

# 西栗倉村空き家等対策計画（案）

令和5年 月

西 栗 倉 村

## 目次

第1章 計画の趣旨 .....	3
1 背景.....	3
2 計画の目的.....	3
3 計画の位置づけ.....	3
第2章 計画の方針 .....	3
1 計画の対象区域.....	3
2 空き家の定義.....	4
3 計画期間.....	4
4 計画の目標.....	4
第3章 西粟倉村における空き家等の現状・課題.....	4
1 西粟倉村の人口推計から.....	4
(1) 人口動向 .....	4
(2) 空き家等の増加 .....	5
2 空き家等調査から .....	6
(1) 令和2年度実施 空き家実態調査.....	6
(2) 令和3年度実施 空き家状況調査.....	6
3 空き家対策の問題・課題.....	6
(1) 防災・防犯上の課題.....	6
(2) 衛生上の課題.....	6
(3) 景観上の課題.....	6
(4) 利用促進の問題 .....	6
第4章 空き家対策の具体的施策 .....	7
1 所有者等への効果的な支援 .....	7
(1) 空き家バンク制度.....	7
(2) 空き家補助制度 .....	7
(3) 区長会などにおける空き家対策.....	8
2 所有者等による空き家等の適切な管理の促進 .....	8
3 所有者・住民等からの空き家に関する相談.....	8
4 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用.....	9
5 特定空き家に対する措置・対処.....	9
(1) 特定空家等の判断に係る基本的な考え方 .....	9
(2) 特定空家等に対する対策の措置と手順.....	9
(3) 既存法による措置.....	10
6 空き家等に関する対策の実施体制の整備 .....	12

(1) 西粟倉村空き家等対策協議会 .....	12
(2) 庁内組織体制 .....	12
5 その他空き家等に対する対策の実施 .....	13

## 第1章 計画の趣旨

### 1 背景

近年、人口減少や高齢化の進展、社会的ニーズの変化等に伴い、全国的に空き家問題が顕在化しており、西粟倉村においても、令和2年の空き家実態調査から80件の空き家があり、高齢世帯の増加から、今後も空き家は増加すると考えられる。空き家は、本来、個人の財産であり、それぞれの所有者が責任をもって適切に管理すべきものとの考え方から、これまで行政として対応する範囲は極めて限定的であった。しかしながら、不適切な管理状態のまま長期間放置されている空き家の増加は、倒壊や瓦の飛散等による安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観への影響等様々な問題の原因となり、早急な対策の実施が求められている。

国は、空き家問題に対処するため、平成27年5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。）を施行し、空き家についてはその所有者が第一義的な管理責任を有することを前提としつつも、空き家に関する計画的な対策実施について、市町村の責務としている。

村では、令和2年3月に「西粟倉村空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）を制定し、総合的に対策を進めている。

### 2 計画の目的

「西粟倉村空き家等対策計画」（以下、「本計画」という。）は、法6条及び条例第7条に基づき、空き家対策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、もって魅力ある住みよいむらづくりを推進することを目的とする。

### 3 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本方針に則して定めたもので、空き家対策を効果的かつ効率的に推進するために策定するものである。したがって、本計画は、本村の空き家対策の基礎となるものであって、条例や西粟倉村総合振興計画等に定めている空き家関連施策との整合性を図るものとする。

## 第2章 計画の方針

### 1 計画の対象区域

本計画の対象とする区域は、西粟倉村全域とする。

## 2 空き家の定義

本計画の定義する空き家とは、法第2条の定義するものと同一とする。

### ・法第2条第1項 「空き家等」

「空家等」とは、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。

### ・法第2条第2項 「特定空家等」

「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。

## 3 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度の5年間とし、村内における空き家の動向や利活用の状況などを踏まえ、必要に応じて内容の改訂を行うものとする。

## 4 計画の目標

### ①空き家が地域資源として活用されると共に、安全な居住環境へ改善されているむら

管理不全な空き家等は周辺環境へ悪影響の及ぼすのみならず、それが長期にわたるおそれがあることから、管理不全な空き家等の発生を防止することで地域の良好な住環境を維持し、誰もが快適に暮らせるむらを目指す。また、空き家を適切に流通させることにより、移住者向けの住宅確保など、空き家を地域資源として活用することで、地域の活性化を図る。

### ②地域の消防・防災力の向上

管理不全な空き家等は、火災発生など地域住民への危険性が懸念されるため、空き家等の適切な管理を推進することにより、地域の防災力を向上し、安全で安心して暮らせるむらを目指す。

## 第3章 西栗倉村における空き家等の現状・課題

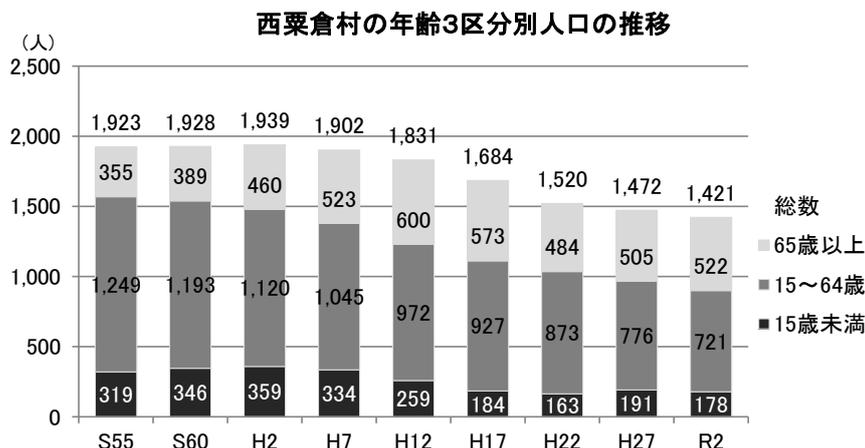
### 1 西栗倉村の人口推計から

#### (1) 人口動向

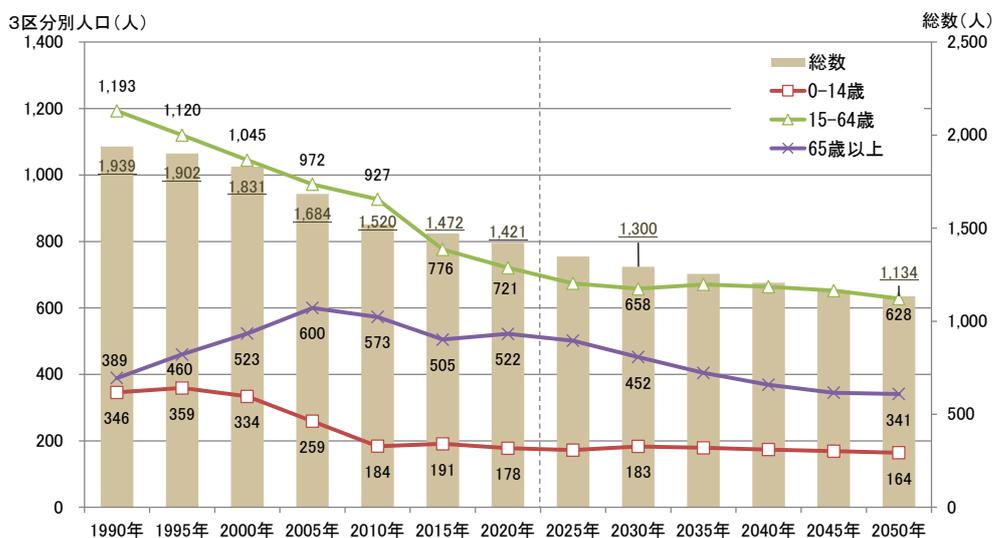
本村の人口は、昭和55（1980）年以降、15～64歳の生産年齢人口が減少し続けており、65歳以上の高齢者も平成12（2000）年をピークに緩やかに減少している。全体としては、平成7（1995）年以降減少傾向が続いており、令和2（2020）年に1,421人（住民基本台帳

による) となっている。

これは、平成 27 (2015) 年 8 月に策定した「西粟倉村百年の森林構想人口ビジョン」で目標として掲げた「令和 2 (2020) 年の総人口 1,493 人」には達していないものの、平成 30 (2018) 年に公表された国立社会保障・人口問題研究所による令和 2 (2020) 年の推計人口 1,379 人よりは多い状況であり、ここ数年で減少傾向が緩やかになったことがうかがえる。



※第 6 次西粟倉村総合振興計画 (令和 3 年 6 月) から  
(昭和 55 年～平成 27 年は国勢調査、令和 2 年は西粟倉村)



※第 6 次西粟倉村総合振興計画 (令和 3 年 6 月) から

15 歳未満の年少人口は、これまで減少傾向であったが、平成 27 (2015) 年には増加に転じており、これまで行ってきた積極的な移住支援策やローカルベンチャーなどの取組などにより、若い世代を中心とした村内への IJ ターンが増加したことによるものと考えられる。

#### (2) 空き家等の増加

前項記載のとおり、本村の人口は減少傾向にある。また、平成 27 年の国勢調査結果から、全国的に高齢化の進行とともに高齢者の単身・夫婦のみの世帯が増加しており、高齢者の持

ち家率が高い状況にある。これらのことから、今後本村においても空き家の増加が懸念される。

一方、移住政策等による若い世代を中心とした IJ ターンが増加しており、村内の住宅需要は逼迫傾向が続くと予想されるため、今後発生する空き家を適正に管理し、移住者向けの賃貸住宅等の資源として活用することを促進する必要がある。

## 2 空き家等調査から

### (1) 令和2年度実施 空き家実態調査

各地区へ依頼し、地区内の空き家について情報提供を依頼。

情報提供された空き家件数 89件

うち、流通・利用済みであった件数 9件

### (2) 令和3年度実施 空き家状況調査

実態調査で提供のあった空き家（流通・利用済みのものを除く）80件について、村職員により、管理状況を調査。調査結果は表1のとおり。

表1：令和3年度 空き家状況調査の結果

管理状況	内訳	件数
良好		46
管理不全	倒壊、または倒壊のおそれ	18
管理不全	老朽	7
管理不全	景観上の問題	1
管理不全	その他（雑草繁茂等）	8
管理不全	小計	34
計		80

## 3 空き家対策の問題・課題

### (1) 防災・防犯上の課題

空き家等の老朽化が進むと倒壊や瓦の飛散等の危険があり、防災上の支障となるおそれがある。また、不審者の侵入等防犯上の問題となるおそれもある。

### (2) 衛生上の課題

空き家等の敷地が樹木に覆われ、野生動物や害虫のすみかとなって、近隣住民に被害をもたらすおそれがある。また、ゴミの不法投棄場所となるおそれもある。

### (3) 景観上の課題

集落の中心や道路脇に空き家等があると、景観を損ない、近隣住民や来村者の心象に悪影響を与えるおそれがある。

### (4) 利用促進の問題

空き家となった当初は利活用が可能であった空き家であっても管理不全の状況が継続

すると活用することができない状態となり、ひいては多額の経費をかけて除却等の対応をすることとなる。空き家を早期に発見し、適切な管理を行うことは、有害な空き家の発生を抑止するのみならず、住宅政策の観点からも重要な課題である。

## 第4章 空き家対策の具体的施策

### 1 所有者等への効果的な支援

#### (1) 空き家バンク制度

村内の空き家の有効活用と定住促進を目的として、平成29年から「西栗倉村空き家バンク」制度を創設し、情報提供を行っている。

物件登録実績は累計26件、利用者登録実績は累計14件。

#### (2) 空き家補助制度

移住・定住促進と空き家の利活用のため、下記A.の補助事業を行っている。また、令和5年4月から新たに下記B.の事業を開始し、雪害・地震・風水害・土砂災害等の各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる空き家の緊急的又は予防的な除却も含め、特定空き家及びそれに準じる空き家の除却及び危険回避措置を促進する。

##### A. 西栗倉村移住者定住住宅総合確保事業補助金

空き家バンクに登録された物件で、空き家を改修する所有者に対し、空き家の改修費用を補助する。改修後、対象物件を移住者定住賃貸住宅として10年間賃貸の用に供することが要件となる。

区分	補助対象	補助金額
空家大規模改修事業	国庫補助と併用して行う補助。他の補助との併用不可	100万円以上350万円以下の実費
空家躯体・上下水道設備改修事業	建物の躯体及び上下水道設備の改修を対象とする。他の補助と併用可	70万円以内の実費
空家造作・付帯設備改修及び片付け支援事業	建物内の造作及び建物の付帯設備の改修並びに敷地内の物品の片付けを対象とする。他の補助との併用可	45万円以内の実費
空家下水道整備支援事業	下水道の整備されていない空き家につき、宅内から公共柵までの配管敷設費用を対象とする。他の補助との併用可	30万円以内の実費
空家改修調査設計支援事業	空家躯体・上下水道設備改修事業、空家造作・付帯設備改修及び片付け支援事業、空家下水道整備支援事業を実施する場合に、工事のための設計費用を対象とする。	空家躯体・上下水道設備改修事業、空家造作・付帯設備改修及び片付け支援事業、空家下水道整備支援事業の補助合計額の1割

空家改修仲介支援事業	上記の事業を実施するにあたり、空き家所有者と村及び改修事業者との仲介を行った者に対する仲介費用を対象とする。	2万円以内の実費
------------	--	----------

#### B. 西栗倉村老朽危険空き家除却事業補助金

特定空き家若しくはこれに準じる空き家に対し、その除却に要する費用の一部を補助する。

区分	補助対象	補助金額
除却補助（国庫補助対象物件）	住宅地区改良法施行規則第1条第1項各号に掲げる住宅の区分に応じ当該各号に定める表において、構造一般及び構造の腐朽又は破損の程度の評点が100点以上の建築物	経費の2分の1。ただし、上限150万円。
除却補助（国庫補助対象外物件）	住宅地区改良法施行規則第1条第1項各号に掲げる住宅の区分に応じ当該各号に定める表において、構造一般及び構造の腐朽又は破損の程度の評点が100点未満の建築物	経費の2分の1。ただし、上限50万円。
応急措置への補助		経費の2分の1。ただし、上限10万円。

#### (3) 区長会などにおける空き家対策

西栗倉村区長会では、令和2年度に実施した空き家実態調査にあたり、各地区区長が中心となり調査に全面的に協力し、各地区内の空き家情報を提供した。以後、各地区内の空き家情報や危険性のある空き家の情報を随時提供している。

#### 2 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

空き家に関する相談の際や広報・ホームページ・固定資産税通知書発送文書等を活用し、所有者等への空き家等の適正な管理の重要性や管理不全の空き家による周辺環境への影響などを啓発するとともに、(1)記載の補助制度など空き家等に関する村の取組等について広く周知する。

#### 3 所有者・住民等からの空き家に関する相談

空き家に関する多岐にわたる相談に対し、迅速かつ適正に対応するため、西栗倉村総務企

画課において相談窓口を設置し、空き家に関する情報の一元化・関係部局との共有化を推進する。

#### 4 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用

空き家を長期にわたり適正に管理していくことは、所有者等にとって大きな負担となる。そのため、早期の空き家解消に向け、雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた又は被害を生じるおそれのある空き家の緊急的又は予防的な除却を含め、改修・解体・除却に対する支援の充実を図り、空き家及び除却後の跡地について、賃貸・売却等を促進するとともに、地域の実情に応じて公共的な用途に利用することを検討する。

#### 5 特定空き家に対する措置・対処

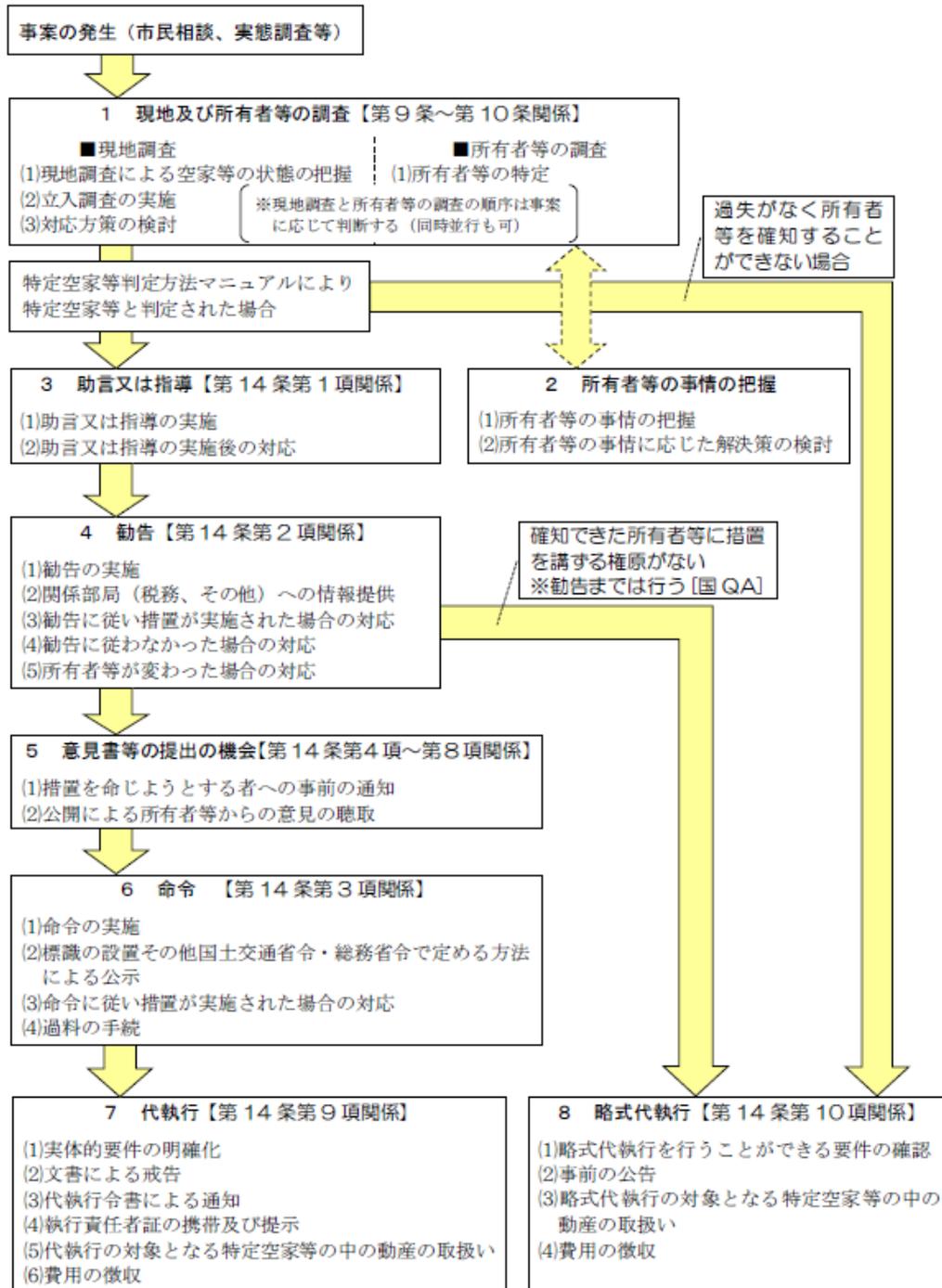
##### (1) 特定空家等の判断に係る基本的な考え方

特定空家等に関する判断は、国土交通省が発表している「『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の必要な指針（ガイドライン）」及び本村の制定した「特定空家等の認定基準」に基づき、西粟倉村空き家等対策協議会に諮り慎重に判断する。

##### (2) 特定空家等に対する対策の措置と手順

管理不全となった空き家について、法に基づく特定空家等の判断と行政代執行までの流れは以下のフローのとおりとする。

## 法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



### （3）既存法による措置

管理不全になった空き家に対する対応として、法のほか、建築基準法・消防法・道路法・破棄物の処理及び清掃に関する法律・災害対策基本法等の既存法での対応も考えられることから、当該空き家の状況を踏まえ、総合的に判断する。

空き家管理に関する法令

法律	範囲	概要
建築基準法	勧告 命令 代執行	<p>損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。</p> <p style="text-align: right;">【建築基準法第 10 条】</p>
道路法	命令	<p>道路管理者は、損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。</p> <p style="text-align: right;">【道路法第 44 条第 4 項】</p>
廃棄物処理法	命令 代執行	<p>一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長は、必要な限度において、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。</p> <p style="text-align: right;">【廃棄物処理法第 19 条の 4】</p> <p>命令に従わない場合は、代執行することができる。</p> <p style="text-align: right;">【廃棄物処理法第 19 条の 7】</p>
消防法	命令 代執行	<p>消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。</p> <p style="padding-left: 40px;">三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理</p> <p>命令に従わない場合は、代執行することができる。</p> <p style="text-align: right;">【消防法第 3 条】</p>

災害対策基本法	一時使用 収用 除却	<p>市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。</p> <p>市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。</p> <p style="text-align: right;">【災害対策基本法第 64 条】</p>
---------	------------------	---

## 6 空き家等に関する対策の実施体制の整備

### (1) 西粟倉村空き家等対策協議会

法第 7 条第 1 項及び条例第 13 条の規定に基づき、村長のほか、地域住民及び法務、建築等に関する学識経験者により構成される西粟倉村空き家等対策協議会を設置し、村が講じる空き家対策について、以下の事項に関する協議を行う。

- ①本計画の策定に関する事
- ②本計画の実施及び見直しに関する事
- ③特定空家の認定及び措置等に関する事
- ④空家の利活用に関する事
- ⑤その他協議会の設置の目的を達成するために必要な事項

なお、協議会を構成する委員は次のとおり。

組織	役職
行政	村長
行政	副村長
村議会	西粟倉村議会議員
地域住民代表	西粟倉村区長会会長
学識経験者（法務）	岡山弁護士会
学識経験者（法務）	岡山県司法書士会
学識経験者（建築）	岡山県建築士会
学識経験者（不動産）	岡山県宅地建物取引業協会
学識経験者（福祉）	西粟倉村民生委員会

### (2) 庁内組織体制

空き家に関する問題は多種多様であり、課題は分野を横断して多岐にわたるため、関係各課と連携し対応する。

担当部署	所管事項
総務企画課	空き家等対策計画、空き家等対策協議会、空き家バンク、移住定住政策、空き家対策各種補助制度、住宅政策、防災・災害対策、防犯、税務
建設課	建築基準法、上下水道使用者・開栓情報
産業観光課	環境に関する調査、ゴミ問題

#### 5 その他空き家等に対する対策の実施

本計画の進捗管理を行うため、定期的に西栗倉村空き家等対策協議会を開催し、空き家対策についての意識啓発や支援等の事業実績や現状の課題を報告し、必要に応じて本計画の見直しを行う。