

浅川町空家等対策計画



令和8年3月
浅川町

目次

| | |
|---|-----------|
| 第1章 計画の概要 | 1 |
| 1. 計画策定の背景 | 1 |
| 2. 計画の位置づけ | 2 |
| 3. 計画期間 | 2 |
| 4. 対象地区 | 2 |
| 5. 対象とする空家等の種類 | 3 |
| 第2章 空家等の状況と現状の把握 | 4 |
| 1. 人口・世帯の推移 | 4 |
| 2. 住宅数と空き家数の推移 | 7 |
| 3. 空き家実態調査の結果 | 10 |
| 第3章 空家等対策における課題 | 16 |
| 1. 空家等対策における課題 | 16 |
| 2. 空家等対策における基本方針 | 17 |
| 3. 施策の体系 | 18 |
| 第4章 空家等対策における施策 | 19 |
| 1. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進 | 19 |
| 2. 空き家の発生の抑制 | 19 |
| 3. 管理不全空家等への対策 | 20 |
| 4. 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 | 21 |
| 5. 空き家等及び空き家等を除却した空き地の活用促進 | 24 |
| 6. 空家等の調査に関する事項 | 26 |
| 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 | 26 |
| 8. 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項 | 28 |
| 9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 | 29 |
| 第5章 計画の推進に向けて | 30 |
| 1. 計画の見直し | 30 |
| 2. 継続的な管理 | 30 |

※本計画における「空き家」と「空家・空家等」の使い分けについて

○空 家：一般的に用語として用いる際や、既存統計に用いられているものを引用する場合等に使用
例) 一般的にある空き家、空き家バンク、住宅・土地統計調査による空き家など

○空家・空家等：空家等対策特別措置法など法律や要綱等に定義されているものとして用いる際等に使用
例) 空家等対策計画、空家等対策協議会、空家等、特定空家等など

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化、社会的ニーズの変化に伴い、全国的に空き家が増加しています。管理不全で放置された空家等は、倒壊等の危険性、公衆衛生や景観の悪化などのあらゆる面で深刻な影響を及ぼしています。

全国的に空き家問題は深刻化していますが、空き家は所有者責任のもとにある個人財産であることから、行政としての対応も限られていました。

このような状況を踏まえ、国は平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を公布し、市町村が空き家対策に取り組むための法的根拠が整備されました。

あわせて、平成27年2月には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」（以下「基本指針」という。）、平成27年5月には「『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」（以下「ガイドライン」という。）が定められました。

また、平成31年3月25日に、生活環境の保全及び安全に安心して暮らせるまちづくりの推進に寄与することを目的とした「浅川町空き家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」という。）が施行されました。

しかしながら空き家は増加し続けていることから、空き家の予防的な対策と、状態が悪化した空家への対応強化を図るため、国は令和5年12月に法の一部を改正しました。

これらの内容を踏まえ、本町では法第7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、「浅川町空家等対策計画」（以下「本計画」）を策定しました。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定、及び関連計画との整合を図り、定めるものです。

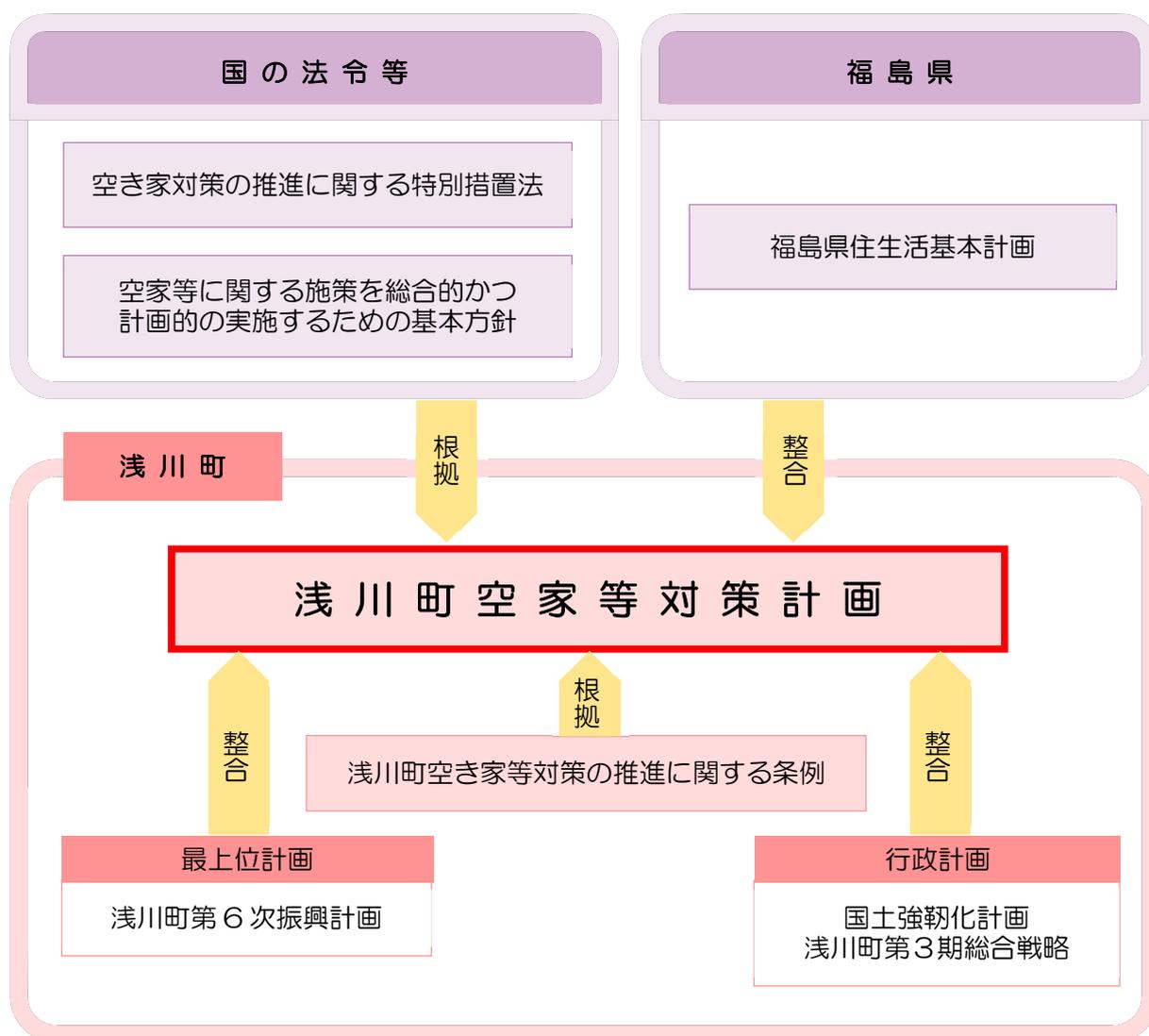


図1：浅川町空家等対策計画の位置づけ

3. 計画期間

本計画の計画期間は、2026（令和8）年度から2035（令和17）年度までの10年間とします。

また、社会情勢や空家等に関する施策の動向、国勢調査や住宅・土地統計調査の調査結果等を踏まえて、必要に応じて計画内容の改訂等を行います。

4. 対象地区

本計画の対象地区は、町内全域とします。

5. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類については、法第2条第1項に規定された「空家等」、第2項に規定された「特定空家等」、第13条第1項に規定された「管理不全空家等」とします。

【空家等】（法第2条第1項）

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。）をいう。

【管理不全空家等】（法第13条第1項）

空家等が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該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

【特定空家等】（法第2条第2項）

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



- 建築物が著しく傾斜
- 外壁等が脱落・飛散等するおそれ



- ゴミの放置
- 臭気が発生しハエ等が発生



- 落書きや破損した看板が放置
- 立木等が建物の全面に繁茂
- 窓ガラスが割れている
- ゴミの散乱



- 立木等が道路にはみ出し
- 動物が棲みついている
- 不審者の容易な侵入

図2：特定空家等の例

第2章 空家等の状況と現状の把握

1. 人口・世帯の推移

(1) 人口・世帯・1世帯あたり人員の推移

本町の人口は、平成2年の国勢調査では7,727人でしたが、減少を続け、令和2年の国勢調査では6,036人となっています。

世帯数は、平成17年まで増加し、平成22年に減少した後増加に転じ、令和2年の国勢調査では2,070世帯となっています。

1世帯あたりの人員については減少傾向にあり、令和2年に2.92人となっています。

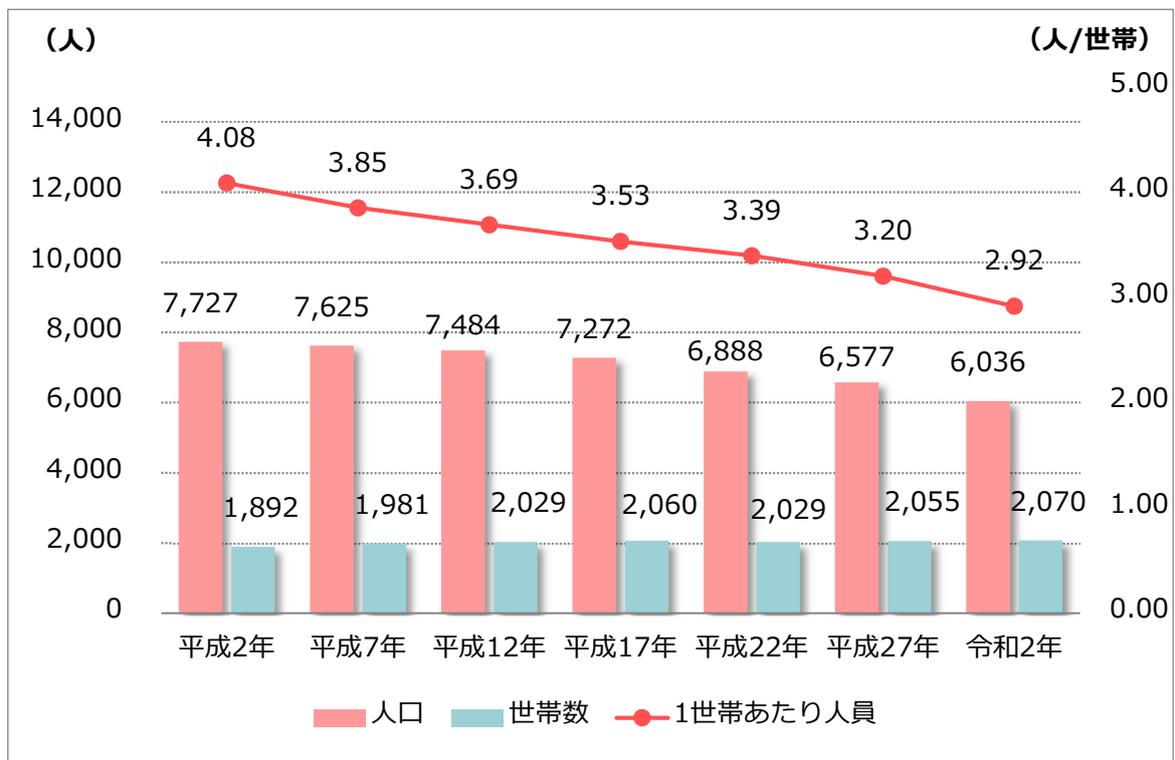


図3：人口及び世帯数の推移（国勢調査）

(2) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別の人口をみると、老年人口（65歳以上）は増加傾向であり、年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15歳～64歳）は減少傾向となっています。

年齢3区分別人口割合をみると、老年人口割合（65歳以上）は増加傾向となっています。

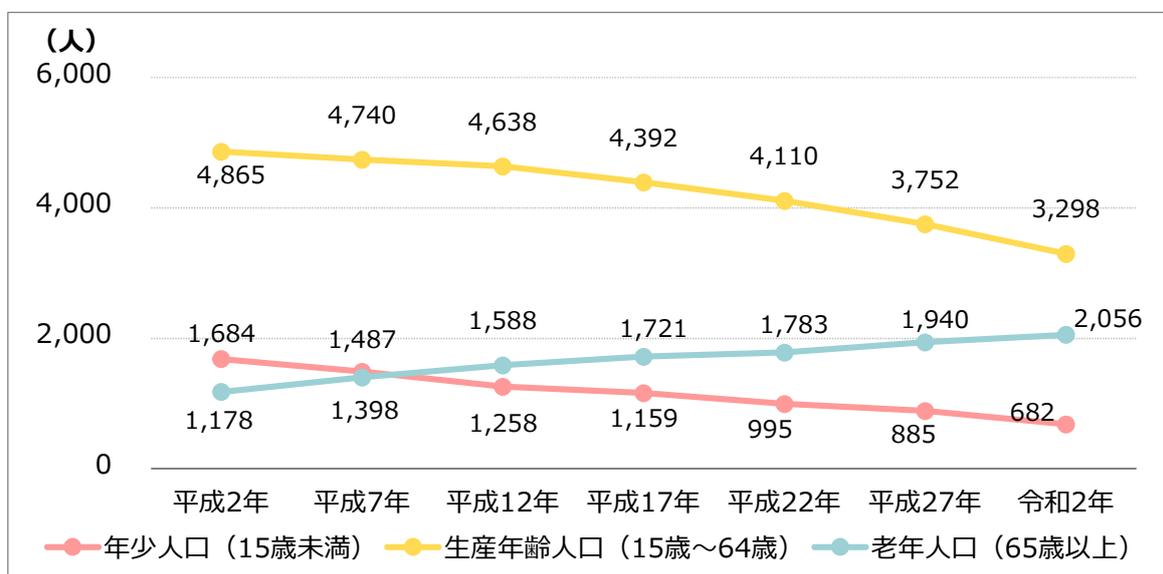


図4：年齢3区分別人口の推移（国勢調査）

※年齢3区分別人口は年齢不詳を含まないため総人口の合計値と一致しない。

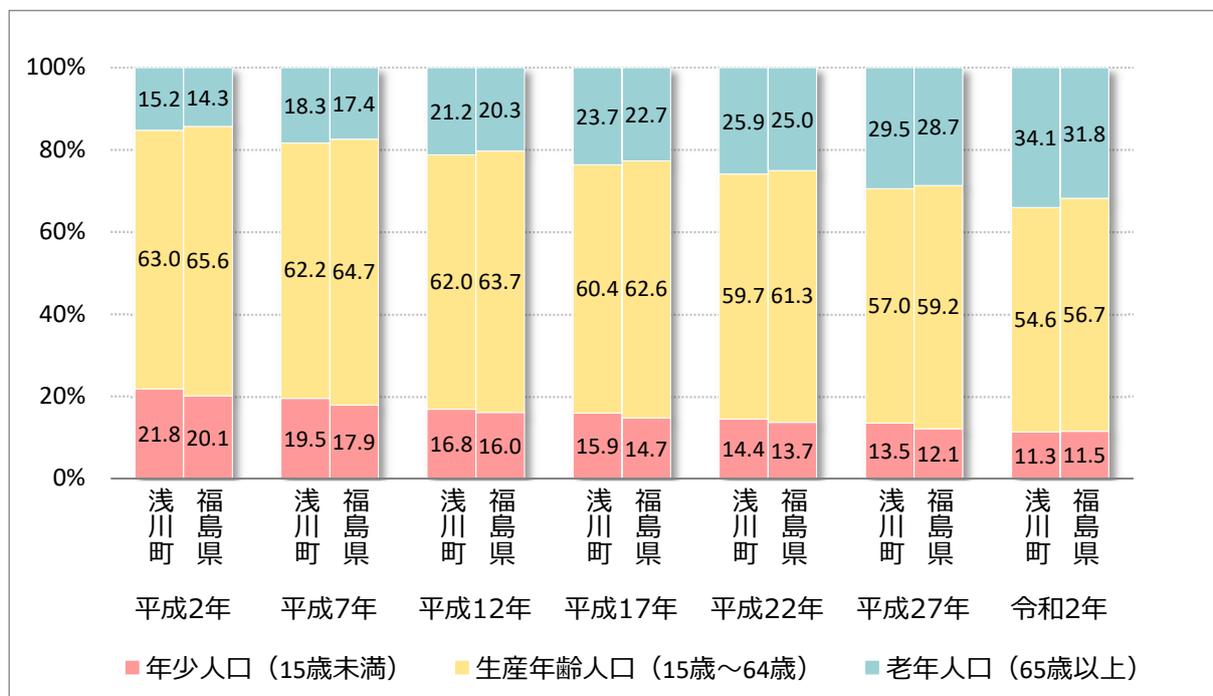


図5：年齢3区分別人口割合の推移（国勢調査）

(3) 将来推計人口の推移

浅川町の将来推計人口の推計値について、国勢調査及び国配布のワークシートより次のとおり作成しました。

今後人口はさらに減少を続け、令和42年には2,602人と推計されます。老年人口は令和7年を境に減少し、令和42年には1,370人となります。

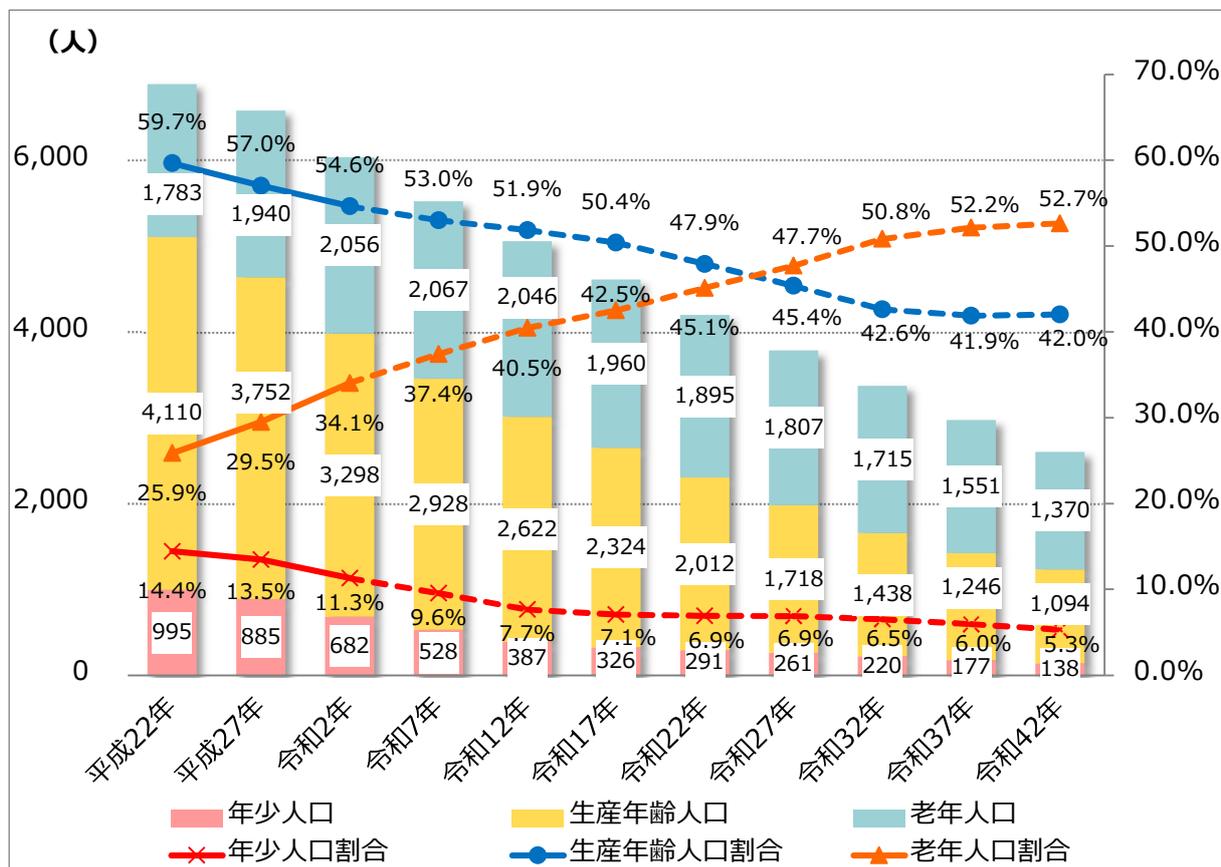


図6：将来人口の推移（国勢調査及び国配布のワークシートより浅川町で作成）

※令和2年までは国勢調査による実績値であり、令和7年以降が推計値となっています。

2. 住宅数と空き家数の推移

(1) 住宅数・空き家数・空き家率

全国の空き家数は、令和5年に9,002千戸で、平成15年以降増加し続けています。福島県の空き家数は、令和5年に131千戸となっています。

福島県の住宅数・空き家数の推移について、平成25年は東日本大震災により避難指示区域へ指定された地域が調査対象外となっているため、減少しています。また、平成30年は避難指示区域が縮小したことにより、平成25年と比較して大きく増加しています。

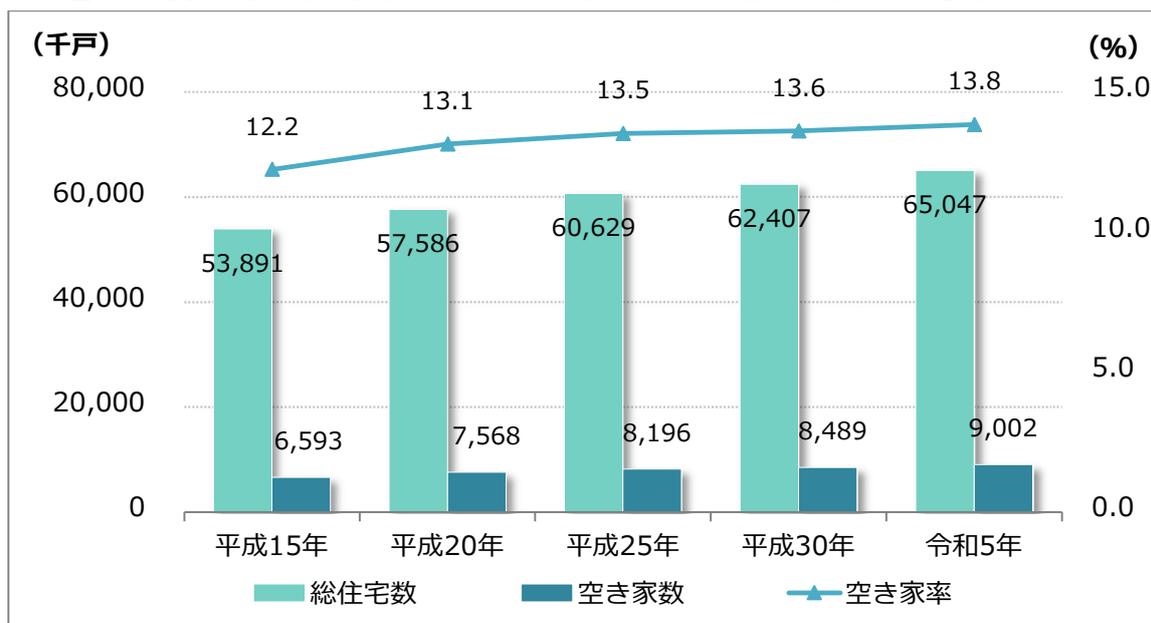


図7：全国の住宅数・空き家数の推移（住宅・土地統計調査）

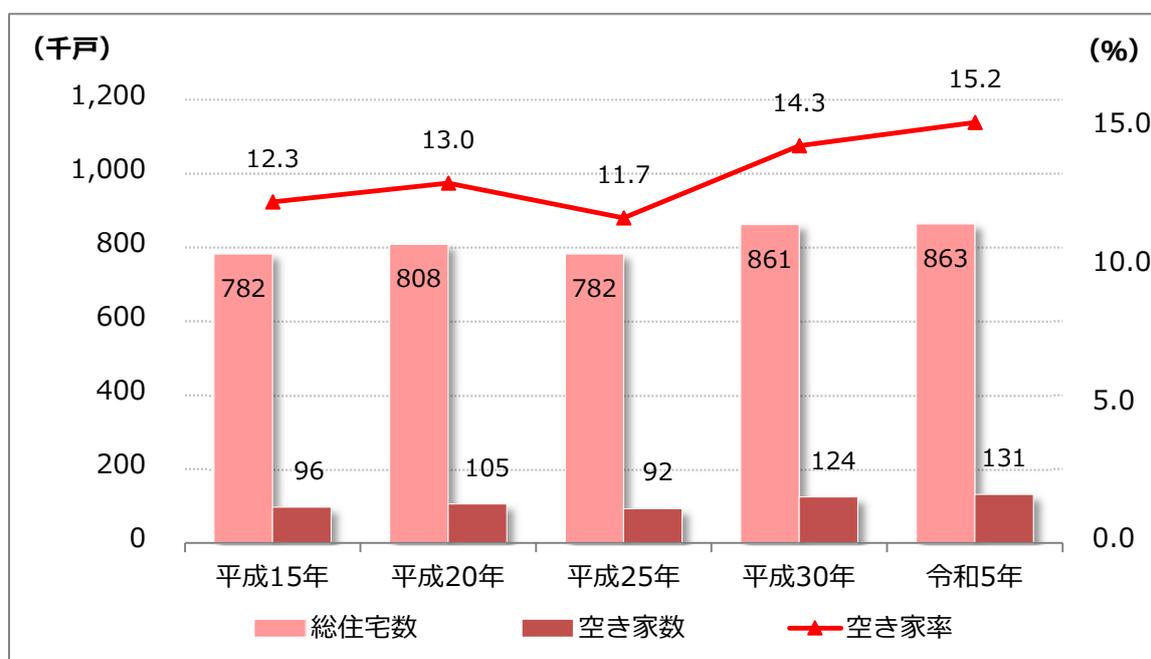


図8：福島県の住宅数・空き家数の推移（住宅・土地統計調査）

(2) 空き家の種類

全国の空き家の種類は、「賃貸用の住宅」が4,436千戸と最も多く、次いで「その他の住宅」が3,856千戸となっています。福島県の空き家数は、「その他の住宅」が63千戸と最も多く、次いで「賃貸用の住宅」が61千戸となっています。

福島県の空き家の種類別戸数の推移について、「その他の住宅」は平成15年から継続して増加しています。

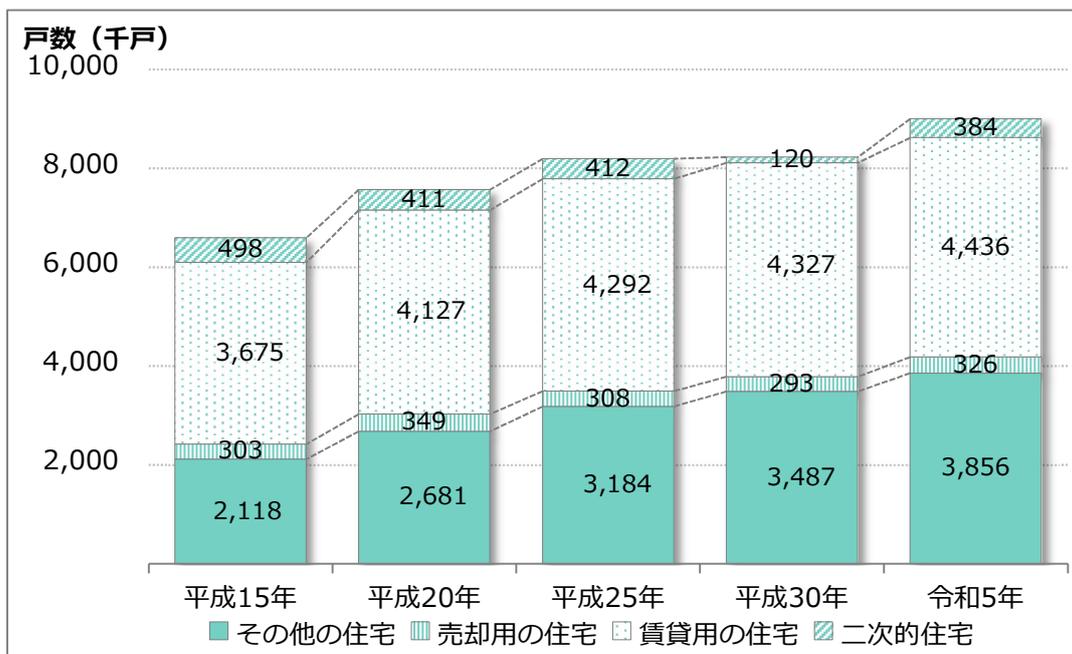


図9：全国の空き家の種類別戸数の推移（住宅・土地統計調査）

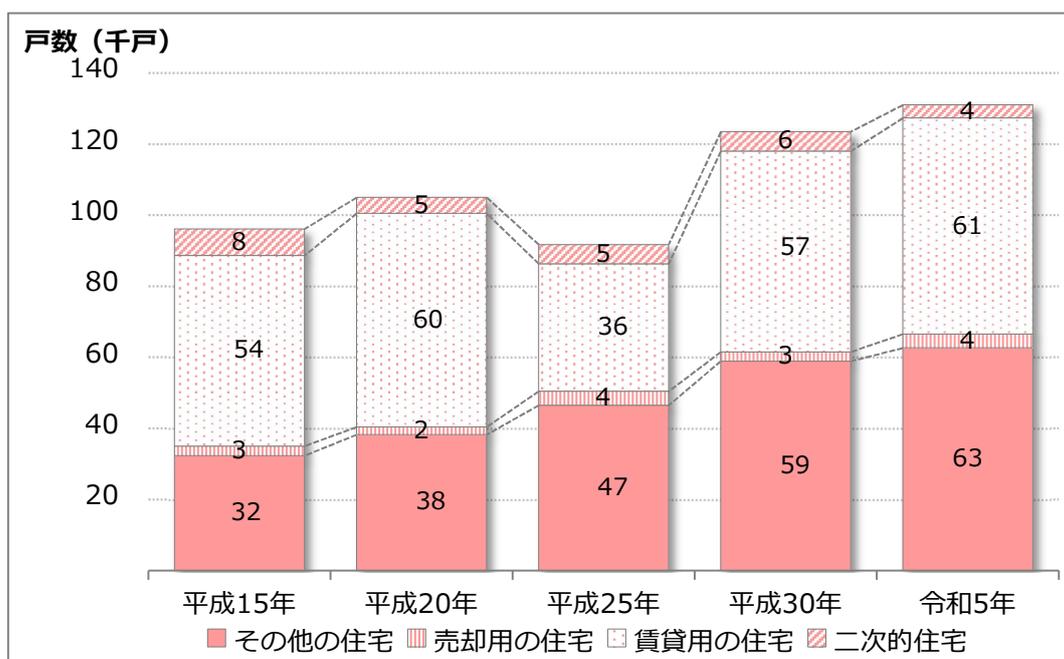


図10：福島県の空き家の種類別戸数の推移（住宅・土地統計調査）

<参考：住宅・土地統計調査における空き家の種類について>

住宅・土地統計調査において、空き家は下表に示すとおり、4種類に分けられています。一般的な空き家・特定空家等は「その他の住宅」に該当しており、「その他の住宅」が増加することとは、一般的な空き家が増加しているということになります。

空き家の種類

二次的住宅

別荘など、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使われる住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅

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

※注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む

3. 空き家実態調査の結果

(1) 現地調査の結果

町内の空き家状況を把握するため、令和 6 年度に空き家実態調査を実施しました。調査は、平成 27 年度調査結果、水道閉栓情報、行政区調査情報により空き家の可能性がある建物を抽出し、調査対象建物を絞り込んだ上で現地調査を実施しました。

現地調査の結果、「空き家候補」178 件と「判断できない」13 件を合わせた 191 件を空き家候補建物としました。

<現地調査結果数量のとりまとめ>

| 現地調査による分類 | 建物件数（件） |
|-----------|---------|
| 空き家候補 | 178 |
| 判断できない | 13 |
| 空き家でない | 14 |
| 空き地（建物なし） | 5 |
| 計 | 210 |

合計 191 件が
空き家候補建物

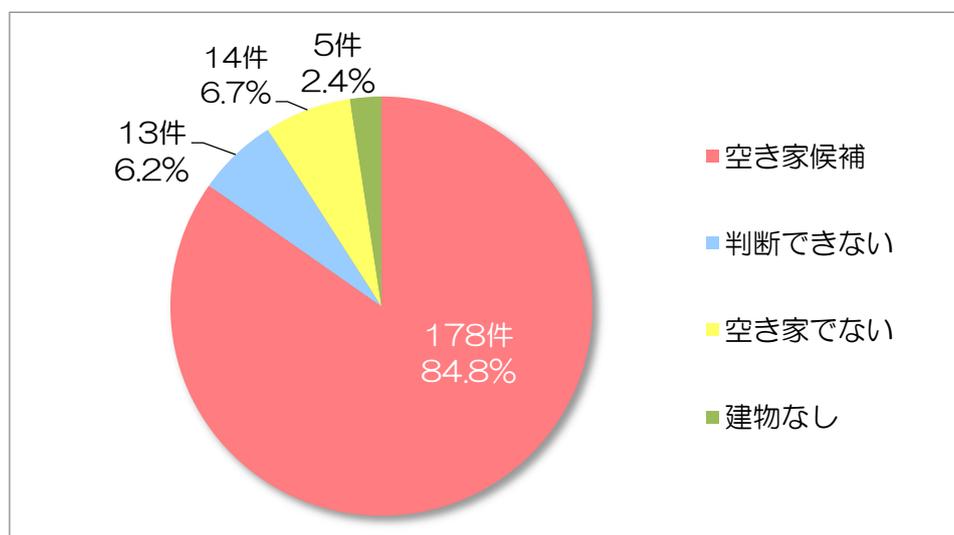


図 11：現地調査結果（空き家の分類）

(2) 外観目視による老朽度の調査

191 件の空き家候補建物については、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」(平成 23 年 12 月 国土交通省 住宅局 住環境整備室)に基づき、外観目視による老朽度の調査を実施しました。下図の評定項目により点数化し、老朽度を決定しました。

表 2 「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判定できる項目)

| 評定区分 | 評定項目 | 評定内容 | 評点 | 最高評点 | | | | |
|------|-------------------|--------------|---|------|-----|---------------------------|----|----|
| 1 | 構造一般の程度 | ①基礎 | イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの | 10 | 50 | | | |
| | | | ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの | 20 | | | | |
| | | ②外壁 | 外壁の構造が粗悪なもの* | 25 | | | | |
| 2 | 構造の腐朽又は破損の程度 | ③基礎、土台、柱又ははり | イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの | 25 | 100 | | | |
| | | | ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの | 50 | | | | |
| | | | ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの | 100 | | | | |
| | | ④外壁* | イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの* | 15 | | | | |
| | | | ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの* | 25 | | | | |
| | | ⑤屋根 | イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの | 15 | | | | |
| | | | ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの | 25 | | | | |
| | | | ハ 屋根が著しく変形したもの | 50 | | | | |
| | | 3 | 防火上又は避難上の構造の程度 | ⑥外壁 | | イ 延焼のおそれのある外壁があるもの | 10 | 50 |
| | | | | | | ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの | 20 | |
| ⑦屋根 | 屋根が可燃性材料でふかれているもの | | | 10 | | | | |
| 4 | 排水設備 | ⑧雨水 | 雨樋がないもの | 10 | 30 | | | |

備考) 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

| | |
|----|---|
| 合計 | 点 |
|----|---|

図 12：住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)(外観目視により判定できる項目)

191 件の空き家候補建物について不良度の測定基準を点数化し、評点の合計点を集計しました。点数ごとに判定を区分した結果、除却等の対策を検討すべきであると思われる「D判定(100点以上)」は 13 件ありました。

| 判定区分 | 点数 | 判定内容 | 件数 |
|-------|---------|--|-----|
| A 判定 | 0～20 点 | 現状のまま利活用が可能な空き家 | 106 |
| B 判定 | 21～70 点 | 一部修繕等は要するが利活用が可能な空き家 | 57 |
| C 判定 | 71～99 点 | 経過観察が必要であり、適切な管理を行う必要がある空き家（※管理不全空家候補） | 13 |
| D 判定 | 100 点以上 | 特定空家等となる可能性があり、重点的な対策が必要な空き家 | 13 |
| 老朽度不明 | — | 調査に際し外観を確認できなかった空家等（植物の繁茂・路地状敷地の奥にあるため等） | 2 |

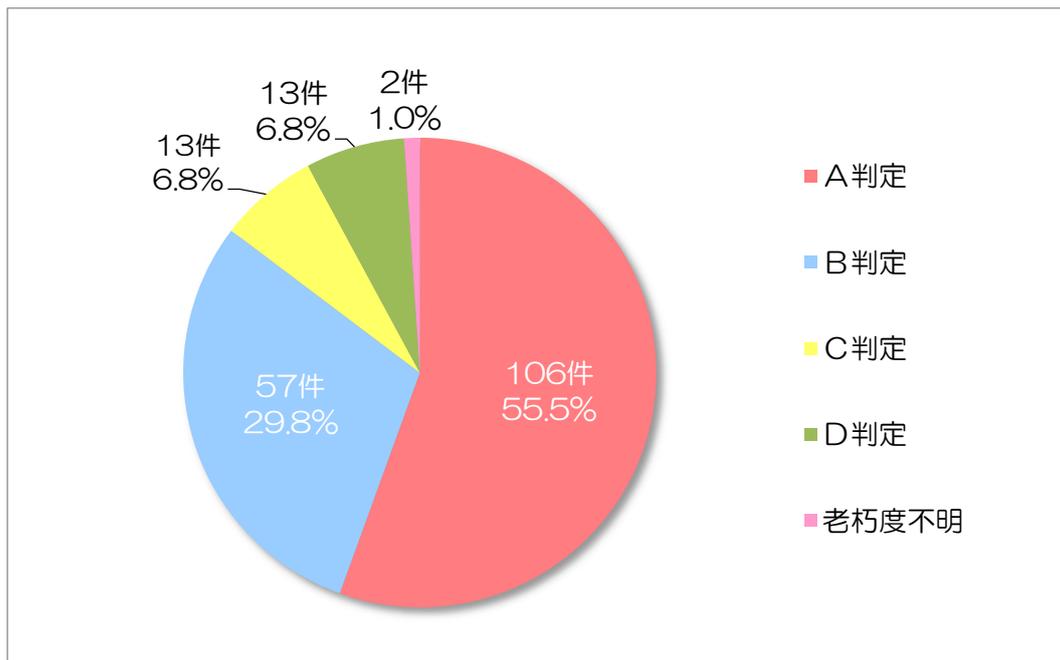


図 13：現地調査結果（判定ごと分類）

(3) 大字ごとの老朽度別件数及び老朽度判定

大字ごとに、老朽度判定ごとに示した空き家候補建物件数は次の通りとなります。D判定となった空き家の件数は、浅川で6件、中里で2件、里白石、袖山、染、東大畑、山白石でそれぞれ1件となっています。

| 大字名 | 空き家候補 建物件数 | 老朽度の区分 | | | | |
|-----|---------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|
| | | A判定 (0~20点) | B判定 (21~70点) | C判定 (71~99点) | D判定 (100点以上) | 老朽度 不明 |
| 浅川 | 86 | 43 | 28 | 9 | 6 | 0 |
| 大草 | 7 | 5 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 太田輪 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 小貫 | 4 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 里白石 | 16 | 13 | 1 | 0 | 1 | 1 |
| 袖山 | 4 | 2 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| 染 | 13 | 9 | 3 | 0 | 1 | 0 |
| 滝輪 | 8 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 中里 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 |
| 根岸 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 畑田 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 東大畑 | 14 | 5 | 6 | 2 | 1 | 0 |
| 福貴作 | 6 | 4 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 松野入 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 簗輪 | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| 山白石 | 18 | 10 | 6 | 1 | 1 | 0 |
| 中根 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 191 | 106 | 57 | 13 | 13 | 2 |

(令和6年度空き家実態調査より)

(4) 現地調査の結果と住宅数による空き家率

現地調査で判明した空き家候補建物（191件）と、令和7年1月1日時点で住民基本台帳に記載のある世帯数（2,189件）により、町内の空き家率を求めました。結果、空き家率は8.0%と推計されます。

| 空き家候補数 (※1) | 世帯数 (※2) | 空き家候補数 +世帯数 | 空き家率 (推計) |
|----------------|-------------|----------------|--------------|
| 191 | 2,189 | 2,380 | 8.0% |

※空き家率＝（空き家候補数／（空き家候補数＋世帯数））×100

※1：空き家候補数は現地調査結果の件数

※2：世帯数は住民基本台帳による令和7年1月1日時点

(5) 老朽度

D判定の空き家が13件あり、特定空家となる可能性がある建物が多く存在しています。大字ごとの老朽度別件数からも、特に大字浅川にこれらの空き家が存在しており、万が一倒壊した場合の周囲への影響だけでなく、歩行者等への影響も考えられることから、維持管理上早急な取り組みが求められます。

これらのことから、本計画を策定するにあたり、特定空家等の定義である「著しく衛生上有害となるおそれがあるか」「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か」「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か」の観点からも調査を行い、特定空家等への認定や措置の実施を検討する必要があります。

(6) 平成27年度調査結果と令和6年度調査結果の比較

令和6年度調査結果における空き家候補数は191件となっており、平成27年度調査結果と令和6年度調査結果を比較すると43件増加しています。

また、空き家率も9年間で6.4%から8.0%へと上昇しています。

| 空き家候補数 (※1) | | 世帯数 (※2) | | 空き家候補数 +世帯数 | | 空き家率 (推計) | |
|----------------|-----|-------------|-------|----------------|-------|--------------|------|
| H27 | R6 | H27 | R6 | H27 | R6 | H27 | R6 |
| 148 | 191 | 2,178 | 2,189 | 2,326 | 2,380 | 6.4% | 8.0% |

※空き家率＝（空き家候補数／（空き家候補数＋世帯数））×100

※1：空き家候補数は現地調査結果の件数

※2：世帯数は住民基本台帳による平成28年3月1日時点及び令和7年1月1日時点

(7) 空き家相談の内容

令和元年度以降に寄せられた近隣住民からの空き家相談は、主に危険な空き家への対応を望むものとなっています。空き家を放置すると、建物の倒壊や、防犯面、衛生面等、近隣住民へ悪影響を及ぼすため、適切に管理する必要があります。

- 釘の刺さった木片が突風で道路に落ちていて、車のタイヤがパンクした。ネットを被せるなどの対策をしてほしい。
- 瓦屋根が落下の危険がある。また、外壁が傾いているため、倒壊の可能性がある。所有者に適正な管理をしてほしい。
- 瓦が落下の危険性があるため、改善してほしい。
- 倒壊しそうな危険な空き家がある。
- 草木が道路へ越境している。
- 隣の建物の外壁が自宅に寄りかかっている。

第3章 空家等対策における課題

1. 空家等対策における課題

第2章における町の現状から、空家等に関する課題を次のとおり整理します。

課題① 少子高齢化や人口減少による空き家の増加

本町の生産年齢人口及び年少人口は減少を続けている一方で、老年人口は増加を続けており、今後も少子高齢化が進んでいくことが想定されます。

実際に本町で実施した調査結果からも、空き家候補件数は10年間で43件増加しています。

このことから、高齢者のみが居住する世帯や一人暮らし高齢者が居住する世帯の増加が想定され、これらの世帯の居住者の死亡や施設への入所・入院による空き家数増加が懸念されます。

課題② 特定空家等や管理不全空家等への対策

令和6年度空き家実態調査によると、特定空家等候補であるD判定の空き家が13件となっており、周囲に影響を及ぼす空き家となっています。この他にも、管理不全空家等候補であるC判定の空き家が13件となっており、これらの空き家は、現状周囲に影響を及ぼしていなくても、このまま放置すれば今後影響を及ぼす可能性が高くなっています。

これらの空き家の管理不全が続けば、さらに老朽化が進行し、危険性が高い空き家となる可能性があります。住民の安心安全な生活環境を守るために、早急な対策が必要です。

課題③ 空き家利活用への取り組みの必要性

現状では、課題1で示した通り、今後空き家の増加が見込まれています。本町では、管理不全空家も多くあるため、空き家の利活用のほかに、空き家除却後の空き地に対する利活用への取り組みを行うことが必要です。

課題④ 空き家の継続的な調査と情報を管理する仕組み

本町は高齢化が進んでいます。空き家の発生要因のひとつとして、高齢化に伴う居住者の死亡や施設の入所・入院等が大きく影響しているため、継続的に空き家の情報を把握し、これらの情報を管理することが必要です。

2. 空家等対策における基本方針

第3章の町の空家等対策における課題の整理をふまえて、空家等対策における基本方針を次のとおり定めます。

基本方針① 空き家等発生の抑制と適切な維持管理

空き家等の増加を防ぐためには、今後の空き家発生を抑制することが必要です。また、危険な空き家等が周囲に悪影響を及ぼす可能性を減らすために、現状危険ではない空き家等を適切な方法で維持管理することが重要です。法第50条では、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と記載されている通り、所有者等は空き家等を適切に管理する必要があります。そのため、所有者等に対し、適切な管理を行うよう周知し、空き家の発生や特定空家等の発生を抑制します。

基本方針② 悪影響を及ぼす特定空家等や管理不全空家等への対応

適切に管理されていない空き家等は、危険な空き家等である管理不全空家等・特定空家等となり、周辺の生活環境に様々な悪影響を及ぼします。そのため、特定空家等に対する対策を事前に定めることにより、法に基づいた適切な対応を目指します。

基本方針③ 空き家等や空き家等除却後の空き地の有効活用促進

空き家等や空き家等を除却した空き地は、有効活用することで地域活性化する一要素となる貴重な資源です。そのため、空き家等や空き家等を除却した空き地の有効活用を促進し、取り組みを進めます。

基本方針④ 空き家等の継続的把握と体制整備

空き家等を継続的に把握するために、地域住民の連携や住民団体、関係団体等との協力が必要です。継続的な連携を図ることで、空き家等の実態を把握することができるほか、町民自身も空き家等に対する問題意識を高めます。また、空き家等対策のための体制を整備し、地域住民、事業者、所有者等からの問い合わせに対応します。

3. 施策の体系

町の空家等対策に関する課題と基本方針をふまえて、次のとおり施策を展開します。

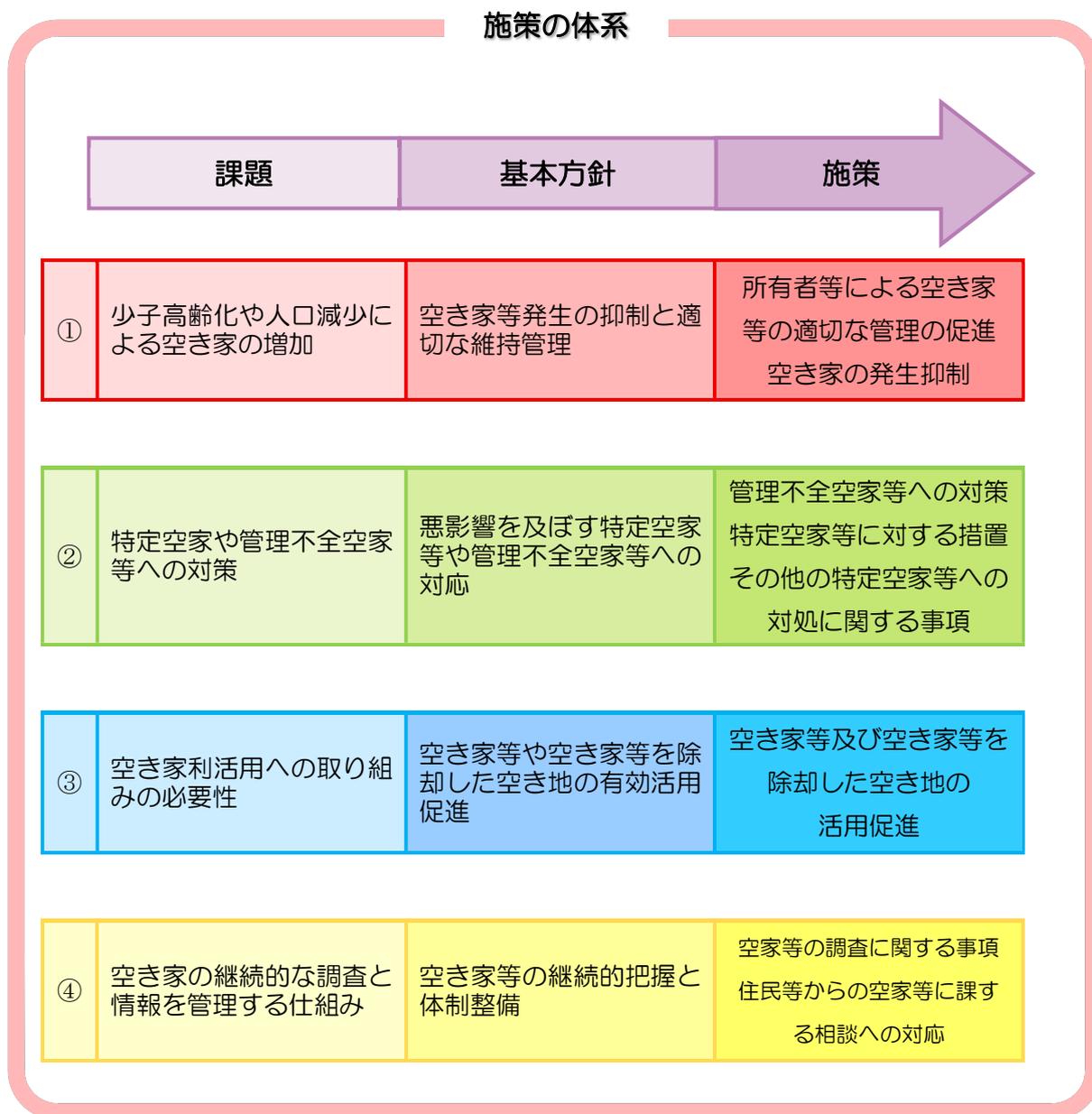


図 14：施策の体系図

第4章 空家等対策における施策

空き家等発生抑制と適切な維持管理

1. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等の責任による対応の原則

適切な管理が行われていない空き家等がもたらす周囲の住環境などへの影響の問題を解消するためには、空き家等の所有者等が自らの責任により適切に対応することを原則とします。

(2) 所有者の維持管理責任や重要性の周知・啓発

広報誌や町ウェブサイトなどにおいて、空き家等の適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理責任を周知、啓発します。

また町から固定資産税の通知をする際、税務課の文書と共に空き家の適切な管理に関するチラシを同封する等、建物所有者に対し、維持管理責任を周知・啓発する仕組みを行います。

空き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とより、空き家となるリスクとその備え方について、問題意識を持つことが重要なことから、各種団体等との連携・協力による空き家等の知識を、広く町民に提供できる環境を作ります。

2. 空き家の発生抑制

相続後の空き家の発生を抑制するため「空き家の発生を抑制するための特例措置」について周知することで、空き家の売買・除却後の空地の譲渡等により、空き家・空き地の活用を促進します。

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 (注)拡充内容については、令和6年1月1日以降の譲渡から対象

現行制度(拡充後も継続)：被相続人が住んでいた家屋(※1)・敷地 → 相続 → 空き家 → 除却 → 譲渡

令和5年度改正拡充内容：被相続人が住んでいた家屋(※1)・敷地 → 相続 → 空き家 → 耐震改修 → 譲渡

(※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)譲渡の日属する年の翌年2月15日までに実施する必要がある。

空家の譲渡所得の3,000万円(※3)特別控除

(※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

※国土交通省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)より引用

4. 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

管理不全な「特定空家等」に対する措置を講ずるか否かについては、「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)第2章に基づき、下記①の基準を参考に「特定空家等」と認められる空き家等に関し、下記②及び③に示す事項を勘案して判断します。この際審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。

① 特定空家等の判断の参考となる基準

空家等の状態が法第2条第2項の各状態にあたるか否かの判断基準については、「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)により、次の1)から4)の状態が該当するものとされています。

| |
|---|
| 1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある |
| <ul style="list-style-type: none">■ 建築物の著しい傾斜がある、または構造耐力上主要な部分の損傷等がある■ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある■ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある |
| 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 |
| <ul style="list-style-type: none">■ 吹付け石綿等の飛散及び暴露のおそれがある状態■ 汚物、排水の流出及びこれらによる臭気の発生がある状態■ ごみの放置、不法投棄による臭気の発生がある状態■ ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等の発生がある状態 |
| 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 |
| <ul style="list-style-type: none">■ 屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく痛み、または汚れたまま放置されている状態■ 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状態■ 立木が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している状態■ 敷地内にゴミ等が散乱したまま放置されている状態 |
| 4) 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である状態の参考基準 |
| <p>(1) 立木が原因で以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none">■ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている■ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている <p>(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある</p> <ul style="list-style-type: none">■ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し地域住民の日常生活に支障を及ぼしている■ 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 <p>(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none">■ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定のもものが容易に侵入できる状態で放置されている■ 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 |

【「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(国土交通省より一部引用)】

② 周辺の建築物や通行人に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、またはそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、または通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断します。

周辺に影響をもたらすおそれがある例は以下の通りとなります。

- 倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している
- 通行量が多い主要な道路に面している空家等

〔「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(国土交通省より一部引用)〕

③ 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上供用される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断します。

〔「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(国土交通省より一部引用)〕

(2) 特定空家等に対する措置・対応

特定空家に対する措置とは、法第22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分からない時のいわゆる略式代執行と大別されます。

特定空家等と認定された空家等については、関係部署と連携の上で、周辺への影響や危険等の切迫性を勘案し、所有者等に対する行政指導（助言・指導・勧告）を行います。

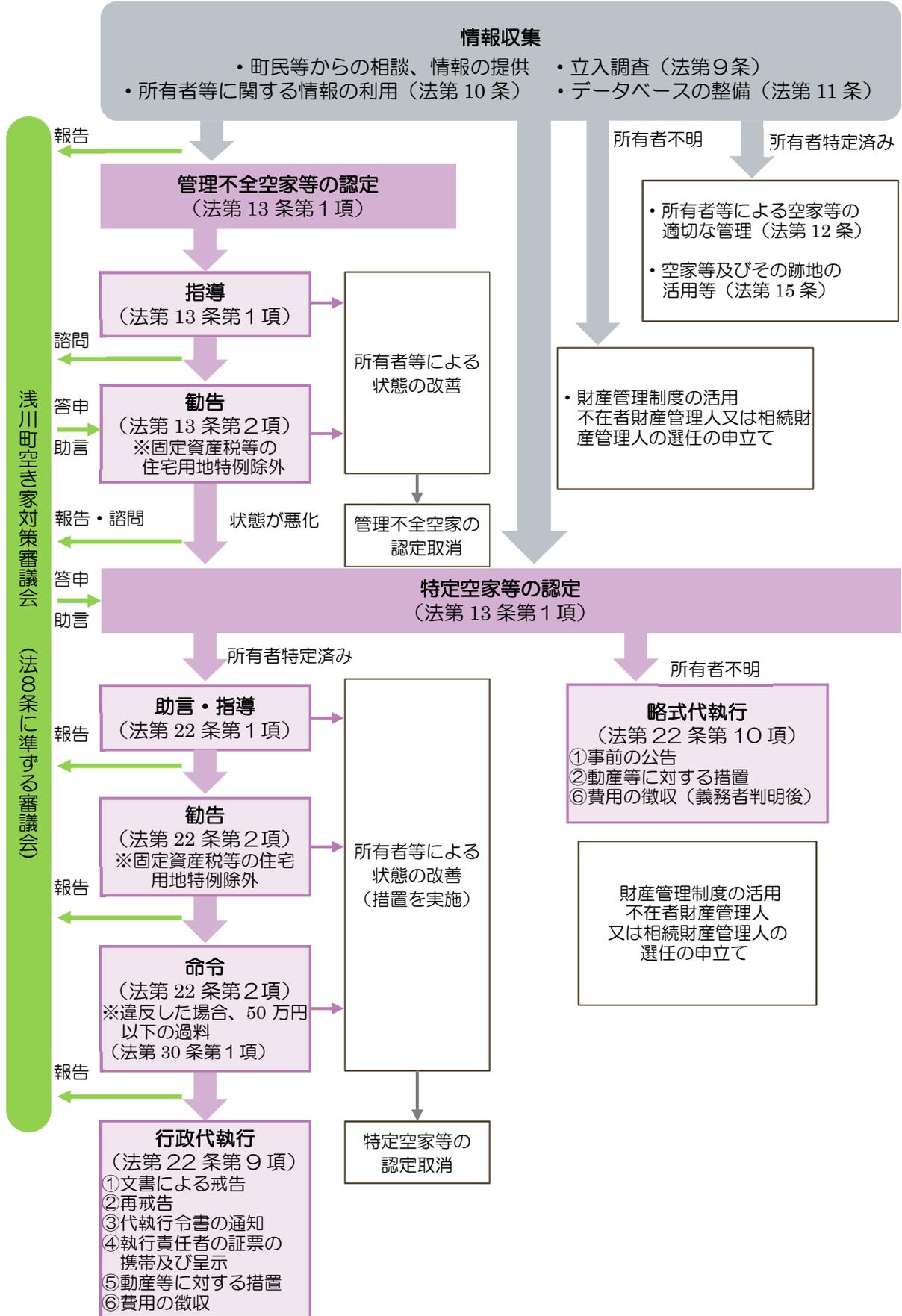
また、行政指導によっても改善されず、放置することが著しく公益に反する場合は、行政処分（命令・行政代執行）も念頭に対応を行います。

しかし、行政代執行については、所有者等が命令に応じない場合や、どうしても所有者が特定できない場合で、特に周辺への影響が大きく、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど緊急性等を十分に考慮しながら対応していきます。

代執行に要した費用は、所有者等の負担とし、措置を講じた後に所有者等が判明した場合も同様とします。

なお、特定空家等に対する手続きとその手順は次ページの「特定空家等に対する手続きとその手順」のとおりとします。

■特定空家等に対する手続きについて（フロー図）



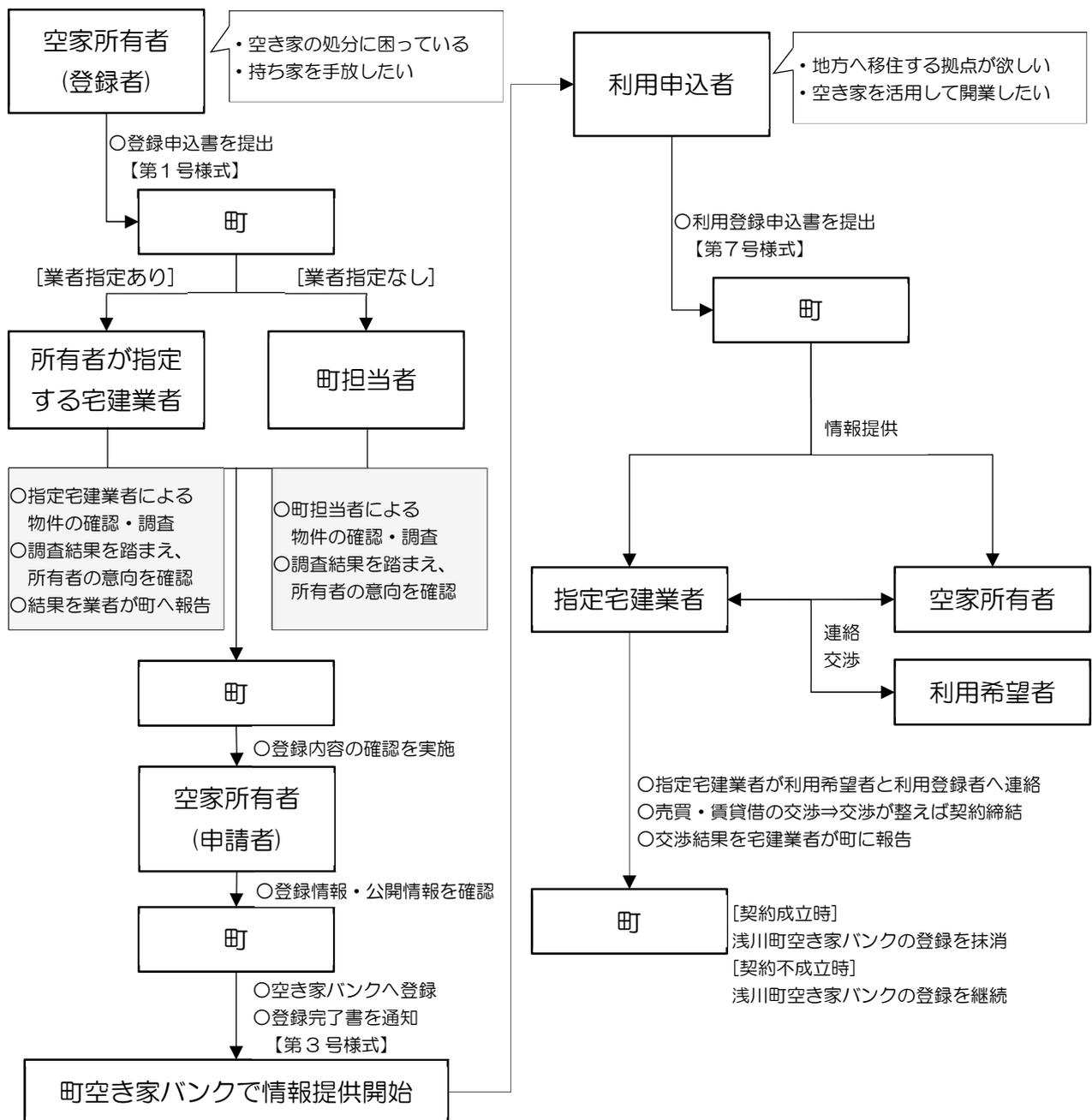
5. 空き家等及び空き家等を除却した空き地の活用促進

(1) 利活用可能な空き家の市場流通の促進

① 空き家バンク制度

浅川町内の空き家を有効活用し、浅川町への定住を促進し地域の活性化を図るとともに地域の環境保全を図ることを目的に、町内にある賃貸借・売買可能な空き家について情報公開および提供等を行うことで、空き家等の流通を促進するとともに、移住施策等と連携した支援の検討を行い、多様な利活用を推進します。

■空き家バンク制度について（フロー）



② 空家等管理活用支援法人の指定についての検討

法改正により、空家等管理活用支援法人制度が創設されたことを踏まえ、必要に応じて指定を行います。利活用可能な空き家の積極的な活用に向け、空き家の活用や管理に取り組むNPO法人や社団法人、一般企業等と協力できる仕組みづくりを検討します。

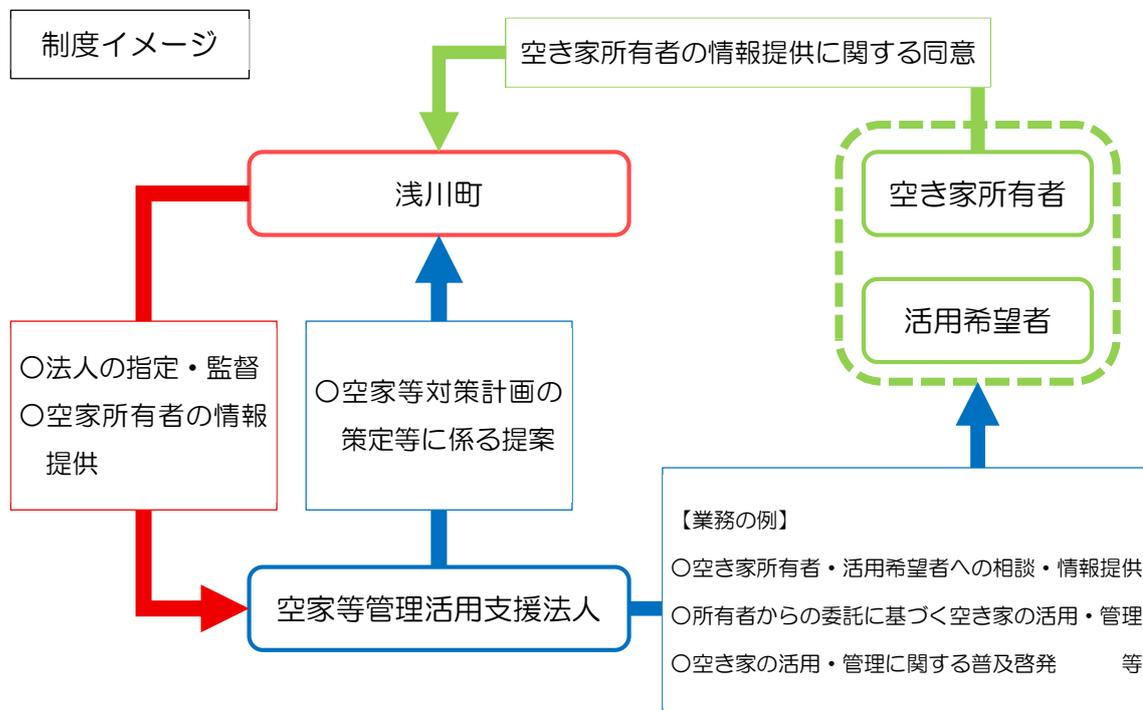


図 15 空家等管理活用支援法人の制度イメージ

(2) 空き家再生に関する補助関連制度

空き家を利用して町外から移住する場合や新婚世代・子育て世代が住宅を取得する場合には、空き家利用希望者への情報提供の仕組みと空き家再生に関する補助が一連の制度となっていることが求められます。

現在国で実施している制度は、空き家の活用や除却において重点的な支援を目的としたもので、県・町で実施している制度は、空き家の発生から一連の流れで補助が可能です。

現在実施している事業から、さらなる支援が可能か町として検討します。

6. 空家等の調査に関する事項

(1) 空き家実態調査

本町の空き家対策を検討するための基礎資料とするため、空き家の数・状態・分布状況等について計画的に調査を行い、空き家の把握に取り組みます。

(2) 空き家データベースの運用

法第 11 条に基づき、本町における空き家の所在やその状態に基づき、本町における空き家の所在やその状態及び所有者の実態について、データベース化し、一元管理を行います。

データベースの運用にあたっては、空き家実態調査の結果に加え、法第 10 条により内部利用が可能な固定資産課税情報等から、空き家に関する詳しい情報を整理します。データベースに蓄積された情報を利用することで、今後の施策を検討する際の基礎資料とします。

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

(1) 相談体制の整備

空き家等をどのように活用すればいいか、また、今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合の維持管理や、建物の相続登記等について庁内に窓口を設けます。

不動産関係団体、司法書士会、土地家屋調査士会、福島県建築士会、法務局等と連携して相談体制を整備します。

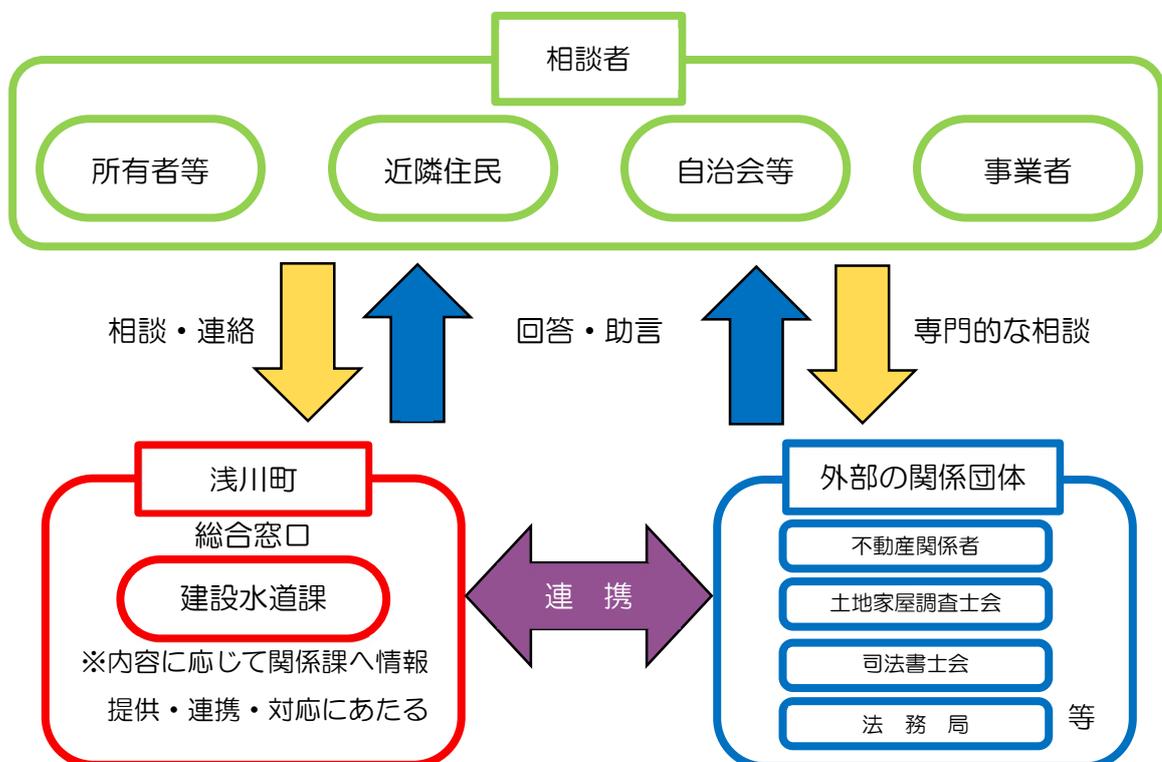


図 16 空き家等に関する相談体制

(2) 相談窓口の体制

空き家の適正管理や利活用、周辺環境に影響を及ぼしている空き家等への対応等を効果的に進めていくために、町民や所有者等が相談しやすい体制を構築します。

空き家等に対する苦情や利活用等に関する相談等に対しては、建設水道課が総合窓口として受け付けをし、相談の内容（法令等）に合わせて関係部署と連携して対応します。

| | |
|--------|--|
| 空家相談窓口 | 浅川町役場 建設水道課 建設係（担当者） |
| 受付時間 | 月曜日から金曜日 午前9時00分から午後5時00分まで （土日祝日、役場閉庁日を除く） |
| 電話番号 | 0247-36-1184（建設水道課直通） |
| FAX 番号 | 0247-36-2895（庁舎共用） |
| E-mail | kensetsusuidou@town.asakawa.fukushima.jp |

8. 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

空き家等対策は、問題が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況により異なることから、庁内の関係部局や外部の関係機関が密接に連携して対応するための体制を構築するとともに、専門家で構成する各種団体等とも連携の強化を図っていきます。

① 庁内実施体制

空き家等に関する対策においては、町の空き家等対策の担当課と関連部署（総務課、税務課、企画商工課、）が十分に連携して取り組みます。

《空き家に関する庁内の関係部署及びその業務》

| 担当課 | 所管業務 |
|-------|---|
| 総務課 | ● 空き家等の防犯、防火、防災など有事対応 |
| 税務課 | ● 空き家等の所有者等確認のための情報提供 ● 勧告した特定空家等の固定資産税の住宅用地特例の解除 |
| 建設水道課 | ● 空き家等の適切な管理（意識啓発、環境管理など） ● 空き家等の改修・除却等に関する助言・指導 ● 特定空家等に関する事務・審議会の運営 |
| 企画商工課 | ● 空き家バンク、移住定住支援、情報収集、調整 ● 空き店舗等の利活用の促進 |

※課名等の名称は、町の組織改正に伴い変更になる場合があります。

② 浅川町空き家対策審議会

空き家等対策の推進及び適正管理に関する事項について諮問し、調査審議した結果について意見を求めるため、令和7年9月から審議会を設置しています。審議会の組織と所掌事務は次のとおりです。

| | |
|--------|--------------------------|
| 組 織 | ● 学識経験を有する者 |
| | ● 建築関係者 |
| | ● 不動産業関係者 |
| | ● 上記に掲げるもののほか、町長が必要と認める者 |

| | |
|------------------|--|
| 所 掌 事 務 | ■ 空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項に規定する空き家等対策計画の策定に関すること。 |
| | ■ 法第2条第2項に規定する特定空家等の認定に関すること。 |
| | ■ 法第13条第1項に規定する管理不全空家等に対する措置の方針に関すること。 |
| | ■ 法第2条第2号に規定する特定空家等に対する措置の方針に関すること。 |

9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

本計画の実現に向けて、方針に応じた以下の指標を設定し、進捗度を測ります。

●指標1：空き家相談の実施件数

基本方針1「空家等発生の抑制と適切な維持管理」を実現するため、相談者の相談を受け付け、課題の解決や適切な維持管理につなげます。

| 指標（取組み項目） | 現況値 （令和8年度） | 中間目標値 （令和13年度） | 計画目標値 （令和18年度） |
|-----------|----------------|-------------------|-------------------|
| 空き家に対する相談 | 0 | 2 | 5 |

●指標2：特定空家の是正件数及び是正率

基本方針2「悪影響を及ぼす特定空家等への対応」を実現するため、現状D判定となっている空き家について、状況に応じて対応を行います。

| 指標（取組み項目） | 現況値 （令和8年度） | 中間目標値 （令和13年度） | 計画目標値 （令和18年度） |
|-------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| 特定空家に対する 是正措置（適正な管理） | 0 | 1 | 2 |
| 特定空家の認定 | 0 | 2 | 4 |

●指標3：町で創設する補助金の活用件数

基本方針3「空家等や空家等除却後の空き地の有効活用促進」を実現するため、町で創設する補助金を活用して空き家の有効活用を促進し、経済活動の活性化を目指します。

| 指標（取組み項目） | 現況値 （令和8年度） | 中間目標値 （令和13年度） | 計画目標値 （令和18年度） |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| 空家・空地の活用 （民間活用を含む） | 0 | 1 | 2 |

第5章 計画の推進に向けて

1. 計画の見直し

本計画は、PDCAサイクル（計画・実行・評価・改善）のプロセスに沿って実施するとともに、各施策の進捗状況等について、審議会と連携して点検・評価を実施し、社会経済状況の変化や国の動向、空き家等対策の効果等を見極め、必要に応じて、随時見直すこととします。

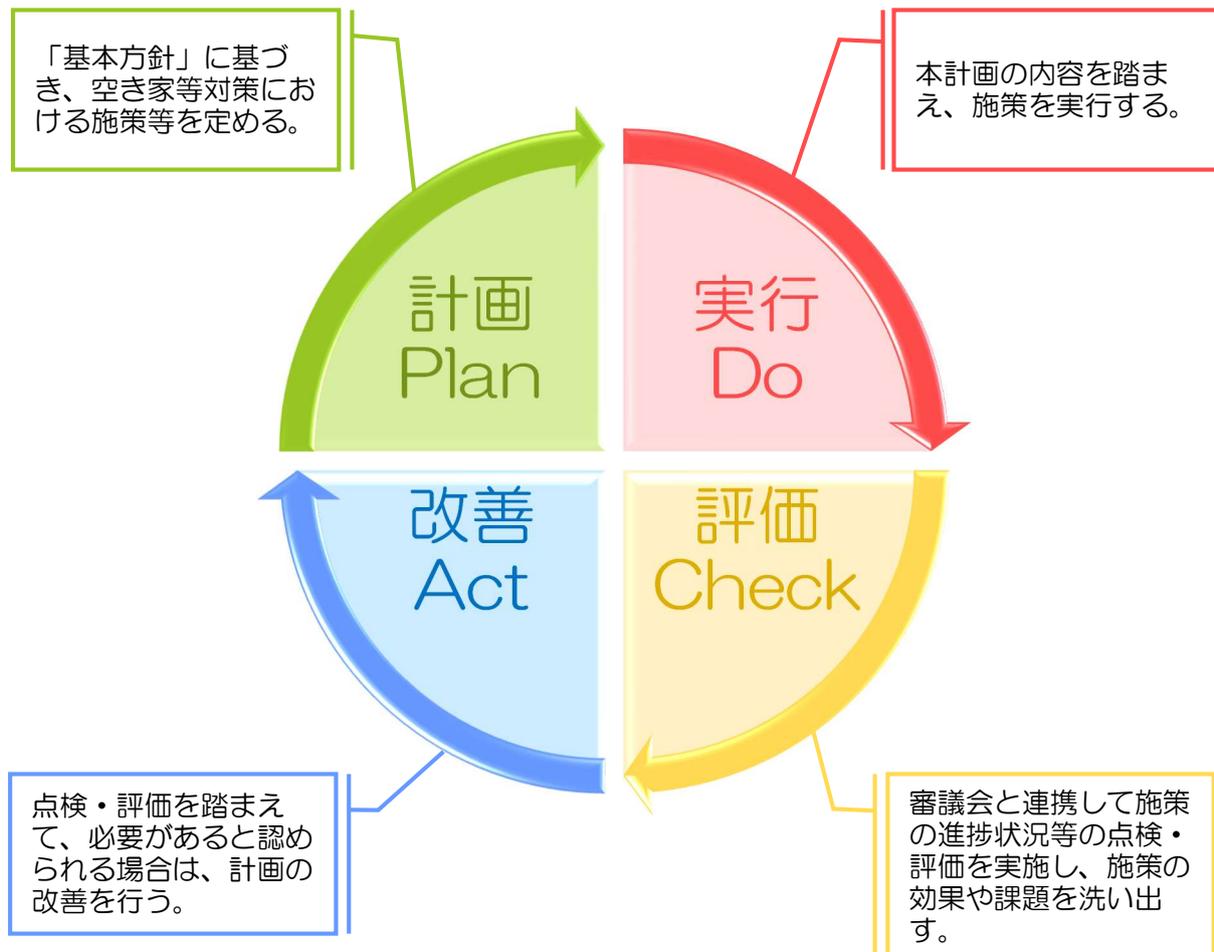


図 17：PDCA サイクルのプロセス

2. 継続的な管理

地域の事情に精通した行政区長や専門業者等と連携し、本計画を推進します。また、審議会への進捗報告を行うとともに、本計画の見直し時における施策の効果検証により、次期計画の検討につなげます。

浅川町空家等対策計画
2026（令和8）年3月発行

発 行：福島県浅川町
担 当：建設水道課 建設係
住 所：福島県石川郡浅川町大字浅川字背戸谷地 112-15
電話番号：0247-36-1184（直通）
F A X：0247-36-2895
H P：<https://www.town.asakawa.fukushima.jp/>

