

第2期昭和村空家等対策計画 (案)

令和6年 月

目次

序章 計画の趣旨

1. はじめに
2. 管理不全な空家がなぜ問題なのか
3. 空家が地域活力の向上に役立つとはどういうことか
4. 計画の位置づけ
5. 対象とする空家

第一章 村の現状と課題

1. 人口、世帯数の変動
2. 空家調査結果
3. 課題の考察

第二章 対策の方針

1. 基本理念
2. 計画期間
3. 対象とする空家の定義
4. 対象地区
5. 体制
6. 計画の推進

第三章 具体的施策

1. 相談受付
2. 調査
3. 周知啓発
4. 空き家バンク
5. 助成金
6. 管理不全空家等及び特定空家等所有者への働きかけ
7. 防災・防犯体制の確立

資料編

- 資料1：空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料2：地区ごとの空家率
- 資料3：令和5年度空家所有者等アンケート調査
- 資料4：管理不全空家等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（ガイドライン）
- 資料5：昭和村空家等対策の推進に関する条例
- 資料6：昭和村空家等対策協議会設置要綱・委員名簿

※本計画では、法の表記に合わせ、「空き家」を「空家」と表記します（固有名詞を除く）。

序章 計画の趣旨

1. はじめに

現在、日本全国で空家（人が住んでいない家）が増えてきています。中でも、人の手が入らず、十分に管理されていない空家が増えていることが問題視されています。

空家が増えている原因は、人口が減っている一方で、家の数はそれほど減っていないからです。少子高齢化で人が減っているのに、住宅の除却にかかる費用等の問題で、家主がいなくなった住宅が除却されないまま残っています。また、全国的に、中古物件を活用することよりも、新築の住宅を持ちたいという志向が強いことも、空家が増加する原因です。

国は、空家が増加することによる社会へ及ぼす影響が深刻なものであると認識し、平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定しました。その後、空家の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の3本柱で、総合的な対策強化を図るため、令和5年12月13日に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（以下「法」という。全文は資料1参照）が施行となりました。

本村におきましても、地域の実情に合った空家等対策を組織的に推進していくため、令和元年5月に「昭和村空家等対策計画」を策定し、また、令和3年4月に「昭和村空家等対策の推進に関する条例」を制定しました。

このような状況下において、空家等対策を推進してきましたが、令和5年度末で計画期間が終了するため、計画の見直しを行いました。

2. 管理不全な空家がなぜ問題なのか

- 安全：老朽化した空家が倒壊して周囲の家を巻き込んだり、屋根瓦が落ちて通行人に当たったり、火災が発生したりするおそれがあります。
- 衛生：虫や動物が住み着いたり、ゴミの不法投棄場になったり、悪臭が発生したりするおそれがあります。
- 保安：得体の知れない人が住み着いたり、犯罪に使われたりするおそれがあります。
- 景観：ぼろぼろの空家や、草が伸び放題になった庭は、地域の景観を害します。地域の魅力が低下し、土地の価値が下がるという悪循環を生み出します。
- 地域の活力：空家の割合が増えれば、「寂れ感」が強まり、地域の活力が衰えます。
- その他：伸びた草が隣地に及んだり、落ち葉が飛散したりします。

いずれの問題にしても、空家の所有者の責任が問われます。

特に、周囲に悪影響を及ぼしかねないほど劣化が進んだ空家は「特定空家等」と呼ばれ、法第2条第2項において、以下のように定義されています。

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。

3. 空家が地域活力の向上に役立つとはどういうことか

管理不全な空家が前節のような問題を引き起こす一方で、きちんと管理されて住める状態の空家については、村に住みたいと考えている人にとっては魅力的な資源です。貸し出ししたり売り出したりすることで、移住が促進され、地域の活性化につながります。

他自治体では、空家をリフォームして集会所にすることで、地域住民の交流の場としたり、地元の伝統文化を体験できる資料館にリフォームすることで、観光資源としたりした例もあります。

このように、空家は利活用の仕方次第では地域の活性化に役立つのです。

4. 計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項に基づき、定めたものです。本村の空家等対策を、効率的かつ計画的に推進するために策定しました。

また本計画は、昭和村第5次総合計画後期基本計画の下部計画として、総合計画内の第2部第6章「安全で生活便利なむらづくり」と整合を図ります。

さらに、「昭和村第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略」の「基本戦略2 新しいひとの流れをつくとともに、昭和村ファンを増やす」に掲げる「定住・移住促進施策の推進」とも整合を図ります。

計画の策定に当たっては、法律分野や建築分野等の学識経験者らで構成される「昭和村空家等対策協議会」の意見を求めました。

5. 対象とする空家

本計画で対象とする空家は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）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。

第一章 村の現状と課題

はじめに、空家等に関する本村の現状と課題を整理します。

1. 人口、世帯数の変動

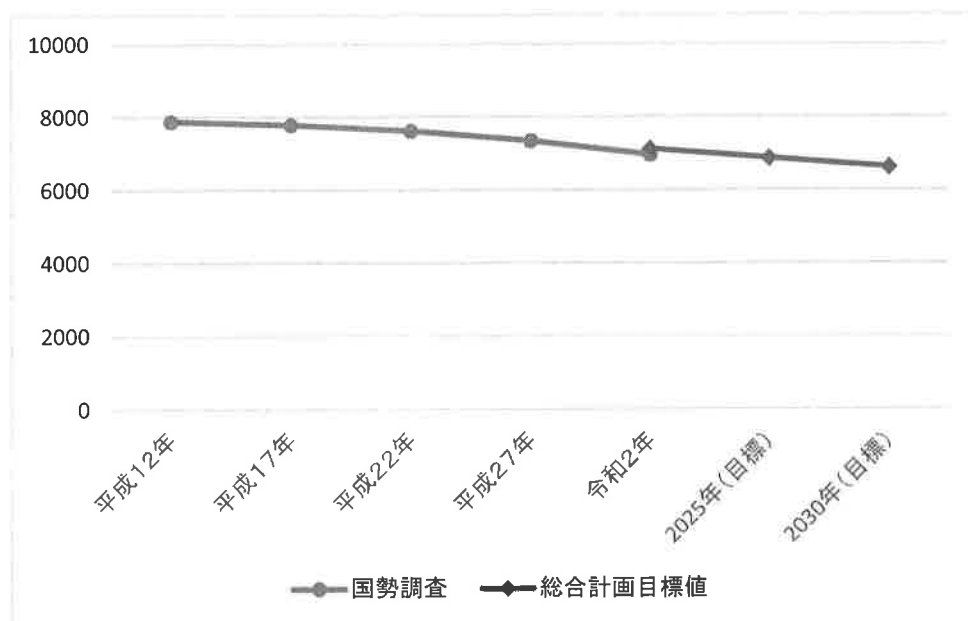
本村の人口は年々減少しており、令和2年国勢調査人口では6,953人となっています。これは、令和2年策定の第5次総合計画後期基本計画の令和2年目標人口（7,117人）を下回る数字です。この間、一世帯あたり人数も一貫して減少し続け、令和2年国勢調査では2.67人となり、核家族化と高齢者の単身世帯の増加が進行していると考えられます。

年齢3区分別の人口の推移では、年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15～64歳）は一貫して減少していますが、平成17～22年ではそれぞれの減少率が緩やかになって、老年人口もそれまでの一貫した増加傾向からわずかではあります減少に転じ、少子高齢化の進行はやや抑えられている状況でした。しかし、平成22～令和2年では、再び年少人口と生産年齢人口の減少率が大きくなるとともに、老年人口が増加し、少子高齢化が再加速しています。（表1）（図1）

表1 年齢区分別人口の推移

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	年平均増減率			
						H12～H17	H17～H22	H22～H27	H27～R2
総人口	7878	7783	7620	7347	6953	△0.24	△0.42	△0.72	△1.07
年少人口 (15歳未満)	1173	1064	1019	922	799	△1.86	△0.85	△1.90	△2.67
生産年齢人口 (15～64歳)	4872	4752	4671	4326	3869	△0.49	△0.34	△1.48	△2.11
老年人口 (65歳以上)	1833	1967	1930	2090	2281	1.46	△0.38	1.66	1.83
世帯数	2164	2268	2429	2476	2601	0.96	1.42	0.39	1.01
一世帯当人数	3.64	3.43	3.14	2.97	2.67	-	-	-	-

（国勢調査）



（国勢調査、昭和村第5次総合計画後期基本計画）

図1 昭和村の人口推移と将来人口の見通し

さらに、高齢者のみの世帯（65歳以上単身の世帯又は65歳以上夫婦のみの世帯）の割合も、年々増加してきていることから、今後空家等が急速に増加することが予想されます。（表2）

表2 一般世帯総数に占める高齢者のみ世帯数

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯総数	2164	2268	2429	2476	2601
高齢者の単独世帯(A)	95	121	167	183	239
高齢者夫婦のみ世帯(B)	116	155	164	190	300
世帯総数に占めるA+Bの割合	9.8	12.2	13.6	15.1	20.7

（国勢調査）

2. 空家調査結果

（1）空家実態調査の結果

本計画の見直しに利用する目的で、令和5年度に村全域を対象として、戸建て住宅を中心に空家等の実態調査を行いました。その結果、空家等と判断される建築物等は206件ありました。（表3）

表3 地区ごとの空家数

地区		調査対象 住宅数 A	空家数 B	空家率 B/A×100(%)
1	永井	225	21	9.3
2	入原	177	14	7.9
3	川額	266	17	6.4
4	森下	473	27	5.7
5	椽久保	225	16	7.1
6	糸井	594	23	3.9
7	貝野瀬	272	26	9.6
8	生越	100	6	6.0
9	中野・長者久保・大河原	289	22	7.6
10	追分・赤谷	252	15	6.0
11	赤城原・松ノ木平	289	19	6.6
	計	3162	206	6.5

なお、地域ごとの空家率を地図に落とし込んだものについては、資料2をご覧ください。

（2）所有者等へのアンケート調査の結果

令和5年11月に、空家等と思われる住宅252件を対象に、使用実態や管理状況、今後の活用意向等を調査するため、所有者等に対しアンケート調査を実施しました。調査の結果、本村の空家等の件数は使用実態があった件数を除いた206件となりました。また、アンケート調査結果の概要は以下のとおりです。（詳細は資料3を参照）

[アンケート調査結果の概要]

- ①調査対象件数 252件
- ②回答率 53%
- ③空家等の件数 206件

※上記③「空家等の件数：206件」には、アンケート調査未回答、所有者等不明による郵送不能等が含まれています。

- 回答者の82%は60歳以上。単身あるいは夫婦のみの世帯が55%を占めており、世帯分離が進んでいることがうかがえる。
- 単独で建物所有名義人になっている人は75%で、建物と併せて敷地も所有していると回答した人が67%。このことから、半数以上の空家については、所有者が自由に処分を決められることがわかる。
- 旧耐震基準の建物が67%。さらに、そのうちの94%が耐震性の調査を行っていないので、空家の耐震性は低いと思われる。
- 月に1回以上の頻度で使用している人は70%。多くの人が、定期的に空家を使用していることがわかる。
- 空家になった理由は、家主の死亡等が63%を占めており、相続で空家を引き継いだものの、そのまま居住者不在となっているケースが多いようである。
- 83%の空家について維持管理が行われている一方、維持管理をしていないのは12%。所有者または管理者の意識は高いと思われる。
- 空家の管理については、自分や自分の家族で管理していると答えた人が84%で、費用をかけずに行っているようである。維持管理で空家を訪れる頻度については、月に1度管理していると回答した人が43%で最多。
- 空家について、「今後活用するつもりはない」が48%で、将来展望が見えない。
- 活用する場合には、「自分または親族が居住・使用する」が46%を占めており、貸出、売却、駐車場化を引き離している。しかし、実際に活用するためには、46%の人が修繕が必要と回答している。
- 維持管理や活用に当たっての困りごととしては、「草刈り等」や「建物老朽化」と回答した人の割合が多い。
- 空き家バンクや空き家解体補助金について、40%以上が「知っている」と回答しており、周知効果が出ていると思われる。
- 空家に関する支援として、家財処理の支援を望む声が多い。
- 空家について情報提供を望む場合は電話番号を記載してもらいたいと項目を設けたところ、67%にあたる90名が番号を記載。関心の高さが浮き彫りになった。

3. 課題の考察

少子高齢化が進み、高齢者世帯が増加することで、空家数も増加の一途をたどると考えられます。実際、アンケート調査によると、空家化の原因の多くは、相続で取得したきり誰も住んでいないというものでした。住宅は、空家化すると老朽化が一気に進むため、適切な相続の推進を促すとともに、所有者が、空家化してすぐに利活用を考えられるように意識啓発と環境整備を行うことが必要になります。

空家の維持管理をしている人の割合は約8割となっており、所有者や管理者の意識の高さがうかがえますが、一方で半数以上の空家は耐震性が低く、老朽化も進んでいることから、「維持管理はしているものの、将来活用する展望は見えない」というのが現状のようです。

空き家バンクをはじめとした利活用方法の普及啓発や、支援の検討を進める必要があります。

空家の除却に当たっては、権利関係が複雑だと困難な場合が多いですが、村内の空家については、単独名義人で、敷地も併せて所有しているという人が多いため、主な課題は除却費用となります。実際、除却費用の助成を望む声が多かったことから、村では令和4年度より空き家解体補助金制度を開始しました。今後も補助金を活用した除却を推進していく必要があります。

なお、アンケートの回答者は空家についての意識が比較的高いと考えられます。回答が得られなかった空家については、所有者の意識が低く、管理がおろそかになっている可能性が高いため、村として、それらの空家の状態把握を積極的に行うとともに、所有者へ適切な管理を促す必要があります。

第二章 対策の方針

本章では、前章で示した現状を踏まえた上で、計画の方針を示します。

1. 基本理念

空家等は個人の資産であるため、法第5条で定められているように、空家等の管理及び対策は、その所有者及び管理者が、自らの責任により行うことが原則です。

しかし、特定空家等に該当するおそれのあるものについては、早期の改善が必要なことから、村としては、周辺的生活環境の保全を図るために、所有者に対して必要な助言や指導を行う必要があります。また、地域活性化の観点から、住める空家についてはその活用を促したり、空家等の適正管理の広報啓発を行ったりすることも必要です。

以上のことから村としては、図2のように、空家等の状態に応じて、それぞれに必要な支援施策を展開していきます。

村民と村とが協力し合うことで、暮らしやすい生活環境の確保に努めるとともに、地域活力の向上に寄与することを目的とします。



図2 空家等の状態と対応施策

(1) 発生抑制

村民に対して、適切な遺産相続や空家問題の啓発を行い、空家等の発生を防ぎます。

(2) 適正管理

空家等の状態が悪化するのを防ぐため、所有者に対して適切な維持管理を啓発します。

また、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態の空家等を法第13条第1項に定められた「管理不全空家等」と見なし、所有者に対して働きかけを行います。

(3) 利活用促進

多少の手入れや修繕をすれば居住できる空家等で、所有者が自分で活用する予定のないものについては、これを資源ととらえ、市場流通や利活用を促します。

(4) 除却・跡地利用

居住できないほど劣化が進んでいる空家等については、所有者に除却を促します。特に、周囲に危険を及ぼしかねない空家等については、「特定空家等」と見なし、法に基づいた措置を行います。また、その跡地については、適切な利活用を図ります。

2. 計画期間

本計画の期間は、2024年度～2028年度とします。また、適宜見直しを行います。

3. 対象とする空家の定義

序章5節の「対象とする空家」で示したとおり、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

4. 対象地区

第一章2節「空家調査結果」で見たように、空家等は村内全域に存在することから、計画の対象地区は村内全域とします。

5. 体制

(1) 相談窓口

空家は色々な要素が絡む問題であるため、企画課を相談の総合窓口とし、村民等からの相談を受け付けます。

(2) 庁内組織

企画課を総合窓口とした上で、あらゆる課題に対応するため、庁内で情報共有を密にし、連携を図ります。(表4)

表4 庁内組織の役割分担

企画課	総合窓口、空家等対策計画、空家等問題広報啓発
総務課	消防、防犯、防災
税務会計課	所有者確認、固定資産税の情報及び課税、相続
住民課	所有者確認
健康福祉課	高齢者に対する啓発
建設課	住宅関係補助金、水道使用状況

(3) 空家等対策協議会

空家等の問題の解決には、専門的な知識や地域の実情把握が必要となることから、専門家及び村民からなる「昭和村空家等対策協議会」（表5）と常に連携をとりながら対策を進めていきます。

表5 昭和村空家等対策協議会委員

村長
議会総務民生常任委員長
区長会正副会長
群馬司法書士会代表
群馬土地家屋調査士会代表
群馬建築士会代表
沼田警察署昭和駐在所長
利根沼田広域消防本部消防長
消防団長

(4) 地域との連携

地域住民と密接な関係を持つ行政区等の地域団体や民生委員との情報共有を密にしなが
ら、空家の早期発見等、情報の把握に努めます。また、村民等の意識や意見等を吸い上
げ、施策に反映させながら、空家等対策を推進します。

(5) 関係団体との連携強化

事業者等との連携体制を構築することで、空家等に関する相談体制を充実させるほか、
県や近隣市町村との連携を強化し、空家等対策に係る情報共有や行政間連携を図ります。

6. 計画の推進

本計画に基づく取り組みや施策の進捗状況については、昭和村空家等対策協議会に定期的
に報告します。また、村内の空家等の状況や、国や県の動向等も踏まえながら、適宜計画の
見直しを行います。

第三章 具体的施策

本章では、前章で示した方針を基に展開する、具体的な施策について述べます。

1. 相談受付

(1) 相談窓口

空家問題には、法律や建築、不動産等、様々な問題が絡むことから、あらゆる問題について相談できる一元的な窓口を設けます。

窓口は、相談者の抱える問題を整理し、必要に応じて各種専門機関の窓口を紹介します。近隣住民からの空家の情報も、こちらで受け付けます。

相談窓口は、役場企画課を持ってします。

(2) 相談会の開催

より気兼ねなく相談できる場作りとして、空家所有者等を対象とした相談会の実施を検討します。役場担当者や有識者等が住民センター等に出張して、個別相談を受けたり、各種制度を説明したりすることを想定しています。

2. 調査

(1) 空家実態調査

本村における空家等の現状を把握するための調査を実施します。

管理不全により、周囲に悪影響を及ぼしそうな空家等については、管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かの判断を行います。国の「管理不全空家等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（ガイドライン）」（資料4）の内容に基づいて判定します。特定空家等の候補となった空家等については、昭和村空家等対策協議会に諮った上で、特定空家等と認定することとします。

(2) 所有者の特定

実態調査の結果、空家と思われる建築物等や、近隣住民等から「空家ではないか」と情報が入った建築物等については、所有者の特定を行います。

法第10条第1項では、以下のように、固定資産税の情報を空家所有者の特定のために役場内部で活用できるとされています。

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。

住宅の価値が低く課税されていない場合や、固定資産税の情報だけでは特定できなかった場合は、過去に課税されていた時点での所有者情報を確認する、登記簿情報や戸籍情報、電気・ガス・水道情報を照会する、周辺住民への聞き込みを行う等の手段も視野に入れて、所有者の特定を行います。

(3) 所有者等アンケート調査

空家等の現状及び管理状況、将来の利活用の可能性、課題等を把握するため、空家所有者等に対しアンケート調査を行います。アンケートの送付は郵送で行います。

(4) 情報の蓄積

村は、村内の空家等に関する情報を整理し、それぞれの物件について、最新の情報を把握するよう努めます。蓄積した情報は、個人情報保護に関する法律に基づき、細心の注意を払い、適切に管理します。

3. 周知啓発

空家の問題は、いつ誰が当事者になってもおかしくない問題であることから、空家所有者に限らず、広く一般に周知啓発することが重要です。

(1) 周知の方法

ホームページや「広報しょうわ」、「FM OZE」等の媒体を活用した定期的な周知や、固定資産税通知に周知ピラを同封する等の方法を継続して行います。

また、保健師や民生委員、行政区等は、空家所有者に日頃から接する機会が多いと考えられることから、周知協力を依頼することも視野に入れます。

(2) 周知する内容

管理不全な空家が引き起こすリスクや所有者等の責務、固定資産税増大の可能性といった基本事項の周知のほか、村が実施している制度や助成金についての周知、空家の利活用事例の紹介、地域のリフォーム・解体業者の紹介等を行います。

また、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施する「マイホーム借上げ制度^{※1}」、各銀行が実施する「リバースモーゲージ^{※2}」等を案内し、空家所有者が、自身の状況に合った手段を選択できるように配慮します。

なお、管理不全な空家の発生の背景には、相続がうまくいっていない場合が多いことから、相続をきちんと済ませること、家の処分について遺言書に明記すること等についての周知にも力を入れます。

※1 マイホーム借上げ制度

50歳以上の人からJTIが家を借上げ、子育て世帯等に貸し出す制度。JTIが間に入るため、貸し手と借り手が直接交渉する必要がないことや、借り手不在の時にも家賃が保証されるのが特徴。

※2 リバースモーゲージ

自宅を担保にして、そこに住み続けながら金融機関から融資を受けられる制度。持ち主が亡くなると、自宅は売却され、融資の一括返済に充てられる。

4. 空き家バンク

空家の利活用を促進するため、空家を貸したい人・売りたい人と、借りたい人・買いたい人の間を村が取り持つサービス、「昭和村空き家バンク」を運営しています。

空き家バンクへの登録を希望する方の情報を基に、村はその物件の状態を確認し、そのまま居住できそうであれば、村ホームページに掲載して、物件情報を公開します。空家に住みたいという方がそれを閲覧し、気に入れば、村が双方の連絡調整を行います。

実際の交渉や契約については、当事者間で行います。（利用の流れは図3を参照）

昭和村空き家バンクは平成19年度から運営していますが、これまでで10件の契約が成立しており、令和5年12月1日現在、登録物件は2件です。

また、「全国版空き家・空き地バンク」との連携を図ります。

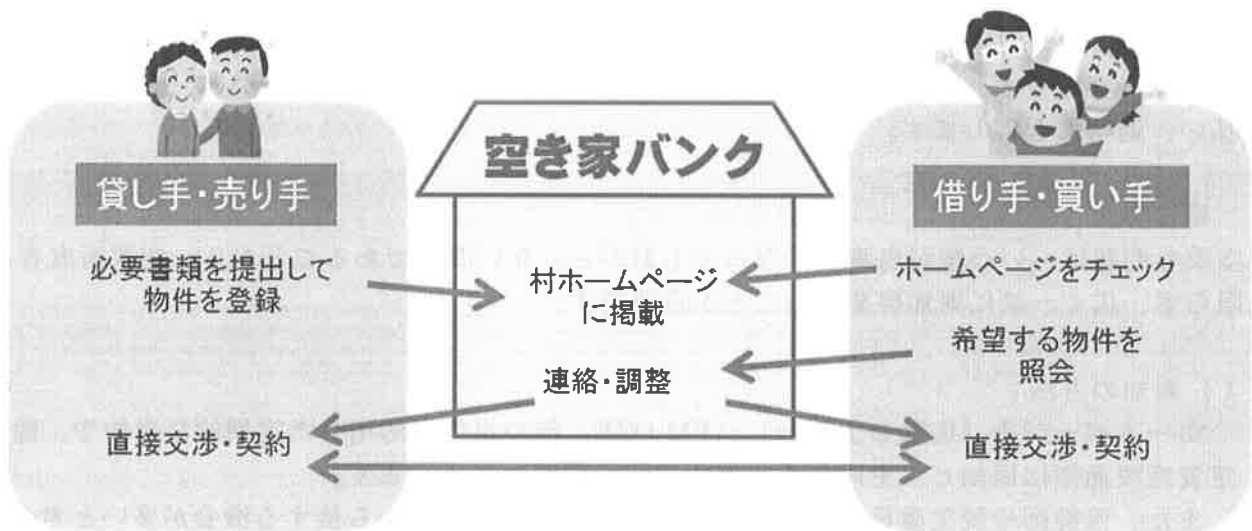


図3 昭和村空き家バンク利用の流れ

5. 助成金

(1) 空き家解体補助金

1年以上居住その他の使用がされていない個人所有の空家について、解体工事費の1/2、最大50万円を補助します。

(2) 住宅リフォーム補助金

村民が所有する住宅に対して行うリフォーム工事の費用を補助します。村内業者が施工する20万円以上の工事が対象。補助額は工事費用の10%で、上限20万円。

(3) 木造住宅耐震診断者派遣事業

昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅の所有者に対し、村が耐震診断者を無料（耐震診断者の交通費を除く。）で派遣し、耐震診断を行います。

6. 管理不全空家等及び特定空家等所有者への働きかけ

(1) 管理不全空家等への対応

本章2節の空家実態調査の結果、状態が悪く、そのまま放置することで特定空家等になる可能性が高いと思われる管理不全空家等については、所有者に対して働きかけを行います。

具体的には、空家等の状態や周辺住民に迷惑がかかっている状況を伝えたり、修繕等のアドバイスや制度の案内を行ったりすることを想定しています。

(2) 特定空家等への対応

周囲の環境保全を図るため、村は特定空家等の所有者に対しては、図4のような対応を行います。

特定空家等に認定された場合は、法に基づき、所有者が必要な措置をとるよう、段階的に対応することが規定されています。これらの対応は強制力が伴うものであることから、昭和村空家等対策協議会に意見を求め、実施の判断を行います。

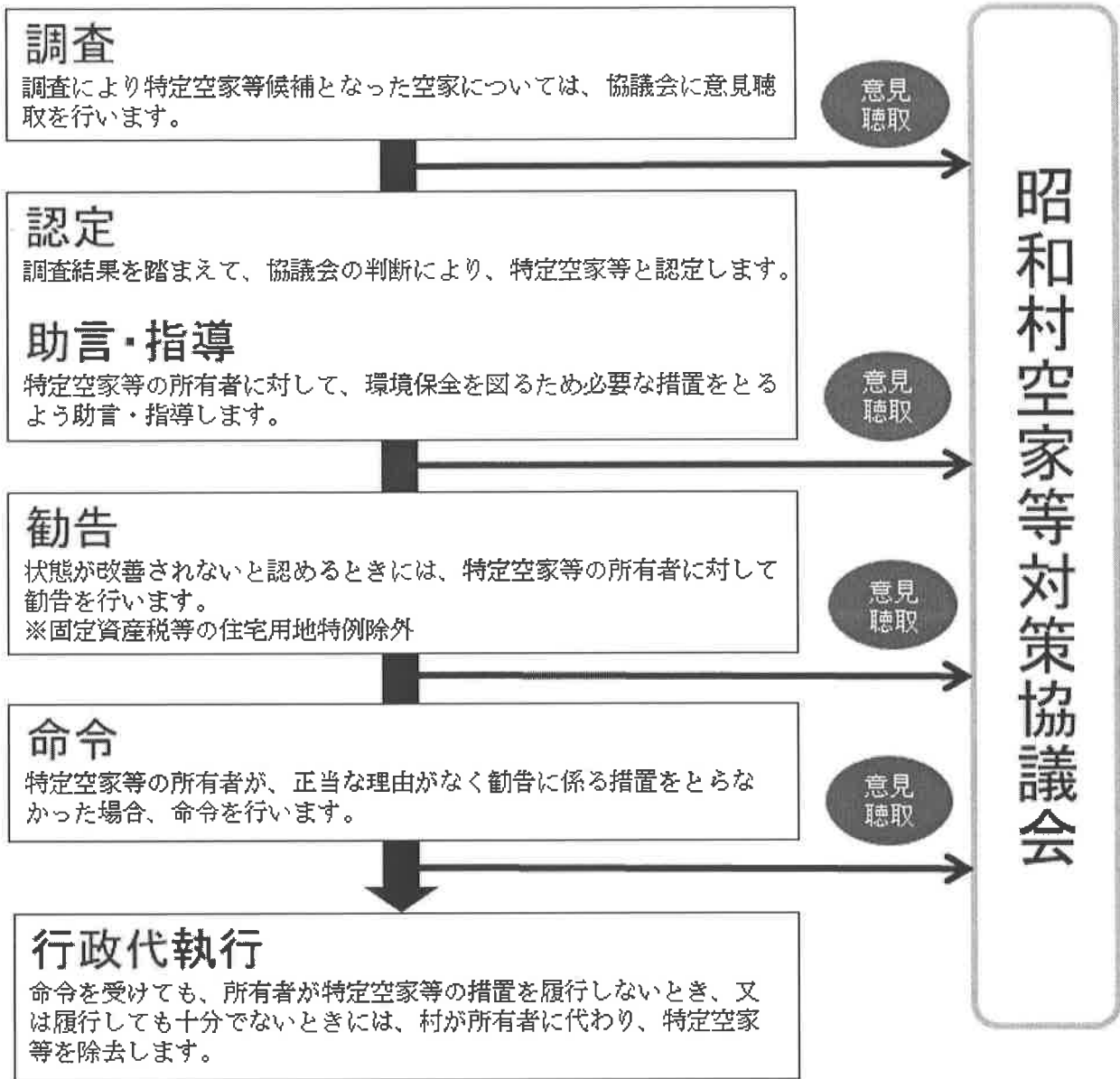


図 4 特定空家等への対応フロー

なお、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は、昭和村空家等対策協議会に意見を求め、村がその措置を行い、又はその命じた者もしくは委任した者に行わせる略式代執行（法第22条第10項）を実施します。

7. 防災・防犯体制の確立

(1) 緊急安全措置

空家等が適正に管理されないことにより、人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがあり、かつ、当該被害を防止するため緊急の必要があると認めるときは、昭和村空家等対策の推進に関する条例に基づき、当該被害を防止するために必要な最小限度の措置を実施します。

(2) 防犯パトロール

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。

