

白馬村空家等対策計画



令和6年3月

白 馬 村

白馬村空家等対策計画 目次

第1 はじめに

- 1-1 計画の背景
- 1-2 計画の目的
- 1-3 計画の位置付け
- 1-4 計画期間
- 1-5 計画の対象とする地区及び対象とする空家等の種類

第2 空家等の現状と課題

- 2-1 空家等の現状
- 2-2 空家等対策を進めるうえでの課題

第3 空家等対策の基本方針

- 3-1 基本方針

第4 空家等対策の取組方針

- 4-1 発生の抑制（空き家化の予防）
- 4-2 利活用の促進
- 4-3 適正管理の促進
- 4-4 管理不全の解消（特定空家等に対する措置）
- 4-5 跡地の活用
- 4-6 その他の取組
- 4-7 指標の設定
- 4-8 その他

第5 特定空家等判断基準

- 5-1 認定までの流れ
- 5-2 特定空家等判定調査票

第6 空家等対策の推進体制

- 6-1 実施体制の整備
- 6-2 計画の検証と見直し

第 1 はじめに

1-1 計画の背景

人口減少や高齢化の進展に伴い、全国的に空家等が増加傾向にあります。中でも適切な管理が行われていない空家等が防災、防犯、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ます。

国では、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、あわせて空家等の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（2014 年（平成 26 年）法律第 127 号。以下「空家法」という。）を 2015 年（平成 27 年）5 月 26 日に全面施行し、空家等対策に本格的に取り組むこととしました。

本村においては、空家法第 6 条第 1 項に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家法第 5 条第 1 項に定める「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。）」に即して、学識経験者や専門家団体の委員から構成する「白馬村空家等対策協議会（以下「対策協議会」という。）」において協議を行い、本村の空家等対策の基本方針となる「白馬村空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を 2024 年（令和 6 年）3 月に策定しました。

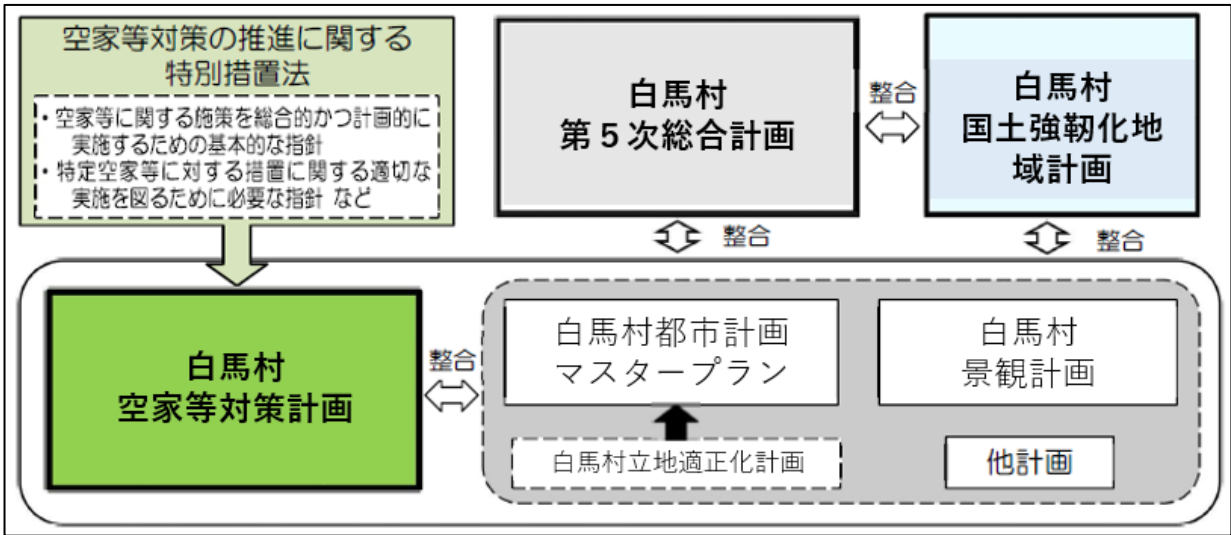
1-2 計画の目的

本計画は、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するために定めるもので、保安面や環境面で周辺住民への影響が大きい空家等を対策することにより、安全で安心して暮らせる生活環境の保全を図るとともに、適正管理や利活用を促進することで、移住・定住の促進や、まちづくり活動の活性化を図ることを目的とします。

1-3 計画の位置付け

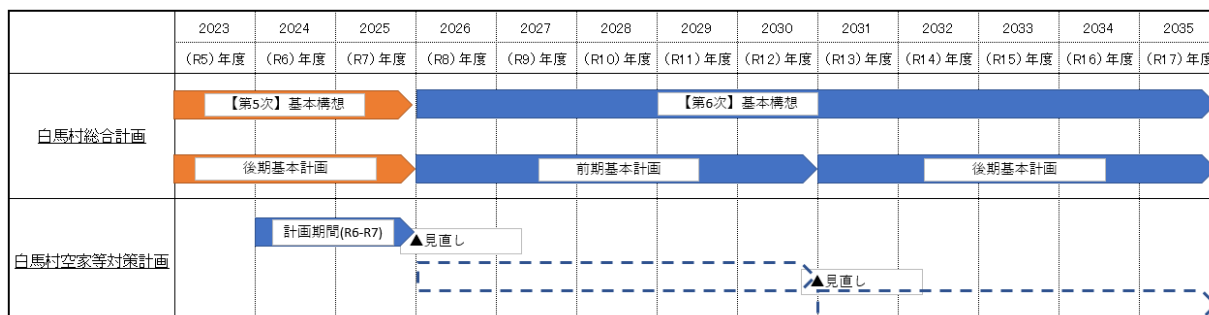
本計画の作成にあたっては、本村の上位計画である「白馬村第 5 次総合計画」をはじめ、「白馬村国土強靱化地域計画」、「白馬村都市計画マスタープラン」、「白馬村立地適正化計画」、「白馬村景観計画」などとの整合を図り、本村が取り組むべき空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための基本方針や対策に必要な事項等を示すものです。

(図_1-3)



1-4 計画期間

本計画の計画期間は、「白馬村第6次総合計画」との整合を図るため、2024年度（令和6年度）から2025年度（令和7年度）までの2年間とし、その後は原則として5年毎を基本に見直すこととします。



(図_1-4)

1-5 計画の対象とする地区及び対象とする空家等の種類

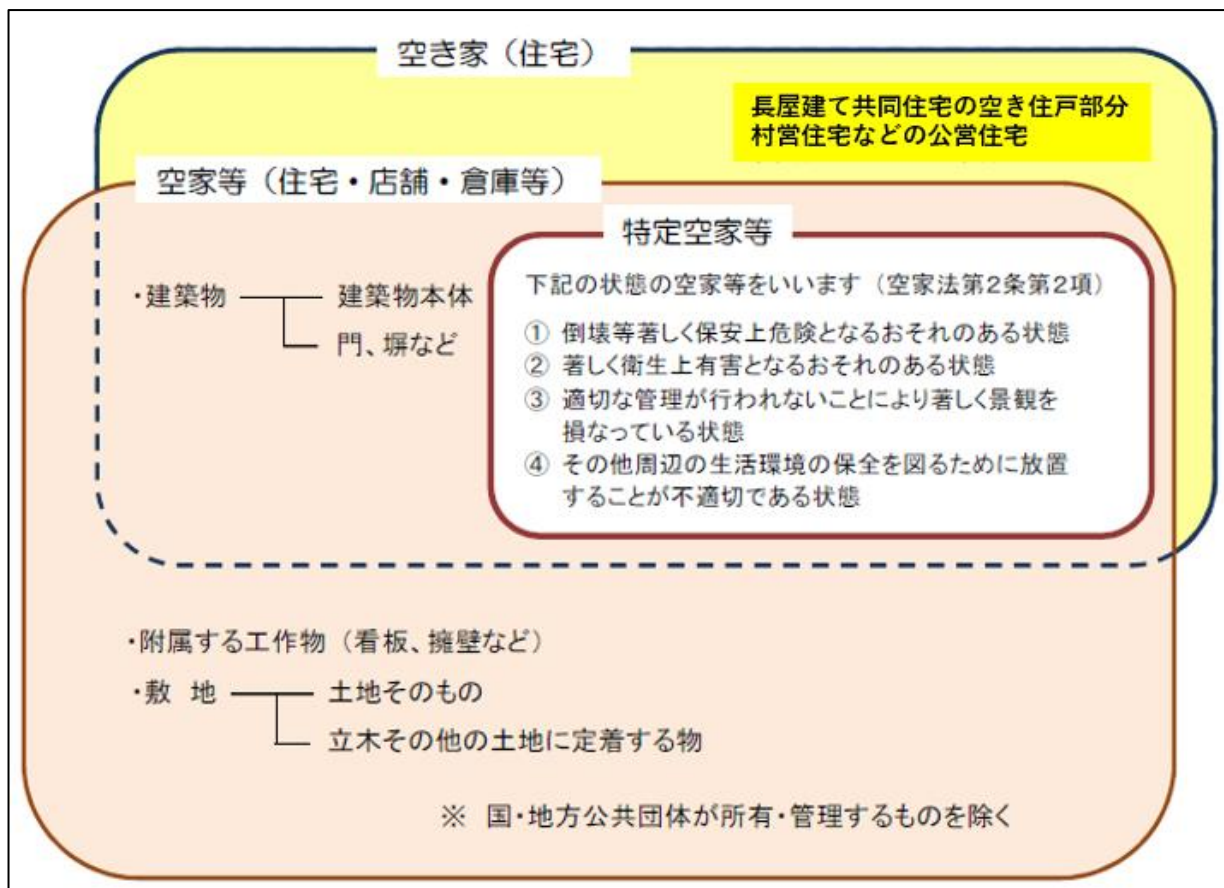
(1) 対象地区

本計画の対象地区は、白馬村全域とします。

今後、特定空家等が集中的に発生（通報・相談を含む。）する地区が生じた場合には、良好な生活環境の保全を図るため、重点的に対応を進める地区の設定を検討します。

(2) 空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定される「空家等」（同条第2項で規定される「特定空家等」及び「空き家」の一部を含む。）とします。



【図_1-5 空家等の種類】

ア．空家等

空家法第2条第1項に規定する以下の(i)から(iii)のすべてに該当するものをいいます。

- (i) 建築基準法に定義する「建築物又はこれに附属する工作物」及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）であること
- (ii) 居住その他の使用がなされていないことが常態であること
- (iii) 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと

また、「空家等」の定義では、一戸建て住宅以外に、長屋建・共同住宅や店舗・倉庫等を含むすべての建築物を対象としています。長屋建・共同住宅の一部分が空き住戸となっているものについては対象としていません。

なお、2021年度（令和3年度）の特定空家等に関する指針改正により、外観上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、住戸ごとに「空家等」の対象となる建築物として取り扱います。

イ．特定空家等

空家法第2条第2項に規定する、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阻害している状態、その他周辺の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と認められる空家等をいいます。

ウ. 空き家

住宅の「空家等」のほか、共同住宅や長屋の空き住戸部分や公営住宅などは、国の住宅・土地統計調査に準じ、本計画では「空き家」と表記します。なお、調査やアンケートにおけるもの、名詞や制度等で使用されているものは、そのまま「空き家」の表記を使用します。

(例：空き家バンク、空き家化、空き家見学会、空き家対策室など)

第2 空家等の現状と課題

2-1 空家等の現状

本計画を策定するにあたり、本村空家等の実態把握を行うため、以下の空家等調査を実施しました。

(1) 調査概要

①調査の目的

村ではこれまで、平成28年6月に空家及び民泊施設（外国人滞在施設）の実態把握調査を実施し35物件の空き家候補物件を抽出し、その後は近隣住民や行政区からの相談によって把握してきましたが、問題が顕在化していないものや今後顕在化する可能性のあるものについては把握できていませんでした。

本調査は、空家等の適正管理や利活用などの様々な施策を早期に実施するため、空家等の実態を詳細に把握し、併せて本計画作成の基礎資料とすることを目的として実施しました。

②調査の対象

村内全域で実施

③調査の期間

- ・机上調査 令和5年5-6月
- ・行政区調査 令和5年6-7月
- ・現地調査 令和5年8-10月
- ・意向調査 令和5年12月

④調査の方法

・机上調査

上下水道課の水道利用情報をもとに、水道の閉栓・一時停止の申し出がなされている又は2022年（令和4年）4月～2023年（令和5年）3月の総使用水量が0立方メートルとなっている量水計が設置されている建築物等及びその敷地を調査リストとして作成しました。

・行政区調査

行政区長に対して、行政区の住宅地図を配布し、(ア)空き住居（概ね1年間住居として使用された形跡がない物件）、(イ)空き別荘（概ね3年間訪れた形跡のない物件）、(ウ)その他空き施設（宿泊施設・店舗・工場・倉庫等、住居以外の施設で概ね1年間訪れた形跡のない物件）、(エ)空き家空き地等（過去の空き家撤去等により空き地の状態が継続しており、今後移住促進や地域活性化等への利活用が望まれる土地）について聞き取りを実施しました。

・現地調査

空家等現地調査票を基に、調査員が道路から外観目視等により実施。空家等の候補物件に該当するかを確認

・所有者調査

現地調査により空家等の候補物件であると判定された物件について、税務課の課税関連情報をもとに所有者特定調査を実施。その際、以下を意向調査の対象外案件として除外しました。

- (ア) 2021 年以降に売買により所有者変更がなされた物件
- (イ) 既に不動産情報サイトに掲載されていることが確認された物件
- (ウ) 国外居住者所有の物件であり、国内における連絡先が無いもの

・意向調査

所有者調査により特定できた所有者等に対し、現在の利用状況、経緯及び利活用等の意向調査を実施しました。(郵送)

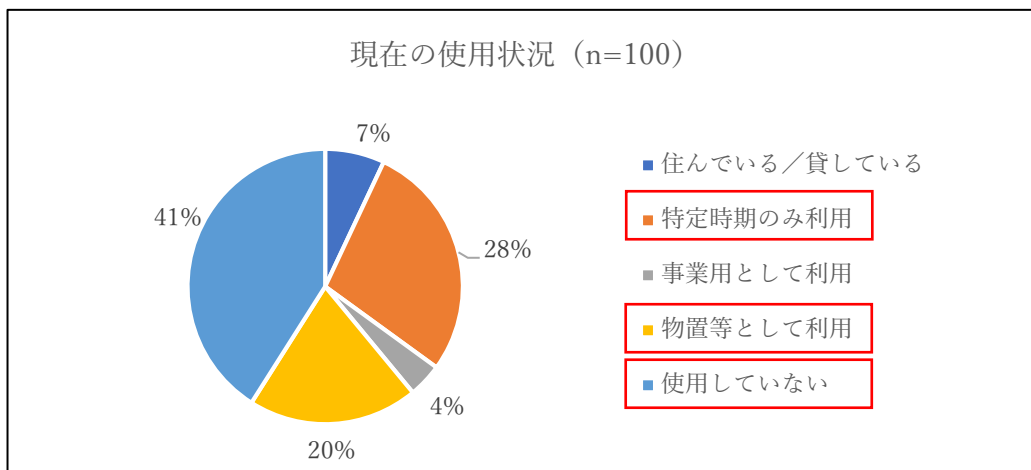
(2) 現地調査及び所有者調査結果

机上調査により抽出された 260 物件に加えて、現地調査中に追加で確認された 10 物件について、外観目視調査を実施しました。現地調査によって利用実態が確認できた先や、その後の所有者調査を通じて意向調査の対象外とする物件を除外した結果、209 件を意向調査対象先として抽出しました。((内訳) 村内：76 件、県内：50 件、県外：83 件)

(3) 意向調査結果

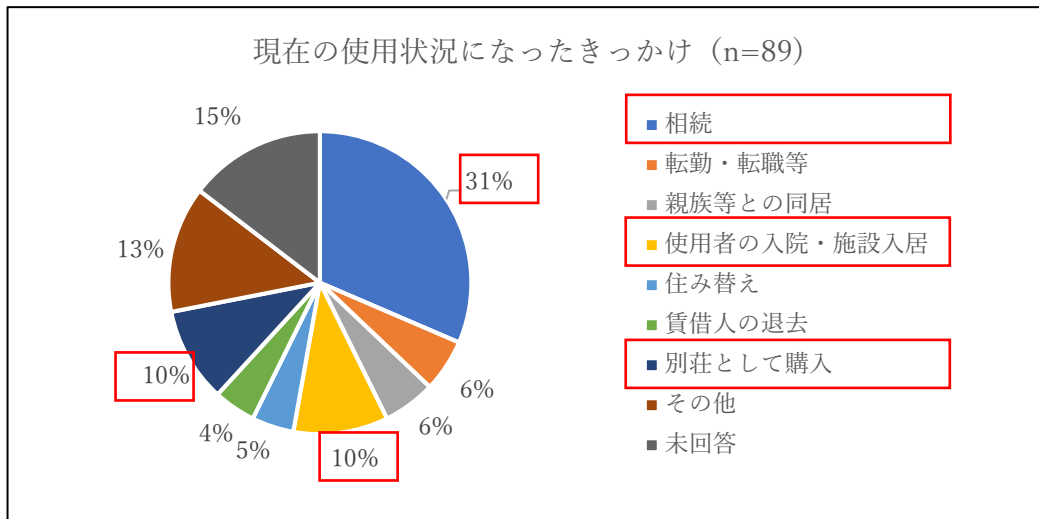
空家等所有者のうち、209 件に、郵送で利活用や管理に関するアンケート調査を行ったところ、114 件 (54.5%) の回答が得られました。そのうち、空地を除く空家等に関する 100 件の回答についての調査結果概要は、以下のとおりです。

(図_調査結果-1)



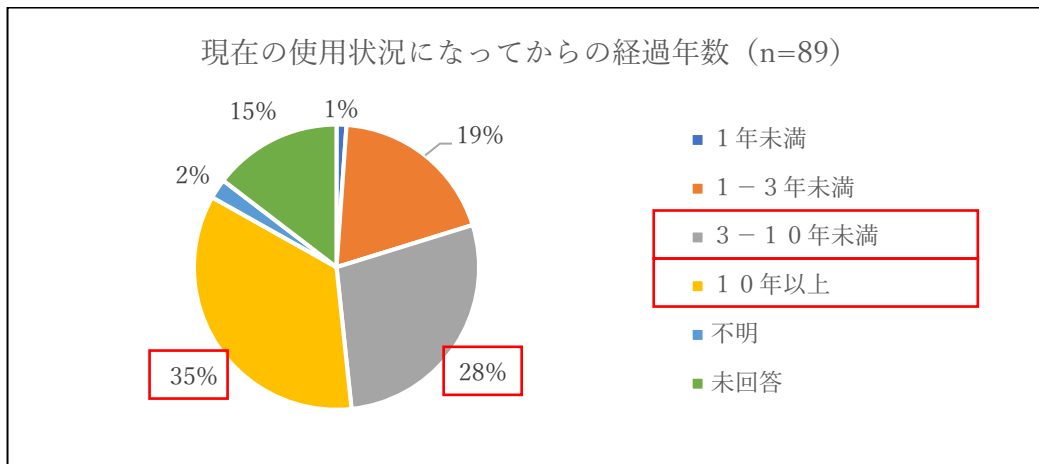
空家等と思われる物件に対する調査結果として、「使用していない」が 41%と最も多かったものの、利用中との回答を得たものも多い結果となりました。「特定時期のみ利用」や「物置等として利用」との回答があったものについては、実質的に空家等に近い状況にあるものも存在すると考えられ、以下で詳細集計を行っています。

(図_調査結果-2)



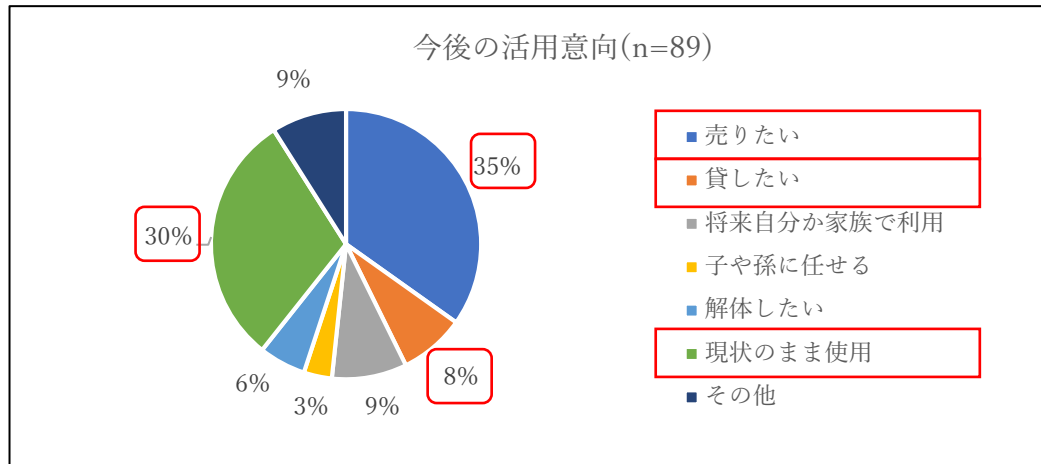
現在の状況となったきっかけについては、「相続により所有した」が 31%と最も多く、「使用者の入院・施設入居」についても 10%と多いことが確認できました。少子高齢化の進展により、全国的な空家等の発生要因として相続等が最も大きな要因とされており、白馬村においても同様の傾向が確認されています。また、もともと別荘として購入したとの回答も一定数あり、特定時期のみ利用のものについては、別荘需要に基づくものも存在します。

(図_調査結果-3)

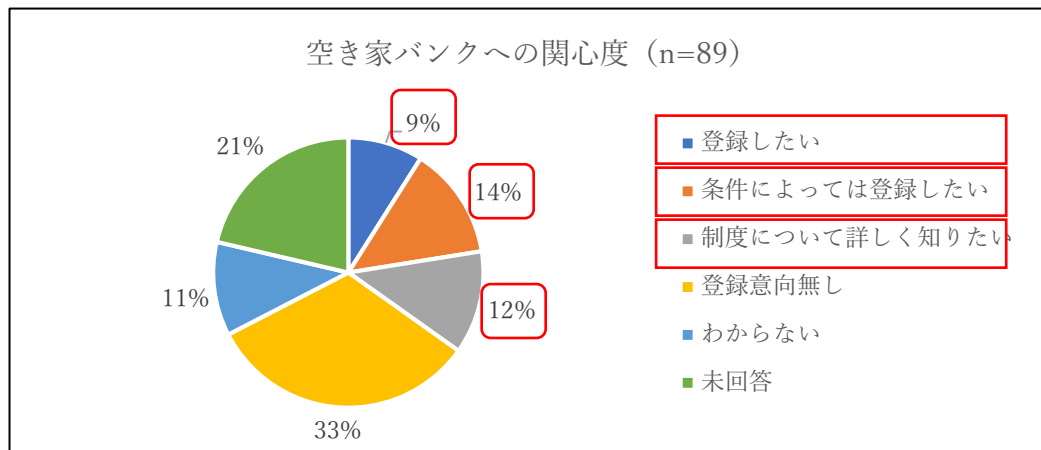


現在の使用状況になってからの経過年数については、「10年以上」が 35%と最も多く、「3-10年未満」も 28%と次いで多いことが確認されました。未利用・低利用の状況が長期化することで、管理不全状態となるリスクが増大し、利活用を検討する上でも難しさが増すことから、管理状態や所有意向を踏まえつつ、優先的な対応検討が必要となります。

(図_調査結果-4)

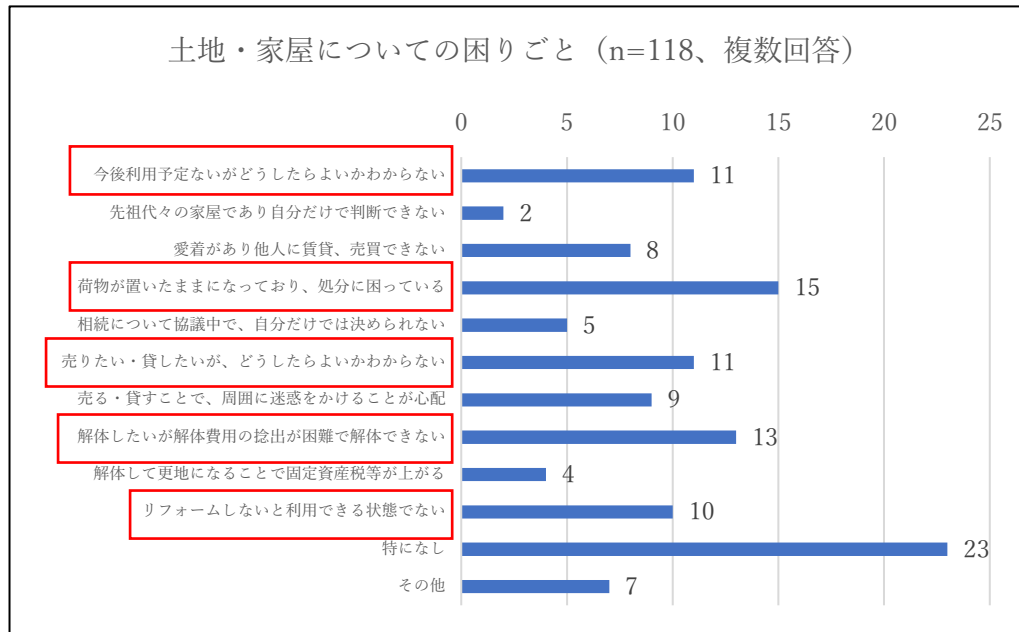


(図_調査結果-5)



今後の活用意向については、「売りたい・貸したい」の合計が43%と多く、空き家バンクへの関心度も一定数存在することが確認できます。今後の活用意向において「現状のまま使用」との回答が30%と多い一方で、その中でも空き家バンクについて「条件によっては登録したい」「制度について詳しく知りたい」を選択されているケースもあり、制度運用開始後の丁寧な周知とフォローが重要と考えられます。

(図_調査結果-6)



土地・家屋についての困りごとに関しては、「荷物の処分」に関するものが15件と最も多く、次いで「解体費用の捻出」が13件となっています。また、「今後利用予定がないがどうしたらよいかわからない」「売りたい・貸したいがどうしたらよいかわからない」という回答も多く、所有者側から分かりやすい相談窓口の設置や、各種補助制度、支援体制の検討が重要といえます。

2-2 空家等対策を進めるうえでの課題

空家等実態調査等から見えてきた空家等対策を進めていくうえでの課題として、以下のような事項が見えてきました。

- ・今回の空家等調査を通じて、前回調査から比べ空家等の絶対数が増加傾向にあることが確認されました。スノーリゾートとしての特性から、国内外からの投資が一定程度存在し、民間事業者による不動産売買が活発なエリアも存在する一方で、人口・世帯数の減少を通じて空家等が相対的に多い地域が存在する点が課題として挙げられ、管理不全状態の空家等も確認されています。
- ・また、村内住宅事情のひっ迫に伴う有効活用を希望する声もあがっていることから、更なる実態把握と利活用体制の構築が必要になっています。
- ・空家等が適切に管理されないと、建物の老朽化等により建設資材の飛散や積雪等による倒壊、野生動物等の住処化など、地域住民の生命、身体及び財産に危険を及ぼすほか、建物からの落雪による生活道路の閉鎖や害虫の発生、ごみの不法投棄など周辺住環境の悪化が懸念されます。

第3 空家等対策の基本方針

3-1 基本方針

以下の4つの基本方針のもとに、総合的かつ計画的に空家等対策を推進します。

1. 所有者意識の醸成と空家等に対する理解の増進

様々な機会や媒体を通じて空家等に関する情報を発信し、建物所有者による適正管理の重要性や周囲に対する配慮などの意識を高めていくことで、空家等の発生を抑制します。

2. 移住・定住や地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・利活用の促進

利用可能な空家等を地域の有効な資源と捉え、市場流通や利活用の促進を図り、地域の活性化、移住・定住の促進、まちの魅力向上につなげます。

3. 村民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

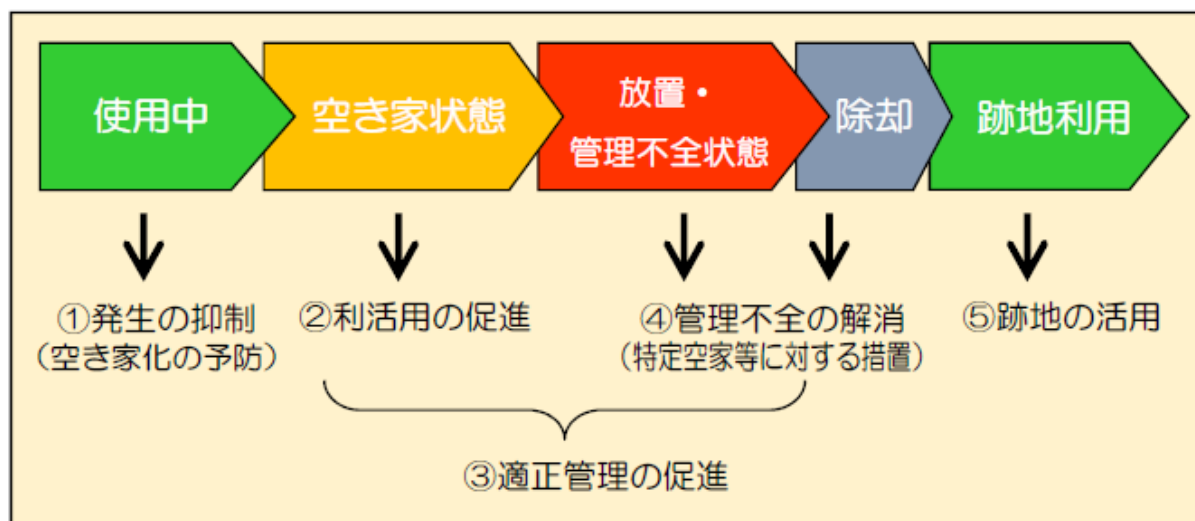
周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等（特定空家等）に対し、空家法や建築基準法などに基づく実効性のある行政指導を行うことで、住民の安全・安心な暮らしを確保します。

4. 実現に向けた地域住民、専門家団体など多様な主体の連携

空家等の管理は第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することを前提としながらも、空家等所有者や行政のみならず、行政区をはじめ地域住民や民間事業者（不動産・法務・建築・まちづくり・商工業・NPO 法人）などの多様な主体が相互に連携を図ることで、総合的かつ計画的な空家等対策の取組を推進します。

第4 空家等対策の取組方針

空家等対策の基本方針を踏まえ、全村的な取組として施策の展開の指針となる5つの取組方針を設定し、これら取組方針に基づき、課題を踏まえた具体的な施策を展開します。



【図_4 空家等対策の取組方針イメージ】

4-1 発生の抑制（空き家化の予防）

高齢化や人口減少、単身高齢世帯の増加に伴い、さらに空家等の増加が予想されます。

空家等の増加を抑制するためには、現に存在する空家等について対策を講じるとともに、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが必要となるため、以下の取組を実施します。

(1) 住民への情報発信

空家等になるとどのようなことが問題となるのか、周囲にどのような影響を与えるのかなど、様々な媒体、機会を通じて情報発信をすることで住民の理解を深め、自発的に空家等を発生させない取組への意識を高めます。また、空家等となる前に、村の相談窓口や専門家団体窓口を案内することで、相続や権利関係の整理、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向け、空家等の所有者や管理者を支援し、空き家化を未然に防ぎます。

【具体的な取組】

○情報提供・意識啓発活動

所有者・管理者の責務、空家法の概要、空家等への対処の仕方及び専門家団体窓口の情報を作成し、行政公式ホームページ等へ掲載することで、情報提供・意識啓発を行います。

○固定資産税の納税通知を活用した情報発信

固定資産税の納税通知を活用し、空家等の適正管理を促すためのお願いや、様々な情報を発信することで、村内はもとより村外の建物所有者に向けて啓発を行います。
など、更なる啓発を進めます。

○意識啓発・相談会の開催

行政懇談会等を活用し、相続や管理責任についての意識啓発・相談会を開催します。また、課題を抱えている行政区等への説明会や相談会を実施します。

○専門家団体と連携した支援体制の整備

空家等の所有者や地域住民などからの相談や問い合わせに、総合的に対応する窓口を総務課に設置し、空家等に関する情報や支援制度、利活用や管理に関することなど、庁内関係部署と連携して対応します。また、より具体的で専門的な相談内容には、不動産・法務・建築・まちづくり・NPO法人等の専門家団体と連携し、専門家団体による相談窓口を設置するなどの支援体制を研究します。

(2) 相続関連の問題解決

空家等の発生の主な原因である相続時における対策を図ることで、所有者や管理者の責任の所在を明確にし、利活用・譲渡時などの円滑な手続につなげます。そのために、自宅や親の住んでいる実家が空家等となる前に、日頃から後々の土地・建物の利用方法について、家族等で話し合うことが必要であり、これらの意識啓発を図るため、専門家団体が主催する相談会に併せ、相続に関する相談や登記の必要性について啓発活動を行います。

【具体的な取組】

○相続登記等の必要性の啓発

法務局や弁護士団体、司法書士団体、土地家屋調査士団体などと連携して、相続登記を確実に行うよう啓発するとともに、未登記建物の表題登記や、除却後の滅失登記の必要性について啓発を行います。また、総務課窓口や固定資産税納税通知を活用して相続登記の啓発を行います。

○長野県司法書士会と長野県土地家屋調査士会の取組の周知

長野県司法書士会では、空家等問題の多くが相続登記未了に端を発し、所有者が亡くなった後の不動産について考えていく必要があることから、毎日平日の正午から午後2時まで、相続に関する電話無料相談を受けているほか、毎年2月県内全司法書士事務所にて相続に関する無料相談ができる「相続登記はお済みですか月間」や税理士会などと連携した、「相続・贈与・成年後見人ワン

ストップ無料相談会」を開催するほか、2021 年（令和 3 年）2 月から毎週木曜日に相続に関する無料 Web 相談を実施しています。また、長野県土地家屋調査士会では、毎年「全国一斉不動産表示登記無料相談会」を各支部ごとに開催するほか、長野支部独自で奇数月の最終月曜日に定期的に無料相談会を実施していますので、そうした取組を周知します。

○不動産登記法改正の動向を踏まえた相続登記等の義務化に向けた啓発

所有者不明土地解消に向け不動産登記法が改正され、相続登記や住所変更登記が義務化されるとともに登記手続きが簡素化、合理化されます。改正不動産登記法の施行に向け、法務局や専門家団体と連携し相続登記を確実にを行うよう啓発を行います。

（3）住み続けるための支援

地震等の災害に備えて、安全で安心して暮らせる住まいの環境整備を支援します。

【具体的な取組】

○住宅耐震診断士派遣事業・住まいの安全倒壊防止対策補助事業

長野県木造住宅耐震診断士が行う住宅等の耐震性に係る調査診断を実施するとともに、住宅の耐震改修工事費に対し補助を行います。

補助の対象		補助の対象
事業の種類	対象経費	
既存住宅耐震補強事業	診断士による精密耐震診断の結果、総合 評点が1.0未満の既存住宅について耐震補 強工事を行い、工事後の総合評点が0.7以 上かつ工事前の総合評点を上回る工事及 びその他の住宅(賃貸住宅を除く。)につ いて、建築物の耐震改修の促進に関する 法律(平成7年法律第123号)に基づく耐震 改修計画の認定を受けることのできる工 事に要する経費(工事費、設計費及び補強 計画に要する経費に限る。)	2分の1以内。 ただし、1戸当たり1,000千円 を限度とする。

(図_4-1)

4-2 利活用の促進

積極的な利活用を促進する仕組みづくりとして、利用可能な空家等を地域の有効な資源と捉え、リフォームの普及等、中古住宅としての市場流通促進や、地域の活動拠点等としての活用促進を図ることで、移住・定住の促進や地域の活性化、まちの魅力向上につなげるため、以下の取組を実施します。

（1）中古住宅としての市場流通

空家等の所有者や中古住宅の利用希望者に、専門家団体窓口や村の移住・定住相談窓口を案内することで、中古住宅としての流通に向け、所有者や利用希望者とのマッチングをサポートし、市場流通の促進を図ります。

【具体的な取組】

○白馬村空き家（空き地）バンク制度の運営（2024 年度（令和 6 年度）から）

空家等を売りたい方、貸したい方に空家等の物件を登録していただき、その情報を村の専用サイ

ト等で公開し、空家等の利用希望者へ情報提供していきます。

○空き家バンクへの登録の促進

空家等の利活用を促進するため、様々な媒体によるPRに努めるとともに、空き家バンクサイトのコンテンツの充実を図ります。県外からの移住希望者には、村の空き家バンク物件の案内を実施することで空き家バンク登録物件の流通を促進します。

○既存住宅現況検査・状況調査（インスペクション）の案内・啓発

宅地建物取引業法の改正により、安心して既存住宅を流通させることを目的に、2018年（平成30年）4月から、中古住宅等の取引の際、重要事項説明にインスペクションの項目が加えられたことから、不動産団体と連携して、制度の案内・啓発を行います。

（２）中心市街地における利活用の取組

中心市街地では、空き店舗等の活用やまち歩き、空き家見学会等を通じて、遊休不動産の利活用を促進するとともに、賑わいの創出を目指します。

【具体的な取組】

○商工会と連携した空き店舗等活用事業（仮称）

事業者が、空き店舗等を活用して出店する場合には、商工会経営指導員による継続的支援を行います。出店者を支援することで空き店舗等の活用促進を図り、村内における商業空間の活力と賑わいの創出、後継者対策及び事業承継等を目指します。

（３）利用希望者とのマッチング

地域の活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設等への活用に向けて、まちづくり・NPO法人等と連携し、空家等の所有者と利用希望者とのマッチングを行う取組を進めます。

（４）空家等を賃貸住宅として供給する国の制度の活用

高齢者、子育て世帯、低所得者など住宅の確保に特に配慮を要する者に、空家等を賃貸住宅として供給することを目的とした国の制度の活用を検討します。

（５）新規創業者等への取組

新規創業者のうち、Iターン者やUターン者などに対し、必要に応じて空き家バンク制度と連携して空家等の情報を提供します。

（６）歴史的（古民家）建造物の利活用の促進

歴史的な（古民家）建造物等の修理・修景を促進することで、地域の魅力向上につなげるとともに、空き家バンク制度等との連携により、移住・定住の促進と地域の活性化を図ります。

（７）地域における利活用の取組

各行政区の実情に合わせ、地域の活動として、空家等所有者に対する啓発やアンケートを実施し、空家等所有者に対し空き家バンクへの登録や地域の不動産事業者紹介につなげることで利活用を促進します。

（８）災害時の被災者支援

地震や台風等の大規模災害時に、災害救助法に基づき民間賃貸住宅を借り上げる「応急仮設住宅」

を被災者に供与する場合、不動産団体や共同住宅の所有者のみならず、耐震性のある空家等所有者に対しても働きかけを行うことで、被災者支援につなげます。

4-3 適正管理の促進

空家等の適正管理を行うため、空家等になってからも適切な時期に適正な管理を行うことで、建物の寿命を延ばし、利活用しやすくするとともに、一方で、すぐには利活用できない場合でも、周辺の居住環境を害さないようにすることが必要となります。また、建物等が大きく損傷し利活用が困難な場合には、除却に向けた準備に取り掛かるとともに、建物が除却されるまでの間、庭木の繁茂や小動物の住みつき、屋根材等の飛散、屋根からの落雪放置等を防ぐための最低限の処置が必要となります。このため、以下の取組を実施します。

(1) 空家等の実態把握

空家等の適正管理を促進するには、村内の空家等の所在や状況を具体的に把握することが必要です。村は、2023 年度（令和 5 年度）に村内全域の空家等実態調査を実施し、所在地はもとより空家等の劣化度判定等を行いました。実態調査で判明した空家等については、その所在地及び空家等の情報を台帳に整理するとともに、データベース化し、今後の空家等の情報の更新に対応します。

【具体的な取組】

○地域住民等からの情報集約

地域の現状を最も把握している住民や行政区から寄せられる最新の空家等の情報や相談を、村の相談窓口（総務課）に集約し、寄せられた情報をデータベース化します。

○空家等対策関係部署との情報共有

実態調査や住民等から寄せられた空家等の情報を空家等対策関係部署で共有し、連携して空家等の適正管理対策に取り組みます。

○空家等のデータの更新

空家等のデータは、時間の経過により大きく変わることから、必要に応じて実態調査を行います。

(2) 所有者等の特定

実態調査や住民等から寄せられた空家等の所有者等を特定するため、空家法第 10 条の規定により土地・建物登記事項証明書や住民票、戸籍謄本、固定資産税課税台帳など様々な情報を活用します。

所有者等が死亡している場合は、法定相続人について調査し、所有者・管理者等の特定を進めるとともに、周辺住民や行政区等に聞き取り調査を行い、所有者等の情報収集に努めます。

【具体的な取組】

○専門家団体との連携

相続人の特定が困難な空家等の調査について、土地家屋調査士会や司法書士会と連携し、所有者等の特定に努めます。

(3) 適正管理に関する情報提供

管理に関する知識や制度等を紹介することで、所有者自らが無理なく管理を継続して行えるような環境づくりを目指します。一方で、年齢や体力面、遠方に居住しているなどの理由から、第三者

に管理を依頼することについて、様々な支援策を構築します。

【具体的な取組】

○管理マニュアルの作成

管理のポイント等をまとめた管理マニュアル（手引き）を作成し公表します。

○空き家管理事業者登録・紹介制度の構築

空家等の管理を行う民間事業者などを村に登録して、所有者からの問い合わせや相談内容に応じて事業者を紹介する制度を創設します。

登録した民間の管理事業者の情報は、家屋の調査や敷地内の清掃、除草、家財の処分など、空家等の管理の具体的な内容が分かるように一覧化し、行政公式ホームページで紹介するとともに、空家等所有者への通知に事業者リストを同封することで、適正管理を促します。

（４）季節に応じた適正管理の注意喚起

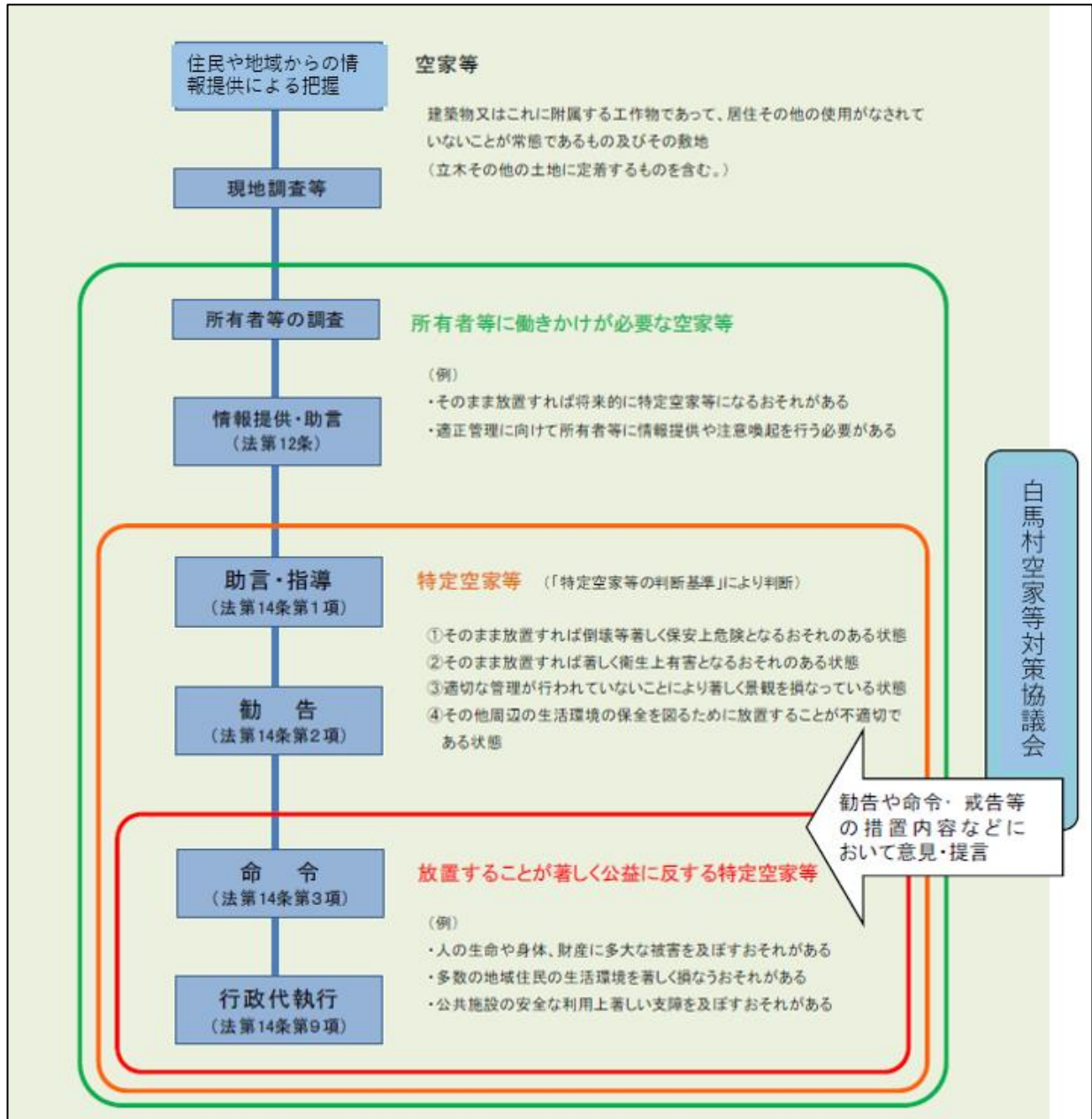
これまでに行政指導等を受けた空家等の所有者や管理者に、夏期の樹木繁茂や豪雪地帯等の冬期積雪時による倒壊予防に関する注意喚起の文書を送付するなど、季節に応じた対応をします。また、適正に管理されている空家等に対する予防措置について検討します。

4-4 管理不全の解消（特定空家等に対する措置）

利活用困難で管理不全な空家等の解体への対策を講じるため、管理不全で周辺住民への影響が大きい空家等について、空家法、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法などに基づき、必要な措置を講じます。

（１）空家法等に基づく特定空家等への対応

住民等からの通報や実態調査により把握した、周辺に悪影響を及ぼしている空家等について、現地調査や所有者の特定を迅速に進め、所有者等に空家等の現状を伝えるとともに適切な対処を求めます。特に、生活環境への影響や危険度が高く特定空家等と認められるものについては、法の権限を適切に行使することで、住民の安全・安心を確保します。



【図_4-4-① 空家法に基づく特定空家等への対応イメージ】

【具体的な取組】

○特定空家等の判断

国の基本指針に基づき、個別に現地調査を行い、下記①から④のいずれかの状態と認められるもの及び①又は②のいずれかの状態が予見されるものについては、特定空家等と判断します。

①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

②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

③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

④その他周辺の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

・特定空家等の判断基準については、2021年度（令和3年度）の特定空家等に対する措置に関するガイドラインに基づき、以下の判定調査票を基準に空家等の判断を行います。

白馬村特定空家等 判定調査票						
調査回数	第 回	調査日時		調査者名		
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態				管理番号		
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
建築物	基礎	基礎に不同沈下がある (50)	不同沈下なし	不同沈下あり	不同沈下があり、損傷もある	
		基礎が破損又は変形している (50)	破損等なし	ひび割れがある	ひび割れがあり、鉄筋が露出している	
	土台	土台に破損又は変形がある (30)	破損等なし	一部破損がある	大きな破損等がある	
	基礎及び土台	土台と基礎にずれがある (30)	ずれなし	—	ずれがある	
	柱	破損している (50)	破損なし	一部破損している	著しく破損している	
		傾斜している (50)	傾斜なし	—	傾斜している	
	屋根	屋根の腐朽・破損等がある (50)	腐朽等なし	一部腐朽等がある	腐朽等により屋根が崩落している	
	ひさし又は軒	腐朽・破損等がある (10)	腐朽等なし	—	腐朽等がある	
	外壁	剥離・腐朽・破損等がある (30)	剥離等なし	一部剥離等がある	大きな剥離等がある	
	看板・給湯設備・浄化槽	破損・脱落・転倒の状態がある (10)	破損等なし	看板等の支柱部分に一部破損がみられる	支柱等の破損により脱落、転倒している	
	屋外階段・バルコニー	破損・腐朽がある (10)	破損等なし	破損部分が小さく修理可能	破損部分が大きく大規模改修が必要	
門・塀	腐朽・破損等がある (50)	腐朽等なし	腐朽等はあるが倒れていない	腐朽等によって倒壊、崩落の状態がある		
擁壁	擁壁	クラックがある (30)	クラックはない	クラックが小さいもしくは少数確認できる	クラックが大きい若しくは複数確認できる	
		はらんできている (50)	問題なし	—	はらんできている又は垂直になってきている	
その他	隣接地への影響 (50)		4 5° > 建物	—	4 5° < 建物	
	接道への影響 (50)		4 5° > 建物	—	4 5° < 建物	
	耐震基準の新旧。(30)		S56以降	—	S56以前もしくはわからない	
	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	
特記事項	判定結果		45%以上 → ☐ 特定空家等 ※1		評価点合計	
	※1 50%以上→現に著しく保安上危険な状態の空家等 45%以上→将来著しく保安上危険な状態になる事が予想される空家等		45%未満 → ☐ 空家等		判定基準点	
					特定空家等判定 (%)	

【図_4-4-② 特定空家等判定調査票】

○空家等への行政指導

住民からの通報や実態調査により把握した空家等で、特定空家等と判断されなかった場合、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、優先して所有者等の特定を進め、所有者又は管理者等にその現状を伝えます。また、適正管理を求める行政指導とともに空家法第 12 条に基づく助言として、空き家管理事業者の案内など、その空家等の状態にあった支援策の情報提供を行います。

また、引き続き経過観察を行い、一定の期間経過後に再度、特定空家等に該当するか判断します。

○特定空家等への助言又は指導

特定空家等に判断された空家等について、周辺の生活環境への影響の程度を勘案し、行政が関与すべき事案かどうか判断したうえで、空家法による措置が必要なものは、白馬村庁議で協議の上、空家法第 14 条第 1 項に基づき、所有者等が自ら改善を行うよう助言・指導を行います。

また、助言・指導にあたり、特定空家等の状態が改善されず勧告を受けた場合には、固定資産税の住宅用地特例措置が除外されることを周知するとともに、改善に必要な情報提供などの助言を行います。

なお、特定空家等と判断された空家等であるが、周囲の状況から直ちに必要な措置を講ずるに至らないものについては、定期的に空家法第 12 条に基づき助言を行い、特定空家等の解消に努めます。

○特定空家等への勧告

助言や指導によっても特定空家等の状態が改善されないと認める場合には、白馬村庁議で検討のうえ、所有者等に対し、空家法第14条第2項に基づき、相当な猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

勧告にあたっては、必要に応じて、対策協議会において猶予期限や勧告内容等について協議を行います。また、勧告の際には、猶予期限を過ぎても改善がされないと、命令を受ける場合があることを併せて周知するとともに、改善に必要な情報提供などの助言を行います。

なお、勧告を行った場合には、固定資産税の住宅用地特例を除外します。

○特定空家等への命令

勧告によっても特定空家等の状態が改善されないと認める場合には、白馬村庁議で検討のうえ、所有者等に対して相当な猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう命令を行います。

命令にあたっては、対策協議会において、措置期限や命令内容等、また併せて、命令を実施するか否かについて慎重に協議します。

○特定空家等の行政代執行

命令期限を過ぎても特定空家等の状態が改善されないと認める空家等に対し、行政代執行法の定めるところにより代執行ができることとされています。

代執行できる措置については、次の2つの要件を満たす必要があります。

ア. 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること

イ. 当該特定空家等による周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

命令によっても特定空家等の状態が改善されないと認められる所有者等に対し、白馬村庁議で検討のうえ、相当な猶予期限を付けて履行されない場合、代執行をなすべき旨の戒告を行います。

また、戒告において定められた履行期限内に必要な措置が履行されない場合は、直ちに代執行に移らず再度戒告を重ね、所有者自ら必要な措置を講ずるよう促します。

戒告に当たっては、対策協議会において、履行期限や代執行の内容等、また併せて、戒告を実施するか否かについて慎重に協議を行います。

なお、再度の戒告においても履行されない場合、空家法第14条第9項に基づく行政代執行を行います。

※令和5年12月13日の「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）」の施行により、これまで特定空家等に対して代執行する際は、助言・指導、勧告、命令などの手続を経る必要がありましたが、台風により特定空家等が倒壊しそうな場合など、周辺住民の身体や生命に危険を与えおそれがあり、緊急に安全を確保する必要があるような場合は、迅速に特定空家等に対処することが必要となるため、法第22条第11項では、災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある等で、必要な措置をとるよう勧告された特定空家等については、命令等の一部の手続を経ずに市区町村長が代執行できることとされました。

○所有者が特定できない空家等に対する略式代執行

所有者等が特定できない空家等に対し、道路や線路等への屋根材の飛散や地震・台風の影響により、緊急度・影響度が著しく高い場合には、通行者等への危険を防止するため、空家法第14条第10項に基づく略式代執行により必要な安全措置を行います。

○緊急時の応急措置等の検討

所有者が判明している空家等で、地震直後や台風被害等によりに災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている状態で、指導・勧告等の手順を踏んでいる時間的猶予のない場合に、「災害対策基本法に基づく応急措置等※」を行うための手法の構築を目指します。

※「災害対策基本法に基づく応急措置等」

・災害が発生し、又はまさに発生しようとしているとき、災害対策基本法第62条第1項に基づく災害の拡大を防止するために必要な応急措置、又は同法第64条第2項に基づく応急措置を実施するため緊急の必要があり、応急措置の実施の支障となるものの除去等の必要な措置

○相続財産管理制度等の活用の検討

特定空家等に判断され、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態により村道に影響のある空家等で、所有者の相続人がいない場合や調査によっても所有者等の所在が不明な空家等に対し、白馬村庁議において、「相続財産管理制度※1」や「不在者財産管理制度※2」の活用の可能性について個別に検討します。

※1：相続人のあることが明らかでない場合（相続人が全員相続放棄した場合を含む）、家庭裁判所は申立てにより、相続財産の管理人を選任し、相続財産管理人により財産の管理清算が行われる制度

※2 土地所有者等が不在者である状態で、不在者の所有する財産の売却処分などを行う必要がある場合、家庭裁判所は申立てにより、不在者財産の管理人を選任し、不在者財産管理人により財産の管理清算が行われる制度

○改正民法施行後の新たな制度の活用の検討

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しとして改正された民法（以下「改正民法」という。）の手段として、改正民法施行後、特定空家等に判断され倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態により村道に影響のある空家等で、所有者の相続人がいない場合や調査によっても所有者等の所在が不明な空家等に対し、個々の土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度の活用の可能性について個別に検討します。また、所有者が判明していても、土地や建物が管理されないことにより荒廃し、危険な状態にある場合は、新たに創設される「管理不全土地・建物の管理制度※」の活用の可能性について個別に検討します。

※ 改正民法により、所有者が土地・建物に無関心なため放置することで他人の権利が侵害される場合に、裁判所による管理人の選任を可能とする新たに制度

○民法の規定による対応手法についての助言

周辺の生活環境の影響の程度によっては、行政が関与すべき事案でない場合があります。また、特定空家等に該当せず、行政による勧告や命令が行われない場合には、所有者等の自主的改善を待つこととなり長期化することがあります。「土地の所有権に基づく妨害予防請求※」や改正民法第233条に基づく越境した木の枝の切除の請求のほか、切除するよう催告したにもかかわらず相当の期間内に切除しないときや所有者を知ることができない場合など隣接者が直接切除することができる手法など、空家等隣接者の直接的な手法による解決方法について、相談者等に助言します。

村の職員による判断が難しい案件は、専門家による助言による問題解決につなげます。

※土地の所有権が侵害されることを、事前に阻止するために、相手方に措置を求めること。

○他法令による管理不全空家等への対応

空家法による指導や措置の他、必要に応じて、道路等への通行障害がある場合は道路法、保安上危険な既存不適格建築物の場合は建築基準法、火災予防に必要な場合は消防法に基づいた指導や措置の対応を検討します。

（２）空家等を解体・除去するための支援

所有者等が、危険な状態や周囲への影響を認識しており解体の意思はあるものの、経済的な理由などにより解体に着手できない場合や、村外に居住している所有者で工事等の依頼先が分からない、といった事情があることから、解体・除却のための支援策の構築を研究します。

【具体的な取組】

○指導通知の活用

所有者等への指導通知に、解体工事業業者や不動産団体の連絡先を記載するなど、自ら行動を起こすきっかけをつくります。

○国の補助制度の活用検討

特定空家等として、空家法に基づく指導や勧告を措置した案件も、解体補助金の活用を促すことで、大半が除却されています。特定空家等のより一層の解消を目指ため、国の補助制度の活用を検討します。

○解体費用を低く抑える方法の提案

廃棄物の処理及び清掃に関する法律などの関連する法令遵守の下、解体工事業業者等と連携し、解体費用を低く抑える方法を検討します。

例：)

- ・複数物件をまとめて解体することにより、１件当たりの費用を抑えるための所有者間調整
- ・搬出入路の取れない解体場所について隣接者に対し、協力要請
- ・複数の解体工事業業者に見積もりを行うことによる費用の低減
- ・廃棄物の処分量削減（古材の再利用）や運搬コストの低減 など

（３）災害時の対応

地震や台風等の大規模災害により被災した場合、空家等の所有者に対し被災状況の連絡とともに、災害救助法に基づく障害物の除去や公費解体等の支援策案内を実施します。

4-5 跡地の活用

解体跡地の利活用の仕組みづくりを検討するため、空家等を解体した後の跡地の適正管理を促進するとともに、解体跡地を流通させる取組や地域の交流の場として活用する場合などへの支援を検討します。

（１）解体跡地の利活用への支援

解体跡地をそのままにしないため、不動産団体等と連携した利活用に向けた取組の構築を目指します。

【具体的な取組】

○地域の交流の場としての活用

地域のポケットパーク等としての整備や地域の交流の場として活用するための支援策の構築を目指します。

例：）夏期は駐車場、冬期は堆雪場（雪捨て場）として利用する など

○空き家解体跡地利活用事業補助金

空家等所有者が空家等を解体した跡地に、地域の交流の場として整備する経費の一部を補助する「空き家解体跡地利活用補助事業（仮称）」の制度創設を検討し、解体跡地の利活用の促進と住環境の改善等に効果があるか取組事例を参考にその効果を検討します。

（２）解体跡地の適正管理に向けた取組

解体跡地が利活用されず管理されない状態が長期化すると土地は荒廃し、周辺住民に悪影響が及びます。適正に管理されない状態を未然に防止する仕組みを構築するとともに、村の条例（「美しい村と快適な生活環境を守る条例（平成 27 年条例第 25 号）（以下「マナー条例」という。）に基づいて適正管理を促します。

【具体的な取組】

○解体跡地の適正管理に向けた仕組みづくり

特定空家等を解体しても、その後の管理がされない場合は、周辺住民に悪影響が及びます。次の管理者が見つかるまでの間の管理責任を明確にし、適正管理を促す仕組みの構築を検討します。

○管理不全な解体跡地への対応

解体跡地の利活用方法が定まらず、空き地のままの状態となる場合でも、雑草等の手入れなど定期的な管理が必要となります。手入れが不十分な空き地の所有者に対しては、マナー条例に基づき適切な管理を促します。

4-6 その他の取組

これからの地域を担う若者世代が村外に転出してしまうなど、後継者不在により空家等となる傾向がみられることから、より若者世代の移住・定住の促進に向けた支援や、地域での後利用と除却等を主体とした助言等を行います。

【具体的な取組】

○行政懇談会等を活用した講座の開催

行政懇談会等を活用し、高齢者等が集まる場に積極的に出かけて、相続や管理責任についての意識啓発・相談会の開催を行います。（再掲）

○移住・定住に向けた支援策

移住者向け空き家改修補助事業（仮称）の創設について研究します。

○国の補助制度の活用検討

移住・定住に向け、空き家バンクへの登録を一層促進するため、国の補助制度の活用を検討します。

4-7 指標の設定

空家等対策の取組状況を明確化するため、取組に関する指標を導入します。

(1) 空家等の調査の指標

- ア. 村内の空家等把握調査の達成率を 100%とします。
- イ. 調査物件に対する意向確認率を 70%以上とします。

(2) 白馬村空き家（空き地）バンクの取組指標

- ア. 空き家バンクの登録件数と成約件数のマッチング率を 50%以上とします。

(3) 危険空家等への取組指標

- ア. データベース化した管理不全空家等に対する改善（除却を含む）率を 50%以上とします。

4-8 その他

(1) 空き家対策総合実施計画

空家等の利活用や適正管理等を一層促進するため、国の住宅市街地総合整備事業制度要綱に基づく計画の策定を検討し、「空き家対策総合支援事業補助金」の活用を検討します。

(2) 住宅用地特例対象の研究

住宅要件を満たす家屋であれば、その状態・利用状況等に関わらず住宅用地特例を適用するという地方税法の規定が、空家等対策における課題となっています。今後、法改正等や他市町村の動向を踏まえ住宅用地特例の適用対象等について研究します。

(3) その他

今後、国や県の動向を見ながら、空家等に関する新たな制度や措置等について検討し、空家等対策の取組を推進します。

第5 特定空家等判断基準

5-1 認定までの流れ

◆特定空家等の認定までの流れ

①対象物件の把握（通報、令和5年度空家等実態調査結果より）

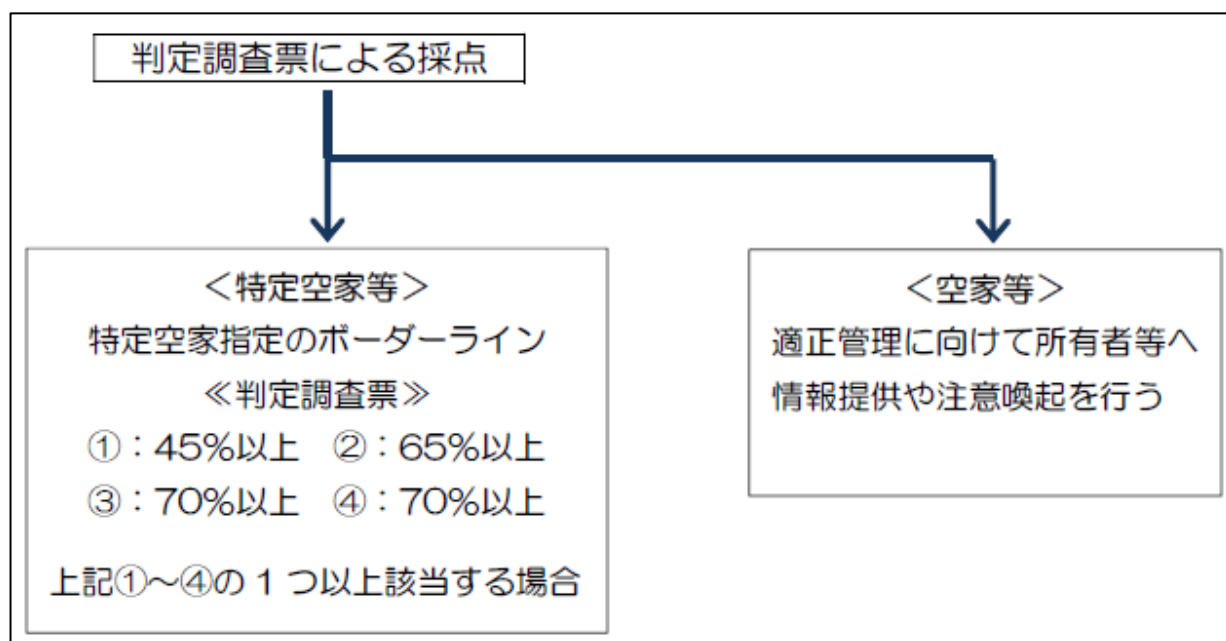


②1次調査【机上調査】（建築年、道路幅、地域地区などの建物概要を調査）



③2次調査【現地調査】

担当課職員（必要に応じて建築士会等へ業務委託を検討）



(図_5-1)

④白馬村庁議にて協議

（判定調査票、現場写真等を用いて採点の修正有無などを確認）



【※特措法の一部改正(R5.12.13 施行)】

・放置すれば特定空家になる恐れのある空き家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を市区町村長から指導・勧告し、勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除することとされた。

⑤白馬村庁議において認定

5-2 特定空家等判定調査票

白馬村特定空家等判定調査票						
調査回数	第 回	調査日時	調査者名			
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態						管理番号
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
建築物	基礎	基礎に不同沈下がある (50)	不同沈下なし	不同沈下あり	不同沈下があり、損傷もある	
		基礎が破損又は変形している (50)	破損等なし	ひび割れがある	ひび割れがあり、鉄筋が露出している	
	土台	土台に破損又は変形がある (30)	破損等なし	一部破損がある	大きな破損等がある	
	基礎及び土台	土台と基礎にずれがある (30)	ずれなし	—	ずれがある	
	柱	破損している (50)	破損なし	一部破損している	著しく破損している	
		傾斜している (50)	傾斜なし	—	傾斜している	
	屋根	屋根の腐朽・破損等がある (50)	腐朽等なし	一部腐朽等がある	腐朽等により屋根が崩落している	
	ひさし又は軒	腐朽・破損等がある (10)	腐朽等なし	—	腐朽等がある	
	外壁	剥離・腐朽・破損等がある (30)	剥離等なし	一部剥離等がある	大きな剥離等がある	
	看板・給湯設備・浄化槽	破損・脱落・転倒の状態がある (10)	破損等なし	看板等の支柱部分に一部破損がみられる	支柱等の破損により脱落、転倒している	
	屋外階段・バルコニー	破損・腐朽がある (10)	破損等なし	破損部分が小さく修理可能	破損部分が大きく大規模改修が必要	
門・堀	腐朽・破損等がある (50)	腐朽等なし	腐朽等はあるが倒れていない	腐朽等によって倒壊、崩落の状態がある		
擁壁	擁壁	クラックがある (30)	クラックはない	クラックが小さいもしくは少数確認できる	クラックが大きいもしくは複数確認できる	
		はらんできている (50)	問題なし	—	はらんできている又は垂直になっ	
その他	隣接地への影響 (50)		45° > 建物	—	45° < 建物	
	接道への影響 (50)		45° > 建物	—	45° < 建物	
	耐震基準の新旧。(30)		S56以降	—	S56以前もしくはわからない	
	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	
特記事項	判定結果		45%以上 → □ 特定空家等 ※1		評価点合計	
	※1 50%以上一現に著しく保安上危険な状態の空家等 45%以上一将来著しく保安上危険な状態になる事が予見される空家等		45%未満 → □ 空家等		判定基準点	
					特定空家等判定 (%)	

(図_5-1-①)

② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態						
						管理番号
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
建築物	鉄骨	吹付け材等が飛散し、暴露する可能性がある (50)	可能性は低い	—	可能性が高い	
		浄化槽が放置、破損により汚物が流出している (30)	流出していない	—	流出している	
		浄化槽又は排水口	浄化槽や排水口から臭気が発生している (10)	発生していない	—	発生している
敷地	建築物周辺	生活ごみが敷地内に放置されている (30)	見受けられない	ごみ袋で5～6袋程度の量がある	ごみ袋で10袋以上の量がある	
		家電等の粗大ごみが敷地内に放置されている (10)	見受けられない	2～3個程度の量がある	5個以上の量がある	
		廃材等が放置されている (10)	見受けられない	軽トラック1台分程度の量がある	2tトラック程度の量がある	
		ごみの放置、不法投棄により臭気が発生している (10)	発生していない	—	発生している	
		ごみの放置、不法投棄によりネズミ、はえ等が発生している (30)	発生していない	—	発生している	
その他	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	
特記事項	判定結果		65%以上 → □ 特定空家等 ※2		評価点合計	
	※2 70%以上一現に著しく衛生上有害な状態の空家等 65%以上一将来著しく衛生上有害な状態になる事が予見される空家等		65%未満 → □ 空家等		判定基準点	
					特定空家等判定 (%)	

(図_5-1-②)

③ 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					管理番号	
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
建築物	外壁	落書き等がある (10)	ない	—	ある	
		外見上大きな傷みや汚れがある (30)	ない	—	ある	
		塗装が色落ちし、壁面がまだらになっている (10)	ない	一部塗装の色落ちが見受けられる	全体的に色落ちしていて、まだらの状態にある	
	屋根	破損・崩落等している (30)	破損等はない	一部破損している	破損が大きく崩落も見られる	
	窓	窓ガラスが割れたままになっている (30)	割れていない	一枚若しくは小さな破損がある	割れた窓ガラスが複数枚確認できる	
	カーテン・障子	外から見えるカーテンや障子がボロボロになっている (30)	ボロボロではない	—	ボロボロになっている	
	看板	破損・汚損している (10)	破損等はない	破損等の部分が小さい	破損等の部分が広範囲	
立木等	敷地内	外壁が高で覆われ、窓や扉などが開閉できない状態にある (30)	高はない若しくは一部しかない	一部窓を確認できるが、広範囲覆われている	全体が覆われていて窓等も確認できない	
		立木等で建物全体が覆われている (30)	立木等は管理されている	繁茂しているが建物が確認できる	繁茂により建物全体が確認できない	
		草等が伸び、背丈が高い (30)	草等は刈られている	—	管理がされておらず、草の背丈が高くなっている	
		伸びた立木等の枝が敷地外まで出ている (30)	敷地外には出していない	—	敷地外まで伸びている	
その他	敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている (50)		放置はない	軽トラック1台分程度ある	2トラック程度放置されている	
	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	
特記事項	判定結果		70%以上 → ☐ 特定空家等		評価点合計	
			70%未満 → ☐ 空家等		判定基準点	
					特定空家等判定 (%)	

(図_5-1-③)

④ その他周辺の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					管理番号	
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
立木	立木	立木の枝等が敷地外にはみ出している (30)	はみ出していない	はみ出している	はみ出して交通の妨げになっている	
		立木の葉等が繁茂している (30)	繁茂していない	繁茂している	繁茂によって敷地内が確認できない	
		立木が腐食し倒木の恐れがある (50)	恐れなし	—	恐れあり	
動物	動物	鳴き声等が頻繁に聞こえる (10)	聞こえない	—	聞こえる	
		ふん尿その他の汚物で臭気が発生している (50)	発生していない	—	発生している	
		侵入の痕跡がある (10)	確認できない	—	確認できる	
		近隣の畑等に農作被害が出ている (10)	被害が出ていない	—	被害が出ている	
	虫	はえ等が発生している (10)	発生していない	—	発生している	
防災等	建物	門扉が施錠されていない (30)	施錠している	—	施錠していない	
		窓ガラス等が破損している (30)	破損なし	2階など侵入が難しい場所が破損	1階若しくは道路側等侵入が容易な場所が破損	
	敷地	敷地内に可燃物が積まれている (30)	積まれていない	少量積まれている	大量若しくは侵入が容易な場所に積まれている	
		敷地内にガスボンベが放置されている (50)	放置されていない	—	放置されている	
		枯草・伐採した枝等が放置されている (30)	放置されていない	少量もしくは侵入が難しい場所に積まれている	大量若しくは侵入が容易な場所に放置されている	
		敷地内にタバコの吸い殻等が確認できる (30)	ない	数本捨てられているのが確認できる	大量に捨てられている	
その他	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	
特記事項	判定結果		70%以上 → ☐ 特定空家等		評価点合計	
			70%未満 → ☐ 空家等		判定基準点	
					特定空家等判定 (%)	

(図_5-1-④)

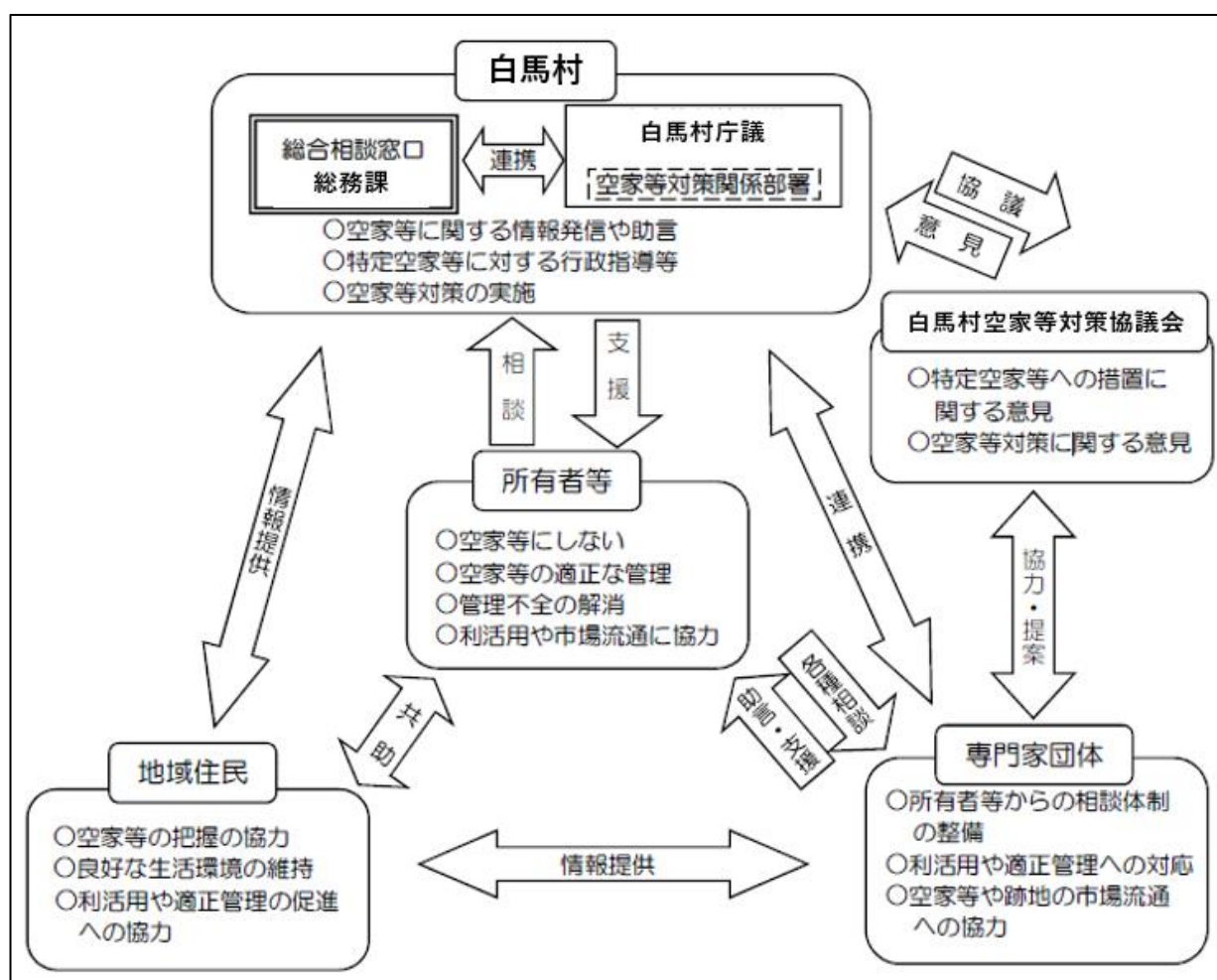
第6 空家等対策の推進体制

6-1 実施体制の整備

空家等対策の施策に取り組むための実施体制を整えます。

(1) 空家等対策の役割と相談体制

空家等対策を推進するためには、空家等の所有者等には、自ら適正管理や利活用等に取り組む必要があります。また、地域住民には良好な生活環境を維持するとともに、空家等の管理不全を防ぐため、地域内の共助の取組が求められます。このため、本村は、空家等に関する総合相談窓口を総務課に設置し、総合的な情報提供や各種支援を行うとともに、専門的な相談は、庁内関係部署や専門家団体と連携して取り組むこととします。



【図_6-1-① 空家等対策の役割と相談体制】

(2) 庁内推進体制の整備

空家等対策の推進にあたっては、課題が多岐にわたるため、庁内関係部署が連携して効果的・効率的に施策を実施することが必要です。このため、情報の共有と体制の強化を図ります。

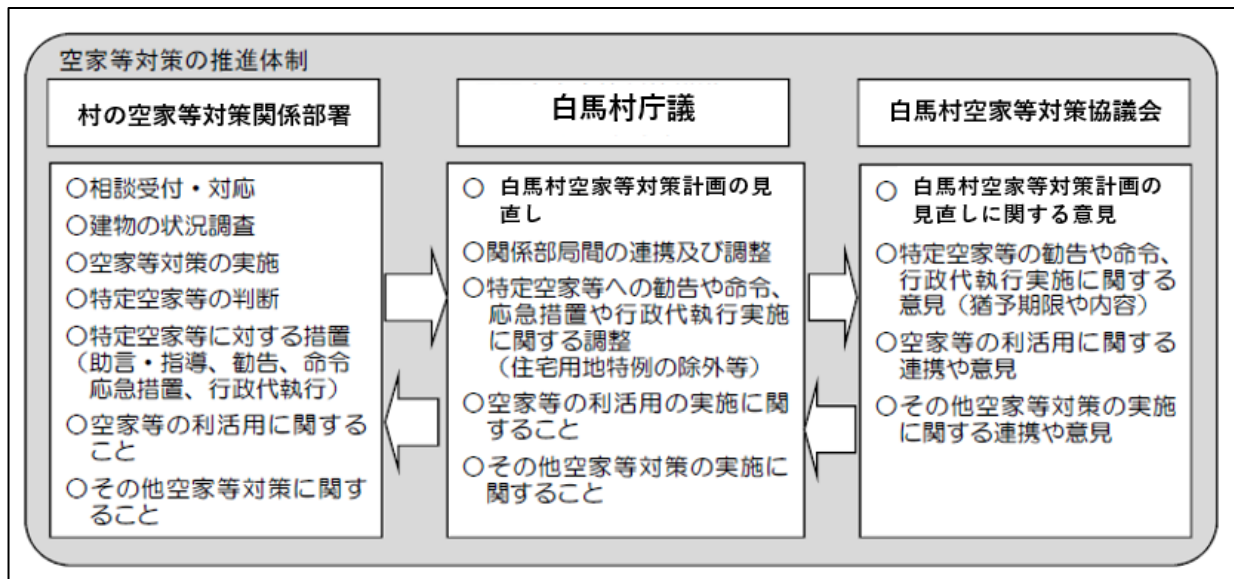
課	主な取組内容
総務課	・移住・定住促進、空き家バンクの運営 ・住民自治協議会等への支援・地域との連携 ・空家等総合相談窓口 ・遊休不動産の利活用促進 ・火災予防に関すること など ・特定空家等に関する措置に関すること ※庁議検討事項
税務課	・固定資産税の住宅用地特例 など
住民課	・環境面における対策 ・ごみ、廃棄物関係 など
観光課	・空き店舗等の支援に関すること ・新規創業者等への支援に関すること など
農政課	・新規就農者等への支援に関すること ・農林業体験に関すること など
建設課	・住宅施策に関すること ・景観施策に関すること ・村道等に影響のある空家等に対する措置 など
上下水道課	・上下水道契約に関すること
健康福祉課	・福祉関係 ・権利擁護に関すること など
子育て支援課	・子育て関係

【図_6-1-② 庁内推進体制】

（３）空家等対策協議会の設置

村では、空家法第７条第１項の規定に基づき、村長のほか学識経験者や法務・不動産等の関係団体、住民公募、その他村長が必要と認める者で構成する「白馬村空家等対策協議会」を設置し、本計画に反映させるための意見や提案等を聞きながら策定を進めました。

また、計画策定後の空家等対策の推進にあたっては、当該対策協議会において、本計画の変更及び実施に関すること、特定空家等の措置の方針に関することなど、対策に必要と認められる協議を進めます。



【図_6-1-③ 空家等対策の推進体制における「白馬村空家等対策協議会」の位置づけ】

（４）地域や専門家団体の連携

行政区等は空家等の情報を把握していることが多く、空家等が地域の有効な資源として活用されることは、地域にとって利点があることから、地域と連携を図りながら取組を進めます。

また、空家等対策を総合的に進めるには専門家団体との連携・協力が不可欠であることから、それぞれの団体と「空家等対策に関する協定」等の締結を検討するとともに、各団体ごとに専門の相談窓口を設置いただくとともに、「空き家ワンストップ相談会」や「特定空家等の判定」、「相続人の調査」など、行政と専門家団体と連携した取り組みを検討します。さらに、NPOやまちづくり会社、民間事業者と連携して利活用や適正管理の取組を進めます。

その他、宅地建物取引士、建築士、土地家屋調査士、司法書士、弁護士等との勉強会を開催するなど、地域住民や専門分野の横のつながりをつくる機会を設けていきます。これにより、それぞれの分野では解決できないことや抱えている問題を共有し連携するとともに、ノウハウを蓄積することで、担い手の育成を目指します。

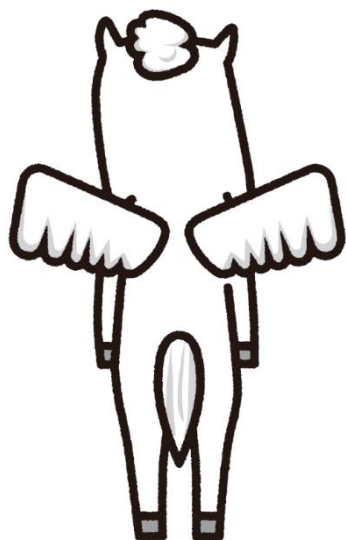
（５）所有者情報の外部提供ガイドラインの活用

国の「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」（2021年（令和3年）6月）を積極的に活用し、村で把握した所有者情報について所有者の同意を得たうえで民間事業者や行政区等に提供することで、流通を中心とした利活用の促進や、地域における見守りを通じた犯罪・事故予防につなげるため、民間事業者等との連携方法について検討し、体制を整備します。

6-2 計画の検証と見直し

本計画は、2023年（令和5年）の住宅・土地統計調査などの統計調査の結果や、取組状況、実績などから検証・評価を実施し、2026年度（令和8年度）に計画を見直します。

また、社会情勢等の変化により、必要性がある場合には、随時計画の見直しを行います。



白馬村空家等対策計画改正の経緯

令和6年3月 策定