

丹波山村空家等対策計画

令和元年7月

丹波山村

目次

第1章 計画の目的.....	1
1 背景	1
2 現状	1
空き家実態調査（平成30年度調査結果）	2
3 課題	3
4 計画の目的.....	4
5 計画期間	4
第2章 基本的な方針.....	5
1 空き家対策の対象とする地区	5
2 空き家対策の対象とする空き家の種類.....	5
3 基本的な方針.....	6
第3章 各種施策について	6
1 空き家の実態把握	6
2 所有者による空き家の適切な管理の促進.....	7
3 空き家（及びその跡地）の活用の促進	7

4 適切な管理が行われていない空き家に対する措置	8
第4章 空き家対策の実施体制	10
1 相談体制	10
2 庁内連携体制	10
3 関係機関等との連携	11

第1章 計画の目的

1 背景

平成25年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、全国の空き家の総数は、この20年で1.83倍（448万戸→820万戸）に増加しており、なかでも適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況が指摘されています。

こうしたなか、平成26年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）が公布され、同法において、市町村が空き家対策の実施主体として位置付けられるとともに、当該空き家対策に係る計画（空家等対策計画）の策定が可能となりました。

2 現状

平成25年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、山梨県の空き家の総数は、この20年で2.25倍（41,200戸→92,900戸）に増加しています。（同調査は人口15,000人以上の市町村が結果の公表の対象であるため、本村のみの状況を示す調査資料はありません。）

そこで、丹波山村内の空き家の実態を把握するため、平成28年度に最初の実態調査を実施しており、今般、空家等対策計画の策定に先立ち、平成28年度の調査結果を補完する目的で、平成30年度に再度調査を実施いたしました。

空き家実態調査（平成30年度調査結果）

◆ 調査期間

平成30年4月1日 ～ 平成31年3月31日

◆ 調査対象

村内全域の住宅等を対象

◆ 調査方法

村職員による集落踏査

◆ 調査結果 ※直近（R1.7.1時点）の数値に更新済

地区	世帯数<参考> (R1.7.1時点)	空き家件数 (R1.7.1時点)	空き家率
丹波山村	300	132	30.5
奥秋	50	22	30.5
宿	109	47	30.1
高尾	48	8	14.2
押垣外	39	8	17.0
保之瀬	22	5	18.5
所畑	3	18	85.7
鴨沢	25	19	43.1
小袖	4	5	55.5

◆ 考察

丹波山村の中心地区は「宿」と呼ばれ、かつてその名のとおり、宿場として栄えた地区である。現在は国道411号線が地区の中央を走り、多くの観光客が通行する。国道沿いの住宅は空き家が多く、観光客に閑散とした印象を与えかねない。今後は、新庁舎の候補地として地区周辺の再整備が求められる。

また、空き家率の高い所畑や小袖という地区は村の東部に位置する地区で、国道411号線から少し外れた地区であり、交通の便が比較的悪い地区である。そのため、空き家となる住宅が多く、空き家率が非常に高い。

3 課題

本村では、若年層の流出や少子・高齢化の進行により人口減少が深刻な状況であり、それに伴って空き家も増加傾向にあります。

一方、本村の総面積の97.1%が山林で覆われており、宅地は0.1%に留まっていますが、中山間地域であるため、新たな住宅地等に適した土地は少なく、定住人口の受け入れのためには、空き家の活用及び除却した空き家の跡地の活用が求められます。

また、平成28年度及び平成30年度に実施した空き家実態調査の結果、空き家率の高い地区が散見され、こうした地区については、地域活力の低下や地域コミュニティ機能の低下という深刻な問題に直面していると考えられます。

同調査では空き家の損傷度などを詳細に調査したランク付け等は実施していませんが、適切な管理が行われておらず損傷の程度が大きい空き家も散見されており、周囲への悪影響が懸念されます。

4 計画の目的

本村の限られた宅地を有効に活用するためには、状態の良い空き家の活用促進及び活用の見込みの無い空き家の除却による跡地の活用促進などが必要となります。

また、適切な管理が行われていない空き家をもたらす問題を解消する上では、第一義的には空き家所有者が自らの責任によりの確に対応していただくことが前提となるため、空き家所有者の適切な管理を促進するための各種取り組みが必要となります。

以上を踏まえ、本村では各種の空き家対策について、総合的かつ計画的に実施するため、『丹波山村空家等対策計画』を策定することとしました。

5 計画期間

(空家法第6条第2項第二号関係：計画期間)

本計画の期間は、令和元年度から令和5年度までの5年間とします。

なお、各種施策の実施状況や社会状況の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを図ります。

第2章 基本的な方針

1 空き家対策の対象とする地区

(空家法第6条第2項第一号関係：空家等に関する対策の対象とする地区)

空き家対策の対象とする地区は、村内全域とします。

2 空き家対策の対象とする空き家の種類

(空家法第6条第2項第一号関係：空家等に関する対策の対象とする空家等の種類)

空き家対策の対象とする空き家の種類は、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。

○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）〈抜粋〉

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。

3 基本的な方針

(空家法第6条第2項第一号関係：空家等に関する対策に関する基本的な方針)

本村の課題を踏まえ、空き家対策の基本的な方針を次のとおりとします。

空き家及び空き家の跡地の活用と、所有者による空き家の適切な管理の促進を図り、もって移住者等への計画的な住宅及び住宅地の供給と、住民の安全安心な暮らしの確保の実現を目指します。

第3章 各種施策について

1 空き家の実態把握

(空家法第6条第2項第三号関係：空家等の調査に関する事項)

村内の空き家の実態については、平成28年度及び平成30年度に調査を実施しており、その結果をもとにデータベースを整備し、管理しています。

今後は、所有者情報の把握などデータベースの補完に努めるとともに、新たな空き家の発生情報などを各地区の協力を得るなどして把握することで、データベースの適切な管理、更新を行い、また、空き家の損傷度などを把握する詳細な調査等の実施についても検討し、もって空き家対策関連施策の推進に努めます。

2 所有者による空き家の適切な管理の促進

(空家法第6条第2項第四号関係：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)

適切な管理が行われない空き家の発生を抑制するため、空き家の適切な管理を促す各種周知に取り組みます。

- ① ホームページ等による周知
 - ② 相談窓口での周知
 - ③ 固定資産税納税通知書の送付機会を捉えた周知
- など

3 空き家（及びその跡地）の活用の促進

(空家法第6条第2項第五号関係：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)

空き家（及びその跡地）は、地域活性化等さまざまな観点から地域資源として有効活用していくことが重要であることから、各種施策と連携して空き家（及びその跡地）の活用に取り組みます。

- ① 移住施策との連携：移住体験施設、サテライトオフィス等への活用、空き家バンク制度、空き家リフォーム助成制度の運用
 - ② 農商工施策との連携：滞在型市民農園（クラインガルテン）、農泊体験施設等への活用
 - ③ 観光施策との連携：観光交流施設等への活用
 - ④ 地域コミュニティ施策との連携：集会所、コミュニティサロン等への活用
- など

4 適切な管理が行われていない空き家に対する措置

(空家法第6条第2項第六号関係：特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項)

適切な管理が行われていない空き家のうち、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（あるいは及ぼすおそれのある）ものについては、所有者に適切な管理を行うよう促した上で、必要に応じて空家法第2条第2項に規定する特定空家等に認定し、併せて同法に基づく各種措置（助言又は指導、勧告、命令、代執行）を実施するよう検討します。

当該認定や各種措置の実施にあたっては、国が示した『「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）』や県が示した『山梨県特定空家等に対する指導手順マニュアル』を参考にし、また、必要に応じて弁護士や建築士など各種専門家の意見を踏まえるなどして対応します。

○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）〈抜粋〉

第二条 略

- 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。

一方、適切な管理が行われていない空き家のうち、緊急的に安全確保が必要なものへの対応（緊急安全措置）については、条例により緊急安全措置の実施を定めることなどが考えられることから、今後その必要性を十分に検討していきます。

第4章 空き家対策の実施体制

(空家法第6条第2項第八号関係：空家等に関する対策の実施体制に関する事項)

1 相談体制

(空家法第6条第2項第七号関係：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)

空き家に関する相談は、適切な管理が行われていない空き家を起因とする周辺住民の苦情や所有者による空き家の利活用相談など多岐にわたりますが、その相談内容にかかわらない総合的な相談窓口を次のとおり設置します。

空き家相談窓口	
部 署	振興課 住宅担当
電 話	0428-88-0211
FAX	0428-88-0207

上記相談窓口にて受け付けた相談については、庁内関係部署や関係機関、各種専門家団体等との連携により、迅速かつ的確な対応を図ります。

2 庁内連携体制

空き家対策を総合的に進めるため、庁内の連携体制を強化していきます。

なお、空き家に係る主な業務と所管部署については以下のとおりとなっています。

所管部署	空き家に係る主な業務内容
振興課 住宅担当	空き家対策全般、空き家相談窓口 空き家バンク、空き家リフォーム助成に関すること
地方創生推進室	都市圏からの移住相談
総務課 税担当	固定資産税に関すること
総務課 防災担当	防災に関すること
振興課 土木担当	景観に関すること
教育委員会	山村留学に関すること

3 関係機関等との連携

空き家対策を効果的に進めるため、関係機関（国・県の行政機関、消防、警察等）及び各種専門家団体、各種村民団体、地区、商工会などとの連携を強化していきます。

なお、空き家対策の実施にあたり、空家法では有識者等を構成員とする協議組織の設置が可能とされていることから、必要に応じてその設置等を検討していきます。