

山添村空家等対策計画

2019（平成31）年3月
（2024（令和6）年6月 変更）

山 添 村

目次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景	1
2. 本計画の位置づけ	1
3. 本計画の対象地区・種類	2
4. 本計画の実施期間	3
第2章 空き家に関する現状と課題	4
1. 空き家に関する全国的な現状	4
2. 本村の状況	7
3. 空家実態調査からみる本村の状況	9
4. 本村におけるこれまでの取組	19
5. 空き家対策を進めていくうえでの課題	22
第3章 計画の方針	24
1. 計画における基本方針	24
2. 空家等の対応方針	25
第4章 空き家対策の具体的な取り組み	26
1. 安心して暮らせる環境をつくるための、空き家の発生 予防や適正管理の推進	26
2. 移住・定住促進を視野にいたした空き家の利活用	27
3. 適切な判断に基づいた特定空家等への対応	29
4. 村全体で空き家対策に取り組んでいくための体制構築	30
第5章 計画の推進について	32
1. 計画の進捗管理及び公表	32
2. 国との連携について	32
資料編	33

◆本計画書における表現の表記基準について

①年号の表記

文章中の年号は「西暦（和暦）」、グラフ中の年号は「西暦」で表記しています。

②「空き家」の表記

法令に基づく計画内容に係る場合や固有名詞の場合は「空家（等）」、それ以外の場合では「空き家」で表記しています。

第 1 章 計画の概要

1. 計画策定の背景

近年、人口減少や社会的ニーズの変化等に伴い、空き家が増加しており、そのうち適正な管理が行われていないものは安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等、様々な問題を発生し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことになりかねません。そこで空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、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して 2014（H26）年 11 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）が公布され、2015（H27）年 5 月には全面施行されました。

法では、空家等の所有者または管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつも、空家等に関する計画的な対策の実施については、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある市町村の責務としています。

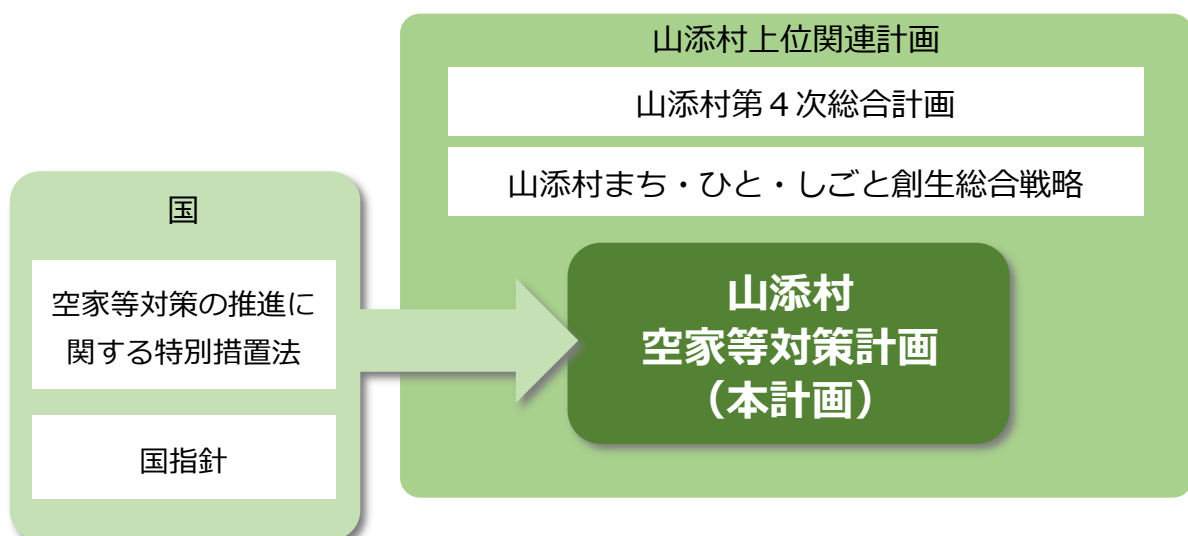
そこで、本村は、空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、「山添村空家等対策計画」（以下「本計画」という）を策定することとしました。

2. 本計画の位置づけ

本計画は、法第 6 条第 1 項に基づき策定するもので、2015（H27）年 2 月に国から示された「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「国指針」という）に即した計画とします。

また、「山添村第 4 次総合計画」「山添村まち・ひと・しごと創生総合戦略」など関連する本村計画と連携を図りながら計画を実施してまいります。

【図 1 - 1 本計画の位置づけのイメージ】



3. 本計画の対象地区・種類

(1) 本計画の対象となる地区

山添村全域に空き家がみられ、様々な問題が発生していることから、本計画の対象地区は山添村全域とします。

(2) 本計画が対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する空家等を対象とします。

【空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項】

建築物また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）。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。

(3) 特定空家等の定義

空家等のうち、以下の状態にある空家等を「特定空家等」といいます。

【特定空家等を定義する条件】

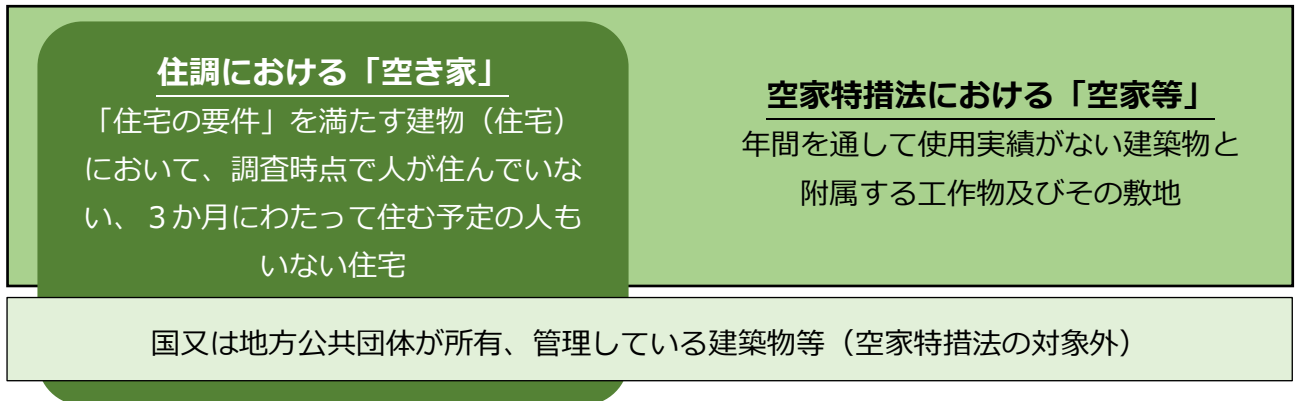
- そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

■ 「空家等／空き家」の定義について

総務省実施「住宅・土地統計調査（住調）」では、「空き家」を「一戸建の住宅や、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住宅において、ふだん人が居住していない住宅」と定義しています。

この定義を踏まえ、法に基づいて定義された「空家等」と住宅・土地統計調査における「空き家」は、以下の通りに整理されます。

【図 1-2 空家等／空き家の定義イメージ】



4. 本計画の実施期間

本計画の実施期間は、「山添村第 4 次総合計画」及び「山添村まち・ひと・しごと創生総合戦略」との整合性を図るため、今期は 2019（H31）年度から 2025 年度の 7 年間としています。

なお、社会情勢の変化や関連法の改正などがあつた場合には、本計画を見直したうえ、必要に応じて修正・改訂を行います。

【図 1-3 本計画及び関連計画等の実施期間】

年度 計画など	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
山添村 空家等対策計画 (本計画)	→						
山添村 第 4 次総合計画	→						
山添村まち・ ひと・しごと創生 総合戦略	→	→					

第2章 空き家に関する現状と課題

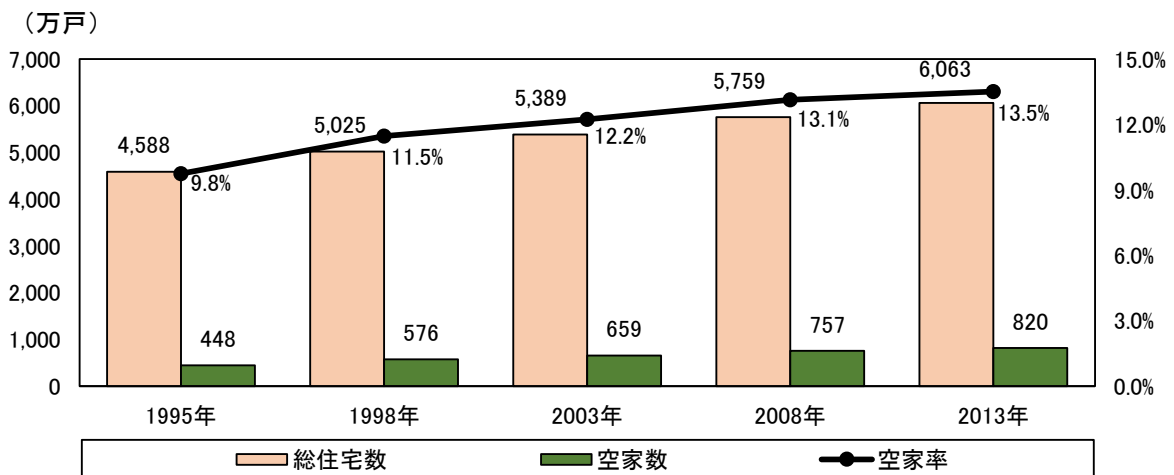
1. 空き家に関する全国的な現状

(1) 全国及び奈良県の空き家数等の状況

平成25年住宅・土地統計調査によると、2013（H25）年10月1日時点の全国の総住宅数は6,063万戸、そのうち空き家は820万戸となっています。総住宅数に占める空き家数の割合（空き家率）は13.5%となっており、年々増加傾向で推移しています。

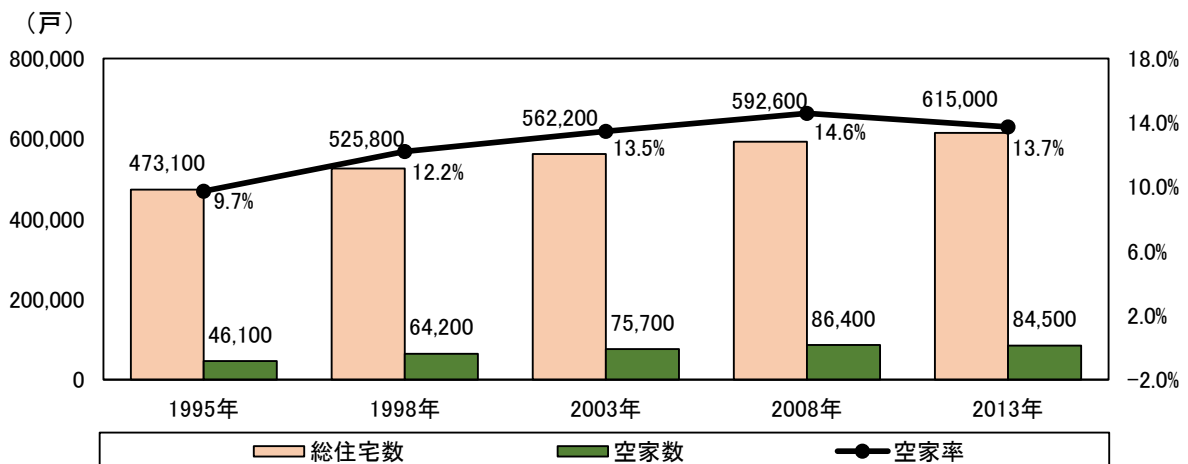
奈良県の空き家に関する現状については、平成25年時点で総住宅数が615,000戸、空き家数が84,500戸、空き家率は13.7%となっています。空き家数及び空き家率は平成20年より減少していますが、空き家率は全国平均を上回る状況となっています。

【図2-1 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移】



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

【図2-2 奈良県の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移】

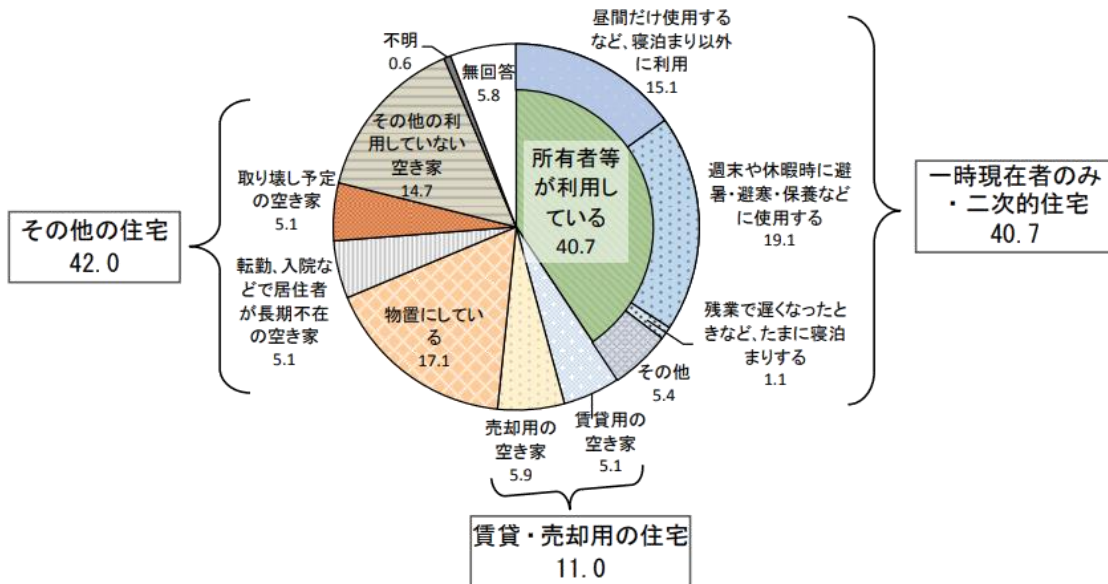


資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(2) 空家実態調査からみる、全国の空き家に関する状況

国土交通省が行った空家実態調査の結果によると、2014（H26）年時点の人が住んでいない戸建空き家の内訳は、「二次的住宅」及び「その他の住宅」がそれぞれ4割程度、「賃貸・売却用の住宅」が1割程度となっています。

【図2-3 人が住んでいない戸建て空き家の利用状況（N=2,140）】



資料：国土交通省「平成26年空家実態調査」

参考：空き家の分類について

国の住宅・土地統計調査や空家実態調査では、空き家は以下の4つに分類されています。

住宅形態	定義
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

(3) 空家実態調査の結果概要

国の空家実態調査の結果より、人が住んでいない空き家については以下の特徴がみられました。

①所有者の属性等について

- ・所有者の年齢は「高齢者（65歳以上）」が半数以上を占めている。
- ・所有者の自宅等から空き家等までの距離は「1時間以内」が全体の2/3を占めている。
- ・「車・電車等で3時間超～日帰りが不可能」の割合は約1割となっている。

②住宅を取得した経緯

- ・住宅を取得した経緯は、「相続した」が全体の半数程度となっており、次いで「新築した・新築を購入した」が約2割、「中古住宅を購入した」が1割強となっている。
- ・「その他の住宅」の場合は「相続した」の割合が他の住宅形態と比べて高くなっている。
- ・建築時期が古いものほど、「相続した」の割合が高くなっている。

③管理状況

- ・空き家の管理者は所有者やその親族の場合が8割以上となっている。
- ・管理の頻度が「年に数回以下」のものは全体の約1/4となっている。
- ・管理をする上での障害や課題としては、「管理の作業が大変」（26.3%）、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」（23.6%）、「遠方に住んでいるので管理が困難」（21.4%）が多くなっている。
- ・一方、管理において「障害や課題はない」も約3割となっている。所有者の自宅等からの距離が近いほど「障害や課題はない」が高くなっている。
- ・専門業者への管理委託の希望については、「委託するつもりはない」が7割以上となっている。

④今後の利用意向

- ・今後5年間の利用意向については、「所有者やその親族が利用する」（22.9%）、「空き家にしておく」（21.5%）、「取り壊す」（11.2%）となっている。
- ・「その他の住宅」の場合、「空き家にしておく」（31.9%）、「取り壊す」（18.4%）となっており、他の住宅形態と比べて高くなっている。
- ・賃貸・売却における課題としては、「リフォーム費用がかかる」（29.1%）、「設備や建具が古い」（27.2%）、「住宅が傷んでいる」（25.0%）が主となっている。
- ・空き家にしておく理由としては、「物置として必要だから」（44.9%）、「解体費用をかけたくないから」（39.9%）、「特に困っていないから」（37.7%）、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」（36.4%）が高くなっている。

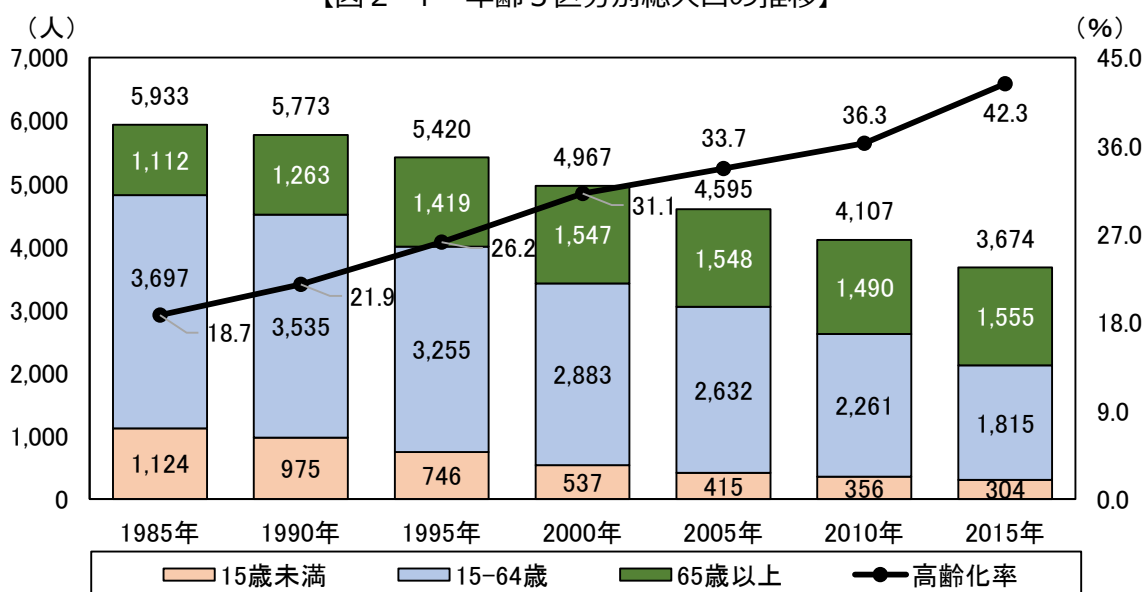
2. 本村の状況

(1) 人口と世帯数の推移

本村の総人口は1985(S60)年より一貫して減少が続いており、2015(H27)年時点で3,674人となっています。年齢別でみると、2000(H12)年までは65歳以上の人口が増加傾向となっていました。2005(H17)年以降は全ての年齢層が減少傾向となっています。なお、2015(H27)年時点の高齢化率は42.3%となっています。

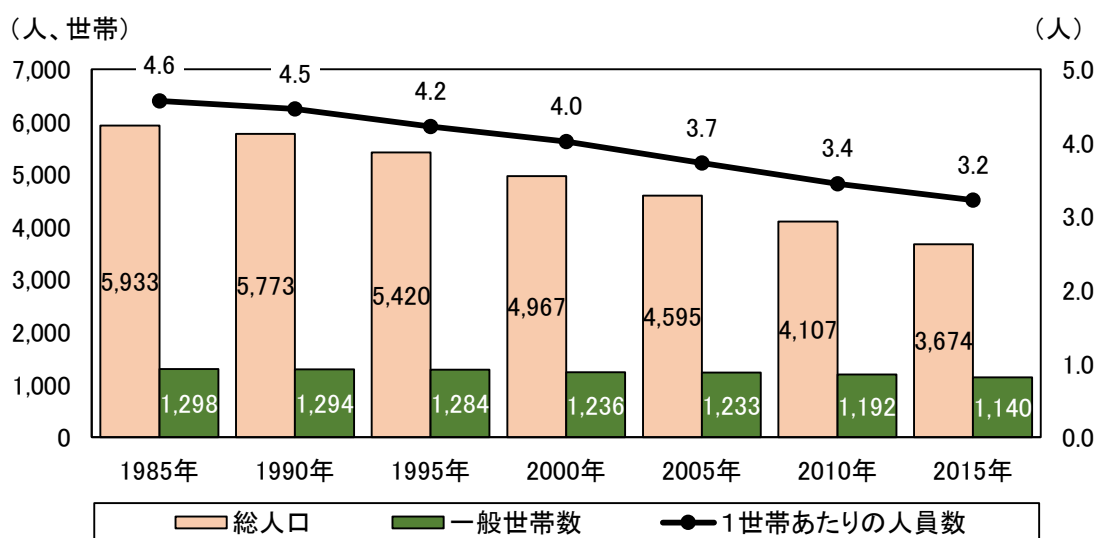
一般世帯数についても減少傾向が続いており、2015(H27)年時点で1,140世帯となっています。急速な人口減を背景として1世帯あたりの人員数も減少しており、2015(H27)年時点で1世帯あたり3.2人となっています。

【図2-4 年齢3区分別総人口の推移】



資料：総務省「国勢調査」

【図2-5 一般世帯数及び1世帯あたりの人員数の推移】



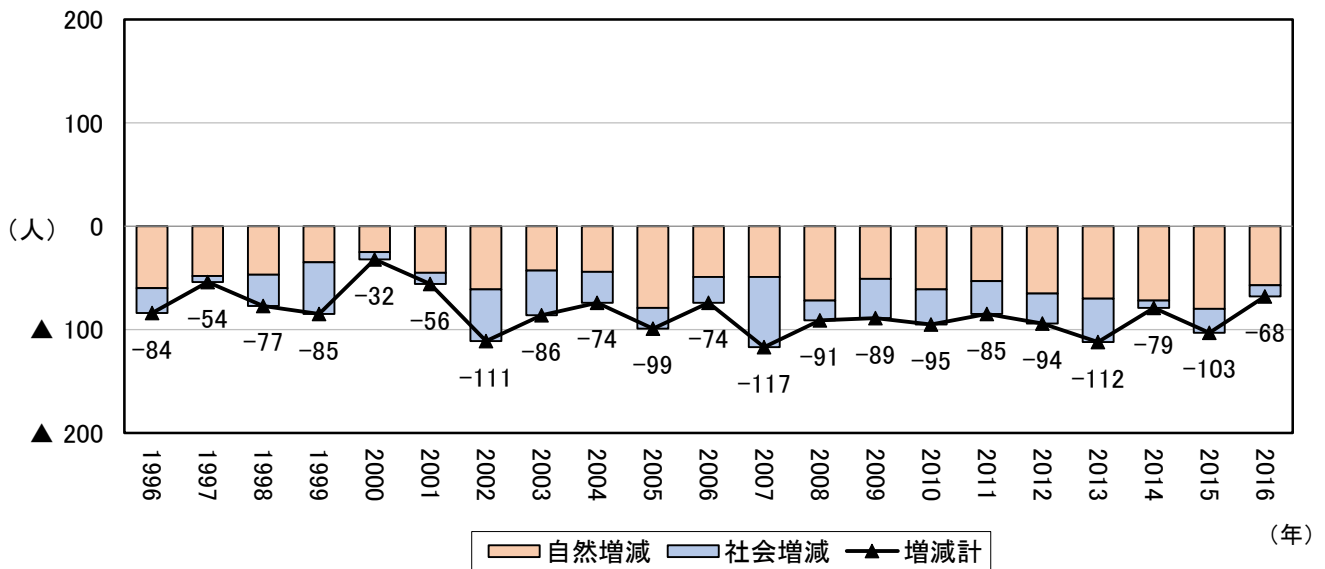
資料：総務省「国勢調査」

(2) 人口動態の状況

社会動態（転入・転出による増減）では、1996（H8）年より一貫して転出者が転入者を上回る社会減、自然動態（出生・死亡による増減）も同様に1996（H8）年より一貫して死亡数が出生数を上回る自然減となっています。

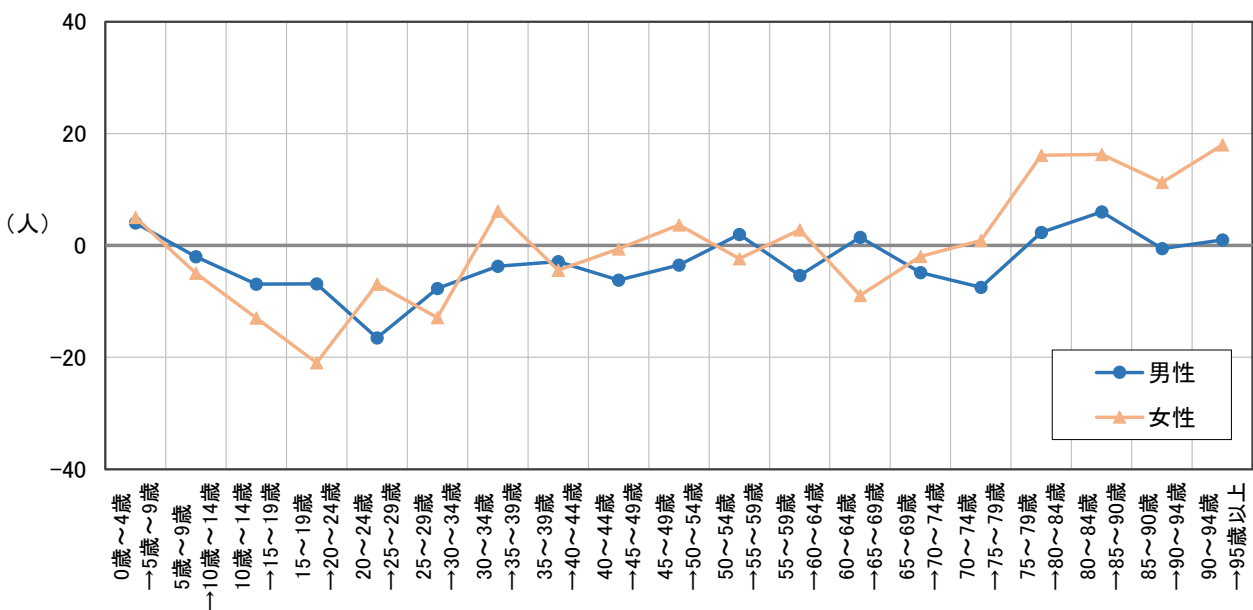
また、近年の社会動態の動向については、10～20歳代の転出超過（転出数が転入数を上回っている状態）及び75歳以上の転入超過（転入数が転出数を上回っている状態）がみられます。

【図2-6 自然増減及び社会増減の推移】



資料：厚生労働省「人口動態統計」

【図2-7 男女別・年齢5歳階級別の純移動数（2010～2015年）】

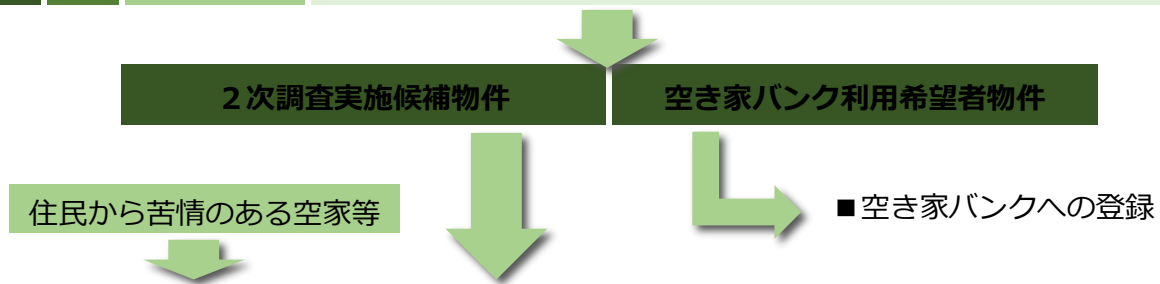


資料：総務省「国勢調査」、厚生労働省「市区町村生命表」

3. 空家実態調査からみる本村の状況

(1) 空家実態調査の実施方法

1 次 調 査	外 観 目 視 調 査	事前調査・ 調査方針の 決定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空家等候補の抽出 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大字区長からの調査報告物件 ・ 固定資産税、住民基本台帳等村の関連部局の各種データによる物件 ■ 抽出した空家等の位置情報を住宅地図等にプロット ■ 調査方針の決定 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事前調査結果を踏まえ外観目視調査の対象や調査項目、内容を決定
		現地調査	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事前調査のデータを基に外観目視により管理状態等を把握 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大字区長からの調査報告物件…空き家コンシェルジュによる目視調査 ・ 村データによる物件…村による目視調査
		調査結果の 整理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 調査した空家等をベース図（住宅地図等）にプロット ■ 調査結果をデータベースに入力
	ア ン ケ ー ト 調 査	所有者の 特定	<ul style="list-style-type: none"> ■ アンケート調査票の送付先・住所を特定 <ul style="list-style-type: none"> ・ 村住民課又は法務局へ所有者状況提供の協力を依頼
		アンケート 調査の実施	<ul style="list-style-type: none"> ■ 利用や管理状況、今後の活用意向等を把握する調査を実施 <ul style="list-style-type: none"> ・ 集計、分析により「山添村空家等対策計画」や関連施策等に反映



2 次 調 査	空家等の 確認	<p>【外観調査】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等判断基準の「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」であるか否かの判断基準のうち外観目視で調査可能な項目について調査を実施
	立 入 調 査 (法 9 条)	特定空家等 の判断

特定空家等の判定

(2) 外観目視調査の結果

外観目視調査において判定できた空家等は 161 件となっており、危険判定の区分からみる空家等の状況については、全体の約 8 割の空家等が倒壊等の危険性が低い状況となっているものの、残りの約 2 割は周辺環境に危険を及ぼす可能性が高い状態となっています。

また、分布状況を地区別で見ると、吉田や中峰山、上津や広代において多くなっていることがわかります。

【図 2 - 8 外観目視調査において対象とした空家等の危険判定区分】

危険判定	判定基準	件数	割合
A	目立った損傷や危険箇所がなく、周辺環境に危険を及ぼす恐れがない。ほとんど現状のまま利活用が可能。	89 件	55.3%
B	管理不全な箇所が見受けられるが、直ちに周辺環境に危険を及ぼす恐れは小さい。わずかな手間と費用で利活用が可能。	42 件	26.1%
C	管理不全な箇所が見受けられ、現在の状態が継続されると周辺環境に危険を及ぼす恐れがある。補修や荷物整理などの手間がかかり利活用の障害が大きい。	17 件	10.5%
D	家屋の損傷が激しく、周辺環境に危険を及ぼす恐れがあり、特定空家等の可能性が極めて高い。廃屋に近い状態で利活用が困難。	13 件	8.1%

【図2-9 外観目視調査において対象とした地区別の空家等数と危険判定区分】

単位：件

地区名	空家数	危険判定の区分			
		A	B	C	D
室津	4	0	3	0	1
松尾	1	1	0	0	0
的野	7	5	2	0	0
峰寺	2	1	1	0	0
桐山	7	5	1	0	1
北野	6	4	2	0	0
春日	4	4	0	0	0
大西	4	2	1	0	1
菅生	5	4	0	1	0
上津	13	9	1	3	0
下津	1	1	0	0	0
遅瀬	6	3	1	1	1
中峰山	13	5	6	0	2
広代	11	5	2	2	2
中之庄	6	5	1	0	0
吉田	17	7	8	1	1
広瀬	7	2	4	1	0
鷓山	2	1	0	1	0
片平	5	4	1	0	0
葛尾	0	0	0	0	0
三ヶ谷	7	4	2	1	0
勝原	2	1	1	1	0
岩屋	6	1	2	3	0
毛原	8	8	0	0	0
切幡	4	1	2	1	0
伏拝	2	1	0	0	1
助命	0	0	0	0	0
箕輪	3	1	0	0	2
大塩	7	4	1	1	1
堂前	1	1	0	0	0
全体	161	89	42	17	13

※平成30年4月1日時点

(3) アンケート調査の結果

【調査の実施概要】

本計画の策定にあたり、本村における空家等の利用状況や管理状況、空き家バンクの利用意向などを把握し、課題抽出や方向性の検討のための基礎資料とすることを目的として、アンケート調査を実施しました。

① 調査対象者と抽出方法

事前調査において空家等の候補と判断した物件を所持している方で、所有者の住所が特定できた160名を対象としてアンケート調査を実施しました。

② 調査期間

2018（H30）年2月10日～2018（H30）年2月26日

③ 調査方法

郵送による配布・回収

④ 有効回収率

調査票配布数	有効回収数	有効回収率
160 件	96 件	60.0%

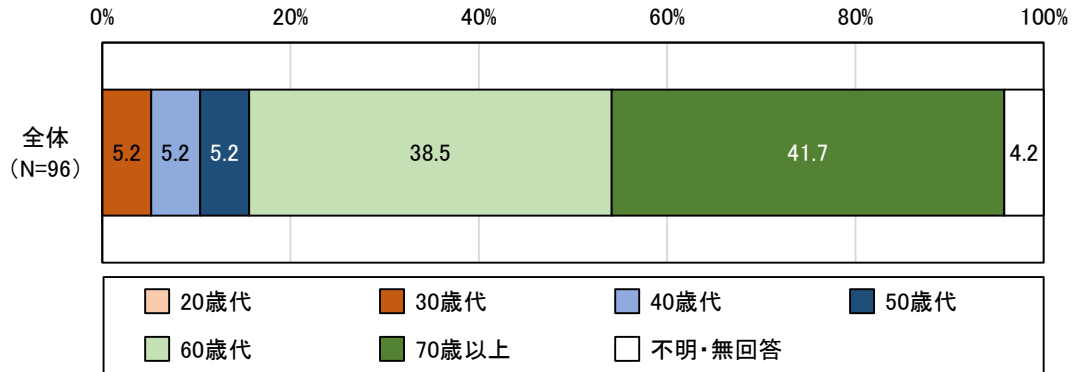
⑤ 報告書の見方

- 回答結果の割合「%」は有効サンプル数に対して、それぞれの回答数の割合を小数点以下第2位で四捨五入したものです。そのため、単数回答（複数の選択肢から1つの選択肢を選ぶ方式）であっても合計値が100.0%にならない場合があります。このことは、本報告書内の分析文、グラフ、表においても反映しています。
- 複数回答（複数の選択肢から2つ以上の選択肢を選ぶ方式）の設問の場合、回答は選択肢ごとの有効回答数に対して、それぞれの割合を示しています。そのため、合計が100.0%を超える場合があります。
- 図表中において「不明・無回答」とあるものは、回答が示されていない、または回答の判別が困難なものです。
- 図表中の「N（number of case）」は、集計対象者総数（あるいは回答者限定設問の限定条件に該当する人）を表しています。

【所有者の年代】

所有者の年代については、「70歳以上」が41.7%、「60歳代」が38.5%となっており、所有者の8割程度が60歳以上であることがわかります。

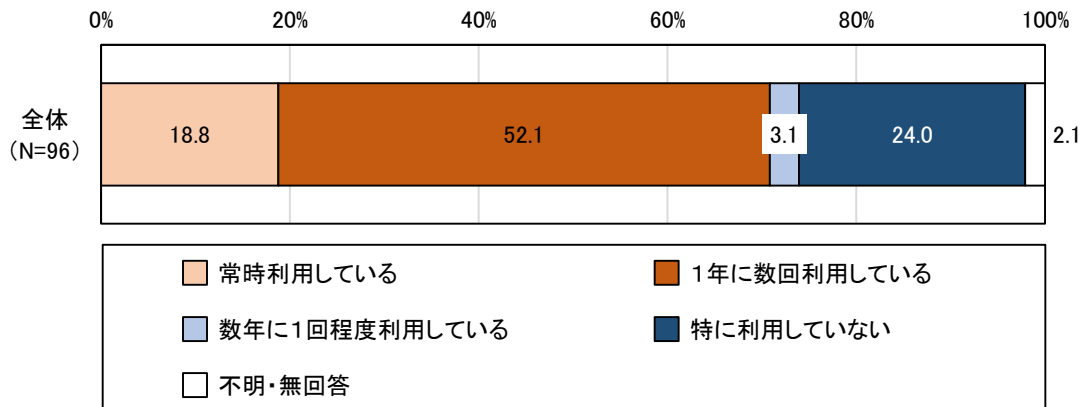
【図2-10 所有者の年代】



【建物の利用頻度】

建物の利用頻度については、「1年に数回利用している」が52.1%と最も高く、次いで「特に利用していない」が24.0%、「常時利用している」が18.8%となっており、所有者の2割程度が未使用の状態となっています。

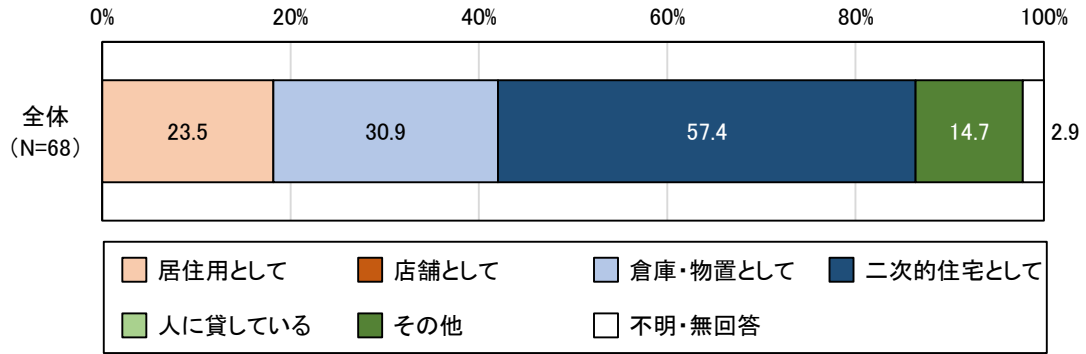
【図2-11 建物の利用頻度】



【建物の利用用途】

建物の利用用途については、「二次的住宅として」が57.4%と最も高く、次いで「倉庫・物置として」が30.9%、「居住用として」が23.5%となっており、半数以上が別荘等として本村内の空き家を活用していることがわかります。

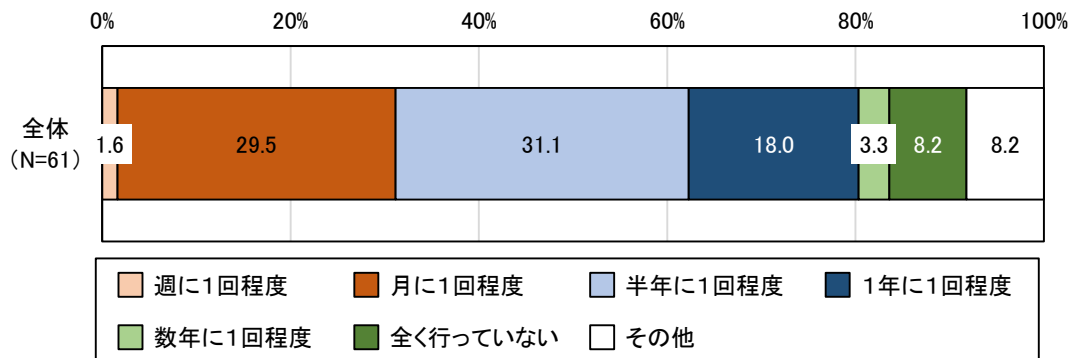
【図 2 -12 建物の利用用途】



【建物の維持・管理の頻度】

建物の維持・管理の頻度については、「半年に1回程度」が31.1%と最も高く、次いで「月に1回程度」が29.5%、「1年に1回程度」が18.0%となっており、半数以上が1か月～半年に1回の割合で管理を行っている一方で、1年～数年に1回、あるいは管理を行っていない空き家も3割程度本村内に存在していることがわかります。

【図 2 -13 建物の維持・管理の頻度】



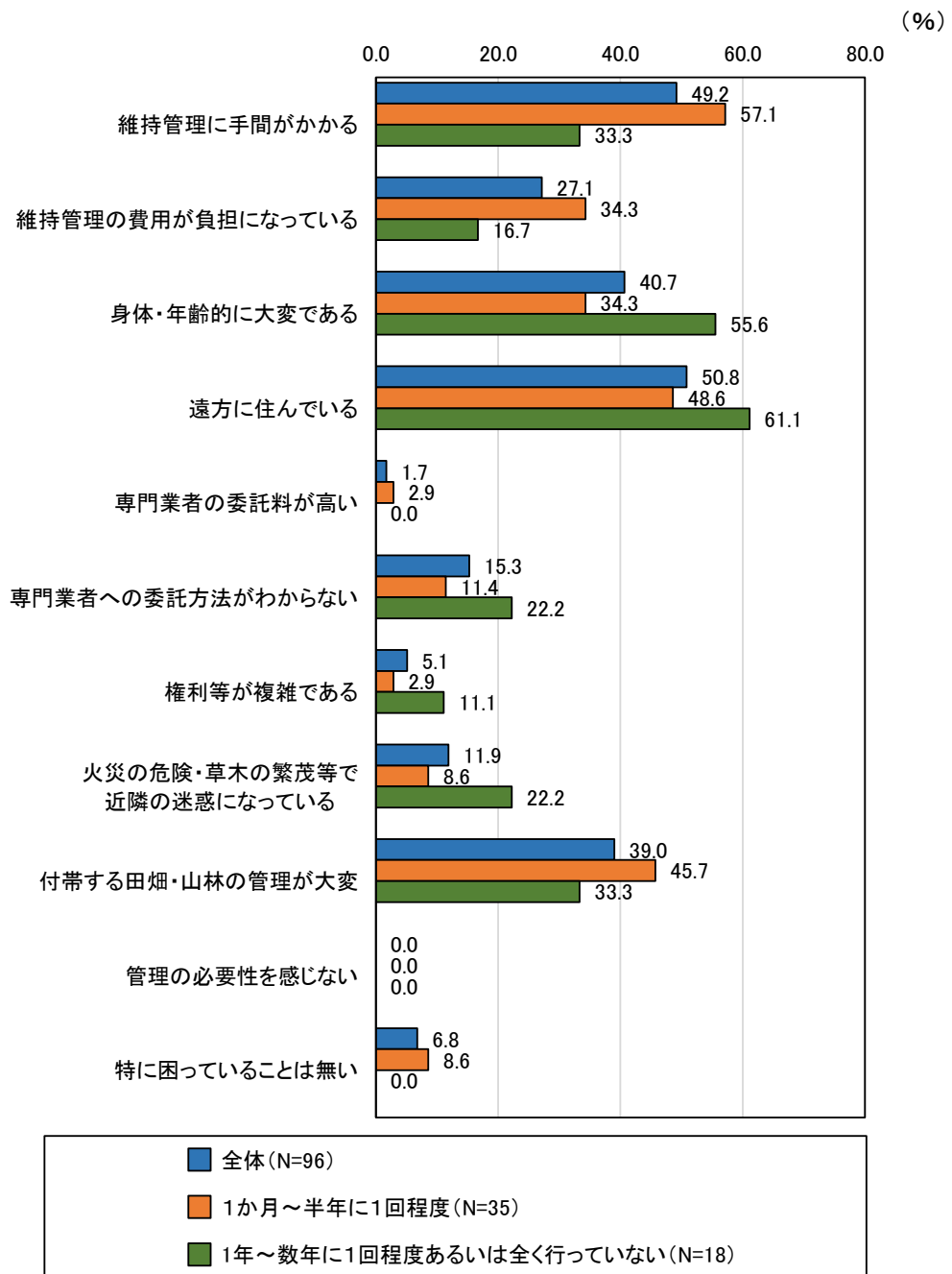
※不明・無回答を除外した数値を掲載しています。

【建物の維持・管理における問題】

建物の維持・管理における問題については、全体では「遠方に住んでいる」が50.8%と最も高く、次いで「維持管理に手間がかかる」が49.2%、「身体・年齢的に大変である」が40.7%となっています。

維持・管理の頻度別で見ると、『1か月～半年に1回程度』では「付帯する田畑・山林の管理が大変」、『1年～数年に1回程度あるいは全く行っていない』では「身体・年齢的に大変である」や「遠方に住んでいる」が特に高くなっており、山間部に位置しており、アクセス手段があまり豊富ではない本村の特性が結果にあらわれていると言えます。

【図 2 -14 建物の維持・管理における問題】

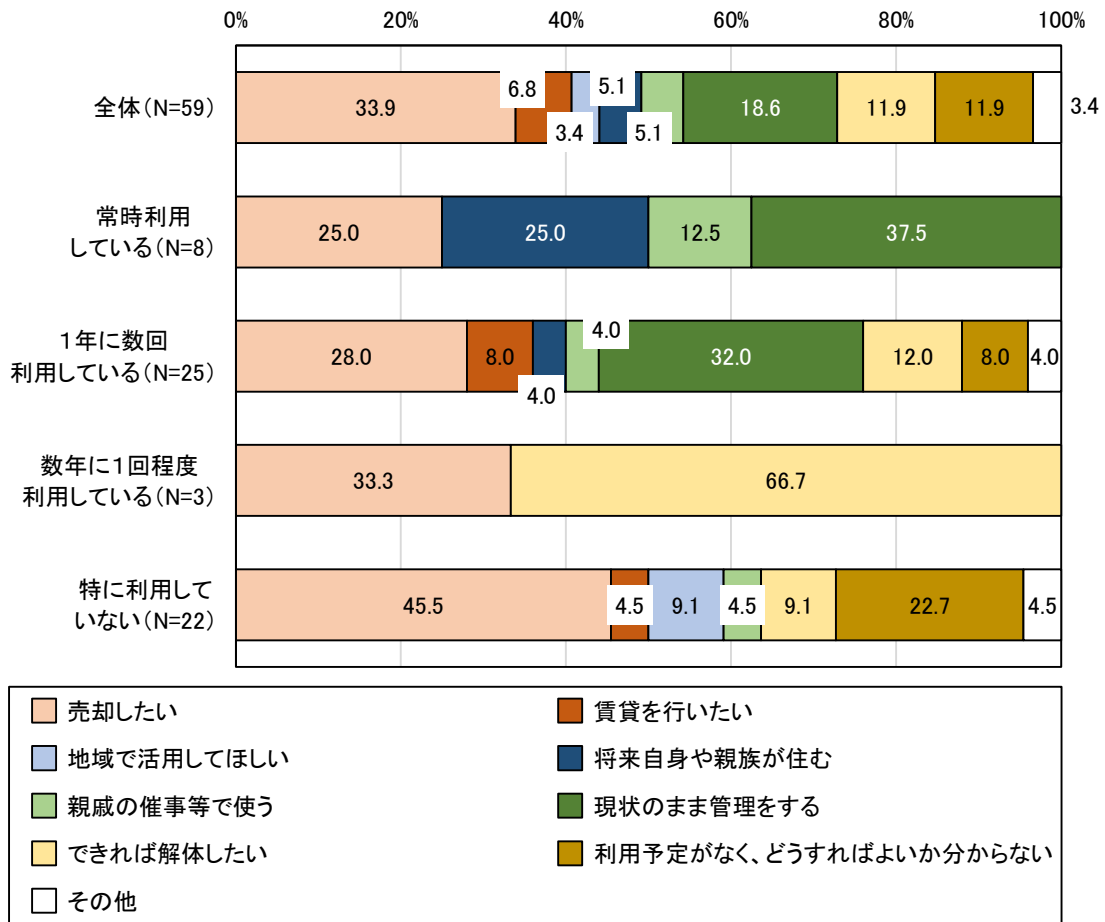


【建物の今後の活用の方向性】

建物の今後の活用の方向性については、全体では「売却したい」が33.9%と最も高く、次いで「現状のまま管理をする」が18.6%、「できれば解体したい」「利用予定がなく、どうすればよいかわからない」がそれぞれ11.9%となっています。

建物の利用頻度別でみた場合、どの利用頻度でも「売却したい」意向が2割以上はあることがわかります。また、利用頻度が低くなると、除却を希望するまたは利活用の方法に困る所有者も増えていることがわかります。

【図 2-15 建物の今後の活用の方向性】

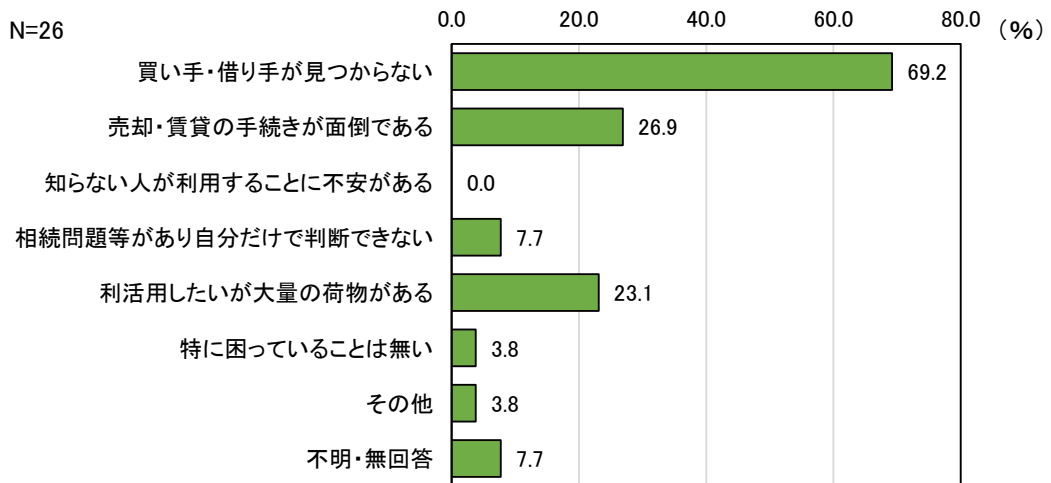


【建物の賃貸・売却における課題、建物の賃貸・売却の条件】

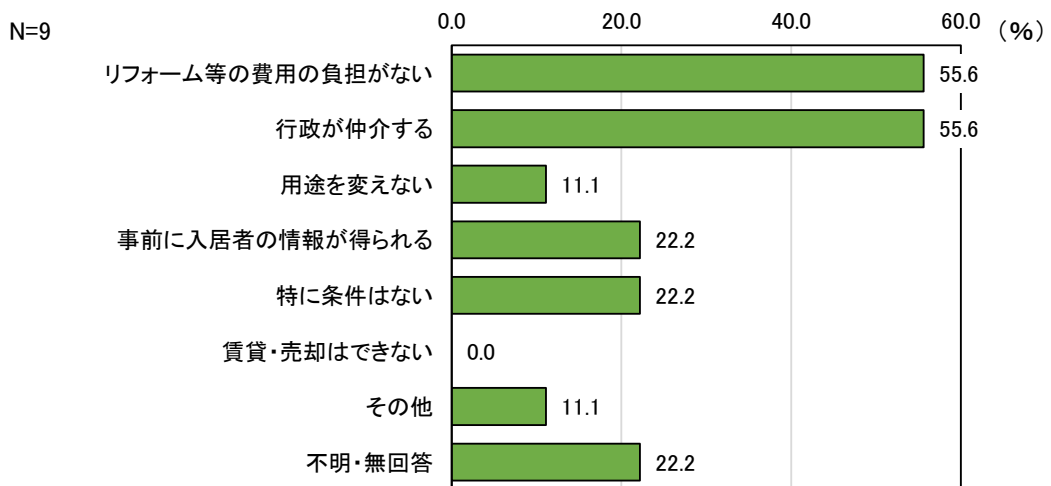
建物の賃貸・売却における課題については、「買い手・借り手が見つからない」が69.2%と最も高く、次いで「売却・賃貸の手続きが面倒である」が26.9%、「利活用したいが大量の荷物がある」が23.1%となっています。

また、賃貸・売却が可能になる条件については、「リフォーム等の費用の負担がない」「行政が仲介する」がそれぞれ55.6%と最も高くなっており、利用者とのマッチングを、行政等の機関が中心となっていくことが重要です。

【図 2-16 建物の賃貸・売却における課題】



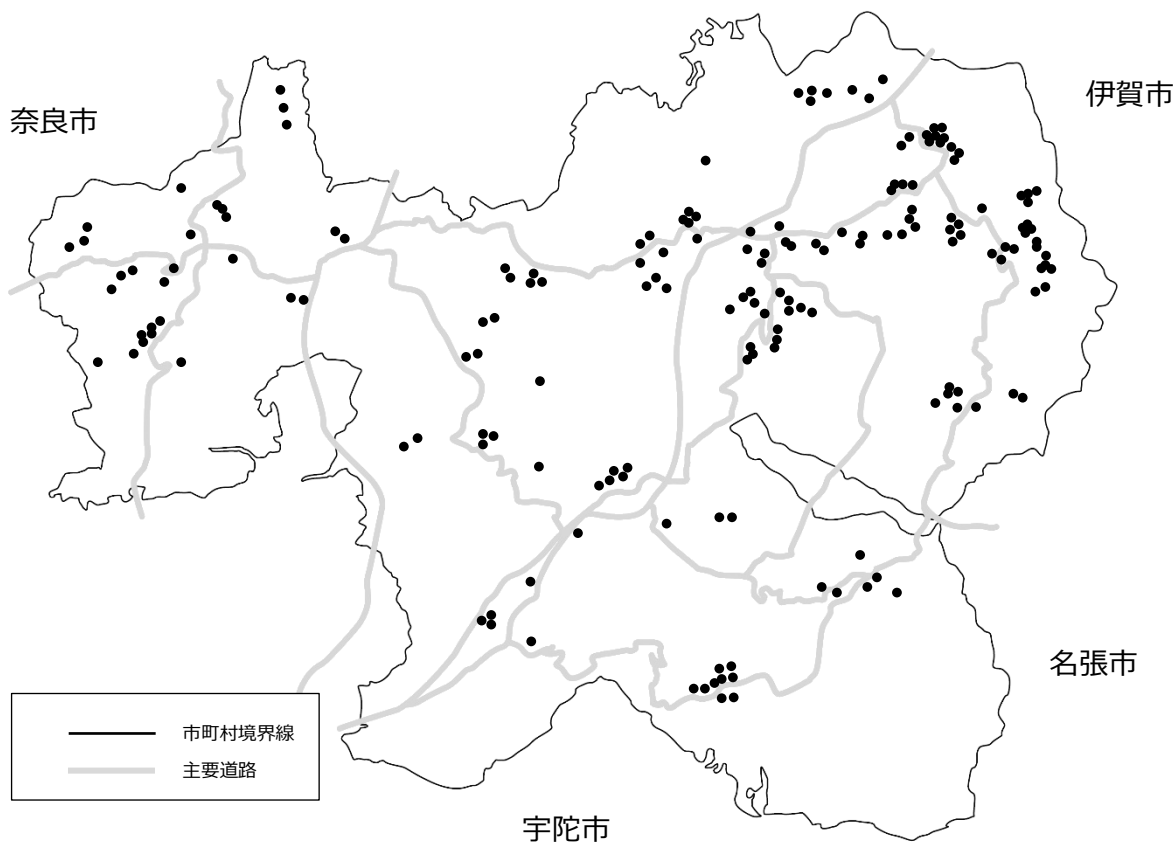
【図 2-17 建物の賃貸・売却の条件】



(4) 本村における空家等の分布状況

アンケート調査結果より利用状況を判断した結果、本村における空家等の分布状況は以下の通りとなりました。

【図2-18 山添村内の空家等の分布状況】



※空家等を●で表示

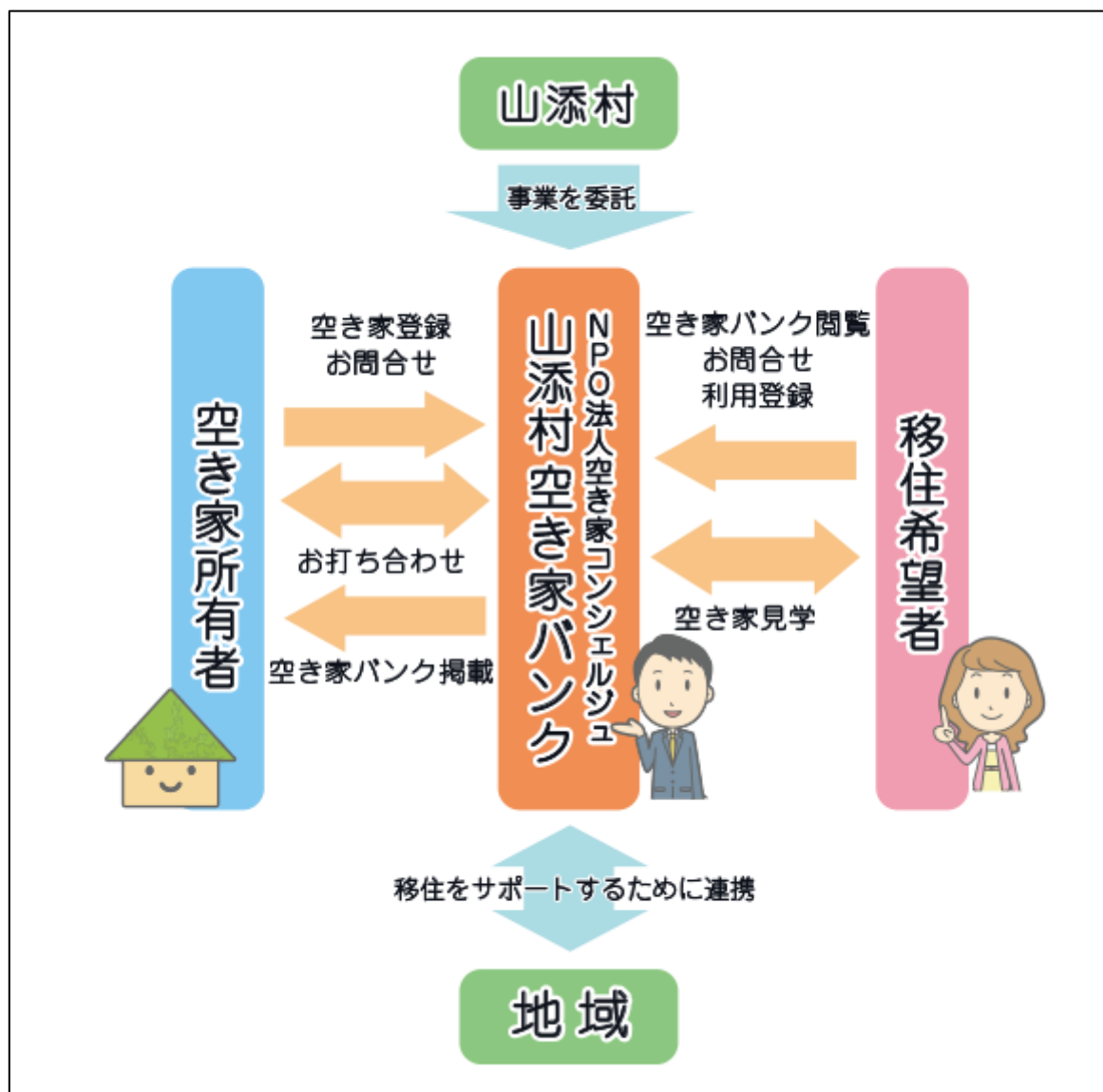
区分	件数(件)
空家等	167

4. 本村におけるこれまでの取組

(1) 山添村空き家バンクの設置

本村に移住を希望される方に、居住の場に関する情報を提供する取組として、「山添村空き家バンク」を設置しています。空き家バンクでは、空き家コンシェルジュが中心となり、空き家に関する情報の登録や提供など、所有者と利用希望者をつなぎ合わせる機能を担っています。

【図2-19 山添村空き家バンクのイメージ】

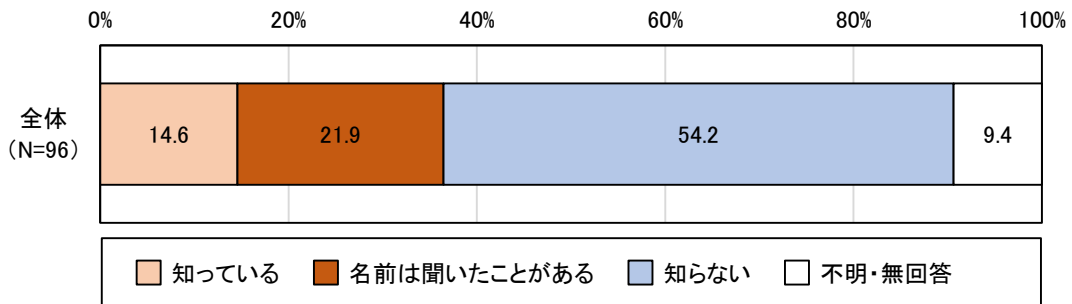


【空き家バンクの認知度、空き家バンク登録意向】

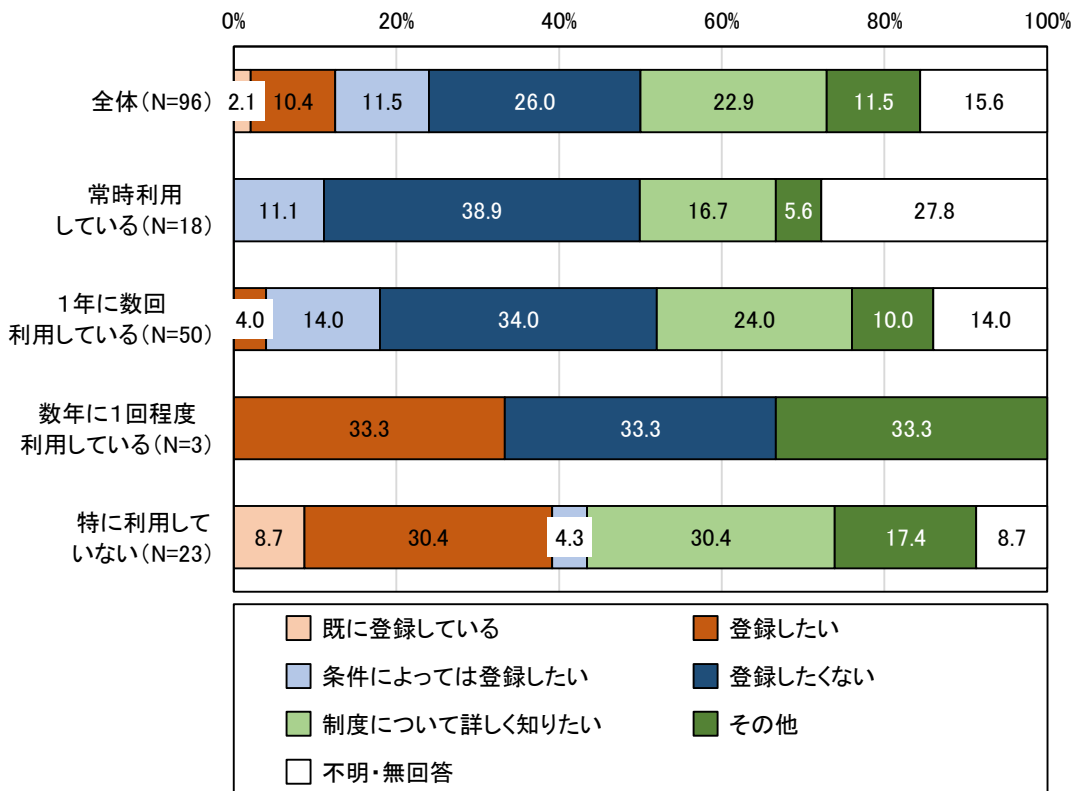
空き家バンクの認知度については、「知っている」が 14.6%、「名前は聞いたことがある」が 21.9%、「知らない」が 54.2%となっており、所有者の半数以上が本事業の存在を知らず、7割以上が事業の内容を知らないという現状が伺えます。

一方で、空き家バンクへの登録意向を建物の利用頻度別で見ると、利用頻度が低くなると「登録したい」や「制度について詳しく知りたい」も高くなっているため、空き家バンクの制度について周知を図るなど、本事業の利用促進に力を入れる必要があります。

【図 2-20 空き家バンクの認知度】



【図 2-21 空き家バンクへの登録意向】



(2) かすががーでん

「かすががーでん」とは、廃園となった旧春日保育園舎を拠点とし、地域のボランティアの方を中心に、山添村ならではの暮らしに根付いた文化の体験や農業体験イベント等を行う団体です。

体験を通じて地域住民との交流を持つことができ、山添村の暮らしや地域住民と関わり温かい住民性に触れる機会をつくります。そして、山添村の良さを感じていただくことで、移住を考える方の候補地となることも期待されます。

現在では山添村に移住した方も、体験に積極的に参加し、互いに交流することで移住希望者の良い相談役を担っています。また、移住者同士が相談し合える場ともなっています。

その他にも、体験等に使う農地は耕作放棄地を整備し、活用するという取り組みを行っています。また、山添村でかつて生産されていた歴史ある和紅茶の商品販売や、和紅茶づくりの体験イベント等を通して、新規産業の開拓と新規就農者の確保も目指しています。



かすががーでんの参加者



移住者との交流の様子



お茶摘みの様子

5. 空き家対策を進めていくうえでの課題

空き家実態調査等から、本村での空き家対策における課題を以下のとおりに整理しました。

(1) 空き家問題に関する意識啓発の必要性

空き家実態調査等のデータを基に実施したアンケート調査結果を踏まえた本村の空き家数は167件となっており、回答が得られた空き家の所有者の多くが60歳以上であるという結果が出ています。本村の高齢化率は、平成30年9月時点で45.5%と非常に高く、人口減少も進行していることから、今後は空き家の急速な増加が想定され、建物倒壊等による近隣住民への危険性や生活環境の悪化などが発生する恐れがあります。

今後の取り組みとして、まずは、住民に本村の現状を知っていただき、空き家問題に対する意識啓発を行っていくことが求められます。そして、啓発を通じて、空き家バンクや相談窓口の利用、住民による空き家の発見と報告、所有物件の定期的な管理など、空き家対策に関する取り組みを促進させていくことが重要です。

(2) 空き家の適正管理の促進

アンケート調査結果によると、村内の空き家の内の2割程度が現在全く使用していない状態であり、管理頻度についても、およそ半数が半年～1年に1回程度という状況です。維持管理における課題としては「管理に手間がかかる」に加え、「遠方にある」「田畑や山林の管理が大変である」との回答も多くなっており、山間部に位置し、自動車以外での方法によるアクセスが難しい本村の特性があらわれた結果であるといえます。

放置された空き家は、安全面や防犯・防災面、衛生面、景観面等で周辺の住民に悪影響を与える可能性があるため、空き家の適正管理に関しての情報提供や相談体制の整備を行うことで、空き家の適切な維持・管理を促進する必要があります。

(3) 定住を目的とした空き家の利活用

アンケート調査の中では、現在所有している空き家の売却や賃貸を希望する方が多くみられます。しかし、「買い手や借り手が見つからない」「大量の荷物があり利活用できない」「売却や賃貸のための手続きが面倒である」といったように、賃貸や売却が不安であるとの回答が多くなっています。また、利活用の方法がわからない場合でも、「行政が仲介してくれる」「改修費用の負担がない」という条件ならば、賃貸や売却が可能であるとの意見がみられます。

本計画や「山添村まち・ひと・しごと創生総合戦略」などにおいて位置づけた、本村における移住・定住促進の取り組みを通じて移住された方のための居住の場を提供するために、「山添村空き家バンク」を通じた空き家情報の収集・提供など、住居のコーディネートを進めていくことが必要となります。

(4) 特定空家等の除却

国では、倒壊等の危険があるなど、住民に深刻な影響を及ぼす「特定空家等」に対する措置をガイドラインで定めており、行政代執行による除却、道路や隣地側へ繁茂した樹木の伐採等の強制執行が可能となっています。アンケート調査結果によると、本村では、維持管理の頻度が1年～数年に1回程度、あるいは維持管理をしていない空家等が合わせて3割弱あるほか、外観目視調査において危険度が高い（D判定以上）と判断された空家等が13件あり、これらの空家等は特定空家等に該当する可能性があります。

村としての特定空家等に対する取り組みを明確にし、実行するための体制整備や村民や所有者等への周知を図る必要があります。

(5) 地域住民との連携

倒壊の恐れや周辺環境に悪影響を与えている空き家を早期に発見するためには、地域で暮らしている住民による報告が重要となります。本村の人口は3,500人余りであり、規模の小さな自治体ではありますが、住民同士が顔の見える関係性を構築できている点が特徴として挙げられます。

近隣住民による見守りや地域コミュニティの構築を図ることで、生活環境への影響が増大する前に、早期対処できる仕組みづくりが必要です。また、空き家問題に関する相談窓口や空き家バンクの制度について周知し、住民と行政が一体となった空き家対策を進めるための体制づくりを進めていくことも重要です。

第3章 計画の方針

1. 計画における基本方針

本村の人口は、少子高齢化の進行や転出の増加を背景として今後も年々減少する一方で、空き家は年々増加することが予想されています。空き家の適切な管理を通じて地域住民の生活環境の保全に努めるとともに、自然に恵まれた本村の環境を活かしながら、空き家の利活用による移住・定住を促進させることが重要となります。

以上の内容を踏まえ、総合的かつ計画的に空き家対策に取り組んでいくために、以下の4つの基本方針を定めます。

なお、空き家の適正管理は所有者の責務であることを基本としつつも、様々な主体との協働・連携により、下記の基本的な方針を推進していきます。

基本方針1 安心して暮らせる環境をつくるための、空き家の発生予防や適正管理の推進

国平均を上回る高齢化率、継続的な転出超過など、本村における人口減は深刻なものとなっており、併せて、空き家の増加問題も顕著になってくることが想定されます。住民や空き家所持者に対する周知・啓発などを通じて、適正な管理の促進及び空き家の発生を抑制し、快適な住環境を維持するための施策を実施していきます。

基本方針2 移住・定住促進を視野にいたした空き家の利活用

本村は豊かな自然環境の中に位置しており、現在はこの特性を活かした移住・定住促進事業を進めています。空き家バンクの周知や物件の登録促進を進めるなど、物件所有者と利用希望者をマッチングさせる機能の強化を図り、移住された方の定住につながるよう、快適に暮らすことのできる環境を提供していきます。

基本方針3 適切な判断に基づいた特定空家等への対応

長期間放置された空き家は老朽化が進んでいることが多く、特定空家等と判断される空き家は常に倒壊の可能性があります。本村にある建築物は築年数が古いものが多いことをふまえると、老朽化が進んだ空き家が多く存在している可能性が想定されます。住民の安全や村の景観を保護するために、本村の特性に応じた判断基準を設定し、効率的な特定空家等の除却に取り組んでいきます。

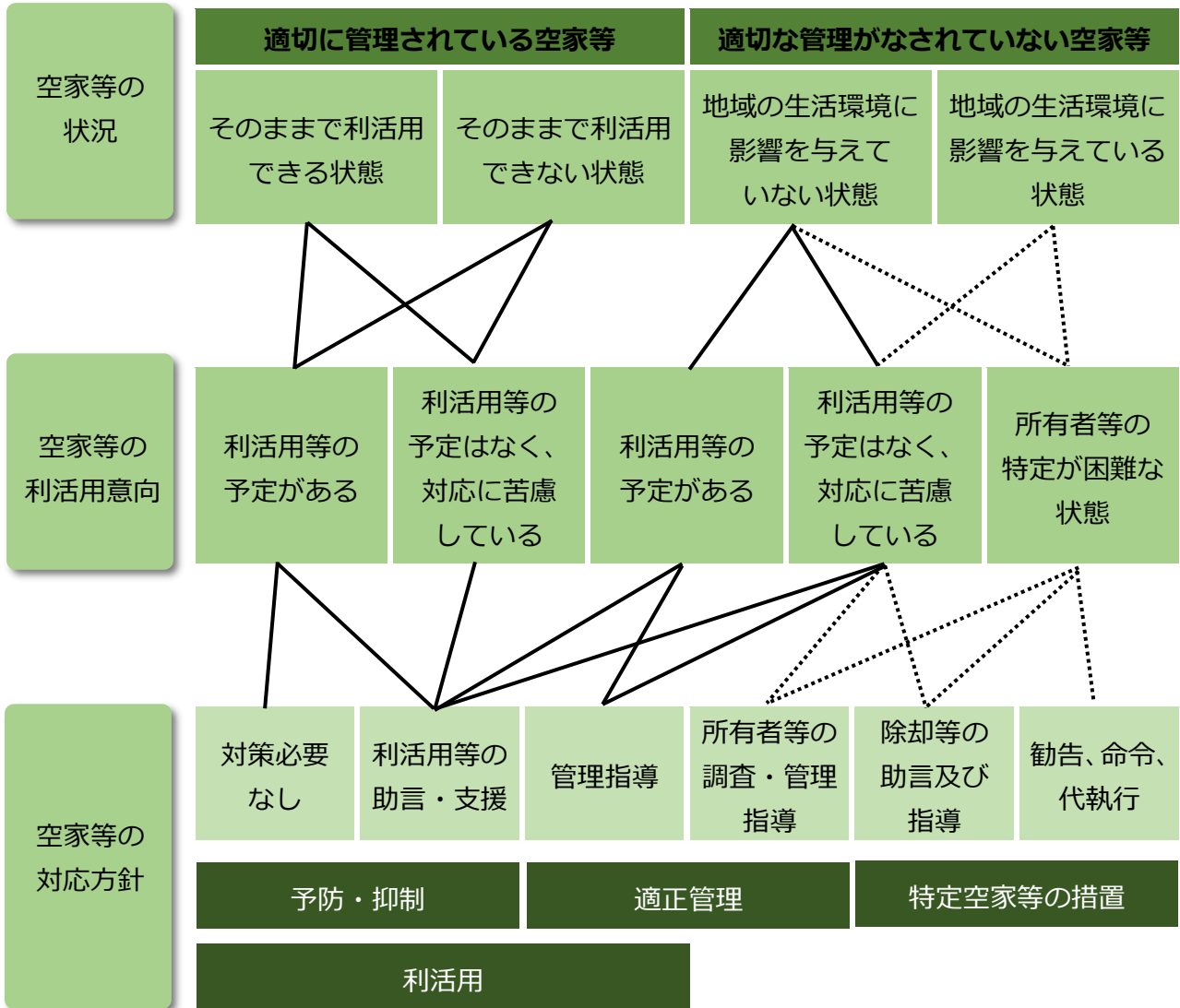
基本方針4 村全体で空き家対策に取り組んでいくための体制構築

本村の人口は小規模ではありますが、小規模ゆえに、地域で暮らすひと同士が顔の見える関係性を構築できることも強みの一つです。相談しやすい窓口を設置することで住民からの空き家相談に対応するとともに、住民からの報告による、空き家の早期発見及び対応が可能となるよう、住民全員が一体となった空家等対策計画を推進していきます。

2. 空家等の対応方針

本村内にある空家等の状況や所有者の利活用意向より、以下の通りに対応を進めていきます。

【図 3-1 空家等の対応方針イメージ】



—— 空家等の除却及び利活用について、所有者等から相談のあったもの

…………… 管理が不適切な空家等について、住民から相談もしくは苦情にあったもの

第4章 空き家対策の具体的な取り組み

1. 安心して暮らせる環境をつくるための、空き家の発生予防や適正管理の推進

▼方向性

空家等の管理については、法第3条において「空家等の所有者等は、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ものとする。」と記載されているように、原則として、所有者自らが行うことが求められます。

本村では、村内における空家等の発生を抑制するために、周知啓発や情報発信、適正な住居相続の促進など、空き家問題に対する住民の意識向上を図っていきます。また、空家等の情報を蓄積し、効率的な空き家対策を進めるためのデータベース構築や、住民が空き家問題について気軽に相談できる相談体制の充実にも取り組みます。

▼具体的な取り組み

1	住民への情報提供や意識啓発
	<ul style="list-style-type: none">● 空き家問題についての意識の共有を図るために、広報紙やホームページ、パンフレット等により、本村の空き家に関する現状や課題、空家等の発生を抑制するための心構えや取り組みについて周知していきます。● 空き家相談会等を開催し、空家等の発生を抑制するための適正な管理方法、また売却や賃貸、相続などに関する情報提供の充実を図ります。● 住宅を良好な状態に保ち、長く使い続けていくため、耐震診断の支援を行います。● 適切な管理を継続的に行うために、空家等に関する相談窓口の周知を行い、空家等の活用方法や相談先が分からない所有者等への対応を行います。● 地域や有志が主体となって取り組む様々な分野での村づくり活動を支援するとともに、これらが空家等対策に有効に働くような取り組みを推進します。
2	住居の相続に関する啓発
	<ul style="list-style-type: none">● 自分の住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義についての周知・啓発を行います。● 相続登記の未実施による空家等の管理不全を防ぐために、相続発生時に速やかに登記の名義変更がなされるよう、各種関係団体等との連携を図ります。

●山添村空家等対策計画の変更について

	空家等データベースの構築
3	●外観調査の結果や空き家バンクから提供された情報をデータベース化し、個人情報であることを配慮しつつ、庁内での現状把握や情報共有の効率化を図ります。

2. 移住・定住促進を視野にいれた空き家の利活用

▼方向性

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用を進めるため、利活用が可能な空家等については、所有者等や入居希望者等に対し利活用を促すための施策を講じるとともに、その跡地も含めた空家等を地域資源として利活用することが考えられます。

本村は空き家バンク制度を活用しており、主に本村への移住希望者への情報提供や空き家登録者とのマッチングを行っています。今後も移住・定住の促進に向けた取り組みを進めつつ、空き家バンクを活用した利活用を図ります。また、地域団体等との協働による空家等の利活用の検討も進めていきます。

▼具体的な取り組み

	空き家バンクを中心とした住居のコーディネート
1	●本村への移住を希望する方に対して、「山添村空き家バンク」を通じて居住の場に関する情報提供を行います。 ●空き家に関する情報を空き家バンクに登録し、利用希望者と所有者のマッチング及び利用までの調整を行います。
	移住・定住に向けた本村のPR
2	●ホームページやパンフレット等により、本村の魅力をPRします。 ●「かすがーでん」を通じて、村外から訪れる方々と地域住民が交流し、山添村の暮らしや文化の魅力を伝えることで、本村への移住を図ります。

空家等の利活用に向けた支援

3

- 空き家バンクに登録されている空家等について、移住・定住を目的として提供される際に、改修費用の助成を行います。
- 村の活性化に資する目的での空家等の利活用促進のため、改修等の補助事業を検討します。
- 空家等の適正管理を前提としつつ、空家等及び除却した空家等に係る跡地について、地域における公益的な利活用を促進します。

3. 適切な判断に基づいた特定空家等への対応

▼方向性

危険性が高く、周辺に悪影響を及ぼす可能性が高い空家等である「特定空家等」について、行政は所有者に対して改善のための措置を講ずる必要があります。

本村においては、村の特性を踏まえ、公正な判断基準を設けたうえで、必要に応じて助言や勧告など、所有者への働きかけを行っていきます。

▼特定空家等の判定基準

本村における特定空家等の判定については、国が示す『「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）』及び奈良県が示す「奈良県内における特定空家等の判断基準（評価指標等）」を踏まえたものとしています。

▼特定空家等への措置

（1）助言または指導

特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、樹木の伐採、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を行います。

（2）勧告

助言または指導をしてもなお当該特定空家等の状態が改善されない場合は、指導を受けた所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

（3）命令

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じます。

（4）代執行

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、また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従い、代執行を行い危険性を除去します。

4. 村全体で空き家対策に取り組んでいくための体制構築

▼方向性

空家等の発生の予防や適正管理の推進、利活用の促進を図るためには、住民との協働による空家等対策が不可欠となります。行政での空家等対策に向けた体制を充実させるとともに、住民からの意見を吸い上げられる仕組みをつくり、行政と住民のそれぞれが自身の役割を理解した上で、空家等対策に向けた村全体での体制を構築することが求められます。

本村では、庁内での空家等対策に携わる組織や人員を整備し、住民等からの相談に対応できる体制を充実させます。また、空家等対策協議会を設置し、地域課題の把握や空家等対策事業の進捗把握等を行います。

▼具体的な取り組み

1	住民等からの相談への対応
	●住民からの相談や苦情について、庁内関係部署あるいは専門相談窓口との連携を通じて対応できる体制の充実を図ります。
2	各大字との連携
	●地域の空き家問題に関し各大字と村が情報を共有し、連携を強化していきます。
3	山添村空家等対策協議会の設置
	●空家等対策協議会では、空家等対策全般について協議するとともに、本計画の作成及び変更、特定空家等に対する措置の方針に関する協議、また本計画の検証等を行っていきます。
4	庁内体制の構築
	●定住推進室は、庁内の関連部署で組織し、空き家対策や移住・定住に関することについて、情報を共有し連携して取り組んでいきます。

■ 計画推進における庁内関係課の役割

担当課	役割
総務課	地域の防災・防犯に関すること
総合政策課	
税務会計課	固定資産税に関すること
住民福祉課	地域の衛生に関すること
環境衛生課	地域の環境に関すること
地域振興課	空家等の相談窓口に関すること 空家等の利活用に関すること 空家等対策協議会の運営に関すること
農林建設課	特定空家等の除却に関すること
教育委員会事務局	子どもの安全に関すること

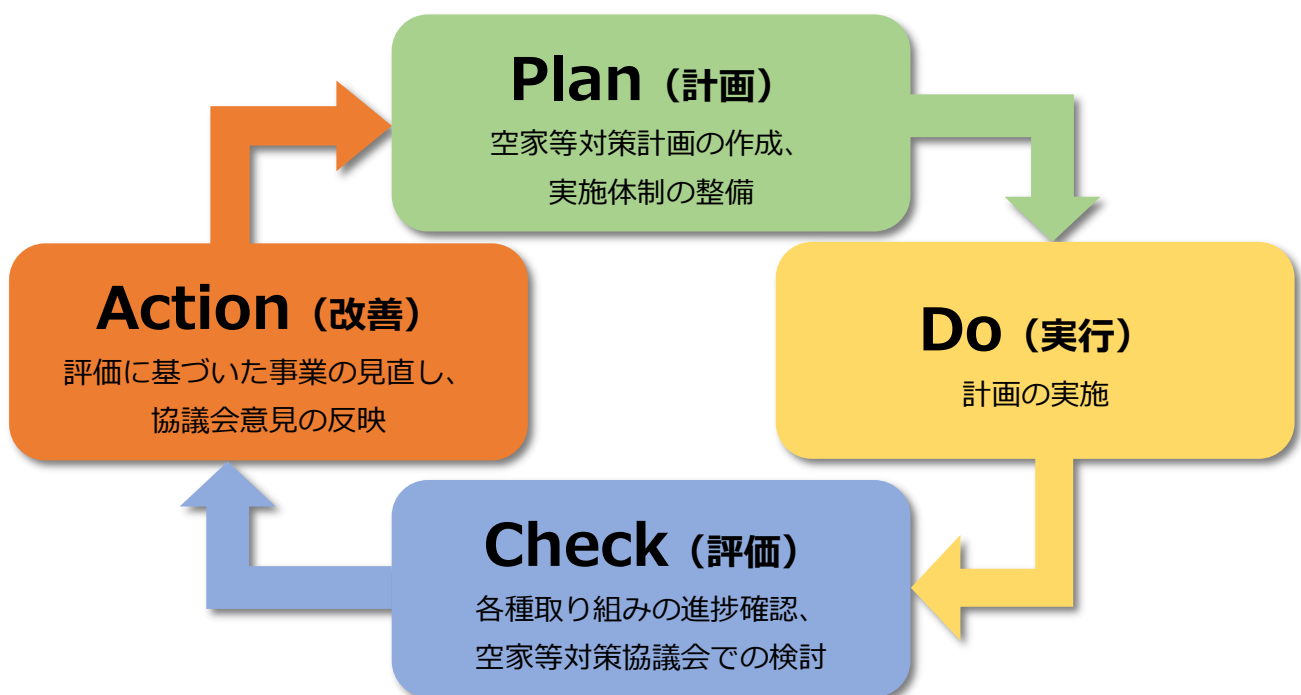
第5章 計画の推進について

1. 計画の進捗管理及び公表

空家等は、人口・世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況など様々な要因によって発生し、今後も増加していくことが予想されます。このことを踏まえ、空家等対策は、短期的な取り組みと併せて、中長期的な視点から取り組みを継続・発展させることが重要となります。

そのため、本計画の進行について定期的に山添村空家等対策協議会に報告し、検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。

【図5-1 本計画のPDCAサイクルのイメージ】



2. 国との連携について

国が定めた「住生活基本計画」、「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」等を踏まえ、計画を進めていきます。また、国等が行う補助・税制等の支援制度を活用しながら、空き家対策を進めていきます。

資料編

1. 山添村空家等対策の推進に関する条例

平成 30 年 3 月 19 日

条例第 2 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等の適切な管理及び活用促進を図るため、村及び所有者等の責務を明らかにするとともに、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 4 条の規定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措置について、必要な事項を定めることにより、防災、防犯、衛生、景観等の村民の生活環境を保全し、もって魅力あるむらづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において「空家等」とは、村の区域内に存する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。

2 この条例において「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的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。

(所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、その所有し、又は管理する空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に自らの責任において当該空家等を適正に管理しなければならない。

(村民の責務)

第 4 条 村民は、第 5 条の規定により村が実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 村民は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、速やかに村にその情報を提供するように努めるものとする。

(村の責務)

第 5 条 村は、第 1 条の目的を達成するため、所有者等による空家等の適正な管理及び活用の促進並びに特定空家等の発生の予防に関し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に講じるものとする。

(空家等対策計画)

第 6 条 村は、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、法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めるものとする。

- 2 空家等対策計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。
- (1) 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
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (4) 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
 - (5) 空家等及び除却した空家等の跡地の活用の促進に関する事項
 - (6) 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
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 村長は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ山添村空家等対策協議会の意見を聴かなければならない。
- 4 村長は、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。

(特定空家等に対する措置に係る手続)

第7条 村長は、特定空家等に対する措置をとろうとする場合において、必要があると認めるときは、山添村空家等対策協議会の意見を聴くことができる。

(協議会の設置等)

第8条 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並びに第12条第4項及び第5項に規定する緊急安全措置に関する事項を処理するため、山添村空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

- 2 協議会は、委員10人以内で組織する。
- 3 委員は、村長のほか、次に掲げる者のうちから村長が委嘱する。
 - (1) 地域住民
 - (2) 村議会議員
 - (3) 法務、不動産、建築等に関する学識経験者
 - (4) その他村長が必要と認める者
- 4 委員(村長である委員を除く。以下この項及び次項において同じ。)の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 委員は、再任することができる。
- 6 協議会に会長1人を置き、委員の互選により定める。
- 7 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 8 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第9条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 協議会は、委員の過半数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、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 前条及び前3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。

(意見の聴取)

第10条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者の会議への出席を求め、その説明若しくは意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(書面による議事)

第11条 会長は、やむを得ない理由により会議を開くことができない場合においては、事案の概要を記載した書面評決により会議の開催に代えることができる。

(緊急安全措置)

第12条 村長は、空家等が著しく保安上危険な状態にあり、道路、公園その他の不特定多数の者が利用する国又は地方公共団体が管理する場所において、地域住民の生命、身体又は財産に対する重大な危険が切迫している場合であって、所有者等に措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるときは、その職員に空家等の敷地に立ち入り、危険を回避するために必要な限度において措置(以下「緊急安全措置」という。)を講じさせることができる。

2 前項の規定により空家等の敷地に立ち入ろうとする職員は、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。

3 村長は、緊急安全措置を講じたときは、当該空家等の所有者等に対し、当該緊急安全措置の内容を通知するものとする。ただし、所有者等を確認することができないとき、又は所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 村長は、緊急安全措置を講じたときは、協議会に報告しなければならない。

5 村長は、緊急安全措置を講じたときは、協議会の意見を聴いた上で、その費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

(関係行政機関との連携)

第13条 村長は、特定空家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、特定空家等に関する情報を関係行政機関に提供し、必要な協力を要請することができる。

(委任)

第14条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、村長が別に定める。

2. 山添村空家等対策協議会委員

区分	所属・役職等	氏名
村長	山添村長	野村 栄作
地域住民	山添村区長会 会長	増田 和史
村議会議員	山添村議会 議長	吉矢 義彦
法務、不動産、 建築等に関する 学識経験者	山崎司法書士事務所（司法書士）	山崎 直孝
	公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会 理事 合同会社あけぼの不動産鑑定（不動産鑑定士）	山本 昇平
	EI 建築設計事務所（一級建築士）	徳本 雅代
	帝塚山大学現代生活学部 学部長	辻川 ひとみ
各種団体代表者	山添村消防団 団長	田端 昌敏
	山添村社会福祉協議会 副会長	窪田 節三
	日本郵便株式会社 東山郵便局 局長	今西 栄司

※本協議会の任期は令和5年6月6日から令和7年6月5日です。

山添村空家等対策計画

2019（平成 31）年 3 月

（2024（令和 6）年 6 月 変更）

発行：奈良県山添村 編集：山添村定住推進室

〒630-2344 奈良県山辺郡山添村大字大西 151 番地

TEL:0743-85-0041 FAX:0743-85-0219
