

青木村空き家等対策計画【概要版】 (案)

目次

1. 策定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	1
3. 空き家施策に対する村民の意向	1
4. 空き家の利活用に関連する村外住民の意向	1
5. 空き家の実態	2
6. 今後の方針と方策及び具体的な取り組み内容	3
7. 条例制定とそのフロー	5
8. 多様な主体との連携・協働の体制づくり	5
◆補足1 方策及び具体的な取り組みの対象となる空き家	6
◆補足2 空き家の状態別の方策及び具体的な取り組み内容	7

1. 策定の背景と目的

全国的に空き家問題が顕在化しつつあるなか、平成 26 年 11 月に空き家対策の根拠法となる「空き家対策特別措置法（正式名：空家等対策の推進に関する特別措置法）」が公布され、平成 27 年 5 月から全面施行されました。

この法律の目的には以下①～③の事項が示され、国の定める基本指針に即して、市町村は「空家等対策計画」を定めることができると規定されています。

- ① 地域住民の生命、身体又は財産の保護
- ② 地域住民の生活環境の保全
- ③ 空き家の活用の促進

適正管理

利活用

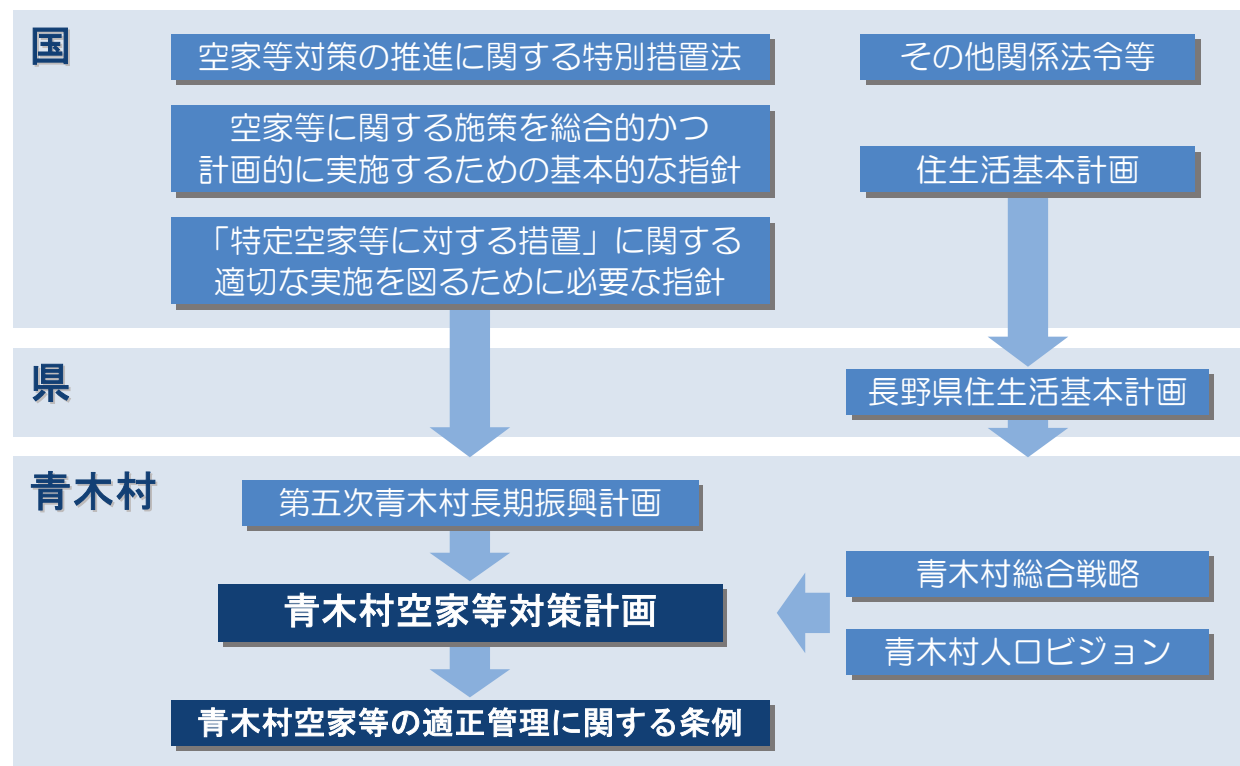
青木村においても、適切に管理されていない空き家が、現在または将来、防災・衛生・景観など様々な面で地域の生活環境に悪影響を及ぼし得ること、あるいは状態のよい空き家が住宅ストックとしての役割を果たし得ることなどを考慮し、空き家の適正管理と利活用の促進を図るため、「青木村空家等対策計画」（以下「本計画」という）を策定します。

※「空家等」は、建築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（立木その他の土地に定着する物を含む。）を指し、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除かれます。

2. 計画の位置付け

本計画は、空き家対策特別措置法のほか、国や県の示す空き家関連の指針や計画、その他関係法令等の内容を踏まえるとともに、第五次青木村長期振興計画など本村の上位・関連計画の内容も踏まえて策定するものとして位置付けます。

また、適正管理については本計画の実効性を担保するため、「青木村空家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という）を定めます。



3. 空き家施策に対する村民の意向

本計画の策定に先立ち、平成 28 年 8 月に実施した「第五次青木村長期振興計画後期基本計画」策定時のアンケート*で、空き家施策に関する村民の意向を把握しました。

そこでは、空き家の適正管理と利活用支援について、それぞれ現状の施策に対する満足度と施策としての重要度を尋ねました。その結果、いずれも現状の施策に対しては不満・不足の比率が高い一方、今後の施策としての重要性・必要性の比率は高い傾向にあり、空き家施策が今後、優先的に取り組むべきものとして認識されていることがわかります（下図）。

空き家等の適正管理			空き家のリフォームなど利活用支援		
満足度	回答数	回答率(%)	満足度	回答数	回答率(%)
満足・十分	8	2.0	満足・十分	9	2.3
概ね満足・十分	57	14.3	概ね満足・十分	57	14.3
やや不満・不足	111	27.8	やや不満・不足	95	23.8
不満・不足	58	14.5	不満・不足	46	11.5
わからない・無回答	166	41.5	わからない・無回答	193	48.3
合計	400		合計	400	

重要度			重要度		
重要度	回答数	回答率(%)	重要度	回答数	回答率(%)
重要・必要	146	36.5	重要・必要	130	32.5
やや重要・必要	158	39.5	やや重要・必要	154	38.5
あまり重要・必要ではない	24	6.0	あまり重要・必要ではない	31	7.8
重要・必要ではない	5	1.3	重要・必要ではない	10	2.5
わからない・無回答	67	16.8	わからない・無回答	75	18.8
合計	400		合計	400	

※このアンケートは、無作為抽出した 18 歳以上の村民 1,000 名に配布し、400 名が回答（回答率：40%）
 回答者の属性 【性別】男性：約 49% 女性：約 48%
 【年代】20 歳未満：約 2% 2、30 歳代：約 19% 4、50 歳代：約 33% 60 歳以上：約 46%
 【家の所有形態】持家の方：約 90% 借家の方：約 8%

4. 空き家の利活用に関連する村外住民の意向

平成 28 年 1 月に大手雑誌社が主催した「住みたい田舎」ベストランキングで、「村」部門第 1 位に輝いた本村では、移住・定住の支援に力を入れています。

平成 28 年 3 月に東京都 23 区の住民を対象にインターネットを介して実施した Web アンケート（回答者：20 代～60 代まで各年代約 100 名、計約 500 名）では、回答者の 25%が長野県への移住に関心を示し、そのうちの約 12%は本村がその「移住先の検討候補に十分なり得る」と捉えているとの回答結果を得ました。

また、長野県への移住に関心を示した方に、移住検討の際の住宅・敷地条件として絶対に譲れないもの（複数選択可）を尋ねたところ、約 15%が「古民家など空き家を利用すること」を選び、住宅ストックとして空き家が利活用できる可能性も示しています（下図）。

村外住民の住宅・敷地に対する意向として、この項目以外にも、この設問で回答率の上位にある項目内容を踏まえて、今後の空き家の利活用のあり方を考える必要があります。

青木村への移住を検討する際、住宅・敷地の条件で絶対譲れないものは何か

	回答数	回答率(%)
日用品が買えるお店が徒歩圏にあること	70	53.8
一戸建てであること	37	28.5
敷地内又は近くに家庭菜園のできる場所があること	29	22.3
特にこだわりはない	22	16.9
古民家など空き家を利用すること	20	15.4
新築であること	11	8.5
持家であること	11	8.5
集合住宅であること	6	4.6
賃貸であること	4	3.1
既存の集落から離れた場所にあること	2	1.5
その他	3	2.3
合計（長野県への移住に関心のある方）	130	

5. 空き家の実態

本計画の策定に際し、村内の空き家の実態を把握するために、平成27年度の予備調査で空き家として抽出した230戸を対象に、建築物の状態、周辺環境その他の現況調査を行いました。

〔調査期間〕

平成29年7月27日～9月13日

〔調査方法〕

右表①～③に示す各調査項目について、外観から戸別に判断。

〔調査結果〕

項目別の調査結果は下表のとおり。このうち、建築物に関する主要項目や古民家的価値等に着目した総合的判断により、空き家の状態を6つに区分して、その分布を把握（右図）。

①建築物の状態

屋根の破損・変形・サビ(主要)		
判断	戸数	比率
有	132	58.7%
無	56	24.9%
不明	37	16.4%
合計	225	

※230戸中、5戸は解体済のため合計225戸

②周辺環境

門・塀・看板等の破損		
判断	戸数	比率
有	14	19.7%
無	30	42.3%
不明	27	38.0%
合計	71	

※230戸中、5戸は解体済のため合計225戸

外壁の破損・変形(主要)		
判断	戸数	比率
有	141	62.7%
無	37	16.4%
不明	47	20.9%
合計	225	

※230戸中、5戸は解体済のため合計225戸

樹木・草木の繁茂		
判断	戸数	比率
有	97	43.1%
無	110	48.9%
不明	18	8.0%
合計	225	

※230戸中、5戸は解体済のため合計225戸

建物の傾斜		
判断	戸数	比率
有	8	3.6%
無	197	87.6%
不明	20	8.9%
合計	225	

※230戸中、5戸は解体済のため合計225戸

敷地内のごみの放置		
判断	戸数	比率
有	13	5.8%
無	162	72.0%
不明	50	22.2%
合計	225	

※230戸中、5戸は解体済のため合計225戸

基礎コンクリート(主要)		
判断	戸数	比率
無	90	40.0%
有	59	26.2%
不明	76	33.8%
合計	225	

※230戸中、5戸は解体済のため合計225戸

修繕履歴		
判断	戸数	比率
有	121	53.8%
無	57	25.3%
不明	47	20.9%
合計	225	

※230戸中、5戸は解体済のため合計225戸

バルコニー・ベランダの破損・変形・サビ		
判断	戸数	比率
有	19	26.4%
無	19	26.4%
不明	34	47.2%
合計	72	

※合計は、これに該当する設備ありの戸数

古民家的価値		
判断	戸数	比率
無	151	67.1%
有	57	25.3%
不明	17	7.6%
合計	225	

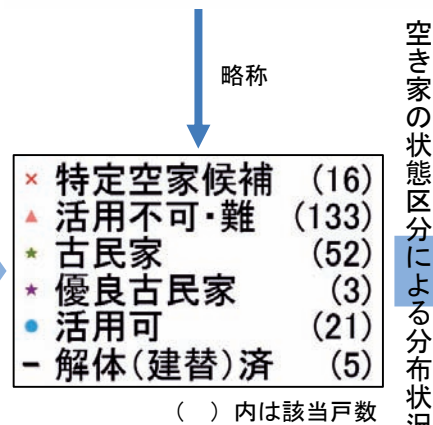
※230戸中、5戸は解体済のため合計225戸

戸別実施した調査項目

	調査項目		判断		
			有	無	不明
①建築物の状態	屋根(破損・変形・サビ)		有	無	不明
	外壁(破損・変形)		有	無	不明
	建物の傾斜		有	無	不明
	基礎コンクリート		無	有	不明
	バルコニー・ベランダ(破損・変形・サビ)		有	無	不明
②周辺環境	門・塀・看板等の破損		有	無	不明
	樹木・草木の繁茂		有	無	不明
	敷地内へのごみの放置		有	無	不明
③その他	修繕履歴		有	無	不明
	古民家としての利用価値		無	有	不明

空き家の状態区分(6分類)

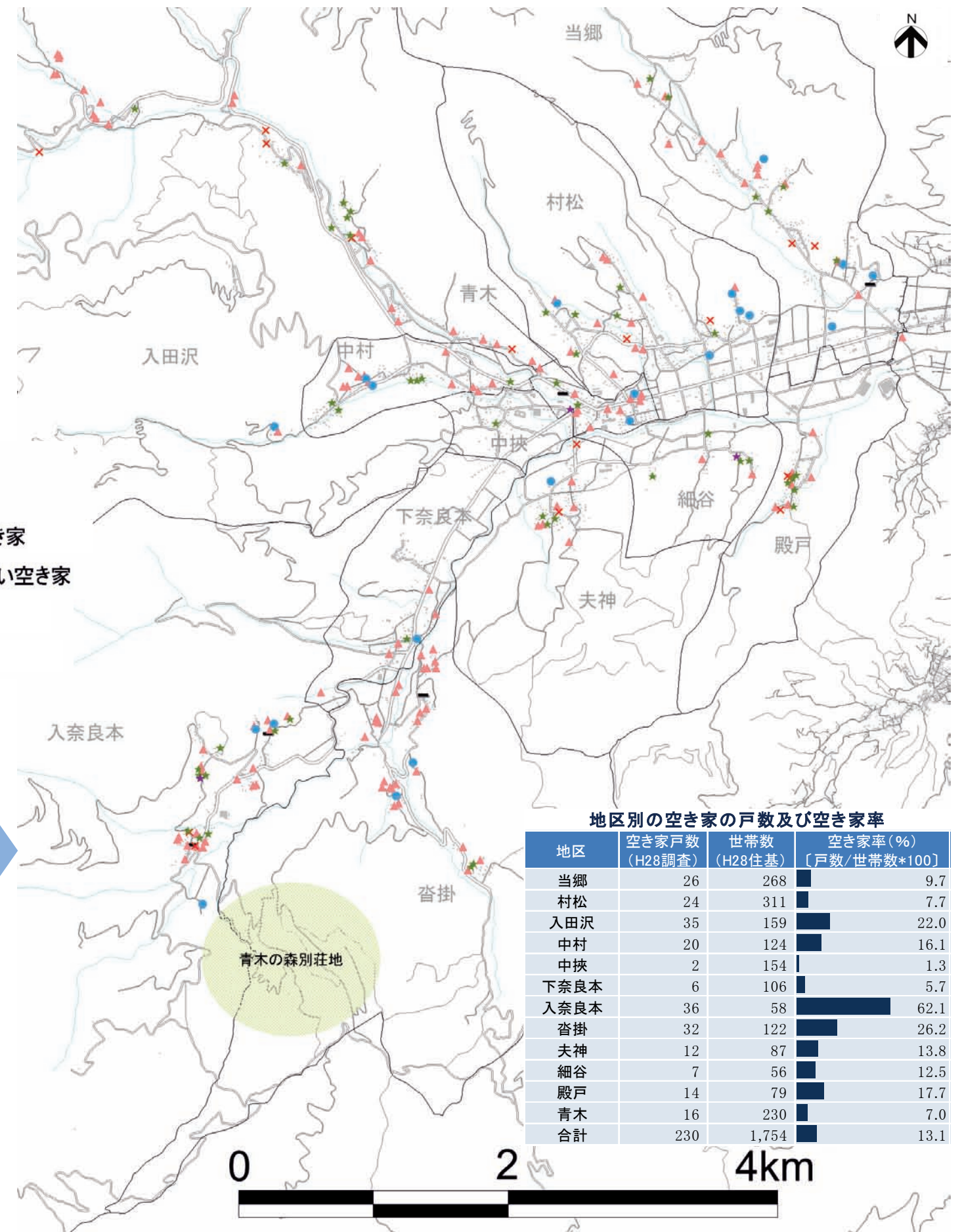
- × かなり状態の悪い空き家
- ▲ 活用しにくい空き家
- ★ 古民家として利用価値のある空き家
- ☆ 古民家としてとくに利用価値の高い空き家
- 活用しやすい状態にある空き家
- すでに解体(建替)済みの空き家



区分	戸数	比率(%)
特定空家候補	16	7.0
活用不可・難	133	58.1
古民家	52	22.7
優良古民家	2	0.9
活用可	21	9.2
解体(建替)済	5	2.2
合計	229	

戸々の空き家の状態に応じた対策が必要

空き家の状態区分による分布状況の把握



地区別の空き家の戸数及び空き家率

地区	空き家戸数 (H28調査)	世帯数 (H28住基)	空き家率(%) [戸数/世帯数*100]
当郷	26	268	9.7
村松	24	311	7.7
入田沢	35	159	22.0
中村	20	124	16.1
中挾	2	154	1.3
下奈良本	6	106	5.7
入奈良本	36	58	62.1
沓掛	32	122	26.2
夫神	12	87	13.8
細谷	7	56	12.5
殿戸	14	79	17.7
青木	16	230	7.0
合計	230	1,754	13.1

空き家の状態と分布状況

6. 今後の方針と方策及び具体的な取り組み内容

現況調査に基づく戸々の空き家の状態を念頭に、「適正管理」と「利活用」の大きく2つの観点から、それぞれ今後の方針と方策及び具体的な方策を整理しました。

適正管理

利活用

方針1 空き家対策特別措置法に基づく「特定空家等」の候補として「特定空家候補」に区分される物件については、除却を含め、迅速かつ適切な対応を図ります。

方針2 「活用不可・難」に区分される物件については、「特定空家候補」への移行を防止し、次に何らかの利活用がなされるまでの間の適切な維持管理を図ります。

方針3 既存住宅が空き家にならないよう、当該所有者への各種働きかけを行い、空き家の発生予防を図ります。
※「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と認められる空家等をいう

方 策

方策1 老朽危険空き家の除却（解体・撤去）対応

- 1-a 周辺環境に悪影響や危険性を及ぼす可能性のある空き家の把握に努めます。
- 1-b 周辺環境への悪影響や危険性を及ぼす状態にある空き家の所有者に自主的な除却を働きかけます。
- 1-c そのまま放置していくことにより、周辺環境への著しい悪影響や危険性を及ぼす状態にある空き家で自主的な除却が困難な場合に、円滑かつ強制的に除却できる手段を確保します。

方策2 空き家の適切な維持管理促進

- 2-a 村内にある空き家の状態を把握することのできる仕組みをつくります。
- 2-b 空き家の所有者等に適正な管理を促します。
- 2-c 空き家の管理のマネジメントする組織の育成を図ります。

方策3 空き家の発生予防

- 3-a 将来、空き家にならようようにするための取り組みを強化します。
- 3-b 空き家になることが危惧される住宅の把握に努め、当該所有者等に必要な対応の働きかけを行います。
- 3-c 空き家の発生原因を把握し、空き家対策に関する知識や情報発信に努めます。

具体的な取り組み内容

施策対象： × 特定空家候補

- ① 所有者等に対する空き家・危険空き家放置の問題意識の啓発（情報発信）
- ② 老朽危険空き家除却相談窓口の設置
- ③ 老朽危険空き家の除却支援補助制度
- ④ 空家等対策推進特別措置法に基づく行政代執行（同法に基づく条例の制定）

施策対象： ▲ 活用不可・難 * 優良古民家 * 古民家 ● 活用可

- ① 空き家台帳の作成（定期的な更新）※1、2、状況把握、動向分析（必要に応じて）
※1 作成フロー：情報通信設備利用データ等からの候補物件の抽出→簡易調査の実施→登録
 ※2 更新作業：専門業者への委託、作業請負団体の設立・委託、各自治会との連携（⇒②）
- ② 自治会による定期的な空き家パトロールの実施（台帳の更新）
- ③ 空き家の管理代行サービスの提供（民間業者や既存団体への委託、新規組織の設立）

施策対象： 既存の住宅

- ① 住宅の土地・建物の所有者に対する意向調査（相続、利活用等）
- ② 空き家対策セミナー（講習会）の開催
- ③ 空き家になる前の事前相談窓口の設置、将来空き家化見込み物件の事前登録
- ④ 自治会との空家等対策協定の締結、自治会への加入促進

適正管理

利活用

方針4 「活用可」に区分される物件については、住宅ストックとして有効活用を図ります。

方針5 あらゆる物件について、それぞれの立地条件を活かし、更地化することによって新規の住宅建築や、その他住環境の改善、地域の活性化につながる用途転換等、ニーズに見合った利活用の促進を図ります。

方針6 「古民家」なかでもその価値の高い「優良古民家」について、地域の活性化につながる施設としてのリノベーションの促進を図ります。

方 策

方策4 空き家の賃貸・売却促進

- 4-a 修繕して住宅として活用可能な空き家を流通市場にのせられるよう所有者への働きかけを行います。
- 4-b 空き家の貸与や売却をためらう所有者の要因を把握し、個々の事情に応じたきめ細かな対応を行います。
- 4-c 空き家をリフォームして暮らしたい移住希望者の登録拡充に努めます。

方策5 空き家の更地化・利活用の促進

- 5-a 立地条件のよい場所にある空き家の更地化を促進し、住宅の新築ニーズへの対応を図ります。
- 5-b 更地化に際し、住環境の改善につながる区画形質の変更を促します。
- 5-c 更地化にかかる費用の支援制度を強化します。

方策6 古民家的価値を活かした多面的活用の促進

- 6-a 古民家的な価値を評価する人材の紹介など、認定する仕組みづくりを努めます。
- 6-b とくに優良な古民家の物件については、空き家の保全を図るとともに、その価値の情報発信に努めます。
- 6-c 古民家については、立地条件を踏まえて、公有施設としてのリノベーションを図り、空き家活用のモデルを増やします。

具体的な取り組み内容

施策対象：★優良古民家 ★古民家 ●活用可

- ① 空き家バンクへの登録促進、同HPのリニューアル・掲載物件の充実化
- ② 空き家リフォーム・リノベ補助制度の創設（住宅リフォーム工事補助制度の拡充）
- ③ 青木村への移住希望者登録リストの充実化、田舎暮らし体験住宅の利用促進
- ④ 空き家の賃借・購入支援（青木村定住促進応援補助）制度の活用促進・

施策対象：★特定空家候補 ▲活用不可・難 ★古民家 ●活用可

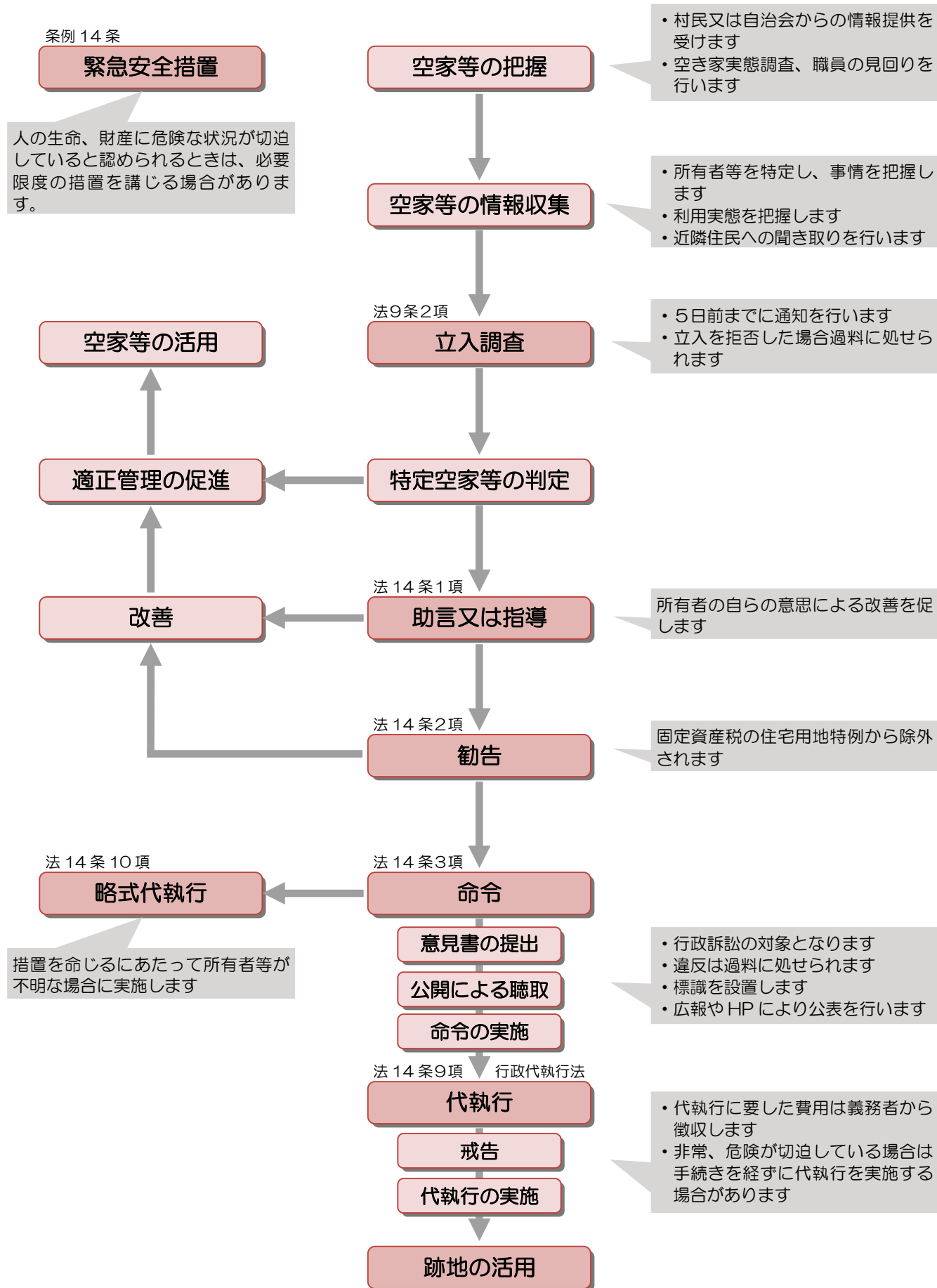
- ① 空き家バンクへの更地（見込み地）としての登録促進（更地化費用を予め上乗せ）
- ② 老朽危険空き家の寄附採納の促進
- ③ 空家等の集約・換地や更地化後の公益的利用（交流広場、公園等）のコーディネート（所有者等と利活用希望者間の調整）・計画作成支援
- ④ 空き家の更地化支援補助制度（固定資産税の減免措置等を含む）

施策対象：★優良古民家 ★古民家

- ① 古民家リフォーム・リノベ補助制度の創設（住宅リフォーム工事補助制度の拡充）
- ② 空き家バンクへの古民家としての登録促進
- ③ 優良物件の公有化、田舎暮らし体験住宅や地域住民の交流施設としての利活用（指定管理者制度による運営）

7. 条例制定とそのフロー

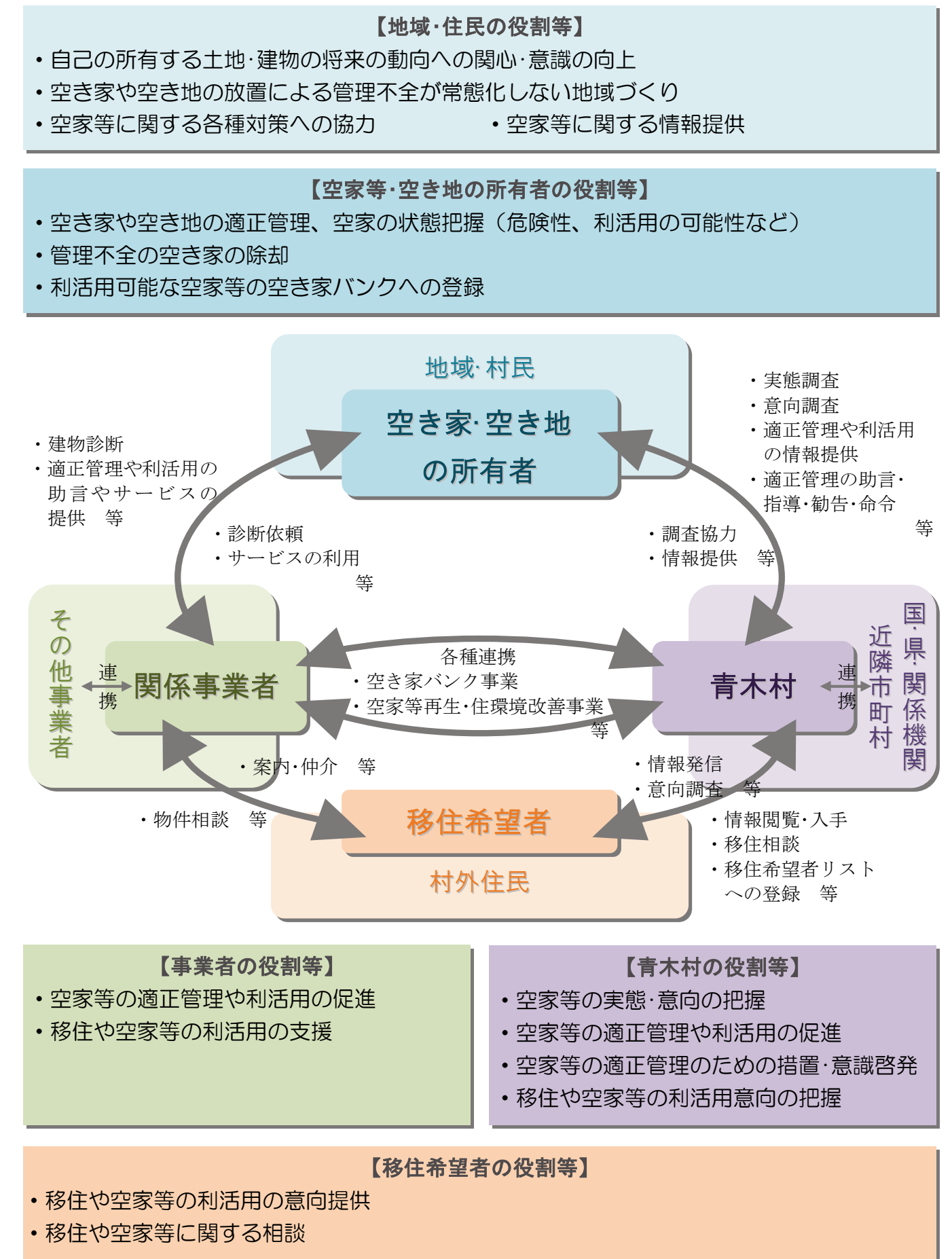
空家等の適正管理については、空家等の把握や調査、必要に応じて、その対策の指導や助言、勧告、代執行も念頭に置いた命令などの行政措置を適正な手続きを通じて実施していくために、「青木村空家等の適正管理に関する条例」(案)を制定します。



青木村空家等の適正管理に関する条例(案)の手続きフロー

8. 取り組み体制

今後の空き家対策は、当事者である空き家・空き地の所有者を中心に、地域住民、事業者、村その他関係者・関係機関が相互に連携し、一体となって取り組んでいく必要があります。



空家等の適正管理・利活用の取り組み体制

◆補足1 方策及び具体的な取り組みの対象となる空き家

【方策と具体的な取り組み（施策）】

【現況調査に基づく施策対象となる空き家の想定戸数】

方策1 老朽危険空き家の除却（解体・撤去）対応

- ① 所有者等に対する空き家・危険空き家放置の問題意識の啓発（情報発信）
- ② 老朽危険空き家除却相談窓口の設置
- ③ 老朽危険空き家の除却支援補助制度
- ④ 空家等対策推進特別措置法に基づく行政代執行（同法に基づく条例の制定）

施策対象
：計16戸

× 特定空家候補：16戸

▲ 活用不可・難：133戸

★ 優良古民家：3戸

★ 古民家：52戸

● 活用可：21戸

－ 解体（建替）済：5戸

方策2 空き家の適切な維持管理促進

- ① 空き家台帳の作成（定期的な更新）※1、2、状況把握、動向分析（必要に応じて）
 ※1 作成フロー：情報通信設備利用データ等からの候補物件の抽出→簡易調査の実施→登録
 ※2 更新作業：専門業者への委託、作業請負団体の設立・委託、各自治会との連携（⇒②）
- ② 自治会による定期的な空き家パトロールの実施（台帳の更新）
- ③ 空き家の管理代行サービスの提供（民間業者や既存団体への委託、新規組織の設立）

施策対象
：計209戸

× 特定空家候補：16戸

▲ 活用不可・難：133戸

★ 優良古民家：3戸

★ 古民家：52戸

● 活用可：21戸

－ 解体（建替）済：5戸

方策3 空き家の発生予防

- ① 住宅の土地・建物の所有者に対する意向調査（相続、利活用等）
- ② 空き家対策セミナー（講習会）の開催
- ③ 空き家になる前の事前相談窓口の設置、将来空き家化見込み物件の事前登録
- ④ 自治会との空家等対策協定の締結、自治会への加入促進

施策対象
：計1,754戸
↑
現状世帯

× 特定空家候補：16戸

▲ 活用不可・難：133戸

★ 優良古民家：3戸

★ 古民家：52戸

● 活用可：21戸

－ 解体（建替）済：5戸

方策4 空き家の賃貸・売却促進

- ① 空き家バンクへの登録促進、同HPのリニューアル・掲載物件の充実化
- ② 空き家リフォーム・リノベ補助制度の創設（住宅リフォーム工事補助制度の拡充）
- ③ 青木村への移住希望者登録リストの充実化、田舎暮らし体験住宅の利用促進
- ④ 空き家の賃借・購入支援（青木村定住促進応援補助）制度の活用促進

施策対象
：計76戸

× 特定空家候補：16戸

▲ 活用不可・難：133戸

★ 優良古民家：3戸

★ 古民家：52戸

● 活用可：21戸

－ 解体（建替）済：5戸

方策5 空き家の更地化・利活用の促進

- ① 空き家バンクへの更地（見込み地）としての登録促進（更地化費用を予め上乗せ）
- ② 老朽危険空き家の寄附採納の促進
- ③ 空家等の集約・換地や更地化後の公益的利用（交流広場、公園等）のコーディネート（所有者等と利活用希望者間の調整）・計画作成支援
- ④ 空き家の更地化支援補助制度（固定資産税の減免措置等を含む）

施策対象
：計222戸

× 特定空家候補：16戸

▲ 活用不可・難：133戸

★ 優良古民家：3戸

★ 古民家：52戸

● 活用可：21戸

－ 解体（建替）済：5戸

方策6 古民家的価値を活かした多面的活用の促進

- ① 古民家リフォーム・リノベ補助制度の創設（住宅リフォーム工事補助制度の拡充）
- ② 空き家バンクへの古民家としての登録促進
- ③ 優良物件の公有化、田舎暮らし体験住宅や地域住民の交流施設としての利活用（指定管理者制度による運営）

想定対象戸数
：計55戸

× 特定空家候補：16戸

▲ 活用不可・難：133戸

★ 優良古民家：3戸

★ 古民家：52戸

● 活用可：21戸

－ 解体（建替）済：5戸

◆補足2 空き家の状態別の方策及び具体的な取り組み内容

