

北塩原村空家等対策計画 概要版

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 背景(P2)

人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化に伴い、年々、空き家が増加しており、本村においても令和3年度に202件の空き家を確認。空き家は、防災や防犯、環境など多岐にわたる問題を生じさせることから、早急な対策の実施が求められている。

国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という）を施行し、また福島県は「福島県空家等対策連絡協議会」を設立するなど、空家等対策を総合的に推進している。

2 計画の位置づけ(P2)

「北塩原村空家等対策計画」は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、本村の実情に合わせ空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために策定。北塩原村第五次総合振興計画を上位計画とし、北塩原村空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例等とも整合性を図る。

第2章 北塩原村の空家等の状況

1 人口等の状況(P3)

本村は人口、世帯数ともに減少傾向で、2020年国勢調査時点で人口2,556人、世帯数1,003戸となっており、2020年3月に更新した北塩原村人口ビジョンでは2060年の人口が1,256～1,799人に減少すると見込まれている。一方で、老年人口比率は会津地方の他市町村に比べ比較的低く、若者が暮らしやすい環境の整備が人口減少対策などにつながると思われる。

2 空家等の状況(P4～10)

本村における空家等の実態を把握するため、令和3年度に各行政区や地域おこし協力隊と連携して空家等実態調査を実施したところ、202件の空き家を確認した。さらに、空き家の所有者等に空き家の状況や利活用に関する意向についてアンケートを行ったところ、以下の点が分かった。

- ・空き家となった理由は所有者の死亡または入院等が多い
- ・建物の管理は所有者の家族や親族が行っているケースが約8割を占めている
- ・管理方法は建物内の清掃や空気の入替え、草刈などを行うケースが多い
- ・空き家の具体的な利活用を考えている方は少ない
- ・空き家の利活用で困っていることは①費用面②賃貸・売却の相手が見つからない③利活用の仕方がわからない
- ・行政等に求める支援としては、相談窓口の設置や取り壊し費用の助成を求める声が多い

第3章 空家等に関する基本方針

1 基本的な方針(P11)

空家等の適正な管理については、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任において的確に対応することが原則だが、村民が安心して暮らせる環境を整備するため、村として下記のとおり基本方針を掲げ、対応する。

基本方針1：空家等発生抑制

基本方針2：空家等の実態把握

基本方針3：空家・空き地の利活用促進

基本方針4：管理不全の空家等への対策

2 対象とする区域(P12)

村内全域

3 対象とする空家の種類(P12)

法第2条に規定する「空家等(特定空家等を含む)」

4 計画期間(P12)

5年間

第4章 空家等対策の基本的事項

1 空家等発生抑制(P13)

空家等の危険性や周囲への悪影響などを所有者等に周知し、新たな空家等の発生を抑制するとともに、現在の住まいを次世代に引き継ぐことの意義などを周知し、将来における空家等の発生を予防する。

- ・広報誌やホームページ、固定資産税納税通知書を活用した適正管理の呼びかけ
- ・空家等に関する相談体制の整備
- ・観光産業施設の事業承継の支援
- ・住民への聞き取り調査によるきめ細やかな対応

2 空家等の実態把握(P13)

村内の空家等の状況を把握し、必要な対策を検討する。

- ・空家等実態調査結果のデータベース化
- ・特定空家等の可能性のある家屋の立ち入り調査
- ・空家等の所有者が死亡している場合は、相続人等の特定に努める

3 空家・空き地の利活用促進(P14)

利用可能な空家等については、市場流通を促進しながら移住定住につなげ、地域の活性化を図る。

- ・北塩原村空き家バンクによる賃貸・売上の促進
- ・村や国、県が行う補助金等の空き家対策施策のPR
- ・空家等を活用したお試し住宅等の整備

- ・空きペンション等の利活用
- ・農地付き空家の利活用促進
- ・将来の土地利用を考慮した空家及び空家跡地の利活用

4 管理不全空家等への対策(P14～16)

適正な管理がなされない空家等は特定空家等に認定し、法に基づく措置が必要となる。また、観光地であることを考慮し、特定空家等の認定が難しい場合であっても主要道路沿いに所在し景観を損ねる空家等については適切に対処する。

【管理不全空家等の対応の流れ】

所有者調査や現地調査等を行い、管理が行き届いていない空家等については、所有者に対して自主的な対応を行うよう改善を働きかけるが、改善がみられない場合は特定空家等として以下のとおり対応する。

①法第2条第2項に規定する特定空家等の**認定**を行う。認定にあたっての判断基準は下記のとおり。

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険な恐れがある状態(建物の倒壊、屋根や外壁の脱落等)
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上遊学となる恐れがある状態(汚物の流出や悪臭の発生、ごみの放置等)
- ・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(落書き等の汚れ、窓ガラスの破損、立木の繁茂等)
- ・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(落雪による通行妨害、住みついた動物による騒音や悪臭等)

②特定空家等に認定された空家は、法第14条第1項に基づき**指導又は助言**を行う。

③助言又は指導を行っても改善が見られない場合は、北塩原村空家等対策協議会において協議・検討の上、法第14条第2項に基づき所有者等に対して必要な措置を行うよう**勧告**する。

④勧告に係る措置を行わない場合は、法第14条第3項に基づき勧告に係る措置を行うよう**命令**を行う。

⑤命令を履行しないとき等においては、法第14条第9項に基づき**代執行**が可能となる。

第5章 空家等対策の実施体制

1 庁内の体制(P17)

空家等に関する問題は衛生、景観、防犯、税金など多岐にわたることから、関係課が連携して空家等に関する問題に対応できるよう実施体制を整える。

2 空家等対策協議会(P18)

法第7条に基づき設置し、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者、村議会議員、地域住民で構成。専門的な立場から、空家等対策推進のために助言をいただく。

3 相談体制(P18)

関係団体と連携を図り、空家等の諸問題(修繕や解体、相続等)の解決を目指す。