

# 只見町空家等対策計画

平成30年3月

令和元年9月一部改正

## 目次

1. 計画策定の背景
2. 現状と課題
3. 計画の位置づけ
4. 計画の基本的事項
5. 計画対象とする空家等の種類及び計画の対象地区
6. 計画の期間
7. 空家等の調査に関する事項
8. 所有者等による空家等の適切な維持管理の促進
9. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進
10. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処
11. 住民等からの空家等に関する相談への対応
12. 空家等対策の実施体制
13. その他空家等に関する施策の実施に必要な事項

本計画内「空家」と「空き家」の表記の違いについては次のとおりです。

「空家」・・・法令用語等で定められているもの

「空き家」・・・その他の記載、要綱等で定められているもの

## 1. 計画策定の背景

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。

このような状況を改善、防止するため、平成26年6月に「只見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んできたところです。

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「只見町空家等対策計画」（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ものです。

## 2. 現状と課題

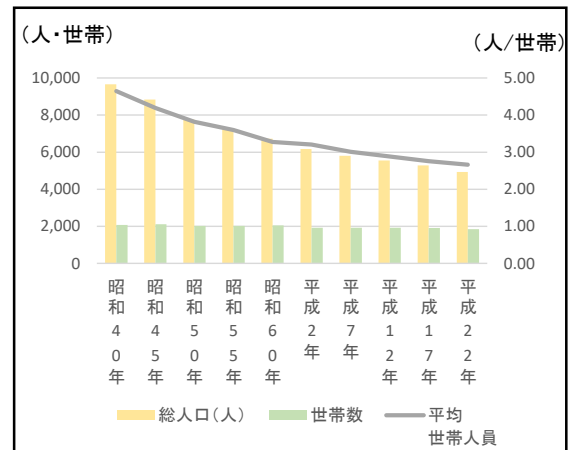
### (1) 人口、世帯等の現状

#### ① 総人口・世帯数の推移

- ・ 総人口は昭和 40 年以降一貫して減少し、昭和 40 年から平成 22 年にかけて約半減している。
- ・ 世帯数は、昭和 40 年から平成 22 年にかけて約 1 割の減少と若干減少することとどまり、その結果として、平均世帯人員が減少している。

#### ■ 総人口・世帯数の推移（長期）

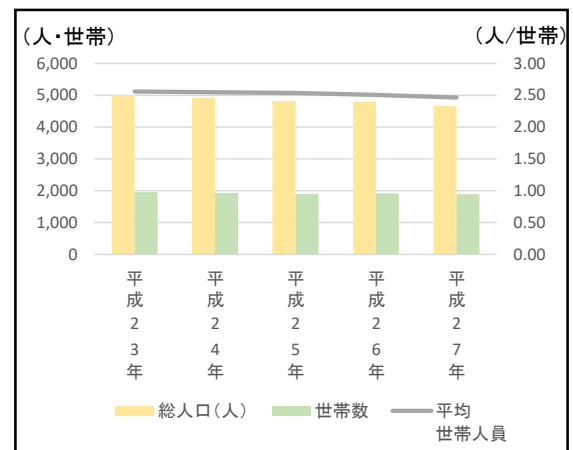
	総人口(人)	世帯数	平均世帯人員
昭和40年	9,661	2,080	4.64
昭和45年	8,838	2,107	4.19
昭和50年	7,759	2,031	3.82
昭和55年	7,271	2,021	3.60
昭和60年	6,731	2,054	3.28
平成2年	6,170	1,923	3.21
平成7年	5,804	1,929	3.01
平成12年	5,557	1,929	2.88
平成17年	5,284	1,915	2.76
平成22年	4,932	1,851	2.66



出典：国勢調査

#### ■ 総人口・世帯数の推移（直近5年間）

	総人口(人)	世帯数	平均世帯人員
平成23年	5,002	1,956	2.56
平成24年	4,921	1,932	2.55
平成25年	4,821	1,902	2.53
平成26年	4,801	1,915	2.51
平成27年	4,670	1,895	2.46



出典：住民基本台帳、平成 25 年まで各年 3 月 31 日現在、以降各年 1 月 1 日現在

②総人口（近隣町村及び福島県内類似団体との比較）

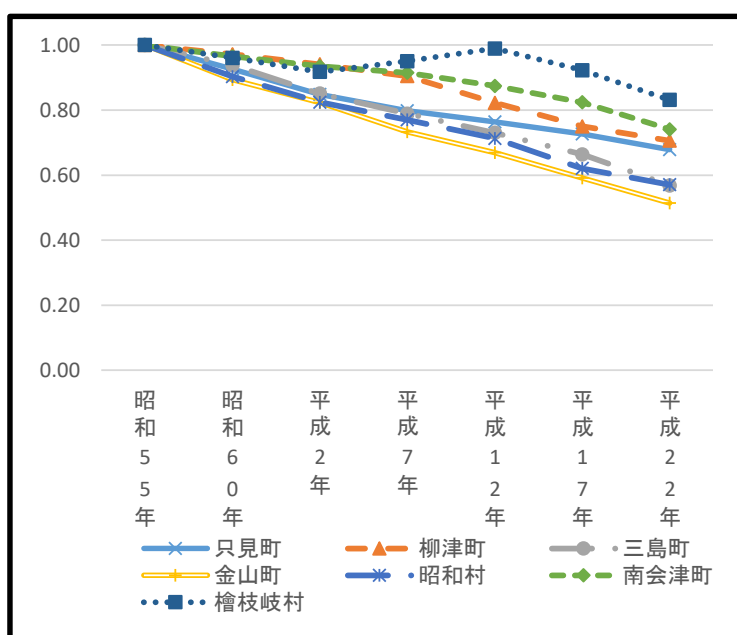
・昭和55年から平成7年にかけて本町並びに三島町、金山町、昭和村が同様の割合で人口が減少していたが、それ以降の推移は上記3町と比較して本町は減少割合が小さくなっている。

■近隣町村における人口動向

	只見町	柳津町	三島町	金山町	昭和村	南会津町	檜枝岐村
昭和55年	7,271	5,678	3,389	4,790	2,629	24,119	765
昭和60年	6,731	5,519	3,180	4,282	2,374	23,288	735
平成2年	6,170	5,343	2,883	3,945	2,167	22,548	702
平成7年	5,804	5,136	2,674	3,511	2,025	22,059	727
平成12年	5,557	4,669	2,474	3,204	1,874	21,095	757
平成17年	5,284	4,260	2,250	2,834	1,632	19,870	706
平成22年	4,932	4,009	1,926	2,462	1,500	17,864	636

■近隣町村における人口比（昭和55年を1としたときの割合）

	只見町	柳津町	三島町	金山町	昭和村	南会津町	檜枝岐村
昭和55年	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
昭和60年	0.93	0.97	0.94	0.89	0.90	0.97	0.96
平成2年	0.85	0.94	0.85	0.82	0.82	0.93	0.92
平成7年	0.80	0.90	0.79	0.73	0.77	0.91	0.95
平成12年	0.76	0.82	0.73	0.67	0.71	0.87	0.99
平成17年	0.73	0.75	0.66	0.59	0.62	0.82	0.92
平成22年	0.68	0.71	0.57	0.51	0.57	0.74	0.83

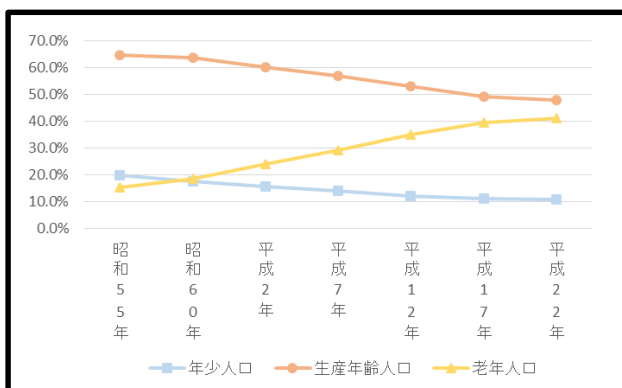


出典：国勢調査

### ③年齢三区分別人口の割合の推移

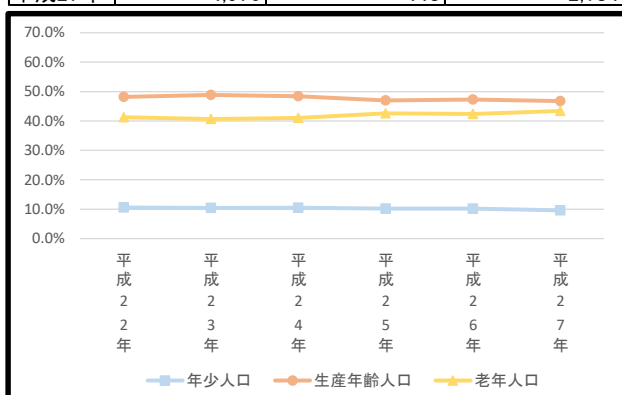
- ・年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）ともに昭和55年以降減少傾向にある。
- ・老年人口（65歳以上）の割合は増加傾向にあり、平成2年には21%を超え、超高齢社会となっている。近年は、割合は増加傾向にあるが、人口は横ばいもしくは若干ながら減少している。

	人口(人)	区分			割合		
		年少人口(人)	生産年齢人口(人)	老年人口(人)	年少人口	生産年齢人口	老年人口
昭和55年	7,271	1,445	4,708	1,118	19.9%	64.8%	15.4%
昭和60年	6,731	1,189	4,295	1,247	17.7%	63.8%	18.5%
平成2年	6,170	969	3,721	1,480	15.7%	60.3%	24.0%
平成7年	5,804	809	3,306	1,689	13.9%	57.0%	29.1%
平成12年	5,557	667	2,948	1,942	12.0%	53.1%	34.9%
平成17年	5,284	590	2,599	2,095	11.2%	49.2%	39.6%
平成22年	4,932	526	2,369	2,036	10.7%	48.0%	41.3%



出典：国勢調査

	人口(人)	区分			割合		
		年少人口(人)	生産年齢人口(人)	老年人口(人)	年少人口	生産年齢人口	老年人口
平成22年	5,091	540	2,452	2,099	10.6%	48.2%	41.2%
平成23年	5,002	521	2,445	2,036	10.4%	48.9%	40.7%
平成24年	4,921	518	2,384	2,019	10.5%	48.4%	41.0%
平成25年	4,821	493	2,266	2,054	10.2%	47.0%	42.6%
平成26年	4,801	489	2,269	2,036	10.2%	47.3%	42.4%
平成27年	4,670	448	2,184	2,028	9.6%	46.8%	43.4%



出典：住民基本台帳、平成25年まで各年3月31日現在、以降各年1月1日現在

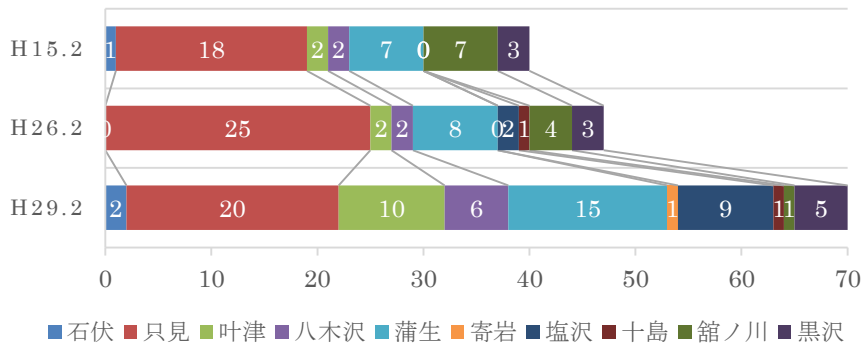
(2) 空き家の現状

- ・平成 15 年 2 月調査時点では 100 件の空き家が平成 29 年調査時点で 196 件とほぼ 2 倍に増加している。
- ・各地区の推移をみると朝日地区においては平成 26 年 2 月調査時点と平成 29 年 2 月調査時点では減少傾向がみられるが、平成 15 年 2 月調査時点からは 2 倍に増加しており、3 地区ともに増加している。

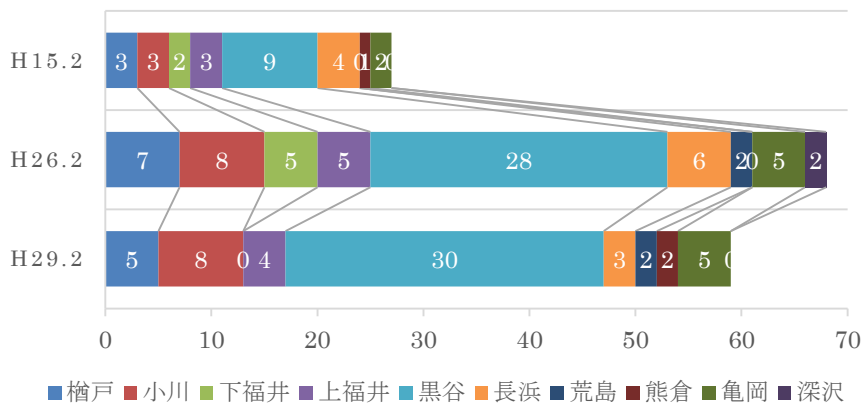
■ 空き家数の推移

		H15.2	H26.2	H29.2
只見	石伏	1	0	2
	只見	18	25	20
	叶津	2	2	10
	八木沢	2	2	6
	蒲生	7	8	15
	寄岩	0	0	1
	塩沢	0	2	9
	十島	0	1	1
	館ノ川	7	4	1
	黒沢	3	3	5
		40	47	70
朝日	檜戸	3	7	5
	小川	3	8	8
	下福井	2	5	0
	上福井	3	5	4
	黒谷	9	28	30
	長浜	4	6	3
	荒島	0	2	2
	熊倉	1	0	2
	亀岡	2	5	5
	深沢	0	2	0
		27	68	59
明和	小林	4	12	10
	梁取	4	6	5
	塩ノ岐	9	5	8
	二軒在家	4	6	7
	大倉	7	7	9
	坂田	2	8	7
	布沢	3	16	21
		33	60	67
全体		100	175	196

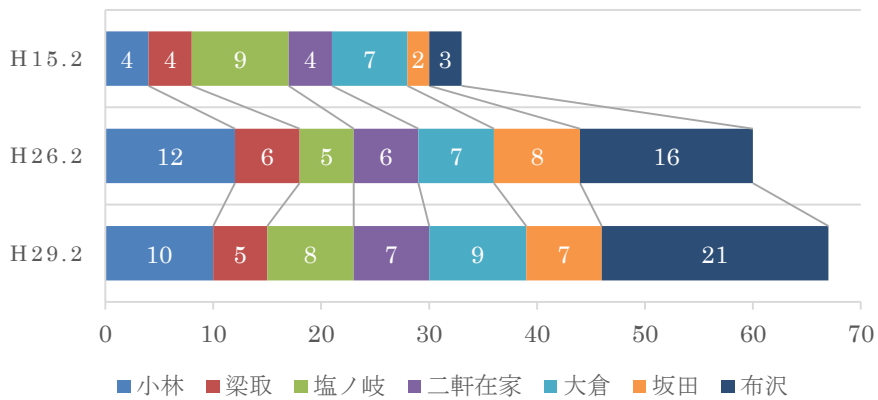
### 空き家数の推移（只見地区）



### 空き家数の推移（朝日地区）



### 空き家数の推移（明和地区）





### (3) 空き家対策の実績

#### ① 空き家改修補助金

	H 2 7	H 2 8	H 2 9	H 3 0
補助件数	0	0	1	1
補助金額	0	0	1,351,000 円	1,500,000 円

#### ② 老朽危険空き家等解体補助金

	H 2 7	H 2 8	H 2 9	H 3 0
補助件数	0	0	0	6
補助金額	0	0	0	1,800,000 円

#### ③ 空き家バンク

	H 2 8	H 2 9	H 3 0
登録件数 (総数)	4	4	4

### (4) 空き家対策の課題

現状では、人口、世帯については減少傾向にある中で空き家の数は増加しています。町施策として空き家対策事業の実施結果を見ると次のような課題があると考えられます。

- ・ 住宅所有者の高齢化が進んでおり、改修・解体費用を負担できない。
- ・ 単身高齢世帯では、施設への入所等により住宅所有者が不在となる。
- ・ 相続人が居住しない、利用意向がない、他人に貸すことに抵抗がある。
- ・ 住宅所有者や相続人が遠方におり、定期的な管理が難しい。
- ・ 中古住宅としての売買や賃貸等、他用途施設への活用に関するノウハウがない。
- ・ 山間部の豪雪地帯であり、空き家となった家屋の傷みが早い。
- ・ 民間不動産事業者の参画がなく専門的かつ迅速な対応が困難。

### 3. 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「特定空家等に関する措置」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、現行の条例及び各主要綱等との調整・調合を図り策定するものです。

なお、当計画は町の最上位計画である只見町振興計画（以下「町振興計画」という。）の各種個別計画として位置づけ、一体的・効果的に推進していくこととします。

### 4. 計画の基本的事項

#### （1）基本理念

本計画の基本理念は、町振興計画を踏まえ「空き家対策の推進による、誰もがここで「住み続けたい」、「住みたい」と思えるまちづくり」  
とします。

#### （2）基本目標

本計画の基本目標は、上記基本理念及び町振興計画における「定住環境の整備」に則るとともに、前述の「空き家対策の課題」に基づき、次のように定めます。

##### ①空家等の発生予防

空家の管理について、第一義的には所有者等の責任において行われるべきであることを前提に、所有者等に対する啓発や適正管理を促し、空家等の発生予防と適切な管理を推進します。

##### ②空家等の活用の推進

空家等を有効な地域資源としてとらえ、空家等の有効な活用を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

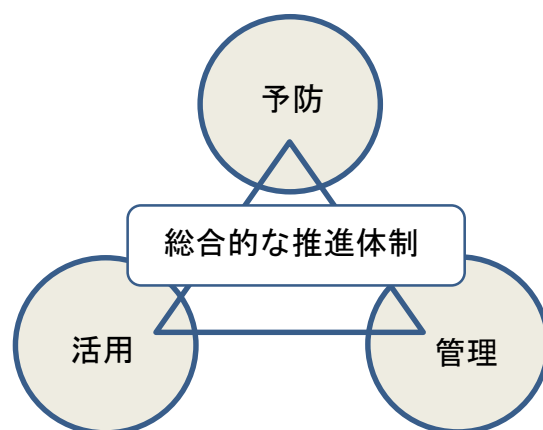
##### ③特定空家等の解消

周辺に悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家法に則った実効性のある

改善を図り、安全・安心な生活環境保全のため、特定空家等の解消を目指します。

#### ④総合的な推進体制の構築

空家等の所有者や行政、および地域住民やまちづくりNPO、不動産、法務、建築等による専門家、民間事業者など多様な主体による、体制の構築と連携を図り、総合的な取組を推進します。



## 5. 計画対象とする空家等の種類及び計画の対象地区

### (1) 空家等の種類

計画対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び同第2項に規定された「特定空家等」とします。

#### ①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ものを含む。）をいう。

#### ②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。

## (2) 計画の対象地区

計画の対象とする地区は只見町全域とします。

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」

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る必要があると町長が認めた地区

## 6. 計画の期間

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：平成30年度から令和4年度まで

## 7. 空家等の調査に関する事項

空家等対策を進めるにあたっては、只見町における空家等の現状や特徴を把握する必要があることから、その実態調査を随時実施します。適正に管理が行われていない空家等については、必要に応じて立入調査を行い、所有者等に適正な管理を促します。

また、調査で得られた空家等の情報については、所有者等のデータ管理など空家に関する情報などを一元化できるデータベース・台帳などの構築を行うことを検討します。

### (1) 調査区分と調査方法

実態調査については、区長等のアンケートや近隣住民等からの情報収集と、登記簿情報、住民登録情報、税情報及び上・下水道使用情報を加味した所有者等の情報をもとに行います。

#### ①外観目視調査

平成23年12月国土交通省住宅局住環境整備室による「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」を参考として調査します。

#### ②立入調査

外観目視調査の結果、特定空家等の可能性のある物件について、空家法第9条の規定に基づき立入調査を実施します。その際の判定には、ガイドラインを参考に、只見町空家等対策協議会の判定を踏まえ判断します。

## 8. 所有者等による空家等の適切な維持管理の促進

「空家等」の適切な維持管理については、その所有者等に第一義的な責任があり、その責任において適切に維持管理を行うことが必要です。そのため、空家等の所有者等に対して、チラシやパンフレット等による適切な維持管理推進に関する情報提供や、相続時等の適切な対応などの啓発による予防対策を進めます。

さらに、所有者等による様々な事情を考慮し、利用可能な空家等に関する利活用策や、物件の売買・賃貸、利活用の提案を行うため、関係業界との協力・連携を図りながら、所有者等の意識の高揚を図ります。

## 9. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域の活性化につなげることができる有効な資産です。

所有者に対し、有効活用や市場流通を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえた利活用の検討や地域との協働等により多様な利活用策を検討します。

### (1) 空き家バンクの運用

町では、空家の有効活用を通じた移住・定住の促進を図るとともに、特定空家の抑制を図るため、平成 28 年 11 月より「空き家バンク」を開設しています。

町民からの相談に応じて、売却したい空家等や活用してもらいたい空家等を「空き家バンク」へ登録することを案内し、空き家を探している方に対して「空き家バンク」を紹介します。

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

### (2) 空家等に対する各種支援

空家等の増加を抑制するため、既存住家等の耐震改修等による長寿命化や空き家改修による利活用促進、空家等の除却などについて支援していきます。

### (3) 地域との協働による多様な対策の検討

定住生活体験施設（お試し住宅）や宿泊施設等の住宅機能を活用した利活用のほか、集会所や福祉施設、農家体験施設、農産物加工所など地域との協働による多様な利活用策に加え、社員寮やサテライトオフィスなど企業による利活用策についても検討します。

### (4) 空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、空き家バンク等としての活用が困難なものについては、除却を促すことも有効な空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、跡地の有効活用についても検討が必要となります。

跡地の活用については、住宅用地としての利用が第一義的ではありますが、

コミュニティスペースや駐車場等の利活用も図れることから、地権者及び地域住民の意向を確認しながら活用を検討します。

#### (5) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

## 10. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、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家等であり、町民の安全で安心な暮らし及び地域の良好な景観の保全を確保するためにも、所有者等に発生している問題を是正してもらう必要があります。

特定空家等の指定にあたっては、国のガイドラインを参考に、立入調査により現況を確認したうえで、只見町空家等対策協議会の意見を踏まえ、町が判断するものとします。

なお、特定空家等以外で悪影響を与えるおそれのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、只見町空家等の適正管理に関する条例により、指導等の措置を実施します。また、関係機関と連携した指導の実施を検討します。

また、一方で「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挙げられてることから、町では平成27年度より「只見町空家等解体補助金」により除却を促しています。

# 只見町空家等適正管理に関する対応手順

空家等に対する相談・情報提供



(1) 町による実態調査 (条例第5条)



所有者等の特定



特定空家等の認定



(2) 口頭で助言又は文書指導 (条例第7条)



(3) 勧告 (条例第8条)



(4) 命令 (条例第9条)

← 命令に対する意見書の提出  
(所有者等)



(5) 公表 (条例第10条)

← 公表に対する意見書の提出  
(所有者等)



(6) 戒告書の送付 (規則第9条)



(7) 代執行 (条例第11条)



所有者から費用等を徴収

緊急安全措置

(条例第12条)

※不特定多数の町民等の生命財産に切迫した危険が生じている場合のみ

所有者からの同意  
※原則

緊急安全措置

(危険な状態回避のための必要最低限度の安全措置)

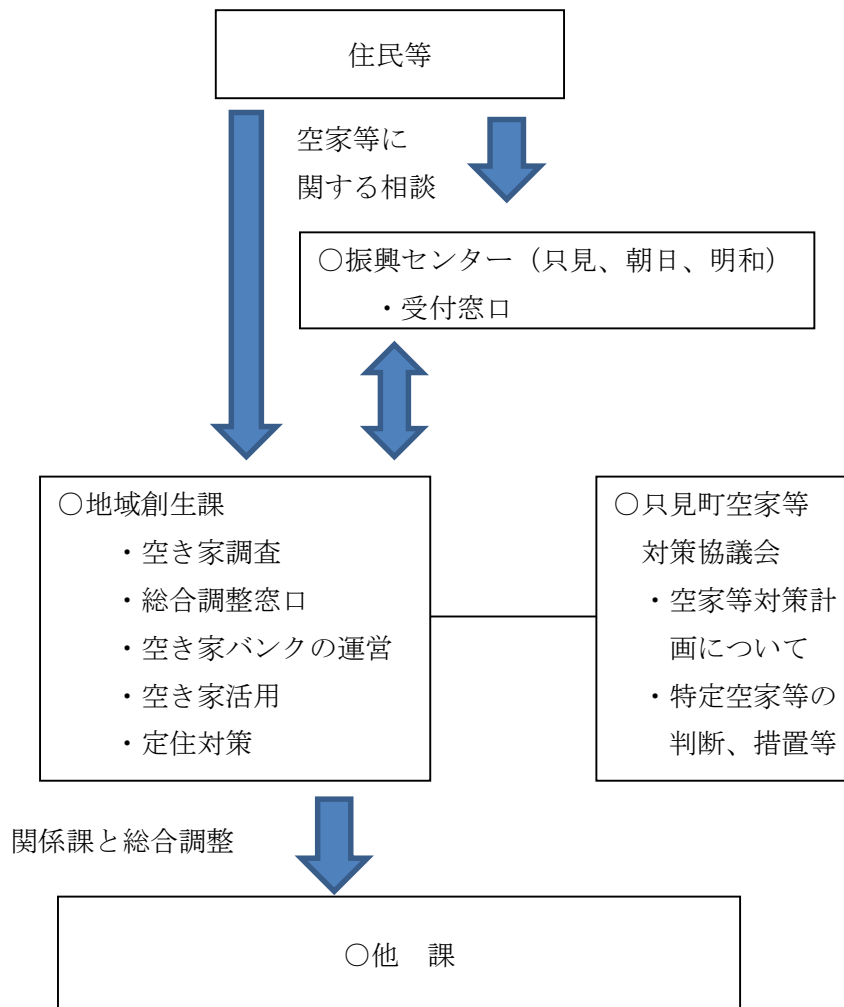
只見町空家等対策協議会で  
意見を聴取(条例第15条)



## 1 1. 住民等からの空家等に関する相談への対応

所有者等の相談に対応するため、振興センターを窓口として対応します。また、空家等への相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署等と連携、相談し対応することとします。

### 【相談体制図】



## 1 2. 空家等対策の実施体制

### (1) 庁内組織

空家等対策は、様々な観点から検討する必要があるため、その対策を総合的かつ効果的に推進するため地域創生課を事務局とした庁内関係課による横断的組織を設置し、情報共有を図ります。

地域創生課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等の調査に関する事</li> <li>・ 空き家等の適切な管理に関する事</li> <li>・ 空家等対策計画の策定及び変更に関する事</li> <li>・ 特定空家等に係る措置（助言・指導・勧告・命令・代執行）に関する事</li> <li>・ 人口減少問題に対する移住定住促進施策としての空家等の利活用に関する事</li> <li>・ 空き家に関する庁内及び庁外組織の運営に関する事</li> <li>・ 空き家バンクの運営に関する事</li> <li>・ 空家等に係る各種施策の運営並びに総合調整に関する事</li> </ul>
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等に対する予算措置に関する事</li> </ul>
町民生活課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家に関する固定資産税情報の提供に関する事</li> <li>・ 防火・防犯に関する事</li> </ul>
保健福祉課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者支援策としての空き家の活用に関する事</li> <li>・ 空き家予備軍情報の提供に関する事</li> </ul>
農林建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定空家等の除却に関する事</li> <li>・ 農業振興施策としての空き家の利活用に関する事</li> </ul>
観光商工課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商工業振興施策としての空き家の利活用に関する事</li> </ul>
振興センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等に関する相談に関する事</li> </ul>
教育委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通学路の安全確保、児童生徒の危険防止に関する事</li> </ul>

### (2) 庁外組織

空家等に関する各種施策（所有者等への啓発、中古住宅としての流通促進、地域の活動拠点等への活用促進、管理不全の防止や空家等跡地の活用など）を実施するにあたり、「只見町空家等対策協議会」を設置し、地域住民及び学識経験者並びに関係機関等（不動産・法務・建築・NPO等）との連携を図ります。

また、県が設置した「福島県空家等対策連絡調整会議」により、県及び県内各市町村との情報共有や連携を図ります。

### 1 3. その他空家等に関する施策の実施に必要な事項

空家等の対策については、「発生抑制対策」が最も重要な視点であり、予備軍と思われる世帯に対する対策についても検討をしていきます。

本計画は地域情勢の変化、法令や国の補助事業等の改正等、必要に応じて変更します。なお、変更する場合は軽微な変更を除き、必要に応じて広く意見を求めます。