

大玉村空家等対策計画

令和2年3月

 福島県大玉村

目 次

第 1 章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的	2
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2

第 2 章 大玉村の空家等の状況

1 人口等の状況	3
2 空家等の状況	5
3 空家等に関する現状と課題	9

第 3 章 空家等に関する基本方針

1 基本的な方針	10
2 対象地区	10
3 対象空家等の種類	10

第 4 章 空家等対策の基本的事項

1 空家等の予防の促進	12
2 空家等の適正管理の促進	12
3 空家等の利活用の促進	12
4 空家等の安全対策	12

第 5 章 空家等対策の実施体制

1 庁内の体制	17
2 関係機関との連携	17

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

近年、全国的に地域における人口減少や高齢化、住宅の老朽化、居住形態の変化・多様化に伴い、空家等が年々増加しています。

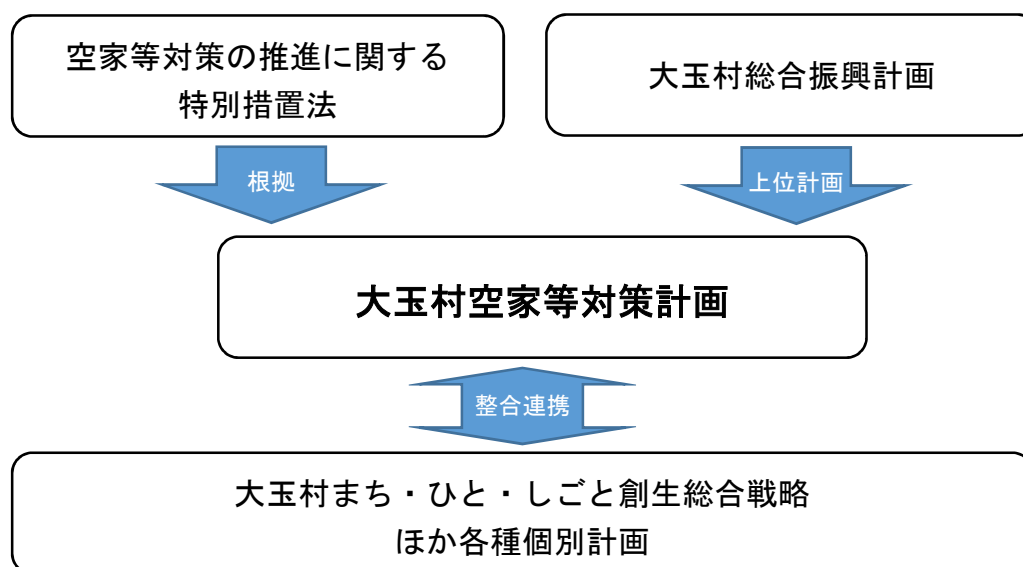
こうした空家等の中には、適切な管理がなされないことによる安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせるものもあり、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。

このため、国では空家等がもたらす問題に総合的に対応するため、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「特措法」という。）を公布し、平成27年5月に全面施行されたところです。

本村においては、特措法に基づき、空家等に関する施策を効果的に実施するため、特措法第6条に基づき、空家等対策計画を策定するものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」として定めるものです。なお、本計画は、村の最上位計画である総合振興計画やその他関連計画との整合・連携を図りながら推進していきます。



3 計画期間

本計画の期間は5年間とします。

なお、本計画は継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：令和2年度から令和6年度まで

第2章 大玉村の空家等の状況

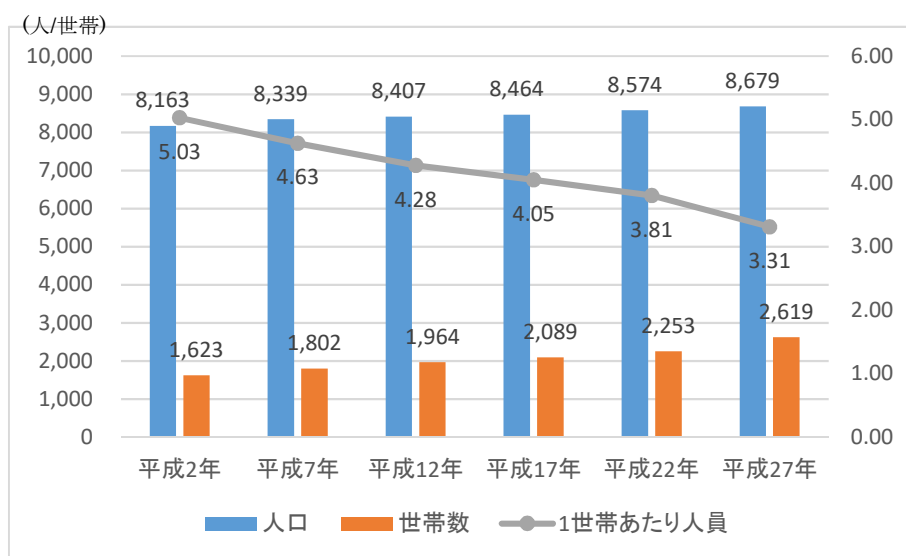
1 人口等の状況

(1) 人口・世帯数の推移

本村の人口は、国勢調査では昭和60年から一貫して増加しており、平成27年では8,679人となっています。

世帯数も増加傾向で、平成27年度時点では2,619世帯となっています。

また、1世帯あたりの人員については、平成2年の5.03人/世帯から平成28年では3.31人/世帯と減少しており、核家族世帯や単独世帯が増加していることが推測されます。

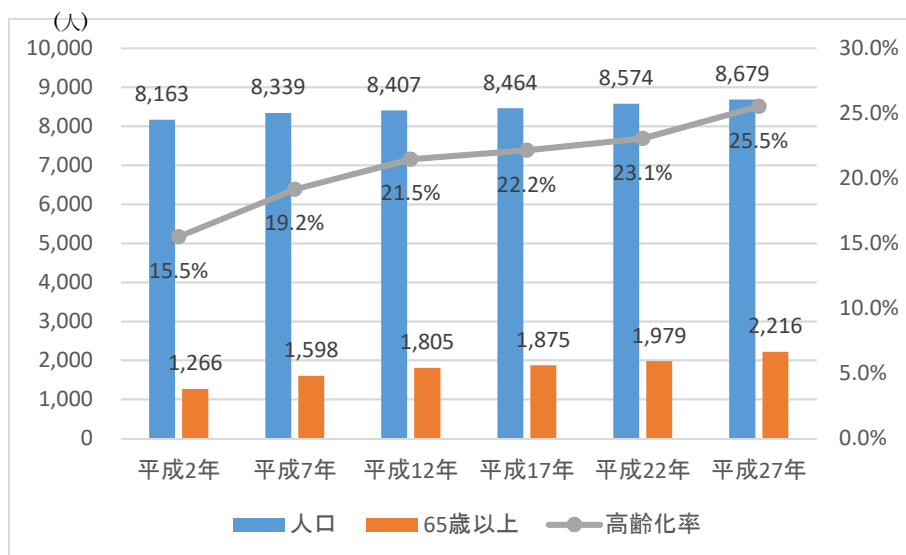


出典：各年国勢調査

(2) 高齢化率の推移

65歳以上の高齢者人口は年々増加が続いており、平成2年調査時の1,266人に対し、平成27年は2,216人と1,000人近く増加しています。

また、高齢者の割合は平成2年の15.5%から平成27年には25.5%と10ポイント増加しており、高齢化が進行しています。



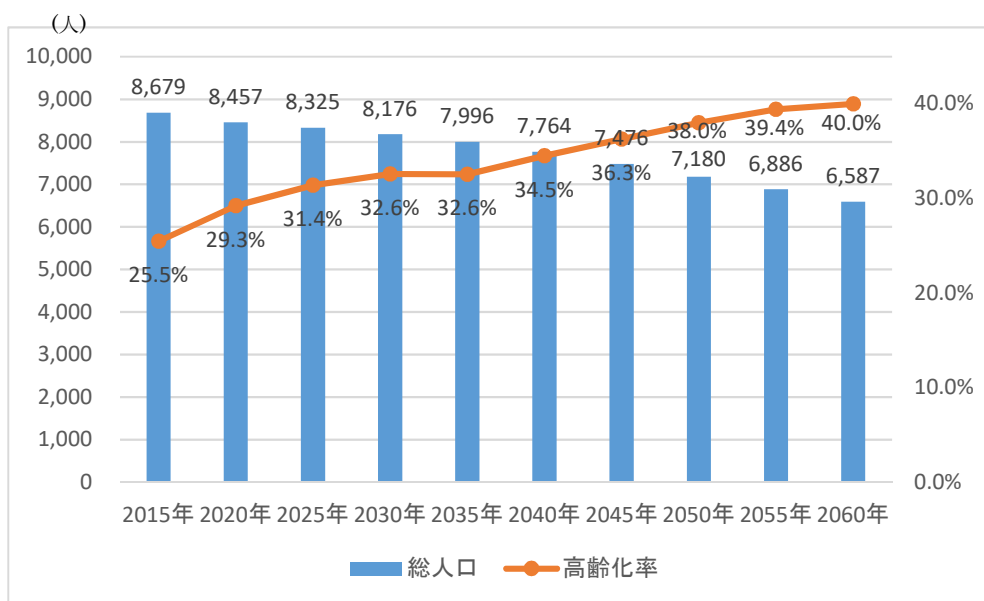
出典：各年国勢調査

(3) 人口の将来予測

本村における将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計では 2,015 年に 8,679 人であった人口が 2,060 年には 6,587 人まで減少する一方、高齢者の割合が増え続け、40.0%に到達すると予測されています。

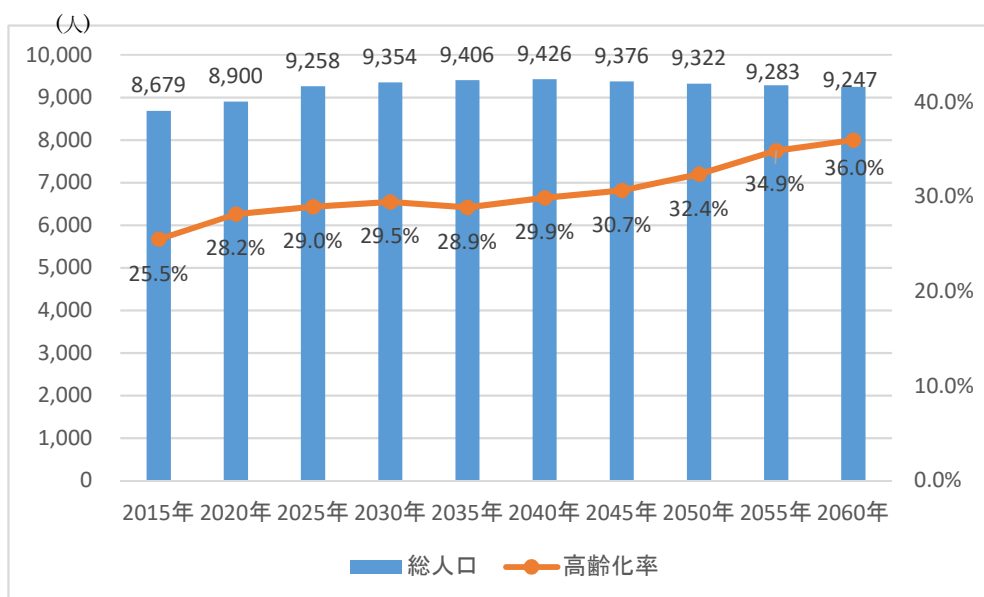
また、大玉村人口ビジョンにおける出生率の向上と社会移動率の好転を想定した目標値としての推計でも、人口は 2060 年に 9,247 人まで増加する一方、高齢者の割合は 36.0%とゆるやかではあるが増加が見込まれ、高齢化が進むことは同様に予測されています。

① 国立社会保障・人口問題研究所による推計



出典：大玉村人口ビジョン（平成 27 年 10 月）

② 大玉村人口ビジョンによる目標



出典：大玉村人口ビジョン（平成 27 年 10 月）

2 空家等の状況

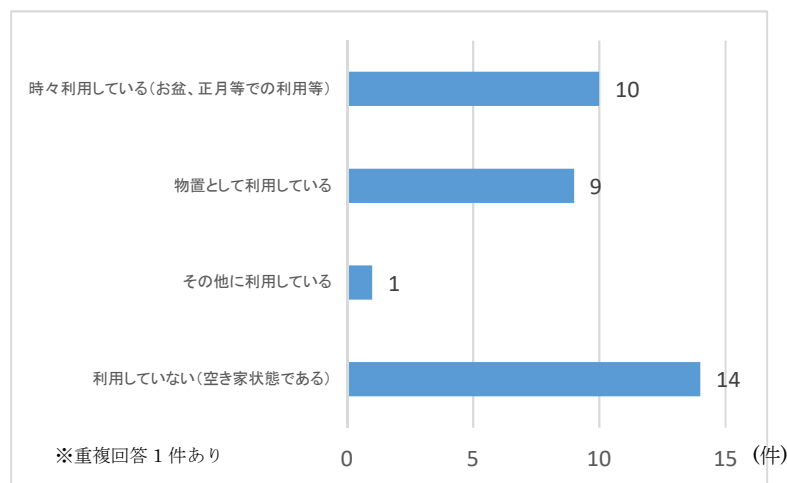
本村における空家等の実態を把握するため、各行政区や地域おこし協力隊と連携して空家実態調査を実施し、空家の件数や目視による管理状況の把握を行いました（平成 29 年度～）。さらに、これらの中から固定資産税情報等を基に把握できた空家の所有者や関係者に対して空家の状況や利活用に関する意向についてアンケート調査を実施しました（令和元年度）。

空家 確認件数	アンケート 調査実施数	回収数	回収率
65 件	53 件	36 件 (有効回答 33 件)	68%

<アンケート調査の結果>

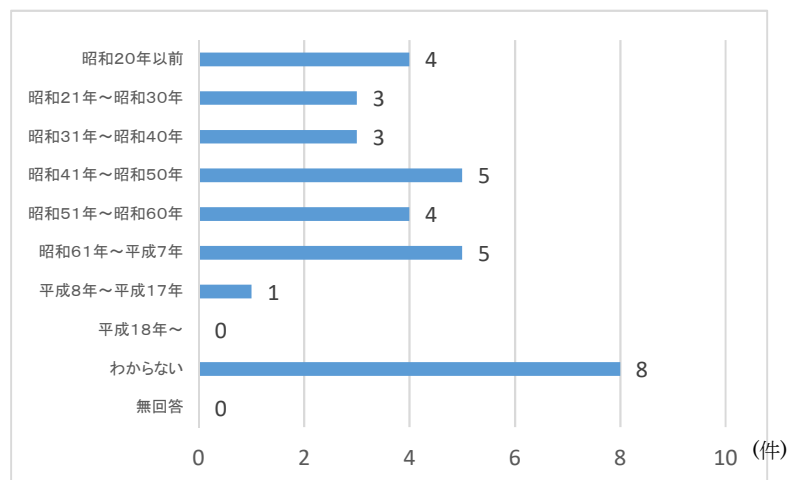
①現在の利用状況

お盆や正月等で時々利用しているものが 10 件、物置として利用しているものが 9 件、利用していない状態のものが 14 件あり、利用状況は様々です。



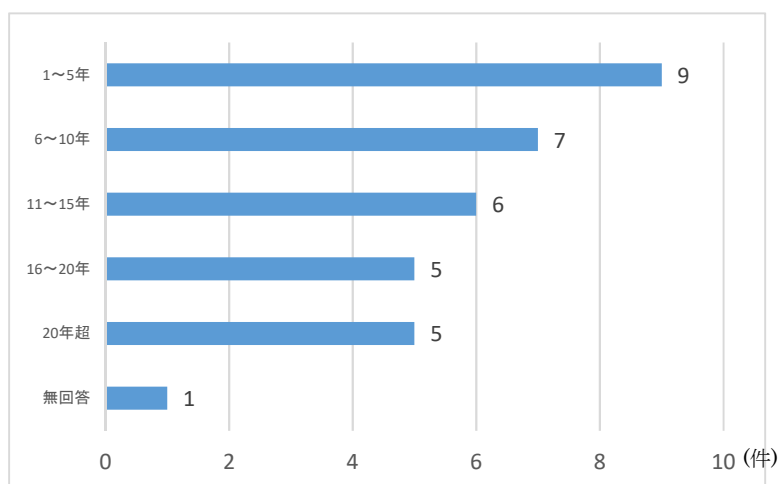
②建物の建築時期

建築時期はまばらですが、ほとんどが 20 年以上前の建築物件であり、年数が経過している物件が多くなっています。



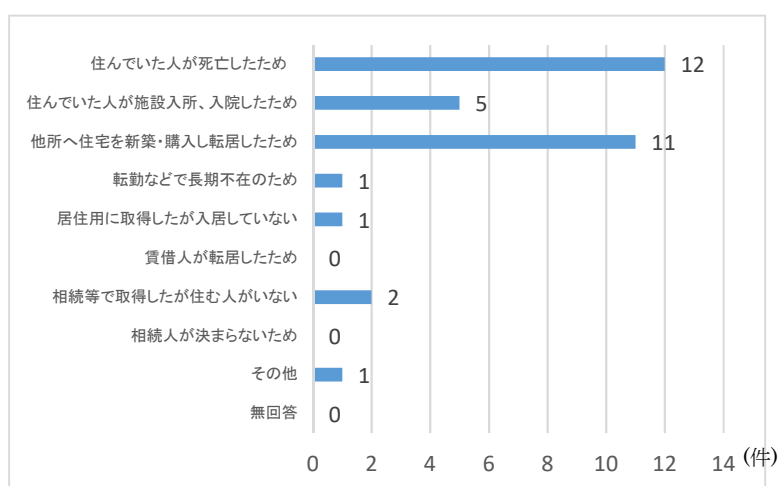
③住まなくなっからの経過年数

住まなくなっから 5 年以内の物件が 9 件と比較的経過年数の浅いものもありますが、中には 20 年超経過しているものもいくつかあり、今後老朽化がさらに進むことが予測されます。



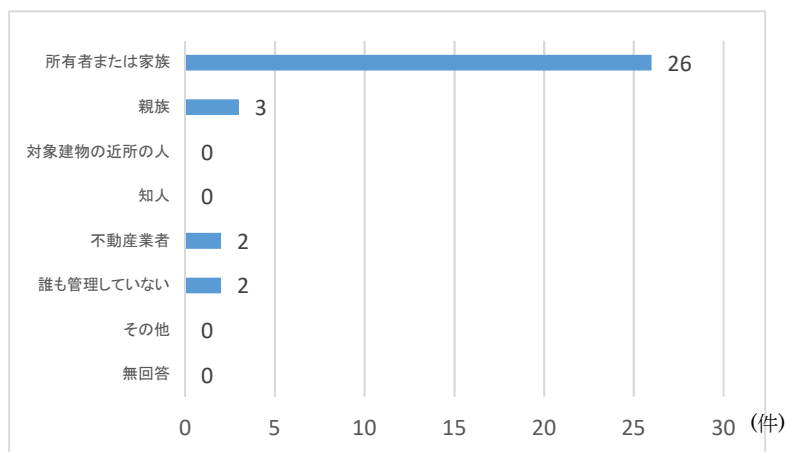
④住まなくなっ理由

住んでいた人が死亡したことや、施設入所・入院したことによるものが全体の半数を占めています。他所へ住宅を新築・購入し転居したことによるものも多くあります。



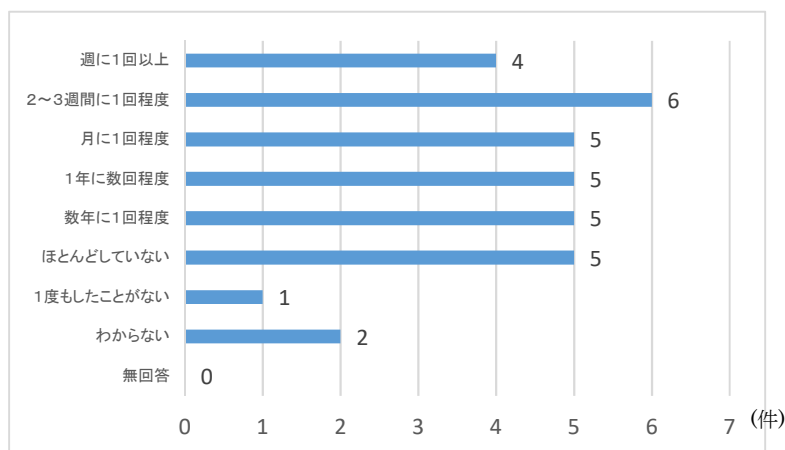
⑤建物の管理者

ほとんどが所有者または家族が管理者となっていますが、不動産業者が管理しているもの、相続等の問題があり結果として誰も管理していないものもあります。



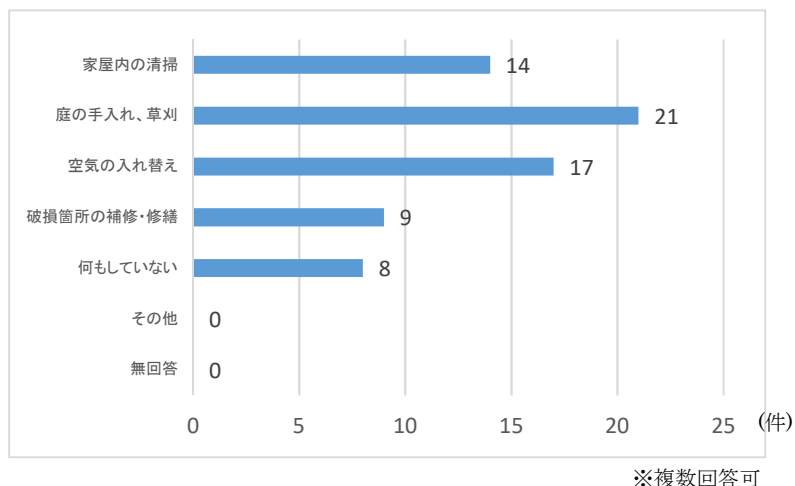
⑥維持管理の頻度

維持・管理の頻度は建物によってまばらで、週に1回以上や2～3週間に1回程度とこまめに管理されているものもある一方、ほとんどしていないものや数年に1回程度のもの、1度もしたことがないものも中にはあります。



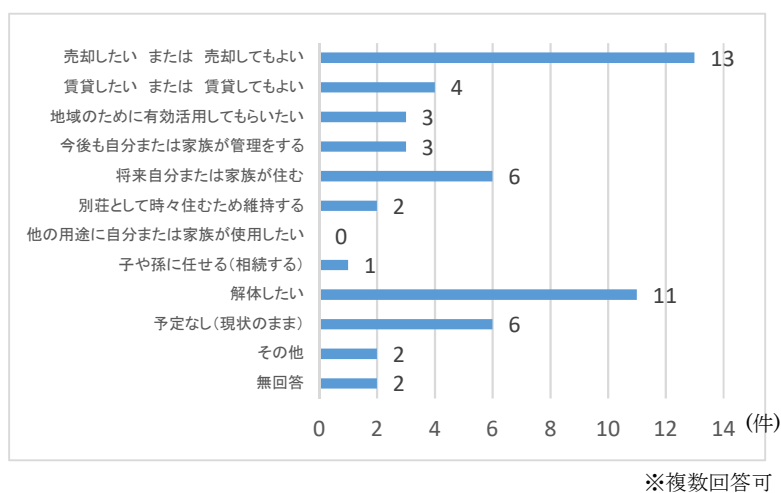
⑦維持管理の内容

家屋内の清掃、庭の手入れ・草刈、空気の入替えは半数程度の建物でなされていますが、何もしていないものもいくつかあります。



⑧今後の活用の意向

売却の意向があるものは多くありますが、賃貸の意向があるものは少なくなっています。一方で活用せずに解体したいという意向も多くあります。また、将来自分または家族が住むというものや、別荘として時々住むため維持するというものもあります。その他、まだ具体的に決まっていないものや親族と相談中のものなど、所有者や建物の状況によって活用の意向は様々です。



3 空家等に関する現状と課題

実態調査の結果も踏まえ、本村の空家等の現状や問題点、今後の課題について以下のとおり整理します。

項目	現状と課題
空家等の増加	<p>空家は村内全域に分布しており、確認できたもの以外にも空家である可能性がある建物や今後空家になる可能性がある建物もあり、空家等は今後増加していくことが見込まれる。</p> <p>⇒ 空家化の予防が必要</p>
空家等の老朽化	<p>住まなくなってから年数が経過している空家も多く老朽化がみられる。また、管理不全により安全面、衛生面、防犯面、周辺環境の悪化が懸念される。</p> <p>⇒ 適正管理の促進が必要</p>
空家等の利活用	<p>利用可能な空家はあるものの、住宅市場への流通が進まず、既存の住宅ストックが有効活用できていない。</p> <p>⇒ 利活用の促進が必要</p>
危険な空家等への対処	<p>所有者不明、相続放棄などにより管理されずに放置される空き家もあり、今後周辺に危険を及ぼすことも懸念される。</p> <p>⇒ 安全対策が必要</p>

第3章 空家等に関する基本方針

1 基本的な方針

空家等の管理については第一義的には所有者等の責務であることが基本ですが、村民が安心して暮らせる環境を整備していくため、地域住民や関係団体とも連携・協力を図りつつ、実効的な対策を講じていくため、下記のとおり基本方針を掲げ、予防・適正管理・利活用・安全対策に取り組めます。

基本方針①予防

空家等にしない、空家等を増やさないことを目的に、居住している段階から、空家等に対して問題意識を持ってもらうために、空家等に関する啓発活動・情報提供などを実施していきます。

基本方針②適正管理

空家等が管理不全な状態とならないよう、所有者やその家族、関係者に対して、適正な管理を促していきます。

基本方針③利活用

良好な生活環境を維持するとともに、移住・定住促進、地域活性化に資するよう、空家等の利活用を促進します。

基本方針④安全対策

管理不全の空家等に対しては、適正な管理依頼を行うとともに特措法に基づく各種対策を講じます。

2 対象地区

空家実態調査の結果、本村では空家は村内全域に広く分布しており、その状態や程度は様々であることが確認されたことから、本計画における空家等対策を実施する対象地区は「村内全域」とします。

3 対象空家等の種類

本計画で対応する空家等の種類は、特措法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とします。

【用語の定義】

①空家等＜特措法第2条第1項＞

- ・ 建築物又はこれに付随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

②特定空家等＜特措法第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、又は、衛生上有害となるおそれのある状態にあると認められるもの
- ・ 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にあると認められるもの
- ・ 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もの

第4章 空家等対策の基本的事項

1 空家等の予防の促進

空家等がもたらす周辺住民への生活環境への悪影響などの諸問題を住宅・建築物の所有者に周知し、新たな空家等の発生を予防・抑制します。現在の住まいを相続等により次世代へ円滑に引き継ぐことの重要性や意義を周知し、将来における空家等の発生を予防します。

【具体的な取組】

- ・空家等対策計画の村民への周知
- ・空家等の予防・有効活用に関する広報活動

2 空家等の適正管理の促進

空家等の管理は、所有者等に第一義的な責任があります。老朽化や破損状況の悪化が進行する前に、所有者等に対して適正管理の必要性を周知し、意識啓発を図ります。

また、空家等を含む住宅・建築物に関する全般的な相談や、空家等の適正管理をはじめ、活用・流通に関する相談体制を整備します。

【具体的な取組】

- ・所有者に対する適正管理に向けた意識啓発
- ・空家等に関する相談体制の整備

3 空家等の利活用の促進

利用可能な空家等については、所有者と利用希望者とのマッチング等を推進し、空家等の市場流通を促進しながら、移住定住促進等につなげ、地域活性化を図ります。

【具体的な取組】

- ・空家バンク制度の実施
- ・不動産関係団体等との連携による中古住宅の流通促進
- ・空店舗等の利活用の検討
- ・空家等に関する相談体制の整備（再掲）
- ・国や県等が実施する空家等関連施策の利活用

4 空家等の安全対策

村で行う空家実態調査や村民からの情報提供により把握した空家等について、適切な管理の促進を図ります。また、特定空家等と判断された場合は、法に基づく助言・指導、勧告などの必要な措置を講じます。

空家等の周辺の状況から、危険等を緊急的に回避する必要がある場合は、適切に緊急安全措置を講じます。

なお、空家等の対策は、特措法に限らず、建築基準法・消防法・道路法・廃棄物の処理及び清掃に関する法律・災害対策基本法等の既存法での対応も考えられることから、関係部署・関係機関が連携を図りながら、適切な対応に努めていきます。

①所有者等の責務の明確化

空家等の管理は、所有者等に第一義的な責任があることから、空家等を適正に管理することをはじめ、空家状態の解消に努めるなど、空家等の所有者及び管理者の責務を明らかにします。

②効果的な実施体制の整備

庁内関係部署の役割分担を明確にし、空家等を含む住宅・建築物に対する村民や所有者等からの相談体制を整えるとともに、管理不全の状態に応じて効果的な対策が実施できる体制を整えます。

また、関係機関等と連携を図りながら、地域の実情を踏まえた効果的な措置を講じることができる体制を整えます。

③空家等に対する必要な処置の実施

空家実態調査や村民からの情報提供により把握した空家等については、必要に応じて現地調査や立入調査を行うこととします。

調査の結果、空家等の周辺の状況から緊急的に危険等を回避する必要がある場合には、緊急安全措置を講じます。

④特定空家等に対する必要な措置の実施

特定空家等に対しては、法に基づく助言・指導・勧告・命令・行政代執行等の措置を実施し、管理不全状態の解消に向けた取組を行います。

なお、特定空家等の所有者への勧告を行った場合は、特定空家等に係る敷地について固定資産税の住宅用地特例を除外します。

また、特定空家等の建材が周辺に飛散し道路上に落下しているなど、緊急的に危険等を回避する必要がある場合は、緊急安全措置を講じます。

【参考】

◆固定資産税の住宅用地特例

	小規模住宅用地 (200 m ² 以下の部分)	一般住宅用地 (200 m ² を超える部分)
固定資産税の 課税基準	1/6 に減額	1/3 に減額

◆空家等対策の関係法令

	対象・状況	行政上の措置
建築基準法	著しく保安上危険であり、 又は著しく衛生上有害と 認められる場合	除却、修繕等の保安上又は 衛生上必要な措置を命令
消防法	屋外における火災予防上 危険なもの（火災の危険が 迫っている場合のみに限定）	屋外の延焼のおそれのある ものの除去等を命令
道路法	認定区域内に生じている 道路の交通に支障を及ぼ すおそれのある行為	工作物等の除却その他必 要な措置を命令
廃棄物の処理及び清 掃に関する法律	自己所有地でごみ（一般廃 棄物と明らかなもの）を不 法に処分している場合	除却等の必要な措置を命 令
	廃棄物の不法投棄によっ て、生活環境の保全上支障 がある場合	所有者に予防措置を指導 するとともに、不法投棄を 行った者に対し除去等を 命令
空家等対策の推進に 関する特別措置法	空家等対策の全般に関す るもの	計画策定、立入調査、固定 資産税情報などの利用、デ ータベースの整備、特定空 家等への助言又は指導、勧 告、命令、代執行等

特定空家等の判断基準

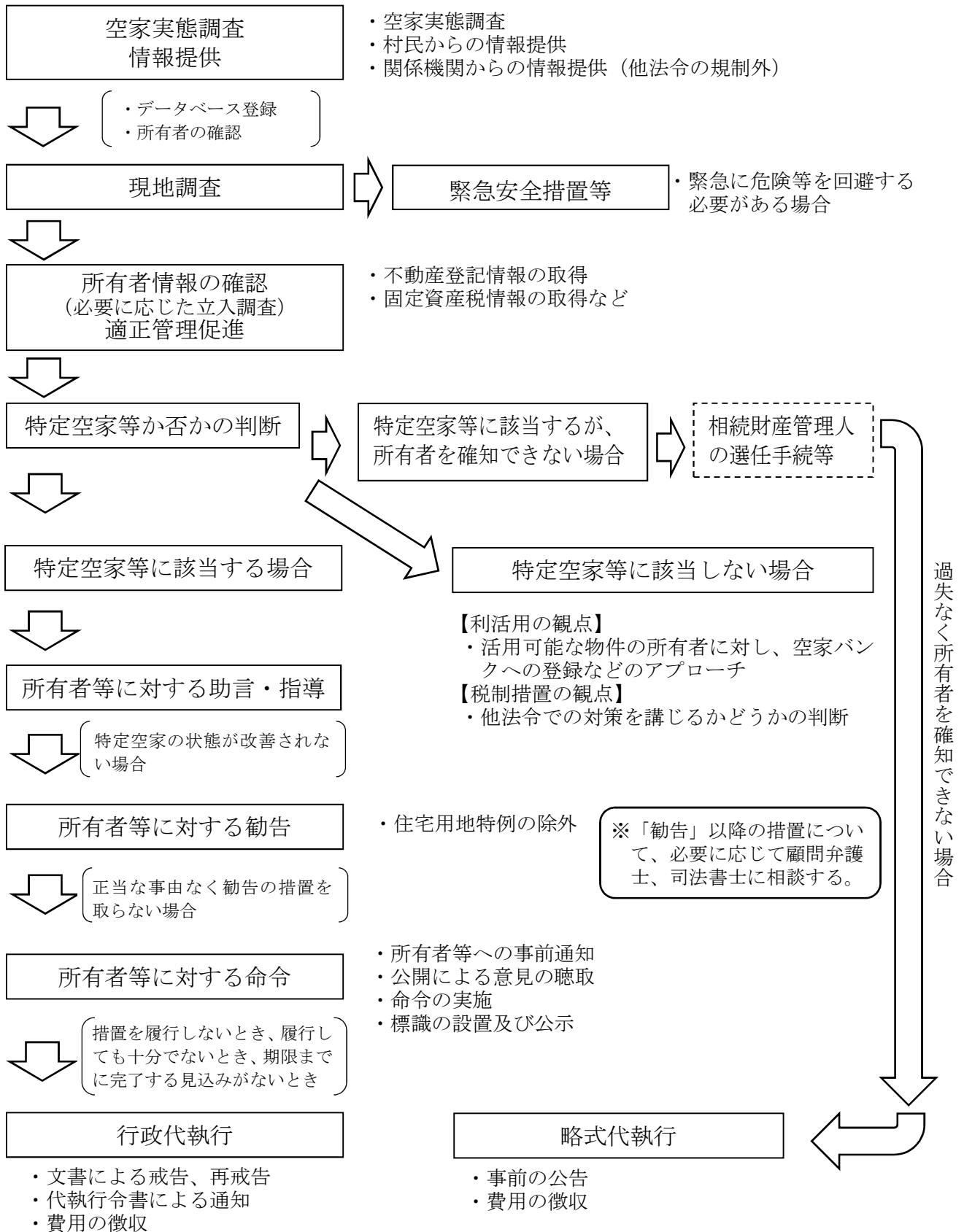
物的状態の事例		判断の基準	特定空家分類
建築物	建築物の倒壊 部材の脱落・飛散等	建築物の倒壊や部材の飛散等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
	衛生設備等の破損等	吹付石綿等の飛散や、衛生設備等の破損により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
	擁壁の崩壊等	擁壁のひび割れや崩壊等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
雑草・立木	雑草・立木等の繁茂	雑草・立木等の繁茂により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	ニ 生活環境保全
	立木の腐朽・倒壊等	立木の腐朽・倒壊等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
ごみ・物品	ごみ・物品等の放置等	ごみや物品等の散乱・堆積した状態での放置による臭気の発生、飛散・流出があり、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	ニ 生活環境保全
		ごみや物品等が大量に散乱・堆積した状態で放置され、または有害危険物質等の放置があり、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
動物	空家等に住みついた動物等	動物による騒音や臭気等により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	ニ 生活環境保全
	衛生動物の発生	衛生動物（ねずみ等）の大量発生等により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
その他	既存の景観に関するルールへの不適合	既存の景観に関するルールに適合しない状態となっている	ハ 景観阻害
	建築物等の不適切な管理(防火・防犯)	燃焼の恐れのある物件の放置により、火災発生のおそれがある 玄関等の無施錠等で外部から不特定の者が容易に侵入できる状態となっている	ニ 生活環境保全

特定空家等分類

- イ 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（保安上危険）
- ロ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態（衛生上有害）
- ハ 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（景観阻害）
- ニ 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（生活環境保全）

出典：「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）

特定空家等（空家等）に対する措置



第5章 空家等対策の実施体制

1 庁内の体制

空家等に関する問題は衛生、景観、防犯・防災などの周辺環境に関するものから、相続や税金など所有者に関するものまで多岐にわたっています。

このことから、関係課が連携して空家に関する問題に対応できるよう体制を整備します。

関係部署		役割等
総務部	政策推進課	・空家等対策の総合調整に関すること。 ・空家等対策計画の策定及び変更に関すること。 ・特定空家等の認定及び措置に関すること。 ・移住・定住促進施策としての空家等の利活用に関すること。
	税務課	・固定資産税等に関すること。
住民福祉部	住民生活課	・空家等の防火・防犯に関すること。
	健康福祉課	・福祉施策としての空家等の利活用に関すること。
	再生復興課	・空家等の環境保全に関すること。
産業建設部	産業課	・商工業振興施策としての空家等の利活用に関すること。 ・農業振興施策としての空家等の利活用に関すること。
	建設課	・空家等の改修や除却に関すること。 ・特定空家等の認定及び措置に関すること。
農業委員会		・農業振興施策としての空家等の利活用に関すること。

2 関係機関との連携

多岐にわたる空家等の課題解決のため、県、警察、消防等の関係機関とも連携して対応していきます。また、不動産業者をはじめ各種専門家や地域コミュニティの核でもある各行政区とも連携することにより総合的かつ専門的に対応していきます。