

# 下郷町空家等対策計画 ◇◇概要版◇◇

## 計画策定の背景

### 全国的な課題

- ・高齢化にともなう人口減少
- ・社会的ニーズや産業構造の変化

⇒ 空き家の増加

⇒ 地域の生活環境へ  
深刻な影響

### 国の法令等

平成 26 年 11 月 「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」）を公布

→市町村が空き家の対策に取り組むための法的根拠

平成 27 年 2 月 「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」の制定

平成 27 年 5 月 「『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」の制定

→より実効性のある空き家対策に向けた指針

### 町の対策

法第 6 条に基づき、空家等対策について総合的かつ計画的に実施していくための基本方針や取り組みを示すものとして、「下郷町空家等対策計画」（以下「本計画」）を策定

## 計画の期間と対象地区

○計画期間：平成 30 年 3 月より平成 40 年 3 月までの 10 年間

○対象地区：町内全域

## 計画の対象とする建築物

- ・本計画の対象とする空き家の種類については、法第 2 条第 1 項に規定された「空家等」及び第 2 項に規定された「特定空家等」とします。

空家等	居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこ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物を含む。）
特定空家等	次の①～④のいずれかの状態にあると認められるもの。 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そのまま放置すれば、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に放置することが不適切である状態



- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく痛んだり汚れたまま放置されている
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている



- ・敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている



- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している

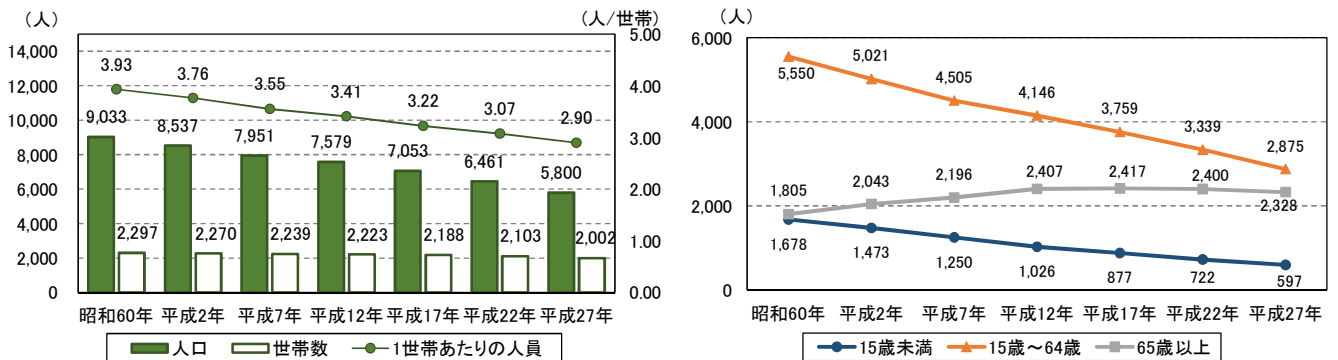


- ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている

図 特定空家等の例（NPO 法人空家・空地管理センター）

## 人口・世帯の推移

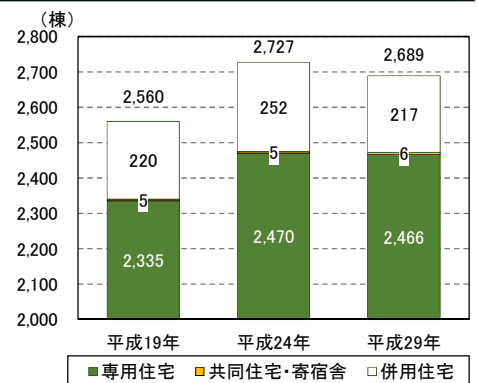
- ・本町の人口は、昭和 60 年の国勢調査では 9,033 人でしたが、一貫して減少を続け、平成 27 年の国勢調査では 5,800 人となっています。
- ・世帯数も同様に、一貫して減少傾向にあり、平成 27 年には 2,002 世帯となっています。
- ・1 世帯あたりの人員についても同様に減少傾向にあり、平成 27 年には 2.90 人となっています。
- ・年齢3区分別の人口をみると、生産年齢人口（15 歳～64 歳）、年少人口（15 歳未満）は一貫して減少傾向となっています。一方、老年人口（65 歳以上）は平成 17 年をピークに減少に転じていますが減少幅は小さく、老年人口（65 歳以上）の割合は増加しています。



## 住宅数の推移と空き家の状況

- ・固定資産税の概要調書によると、本町で人が居住することができる住宅数は、平成 19 年に 2,560 棟で、平成 24 年にやや増加しましたが、平成 29 年現在まで大きな変化はなく推移しています。
- ・平成 29 年度に実施した空き家実態調査によると、空き家候補建物は 330 件で、空き家率は 12.3%と推計されます。

建物数の区分	建物件数
住宅数（※固定資産税の概要調書）	2,689
空き家候補建物（※現地調査の結果）	330
空き家率（推計）	12.3%



## 空き家等対策における課題

### 課題1 人口減少・高齢化率の増加と空き家予備軍の増加

- ・人口及び 1 世帯あたり人員の減少傾向と高齢化率（老年人口割合）の増加傾向が続くと予想されます。
- ・高齢者世帯では、世帯居住者の死亡若しくは老人ホーム等へ入所することで空き家となることが考えられ、高齢者のみ世帯の増加は、空き家予備軍の増加と同義であると考えられます。

### 課題2 管理されていない空き家の増加が周辺へ与える影響

- ・空き家実態調査によると、本町の住宅のうちおよそ 1 割が空き家であり、継続的に管理されず放置される場合は、老朽化も早くなり、周辺へ影響を与えてしまいます。
- ・良好な生活環境を維持するために、早急に対策を行うことが求められます。

### 課題3 ニーズを踏まえた効果的な利活用施策の実施

- ・町で行っている空き家の利活用に向けた取り組みについて、一定数の利用と潜在的ニーズがみられています。
- ・空き家や空き家除却後の跡地利用のニーズを踏まえて制度の充実や周知を図り、効果的な空き家対策につなげる必要があります。

### 課題4 空き家の継続的な把握と情報管理

- ・少子高齢化や所有者等の状況変化に伴い、空き家の状況は常に変動するため、空き家の継続的な把握とそれらの情報を共有する仕組みが必要です。

## 空き家等対策における基本的な方針

### ◇基本方針1 空き家等の適切な管理と発生予防

法第3条に定めるとおり、個人の財産である空き家等については、所有者等が適切に管理すべきであることが原則であり、適切な管理を促します。また、空き家が発生する前に行政として適切な措置を講じることで、空き家の発生を予防します。

### ◇基本方針2 特定空家等に対する対策

周辺環境へ様々な悪影響を及ぼすことが懸念される特定空家等については、法に基づいた適切な措置を実施します。

### ◇基本方針3 空き家・空き地の利活用促進

空き家や空き家除却後の跡地（空き地）については、定住促進や雇用創出に向けた既存ストックとして流通・活用を促進します。

### ◇基本方針4 空き家の実態把握と対策に向けた体制整備

地域住民と連携し継続的に空き家の実態把握を行うとともに、空き家対策の連携体制構築と空き家に関する課題を共有し、対応の迅速化を行います。

## 空き家等対策における施策

### 所有者等による空き家等の適切な管理

- 空き家等の適切な管理は所有者の責務であり、所有者が自らの責任として捉え、問題の解消に取り組むものとします。
- 所有者や周辺住民等が気軽に相談できる窓口を整備し、空き家等に関する様々な問題について、適切な対処を行います。
- 空き家等の適切な維持管理の重要性や所有者等の管理責任について、町広報紙や町ホームページなどにおいて、定期的な周知・啓発活動を行います。

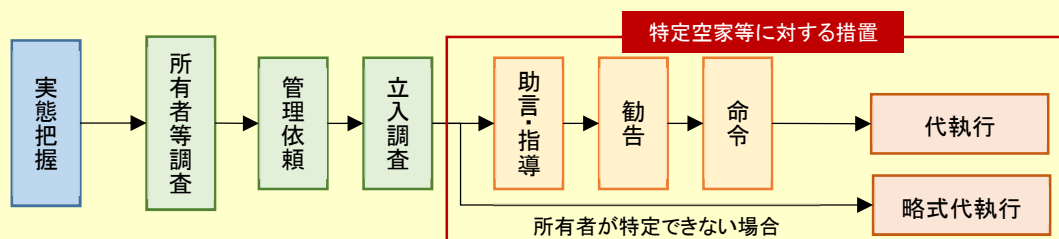
### 特定空家等に対する措置

#### ○管理不全な空き家等の対策

- 当該空き家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることとします。

#### ○特定空家等に対する措置

- 特定空家等と認められる空き家等に関しては、周囲に及ぼす悪影響の程度やその切迫性を考慮するとともに、「下郷町空家等対策協議会」の意見を踏まえ、「特定空家等に対する措置」を決定します。
- 「特定空家等に対する措置」は法第14条に基づく、行政指導である助言又は指導及び勧告、不利益処分である命令、代執行と、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき者を特定することができないときの、略式代執行とに大別されます。



### 緊急時の措置

- 管理不全等により周囲へ被害を与える可能性のある空き家等、緊急の措置が必要な場合に対して、条例や体制整備を検討します。

### 空き家等の利活用促進

○本町の空き家等に関する事業

- 町では、雇用創出や移住・定住促進支援とあわせて空き家等の活用を実施しています。
- 関連事業の充実と、子育て世代や農業に興味のある層へ周知を図り、町の魅力をアピールすることで移住・定住の促進と空き家の活用を図ります。

空き家等に関する支援事業の実績

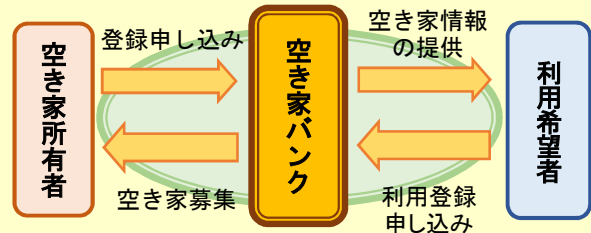
事業名	実績
創業支援件数	1件 (H26)
都市住民との交流事業の開催数	7回 (H26)
クラインガルテン利用件数	26戸 (H26)
移住・定住相談件数	10件 (H26)
空き家情報等の登録戸数	2戸 (H26)

### 空き家等の利活用促進

○今後実施を検討する事業

#### 【空き家バンク】

- 空き家対策とあわせて定住人口の増加と地域活性化を図ります。



#### 【空き家リフォーム補助】

- 空き家のリフォームを行う方に対して、工事費用を一部補助する事業の実施を検討します。

#### 【除却後の跡地活用の促進】

- 所有者等に対して跡地の有効活用や市場流通を促す施策について検討します。

#### 【福島県空き家・ふるさと復興支援事業】

- 本事業の実施等、今後も県と連携して空き家等の活用を図ります。

### 空き家等の実態把握と対策に向けた体制整備

○空き家等実態調査とデータベースの作成

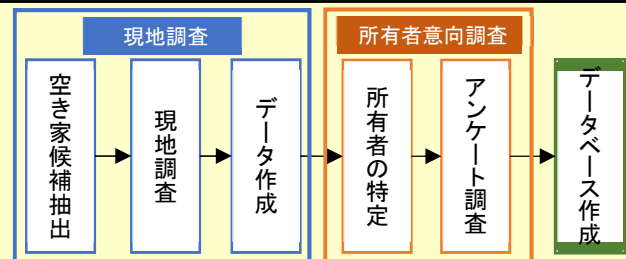
- 水道閉栓情報や行政区長へのヒアリングをもとに現地調査を実施します。調査結果はデータベース化により庁内で共有し、対応の迅速化を行います。

○空き家等に関する相談体制の整備

- 庁内の関係部署や下郷町空家等対策協議会、外部の関係団体と連携・情報共有し適切な対応を行います。
- 担当窓口は、総務課とします。

○庁内体制の整備と空家等対策協議会の設置

- 町の関係各課が連携し、本計画の基本方針に基づき、改善指導、発生抑制、活用促進を実施します。
- 下郷町空家等対策協議会を設置し、本計画の作成及び変更に関し必要な協議を行います。



### 計画の推進に向けて

○計画の見直し

- 本計画は、PDCAサイクルのプロセスに沿って行うとともに、各事業の進捗状況や達成状況などについて、下郷町空家等対策協議会を中心に点検・評価を実施し、必要に応じて、随時見直します。

○継続的な管理

- 地域の事情に精通した行政区や民間事業者等との連携のもとに、本計画を推進します。また、下郷町空家等対策協議会を中心として、定期的に施策の進捗状況の確認を行います。

