

# 須賀川市空家等対策計画

## 【第二次】



令和5年4月

須賀川市



# 目次

第1章 計画の概要	1
1 計画策定の背景	2
2 計画の位置付け	3
3 計画期間	4
4 SDGsとの関係	4
5 対象とする空き家	5
6 対象とする地区	5
第2章 空家等の現状と課題	7
1 人口の推移	8
2 住宅と空き家の状況	9
(1) 本市の住宅数と空き家数の推移	9
(2) 空き家の種類	11
(3) 空家等実態調査の実施	12
(4) 所有者意向調査の実施	25
(5) 本計画で取り扱う「空家等」	30
(6) 空き家率の算出	31
3 第一次計画で実施した空家等対策	32
(1) 第一次計画における施策	32
4 空家等に関する課題	34
(1) 本市における現状からみる課題	34
(2) 所有者意向調査からみる課題	34
(3) 第一次計画における施策からみる課題	35
(4) 本市の課題まとめ	36
第3章 空家等対策の基本方針・基本目標	37
1 基本方針	38
2 基本目標	38
3 体系図	39
第4章 空家等対策に関する施策	41
1 空家等の予防・抑制	42
(1) 予防・抑制に関する意識啓発	42
(2) 相続に関する対策	42
2 空家等の適正管理の促進	43
(1) 所有者等の管理意識の啓発	43

(2) 相談・取組体制の整備.....	43
3 管理不全の空家等への対策.....	44
(1) 空家等に関する現状把握.....	44
(2) 管理不全の空家等への対応.....	44
(3) 所有者等による管理ができない場合の措置.....	44
4 特定空家等に対する措置と対処.....	46
(1) 特定空家等に対する措置.....	46
(2) 他法令による措置.....	53
(3) 所有者の負担軽減を図る対応策の検討.....	54
5 空家等の利活用の促進.....	55
(1) 空家等の利活用.....	55
(2) 支援事業の活用促進.....	56
第5章 空家等対策の推進.....	57
1 空家等対策の実施体制.....	58
2 計画の進行管理.....	59
資料.....	61
1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	62
2 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】.....	67
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（ガイドライン）【概要】.....	69

● 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しています。

(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しています。

(例) 空家等対策計画、特定空家等など

なお、名称に関するものについては、その名称のとおり使用しています。

(例) 須賀川市空家バンク、空き家再生等推進事業など

# 第 1 章

---

## 計画の概要

# 第1章 計画の概要

## 1 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住やその他の使用がされていないことが常態となっている「空家等<sup>(注)</sup>」が全国的に増加しています。

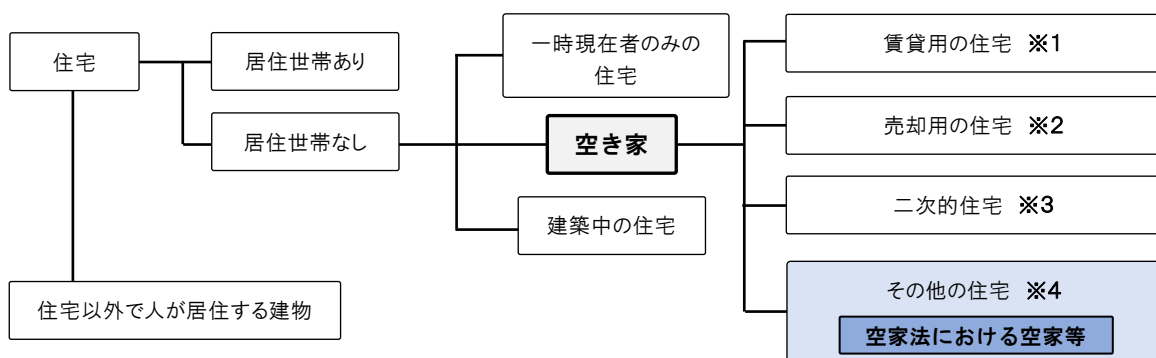
このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多くの問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後そういった空家等の数が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような中、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が全面施行されたことから、本市として実効性のある空家等対策について、総合的かつ計画的に実施していくための基本方針や取組を示すものとして、平成30年3月に「第一次須賀川市空家等対策計画」を策定するとともに、令和3年7月には「須賀川市空家バンク」を設置するなどして、空家等に関する取組を進めてきました。

この第一次計画の計画期間が令和5年3月で終了することから、引き続き空き家問題に取り組み、地域社会の健全な維持と安全安心で住みよいまちづくりを継続的に目指すため、第二次空家等対策計画を策定しました。

### (注) 住宅・土地統計調査における「空き家」と空家法における「空家等」の関係について

住宅・土地統計調査では、一戸建てだけでなく共同住宅の空室も一戸の「空き家」と数えられます。一方、空家法における「空家等」は、一戸建て、すべてが空室となった共同住宅、その他の利用されていない建物が含まれます。また、空家法における「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」とされており、居住世帯が長期にわたって不在の住宅が含まれる「その他の住宅」の中に、空家法において特に問題となる空家等が含まれている可能性が高いと考えられます。



※1	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
※2	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
※3	ふだん人が住んでおらず、避暑・避寒・保養などで使用される住宅等
※4	上記以外の人が住んでいない住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等

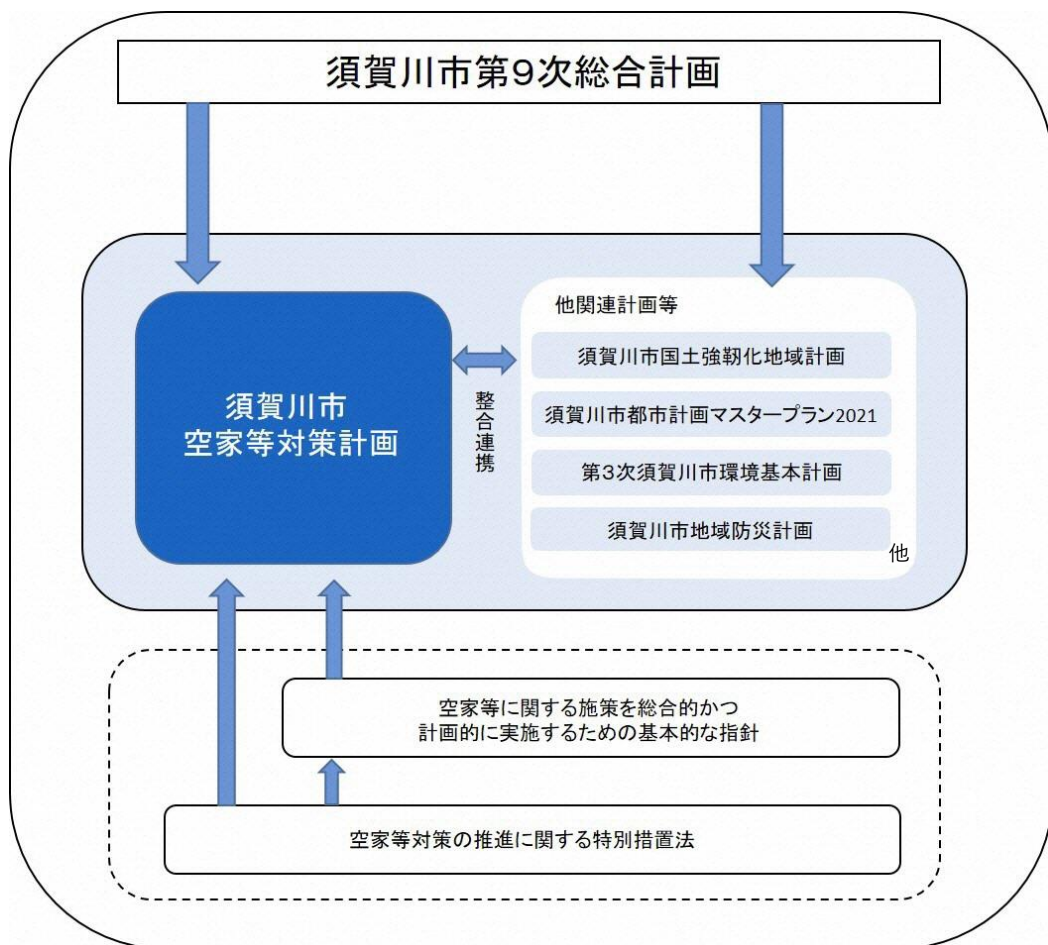
## 2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条の規定に基づき策定するもので、平成27年2月に国から示され、令和3年6月に改正された「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、「国指針」という。）に即した計画とします。

計画の推進にあたっては須賀川市第9次総合計画を踏まえ、須賀川市国土強靱化地域計画、須賀川市都市計画マスタープラン2021、第3次須賀川市環境基本計画、須賀川市地域防災計画等との整合性を図るものとします。

### ■空家法第6条第1項■

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を定めることができる。



### 3 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とし、市内の空家等の状況や社会情勢等の変化等により、必要に応じて見直しを行ってまいります。

R 5 (2023)	R 6 (2024)	R 7 (2025)	R 8 (2026)	R 9 (2027)	R 10 (2028)	R 11 (2029)
第二次須賀川市空家等対策計画					次期計画（予定）	

### 4 SDGsとの関係

SDGsは、Sustainable Development Goalsの略称で、2015年9月の国連サミットにおいて、持続可能な開発目標として採択されたものです。貧困や飢餓、更には気候変動や平和など広範な分野にわたる17の目標が設定されています。

その理念は、「誰一人取り残さない」社会の実現を目指し、開発途上国のみならず先進国も含めすべての国や関係者の役割を重視し、経済・社会及び環境の三側面を不可分なものとして調和させる統合的な取組となっています。

本計画は、SDGsを構成する17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」「17 パートナーシップで目標を達成しよう」の2つの目標について特に関連性が深く、計画を推進することにより、これらの目標の達成及び持続可能な世界の実現に寄与することを目指します。





## 5 対象とする空き家

本計画の対象とする空家等は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」（空家法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む）のほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含まれます。

### ■空家法第2条第1項■

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。

### ■空家法第2条第2項■

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。

## 6 対象とする地区

本計画の対象地区は、本市が令和3年度に実施した「須賀川市空家等実態調査」（第2章参照）の結果によると、市内の全域に空家等がみられることから、「市内全域」とします。

なお、本市の将来的な空家等の状況により、重点的に取り組む地区の検討を行うこととします。



# 第 2 章

---

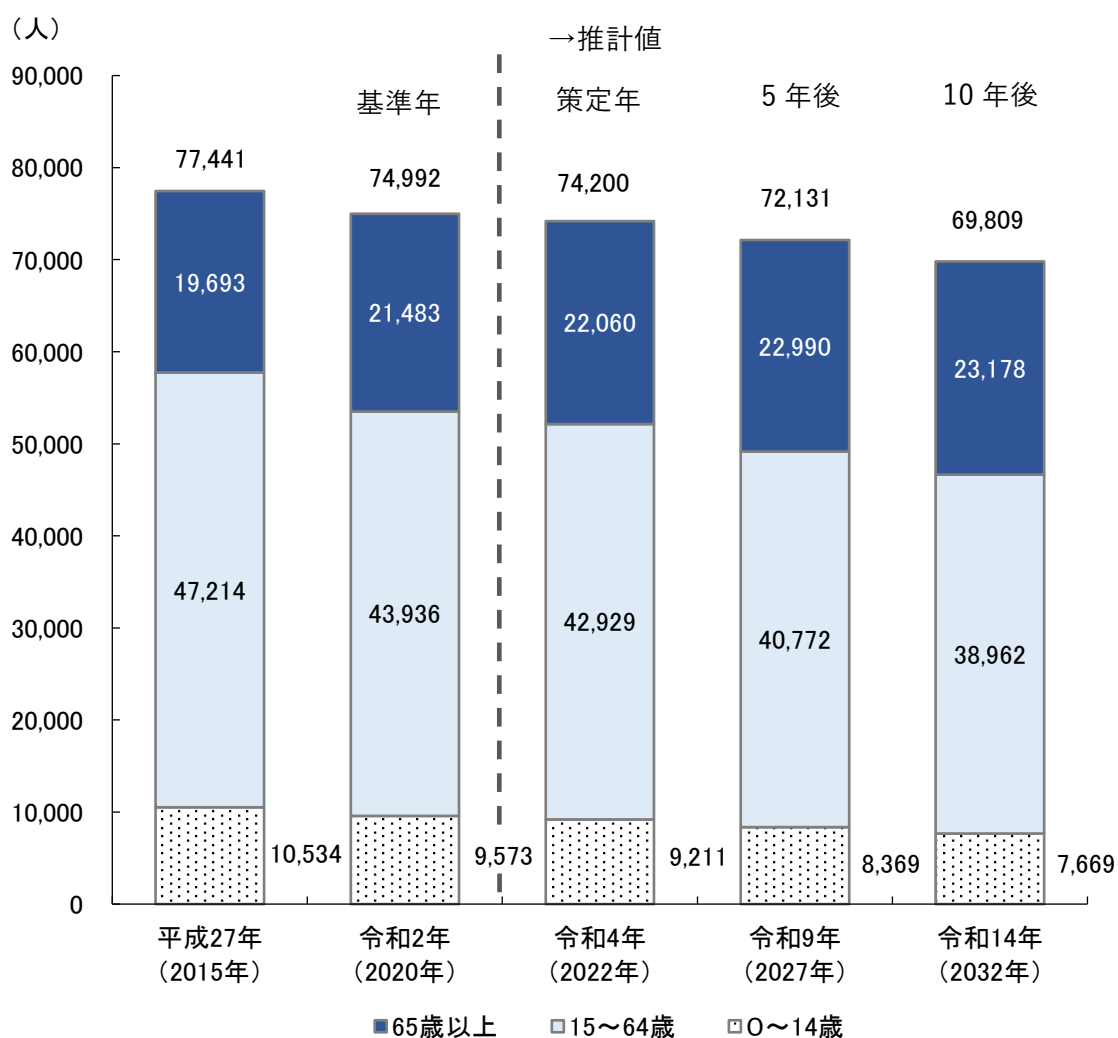
空家等の現状と課題

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1 人口の推移

全国的な人口減少局面にある中で、本市の総人口も減少傾向にあり、5年後の令和9年には72,131人、10年後の令和14年には69,809人と更なる減少となる見込みとなっています。年齢3区分別人口の構成比としては、15～64歳の生産年齢人口、0～14歳の年少人口は減少傾向ですが、65歳以上の高齢人口は増加していく見込みとなっています。

<総人口・年齢3区分別人口の推移>



出典：「須賀川市第9次総合計画」(須賀川市)

## 2 住宅と空き家の状況

### (1) 本市の住宅数と空き家数の推移

国が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」の結果をみると、全国の空き家数は年々増加しており、平成30年では8,488,600戸と、平成25年に比べて293,000戸増加しています。空き家率（住宅総数に占める空き家総数の割合）は平成30年で13.6%と、上昇しています。

福島県では、空き家率は平成25年までは全国よりも低い水準となっていました。平成30年では14.3%と、全国よりも高い水準となっています。

本市では、平成30年の空き家数は2,960戸と、平成25年に比べて1.3倍以上に増加しています。空き家率は平成30年では10.0%と、平成25年を上回っていますが、全国及び福島県よりも低い水準となっています。

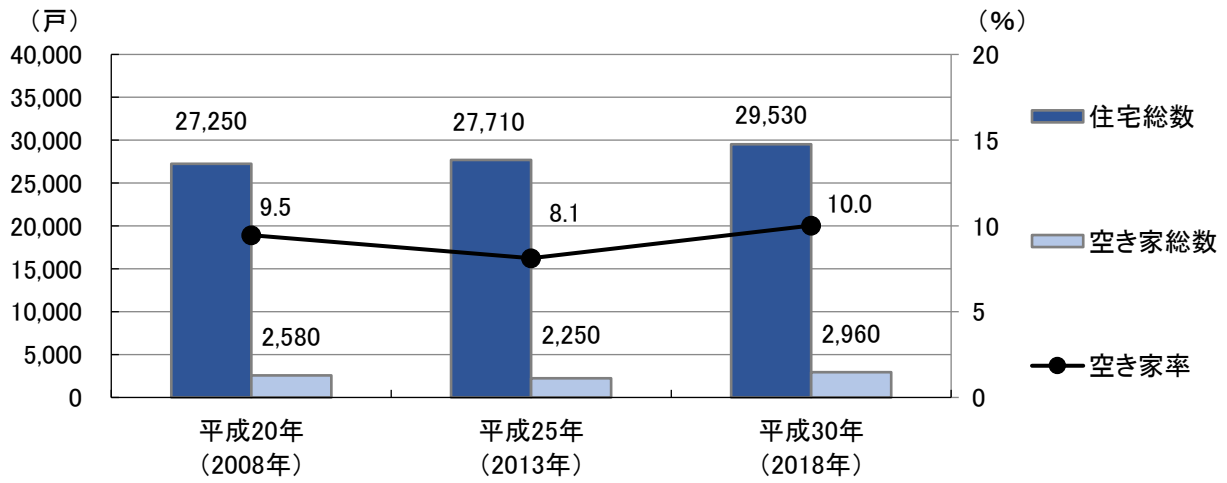
<本市の住宅数と空き家数>

区分	平成25年			平成30年			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 (%)	
須賀川市	27,710	2,250	8.1	29,530	2,960	10.0	1.9
全国	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6	0.1
福島県	782,300	91,800	11.7	861,300	123,500	14.3	2.6
福島市	131,390	15,840	12.1	140,710	17,070	12.1	-
会津若松市	56,900	9,450	16.6	58,100	8,690	15.0	▲ 1.7
郡山市	151,110	17,220	11.4	167,200	24,010	14.4	3.0
いわき市	137,710	13,020	9.5	160,370	19,680	12.3	2.8
白河市	26,520	3,980	15.0	26,710	3,560	13.3	▲ 1.7
喜多方市	19,990	2,970	14.9	20,190	3,950	19.6	4.7
相馬市	15,090	2,070	13.7	18,270	2,910	15.9	2.2
二本松市	20,680	2,600	12.6	22,540	3,190	14.2	1.6
田村市	12,730	1,160	9.1	13,620	1,490	10.9	1.8
南相馬市	24,820	2,420	9.8	30,390	7,960	26.2	16.4
伊達市	23,250	2,220	9.5	24,120	2,630	10.9	1.4
本宮市	10,940	1,200	11.0	12,040	1,250	10.4	▲ 0.6

出典：「平成25年・30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

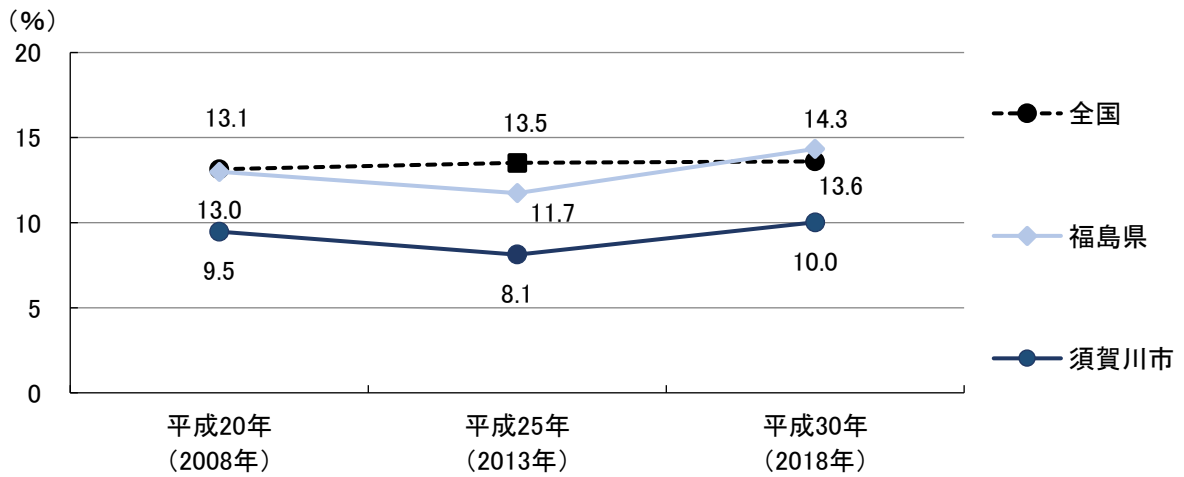
※平成25年調査では、避難指示区域等に指定されていた地域が調査対象区域外となっています

<本市の空き家数と空き家率の推移>



出典：「平成 20 年・25 年・30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

<全国・福島県・本市の空き家率の推移>



出典：「平成 20 年・25 年・30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

## (2) 空き家の種類

本市の平成30年の空き家数2,960戸の内訳をみると、「賃貸用の住宅」(1,440戸)と「その他の住宅」(1,310戸)が大半を占めています。最も多い「賃貸用の住宅」については、平成20年の1,480戸から、平成25年には1,070戸と減少したものの、平成30年には1,440戸と再度増加しています。これは東日本大震災等の影響が考えられます。

本市の空き家の種類別の推移をみると、空家等が含まれている可能性が高い「その他の住宅」が平成20年の870戸から、平成30年には1,310戸と上昇しています。

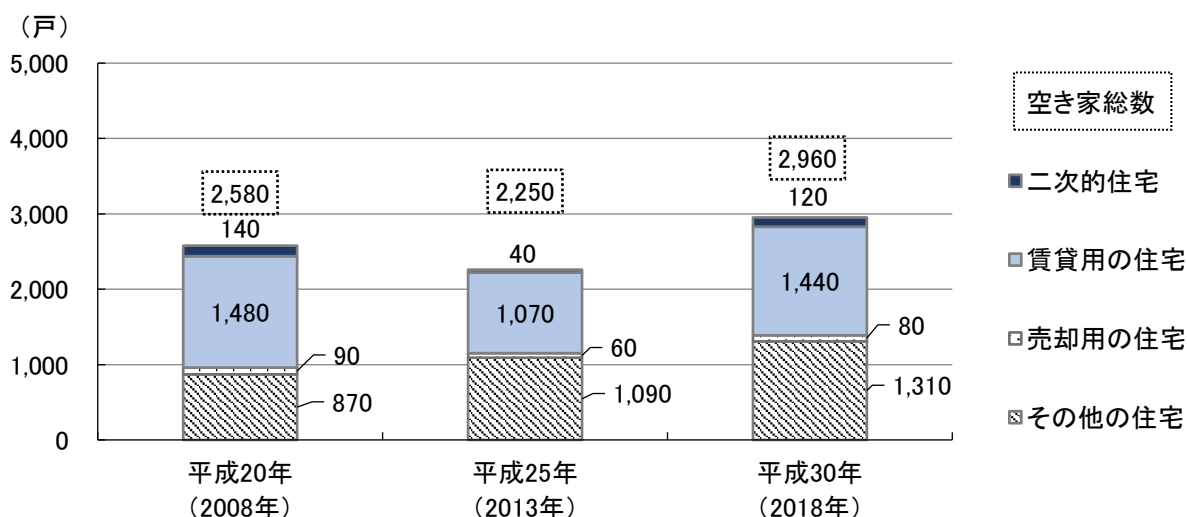
<本市の空き家の種類別の件数と割合>

		須賀川市		空き家の種類			
		住宅総数	空き家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成20年 (2008年)	戸数(戸)	27,250	2,580	140	1,480	90	870
	割合(%)	-	9.5%	5.4%	57.4%	3.5%	33.7%
平成25年 (2013年)	戸数(戸)	27,710	2,250	40	1,070	60	1,090
	割合(%)	-	8.1%	1.8%	47.6%	2.7%	48.4%
平成30年 (2018年)	戸数(戸)	29,530	2,960	120	1,440	80	1,310
	割合(%)	-	10.0%	4.1%	48.6%	2.7%	44.3%

※二次的住宅：ふだん人が住んでおらず、避暑・避寒・保養などで使用される住宅等

出典：「平成20年・25年・30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

<本市の空き家の種類別の推移>



出典：「平成20年・25年・30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

※空き家総数は1位を四捨五入して10位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない場合があります

### (3) 空家等実態調査の実施

#### ①調査の目的

本市における空家等の実態を把握し、人口や世帯数の減少、既存住宅・建築物の老朽化に伴う対策、雇用の創出、防犯・防災・景観対策等に資するとともに、関連情報を地理情報システム（GIS）上で一元的に管理し、建築住宅課に導入されている空家台帳管理システムにデータをセットアップすることにより、本市の空家バンク、並びに既存住宅ストックの利活用や各関係部署における空家等対策、利活用に資する情報共有をしていくことを目的とし実施しました。

#### ②調査年度

令和3年度

#### ③調査対象区域

市内全域

#### ④調査機関

国際航業株式会社

#### ⑤調査方法

##### ア 本調査における調査対象「空家等」

本調査で対象とする「空家等」の定義は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、以下を基本とします。

- ・一戸建て、すべてが空室となった共同住宅、その他の利用されていない建物が含まれる
- ・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<sup>※</sup>

※「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、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。

##### イ 空き家現地調査対象の抽出

本調査については、空家法第10条第1項の規定に基づき、現地調査の対象とする空き家を1,861件（水道閉栓情報1,245件、刊広社住宅地図による空き家情報392件、前回調査（平成28年・29年度実施）空き家情報129件、町内会空き家特定情報70件、現地で追加対象と判断したもの25件）を抽出しました。

#### ■空家法第10条第1項■

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。



## ウ 現地調査

前述の現地調査対象データをもとに、所有者等へ事前周知をしたうえで現地調査を行いました。現地調査の概要は次のとおりです。

- ・ 調査期間：令和3年10月18日～令和3年12月7日（調査しない日を含む）
- ・ 追加調査：令和4年2月22日～令和4年3月6日（調査しない日を含む）
- ※調査結果整理に伴い、追加調査が必要と判断した物件について調査
- ・ 調査日数：41日（うち追加調査10日）
- ・ 調査人員：のべ156人

### （ア） 現地調査で把握する項目

空家等に関する現地調査は、次の2点について行いました。

調査項目	説明
空家等判定	・ 空家等か否かの判定
老朽危険度判定	・ 建物の劣化状況についての判定

※現地調査時に発見した空家等についても調査対象として追加しました。

### （イ） 空家等の判定

#### a 空家等の分類

調査対象建物は、次の分類を行いました。

判定項目	調査上の分類	説明
空家等	空家等 （住宅ほか）	空家等の判定基準により空家等と判断される建物のうち「空家等（店舗）」以外の建物
	空家等 （店舗）	空き店舗のこと。→空家等の判定基準により空家等と判断される建物のうち店舗（店舗併用住宅を含む）
空家等 ではない	居住中の空き店舗	空き店舗→店舗併用住宅あるいは集合住宅の1階にある店舗で店舗部分が廃業している建物
	居住・営業中	空家等ではない住宅、店舗その他使用されている建物
	建物なし	調査対象建物が取り壊されている状態のもの
	付属屋	調査対象建物が付属屋である建物

## b 空家等の判定

現地における空家等か否かの判定は、次の項目（判定例）に従って行うこととしました。

判定項目	選択肢 1	選択肢 2	選択肢 3	選択肢 4	説明
表札	有	無	確認できない		「無」は、剥がされていたり、テープが張られたりしているもの
管理者看板	有	無			
洗濯物	有	無			基本的には無し
電気メーター	動いている	動いていない	確認できない	無	
ガスメーター	動いている	動いていない	確認できない	無	
雨戸	すべて閉まっている	一部閉まっている	開いている	無	
郵便物の放置	溜まっている	郵便受けが塞がれている	溜まっていない	確認できない	
雑草等の繁茂	繁茂している	管理されている	草等なし	無	
進入防止措置	有	無			
前面道路の幅員	4m以上	4m未満	道路に面していない		
前面道路の舗装	アスファルト舗装	砂利舗装	その他		
前面道路の面する箇所	車道に面している	歩道に面している			

※網掛け部分は、令和3年度の調査で追加した項目

c 空き店舗の判定

空き店舗か否かの判定は、次の基準を参考に行いました。

判定項目	調査上の分類	説明
空き店舗	テナント募集の掲示あり	建物に「テナント募集」などの売買・賃貸等の掲示があるもの
空き店舗候補	シャッターが閉鎖、テナント募集の掲示なし	シャッターが閉まっているがテナント募集などの掲示がなく、一時的な休業なのか廃業しているのかが明確でないもの
空き店舗ではない	店舗以外の使用を確認	店舗だったと思われるつくりをしているが、現在は店舗以外の用途での使用が確認できるもの
	一時的な休業の掲示あり	一時的な休業を知らせる張り紙等の掲示があるもの
	改修工事中	工事のため一時休業

## (ウ) 老朽危険度判定

空家等の老朽危険度の現地判定は、国土交通省の「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）」の「特定空家等」の判断の参考となる基準に基づき、項目を設定しました。

### a 劣化状況の判定項目

特定空家等相当の劣化状況については、空家等の状態をⅠ～Ⅳの観点で分類し、各分類における項目において判定します。空家等の状態分類と判定区分については、次のとおりです。

#### 空家等の状態分類

- Ⅰ 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<sup>※1※2※3</sup>
- Ⅱ 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<sup>※3</sup>
- Ⅲ 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
- Ⅳ 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 分類Ⅰの項目、(ア)建築物の傾斜(全体)、(イ)基礎及び土台の状況、(ウ)外壁の状況、(エ)屋根の状況、については、後掲の表に示した判定基準によりA～D(4段階)で判定する。

※2 分類Ⅰの項目、(オ)門・塀の状況、(カ)擁壁の状況、及び分類Ⅱ(キ)衛生面の状況、Ⅲ(ク)景観面の状況、Ⅳ(ケ)環境面の状況の項目については、該当の有無を判定する。

※3 分類Ⅰ又はⅡについては、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空き家のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて、幅広く対象と判断することができる。

なお、将来の状況が予見される事項については、目視の調査により、その状態が該当すると判断した対象物件について、調査結果に備考として記入し、対応を市と検討するものとする。

### ●現地調査状況



<老朽危険度の判定項目と判定区分（本体の状況）>

	木造	非木造
Ⅰ 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		
(ア) 建築物の傾斜(全体)		
A	傾斜は認められない	
B	一部にたわみがみられる	
C	全体的にたわみがみられる	
D	建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある (建物の傾きが高さに対して1/20を超える)	
不明	-	
(イ) 基礎及び土台の状況		
A	異常は認められない	
B	一部にひび割れが発生している	一部にひび割れが発生している
C	不同沈下がある	
	基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	基礎にひび割れが目立つ
D	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい、シロアリ被害が著しい	
不明	-	
(ウ) 外壁の状況		
A	多少の汚れはあるが、問題はない	
B	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない 看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの	一部にひび割れが発生している 看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの
C	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している 看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発生している 看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの
D	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出しているもの 壁を貫通する穴を生じているもの 看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの	ひび割れが著しい・崩落している 看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの
不明	-	

(エ) 屋根の状況	
A	問題はない
B	屋根ぶき材料の一部にずれがある
C	屋根ぶき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの（たわみ） 軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの
D	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの 屋根ぶき材料に著しい脱落があるもの 軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの
不明	－

本調査においては、上記（ア）～（エ）のいずれか1項目でも「D」判定としたものを、特定空家等候補として整理します。

< 老朽危険度の判定項目と判定区分（付属物等の状況） >

(オ) 門・塀の状況	
A	問題はない
B	門、塀にひび割れがある、若しくは傾斜しているもの
C	対象物なし
不明	－
(カ) 擁壁の状況	
A	問題はない
B	擁壁ひび割れがある、若しくは水がしみ出し流出しているもの
C	対象物なし
不明	－

II 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	
(キ) 衛生面の状況	
A	問題はない
B	汚物や排水の流出による臭気の発生がある
C	敷地内でのごみの散乱、放置(山積みのまま)、投棄、または臭気の発生がある
D	多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障がある
E	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、将来的におそれがある
不明	－

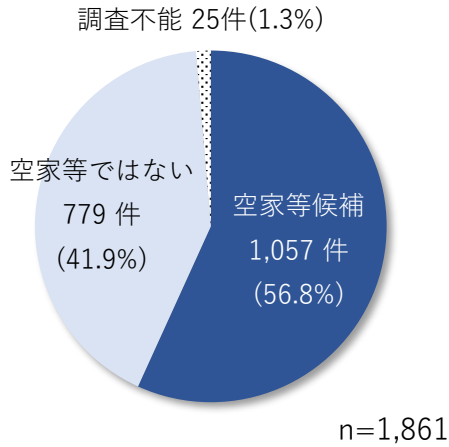
III 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	
(ク) 景観面の状況	
A	問題はない
B	屋根・外壁等が汚物や落書き等で傷んだり汚れている
C	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
D	看板が本来の用をなさない程度まで破損、汚損している
E	立木等が建築物の全面を覆うほど繁茂している
F	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている
不明	－
IV その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	
(ケ) 環境面の状況	
A	問題はない
B	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの
C	動物の汚物の放置により臭気が発生、または動物の毛や羽毛が飛散している
D	門扉が施錠されておらず不特定のもものが容易に侵入可能なもの
E	雑草が繁茂し、近隣住民の日常生活に支障があるもの
不明	－

その他 ※明らかに倒壊が危ぶまれるもののみを対象に判断	
(コ) 仮に倒壊した場合の近隣への影響	
A	仮に倒壊しても特に影響はない（影響は敷地内に限定される）
B	仮に倒壊した場合、隣接敷地や周辺道路に部材の一部が散乱し、近隣や歩行者・車両通行の安全性に影響が出ることが想定される
C	仮に倒壊した場合、隣接敷地や周辺道路に部材の大部分が散乱・たい積し、近隣や歩行者・車両通行の安全性に多大な影響が出ることが想定される
不明	－

※太枠部分は、令和3年度の調査で追加した項目

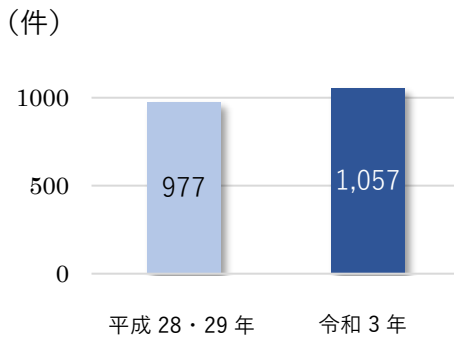
## ⑥ 調査結果の概要

### ア 調査件数内訳



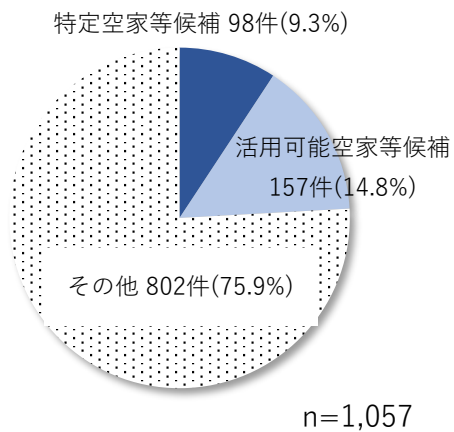
- ・「空家等候補」と考えられるのは 1,057 件となりました。
- ・「空家等ではない」判定理由としては、『居住あり（人が確認できる、メーターが動いている、生活している形跡がある、近隣の方の情報等）』や『解体済み（解体中）』『建替済み』などが挙げられます。
- ・「調査不能」は、現地までの道のりが険しく（そもそも道がないこともあり）たどり着けなかったもの、近隣の方の情報から調査を避けたほうが良いと判断したものなどが挙げられます。

### イ 空家等件数の比較



- ・平成 28 年度・29 年度調査では 977 件であったのに対し、今回調査では 1,057 件となりました。
- ・平成 28 年度・29 年度調査では調査件数が 2,724 件であったため、調査件数に対する空家等候補の割合は 35.9%でした。今回は調査件数が 1,861 件であるため、調査件数に対する空家等候補の割合は 56.8%となりました。
- ・今回は調査前の机上調査により調査対象を精査したことも影響していると考えられます。

### ウ 空家等の老朽危険度判定結果



- ・空家等について老朽危険度判定を行い、その結果をもとに総合判定（3段階）を行ったところ、不明を含む空家等候補（1,057 件）に対して、特定空家等候補は 98 件（9.3%）、活用可能空家等候補は 157 件（14.8%）となっています。



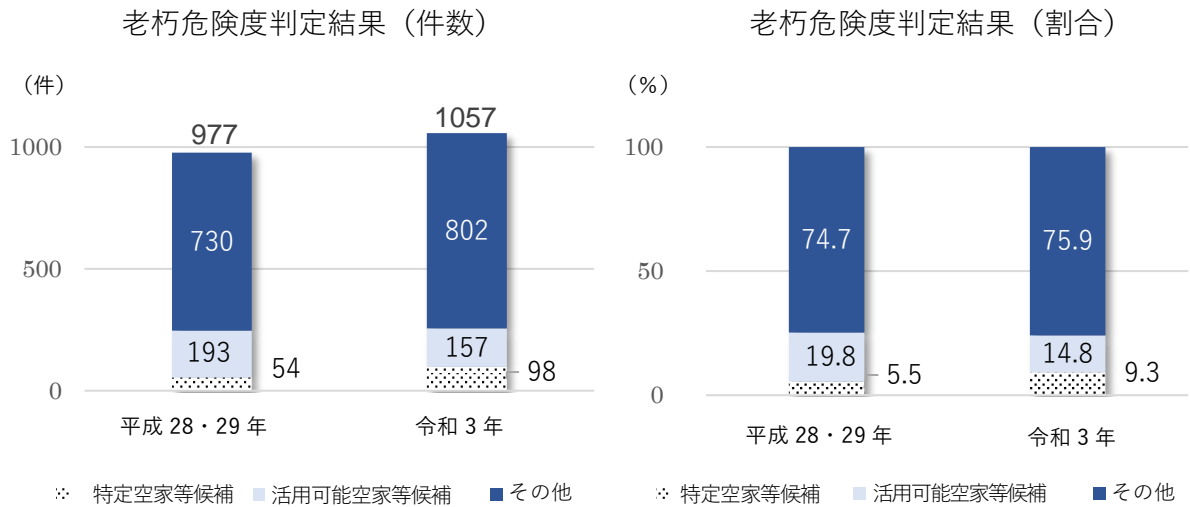
<総合判定基準>

判定		内容	件数
①	特定空家等候補	建築物本体についての調査項目（傾斜、基礎、外壁、屋根）のいずれかの項目の1つ以上が危険と判断されるD判定だった建物	98件（9.3%）
②	活用可能空家等候補	建築物本体についての調査項目（傾斜、基礎、外壁、屋根）のすべての項目が問題なしと判断されるA判定だった建物	157件（14.8%）
③	その他	上記①、②のいずれにも属さない建物	802件（75.9%）
合 計			1,057件（100.0%）

<老朽危険度判定の結果>

判定		傾斜	基礎	外壁	屋根
A	問題なし	922件	463件	518件	621件
B	一部不良	55件	187件	338件	166件
C	不良	38件	19件	90件	82件
D	危険	24件	15件	76件	63件
-	不明	18件	373件	35件	125件
合計		1,057件	1,057件	1,057件	1,057件

## エ 老朽危険度判定結果の比較（件数、割合）



- ・ 特定空家等候補が平成 28 年度・29 年度調査の 54 件から今回調査で 98 件と増えた一方で、活用可能空家等候補は 193 件から 157 件と減少しました。これは、経年変化の要因が大きいと考えられます。
- ・ 割合で見ると、特定空家等候補の割合が平成 28 年・29 年度調査から今回調査で 3.8 ポイント上昇する結果となりました。

### ●その他空家等の例



### ●特定空家等候補の例



オ 区域区分別の空家等の分布状況

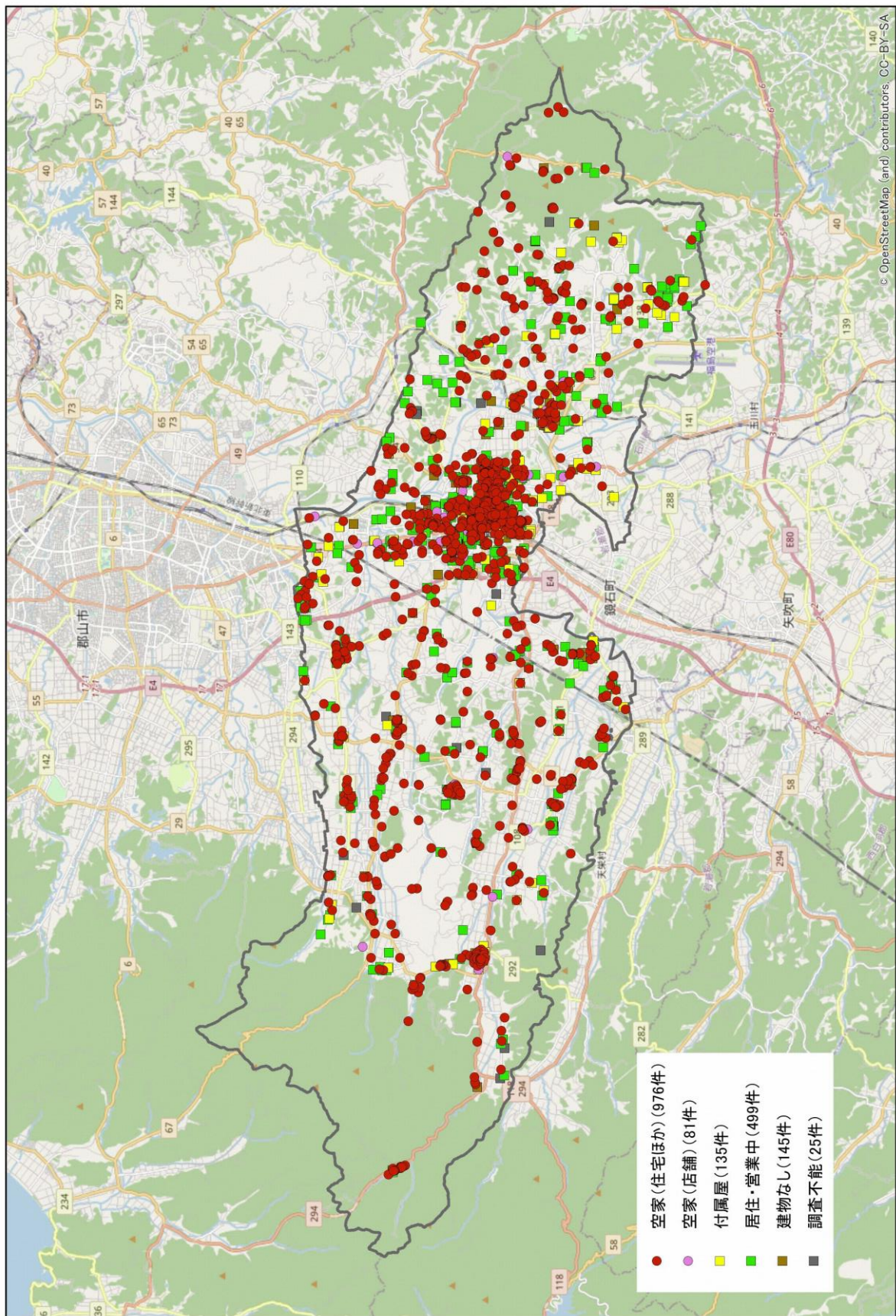
現地調査結果に基づく空家等の分布状況を把握するため、3つの区域区分別の空き家件数を抽出したところ、不明を含む空家等（1,057件）に対して、市街化区域及び開発行為申請区域は42.6%、市街化調整区域（開発行為申請区域を除く）は15.4%、都市計画区域外は42.0%となっています。

<区域区分別総合判定の結果>

区域区分	総合判定		件数
	項目	件数	
市街化区域 及び開発行為申請区域	特定空家等候補	19件 (1.8%)	450件 (42.6%)
	活用可能空家等候補	88件 (8.3%)	
	その他	343件 (32.5%)	
市街化調整区域 (開発行為申請区域を除く)	特定空家等候補	13件 (1.2%)	163件 (15.4%)
	活用可能空家等候補	21件 (2.0%)	
	その他	129件 (12.2%)	
都市計画区域外	特定空家等候補	66件 (6.2%)	444件 (42.0%)
	東側	35件 (3.3%)	
	西側	31件 (2.9%)	
	活用可能空家等候補	48件 (4.5%)	
	東側	13件 (1.2%)	
	西側	35件 (3.3%)	
	その他	330件 (31.3%)	
	東側	94件 (9.0%)	
	西側	236件 (22.3%)	
合 計		1,057件 (100.0%)	

※（ ）内は、空家等（1,057件）に対する割合

< 現地調査結果 (分布図) >



## (4) 所有者意向調査の実施

### ①調査の目的

本計画の策定に当たり、「空家等実態調査」により判明した空家等と思われる建物の所有者等について、当該建物に対する維持管理状況や今後の活用に関する考え方等を把握・整理するとともに、本市の空家等の現状や課題などを抽出・分析して計画策定の基礎資料とするために実施しました。

### ②調査年度

令和4年度

### ③調査対象

「空家等実態調査」の結果、空家等と判定した建物の所有者

### ④調査機関

株式会社サーベイ リサーチ センター

### ⑤調査方法

郵送による配布・回収

### ⑥回収状況

配布数 <sup>㉗</sup>	総回収数	有効回収数 <sup>㉘</sup>	有効回収率 <sup>㉘</sup> / <sup>㉗</sup>
979 件	521 件	518 件	52.9%

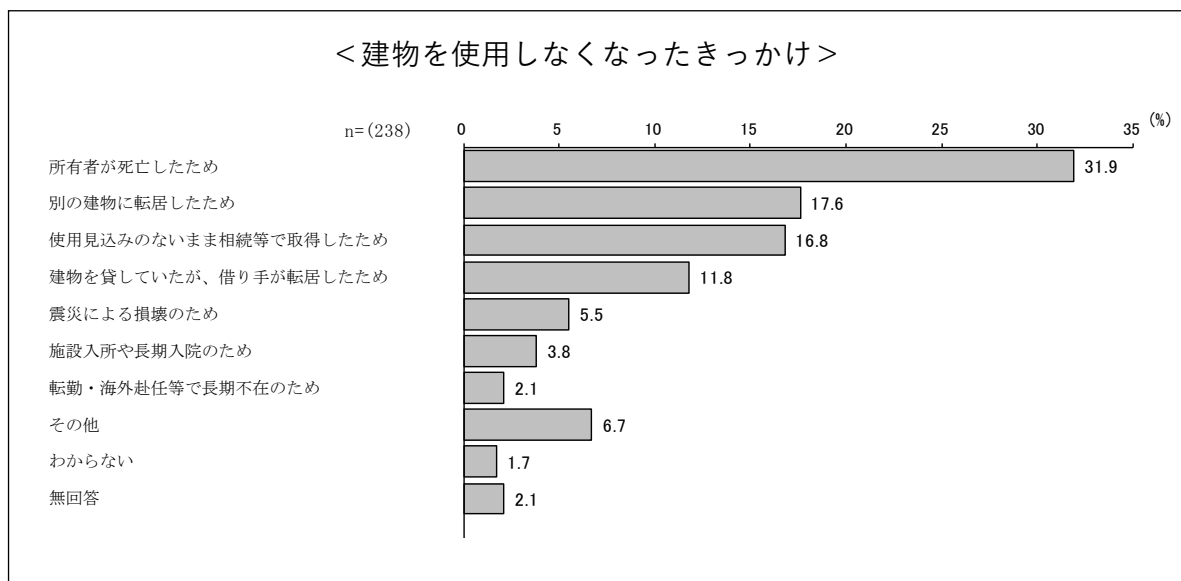
※ 空家等実態調査で空家等候補と判定した 1,057 件について精査（付属屋等 78 件を除く）し、最終的に 979 件を調査対象としました。

※ アンケートは、まず冒頭で「対象建物を使用しているかどうか」を聞き取り、所有者が「使用していない」または「住居としてではなく、倉庫・物置として使用している」と回答した場合に、建物の状態や今後の方針等について聞き取る構成としています。次頁以降の調査結果の概要では、有効回答数 518 件のうち「使用していない」または「住居としてではなく、倉庫・物置として使用している」と回答のあった 359 件について、調査結果を掲載しています。

## ⑦調査結果の概要

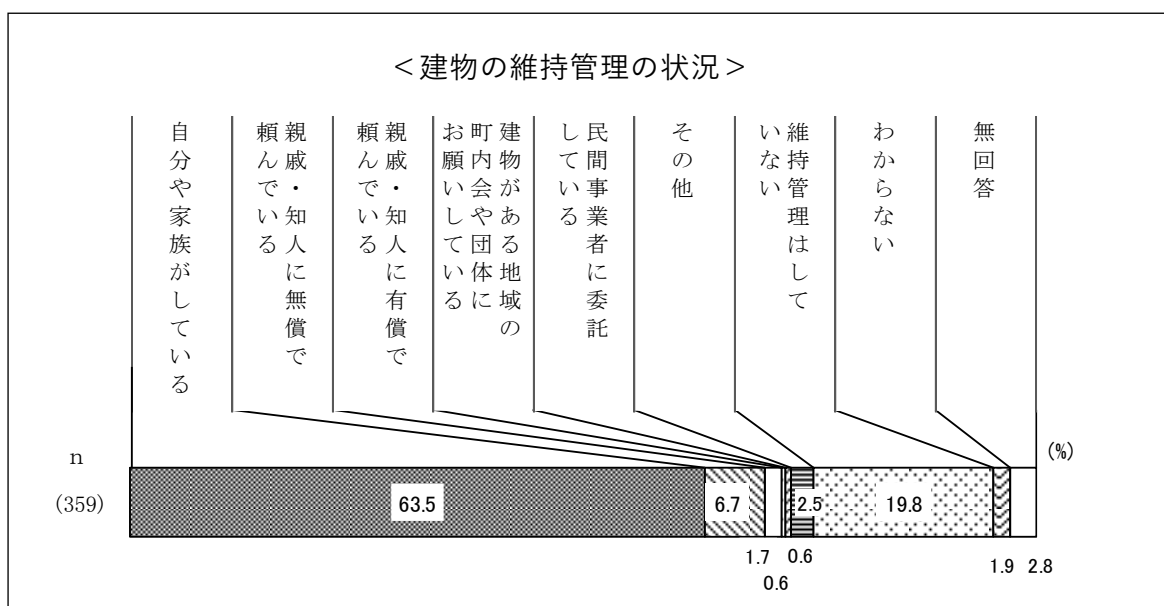
### ア 建物を使用しなくなったきっかけについて

建物を使用しなくなったきっかけについては、「所有者が死亡したため」が31.9%と最も多く、次いで「別の建物に転居したため」が17.6%、「使用見込みのないまま相続等で取得したため」が16.8%、「建物を貸していたが、借り手が転居したため」が11.8%となっており、所有者等の死亡や転居、相続に関する回答が多くなっています。



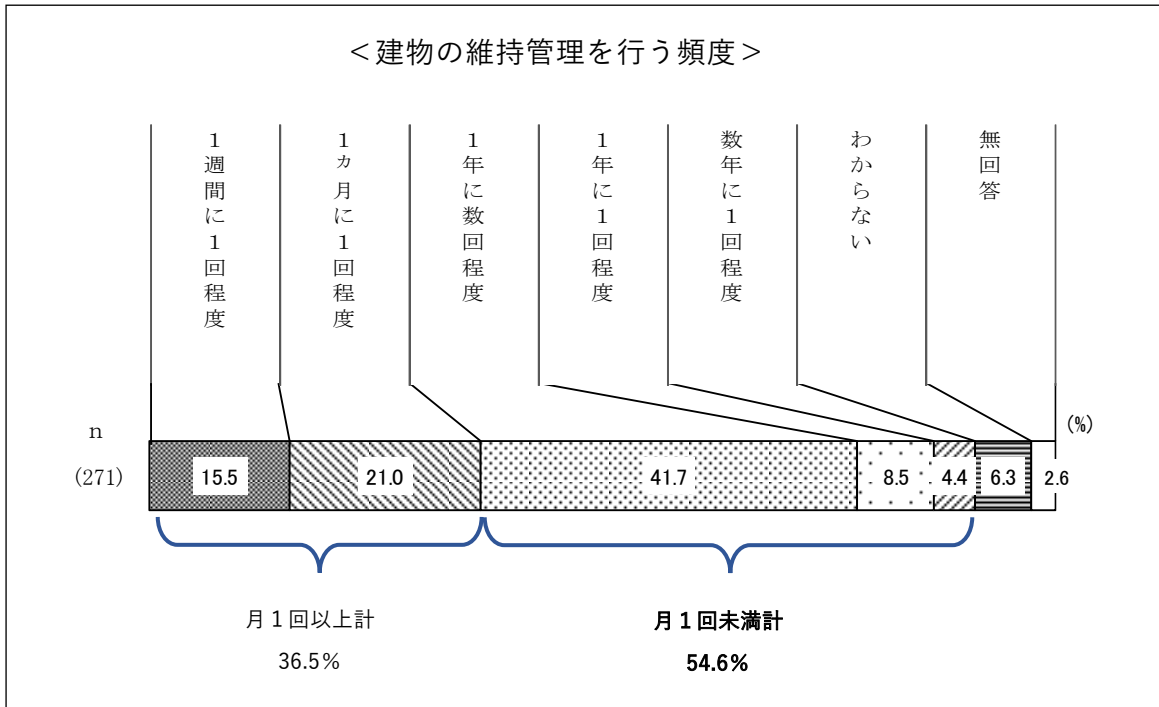
### イ 建物の維持管理について

建物の維持管理の状況については、「自分や家族がしている」が63.5%となっています。一方で、「維持管理はしていない」との回答も19.8%と約2割を占めています。

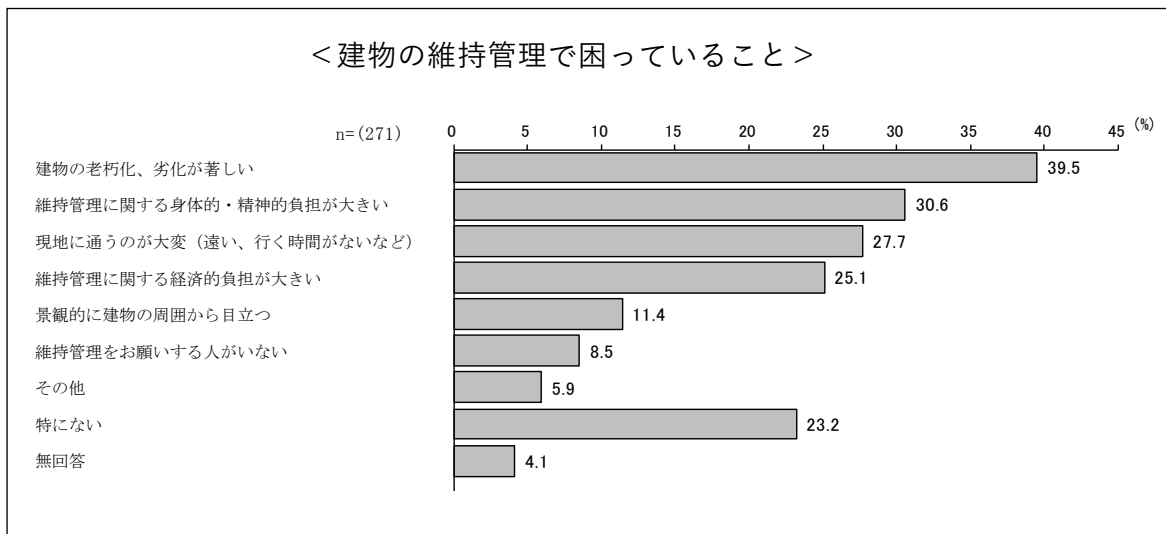


建物の維持管理を行っている場合の頻度については、「1年に数回程度」が41.7%と最も多くなっています。

《月1回以上》で管理を行っている割合が36.5%である一方で、《月1回未満》で管理を行っている割合が54.6%と5割強を占め、維持管理が不十分と思われる建物が多くなっています。

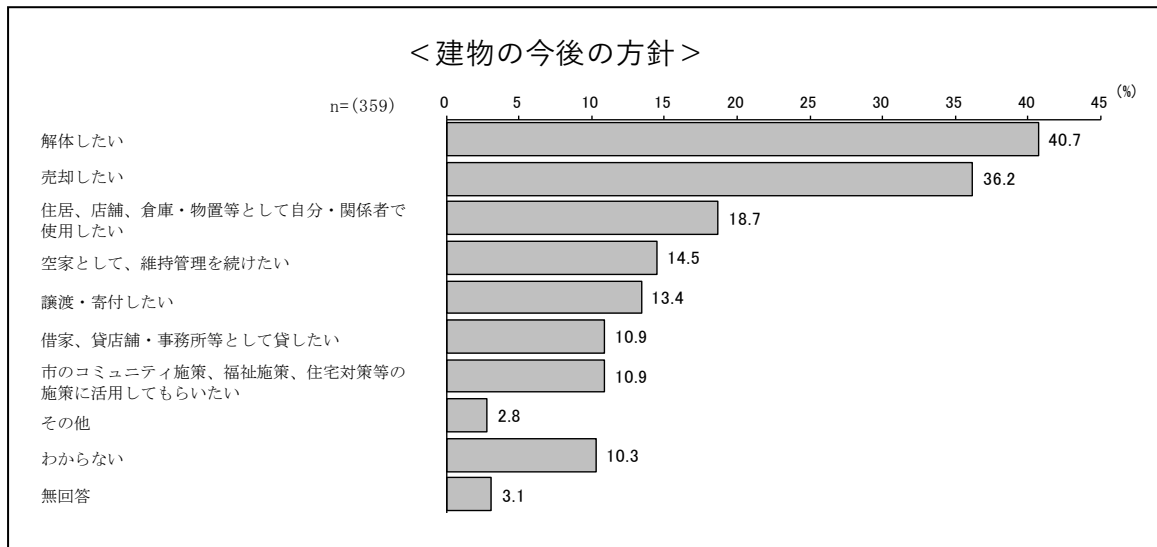


建物の維持管理で困っていることについては、「建物の老朽化、劣化が著しい」が39.5%と最も多く、次いで「維持管理に関する身体的・精神的負担が大きい」が30.6%、「現地に通うのが大変（遠い、行く時間がないなど）」が27.7%、「維持管理に関する経済的負担が大きい」が25.1%となっています。

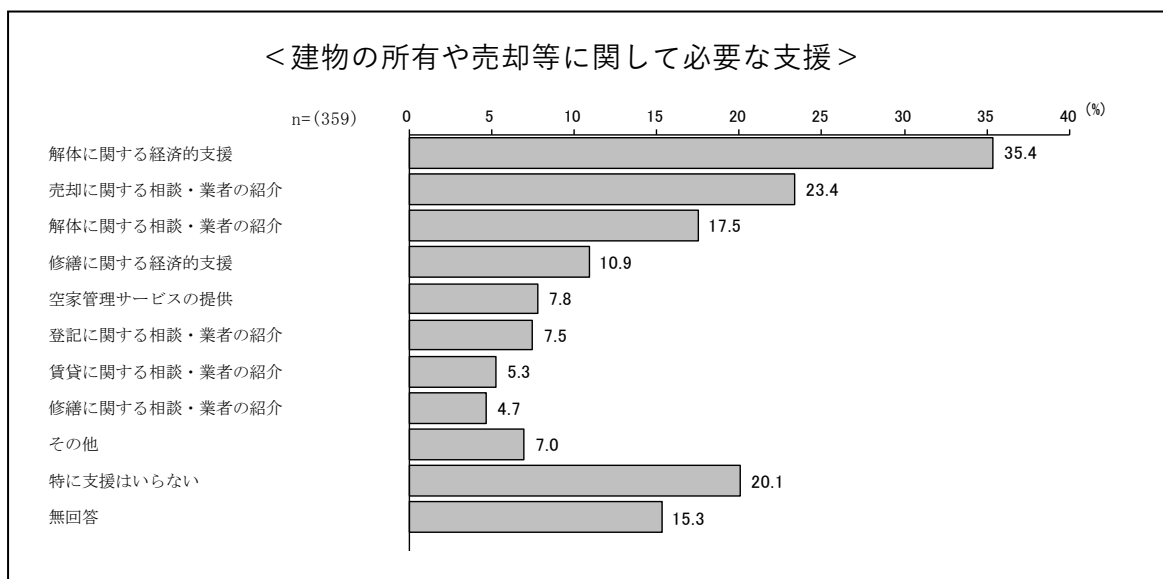


## ウ 建物の今後の方針について

建物の今後の方針については、「解体したい」「売却したい」がともに約4割と多く、次いで「住居、店舗、倉庫・物置として自分・関係者で使用したい」が18.7%、「空家として、維持管理を続けたい」が14.5%、「譲渡・寄付したい」が13.4%となっています。



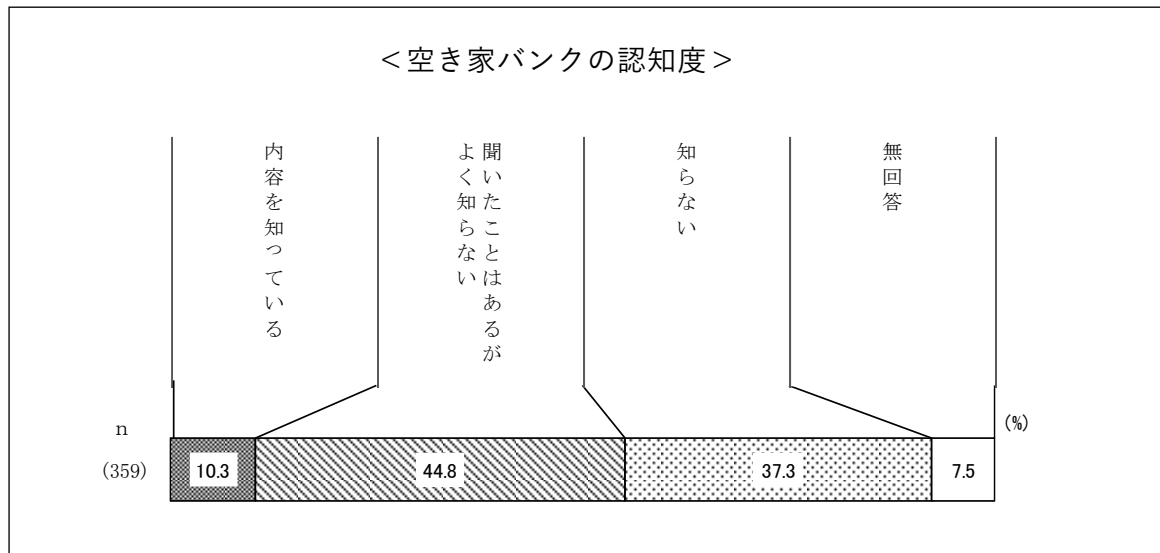
建物の所有や売却等に関して必要な支援については、「解体に関する経済的支援」が35.4%と最も多く、次いで「売却に関する相談・業者の紹介」が23.4%、「特に支援はいらない」が20.1%、「解体に関する相談・業者の紹介」が17.5%となっており、解体や売却の支援に関する回答が多い一方で、「特に支援はいらない」という回答も約2割を占めています。



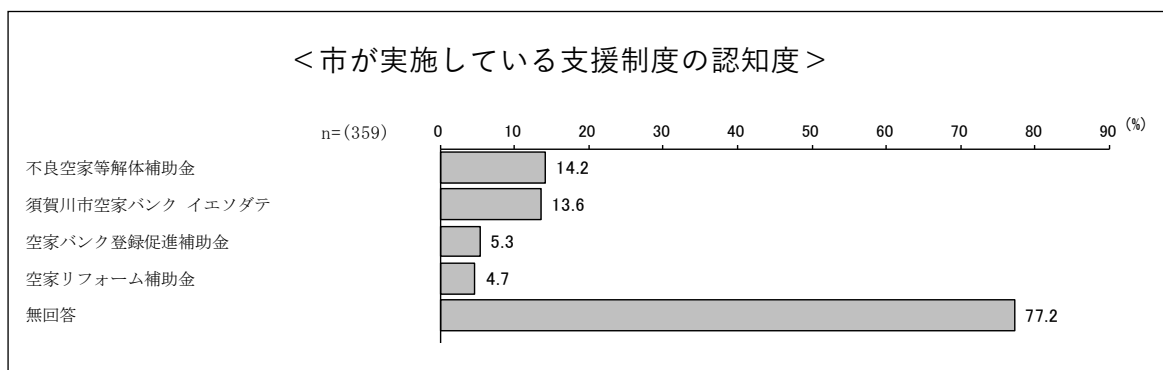


## エ 空き家バンク等の支援制度について

空き家バンクについては、「聞いたことはあるが、よく知らない」が44.8%と最も多く、次いで「知らない」が37.3%、「内容をよく知っている」が10.3%となっています。



市が実施している支援制度の認知度については、「不良空家等解体補助金」が14.2%と最も多く、次いで「須賀川市空き家バンク イエソダテ」が13.6%、「空家バンク登録促進補助金」が5.3%、「空家リフォーム補助金」が4.7%となっています。

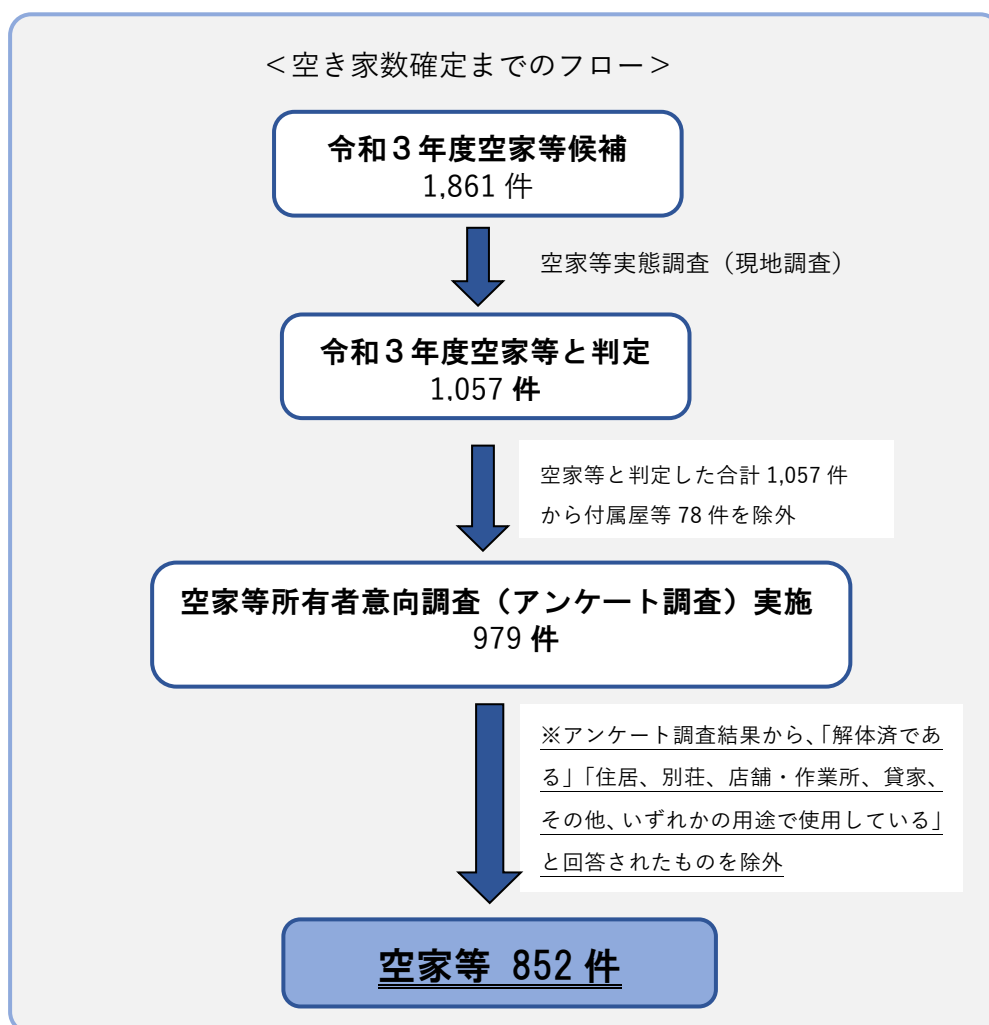


## (5) 本計画で取り扱う「空家等」

前述したとおり、空家等実態調査（現地調査）で空家等と判定した建物のうち、付属屋等を除外した 979 件に対して、所有者意向調査（アンケート調査）を実施した結果、「解体済である」「住居、別荘、店舗・作業場、貸家、その他、いずれかの用途で使用している」と回答したものを除外した 852 件を、本計画で取り扱う「空家等」とします。

<本計画で取り扱う空き家数>

配布数 <sup>ア</sup>	有効回収数	うち、「解体済である」、「住居その他いずれかの用途で使用している」との回答数 <sup>イ</sup>	空き家数 <sup>ア</sup> - <sup>イ</sup>
979 件	518 件	127 件	852 件



## (6) 空き家率の算出

前頁で取り決めた空家等 852 件を用いて空き家率を算出したところ、約 3.2%となりました。また、本市で行った調査では建築物単位で空家等か否かを判断しており、住戸単位で判断している住宅・土地統計調査の結果と単純比較ができないため、住宅・土地統計調査の空き家率に近い方法による算出も行いました。その算出方法による空き家率は約 8.5%であり、平成 30 年住宅・土地統計調査時点（空家率 10.0%）よりも低くなりました。

### ■空き家率■

空き家(852 件) / 全建物数(全用途)(26,805 件)  
= 約 3.2%

### ■住宅・土地統計調査からの算出方法に近い空き家率■

(空き家(住宅)(791 件<sup>※1</sup>) + 長屋建て・共同住宅等の空き家数(1,430 件)<sup>※2</sup>) / すべての住宅(26,013 件)  
= 約 8.5%

※1: 本市で取り決めた空家等(852 件)から住宅以外(61 件)を外した件数

※2: 「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)の空き家数を使用

### 3 第一次計画で実施した空家等対策

#### (1) 第一次計画における施策

平成 30 年 3 月に策定した第一次計画に基づき、①空家等の予防・抑制、②空家等の適正管理の促進、③管理不全の空家等への対策、④空家等及び跡地の利活用の促進の 4 つの段階に関連する各施策を実施してきました。第二次計画に向けては、改めて取組内容を検証し、今後の空家等対策に反映させていきます。

#### 【第一次空家等対策計画における主な取組】

##### ▶基本目標 1 「空家等の予防・抑制」

###### ① 空家等の予防・抑制に関する意識啓発

固定資産税納税通知書発送時に、空家等の放置による問題点や、補助制度を活用し須賀川市空家バンクへの登録を促す内容等を記載した啓発チラシを同封し、適正管理の啓発及び市空家バンクへの登録促進を図りました。

また、市ホームページにも啓発チラシを掲載し、管理意識の向上を図っています。

###### ② 空家等の相続に関する対策

空家等の適正管理に関する啓発チラシには、管理の方法に応じた相談先を記載しており、相続に関しては司法書士会を案内しています。

##### ▶基本目標 2 「空家等の適正管理の促進」

###### ① 所有者等の管理意識の啓発

適正管理に関する啓発チラシの配布・市ホームページへの掲載による周知を行っています。

###### ② 通報・相談体制の整備

空家等に関する総合相談窓口を建築住宅課に一元化し、相談内容に応じて庁内関係部署と情報共有・連携調整を図っています。また、空き家問題に関わる庁内の関係課で組織する「空家等対策庁内連絡会議」を平成 27 年度に設置し、空家等対策についての情報共有を行っているほか、同じ委員で構成する判定委員会では特定空家等の判定を行っています。

### ▶基本目標3「管理不全の空家等への対策」

#### ① 空家等に関する現状把握

空家等実態調査において整備したデータベースにより、市内の空家等の状況把握に努めています。データベースは地図情報システムに紐付けすることで、相談が寄せられた際に空家等の所在地や状態を迅速に確認できるよう整備しているほか、所有者の意向調査にも活用し、対策を講じるうえでの所有者の課題等を把握しています。

#### ② 管理不全の空家等への対応

周辺住民から改善の要望が寄せられた空家等の所有者等に対しては、改善を依頼する文書や空き家の現況の写真、適正管理に関する啓発チラシの送付により管理意識の向上を図るほか、支援制度や管理の方法に応じた相談先を案内しています。

#### ③ 特定空家等に対する措置

空家法で定める特定空家等の定義のひとつである「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にある」空家等については、立入調査を実施し、判定委員会での審議を経て特定空家等と認定しており、概ね解体補助金により除却されています。

### ▶基本目標4「空家等及び跡地の利活用の促進」

#### ① 地域における空家等及び跡地の利活用

令和3年7月に須賀川市空家バンクを設置し、登録受付を開始しました。

#### ② 空家等に関する支援事業の活用促進

空家等の除却については、国の「空き家再生等推進事業」を活用し、平成30年度に創設した「不良空家等解体補助金」により、これまで11件の空家等を除却しました（令和4年11月時点）。空家等の利活用については、須賀川市空家バンクに登録した物件の改修費用の一部を補助する「空家リフォーム補助金」を令和3年度に創設しました。

## 4 空家等に関する課題

本市における空家等に関する課題は次のとおりです。

### (1) 本市における現状からみる課題

#### ① 人口減少と少子高齢化

「人口の推移と将来推計」において、本市の総人口は減少傾向にあり、年齢3区分別人口の構成比で見ると、65歳以上の高齢人口は増加していく見込みとなっています。

#### ② 空き家数・空き家率の増加

「空き家数・空き家率」において、平成30年時点の空き家数は2,960戸と、平成25年を710戸上回っています。平成30年の空き家率は10.0%と、全国・福島県と比較すると低い水準ではありますが、今後も空き家総数は増加していくことが見込まれます。

また、空家等実態調査の「老朽危険度判定結果」において、特定空家等候補は平成28年度・29年度の54件から令和3年度で98件と増えた一方、活用可能空家等候補は193件から157件と減少しています。

⇒①②より、これまで増加してきた空き家数は、人口減少や高齢化率の上昇により、今後も増え続けることが見込まれ、それに伴い、適正に管理されていない空家等についても増加することが想定されます。実際に空家等実態調査の結果をみると、特定空家等候補は前回調査時より約1.8倍に増加しています。

### (2) 所有者意向調査からみる課題

建物の所有や売却等に関して必要な支援として、「解体に関する経済的支援」「売却に関する相談・業者の紹介」が多くなっている一方、市で実施している「不良空家等解体補助金」「空家バンク」等の制度の認知度はいずれも2割以下と少なくなっています。

所有者等が必要としている支援についての各種制度があるにも関わらず、認知をしていない場合が多いとみられることから、制度の周知について行っていくことが必要です。

### (3) 第一次計画における施策からみる課題

#### ① 空家等の予防・抑制

相続に関する相談については、現在司法書士会を案内するようにはしていますが、建物の相続が適切に行われるためには更なる対策が必要です。所有者は高齢の場合が多いことから、福祉関係部署との連携を行うなど、対策を検討する必要があります。

#### ② 空家等の適正管理の促進

啓発チラシにより、空き家問題に関する市民全体の意識向上と、所有者に対する問題意識の醸成を図っており、相談があった際には、空家等の問題別に関係課の役割を分担し内容に応じて案内するようにはしていますが、総合窓口である「建築住宅課」に問い合わせが集中してしまうことから、関係課の役割を再確認・整理し、更なる連携調整を図る必要があります。

#### ③ 管理不全の空家等への対策

今後は空家等の増加に伴い管理不全の空家等も増加することが見込まれます。現在、周辺住民から改善の要望が寄せられた空家等の所有者に対しては、改善を依頼する文書を送付していますが、所有者が不明の場合も多いことから、そのような場合の措置など、新たな対策を検討する必要があります。

#### ④ 空家等及び跡地の利活用の促進

須賀川市空家バンクについては、登録に関する相談はあるものの、市街化調整区域内の制限等で登録要件を満たしていないなどの理由から、登録件数が伸び悩んでいます。今後は登録促進について検討する必要があります。

上記の状況より、空家等の利活用においては市空家バンクの活用のみでなく、地元町内会での集会所への転用等地域活性化に向けた施設への活用など、更なる対策を講じる必要があります。

また、近年頻発する自然災害に備え、耐震改修制度の周知を行うことも必要です。

#### (4) 本市の課題まとめ

抽出された課題を、次の5つにまとめます。

##### 本市の課題まとめ

- 課題① 人口減少と少子高齢化にともなう管理不全空家等の増加
- 課題② 関係課との更なる連携強化による相談体制の整備
- 課題③ 相続登記の促進と所有者等不明の空家等に対する措置の検討
- 課題④ 須賀川市空家バンクへの登録促進等利活用を促す取組の必要性
- 課題⑤ 各種支援制度の周知強化



# 第 3 章

---

空家等対策の基本方針・基本目標

## 第3章 空家等対策の基本方針・基本目標

### 1 基本方針

第2章で示した課題等を踏まえ、本市における空家等対策の基本方針を次のとおり定めます。

#### 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、行政・地域・事業者等の連携強化により、総合的な空家等対策に取り組みます。(SDGs「17 パートナリーシップで目標を達成しよう」と関連)

#### 基本方針 2

空家等の対策を推進するとともに、安全に暮らせる地域環境づくりと、空家等が有効な資源として地域の活性化に資する取組を進めます。(SDGs「11 住み続けられるまちづくりを」と関連)

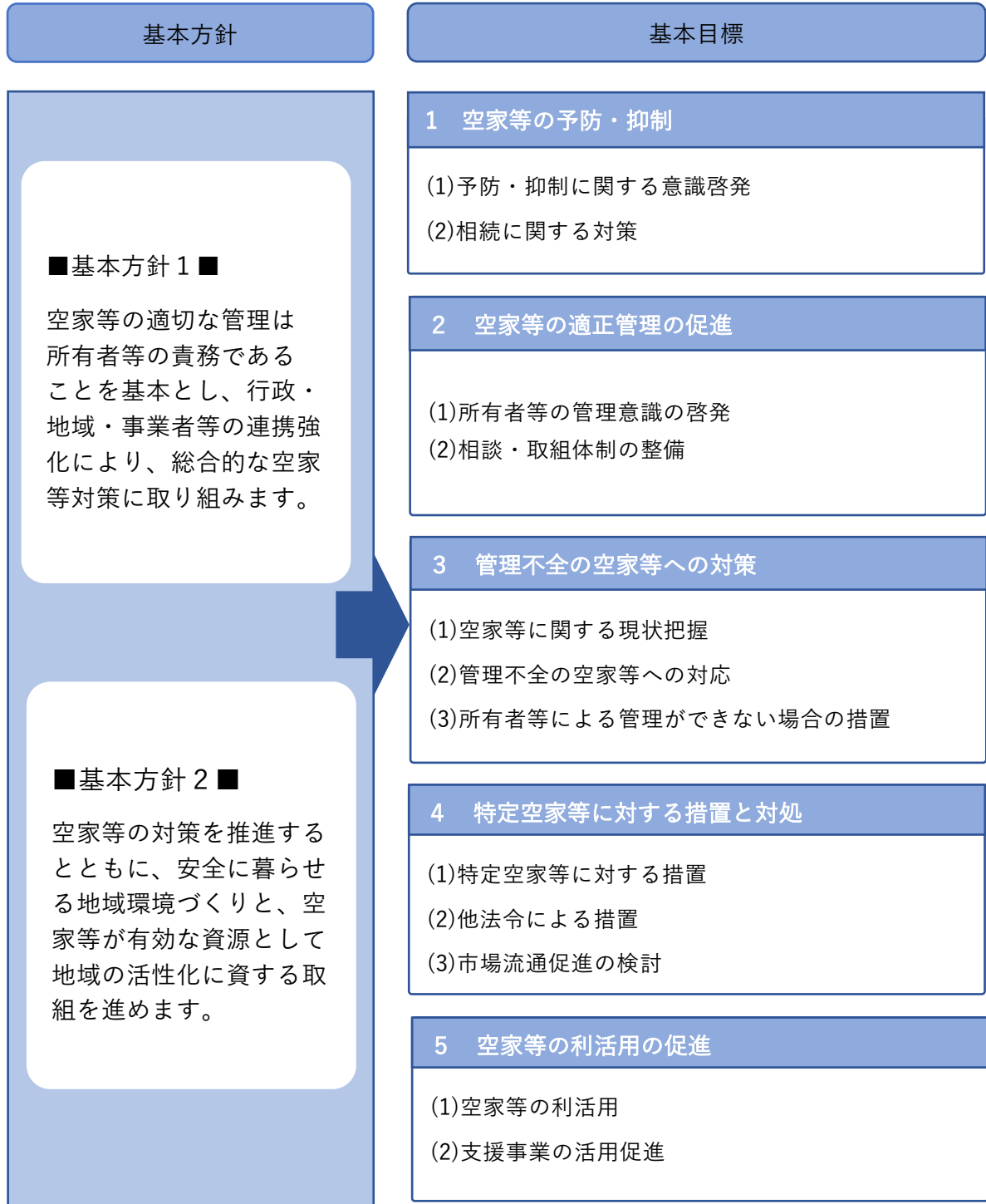
### 2 基本目標

基本方針を踏まえ、基本目標を次のとおり定めます。

基本目標 1 空家等の予防・抑制	住宅の適切な維持管理の促進や、空き家化のリスク・問題点等の啓発、住宅の相続手続等に関する対策に取り組み、空家等の予防・抑制に努めます。
基本目標 2 空家等の適正管理の促進	空家等の適切な管理は所有者の責任において行われるべきものであるという前提のもと、空家等の所有者等の管理意識の醸成に努めるとともに、福祉関係部署を含む庁内関係部署との連携強化により、所有者等や市民にとって利用しやすい相談・取組体制の整備に努めます。
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ついて、所有者等への適正管理依頼や情報提供等を行い、速やかな改善に努めます。 また、建物の所有者等が不明の場合等の対応についても検討します。
基本目標 4 特定空家等に対する措置と対処	特定空家等の措置が必要となった場合は、空家法、国指針、国ガイドライン等に基づき、適切に対応します。
基本目標 5 空家等の利活用の促進	須賀川市空家バンクを活用した売却・賃貸を希望する所有者等と利用希望者とのマッチングのほか、空家等を活用した幅広い取組を検討し、有効活用を促進します。

### 3 体系図

本計画は、基本目標の達成に向けて、次の施策を展開していきます。





# 第 4 章

---

## 空家等対策に関する施策

## 第4章 空家等対策に関する施策

### 1 空家等の予防・抑制

#### (1) 予防・抑制に関する意識啓発

空家等は、長年放置され老朽化が進行するほど、除却等に高額な費用がかかり、また、所有者等の特定が困難になることも想定されることから、所有者等が住宅に居住している段階から住宅の適切な維持管理を促すことが必要です。

所有者等に対しては、空き家問題や空家等の維持管理、活用方法、適切な管理の必要性について、市ホームページ、納税通知等を活用した周知・啓発を行い、空家等の予防・抑制を図ります。

#### (2) 相続に関する対策

建物の所有者等の死後、「相続人がいない」、「相続人が複数」、あるいは「相続人が相続を放棄する」など、相続の手続が円滑に行われないことが、維持管理の不適切化や所有者意識の希薄化、意思決定の複雑化等を招き、空き家化進行の要因となっています。

今後、高齢化に伴う一人世帯の高齢者の増加により、上記のような状況はますます増えていくものと考えられます。

このような状況を踏まえ、建物の所有者等に対して相続に関する啓発を行う、相続に関する相談ができる場を設けるなど、建物の相続が適切に行われるように努めます。

また、令和3年4月28日に公布された「民法等の一部を改正する法律」により「不動産登記法」が改正され、相続登記・住所変更登記の申請義務化や相続登記・住所変更登記の手続の簡素化・合理化等が図られることとされました。今後は、空家等対策に活用できるよう必要な情報を収集するとともに、所有者等への情報提供に努めます。

## 2 空家等の適正管理の促進

### (1) 所有者等の管理意識の啓発

空家法第3条では、空家等については、所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めるべきものであるとしています。

適正管理においては、引き続き管理不全の空家等が周辺地域にもたらす影響や各種支援制度等を掲載した啓発チラシを作成し、市ホームページへ掲載するほか、改善の要望が寄せられた空家等の所有者等への送付により、管理意識の向上を図ります。

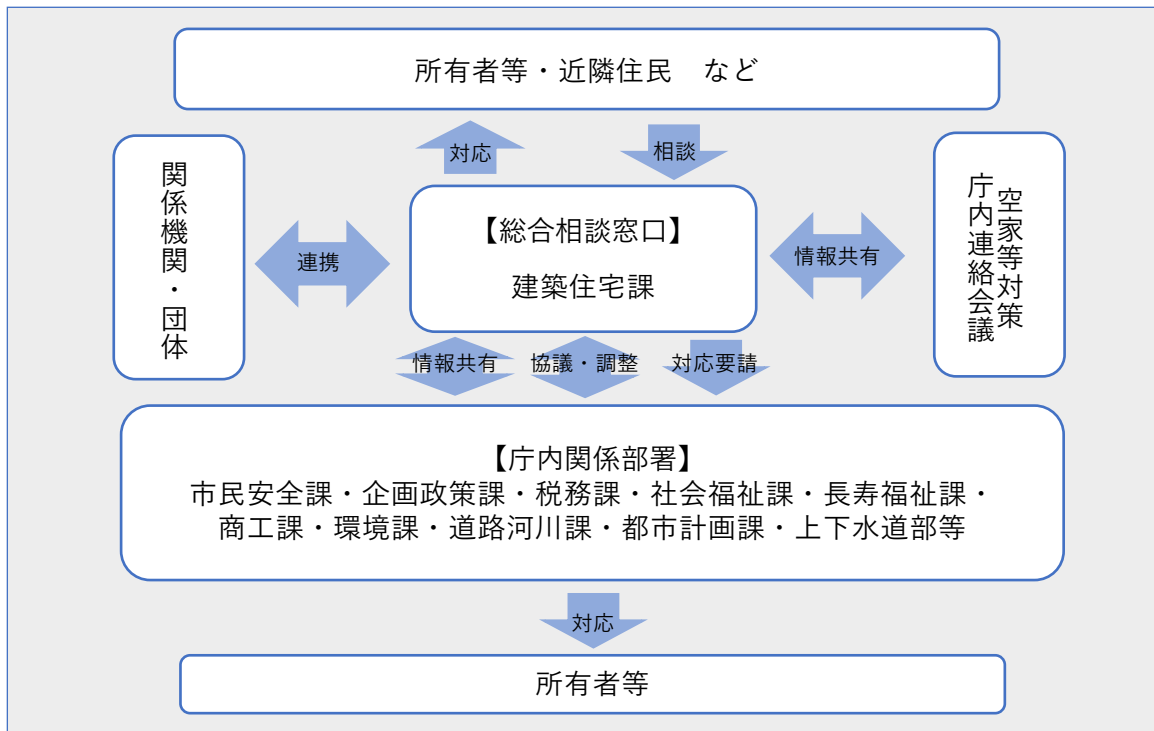
#### ■空家法第3条■

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、空家等の適切な管理に努めるものとする。

### (2) 相談・取組体制の整備

現在、空家等に関する総合相談窓口は建築住宅課に一元化しています。空家等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。相談内容に応じて庁内関係部署と情報共有・連携調整を図るなど、所有者等や市民にとって利用しやすい通報・相談体制の整備に努めます。

更に今後、高齢化に伴う一人世帯の高齢者の増加により、空家等の増加が考えられることから、福祉関係部署と連携し、住まいの終活について考える・相談できる機会を創出するなど、効果的な連携体制の構築と取組を検討します。



### 3 管理不全の空家等への対策

#### (1) 空家等に関する現状把握

空家等実態調査において整備したデータベースにより、引き続き市内の空家等の状況把握に努めながら、対策を検討するための基礎資料として活用します。

今後は、把握している空家等の状態の変化や新規の空家等の情報収集と調査を定期的に行い、利活用の促進や特定空家等の認定など、必要な対策を講じます。

#### (2) 管理不全の空家等への対応

管理不全の空家等が放置された場合、地域における安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。

周辺住民から改善の要望が寄せられた空家等の所有者に対しては、事前調査、現地確認を行ったうえで、改善を促す文書を送付し、連絡がとれた所有者には、早急な改善を電話等で直接促すなど、問題の解決に努めます。

#### (3) 所有者等による管理ができない場合の措置

##### ① 緊急的な措置制度の創設

所有者等による適切な管理がなされていないと、建物の老朽化や草木の繁茂、ごみの放置などにより、日常的に周辺住民の生活環境に悪影響を与えてしまいます。

防災、安全上、緊急な対応を要する空家等については、必要な最小限度の措置を講ずることができるよう、市独自の措置制度の創設について検討していきます。

##### ② 財産管理制度の活用

特定空家等と認定された空家等において、所有者が不明または相続人が不存在といった場合には、代執行以外の法的措置として、財産管理制度（不在者財産管理制度、相続財産管理制度）による対応が考えられます。

特定空家等と認定されていれば、本市が、法的措置の名宛人を定める必要性を理由として、債権を持つことなく利害関係人として認められます。

相続人不存在又は所有者の所在が不明の土地に対しては、相続財産管理制度や不在者管理制度によって選任された財産管理人との契約により、管理・利用・取得（別途、裁判所の権限外行為の許可を得なければならない場合もある。）が可能であることを踏まえた対応を検討していきます。



#### ■財産管理制度■

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度であり、財産の所有者の所在がわからないときは不在者財産管理人、相続人が明らかでないときは相続財産管理人が選任されます。

### ③ 成年後見制度の活用

空家等の所有者が高齢者で認知症を有する場合などは、家族が空家等の売却・賃貸・管理等を検討しても、解体や売却が進まないケースも考えられます。そのような場合には、家庭裁判所が本人を保護し支援する援助者を選ぶことにより本人を法律的に支援する、成年後見制度による対応を検討していきます。

#### ■成年後見制度■

認知症や知的障がいによって判断能力が不十分な人が、生活をするうえで不利益を被らないよう、「成年後見人」が本人の代わりに適切な財産管理や契約行為の支援を行うための制度。

## 4 特定空家等に対する措置と対処

### (1) 特定空家等に対する措置

所有者等による適切な管理が行われない空家等については、防災、衛生、景観、環境などの観点から、周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、空家法においては、それらを「特定空家等」と定義しています。該当する空家等については、立入調査を実施し、国のガイドラインに基づき評点のうえ、判定委員会での審議を経て、特定空家等と認定しています。

これまで認定した特定空家等は、ほぼ解体補助金により除却されていますが、除却に至っていないものについては、解体補助による除却を引き続き呼びかけていきます。

#### 【措置の流れ】

##### ① 所有者等やその所在を知っている場合

###### ア 助言又は指導（空家法第14条第1項）

所有者等に対し、除却、修繕、立木等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とるよう助言又は指導します。

###### イ 勧告（空家法第14条第2項）

助言又は指導をした場合、状態が改善されないと認めるときは、所有者等に対し、猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができます。勧告後は、特定空家等の状態が改善されるまで、固定資産税等の住宅用地に係る特例が解除されます。

#### <住宅用地の課税標準の特例>

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき 200㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	住宅1戸につき 200㎡を超える部分 (家屋面積の10倍まで)	評価額×1/3	評価額×2/3

###### ウ 命令（空家法第14条第3項）

勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、その者に対し、猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

市長は、命令を実施する場合、所有者等に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与え、又は所有者等の請求により意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行います。

エ 行政代執行（空家法第 14 条第 9 項）

命令をしても、所有者等が必要な措置の履行をしないとき、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（昭和 23（1948）年法律第 43 号）の定めるところにより、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行、又は第三者にさせることができます。

② 所有者等の名称や所在を知らない場合と名称を知っていても所在を知らない場合

ア 略式代執行（空家法第 14 条第 10 項）

空家法第 14 条第 3 項に基づき必要な措置を命令する場合、過失がない上にその措置を命じるべき所有者等を知ることができないときは、市長は、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ます。

## 【代執行の事例】

### ① 行政代執行

#### ア 物件概要

分類	: 全部撤去 ※基礎も撤去
建築年	: 昭和 41 年 2 月 1 日・昭和 45 年 6 月 13 日 (登記年月日)
構造・面積等	: 木造・2 階建て (約 105.9 m <sup>2</sup> )
老朽化により隣家への倒壊のおそれあり	

#### イ 事例概要

措置	措置の経緯
勧告	<u>平成 29 年 12 月 6 日 (期日: 平成 29 年 12 月 14 日)</u>
命令	<u>平成 29 年 12 月 18 日</u>
戒告	<p><u>平成 30 年 1 月 9 日</u>  <b>【戒告から行政代執行に至るまでの期間】「約 1 か月」</b>            平成 30 年 1 月 9 日 (戒告) → 平成 30 年 2 月 13 日 (代執行実施日)            ○履行期間の根拠            相手方が相続財産管理人のため短期間の設定となった。            ※財産管理人がいるのであれば、代執行せずに財産管理人が除去を行うことも考えられるが、なぜ、代執行の実施に至ったのか。            →300 万円以上になるであろう代執行費用を精算が済むまで、肩代わりさせることはできないと考えたため。</p>
代執行	<p><u>平成 30 年 1 月 22 日</u>  <b>●代執行の実施決定</b>  <b>【庁内の意思決定の統一時点】</b>            平成 29 年 10 月の台風。(危険度が増したため)  <b>【代執行に至るきっかけ】</b>            空き家担当課において代執行が相当と認められたため。  <b>【代執行の執行範囲の決定方法】</b>            母屋・増築分等、すべての建物が危険性が高かったため。            ※基礎の撤去について            基礎のみであれば飛散等の危険はなくなるが、依然として近隣への景観は望ましいものではない。また、更地の方が売却しやすいものになると考えた。  <b>【空家特措法第 7 条に基づく協議会による諮問】「なし」</b>            ○行政代執行の実施決定を判断した根拠            時間的、猶予がなかったため。</p>

措置	措置の経緯
代執行	<p>●代執行に係る工事仕様書の作成</p> <p>○工事仕様書（工事配置図・敷地図・平面図・解体撤去工事特記仕様書）</p> <p>○動産の搬出：含めた</p> <p>○参考としたもの：－</p> <p>○苦労した点や改善したい点：－</p> <p>【建物が施錠されていた場合の動産の量や搬出の積算について】 相続財産管理人に許可を得て立ち入り、動産の量の確認及び業者見積もりを行った。</p> <p>●予算部局との協議</p> <p>【債権回収見込み】「あり」</p> <p>○予算部局への説明</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・倒壊などにより、近隣などへの被害が及ぶ危険性が高い。</li> <li>・更地になれば、売却しやすく回収見込みがある。</li> </ul> <p>●代執行に係る業者選定</p> <p>【契約方法】指名競争入札（入札条件なし）</p> <p>●代執行本部の設置</p> <p>【代執行本部】設置なし</p> <p>【代執行に係る従事職員数】 7人（空き家担当課5人、安全安心課2人）</p> <p>【従事職員への研修会】実施なし</p> <p>●納付命令</p> <p>【納付期限】特に設定なし</p> <p>【納付命令担当課】空き家担当課のみ</p> <p>【納付命令に従わないケースの徴収等担当課】空き家担当課のみ</p> <p>●その他</p> <p>【行政代執行法に基づく代執行を実施するための施行細則等（空家特措法に基づく施行細則等は除く）】定めていない</p> <p>【空家特措法第16条では、同法第14条第3項の措置命令に従わなかった場合、過料について定めているが、行政代執行の手続をとる際に裁判所の手続等を行ったか】行っていない</p> <p>○裁判所の手続等を行わないとした判断理由 相手方が、相続財産管理人だったため。</p>
撤去作業 完了	<p><u>平成30年3月15日</u></p> <p>撤去等の費用：290万円（税抜）</p>

## ② 略式代執行

### ア 物件概要

分類	：全部撤去
建築年	：不明（昭和32年贈与により取得）
構造・面積等	：木造瓦葺平家建 33.05 m <sup>2</sup> （床面積）
老朽化が著しく全体的に破損し、トタン屋根や土壁の剥離が見られる。また、建物全体が歪み、一部が隣家に接触しており、このまま放置すると倒壊するおそれがある。	

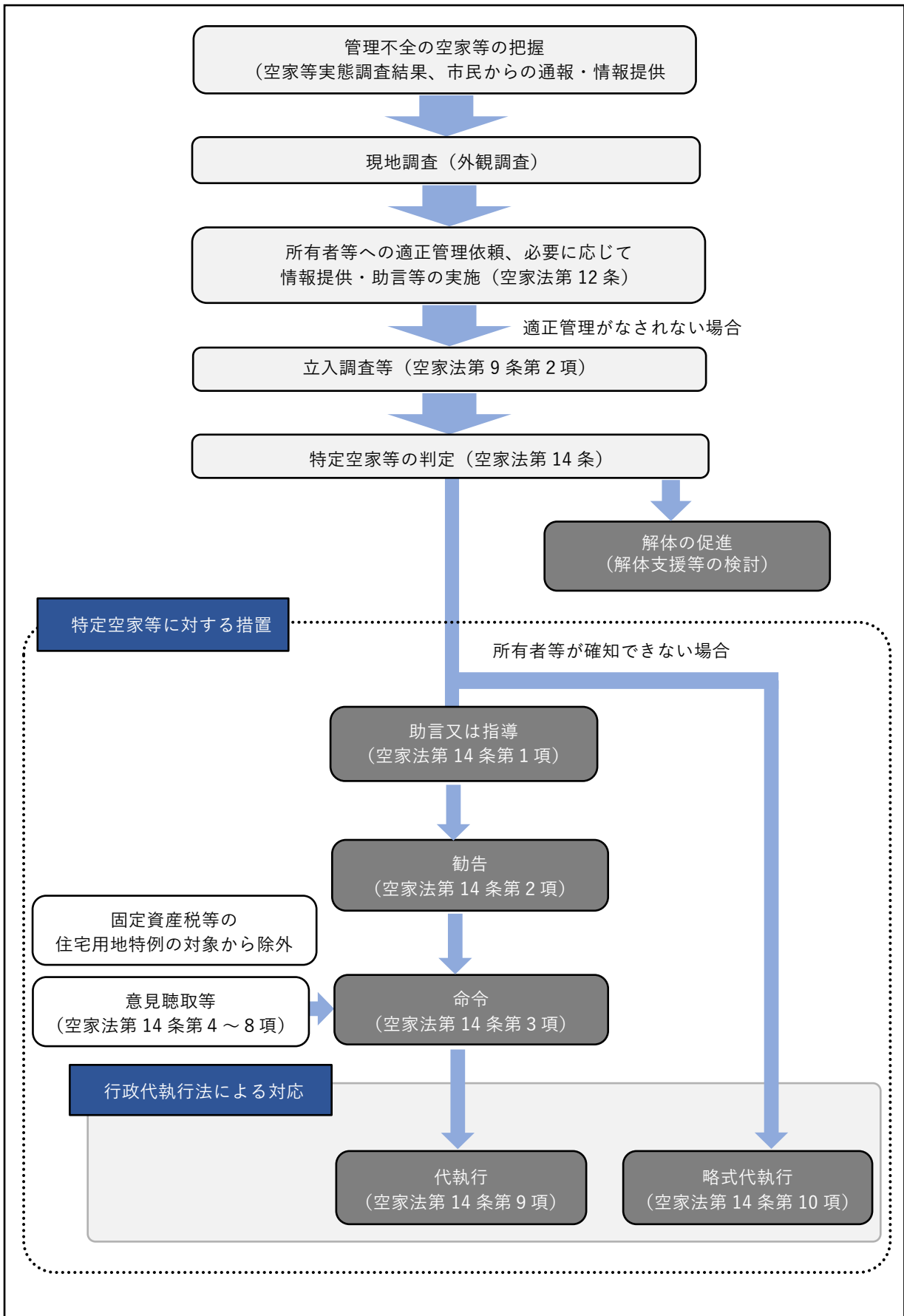
### イ 事例概要

措置	措置の経緯
所有者等の確知	<p>最初の苦情があった平成28年3月時から調査開始。所有者の氏名は不動産登記簿と土地・家屋名寄帳から判明しているが、戸籍簿や住民基本台帳には、所有者に関する記録がないため、所有者の本籍や生年月日がわからず、所有者及びその親族の特定につながる手がかりを得られなかった。</p> <p><u>平成30年7月13日、所有者を確知できないと判断。</u></p>
公告	<p><u>平成30年7月13日（期日：7月27日）</u></p>
略式代執行	<p><u>平成30年8月6日</u></p> <p>●略式代執行の実施決定  <b>【略式代執行を実施することについての庁内の意思統一時点】</b>            特定空家等の認定時  <b>【略式代執行に至るきっかけ】</b>            住民から苦情があり、空き家担当課において現地を確認し代執行が相当だと判断し、最終的に市長が代執行を決定した。  <b>【代執行の執行範囲の決定理由】</b>            建物の老朽化が著しく全体的に破損し、歪みが生じ、このまま放置すると倒壊するおそれがあり、更に中学校の通学路に指定されている、車両の通行量の多い県道に隣接しているため、建物の解体撤去を決定した。  <b>【空家特措法第7条に基づく協議会による諮問】</b>「なし」            ○略式代執行の実施を判断した根拠            平成30年7月時点において、協議会や審議会などの諮問機関を設置していない。            所有者調査結果と建物等の状況について顧問弁護士及び司法書士に意見聴取し、庁内関係会議にて協議した後、市区町村長決裁にて、特定空家等の認定及び略式代執行の決定を判断した。</p>

措置	措置の経緯
略式代執行	<p>●略式代執行に係る工事仕様書の作成 【仕様書の業務内容の項目】</p> <p>○業務内容項目 空き家となった住宅の解体工事一式</p> <p>○動産の搬出：含めた</p> <p>○参考としたもの 略式代執行の実績のある自治体を参考にした。他部署の同規模の解体工事仕様書をもとに作成した。</p> <p>○苦労した点や改善したい点 苦労した点は、解体工事に詳しい担当職員がいなかったため、関係課と連携し、解体工事を実施したこと。</p> <p>●予算部局との協議 【債権回収見込み】「なし」</p> <p>○予算部局への説明 予算措置がなかったため、財政課と事前に相談し、予備費にて対応することで了承を得る。 回収の見込みはほとんどないが、倒壊等により、道路や近隣などへの被害が及ぶ危険性が高いことを説明した。</p> <p>●略式代執行に係る業者選定 【契約方法】随意契約</p> <p>●略代執行本部の設置 【代執行本部】設置なし 【略式代執行に係る従事職員数】10人（空き家担当課（自治振興課）6人、建築住宅課4人） 【従事職員への研修会】事前打ち合わせを実施</p> <p>●略式代執行終了宣言・略式代執行終了 【略式代執行実施後の所有者調査の実施状況】 平成30年10月1日現在、新たな動きはない。 【除却後の跡地への対応方法】 現時点において、財産管理人選任申立の予定はない。 地元自治会から意見を聞いていきたい。</p> <p>●その他 【行政代執行法に基づく代執行を実施するための施行細則等（空家特措法に基づく施行細則等は除く）】定めていない</p>
解体工事完了	<p>平成30年8月29日（のべ約23日）</p> <p>○解体等の費用：884,751円</p>

出典：「行政代執行事例集」（埼玉県）

<管理不全の空家等・特定空家等への対応フロー>





## (2) 他法令による措置

管理不全の空家等のうち、本市が関与すべき事案であると判断した場合、空家法による対応のほか、他法令による措置が考えられることから、空家等の悪影響の程度、切迫性等を総合的に判断し、措置の内容を選択していくことが必要になります。

災害対策基本法に基づき中央防災会議が作成する防災基本計画の令和3年5月の修正においては、災害の未然防止、被害の軽減及び災害復旧のための諸施策等の基本的な事項として、空家等に関する事項が定められました。災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対しても災害対策基本法第62条第1項及び第64条第2項の規定に基づき必要な措置を講じることが可能となる場合もあります。

空家等の状態によっては、複数の組み合わせによる措置も検討し、適切な対応に努めます。

これまでのところ、他法令による措置を講じた事例はありませんでしたが、必要に応じて、関係機関と連携を図り対応していきます。

### <空家等への対応が考えられる主な他法令>

法令	措置の概要
建築基準法 (第10条)	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、又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又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。
消防法 (第3条)	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。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。
道路法 (第43条、第44条)	何人も道路に関して、損傷、汚損、土石や竹木等の物件のたい積、その他道路の構造や交通に支障を及ぼすおそれのある行為をしてはならない。道路管理者は、沿道区域内において、道路の構造に損害、又は交通に危険を及ぼすおそれのある土地、竹木又は工作物について、必要な措置をとるよう命令できる。
廃棄物処理法 (第19条)	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できる。

災害対策基本法 (第64条)	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。
-------------------	---

防災基本計画	空家等に関する事項
防災基本計画 (第2編 第1章 第6節 3 災害の 拡大・二次災害防止 及び応急復旧活動関 係)	市町村は、平常時より、災害による被害が予測される空家等の状況の確認に努めるものとする。
防災基本計画 (第2編 第2章 第3節 1 災害の 拡大防止と二次災害 の防止活動)	市町村は、災害時に、適切な管理のなされていない空家等に対し緊急に安全を確保するための必要最小限の措置として、必要に応じて、外壁等の飛散のおそれのある部分や、応急措置の支障となる空家等の全部又は一部の除却等の措置を行うものとする。

### (3) 所有者の負担軽減を図る対応策の検討

空家等を解体する際には、多くの費用や労力がかかる場合が想定されるため、解体費用を捻出することが困難な所有者等に対して、不動産業者などと連携し、現状引き渡しでの売買等の解決策を案内するなど、所有者の負担軽減を図る対応策を検討します。

## 5 空家等の利活用の促進

### (1) 空家等の利活用

#### ① 須賀川市空家バンクの活用

市空家バンクを活用し、活用希望者とのマッチングのほか、実態調査等で把握した再利用可能な空家等について登録を促すことにより、空家等の流通・活用の促進を図ります。

また、必要に応じて登録要件の変更について検討するとともに、市空家バンクの運営事業者と定期的な意見交換・情報共有の場を設け、効果的な運用となるよう努めます。

なお、市空家バンクの周知については、市の移住定住サイトから市空家バンクサイトへのリンク、固定資産税の納税通知書への案内チラシ同封などにより図っていますが、より効果的な周知方法の検討を行います。

#### ② 地域や不動産業者等との連携

空家等の増加を抑制するためには、地域の空家等の状況を即時に把握し、空家等になる前に流通・活用の促進を図ることが重要であることから、地域住民や自治会等と連携し、地域にある空家等の情報を提供してもらう仕組の構築について検討します。

また、近年新たなビジネスモデルとして、空き家をリフォームして貸し出す事例が注目されており、空家等の増加を抑制できる一つの要素として、不動産業者との連携を検討します。

#### ③ 地域活性化に向けた活用

利活用可能な空家等については、地域の集いの場や社会福祉施設など、地域での有効活用に向け、関係部署や民間事業者と連携を図りながら、実施方策を検討します。

また、農村部の空家等については、市営住宅への活用等、過疎化対策としての可能性についても検討します。

#### ④ 耐震改修補助制度の周知

新耐震基準以前に建てられた建物の中には、老朽化した建物が存在し、地震に伴う倒壊によって道路を塞いでしまうなど、避難等の妨げとなるおそれがあります。このような被害を減らすためには、建築物の耐震性を高めることが重要であり、耐震化に伴う改修補助制度について周知を図ります。

## (2) 支援事業の活用促進

「空き家再生等推進事業」等の国の補助金を活用し、「不良空家等解体補助金」による危険な空き家の解消を図っていくほか、「空家リフォーム補助金」では、須賀川市空家バンクに登録された物件の改修費用の一部を補助することで、成約件数の増加を図っていきます。

また、「福島県空き家・ふるさと復興支援事業」等その他の補助金の積極的な活用についても検討していきます。

# 第 5 章

---

## 空家等対策の推進

## 第5章 空家等対策の推進

### 1 空家等対策の実施体制

空家等対策における庁内の組織体制と役割は、次のとおりです。

なお、空家等対策は防災、衛生、景観など多岐にわたることから、庁内の関係部署と連携した取組を推進します。また、庁内だけでなく、地域の町内会等や不動産・建築関係団体、金融機関、警察・消防、法律関係団体等の関係機関等との連携を強化し、地域社会全体での空家等対策に取り組みます。

#### < 庁内組織体制と役割 >

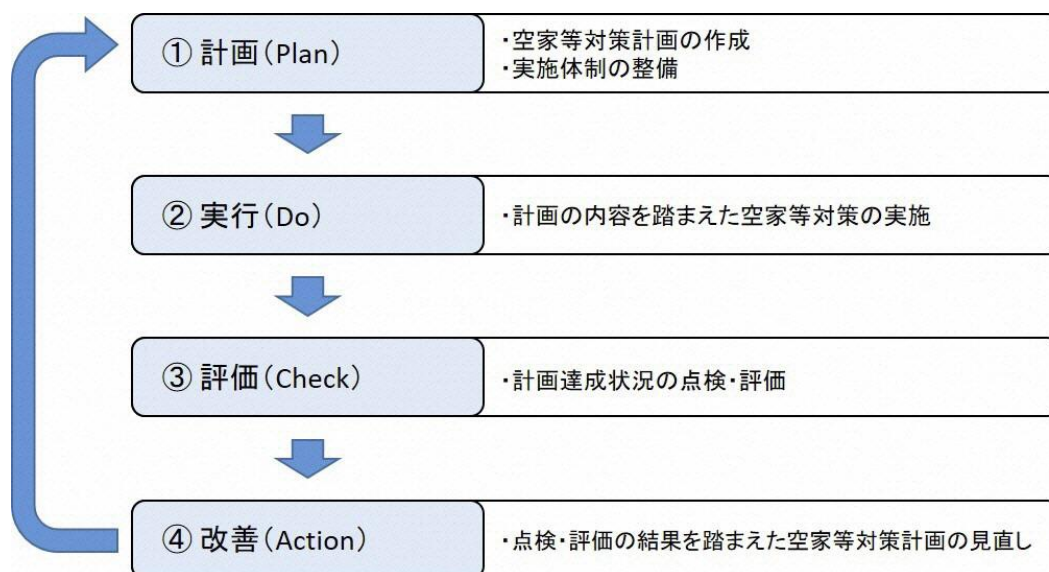
所管課	役割	具体例
建築住宅課	・空家等に関する総合窓口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実態調査</li> <li>・解体支援</li> <li>・適切な管理の促進</li> <li>・特定空家等への措置の実施</li> <li>・利活用の促進</li> <li>・データベースの整備</li> </ul>
市民安全課	・消防・防災に関すること	・空家等からの火災等予防（警察・消防等との連携）
企画政策課	・移住・定住に関すること	・移住ポータルサイトへの市空家バンク情報掲載
税務課	・固定資産税等の住宅用地特例に関すること	・所有者等を特定するための固定資産税情報の提供
社会福祉課 長寿福祉課	・空家等の所有者で、ひとり暮らし世帯の高齢者や施設入所者、意思決定が困難な方などの生活状況に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住まいの終活について考える機会の創出</li> <li>・各種支援制度等空き家に関する情報の提供</li> </ul>

所管課	役割	具体例
商工課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地の空家等の利活用に関すること</li> <li>・ 創業支援での空家等の利活用に関すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 創業支援での空家等の利活用</li> </ul>
環境課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 環境衛生等に関すること（道路に掛かるものを除く）</li> <li>・ 不法投棄・廃棄物処理に関すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ごみの散乱や不法投棄の防止、敷地内の除草、害虫等の駆除などの指導</li> </ul>
道路河川課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路の維持管理に関すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路へ越境している工作物等の管理に関する空家等の所有者等への指導</li> </ul>
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景観等に関すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景観においての特定空家等認定、助言・指導</li> </ul>

## 2 計画の進行管理

空家等対策は中長期的な視点による取組が重要となります。このため、本計画は、「計画（Plan）」、「実行（Do）」、「評価（Check）」、「改善（Act）」のマネジメントサイクルを循環させながら、法令や国の制度改正、市内の状況や社会情勢等の変化も勘案し、計画達成状況の点検・評価を行い、必要に応じて見直しを行っていきます。

< P D C A サイクルにおける計画管理 >







# 資料

---

# 1 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

第一条 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。第十条第二項を除き、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）

第二条 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）

第三条 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）

第四条 市町村は、第六条第一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）

第五条 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。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 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

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)

第六条 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。

一 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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 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

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 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)

第七条 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 前二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)

第八条 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)

第九条 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、第十四条第一項から第三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、その五日前までに、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 第二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 第二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)

第十条 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つ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つて、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)

第十一条 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。以下第十三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)

第十二条 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)

第十三条 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)

- 第十四条 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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、第三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、第三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 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）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）

第十五条 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）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五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。

## 2 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

※国土交通省公開資料をもとに編集

## 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。

### 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応に関する事項
- (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

※国土交通省公開資料をもとに編集



### 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（ガイドライン）【概要】

#### 「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】

R3.6.30  
改正版

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

・将来の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

(1) 所有者等の特定に係る調査方法等

(2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

(3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置

(4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

## 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)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に示す。

(2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

① 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

・周辺への被害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ずる。

② 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。

※国土交通省公開資料をもとに編集

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」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

## 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) 動産等の取扱い

#### (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) 動産等の取扱い

#### (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。

※国土交通省公開資料をもとに編集

## ガイドライン〔別紙1〕〔別紙2〕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

- ・屋根が変形している
  - ・屋根ふき材が剥落している
  - ・外壁の仕上材料が剥落等している
  - ・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. 擁壁の状態

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
- 等

※国土交通省公開資料をもとに編集

## 〔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
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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、不法投棄による悪臭の発生があり、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

## ガイドライン〔別紙3〕～〔別紙5〕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。

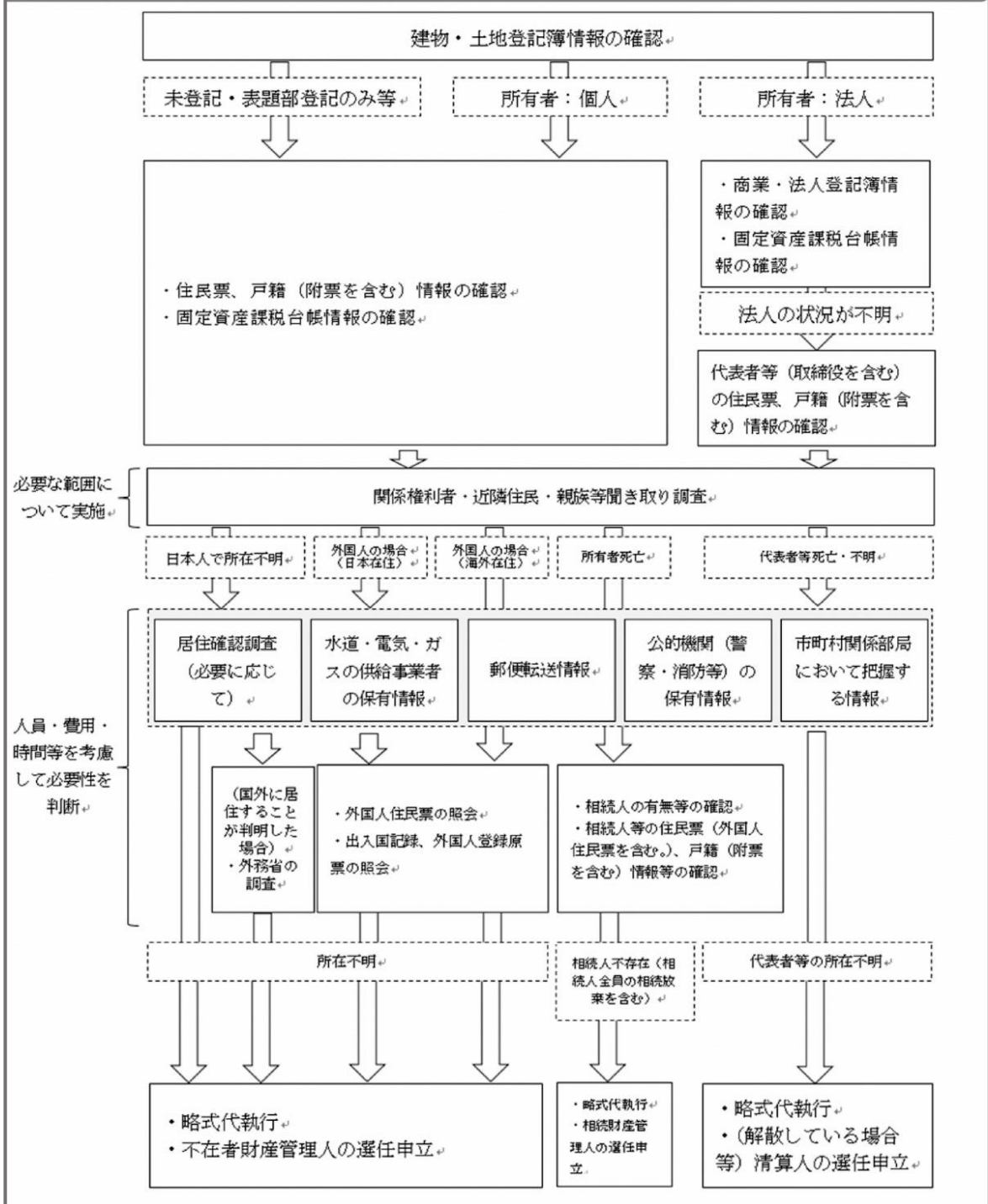
- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

※国土交通省公開資料をもとに編集

## ガイドライン〔別紙3〕～〔別紙5〕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5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



※国土交通省公開資料をもとに編集

---

須賀川市空家等対策計画

【第二次】

令和5年3月（第1版）

須賀川市 建設部 建築住宅課

〒962-8601 福島県須賀川市八幡町 135 番地

TEL : 0248-88-9151

---