

小野町空家等対策計画

令和5年3月

小 野 町

目次

はじめに.....	2
第1章 本町人口と空家等の現状.....	4
1 人口の現状.....	4
2 将来人口の見通し.....	5
3 空家等の現状.....	6
第2章 空家等対策に係る基本的な方針.....	18
1 空家等に関する対策の対象とする地区及び空家等の種類、その他空家等に関する基本的な方針.....	18
2 計画期間.....	19
3 空家等の調査に関する事項.....	19
4 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項.....	19
5 空家等及び跡地の活用促進に関する事項.....	20
6 特定空家等に関する措置その他の特定空家等への対処に関する事項.....	21
7 住民からの空家等に関する相談への対応に関する事項.....	25
8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	25
参考資料.....	27
○空家等対策の推進に関する特別措置法.....	27
○行政代執行法（昭和23年法律第43号）.....	35

はじめに

(1) 計画の背景および目的

近年、人口減少や高齢化、社会的ニーズ、居住形態の変化などを背景に、全国的に空家等に関する問題が起きており、本町においても今後、問題が顕在化してくるものと予想される。空家等は、個人の財産であり、それぞれの所有者等が責任をもって適切に管理することが原則である。しかし、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯・安全・環境などにおいて多岐にわたる悪影響を生じさせるため、行政もこれらの諸問題に適切に対応していく必要性が生じてきている。国は、空家等の問題に関する対応策として平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）を施行し、国・県・市町村、所有者等または管理者（以下「所有者等」という。）それぞれの責務を定め、空家等対策を総合的かつ計画的に推進していくことを定めた。

本計画は、特措法に基づき空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本方針や取組みを示すもので、本計画に基づき空家等の問題に取り組むことにより、誰もが安全・安心にらせるまちづくりを推進することを目的とする。

本計画における「空家等」とは・・・

居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物や、それに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む）のことをいう。

本計画における「空き家」と「空家」「空家等」の使い分けについて

○空き家

一般的な用語として用いる際や、既存統計に用いられているものを引用する場合等に使用する。

例) 一般的にある空き家、空き家・空き地バンク、住宅・土地統計調査による空き家 など

○空家・空家等

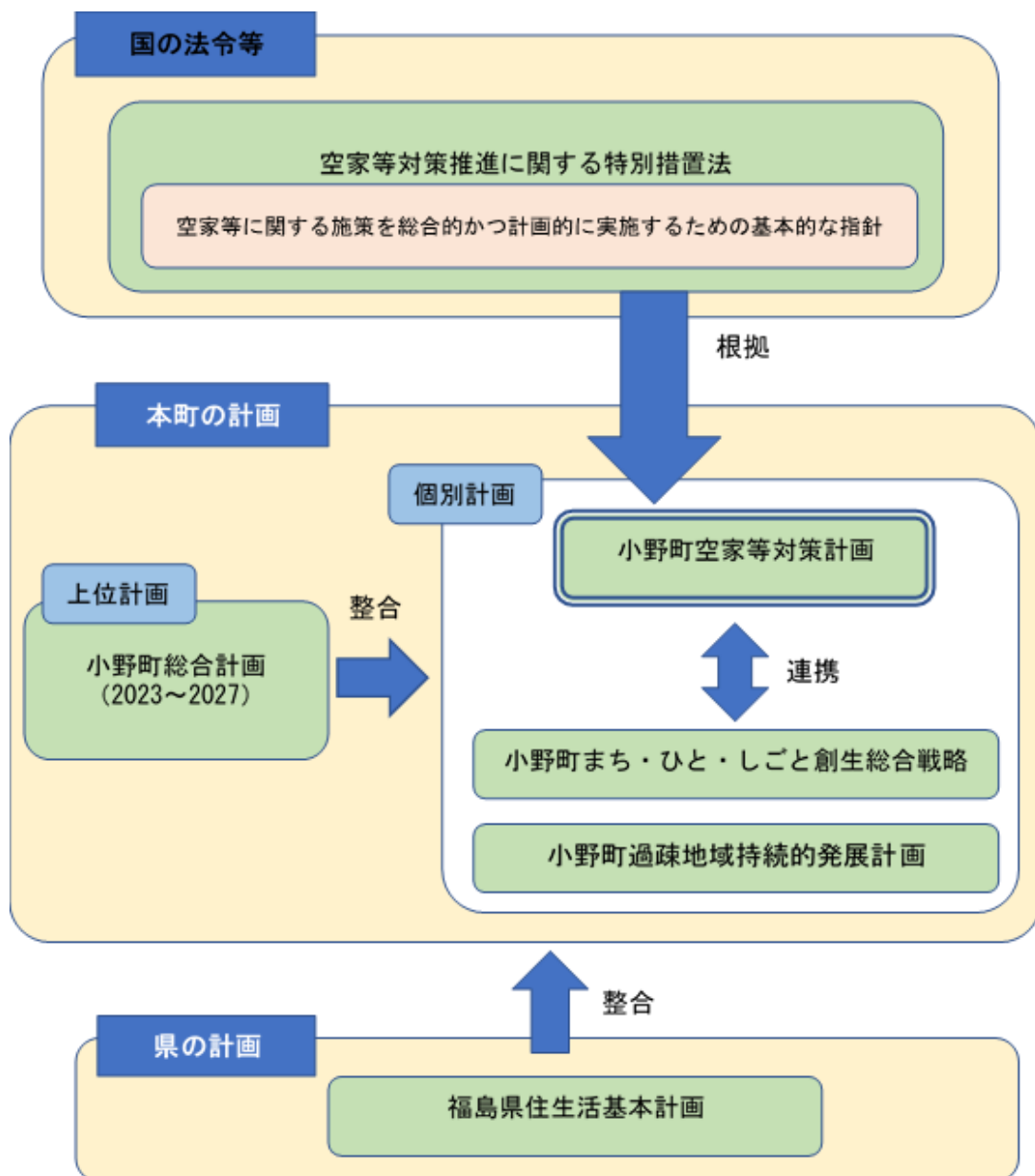
「空家等対策の推進に関する特別措置法」に定義されているものとして用いる際に使用する。

例) 空家等対策計画、特定空家等 など

(2) 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条の規定に基づき策定するもので、平成27年2月に国から示された「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、「国指針」という。）に則した計画としている。

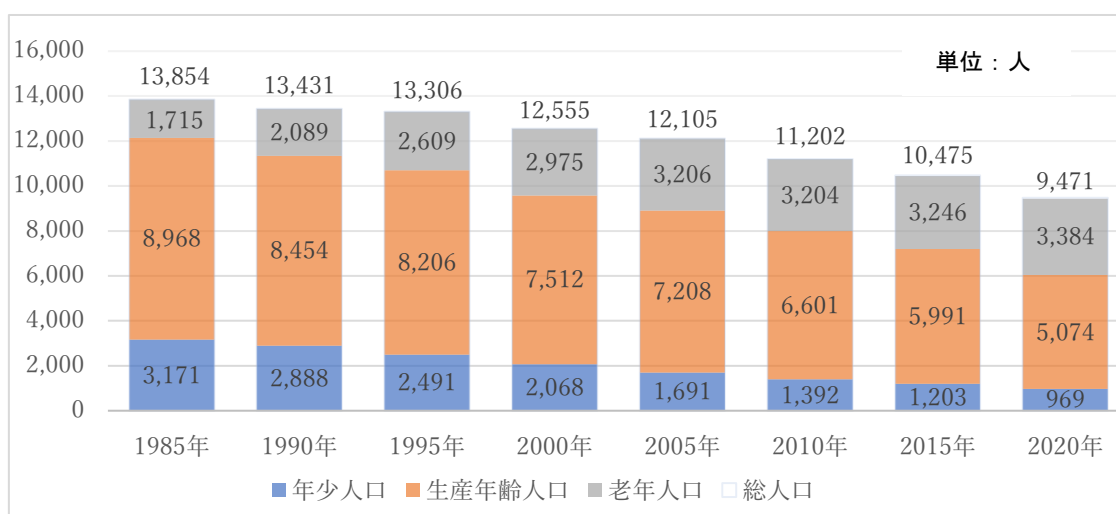
また、本計画の実施にあたっては、福島県住生活基本計画との整合を図るとともに、小野町総合計画（2023-2027）、小野町まち・ひと・しごと創生総合戦略、小野町過疎地域持続的発展計画等各計画と整合、連携を図りながら取り組みを進めるものとする。



第1章 本町人口と空家等の現状

1 人口の現状

平成27年（2015年）の国勢調査における本町の総人口は10,475人であったが、少子高齢化や転出超過など社会減の影響から、令和2年10月1日現在の人口は9,471人（約9.6%減）となっている。人口分布では、老年人口（65歳以上）と生産年齢人口（15歳から64歳）の比率が1：1.5となっており、昭和60年（1985年）の1：5.2、平成22年（2010年）の1：2.1と比較しても、地域経済を支える労働人口の減少が顕著となっている。また、人口2.8人に1人が65歳以上と高齢化が目立つ一方で、年少人口（0歳から14歳）については平成27年（2015年）の1,203人から令和2年（2020年）には969人（約19.5%減）となっており、各年齢区分の中でも大幅な減少傾向が続いている。



	S60 1985年	H2 1990年	H7 1995年	H12 2000年	H17 2005年	H22 2010年	H27 2015年	R2 2020年
老年人口	1,715	2,089	2,609	2,975	3,206	3,204	3,246	3,384
生産年齢人口	8,968	8,454	8,206	7,512	7,208	6,601	5,991	5,074
年少人口	3,171	2,888	2,491	2,068	1,691	1,392	1,203	969
総人口	13,854	13,431	13,306	12,555	12,105	11,202	10,475	9,471

資料：国勢調査(各年)、福島県現住人口調査（令和2年10月）

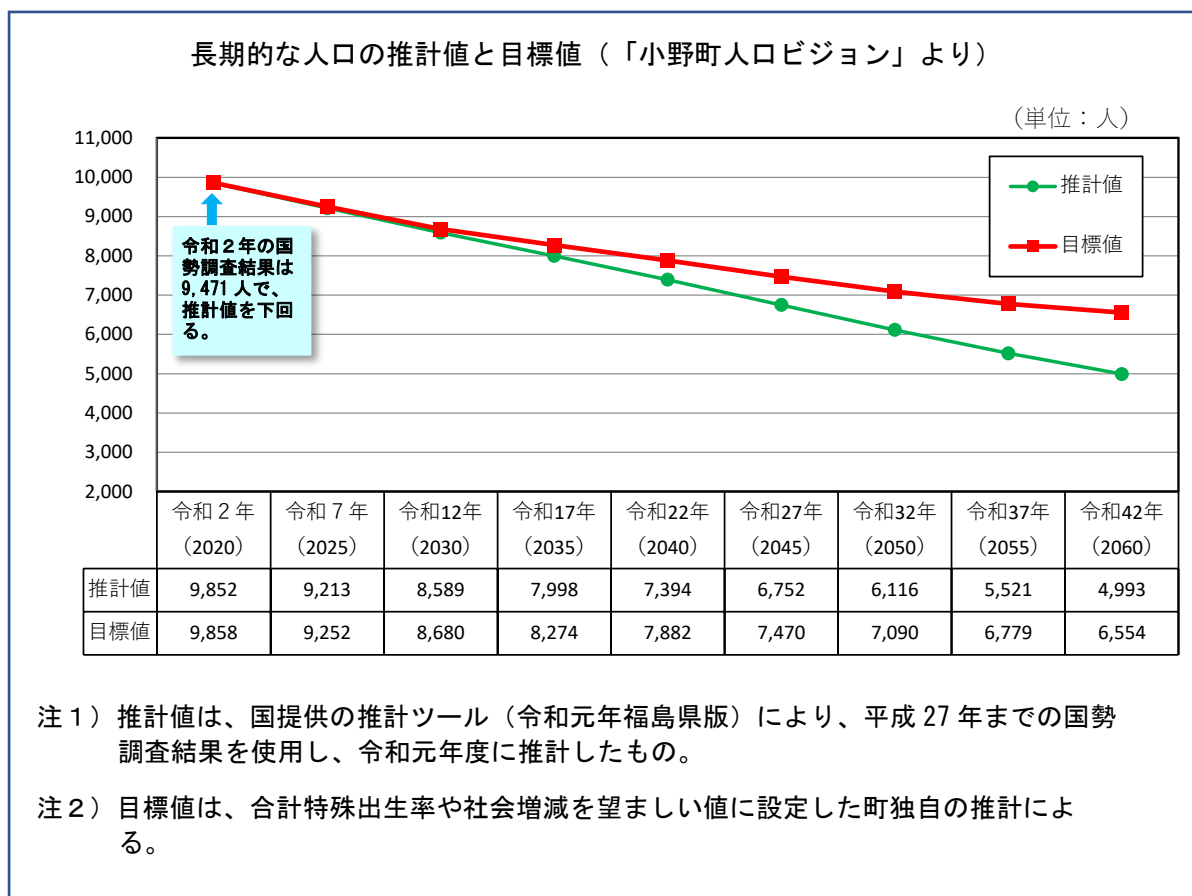
※ 年齢「不詳」は除く。そのため、年齢別3階級の合計は、総人口と一致しない。また、高齢化率は、年齢「不詳」を除いた総人口を分母とする。

総人口の推移を見ると、本町の人口は右肩下がりですべて推移しており、令和2年には初めて1万人を割り込んだ。直近30年間では、29.5%の人口減少を記録している。とりわけ平成27年から令和2年にかけての減少率が大きくなっており、人口の減少が加速していることがわかる。

2 将来人口の見通し

小野町人口ビジョンにおける将来の人口推計は、下記のとおりである。

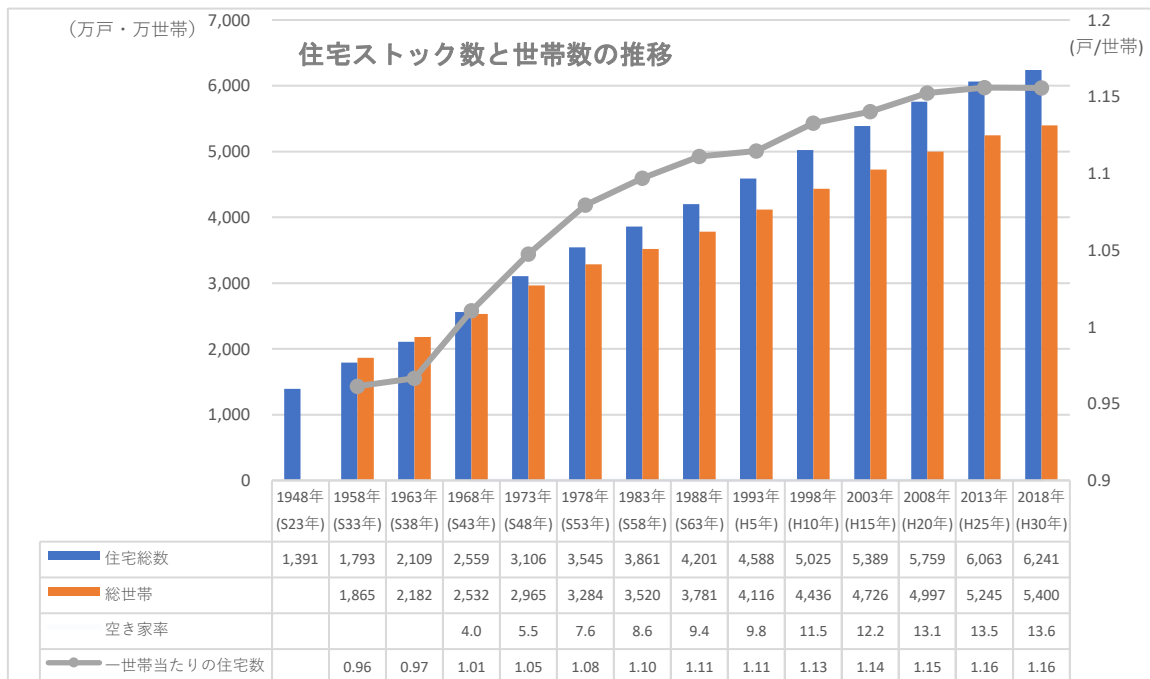
国が提供した推計ツールを使用し、本町の人口（国勢調査ベース）を推計すると、下記グラフのとおり人口減少傾向が続いていくことが見込まれる。なお、同ビジョンでは、本町の将来人口目標として、令和42（2060）年に6,554人を目指すと定めている。



3 空家等の現状

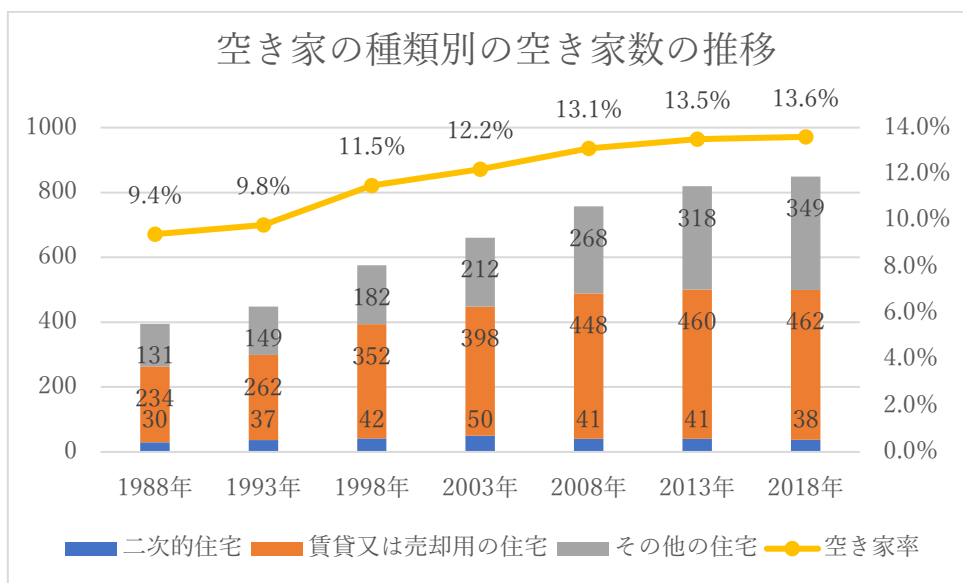
(1) 全国の状況

平成30年10月1日現在における全国の総住宅数は約6,241万戸、総世帯数は約5,400万世帯となっており、住宅のストック数は、総世帯数に対し約16%多くなっている。平成25年と比べると、総住宅数は178万戸、2.9%、総世帯数は403万世帯、3.0%、それぞれ増加している。また、第1回調査が行われた昭和23年の総住宅数は1,391万戸であったので、その後の70年間で約4.5倍に増加している。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

空き家の推移をみると、平成10年には576万戸と500万戸を超え、平成30年には849万戸となっている。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も平成10年には11.5%と初めて10%台となり、平成30年には13.6%と、住宅のほぼ7戸に1戸が空き家となっている。



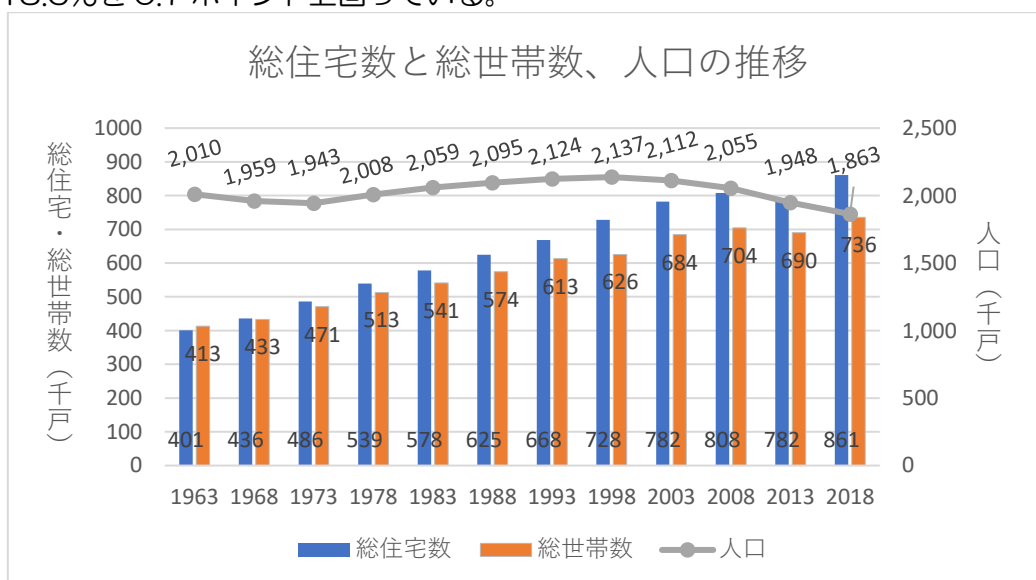
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(2) 福島県の状況

平成 30 年 10 月 1 日現在の福島県の総住宅数は 861,300 戸で、平成 25 年の 782,300 戸から 79,000 戸増加し、10.1%の増加率となった。

総世帯数は、735,600 世帯で、平成 25 年の 689,600 世帯から 46,000 世帯増加し、6.7%の増加率となった。

総住宅数 861,300 戸のうち、空き家は 123,500 戸で総住宅数に占める空き家の割合は 14.3%となり、平成 25 年の 11.7%から 2.6 ポイント上昇し、全国の空き家率 13.6%を 0.7 ポイント上回っている。



資料：福島県「住宅・土地統計調査の結果の概要」（平成 30 年）

(3) 小野町の状況

本町における空き家等の実態を調査し、空き家管理台帳の整備を行うため、平成 27 年度から平成 28 年度にかけて業務委託により空き家実態調査及び空き家の所有者等と考えられる方にアンケート調査を実施した。また、直近の空き家の状況調査のため令和 4 年度に現地調査を実施した。それぞれの調査の概要及び結果については以下のとおりである。

i 平成 27 年度現地調査の概要

町内全域を対象として、特措法及び国土交通省住宅局による「地方公共団体における空家調査の手引き」に基づき、各行政区長等から情報提供のあった空き家候補物件と、上記実態調査の受託業者保有情報及び現地調査中に空き家候補物件以外の空き家と思われる物件を追加し、合計 204 件の物件を調査対象候補リストとして抽出した。

調査対象候補リストに挙げられた各調査対象物件について、平成 28 年 1 月 19 日から 29 日にかけて調査員による公道からの目視による調査を実施し、以下の判断基準により所見ランク付けを行った。

【判断基準項目】

- ・表札、名札、看板がない
- ・電気メーターが停止している
- ・プロパンガスボンベが撤去されている
- ・カーテンがない
- ・雑草、立木が繁茂している
- ・ゴミの投棄、堆積がある
- ・賃貸・売買の看板がある

ii 平成27年度現地調査結果の概要

①調査対象数	204件
②調査不可件数	19件
③調査可件数(①-②)	185件
④うち空き家とは認めがたい物件(ランクA)	15件
⑤空き家等件数(③-④)(ランクB~E)	170件
⑥世帯数	3,034件
⑦推計空き家率(⑤÷⑥)	5.6%

【所見ランク】

A	空き家とは認め難い物件	15件
B	適正に管理されている空き家	57件
C	管理不全度「小」の空き家	45件
D	管理不全度「中」の空き家	48件
E	管理不全度「大」の空き家	20件

※所見ランクD、Eのうち隣家及び公道の通行人・車両に影響を及ぼす可能性のある13件については「危険空き家」とした。

○行政区別の空き家等の物件数

【行政区別の空き家等の物件数等】

平成27年度調査集計

平成28年11月現在

No.	行政区名	① 調査 対象数	② 調査 不可 件数	③ 調査可 件数 (①-②)	所見ランク件数（調査可のみ）						④ 空き家 件数	⑤ 世帯数	⑥ 推計空き家 率(④/⑤)
					A	B	C	D	E	D,Eの うち 危険 空き家			
1	本町	11		11		4	1	4	2	1	11	211	5.2%
2	横町	5		5		1	3	1			5	25	20.0%
3	仲町	8		8	2		2	4			6	180	3.3%
4	反町	23		23	1	7	8	5	2	1	22	262	8.4%
5	大八	2	1	1					1		1	62	1.6%
6	荒町	15	2	13	3	4	2	3	1	2	10	174	5.7%
7	中通	22		22	2	10	9	1			20	145	13.8%
8	平館	10	1	9	1	3	2	2	1		8	110	7.3%
9	谷津作	3		3			1	2			3	293	1.0%
10	小野赤沼	3		3	1	2					2	147	1.4%
11	菖蒲谷	3	1	2		2					2	37	5.4%
12	雁股田	1		1		1					1	62	1.6%
13	皮籠石	6	1	5		2	1	1	1	1	5	103	4.9%
14	飯豊上	6		6	1	1		4			5	127	3.9%
15	飯豊中	8	2	6		2	1	1	2		6	70	8.6%
16	飯豊下	4		4	1	1	1	1		1	3	80	3.8%
17	吉野辺	8	1	7	1	2		3	1	1	6	92	6.5%
18	浮金	24	1	23		4	4	8	7	3	23	199	11.6%
19	小戸神	3	1	2					2	2	2	77	2.6%
20	小野山神	2		2		1		1			2	50	4.0%
21	夏井	12	3	9	2	4	2	1		1	7	147	4.8%
22	南田原井											82	0.0%
23	湯沢	6	3	3		1	1	1			3	73	4.1%
24	塩庭一区	5	1	4		1	1	2			4	58	6.9%
25	塩庭二区	1		1				1			1	41	2.4%
26	上羽出庭	12	1	11		4	5	2			11	88	12.5%
27	和名田	1		1			1				1	39	2.6%
合計		204	19	185	15	57	45	48	20	13	170	3,034	5.6%

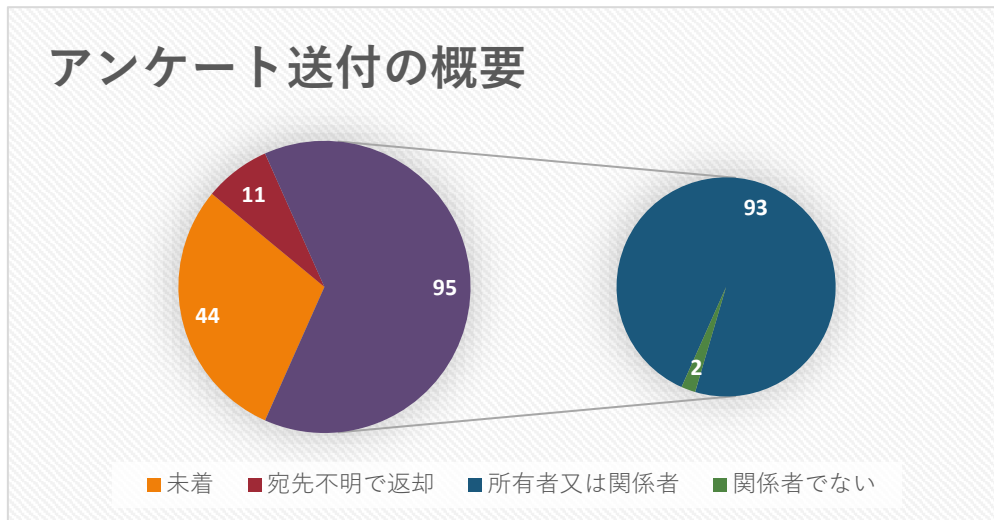
所見説明	A	空き家とは認め難い物件	生活感があり、適正に管理されている。
	B	適正に管理されている空き家	建物、敷地も適正に管理されている。
	C	管理不全度「小」の空き家	敷地又は建物の管理が一部行き届いていないもの。
	D	管理不全度「中」の空き家	敷地又は建物の管理が行き届いていないもの。
	E	管理不全度「大」の空き家	倒壊の恐れがあるもの。

iii 平成 28 年度アンケート調査の概要

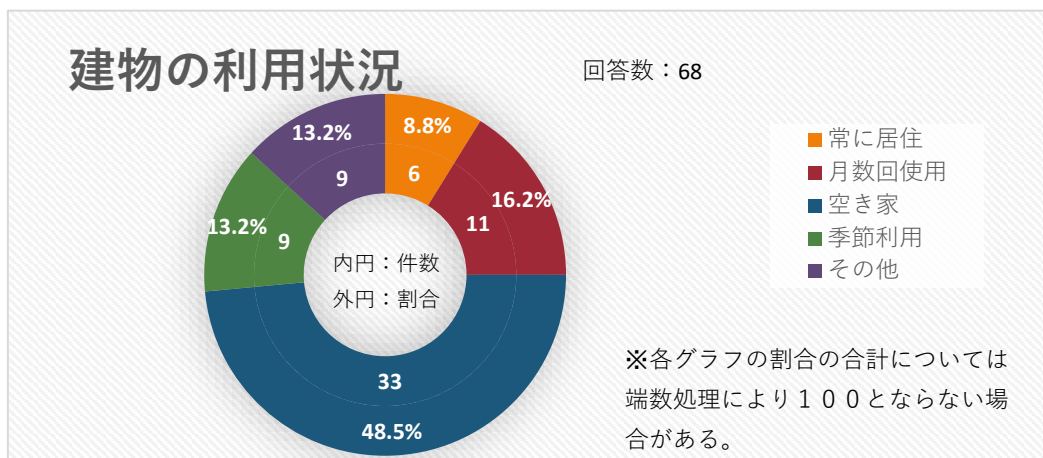
空き家等であることに対する所有者等の認識確認のほか、空き家等の実態（空き家等となった経緯、空き家等となっている期間、管理状態、今後の自己使用・売却・賃貸の意向等）について、現地調査を行った 170 件のうち河川改修移転対象家屋等を除いた 150 件を対象としてその所有者等と考えられる方に意向調査を実施した。

- 意向調査送付件数 150 件
- 回収数 95 件（回収率約 64%）

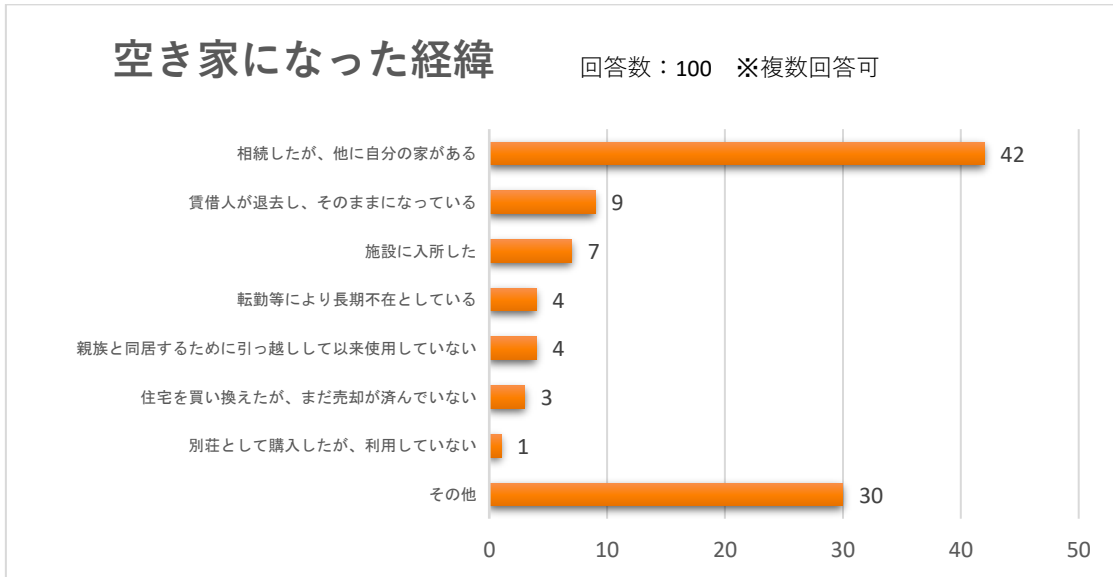
回答があった 95 件のうち 93 件が所有者または関係者の物件だった。



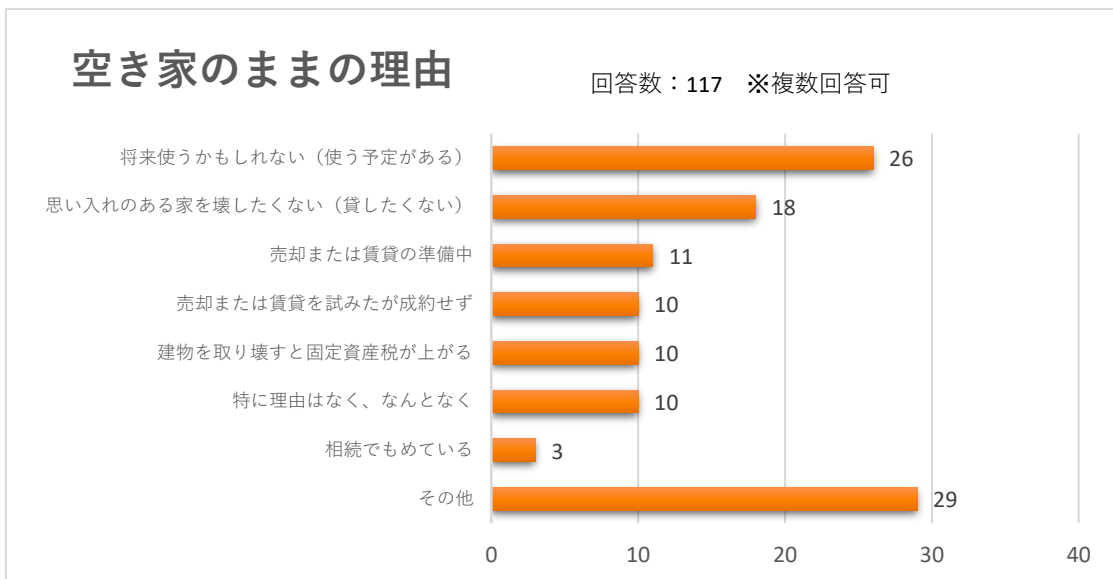
建物の利用状況については 33 人が対象建物について空き家であると回答。20 人が月数回または季節利用しているとの回答があり、「その他」については倉庫やトイレとして利用しているケースがみられた。



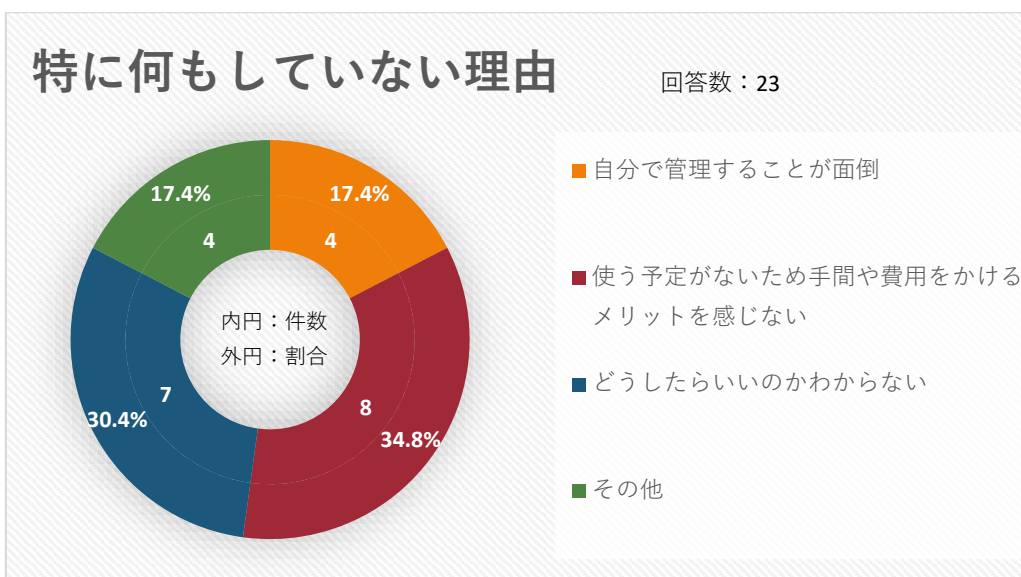
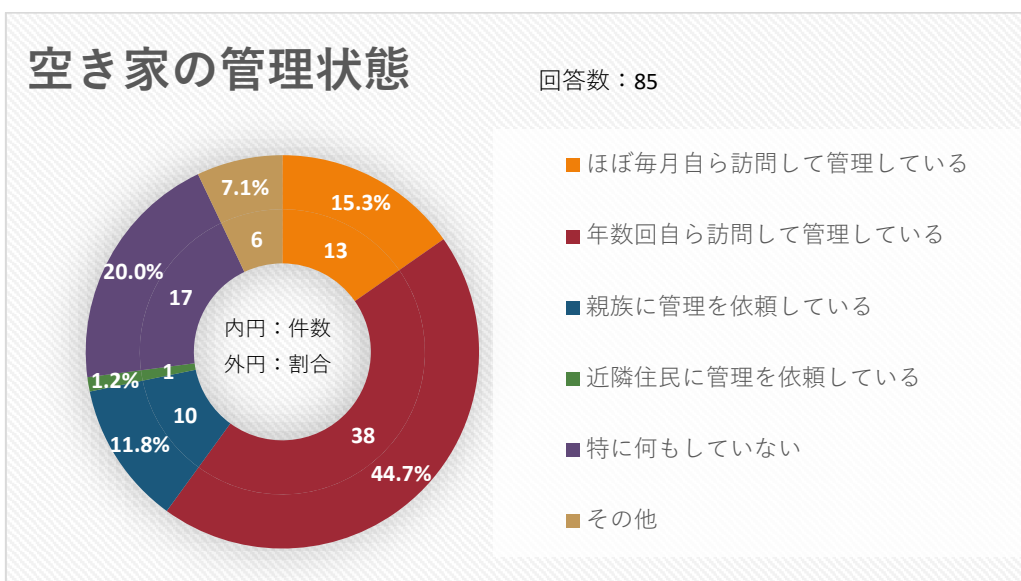
空き家となった経緯については、「相続したが、他に自分の家がある」が最多となっており、「その他」でも居住者の死去をきっかけに空き家となっているケースが多くみられ、人口減少に伴う空き家の増加傾向が顕著となっている。



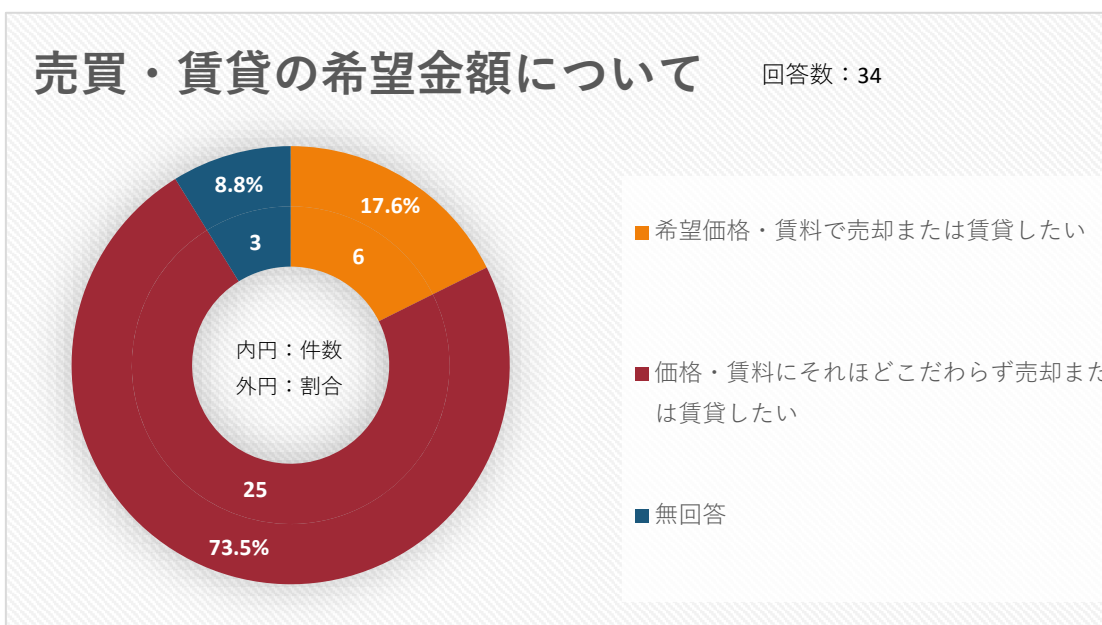
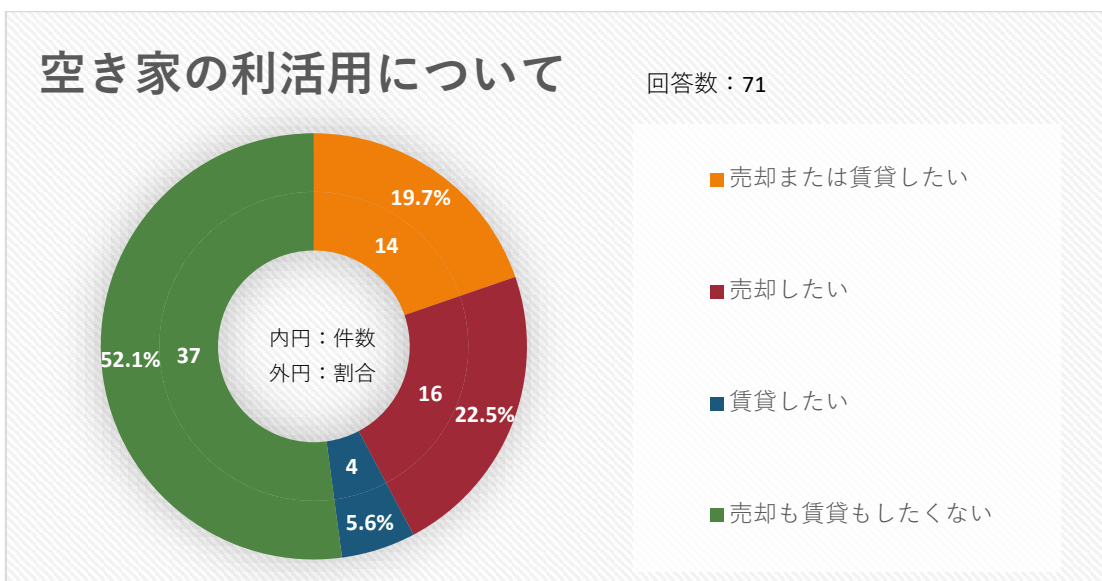
空き家のままになっている理由としては、「将来使うかもしれない（使う予定がある）」が最多で、「思い入れのある家を壊したくない（貸したくない）」が次いでいる。「その他」においては相続の問題で処分方法が決められない、解体費用がないため解体できないままになっている等の理由が多くみられた。



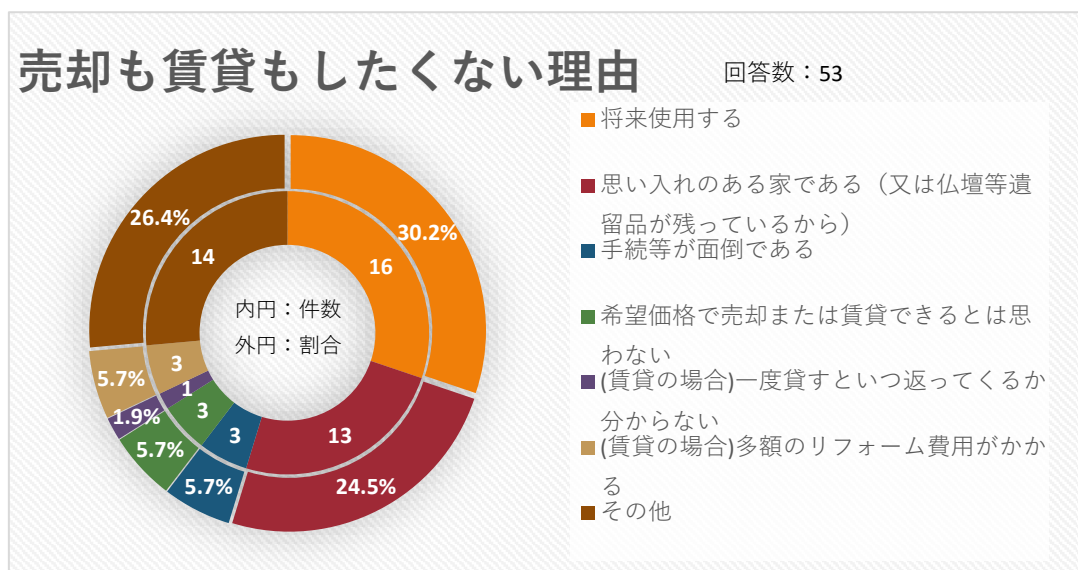
空き家の管理状態については、「その他」を含む8割では何らかの管理を行っているが、「特に何もしていない」が2割を占め、その理由は「使う予定がないため手間や費用をかけるメリットを感じない」が最多となっており、次いで「どうしたらいいかわからない」、「自分で管理することが面倒」と続いている。「その他」では高齢世帯のため管理できない等の理由が見られ、空き家を放置することへの問題意識の低さや、管理にかかる手間や費用、人手の不足も課題となっていることが伺える。



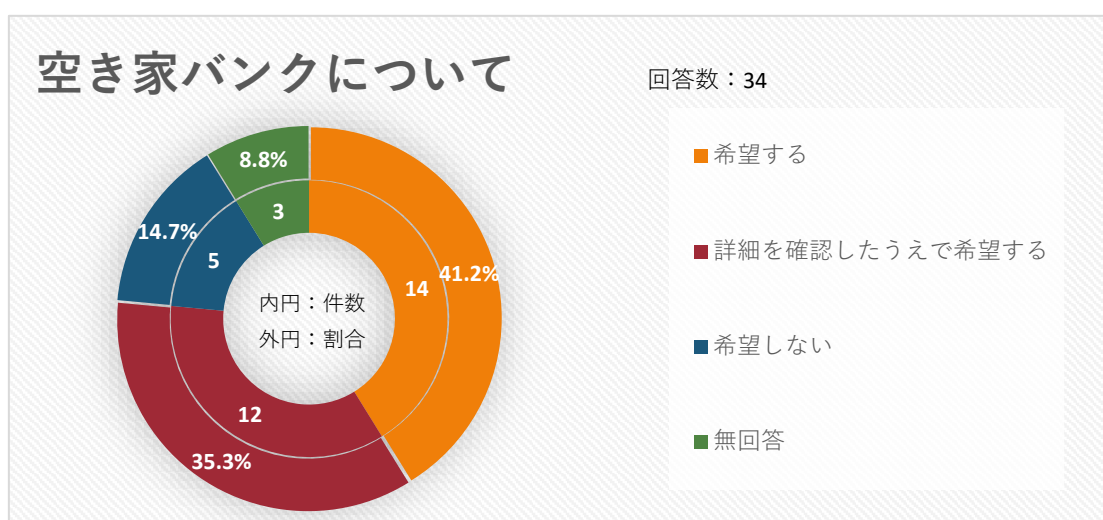
空き家の利活用については、回答のあった71人のうち「売却も賃貸もしたくない」が37人と最も多くなっているが、「売却または賃貸したい」「売却したい」「賃貸したい」を合わせた34人が流通を希望している。また、流通希望のうち、売買・賃貸の希望金額については7割にあたる25人が金額にこだわらず売却または賃貸したいと考えている。



一方で、売却も賃貸もしたくないと回答した理由は、「将来使用する」「思い入れのある家である（又は仏壇等遺留品が残っているから）」が半数を超えており、適正管理の啓発と促進が重要となると考えられる。また、「手続きが面倒である」「希望価格で売却または賃貸できるとは思わない」「多額のリフォーム費用がかかる」など、活用にかかる収支面について不安を持っていることが伺える。



前述の空き家の利活用についての設問に対して売却・賃貸したいと回答した人のうち、4割は空き家バンクを希望。「詳細を確認したうえで希望」と合わせると7割強が空き家バンクによる情報提供サービスに期待しており、空き家・空き地バンクの活用が期待される。



iv 令和4年度現地調査の概要

平成27年度から平成28年度にかけて実施した空き家実態調査の結果に基づいて、外観調査と近隣への聞き取り等により、前回調査対象となった空き家等の現状の確認と、新たな空き家の発生状況についての調査を行った。

調査対象件数は前回調査の204件から38件増。前回調査時点から河川改修移転対象物件を含めて33件が解体、居住等により空き家ではなくなった物件が33件となり、空き家等件数は169件となったが、世帯数も減少していることから、推定空き家率は前回調査から0.3ポイント上昇して5.9%となった。また、管理不全度「大」の空き家の増加が顕著となった。

v 現地調査結果の概要	H27	R4
①調査対象数	204件	242件
②調査不可件数	19件	5件
③調査可件数(①-②)	185件	237件
④うち空き家とは認めがたい物件(ランクA)	15件	2件
⑤うち解体済みとなった物件	-	33件
⑥うち居住者が確認できた物件	-	33件
⑦空き家等件数(③-④-⑤-⑥)(ランクB~E)	170件	169件
⑧世帯数	3,034件	2,849件
⑨推計空き家率(⑦÷⑧)	5.6%	5.9%

【所見ランク】		H27	R4
A	空き家とは認め難い物件	15件	2件
B	適正に管理されている空き家	57件	47件
C	管理不全度「小」の空き家	45件	43件
D	管理不全度「中」の空き家	48件	46件
E	管理不全度「大」の空き家	20件	33件
	D、Eのうち危険空き家	13件	9件

○行政区別の空き家等の物件数

【行政区別の空き家等の物件数等】

令和4年度調査

令和5年2月現在

No.	行政区名	① 調査 対象数	② 調査 不可 件数	③ 調査可 件数 (①-②)	所見ランク件数（調査可のみ）						④空き家ではない		⑤ 空き家 件数 (③-A -④)	⑥ 世帯数	⑦ 推計 空き家率 (⑤/⑥)	
					A	B	C	D	E	D,Eの うち 危険 空き家	解体 済み	居住 有り				
1	本町	12		12		3	1	1	2			3	2	7	179	3.9%
2	横町	6		6		1		1				4		2	17	11.8%
3	仲町	11	1	10			2	2	2			1	3	6	165	3.6%
4	反町	28		28		9	9	5	1	1		2	2	24	260	9.2%
5	大八	2		2					2					2	63	3.2%
6	荒町	18		18	1	5	1	2	3	1		2	4	11	156	7.1%
7	中通	23		23		6	6	2				5	4	14	142	9.9%
8	平館	10		10		2	2	1				3	2	5	103	4.9%
9	谷津作	9		9			2	5	2					9	273	3.3%
10	小野赤沼	5		5		2			2				1	4	128	3.1%
11	菖蒲谷	3		3		2	1							3	36	8.3%
12	雁股田	6		6		1	1	2	2					6	60	10.0%
13	皮籠石	7		7		1	1		2			2	1	4	93	4.3%
14	飯豊上	7		7		1		3				1	2	4	117	3.4%
15	飯豊中	8	1	7		1	1	1	2			2		5	71	7.0%
16	飯豊下	6		6			1					1	4	1	82	1.2%
17	吉野辺	10		10		3	1	4	1	1			1	9	88	10.2%
18	浮金	24	1	23		3	4	7	7	3		2		21	187	11.2%
19	小戸神	3		3					2	2			1	2	71	2.8%
20	小野山神	2		2				1					1	1	51	2.0%
21	夏井	15		15	1	2	2	2	3	1		3	2	9	139	6.5%
22	南田原井	0		0										0	75	0.0%
23	湯沢	8		8		1	2	3				1	1	6	68	8.8%
24	塩庭一区	5	1	4		1	1	2						4	57	7.0%
25	塩庭二区	1		1								1		0	41	0.0%
26	上羽出庭	12	1	11		3	4	2					2	9	89	10.1%
27	和名田	1		1			1							1	38	2.6%
	総計	242	5	237	2	47	43	46	33	9		33	33	169	2,849	5.9%

所見説明	A	空き家とは認め難い物件	生活感があり、適正に管理されている。
	B	適正に管理されている空き家	建物、敷地も適正に管理されている。
	C	管理不全度「小」の空き家	敷地又は建物の管理が一部行き届いていないもの。
	D	管理不全度「中」の空き家	敷地又は建物の管理が行き届いていないもの。
	E	管理不全度「大」の空き家	倒壊の恐れがあるもの。

第2章 空家等対策に係る基本的な方針

1 空家等に関する対策の対象とする地区及び空家等の種類、その他空家等に関する基本的な方針

(1) 基本的な方針

①空家等の発生の予防・抑制

今後、更なる高齢化や人口減少により、空家等の増加が予想される。空家等の増加を抑制するために、現在の住宅ストックの質の向上を図るとともに、所有者等への相談窓口の設置や情報提供による発生の予防に関する取り組みの推進、管理意識の醸成を図る。

②空家等の利活用の促進

空家等の利活用や流通促進のため、所有者等への相談窓口を設置する。また、空き家・空き地バンク等による空き家情報等の提供や空き家の所有者等と移住希望者等のマッチングなど、空家等の利活用を促進する仕組みを構築する。

③空家等の適切な管理の促進及び管理不全への対策

空家等については、所有者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必要があり、その責任は所有者等にあることを原則とする。その上で町は、放置すれば特定空家になるおそれのある管理不全の空家等について所有者等による適正な管理を促進するため、情報の提供、助言若しくは指導、その他公益上必要な措置を講じるものとする。

(2) 対象地区

令和4年度現地調査の結果、南田原井、塩庭二区を除くすべての行政区で空き家が確認され、広域的な対応が必要であることから町内全域を計画の対象地区とする。

(3) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」と同条第2項に規定する「特定空家等」とする。特に「特定空家等」については、周辺的生活

環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されるため、優先的に対策を講じるものとする。

2 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とする。なお、策定後も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応じ、適宜見直しを行うものとする。

3 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等の調査

平成27年度及び平成28年度に実施した空き家実態調査により整備した空家等に関するデータベースおよび令和4年度現地調査を基に、行政区長や地域の方々などと連携を図り、最新の空き家情報の把握に努めるとともに、空き家の管理状況、政策ニーズ等を把握するため所有者等へのアンケートを実施する。また、必要に応じて全町的な空き家実態について、再調査の実施を検討する。

(2) 立入調査

特定空家等の可能性のある空家等については、必要に応じ法第9条に基づく立ち入り調査を実施する。

4 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(1) 所有者等責任

適正な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが原則となる。

(2) 相談体制の整備

空家等の問題は多岐にわたることから、総合窓口を地域整備課として、関係部局と連携しながら所有者の実態に即した対応をとれる体制を整備するとともに、専門性の

高い案件については関係機関との連携を図りながら、相談・専門家支援・情報提供など、幅広い相談に対応可能な体制を整備する。

(3) 周知・啓発

啓発チラシ・パンフレット・ホームページ等の各広報媒体により周知・啓発を行い所有者等の管理意識の醸成を図るとともに、効果的な情報発信を行うため、固定資産税納税通知書にチラシ等を同封し周知・啓発を行う。また、各種団体等との連携・協力による空き家関連セミナー等により、広く町民へ空家等に係る知識の醸成を図る。

5 空家等及び跡地の活用促進に関する事項

(1) 空家等及び跡地の利活用

再利用が可能な空家等については、空き家・空き地バンク等の活用により、移住・定住希望者へ空家等の売買情報や賃貸情報を提供し、住宅・宅地需要に応える。

(2) 空き家・空き地バンクポータルサイト「ふるカツ」の充実

空家等の物件情報や移住者向けの情報について掲載内容を充実させ、利活用を促進させる。

(3) 関係事業団体との連携

不動産・建築・法務関係団体等との連携を図り、不動産関係の流通ネットワークによる空家等の流通を促進する。また、総合窓口の設置による相談体制・専門家支援などにより、空家等活用をサポートする体制を構築する。

(4) 地域における有効活用

空家等の有効利用の一つとして、福祉施設や集会施設、NPO 団体の活動拠点など、地域活動の場としての活用が考えられる。また、空き家を除却することで、地域の安全につながる場合や、跡地が地域の防災・活性化のための有効な資産となり得る場合がある。こうしたことから、活用を検討している団体等への情報提供や、所有者等に解体を促すなどの、地域活動や地域コミュニティに寄与する空家等の利活用の仕組みを検討する。

(5) 空家等に関する支援事業の活用促進

国の「空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）※」や県の「『住んでふくしま』空き家対策総合支援事業※」、その他の補助金等を積極的に活用し、利活用・除却について促進する。

※事業名については、令和5年3月時点

6 特定空家等に関する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 管理不全の空家等への対応

管理不全の空家等が放置された場合、地域における安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があることから、特措法第12条に基づいて、管理不全の空家等の所有者に対して必要な情報提供、助言等の適切な働きかけを実施し、速やかな改善を促すよう求める。

所有者等に適正管理依頼を行ったにもかかわらず適切な改善がなされない場合は、適正管理依頼を継続しながら町が関与すべき事案かどうか検討し、関与すべきと判断した場合、特定空家等の措置やその他関係法令により、適切な措置を実施する。

(2) 「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方

管理不全の空家等のうち町が関与すべき事案であると判断した場合は、国ガイドライン等を基に、建物の状態や周辺環境に及ぼす影響等を総合的に確認し、特措法に基づく特定空家等に該当するか判断する。

なお、特措法第2条第2項において「特定空家等」とは次の各状態にあると認められる家屋等であると規定されている。

- 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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ②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
- ③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

上記の判断により、特定空家等の措置が必要となった場合は、特措法、国ガイドライン等に基づき適切に対応する。

(3) 特定空家等に対する措置

特定空家等の所有者に対しては特措法第 14 条に基づき以下の対応を行う。措置の実施にあたっては必要に応じて特措法第 9 条第 2 項に規定されている立入調査を実施する。

①助言・指導

所有者等が自らの責任において、特定空家等の除却・修繕・伐採・その他周辺の生活環境の保全を図るための措置をとるよう、助言・指導を行う。（特措法第 14 条第 1 項）

②勧告

助言・指導を行ったにも関わらず改善されない場合には、所有者等に対し、相当の猶予期間を設けて勧告を行う。なお、勧告を行った場合には、地方税法の規定に基づく固定資産税の住宅用特例の対象から除外されることとなるため、税務部局と連携を密にし、必要な手続きを進める。（特措法第 14 条第 2 項）

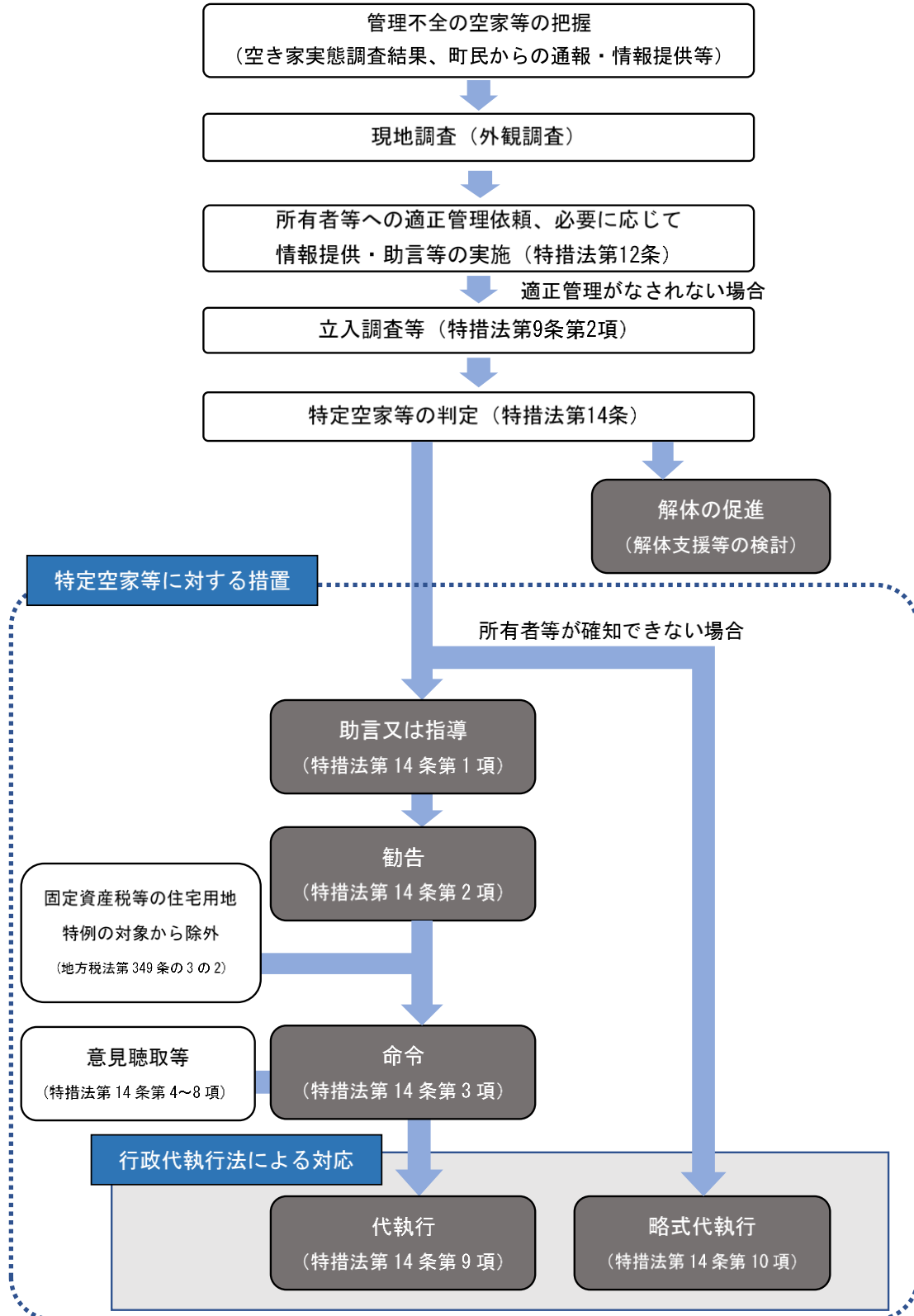
③命令

勧告を受けた者が、正当な理由がなく勧告した措置をとらなかった場合には、相当の猶予期間を設けて勧告に係る措置をとることを命じる。命令を受けた者には、意見書の提出や意見の聴取を請求する機会を与える。（特措法第 14 条第 3 項）

④行政代執行

履行期限までに命令した措置が履行されない場合や履行されても十分でないとき、または、履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法第 3 条第 1 項に基づき、戒告を行う。期限までに戒告した措置が履行されない場合は、再戒告を実施したうえ、代執行を行う。代執行の完了後、行政代執行法第 5 条、第 6 条により、代執行に要した一切の費用は、命令を受けた所有者等に請求する。（特措法第 14 条第 9 項・第 10 項）

管理不全の空家・特定空家等への対応フロー



(4) 他法令による措置

管理不全の空家等のうち、町が関与すべき事案であると判断した場合、特措法による対応のほか、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等、他法令による措置が考えられることから、当該空家等の悪影響の程度、切迫性等を総合的に判断し、措置の内容を選択する。また、当該空家等の状態によっては、複数の諸制度の組み合わせによる対応も検討し、適切な対応に努める。

○空家等への対応が考えられる主な法令等

法令	措置の概要
建築基準法 (第 10 条)	<ul style="list-style-type: none">・ 損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれがある場合は、当該建築物・敷地の所有者等に対して、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。
消防法 (第 3 条)	<ul style="list-style-type: none">・ 消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める物件や消火、避難その他の消防の活動に支障となると認める物件の所有者に対して、危険物や放置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理を命ずることができる。
道路法 (第 43 条、第 44 条)	<ul style="list-style-type: none">・ 何人も道路に関して、損傷、汚損、土石や竹木等の物件のたまり積、その他道路の構造や交通に支障を及ぼすおそれのある行為をしてはならない。・ 道路管理者は、条例で指定された沿道区域において、交通に危険を及ぼすおそれのある行為を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第 19 条)	<ul style="list-style-type: none"> 一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬または処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じる場合に、市町村長はその支障の除去や発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。当該命令に係る措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じることができる。
------------------------------	--

7 住民からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(1) 町関係部局による連携体制

空家等の問題は多岐にわたることから、地域整備課を総合窓口とし、関係部局と連携して対策を推進する。

(2) 外部の関係団体との連携

空家等の問題解決に向けては、庁内関係部局だけでなく、地域住民や、不動産・建築・法務関係団体、警察・消防等の関係機関等との連携を強化し、地域社会全体での空家等対策に取り組む。また、必要に応じて特措法第 7 条に基づく協議会の設置を検討する。

8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 空家等対策計画実施体制

空家等対策に関する町の関係部署は以下のとおり。

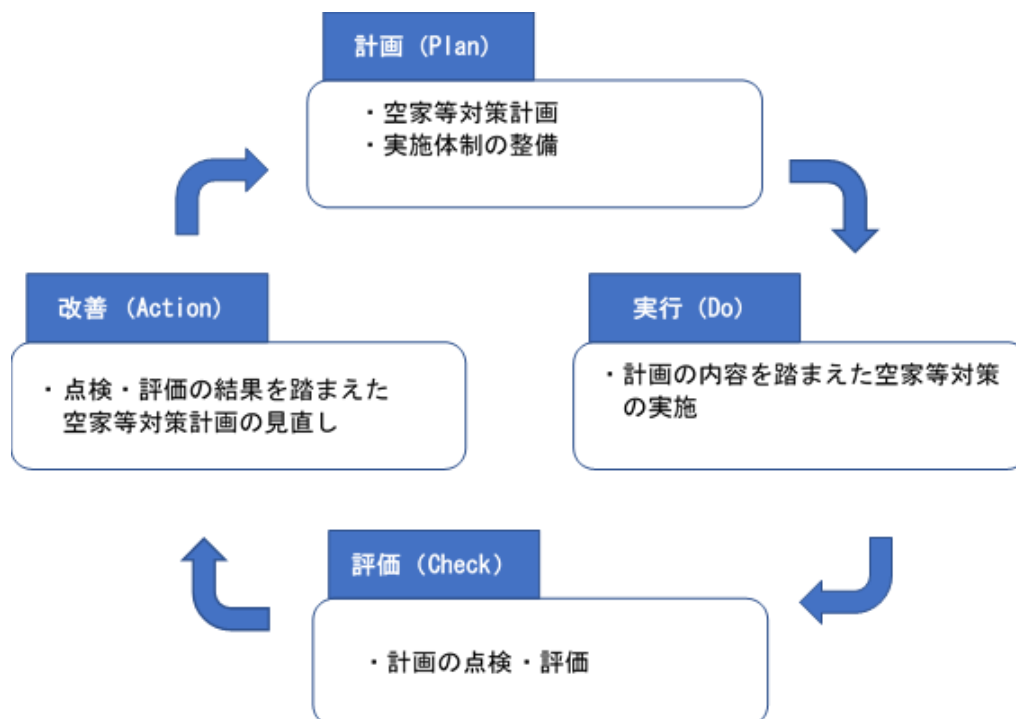
部署名	役割分担
地域整備課	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策の総合窓口 空家等対策計画の策定及び変更に関すること 管理不全空家に対する情報提供・助言等に関すること 特定空家等の認定及び措置に関すること 空家等の発生予防に関すること 道路の安全に関すること 都市計画に関する指導に関すること 水道開閉栓情報の確認に関すること

企画政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・移住・定住に係る空家等の利活用に関すること（空き家・空き地バンクを含む）
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税に関すること
町民生活課	<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物、不法投棄に関すること ・環境衛生に関すること ・防犯、防火に関すること

（２）計画の推進と見直し

空家等の発生の予防・抑制、利活用の促進、適切な管理の促進及び管理不全への対策等、空家等対策は中長期的な視点による取り組みが重要となることから、「計画（Plan）」、「実行（Do）」、「評価（Check）」、「改善（Action）」を循環させながら、関係部署と連携して本計画を推進するとともに、法令や国の制度改正、町内の状況や社会情勢等の変化を勘案し、必要に応じて見直しを行っていく。

〈PDCA サイクルにおける計画管理〉



参考資料

○空家等対策の推進に関する特別措置法

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）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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。

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条
第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第
十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関す
る事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これ
を公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関
し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うた
めの協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市
町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他
の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定め
る。

（都道府県による援助）

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。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、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第 11 条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第 12 条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第 13 条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第 14 条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようと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に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和三十二年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第 15 条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第 16 条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）

第 1 条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第 2 条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第 3 条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。②義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。③非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第 4 条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第6条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

② 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

③ 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

附 則

① この法律は、公布の日から起算し、三十日を経過した日から、これを施行する。

② 行政執行法は、これを廃止する。

附 則（昭和二六年三月三十一日法律第九五号）抄

1 この法律は、公布の日から施行し、この法律中に特別の定がある場合を除く外、市町村民税に関する改正規定中法人税割に関する部分及び事業税に関する改正規定中法人の行う事業に対する事業税に関する部分については昭和三十四年一月一日の属する事業年度分から、その他の部分については昭和三十四年度分の地方税から適用する。

附 則（昭和三十四年四月二〇日法律第一四八号）抄

（施行期日）

1 この法律は、国税徴収法（昭和三十四年法律第四百七号）の施行の日から施行する。

（公課の先取特権の順位の改正に関する経過措置）

7 第二章の規定による改正後の各法令（徴収金の先取特権の順位に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行後に国税徴収法第二条第十二号に規定する強制換価手続による配当手続が開始される場合について適用し、この法律の施行前に当該配当手続が開始されている場合における当該法令の規定に規定する徴収金の先取特権の順位については、なお従前の例による。

附 則（昭和三十七年九月一五日法律第一六一号）抄

- 1 この法律は、昭和三十七年十月一日から施行する。
- 2 この法律による改正後の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律の施行前にされた申請に係る行政庁の不作为その他この法律の施行前に生じた事項についても適用する。ただし、この法律による改正前の規定によつて生じた効力を妨げない。
- 3 この法律の施行前に提起された訴願、審査の請求、異議の申立てその他の不服申立て（以下「訴願等」という。）については、この法律の施行後も、なお従前の例による。この法律の施行前にされた訴願等の裁決、決定その他の処分（以下「裁決等」という。）又はこの法律の施行前に提起された訴願等につきこの法律の施行後にされる裁決等にさらに不服がある場合の訴願等についても、同様とする。
- 4 前項に規定する訴願等で、この法律の施行後は行政不服審査法による不服申立てをすることができることとなる処分に係るものは、同法以外の法律の適用については、行政不服審査法による不服申立てとみなす。
- 5 第三項の規定によりこの法律の施行後にされる審査の請求、異議の申立てその他の不服申立ての裁決等については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。
- 6 この法律の施行前にされた行政庁の処分で、この法律による改正前の規定により訴願等を行うことができるものとされ、かつ、その提起期間が定められていなかつ

たものについて、行政不服審査法による不服申立てをすることができる期間は、この法律の施行の日から起算する。

8 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

9 前八項に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。

小野町空家等対策計画

令和5年3月

編集・発行 福島県小野町地域整備課

〒963-3492

福島県田村郡小野町大字小野新町字籠廻 92 番地

TEL 0247-72-6936

FAX 0247-72-3121

URL <https://www.town.ono.fukushima.jp>