

# 南会津町空家等対策計画



南会津町

平成29年10月  
令和3年4月改定

◆目次 南会津町空家等対策計画

<b>第1章</b>	<b>計画の概要</b> . . . . .	<b>1</b>
1	計画の背景	
2	計画の位置づけ	
3	計画対象とする空家等の種類及び状態	
4	計画の期間	
5	計画の対象地区	
<b>第2章</b>	<b>空き家の現状</b> . . . . .	<b>3</b>
1	統計からみた空き家の現状	
2	実態調査等からみた空き家の現状	
3	空き家等対策における課題	
<b>第3章</b>	<b>空き家等対策</b> . . . . .	<b>12</b>
1	基本方針	
2	相談・実施体制の整備	
3	データベースの整備	
4	空き家等の継続的な調査	
5	空き家等の適正な管理の推進	
6	空き家等の利活用の推進	
7	特定空家等（危険空き家）の解消	
8	空き家等対策の流れ	
<b>第4章</b>	<b>特定空家等に対する措置及びその他の対処</b> . . . . .	<b>19</b>
1	措置の対象	
2	立入調査	
3	措置の実施	
<b>資料編</b>	. . . . .	<b>22</b>
○	空き家等の不良段階判定基準表	
○	空き家バンク フロー図	
○	空家等の適正管理の推進に関する協定について	
○	危険空き家等除却補助事業補助金 チラシ	

## 参考資料（別冊）

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 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（基本指針）
- 「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）
- 南会津町空き家等の適正管理に関する条例
- 南会津町空き家等の適正管理に関する条例施行規則
- 南会津町危険空き家等除却事業補助金交付要綱
- 南会津町空き家バンク制度実施要綱

この計画において、「空き家等」と「空家等」の表記がありますが、以下の基準により記載しています。

今後、条例及び施行規則、各種要綱等を改正し、用語の統一を図ります。

「空家等」・・・法令用語等で定められているもの

例) 空家等対策の推進に関する特別措置法、特定空家等 等

「空き家等」・・・その他の記載、要綱等で定められているもの

例) 空き家等の適正管理に関する条例、危険空き家等除却事業補助金 等

## 第 1 章 計画の概要

### 1 計画の目的

近年、過疎化や高齢化、又は経済的事情などにより、空き家等が放置され、適正に管理されずに倒壊や防犯上の問題など周辺住民への生活環境の悪影響が課題となっています。管理不十分な空き家等は、防災・防犯・安全・環境・地域の活性化・景観の保全などの面から町民の住環境に悪影響を及ぼしています。

町は、このような状況を改善防止するため、平成 25 年 12 月に「南会津町空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を制定し、空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の責務を明確にするとともに、調査、指導、支援等、空き家等の適正管理に関して必要な事項を定めたほか、危険空き家等の除却に対する支援や、空き家バンク制度の運用による空き家等の有効活用など、様々な空き家等の対策に取り組できたところです。

また、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が完全施行され、空き家等の対策における地方自治体の責務が明確に示され、取組を後押しする形となりました。

この「南会津町空家等対策計画」（以下「空家対策計画」という。）は、これまでの空き家等対策の実績と課題を踏まえ、具体的な対策内容とともに、自治体としての責務と責任範囲を明確にした中長期的方針を提示することで、今後の空き家等対策の基礎とするため策定するものです。

### 2 計画の位置づけ

この空家対策計画は、空家法第 6 条の規定により作成するものであり、国が定めた「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。）及び「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）のほか、町の上位関連計画、条例及び各種要綱等との整合を図ります。

### 3 計画対象とする空き家等の種類及び状態

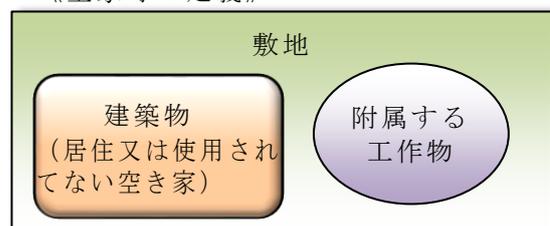
#### （1）空き家等の種類

計画対象とする空き家等の種類は、空家法第 2 条第 1 項で規定する「空家等」及び同条第 2 項で規定する「特定空家等」とします。

#### ア 空家等（空家法第 2 条第 1 項）

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。

#### 《空家等の定義》



イ 特定空家等（空家法第2条第2項）

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。

(2) 空家等の状態

空家対策計画に定める空家等の状態については、次のとおり整理します。

《空家等の状態》

項目		状態 (例)
空家等 (空き家等)	管理されている空き家	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的に又は適正に管理されている状態</li> <li>・修繕の必要がない状態</li> </ul>
	特定空家等 管理不全空き家	<ul style="list-style-type: none"> <li>・窓ガラスが割れている、雑草が生い茂っているなど、修繕・改善が容易であるが、定期的に管理されていない状態</li> </ul>
	危険空き家	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トタンや外壁がはがれている、屋根の軒が折れているなど、修繕、改善にある程度の費用が発生するまで管理されていない状態</li> <li>・すでに倒壊している状態</li> </ul>

4 計画の期間

空家対策計画の計画期間は、令和3年4月から令和8年3月までの5年間とします。ただし、社会・経済状況の変化及び本計画の進捗状況等により適宜見直しを行います。

5 計画の対象地区

空家等に関する対策は、町内全域で行うことが必要であることから、南会津町全域を対象地区にします。

ただし、今後の空家等の発生状況を鑑み、空家等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」の設定について検討します。

**【重点対象地区】**とは  
 空家等の数や分布状況、人口や世帯数の推移、苦情や相談の件数など、地域や空家等に関する状況を総合的に判断し、空家等対策を重点的に推進すべきと町長が認めた地区

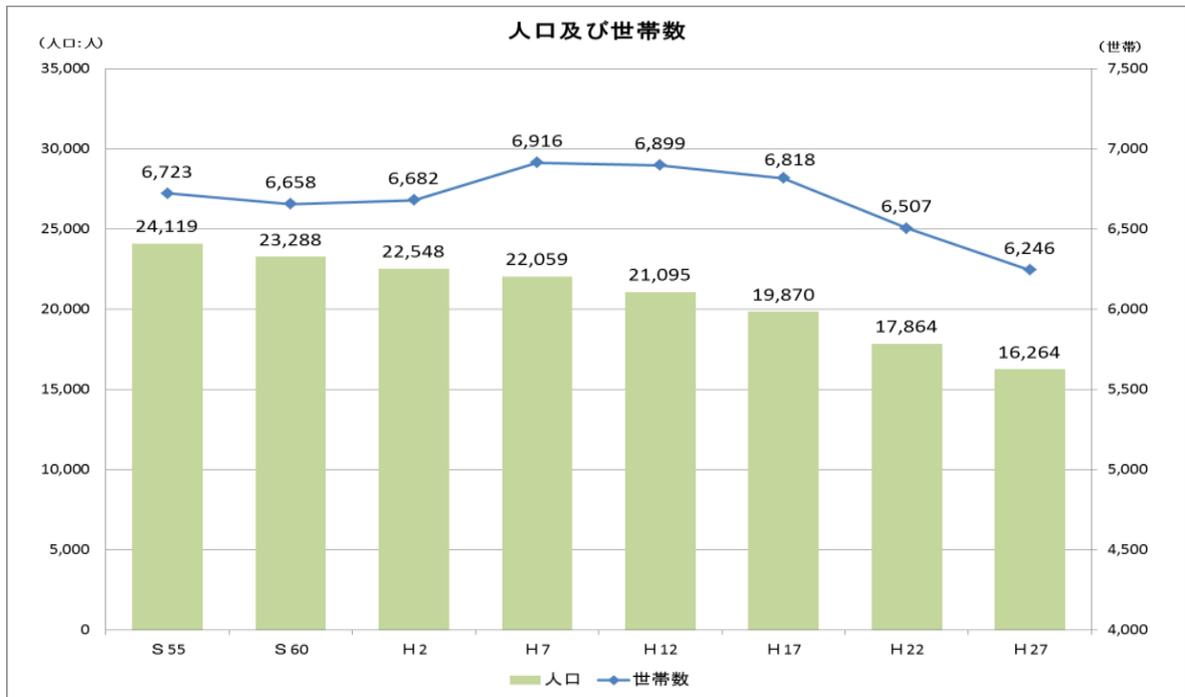
## 第 2 章 空き家の現状

### 1 統計からみた空き家の現状

#### (1) 国勢調査による人口、世帯等の現状

##### ① 人口、世帯数

本町の人口は、年々減少傾向にあり、平成 27 年には 16,264 人まで減少しました。



《資料：国勢調査（総務省統計局）》

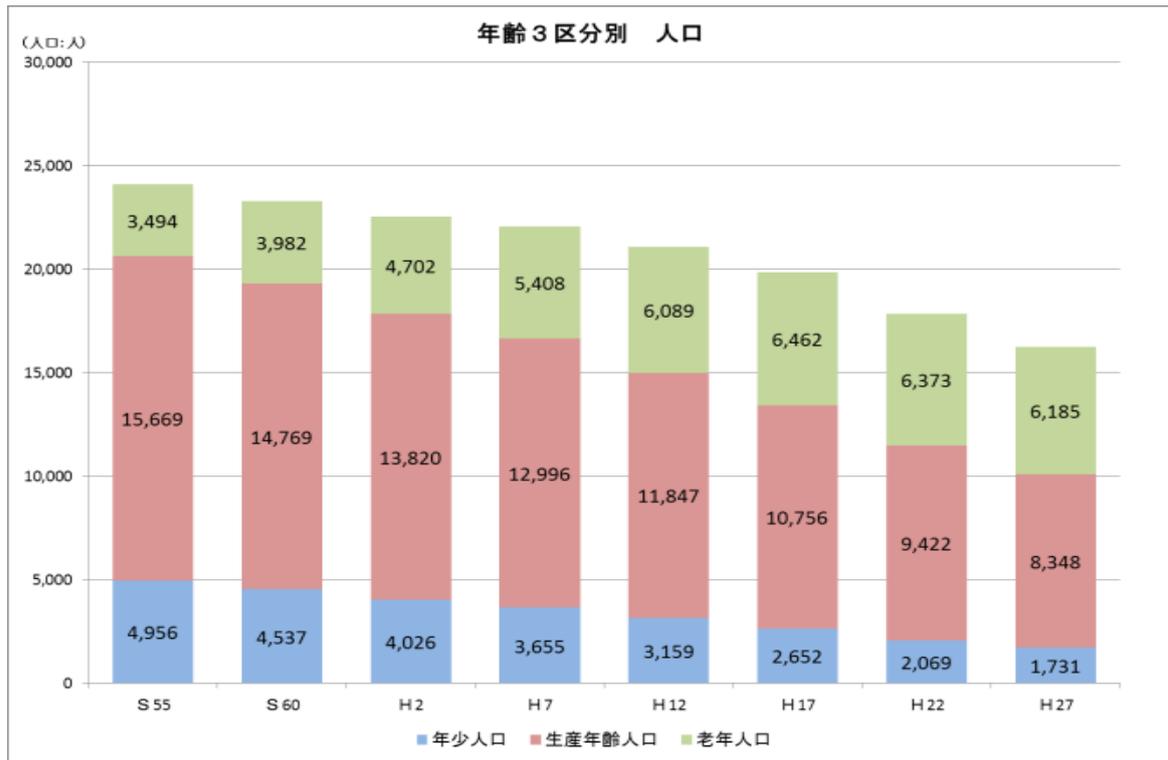
##### ② 年齢 3 区分別人口

年齢 3 区分別の人口をみると、生産年齢人口（15～64 歳）は年々減少しており、総人口に占める割合も昭和 55 年は 65.0%でしたが、平成 27 年には 51.3%まで減少しています。

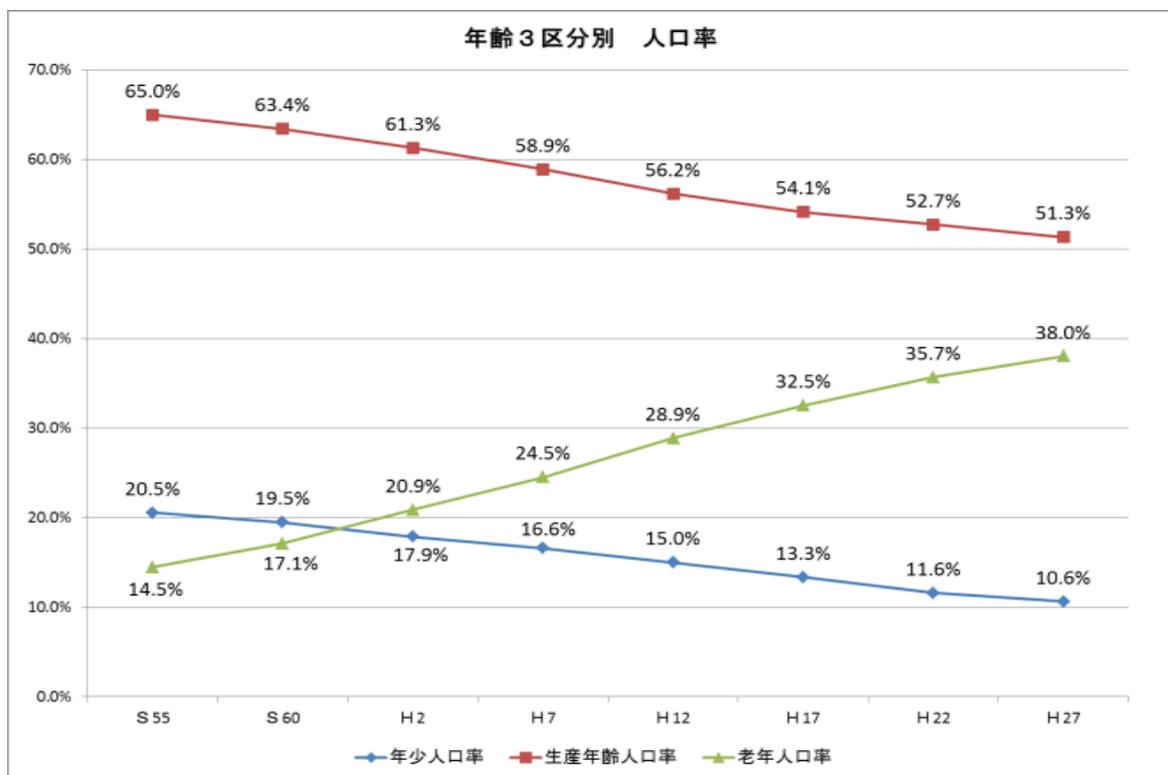
一方、老年人口（65 歳以上）は年々増加し、平成 2 年には老年人口が年少人口（0～14 歳）を上回り、総人口に占める割合も昭和 55 年は 14.5%でしたが、平成 27 年には 38.0%まで上昇しています。

旧町村別にみても、全地域とも世帯数と共に、年少人口及び生産年齢人口が減少しているなか、老年人口については増加傾向にあります。

ア 年齢3区分別 人口及び人口率の推移

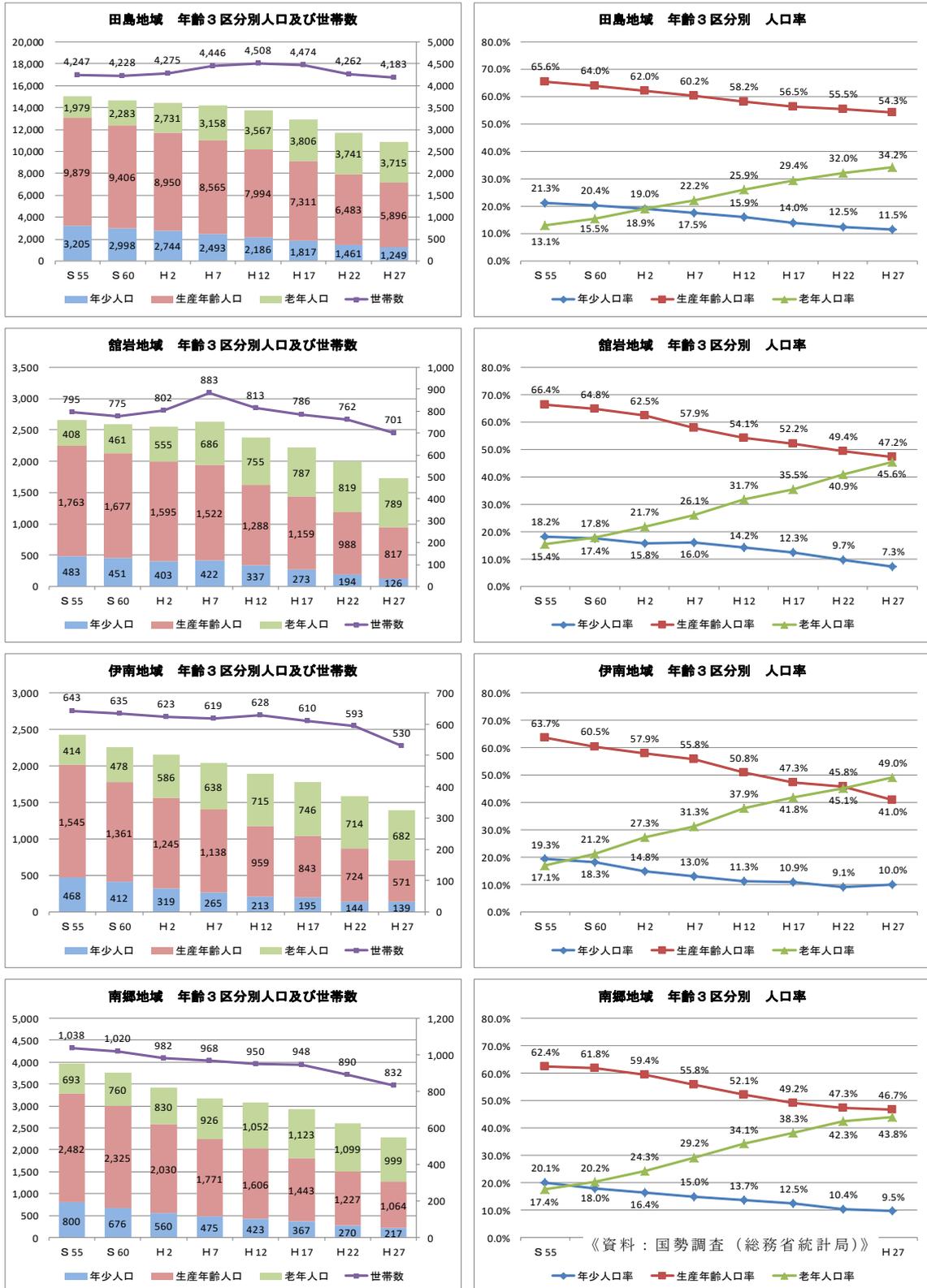


《資料：国勢調査（総務省統計局）》



《資料：国勢調査（総務省統計局）》

イ 旧町村別 年齢3区分別人口及び世帯数、人口率



(2) 住宅・土地統計調査による空き家の現状と推移

【住宅・土地統計調査】とは  
 住宅及びその住宅に居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年毎に国が行う統計調査です。なお、一部の住宅を調査して全体を推計する「抽出調査」のため、調査結果の数値は推計値となっています。

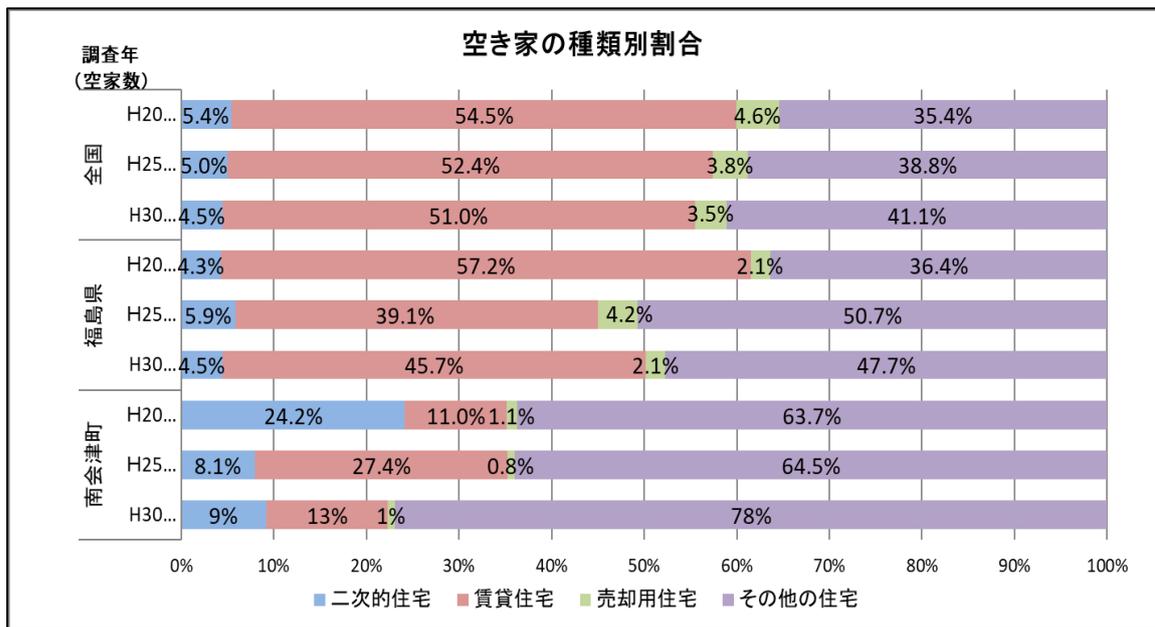
住宅・土地統計調査における「空き家」は、「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分類されていますが、空家等対策に掲げる問題の空き家は、「その他の住宅」に分類されている住宅です。

【その他の住宅】とは  
 「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の、人が住んでいない住宅で、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。)

平成20年と平成25年と平成30年の調査を比較すると、全国における空き家の種類は「その他の住宅」が徐々に増加を示しており、「賃貸住宅」が減少傾向にあります。

県については、平成25年に増加した「その他の住宅」が減少し、賃貸住宅が増加傾向にあります。

南会津町においては、「賃貸住宅」が大きく減少し、平成25年から変化の少なかった「その他の住宅」が大幅に増加し、およそ8割が「その他の住宅」となっています。



《資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）》

(3) 統計結果からの分析

南会津町においては、人口や世帯数が減少しているものの、総住宅数における変化が少ないことから、入居者がいなくなった住宅が解体されず、そのまま空き家となっていると推測されます。

現在、別荘や賃貸住宅として利用されている空き家であっても、高齢化や人口減少が進むにつれて長期的に利用や管理がなされない「その他の住宅」になる可能性が高く、今後とも「その他の住宅」が高い割合を占めるものと考えられます。

## 2 実態調査等からみた空き家の現状

### (1) 実態調査（現地調査件数 1,074 件）

町に寄せられる管理不十分な空き家に関する相談が年々増加していたことから、町内の空き家の状況を把握するため、平成30年9月に各行政区長に情報提供を依頼するとともに、報告のあった空き家について、空き家対策総合支援事業を活用し、令和元年5月から実態調査を実施しました。

《実態調査結果》（令和2年3月31日現在）

（単位：件）

地域	田島	舘岩	伊南	南郷	計
空き家数	417	148	73	103	741
危険空き家	54	15	4	11	84

※危険空き家の判断は、「空家調査による建築物の老朽度・危険度判定基準」による

### (2) 意向調査（令和元年度、平成26年度）

実態調査により把握した所有者等に対し、今後の管理方法等について意向調査（アンケート）を実施しました。

- ◆ 調査期間 平成26年9月18日～平成26年11月5日  
令和元年9月1日～令和元年10月11日

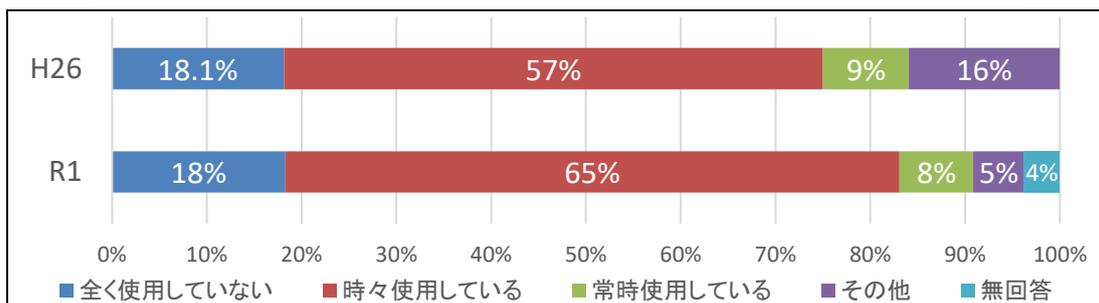
- ◆ アンケート件数

	H26	R1
送付件数	552件	806件
回収件数	317件	449件
回収率	57%	56%

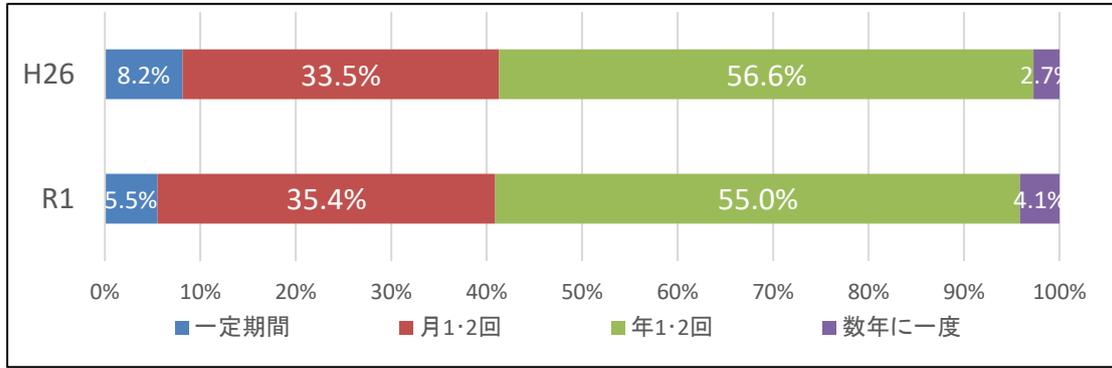
		H26	R1
回収件数のうち 所有者の所在地	県内	177件	238件
	うち町内	92件	126件
	県外	140件	211件

- ◆ 空き家の使用状況

	H26 (n=320)		R1 (n=449)	
1. 全く使用していない	58件	18.1%	82件	18%
2. 時々使用している	182件	57%	291件	65%
3. 常時使用している	29件	9%	35件	8%
4. その他	51件	16%	24件	5%
5. 無回答	—	—	17件	4%

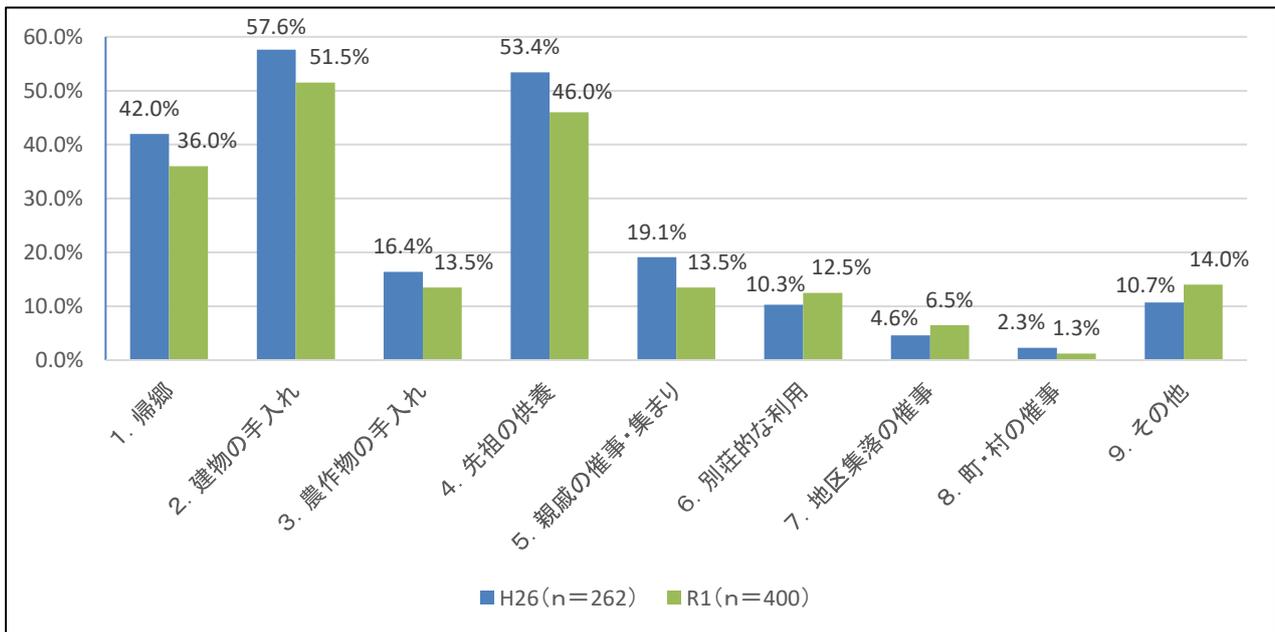


		H26 (n = 182)		R1 (n = 291)	
2 時々使用 の内訳	一定期間	8.2%	15 件	5.5%	16 件
	月 1・2 回	33.5%	61 件	35.4%	103 件
	年 1・2 回	56.6%	103 件	55.0%	160 件
	数年に一度	2.7%	5 件	4.1%	12 件



◆ 空き家の使用者と使用目的

《使用者》	H26 (n = 262)		R1 (n = 400)		《使用目的》	H26 (n = 262)		R1 (n = 400)	
	割合	件数	割合	件数		割合	件数	割合	件数
1. 本人・家族	64.4%	204件	79.5%	318件	1. 帰郷	42.0%	110件	36.0%	144件
2. 親戚	13.6%	43件	15.3%	61件	2. 建物の手入れ	57.6%	151件	51.5%	206件
3. 知人	1.9%	6件	1.8%	7件	3. 農作物の手入れ	16.4%	43件	13.5%	54件
4. 隣近所	0.3%	1件	1.0%	4件	4. 先祖の供養	53.4%	140件	46.0%	184件
5. その他	2.5%	8件	2.5%	10件	5. 親戚の催事・集まり	19.1%	50件	13.5%	54件
					6. 別荘的な利用	10.3%	27件	12.5%	50件
					7. 地区集落の催事	4.6%	12件	6.5%	26件
					8. 町・村の催事	2.3%	6件	1.3%	5件
					9. その他	10.7%	28件	14.0%	56件

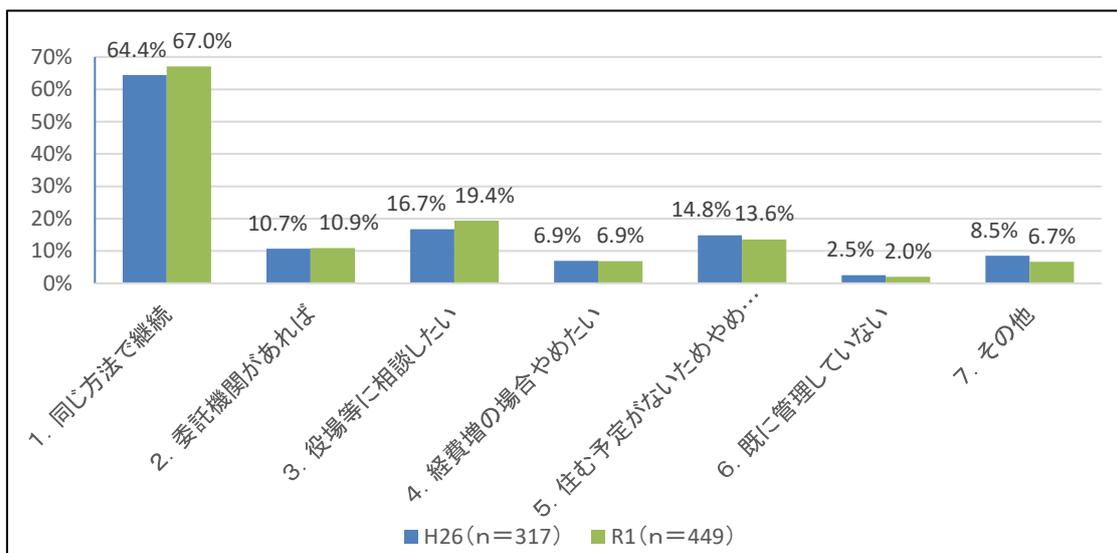


◆ 建物・敷地の維持管理について

《建物》		月1、2回	年1、2回	その都度	数年に一度	全く無し	その他
1. 自分や家族	H26	56	69	101	2	1	5
	R1	102	117	111	9	2	15
2. 親族に依頼	H26	9	17	28	2	2	0
	R1	16	22	31	1	0	22
3. 近所に依頼	H26	2	3	9	1	0	1
	R1	4	10	9	0	0	9
4. その他に依頼	H26	2	7	7	0	0	0
	R1	1	4	8	1	0	3
5. 全くしていない	H26	0	0	0	0	11	4
	R1	0	0	0	3	25	1
《敷地》		月1、2回	年1、2回	その都度	数年に一度	全く無し	その他
1. 自分や家族	H26	46	59	89	0	0	5
	R1	86	90	104	5	2	17
2. 親族に依頼	H26	12	18	41	1	1	0
	R1	20	33	50	1	0	2
3. 近所に依頼	H26	3	12	18	1	0	1
	R1	6	15	20	1	1	1
4. その他に依頼	H26	2	7	7	0	0	0
	R1	3	8	12	2	0	3
5. 全くしていない	H26	0	0	1	0	10	3
	R1	0	0	0	3	23	0
《除雪》		月1、2回	年1、2回	その都度	数年に一度	全く無し	その他
1. 自分や家族	H26	28	33	92	0	2	6
	R1	51	47	114	3	4	20
2. 親族に依頼	H26	6	11	51	2	1	1
	R1	10	17	55	2	1	5
3. 近所に依頼	H26	2	7	24	2	0	2
	R1	8	8	40	1	1	2
4. その他に依頼	H26	1	2	19	1	0	6
	R1	5	5	38	0	0	2
5. 全くしていない	H26	0	0	0	0	13	5
	R1	0	0	0	2	37	2

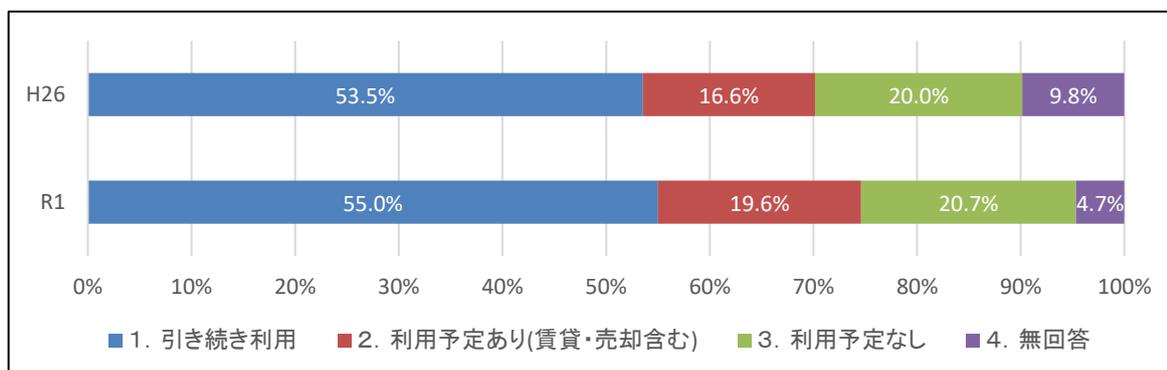
◆ 今後の維持管理の考え（複数回答）

《維持管理の考え》	H26 (n=317)		R1 (n=449)	
1. 同じ方法で継続	64.4%	204件	67.0%	301件
2. 委託機関があれば	10.7%	34件	10.9%	49件
3. 役場等に相談したい	16.7%	53件	19.4%	87件
4. 経費増の場合やめたい	6.9%	22件	6.9%	31件
5. 住む予定がないためやめたい	14.8%	47件	13.6%	61件
6. 既に管理していない	2.5%	8件	2.0%	9件
7. その他	8.5%	27件	6.7%	30件

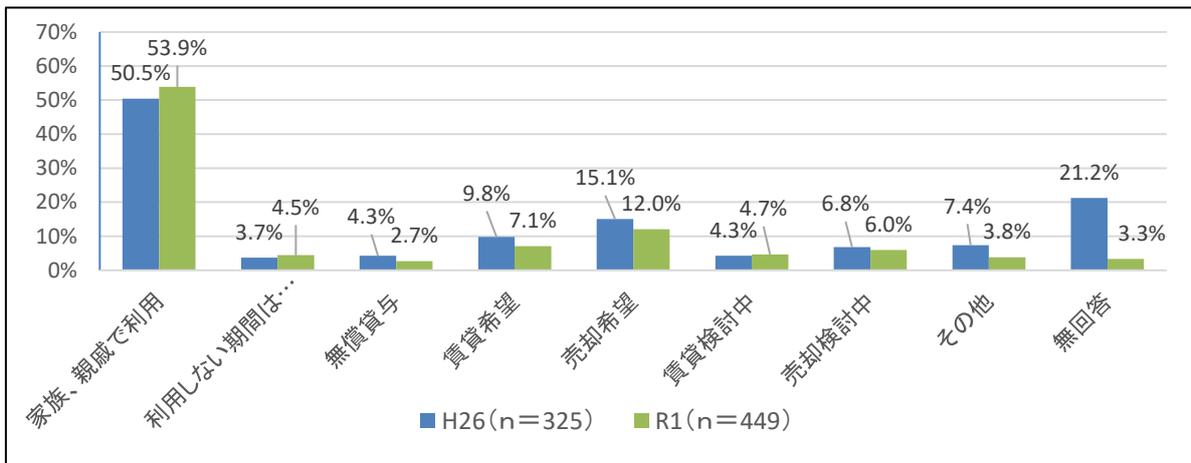


◆ 今後の利用及び利用形態

《今後の利用》	H26 (n=325)		R1 (n=449)	
1. 引き続き利用	53.5%	174件	55.0%	247件
2. 利用予定あり(賃貸・売却含む)	16.6%	54件	19.6%	88件
3. 利用予定なし	20.0%	65件	20.7%	93件
4. 無回答	9.8%	32件	4.7%	21件

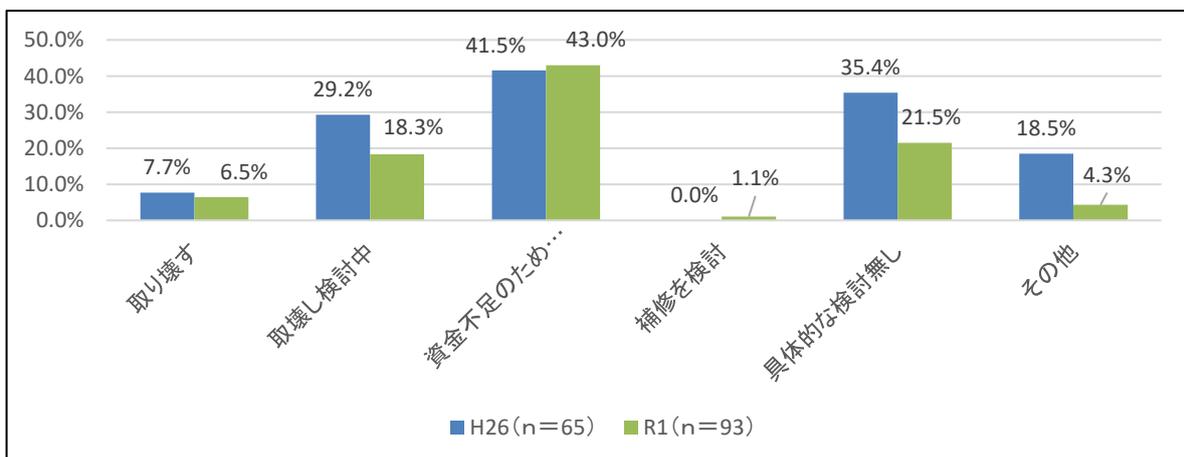


《利用形態》	H26 (n = 325)		R1 (n = 449)	
家族、親戚で利用	50.5%	164件	53.9%	242件
利用しない期間は賃貸可能	3.7%	12件	4.5%	20件
無償貸与	4.3%	14件	2.7%	12件
賃貸希望	9.8%	32件	7.1%	32件
売却希望	15.1%	49件	12.0%	54件
賃貸検討中	4.3%	14件	4.7%	21件
売却検討中	6.8%	22件	6.0%	27件
その他	7.4%	24件	3.8%	17件
無回答	21.2%	69件	3.3%	15件



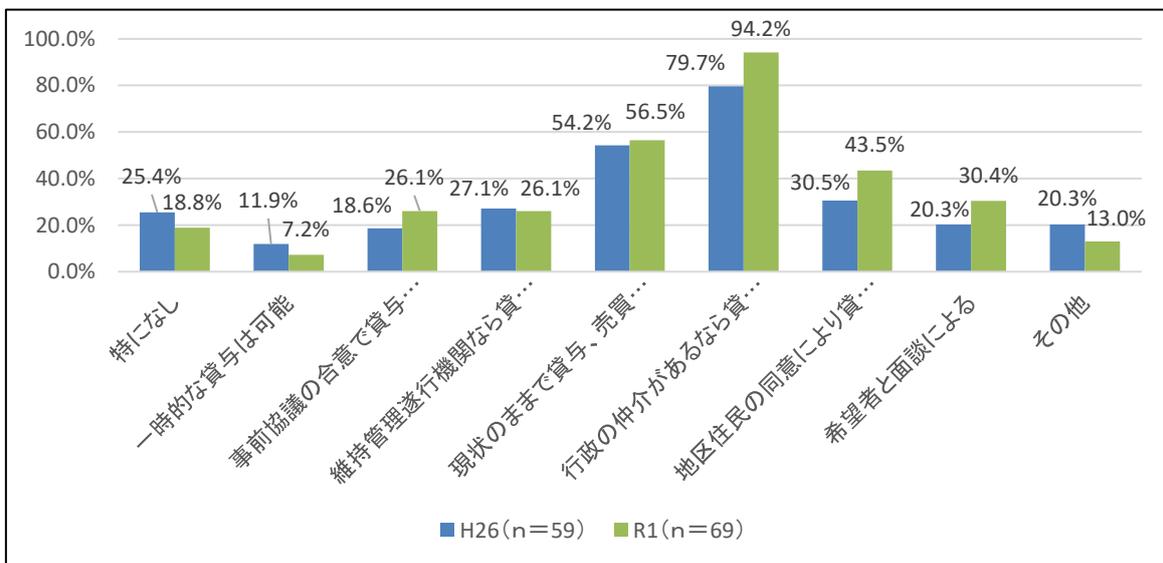
◆ 《今後の利用》で「3. 利用予定なし」の場合の、今後の管理の考え方

	H26 (n = 65)		R1 (n = 93)	
取り壊す	7.7%	5件	6.5%	6件
取壊し検討中	29.2%	19件	18.3%	17件
資金不足のため取壊し断念	41.5%	27件	43.0%	40件
補修を検討	0.0%	0件	1.1%	1件
具体的な検討無し	35.4%	23件	21.5%	20件
その他	18.5%	12件	4.3%	4件



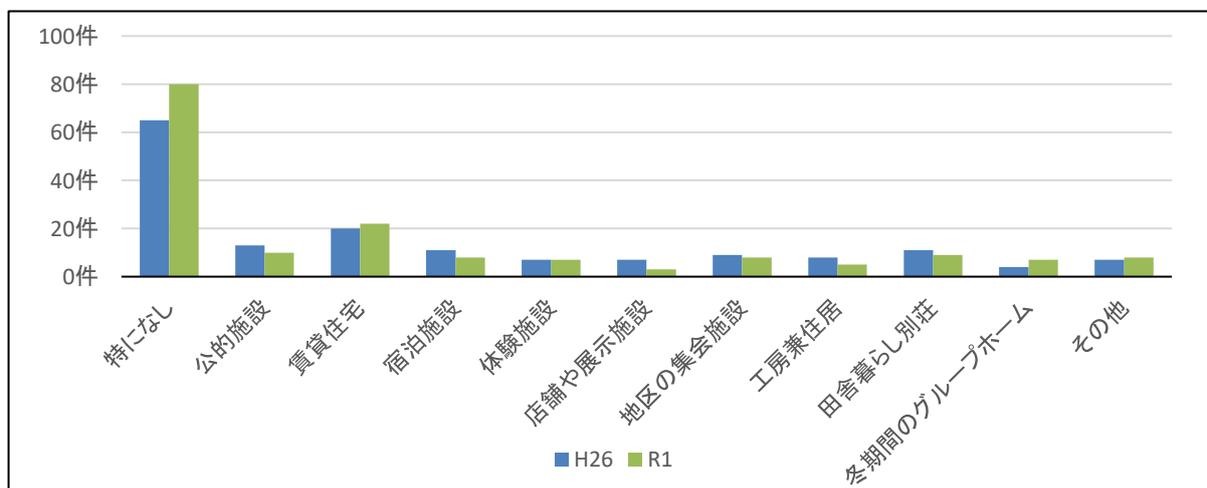
◆ 賃貸、売却の条件（複数回答）

	H26 (n = 59)		R1 (n = 69)	
	割合	件数	割合	件数
特になし	25.4%	15件	18.8%	13件
一時的な貸与は可能	11.9%	7件	7.2%	5件
事前協議の合意で貸与可能	18.6%	11件	26.1%	18件
維持管理遂行機関なら貸与可能	27.1%	16件	26.1%	18件
現状のままで貸与、売買可能	54.2%	32件	56.5%	39件
行政の仲介があるなら貸与可能	79.7%	47件	94.2%	65件
地区住民の同意により貸与、売買可能	30.5%	18件	43.5%	30件
希望者と面談による	20.3%	12件	30.4%	21件
その他	20.3%	12件	13.0%	9件



◆ 賃貸、売却に関する活用条件（複数回答）

	なし	公的	賃貸	宿泊	体験	店舗	地区	工房	別荘	冬ホ	他
H26	65件	13件	20件	11件	7件	7件	9件	8件	11件	4件	7件
R1	80件	10件	22件	8件	7件	3件	8件	5件	9件	7件	8件



### 3 空き家等対策における課題

#### (1) 当事者意識の不足

意向調査を行ったうち約6割の所有者等から回答がありましたが、残りの約4割の所有者等からは連絡がない状況となっています。

所有者等としての当事者意識を持ってもらうことが課題であり、当事者意識を醸成していくための対策が必要となります。

#### (2) 維持管理の不安

現在は、帰郷や建物の手入れ、先祖の供養などにより定期的に空き家等を使用し、今後も「引き続き家族又は親族での利用」を希望しつつも、賃貸や売却を希望または検討している所有者等がいます。

現状と同じ方法で管理を継続したい思いはあるようですが、所有者自身の年齢的な管理の不安や、世代が変わった場合の不安から、賃貸や売買も視野に入れていると考えられます。

こうした不安を抱えた所有者等は、当事者意識がないわけではないと思われるため、空き家等の所有者等に対し、問題を解決するための支援や適切な相談先などの情報提供を行うなどの支援が必要となります。

#### (3) 高齢化による不安

町内においては高齢化が急激に進んでおり、高齢化や人口減少により今後ますます管理不全となる空き家等の増加が懸念されるため、自分で実施できなくても、管理を依頼できる体制づくりが必要となります。

#### (4) 情報不足

利用の予定が無い所有者等のうち、約2割の方が「どうしたら良いのか分からない」との回答がありましたが、具体的な利用方法がない、いわゆる「その他の空き家」は、将来的に特定空き家等となる可能性が高いことから、今後の活用方法や適正管理に関する情報提供が必要となります。

#### (5) 経済的な要因

利用の予定が無い所有者等のうち、約7割の方は解体の意思を示しているものの、そのうちの約半数（全体の約5割）が、「空き家の取り壊し費用が足りない」という経済的な要因で解体を断念しているとの回答がありました。

空き家等の管理は所有者等の責務であり、解体についても自らの責任において実施されるものでありますが、周辺住民への生活環境への影響を考慮し、対応策を検討する必要があります。

#### (6) 地勢的又は自然環境的な要因

当町は、山間部の豪雪地帯であることから、降雪による家屋の倒壊や落雪による道路の寸断などのほか、適正管理されていない建物に野生動物が住み着くなどの問題も発生します。

町民の空き家等に対する不安を解消するためにも、適切に管理されていない空き家等をなくしていくことが課題であり、是正を進めるためにも、相談体制の確立や、活用方法又は適正管理に関する情報提供が必要となります。

## 第3章 空き家等対策

### 1 基本方針

これまでの本町における空き家等対策は、管理不全な空き家の発生の抑止による『住環境の保全』が主であり、そのための適正管理の推進や活用対策を進めてきましたが、空き家等に関する課題は多岐にわたり、それらを解消していくためには、多様なニーズに対応した『住宅施策』の一環としての対策も必要であることから、次の3つの柱を基本方針として定め、対策にあたるものとします。

また、重点対象地区に設定した地区については、地区住民と町との連携を強化し、協働で対策にあたるものとします。

#### 《基本方針》

##### 【管理不全な空き家等の発生抑止】

- (1) 空き家等の適正管理に向けた周知・啓発  
    広報紙、HP、チラシ等による啓発 等
- (2) 連携した空き家等の適正管理体制の構築  
    シルバー人材センターや除雪ネットワーク事業者の紹介 等
- (3) 所有者等の意向の把握  
    除却や利活用に関する情報提供及び情報収集

##### 【空き家等の利活用の推進】

- 【空き家等の流通・活用】
- (1) 空き家バンクの運用  
    空き家バンク制度の紹介
- (2) 空き家バンク利用者への助成  
    移住定住者支援、改修費補助等
- (3) 住宅施策としての検討  
    庁内関係課との協議
- (4) 地域コミュニティ施設としての検討  
    リノベーションによる利活用の検討

##### 【特定空き家等（危険空き家）の解消】

- 【既存の危険空き家の除却】
- (1) 危険空き家の除却補助について  
    除却補助事業の周知
- (2) 除却支援事業の継続の検討  
    資金調達に関する検討

### 2 相談・実施体制の整備

#### (1) 相談窓口と実施体制

空き家等に関する問題は多岐にわたることから、住民サービスの向上を図るため、相談窓口を総合政策課に設置し、「ワンストップ対応」を基本としますが、住民からの相談内容により、庁内関係課や空き家等審議会等と連携し対応していくものとします。

空家等に関する総合相談窓口：総合政策課地域振興係

《庁内関係課》

関係課	関係業務・関連計画等	根拠法令
総合政策課	町内全域の空き家対策全般、景観形成、第2次総合振興計画後期基本計画、新町まちづくり計画、過疎自立促進計画、景観計画	空家等対策特別措置法、景観法、過疎法
総務課	公有財産管理、個人情報保護、行政手続、公共施設等総合管理計画	民法、個人情報保護法、行政手続法、地方自治法
税務課	課税状況（家屋調査パトロール、滅失届確認）、納税状況、所有者確認、税・使用料等滞納者対策方針	地方税法、租税特別措置法
住民生活課	消防、防災、防犯、災害対応、地域防災計画、交通安全計画	消防法、災害対策基本法、災害救助法
健康福祉課	高齢者世帯、子育て世帯等向けの居住の安定確保、除雪ネットワーク、生活支援、高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画、障がい福祉計画	住宅セーフティネット法、障害者総合支援法、更生保護法、更生保護事業法
農林課 農業委員会	農山村の地域間交流拠点の整備、新規就農者支援住宅、鳥獣被害対策、鳥獣被害防止計画、田園環境整備マスタープラン、農村振興基本計画	農山漁村活性化法
商工観光課	中心市街地活性化、空き店舗対策	中心市街地活性化法、地域商店街活性化法
建設課	法定外公共物の管理、道路の管理、都市計画、建築、除雪計画、町営住宅	建築基準法、道路法、都市再生特別措置法
環境水道課	環境保全、廃棄物、不法投棄対策、病虫害駆除、閉栓情報確認、環境基本計画、地域新エネルギービジョン	環境基本法、廃棄物処理法
学校教育課	児童生徒の危険防止、通学路の安全確保、教職員住宅	
生涯学習課	体験施設、スポーツ振興施設整備活用	
館岩総合支所	館岩地域内の空き家対策全般	
伊南総合支所	伊南地域内の空き家対策全般	
南郷総合支所	南郷地域内の空き家対策全般	

### (2) 空き家等審議会

空き家等の状態及び周辺地域に及ぼす影響を総合的に勘案した対応方針について調査審議し、意見を求めるため、条例に規定した空き家等審議会を設置・運営します。

#### ① 審議会委員（7名以内で構成）

弁護士、建築士、宅地建物取引士、司法書士、地域協議会推薦 等

#### ② 意見を求める内容

- ・空家法に基づく勧告、命令、戒告、代執行に関すること
- ・空家等対策計画の策定、変更等に関すること

## 3 データベースの整備

### (1) データベースの整備について

空き家等に関する情報（データベース）は、平成26年度に実施した「空き家実態調査」の情報を基に、平成27年度に「空き家台帳管理システム」を導入し、整備しました。令和元年度の再調査に伴いデータベースの更新を行いました。

データベースには、空き家等の所在地、建物等の状況、所有者等に関する情報のほか、所有者等との連絡、助言又は指導等の経過について記録します。

### (2) データベースの管理について

データベースは、空き家等総合相談窓口である総合政策課及び空き家等が所在する各総合支所振興課が管理、更新していく方法で進めます。

## 4 空き家等の継続的な調査

### (1) 調査の対象

調査の対象となる空き家等については、「概ね年間を通して使用実績がないもの」が基本となりますが、利活用や予防の対策に必要な情報として「最近人が住まなくなった住宅」についても情報提供があり次第、調査対象とします。

なお、当計画の見直し時期に合わせ、再度、町内全域を対象とした調査を実施するものとします。

### (2) 所有者等調査

空き家等の所有者等については、空家法及び個人情報保護法の規定を遵守しながら、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税課税情報等を活用し、調査を行っていきます。

調査の結果、適正管理を行うべき空き家等の所有者等が不明なときは、その状態に応じて、庁内関係課と協議のうえ、具体的な対応策を検討します。

### (3) 現地調査

#### ① 調査の内容

ア 空き家等の所在地や状態、敷地、現況などを記載した調査票を作成し、データベースに登録

イ 大雪や暴風など、自然災害が発生した場合のほか、必要に応じ再調査し、現状を調査票に追記すると共にデータベースを更新

ウ 再調査及び調査票への追記並びにデータベースの更新は、空き家の状態が解消されるまで継続

② 外観目視による評点

ア 「空家等の不良段階判定基準表」に基づき、外観目視による評価を実施

イ 評点に基づき、不良段階別に分類

《不良段階別分類表》

評点	不良段階	不良状況 ※	破損状況 ※	状態の分類	
0点	A	良	良好	管理されている空き家	
1～49点	B		一部破損	特定 空き家 等	管理不全 空き家
50～99点	C				
100～149点	D	否	不良	危険空き家	
150点以上	E				

※ データベースによる分類

5 空き家等の適正な管理の推進

空き家等の適正管理に関しては、空家法、基本方針、ガイドラインに基づき、次のとおり対策をしていくものとします。

(1) 空き家等の適正管理に向けた周知・啓発

町では、住民や所有者等に対して、空家法や条例の趣旨及び本計画の内容等について、相談会の開催や広報紙、ホームページなどの様々な媒体を活用して周知に努め、空き家等の適正管理に関する意識啓発を行います。

特に、空家法及び条例には、空き家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めることが所有者等の責務として規定されていることから、空き家等の所有者等に対しては、個別の文書やチラシ等により周知、啓発に努めます。

(2) 連携した空き家等の適正管理体制の構築

所有者等が町外に居住している場合や、高齢等により所有者自身で維持管理を行うことが困難なケースがあることから、「空き家等の適正管理に関する協定」を締結している「南会津町シルバー人材センター」を紹介するなど、適正管理に関する情報提供に努めます。

また、除雪に関する相談も多く寄せられていることから、健康福祉課及び建設課と連携し、「除雪ネットワーク事業委託事業者」を紹介することで、降雪時の対策について情報提供します。

(3) 所有者等の意向の把握

所有者等から相談があった際は、管理方法にかかる意向の把握に努めるとともに、空き家等の状態により利活用や除却などに関する情報提供に努めます。

## 6 空き家等の利活用の推進

### (1) 空き家バンクの運用

町では、空き家を活用した移住・定住の促進を図ると共に、特定空家等の抑制を図るため、平成27年6月より「空き家バンク」を開設しています。

所有者等からの相談に応じて、活用が可能な空き家等を「空き家バンク」へ登録することを案内し、住宅を探している方に対して「空き家バンク」を紹介します。

登録した空き家等については、随時、町ホームページ等に掲載し、広く周知します。

### (2) 空き家バンク利用者への助成

空き家バンクに登録された物件は長期間使用されていない物件が多く、特に、住居として使用するためには改修が必要となることから、空き家バンク登録物件を購入する際や、改修にかかる補助制度を作成し、空き家の活用及び移住・定住の促進につなげます。(南会津町定住促進スマイル補助金)

### (3) 住宅施策としての検討

多様なニーズに対応した『住宅施策』のひとつとして、空き家等を町営住宅や教職員住宅、高齢者世帯や障がい者世帯、子育て世帯、被災者世帯等(住宅確保要配慮者)向けの賃貸住宅等として利活用することも考えられることから、「南会津町公共施設等総合管理計画」との整合性を図りつつ、庁内関係課と協議を進め、空き家等を積極的に利活用する施策とともに、町の住宅施策のあり方について検討します。

### (4) 地域コミュニティ施設としての検討

空き家等については集会所や福祉施設、体験施設等、住宅以外の利活用も考えられることから、地域住民と協働による活用を検討します。

### (5) 空き家等の跡地の利活用の検討

管理不全な状態が一定以上進み、空き家バンクへの登録が困難なものについては、除却を促すことも空き家等対策の一つであると考えます。

一方、除却が進むことで、空き地が増加し、管理されないまま放置されると害虫の発生などの問題が生じる恐れがあることから、跡地の活用や管理について検討が必要となります。

跡地の活用については、コミュニティスペースや中心市街地の駐車場のほか、流雪溝がない地区における雪捨て場としての利活用も図れることから、所有者等及び地域住民の意向を確認しながら活用を検討します。

## 7 特定空家等(危険空き家)の解消

### (1) 危険空き家の除却補助について

特定空家等(危険空き家)は、危険性や周囲への悪影響が発生している又は発生するおそれがある空き家等であり、町民の安全・安心な暮らしを確保するためにも、所有者等に問題を是正してもらう必要があります。

一方、「空き家の取り壊し費用が足りない」という経済的な問題も上げられているこ

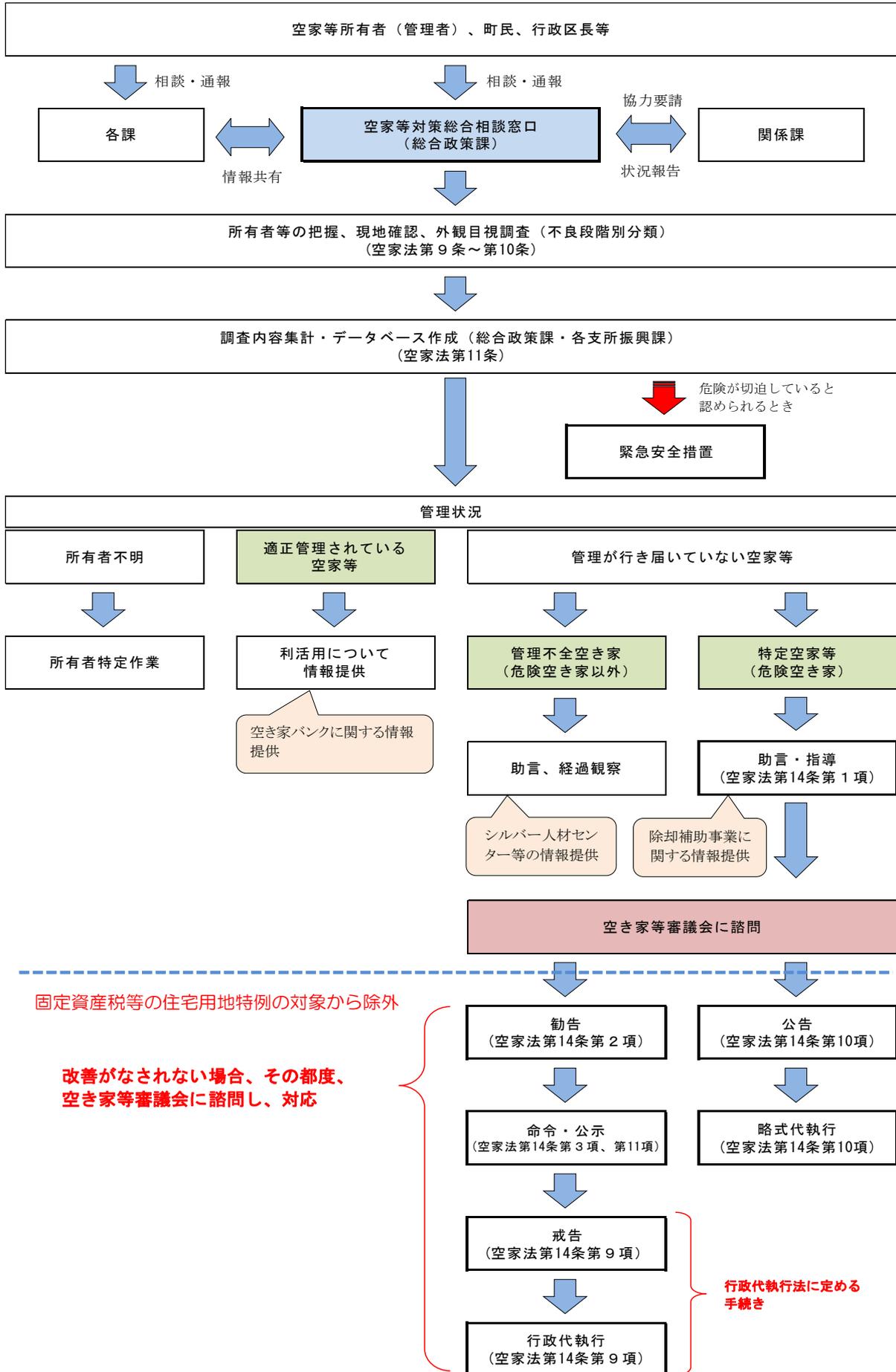
とから、町では平成 26 年度より「危険空き家等除却事業補助」制度により、除却を促しています。

また、集落内で危険となる物件について、集落で所有者の確知や交渉等を行い、除却へ取り組む活動に対して補助金の検討をします。

## (2) 除却支援事業の見直しについて

除却支援事業については、管理不全による危険空き家であることが条件となりますが、「当制度の該当とするため、空き家等を適正管理しなくなるなど、モラルハザードを招く恐れもあることから、時限措置」としていました。しかしそのような事例はなく、今後も継続することとし、地域や除却の状況を勘案し、対応を検討します。

## 8 空家等対策の流れ



## 第4章 特定空家等に対する措置及びその他の対処

### 1 措置の対象

特定空家等に該当するか否かの判定については、「空き家等の不良段階判定基準表」により不良度を評定します。

### 2 立入調査

特定空家等の判定や危険空き家等の除却支援に関する相談など、外観目視による調査では足りず、敷地内に立入り、建築物等に触れるなどして建物破損状況や衛生上有害な状況などを確認する必要があるときは、立入調査を実施するものとします。

- ① 立入調査にあたっては、ガイドライン及び「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）を参考にするものとし、必要に応じて建築士等専門家の意見を反映するものとします。
- ② 空き家等の所有者等が判明しているときは、立入調査の5日前までに所有者等にその旨通知するものとします。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、この限りではありません。
- ③ 立入調査を行う職員は、立入調査員証を携帯し、関係者の求めがあった時は提示するものとします。

### 3 措置の実施

特定空家等に対する措置については、ガイドラインに基づき、次の各項に掲げる措置を講ずるものとし、その他必要な対処については、空き家等審議会に意見を求めた上で決定し、実施するものとします。

なお、災害時等緊急の場合の対応については、この限りではありません。

#### （1）助言又は指導

特定空家等の所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう「助言」又は「指導」を行います。

- ① 所有者等は当該特定空家等の現状を把握していない可能性もあることから、書面において改善を促す際は、根拠法令や特定空家等の現状、周囲に対する影響等について明記します。
- ② 指導に応じず、「勧告」を受けた場合には、当該特定空家等に係る敷地について、地方税法の規定に基づき、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることをあらかじめ明示し、所有者等が自ら改善することを促します。

《固定資産税等の住宅用地特例》

区 分		固定資産税課税標準額
小規模住宅用地	200 m <sup>2</sup> 以下	評価額×1/6
一般住宅用地	200 m <sup>2</sup> 超	評価額×1/3

- ③ 必要に応じて、所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行います。

### (2) 勧告

所有者等に対して繰り返し助言又は指導を行い、改善が見られなく、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がある状態に該当すること及び当該空家から、近隣家屋や道路の境界線までの距離が建物の高さ未満の場合に、相当な猶予期限を定めて、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう「勧告」します。

- ① 勧告を行うにあたっては、空き家等審議会における意見を踏まえた上で判断するものとします。
- ② 勧告は書面で行うものとし、送達方法については配達証明による郵便とします。
- ③ 勧告書には、当該特定空家等の解消に向けた具体的な措置内容を明記します。
- ④ 勧告を受けた場合には、当該特定空家等に係る敷地について、地方税法の規定に基づき、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されること、また、勧告に応じない場合には命令を行う可能性がある旨を勧告書に明記します。
- ⑤ 命令を受けた特定空家等については、「危険空き家等除却補助事業」の対象外となる旨を勧告書に明記します。

### (3) 命令・公示

勧告を行っても改善が見られない場合で、特に必要があると認めるときは、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう「命令」します。

併せて、標識を設置するとともに、公報及びホームページへ掲載し、「南会津町公告式条例」に規定する方法により命令した旨、公示します。

- ① 命令に係る事前通知を行うにあたっては、空き家等審議会における意見を踏まえた上で判断するものとします。
- ② 命令に係る事前通知書及び命令書の送達方法については、配達証明による郵便とします。
- ③ 命令を実施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。
- ④ 命じようとする措置は、「勧告」に係る措置であり、措置の内容や措置を命ずるに至った事由を明確に示すものとします。

### (4) 戒告

命令を行っても改善が見られない場合は、空家法第14条第9項の規定に基づき、行政代執行法の規定に基づく手続きを進めることとし、代執行を行うことをあらかじめ「戒告」するものとします。

- ① 戒告を行うにあたっては、空き家等審議会における意見を踏まえた上で判断するものとします。
- ② 戒告書の送達方法については、配達証明による郵便とします。

### (5) 行政代執行

戒告を行っても改善が見られない場合は、空家法第14条第9項（行政代執行法第2条の特則）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該空き家等の解体など必要な措置を行います。この際、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。

- ① 代執行を行うにあたっては、空き家等審議会における意見を踏まえた上で判断するものとし、必要に応じ、再戒告を行うものとします。
- ② 戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行されないときは、行政代執行法第3条第2項の規定に基づき、義務者に対し、代執行の時期、執行責任者の氏名、費用の見積額を記載した代執行令書により通知します。
- ③ 代執行令書の送達方法については、配達証明による郵便とします。
- ④ 執行責任者は行政代執行法第4条の規定に基づき、執行責任者証を携帯し、関係者の求めがあった時は提示するものとします。

#### （6）略式代執行

（3）の命令をしようとする場合において、固定資産税課税情報、不動産登記簿情報、住民票情報等を活用しても、所有者等の特定に至らなかったとき（過失がなく、その措置を命ぜられるべきものを確知する事ができないとき）は、事前に公告した上で、代執行することとします。

- ① 公告及び略式代執行を行うにあたっては、空き家等審議会における意見を踏まえた上で判断するものとします。
- ② 後に所有者等が判明した時は、代執行に要した費用の徴収に努めるものとします。

#### （7）緊急安全措置

空き家等が適正な管理がなされていない状態にあることにより、人の生命、身体又は財産に重大な危険が逼迫していると認める時は、当該危険を回避するために必要最小限度の措置を行うものとします。

- ① 緊急安全措置をとる場合は、当該所有者等にあらかじめ同意を得て実施するものとします。
- ② 緊急安全措置に係る経費については、所有者等から徴収することができるものとします。
- ③ その他、対象となる空家等の状態により、建築基準法、消防法、道路法、災害救助法など、各法令や諸制度を組み合わせることで対策を講ずることとします。

# 資料編

(令和3年4月1日現在)

## 空き家等の不良段階判定基準表

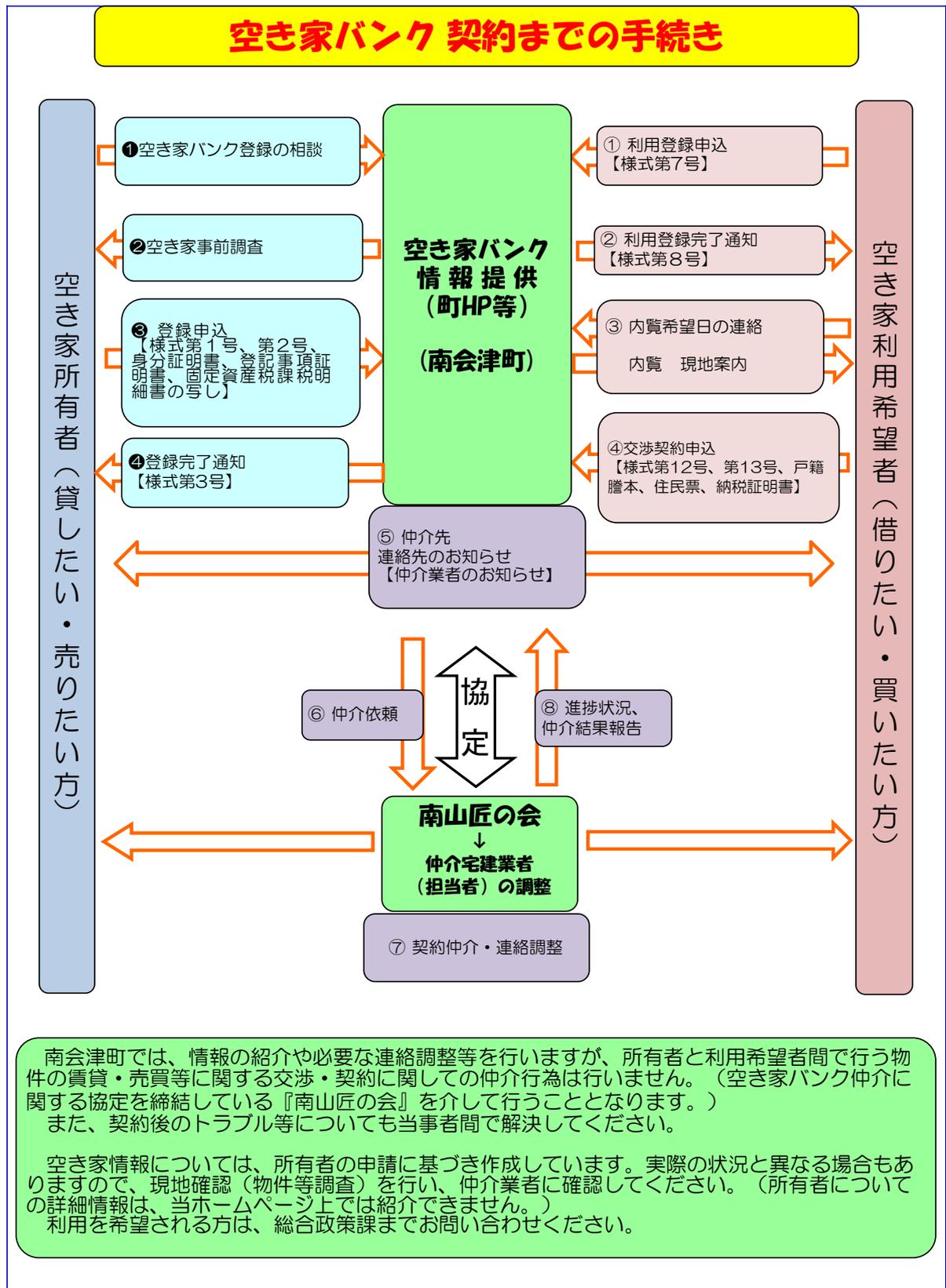
(注)破損、損傷箇所は必ず写真に撮ること。

所在地		調査日		調査員
項目	状態	点数	判定	備考
傾斜の状況	明らかに傾斜している	100		
基礎の状況	ひび割れ、腐朽が認められる	20		・玉石基礎を含む
	基礎と土台にずれが認められる。	50		・基礎がない場合を含む
外壁の状況	ひび割れ、腐朽が認められる	20		
	外壁に穴が開いている又は外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している	50		・下地の露出は、外壁1面のおよそ3分の1以上を目安とする。
屋根の状況	錆びや一部剥落が認められる	20		
	屋根に穴が開いている(屋根の下地が露出している)、軒の一部が崩落している、屋根が波打っているなど著しい劣化が認められる	50		・下地の露出は、屋根面のおよそ3分の1以上を目安とする。
	屋根が可燃性材料で葺かれたもの	+20		●該当した場合には加点する
上記以外の状況 (玄関、窓等)	破損又は腐朽、変形している	20		
	大きな破損、腐朽、変形が複数確認できる。	50		・ずれが発生しているものを含む
臭気状況	浄化槽やごみの放置による臭気が発生している。	25		
植物の状況	建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	25		
立木の状況	近隣の家屋や道路にはみ出している	25		
動物の状況	動物、虫などが発生している	25		

### (2) 老朽度・危険度のランク

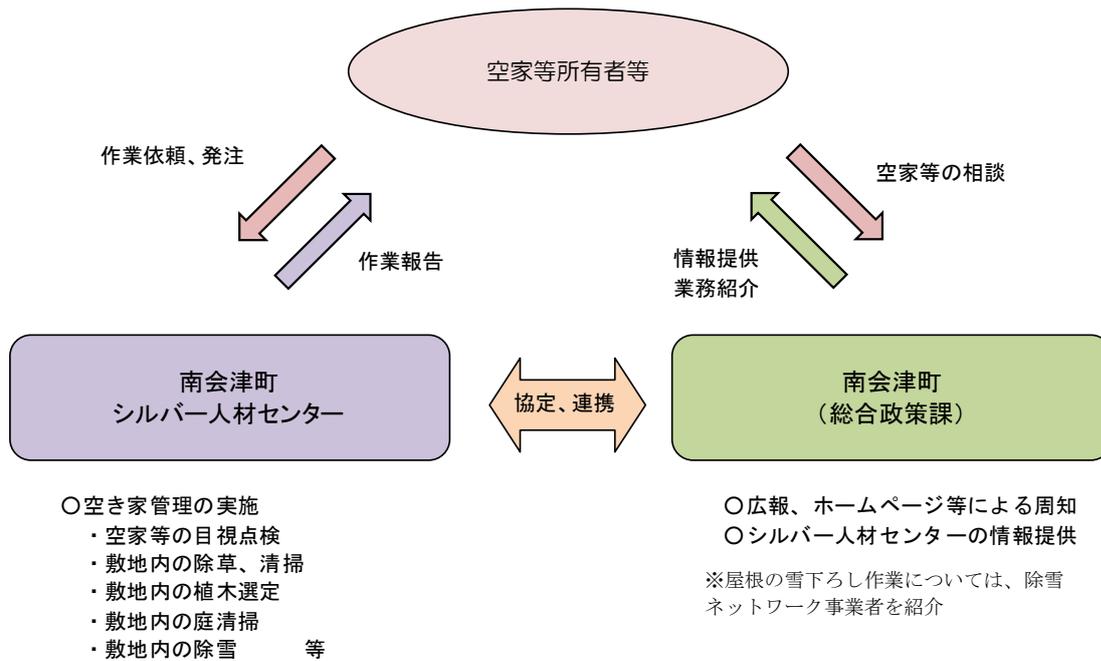
ランク	判定内容	点数	判定
A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)	0点	
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	1～49点	
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	50～99点	
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	100～149点	
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い	150点以上	

参考 福島県空家等対策連絡調整会議 特定空家等の判断の参考となる基準



## 空家等の適正管理の推進に関する協定について

町とシルバー人材センターが相互に連携・協力し、町内の空き家等の適正管理を推進することにより、管理不全空き家の抑制に努め、良好な生活環境の保全及び安全で安心な暮らしを確保し、まちづくりの推進に寄与する



## 「危険空き家等の除却」を支援します。

### ～南会津町危険空き家等除却事業補助金～

この制度は、町内にある空き家等で、適正に管理されずに倒壊や防犯上の問題など周辺住民への生活環境への悪影響が大きい「危険空き家等」の解体費用の一部を補助することで、地域の良好な景観の保全と住民の安全で安心な暮らしを確保することを目的としています。

「危険空き家等」とは、南会津町空き家等の適正管理に関する条例に規定する管理不全な状態にある空き家です。

#### 1. 対象となる空き家等

次の①から④をすべて満たす空き家等が対象となります。

- ① 条例に規定する助言又は指導を受けていること。
- ② 公共事業等による移転、建替え等の補償の対象となっていないこと。
- ③ 減価償却資産の耐用年数等に関する省令に定める耐用年数を超えているもの。
- ④ 昭和56年以前に建築又は築造されているもの。

#### 2. 対象となる人

町の徴収する町税、使用料等を滞納していない方で、次の①から③のいずれかに該当する方が対象者となります。ただし、法人の方や権利者（抵当権設定者など）からの同意を得られない方は、対象者となりません。

- ① 危険空き家等の所有者
- ② ①の相続人（複数人の場合は、同意書が必要）
- ③ ①又は②から同意を受けた者（同意書が必要）



#### 3. 対象となる工事

次の①②を満たす方に発注する工事が対象工事となります。

- ① 町内に本店又は営業所等を持つ法人又は町内に住所を有する個人事業主
- ② 土木工事業、建築工事業若しくはとび・土木工事業の許可を受けた者又は解体工事業の届出をしている方

ただし、次に該当する工事は対象外です。

- ・ 条例に規定する命令を受けた空き家等を除却する工事
- ・ 補助金の交付が決定される前に着手した工事
- ・ 他の制度等による補助金を受けようとする工事
- ・ 危険空き家等の一部を除却する工事

#### 4. 補助金額

区 分	補助金額	補助限度額
市町村民税非課税世帯	補助対象経費の3分の2以内の額	80万円
市町村民税課税世帯	補助対象経費の2分の1以内の額	50万円

## 南会津町空家等対策計画

令和3年4月 発行

編 集 : 南会津町空き家等審議会

発行元 : 南会津町

連絡先 : 総合政策課

〒967-0004

福島県南会津郡南会津町田島字後原甲3531番地1

電話 0241-62-6210 FAX 0241-62-1288

Mail [h\\_seisaku@minamiaizu.org](mailto:h_seisaku@minamiaizu.org)