

朝日村空家等対策計画

令和5年2月

朝日村



目次

第1章 朝日村空家等対策計画の趣旨・概要	1
1 計画策定の背景	1
2 計画の位置付け	2
3 計画期間	3
4 対象地区	3
5 対象とする空家等の種類	3
第2章 空家等の現状と課題	4
1 全国及び長野県の現状	4
2 朝日村の現状と課題	5
3 本村のこれまでの対策と取組	13
4 空家等における課題	15
第3章 空家等対策に関する基本方針	17
1 基本方針	17
第4章 基本方針における具体的施策	18
基本方針1 空家等の発生予防	18
基本方針2 空家等の適切な管理の促進	19
基本方針3 空家等の利活用の促進	20
基本方針4 管理不全な空家等（特定空家等）への対策	21
基本方針5 空家等対策の支援体制の整備	26
第5章 計画の推進体制	27
1 庁内の体制	27
2 協議会	28
3 関係機関等との連携	28
第6章 計画の進行管理・目標	29
1 計画の進行管理	29
2 計画の目標	29
資料編	30
空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）	30
特定空家等の判定調査票	35
朝日村空家等対策協議会運営要綱	37
朝日村空家等対策協議会 委員名簿	38
朝日村空家等対策計画策定過程	38

第1章 朝日村空家等対策計画の趣旨・概要

1 計画策定の背景

平成30(2018)年の総務省「住宅・土地統計調査」によると、日本の総住宅数は6,240万7,400戸となっています。そのうち、空家数は848万8,600戸であり、空家率(総住宅数に占める空家の割合)は13.6%と過去最高となりました。

空家等の増加の背景には、国が新たな住宅建設を推奨してきた一方で、人口減少・高齢化の進行、既存の住宅・建築物の老朽化、空家の撤去に手間や費用が掛かること等が挙げられます。

適切に維持・管理が行われない空家等は、火災や犯罪を招くなど防災・防犯面や、倒壊の危険等の安全面、さらに公衆衛生の悪化、景観阻害などの多岐にわたる問題を生じさせ、周辺の村民の暮らしに悪影響を及ぼすことが懸念されます。

このような状況の中、国は、空家等問題の抜本的な解決策として平成27(2015)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。)を施行しました。法では、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を「特定空家等」と定義し、市町村長が特定空家等に対する立入調査、助言・指導、勧告、命令及び行政代執行を行うことができるものと定め、命令違反者に対する罰則を含め、適切な措置を講ずることとしています。また、市町村による計画策定とこれを運用する協議会を設置し、空家等やその跡地の有効活用を促進することとしています。

本村においても、人口減少が進む中、空家等が点在しており、これらがもたらす問題が顕在化しつつあります。また、移住者の受け皿などとして宅地や住居が求められていることから、空家等やそれらを解体した土地の活用を進めていく必要があります。

村では、これまでの対策に加え、適正な管理の推進と空家の利活用の促進といった視点からの取組を総合的・効果的に進めるため、「朝日村空家等対策計画」を策定します。本計画は、空家等の対策に関する本村の基本的な取組姿勢や方針を村民に示すものであり、本計画に基づき総合的かつ計画的に推進していきます。

※「空き家」の表記について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に合わせ、本計画では「空家」と表記します。

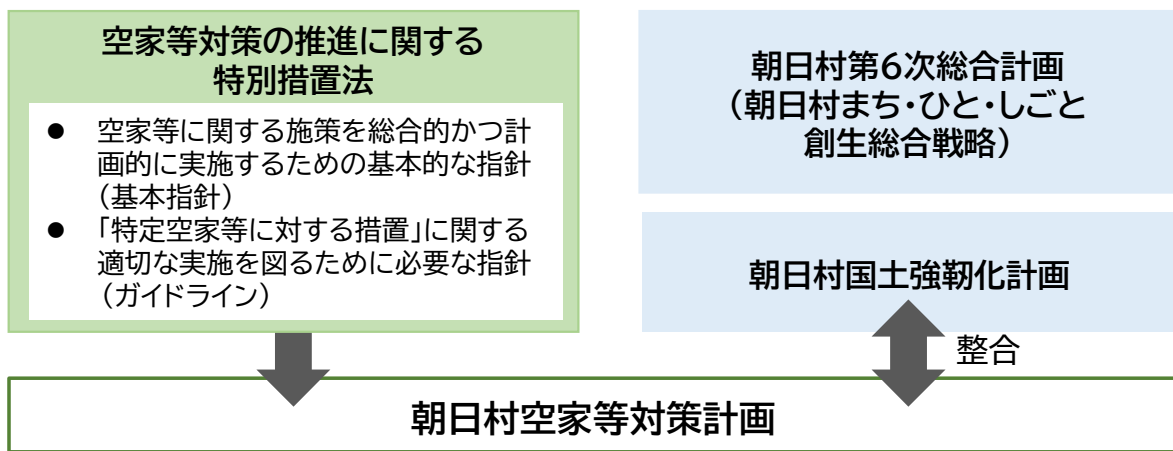
ただし、「空き家バンク」等の固有名詞となっているものについてはそのまま表記します。

2 計画の位置付け

空家等対策計画は、法第5条に基づき国土交通大臣及び総務大臣が定めた「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」（以下「基本指針」という。）及び「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」（以下「ガイドライン」という。）に則して策定します。

また村の最上位計画である「朝日村第6次総合計画（朝日村まち・ひと・しごと創生総合戦略）」を踏まえるとともに、「朝日村国土強靱化計画」などの施策との整合・連携を図り、空家等の対策の総合的な計画として位置付けます。

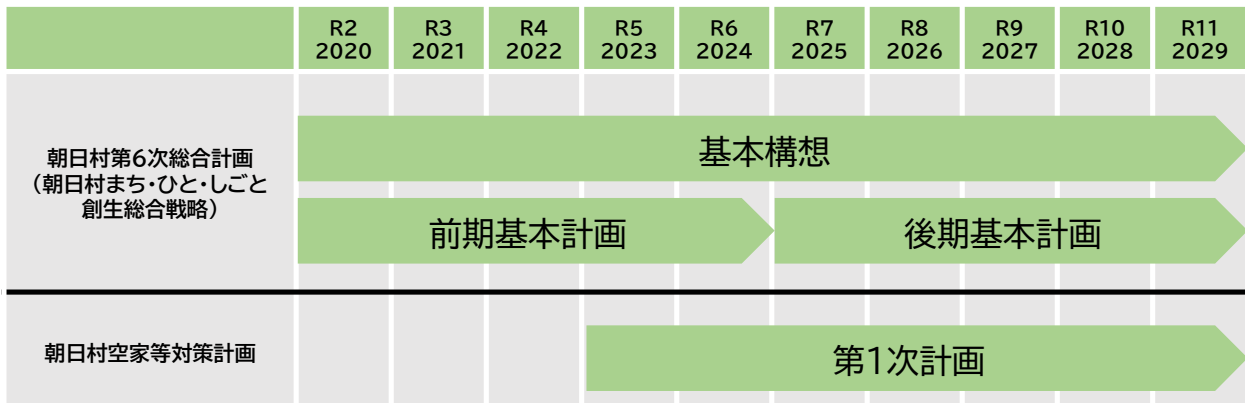
図表 1 計画の位置付け



3 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、上位計画の「朝日村第6次総合計画」の計画終了年度に合わせ、令和5（2023）年度から令和11（2029）年度までの7年間とします。計画期間中においても、法令の改正や社会情勢の変化などがあつた場合は、必要に応じて見直していくものとします。

図表 2 計画期間



4 対象地区

空家等対策計画の対象地区は村内全域とします。

5 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」とし、空住居、空店舗等を含む全ての空家等を対象とします。また、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

【空家等(法第2条第1項)】

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。)。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。

【特定空家等(法第2条第2項)】

- 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

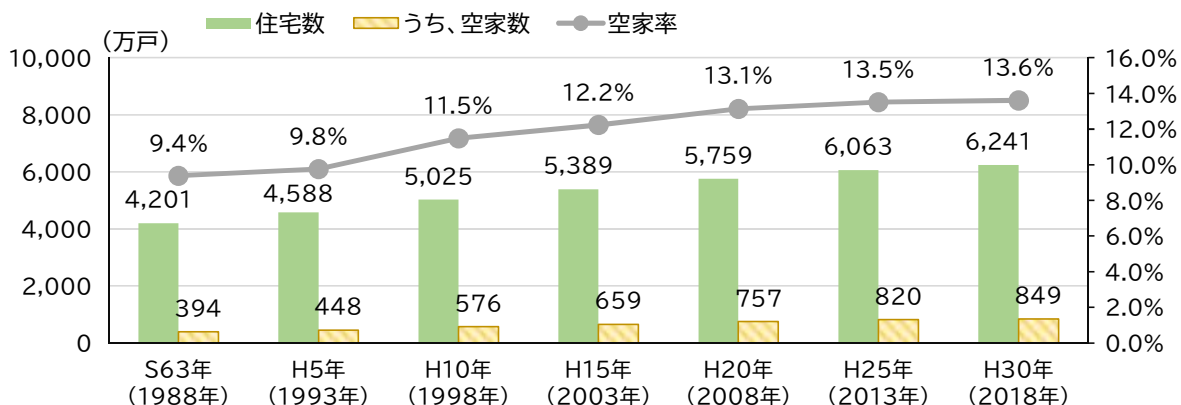
第2章 空家等の現状と課題

1 全国及び長野県の現状

全国の住宅総数は、年々増加しており、平成30（2018）年は6,240万7,400戸となっています。そのうち、空家が848万8,600戸で、空家率（総住宅数に占める空家の割合）は13.6%と過去最高となっています。また、平成30（2018）年の長野県の住宅総数は100万7,900戸です。そのうち、空家が19万7,300戸で空家率は19.6%です。長野県の空家率は、別荘等もあることから高くなっており、山梨県（21.3%）、和歌山県（20.3%）に次いで全国3番目の高さとなっています。

※空家率：総住宅数に占める空家の割合。空家には別荘、賃貸・売却用住宅、居住世帯が長期にわたって不在の住宅などが含まれる。

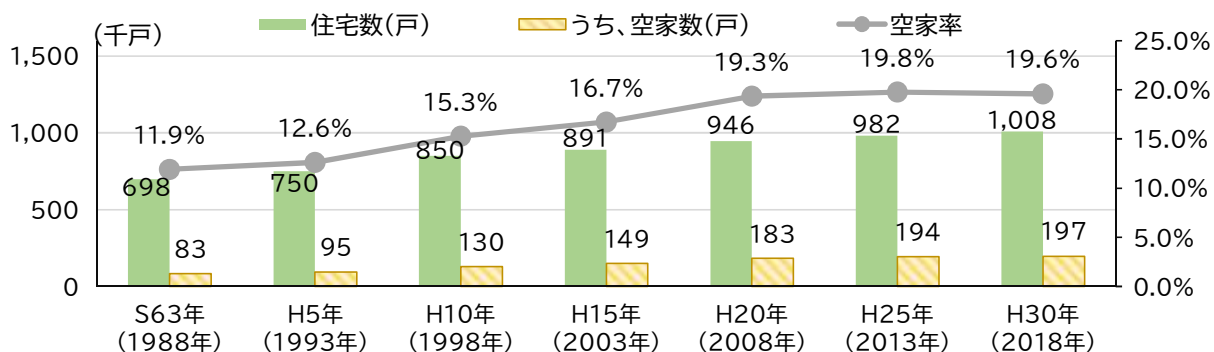
図表3 全国の住宅数・空家数・空家率の推移



	S63年 (1988年)	H5年 (1993年)	H10年 (1998年)	H15年 (2003年)	H20年 (2008年)	H25年 (2013年)	H30年 (2018年)
住宅数	42,007,300	45,878,800	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
うち、空家数	3,940,400	4,475,800	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
空家率	9.4%	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

図表4 長野県の住宅数・空家数・空家率の推移



	S63年 (1988年)	H5年 (1993年)	H10年 (1998年)	H15年 (2003年)	H20年 (2008年)	H25年 (2013年)	H30年 (2018年)
住宅数 (戸)	697,500	749,900	850,400	890,800	946,300	982,200	1,007,900
うち、空家数 (戸)	83,000	94,700	129,800	148,900	183,000	194,000	197,300
空家率	11.9%	12.6%	15.3%	16.7%	19.3%	19.8%	19.6%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

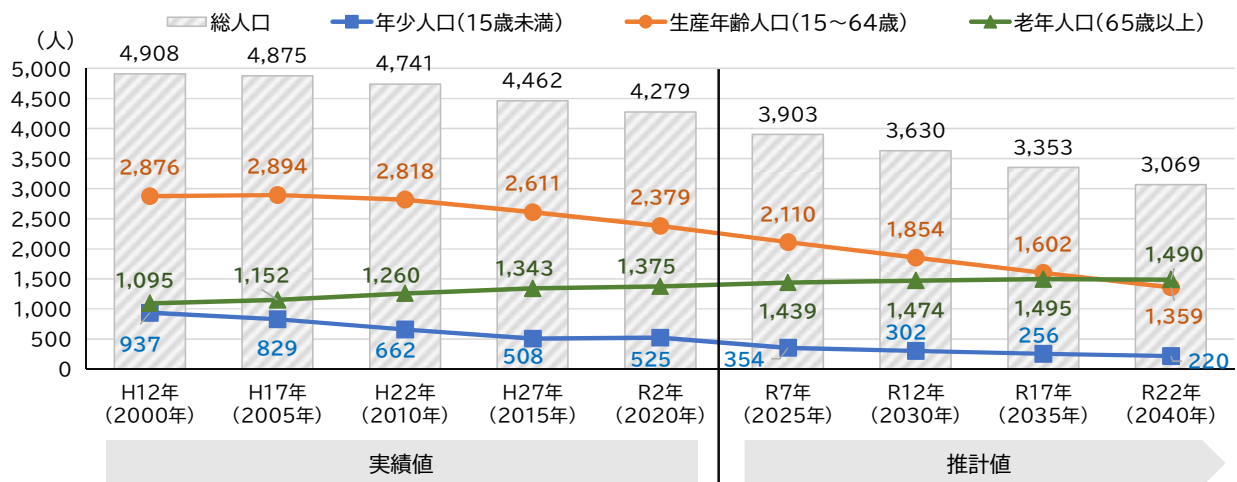
2 朝日村の現状と課題

(1) 村の人口・世帯の状況

本村の総人口は、令和2（2020）年10月1日時点で4,279人となっており、平成12（2000）年から減少傾向です。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和22（2040）年には3,000人程度になることが見込まれています。

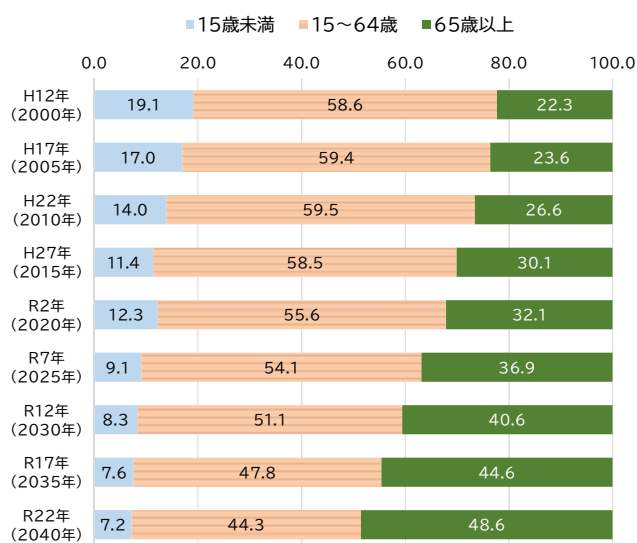
本村の65歳以上の高齢単身世帯数は増加しており、令和2（2020）年10月1日時点で140世帯となっています。今後も人口減少が見込まれ、空家数が増加していくことが推測されます。

図表5 総人口・年齢3区分人口の推移・推計



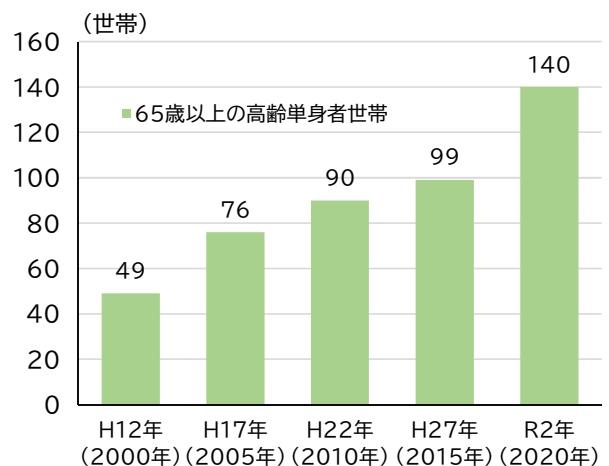
出典：平成12年～令和2年は総務省「国勢調査」、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」

図表6 年齢3区分人口の比率の推移・推計



出典：平成12年～令和2年は総務省「国勢調査」、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」

図表7 65歳以上の高齢単身世帯の推移



出典：総務省「国勢調査」

(2) 空家等の所有者の状況

令和3（2021）年度に実施した空家等実態把握調査において把握した物件のうち、所有者が特定できた116件について、空家等の状況や今後の意向を確認する「空家等所有者アンケート」を実施しました。郵送によりアンケート調査を実施した結果、76件（65.5%）の回答が得られました。

敷地内に複数の住宅・事業所があり、その所有者が同一の場合でも物件ごとにアンケートを配布しており、結果は所有者単位ではなく建物単位の集計となります。

【調査実施概要】	【主な調査項目】
<ul style="list-style-type: none"> 調査期間：令和3（2021）年12月～令和4（2022）年1月 調査対象者：水道の閉栓状況及び外観調査等により空家等と思われる物件の所有者 配布数：116件、回収数：76件（回収率：65.5%） 	<ul style="list-style-type: none"> ① 建物の利用状況 ② 空家の状況 ③ 空家の維持管理 ④ 空家の今後の活用の方向性 ⑤ 村の空き家バンクの認知度・登録意向

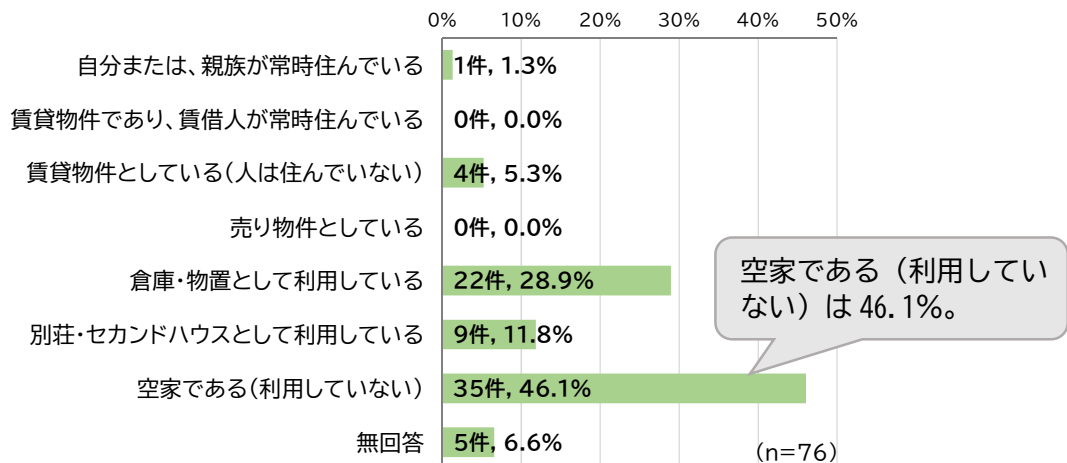
① 建物の利用状況

「空家である（利用していない）」と回答したのは35件（46.1%）であり、次いで住宅等を「倉庫・物置として利用している」が多く22件でした。空家台帳として管理する物件（P12参照）としては「空家である（利用していない）」「（住宅等を）倉庫・物置と利用している」「売り物件として利用している」「賃貸物件として利用している（人は住んでいない）」の61件とします。

なお、以降の②～⑤の調査結果の分析については「空家である（利用していない）」と回答した35件の結果を示します。

空家所有者の居住地をみると、村内や松本市、塩尻市など近隣に居住している人が多くなっています。

図表 8 建物の利用状況



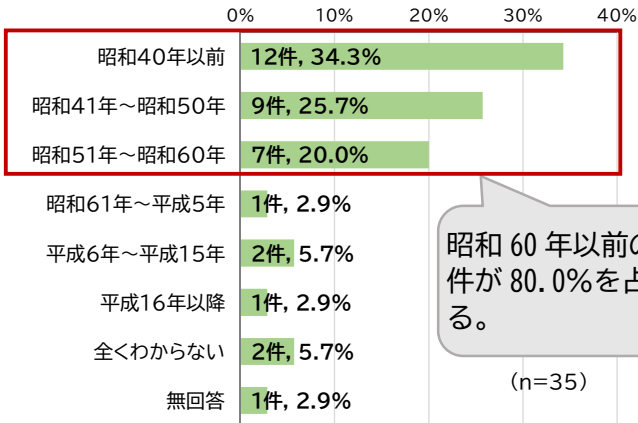
図表 9 空家所有者の居住地

村内や松本市、塩尻市の近隣に居住している人が多い。	長野県	朝日村	13	神奈川県	横浜市	2	
		松本市	8		大和市	1	
		塩尻市	3		富山県	富山市	1
		安曇野市	2		東京都	大田区	1
		長野市	2				
		諏訪市	1				
		飯田市	1				

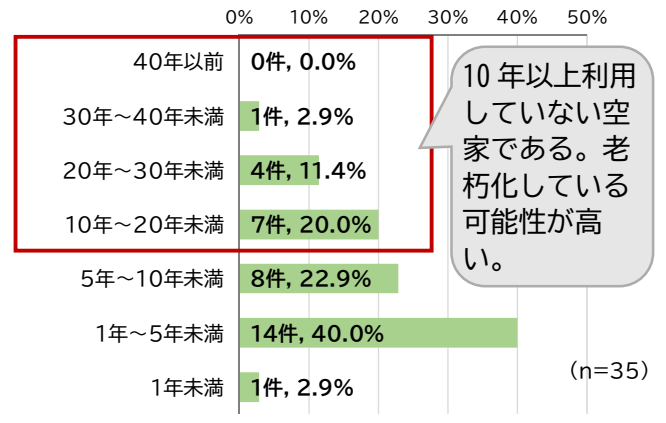
② 空家の状況

建物の状態をみると、昭和 60（1985）年以前の建物が 28 件（80.0%）と大半を占めています。利用していない期間は、5 年未満が 15 件であり、近年まで利用していた物件も多くありますが、10 年以上利用していない物件も 12 件あります。利用しなくなった理由は、居住者の死亡や施設入所、入院などが多くなっています。

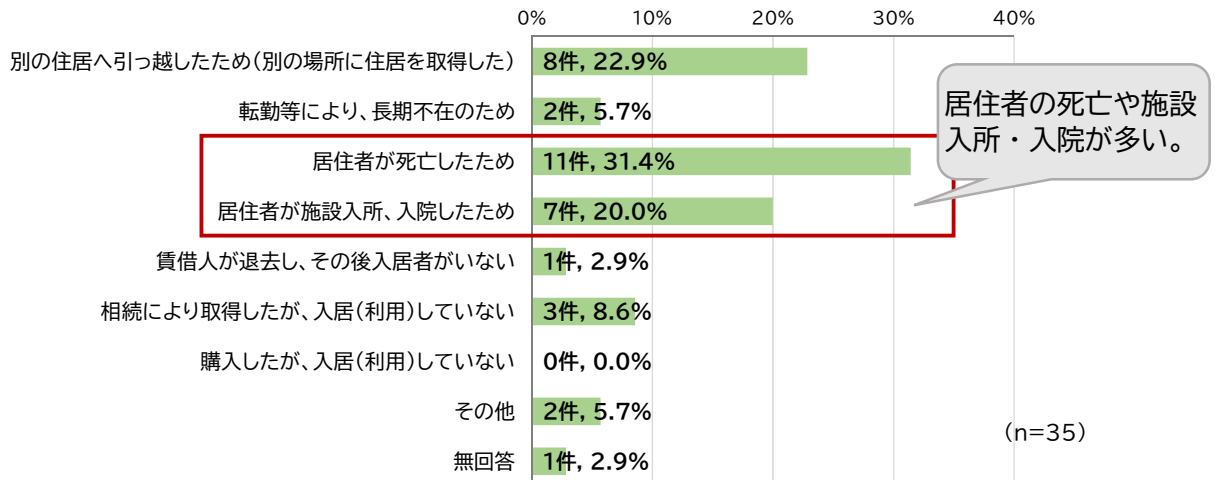
図表 10 空家の建設時期



図表 11 空家の利用していない期間



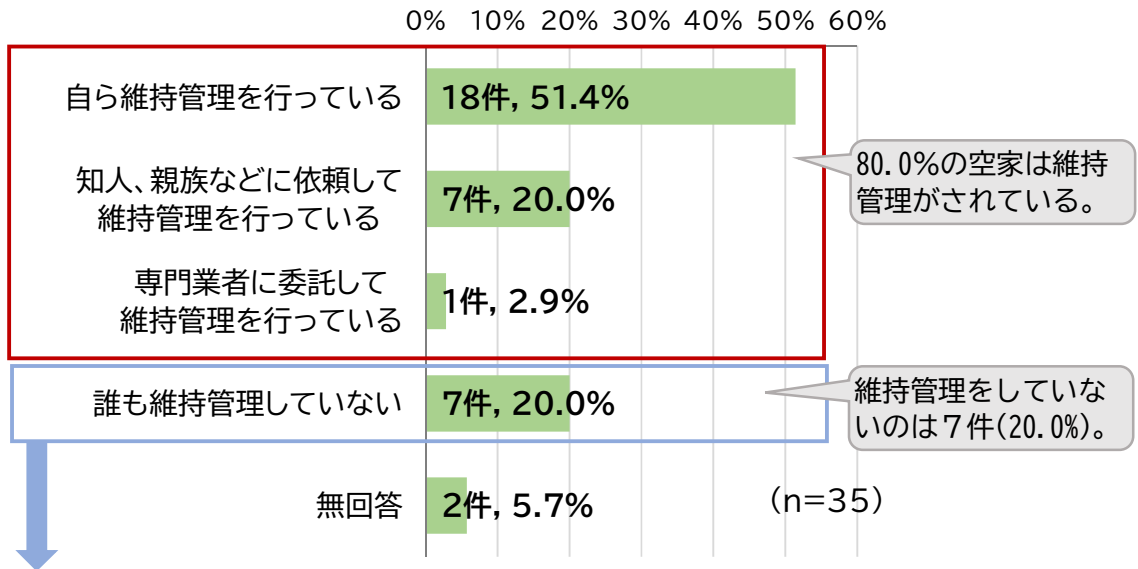
図表 12 利用しなくなった理由



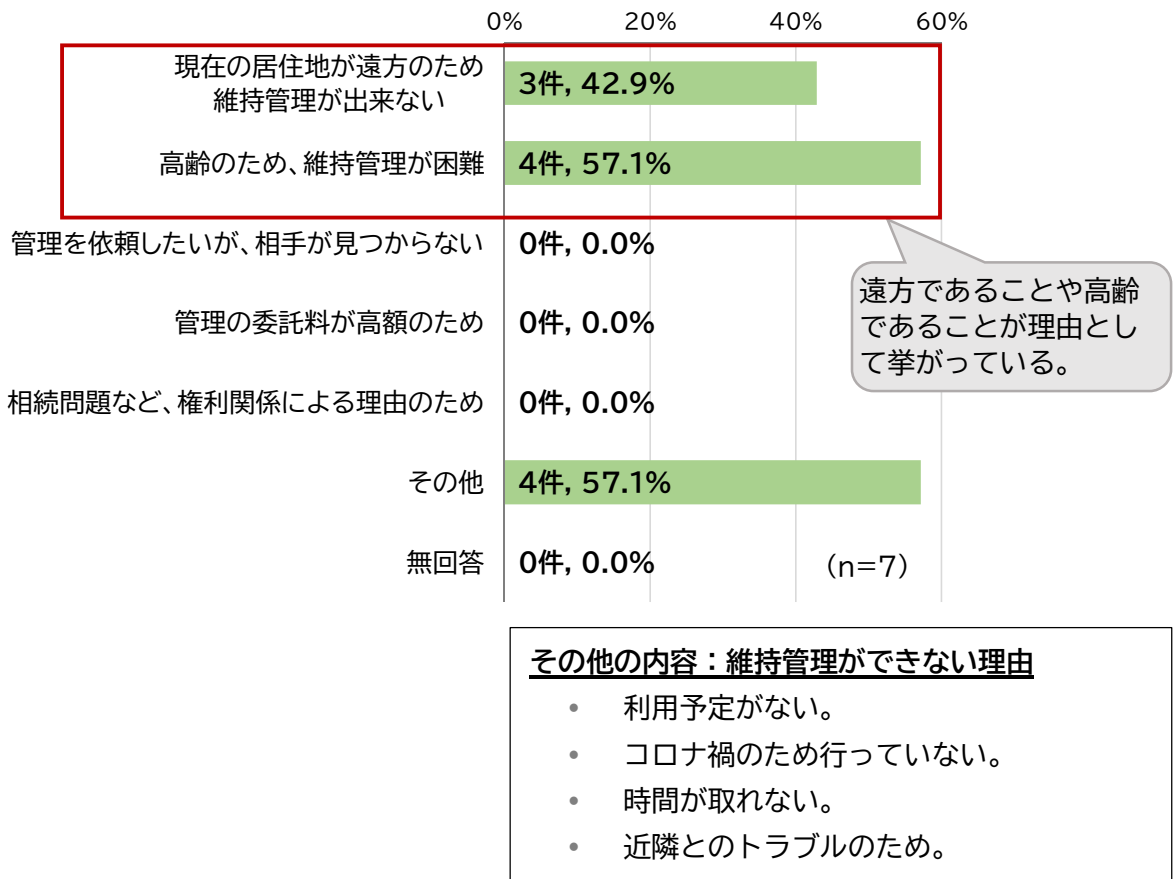
③ 空家の維持管理の状況

空家の維持管理状況としては「誰も維持管理していない」は7件（20.0%）であり、約8割は何らかの管理を行っています。維持管理ができない理由としては、高齢のためや居住地が遠方のためとなっています。

図表 13 空家の維持管理の状況



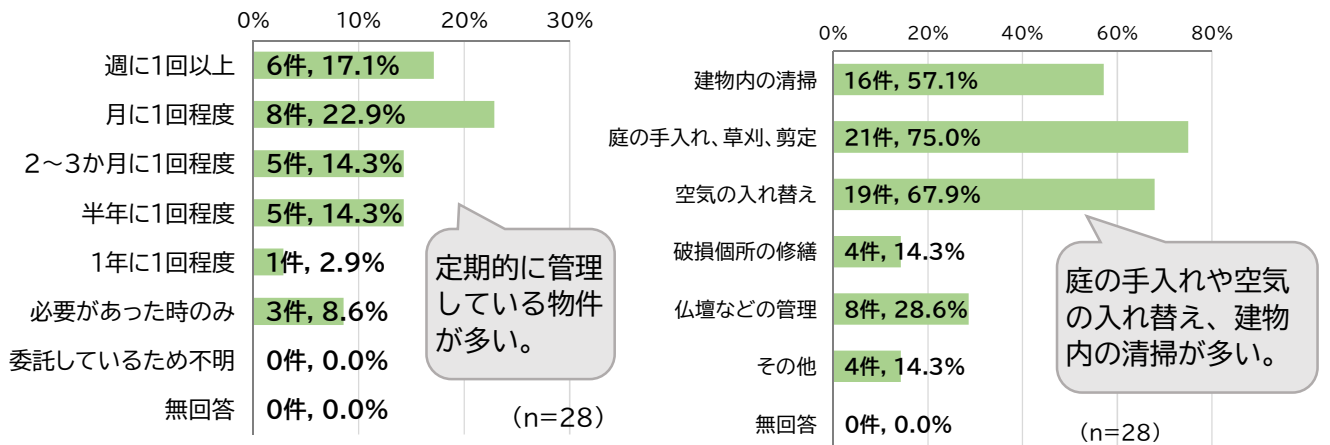
図表 14 【誰も維持管理していないと回答した者】
空家の維持管理ができない理由（複数回答）



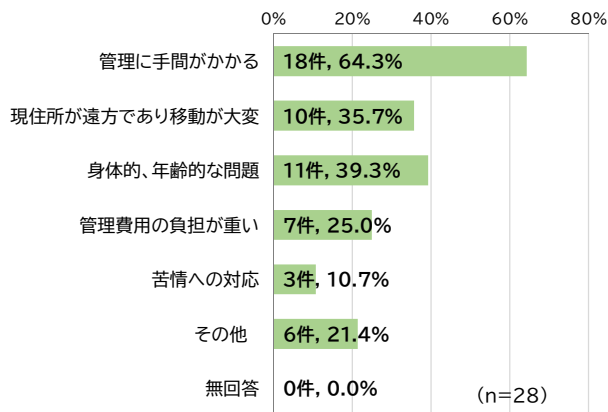
物件を維持管理している頻度は、必要があった時のみは3件にとどまり、多くは定期的に管理されています。維持管理の内容としては庭の手入れや空気の入替え、建物内の清掃の割合が高くなっています。維持管理をする上で困っていることは、「管理に手間がかかる」が64.3%と最も高く、次いで「身体的年齢的な問題」「現住所が遠方であり移動が大変」が高くなっています。

※図表 13 の維持管理の状況が無回答であるが、維持管理の頻度等の回答がある2件を含め集計している。

図表 15 【空家を維持管理していると回答した者】 図表 16 【空家を維持管理していると回答した者】
 空家の維持管理の頻度 空家の維持管理の内容（複数回答）



図表 17 【空家を維持管理していると回答した者】
 空家の維持管理で困っていること（複数回答）



その他の内容：維持管理で困っていること

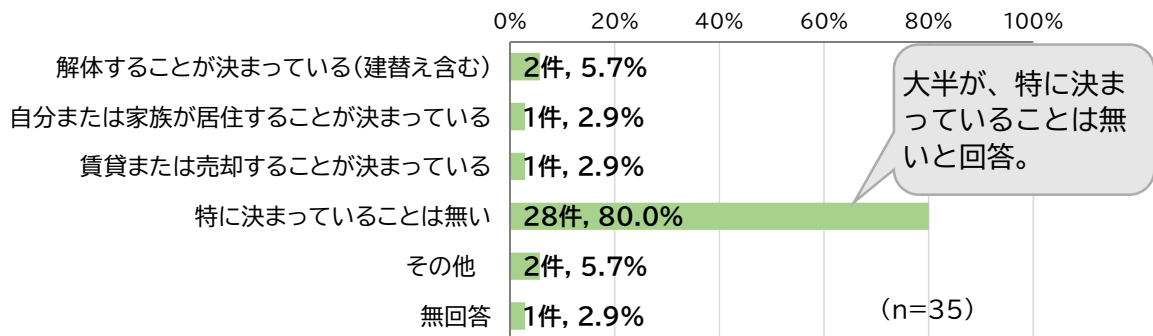
- 違法駐車、ゴミの放置、落書き、除雪の処理場にされている。警察に連絡を検討中。
- 故障（水道、ボイラー、トイレなど設置物）
- 庭の背の高い木々が大きくなりすぎて手に負えなくなってきています。庭が広いので雑草の管理、冬の雪かきが大変です（雪をかかないと家の中に入れなため）。
- 全く使用しなくても、ガス、電気、水道の基本料の支払。

④ 空家の今後の活用の方向性

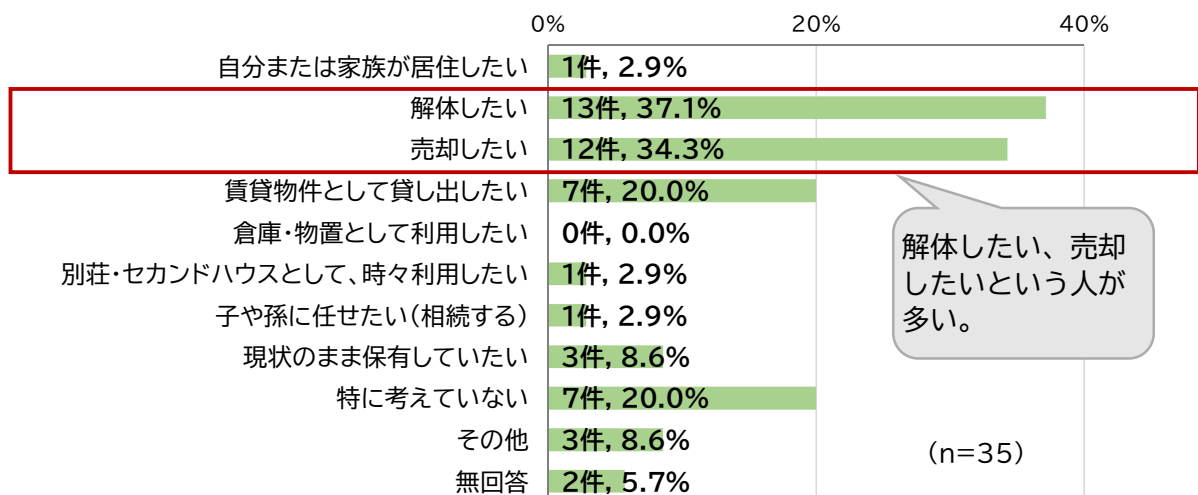
空家の今後の利用予定としては、大半が「特に決まっていることは無い」という状況でした。今後の活用意向としては「解体したい」が最も多く、次いで「売却したい」となっています。

今後の利用について困っていることは「今後利用予定がないので、どうしたらよいのか分からない」が最も高く、次いで「家財道具が置いたままであり、その処分に困っている」となっています。

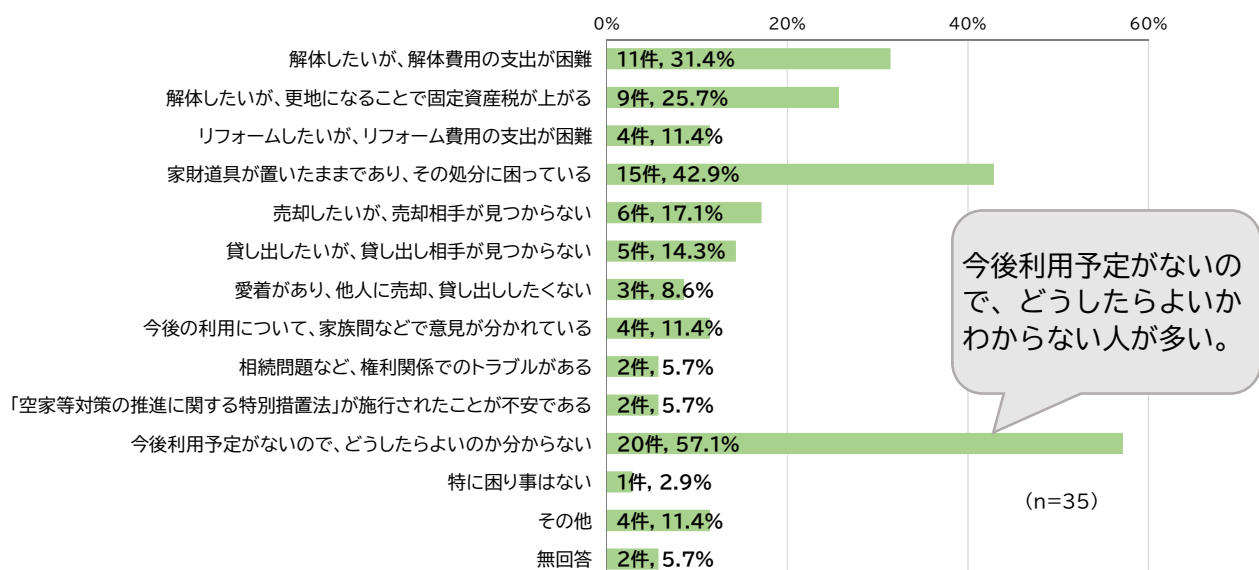
図表 18 空家の今後の利用予定



図表 19 空家の今後の活用意向（複数回答）



図表 20 空家の今後の利用について困っていること（複数回答）

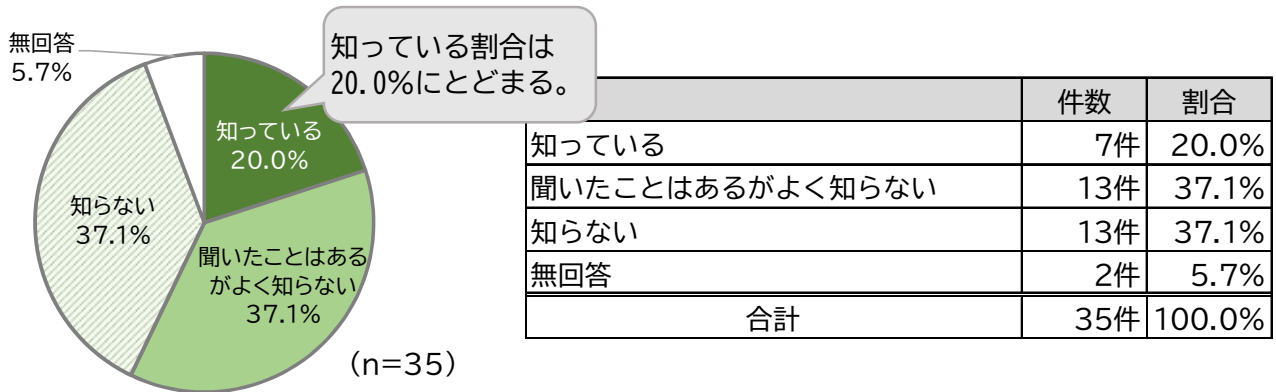


⑤ 村の空き家バンクの認知度・登録意向

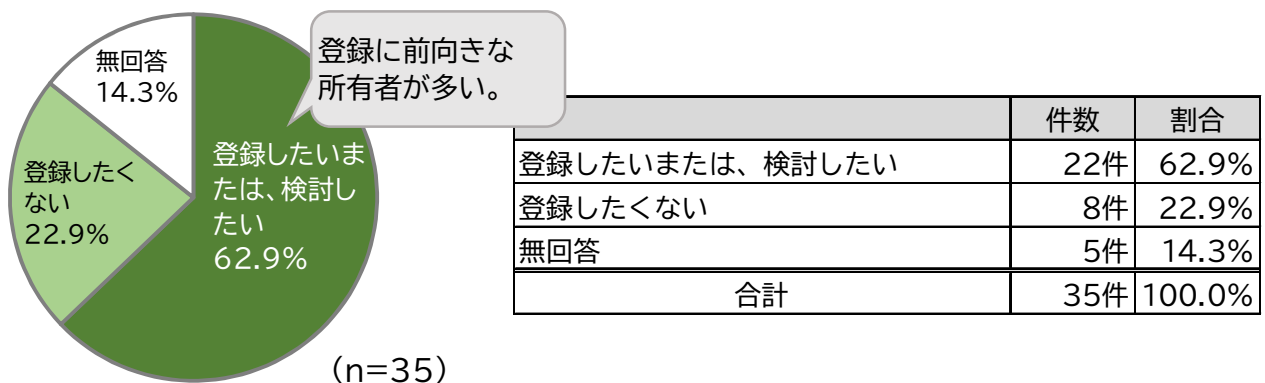
村の空き家バンクの認知度としては「知っている」は7件（20.0%）にとどまり、「聞いたことはあるがよく知らない」「知らない」がそれぞれ13件と認知度が低い状況です。

空き家バンクに「登録したい、または検討したい」は22件（62.9%）、「登録したくない」が8件（22.9%）となっています。

図表 21 村の空き家バンクの認知



図表 22 村の空き家バンクの登録意向



図表 23 村の空き家バンクへの不安事項や制度に対する要望等

○「登録したいまたは検討したい」と回答した者

- どの程度の金額で貸せるのか不安。
- 手続きがよく分からない。
- 一部雨もれなどして修理が必要である。
- 詳しい登録内容を知りたい。
- 貸し出し相手の条件によるため。

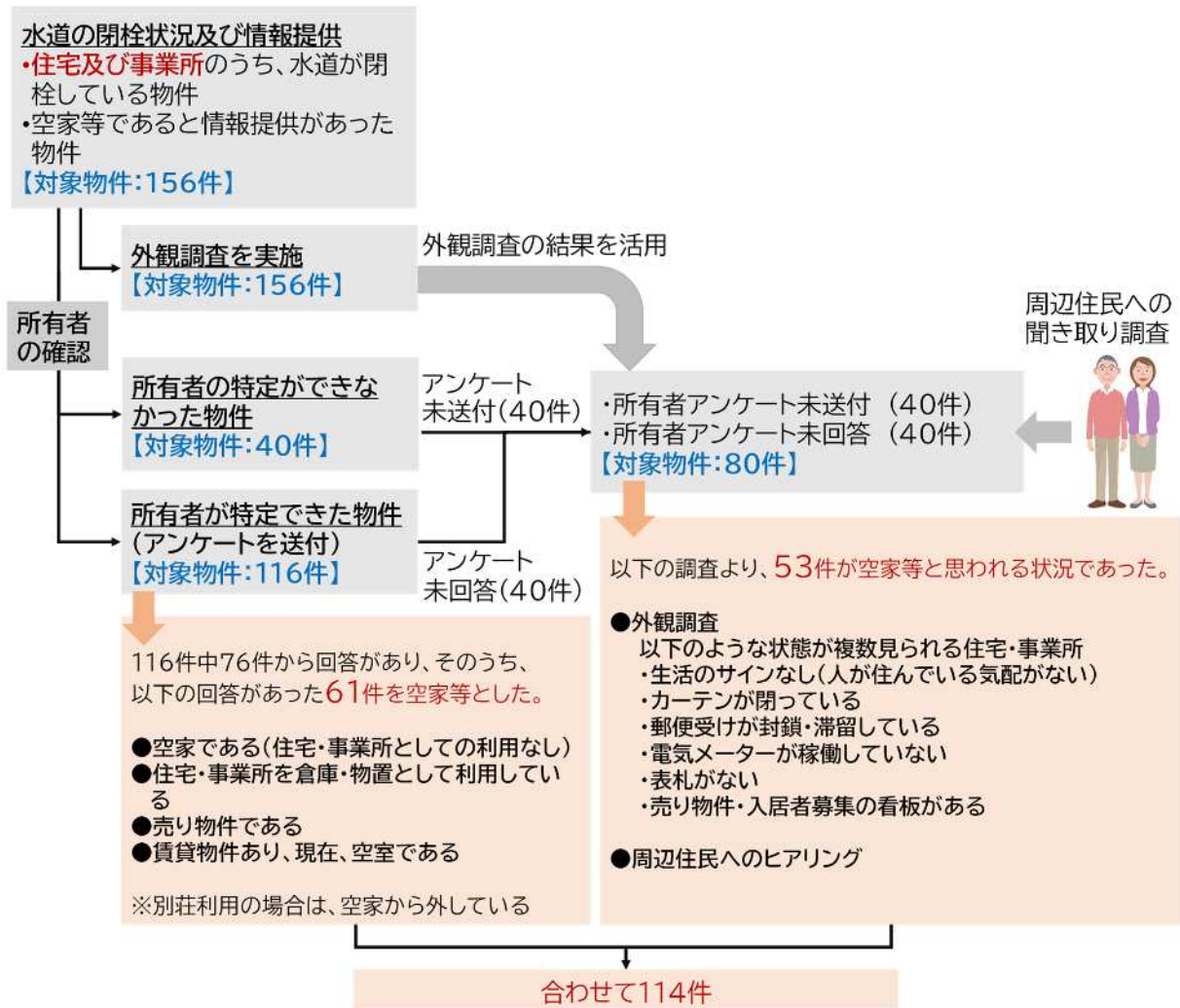
○「登録したくない」と回答した者

- 貸し出せる状態ではない。
- 家が古いから、借手がないと思うから。
- 家も古く、家財が残っているため。
- 居住者が施設に入所しながら、税金を支払っている。本人が再び戻って住むことを希望している。すでに住める家ではないが、そのことを理解できておらず勝手に処分もできない。
- 解体予定だから（2件）。
- 仏壇がある。遠方の親族の実家がなくなるため。
- 空き家の周りの建物を農業の仕事場や倉庫として利用しているため、賃借した場合不安がある。それと空き家内が特殊な状況であるため困っている。

(3) 村の空家等の状況

令和3（2021）年度に空家等の実態把握調査（図表 24 を参照）を行い、114 件の空家等が確認できました。114 件のうち、61 件は空家等所有者から、空家である、住宅等を倉庫・物置として利用している、賃貸（空室）又は売り物件であると回答があった物件です。残りの 53 件については、現地での外観調査により生活のサイン等がなかったり、周辺住民への聞き取り調査から空家等と思われる物件となります。114 件の空家等について、地区別の分布状況を示したものが図表 25 となります。

図表 24 空家等実態把握調査の流れ



図表 25 地区別の人口・世帯数及び空家等の状況

	人口 (人)	65歳以上 (人)	高齢化率 (%)	世帯数		空家等	
				世帯	割合	件	割合
古見	1,627	476	29.3%	575	37.5%	22	19.3%
入二	137	49	35.8%	51	3.3%	7	6.1%
針尾	646	272	42.1%	229	14.9%	34	29.8%
小野沢	461	183	39.7%	159	10.4%	16	14.0%
西洗馬	1,508	448	29.7%	519	33.9%	35	30.7%
村全体	4,379	1,428	32.6%	1,533	100.0%	114	100.0%

出典：人口及び世帯数は、朝日村住民基本台帳（令和4年3月31日）

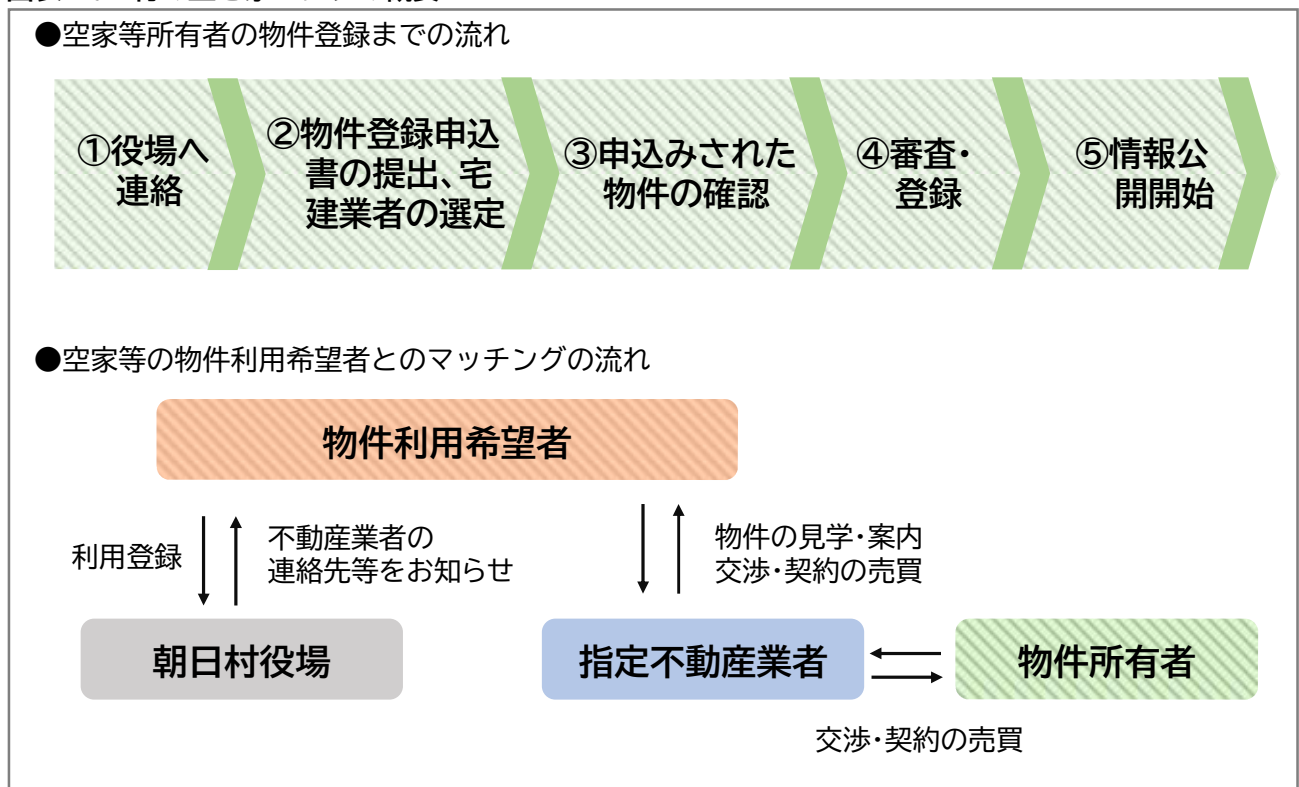
3 本村のこれまでの対策と取組

(1) 村の空き家バンク

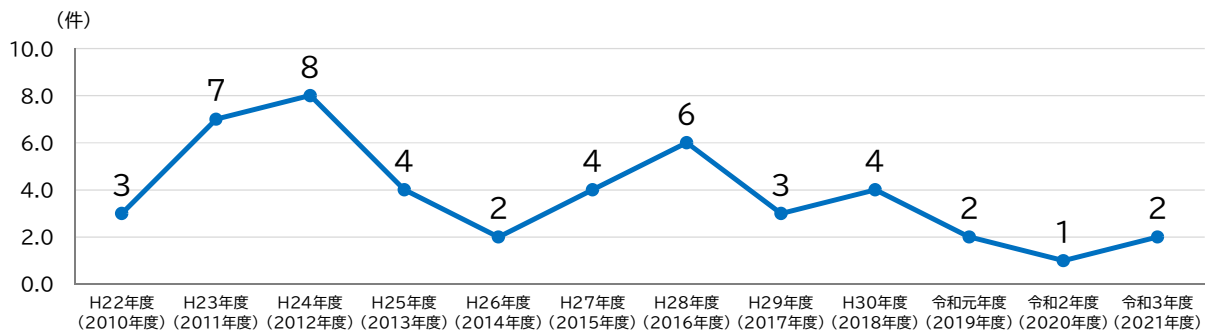
本村では少子高齢社会を迎え、人口増対策と防犯上の不安から、村内に点在する空家を活用し、都市住民の転入を促進し、地域の活性化を図るため、空家・土地情報の提供をする「空き家情報登録制度(空き家バンク)」を行っています。

平成 22 (2010) 年度に空き家バンクを設置し、物件所有者と物件利用希望者のマッチングを図ってきました。本村の空き家バンクは、賃貸物件のみを対象としており、近年の成約件数は 1～2 件と少なくなっています。

図表 26 村の空き家バンクの概要



図表 27 村の空き家バンクの成約件数の推移



出典：朝日村 ※契約日をもとに作成

また、空き家バンクの利用において、本村では3つの補助（助成）金を交付しています。

●空き家改修補助金

空き家の所有者に対して交付する補助金です。空き家バンクに登録した物件で、入居契約が決まった物件の改修工事を行う場合、改修費用に対し、限度額 50 万円まで補助金を交付します。

ただし、対象となる改修工事は、

- ・水回りの修繕
- ・屋根の雨漏り等の修繕
- ・内外装、建具で居住に支障があるモノの修繕
- ・下水道接続工事

など、破損や劣化により、住居としての機能を失っていると認められる箇所を回復するための工事に限ります。また、村内施工業者による工事の場合にのみ、補助金を交付します。

●空き家活用推進補助金

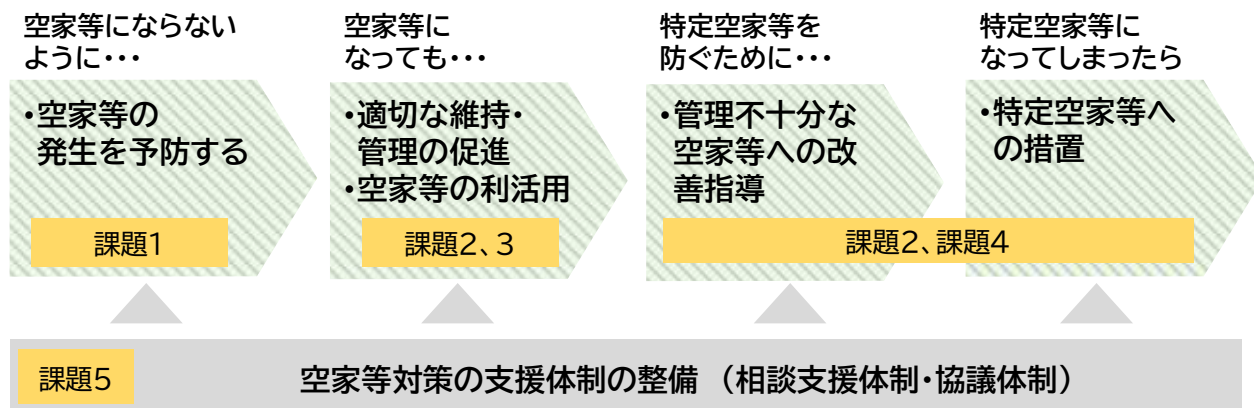
空き家の所有者に対して交付する補助金です。空き家バンクに登録した物件で、入居契約が決まった物件にある家財の整理を業者に委託する際に掛かる費用のうち、限度額 10 万円までを補助金として交付します。

●空き家バンク利用契約支援助成金

空き家の入居者に対して交付する助成金です。空き家バンク登録物件の賃貸契約が成立した際に、物件の仲介を行っている指定不動産業者へ支払う仲介手数料を対象に、限度額 5 万円までを助成します。

4 空家等における課題

空家等実態調査、空家等所有者アンケートや窓口相談等から見えてきた課題について5つの視点で整理しました。



課題1 空家等の発生と放置の抑制

空家等所有者アンケートでは、建物を利用しなくなった理由としては、居住者の死亡や施設入所、入院などが挙げられています。

村では、今後、人口減少及び、高齢単身世帯や高齢者夫婦のみの世帯の増加に伴い、空家等が増加することが見込まれます。空家等の発生を未然に防ぐために、日ごろから後々の土地建物の利用方法について考える機会を提供していくことが必要です。

また、空家等は年数の経過とともに、老朽化や権利関係の複雑化等によりその対応が困難となります。空家等の発生と放置を抑制するため、所有者にできるだけ早い段階で空家等の課題について啓発していくことが重要です。

課題2 空家等の維持・管理の仕組みづくり

空家等となっても、適切な維持・管理が行われていれば、直ちに問題が生じるわけではありません。利活用につなげるためにも、空家等の所有者に適切な維持管理を促す必要があります。

また空家等の除却（解体撤去）には、解体費用の負担や固定資産税の「住宅用地特例」が適用除外になる等の課題があります。管理不全となる前に空家等の除却（解体撤去）やその後の跡地の活用を推進する仕組みづくりが必要です。

課題3 空家等の利活用・流通の促進

移住定住を促進し、地域を活性化させるために、住まいの確保が課題となっています。使用可能な空家等は重要な資源であるため、空き家バンクをはじめとして、空家等の対策と移住推進の取組を一体的に進めていく必要があります。

しかし、空家等所有者アンケートでは、村の空き家バンクの認知度が低い状況です。所有者等に対して制度を周知し、空家等の利活用を促していく必要があります。

空家等の多くは老朽化し、修繕が必要であり、空家等の利用者が修繕して活用できる仕組みづくりも必要です。

課題4 管理不全な空家等の改善、特定空家等に対する措置

管理が不十分で、建物の状態や環境面などへの何らかの問題がある空家等については、所有者に適切な管理・改善を促し、特定空家等となることを防ぐ取組が必要です。

周辺地域に悪影響を与えている空家等は、特定空家等として関係法令等に基づいた適切な処置を行い、積極的な対策を講じていく必要があります。

課題5 相談窓口の周知や情報発信の不足

空家等所有者アンケートで、困っていることとしては「今後利用予定がないので、どうしたらよいのか分からない」が多くなっています。空家等の所有者、周辺住民等が誰に相談してよいか分からず、そのまま放置されている状況もあり、総合相談窓口の設置や空家等に関する様々な情報発信をしていくことが必要です。

第3章 空家等対策に関する基本方針

1 基本方針

空家等の課題を踏まえ、次の5つの基本方針に沿って施策を展開します。

●基本方針1 空家等の発生予防

管理不全な空家等の発生を防ぐために、村民や所有者等に対して、管理不全の空家等が周囲に及ぼす影響や利活用の仕方、相談先等について、周知を行います。

●基本方針2 空家等の適切な管理の促進

村民の安全・安心で快適な生活環境を維持するため、所有者等に対して空家等の適切な管理及び、老朽化した空家等の除却（解体撤去）を促進します。

●基本方針3 空家等の利活用の促進

空家等を村の資源として利活用するために、賃貸・売買が可能な空家等を中心に、移住・定住の促進、地域の活性化につながるよう利活用を推進します。

●基本方針4 管理不全な空家等（特定空家等）への対策

「特定空家等」については、国が定めた「「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）」に基づいて対応します。

●基本方針5 空家等対策の支援体制の整備

空家等の適切な管理や利活用に向け、庁内関係部門との連携による相談体制の整備を行います。また専門機関、民間事業者、自治会等と連携し、空家等の対策を行います。

第4章 基本方針における具体的施策

基本方針1 空家等の発生予防

人口減少、単身高齢者の増加に伴い、空家等の増加が予想されます。管理不全の空家等の増加を抑制するために、現に存在する空家等への対策を講じるとともに、新たな空家等の発生を未然に防ぐ必要があります。

空家等の発生予防のために、管理不全の空家等が地域や周囲にどのような影響を与えるのかを、様々な媒体や機会を通して情報発信を行うことで、村民や所有者等の理解を深めていくことが重要です。

また、安全に暮らし続けられるよう、住まいの環境整備を支援することが必要です。

(1) 村民への周知・啓発

- 村広報誌、ケーブルテレビ及びホームページにより、管理不全な空家等の課題や土地や建物の利用方法、相談先などについて周知し、空家等の発生予防に向けた啓発活動を行います。
- 特に高齢者世帯に周知するために、社会福祉協議会、民生委員、各区等と連携し、地域で行われるサロンや会議などにおいて伝えていきます。
- 空家等の発生は相続時に生じることが多く、土地・建物の利用方法について、家族等で話し合うことの重要性や相続登記を確実に行うよう啓発を行います。



参考資料：長野県空き家対策支援協議会 パンフレット

(2) 耐震診断や耐震改修への支援

- 旧耐震基準で建設された木造住宅等、建築時期の古い住宅の耐震診断や耐震改修に対する補助を行い、既存の住宅に長く住み続けられるようにするための支援を行います。

基本方針 2 空家等の適切な管理の促進

空家等になってしまった場合、適切な時期に適正な管理を行うことが重要であり、それにより活用できる可能性も高まります。空家等の情報を収集し、所有者等に適正な管理を促す必要があります。

また、建物が大きく破損し利活用が困難な場合には、除却（解体撤去）に向けた準備に取り掛かることが重要です。周辺の生活環境に害を及ぼす空家等となる前での対応を促していきます。

（1）空家情報の収集・実態把握

- 水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民への聞き取り調査などにより空家等の情報を収集します。空家等の調査により収集した情報（空家等の状況、所有者情報等）や指導・助言の記録などをデータベース化し、適切に管理運用します。
- 管理不全空家等の早期発見に向け、地域の実情に精通する自治会等との連携を強化し、状況の把握を行います。

（2）所有者等へ情報提供

- 空家等の管理不全を防ぐために、建物所有者に対して送付する通知等と合わせて、空家等の適切な管理を促すためのお願いや空家等への対処の仕方などの情報発信を行います。

（3）防犯パトロールの実施

- 防犯関係団体と連携し、必要に応じて、空家等に関する防犯パトロールを実施します。

（4）空家等の適正管理に向けた行政指導（特定空家等と判断されない場合）

- 特定空家等と判断されないまでも、周辺の生活環境に影響を及ぼしている空家等については、優先して所有者等の特定を進め、所有者等にその現状を伝えます。
- 適正管理を求める行政指導を行うとともに、法第 12 条「所有者等による空家等の適切な管理の促進」に基づき助言を行います。その際、解体の補助事業など支援策の情報提供を行います。

（5）老朽危険空家解体の支援

- 空家等の所有者等が、危険な状態や周囲への影響を認識しており、解体の意思はあるものの、経済的な理由などにより解体に着手できない場合において、除却（解体撤去）のための工事費用の一部を補助する事業の創設に向け、検討を行います。

（6）空家除却に係る固定資産税の減免制度の検討

- 住宅用の土地は、地方税法の規定により固定資産税の「住宅用地特例」が適用され、税額が低くなります。住宅を除却（解体撤去）すると、特例が適用されなくなるため、除却に踏み切らない事例があります。
- 跡地の活用の促進、特定空家等の防止のため、空家等となっていた住宅を除却（解体撤去）した場合、一定期間において、敷地となっていた土地に係る固定資産税を減免する制度の検討を行います。

基本方針3 空家等の利活用の促進

利用可能な空家等は、地域の有効な資源であり、移住・定住の促進や地域の活性化につながります。

所有者等に対して、空家等の利活用を促すことが重要です。また、空家等の所有者と利用希望者とをつなぐ支援や、地域の魅力向上につながる空家等の活用策の検討を行うことが必要です。

(1) 空家等の利活用に関する意識向上

- 空家等の売買や賃貸借に不安を持たれている所有者等に対し、定期借家契約による契約方法や不安を解消する特約のあり方を紹介するなど、空家等の利活用への働き掛けを行います。

(2) 空き家バンクの仕組みの見直し、運営

- 空き家バンクを運営し、空家の所有者と利用希望者のマッチングを引き続き行います。
- 現在、村の空き家バンクは賃貸物件のみを対象としています。空家の更なる流通を促進するため、売買も対象とするなど仕組みの見直しを行い、所有者及び利用者にとって使いやすい仕組みを構築します。
- また、発信力を有する宅建事業者等との連携など、より良い空き家バンクの運営・情報発信についても検討を行います。紹介する村の空家物件については、庭の広さ、建物の大きさなどの魅力を整理し、効果的な情報発信を行います。

(3) 移住者向け空家見学会の実施

- 移住者向けに空家見学会等を開催し、空家等の活用及び移住につなげます。

(4) 農地付き空家の取得支援

- 移住希望者には、家庭菜園等ができる農地付き空家等のニーズがあることから、所有者に農地と合わせた空家が効果的であることを周知するとともに、村農業委員会と連携して農地取得のサポートを行います。

(5) お試し住宅の整備及び村内外への発信

- 「お試し住宅」を整備し、空家等の有効活用事例として村内に周知を行うとともに、移住希望者に紹介し、利用を促すことで移住を促進していきます。

(6) 空家等の状態に応じた利活用の推進

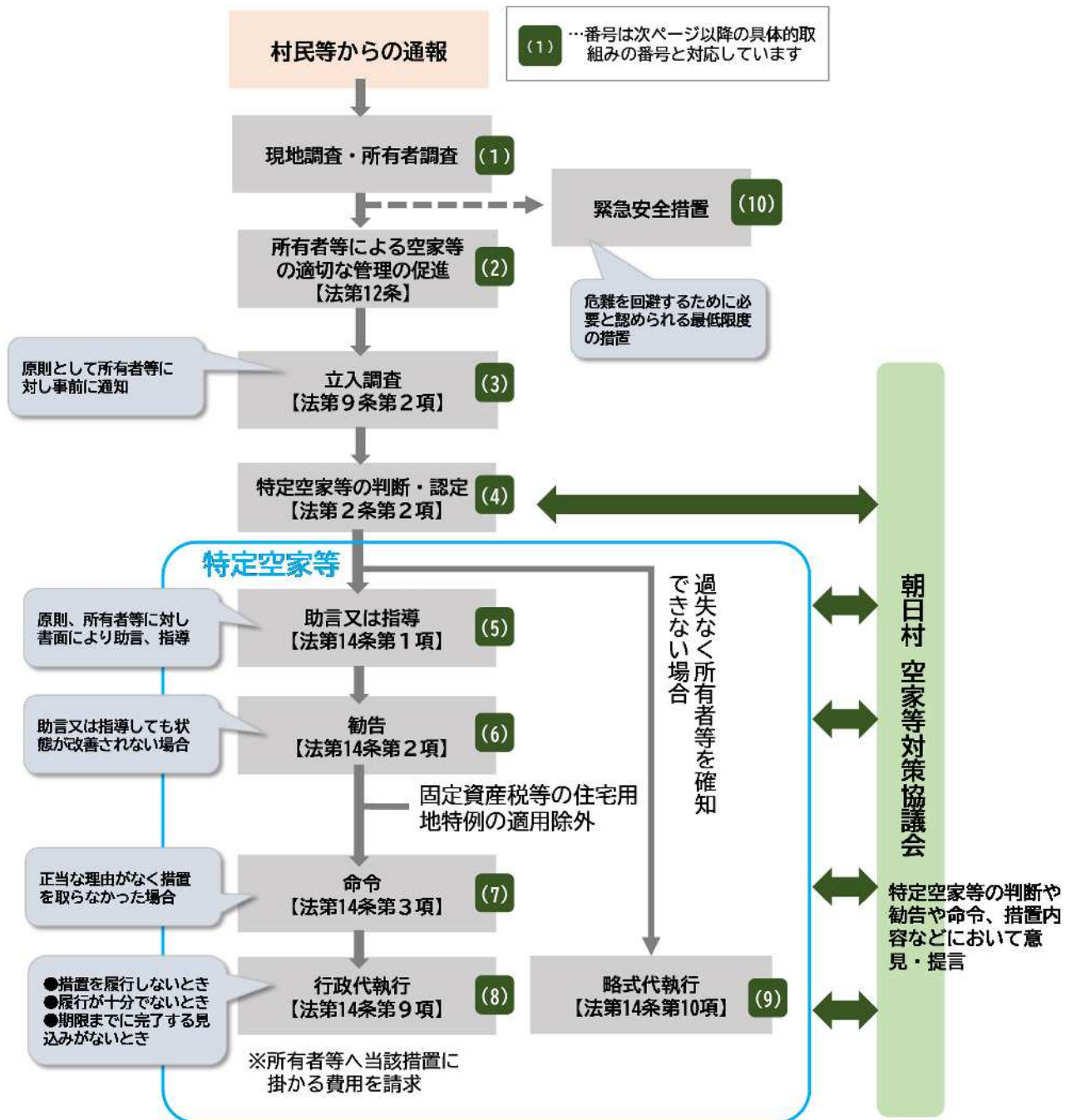
- 修繕が必要な空家等は、利用者が修繕して活用できるよう、空家の改修に掛かる相談や、空家のリノベーションを行う方法を伝えるなど、空家等の状態に応じた情報提供を行います。

基本方針4 管理不全な空家等（特定空家等）への対策

利活用困難で管理不全かつ周辺住民への影響が大きい空家等については、村民の生活環境を維持するため、必要な措置を講じます。

また激甚化する風水害等の危険が切迫した際等を想定した、緊急安全措置の実施などを行い、管理不全の空家等に起因する人の生命、身体、財産への危害を未然に防止します。

図表 28 管理不全な空家（特定空家等）対応の流れ



※【 】は、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)の条項である

(1) 現地調査・所有者調査

- 村民等から通報があった危険な空家等については、現地確認を行うとともに、土地・建物登記事項証明書や住民票、戸籍謄本、固定資産税課税台帳など様々な情報を活用し、所有者等を特定します。
- 周辺住民や自治会に聞き取り調査を行い、所有者等に関する情報収集を行います。
- 所有者等が死亡している場合は、法定相続人について調査します。

(2) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

- 所有者には、空家等の現状を伝えるとともに適切な管理を求めます。また、支援策について情報提供を行います。

(3) 立入調査

- 生活環境への影響や危険度が高い空家等については、立入調査（法第9条第2項）を行い、特定空家等に該当するかの確認を行います。

(4) 特定空家等の判断・認定

- 特定空家等については、法第2条第2項のとおり、以下の状態にあると認められた空家等と定義されています。

図表 29 特定空家等の定義

- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- エ 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

- 特定空家等の定義のうち、ア又はイについては、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含め、特定空家等とします。
- 特定空家等の判断基準については、国土交通省の「平成28（2016）年度先駆的空き家対策モデル事業」を活用して作成された、小諸市「特定空家等判断基準マニュアル」に標準的な判断基準が示されており、本村でも活用します（図表30 特定空家等の判定調査票（一部））。特定空家等の判断は、国のガイドライン、マニュアル、地域の状況等を踏まえ、総合的に行います。
- 特定空家等の認定を受けた空家等の所有者等は、指導又は助言に従わず、その状態を放置することにより、勧告、命令、代執行などの対象となります。より慎重な手続きを確保するため、朝日村空家等対策協議会に図り、協議を行った上で認定します。

図表 30 特定空家等の判定調査票（一部）

特定空家等判定調査票				調査日時		調査者	
< 特定空家指定のボーダーライン > ①:45%以上 ②:65%以上③:70%以上 ④:70%以上 上記①～④の1つ以上該当する場合				特定空家等判定(%) ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 0 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 0 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 0 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 0			
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態				0	0.5	1	結果
項目	箇所	内容	点	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	状況 評価点
建築物	基礎	基礎に不同沈下がある	50	不同沈下なし	不同沈下あり	不同沈下があり、損傷もある	
		基礎が破損又は変形している	50	破損等なし	ひび割れがある	ひび割れがあり、鉄筋が露出している	
	土台	土台に破損又は変形がある	30	破損等なし	一部破損がある	大きな破損等がある	
	基礎及び土台	土台と基礎にずれがある	30	ずれなし	—	ずれがある	
		柱	破損している	50	破損なし	一部破損している	著しく破損している
	傾斜している		50	傾斜なし	—	傾斜している	
	屋根	屋根の腐朽・破損等がある	50	腐朽等なし	一部腐朽等がある	腐朽等により屋根が崩落している	
	ひさし又は軒	腐朽・破損等がある	10	腐朽等なし	—	腐朽等がある	
	外壁	剥離・腐朽・破損等がある	30	剥離等なし	一部剥離等がある	大きな剥離等がある	
	看板・給湯設備・浄化槽	破損・脱落・転倒の状態がある	10	破損等なし	看板等の支柱部分に一部破損がみられる	支柱等の破損により脱落、転倒している	
	屋外階段・バルコニー	破損・腐朽がある	10	破損等なし	破損部分が小さく修理可能	破損部分が大きく大規模改修が必要	
門・塀	腐朽・破損等がある	50	腐朽等なし	腐朽等はあるが倒れていない	腐朽等によって倒壊、崩落の状態がある		
擁壁	擁壁	クラックがある ※壁や岩壁・床などの、裂け目や狭い割れ目	30	クラックはなし	クラックが小さいもしくは少数確認できる	クラックが大きい若しくは複数確認できる	
		はらんできている	50	問題なし	—	はらんできている又は垂直になってきている	
その他	隣接地への影響		50	45°>建物	—	45°<建物	
	接道への影響		50	45°>建物	—	45°<建物	
	耐震基準の新旧		30	S56以降	—	S56以前もしくはわからない	
	近隣からの苦情が役場に寄せられている		50	ない	—	ある	
●45%以上 ⇒ 特定空家等(※)、45%未満 ⇒ 空家等			680				評価点
特記事項	※50%以上⇒現に著しく保安上危険な状態等の空家等 45%以上⇒将来、著しく保安上危険な状態になることが予想される状態						判定基準点
							680
							特定空家等判定(%)

資料：小諸市 特定空家等判断基準マニュアルをもとに作成

※詳細は資料偏に掲載します。

(5) 助言又は指導（法第 14 条第 1 項）

- 特定空家等に判断された空家等について、周辺の生活環境への影響の程度を勘案し、行政が関与すべき事案かどうか判断した上で、措置が必要なものは、所有者等自らの意思による改善を促します。
- 助言・指導に当たり、特定空家等の状態が改善されない場合には勧告を受けることや、勧告後に固定資産税の住宅用地特例措置が除外されることなどを周知します。

(6) 勧告（法第 14 条第 2 項）

- 助言又は指導によっても特定空家等の状態が改善されない場合には、所有者等に対し、法第 14 条第 2 項に基づき、相当な猶予期限を付けて必要な措置を講ずよう勧告を行います。
- 勧告に当たっては、必要に応じて、朝日村空家等対策協議会において猶予期限や勧告内容等について協議を行います。
- 勧告の際には、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合、命令を受ける場合があること、勧告後に固定資産税の住宅用地特例の除外が行われることを示します。

(7) 命令（法第 14 条第 3 項）

- 勧告を受けた所有者等が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合において、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。
- 命令に当たっては、必要に応じて、朝日村空家等対策協議会において、措置期限や命令内容、また併せて命令を実施するか否か等について慎重に協議を行います。

(8) 行政代執行（法第 14 条第 9 項）

- 命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところにより代執行ができることとしています。代執行できる措置については、**図表 31** の 2 つの要件を満たす必要があります。
- 代執行を行う際は、朝日村空家等対策協議会で協議の上、実施します。

図表 31 代執行できる措置の 2 つの要件

- ア 他人が代わってすることのできる義務(代替的作為義務)に限られること。
- イ 当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと。

(9) 所有者が特定できない空家等に対する略式代執行（法第 14 条第 10 項）

- 過失なくその措置を命ぜられるべき所有者を確知することができない場合においては、略式代執行を行うこととなります。
- 過失なくその措置を命ぜられるべき所有者を確知することができない場合とは、法第 14 条第 10 項のとおり、以下となります。

図表 32 過失なくその措置を命ぜられるべき所有者を確知することができない場合

- 未登記建物など、所有者を特定できない場合
 - 死亡した所有者に相続人がいない場合
 - 法定相続人全員が相続放棄をした場合
 - 所有者等が行方不明の場合
-
- このような状態の特定空家等が、村民や第三者の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼす可能性がある場合においては解体などの略式代執行を行います。

(10) 緊急安全措置

- 現地調査等の結果、空家等が保安上危険な状態にあり、村民等の生命、身体又は財産に対する危難を緊急に回避する必要があるが、助言又は指導並びに法に基づく勧告、命令及び代執行による措置を講ずる時間的余裕がないと認めるときは、その危難を回避するために必要と認められる最小限度の措置（緊急安全措置）を行います。最小限度の措置とは、飛散する可能性のある屋根をシートで覆ったり、倒壊の危険のある建物の敷地内に侵入防止のためのロープを設置することなどです。
- 措置に当たっては、事前に所有者等に通知（所有者等又はその連絡先を確認することができない場合にあっては公告）します。ただし、緊急時においては実施後に所有者に通知を行います。

図表 33 行政代執行、略式代執行、緊急安全措置の違い

		行政代執行	略式代執行	緊急安全措置
		所有者等が判明	所有者等不明、又はいない場合	所有者等の状態は問わない
		↓	↓	↓
		通報	通報	通報
		所有者調査・現地調査	所有者調査・現地調査	所有者調査・現地調査 (所有者に通知、緊急かつやむを得ないときは事後に通知)
朝日村空家等対策協議会	協議・報告	立入調査	立入調査	↓
		特定空家等認定	特定空家等認定	
		助言及び指導	↓	
		勧告		
		命令		
		必要な措置		
	費用請求 (要した場合)	相続財産管理人制度 を利用した費用回収	費用請求 (要した場合)	

基本方針5 空家等対策の支援体制の整備

空家等の問題は多岐にわたることから、庁内関係部署及び外部の専門機関と連携した相談支援体制を整えます。村民に相談窓口を周知し、早めの相談を促します。

(1) 相談体制の整備

- 空家等の適切な管理や今後の利活用など、空家等における庁内の相談窓口を明確化し、周知を行います。
- 村民や空家等の所有者等から寄せられる空家等の適切な管理や利活用の相談・要望・苦情について、庁内関係部署と情報共有を行い、連携して対応策を検討できる体制とします。

(2) 空家等対策の協議体制

- 法第7条第1項の規定に基づき、本計画の作成及び変更、実施に関する協議等を行うため、朝日村空家等対策協議会を開催し、幅広い分野の専門的な視点からの意見等の聴取を行います。

(3) 国等の支援制度の活用検討

- 施策を進めるに当たり、国の空家等の利活用に対する支援制度の情報を収集し、有効に活用することを検討します。

第5章 計画の推進体制

1 庁内の体制

多岐にわたる空家等の問題解決のためには、庁内の関係部署による連携が必要不可欠となります。各課の業務内容は以下のとおりとなります。

課名	業務内容
建設環境課	<ul style="list-style-type: none"> • 空家情報の収集・実態把握 • 村民への空家対策に関する情報提供 • 所有者等への情報提供 • 所有者等による空家等の適切な管理の促進 • 空家等対策計画の策定 • 特定空家等判断基準マニュアルの作成 • 特定空家等の調査、諸手続の実施 • 空家等適切な管理に関する条例の制定・改正 • 条例及び法に基づく措置等の実施 • 空家等にする総合窓口 • お試し住宅の整備 • 耐震診断や耐震改修への支援 • 解体やリフォーム助成 • 水道に関すること • 道路及び水路の安全確保に関すること • 災害対策及び災害時の応急措置 • その他の施策全般 <p style="text-align: right;">など</p>
企画財政課	<ul style="list-style-type: none"> • 空き家バンクに関すること • 移住者に関すること（移住相談窓口での空家等やお試し住宅の紹介、空家見学会の実施など） <p style="text-align: right;">など</p>
住民福祉課	<ul style="list-style-type: none"> • 高齢者への空家等に関する課題等の周知・啓発 <p style="text-align: right;">など</p>
総務課	<ul style="list-style-type: none"> • 固定資産税情報の提供 • 固定資産税等の住宅用地特例の減免制度の検討 • 固定資産税等の住宅用地特例の解除 • 相続登記推進の取組 • 自治会等からの早期の情報収集 • 防犯パトロール等の実施支援 <p style="text-align: right;">など</p>
産業振興課	<ul style="list-style-type: none"> • 農地付き空家の取得支援 • 新規就農者向けへの空家等の紹介 <p style="text-align: right;">など</p>

2 協議会

空家等の対策を実施するに当たり、専門的な視点から意見収集及び協議を行うため、朝日村空家等対策協議会を設置します。

(1) 所掌事務

- ・空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ・その他、村長が必要と認める事項に関すること。

(2) 構成員

構成については、村長のほか、次に掲げる者から村長が委嘱する委員10人以内で組織します。

分野	団体名
村長	朝日村長
不動産	一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会
不動産	長野県土地家屋調査士会 松本支部
法務	長野県司法書士会 松本支部
建築	公益社団法人 長野県建築士会 松筑支部
地域住民	議会
地域住民	区長会長
行政	長野県松本建設事務所 建築課
行政	塩尻警察署 朝日村警察官駐在
福祉	社会福祉法人 朝日村社会福祉協議会
その他	有識者

3 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、専門家、関係機関、民間団体等との連携・協力をしていきます。

関係機関等	連携内容
弁護士・司法書士・行政書士	<ul style="list-style-type: none"> ・相続に関する相談及び調査 ・財産の所有権移転手続き など
建築士	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の現地調査、特定空家等の判断への助言 など
不動産業者、土地家屋調査士	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の空家等の利活用相談、空き家バンクの充実、登記など
建設業者	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の解体、改修の相談及び対応 など
警察	<ul style="list-style-type: none"> ・危険回避のための対応 など
松本広域消防本部	<ul style="list-style-type: none"> ・災害対策、災害時の応急措置 など
自治会	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等情報の提供、跡地の利活用 など

第6章 計画の進行管理・目標

1 計画の進行管理

本計画の取組状況については、朝日村空家等対策協議会で定期的な検証をするとともに、協議を経て計画の内容等の見直しを行います。

空家等対策を推進するため、PDCAサイクル（「計画」→「実施・実行」→「点検・評価」→「見直し・改善」）による進行管理を行い、取組結果や効果を検証及び評価します。



2 計画の目標

本計画が終了する令和11(2029)年度までに、次に掲げる目標の達成を目指します。

指標	基準値	目標値 (令和11(2029)年度)
村内の空家数	114件(R3)	100件以下
空家等を活用した お試し住宅の設置数	—	2戸

資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 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。

2 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。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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ものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定す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対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ものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項まで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る。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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ことを勧告することができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
 - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
 - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
 - 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
 - 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
 - 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

特定空家等の判定調査票

特定空家等の判定に当たっては、国土交通省の「平成 28（2016）年度先駆的空き家対策モデル事業」を活用して作成された小諸市「特定空家等判断基準マニュアル」に標準的な判断基準が示されており、本村でも活用します。特定空家等の判断は、国のガイドライン、マニュアル、地域の状況等を踏まえ総合的に行います。

特定空家等判定調査票

調査日時	
調査者	

< 特定空家指定のボーダーライン >
 ①:45%以上 ②:65%以上③:70%以上 ④:70%以上
 上記①～④の1つ以上該当する場合

特定空家等判定(%)

① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	0
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	0
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	0
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	0

① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態				0	0.5	1	結果	
項目	箇所	内容	点	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	状況	評価点
建築物	基礎	基礎に不同沈下がある	50	不同沈下なし	不同沈下あり	不同沈下があり、損傷もある		
		基礎が破損又は変形している	50	破損等なし	ひび割れがある	ひび割れがあり、鉄筋が露出している		
	土台	土台に破損又は変形がある	30	破損等なし	一部破損がある	大きな破損等がある		
	基礎及び土台	土台と基礎にずれがある	30	ずれなし	—	ずれがある		
	柱	破損している	50	破損なし	一部破損している	著しく破損している		
		傾斜している	50	傾斜なし	—	傾斜している		
	屋根	屋根の腐朽・破損等がある	50	腐朽等なし	一部腐朽等がある	腐朽等により屋根が崩落している		
	ひさし又は軒	腐朽・破損等がある	10	腐朽等なし	—	腐朽等がある		
	外壁	剥離・腐朽・破損等がある	30	剥離等なし	一部剥離等がある	大きな剥離等がある		
	看板・給湯設備・浄化槽	破損・脱落・転倒の状態がある	10	破損等なし	看板等の支柱部分に一部破損がみられる	支柱等の破損により脱落、転倒している		
屋外階段・バルコニー	破損・腐朽がある	10	破損等なし	破損部分が小さく修理可能	破損部分が大きく大規模改修が必要			
門・塀	腐朽・破損等がある	50	腐朽等なし	腐朽等はあるが倒れていない	腐朽等によって倒壊、崩落の状態がある			
擁壁	擁壁	クラックがある ※壁や岩壁・床などの、裂け目や狭い割れ目	30	クラックはなし	クラックが小さいもしくは少数確認できる	クラックが大きい若しくは複数確認できる		
		はらんできている	50	問題なし	—	はらんできている又は垂直になってきている		
その他	隣接地への影響		50	45°>建物	—	45°<建物		
	接道への影響		50	45°>建物	—	45°<建物		
	耐震基準の新旧		30	S56以降	—	S56以前もしくはわからない		
	近隣からの苦情が役場に寄せられている		50	ない	—	ある		
●45%以上 ⇒ 特定空家等(※)、45%未満 ⇒ 空家等			680				評価点	

特記事項

※50%以上⇒現に著しく保安上危険な状態等の空家等
 45%以上⇒将来、著しく保安上危険な状態になることが予見される状態

判定基準点	680
特定空家等判定(%)	

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				0	0.5	1	結果	
項目	箇所	内容	点	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	状況	評価点
建築物	鉄骨	吹付け材等が飛散し、暴露する可能性がある	50	可能性は低い	—	可能性は高い		
		浄化槽が放置、破損により汚物が流出している	30	流出していない	—	流出している		
	浄化槽又は排水口	浄化槽や排水口から臭気が発生している	10	発生していない	—	発生している		
敷地	建物周辺	生活ごみが敷地内に放置されている	30	見受けられない	ごみ袋で5～6袋程度の量がある	ごみ袋で10袋以上の量がある		
		家電等の粗大ごみが敷地内に放置されている	10	見受けられない	2～3個程度の量がある	5個以上の量がある		
		廃材等が放置されている	10	見受けられない	軽トラック1台分程度の量がある	2tトラック程度の量がある		
		ごみの放置、不法投棄により臭気が発生している	10	見受けられない	—	発生している		
		ごみの放置、不法投棄によりネズミ、はえ等が発生している	30	見受けられない	—	発生している		
その他	衛生面で近隣からの苦情が役場に寄せられている		50	ない	—	ある		
●65%以上 ⇒ 特定空家等(※)、65%未満 ⇒ 空家等			230				評価点	

特記事項

※70%以上⇒現に著しく衛生上有害な状態等の空家等
 65%以上⇒将来、著しく衛生上有害な状態になることが予見される状態

判定基準点	230
特定空家等判定(%)	

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				0	0.5	1	結果	
項目	箇所	内容	点	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	状況	評価点
建築物	外壁	落書き等がある	10	ない	—	ある		
		外見上大きな傷みや汚れがある	30	ない	—	ある		
		塗装が色落ちし、壁面がまだらになっている	10	ない	一部塗装の色落ちが見受けられる	全体的に色落ちしていて、まだらの状態にある		
	屋根	破損・崩落等している	30	破損等なし	一部破損している	破損が大きく崩落も見られる		
	窓	窓ガラスが割れたままになっている	30	割れていない	一枚若しくは小さな破損がある	割れた窓ガラスが複数枚確認できる		
	カーテン・障子	外から見えるカーテンや障子がボロボロになっている	30	ボロボロではない	—	ボロボロになっている		
	看板	破損・汚損している	10	破損等なし	破損等の部分が小さい	破損等の部分が広範囲		
門扉	破損・歪み等がある	10	破損等なし	—	破損等がある			
立木等	敷地内	外壁が嵩で覆われ、窓や扉などが開閉できない状態にある	30	嵩がない、もしくは一部しかない	一部窓を確認できるが、広範囲覆われている	全体が覆われていて窓等も確認できない		
		立木等で建物全体が覆われている	30	立木等は管理されている	繁茂しているが、建物が確認できる	繁茂により建物全体が確認できない		
		草等が伸び、背丈が高い	30	草等は刈られている	—	管理がされておらず、草の背丈が高くなっている		
		伸びた立木等の枝が敷地外まで出ている	30	敷地外まで出していない	—	敷地外まで伸びている		
その他	敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている		50	放置はない	軽トラック1台分程度の量がある	2tトラック程度、放置されている		
	景観面で近隣からの苦情が役場に寄せられている		50	ない	—	ある		
●70%以上 ⇒ 特定空家等、70%未満 ⇒ 空家等			380				評価点	
特記事項							判定基準点	380
							特定空家等判定(%)	

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				0	0.5	1	結果	
項目	箇所	内容	点	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	状況	評価点
立木	立木	立木の枝等が敷地外にはみ出している	30	はみ出していない	はみ出している	はみ出して交通の妨げになっている		
		立木の葉等が繁茂している	30	繁茂していない	繁茂している	繁茂によって敷地内が確認できない		
		立木が腐食し倒木の恐れがある	50	恐れなし	—	恐れあり		
動物	動物	鳴き声等が頻繁に聞こえる	10	聞こえない	—	聞こえる		
		ふん尿その他の汚物で臭気が発生している	50	発生していない	—	発生している		
		動物の侵入の痕跡がある	10	確認できない	—	確認できる		
		近隣の畑等に農作被害が出ている	10	被害が出ている	—	被害が出ている		
虫	虫	はえ等が発生している	10	発生していない	—	発生している		
防災等	建物	門扉が施錠されていない	30	施錠している	—	施錠していない		
		窓ガラス等が破損している	30	破損なし	2階など侵入が難しい場所が破損	1階若しくは道路側等侵入が容易な場所が破損		
	敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている	敷地内に可燃物が積まれている	30	積まれていない	少量積まれている	大量若しくは侵入が容易な場所に積まれている		
		敷地内にガスボンベが放置されている	50	放置されていない	—	放置されている		
		枯草・伐採した枝等が放置されている	30	放置されていない	少量もしくは侵入が難しい場所に積まれている	大量若しくは侵入が容易な場所に放置されている		
		敷地内にタバコの吸い殻等が確認できる	30	ない	数本捨てられているのが確認できる	大量に捨てられている		
その他	周辺の生活環境の保全面で近隣からの苦情が役場に寄せられている		50	ない	—	ある		
●70%以上 ⇒ 特定空家等、70%未満 ⇒ 空家等			450				評価点	
特記事項							判定基準点	450
							特定空家等判定(%)	

朝日村空家等対策協議会運営要綱

令和4年4月1日告示 96号

朝日村空家等対策協議会運営要綱

(趣旨)

第1条 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「法」という。）第7条第1項及び朝日村附属機関設置条例（令和2年朝日村条例第2号）の規定により設置した、朝日村空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営について必要な事項を定めるものとする。

(任期の特例)

第2条 委員の再任を妨げない。

2 補欠の委員は前任者の残任期間とする。

3 委員が任命されたときにおける当該身分を失った場合は、その委員は職を失うものとする。

(守秘義務)

第3条 協議会の委員は、その職務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会長及び副会長)

第4条 協議会に、会長及び副会長1人を置く。

2 会長は、村長をもって充て、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長が指名する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、建設環境課において処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

朝日村空家等対策協議会 委員名簿

	所属・役職等	氏名	備考
1	小林 弘幸	朝日村長	会長
2	林 邦宏	朝日村議会総務産業委員長	副会長
3	橋本 毅一郎	一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会 評価研究委員会委員	
4	上條 孝幸	長野県司法書士会 松本支部	
5	熊谷 良樹	長野県土地家屋調査士会 松本支部	
6	上條 良久	区長会長	
7	中村 均	長野県松本建設事務所建築課長	
8	西川 淳浩	塩尻警察署 朝日村警察官駐在所長	
9	清水 章博	朝日村社会福祉協議会事務局長	
10	清澤 努	有識者(二級建築士)	

朝日村空家等対策計画策定過程

年月日	経過内容
令和3年9月～10月	● 空家等実態把握調査
令和3年12月～ 令和4年1月	● 空家等所有者アンケート
令和4年9月20日	● 朝日村空家等対策協議会 第1回会議
10月31日	● 朝日村空家等対策協議会 第2回会議
12月8日	● 朝日村空家等対策協議会 第3回会議
12月16日	● 村議会へ概要・経過説明
令和5年1月4日～ 1月31日	● パブリックコメントの実施
2月21日	● 朝日村空家等対策協議会 第4回会議

朝日村空家等対策計画

令和5（2023）年2月
編集・発行：朝日村

【問い合わせ】朝日村 建設環境課

〒390-1188

長野県東筑摩郡朝日村大字古見 1555 番地 1

電話番号：0263-99-4103 F A X 番号：0263-99-2745

