

川俣町空家等対策計画 (後期計画)

令和 5 年 3 月

川俣町



第1章 計画策定にあたって	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 対象地区	3
4. 対象とする空家等の種類	3
5. 計画期間	3
第2章 空き家等発生状況と現状の把握	4
1. 人口・世帯の推移	4
2. 住宅総数と空き家数の推移	8
3. 空き家等実態調査の結果	11
第3章 空き家等対策における課題の抽出	24
1. 本町における課題のとりまとめ	24
第4章 空き家等対策における基本的な方針	25
1. 空き家等対策に関する基本方針	25
2. 基本的な考え方	26
3. 施策の体系	27
第5章 基本方針に基づいた施策	28
施策1-1. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進	28
施策1-2. 空き家等に対する相談体制の整備	30
施策2-1. 特定空家等に対する措置	31
施策3-1. 利活用促進に係る制度や連携の検討	38
施策4-1. 空き家運用管理データベースの運用及び更新	55
施策4-2. 関係部署、外部関係団体等との連携	56
第6章 継続的な管理とフォローアップ	59
1. 計画の見直し	59
2. 計画の進捗管理	60
参考資料	61
参考1: 「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	61
参考2: 空き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）	67
参考3: 川俣町空家等対策協議会規則	73

◎本計画における「空き家」と「空家・空家等」の使い分けについて

○空き家

一般的に用語として用いる際や、既存統計に用いられているものを引用する場合等に使用する。

例) 一般的にある空き家、空き家バンク、住宅・土地統計調査による空き家など

○空家・空家等

空家等対策特別措置法に定義されているものとして用いる際に使用する。

例) 空家等対策計画、空家等対策協議会、特定空家等など

◎本計画における「空き地」の定義について

本計画では、空き家に付属する土地、もしくは空き家の除却により生じた跡地のことを空き地として定義します。

第 1 章 計画策定にあたって

1. 計画策定の背景

本町は、阿武隈北部の山あいを開けたまちであり、山林面積の占める割合が多く、宅地などの可住地面積が少ないため、土地あるいは建物への価値をだれもが認識し、古くからその保全や活用に知恵を絞ってきた歴史があります。

近年、人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い、全国的に空き家問題が顕在化しており、本町においても空き家等に関する問い合わせや苦情が多くなっている状況にあります。

空き家等については、本来個人の財産として、それぞれ所有者等が責任を持って適切に管理すべきものであるとの考え方から、これまで行政として対応する範囲や方策は極めて限定的で限界がありました。

しかしながら、特に放置された空き家等については町民の安全・安心な暮らしに悪影響を及ぼしており、行政としても、空き家等について適切な管理とその利活用に一体的に取り組む必要性が高まっております。

このような状況を踏まえ、平成 26 年 11 月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が議員立法により成立し、平成 27 年 2 月には、その一部が施行されるとともに、国から「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。）、平成 27 年 5 月には「『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）」（以下「ガイドライン」という。）が示され、法は、平成 27 年 5 月 26 日から全面施行されています。また、令和 3 年 6 月には基本指針及びガイドラインが改正され、より実情に近い対策を行うことが可能となりました。

本町では、空き家等の情報収集、空き家等及び跡地の活用、特定空家等に対する措置、その他空き家等の対策に関することについて協議するために、「川俣町空家等対策協議会」を設置しました。

本計画は、法第 6 条（68 頁参照）に基づき、暮らしやすい地域社会を実現するために町として実効性のある空家等対策について、総合的かつ計画的に実施していくための基本方針や取り組みを示すものとして策定しました。

今後、全庁的に本計画を推進することにより、町民が安心して暮らせる良好な住環境の整備を図ります。

2. 計画の位置づけ

川俣町空家等対策計画は、法第6条（68頁参照）の規定に基づき定めるものです。

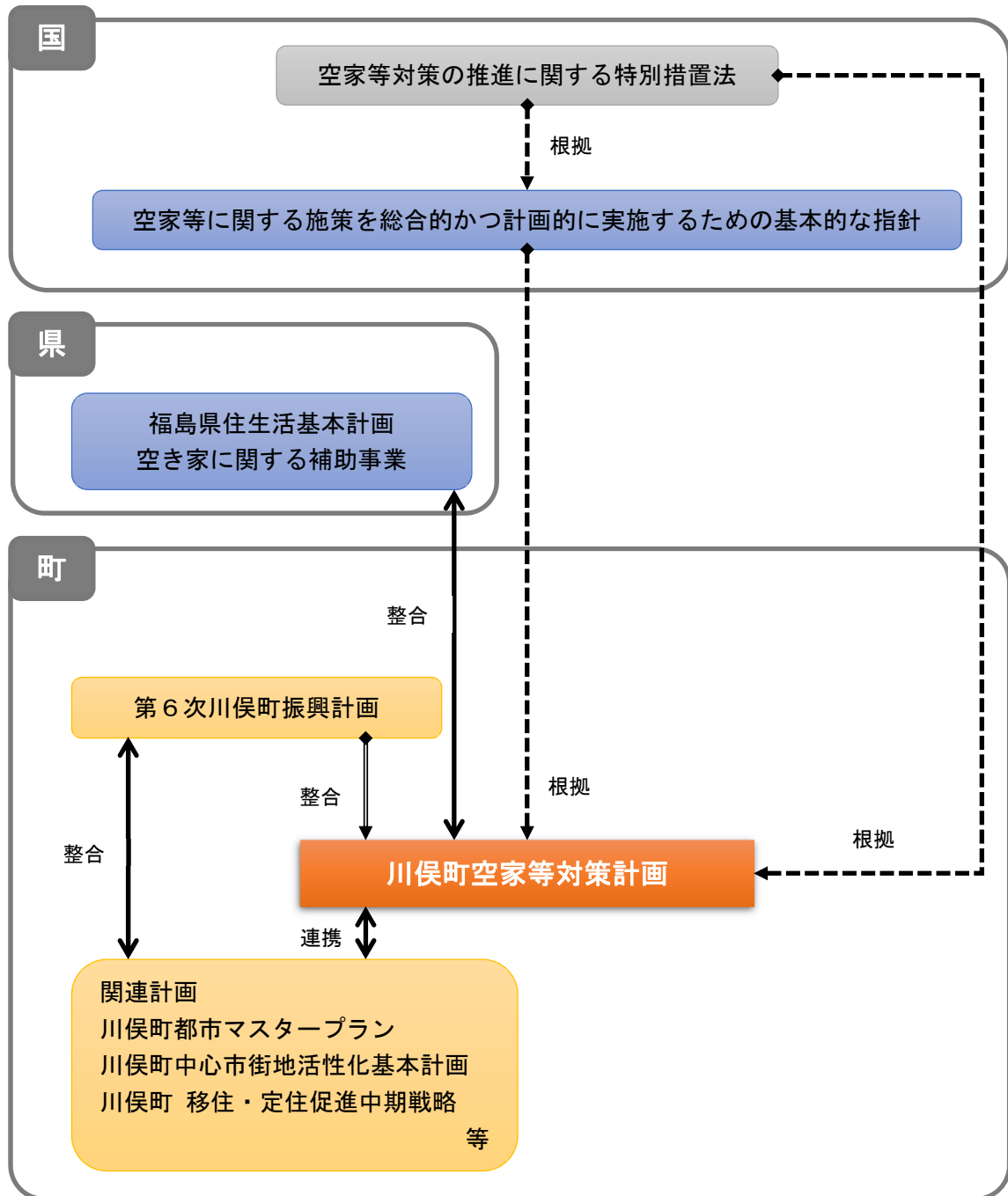


図1. 川俣町空家等対策計画の位置づけ

3. 対象地区

本計画の対象地区は、町域全域とします。

空き家が多い中心市街地においては、町民生活への影響を踏まえ、必要に応じて空き家対策を重点的に推進すべき地区を重点地区として定めるものとします。

4. 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類については、法第2条（67頁参照）に定める空家等（特定空家等を含む。）とします。

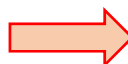
また、必要に応じて、住宅以外の空き店舗等についても、効果的な空き家対策が可能となるようにきめ細かく検討します。

5. 計画期間

本計画の計画期間は、前期を平成30年度～令和4年度、後期を令和5年度～令和9年度とします。

国勢調査、住宅・土地統計調査の調査結果や社会状況の変化等に柔軟に対応できるよう、中間年次において前期計画の進捗状況等を検証し、計画内容の見直しを行いました。本計画は令和5年度～令和9年度の後期計画となります。

年 度	平成		令和							
	30	31	2	3	4	5	6	7	8	9
	前期計画					後期計画				



※今回策定する内容

第2章 空き家等発生状況と現状の把握

1. 人口・世帯の推移

(1) 人口・世帯の推移

平成2年の国勢調査では、人口は20,001人でしたが減少を続け、令和2年の国勢調査では12,170人となっています。

世帯数は、平成22年まではほぼ横ばいで推移していましたが、平成27年には平成22年と比べて336世帯増加し、令和2年には平成27年と比べて大きく減少し、4,780世帯となっています。

1世帯あたりの人員は、平成2年以降減少が続いており、令和2年には2.55人となっています。

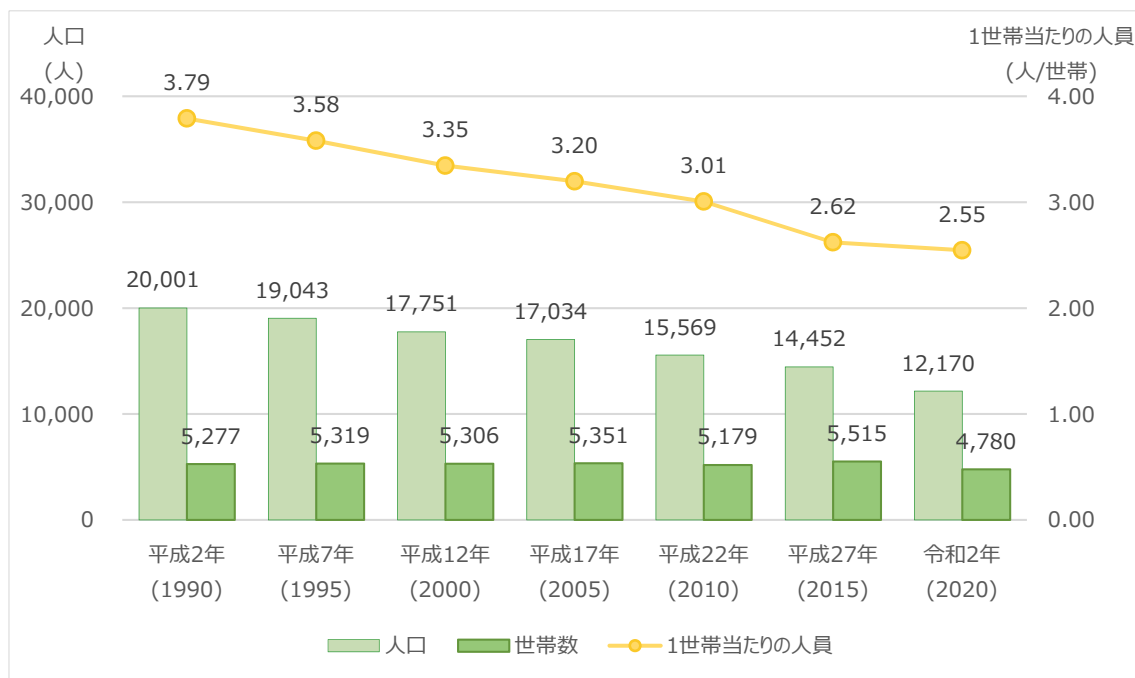


図2. 人口・世帯数の推移

(出典:国勢調査)

(2) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別の人口をみると、老年人口（65歳以上）は平成2年以降増加していましたが、令和2年には減少に転じ、5,138人となっています。老年人口（65歳以上）の割合は一貫して増加し、令和2年には42.2%となっています。

一方で、年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15～64歳）は人口・割合ともに老年人口（65歳以上）とは逆に平成2年以降減少を続けており、令和2年には年少人口（15歳未満）割合は7.8%、生産年齢人口（15～64歳）割合は50.0%となっています。

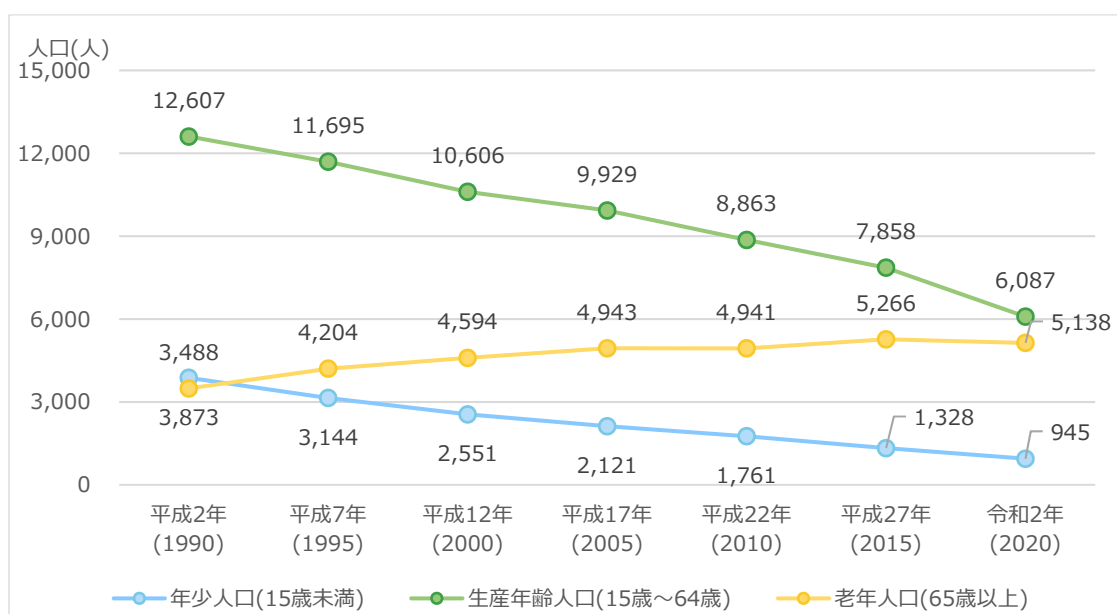


図3. 年齢3区分別人口の推移

(出典:国勢調査)

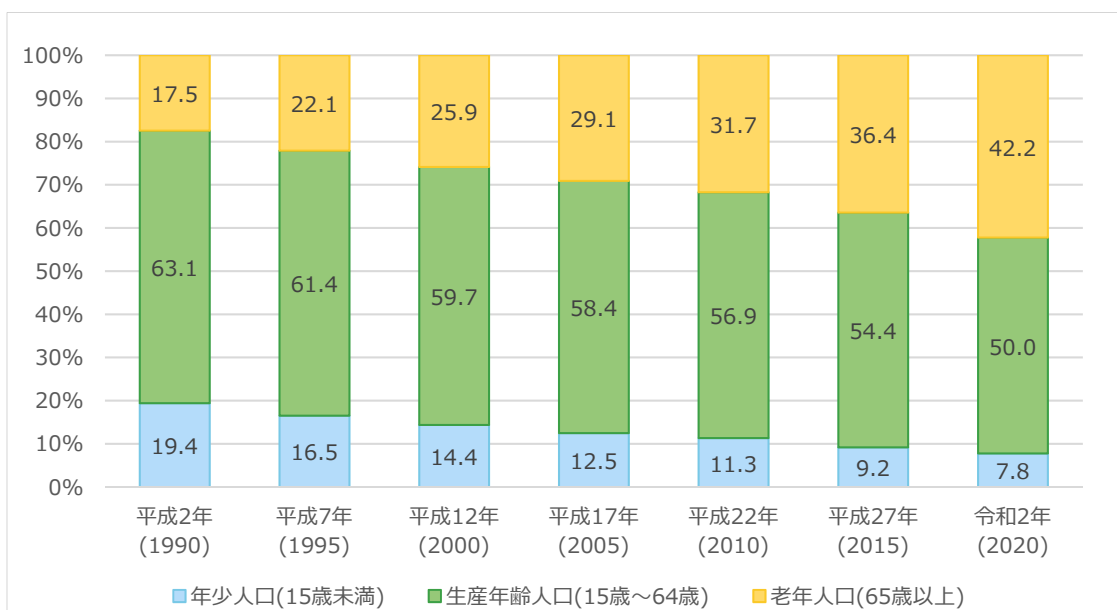


図4. 年齢3区分別人口割合の推移

(出典:国勢調査)

(3) 将来推計人口の推移

「第6次川俣町振興計画」によると、令和27年の人口は8,374人と推計されており、人口の減少傾向が続いています。

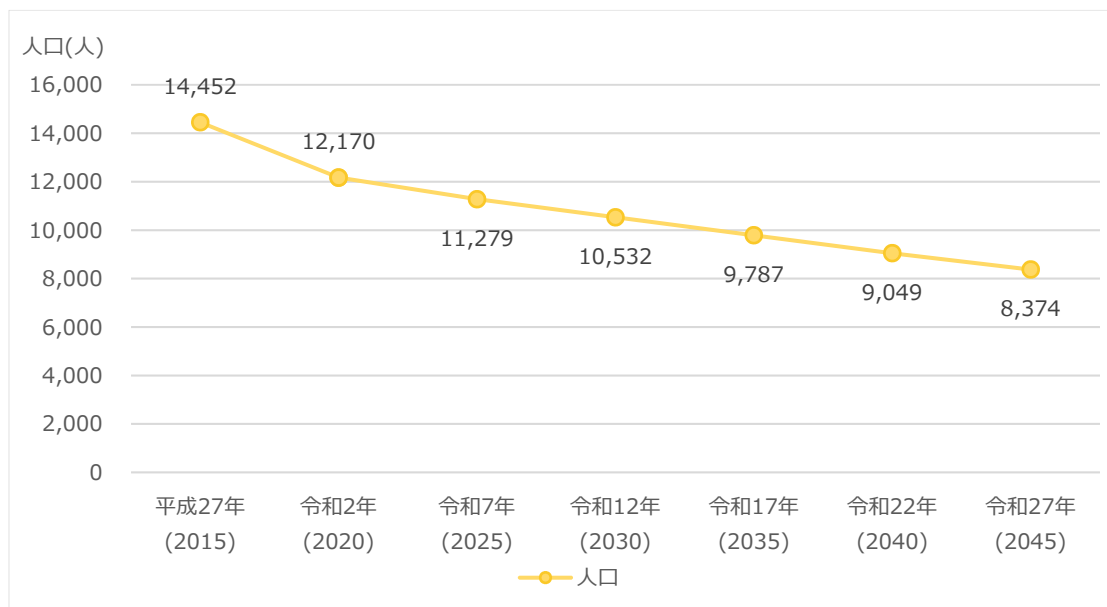


図5. 将来推計人口の推移

(出典: 平成27年、令和2年は国勢調査による実績値、令和7年以降は第6次川俣町振興計画による推計値)

老年人口(65歳以上人口)も減少傾向が続き、令和16年は4,454人と推計されています。老年人口割合は令和12年まで増加傾向が続きますが、それ以降は若干の減少傾向となり、令和16年は44.8%と推計されています。

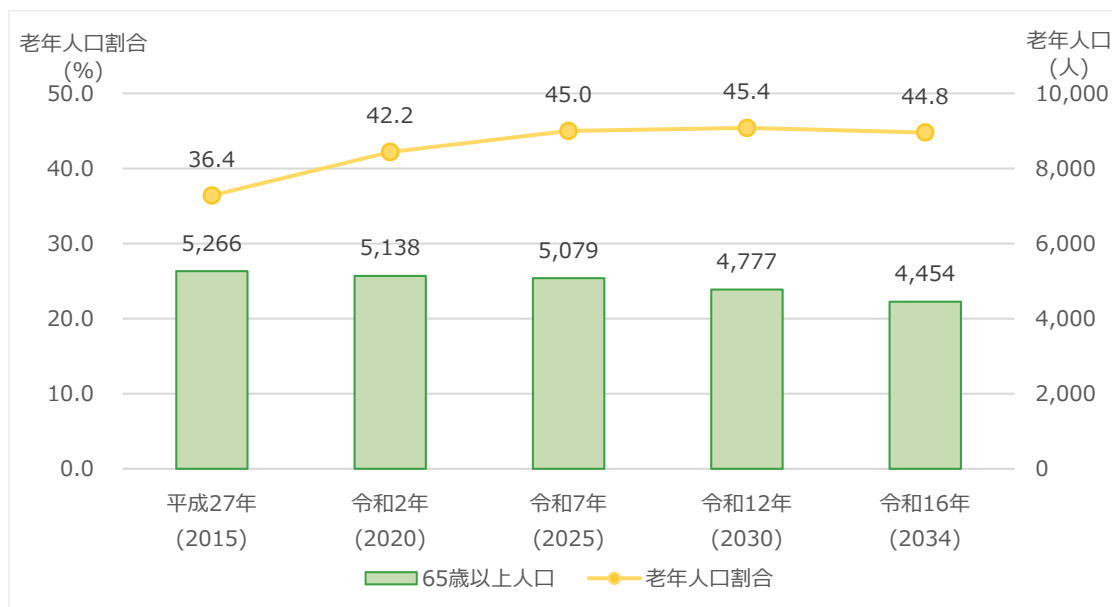


図6. 老年人口割合・人口の推移

(出典: 平成27年、令和2年は国勢調査による実績値、令和7年以降は第6次川俣町振興計画による推計値)

(4) 将来推計世帯数の推移

将来推計世帯数は減少傾向であり、令和16年は3,917世帯と推計されています。1世帯当たり人員も減少傾向となっており、令和16年は2.26人となっています。

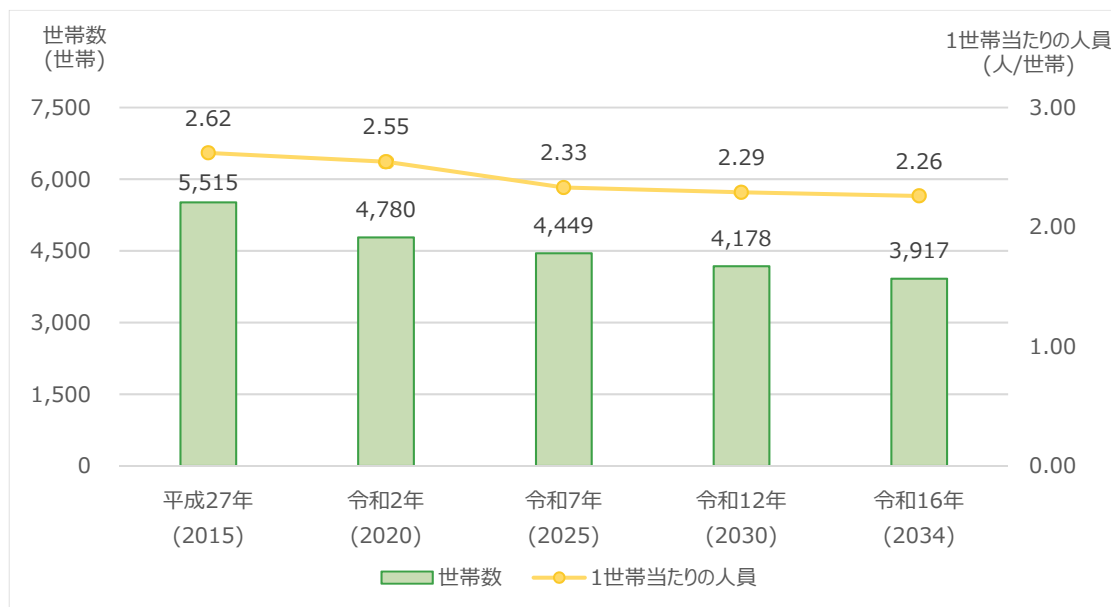


図7. 将来推計世帯数の推移

(出典:平成27年,令和2年は国勢調査による実績値、令和7年以降は第6次川俣町振興計画による推計値)

2. 住宅総数と空き家数の推移

(1) 住宅・土地統計調査について

住宅数と空き家数の推移については、住宅・土地統計調査から整理を行います。

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施しているものです。

住宅・土地統計調査において空き家は「居住世帯のない住宅」のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除くものと定義されており、詳細は下図のとおりです。

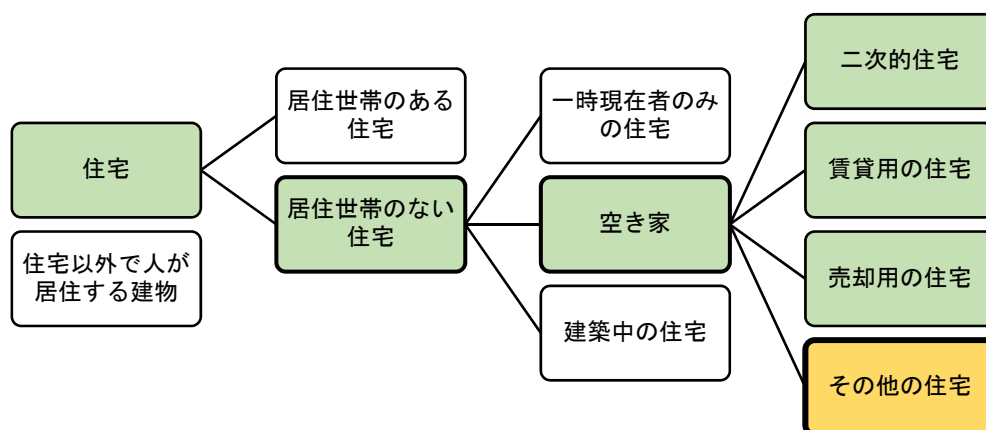


図8. 空き家の定義

<住宅・土地統計調査での空き家の種類>

二次的住宅	別荘など、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）



一般的な空き家や特定空家等が該当する

<住宅・土地統計調査での留意事項>

- ・調査方法は抽出調査であり、結果数値は統計値のため、実際の数値とは異なります。
- ・公表値は、統計上の実数の1の位を四捨五入し、有効桁数を10の位までとしています。よって、戸数の合計値が異なる場合があります。

(2) 住宅数及び空き家の状況

平成 30 年住宅・土地統計調査での福島県の住宅数は約 86 万戸で、平成 25 年に比べ、約 8 万戸増加しています。

福島県の空き家数は約 12 万戸、空き家率は 14.3%で、平成 25 年に比べ、空き家数は約 3 万戸、空き家率は 2.6 ポイント増加しています。

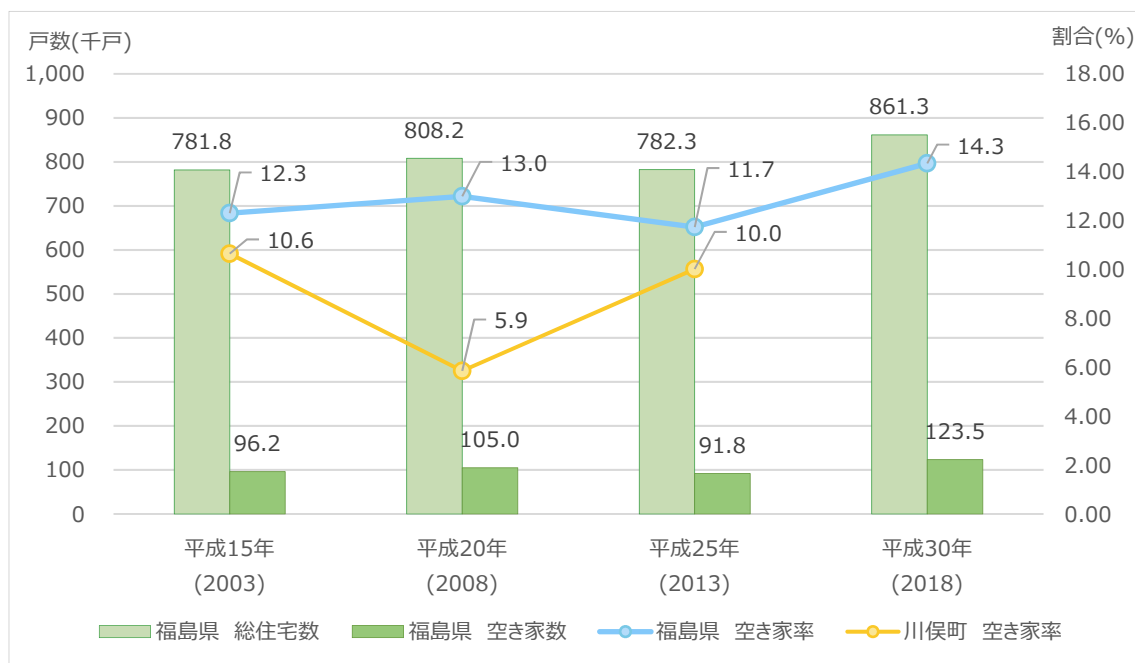


図 9. 総住宅数・空き家数・空き家率の推移

(出典:住宅・土地統計調査)

※川俣町空き家率：平成 30 年は調査対象外のためデータなし

(3) 空き家の種類

福島県の種類別空き家数の推移について、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」が平成15年から大きく変化していない一方で、「その他の住宅」は平成15年の32,000戸（33.6%）から平成30年には59,000戸（47.7%）と大きく増加しています。

「その他の住宅」に関しては前述のとおり、一般的な空き家や特定空き家が該当するため、適切な管理がなされていない空き家が増加していることが分かります。



図 10. 種類別空き家数の推移(福島県)

(出典:住宅・土地統計調査)

3. 空き家等実態調査の結果

(1) 平成 28 年度現地調査の概要

平成 28 年度に実施した空き家実態調査においては、事前に空き家の可能性がある空き家候補（1,669 件）を水道使用者情報・行政区調査・除染情報により抽出した上で現地確認調査を実施しました。現地確認調査は抽出された空き家候補について、調査員が現地で外観目視により空き家の判断を行う項目等について調査し、総合的に空き家であるかの判断を実施しました。

空き家候補の抽出条件、及び現地確認調査において空き家の判断を行う項目については、次にまとめます。

表 1. 空き家候補の抽出条件

抽出方法	抽出条件
水道使用者情報	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 28 年 7 月 12 日時点の水道閉栓情報を使用 ・水道閉栓情報の所在地を住宅地図とマッチングし、位置を特定 ・農業用ハウス等の建物でないものは調査対象から除外
行政区調査	<ul style="list-style-type: none"> ・各行政班長に建物形状が分かる地図を配布し、空き家と考えられる家屋に○印をつけていただく形式にて調査を実施
除染情報	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 27 年度に実施した除染業務の情報を使用 ・除染情報の所在地を住宅地図とマッチングし、位置を特定

表 2. 現地確認調査において空き家の判断を行う項目

項 目	調査する内容	
空き家判定 (生活のサイン)	・電気メータ	・郵便受け
	・表札	・洗濯物
	・カーテン	・居住の気配 など
建物構造・立地条件	・構造	・外壁
	・窓ガラス	・玄関（出入口）
	・植物繁茂	・ごみの散乱 など
老朽度調査（外観のみ）	・基礎	・建物の傾斜
	・外壁	・柱
	・屋根	など

（２）令和３年度現地調査の概要

令和３年度に実施した空き家実態調査においては、事前に空き家の可能性がある空き家候補を水道使用者情報・行政区調査・窓口で実施した相談対応により抽出した上で現地確認調査を実施しました。現地確認調査は抽出された空き家候補について、調査員が現地で外観目視により空き家の判断を行う項目等について調査し、総合的に空き家であるかの判断を実施しました。

空き家候補の抽出条件、及び現地確認調査において空き家の判断を行う項目については、次にまとめます。

なお、令和３年度調査では、平成２８年度に実施した調査箇所とは重複しないよう抽出を行いました。

表 3. 空き家候補の抽出条件

抽出方法	抽出条件
水道使用者情報	<ul style="list-style-type: none"> ・平成２８年７月１３日～令和３年７月９日の水道閉栓情報を使用 ・水道閉栓情報の所在地を住宅地図とマッチングし、位置を特定 ・水栓設置場所が、上水道事業実施エリアであること
行政区調査	<ul style="list-style-type: none"> ・各行政班長に建物形状が分かる地図を配布し、空き家と考えられる家屋に○印をつけていただく形式にて調査を実施 ・水道使用者情報による調査が実施できない箇所（簡易水道事業エリア）に対して実施
相談対応	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家に関する問い合わせがあった相談内容から位置を特定し抽出を実施

表 4. 現地確認調査において空き家の判断を行う項目

項 目	調査する内容	
空き家判定 (生活のサイン)	・電気メータ	・郵便受け
	・表札	・洗濯物
	・カーテン	・居住の気配 など
建物構造・立地条件	・構造	・外壁
	・窓ガラス	・玄関（出入口）
	・植物繁茂	・ごみの散乱 など
老朽度調査（外観のみ）	・基礎	・建物の傾斜
	・外壁	・柱
	・屋根	など

(3) 平成 28 年度及び令和 3 年度 現地調査結果

平成 28 年度の調査の結果は次のとおりで、このうち「空き家である」408 件と、「判断できない」115 件をあわせた 523 件が空き家の可能性があるものと判断されました。

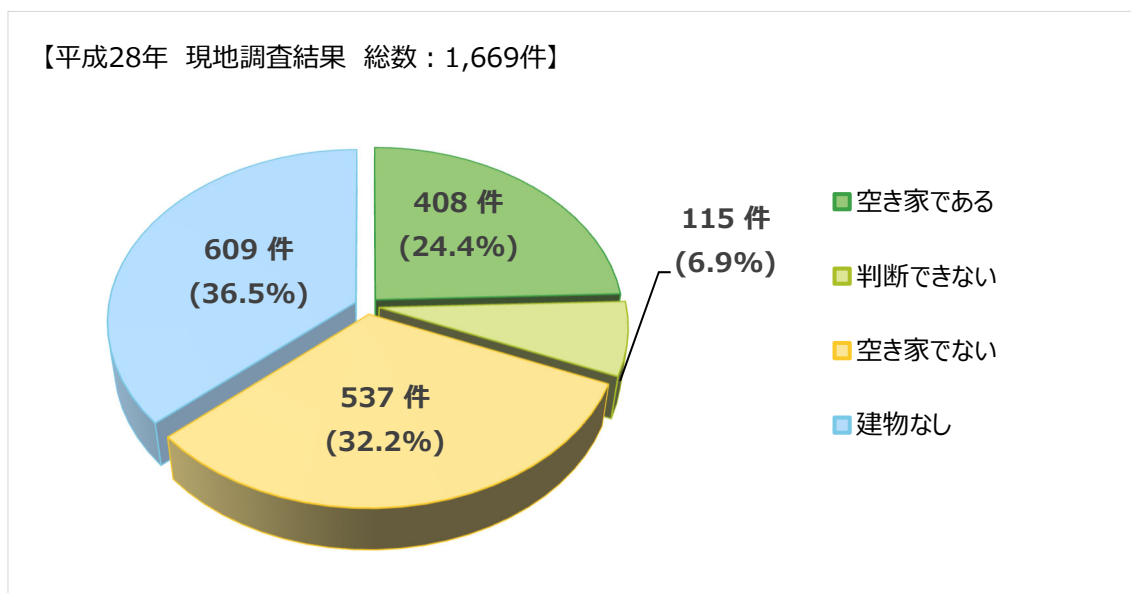


図 11. 平成 28 年度現地調査結果（空き家分類）

令和 3 年度の調査の結果は次のとおりで、このうち「空き家である」322 件と、「判断できない」16 件をあわせた 338 件が空き家の可能性があるものと判断されました。

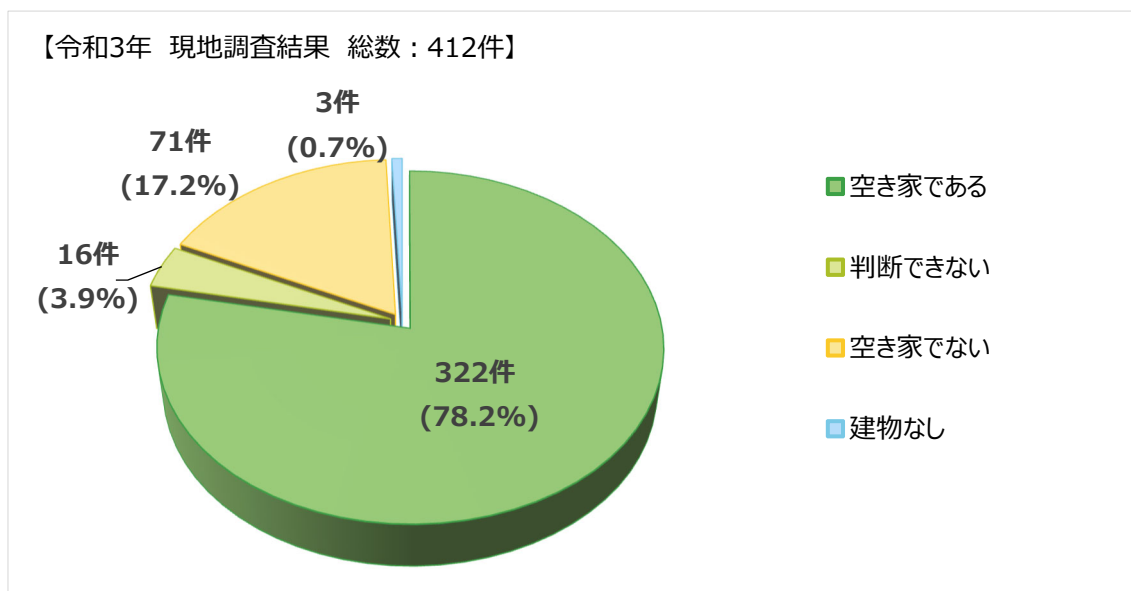


図 12. 令和 3 年度現地調査結果（空き家分類）

平成 28 年度の調査で判断された 523 件のうち、所有者が官公庁であるもの 5 件を除く 518 件に関して外観目視による老朽度判定を行った結果、除却も含めた対策を検討すべき特定空き家候補は 49 件確認されました。

【平成28年 老朽度判定結果 総数：518件】

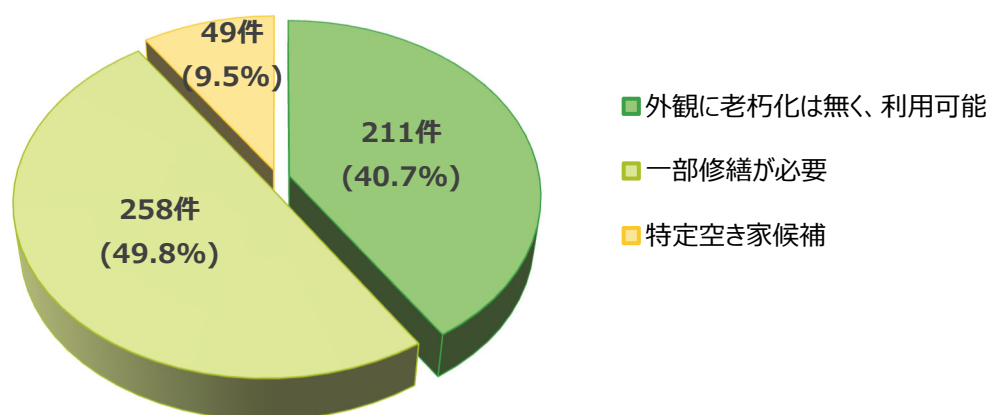


図 13. 平成 28 年度現地調査結果（老朽度分類）

令和 3 年度の調査で判断された 338 件のうち、所有者が官公庁等であるもの 3 件を除く 335 件に関して外観目視による老朽度判定を行った結果、除却も含めた対策を検討すべき特定空き家候補は 36 件確認されました。

【令和3年 老朽度判定結果 総数：335件】

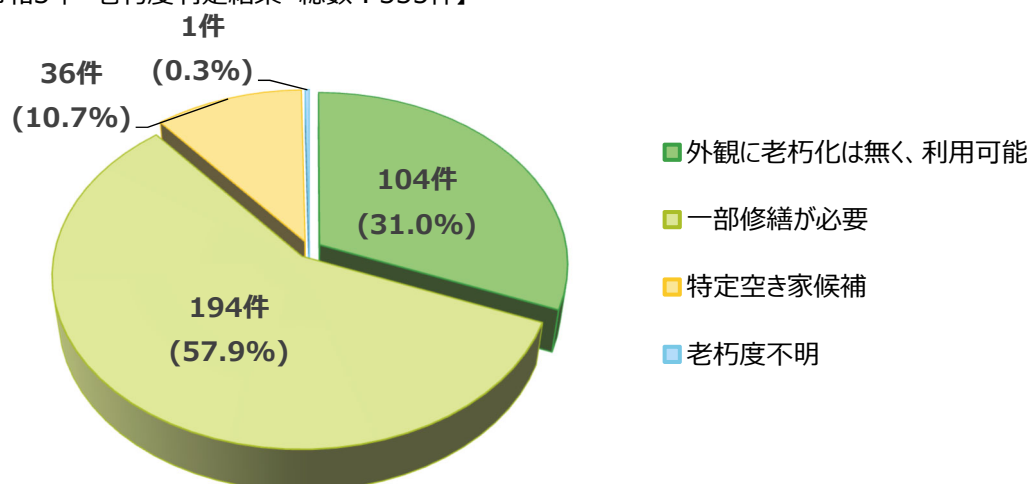


図 14. 令和 3 年度現地調査結果（老朽度分類）

＜特定空き家候補について＞

- ・現地調査結果で示している特定空き家候補とは、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（平成 23 年 12 月国土交通省住宅局住環境整備室）内に記載のある「住宅の不良度の測定基準（外観目視により判定できる項目）」に基づいています。
- ・下表の評点シートの評定項目ごとに判定を行い、評定内容に当てはまる場合に配点します。
- ・評点の合計が 100 点以上のものを不良住宅（特定空き家候補）として判定しています。

表 5. 評点シート

評定区分		評定項目	評定内容	配点	評点
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損している等小修理を要するもの	25	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
		⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	

合計 点

大字（地区）ごとに空き家件数と老朽度を抽出した結果は次のとおりとなります。
特定空き家候補、合計件数ともに中心市街地である川俣地区が最も多くなっています。

表 6. 大字（地区）別老朽度別空き家件数

地区名	利用可能		一部修繕が必要		特定空き家候補		老朽度不明		合計件数	
川俣	74	52	106	87	10	4	0	0	190	143
	126		193		14		0		333	
鶴沢	37	3	37	8	8	2	0	0	82	13
	40		45		10		0		95	
小神	16	1	10	1	5	1	0	0	31	3
	17		11		6		0		34	
東福沢	6	0	12	6	4	2	0	0	22	8
	6		18		6		0		30	
西福沢	1	1	8	4	3	1	0	0	12	6
	2		12		4		0		18	
羽田	15	2	14	5	0	0	0	0	29	7
	17		19		0		0		36	
秋山	10	1	26	8	6	5	0	0	42	14
	11		34		11		0		56	
小島	7	2	16	9	2	9	0	0	25	20
	9		25		11		0		45	
飯坂	25	8	13	8	3	3	0	0	41	19
	33		21		6		0		60	
大綱木	2	5	5	10	4	1	0	0	11	16
	7		15		5		0		27	
小綱木	6	5	8	11	3	3	0	0	17	19
	11		19		6		0		36	
山木屋	12	24	3	37	1	5	0	1	16	67
	36		40		6		1		83	
合計	211	104	258	194	49	36	0	1	518	335
	315		452		85		1		853	

老朽度区分	
平成 28 年の 該当空き家件数	令和 3 年の 該当空き家件数
小計	

（※本計画では、「川俣地区」を主に中心市街地と定義しています）

地区ごとの世帯数と空き家数から空き家率を算出しています。

空き家率は、大綱木地区が 31.0%と最も高くなっています。ただし全ての地区で空き家率が 10.0%以上となっており、町全体の空き家率は 17.2%となっています。

表 7. 地区別空き家率

地区名	世帯数※1	空き家数			空き家率※2
	令和 3 年	平成 28 年	令和 3 年	合計	令和 3 年
川俣	1,792	190	143	333	18.6%
鶴沢	872	82	13	95	10.9%
小神	218	31	3	34	15.6%
東福沢	193	22	8	30	15.5%
西福沢	99	12	6	18	18.2%
羽田	241	29	7	36	14.9%
秋山	183	42	14	56	30.6%
小島	202	25	20	45	22.3%
飯坂	500	41	19	60	12.0%
大綱木	87	11	16	27	31.0%
小綱木	191	17	19	36	18.8%
山木屋	382	16	67	83	21.7%
計	4,960	518	335	853	17.2%

※1 世帯数：川俣町資料(令和 4 年 4 月 1 日時点)

ただし山木屋地区の世帯数は、令和 4 年 4 月 1 日の世帯数と、避難継続世帯数の合計で算出

※2 空き家率 = (平成 28 年の空き家数 + 令和 3 年の空き家数) / 令和 3 年の世帯数 × 100(%)
で算出

(4) 平成 28 年度所有者意向調査

空き家の可能性がある 518 件の所有者に対し、建物の利用実態、空き家の状況及び要因、維持管理状況、利活用に向けた実態・意向、空き家バンクへの登録意向、その他問題点等を含めた調査を実施しました。送付した 518 件の内、380 件（有効回答数 377 件、※無効回答数 3 件）の回答がありました。

調査の結果、空き家の状況については 282 件（74.8%）が「空き家となっている」と回答しています。（※無効回答：返送されてきたが、調査票に回答していない方）

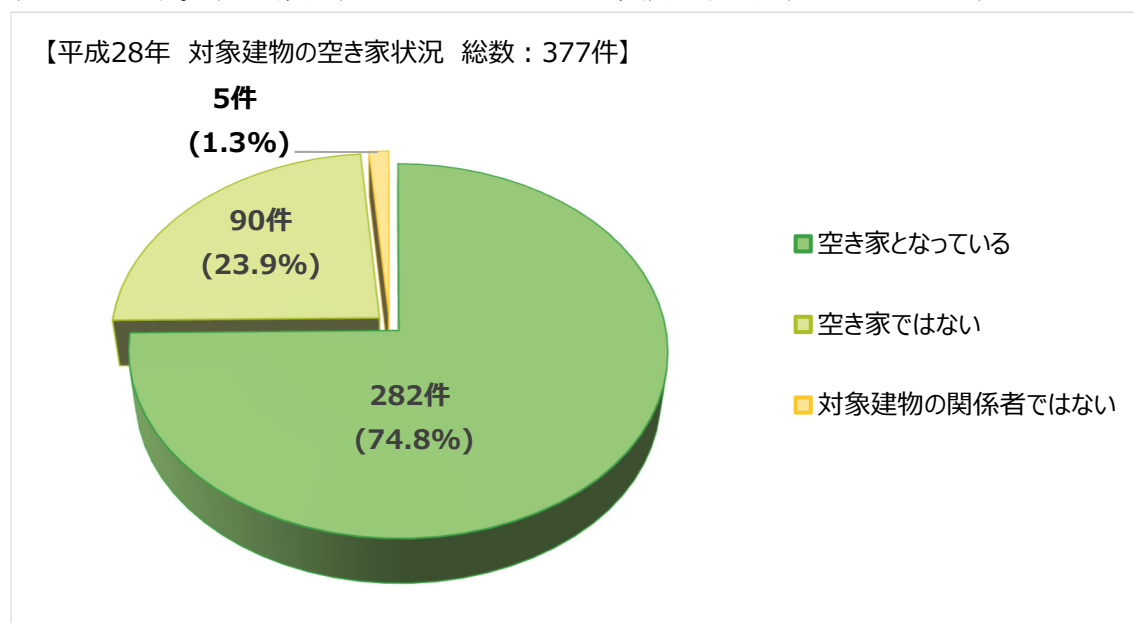


図 15. 空き家の状況

空き家となったきっかけについては、「別の住居へ転居」、「居住者が死亡」、「居住者が老人ホーム等施設に入所」が多くなっています。（合計で 168 件（59.6%））

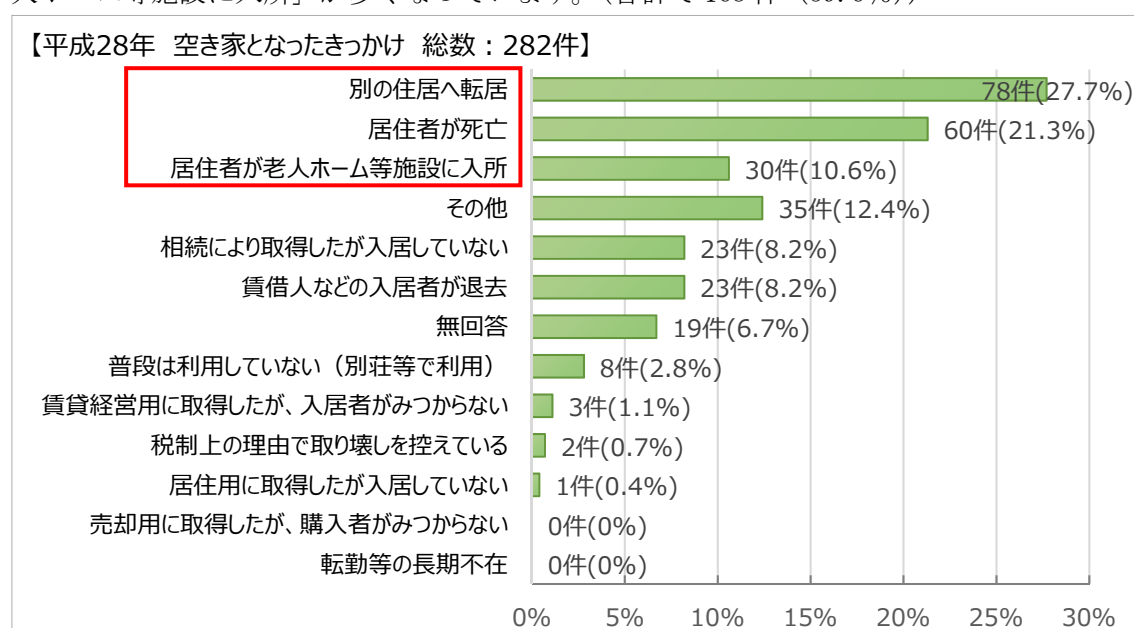


図 16. 空き家となったきっかけ

空き家になった時期については、平成 13 年以降に空き家になったという回答が約半数（155 件（55.0%））となっています。

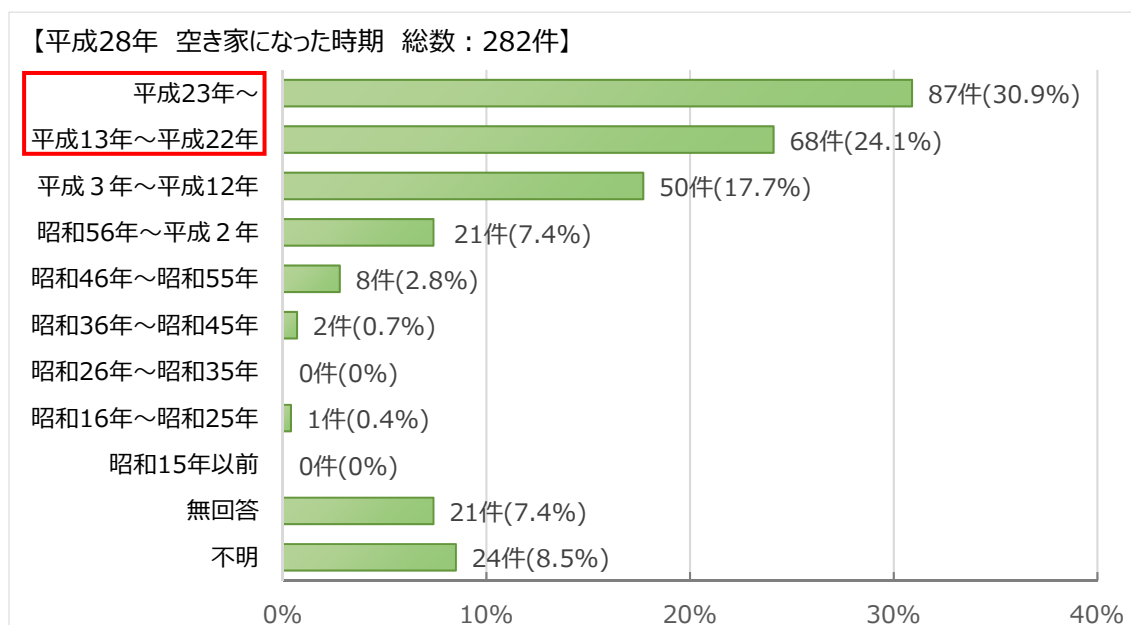


図 17. 空き家になった時期

対象建築物の管理状況については、「定期的に自ら見回り点検している」が 156 件（55.3%）となっています。

その一方で、遠方に居住・費用の問題・高齢により「ほとんど何もしていない（管理ができない）」という回答も合計で 92 件（32.6%）となっています。

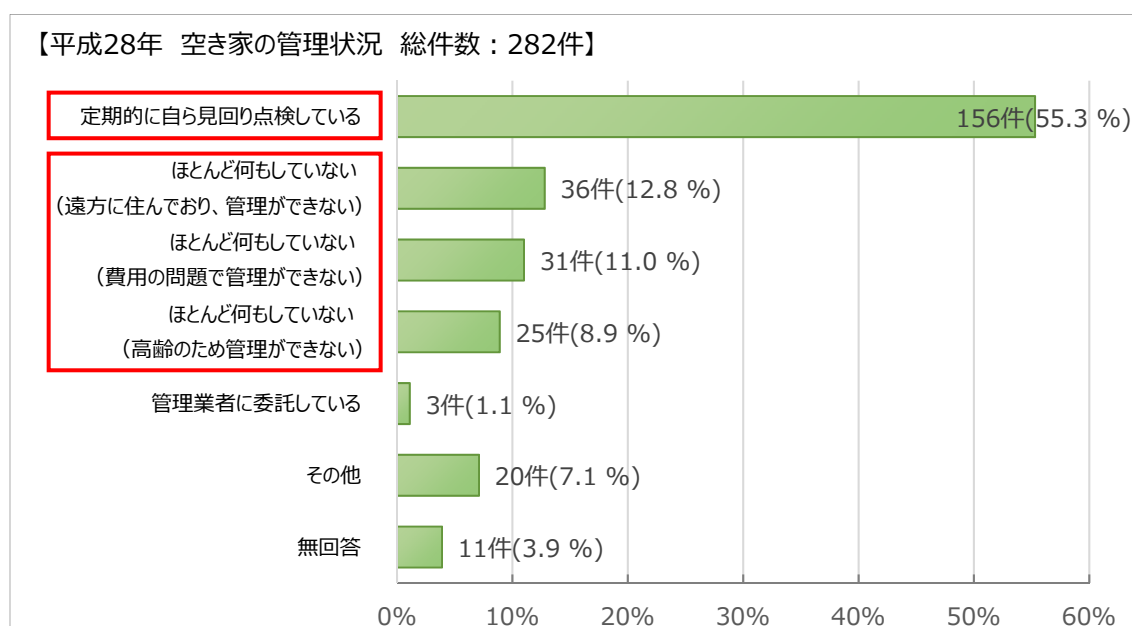


図 18. 空き家の管理状況

建物の利活用意向に関しては、171 件（60.6%）が利活用を希望しています。

【平成28年 対象建物の利活用意向 総数：282件】

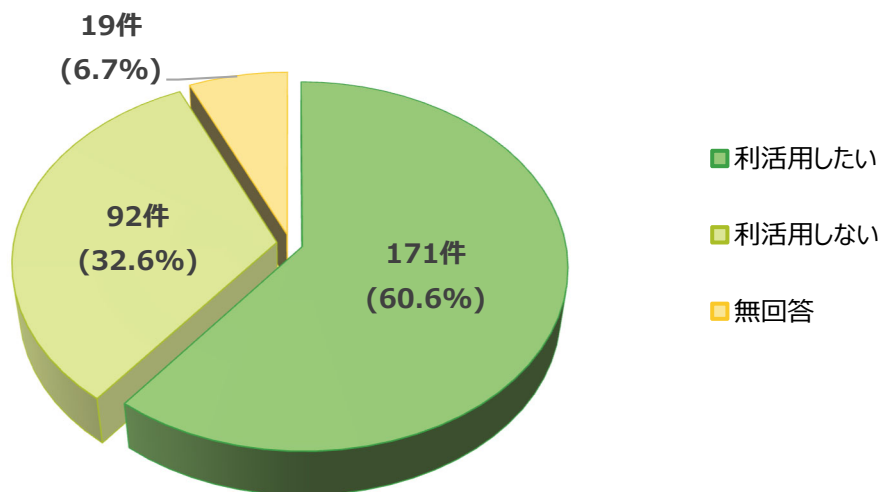


図 19. 空き家の利活用意向

利活用意向のある 171 件のうち、空き家バンクに対する登録意向に関しては、「登録したい」という回答（※期間限定及び条件付きを含む）が 95 件（55.6%）と過半数を占めています。

【平成28年 空き家バンクへの登録意向 総数：171件】

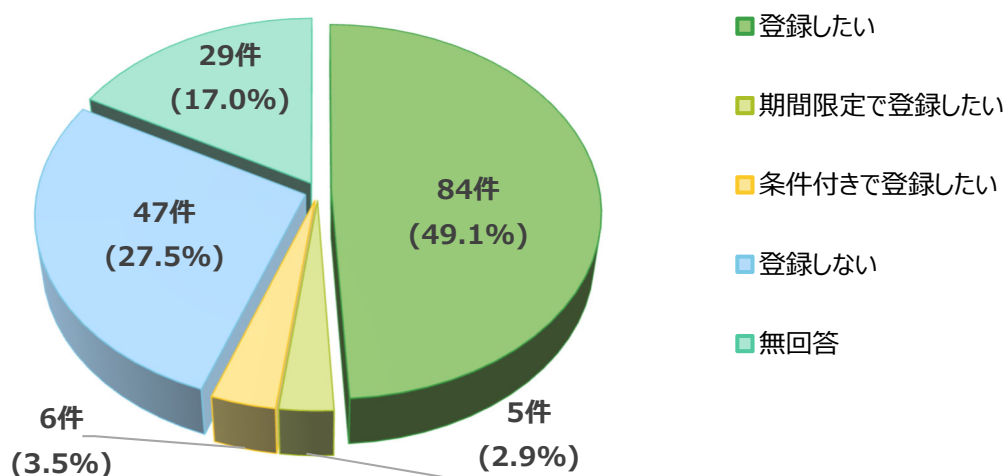


図 20. 空き家バンクへの登録意向

（５）令和３年度所有者意向調査

空き家の可能性がある 335 件の所有者に対し、建物の利用実態、空き家の状況及び要因、維持管理状況、利活用に向けた実態・意向、空き家バンクへの登録意向、その他問題点等を含めた調査を実施しました。送付した 335 件の内、220 件（有効回答数 211 件、※無効回答数 9 件）の回答がありました。

調査の結果、空き家の状況については 154 件（73.0%）が「空き家となっている」と回答しています。（※無効回答：返送されてきたが、調査票に回答していない方）

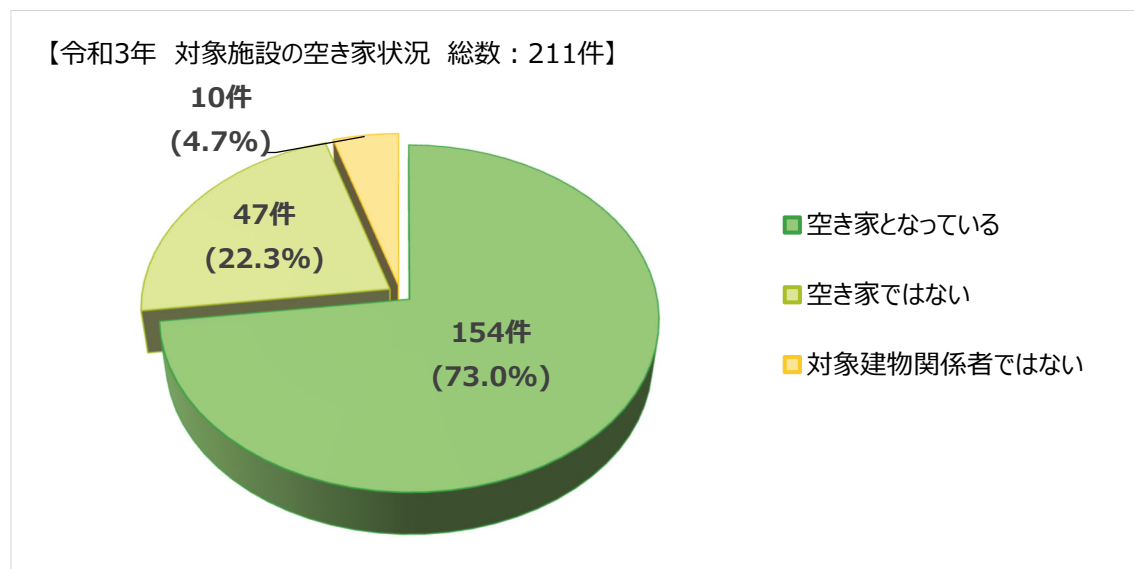


図 21. 空き家の状況

空き家となったきっかけについては、「別の住居へ転居」、「居住者が死亡」、「賃借人などの入居者が退去」が多くなっています。（合計で 94 件（61.0%））

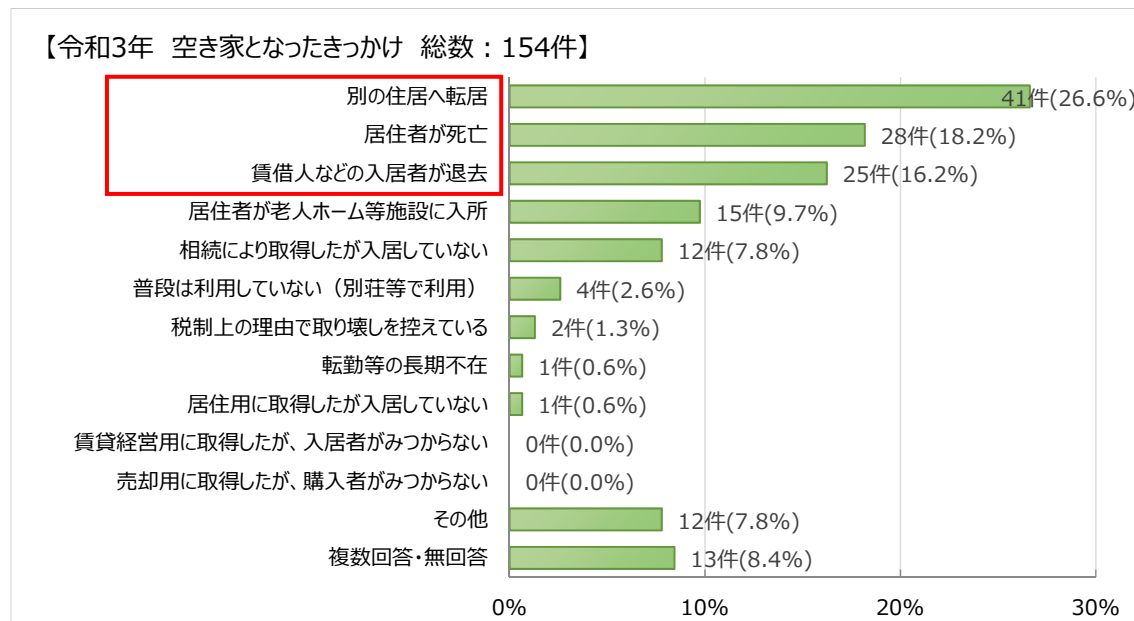


図 22. 空き家となったきっかけ

空き家になってからの経過年月については、10年以上との回答が43件（27.9%）で最も多くなっているが、1年以上3年未満との回答も38件（24.7%）となっており、過去から継続して空き家である建築物と、近年空き家となった建築物で2極化しています。

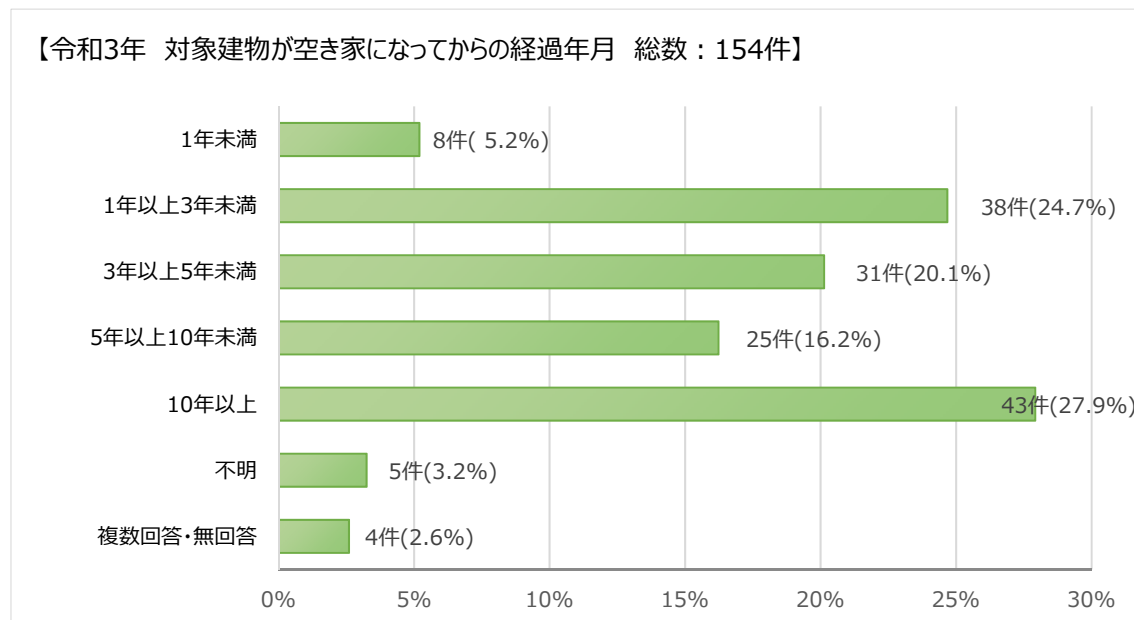


図 23. 空き家になってからの経過年月

対象建築物の管理状況については、「定期的に自ら見回り点検している」が99件（64.3%）となっています。

その一方で、遠方居住・高齢・費用の問題により「管理できない」という回答も合計で32件（20.8%）あります。

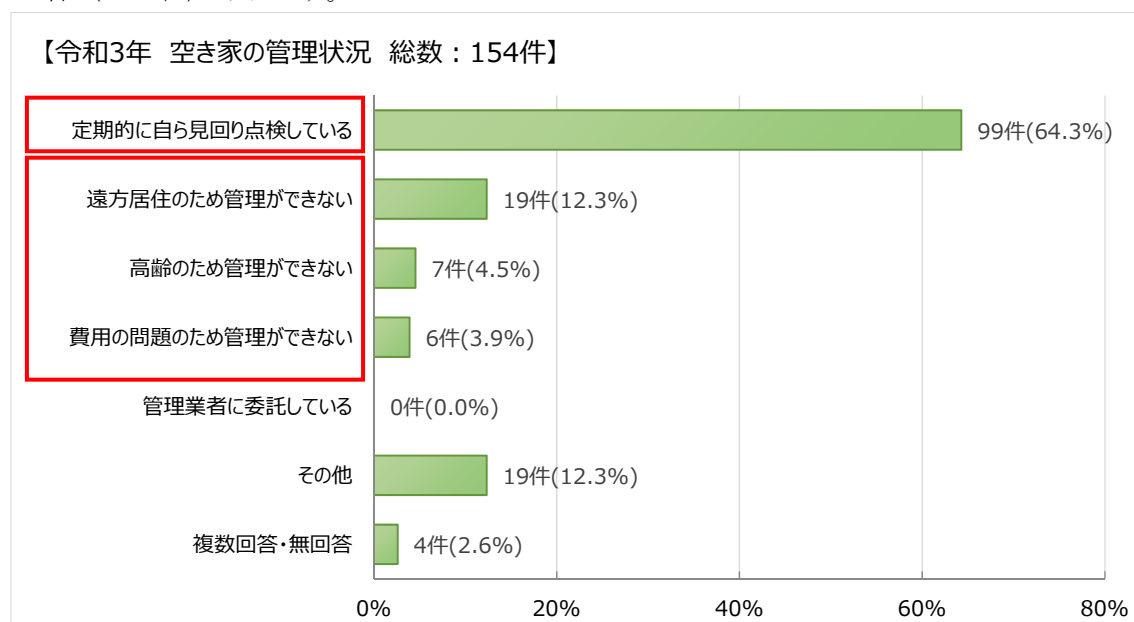


図 24. 空き家の管理状況

建物の利活用意向に関しては、66 件（42.9％）が利活用を希望しています。また、39 件（25.3％）がまだ決めかねている状況です。

【令和3年 対象建物の利活用意向 総数：154件】

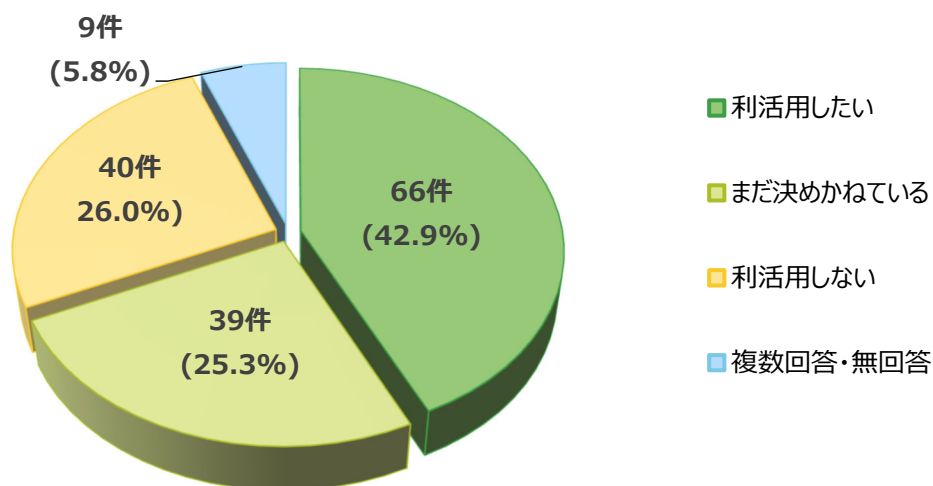


図 25. 空き家の利活用意向

利活用したい、またはまだ決めかねていると回答した 105 件のうち、空き家バンクに対する登録意向に関しては、「登録したい」という回答が 23 件（21.9％）、「検討したい」という回答が 35 件（33.3％）となっています。

【令和3年 空き家バンクへの登録意向 総数：105件】

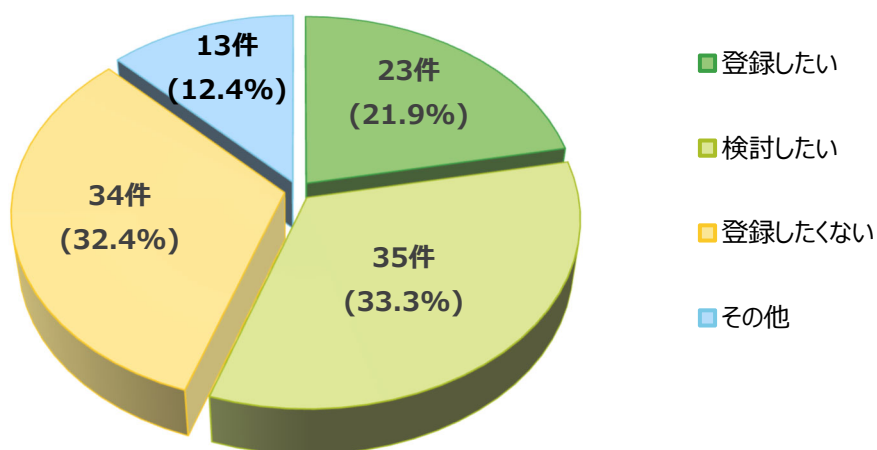


図 26. 空き家バンクへの登録意向

第3章 空き家等対策における課題の抽出

1. 本町における課題のとりまとめ

課題1 少子高齢化の進行に伴う空き家の増加

人口や世帯数の推移によると、今後、少子高齢化の進行により、1世帯当たり人員の減少傾向と老年人口割合の増加傾向が続くと推測されています。また所有者意向調査の結果によると、「居住者が死亡」、「居住者が老人ホーム等施設に入所」の回答が多く、所有者の高齢化が要因と考えられます。

1世帯当たり人員の減少傾向と老年人口割合の増加傾向により、高齢者世帯や一人暮らし高齢者世帯の増加が考えられ、これら世帯の居住者死亡や老人ホーム等施設の入所等により、今後さらなる空き家の増加が考えられます。

課題2 適切な管理がなされていない空き家の増加

福島県の平成30年住宅・土地統計調査によると、平成25年に比べて空き家数・空き家率が増加しています。また、一般的な空き家や特定空き家等が該当する「その他の住宅」が平成15年から継続的に増加しています。また所有者意向調査の結果によると、「対象建物の管理状況」について、「ほとんど何もしていない」「管理ができない」との回答が多くありました。

適切な管理がなされていない状態が継続することにより、建物自体の老朽化を招くだけでなく、周辺環境への悪影響を生じさせることが懸念されるため、所有者等による適切な管理が必要です。

課題3 老朽化した管理不全の空き家の存在とそれらがもたらす周辺環境への悪影響

現地調査の結果によると、外観が老朽化している「特定空き家候補」である空き家が平成28年度調査で49件、令和3年度調査で36件存在しており、これらは管理不全な空き家となっています。

空き家の分布状況をみると、中心市街地に空き家が集中していることが判明しました。中心市街地では建物が密集していることから、空き家が周辺に与える影響が大きく、特に管理不全の空き家については重点的な対策が必要です。

課題4 空き家の今後の利活用やそれらの情報提供の仕組み

現地調査の結果によると、老朽度において「外観に老朽化は無く、利用可能」である空き家も多く存在しています。また平成28年度の意向調査の結果によると、「対象建物の利活用意向」に関しては、171件(60.6%)が利活用を希望しています。令和3年度の意向調査の結果によると、利活用したい及びまだ決めかねている、との合計が105件(68.2%)となっており、利活用に関する希望が多くあります。

これより、空き家を有効活用する制度である空き家バンク制度や、それらを周知する情報提供手段等も含め、利活用や情報提供に関する仕組みが必要です。

第4章 空き家等対策における基本的な方針

1. 空き家等対策に関する基本方針

本町の空き家等対策に関する課題の整理、基本方向を踏まえて、空き家等対策に関する基本方針を次のとおり定めます。

基本方針① 空き家等発生抑制

少子高齢化の進行により、今後さらなる空き家の増加が考えられます。個人の財産である空き家の管理は法第3条(67頁参照)に定められているとおり所有者の責務であるため、所有者等へ適切な管理を促し、管理者意識を啓発することで空き家等の発生を抑制します。

基本方針② 管理不全の空き家等への対策

管理不全の空き家等は、防災・防犯・景観など様々の要因で周辺への悪影響を生じさせることが懸念され、対策を事前に定めておく必要があります。そのため、法に基づいた特定空き家等への対策を講じます。

基本方針③ 空き家・空き地の利活用促進

利活用できる空き家は、地方創生に伴う移住・定住施策や地域力向上に伴う施策に活用することができます。そのため、外部への情報提供方法について検討するとともに、中心市街地活性化や定住促進等に資するよう、空き家及び除却後の空き地について利活用を促進します。

基本方針④ 空き家の定期的な把握と連携体制の構築

空き家の把握に関しては、地域住民はもとより、町民団体や関係事業団体等と連携して取り組むこととし、その対応にあたっては、関係部署等との連携体制を構築します。また、空き家運用管理データベースにより、関係部署間との情報共有円滑化と所有者等への対応の迅速化を図ります。

2. 基本的な考え方

基本方向：空き家対策で暮らしやすい地域社会の実現

空き家問題の本質は、空き家の数そのものではなく、少子高齢化の進行により対策が追いつかないほど空き家が急激に増加することによってまちが荒廃し、愛着が失われていくことにあって考えられます。将来推計人口の推移を見ても今後人口減少と老年人口割合の増加が続くため、空き家対策は急務であると言えます。

実態調査では、管理不全な空き家が見受けられ、管理の促進等による空き家発生の抑制や管理不全の空き家への対策により、空き家の増加抑制や地域社会への影響を軽減することが期待されます。

本計画は基本方向を「空き家対策で暮らしやすい地域社会の実現」と定め、第6次川俣町振興計画等の関連計画との整合性を図り、総合的な対策を講じることにより、取り組みを推進します。

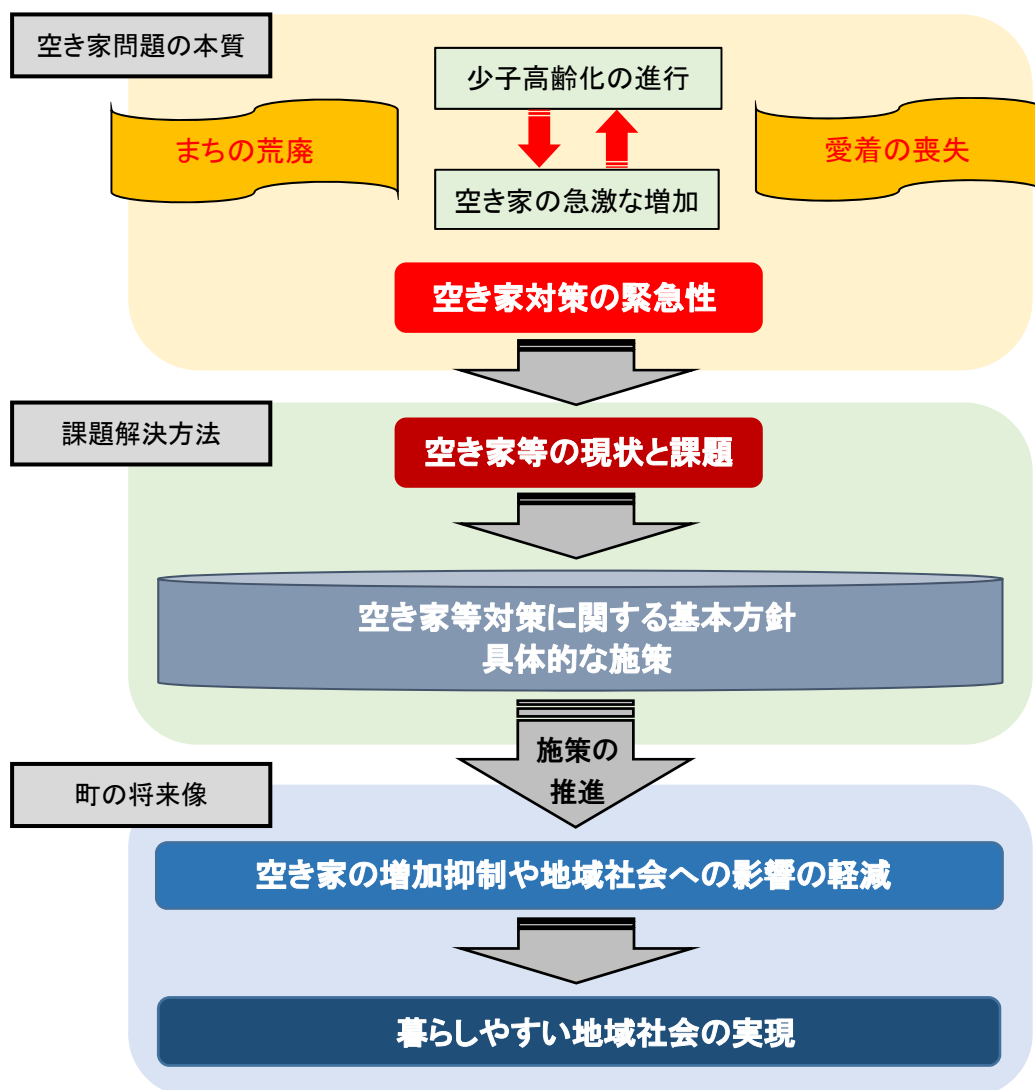


図 27. 基本的な考え方

3. 施策の体系

本町の空き家等対策に関する基本方針を踏まえて、次のとおり施策を展開します。

基本方向：空き家対策で暮らしやすい地域社会の実現

基本方針① 空き家等発生抑制

施策１－１．所有者等による空き家等の適切な管理の促進

- (1) 所有者等の責任による対応の原則
- (2) 所有者の維持管理責任や重要性の周知・啓発
- (3) 空き家の発生抑制

施策１－２．空き家等に対する相談体制の整備

- (1) 相談体制の整備

基本方針② 管理不全の空き家等への対策

施策２－１．特定空き家等に対する措置

- (1) 特定空き家等であることを判断する際の基本的な考え方
- (2) 特定空き家等に対する措置の流れ
- (3) 特定空き家等に対する措置
- (4) 応急措置

基本方針③ 空き家・空き地の利活用促進

施策３－１．利活用促進に係る制度や連携の検討

- (1) 外部への情報提供
- (2) 関係事業者団体との連携
- (3) 空き家等バンク制度
- (4) 空き家再生に関する制度
- (5) 空き家の活用による地域活性化方策

基本方針④ 空き家の定期的な把握と連携体制の構築

施策４－１．空き家運用管理データベースの運用及び更新

- (1) 空き家運用管理データベースの運用
- (2) 空き家に関する調査

施策４－２．関係部署、外部関係団体等との連携

- (1) 町関係部署及び外部の関係団体との連携体制
- (2) 町関係部署による連携体制
- (3) 川俣町空き家等対策協議会

第5章 基本方針に基づいた施策

施策1－1. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等の責任による対応の原則

適切な管理が行われていない空き家等がもたらす周辺の住環境等への影響の問題を解消するためには、まずは、空き家等の所有者等が自らの責任によりの的確に対応することを原則とします。

(2) 所有者の維持管理責任や重要性の周知・啓発

広報や町ウェブサイトにおいて、空き家等の適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理責任を定期的に周知・啓発します。

また町から転出する方へ、空き家の管理に関するチラシを配布する等、所有者等の維持管理責任を周知、啓発する仕組みを検討します。

空き家等の発生を防ぐためには、所有者等が適切に管理することはもとより、空き家化するリスクとその備えについて問題意識を持つことが重要なことから、各種団体等との連携・協力による空き家関連セミナー等により、広く町民へ知識を提供する場を設けます。

(3) 空き家の発生の抑制

相続後の空き家の発生を抑制するために、「空き家の発生を抑制するための特例措置」について周知することで、耐震基準への適合や除却による空き家及び空き地の活用を促進します。

空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の 3,000 万円特別控除）

事業概要

相続人が、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の除却後の敷地を令和 5 年 12 月 31 日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する。

なお、これまでは被相続人が相続の開始の直前において居住していたことが必要であったが、令和元年度の税制改正要望の結果、老人ホーム等に入居していた場合（一定要件を満たした場合に限る）も対象に加わります。

特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得＝譲渡価額－取得費（※）－譲渡費用（除却費用等）－特別控除 3,000 万円

※取得費が不明の場合、譲渡価額の 5% で計算

（国土交通省）

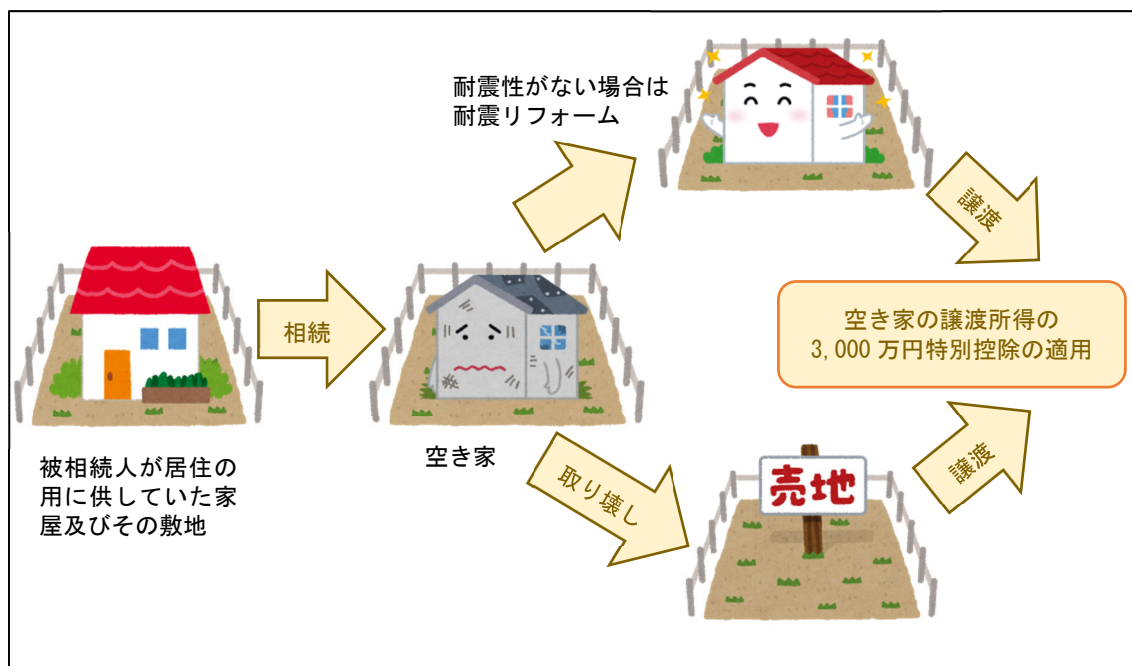


図 28. 空き家の発生を抑制するための特例措置

施策１－２．空き家等に対する相談体制の整備

（１）相談体制の整備

空き家等をどのように活用すればいいか、また、今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合の維持管理や、建物の相続登記等について庁内に窓口を設けます。

不動産関係団体、土地家屋調査士会、司法書士会、福島県建築士会、法務局等と連携して相談体制を整備します。

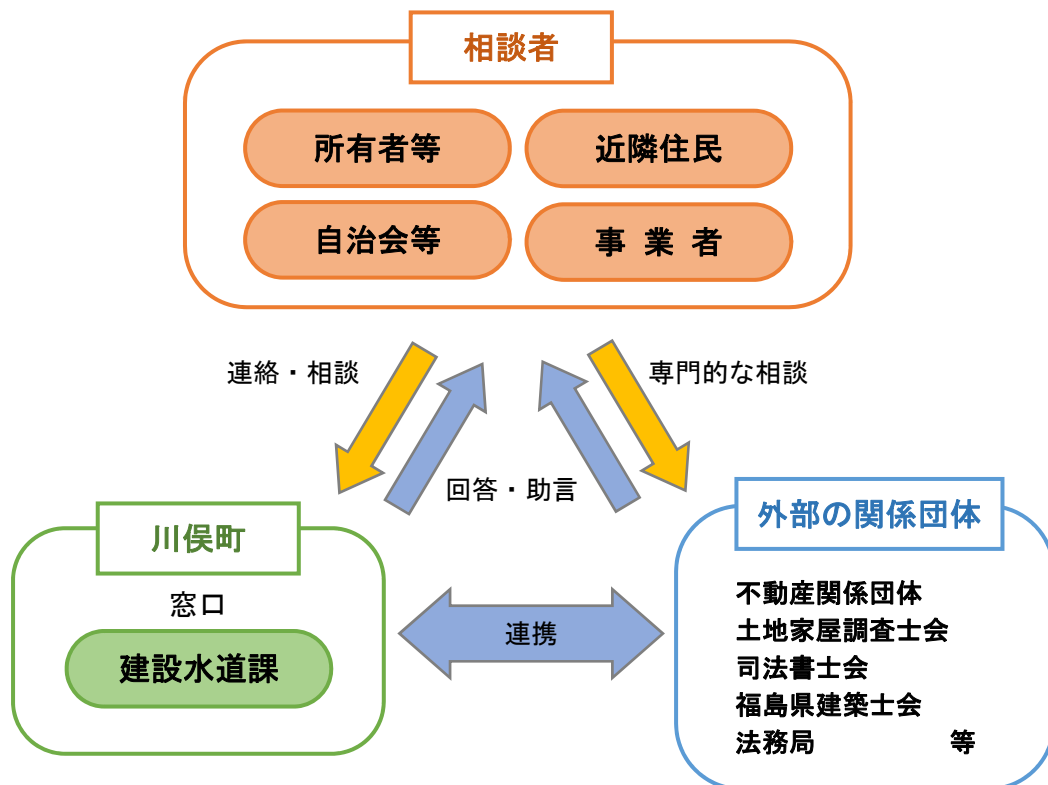


図 29. 空き家等に関する相談体制

施策 2－1．特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方

管理不全な「特定空家等」に対する措置を講ずるか否かについては、「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）第2章に基づき、下記①の基準を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記②及び③に示す事項を勘案して判断します。この際、「川俣町特定空家等の判断基準」に記載の事項も考慮します。最終的には、「川俣町空家等対策協議会」の意見を踏まえ、「特定空家等」に対する措置を決定します。

① 特定空家等の判断の参考となる基準

空家等の状態が法第2条第2項（67頁参照）の各状態にあたるか否かの判断基準については、「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）（61頁参照）により、次の1)から4)の状態が該当するものとされています。

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

- ・ 建築物が倒壊等するおそれがある状態
（建築物の著しい傾斜や構造耐力上主要な部分の損傷等）
- ・ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある状態
- ・ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある状態



図 30. 倒壊等により隣家に影響するおそれがある状態

出典：外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)（国土交通省）

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

- ・吹付け石綿等の飛散及び暴露のおそれがある状態
- ・汚物、排水の流出及びこれらによる臭気の発生がある状態
- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある状態
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等の発生がある状態



図 31. 建築物の破損等が原因で汚物、排水の流出や臭気の発生のおそれがある状態

出典:外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)(国土交通省)

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

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷み、又は汚れたまま放置されている状態
- ・窓ガラスが割れたまま放置されている状態
- ・看板が原形を留めず本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている状態
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している状態
- ・敷地内にゴミ等が散乱したまま放置されている状態



図 32. 外壁等が脱落したまま放置されており、景観を損なっている状態

出典:既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン(国土交通省)

4) 周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切である状態

- ・立木等の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の建築物、工作物、歩行者等に影響するおそれがある状態
- ・住みついた動物等により、騒音、汚物、悪臭、害虫等が発生し、又は住みついた動物等による周辺の土地、家屋等への侵入が発生している状態
- ・シロアリ、はえ、蚊等の害虫が発生し、近隣の家屋に飛来する状態



図 33. 樹木の枝等が前面道路にはみ出しており、歩行者等に影響するおそれがある状態

出典:既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン(国土交通省)

② 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断します。

周辺に影響をもたらすおそれがある例は以下の通りとなります。

- ・敷地境界線から引いた 45° ラインに干渉する空家等
- ・複数世帯が交通の用に供している道路に面している空家等



図 34. 柱の変形が著しく崩壊の危険があり、悪影響の範囲内に周辺の建築物が存在している状態

出典:外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)(国土交通省)

③ 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断します。



図 35. 屋根・外壁の脱落や、倒壊した場合の周辺の建築物や通行人等への被害が切迫している状態

出典:既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン(国土交通省)

(2) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等の措置の流れは下図のとおりです。

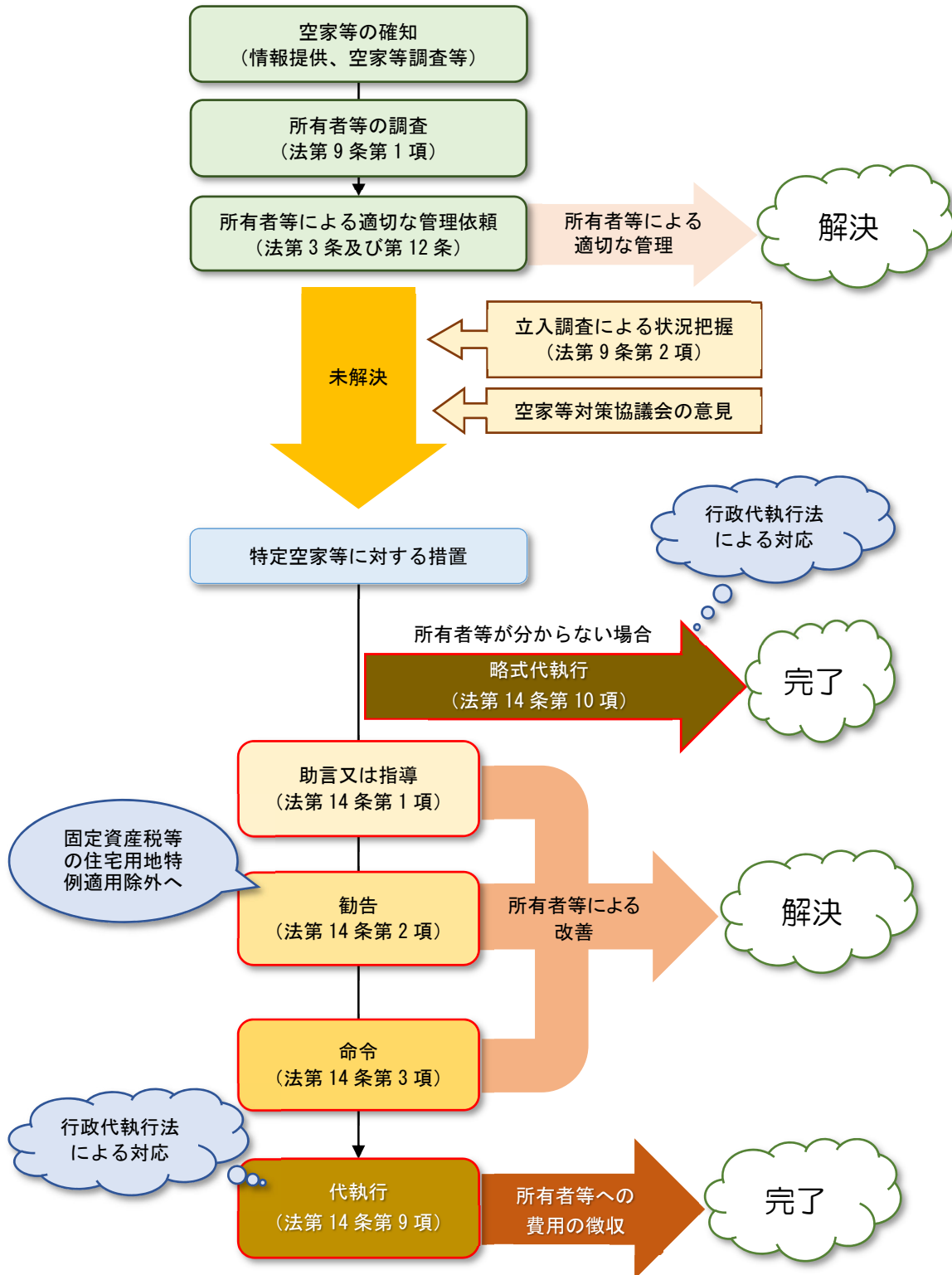


図 36. 特定空家等の措置の流れ

(3) 特定空家等に対する措置

「特定空家等に対する措置」は、法第 14 条（70 頁参照）に基づき、行政指導である助言又は指導及び勧告、不利益処分である命令、代執行、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき者が分からないときのいわゆる略式代執行とに大別されます。

① 所有者等の事情の把握と適切な管理依頼

所有者等に連絡を取り、当該空き家等の現状を伝えるとともに、当該空き家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることとします。

町長は所有者等の事情を踏まえた上で、文書等により適切な管理依頼を行うものとします。

② 特定空家等に対する措置の事前準備

ア 立入調査

町長は、適切な管理依頼を行っても状況の改善が見られない場合、法の施行に必要な限度において、当該職員又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ます（法第 9 条第 2 項（69 頁参照））。

イ 特定空家等に関係する権利者との調整

「特定空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、町長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者等とによる解決に委ねるものとします。

③ 特定空家等の所有者等への助言又は指導

町長は、除却、修繕、立木等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よう助言又は指導をすることができます（法第 14 条第 1 項（70 頁参照））。

④ 特定空家等の所有者等への勧告

町長は、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、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができます（法第 14 条第 2 項（70 頁参照））。

なお、勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

⑤ 特定空家等の所有者等への命令

ア 命令

町長は、上記勧告を受けた者が正当な理由がなく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ます（法第 14 条第 3 項（70 頁参照））。

イ 意見書の提出先等

命令を実施する場合において、あらかじめその措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます（法第 14 条第 4 項（70 頁参照））。

⑥ 特定空家等に係る代執行

ア 代執行

町長は、上記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 23 年法律第 43 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ます（法第 14 条第 9 項（70 頁参照））。

イ 費用請求

この措置に要した費用については、当該所有者に請求します（行政代執行法第 5 条・第 6 条）。

⑦ 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知できない場合

町長は、法第 14 条第 3 項（70 頁参照）に基づき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を確知する（知る）ことができないときは、町長は、その者の負担において、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に行わせることができます（いわゆる略式代執行。同条第 10 項）。

(4) 応急措置

災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空き家等に対して災害対策基本法第 62 条第 1 項及び第 64 条第 2 項に規定に基づき、災害の発生を予防し、又は災害の拡大を防止するために、必要な応急措置をすみやかに実施する必要があります。

災害時に適切な管理が実施されていない空き家に対し、必要に応じて緊急に安全を確保するための応急措置を実施します。応急措置として、外壁等の飛散のおそれのある部分や、応急措置の支障となる工作物等の除却等の対応を行います。また、応急措置に要した費用は、当該空き家の所有者等から徴収します。

災害対策基本法第 62 条第 1 項及び第 64 条第 2 項

(市町村長の応急措置)

第六十二条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置（以下「応急措置」という。）をすみやかに実施しなければならない。

2 (略)

(応急公用負担等)

第六十四条 (略)

2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、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（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

災害対策基本法に基づく措置の事例（北海道湧別町）

●対象物件の概要

- ・対象物：店舗兼用住宅
- ・構造：木造亜鉛鋼板葺 2 階建
- ・建築年：昭和 38 年（昭和 51 年増築）
- ・措置前の状況

外壁（看板）の一部が強風により歩道に落下。

下地腐食により、台風等によりさらに落下・飛散のおそれあり。

●緊急安全措置の概要

- ・落下した看板の修復、下地の補強
- ・看板の落下するおそれがある部分の補強

措置前



措置後



出典：空き家対策における事例集（国土交通省）

施策 3－1．利活用促進に係る制度や連携の検討

(1) 外部への情報提供

平成 27 年 8 月に設置された福島県空家等対策連絡調整会議の構成員である福島県関係部局、県内各市町村、関係団体等と連携し、空き家等の情報共有、外部への情報提供方法等について検討します。

(2) 関係事業者団体との連携

不動産関係団体等と連携を図り、空き家に関する相談会の実施等、空き家や空き地の活用についての相談体制の整備について検討します。

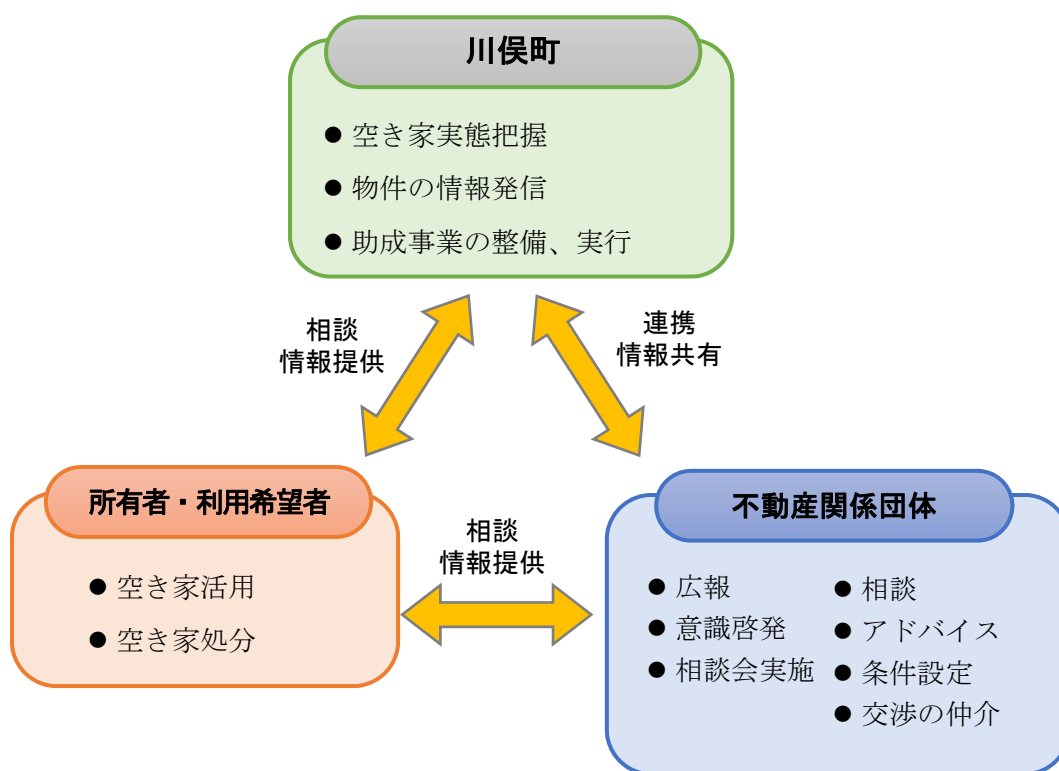


図 37. 関係事業者団体との連携

(3) 空き家等バンク制度

空き家、空き地の売買、賃貸を希望する所有者等から申込を受けた情報を登録し、町のホームページにより必要と認める範囲で情報を公開し、町内外からの交流人口の拡大及び定住促進による地域活性化を図るため、空き家・空き地の利用を希望する者に対し情報を提供する仕組み（空き家等バンク制度）を平成31年から開始しました。合わせて、国土交通省において運用が開始された「全国版空き家・空き地バンク（LIFULL HOME'S）」にも物件を登録し、情報周知の体制を整えています。

令和4年度までに、本制度により10件の空き家または空き地の契約が成立しており、今後も継続して制度を実施することで、さらなる空き家利活用促進が期待されます。

また、「川俣町空き家等に付随した農地の別段面積取扱要綱」で規定された通り、空き家等バンクに登録された空き家等に付随した農地の別段の面積は0.1アールと定められ、家庭菜園等、農地と合わせた空き家等の新たな利活用も期待されます。

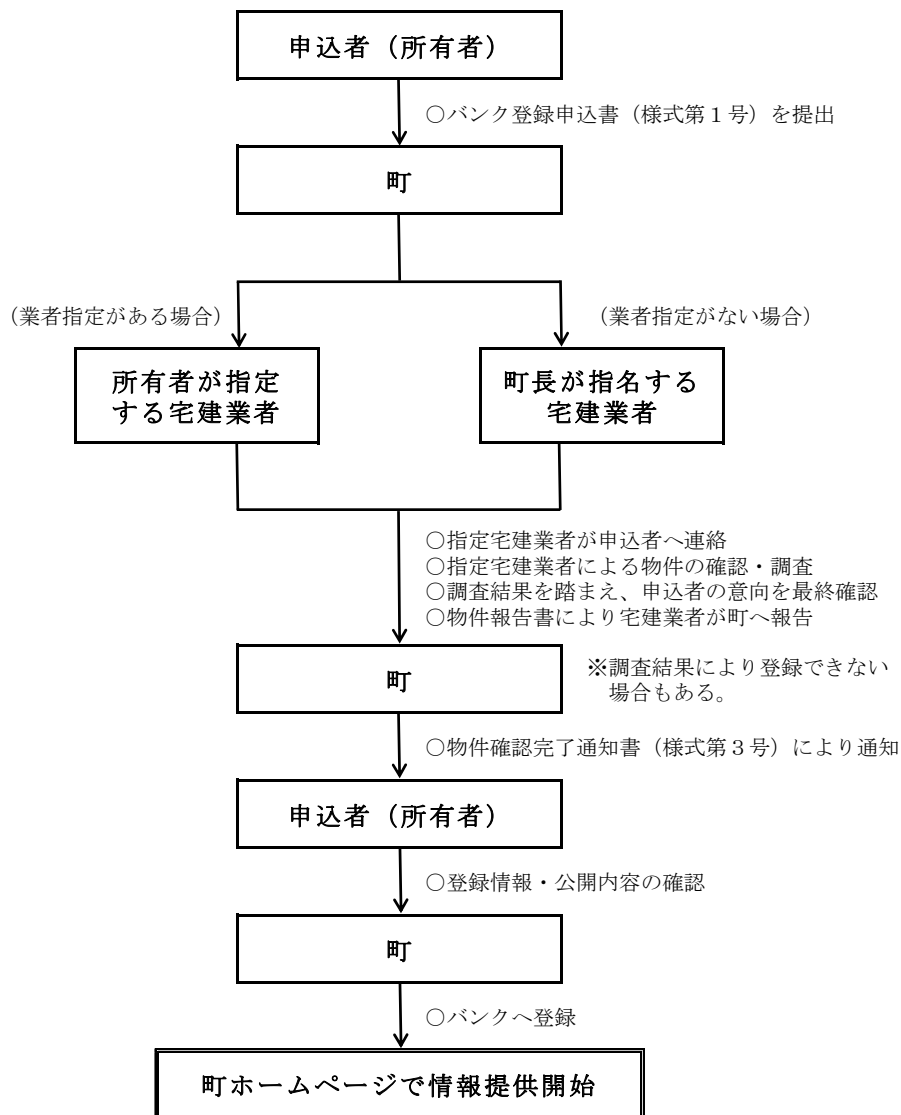


図 38. 空き家等バンクへの登録（情報提供）の流れ

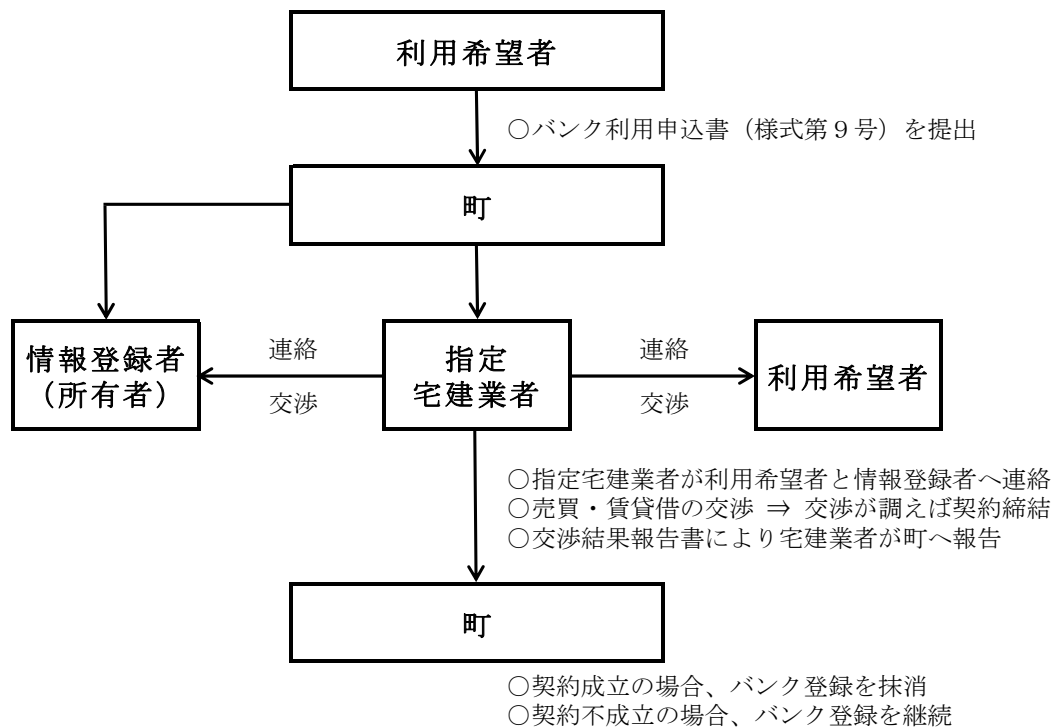


図 39. 空き家等バンク利用の流れ

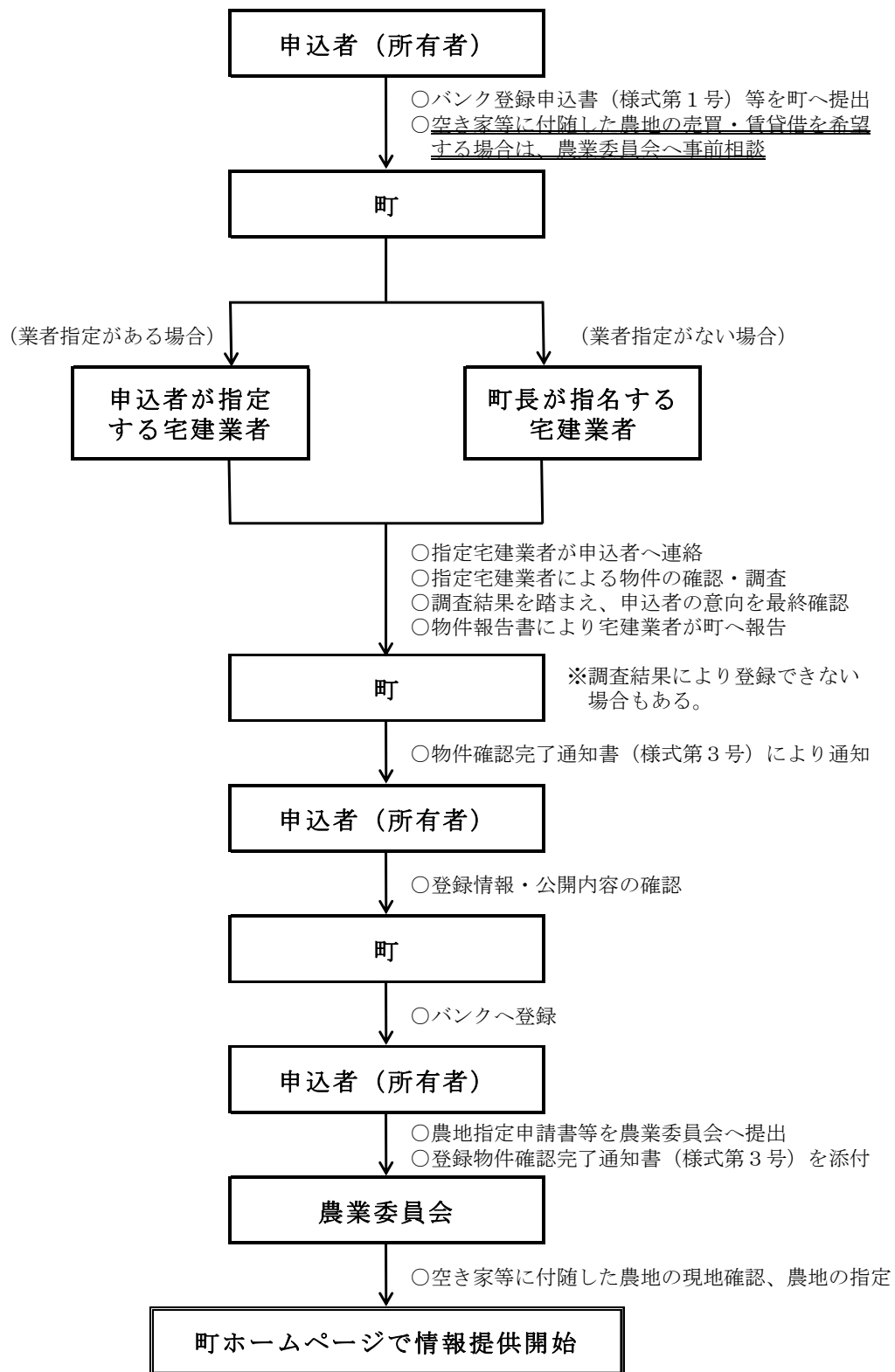


図 40. 農地付き空き家の空き家等バンクへの登録（情報提供）の流れ

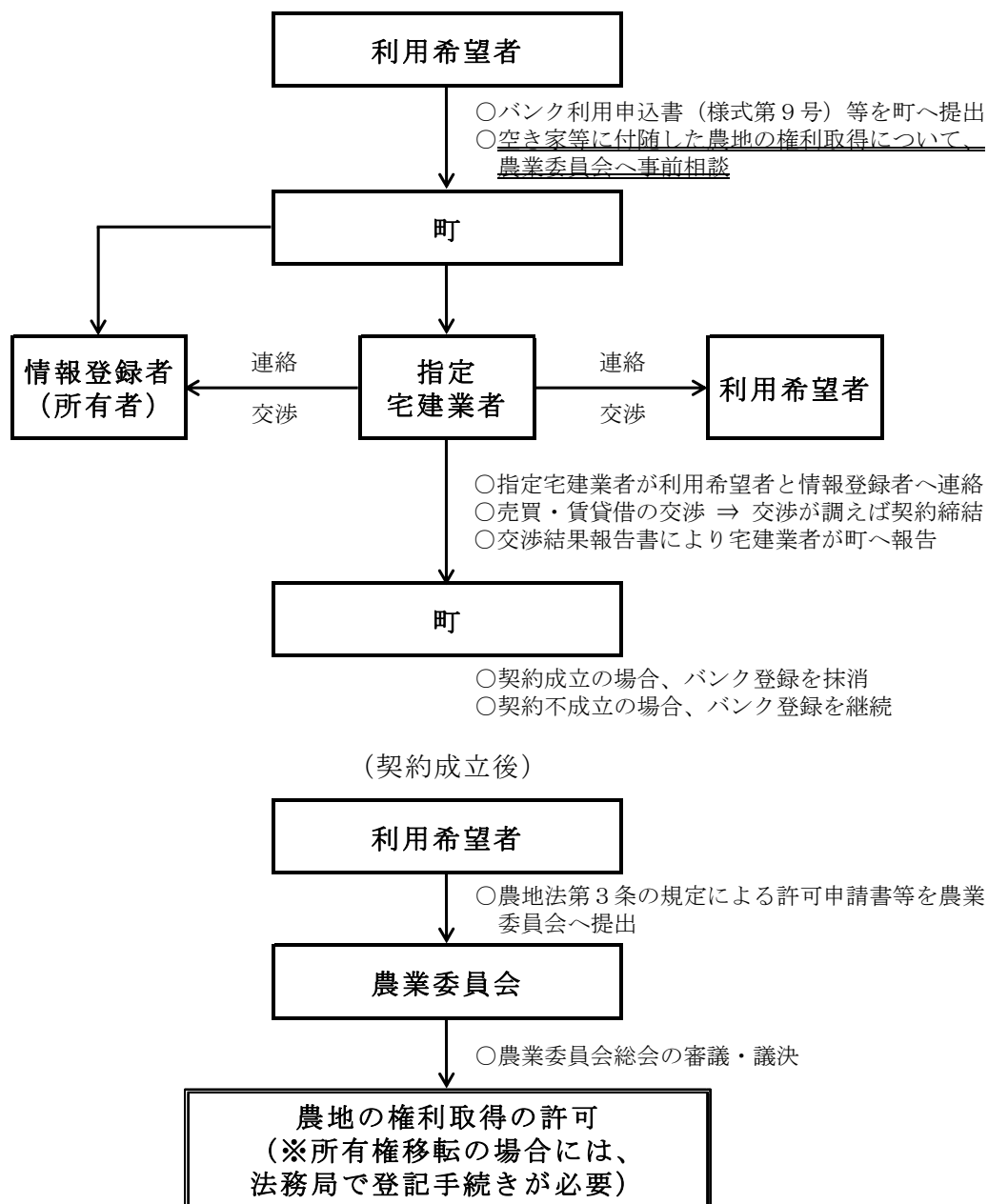


図 41. 農地付き空き家の空き家等バンク利用の流れ

（４）空き家再生に関する制度

空き家を利用して移住する場合には、空き家利用希望者への情報提供の仕組みと、空き家再生に関する補助が一連の制度となっていることが求められます。現在国で実施している制度は、空き家の活用や除却において重点的な支援を目的としたものです。県で実施している制度は、空き家の発生から一連の流れの中での補助が可能です。

次頁以降で記載する現在実施している事業を実施し、さらなる支援が可能かどうか、町として検討します。

① 空き家の活用または除却等に対する国の補助制度

国で実施している制度を活用し、空き家の活用や除却による地域活性化方策を検討します。

(参考①) 空き家再生等推進事業（国土交通省）

事業概要

居住環境の整備改善を図るため、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用等に対し支援を行います。

補助対象事業

- ・ 空き家の活用
例：空き家を活用し、
観光交流施設を整備
- ・ 空き家の除却
例：居住環境の整備改善のため、
不良住宅・空き家を除却
- ・ 空き家の実態把握
例：空き家数の調査

補助率

- ・ 事業主体が地方公共団体：活用 1/2、除却 2/5
- ・ 事業主体が民間事業者等：活用 1/3、除却 2/5



(参考②) 空き家対策総合支援事業（国土交通省）

事業概要

法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に対し支援を行います。

補助対象事業

- ・ 空き家の活用
例：空き家を地域活性化のための
地域交流施設に活用
- ・ 空き家の除却
例：居住環境の整備改善のため
特定空家等を除却
- ・ 関連する事業
例：周辺建物の外観整備

補助率

- ・ 事業主体が地方公共団体：活用 1/2、除却 2/5
- ・ 事業主体が民間事業者等：活用 1/3、除却 2/5



② 空き家に対する県の補助制度

現在県では、被災者・避難者の住宅再建や交流人口拡大の促進、新婚・子育て世帯の居住水準の向上、安心して空き家の取引が行うことのできる環境の整備、市町村の地域・まちづくり等に対応しながら、空き家対策を実施することを目的とした「住んでふくしま」空き家対策総合支援事業、人口減少対策と地域創生の実現を図ることを目的とした「来てふくしま 住宅取得支援事業」、地震による被害を軽減し、県民生活の安全性の確保・向上を図ることを目的とした「木造住宅耐震化支援事業」を実施しています。これらの制度について、県と連携して実施を検討し、空家等の利活用を推進します。

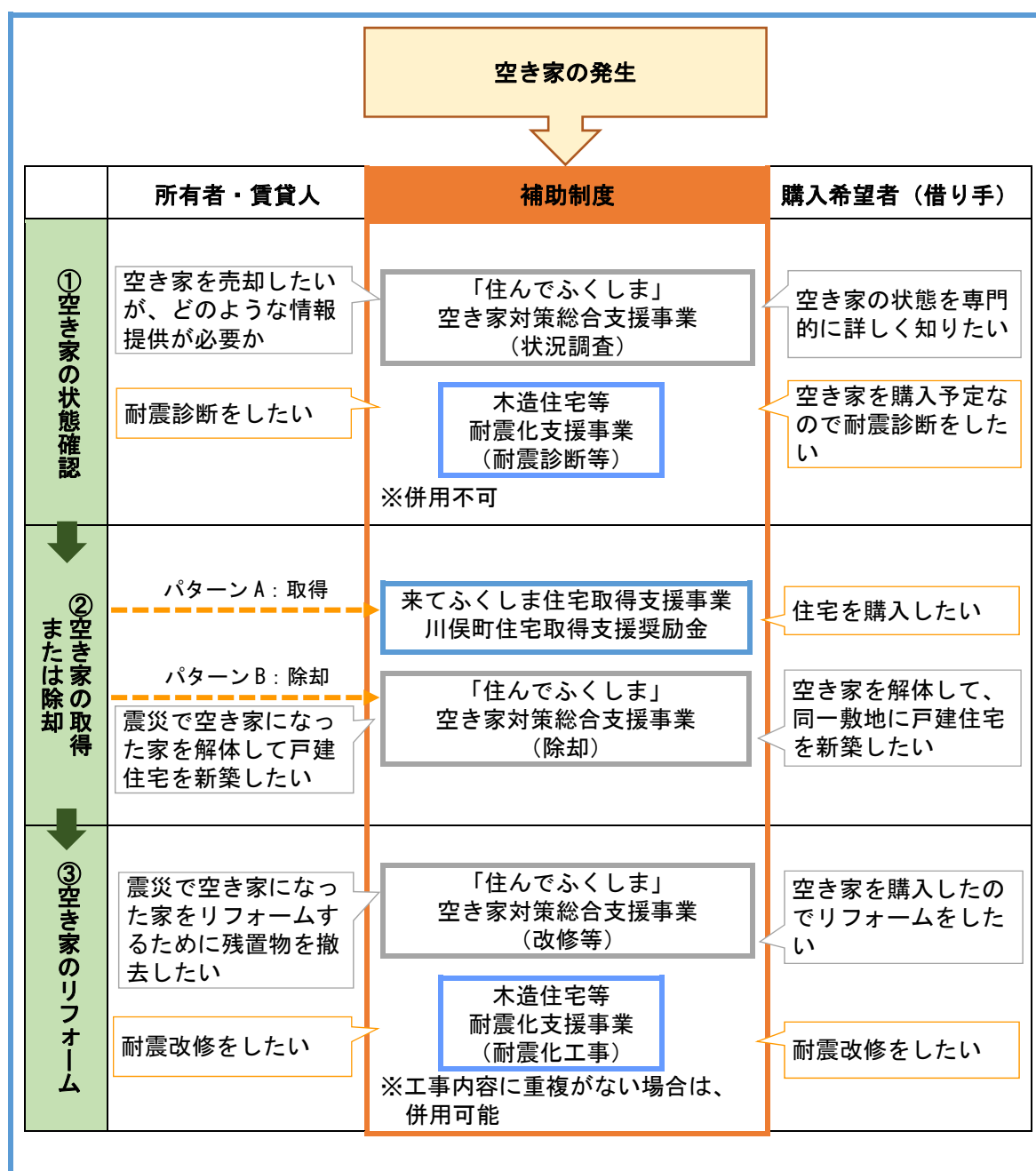


図 42：制度利用フローの例

(参考③)「住んでふくしま」空き家対策総合支援事業[状況調査](福島県)

事業概要

被災者・避難者の住宅再建や定住・交流人口拡大の促進、新婚・子育て世帯の居住水準の向上、安心して空き家の取引が行うことのできる環境の整備、市町村の地域・まちづくり等に対応しながら、空き家対策を総合的かつ効果的に実施するため、空き家を有効に活用し、居住又は生活の拠点としようとする者に対し、補助金を交付します。

補助対象

- ・登録住宅：空き家バンクに3ヶ月以上登録されている建物
- ・空き家住宅：3ヶ月以上居住等で使用されていない建物

対象者

- ・所有者
- ・購入者等

補助対象経費

- ・状況調査及び修繕計画の作成に要する費用

補助金額

- ・補助対象経費の2分の1以内かつ最大3.75万円

(参考④) 木造住宅等耐震化支援事業[耐震診断等](福島県)

事業概要

地震による被害を軽減し、県民生活の安全性の確保・向上を図るため、木造住宅及びブロック塀等の耐震化を支援する市町村に対し、補助金を交付します。

対象住宅

- ・木造住宅：昭和56年5月31日以前に工事に着手した3階建て以下の木造戸建て住宅
- ・市町村が定める重点的に対策が必要な地区等にあるもの
- ・県による耐震診断等の補助を受けたことのないもの

対象者

- ・所有者
- ・賃借者
- ・購入予定者

補助対象経費

- ・耐震診断費用

補助金額

- ・15.6万円/戸

(参考⑤) 来て ふくしま 住宅取得支援事業（福島県）

川俣町住宅取得支援奨励金（川俣町）

事業概要

人口減少対策と地域創生を図るため、移住・定住の促進、地域の活性化及び良質な住宅ストック形成の観点から、福島県内に移住・定住するために住宅を取得する方に、市町村と共同で補助を行います。

対象住宅

- ・ 建築基準法等の関係法令に適合しているもの
- ・ 住宅の延べ面積が誘導居住面積水準以上であるもの
- ・ 昭和 56 年 5 月以前の旧耐震基準で建築された戸建住宅を取得する場合、市町村等による耐震診断を事業完了日までに実施するもの

対象者

- ・ 自ら居住するために補助対象住宅を取得される方
- ・ 県外から県内に移住し住民票を異動される方、または市町村の補助事業等において、県外から県内に住所を移した者として認められる方
- ・ 補助対象住宅に移住後、3 年以上定住する方

補助対象経費

- ・ 県外から福島県内に移住するための住宅取得に要した経費

補助金額

- ・ 住宅取得経費の 1/2 または下記①～③の合計（市町村による補助と県の補助の合算額）のいずれか低い額。
 - ①市町村の補助額
 - ②補助基本額
 - ③地域活性化要件加算額

(参考⑥)「住んでふくしま」空き家対策総合支援事業[除却] (福島県)

事業概要

被災者・避難者の住宅再建や定住・交流人口拡大の促進、新婚・子育て世帯の居住水準の向上、安心して空き家の取引が行うことのできる環境の整備、市町村の地域・まちづくり等に対応しながら、空き家対策を総合的かつ効果的に実施するため、空き家を有効に活用し、居住又は生活の拠点としようとする者に対し、補助金を交付します。

対象住宅

- ・登録住宅：空き家バンクに3ヶ月以上登録されている建物
- ・空き家住宅：3ヶ月以上居住等で使用されていない建物

対象者

- ・被災者・避難者
- ・移住者
- ・子育て世帯
- ・新婚世帯

補助対象経費

- ・空き家の解体費用
- ・残置物処分等の費用
- ・附属建築物の解体及び庭木の剪定・除草等の費用

補助金額

- ・補助対象経費の2分の1以内かつ最大80万円

(参考⑦)「住んでふくしま」空き家対策総合支援事業[改修等](福島県)

事業概要

被災者・避難者の住宅再建や定住・交流人口拡大の促進、新婚・子育て世帯の居住水準の向上、安心して空き家の取引が行うことのできる環境の整備、市町村の地域・まちづくり等に対応しながら、空き家対策を総合的かつ効果的に実施するため、空き家を有効に活用し、居住又は生活の拠点としようとする者に対し、補助金を交付します。

対象者

- ・被災者・避難者
- ・移住者
- ・二地域居住者
- ・子育て世帯
- ・新婚世帯
- ・既居住者

補助対象経費

- ・空き家の改修費用
- ・空き家の清掃費用

補助基礎額

- ・改修：補助対象経費の2分の1以内かつ最大150万円
(二地域居住者は、最大80万円)
- ・清掃：空き家の清掃費用の10分の10以内かつ最大30万円
※既居住者は、清掃及び補助加算の対象外

補助加算額

- ・空き家バンク加算：20万円/件
登録住宅で改修等を行う場合に加算
- ・ゆとり面積加算：10万円/人(最大5人/件)
改修後の住宅の用に供する部分の床面積が「誘導居住面積水準」を満たす場合に加算

(参考⑧) 木造住宅等耐震化支援事業[耐震化工事] (福島県)

事業概要

地震による被害を軽減し、県民生活の安全性の確保・向上を図るため、木造住宅及びブロック塀等の耐震化を支援する市町村に対し、補助金を交付します。

対象住宅

- ・木造住宅：昭和 56 年 5 月 31 日以前に工事に着手した 3 階建て以下の木造戸建て住宅
- ・耐震診断の結果、耐震基準を満たさないもの
- ・避難路沿道等に存するもの（現地建替工事の場合）
- ・県による耐震改修の補助を受けたことのないもの

対象者

- ・所有者
- ・賃借者
- ・購入予定者

補助対象経費

- ・耐震改修工事費
- ・耐震改修工事費相当額（現地建替工事の場合）

補助金額

- ・一般改修・建替：最大 100 万円（多雪地域は 120 万円）
- ・簡易・部分改修：最大 60 万円（多雪地域は 72 万円）

③ 空き家に対する町の補助制度

現在町で独自に実施している制度も活用し、さらなる移住・定住、空き家の活用を進めます。また、町で新たな支援の検討も合わせて行います。

(参考⑨) 川俣町移住・二地域居住支援金（川俣町）

事業概要

川俣町外からの移住者の方及び、川俣町外と川俣町で二地域居住を行う方を支援するため、民間賃貸住宅を借りて移住・二地域居住される方へ支援金を交付します。

対象者

- ・移住または二地域居住の直前に、連続して3年以上、本町外の地域に在住していた方

支援金の額

- ・最大 30 万円

(参考⑩) 川俣町空き家改修等支援金（川俣町）

事業概要

定住することを目的として、空き家を購入して改修・片付けを行う方を支援するため、最大 100 万円の支援金を交付します。

対象者

- ・本町に住民票を移す直前に、連続して3年以上、本町以外の地域に在住していた移住者である者 等

対象となる経費

空き家改修等支援金の交付申請日から5年以上継続して居住することを目的として購入した空き家（自らの親族が所有する空き家を購入した場合を除く。）を、建設業者へ請け負わせて改修する工事に要する経費と、事業者へ請け負わせて行う空き家の片付けに要する経費

支援金の額

- ・最大 100 万円

(参考⑪) 川俣町賃貸空き家改修等支援金 (川俣町)

事業概要

定住することを目的として空き家を賃貸し、改修や片付けをする方を支援するため、最大100万円の支援金を交付します。

対象者

- ・賃貸住宅に居住している町民である者
- ・二世帯以上が同居している世帯から独立する町民である者 等

対象となる経費

空き家の賃借人が、当支援金の交付申請の日から2年以上継続して居住することを目的として賃借した空き家（自らの親族が所有する空き家を賃貸した場合を除く。）を、建設業者へ請け負わせて改修する工事に要する経費と、事業者へ請け負わせて行う空き家の片付けに要する経費。

※国または地方公共団体の他の補助金の交付を受ける場合は、この補助金に係る経費を除く。

支援金の額

- ・改修と片付けのどちらか一方または両方に要する経費について、最大100万円
ただし、片付け費用のみを対象とする場合は、最大50万円

(参考⑫) 川俣町住宅新築等支援金 (川俣町)

事業概要

空き家を取得して建て替える方や、空き地へ新築される方を支援するため、支援金を交付します。

対象者

- ・賃貸住宅に居住している方 等
- ・上述の方が交付対象住宅に自ら居住すること。

対象となる経費

- ・「川俣町空き家等バンク」に登録された空き地に戸建住宅を新築する費用
- ・「川俣町空き家等バンク」に登録された空き家の建替費用

支援金の額

- ・対象経費の1/2 または下記①～⑤の合計のいずれか低い額。

①基本額	140万円
②世帯に中学生以下の方がいる場合	20万円
③世帯に町内企業の正社員の方がいる場合	20万円
④住宅の建築を町内企業が請け負う場合	20万円
⑤空き家の建て替えを行う場合	80万円

(参考⑬) 川俣町空き店舗活用事業補助金交付制度（川俣町）

事業概要

中心市街地の賑わい創出と空き店舗の活用促進を目的に、中心市街地区域内にある空き店舗を商店や集客等の施設として活用しようとする団体・事業者へ、店舗等の改修や設備に要する費用、空き店舗の店舗・敷地・駐車場等の賃貸料の補助金を交付しています。

対象者

空き店舗を集客や賑わい目的に賃貸借、使用貸借および自営により活用する商工会、商店会、その他町長が認める団体および個人・事業所。

補助内容

- ・ 店舗等の改修費および付帯設備費
(補助率 2 分の 1 以内、初年度のみ。100 万円を限度とする)
- ・ 店舗・敷地・駐車場の賃貸料
(補助率 2 分の 1 以内、3 年間。1 ヶ月分の賃貸料につき、10 万円を限度とする)

（５）空き家の活用による地域活性化方策

本町では少子高齢化、人口減少が進み、移住・定住や地域活性化に向けた方策が必要となっています。空き家をこれらの方策につながるものに利活用し、地域へ還元することが今後の町の発展のためには必要です。

移住・定住や地域活性化につながる空き家の活用方法について、下記に記載する参考事例の内容も分析し、検討します。

（参考事例①）新規定住者受入の先進地（和歌山県那智勝浦町色川地区）

那智勝浦町色川地区は約 40 年前から新規定住者の受け入れを行っており、全人口 189 世帯 327 人のうち、新規定住者は 74 世帯、164 人（平成 30 年 4 月現在）が生活しています。人口の約 5 割が新規定住者という全国でもめずらしい地域です。

農家を改装して民宿として活用し、地域の活性化につながっています。



図 43. 新規定住者が営む農家民宿

（参考事例②）民家改修プロジェクト（徳島県神山町）

転入希望者は多いものの、物件が不足している一方で住まい手がいなくなり、窓や戸を閉じたまま、内部から老朽化する家が年々増えています。「民家改修プロジェクト」では、こうした家々を大工、製材屋、設備士、家具職人、建築士等の、まちの若手チームが適切に改修（リノベーション）し、転入希望者が物件を探す拠点となる「お試し住宅」として活用しています。

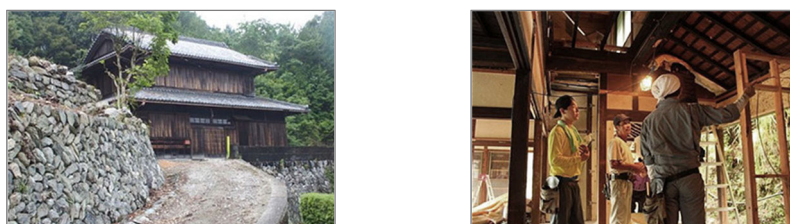


図 44. 民家改修による「お試し住宅」づくり

施策４－１．空き家運用管理データベースの運用及び更新

（１）空き家運用管理データベースの運用

法第 11 条（69 頁参照）に基づき、空き家運用管理データベースを整備しました。本データベースにより、関係部署間との空き家等の情報共有の円滑化と、所有者等への対応の迅速化を図ります。また、データベースに蓄積された空き家等の情報を利用することで、今後の空き家等対策の施策に活用するものとします。

（２）空き家に関する調査

空き家等実態調査後においても空き家の状況は変動します。そのため、空き家運用管理データベースの構築後においても、自治会等とも連携して町内全域の空き家等実態調査を適宜実施し、継続して状況を把握し、データベースの充実・更新を図り、今後の施策に活かします。

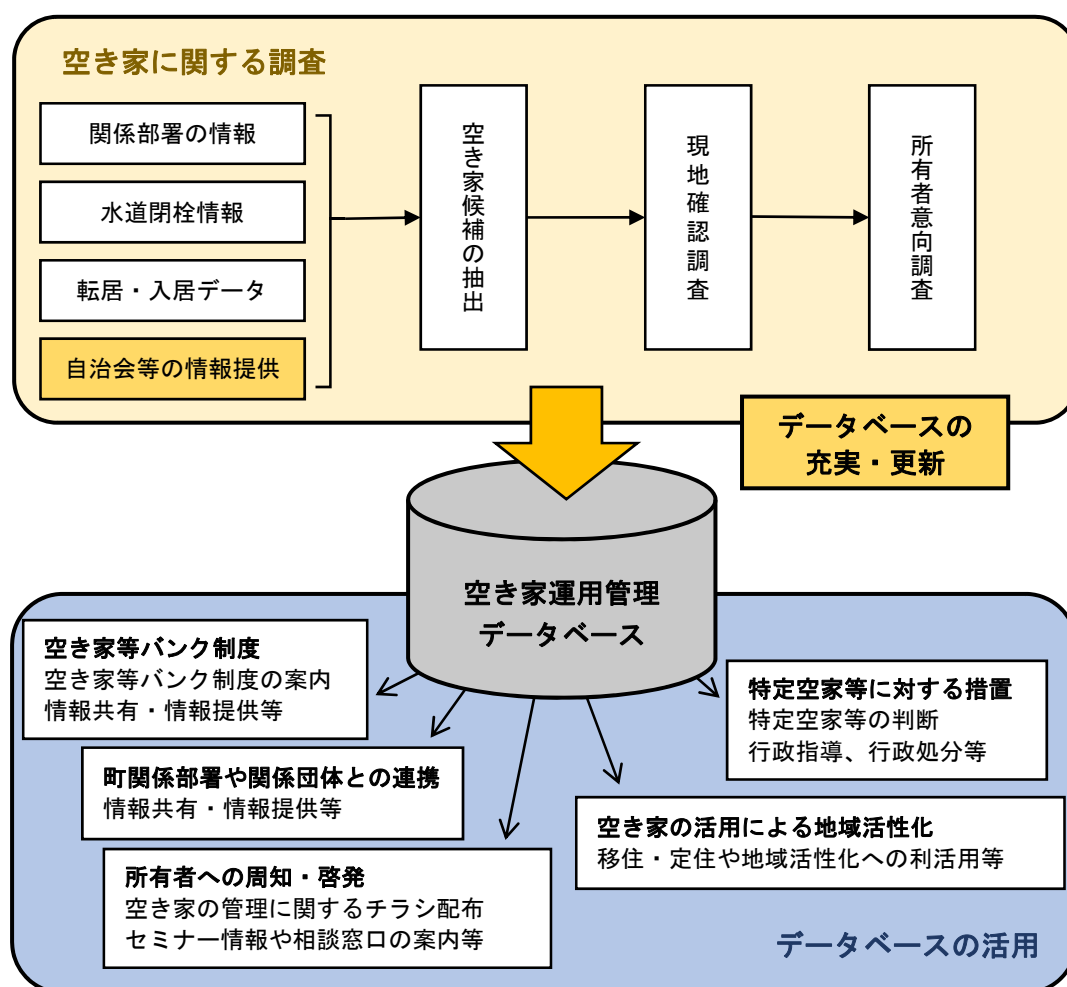


図 45. 空き家運用管理データベース運用後のデータ更新・活用イメージ

施策４－２．関係部署、外部関係団体等との連携

（１）町関係部署及び外部の関係団体との連携体制

空き家等をめぐる一般的な相談はまず町において対応した上で、専門的な相談、例えば、空き家等をどのように活用すればいいか、また、今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合の維持管理や、建物の相続登記等については、不動産関係団体、土地家屋調査士会、司法書士会、福島県建築士会、法務局等と連携して相談体制を整備します。

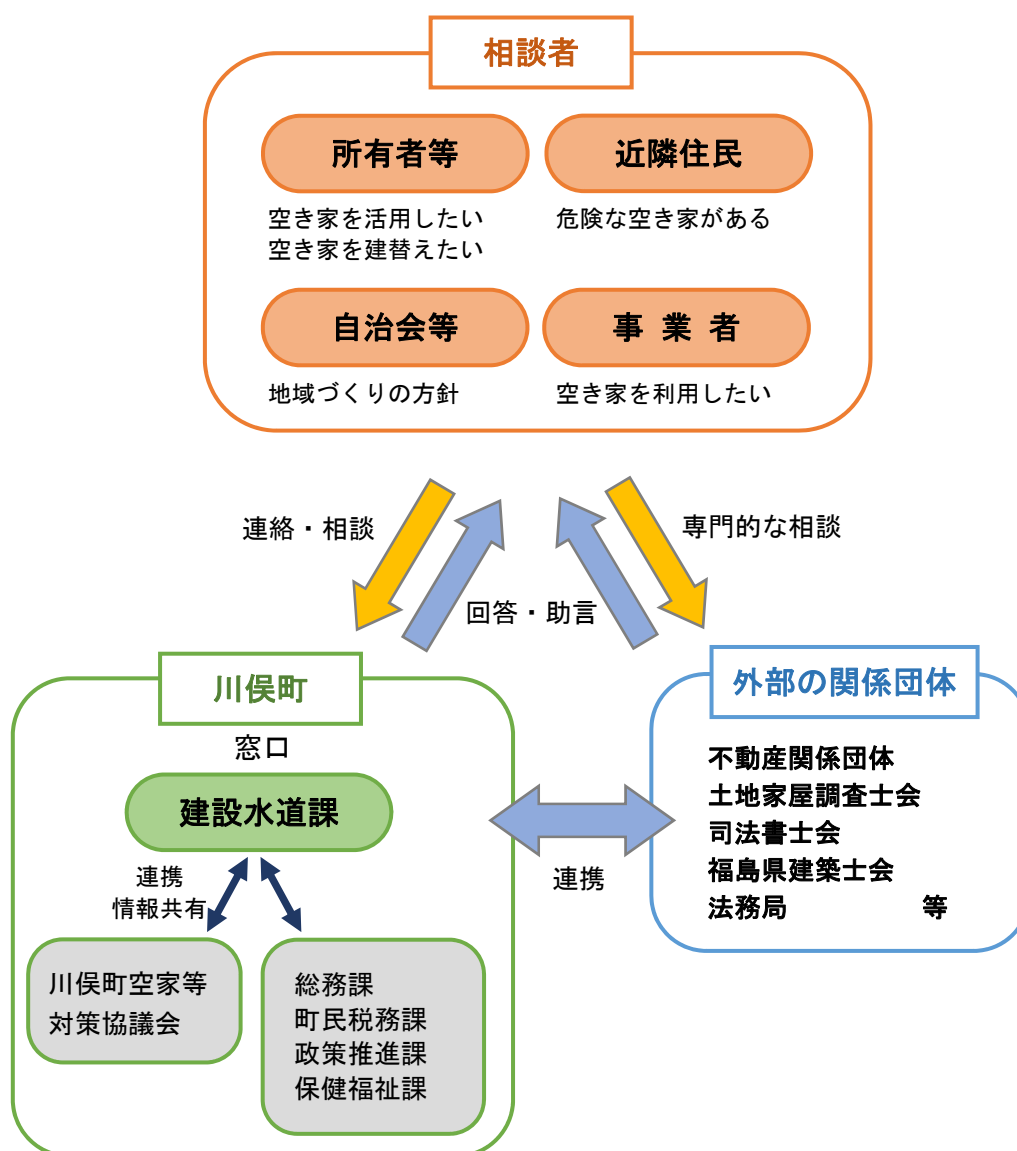


図 46. 町関係部署による連携

(2) 町関係部署による連携体制

空き家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるため、内部部署が連携して対応し、情報共有を進め、総合的な連携体制を整備します。

表 8. 実施体制

実施体制（役割）	関 係 課
・ 本計画の策定及び変更	建設水道課
・ 本計画の進捗管理	
・ 川俣町空家等対策協議会の運営	
・ 空き家に関する相談窓口	
・ 空き家の発生の抑制（意識の啓発・政策関連）	
・ 空き家の発生の抑制（立木、雑草等の公道影響対応）	
・ 空き家に関する調査（空き家等実態調査）	
・ 空き家運用管理データベースの運用	
・ 特定空家等に対する措置	
・ その他、空き家に関すること	
・ 空き家の発生の抑制（防犯・防災関連）	総 務 課
・ 自治会等との連携	
・ 空き家の発生の抑制（廃棄物、衛生関連）	町民税務課
・ 特定空家等に対する措置（税制関連）	
・ 空き家等バンク制度による空き家・空き地の利活用促進	政策推進課
・ 民生・児童委員との連携	保健福祉課

(3) 川俣町空家等対策協議会

法第7条(68頁参照)に基づく協議会を設置し、本計画の作成及び変更に関し必要な協議を行うため川俣町空家等対策協議会を設置します。

委員

川俣町空家等対策協議会規則(以下「規則」という)第3条に基づき、町長が委嘱した下記委員で構成した。

表9. 令和4年度川俣町空家等対策協議会 委員名簿

番号	選任区分	職名	氏名
1	規則第3条第2項	川俣町長	(ふじわら いちじ) 藤原 一二
2	規則第3条第2項第2号 地域住民	町の住民(公募)	(ごとう ゆみこ) 後藤 由美子
3	規則第3条第2項第2号 地域住民	町の住民(公募)	(ほりかわ さとし) 堀川 聡
4	規則第3条第2項第3号 学識経験者	地域政策デザイン研究所 代表	(ふるかわ たかし) 古川 隆
5	規則第3条第2項第3号 学識経験者	川俣町自治会連絡協議会 鶴沢地区自治会 会長	(たなか ふみひろ) 田中 文博
6	規則第3条第2項第3号 学識経験者	福島地方法務局 統括登記官	(いがらし じゅんいち) 五十嵐 潤一
7	規則第3条第2項第3号 学識経験者	福島県司法書士会 会員	(みうら かずあき) 三浦 一昭
8	規則第3条第2項第3号 学識経験者	福島県土地家屋調査士会 会員	(かわせ しげのり) 川瀬 重則
9	規則第3条第2項第3号 学識経験者	公益社団法人 福島県建築士会 福島支部 副支部長	(わだ さとし) 和田 聡史
10	規則第3条第2項第3号 学識経験者	社会福祉法人 川俣町社会福祉協議会 副会長	(さいとう かねお) 斎藤 金男

所掌事務

・ 計画の策定に関すること

・ その他計画の実施に関して必要な事項

第6章 継続的な管理とフォローアップ

1. 計画の見直し

本計画は、社会経済状況の変化や空き家等対策の効果等を見極め、必要に応じて、随時見直します。

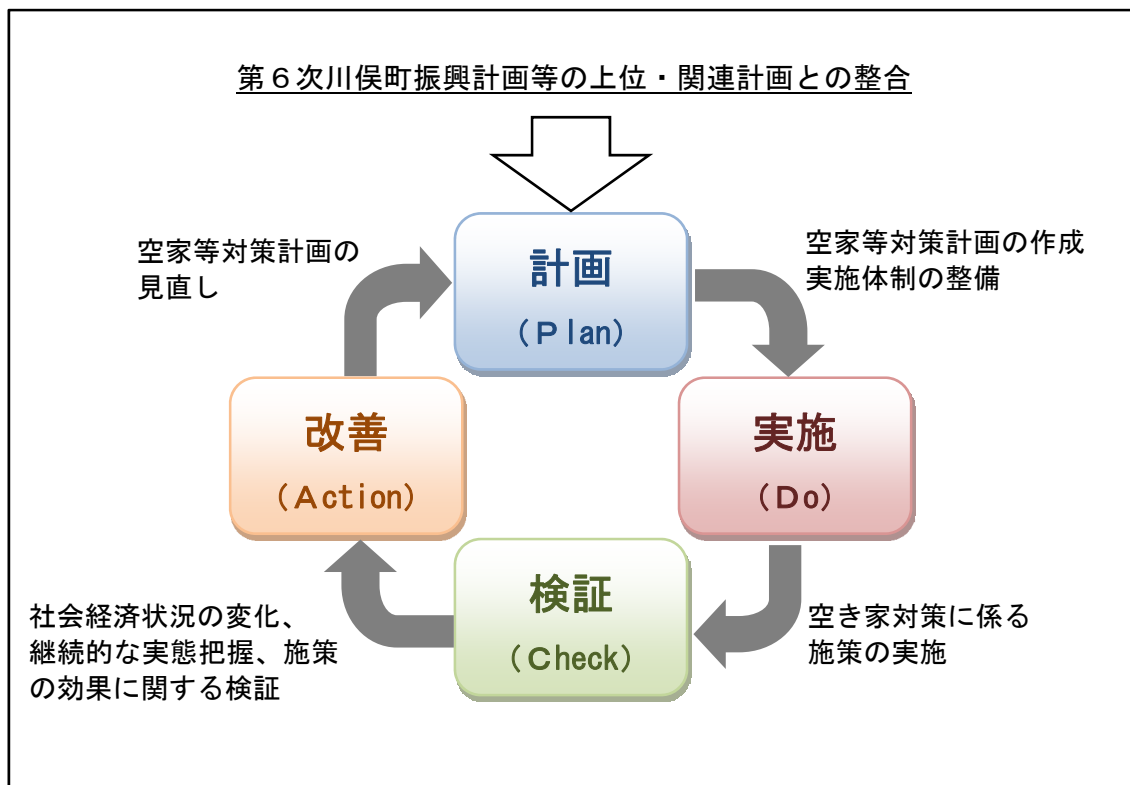


図 47. 計画見直しのイメージ

2. 計画の進捗管理

本計画の進捗を継続的に管理するため、川俣町空家等対策協議会において進捗管理等の検証を行います。また本計画が掲げる目標の実現に向けて、各種施策をロードマップに沿って推進していくものとします。

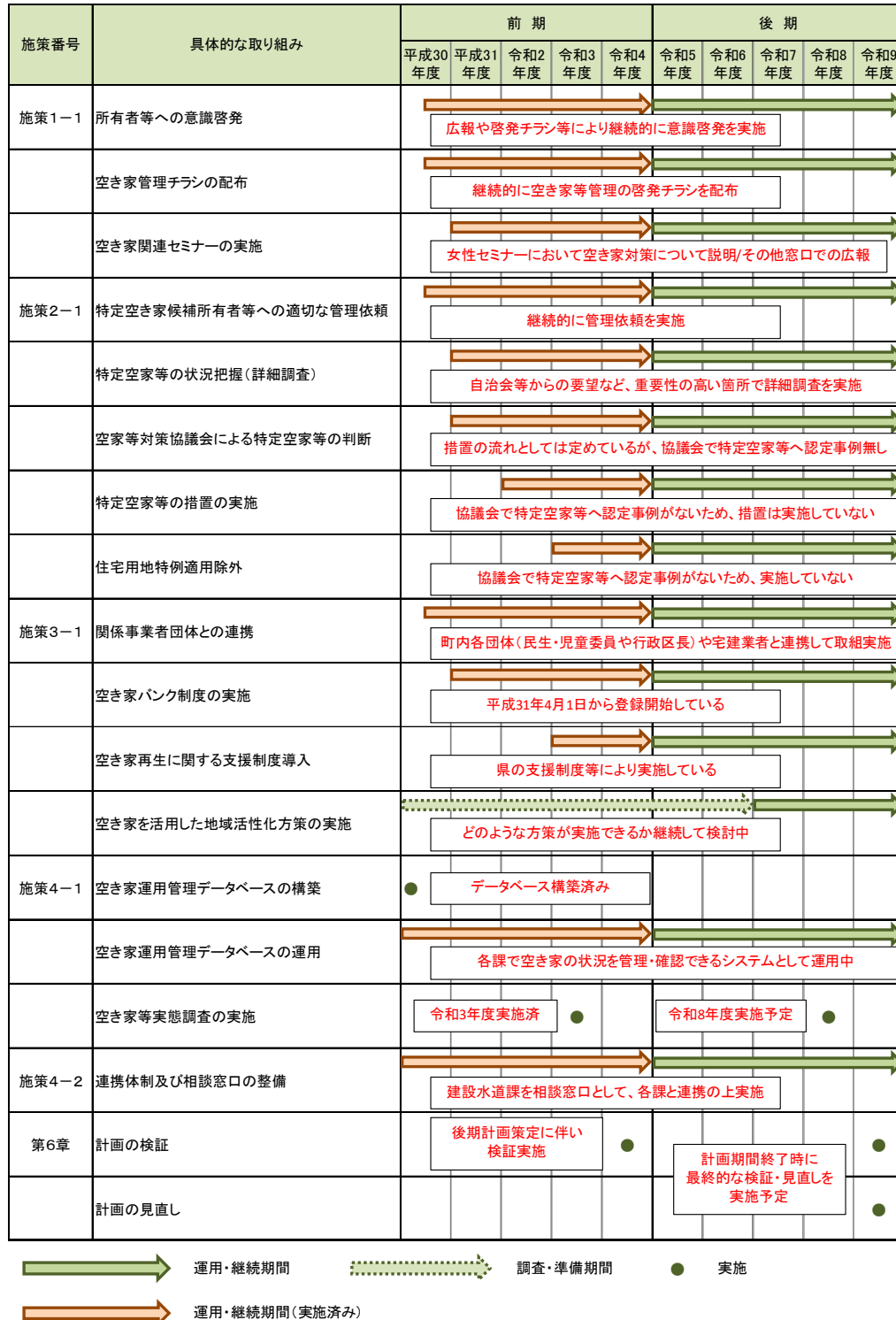


図 48. 進捗管理ロードマップ

参考資料

参考１：「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

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の１．（１）若しくは（２）又は２．に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、例示によらない個別の事案にも適切に判断していく必要がある。

１．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（１）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
--------	--

【参考となる考え方】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

（イ）基礎及び土台

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
--------	---

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」 (監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会)</p> <ul style="list-style-type: none"> 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 <p>※「特殊建築物等定期調査業務基準」 (監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会)</p>	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
<p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> 屋根が変形している。 屋根ふき材が剥落している。 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 軒がたれ下がっている。 雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
(ロ) 外壁	
<p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> 壁体を貫通する穴が生じている。 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 看板の仕上材料が剥落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・ 門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・ 水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）立木等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 立木等の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・ 立木等の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している

参考 2：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）

（目的）

第 1 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 10 条第 2 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 2 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。

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にあると認められる空家等をいう。

（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よう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第 4 条

市町村は、第 6 条第 1 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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第 5 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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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、又はこれを変更しようとするときは、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6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。

(1) 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

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 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

(5) 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

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項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

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第7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2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。

(都道府県による援助)

第8条

都道府県知事は、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。

(立入調査等)

第9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14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又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5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2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2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10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っ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。

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って、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11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。以下第13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よう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13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。

(特定空家等に対する措置)

第14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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3者をしてこれをさせることができる。

10 第3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を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2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3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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第3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。

12 前項の標識は、第3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。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

14 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。

15 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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15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。

（過料）

第16条

第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5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。

参考 3 : 川俣町空家等対策協議会規則

(設置)

第 1 条

川俣町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)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)第 7 条及び附属機関の設置に関する条例(平成 6 年川俣町条例第 12 号)第 3 条の規定に基づき、川俣町空家等対策計画(以下「計画」という。)の策定及び推進に必要となる事項を協議するため設置する。

(所掌事務)

第 2 条

協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 計画の策定に関すること。
- (2) その他計画の実施に関して必要な事項。

(組織)

第 3 条

協議会は、委員 10 人以内で組織する。

2 協議会の委員は、町長及び次の各号に掲げる者のうちから町長が委嘱するもので構成する。

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

(委員の任期)

第 4 条

委員の任期は、2 年とする。ただし、再任を妨げない。また、欠員が生じた場合における後任者の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 5 条

協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選によって定める。

3 会長は会務を総理し、協議会を代表する。

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

(会議)

第6条

協議会の会議は、必要に応じて会長が招集し、会長が議長となる。ただし、委員の任期満了に伴い新たに組織された協議会の最初に開催される会議は、町長が招集する。

2 協議会の会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(庶務)

第7条

協議会の庶務は、建設水道課において処理する。

(その他)

第8条

この規則に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

1 この規則は、平成28年4月1日から施行する。

2 この規則の施行後最初に開催される協議会の会議は、第6条の規定にかかわらず、町長が招集する。

