下北山村
空家等対策計画
(案)

令和３年１月

内容

第１章　計画の趣旨 1
1-1.計画策定の背景 1
1-2.計画の目的 1

第２章　下北山村の空家の状況 2
2-1.統計調査等による現状 2
2-2.空家実態調査について 8

第３章　空家等対策に関する基本的な方針等 25
3-1.計画対象地区 25
3-2.対象とする空家等の種類 25
3-3.空家等の対策に関する基本的な方針 26
3-4.計画期間 27
3-5.空家等の調査に関する事項 27
3-6.空家等情報の管理 27

第４章　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 28
4-1.情報発信・啓発 28
4-2.空家等の管理についての相談体制の構築 28
4-3.相続登記の促進 28

第５章　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 29
5-1.空家等の利活用 29
5-2.空き家バンクの活用 30
5-3.相談体制の充実 31

第６章　特定空家等に関する措置その他特定空家等への対処に関する事項 32
6-1.　特定空家等の判断 32
6-2.　特定空家等の措置 33

第７章　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 36
7-1.相談窓口　36
7-2.民間との連携 37

第８章　空家等に関する対策の実施体制に関する事項 38
8-1.下北山村空家等対策協議会 38
8-2.庁内関係部局の連携 38

第９章　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 39
9-1.国などへの働きかけ 39
9-2.ＰＤＣＡサイクルによる効果検証 40

資料 41
参考資料１　空家等対策の推進に関する特別措置法 41
参考資料２　空家等対策の推進に関する特別措置法の概要 46
参考資料３　空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】 47
参考資料４　「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）【概要】 48
参考資料５　ガイドラインの概要 49

第１章　計画の趣旨

1-1.計画策定の背景

全国的に社会問題となっている空家※1の増加や、管理不十分で老朽化が進み危険な状態となった空家の現状については大きな問題の一つになっています。空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年号外法律第127号。以下「空家特措法」という。）が制定（平成27年5月26日全面施行）され、「特定空家等」（空家特措法第2条第2項に定義）への代執行を見据えた対応が可能となりました。

適切な管理が行われないまま放置されている空家の多くは、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題の一因となっています。その結果、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものがあり、早急な対策が求められています。

このような状況を受けて、下北山村では、総合的な空家対策や危険家屋への対応方針を計画的に実施するため、「下北山村空家等対策計画」を策定します。

1-2.計画の目的

下北山村においても、適正な管理が行われていない空家が増加し、放置すれば倒壊等保安上危険となる恐れのあるものがあり、また衛生面、景観面、生活環境の保全を図るうえで、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

そのため、地域住民の身体、生命、財産を保護し、生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進するため、空家特措法第6条に基づく下北山村空家等対策計画を策定するものです。

本計画は今後の計画的な適正管理の促進、空家等の利活用等、空家等の総合的な対策を推進することを目的とします。

※1本計画において「空き家」は法律の表記にあわせて、固有名詞を除き『空家』と表記します。

第２章　下北山村の空家の状況

2-1.統計調査等による現状

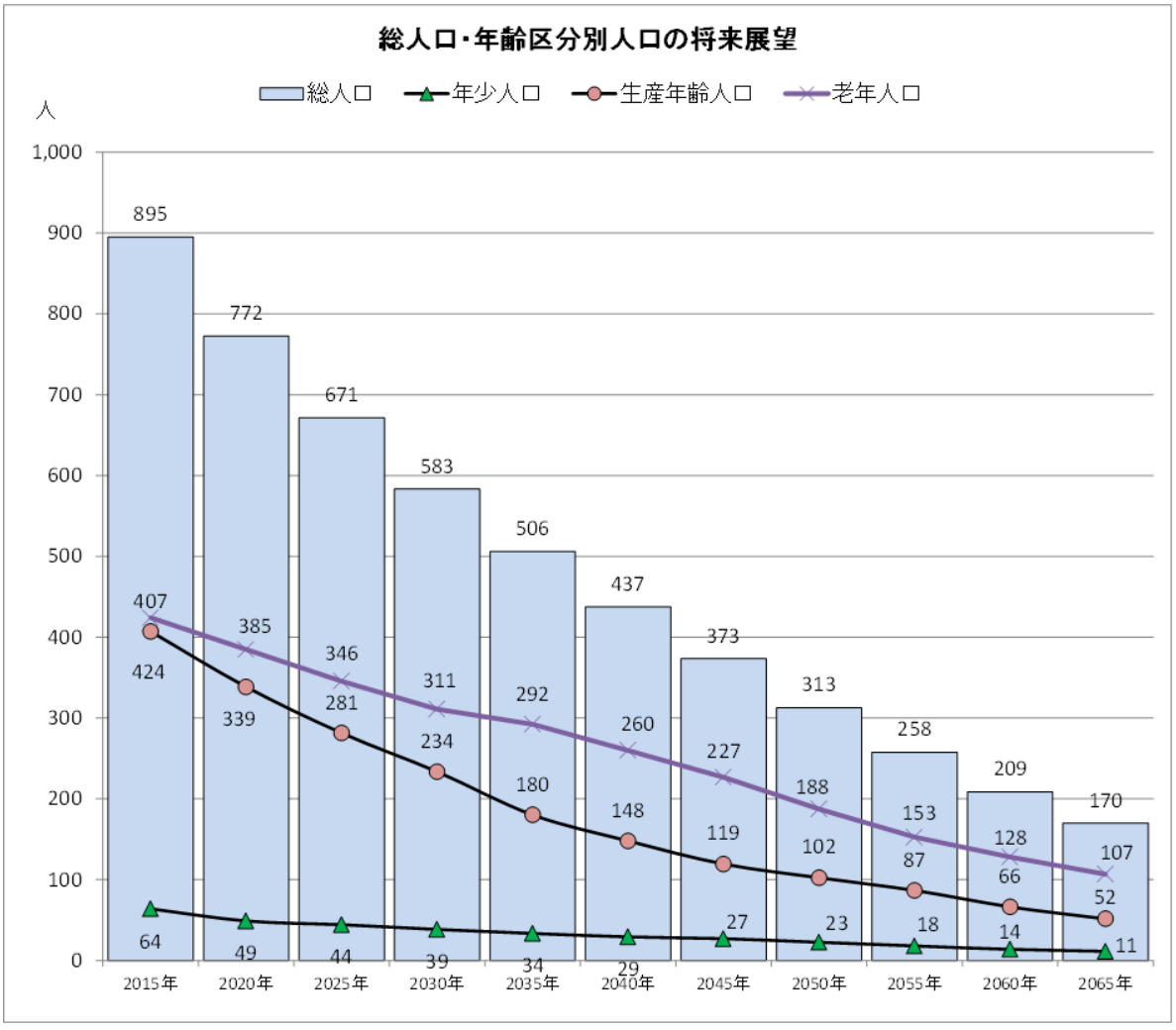
（1）人口推計

① パターン 1（国立社会保障・人口問題研究所の推計に準じた推計）

国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）の推計では、平成 27 年度国勢調査を基準人口とするコーホート要因法（基準年の男女・年齢別人口に人口動態率や移動率などの仮定値を当てはめて将来人口を計算する方法）が用いられている。

社人研推計による人口の推移をみると、2060 年には総人口 209 人、高齢化率 61.2％となっている。また、2065 年には 170 人まで減少すると推計される。

（下北山村　まち・ひと・しごと創生総合戦略（ｐ7）より抜粋）



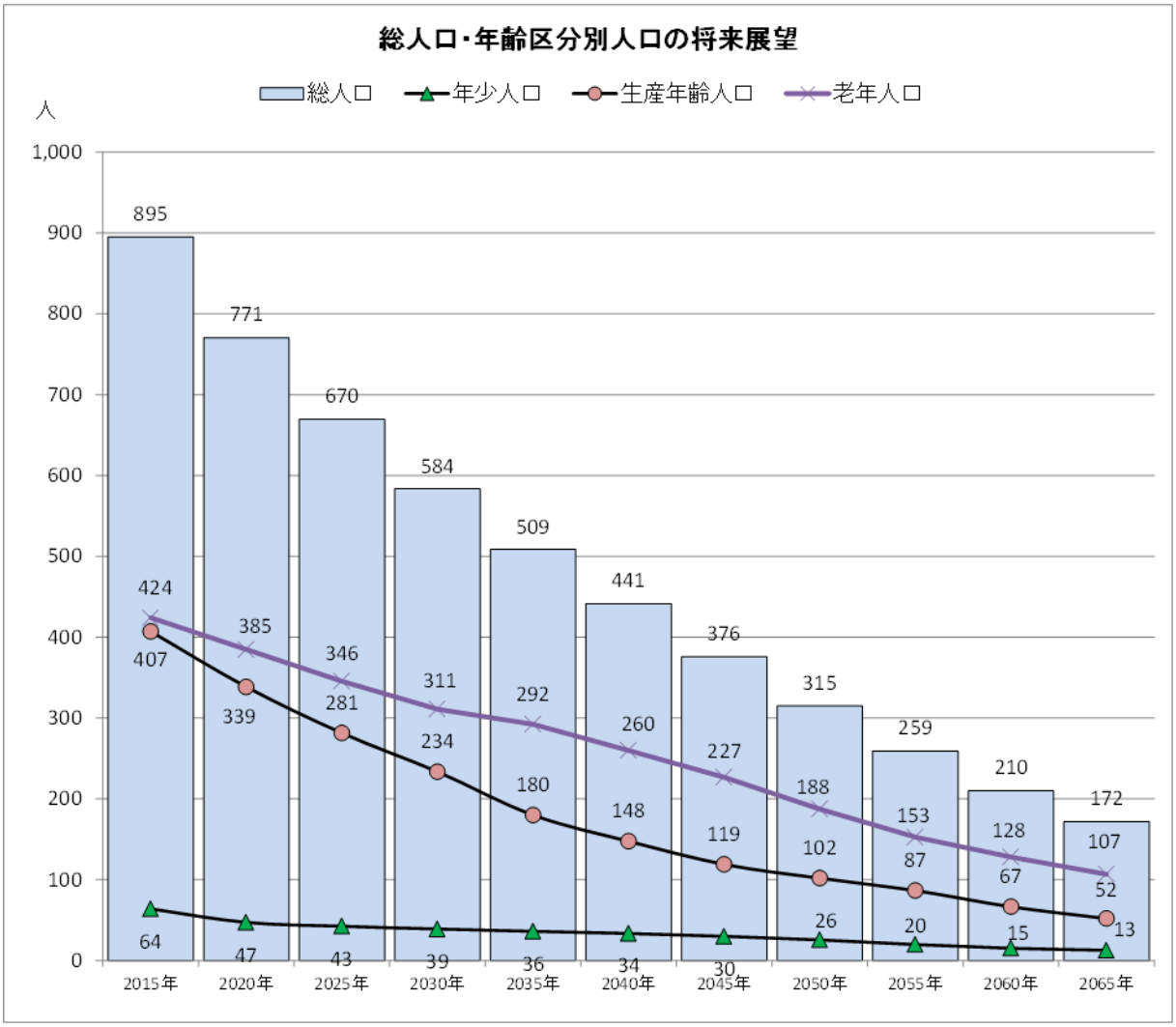
出典：下北山村　まち・ひと・しごと創生総合戦略（ｐ7）

② シミュレーション 1（パターン 1＋出生率上昇 ）

シミュレーション 1 では、社人研推計に準拠するパターン 1 に、2030 年までに合計特殊出生率が人口置換水準である 2.1 まで上昇（2035 年以降は 2.1 を維持）するという仮定を加え推計している。

その結果、2065 年における総人口はシミュレーション 1 で 172 人と推計される。

（下北山村　まち・ひと・しごと創生総合戦略（ｐ8）より抜粋）

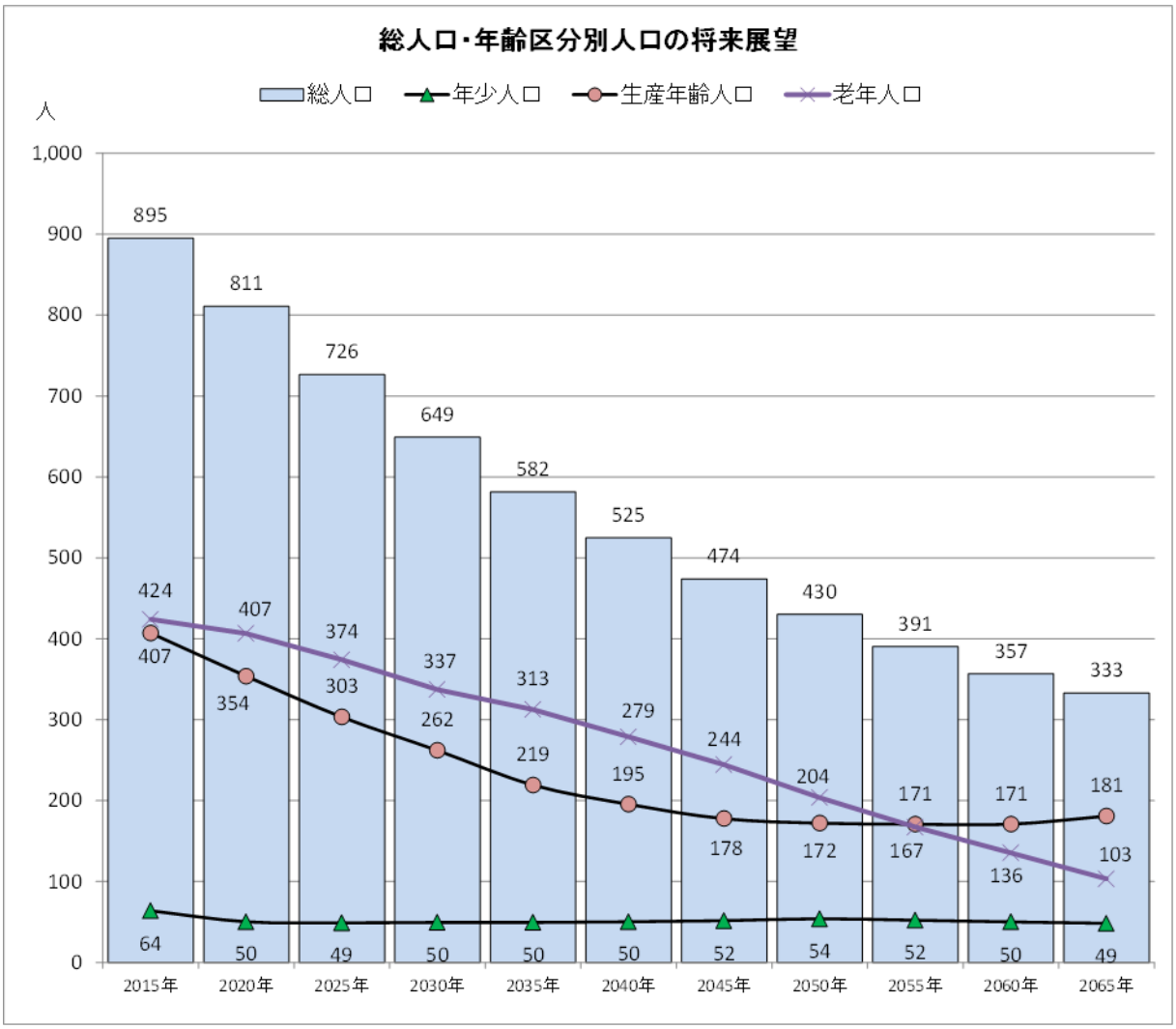


出典：下北山村　まち・ひと・しごと創生総合戦略（ｐ8）

③　シミュレーション ２（パターン 1+移動均衡）

パターン 1 に移動均衡（転入、転出の差が 0）を加えると、2065 年における総人口はシミュレーション 2 で 333 人と上昇すると推計される。

（下北山村　まち・ひと・しごと創生総合戦略（ｐ9）より抜粋）

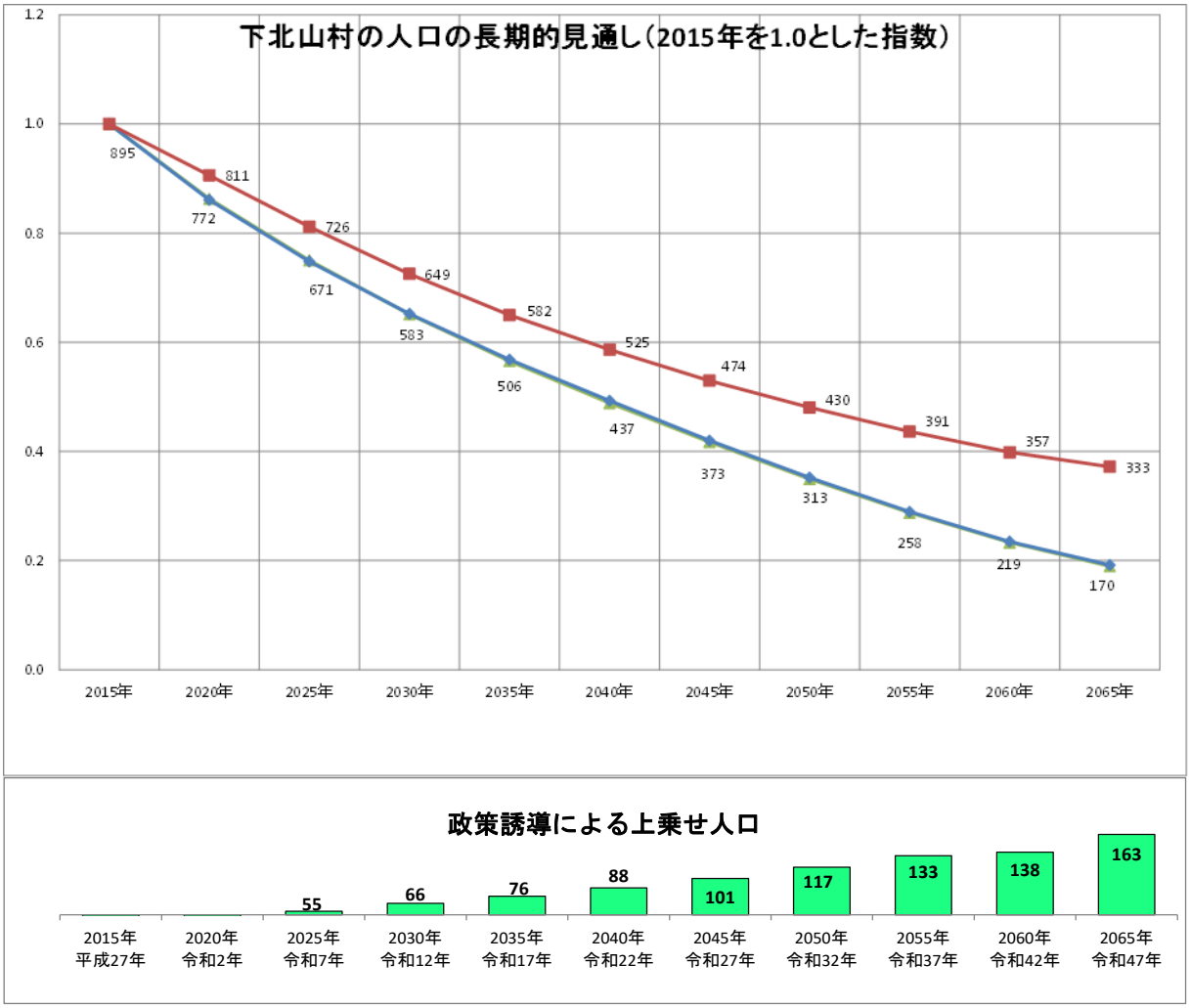


出典：下北山村　まち・ひと・しごと創生総合戦略（ｐ9）

④　各推計パターン・シミュレーションの比較

各推計パターン・シミュレーションを 2015 年を 1.0 とする指標で比較すると、以下のグラフの通りとなる。それぞれ「パターン 1」から、出生率を上昇させる「シミュレーション 1」（実数にして 2 人）、出生率の上昇に加え、移動を均衡させる「シミュレーション 2」では（実数にして 163 人））の上乗せとなる。

（下北山村　まち・ひと・しごと創生総合戦略（ｐ10）より抜粋）



出典：下北山村　まち・ひと・しごと創生総合戦略（ｐ10）

（2）定住・転入に関する施策

① 現状と課題

基本方向１　定住・転入の促進	評価
施策①　定住促進窓口の設置と仕組みづくり	継続
【現況と課題】 ・ワンストップ窓口の設置、移住促進施設の整備	
【基本方向】 ・令和元年度に完成する移住促進施設の活用	
施策②　若い世代及び家族世帯に対する支援	継続
【現況と課題】 ・家賃補助、新築や中古物件取得時の改修などに係る補助金創設	
【基本方向】 ・空き家活用の促進 ・貸し手と借り手のマッチングの仕組みづくり	

出典：下北山村　まち・ひと・しごと創生総合戦略（p17）

② 基本目標

美しい自然と人情味豊かな村民との関係の中に営まれる、心安らぐ生活環境を強みに、元気なシニア世代や若い世代の定住促進や移住者との交流を通じて、きなりの郷のひとと自然が織りなす子育て、教育環境づくりを更に進める。

また、あわせて地域交通の整備、地域防災力の向上、いつまでも健康長寿の高齢者への支援の充実など、いつまでも住みたい、住んでみたいきなりの郷づくりを更に進める 。

	指標名	現状値	目標値
KGI（基本目標指標）	社会増減（resas2018 年　人口増減・転入数・転出数）	-12	0
	合計特殊出生率	0.75	1.25

・平成 27～30 年度の出生数 17/16～49 歳女性人口 451 人（独自算出）

施策①　関係人口をはじめとする定住・転入の促進

施策	具体的な施策	実施主体			新規
		行政	住民	事業者	
①お試し移住体験施設の活用を通じた地域連携による取組の推進	移住希望者や関係人口の受け入れ促進のためのお試し移住促進施設の整備及び活用促進	地域創生推進室	地域住民		
②移住の受け入れ推進（空き家の利活用等）	移住者の住居候補となる空き家の利活用を促進するため、村内の空き家の実態調査及び対策計画の策定を行い、同時に空き家バンク制度の周知を強化・拡大することにより、空き家登録件数を増やす。	地域創生推進室	地域住民	空き家バンク管理事業者	
③移住の受け入れ推進（移住相談体制の強化）	移住相談ワンストップ窓口の機能を強化し、地域住民を巻き込んだ受け皿づくりを行う。また、移住希望者の個々の実情に応じた柔軟な対応を行う。	地域創生推進室	地域住民		○

	指標	現状値	目標値
KPI（重要業績評価指標）	移住世帯数	17 世帯	22 世帯
	移住、定住問い合わせ件数	10 件／年	25 件／年

出典：下北山村　まち・ひと・しごと創生総合戦略（p 26）

2-2.空家実態調査について

（1）空家実態調査概要

下北山村の空家等の実態を把握し、「空家等特別措置法」に規定する総合的かつ計画的な空家等対策のための基礎資料の収集および分析を行うことを目的とし、令和２年度に「下北山村空家等実態調査」（外観目視調査及び意向調査）を実施しました。

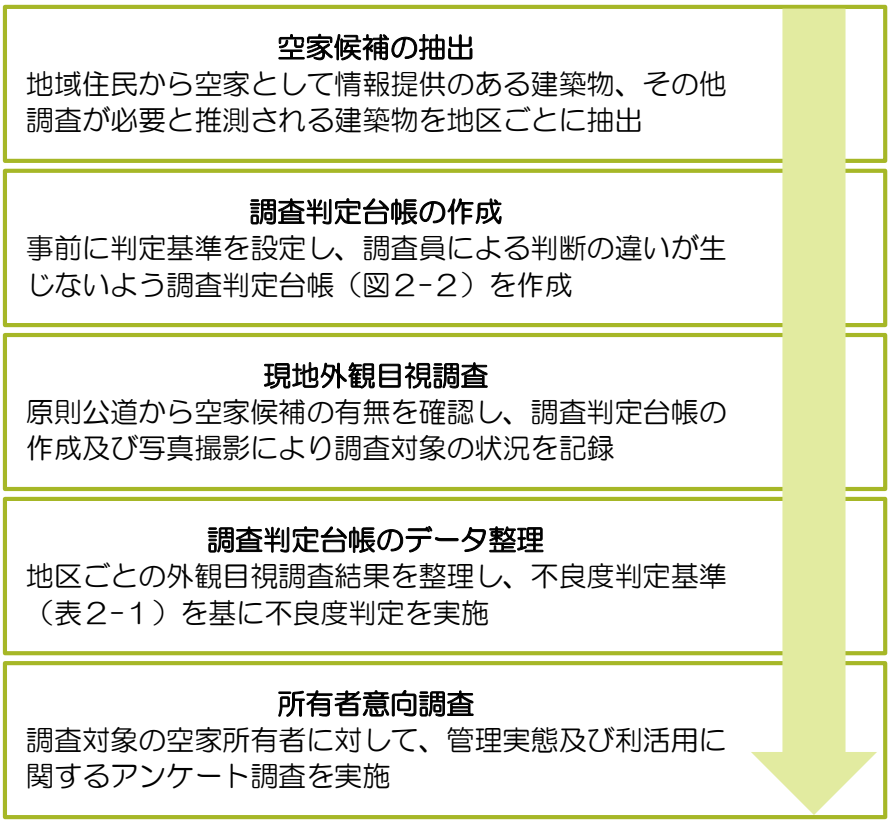


図 2-1　空家実態調査フロー

表 2-1　外観目視による不良度判定基準

不良度ランク	判定基準
A	外観上問題なし、利活用可能と思われる建築物
B	外観上一部補修が必要と思われるが、利活用可能と思われる建築物
C	外観上複数個所の補修必要、利活用可否の判断が必要な建築物
D	外観上利活用できないと判断できる建築物
判定不可	該当物件解体済又は敷地内に入らないと物件確認ができない建築物

空き家実態調査（令和２年度）　１次調査判定台帳

管理番号	－	調査員名	
調査実施日			
所　在　地			
主　用　途		複数棟	総棟数
主　構　造		地上階数	築年数　年
総合判定基準		①～③でDが1つでもあればD判定その他は平均値	

①　空き家判定項目

項目		主観点	ﾁｪｯｸ
建物	出入口	施錠・扉の状況・侵入防止の措置・表札がない など	
	窓・外観・屋根	破損・雨戸・侵入防止の措置・カーテンがない など	
	郵便受け	郵便物放置有・ポスト塞ぎなど	
	電気メーター	電気メーターなし	
	ガスメーター	ｶﾞｽ閉栓・ガスボンベ撤去	
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理されていない・放置されている	
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置・ガレージ管理されていない	
その他	空き家の看板	移転のお知らせ・不動産事業者等の看板・貼り紙あり	
	その他		
空き家判定（居住状況）		空き家	判定基準　建物：3つ以上かつ敷地・その他：1つ以上　空き家判定

②　外観目視調査判定

１　次　調　査　判　定　項　目　（A・B・C・D・判定不可）　確認できないものは判定不可			
	①	建物の傾斜 A:傾きなし　B:傾きがあるように見える　C:多少の傾き有　D:大幅な傾き・倒壊箇所有	
	②	屋根の状態 A:破損等なし　B:一か所破損等あり　C:複数個所破損等あり　D:崩落個所有	
	③	外壁の状態 A:破損等なし　B:一か所破損等あり　C:複数個所破損等あり　D：全面に崩落個所有	
	④	雨樋,看板,付属物の状態　A:破損等なし　B:1か所崩落等有　C：複数崩落などあり　D：全体的に破損	
	⑤	建具及びガラスの状況　A:破損等なし　B:1か所破損等有　C：複数破損個所あり　D：全体的に破損	
	⑥	塀・柵等の状況　A:破損等なし　B:一か所破損等あり　C:複数個所破損等あり　D:全体的に破損	
	⑦	雑草・樹木（低木）の手入れ状況　A：管理されている　B:一部繁茂　C:全体的に繁茂　D:生い茂っている	
	⑧	樹木（高木）の手入れ状況　A：管理されている　B:一部繁茂　C:全体的に繁茂　D:生い茂っている	
	⑨	庭先のごみ・堆積物の状況　A：管理されている　B:一部ごみ有　C:全体的にごみ有　D:敷地外にもあり	

写真1	正面（玄関）	写真2	正面向かって右
写真3	正面向かって左	写真4	裏

図 2-2　空家実態調査１次調査判定台帳

（2）外観目視調査

① 外観目視調査概要

調査対象区域	下北山村全８地区
調 査 期 間	令和２年８月１日～令和２年8月３１日
調 査 対 象	・住宅・土地統計調査での「その他空家」に該当する建物 ・１棟全体が空家となっているもの ・地域住民から空家として情報提供のある建築物 ・平成２６年に村で実施した独自調査の際に空家となっていたもの ・その他調査が必要と推測される建築物
外観調査方法	・調査対象より空家候補を抽出したものを地図へ記入する。 ・地図を基に、空家候補を現地にて外観目視調査を実施。

② 各地区の空家数

各地区長に対象地域の住宅地図を送付し、現状を考慮した上で空家と思われる住宅の所在地を住宅地図へ記載していただきました。その結果を元に、調査対象を特定し現地外観目視調査を実施しました。

表 2-2 事前調査結果（調査対象物件 地区別分布状況）

地区名	件数
池原	９０
池峰	３０
寺垣内	２１
浦向	４４
佐田	３２
上桑原	６９
下桑原（大里）	２７
下桑原（小井）	２６
合計	３３９

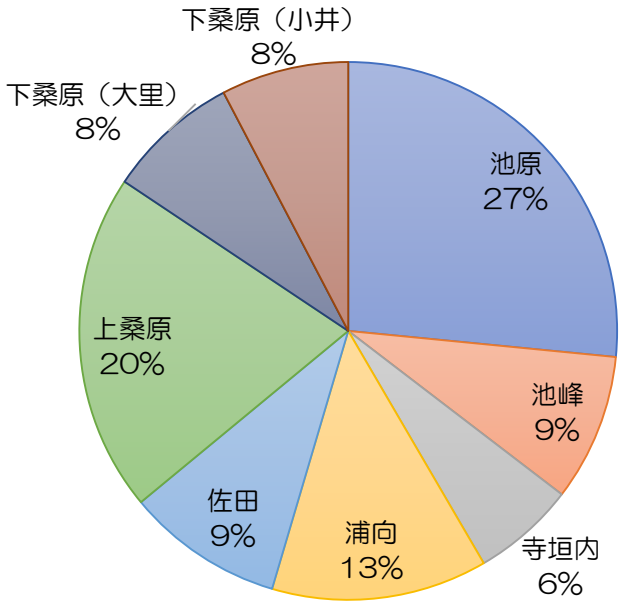


図 2-3 事前調査結果（調査対象物件 地区別分布状況）

③　各地区の調査対象件数の割合

各地区の総戸数※1から調査対象件数※2の割合をみると、全体としては 16.7%となっています。

表 2-3　総戸数からみる調査対象件数の割合

地区	総戸数（※1）	調査対象件数（※2）	調査対象件数の割合
池原	５３１	９０	１６．９%
池峰	３３０	３０	９．１%
寺垣内	２４４	２１	８．６%
浦向	２２４	４４	１９．６%
佐田	１８５	３２	１７．３%
上桑原	３０７	６９	２２．５%
下桑原	２１２	５３※3	２５．０%
計	２０３３	３３９	１６．７%

※1　ゼンリン住宅地図（2015 年 11 月発行）上の建物数。住宅以外も含む。

※2　空家と思われる住宅（表 2-2）。

※3　下桑原の調査対象件数は、大里 27 件、小井 26 件の合計件数

④　外観目視調査結果

現地外観目視による空家の不良度判定結果は下記のとおりです。

表 2-4　外観目視による不良度判定内訳

地区	A	B	C	D	判定不可	合計件数
池原	１８	１６	３８	１４	４	９０
池峰	９	１０	８	３	０	３０
寺垣内	８	５	５	２	１	２１
浦向	１１	１５	１７	１	０	４４
佐田	４	１２	１３	３	０	３２
上桑原	１６	２４	１７	１０	２	６９
下桑原(大里)	３	７	１２	４	１	２７
下桑原(小井)	４	７	８	６	１	２６
合計件数	７３	９６	１１８	４３	９	３３９

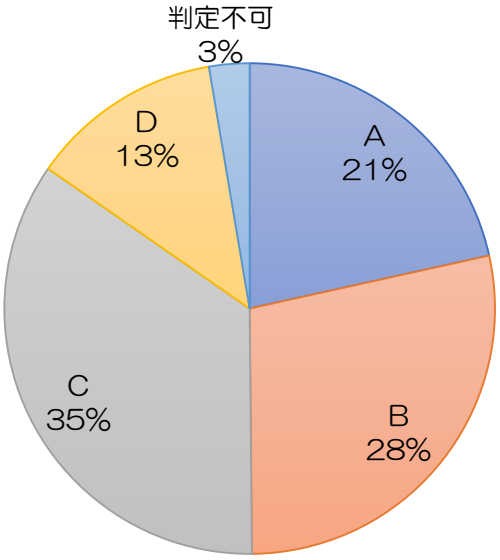


図 2-4　外観目視による不良度判定内訳

（3）所有者意向調査（アンケート調査）

①　アンケート調査概要

現地外観目視調査を行った調査対象 339 件のうち、170 件にアンケートを送付しました。アンケートの送付・返送状況は下記のとおりです。（令和 2 年 12 月 3 日時点）

表 2-5　アンケートの送付・返送状況

地区	送付数	返送数	返送率
池原	４２（４１）	１０	２４%
池峰	２０（１９）	６	３０%
寺垣内	５	０	０%
浦向	３０	７	２３%
佐田	１７	６	３５%
上桑原	２９	１１	３８%
下桑原（大里）	１４	３	２１%
下桑原（小井）	１３	３	２３%
送付総数	１７０（１６８）	４６	２７%

※（）内の数値…同地区内で同一所有者の空家が複数あった場合の実質送付件数。

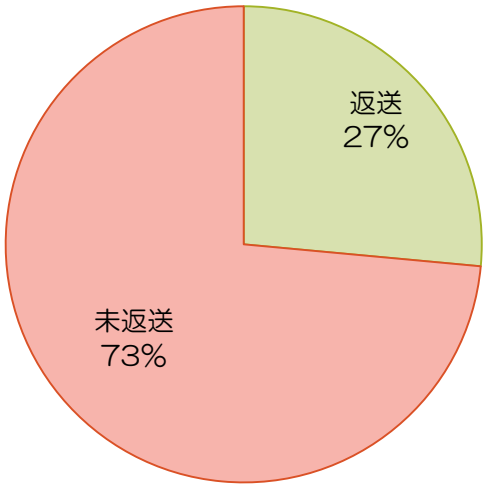
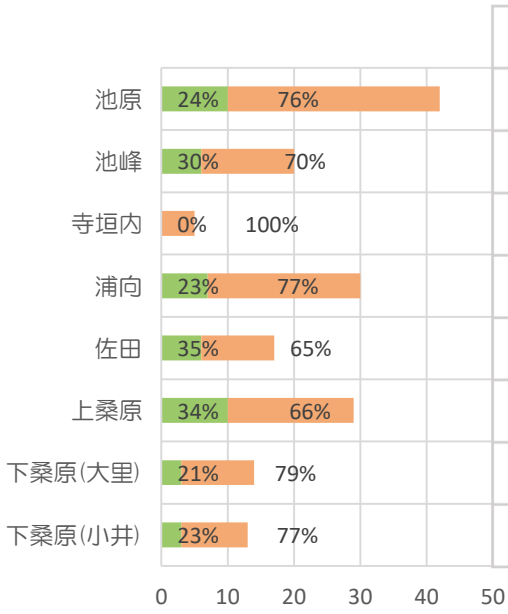


図 2-5　アンケートの返送率



地区	■返送数	■返送なし	返送率
池原	10	32	24%
池峰	6	14	30%
寺垣内	0	5	0%
浦向	7	23	23%
佐田	6	11	35%
上桑原	11	18	38%
下桑原(大里)	3	11	21%
下桑原(小井)	3	10	23%

図 2-6　地区別アンケート返送率

② アンケート調査結果

令和 2 年 12 月 3 日時点で返送のあったアンケート（計 46 件）の設問ごとの回答集計結果は以下のとおりです。（N=46、※複数回答ありの場合除く）

（問１）このアンケートにお答えいただく方について、お伺いします。

1-①. ご回答者は本物件の所有者もしくは親族の方ですか？

1. はい	46 件
2. いいえ	0 件
無回答	0 件

図 2-7　回答者の属性

1-②. ご回答者の性別と年齢をお答えください。　※複数回答あり

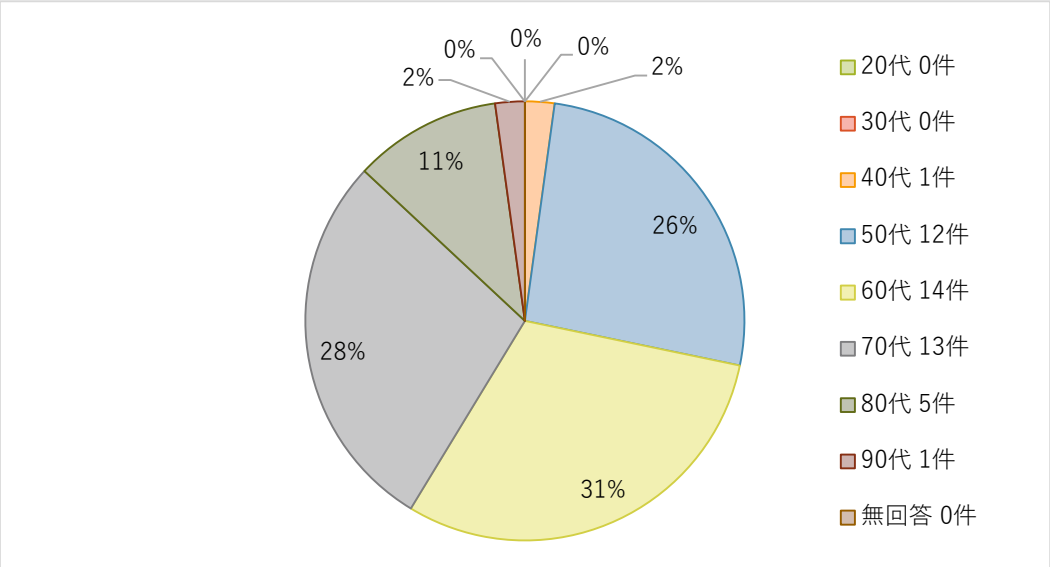


図 2-8　回答者の年齢

（問２）本物件のご使用について、お伺いします。

2-①．本物件を、どのようにご使用されていますか？　※複数回答あり

選択肢	回答数	比率
1.週末等の住居として（２地域住居等）	5 件	6%
2.家やその周囲の管理の為	20 件	25%
3.墓参りや仏壇を拝むため	21 件	26%
4.余暇活動のため	10 件	12%
5.集落活動・行事等に参加するための拠点として	3 件	4%
6.荷物を置く為	4 件	5%
7.他に所有する農地等の管理の為	6 件	7%
8.管理していない	4 件	5%
9.その他	6 件	7%
無回答	2 件	2%
合計	81 件	100%

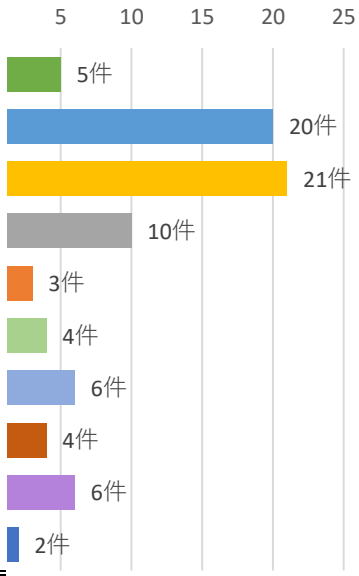


図 2-9　利用方法の割合

2-②．本物件を、どれくらいの頻度でご使用（帰郷等）されていますか？　※複数回答あり

選択肢	回答数	比率
1. 1 週間に 1 回以上	1 件	2%
2. 1 か月に 1 回から数回程度	8 件	16%
3.2,3 ヶ月に 1 回程度	14 件	29%
4.年に数回程度（盆・正月など）	13 件	27%
5.ほとんど使用していないが数年に 1 回程度（法事等）	2 件	4%
6.全く使用していない。	9 件	18%
無回答	2 件	4%
合計	49 件	100%

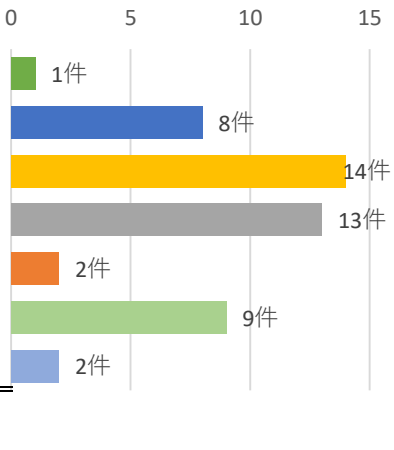


図 2-10　利用頻度の割合

2-③．本物件を日常的にご使用されなくなった理由はなぜですか？　※複数回答あり

選択肢	回答数	比率
1.生活に不便なため	7 件	13%
2.通勤が困難であるため	4 件	7%
3.子供の進学の為	1 件	2%
4.家屋老朽化のため	2 件	4%
5.別居していた家族と住むため	1 件	2%
6.居住者が死亡のため	25 件	45%
7.その他	15 件	27%
無回答	1 件	2%
合計	56 件	100%

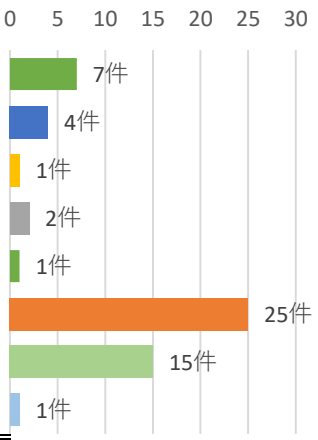


図 2-11　不使用の理由

（問３）本物件の管理について、お伺いします。

3-①．本物件の管理で困っている事はありますか？　※複数回答あり

選択肢	回答数	比率
1.建物の老朽化	22 件	26%
2.草刈が出来ない	10 件	12%
3.防犯面の心配	8 件	9%
4.郵便物などの管理が難しい	4 件	5%
5.管理を頼める人がいない	4 件	5%
6.荷物の処分	9 件	11%
7.現地まで通う事が大変	14 件	16%
8.その他	8 件	9%
無回答	6 件	7%
合計	85 件	100%

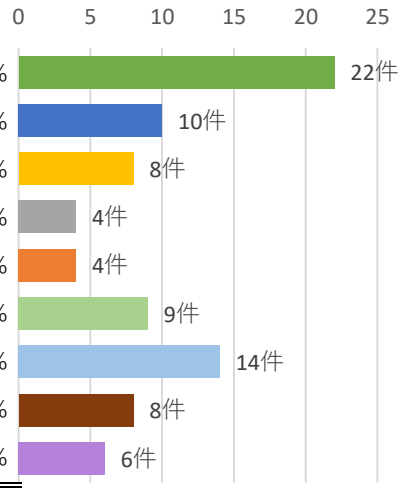


図 2-12　管理上の問題点

3-②．物件について相談できる窓口があれば、相談をされますか？　※複数回答あり

選択肢	回答数	比率
1.一度相談してみたい	7 件	14%
2.相談会などの機会があれば話を聞きたい	18 件	35%
3.相談する気はない	14 件	27%
4.その他	7 件	14%
無回答	5 件	10%
合計	51 件	100%

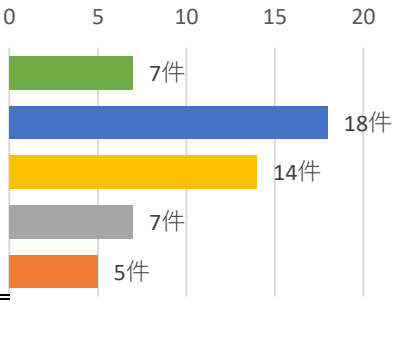


図 2-13　相談希望の割合

（問４）本物件の今後について、お伺いします。

4-①．現在、物件についてのご要望はお持ちですか？　※複数回答あり

選択肢	回答数	比率
1.将来住みたいと考えている	1 件	2%
2.売却も賃貸も考えていないが管理はしていく	20 件	40%
3.売却を考えている	10 件	20%
4.賃貸を考えている	5 件	10%
5.解体を考えている	1 件	2%
6.その他	10 件	20%
無回答	3 件	6%
合計	50 件	100%

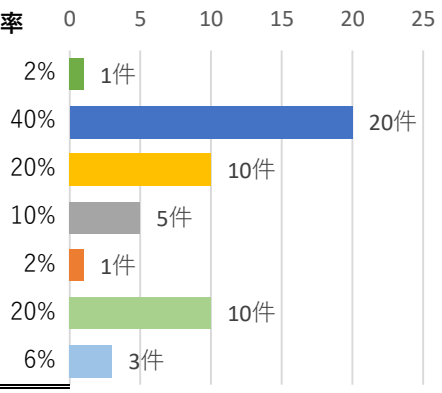


図 2-14　今後の維持管理についての意向

4-②．空家について今まで専門家や行政などに相談されたことがありますか？　※複数回答あり

選択肢	回答数	比率
1.ある	4 件	9%
2.ない	37 件	80%
3.現在、不動産業者に任せている	1 件	2%
無回答	4 件	9%
合計	46 件	100%

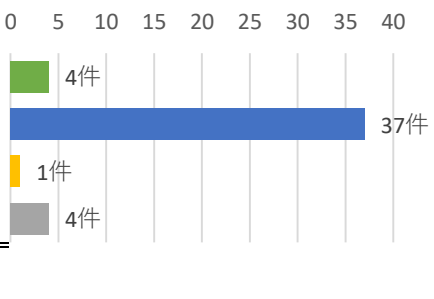


図 2-15　空家の相談経験

4-③．本物件について、下記選択肢に当てはまることはありますか？　※複数回答あり

選択肢	回答数	比率
1.建物が古いので使える（売買・賃貸）かどうかわからない	6 件	8%
2.売買や賃貸にするには修繕費用が多くかかる	8 件	10%
3.管理が出来ない（人手がない・時間が無い・遠距離・交通手段がない等）	7 件	9%
4.解体したいが費用が心配	4 件	5%
5.売買・賃貸は考えていないが維持費用がかかる（区費・税金の問題等）	10 件	13%
6.荷物や生活品が残っており整理が出来ない	9 件	11%
7.相続問題	2 件	3%
8.年に数回帰ってくるため売買や賃貸にはできない	19 件	24%
9.個人間での売買・賃貸には不安がある	5 件	6%
10.その他	5 件	6%
無回答	4 件	5%
合計	79 件	100%

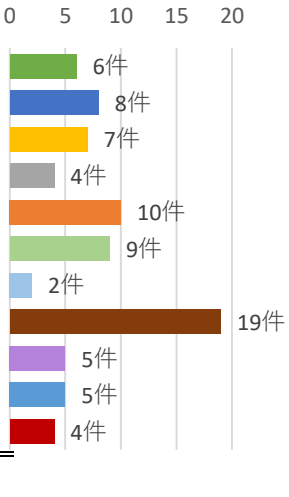


図 2-16　今後の維持管理に関する問題点

（問５）「下北山村空き家バンク」（以下「空き家バンク」という）について、お伺いします。

5-①．空き家バンクをご存知ですか？　　※複数回答あり

選択肢	回答数	比率
1.すでに登録している	2 件	4%
2.登録を検討している	6 件	13%
3.知っているが登録までは考えていない	20 件	43%
4.知らなかったので詳しく知りたい	6 件	13%
5.知らなかったが登録等は考えていない	9 件	20%
無回答	3 件	7%
合計	46 件	100%

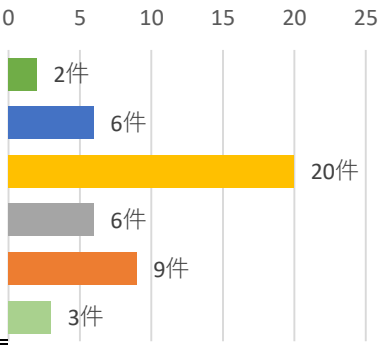


図 2-17　空き家バンクの認知度

5-②．空き家バンクへの登録を考えられない、または登録の際に不安な理由として当てはまるものをお選びください。　※複数回答あり

選択肢	回答数	比率
1.管理をしていくにあたり特に問題がない為	9 件	11%
2.取り壊すため	1 件	1%
3.将来、帰郷する予定があるため	2 件	2%
4.仏壇等をのこしているため	7 件	8%
5.墓参り等で帰郷するため	17 件	20%
6.時々帰郷して使用しているため	19 件	22%
7.見知らぬ人に貸し出すことに抵抗があるため	6 件	7%
8.親戚等の理解が得られないため	1 件	1%
9.家財道具等の荷物があるため	10 件	12%
10.その他	2 件	2%
無回答	11 件	13%
合計	85 件	100%

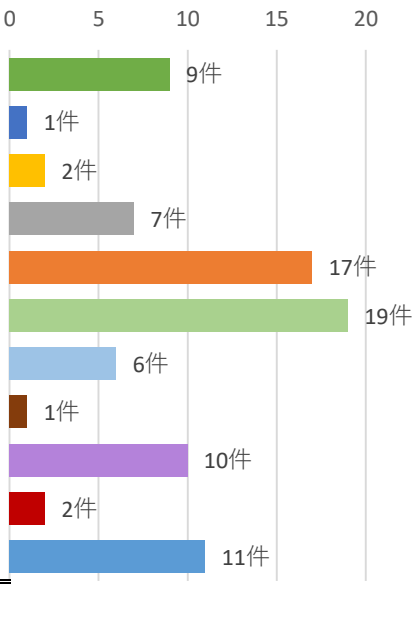


図 2-18　空き家バンクへの登録を考えられない又は不安要因

(問 5)5-①・5-②の回答を基にクロス集計を行った結果、空き家バンクへの登録を考えられない理由として、「管理をしていくにあたり特に問題がない為」「墓参り等で帰郷するため」「時々帰郷して使用しているため」という回答が多くみられ、空き家ではあるものの定期的に利用されていると推定されます。

一方で空き家バンクに興味を示された回答（「2.登録を検討している」「4.知らなかったので詳しく知りたい」）では、不安要因の理由は様々であるものの、「見知らぬ人に貸し出すことに抵抗があるため」「親戚等の理解が得られないため」といった忌避感は見られませんでした。

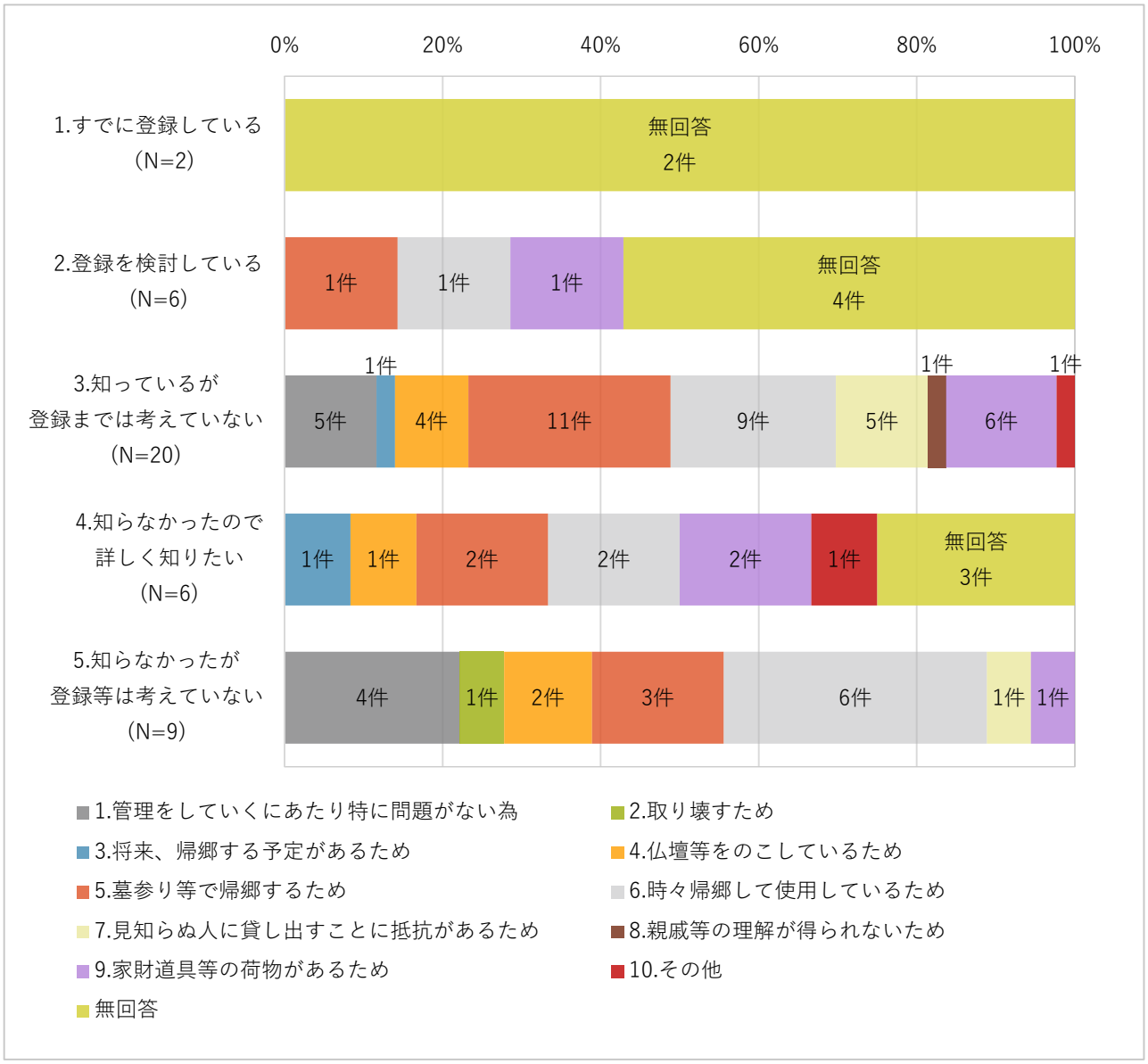


図 2-19　空き家バンク認知度と空き家バンクへの登録を考えられない又は不安要因の比較

5-③．これがあれば空き家バンクに登録しても良い、または安心して登録できるという条件はありますか？　※複数回答あり

選択肢	回答数	比率
1.行政や関連する機関が運営をしている	10 件	13%
2.専門家が運営をしている	5 件	6%
3.賃貸や売買の面倒な手続きを代行してくれる	12 件	15%
4.入居する人が地域の付き合いを代行してくれる	4 件	5%
5.敷地の管理をしてくれる	6 件	8%
6.賃貸や売買金額が納得できる	7 件	9%
7.荷物整理や補修の費用に補助がある。	9 件	11%
8.その他	7 件	9%
無回答	20 件	25%
合計	80 件	100%

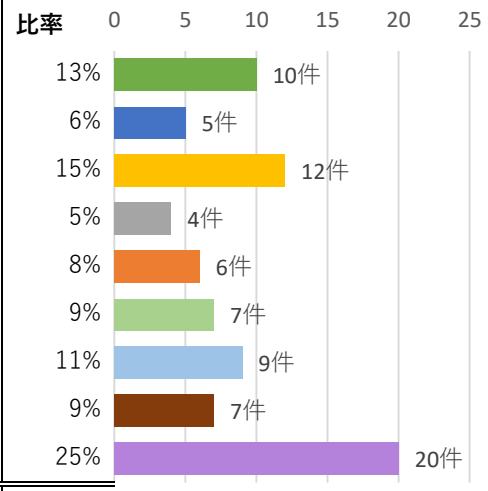


図 2-20 空き家バンクへ安心して登録できる条件

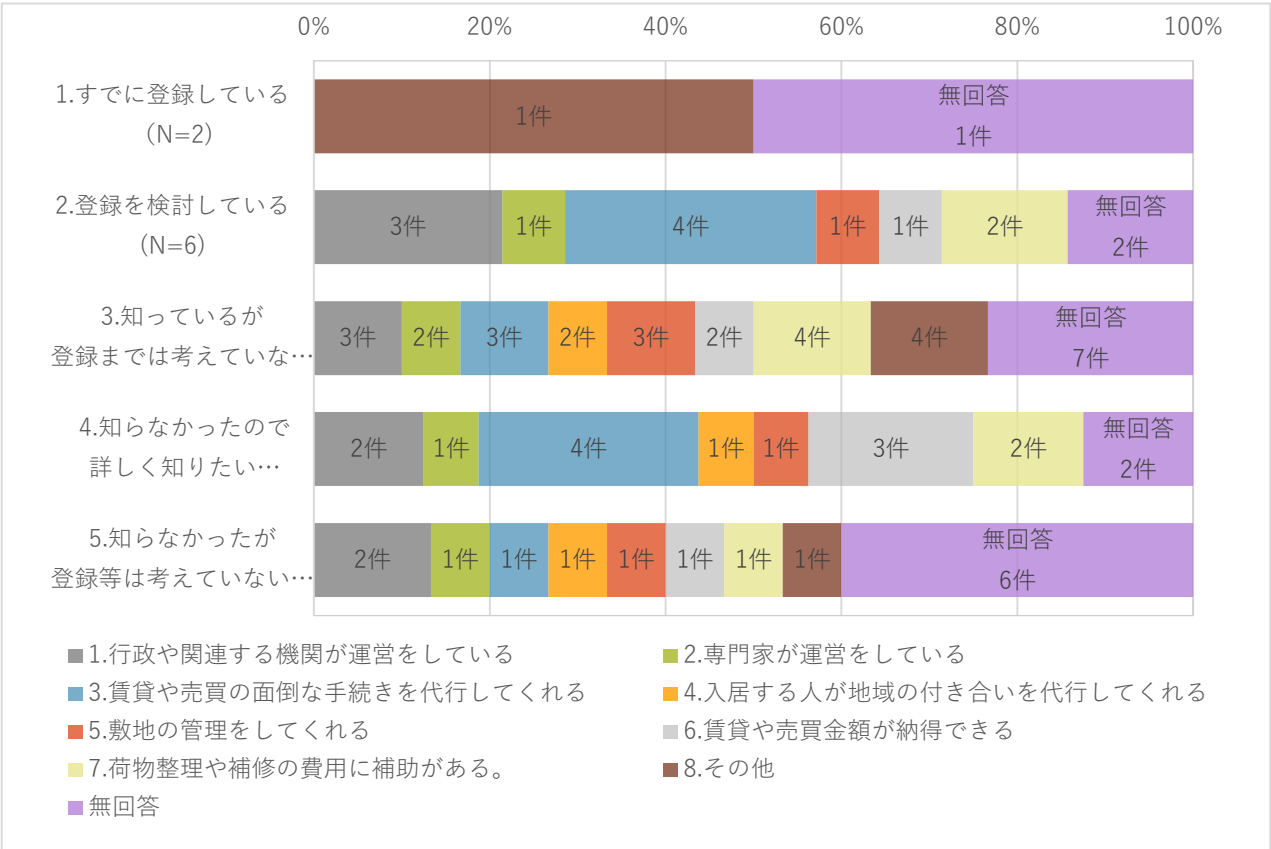


図 2-21　空き家バンク認知度と空き家バンクへ安心して登録できる条件の比較

第３章　空家等対策に関する基本的な方針等

3-1.計画対象地区

本計画の対象地区は、下北山村全域とします。

3-2.対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家は、空家特措法第 2 条第 1 項に規定された「空家等」※1及び空家特措法第 2 条第 2 項に規定された「特定空家等」※2とします。長屋等は、切り離して一戸建てになる場合もあるため、長屋等の空き住戸も計画対象とします。

また、本村が所有・管理する建築物についても、人口減少に伴い休止・廃止される施設の増加が想定されるため、本計画の趣旨に基づき建築物の適正管理及び有効活用に努め、老朽化した建築物の除却を進めます。

※1　空家特措法第 2 条第 1 項「空家等」
建築物※3又はこれに附属する工作物※4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※5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。

※2　空家特措法第 2 条第 2 項「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

※3「建築物」
建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは塀等をいう。

※4「これに附属する工作物」
ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※5「居住その他の使用がなされていないことが常態」
人の日常生活が営まれていない、営業が行われていない等、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが 1 つの基準となる。

3-3.空家等の対策に関する基本的な方針

空家問題は、村民にとって日常生活に関わる身近な問題であると同時に、住む人が居なくなった住宅の相続などによって、誰もが空家等の所有者等になり得る可能性があります。

空家等の所有者等は自らの責任により適切に対処しなければなりません。しかしながらさまざまな原因で対処できず、管理不十分により周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなどの問題がある一方、使用可能な空家等を有効活用することで地域の活性化につながることも考えられます。単純に、「空家等が無くなれば良い」という発想ではなく、地域にとっても空家等の所有者等にとっても望ましい解決の方向を探ることが重要です。

本村では、前章で示した本村の空家等における課題を踏まえ、３つの基本方針を設定し、建物の状況に応じた空家等の対策を進めます。

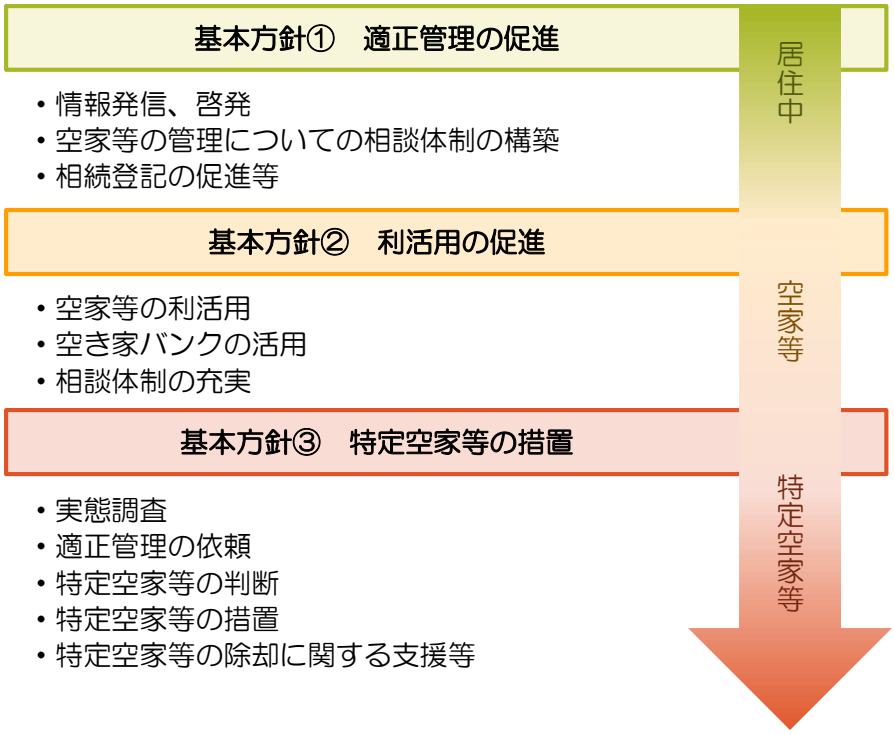


図 3-1　空家等対策の基本方針の概要図

3-4.計画期間

本計画の計画期間は令和 3 年度から令和 12 年度の 10 年間とします。

なお、本計画に基づく対策の進捗状況や効果の程度、社会・経済状況の変化や国・県の動向、村の上位計画等を踏まえ、必要に応じて 5 年ごとに見直しを行います。

3-5.空家等の調査に関する事項

空家等とは、居住やその他の使用がなされていないことが常態である建築物等及びその敷地を指しますが、その状況は常に変化します。さらに、空家等はさまざまな要因によって発生しうることから、空家等の総数や分布状況などについては、住宅・土地統計調査の結果や不動産情報、行政情報などにより把握します。また、地域住民からの通報や相談、職員による現地確認などにより問題のある空家等の情報を収集します。

一方、特定空家等に該当するおそれのある空家については、基準を設けて個別に調査を行います。

3-6.空家等情報の管理

（1）空家等のデータベース化

空家等の対策を行うためには、空家等の状況の断続的な把握が必要であることから、基礎調査、所有者等調査、特定空家等調査などに基づき、村は、次に掲げる項目のデータベースを整備し、情報を管理します。

① 空家等の所在地
② 建物の種別
③ 登記情報
④ 建物以外の工作物等の内容
⑤ 状態（活用の可否・危険度合）
⑥ 所有者等氏名・住所・連絡先
⑦ 助言・指導等の経過
⑧ その他の情報

（2）空家等の状況確認

空家等は、管理不全な状況が続くと状態が悪化し特定空家等へと進行します。そのため、データベース化した空家等について、村は必要に応じて適宜、空家等の状況を確認しデータベースの更新を行います。

第４章　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

4-1.情報発信・啓発

空家等の発生抑制と適正管理の促進に向け、空家等の所有者等やその予備軍である村内の住宅居住者全般に対し、さまざまな機会を通じて、空家問題全般や所有者となった場合の早期対応の必要性、管理の責務等に関する啓発を行うとともに、空家の相続、管理、賃貸、売買、利活用、除却等に関する手続きや税制、関連する施策等に関する情報の提供を進めます。

【取組方策】
- 村の広報誌やホームページ等による啓発・情報提供
- リーフレット等の作成と配布による啓発・情報提供
  （固定資産税納税通知書への同封等）
- 地域の集会等を活用した啓発・情報提供
  （空家所有者等への声かけや相続の方法・仕組み等を案内、地域での勉強会開催等）

4-2.空家等の管理についての相談体制の構築

空家等の所有者等や活用したい人に対し、空家等の流通、利活用に関連する情報提供を行うとともに、専門家と連携した相談体制の整備を進めます。

【取組方策】
- 空家等の利活用に関する制度や資金調達等に関する情報提供
- 村内や全国の利活用事例の収集・整理と紹介
- 不動産鑑定士、建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、税理士等との連携による相談体制の構築
- 空家相談会の実施

4-3.相続登記の促進

空家等には、相続による不動産登記が放置され、所有者等の把握が困難となっているものがあります。相続登記を放置していると相続の手続きに時間を要し、不動産を売りたいと思ったときに売ることができなくなるなど、思わぬ不利益を受けることがあります。

そのため、死亡による戸籍の手続きに際して、相続登記を適切に行うように促す取り組みを行います。

第５章　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

空家等が発生し、そのまま放置されると、建物の腐朽が進行し、利用が困難な状況となります。空家等が発生しても、それがそのまま放置されることなく、住宅市場の流通ルートに乗せることができれば、新たな利用に結びつき、「空家問題」に発展することを防止できることから、次に掲げる取り組みを行い、空家等の増加の抑制や空家等の地域資源としての活用など、利活用の促進を図ります。

5-1.空家等の利活用

空家等の所有者等は、一般的に住宅や不動産流通のプロではないため、個人の力で住宅市場での活用を図るのは困難であると予想されます。このため、リフォームや耐震改修等による空家等の市場価値を向上させる取り組みなどの利活用に向けた情報を所有者等に提供します。また、空家等を既存（中古）住宅市場で流通させる支援を行うため関係団体との連携を図ります。

さらに、村営住宅建設の場合の費用対効果を鑑みながら、利活用可能と思われる空家等の活用や用地の活用をしやすい制度について検討します。

【取組例】・移住交流体験施設「むらんち」（浦向地区）

空家を改修し整備された拠点を通じて地域の人との交流、村の資源を活用しヒト、モノの流れを生み出す「森で育む学生の拠点創造プロジェクト」。この中で中期滞在者向けに整備された移住交流体験施設が「むらんち」です。

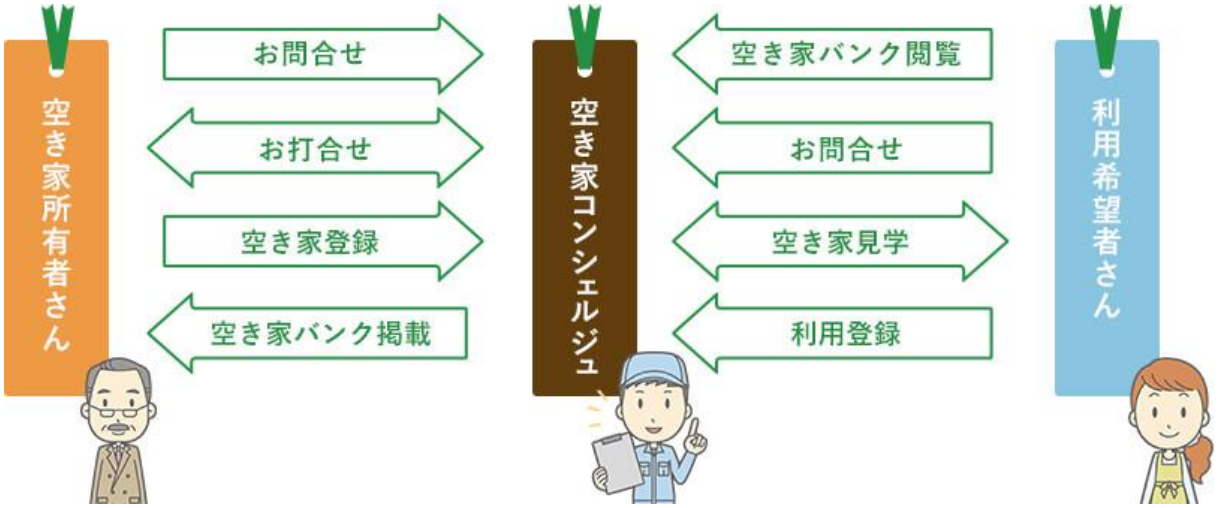
5-2.空き家バンクの活用

空家等の流通を促進するため、空き家バンクを利用し活用を図ります。

（1）下北山村空き家バンク

空き家バンク管理事業者（特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ）と連携をとり、村内空家と利用希望者とのマッチングを推進しています。

空き家バンクの登録については空き家バンク管理事業者、その他空家に関するご相談については、役場（地域創生推進室）で相談受付を行っています。



出典：空き家コンシェルジュ HP　http://akiyaconcierge.com/forowner/

図 5-1　空き家バンクの仕組み

（２）補助金制度（移住者住居支援制度）

新築および増改築支援	対象者	５０歳未満の定住者または移住者
	内容	新築支援 金 （上限１００万円） 空き家取得支援金 （上限 ５０万円） 増改築支援 金 （上限５０万円）
住宅家賃助成	対象者	５０歳未満の定住者または移住者
	対象物件	村営住宅および村内の民間賃貸住宅
	内容	家賃から１０,０００円を引いた額の１/２を補助 ※他から補助を受けている額は除き、最大５０,０００円までの補助
起業支援	対象者	村内に住民票がある方
	内容	総事業費２４０万円未満の場合 ／補助率：４/５以内 補助上限額：１２０万円 総事業費２４０万円以上の場合 ／補助率：１/２以内 補助上限額：２００万円
合併浄化槽設置費用の補助	対象者	村内に住民票がある方
	内容	設置に要する費用相当額を補助 例）５人槽相当／通常型／３３２,０００円（上限） ７人槽相当／通常型／４１４,０００円（上限） １０人槽相当／通常型／５４８,０００円（上限） ※予算の範囲内で補助金を交付します。
耐震診断	対象建築物	事業対象区域内にある建築物で、次に掲げる要件を満たすもの （1）昭和５６年５月 31 日以前に着工された在来軸組工法の木造住宅 （2）木造住宅であって延床面積が２５０m2 以下で、かつ地下を除き階数が２以下（併用住宅の場合は、延床面積の２分の１以上が住宅の用に供されているもの）のもの
	対象者	対象建築物の所有者
	内容	耐震診断の実施に係る費用の全額補助

5-3.相談体制の充実

空家等に関する相談については、住民等からの近隣空家に対する苦情、空家所有者等からの各種相談、移住希望者等からの空家の利活用等に関する相談など多方面にわたります。また、相続や賃貸、売却、管理、解体等についての専門的な相談が寄せられることが想定されます。これらの相談に対して、迅速に対応するため、庁内関係課や専門組織と連携した相談体制を整備したうえで、空家相談窓口を一元化し、周知を図ります。

【取組方策】
- 多様な主体（庁内関係課や建築、不動産、法務等の専門組織、空家対策に取り組む団体等）の連携による相談体制の整備
- 空家に関する相談窓口の一元化とその周知

第６章　特定空家等に関する措置その他特定空家等への対処に関する事項

6-1. 特定空家等の判断

事前指導等（図 6-1　①②）を実施しても改善が見られない場合で、かつ周辺への影響が深刻で危険な状況にある時には、特定空家等の判断に移行します。

特定空家等については、国の特定空家等の判断の参考となるガイドラインを踏まえ、下北山村の空家等の特性を踏まえた本村の判断基準を設定し、特定空家等の認定を行います。

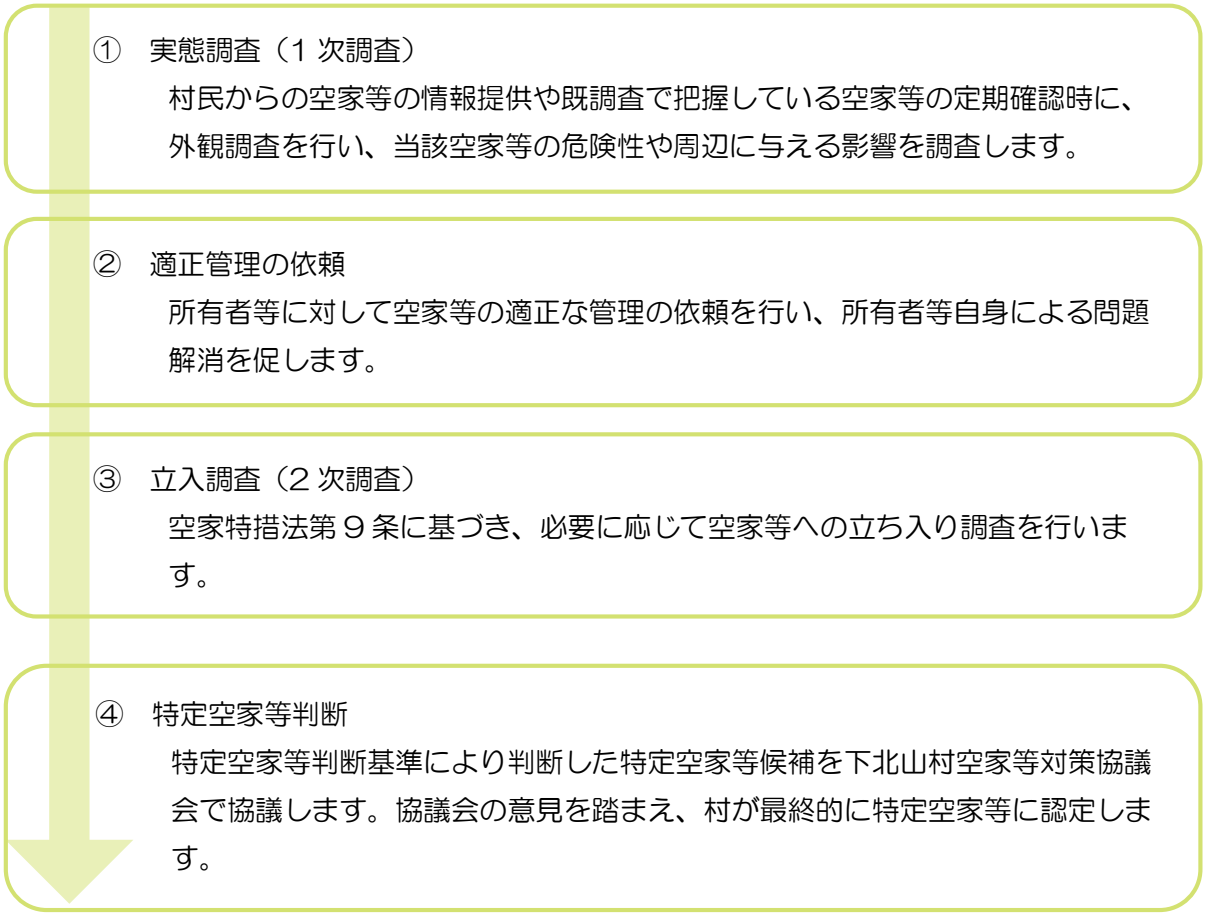


図 6-1　特定空家等の判断までの流れ

6-2. 特定空家等の措置

特定空家等と認定されたものは、空家特措法に基づく措置を迅速に行います。

① 助言・指導（空家特措法第 14 条第 1 項）
特定空家等の状況を改善するよう文書で助言・指導を行います。状況に応じて再助言・指導を行います。この時、空家特措法での「勧告」「命令」「代執行」による行政措置によって所有者等にかかる負担などを説明します。

② 勧告（空家特措法第 14 条第 2 項）
助言・指導により改善されない場合には、猶予期限を設け、必要な措置を講ずるように勧告します。なお、勧告した場合には、特定空家等の敷地の固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

③ 命令（空家特措法第 14 条第 3 項）
勧告を行っても、期限内に改善が行われない場合は、相当の猶予期限を設けて、「勧告」にそった措置を履行するように命令します。

④ 戒告（行政代執行法第 3 条第 1 項）
命令をした場合、その期限までに必要な措置がとられないときは代執行をする旨をあらかじめ当該所有者等に対し、文書で戒告します。

⑤ 代執行令書（行政代執行法第 3 条第 2 項）
戒告をした場合、所有者等が指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書により代執行なすべき時期等を所有者等に通知します。

⑥ 行政代執行（空家特措法第 14 条第 9 項、行政代執行法第 2 条）
猶予期限内に「命令」が十分に履行されない場合には、行政代執行により所有者等に代わり村が危険な状況等を解消又は周辺の生活環境の保全を図るための必要な措置を行います。代執行に要した費用は、所有者等から徴収します。
なお、所有者等が過失なく特定できない場合は、「助言・指導」「勧告」「命令」を経ず、略式代執行により村が危険な状況等を解消します。

図 6-2　特定空家等の措置の流れ

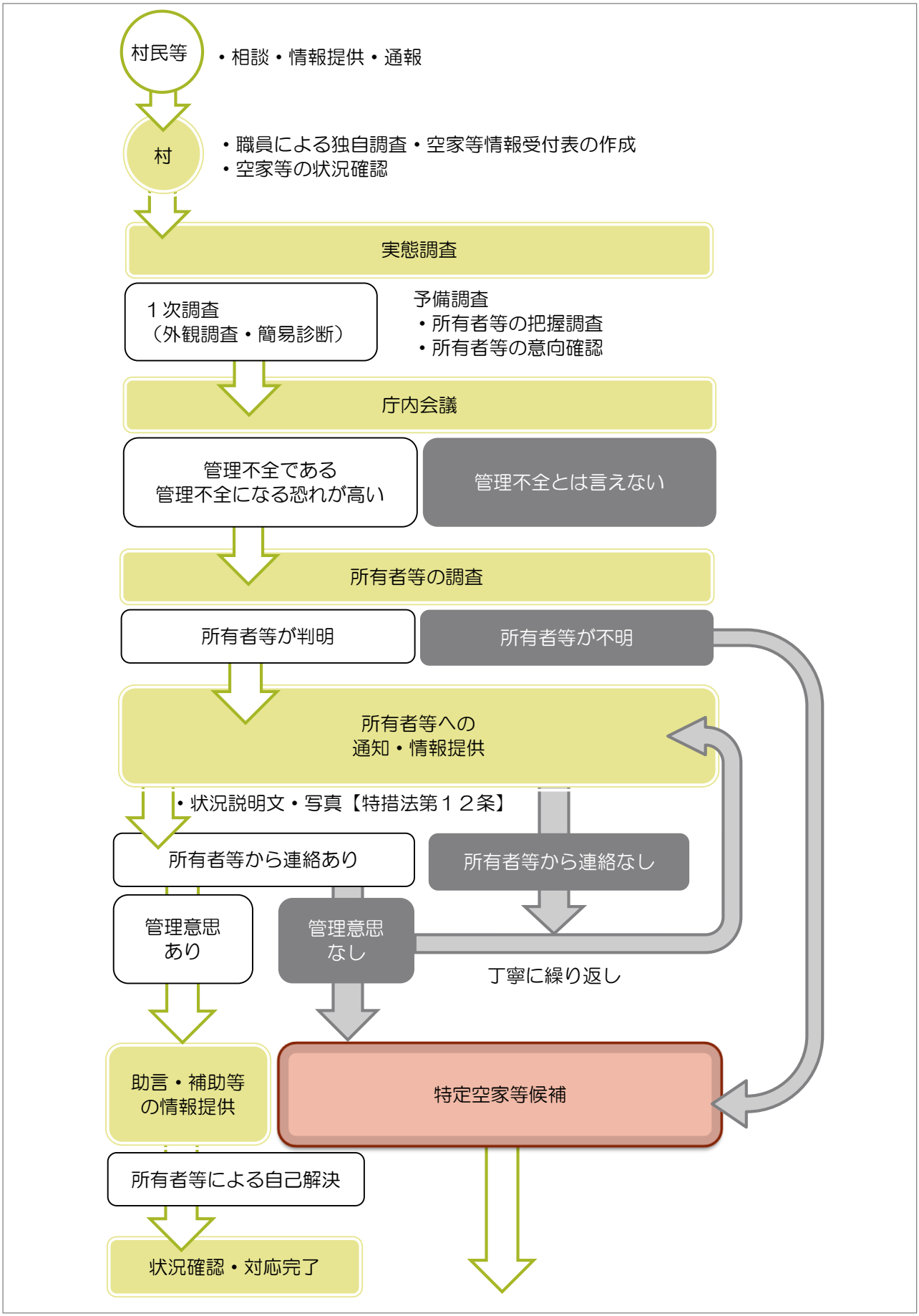


図 6-3　空家等対策計画フロー（1）

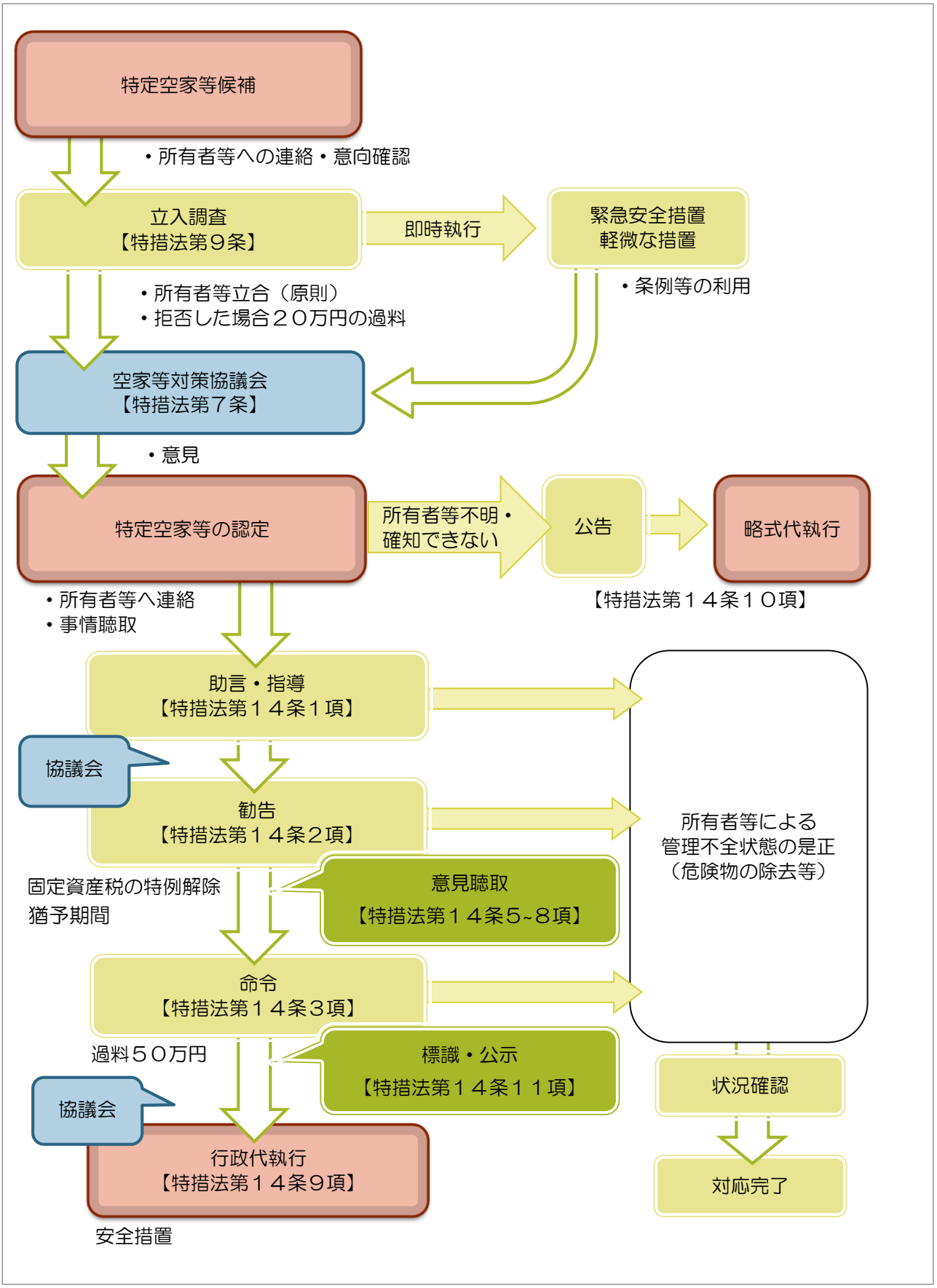


図 6-4　空家等対策計画フロー（2）

第７章　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

7-1.相談窓口

村民や地域のコミュニティの空家等に関する情報提供や所有者等からの相談に対応するため、空家等の適正な管理方法、空家等の利活用の方法、空家等対策の補助支援制度、その他の空家問題に関する相談窓口の設置を行います。内容に応じて庁内担当課や外部の関係機関に引き継ぐとともにそれらと連携して対応します。

表 7-1　空家等の措置に係る庁内担当課

分類	分野	担当窓口
住民相談	空家等に関する全般的な相談対応	住民課 総務課 地域創生推進室 産業建設課
空家等の予防	地区からの情報提供に関する対応	住民課
	地域住民への情報発信	住民課
空家等の適正管理	空家等所有者への啓発	住民課
空家等の利活用	移住に関する情報発信	地域創生推進室
	空き家バンク等による流通支援	地域創生推進室
	空家に関する事業や補助金	地域創生推進室
	商業系の利活用	地域創生推進室
	観光まちづくり系の利活用	地域創生推進室
特定空家等関連	特定空家等への措置 （助言又は指導・勧告・命令・代執行）	住民課
	建築物・擁壁の破損や倒壊等	産業建設課
	道路敷への影響	産業建設課
	ごみの放置や不法投棄等	住民課
	景観の阻害	地域創生推進室
	立木や雑草の放置	住民課
	有害鳥獣	産業建設課
	不法侵入・火災予防等	総務課
空家等対策計画	空家等対策協議会	住民課 地域創生推進室
	空家等実態調査、空家等に関するデータベースの管理	住民課 地域創生推進室
	空家等対策計画の見直し	住民課 地域創生推進室

7-2.民間との連携

地区の方は、新たな空家等の発生や老朽化の進行状況、空家等の所有者等に関する情報など、空家問題に関してより詳しい情報を把握している場合があります。そのため、実情に詳しい区長等と連携し、情報収集に努めるほか、専門的な内容については関係団体等との連携により相談対応を行います。

第８章　空家等に関する対策の実施体制に関する事項

8-1.下北山村空家等対策協議会

本計画の実施に向け、空家特措法第７条に基づいて、下北山村空家等対策協議会を必要に応じて設置予定です。同協議会では、専門的な視点に立って多角的な議論を行うため、幅広い分野の学識経験者等を委員として選出し、本計画の実施並びに変更に関する事項をはじめ、必要な事項について議論を深めていきます。

表 8-1　協議会委員（案）

行　　政	村長
地　　域	区長会
議　　会	村議会
法　　務	弁護士
不　動　産	土地家屋調査士
建　　築	建築士
そ　の　他	大学教授・NPO 法人

8-2.庁内関係部局の連携

庁内の関係部局間での情報交換、情報共有、連携した取り組みを進めるとともに、空家等対策の実施について下北山村空家等対策協議会の意見を聞きながら対策に取り組んでいきます。

第９章　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

9-1.国などへの働きかけ

空家問題の解決には、本村の取り組みだけでは不十分であり、国・県など公的機関との連携が不可欠です。法務局、消防関係機関などとの情報共有を積極的に進め、空家等の対策に取り組みます。

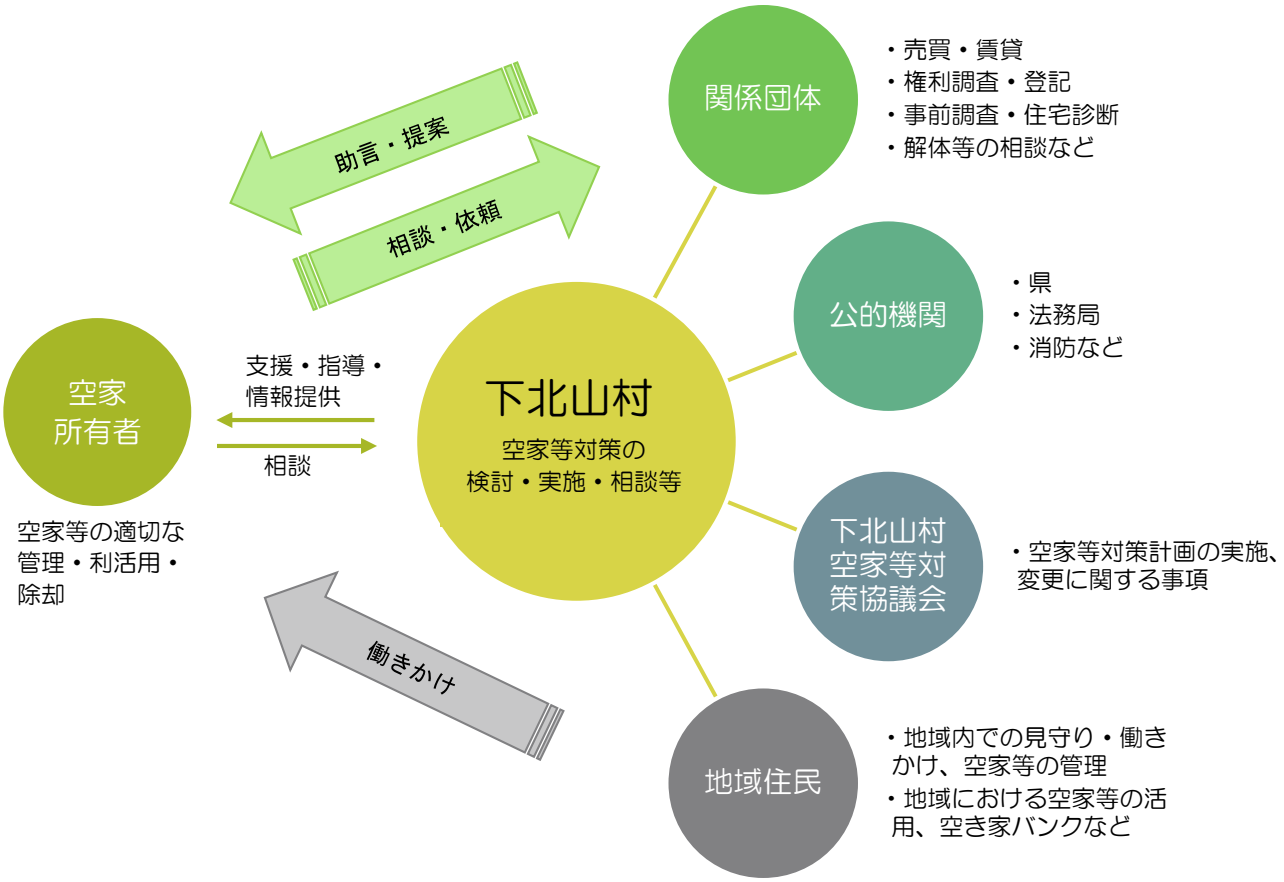


図 9-1　関係機関等と連携した実施体制

9-2.ＰＤＣＡサイクルによる効果検証

空家等の対策を着実に実行していくためには、計画とその取り組みの実施状況を評価し、必要に応じて見直しを行うことが重要です。そこで、下記の PDCA サイクルに基づき、進捗管理を実施し、計画に基づき実施した取り組みについて、進捗状況や成果、課題等について検証を行い、その結果を踏まえて必要に応じて計画の見直しを行います。

評価項目として、下記項目などについて具体的な数値を検討します。

- 空家相談件数
- 空き家バンク物件登録件数
- 空き家バンク利用者登録件数
- 移住者件数
- 補助金利用件数

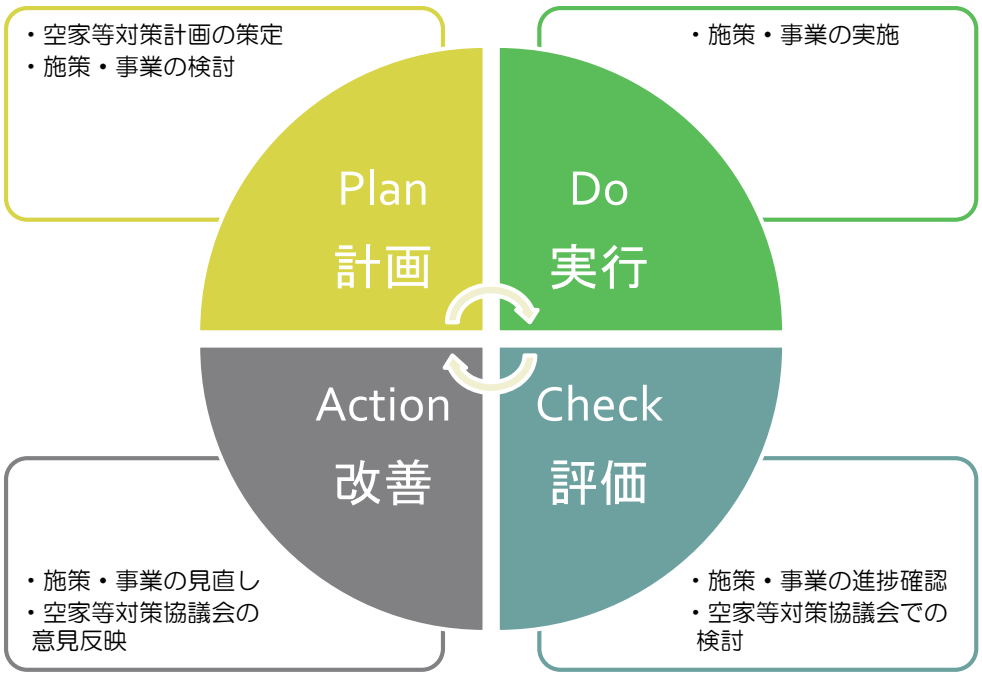


図 9-2　PDCA サイクル