

蓬田村空家等対策計画

令和4年3月

蓬 田 村

目 次

第1章 計画の背景と目的	1
1-1 背景	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画期間	3
1-4 対象とする地区	3
1-5 対象とする空家等の種類	3
第2章 本村の空家等の実態	4
2-1 人口・世帯の推移	4
2-2 空家等の実態	5
2-3 空家率の近隣自治体との比較	7
2-4 所有者等意向アンケート調査結果（主要項目の抜粋）	8
2-5 現況から見える課題	17
第3章 空家等対策実施に関する基本方針	18
第4章 空家等の適切な管理の促進	19
4-1 空家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発	19
4-2 空家等管理代行サービス等の利用促進・見回り体制の構築	20
4-3 村外居住者に対する空家等の適正管理に関する周知	21
第5章 空家等及び跡地の活用の促進	22
5-1 空き家バンクの利活用へ向けた取り組み	22
5-2 空家等の活用に対する支援の検討	23

5-3	空家等の新たな利活用の検討.....	24
第6章 特定空家等に対する考え方及び措置		25
6-1	特定空家等に対する措置.....	25
6-2	関連法令による対応.....	28
6-3	危険な空家等所有者等への働きかけ.....	30
6-4	蓬田村空家等解体費補助金制度の活用.....	30
第7章 空家等にしないための取り組み		31
7-1	所有者等への意識の醸成と啓発.....	31
7-2	空家等となる可能性の高い建物の把握.....	32
7-3	空家等となった建物への早期対応.....	33
第8章 空家等の調査に関する事項		34
8-1	空家等の調査に関する基本方針.....	34
8-2	調査方法及び調査項目.....	34
第9章 空家等に関する相談体制		41
第10章 空家等対策の実施体制		42
資料1	蓬田村空家等対策の推進に関する条例	
資料2	空家等対策の推進に関する特別措置法	
資料3	「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)	
資料4	蓬田村空家等対策の推進に関する条例施行規則	
資料5	蓬田村空家等解体費補助金交付要綱	

第1章 計画の背景と目的

1-1 背景

近年、人口減少や高齢化などを背景に全国的に空家等が増加しており、今後も拡大していくことが予測されています。空家等となってもそれが所有者または管理者（以下、所有者等）によって適切に管理されており健全な状態が維持されていれば、近隣の方へ迷惑をかけるなど、危険な状態になることを未然に防ぐことができます。また、条件次第では今後の利活用の可能性も広がります。しかしながら、実際には管理不全の空家等が多く、地域の暮らしや生活環境、景観などへ深刻な問題を引き起こしており、地域の活力やコミュニティの衰退を招くことが懸念されます。また、老朽化したまま放置されると、防災・防犯上のリスクが高まり、建物の倒壊などにより人命に関わるような問題に発展する可能性も考えられます。

空家等は所有者等の財産であることから、本来は自己責任において解決することが前提となっていますが、以下のような状況があることから、当事者に一任するだけでは空家等の問題は解決しにくい側面があります。

- 空家等の所有者等は高齢者が多くなってきており、その多くが年金を受給して暮らしている方であることから、身体的にも経済的にも負担が大きく、空家等を維持管理・処分することが事実上困難
- 空家等の所有者等が遠方に居住している、または、将来的に住む（使用する）予定がないなどの理由から、空家等を管理する意識が希薄
- 所有者等から相続されていない場合、利活用や処分について判断できる人がいない
- 建物を除却すると住宅用地の特例の適用から外れ、固定資産税が上がることから、除却することに消極的
- 利活用・処分する考えはあっても、具体的な方法や相談先が分からない

こうした空家等問題の解消に向けて、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、特措法）が完全施行され、空家等対策に対する基本方針が国から示されました。

特措法では、倒壊のおそれなど周囲に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家等として認定し、その空家等の所有者等に対し、市町村が撤去や修繕について助言又は指導、勧告、命令、代執行を行うことができるようになりました。また、命令違反者に対する罰則も可能となりました。さらに、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進すべく、空家等対策計画に関することや、計画策定や施策実施に関する協議会の組織についても規定されています。

本村では平成28年度に、特措法第6条第1項に基づき、村内の空家等解消に向けた取

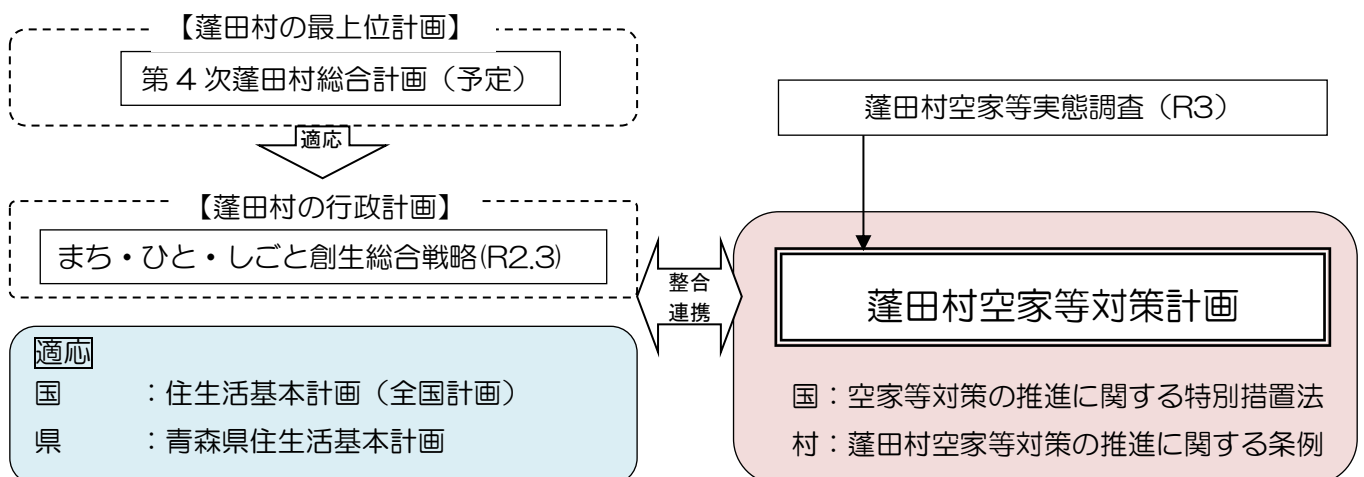
り組みを総合的かつ計画的に実施することにより、活力ある地域づくりを促進することを目的として、蓬田村空家等対策計画（以下、本計画）を策定しました。そして、令和3年度に計画期間が満了することに伴い、前回の調査を補完するため空家等の再調査等を行い、平成28年度の本計画に引き続く計画として策定します。

■ 「空家等」と「空き家」にかかる記述の違いについて

- ・「空家等」とは、特措法第2条第1項において、「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。」と定義されている用語で、法の内容や法に基づく運用・措置には「空家等」を使用しています。
- ・「空き家」は、住宅・土地統計調査において定義されている用語であり、当該調査で使用されているほか、国の補助事業等の説明でも「空き家」を使用しています。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項に基づき定めるものです。本計画は、本村の最上位計画である「第4次蓬田村総合計画（予定）」の下に位置づけるとともに、「まち・ひと・しごと総合戦略」などの関連計画と連携を図りながら進めることとします。



1-3 計画期間

本計画は、令和4年度を基準年次とし、第4次蓬田村総合計画（予定）（計画期間：令和4年度～令和13年度）と連動させるため、令和4年度から令和8年度までの5年間の計画期間とします。

なお、今後の国の空家等対策の動向、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、適宜内容の見直しを行うものとします。

図表 1-1 計画期間

	R4	R5	R6	R7	R8	R9		R13
第4次蓬田村 総合計画（予定）	10年							
空家等対策計画	5年							
住宅・土地統計調査		調査		公表				

1-4 対象とする地区

令和3年度に実施した空家等実態調査の結果、空家等は村内全域に広く分布しており、その状態や程度は様々であることが確認されたことから、本計画における空家等対策を実施する対象地区は「村内全域」とします。

1-5 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、特措法第2条第1項に定められている「空家等」とします。なお、空家等のうち、同法同条第2項で定める「特定空家等※」に指定された空家等については、地域の安全と快適な生活環境を早期に確保する必要があることから、危険度や緊急度、地域の要望などに応じて優先的に対策を進めていくこととします。

■ 「特定空家等」とは

- ・ 特措法第2条第2項において、「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。」と定義されている用語です。

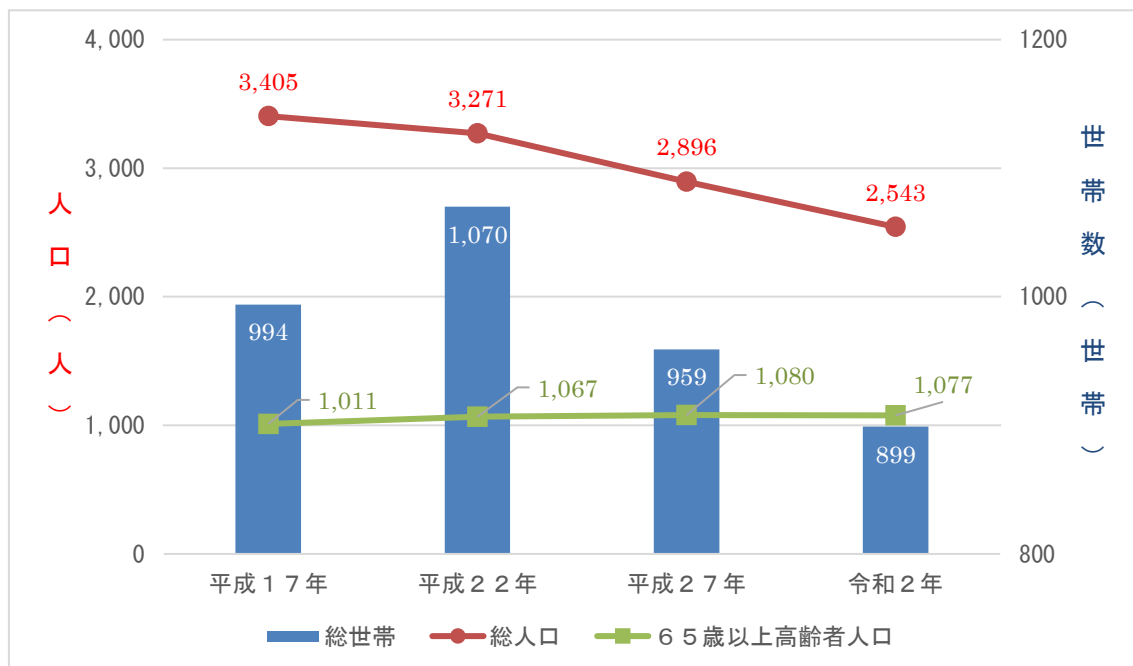
第2章 本村の空家等の実態

2-1 人口・世帯の推移

本村の総人口は、図表2-1に示すように一貫して減少傾向で推移しており、平成17年から令和2年までの15年間で約860人減少しています。一方、65歳以上の高齢者人口は、約1,000人前後で推移しています。

世帯数は平成22年までは増加を続けていましたが、平成27年には平成22年から約100世帯減少し、令和2年には更に60世帯減少しました。こうした人口減少や高齢者の増加、世帯数の減少にともなって、本村の空家等は今後も増加していくことが予想されます。

図表2-1 蓬田村の総人口、65歳以上の高齢者人口、総世帯数



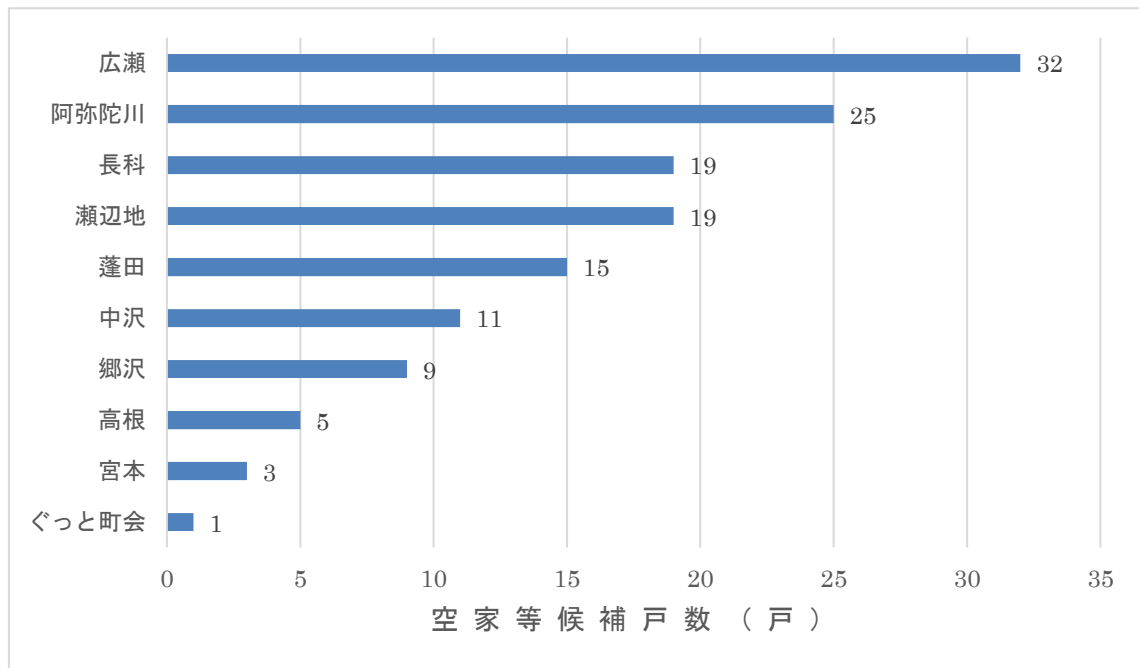
出典：各年国勢調査

2-2 空家等の実態

本村では、令和3年度に村内全域を対象として空家等実態調査を実施しました。この結果、村内の空家等は139戸確認されました。地区別で見ると広瀬地区（32戸）、次いで阿弥陀川地区（25戸）に多くの空家等が確認されました。（図表2-2参照）

その結果、特に損傷などがみられず、利活用が可能であると判断した建物は53戸（約38.1%）、簡易な修繕をすれば利活用が可能であると判断した建物は47戸（約33.8%）でした。全体で見ると「利活用可能、または簡易な修繕程度で利活用が可能な建物」は100戸（約71.9%）存在します。一方、利活用には大規模な修繕が必要であると判断した建物は21戸（約15.1%）、老朽化や損傷などにより利活用は不可能であると判断した建物は18戸（約12.9%）存在します。

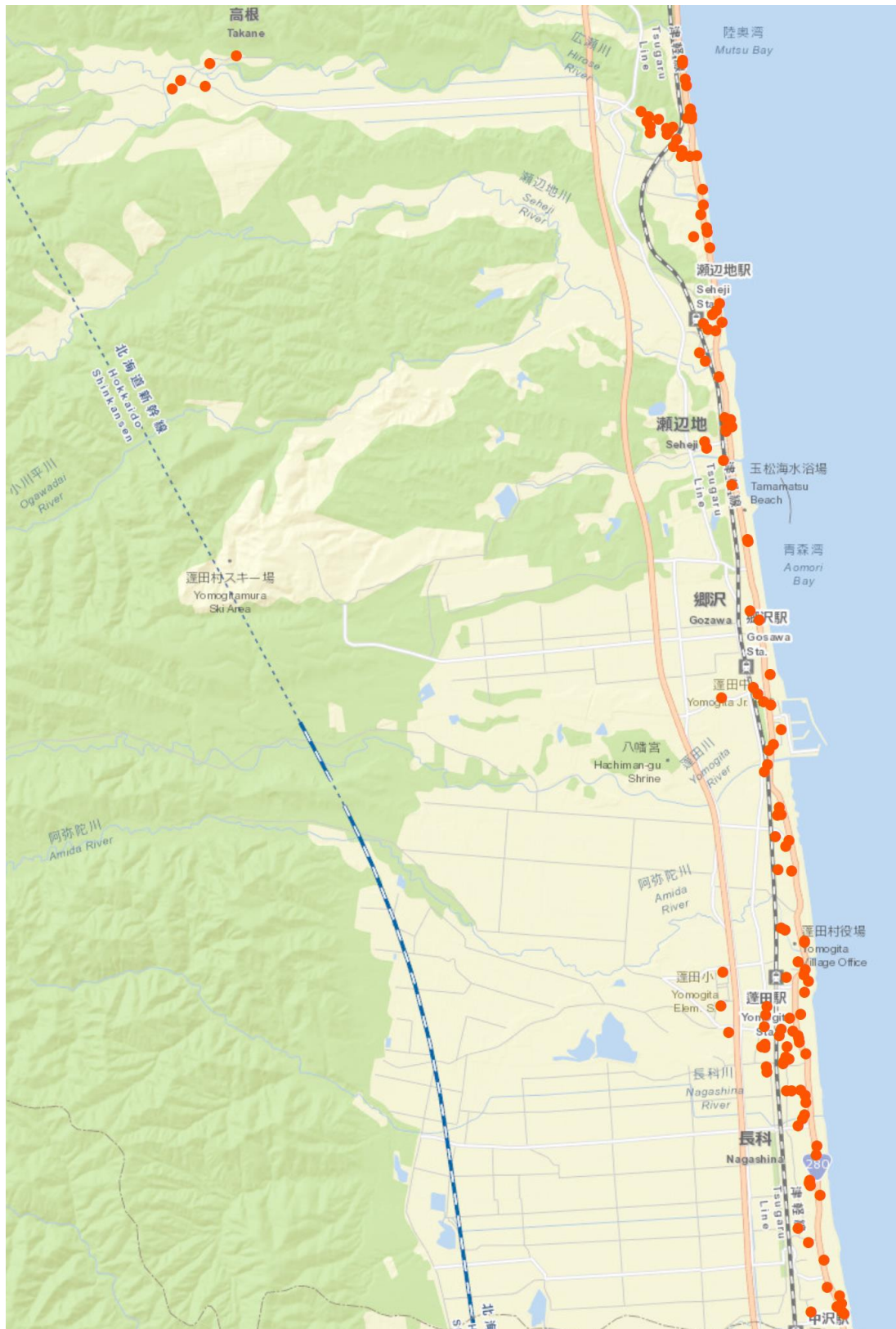
図表2-2 地区別空家等候補集計結果



図表2-3 蓬田村の空家等の状況

空家等	戸数	構成比
利活用が可能	53戸	38.2%
簡易な修繕をすれば利活用が可能	47戸	33.8%
利活用には大規模な修繕が必要	21戸	15.1%
老朽化や損傷などにより利活用は不可能	18戸	12.9%
合計	139戸	100.0%

図表 2-4 蓬田村の空家等の分布状況

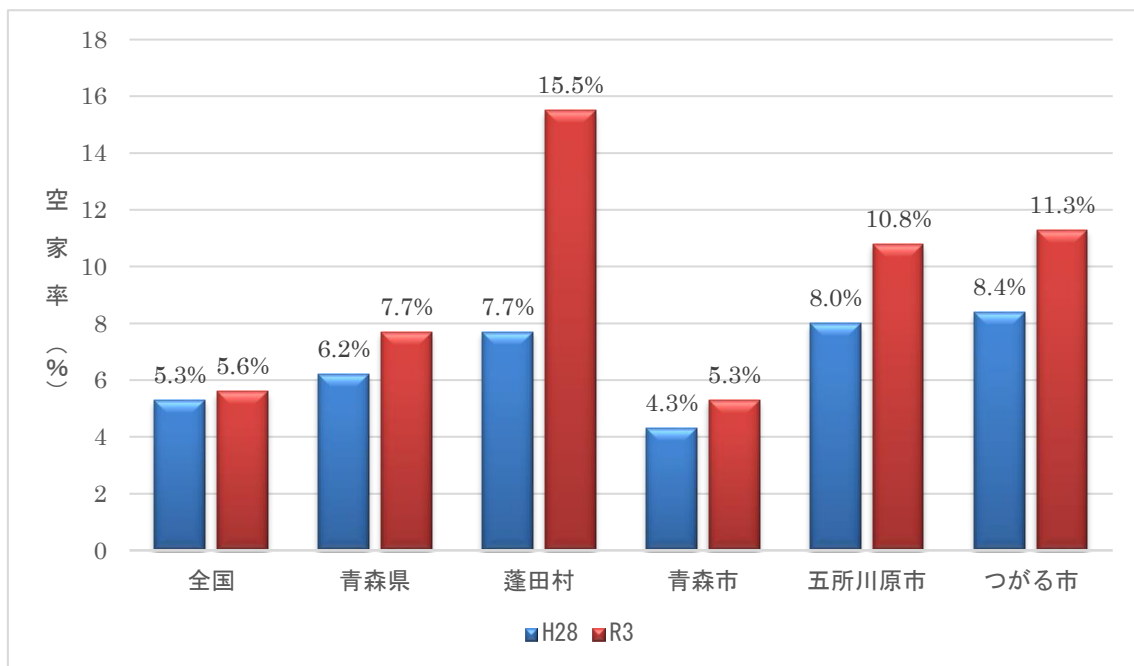


2-3 空家率の近隣自治体との比較

空家等実態調査の結果、本村の空家等は 139 戸確認されたため、空家率は約 15.5%となります。これは、「平成 30 年住宅・土地統計調査」で公表されている全国平均 5.6%や青森県平均 7.7%を大きく上回っています。

また、蓬田村の空家等の増加率は、平成 28 年度調査時と比較すると約 2 倍となり、全国を含む他自治体の増加率の平均が約 1.3 倍であることから、蓬田村の空家率及び増加率は非常に高い状況となっています。

図表 2-5 全国・県・近隣市町との空家率の比較



※平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）より
 ※蓬田村のみ令和 3 年に実施した実態調査結果「139 戸」
 を令和 2 年国勢調査結果「一般世帯総数」で除して算出した値

2-4 所有者等意向アンケート調査結果（主要項目の抜粋）

本村では、令和3年11月から12月に空家等の所有者等を対象として郵送方式によるアンケート調査を実施し、空家等となった経緯、今後の意向、村への要望などについて把握しました。

調査対象：空家等と考えられる建物の所有者等 129 人

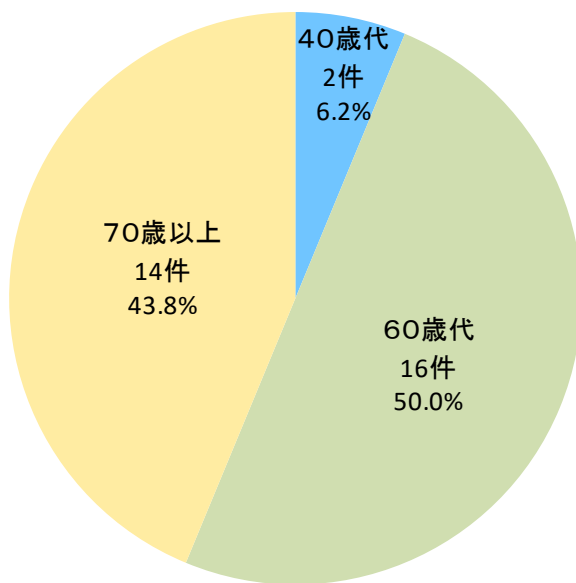
調査方法：郵送方式

調査期間：令和3年11月～12月

回収結果：72 通（回収率 55.8%）

① 所有者の年齢 ※回答者のうち、所有者本人と回答した方のみ

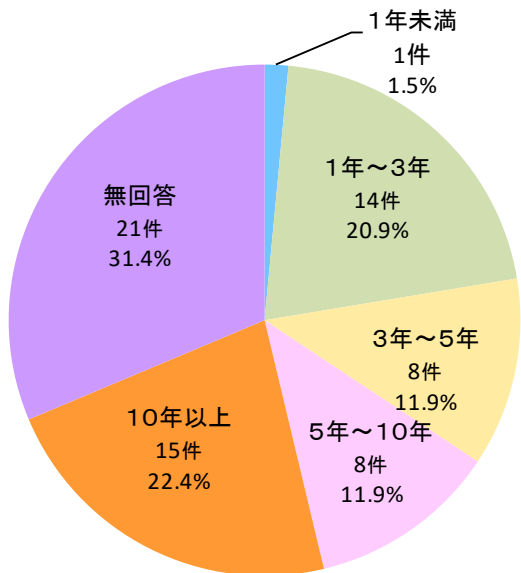
所有者の 93.8% が 60 歳以上



選択項目	回答数	構成比
40歳代	2	6.2%
60歳代	16	50.0%
70歳以上	14	43.8%
計	32	100.0%

②建物を利用しなくなって経過した年数

利用しなくなって「3年以上」経過している建物が46.2%

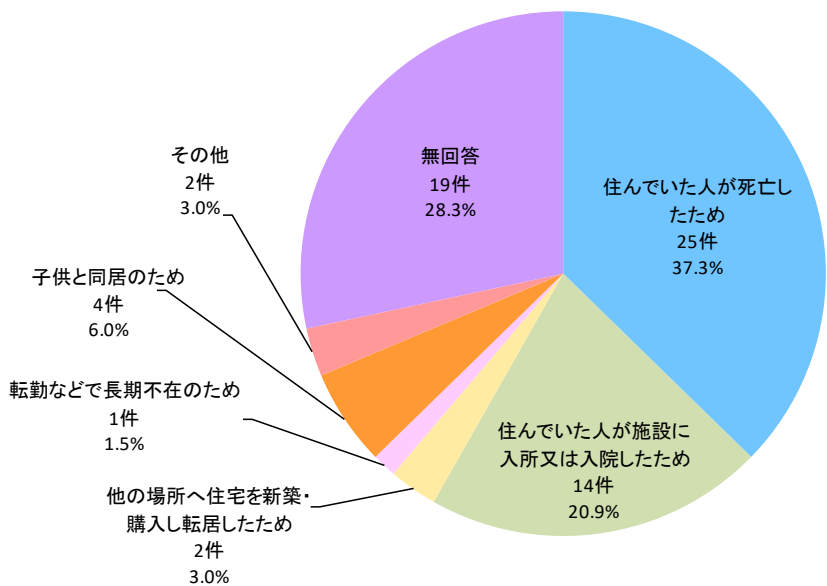


選択項目	回答数	構成比
1年未満	1	1.5%
1年以上～3年未満	14	20.9%
3年以上～5年未満	8	11.9%
5年以上～10年未満	8	11.9%
10年以上	15	22.4%
無回答	21	31.4%
計	67	100.0%

③使用されなくなった原因・きっかけ

「住んでいた人が死亡したため」が37.3%

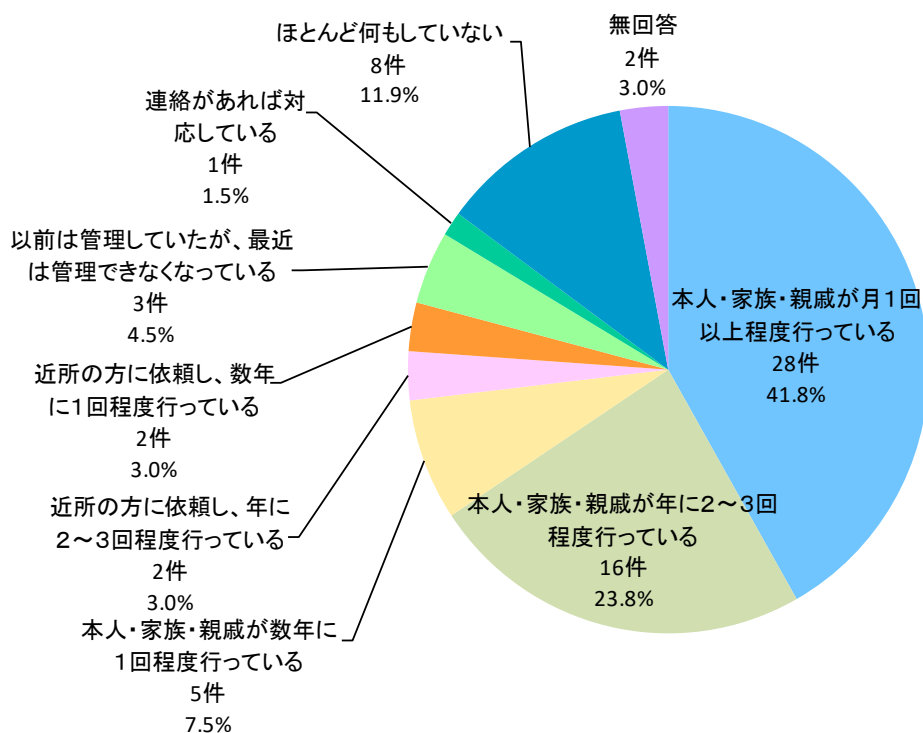
選択項目	回答数	構成比
住んでいた人が死亡したため	25	37.3%
住んでいた人が施設に入所又は入院したため	14	20.9%
他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため	2	3.0%
転勤などで長期不在のため	1	1.5%
子供と同居のため	4	6.0%
その他	2	3.0%
無回答	19	28.3%
計	67	100.0%



④建物の管理状況・頻度について

「自ら又は家族などの身内によって維持管理をしている」が73.1%
 「ほとんど何もしていない」が11.9%

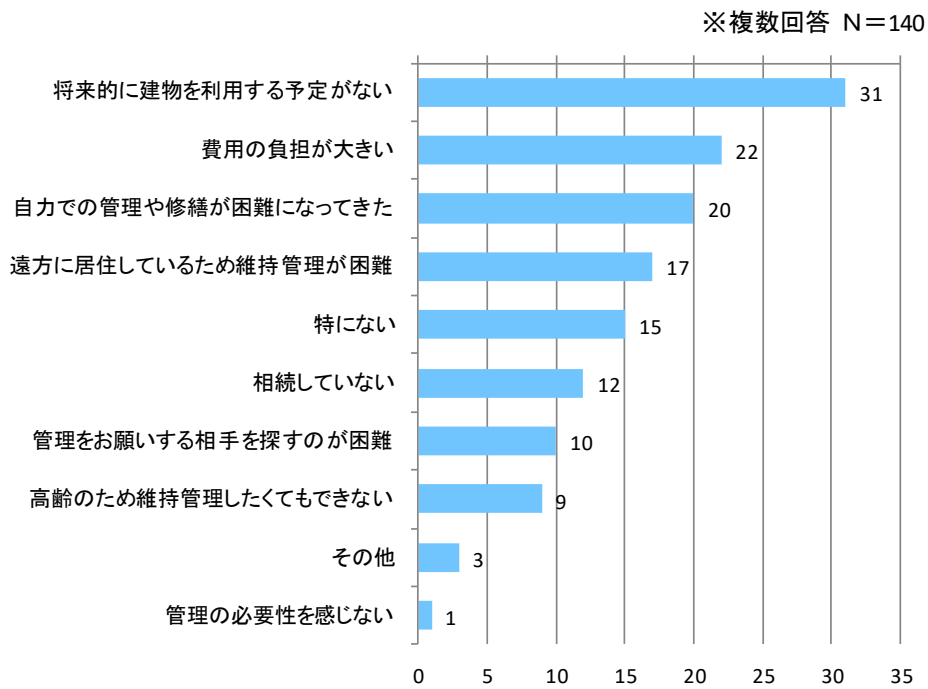
選択項目	回答数	構成比
本人・家族・親戚が月1回以上程度行っている	28	41.8%
本人・家族・親戚が年に2～3回程度行っている	16	23.8%
本人・家族・親戚が数年に1回程度行っている	5	7.5%
近所の方に依頼し、年に2～3回程度行っている	2	3.0%
近所の方に依頼し、数年に1回程度行っている	2	3.0%
以前は管理していたが、最近は管理できなくなっている	3	4.5%
連絡があれば対応している	1	1.5%
ほとんど何もしていない	8	11.9%
無回答	2	3.0%
計	67	100.0%



⑤建物を管理するうえで困っていることや管理ができない理由について（複数回答）

「将来的に建物を利用する予定がない」が46.7%
 「費用の負担が大きい」が32.8%

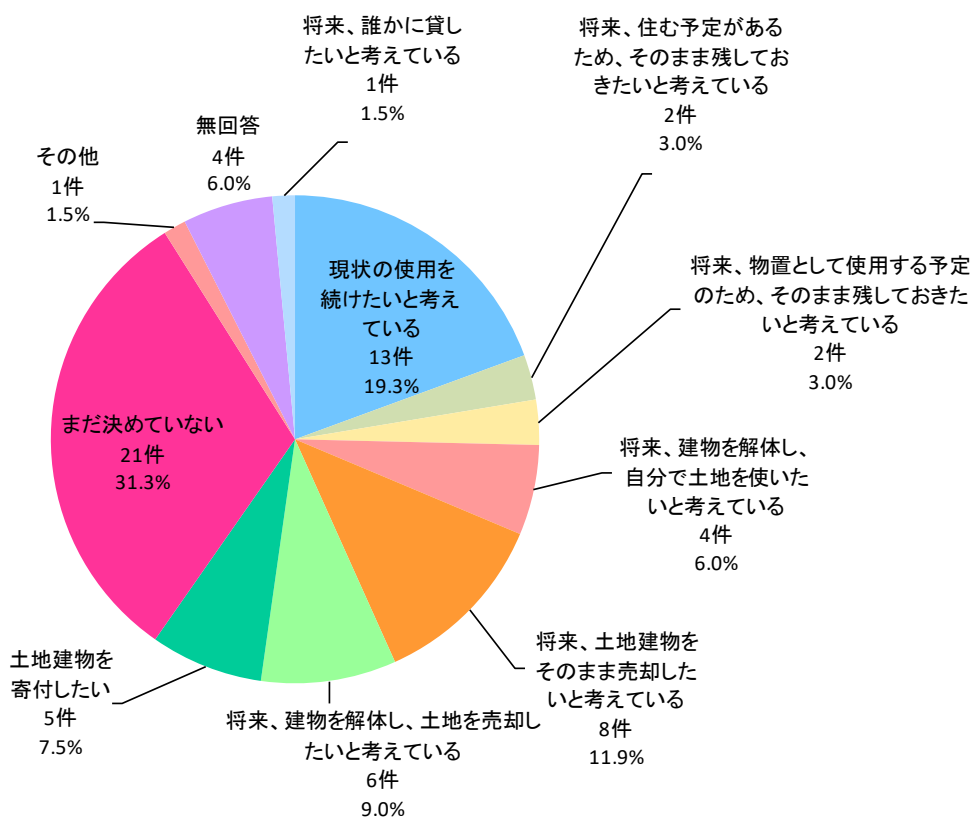
選択項目	回答数	構成比
将来的に建物を利用する予定がない	31	46.7%
費用の負担が大きい	22	32.8%
自力での管理や修繕が困難になってきた	20	29.9%
遠方に居住しているため維持管理が困難	17	25.4%
特になし	15	22.4%
相続していない	12	18.0%
管理をお願いする相手を探すのが困難	10	15.0%
高齢のため維持管理したくてもできない	9	13.4%
その他	3	4.5%
管理の必要性を感じない	1	1.5%
計	140	-



⑥建物の今後の利活用・処分の予定について

「まだ決めていない」方が 31.3%
 「土地建物をそのまま売却したい」方が 11.9%

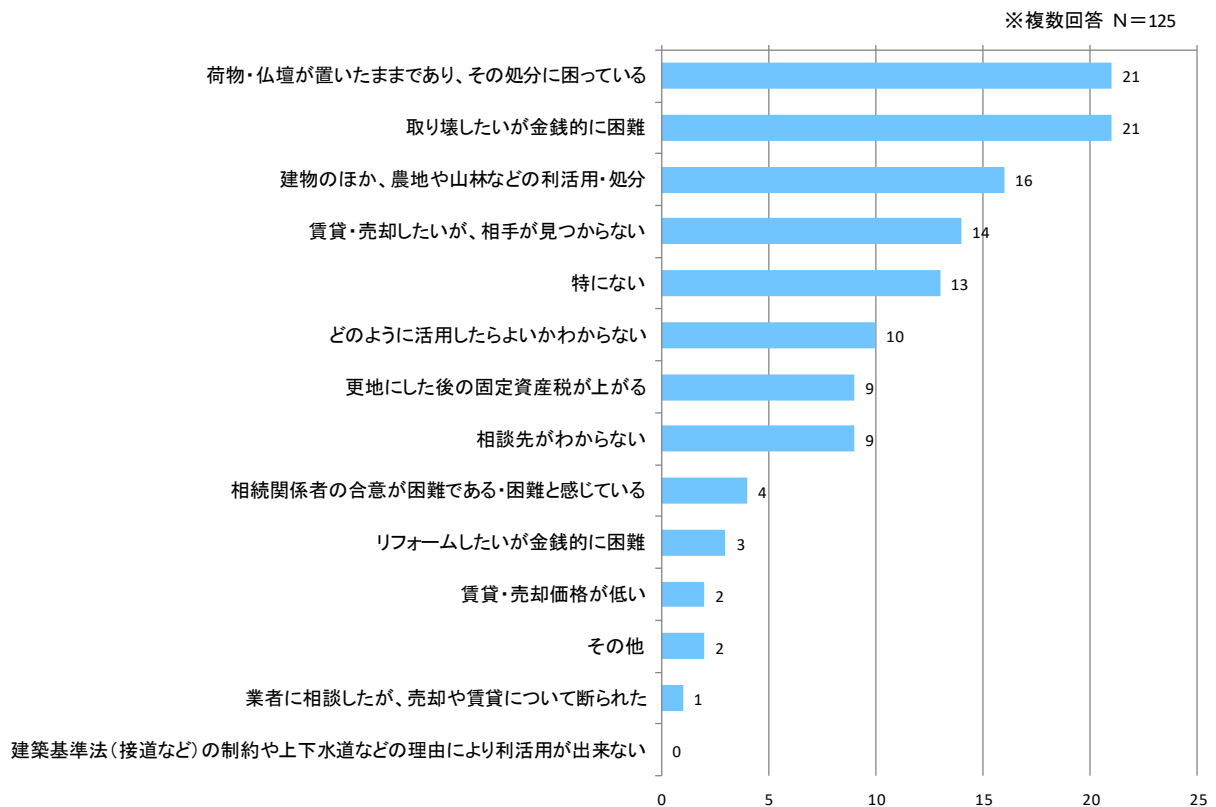
選択項目	回答数	構成比
現状の使用を続けたいと考えている	13	19.3%
将来、住む予定があるため、そのまま残しておきたいと考えている	2	3.0%
将来、物置として使用する予定のため、そのまま残しておきたいと考えている	2	3.0%
将来、建物を解体し、自分で土地を使いたいと考えている	4	6.0%
将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている	8	11.9%
将来、建物を解体し、土地を売却したいと考えている	6	9.0%
土地建物を寄付したい	5	7.5%
まだ決めていない	21	31.3%
その他	1	1.5%
無回答	4	6.0%
近々（半年以内）売却が決まっている	0	0.0%
近々（半年以内）賃貸が決まっている	0	0.0%
将来、誰かに貸したいと考えている	1	1.5%
計	67	100.0%



⑦建物の利活用・処分に関する「悩み」について（複数回答）

「荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている」及び
「取り壊したいが金銭的に困難」な方がそれぞれ31.3%

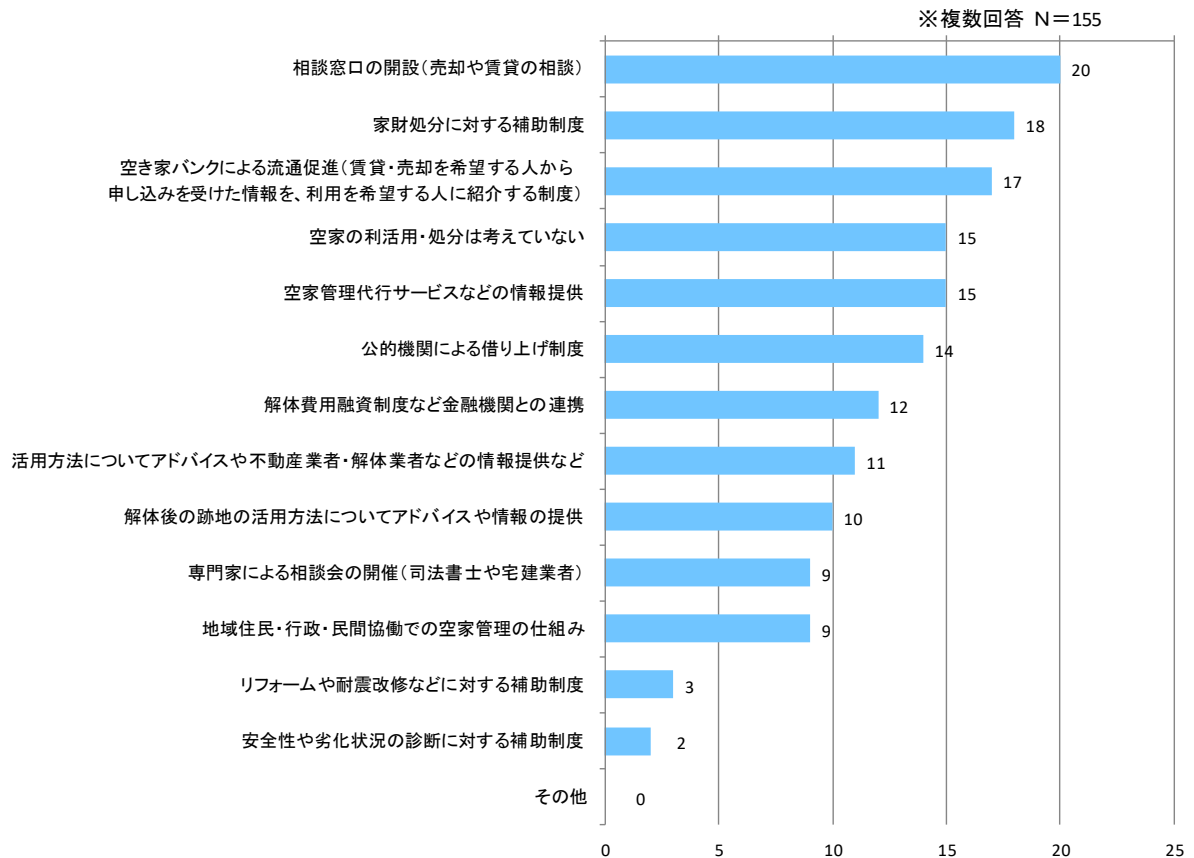
選択項目	回答数	構成比
荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている	21	31.3%
取り壊したいが金銭的に困難	21	31.3%
建物のほか、農地や山林などの利活用・処分	16	23.9%
賃貸・売却したいが、相手が見つからない	14	20.9%
特にない	13	19.4%
どのように活用したらよいかわからない	10	14.9%
更地にした後の固定資産税が上がる	9	13.4%
相談先がわからない	9	13.4%
相続関係者の合意が困難である・困難と感じている	4	6.0%
リフォームしたいが金銭的に困難	3	4.5%
賃貸・売却価格が低い	2	3.0%
その他	2	3.0%
業者に相談したが、売却や賃貸について断られた	1	1.5%
建築基準法（接道など）の制約や上下水道などの理由により利活用ができない	0	0.0%
計	125	-



⑧建物の利活用・処分にに関して、希望する「しくみ・支援・制度など」について
(複数回答)

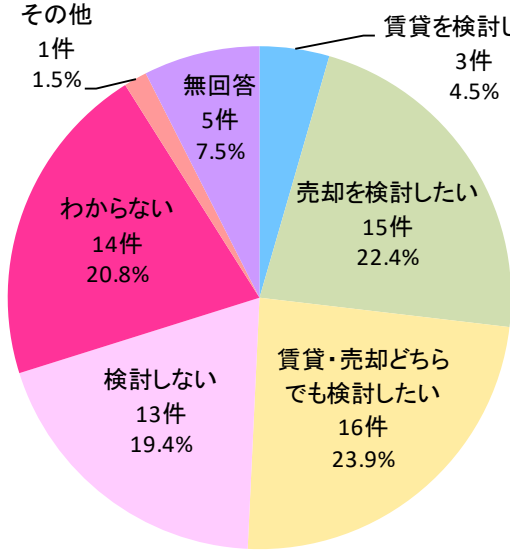
「相談窓口の開設」を希望する方が 29.9%
「空き家バンクによる流通促進」を希望する方が 25.4%

選択項目	回答数	構成比
相談窓口の開設(売却や賃貸の相談)	20	29.9%
家財処分に対する補助制度	18	26.9%
空き家バンクによる流通促進(賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、利用を希望する人に紹介する制度)	17	25.4%
空家の利活用・処分は考えていない	15	22.4%
空家管理代行サービスなどの情報提供	15	22.4%
公的機関による借り上げ制度	14	20.9%
解体費用融資制度など金融機関との連携	12	17.9%
活用方法についてアドバイスや不動産業者・解体業者などの情報提供など	11	16.4%
解体後の跡地の活用方法についてアドバイスや情報の提供	10	14.9%
専門家による相談会の開催(司法書士や宅建業者)	9	13.4%
地域住民・行政・民間協働での空家管理の仕組み	9	13.4%
リフォームや耐震改修などに対する補助制度	3	4.5%
安全性や劣化状況の診断に対する補助制度	2	3.0%
その他	0	0.0%
計	125	-



⑨希望する方がいた場合、賃貸や売却をしたいと思うか

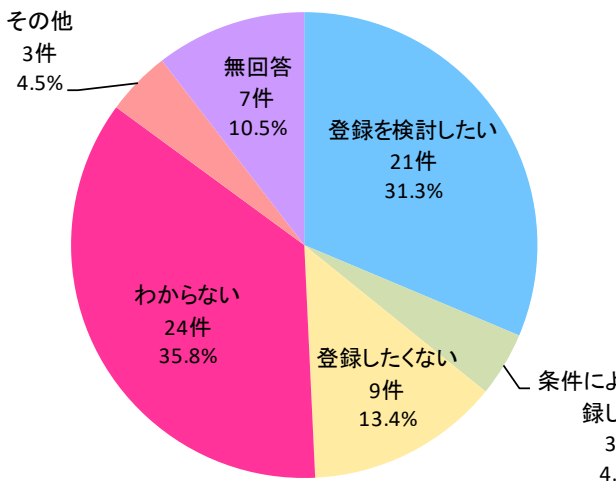
「賃貸又は売却を検討したい」が50.8%



選択項目	回答数	構成比
賃貸を検討したい	3	4.5%
売却を検討したい	15	22.4%
賃貸・売却どちらでも検討したい	16	23.9%
検討しない	13	19.4%
わからない	14	20.8%
その他	1	1.5%
無回答	5	7.5%
計	67	100.0%

⑩「空き家バンク」を整備した場合の登録の意向

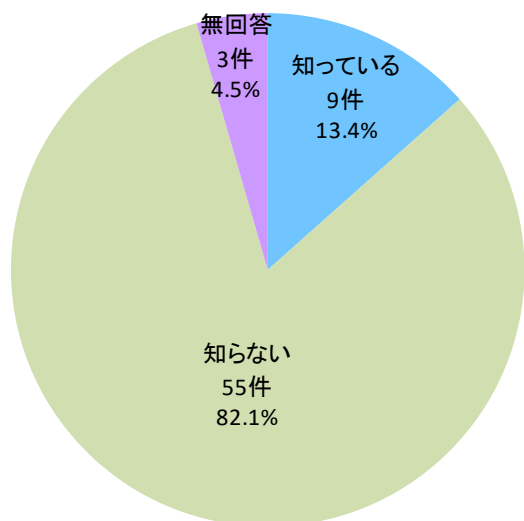
登録を検討したいとの意向は35.8%



選択項目	回答数	構成比
登録を検討したい	21	31.3%
条件によっては登録したい	3	4.5%
登録したくない	9	13.4%
わからない	24	35.8%
その他	3	4.5%
無回答	7	10.5%
計	67	100.0%

⑪ 「蓬田村空家等解体費補助金制度」について知っているかどうか

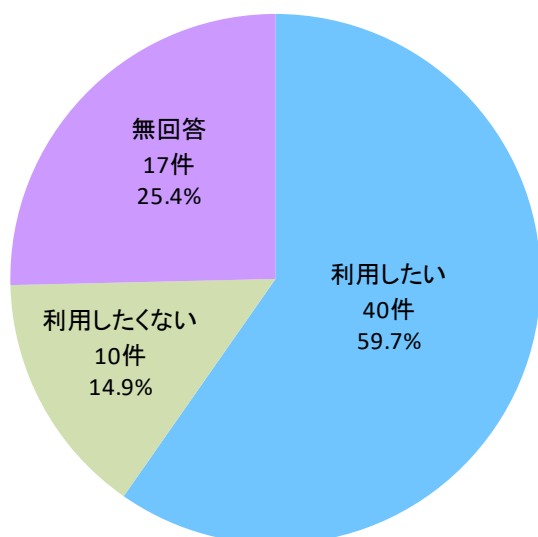
「知らない」が82.1%と多数を占める



選択項目	回答数	構成比
知っている	9	13.4%
知らない	55	82.1%
無回答	3	4.5%
計	67	100.0%

⑫ 「蓬田村空家等解体費補助金制度」を利用したいかどうか

「利用したい」が59.7%



選択項目	回答数	構成比
利用したい	40	59.7%
利用したくない	10	14.9%
無回答	17	25.4%
計	67	100.0%

2-5 現況から見える課題

令和3年度に実施した空家等実態調査や現況などから見える課題について、以下のとおり整理します。

現況のまとめ

■空家等実態調査

- 実態調査の結果、本村には139件の空家等が確認された。
- 利活用可能、または簡易な修繕をすれば利活用可能と判定された建物は100件（72.0%）と約7割の建物の利活用が進んでいない状況である。
- 大規模な修繕が必要、または利活用不可能な建物は39件（28.0%）となっている。これらは現時点で、適切な維持管理がされていない建物の可能性が高く、このまま適切な管理が行われず放置された場合、周囲に影響を及ぼすことが高いと予想される。

■所有者意向アンケート調査

- 所有者の93.8%が60歳以上となっており、死亡や老人ホームなどへの入所をきっかけとして空家等となるケースが非常に多く、建物が使用されなくなった後、相続が行われていない空家等が増えることが予想される。また、高齢化に伴い、自力での維持管理が難しくなっている。
- 希望する支援として「相談窓口の開設」「家財処分に対する補助制度」「空き家バンクによる流通促進」との意見が多くみられる。
- 所有者の35.8%が空き家バンクへの登録に意欲的である。

現況から見える課題

■制度上の課題

- 空家等を解体すると住宅用地の特例措置の適用外となるため、税金が高くなる。
- 危険性を回避するための緊急的な措置であっても、個人の財産権等の理由により他者が手を出すことが困難。
- 人口減少、高齢化の加速に伴い、今後、更に空家等が増加することが懸念される。

■所有者側の課題

- 遠方居住のため、自ら維持管理することが困難。
- 建物の修繕や解体にかかる経済的な負担が大きい。
- 未相続、相続放棄した空家等が増えており、建物の利活用・解体・管理等の意思決定に時間がかかる。
- 活用や解体の具体的な進め方が分からない。
- 適正管理の必要性に対する管理者としての意識・認識が不足している。

■地域の課題

- 放置空家等が増えると、雑草繁茂などによる地域の景観悪化につながる。
- 部材の飛散や倒壊により、不安感・身の危険性を感じる。

第3章 空家等対策実施に関する基本方針

本計画は、4つの基本方針で構成し、総合的に推進していきます。空家等の問題は、その建物の状態や所有者等が抱える事情など多岐に渡るため、それぞれの状況に応じた施策を講じていきます。

<現状>

【空家等の状況】

- ・村内に空家等は139戸存在する。
- ・外観目視上、修繕をすれば利活用が可能と思われる建物が72.0%。
- ・利活用が困難、安全性を脅かしている建物は28.0%存在し、住宅が密集している地区にも点在している。
- ・既に倒壊したもの、倒壊寸前の建物もあり、解体・撤去を待たずして被害防止の措置など早急な対策が必要。

【アンケート結果】

- ・入居者の施設入所、死亡などにより空家等となるケースが非常に多い。
- ・所有者等の93.8%が60歳以上の高齢者であり、金銭的・身体的等の理由により、維持管理が困難となっている。
- ・希望するしくみ・支援として、「相談窓口の開設」「家財処分に対する補助制度」との声が多い。
- ・売却など有効活用を希望する声が50.8%みられる。
- ・解体費補助金制度が82.1%の所有者等に周知されていない。
- ・相談体制の構築を求める声が目立つ。
- ・空き家バンクへの登録を希望する声が35.8%みられる。

【住民からの問い合わせ】

住民からの問い合わせ

- ・「隣家の雑草等の繁茂や害虫に迷惑している」「トタン等が飛んできそうで怖い」などの苦情がある。

住民への対応

- ・苦情処理業務（現地確認、所有者等把握、文書送付等）。

対応に関する課題

- ・所有者等へ文書による指導を行ったにもかかわらず改善されない。

【全国的な空家等の問題】

- ・空家等問題への意識・認識が不足している。
- ・更地にすると住宅用地の特例措置の適用外となり、税金が高くなるため解体が進まない。
- ・未相続、相続放棄した空家等が増えており、建物の利活用・解体・管理等の意思決定に時間がかかる。
- ・空家化を早期に発見できる仕組み、空家化を防ぐ仕組みが確立されていない。

<課題>

利活用できる空家等があるが、**利活用が進まない**

入居者の施設入所や死亡により空家等となった建物が多い

管理・利活用・解体などの**費用負担が困難**

遠方居住・高齢化等により**管理したくてもできない**

空家等に関する**相談窓口や情報が少ない**

需要に対して、**利活用へ向けた仕組みがない**

危険な空家等に対する**措置が困難**

空家等を放置することに対する**問題意識や危機意識が低い**

相続など、**個人では解決が困難な問題**を抱えている

人口減少などにより、**今後も空家等の増加が懸念される**

<基本方針・基本目標>

基本方針1【適正管理】空家等を適正に「管理」する

- 空家等の適正管理に関する意識の醸成と啓発
- 空家等管理代行サービス等の利用促進
- 空家等見守り・見回り体制の構築検討
- 村外居住者に対する空家等の適正管理に関する周知

基本方針2【利活用】空家等を積極的に「活用」する

- 空き家バンクの利活用へ向けた取り組み
- 空家等の活用に対する支援の検討
- 空家等の新たな利活用の検討

基本方針3【対処】危険な空家等を「対処」する

- 特定空家等に対する措置
- 関連法令による緊急措置
- 蓬田村空家等解体費補助金制度の活用

基本方針4【予防】空家等の発生を「抑制」する

- 所有者等への意識の醸成と啓発
- 空家等となる可能性の高い建物の把握
- 空家等となった建物への早期対応

第4章 空家等の適切な管理の促進

空家等が長期間使用されずに適切な管理が行われないうまま放置されると、防災、防犯、景観などに対して様々な問題を引き起こしたり、周辺の生活環境に重大な影響を及ぼすおそれがあります。空家等が管理不全な状態とならないよう、所有者等による空家等の適正管理を促進することを基本とするとともに、遠方に居住されている方など空家等の管理が困難な所有者等への対応も含め、管理不全空家等の抑制に向けて取り組んでいきます。

4-1 空家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発

- ・所有者等の93.8%が60歳以上
- ・ほとんど何も管理していない、数年に1回程度管理しているが22.4%

※所有者等意向アンケート調査結果

空家等の管理は、所有者等が自らの責任において行うことを原則とし、所有者等による適切な管理について啓発するため、広報による周知を行います。また空家等に関する情報を掲載したリーフレットを作成し、役場・銀行・郵便局・商店・医療機関等にて配布します。

その他、生前贈与を希望する所有者等や、相続問題に不安を抱える所有者等がスムーズに相続登記が行えるように、司法書士会など専門機関と連携した勉強会や相談会の開催を検討します。市内においては、空家等の利活用や処分等に関する相談を受けられるように、総合窓口を設置します。

【取り組みメニュー】

	広報による周知・空家等リーフレットの作成
①	記載内容：相談先・維持管理・利活用・支援制度・関係法令・対策計画 ・空家等問題・空家等条例・Q & A等
②	専門機関と連携した勉強会や相談会の開催
③	空家等に関する総合窓口の設置

4-2 空家等管理代行サービス等の利用促進・見回り体制の構築

- ・所有者等の93.8%が60歳以上
- ・大規模な修繕が必要または利活用が不可能な空家等が28.0%

※所有者等意向アンケート・実態調査結果

空家等が適正に管理されずに放置される原因のひとつとして、空家等の所有者等が遠方に居住していることや、高齢のため自ら管理することが困難であることなどが多く見受けられます。このような場合であっても空家等が適正に管理されるよう、民間企業等の空家等管理代行サービス等についての情報提供を受けられる仕組みについて検討します。

また、空家等を良質な状態に保つため、村の制度や人材を活用した見守りサービスや地域協働による空家等の見回り体制の構築を検討します。合わせて、見回りなどによって得られた必要な情報を共有し、対応が必要な所有者等へ適切なアドバイスや指導等についても検討していきます。

【取り組みメニュー】

④	既存の空家等管理代行サービスに関する案内・周知
⑤	『空き家見守りサービス』の構築検討 ※ふるさと納税制度の活用、シルバー人材との連携を検討
⑥	地域協働による『空家等の見回り体制』の構築検討 ※自治会など各種関連団体との連携を検討

4-3 村外居住者に対する空家等の適正管理に関する周知

遠方に居住しているため維持管理が困難との回答が 25.4%

※所有者等意向アンケート調査結果

空家等の所有者等は、村外にお住まいの方も多いため、村の広報やホームページによる情報発信だけではこうした所有者等に対して十分な周知を図ることができません。そのため、固定資産税の納税者や納税管理人に通知される固定資産税納税通知書に空家等の適正管理に関する文書を同封し、適正管理を促します。

【取り組みメニュー】

⑦

村外居住者へ向けた固定資産税納税通知書へ「空家等の適正管理」に関する文書を同封

第5章 空家等及び跡地の活用の促進

住宅ストックを有効に活用し、地域の活性化を図るため、空家等の利活用を促す取り組みに重点を置き、本村への移住及び定住の促進を図ります

5-1 空き家バンクの利活用へ向けた取り組み

- 空き家バンクによる流通促進を希望する方は 25.4%
- 空き家バンクへ登録したいとの意向は 35.8%

※所有者等意向アンケート調査結果

空家等の有効活用により本村への移住及び定住を促進し、人口減少の抑制と地域の活性化を図るため、空き家バンクの利用促進を図ります。

また、空家等の情報を全国に発信できるよう、国の空き家バンク情報の一元化などの動向に注視しながら、空き家バンクウェブサイトの構築を検討します。

その他、空き家バンクの利用促進や売買・賃貸等の流通促進を図るため、不動産事業者と連携し、より多くの住宅取得希望者に情報提供できる仕組みを作ります。

合わせて、空家等についての利活用事例などについて情報を提供し、住民が利活用や除却に対し積極的に取り組みやすい体制を構築します。また、空き家バンクの積極的な利活用に向け、村のホームページや庁内の窓口で情報提供を行うほか、国や県などの空家等情報に関する窓口やウェブサイト、またその他交流・移住イベント等で情報提供します。

【取り組みメニュー】

①	空き家バンクの利用促進
②	空き家バンクウェブサイトの整備
③	広報による周知・空家等リーフレットの作成（再掲：第4章4-1 ①）

5-2 空家等の活用に対する支援の検討

賃貸や売却を検討したい方が50.8%

※所有者等意向アンケート調査結果

空家等の有効活用促進を図るため、空家等の利活用のために必要なリフォーム・家財道具の撤去・売買や賃貸借契約に関わる手続き等に対する支援を検討します。

その他、空家等を活用した村内間での住み替え・二地域居住・空家等を活用し起業する方への支援についても検討します。

【取り組みメニュー】

④	リフォーム費用補助制度の検討
⑤	家財道具撤去費用補助制度の検討
⑥	建物内部調査（インスペクション）費用補助制度の検討
⑦	村内間住み替え支援補助制度の検討
⑧	二地域居住支援補助制度の検討
⑨	起業家応援補助制度の検討

5-3 空家等の新たな利活用の検討

- 土地建物を売却したい方が 20.9%
- 土地建物を寄付したい方が 7.5%

※所有者等意向アンケート調査結果

空家等をリフォームして「移住者等をターゲットにしたお試し用住居」を整備し、蓬田村での暮らしを体験してもらえる場の提供について検討します。また、『若年者ふるさと就職支援事業』と連携し、空家等を活用した若年者用住宅の整備についても検討します。

その他、『地場産業施設』や、『地域住民による有効活用』などについて検討していきます。

【取り組みメニュー】

⑩	『移住体験住宅』としての活用検討
⑪	『若年者用住宅』としての活用検討
⑫	『地場産業施設』としての活用検討
⑬	『地域住民による有効活用』の検討 ※地域住民のための憩いの場・地域の雪置き場・防災公園などとして活用

第6章 特定空家等に対する考え方及び措置

部材の飛散や倒壊、落雪、雑草・樹木の繁茂など、現に周囲に悪影響を及ぼしている（又は、予見される）特定空家等については、早急な改善・措置が必要となります。地域の良好な生活環境と安全な暮らしを確保するため、危険な空家等の対処・抑制に向けて取り組んでいきます。

6-1 特定空家等に対する措置

（1）基本的な考え方

特定空家等についても、空家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則とします。村民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

なお、特定空家等の判定基準及び特定空家等に対する措置に関する行政手続きについては、特措法第14条の各項に定められた内容に基づくとともに「『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）」を踏まえて進めることとします。

（2）特定空家等の認定

特定空家等の認定に際しては、当該空家等に関する周辺への影響、所有者等の状況、立入調査結果などの状況等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に重大な影響を及ぼすおそれがあると考えられる空家等について、庁内組織等（必要に応じて外部の有識者等に諮る）で協議し、村長が認定します。

(3) 措置

特定空家等に認定された空家等については、特措法に基づき、空家等の所有者等に対して法的な措置を講ずることとなります。特定空家等に対する措置の流れについては、次頁のフローに示しています。

【特定空家等に対する措置の流れ】

(a) 助言又は指導（特措法第14条第1項）

当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう、口頭または書面で「助言又は指導」することができます。

(b) 勧告（特措法第14条第2項）

助言・指導が行われたにも関わらず、なお当該空家等の状態が改善されないと認められるときには、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「勧告」することができます。

(c) 命令（特措法第14条第3項）

勧告を受けたにも関わらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置がとられなかった場合は、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「命令」することができます。

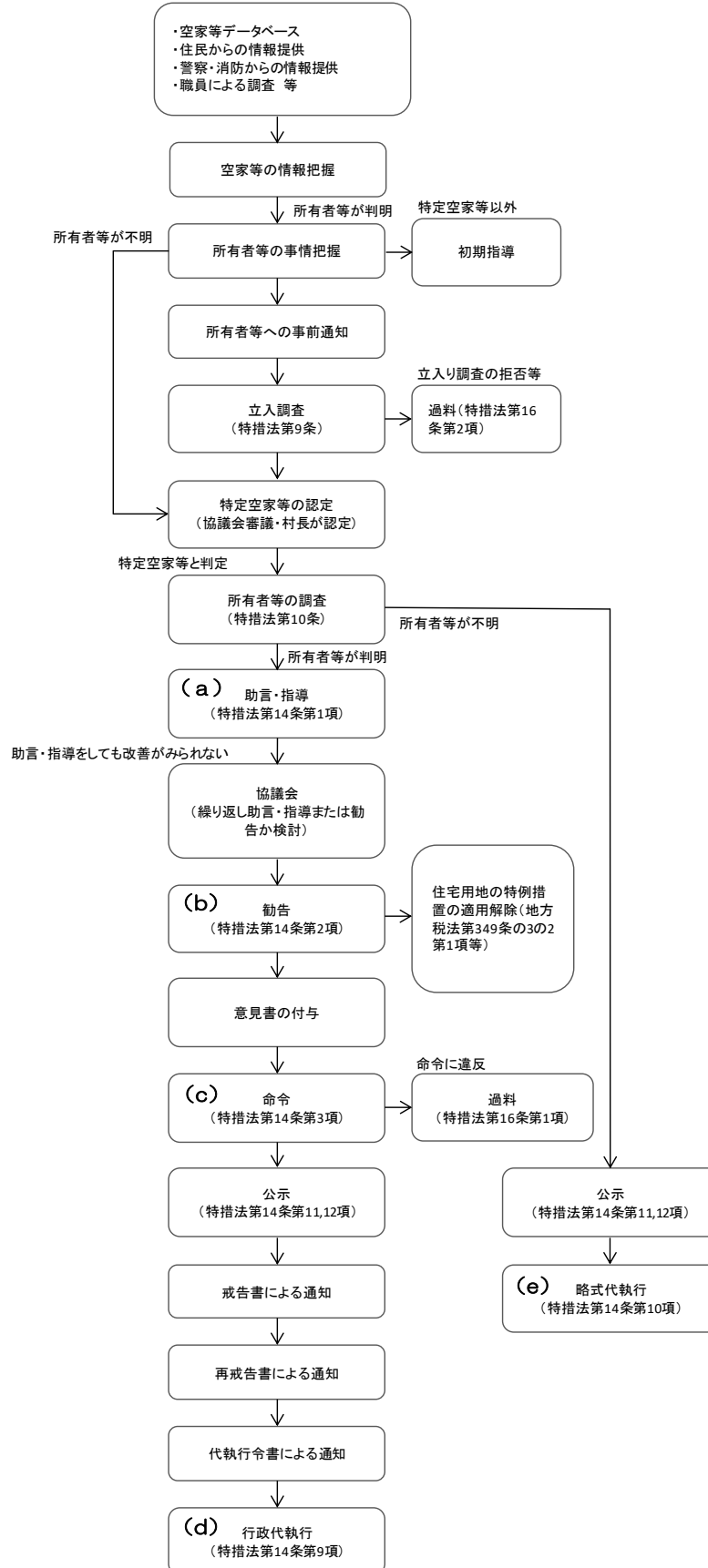
(d) 代執行（特措法第14条第9項） ※所有者等を確知できる場合

命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行うことができます。代執行に要した費用は、村が所有者等から徴収することができます。（行政代執行法第5条）

(e) 略式代執行（特措法第14条第10項） ※所有者等を確知できない場合

過失がなく命令が行われるべき所有者等を確知できない場合は、略式代執行を行うことができます。

図表6-1 特定空家等の措置に関するフロー



6-2 関連法令による対応

適切な管理が行われていない空家等に対しては、特措法に基づいて対応する他、「蓬田村空家等対策の推進に関する条例」や関連法令を法的根拠として状況の改善にあたります。

蓬田村空家等対策の推進に関する条例（第8条、第9条）

- 村長は、空家等が緊急に危険を回避する必要がある状態にあり、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認められる場合は、当該危険を回避するために必要と認める最低限度の応急措置(以下この条において「緊急安全代行措置」という。)をとることができる。(第8条第1項)
- 村長は、緊急安全代行措置をとる場合においては、所有者等を確知することができない場合を除き、あらかじめ、所有者等の同意を得なければならない。(第8条第2項)
- 村長は、緊急安全代行措置をとったときは、その費用を所有者等から徴収することができる。(第8条第3項)
- 村長は、必要があると認めるときは、特定空家等が所在する地域を管轄する警察署長その他の関係機関に協力を要請することができる。(第9条)

民法（第697条、第698条）

【事務管理（第697条）】

- 法律上の義務がない者が、他人のために他人の事務の管理を行うことが可能。
- 第702条第1項の規定により、所有者等に対して償還請求を行うことができる。

【緊急事務管理（第698条）】

- 管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。

災害対策基本法（第64条）

- 災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると市町村長が認めた場合、他人の土地、建物その他の工作物等の使用が可能。

消防法（第3条）

- 火災の予防上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。
- 措置を講じないとき等は代執行できる。

道路法（第44条）

- 交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。

建築基準法（第9条、第10条）

- 違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。（法第9条第1項）
- 劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。（法第10条第1項、2項）
- 著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。（法第10条第3項）
- いずれも、措置を講じないとき等は代執行できる。（法第9条第12項、法第10条第4項）

6-3 危険な空家等所有者等への働きかけ

老朽化や損傷などにより利活用が不可能な建物が 12.9%

※空家等実態調査結果

周辺への影響が大きい危険な空家等については、所有者等自らによる課題改善や除却を促すため、自治会等と連携し、訪問や電話などによる働きかけを継続します。

【取り組みメニュー】

- ① 危険な空家等の所有者へ除却などの働きかけ

6-4 蓬田村空家等解体費補助金制度の活用

「蓬田村空家等解体費補助金制度」を知らない所有者等が 82.1%

「蓬田村空家等解体費補助金制度」を利用したい所有者等が 59.7%

※所有者等意向アンケート調査結果

令和3年4月より施行となった「蓬田村空家等解体費補助金制度」は、老朽化等により周辺の生活環境の保全に影響を及ぼしている空家等の解体を促進し、村民の安全で安心な生活の確保と良好な生活環境の保全に寄与することを目的としています。しかし村外にお住まいの方はもとより、村内にお住まいの方にも十分な周知を図ることができていません。そのため固定資産税の納税者や納税管理人に通知される固定資産税納税通知書に解体費補助金制度に関する文書を同封し、制度の周知を図ります。

【取り組みメニュー】

- ② 固定資産税納税通知書へ「蓬田村空家等解体費補助金制度」に関する文書を同封

第7章 空家等にしないための取り組み

地域との連携により、空家等となる前から広報などで村民の意識啓発に取り組みます。また、独居老人世帯や高齢者夫婦のみの世帯など、将来的に空家等となる可能性の高い建物を定期的に把握し、空家等となった段階で速やかに対応（利活用、解体、適正管理）できる体制を整えます。

7-1 所有者等への意識の醸成と啓発

相続関係者の合意が困難である・困難と感じている方が6.0%

※所有者等意向アンケート調査結果

空家等の利活用が進まない、適正に管理がされていないなどの要因のひとつとして、相続登記がなされずに相続人や管理者が不在、不明となっているケースが見られます。このような状態を予防するため、専門機関と連携した勉強会の開催やリーフレットの配布を行うなど、空家等の問題を認識してもらい、空家等になる前から所有者等自身によって適切な対応をしてもらえよう努めます。

【取り組みメニュー】

- | | |
|---|----------------------------------|
| ① | 広報による周知・空家等リーフレットの作成（再掲：第4章4-1①） |
| ② | 専門機関と連携した勉強会や相談会の開催（再掲：第4章4-1②） |

7-2 空家等となる可能性の高い建物の把握

空家等となった原因として、「住んでいた人が死亡したため」が37.3%
「住んでいた人が施設に入所又は入院したため」が20.9%

※所有者等意向アンケート調査結果

自治会など各種関連団体への照会により、定期的に情報提供が得られる仕組みを構築し、独居老人世帯や高齢者夫婦のみの世帯など、将来的に空家等となる可能性の高い建物について情報の収集・集約に努めます。

また、自治会など各種関連団体と協力し、空家等となる可能性の高い建物所有者等へ『空家等リーフレット』を配布します。空家等の相談先や各種支援制度、空き家バンク、適正管理などに関する情報を提供することにより、所有者等の意識を高め、新たな空家等の発生を抑制します。

その他、入居者が転出した場合や死亡した場合は、窓口で届け出る際に、建物の今後の利用状況について確認を行います。確認の結果、空家等となる場合は、所有者等や家族の連絡先、今後の管理予定などを尋ね『空家等一覧表』へ記録します。その建物について、地域や近隣住民から連絡があった場合には、アドバイスや指導等を行い、適切に対応をしてもらう体制を整えます。

【取り組みメニュー】

③	自治会など各種関連団体と連携し、空家等予備軍を把握する仕組みの検討
④	空家等予備軍の世帯へ『空家等リーフレット』を配布する仕組みの検討
	空家等になった場合の所有者等連絡先の届け出
⑤	届け出例：所有者等氏名・住所・電話番号・緊急連絡先・家族の連絡先・管理する方・今後の使用予定等

7-3 空家等となった建物への早期対応

利用しなくなって「3年以上」経過している建物が 46.2%

※所有者等意向アンケート調査結果

自治会等の各種関連団体からの情報により、新たに空家等となったとの情報が得られた場合、その所有者等に対し案内文などを送付します。

空家等の相談先や各種支援制度、空き家バンク、適正管理等に関する情報を提供することで、放置空家等を抑制し、空家等となって間もない段階での活用・除却、適正な管理を促します。

【取り組みメニュー】

- ⑥ 新たに空家等となった世帯へ『案内文』を配布する仕組みの検討

第8章 空家等の調査に関する事項

8-1 空家等の調査に関する基本方針

本村では令和3年度に村内全域の住宅を対象として空家等の実態調査を実施しました。調査結果は、空家台帳として空家等GISへデータベース化をしています。今後も空家等に関する情報を最新の状態に保つため、日常的調査や定期的調査を行い、状況把握に努めることとします。

日常的な調査

近隣住民等からの連絡や、職員のパトロール等により管理不全な状態の建物等を発見した場合は、必要に応じて現地の状況確認や所有者等の情報を収集し、空家台帳を更新するとともに、所管課と連携して今後の対策や対応について検討します。

定期的な調査

村内全域を調査範囲とした調査については、毎年、自治会長等へ空家等に関する情報を照会し、外観目視による実態調査や所有者等の情報を収集し、空家台帳を更新するとともに、所管課と連携して今後の対策や対応について検討します。

■ 「GIS」とは

・「Geographic Information Systems（地理情報システム）」の略で、電子地図データとさまざまな情報を関連付け、地図上に表示させ、作図、編集、検索などを行うシステムをいう。

8-2 調査方法及び調査項目

空家等の状況を把握するため、現地に出向き、外観目視調査を行います。令和3年度に実施した空家等の実態調査内容は図表8-1～8-6のとおりです。また、建物の基本情報や所有者等の把握にあたっては、土地・建物登記簿や固定資産税台帳などにに基づき調査を行います。

図表 8-1 空家等調査台帳 (1/6)

空き家台帳

地図帳番号

- -

調査番号

調査年月日		調査員氏名	
-------	--	-------	--

【判定結果】

判定基準	判定内容
空き家判定 (P2)	
老朽度・危険度判定 (P3)	
周囲に対する影響度判定 (P3)	
特定空家等判定 (P4)	
市場性判定 (P5)	

【基本情報】

行政区						
建物所在地						
建物概要	用途地域		1階床面積(m ²)		階数	
	用途種別		延床面積(m ²)		建築年	
					築年数	
建物所有者	氏名					
	住所					
	電話番号					
建物納税義務者	氏名					
	住所					
	電話番号					
建物管理人	氏名					
	住所					
	電話番号					
土地所有者	氏名					
	住所					
	電話番号					

【設備・敷地等の状況】

設備状態	電気配線		電話配線		
環境の状態	けもの類・昆虫		雑草立木		臭い
危険物・可燃物等	ガスボンベ		灯油等燃料缶		廃タイヤ
	ホームタンク		薪		家財放置
	その他				
調査状況					
備考					

【意向調査結果】

利活用の意向 (問15)	
--------------	--

図表 8 - 2 空家等調査台帳 (2/6)

[空き家判定基準書]

--

評定区分	項目	評定内容	チェック
建物状態	建物・設備	①電気メーターが動いていない(電気配線がない、メーターがないなども含む)	
		②ガスメーターが動いていない(ガスボンベがない、メーターがないなども含む)	
		③郵便受けに大量に郵便物やチラシ等がたまっている	
		④生活感がない(洗濯物等が見えない、カーテンがない、日中でもカーテンが締まったまま、家具がない、廃屋風である、雨戸を閉めきっているなど)	
		⑤表札が撤去されている	
		⑥建物の周囲に不動産会社の「入居者募集」や「売家」の案内看板がある	
管理状態	敷地	⑦敷地や玄関までの動線に立ち入るのが困難なほど草木が繁茂している	
	設備破損	⑧設備(窓ガラス、アンテナ、ダクト等)が破損している	
情報	ヒアリング	⑨近隣住民からの情報	

図表 8-3 空家等調査台帳 (3/6)

[老朽度・危険度判定基準書] ※住宅局 外観目視による住宅の不良度判定の手引きに準ずる

	ランク	合計評点	判定
	A	0~39点	小規模の修繕により再利用が可能
	B	40~69点	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
	C	70~99点	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
	D	100~149点	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い
E	150点以上	倒壊の危険性があり、解体などの緊急性が極めて高い	

評定区分		評定内容	評点	評点
1. 構造一般の程度	①基礎	(1)不明(目視不可能)	0	
		(2)構造耐力上主要な部分である基礎が確認できるもの	0	
		(3)構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
		(4)構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	②外壁	(1)外壁の構造が粗悪でないもの	0	
		(2)外壁の構造が粗悪なもの	25	
2. 構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	(1)柱の傾斜がなく、土台又は柱も破損や腐朽等がないもの	0	
		(2)柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修正を要するもの	25	
		(3)基礎の不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		(4)基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
	④外壁	(1)外壁の仕上材料の剥離、腐朽や破損がなく、下地の露出していないもの	0	
		(2)外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
		(3)外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
	⑤屋根	(1)屋根ぶき材料の一部に剥離やずれがないもの	0	
		(2)屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
		(3)屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
		(4)屋根が著しく変形したもの	50	
	3. 防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	(1)延焼のおそれのある外壁がないもの	0
(2)延焼のおそれのある外壁があるもの			10	
(3)延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20	
⑦屋根		(1)屋根が可燃性材料でふかれていないもの	0	
		(2)屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
4. 排水設備		⑧雨水	(1)雨樋があるもの	0
	(2)雨樋がないもの		10	

合計評点	
------	--

図表 8-4 空家等調査台帳 (4/6)

【周囲に対する影響度判定基準書】

		ランク	判定
		A	周囲へ危険を及ぼす可能性がない
		B	周囲へ危険を及ぼす可能性がある

評定区分	評定内容	チェック
周囲に対する影響	倒壊した場合であっても、隣家又は公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がない	
	倒壊した場合に、隣家又は公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある	

【特定空家等可能性判定基準書】

		ランク	判定
		A	特定空家等には該当しない
		B	特定空家等と考えられる(1つ以上該当)

評定区分	項目	評定内容	チェック
1. 保安上	倒壊等のおそれ	①建築物の著しい傾斜、建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等(基礎土台や柱はり等の破損、変形、腐朽、傾きなど)	
	剥離、破損、脱落等	②屋根、外壁、窓、設備(エアコンの室外機、給湯設備、看板、アンテナなど)、バルコニー、門、擁壁(ブロック塀)等の剥離、破損、脱落等によりすでに周辺住民へ危害を及ぼしている状態(すでに飛散している、あるいは敷地内に飛散した形跡がある)	
		③屋根、外壁、窓、設備(エアコンの室外機、給湯設備、看板、アンテナなど)、バルコニー、門、擁壁(ブロック塀)等の剥離、破損、脱落等があり将来的に周辺住民へ危害を及ぼす恐れがある状態	
2. 衛生上	悪臭	④ごみの散乱、排水等の流出による臭気、動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態	
	有害物質	⑤建築物又は設備等の破損等により有害な物質(吹き付け石綿等)が流出や飛散している、又はそのおそれがある	
	立木	⑥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迷惑をかけている、又はそのおそれがある	
	動物・害虫	⑦動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態	
⑧動物や害虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態			
3. 周辺環境	管理状態	⑨立木の枝葉や雑草等が道路等にはみ出し、歩行者や車の通行を妨げている状態。又は隣接地へはみ出し、周辺住民へ迷惑をかけている	
		⑩門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている、外壁に侵入できる程度の貫通穴があるなど不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	
		⑪管理不全な状態(屋根の雪止めの破損、雪下ろしをしていないなど)で放置されており、落雪が発生し、周辺住民へ迷惑をかけている、又はそのおそれがある	
4. 景観上	景観	⑫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	
		⑬多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状態	
		⑭看板が原形を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている状態	
		⑮立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している状態	
		⑯敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている状態	

図表8-5 空家等調査台帳 (5/6)

[市場性判定基準書]

	ランク	合計評点	判定
	A	0点	市場性が高い
	B	1点	市場性がやや高い
	C	2点	市場性がやや低い
	D	3点以上	市場性が低い

評定区分	項目	評定内容	評点	チェック
外観目視	利活用可能	外観目視では、建物に目立った損傷がみられず、すぐに利活用可能と考えられる	+0	
	簡易な修繕が必要	外観目視では、屋根や外壁の一部に軽微な腐食、剥がれなど簡易な修繕で利活用可能と考えられる	+1	
	大規模な修繕が必要	外観目視では、屋根や外壁の大部分に腐食、剥がれなどがみられ、大規模な修繕が必要と考えられる	+3	
	利活用不可能	外観目視では、屋根が著しく変形している場合や、壁体を貫通する穴など建物に著しい損傷がみられ、修繕が困難な状態である		
立地状況	環境 ※目視確認	①接続道路が無い	+1	
		②駐車可能台数が2台未満	+1	
	設備	③上水道 給水区域外	+1	
		④下水道 供用区域外	+1	
建物状況	建物	⑤築年数が20年以上	+1	
法的状況	危険・警戒区域等	⑥土砂災害警戒区域内	+1	
		⑦急傾斜地崩壊危険区域内	+1	

合計評点	
------	--

図表8-6 空家等調査台帳 (6/6)

[状況写真・位置図]

地図帳番号

-

-

写真1	写真2
空き家位置図	

第9章 空家等に関する相談体制

空家等の増加に関連した地域住民や所有者等からの相談が増えてきています。その内容は、危険空家等に関する苦情、衛生、景観、防犯・防災面での相談、解体、建物や土地の利活用（賃貸・売買）、管理、税金、相続、補助制度に関するものなど多岐にわたっています。

地域住民や所有者等から寄せられた空家等に関する様々な相談や悩みは、まずはじめに総務課で受け付けます。それらの内容が複数の部署にまたがる場合は、相談内容に応じて関係する部署と連携及び協力して対応します。

図表9-1 庁内の相談体制

担当部署	相談内容
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">◎総合窓口</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">0174-27-2111</div> 総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等全般に関する総合相談受付 ・適正管理されていない建築物に関する相談（損傷、剥がれ、劣化など） ・倒壊の危険性がある空家等に関する事 ・火災の危険性に関する事 ・屋根からの落雪が及ぼす危険性に関する事 ・雑草や樹木の繁茂に関する事 ・害虫や害獣に関する事 ・防犯に関する事 ・空家等の利活用に関する事 ・空き家バンクに関する事 ・空家等を活用した起業に関する事 ・道路の安全に関する事（枝の張り出しで通行に支障がある、部材の飛散等による通行の危険性など） ・敷地内のごみの散乱や堆積に関する事
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">0174-27-2114</div> 税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・建物や土地の税に関する事

なお、庁内で対応が困難なものについては、県の関連団体等と連携し、専門的な相談（法律相談、不動産に関する相談など）により解決を図ります。

第 10 章 空家等対策の実施体制

空家等は村全域に幅広く分布していることから、空家等対策に取り組む際には、所有者等をはじめ、庁内関係部局だけでなく、村民、専門家団体などが一体となって対策に取り組む必要があります。

本計画を進めるにあたり、相談窓口の一元化などの庁内における体制構築に合わせ、関係団体、事業者等と連携して空家等の管理・活用を支援する仕組みを構築します。

また、空家等の適正管理や発生を抑制するため、図表 10-1 に示す実施体制により、村・住民・専門家団体等が協力して空家等対策に取り組めます。

図表 10-1 実施体制

