

矢吹町空家等対策計画

令和8年3月

矢 吹 町

目 次

第1章 計画の概要

- 1 計画策定の背景 1
- 2 計画の位置づけ 2
- 3 計画期間 3
- 4 対象とする空家等の種類 3
- 5 対象とする地区 3

第2章 空家等の現状と課題

- 1 人口の推移 4

第3章 空家等対策における基本方針

- 1 基本的な考え方 8
- 2 基本方針 9

第4章 基本方針に基づいた施策

- 1 空家等の発生抑制及び適正管理に対する施策 10
- 2 空家等及びその跡地の利活用に対する施策 11

- 3 管理不全の空家等に対する施策 12

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景

近年、人口の減少や少子高齢化の進行、居住形態の多様化など、社会構造やニーズが変化する中で、全国的に空家等が増加傾向にあります。適切な管理が行われていない空家等は防災、衛生、環境面などにおいて多岐にわたる問題を引き起こし、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このような状況の中、国は平成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。）の全面施行し、令和5年12月13日に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」を施行しました。これにより、本格的な空家等対策への取り組みを進めており、本町においても空家等に対する総合的な対応を行うことが求められています。

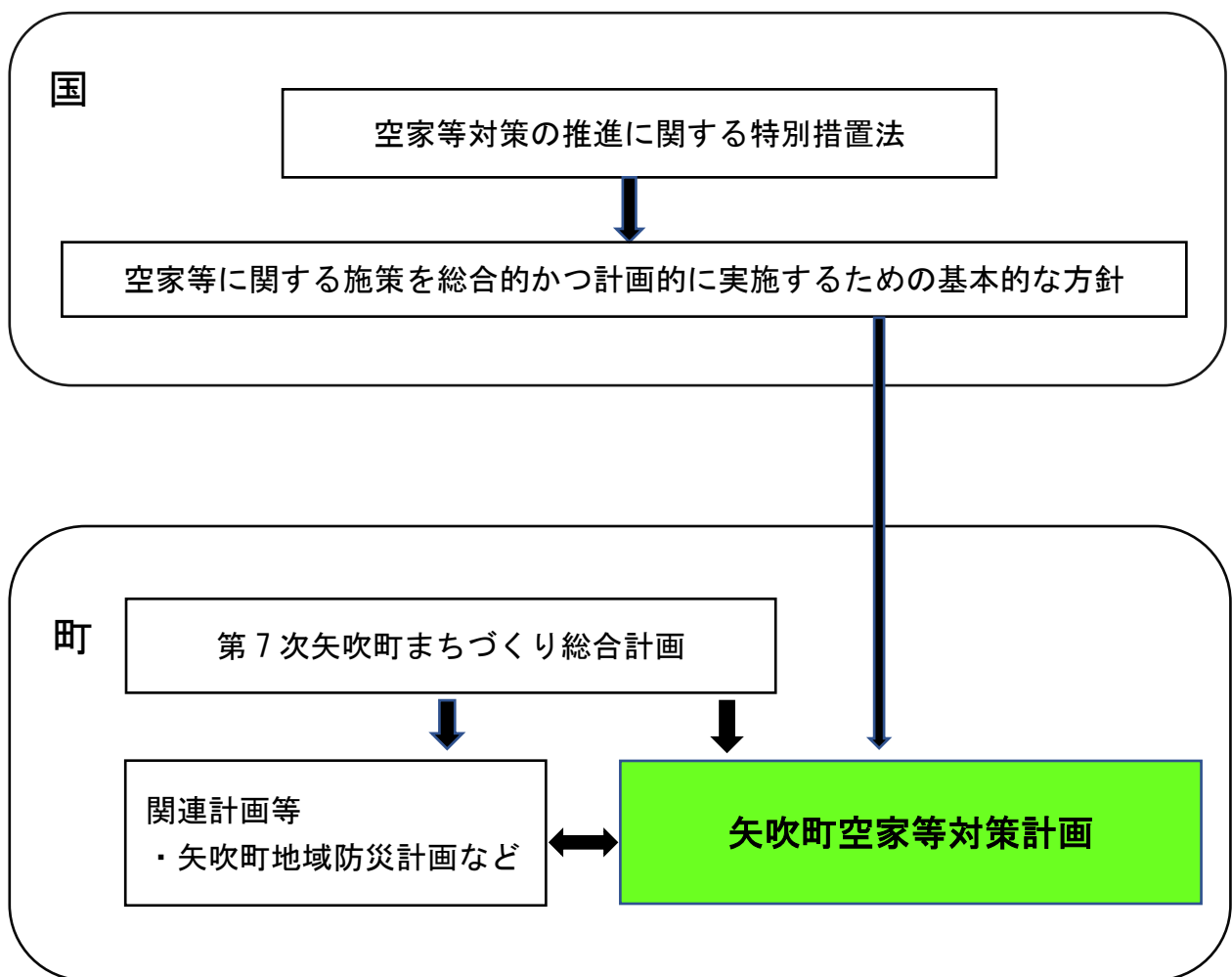
矢吹町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）は、安心・安全に暮らしやすい地域社会を実現するために、空家法第6条に基づいて、本町として実効性のある空家等対策について、総合的かつ計画的に実施していくための基本方針や取り組みを策定するものです。

今後、全町的に本計画を推進することにより、町民が安心して暮らせる良好な生活環境の整備を図ります。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき策定されるもので、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方針」に即した計画とします。

計画の推進にあたっては、本町の最上位の計画である「第7次矢吹町まちづくり総合計画」および、本町の関連計画との整合性を図るものとします。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和7年度（2025年度）から令和11年度（2029年度）までの5年間とします。

なお、計画期限を迎えるごとに、本町における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定を検討します。

4 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」（空家法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む）のほか、将来著しく保安上危険または著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含まれます。

■空家法第2条第1項

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。

■空家法第2条第2項

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。

5 対象とする地区

本計画の対象地区は、町内全域とします。

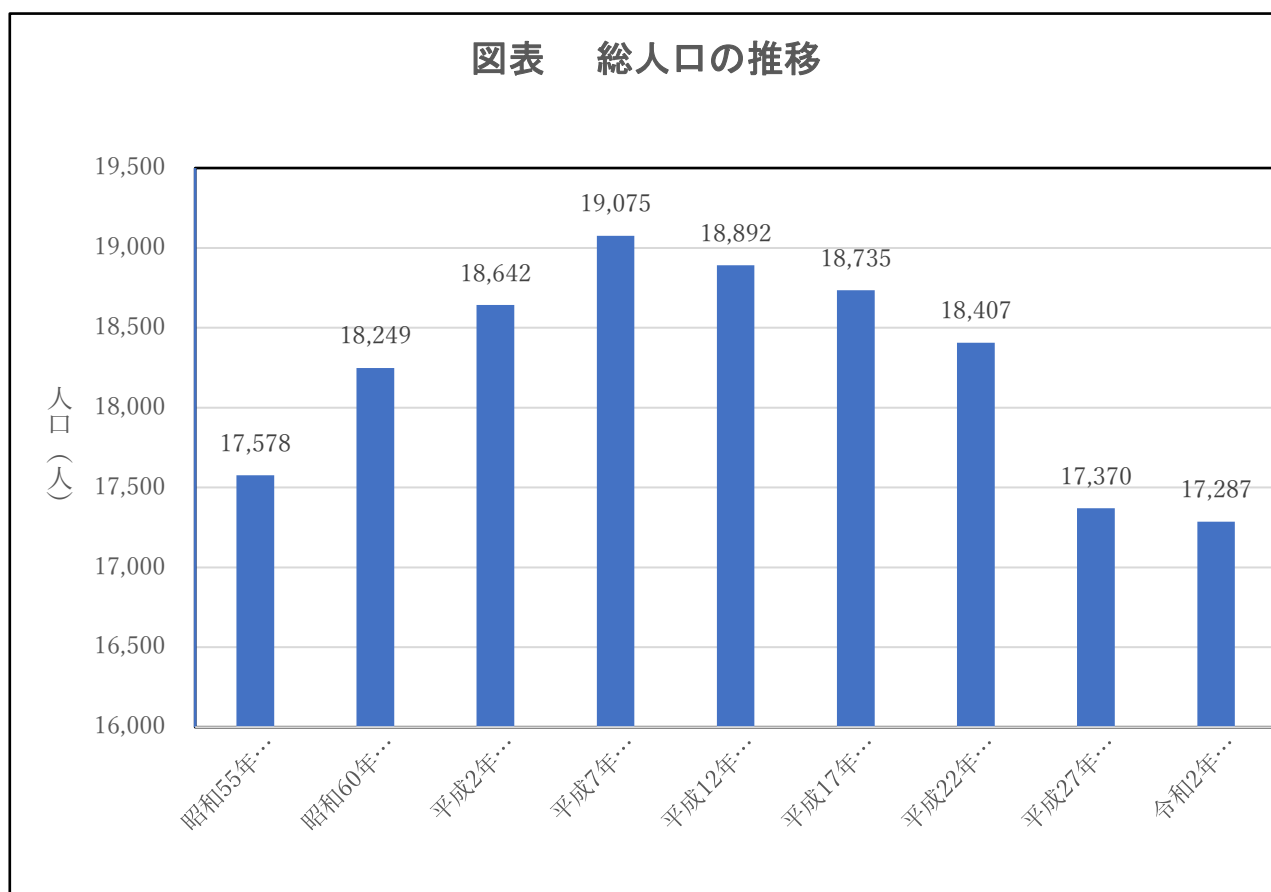
第2章 空家等の現状と課題

1 人口の推移

1-1 総人口の推移

本町の総人口は平成7年（1995年）をピークとして、以降は減少傾向にあります。特に、東日本大震災（平成23年（2011年）の際には減少幅が大きく、令和2年（2020年）現在の総人口は、17,287人となっています。

直近の人口は平成7年（1995年）の人口と比べると1,788人（9.4%）減少しています。



出典：各年国勢調査、第2期矢吹町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

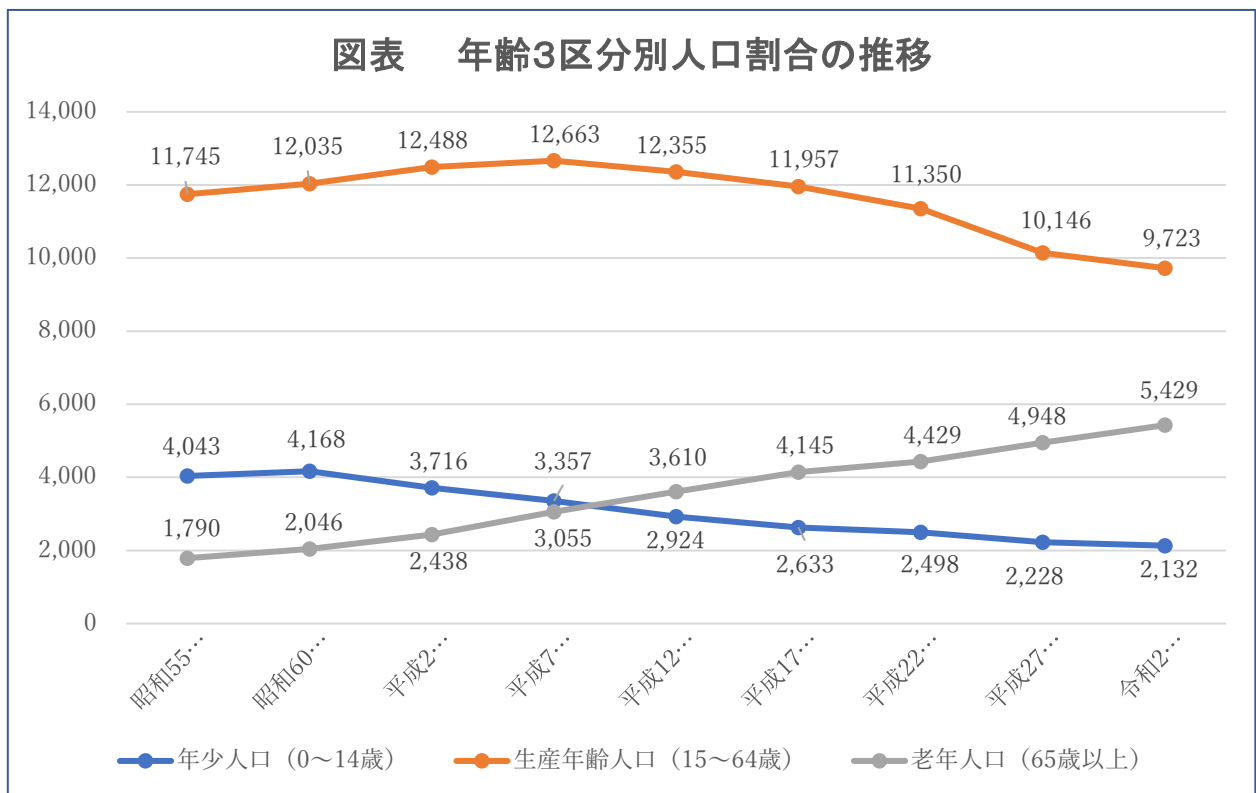
1-2 年齢3区分別人口割合の推移

本町の年齢別人口を3区分に分けて見てみると、年少人口は緩やかに減少を続けており、令和2年（2020年）には昭和55年（1980年）と比べて、1,911人（47.3%）減少しています。

生産年齢人口は平成7年（1995年）をピークとして以降は減少傾向が続いており、令和2年（2020年）には昭和55年（1980年）と比べて、2,022人（17.2%）減少しています。

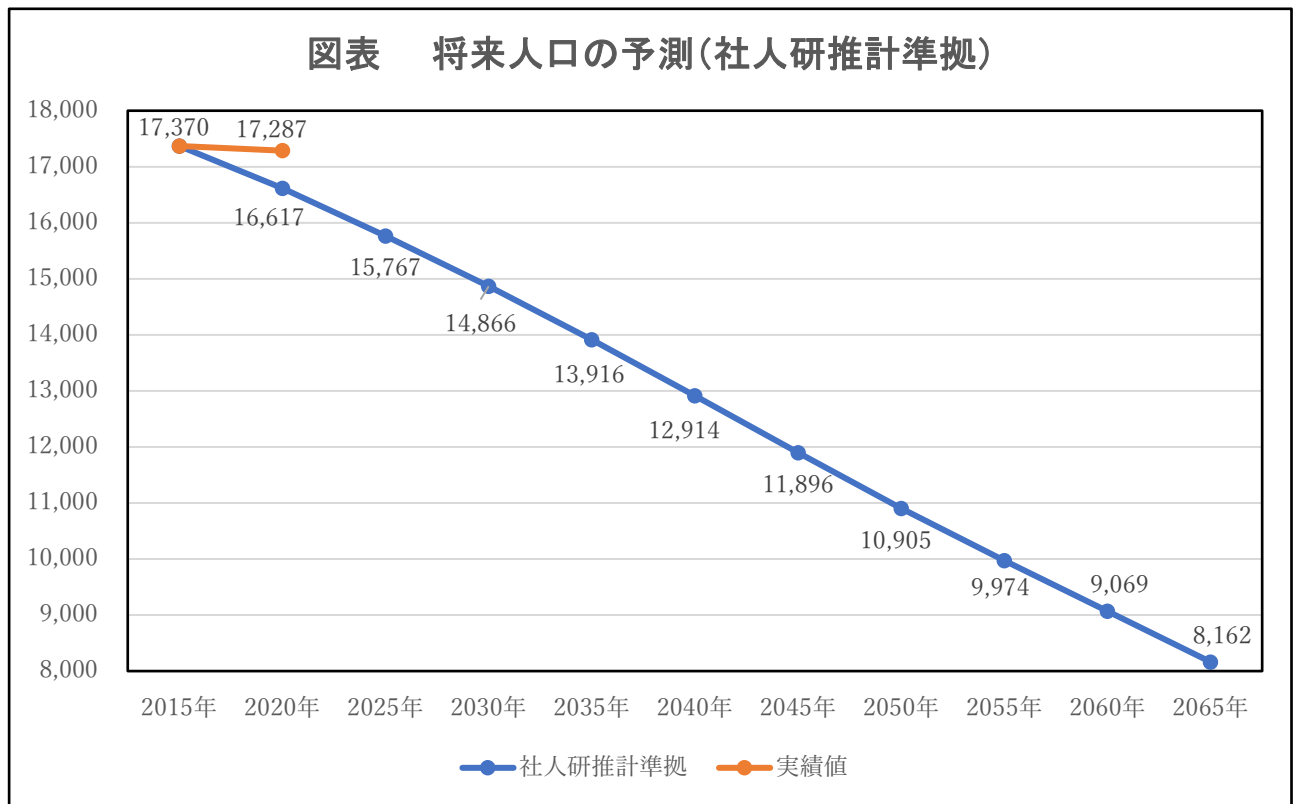
老年人口は一貫して増加傾向で推移しており、令和2年（2020年）には昭和55年（1980年）と比べて、3,639人（203.3%）増加しています。

なお、平成12年（2000年）には老年人口が年少人口を逆転するなど、高齢化が進行しています。



出典 : 各年国勢調査、第2期矢吹町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

1-3 将来人口の予測



出典 : 第2期矢吹町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

○世帯数の推移

年	世帯数	伸び率
平成24年	6,254	—
平成27年	6,447	1.03
令和2年	6,717	1.04

■上記の将来人口の予測および世帯数の推移からも、人口の減少や少子高齢化の進行、核家族化などの影響に伴い、住まいが次の世代に適切に引き継がれないケースも多く、将来的に空家等がますます増加していくことが懸念されます。

1-4 空家件数及び危険空家件数

本町の空家件数等については以下のとおりであります。調査時点（平成31年3月）から年数が経過しており、大幅に増加している可能性があります。

今後は現地調査を行い、空家実数を把握することにより、特に「危険空家」については、本計画に基づく措置について適切に対応していくこととします。

○ 本町の空き家件数（平成31年3月調査時）

地区名	空家件数	うち危険空家数
矢吹地区	141	45
中畑地区	39	9
三神地区	43	24
合計	223	78

○ 本町の住宅数（令和6年度固定資産概要調書）

住宅形態	戸数
戸別住宅	6,199
集合住宅	188
併用住宅	444
合計	6,831

○ 空家割合

$$223 / 6,831 = 3.26\%$$

第3章 空家等対策における基本方針

1 基本的な考え方

個人等の資産である空家等については、空家等の所有者が自らの責任により適切に管理を行うことが基本となります。適切な管理が行われていない空家等は、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、社会問題となっていることを認識し、所有者等は空家等の適正な管理に努める必要があります。

また、本町の人口は維持から減少傾向へと推移してきており、将来人口推計（社人研）によると、今後も減少傾向が続くことが予想され、少子高齢化も進行するとされています。そのため、空家等もさらに増加することが懸念されています。従って、既存の空家等に対して適切な対応を行うだけでなく、新たな空家等の発生を抑制するための対策を講じていく必要があります。

このため、本町では、空家等に関する相談対応及び情報提供を円滑に行うため、庁内関係部署の連携を強化し、所有者等へ対して適切な助言・指導を行うとともに、本計画及び各種支援制度の周知に努めます。

また、外部関係団体と連携し、専門的な知見を活用した上で、各分野における最新の情報を収集しつつ、本計画を推進し、空家等の有効利活用策の検討や情報発信も行います。一方で、管理不全となり周辺の生活環境へ悪影響を及ぼしている空家等に対しては、特定空家等に認定して必要な措置を適切に講ずるものとします。

2 基本方針

本町の空家等対策に関する課題の整理・基本的な考え方に則り、空家等対策に関する基本方針を次のとおり定めます。

基本方針1 空家等の発生抑制及び適正管理に対する施策

人口減少・少子高齢化等により、今後さらなる空家等の増加が予想されます。個人等の財産である空家等の管理は法第3条に定められているとおり所有者等の責務です。

そのため、所有者等の当事者意識を啓発するとともに、各種支援事業についても情報提供を行い、所有者等における空家等の適切な管理を促進します。

また、「第7次矢吹町まちづくり総合計画」に基づき、安全・安心で暮らしやすく魅力あるまちづくりを推進することにより、人口流出を防ぎ、若者世代の定住や移住を促進します。これにより、現在居住している世帯の住宅等が「次の世代」へ引き継がれ、有効に活用されることで、空家等の発生を抑制することを目指します。

基本方針2 空家等及びその跡地の利活用に対する施策

利活用できる空家等は、地方創生に伴う移住・定住施策や地域力向上に伴う施策に活用可能です。そのため、外部への情報提供方法について検討し、空家等及びこれら空家等を除却した後の空き地等について利活用を促進します。

基本方針3 管理不全の空家等に対する施策

管理不全の空家等は、防災・防犯・景観など様々な要因で周辺への悪影響を生じさせることが懸念されます。したがって、事前に対策を定めておく必要があります。これにより、法に基づいた特定空家等への対策を講じます。

基本方針4 空家等に関する相談・連携体制の整備

所有者等及び近隣住民等からの空家等に関する相談に対して、適切かつ迅速に対応するため、庁内関係部署の連携体制を強化するとともに、外部関係団体とも連携を図り、相談体制を整備します。

第4章 基本方針に基づいた施策

1 空家等の発生抑制及び適正管理に対する施策

1-1 所有者等の維持管理責任や重要性の周知・啓発

適正な管理が行われていない空家等がもたらす問題点を解消するために、第一義的に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ります。

また、空家等の発生を防ぐためには、所有者等が適切に管理することはもちろん、空家化するリスクとその備えについて問題意識を持つことが重要なことから、ホームページ、リーフレット、広報等の活用により、本計画並びに関連事業の周知・啓発を行い、町民および地域への意識醸成を図ります。

1-2 空家等に関するデータベースの整備・更新

(1) 空家等に関するデータベースの整備

法第 11 条に基づき整備した現データベースをアップグレードし、関係部署間での空家等に関する情報共有を円滑にし、所有者等への対応を迅速化することを目指します。

また、蓄積された空家等の情報を利用することで、今後の空家等対策に施策を検討する際の基礎資料とします。

(2) 空家等に関する調査

町民等からの空家等に関する苦情・相談および情報提供等を基に、空家等の最新の状況把握に努めるとともに、必要に応じて継続した実態調査の実施を検討します。

また、収集した情報を基に随時データベースの更新・充実を図り、今後の施策検討における効果的な情報源となるよう努めます。

2 空家等及びその跡地の利活用に対する施策

2-1 外部への情報提供

福島県空家等対策連絡調整会議の構成員と連携し、空家等の情報共有や外部への情報提供方法等について検討します。

また、不動産関係団体等と連携を図り、空家等およびその跡地の利活用に関する相談体制についても検討します。

2-2 空家バンク制度の運用

空き家や空き地の売買、賃貸を希望する所有者等からの申込情報を登録し、ホームページ等により必要と認める範囲で情報を提供する仕組み、いわゆる空家バンク制度の利活用促進を図ります。

2-3 利活用・除却に向けての支援事業等

空家等および除却後の空き地の利活用を促進するための支援事業等について、情報提供します。

3 管理不全の空家等に対する施策

3-1 特定空家等に対する措置

「特定空家等に対する措置」は法第14条に基づき、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、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき者が確認できないときのいわゆる略式代執行とに大別されます。

①所有者等の事情の把握と適切な管理依頼

適切な管理が行われていない空家等の所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、当分の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。

②特定空家等に対する措置の事前準備

ア 立入調査

町長は、適切な管理依頼を行っても状況の改善が見られない場合、法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合に立ち入って調査をさせることができます。（法第9条第2項）

イ 特定空家等に関係する権利者との調整

「特定空家等」に抵当権者が設定されていた場合でも、町長が命令等を行うにあたっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者とによる解決に委ねるものとします。

③特定空家等の所有者等への助言又は指導

町長は、除却、修繕、立木等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取るよう助言又は指導をすることができます。（法第14条第1項）

④特定空家等の所有者等への勧告

町長は、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、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを勧告することができます。（法第14条第2項）

なお、勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用特定の対象から除外されることとなります。

⑤特定空家等の所有者等への命令

ア 命令

町長は、上記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取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ます。（法第 14 条第 3 項）

イ 意見書の提出先等

命令を実施する場合において、あらかじめその措置を命じようとする者又は代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。（法第 14 条第 4 項）

⑥特定空家等に係る代執行

ア 代執行

町長は、上記規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命じ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 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、文書による戒告、代執行令書による通知等の手続きを経た上で、自ら義務者のなすべき行為を、又は第三者をしてこれをさせることができます。（法第 14 条第 9 項）

※非常の場合又は危険切迫の場合

町長は、非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続きをとる暇がないときは、その手続きを経ないで代執行をすることができます。（行政代執行法第 3 条第 3 項）

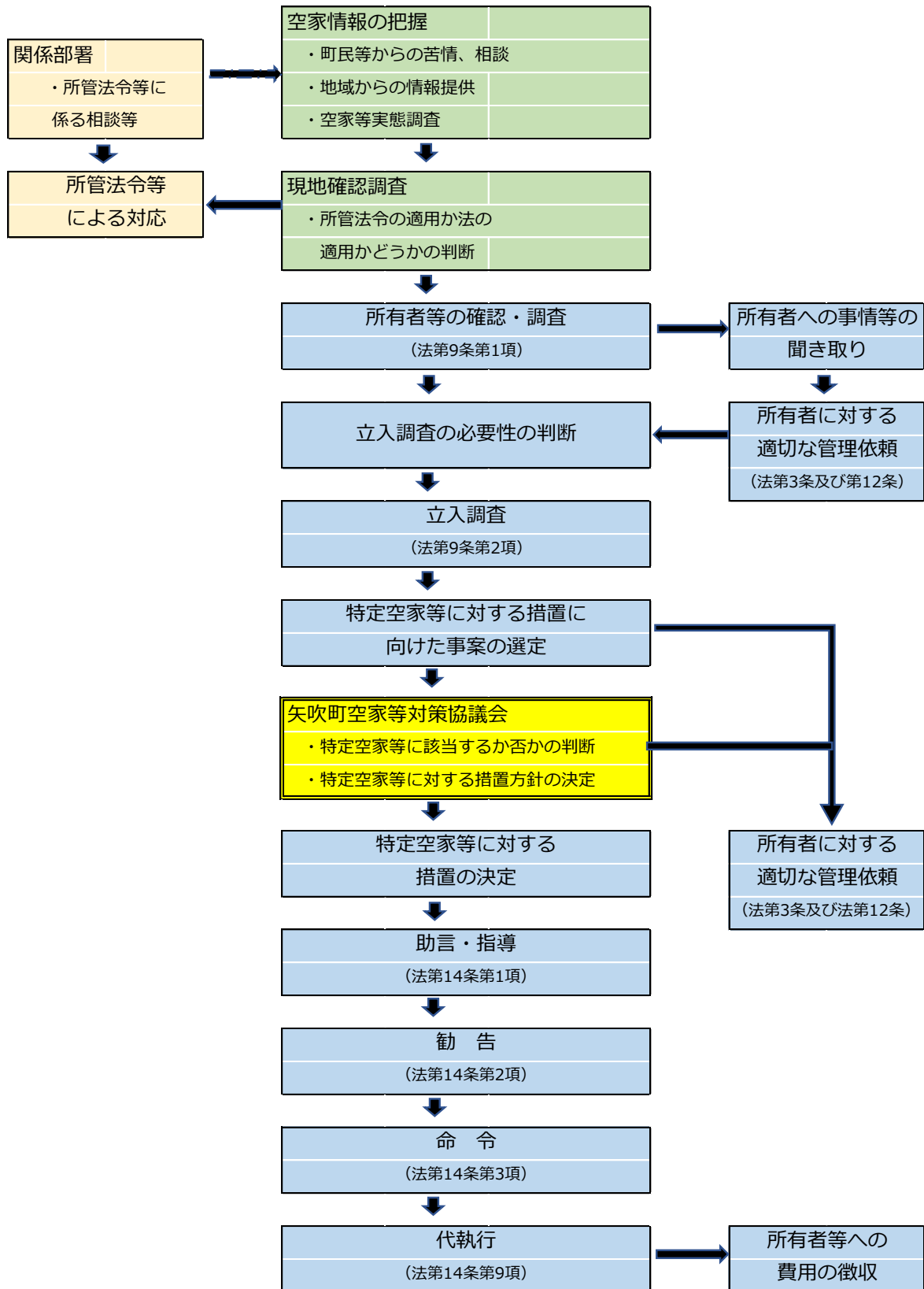
イ 費用請求

この措置に要した費用については、当該所有者に請求します。（行政代執行法第 5 条・第 6 条）

⑦過失なく措置を命ぜられるべき者を通知できない場合

町長は、法第 14 条第 3 項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知（知ること）ができないときは、町長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又は命じた者もしくは委任した者に行わせることができます。（いわゆる略式代執行。法第 14 条第 10 項）

<「特定空家等」に対する措置の流れ>



3-2 「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え

法第2条第2項において、「特定空家等」は次の各状態にあると認められる空家等であると規定されています。

- ・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
- ・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
- ・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

また、国では、「特定空家等」の判断の参考となる基準について、『「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）』（以下、「ガイドライン」といいます。）を定め、一般的な考え方を示しています。

矢吹町においても、このガイドラインに基づき、「特定空家等」の判断を行うものとします。

なお、「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、ガイドライン第2章に基づき、『「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』を参考に、「特定空家等」に対する措置に向けた事案を選定し、矢吹町空家対策協議会での意見を踏まえ、「特定空家等」に対する措置を決定するものとします。

「特定空家等」に該当するか否かの判断にあたっては、建物の状態や周辺環境に及ぼす影響等を総合的及び客観的に評価するために、ガイドラインを基本とした調査項目及び判定基準表を設定します。

なお、調査結果は、ガイドラインに基づく下記①～④の調査分野ごとに3段階の評価指標で区分し、また各分野を合計した総合評価を算出して、最終的に判定評価として表すものとします。

<調査分野>

- 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

< 3段階評価指標 >

- ・ 評価Ⅰ：該当数の割合が30%未満 特定空家等としての認定の必要性は低い
- ・ 評価Ⅱ：該当数の割合が30%以上 特定空家等としての認定の必要性がある
- ・ 評価Ⅲ：該当数の割合が50%以上 特定空家等としての認定の必要性が高い

< 判定評価 >

分野評価の最大値 — 総合評価

分野評価の最大値は、総合評価には表れない、対応が急がれる分野があることを示すものであり、2種の指標により空家等の状態を示すことを意図しています。

< 認定要件 >

「特定空家等」への認定要件としては、判定評価がⅡ以上のものについて認定対象として取扱い、庁内関係部署での協議による事案の選定を経て、矢吹町空家等対策協議会へ諮ることとしますが、認定要件を満たさない場合においても、分野ごとの各基準項目について、周辺環境への影響が著しい状態が確認されているものについては、認定対象として取扱うことができるものとします。

< 調査項目・評価指標の見直し及び改訂 >

調査項目・評価指標については、今後の調査実績及び他市町村の事例を参考に、矢吹町空家等対策協議会において協議のうえ、適宜見直し及び改訂を行うものとします。