

川場村空家等対策計画

令和8年5月作成

川場村

目次

第1章 空家等対策計画の目的と位置付け.....	1
1. 背景と目的.....	1
2. 計画の位置付け	1
第2章 川場村の人口と空家等の現状.....	1
1. 人口、世帯数の変動.....	1
2. 令和5年度空家等住宅状況調査結果.....	2
3. 所有者または管理者へのアンケート調査結果.....	3
4. 課題の考察.....	10
5. 空家に関わる税制・不動産登記制度の状況	11
第3章 空家等対策の基本的な方針.....	11
1. 空家等対策の基本的な理念.....	11
2. 計画期間.....	12
3. 対象とする空家等の種類.....	12
4. 空家等対策の対象地区.....	12
5. 空家等に関する対策の実施体制について.....	12
6. 空家等対策の取組方針.....	13
第4章 具体的な施策について.....	13
1. 住民等からの相談への対応.....	13
2. 空家化の予防.....	14
3. 空家及び空地の流通・活用促進	14
4. 管理不全な空家の防止・解消.....	15
5. 目標の設定.....	15
資 料.....	16
資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	16
資料2 川場村空家等対策の推進に関する条例.....	32
資料3 川場村空家等対策協議会規則	35

※本計画では、法律の表記にならい、「空き家」は固有名詞を除き「空家」と表記しています。

第1章 空家等対策計画の目的と位置付け

1. 背景と目的

近年、地域における人口及び世帯数の減少や少子高齢化の進展、既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。令和5年の「住宅・土地統計調査」によると、群馬県内の総住宅数は967,400戸と5年前に比べ18,400戸(1.9%)増加し、空家数は161,300戸と5年前に比べ3,000戸(1.9%)増加し、今後も空家等は増加すると考えられます。

空家等が適切に管理されず放置される状態は、防災・防犯・安全・環境・景観など多岐にわたる問題を引き起こし、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことがあります。このため、早急な対策の実施が求められています。

国はこの空家問題の抜本的な解決策として、平成27年5月に「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、空家等の「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。)が施行されました。

本村においては、現在、住民生活に大きな影響を及ぼすほどには空家問題が顕在化していませんが、今後も少子高齢化が進行し、空家等がますます増加することが予想されます。そのため、「空き家バンク」を運用するなどして、空家問題に取り組んでいます。

地域の実情に合った空家等対策を組織的に推進するため、本村独自の空家等対策計画を策定します。

2. 計画の位置付け

この「川場村空家等対策計画」(以下、「本計画」という。)は、法第7条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ計画的に実施するために、空家等の発生を未然に防止し、空家等の適切な管理と活用の促進を図り、安全で安心なむらづくりに資することを目的に策定するものです。

また、本計画は、むらづくりの将来像を実現するための方針や施策の方向性を示した川場村第5次総合計画の下部計画として、総合計画内の第3編基本計画の第1章魅力あふれる新時代を見据えたむら(住民・行政・交流)と整合を図ります。

第2章 川場村の人口と空家等の現状

1. 人口、世帯数の変動

本村の人口は、昭和55年から平成7年にかけて増加しましたが、次の10年間は、ほぼ横ばいの状態で推移し、その後は急激に減少しています。令和32年の総人口は、平成7年(55年前)の約半分になる予想となっています。

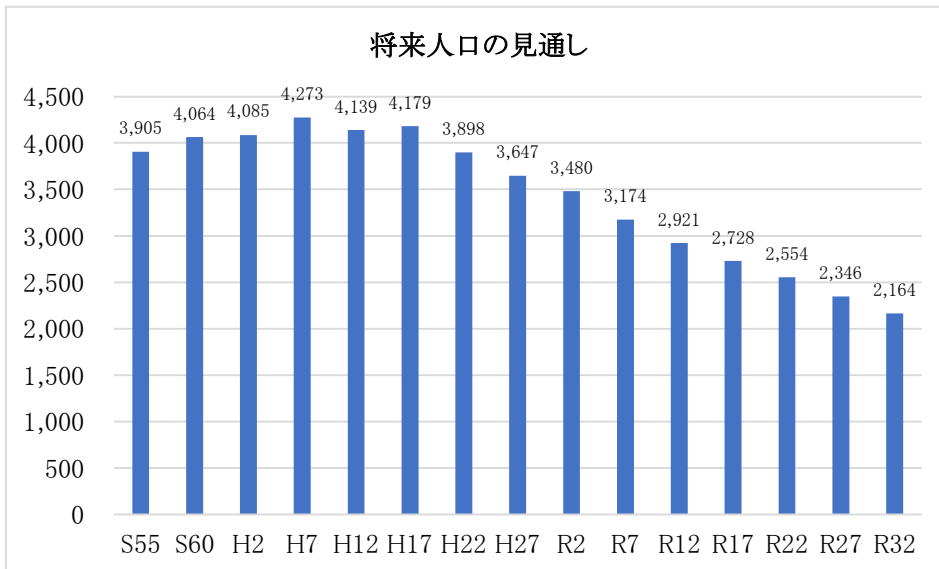


図1

資料: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5年)」をもとに本村が独自に作成
 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おり、令和2年国勢調査では、高齢化率45%となり、少子高齢化の歯止めが利かない状態です。

令和2年の65歳以上人口は、昭和55年(40年前)の約3倍になっており、高齢化が進んでいます。また、令和7年の65歳以上人口は、平成2年(35年前)の2倍に、15歳未満人口は、半分以下になるという状態で、少子高齢化が急速に進むことが予想されています。

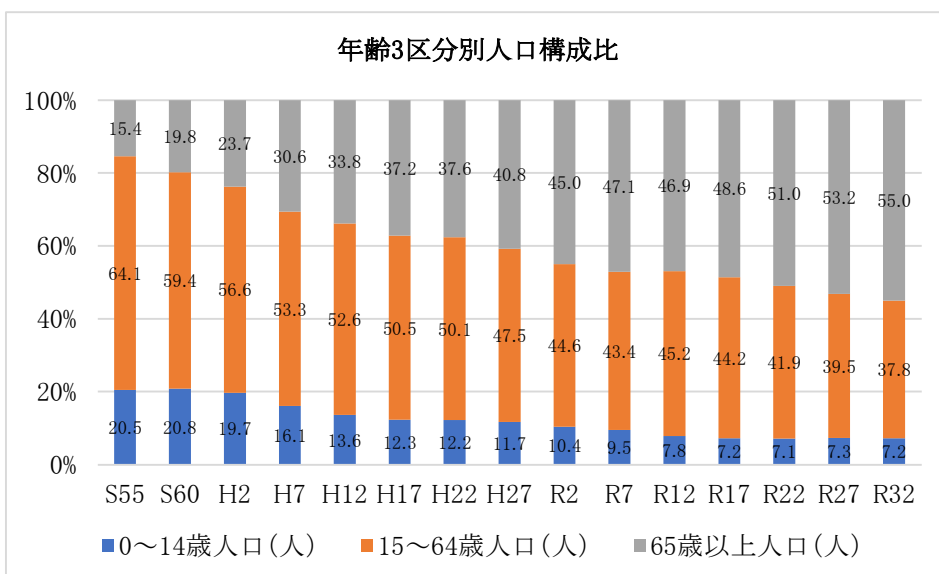


図2

資料: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5年)」をもとに本村が独自に作成

2. 令和5年度空家等住宅状況調査結果

川場村では、村内に存在する空家等の分布状況の把握するため、令和5年度に空家等住宅状況調査を実施しました。

空家等の調査は、住民基本台帳データ、家屋課税マスターデータ、給水台帳データ、平成 21 年、平成 30 年度空家調査を用いて、共通となる所在地番の情報、並びに給水契約上の契約者の所在地番等をもとに、突合処理により不突合リストを作成し、空家調査対象となる建物を抽出しました。

現地調査対象は 234 か所で、調査手法は群馬県「空家調査マニュアル」を基本とし、本村で標準化したマニュアルに基づいて実施しました。その後、現地調査により空家候補として特定した建物の所有者または管理者宛にアンケート調査を行い、その結果を踏まえて判定を見直したところ、最終的に空家等と判定したのは 66 件で、村全体の空家率は 5.7% でした。

令和 6 年 1 月 1 日時点における川場村内の地区別空家棟数および専用住宅数に対する空家率は、以下のとおりです。

地区別空家棟数および専用住宅数に対する空家率 表 1

地区	家屋数うち、専用住宅のみ(一般、農家)	空家の棟数	空家率
門前	148	9	6.1%
谷地	271	16	5.9%
川場湯原	201	13	6.5%
中野	70	5	7.1%
萩室	121	8	6.6%
立岩	67	5	7.5%
生品	215	5	2.3%
天神	66	5	7.6%
計	1,159	66	5.7%

群馬県全体の空家率は 16.6% であり、これと比較すると本村の数値は一見して低いように見えます。しかし、国や県が公表している「空家等」には、賃貸住宅や別荘等が多数含まれている点に留意する必要があります。

本村の調査では、賃貸物件や別荘等を対象に含めていないため、「その他空家」率で比較することがより適切です。群馬県の「その他空家」率は 7.6% であり、これに対して本村の空家率(5.7%)は、県全体と比べてやや低い水準にあるといえます。

3. 所有者または管理者へのアンケート調査結果

(1) 調査の概要

令和 5 年度空家等住宅状況調査においては、現地調査により空家候補として特定した建物の所有者または管理者を対象に、今後の活用意向や管理状況等を把握することを目的としてアンケート調査を実施しました。

調査票は合計 136 通送付し、そのうち 76 通(回答率 56%)の回答がありました。また、宛先不明による返送が 22 通(16%)、無回答が 38 通(28%)でした。

(2) 質問内容と回答について

本アンケートでは、同一建物について所有者と管理者の双方から回答が寄せられたケースもありまし

た。そのため、職員が回答内容を確認し、必要に応じて補正・重複除去等を行ったうえで集計した結果を記載しています。

質問1 建物の所在地について(n=71) 表2

回答内容	回答数	割合
門前	6	8.5%
谷地	19	26.8%
川場湯原	9	12.7%
中野	2	2.8%
萩室	10	14.1%
立岩	6	8.5%
生品	14	19.7%
天神	5	7.0%

各地区の人口構成や世帯数の比率と概ね一致しており、空家候補となる建物の発生は特定地区に偏らず、村内全域で広く生じている状況が確認できました。

質問2 建物の所有状況について(n=71) 表3

回答内容	回答数	割合
自分のもの	54	76.1%
関係者のもの	14	19.7%
売却済み・譲渡済み	0	0.0%
解体済み・解体予定	3	4.2%

質問2-1 関係者のもの内訳(n=14) 表4

回答内容	回答数	割合
親	2	14.3%
配偶者	2	14.3%
子	2	14.3%
親戚	2	14.3%
その他	6	42.9%

自己所有が約76%、親族所有が約11%であり、空家候補となる建物の大半は親族を含む「身内所有」で占められています。第三者所有による放置物件は比較的少なく、所有者の所在把握や連絡が一定程度可能な状況といえます。一方で、解体済み・解体予定の物件もみられ、除却に向けた動きが一部進んでいることも分かります。

質問3 土地の所有状況(n=68) 表5

回答内容	回答数	割合
自分のもの	53	77.9%
関係者のもの	13	19.1%
自分または関係者以外	2	2.9%

質問3-1 土地の所有状況(n=13) 表6

回答内容	回答数	割合
親	1	7.7%
配偶者	1	7.7%
子	4	30.8%
親戚	2	15.4%
その他	4	30.8%
未回答	1	7.7%

土地の所有状況は本人所有が約78%と大半を占め、関係者所有も約19%で、親族内の所有が中心となっています。第三者所有は少なく、所有者の把握や連絡が比較的容易で、今後の管理や活用に向けた対応が進めやすい状況といえます。

問4 建物の利用状況(n=68) 表7

回答内容	回答数	割合
常に住んでいる(空家ではない)	5	7.4%
一時的に住んでいない	3	4.4%
時々過ごすための家	18	26.5%
貸家(入居者あり)	1	1.5%
正月やお盆のみ使用	3	4.4%
物置・倉庫	17	25.0%
仕事場・作業場	2	2.9%
利用していない(空家である)	14	20.6%
その他	4	5.9%
未回答	1	1.5%

建物の利用状況では、「時々過ごす家」や「物置・倉庫」が各25～27%と多く、限定的な利用や保管目的が目立ちます。「常に住んでいる」物件は少なく、空家候補の多くが非居住用途であることが確認されました。

質問5 利用していない期間(n=55) 表8

回答内容	回答数	割合
1年未満	13	23.6%
1～3年未満	5	9.1%
3～5年未満	5	9.1%
5～10年未満	8	14.5%
10年以上	13	23.6%
通年使用	1	1.8%
不明	4	7.3%
未回答	6	10.9%

建物の未利用期間では、「1年未満」と「10年以上」が各約24%で多く、短期的未利用と長期放置の二極化が見られます。全体として、空家候補の利用状況には幅があり、管理や活用の対応策も多様に検討する必要があります。

質問6 建築時期(n=56) 表9

回答内容	回答数	割合
2010年代	1	1.8%
2000年代	3	5.4%
1990年代	6	10.7%
1980年代	6	10.7%
1970年代	7	12.5%
1960年代	5	8.9%
1900年代	1	1.8%
1800年代	1	1.8%
不明	12	21.4%
未回答	14	25.0%

建物の建築時期を見ると、1970年代から1990年代に建てられた物件が全体の約34%を占めています。一方で、不明や未回答も合わせて約46%と多く、建築年が把握できない物件が半数近くを占めています。このことから、空家の老朽化状況の把握には限界があり、今後の管理や除却方針の検討には個別調査が必要と考えられます。

質問7 利用されなくなった経緯(複数回答可) 表10

回答内容	回答数	割合
相続により取得したが、他に自分の家があるため	26	47.3%
転勤等により転居することになったため	1	1.8%

病院に入院、施設等に入所したため	3	5.5%
賃貸人が退去したため	1	1.8%
老朽化のため使用できないから	3	5.5%
利便性の理由により住み替えたため	2	3.6%
その他	11	20.0%
未回答	8	14.5%

利用されなくなった経緯では、「相続により取得したが他に自宅があるため」が約 47%と最も多く、親族間の所有移転による空家発生が目立ちます。老朽化や入院・施設入所などの理由も見られ、全体として空家の発生はライフステージや所有状況の変化に起因していることが確認されました。

質問8 利用しない理由(複数回答可) 表 11

回答内容	回答数	割合
取り壊すと固定資産税が上がるため	8	9.9%
解体又はリフォームしたいが、費用がないため	13	16.0%
相続などの権利問題があるため	4	4.9%
将来利用する可能性があるため	13	16.0%
荷物置場として、時々使用しているため	11	13.6%
思入れがあり、売却・賃貸・解体等したくないため	5	6.2%
売却・賃貸しようとしたが、できなかったため	3	3.7%
売却・賃貸することを考えているため	4	4.9%
その他	11	13.6%
特に理由はない	3	3.7%
未回答	6	7.4%

利用しない理由では、「解体・リフォーム費用がない」「将来利用の可能性がある」が各 16%と多く、経済的制約や将来計画が影響していることが分かります。また、荷物置場や思い入れによる保持も一定割合を占め、空家の利用抑制は複数の要因が絡んでいることが確認されました。

質問9 維持管理の頻度(n=57) 表 12

回答内容	回答数	割合
維持管理はしていない	5	8.8%
数年に1回程度	1	1.8%
1年に1回程度	7	12.3%
数ヶ月～半年に1回程度	24	42.1%
月に1回以上	17	29.8%
未回答	3	5.3%

維持管理の頻度を見ると、「数か月～半年に1回程度」が約 42%で最も多く、次いで「月に1回以上」が約 30%を占めています。一方で、約 9%は全く管理しておらず、管理状況には差が見られるものの、多くの空家候補は定期的な維持管理が行われている状況といえます。

質問 10 維持管理者(複数回答可) 表 13

回答内容	回答数	割合
自分もしくは家族	41	63.1%
親戚・知人	11	16.9%
専門業者等	4	6.2%
その他	5	7.7%
未回答	4	6.2%

維持管理の担い手は、「自分もしくは家族」が約 63%と大半を占めており、親族や知人による管理も一定数見られます。専門業者による管理は少数で、多くの空家は身内によって維持されていることが確認され、所有者による管理意識の高さがうかがえます。

質問 11 維持管理の内容(複数回答可) 表 14

回答内容	回答数	割合
建物内の掃除	39	20.9%
庭の手入れ、草刈、剪定	42	22.5%
空気の入替え	29	15.5%
郵便物の整理	19	10.2%
破損個所の補修・修繕	25	13.4%
外観目視による確認	25	13.4%
その他	4	2.1%
未回答	4	2.1%

維持管理の内容では、「庭の手入れ・草刈・剪定」が約 22%と最も多く、次いで「建物内の掃除」「空気の入替え」が続いています。破損個所の補修や外観確認も一定程度行われており、多くの空家候補で日常的な管理活動が実施されていることがうかがえます。

質問 12 維持管理の困りごと(複数回答可) 表 15

回答内容	回答数	割合
現住所から建物までの距離が遠い	13	15.3%
身体的・年齢的に難しい	11	12.9%
管理の費用が高い	7	8.2%
管理の手間が大変	20	23.5%
管理者を探すのが難しい	3	3.5%

その他	4	4.7%
特にない	22	25.9%
未回答	5	5.9%

維持管理の困りごとでは、「管理の手間が大変」が約 24%で最も多く、次いで「現住所から建物までの距離が遠い」「身体的・年齢的に難しい」が続きます。一方で「特にない」と回答した割合も約 26%あり、困りごとの有無には個人差が見られることが確認されました。

質問 13 建物の今後について(n=58) 表 16

回答内容	回答数	割合
売却したい	5	8.6%
賃貸住宅として貸し出したい	1	1.7%
時々利用するため維持(別荘、物置、倉庫等)	20	34.5%
自分または親族等が住むために使用したい(新築、改築含む)	7	12.1%
建物を取り壊して村の公共用地(公園等)として行政に役立ててもらいたい	1	1.7%
建物を取り壊して駐車場等として活用したい	3	5.2%
特に考えていない	13	22.4%
その他	5	8.6%
未回答	3	5.2%

建物の今後については、「時々利用するため維持」が約 35%と最も多く、別荘や物置としての活用意向が目立ちます。「自分または親族が使用する」「売却」「解体して活用」といった選択肢も一定数あり、多様な意向が存在することが確認されました。一方で約 22%は特に考えていないと回答しており、今後の方針が未定の物件も多い状況です。

質問 14 今後についての困りごと(複数回答可) 表 17

回答内容	回答数	割合
どこに相談すればよいかわからない	8	8.7%
今度どうすればよいかわからない	13	14.1%
解体したいが、費用の支出が困難である	15	16.3%
解体すると、固定資産税が上がるので解体できない	9	9.8%
賃貸・売却したいが、相手が見つからない	8	8.7%
修繕したいが、費用の支出が困難である	6	6.5%
相続等の権利問題で、関係者の意見がまとまらない	3	3.3%
その他	5	5.4%

特にない	22	23.9%
未回答	3	3.3%

今後の建物活用に関する困りごとでは、「解体費用が負担である」が最も多く約 16%、次いで「今後どうすればよいかわからない」が約 14%となっています。また、「特にない」との回答も約 24%あり、悩みや課題の有無には個人差が見られます。経済的負担や判断の難しさが、空家管理や活用の制約要因となっていることがうかがえます。

質問 15 望まれる支援制度(複数回答可) 表 18

回答内容	回答数	割合
活用希望者の情報提供(空き家バンクなど)	15	13.4%
相談窓口の設置	19	17.0%
解体や修繕、維持管理にかかる業者の紹介	17	15.2%
修繕費用に対する助成金	16	14.3%
解体に対する助成金	32	28.6%
その他	2	1.8%
特にない	8	7.1%
未回答	3	2.7%

望まれる支援制度では、「解体に対する助成金」が約 29%で最も多く、経済的負担の軽減が強く求められています。次いで相談窓口の設置や業者紹介、修繕費用の助成などが挙げられ、空家の管理・活用に関する包括的な支援が求められていることがうかがえます。「特にない」は約 7%にとどまっています。

4. 課題の考察

本調査結果から、川場村における空家等の発生要因は、相続や転居、ライフステージの変化など、構造的要因に起因していることが明らかとなりました。多くの建物は本人または親族が所有しており、常時居住されていない「潜在的な空家」が一定数存在する状況です。また、建築時期が 1970 年代以前の物件が多く、老朽化や耐震性の確保が喫緊の課題となっています。土地・建物の名義未整理や相続登記未了もあることが予想され、権利関係の複雑化が活用や処分の遅れにつながる状況です。

維持管理は本人や家族による対応が中心ですが、遠方在住者や高齢者にとっては「管理の手間」や「距離の遠さ」「費用負担」が課題であり、管理不全化による危険空家化のリスクも懸念されます。

建物の今後については、現状維持を希望する所有者が多い一方、売却・賃貸・解体といった具体的意向を持つ層も一定数存在しており、適切な支援制度により活用促進が期待できます。特に解体費助成や修繕費補助、相談窓口の設置、業者紹介などの経済的・技術的・伴走型支援へのニーズが高いことが確認されました。

今後は、経済支援(解体・修繕助成)、管理支援(代行・見守り体制)、権利関係整理支援(相続相談・専門家連携)、空き家バンク等を活用した流通促進、公共活用の検討など、多面的な支援策を組み合わせることで、地域資源としての空家等の適正管理と有効活用を両立させる総合的対策の推進が求められま

す。

5. 空家に関わる税制・不動産登記制度の状況

(1) 住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の課税標準特例の除外

住宅が建っている土地に対しては、固定資産税および都市計画税において課税標準を軽減する特例が設けられています。しかし、平成 27 年度税制改正により、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき特定空家等として勧告を受けた住宅用地については、これらの特例の適用対象から除外されることとなりました。これにより、適切な管理が行われていない空家に対して、所有者が必要な対策を講じることを促す仕組みが強化されています。

住宅用地に対する課税標準の特例表 表 19

区分	区分の範囲	課税標準の特例	
		固定資産	都市計画税
小規模住宅用地	面積 200 m ² 以下	1/6	1/3
一般住宅用地	面積 200 m ² 以上	1/3	2/3

(2) 空家の譲渡取得の 3,000 万円特別控除

相続した空家を売却した場合、一定の要件を満たすときは、譲渡所得から最大 3,000 万円(相続人が3人以上の場合は 2,000 万円)を控除できる特例があります。対象となるのは、昭和 56 年5月 31 日以前に建築され、被相続人が単独で居住していた家屋とその敷地です。相続後に居住・賃貸・事業利用を行っていないこと、譲渡時点で耐震基準を満たしているか、または家屋を取壊して土地として売却すること、相続開始から3年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに売却すること、売却代金が1億円以下であることなどが主な要件です。なお、親族等の特別の関係者への譲渡は対象外となります。

(3) 相続登記申請の義務化

これまで相続登記の申請は任意であったため、申請の遅れや未申請の状態が多く発生し、所有者不明土地・建物が増加する要因となっていました。特に、相続した不動産の価値が低い場合や売却が困難な場合には、相続人が費用や手間をかけて登記を行う動機が乏しいという課題が指摘されてきました。

このため、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化され、相続人は相続の開始および不動産の取得を知った日から3年以内に相続登記を行う必要があります。これにより、所有者不明土地・建物の発生抑制と適正な不動産管理の促進が図られています。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 空家等対策の基本的な理念

空家等は個人の大切な資産であり、法第3条に定められているとおり、その管理は原則として所有者又は管理者が自らの責任において適切に行うことが求められます。しかし、川場村の調査においては、高齢化や相続未了、遠方居住など、所有者の事情により適切な管理が困難となっている事例が数多く確認されました。その結果、老朽化の進行や管理不全化による生活環境への影響、権利関係の複雑化による活用停滞など、地域全体に影響を及ぼす課題が顕在化しています。

このように、空家等の問題は個人の事情に起因しつつも、地域の安心・安全や景観、将来の地域活力にも大きく関わることから、個人だけの問題として捉えるのではなく、地域社会全体で向き合うべき課題と位置付ける必要があります。

そのため、所有者等の責務を明確にしたうえで、行政、地域住民、事業者、専門家など多様な主体が連携し、相続・名義整理、適正管理の支援、利活用・流通促進など、多面的な取組を進めることを基本理念とします。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、川場村第5次総合計画の計画期間を考慮し、令和8年度から令和16年度までの9年間を計画期間とします。なお、社会情勢の変化等必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

3. 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。ただし、予防対策の観点から空家等に該当しないが、今後空家等となる見込みのある住宅も対象とします。

また、現に使用されておらず、今後も使用する可能性がない村有施設については、「空家等」と同様に本計画の対象とし、その施設又は解体後の跡地利用を有効に活用すべく検討を行うものとします。

〈参考〉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。

4. 空家等対策の対象地区

本計画の対象とする地区は、令和5年度に実施した空家等住宅状況調査において、村内全域で空家等の存在を確認したため、「川場村内全域」とします。

5. 空家等に関する対策の実施体制について

(1) 所管する部署

空家等に関する対策を総合的に所管する部署はむらづくり振興課とし、課題の多岐性を踏まえ、庁内における情報共有と各部署との連携を密にしながら対応を進めます。各部署の主な所管業務は次のとおりです。

所管する部署 表 20

部署名	主な所管事項
むらづくり振興課	総合窓口、空家等対策計画、広報啓発、空き家バンクの運営 等
総務課	消防、防犯、防災に関する対応 等
住民課	固定資産税情報の管理・課税、相続関連事務 等
健康福祉課	高齢者世帯への啓発・支援 等
田園整備課	住宅リフォームに関する補助制度、技術的助言 等

(2) 空家等対策協議会

空家等の課題は専門的知識と地域状況の的確な把握を必要とすることから、専門家および住民等で構成する「川場村空家等対策協議会」を設置し、関係者と連携しながら対策を推進します。

協議会では、空家等対策に関する総合的な検討を行うほか、本計画の策定および変更に関する協議を行い、施策の適切な方向性を示す役割を担います。

6. 空家等対策の取組方針

川場村では、人口減少・高齢化の進行や住宅の老朽化に伴い、今後さらに空家等の増加が見込まれます。村内の空家率は県平均より低いものの、老朽化物件や相続未整理物件、管理が十分でない住宅が一定数存在し、将来的な進行が懸念されます。また、アンケート結果からは、解体費用負担、権利関係の整理困難、管理の手間、売却・賃貸ニーズの不一致など、所有者が対応を進めにくい実情が明らかとなりました。

これらの課題を踏まえ、本村の空家等対策は次の方針により推進します。

(1) 空家等の発生抑制と適切な管理の促進

空家等の発生を防ぎ、適切な管理を促すため、相続発生時の相談支援や未登記・放置防止の情報提供を強化します。また、所有者への啓発を通じて維持管理や早期の意思決定を促進し、管理が困難な場合は専門業者紹介や支援体制を整備します。

(2) 空家等の利活用の推進

空き家バンクや改修支援を活用し、潜在的空家の利活用を促進します。季節利用や多拠点利用など多様な活用形態に対応するとともに、公共利用が見込まれる物件は地域ニーズに応じた活用を検討します。

(3) 老朽・危険空家への適切な対応と安全確保

老朽化や管理不十分な空家等には、除却支援や専門家相談を通じて適切な対応を促します。特定空家等については法に基づき措置を講じ、防災・防犯の観点から地域の安全・安心を確保します。

第4章 具体的な施策について

1. 住民等からの相談への対応

(1) 相談受付

空家等に関する相談窓口をむらづくり振興課に設置し、所有者及び近隣住民から寄せられる空家等に関する相談を受け付けます。空家問題は、法律・建築・不動産など多岐にわたることから、相談内容を整理し、必要に応じて専門機関へつなぐほか、所有者の承諾を得て関係書類を取得し、川場村空き家バンク登録事業者へ情報提供することで、空き家バンクへの登録促進にも取り組みます。

(2) 相談会の開催

所有者等が空家等の適正管理や処分等について専門家から助言を受けられるよう、専門団体と連携した相談会の開催や WEB を活用したオンライン相談窓口の設置を検討します。各相談内容に対応する専門団体は、次のとおりです。

各相談内容に対応する専門団体 表 21

専門団体	相談内容
群馬弁護士会	相続等の法的紛争、権利関係の整理、その他法的トラブル 等
群馬司法書士会	相続登記・名義変更手続き、相続財産管理人制度の活用 等
群馬土地家屋調査士会	土地境界の確定、現況測量、建物表題登記 等
群馬県宅地建物取引業協会	物件の査定、売買・賃貸の仲介、利活用の市場調査 等
群馬建築士会	建物の耐震・老朽化診断 等
川場村社会福祉協議会	高齢者支援、生活支援、見守り等の福祉相談 等
沼田警察署	防犯巡回、不法侵入・放火等の防止対策 等

2. 空家化の予防

(1) 住民・所有者等への啓発

空家等に関する正しい知識の普及を図るため、チラシやパンフレットの配布、広報誌・ホームページでの情報発信を行います。また、固定資産税納税通知書へのチラシ同封などにより、予防啓発に努めます。

(2) 高齢者等への啓発

管理や相続に不安を抱える高齢者等に対し、民生委員や福祉関係団体と連携し、早期相談や適切な対応につながる情報提供を行います。

3. 空家及び空地の流通・活用促進

(1) 空き家バンク制度の活用

空家・空地の利活用を促進するため、川場村空き家バンクを継続して運用し、移住定住の促進と地域活性化を図ります。運用にあたっては、一般社団法人宅地建物取引業協会沼田支部と協定を締結し、現地調査や仲介業務を同協会に委ねることで、安全・円滑な取引ができる体制を整えています。今後も物件情報の充実に努め、利用拡大を図ります。

(2) 空家等台帳の整備・更新

令和5年度の空家等住宅状況調査を基に、所在、状態、写真、アンケート結果等を統合型 GIS に登録し、空家等台帳としてデータベース化を行いました。今後も調査等を通じて情報を適宜更新し、空家対策の基礎資料として活用します。

(3) 移住・定住の促進

首都圏等で開催する移住相談会等において、移住希望者に対し、空家情報を提供することで、空家等の流通、活用の促進を図ります。

(4) マイホーム借り上げ制度の活用

マイホーム借り上げ制度は、所有者が居住しなくなった住宅を一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が借り上げ、適切に管理しながら入居者へ転貸する仕組みです。所有者は安定した賃料収入を得られ、将来必要になれば再び自宅に戻ることもできます。空家の発生防止と住宅の有効活用につながる制度として、活用促進を図ります。

4. 管理不全な空家等の防止・解消

(1) 管理不全の未然防止

管理不全となるおそれがある空家等については、所有者へ適切な管理を促す文書通知や指導を行い、早期の改善につなげます。また、近隣住民から寄せられた情報を基に現地確認を行い、状況に応じて関係部署と連携して対応します。

(2) 管理不全空家への対応強化

管理不全が深刻な場合には、所有者への指導や勧告等を適切に実施し、必要に応じて関係法令に基づく措置の検討を進めます。危険性が高い事例については、建築・防災等の専門部署と協力し、安全確保を優先した対応を行います。

(3) 補助制度の活用

空家等が著しい管理不全になる前に、空家等の除去を促進し、安全や景観の向上及び居住環境の改善を図るため、空家等の解体費用の一部を補助する、川場村美しいむらづくり助成金を整備し補助しています。

5. 目標の設定

本計画では、空家の発生予防、利活用の促進及び管理不全空家の解消に関する施策を総合的に推進することにより、空家の増加抑制を図るものとする。

具体的には、村内の空家率について、令和5年度空家等住宅状況調査における村全体の空家率5.7%を上回らないことを目標とする。

【資料1】

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって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する。

(定義)

第二条 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。第十四条第二項において同じ。)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 この法律において「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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれ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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、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。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 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
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 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
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置(第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 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
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。)又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。)について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
 - 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。)に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
 - 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
 - 8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、

都道府県知事と協議をしなければならない。

- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 市町村は、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の協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

- 3 前二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。

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、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。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 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、その保有に当たつ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。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が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こととなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の

規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの

規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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ことを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による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ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者

に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により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又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確知することができないとき(過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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

要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならな

い。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等

関連情報を提供するものとする。

- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に

関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九條第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九條第二項から第五項まで、第十四條及び第十六條の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第

八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二條第十項及び第十二項(同條第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この條及び附則第六條において「施行日」という。)以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二條第十一項及び第十二項(同條第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三條 前條に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四條 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

【資料2】

川場村空家等対策の推進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、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。)に定めるもののほか、本村の空家等対策の推進に関し必要な事項を定めることにより、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その良好な生活環境の保全を図り、安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、この条例に特段の定めがない限り、法において使用する用語の例による。

(空家等の所有者等の責務)

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、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないう、空家等の適切な管理に努めなければならない。

(村の責務)

第4条 村は、所有者等による空家等の適切な管理及び有効活用に必要な施策を総合的かつ計画的に推進するものとする。

(村民の役割)

第5条 村民は、適切に管理されていない空家等を発見したときは、村にその情報を提供するものとする。

(空家等対策計画)

第6条 村は、法第7条第1項の規定に基づき、空家等対策計画を定めるものとする。

(協議会)

第7条 村は、法第8条第1項の規定により、川場村空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会は、次に掲げる事項を協議するものとする。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) その他協議会において必要と認めること。

3 協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第8条 村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。)を除く。以下この条から次条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずることができる。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進等)

第9条 村は、法第12条の規定に基づき、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うものとする。

2 村長は、特定空家等となるおそれのある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の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することができる。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第10条 村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずることができる。

(緊急安全措置)

第11条 村長は、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、当該被害を防止するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 村長は、前項の措置を講じようとする場合においては、あらかじめ、当該空家等の所有者等に対し、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を通知するものとする。ただし、当該所有者等を確知することができない場合にあつては、当該緊急安全措置の内容等を公告するものとする。

3 前項において、緊急、かつ、やむを得ないと認められる場合は、当該措置を講じた後に当該所有者等に当該緊急安全措置の内容等を通知し、又は公告するものとする。

4 村長は、第1項の措置を講じたときは、当該所有者等から当該措置に要した費用を徴収することができる。

5 村長は、第1項の措置を講じるときは、必要に応じ、川場村空家等対策協議会の意見を聴くことができ

る。

(委任)

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、村長が別に定める。

附 則

この条例は、令和8年4月1日から施行する。

【資料3】

川場村空家等対策協議会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、川場村空家等対策の推進に関する条例(令和8年川場村条例第 5号)第7条第3項の規定に基づき村が設置する川場村空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第2条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、村長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (3) その他村長が必要と認める者

3 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。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。

(会長及び副会長)

第3条 協議会に会長及び副会長各1人を置く。

2 会長は、村長をもって充てる。

3 副会長は、委員のうちから会長が指名する。

4 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときには、その職務を代理する。

(会議)

第4条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席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 議長は、会議において特に必要と認めるときは、委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(守秘義務)

第5条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、むらづくり振興課において処理する。

(報酬)

第7条 委員の報酬及び費用弁償については、特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和55年川場村条例第6号)の定めるところによる。

(その他)

第8条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附 則

この規則は、令和8年4月1日から施行する。