

新庄村空家等対策計画

令和5年3月

新 庄 村

目次

第1章 計画の趣旨	3
1 背景	3
2 計画の目的	3
3 計画の位置づけ.....	3
第2章 計画の方針	3
1 計画の対象区域.....	3
2 空家の定義	3
3 計画期間	4
4 計画の目標	4
第3章 新庄村における空家等の現状・課題	4
1 新庄村の人口推計から	4
(1)人口動向	4
(2)空家等の増加	4
2 空家等調査から	4
3 空家対策の問題・課題	5
(1)防災・防犯上の課題	5
(2)衛生上の課題	5
(3)景観上の課題	5
(4)利用促進の問題	5
第4章 空家対策の具体的施策	5
1 所有者等への効果的な支援	5
(1)空家バンク制度	5
(2)空家補助制度	5
2 所有者等による空家等の適切な管理の促進	8
3 所有者・住民等からの空家に関する相談	8
4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用	8
5 特定空家に対する措置・対処	8
(1)特定空家等の判断に係る基本的な考え方	8
(2)特定空家等に対する対策の措置と手順	8
(3)既存法による措置	10
6 空家等に関する対策の実施体制の整備	12

第1章 計画の趣旨

1 背景

近年、人口減少や高齢化の進展、社会的ニーズの変化等に伴い、全国的に空家問題が顕在化しており、新庄村においても、高齢世帯の増加から、今後も空家は増加すると考えられる。空家は、本来、個人の財産であり、それぞれの所有者が責任をもって適切に管理すべきものとの考え方から、これまで行政として対応する範囲は極めて限定的であった。しかしながら、不適切な管理状態のまま長期間放置されている空家の増加は、倒壊や瓦の飛散等による安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観への影響等様々な問題の原因となり、早急な対策の実施が求められている。

国は、空家問題に対処するため、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。)を施行し、空家についてはその所有者が第一義的な管理責任を有することを前提としつつも、空家に関する計画的な対策実施について、市町村の責務としている。

2 計画の目的

「新庄村空家等対策計画」(以下、「本計画」という。)は、法6条及び条例第7条に基づき、空家対策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命、身体及び財産を保護することともに、その生活環境の保全を図り、ある住みよいむらづくりを推進することを目的とする。

3 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本方針に則して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために策定するものである。したがって、本計画は、本村の空家対策の基礎となるものであって、条例や新庄村総合振興計画・総合戦略等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとする。

第2章 計画の方針

1 計画の対象区域

本計画の対象とする区域は、新庄村全域とする。

2 空家の定義

本計画の定義する空家とは、法第2条の定義するものと同一とする。

・法第2条第1項「空家等」

「空家等」とは、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。

・法第2条第2項「特定空家等」

「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。

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度の5年間とし、村内における空家の動向や利活用の状況などを踏まえ、必要に応じて内容の改訂を行うものとする。

4 計画の目標

①空家が地域資源として活用されると共に、安全な居住環境へ改善されているむら

管理不全な空家等は周辺環境へ悪影響の及ぼすのみならず、それが長期にわたる恐れがあることから、管理不全な空家等の発生を防止することで地域の良好な住環境を維持し、誰もが快適に暮らせるむらを目指す。また、空家を適切に流通させることにより、移住者向けの住宅確保など、空家を地域資源として活用することで、地域の活性化を図る。

②地域の消防・防災力の向上

管理不全な空家等は、火災発生など地域住民への危険性が懸念されるため、空家等の適切な管理を推進することにより、地域の防災力を向上し、安全で安心して暮らせるむらを目指す。

第3章 新庄村における空家等の現状・課題

1 新庄村の人口推計から

(1)人口動向

本村の人口は、昭和55年以降、減少し続けており、その影響で働く場や生活を支える産業が減少している。それに伴い、若者層の人口流出が止まらず、少子化および高齢化が進行した。

しかし、高齢化率が40%を超えた現状では自然減が続くため、移住・定住の促進による社会増が村の活性化に不可欠であると強く認識し、平成27年度から取組を開始した。

その結果、政府統計の総合窓口 e-Stat で情報を得ることができる直近の5年間（平成27年から令和元年）のトータルで社会増となっている。特に、平成28年度では8人、平成29年度は7人の社会増という数字になっており、2年間連続して自治体人口の1%程度の社会増を達成した。

(2)空家等の増加

前項記載のとおり、本村の人口は減少傾向にある。また、平成27年の国勢調査結果から、全国的に高齢化の進行とともに高齢者の単身・夫婦のみの世帯が増加しており、高齢者の持ち家率が高い状況にある。これらのことから、今後本村においても空家の増加が懸念される。

一方、移住政策等による若い世代を中心としたIJターンが増加しており、村内の住宅需要は逼迫傾向が続くと予想されるため、今後発生する空家を適正に管理し、移住者向けの賃貸住宅等の資源として活用することを促進する必要がある。

2 空家等調査から

令和4年度実施 空家実態調査

職員により、村内の空家について実態調査を実施
倒壊のおそれがあるものから軽微な修繕により利用可能な物件も含め、村内全域の空家数は55件

であった。これは、住宅総数 436 件の約 13%を占める数字となった。

3 空家対策の問題・課題

(1)防災・防犯上の課題

空家等の老朽化が進むと倒壊や瓦の飛散等の危険があり、防災上の支障となるおそれがある。また、不審者の侵入等防犯上の問題となるおそれもある。

(2)衛生上の課題

空家等の敷地が樹木に覆われ、野生動物や害虫のすみかとなって、近隣住民に被害をもたらすおそれがある。また、ゴミの不法投棄場所となるおそれもある。

(3)景観上の課題

集落の中心や道路脇に空家等があると、景観を損ない、近隣住民や来村者の心象に悪影響を与えるおそれがある。

(4)利用促進の問題

空家となった当初は利活用が可能であった空家であっても管理不全の状況が継続すると活用することができない状態となり、ひいては多額の経費をかけて除却等の対応をすることとなる。空家を早期に発見し、適切な管理を行うことは、有害な空家の発生を抑止するのみならず、住宅政策の観点からも重要な課題である。

第4章 空家対策の具体的施策

1 所有者等への効果的な支援

(1)空家バンク制度

村内の空家の有効活用と定住促進を目的として、平成22年から「新庄村空家情報バンク」制度を創設し、情報提供を行っている。

物件登録実績は累計28件、利用者登録実績は累計25件。

(2)空家補助制度

移住・定住促進と空家の利活用のため、下記の補助事業を行っている。

区分	補助対象	補助金額
新庄村空家改修補助金	新庄村内に移住若しくは定住をする者への貸与又は売却を目的として空家情報バンクに登録された空家の売買契約を締結した者	経費の2分の1。ただし、上限50万円。
新庄村空家片付け推進事業交付金	新庄村内に移住若しくは定住をする者への貸与又は売却を目的として空家情報バンクに登録された空家の賃貸借の契約を締結した者	20万円以内の実費

<p>新庄村空家等除却支援事業補助金（除却工事・除却工事に伴う附帯工事）</p>	<p>下記全てに該当する物件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・村内に存するもの ・法第2条第1項の「空家等」のうち、法第2条第2項の「特定空家等」又はそれになり得るものとして村長が認めるもの ・昭和56年5月31日以前に着工されたもの ・居住その他使用がなされていない状態で概ね1年以上経過しているもの ・登記事項証明書に所有権以外の権利設定がある場合において、当該権利を有するすべての者から当該空家の除却工事、附帯工事又は応急措置について同意を得ているもの ・個人が所有権を有している空家等である ・公共事業による移転、建替え等の補償の対象となっていない ・この補助金に類する補助等を受けていない 	<p>経費の3分の2。ただし、上限50万円。</p> <p>新庄村景観保存条例(平成5年3月12日条例第10号)第2条第2項に該当する区域内にある空家等については、上限100万円上限</p>
<p>新庄村空家等除却支援事業補助金（応急措置）</p>	<p>下記全てに該当する物件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・村内に存するもの ・法第2条第1項の「空家等」のうち、法第2条第2項の「特定空家等」又はそれになり得るものとして村長が認めるもの ・昭和56年5月31日以前に着工されたもの ・居住その他使用がなされていない状態で概ね1年以上経過しているもの ・登記事項証明書に所有権以外の権利設定がある場合において、当該権利を有するすべての者から当該空家の除却工事、附帯工事又は応急措置について同意を得ているもの ・個人が所有権を有している空家等である ・公共事業による移転、建替え等の補償の対象となっていない ・この補助金に類する補助等を受けていない 	<p>経費の3分の2。ただし、上限20万円。</p> <p>新庄村景観保存条例(平成5年3月12日条例第10号)第2条第2項に該当する区域内にある空家等については、上限40万円上限</p>

<p>新庄村合併浄化槽設置整備事業補助金</p>	<p>下記全てに該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浄化槽法(昭和 58 年法律第 43 号)第 2 条第 1 号に規定する浄化槽であるもの ・し尿と雑排水を併せて処理する浄化槽であつて、生物化学的酸素要求量(以下「BOD」という。)除去率 90%以上。放流水の BOD20mg/l(日間平均値)以下の機能を有するもの ・主に居住を目的とした住宅で、小規模店舗等を併設した住宅も含めるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 5 人槽 550,000 円以内の実費 ・ 6~7 人槽 650,000 円以内の実費 ・ 8~10 人槽 800,000 円以内の実費
--------------------------	--	---

2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家に関する相談の際や広報・ホームページ・固定資産税通知書発送文書等を活用し、所有者等への空家等の適正な管理の重要性や管理不全の空家による周辺環境への影響などを啓発するとともに、(2)記載の補助制度など空家等に関する村の取組等について広く周知する。

3 所有者・住民等からの空家に関する相談

空家に関する多岐にわたる相談に対し、迅速かつ適正に対応するため、新庄村総務企画課において相談窓口を設置し、空家に関する情報の一元化・関係部局との共有化を推進する。

4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用

空家を長期にわたり適正に管理していくことは、所有者等にとって大きな負担となる。そのため、早期の空家解消に向け、雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた又は被害を生じるおそれのある空家の緊急的又は予防的な除却を含め、改修・解体・除却に対する支援の充実を図り、空家及び除却後の跡地について、賃貸・売却等を促進するとともに、地域の実情に応じて公共的な用途に利用することを検討する。

5 特定空家に対する措置・対処

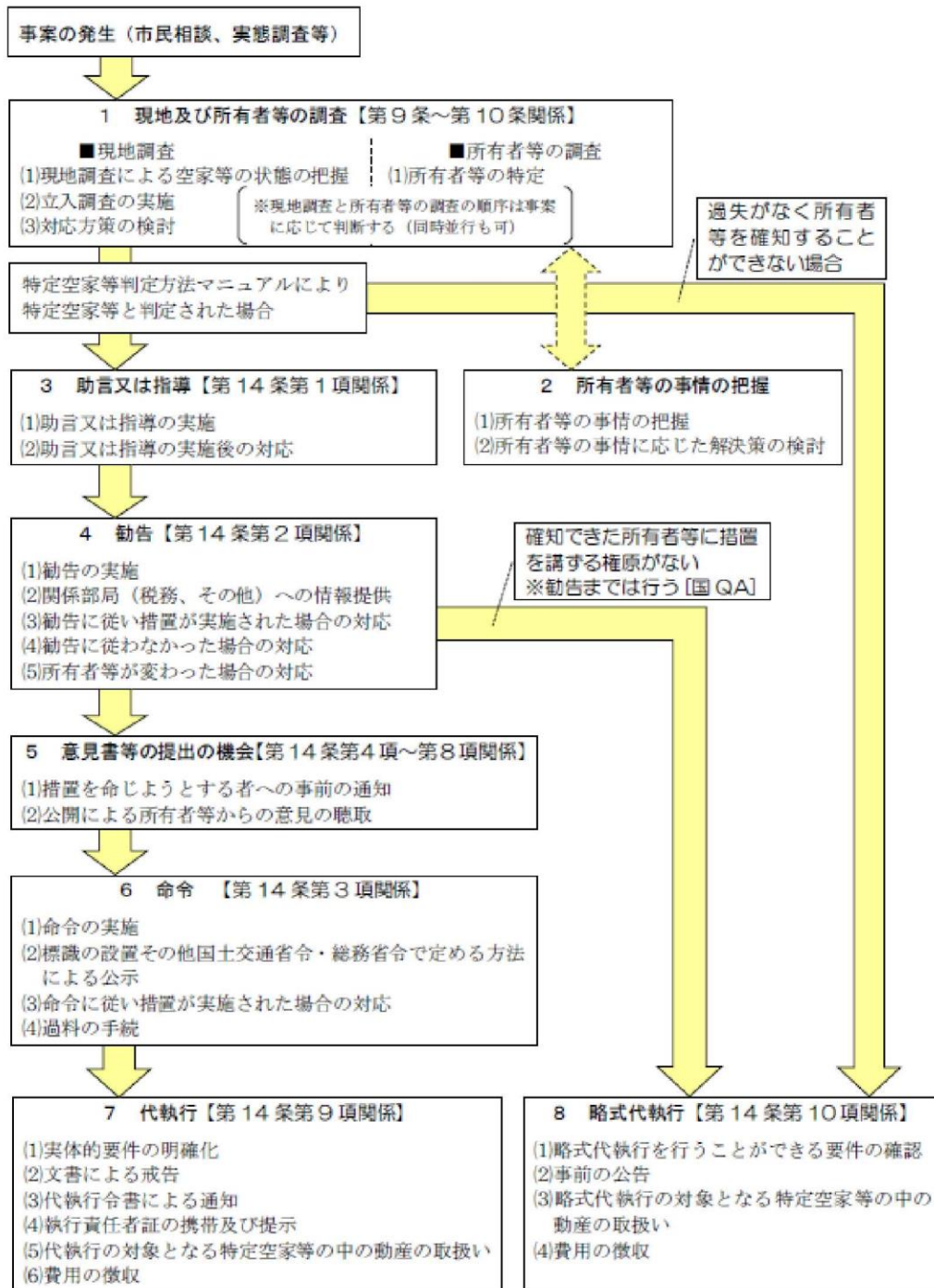
(1) 特定空家等の判断に係る基本的な考え方

特定空家等に関する判断は、国土交通省が発表している「『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の必要な指針(ガイドライン)に基づき、慎重に判断する。

(2) 特定空家等に対する対策の措置と手順

管理不全となった空家について、法に基づく特定空家等の判断と行政代執行までの流れは以下のフローのとおりとする。

法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



(3)既存法による措置

管理不全になった空家に対する対応として、法のほか、建築基準法・消防法・道路法・破棄物の処理及び清掃に関する法律・災害対策基本法等の既存法での対応も考えられることから、当該空家の状況を踏まえ、総合的に判断する。

空家管理に関する法令

法律	範囲	概要
建築基準法	勧告 命令 代執行	<p>損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。</p> <p style="text-align: right;">【建築基準法第 10 条】</p>
道路法	命令	<p>道路管理者は、損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。</p> <p style="text-align: right;">【道路法第 44 条第 4 項】</p>
廃棄物処理法	命令 代執行	<p>一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長は、必要な限度において、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。</p> <p style="text-align: right;">【廃棄物処理法第 19 条の 4】</p> <p>命令に従わない場合は、代執行することができる。</p> <p style="text-align: right;">【廃棄物処理法第 19 条の 7】</p>

消防法	命令 代執行	<p>消防長(消防本部を置かない市町村においては、市町村長。)、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。</p> <p>三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された 燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理</p> <p>命令に従わない場合は、代執行することができる。</p> <p style="text-align: right;">【消防法第 3 条】</p>
災害対策基本法	一時使用 収用 除却	<p>市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。</p> <p>市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該 応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。</p> <p style="text-align: right;">【災害対策基本法第 64 条】</p>

6 空家等に関する対策の実施体制の整備

(1) 庁内組織体制

空家に関する問題は多種多様であり、課題は分野を横断して多岐にわたるため、関係各課と連携し対応する。

担当部署	所管事項
総務企画課	<ul style="list-style-type: none">・空家等対策の相談窓口・空家等対策計画・新庄村空家情報バンク運用・空家調査・移住定住政策の実施・空家対策各種補助制度、住宅政策の実施・防災・災害対策の実施
産業建設課	<ul style="list-style-type: none">・住環境の整備・老朽化した危険な空家等を所有者が除却する際の補助金の交付・上下水道使用情報の提供（所有者調査・内部利用）
住民福祉課	<ul style="list-style-type: none">・戸籍・住民票情報の提供（所有者等調査・内部利用）