

北山村空家等対策計画（第2期）
及び所有者不明土地等対策計画

令和6年3月

■目 次

| | | |
|-----|------------------------|----|
| 第1章 | 空家等対策及び所有者不明土地対策計画について | |
| 1. | 背景 | 1 |
| 2. | 計画の位置づけ | 2 |
| 3. | 計画の対象 | 2 |
| 4. | 計画の期間 | 2 |
| 第2章 | 空家等及び所有者不明土地の現状 | |
| 1. | 北山村の空家等の現状 | 3 |
| 2. | 空家等及び所有者不明土地における課題 | 4 |
| 第3章 | 空家等及び所有者不明土地対策における施策 | |
| 1. | 対策に関する基本的な方針 | 5 |
| 2. | 対象とする空家等の種類 | 5 |
| 3. | 空家等及び所有者不明土地の調査 | |
| (1) | 空家等調査方法 | 6 |
| (2) | 実態調査 | 6 |
| (3) | 空家等及び所有者不明土地情報のデータベース化 | 7 |
| (4) | 所有者等が特定できない場合 | 7 |
| 4. | 空家等及び所有者不明土地の適切な管理の促進 | |
| (1) | 所有者等の意識の涵養 | 8 |
| (2) | 相談体制の整備等 | 8 |
| 5. | 空家等及び跡地の活用の促進 | |
| (1) | 地域住民からの要望による活用 | 8 |
| (2) | 利活用可能な空家及び跡地の情報提供 | 8 |
| (3) | 補助金の活用促進 | 9 |
| (4) | 地域に応じた柔軟な対応の検討 | 9 |
| (5) | 関係法令等の遵守 | 9 |
| 6. | 特定空家等に対する措置等及びその他の対処 | |
| (1) | 措置の方針 | 10 |
| (2) | 措置の実施 | 10 |
| (3) | 税制上の措置 | 11 |
| (4) | その他の対処 | 11 |
| 7. | 空家等対策の実施体制 | |
| (1) | 庁内の組織体制及び役割 | 11 |
| (2) | 関係機関等との連携 | 12 |
| 8. | 住民等からの空家等に関する相談への対応 | 12 |

| | |
|------------------------|----|
| 9. その他空家等対策の実施に関し必要な事項 | |
| （１）計画における目標値及び達成状況の評価 | 13 |
| （２）地域での空家等対策の検討と情報の共有 | 13 |
| （３）他法令との連携 | 13 |
| （４）計画の変更 | 13 |

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口減少や高齢化、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化、産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加してきています。適切な管理ができていない空家等は、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を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。また、空き地についても、適切な管理が行われずに周辺地域に悪影響を与えているものが年々増加してきています。特に、低未利用土地（土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定する低未利用土地をいう。）や不動産登記情報で所有者が分からない土地又は所有者が判明しても所有者に連絡がつかない土地（令和4年11月1日に施行された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律（以下「所有者不明土地法」という。）」第2条第1項に規定する所有者不明土地をいう。以下総称して「所有者不明土地等」という。）は、管理不全状態になりやすいことから、管理の適正化と利用の円滑化は喫緊の課題です。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、また和歌山県は、この法施行に併せて「和歌山県空家等対策推進協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成28年12月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしている。

本村では、平成31年3月に空家等問題についての本村の基本的な考えを明確にし、問題のある空家等への対応や空家等を増やさないための対策を体系化することにより、安全、安心な生活環境を確保するなどの空家等対策の推進を図るため、「北山村空家等対策計画」を策定し、各種施策に取り組んでいるところです。このたび、北山村空家等対策計画の期間満了に伴い、これまでの本村の取組を振り返り、整理を行うとともに、令和3年6月に改正された国の「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」、所有者不明土地法などを踏まえ、空家等及び所有者不明土地等対策を総合的かつ計画的に実施するため、「北山村空家等対策計画及び所有者不明土地等対策計画」を新たに策定します。

なお、本計画については、国の空家等及び所有者不明土地等政策の動向や社会情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

2. 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条に規定する空家等対策計画及び所有者不明土地法第45条に規定する所有者不明土地対策計画として策定するもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、北山村の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものである。したがって、本村の空家等対策の基礎となるものである。

なお、計画の推進にあたっては、村の定める他の計画に定めている空家関連施策および「北山村空き家等の活用、適正管理等に関する条例」との整合性を図るものとする。

3. 計画の対象

本計画の対象地区並びに対象とする家屋等（重点対象地区）及び所有者不明土地等の種類は次のとおりとします。

- (1) 対象地区 北山村全域
- (2) 対象とする家屋等及び所有者不明土地等の種類 特措法第2条第1項に規定する空家等、土地基本法第13条第4項に規定する低未利用土地及び所有者不明土地法第2条第1項に規定する所有者不明土地

4. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和6（2024）年度から令和10（2028）年での5年間とします。

第 2 章 空家等及び所有者不明土地の現状

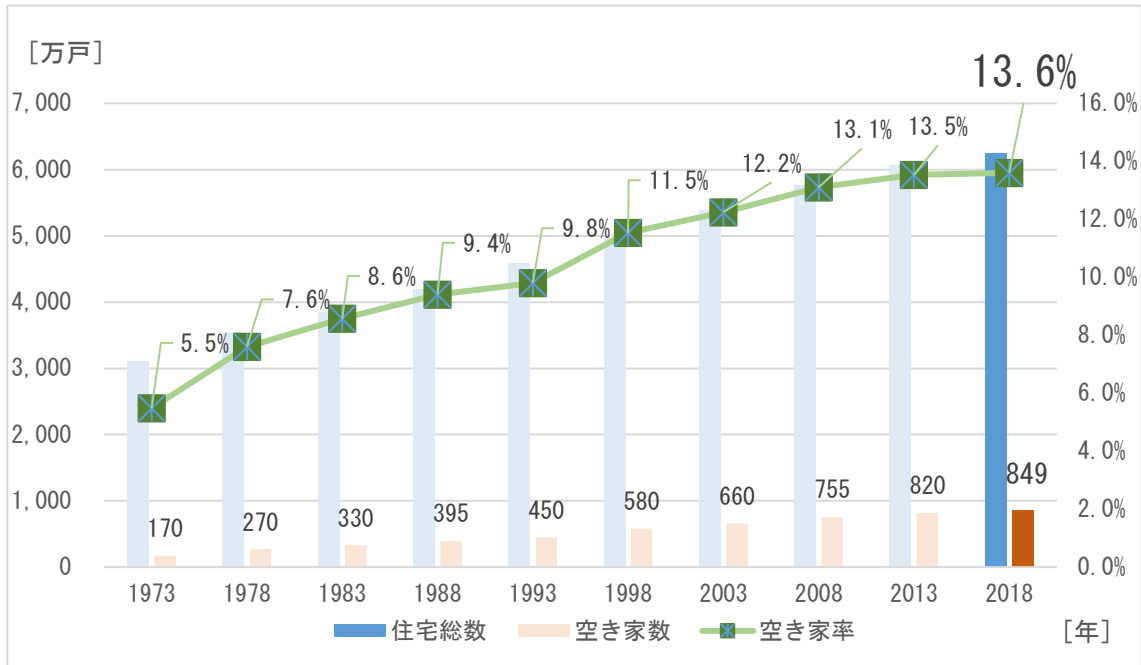
1. 北山村の空家等の現状

(1) 空き家の状況

・住宅の状況

都市への人口集中や世帯構成の変化に加え、高齢化や人口減少が進む中、国内の空き家は、数の上でも率の上でも増加を続けている。

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査（平成5年以前は住宅統計調査）」では、平成30年（2018）の空き家数は全国で849万戸、空き家率は13.6%と過去最高となった。また、昭和48年（1973）の調査から40年間で、総住宅数は2倍程度になったのに対して、空き家数は5倍近くになり、空き家率も2.5倍程度になっている（下表参照）。



(2) 北山村の世帯数、人口の推移

| | H1年 (1989) | H5年 (1993) | H10年 (1998) | H15年 (2003) | H20年 (2008) | H25年 (2013) | H30年 (2018) | R5年 (2023) |
|-----|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 人口数 | 640 | 600 | 608 | 579 | 482 | 471 | 436 | 394 |
| 世帯数 | 312 | 301 | 302 | 296 | 272 | 270 | 262 | 244 |

(3) 北山村の空き家戸数等の推移

北山村内の空家については、2016年調査時で97戸、2023年調査時138戸と、7年間で41戸の増加となっている。空き家率にすると40.47%であり、全国平均の13.6%を大きく上回っている。

2. 空家等及び所有者不明土地における課題

(1) 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）

空家等及び所有者不明土地が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性がある。また、空家等及び所有者不明土地敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのごみの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となる。

(2) 地域全体へ悪影響（防災防犯上の危険、景観悪化など）

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等及び所有者不明土地が犯罪の温床となる恐れがある。また、破損や腐食を著しく生じている空家等及び所有者不明土地は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

(3) 所有者等の管理意識の欠如

空家等及び所有者不明土地を放置することに対する問題意識や危機意識が低い人や、遠方に所在していたり、相続して所有したものであるといった理由から、所有者や管理者としての問題意識や危機意識のない所有者が増加する恐れがある。

第3章 空家等及び所有者不明土地対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

(1) 所有者等の意識の涵養

空家等をもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提である。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人々が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要である。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行う。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指す。

(3) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいく。

(4) 住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築する。

2. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。

また、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、「北山村空き家等の活用、適正管理等に関する条例」に該当する空き家等についても対象とする。

特措法第2条第1項

○空家等

建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

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ないう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. 空家等及び所有者不明土地の調査

（1）空家等調査方法

住民票、水道の開栓状況および使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリングなどにより空家等及び所有者不明土地を特定する。

特定した空家等及び所有者不明土地については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定する。

特定した空家等の所有者等に通知を行い確定する。

（2）実態調査

①空家等及び所有者不明土地の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員又は村長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等（以下「職員等」という。）により実態調査を実施する。調査は、おおむね3年毎に行ない、自治会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行う。

②特定した空家等及び所有者不明土地の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行う。

アンケート等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行う。

③職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行う。

なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行う。（通知が困難な場合は除く。）

(3) 空家等及び所有者不明土地情報のデータベース化

空家等及び所有者不明土地の調査により取得した情報及び当該空家等及び所有者不明土地対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、担当課において管理する。また、データベースの情報は関係部局で共有する。共有にあたっては個人情報の取り扱いに配慮し、適切に対処するものとする。

データベースの情報は以下のものを基本とし、随時見直しを行うものとする。

- ①空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者の意向調査
- ⑤利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

(4) 所有者等が特定できない場合

①所有者等不明（相続放棄含む）の確認

- i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査。
- ii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録。

②所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等の調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確知できない」と判断し、データベースに登録。

参考)和歌山県 所有者不明等の特定空家等への対策マニュアル
平成30年3月27日和歌山県空家等対策推進協議会策定

4. 空家等及び所有者不明土地の適切な管理の促進

個人の財産である空家等及び所有者不明土地の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則である。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等及び所有者不明土地が管理不全のまま放置されることを防止する。

(1) 所有者等の意識の涵養

①所有者等への啓発

広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載、出前講座、セミナーの実施等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努める。

②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知などの村からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行う。

- ・相談窓口
- ・北山村老朽危険家屋等解体補助金
- ・和歌山県空き家バンク
- ・北山村住宅取得補助
- ・北山村空き家改修補助
- ・指名業者等の情報 など

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから相談窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図る。

5. 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを実施する。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供する。

また、村において修繕が可能な空家等については、地域資源と捉え、有効活用することで地域の活性化を促す。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

■空き家バンク事業等の活用

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し、希望者に提供するとともに所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施する。

なお、空地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行う。

○空き家バンク

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

(3) 補助金の活用促進

空家等及び所有者不明土地対策を行うにあたり「北山村老朽危険家屋等解体補助金」や「北山村住宅取得補助金」、「北山村空き家改修補助金」、その他国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進する。

(4) 地域に応じた柔軟な対策の検討

他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、地域の駐車場など柔軟な対応を検討する。

(5) 関係法令等の遵守

空家等及び所有者不明土地を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令の遵守のために、関係機関と協議を行う。

6. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、村長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断については、「和歌山県特定空家等の判断基準」に基づき、村長が決定する。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、「北山村空き家等の活用、適正管理等に関する条例」により、指導等の措置を実施するとともに、関係機関と連携した指導の実施を検討する。

(1) 措置の方針

① 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとする。

② 措置内容の検討

- ・ 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。
- ・ 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。

(2) 措置の実施

① 助言・指導

村長は、6-(1)-②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行う。

② 勧告

村長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。

③ 命令

村長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じる。

村長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施する。

④行政代執行

村長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施する。

（3）税制上の措置

特定空家等において、村長が6-（2）-②の勧告を行うことで、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、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家等に対して、条例減額制度に基づき一定期間固定資産税等の減額を検討する。

（4）その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じる。

参考)和歌山県特定空家等の判断基準

平成29年2月8日和歌山県空家等対策推進協議会策定

7. 空家等対策の実施体制

（1）庁内の組織体制及び役割

| 課名 | 役割 |
|-------|---|
| 地域事業課 | <ul style="list-style-type: none">・空家等の調査・空家等の適切な管理の促進・措置及び対処の実施・空家等及び跡地の活用促進・協議会及びその他関係機関との連絡、調整・その他の施策全般 |
| 総務課 | <ul style="list-style-type: none">・特措法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報提供・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応 |
| 住民福祉課 | <ul style="list-style-type: none">・高齢世帯、福祉関連部局との連携 |

| | |
|-------|--|
| 産業建設課 | <ul style="list-style-type: none"> ・災害対策及び災害時の応急措置等 ・道路交通安全確保等 |
| 教育委員会 | <ul style="list-style-type: none"> ・通学路の安全確保 ・その他児童及び生徒の危険防止 |

(2) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家対策を実施する。

■ 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

■ 不動産業者

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等

■ 建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

■ 建築士

空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等

■ 警察

危険回避のための対応等

■ 消防本部

災害対策、災害時の応急措置等

■ 自治会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

8. 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を空き家担当課内に設置し、同課職員が対応する。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び県協議会、及び関係団体と連携、相談し、対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有する。

9. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和10年度までの目標として以下を定める。また達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行う。

- ・不良住宅等の除却を年2戸行う
- ・空家等及びその跡地の活用を年1件行う

(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は第一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、県協議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じ広く公開する。

(3) 他法令との連携

空家等及び所有者不明土地の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともある。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図るものとする。

(4) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更する。