

# 十津川村空き家等対策計画

令和 4 年 4 月

十津川村

## 目次

1 . 計画策定の概要 . . . . .	1
2 . 十津川村の現状 . . . . .	5
3 . 空き家等の調査に関する事項 . . . . .	8
4 . 空き家等対策の基本的な方針 . . . . .	9
5 . 具体的な取り組み . . . . .	1 1
6 . 特定空き家等に対する処置 . . . . .	1 5
7 . 住民等からの空き家等に関する相談への対応 . . . . .	2 0
8 . 空き家等に関する対策の実施体制 . . . . .	2 1
9 . その他対策の実施に必要な事項 . . . . .	2 2

## 1. 計画策定の概要

### (1) 計画策定の背景と目的

適切な管理が行われていない空き家等が災害、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等の活用や対応が必要となっています。全国の空き家総数は平成30年に約846万戸（平成30年住宅土地統計調査より）存在しています。

国は、空き家への立入調査・対策計画策定・協議会設置・資産税情報活用・行政代執行等を規定した「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）を平成26年11月27日に公布し、各地で対策が進められています。

十津川村では、人口の減少による更なる空き家等の増加が想定されるため、適切な空き家等の管理による地域住民の生活環境の保全に加えて、空き家等の利活用による移住・定住を促進することを目的として「十津川村空き家等対策計画」を策定します。

### (2) 計画の位置づけ

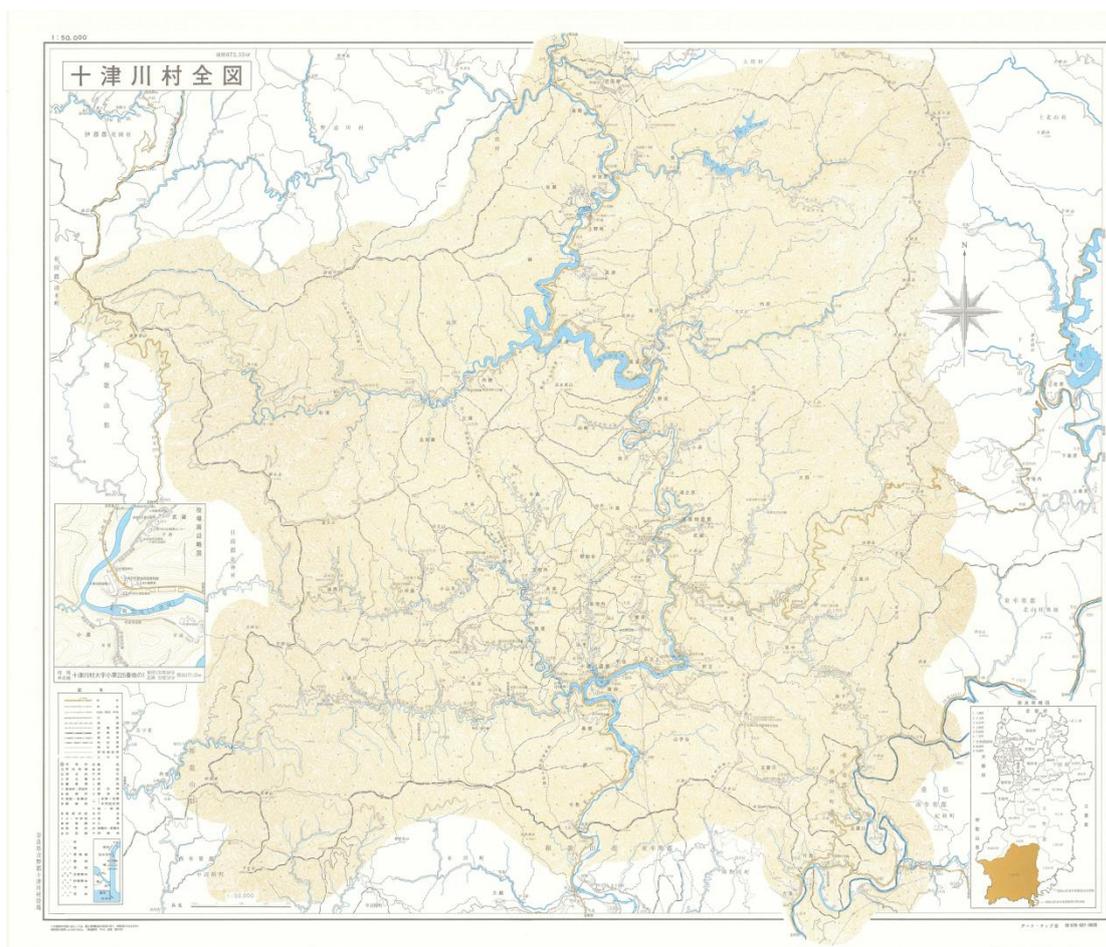
本計画は、特措法第6条の規定に基づき、国の基本指針に即して、十津川村の空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための計画です。

また、「第5次十津川村総合計画」及び「第2期十津川村こころ豊かなむら・ひと・しごと創生総合戦略」を上位計画として位置付け、これらで掲げられている目標や実施す

る施策と連携を図ります。

### (3) 空き家等に関する対策の対象とする地区

十津川村全域を計画の対象地区とします。



### (4) 計画期間

計画期間は令和4年度から令和8年度までの5年間とします。なお、社会情勢の変化や各種施策の実施状況に応じ、必要に応じて適宜見直します。

**【参考】**

■ 空家対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月公布） 附則第 2 項

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。

(5) 対象とする空き家等の種類

十津川村における「空き家」とは、「特措法」、ならびに「地方公共団体による空家調査の手引き ver.1（国土交通省、H24.6）」を参考に、下記の要件に当てはまる物件を対象とします。

■ 対象とする物件

- ① 空き家として放置しているもの（概ね 1 年以上）
- ② 賃貸・売買のために空き家になっているもの
- ③ 二次的住宅（普段は別のところに居住し、盆や正月等だけ利用されているもの）
- ④ 二次的利用（荷物を置いておく場所、倉庫代わりとして使われているもの）
- ⑤ 入院等のために長期にわたって不在のもの
- ⑥ 未使用の公共施設

**【参考】「空家」「特定空家」の定義について**

■ 空き家対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月公布）

## 第 2 条 第 1 項 空家等の定義

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。

## 第 2 条 第 2 項 特定空家等の定義

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。

### ■ 住宅・土地統計調査の空家の定義

住宅とは、一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものと定義されている。そのうち空家は、ふだん人が居住していない住宅（＝「居住世帯のない住宅」）の一つの区分として、下記のとおり定義されている。

■ 居住世帯のない住宅のうち空家の定義

居住世帯のない住宅の分類			住宅の種類
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）	
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

参考：平成 20 年住宅・土地統計調査 調査の概要/<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/2.htm#3>

## 2. 十津川村の現状

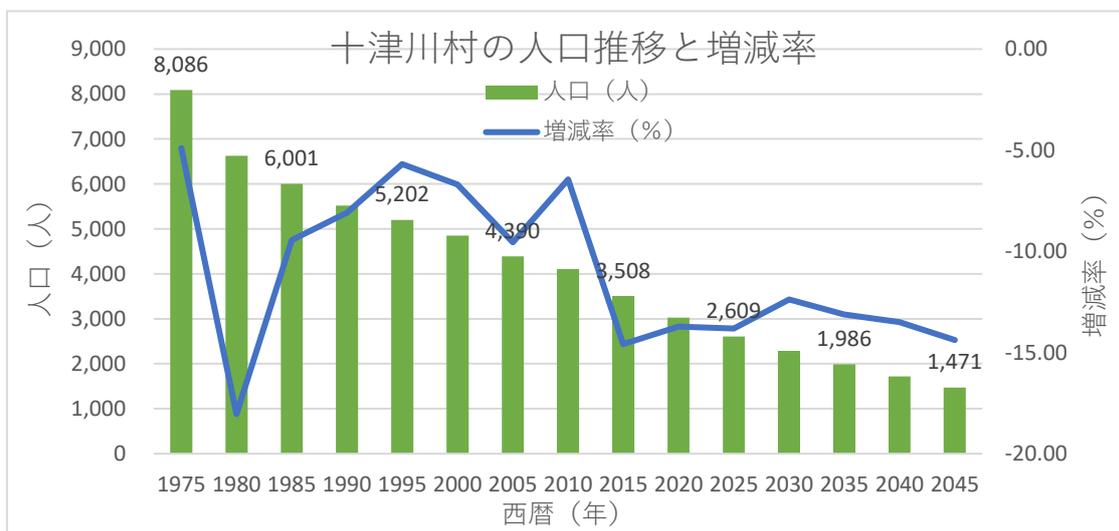
### (1) 十津川村の人口の推移

十津川村の人口は、1970年（7,833人）以降減少し始めました。

令和2年10月現在では3,061人（令和2年国勢調査より）となっており、このうち4割以上の方が65歳以上の高齢者です。

人口減少は、自然増減（出生－死亡）、社会増減（転入－転出）とも減少数が増加数を上回っており、現状のままいくと現在の3,061人から、2045年には約1,471人まで減少すると推計されています（日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）より）。

#### [村の人口推移]



出典元：国立社会保障・人口問題研究所

<http://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson18/t-page.asp>

政府統計の総合窓口（国勢調査）

<https://www.e-stat.go.jp/stat-search?page=1&toukei=00200521>

## (2) 十津川村の空き家等の現状と課題

平成 26 年度に実施した空き家調査では、民間の空き家総数は 317 件（平成 26 年 11 月 1 日現在）あり、そのうち平成 26 年度より運用を開始した十津川村空き家情報バンク（以下「空き家・空き地バンク」という。）への空き家登録件数は令和 3 年 7 月 20 日現在で延べ 100 件となり、58 件の売買若しくは賃貸借契約が成立しています。

しかし、まだまだ空き家は多く存在し、次のような要因と課題が残されています。

十津川村における空き家等の発生要因、空き家の管理不全要因、空き家が管理されていないことで生じる課題は下記のように整理されます。これらの課題に対応して 9 頁以降の施策対策を検討します。

### 【空き家の発生要因】

- ① 居住者が亡くなった後の相続人が村外居住のため使用されていない
- ② 居住者が高齢者住宅等に移って放置されている
- ③ 売却後に利用されず、放置されている 等

### 【空き家の管理不全要因】

- ① 相続人が遠隔地（主に村外）に居住しており日常的に管理を依頼する人がいない
- ② 相続していることを認識できていない
- ③ 売却及び賃貸物件としたいが、どうすればよいかわからない
- ④ 改修又は除却に費用がかかるため放置している 等

【空き家が管理されていないことで生じる課題】

- ①盗難、不法侵入・滞在
- ②放火、漏電、火災の危険性
- ③雑草の繁茂、不衛生等による病虫害の発生
- ④空き家の倒壊 等

(3) 空き家等の利活用の取組状況と成果、課題

平成26年に空き家・空き地バンクを運用開始以降、令和3年7月までの約7年間で登録物件数が100件となりました。登録物件の中には状態が悪い等の理由で登録を抹消され、解体された物件もありましたが、空き家・空き地バンクの仲介で成約した物件が58件、バンク外での成約を含めると約70件の物件が活用に繋がっています。

一方で、空き家・空き地バンクの利用登録者数は令和3年7月時点で183人となり、登録件数を大幅に上回っており、空き家が慢性的に不足している状態にあるといえます。村内には依然として多数の空き家がありますが、お盆・お正月の帰省やお墓参り等を理由に貸さない・売らない意向の家も多くあります。それらの物件が利用可能である場合は、管理不全に陥る前に利活用の働きかけを行っていくことで、移住・定住人口の増加に資することが可能になると考えられます。

より一層の空き家・空き地バンクへの登録の働きかけと、空き家活用促進制度の運営が重要課題です。

### 3. 空き家等の調査に関する事項

平成 26 年度に空き家調査を実施し、十津川村における空き家箇所の把握、空き家等の利活用意向の把握を行いました。空き家等については時間の経過や様々な要因によって、その状況は変化しますので、住民票や固定資産税情報等の行政情報に加え、地域住民からの情報提供等により随時把握します。

また、防犯、衛生等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねない特定空き家については、基準を設けて個別に調査を行います。

#### 4. 空き家等対策の基本的な方針

十津川村の人口は、今後も年々減少し、それに伴い空き家等も増加することが予想されています。

空き家等の適切な管理を行うことで地域住民の生活環境の保全に加えて、空き家等の利活用による移住・定住を促進させるため、下記の方針で総合的かつ計画的に対策に取り組めます。

##### (1) 住民の安全・安心を確保するための対応

今後空き家等が増加するなかで、特に日常的に居住している人が少ない集落等においては、盗難、不法侵入等の防犯上の問題や、雑草等の繁茂、衛生等の生活環境の悪化、放火等の危険性が不安視されています。また、過疎化・高齢化の進展により、地域コミュニティの担い手が不足し、将来的に伝統のある催事等が存続できない状況に直面しています。

空き家等の利活用により、移住・定住を進めるうえでも安全・安心な住環境を確保し続けることが重要であり、移住・定住が進むことで地域の歴史・伝統が守られ、地域活性化にも寄与すると考えられます。

そのため、まずは周辺に影響を及ぼしうる空き家等の増加の抑制、適切な管理方法等について情報提供等の支援を講じます。

##### (2) 空き家を活用した移住・定住の推進

適切に管理されていない空き家等が地域住民の生活環境

に悪影響を与える一方で、適切に管理された空き家等は地域の資源としての一面も持っています。

十津川村には、山林等の雄大な自然、源泉かけ流しを行っている3つの温泉(湯泉地温泉、十津川温泉、上湯温泉)、世界遺産熊野参詣道小辺路等都市住民を魅了する様々な自然環境の要素があります。

また、近年は道路状況も改善されており都市部との移動も容易になりました。

空き家情報のみならず移住・定住に有用な地域資源を活かして、子育て、教育、産業等の関連分野と連携し様々な支援制度の情報を移住希望者や空き家等への居住希望者に対して提供することにより、移住・定住促進を図り、空き家の活用による活気ある地域づくりを目指します。

## 5. 具体的な取り組み

### (1) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進及び適切な管理に対する支援

特措法第 3 条において、「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、居住していた住宅が空き家等となった場合も、所有者等は引き続き適正に管理することが原則として求められます。

しかし、中には所有者意識の希薄化や時間的、距離的、経済的な理由等により、個人による管理が難しくなっている場合又は、相続人同士によるトラブル回避等により空き家として放置され、適正に管理されない場合もあります。

そのような状態にならないために、所有者等に空き家等の管理に関する意識の啓発を図るとともに、十分な情報提供等を行うことにより、適正な管理を促進します。

また、支援施策を検討し、所有者のみならず地域全体で空き家等の適切な管理を推進することができる体制構築を図ります。

### (2) 所有者等への支援措置の取り組み状況と成果、課題

平成 28 年から空き家の片づけ支援を、平成 29 年から「空き家情報バンク活用支援事業補助金（以下「改修補助金」という。）」を行い、令和 3 年度採択分を含めて 25 件の空き家の活用を支援してきました。補助金申請は空

き家の家主・空き家の購入者又は貸借人の双方から申請が可能です。改修補助金利用物件のうち、改修が終了している物件についてはほとんどが賃貸・売買契約が成立しています。

また、空き家を所有しているがどのように処分していか分からないなどの相談を受け、解体補助金・改修補助金の案内や、空き家バンクの案内、売買契約成立までの手続きの説明や相談などを行っています。

さらに、固定資産税納付書送付の際に空き家に関する取り組みのチラシを同封する、村報に掲載するなどの周知活動も行っています。

### (3) 情報収取の強化を行い、事業促進を図る

空き家等が年々増加していく一方で、十津川村では平成26年度より空き家等の売却や賃貸等の空き家情報を発信するシステム「十津川村空き家・空き地情報バンク」を整備し、十津川村ホームページ等で空き家の情報発信を行っています。

#### ① 空き家・空き地バンクの運用強化

現在運用中の空き家・空き地バンクへの物件登録数を増やすため、大字総代等へ聞き取り調査等を行い、空き家等の情報を収集し物件の登録を呼びかけます。また、空き家・空き地バンクの登録に伴う補助事業等の情報を、ホームページ等を通じて随時周知します。

#### ② 村での暮らしをイメージしやすくする情報発信

移住希望者が村での暮らしをイメージしやすくなる

ように、地域情報や生活情報、移住・定住者の体験談等の情報を取りまとめ、十津川村ホームページ内の空き家・空き地バンクページ、チラシ等さまざまな媒体から発信します。

③ 空き家等所有者ならびに地域の管理意識向上

空き家等の所有者や地域住民に対して、空き家等の管理・法制度・利活用事例等に関する説明会や相談会を開催することで、適切な管理や地域としての空き家の利活用に向けた意識付けを行います。

④ 「移住相談ワンストップ窓口」による支援

関係機関等との連携により、十津川村の「移住相談ワンストップ窓口」の相談体制・機能を充実させ、空き家利活用相談及び移住相談等に対応します。

(4) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用促進

前述のように空き家・空き地バンク等により空き家等の利活用を推進したとしても、既に老朽化がすすみ現状では利用できない物件等も存在します。そのような物件は、そのまま利用価値のない空き家等として放置される恐れがあり、「2. 十津川村の現状 (2) 十津川村の空き家等の現状と課題」にて記載している事項が発生すると思われまます。

そこで、空き家・空き地バンク等で利活用できない物件については、解体に伴う費用に補助を行うなどし、利用価値のない空き家等の削減に努めます。

(5) 除却した空き家等にかかる跡地の活用の取り組み  
状況と成果、課題

平成 29 年から 5 か年に渡り「空き家等解体事業補助金（以下解体補助金）」を行い、令和 3 年度採択分を含めて 70 件の空き家等の解体を支援してきました。うち 20 件が跡地に住宅新築を行った、または行う予定です。他にも駐車場や事業所として跡地が活用されています。

令和 3 年 4 月から空き家バンクを空き家・空き地バンクとし、解体補助金を利用した解体跡地の流通促進を行っていますが、解体補助金の令和 3 年度採択物件で登録予定のものではなく、現在空き地の取り扱いはありません。移住相談の中には少なからず空き地の需要もあるため、空き地のバンク登録の働きかけを行っていく必要があります。

## 6. 特定空き家等に対する処置

### (1) 特定空き家等の定義

特措法第2条第2項では、以下の状態にある空き家等が特定空き家等に該当すると示されています。

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) 特定空き家等に対する措置を講ずる判断基準

「特定空き家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行して被害を受ける状況にあるか否か等により判断します。

#### 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

○ 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

ア. 建築物が倒壊等するおそれがある

(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)

イ. 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

○ 擁壁が老朽化し崩壊するおそれがある

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

○建築物又は設備等の破損等が原因で以下の状態にある

ア．吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である

イ．浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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

ウ．排水等の流出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

○ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

ア．ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

イ．ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

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

○適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている

○その他、以下のような状態にあり、周辺の景観と著しく不調和な状態である

ア．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

イ．多数の窓ガラスが割れたまま放置されている

ウ．看板が原型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
- エ．立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
- オ．敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている

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

○立木が原因で、以下の状態にある

- ア．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枝等が大量に散らばっている
- イ．立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている

○空き家等に住み着いた動物等が原因で、以下の状態にある

- ア．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
- イ．動物の糞尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ウ．敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- エ．多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- オ．住み着いた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことがある
- カ．シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある

○建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある

ア．門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている

イ．屋根の雪止めの破損等不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている

ウ．周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している

### (3) 特定空き家等に対する措置について

特措法に基づく特定空き家等に対する措置は、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の手順で実施します。

長年にわたって空き家等が放置されている等の地域固有の事情があるため、それらを踏まえた特定空き家等に対する措置を検討します。

### (4) 特定空き家等に対する措置の取り組み状況と成果、課題

令和3年7月現在、特定空き家として行政代執行等の措置を行った例はありません。しかし、近隣の住民などから寄せられる情報で、特定空き家として対応を行っていく必要のある物件は増えつつあります。

場合によっては指導などの対応を行っていく必要がある

りますが、所有者本人と連絡がつかない状況にあり、戸籍の照会等により相続人の調査を行う必要がある場合も多く、調査が難航することも予想されます。

## 7. 住民等からの空き家等に関する相談への対応

地域住民、空き家等所有者、移住希望者等、さまざまな主体から空き家等に関する相談等が行われることが考えられます。

十津川村では「移住相談ワンストップ窓口」を設置していますが、庁内関係部局や NPO 等の外部団体等との連携体制を構築し、空き家等対策を推進するためのハブとして役割を担い、地域住民、空き家等所有者、空き家希望者等からの各種の相談等にワンストップで対応できる体制を充実させます。

### 【相談等業務の内容】

- ・ 空き家等に関する情報の収集及び一元化
- ・ 所有者等や地域・住民からの適切な管理や特定空き家対策に関する事
- ・ 所有者等や利活用希望者からの売買、賃貸借に関する事
- ・ 地域・住民等からの空き家等の利活用や改修、リノベーションに関する事
- ・ 空き家等利用希望者への起業、就業支援に関する事
- ・ 空き家情報バンク利用希望者と地域のマッチングに関する事
- ・ 空き家等施策の PR と情報提供に関する事
- ・ 総合的な空き家対策の推進のための庁内関係部署及び関連機関等の連絡調整

## 8. 空き家等に関する対策の実施体制

空き家等に関する対策を総合的に推進していくために、関係部署等が分野横断的に連携して対処できる体制を整備します。

### (1) 庁内関連部署の役割と連携体制

十津川村では、移住・定住対策も見据えた横断的な連携を通じて総合的、効果的な施策を図っています。そのため、庁内の部署の役割に応じて、情報交換や対策検討等の打合せを行います。

## 9. その他対策の実施に必要な事項

本計画期間の終了時に、以下の項目について再度検証を行い、その結果をふまえて本計画についての見直しを図ります。

- ・ 空き家等の利活用の取り組み状況と成果、課題
- ・ 特定空き家等に対する措置の取り組み状況と成果、課題
- ・ 除却した空き家等に係る跡地の活用の取組状況と成果、課題
- ・ 所有者等への支援措置の取り組み状況と成果、課題
- ・ その他、対策の実施に関する課題等