

# 南会津町空家等対策計画



令和8年4月 改定

## ◆ 目 次 ◆

<b>第 1 章</b>	<b>計画の基本的な方針</b> .....	<b>3</b>
1	計画の目的.....	3
2	計画の位置づけ.....	3
3	計画対象とする空き家等の種類及び状態.....	3
4	計画の期間.....	4
5	計画の対象地区.....	4
<b>第 2 章</b>	<b>空き家等の現状</b> .....	<b>5</b>
1	統計からみた空き家の現状.....	5
2	実態調査等からみた空き家の現状.....	10
3	空き家等対策における課題.....	15
<b>第 3 章</b>	<b>空き家等対策</b> .....	<b>16</b>
1	基本方針.....	16
2	対策の推進体制.....	17
3	空き家台帳管理システム.....	17
4	空き家等の継続的な調査.....	17
5	空き家等の適正管理の推進.....	18
6	空き家等の利活用の推進.....	19
7	特定空家等（危険空き家）の解消.....	20
8	空家等管理活用支援法人制度.....	20
9	相続登記の義務化.....	20
10	住まいの終活.....	20
11	空き家等対策の流れ.....	21
<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>22</b>
1	措置の対象.....	22
2	立入調査.....	22
3	措置の実施.....	22
<b>資料編</b> .....		<b>25</b>
○	空き家等の不良段階判定基準表	
○	空き家バンクの利用・契約の流れ	
○	空き家バンク登録チェックリスト	
○	空家等の適正管理の推進に関する協定	
○	危険空き家等除却事業補助金	
○	定住促進すまいる補助金	

### 【参考】関係法令等

- 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）
- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号）
- 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（平成27年総務省・国土交通省告示第1号）
- 管理不全空家等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（ガイドライン）（平成27年国住備第62号・総行地第76号国土交通省住宅局長・総務省大臣官房地域力創造審議官通知、最終改正令和5年12月13日）
- 南会津町空き家等の適正管理に関する条例（平成25年条例第37号）
- 南会津町空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成26年規則第3号）
- 南会津町空き家バンク制度実施要綱（平成26年告示第2号）
- 南会津町危険空き家等除却事業補助金交付要綱（平成26年告示第5号）
- 南会津町定住促進すまいる補助金交付要綱（平成30年告示第27号）

### 【関係するSDGs】



この計画で表記する「空家等」と「空き家等」は、次の基準で記載しています。

「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、特定空家等など。

「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など。

## 第1章 計画の基本的な方針

### 1 計画の目的

近年、過疎化や高齢化、又は経済的な事情等により、空き家等が適正に管理されないまま放置され、倒壊や防犯、安全、景観等の面から、地域住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。）の責務を明確化するとともに、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な利活用等、様々な空き家等の対策に取り組んできました。

また、平成27年5月に「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。）」が全部施行されたことで取組を後押しする形になるとともに、令和5年12月の空家法の一部を改正する法律の施行により、「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。）」の変更や、制度運用の参考となる「管理不全空家等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。）」等が公表され、空き家対策をより強力に推進するための方針が示されてきました。

この「南会津町空家等対策計画（以下「本計画」という。）」は、これまでの空き家等対策の実績や課題、関係法令等の改正等を踏まえて内容を見直し、より実効性のある空き家等対策を総合的に推進していくことを目的とします。

### 2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条の規定及び基本指針等に基づき策定するものとします。また、町の上位関連計画や条例等との整合性を図ります。

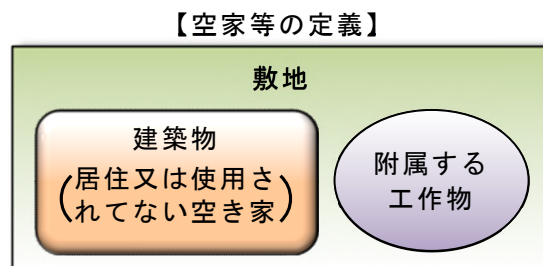
### 3 計画対象とする空き家等の種類及び状態

#### (1) 空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等の種類は、空家法で規定する「空家等」及び「特定空家等」、「管理不全空家等」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。）



イ 特定空家等（空家法第2条第2項）

次のいずれかの状態にあると認められる空家等

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態


ウ 管理不全空家等（空家法第13条第1項）

空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

(2) 空き家等の状態

本計画に定める空き家等の状態については、次のとおり整理します。

【空き家等の状態】

		区 分	状 態 の 例
良好  不良	空き家等 （空家等）	管理されている空き家	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期的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>
		管理不全空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 窓ガラスの破損や雑草の繁茂等、修繕や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>
		特定空家等 （危険空き家）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ トタンや外壁のはく離、屋根の軒折れ等、修繕や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

本計画の計画期間は、令和8年4月から令和13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ます。

5 計画の対象地区

空き家等に関する対策は、町内全域で取り組む必要があることから、本計画は町内全域を対象地区に位置づけます。

また、今後の空き家等の発生状況を鑑み、空き家等に関する対策を重点的に進める必要がある場合は「空家等活用促進区域」の設定について検討します。

【空家等活用促進区域】とは

地域の拠点となる中心市街地や住宅団地等に空家等が集積し、当該地域の本来の機能が低下するおそれがある場合や、古い空き家等を活用するうえで、建築基準法等の規制が障害になる場合等において、これらを解消するために必要に応じて町長が指定する区域

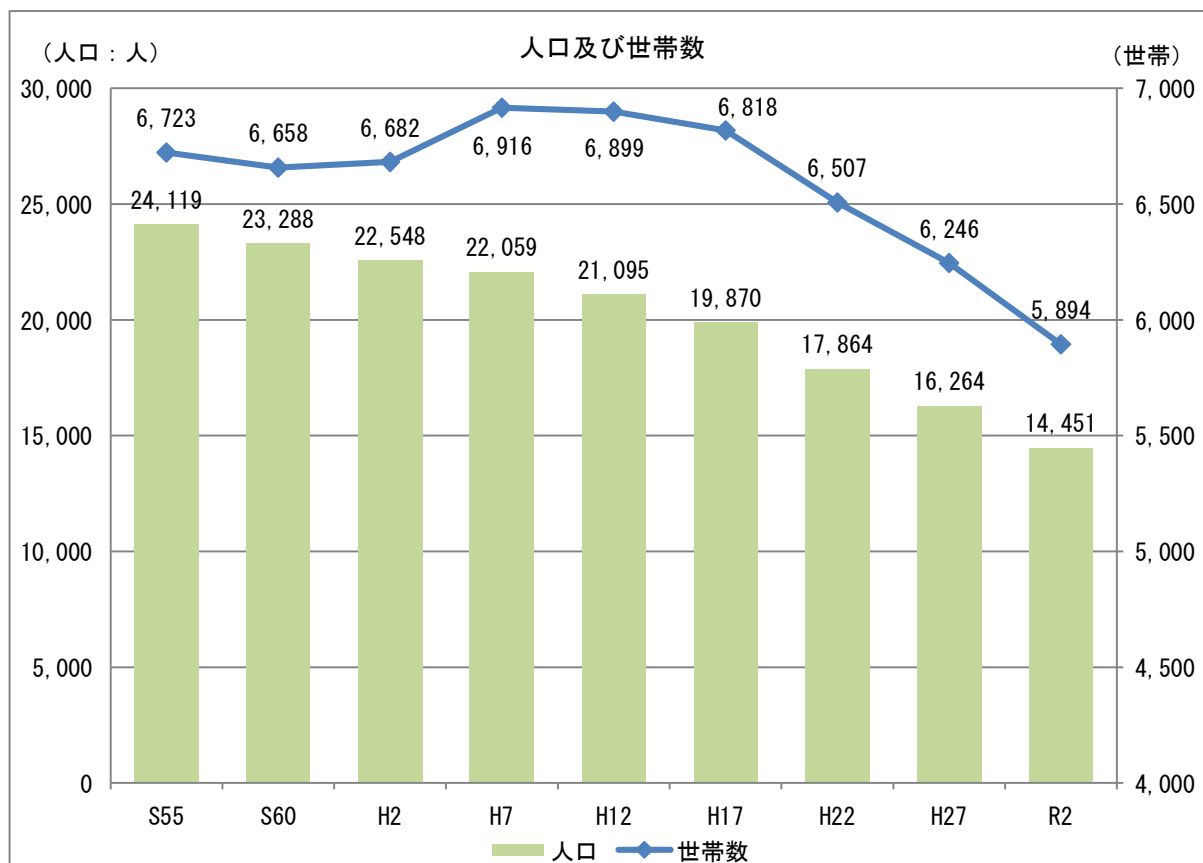
## 第2章 空き家等の現状

### 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、令和2年には14,451人まで減少しました。



《資料：国勢調査（総務省統計局）》

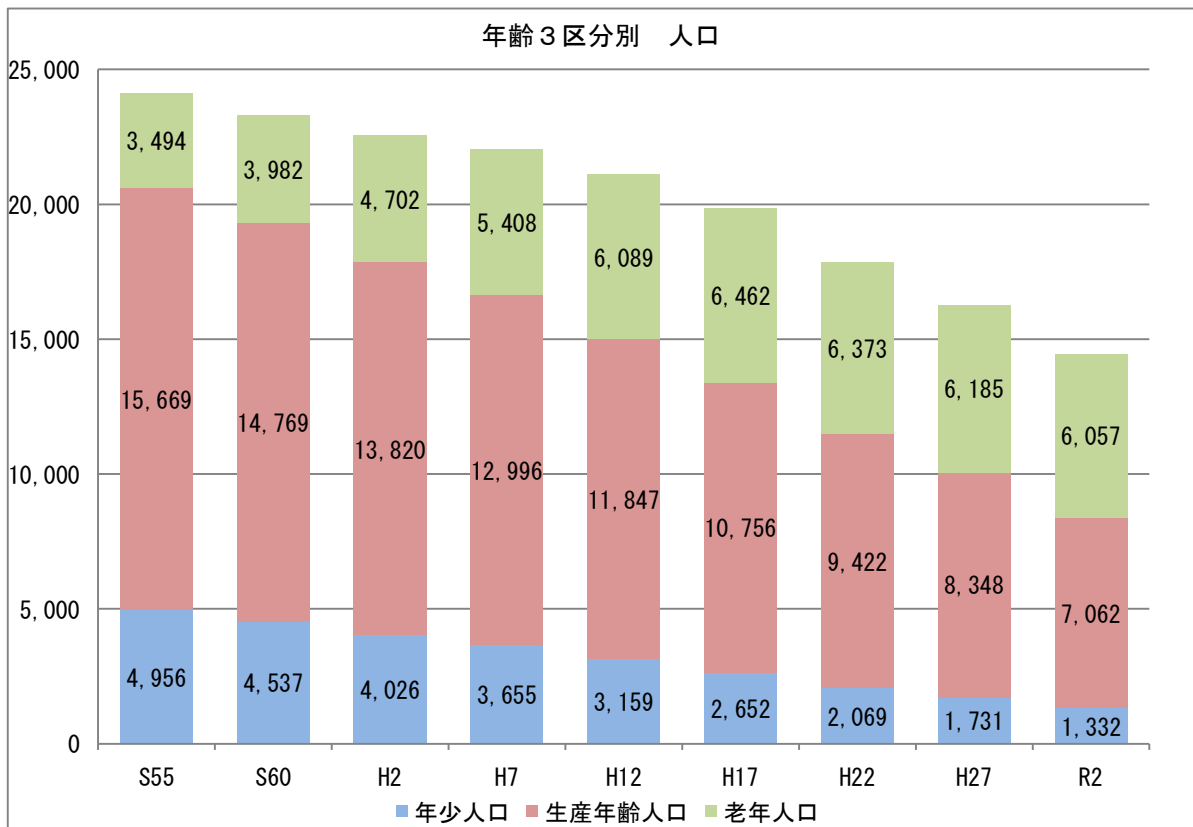
##### ② 年齢3区分別人口

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令和2年には48.9%まで減少しています。

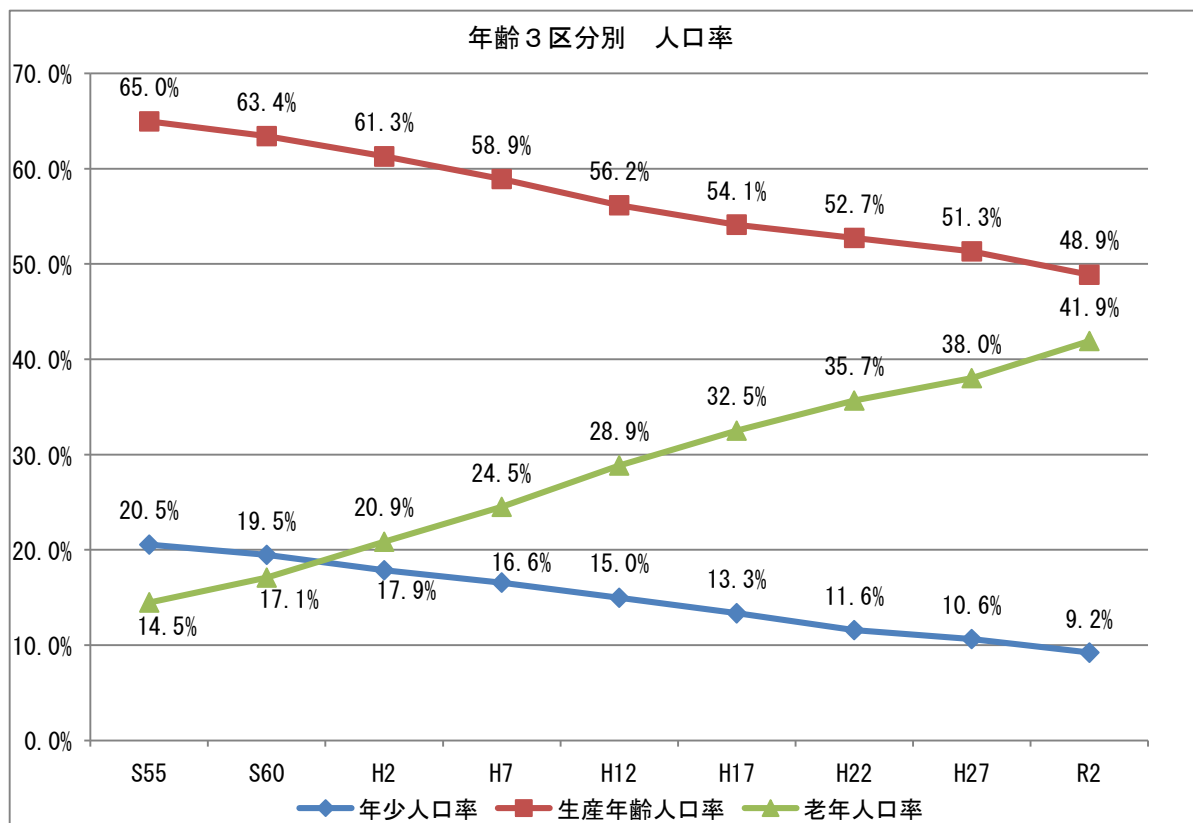
一方で、老年人口（65歳以上）は年々増加し、平成2年には老年人口が年少人口（0～14歳）を上回り、総人口に占める割合も令和2年には41.9%まで上昇しています。

地域別にみても、全地域で年少人口及び生産年齢人口、世帯数が減少している中で、老年人口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



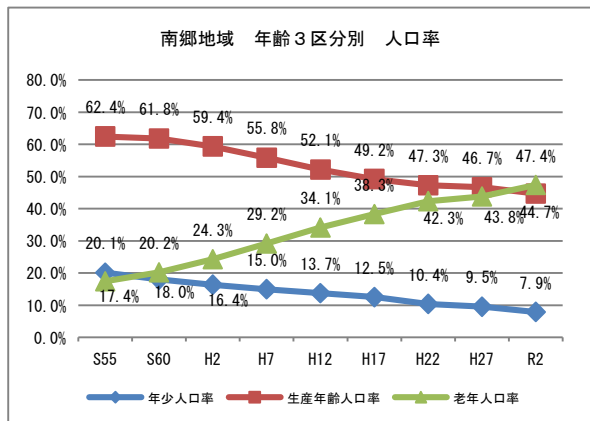
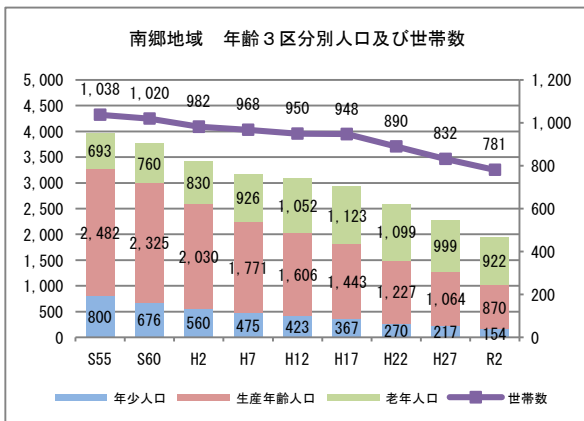
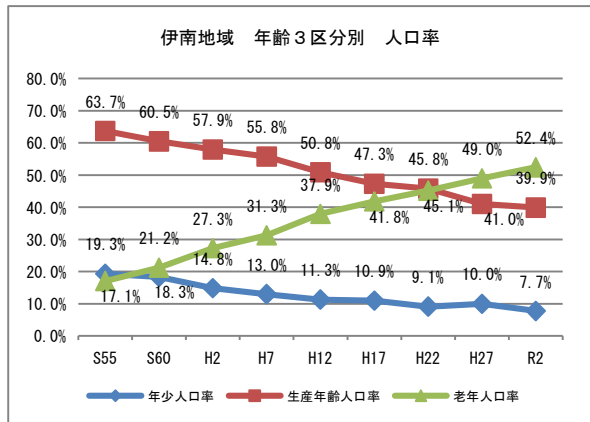
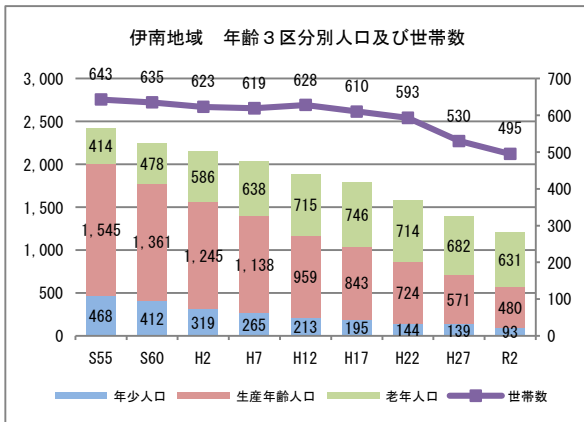
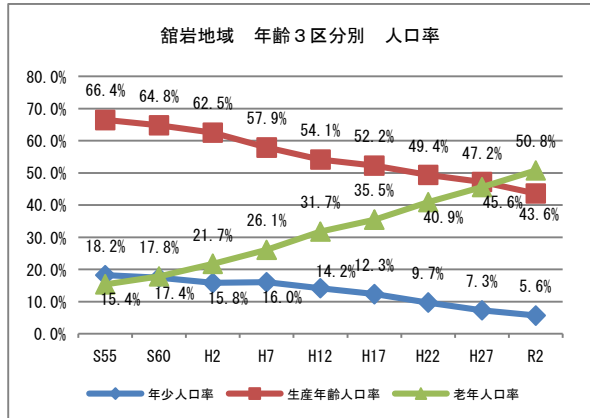
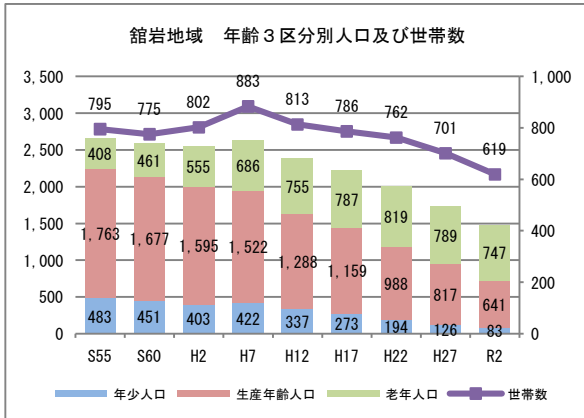
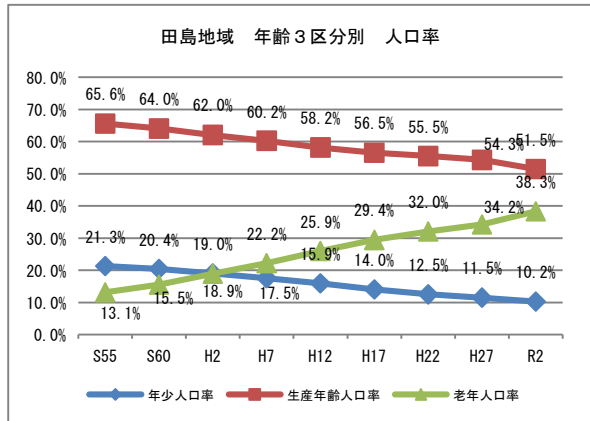
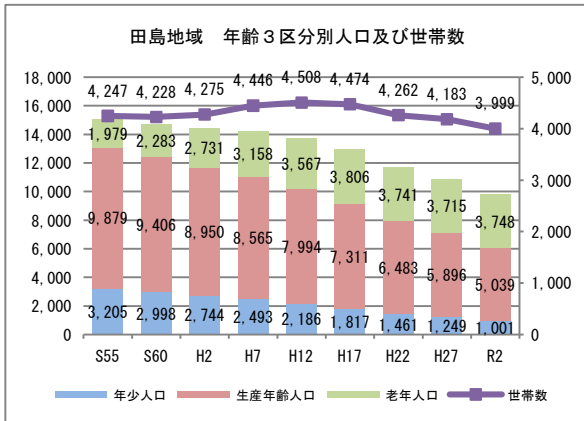
《資料：国勢調査（総務省統計局）》



《資料：国勢調査（総務省統計局）》

# 南会津町空家等対策計画

## イ 旧町村別 年齢3区分別人口及び世帯数、人口率



《資料：国勢調査（総務省統計局）》

(2) 住宅・土地統計調査による福島県の状況

【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。
- ・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。

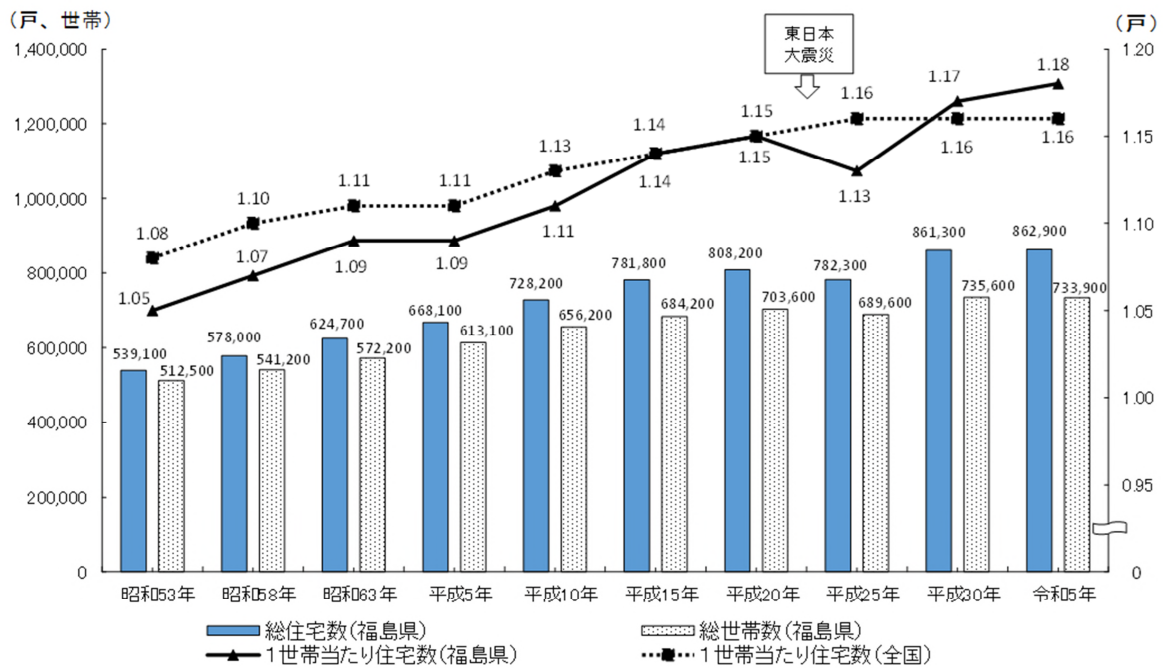
※全国、都道府県、市、区及び人口15,000人以上の町村の調査結果が公表されていますが、令和2年の国勢調査で本町の人口が15,000人を下回ったため、令和5年の調査結果の公表に本町は含まれていません。

ア 福島県の総住宅数と総世帯数

福島県の総住宅数は862,900戸、総世帯数は733,900世帯となりました。

昭和53年以降は総住宅数が総世帯数を上回っており、令和5年の1世帯当たり住宅数は1.18戸で全国平均を上回りました。

【総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移】



《資料：令和5年住宅・土地統計調査結果の概要（福島県）》

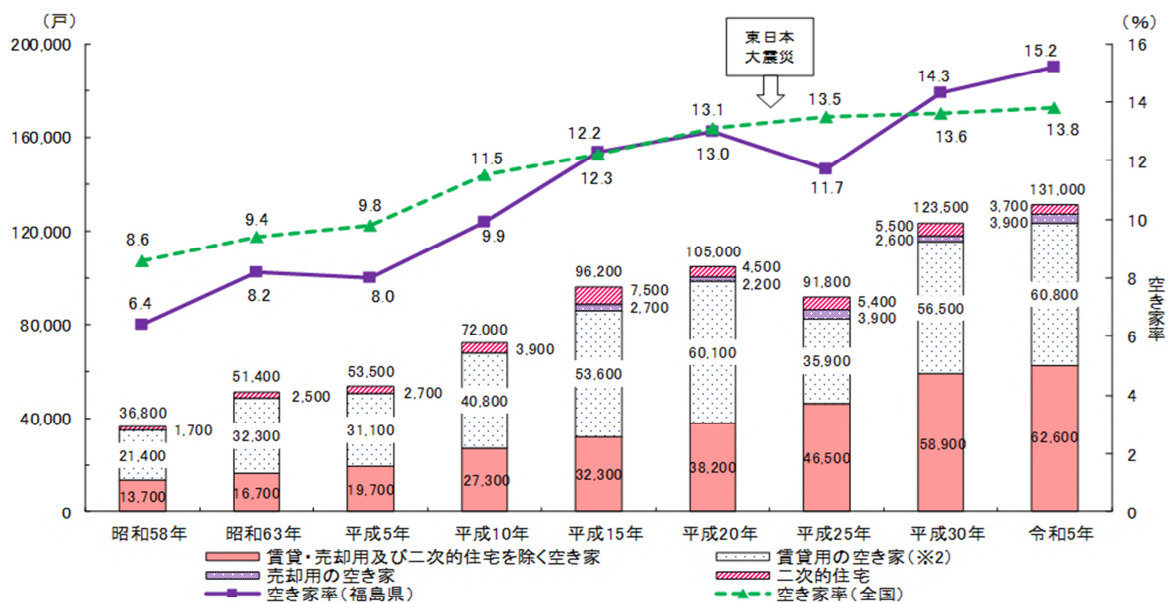
## 南会津町空家等対策計画

### イ 福島県の空き家の状況

総住宅数のうち空き家は131,000戸で、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は15.2%となりました。

空き家数の推移をみると、平成25年は東日本大震災の影響で減少したものの、増加が続いており、空き家数のうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は62,600戸で、空き家全体の47.8%を占めています。

【空き家数及び空き家率の推移】



(※1) 空き家の種類別に住宅数の比較が可能な昭和58年以降の結果を掲載

(※2) 昭和58年から平成10年までは、「賃貸用の空き家」に「売却用の空き家」を含む。

《資料：令和5年住宅・土地統計調査結果の概要（福島県）》

【空き家の種類と説明】

種類		説明
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養等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
賃貸用の空き家		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
売却用の空き家		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
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家		上記以外の方が住んでいない住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）

## 2 実態調査等からみた空き家の現状

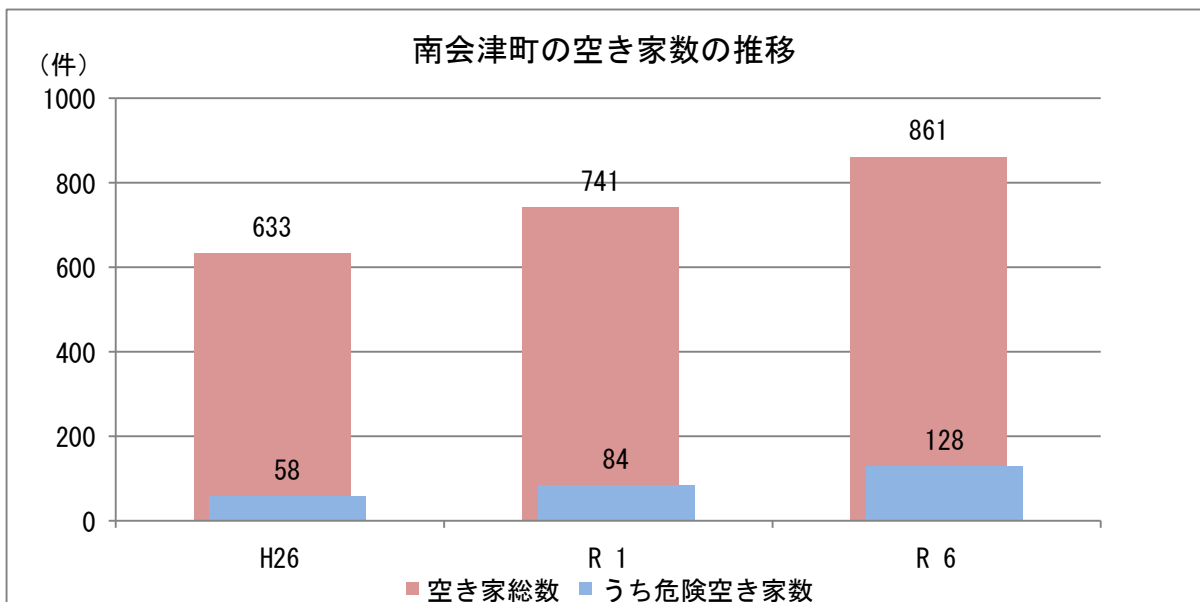
### (1) 令和6年空き家全戸調査

空き家に関する相談件数の増加や本計画の改定期にあたり、町内の空き家の状況を把握するため、空き家対策総合支援事業（国県補助）を活用して、空き家の全戸調査を実施しました。

調査の結果、空き家の総数は861件、うち危険空き家が128件（14.8%）となりました。

#### 【調査の概要】

調査方法	調査内容	調査期間	調査件数
外観調査	既存及び新たに把握した空き家を目視で調査	5月14日～7月19日	1,174件
アンケート調査	利用実態や管理の状況、今後の利活用の意向等を調査	9月13日～11月21日	903件



### (2) アンケート調査

空き家等の所有者等に対して、利用実態や管理の状況、今後の利活用の意向等を調査しました。

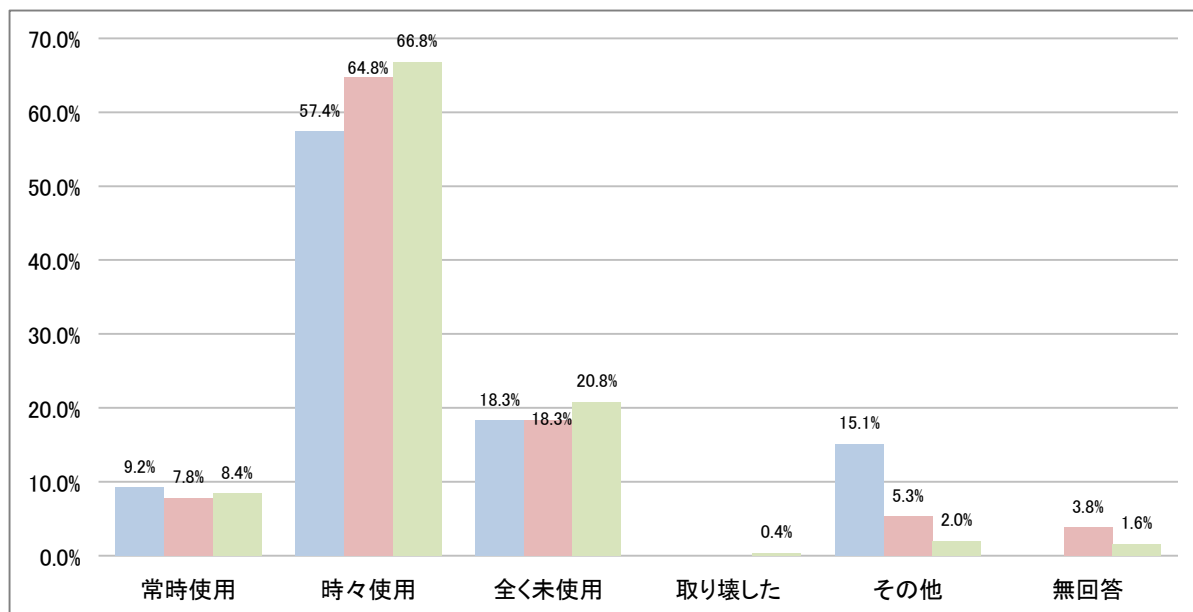
#### 【調査の概要】

調査年	調査件数	回答件数	うち所有者等の居住地			回答率
			県内	県外		
				うち町内	県外	
H26	552件	317件	177件	92件	140件	57.4%
R 1	806件	449件	238件	126件	211件	55.7%
R 6	903件	499件	284件	161件	215件	55.3%

## 南会津町空家等対策計画

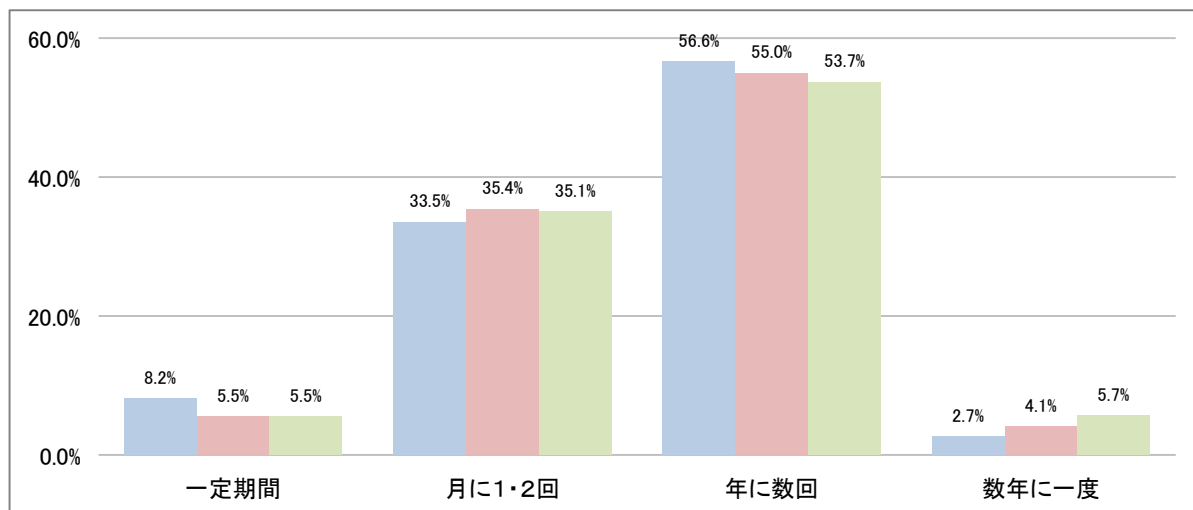
### ◆ 使用・維持管理の状況

	H26 (n=317)		R1 (n=449)		R6 (n=499)	
常時使用	29件	9.2%	35件	7.8%	42件	8.4%
時々使用	182件	57.4%	291件	64.8%	333件	66.8%
全く未使用	58件	18.3%	82件	18.3%	104件	20.8%
取り壊した	—	—	—	—	2件	0.4%
その他	48件	15.1%	24件	5.3%	10件	2.0%
無回答	—	—	17件	3.8%	8件	1.6%



### ◆ 「時々使用」の内訳

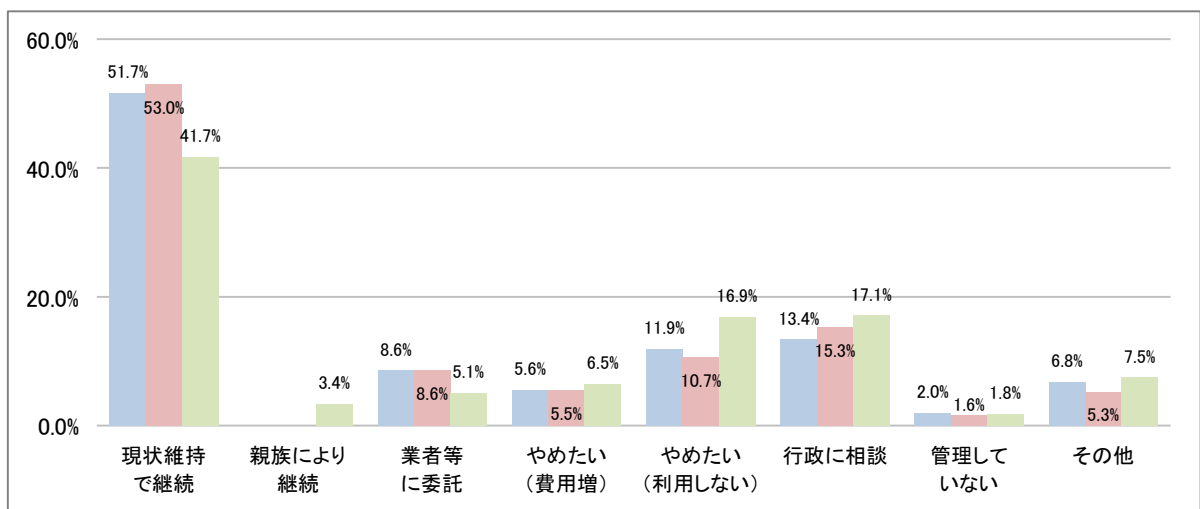
	H26 (n=182)		R1 (n=291)		R6 (n=333)	
一定期間	15件	8.2%	16件	5.5%	19件	5.5%
月に1・2回	61件	33.5%	103件	35.4%	122件	35.1%
年に数回	103件	56.6%	160件	55.0%	187件	53.7%
数年に一度	5件	2.7%	12件	4.1%	20件	5.7%



◆ 今後10年間の維持管理（複数回答）

※「使用・維持管理の状況（P11）」で「常時使用」「時々使用」の回答者

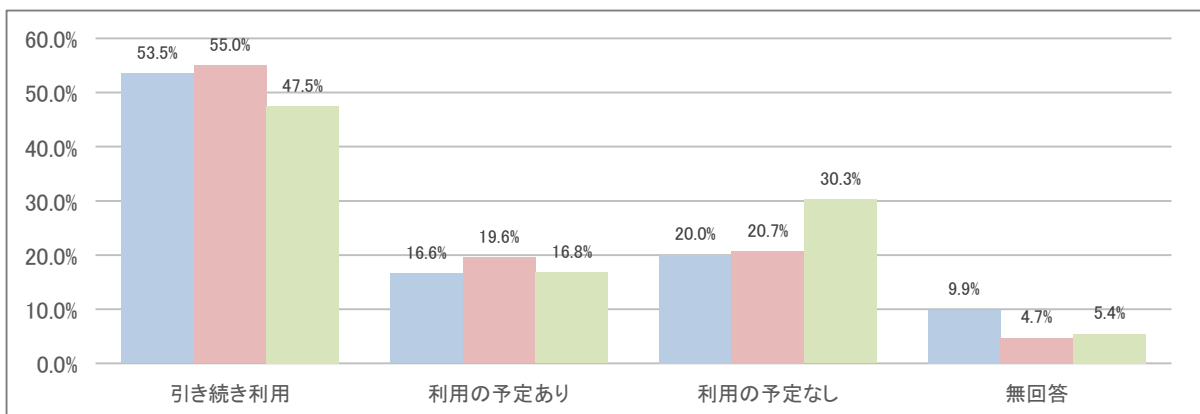
	H26 (n=395)		R1 (n=568)		R6 (n=708)	
現状維持で継続	204件	51.7%	301件	53.0%	295件	41.7%
親族により継続	—	—	—	—	24件	3.4%
業者等に委託	34件	8.6%	49件	8.6%	36件	5.1%
やめたい（費用増）	22件	5.6%	31件	5.5%	46件	6.5%
やめたい（利用しない）	47件	11.9%	61件	10.7%	120件	16.9%
行政に相談	53件	13.4%	87件	15.3%	121件	17.1%
管理していない	8件	2.0%	9件	1.6%	13件	1.8%
その他	27件	6.8%	30件	5.3%	53件	7.5%



◆ 今後の利活用（複数回答）

※「使用・維持管理の状況（P11）」で「常時使用」「時々使用」の回答者

	H26 (n=325)		R1 (n=449)		R6 (n=499)	
引き続き利用	174件	53.5%	247件	55.0%	237件	47.5%
利用の予定あり	54件	16.6%	88件	19.6%	84件	16.8%
利用の予定なし	65件	20.0%	93件	20.7%	151件	30.3%
無回答	32件	9.9%	21件	4.7%	27件	5.4%

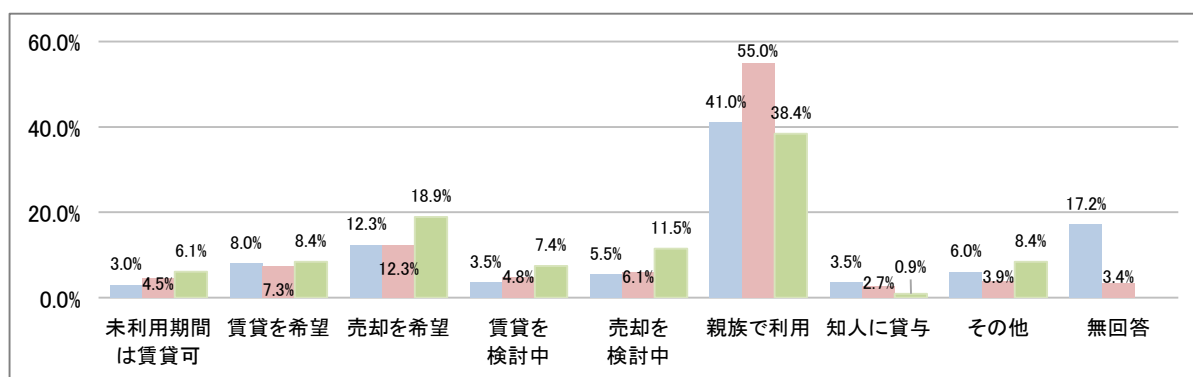


## 南会津町空家等対策計画

### ◆ 利用の形態（複数回答）

※「今後の利活用（P12）」で「引き続き利用」「利用の予定あり」の回答者

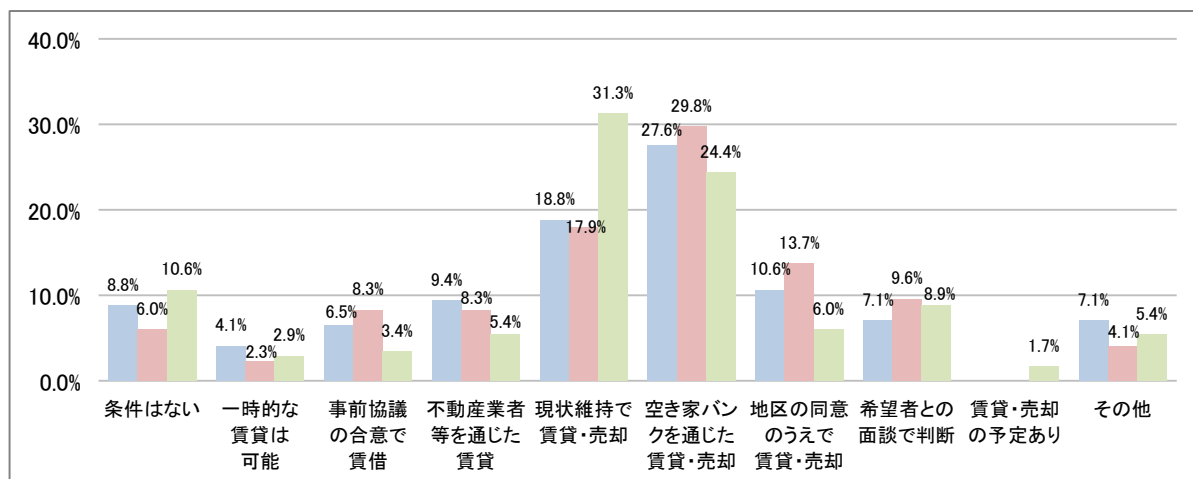
	H26 (n=400)		R1 (n=440)		R6 (n=443)	
未利用期間は賃貸可	12件	3.0%	20件	4.5%	27件	6.1%
賃貸を希望	32件	8.0%	32件	7.3%	37件	8.4%
売却を希望	49件	12.3%	54件	12.3%	84件	18.9%
賃貸を検討中	14件	3.5%	21件	4.8%	33件	7.4%
売却を検討中	22件	5.5%	27件	6.1%	51件	11.5%
親族で利用	164件	41.0%	242件	55.0%	170件	38.4%
知人に貸与	14件	3.5%	12件	2.7%	4件	0.9%
その他	24件	6.0%	17件	3.9%	37件	8.4%
無回答	69件	17.2%	15件	3.4%	—	—



### ◆ 賃貸・売却の条件（複数回答）

※「利用の形態（前設問）」で「賃貸」「売却」の回答者

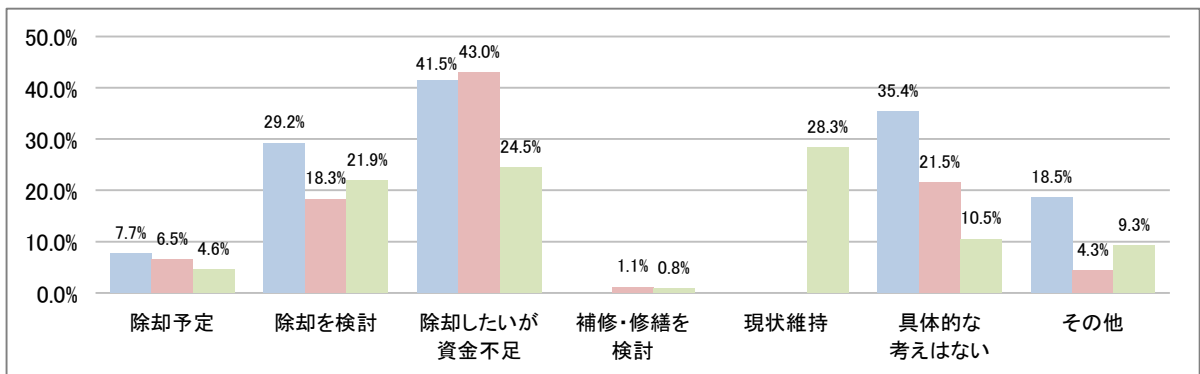
	H26 (n=170)		R1 (n=218)		R6 (n=348)	
条件はない	15件	8.8%	13件	6.0%	37件	10.6%
一時的な賃貸は可能	7件	4.1%	5件	2.3%	9件	2.9%
事前協議の合意で賃借	11件	6.5%	18件	8.3%	12件	3.4%
不動産業者等を通じた賃貸	16件	9.4%	18件	8.3%	19件	5.4%
現状維持で賃貸・売却	32件	18.8%	39件	17.9%	109件	31.3%
空き家バンクを通じた賃貸・売却	47件	27.6%	65件	29.8%	85件	24.4%
地区の同意のうえで賃貸・売却	18件	10.6%	30件	13.7%	21件	6.0%
希望者との面談で判断	12件	7.1%	21件	9.6%	31件	8.9%
賃貸・売却の予定あり	—	—	—	—	6件	1.7%
その他	12件	7.1%	9件	4.1%	19件	5.4%



◆ 今後の維持管理

※「今後の利活用（P12）」で「利用の予定なし」の回答者

	H26 (n=65)		R1 (n=93)		R6 (n=151)	
除却予定	5件	7.7%	6件	6.5%	11件	4.6%
除却を検討	19件	29.2%	17件	18.3%	52件	21.9%
除却したいが資金不足	27件	41.5%	40件	43.0%	58件	24.5%
補修・修繕を検討	0件	0.0%	1件	1.1%	2件	0.8%
現状維持	—	—	—	—	67件	28.3%
具体的な考えはない	23件	35.4%	20件	21.5%	25件	10.5%
その他	12件	18.5%	4件	4.3%	22件	9.3%



### 3 空き家等対策における課題

#### (1) 当事者意識の不足

アンケート調査への回答がない所有者等が44.7%になることから、当事者意識の醸成が課題であり、助言や指導、情報提供等を通じた意識向上への対策が必要です。

#### (2) 情報の不足

利活用の予定がない所有者等のうち、28.3%が「現状維持」、10.5%が「具体的な考えはない」と回答しています。

合わせて38.8%の空き家等が将来的に管理不全空家等になる可能性が高いため、管理されている今のうちから利活用や適正管理に関する情報提供が必要です。

#### (3) 管理継続への不安

今後10年間の維持管理では、管理費用の増加や利用する予定がないために、「管理をやめたい」と回答した所有者等も少なくありません。

一方で、「引き続き利用」「利用の予定あり」と回答した所有者等のうち、「賃貸や売却を希望あるいは検討中」との回答も多く、空き家等を手放したい意向が伺えます。

管理不全空家等の発生を抑止するためにも、空き家バンクを通じた利活用や、所有者等の意向に沿うための適切な相談先等の情報提供が必要です。

#### (4) 高齢化や世代交代による不安

維持管理を継続したい思いはあるようですが、所有者等の高齢化や世代交代といった将来的な不安から、賃貸や売買も視野に入れていると考えられます。

所有者等の高齢化等により維持管理が途絶えることは、管理不全空家等の発生や増加につながることから、自身で管理ができなくなる前に、利活用に向けた情報提供や維持管理を支援する体制づくりが必要です。

#### (5) 地勢的又は自然環境的な要因

本町は山間部の豪雪地帯であり、降雪による家屋の倒壊や屋根の軒折れ、道路への降雪による車両通行障害等のほか、適正に管理されていない空き家等に野生動物が住み着くなどの問題も発生します。

地域住民の空き家等に対する不安を解消するためにも、適正管理に向けた助言等が必要です。

#### (6) 経済的な要因

「利用の予定なし」と回答した所有者等のうち、46.4%が除却の意思を示していますが、そのうち約半数が「除却したいが資金不足」と回答しており、経済的な要因で解体できない実態がうかがえます。

放置が続いて危険空き家になると、地域住民の生活環境への悪影響が懸念されることから、空き家等の管理は所有者等の責務であり、解体も自らの責任によるものという意識づけが必要です。

#### (7) 65歳以上の高齢者単身世帯

令和7年3月31日現在、65歳以上の高齢者の単身世帯は1,058世帯となっています。

高齢者が一人暮らしで持ち家に住み続ける場合、将来的に空き家になる可能性が高いため、住まいの終活に向けた働きかけが必要です。

## 第3章 空き家等対策

### 1 基本方針

空き家等は、第一義的に所有者等の責任において管理されるべきものであり、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適正な管理に努めなければなりません。（空家法第5条）

本町における空き家等対策は、管理不全空家等の発生抑止による「住環境の保全」が主であり、そのための適正管理の推進や利活用対策を進めてきました。

しかし、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対策に取り組むものとします。

また、空家等活用促進区域を指定した場合は、地域住民との連携を強化して対策にあたるものとします。

#### 【空き家等の適正管理の推進】

- (1) 空き家等の適正管理に向けた周知・啓発  
     広報紙、ホームページ、リーフレット等による周知・啓発
- (2) 連携した空き家等の適正管理の体制構築  
     シルバー人材センターや除雪事業者の紹介
- (3) 所有者等の意向の把握  
     利活用や除却に関する情報の収集・提供

#### 【空き家等の利活用の推進】

- (1) 空き家バンクの運用  
     空き家バンク制度の紹介・登録促進
- (2) 空き家バンク利用者への助成  
     南会津町定住促進すまいる補助金による支援
- (3) 住宅施策としての検討  
     庁内関係課との協議
- (4) 空き家等や跡地の利活用の検討  
     地域の交流拠点や降雪期の雪押し場等としての利活用の検討

#### 【特定空家等（危険空き家）の解消】

- (1) 危険空き家の除却支援  
     南会津町危険空き家等除却事業補助金の周知
- (2) 除却に対する助言等  
     所有者等の意識の醸成、資金調達に関する情報提供

### 2 対策の推進体制

#### (1) 相談窓口の設置

空き家等に関する課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にも、相談窓口を総合政策課に設置して「ワンストップ対応」を基本とします。

なお、相談内容に応じて庁内関係課と連携するとともに、専門的な知識が必要な場合は、南会津町空き家等審議会と連携して対応にあたります。

#### (2) 南会津町空き家等審議会（以下、「審議会」という。）

空き家等の状況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等を調査・審議するとともに、必要に応じて意見を求めます。

##### ① 委員構成 7名以内

（弁護士、建築士、宅地建物取引士、司法書士、地域協議会委員等）

##### 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。
- ・本計画に関すること。

### 3 空き家台帳管理システム

#### (1) データの更新等

平成26年の空き家実態調査で得た情報を基に、平成27年度に「空き家台帳管理システム（以下、「システム」という。）」を導入して以降、令和元年及び令和6年の空き家全戸調査、通年の業務による個々の調査に基づいてデータを更新してきました。

システムには、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、所有者等との相談対応、助言又は指導等の経過等を記録します。

#### (2) システムの管理・運用

システムは、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で管理・運用します。

### 4 空き家等の継続的な調査

#### (1) 通年の調査等

基本的に「概ね年間を通して使用実績がないもの」が調査の対象ですが、最近人が住まなくなった住宅についても、情報提供等に基づいて調査対象に加えます。

また、自然災害等の発生に伴い、必要に応じて再調査を実施するものとします。

#### (2) 全戸調査

本計画の改定にあたり、町内の空き家の全戸調査を実施するものとします。

#### (3) 所有者等の調査

空家法及び個人情報保護法等の規定を遵守しながら、不動産登記簿情報、戸籍・住民基本台帳情報、固定資産税課税情報等により随時調査します。

調査の結果、適正に管理す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、必要な対応策を検討します。

(4) 現地調査

① 調査の方法等

- ・対象となる空き家等の所在地や状態、敷地、現況等を把握してシステムを更新
- ・システムの更新は、空き家等の状態が解消されるまで継続

② 外観目視による評点

- ・「空き家等の不良段階判定基準表」を用いて、外観目視による評価を実施
- ・評点に基づいて不良段階別に分類

【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	管理不全空き家等
50～ 99点	C			
100～149点	D	否	不良	特定空き家等 (危険空き家)
150点以上	E			

5 空き家等の適正管理の推進

空き家等の適正管理にあたり、空家法、基本方針、ガイドライン等に基づき、次のとおり対策に取り組むものとします。

(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、相談対応や広報紙、ホームページ等の様々な媒体を活用して周知し、空き家等の適正管理に関する意識啓発に努めます。

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、個別の文書やリーフレット等による周知、啓発に努めます。

(2) 連携した空き家等の適正管理の体制構築

所有者等の居住地が町外の場合や高齢であることで、定期的な維持管理が困難な場合があることから、「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、庁内関係課と連携して除雪作業受託事業者を紹介するなど、降雪期の対策に関する情報提供に努めます。

(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、今後の管理に対する意向を把握するとともに、空き家等の状態により利活用や除却等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、空き家等の利活用による移住・定住の促進や管理不全空家等の発生抑止につなげるため、平成27年6月から「空き家バンク」を運用しています。

利活用が見込まれる空き家等については、所有者等に対して「空き家バンク」への登録を働きかけるとともに、登録後は随時、町ホームページに掲載して広く周知し、住宅を探している方に紹介します。

#### (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いことから、住居として使用するためには改修が必要になります。

このことから、町では「南会津町定住促進すまいる補助金」により、空き家バンク登録物件の取得や取得後の改修にかかる費用を助成しています。

なお、この補助金は、空き家バンク登録物件以外の空き家等も対象としており、広く空き家等の利活用及び移住・定住の促進につなげています。

#### (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一つとして、空き家等を、町営住宅や住宅の確保が難しい「住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等）」向けの賃貸住宅として利活用することも考えられます。

このことから、「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、庁内関係課との協議を進めながら、空き家等を積極的に利活用する施策を検討します。

#### (4) 空き家等や跡地の利活用の検討

##### ア 地域コミュニティ施設としての利活用

地域の交流拠点やイベントスペースとして空き家等を有効に利活用することで、住民相互のつながりが深まり、新たなコミュニティの創出や地域活性化が期待できることから、地域住民と協働による利活用を検討します。

##### イ 跡地の有効な利活用

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物件については、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。

一方で、除却が進むことで跡地が増え、なお管理されないまま放置されると雑草の繁茂による景観の悪化等につながる恐れもあります。

除却後の跡地については、コミュニティスペースや駐車場のほか、降雪期における雪押し場にするなど、所有者等及び地域住民の意向を確認しながら有効な利活用を検討します。

## 7 特定空家等（危険空き家）の解消

### （1）危険空き家の除却支援

特定空家等（危険空き家）は、倒壊の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、地域住民の安全・安心な暮らしを確保するためにも、所有者等に対して是正に向けた助言・指導が必要です。

一方で、「除却したいが資金不足」という経済的な問題も抱えていることから、町では「南会津町危険空き家等除却事業補助金」により除却費用を支援しています。

この補助金は所有者等のほか、集落として問題を抱えている危険空き家について、集落と所有者等との交渉を経て、集落が申請者となって除却した事例もあります。

### （2）除却に対する助言等

南会津町危険空き家等除却事業補助金については、特定空家等（危険空き家）を補助対象としていることから、「補助対象に該当させるため、空き家等の適正管理を放置する」などの、モラルハザードを招く恐れも考えられます。

これまでそのような事例はありませんが、町としても所有者等の意向を確認してシステムに記録しながら経過を把握するとともに、所有者等の意識の醸成や資金調達に関する情報を提供します。

## 8 空家等管理活用支援法人制度

空き家等の管理や利活用に取り組むNPO法人、民間企業等の法人を、空家等管理活用支援法人として指定し、公的立場で活動しやすい環境を整えることで、空き家等対策に取り組む町の補完的な役割を担っていただく制度です。

今後は、制度の効果を見極めながら、制度の導入を検討します。

## 9 相続登記の義務化

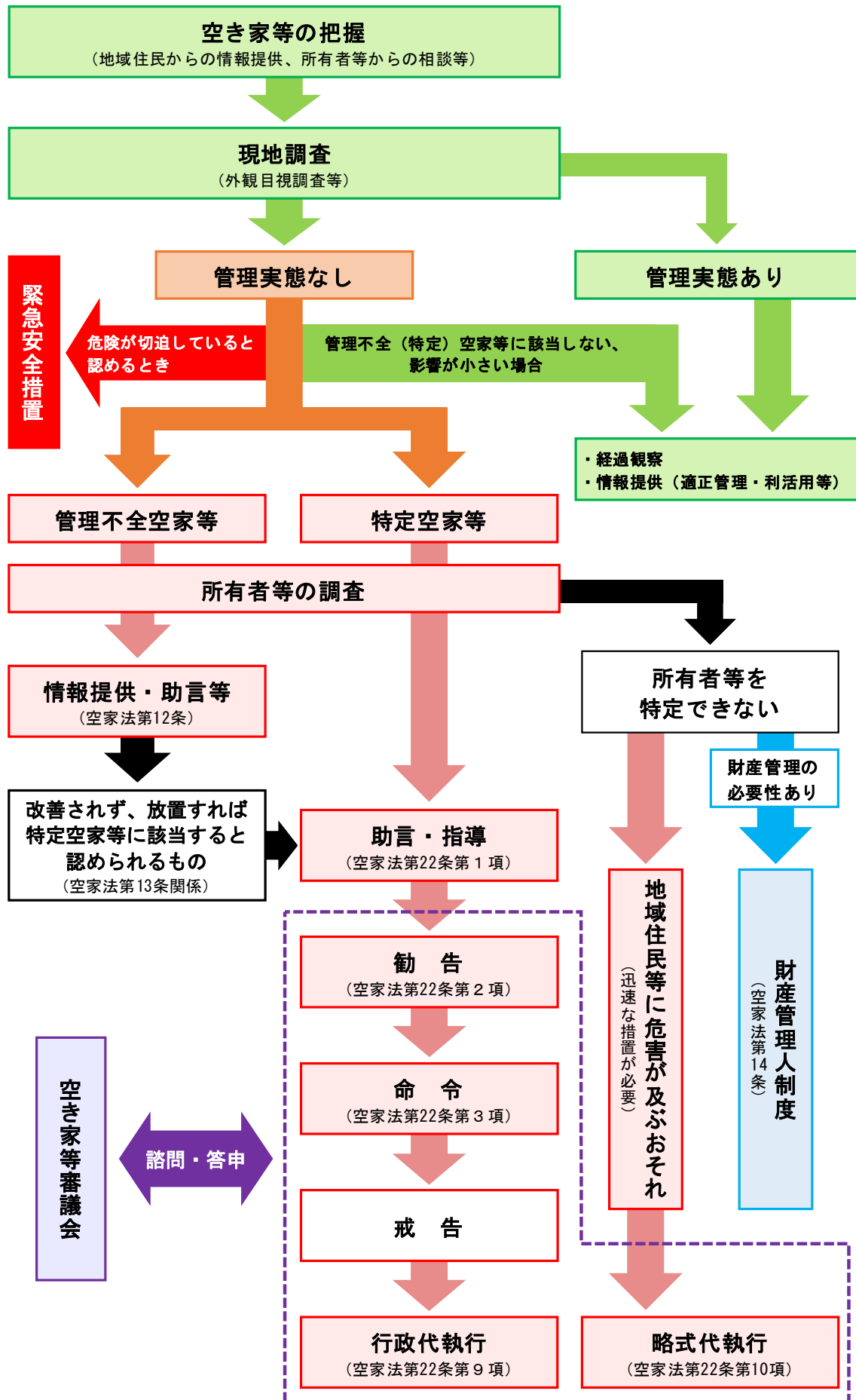
以前は法的な決まりが不明確であったため、相続登記がされず、所有者が不明な土地が全国的に増加し、ゴミの不法投棄や不法占拠、公共事業の妨げといった様々な社会問題が発生していました。

このことから、令和6年4月1日より、不動産を取得した相続人による相続登記が義務化されたことから、空き家等の利活用や不動産取り引き等での支障を防ぐためにも、制度の周知に努めます。

## 10 住まいの終活

地域や家族に迷惑をかけてしまう「放置空き家」の存在が社会問題になっていることから、家族とともに住まいの「仕舞う（除却）」「活かす（活用）」を前向きに考えていただくため、「住まいの終活」に関する情報の周知に努めます。

11 空き家等対策の流れ



## 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

特定空家等の適不適については、「空き家等の不良段階判定基準表」を用いて不良度を判定します。

### 2 立入調査

外観目視による調査で不足する場合は、敷地内に立入り、建築物等に触れるなどして破損や衛生上有害な状況等を確認するための、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）（平成23年12月 国土交通省 住宅局 住環境整備室）」を参考とし、必要に応じて建築士等の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を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、この限りではないものとします。
- 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とき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、空家法及びガイドラインに基づく措置を講じるものとし、その他必要な対処については、審議会に意見を求めたうえで決定し、実施するものとします。

なお、災害時等の緊急を要する場合は、この限りではないものとします。

#### （1）助言・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じるよう「助言」又は「指導」を行います。

- ① 特定空家等の所有者等は現状を把握していない可能性があることから、書面により改善を促す場合は、根拠規定のみならず、当該特定空家等の現状や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住宅用地について、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旨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。
- ③ 必要に応じ、所有者等に対して繰り返し助言又は指導を行います。

#### 【固定資産税の住宅用地特例】

区 分		固定資産税課税標準額
小規模住宅用地	200㎡以下	評価額×1/6
一般住宅用地	200㎡超	評価額×1/3

### (2) 勧告

特定空家等の所有者等が繰り返し助言又は指導を受けているにもかかわらず、なお改善が見られなく、そのまま放置すれば倒壊するなど、著しく保安上危険となるおそれがある状態に該当する場合に、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じるよう「勧告」します。

- ① 勧告にあたっては、審議会の意見を踏まえたうえで判断するものとします。
- ② 勧告は書面とし、配達記録が確認できる方法で郵送します。
- ③ 勧告書には、次の内容を明記します。
  - ・当該特定空家等の解消に向けた具体的な措置内容
  - ・当該特定空家等に係る住宅用地について、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。
  - ・勧告に応じない場合には命令を行う可能性があること。
  - ・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金」の対象外となること。
  - ・その他必要な事項

### (3) 命令・公示

勧告を受けてもなお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じるよう「命令」します。

併せて、標識を設置するとともに、公報及び町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を公示します。

- ① 命令にあたっては、審議会の意見を踏まえたうえ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は、配達記録が確認できる方法で郵送します。
- ③ 命令する場合は、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て、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

命令を受けてもなお改善が見られない場合は、空家法第22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に移行することとし、代執行を実施することをあらかじめ「戒告」するものとします。

- ① 戒告にあたっては、審議会の意見を踏まえたうえで判断するものとします。
- ② 戒告書は、配達記録が確認できる方法で郵送します。

(5) 行政代執行

戒告を受けてもなお改善が見られない場合は、空家法第22条第9項（行政代執行法第2条）の規定に基づき、所有者等に代わって当該空き家等を解体するなどの必要な措置を実施します。

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 代執行にあたっては、審議会の意見を踏まえたうえで判断するものとし、必要に応じて再戒告をするものとします。
- 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、義務者に対して代執行の時期、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 代執行令書は、配達記録が確認できる方法で郵送します。
- 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、戸籍・住民基本台帳情報等を利用しても、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ことができないとき）は、事前に公告したうえで、代執行することとします。

- ① 公告及び略式代執行にあたっては、審議会の意見を踏まえたうえで判断するものとします。
- ② 後に所有者等が判明したときは、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

空き家等が適正に管理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生じるおそれがあると認めるときは、当該危険を回避するために必要最小限度の措置を講じるものとします。

- ① 措置を講じる場合は、あらかじめ当該空き家等の所有者等の同意を得て実施するものとします。
- ② 措置に要した費用については、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、対象となる空き家等の状態により、建築基準法、消防法、道路法、災害救助法等、関係する法令や制度等を組み合わせて対策を講じることとします。

(8) 財産管理人制度

調査を尽くしても空き家等の所有者等が特定できないこともあります。

この場合、当該空き家等の管理状況等に照らし、管理人による財産管理の必要性がある場合には、利害関係人等が財産管理人の選任を裁判所に申し立てることができるようになったことから、制度の活用も検討していきます。

# 資料編

(令和8年3月31日現在)

- 空き家等の不良段階判定基準表
- 空き家バンクの利用・契約の流れ
- 空き家バンク登録チェックリスト
- 空家等の適正管理の推進に関する協定
- 危険空き家等除却事業補助金
- 定住促進すまいる補助金

## 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。

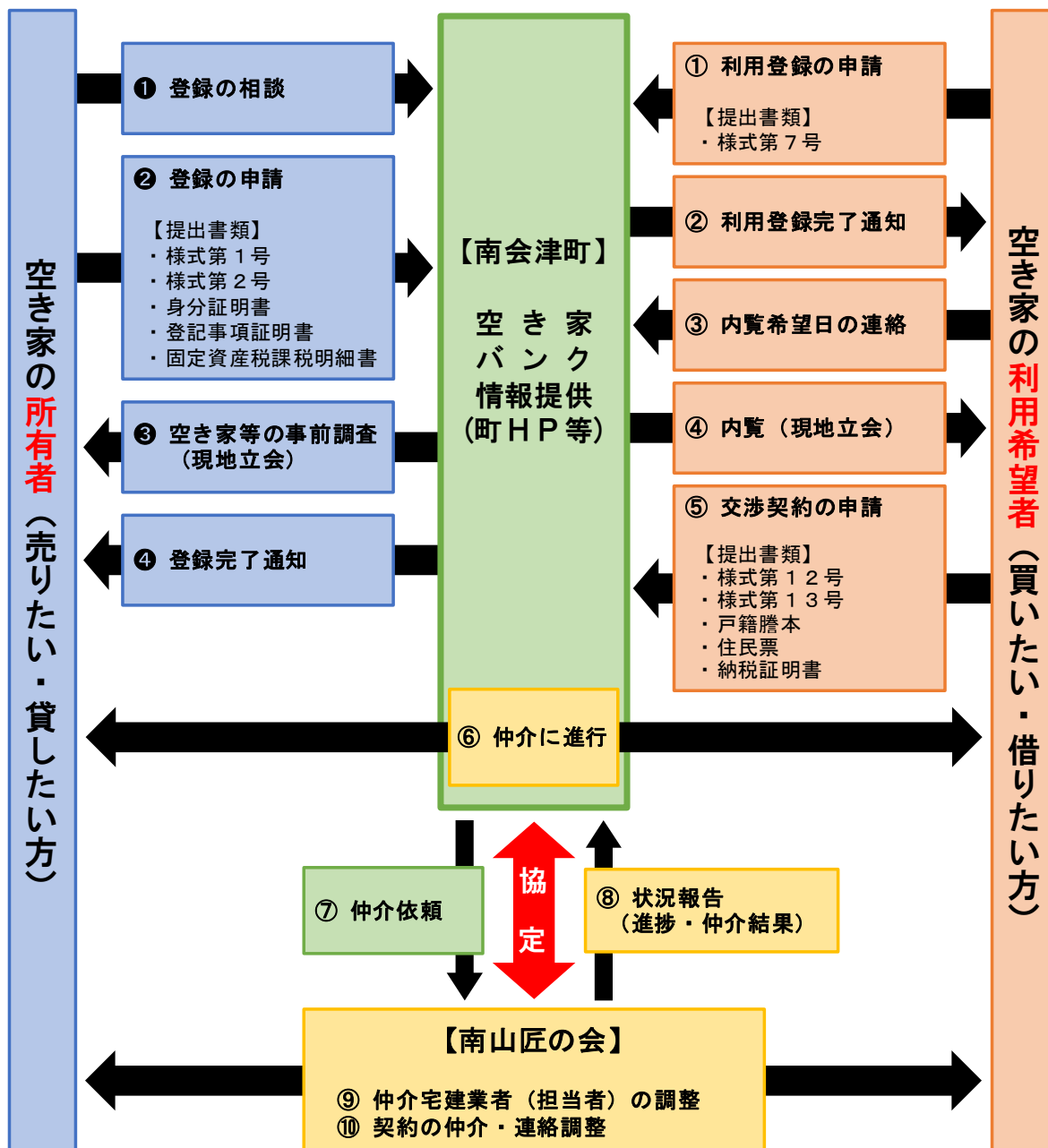
所在地		調査日		調査員	
項目	状態	点数	判定	備考	特記事項 (手書き)
傾斜の状況	明らかに傾斜している。	100			
基礎の状況	ひび割れ、腐朽が認められる。	20		<input type="checkbox"/> 玉石基礎 <input type="checkbox"/> ひび割れ	
	基礎と土台にずれが認められる。	50		<input type="checkbox"/> 基礎なし <input type="checkbox"/> 基礎と土台ずれ	
外壁の状況	ひび割れ、腐朽が認められる。	20		<input type="checkbox"/> ひび割れ <input type="checkbox"/> 腐朽	
	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		<input type="checkbox"/> 穴あき <input type="checkbox"/> 下地露出 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		<input type="checkbox"/> 錆び <input type="checkbox"/> 一部剥落 <input type="checkbox"/> 軒崩落	
	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		<input type="checkbox"/> 穴あき <input type="checkbox"/> 軒崩落 <input type="checkbox"/> 波打ち 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		<input type="checkbox"/> 破損 <input type="checkbox"/> 腐朽 <input type="checkbox"/> 変形	<input type="checkbox"/> 玄関 <input type="checkbox"/> 窓
	大きな破損、腐朽、変形が複数確認できる。	50		<input type="checkbox"/> 破損 <input type="checkbox"/> 腐朽 <input type="checkbox"/> 変形 ずれが発生しているものを含む。	<input type="checkbox"/> 玄関 <input type="checkbox"/> 窓
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		<input type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> ごみ放置	
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		<input type="checkbox"/> 動物 <input type="checkbox"/> ハズの巣	
		計	0		

### 【老朽度・危険度のランク】

ランク	判定内容	点数	判定	条例の対応	
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	0	なし	
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		なし	
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	50~99点		なし	
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		助言・指導	
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		助言・指導	

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

空き家バンクの利用・契約の流れ



町は、登録物件の情報提供や必要な連絡調整までを担い、所有者と利用希望者間の交渉・契約に関する仲介行為は、仲介業者「南山匠の会」を介して行われます。  
また、契約後のトラブル等についても、当事者間で解決していただきます。

登録物件の情報は所有者の申請に基づいて提供していますが、現状と異なる場合もありますので、必要に応じて関係者とともにも内覧（現地立会）をしてください。

ホームページで公開している情報以外の問い合わせには応じられません。  
(所有者に関する情報や、登録物件の所在地など。)

空き家バンク登録チェックリスト

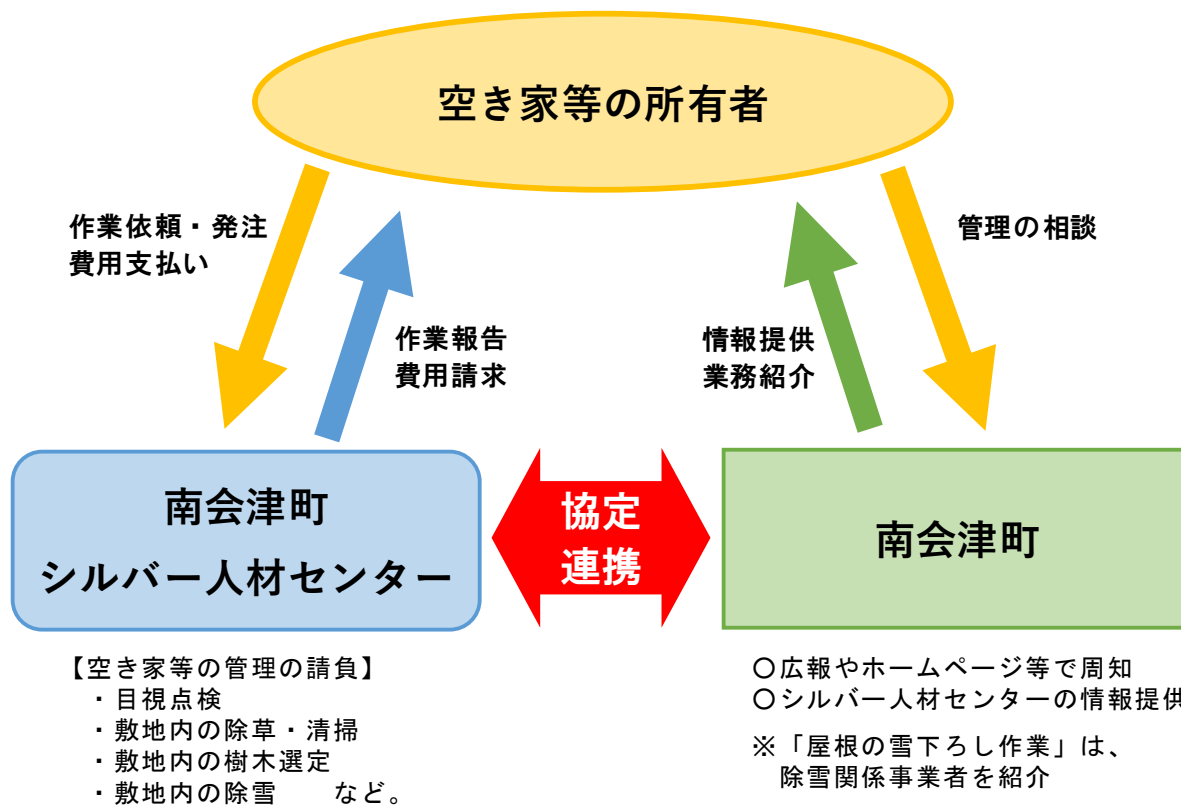
令和 年度

管理番号 ( ) 登録番号 ( )					
所在地 (南会津町 ) 所有者氏名 ( )					
希望契約形態			<input type="checkbox"/> 売却	<input type="checkbox"/> 賃貸	
チェック項目			チェック欄		
空き家の状況	1	物件は一戸建て住宅である。(集合住宅ではない)		<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	2	居住を目的とした建物及びその建物が立地する宅地である。		<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	3	現に居住していない物件である。(近く居住しなくなる予定のものを含む)		<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	4	物件は自己所有である。(所有者が複数人ではない)		<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	5	申込者は物件の所有者である。(管理者も可)		<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	6	倒壊等の危険性がある空き家や、生活等の場として機能しない管理不全な空き家ではない。		<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	7	当該物件に係る町税等を滞納していない。(固定資産税、上下水道料金)		<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	8	土地と建物の登記が完了している。(土地の所有者が異なる場合(借地)は同意書が必要)		<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	9	隣地との境界が明確である。		<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	10	物件に抵当権等の権利設定がない。		<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	11	建築基準法による改修や建て替えが可能である。		<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	12	敷地が接道要件を満たしており、除雪路線の対象である。		<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	13	土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン内)ではない。		<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ ※
	14	過去に何らかの事故が発生した事実はない。		<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ ※
	15	現在、不動産業者等に仲介を依頼していない。		<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
外観の状態	16	空き家等不良段階判定基準表の評点 (A・B・C・D・E)			点
	17	修繕必要箇所 ( )		<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし
内観の状態	24	天井	雨漏りがない。	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	25	壁	穴あきがない。	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	26	床	激しい傷みやシロアリ被害がない。	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	27		明らかな傾きがない。	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	28	上下水道	定期的に通水し、水が流れることを確認している。	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
	30	仏壇等	引渡し前に閉眼供養を行う。	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ

※参照符がある項目を除く項目に「いいえ」がある場合は、改善後に空き家バンクへ登録いたします。

## 空き家等の適正管理の推進に関する協定

町と南会津町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で、管理不全空家等の抑制に努め、良好な生活環境の保全と安全で安心な暮らしを確保し、まちづくりの推進に寄与します。



## 危険空き家等除却事業補助金

### 事業の目的・趣旨

適正に管理されていない状態から、倒壊や防犯上の問題など、地域の生活環境へ悪影響を及ぼす（恐れがある）町内の危険空き家などの、解体費用の一部を助成する事業です。

### 支援の対象となる事業

次の①②を満たす事業者が発注する工事が対象となります。

- ①町内に本店や営業所などがある法人、また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、とび・土木事業の許可を受けた方、または解体工事業の届出をしている方

【次に該当する工事は対象外】

- ・ 条例に基づく「命令」を受けた空き家などの除却工事
- ・ 補助金の交付決定前に着手した工事
- ・ 他の制度の補助金などを受けようとする工事
- ・ 危険空き家などの一部を除却する工事
- ・ 昭和 56 年以降に建築された危険空き家などの除却工事

### 支援の対象者

町税などの滞納がない方で、次のいずれかに該当する方

ただし、法人や権利者からの同意を得られない方は対象者外です。

- ① 危険空き家などの所有者
- ② ①の相続人（相続人が複数の場合は、全員の同意書が必要です。）
- ③ ①または②からの同意を得た方（同意書が必要です。）

### 支援の内容

【市町村民税非課税世帯】	補助対象経費の 2 / 3 以内	補助限度額 80 万円
【市町村民税課税世帯】	補助対象経費の 1 / 2 以内	補助限度額 50 万円
【行政区】	補助対象経費の 4 / 5 以内	補助限度額 100 万円

### 問い合わせ先(担当部署)

総合政策課 地域振興係	Tel0241-62-6210
舘岩総合支所振興課 企画観光係	Tel0241-78-3330
伊南総合支所振興課 企画観光係	Tel0241-76-7715
南郷総合支所振興課 企画観光係	Tel0241-72-2900



## 定住促進すまいる補助金

### 事業の目的・趣旨

定住と空き家の利活用を促進するため、町への定住を目的とした住宅の取得等に要する経費について補助金を交付する事業です。

### 支援の対象となる事業

事業名	区分	事業費(税抜き)	備考	
定住住宅取得事業	新築住宅取得	2,000万円以上	土地代除く。	
	中古住宅取得	500万円以上	土地代除く。	
		増改築	50万円以上	取得の申請から1年以内
		除却	100万円以上	取得の申請から1年以内 同一敷地内の建替え。
空き家バンク利用事業	取得	200万円以上	土地代含む。	
	増改築	50万円以上	取得の申請から1年以内	
	除却	100万円以上	取得の申請から1年以内 同一敷地内の建替え。	
帰郷住宅改修等事業	建替え	2,000万円以上	解体費用含む。	
	増改築	50万円以上		

### 支援の対象者

【共通要件】・対象住宅の登記簿の名義になる方であり、定住する意思があること。  
・町税等の滞納がないこと。

上記のほかに個別要件がありますので、詳しくはお問い合わせください。

### 支援の内容

事業名	補助率	限度額
定住住宅取得事業	1/4	50万円
空き家バンク利用事業・帰郷住宅改修等事業	1/2	50万円

上記のほか、年齢や配偶者の有無、子どもの人数などの要件による補助金加算あり。

### 問い合わせ先(担当部署)

総合政策課 地域振興係 TEL0241-62-6210  
 館岩総合支所振興課 企画観光係 TEL0241-78-3330  
 伊南総合支所振興課 企画観光係 TEL0241-76-7715  
 南郷総合支所振興課 企画観光係 TEL0241-72-2900



## 南会津町空家等対策計画

平成29年10月 策定

令和3年4月 改定

令和8年4月 改定

【編集・発行】南会津町総合政策課

〒967-0004 福島県南会津郡南会津町田島字後原甲3531-1

電話：0241-62-6210 / FAX：0241-62-1288