

猪苗代町 空家等対策計画

令和2年3月

猪苗代町

目 次

第1章 計画の概要	
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	3
4. 対象地区	3
5. 対象とする空家の種類	3
第2章 空家の発生状況と現状の把握	
1. 統計調査による空家の推移	4
2. 人口及び世帯数	6
3. 今後の空家の推移	7
第3章 空家実態調査の結果	
1. 空家の実態調査	8
2. 地区別空家	8
3. 用途別空家	9
4. 空家再生状況	9
5. 用途別空家再生状況	10
6. 空家危険度	11
7. 用途別空家危険度	11
8. 地区別空家危険度	13
第4章 空家アンケート調査	
1. アンケート調査について	14
2. 空家の活用についての意向	14
3. 空家になった時期	15
4. 住まなくなった理由	16
第5章 空家対策の課題	
1. 課題のとりまとめ	17
第6章 空家対策の基本的な方針	
1. 空家対策に関する基本方針	18
2. 施策の体系	19

第7章 空家対策の施策

施策1. 所有者等による空家の適切な管理の促進	20
施策2. 特定空家等に対する措置	21
施策3. 利用促進に係る制度や連携	24
施策4. 空家のデータベース化と相談体制・実施体制の整備	27

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	28
----------------------	----

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化の進行、居住形態の多様化など、社会構造の変化に伴い全国的に空家問題が顕在化しています。

本来、空家は個人の財産として、それぞれの所有者等の責任において維持管理されるべきものであり、これまでは行政としての対応できる範囲は極めて限定的でありました。

しかし、適切な管理が行われないうまま放置されている空家は防災・防犯・安全・環境・景観の阻害など多岐にわたり問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすため、行政として空家の問題に取り組む必要性が高まっています。

このような状況を踏まえ、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が議員立法により成立し、平成27年5月26日から全面施行され、行政として広く空家問題へ取り組むことが可能となりました。

本町でも人口減少の進行等により空家が増加し、居住環境へ悪影響を及ぼしつつあることから、適切な対策を講じる必要性が高まっています。

本計画は法第6条に基づき、暮らしやすい地域社会を実現するために実効性のある空家対策について、総合的かつ計画的に実施していくための基本方針を示すものとして策定しました。

今後、本計画を推進することにより、町民の皆さんが安心して暮らせる良好な住環境の維持及び整備を図ります。

2. 計画の位置づけ

この「猪苗代町空家等対策計画」は、法第6条の規定に基づき定めるものです。

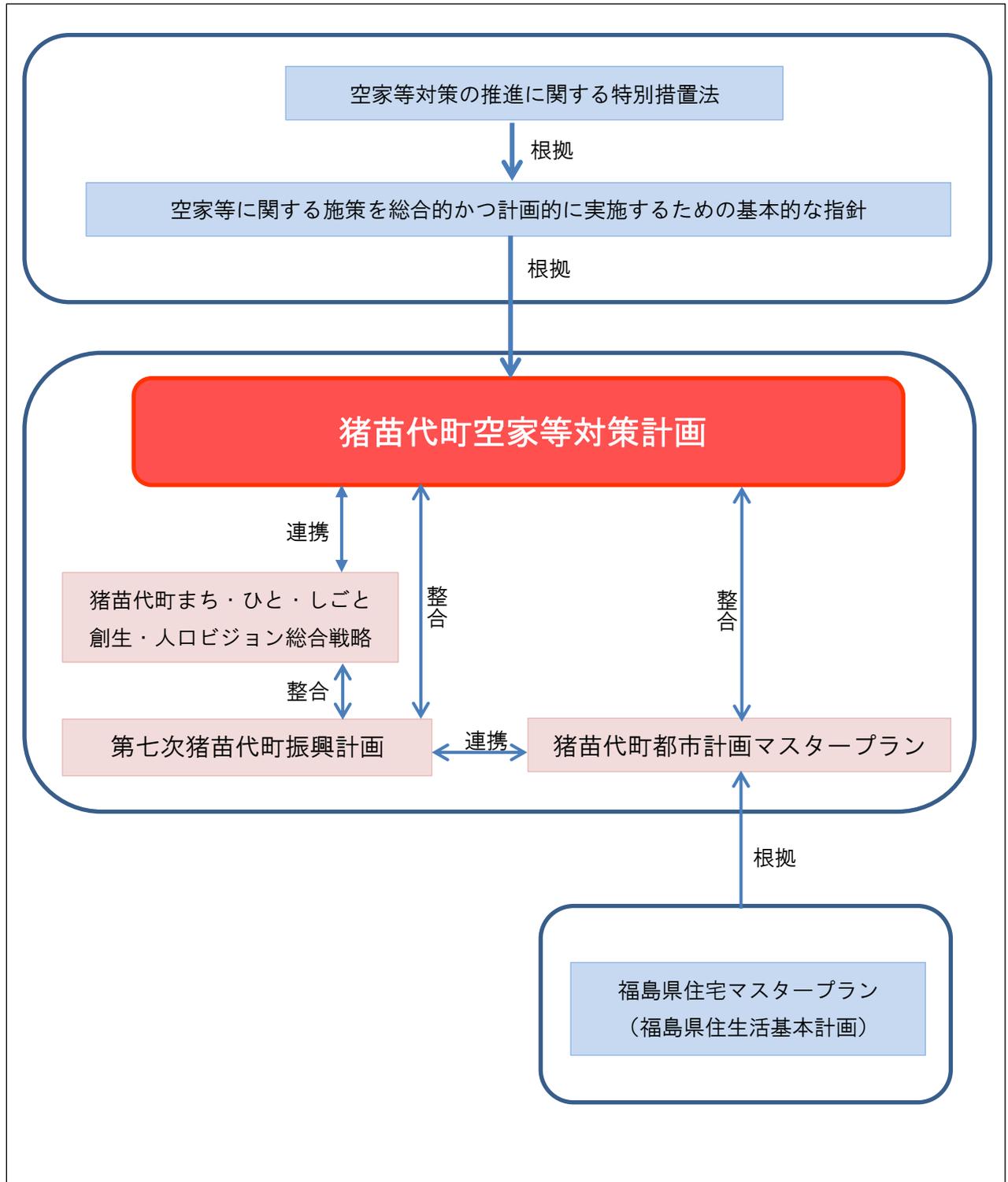


図1-1. 計画の位置づけ

3. 計画期間

「猪苗代町空家等対策計画」の期間は、令和2年度（2020年度）から令和11年度（2029年度）までの10年間とします。ただし、社会状況の変化等により見直しが必要になった場合、必要に応じて計画内容の見直しを行います。

4. 対象地区

本町は高齢化及び人口減少が進行する過疎地域であり、空家に関する対策は町内全域で行うことが必要であることから、空家等対策計画の対象地区は町内全域とします。

今後の空家の発生状況により、特に空家に関する対策を重点的に進める必要がある場合は「重点対象地区」を設定します。

5. 対象とする空家の種類

空家等対策計画の対象とする空家の種類は、法第2条に規定された「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店舗及び空地等についても、効果的な空家対策が可能となるように検討します。

第2章 空家の発生状況と現状の把握

1. 統計調査による空家の推移

(1) 住宅・土地統計調査について

住宅と空家の推移について、国が5年ごとに調査している「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、住戸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、現状と推移を全国的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ため、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しており、詳細は「図2-1. 住宅・土地統計調査における「住宅」の定義」及び「表2-1. 住宅・土地統計調査での空家の種類」のとおりです。

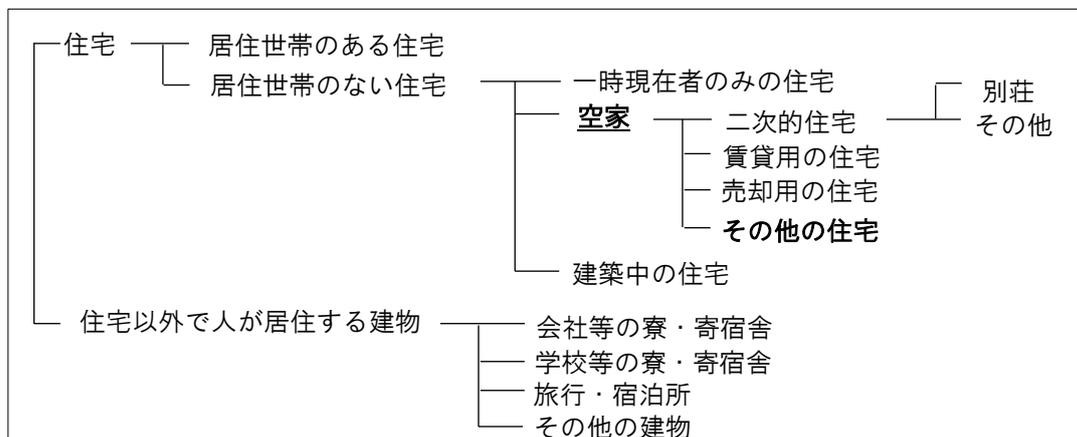


図2-1. 住宅・土地統計調査における「住宅」の定義

表2-1. 住宅・土地統計調査での空家の種類

二次的住宅	別荘	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で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊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、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのための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

※住宅・土地統計調査での留意点：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る場合があります。

(2) 住宅数及び空家の状況

空家の状況を見ると(表2-2. 住宅総数に占める空家の割合)、全国の「住宅空家件数及び割合」は平成15年で6,593,300件、12.2%、平成20年で7,567,900件、13.1%、平成25年で8,196,400件、13.5%となっており、件数及び割合とも増加傾向です。福島県は平成15年で96,200件、12.3%、平成20年で105,000件、13.0%、平成25年で91,800件、11.7%、本町は平成15年で770件、14.2%、平成20年で1,900件、27.0%、平成25年で1,530件、24.6%となっており、福島県及び本町では平成20年の件数及び空家の割合が最も大きくなっており、全国の傾向と異なっています。

全国の空家の「その他の住宅」の件数及び割合は、平成15年で2,117,600件、3.9%、平成20年で2,681,100件、4.7%、平成25年で3,183,900件、5.3%、福島県は平成15年で32,300件、4.1%、平成20年で38,200件、4.7%、平成25年で46,500件、5.9%となっており、件数及び割合とも増加傾向です。本町は、平成15年で370件、6.8%、平成20年で450件、6.4%、平成25年で240件、3.9%となっており、割合が減少傾向で、全国及び福島県との傾向と異なっています。

表2-2. 住宅総数に占める空家の割合

年	住宅総数			住宅空家件数			その他の住宅(空家)件数		
				住宅総数に占める割合			住宅総数に占める割合		
	全国	福島県	本町	全国	福島県	本町	全国	福島県	本町
平成15年	53,890,900	781,800	5,410	6,593,300	96,200	770	2,117,600	32,300	370
				12.2%	12.3%	14.2%	3.9%	4.1%	6.8%
平成20年	57,586,000	808,200	7,030	7,567,900	105,000	1,900	2,681,100	38,200	450
				13.1%	13.0%	27.0%	4.7%	4.7%	6.4%
平成25年	60,631,000	782,300	6,230	8,196,400	91,800	1,530	3,183,900	46,500	240
				13.5%	11.7%	24.6%	5.3%	5.9%	3.9%

(出典：住宅・土地統計調査)

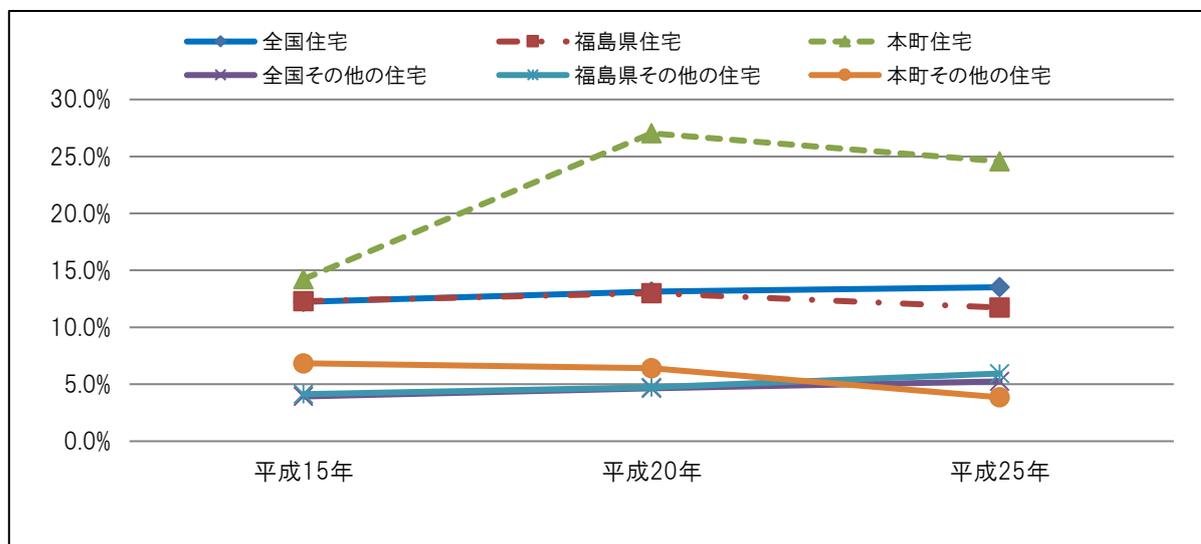


図2-2. 住宅総数に占める空家の割合

2. 人口及び世帯数

本町の昭和55年から平成27年の人口は（表2-3. 総人口・世帯数の推移）、昭和55年で19,717人と最も多く、その後減少傾向が続き、平成27年で15,037人となっています。

世帯数は、昭和55年で4,813世帯と最も少なく、その後増加し、平成12年で5,272世帯と最も多く、その後減少し、平成27年で4,939世帯となっています。

1世帯あたりの人数である「世帯人数」は、昭和55年で4.1人/世帯と最も多く、その後減少し、平成27年で3.0人/世帯と最も少なくなっています。

表2-3. 総人口・世帯数の推移

年	人口総数	世帯数	世帯人数 (人/世帯)
昭和55年	19,717	4,813	4.1
昭和60年	19,146	4,878	3.9
平成2年	18,839	4,902	3.8
平成7年	18,874	5,244	3.6
平成12年	18,178	5,272	3.4
平成17年	17,009	5,076	3.4
平成22年	15,805	4,945	3.2
平成27年	15,037	4,939	3.0

(出典：国勢調査)

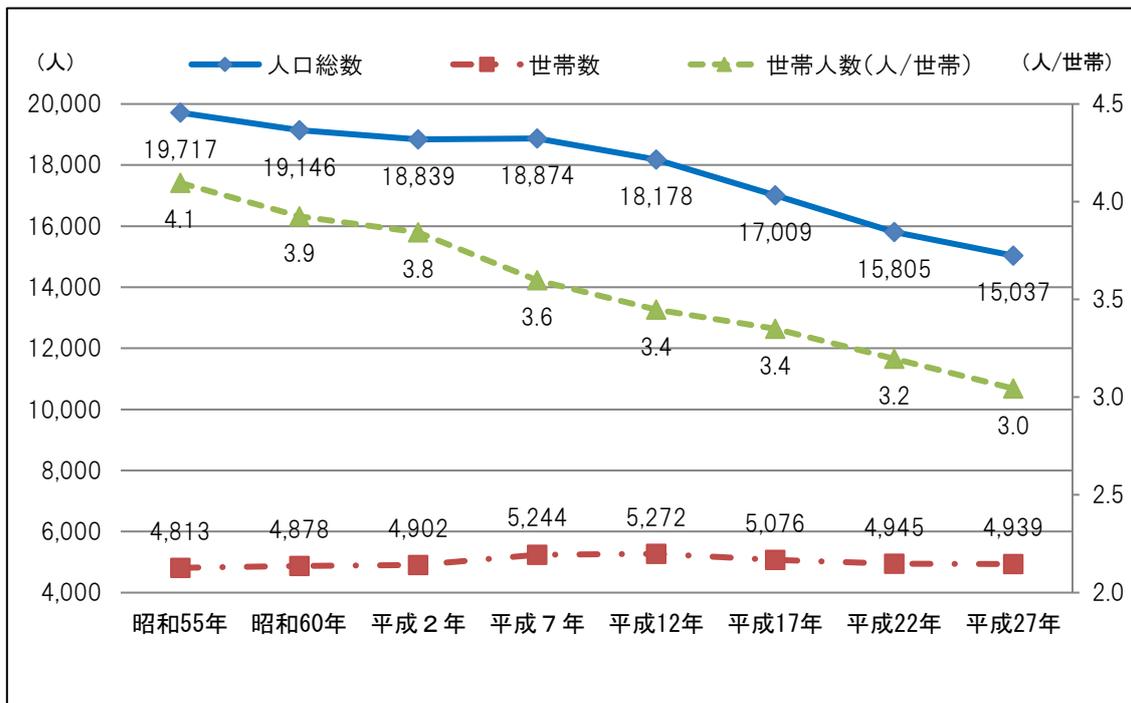


図 2-3. 総人口・世帯数の推移

本町の昭和55年から平成27年の「年齢3階層別人口」は（表2-4. 年齢3階層別人口の推移）、平成22年の「65歳以上の老年人口」が31.0%となり3割を超え、本町は「超高齢社会」となりました。さらに、平成27年で34.1%となっており、高齢化が進行しています。

表2-4. 年齢3階層別人口の推移

年	15歳未満 (年少人口)		15歳～64歳 (生産年齢人口)		65歳以上 (老年人口)		合計
	人数	割合	人数	割合	人数	割合	
昭和55年	4,106	20.8%	13,065	66.3%	2,546	12.9%	19,717
昭和60年	3,940	20.6%	12,330	64.4%	2,876	15.0%	19,146
平成2年	3,574	19.0%	11,737	62.3%	3,528	18.7%	18,839
平成7年	3,207	17.0%	11,415	60.5%	4,252	22.5%	18,874
平成12年	2,823	15.5%	10,605	58.3%	4,750	26.1%	18,178
平成17年	2,362	13.9%	9,641	56.7%	5,004	29.4%	17,007
平成22年	1,948	12.3%	8,951	56.7%	4,890	31.0%	15,789
平成27年	1,781	11.9%	8,110	54.1%	5,109	34.1%	15,000

※「年齢不詳」を含まない。このため、合計は町の総人口と一致しない。（出典：国勢調査）

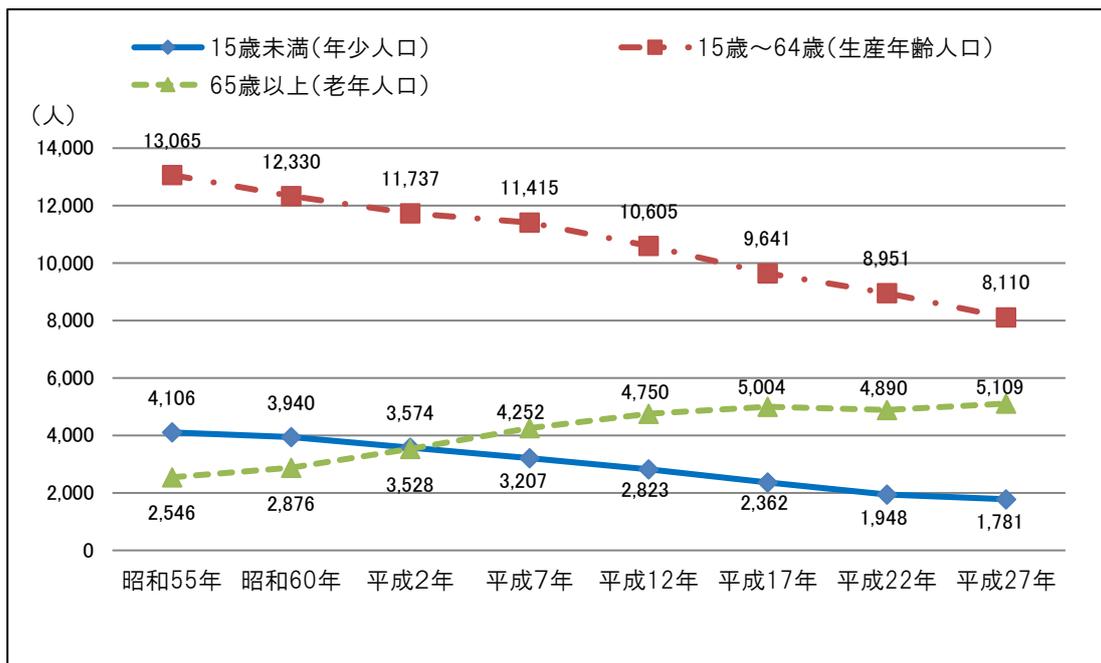


図 2-4. 年齢3階層の人口推移

3. 今後の空家の推移

「住宅・土地統計調査」結果をみると、本町の「空家」及び「その他の住宅（空家）」の状況は、全国の傾向と異なり減少傾向となっています。その要因としては、平成23年3月11日に発生した東日本大震災及びこれに伴う福島第一原子力発電所事故による影響が考えられます。しかし、人口、世帯数、世帯人数の減少及び高齢化が進行していることから、今後の本町の空家は全国の傾向と同様に増加すると考えられます。

第3章 空家実態調査の結果

1. 空家の実態調査

本町の空家の実態を把握するため、平成28年度に調査対象地域を町全体として空家実態調査を行いました。

調査の結果、建築物総数 16,651 件、現地調査数 534 件、空家判定数 440 件となり、空家率 2.6% となりました。

<現地調査結果>

対象地域：猪苗代町全域 349.85k m²

調査期間：平成28年10月27日～平成28年12月13日

建築物総数：16,651 件

現地調査数：534 件

空家判定件数：440 件

空家率：2.6%

※空家の判定は「空き家等の定義書及び判定基準 平成28年7月14日作成（猪苗代町役場 監修 アクリーグ株式会社 作成）」による。

2. 地区別空家

地区別の空家を見ると（表3-1. 地区別空家数、空家率）、山間部の多い「吾妻地区」が131件で最も多くなっています。次に、本町の中心市街地を含む「猪苗代地区」が100件と多くなっています。

表3-1. 地区別空家数、空家率

地区名	建築物総数	空家数	空家率	全空家に対する空家率
猪苗代地区	4,595 件	100 件	2.2%	22.7%
翁島地区	2,141 件	53 件	2.5%	12.0%
千里地区	2,394 件	40 件	1.7%	9.1%
月輪地区	2,053 件	63 件	3.1%	14.3%
長瀬地区	2,474 件	53 件	2.1%	12.0%
吾妻地区	2,994 件	131 件	4.4%	29.8%
合計	16,651 件	440 件	2.6%	100%

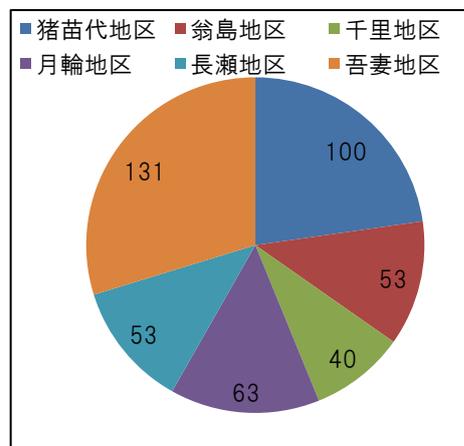


図3-1. 地区別空家数

3. 用途別空家

用途別の空家を見ると（表 3-2. 用途別空家数）、「一戸建」が 363 件で最も多く、82.5%となっています。次に「その他（店舗等）」が 73 件で 16.6%となっています。

表 3-2. 用途別空家数

建築区分（建て方）	件数	割合
A. 一戸建	363 件	82.5%
B. 長屋建	1 件	0.2%
C. 共同住宅	0 件	0.0%
D. その他 (ガリンスタド、工場、店舗等)	73 件	16.6%
E. 立入困難のため 確認できず	3 件	0.7%
合 計	440 件	100%

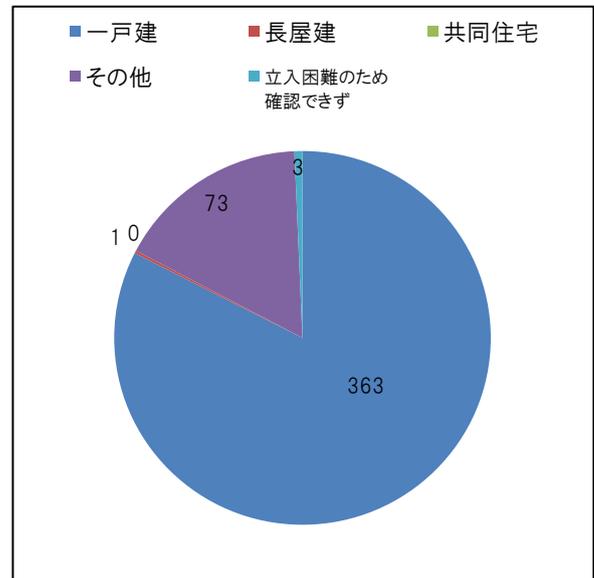


図 3-2. 用途別空家数

4. 空家再生状況

空家再生状況を見ると（表 3-3. 空家再生状況）、「良好」が 324 件で最も多く、73.6%となっています。次に「要修繕」が 76 件、17.3%となり、合計すると 400 件、90.9%となり、利用できる建築物が多くなっています。

表 3-3. 空家再生状況

空家再生等項目	件数	割合
良好	324 件	73.6%
要修繕	76 件	17.3%
利用不能	37 件	8.4%
立入困難のため確認できず	3 件	0.7%
合 計	440 件	100%

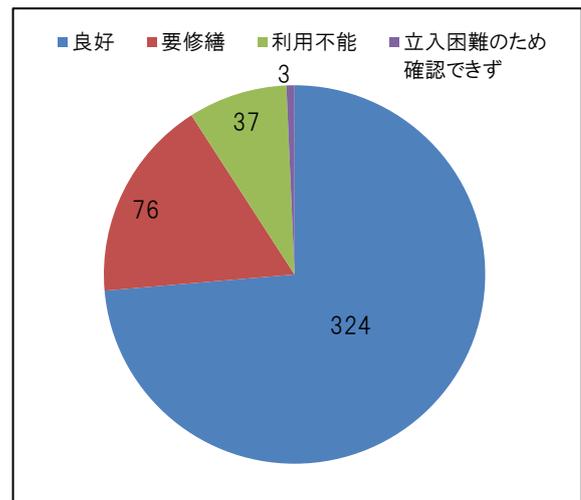


図 3-3. 空家再生状況

5. 用途別空家再生状況

用途別空家再生状況を見ると（表 3-4. 用途別空家状態）、「一戸建」では、「良好」が 271 件で最も多く、74.7%となっています。次に「要修繕」が 57 件、15.7%となり、「利用不能」が 35 件、9.6%となっています。「良好」と「要修繕」を合わせると 328 件、90.4%となり、利用できる一戸建ては多くなっています。次に「その他（店舗等）」の「良好」が 52 件と多くなっています。

表 3-4. 用途別空家状態

建築区分（建て方）	空家再生等項目	件数	割合
A. 一戸建	良好	271 件	74.7%
	要修繕	57 件	15.7%
	利用不能	35 件	9.6%
	立入困難のため確認できず	0 件	—
B. 長屋建	良好	1 件	100%
	要修繕	0 件	—
	利用不能	0 件	—
	立入困難のため確認できず	0 件	—
C. 共同住宅	良好	0 件	—
	要修繕	0 件	—
	利用不能	0 件	—
	立入困難のため確認できず	0 件	—
D. その他 （ガソリンスタンド、工場、店舗等）	良好	52 件	71.2%
	要修繕	19 件	26.0%
	利用不能	2 件	2.7%
	立入困難のため確認できず	0 件	—
E. 立入困難のため確認できず		3 件	100%
合計		440 件	

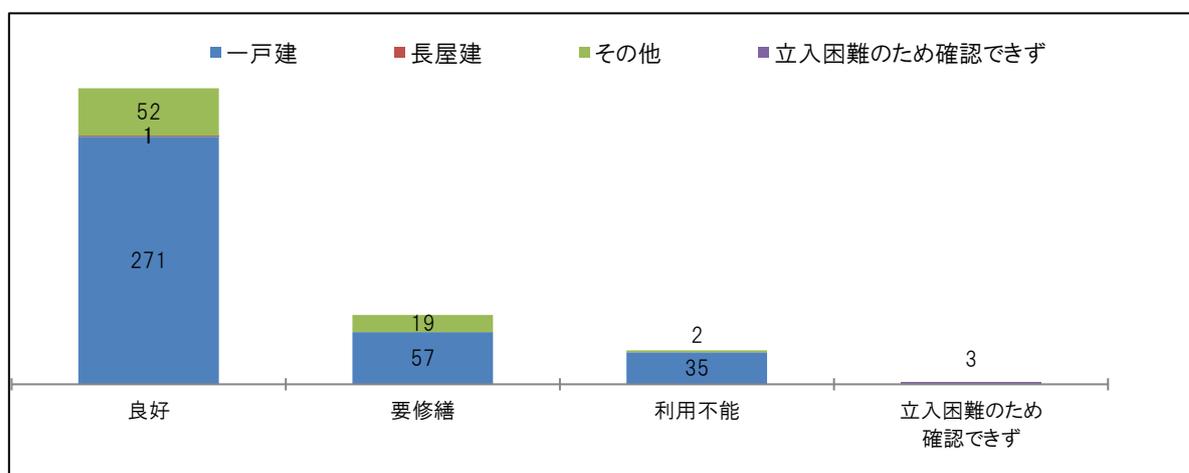


図 3-4. 用途別空家状況

6. 空家危険度

空家危険度を見ると（表 3-5. 空家危険度）、「危険」が 83 件、18.9%、「**危険なので、早期の対応が必要**」が 3 件 0.7%となっており、何かしらの対策が必要となる「危険」及び「**危険なので、早期の対応が必要**」は、86 件、19.5%となっています。

表 3-5. 空家危険度

危険度・外観判断項目	件数	割合
管理されていて問題ない	15 件	3.4%
管理されていないが、状態としては問題ない	336 件	76.4%
危険	83 件	18.9%
危険なので、早期の対応が必要	3 件	0.7%
立入困難のため確認できず	3 件	0.7%
合計	440 件	100%

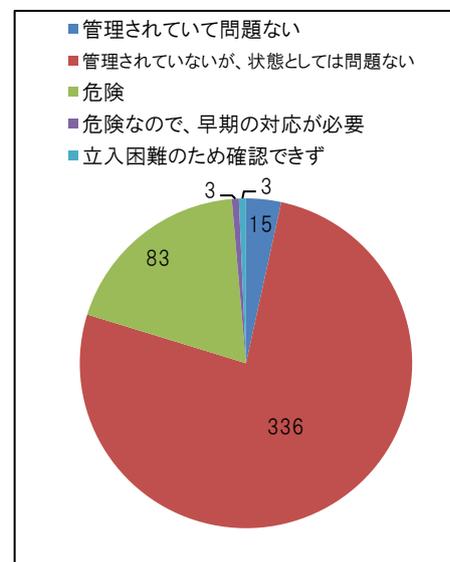


図 3-5. 空家危険度

7. 用途別空家危険度

用途別空家危険度を見ると（表 3-6. 用途別危険度・外観判断）、「一戸建」では、「危険」が 71 件、「危険なので、早期の対応が必要」が 3 件となり、対策が必要となる一戸建が多くなっています。次に「その他（店舗等）」の「危険」12 件となっています。

表 3-6. 用途別危険度・外観判断

建物区分	危険度・外観判断項目	件数	割合
A. 一戸建	管理されていて問題ない	14 件	3.9%
	管理されていないが、状態としては問題ない	275 件	75.8%
	危険	71 件	19.6%
	危険なので、早期の対応が必要	3 件	0.8%
B. 長屋建	管理されていて問題ない	0 件	—
	管理されていないが、状態としては問題ない	1 件	100%
	危険	0 件	—
	危険なので、早期の対応が必要	0 件	—
C. 共同住宅	管理されていて問題ない	0 件	—
	管理されていないが、状態としては問題ない	0 件	—
	危険	0 件	—
	危険なので、早期の対応が必要	0 件	—
D. その他 (ガソリンスタンド、工場、店舗等)	管理されていて問題ない	1 件	1.4%
	管理されていないが、状態としては問題ない	60 件	82.2%
	危険	12 件	16.4%
	危険なので、早期の対応が必要	0 件	—
E. 立入困難のため確認できず		3 件	100%
合計		440 件	

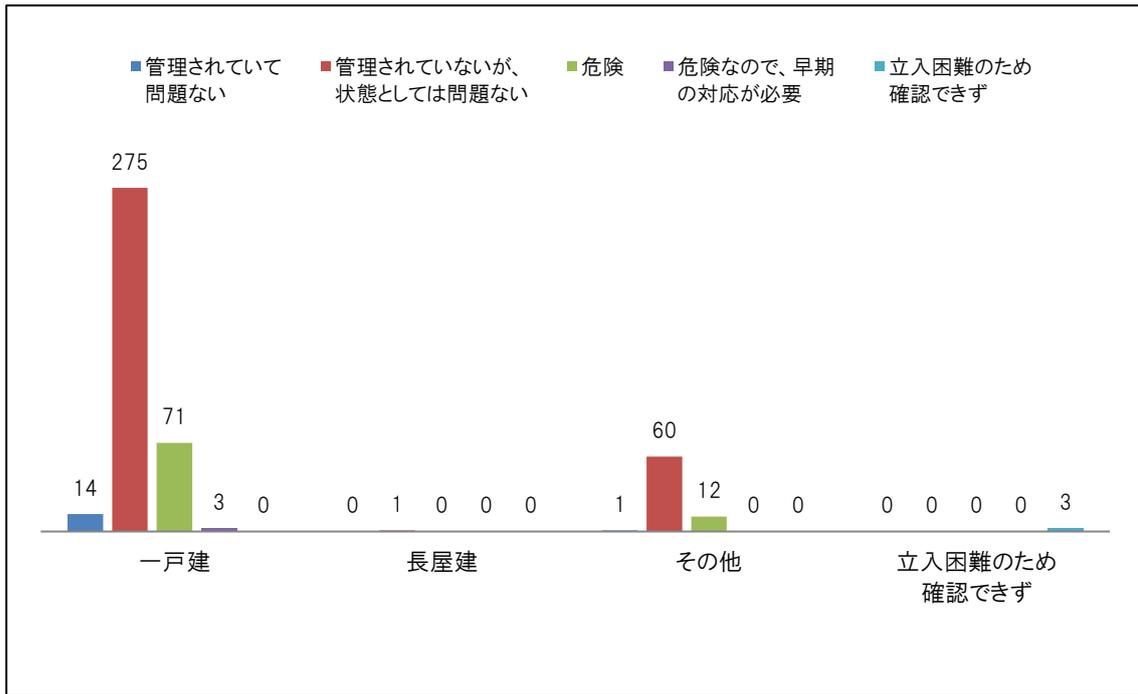


図 3-6. 用途別危険度・外観判断

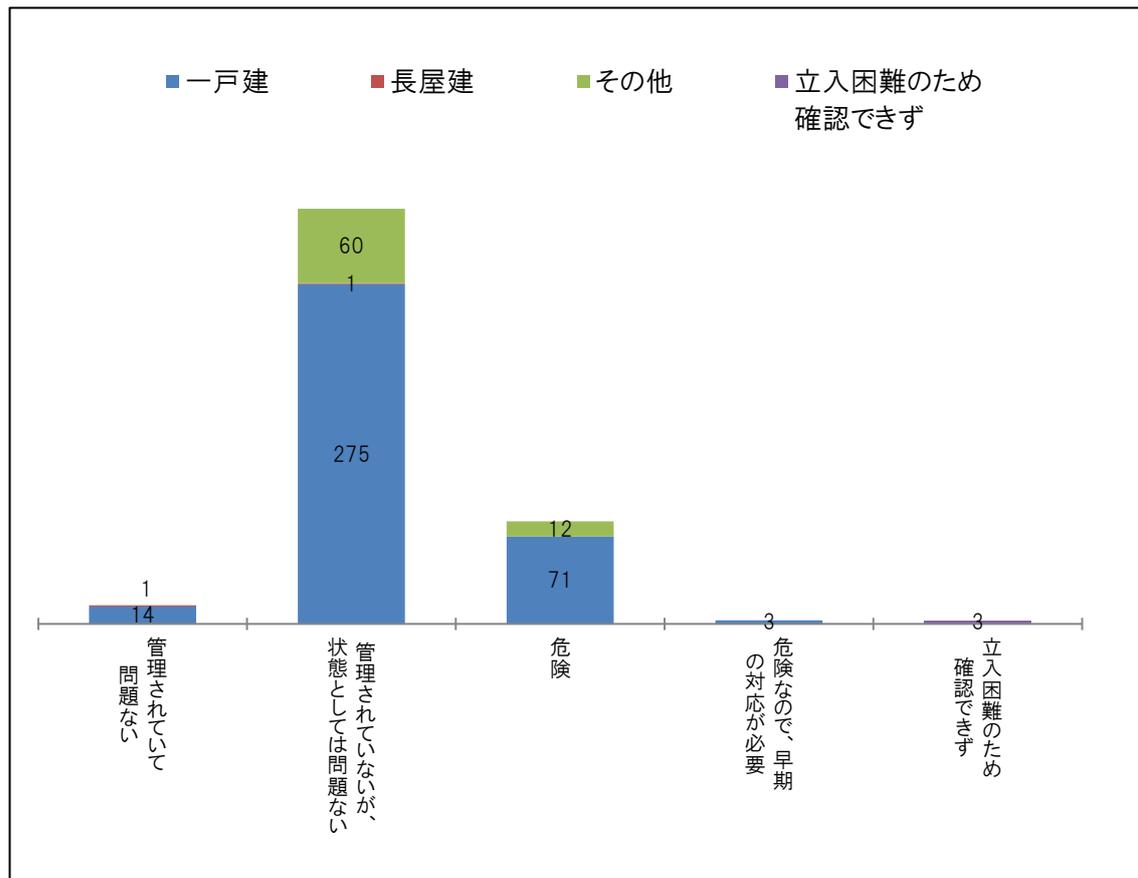


図 3-7. 用途別危険度・外観判断

8. 地区別空家危険度

地区別で見ると（表 3-7. 地区別危険度・外観判断）、「吾妻地区」の「危険」が 33 件と多く、次に「猪苗代地区」の「危険」が 15 件、「危険なので、早期の対応が必要」2 件となっています。

表 3-7. 地区別危険度・外観判断

地区名	危険度・外観判断	件数	合計
猪苗代地区	管理されていて問題ない	9 件	99 件
	管理されていないが、状態としては問題ない	73 件	
	危険	15 件	
	危険なので、早期の対応が必要	2 件	
	立入困難のため確認できず	1 件	1 件
翁島地区	管理されていて問題ない	0 件	53 件
	管理されていないが、状態としては問題ない	44 件	
	危険	9 件	
	危険なので、早期の対応が必要	0 件	
	立入困難のため確認できず	0 件	0 件
千里地区	管理されていて問題ない	1 件	40 件
	管理されていないが、状態としては問題ない	32 件	
	危険	6 件	
	危険なので、早期の対応が必要	1 件	
	立入困難のため確認できず	0 件	0 件
月輪地区	管理されていて問題ない	0 件	63 件
	管理されていないが、状態としては問題ない	55 件	
	危険	8 件	
	危険なので、早期の対応が必要	0 件	
	立入困難のため確認できず	0 件	0 件
長瀬地区	管理されていて問題ない	2 件	53 件
	管理されていないが、状態としては問題ない	39 件	
	危険	12 件	
	危険なので、早期の対応が必要	0 件	
	立入困難のため確認できず	0 件	0 件
吾妻地区	管理されていて問題ない	3 件	129 件
	管理されていないが、状態としては問題ない	93 件	
	危険	33 件	
	危険なので、早期の対応が必要	0 件	
	立入困難のため確認できず	2 件	2 件
合 計			440 件

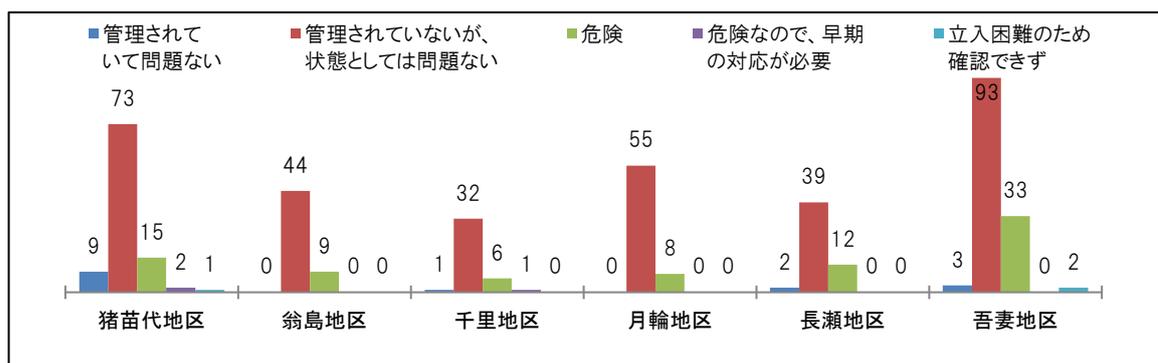


図 3-8. 地区別危険度・外観判断

第4章 空家アンケート調査

1. アンケート調査について

空家の活用について検討するため、現地調査で明らかとなった440件の空家のうち、所有者等が特定できた333件に対してアンケートを実施しました。

<アンケート概要>

空家件数：440件

管理者等が特定できたもの：333件（特定できなかったもの：107件）

アンケート方法：郵送での送付・回収によるアンケート調査

実施期間：発送 平成29年2月3日～2月22日

締切 平成29年3月14日

アンケート回収件数：176件（52.9%）

2. 空家の活用についての意向

空家の活用についての意向を見ると（表4-1. 空家の活用について）、「予定なし（現状のまま）」が42件で最も多く、29.4%となっています。次に「賃貸として運用したい」が29件、20.3%となっています。「他に売却したい」は12件、8.4%となっています。

表4-1. 空家の活用について

アンケート内容	件数	割合
新築、改築して自分又は家族が住む	3件	2.1%
他に売却したい	12件	8.4%
セカンドハウスとして時々住む	14件	9.8%
賃貸として運用したい	29件	20.3%
解体したい	13件	9.1%
予定なし（現状のまま）	42件	29.4%
子や孫、親類に任せる（相続する等）	3件	2.1%
その他	27件	18.9%
合計	143件	100%

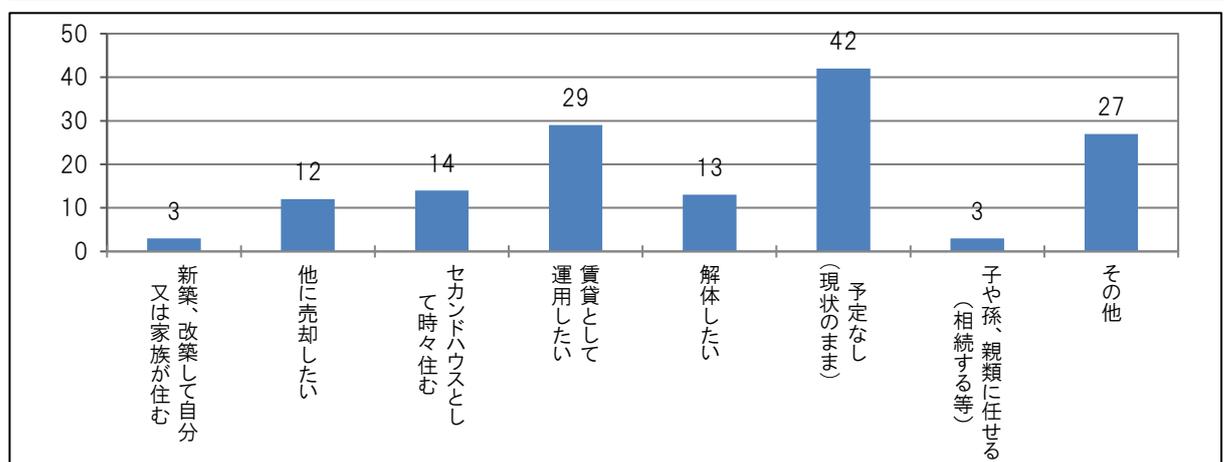


図4-1. 空家の活用について

3. 空家になった時期

空家になった時期をみると（表 4-2. 空家になった時期）、「平成 23 年～平成 27 年」が 37 件で最も多く、27.6%となっています。次に「平成 13 年～平成 22 年」が 29 件、21.6%となっています。

表 4-2. 空家になった時期

アンケート内容	件数	割合
昭和 25 年以前	0 件	—
昭和 26 年～昭和 35 年	0 件	—
昭和 36 年～昭和 45 年	1 件	0.7%
昭和 46 年～昭和 55 年	4 件	3.0%
昭和 56 年～平成 2 年	3 件	2.2%
平成 3 年～平成 12 年	12 件	9.0%
平成 13 年～平成 22 年	29 件	21.6%
平成 23 年～平成 27 年	37 件	27.6%
不明	7 件	5.2%
その他	41 件	30.6%
合 計	134 件	100%

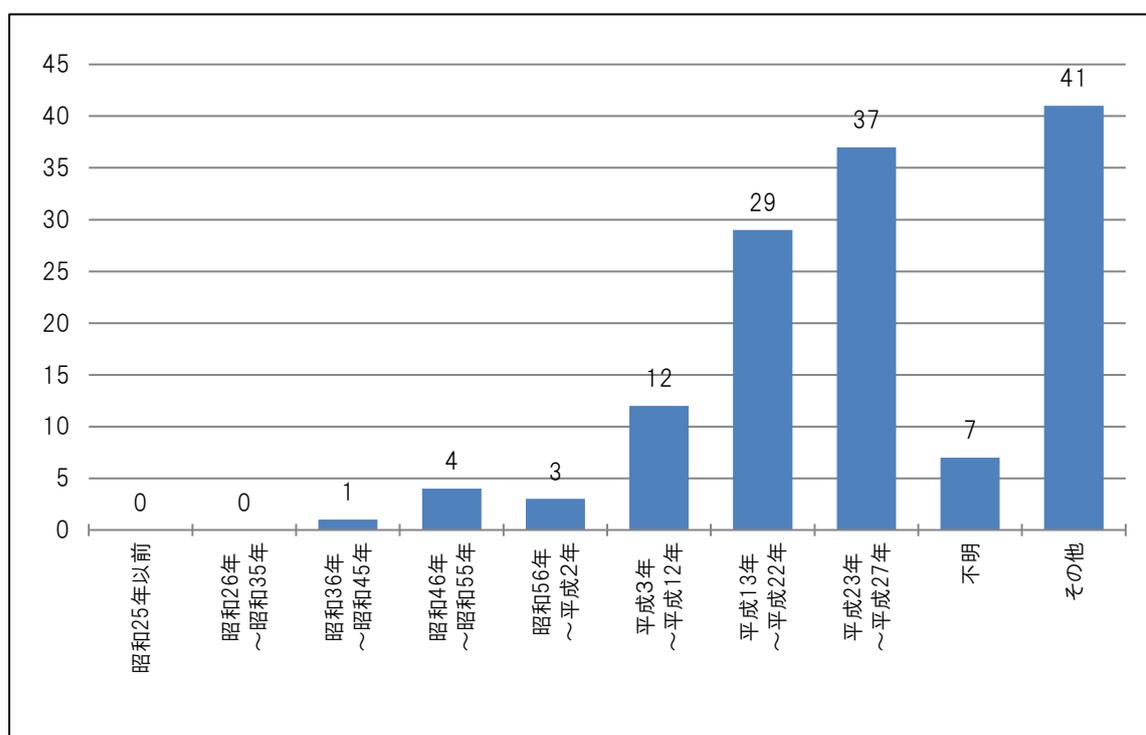


図 4-2. 空家になった時期

4. 住まなくなった理由

住まなくなった理由を見ると（表 4-3. 住まなくなった理由）、「その他」を除き、「住んでいた人が死亡したため住まなくなった」が 45 件で最も多く、30.6%となっています。次に「住んでいた人が施設入所や入院したため住まなくなった」33 件、22.4%となっています。

表 4-3. 住まなくなった理由

アンケート内容	件数	割合
仕事場、子供の就学の関係で住み替えた	6 件	4.1%
手狭になったから住み替えた	2 件	1.4%
接道幅や駐車場の確保に困ったから住み替えた	2 件	1.4%
住み替えた先で親や子の世帯と一緒に多世帯となった	2 件	1.4%
住んでいた人が施設入所や入院したため住まなくなった	33 件	22.4%
住んでいた人が死亡したため住まなくなった	45 件	30.6%
その他	57 件	38.8%
合 計	147 件	100%

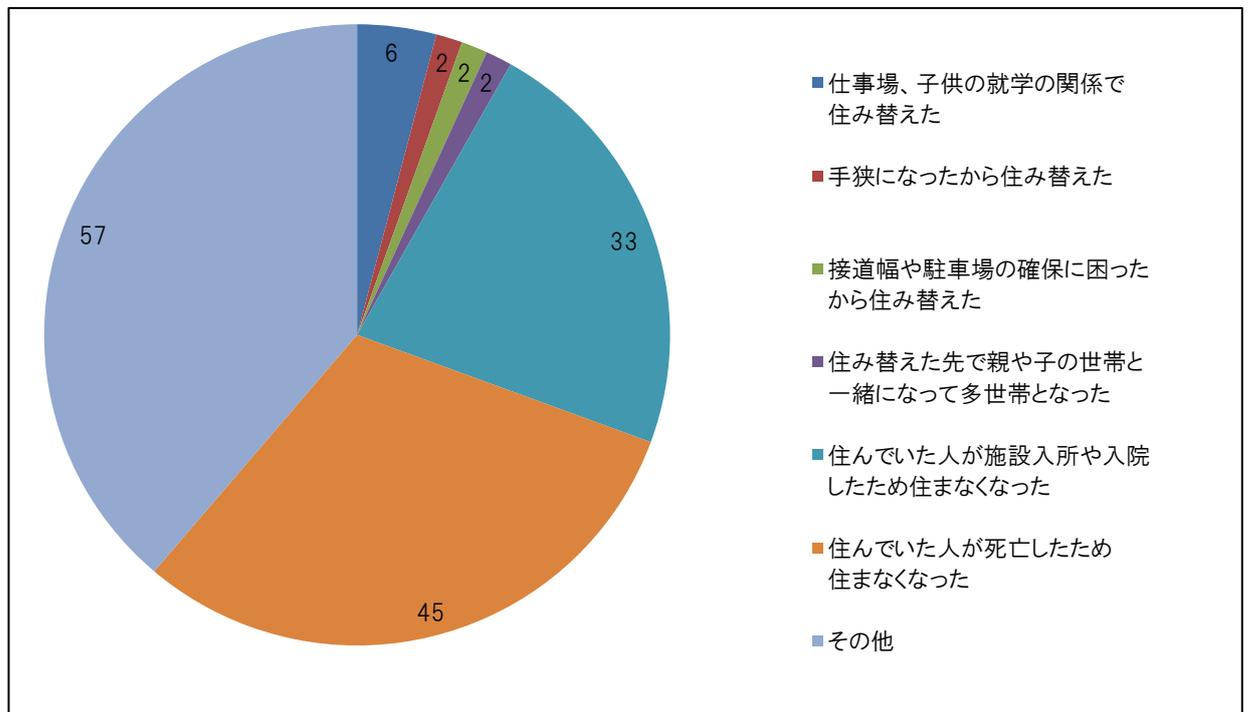


図 4-3. 住まなくなった理由

第5章 空家対策の課題

1. 課題のとりまとめ

統計調査、現地調査及びアンケート調査から4つの課題を抽出しました。

【課題1：人口減少・高齢化の進行に伴う空家の増加】

統計調査から人口の減少、1世帯あたりの人数の減少及び高齢化の進行は今後も続くと考えられます。高齢者世帯や一人暮らしの高齢者世帯の居住者死亡や施設の入所等を契機とし、さらに空家が増加すると考えられます。

【課題2：管理されない空家の増加】

活用予定の無い空家が42件、29.4%と多くなっています。利用されない期間が長くなることで、適切に管理されない、老朽化の進行した空家の増加が懸念されます。

【課題3：老朽化した空家の周辺環境への悪影響】

本町は磐梯山や猪苗代湖を有し、福島県景観条例で定める「景観形成重点地域」及び「磐梯朝日国立公園」に広く指定されています。そのため、老朽化の進行した空家の自然景観等への影響が懸念されます。

また、中心市街地を含む猪苗代市街地で空家が多くなっており、密集した地区内での影響が懸念されます。

【課題4：空家の活用と情報提供】

現地調査の結果から、状態が良好である空家が324件と多くなっています。また、アンケート調査結果から「売却したい」が12件、「賃貸として運用したい」が29件となっており、空家を積極的に活用させたいとの希望があることがわかりました。また、「予定なし（現状のまま）」が42件、アンケートの未回収が157件あり、所有者等を特定できなかった空家は107件ありました。

このため、空家の有効活用を促すために町民及び所有者等に対し、空家の有効活用に関する情報の提供及びその伝達手段を含めた仕組みの構築が必要となります。

第6章 空家対策の基本的な方針

1. 空家対策に関する基本方針

本町の空家対策に関する課題の整理し、空家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：空家発生の抑制】

少子高齢化の進行により、今後さらに空家が増加すると考えられます。個人の財産である空家の管理は、法第3条に定めるとおり所有者等の責務であるため、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家の発生を抑制します。

【基本方針2：管理不全の空家への対策】

管理されていない空家は、防災・防犯・景観など周辺環境へさまざまな悪影響を生じさせるので、事前に対策を定めておく必要があります。そのため、法に基づいた対策を実施します。

【基本方針3：空家・空地の利用促進】

活用できる空家は移住・定住や雇用創出に向けた施策に活用することができます。そのため、地域の民間事業者等との情報共有について検討するとともに、定住促進に資するよう、空家及び除却後の空地について活用を促進します。

【基本方針4：空家の実態把握と相談体制の構築】

空家の実態把握と問題解決に向けて、地域住民、行政及び関係団体等と連携して取り組むことが必要です。その対応にあたっては関係各課等が連携し、空家の相談体制を構築します。

また、空家のデータベースを構築し、関係各課等が情報共有と所有者等への対応の迅速化を図ります。

2. 施策の体系

本町の空家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。

基本方針1：空家発生抑制

施策1：所有者等による空家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) 所有者等の維持管理責任や重要性の周知・啓発
- (3) 相談体制の整備

基本方針2：管理不全の空家への対策

施策2：特定空家等^{※1}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
- (2) 特定空家等に対する措置

基本方針3：空家・空地の利用促進

施策3：利用促進に係る制度や連携

- (1) 外部との情報共有
- (2) 関係団体等との連携
- (3) 空家情報の提供
- (4) 空家対策に関連する事業

基本方針4：空家の実態把握と相談体制の構築

施策4：空家のデータベース化と相談体制・実施体制の整備

- (1) 空家に関する実態把握
- (2) 空家に関する相談体制
- (3) 空家対策の実施体制

※1 特定空家等

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。(参照：法第2条第2項)

第7章 空家対策の施策

施策1. 所有者等による空家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家によって発生する住環境への悪影響については、空家の所有者等が自らの責任により解決することを原則とします。

(2) 所有者等の維持管理責任や重要性の周知・啓発

今後、少子高齢化により空家が増加すると考えられます。空家の発生を防ぐためには、所有者等が空家の問題について意識を持つことが重要です。

町広報紙や町ホームページにおいて、広く町民へ空家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周知・啓発します。

また、空家になりそうな住宅等の情報があった場合、その所有者等に対して助言を行います。

(3) 相談体制の整備

所有者等が相談できる体制を整備し、空家に関する問題について適切な対処を行います。

施策2. 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

空家の状態が法第2条第2項の各状態にあるか否かの判断基準は、「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）により①から④までの状態が該当することとなります。

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
- ・屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
- ・擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露するおそれがある
- ・汚物、排水の流出及びこれらによる臭気の発生がある
- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある
- ・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

③適正な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なう状態

- ・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
- ・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したまま放置されている

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
- ・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
- ・シロアリ、はえ、蚊等の害虫が発生し、近隣の家屋に飛来している
- ・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多数の者が容易に侵入できる

(2) 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、過失がなく必要な措置を命じ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

所有者等へ連絡し、当該空家の状況を確認するとともに、当該空家の所有者等の事情及び意向等を把握します。

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います。

② 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）

町長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木等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ます。

③ 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

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て、相当の猶予期間を付けて、必要な措置をとることを勧告することができます。

④ 特定空家等の所有者等への命令等（法第14条第3項）

ア 命令

町長は、上記の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られるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、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。

イ 意見書の提出先等（法第14条第4項）

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。

⑤ 特定空家等に係る代執行

ア 代執行（法第14条第9項）

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、その措置を命じ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。

イ 費用請求（行政代執行法第5条・第6条）

この措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

⑥ 特定空家等に係る略式代執行（法第14条第10項）

町長は、法第14条第3項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特定できないときは、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。

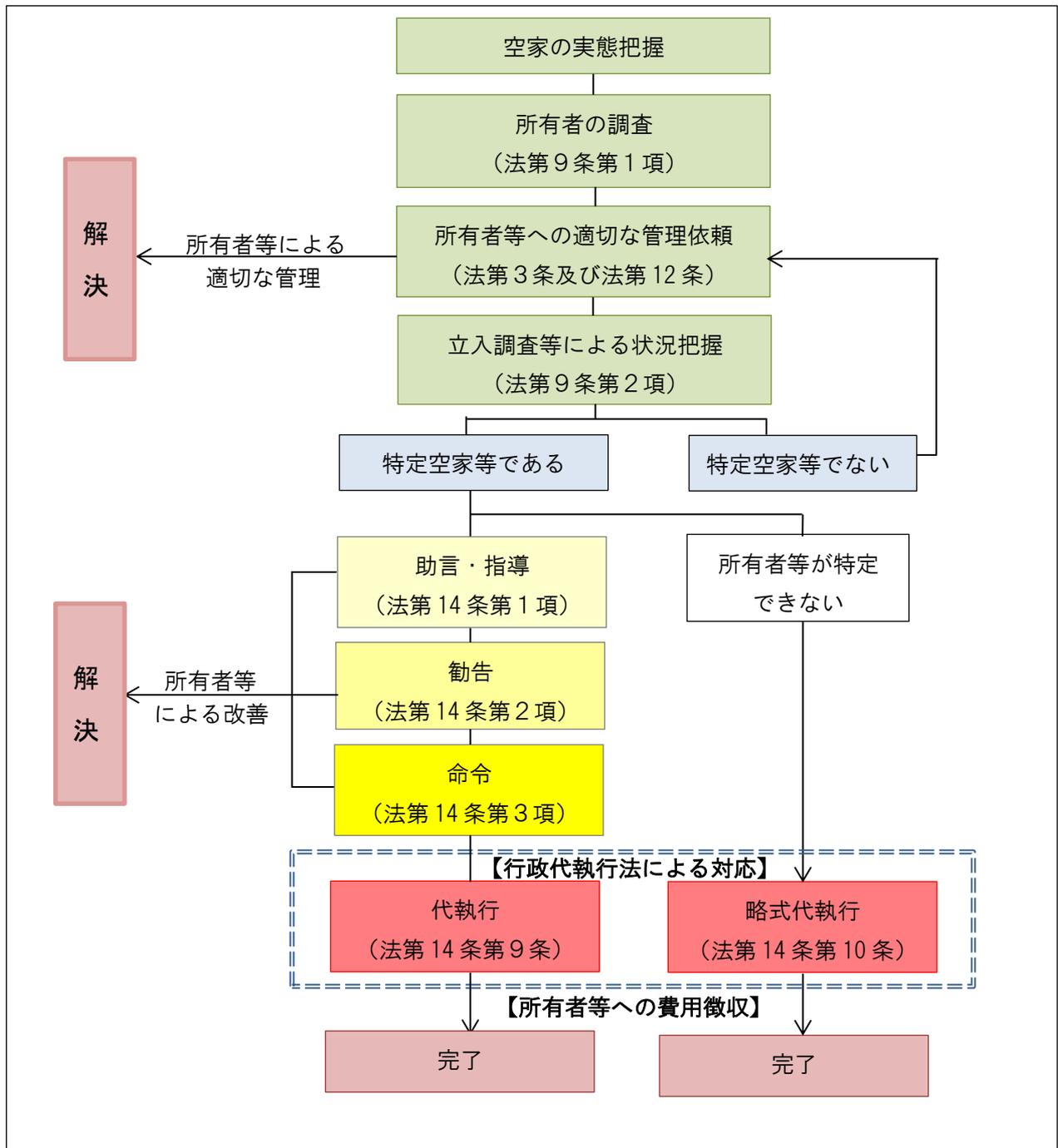


図7-1. 特定空家等に対する措置の流れ

【行政代執行法 抜粋】

第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもってその納付を命じなければならない。

第6条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

施策3. 利用促進に係る制度や連携

(1) 外部との情報共有

平成 27 年 8 月、福島県内の各市町村が空家対策を計画的にかつ円滑に実施できるよう福島県、本町を含む県内各市町村、関係団体で「福島県空家等対策連絡調整会議」を設置しました。

空家の適切な管理と対策の推進、利活用の促進を図るため、関係団体等と連携し、空家対策の情報共有、外部への情報提供について検討します。

(2) 関係団体等の連携

建築関係団体、不動産関係団体等と連携を図り、空家に関する相談会の実施等、空家や空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。

(3) 空家情報の提供

空家・空地の売買、賃貸を希望する所有者等から申し込みを受けた情報を登録し、空家・空地の利用を希望する者に対し町のホームページ等で情報を提供する仕組みを整備します。

(4) 空家対策に関連する事業

①町の空家対策に関連する事業

本町は、空家対策に関連する事業を実施していきます。今後、空家発生状況等により、必要に応じ、新たな事業についても検討します。

ア 猪苗代町空き家除去推進事業（総務課）

特定空家の除去工事費用の一部を補助する。空家除去後の跡地は、地元行政区等へ10年以上無償貸与する等の条件がある。

イ 猪苗代町木造住宅耐震診断促進事業（建設課）

旧耐震基準の木造住宅の耐震診断に係る専門家を町が派遣する。一部、診断に係る自己負担金がある。

ウ 猪苗代町木造住宅耐震改修支援事業（建設課）

「猪苗代町木造住宅耐震診断促進事業」の耐震診断の結果、耐震改修が必要となった住宅の耐震改修費用の一部を補助する。

エ 猪苗代町空き家有効活用事業（商工観光課）

町のホームページに売買可能な空家の情報を掲載し、空家の購入を希望する方へ情報を提供する。

オ 猪苗代町定住促進事業（商工観光課）

本町へ転入する方に対して、土地の取得、中古・新築住宅の取得等に係る費用の一部を補助する。

②国・県の空家対策に関連する事業

国、県が実施している事業において、拡充等も含めた制度の活用を検討します。

ア 空き家再生等推進事業（国土交通省）

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅・空家住宅・空き建築物の除却、又は空家住宅・空き建築物の活用に対し支援する。

イ 空き家の発生を抑制するための特別措置（国土交通省）

相続人が、相続により生じた古い空家又は当該空家の除去後の敷地を令和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。

ウ 空き家対策総合支援事業（国土交通省）

空家等対策計画に基づき実施する空家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的に支援する。

エ 福島県空き家・ふるさと復興支援事業（福島県）

東日本大震災・原子力災害により被災又は避難されている方の住宅再建や、県外からの定住を促進するため、空家を改修し自ら住む方へ改修費用の一部を補助する。

オ 福島県空き家再生・子育て支援事業（福島県）

県内の賃貸住宅に居住している子育て世帯の方が空家バンク等に登録してある空家を取得し、リフォーム等をして居住する場合、そのリフォーム費用を補助する。

施策4. 空家のデータベース化と相談体制・実施体制の整備

(1) 空家に関する実態把握

町内の空家の状況を把握し、必要な対策を検討するため、現地調査等により空家の実態を把握します。調査結果はデータベース化を行い、所有者等への対応の迅速化を図ります。

実態調査後においても空家の状況は変動するので、データベースを構築後においても、継続的に実態調査を適宜実施し、データベースの更新を図ります。

(2) 空家に関する相談体制

空家に関する相談については、各課窓口で内容を確認し、相談内容を各課で連携・共有することで、迅速に適切な対応をします。また、専門的な相談など、必要に応じて地域の民間事業者等と連携し回答・助言をします。

(3) 空家対策の実施体制

空家もたらす問題は分野横断的で多岐にわたるため、各課が連携して対応し、必要に応じて地域の民間事業者等と情報共有を進め、総合的な連携体制を整備します。

表 7-1. 空家に関する対策の実施体制

組織名	役割
総務課	防災・防犯・災害対応、特定空家等への措置
企画財務課	空家対策に係る予算措置
税務課	固定資産税等の住宅用地特例の対応、所有者等情報の提供
町民生活課	廃棄物の処分、害虫駆除、衛生対策
保健福祉課	高齢者等の情報提供
商工観光課	空家を活用した移住定住促進、空店舗利用促進
建設課	住宅リフォーム対策、建築物危険度調査、景観、空家等対策計画の策定及び変更、空家の実態調査、空家対策に係る補助金等の申請、道路管理、道路の除雪
上下水道課	給水状況（開閉栓等）の情報提供、排水設備使用状況の情報提供
教育総務課	児童生徒の危険防止、通学路の安全確保

資 料

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 26 年 11 月 27 日 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。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。

- 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 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。

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

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 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9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の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の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、又は第三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。

(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。

