

国見町空家等対策計画 (第2期)

令和8年3月策定
国見町

1	目的.....	1
2	空家等に関する対策の基本的な方針.....	3
	(1) 把握した空家の数.....	3
	(2) 実態.....	3
	(3) 分布状況.....	4
	(4) 周辺への悪影響の度合いの状況.....	6
	(5) これまで講じてきた空家等対策（第1期計画）.....	7
	(6) 空家等に関する課題.....	8
	(7) 空家等対策の対象地区（当計画の実施地区の区域）.....	8
	(8) 対象とする空家等の種類.....	9
	(9) 今後の空家等対策の取組方針.....	9
3	計画期間.....	11
4	空家等の調査に関する事項.....	11
	(1) 実施主体名.....	11
	(2) 対象地区.....	12
	(3) 調査期間.....	12
	(4) 調査対象となる空家等の種類.....	12
	(5) 空家等が周囲に及ぼしている悪影響の内容及び程度.....	12
	(6) その他の調査の内容及び方法.....	12
5	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.....	13
	(1) 所有者等による管理等を原則とした空家等対策の実施.....	13
	(2) 管理不全空家等であることを判断する際の基本的な考え方.....	13

(3)	管理不全空家等に対しての基本的な考え方.....	13
(4)	所有者等の相談受付体制の整備方針.....	14
(5)	空家等の所有者等と当該空家等の利用者等とのマッチングを図る取組.....	14
(6)	空家等の所有者等の意識の ^{かんよう} 涵養や理解増進に資する事項.....	15
6	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.....	18
(1)	除却した跡地の活用.....	18
7	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.....	19
(1)	特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方.....	19
(2)	特定空家等に対しての基本的な考え方.....	19
8	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.....	22
(1)	地域住民からの通報・相談受付体制.....	22
9	空家等対策の実施体制に関する事項.....	22
(1)	役場内実施体制一覧（役割分担、課名、窓口連絡先）.....	22
(2)	協議会、外部関係団体等の連携.....	23
10	その他空家等対策の実施に関する事項.....	25
(1)	福島県空き家対策総合支援事業に係る取組.....	25
(2)	第6次国見町総合計画別冊事業一覧に係る取組.....	25
(3)	空き地に関する事項.....	26
(4)	空家等対策の効果検証、見直し方針.....	28

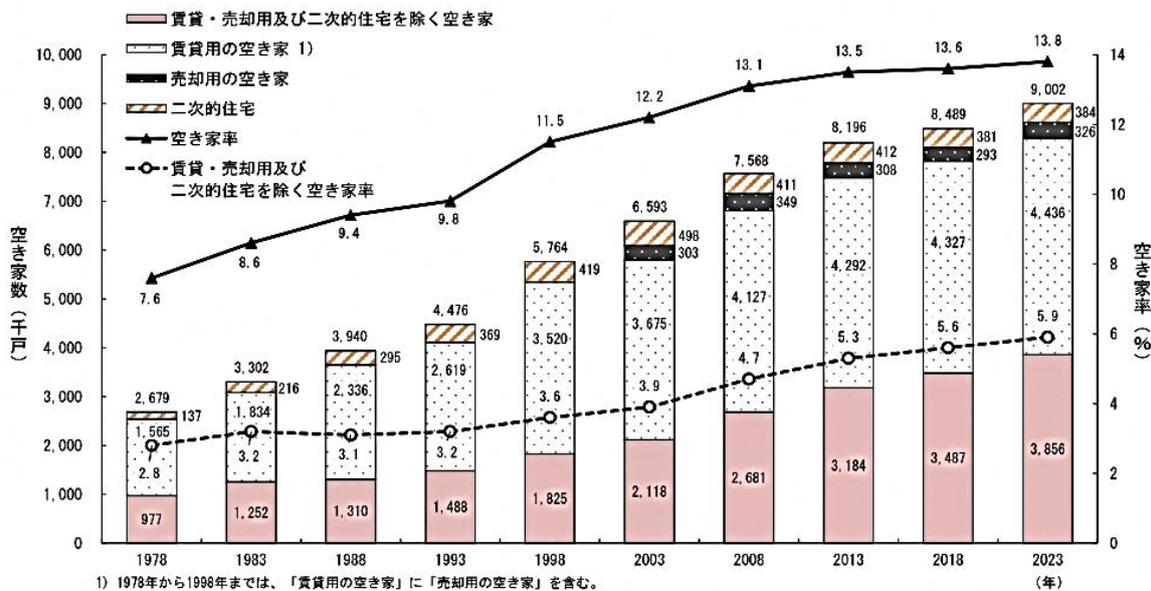
1 目的

全国的に人口減少や既存住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化、産業構造の変化などに伴い空家等^{※1}が発生し、周辺に悪影響を及ぼしている状況は大きな社会問題の一つとなっています。

憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権においては、所有者の権利の保障と責任が規定されていることから、空家等の管理に関する問題についても、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が解決を図ることが原則です。

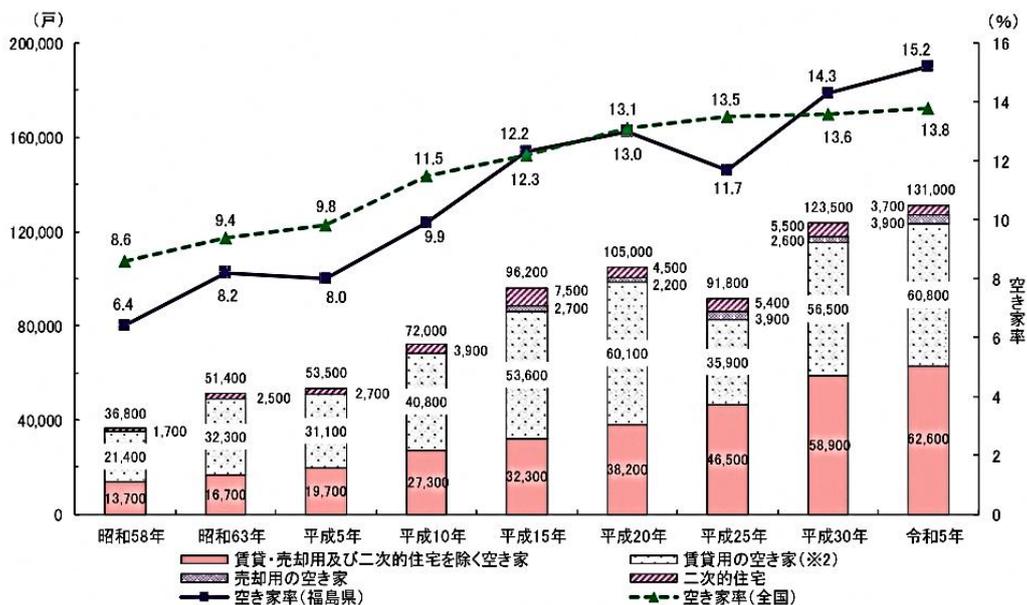
しかし、建物自体の課題に加えて、所有者等の心理的・距離的・経済的な事情等（以下「様々な事情等」という。）から、十分に管理することができず建物の老朽化が進み、倒壊など危険な状態な特定空家等^{※2}になるおそれのある空家等（以下「管理不全空家等」という。）が増加しています。

【総住宅数、空き家数及び空き家率の推移－全国】



※住宅・土地統計調査より

【空き家数及び空き家率の推移－福島県】



管理不全空家等は、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれがある上、安全面や防犯面、衛生環境面、景観面など様々な側面で、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼすと懸念されています。

国は、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ことを目的として、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「空家法」という。）が施行されました。令和 5 年 12 月に、空家法の一部を改正する法律が施行され、所有者の責務強化として、適切な管理の努力義務に加え、国・自治体の施策に協力する努力義務を定め、空家等対策の推進を図るために、「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の 3 本柱で対策を強化することが国から示されました。

福島県は、空家の有効活用と適正管理に向けて、市町村が空家等対策に関する取り組みを計画的に推進できるよう、平成 27 年 8 月より、空家等対策連絡調整会議を開催し、技術的助言や先進事例の情報提供など、空家等対策の主体である市町村への支援に積極的に取り組んでいます。

町は、空家法第 4 条第 1 項の規定で「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じるよう努める」よう市町村の責務が定められていることから、「国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例」（平成 27 年 12 月条例、以下「条例」という。）を制定し、条例に基づき、町内の空家が管理不全空家等にならないように、所有者等へ適正な管理を呼びかけるなど、空家等対策に取り組んでいます。

また、平成 28 年には「国見町空家等対策計画（第 1 期）」（以下「第 1 期計画」という。）を策定し、「発生抑制」「管理不全の解消」「有効活用」「推進体制の構築」の 4 つの基本方針を定め、空家等対策の取組を推進してきました。

これらの経緯を踏まえて、第一義的には所有者等による自主的な適正管理を原則として、活用にあっては不動産市場による民間取引を主としながら、町は、公共公益の観点から、所有者等だけでは解決できない空家等に関する様々な側面の問題に対して、関係者・関係機関とともに計画的かつ実効性のある空家等対策を講じることを目的として「国見町空家等対策計画（第 2 期）」（以下「当計画」という。）を策定します。

※1 当計画における「空家等」とは、空家法第 2 条第 1 項に規定する「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。）」を言います。

※2 「特定空家等」とは、空家法第 2 条第 2 項に規定する「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」を言います。

2 空家等に関する対策の基本的な方針

(1) 把握した空家の数

空家の総数 156棟^{※3}

※3 把握した空家について、売却や解体の意向を示す所有者等がいる一方で、現状のまま管理することや、年数回・月数回利用していることなどを理由に売却や解体の意向が無い所有者等がいます。

(2) 実態

令和7年度実施した空家等実態把握調査から、156棟の空家を把握しました。この空家の実態は、建築年度が昭和56年以前（新耐震基準以前）の木造建物（一戸建て）が122棟（78.2%）と大半なため、空家等の活用拡大にあたっては、新耐震基準を具備するよう建物の耐震化が推奨されます。

【令和7年度空家等実態調査結果（区分、棟数等）】

No.	現況構造	棟数	建築年度	市街化区域	市街化調整区域
1	木造	156棟	～昭和56年 122棟 昭和57年～ 34棟	～昭和56年 40棟 昭和57年～ 18棟	～昭和56年 82棟 昭和57年～ 16棟
	合計		156棟	58棟	98棟

【参考】国見町耐震改修促進計画（令和4～12年度）抜粋

第2 建築物の耐震化に関する目標

1 耐震化の現状

(1) 住宅

町内の住宅総数約3,099戸のうち、約2,642戸の住宅は耐震性能があると推計され、耐震化率は約85.3%となっています。

耐震性が不十分な住宅は、平成15年の1,695戸から平成30年には457戸となり、15年間で1,238戸減少しました。これは、東日本大震災等の災害による住宅被害が多く、建替え等が進んでいるものと推測されます。

表4 住宅の耐震化の状況（平成30年度 固定資産台帳による推計戸数）

区分	昭和56年以降の住宅 ①	昭和56年以前の住宅 ②		住宅総数 ④ (①+②)	耐震性能有住宅数 ⑤ (①+③)	耐震化率 (%) ⑤/④
		耐震性有③	耐震性無④			
木造	2,022	665	249	2,687	2,271	84.5
非木造	285	127	86	412	371	90.0
合計	2,307	792	335	3,099	2,642	85.3

※住宅総数中、建設年度不詳分については各々に按分、表中の木造数は、木造及び防火木造の合計。
非木造は鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造及びその他の合計。

2 耐震化の目標

本計画において掲げる耐震化率の目標値は、表6のとおりとします。

表6 住宅の耐震化率の目標値

建築物の区分	現況 (H30年)	中間目標値 (R7年度)	最終目標値 (R12年度)
住宅	85.3%	95%	概ね解消

(1) 住宅

地震による被害を軽減するためには、建築物ストックの多数を占める住宅の倒壊等を減らすことが重要であり、本町では、令和12年度末までに、耐震性が不十分な住宅を概ね解消とすることを目標とします。

(3) 分布状況

空家の分布状況は下表のとおりです。また空家の状態については次頁表のとおりです。

【空家の分布状況】

No.	区域	地区	住宅件数	住宅件数割合 (区域建物)	住宅件数割合 (全体建物)	空家件数	空家件数割合 (地区建物)	空家件数割合 (区域建物)	空家件数割合 (全体建物)	空家件数割合 (区域空家)	空家件数割合 (全体空家)	空家状態 (危険：判定 AまたはB)	空家バンク 件数
1	市街化区域	藤田	645	43.4%	19.5%	31	4.8%	2.1%	0.9%	53.4%	19.9%	2	0
2		山崎	590	39.7%	17.8%	24	4.1%	1.6%	0.7%	41.4%	15.4%	4	0
3		泉田	24	1.6%	0.7%	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0	0
4		小坂	74	5.0%	2.2%	2	2.7%	0.1%	0.1%	3.4%	1.3%	0	0
5		板橋南	154	10.4%	4.7%	1	0.6%	0.1%	0.0%	1.7%	0.6%	0	0
市街化区域 計			1,487	100.0%	44.9%	58	—	3.9%	1.8%	100.0%	37.2%	6	0
6	市街化調整区域	石母田	177	9.7%	5.3%	9	5.1%	0.5%	0.3%	9.2%	5.8%	1	0
7		藤田	34	1.9%	1.0%	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0	0
8		山崎	70	3.8%	2.1%	5	7.1%	0.3%	0.2%	5.1%	3.2%	1	0
9		泉田	133	7.3%	4.0%	5	3.8%	0.3%	0.2%	5.1%	3.2%	1	0
10		鳥取	54	3.0%	1.6%	3	5.6%	0.2%	0.1%	3.1%	1.9%	0	0
11		内谷	86	4.7%	2.6%	12	14.0%	0.7%	0.4%	12.2%	7.7%	2	1
12		小坂	147	8.1%	4.4%	11	7.5%	0.6%	0.3%	11.2%	7.1%	1	0
13		森山	229	12.6%	6.9%	9	3.9%	0.5%	0.3%	9.2%	5.8%	1	0
14		徳江	195	10.7%	5.9%	4	2.1%	0.2%	0.1%	4.1%	2.6%	1	0
15		塚野目	112	6.1%	3.4%	4	3.6%	0.2%	0.1%	4.1%	2.6%	0	0
16		貝田	106	5.8%	3.2%	12	11.3%	0.7%	0.4%	12.2%	7.7%	2	0
17		大木戸	132	7.2%	4.0%	11	8.3%	0.6%	0.3%	11.2%	7.1%	3	0
18		光明寺	64	3.5%	1.9%	2	3.1%	0.1%	0.1%	2.0%	1.3%	0	0
19		高城	79	4.3%	2.4%	3	3.8%	0.2%	0.1%	3.1%	1.9%	2	0
20		西大枝	137	7.5%	4.1%	3	2.2%	0.2%	0.1%	3.1%	1.9%	2	0
21	川内	67	3.7%	2.0%	5	7.5%	0.3%	0.2%	5.1%	3.2%	2	0	
市街化調整区域 計			1,822	100.0%	55.1%	98	—	5.4%	3.0%	100.0%	62.8%	19	1
合計			3,309	—	100.0%	156	—	—	4.7%	—	100.0%	25	1

住宅件数は、家屋課税マスターデータで現況種別（専用住宅、農家住宅、併用住宅、養蚕住宅）の件数

【空家の状態】

No.	区域	地区	住宅件数	空家件数	住居（～S56）				住居（S57～）				住居（合計）						
					住居（～S56）件数	うち空家件数	うち未活用のままの状態の良い空家件数	うち未利用のまま適正管理されていない空家件数	うち管理不全空家等になりかねない空家件数	住居（S57～）件数	うち空家件数	うち未活用のままの状態の良い空家件数	うち未利用のまま適正管理されていない空家件数	うち管理不全空家等になりかねない空家件数	住居（合計）件数	うち空家件数	うち未活用のままの状態の良い空家件数	うち未利用のまま適正管理されていない空家件数	うち管理不全空家等になりかねない空家件数
1	市街化区域	藤田	645	31	278	22	8	3	2	367	9	1	1	0	645	31	9	4	2
2		山崎	590	24	220	18	4	2	3	370	6	4	1	1	590	24	8	3	4
3		泉田	24	0	3	0	0	0	0	21	0	0	0	0	24	0	0	0	0
4		小坂	74	2	21	0	0	0	0	53	2	1	0	0	74	2	1	0	0
5		板橋南	154	1	0	0	0	0	0	154	1	1	0	0	154	1	1	0	0
市街化区域 計			1,487	58	522	40	12	5	5	965	18	7	2	1	1,487	58	19	7	6
6	市街化調整区域	石母田	177	9	90	8	2	3	1	87	1	1	0	0	177	9	3	3	1
7		藤田	34	0	10	0	0	0	0	24	0	0	0	0	34	0	0	0	0
8		山崎	70	5	39	4	1	1	1	31	1	1	0	0	70	5	2	1	1
9		泉田	133	5	70	5	0	2	1	63	0	0	0	0	133	5	0	2	1
10		鳥取	54	3	26	2	0	0	0	28	1	0	0	0	54	3	0	0	0
11		内谷	86	12	55	9	0	4	1	31	3	0	1	1	86	12	0	5	2
12		小坂	147	11	80	9	0	3	1	67	2	0	0	0	147	11	0	3	1
13		森山	229	9	110	7	3	0	0	119	2	0	0	1	229	9	3	0	1
14		徳江	195	4	80	2	1	1	1	115	2	2	0	0	195	4	3	1	1
15		塚野目	112	4	50	4	2	2	0	62	0	0	0	0	112	4	2	2	0
16		貝田	106	12	60	12	5	2	2	46	0	0	0	0	106	12	5	2	2
17		大木戸	132	11	72	8	2	1	3	60	3	1	1	0	132	11	3	2	3
18		光明寺	64	2	48	2	0	1	0	16	0	0	0	0	64	2	0	1	0
19		高城	79	3	48	2	0	0	2	31	1	1	0	0	79	3	1	0	2
20	西大枝	137	3	70	3	1	1	2	67	0	0	0	0	137	3	1	1	2	
21	川内	67	5	45	5	1	1	2	22	0	0	0	0	67	5	1	1	2	
市街化調整区域 計			1,822	98	953	82	18	22	17	869	16	6	2	2	1,822	98	24	24	19
合計			3,309	156	1,475	122	30	27	22	1,834	34	13	4	3	3,309	156	43	31	25

(4) 周辺への悪影響の度合いの状況

空家等の状態によっては、次の周辺への悪影響の例のように安全面や防犯面、衛生環境面、景観面など様々な側面で、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼすことが考えられます。

【周辺への悪影響の例】

安全面	空家等の老朽化、自然災害等による倒壊事故 風雨による空家等の建築資材等のはく落、飛散事故など
防犯面	空家等への不特定の者の不法侵入や放火等の犯罪の温床など
衛生環境面	ごみの放置・不法投棄及び草木の繁茂による異臭や病害虫の発生、獣の住処 樹木の枝の越境による近隣地や通行人・通行車両への影響など
景観面	景観の悪化、地域や町のイメージの低下など

【周辺への悪影響のイメージ】



(引用) 政府広報オンライン 年々増え続ける空き家！空き家にしないためのポイントは？

【管理不全空家等や特定空家等について】

管理不全空家



適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等になる恐れのある空家等

特定空家



- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空家等
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある空家等
- 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空家等
- 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空家等

町は、令和7年度に実施した空家等実態調査において、下表のとおり建物の危険度を判定しました。判定結果は、判定区分C（管理不良が一部見られる）が46棟29.5%と割合が多く、次いで判定区分D（未管理であるが状態は良）が44棟28.2%となっています。判定区分A又はBの空家は、建物・敷地の外観が危険な状況であることから、周辺への悪影響の度合いが、他判定区分の空家に比して大きいと考えられます。

【空家の建物危険度の判定結果】

No.	判定区分（内容）	棟数	割合	内市街化区域	内市街化調整区域
1	A（危険かつ周辺悪影響おそれ）	4棟	2.6%	0棟	4棟
2	B（管理不良が多く危険）	21棟	13.5%	6棟	15棟
3	C（管理不良が一部見られる）	46棟	29.5%	13棟	33棟
4	D（未管理であるが状態は良）	44棟	28.2%	19棟	25棟
5	E（管理し状態も良）	41棟	26.3%	20棟	21棟
合計		156棟	100%	58棟	98棟

(5) これまで講じてきた空家等対策（第1期計画）

ア 所有者等並びに住民等からの空家等に関する相談・通報受付

所有者等からは空家等の除却や長期不在による管理、利活用などの相談が寄せられ、地域住民からは空家等を起因とした周辺環境への悪影響の相談・通報が寄せられています。引き続き、役場建設課が相談・通報を随時受け付け、迅速かつ丁寧な対応を継続します。

イ 所有者等への適正管理依頼の通知

地域住民から相談・通報が寄せられる空家等を起因とした周辺環境への悪影響については、町が現地を確認し、その状況について、所有者等へ通知等で連絡し、適正に管理するよう依頼してきました。今後も所有者等へ速やかに通知等で連絡し、所有者等自らの適正な管理をお願いしていきます。

ウ 空家等バンクの活用

町は、空家等の活用拡大を図るため、国見町空家等バンク実施要綱（以下「要綱」という。）を定め、所有者等や地域住民から空家等の利活用について相談があった際は、要綱に基づき、空家等バンクへの登録や利用を案内しています。今後も活用促進に向けて、空家等バンクを運営し、登録や利用を促します。

【空家等バンクの状況】 R8.3.31 現在

項目	市街化区域	市街化調整区域 ^{※4}	計
登録件数	0件	7件	7件
内、成約件数	0件	6件	6件

※4 市街化調整区域の空家等を空家等バンクに登録する場合には、建替・改修に開発許可制度が適用されることから、第三者が空家等を取得する場合を念頭にして、事前に福島県の指導助言や関係機関の支援を受けることが必要です。

また、空家等バンクへの登録の際には、当該空家等が建築基準法等の違反や差押え、抵当権設定が無いことなどのほか、ハザードマップ（土砂災害警戒区域・洪水浸水想定区域）内などにも留意が必要です。

(6) 空家等に関する課題

空家等に関する課題には、役場内部における、職員の不動産に関する専門知識の不足のほか、地域住民から寄せられる空家等を起因とした周辺環境への悪影響が多岐にわたる場合に、関係課・関係機関との調整に時間を要してしまうことなどが挙げられます。

一方、役場外部では、所有者等の様々な事情等に加えて、空家等の情報不足や、利活用に関心を有する者（以下「利用者等」という。）と所有者とのマッチングの問題が課題に挙げられます。また、市街化調整区域における開発許可制度や農地関係制度との調整に時間を要したり、場合によっては不調となったりすることが挙げられます。

また、相続等の問題により所有者等が不在又は不明で管理が困難となっている空家等については、関係者・関係機関が連携・協力して解決に取り組まなければならないなど、所有者等の個々の事情により対応が異なることが挙げられます。

(7) 空家等対策の対象地区（当計画の実施地区の区域）

空家等対策の対象地区は、行政区域^{※5}面積 3,795ha とします。

ただし、市街化区域面積 143.6ha の内、居住誘導区域面積^{※6}106ha を空家等対策の重点地区と位置付けます。

※5 行政区域には都市計画法第7条に基づく都市計画区域に市街化区域と市街化調整区域との区域区分が定められています。

※6 居住誘導区域とは、都市再生特別措置法第81条第2項に基づき作成する立地適正化計画における区域設定の一つで、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導する区域のことです。区域の詳細は国見町立地適正化計画（令和8年度）を参照。

(8) 対象とする空家等の種類

空家法第2条第1項に規定する空家等及び同条第2項に規定する特定空家等、並びに空家法第13条第1項に規定する管理不全空家等を対象とします。

(9) 今後の空家等対策の取組方針

町は、第一義的には所有者等による自主的な適正管理を原則として、また、活用にあっては不動産市場による民間取引を主としながら、所有者等の様々な事情等から管理不全空家等が発生し、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼすことを防ぐために、次のア～ウを空家等対策の取組方針として定めます。なお、方針に基づき空家等対策に取り組むにあたっては、2-(6)の空家等に関する課題の解消に努めます。

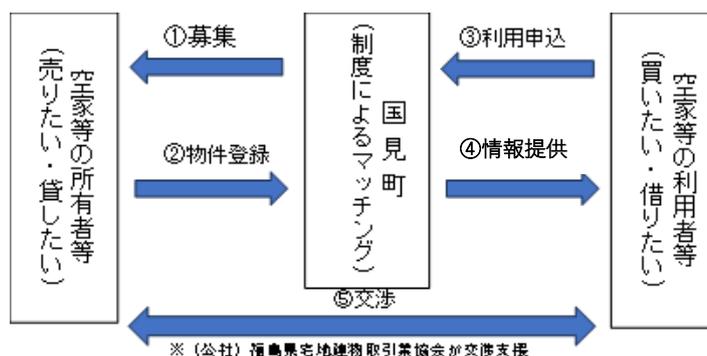
ア 活用拡大

空家等の活用は、不動産市場による民間取引を主とし、所有者等の意向を最大限に尊重しながら、特に空家等の調査で把握した適切に維持管理がされている空家等の内、「未活用のままの状態の良い空家」※7の中で、所有者等の意向が売却や賃貸を検討したいとする場合などは、空家等バンクへの登録を促し、空家等の活用拡大に取り組みます。なお、空家等バンクの運営にあたっては、物件登録に必要な実地調査や建物状況・権利関係などの不動産情報の調査・整理のほか、所有者等への周知啓発や関係機関と連携した空家総合相談、所有者等と利用者等とのマッチングなど、必要な取組を行い適切な運営に取り組みます。

数値指標①	空家等バンクへの登録物件数 15件 ただし違反建築等は除く
数値指標②	空家等バンク登録物件のうち、交渉成立した物件数 15件

【空家等バンクとは】

空家等の売却又は賃貸を希望する所有者等から登録申込みがあった情報を町のホームページなどで公開し、空家等の情報を希望する者に対し提供する制度



※7「未活用のままの状態の良い空家」とは（市街化区域9棟、市街化調整区域6棟の計15棟）

所有者等の利用意思が売却又は賃貸で、2-(4)判定区分がD・Eの空家とします。

このほか、町は、町に移住定住する場合においてのお試し住宅やリノベーション講座としての空家等の活用や、町で新規就農する場合における農家用住宅としての利活用、お試し移住就農体験・短期農業体験時のシェアハウスなどの施設としての利活用、町の藤田商店通りでの「まちの駅」や「シェアオフィス」設置の際に空き店舗を利活用することなどを検討します。

イ 管理の確保

空家等を売却・賃貸せずに、所有し続ける（もしくは相続する）ことも選択肢の一つですが、適正に管理されずに放置されると建物等の状態が悪化してしまい、管理不全空家等や特定空家等に該当するおそれがあります。これを未然に防止するためにも、空家等の調査で把握した管理不全の状態である空家等の内、「未活用のままの適正管理されていない空家」^{※8}に対して、所有者等自らでの適正な管理を求める旨の通知や、現地立会による空家等の状況確認・情報共有などに優先的に努めます。

また、管理不全空家等や特定空家等の状態が是正された空家等についても、継続して適正に管理するよう所有者等に対して適正に管理する旨の通知や、現地立会による空家等の状況確認・情報共有などに努め、所有者等に対して、管理の確保を進めていく中で、所有者等の意向が売却や賃貸を検討したいとする場合には、「ア 活用拡大」に関する事項の情報提供を併せて行います。

数値指標①	管理不全空家等・特定空家等該当への未然防止する物件数 31件 ※未活用のまま適正管理されていない空家の棟数とする。
数値指標②	指導を受けた管理不全空家等の是正物件数 助言・指導を受けた特定空家等の是正物件数 ※令和8年3月現在、特定空家等に該当する空家はありません。 ⇒ 数値は該当する管理不全空家等・特定空家等の是正物件数とする。

※8 未活用のまま適正管理されていない空家とは（市街化区域7棟、市街化調整区域24棟の計31棟）
2-（4）判定区分がA～Cの内、所有者等の利用意思が無い（または無回答の）空家とします。

ウ 特定空家等の除却等

空家等の調査で把握した倒壊等のおそれがあり隣地等に危険を及ぼす可能性の空家の内、「管理不全空家等や特定空家等になりかねない空家」^{※9}が市街化区域6棟、市街化調整区域19棟の計25棟あります。

まずは管理不全空家等や特定空家等に該当しないように、上記「ア 活用拡大」「イ 管理の確保」に取り組みます。万が一、「国見町管理不全空家等及び特定空家等の審議対象の判断基準」（以下「判断基準」という。）に基づき、管理不全空家等や特定空家等に該当すると判断された場合には、「管理不全空家等及び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」という。）に基づく措置を行います。

また、所有者等不明・不在の空家等については、所有者等の特定に努めるとともに、民法に基づく所有者等に代わり処分を行う財産管理制度等^{※10}を活用することなども検討します。

数値指標①	<p>指導、勧告を受けた管理不全空家等の是正物件数</p> <p>助言・指導、勧告、命令を受けた特定空家等の是正物件数</p> <p>※令和8年3月現在、管理不全空家等・特定空家等に該当する空家はありません。</p> <p>⇒ 数値は該当する管理不全空家等・特定空家等の物件数とする。</p>
-------	--

※9 管理不全空家等や特定空家等になりかねない空家 2 - (4) 判定区分 A・B の空家とします。

※10 空家等対策において活用が可能な財産管理人制度については、空家法改正により、当該空家等の利害関係の有無に関わらず、市町村長が、空家等の適正な管理のため特に必要と認めるときに、民法に基づく各制度（不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度）の要件に応じて、裁判所に対し管理人の選任等を請求することが可能になりました。

3 計画期間

令和8年4月1日 ～ 令和13年3月31日の5年間とします。

※第6次国見町総合計画の計画期間に合わせています。

4 空家等の調査に関する事項

町は、国が平成24年に策定した「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」などを参考として、これまで実施してきた調査内容をベースに、空家等対策を効率的かつ効果的に実施するための調査について、次のとおり定めます。

(1) 実施主体名

国見町

(2) 対象地区

2 - (7) に同じ。

(3) 調査期間

ア 総体的な把握の調査

5 年毎に実施する。

イ 空家ストックの有効活用及び空家に係る問題解決の調査

随時実施する。

(4) 調査対象となる空家等の種類

2 - (8) に同じ。

(5) 空家等が周囲に及ぼしている悪影響の内容及び程度

どのような空家等が周囲に悪影響を及ぼしているかは、空家等の調査内容を踏まえて、判断基準に基づき、建物や敷地の状況及び程度を判断し把握します。なお、判断基準は、管理不全空家等や特定空家等を判断する際のほか、空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項の啓発としても活用します。

(6) その他の調査の内容及び方法

前述の調査・判定のほか、住宅・土地統計調査の結果や行政情報、地域住民からの相談、役場職員による現地確認、関係機関への情報提供の要請などから空家等の情報収集・把握に努めます。なお、所有者等不明の空家等については、所有者等の特定に努めるとともに、空家法第 10 条第 3 項に規定する工作物を設置している関係機関（電気・ガス供給事業者等）への情報提供の要請^{※11}をするなどに努めます。

※11 空家法第 10 条第 3 項に基づく電気・ガス供給事業者への情報提供の求めについては、令和 5 年 12 月 13 日付、国土交通省住宅局総合整備課の事務連絡に基づき、必要に応じて依頼します。

5 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) 所有者等による管理等を原則とした空家等対策の実施

町は、所有者等による自主的な適切管理を原則に、所有者等の意向を最大限に尊重しながら、所有者等の空家等対策に関する意識の涵養^{かんよう}及び空家法等の理解の向上に取り組みます。

特に、様々な事情等から、十分に管理することができない空家等の所有者等に対しては、定期的に空家等の状況や、所有者等による空家等の適切な管理の必要性と留意すべき事項、当計画の内容などについて町より通知し、状況の共有や注意喚起に努め、周辺的生活環境に深刻な悪影響を及ぼさないように促していきます。

(2) 管理不全空家等であることを判断する際の基本的な考え方

町は、管理不全空家等であることを判断する際は、判断基準に基づき慎重に判断します。なお、管理不全空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについては、条例第 8 条に基づき設置される国見町空家等対策協議会（P.23 参照、以下「協議会」という。）の意見やガイドラインを踏まえた上で、必要な措置を行います。

(3) 管理不全空家等に対しての基本的な考え方

管理不全空家等に該当した空家等に対しては、空家法に基づく措置を迅速に行います。なお、空家法に基づく措置に限らず、他法令^{※12}の目的に沿って必要な措置が講じられる場合は、他法令に基づく諸制度を組み合わせで適用します。

また、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、条例第 22 条の緊急安全措置の規定に基づき、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずる場合があります。

※12 他法令には、建築基準法や消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法などがあり、目的や措置の対象・内容、空家等の物的状態・悪影響の程度・危険等の切迫性などから必要な措置が講じられるかを慎重に判断します。

ア 指導（空家法第13条第1項）

管理不全空家等の状況を改善するよう文書による指導を行います。なお、状況に応じて再指導を行います。指導に際して、空家法での「勧告」による行政措置によって所有者等にかかる負担（管理不全空家等の敷地の用に供されている土地について、地方税法第349条の3の2に規定する住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例から除外されること（以下「固定資産税の住宅用地特例から除外」という。）など）を説明します。

イ 勧告（空家法第13条第2項）

指導により改善されない場合で、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれ大きいと認められる場合には、修繕や立木竹の伐採、その他必要な措置を講ずることなど具体的に勧告します。なお、勧告した場合には、当該管理不全空家等の敷地の用に供されている土地については、固定資産税の住宅用地特例から除外^{※13}します。

※13 空家法第13条第2項に基づく勧告を行った場合、地方税法第349条の3の2に基づき、該当する住宅用地を固定資産税の特例から除外します。（課税標準の特例の内容:200㎡までは1/6、200㎡を超えた部分は1/3） P.19 イ 勧告（空家法第22条第2項）も同様。措置についてはP.21参照。

(4) 所有者等の相談受付体制の整備方針

所有者等からの相談内容は、空家等の除却や長期不在による管理、利活用、権利関係など様々です。これらに迅速に対応するために、役場建設課に総合窓口を設置し、相談全般を受け付けます。なお、相談内容が移住定住施策に関する空家等の利活用については役場企画調整課へ、空家等に関する税制措置については役場税務課へ、農業振興施策・商工業振興施策に関する空家等（空き店舗含む）の利活用については役場産業振興課へ案内・引継ぎするなど、各所管課で対応します。

また町の所掌ではない内容については、福島県やその他関係機関へ照会・相談し、助言・指導等の協力を得ながらそれぞれ対応します。

(5) 空家等の所有者等と当該空家等の利用者等とのマッチングを図る取組

所有者等の意向を最大限に尊重しながら、空家等バンクを活用した所有者等と利用者等とのマッチングに取り組みます。このマッチングにあたっては、不動産市場による民間取引の状況を

踏まえつつ、所有者等と利用者等とが同席する話し合いの場や現地立会の場を設けるなど、利用者等が所有者等の空家等に抱く愛着や思い入れを理解・尊重し、空家等を大切に引き継ぐという意識が十分に醸成されるよう努めます。

(6) 空家等の所有者等の意識の^{かんよう}涵養や理解増進に資する事項

5-(1)のとおり、空家等の適切な管理は、第一義的には空家等の所有者等の責任において行われなければならないことから、国が作成した「空家等の管理の指針(パンフレット)」や、空家等になった場合のリスク・維持管理、不動産の相続登記等について、固定資産税の納税通知書への同封や、町広報誌や町ホームページへ掲載し、効果的な周知に努めます。

また、国土交通省が開設している「空き家対策特設サイト」の周知や、「住まいのエンディングノート」(国土交通省・日本司法書士会連合会・全国空き家対策推進協議会共同作成)等のパンフレット等を活用し、意識の^{かんよう}涵養や理解増進の啓発のため広く周知します。

なお、この周知啓発は、積極的に2-(9)の取組方針に関連付けても取り組みます。

【空き家対策特設サイト(国土交通省)】



<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/>

【空家等の管理の指針(パンフレット)】

【住まいのエンディングノート(抜粋)】



また、空家等の発生を予防するための税制の特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）についても周知を図り、相続時の空家等の発生予防に努めます。なお、民法及び不動産登記法の改正に伴い、令和6年4月より不動産の相続登記の申請が義務化されたことについても併せて啓発に努めます。

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する。

○本措置のイメージ



(※1)昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。また、相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

(※2)空き家の除却又は耐震改修の前の一定期間内に譲渡した場合も適用可能
(この場合、除却又は耐震改修は、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに実施する必要がある)

(※3)家屋及びその敷地を相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円。

□本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※4)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**
(※4)取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・相続人は1名
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

(500万円 - (500万円 × 5%) - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

(500万円 - (500万円 × 5%) - 200万円) × 20% = 55万円

【相続登記義務化のパンフレット】

備えて安心！令和6年4月1日から 相続登記が義務化されました！

Q1 知りませんでした！ 不動産（土地・建物）の相続登記が義務化されたのは、なぜですか？

相続登記がされないため、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺環境悪化や公共工事の阻害など、社会問題になっています。この問題解決のため、令和3年に法律が改正され、これまで任意だった相続登記が義務化されることになりました。

Q2 相続登記の義務化とは、どういう内容ですか？

相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になります。法務局に申請する必要があります。正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。遺産分割の話し合いで不動産を取得した場合も、別途、遺産分割から3年以内に、登記をする必要があります。

Q3 義務化が始まったのは、いつからですか？ それより前に相続した不動産は対象になりますか？

「相続登記の義務化」は、令和6年4月1日から始まりました。また、令和6年4月1日より前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは、義務化の対象になります（3年間の猶予期間があります。）ので、要注意です。

Q4 不動産を相続した場合、どう対応すれば良いですか？ 新制度のペナルティが不安なのですが。

相続人の中で早めに遺産分割の話し合いを行い、不動産を取得することとなった場合には、その結果に基づいて法務局に、相続登記をする必要があります。早期の遺産分割が難しい場合には、今回新たに作られた「相続人申告登記」という簡便な手続(※)を法務局ですることによって、義務を果たすこともできます。※相続人申告登記の手続は、戸籍などを提出して、自分が相続人であることを申告する、簡易な手続です。

遺産分割の話し合いがまとまった → 遺産分割の結果に基づく相続登記
不動産の相続を知った日から3年以内に必要(※)

早期に遺産分割をすることが困難 → 相続人申告登記
不動産の相続を知った日から3年以内に必要(※)

※令和6年4月1日より前に相続で取得したことを知った不動産は、令和9年3月31日までに相続登記をする必要があります。

Q5 早めの対応が必要なのですね。相続登記について不明な点があれば、どこに相談すれば良いのですか？

お近くの法務局（予約制の手続案内を実施中）や、登記の専門家である司法書士・司法書士会等に、ご相談ください。法務省では、新制度を紹介するマンガや、相続登記の手続を案内するハンドブックも、提供しています。

法務省・法務局の名称を不正に使用した勧誘や架空請求などにご注意ください

詳しくは、こちらの法務省ホームページをご覧ください。



不動産登記推進イメージキャラクター「トウキョネ」

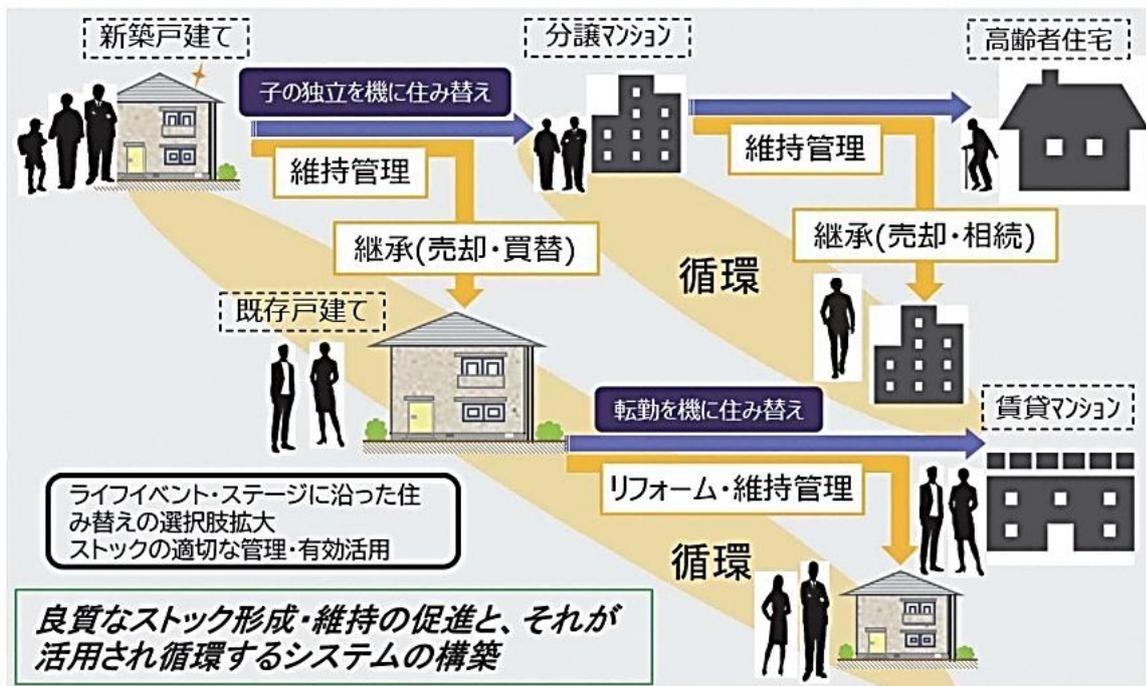
法務省民事局
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU

2024年6月版

空家等の所有者等になる前の段階においても、空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、所有者等の意識の涵養^{かんよう}や理解増進のための周知・啓発に取り組みます。生前から住まいの対処方針を決めておく「住まいの終活」を普及することや、空家等を所有し続けることに伴うリスクなどの注意喚起を行います。

また、新たな空家等の発生を予防するために、「住まいのリテラシー」の向上についても啓発に努めます。「住まいのリテラシー」とは、住まいについて情報を適切に理解、解釈して活用する能力のことです。一人ひとりが「住まいのリテラシー」を高めることは、取得した住宅を適切に維持管理したり、不動産の民間市場を活性化したり、次の所有者等へ良質な住宅が継承していく「住宅の循環」につながるため、空家等の発生抑制に資することが期待されています。

【住宅の循環（イメージ）】



(出所) 国土交通省

6 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

(1) 除却した跡地の活用

空家等を除却した後の跡地の活用については、2(9)アの空家等の活用拡大と同様に、不動産市場による民間取引を主としますが、所有者等の意向を最大限に尊重しながら、必要に応じて、公共公益的な観点から、災害時の避難場所としての活用や、福祉サービスの拡充、地域交流、地域活性化等の跡地活用の可能性を模索し、所有者等へ働きかけます。

ア 空家等活用促進区域

設定なし。(必要に応じて、今後の計画見直して、慎重に検討します。)^{※14}

※14 参考(令和5年5月10日付、日本弁護士連合会会長による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案についての会長声明より)

空家等活用促進区域を指定し、その区域における前面道路の幅員規制の緩和、市街化調整区域における区域指定、用途の特例等の特別な規制緩和措置を定める点について、安全性を損ねかねない無秩序な開発の促進により将来的に更なる空家拡大につながる大きな問題があり、特別な規制緩和措置は適切ではないとする声明を公表しています。

イ 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(基本的な事項・経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途・その他必要な事項、以下「空家等活用促進指針」という。)

設定なし。(必要に応じて、今後の計画見直して、慎重に検討します。)

ウ 空家等管理活用支援法人の指定

別に定めます。(空家等管理活用支援法人の指定に関しては、支援法人の活用に関する町の方針が定められ次第、速やかに要綱を制定して、慎重に指定を検討します。)

7 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

(1) 特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方

町は、特定空家等であることを判断する際は、判断基準に基づき慎重に判断します。なお、協議会の意見やガイドラインを踏まえた上で、必要な措置に取り組みます。

(2) 特定空家等に対しての基本的な考え方

特定空家等に該当した空家等に対しては、空家法に基づく措置を迅速に行います。なお、他法令に基づく諸制度の組み合わせ適用や、条例第 22 条に基づく緊急安全措置をとる場合も同様に行います。

ア 助言・指導（空家法第 22 条第 1 項）

特定空家等の状況を改善するよう文書で助言・指導を行います。状況に応じて再度、助言・指導を行います。この時、空家法での「勧告」「命令」「代執行」による行政措置によって所有者等にかかる負担（特定空家等の敷地の用に供されている土地について、固定資産税の住宅用地特例から除外など）を説明します。

イ 勧告（空家法第 22 条第 2 項）

助言・指導により改善されない場合には、猶予期限を設け、必要な措置を講ずるように勧告します。なお、勧告した場合には、当該特定空家等の敷地の用に供されている土地について、固定資産税の住宅用地特例から除外します。

ウ 命令（空家法第 22 条第 3 項）

勧告を行っても期限内に必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、相当の猶予期限を設けて、勧告の措置を履行するように命令します。

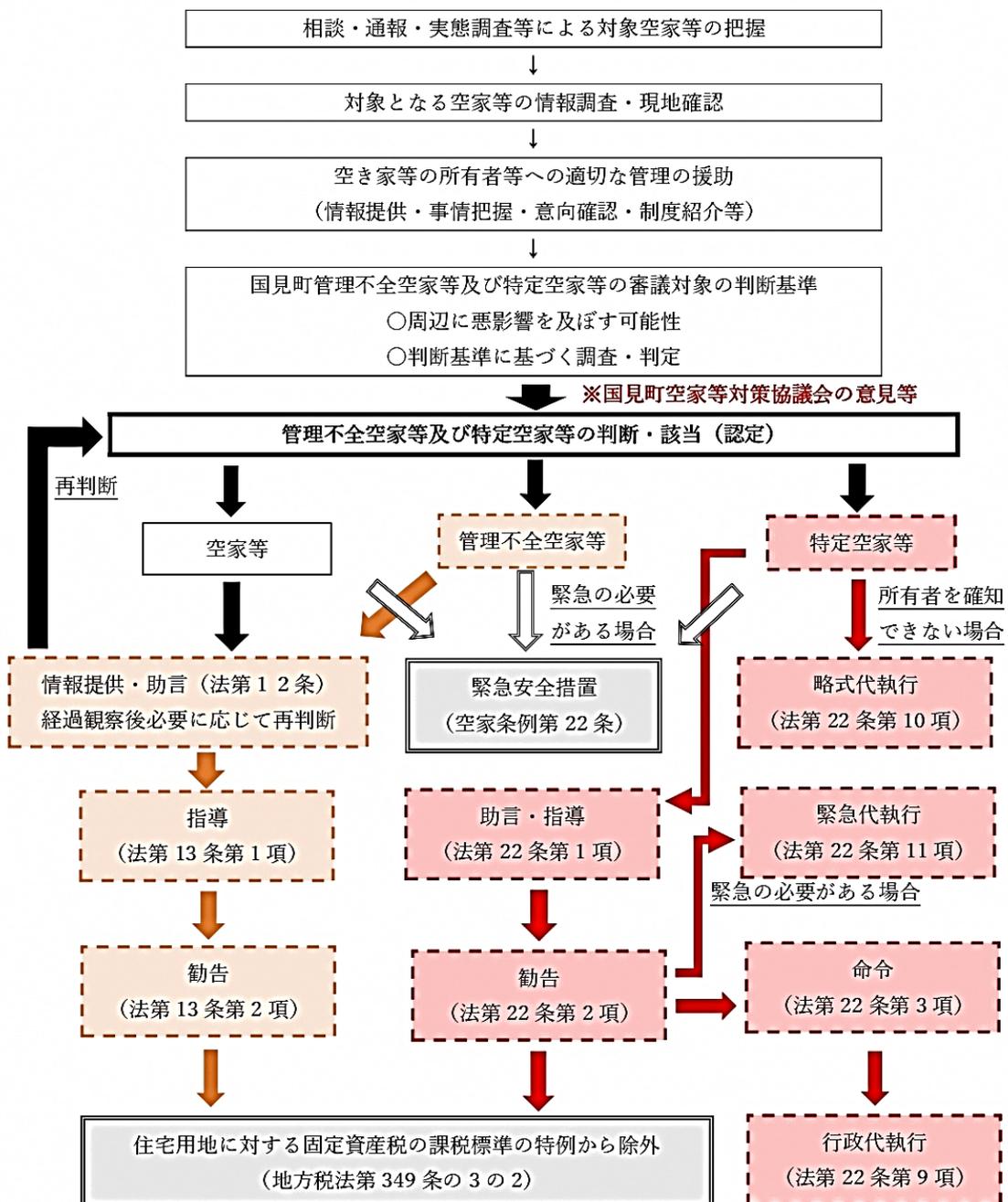
エ 行政代執行（空家法第 22 条第 9 項）

猶予期限内に命令の措置が履行されない場合には、行政代執行により町が所有者等に代わって危険な状況等を解消又は周辺の生活環境の保全を図るための必要な措置を行います。なお、代執行に要した費用は、所有者等から徴収します。

オ 略式代執行（空家法第 22 条第 10 項）

所有者等調査を実施したにもかかわらず、所有者等を確認することができない場合、「助言・指導」「勧告」「命令」を経ず、略式代執行により町が危険な状況等を解消することを検討します。

空家等の調査～管理不全空家等及び特定空家等の判断・措置フロー



固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置

固定資産税等の住宅用地特例とは

- **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地(※)**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

	小規模住宅用地 (200m以下の部分)	一般住宅用地 (200mを超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

- ※ 総務省の通知(平成27年総務省固定資産税課長通知)では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。
- ・構造上住宅と認められない状況にある場合
 - ・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合
 - ・居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

空家対策上の措置

- 適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

<特定空家に対する措置>

市区町村から勧告を受けた特定空家の敷地について、住宅用地特例の適用対象から除外

助言・指導

勧告

命令

行政代執行

▶ 住宅用地特例
適用対象除外

措置実績	特定空家に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5～R5.3の累計件数(市区町村数)		3,078件(417)	382件(180)	180件(129)

【特定空家】…以下のいずれかの状態にあると認められる空家等

- 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

<管理不全空家に対する措置>

市区町村から勧告を受けた管理不全空家の敷地についても、住宅用地特例の適用対象から除外

指導

勧告

▶ 住宅用地特例
適用対象除外

【管理不全空家】…適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家に該当することとなるおそれのある空家等

8 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

(1) 地域住民からの通報・相談受付体制

地域住民からの空家等を起因とした周辺環境への様々な悪影響に関する苦情や活用拡大の相談を受け付ける通報・相談受付体制として、5-(4)の所有者等の相談受付体制同様に、役場建設課が総合窓口となり対応します。なお、町の所掌ではない内容については、福島県やその他関係機関へ照会・相談し、助言・指導等の協力を得ながら対応します。

9 空家等対策の実施体制に関する事項

(1) 役場内実施体制一覧（役割分担、課名、窓口連絡先）

空家等対策を推進するために、役場内で役割を分担し、連携・協力して取り組みます。

【役場内の実施体制】

No.	役割分担	課名	窓口連絡先
1	総合窓口（次のNo.2～4を除く）※15	建設課	管理係 024-585-2972
2	移住定住施策（お試し住宅、リノベーション講座など）に資する空家等の活用に関すること	企画調整課	過疎対策係 024-585-2927
3	税制措置に関すること	税務課	課税係 024-585-2778
4	農業振興施策（農家用住宅、お試し移住就農体験・短期農業体験時のシェアハウスなどの施設など）・商業振興施策（「まちの駅」や「シェアオフィス」など）に資する空家等の活用に関すること	産業振興課	農林振興係 024-585-2986 商工観光係 024-585-2238

※15 空家等の状態によっては、様々な側面からの課題を解決するために、役場内で横断的に取り組む必要があります。公共公益的な空家等活用の可能性を模索する場合は、福祉増進やコミュニティの維持、防災、まちづくり、観光振興等の観点にも結びつくため、必要に応じて総合窓口の建設課が上表以外の各課等に対して連携・協力を要請します。

(2) 協議会、外部関係団体等の連携

ア 協議会

協議会^{※16}では、当計画の策定や変更、空家等活用促進区域や空家等活用促進指針に関する事項、並びに当計画に基づく施策の実施について意見をもらいます。

また、管理不全空家等や特定空家等の認定、空家等の調査及び管理不全空家等や特定空家等と認定された空家等に対する立入調査等の方針、管理不全空家等や特定空家等に対する措置の方針などについて審議し、意見をもらいます。

※16 連携する協議会の概要

名 称 国見町空家等対策協議会

会 長 国見町長

構成員 8名（町長、町議会、町町内会長連絡協議会、町消防団、（公社）福島県宅地建物取引業協会、福島県司法書士会、国見地区建築業組合、町民生児童員協議会）

【令和7年度 第1回国見町空家等対策協議会（R7.5.29開催）の様子】



イ 外部関係団体

(ア) 福島県

空家法第4条第2項の規定において「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。」と規定されていることから、必要に応じて照会し、助言・援助を得ます。なお、県内各市町村が空家等対策を計画的かつ円滑に実施できるよう、広範かつ専門的な見地から情報提供や技術的助言等を行うために、県が事務局として設置した福島県空家等対策連絡調整会議に積極的に参加します。

(イ) その他関係機関

所有者等の様々な事情等により、管理不全空家等や特定空家等になる恐れがある空家等への対策には、法務や不動産、建築、金融などの多様な関係機関と相互に連携・協力して取り組む必要があります。

この関係機関としては、弁護士会や税理士会、司法書士会、土地家屋調査士会、宅地建物取引業協会、不動産鑑定士協会、金融機関、シルバー人材センター、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等などが挙げられます。なお、不動産の専門家として、地域に密着し、不動産取引の最前線で活躍する（公社）福島県宅地建物取引業協会とは、空家等バンク実施に関する協定等に基づき、連携して効果的な空家等対策に取り組めます。

10 その他空家等対策の実施に関する事項

(1) 福島県空き家対策総合支援事業に係る取組

福島県は、定住・交流人口の拡大や新婚・子育て世帯の居住水準の向上、避難者・被災者の住宅再建、安心して空き家を取引できる環境の整備、市町村の地域・まちづくり等に対応しながら、地域の実情を踏まえ、総合的かつ効果的な空き家対策の実施を促進するために、福島県空き家対策総合支援事業を設けて、市町村に対して手厚い財政支援に取り組んでいます。町は、この事業を積極的に活用します。なお事業に係る取組は下記のとおりです。

ア 福島県空き家総合対策総合支援事業（国見町空き家対策総合支援事業補助金）

施行者	事業対象	事業内容	事業実施予定時期
国見町	空き家所有者となる者 (移住者、二地域居住者、子育て世帯、新婚世帯、避難者、被災者)	補助要件を満たし、自ら居住するために必要となる、購入等した敷地に存する空き家等の解体、残置物処分及び庭木の剪定等に要する費用を補助する市町村への補助事業	※事業開始年度 (令和6年度) 以降継続

(2) 第6次国見町総合計画別冊事業一覧に係る取組

第6次国見町総合計画別冊事業一覧「目標 まちづくり6（協働・交流連携）」における移住定住と関係人口創出の事業の内、空家等の活用に関係する事業は下記のとおりです。

ア 施策 6-2-2 移住定住と関係人口創出

施行者	事業名	事業概要	主担当課
国見町	地域おこし協力隊起業・事業承継支援補助金	地域おこし協力隊が町内で起業・事業承継を行う際にかかる費用に対し補助金を交付する事業	企画調整課
	大坂オフィス運営	サテライトオフィスの利用企業募集を発信することで、首都圏等からの人の流れづくりを推進する事業	
	移住支援給付金事業	東京圏からの移住者へ支援金を交付する事業	
	住宅取得支援事業	移住者が住宅取得をする際に補助金を交付する事業	

	空き家改修支援事業	定住を目的に空家を取得または賃借した移住者、賃貸する所有者を対象に、空き家の改修費用の一部を補助する事業	
	地方就職学生支援事業	県外大学等を卒業した移住者に対して採用選考の際の交通費や引越し費用を補助する事業	

(3) 空き地に関する事項

空き地についても、全国的に適切な管理が行われずに周辺地域に悪影響を与えるおそれがあるものが年々増加していると言われており、特に、土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定する低未利用土地や所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律第2条第1項に規定する所有者不明土地（以下「所有者不明土地等」という。）は、管理不全状態になりやすいことから、管理の適正化と利用の円滑化は空家等同様に喫緊の課題となっています。

所有者不明土地等については、登記簿等の公簿情報を調査しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかないなどのため、町が必要とする事業の実施を阻害し、生活環境の悪化の原因やインフラの整備、防災上の重大な支障となり、町づくりにおいて多岐にわたる問題を生じさせるおそれがあります。このため、町は当計画による空家等対策と関連して、次の所有者不明土地等への措置について取り組みます。

ア 所有者不明土地の確知所有者に対する情報の提供又は助言及び所有者不明土地の管理の適正化を図るために講ずべきその他の措置

管理不全により周囲に悪影響を及ぼしている土地についても、空家等と同様に、所有者等が自ら適切に管理する責務を有することから、確知された所有者に対して、適切な管理を促します。なお、助言や指導等を行ってもなお、管理状態の改善が図られない管理不全状態の所有者不明土地については、所有者不明土地法第38条^{※17}に規定する措置を行うことを検討します。また、所有者不明土地の適切な管理のために特に必要があると認められる場合には、所有者不明土地法第42条^{※18}に規定する所有者不明土地の管理に関する民法の特例を行うことも検討します。

※17 所有者不明土地法第38条（勧告）

1 市町村長は、所有者不明土地のうち、所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれるもの（以下「管理不全所有者不明土地」という。）による次に掲げる事態の発生を防止するために必要かつ相当であると認める場合には、その必要の限度において、当該管理不全所有者不明土地の確知所有者に対し、期限を定めて、当該事態の発生を防止のために必要な措置（次条及び第40条第1項において「災害等防止措置」という。）を講ずべきことを勧告することができる。

- 一 当該管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。
- 二 当該管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。

2 市町村長は、前項の規定による勧告をする場合において、当該勧告に係る管理不全所有者不明土地に隣接する土地であつて、地目、地形その他の条件が類似し、かつ、当該土地の管理の状況が当該管理不全所有者不明土地と同一の状況にあるもの（以下「管理不全隣接土地」という。）による次に掲げる事態の発生を防止するために必要かつ適当であると認めるときは、その必要の限度において、当該管理不全隣接土地の所有者に対しても、期限を定めて、当該管理不全隣接土地について、当該事態の発生を防止のために必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

- 一 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。
- 二 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。

※18 所有者不明土地法第 42 条（所有者不明土地の管理に関する民法の特例）

1 国の行政機関の長又は地方公共団体の長（次項及び第 5 項並びに次条第 2 項及び第 5 項において「国の行政機関の長等」という。）は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 25 条第 1 項の規定による命令又は同法第 952 条第 1 項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 国の行政機関の長等は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 2 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全所有者不明土地につき、次に掲げる事態の発生を防止するため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 9 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

- 一 当該管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。
- 二 当該管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。

4 市町村長は、管理不全隣接土地につき、次に掲げる事態の発生を防止するため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 9 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

- 一 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。
- 二 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。

5 国の行政機関の長等は、第 2 項（市町村長にあつては、前 3 項）の規定による請求をする場合において、当該請求に係る土地にある建物につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、当該請求と併せて民法第 264 条の 8 第 1 項又は第 264 条の 14 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。 27

イ 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための体制の整備

地域住民からの所有者不明土地等を起因とした周辺環境への様々な悪影響に関する苦情等通報の受付体制として、8-(1)の地域住民からの通報・相談受付体制同様に、役場建設課が総合窓口となり対応します。なお、分野横断的で多岐にわたる内容に対応する場合は、庁内の関係部署と密接に連携して対応します。

また、町の所掌ではない内容については、福島県やその他関係機関へ照会・相談し、助言・指導等の協力を得ながら対応します。

(4) 空家等対策の効果検証、見直し方針

ア 効果検証

2-(9)に設定した数値目標に対する達成状況について、毎年度末実績を翌年度に検証します。

イ 計画の見直し

当計画は、法制度の改正や住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日国住市第350号国土交通省事務次官通知）第25第2項に規定する空き家対策総合実施計画を兼ねて策定する場合に改訂するほか、町内空家等の状況の変化・空家等対策の達成状況等を踏まえて、必要に応じて見直し改訂します。

国見町空家等対策計画(第2期)

令和8年3月策定

発行 国見町

編集 建設課

〒969-1792 福島県伊達郡国見町大字藤田字一丁目二番7

電話024-585-2972 FAX024-585-2181

Email kensetsu@town.kunimi.fukushima.jp