

北川村空家等対策計画

平成28年10月

北川村

目次

第1章 計画の趣旨

- 1 計画策定の背景 1
- 2 計画の位置付け 1

第2章 本村の人口と空家等の状況

- 1 人口・世帯 2
- 2 住宅総数と空家数 4

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

- 1 目的 5
- 2 基本理念 5
- 3 基本的事項 6
- 4 計画期間 6
- 5 所有者による空家等の適切な管理 6
- 6 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 7
- 7 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 8
- 8 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 11
- 9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 11
- 10 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 11

第4章 空家等対策の基本的施策

- 1 空家相談コーナーの設置 13
- 2 空家等に関する補助制度 13

第1章 計画の趣旨

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平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」といいます。）が公布され、平成27年5月26日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、北川村空家等対策計画を策定することとしました。

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に基づき策定するもので、平成27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」といいます。）に即した計画とします。

また、「北川村まち・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。

第2章 本村の人口と空家等の状況

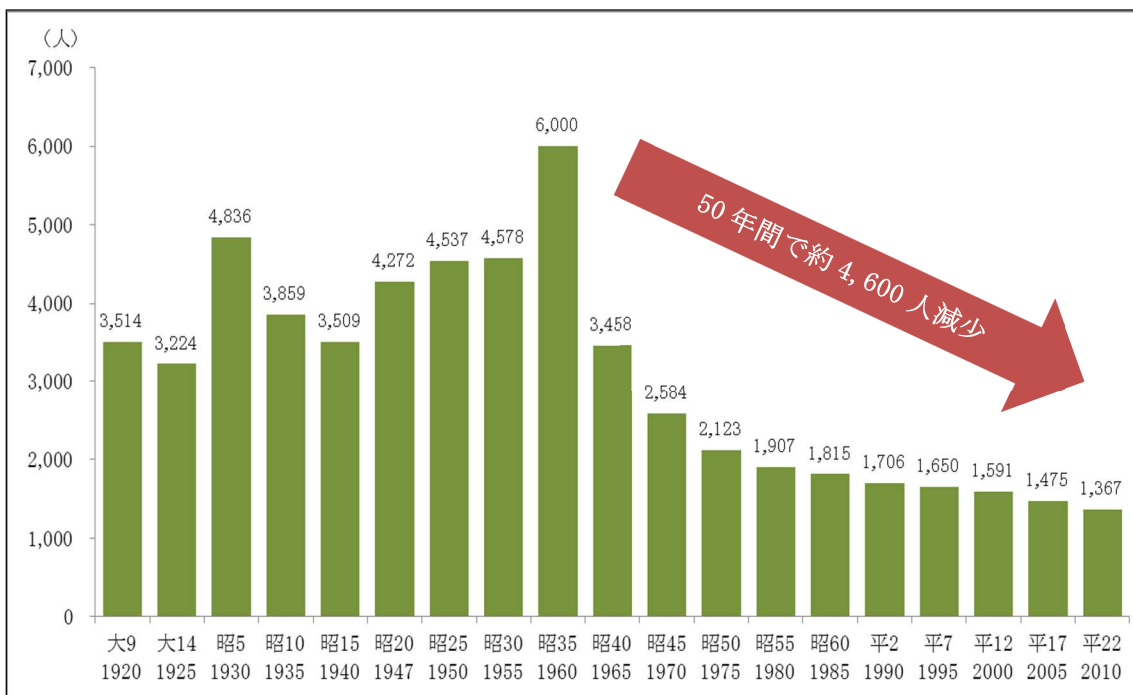
1 人口・世帯

(1) 人口・世帯の推移

- 本村の人口は1,367人、世帯数は598世帯となっています。
- 1世帯あたりの人員は2.3人となっています。(平成22年国勢調査)

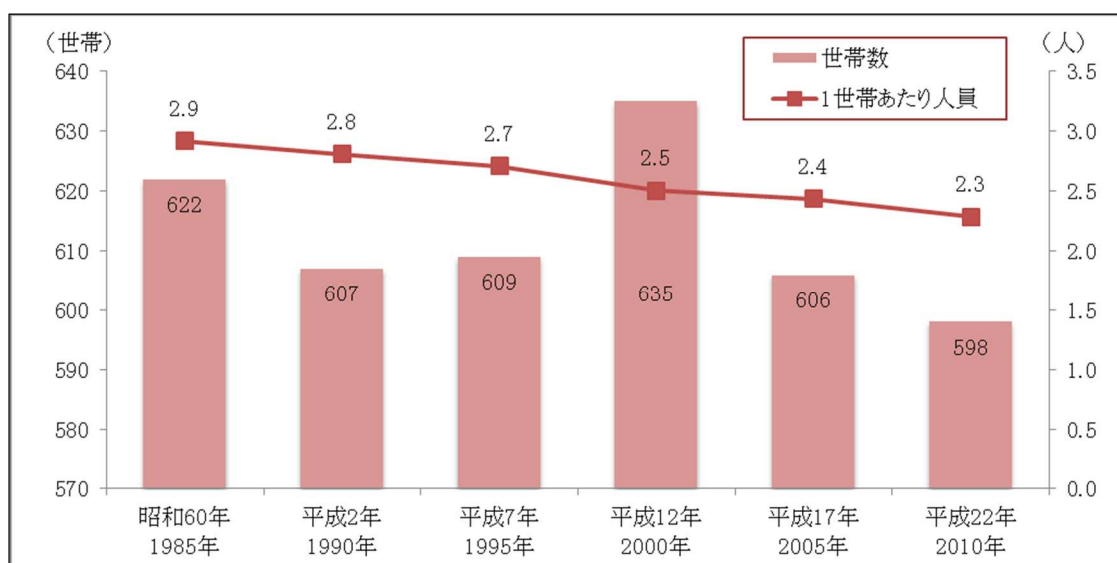
北川村の人口は、大正9年から増減を繰り返し、奈半利川電源開発事業の最盛期であった昭和35年に6,000人にまで増え一次電発景気に沸きましたが、その後ダムの完成、国有林事業の統廃合等による人口移動に加え地場産業の衰退、高度経済成長期における大都市圏への大幅な人口流出や出生数の減少などの影響により減少傾向にあり、平成22年には4分の1以下の1,367人にまで激減しています。また、世帯あたりの人口の推移を見てみると1世帯あたりの人員も次第に減っており、昭和55年に2.9人いた1世帯の人員が平成22年には、2.3人にまで減っています。

図1 長期的な人口の推移



(出典) 総務省「国勢調査」

図2 世帯あたりの人口の推移



(出典) 総務省「国勢調査」

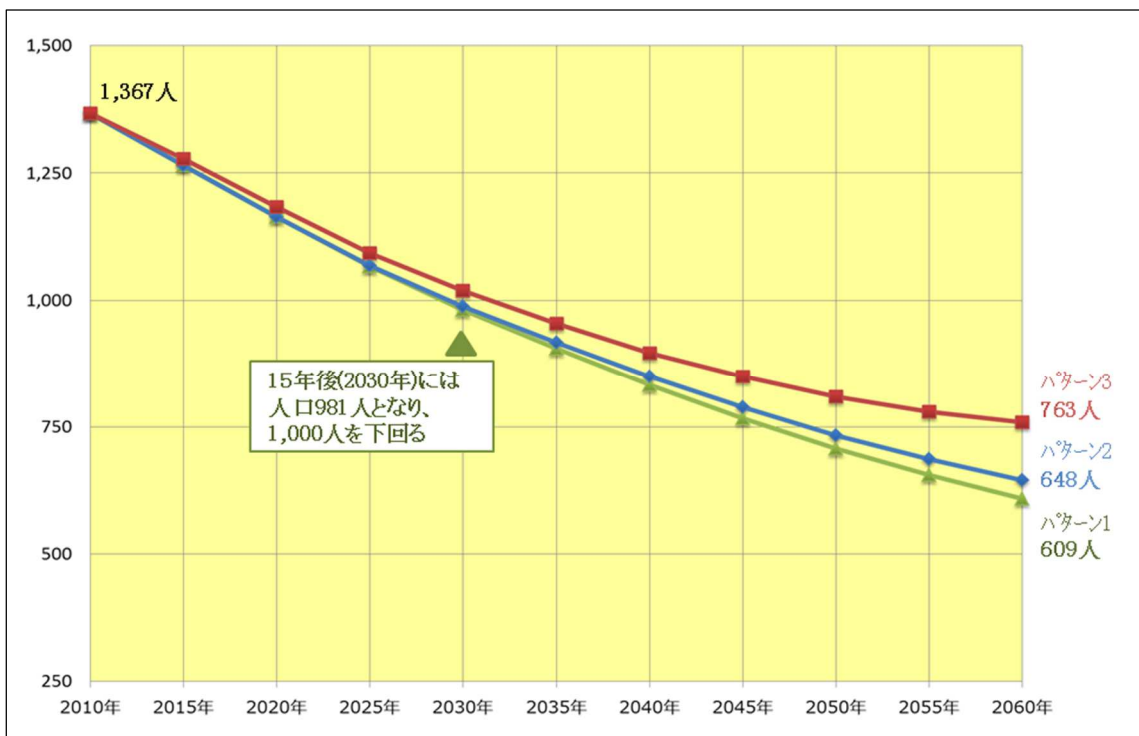
(2) 将来人口の推計

本村の人口が今後、どのように推移していくのか、人口移動と合計特殊出生率に仮定を置いて、将来人口の推計を行いました。

国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠し、人口の移動が今後一定程度収束すると仮定したものがパターン1、そのパターン1をベースとして、合計特殊出生率が2030年(平成42年)に人口を長期的に一定に保てる水準(人口置換水準)である2.07まで上昇すると仮定したものがパターン2となります。パターン3はパターン2をベースとして、進学等も含めて他市町村との間の人口の移動が全くなくなったと仮定したものとなっています。

2060年(平成72年)の人口で比べると、パターン1(609人)とパターン3(763人)とでは、154人の差が出ることになり、人口流出がなくなり、合計特殊出生率が上昇することの効果は大きくなります。

図3 本村における将来人口の推計



(出典) まち・ひと・しごと創生本部から提供された資料等に基づき北川村産業課推計

2 住宅総数と空家数

(1) 住宅数

平成27年度に行った空き家等実態調査による住宅総数は、743戸となっています。(株式会社ゼンリン提供)

(2) 空家数・空家率

実態調査では、空き家数は、128戸となっており、住宅総数の実に17.2%が空き家となっています。

(3) 空き家の把握について

平成27年度に空き家の状況について実態調査を行ったが、推移等注視する必要があることから、数年おきの住宅総数、空き家総数の実態把握を行い、施策に活用します。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 目的

本村における空家等対策の推進及び空家等の活用の促進を図ることにより、村民が安全に、かつ、安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まちづくりの活動の活性化に寄与することを目的とします。

2 基本理念

(1) 安全で安心なまちづくり

南海トラフ地震は避けられないことが分かっており、住宅の耐震化、避難場所・避難路の整備、また発災後における避難生活の準備など、災害への備えを進めています。

老朽化が進み発災時に倒壊する恐れのある空き家は除却し、その他の空き家は、老朽化が進まないように適正な管理をするとともに、耐震性を確保した上で再生・活用し、南海トラフ地震を生き抜くまちづくりを目指していきます。

(2) 自然の恵みを活かした快適なすまいづくり

豊富な自然に囲まれ、快適な住環境に恵まれた本村においては、その快適性を維持するため、自然環境の保全に努めています。そのため、空き家の老朽化をできるだけ事前に食い止め、住環境の悪化を防止します。

(3) 生き生きと支え合うコミュニティづくり

本村は高齢者が多いことから、身体機能の低下や障害の程度に応じたバリアフリー化、及び在宅生活を支える様々なサービスの充実を図ると共に、見守りができる近隣のコミュニティを活性化することで誰もが安心して住むことができる魅力あるまちづくりを目指しています。

(4) ストックを活かしたすまいづくり

空き家を公的賃貸住宅として再生することで、移住者向け住宅や高齢者や子育て世帯などの住宅の確保に特に配慮を要する方向けの住宅として活用することで効率の良い住宅供給を目指します。

また、文化財的な価値のある空き家などについては、住宅に限らず集会

所、井戸端交流サロン等、ストックの特性を生かした再生をすることで地域の活性化につなげていきます。

3 基本的事項

(1) 対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、北川村内全域とします。

ただし、今後行われる空家等に関する調査等の結果、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区と定めることとします。

対象地区：村内全域

(2) 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項に規定する空き家等を対象とします。

※法第2条第1項

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。〔以下略〕

4 計画期間

本計画の期間は、5年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：平成28年度から平成32年度まで

5 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 空き家所有者の責務

空家等は、所有者の財産であることから、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、その所有者の責任において自主的に管理することが原則です。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法では、「空家等の所有者等は、周辺的生活環境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。」と規定されています。

ただし、所有者が死亡又は不明な場合もあることから、こうした場合には、法等に基づき、村において調査を尽くして、相続人等、空家等の適正な管理義務者を特定し、的確な指導・助言をすることで、空家等の適正な管理の実施につなげていきます。

(2) 空き家の活用について

空き家の管理については、空き家のまま適正に管理するのとは別に、ニーズに合わせてリフォームすることで再生し、現役の施設として適正な管理を確保する方法もあります。

老朽化が進んでいない住宅については、不動産事業者等に依頼し、賃貸住宅として活用することも可能なことから、住宅所有者が移住希望者などに売却又は賃貸することも可能です。このとき注意を要することとして、建物の耐震性の確保の問題があります。昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された住宅については耐震性がない可能性が高く、耐震改修をするなどにより安全性を確保した上で売却又は賃貸する必要があります。

また、南海トラフ地震などの大規模災害時には、被災により住宅を失った方への応急期の住宅として提供することが考えられます。南海トラフ地震の被害想定による試算では、応急仮設住宅の建設用地が不足することが見込まれており、使える空き家はみなし仮設住宅として借り上げるなど、できるだけ活用する必要があります。「2 基本理念」の「(1)安全で安心なまちづくり」で記載していますとおり、本村は、南海トラフ地震を生き抜くまちづくりを目指しています。従いまして、災害発生後、活用が可能な空き家については被災者の救済のためにご提供いただきたいと考えています。その際には、覚書若しくは契約の締結など、ご協力いただくにあたって必要な措置を講じることとします。

このような災害時の役割を有効に担うためには、耐震性の確保が重要であり、本村が実施する空き家活用促進事業に空き家を提供するなど、日頃から空き家の耐震性の確保に係る取り組みが必要になります。

6 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

本村では、空き家を、その所有者から購入、または約10年間定期借家するなどし、村で改修したうえで公的賃貸住宅として活用する事業を実施しています。借り上げました住宅については、期間満了時に、所有者にお返しします。

この事業の実施に当たり、空き家を移住者など北川村の活性化に繋がる若者等に提供することを基本としていますが、中心部の空き家については、中北部地域にお住まいの高齢者が、利便性の高い地域へ住み替えるための住宅として再生し、住み替えにより空き家になる従前の住宅については、自然に囲まれた良好な住環境への移住を希望する若者に提供するなど、それぞれのニーズにマッチした手法も検討します。

需要に対して空き家を再生して供給することは、空き家そのものを減らすとともに、新築により将来空き家となる可能性のあるストックがさらに増えることを抑制することにもなります。

また、文化財的な価値のある空き家など、集会所、移住お試し住宅等、住宅以外の用途に活用することが適当と思われる空家等については、空き家の状況やニーズに応じて最も効果的と思われる用途に再生し活用します。

一方、除却した空家等に係る跡地については、新たに居住するその地域における公共の福祉に資する用途として活用していきます。

7 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

(1) 基本の方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、村は、空家等の所有者等に対し、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よう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 特定空家等に関する判定の手續

空家等が特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますが、慎重な手續を期すため、村の関係各課の長で組織する「北川村特定空家等判定委員会」（以下「委員会」といいます。）を設け、委員会の意見を聴いた上で、措置に向けた手續を行うこととします。

(3) 特定空家等の判断について

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、老朽住宅判定基準を満たす空家等で、関係各課で協議し、周辺的生活環境の保全を図るため放置することが不適當であると認めるものについて、専門家の団体で構成さ

れている高知県居住支援協議会の空き家対策部会（以下「部会」といいます。）に意見を照会し、特定空家等の判断の妥当性が認められたものとします。

(4) 緊急応急措置

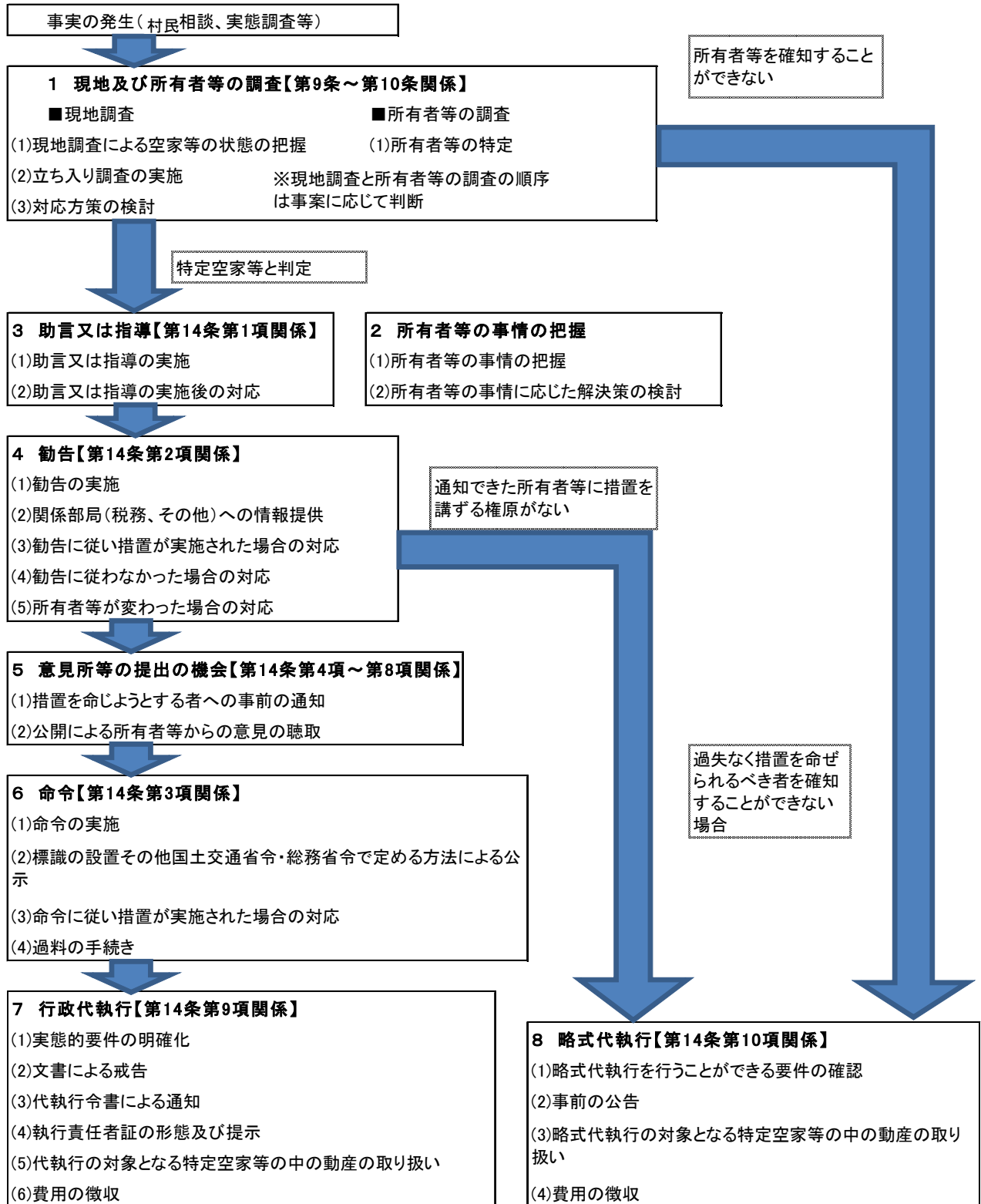
空家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、村は必要最低限の措置を講ずるものとします。

(5) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、次のフロー図のとおりです。

なお、法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

特定空家等に対する措置手順フロー図



8 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

○北川村空家相談コーナーの設置

本村は、産業課に「北川村空家相談コーナー」（以下「相談コーナー」といいます。）を設置し、空家等に関する相談に対応します。

相談コーナーは、管理不全な空家等に関する内容と空家等の利活用に関する内容の両方に対応するものとし、村民にとって、分かりやすい空家等の相談窓口として設置するものです。

9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 組織体制

ア 主管部局

空家等に関する対策に係る事務の主管部局は、産業課とします。

イ 庁内組織

庁内組織として、副村長を委員長、産業課長を副委員長とする6人の委員で構成する「北川村特定空家等判定委員会」を組織します。

ウ 専門家の団体との連携

特定空家等の判断や、相談対応、活用に関する技術的助言などについて居住支援協議会の空き家対策部会と連携して対応します。

10 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 基本的な考え方

本村は、法に基づき空家等に関する多岐にわたる空家等の課題に対応することとします。

また、空家等対策の推進には、高い専門性を要求されることから、関係機関との連携の下に、対策を講ずることが必要です。

(2) 関係団体との連携

ア 専門家団体及び事業者との連携

本村は、高知県居住支援協議会に所属しており、協議会内で、空き家に関する対策に対応するため不動産事業者を含む専門家及び事業者により組織されている空き家対策部会と連携し、専門性の高い問題の対応や具体的な対策の実施につなげます。

イ 警察との連携

法の目的規定には、「防犯」が謳われていませんが、適切に管理され

ていない空家等が犯罪の温床となったり、犯罪を誘発する危険性を秘めていることは否めません。

このため、防犯的な観点からも、必要な限度において、警察と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

ウ 消防との連携

県内では、適切な管理が行われていない空家等に放火される事件が発生しています。

また、空家等の敷地に繁茂している草が枯れ、タバコなどの火が燃え移る危険も予想されます。

こうしたことから、防災的な観点から、必要な限度において、消防と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

エ 自治会との連携

地元を良く知る自治会の協力なしでは、空家等の問題は解決しません。村は、自治会から寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努める必要があります。

また、特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害などにより、急速に腐朽が進行したり、倒壊のおそれのある状態となることも考えられます。

このため、こうした危険な状態となっている空家等に関する情報を自治会から提供を受けることにより、迅速な対応を図るものとします。

オ その他関係団体との連携

アからエまでのほか、村は、空家等対策の推進のため、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士及び金融・経済団体等の関係団体には、村が実施する空家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組む必要があります。

第4章 空家等対策の基本的施策

1 空家相談コーナーの設置

(1) 設置の経緯

本村は、平成27年度に空き家等実態調査を実施し、北川村内における空き家の実態把握を行いました。

今後の空家等対策を、より村民に分かりやすく、また空家等対策に関する総合的な施策を展開するため、産業課に「空家相談コーナー」を設置します。

(2) 機能

空家相談コーナーは村民等からの相談への対応をはじめ、空家等に関するあらゆる問題の総合的な窓口として機能することが求められています。

専門的な知識を要する相談等については、関係団体との連携体制を活かし、該当する専門家に照会した上で回答する等、適正な対応を実施していきます。

2 空家等に関する補助制度等

○空き家の購入、定期借家による支援

(1) 概要

空き家を村が、移住希望者等に公的賃貸住宅として供給し、居住支援を行うため、空き家の購入または約10年間借り上げることで、空き家の所有者の適正な維持管理を支援します。

(2) 支援の内容

- ・ 固定資産税の負担が軽減されます。
- ・ 空き家を公的賃貸住宅として村が管理するため、空き家の維持管理に要する費用が軽減されます。