



福島市
FUKUSHIMA CITY

第2期 福島市 空家等対策計画

令和4年3月

用語の定義

本計画における用語について、以下に記載します。

1. 空き家法

空き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）を指します。

2. 空き家

空き家法第 2 条に規定している空き家等を指します。

なお、「空き家」「空き家等」「空家」「空家等」の本計画における表記については、「空き家」に統一します。なお、法令、規則等に基づく場合は、その法令、規則等で表記しているものと同じ表記とします。

3. 所有者

空き家を所有、管理する者、または納税義務者などを指します。

4. 管理不全空き家

適切に管理されていない、または不十分な管理状態の空き家を指します。

5. 第 1 期計画

2017（平成 29）年 3 月に策定された福島市空き家等対策計画を指します。

6. 第 2 期計画

2021（令和 3）年度に改定する本計画を指します。

【目次】

第1章 計画の趣旨

1-1. 計画の背景と目的及び位置づけ	
1. 背景と目的	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	5
3. 計画期間	5

第2章 本市の状況と課題について

2-1. 人口・世帯等の推移	
1. 本市全体の状況	6
2. 住宅数等の推移	10
2-2. 空き家の状況	
1. 空き家数の推移	11
2-3. 空き家数、空き家率の予測	
1. 空き家数、空き家率の予測	14
2-4. 空き家に関する調査	
1. 空き家実態調査	15
2. 空き家所有者実態調査	17
3. 住まいに関する意識調査	22
4. 空き家に関する学生アンケート	24
2-5. 第1期計画で実施した空き家対策	
1. 第1期計画における施策	27
2-6. 本市における空き家の課題	
1. 空き家発生のメカニズム	34
2. 本市における空き家の課題の抽出	34
3. 本市の課題のまとめ	37

第3章 本市の空き家対策の方針

3-1. 空き家対策の方針と目標	
1. 空き家対策に関する基本的な考え方	38
2. 空き家対策の基本方針	38
3. 空き家対策の基本目標	39
3-2. 空き家対策の体系図	40
3-3. 第2期計画とSDGs 17の目標との関係	41

第4章 空き家対策の施策

4-1. 空き家対策の体系

1. 空き家対策の体系図・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 42

4-2. 基本的な施策

基本目標①「空き家の発生抑制」

1. 所有者責任の明確化・管理意識の啓発・・・・・・・・・・ 43
2. 通報・相談窓口の設置・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 43
3. 民間団体等と連携した空き家の合同相談会の実施・・・・・・・・ 44
4. 空き家講習会・セミナー等の実施・・・・・・・・・・・・・・・・ 44
5. 空き家の譲渡における所得税特別控除の周知・啓発・・・・・・・・ 44
6. 民間団体等と連携したワンストップ窓口構築の検討・・・・・・・・ 44

基本目標②「管理不全空き家への対策」

1. 管理不全空き家への対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45
2. 特定空家等に対する措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45
3. 空き家の除却補助等の検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 48
4. 計画的な空き家実態調査の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 48
5. 空き家データベースの運用・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 49
6. 関係機関・団体と連携した対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 49
7. 他法令による措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 49
8. 民間団体等と連携したワンストップ窓口構築の検討・・・・・・・・ 50

基本目標③「空き家の流通及び利活用の促進」

1. 空き家バンクによる流通促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 51
2. 民間団体等と連携した空き家の合同相談会の実施・・・・・・・・ 51
3. 市の施策と連携したリフォーム補助等の検討・・・・・・・・・・ 52
4. 計画的な空き家実態調査の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 53
5. シェアハウス等への利活用の検討・・・・・・・・・・・・・・・・ 53
6. 地域等による空き家の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 53
7. 利活用の難しい空き家利活用の検討・・・・・・・・・・・・・・・・ 53
8. 空き家の除却及び除却後の跡地利用の検討・・・・・・・・・・ 54
9. 民間団体等と連携したワンストップ窓口構築の検討・・・・・・・・ 55

第5章 空き家対策の実現へ向けて

5-1. 空き家対策の実施体制

1. 実施体制の基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 56
2. 具体的な実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 57

5-2. 第2期計画の成果指標・進行管理

1. 成果指標（KPI）の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 60

2. 進行管理	60
5-3. 空き家に対する措置のフロー	
1. 空き家に対する措置のフロー	61
5-4. 特定空家等に対する措置のフロー	
1. 特定空家等の判定	62
2. 助言・指導	63
3. 勧告	64
4. 命令	65
5. 代執行	66
5-5. 空き家バンク制度のフロー	
1. 空き家バンク物件登録のフロー	67
2. 空き家バンク物件購入・賃貸のフロー	67
5-6. 各業務のフロー	
1. 空き家に関するデータベースの運用フロー	68
2. 即時対応を要する際の他法令によるフロー	69

第1章 計画の趣旨

1-1. 計画の背景と目的及び位置づけ

1. 背景と目的

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、居住や事業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ことで、安全性の低下や公衆衛生の悪化、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空き家が存在しています。

こうした状況を受け、国は平成26年11月に市町村が空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため空き家法を制定しました。本市においては、平成29年3月に空き家法第6条の規定に基づき、空き家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実効性のある空き家対策を実施するため、第1期計画を策定して空き家対策の取り組みを推進してきました。

この間、少子高齢化・核家族化が進行し、空き家数は増加を続けているほか、働き方改革やコロナ禍を契機として、多様な住まい方・暮らし方への関心が高まっており、テレワーク等を活用した地方、郊外での居住や二地域居住などの動きが活発となってきています。

また近年、自然災害が頻発・激甚化し、住まいに対し災害時の安全性が重視されてきています。そのため、こうした社会情勢の変化や新たな課題等に対応したより実効性のある空き家対策を展開していくため、第2期計画を作成するものです。

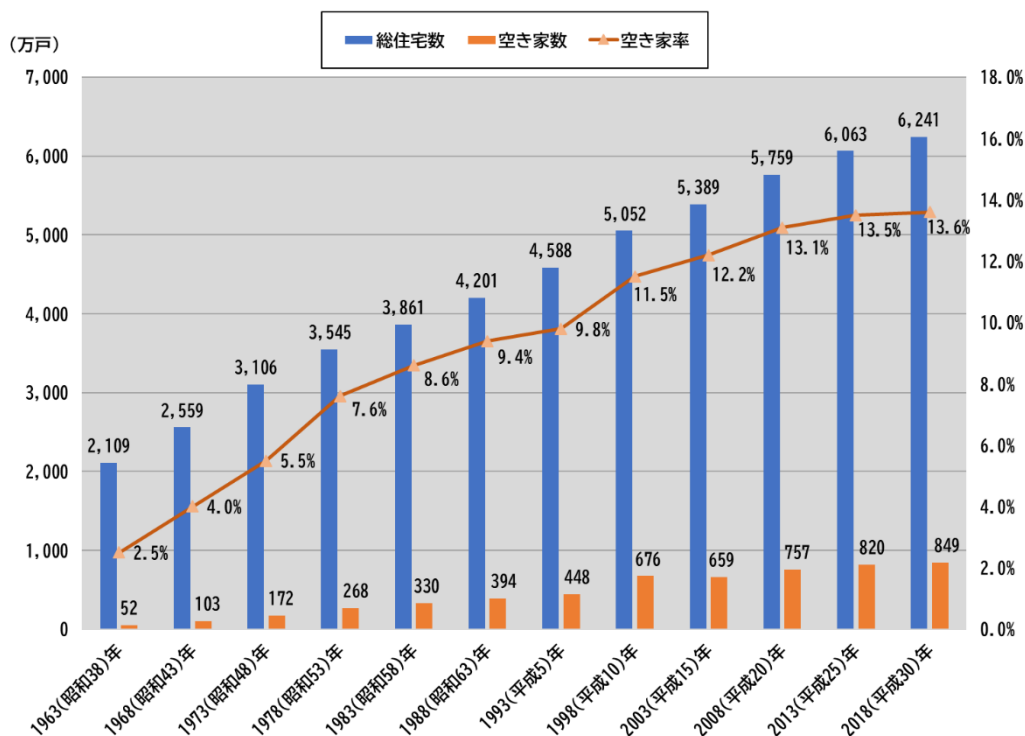


図 1-1 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移
〔資料：住宅・土地統計調査〕

2. 計画の位置づけ

本計画は、空き家法第6条の規定に基づき定めるものです。

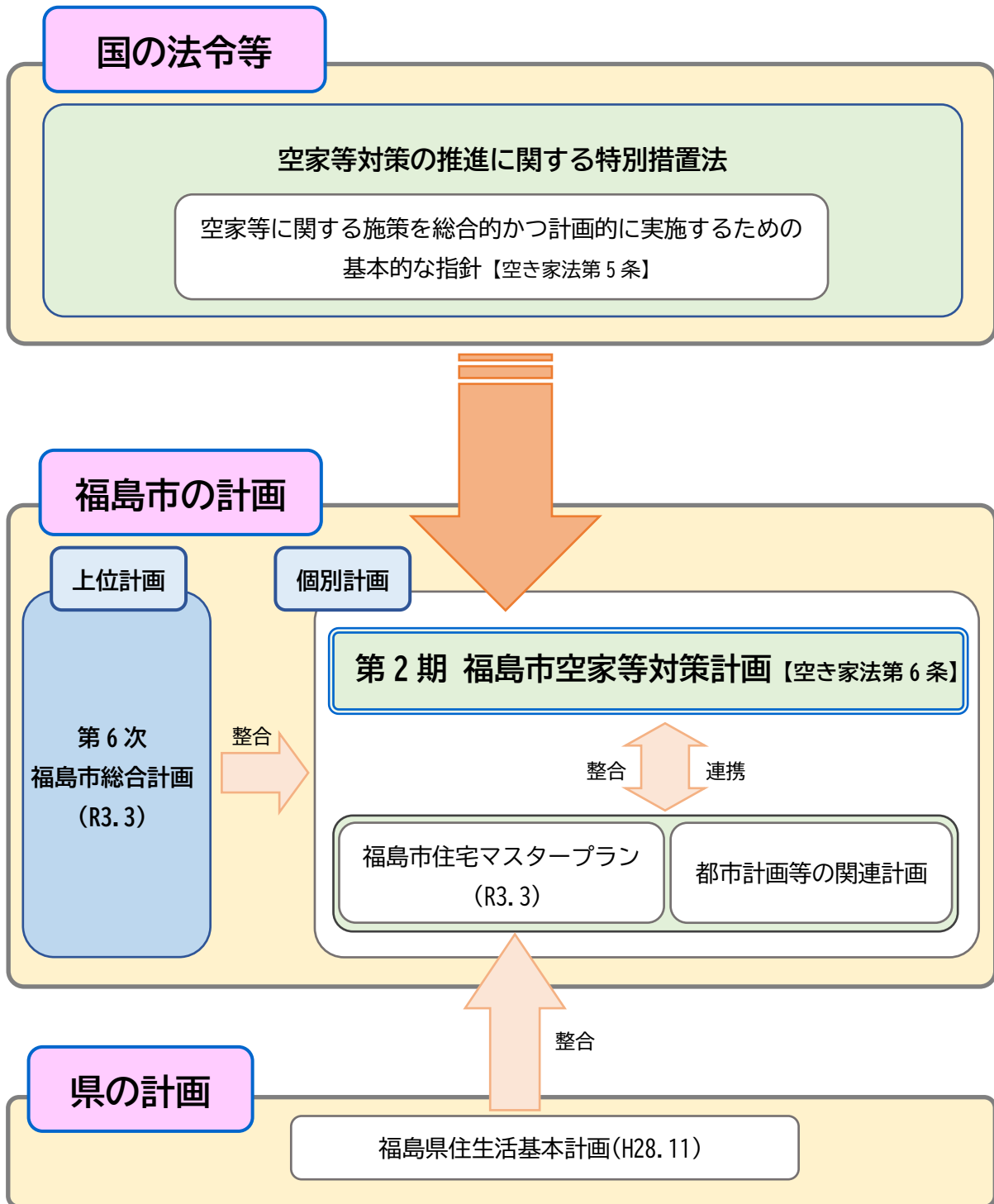


図 1-2 計画の位置づけ

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、空き家法第2条の規定に従い、以下のよう
に定義します。

(1) 空家等（空き家法第2条第1項）

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ものを含む。）
と定義します。

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きます。

※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ます。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ます。

（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号 ※令和3年6月
30日改正「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」より。）

(2) 特定空家等（空き家法第2条第2項）

上記「空家等」のうち、以下の状態にあるものをいう。

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく危険となる状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- 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

なお、①・②については、現に著しく危険または衛生上有害な状態の空き家の
みならず、将来著しく危険または衛生上有害な状態になることが予想される空き家
も含まれます。

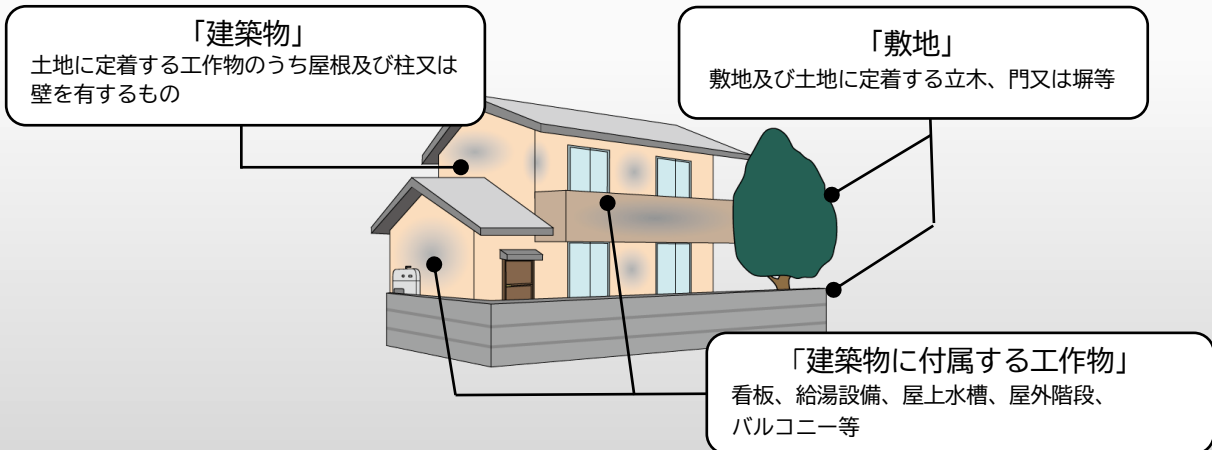
空家等（空き家法第2条第1項）

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つの基準となつて考えられる。
(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より)



特定空家等（空き家法第2条第2項）

空家等のうち、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等する恐れがある
- ・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

2. 対象地域

計 画 の 対 象 地 域	福島市内全域
------------------	--------

計画の対象とする地域については、空き家は市内全域に存在し市民生活に様々な影響を及ぼしていることから、市内全域とします。

なお、空き家率が高い地域や住宅密集地で災害等における影響が高い地域など、必要に応じて空き家対策重点地域の設定を検討します。

3. 計画期間

計画の期間	2022（令和4）年度から2026（令和8）年度までの5年間
-------	--------------------------------

計画期間は、2022（令和4）年度から2026（令和8）年度までの5年間とします。

なお、本計画は策定後、適宜に進行管理を行い、各施策の実施による効果検証の結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。

第2章 本市の状況と課題について

2-1. 人口・世帯等の推移

1. 本市全体の状況

(1) 本市全体の状況

本市の人口は、2020（令和2）年時点で282,693人であり、2000（平成12）年のピーク時人口に比べて15,201人減少しています。また、世帯数は2015（平成27）年までは増加していましたが、2020（令和2）年は121,919世帯と微減しています。さらに、世帯人数は、2020（令和2）年時点で2.32人と1985（昭和60）年に比べて0.99人減少しており核家族化が進んでいる状況にあります。（図2-1）

世帯人数が減少している要因としては、「単独世帯」の割合が増加傾向であるのに対し、「夫婦と子からなる世帯」が減少傾向にあることがあげられます。2020（令和2）年現在の世帯構成は、2000（平成12）年に比べて、「単独世帯」が10.4%増加の36.7%、「夫婦と子からなる世帯」は6.8%減少して23.6%となっています。

（図2-2）

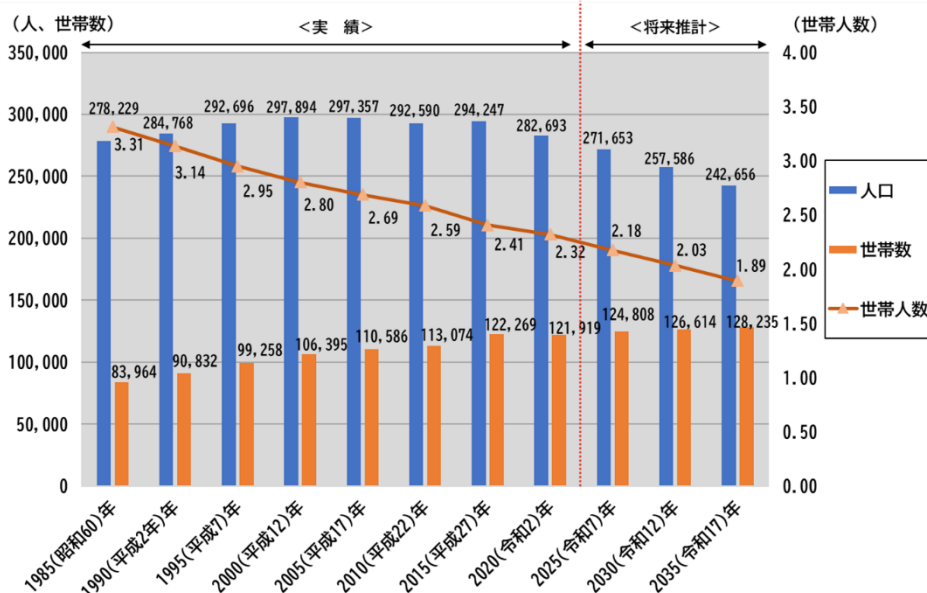
なお、本市の人口構成は、2020（令和2）年時点で、0-14歳が11.3%、15-64歳が58.1%、65歳以上が30.6%となっており、少子高齢化が進行しています。（図2-3）

(2) 本市全体の将来推計

本市の人口は、今後、長期的に減少傾向で推移し、2035（令和17）年には25万人を下回ることが見込まれ、世帯数は増加傾向で推移することが見込まれています。（図2-1）

また、高齢化率は、2040（令和22）年には40%を超えると見込まれています。

（図2-3）



	<実績>								<将来推計>		
	1985年 昭和60年	1990年 平成2年	1995年 平成7年	2000年 平成12年	2005年 平成17年	2010年 平成22年	2015年 平成27年	2020年 令和2年	2025年 令和7年	2030年 令和12年	2035年 令和17年
人口 (人)	278,229	284,768	292,696	297,894	297,357	292,590	294,247	282,693	271,653	257,586	242,656
世帯数 (世帯)	83,964	90,832	99,258	106,395	110,586	113,074	122,269	121,919	124,808	126,614	128,235
世帯人数 (人/世帯)	3.31	3.14	2.95	2.80	2.69	2.59	2.41	2.32	2.18	2.03	1.89

図2-1 本市全体の人口と世帯数の推移

〔資料：国勢調査（2020（令和2）年まで、福島市人口ビジョン等に基づく推計（2025（令和7）年以降）
※2005（平成17）年以前の世帯数には、旧飯野町を含みます。〕

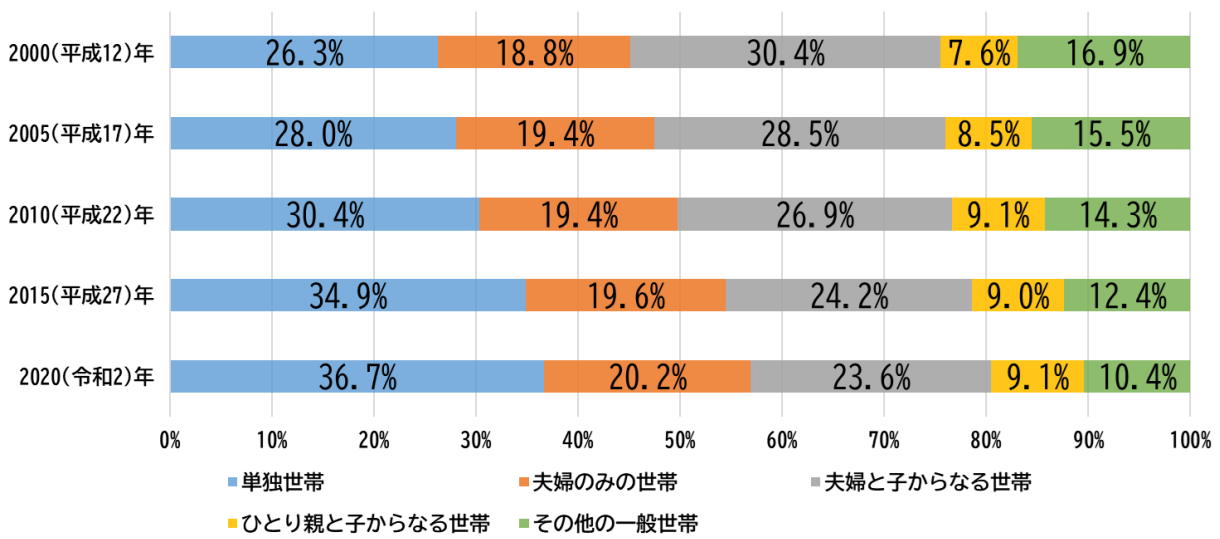


図 2-2 本市全体の世帯構成比の推移

〔資料：国勢調査〕

※2005（平成 17）年以前の世帯構成には、旧飯野町を含みます。

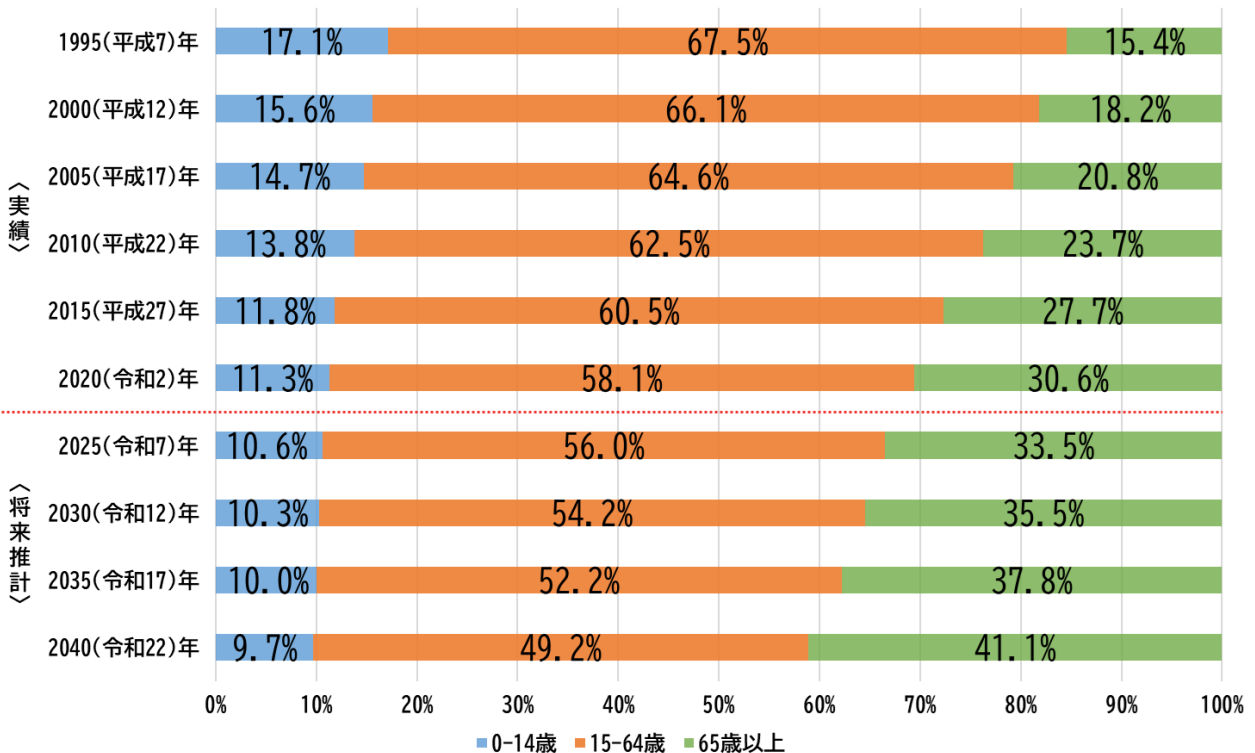


図 2-3 本市全体の人口構成割合の推移

〔資料：国勢調査（2020（令和 2）年まで、福島市人口ビジョン（2025（令和 7）年以降）〕

※2005（平成 17）年以前の人口構成には、旧飯野町を含みます。

(3) 地区別（支所別）の高齢化率

本市において、高齢化率が高い地区（市内平均 30.0%を超える）は、蓬萊、東部（大波含む）、信陵、西、土湯温泉町、立子山、飯坂（茂庭含む）、松川、吾妻、飯野となっています。

令和2年10月1日現在（単位：人）

地区	区分	人口	65歳以上人口	高齢化率
		(A)	(B)	(B) / (A)
本庁		38,483	10,476	27.2%
渡利		15,181	4,420	29.1%
杉妻		11,927	2,850	23.9%
蓬萊		10,553	4,131	39.1%
清水		34,009	9,530	28.0%
東部 ※1		11,126	3,554	31.9%
北信		32,292	8,388	26.0%
信陵		14,446	4,629	32.0%
吉井田		11,506	3,135	27.2%
西		7,247	2,234	30.8%
土湯温泉町		304	168	55.3%
立子山		1,098	553	50.4%
飯坂 ※2		20,915	7,748	37.0%
松川		13,546	4,352	32.1%
信夫		24,174	6,779	28.0%
吾妻		23,874	7,812	32.7%
飯野		5,285	2,124	40.2%
合計		275,966	82,883	30.0%

※1 大波地区は東部地区に含む。

※2 茂庭地区は飯坂地区に含む。

※3 人口は住民基本台帳による。

・・・市内平均（30.0%）を超える地区

表 2-4 地区別人口・高齢化率

[資料：福島市高齢者福祉計画・福島市介護保険事業計画]

(4) 高齢者を含む世帯の状況

2020（令和2）年現在で高齢者を含む世帯は53,437世帯となっており、そのうち夫婦のみの世帯や単独世帯など的高齢者のみで生活している世帯が29,518世帯と過半数を占めています。

また、これらの世帯の8割以上は持家に居住していることから、高齢者のみで生活している世帯が居住する持家が、やがて空き家となる可能性が考えられます。

図 2-5 高齢者を含む世帯の割合
〔資料：国勢調査〕

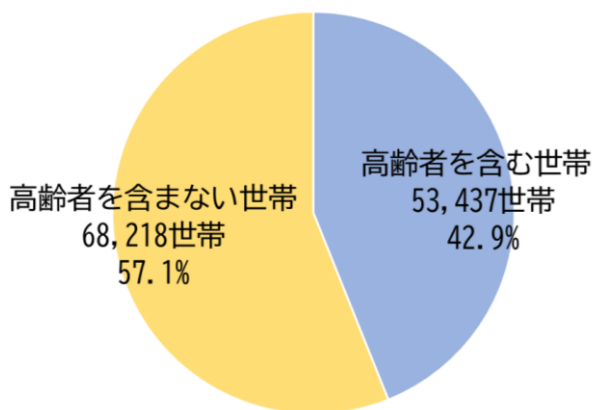


図 2-6 高齢者を含む世帯の家族類型の割合
〔資料：国勢調査〕

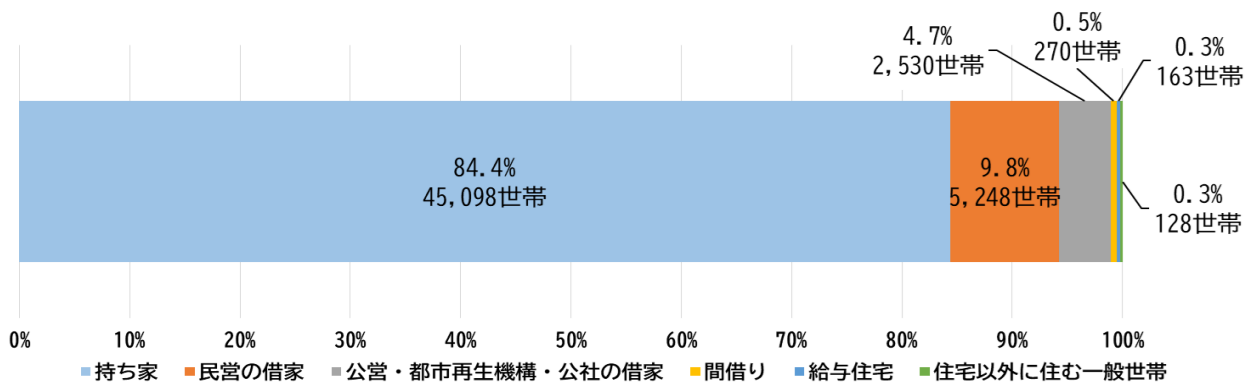
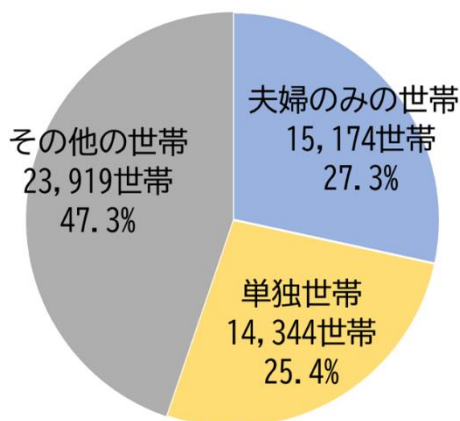


図 2-7 高齢者を含む世帯の住居の種類
〔資料：国勢調査〕

2. 住宅数等の推移

(1) 住宅ストックの推移

住宅ストック（住宅総数）は、2000年以降は世帯数の増加を上回るスピードで増加しています。2018（平成30）年現在の住宅ストック総数は140,710戸となっており、今後世帯数が減少すると空き家の増加スピードが加速することが予想されます。

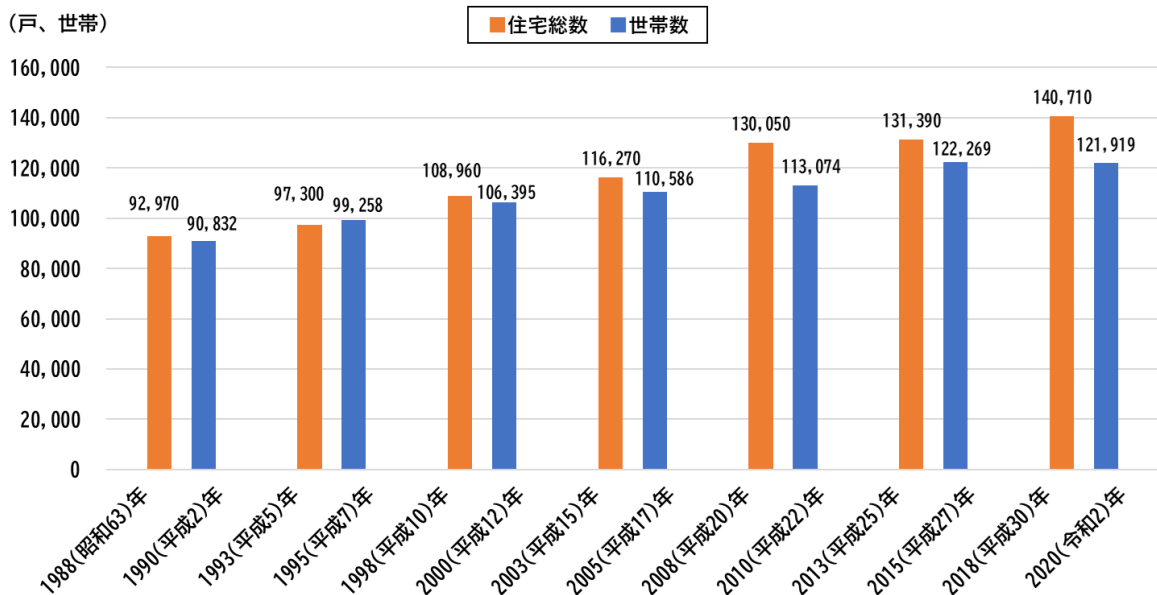


図 2-8 住宅ストック（住宅総数）と世帯数の推移

〔資料：国勢調査、住宅・土地統計調査〕

※2005（平成17）年以前の世帯数には、旧飯野町を含みます。

(2) 新設住宅着工動向

新設住宅着工戸数は1996（平成8）年の4,084戸から長期的に低減傾向となり、近年では、東日本大震災の影響と考えられますが、2011（平成23）年に1,247戸まで落ち込みました。その後、2014（平成26）年以降は回復しましたが、2017（平成29）年の2,119戸をピークに再び減少傾向となっています。

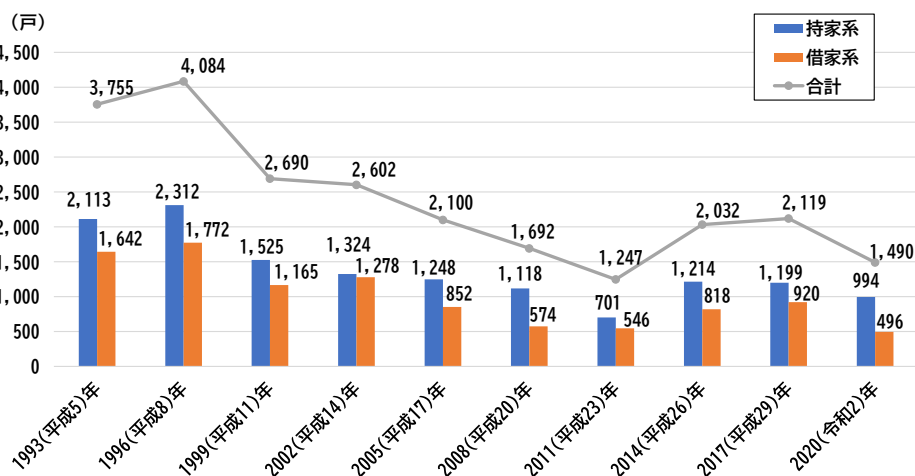


図 2-9 新設住宅着工数の推移

〔資料：福島市〕

2-2. 空き家の状況

1. 空き家数の推移

(1) 住宅・土地統計調査における推移

国が5年ごとに調査している「住宅・土地統計調査」によると、全国的に住宅総数、空き家数は増加傾向にあり、空き家率も2018（平成30）年調査で13.6%と過去最高の値となっています。

福島県においても、住宅総数、空き家数ともに増加していますが、特に空き家数の伸びが大きいため、空き家率も大きく増加しています。これは、南相馬市、喜多方市、郡山市、いわき市の空き家数が大幅に伸びているためと考えられます。

本市においては、住宅総数、空き家数ともに増加傾向ですが、空き家率は全国や福島県を下回り、12.1%（前回調査と同率）となっています。

過去の推移をみると、2008（平成20）年から2013（平成25）年にかけて空き家数が減少しました。これは、東日本大震災の影響等により、避難者や除染作業員などが空き家に居住したため、一時的に空き家数が減少したと考えられます。こののち、除染作業の終了や帰還困難区域の解除等により、空き家に居住していた世帯が転居したため、2018（平成30）年には空き家数が増加したものと考えられます。

区分	2008（平成20）年			2013（平成25）年			2018（平成30）年			H25-H30 空き家率 増減 (%)
	住宅総数(戸)	空き家数(戸)	空き家率 (%)	住宅総数(戸)	空き家数(戸)	空き家率 (%)	住宅総数(戸)	空き家数(戸)	空き家率 (%)	
全国	57,586,000	7,567,900	13.1	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6	0.1
福島県	808,200	105,000	13.0	782,300	91,800	11.7	861,300	123,500	14.3	2.6
福島市	130,050	17,520	13.5	131,390	15,840	12.1	140,710	17,070	12.1	0.0
会津若松市	57,120	9,090	15.9	56,900	9,450	16.6	58,100	8,690	15.0	▲ 1.6
郡山市	145,870	20,150	13.8	151,110	17,220	11.4	167,200	24,010	14.4	3.0
いわき市	147,740	21,300	14.4	137,710	13,020	9.5	160,370	19,680	12.3	2.8
白河市	26,740	4,090	15.3	26,520	3,980	15.0	26,710	3,560	13.3	▲ 1.7
須賀川市	27,250	2,580	9.5	27,710	2,250	8.1	29,530	2,960	10.0	1.9
喜多方市	19,330	2,390	12.4	19,990	2,970	14.9	20,130	3,950	19.6	4.7
相馬市	15,030	1,920	12.8	15,090	2,070	13.7	18,270	2,910	15.9	2.2
二本松市	20,090	1,920	9.6	20,680	2,600	12.6	22,540	3,190	14.2	1.6
田村市	13,530	1,660	12.3	12,730	1,160	9.1	13,620	1,490	10.9	1.8
南相馬市	25,050	2,890	11.5	24,820	2,420	9.8	30,390	7,960	26.2	16.4
伊達市	22,240	2,030	9.1	23,250	2,220	9.5	24,120	2,630	10.9	1.4
本宮市	10,250	1,250	12.2	10,940	1,200	11.0	12,040	1,250	10.4	▲ 0.6

表 2-10 全国・福島県・県内主要都市別 空き家数等推移
〔資料：住宅・土地統計調査〕

(2) 本市の空き家数の推移

本市の空き家数は2013（平成25）年と比較して1,230戸増加しており、今後も増加するものと推測されます。一方で空き家率については、2018（平成30）年現在で12.1%と横ばいで推移しており、これは、住宅総数の伸び（107.1%）と空き家数の伸び（107.8%）がほぼ同率であったことが原因と考えられます。

また、住宅総数が増加した理由については、東日本大震災後、避難者が本市に定住するため、居宅を建築したことも一因と考えられます。

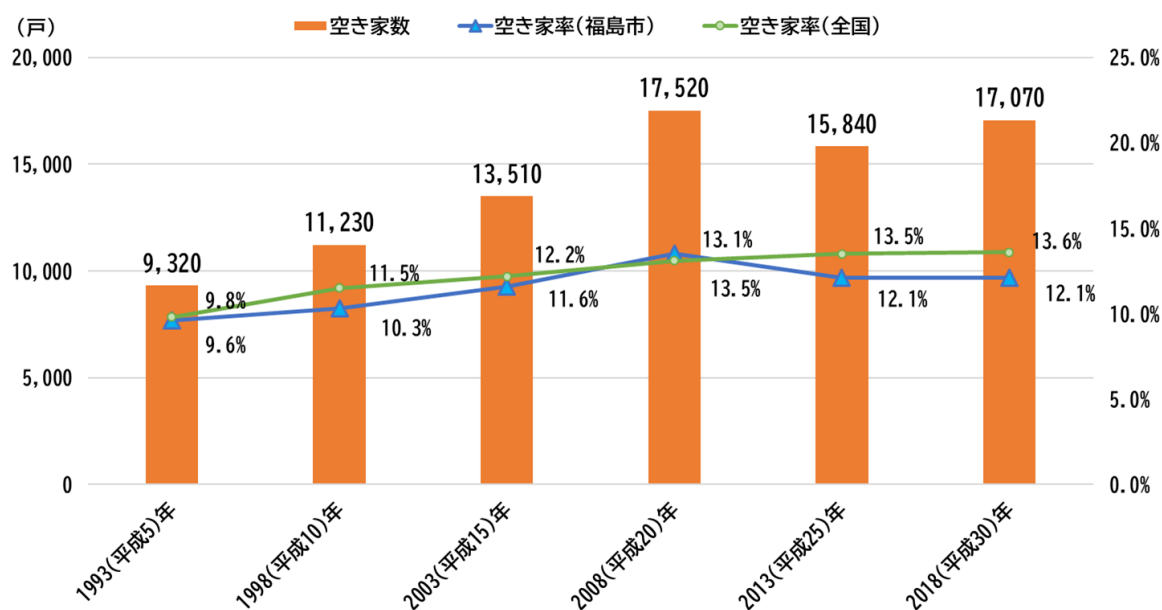


図 2-11 空き家数、空き家率の推移
〔資料：住宅・土地統計調査〕

【参考】新設住宅着工動向（再掲）

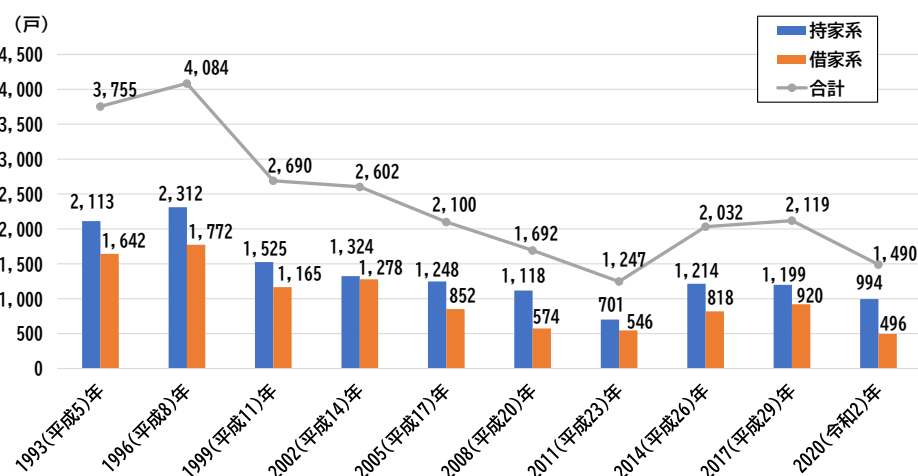


図 2-9 新設住宅着工数の推移（再掲）
〔資料：福島市〕

(3) 空き家の種類別の推移

空き家の種類別の傾向としては、東日本大震災の影響等を受けていたと推測される2013（平成25）年を除き、同様の傾向となっており、「賃貸用住宅の空き家」が約6割、「売却用住宅の空き家」及び「二次的住宅の空き家」（別荘など避暑・保養などを目的とした住宅等）が1割弱、「その他の空き家」が約3割を占めています。

なお、2013（平成25）年においては、避難者や除染作業員などが賃貸用住宅の空き家に居住したため、一時的に「賃貸用住宅の空き家」の比率が低い値となったと考えられます。

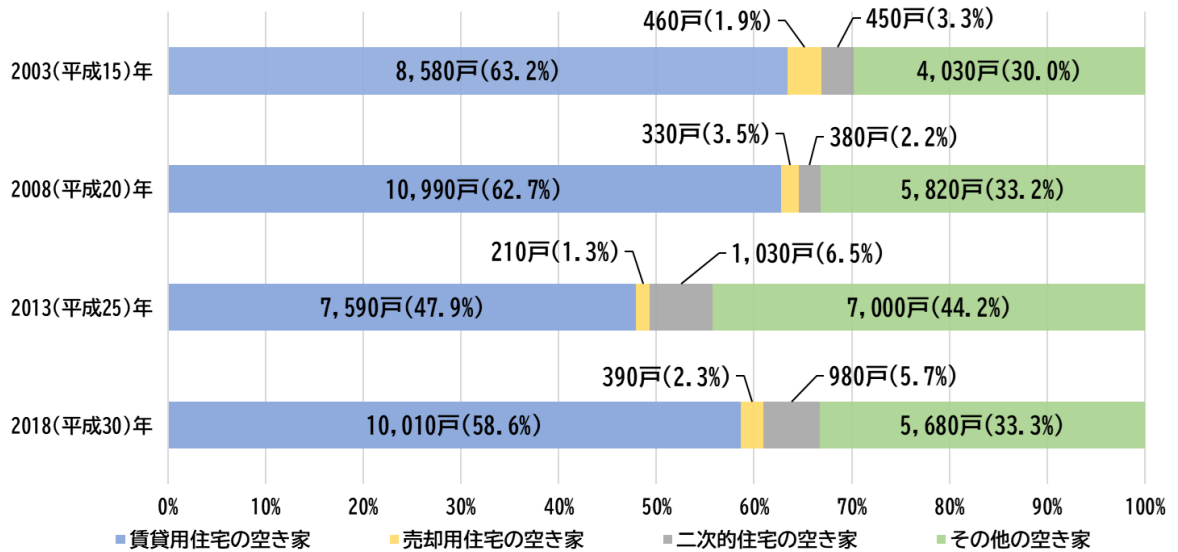
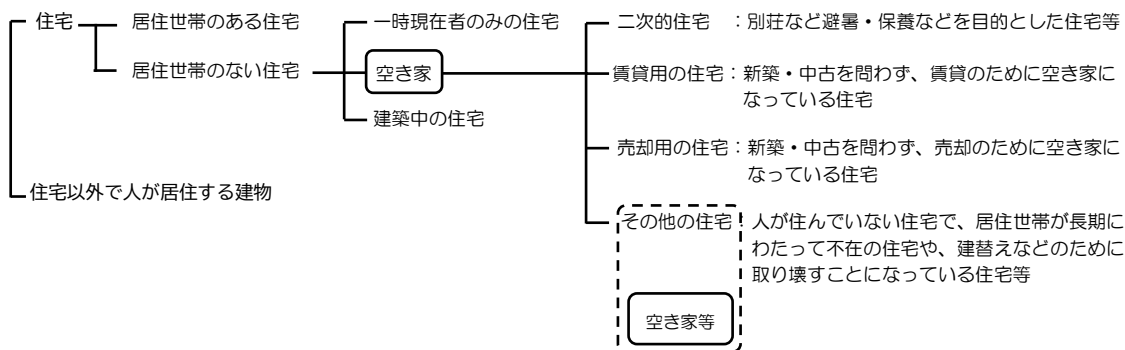


図 2-12 空き家種類別構成比の推移
〔資料：住宅・土地統計調査〕

【参考】

【住宅・土地統計調査における「空き家」と空き家法における「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。一方空き家法における「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。



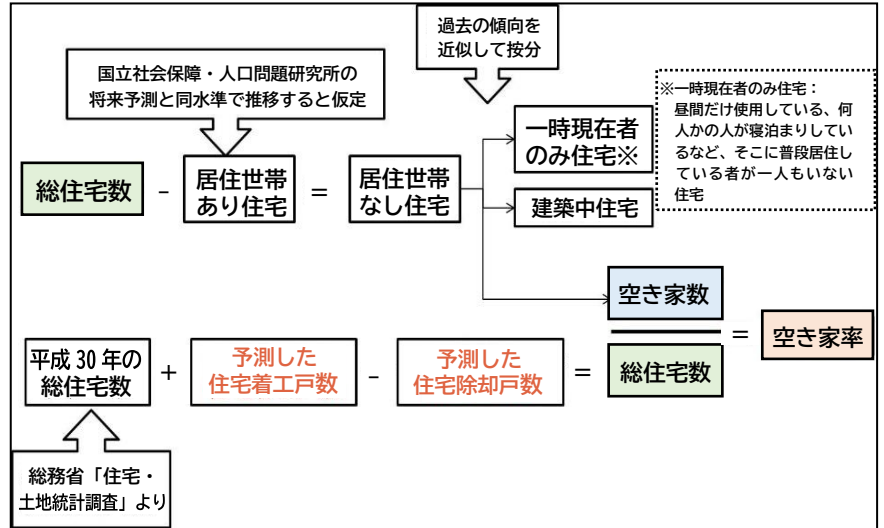
2-3. 空き家数、空き家率の予測

1. 空き家数、空き家率の予測

(1) 予測方法

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、本推計方式という)で行います。

本推計方式は、世帯数の増加を考慮した上で、現状と同じ傾向で空き家数が推移した場合の予測になります。



(2) 予測結果

本推計方式で予測した空き家数と空き家率は、2025 (令和 7) 年に 20,720 戸、14.0% となり、また 2030 (令和 12) 年においては 22,909 戸、15.1% となり、今後も増加する予測結果となりました。

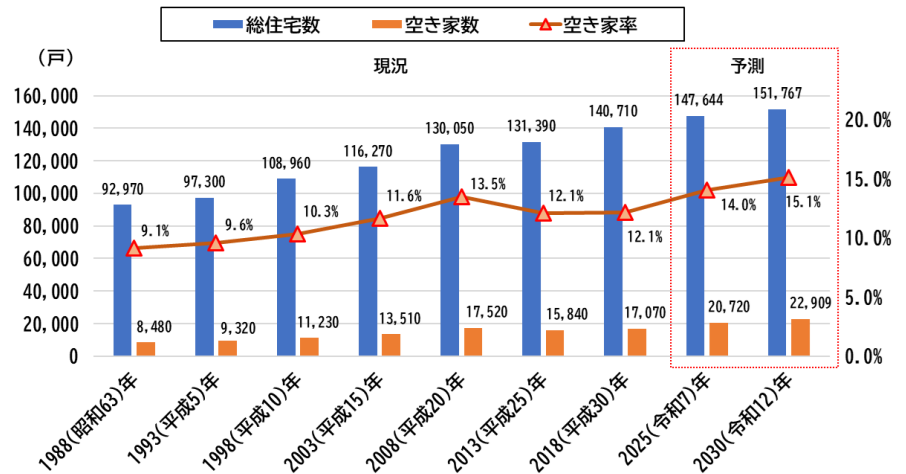


図 2-14 本推計方式による空き家数と空き家率の推移 (現況：住宅・土地統計調査)

(単位：戸、%)

	現況							予測	
	1988年 昭和63年	1993年 平成5年	1998年 平成10年	2003年 平成15年	2008年 平成20年	2013年 平成25年	2018年 平成30年	2025年 令和7年	2030年 令和12年
総住宅数 (A)	92,970	97,300	108,960	116,270	130,050	131,390	140,710	147,644	151,767
居住世帯あり住宅 (B)	82,530	86,410	96,780	102,210	111,680	114,690	122,920	125,833	127,652
居住世帯なし住宅 (A-B)	10,440	10,890	12,180	14,060	18,370	16,700	17,790	21,811	24,115
空き家数 (C)	8,480	9,320	11,230	13,510	17,520	15,840	17,070	20,720	22,909
空き家率 (C/A)	9.1%	9.6%	10.3%	11.6%	13.5%	12.1%	12.1%	14.0%	15.1%

表 2-15 空き家数及び空き家率予測結果 (現況：住宅・土地統計調査)

2-4. 空き家に関する調査

1. 空き家実態調査

(1) 調査方法等

①調査の対象

市内全域を対象区域とし、すべての建物用途区分（一戸建て、共同住宅、長屋、その他）を調査対象としました。

②調査方法

調査方法は、民間事業者（住宅地図事業者）が住宅地図作成調査を行う際に「空家又は空き家と判断できる情報」を収集しているため、この情報を基に市が目視による現地調査を行いました。また、現地調査を行う際に、あわせて管理状態及び老朽度の判定を行いました。

③調査期間

- ・ 空き家データ基準日：令和3年5月31日現在
- ・ 現地調査期間：令和3年8月～令和3年10月

④調査基準

民間事業者（住宅地図事業者）が「空家又は空き家と判断できる情報」を取得する際の調査基準は、国土交通省「地方公共団体における空家調査の手引き」の「現地調査における空き家の抽出方法」に準拠しています。

（空き家特定方法の主な例）

- A) 郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている
- B) 窓ガラスが割れている、カーテンが無い、家具が無い
- C) 門から玄関まで草が生えており、人が出入りしている様子が無い
- D) 上記以外（電気メーターが動いていない等）

(2) 調査結果

①空き家数・空き家率

市内の調査対象の建築物数 103,110 棟に対し、空き家数は 3,196 棟、空き家率は 3.10%の結果となりました。なお、「住宅・土地統計調査」と「空き家実態調査」の空き家数・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）で集計するものに対し、「空き家実態調査」では建築物単位（棟）で集計したためと考えられます。

※ 「住宅・土地統計調査」と「空き家実態調査」の集計方法の違い

- 【例】 集合住宅（アパート等）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%

地区別で空き家数が最も多いのは飯坂の459棟で、次いで本庁、清水となっています。これらの地区は、対象となる建築物数も多いことから、他の地区に比べて空き家数も多くなったことが考えられます。

一方、空き家率では茂庭が最も高く16.46%で、次いで土湯温泉町、飯野となりました。

2. 空き家所有者実態調査

全国の空き家についての利用状況、管理状況、所有者の意識・意向等を把握することを目的として、国は2019（令和元）年に空き家所有者実態調査を実施しました。

(1) アンケート調査の概要

①調査対象

「平成30年住宅・土地統計調査」において、「居住世帯のない住宅（空き家）を所有している」と回答した世帯から無作為に抽出した世帯を対象

②調査方法

- ・ 郵送配布、郵送回収
- ・ 政府統計共同利用システムによるオンラインによる回答

③調査時期

- ・ 平成30年10月1日が基準日
- ・ 令和元年11月～令和2年1月

④回収状況

- 調査対象 12,151件
- 有効回答数 5,791件
- 回答率 47.7%

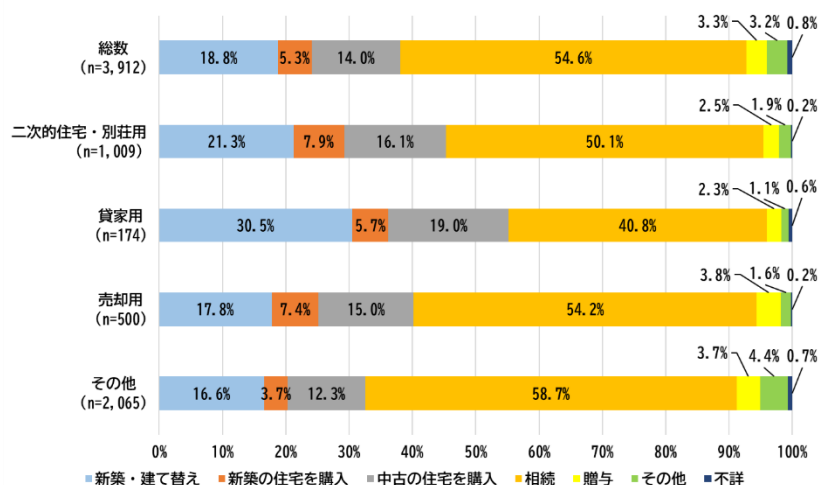
(2) 調査結果

①空き家の取得方法

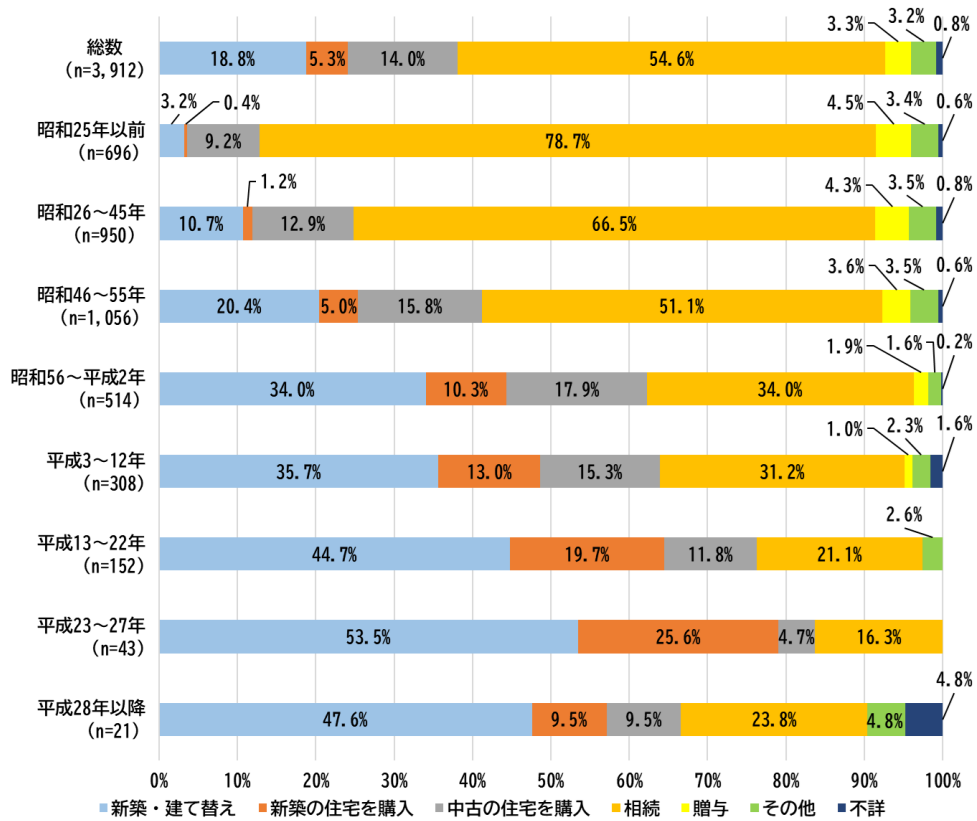
「相続」での取得が54.6%と最も多く、次いで、「新築・建て替え」が18.8%、「中古の住宅を購入」が14.0%の順になっており、利用状況別にみると、「その他」の住宅では「相続」の割合が多く、58.7%となっています。

年代別で見ると、建築時期が古いものほど「相続」の割合が総じて大きくなっており、「昭和25年以前」では78.7%となっています。

■図2-18 取得方法（総数・利用状況別）



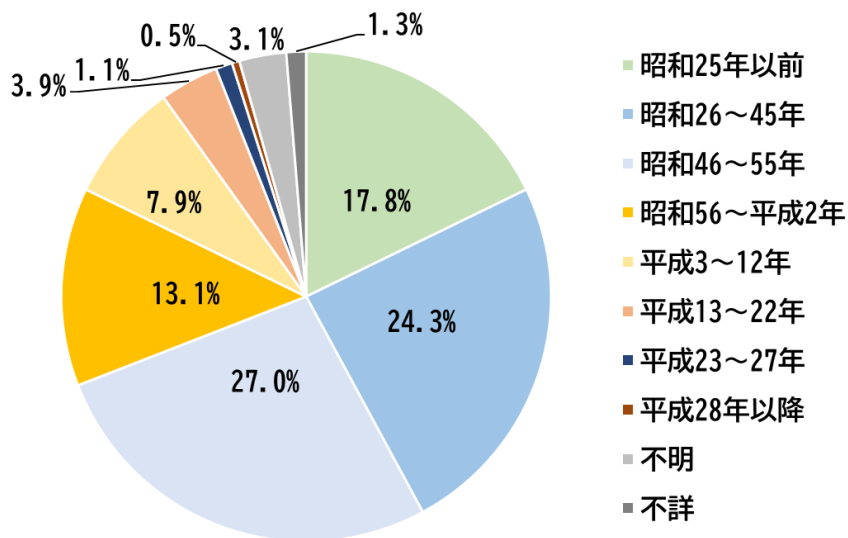
■ 図 2-19 取得方法（総数・建築時期別）



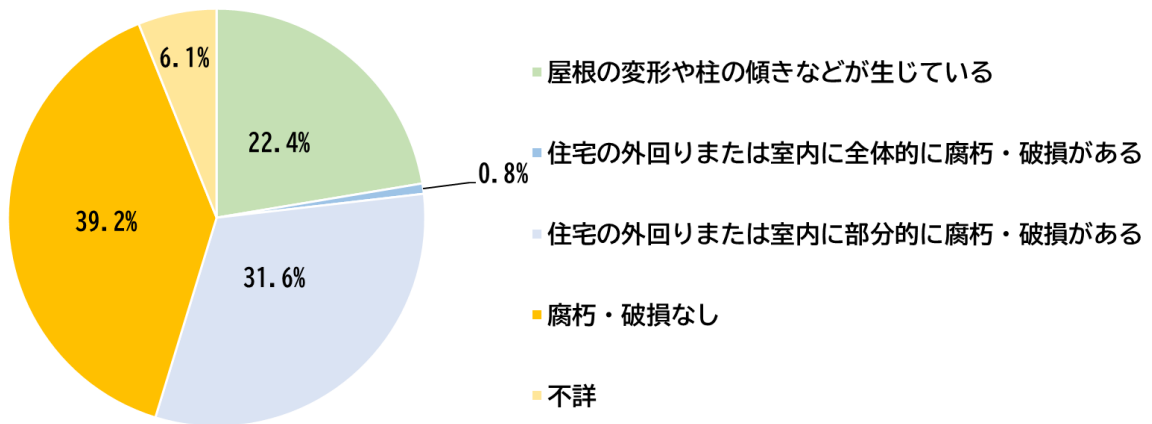
②空き家の状態について

所有している空き家の 69.1%が昭和 55 年以前に建築されており、また、腐朽・破損等のある空き家は、全体の 54.8%を占めています。

■ 図 2-20 建築時期 (n=3,912)



■ 図 2-21 腐朽・破損等の状態



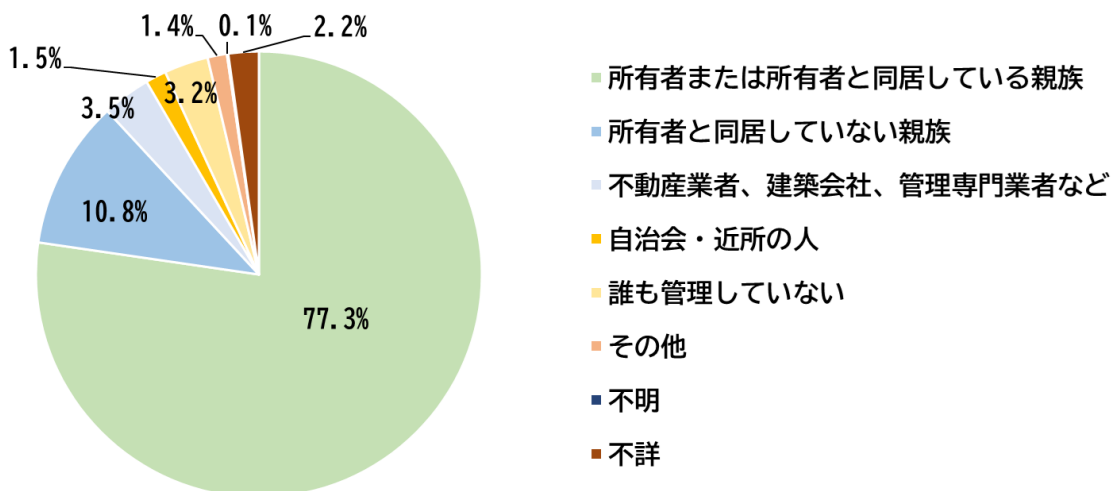
③空き家の管理について

空き家の主な管理者は、所有者またはその親族が 88.1%となっており、おおむね所有者による管理が行われていることが見受けられます。

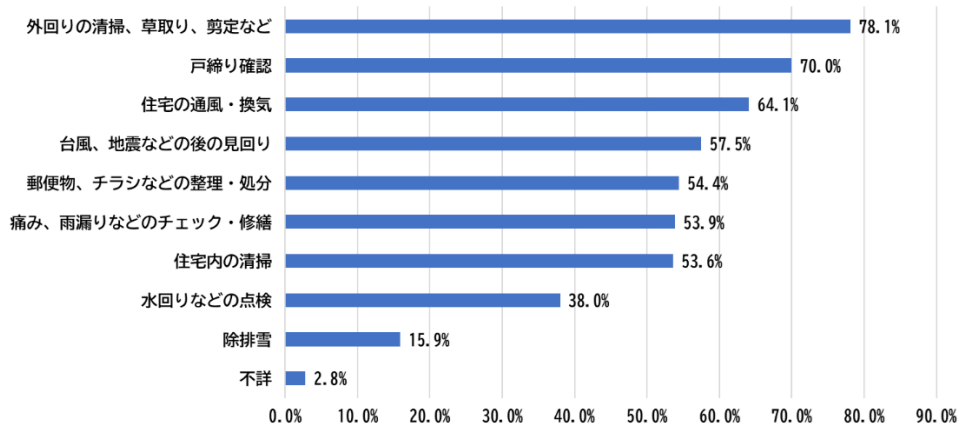
管理内容は、「外回りの清掃、草取り、剪定など」が 78.1%と最も多く、次いで「戸締りの確認」が 70.0%、「住宅の通風・換気」が 64.1%となっています。

また、管理上の課題については、「課題はない」が 30.2%と最も多い一方、「管理の作業が大変」が 29.8%、「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」が 26.0%となっています。

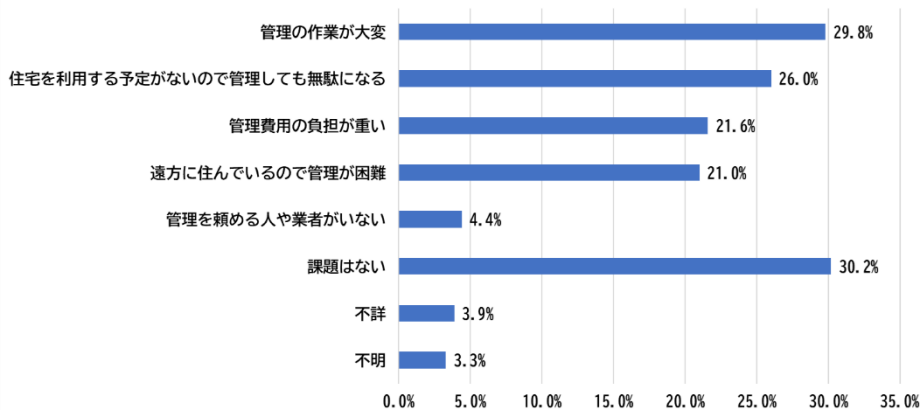
■ 図 2-22 主な管理者 (n=3,912)



■図 2-23 管理の内容 (n=3,643)



■図 2-24 管理をする上での課題 (n=3,912)

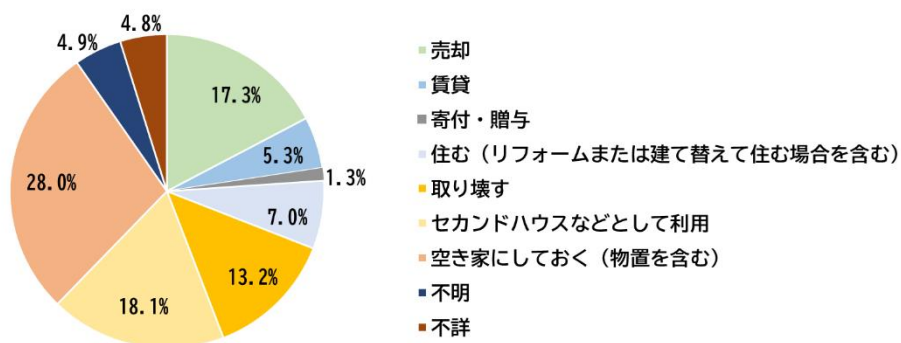


④空き家の今後の利用意向

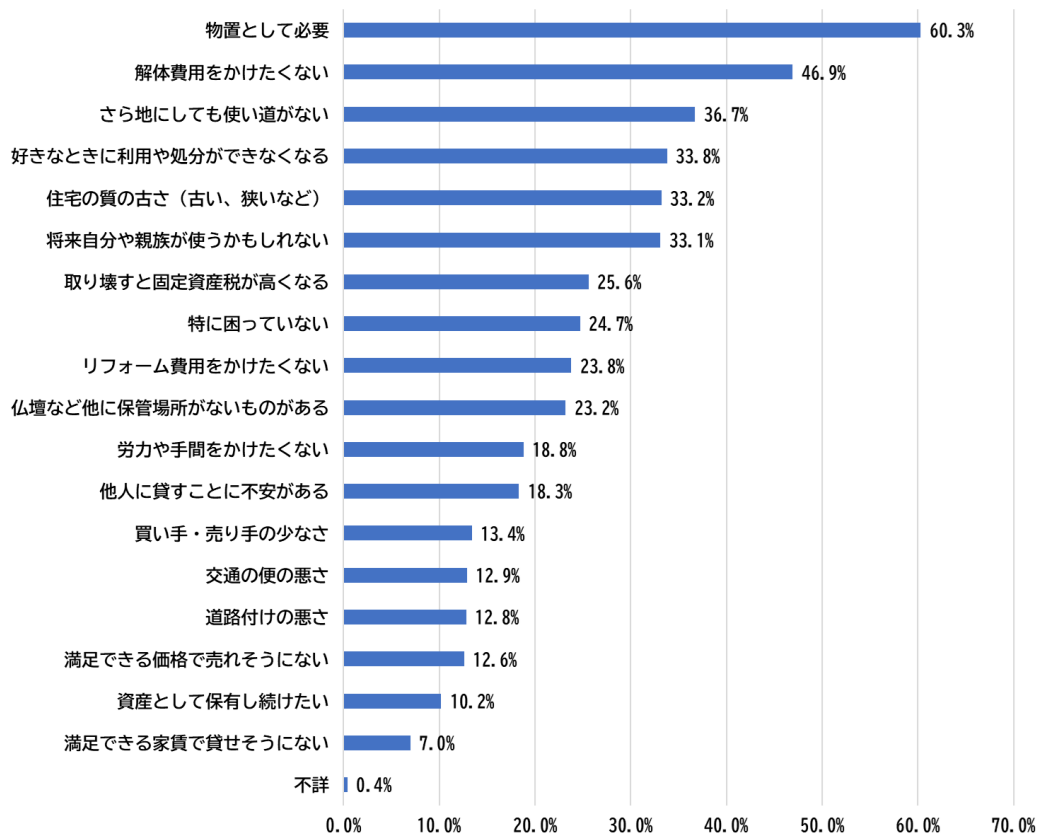
今後の利用意向については、「空き家にしておく（物置を含む）」が 28.0%、「セカンドハウスなどとして利用」が 18.1%、「売却」が 17.3%となっています。

空き家にしておく理由については、「物置として必要」が 60.3%と最も多く、「解体費用をかけたくない」が 46.9%、「さら地にしても使い道がない」が 36.7%となっています。

■図 2-25 今後の利用意向 (n=3,912)



■ 図 2-26 空き家にしておく理由 (n=1,097)



3. 住まいに関する意識調査

福島市住宅マスタープランの策定にあたり、住まいに関する意識について調査するためアンケート調査を実施しました。

(1) アンケート調査の概要

①調査対象

令和2年6月30日時点で、市内に住所のある満18歳以上90歳未満の男女2,000人

②抽出方法

年齢（10歳区分）、性別、地区居住人数按分を考慮した無作為抽出方法により抽出

③調査方法

郵送配布、郵送回収

④調査時期

令和2年8月7日～令和2年9月4日

⑤回収状況

○配布数 2,000票

○回収数 921票

○回収率 46.1%

⑥調査結果報告の基本的な事項

○比率は百分率（%）で表し、小数点以下第2位を四捨五入して算出しています。そのため、回答の合計比率は100%にならない場合があります。

○基数となる回答者数は、“n=〇〇”として掲載し、比率はnを100%として算出しています。

○単一選択の設問の集計結果は、円グラフまたは横棒グラフで示しています。

○複数選択が可能な設問の集計結果は、回答の合計比率が100%を超える場合があるため、横棒グラフ付きの表で示しています。

○文中、グラフ中の選択肢は、一部簡略化して表現している箇所があります。

(2) アンケート調査の結果

①管理不全空き家の発生予防対策

「家の将来の方向性（所有権や相続など）について家族で話しておく」が531件と最も多く、次いで「解体費用への補助金」（512件）、「行政による空き家の発生予防・適正管理・活用促進等の働きかけ」（274件）となっています。

所有者への働きかけといった意識向上だけではなく、解体やリフォームへの補助など、働きかけと補助両面からの取り組みが必要と考えられます。

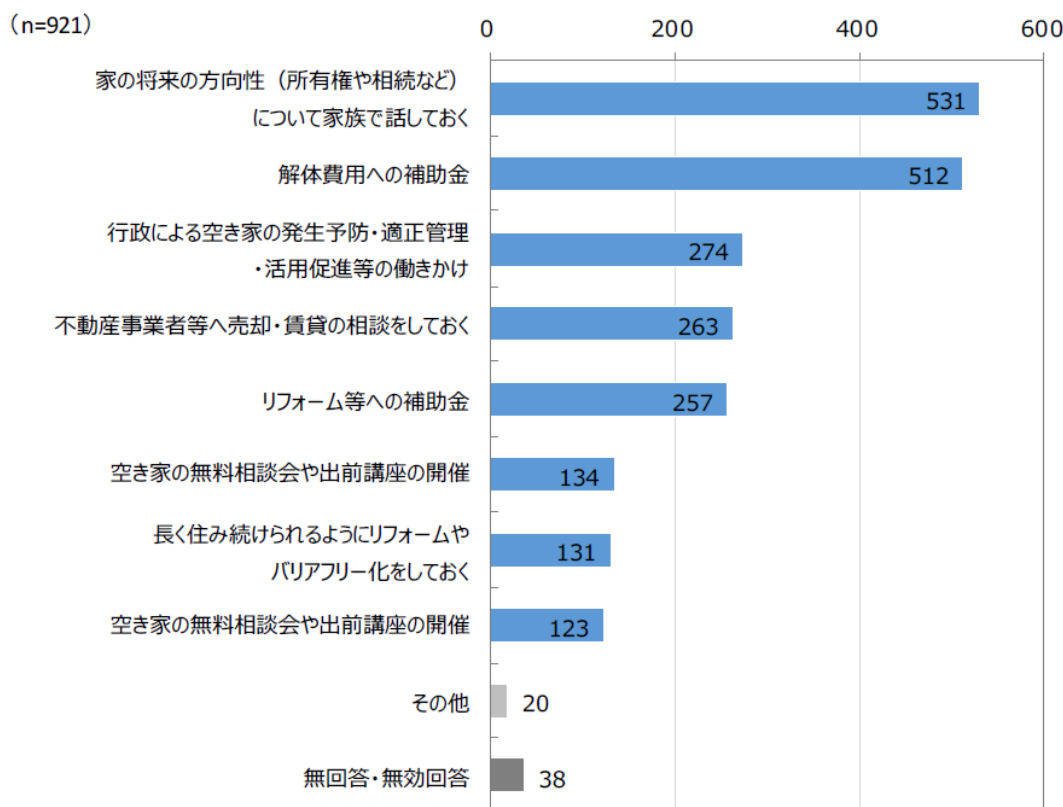


図 2-27 管理不全空き家の発生予防対策

②「福島市空き家バンク」の認知度

「知らない」が83.9%、「知っている」が13.2%という状況です。

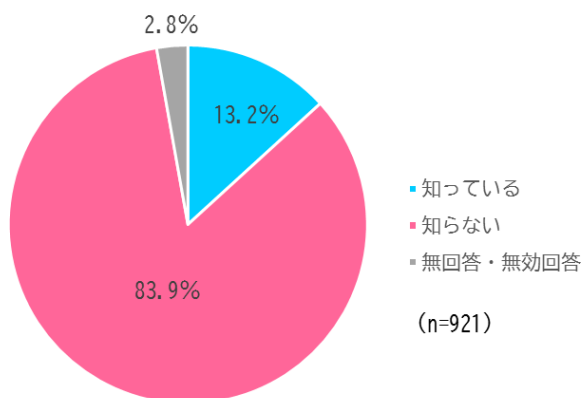


図 2-28 福島市空き家バンクの認知度

4. 空き家に関する学生アンケート

空き家の利活用意向等を把握するため、本市の大学生及び短大生に対し、居住に関するアンケートを実施しました。

(1) アンケート調査の概要

①調査方法

- ・福島市オンライン申請システムによりオンラインによる回答

②調査時期

- ・第1回 令和3年7月21日～令和3年8月10日
- ・第2回 令和3年10月5日～令和3年10月20日

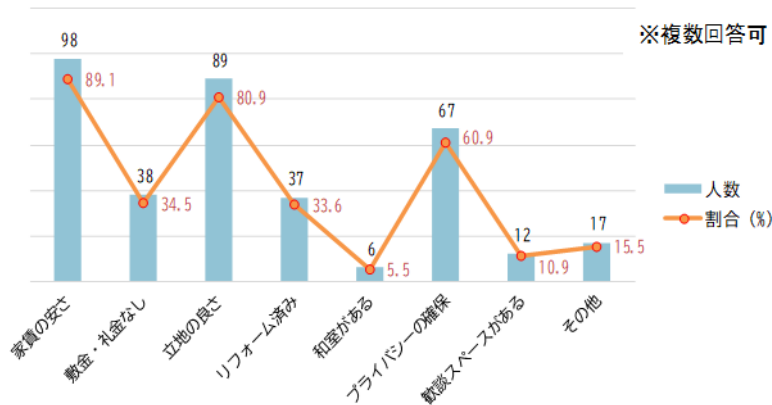
③回答状況

- ・回答者数 110人

(2) 調査結果

①空き家に住む際に希望する条件

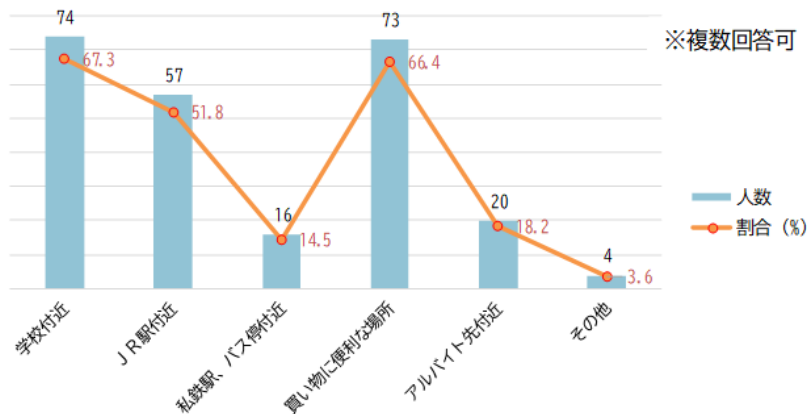
「家賃の安さ」を求める人が89.1%と最も多く、次いで「立地の良さ」が80.9%と続いています。また、「プライバシーの確保」が60.9%となっています。



■図 2-29 空き家に住む際に希望する条件

②空き家に住む際に希望する立地条件

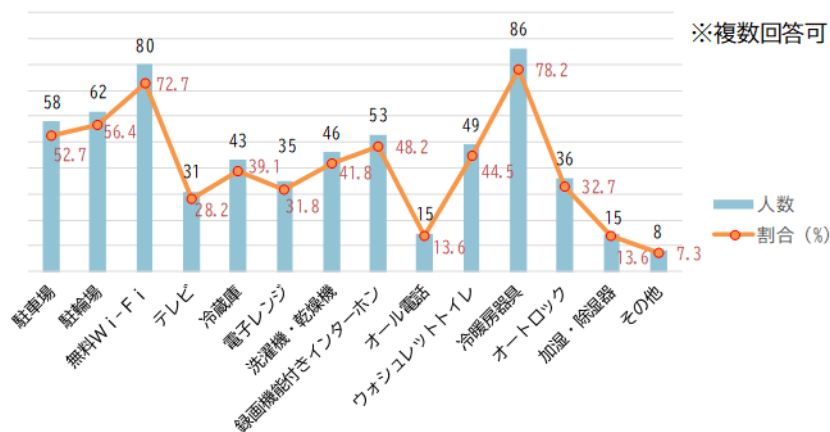
「学校付近」が67.3%、「JR 駅付近」が51.8%、「私鉄駅、バス停付近」が14.5%となっており、学校付近に最寄り駅がある場合は、駅などの周辺を希望し、ない場合は学校付近を希望する傾向が強く、「買い物に便利な場所」を希望する人も66.4%と高い割合となりました。



■図 2-30 空き家に住む際に希望する立地条件

③空き家に住む際に希望する設備等

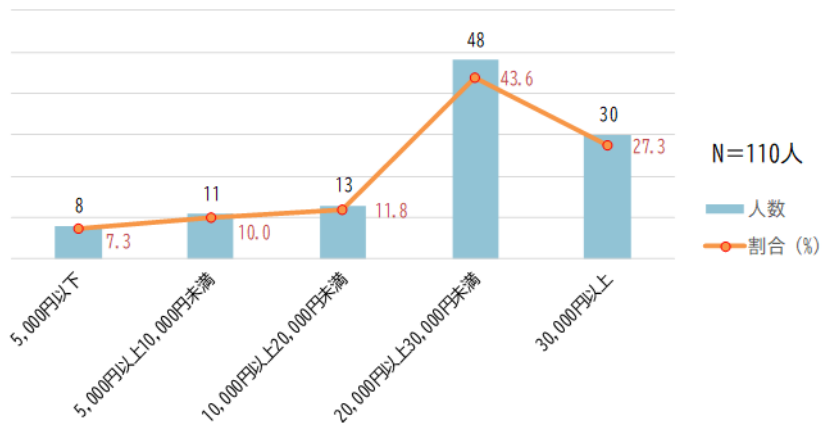
「冷暖房器具」が 78.2%で最も多く、次いで「無料 Wi-Fi」が 72.7%と続いています。その他、「駐輪場」や「駐車場」の割合も高くなっています。



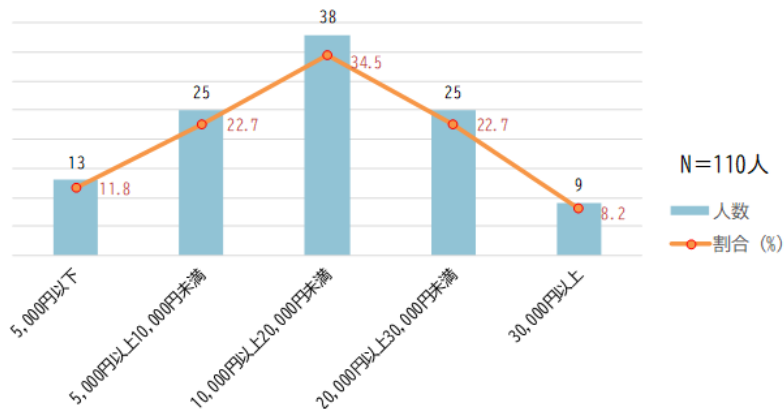
■図 2-31 空き家に住む際に希望する設備等

④空き家に住む際に希望する家賃（ワンルーム及びシェアハウスの場合）

ワンルームは「20,000円以上 30,000円未満」が 43.6%、次いで「30,000円以上」が 27.3%と続いています。また、シェアハウスは「10,000円以上 20,000円未満」が 34.5%、次いで「5,000円以上 10,000円未満」及び「20,000円以上 30,000円未満」が 22.7%と続いています。



■図 2-32 ワンルームに住む際に希望する家賃



■図 2-33 シェアハウスに住む際に希望する家賃

(3) 空き家利活用に関する意見

自由記述において、「カフェにリノベーションする」との意見や、「自習室」や、「地域の施設や憩いの場」、「楽器練習ができる貸スタジオにする」といった意見も寄せられました。また、「学校の近くで学生専用のシェアハウスは需要がある」といった意見もあり、空き家の利活用に関するニーズを把握できました。

2-5. 第1期計画で実施した空き家対策

1. 第1期計画における施策

(1) 空き家に関する通報・相談

市へ寄せられる空き家の通報・相談は、2021（令和3）年10月末時点で350件となっており、地域住民等からの通報は254件、空き家所有者やその親族等からの相談は96件となっています。

年度	総数	通報	相談
2016(平成28)年度	112	55	57
2017(平成29)年度	63	53	10
2018(平成30)年度	66	53	13
2019(令和元)年度	38	31	7
2020(令和2)年度	46	39	7
2021(令和3)年度 ※10月末	25	23	2
合計	350	254	96

(単位：件)

表 2-34 空き家に関する通報・相談

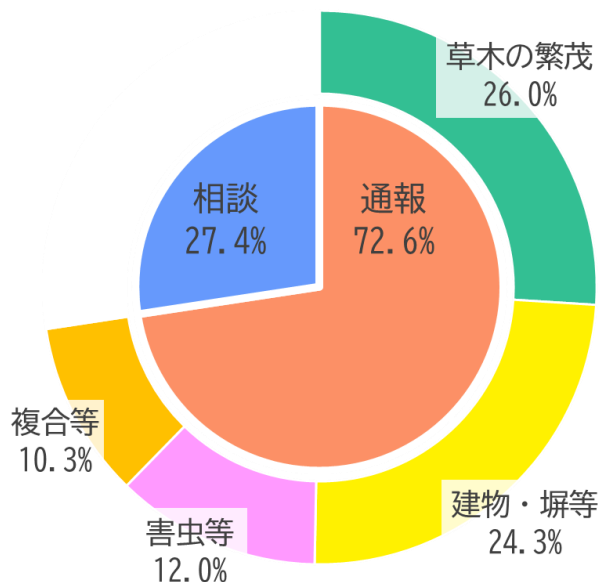


図 2-35 空き家に関する通報・相談

(2) 管理不全空き家への対応

市へ寄せられる空き家の通報・相談のうち、行政介入が必要と市が判断したものについては、適切な管理をするよう所有者へ情報提供や指導を行います。

2021（令和3）年10月末時点で通報等があったものの内訳は、草木の繁茂に関するものが26.0%を占め、また、建物本体や、塀、物置のような附属工作物に関するものは24.3%、次に害虫（ハチ等）、動物、廃棄物、悪臭等が12.0%と続いています。

これらのうち、行政介入が必要と判断したものは、2021（令和3）年10月末時点で184件となっており、そのうち改善した件数は85件（46.2%）となりました。

また、行政介入が必要と判断したものの、対応を検討中のものや、所有者が特定できないもの、また通知を行っているにもかかわらず無反応であるものなどは99件（53.8%）あり、これらに対しては、複数回の文書による指導等や面談による指導を行うほか、改善を阻害している原因を探りながら、場合によっては民間と連携し、多面的、専門的な解決方法を所有者とともに検討するなど、粘り強い対応を行っています。

なお、著しく危険や周辺に悪影響を及ぼす空き家については、「福島市特定空家等に関するガイドライン」（以下、「市ガイドライン」という）に基づき、空き家法第7条に基づき組織している「福島市空家等対策協議会」（以下、「協議会」という）や「福島市空家等対策庁内検討委員会」（以下、「庁内検討委員会」という）の意見を伺ったのち、特定空家等への指定を行いました。

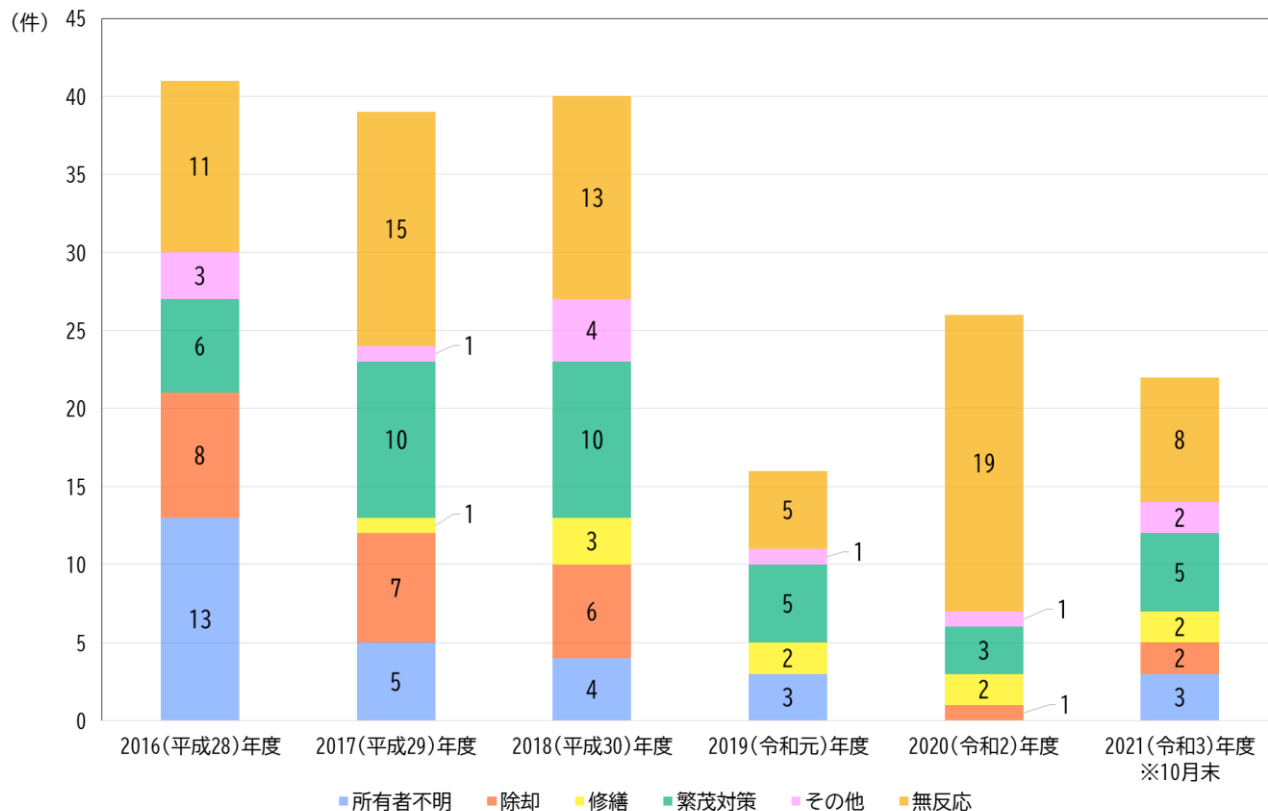


表 2-36 通報・相談件数のうち行政介入が必要だったもの

(3) 特定空家等に対する対応

本市において、著しく危険や、環境に悪影響を及ぼす等の管理不全空き家について、特定空家等としての指定を行いました。

特定空家等については、2019（令和元）年度に4件、2020（令和2）年度に3件を指定しており、これらについては空き家法第14条に基づく措置を段階的に実施しています。

今後、空き家の老朽化等に伴い、特定空家等の増加が懸念されていることから、特定空家等に指定される前の段階において自主的な改善を促すとともに、緊急性があるものなどについては、協議会や庁内検討委員会の意見を踏まえ、庁内関係部署や関係団体等との連携により個別に適切な対応を行います。

No.	所在地区	棟数	事由	指定年度
1	飯坂町	1	危険	令和元年度
2	笹木野	1	危険、繁茂	令和元年度
3	伏拝	1	危険、繁茂	令和元年度
4	宮下町	1	危険（※改善済）	令和元年度
5	大笹生	2	危険	令和2年度
6	森合町	1	危険（※改善済、経過観察）	令和2年度
7	泉	1	危険、繁茂	令和2年度

表 2-37 特定空家等の状況

(4) パンフレットの作成・配布による所有者への啓発

空き家の発生抑制と空き家法の周知に関するパンフレットを作成し、市の窓口等に設置を行いました。また、空き家所有者への送付文書に同封するなど、啓発に取り組みました。

問題のある空き家への対応
 ～よりよいまちづくりのために～

（福島市では、通報などにより「問題のある空き家」を確認した場合、所有者に対し、文書等により速やかな改善を求めます。）

特に、著しく衛生上危険な状態、衛生上有害となる恐れのある状態などの空き家を、市が「特定空き家」に該当すると思われる場合、その所有者に対し、警告、勧告、立本状の送達など必要な改善が図られるよう、状況に応じて行政指導や行政処分を行う場合があります。

特定空き家とは

- そのまま放置すれば衛生等著しく保上危険となるおそれのある状態
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

段階的に行政指導を行います

空き家等 → 特定空き家

空き家に関する相談
 空き家の 鑑定 利用 税制 法律 など

問い合わせ先：住宅政策課 空き家対策係 TEL.024-535-1111(内線 4180)

【その他の相談先】

空き家相談の種別	課 名	電話番号・受付時間
空き家の調査や鑑定に関する相談	建築指導課建築指導課係 鑑定室	024-531-3966(9:00～17:00 土、日、祝日休)
空き家・古民家に関するコンサルティングや相談、売却、賃貸に関する相談	建築指導課空き家対策センター	024-531-5252(9:00～17:00 土、日、祝日休)
貸料から借料を、賃貸の管理費を空家の管理費に振り替える相談	建築指導課建築指導係	024-531-2575(9:00～17:00 土、日、祝日休)
解体・リフォームに関する相談	建築指導課土木 鑑定室	024-531-2574(9:00～16:30 土、日、祝日休)
空き家の内部や外部の調査などについての相談	建築指導課土木 鑑定センター	024-531-2511(9:00～17:00 土、日、祝日休)
家賃の保証(一般)	福祉センター生活相談係	024-533-5841(9:00～17:00 土、日、祝日休)
空き家の購入・借入、賃貸募集、空き家入居に関する相談	住宅政策課空き家対策センター	0120-81-5539(10:00～16:00 土、日、祝日休)
空き家のローンに関する相談	貸付金融センター(貸付金融センター)貸付金融センター	詳しくは、各相談窓口のホームページをご覧ください。

その空き家 どうなるの？

平成27年に「空き家対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。福島市では同法6条の規定により「福島市空き家等対策計画」を策定し、これに基づいて空き家の発生抑制や適切な管理をお願いします。

福島市都市政策課住宅政策課 TEL.024-535-1111

図 2-38 啓発パンフレット

(5) 「福島市における空き家等対策に関する連携協定」の締結

2017（平成 29）年 3 月に策定した第 1 期計画に基づき、地域が一体となった空き家対策を推進するため、関係団体等による「福島市における空き家等対策に関する連携協定」（以下「連携協定」という）を締結しました。

これにより、法務、不動産、建築、金融など多様な 11 団体が参画・相互連携を強化し、空き家の発生抑制や適正管理、流通および活用の促進、資金や権利問題など、多岐にわたる空き家問題の解決に取り組んでいます。

○連携協定締結団体（11 団体）

福島市、福島県弁護士会福島支部、福島県司法書士会、福島県行政書士会、福島県土地家屋調査士会、（公社）福島県不動産鑑定士協会、（公社）福島県宅地建物取引業協会福島支部、（公社）全日本不動産協会福島県本部、福島県建築士会福島支部、（公社）福島市シルバー人材センター、（株）東邦銀行

○連携協定締結日 平成 30 年 1 月 23 日

○福島市空き家対策ワーキング（連携協定団体事務担当者会議）の実施

①のべ 14 回開催（平成 30 年 2 月～令和 3 年 8 月）

②主な協議内容

- ・連携協定締結記念 空き家対策シンポジウムの開催について
- ・空き家の合同相談会の実施について
- ・空き家問題事例研究
- ・福島市空き家バンクの構築について
- ・民間団体と連携した空き家対策ワンストップサービス試行について



図 2-39 連携協定締結イメージ図

(6) 空き家の合同相談会の実施

連携協定に基づき、2018（平成30）年度より、法務・不動産・建築・金融・行政等の各専門家による合同相談会を実施しました。

2021（令和3）年10月末までに6回開催し、81件の所有者やその親族など多くの方が相談に訪れています。

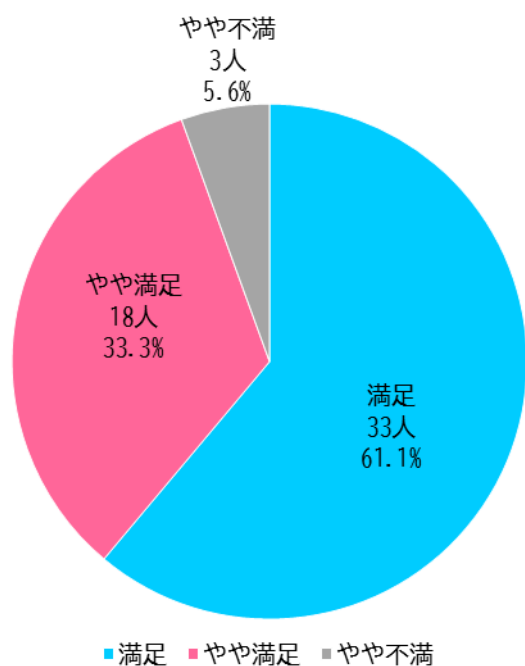


表 2-40 合同相談会満足度



図 2-41 合同相談会チラシ

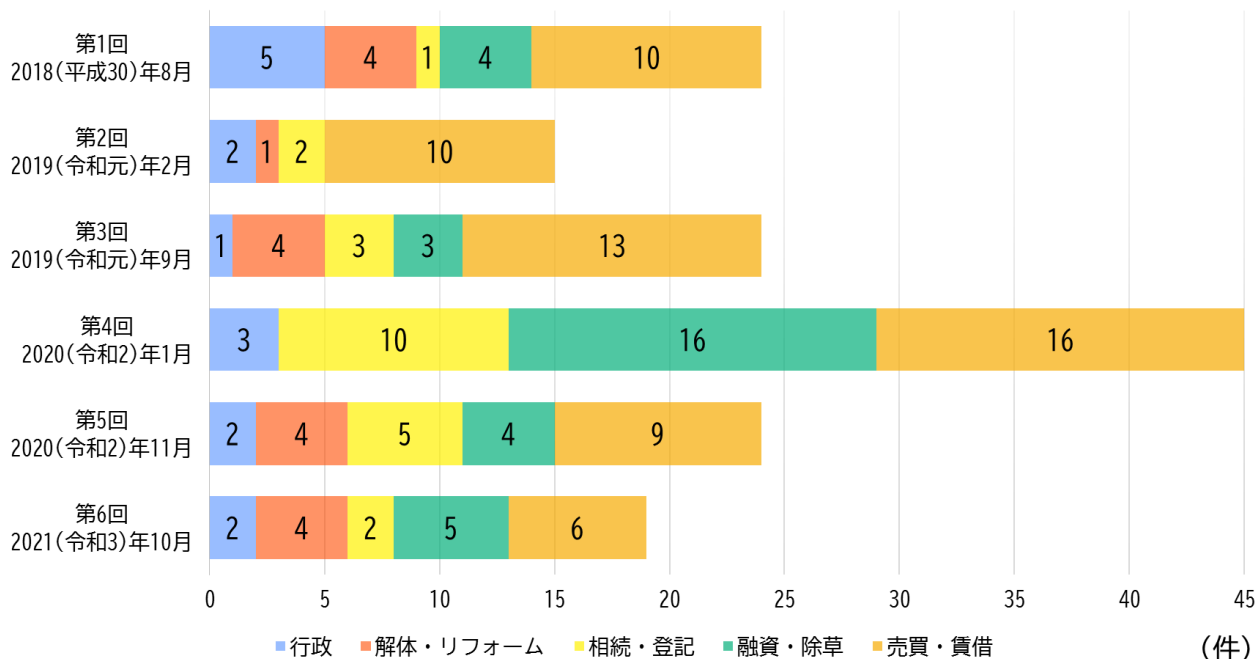


表 2-42 合同相談会 相談の件数 ※複数相談

(7) シンポジウム・セミナー等の実施

①シンポジウムの開催

連携協定締結を記念し、本市の空き家対策の取り組みを広く発信するとともに、今後どのように空き家対策に向き合っていくのかを考える契機として、2018（平成30）年1月23日に「福島市空き家対策シンポジウム」を開催しました。

○シンポジウム参加者 180人

②セミナー等の実施

市民や学校、各種団体等に対し、本市の空き家の現状や空き家対策について講演することで、空き家所有者以外の市民に対して、広く啓発を行いました。

○セミナー、講演会

13回実施 544人参加

図 2-43 空き家対策シンポジウムチラシ

(8) 国の補助事業を活用した空き家の除却・利活用

国の補助事業「空き家対策総合支援事業」を活用し、市の施策と連携した空き家の除却・利活用を行いました。

○除却事業

①事業名：高湯温泉地区環境整備事業（令和2年度事業）

高湯温泉地区の観光客受け入れ環境整備のため、地区内の空き家の除去を行う事業主体に支援を行いました。

- ・事業主体：高湯温泉旅館協同組合
- ・実施地区：高湯温泉地区
- ・空き家数：2棟
- ・跡地利用：観光施設「あったか湯」の駐車場・雪捨て場

②事業名：サンスカイつちゆ除却事業（令和2年度事業）

市が所有する集会施設「サンスカイつちゆ」の除却を行うにあたり、国の補助を活用して実施しました。

- ・事業主体：福島市
- ・実施地区：土湯温泉町地区
- ・空き家数：1棟
- ・跡地利用：公共駐車場

○利活用事業

①信夫山魅力向上推進事業（令和3年度事業）

信夫山地区の地域活性化を推進するため、信夫山六供地区にある古民家のリノベーションを行う事業主体に支援を行いました。

- ・事業主体：特定非営利活動法人 ストリートふくしま
- ・実施地区：信夫山地区
- ・空き家数：1棟
- ・活用予定：地域交流施設

(9) 空き家バンクの構築・運用

2019（令和元）年11月より空き家バンクを開設し、空き家を有効活用するための情報提供を行っています。

登録件数については、2021（令和3）年10月末時点で、売買物件が109件、賃貸物件が4件となっており、うち成約した件数については、売買物件が59件、賃貸物件が3件となりました。

また、2020（令和2）年3月より農地取得に係る要件が緩和され、空き家バンクを活用した農地付き空き家の取り扱いが可能となりました。これにより、農地付き空き家の成約件数については、2021（令和3）年10月末時点で8件（※）となりました。

※空き家バンク成約件数 売買件数の内数



図 2-44 空き家バンクチラシ

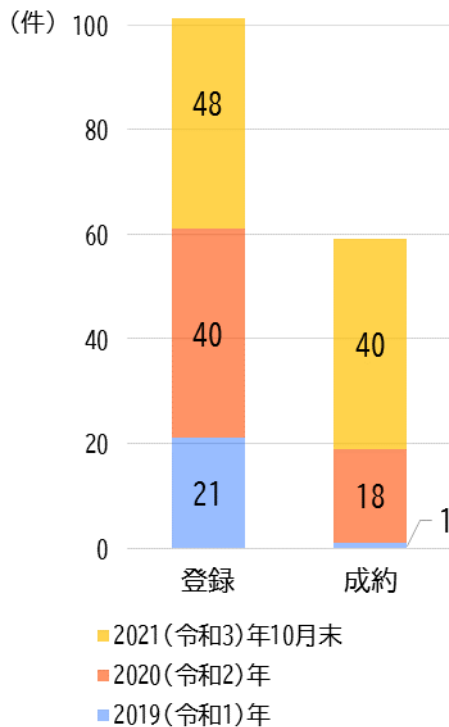


表 2-45 空き家バンク売買実績

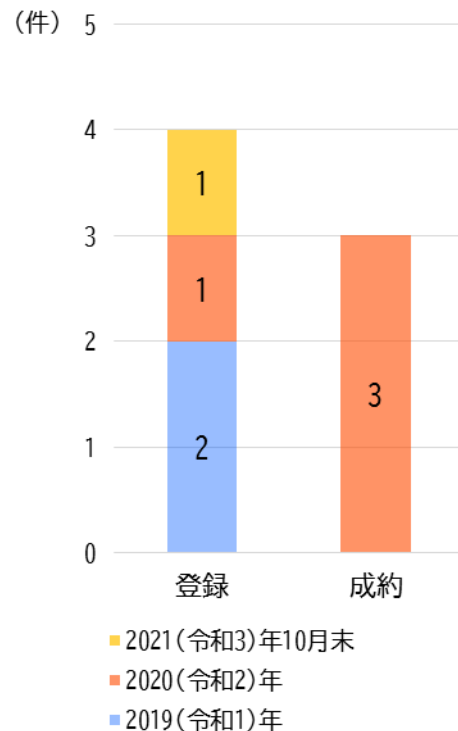


表 2-46 空き家バンク賃貸実績

2-6. 本市における空き家の課題

1. 空き家発生メカニズム

公益財団法人東京市町村自治調査会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管理不全空き家の老朽化の主な要因は以下とされています。

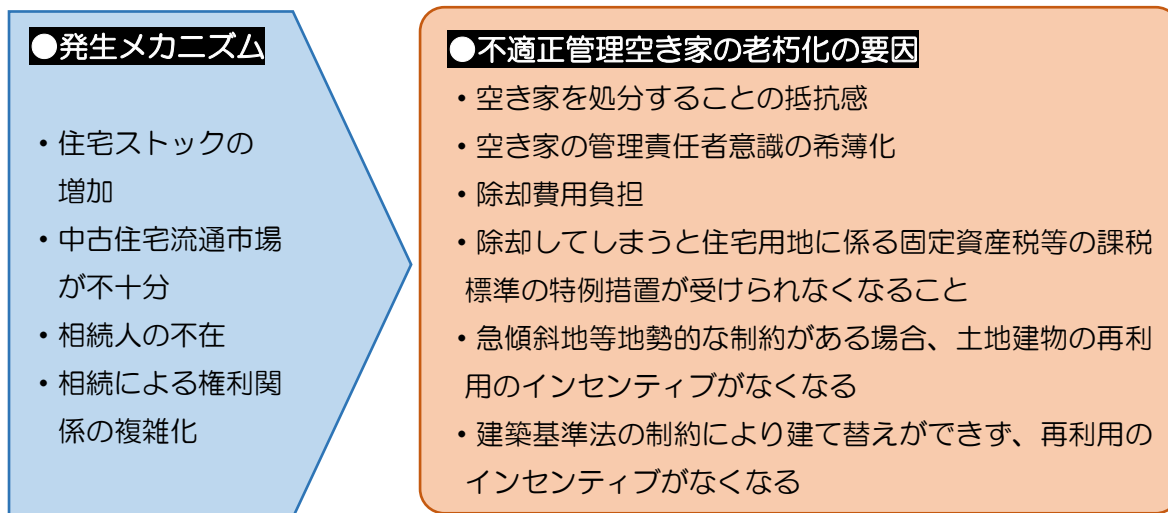


図 2-47 空き家の発生メカニズムと不適正管理空き家の老朽化の要因 (2014)

(出典:自治体の空き家対策に関する調査研究報告書)

※出典の資料で「不適正管理空き家」と記載されている場合は「管理不全空き家」と読み替えます。

2. 本市における空き家の課題の抽出

(1) 本市における現状から、課題について抽出します。

① 空き家に関する通報・相談より

本市に寄せられた空き家に関する通報・相談は、2021（令和 3）年 10 月末時点で 350 件、うち行政介入が必要だったものは 184 件となっています。これらのうち、所有者による対応により改善されたものは 85 件ですが、対応されず放置される空き家も存在しており、引き続き対応を行う必要があります。

また、相続でのトラブルや未接道などの問題が解決できないため、そのまま空き家になる場合があります。問題が解決できない場合、最終的に管理不全空き家になることがあるため、専門的な知見を持つ民間団体との連携による対応が必要とされます。

【課題】

- 管理不全空き家の通報・苦情への対応
- 相続や売却等における問題解決が停滞するケースが顕在化

② 空き家実態調査より

2021（令和 3）年に本市が実施した空き家実態調査では、3,196 棟の空き家が確認されました。その中で、本庁、清水、飯坂などにおいて空き家数が多いため、除却や利活用を促進するための支援が必要です。

また、43棟の「著しく建物に破損等が見られるもの」については、必要に応じて所有者へ適正管理の指導等を行い、状態の改善に取り組む必要があります。

【課題】

- 利用目的のない空き家数の増加
- 除却・利活用を促す取り組みの必要性
- 管理不全空き家の通報・苦情への対応

③学生アンケートの結果より

学生アンケートでは、空き家に住む場合の立地条件や、希望条件といったニーズのほか、シェアハウスに住みたいといった意見がありました。

このような学生のニーズを把握しながら、地域や学校等と連携した空き家の利活用についての取り組みを検討する必要があります。

【課題】

- 利活用を促す取り組みの必要性

④空き家所有者実態調査より

空き家はおおむね所有者による管理が行われていますが、建物自体の老朽化や管理作業等に苦慮しており、また、費用の確保等が要因となり除却等が進まないことが明らかになりました。

これらの問題を解決するために、相談体制の構築及び除却や利活用を促すための支援が必要となっています。

【課題】

- 相続や売却等による問題解決が停滞するケースが顕在化
- 除却・利活用を促す取り組みの必要性

⑤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、2018（平成30）年の17,070戸、12.1%から、2030（令和12）年には約22,909戸、15.1%へ増加すると予測しました。

このため、空き家の発生抑制のため除却・利活用の促進を行う必要があります。

【課題】

- 利用目的のない空き家数の増加
- 除却・利活用を促す取り組みの必要性

⑥住まいに関する意識調査より

「住まいに関する意識調査」において、管理不全空き家の発生予防対策や、福島市空き家バンクの認知度についてアンケート調査を行いました。その結果として、「家の将来の方向性（所有権や相続など）について家族で話しておく」や「解体費用への補助金」、「行政による空き家の発生予防・適正管理・活用促進等の働きかけ」などが必要となっています。

また、空き家バンクの認知度のアンケート結果について、「知らない」が83.9%となっており、今後、さらに周知・広報の強化に取り組む必要があります。

【課題】

- 除却・利活用を促す取り組みの必要性
- 空き家バンクの認知度向上の必要性

(2) 第1期計画で実施した施策から、課題について抽出します。

①基本目標「空き家の発生予防」

第1期計画では、相談・窓口体制の一元化を行うとともに、所有者責任の周知・啓発に取り組みました。今後、さらに空き家の増加が予測されていることから、空き家になる前からの周知・啓発を行う必要があるため、現在の空き家所有者だけではなく、将来の空き家所有者（潜在的空き家所有者）に対しての意識啓発に取り組む必要があります。

【課題】

○利用目的のない空き家数の増加

②基本目標「空き家の把握と連携体制の構築」

これまで市に寄せられた通報・相談や実態調査の結果から、空き家に関するデータベースの整備を進め、消防等の庁内関係部署との連携体制の構築を行いました。今後も定期的に空き家実態調査を行うことにより、空き家情報の把握に努めるとともに、庁内関係部署と連携を取りながら空き家対策に取り組みます。

【課題】

○対策済み

③基本目標「管理不全の空家等への対策」

空き家の適切な管理は所有者の責務であるため、空き家が発生する前の段階において、空き家解消の阻害要因を取り除くための対応を支援する必要があります。

特に、管理不全空家については、そのまま放置すると特定空家等へ移行する可能性が高いことから、改善されない要因を解決するために、専門的な知見を持つ民間団体等と連携した対応が必要となっています。

さらに、近年、地震や台風など激甚化する自然災害などにより、空き家の破損等により地域住民に危険を及ぼす可能性があることから、空き家の除却またはリフォームなどについて、支援を検討する必要があります。

【課題】

○管理不全空家の通報・苦情への対応

○相続や売却等による問題解決が停滞するケースが顕在化

○除却・利活用を促す取り組みの必要性

④基本目標「空き家の利活用の促進」

空き家の利活用については、2019（令和元）年11月に空き家バンクを設置し、流通可能な空き家の情報発信・マッチング行い、さらに2020（令和2）年3月より農地付き空き家の流通に取り組んできました。今後においても、空き家バンクを活用して空き家の市場流通を促すとともに、継続して農地付き空き家の流通促進に取り組むほか、移住施策などの市の施策と連携した利活用を支援する制度を検討する必要があります。

また、空き家バンクの認知度の向上を図るため、SNS等を活用した周知・広報の強化を行う必要があります。

さらに、地域コミュニティに寄与する空き家の利活用を推進するため、国や県などの補助事業を活用した支援を行う仕組みを検討する必要があります。

【課題】

- 利活用を促す取り組みの必要性
- 空き家バンクの認知度向上の必要性

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	利用目的のない空き家数の増加
課題②	管理不全空き家の通報・苦情への対応
課題③	相続や売却等による問題解決が停滞するケースが顕在化
課題④	空き家バンクの認知度向上の必要性
課題⑤	除却・利活用を促す取り組みの必要性

第3章 本市の空き家対策の方針

3-1. 空き家対策の方針と目標

1. 空き家対策に関する基本的な考え方

少子高齢化の進行、住まい方・暮らし方の多様化、激甚化する自然災害、持続可能な社会に向けた取り組みなど、社会情勢の変化による新たな課題や地域の課題を解決し、地域活性化と安心安全なまちづくりに資するため、次の2つの方針を柱に空き家対策を推進します。

2. 空き家対策の基本方針

第2期計画では、所有者、地域住民、関係団体等と連携を密にし、空き家の発生予防を図るとともに、管理不全空き家への対策を強化するとともに、市場流通が可能な空き家については利活用を推進し、地域の活性化を図るため、本市の基本方針として次の2点を定めます。

基本方針①

空き家の発生抑制を推進するとともに、適切に管理されていない空き家への対策を強化し、安心安全なまちづくりを目指します。

空き家の適切な管理は、空き家法第3条にあるとおり、所有者の責務となっています。しかし、様々な事情により適切に管理されていない空き家が発生し、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ます。

こうした状況を予防・改善するため、所有者の責務を基本とした適切な管理意識の啓発による空き家の発生抑制及び管理不全空き家を解消するための実効性ある施策を推進し、安心安全なまちづくりに取り組みます。

基本方針②

空き家を地域の資源として位置づけ、多様な利活用や流通を促進することにより、地域の活性化を図ります。

使用できる空き家は、民間団体等と連携して空き家バンクの活用による流通促進を図るとともに、修繕が必要な場合は、市の施策と連携した支援を検討し、多様な利活用を進めます。

また、空き家の除却後の跡地についても地域の実情を踏まえた利活用を検討し、さらに社会情勢の変化や多様な住まい方に対応する施策に取り組むことにより地域の活性化を図ります。

3. 空き家対策の基本目標

「基本方針」に基づき、下記のとおり空き家対策の基本目標を策定します。

1 空き家の発生抑制

所有者へ管理意識の啓発を行うとともに、民間と連携した相談会等を通して、空き家になる前からの対策を推進します。

2 管理不全空き家への対策

所有者へ適正な管理を依頼するなど、空き家法に基づく対策を講じるとともに、所有者に対する相談体制を強化し、除却等を促す施策を検討します。

3 空き家の流通及び利活用の促進

空き家バンクを活用して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。

3-2. 空き家対策の体系図

方針1

空き家の発生抑制を推進するとともに、適切に管理されていない空き家へ対策を強化し、安心安全なまちづくりを目指します。

基本目標

個別施策

1 空き家の発生抑制

- ① 所有者責任の明確化・管理意識の啓発
- ② 通報・相談窓口の設置
- ③ 民間団体等と連携した空き家の合同相談会の実施【新規】
- ④ 空き家講習会・セミナー等の実施
- ⑤ 空き家の譲渡における所得税特別控除の周知・啓発【新規】
- ⑥ 民間団体等と連携したワンストップ窓口構築の検討【新規】

2 管理不全空き家への対策

- ① 管理不全空き家への対策
- ② 特定空家等に対する措置
- ③ 空き家の除却補助等の検討【新規】
- ④ 計画的な空き家実態調査の実施【新規】
- ⑤ 空き家データベースの運用
- ⑥ 関係機関・団体と連携した対応
- ⑦ 他法令による措置
- ⑧ 民間団体等と連携したワンストップ窓口構築の検討【新規】（再掲）

方針2

空き家を地域の資源として位置づけ、多様な利活用や流通を促進することにより、地域の活性化を図ります。

基本目標

個別施策

3 空き家の流通及び利活用の促進

- ① 空き家バンクによる流通促進
- ② 民間団体等と連携した空き家の合同相談会の実施【新規】（再掲）
- ③ 市の施策と連携したリフォーム補助等の検討【新規】
- ④ 計画的な空き家実態調査の実施【新規】（再掲）
- ⑤ シェアハウス等への利活用の検討【新規】
- ⑥ 地域等による空き家の活用
- ⑦ 利活用の難しい空き家利活用の検討
- ⑧ 空き家の除却及び除却後の跡地利用の検討
- ⑨ 民間団体等と連携したワンストップ窓口構築の検討【新規】（再掲）

3-3. 第2期計画とSDGs 17の目標との関係

SDGsは「Sustainable Development Goals」の略で、2015（平成27）年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された2016（平成28）年から2030（令和12）年までの国際社会共通の目標です。

先進国と途上国が一丸となって達成すべき17の目標と169のターゲットで構成されており、地球上の「誰一人として取り残さない」社会の実現を目指し、経済・社会・環境をめぐる広範囲な課題に対する統合的な取り組みが示されています。

また、本市は2021（令和3）年5月に内閣府より「SDGs 未来都市」に選定されたことを契機に、SDGsの推進に向けての取り組みをさらに進めることとしています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



SDGsを構成する17の目標のうち「目標11 住み続けられるまちづくりを」及び「目標17 パートナーシップで目標を達成しよう」について、第2期計画を推進することによりこれらの目標を達成し、持続可能な社会の実現に寄与します。

【第2期計画におけるSDGsの目標】



「目標11 住み続けられるまちづくりを」

空き家の利活用や適正な維持管理を促進することにより、安心安全なまちづくりを推進します。



「目標17 パートナーシップで目標を達成しよう」

第2期計画の実施にあたっては、多様な団体等との連携・協働により取り組みを進めます。

第4章 空き家対策の施策

4-1. 空き家対策の体系

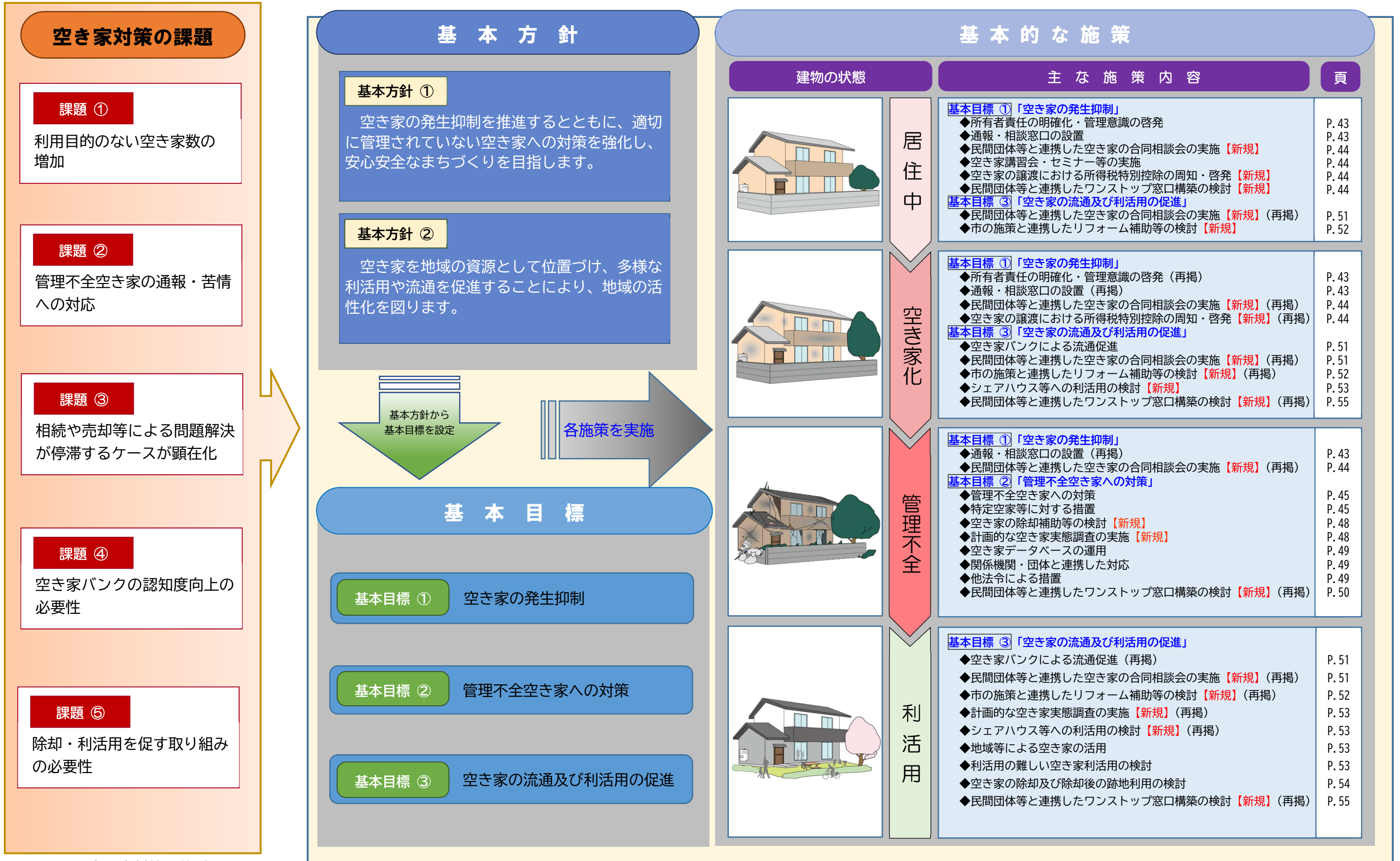


図 4-1 空き家対策の体系図

4-2. 基本的な施策

基本方針①

空き家の発生抑制を推進するとともに、適切に管理されていない空き家への対策を強化し、安心安全なまちづくりを目指します。

基本目標① 空き家の発生抑制

1. 所有者責任の明確化・管理意識の啓発

空き家法第3条では、空き家は所有者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（固定資産税納税通知書に同封）・パンフレット・ホームページ等の各広報媒体による啓発を行い、管理意識の醸成を図ることにより空き家の発生抑制に取り組みます。また、不動産登記法等が2021（令和3）年4月に改正され、不動産の相続登記の申請が義務化（2024（令和6）年4月1日施行）されたため、広く市民に制度の周知を行います。

2. 通報・相談窓口の設置

空き家の相談内容は多岐に渡るため、市民が通報・相談を行う際に分かりにくく、また、空き家への対応は行政内部でも様々な部署に関係する場合があります。

そこで、市民の利便性の向上のため、2016（平成28）年度より空き家に対する通報・相談の窓口を住宅政策課空き家対策係に一元化しました。また、相談内容に応じて関係部署と情報共有や連携を行うことにより、円滑で迅速な対応ができる体制を構築しています。

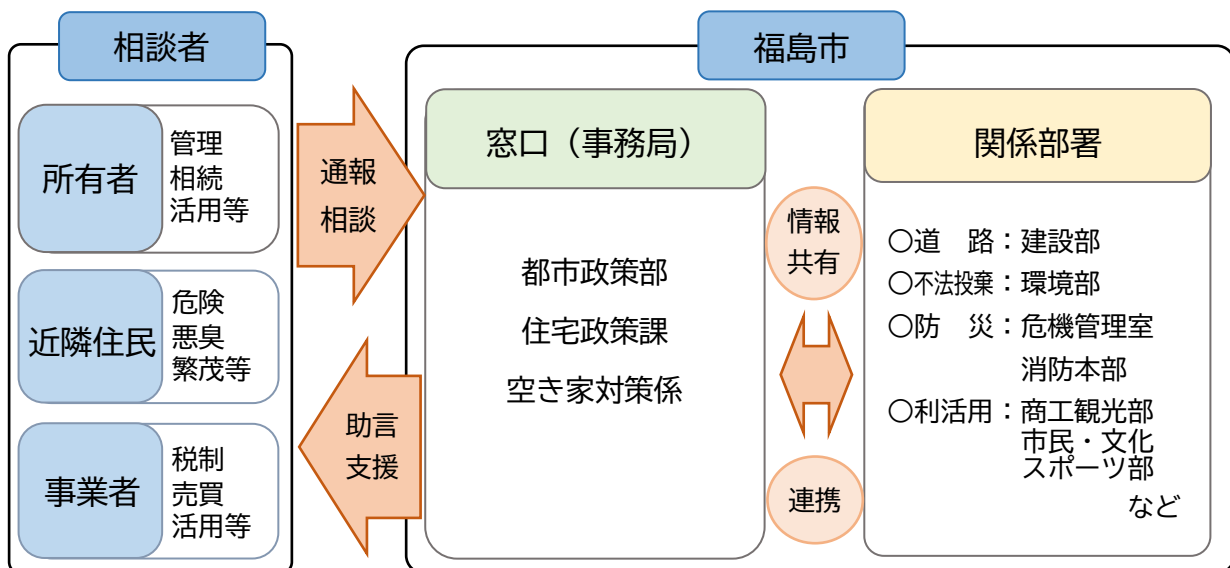


図 4-2 空き家に関する通報・相談体制

3. 民間団体等と連携した空き家の合同相談会の実施【新規】

空き家に関する相談は、不動産の売買や建築、相続・登記、資金等の問題が多岐にわたり、そのため空き家問題解決の糸口を見つけれないケースも多く、空き家対策が進まない要因の一つになっています。

そこで、連携協定締結団体と合同で、様々な懸案事項を各分野の専門家に一度に相談できる合同相談会を実施することにより、空き家に関する問題の解決支援を行います。

また、ウィズコロナ、ポストコロナを見据え、オンライン等を活用した遠隔居住者向けの相談会を適宜実施します。

4. 空き家講習会・セミナー等の実施

空き家の発生を抑制するためには、所有者が適切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・協力による空き家講習会やセミナー等を実施することにより、広く市民へ情報を提供します。

5. 空き家の譲渡における所得税特別控除の周知・啓発【新規】

空き家の発生を抑制する目的で、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置が設けられています。そのため、本特例措置の周知・啓発を行い、空き家の除却・流通を推進します。

6. 民間団体等と連携したワンストップ窓口構築の検討【新規】

空き家に関する市民からの通報や、所有者からの相談に対して、専門的な知見からのアドバイスや迅速な対応を行うため、連携協定締結団体や民間団体等と連携して、一括で対応できる常設のワンストップ窓口の構築を検討します。

基本方針①

空き家の発生抑制を推進するとともに、適切に管理されていない空き家への対策を強化し、安心安全なまちづくりを目指します。

基本目標② 管理不全空き家への対策

1. 管理不全空き家への対策

通報・苦情等により管理不全空き家を確認した場合、その空き家の危険度や立地している地域性、周囲に与える影響等について総合的に検討を行い、行政が介入するか否かの判断を行います。なお、建築物の不良程度を判断するために、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」（国土交通省）などを参考に検討します。

検討の結果、行政の介入が必要と判断された場合、空き家の所有者調査を行い、文書等で適正管理依頼（※空き家法第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。

なお、適正管理依頼にあたっては、危険な部位や周辺に悪影響が及んでいる状況など、建物や周囲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等を案内するなど、丁寧で分かりやすい内容に努めます。

さらに、適正管理依頼に対し所有者からの反応がないため管理不全状態が改善されない場合、または改善されたが不十分な場合には、再度適正管理依頼を行うなど、継続的に改善を求めながら特定空家等としての対応に移行するか否かの検討を行います。

また、調査の結果、相続人不存在など所有者がいないことが明らかになった場合は、財産管理人制度等の活用を検討するなど管理不全空き家の解消に努めます。

2. 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等に該当するか否かの判断

管理不全空き家が特定空家等に該当するか否かの判断に際しては、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）を基に本市が作成している、市ガイドラインを用い、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。

調査終了後、空き家法第7条に基づき組織している協議会や庁内検討委員会において、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。

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。

なお、①・②については、現に著しく危険または衛生上有害な状態の空き家のみならず、将来著しく危険または衛生上有害な状態になることが予想される空き家も含まれます。

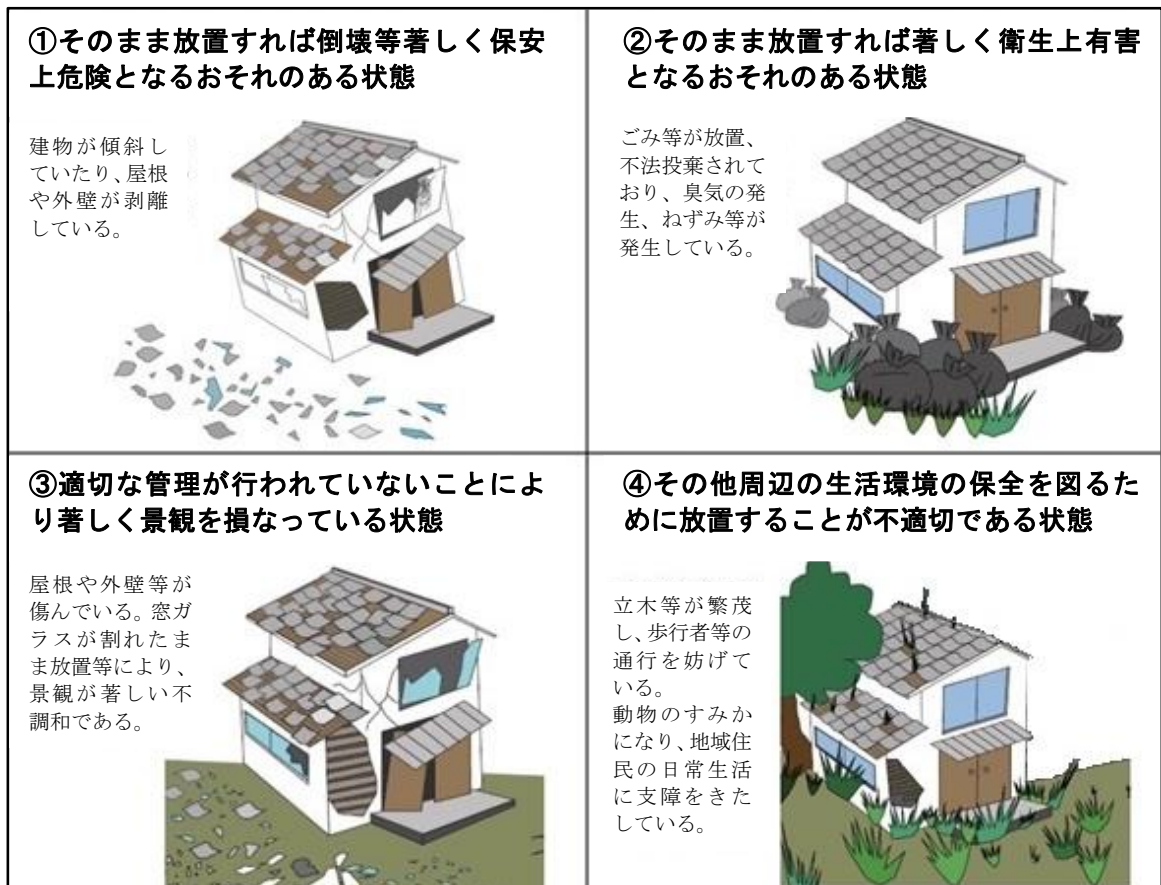


図 4-3 特定空家等の状態の例（国が示すガイドラインより）

(2) 特定空家等に対する対応

特定空家等の所有者に対しては、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、命令及び代執行を、それぞれ必要な手続きを経ながら段階的に実施します。ただし、特定空家等に対する措置は、所有者に対し不利益が生じる場合があることから、慎重に検討を行う必要があります。

特定空家等に対する措置を実施する際は、必要な限度において現地調査（空き家法第9条第2項）を行うとともに、空き家が個人の財産であることを考慮し、適宜、協議会や庁内検討委員会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（空き家法第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に対し、所有者の自らの責任において改善するよう、繰り返し助言又は指導を行います。

②勧告（空き家法第14条第2項）

助言又は指導を行ったにもかかわらず、所有者から当該特定空家等の状態の改善がなされないと認められたときは、所有者に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置を行うよう勧告します。

なお、所有者が勧告を受けることで、地方税法に基づき固定資産税等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（空き家法第14条第3項）

勧告を受けたにもかかわらず、所有者が正当な理由がなく、その勧告を履行しない場合は、所有者に対し、その勧告に係る措置を講じるよう命令します。

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代執行（空き家法第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2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の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。

代執行に要した一切の費用は、命令をした所有者から徴収します。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。

なお、代執行の実施にあたっては、国の補助事業の活用についても検討を行います。

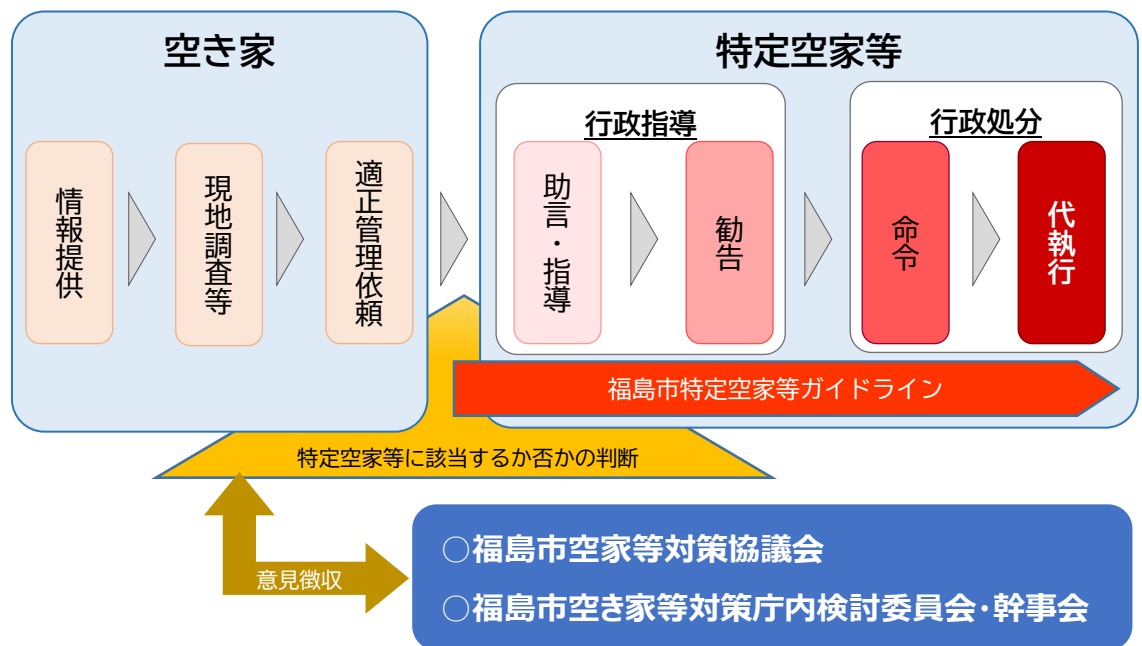


図 4-4 特定空家等に対する措置フロー

3. 空き家の除却補助等の検討【新規】

特定空家等や管理不全空き家の除却時に活用できる補助制度の構築について検討を行い、管理不全空き家の減少に努めます。あわせて国や県の補助施策の活用についても検討します。

なお、補助制度の構築の際には、移住施策や居住推奨区域内、住宅密集地等や、緊急輸送路・広域避難所近くの危険な空き家の除却など、市の施策等と連携した制度を検討します。

◎参考事例①：「国土交通省 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）

<事業概要>

空き家法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却や活用など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行います。

<対象>

空き家法に基づく空家等対策計画を策定し、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空き家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②：「国土交通省 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）

<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市町村等に対し支援を行います。

<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③：「山形県山形市 老朽危険空き家除却補助事業」

<事業概要>

安全・安心な住環境づくりを促進するため、老朽化し、危険な空き家の除却（解体）を行う方に対し、除却（解体）費用の一部を補助します。

<対象>

○施設：周囲に悪影響を及ぼしているまたは及ぼすおそれがあり、住宅の不良度測定で 100 点以上の評価があると判定された木造または鉄骨造の建築物

○費用：空き家の解体・廃材の運搬・廃材の処分等に要する費用

<補助金額（負担割合）>

上限 100 万円（1/2）

◎参考事例④：「福島県 「住んでふくしま」空き家対策総合支援事業（建て替え）」

<事業概要>

空き家を同一敷地内で建て替えをする場合、解体工事費の支援を行います。

<対象>

○対象者：県外からの移住者、県内の子育て・新婚世帯、東日本大震災の被災者・避難者

○施設：3ヶ月以上空き家バンクに登録された住宅または3ヶ月以上居住していない住宅

○費用：空き家の解体、残置物処分等に要する費用

空き家が存する敷地内にある附属建築物の解体、庭木の剪定・除草等に要する費用

<補助金額（負担割合）>

上限 80 万円（1/2）

4. 計画的な空き家実態調査の実施【新規】

本市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。

5. 空き家データベースの運用

空き家法第 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。

データベースの運用にあたっては、空き家実態調査の結果に加え、空き家法第 10 条により内部利用が可能な固定資産課税情報等から、詳しい空き家に関する情報を整理します。

また、データベースに蓄積された空き家の情報を利用することで、今後の空き家対策の施策を検討する際の基礎資料とします。

6. 関係機関・団体と連携した対応

(1) 警察・消防と連携した管理不全空き家への対応

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・失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。

(2) その他関係団体との連携

空き家対策は多岐にわたるため、必要に応じその他関係機関・団体と相互に連携を図り対応を実施します。

7. 他法令による措置

管理不全空き家への対応としては、空き家法によるほか、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ます。このため、当該空き家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、空き家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、空き家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、空き家法での対応だけでなく、他法令による措置対応についても検討を行いながら、関係部署と連携して迅速な対応を行います。

法律	範囲	概要
建築基準法	勧告 命令 代執行	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、行政代執行をすることができる。 【建築基準法第 10 条「保安上危険な建築物に対する措置」】
道路法	命令	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。 【道路法第 43 条「道路に関する禁止行為」】

法律	範囲	概要
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又は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、代執行をすることが出来る。</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、危険物又は放置され、若しくはみだりに存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、代執行をすることができる。</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>

表 4-5 空き家への対応が考えられる主な他法令の概要

8. 民間団体等と連携したワンストップ窓口構築の検討【新規】（再掲）

空き家に関する市民からの通報や、所有者からの相談に対して、専門的な知見からのアドバイスや迅速な対応を行うため、連携協定締結団体や民間団体等と連携して、一括で対応できる常設のワンストップ窓口の構築を検討します。

基本方針②

空き家を地域の資源として位置づけ、多様な利活用や流通を促進することにより、地域の活性化を図ります。

基本目標③ 空き家の流通及び利活用の促進

1. 空き家バンクによる流通促進

① 空き家バンクの活用

空き家バンクを活用し空き家情報を発信することにより、空き家の流通を推進するとともに、農地付き空き家制度等の市の施策と連携した運用に取り組みます。

また市街化調整区域内や接道条件を満たさない敷地に建つ空き家など、様々な理由により市場流通性の低い空き家については、空き家バンクを通じて新たな利用希望者とのマッチングについて検討します。

② 空き家情報の発信・マッチングの促進

空き家バンクによる本市の魅力や特色等の情報発信に加え、空き家ツアー等の実施を検討し、空き家バンク利用希望者や移住・新規就農希望者等とのマッチングの促進に取り組みます。

③ 市のホームページや外部サイトとの連携、SNS等の活用による情報発信の強化

市のホームページや福島市移住応援サイト「ふくがましまし ふくしまし」及び民間の地域情報発信サイトとの連携や、SNS等の活用により、空き家バンクの情報発信を強化し認知度の向上を図ります。

④ 広域連携による利活用の促進

これまで本市単独で取り組んでいた空き家情報の発信等の取り組みを、周辺自治体と広域連携で実施することを検討し、移住希望者の獲得やウィズコロナ、ポストコロナを見据えたテレワーク、サテライトオフィス等への利活用の促進を図ります。

2. 民間団体等と連携した空き家の合同相談会の実施【新規】（再掲）

空き家に関する相談は、不動産の売買や建築、相続・登記、資金等の問題が多岐にわたり、そのため空き家問題解決の糸口を見つけれないケースも多く、空き家対策が進まない要因の一つになっています。

そこで、連携協定締結団体と合同で様々な懸案事項を各分野の専門家に一度に相談できる合同相談会を実施することにより、空き家に関する様々な問題の解決支援を行います。

また、ウィズコロナ、ポストコロナを見据え、オンライン等を活用した遠隔居住者向けの相談会を適宜実施します。

3. 市の施策と連携したリフォーム補助等の検討【新規】

移住、農業、商業等の市の施策と連携し、移住希望者や新婚世帯及び子育て世帯等に対してリフォームや除却に係る補助や空き家を活用したイベント補助等の支援を検討し、空き家の利活用の促進に努めます。

また、補助施策等の検討にあたっては、国や県の補助施策の活用も視野に入れながら進めていきます。

◎参考事例①：「福島県伊達市 空き家改修支援事業」

<事業概要>

空き家の有効活用及び定住を促進するため、伊達市空き家バンクに登録されている空き家物件の改修（リフォーム）に要する経費の一部を補助します。

<対象>

- 対象者：伊達市空き家バンク物件利用者
- 費用：空き家バンク物件の改修費用（総額が20万円以上のもの）

<補助金額（負担割合）>

上限50万円（1/2）

◎参考事例②：「山形県山形市 老朽危険空き家除却補助事業」

<事業概要>

安全・安心な住環境づくりを促進するため、老朽化し、危険な空き家の除却（解体）を行う方に対し、除却（解体）費用の一部を補助します。

<対象>

- 施設：周囲に悪影響を及ぼしているまたは及ぼすおそれがあり、住宅の不良度測定で100点以上の評点があると判定された木造または鉄骨造の建築物
- 費用：空き家の解体・廃材の運搬・廃材の処分に要する費用

<補助金額（負担割合）>

上限100万円（1/2）

◎参考事例③：「秋田県五城目町 空き家利活用イベント事業補助」

<事業概要>

空き家の利活用と移住定住を推進するため、移住希望者、地域住民、親子などが空き家のリフォームや交流などのイベントを開催する場合に、その経費の一部を補助します。

<対象>

- 対象者：五城目町に移住または移住予定の方
- 費用：空き家を使って一般の方が参加できるイベントの開催等に要する費用

<補助金額（負担割合）>

上限25万円（10/10）

◎参考事例④：「国土交通省 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）

<事業概要>

空き家法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却や活用など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行います。

<対象>

空き家法に基づく空家等対策計画を策定し、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

<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⑤「国土交通省 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）

<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、改築等を行う市町村等に対し支援を行います。

<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となる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⑥：「福島県 「住んでふくしま」空き家対策総合支援事業（リフォーム）」

<事業概要>

空き家を取得した方にリフォーム及びハウスクリーニング費用を支援します。

<対象>

○対象者：県外からの移住者・二地域居住者、県内の子育て・新婚世帯、東日本大震災の被災者・避難者
既入居者（空き家に居住後1年以内）

○施設：3ヶ月以上空き家バンクに登録された住宅または3ヶ月以上居住していない住宅

○費用：空き家の改修に要する費用

空き家の清掃に要する費用

<補助金額（負担割合）>

○改修の場合 上限 150 万円（1/2）※二地域居住者にあつては上限 80 万円

○清掃の場合 上限 30 万円（10/10）

○空き家バンク加算（1件 20万円）、ゆとり面積加算（1人 10万円※上限 5人）

4. 計画的な空き家実態調査の実施【新規】（再掲）

本市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。

5. シェアハウス等への利活用の検討【新規】

官民が連携して、空き家をシェアハウス、学生寮、社宅、公営住宅、サテライトオフィス等の施設として活用する可能性を他市の事例を参考に検討を進めます。

なお、空き家の利活用には民間の協力も必要不可欠なことから、検討段階から連携協定締結団体や、民間団体等も協議に参加してもらい、検討を行います。

◎参考事例：「山形県山形市 山形クラス」

県・市・大学・山形県住宅供給公社が連携して、学生や若者を定着させ、地域コミュニティの確立及びイノベーションを目指すため、中心市街地にある空きテナントや空き家を、オーナーが住宅セーフティネット制度を活用して学生寮にリノベーションし、オーナーに代わって公社が管理運営を行っています。

6. 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、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振興の資源として地域に寄与する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て情報提供を行い、地域コミュニティに寄与する空き家の活用促進に努めるとともに、利活用を後押しする補助施策を検討します。なお、補助施策等の検討にあたっては、国や県の補助施策の活用についても検討します。

◎参考事例：「鹿児島県南九州市 石垣商店街空き家再生プロジェクト 「塩や」、「ふたつや」、「福のや、」」

もともと塩の間屋だった築年数約 100 年の古民家を、地域おこし、観光の拠点や地域の歴史を伝えるための施設として、地元大学の学生や子供たちの協力を得て改修しました。その他に宿泊専用の「ふたつや」、「福のや、」などの古民家を NPO 法人 顔娃おこそ会が中心となり再生・活用を行っています。

7. 利活用の難しい空き家利活用の検討

(1) 市街化調整区域内に建つ空き家

市街化調整区域内に建つ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居住しやすい集落地域への定住や二地域居住、新規就農者として農村集落地域への居住を促す仕組み等が考えられます。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) 接道条件を満たしていない敷地内に建つ空き家への対策
建築基準法における接道を満たしていない敷地等、敷地の特性が原因となって放置される場合があります。

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ます。

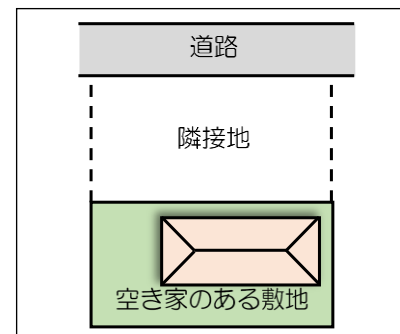


図 4-6 接道がない敷地のイメージ

- (3) 権利関係が整理されていない空き家への取り組み

所有者が死亡した際に、相続に関する登記手続きが行われず、そのため権利関係を整理することが困難となり利活用ができず放置される場合などがあるため、連携協定締結団体等と連携し相続に関する登記手続きを促すなど、権利関係の整理に向けた後押しを行います。

また、不動産登記法等が 2021（令和 3）年 4 月に改正され、不動産の相続登記の申請が義務化（2024（令和 6）年 4 月 1 日施行）されたことから、広く市民に制度の周知を行うことで、相続登記を促し、相続登記未了のため利活用が出来ない空き家を少なくするための取り組みを推進します。

8. 空き家の除却及び除却後の跡地利用の検討

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地域資源となりえる場合があることから、所有者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。

また、補助施策等の検討にあたっては、国や県の補助施策の活用も視野に入れながら進め、除却後の跡地の有効活用・流通促進のため、所有者と利活用希望者とのマッチングを行うランドバンク制度の構築を検討します。

◎参考事例①：「国土交通省 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）

<事業概要>

空き家法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却や活用など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行います。

<対象>

空き家法に基づく空家等対策計画を策定し、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②：「国土交通省 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）

<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市町村等に対し支援を行います。

<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③：「福島県 「住んでふくしま」空き家対策総合支援事業（建て替え）」

<事業概要>

空き家を同一敷地内で建て替えをする場合、解体工事費の支援を行います。

<対象>

- 対象者：県外からの移住者、県内の子育て・新婚世帯、東日本大震災の被災者・避難者
- 施設：3ヶ月以上空き家バンクに登録された住宅または3ヶ月以上居住していない住宅
- 費用：空き家の解体、残置物処分等に要する費用
空き家が存する敷地内にある附属建築物の解体、庭木の剪定・除草等に要する費用

<補助金額（負担割合）>

上限 80 万円 (1/2)

◎参考事例④：「山形県鶴岡市 NPO 法人つるおかランド・バンク つるおかランド・バンク」

民間事業者と鶴岡市が連携して立ち上げた NPO 法人つるおかランド・バンクでは、住宅密集地の空き家・空き地・狭あい道路問題を一体的に解決し、良好な住環境整備を行うためランド・バンク事業を行うなど空き家と空き地の有効活用を推進しています。

9. 民間団体等と連携したワンストップ窓口構築の検討【新規】（再掲）

空き家に関する市民からの通報や、所有者からの相談に対して、専門的な知見からのアドバイスや迅速な対応を行うため、連携協定締結団体や民間団体等と連携して、一括で対応できる常設のワンストップ窓口の構築を検討します。

第5章 空き家対策の実現に向けて

5-1. 空き家対策の実施体制

1. 実施体制の基本的な考え方

空き家は、個人の財産であることから、所有者の意向を踏まえた上で対応する必要があります。

また、空き家対策を効果的に推進するためには、所有者、地域、行政、関係団体等の役割分担を明確にしながら、本計画に即して各主体が相互に連携し、それぞれの役割を果たしながら空き家の発生抑制及び適正管理、利活用に取り組む必要があります。

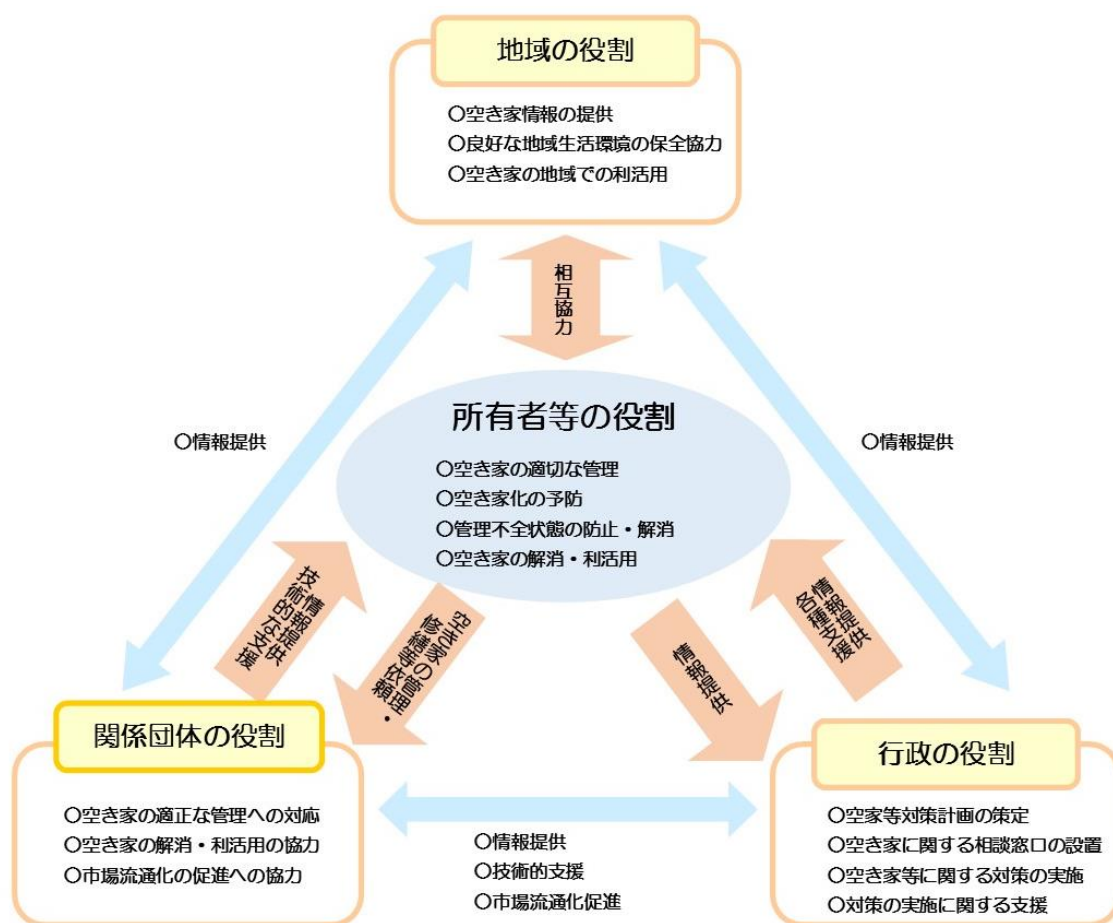


図5-1 福島市 空き家対策の役割分担

2. 具体的な実施体制

(1) 福島市空家等対策協議会

空き家対策には、専門的な知識や地域との連携が不可欠であることから、空き家法第 7 条に基づく福島市空家等対策協議会を設置し、空家等対策計画の策定・改定のほか、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ます。



図 5-2 福島市空家等対策協議会体制

(2) 福島市空き家等対策庁内検討委員会

空き家対策は多岐にわたることから、庁内の関係部署と連携して空き家対策を推進するため、相談窓口となる住宅政策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について協議します。

また、庁内検討委員会を円滑に運用するため、幹事会を設置しています。

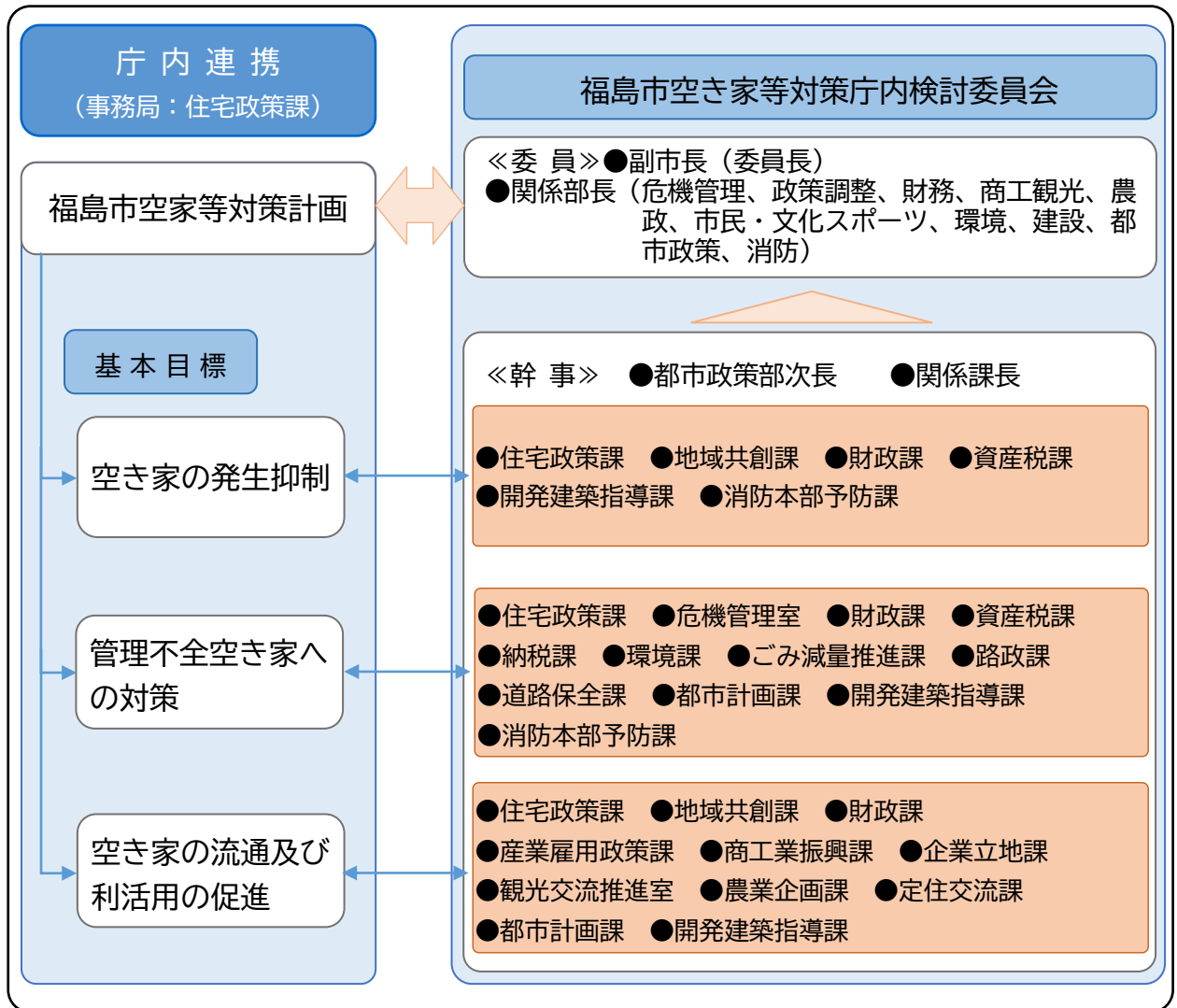


図 5-3 福島市庁内組織体制

(3) 「福島市における空き家等対策に関する連携協定」締結団体

市民の生命、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るため、連携団体が相互に連携・協力し、空き家発生の未然防止、適正管理、流通及び活用等、総合的な対策を推進するため連携して空き家対策に取り組んでいます。

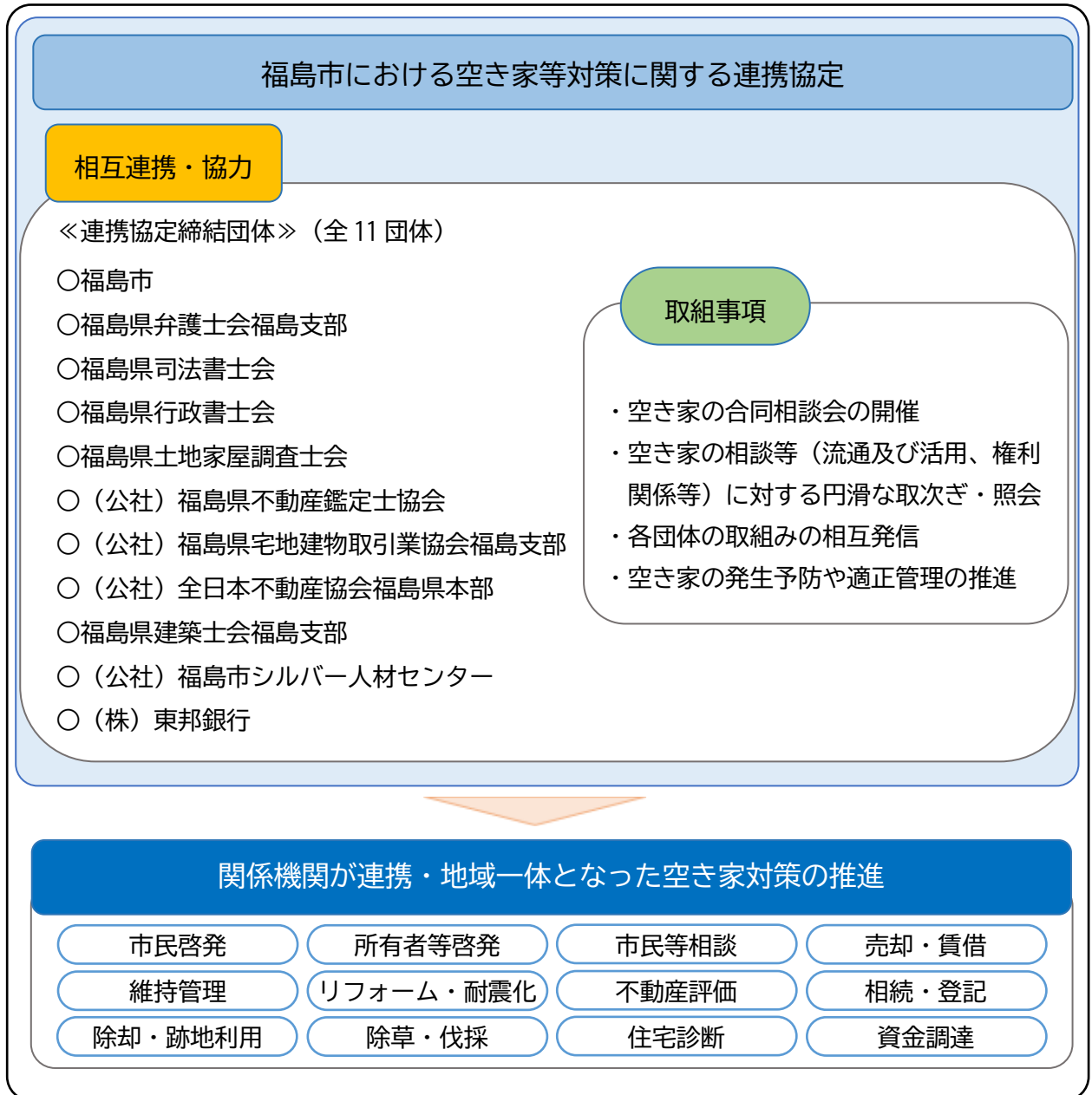


図 5-4 連携協定締結団体体制

5-2. 第2期計画の成果指標・進行管理

1. 成果指標（KPI）の設定

本計画に掲げる空き家対策の基本方針に対して取組の成果を評価し、着実な対策の推進が図られるよう、以下のとおり計画期間内の成果指標を設定します。

基本方針①

空き家の発生抑制を推進するとともに、適切に管理されていない空き家への対策を強化し、安心安全なまちづくりを目指します。

	【基準値】	目標値
成果指標① (管理不全空き家への対策)	(平成28年度～令和2年度) 解消率 45.7%	通報・相談があり市が介入した件数のうち、 管理不全の状態が解消した割合 ・解消率 66.0%以上(令和4年度～令和8年度)

【指標設定の考え方】

管理不全空き家の解消度をはかるものとして、通報・相談があつて、市が介入した件数のうち、管理不全の状態が解消した割合を指標として設定します。

基本方針②

空き家を地域の資源として位置づけ、多様な利活用や流通を促進することにより、地域の活性化を図ります。

	【基準値】	目標値
成果指標② (空き家の流通及び利活用の促進)	(令和2年度) 成約数 21件	空き家バンクに登録された空き家の利活用数(売買・賃貸) ・120件(令和4年度～令和8年度)

【指標設定の考え方】

空き家の利活用状況をはかるものとして、空き家バンクに登録された空き家の利活用数を指標に設定します。

2. 進行管理

第2期計画の実現に向けて効果的に事業を進めるとともに、社会環境の変化に適応していくことが求められることから、成果指標（KPI）の設定を行い、PDCAサイクルによる進行管理を実施することにより、随時、施策や事業効果を検証のうえ、迅速かつ柔軟に対応していきます。

また必要に応じて、適宜、成果指標の見直しを検討します。

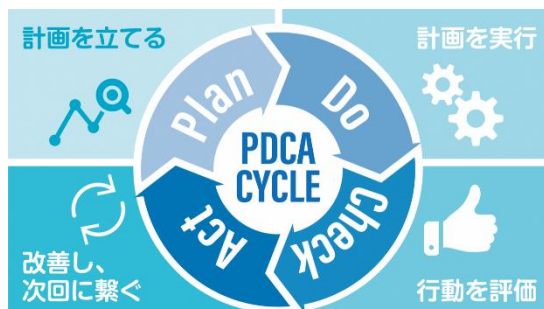


図5-5 PDCAサイクルイメージ

5-3. 空き家に対する措置のフロー

1. 空き家に対する措置のフロー

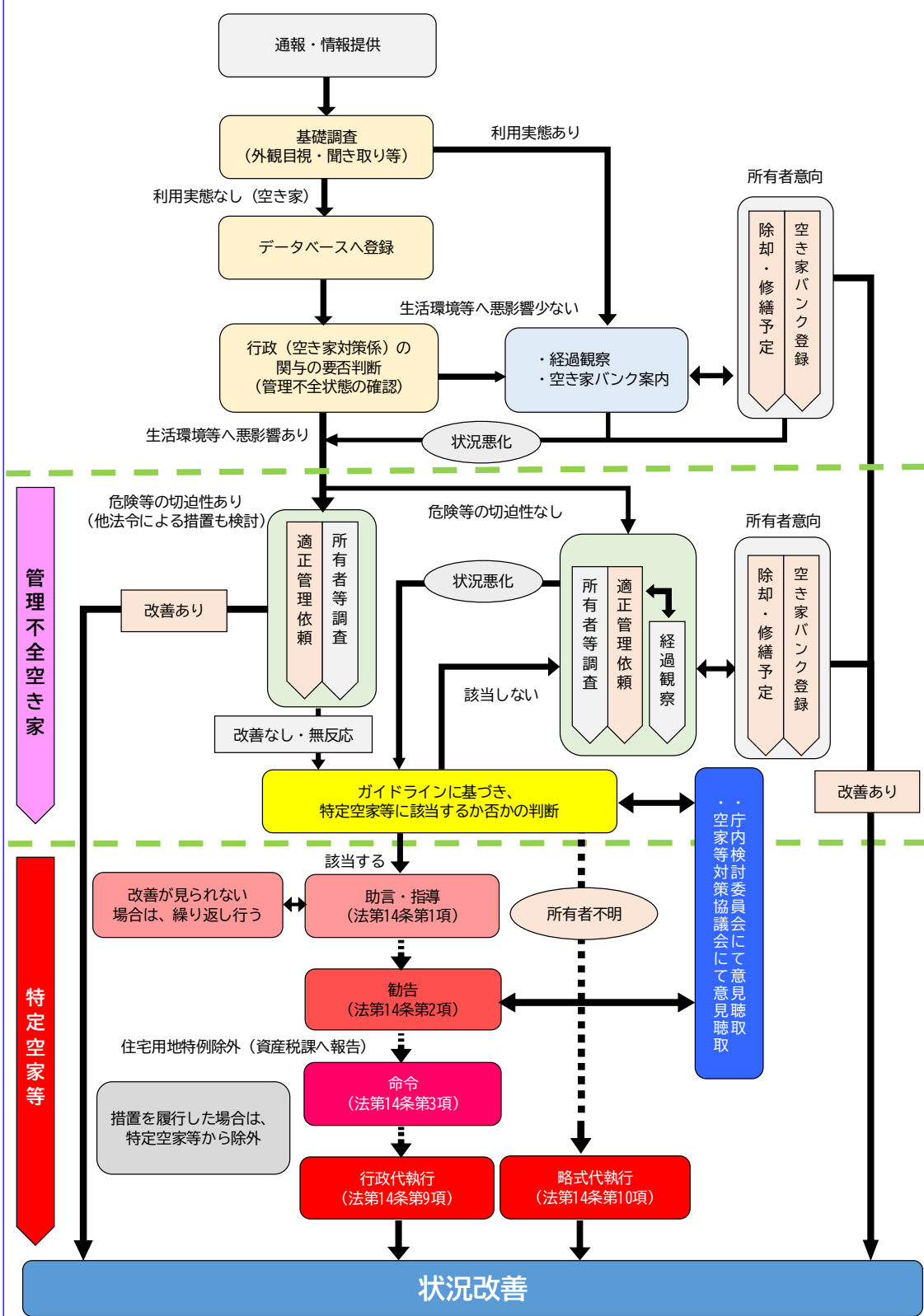


図 5-6 空き家に対する措置のフロー

5-4. 特定空家等に対する措置のフロー

1. 特定空家等の判定

市が適正管理依頼などを行ったにもかかわらず、管理不全の状態が改善されない場合、再度、適正管理依頼などの対応を行いながら、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。ただし、こ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。

なお、特定空家等に該当するか否かの判断に際しては、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、本市が作成している市ガイドラインを用い、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。

調査終了後、空き家法第7条に基づき組織している協議会や庁内検討委員会において、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。

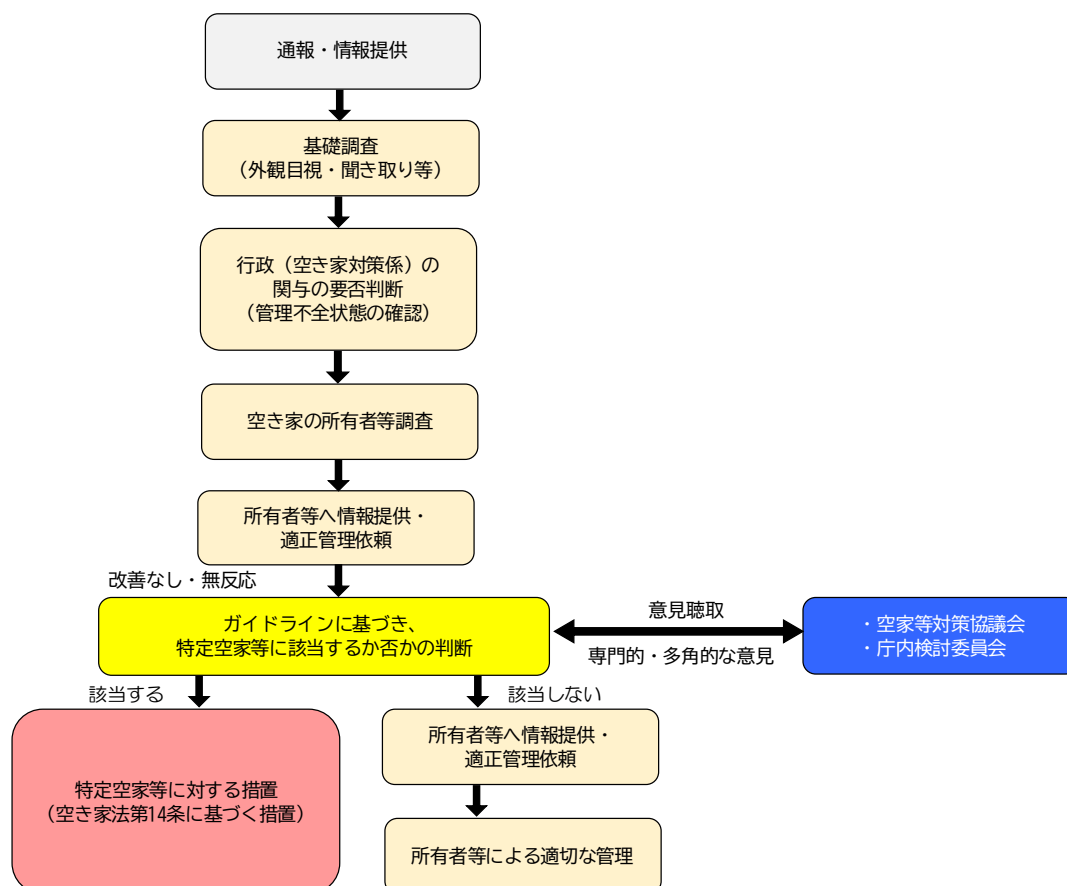


図5-7 特定空家等に対する判定のフロー

2. 助言・指導

- 協議会及び庁内検討委員会に意見を求めた上で、所有者が自らの責任において必要な措置を実施するよう助言・指導を行います。
- 危険な状態が喫緊している場合は、協議会や庁内検討委員会の意見を参考に、既存法による緊急対応を検討します。

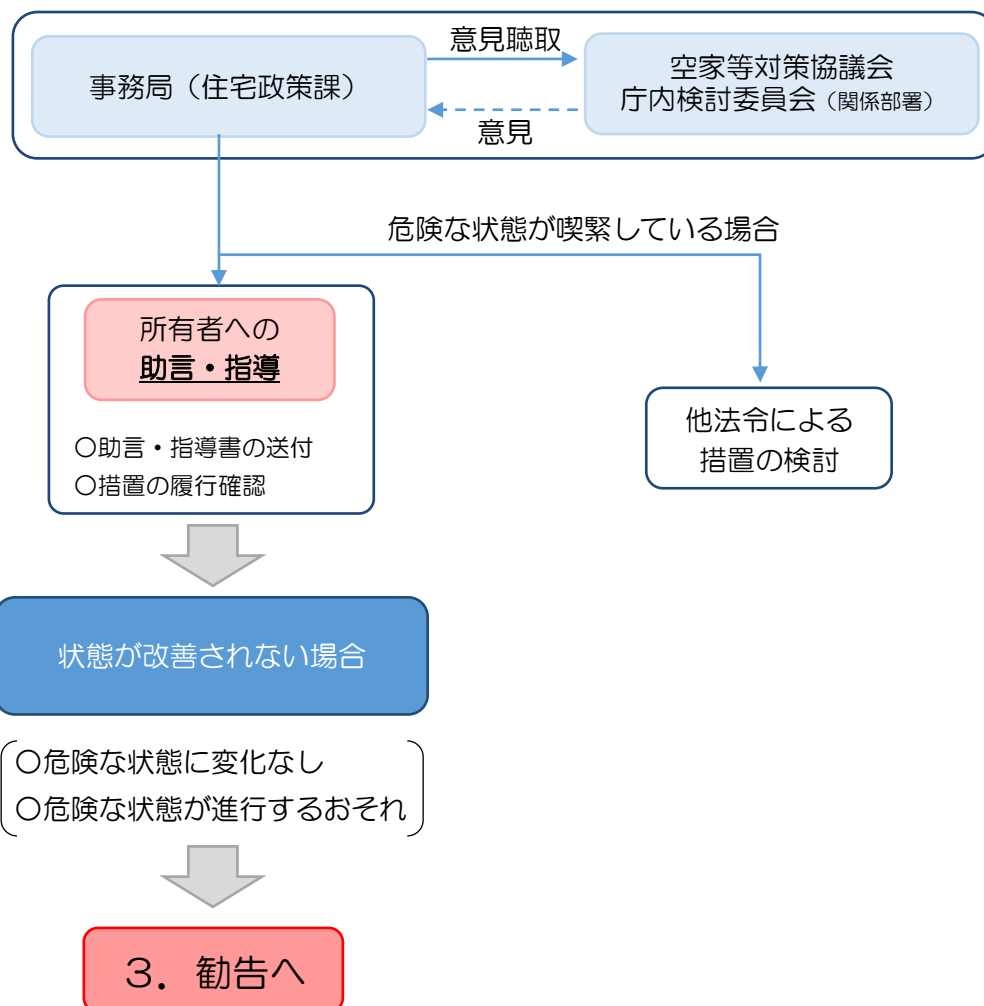


図 5-8 助言・指導のフロー

3. 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、協議会及び庁内検討委員会に意見を求めた上で、再度、必要な措置を講ずるよう相当の猶予期限を付けて勧告を行います。
- 所有者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等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。

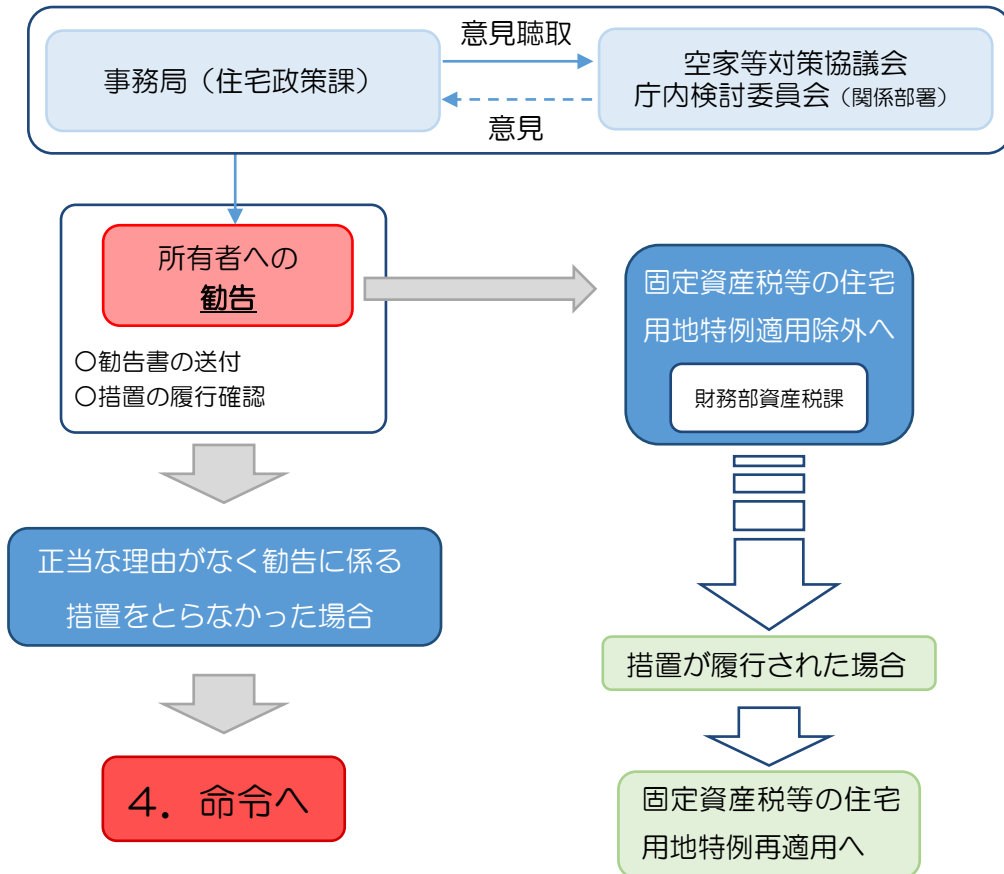


図 5-9 勧告の措置フロー

4. 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、相当の猶予期限を付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。

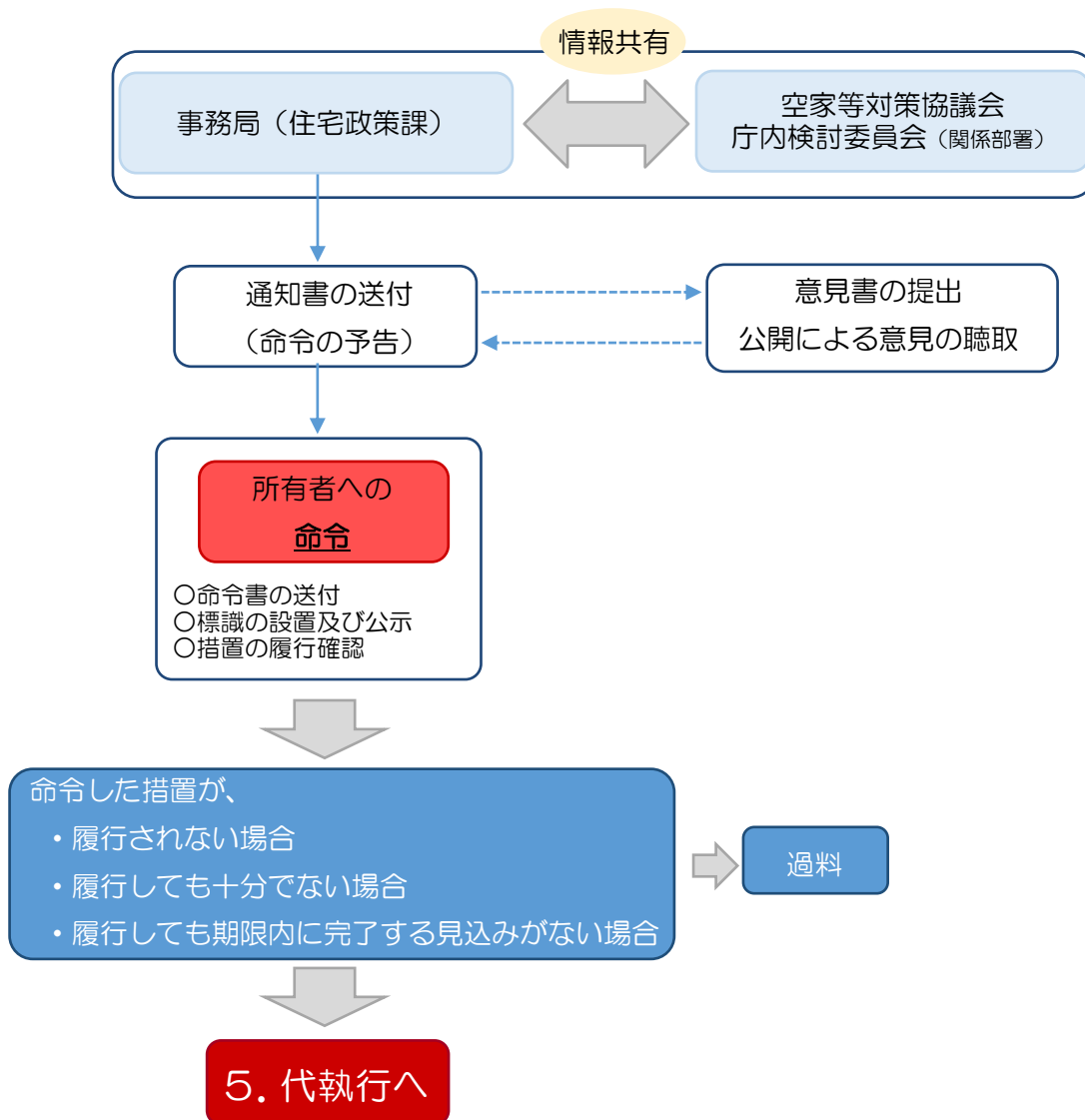


図 5-10 命令の措置フロー

5. 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。

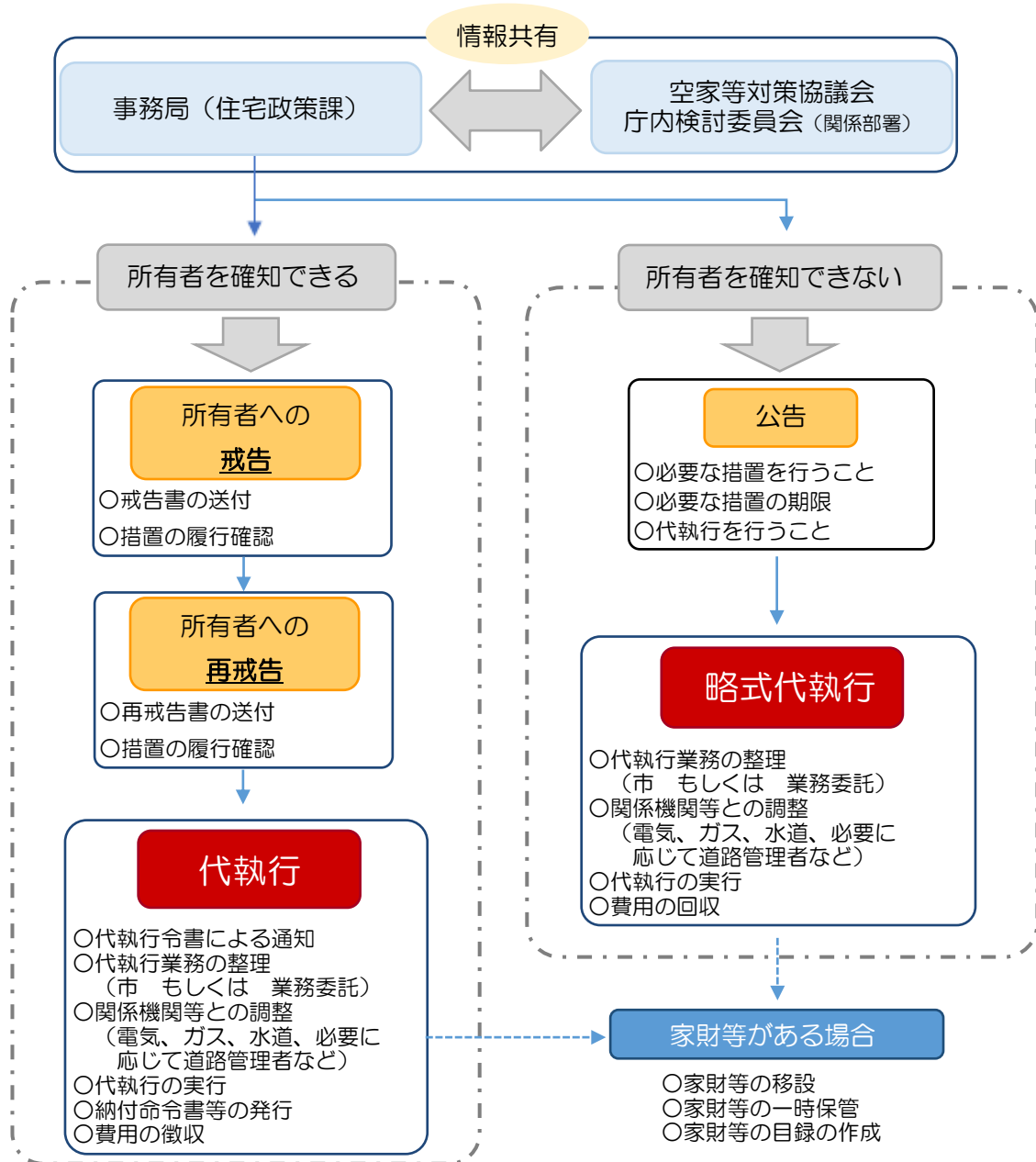


図 5-11 代執行の措置フロー

5-5. 空き家バンク制度のフロー

本市では、空き家の有効活用を促進するため、空き家物件の情報提供を行うサイトとして「空き家バンク」を2019（令和元）年度から運営しています。

1. 空き家バンク物件登録のフロー

空き家所有者が空き家バンクの参加登録を行っている不動産事業者と媒介契約を行ったのち、不動産事業者が物件情報を空き家バンクに登録します。物件内容を住宅政策課空き家対策係が確認をした後、サイト上で公開されます。

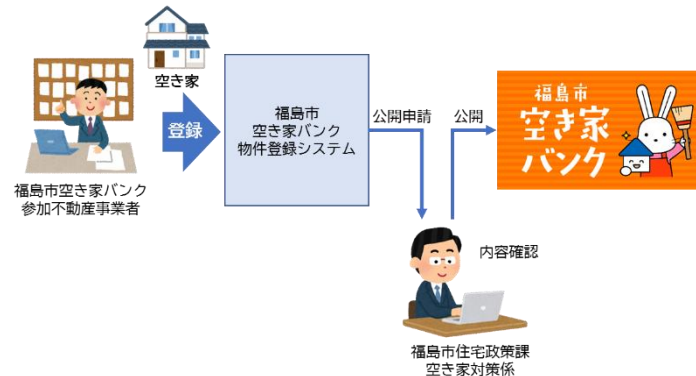


図5-12 空き家バンク物件登録フロー

2. 空き家バンク物件購入・賃貸のフロー

利用者が購入・賃貸希望の物件がある場合は、物件登録をした不動産事業者に直接問い合わせ、契約等を行います。

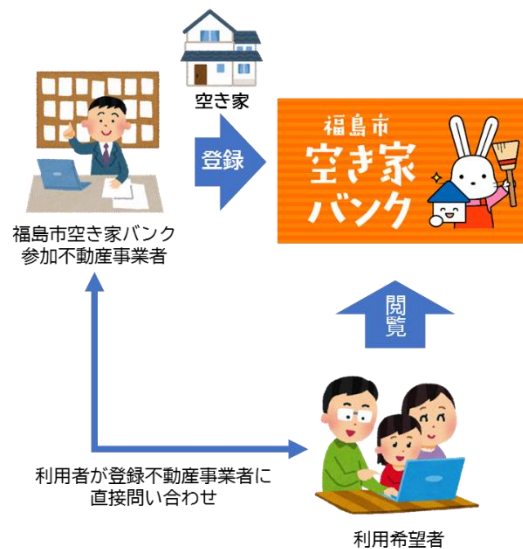


図5-13 空き家バンク物件購入・賃貸フロー

5-6. 各種業務のフロー

1. 空き家に関するデータベースの運用フロー

- 空き家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、「空き家実態調査」や固定資産税課税情報及び市民等からの情報提供などに基づき随時更新します。
- データベースは、建物状況、所有者、権利関係、対応経過等の情報を記録し、苦情・相談等の際に迅速な対応を行うとともに、各種施策の企画立案時に活用します。

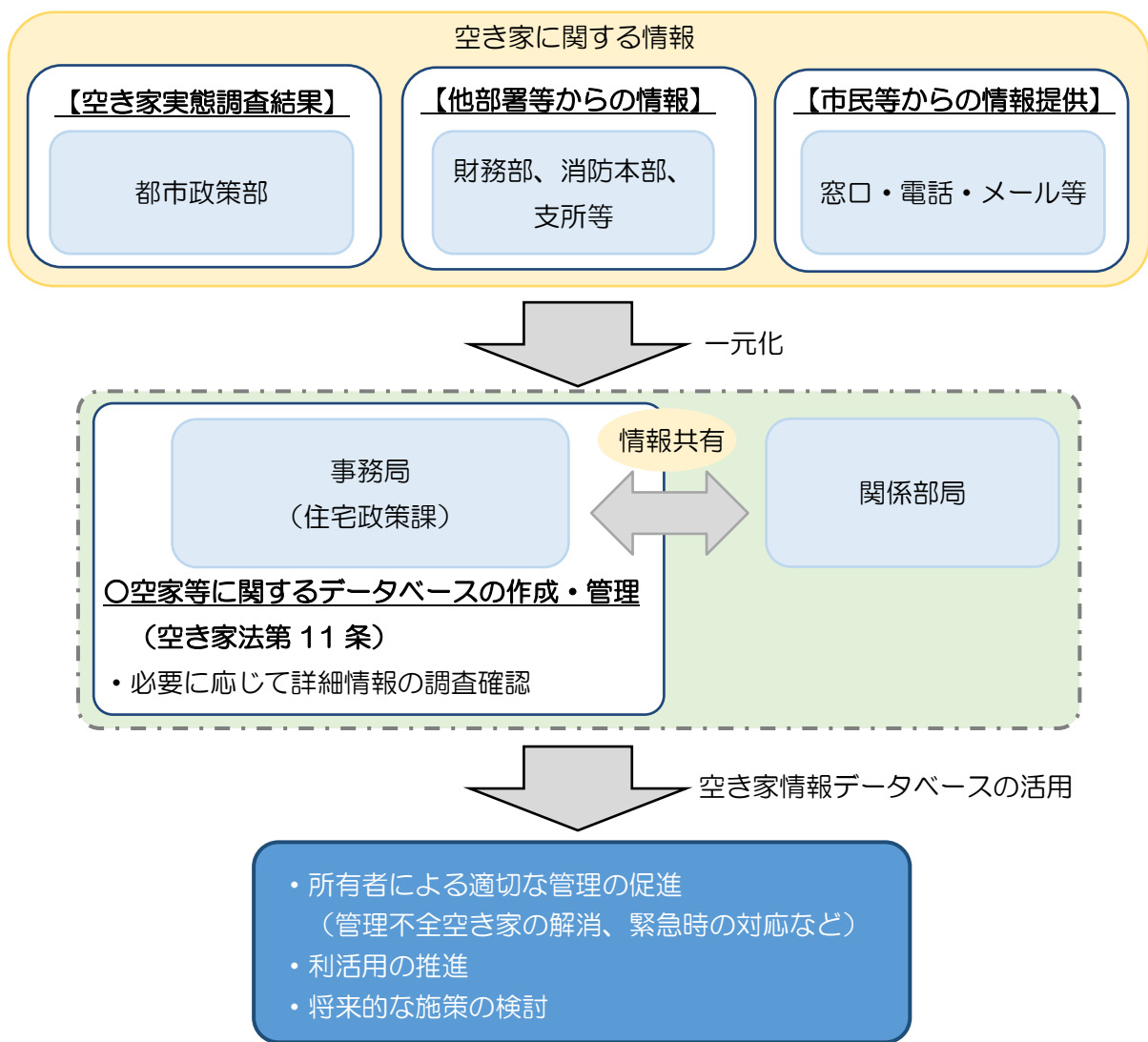


図5-14 空き家に関するデータベースの運用フロー

2. 即時対応を要する際の他法令によるフロー

市民等からの情報提供により、空き家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、庁内検討委員会や必要に応じて協議会に意見を求めた上で、他法令による措置を関係部署と連携して行います。

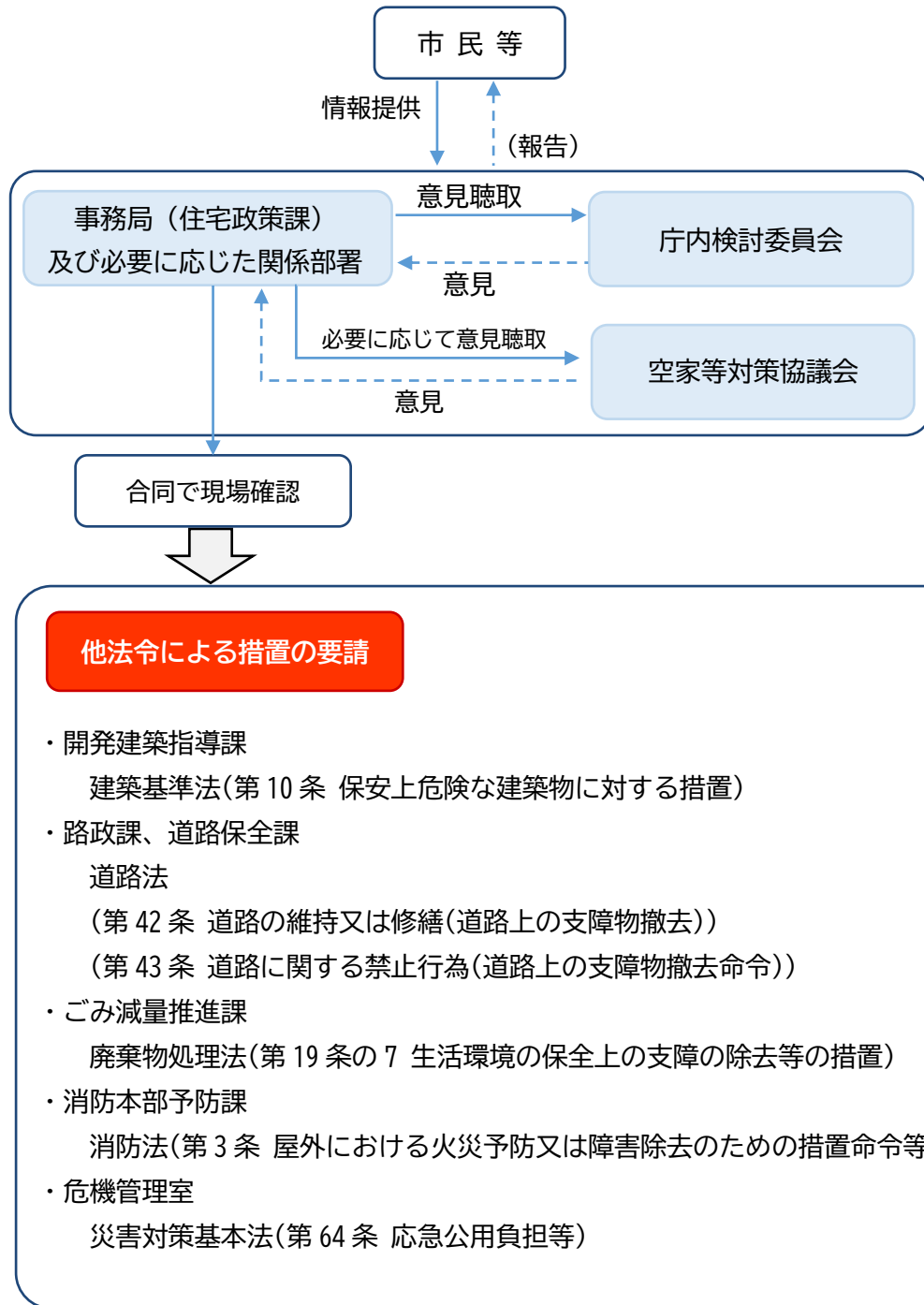
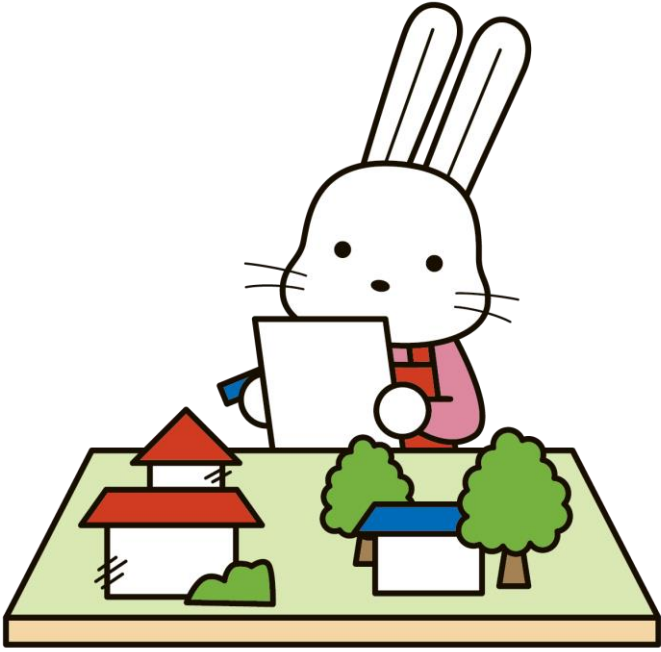


図 5-15 即時対応を要する際の他法令によるフロー



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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 73
- 2. 都市計画の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 74
- 3. 立地適正化計画の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 76

1-2. 関連計画の状況

- 1. 関連計画の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 77

2. 本編第3章関係

2-1. 空き家数、空き家率の予測

- 1. 空き家数、空き家率の予測・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 79

3. 本編第5章関係

3-1. 福島市空家等対策協議会

- 1. 設置要綱・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 85
- 2. 名簿・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 86

3-2. 福島市空き家等対策庁内検討委員会

- 1. 設置要綱・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 87
- 2. 名簿・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 88

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・・・・・・・・・・ 89

4-2. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則・・・・ 95

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】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 96

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】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 97

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。

(1) 位置

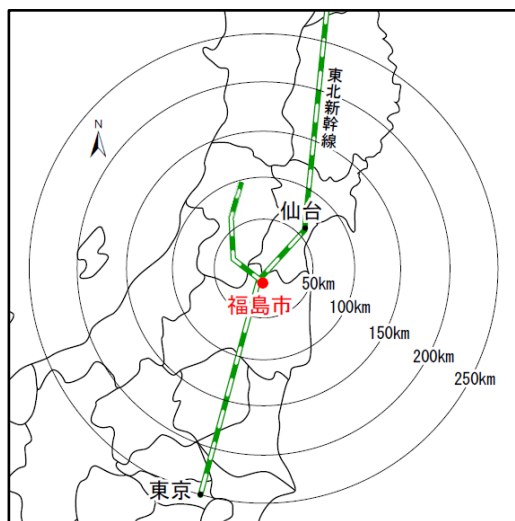


図 1-1 福島市の位置

(2) 市域の移り変わり

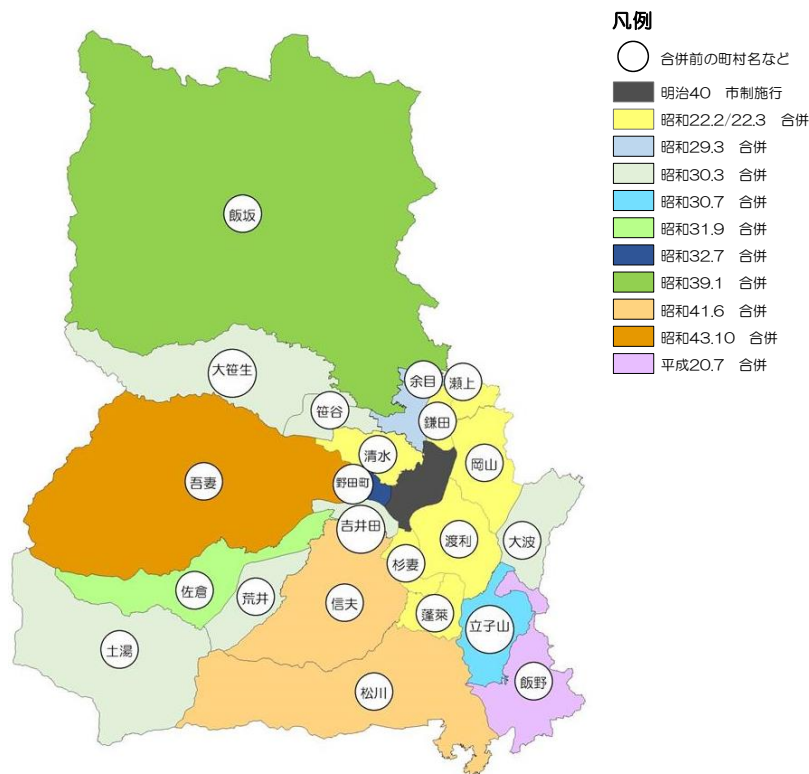


図 1-2 福島市の市域の移り変わり

2. 都市計画の状況

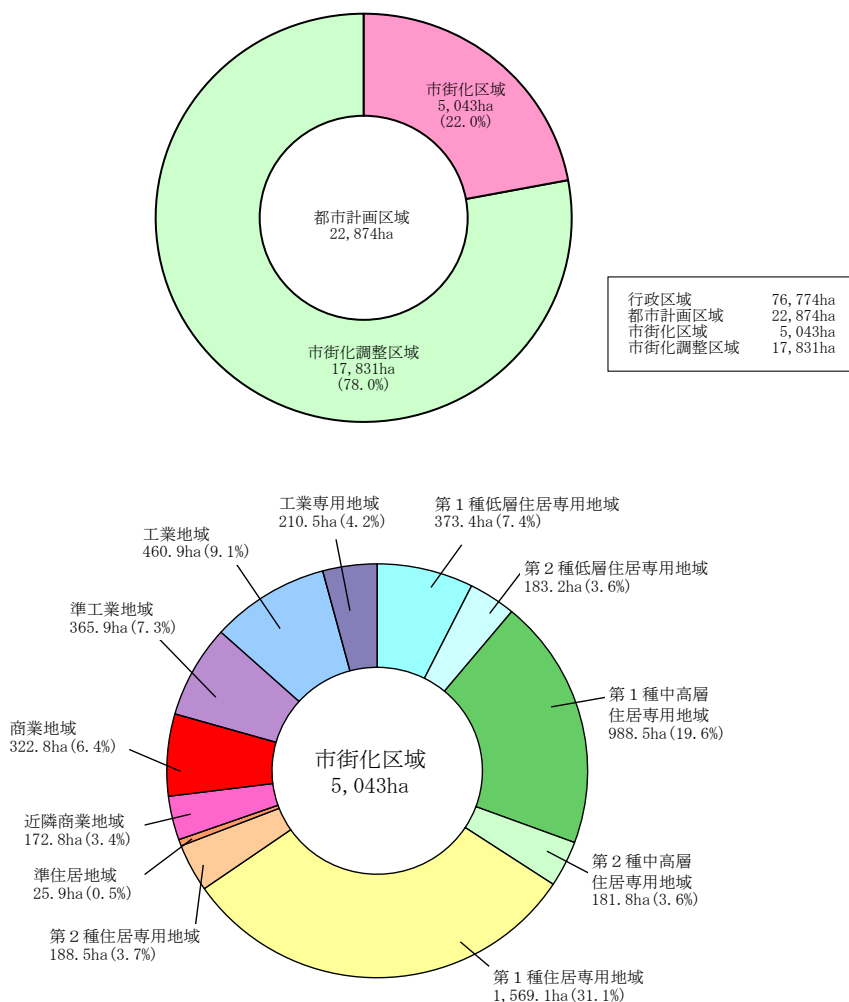
本市では、都市計画区域、区域区分、用途地域に大きく区分しています。

都市計画区域は、1927（昭和2）年4月の旧都市計画法適用後、1929（昭和4）年7月に旧福島市（1907（明治40）年市制施行）の全域が「福島都市計画区域」に指定され、その後、旧渡利村、旧瀬上村などとの合併を経て、1968（昭和43）年の新都市計画法の制定に伴い、1970（昭和45）年9月1日に旧伊達町などを含めた「県北都市計画区域」（現在は、2市2町）として指定、形成されてきました。

現在の県北都市計画区域面積は約35,096haであり、そのうち本市の都市計画区域面積は約22,874haとなっています。

区域区分は、1970（昭和45）年10月15日に「線引き」の当初決定を行い、その後、6回にわたり線引きの見直しを実施し、現在は、市街化区域が約5,043ha、市街化調整区域は約17,831haとなっています。

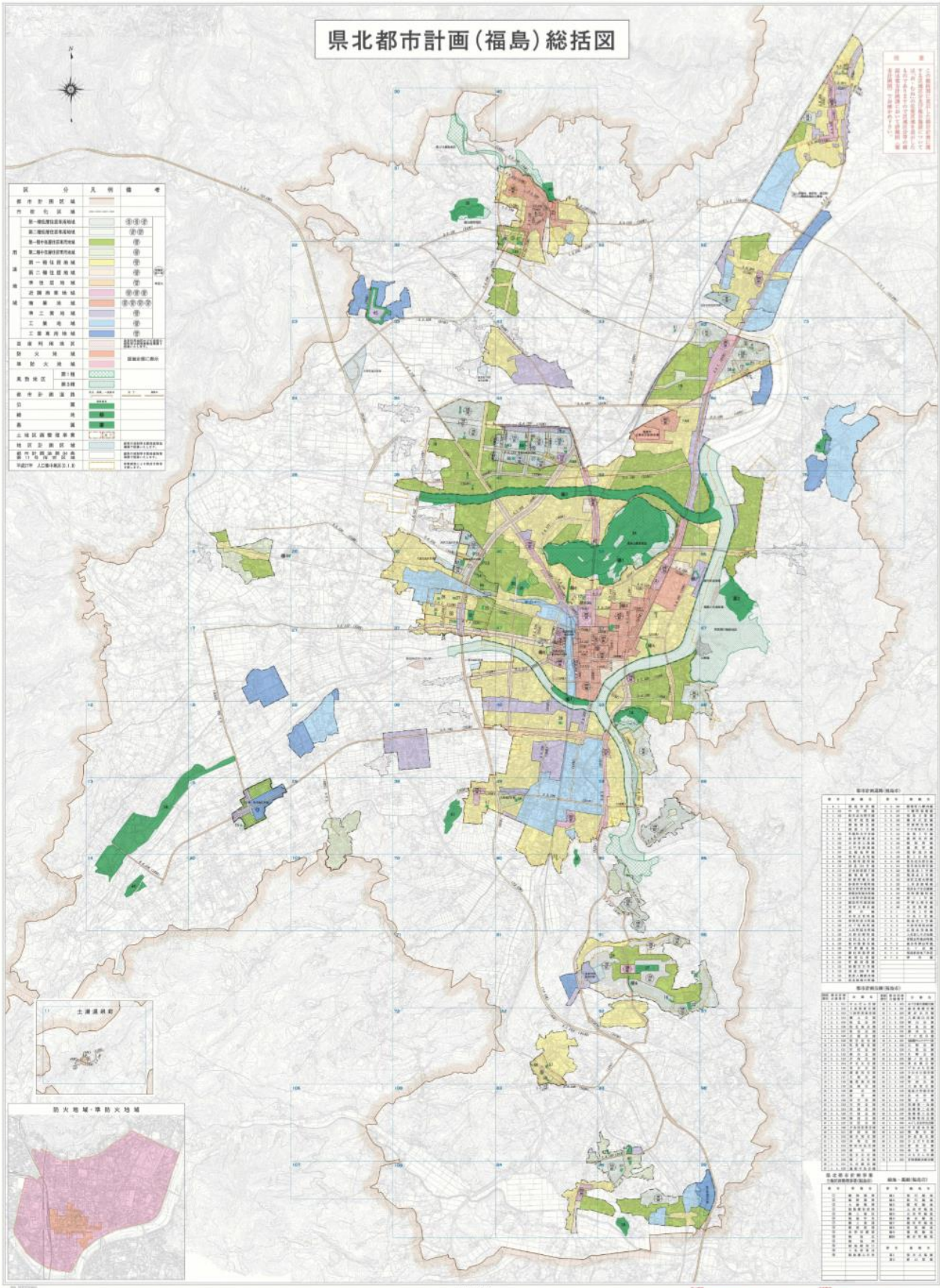
用途地域は、1992（平成4）年の都市計画法及び建築基準法の改正に伴い、1996（平成8）年5月31日に住宅地、商業地、工業地など現在の12種類に細分化して指定し、それぞれの地域区分に応じて建てられる建築物の種類や規模・建ぺい率・容積率及び建築物の高さ・日影などの建築制限を定めています。



※田園住居地域が新たに都市計画法に創設されたが、福島市では地域指定していません。

図1-3 福島市都市計画の状況

県北都市計画(福島)総括図



区分	凡例	備考
都市計画区域	[Red outline]	
自然公園区域	[Green outline]	
第一種住居地域	[Light Green]	住居
第二種住居地域	[Light Green]	住居
第一種中密度住居地域	[Light Green]	住居
第二種中密度住居地域	[Light Green]	住居
第一種近郊住居地域	[Light Green]	住居
第二種近郊住居地域	[Light Green]	住居
準住居地域	[Light Green]	住居
工業地域	[Blue]	工業
工業専用地域	[Blue]	工業
商業地域	[Orange]	商業
公共施設地域	[Orange]	公共施設
緑地	[Green]	緑地
農地	[Green]	農地
森林	[Green]	森林
水域	[Blue]	水域
河川	[Blue]	河川
湖沼	[Blue]	湖沼
海岸	[Blue]	海岸
道路	[Grey]	道路
境界	[Grey]	境界
境界線	[Grey]	境界線
境界点	[Grey]	境界点
境界線	[Grey]	境界線
境界点	[Grey]	境界点
境界線	[Grey]	境界線
境界点	[Grey]	境界点

都市計画区域(用途別)			
用途	面積(㎡)	面積(ha)	割合(%)
第一種住居地域	1,234,567	123.456	12.34
第二種住居地域	2,345,678	234.567	23.45
第一種中密度住居地域	3,456,789	345.678	34.56
第二種中密度住居地域	4,567,890	456.789	45.67
第一種近郊住居地域	5,678,901	567.890	56.78
第二種近郊住居地域	6,789,012	678.901	67.89
準住居地域	7,890,123	789.012	78.90
工業地域	8,901,234	890.123	89.01
工業専用地域	9,012,345	901.234	90.12
商業地域	10,123,456	1,012.345	101.23
公共施設地域	11,234,567	1,123.456	112.34
緑地	12,345,678	1,234.567	123.45
農地	13,456,789	1,345.678	134.56
森林	14,567,890	1,456.789	145.67
水域	15,678,901	1,567.890	156.78
河川	16,789,012	1,678.901	167.89
湖沼	17,890,123	1,789.012	178.90
海岸	18,901,234	1,890.123	189.01
道路	19,012,345	1,901.234	190.12
境界	20,123,456	2,012.345	201.23
境界線	21,234,567	2,123.456	212.34
境界点	22,345,678	2,234.567	223.45
境界線	23,456,789	2,345.678	234.56
境界点	24,567,890	2,456.789	245.67
境界線	25,678,901	2,567.890	256.78
境界点	26,789,012	2,678.901	267.89
境界線	27,890,123	2,789.012	278.90
境界点	28,901,234	2,890.123	289.01
境界線	29,012,345	2,901.234	290.12
境界点	30,123,456	3,012.345	301.23

図 1-4 福島市都市計画総括図

3. 立地適正化計画の状況

2014（平成 26）年 8 月に都市再生特別措置法の一部が改正され、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、商業施設などの都市の居住者の利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るため、立地適正化計画を作成することが出来るようになりました（都市再生特別措置法第 81 条第 1 項）。

本市は「コンパクト プラス ネットワーク」のまちづくりを具現化するため、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、商業などの生活を支える機能の立地誘導を推進し、将来にわたり持続可能な都市経営を目指します。

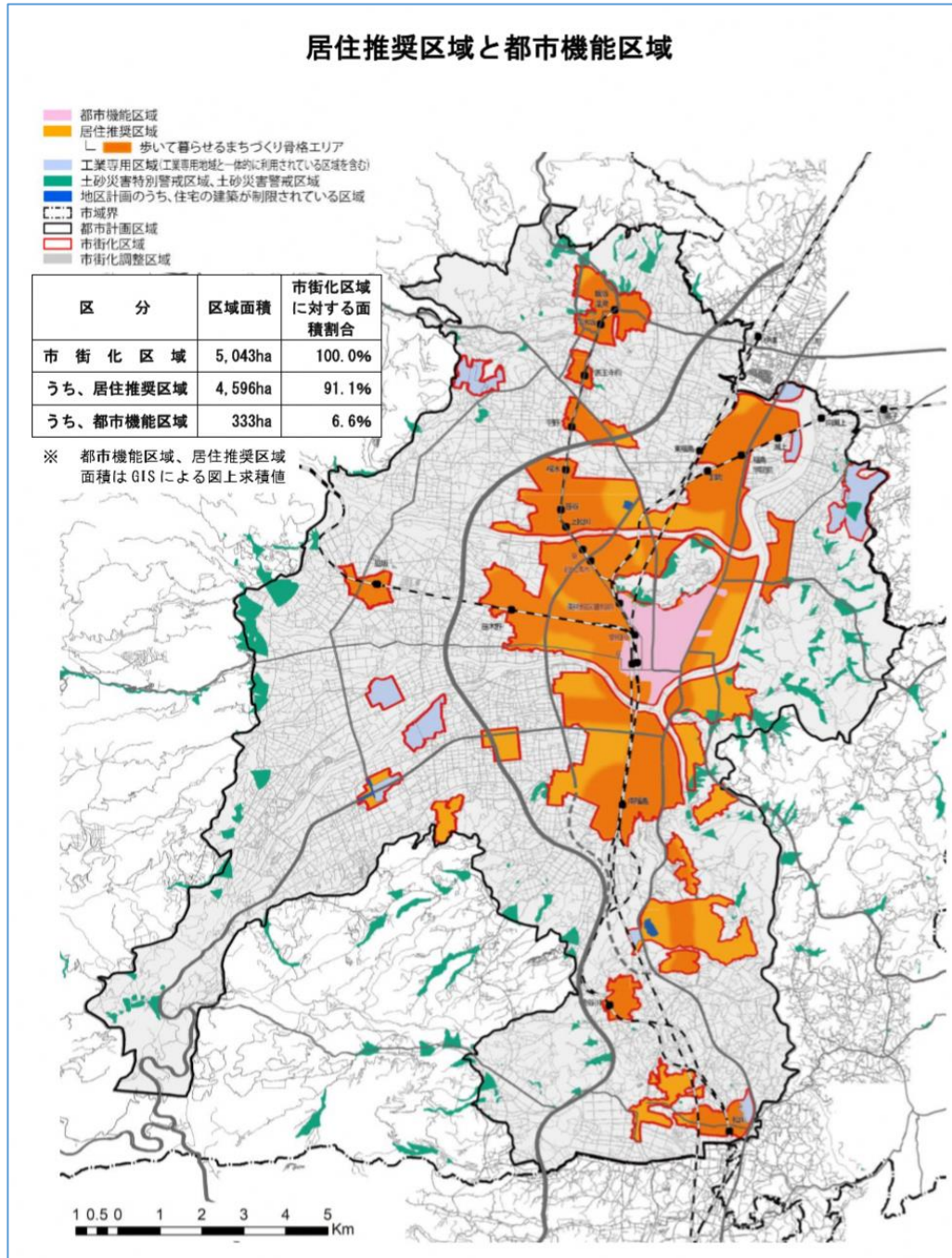


図 1-5 居住推奨区域と都市機能区域

1-2.関連計画の状況

1. 関連計画の状況

他計画の名称 【策定時期】	計画の概要	空き家対策に関する事項
第6次 福島市総合計画 まちづくり基本ビジョン 【2021(令和3)年3月】	本市のまちづくりに関する最上位の計画で、中長期的な指針となるもの	第4編 重点施策 9 移住・定住に向けた支援・受入体制の強化 (1) 移住・定住に向けた支援・受入体制の強化 第5編 個別施策 20. 快適な住環境の形成 施策の方向性 (3) 空き家対策の推進と既存住宅の利活用
福島市住宅 マスタープラン 【2021(令和3)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、事業者などが目標の共有化を図り、住宅・住環境整備の指針となるもの	第4章 住宅施策の展開 4-2 推進施策（基本目標Ⅱ） (2) 空き家の発生予防と適正な維持管理 (3) 良質な空き家の利活用
福島市都市 マスタープラン 【2017(平成29)年3月】	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り、市民と行政の協働によるまちづくり活動の実践と、将来ビジョン・目標の共有化を図るための指針	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 ①都心周辺の利便性や地域資源を生かした魅力ある居住機能の強化 ③既成市街地の住環境の向上
福島市立地適正化計画 【2019(平成31)年3月】	居住や必要な都市機能の適正化を図ることで、人口減少の中でも一定の人口密度を維持しながらコンパクトな市街地と公共交通の確保を図り、持続可能な都市づくりを具現化していくためのもの	第V章 実現化方策 2. 誘導施策 ③様々なライフスタイルに対応した居住地の形成 ③-2 空き家の利活用の促進 ③-3 大規模住宅団地の持続可能な住まいづくり ③-4 住み替えニーズへの対応

他計画の名称 【策定時期】	計画の概要	空き家対策に関する事項
福島県住生活基本計画 【2016(平成28)年11月】	本県の豊かな住生活の実現に向け、住生活基本法に掲げられた基本理念に即しつつ、県民、民間事業者、市町村、県等が共有すべき住宅政策の基本目標・方針や住宅施策の方向等を定め、住生活の安定・向上に関する施策を総合的・計画的に推進するためのもの	V-2 住宅施策の方向と主な取組 2 基幹的取組に関する施策 (6) 空き家の有効活用や除却による居住環境の改善と定住・二地域居住の促進
国土交通省 住生活基本計画 【2021(令和3)年3月】	国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画で、住生活基本法の基本理念を踏まえ、令和の新たな時代における住宅政策の目標を示したもの	第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策 【住宅ストック・産業からの視点】 目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

表1-6 関連計画の一覧

2. 本編第 3 章関係

2-1. 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)

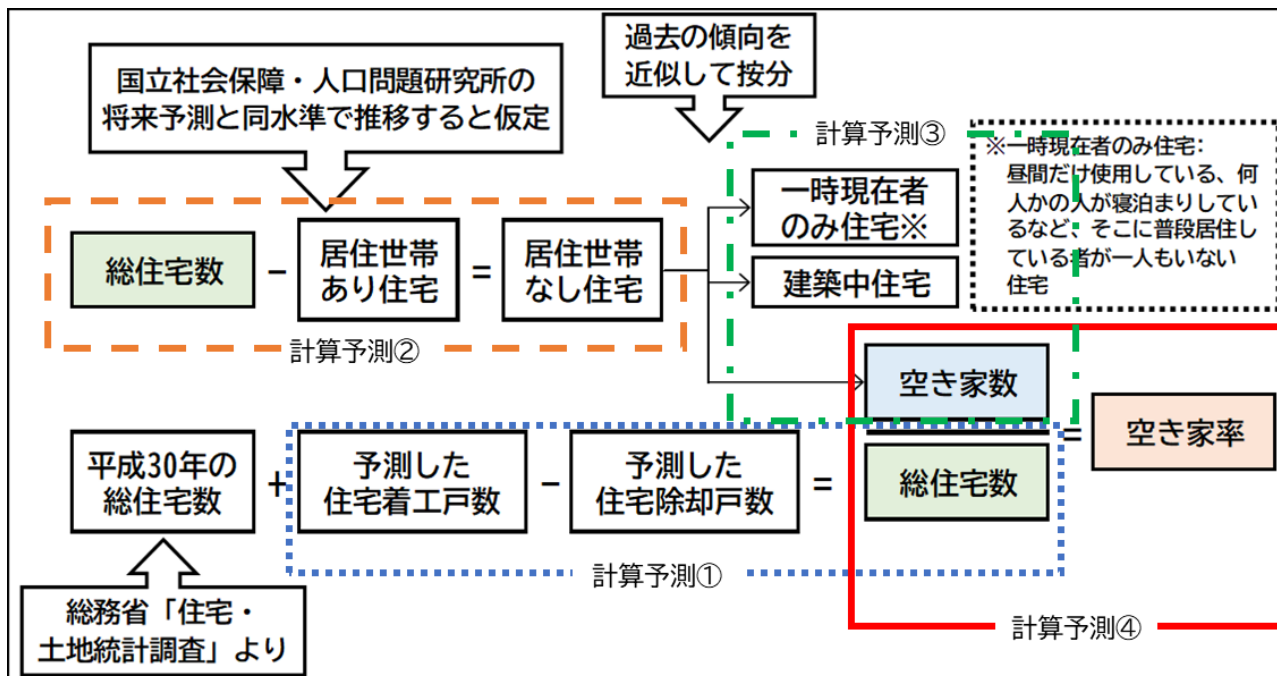


図 2-1 空き家率予測の考え方 (出典：野村総合研究所)

※本推計方式は、世帯数増加を考慮し、現状と同じ傾向で空き家数が推移した場合の予測です。

計算予測① 総住宅数の予測

(1)住宅着工戸数の予測

1989(平成元)年～2019(令和元)年の国着工戸数に占める福島市着工戸数割合が、将来も継続すると仮定。

国着工戸数に占める福島市着工戸数割合の平均 : 0.2177%

年	福島市着工戸数	国着工戸数	福島市の割合
1989(平成元)年	4,043	1,662,612	0.24%
1990(平成2)年	4,099	1,707,109	0.24%
1991(平成3)年	3,236	1,370,126	0.24%
1992(平成4)年	2,949	1,402,590	0.21%
1993(平成5)年	3,755	1,485,684	0.25%
1994(平成6)年	3,831	1,570,252	0.24%
1995(平成7)年	3,561	1,470,330	0.24%
1996(平成8)年	4,084	1,643,266	0.25%
1997(平成9)年	3,078	1,387,014	0.22%
1998(平成10)年	3,109	1,198,295	0.26%
1999(平成11)年	2,690	1,214,601	0.22%
2000(平成12)年	2,611	1,229,843	0.21%
2001(平成13)年	3,015	1,173,858	0.26%
2002(平成14)年	2,602	1,151,016	0.23%
2003(平成15)年	2,563	1,160,083	0.22%

年	福島市着工戸数	国着工戸数	福島市の割合
2004(平成16)年	2,387	1,189,049	0.20%
2005(平成17)年	2,100	1,236,175	0.17%
2006(平成18)年	1,941	1,290,391	0.15%
2007(平成19)年	1,793	1,060,741	0.17%
2008(平成20)年	1,692	1,093,519	0.15%
2009(平成21)年	1,576	788,410	0.20%
2010(平成22)年	1,509	813,126	0.19%
2011(平成23)年	1,247	834,117	0.15%
2012(平成24)年	1,431	882,797	0.16%
2013(平成25)年	2,201	980,025	0.22%
2014(平成26)年	2,032	892,261	0.23%
2015(平成27)年	2,466	909,299	0.27%
2016(平成28)年	2,707	967,237	0.28%
2017(平成29)年	2,119	964,641	0.22%
2018(平成30)年	2,130	942,370	0.23%
2019(令和元)年	2,011	905,123	0.22%

表 2-2 国着工戸数に占める福島市着工戸数及びその割合

(国着工戸数：国土交通省（住宅着工統計）より、福島市着工戸数：福島市より)

野村総合研究所による国着工戸数予測に、福島市着工戸数割合の平均を乗じて、福島市の住宅着工戸数を推計。

2019(令和元)年～2025(令和7)年の住宅着工戸数 : 12,630 戸

2026(令和8)年～2030(令和12)年の住宅着工戸数 : 7,510 戸

※1の位を四捨五入

年	国着工戸数予測	福島市の割合(平均)	福島市住宅着工戸数
2020(令和2)年	815,340	0.2177%	1,775
2021(令和3)年	860,000		1,872
2022(令和4)年	850,000		1,851
2023(令和5)年	820,000		1,785
2024(令和6)年	780,000		1,698
2025(令和7)年	750,000		1,633
2026(令和8)年	730,000		1,589
2027(令和9)年	710,000		1,546
2028(令和10)年	690,000		1,502
2029(令和11)年	670,000		1,459
2030(令和12)年	650,000		1,415

表 2-3 福島市の住宅着工戸数の推計

(国着工戸数予測：野村総合研究所（2040年の住宅市場と課題）より)

(2)住宅除却戸数の予測

福島市着工戸数と住宅・土地統計調査から除却率を算出。

除却率 : 45.10%

	①着工戸数	②除却戸数
2013(平成25)年	7,964	6,624
2018(平成30)年	11,454	2,134
計	19,418	8,758

※②除却戸数の算出方法：(前回の住宅・土地統計調査の総住宅数+着工戸数) - 今回の住宅・土地統計調査の総住宅数

表 2-4 福島市における着工戸数と除却戸数

(着工戸数：福島市より、除却戸数：住宅・土地統計調査より)

住宅着工戸数に除却率を乗じ、除却戸数を推計。

2019(令和元)年～2025(令和7)年の住宅除却戸数 : 5,696 戸

2026(令和8)年～2030(令和12)年の住宅除却戸数 : 3,387 戸

(3)総住宅数の予測

2018(平成30)年住宅・土地統計調査の総住宅数に住宅着工戸数を加え、住宅除却戸数を差し引くことで総住宅数を推計。

2025(令和7)年の総住宅数 : 147,644 戸

2030(令和12)年の総住宅数 : 151,767 戸

	2018年 平成30年	2025年 令和7年	2030年 令和12年
住宅着工戸数		12,630	7,510
住宅除却戸数		5,696	3,387
総住宅数	140,710	147,644	151,767

表 2-5 総住宅数の推計

(2018(平成30)年の総住宅数：住宅・土地統計調査より、住宅着工戸数：(1)より、住宅除却戸数：(2)より)

計算予測② 居住世帯なし住宅の予測

(1) 居住世帯あり住宅の予測

1985(昭和60)年～2020(令和2)年の、5年毎の世帯人数減少幅の平均は0.14214人。今後
も同じ減少幅で世帯人数が減少すると仮定し、世帯当たり人数を推計。

2025(令和7)年の世帯当たり人数 : 2.17656人/世帯

2030(令和12)年の世帯当たり人数 : 2.03442人/世帯

人口推計を世帯当たり人数で除することにより世帯数を算出。

2025(令和7)年の世帯数 : 124,808世帯

2030(令和12)年の世帯数 : 126,614世帯

	<実績>								<将来推計>		
	1985年 昭和60年	1990年 平成2年	1995年 平成7年	2000年 平成12年	2005年 平成17年	2010年 平成22年	2015年 平成27年	2020年 令和2年	2025年 令和7年	2030年 令和12年	2035年 令和17年
人口(人)	278,229	284,768	292,696	297,894	297,357	292,590	294,247	282,693	271,653	257,586	242,656
世帯数(世帯)	83,964	90,832	99,258	106,395	110,586	113,074	122,269	121,919	124,808	126,614	128,235
世帯人数(人/世帯)	3.31	3.14	2.95	2.80	2.69	2.59	2.41	2.32	2.18	2.03	1.89
世帯人数前期差		-0.18	-0.19	-0.15	-0.11	-0.10	-0.18	-0.09			

表2-6 本市全体の人口と世帯数の推移及び5年毎の世帯人数減少幅

〔資料：国勢調査(2020(令和2)年まで、福島市人口ビジョン等に基づく推計(2025(令和7)年以降)〕

※2005(平成17)年以前の世帯数には、旧飯野町を含みます。

2020(令和2)年の世帯数(121,919世帯)に対し、今後の世帯数の増加割合を算出。

2025(令和7)年 : 102.37%

2030(令和12)年 : 103.85%

世帯数の増加割合を2018(平成30)年住宅・土地統計調査の居住あり世帯に乘じ、居住世帯あり住宅を推計。

2025(令和7)年の居住あり住宅 : 125,833戸

2030(令和12)年の居住あり住宅 : 127,652戸

(2) 居住世帯なし住宅の予測

計算予測①で算出した総住宅数から居住世帯あり住宅を差し引くことで居住世帯なし住宅を推計。

2025(令和7)年の居住なし住宅 : 21,811戸

2030(令和12)年の居住なし住宅 : 24,115戸

計算予測③ 空き家数の予測

居住世帯なし住宅に占める空き家の割合を、過去 3 回の住宅・土地統計調査の平均と仮定。

空き家の割合 : 95% ※小数点以下四捨五入

		居住世帯なし住宅			
			一時現在者 のみ	空き家	建築中
2008年	戸	18,370	690	17,520	160
平成20年	%	100%	4%	95%	1%
2013年	戸	16,700	680	15,840	190
平成25年	%	100%	4%	95%	1%
2018年	戸	17,790	570	17,070	140
平成30年	%	100%	3%	96%	1%

表 2-7 福島市における居住世帯なし住宅に占める空き家の割合
(住宅・土地統計調査より)

計算予測②で算出した居住世帯なし住宅に空き家の割合を乗じて、空き家数を推計。

2025(令和 7)年の空き家数 : 20,720 戸

2030(令和 12)年の空き家数 : 22,909 戸

計算予測④ 空き家率の予測

空き家数を総住宅数で除することで空き家率を算出。

2025(令和7)年の空き家率 : 14.0%

2030(令和12)年の空き家率 : 15.1%

	2018年 平成30年	2025年 令和7年	2030年 令和12年
住宅着工戸数		12,630	7,510
住宅除却戸数		5,696	3,387
総住宅数	140,710	147,644	151,767
居住世帯あり住宅	122,920	125,833	127,652
居住世帯なし住宅	17,790	21,811	24,115
空き家の割合		95%	95%
空き家数	17,070	20,720	22,909
空き家率	12.1%	14.0%	15.1%

計算予測①

計算予測②

計算予測③

計算予測④

表2-8 空き家率予測まとめ
(2018(平成30)年は住宅・土地統計調査より)

3. 本編第 5 章関係

3-1. 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、都市政策部住宅政策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。

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

2. 名簿

職 名	所属・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福島支部	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福島支部	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

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改定、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や改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、意見等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、副幹事長に住宅政策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、住宅政策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。

附 則

この要綱は、令和元年6月27日から施行する。

附 則

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

2. 名簿

別表第1（第3条関係）

委 員
副市長（委員長）
危機管理監
政策調整部長
財務部長
商工観光部長
農政部長
市民・文化スポーツ部長
環境部長
建設部長
都市政策部長（副委員長）
消防長

別表第2（第6条関係）

所 属 部	幹 事
危機管理室	危機管理室次長（災害対策担当）
政策調整部	地域共創課長
財務部	財政課長 資産税課長 納税課長
商工観光部	産業雇用政策課長 商工業振興課長 観光交流推進室次長 企業立地課長
農政部	農業企画課長
市民・文化スポーツ部	定住交流課長
環境部	環境課長 ごみ減量推進課長
建設部	路政課長 道路保全課長
都市政策部	都市計画課長 開発建築指導課長
消防本部	予防課長

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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（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、周辺的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（周辺の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、相当の猶予期限を付けて、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、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

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、過失がなくて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（過失がなくて第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。(令和3年6月30日改正)

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、将来の外部不経済が予見される空家等を含め、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。(令和3年6月30日改正)

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」

・将来的に外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

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

・周辺への悪影響が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講じる。

(3)悪影響の程度と危険等の切迫性

・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。

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)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)「過失がなくて」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。(令和3年6月30日改正)

〔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.建築物が著しく倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1)建築物の倒壊等

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

【参考となる考え方】

- (a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20 超の傾斜が認められる状態 等
- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20 を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 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

【参考となる考え方】

- (a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 等

- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている
- 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

【参考となる考え方】

- (a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等

- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態 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。

(a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・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。

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・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

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

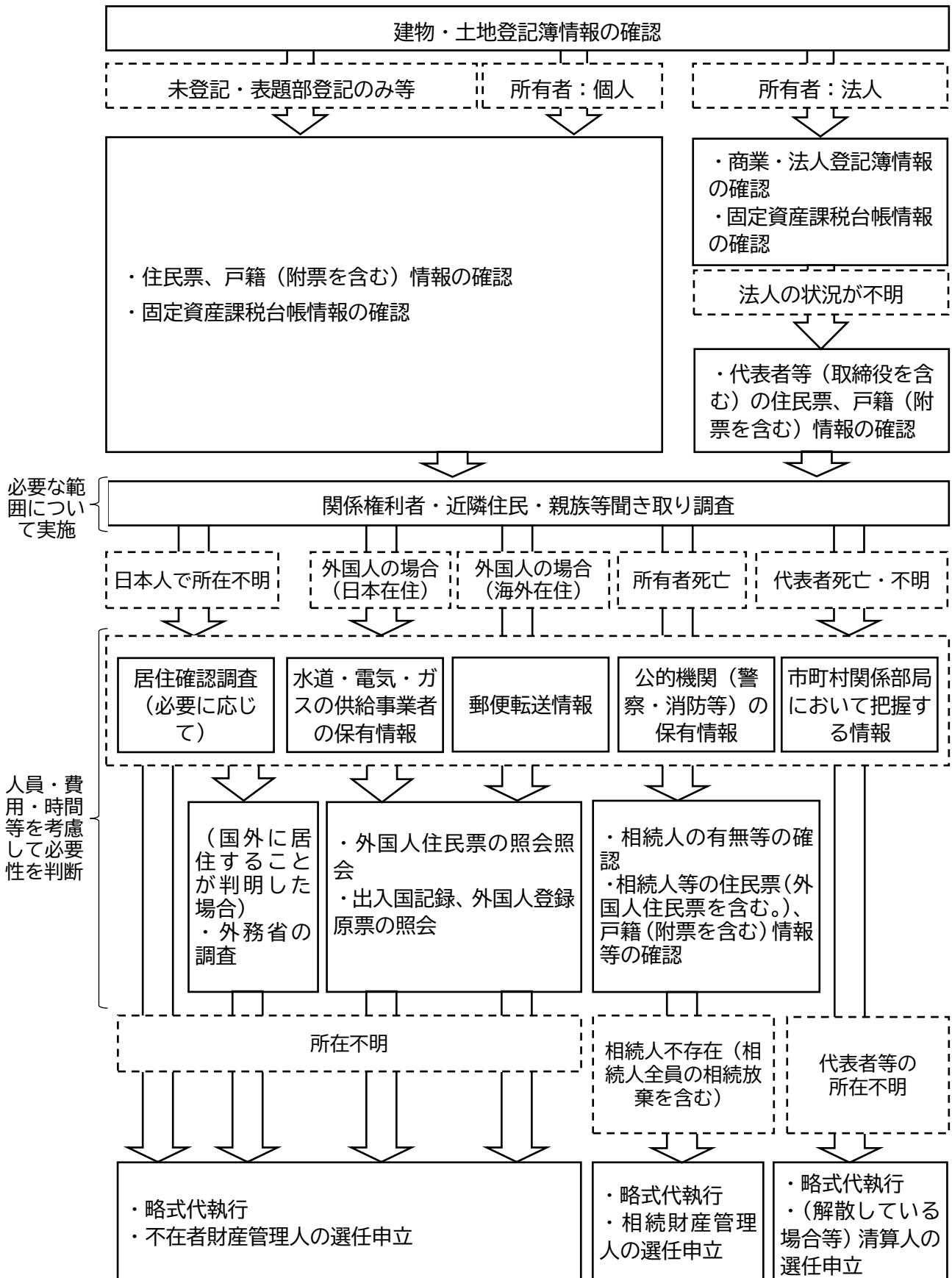
〔別紙3〕 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (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

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例





福島市



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

第2期 福島市空家等対策計画

2022(令和4)年3月発行

発行:福島市

担当:都市政策部 住宅政策課

住所:960-8601 福島市五老内町3番1号

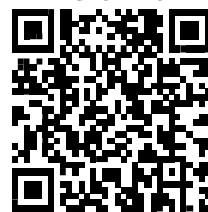
電話番号:024-573-2751(直通)

F A X:024-533-0026

E-mail:k-juu@mail.city.fukushima.fukushima.jp

H P: <https://www.city.fukushima.fukushima.jp>

福島市ホームページは
こちらから





福島市
FUKUSHIMA CITY