

第2期 福島市 空家等対策計画

概要版



2017年(平成29年)3月に「第1期福島市空家等対策計画」を策定し、「空家等発生予防」、「空き家の把握と連携体制構築」、「管理不全の空家等への対策」、「空き家の利活用の促進」を基本目標に、空き家対策の取り組みを推進してきました。

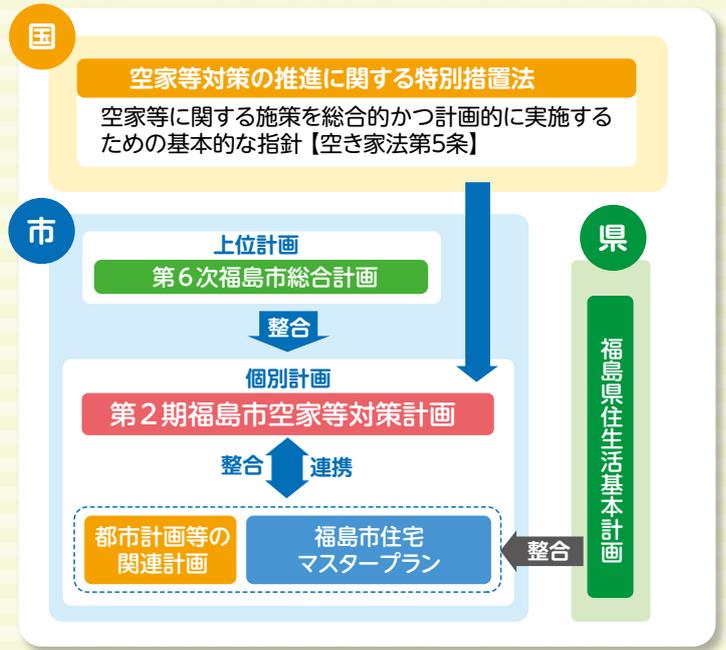
第1期計画策定から5年が経過し、これまでの社会情勢の変化や新たな課題等に対応した、より実効性のある空き家対策を展開するため、「第2期福島市空家等対策計画」を策定しました。

計画の目的

計画の目的

「第1期福島市空家等対策計画」策定から5年が経過し、これまでの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することを目的とします。

- ◆**計画期間** 2022年度～2026年度までの5年間
- ◆**対象地域** 福島市内全域



対象になる空き家



空家等 (法第2条第1項)

年間を通して日常的に利用されていない建物で、敷地や立木を含みます。

特定空家等 (法第2条第2項)

- ① 著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 著しく景観を損なっている状態
- ④ その他放置することが適切である状態

※①②は、将来その状態になることが予想される場合を含む



空家等対策の推進に関する特別措置法とは？

2015年に全面施行され、空き家の定義、所有者や市町村長の責務、自治体の役割や対応について記されています。

法3条 所有者等の責務

空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように、適切な管理に努める。



法67条 計画の策定と協議会の設置

市町村長は国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定、協議会を設置。



法14条 特定空家等に対する措置

特定空家等に対して、除却や修繕等の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに行政代執行により強制執行が可能。



Column

福島市の空き家の実態

[2021年度] 福島市空き家実態調査

調査の対象

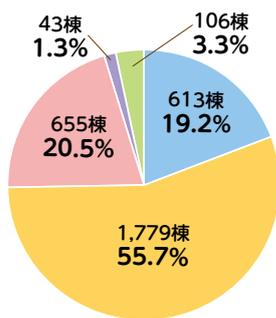
市内の全地域を対象区域とし、すべての建物用途区分を調査対象としました。

調査方法

住宅地図事業者が収集している「空家又は空き家と判断できる情報」を基に、現地調査を行い、外観目視による管理状態及び老朽度の判定を行いました。

調査結果

空き家数が最も多いのは飯坂、次いで本庁、清水となっています。対象となる建築物数の多い地区は空き家数も多くなっています。一方、空き家率は茂庭が最も高く、次いで土湯温泉町、飯野となっています。



外観目視による判定結果

- 適正に管理されている
- 状態等に問題ないもの
- 一部破損等が見られるもの
- 著しく破損等が見られるもの
- 詳細不明

(出典：第2期福島市空家等対策計画)

地区	建築物数(棟)	空き家数(棟)	空き家率(%)
本庁	12,289	453	3.69%
渡利	5,805	249	4.29%
杉妻	4,642	90	1.94%
蓬萊	3,638	38	1.04%
清水	11,951	288	2.41%
東部	4,393	203	4.62%
北信	11,553	208	1.80%
信陵	5,332	160	3.00%
吉井田	4,265	91	2.13%
西	3,007	82	2.73%
土湯温泉町	246	25	10.16%
立子山	548	25	4.56%
飯坂	9,049	459	5.07%
松川	5,544	208	3.75%
信夫	8,489	182	2.14%
吾妻	9,601	221	2.30%
飯野	2,442	162	6.63%
茂庭	316	52	16.46%
総数	103,110	3,196	3.10%

福島市の空き家の現状と将来予測

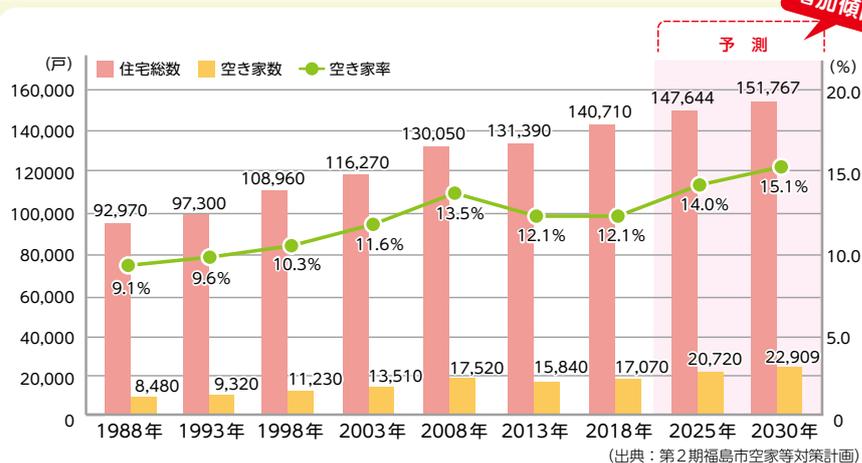
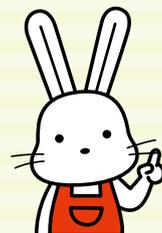
現状

福島市の空き家数は、2018年に行われた住宅・土地統計調査では、2013年調査と比較して1,230戸増加しました。これは、東日本大震災による除染作業の終了等により、空き家に居住していた世帯が転居したためと考えられます。

一方で、空き家率は、2013年から2018年にかけて横ばいで推移しており、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、住宅総数の増加は、東日本大震災による避難者が、本市に定住するため、居住を建築したことも一因と考えられます。

将来

将来的な空き家数、空き家率の予測では、2030年に空き家数は22,909戸、空き家率は15.1%となり、今後も増加していくことが予想されます。



(出典：第2期福島市空家等対策計画)

[2019年度] 空き家所有者実態調査

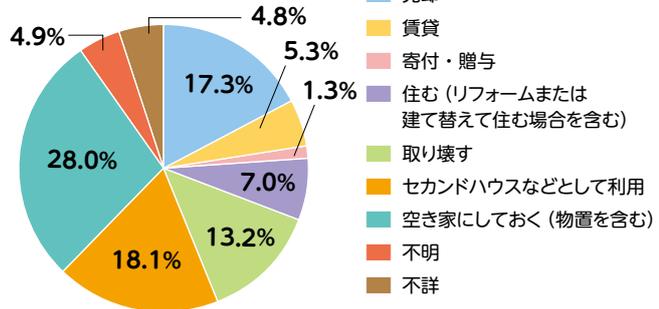
2019年に国が行った空き家所有者実態調査から、空き家の状態や管理の状況、今後の利用意向について確認しました。

調査結果

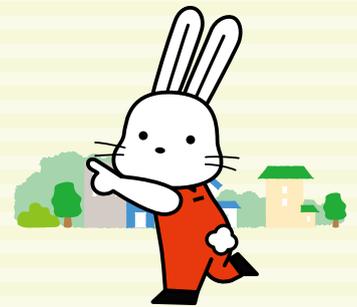
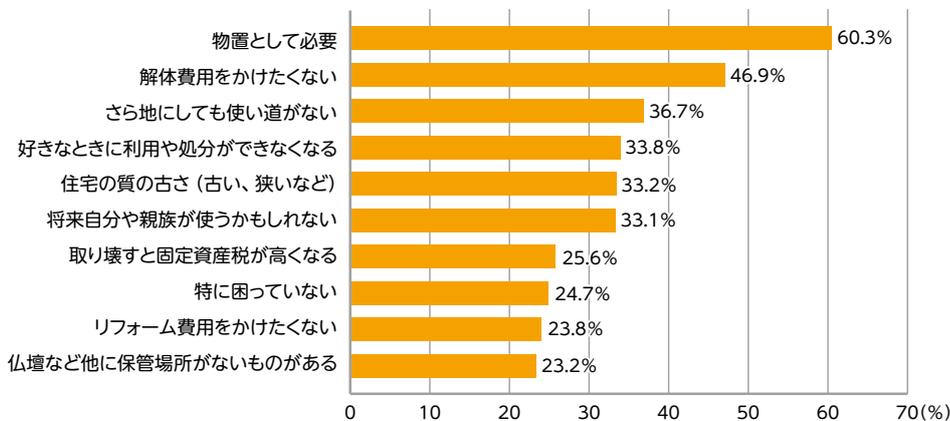
空き家所有者実態調査では、空き家の今後の利用意向について、「空き家にしておく（物置を含む）」が28.0%となりました。

空き家にしておく理由として「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%となりました。

今後の利用意向



空き家にしておく理由(上位10項目)



(出典：第2期福島市空家等対策計画)

第1期計画で実施した施策

第1期計画

空家等発生予防

- 空き家に関する通報・相談
- パンフレットの作成・所有者への啓発

空き家の把握と連携体制構築

- 福島市における空家等対策に関する連携協定の締結
- 空き家の合同相談会、シンポジウム・セミナー等の実施

管理不全の空家等への対策

- 管理不全空家等への対応
- 特定空家等に対する対応

空き家の利活用の促進

- 福島市空家バンクの構築・運用
- 国の補助事業を活用した空き家の除却・利活用



column

住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、総務省統計局が5年ごとに行う調査です。

なお、この調査結果は抽出調査による推定値で、実数値とは異なります。

空き家の集計方法の違い

【例】集合住宅（1棟9戸）の3戸が空室の場合

住宅・土地統計調査

住宅数	9戸
空き家数	3戸
空き家率	33%

空き家実態調査

建築物数	1棟
空き家数	0棟
空き家率	0%

[住宅・土地統計調査]

戸数で集計

[空き家実態調査]

棟数で集計



福島市の空き家対策の課題



各実態調査、現状と将来予測、第1期計画で実施した施策の結果を踏まえ、福島市の空き家対策の課題を5つ抽出しました。



空き家対策の実現に向けて！



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 1

空き家の発生抑制



基本目標 2

管理不全
空き家への対策



基本目標 3

空き家の流通
及び利活用の促進



空き家の発生抑制

- 所有者責任の明確化・管理意識の啓発
- 通報・相談窓口の設置
- 民間団体等と連携した合同相談会の実施
- 空き家講習会・セミナー等の実施 など

管理不全空き家への対策

- 管理不全空き家への対策
- 特定空家等に対する措置
- 空き家の除却補助等の検討
- 計画的な空き家実態調査の実施
- 空き家データベースの運用
- 関係機関・団体と連携した対応
- 他法令による措置 など

空き家の流通及び利活用の促進

- 空き家バンクによる流通促進
- 市の施策と連携したリフォーム補助等の検討
- 地域等による空き家の活用
- 空き家の除却及び除却後の跡地利用の検討 など



管理不全の空家等に対する措置フロー図

空家等

情報提供

現地調査等

適正管理依頼

特定空家等

行政指導

助言・指導

行政処分

勧告

命令

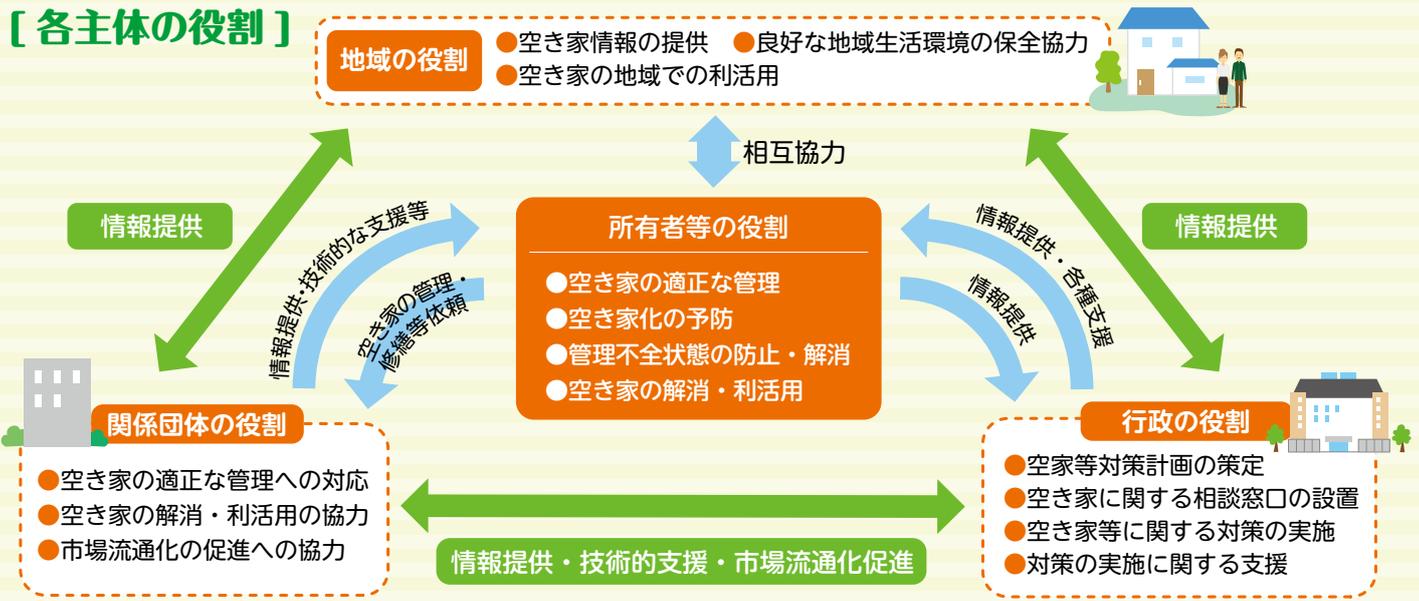
代執行

福島市特定空家等に関するガイドライン

特定空家等に該当するかどうかの判断

空き家対策の実施体制

[各主体の役割]



[福島市空家等対策協議会]

委員

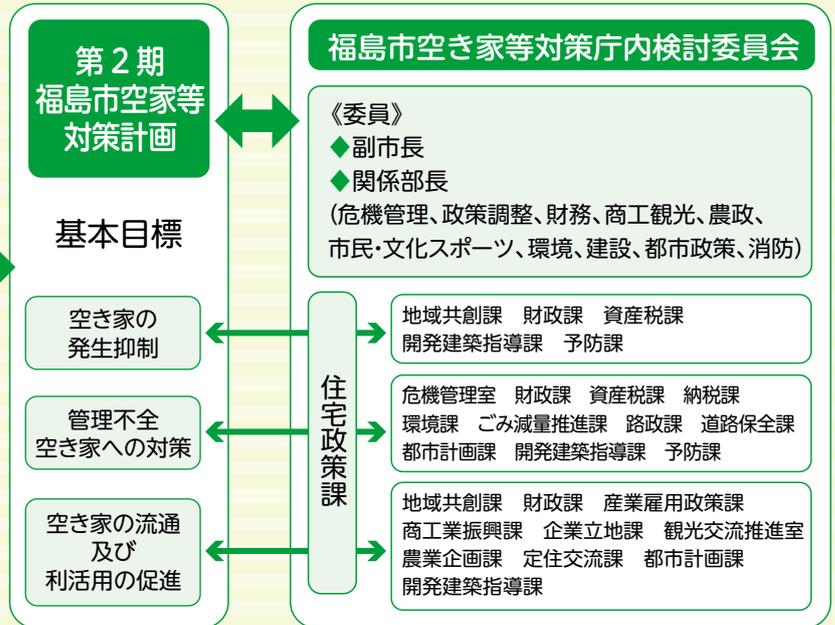
- ◆ 市長(会長)
- ◆ 有識者
(法務、不動産、建築、都市・地域政策)
- ◆ 住民自治
(市自治振興協議会、町内会連合会)
- ◆ 行政(福島地方方法務局、福島市)

○ 空家等対策計画の策定・改定・実施

○ 特定空家等に関する措置

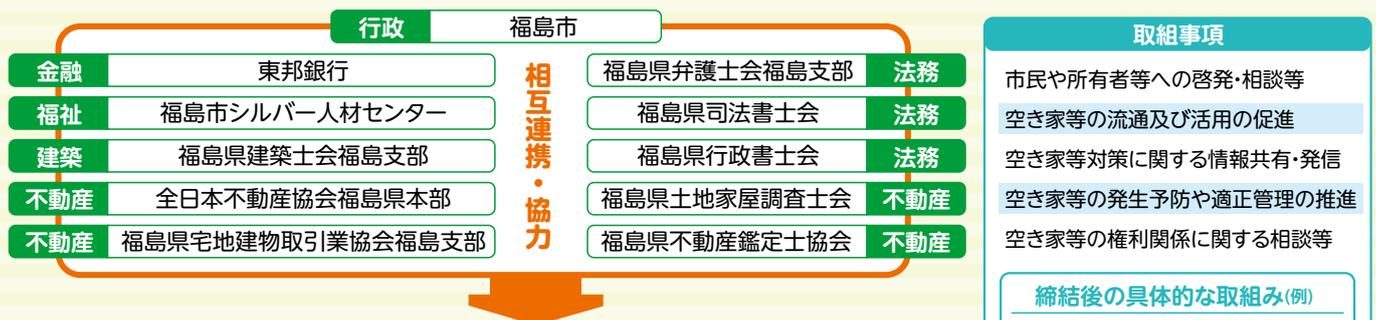
○ その他空き家対策の実施 など

[庁内組織体制]



(令和3年度)

[福島市における空き家等対策に関する連携協定の概要]



関係機関が連携・地域一体となった空き家等対策の推進

- ◆ 市民啓発 ◆ 市民等相談 ◆ 売却・賃借 ◆ 維持管理 ◆ リフォーム・耐震化 ◆ 不動産評価
- ◆ 所有者等啓発 ◆ 相続・登記 ◆ 除却・跡地利用 ◆ 除草・伐採 ◆ 住宅診断 ◆ 資金調達