

筑北村空き家等対策計画

概要版

令和7年3月改訂

筑 北 村

第1章 計画策定の目的等

第1節 策定の背景と目的

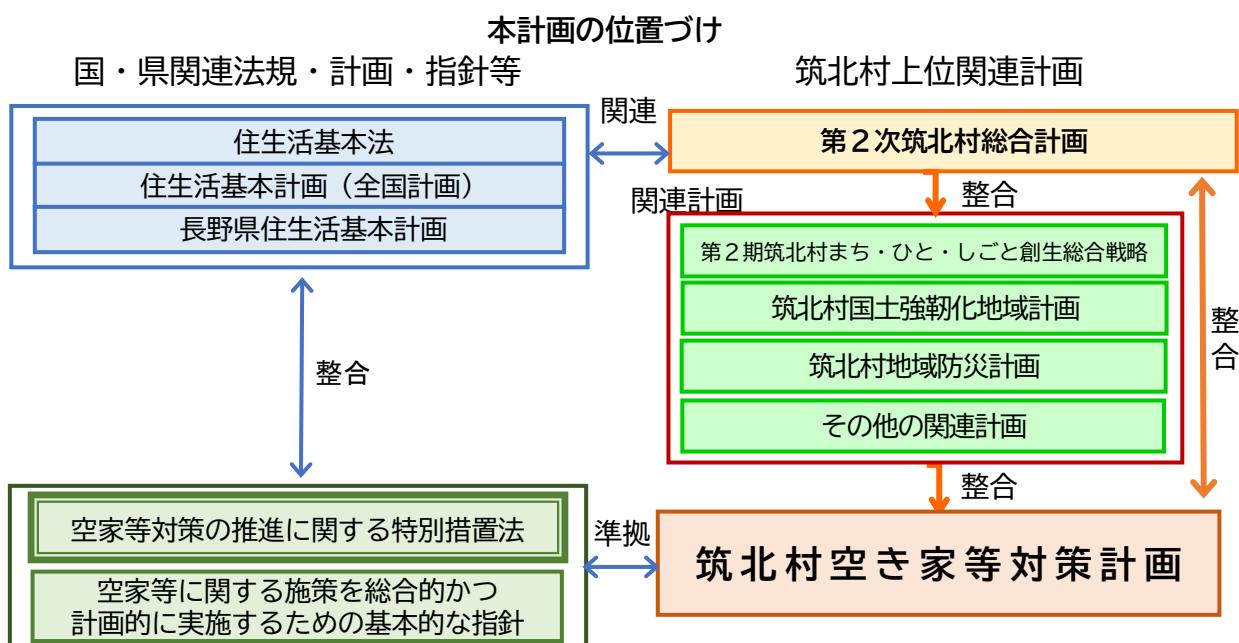
国土交通省の発表では、全国の使用目的のない空き家はこの20年で約1.9倍に増加し、今後更に増加する見込みである。現行空き家法（平成26年制定）は、緊急性に鑑みて周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家（特定空家）への対応を中心に制度的措置を定めています。令和5年12月13日に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」の主な改正事項は、所有者の責務、活用拡大、管理の確保、特定空家の除去等の対応が強化されています。

本村においても、少子高齢化の進行や高齢者単身世帯の増加傾向により、今後さらに空き家等の増加が見込まれる中にあって、空き家等の対策は喫緊の課題となっています。

空き家法の一部改正を踏まえ、本村が取り組むべき空き家等対策を総合的かつ計画的に実施し、村民の生命、身体または財産を保護することにより、誰もが安全・安心に暮らすことのできるまちづくりを推進するために「筑北村空き家等対策計画」（以下、「現計画」という。）の改訂案の検討及び作成を行うことを目的とします。

第2節 空き家等対策計画の位置づけ

本計画は、空き家法第6条第1項に規定する「空き家等対策計画」であり、空き家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、国が定めた「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）に即し、かつ筑北村の実情に合わせた計画として策定するものです。本村の各種上位計画・関連計画等の関連計画等との連携・整合を考慮したものとします。



第3節 計画期間

本計画の計画期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とします。また、社会情勢の変化や本村における空き家の状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを適宜行います。

第4節 対象地区

本計画の対象地区は、筑北村内全域とします。

第2章 現状と課題

第1節 本村の空き家の状況

本村では、空き家の実態把握のために、平成28年度以降暫時空き家等の実態調査を実施し、空き家件数の把握に努めています。

こうした実態調査によって把握している令和4年度時点の空き家実態調査の対象件数は158件となっています。

令和4年度 筑北村空き家実態調査 対象家屋件数

①平成28年度登録済みの空き家+筑北村受領空き家リスト

内容		件数
空き家リスト (筑北村提供)	平成28年実態調査実施（システム登録済み・空き家ではない家屋を含む）	200
	空き家の基本データ	80
H28実態調査実施（システム登録済み・上記の空き家リスト200件を除く）		425
計		705



内訳		件数
R4実態調査対象	H28実態調査実施（一次調査点数20点以上～二次調査100点未満）	105
R4実態調査対象外	空き家でない、空き家バンク成立、解体済み（筑北村判断）	42
	リスト内に同一建物あり（重複）	35
	家屋課税台帳とマッチング 不一致（家屋除却）	15
	家屋課税台帳とマッチング 不一致（家屋所在不明）	32
	家屋課税台帳とマッチング 一致（H28実態調査対象外）	8
	H28実態調査実施（特定空家）	124
	H28実態調査実施（一次調査点数15点以下、空き家でない）	344

②新規発生の空き家



内容		件数
R4実態調査対象	新規空き家	53

令和4年度実態調査対象



内容		件数
H28実態調査実施（一次調査点数20点以上～二次調査100点未満）		105
新規空き家		53
合計		158

第2節 空き家等の現状からの考察

本村の現状（人口・世帯数・高齢化率・高齢単身世帯）

国勢調査によると平成22(2010)年から令和2(2020)年の10カ年で

- ・人口は、5,172人→4,149人で1,023人の減少
- ・世帯数は、1,839世帯→1,683世帯で156世帯の減少
- ・1世帯当たり人員は、2.81人/世帯→2.91人/世帯と若干増加
- ・高齢化率は、平成22年には超高齢社会の基準といわれる高齢化率21%を超え、令和2年には46.5%
- ・高齢単身者世帯は、219世帯→299世帯で80世帯増加となっています。

考察

住戸が後世に引き継がれず、住宅ストックの余剰を生み出し、急速な空き家等の増加を引き起こす原因になると考えられます。

今後、空き家等対策を推進していくためには、本村における空き家等の発生状況を把握し、地域の特性を十分に検証しながら、空き家等の発生抑制に向けた対策を図つていく必要があります。

空き家等対策の必要性

超高齢社会において、空き家等の管理が適切に行われ、地域のコミュニティ等の維持と良好な住環境の確保に向けた取組は急務となっています。

地域住民の生活に影響を及ぼすおそれのある老朽家屋や廃屋対策に取り組むとともに、各地区の現状に即し、居住可能であると判定される空き家等の有効利用を図ることで、居住不可能な老朽家屋や廃屋の発生を抑制する対策が必要になります。

また、中古住宅市場の流通促進対策を検討する等、官民一体となった空き家等の対策を検討することが必要です。

地域特性の把握

空き家等について、その利用等を考えるうえで、本城・坂北・坂井地区の地域特性、コミュニティ等の人間関係、各地区的空き家等所有者の意向を把握し、各地区的特色に合った活用方策を含めた対策を検討することが重要です。今後、空き家所有者へのアンケート調査を実施し、所有者の意向を把握するほか、コミュニティレベルで、空き家やの利活用に関する意向についてヒヤリングを行うなどの対応を図り、地域の実情に合った空き家等対策を進めていくことが必要です。

第3節 空き家等対策を進めていくうえでの主な課題

(1) 空き家等の適正管理について

- ① 建物自体の老朽化
- ② 建物以外の管理不全
- ③ 所有者の意識

(2) 空き家の活用について

- ① 空き家活用に対する意欲
- ② 情報不足
- ③ 解体費の捻出

(3) その他

- ① 空き家化直後の対策
- ② 相続に関する課題（相続人不明や放棄等）
- ③ 所有者不明土地の相続に関する課題

第3章 空き家等対策に関する基本的な方針等

第1節 計画の基本理念

地域住民の安全で安心な生活環境の保全を図るため、周辺地域に悪影響を及ぼす可能性のある危険な空き家等（及びその予備軍）を減らします。あわせて、空き家等の利活用を促進することにより、快適な生活環境の充実を目指し、以下のような基本理念のもとで、空き家対策を推進していきます。

村の豊かな暮らしを保ち、持続的に良好な住環境を維持する空き家対策の推進

第2節 段階的な空き家等対策の考え方

空き家等対策においては、居住または使用されないことが常態化して空き家等となつてからだけではなく、居住または使用中のものも含め、それぞれの段階に応じた施策が必要となります。

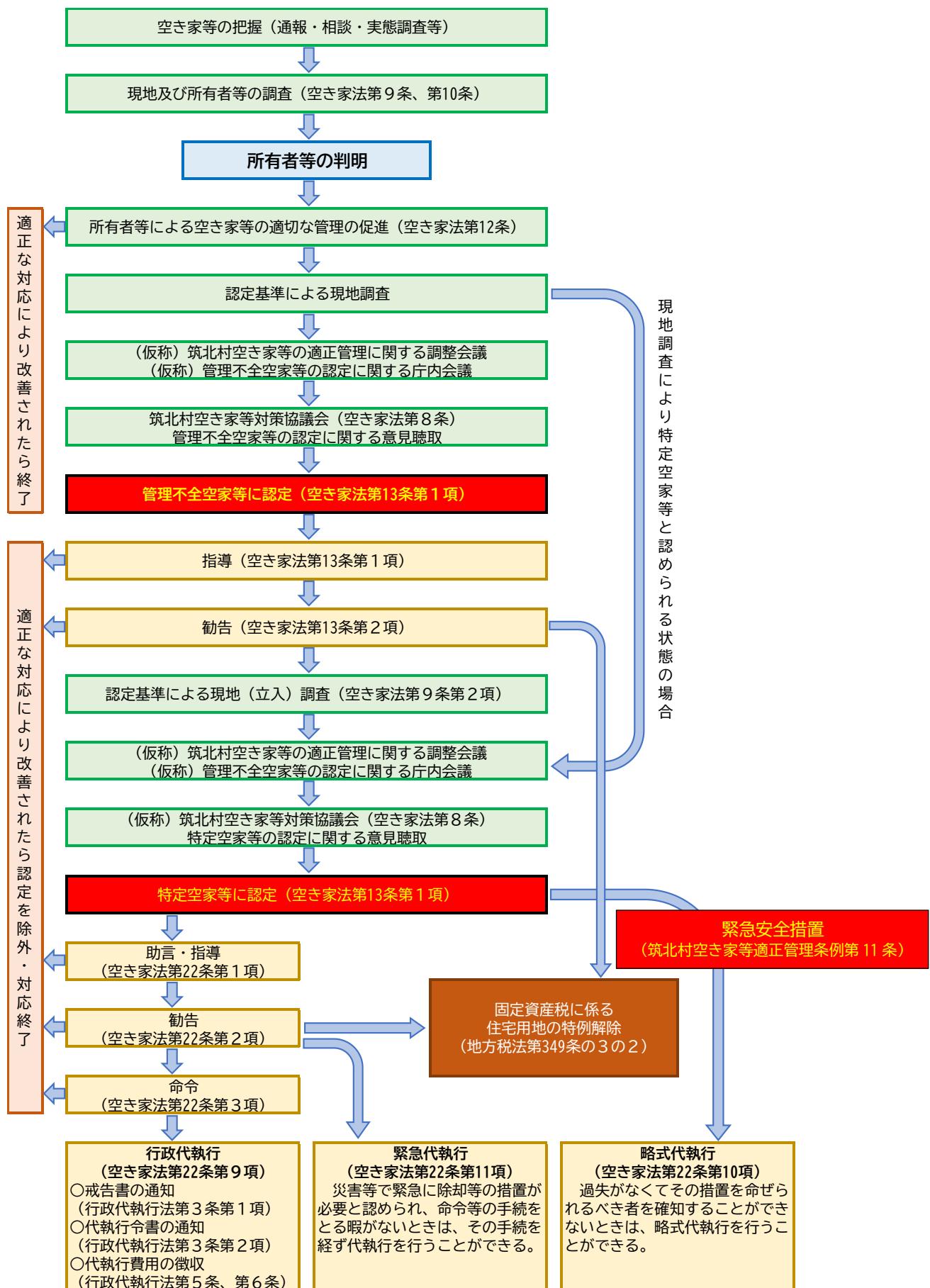


第4章 空き家等に対する施策

第1節 空き家等に対する施策の体系図

理念	基本方針	対策の方向性	具体的な取組
村の豊かな暮らしを保ち、持続的に良好な住環境を維持する空き家対策の推進	基本方針1 管理不全な空き家等の発生抑制	施策1 空き家等の増加抑制	(1)空き家等についての情報提供 (2)所有者への意識啓発
		施策2 空き家化抑制に向けた相談支援の充実	(1)相談体制の確立 (2)関係団体等との連携強化
		施策3 良質で安全な住まいづくり	(1)良質な住宅ストックの形成に向けた支援 (2)住宅の耐震性の確保
	基本方針2 空き家等の適切な管理の促進	施策1 繼続的な空き家等の実態把握	(1)空き家情報の把握 (2)空き家等情報の受発信
		施策2 空き家等の所有者及び管理者等への対応	(1)所有者等に対する助言・指導 (2)特定空家等の対策
		施策3 空き家等の適切な維持管理の促進	(1)空き家等の維持管理対策 (2)住民等からの空き家等に関する相談と連携対策 (3)地域コミュニティとの連携による空き家等の管理
	基本方針3 空き家等の有効活用	施策1 移住・定住促進に向けた空き家等の利活用	(1)移住・交流が盛んな村づくり (2)村の魅力発信 (3)定住促進のための補助等
		施策2 空き家等の活用に向けた中古市場流通の活性化	(1)中古住宅市場の活性化と流通促進 (2)中古住宅の質の向上 (3)広域的地域活性化のための空き家の基盤整備：二地域居住(特定居住制度)
		施策3 空き家等の利活用及び空き家等の除却後の跡地の活用支援	(1)空き家等の利活用対策 (2)除却・跡地利活用の促進
		施策4 住宅セーフティネット制度等を考慮した空き家等の活用と支援	(1)住宅セーフティネットとなる空き家等の活用の検討 (2)住宅確保要配慮者への入居支援
	基本方針4 民・業・官の取組	施策1 民間による利活用への誘導・支援等	
		施策2 行政による利活用に関する方針	
		施策3 その他の取組	
	基本方針5 管理不全化した空き家等への対策	施策1 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	(1)管理不全状態の空き家等に対する初期対応
		施策2 管理不全空家等及び特定空家等の認定を行う実施体制について	
		施策3 老朽危険家屋等の固定資産税の取り扱いについての検討	
		施策4 特定空家等への措置	(1)特定空家等に対する措置の手順
		施策5 管理不全空家等または特定空家等の認定	(1)管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

第2節 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置イメージフロー



第5章 推進体制の整備

第1節 筑北村空き家等対策の組織体制

空き家対策を効果的かつ効率的に実施するために、空き家対策に関連する関係各課との連携体制を整備します。

ア 庁内体制について

企画財政課を中心に、総務課（税務・防災防犯関係）、住民福祉課（福祉関係）、建設課（道路・建築関係）、産業課（産業振興）、観光課（商工観光）、教育委員会（生涯学習係・こども支援係）と連携し、全庁横断的に対応していきます。

イ 関係機関との連携

国、県等の関係機関から必要な情報の提供及び技術的な助言を仰ぎ、空き家等対策の促進に努めます。

第2節 筑北村空き家等対策協議会

空き家等対策は、防災、衛生、景観等、村民生活における様々な分野を含んでおり、地域住民、NPO法人、関係民間事業者、専門家等と連携しながら総合的に推進する必要があります。また、協定締結等により、専門家の団体との連携構築を図ります。

庁内においては、「筑北村空き家等対策協議会」を設置し、連携強化・施策の推進を図ります。また外部有識者等から、特定空き家等の認定や対処方針について意見を聴取し、空き家法に基づく対処を進めます。また、空き家情報を一元化し、今後の空き家関連の施策等を検討していくための基礎的情報として管理し、庁内の関係部局と横断的な連携を図り、空き家等の対策を推進します。

第3節 関係団体等との連携

空き家等に関する相談に適切に対応するため、県・近隣村村及び関係機関、民間の関係団体等との連携及び協力のもと空き家等対策を実施する。

関係団体等	連携及び協力
県及び近隣市町村等	空き家等対策連絡調整会議における情報提供及び情報共有
弁護士・司法書士	法的助言、相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続
土地家屋調査士・不動産鑑定士等	空き家利活用の相談等 空き家の売却に関する助言
不動産業者	所有者等の空き家利活用相談、空き家バンクの充実等 土地・家屋の売却に関する助言
建設業者	空き家の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空き家の修繕、改善、耐震判断等の技術的な対応等
警察	危険回避のための対応等
消防本部	災害対策、災害時の応急措置等 空き家火災予防のための助言
自治会	空き家情報の提供、跡地の管理・利活用等
筑北村商工会	地域と事業の発展の為に、地域事業者の応援、サポート

第4節 その他空き家等対策の実施に関して必要な事項

本計画期間中は、村内における空き家の管理状況の推移及び空き家数の増減状況等と、地域情勢の変化等を総合的に評価・検証し、空き家等の適正な進行管理を行います。

そのうえで、法令及び国の制度改正や、実施した施策の効果や社会状況の変化等により、空き家等に対する対策について、必要に応じて変更を検討します。

なお、本計画を変更する場合は、筑北村空き家等対策協議会での協議し、広く意見を求めます。

第6章 計画の進捗と見直し

第1節 目標指標による計画の進捗管理と見直し

本計画の目標を実現していくため、次の指標を空き家等対策の評価に活用し、施策に反映します。また、筑北村空き家等対策協議会や府内組織への定期報告、全国的な施策の動向や社会情勢などをもとにした分析・評価、必要に応じた計画の見直しなどを行い、目標の実現を目指します。

No	事業名等	評価指標	現状値 (R4～R5)	目標値 (R4～R8)
1	住環境の整備 ・増加する空き家への対応	・空き家等解体事業補助制度利用者	8人	20人
2	人口減少抑制増加対策 ・空き家バンクの充実	・空き家バンク契約件数 ・空き家バンクによる移住者数 ・空き家バンク登録件数	35件 38人 50件	89件 95人 125件

空き家等対策の実施にあたっては、高齢社会及び将来的な人口減少社会など社会情勢の変化の中でも持続可能な「むら」となるよう、施策の実施状況や全国的な施策の動向を分析・評価し、実態やその時々の状況にあった施策を展開できるよう、各主体と連携しながら継続的に調査を行い既存施策の改善や新規施策の導入などを検討していきます。

【資料編】

1 空き家等関連法規等一覧

名称	施行日
筑北村空き家等適正管理条例	令和5年12月13日
筑北村空き家等適正管理条例施行規則	令和5年12月13日
筑北村移住促進空き家活用住宅の設置及び管理に関する条例	平成29年4月1日
筑北村空き家等の適正管理に関する寄附申出取扱要綱	平成28年4月1日
筑北村空き家情報登録制度実施要綱	令和2年4月1日
筑北村空き家等対策協議会設置要綱	平成28年10月1日
筑北村空き家改修事業補助金交付要綱	令和5年2月1日
筑北村空き家活用事業補助金交付要綱	平成29年4月1日
筑北村空き家住宅診断事業補助金交付要綱	平成29年4月1日
筑北村老朽空き家等解体事業補助金交付要綱	平成27年4月1日
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
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	令和5年法律第50号
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指針	平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1号
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)	

筑北村空き家等対策計画（概要版）

作成年月/令和7年3月改訂

作 成/筑 北 村

発 行/筑北村企画財政課

〒399-7501

長野県東筑摩郡筑北村西条 4195 番地

T E L 0263-66-2111

F A X 0263-66-3370

<http://www.vill.chikuhoku.lg.jp/>

E-mail kizai@vill.chikuhoku.lg.jp