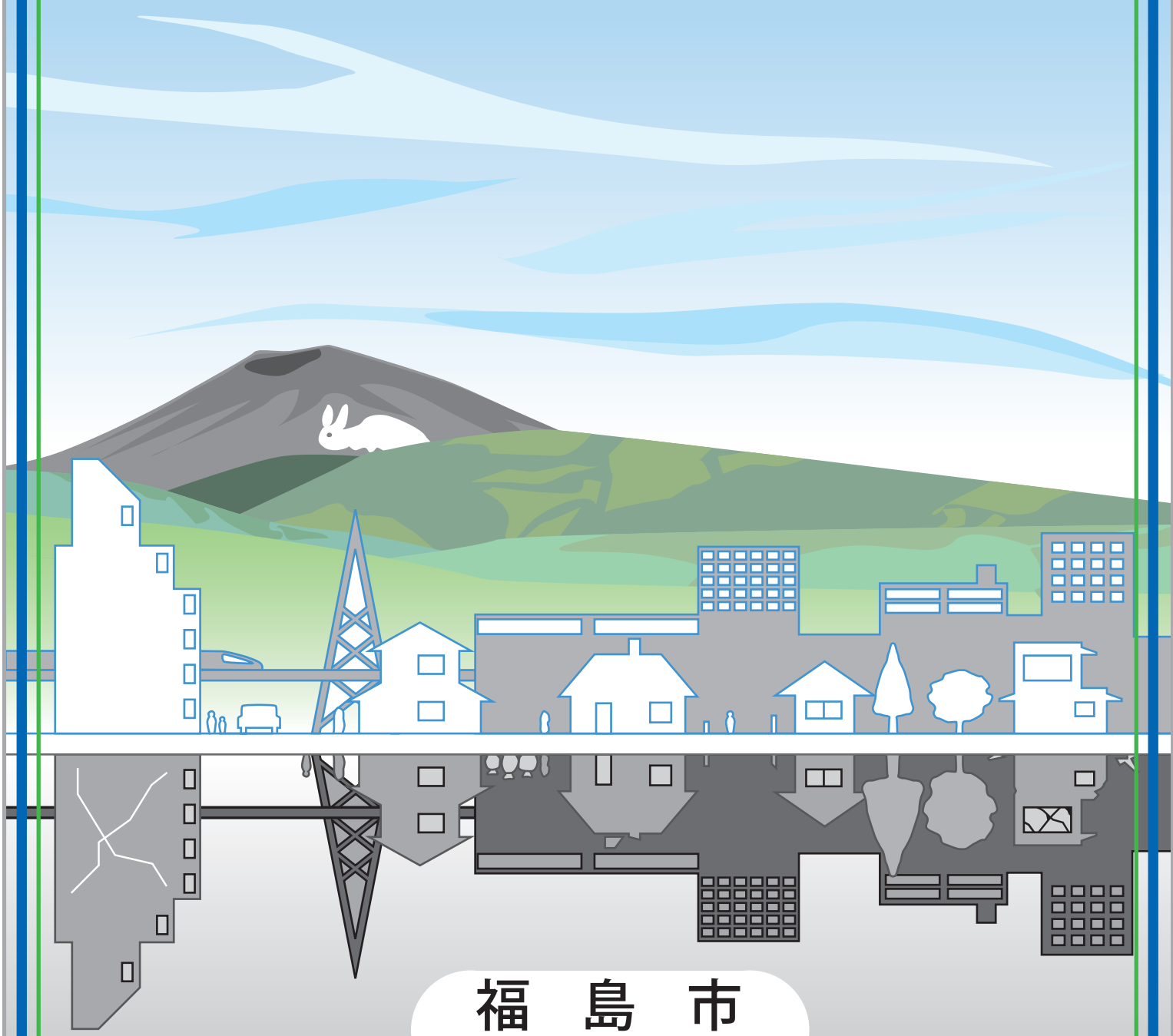


# 福島市 空家等対策計画



福島市  
平成29年3月



◎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

○空き家

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する。

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に定義されているものとして用いる際に使用する。

例) 空家等対策計画、空家等対策協議会、特定空家等など

## 【目次】

### 第 1 章 計画の策定にあたって

#### 1-1. 策定の背景と計画の目的

1. 背景と主旨 ..... 1
2. 計画の位置づけ ..... 2

#### 1-2. 計画の対象と期間

1. 対象とする空き家 ..... 3
2. 対象地域 ..... 4
3. 計画期間 ..... 4

### 第 2 章 本市の現状について

#### 2-1. 人口、世帯数の推移

1. 本市全体の状況 ..... 5
2. 住宅数等の推移と予測 ..... 9

### 第 3 章 本市の空き家の現状と課題

#### 3-1. 空家等の状況

1. 空家等の数の推移 ..... 10
2. 空家等に関する問い合わせについて..... 12

#### 3-2. 空き家等に関する実態調査

1. 平成 26 年度空き家等実態調査 ..... 13
2. 空き家所有者の意向調査 ..... 16

#### 3-3. 空き家数、空き家率の予測

1. 空き家数、空き家率の予測 ..... 18

#### 3-4. 本市における空き家の課題

1. 空き家発生メカニズム ..... 19
2. 本市における空き家の課題の抽出..... 19
3. 本市の課題のまとめ ..... 20

## 第4章 空家等に対する基本的な考え方

### 4-1. 空家等に対する基本方針と基本目標

1. 基本方針 ..... 21
2. 基本目標 ..... 21
3. 空家等対策の体系図 ..... 23

### 4-2. 基本的な施策

#### 基本目標①「空家等発生予防」

1. 所有者等責任の明確化・管理意識の啓発..... 25
2. 通報・相談体制の構築 ..... 25
3. 空き家関連セミナー等の実施 ..... 25

#### 基本目標②「空き家の把握と連携体制構築」

1. 空き家に関するデータベースの整備..... 26
2. 空家等に関する調査 ..... 26
3. 関係機関等との連携 ..... 26

#### 基本目標③「管理不全の空家等への対策」

1. 管理不全の空家等への対策 ..... 28
2. 特定空家等に対する措置等 ..... 28
3. 他法令による措置 ..... 31

#### 基本目標④「空き家の利活用の促進」

1. 流通促進（空き家バンク） ..... 32
2. 空き家の再生支援制度の検討 ..... 32
3. 空家等の除却及び除却後の跡地活用の検討..... 33
4. 空き家の公営住宅としての活用の検討..... 34
5. 地域等による空き家の活用 ..... 34
6. 利活用の難しい空き家の検討 ..... 34

## 第5章 空家等対策の実現に向けて

### 5-1. 空家等対策の実施体制

1. 実施体制の基本的な考え方 ..... 36
2. 具体的な実施体制 ..... 36

### 5-2. 空家等に対する措置のフロー

1. 空家等に対する措置のフロー ..... 37

### 5-3. 特定空家等に対する措置のフロー

1. 助言・指導 ..... 37
2. 勧告 ..... 37
3. 命令 ..... 37
4. 代執行 ..... 37

### 5-4. 各種業務のフロー

1. 空家等に関するデータベースの運用フロー..... 37
2. 即時対応を要する際の他法令による措置フロー.... 37

## 資料編 ..... 47



# 第1章 計画の策定にあたって

## 1-1. 策定の背景と計画の目的

### 1. 背景と主旨

我が国における平成25年の総住宅数は、「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」によれば、図1-1に示すように、6,063万戸となっており、昭和38年と比較して約2.87倍に増加しています。

また平成25年の空き家数は、820万戸、住宅総数に占める空き家率は13.5%となっており、昭和38年と比較すると、空き家数は767万戸、空き家率は約11ポイントの増加となっています。

このように近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物（これに附属する工作物及びその敷地を含む）の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住や業務等に使用されないことが常態となっている「空き家」が年々増加しています。こうした、空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものが存在しています。こういった「問題のある空き家」の数が増加することにより、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるどころです。

国ではこのような「問題のある空き家」が、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ていることを踏まえ、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といった公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とし、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、本文では「特措法」という）」を施行しました。特措法では、適切に管理が行われていない空き家を空家等とし、第一義的には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を前提としつつ、空家等に関する国の基本方針の策定、市町村による空家等対策計画の作成及びこれに基づく対策の実施等を定めています。

このような特措法の主旨に基づき、本市における空家等に対する考え方を明確にし、対応を体系化することにより、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、特措法第6条に基づき福島市空家等対策計画（以下、本文では「計画」という）を策定するものです。



図1-1 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

#### 【住宅・土地統計調査】

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、国が5年毎に行う調査です。

この調査は抽出調査であり、結果の数値は統計値で、実際の数値とは異なります。

〔平成25年住宅・土地統計調査結果（確報集計）  
平成5年以前の空き家数は住宅数×空き家率で推定〕

## 2. 計画の位置づけ

計画は、特措法第6条の規定に基づき定めるものです。

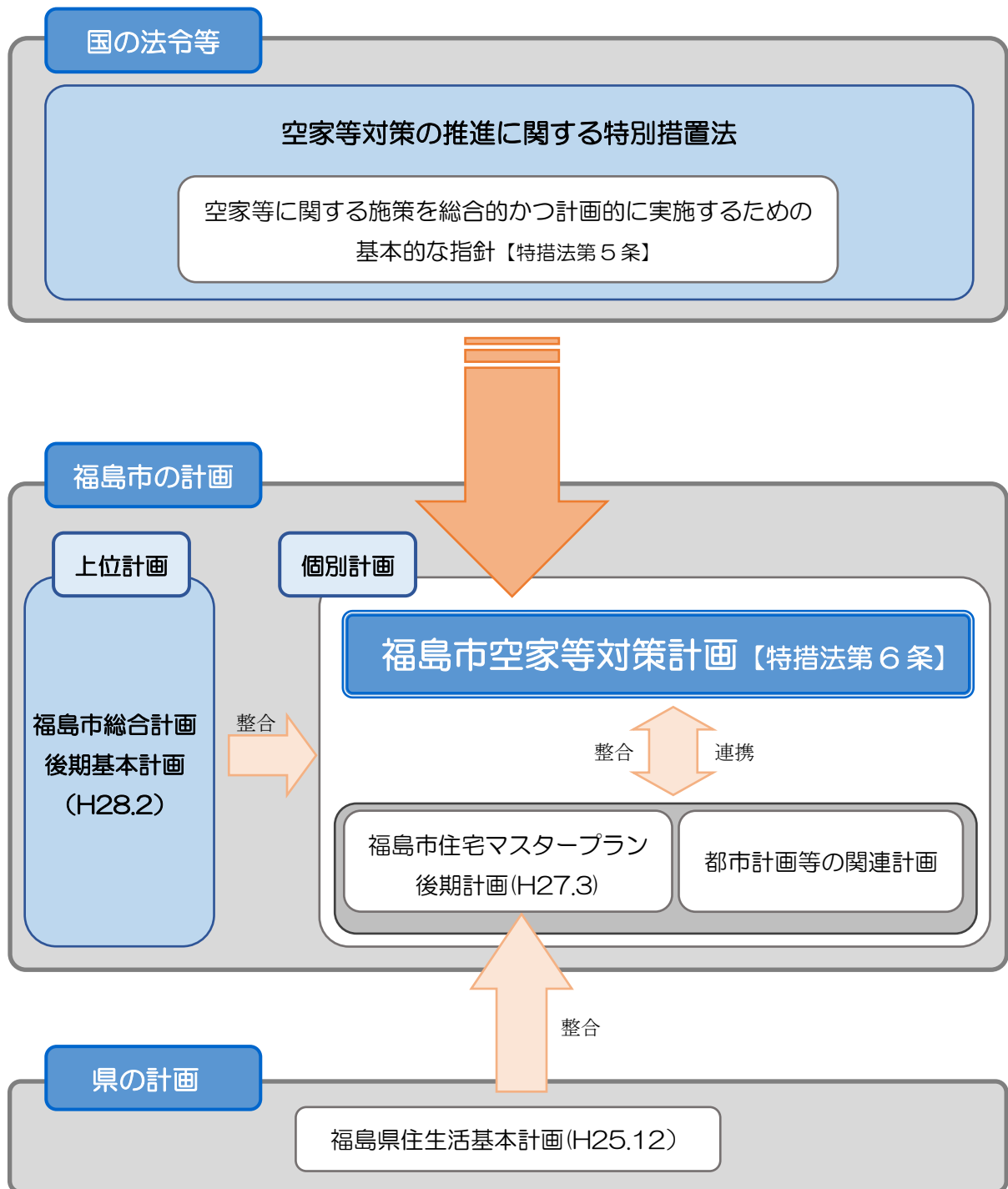


図 1-2 計画の位置づけ



## 1-2. 計画の対象と期間

### 1. 対象とする空き家

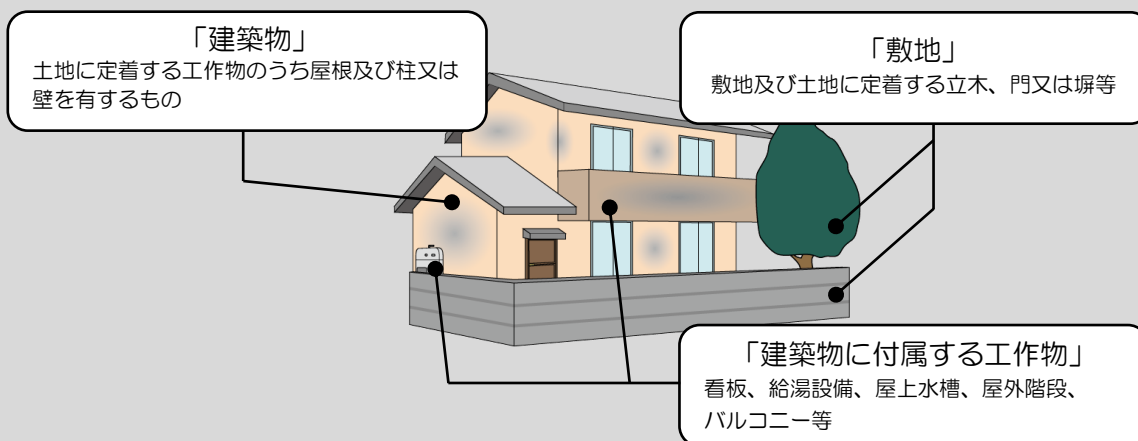
計画の対象とする空き家については、図 1-3 に示すように特措法第 2 条第 1 項で規定する「空き家等」（第 2 条第 2 項で規定する「特定空き家等」を含む）とします。

#### 空き家等（特措法第 2 条第 1 項）

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ものを含む。）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。

※居住その他の使用がなされていないことが常態である

- 建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは 1 つの基準となると考えられる。（空き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より）



#### 特定空き家等（特措法第 2 条第 2 項）

空き家等のうち、以下の状態にあるもの

「著しく保安上危険となるおそれのある状態」

- 建築物が著しく傾いている
- 基礎や土台に大きな変形や破損がある
- 屋根や外壁などが脱落や飛散する恐れがある
- 擁壁が老朽化し危険となる恐れがある

「著しく景観を損なっている状態」

- 屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり汚れ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

「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

- ごみの放置や不法投棄による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している

「その他放置することが不適切である状態」

- 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し通行を妨げている
- 住みついた動物等が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

図 1-3 計画の対象とする空き家等

## 2. 対象地域

計画の対象とする地域については、第2章に記す平成26年度空き家等実態調査結果によると、福島市全域に空き家が所在していることから、市内全域とします。なお、将来的な空家等の状況により、重点地域の設定を検討します。

計画の対象

「市内全域」

## 3. 計画期間

計画期間は、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

なお、本計画は策定後も適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて計画の見直しを行うものとします。

計画の期間

「平成29年度から平成33年度までの5年間」

## 第2章 本市の現状について

### 2-1. 人口、世帯数の推移

#### 1. 本市全体の状況

##### (1) 人口、世帯数の推移

本市の人口は、平成12年までは増加傾向にありましたが、近年はほぼ横ばいで推移しており、平成27年では、294,247人となっています。

一方、世帯数は増加傾向にあり、平成27年時点では122,269世帯となっています。

また、一世帯当たりの人員は減少傾向にあり、平成7年には3.0人/世帯を下回り、平成27年では約2.41人/世帯となっています。

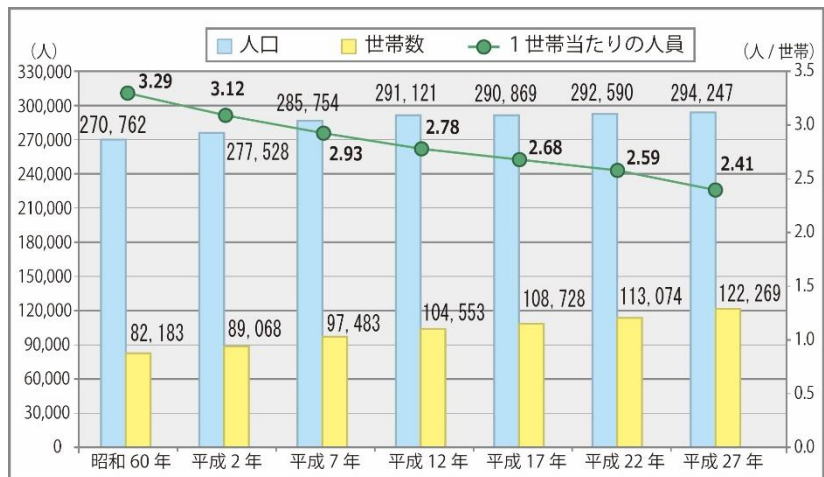


図2-1 人口と世帯数の推移 (国勢調査) ※

※平成17年以前は旧飯野町を除く数値です。

##### (2) 高齢化率

15歳未満の年少人口の割合は、昭和60年からの約30年間で約22.1%から約11.9%へと約10ポイント減少しています。

一方、高齢者人口の割合は約10.3%から約27.7%へと約17ポイント増加しており、本市においても少子高齢化が進行していることが見て取れます。

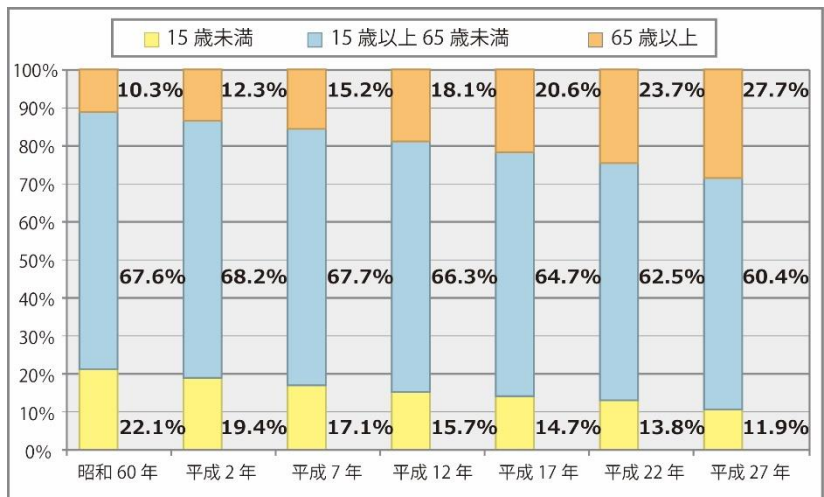


図2-2 年齢階層別人口と高齢化率の推移 (国勢調査) ※

※平成17年以前は旧飯野町を除く数値です。  
※人口割合は年齢不詳を除いています。

### (3) 人口の将来予測

国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という）の予測（図2-3、2-4）によると、平成52年（2040年）には、226,623人まで減少する一方、高齢者の割合が増え続け、39.8%に到達すると予測されています。

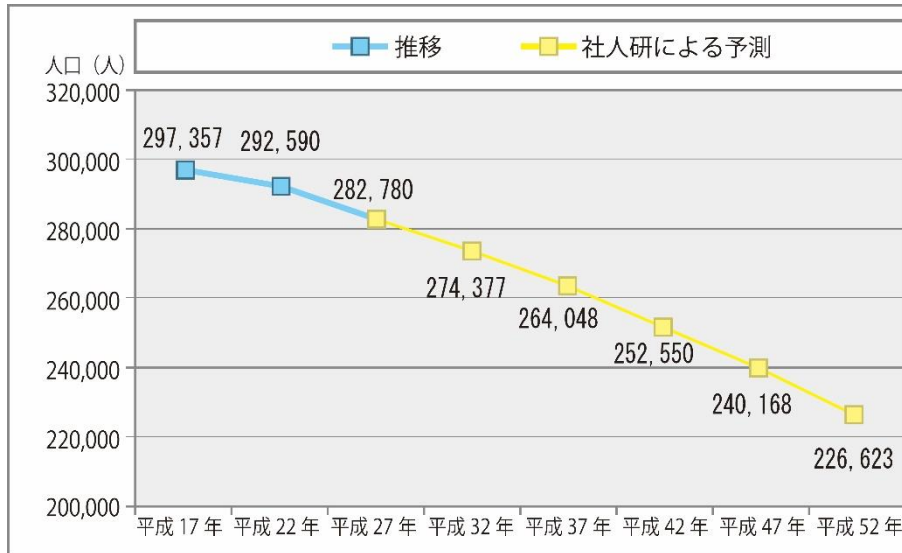


図2-3 将来人口の予測（社人研「日本の地域別将来推計人口」）

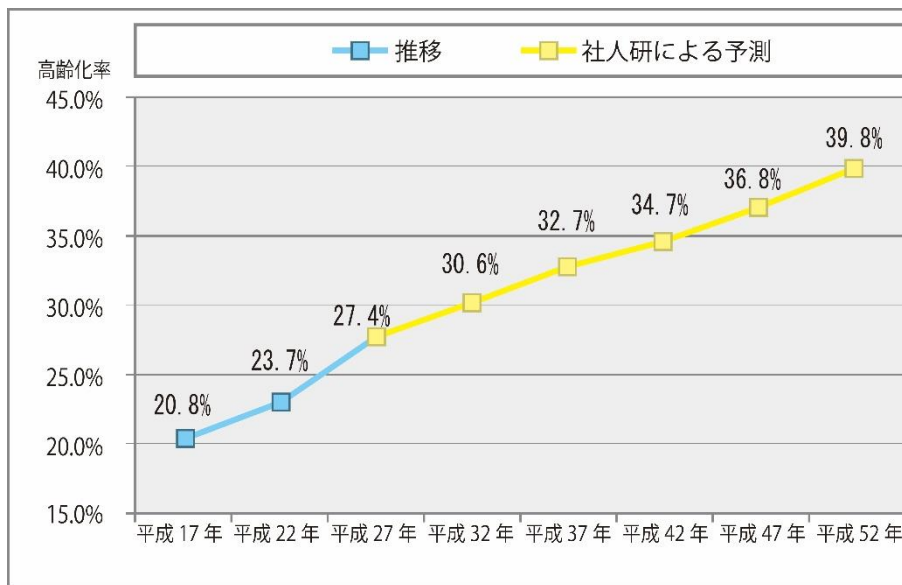


図2-4 将来高齢化率の予測（社人研「日本の地域別将来推計人口」）

#### (4) 総世帯数の予測

総世帯数の予測方法は、福島市の総世帯数の予測をしている資料がないため、社人研が平成25年に行った福島県の予測を利用します。

まず、本市の「一世帯当たりの人員」が福島県における変動率と同率で変動するものとして、推計します。なお、社人研の予測は平成25年に行っていたことから、平成27年の値は予測値でしたが、平成27年の国勢調査の統計値が出ているため、統計値に置き換えて予測します。

本市の「一世帯当たりの人員」は、平成32年には2.35人/世帯、平成37年には2.30人/世帯まで減少すると予測されます。

次に、本市の人口の予測値（図2-3）

を、この結果で除することで、総世帯数を推計すると、本市の総世帯数は、平成32年には116,756世帯、平成37年には114,803世帯まで減少すると予測されます。



図2-5 世帯数予測※

世帯数推移と一世帯当たりの人員（平成7年～平成27年）：国勢調査  
 福島県の一世帯当たりの人員（平成32年～平成37年）：社人研「日本の世帯数将来推計」  
 世帯数将来予測のための人口予測値（平成32年～平成37年）：社人研「日本の地域別将来推計人口」

※図2-5の総世帯数に対する「一世帯当たりの人員（福島市）」の割合の値は、小数点3位以下を四捨五入して表記していますが、世帯数を予測する際には、総人口数に四捨五入前の値を除算しています。そのため、表記した数値による計算では誤差が生じます。

(5) 本市における高齢者の割合

本市において、高齢者が単身で生活する世帯が10%を超えている地区は、本庁管内、立子山、茂庭・飯坂、蓬萊、飯野となっています。

表 2-1 地区別一世帯当たりの人口数と高齢化率

地区	平成28年		高齢者のひとり暮らし(世帯数)	地区別総世帯数(世帯数)	高齢者ひとり暮らし世帯の割合
	一世帯当たりの人口(人)	高齢化率			
本庁管内	2.03	25.8%	1,958	19,348	10.1%
渡利	2.27	26.1%	464	6,920	6.7%
杉妻	2.27	22.3%	306	5,775	5.3%
清水	2.29	26.1%	1,279	14,264	9.0%
東部	2.45	29.8%	332	4,154	8.0%
北信	2.38	23.4%	809	13,205	6.1%
信陵	2.39	30.0%	530	5,710	9.3%
吉井田	2.31	25.6%	298	4,556	6.5%
西	2.41	26.8%	186	2,527	7.4%
土湯温泉町	1.87	47.5%	21	259	8.1%
立子山	2.65	35.0%	49	437	11.2%
茂庭	2.39	42.8%	飯坂地区に含む		
飯坂	2.37	34.0%	878	7,932	11.1%
松川	2.56	30.0%	289	5,808	5.0%
信夫	2.55	23.7%	487	9,046	5.4%
吾妻	2.51	29.8%	713	9,182	7.8%
蓬萊	2.38	32.0%	484	4,803	10.1%
飯野	2.96	36.3%	192	1,872	10.3%
福島市全体	2.34	27.5%	9,275	115,798	8.0%

地区別一世帯当たりの人口数：住民基本台帳  
 高齢化率：福島市資料  
 地区別総世帯数、高齢者、ひとり暮らし世帯数（平成26年10月1日時点）  
 ：福島市総合計画後期基本計画

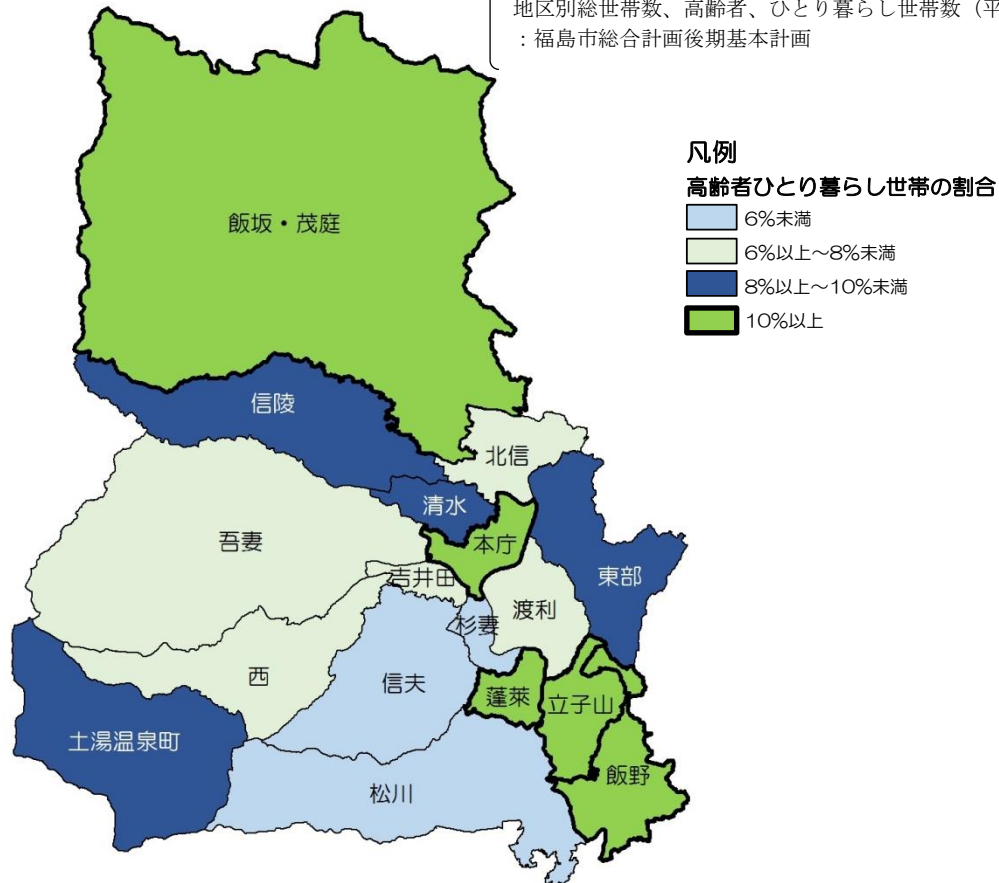


図 2-6 高齢者ひとり暮らし世帯の割合

## 2. 住宅数等の推移と予測

### (1) 住宅数等の推移とその予測

住宅・土地統計調査によれば、本市の総住宅数と総世帯数はともに増加傾向にあり、平成 25 年では総住宅数は 131,390 戸、総世帯数は 115,600 世帯に到達しています。

特に平成 15 年～20 年にかけての 5 年間で総住宅数が約 14,000 戸と大きく増加しています。

また、一世帯あたりの住宅数は 1.00 以上で推移しており、供給量（総住宅数）が需要量（総世帯数）を上回る住宅ストック増加の状況になっています。

平成 32 年と平成 37 年の総住宅数は、図 2-5 で予測した総世帯数に一世帯あたりの住宅数を

かけることで算定します。一世帯当たりの住宅数は、指数曲線による回帰分析を利用して推計します。

これにより、本市の総住宅数は、平成 32 年には 134,269 戸、平成 37 年には 133,171 戸と予測されます。

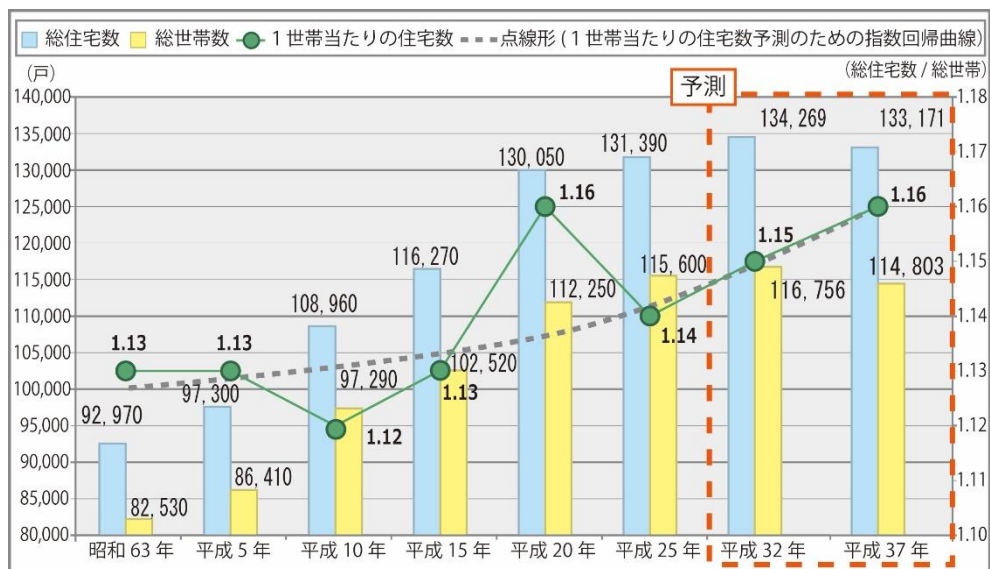


図 2-7 福島市 住宅数と世帯数の推移と予測 (住宅・土地統計調査)

### (2) 高齢者のいる世帯の住宅所有関係別世帯数

高齢者のいる世帯は持ち家を所有している割合が高く、特に高齢者夫婦世帯、高齢者のいる世帯では約 90%を占めています。

一方で、高齢者のいない世帯では持ち家と借家・賃貸の比率が約 50%ずつで、ほぼ同じ割合を占めています。高齢者を世帯に含む、含まないで住宅所有形態が大きく変化しています。

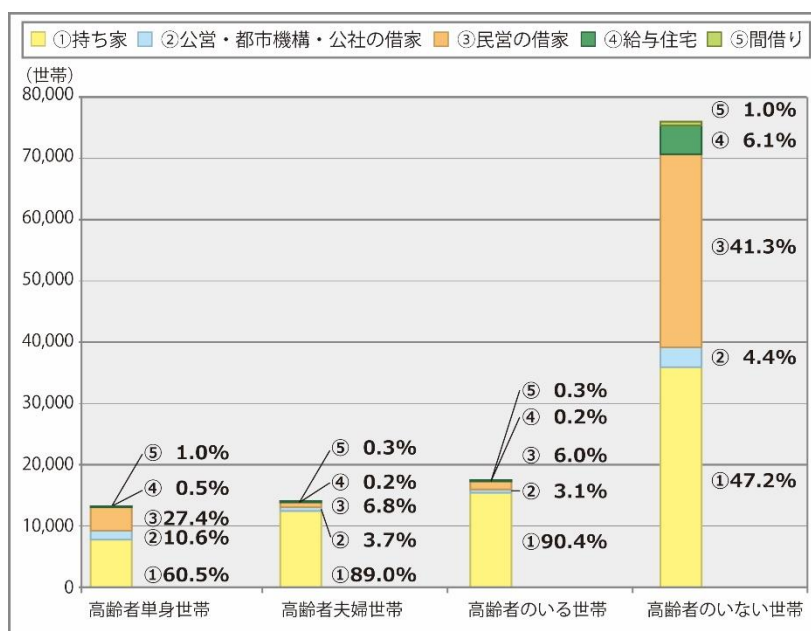


図 2-8 高齢者のいる世帯の住宅所有関係 (国勢調査：平成 27 年時点)

## 第3章 本市の空き家の現状と課題

### 3-1. 空家等の状況

#### 1. 空家等の数の推移

##### (1) 住宅・土地統計調査における「住宅数」、「空き家数」の推移

平成20年から平成25年までの5年間では、本市の総住宅数は若干増加し、空き家数は減少しております。空き家率は全国平均13.5%を下回る12.1%となっています。なお、福島県における総住宅数、空き家数はともに減少しており、空き家率は11.7%となっています。県内の他市の状況については、総住宅数、空き家数がともに最も多い市は郡山市となっておりますが、空き家率が最も高い市は会津若松市で、全国平均を上回る16.6%となっています。

本市において平成20年から平成25年にかけて空き家数が減少した要因として、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により避難してきた世帯が、賃貸住宅の空き家に住むことにより、一時的に空き家数が減少したと考えられます。

表 3-1 福島県都市別総住宅数、空き家数の推移 (住宅・土地統計調査)

区分	平成20年			平成25年			空家率 増減
	総住宅数	空き家数	空き家率 (%)	総住宅数	空き家数	空き家率 (%)	
全国	57,586,000	7,567,900	13.1	60,628,600	8,195,600	13.5	0.4
福島県	808,200	105,000	13.0	782,300	91,800	11.7	▲ 1.3
福島市	130,050	17,520	13.5	131,390	15,840	12.1	▲ 1.4
会津若松市	57,120	9,090	15.9	56,900	9,450	16.6	0.7
郡山市	145,870	20,150	13.8	151,110	17,220	11.4	▲ 2.4
いわき市	147,740	21,300	14.4	137,710	13,020	9.5	▲ 5.0
白河市	26,740	4,090	15.3	26,520	3,980	15.0	▲ 0.3
須賀川市	27,250	2,580	9.5	27,710	2,250	8.1	▲ 1.3
喜多方市	19,330	2,390	12.4	19,990	2,970	14.9	2.5
相馬市	15,030	1,920	12.8	15,090	2,070	13.7	0.9
二本松市	20,090	1,920	9.6	20,680	2,600	12.6	3.0
田村市	13,530	1,660	12.3	12,730	1,160	9.1	▲ 3.2
南相馬市	25,050	2,890	11.5	24,820	2,420	9.8	▲ 1.8
伊達市	22,240	2,030	9.1	23,250	2,220	9.5	0.4
本宮市	10,250	1,250	12.2	10,940	1,200	11.0	▲ 1.2

※平成25年の調査では、東日本大震災に係る福島原発事故の影響により、檜葉町、富岡町、大熊町、双葉町、浪江町、葛尾村、飯館村の7町村の全域と田村市、南相馬市、川俣町、広野町、川内村の5市町村の一部地域が調査の対象から除外されています。

##### (2) 空き家率の推移

本市の空き家率は、平成10年～平成20年にかけて増加傾向にありましたが、その後平成25年に減少に転じ、12.1%と全国平均(13.5%)を下回っています。



図 3-1 総住宅数、空き家数、空き家率の推移 (住宅・土地統計調査)



### (3) 分類別の空き家の推移

平成20年から平成25年における本市の空き家数は、1,680戸減少しています。特に「賃貸用の住宅」が3,400戸減少しております。一方で「その他の住宅」は1,180戸、「二次的住宅」は650戸増加しております。

空き家の割合は、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」の割合が減少している一方で、「その他の住宅」が33.2%から44.2%へ増加し、「二次的住宅」も2.2%から6.5%へ増加しています。

下記に記した「空き家」と「空家等」との関係のとおり、「その他の住宅」には、「空家等」が含まれている可能性があるため、「その他の住宅」が、数量、割合ともに増加していることから、「空家等」も増加していることが考えられます。

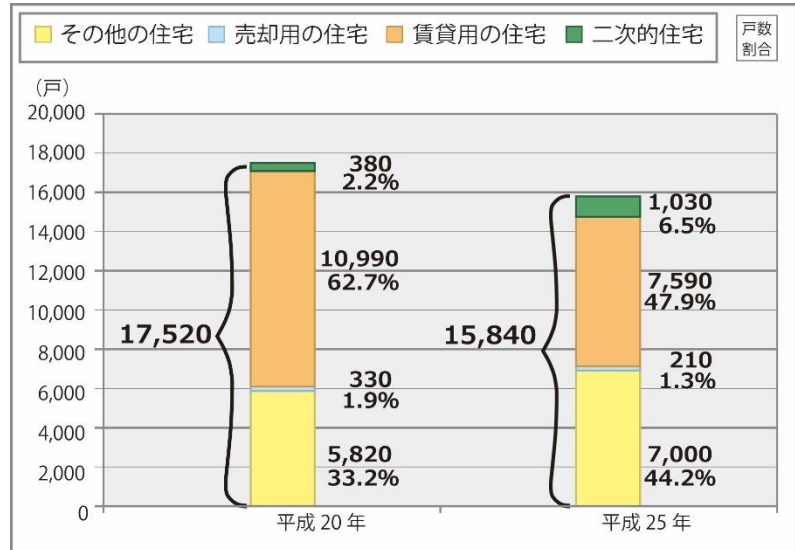
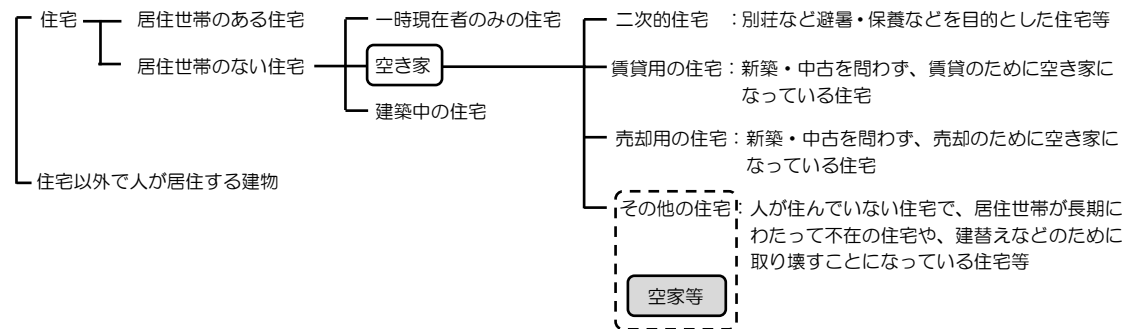


図3-2 福島市の分類別空き家の推移 (住宅・土地統計調査)

#### 【住宅・土地統計調査における「空き家」と特措法における「空家等」の関係】

住宅・土地統計調査における「空き家」とは、戸建て住宅だけでなく、共同住宅の空き室も一戸の「空き家」と数えられます。一方特措法における「空家等」とは、戸建て住宅、すべての住戸が空き家となった共同住宅、その他の利用されていない建物が含まれています。「空家等」は、「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」とされているため、居住世帯が長期的な不在状況にある「その他の住宅」の内数に「空家等」が含まれている可能性があると考えられます。



## 2. 空家等に関する問い合わせについて

平成28年度（4月～9月末）に本市に寄せられた空き家管理に関する問い合わせ※件数は77件で、その割合は、「通報」が約54%、「相談」が約25%、「質問」が約21%となっています。問い合わせは、電話、支所や本庁の窓口への来庁、他部署へ行われた相談の引継ぎといった様々な方法で行われます。

「通報」の対象となった空き家は、適切に管理されていないことから問い合わせが来るため、その多くは特措法に規定される「空家等」の可能性があります。

この「通報」の内訳については、「立木」が最も多く約39%を占め、次いで「建物・塀」が約33%、「害虫等」が約28%となっています。

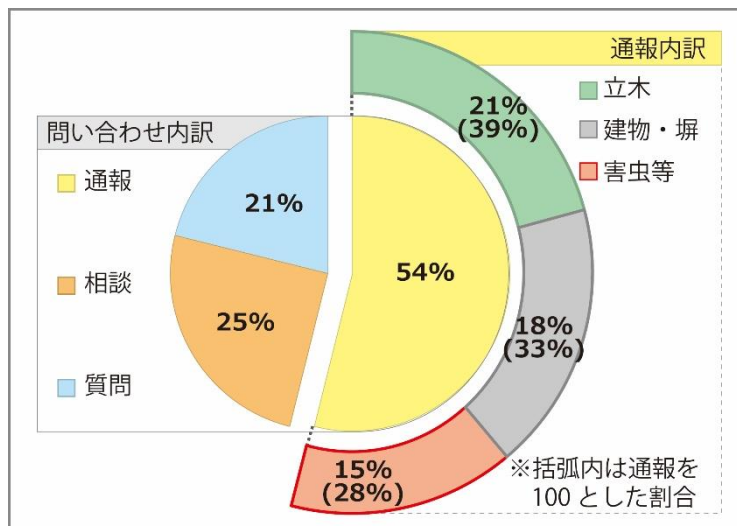


図3-3 問い合わせの内訳（4月～9月末）（福島市資料）

### ※問い合わせの種類について

「通報」：所有者等以外の方から空き家への対応依頼（苦情等含む）の問い合わせ

├ 立 木：隣戸等に立木等がはみだしている等

├ 建物・塀：建物や塀の一部の飛散、倒壊等

└ 害虫等：空き家からの害虫等の発生等

「相談」：主に所有者等から空き家の今後に関する問い合わせ

「質問」：特措法や補助制度に対する問い合わせ

## 3-2. 空き家等に関する実態調査

### 1. 平成 26 年度空き家等実態調査

#### (1) 調査方法等

##### ①調査の対象

本市内の 18 地区を対象区域とし、全ての建物用途区分（一戸建て、共同住宅、長屋、その他）、構造（木造、鉄骨造・鉄筋コンクリート造、その他）を調査対象としました。

##### ②調査方法

調査方法は、目視による外観からの現場確認により、同一敷地内の建物全体に利用実態が無いものを「空き家」と定義し、下記のとおり第 1 次調査と第 2 次調査に分け、現地調査を実施しました。

##### ○第 1 次調査

現地訪問、近隣への聞き取り、目視により表札の有無、郵便受けの滞留状況、雑草や雑木の繁茂などの状況確認

##### ○第 2 次調査

第 1 次調査で上がった建物に対し、腐朽・破損状況、水道閉栓情報、敷地の雑草等の繁茂状況の程度を確認し、危険度のランク付け等を実施

#### (2) 調査結果

##### ①空き家数・空き家率と高齢化

次頁の表 3-2 に示すように、調査を実施した建築物数 91,705 棟に対し、空き家数は 2,888 棟、空き家率は 3.15%となっています。なお、「住宅・土地統計調査」と「空き家等実態調査」の空き家率に違いが生じた理由は、「住宅・土地統計調査」における住宅数・空き家数は、住戸単位（戸）で集計するのに対し、「空き家等実態調査」では建物単位（棟）で集計したためと考えられます。

※「住宅・土地統計調査」と「空き家等実態調査」の集計方法の違い

【例】集合住宅（1 棟 10 戸）で、10 戸のうち 1 戸が空室の場合

○住宅・土地統計調査	—	住宅数 10 戸	—	空き家数 1 戸	—	空き家率 10%
○空き家等実態調査	—	建築物数 1 棟	—	空き家数 0 棟	—	空き家率 0%

地区別では、空き家数が最も多いのは本庁の 478 棟で、次いで清水、飯坂となっています。これらの地区では、対象となる建築物数も多いことから、空き家数も多くなったことが考えられます。また、高齢化率と高齢者ひとり暮らし世帯の割合と、これらの地区の状況をみると、高齢化率は全市平均の 27.5%をやや下回っていますが（23.4%～26.1%）、高齢者ひとり暮らし世帯の割合をみると、本庁は 10.1%、清水は 9.0%、飯坂は 11.1%と全市平均の 8.0%を上回っています。

一方、空き家率では茂庭が最も高く 10.99%で、次いで土湯温泉町の 9.09%、東部の 7.39%、以下立子山、飯野と続きます。これらの地区の高齢化率の状況をみると、高齢化率は土湯温泉町が 47.5%、茂庭地区が 42.8%と市内で 1,2 位の高齢化率となっています。

また、高齢者ひとり暮らし世帯の割合をみると、立子山、飯坂（茂庭地区含む）、飯野、本庁、蓬萊が 10%を超えており、空き家率との関係みると蓬萊を除きいずれも平均である

3. 15%を超えています (3.27%~6.16%)。

以上から、相対的に高齢化率が高く、さらに高齢の単身者割合が高まるにつれ、空き家率も高まっていくものと考えられます。

表 3-2 福島市 平成 26 年空き家等実態調査結果一覧 (高齢化率等は参考)

地区	建築物敷地数	空き家数	空き家率	高齢化率	高齢者ひとり暮らし世帯の割合
本庁	11,088	478	4.31%	25.8%	10.1%
渡利	5,554	244	4.39%	26.1%	6.7%
杉妻	4,736	93	1.96%	22.3%	5.3%
清水	12,232	332	2.71%	26.1%	9.0%
東部	2,394	177	7.39%	29.8%	8.0%
北信	10,954	176	1.61%	23.4%	6.1%
信陵	4,227	182	4.31%	30.0%	9.3%
吉井田	3,857	99	2.57%	25.6%	6.5%
西	2,220	59	2.66%	26.8%	7.4%
土湯温泉町	187	17	9.09%	47.5%	8.1%
立子山	292	18	6.16%	35.0%	11.2%
茂庭	282	31	10.99%	42.8%	飯坂地区を含む
飯坂	8,299	271	3.27%	34.0%	11.1%
松川	4,767	143	3.00%	30.0%	5.0%
信夫	7,035	167	2.37%	23.7%	5.4%
吾妻	8,021	219	2.73%	29.8%	7.8%
蓬萊	3,118	41	1.31%	32.0%	10.1%
飯野	2,442	141	5.77%	36.3%	10.3%
総数	91,705	2,888	3.15%	27.5%	8.0%

建築物数、空き家数、空き家率：平成 26 年度空き家等実態調査  
 高齢化率：福島市資料  
 高齢者ひとり暮らし世帯の割合：総合計画後期基本計画  
 (平成 26 年 10 月 1 日時点)

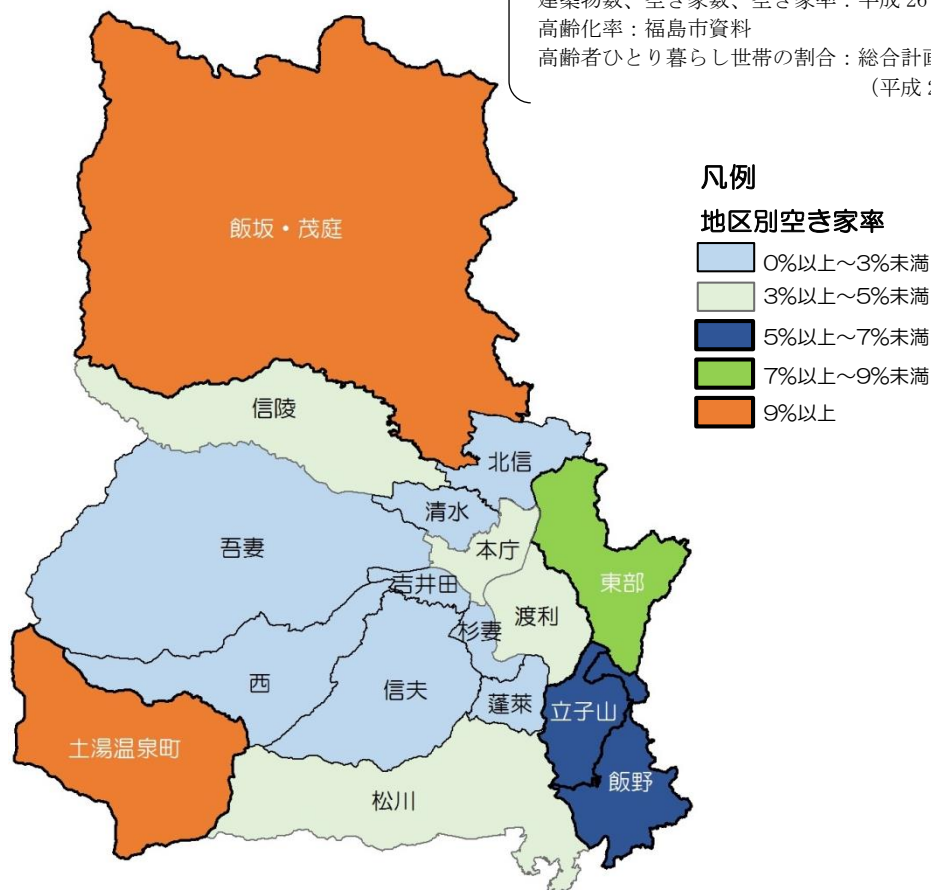


図 3-4 地区別空き家数・空き家率 (平成 26 年度空き家等実態調査より作成)

## ②空き家の管理状態および老朽度について

確認された2,888棟について、家屋の管理状況および老朽度の判断を行った結果は図3-5のとおりです。

なお、詳細不明については、外観目視では、詳細な確認ができなかったものになります。

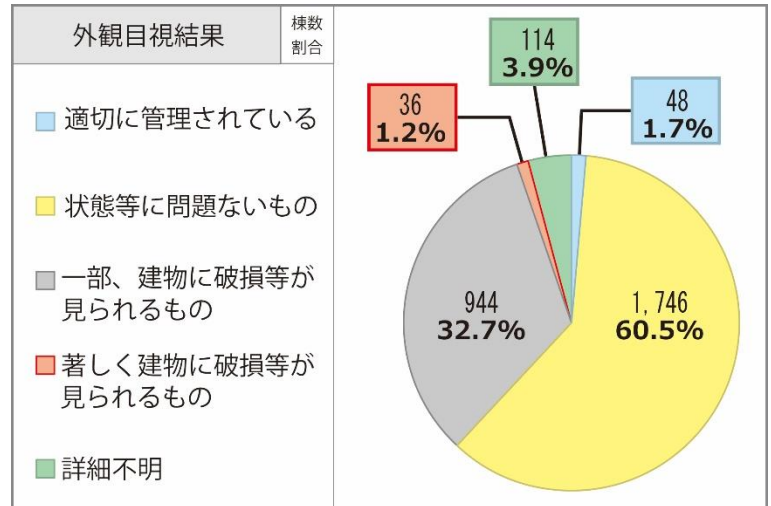


図3-5 外観目視による判断結果（平成26年度空き家等実態調査）

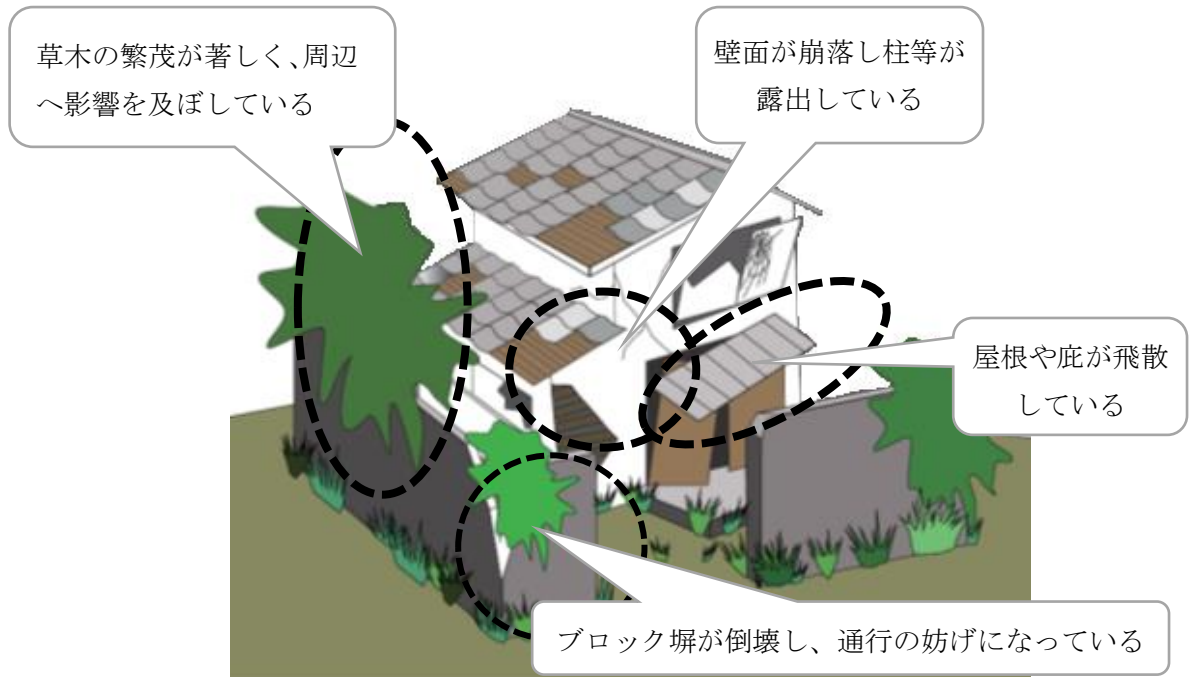


図3-6 「著しく建物に破損等が見られるもの」（イメージ）

## 2. 平成 28 年度空き家所有者の意向調査

### (1) 調査方法等

#### ①調査の対象

福島市空き家等対策計画を策定するための基礎資料とすることを目的に、市内の空き家所有者を対象としています。

#### ②調査内容

意向調査のアンケートの郵送による配布・回収を行いました。

回収状況は配布数 3,105、回答数 1,495、回収率 48.1%でした。

### (2) 調査結果

#### ①空き家の状況について

空き家となる要因として、住んでいた人が亡くなり空き家となるケースが最も多く、33.3%を占めています。次いで、住人が長期間の入院などにより空き家となるケースが24.4%となっています。

空き家となった時期は、平成 13 年～平成 22 年間で 42.9%、平成 23 年からで 33.3%と併せて約 75%を占めており、近年になって空き家化した住居が増えています。

このように相続の問題、離れて暮らしていることなどから空き家化してしまうケースが多いと考えられます。

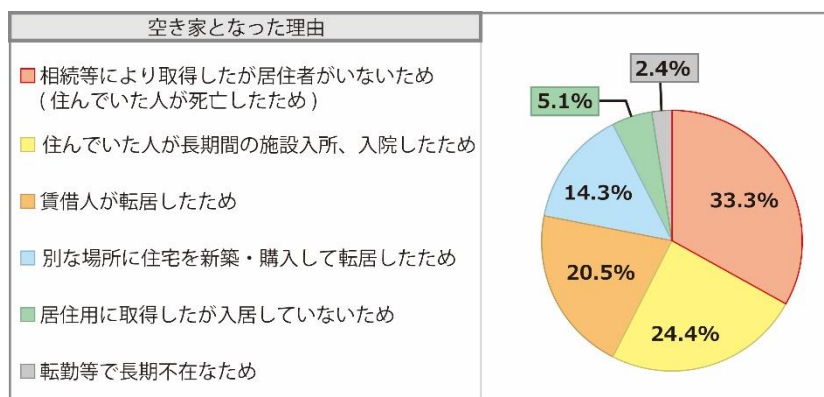


図 3-7 空き家となった理由

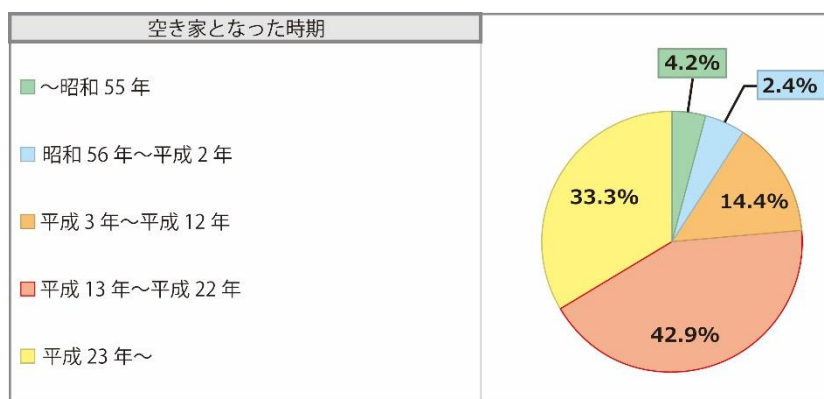


図 3-8 空き家となった時期

## ②空き家の活用意向等について

空き家の活用については、回答数 659 件の中、「売却希望、または売却予定」が最も多く 139 人、「賃貸希望または賃貸予定」の所有者は 50 人、市もしくは地域等に活用してほしいという方々は合計で 60 人となっており、これらの合計で、249 人となり全体の約 38%の方が第三者による利用を意向していました。

また、予定なし（現状のまま）と回答する所有者が 89 人と多く、空き家の活用に関して消極的な意見を持つ所有者も多いと考えられます。

空き家の活用についての心配事では、「特に困っていない」が最も多い中で、「解体し更地にすると固定資産税等が上がる」、「解体費用の負担が難しい」と考える所有者が、それぞれ 100 人を越えていることから、費用に関わる問題を心配していることが分かります。次いで「建物や庭の手入れ」、「リフォーム等の必要性」が 70 人以上おり、維持管理に関わる問題を心配していることも分かります。

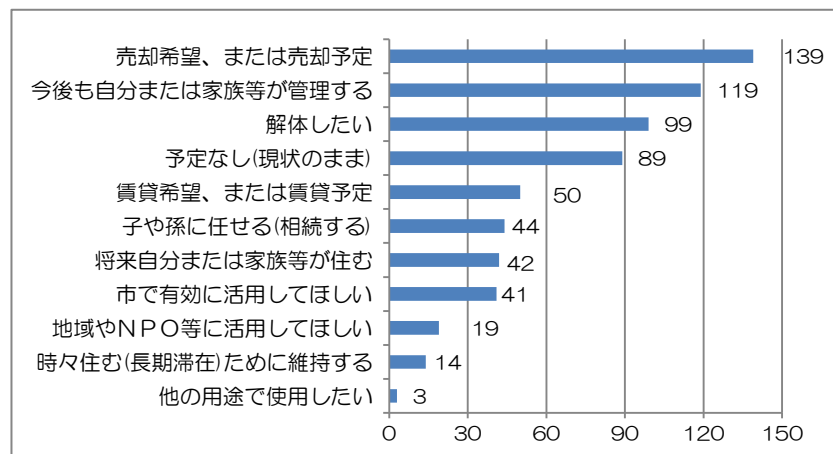


図 3-9 空き家活用の意向

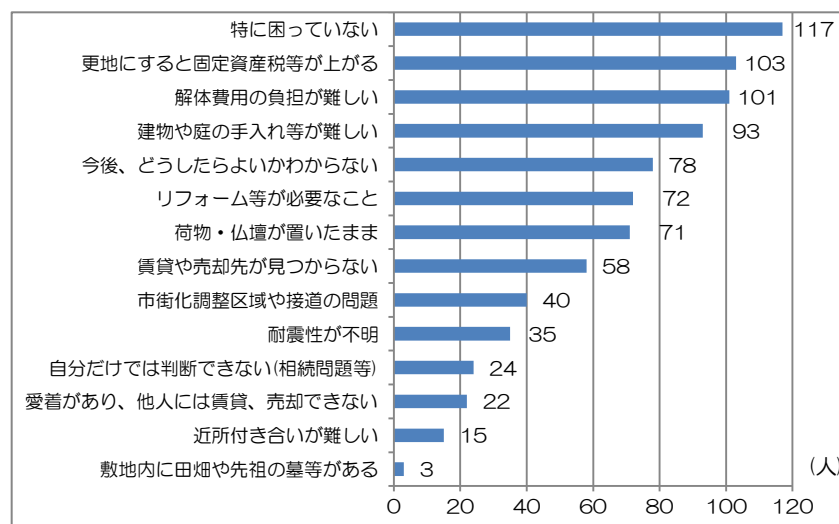


図 3-10 空き家活用の懸念点、心配点

### 3-3. 空き家数、空き家率の予測

#### 1. 空き家数、空き家率の予測

##### (1) 予測方法について

空き家数の予測は、野村総合研究所による推計方式である「総住宅数」と「総世帯数」の差による「空き家数」（以下、本文では本推計方式という）で行います。本推計方式は、下図のように、世帯数減少を考慮した上で、現状と同じ傾向のまま空き家数が推移した場合の予測になります。

なお、予測精度を高めるため、これまでの空き家数や空家率等の傾向だけによる推計も行いました。その結果、全体に同様の傾向が見られたため、他の推計方法については、本推計方式の経過と併せて資料編にまとめます。

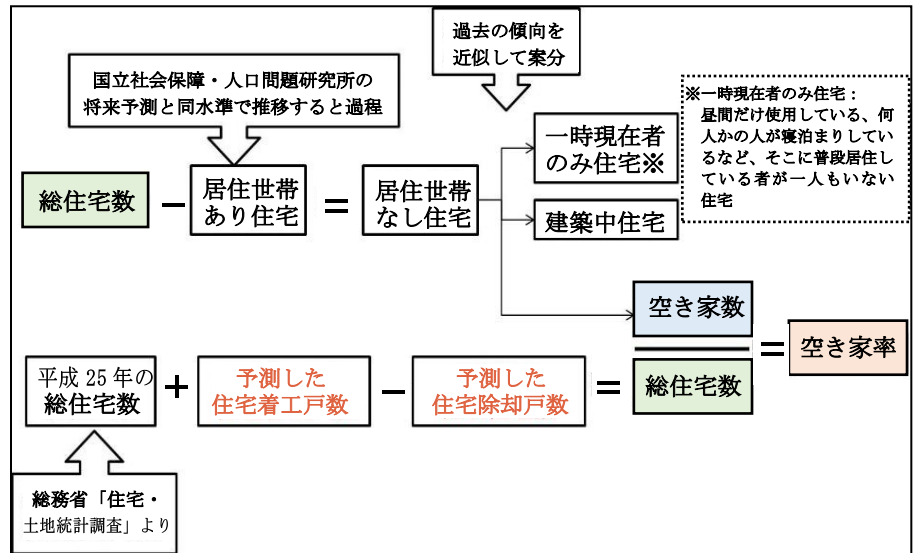


図 3-11 空き家率予測の考え方（出典：野村総合研究所より）

##### (2) 予測結果について

本推計方式で予測した空き家数と空き家率は、平成 32 年に 17,414 戸、13.0%、平成 37 年に 18,323 戸、13.8%となり、平成 32 年に総住宅数はピークとなるものの、空き家数はその後も増加する予測となります。



図 3-12 本推計方式による空き家数と空き家率の推移

表 3-3 空き家数及び空き家率予測結果

(現況：住宅・土地統計調査)

	現況						予測	
	昭和 63 年	平成 5 年	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 32 年	平成 37 年
総住宅数(A)	92,970	97,300	108,960	116,270	130,050	131,390	134,269	133,171
居住世帯あり住宅(B)	82,530	86,410	96,780	102,210	111,680	114,690	115,939	113,885
居住世帯なし住宅(A-B)	10,440	10,890	12,180	14,060	18,370	16,700	18,330	19,286
空き家数(C)	8,480	9,320	11,230	13,510	17,520	15,840	17,414	18,323
空き家率(C/A)	9.1%	9.6%	10.3%	11.6%	13.5%	12.1%	13.0%	13.8%



### 3-4. 本市における空き家の課題

#### 1. 空き家発生のメカニズム

公益財団法人東京市町村自治調査会（2014）の調査研究報告によると、我が国における空き家の発生メカニズムと不適正管理空き家の老朽化の主な要因は以下とされています。

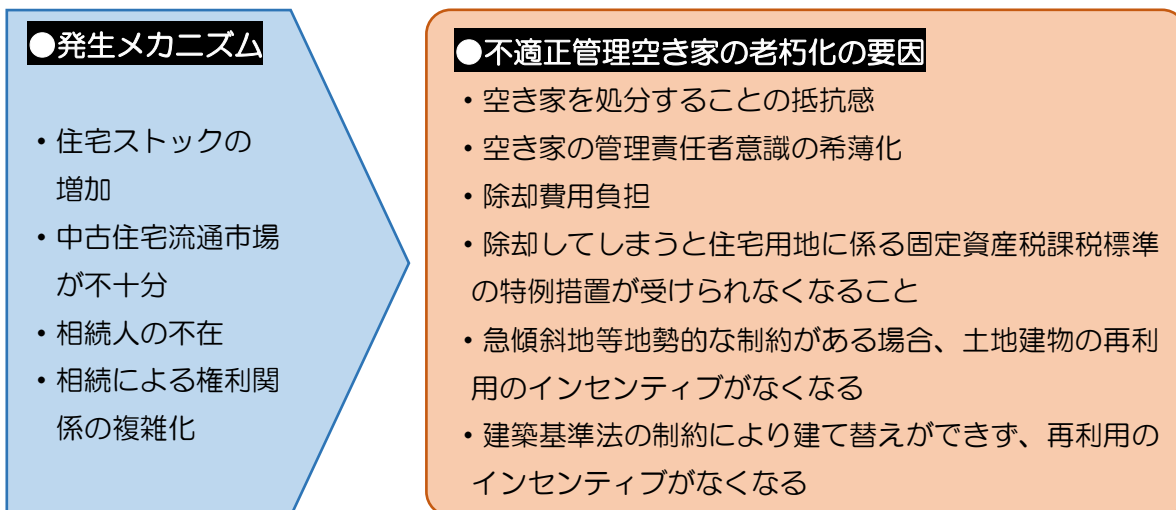


図 3-13 空き家の発生メカニズムと不適正管理空き家の老朽化の要因

（出典：自治体の空き家対策に関する調査研究報告書）

#### 2. 本市における空き家の課題の抽出

本市における現状から、空き家の課題について抽出します。

##### (1) 空き家に関する問い合わせより

平成 28 年度 9 月末時点での空き家に関する問い合わせは、77 件となっており、今後も増加していくことが予測されます。また、他部署より問い合わせを引き継ぐことや協力して業務を進めることもあることから、よりわかりやすい相談体制や庁内の連携体制が必要です。

問い合わせの内容については、連絡の半数以上が建材の一部の飛散や立木の繁茂といった「通報」であり、これは所有者等による適切な管理が行われないことが原因です。そのため、空き家の所有者等の管理に対する意識の啓発が求められます。

##### (2) 空き家等実態調査結果より

平成 26 年度空き家等実態調査では、2,888 棟の空き家が確認されました。

その中で、空き家数は、本庁地区・清水地区のように市街地部で多く見られ、空き家率では、飯坂地区・茂庭地区・土湯温泉町地区・東部地区のように比較的山間地域である市の外縁部で、高くなる傾向がありました。またこれらの地区は、高齢化率や高齢者ひとり暮らし世帯割合が高い地区でした。今後このような地区は、空き家が発生しやすいと懸念されるため、現在の空き家の実態、傾向の把握、又すでに空き家となっているものを特定空家等に行わない取組みが求められます。

また、空き家の状態として、「適切に管理されている」「状態等に問題ないもの」と判断された約 6 割の空き家については、現状のままや簡単な修繕等で利用できる可能性があります。

す。そこで、所有者等だけでなく第三者も、居住、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等といった方法で利活用しやすい仕組みが求められます。

一方で、36棟の「著しく建物に破損等が見られるもの」が確認されたため、こうした適正な管理がなされていない空家等を増加させないために、所有者意識の啓発、空き家実態の把握や、空家等への対策等も併せて必要です。

### (3) 所有者意向調査結果より

平成28年度所有者意向調査では、1,495票の回答が得られました。

その中で、約38%の方が第三者による利活用の意向があったため、これを後押しする施策が求められます。

また、所有者等は空き家の今後に対して、「特に困っていない」という意見が最も多く、所有者意識の希薄化が懸念されることから、所有者等が責任感を持ち管理していく意識の啓発が必要です。

### (4) 空き家数・空き家率予測より

「空き家数・空き家率予測」において、平成25年の15,840戸・12.1%から、平成37年の約18,300戸・13.8%に予測しました。

特に、空家等が含まれている可能性のある「その他の住宅」については、今後ますます増加することが懸念されます。このことから、空き家の発生抑制のための対策が必要です。

## 3. 本市の課題のまとめ

抽出された課題を、以下の5つにまとめます。

本市の課題のまとめ	
課題①	所有者等の空き家管理に対する意識の啓発
課題②	市内の空き家実態や傾向の把握
課題③	市民がより連絡しやすい通報・相談、庁内連携体制の整備
課題④	空き家の発生抑制のための対策
課題⑤	空き家の利活用のための施策検討

## 第4章 空家等に対する基本的な考え方

### 4-1. 空家等に対する基本方針と基本目標

#### 1. 基本方針

今後、本市の空き家数は増加すると予測されており、適切な管理がなされている空き家も現在は将来的に空家等となるおそれがあります。そして、空家等から特定空家等になってしまうと、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、解決に時間を要する恐れがあります。

空家等の適切な管理により地域の生活環境の保全を図り、空家等の利活用を促進し、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げていくため、本市の基本方針として次の2点を定めます。

#### 基本方針①

**空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、行政・地域等の協働により、空家等の発生抑制に努めます。**

空家等の適切な管理は、特措法第3条にあるとおり、所有者等の責務です。しかし、様々な事情により適切に管理されていない空家等が発生し、地域および市民に影響を及ぼしています。

こうした状況を改善するため、所有者等の責務を基本とし適切な管理を働きかけつつ、行政・地域等の立場により協働することで、空家等の発生を抑制します。

#### 基本方針②

**管理不全の空家等に対し、実効性ある対策を推進することで、地域生活環境の保全に努めます。**

適切に管理されていない空家等は、衛生や防災等といった生活環境へ影響を及ぼします。そのため、こういった管理不全の空家等に対し、発生予防・解消のための利活用や改善等による実効性ある対策を推進することで、地域生活環境の保全に努めます。

#### 2. 基本目標

これら基本方針を踏まえ、空家等対策の基本的な目標を定めます。

#### 基本目標① 空家等発生予防

適正な管理を促し、管理者意識を啓発します。

#### 基本目標② 空き家の把握と連携体制構築

空き家の把握と併せ、関係部署等と連携体制を構築することで、対策を推進します。

#### 基本目標③ 管理不全の空家等への対策

管理不全の空家等に対し、適正な管理依頼とともに特措法に基づく対策を講じていきます。

#### 基本目標④ 空き家の利活用の促進

良好な生活環境維持のほか、定住促進等に資するよう、空き家や空き家跡地の利活用を促進します。



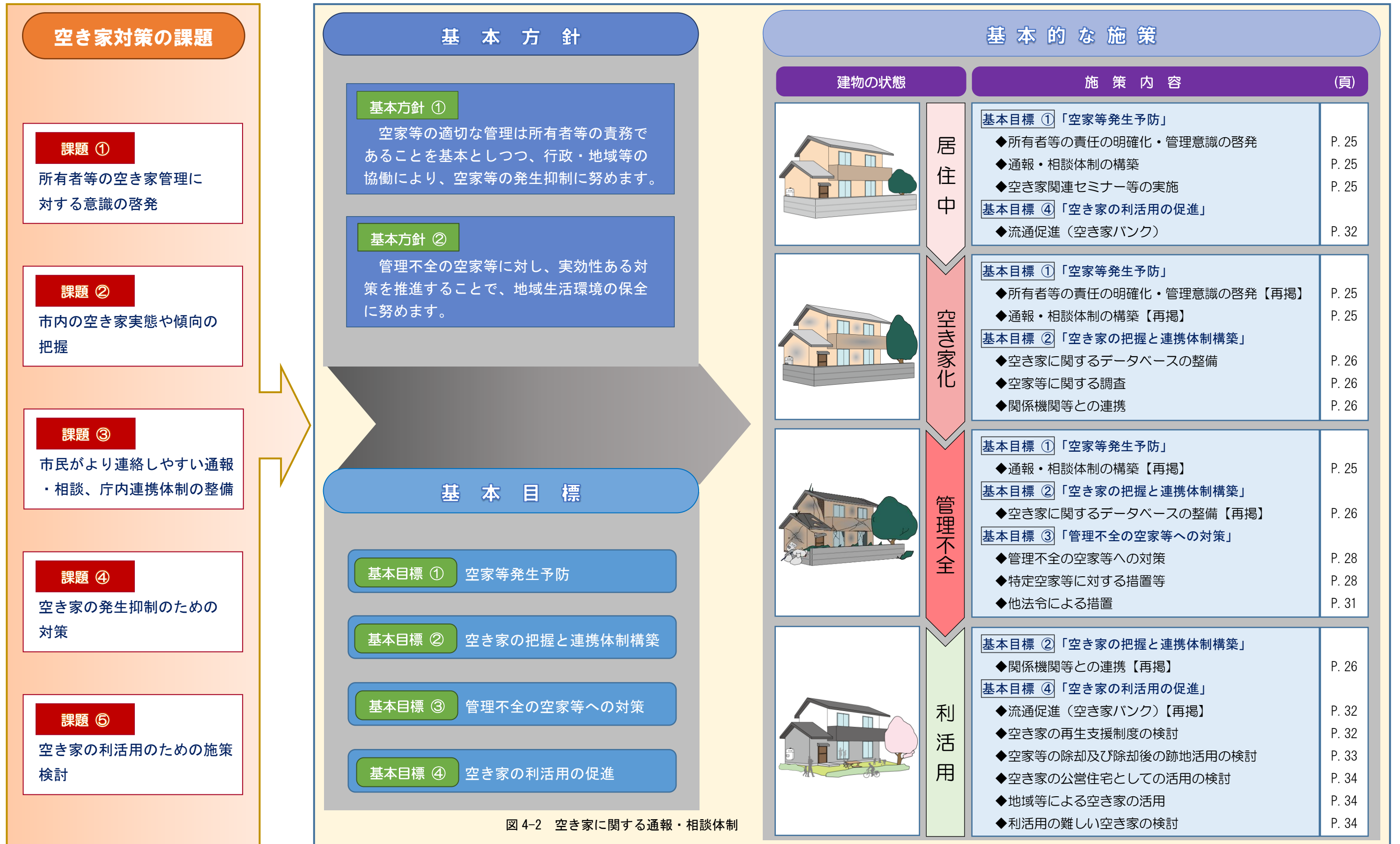


図 4-2 空き家に関する通報・相談体制



## 4-2. 基本的な施策

### 基本目標①

### 「空家等発生予防」

#### 1. 所有者等責任の明確化・管理意識の啓発

特措法第3条では、所有者等が適切な管理に努めるものとされていることから、啓発チラシ・パンフレット・ホームページ等の各広報媒体を通じ、所有者等の管理意識の醸成を図るだけでなく、今後の空家等発生予防のためにも広く市民への普及啓発に努めます。

#### 2. 通報・相談体制の構築

市民から見て相談する窓口がわかりにくくなりがちです。また、空き家への対応は、行政内部でも1つの部署だけでは困難な場合があります。

そこで、空き家に対する相談窓口を開発建築指導課空き家対策係に一元化し、市民の利便性の向上を図り、相談内容に応じて、関係部署との情報共有・連携し、円滑な対応ができる体制の構築を図ります。

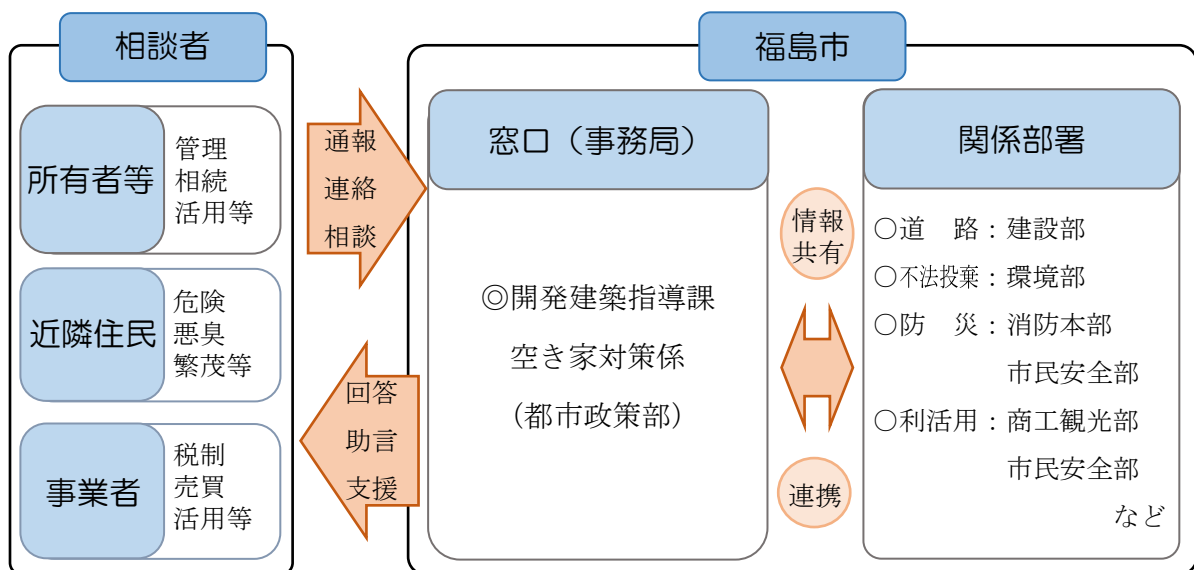


図 4-2 空き家に関する通報・相談体制

#### 3. 空き家関連セミナー等の実施

空家等の発生を防ぐためには、所有者等が適正に管理することはもとより、空き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です。そのため、各種団体等との連携・協力による空き家関連セミナー等により、広く市民へ知識を提供する場を設けます。

### 1. 空き家に関するデータベースの整備

特措法第 11 条に基づき、本市における空き家の所在やその状態、及び所有者等の実態について、地理情報システム（GIS）によりデータベース化し、一元管理を行います。

データベースの整備にあたっては、平成 26 年度空き家等実態調査結果（目視による外観からの判断）に加え、特措法第 10 条により内部利用が可能となった固定資産課税情報や水道閉栓情報による空家等の所有者調査結果及び所有者等への意向調査結果を含め、より詳しい空家等に関する情報を整理します。

これにより、関係部局間との空家等の情報共有の円滑化と空家等の所有者等への対応の迅速化を図ります。また、データベースに蓄積された空家等の情報を利用することで、今後の空家等対策の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

データベースの整備後においても、市内全域の空家等実態調査等を適宜実施し、データベースの充実・更新を図り、継続して実態の把握に努めます。

### 3. 関係機関等との連携

使われないまま放置された空き家を、住宅のほか、福祉やまちづくり活動等の地域コミュニティに寄与する資源として活用できるよう関係機関等と連携を図ります。

#### (1) 民間団体との連携

##### ①不動産関係団体との連携

宅地建物取引業協会や不動産協会をはじめとする不動産関係団体との連携を強化し、中古物件の流通を促進していきます。また、空き家等の所有者が気軽に相談できる体制を構築していきます。

##### ②金融機関との連携

改修や除却・管理費用等が経済的負担となっている所有者等の負担軽減につながるよう、さまざまなノウハウを有する金融機関との連携強化を図ります。

◎参考事例：「札幌市 株式会社北洋銀行と空き家対策に関する協定締結」

<目的>

空き家対策を協力して行い、市民の安全で安心な居住環境の形成及び地域の活性化を図ることを目的とし、空き家の除去と活用の両面で対策を推進していきます。

<連携内容>

- ①空き家の所有者等が行う自主的な除去を支援するために実施する事業の連携・協力
- ②空き家の活用についての所有者等からの相談に対する連携・協力



### ③公益社団法人福島市シルバー人材センターとの連携

除草や簡易な修繕等といった空き家の管理業務を担える公益社団法人シルバー人材センターとの連携強化を図ることにより、適正な管理の促進や高齢者の就労機会の提供が期待できます。

◎参考事例：「坂戸市 公益社団法人坂戸市シルバー人材センターとの空き家等の適正管理に関する協定」

#### <目的>

市とシルバー人材センターで相互に連携・協定し、市内の空き家等の適正管理を進めることにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的としています。

#### <市が行う業務>

空き家等の所有者から管理業務の相談を受けたときは、シルバー人材センターとの契約が円滑に進むよう取次ぎを行います。また、広報、市ホームページ等により、シルバー人材センターの空き家管理業務のPRに努めます。

#### <シルバー人材センターが行う業務>

見回り、空き家等の除草等、樹木の伐採、枝下ろし、植木の剪定、小修繕などの空き家管理業務を行います。

### (2) 警察・消防との連携

管理不全の空き家は、不審者が出入りするなどの地域の治安低下を招く恐れや、建物や枯れ草等への放火の懸念もあることから、警察や消防と情報共有するなどの連携強化を図ります。

### (3) 法律関係団体との連携

相続等に起因する空家等の問題解決にあたっては、法律関係団体の協力が不可欠なことから、弁護士会、司法書士会、行政書士会や法務局との連携強化を図ります。

### (4) その他関係団体との連携

空家等対策は多岐にわたるため、必要に応じその他関係団体と相互に連携を図れる体制を検討します。

## 1. 管理不全の空家等への対策

通報や情報提供を経て「管理不全な状態」を確認した場合、まずは所有者等に文書で適正管理依頼（※特措法第3条及び第12条）を行い、所有者責任による速やかな改善を求めます。

依頼にあたっては、周辺に悪影響が及んでいる状況や建物の状態が容易に理解できるような写真を添付するほか、相談窓口や公的支援などの資料類を同封するなどして、丁寧で分かりやすい内容に努めます。

なお、依頼に対し所有者等からの反応もなく、かつ管理不全状態が改善されない場合、再度依頼を行い改善を求めながら、特定空家等として対応に移行するか否かの検討に入ります。

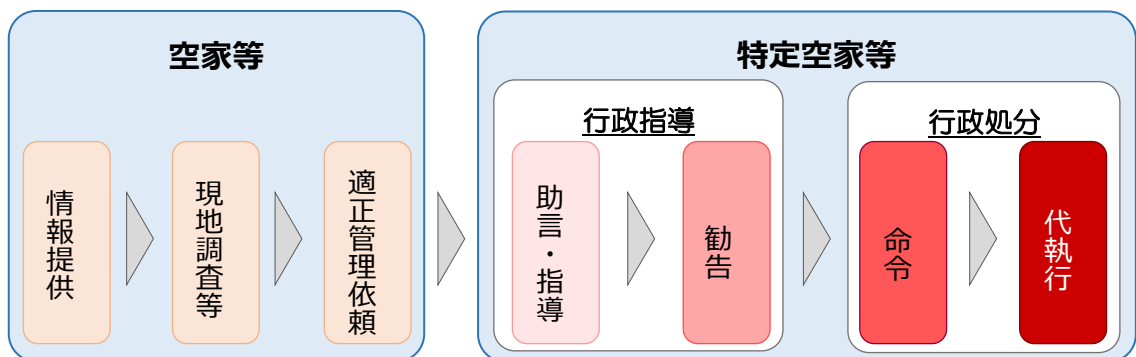


図 4-3 空家等に対する措置フロー

## 2. 特定空家等に対する措置等

### (1) 特定空家等に該当するか否かの判断

「管理不全状態の空家等」が特定空家等に該当するか否かの判断は、特定空家等に対する措置が、所有者にとって強い公権力の行使を伴う行為を含むものであるため、慎重に行われる必要があります。

判断に際しては、まず、国が示すガイドライン（※「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）：国土交通省）を基に独自に作成する『福島市特定空家等に関するガイドライン』（以下、本文では「市ガイドライン」という）を用い、建物の物的状態のほか、周辺へ及ぼす悪影響の程度や危険の切迫性等について多角的に調査します。さらに、特措法第7条に基づき組織した「福島市空家等対策協議会」（以下、本文では「協議会」という）において、その調査結果に対し専門的・客観的な視点による意見を求めたうえで、市が総合的に判断します。

なお、今後はこの特定空家等に対する措置の判断基準を積み重ねていくことで、市ガイドラインを適宜修正していき、客観的で精度の高いものとなるように努めます。

国が示すガイドラインによると、次の①～④のいずれかの状態が、特定空家等に対する措置の対象（参考となる基準）とされています。

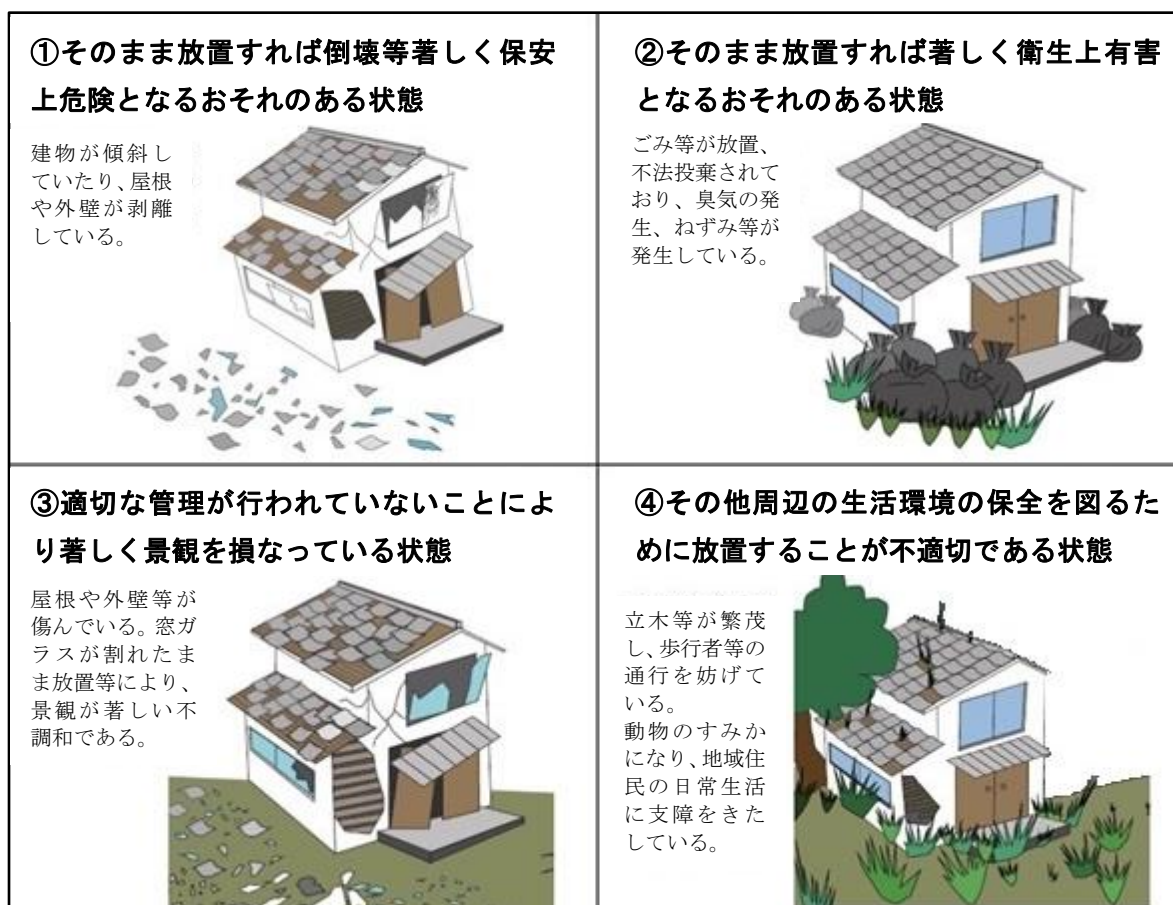


図 4-4 特定空家等の状態の例（国が示すガイドラインより）

**(2) 特定空家等に対する措置** ※詳細なフローについては、第 5 章にて図解で示します。

特定空家等の所有者等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の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、勧告、命令及び行政代執行を、それぞれ必要な手続きを経ながら段階的に講じます。

特定空家等に対する措置を講ずる際は、必要な限度において現地調査（特措法第 9 条第 2 項）を行うとともに、空家等が個人の財産権であることを考慮し、適宜庁内組織や協議会等の意見を参考にしながら進めていきます。

**①助言又は指導（特措法第 14 条第 1 項）**

特定空家等に対する措置を講ずる必要があるとされたものについては、当該特定空家等の所有者等に対し、助言又は指導により、所有者等の自らの責任において改善するよう行政指導を行います。

## ②勧告（特措法第 14 条第 2 項）

助言又は指導による行政指導をした場合において、当該特定空家等の状態が改善されないと認められたときは、所有者等に対し、相当の猶予期間を付けて必要な措置をとることを勧告します。

なお、所有者等が勧告を受けることにより、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることから、税務部局と情報共有等連携を密にし、必要な手続きを進めます。

## ③命令（特措法第 14 条第 3 項）

勧告を受けたにもかかわらず正当な理由がなく、その勧告を履行しない場合は、所有者等に対し、その勧告に係る措置を命令する行政処分を行います。

命令にあたっては、周辺に与えている悪影響や危険性等の度合い・切迫性を踏まえて行います。

## ④行政代執行（特措法第 14 条第 9 項、10 項）

必要な措置を命じた場合において、措置を命ぜ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、行政代執行法の定めるところに従い、市が所有者等に代わって措置を執行します。

代執行にあたっては、以下の二点を満たす場合に限り執行します。

1. 他人が代わってすることのできる業務（代替的作為義務）に限られること
2. 当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲のものとしなければならないこと

また、その命ぜられるべき所有者等を確知することができないときは、略式代執行により対応します。

なお、代執行に要した一切の費用は、命令をした所有者等から徴収します。仮に支払いに応じない場合は、国税滞納処分の例による行政上の強制執行を行います。

### 3. 他法令による措置

管理不全となった空家等への対応としては、特措法によるほか、建築基準法・消防法・道路法・廃棄物の処理及び清掃に関する法律・災害対策基本法等の既存法での対応も考えられることから、当該空家等の状況を踏まえ総合的に判断し、対応を検討します。なお、対応に際しては、空家等の状況に応じた法律を適宜選択するほか、複合的な運用も含めて検討することとします。

特に、空家等の危険な状態が急迫し、緊急時の管理行為が必要なことが判明した場合は、こうした他法令による措置対応を念頭に、関係部署と連携して迅速な対応に努めます。

表 4-1 空き家等への対応が考えられる主な他法令の概要

法律	範囲	概要
建築基準法	勧告 命令 代執行	<p>損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、または著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除去、移転、改築、増築、修繕、模様替え、使用中止、使用制限その他保安上または衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。</p> <p>【建築基準法第10条「保安上危険な建築物等に対する措置」】</p>
道路法	命令	<p>道路管理者は、道路（第71条）及び条例で指定する沿道区間（第44条）において道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。</p> <p>【道路法第43条「道路に関する禁止行為」】</p>
廃棄物処理法	命令 代執行	<p>一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去発生の防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。</p> <p>【廃棄物処理法第19条の7「生活環境の保全上の支障の除去等の措置」】</p>
消防法	命令 代執行	<p>消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空き家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除去等を命ずることができる。</p> <p>消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。</p> <p>【消防法第3条「屋外における火災の予防又は障害除去のための措置命令等」】</p>
災害対策基本法	一時使用 収容 除去	<p>市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収容することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。</p> <p>【災害対策基本法第64条「応急公用負担等」】</p>

1. 流通促進（空き家バンク）

空き家の市場への流通を促進することを通して、空家等の発生防止と利活用推進、本市への定住の促進と地域の振興に資することを目的とし、「空き家バンク」を創設し、空き家所有者と居住・利用希望者のマッチング、情報提供の仕組みを構築します。

なお、国土交通省において「全国版空き家バンク」の次年度創設の動きがあり、その状況も見極めながら、本市の「空き家バンク」の仕組み作りを進めていきます。

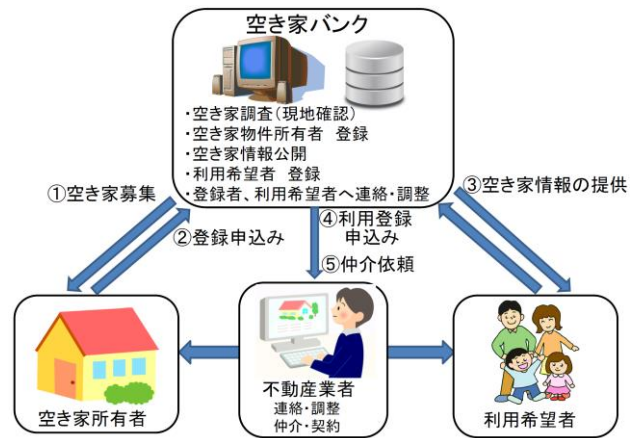


図 4-5 空き家バンク制度のイメージ

2. 空き家の再生支援制度の検討

所有者等が行うリフォームや耐震改修ほか、空家等を再生するための支援制度を検討します。

検討にあたっては、国土交通省における「空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金）」や「空き家対策総合支援事業」等の国庫補助事業の活用も視野に入れながら進めていきます。

◎参考事例：「福島県空き家・ふるさと復興支援事業」※平成 28 年 9 月現在

<目的>

東日本大震災で被災、または原子力災害で避難されている方、県外から福島県内に移住される方が自ら移住するために行う空き家のリフォーム等に補助金を交付し、被災者等の住宅再建、定住人口の確保、増加する空き家への対策を促進することを目的としています。

<補助対象者>

空き家を購入または賃借することを要件としているため、自宅等は対象外となります。

下記①または②の方で、平成 26 年 4 月 1 日以降に福島県内の空き家を購入・賃貸借契約された方

①東日本大震災（原子力災害を含む）で被災・避難された方

・地震・津波により半壊以上の被害を受け、自ら居住する住宅を失った方

・原子力災害が発生した際に警戒区域等に居住されていた方及び特定避難推奨地点に居住されていた方で、元の住居以外で住宅を再建等される方

②県外から福島県に移住され、かつ、住民票を異動される方

<補助金額>

空き家改修等に最大 190 万円の補助金を交付

◎参考事例：「空き家再生等推進事業（活用）」（事業主体は地方公共団体もしくは民間）※平成 28 年 9 月現在

<事業概要>

空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等を行う。

<対象>

○施設：本事業を実施しようとする際、使用されておらず、今後も従来の用途に供される見込みがない空き家住宅又は空き建築物

○地域：空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区等

○費用：空き家住宅又は空き建築物の改修等または所有者の特定に要する費用  
空家等対策計画の策定等に必要空き家住宅等の実態把握に要する費用

<補助金額（負担割合）>

○事業主体が地方公共団体の場合（地方公共団体 1/2、国費 1/2）

○事業主体が民間の場合（民間 1/3、地方公共団体 1/3、国費 1/3）

◎参考事例：「空き家対策総合支援事業（活用）」（事業主体は地方公共団体もしくは民間）※平成 28 年 9 月現在  
＜事業概要＞

対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行う。

＜対象＞

※特措法に基づく対策計画を策定し、協議会といった民間事業者等と連携体制がある地方公共団体であること

○施設：空家等、特定空家等、不良住宅

○地域：空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区等

○費用：空き家住宅又は空き建築物の改修等の費用（空き家再生等推進事業（活用）と同様の事業概要の場合）所有者の特定に要する費用

空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

＜補助金額（負担割合）＞

○事業主体が地方公共団体の場合（地方公共団体 1/2、国費 1/2）

○事業主体が民間の場合（民間 1/3、地方公共団体 1/3、国費 1/3）

### 3. 空家等の除却及び除却後の跡地活用の検討

放置された空き家の中には、除却することで地域の安全につながる場合や、除却後の跡地が地域にとって活性化へつながる有効な資産となりえる場合があることから、所有者等に対し、解体を促すとともに、地域の意向を踏まえつつ、除却後の跡地活用についても、地域コミュニティに寄与する仕組み等を検討します。

◎参考事例：「文京区 空き家等対策事業」※平成 28 年 9 月現在

＜事業対象者＞

以下に掲げる要件すべてに該当する方を対象にしています。

①空き家等の所有者又は所有者から委任を受けた者であること

②空き家等対策事業の内容に同意すること

③区長が必要があると認めた場合において区職員が空き家等に立入り、必要な調査を行うことに同意すること

④事業の申請をする日までに納付すべき住民税、固定資産税等を滞納していないこと

※以下の方は、本事業の対象外となります。

①国、地方公共団体又はこれらに準ずる団体

②宅地建物取引業者その他不動産賃貸業を営む者（委任を受けた者に該当する場合を除く。）

＜対象となる空き家等＞

管理不全なため危険な状態になっていると判断される空き家等

＜補助金額＞

200 万円（消費税含む。）を上限として、除去に要した費用を交付

＜除去後の活用＞

除去後の跡地について所有者と文京区で土地使用賃借契約を締結し、原則 10 年間、区が無償で借り受け

ます。活用策については、区が、その地域、周辺環境に見合った活用方法で、かつ、その土地の面積や形状、前面道路幅員などの条件から実現可能なものを検討し、決定します。

なお、前項で述べた国庫補助金の「空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金）」と「空き家対策総合支援事業」の二つ「除却」のタイプは、以下のとおりです。

◎参考事例：「空き家再生等推進事業（除却）」（事業主体は、地方公共団体もしくは民間）※平成 28 年 9 月現在

＜事業概要＞

居住環境の整備を図るために、不良住宅又は跡地が地域活性化に供される空き家住宅または空き建築物の除却を行う。

＜対象＞

○施設：不良住宅、跡地が地域活性化に供される空き家住宅又は空き建築物

○地域：空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区等

○費用：空き家住宅又は空き建築物の除却等または所有者の特定に要する費用

空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

＜補助金額（負担割合）＞

○事業主体が地方公共団体の場合（地方公共団体 3/5、国費 2/5）

○事業主体が民間の場合（民間 1/5、地方公共団体 2/5、国費 2/5）

◎参考事例：「空き家対策総合支援事業（除却）」（事業主体は、地方公共団体もしくは民間）※平成 28 年 9 月現在

<事業概要>  
 対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行う。

<対象>  
 ※特措法に基づく対策計画を策定し、協議会といった民間事業者等と連携体制がある地方公共団体であること  
 ○施設：跡地が地域活性化に供される空家等、特定空家等又は不良住宅  
 ○地域：空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区等  
 ○費用：空き家住宅又は空き建築物の除却等の費用  
 所有者の特定に要する費用  
 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

<補助金額（負担割合）>  
 ○事業主体が地方公共団体の場合（地方公共団体 3/5、国費 2/5）  
 ○事業主体が民間の場合（民間 1/5、地方公共団体 2/5、国費 2/5）

#### 4. 空き家の公営住宅としての活用の検討

国土交通省は、「住宅セーフティネット機能の強化と新たな仕組みの構築」として、民間賃貸住宅や空き家を公営住宅として活用する新たな「住宅セーフティネット制度」の構築を進めています。このような国の動向に注視しつつ、公営住宅としての活用について、慎重に検討を進めます。

#### 5. 地域等による空き家の活用

空き家の活用方法の一つとして、小規模の福祉施設や町内の集会施設、NPO 団体の活動拠点などといった地域等に寄与する施設としての活用が考えられます。

このような活用を検討している民間事業者等に対し情報提供を進め、地域コミュニティに寄与する空き家の活用促進に努めます。

◎参考事例：「会員制施設図書館「読書空間みかも」 東京都世田谷区」  
 築 90 年の木造洋風建築の館を活用し、会員制施設図書館や貸空間を利用して各種教室や会合、展示会ギャラリ-などを開催しています。  
 ボランティアスタッフによって運営され、貸空間料金や寄付、バザー等で諸経費をまかなっています。

#### 6. 利活用の難しい空き家の検討

##### (1) 市街化調整区域に建つ空き家

本市の市街化調整区域は、都市計画区域の約 78%を占めています。この市街化調整区域とは、「市街化を抑制すべき区域とする」（都市計画法第 7 条第 3 項）とされているため、相続以外の手段で土地を取得した者による新築が難しいことや、原則農家や現に所有者である者又はその親族以外は居住できないこと等といった所有者以外の利活用が難しい区域です。また、解体した場合、地方税法の規定による固定資産税の住宅用地特例対象から除外されることから、空き家のまま放置されやすい状況があります。

そのため対応策としては、放置された空き家の解体を促す仕組みや、地域コミュニティ維持のために第三者が居住しやすい集落地域への定住や二地域居住、農家としての農村集落地域への居住を促す仕組み等が考えられる一方で、対応策の検討には、県や関係機関との協議調整、他のまちづくり計画との整合が必要なため、慎重に進めていく必要があります。



## (2) 接道条件が悪い敷地上に建つ空き家

空き家となる原因の一つに、敷地特性が原因となって放置される場合があります。この敷地特性とは、建築基準法における接道を満たしていない敷地等が考えられます。

このような建物は、建築基準法の施行以前に建てられていることもあるため、築年時間が古くリフォームが難しいことに加え、建築基準法における接道を満たしていないことで建替えができないこと、接道が無いために重機が進入できず解体が難しいことなどにより空き家となると考えられます。

仮に住宅密集地で特定空き家等となってしまった場合、倒壊や建材の飛散等により、近隣の住宅や住民へ被害を及ぼすことが懸念されます。このことから、接道条件が悪い敷地上に建つ空き家で、近隣への危険性等が見込まれるものについては、跡地活用を踏まえた解体等の促進といった仕組み等が考えられる一方、現状では関係法令等の規制等により困難なため、今後市町村によるこうした対策が可能となるよう国、県等関係機関に働きかけをしていきます。

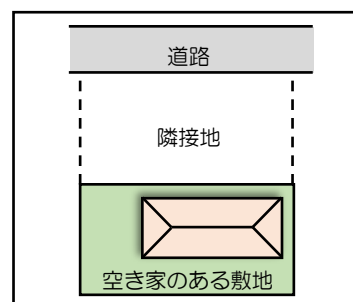


図 4-6 接道がない敷地のイメージ

## 第5章 空家等対策の実現に向けて

### 5-1. 空家等対策の実施体制

#### 1. 実施体制の基本的な考え方

空家等の対策を効果的かつ効率的に推進するためには、所有者等、地域、行政、関係団体等の役割分担を明確にし、本計画に即して地域社会全体で取り組む必要があります。

また、市民等から寄せられる空家等の問題や相談に対して、的確かつ迅速に対応するため、庁内関係部局が連携して対応できる体制を構築するとともに、特措法第7条に規定する協議会を組織し、地域等との連携を強化します。

#### 2. 具体的な実施体制

##### (1) 地域、関係団体、行政、所有者等、各主体の役割

空家等対策は所有者等だけの問題ではなく、地域のまちづくりの課題でもあることから、町内会等の地域、建築や不動産に関わる関係団体、行政が連携し、空き家の解消と適正管理などの対策に取り組む必要があります。

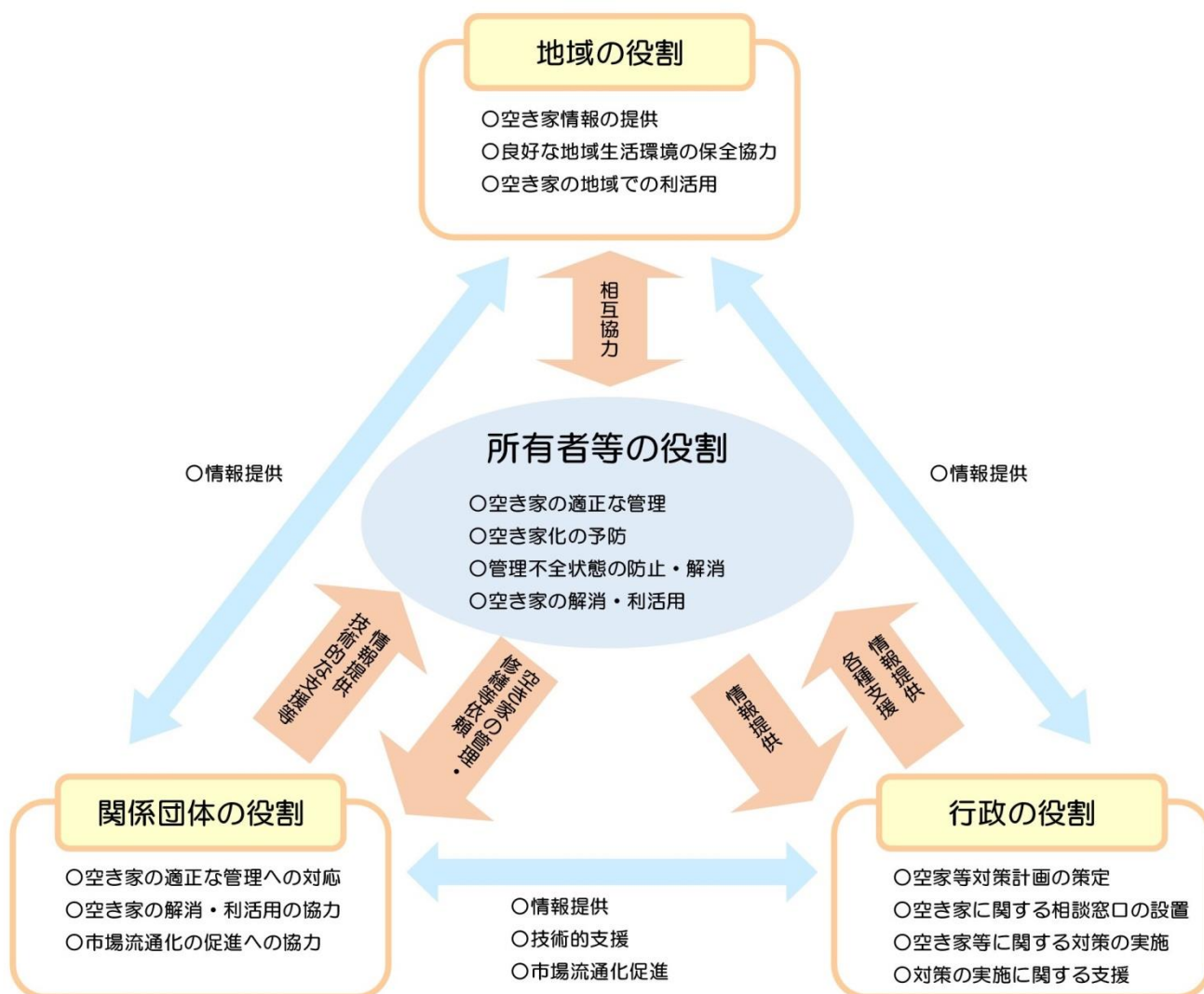


図 5-1 福島市 空き家対策の役割分担

## (2) 庁内組織体制

空家等対策は多岐にわたることから、関係部署と連携して対策を推進するため、相談窓口となる開発建築指導課空き家対策係を事務局とする「福島市空き家等対策庁内検討委員会」を設置して情報の共有化や各施策の実施等の取り組みを進めます。

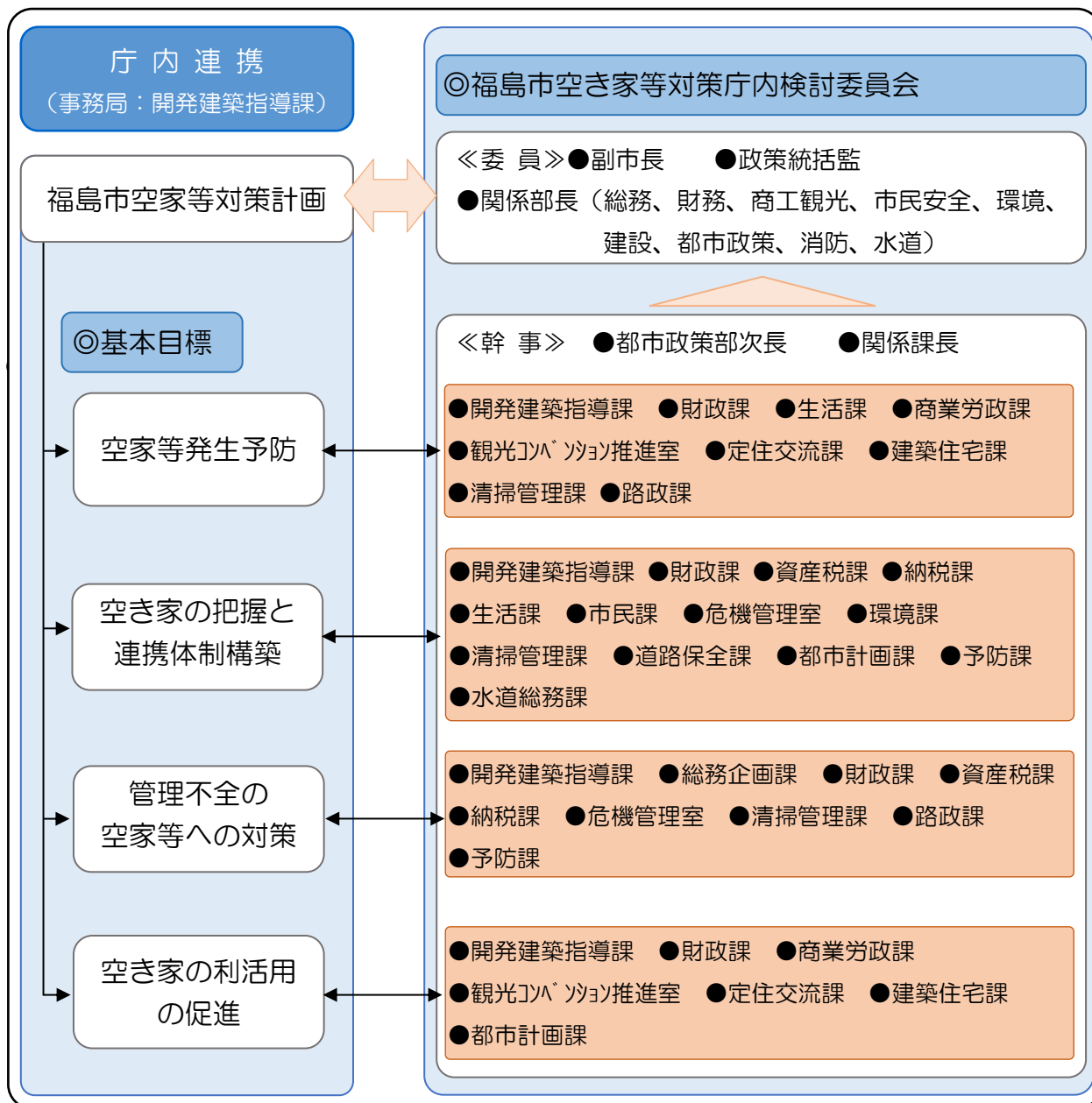


図 5-2 福島市庁内組織体制

### (3) 福島市空家等対策協議会

空家等対策には、専門的な知識や地域との連携が不可欠であることから、特措法第7条に基づく協議会を設置し、本計画策定の他、施策の立案及び実施などについて様々な視点からの意見を求め、多角的な協議を実施していきます。



図 5-3 福島市空家等対策協議会体制

## 5-2. 空家等に対する措置のフロー

### 1. 空家等に対する措置のフロー

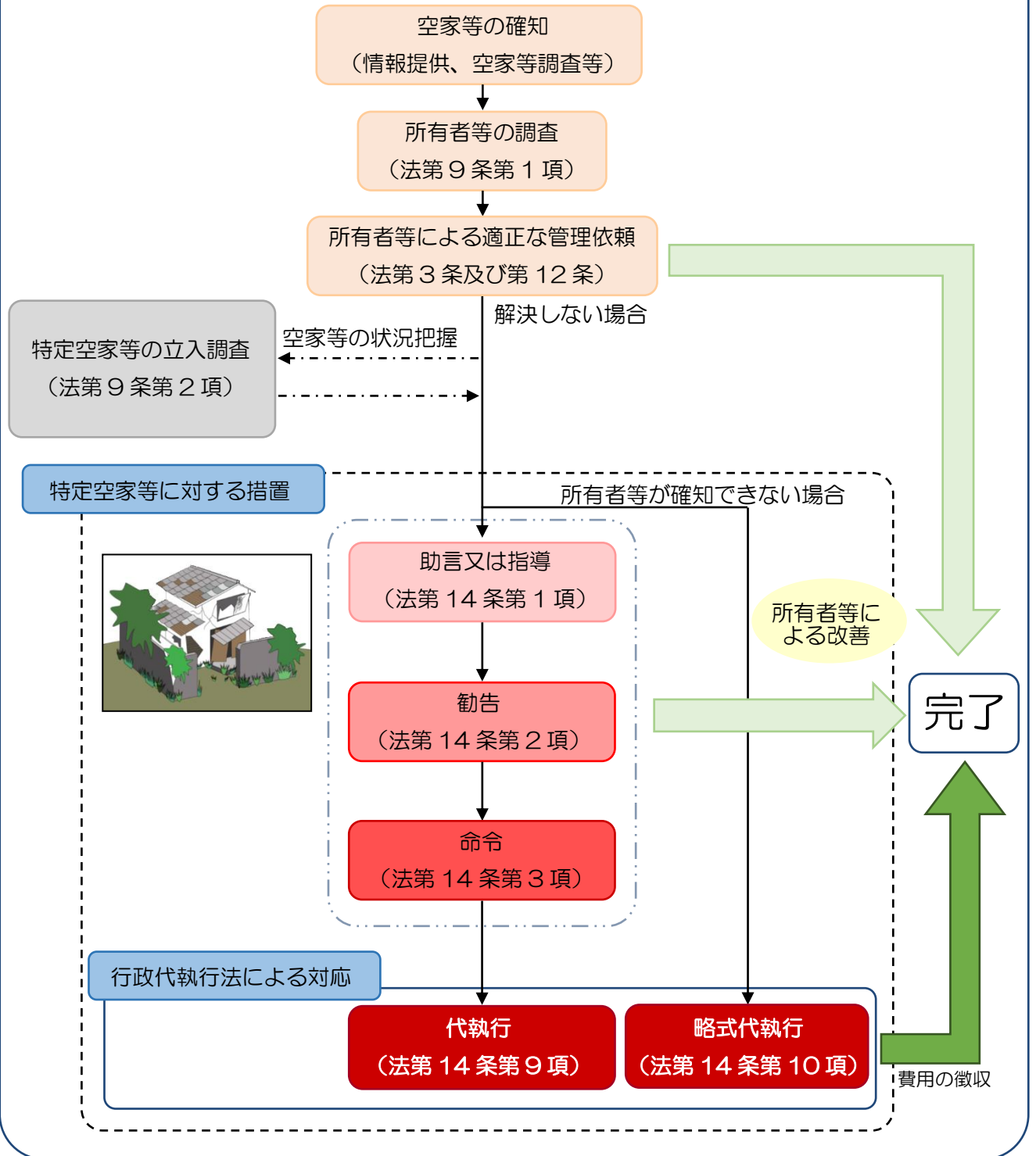


図 5-4 空家等に対する措置のフロー

### 5-3. 特定空家等に対する措置のフロー

#### 1. 助言・指導

- 庁内委員会及び協議会に意見等を求めた上で、所有者等が自らの責任において実施するよう必要な事項や方法について助言・指導を行います。
- 危険な状態が喫緊している場合は、庁内委員会や協議会の意見を参考に、既存法による緊急対応を検討します。

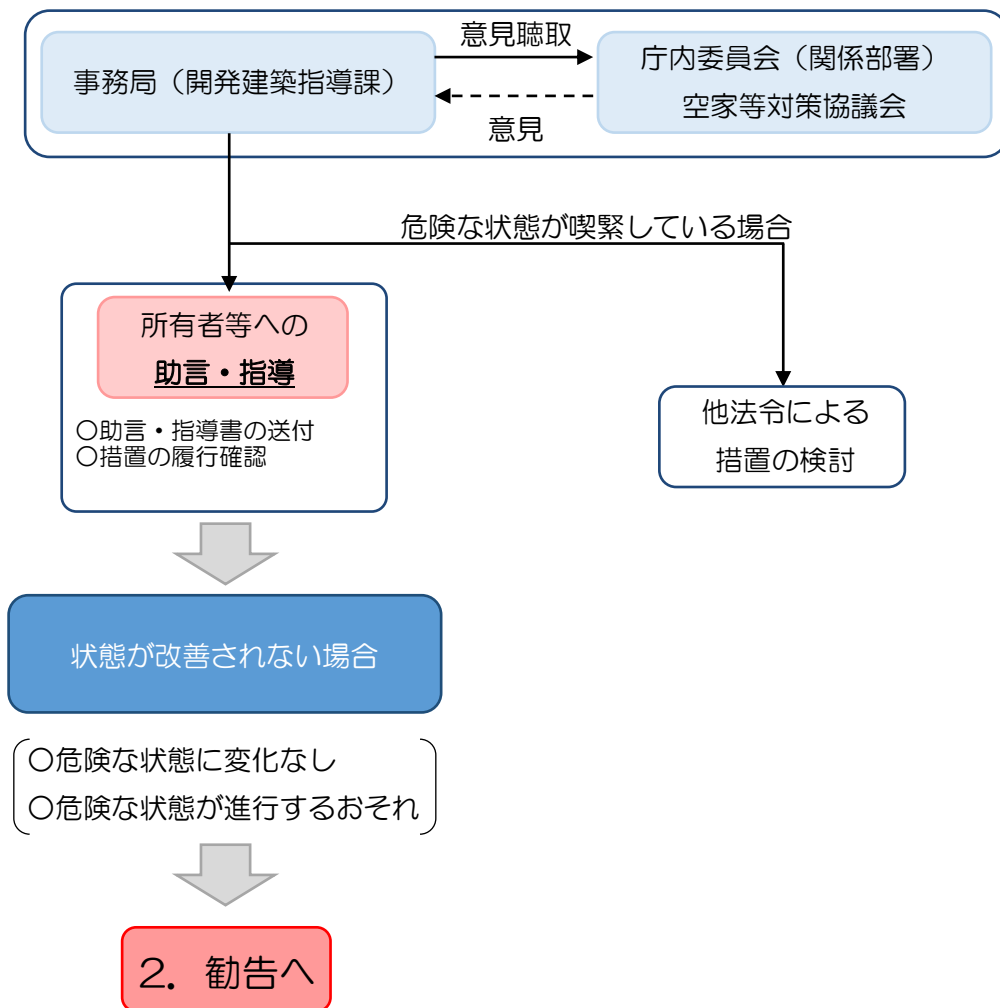


図 5-5 助言・指導の措置フロー

## 2. 勧告

- 助言・指導を行ったにもかかわらず状態が改善しない場合、庁内委員会及び協議会に意見等を求めた上で、再度、必要な措置を講ずるように相当の猶予期間を付けて勧告を行います。
- 所有者等が勧告を受けることにより、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることから、税務部局と情報共有等連携を密にし、必要な手続きを進めます。

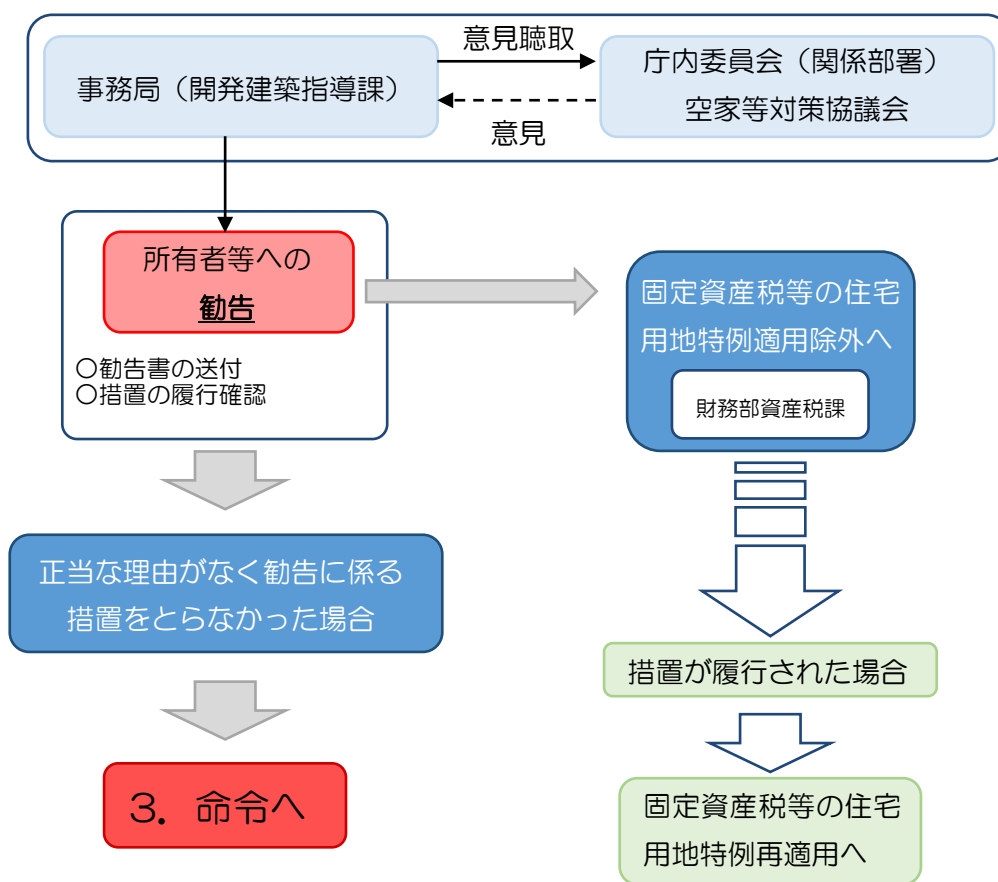


図 5-6 勧告の措置フロー

### 3. 命令

○履行期限までに正当な理由がなく、その勧告した措置をとらなかった場合、相当の猶予期限をつけて命令を行います。

なお、命令を受けたものは、意見書の提出や公開による意見の聴取を請求する機会が与えられます。

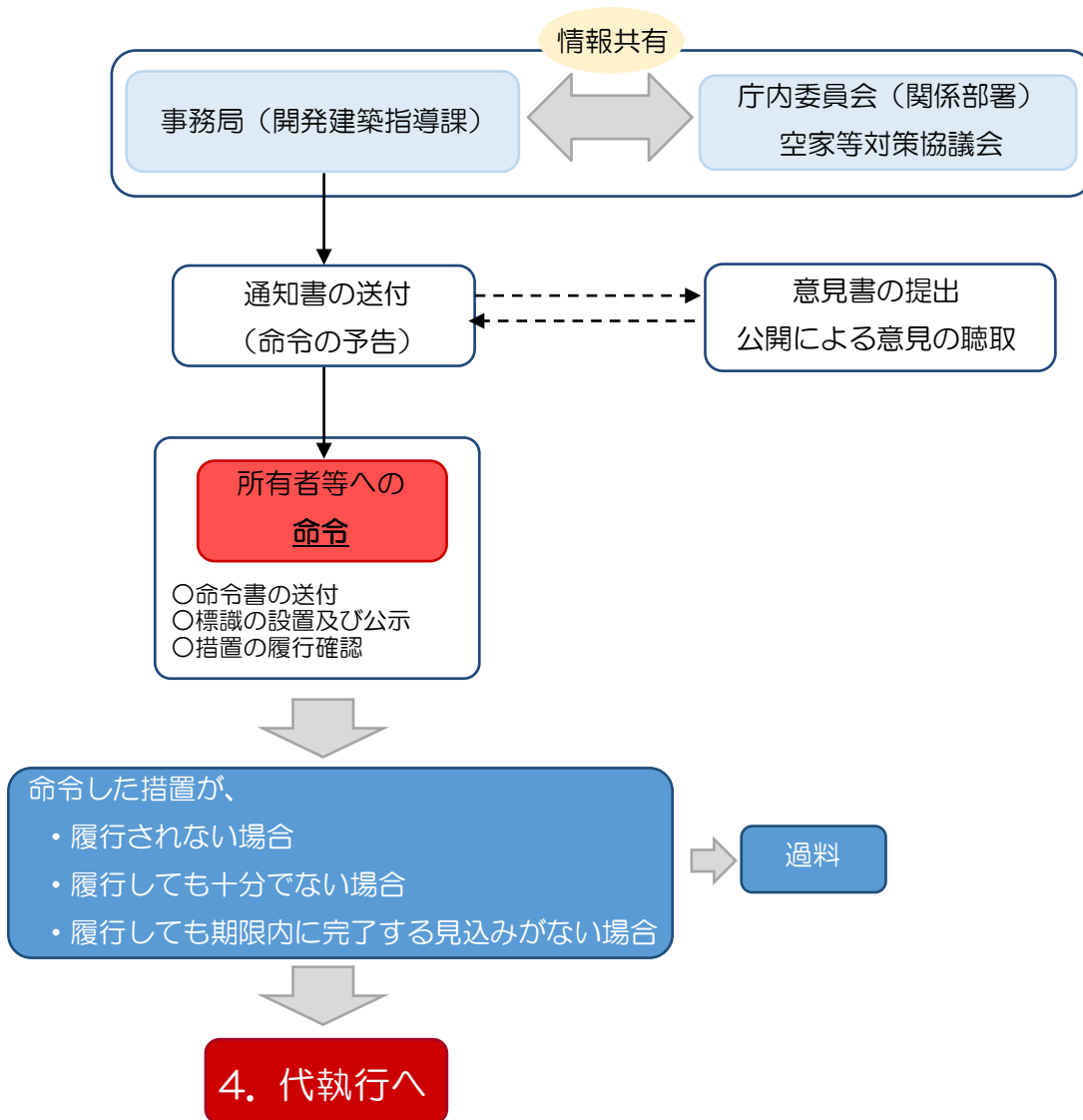


図 5-7 命令の措置フロー



#### 4. 代執行

- 履行期限までに命令した措置が履行されない場合等は、行政代執行法第3条第1項に基づき、戒告を行います。
- 期限までに戒告した措置が履行されない場合は、再戒告を実施した上、代執行を行います。
- 代執行の完了後、行政代執行法第5条、第6条により代執行に要した一切の費用は、命令をした所有者等から徴収します。仮に支払いに応じない場合は、国税滞納処分の例による行政上の強制執行を行います。

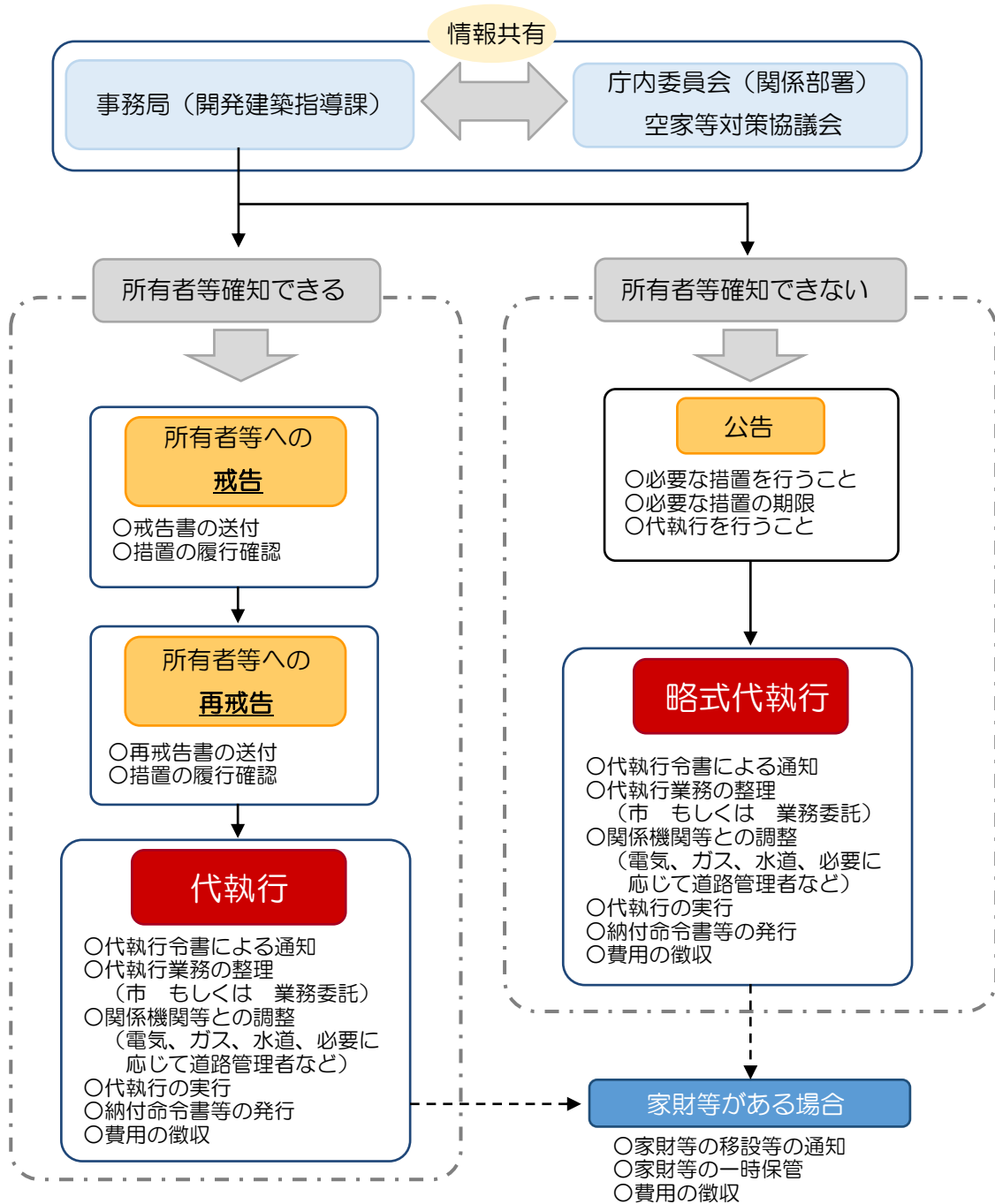


図 5-8 代執行の措置フロー

## 5-4. 各種業務のフロー

### 1. 空家等に関するデータベースの運用フロー

- 空家等に関する情報を集約し、データベース化して一元管理を行います。
- データベースは、「空家等実態調査」や情報提供などにに基づき随時更新します。
- データベースには、以下の内容を記録します。
  - 建物状況、所有者等、権利関係、対応経過、所有者意向調査結果等の情報等
- データベースは、空き家バンク等の利活用や各種施策の企画立案に利用します。

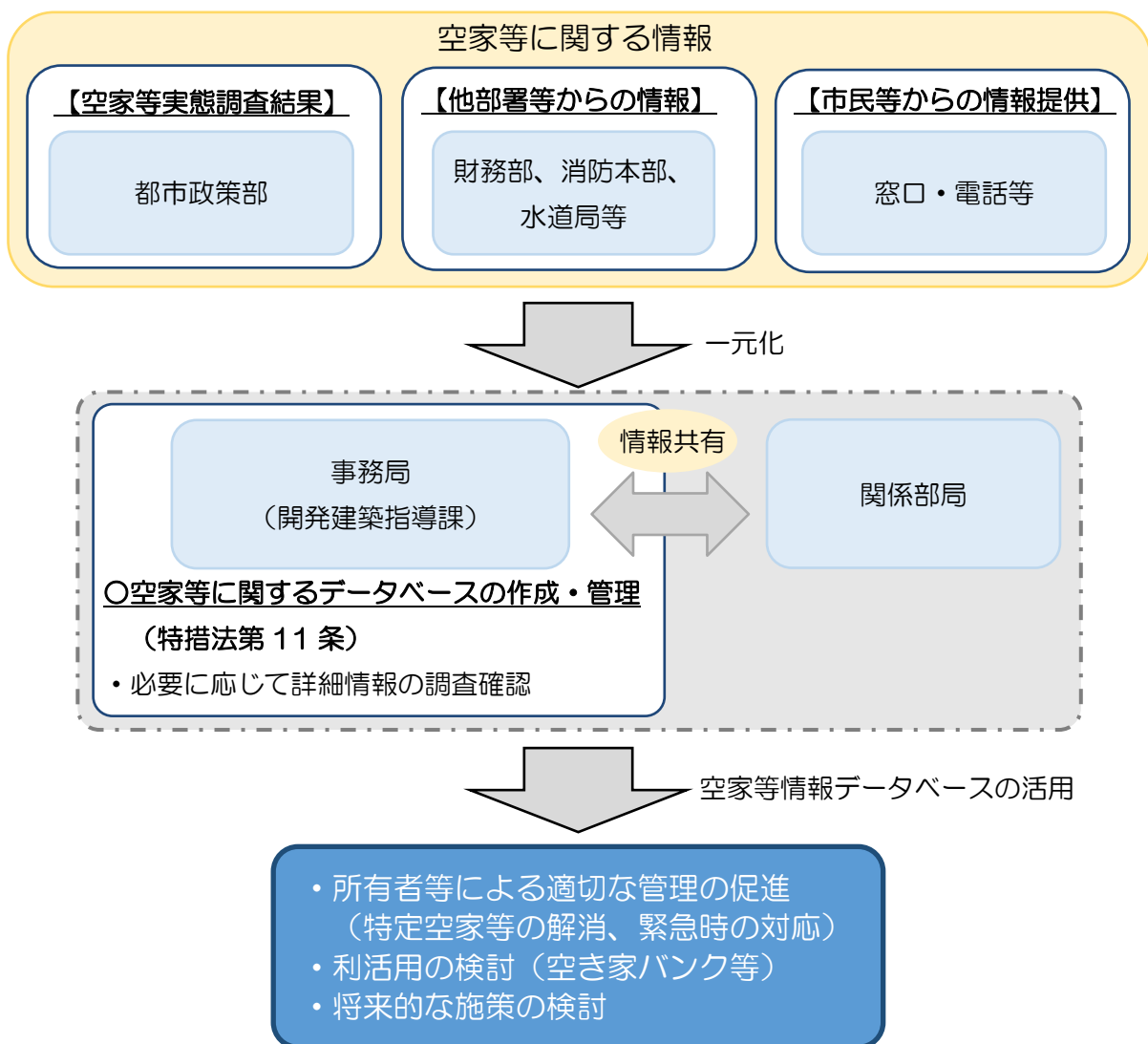


図 5-9 空家等に関するデータベースの運用フロー

## 2. 即時対応を要する際の他法令による措置フロー

○市民等からの情報提供により、空家等の危険な状態が急迫し、緊急時の管理行為が必要ながことが判明した場合は、庁内委員会や必要に応じて協議会に意見等を求めた上で、他法令による措置を関係部署と連携して行います。

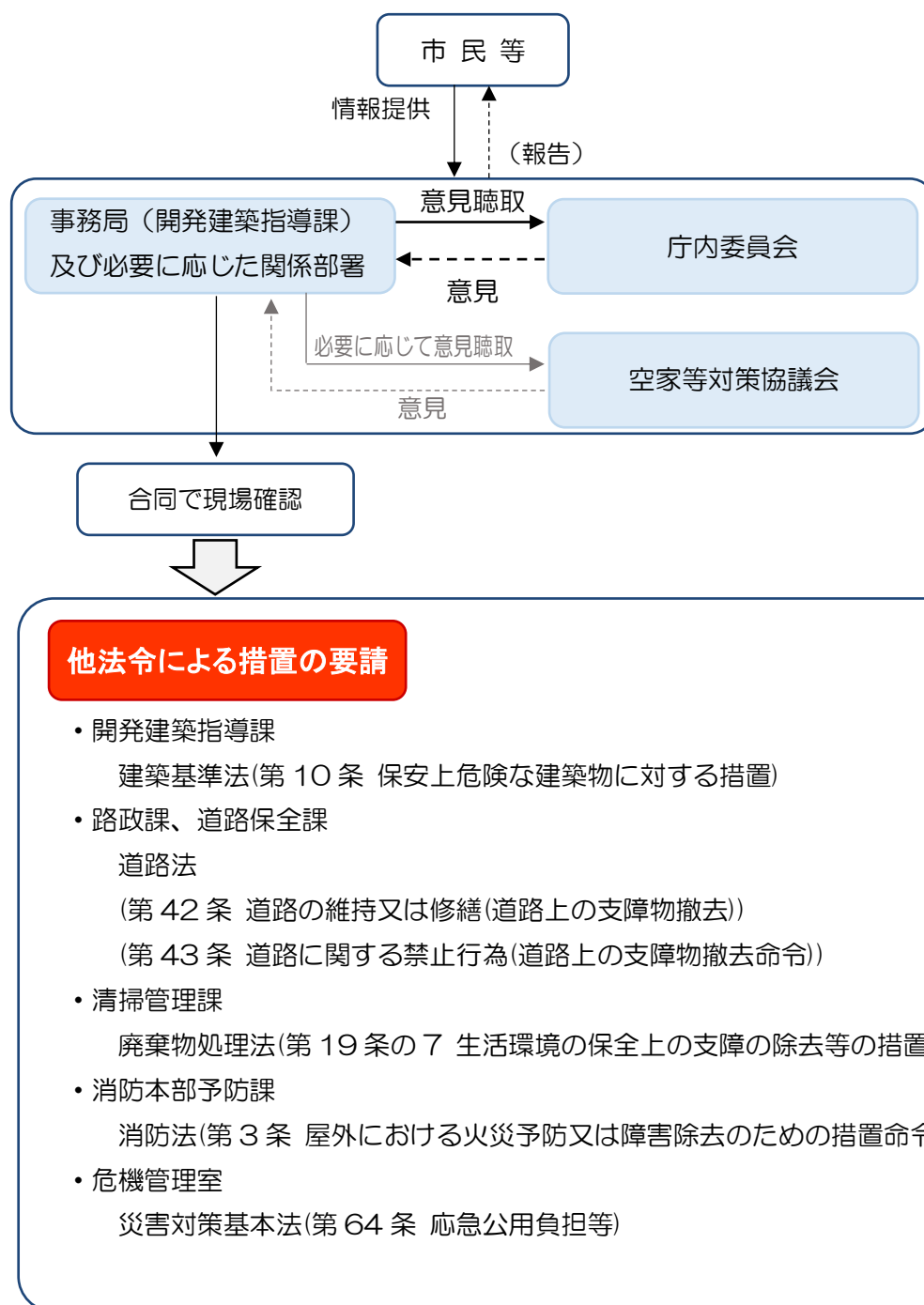
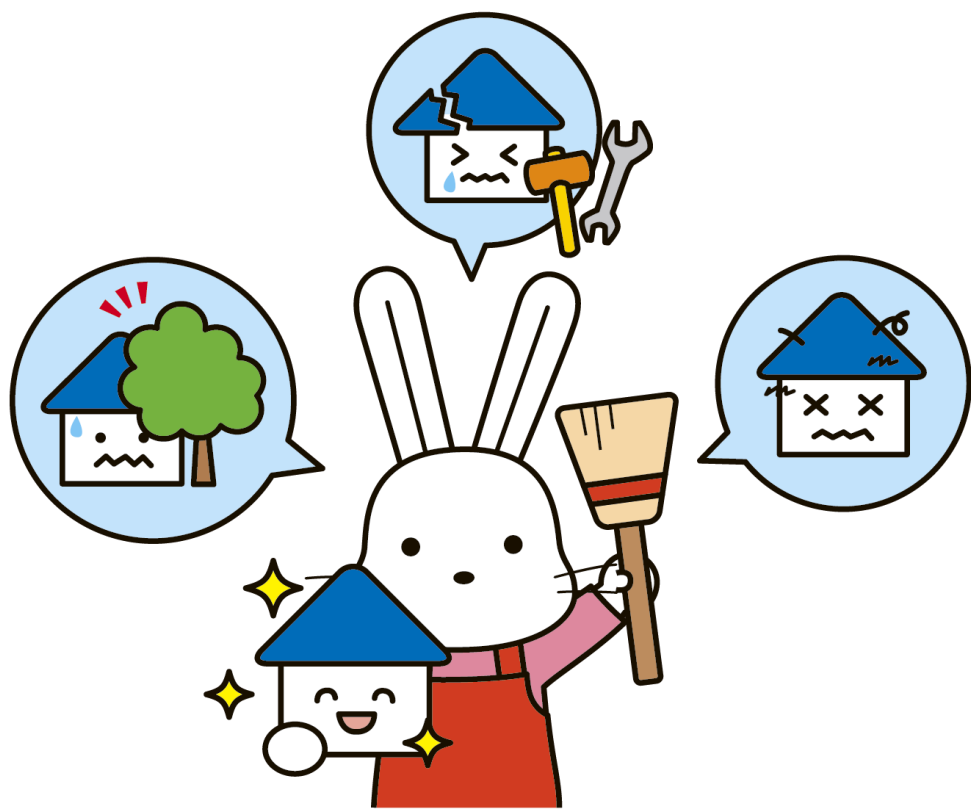
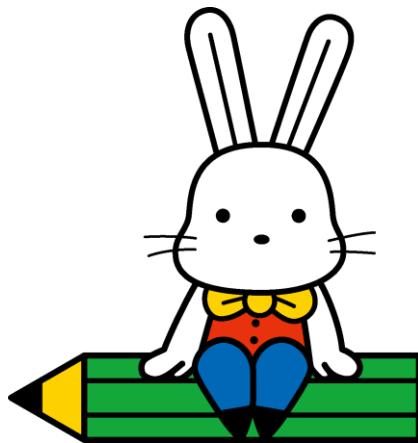


図 5-10 即時対応を要する際の他法令による措置フロー



資 料 編



## 【目次】

### 1. 本編第2章関係

#### 1-1. 福島市の概要

- 1. 福島市の概要..... 49
- 2. 都市計画の状況..... 50
- 3. 関連する本市の他計画..... 53

#### 1-2. 人口動向、住宅数等の現状

- 1. 地区別人口の状況..... 54
- 2. 住宅数等の推移..... 56

### 2. 本編第3章関係

#### 2-1. 空き家に関する問い合わせ

- 1. 市への問合せ（通報・質問・相談）について（平成28年4月～9月末）..... 58

#### 2-2. 空き家数、空き家率の予測

- 1. 空き家数、空き家率の予測..... 59

### 3. 本編第5章関係

#### 3-1. 福島市空家等対策計画の策定経過

- 1. 策定の経過..... 62

#### 3-2. 福島市空家等対策庁内検討委員会

- 1. 設置要綱..... 63
- 2. 名簿..... 64

#### 3-3. 福島市空家等対策協議会

- 1. 設置要綱..... 65
- 2. 名簿..... 66

### 4. 関連法令等

#### 4-1. 空家等対策の推進に関する特別措置法..... 67

#### 4-2. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則..... 73

#### 4-3. 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【概要】.. 74

#### 4-4. 「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）【概要】.. 75

# 1. 本編第 2 章関係

## 1-1. 福島市の概要

### 1. 福島市の概要

計画の対象地域となる本市の概要は以下のとおりです。

#### ●位置

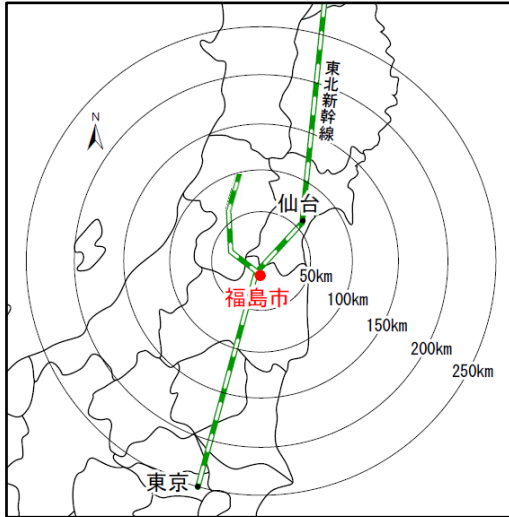


図 1-1 福島市の位置

#### ●市域の移り変わり

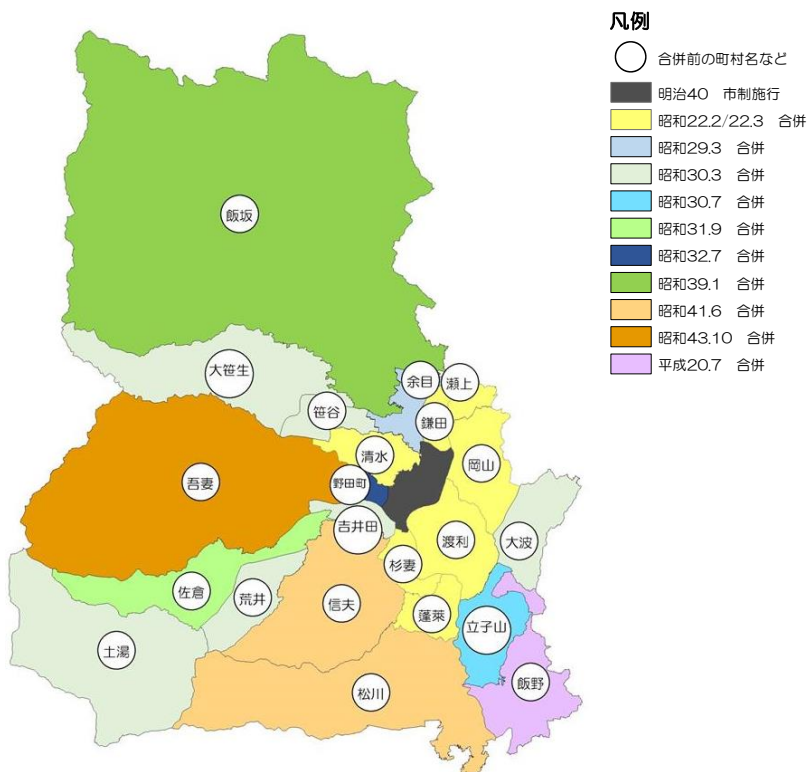


図 1-2 福島市の市域の移り変わり

## 2. 都市計画の状況

表 1-1 本市の用途地域の指定状況

区分		面積 (ha)	用途地域の割合
行政区域		76,772.0	
都市計画区域		22,874.2	
市街化区域		5,043.3	
用途地域	第一種低層住宅専用地域	373.4	7.4%
	第二種低層住宅専用地域	183.2	3.6%
	第一種中高層住居専用地域	988.5	19.6%
	第二種中高層住居専用地域	181.8	3.6%
	第一種住居地域	1,569.1	31.1%
	第二種住居地域	188.5	3.7%
	準住居地域	25.9	0.5%
	近隣商業地域	172.8	3.4%
	商業地域	322.8	6.4%
	準工業地域	365.9	7.3%
	工業地域	460.9	9.1%
	工業専用地域	210.5	4.2%
市街化調整区域		17,830.9	

(福島県都市計画年報：平成 28 年 3 月)







### 3. 関連する本市の他計画

表 1-2 関連する本市の他計画の一覧

他計画の名称 【策定期期】	計画の概要	空き家対策に関する事項	
<b>福島市総合計画 後期基本計画</b> 【平成 28 年 2 月】	本市の様々な分野の計画の最上位に位置する計画で、市の特性や課題に対応するまちづくりの指針	<b>項目</b> 第 5 章 第 2 節 住みよい環境の形成 3 居住環境 2 今ある住宅を活用した住まいづくり	
		<b>内容等</b>	空き家などの活用促進 (市営住宅の空き家修繕推進事業、空き家などの活用の検討)
<b>福島市住宅 マスタープラン 後期計画</b> 【平成 27 年 3 月】	本市のこれからの住宅政策の基本理念や方向性を明らかにし、市、市民、事業者などの目標の共有化を図るための住宅、住環境整備の指針	<b>項目</b> 基本目標Ⅱ 今ある住宅を活用した住まいづくり (2) 空き家の活用促進	
		<b>内容等</b>	空き家に関する各種施策の検討や促進等 (空き家実態調査による現状把握、空き家情報システムの検討、定期借家制度による空き家活用促進、賃貸住宅の家賃債務保証制度の普及、福島県空き家・ふるさと復興支援事業の活用促進)
<b>福島市都市 マスタープラン</b> 【策定中】	本市の都市計画を中心とする今後の都市づくりの根拠となる重要な指針	<b>項目</b> Ⅳ 全体構想 (都市づくりの方針) 1. 土地利用に関する方針 (3) 住居系の土地利用の方針	
		<b>内容等</b>	空き家などの既存ストックの活用 (まちなか居住を促進、安全性・防災性・快適性に配慮した住環境の向上)
<b>福島市立地適正化 計画</b> 【策定中】	本市が目指す将来都市構造を具現化するため、公共交通ネットワークの構築と連携を図りながら、居住や医療・商業などの都市の生活を支える機能の立地誘導に係る取り組みを総合的・一体的に推進していくことを目的とするもの	<b>項目</b> 第Ⅲ章 福島市の都市構造上の課題と方向性 2. 課題の整理とまちづくりの方向性 (2) 課題解決に向けたまちづくりの方向性	
		<b>内容等</b>	市街地などでの空き地・空き家の増大による住環境の悪化の抑制を課題

## 1-2. 人口動向、住宅数等の現状

### 1. 地区別人口の状況

#### (1) 一世帯当たりの人口数の推移

表 1-3 地区別一世帯当たりの人口数の推移 (住民基本台帳：各年3月末時点)

地区	平成17年 (人/世帯)	平成22年 (人/世帯)	平成28年 (人/世帯)	増減数 【H28-H17】 (人/世帯)	増減率 【H28-H17】 (%)
本庁管内	2.25	2.18	2.03	▲ 0.22	▲ 9.8
渡利	2.64	2.53	2.27	▲ 0.37	▲ 14.0
杉妻	2.47	2.42	2.27	▲ 0.20	▲ 8.1
清水	2.57	2.45	2.29	▲ 0.28	▲ 10.9
東部	2.82	2.65	2.45	▲ 0.37	▲ 13.1
北信	2.66	2.55	2.38	▲ 0.28	▲ 10.5
信陵	2.74	2.59	2.39	▲ 0.35	▲ 12.8
吉井田	2.58	2.43	2.31	▲ 0.27	▲ 10.5
西	2.71	2.64	2.41	▲ 0.30	▲ 11.1
土湯温泉町	2.22	2.03	1.87	▲ 0.35	▲ 15.8
立子山	3.46	3.09	2.65	▲ 0.81	▲ 23.4
茂庭	2.99	2.70	2.39	▲ 0.60	▲ 20.1
飯坂	2.76	2.60	2.37	▲ 0.39	▲ 14.1
松川	2.92	2.83	2.56	▲ 0.36	▲ 12.3
信夫	2.87	2.74	2.55	▲ 0.32	▲ 11.1
吾妻	2.93	2.73	2.51	▲ 0.42	▲ 14.3
蓬萊	2.78	2.60	2.38	▲ 0.40	▲ 14.4
飯野	3.55	3.32	2.96	▲ 0.59	▲ 16.6
合計	2.66	2.54	2.34	▲ 0.32	▲ 12.0

※上位3位までの値となっている地区を塗りつぶしています。

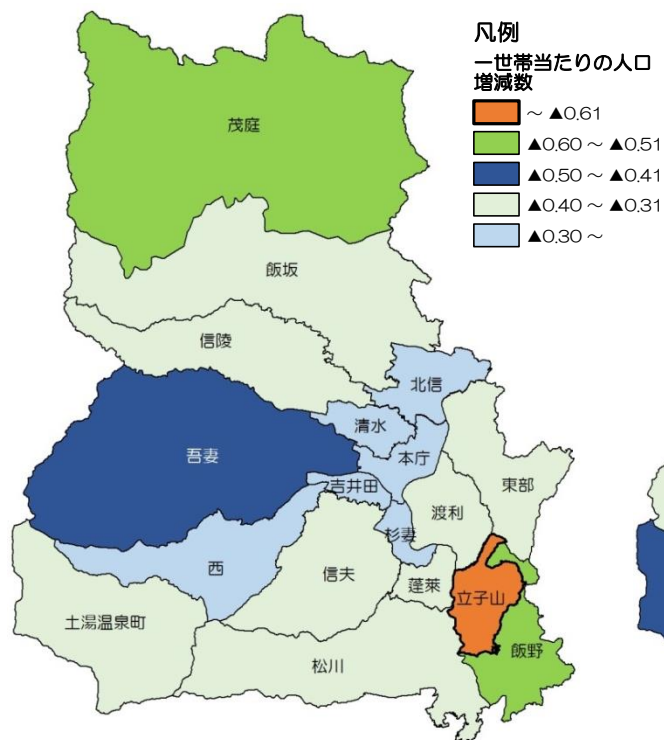


図 1-4 地区別一世帯当たりの人口の増減数

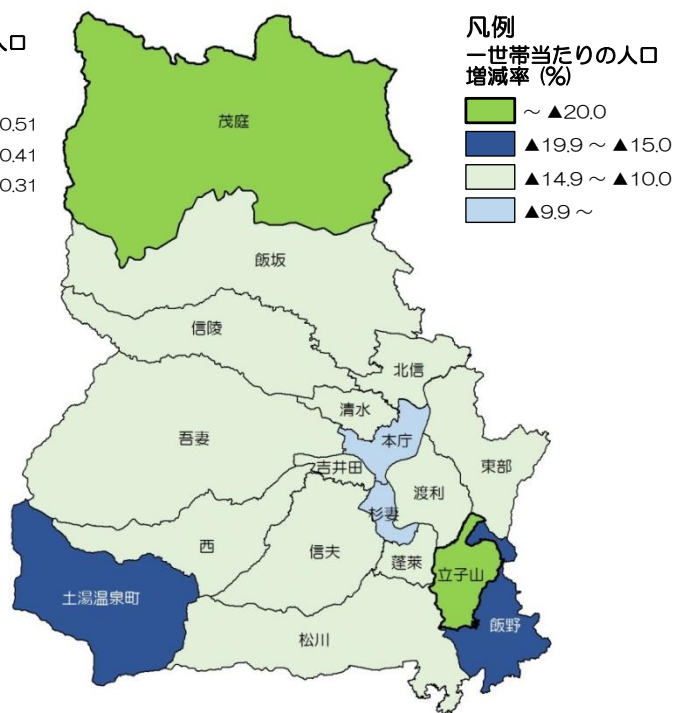


図 1-5 地区別一世帯当たりの人口の増減率

(2) 高齢化率

表 1-4 地区別の年齢階層別人口と高齢化率 (住民基本台帳：平成 28 年 5 月時点)

地区	15歳未満 (人)	15～64歳 (人)	65歳以上 (人)	総数 (人)	高齢化率
本庁管内	4,495	24,869	10,206	39,570	25.8%
渡利	1,606	9,943	4,084	15,633	26.1%
杉妻	1,688	7,795	2,717	12,200	22.3%
清水	4,682	21,052	9,068	34,802	26.1%
東部	1,382	6,689	3,419	11,490	29.8%
北信	4,645	20,345	7,652	32,642	23.4%
信陵	1,823	8,691	4,500	15,014	30.0%
吉井田	1,490	7,073	2,941	11,504	25.6%
西	919	4,718	2,062	7,699	26.8%
土湯温泉町	23	196	198	417	47.5%
立子山	59	744	432	1,235	35.0%
茂庭	19	244	197	460	42.8%
飯坂	2,319	11,830	7,279	21,428	34.0%
松川	1,414	8,256	4,140	13,810	30.0%
信夫	3,211	15,312	5,767	24,290	23.7%
吾妻	3,059	14,387	7,421	24,867	29.8%
蓬萊	1,264	6,607	3,711	11,582	32.0%
飯野	529	3,045	2,034	5,608	36.3%
福島市全体	34,627	171,466	78,158	284,251	27.5%

※上位 3 位までの値となっている地区を塗りつぶしています。

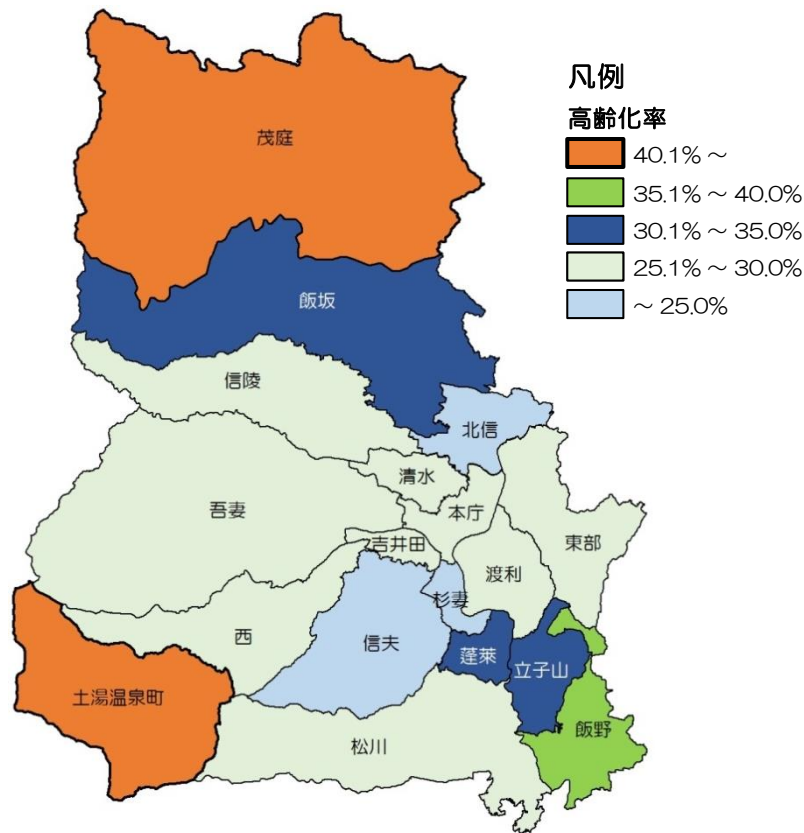


図 1-6 地区別の高齢化率

## 2. 住宅数等の推移

### (1) 新規住宅着工戸数



図 1-7 新規住宅着工戸数と福島県、福島市の伸び率比較 (福島県新設住宅着工戸数)

### (2) 世帯数・住宅数・空き家数の他市との比較

#### ① 比較対象

表 1-5 比較する都市の選定基準

選定基準	都市名	人口規模
県内の人口規模が本市とほぼ同等の都市	郡山市	約 34 万人
	いわき市	約 35 万人
東北の県庁所在地 (ただし、仙台市は約 108 万人と人口規模が大きいため、本計画では除く)	青森市	約 29 万人
	盛岡市	約 30 万人
	秋田市	約 32 万人
	山形市	約 25 万人
隣県で人口規模が本市とほぼ同等の都市	水戸市	約 27 万人
	前橋市	約 35 万人

#### ② 世帯数の比較

<本市の世帯数の推移に大きな特徴は見られない>

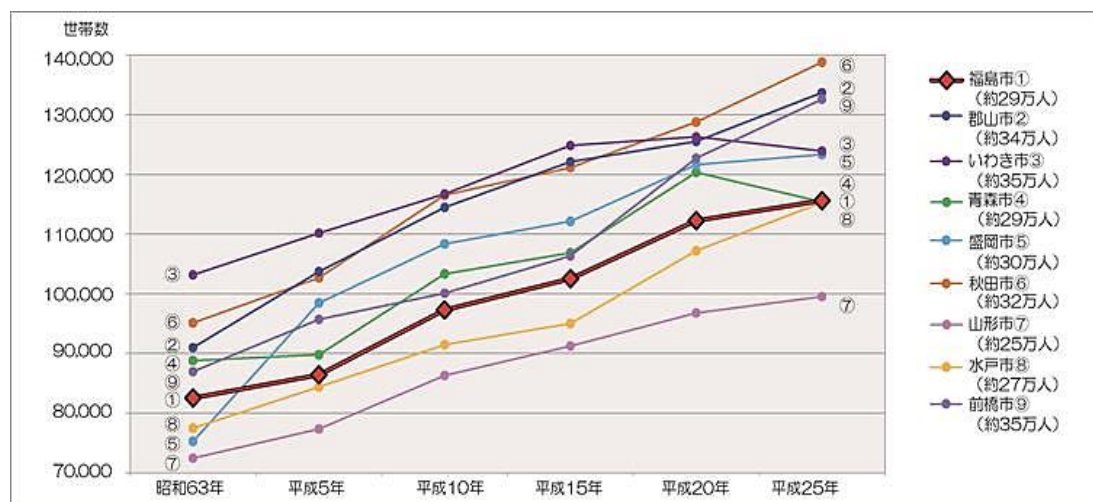


図 1-8 他市との世帯数推移の比較 (住宅・土地統計調査)

### ③ 住宅数の比較

<本市の住宅数の推移に大きな特徴は見られない>

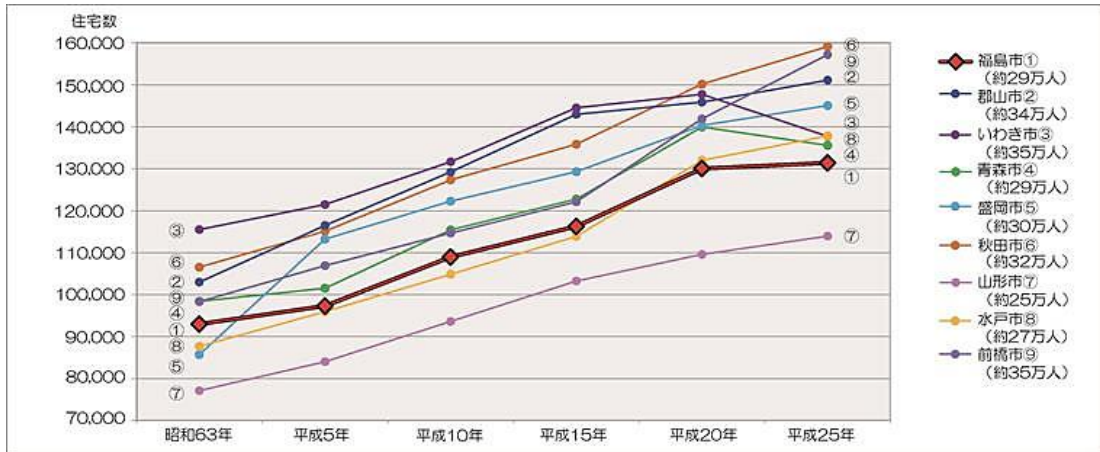


図 1-9 他市との住宅数推移の比較 (住宅・土地統計調査)

### ④ 空き家の比較

<平成 25 年に空き家数が本市のように減少する都市と、増加する都市に分かれた>

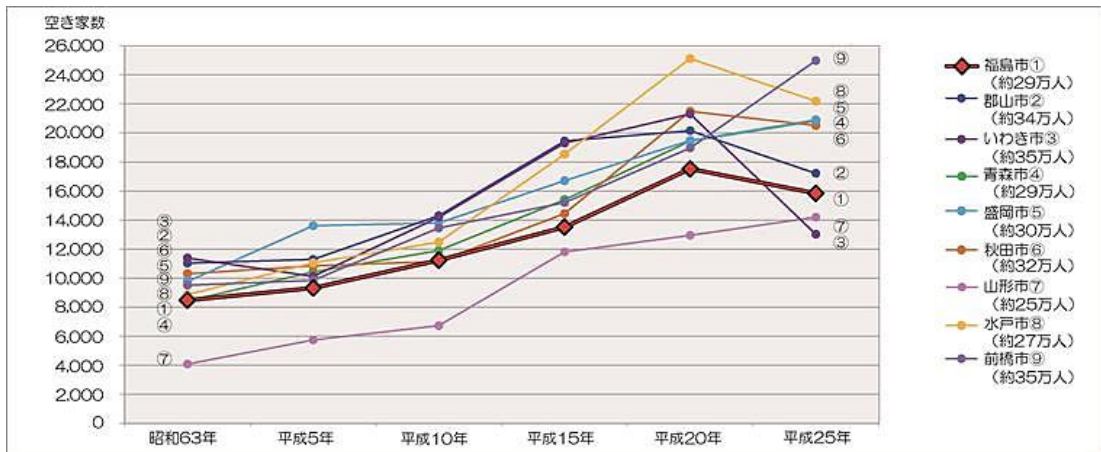


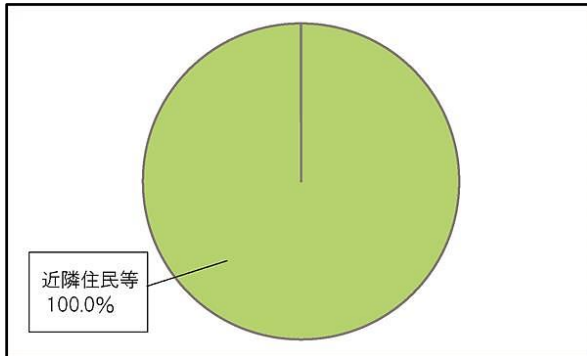
図 1-10 他市との空き家数推移の比較 (住宅・土地統計調査)

## 2. 本編第3章関係

### 2-1. 空き家に関する問い合わせ

#### 1. 市への問合せ（通報・質問・相談）について（平成28年4月～9月末）

##### (1) 通報

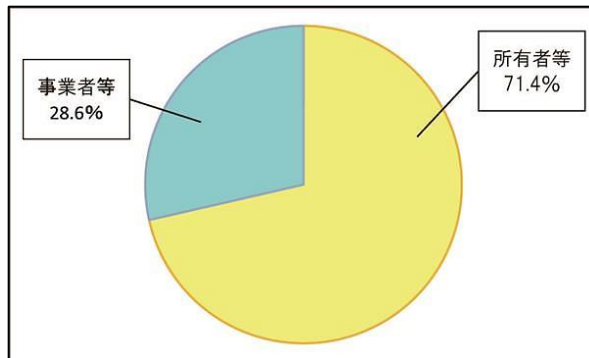


##### <主な通報の内容>

- ・建物や塀の一部の飛散、倒壊等（建物・塀）
- ・隣戸等に立木等がはみ出している（立木）
- ・空き家からの害虫の発生（害虫等）

図 2-1 通報の問い合わせ元（福島市資料）

##### (2) 質問

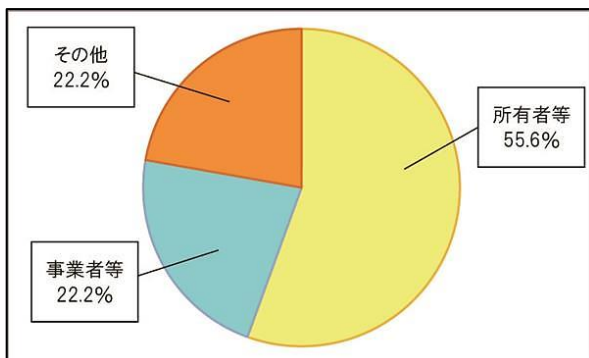


##### <主な質問の内容>

- ・特措法の概要について（所有者等）
- ・主に解体を目的とした補助制度の有無について（所有者等）
- ・空き家の譲渡に関する税の特例措置について（事業者等）

図 2-2 質問の問い合わせ元（福島市資料）

##### (3) 相談



##### <主な相談の内容>

- ・空き家等の売却方法について（所有者等）
- ・空き家等の相続放棄について（所有者等）
- ・空き家等の福島市による代理解体について（所有者等）

図 2-3 相談の問い合わせ元（福島市資料）

※「事業者等」：不動産管理会社や司法書士等からの問い合わせ  
「その他」：匿名による問い合わせ



## 2-2. 空き家数、空き家率の予測

### 1. 空き家数、空き家率の予測

(1) 「総住宅数」と「総世帯数」の差による「空き家数」の予測（野村総合研究所の推計方式）

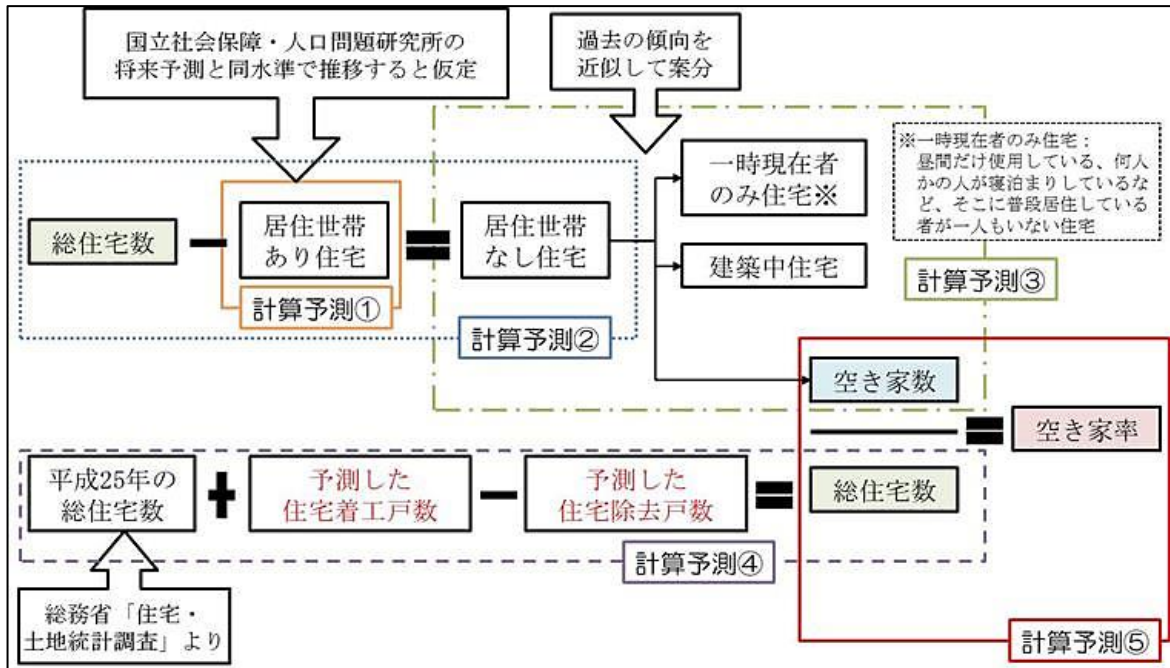


図 2-4 空き家率予測の考え方（野村総合研究所）

※この将来予測は、世帯数減少を考慮し、現状と同じ傾向のまま除却・減築が進まない場合の予測です。

**計算予測①: 居住世帯あり住宅の予測**（点線形に示した指数曲線による回帰分析を利用した『総世帯数に対する「居住世帯あり住宅」の割合』から推計）

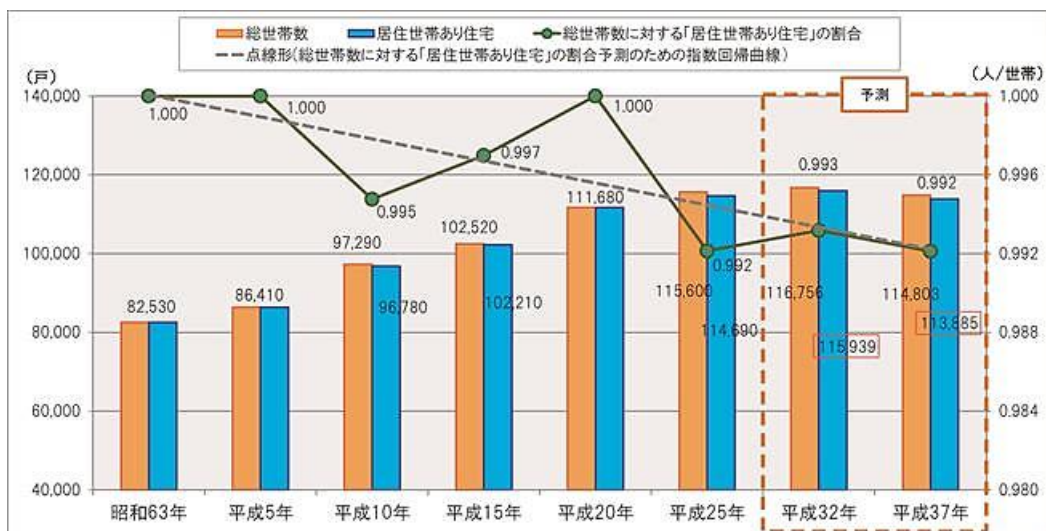


図 2-5 居住世帯あり住宅の推移（住宅・土地統計調査）

※『総世帯数に対する「居住世帯あり住宅」の割合』の表記数値は小数点3位以下を四捨五入したのですが、「居住世帯あり住宅」の予測には、四捨五入前の値に総世帯数を乗算しているため、表記数値での計算では誤差が生じます。

**計算予測②**：居住世帯なし住宅の予測（総住宅数から「居住世帯あり住宅数」を差引くことで算出）

表 2-1 居住世帯なし住宅の推移（住宅・土地統計調査）

	現況						予測	
	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成32年	平成37年
総住宅数	92,970	97,300	108,960	116,270	130,050	131,390	134,269	133,171
居住世帯あり住宅	82,530	86,410	96,780	102,210	111,680	114,690	115,939	113,885
居住世帯なし住宅	10,440	10,890	12,180	14,060	18,370	16,700	18,330	19,286

**計算予測③**：空き家数の予測（「居住世帯なし住宅」に対する空き家数の割合から予測）



図 2-6 居住世帯なし住宅に占める空き家数の割合（住宅・土地統計調査）

※過去の『「居住世帯なし住宅」に対する空き家数の割合』を指数曲線による回帰分析により求めると点線形のように1.00を超えるため、これを基に平成32年及び平成37年の空き家数を予測すると、空き家数が「居住世帯なし住宅」を上回るものとなるため、近年の動向を勘案し0.95と設定しています。

**計算予測④**：総住宅数の予測（本編 第2章「図 2-7 福島市 住宅数と世帯数の推移と予測」）



図 2-7 福島市 住宅数と世帯数の推移と予測（住宅・土地統計調査）

**計算予測⑤**：空き家数と空き家率の予測（本編 第3章「図3-12 本推計方式による空き家数と空き家率の推移」）



図 2-8 空き家数と空き家率の推移 (住宅・土地統計調査)

<参考>他の推計方式による空き家数・空き家率の予測

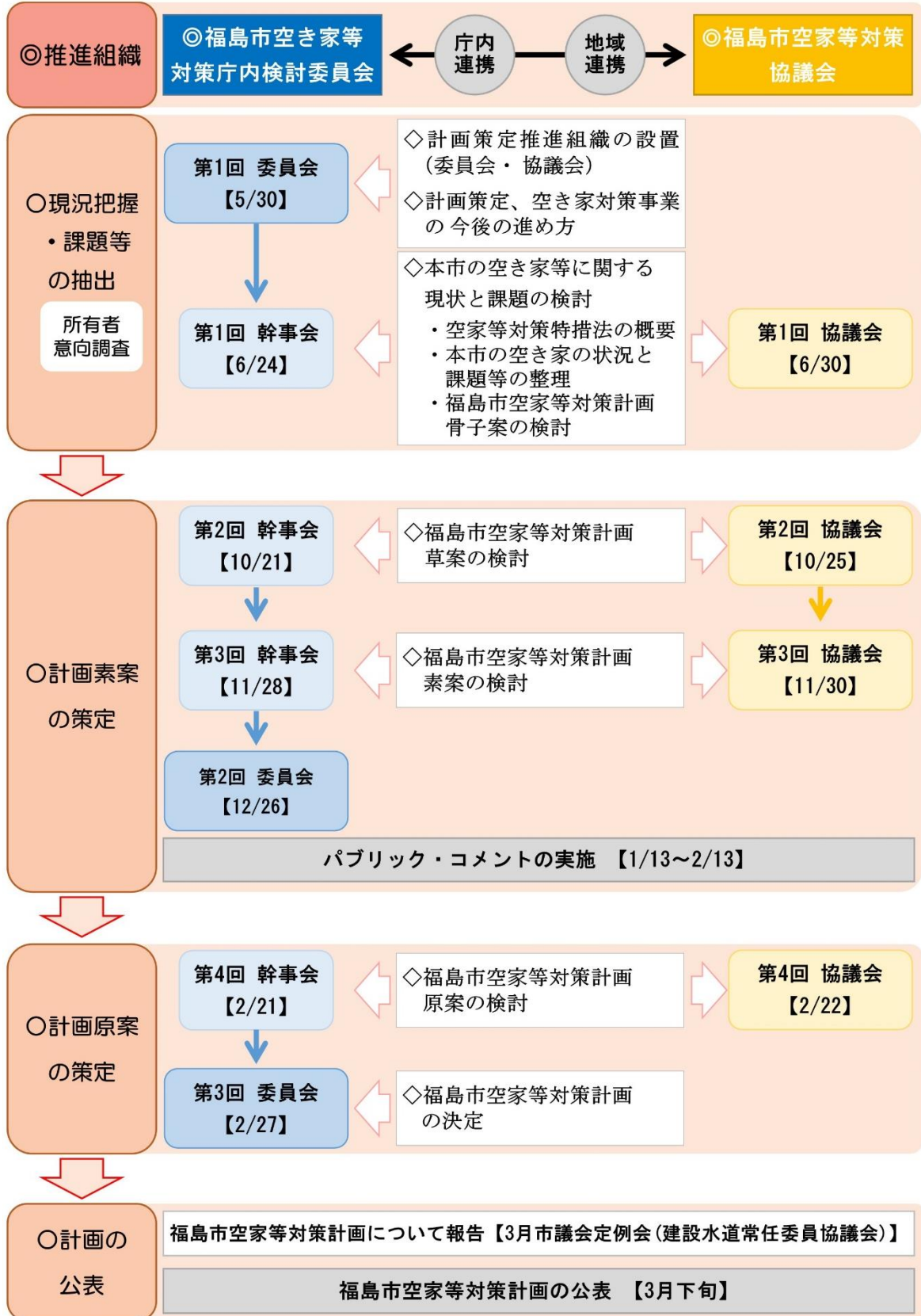
推計方式	平成32年			平成37年		
	居住世帯なし住宅	空き家数	空き家率	居住世帯なし住宅	空き家数	空き家率
空き家数の傾向を基にした 指数曲線回帰による推計	18,330	21,817	16.2%	19,286	25,313	19.0%
空き家率の傾向を基にした 指数曲線回帰による推計		19,534	14.5%		20,848	15.7%

※上記二つの推計方式の場合においても、本計画における推計方式（野村総合研究所の推計方式）と同様に空き家数・空き家率はともに増加傾向が見られますが、「空き家数」が「居住世帯なし住宅」の予測を上回ってしまうため、予測の信頼性に課題が残ります。

### 3. 本編第5章関係

#### 3-1. 福島市空家等対策計画の策定経過

##### 1. 策定の経過



## 3-2.福島市空き家等対策庁内検討委員会

### 1. 設置要綱

#### 福島市空き家等対策庁内検討委員会設置要綱

##### (目的)

第1条 空家等対策計画の策定や、空き家等対策の具体的な施策を推進するにあたり、庁内における情報共有及び空き家等対策の横断的かつ円滑な遂行を目的として、福島市空き家等対策庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

##### (所掌事務)

第2条 委員会は、前項の目的を達成するため次に掲げる事務を行う。

- (1) 福島市空家等対策計画の策定及び実施に関すること。
- (2) 空き家等対策に係る部署間の連絡調整に関すること。
- (3) 前各号に掲げるもののほか、空き家等対策の推進に必要な事項に関すること。

##### (組織)

第3条 委員会の委員は、別表第1に掲げる者で組織する。

##### (委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員長に副市長、副委員長に都市政策部長をもって充てる。

- 2 委員長は、会務を総理し委員会を代表する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときはその職務を代理する。

##### (会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

- 2 会議は、委員の半数以上の出席がなければこれを開くことができない。
- 3 委員長は、必要と認めるときは、委員以外の者に対して会議への出席を求め、意見を聴くことができる。

##### (幹事会)

第6条 委員会に幹事会を置く。

- 2 幹事会は、別表第2に掲げる職員をもって構成する。
- 3 幹事会は、委員会の検討事項について予め調整審議する。
- 4 幹事会に、幹事長及び副幹事長を置き、幹事長に都市政策部次長、副幹事長に開発建築指導課長をもって充てる。
- 5 幹事会は、幹事長が招集し、その議長となる。

- 6 幹事長に事故あるときは、副幹事長がその職務を代理する。
- 7 幹事長は、必要と認めるときは、幹事会の会議に関係職員の出席を求め、意見等を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、開発建築指導課において処理する。

附 則

この要綱は、平成28年5月30日から施行する。

## 2. 名簿

別表第1 (委員会)

職名	委員名
委員長	副市長
副委員長	都市政策部長
委員	政策統括監
委員	総務部長
委員	財務部長
委員	商工観光部長
委員	市民安全部長
委員	環境部長
委員	建設部長
委員	消防長
委員	水道局長

別表第2 (幹事会)

所属部	幹事名
都市政策部	都市政策部次長
都市政策部	開発建築指導課長
総務部	総務企画課長
財務部	財政課長
財務部	資産税課長
財務部	納税課長
商工観光部	商業労政課長
商工観光部	観光コンベンション推進室長
市民安全部	生活課長
市民安全部	市民課長
市民安全部	定住交流課長
市民安全部	危機管理室長
環境部	環境課長
環境部	清掃管理課長
建設部	路政課長
建設部	道路保全課長
建設部	建築住宅課長
都市政策部	都市計画課長
消防本部	予防課長
水道局	水道総務課長

### 3-3.福島市空家等対策協議会

#### 1. 設置要綱

#### 福島市空家等対策協議会設置要綱

##### (目的)

第1条 この要綱は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条の規定に基づき、福島市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定める。

##### (所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 法第6条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項
- (3) 法第14条に規定する特定空家等に対する措置に関する事項
- (4) その他空家等対策の実施に関し必要な事項

##### (組織)

第3条 協議会は、委員15名以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者をもって構成し、市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 地域を代表する者
- (3) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。

4 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

##### (会長)

第4条 協議会に会長を置き、会長は市長をもって充てる。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指定する委員がその職務を代理する。

##### (会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 会長が必要と認めるときは、会議に関係者の出席を求め意見等を聴取することができる。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、都市政策部開発建築指導課において処理する。

(守秘義務)

第7条 協議会の委員は、その職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。また、その職を退いた後も同様とする。

(雑則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成28年5月30日から施行する。

## 2. 名簿

職 名	組織・団体等	分 野
会 長	福島市長	首 長
委 員	福島県弁護士会福島支部	法 務
委 員	福島県司法書士会	法 務
委 員	福島県行政書士会	法 務
委 員	福島県土地家屋調査士会	不動産
委 員	福島県不動産鑑定士協会	不動産
委 員	福島県宅地建物取引業協会	不動産
委 員	全日本不動産協会福島県本部	不動産
委 員	福島県建築士会福島支部	建 築
委 員	福島大学 行政政策学類	都市・地域政策
委 員	福島市自治振興協議会連合会	住民自治
委 員	福島市町内会連合会	住民自治
委 員	福島地方法務局	行 政
委 員	福島市都市政策部	行 政



## 4. 関連法令等

### 4-1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

#### 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

##### （目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、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ていることに鑑み、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ため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

##### （定義）

第2条 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つ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。

2 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にあると認められる空家等をいう。

##### （空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

##### （市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する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ずるよう努めるものとする。

##### （基本指針）

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
  - (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
  - (3) その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - (2) 計画期間
  - (3) 空家等の調査に関する事項
  - (4) 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
  - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
  - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
  - (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
  - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、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。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定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所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適

切に管理されているものに限る。)を除く。以下第13条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹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(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による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、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期間を付けて、除却、修繕、立木竹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とることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による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と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、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜ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同項の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、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

- 第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

- 第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

#### 附 則

##### (施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年2月26日】から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年5月26日】から施行する。

##### (検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 4-2. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

### 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則 (平成27年総務省・国土交通省令第1号)

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

#### 附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

## 4-3. 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【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

### 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

#### 1 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
  - ① 基本的な考え方
    - ・所有者等に第一義的な管理責任
    - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
  - ② 市町村の役割
    - ・空家等対策の体制整備
    - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
  - ③ 都道府県の役割
    - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
  - ④ 国の役割
    - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
    - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

#### 2 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

#### 3 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
  - ・固定資産税情報の内部利用 等

#### 4 空家等に関するデータベースの整備等

#### 5 空家等対策計画の作成

#### 6 空家等及びその跡地の活用の促進

#### 7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

#### 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
  - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
  - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

### 二 空家等対策計画に関する事項

#### 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

#### 2 空家等対策計画に定める事項

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
  - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
  - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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
- (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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
  - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

#### 3 空家等対策計画の公表等

### 三 その他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に必要な事項

#### 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

#### 2 空家等に対する他法令による諸規制等

#### 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等



#### 4-4. 「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）【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続きについて、参考となる考え方を示すもの。

##### 第1章 空家等に対する対応

###### 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

###### 2. 具体の事案に対する措置の検討

- (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
  - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2) 行政関与の要否の判断
- (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

###### 3. 所有者等の特定

##### 第2章 「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

・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
  - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙※次頁に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

##### 第3章 特定空家等に対する措置

###### 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

###### 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
  - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
  - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
- (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
  - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
- (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
  - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

###### 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

- (1) 特定空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

###### 4. 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
  - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
  - ・勧告は書面で行う。
  - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
- (2) 関係部局への情報提供

###### 5. 特定空家等の所有者等への命令

- (1) 所有者等への事前の通知
- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
- (3) 公開による意見の聴取
- (4) 命令の実施
  - ・命令は書面で行う。
- (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

###### 6. 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (6) 費用の徴収

###### 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
  - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (4) 費用の徴収
  - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

###### 8. 必要な措置が講じられた場合の対応

・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

## ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

### 〔別紙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

#### 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

##### (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

###### イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある
- ・柱が傾斜している

等

###### ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している
- ・土台が腐朽又は破損している

等

##### (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・壁体を貫通する穴が生じている
- ・看板、給湯設備等が転倒している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している

等

#### 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

等

### 〔別紙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

#### (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

#### (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

### 〔別紙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

#### (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

等

#### (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷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。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

等

### 〔別紙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

#### (1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・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。

等

#### (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。

- ・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。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

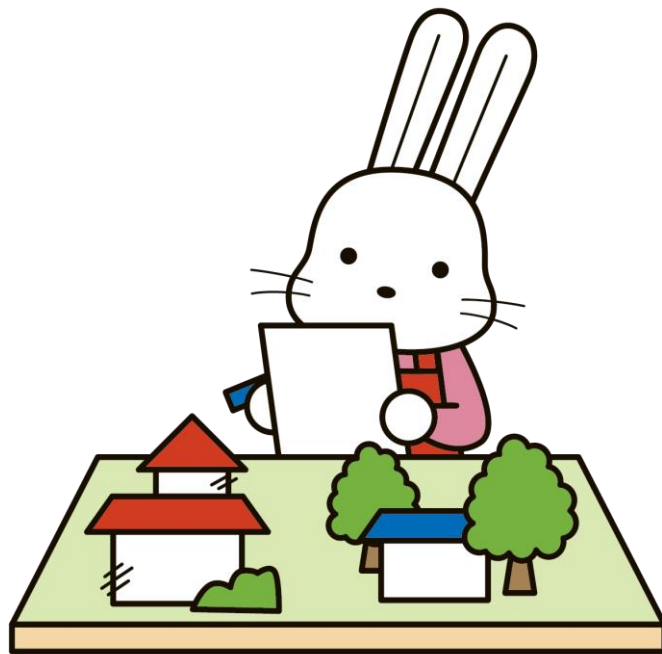
等

#### (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・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者が容易に侵入できる状態で放置されている。

等





## 福島市空家等対策計画

平成 29 年(2017 年) 3 月

福島市都市政策部開発建築指導課

〒960-8601 福島市五老内町 3 番 1 号

電話番号 : 024-535-1111 (内線 4203)