
埜町空家等対策計画

平成 31 年 3 月

埜 町



< 目次 >

第1章 計画の目的と位置付け

1. 計画の背景と目的・・・・・・・・・・ 1
2. 計画の期間と対象・・・・・・・・・・ 2

第2章 空家等の現状と課題

1. 全国の空家の現状・・・・・・・・・・ 3
2. 埴町の現状・・・・・・・・・・ 4
3. 空家の特性と課題・・・・・・・・・・ 11

第3章 空家等対策の基本方針

1. 空家等対策の基本理念・・・・・・・・・・ 12
2. 空家等対策の取組方針・・・・・・・・・・ 13

第4章 空家等対策の基本的な施策

1. 空家等の適正な管理の促進・・・・・・・・・・ 15
2. 空家等の活用の促進・・・・・・・・・・ 18
3. 特定空家等に対する措置・・・・・・・・・・ 21
4. 空家等対策に係る体制の整備・・・・・・・・・・ 24

第5章 計画の推進に向けて

1. 空家等に関する対策の実施体制・・・・・・・・・・ 25
2. 空家等の継続的な調査・把握・・・・・・・・・・ 27
3. 空家等対策のロードマップ・・・・・・・・・・ 28

資料編

1. 関係法令等・・・・・・・・・・ 31
2. 空家実態調査、補足調査の結果・・・・・・・・・・ 40

第1章 計画の目的と位置付け

1 計画の背景と目的

(1) 空家等対策計画の背景と目的

近年、わが国では、人口減少や社会ニーズの変化等により空家が年々増加し、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ます。

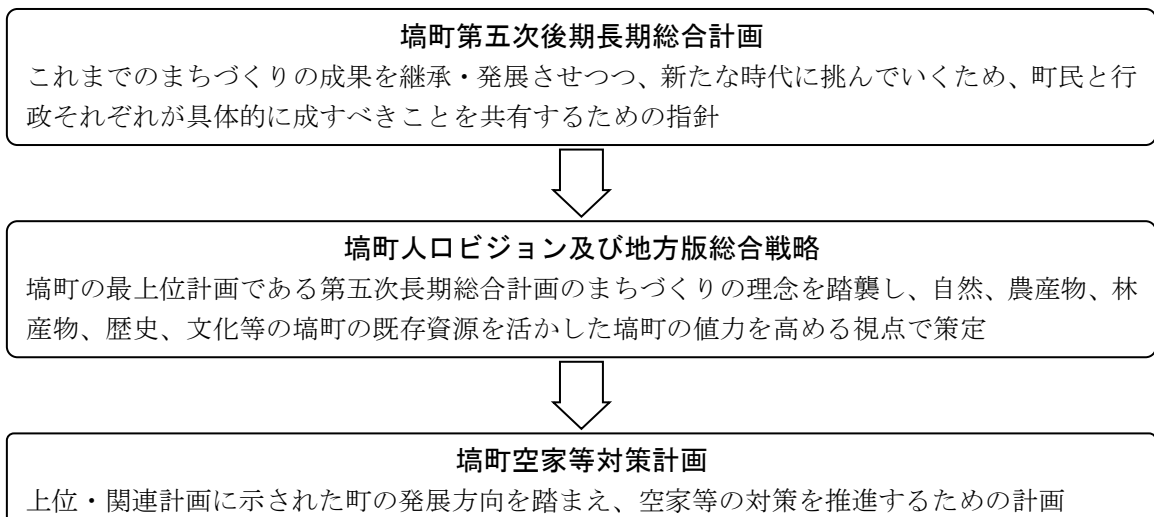
このような状況のなかで、生活環境の保全等の観点から空家等の活用に対応が必要となったことから、国においては2015（平成27）年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。

埴町においても、空家等に対する対策を推進するために、空家等対策計画を策定し、空家対策に取り組むことになりました。「埴町空家等対策計画」は空家等に対する町の基本的な取組方針を示すとともに、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進することを目指すことを示します。

(2) 計画の位置付け

埴町空家等対策計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空家等への対応について町が取り組むべき対策についての基本的な考え方を示しています。

また、埴町発展方向や取組の方向性を示した「埴町第五次後期長期総合計画」や「埴町人口ビジョン及び地方版総合戦略」などの上位・関連計画を踏まえた取組方針などを定めています。



2. 計画の期間と対象

(1) 計画期間と対象地区

計画期間は2019年度から2028年度までの10年間とし、社会情勢等の変化や施策の進捗状況等を踏まえて、およそ5年をめぐり見直しを行います。対象地区は、埴町全域とします。

(2) 空家等の定義

本計画の対象とする空家等の種類は以下のものとします。

- ・空家等：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。
- ・特定空家等：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。

第2章 空家等の現状と課題

1. 全国の空家の現状

少子高齢化に伴い、都市部や地方に関わらず空家が増加傾向となっています。国土交通省における「空き家の種類別推移」では、住宅・土地統計調査から1983（昭和58）年から2013（平成25）年で、全国の総空家数は330万戸から820万戸（全国平均の空家率8.6%→13.5%）となっています。その中でも長期にわたり使用されず、利活用の難しい空家が増えていることが大きな問題となっています。

このことを受けて2014（平成26）年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、2015（平成27）年に施行されました。



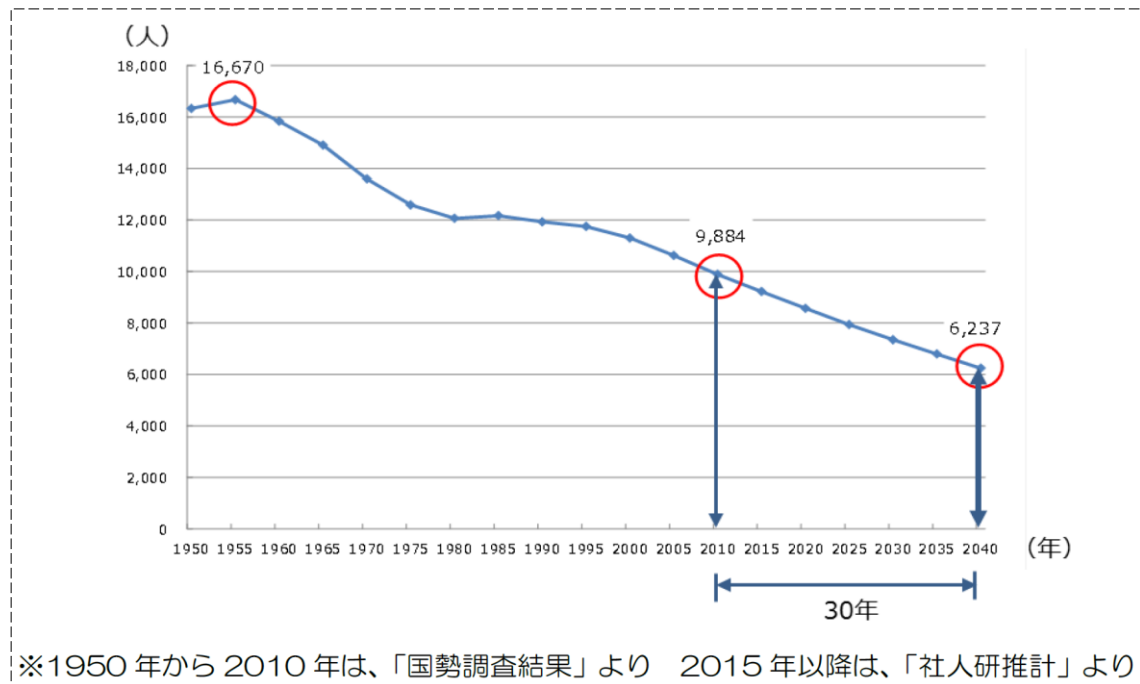
[空き家の種類]
 二次的住宅：別荘及びその他（たまたま宿泊する人がいる住宅）
 賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

（資料）国土交通省ホームページより

2 埴町の現状

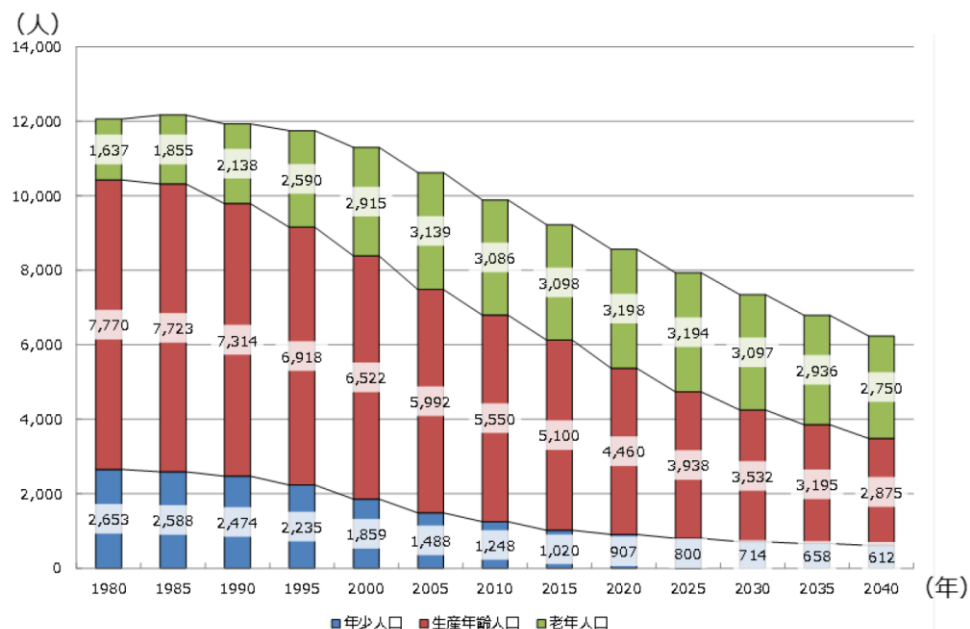
(1) 人口の推移

「埴町人口ビジョン」によれば、町の人口はピーク時の1955（昭和30）年の16,670人からおおむね減少傾向にあり、2010（平成22）年には9,884人となり、2040年には6,237人と予測されています。なお、2015（平成27）年の人口は国勢調査より9,157人となっています。



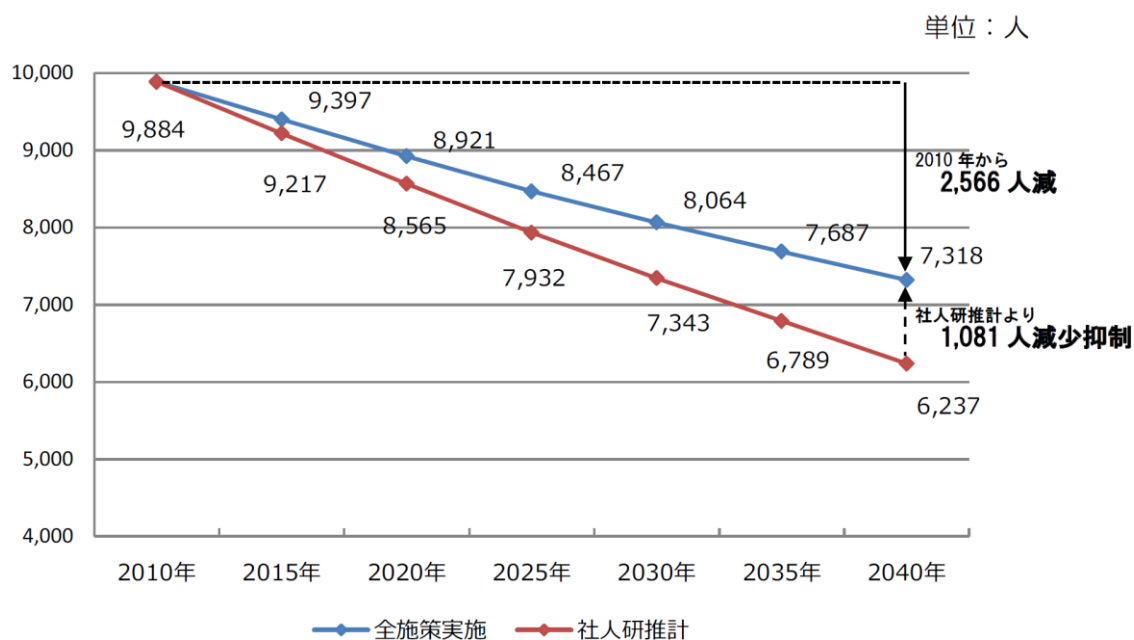
(2) 高齢率の推移

年齢3区分別の人口では、年少人口（0～14歳）と生産年齢人口（15～64歳）が減少傾向にあり、老年人口（65歳以上）はおおむね増加傾向にありますが、2020年を境に減少すると推計されています。



(3) 目標人口

社人研の推計では、2040年の町の人口が6,237人と想定されていますが、町では様々な施策の実施により人口の下げ幅を抑えることで、2040年の人口として7,318人を目指しています。



(4) 実態調査結果からみた空家等の現状

①実態調査結果

平成 27 年度に実施した空家実態調査結果によると、町内の空家は 322 件、空家率が 8.6% となっています。これらの空家のうち、およそ 30%以上が要修繕の状態となっています。

地区（字）ごとの空家の状況から、空家数が多いのは塙や台宿といった町の中心部であり、空家率が高いのは田代、大蕨、湯岐、真名畑といった農村部となっています。

○町内の空家の状況（平成 27 年度調査より）

【空家数、空家率】

内容	件数
建築物敷地総数	3,747 件
空家数	322 件
空家率	8.6%

建物の状況は、

- ・良好：75 件（24%）
 - ・要修繕：100 件（31.9%）
 - ・利用不能：46 件（14.7%）
 - ・立入困難：92 件（29.4%）
- となっていました。

※一戸建の集計です。

【空家数の多い地区】

大字名	建築物敷地数	空家数	空家率
塙	761 件	53 件	7.0%
台宿	434 件	29 件	6.7%
川上	288 件	22 件	7.6%
大蕨	92 件	20 件	21.7%
那倉	121 件	20 件	16.5%
片貝	138 件	20 件	14.5%
植田	236 件	20 件	8.5%
真名畑	108 件	18 件	16.7%

【空家率の多い地区】

大字名	建築物敷地数	空家数	空家率
田代	59 件	13 件	22.0%
大蕨	92 件	20 件	21.7%
湯岐	87 件	16 件	18.4%
真名畑	108 件	18 件	16.7%
那倉	121 件	20 件	16.5%
片貝	138 件	20 件	14.5%

②補足調査

平成 27 年度空家調査結果をもとに、空家件数の多い中心市街地と空家率の高い農村部において、平成 30 年度空家補足調査（平成 30 年度新規調査及び平成 30 年度再調査）を実施しました。

1) 中心市街地

平成 27 年度空家調査では、中心市街地（塙三、塙四、塙五）の空家件数は 30 件でした。平成 30 年度新規調査（平成 27 年度空家調査時に空家でなかったもの）では、住民へのヒアリングより、空家の疑いがある物件に対して現地調査を行い、新たに 10 件が空家として確認されました。

また、平成 30 年度再調査（平成 27 年度空家調査にて空家と判断された物件の経年変化）により、合計 4 件の減少があり 26 件の空家が確認されました。

以上のとおり平成 30 年度空家補足調査により、中心市街地では空家が 10 件増加し、4 件減少したため合計 6 丁目件増加した結果となり、中心市街地における空家総数は 36 件となりました。

【平成 27 年度空家調査結果】

調査区分	中心市街地			
	塙三	塙四	塙五	合計
平成 27 年度調査	20 件	5 件	5 件	30 件

【平成 30 年度空家補足調査結果】

調査区分	中心市街地			
	塙三	塙四	塙五	合計
平成 30 年度新規調査	6 件	4 件	0 件	10 件
平成 30 年度再調査	15 件	6 件	5 件	26 件
空家件数	21 件	10 件	5 件	36 件

2) 農村部

平成 27 年度空家調査結果により、農村部（植田、湯岐、真名畑、片貝）の空家件数は 74 件でした。

平成 30 年度新規調査（平成 27 年度空家調査時に空家でなかったもの）では、住民へのヒアリングより、空家の疑いがある物件に対して現地調査を行い、新たに 11 件が空家と確認されました。

また、平成 30 年度再調査（平成 27 年度空家調査にて空家と判断された物件の経年変化）では、74 件中 38 件をピックアップし現地調査を行い、合計 4 件の減少があり 34 件の空家を確認されました。

なお、非調査分合計は 36 件です。

以上のとおり平成 30 年度空家補足調査により、農村部では新たに空家が 11 件増加し、4 件減少したため、合計 7 件増加した結果となり農村部における空家総数は 81 件となりました。

【平成 27 年度空家調査結果】

調査区分	農村部				
	植田	湯岐	真名畑	片貝	合計
平成 27 年度調査	20 件	16 件	18 件	20 件	74 件

【平成 30 年度空家補足調査結果】

調査区分	農村部				
	植田	湯岐	真名畑	片貝	合計
平成 30 年度新規調査	8 件	0 件	0 件	3 件	11 件
平成 30 年度再調査	6 件	7 件	12 件	9 件	34 件
平成 30 年度非調査	11 件	9 件	5 件	11 件	36 件
空家件数	25 件	16 件	17 件	23 件	81 件

※著しい変化が見られないと判断し、道路沿い物件をピックアップし現地調査を実施しました。

(3) 関係者に対するヒアリング調査

①事業者ヒアリング

町内で活動している不動産事業者に対し聞き取り調査を行い、町内の住宅事情や業界としての対応について聞き取り調査を実施しました。

対象者	宅地建物取引業協会の会員事業者及び町内の建築事業者
実施月	平成30年11月と平成31年1月の2回
調査内容	<p>○埴町及び周辺の状況について</p> <ul style="list-style-type: none">・町内では、年間50件程度の新築がある。職場への通勤を考えると新築する人が多い。・駅前などの中心部での需要が多いが、紹介できる土地や建物が少なく、十分に供給できていない。・埴町及び周辺地域への県外から移住者を見ると、買い物や病院などで生活に便利な場所でなければ定住できない。 <p>○空家バンクの取組について</p> <ul style="list-style-type: none">・白河市など周辺の市町村の動きを見ながら取り組んでいくことが望ましい。・一般には知られていないので、まず町民に周知して、運用しながら改善していけばよいと思われる。・周辺市町村の空家バンクに登録されている住宅のうち、活用できそうなものが3分の1程度となっており、それ以外は解体しか方法がないという状況である。

②町内行政区懇談会

平成 30 年度に空家実態調査の補足調査を実施した行政区について、行政区を代表する方々にご出席いただき懇談会を開催しました。懇談会は、中心市街地と農村部に分けて行い、それぞれの行政区における空家に関する課題について意見交換を行いました。

○中心市街地（埜3、4、5区）

対象者	行政区長及び役員
実施月	平成 31 年 1 月
調査内容	<p>○空家の実態について</p> <ul style="list-style-type: none">・どの家が空家なのか、区長や役員でも全部を把握できない。・高齢者が施設に入っていて、日常的に使われていない住宅がある。・商店街では、店舗は閉めているが、人が住んでいるところもある。 <p>○空家活用に関連したまちづくりの推進について</p> <ul style="list-style-type: none">・空家の所有者と入居希望者をつなげる人や組織（プランナー、アドバイザー）が必要である。・商業関係などの元気な地元団体と連携して、空家を活用したまちづくりにつなげられるとよい。・この懇談会が 1 回だけで終わらないよう、継続して話し合う仕組みが必要。

○農村部（植田、真名畑、湯岐、片貝行政区）

対象者	行政区長及び役員
実施月	平成 31 年 2 月
調査内容	<p>○空家の実態について</p> <ul style="list-style-type: none">・道路のそばに建っている空家は災害時など危険である。また、傷んでいる空家が周辺の景観に悪影響を与えている。・家には住んでいないが、人に貸すのには抵抗があると聞いている。また、所有者が何を考えているのかわからない。・新たに入ってくる人は農地を耕したいと考えていても、農地法により農地の売買などが自由にできない。 <p>○空家活用に関連したまちづくりの推進について</p> <ul style="list-style-type: none">・移り住んでくる人に対して、地元の受け入れ体制が必要である。・農地と住宅をセットで使えるようにできないか。・地域の公民館まで遠いため、近くに利用できる施設があるとよい。・この懇談会が 1 回だけで終わらないよう、継続して話し合う仕組みが必要。

3. 空家の特性と課題

(1) 空家の特性

実態調査等の結果から、埴町の空家の特性は以下のように整理されます。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・空家数は平成 27 年度時点で 322 件あり、それ以降も増加傾向にあると想定される。・空家の件数は増加している地区でも、空家の管理状況はさほど悪くなっていない。・まち全体での空家率はさほど高くないものの、中心市街地で件数が多く、農村部では空家率が高い傾向にある。・町の住宅需要の傾向として、通勤の都合などで農村部から中心市街地に移り住む人が多い。・高齢者が施設に入っている世帯や、年に何度か帰省する世帯なども多く、普段は人が住んでいない家が多くみられる。 |
|---|

(2) 空家等対策における課題

上記特性を踏まえ、埴町での空家対策を検討する際の課題は以下のように整理されます。

町全体としての空家対策	<ul style="list-style-type: none">・将来的な人口減少が想定されており、これにあわせて空家数も増加すると考えられるため、適切な対応が求められます。・中心市街地と農村部では、空家の管理状態や所有者の意向等も異なるため、地域特性に合わせた対応が必要です。
住民への周知、意識啓発	<ul style="list-style-type: none">・空家を発生させないよう、住民の関心を高める必要があります。・空家となっている建物には、適切な管理を行うための意識啓発が必要です。
流通の促進	<ul style="list-style-type: none">・空家となっている住宅の情報を的確に把握し、利用希望者に提供できるような仕組みが求められます。・空家流通の促進に向けて、行政だけでなく民間事業者との協力体制を構築することが求められます。
まちづくりとの連携	<ul style="list-style-type: none">・町外、県外からの移住促進施策との連携が必要です。・地域の課題を解決する手段の一つとして、空家を活用することも考えられます。

第3章 空家等対策の基本方針

1. 空家等対策の基本理念

今後、空家等に関する対策を推進していくにあたり、基本的な考え方を整理します。

空家等への対策は、単に空家等の適切な管理を行うだけでなく、町内各地域の維持や活性化につながるような資源としての活用も視野に入れた対応が求められます。

また、上位関連計画等に空家等の活用についての方向性が示されており、これらを踏まえて、本計画の基本理念を設定します。

埴町第五次後期長期総合計画

- ・将来像
「みんなが主役 しあわせ実感のまち はなわ」
- ・基本計画V-2-3：多彩な交流と連携
- ・主要施策(3)定住・二地域居住の促進
空き家状況の把握と提供に取り組みます。道の駅はなわの機能を充実し、定住に関する町の取組のPRや、定住相談に応じる体制の整備、田舎暮らし体験の受け入れに取り組む体制の整備に取り組みます。
- ・主要事業：空き家情報提供促進事業

埴町人口ビジョン及び地方版総合戦略

- ・コンセプト
行政も町民も「今より少しだけ背伸び」をし、「住んでよかった町」を目指し、「値力UP」に取り組む。
- ・基本目標：埴町への人の流れをつくる
- ・施策：②空き家の有効活用対策の推進
ア. 空き家データベースの作成
イ. 空き家有効活用のための住宅リフォームの助成促進

空家等対策の基本理念

しあわせに定住し多彩な交流を生み出すまちづくりに向け、空家等の発生の予防、適切な管理及び活用の促進を図る。

2. 空家等対策の取組方針

空家等対策の基本理念のもと、空家等対策を行う際の方針を以下のように定めます。

下記の4つの方針をもとに、具体的施策の展開を検討していきます。

方針	内容
方針1： 空家等の適切な管理の促進	・居住段階から空家等にならないように意識付けを行い、適正な維持管理を求める。
方針2： 空家等の活用の促進	・空家情報の収集・発信などを通じて空家等の流通を促進し、空家等への居住、活用を支援する ・地域の需要に合わせて他の用途に転用することや除却後の跡地活用も含め、地域活性化に向けた、空家等の有効活用を促進する。
方針3： 特定空家等に対する措置	・管理ができなくなった空家等の除却等の促進を含め、適正な管理を促進する中で、住環境の向上を図る。
方針4： 空家対策に係る体制の整備	・特定空家等への措置など、空家対策を検討し実施するための体制を整備する。

第4章 空家等対策の基本的な施策

前章の基本理念や取組方針を具体的な施策として実現するために、それぞれの具体的な取組について示します。

方針	施策	主な取組
方針1： 空家等の適切な管理の促進	・空家の発生予防に向けた町民の意識啓発	○ホームページ等を活用した情報発信
	・活用に向けた適切な維持管理の促進	○行政区や自治会と連携した見守りの実施
方針2： 空家等の活用の促進	・民間事業者と連携した住宅の流通促進	○空家バンクの活用促進
	・住宅としての活用のほか、地域の課題解決に向けた他の用途での活用	○空家、空き店舗等のリノベーションによる地域活性化
方針3： 特定空家等に対する措置	・特定空家の認定、指導するための仕組みの構築	○専門家団体等との連携による特定空家への対策の実施
	・特定空家の除却、建て替え、他の用途への活用の促進	○老朽化した木造住宅の除去に対する支援の実施
方針4： 空家対策に係る体制の整備	・計画の進捗管理、修正を行うための体制の整備	○庁内関係課による連絡体制の整備
	・空家への対応を検討する協議会等の設置	○空家等対策協議会（仮称）の設置、運営

1. 空家等の適切な管理の促進

居住段階から空家等にならないよう所有者等に意識付けを行い、適正な維持管理を求めます。また、新たな住宅等の取得や転居の際に、従前住居の相続、売却、除却等を促進し、空家等の発生を抑制します。

(1) 空家の発生予防に向けた町民の意識啓発

空家等の所有者以外も含めた町民全体への情報発信や相談体制の整備により、居住段階から空家等にならないよう意識付けを行い、空家等対策に対する町民意識の醸成・啓発を図ります。

[主な取組]

1-1. 広報誌や配布資料、ホームページ等を活用した情報発信

1-2. アンケート等による空家等の所有者意向の把握

1-3. 民間事業者等と連携した相談体制、コンサルティング体制の整備

具体例①：空家総合相談会（仙台市）

・仙台市では、空家所有者だけでなく、自宅や実家が空家になる見込みの方を対象とした総合相談会を開催しています。

空き家総合相談会

空き家を所有されている方・管理されている方はもちろん、自宅や実家が空き家になる見込みの方を対象とした、総合相談会を開催します。

相続や売買など、空き家に関するお悩みを各分野の専門家に無料で相談できます！

開催概要

- 日時 平成31年3月23日（土）
午前9時～午後1時（相談時間1組45分）
- 会場 仙台市役所上杉分庁舎2階第2・3会議室
- 対象 市内にある空き家の所有者または管理者の方
（今後、空き家を所有する見込みの方を含む）
で、管理や処分方法などにお困りの方
- 定員 12人〔先着順〕
- 相談員 司法書士、行政書士、宅地建物取引士、建築士、税理士、法務局職員（予定）
- 費用 無料



申し込み方法（事前予約制）

3月6日（水）午前8時半から電話またはFAXで受け付け。FAXでお申し込みの際は、裏面の申込用紙に必要事項を記入してお申込みください。

受付時間：電話 平日午前8時半から午後5時まで

FAX 24時間

先着順で定員になり次第締め切り

その他

会場に駐車場はありません。公共交通機関のご利用をお願いします。

出典：仙台市ホームページ

具体例②：空家等の増加抑制のための「我が家の終活」セミナーの取組（岐阜県羽島市）

- ・羽島市は、平成28年7月策定の空家等対策計画の施策の柱の一つに「将来の空家等の増加の抑制」を位置づけ、市民への啓発手段として、高齢者単独世帯や相続予定者などの空家予備軍を含めた空き家所有者等を対象とした『我が家の終活』を計画に明記。平成29年度にセミナーを計2回開催。
- ・セミナーは、NPO岐阜空き家共生ネット等と連携し、市職員や司法書士等が講師となって、住まいの終活の必要性、家族・相続予定者等の選択肢、相続者等が居住する場合の留意点、住宅を処分する場合の留意点、住まいのエンディングノートなどを説明。
- ・併せて「我が家の終活パンフレット」を作成し、市公式ウェブサイトに掲載。

■我が家の終活セミナー（説明概要）

住まいの終活とは
あらかじめ自分が住まいをどうしたいか
・受贈者の意向を事前に確認
・いざというときに処分（換価）

エンディングノートとは
もしものことがあった時のために家族等に
伝えておきたいことを
まとめておくノート

不動産
住んでほしい
譲りたい（だれ）
売却してもよい（いつ）

予め用意することが望ましい書類等
・建物関係の契約書 ・保険契約書
・土地、建物の権利証 ・税金関係書類
・重要事項説明書 ・竣工段階の設計図書
・融資関係書類 など

■我が家の終活パンフレット（抜粋）

【終活セミナーの様子】

出典：国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例2」

(2) 活用に向けた適切な維持管理の促進

所有者等が高齢の場合や町外に居住している場合など、所有者自身で維持管理を行うことが困難なケースを想定して、所有者等に代わって空家等の見守り・管理を行うことのできる体制を整えます。また、所有者が変わった際にも相続、売買等が容易に行えるよう、住宅の適正な維持管理や質の向上を図ります。

[主な取組]

1-4. 空家等の維持管理に向けた、民間事業者やシルバー人材センター等との協力体制の構築

1-5. 行政区、自治会との連携等による地域を単位とした見守りの実施

具体例③：自治会による空家等の見守り活動の支援事例（山形県酒田市）

- ・自治会（近隣住民）と空家等所有者の良好な関係（相互連絡）を築くことにより、管理不全な空家等の発生を抑制することを目的に、自治会による空家等の見守り活動を支援
- ・自治会は空家家の見回り（最低月1回及び災害等の緊急時）を実施するとともに、空家家情報等（新たに発見、解体等）を市へ報告

■市による自治会（空家等見守り隊）支援の概要

根拠	・酒田市ひとつづくり・まちづくり総合交付金要綱（平成28年3月31日施行）
登録要件	・自治会内の空家数が世帯数の5%以上かつ5棟以上 ※平成28年度の登録自治会数123/全458
支援対象活動内容	①自治会（近隣）と空家所有者と気軽に連絡を取合える関係の構築 ②空家家情報（新たに発見、解体、居住開始）の市への報告 ③空家家の見回りの実施（最低月1回、災害等の緊急時） ④年度末の活動報告書の提出（見守り実施状況や新たな空家家の連絡先等）
支援額	・全自治会への運営交付金（@3.2万円+@200円×自治会会員世帯数）に1万円を加算
実績	・平成25年度：2自治会（モデル事業期間） ・平成26年度：3自治会（モデル事業期間） ※平成28年度：123自治会が登録し、活動中

■自治会による空家等の見守り活動の例



- ※月1回の見守り
- ※見守り空家数は多い自治会で約20~30軒
- ※遠方居住所有者から特別に自治会費を徴収。管理費に充当する事例有り



- ※自治会内独自の空家家地図やリスト、所有者の連絡先台帳等を作成

出典：国土交通省「地方公共団体の空家対策の取組事例1」

2. 空家等の活用の促進

空家等の質的向上や信頼性確保等により、空家等の円滑な市場流通化を促進します。また、市場に流通している良質な住宅の情報を居住希望者の多様なニーズに対し発信し、空家等への居住を支援します。

(1) 民間事業者と連携した住宅の流通の促進

空家バンクを活用して、良質な住宅の情報を発信することで、空家を活用した定住等の促進を図ります。

[主な取組]

2-1. ホームページ、配布資料等を活用した空家バンクへの物件登録の促進

2-2. 空家バンクの利用に伴う支援制度の周知・普及による定住等の促進

具体例④：空家バンク（福島県白河市）

白河市空き家バンク



市では、市内にある空き家の利用を促進し、倒壊等のおそれのある状態等の空き家の発生を抑制するため、「空き家バンク」を設置しております。

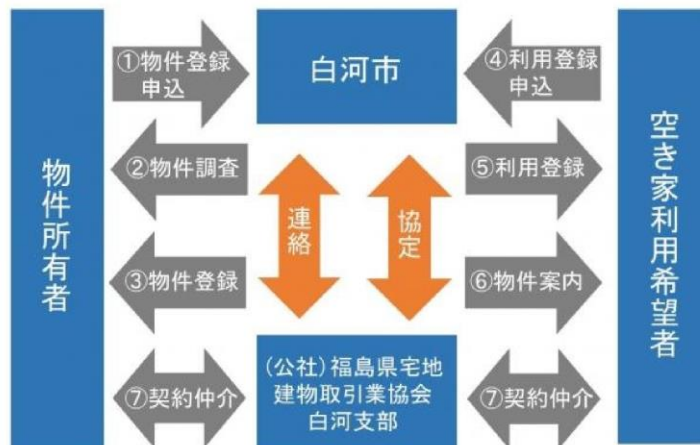
空き家を所有する方、空き家を探している方、空き家バンクに登録しませんか？

■ 「空き家バンク」とは

市が、空き家の売却又は賃貸を希望する所有者と空き家の利用を希望する方をマッチングする制度です。また、登録された空き家については、一定の条件で改修費等の補助を受けることができます。

空き家とは、白河市内に一戸建て住宅又は併用住宅を所有し、現に居住していない又は近く居住がなされない住宅及びその敷地をいいます。マンション、アパートなど分譲、貸家の用に供する住宅その他収益目的の物件については登録することができません。

(空き家バンクのイメージ)



出典：白河市ホームページ

具体例⑤：空き家対策にかかるハンドブック（石川県金沢市）

・金沢市では、地域住民が空き家に取り組む際、対処すべき事項をまとめたハンドブックを作成しています。



出典：金沢市ホームページ

(2) 住宅としての活用のほか、地域の課題解決に向けた他の用途での活用

地域の需要に合わせて他の用途に転用することや除却後の跡地活用も含め、空家、空き店舗等を活用した起業や雇用創出を促進することで、地域産業の活性化を図ります。

【主な取組】

2-3. 空家、空き店舗等をリノベーションすることによるサテライトオフィス誘致

2-4. 空き店舗対策事業（チャレンジショップ等）による中心市街地の活性化

具体例⑥：「空き家再生等推進事業」を活用した空家の活用・除却等

- ・ 奈良県五條市での町家を滞在体験施設としての活用
- ・ 広島県庄原市での長屋住宅を交流、展示施設としての活用



【奈良県五條市】
町家を滞在体験施設として活用



【広島県庄原市】
長屋住宅を交流・展示施設として活用

出典：国土交通省ホームページ

具体例⑦：お試し移住施設（シェアハウス）としての活用（岐阜県白川村）

- ・ 空家だった一軒家をリノベーションし、村での生活を体験するプログラムを実施している。

施設写真



施設概要

【施設名】	白川村暮らし体験住宅 だいだいどころ
【所在地】	〒501-5506 岐阜県大野郡白川村御母衣315-1
【構造】	木造2階
【間取】	2LDK、浴室、トイレ
【対象】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 白川村での暮らし体験や移住に興味のある家族世帯 ・ 滞在中の様子取材・撮影に応じて頂ける方（白川村広報誌での掲載を予定しています）
【利用期間】	1週間から4週間
【利用料】	1週間：15,000円、2週間：25,000円、4週間：40,000円（すべて税込） ※水光熱費不要、暖房費（灯油）は実費精算となります。
【設備】	インターネット（Wi-Fi）、洗濯機、冷蔵庫、暖房器具、テレビ、各種調理器具・食器、炊飯器、電子レンジ、掃除機、ドライヤー、布団×5組
【潜在に必要なもの】	衛生用品、食品

出典：白川村ホームページ

3. 特定空家等に対する措置

「特定空家等」の対策の基本的な考え方として、特定空家等の適正管理について、所有者等に対し自主的な取組みのための助言を行います。一方、特定空家等を放置し続ける所有者等に対しては、指導を行い、勧告・命令など空家法に基づいた適切な措置を講じます。

(1) 特定空家の認定、指導するための仕組みの構築

特定空家等と疑われる空家等についての判断基準を作成し、その基準に該当する空家等について、審議会で調査、審議を行い、特定空家等の認定を行います。

[主な取組]

3-1. 専門家団体等との連携による特定空家の認定、指導

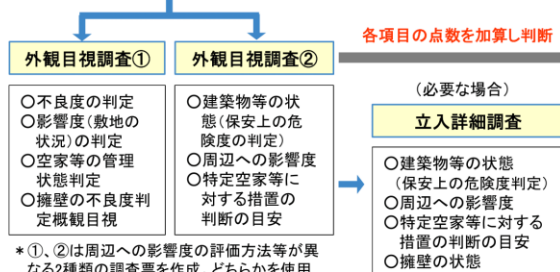
3-2. 特定空家等に対する審議会等の設置、運営

具体例⑧：特定空家等の判断基準等の作成事例（岡山県）

- 岡山県空家等対策推進協議会※1は、特定空家等の判断に際して、各市町村がある程度統一した運用を行えるようにするために、平成28年3月に「特定空家等に対する措置等の手引（案）」を作成
- 岡山県は、専門家を市町村窓口等に派遣する「空き家コンシェルジュ市町村サポート事業」※2により建築職等の専門職員のいない市町村からの要請に対し、建築士を派遣し、特定空家等の判定を支援

■特定空家等の基準の概要①

【別紙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の判断



*①、②は周辺への影響度の評価方法等が異なる2種類の調査票を作成。どちらかを使用

※1:岡山県空家等対策推進協議会(平成27年8月設置)
【構成員】①行政機関:岡山地方事務局、岡山県(関連9課)、全市町村
②関係団体:建築士会、建築士事務所協会、宅建業協会、不動産協会、司法書士会、土地家屋調査士会

※2:空き家コンシェルジュ市町村サポート事業
・市町村に建築士等の専門家を派遣し、市町村担当職員の技術的な知識の向上、ノウハウの習得を図り、市町村の空き家対策の推進、総合相談窓口の開設を支援するため、岡山県が平成28年5月から実施

■建築物の不良度又は保安上の危険の判定

判定区分	特定空家等に非該当		特定空家等に該当	
	不良度又は危険度(小)	不良度又は危険度(中)	不良度又は危険度(大)	不良度又は危険度(大)
評点点数合計値	100点未満	100点以上 200点未満	200点以上	200点以上

■建築物の「特定空家等」に対する措置の判断の目安

総合点数合計値		周辺への影響度	
		影響なし	影響あり
(100点未満)特定空家等に非該当	経過観察	経過観察	法12条助言等対象
(100点以上)特定空家等に該当	法12条助言等対象	法12条助言等対象	法14条措置対象

■擁壁の「特定空家等」に対する措置の判断の目安

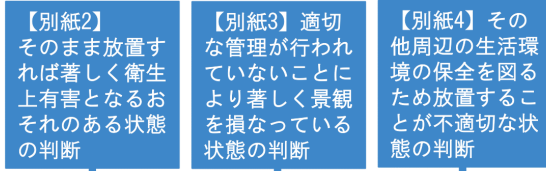
措置の判断の目安	特定空家等に非該当	特定空家等に該当	
		緊急度(中)	緊急度(大)
合計点	5.0点未満	5.0点以上9.0点未満	9.0点以上
措置の判断の目安	法12条助言等対象	法14条措置対象	

出典：国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例1」

具体例⑧（つづき）：特定空家等の判断基準等の作成事例（岡山県）

■ 特定空家等の基準の概要②

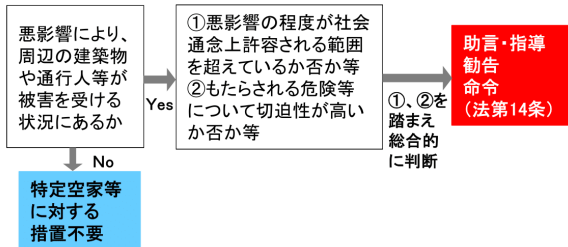
【別紙2~4】については、【別紙1】の点数の加算による判断ではなく、各項目に該当するか否かを判断



- ①行政チェック
 - ②自治会役員等の第三者のチェック※
- ※ 地元自治会役員、民生委員、土木委員等

※ 地域住民等への影響を考慮する必要がある項目については、「その状態にある」という感じ方(感覚)には個人差があり、客観性が必要であることから、地元自治会役員等の第三者の意見を踏まえ判断することが望ましい

■ 特定空家等に対する措置の判断



■ 【別紙4】 その他周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切な状態の判断基準

自治会役員等の第三者のチェック

項目	行政のチェック	自治会役員等第三者のチェック
(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 (状態の例)		
① 立木の腐朽、倒壊、枯死等が生じ、道路の道路や家屋の敷地等に枝葉が大量に散りまわっている。		
② 立木の枝等が道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。		
(2) 空家等に生じた動物等が原因で、以下の状態にある。 (状態の例)		
① 動物の鳴き声その他の音が騒音に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
② 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
③ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
④ 多数のねずみ、はえ、蚊、のき等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
⑤ 住みつけた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に影響を及ぼすおそれがある。		
⑥ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に影響を及ぼすおそれがある。		
(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 (状態の例)		
① 門扉が壊れていない、窓ガラスが割れている等不特定多数が容易に侵入できる状態である。		
② 屋根の雪止めめが破損など不適切な管理により、空家からの落物が発生し、歩行者等の通行を妨げている。		
③ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。		

※ 下線部は、地域住民等への影響を考慮するなど、判断に客観性が必要がある事項であり、自治会役員等第三者の意見を踏まえ判断することが望ましい。また、下線部分がない項目(自治会役員等第三者のチェックが網掛けのもの)についても、自治会役員等第三者の意見を踏まえ判断することもできる。

出典：国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例1」

具体例⑨：特定空家等の判断に係る市町村の支援事例（岡山県美咲町）

- ・ 建築職の専門職員がいない岡山県美咲町では、空き家コンシェルジュ市町村サポート事業を活用し、建築士の派遣支援を受けています。

派遣場所	・ 美咲町内の空き家の現地
派遣した専門家	・ 一級建築士 1名
専門家（コンシェルジュ）による支援の主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町担当職員と町内の空き家の現地に同行し、県空家等対策協議会で作成した「特定空家等に対する措置等の手引き」の調査票の見方について指導 ・ 判断基準の各項目における視点等をアドバイス ・ 調査後、各空き家毎の調査内容を再確認
派遣時間	・ 約5時間（町へのアクセス時間は除く）
派遣費用	・ 約1.6万円/日＋交通費実費支払い
成果等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町担当職員の空き家の調査方法や特定空家等の判定に関する知識の向上と技術的ノウハウの習得 ・ 1件あたりの調査や判定に要する事務量の目安が得られるなど、今後、町が作成予定のガイドライン等への反映



外壁の浮きの発生の有無やはりの変形や破損状況等について、建築士が町の担当職員と一緒に確認

出典：国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例1」

(2) 特定空家の除却、建て替え、他の用途への活用の促進

管理が十分でない空家については、空家の所有者や管理者に空家の適正管理を求める一方で、空家そのものの除却を促すケースも考えられます。

また、道路や広場、集会施設等が不足する地区において、空家を除却した後の跡地をコミュニティスペースや菜園等に活用し、地域の環境改善につなげていくため、相談体制の構築や実現に向けた検討を行います。

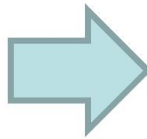
[主な取組]

3-3. 老朽化した木造住宅の除去に対する支援の実施

3-4. 跡地の利活用のための相談体制の構築、活用の実現

具体例⑩：老朽化した空家住宅を除去し、ポケットパークとして活用（福井県越前町）

・福井県越前町では老朽化した空き家住宅を除去し、跡地をポケットパークとして活用しています。



出典：国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例1」

4. 空家等対策に係る体制の整備

(1) 計画の進捗管理、修正を行うための体制の整備

町役場においては、特定空家等への対処だけでなく、今後も増加が見込まれる空家等問題に対する解決策の方向性を明確化し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくため、まちづくりに関係する部署で会議を設置するなど、連絡体制の整備を進めます。

今後も連絡体制の整備・強化に努めながら、情報共有や必要な調整等を図り、対策を推進していきます。

[主な取組]

- 4-1. 庁内関係課による連絡体制の整備
- 4-2. 国や県、専門家団体等との連携
- 4-3. 懇談会等の開催による地域との連携

(2) 空家への対応を検討する協議会の設置

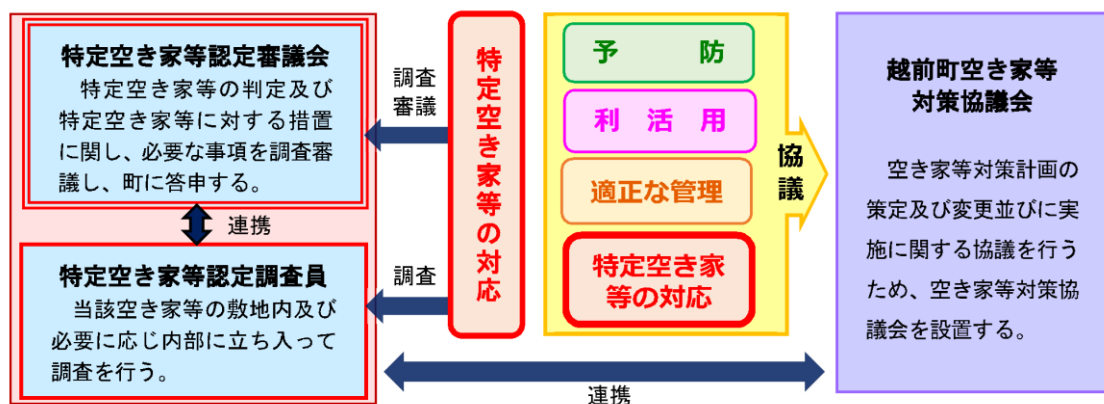
空家等対策計画の実施や見直しに関する意見を聴取することを目的として、条例を制定し協議会を設置します。協議会は、法務、不動産、建築、福祉などの専門家や地域の方々を中心に構成され、本計画の具体的な実行に向けての協議を行います。

[主な取組]

- 4-4. 空家等対策協議会（仮称）の設置、運営

具体例⑪：特定空き家に対する措置などを審議する体制（福井県越前町）

・福井県越前町では特定空き家等の認定及び措置に関して「越前町特定空き家等認定審議会」を設置し、専門的な視点から調査審議を行っています。



出典：国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例1」

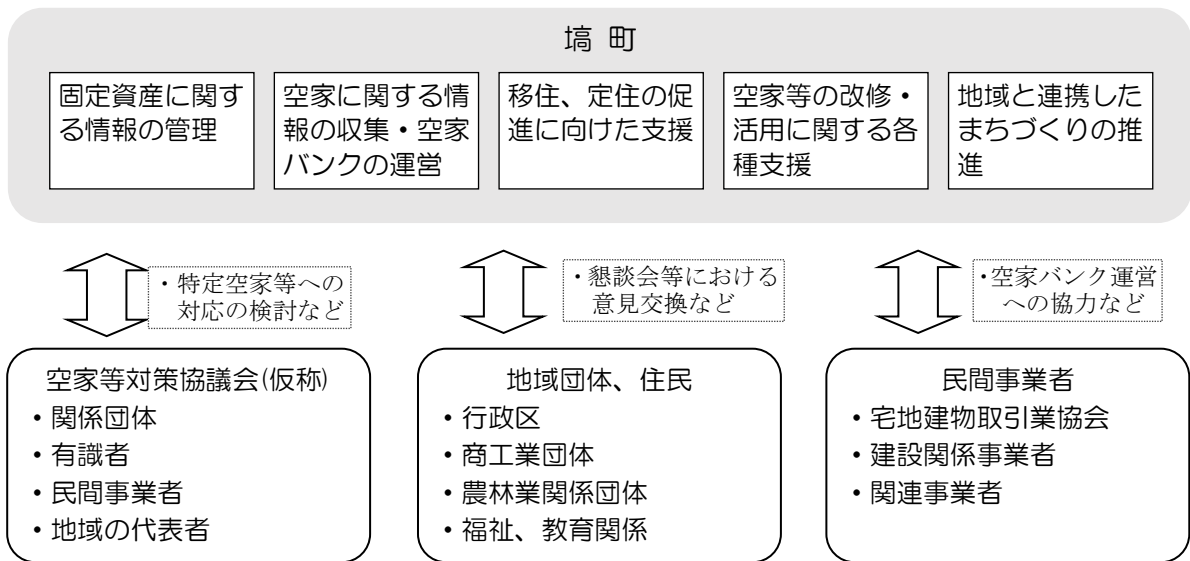
第5章 計画の推進に向けて

1. 空家等に関する対策の実施体制

(1) 体制の考え方

空家対策に関する取組を検討、実施するにあたっては、行政のみならず、専門家や住宅関連事業者、地域団体、住民等との連携・協力が不可欠です。

空家等に関する対策の実施体制として、以下のような体制を構築していきます。



(2) 市内体制

埴町は、空家の実態の把握、空家バンクの運用、町外の各団体等との連携などの空家問題に対する取組の方向性を示し、施策を総合的かつ具体的に推進していきます。

早期に着手すべき取組の1つである空家バンクの運用については、まち振興課が中心となって、住宅を所有する町民及び町外の居住者に対する情報発信を行い、収集したデータを適切に運用できるような体制作りを行います。

固定資産税や住宅の建築・除却などの情報は、役場内での各担当課に分かれている状況であるため、情報を統一的に把握、運用できるよう連絡体制を図ります。

さらに、外部有識者等を含めた空家等対策協議会の運営や、民間事業者との情報交換、住民との懇談会などを定期的実施していきます。

(3) 空家等対策連絡協議会、専門家等との連携

特定空家の判断や空家等の改修にあっては専門的な知識を要することから、専門家等との連携を図り、継続的に空家等の対策を協議していきます。また、本計画の実施や見直しに関する意見を聴取し、特定空家対策に関する協議を行うなど、専門家を中心とした空家対策連絡協議会を設立し、継続的に審議していきます。

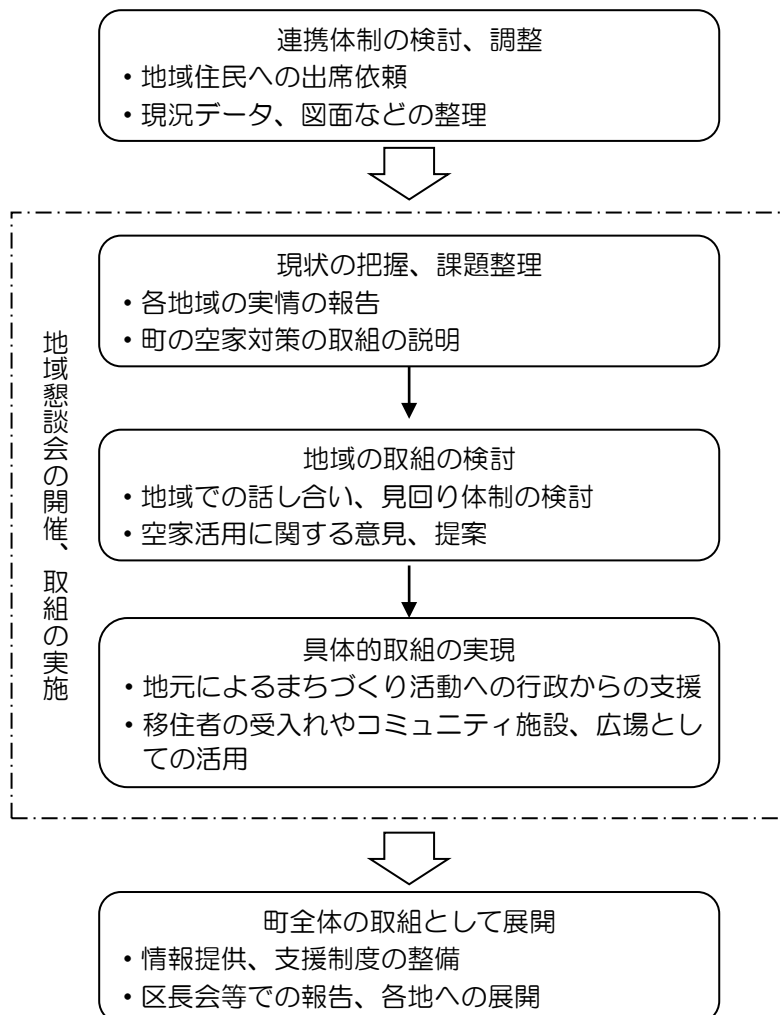
(4) 民間事業者との連携

宅地建物取引業など、空家バンクの情報共有だけでなく、定住支援に向けた各種支援策の広報や、良好な住宅地を形成するための取組について、協力体制を構築します。

(5) 行政区、町民団体との連携

平成 30 年度に実施した行政区との意見交換の場でも、行政区や町民団体との空家問題に対する懇談会を継続してほしいとの要請が挙げられました。空家等に関する情報共有や定住促進に向けた各種取組の推進にあっては、地域の協力が必要であるため、地域住民と空家問題について話し合う場を設け、積極的な参加を促します。

【行政区等との連携推進のイメージ】



2. 空家等の継続的な調査・把握

空家等の状況は常に変化しているため、その状況を把握しておくことが空家対策の第一歩となります。そこで、空家等実態調査を定期的実施し、データベースに反映させるなどの取組が必要となります。

(1) 実態調査

3～5年程度ごとに、空家実態調査を実施することが必要となります。実施にあたっては、各種データを有効に活用するとともに、行政区長など、地元の状況を把握している町民の協力を得ながら実施していくことが求められます。

(2) 空家に関するデータベースの整備

空家等の情報は、実態調査だけでなく、固定資産税台帳や建物の解体届などからも得ることができますが、各部署で把握されており情報が統一されていないという課題があることから、共通で活用できるデータベース化を目指すとともに、情報の追加や変更が発生した際に速やかに関係する部署に伝達できるようしくみ作りが求められます。

(3) 所有者意識調査

空家実態調査に合わせて、空家の所有者に対し、所有している空家についての意識調査を実施します。その際、町外への転出者の所有する空家の状況も把握できるよう配慮します。

3. 空家等対策のロードマップ

各施策の実現に向けた取組は、進捗状況に応じて段階的に実施することが想定されます。そこで、取組を実施する年度を想定したロードマップとしてまとめます。

○ 方針1：空家等の適切な管理の促進

取組内容	年度											
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 以降	
1-1. 広報誌や配布資料、ホームページ等による情報発信	資料配付	情報発信の継続、内容の修正										
1-2. アンケート等による空家等の所有者意向の把握	継続的な空家の実態把握			調査結果の計画への反映		継続的な空家の実態把握						
1-3. 民間事業者等と連携した相談体制の整備	協力体制の検討	相談の実施										
1-4. 空家等の維持管理に向けた、民間事業者やシルバー人材センター等との協力体制の構築	協力体制の検討	取組の実施										
1-5. 行政区、自治会との連携等による地域を単位とした見守りの実施	実施体制の検討	実施可能な地区から見回りの実施										

○ 方針2：空家等の活用の促進

取組内容	年度											
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 以降	
2-1. ホームページ、配布資料等を活用した空家バンクへの物件登録の促進	システムの構築	情報発信の継続、内容の修正										
2-2. 空家バンクの利用に伴う支援制度の周知・普及による定住等の促進	支援制度等の検討	空家バンクの運用と連携した移住相談の受付										
2-3. 空き店舗等をリノベーションすることによるサテライトオフィス誘致	支援制度の検討、実施場所の選定			改修、整備		実施、運営						
2-4. 空き店舗対策事業（チャレンジショップ等）による中心市街地の活性化	実現に向けた調整	実施、運営										

○方針3. 特定空家等に対する措置

取組内容	年度											
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 以降	
3-1. 専門家団体等との連携による調査、研究		実施に向けた調整	実施、運営									
3-2. 特定空家等に対する審議会等の設置、運営		設置準備	審議等の運営									
3-3. 老朽化した木造住宅の除去補助の実施		制度検討	実施、運営									
3-4. 跡地の利活用のための相談体制の構築、活用の実現			実現に向けた調整	実施、運営								

○方針4. 空家等対策に係る体制の整備

取組内容	年度											
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 以降	
4-1. 庁内の連絡体制の整備		計画の進捗確認										
				計画の見直し検討								
4-2. 国や県、専門家団体等との連携		実現に向けた調整	実施、運営									
4-3. 懇談会等の開催による地域との連携		実施体制の検討	実施可能な地区から取組の着手									
4-4. 空家等対策協議会(仮称)の設置、運営		設置準備	協議会等の運営									

埜町空家等対策計画

資料編

1. 関係法令等

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要（国土交通省ホームページより）

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）の概要

背景

公布日：平成26年11月27日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）
参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

定義

- 「空家等」とは、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。（2条1項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 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にある空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15条1項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

(2) 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 (概要)

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【概要】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項
<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1)空家等の現状</p> <p>(2)空家等対策の基本的な考え方</p> <p>①基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者等に第一義的な管理責任 住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>②市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策の体制整備 空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 特定空家等対策に関するガイドラインの策定 必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1)市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2)協議会の組織</p> <p>(3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>	<p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(1)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</p> <ul style="list-style-type: none"> 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等 <p>(2)計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 <p>(3)空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 <p>(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</p> <p>(5)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項</p> <p>(6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項</p> <p>(7)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</p> <p>(8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 <p>(9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 <p>3 空家等対策計画の公表等</p>
	<p style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center;">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</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p>

(3) 「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(概要)

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応	第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項
<p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」</p> <p>2. 具体的事案に対する措置の検討</p> <p>(1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 <p>(2)行政関与の要否の判断</p> <p>(3)他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 <p>(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 <p>(2)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか</p> <p>(3)悪影響の程度と危険等の切迫性</p>
第3章 特定空家等に対する措置	
<p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備</p> <p>(1)立入調査</p> <ul style="list-style-type: none"> 明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行ってまで立入調査をすることはできない。 空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 <p>(2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> 税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 <p>(3)特定空家等に関する権利者との調整</p> <ul style="list-style-type: none"> 抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</p> <p>(1)特定空家等の所有者等への告知</p> <p>(2)措置の内容等の検討</p>	<p>4. 特定空家等の所有者等への勧告</p> <p>(1)勧告の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 勧告は書面で行う。 措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 <p>(2)関係部局への情報提供</p> <p>5. 特定空家等の所有者等への命令</p> <p>(1)所有者等への事前の通知</p> <p>(2)所有者等による公開による意見聴取の請求</p> <p>(3)公開による意見の聴取</p> <p>(4)命令の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 命令は書面で行う。 <p>(5)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る公示</p> <p>6. 特定空家等に係る代執行</p> <p>(1)実体的要件の明確化</p> <p>(2)手続的要件</p> <p>(3)非常の場合又は危険切迫の場合</p> <p>(4)執行責任者の証票の携帯及び呈示</p> <p>(5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(6)費用の徴収</p> <p>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合</p> <p>(1)「過失がなくて」「確認することができない」場合</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 <p>(2)事前の公告</p> <p>(3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(4)費用の徴収</p> <ul style="list-style-type: none"> 義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 <p>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

(3) 塙町住宅取得支援事業補助金交付要領

○塙町住宅取得支援事業補助金交付要綱

(平成30年4月23日告示第35号)

改正 平成30年7月2日告示第57号

(趣旨)

第1条 この要綱は、移住者の拡大と定住者の増加を図り、人口減少対策と地域の活性化を目的として、県外から町内に定住する方の住宅取得に対して予算の範囲内で補助金を交付することに関し、塙町補助金等の交付等に関する規則（平成17年8月30日塙町規則第14号。）に規定するもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 定住 本町の住民として永住する意思をもって居住し、住民基本台帳に記録され、かつ、生活の本拠が塙町にあること。
- (2) 県外移住者 福島県外から本町に転入後6ヶ月以内の者又は福島県外から本町に転入しようとする者。
- (3) 住宅 戸建住宅又は集合住宅であり、生活のための居住空間、台所、浴室、便所及び玄関を有しているものをいう。
- (4) 基準日 新築住宅にあつては当該住宅の工事契約締結日、住宅の購入については当該住宅の購入の契約締結日をいう。
- (5) 取得 本町に定住することを目的として、新たに住宅を新築又は購入すること。
- (6) 中古住宅 過去に人が居住したことのある住宅又は建設工事の完了の日から起算して1年を経過した住宅
- (7) 検査済証 建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条第5項又は同法第7条の2第5項の規定による検査済証

(補助の対象となる住宅)

第3条 補助の対象となる住宅は、塙町内で新たに取得した住宅であり、次に掲げる要件にすべて該当しなければならない。

- (1) 自己の居住の用に供し、建築基準法（昭和25年法律第201号）等の関係法令に適合していること。
- (2) 交付申請時において取得住宅の延べ面積は、住生活基本計画（全国計画）において定める一般型誘導居住面積水準以上を満たすものであること。
- (3) 交付申請時において集合住宅の延べ面積は、住生活基本計画（全国計画）において定める都市居住型誘導居住面積水準（75㎡超の場合は75㎡）以上を満たすものであること。
- (4) 昭和56年以前の旧耐震基準で建築された中古住宅を取得する場合には、耐震診断を事業完了日までに実施すること。
- (5) 併用住宅を取得する場合には、住宅の用途に供する部分の床面積が建築物全体の延べ面積の2分の1以上であること。

(補助対象者)

第4条 この要綱による補助金の交付を受けることのできる者（以下「補助対象者」という。）は次の要件を満たす者とする。

- (1) 基準日において県外移住者であり、補助対象住宅に居住する者であること。ただし、以前町民であった者にあつては、町民でなくなった日から1年以上経過した後に再び町内に転入した者とする。
 - (2) 補助対象者及び同居する世帯員がいる方で補助対象住宅の所在地に住民登録をしていること。
 - (3) 補助金の交付決定日の属する年度の翌年度から起算して10年以上継続して、交付対象住宅に居住すること。
- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、交付対象者としなないものとする。
- (1) この要綱に基づく補助金を交付されたことがある者
 - (2) 取得した補助対象住宅の所有者が2名以上いる場合において、補助対象者の補助対象住宅に係る共有持分が2分の1未満である場合
 - (3) 補助対象者及び同居する世帯員に転入前の市区町村民税の滞納者がいる場合
 - (4) 補助対象者及び同居しようとする世帯員が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6項に規定する暴力団員である場合

（補助金の額）

第5条 交付する補助金の額は、140万円を上限とした基本額と第2項の加算額の合計とし、予算の範囲内で交付する。また基本額は交付対象経費の2分の1以内の額とし、基本額及び第2項の加算額のそれぞれの算出において1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てた額とする。

2 前項の基本額のほか、次の各号に掲げる要件に該当する場合は要件ごとに20万円を加算する。但し、基本額と加算額の合計額が交付対象経費の2分の1に達する場合は当該加算はしないものとする。

- (1) 交付申請時において、同居する世帯員に義務教育終了前の子供がいる場合
- (2) 交付申請時において、補助対象者及び世帯員のいずれかが雇用保険の対象となる労働契約を締結し、町内へ就業した場合
- (3) 補助対象住宅の建築を町内の建築業者（町に法人税を納付している法人又は町内に住所を有する個人事業主）が請け負う場合

3 第1項に規定する基本額は福島県が施行する「来て ふくしま 住宅取得支援事業」による補助基本額を含めた額とし、第2項に規定する加算額は福島県が施行する「来て ふくしま 住宅取得支援事業」による地域活性化要件加算額を含めた額とする。

（補助対象となる経費）

第6条 補助対象経費は県外移住者が住宅取得のために要した経費とし、次の各号に掲げる経費を除いたものとする。

- (1) 土地取得費
- (2) 外構工事等（住宅修繕及び模様替えの費用を含む）に要する経費
- (3) 併用住宅における住宅部分以外に係る経費
- (4) 国又は地方公共団体が行う他の補助金等を活用する場合の当該対象経費

（補助金の認定申請）

第7条 補助金の交付を受けようとする者は補助金の申請見込額等を記載した埴町

住宅取得支援事業補助金認定申請書（様式第1号）に次の各号に掲げる書類を添付して町長に申請しなければならない。

- (1) 住宅の工事請負契約書又は売買契約書の写し
- (2) 住宅の位置図及び平面図
- (3) 代表者選任届（様式第2号）（共有対象住宅の所有が共有名義の場合）
- (4) その他町長が必要と認める書類

2 前項の認定申請は、基準日から起算して3ヶ月以内に行わなければならない。（認定通知書）

第8条 町長は前条の規定による認定申請が提出されたときはその内容を審査し、適当であると認めたときは埴町住宅取得支援事業補助金認定通知書（様式第3号）により通知するものとする。

（補助金の交付申請及び実績報告）

第9条 前条による認定を受けた者で、補助金の交付を受けようとする者は、埴町住宅取得支援事業補助金交付申請書（兼実績報告書）（様式第4号）に次の各号に掲げる書類を添付して町長に申請しなければならない。

- (1) 登記事項証明書（建物の全部事項証明書）の写し
- (2) 検査済証の写し（新築の場合）
- (3) 住宅取得時の請求書類及び支払いが確認できる書類
- (4) 住宅の図面（住宅の延べ面積が確認できるもの等）
- (5) 取得住宅の写真
- (6) 住宅部分と住宅以外の部分とその面積が確認できる図面（併用住宅の場合）
- (7) 雇用保険被保険者証の写し（町内就労加算を申請する場合）
- (8) 建設業法の許可若しくは町内に本社、営業所等の所在地を有する法人又は町内の個人事業主であることを証明する書類（町内建築業者加算を申請する場合）
- (9) 同一世帯員の住民票
- (10) 同一世帯員の納税証明書（滞納がないことが確認できるもの）
- (11) 誓約書（様式第5号）
- (12) 耐震診断の結果に関する書類（昭和56年以前に建築された建物の場合）
- (13) その他町長が特に必要と認める書類

2 前項の規定による交付申請は所有権保存登記又は所有権移転登記が完了した日から起算して3ヶ月以内に提出しなければならない。

（補助金の交付決定等）

第10条 町長は前条の規定による申請を受理したときは、その内容の審査及び現地調査等により補助金の交付の可否及びその額を決定し、埴町住宅取得支援事業補助金交付決定通知書（兼交付額確定通知書）（様式第6号）により通知するものとする。

2 町長は、前項の規定による補助金の交付決定に関して、必要な条件を付すことができる。

（補助金の交付の請求）

第11条 前条第1項の通知を受けた補助対象者は、速やかに埴町住宅取得支援事業補助金交付請求書（様式第7号）を町長に提出しなければならない。

(報告及び調査)

第12条 町長は、必要があると認めるときは、申請者に対し報告を求め、又は調査を行うことができる。

(補助金の交付決定の取消し)

第13条 町長は、第8条第1項の通知を受けた者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該決定を取り消すことができる。

- (1) 補助事業完了後、10年以内に取り壊し、貸与又は売却したとき。
- (2) 偽りその他不正な手段により補助金の交付決定を受けたとき。
- (3) その他町長が不相当と認めたとき。

(補助金の返還)

第14条 町長は、前条の規定により補助金の交付決定を取り消した場合において、補助金がすでに交付されているときは、当該補助金の全部又は一部の返還を命ずることができる。

(その他)

第15条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は町長が別に定める。

附 則

(施行期日等)

- 1 この要綱は、公布の日から施行し、基準日が平成30年4月1日以降となる取得住宅から適用する。
- 2 平成30年度に限り、県外移住者については、第2条第1項第2号中「6ヶ月以内」とあるのは「1年以内」と読み替えるものとする。

附 則(平成30年7月2日告示第57号)

この要綱は、平成30年7月5日から施行する。

様式第1号(第7条関係)

[別紙参照]

様式第2号(第7条関係)

[別紙参照]

様式第3号(第8条関係)

[別紙参照]

様式第4号(第9条関係)

[別紙参照]

様式第5号(第9条関係)

[別紙参照]

様式第6号(第10条関係)

[別紙参照]

様式第7号(第11条関係)

[別紙参照]

(4) 埴町多世代同居・近居支援事業補助金交付要綱

○埴町多世代同居・近居支援事業補助金交付要綱

(平成30年5月28日告示第44号)

(趣旨)

第1条 この要綱は、埴町内で新たに多世代同居又は近居するために住宅取得等を行い「福島県多世代同居・近居推進事業」による補助金を交付された者に対し、本要綱による補助金を上乗せして交付することにより、子育て環境や高齢者見守りの充実、女性の就労支援を図り、定住の促進と人口減少対策に寄与するため、埴町多世代同居・近居支援事業に係る補助金（以下「補助金」という。）の交付等に関し、埴町補助金等の交付等に関する規則（平成17年8月30日埴町規則第14号。以下「規則」という。）に規定するもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 多世代 祖父母（どちらか一方を含む。曾祖父母も含む）、父母（どちらか一方を含む）及び子（1人以上、年齢は問わない）の三世代以上のことをいう。
- (2) 同居 父母及び子（以下「親子」という）又は子の祖父母が住所変更（住民票及び届出避難場所証明書に記載されている住所の変更をいう。以下同じ。）を行い、本町の区域内において、親子と子の祖父母とが同一の住宅に居住する場合をいう。
- (3) 近居 親子又は子の祖父母が住所変更を行い、補助を受けようとする住宅が本町の区域内にあり、親子と子の祖父母が居住するそれぞれの住宅の敷地の最短直線距離が概ね2キロメートル以内にある場合をいう。
- (4) 中古住宅 人の居住の用に供したことのある住宅又は建設工事の完了の日から起算して1年を経過した住宅をいう。
- (5) 増改築 既存住宅の延べ面積を増やす工事又は既存部分を除却し同程度面積の居住部分を築造する場合をいう。
- (6) 改修 多世代同居又は近居に必要と認められる工事で、間取変更、浴室、洗面所、便所、台所等の改修及び設置、バリアフリー（手摺り設置、段差の解消、廊下幅の拡幅等）、断熱化、壁及び床等の内装改修、浄化槽入替（人槽増に限る）、物置設置、その他町長が必要と認める工事をいう。ただし、外装（屋根及び外壁等）工事、門、塀、柵、カーポート、外溝等の屋外工事、下水道切替工事、その他町長が適当でないとするものを除く。
- (7) 住宅取得等 次に掲げるものをいう。
 - ア 多世代同居又は近居を行うための住宅取得
 - イ 多世代同居に必要となる現に居住している住宅の増改築又は改修
 - ウ 多世代同居又は近居を行うために取得した中古住宅の増改築又は改修
- (8) 子ども（加算を受けられる対象者） 事業完了日（多世代同居・近居の開始日をいう。以下同じ。）に18歳未満の者（18歳に到達する日以後の最初の3月31日までの間にある者）で就労していない者をいう。
- (9) 県外移住世帯 県外から埴町内に移住し、かつ、住民票を異動する世帯をいう。

(補助事業者)

第3条 この補助金の対象者は、埴町内で新たに多世代同居又は近居するため第2条に掲げる住宅取得等を行う者で次の全てに該当する者（以下「補助事業者」という。）とする。

- (1) 福島県多世代同居・近居推進事業について福島県多世代同居・近居推進事業補助金交付要綱第8条に基づき、補助金額確定通知書（第6号様式）の交付を受けた者。
- (2) 過去に本要綱による補助金の交付を受けていないこと。
- (3) 住宅取得等の対象となる住宅の所有者は、多世代同居又は近居を行う者であること。
- (4) 多世代同居又は近居を始める世帯員全員が、市区町村税の滞納がないこと。
- (5) 多世代同居又は近居を行う世帯員全員が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6項に規定する暴力団員でないこと。

(対象経費)

第4条 補助金の対象となる経費は、福島県多世代同居・近居推進事業により認められた経費とする。

(補助金の額)

第5条 埴町が交付する補助金の額は、下記の(1)から(3)の合計額と対象経費の2分の1のいずれか低い額とする。なお、1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てた額とする。

- (1) 補助基本額 1申請あたり25万円
 - (2) 子ども加算額 子ども1人につき5万円（3人を上限とする）
 - (3) 県外移住世帯加算額 1申請あたり10万円
- 2 前項の規定にかかわらず、福島県多世代同居・近居推進事業による補助金の額と本事業の補助金の額の合計が、対象経費の2分の1を超える場合、本事業の補助金の額は対象経費の2分の1から福島県多世代同居・近居推進事業による補助金の額を差し引いた額とする。
- 3 補助金額の算出において、福島県多世代同居・近居推進事業による補助金の額が対象経費の2分の1に達している場合は本要綱に基づく補助金は支給しない。

(補助金の交付申請)

第6条 補助金の交付を受けようとする補助事業者は、埴町多世代同居・近居支援事業補助金交付申請書（兼実績報告書）（様式第1号）に、次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

- (1) 福島県多世代同居・近居推進事業補助金額確定通知書の写し
- (2) 住民票及び届出避難場所証明書の写し（祖父母、父母、子の現住所が確認できるもの）
- (3) 住宅取得等に係る契約書及び工事費内訳書の写し（費用内訳、対象費用等が確認できるもの）
- (4) 住宅部分と住宅以外の部分とその面積が確認できる図面（併用住宅の場合）
- (5) 納税証明書（市区町村税を滞納していないことを証明するもの）

(6) その他町長が必要と認める書類

2 前項の交付申請は福島県多世代同居・近居推進事業補助金額確定通知書の通知日から起算して6ヶ月以内に提出しなければならない。

3 受け付けた申請に係る補助金の合計額が予算の範囲を超えると認められるときは、新たな申請の受付は行わないものとする。

(補助金の交付決定)

第7条 町長は、補助金の交付決定をしたときは、規則第5条の規定に基づき、埴町多世代同居・近居支援事業補助金交付決定通知書（兼交付額確定通知書）（様式第2号）により、その内容等を補助事業者へ通知するものとする。

(交付申請の取下げ)

第8条 規則第8条第1項に規定する補助金の交付申請の取下げを行う場合は、その旨を記載した書面を町長に提出しなければならない。

(補助金の請求)

第9条 町長は、第7条の規定により交付すべき額を確定した後に、補助金を交付するものとする。

2 補助事業者が前項の交付を受けようとするときは、埴町多世代同居・近居支援事業補助金交付請求書（様式第3号）によるものとし、必要な書類を添付するものとする。

(交付決定の取消し等)

第10条 町長は、補助事業者が、次の各号のいずれかに該当すると認めた場合は、埴町多世代同居・近居支援事業補助金交付決定通知書（兼交付額確定通知書）（様式第2号）の全部又は一部を取消し、また、既に交付した補助金の全部又は一部の返還を命ずることができる。

(1) 虚偽の申請その他の不正行為により補助金の交付を受け、又は受けようとしたとき。

(2) 規則又は本要綱並びに関係法令に違反する行為があったとき。

2 町長は、前項の取消しの決定を行った場合には、埴町多世代同居・近居支援事業補助金交付取消決定通知書（様式第4号）により、その旨を補助事業者へ通知するものとする。

3 町長は、第1項に基づく取消しを行った場合には、規則第18条の規定によるものとする。

(財産の処分の制限)

第11条 本事業により住宅取得等を行った住宅が、規則第20条ただし書の規定に基づき財産処分の制限を受ける期間は、10年とする。

(その他)

第12条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は町長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行し、平成30年度以降に「福島県多世代同居・近居推進事業」による補助金額確定通知書が交付された者から適用する。

様式第1号（第6条関係）

様式第3号（第9条関係）

[別紙参照]

[別紙参照]

様式第2号（第7条関係）

様式第4号（第10条関係）

[別紙参照]

[別紙参照]

2. 空家実態調査、補足調査の結果

① 中心市街地（塙3，4，5区）

【空家件数】

調査区分	中心市街地			
	塙三	塙四	塙五	合計
H30 新規調査	6 件 (6 件)	4 件 (4 件)	0 件 (0 件)	10 件 (10 件)
H27 調査→H30 再調査	15 件 (16 件)	6 件 (8 件)	5 件 (5 件)	26 件 (29 件)
合計	21 件 (22 件)	10 件 (12 件)	5 件 (5 件)	36 件 (39 件)

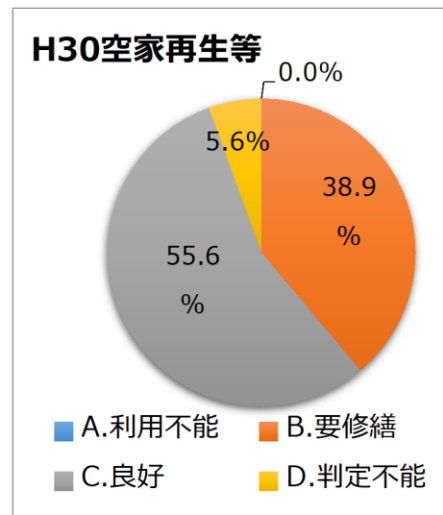
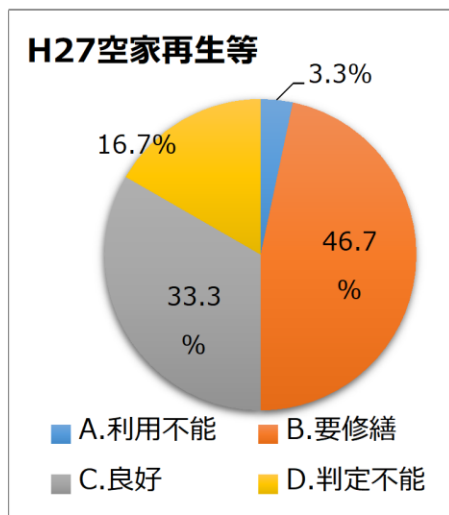
※()内は調査件数

塙三、四、五（中心市街地）を 39 件調査したところ、36 件が空家でした。

平成 27 年度の空家件数は 29 件であったため、今回調査で新たに 10 件増え、H27 調査時に空家であったものが 3 件減り、トータル 7 件の増加であることが分かりました。

・平成 27 年度調査との比較

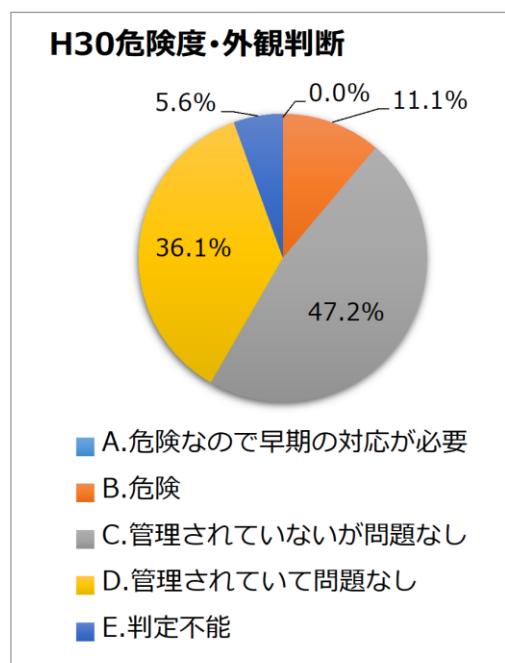
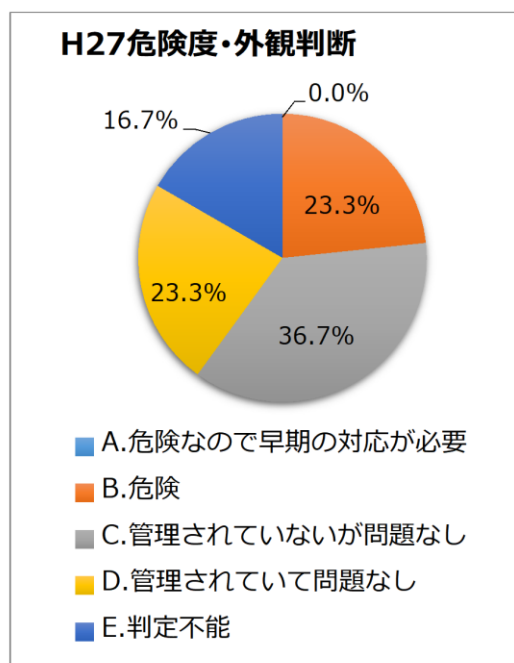
空家再生項目	塙三		塙四		塙五		中心市街合計	
	H27	H30	H27	H30	H27	H30	H27	H30
A. 利用不能	0 件	0 件	0 件	0 件	1 件	0 件	1 件	0 件
B. 要修繕	8 件	11 件	5 件	2 件	1 件	1 件	14 件	14 件
C. 良好	9 件	10 件	0 件	8 件	1 件	2 件	10 件	20 件
D. 判定不能※	3 件	0 件	0 件	0 件	2 件	2 件	5 件	2 件
合計	20 件	21 件	5 件	10 件	5 件	5 件	30 件	36 件



- ・状態が良好な物件の割合が 33.3%から 55.6%となり大きく増加しています。
- ・H27 時点で判定不能だった物件について、今回調査時に判定にかかわる項目を可能な限り確認したため判定不能数が減少しています。

【危険度・外観判断】

危険度・外観判断項目	塙三		塙四		塙五		中心市街合計	
	H27	H30	H27	H30	H27	H30	H27	H30
A. 危険なので早期の対応が必要	0件	0件	0件	0件	0件	0件	1件	0件
B. 危険	4件	2件	1件	1件	2件	1件	7件	4件
C. 管理されていないが問題なし	8件	12件	3件	4件	0件	1件	11件	17件
D. 管理されていて問題なし	5件	7件	1件	5件	1件	1件	7件	13件
E. 判定不能	3件	0件	0件	0件	2件	2件	5件	2件
合計	20件	21件	5件	10件	5件	5件	30件	36件

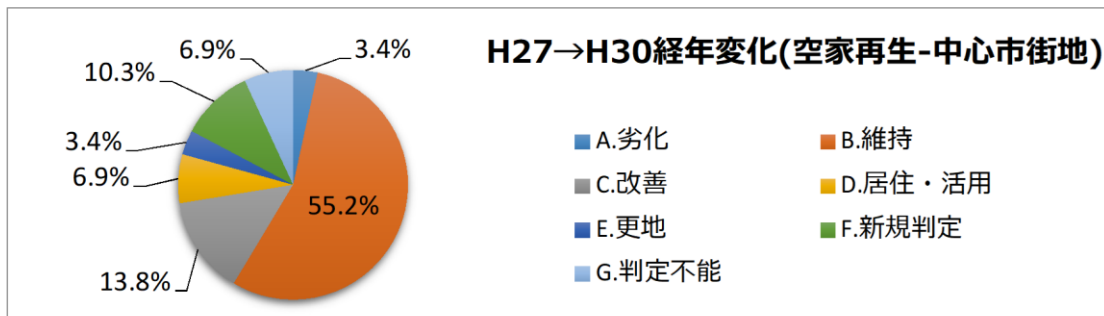


- ・危険な物件の割合が23.3%から11.1%へ減少しています。
- ・再生判定と同様に、H27時点で判定不能だった物件について、今回調査時に判定にかかわる項目を可能な限り確認したため判定不能数が減少しています。

- ・平成 27 年度調査からの経年変化（再調査を行った 29 件について）

【空家再生】

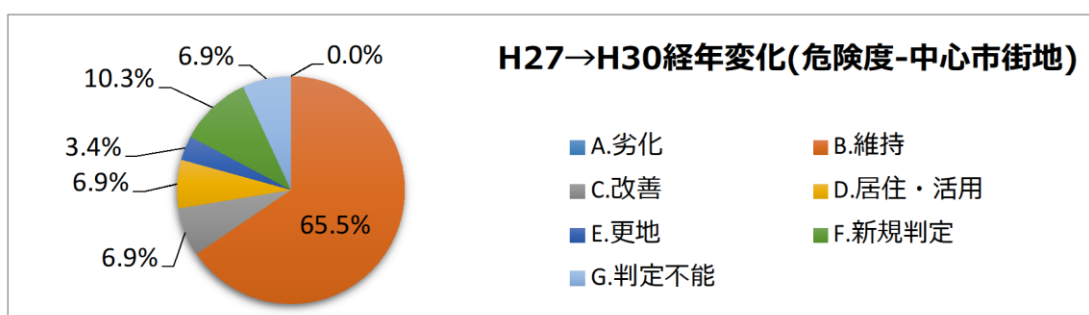
空家再生 - 中心市街地	埵三		埵四		埵五		中心市街合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
空家再生								
A.劣化 :H27調査時より状態が劣化した物件	1件	6.3%	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	3.4%
B.維持 :H27調査時と状態に変化がない物件	11件	68.8%	4件	50.0%	1件	20.0%	16件	55.2%
C.改善 :H27調査時より状態が良くなった物件	0件	0.0%	2件	25.0%	2件	40.0%	4件	13.8%
D.居住・活用 :すでに空き家ではなく利活用されている物件	1件	6.3%	1件	12.5%	0件	0.0%	2件	6.9%
E.更地 :建物が壊され更地となった物件	0件	0.0%	1件	12.5%	0件	0.0%	1件	3.4%
F.新規判定 :H27では判定できなかったものうちH30で判定できたもの	3件	18.8%	0件	0.0%	0件	0.0%	3件	10.3%
G.判定不能 :H27・30いずれも判定できなかったもの	0件	0.0%	0件	0.0%	2件	40.0%	2件	6.9%
合 計	16件	100.0%	8件	100.0%	5件	100.0%	29件	100.0%



- ・状態が維持されている物件が 55.2%であり、前回と比較し過半数が現状維持であることが判明しました。状態が良くなったものが 13.8%と劣化した物件の 4.3%を上回ります。

【危険度・外観判断】

危険度・外観判断 - 中心市街地	塙三		塙四		塙五		中心市街合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
A劣化 :H27調査時より危険度が増した物件	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%
B.維持 :H27調査時と危険度に変化がない物件	11件	68.8%	6件	75.0%	2件	40.0%	19件	65.5%
C.改善 :H27調査時より危険度が改善された物件	1件	6.3%	0件	0.0%	1件	20.0%	2件	6.9%
D.居住・活用 :すでに空き家ではなく利活用されている物件	1件	6.3%	1件	12.5%	0件	0.0%	2件	6.9%
E.更地 :建物が壊され更地となった物件	0件	0.0%	1件	12.5%	0件	0.0%	1件	3.4%
F.新規判定 :H27では判定できなかったものうちH30で判定できたもの	3件	18.8%	0件	0.0%	0件	0.0%	3件	10.3%
G.判定不能 :H27・30いずれも判定できなかったもの	0件	0.0%	0件	0.0%	2件	40.0%	2件	6.9%
合 計	16件	100.0%	8件	100.0%	5件	100.0%	29件	100.0%



- ・危険度に変化がない物件は 65.5%であり、前回と比較し過半数が現状維持であることが判明しました。危険度が増した物件はなく、利活用されている物件が 6.9%あることが確認できました。

②農村部（植田、真名畑、湯岐、片貝）

【空家件数】

調査区分	山間部				
	植田	湯岐	真名畑	片貝	合計
H30 新規調査	8 件 (9 件)	0 件 (0 件)	0 件 (0 件)	3 件 (3 件)	11 件 (12 件)
H27 調査→H30 再調査	6 件 (9 件)	7 件 (7 件)	12 件 (13 件)	9 件 (9 件)	34 件 (38 件)
小計 (①)	14 件 (18 件)	7 件 (7 件)	12 件 (13 件)	12 件 (12 件)	45 件 (50 件)
H27 調査→H30 非調査 (②)	11 件	9 件	5 件	11 件	36 件
合計 (空家数) ①+②	25 件	16 件	17 件	23 件	81 件

※()内は調査件数

山間部の平成 27 年度空家数 74 件のうち、38 件をピックアップ、ヒアリングにより空家と思われる 12 件の調査を行いました。50 件調査したところ、45 件が空家であることが分かりました。非調査であった 36 件を含めると 81 件となり、調査区域内で平成 27 年度より 7 件程度増加していることが判明しました。

- ・平成 27 年度調査からの経年変化（再調査を行った 38 件について）

【空家再生】

空家再生 - 山間部	植田		湯岐		真名畑		片貝		山間部合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
A.劣化 :H27調査時より状態が悪化した物件	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	7.7%	0件	0.0%	1件	2.6%
B.維持 :H27調査時と状態に変化がない物件	6件	66.7%	4件	57.1%	7件	53.8%	5件	55.6%	22件	57.9%
C.改善 :H27調査時より状態が良かった物件	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	7.7%	0件	0.0%	1件	2.6%
D.居住・活用 :すでに空き家ではなく利活用されている物件	1件	11.1%	0件	0.0%	1件	7.7%	0件	0.0%	2件	5.3%
E.更地 :建物が壊され更地となった物件	2件	22.2%	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%	2件	5.3%
F.新規判定 :H27では判定できなかったものうちH30で判定できたもの	0件	0.0%	3件	42.9%	2件	15.4%	2件	22.2%	7件	18.4%
G.判定不能 :H27・30いずれも判定できなかったもの	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	7.7%	2件	22.2%	3件	7.9%
合 計	9件	100.0%	7件	100.0%	13件	100.0%	9件	100.0%	38件	100.0%



- ・状態が維持されている物件は、57.9%あり前回と比較し過半数が現状維持であることが判明しました。改善されたもの、劣化したものも少数ではありますが確認できました。

【危険度・外観判断】

危険度・外観判断 - 山間部	植田		湯岐		真名畑		片貝		山間部合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
A.劣化 : H27調査時より危険度が増した物件	1件	11.1%	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	2.6%
B.維持 : H27調査時と危険度に変化がない物件	4件	44.4%	2件	28.6%	7件	53.8%	5件	55.6%	18件	47.4%
C.改善 : H27調査時より危険度が改善された物件	1件	11.1%	2件	28.6%	2件	15.4%	0件	0.0%	5件	13.2%
D.居住・活用 : すでに空き家ではなく利活用されている物件	1件	11.1%	0件	0.0%	1件	7.7%	0件	0.0%	2件	5.3%
E.更地 : 建物が壊され更地となった物件	2件	22.2%	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%	2件	5.3%
F.新規判定 : H27では判定できなかったものうちH30で判定できたもの	0件	0.0%	3件	42.9%	2件	15.4%	2件	22.2%	7件	18.4%
G.判定不能 : H27・30いずれも判定できなかったもの	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	7.7%	2件	22.2%	3件	7.9%
合 計	9件	100.0%	7件	100.0%	13件	100.0%	9件	100.0%	38件	100.0%



- ・危険度に変化がない物件は47.4%であり、改善された物件が13.2%であることが判明しました。建物が壊され更地となった物件があることが確認できました。

塙町空家等対策計画

平成 31 年 3 月

塙 町 まち振興課

〒963-5492 福島県東白川郡塙町大字塙字大町三丁目 21 番地

電話 0247-43-2112 FAX 0247-43-2137