

# 南 牧 村 空家等対策計画



令和 8 年 4 月  
南牧村

# 目 次

## 第1章 計画の基本的な考え方

- 1. 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3. 計画の対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 4. 対象地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 5. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

## 第2章 空家等の現状把握

- 1. 住宅総数と空き家数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2. 空家等の実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 3. 本村の地区別人口、世帯数及び空家等件数・・・・・・・・・・ 6

## 第3章 課題の整理

- 1. 空家等の発生要因・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 2. 管理不全の空家等が地域に与える悪影響・・・・・・・・・・ 10
- 3. 基本的な課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

## 第4章 空家等対策の施策

- 1. 所有者自身による空家等管理の重要性の啓発・・・・・・・・ 12
- 2. 空家等に関するデータベースの整備・・・・・・・・・・ 12
- 3. 空家等除却費の補助・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 4. 空家の除却による税負担増に対する支援・・・・・・・・・・ 13
- 5. 空家等の利活用、跡地利用の促進・・・・・・・・・・・・・ 13
- 6. 所有者・地域・行政・専門家団体の連携（包括施策）・・ 13
- 7. 古民家バンク（空家バンク）制度の更なる活用・・・・・・・・ 14

## 第5章 特定空家等に関する措置

- 1. 特定空家等と認定される前段階での措置・・・・・・・・・・ 15
- 2. 空家法第14条による措置（特定空家等と認定された後の措置）・ 15

## 第6章 実施体制

- 1. 空家等対策の実施体制の確立・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 2. 計画の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17



# 第1章 計画の基本的な考え方

## 1. 計画策定の背景

近年、少子高齢化、核家族化などを背景に、居住その他の使用されていない空家等が増加しています。適切な管理がされていない空家等については、防災、衛生、景観など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど、社会問題となっています。

こうした空家等の問題に対処すべく、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「空家法」という。）が平成26年11月27日に一部施行、平成27年5月26日に全面施行され、国においても本格的に空家等対策に取り組んでいます。空家法では、所有者等が自らの責任により適切な管理を行うことを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の現状を把握することが可能な立場にある市町村を、空家等対策の実施主体として位置づけています。

具体的な取り組みについては、「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」（平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）で実施体制の整備、空家等の実態把握、空家等対策計画の作成、空家等及びその跡地の利活用の促進、特定空家等に関する措置の促進など、空家等に関する施策の実現について基本的な事項が示されています。また令和5年12月13日には、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」及び「特定空家等の除去等」を柱として総合的に対策を強化することを目的とした空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が施行されました。この法改正に伴い、基本指針等を改正するとともに新たに「空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン」を策定し、空家等対策をより推進するための方針を示しています。

本村では、5年間の計画の満了に伴い、村民が安心・安全に暮らすことができる生活環境を確保するとともに、空家等対策の基本となる計画として本計画を策定します。

### ※特定空家等とは

空家法第2条第2項では、次のいずれかに該当するものを「特定空家等」と定義しています。

1. 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
2. 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
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

このような状態で、南牧村空家等対策審議会の答申を得て、村が認定したものが「特定空家等」となります。

#### 空家法第2条第2項

この法律において「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。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、南牧村（以下、「本村」という。）における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、空家法第4条に定められている、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する施策の実施、その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるという村の責務を果たすものです。

## 3. 計画の対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、原則として空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。空家等の発生を抑制する取り組みでは、将来「空家等」となる可能性のある建築物又はこれに附属する工作物等を対象とします。

#### 空家法第2条第1項

この法律において「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。

#### ※「空家等」と「空き家」の違い

「空家等」：空家法で対象としている空家の表記方法であり、一般的な表記とは異なり「き」が除かれている。共同住宅や長屋は、住戸全てが空いている場合が対象となり、棟数で数える。また、「空家等」の「等」には、建築物に付属する工作物及びその敷地も含まれている。

「空き家」：住宅・土地統計調査でも用いられている一般的な表記方法。共同住宅や長屋の一部空き住戸も含み、戸数で数える。

#### 4. 対象地域

対象地域は、村内全域とします。

#### 5. 計画期間

計画期間は、令和 8 年度から令和 1 2 年度までの 5 年間としますが、社会経済情勢や地域事情等の変化、国・県の動向等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。



## 第2章 空家等の現状把握

### 1. 住宅総数と空き家数

令和5年度に国が実施した「住宅・土地統計調査」によると、令和5年10月1日現在の日本の総住宅数は6,504万7千戸となっており、そのうち空き家数は900万2千戸と5年前より51万3千戸増加し、空き家率（総住宅数に占める空家の割合）は13.8%となっています。また、そのうち売却や賃貸等への活用予定がないもの（統計では「その他の住宅」と分類される。）は42.8%となっています。

本村の令和7年時点の戸数は672戸、空き家数は619戸となっています。

＜空き家数及び空き家率＞

| 令和5年度 |             |             |             |       |             |             |             |
|-------|-------------|-------------|-------------|-------|-------------|-------------|-------------|
| 市町村名  | 住宅総数<br>(戸) | 空き家数<br>(戸) | 空き家率<br>(%) | 市町村名  | 住宅総数<br>(戸) | 空き家数<br>(戸) | 空き家率<br>(%) |
| 全国    | 65,046,700  | 9,001,600   | 13.8        | 藤岡市   | 29,650      | 4,820       | 16.3        |
| 群馬県   | 967,400     | 161,300     | 16.7        | 富岡市   | 22,210      | 3,630       | 16.3        |
| 前橋市   | 169,580     | 25,700      | 15.2        | 安中市   | 27,600      | 5,150       | 18.7        |
| 高崎市   | 186,260     | 25,850      | 13.9        | みどり市  | 23,660      | 3,090       | 13.1        |
| 桐生市   | 54,830      | 12,030      | 21.9        | 吉岡町   | 8,370       | 860         | 9.2         |
| 伊勢崎市  | 102,150     | 13,950      | 13.7        | 中之条町  | 8,170       | 1,880       | 23.0        |
| 太田市   | 108,290     | 15,070      | 13.8        | みなかみ町 | 9,340       | 2,680       | 28.7        |
| 沼田市   | 23,370      | 4,510       | 19.3        | 玉村町   | 17,120      | 1,850       | 10.8        |
| 館林市   | 37,740      | 6,460       | 17.1        | 大泉町   | 22,690      | 4,240       | 18.7        |
| 渋川市   | 35,180      | 5,760       | 16.4        | 邑楽町   | 11,390      | 1,530       | 13.4        |

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」※人口1万5千人以下の市町村は非公表

## 2. 空家等の事態調査

本村では、集落支援員の方々の協力により、令和7年度に村内全域の空家等の現状を把握することを目的として、「空家等の可能性が高い」「危険な空家」と思われる建物の外観目視による実態調査を実施しました。この結果に基づいて、空家等対策計画の策定及び今後の空家等対策を推進していくための基礎資料としています。

| 調査項目    | 調査内容                                                                                                        |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 空家等判断項目 | 居住・使用状況<br>・表札有無<br>・電気メーター動作<br>・ガス栓状況<br>・郵便受けの状態<br>・生活感の有無<br>・近隣住民への聞き取り 等                             |
| 外観状況    | ・建物の傾き<br>・外壁の破損・傾き<br>・屋根の破損<br>・窓ガラスの破損<br>・塀の破損・傾き<br>・異臭<br>・ゴミの散乱<br>・立木・雑草の状態<br>・小動物の生息<br>・建物の老朽度 等 |
| 建物情報    | ・建物用途<br>・構造<br>・階数<br>・隣接道路幅員<br>・駐車場の有無<br>・日照状況 等                                                        |

### 3. 本村の地区別人口、世帯数及び空家等件数

(1) 地区別人口 (単位：人、戸)

地区別人口と戸数は下表のとおりです。(令和7年12月31日現在)

| 地区名       | 戸数    | 男     | 女     | 計        |
|-----------|-------|-------|-------|----------|
| 砥 沢 区     | 3 9   | 4 5   | 3 8   | 8 3      |
| 星 尾 区     | 2 8   | 2 2   | 2 2   | 4 4      |
| 羽 沢 区     | 2 6   | 2 6   | 2 3   | 4 9      |
| 熊 倉 区     | 6     | 1     | 6     | 7        |
| 大 日 向 区   | 3 6   | 4 2   | 4 2   | 8 3      |
| 雨 沢 区     | 8 4   | 7 6   | 7 6   | 1 5 2    |
| 六 車 区     | 4 0   | 3 3   | 4 3   | 7 6      |
| 住 吉 区     | 3 4   | 2 7   | 2 9   | 5 6      |
| 大 仁 田 区   | 2 7   | 2 6   | 1 7   | 4 3      |
| 小 沢 区     | 9 7   | 8 6   | 1 0 2 | 1 8 8    |
| 大 塩 沢 一 区 | 4 3   | 4 7   | 4 6   | 9 3      |
| 大 塩 沢 二 区 | 4 2   | 3 8   | 3 5   | 7 3      |
| 千 原 区     | 3 9   | 4 1   | 3 7   | 7 8      |
| 磐 戸 区     | 8 3   | 7 8   | 8 8   | 1 6 6    |
| 桧 沢 区     | 4 8   | 3 7   | 5 1   | 8 8      |
| 合 計       | 6 7 2 | 6 4 9 | 7 1 6 | 1, 2 7 9 |

## (2) 地区別人口、世帯の推移

(単位：人、戸、%)

平成23年から令和7年までの地区別人口及び世帯の推移です。

| 地区名     | (2011年)<br>平成23年<br>12月31日<br>(A) |       | (2016年)<br>平成28年<br>12月31日 |     | (2020年)<br>令和2年<br>12月31日 |     | (2025年)<br>令和7年<br>12月31日<br>(B) |     | 増減数<br>(B-A)<br>増減率<br>(B/A-1) % |               |
|---------|-----------------------------------|-------|----------------------------|-----|---------------------------|-----|----------------------------------|-----|----------------------------------|---------------|
|         | 人口                                | 世帯    | 人口                         | 世帯  | 人口                        | 世帯  | 人口                               | 世帯  | 人口                               | 世帯            |
| 砥 沢 区   | 195                               | 105   | 147                        | 86  | 118                       | 69  | 83                               | 48  | ▲112<br>▲57.4                    | ▲57<br>▲54.3  |
| 星 尾 区   | 109                               | 63    | 78                         | 50  | 67                        | 45  | 44                               | 33  | ▲65<br>▲59.6                     | ▲30<br>▲47.6  |
| 羽 沢 区   | 105                               | 61    | 83                         | 53  | 59                        | 38  | 49                               | 32  | ▲56<br>▲53.3                     | ▲29<br>▲47.5  |
| 熊 倉 区   | 22                                | 17    | 15                         | 10  | 12                        | 8   | 7                                | 6   | ▲15<br>▲68.2                     | ▲11<br>▲64.7  |
| 大 日 向 区 | 146                               | 53    | 108                        | 46  | 94                        | 42  | 83                               | 39  | ▲63<br>▲43.2                     | ▲14<br>▲26.4  |
| 雨 沢 区   | 238                               | 103   | 143                        | 63  | 188                       | 97  | 152                              | 90  | ▲86<br>▲36.1                     | ▲13<br>▲12.6  |
| 六 車 区   | 147                               | 73    | 112                        | 60  | 97                        | 52  | 76                               | 42  | ▲71<br>▲48.3                     | ▲31<br>▲42.5  |
| 住 吉 区   | 117                               | 65    | 103                        | 59  | 73                        | 48  | 56                               | 37  | ▲61<br>▲52.1                     | ▲28<br>▲43.1  |
| 大 仁 田 区 | 94                                | 56    | 77                         | 48  | 55                        | 37  | 43                               | 30  | ▲51<br>▲54.3                     | ▲26<br>▲46.4  |
| 小 沢 区   | 311                               | 130   | 249                        | 117 | 235                       | 118 | 188                              | 100 | ▲123<br>▲39.5                    | ▲30<br>▲23.1  |
| 大塩沢一区   | 179                               | 72    | 142                        | 63  | 123                       | 58  | 93                               | 47  | ▲86<br>▲48.0                     | ▲25<br>▲34.7  |
| 大塩沢二区   | 137                               | 64    | 112                        | 56  | 89                        | 47  | 73                               | 42  | ▲64<br>▲46.7                     | ▲22<br>▲34.4  |
| 千 原 区   | 121                               | 52    | 113                        | 47  | 97                        | 44  | 78                               | 41  | ▲43<br>▲35.5                     | ▲11<br>▲21.2  |
| 磐 戸 区   | 306                               | 140   | 257                        | 123 | 206                       | 109 | 166                              | 95  | ▲140<br>▲45.8                    | ▲45<br>▲32.1  |
| 桧 沢 区   | 212                               | 88    | 159                        | 77  | 119                       | 65  | 88                               | 51  | ▲124<br>▲58.5                    | ▲37<br>▲42.0  |
| 合 計     | 2,375                             | 1,113 | 1,898                      | 958 | 1,632                     | 877 | 1,279                            | 733 | ▲1,096<br>▲46.1                  | ▲380<br>▲34.1 |

平成２３年の１世帯当たりの人員は、２．１３人で、令和７年の１世帯当たりの人員は、１．７４人となり、一人世帯が増加していることがわかります。

(３) 地区別の空家等の件数

(単位：人、戸)

地区別の「空家等」の件数は下表のとおりです。

| 地区        | 現戸数   | 空家等件数 | 利活用可能 | 危険空家等 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|
| 砥 沢 区     | ３ ９   | ６ ８   | ６ ８   | ０     |
| 星 尾 区     | ２ ８   | ６ ３   | ４ ９   | １ ４   |
| 羽 沢 区     | ２ ６   | ３ ６   | ３ ５   | １     |
| 熊 倉 区     | ６     | ３ ０   | ３ ０   | ０     |
| 大 日 向 区   | ３ ６   | ２ ２   | ２ ２   | ０     |
| 雨 沢 区     | ８ ４   | ２ ６   | ２ ６   | ０     |
| 六 車 区     | ４ ０   | ４ ２   | ２ ６   | １ ６   |
| 住 吉 区     | ３ ４   | ３ １   | ３ ０   | １     |
| 大 仁 田 区   | ２ ７   | ３ ４   | ３ ２   | ２     |
| 小 沢 区     | ９ ７   | ４ ５   | ４ ５   | ０     |
| 大 塩 沢 一 区 | ４ ３   | ４ ４   | ４ ２   | ２     |
| 大 塩 沢 二 区 | ４ ２   | ４ ７   | ３ ９   | ８     |
| 千 原 区     | ３ ９   | ２ ２   | ２ ２   | ０     |
| 磐 戸 区     | ８ ３   | ５ １   | ５ ０   | １     |
| 桧 沢 区     | ４ ８   | ５ ８   | ４ ６   | １ ２   |
| 合 計       | ６ ７ ２ | ６ １ ９ | ５ ６ １ | ５ ８   |

※危険空家等：実態調査時に外観目視による主観判定を行ったもので、これをもって特定空家等の判断を行うものではありません。



## 第3章 課題の整理

### 1. 空家等の発生要因

空家等の発生の主な要因として次のようなものが考えられます。

- (1) 住宅の継承、空家等に関する問題意識・当事者意識の希薄化
  - ・相続により遠隔地居住者が所有者となった場合、家や地域に愛着が薄く、自身が管理しなければならないという意識があまりない。
  - ・ひとり暮らし高齢者の施設入所等による長期の不在への備えがない。
- (2) 改修・除却・片付け費用の経費負担
  - ・利活用や売却のために必要な改修、除却、片付け等の費用負担が大きい。
- (3) 他人に貸すことへの抵抗
  - ・利活用の選択肢として「自分の家を貸す」という発想がない。
  - ・手続きの煩雑さや借り主の利用方法に不安がある。
  - ・近隣住民への配慮
- (4) 活用や除却の保留、無関心
  - ・将来の売却や自身での利用を見据え、現状維持のまま保留する。
  - ・思い出や愛着から除却、売却等の意向がない。
  - ・荷物置き場として、当面使用しない物品の保管に利用している。
- (5) 相談者の不在等
  - ・利活用に関する情報が少ない、または、近くに気軽に相談できる事業者や団体がいない。
- (6) 所有者への働きかけに対する障害
  - ・所有者が遠隔地居住の場合が多いため、所有者への働きかけが困難である。
  - ・私有財産のため利活用に行政が関与することが難しい。
- (7) 固定資産税の負担増
  - ・空き家の除却により、固定資産税の住宅用地特例の適用がなくなり税負担が増える。

### ※住宅用地特例とは

居住用の家屋の敷地（住宅用地）として利用されている土地については、その税負担を特に軽減する必要があることから、敷地面積のうち200平方メートル以下の部分については、固定資産税課税標準額が1/6、200平方メートルを超える部分については、固定資産税課税標準額が1/3となる特例措置

## 2. 管理不全の空家等が地域に与える悪影響

管理不全の空家等の存在は、近隣住民及び地域全体に様々なかたちで問題をもたらします。また、管理不全空家等がもたらす外部不経済（周囲への悪影響、第三者に与える損害や迷惑）には、次のようなものが考えられます。

### (1) 防災性の低下（倒壊の危険性）

- ・空家等が放置されて老朽化すると、全体が傾いたり屋根や外壁等の一部が剥離・飛散したりするなど、隣家や通行人等へ危害を及ぼします。特に台風や地震などの災害時には危険性が高まります。

### (2) 衛生の悪化（ごみの散乱・悪臭）

- ・ごみの放置や不法投棄、害獣・害虫の発生等により、衛生上の問題が発生します。
- ・浄化槽の破損・汚水の流出、動物の生息、悪臭、樹枝の越境などにより生活環境上の問題を引き起こします。

### (3) 防犯上の問題

- ・管理されていない空家等には人の目が届かず、不審者が住み着いたり、放火による不審火等の懸念が発生したりするなど犯罪の温床となる可能性もあります。

### (4) 景観の悪化

- ・建物の老朽化、ゴミの散乱、草木の放置などは、景観破壊につながるおそれもあります。

### (5) 地域のイメージ・活力の低下

- ・空家等が増加すると、地域コミュニティの弱体化につながり、地域の魅力が低下していくおそれがあります。

### 3. 基本的な課題

空家等の増加によって、本村でも次のような課題が顕在化しつつあり、安全で快適な住民生活の確保にあたって、これらの動向に留意する必要があります。

(1) 高齢者単独世帯の増加に伴う課題

- ・ 高齢者の入院、施設入所または死亡等により、空家等は増加するものと考えられます。今後は増加する高齢者単独世帯について注視する必要があります。

(2) 空家等所有者の認識に関する課題

- ・ 空家等の今後の処遇・活用方法を決めていない所有者も多いとみられ、所有する空家等に対する関心が低く、適切に相続・登記されないなど、管理意識が不十分な空家等所有者が存在すると思われます。

(3) 管理不全な空家等が引き起こす課題

- ・ 空家等の密度が高い地域では、防災（地震による倒壊、放火による火災延焼等）、衛生・景観（害虫発生や樹枝の越境等）、防犯上の危険（不審者等の侵入等）が増加するおそれがあります。
- ・ 放置空家等により地域全体のイメージが悪化し、定住人口の減少、地域活力の低下の契機となるおそれがあります。

(4) 管理された空家等の活用に関する課題

- ・ 所有する空家等を「売りたい・売ってもよい」、「貸したい・貸してもよい」「地域に有効活用してもらいたい」と考える所有者に対して、空家等の流通や有効活用を促す仕組みを構築する必要があります。



## 第4章 空家等対策の施策

前章で整理した空家等の発生要因、地域に与える悪影響、課題を踏まえ、次の空家等対策を推進していきます。

### 1. 所有者自身による空家等管理の重要性の啓発

- ・空家等の管理の重要性や相談窓口を設置し村のホームページ・広報誌等により、広く住民に対して空家等の適切な管理の重要性を啓発するとともに、空家等を放置すること、転勤や入院等により住宅を長期不在にすることのデメリット等を周知することにより、空家等発生の抑制に努めます。
- ・高齢者にもわかりやすい広報活動により、直接、高齢者へ適切な管理や活用等を図ることができる情報を周知・啓発します。
- ・様々な分野の専門家団体と協力・連携体制を構築し、空家等や家財の処分、売却・賃貸、相続、成年後見人制度等を含めた様々な内容に対応する「住まいの終活相談会」を開催し、使用しなくなった住居等を有益に利活用するという意識啓発を図ります。
- ・単身高齢の親が住む住宅に関し、将来の合意形成をしないまま親が死亡する、施設入所などの理由から不在となる、子供もすでに家を購入して都市部に住んでいるといった経緯から、空き家になってしまうことがあります。こうした要因を回避するため、高齢者施策を行っている福祉部署と連携し、高齢者及びその家族等を対象として、住宅等の適切な管理や空家等に係る情報提供を行い、今後の生活について親族等を交えて話し合うことや、専門家による生前贈与・遺言の作成といった手続きで備えることを意識啓発していきます。

### 2. 空家等に関するデータベースの整備

- ・令和元年度に実施した実態調査の結果を基礎データとして、村内に存在する空家等の所在、状態、所有者、所有者の意向、近隣住民等からの情報、行政からの指導等履歴を一元管理します。
- ・これらの情報を庁内関係部署が共有し、空家等の実態に即した指導・助言等に活用します。

### 3. 空家等除却費の補助

- ・老朽化した空家等の解体・除却費用の負担が理由となって、除却が進まないケースが多いことから、以下の補助事業の実施を検討します。

#### ① 利活用が困難であると判断された空家等の除却費一部補助事業

- ② 空家等の解体に際し所有者が金融機関から借り入れた融資に係る支払利子を助成する空家等解体ローン利子補給事業

#### 4. 空き家の除却による税負担増に対する支援

・老朽化した空き家を除却すると、空き家が建っていた土地に対する「住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置」が除外されて、税負担が大きくなります。また、老朽化した空家等が「特定空家等」に指定され、必要な措置の「勧告」を受けた時点で、「住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置」が除外されます（16ページ「(2) 勧告」参照）。

税負担増を理由に、老朽化した空き家の除却に踏み切ることができないケースがあります。このため、自発的に空き家を除却した場合又は「助言」・「指導」若しくは「勧告」の猶予期限までに除却を行った空き家の敷地に対して、固定資産税等の引き上げの猶予期間を設けること等を検討します。

#### 5. 空家等の利活用、跡地利用の促進

- ・利活用が可能な空家等については、賃貸・売買だけでなく、村づくりの観点から、地域の特性を踏まえ、地域の政策課題の解決に資する施設としての転用を検討します。
- ・空家等の除却によって生じたスペースを所有者の合意を前提として、地域の防災性の向上や地域活性化に資するスペースとして活用します。

#### 6. 所有者・地域・行政・専門家団体の連携（包括施策）

・空家対策は所有者だけの問題ではなく、地域づくりの課題でもあることから、所有者、地域、行政、専門家団体が連携して空家等の解消と適正管理等の対策に取り組んでいく必要があります。

##### ① 所有者

空家等の所有者やその家族等の関係者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める責任があります。

また、空家等に関して、適切な相続、譲渡、賃貸、除却、地域での活用等の様々な選択肢から、将来の処遇を考えておく必要があります。

##### ② 地域

私たち住民一人ひとりや自治会組織等は、日常の生活空間に存在する空家等に係る問題に対し、普段から注意深く目を向け、見守っていく必要があります。

また、必要に応じて空家等の所有者に声掛けを行ったり、空き家に関する情報を行政に提供したりするなど、空家所有者と行政との架け橋としての役割も期待されます。

### ③ 行政

村は、空家等の所有者や地域にとって最も身近な行政機関であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にあることから、地域の実情に応じた空家等対策計画を策定し、所有者等を支援しながら施策を実施していきます。

### ④ 専門家団体

空家等が抱える問題は、それぞれの空家等ごとに内容が異なります。例えば、相続等に関わる問題、除却・リフォーム等の建築に関わる問題、売却や賃貸等の不動産流通に関わる問題、空き家内に残された財産や不要物の保管・処分に関する問題を抱えている人、あるいは、それぞれの目的に適した空き家を探している人もいます。これらの問題の解決のためには、それぞれの分野の専門家の協力が必要となります。

## 7. 古民家バンク（空家バンク）制度の更なる活用

・古民家バンクとは、南牧村内の空き家の売却や賃貸を希望する所有者の空き家をホームページで公開し、空き家の利用を希望する方に情報の提供をする仕組みです。利用希望者は、役場の担当課へ連絡することで、より様々な情報を得ることができるだけでなく、当該空き家の内覧をすることもできます。また、賃貸借・売買など利用について双方の条件が合う場合にのみ、具体的な話し合いをするための場を設けることも可能です。

このように本村への移住・定住を今後も進めるため、古民家バンク制度を更に充実させる必要があります。

### ① 周知

南牧村外へ転出した方、村外に居住している方の中には、この古民家バンクの存在を知らない方が見受けられます。このような方々に古民家バンクの存在を周知し、理解を得たうえで多くの空き家の登録を目指します。

### ② 協力

古民家を所有している方々に、更なる協力を求めています。

また、古民家バンクに問い合わせがある方の中には、農業をやってみたいと考えている方も少なからずいます。こういった方々の希望を限度まで叶えられることができるよう、農業委員会など関係機関の協力を得て農地の貸借をスムーズに進めるよう努めます。



## 第5章 特定空家等に関する措置

### 1. 特定空家等と認定される前段階での措置

#### (1) 空家法第12条における情報の提供、助言等（任意の助言）

空き家の所有者が遠方に居住、または相続により取得した等の事情により、空き家の状態を把握していない、または自らが当該空き家の所有者であることを認識していない可能性も考えられます。

したがって、適切な管理が行われていない空き家について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空き家の現状を伝えるとともに、今後の改善方策のほか、処分や活用等についての意向など、所有者の主張を含めた事情の把握に努めます。

この段階で、空き家の状態について所有者が改善の意思を示し、ただちに実施すると見込まれるのであれば、特定空家等の認定に至らずに問題の解決を図ることができます。

#### (2) 空家法第9条における立入調査

村長は、空家法の規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができます。

この立入調査は、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものです。

なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものとされています。

### 2. 空家法第14条による措置（特定空家等と認定された後の措置）

#### (1) 助言・指導

空家法第12条の任意の助言を受けても状況の改善が見られない場合、南牧村空家等対策審議会の意見を参考に村長が「特定空家等」と認定すると、村長はその所有者に対し、除却、修繕、立木竹の伐採、その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、「助言」または「指導」することができます。

当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、村長は「勧告」を行う可能性があること、勧告を受けた場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなることについても、所有者に対してあらかじめ示し、所有者自らの改善を促すよう努めます。

## (2) 勧告

撤去・修繕など指導を受けながら改善されない場合、「勧告」が出されます。勧告を受けると、固定資産税の住宅用地特例から除外されます。

固定資産税の住宅用地特例とは、家屋があれば土地の固定資産税を更地の場合よりも最大6分の1に軽減される措置です。勧告を受けると住宅用地特例の対象外となります。

実際の運用では、特定空家等の認定を受けた後、固定資産税の賦課基準日である1月1日に至ると、次年度の固定資産税から住宅用地特例が除外されます。

## (3) 命令

勧告を受けても改善されない場合、命令が出されます。命令に従わなければ、空家法第16条の規定により50万円以下の過料を科せられます。命令が出された特定空家等には、標識が設置されるとともに、その旨の内容が公示されます。

(法第14条第11項)

なお、命令の措置は「不利益処分」の扱いとなり、相手方所有者に聴聞と弁明の機会を付与する必要があります。

## (4) 行政代執行

命令を無視して適切な空家管理をしない悪質なケースでは、自治体による「行政代執行」による解体が行われる可能性があります。行政代執行とは、義務者（空家所有者）に代わり、行政がその義務（建物解体等）を行い、その費用を義務者に請求するというものです。

行政代執行法では、代執行に次の3つの要件を定めています。

- ・義務者が義務を履行しない。
- ・他の手段で義務の履行を確保することが困難。
- ・不履行を放置することが著しく公益に反する。



## 第6章 実施体制

### 1. 空家等対策の実施体制の確立

空家等がもたらす問題は、建築、防災、衛生、景観等多岐にわたるため、部署を横断した体制を構築し、連携して空家等対策に取り組めます。また、行政だけでなく、地域住民、専門家団体や民間事業者と連携し、協働して空家等対策に取り組む仕組みを構築します。

#### (1) 相談窓口の明確化・専門家団体との連携

##### ① 相談窓口の明確化

住民等からの相談への対応については、関係部署の主な担当内容を踏まえ複数課で行います。本村においては、総合窓口として移住・定住課を位置づけるとともに、相談内容に応じて関係部署と連携し対応することとします。また、必要に応じて関係団体・専門家を紹介します。

##### ② 専門家団体との連携

空家等の所有者が抱える問題は多岐にわたるため、それぞれの問題に対応する専門家団体との協定締結などによる連携・相談体制を構築します。

#### (2) 南牧村空家等対策審議会

南牧村空家等対策審議会は、空家法第7条に基づく協議会として、空家等対策の実施に関する協議及び進捗の確認を実施します。

### 2. 計画の数値目標

本計画に基づく空家等対策に関する取り組みを計画的に推進するため、数値目標を設定します。

#### ■数値目標の考え方

空家等の利活用や特定空家等の取り壊しを進め、取壊しの目標値は現状の戸数から約10%の59戸とし、利活用は現状の戸数の約5%を改修または改築することとし、約30戸を目標値とします。

| 指標  | 令和7年度   | 令和12年度 |
|-----|---------|--------|
|     | 現状空き家戸数 | 実施目標値  |
| 取壊し | 619戸    | 59戸    |
| 利活用 |         | 30戸    |