対策を推進していく。

また村では、補助金交付要綱に基づき、空家等を解体及び撤去するに際して、解体撤去費用の一部（対象経費の２分の１以内、５０万円限度）を補助したり、空き家バンクに登録して入居者募集を行っている物件に入居があった場合、登録物件の家財道具等を処分するための費用の一部（対象経費の３分の２以内、３０万円限度）を補助する事で、空き家の有効活用と所有者自らの解体整理を促す取り組みを推進していく。

その他に、村内の建設業者等による空家を対象とした建物管理業務サービスなどの情報提供を積極的に行い、空家等の解消に努める。

庁内の組織体制及び役割

補助事業名	補助内容
危険廃屋解体撤去事業	建物の解体撤去経費の２分の１以内、５０万円限度
総務課 企画財政係	・小谷村危険廃屋解体撤去事業補助金交付

３．特定空家等に対する措置及びその他の対処

村は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）（平成27年5月26日付け国住備第62号・総行地第76号。以下「ガイドライン」という。）に基づき、速やかにその所有者等に対して以下の対応をする。なお、緊急の必要があると認めるときは、管轄する警察、消防その他関係機関に必要な措置を要請する。

（１）立入調査

村長は、空家等特別措置法第 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、危険家屋等について調査の必要が認められる場合は、ガイドライン第 3 章 2 に記載する手続きにより、所有者に対し法第 9 条第 2 項から第 5 項までの規定に基づき「立入調査」を実施する。

（２）助言又は指導

村長は、特定空家等と認定された場合で所有者による適切な管理が必要と判断した場合は、ガイドライン第 3 章 3 に記載する手続により、所有者に対し空家等特別措置法第 14 条第 1 項の規定に基づき「助言又は指導」を実施する。

（３）勧告

助言又は指導を実施しても特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第 3 章 4 に記載する手続により、所有者に対し空家等特別措置法第 14 条第 項の規定に基づき「勧告」を実施する。

（４）命令

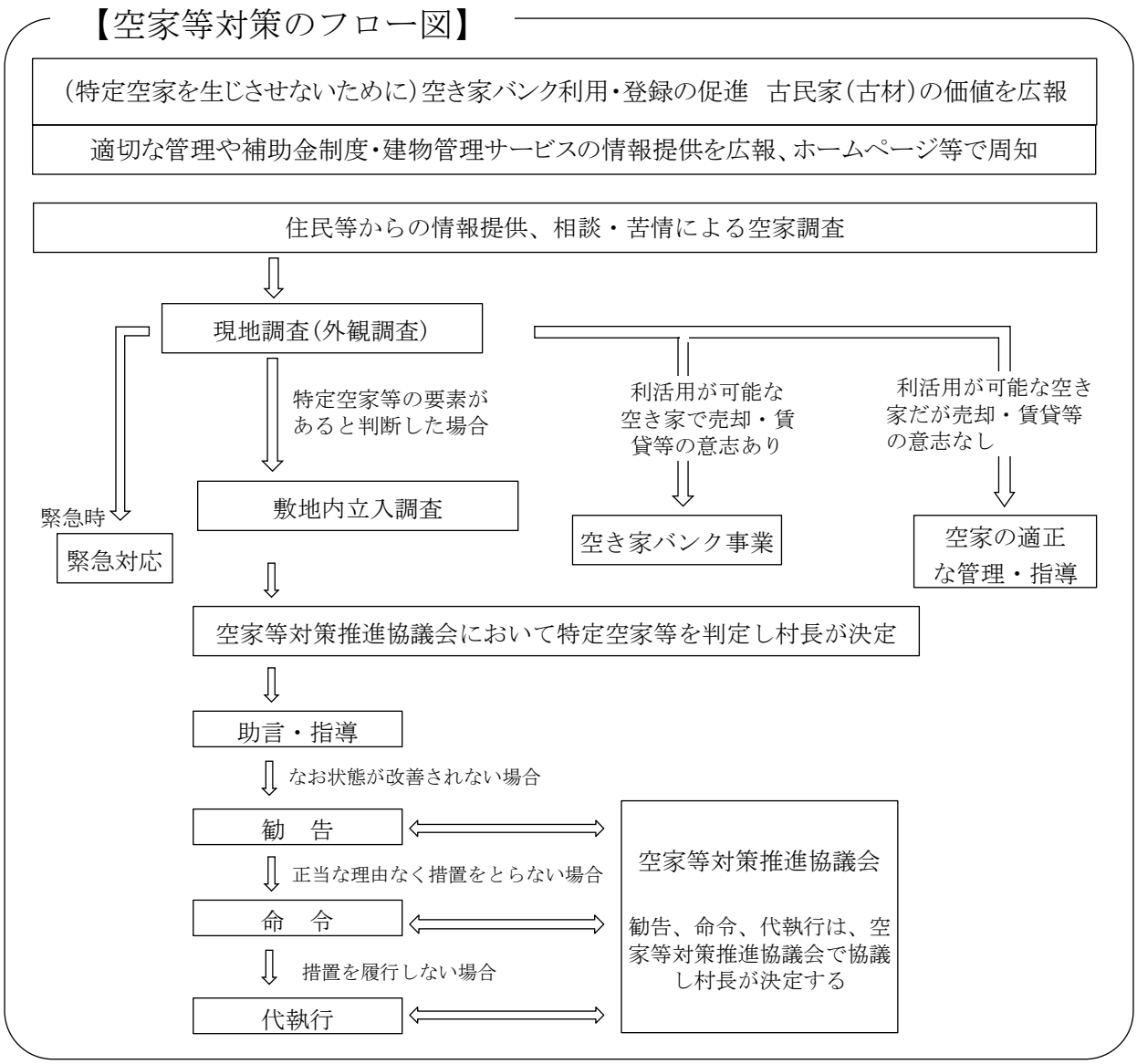
勧告を実施しても正当な理由なくその勧告に係る措置をとらない場合で、特に必要があると認めるときは、ガイドライン第 3 章 5 に記載する手続により所有者に対し、空家等特別措置法第 14 条第 3 項から第 8 項の規定に基づき「命令」を実施する。

（５）行政代執行

命令を受けた者が、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、ガイドライン第 3 章 6 に記載する手続により所有者に対し、空家等特別措置法第 14 条第 9 項の規定に基づき「行政代執行」を実施する。

（６）略式代執行

空家等特別措置法第 14 条第 3 項に基づく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合は、ガイドライン第 3 章 7 に記載する手続により、法第 14 条第 10 項の規定に基づき「略式代執行」を実施する。



第４　空家等及びその跡地(空地)の活用の促進

１．有効活用が可能な空家及び跡地の情報提供等

利用可能な空き家を有効活用するため、村は「空き家バンク」設置要綱に基づき、空き家バンク事業等を実施することにより、空家等の解消を行い、村内への定住促進や地域交流及び地域活性化の拠点等に繋げていくものとする。また、空地についてもその有効活用に繋げるため同様とする。

第５　特定空家等の判断基準

空家等のうち、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、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、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と認められるものを特定空家等として認定する。特定空家等の認定については、建築士資格を有する者が、ガイドライン記載の基準をもとに、措置内容(1)立入調査に記載の手続及び空家等特別措置法の規定に基づき調査を行う。同調査の結果を受け特定空家等に該当すると思われるものについて、小谷村空家等対策推進協議会の意見を踏まえて村長が認定する。

(1)倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

	建物の部位	建物の状態
建築物の倒壊のおそれがあるもの	建築物全体	1/20 超の傾斜が認められる
	建築物の構造耐力上主要な部分	次のいずれかの状態にある ①基礎および土台 ア　基礎の破損または変形 イ　土台の腐食又は破損 ウ　基礎と土台にずれが発生 ②柱、はり、筋かい、柱と梁の接合等 柱、はり、筋かいの腐食、破損又は変形 柱とはりにずれが発生
屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあるもの	屋根ふき材、ひさし又は軒	・屋根の変形、屋根ふき材の剥落 ・軒の裏板、たる木等の腐朽 ・軒、雨樋のたれ下がり
	外壁	・壁体を貫通する穴の存在 ・仕上材料の剥落、腐朽又は破損 ・下地の露出 ・モルタルやタイル等の外装材の浮き
	看板、給湯設備、屋上水槽等	・仕上材料の剥落 ・転倒、破損又は脱落、支持部分の腐食
	屋外階段又はバルコニー	・腐食、破損又は脱落、傾斜

	門又は壁	・ひび割れ、破損、傾斜
擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの	擁壁	・表面に水がしみ出し、流出 ・水抜き穴の詰まり、ひび割れ

(2)著しく衛生上有害となるおそれのある状態

「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については、以下 のア又はイに掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。ただし、以下に列挙したものは、例示にすぎないため、個別の事案に応じてこれによらない場合も小谷村空家等対策推進協議会の意見を踏まえて適切に判断する。(以下(3)、(4)同様)

ア 建築物又は設備等の破損が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い状況
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流失、臭気の発生があり地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態

イ　ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、住民の日常生活に支障を及ぼしている状態

(3)適切な管理が行われず著しく景観を損なっている状態

「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」であることを判断する際は、以下のア又はイに掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

ア　適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態

イ　その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている状態
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状態
	・看板が原形を留めず本来の用をなさない程度にまで、破損、汚損したまま放置されている状態
	・立木が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している状態
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている状態

(4)その他生活環境の保全から放置することが不適切な状態

「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」であることを判断する際は、以下のア、イ又はウに掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

ア　立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている状態
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている状態

イ　空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態（地域住民の日常生活に支障又は悪影響を及ぼしている）にある

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋等に浸入
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来

ウ　建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割られている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置
	・屋根の雪止の破損などの不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている状態
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している状態