

# 須賀川市空家等対策計画【第二次】（概要版）



## 第1章 計画の概要

### □計画策定の背景

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、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。

### □計画の位置付け

平成27年2月に国から示され、令和3年6月に改正された基本指針に即した計画としています。また、計画の推進にあたっては本市の第9次総合計画を踏まえ、その他の関連計画等との整合性を図るものとします。

### □計画期間

令和5年度から令和9年度までの5年間とし、必要に応じて見直しを行っていきます。

### □SDGsとの関係

SDGsを構成する目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」「17 パートナリ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、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。



### □対象とする空き家

空家法第2条第1項で規定する「空家等」（同法第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。

### □対象とする地区

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。

## 第2章 空家等の現状と課題

### □本市の状況

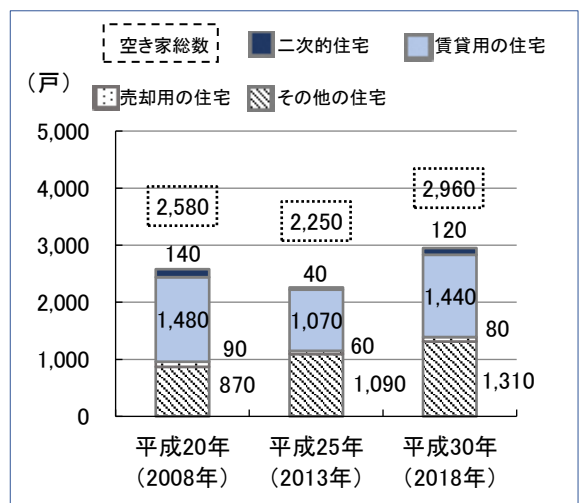
全国の空き家数は平成30年では849万戸と平成25年に比べて29万戸増加しています。空き家率（住宅総数に占める空き家総数の割合）は平成30年で13.6%と、上昇しています。本市では、平成30年の空き家数は2,960戸と、平成25年に比べて1.3倍以上に増加しています。空き家率は平成30年では10.0%と、平成25年を上回っていますが、全国及び福島県よりも低い水準となっています。

空き家数の内訳をみると、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

《本市の空き家数の内訳》



※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

※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

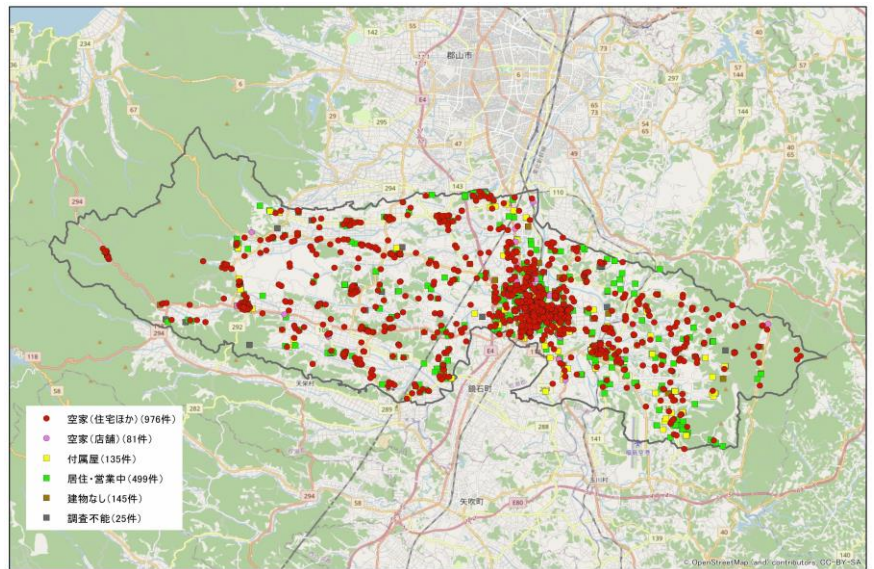
出典:「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

本市が実施した空家等実態調査（現地調査）の結果、「空家等候補」と考えられるのは1,057件となりました。当該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》

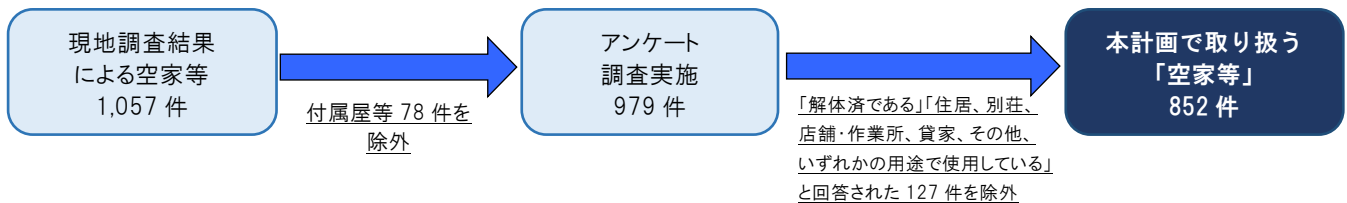
判定	内容	件数
① 特定空家等候補	傾斜、基礎、外壁、屋根のいずれかの項目の1つ以上が危険と判定	98件 (9.3%)
② 活用可能空家等候補	傾斜、基礎、外壁、屋根のすべての項目が問題なし	157件 (14.8%)
③ その他	上記①、②のいずれにも属さない建物	802件 (75.9%)
合計		1,057件 (100.0%)

《現地調査結果(分布図)》



《空き家数確定までのフロー》

上記1,057件の空家等を精査し、付属屋等78件を除外した979件に対して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・作業所、貸家、その他、いずれかの用途で使用している」との回答が127件ありました。これらを979件から除いた852件について、本計画では「空家等」として取り扱うこととしています。



「空家等」852件を用いた本市の空き家率は約3.2%となりました。また、「住宅・土地統計調査」に近い算出方法による空き家率は約8.5%となり、「平成30年住宅・土地統計調査」の空き家率（10.0%）よりも低くなっています。

□空家等に関する課題

- 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  
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。
- ②関係課との更なる連携強化による相談体制の整備  
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。また、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。
- 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  
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。また、管理不全の空家等については、所有者等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  
須賀川市空家バンクについては登録件数が伸び悩んでいるため、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。
- ⑤各種支援制度の周知強化  
市で実施している「不良空家等解体補助金」「空家バンク」等の制度の認知度が低くなっています。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必要があります。

## 第3章 空家等対策の基本方針・基本目標

### □基本方針

#### ■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)

### □基本目標

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。

## 第4章 空家等対策に関する施策

### □空家等の予防・抑制

#### ○予防・抑制に関する意識啓発・相続に関する対策

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。また、所有者等に対して相続に関する啓発を行う、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。

### □空家等の適正管理の促進

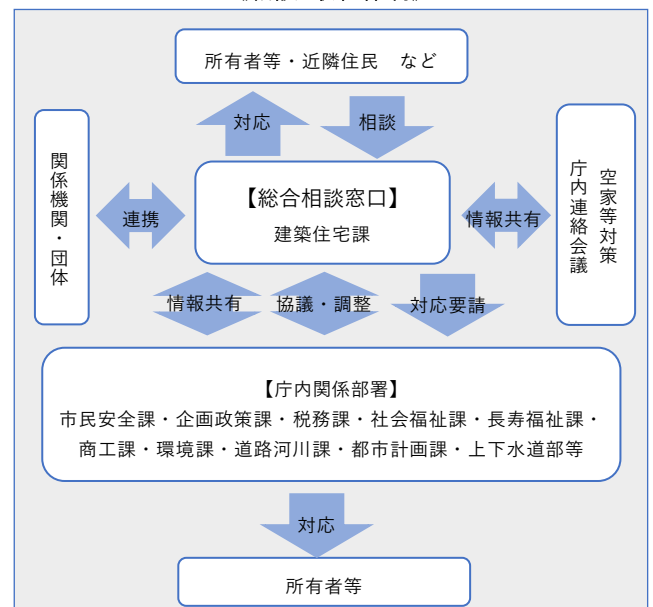
#### ○所有者等の管理意識の啓発

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。

#### ○相談・取組体制の整備

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が、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、利用しやすい相談・取組体制の整備に努めます。また、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。

#### 《相談・取組体制》



## □管理不全の空家等への対策

### ○空家等に関する現状把握

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。

### ○管理不全の空家等への対応・所有者等による管理ができない場合の措置

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。

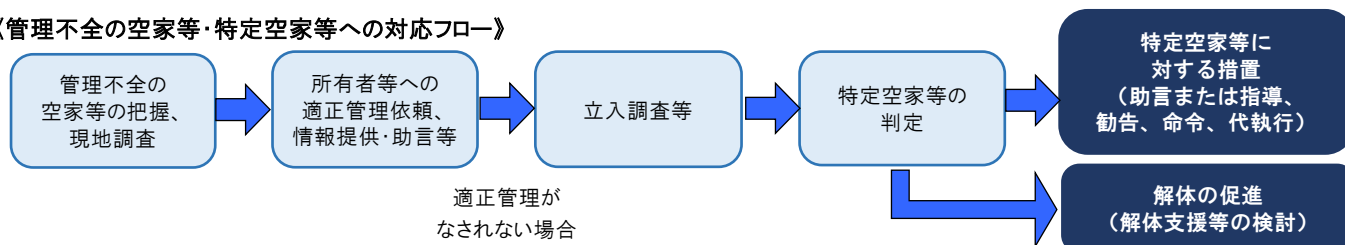
所有者等による管理ができない場合で緊急な対応を要する空家等については、必要な最小限度の措置を講ずることができるよう、市独自の措置制度の創設について検討していきます。また、特定空家等と認定された空家等において、所有者不明等・相続人不存在の場合は、財産管理制度による対応の検討、所有者が高齢者や認知症を有する場合には、成年後見制度による対応を検討していきます。

## □特定空家等に対する措置と対処

### ○特定空家等に対する措置

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。

### 《管理不全の空家等・特定空家等への対応フロー》



### ○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。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。

### ○所有者の負担軽減を図る対応策の検討

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。

## □空家等の利活用の促進

### ○空家等の利活用・支援事業の活用促進

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、地域や不動産業者等との連携により空家等の増加を抑制する取組について検討します。利活用可能な空家等については、地域での有効活用に向けての実施方策も検討します。

「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。

## 第5章 空家等対策の推進

### □空家等対策の実施体制

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。

### □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であるため、P D C A 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。