

柳津町空家等対策計画

平成30年4月策定

令和4年3月改定

令和7年2月改定

柳津町

目次

第1章 計画の方針

1	背景と目的	1
2	基本方針	1
3	対象地域	2
4	対象空き家等の種類	2
5	計画期間	2

第2章 空き家の現状と課題

1	柳津町の現状	3
2	空き家等の問題	6
3	空き家等対策における課題	6

第3章 空き家等対策

1	空き家等の調査	7
2	空き家等の適切な管理の促進	7
3	空き家等及び跡地の利活用の促進	8
4	空き家等の発生の抑制	8
5	管理不全等の対策	9
6	特定空家等の対策	9
7	空き家等対策の実施体制	12
8	その他空き家等の対策の実施に関し必要な事項	13

第1章 計画の方針

1 背景と目的

人口減少により空き家等が増加しており、それらの老朽化などにより周辺の安全に影響を及ぼす可能性が高まっている。平成26年11月に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。以下「法」という。）が公布され、本町においても空き家対策の推進を目的として、平成30年に柳津町空家等対策計画（以下「計画」という。）が策定された。

計画策定後、所有者把握のために住民基本台帳ネットワーク（以下「住基ネット」という。）が活用できることとなったほか、危険な空き家の代執行について行政の権限が強化されるなど、社会状況の変化に合わせ法・制度の改正が行われている。

こうした制度、社会状況の変化に対応し、より効果的に空き家対策を推進し、地域の安全確保と生活環境の保全、空き家の利活用を推進するために計画を更新するものである。本計画の推進にあたり、町の最上位計画である「第6次柳津町振興計画」、強靱な地域社会を構築する指針である「柳津町国土強靱化計画」、歴史的な趣のある街並み形成の指針である「柳津町歴史的風致維持向上計画」等の各種計画と整合性を図る。

2 基本方針

（1）空き家等の適正な管理の促進

空き家は個人所有の財産であり、法第5条でも「空家等の所有者又は管理者は、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」と規定されているように、その管理は所有者が責任を持って適切に行うことが原則である。

本町では、所有者による管理を前提とし、ホームページやパンフレット、町広報誌等を活用した所有者への啓発活動、空き家セミナー等の開催による多様化する相談内容への対応、地域住民からの情報収集等により、空き家等の適正な管理の促進を図る。

また、「柳津町空き家等の適正管理に関する条例（仮称）」の制定を検討し、制度的な側面からの空き家等の適正な維持・管理を促していくと共に、関連する法律等の改正に合わせ柔軟な対応を行う。

（2）空き家等の活用促進

町ホームページに掲載している町独自の空き家バンク（以下「町空き家バンク」という。）、全国版空き家バンクにて空き家の情報を掲載し、購入・賃貸希望者と所有者のマッチングを図り、活用の促進に努める。また、マッチングの際に協定を結んでいる福島県宅地建物取引業協会とも連携し、利活用意向者と所有者の円滑な取引を支援する。

また、利活用が可能な比較的状态の良い空き家は、必要に応じて町で取得のうえ改築・修繕等を行い、移住・定住体験施設、サテライトオフィスやコワーキングスペースといった、近年の社会状況を踏まえながら、移住・定住に資する形で活用する。

（3）空き家等の発生の抑制

国土交通省によると、空き家等の主な発生要因は相続とされる（全体の55%）。相続した所有者が遠方に居住していることから管理が困難、問題意識に乏しいといった状況が発生しやすい。いわゆる「終活」において親の居住する住宅の扱いを決定することを一般化するほか、空き家についてのリスクを周知する取り組みが必要である。

(4) 空き家等対策に関する実施体制の整備

空き家等の所有者及び地域住民等からの情報提供や相談等に係る主管課として、みらい創生課が窓口となり、庁内外における連携体制の構築など空き家等対策を総合的に推進するための実施体制の整備を進め、空き家等の所有者や地域住民等からの相談に対応する。

3 対象地域

計画の対象地域は柳津町全域とする。なお、空き家等の及ぼす影響や各空き家の状況は、地域や個々の条件等により様々であるため、適切に状況を把握し、対策の優先順位等を判断する。

4 対象空き家等の種類

計画の対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」、同条第2項で規定する「特定空家等」とする。ただし、空き家等の利活用、予防対策などの対策については、将来的に空き家等になる可能性のある住宅(空き家予備軍)についても対象とする。

※「空家等」(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。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。

※「管理不全空家等」(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にあると認められる空家等をいう。

※「特定空家等」(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的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。

5 計画期間

計画の期間は令和7年度から令和11年度までの5年間とする。

ただし、社会環境や町内情勢の変化等により、見直しが必要となった場合は適宜見直しを行うものとする。

項目	実績 (H28~R4年度)	R5年度	R11年度までの目標 (H28~R11年度)
空き家除却数	24棟	4棟	46棟
空き家除却後のバンク登録数	0件	0件	10件

第2章 空き家の現状と課題

1 柳津町の現状

(1) 人口の現状

国政調査によると、昭和 55（1980）年以降柳津町の人口は一貫して減少傾向にあり、令和 4（2022）年 4 月には、3,087 人まで減少した。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和 42（2060）年の人口は平成 27（2015）年と比べ約 5 割減少するとされている。

年齢階層別でみると、柳津町の高齢者人口の割合は、令和 6 年 4 月時点では 45%を超えている。

図 1-1

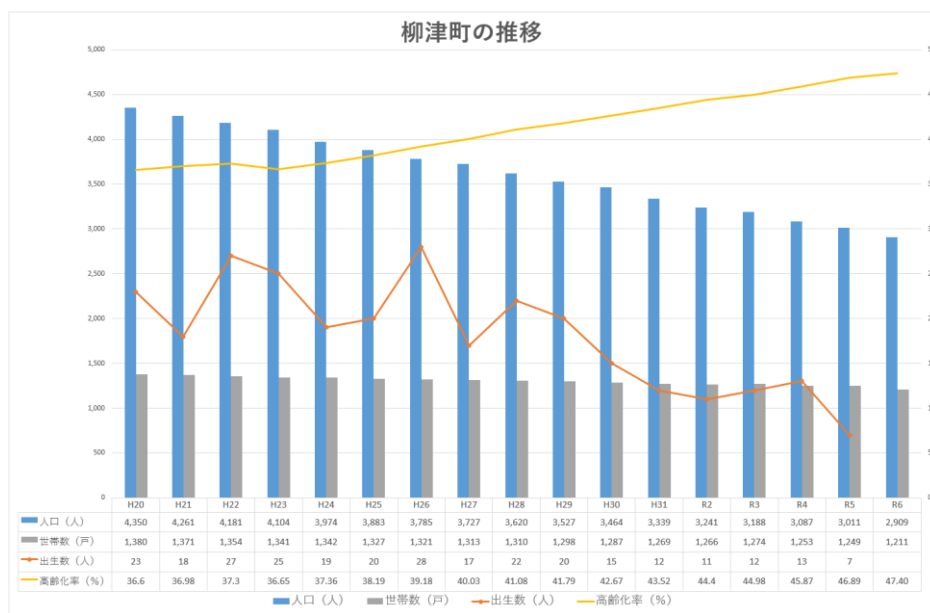
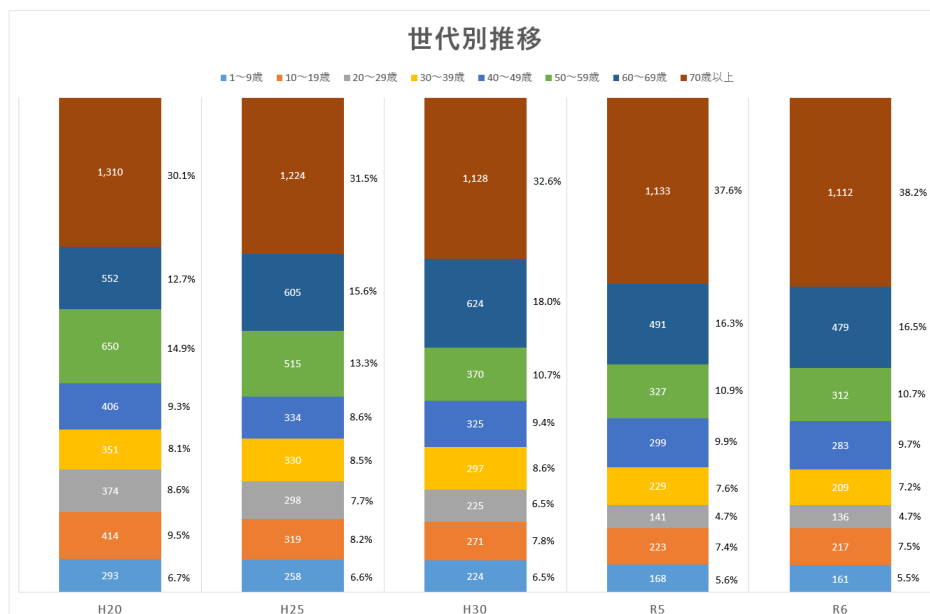


図 1-2



(2) 空き家の現状

本町では、平成 25 年度に町内全体で空き家等の実態調査を行い、空き家件数は 130 件であった。その後は、年度当初に各行政区長の協力のもと、各地区の空き家件数の把握調査を実施している。令和 6 年 5 月時点で町が把握している空き家件数は 239 件である。

また、令和 3 年度にみらい創生課において、空き家の状態を把握するためにトリアージ調査を実施した。その結果、そのほとんどが利活用にあたり修繕が必要であるか、使用が難しい状況であることがわかった。これらの空き家には、対策・措置等の必要な危険な状態のものも含まれている。

空き家トリアージ結果

調査件数 150 棟

評価 A : 23 棟 B : 28 棟 C : 99 棟

(3) 意向調査

令和 3 年 11 月に空き家所有者、管理者等 129 名に意向調査を実施した結果、49 件の回答が得られた。現状では使用していない空き家も見られたが、頻度は高くないものの何らかの用途で使用しているものが多い結果となった。今後の利活用では「別荘等として利用するために維持する (14%)」「今後も自身や家族が管理する (18%)」となり、現状維持を希望する回答が一定数ある。

一方で「売却したい (39%)」「賃借したい (12%)」と売買・賃借を検討する所有者も一定数いるほか、「解体したい (39%)」となっており、何らかの形で空き家を手放したいと考える所有者も多いことが読み取れる。また、町空き家バンクへの情報提供については「情報提供したい (22%)」「条件によっては情報提供したい (9%)」となっている。

こうした状況を踏まえながら、町空き家バンク、全国版空き家バンクにて情報公開を行い、利活用も推進できるよう務める。併せて、解体を希望する所有者については、町の「空き家除却支援補助金」について案内し、その解体支援に努めるものとする。

図 2-1 空き家の現状について

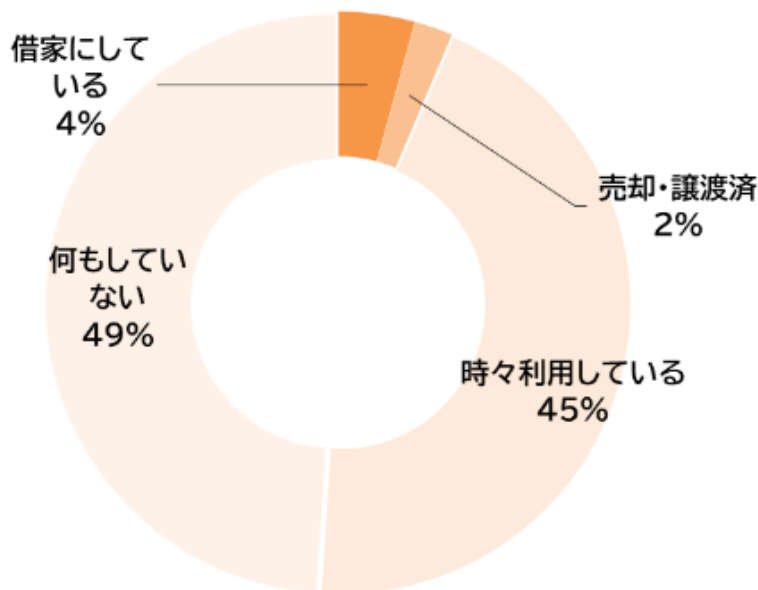


図 2-2 空き家になっている要因について

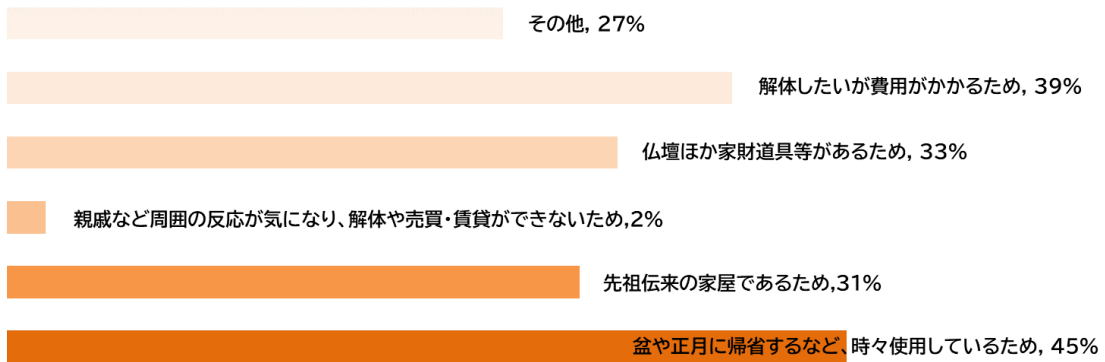


図 2-3 空き家の今後の利活用について

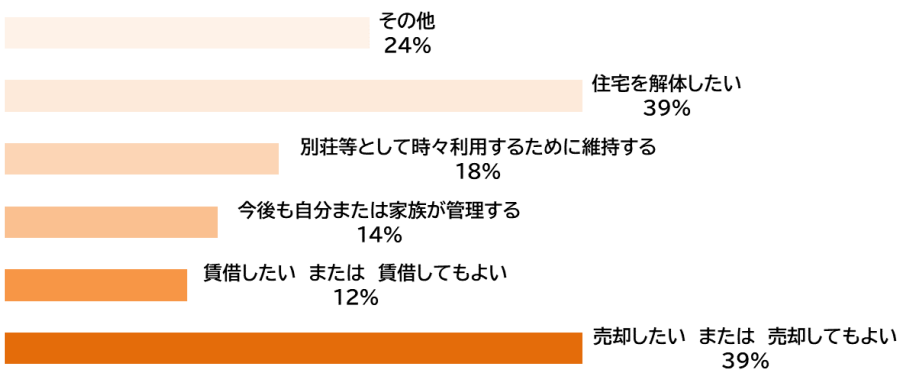
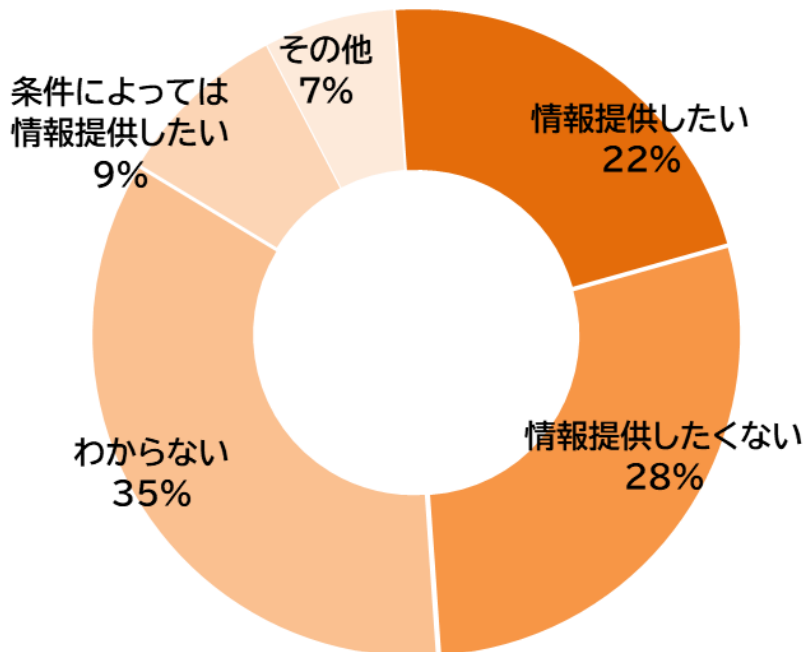


図 2-4 町空き家バンクへの登録について



2 空き家等の問題

(1) 防災・防犯上の不安

空き家等が長期間放置されることにより、地震、台風等による建物の崩壊、火災などの防災上の問題のほか、不審人物の出入りなどの防犯上の問題も発生する。

(2) 生活環境の悪化

雑草の繁茂や害虫や鳥獣等の棲家となるほか、ゴミが不法投棄されるなど、生活環境への悪影響が懸念される。

(3) 景観の悪化

空き家等の放置により、街並みの景観を阻害し、町の印象が悪くなる。また、空き家等には歴史的な建造物も含まれており、これらの滅失を招き、歴史的な景観に悪影響を及ぼす恐れがある。

(4) 地域対応

地域の人口減少、社会的な状況の変化等により地域のコミュニティのつながりが希薄化し、地域での空き家の把握や管理が難しくなる。

3 空き家等対策における課題

(1) 所有者に関する課題

- 1 相続によって所有したことや遠方に居住していることにより、空き家を放置することの問題意識が低い。空き家を所有していることを知らない事例も存在する。
- 2 改修・除却に必要な費用を負担する経済的な余裕がない。併せて、固定資産税優遇措置の観点よりあえて空き家を残す例も見られる。
- 3 所有者の死亡により相続問題が発生し、管理責任者が不明確な状態にある。令和6年4月より相続登記が義務化されたことから、制度の周知を図ることで適切な相続登記を促し、所有者の把握に努めなくてはならない。

(2) 空き家等の適正管理に関する課題

- 1 空き家等となっても、適切な管理が行われていれば直ちに問題となることはなく、その後の利活用にもつながるため、所有者に適切な管理を促していくことが必要。
- 2 空き家等になっている建造物の中には、歴史的建造物も含まれており、適切な管理を促すことでその保全を行いながら、本町固有の歴史的な景観の悪化を防ぐことも必要。

(3) 空き家等の利活用に関する課題

- 1 空き家所有者の有効活用の意識を高め、流通の促進を図っていくことが必要であり、空き家を手放したいと考える所有者と、空き家利用希望者とのマッチングを促進することが必要。
- 2 状態の良い空き家については、移住体験住宅、サテライトオフィスやワーキングスペース等の社会状況の変化に応じた利用など、移住・定住施策に資する活用も検討が必要。

第3章 空き家等対策

1 空き家等の調査

国の基本方針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」とされている。

本町では、平成25年度に実態調査を行い、空き家等の所在やその状態等の概要を把握し、法第11条に定めるデータベースを整備している。空き家数については、平成26年度以降、毎年各行政区長に調査を依頼し、数の更新を行っている。把握した空き家等については、トリアージ調査で各空き家の状態を診断し、利活用の可否についてデータを収集している。収集したデータは、町空き家バンクへの掲載や空き家等の所有者、利活用等を希望する者の相談に活用している。

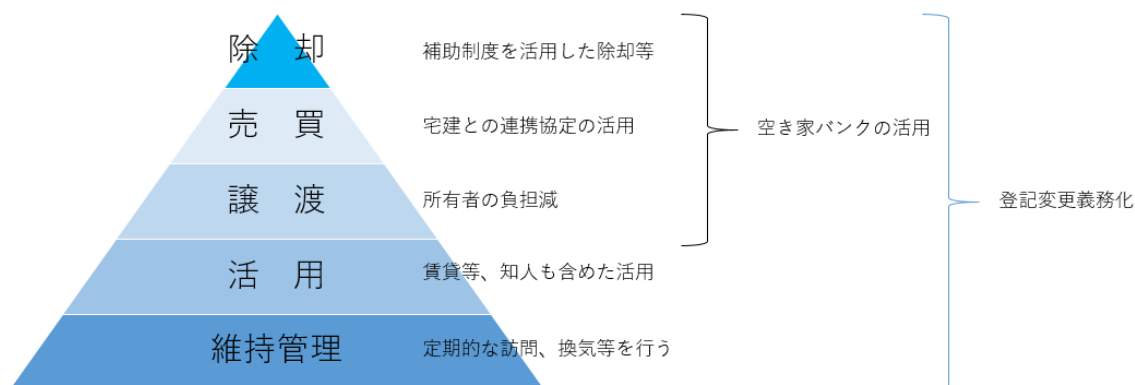
所有者の死亡等により、現在の所有者等が把握できない物件に関しては、意向調査や助言・指導等の措置を行うため、法に従い住民票・戸籍・住基ネット・固定資産課税情報などを活用して所有者等の調査を行う。

2 空き家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等の意識の涵養と理解増進

空き家等は個人の財産であり、所有者が死亡した場合は相続人に管理責任が発生する。空き家等は、長期間放置すると老朽化等により危険性が高まり、地域に悪影響を及ぼすことになるが、現状を理解していない所有者等も少なくなく、維持管理が適切に行われていない空き家等が問題となっている。このため、所有者自ら空き家等問題を認識し、適切な維持管理を実施するとともに、賃貸や譲渡、解体などへ向けた取り組みが重要である。

本町では、所有者等に対し、適切な管理を依頼する文書や意向調査を実施するほか、固定資産税納税通知書に空き家に関するパンフレットを同封し、周知を図っていく。必要に応じて、維持管理について各所有者に指導を行い、各補助制度の案内を行う。



(2) 補助制度の周知

本町にて実施している補助制度について広報誌等を用いて周知を行い、空き家等の除却・有効活用の促進を図る。また、必要に応じてその内容の見直し・拡充等を実施し、補助事業者が活用しやすい制度とし、空き家等の除却・活用を促す。

(3) 相談体制の整備

空き家等に係る問題は、老朽化等による倒壊の危険のほか、防犯上や放火等の火災発生の危険、ゴミの不法投棄や雑草・害虫の発生など様々な要因があり、解決に必要な措置や対応が多岐にわたる。そのため、みらい創生課が初期の窓口となり、内容を確認し、具体的に必要とされる措置については関係課等と連携して対応する。

3 空き家等及び跡地の利活用の促進

空き家や空き家解体後の跡地の利活用にあたっては、町、地域住民、事業者、行政機関等幅広い利活用が推進されるような方策を検討するものとする。

(1) 空き家所有者等と利用希望者のマッチング促進

空き家等の中には、修繕を行えば利活用できるものがあり、また、利活用する主体は当該空き家等の所有者に限られていないことから、所有者等の同意を得たうえで町空き家バンクや全国版空き家バンクに掲載し、空き家の利用希望者への情報提供を行う。

また、マッチングが成立した際は、協定を結んでいる福島県宅地建物取引業協会と連携し、所有者等と空き家利用希望者の円滑な取引を支援する。

(2) 補助金の活用促進

町では「空き家改修支援事業補助金」「空き家除却支援事業補助金」「空き家家財道具等処分費補助金」などの補助制度により、空き家の活用や除却等の促進に努めているところである。併せて、令和6年4月より相続登記の義務化に伴い、相続登記に関する補助制度も令和5年度に新設し、適切な管理を促進する。

(3) 民間団体との連携

空き家等の流通・活用の促進を目的として、令和3年に福島県宅地建物取引業協会と協定を結んでいる。今後も、必要に応じて各民間団体と協定を結び、効果的な空き家対策の推進に努めるものとする。

4 空き家等の発生の抑制

現在の所有者の死亡等により、空き家等となる住宅が増えていることから、生前から住宅の対処方針について親族間で決定できるよう意識啓発に努める。適正な管理に繋がるような形での取り組みについても検討する。

5 管理不全等の対策

空き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にあると認められる空き家等について、生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

(1) 措置の実施

1 指導

町長は、管理不全空家等と認められる場合には、所有者等に対し法第6条第2項第3号に掲げる基本指針に即し特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 勧告

町長は、指導をした場合において、状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

6 特定空家等の対策

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

(1) 特定空家等の認定基準

認定基準は法第2条第2項において、以下の項目に該当する空家等を対象とする。

- 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 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放置にすることが不適切である状態

特定空家等の認定にあたっては国のガイドラインを参考に、職員等の立ち入り調査により建物の状況を把握した上で、柳津町空家等対策協議会の意見を踏まえ、町が判断する。

(2) 特定空家等の措置の方針

1 措置の優先

特定空家等のうち周辺の建築物や道路、または地域住民に対して悪影響を及ぼすもの、もしくは及ぼすおそれが高いものから優先して措置を行う。

2 措置の内容の検討

地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を柳津町空家等対策協議会の中で検討するものとする。

(3) 措置の実施

1 助言・指導

町長は、6(2)2で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行う。

2 勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期間を定めて助言・指

導の内容を講ずるよう勧告を行う。勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税務係と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知する。

3 命令

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるよう命じる。

町長は、命令をする場合においては、法第 22 条の規定に基づき、実施する。

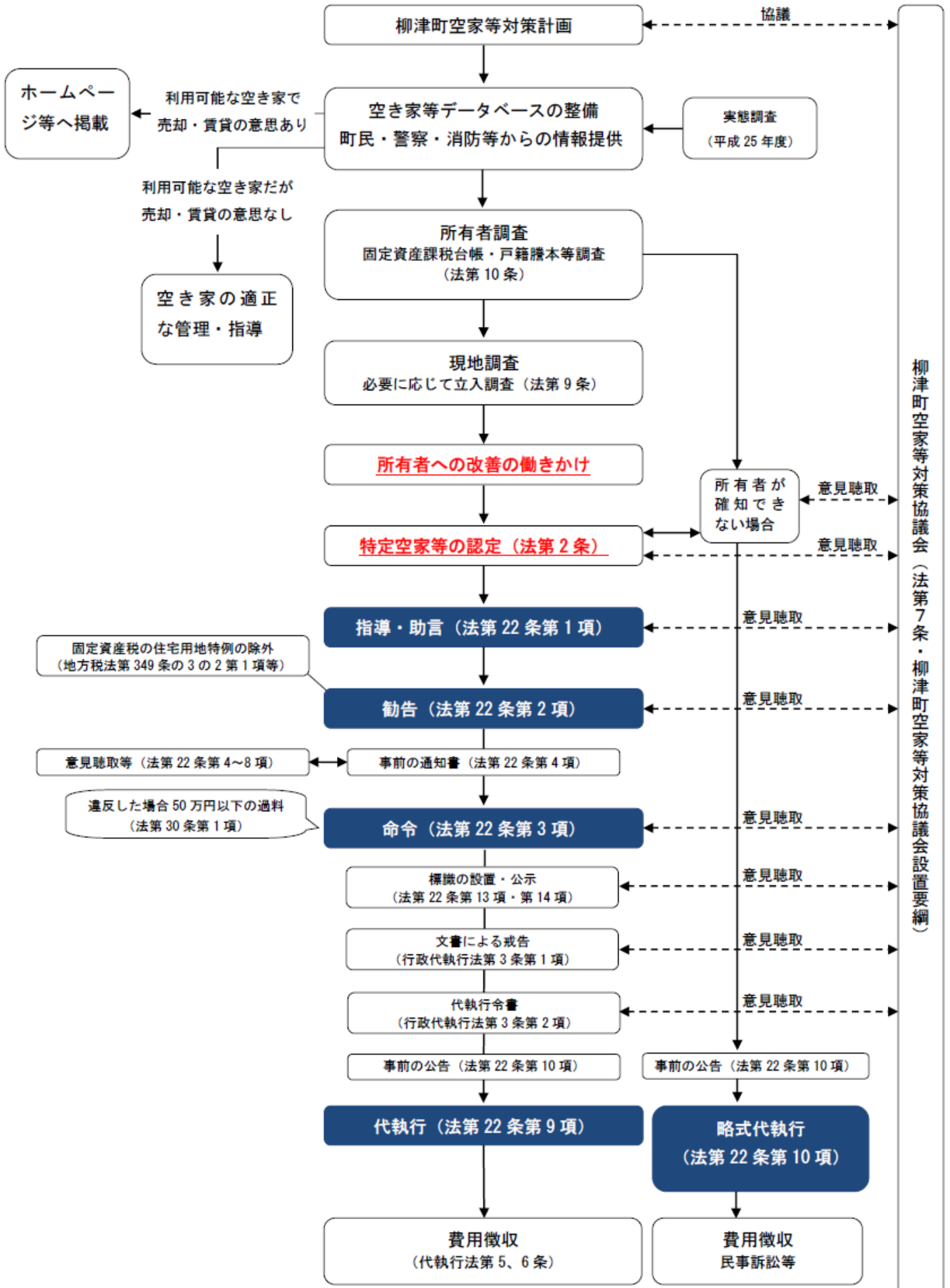
4 行政代執行

町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に行政代執行法（昭和 23 年法第 43 号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等の代わりに行う。所有者等が確定できない場合は、法第 22 条第 9 項の規定に基づき、実施する。

（4）その他の対処

壁材、窓ガラス、トタン等の飛散及び倒壊の恐れがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じる。周辺住民からの相談があった場合は、助言等を行う。

空家等対策のフロー



7 空き家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

課及び係名	役 割
総務課総務係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害対策及び災害時の応急措置等 ・ 区長連絡協議会との協力に関すること ・ 防犯対策 ・ 道路交通安全確保等
みらい創生課みらい創生係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の調査 ・ 空き家等の適切な管理の促進 ・ 措置及び対処の実施 ・ 空き家等及び跡地の活用促進 ・ 空き家等対策協議会及びその他関係機関との連絡・調整 ・ その他施策全般
総務課税務係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法第 10 条第 1 項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報提供 ・ 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応
町民課保健衛生係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 衛生対策（ゴミ屋敷・環境悪化）
町民課住民福祉係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 転居届や死亡届等の際の空き家部門の情報提供
地域振興課農林振興係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家に付随する農地の利活用
地域振興課観光商工係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家、空き店舗、跡地等の活用促進
建設課建設係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町道管理、危険家屋の動向確認 ・ 空き家除却に係る不良度判定への助言
教育課学校教育係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通学路の安全確保 ・ その他児童及び生徒の危険防止

(2) 庁外との連携

- ① 福島県
市町村への情報提供・技術的助言、市町村間の連絡調整
- ② 警察署
危険回避のための対応等
- ③ 消防署
災害対策、災害時の応急措置等
- ④ 町内行政区
空き家情報の提供及びその跡地（空き地）の利活用等
- ⑤ 司法書士・土地家屋調査士
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- ⑥ 福島県宅地建物取引業協会・不動産業者・金融機関
空き家の利活用等
- ⑦ 建築士
空き家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等

8 その他空き家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 他法令との連携

空き家等の対策は、この法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空き家等についても、必要な措置を講じることが可能なこともある。そのため、空き家等の情報について、庁内関係課で共有し、密に連携を図る。

(2) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度の改正等必要に応じて随時変更し、町の各計画との整合性を図るものとする。