

相馬市空家等対策計画(概要版)

1.計画の趣旨

(1)計画策定の背景と目的

近年、人口減少や住宅老朽化などに伴い、空家等が増加し、安全性低下や景観阻害など地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしています。課題解決や地域活性化のためには適切な管理・活用が重要であり、平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「法」という。)が施行され、令和5年には法改正が行われました。

本市では、地域実情に応じた対策と市町村の責務に基づき、空家等の問題解決や活用を含む総合的な施策を進めるため「相馬市空家等対策計画」を策定します。

(2)計画の位置付け

本計画は、法第7条の規定に基づき、「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。)に即して策定しています。

本計画の実施にあたっては、相馬市マスタープランを上位計画とし、その他関連計画との整合・連携を図りながら推進していきます。

(3)対象になる空家

本計画における空家等対策の対象とする空家の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」、同条第2項に規定する「特定空家等」および法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」とします。



管理不全空家

窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。



特定空家

そのまま放置すると倒壊等のおそれがある状態。



「空家法とは」 (国土交通省ホームページ)

(4)対象地域

市内全域

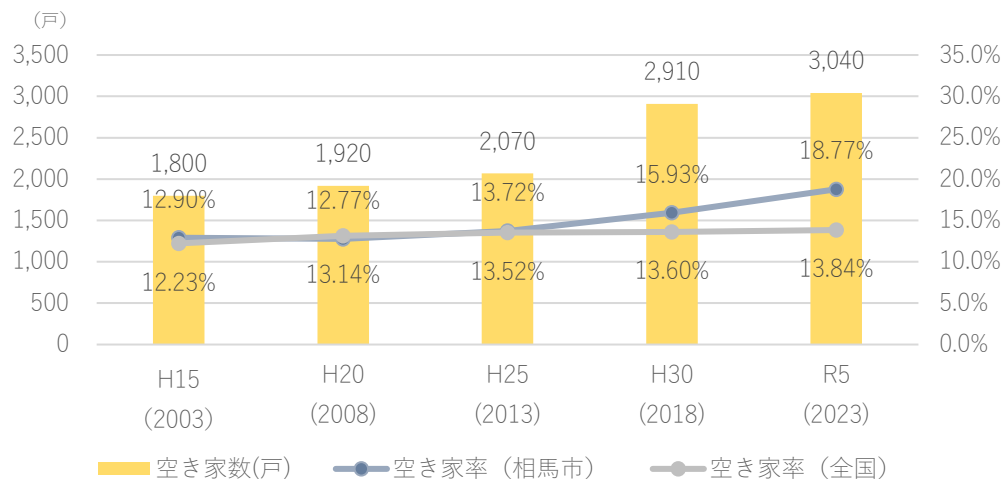
(5)計画期間

令和7年度から令和11年度までの5年間

2.相馬市の空家等の現状と課題

(1)「住宅・土地統計調査」から見た空き家の現状

総務省の統計局の令和5年の土地統計調査(令和6年9月25日公表)によると、相馬市の場合、総住宅数は16,200戸、このうち空き家は3,040戸であり、総住宅数に占める空き家の割合は18.77%となっています。また、「その他の住宅」に属する空き家の数は1,490戸であり、総住宅数に占める割合は11.38%となっています。その数は15年前と比べて約1.5倍に増加しており、国勢調査によると今後の世帯数の減少や高齢化の進行が見込まれることから、空き家の増加が推測されています。



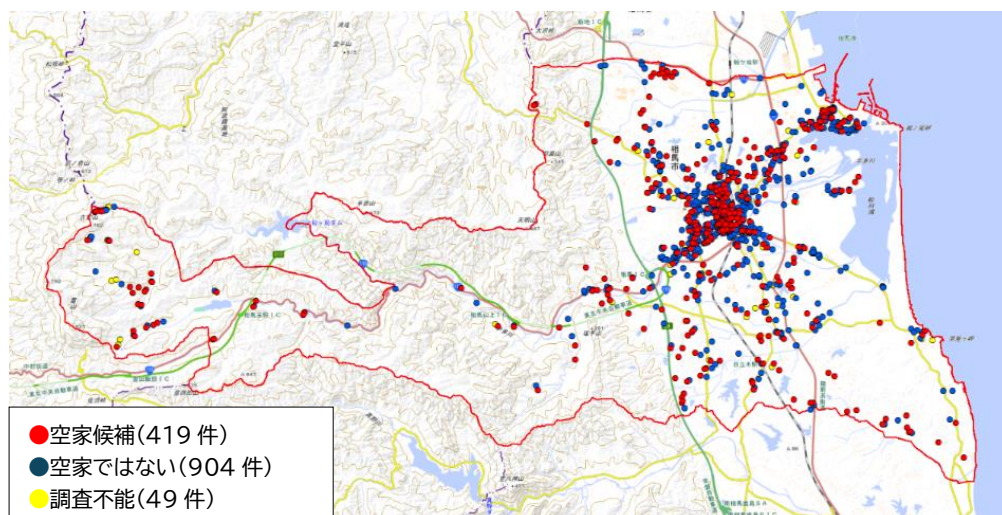
空き家数・空き家率の推移

(2)令和6年度相馬市空家実態調査

市内の空家の実態(戸数、状態等)及びその分布状況を把握すること、および計画策定のための基礎資料とすることを目的として、空家等の現地調査を実施しました。

現地調査および所有者意向調査に基づき、さらに市による確認を経て、本市における「空家候補」と判定された建物は、合計419件となりました。

なお、「調査不能」とされた49件については、居住実態や利用状況の把握が困難であるものの、現地調査における状況から一定程度空家である可能性があると判断しました。これらの建物については現時点では「空家候補」には含めず調査を継続していく予定です。



相馬市内の空家等の分布図

(3)空家等に関する施策課題

■課題1:少子高齢化や地震被害に伴う空家等の増加

少子高齢化の進行に伴う空家等の増加に加え、平成 23 年の東日本大震災による避難の長期化や令和 3 年及び令和 4 年の福島県沖地震の被害等に起因する空家等は、その状態が継続されることが懸念されます。また、所有者の高齢化や遠方居住などにより、管理が行き届かなくなっている場合もあるため、空家等の所有者を把握し、管理不全に陥る前の対応を重点的に進めていくとともに、空家等に関する啓発に向けた取組を進めていく必要があります。

■課題2:所有者不明空き家の増加の懸念

建物の所有者等の死後、「相続人がいない・不明」や「相続放棄」など、相続手続きが円滑に行われていないケースが見受けられます。今後、高齢者単身世帯の増加により、このようなケースが増えていくことが予測されるため、相続や適正管理の義務化や必要性について、周知・啓発していく必要があります。

■課題3:適切な管理がされていない空家等や空き地等に関する苦情・相談の増加

管理不足の空家や空き地に関する苦情・相談は増加しています。また、所有者が不明であったり、特定に時間を要するケースでは、放置状態が長く続いたため、周辺に危険が及ぶ可能性が高まります。そのため、相談窓口・体制の強化や、空家の位置や状態の適時把握を行う必要があります。また、所有者への働きかけや情報の提供手段を検討していく必要があります。

■課題4:空き家バンクの認知度向上の必要性

相馬市空き家バンクは、登録件数が伸び悩んでいます。また、空家や空き地が活用されないままの状態となっているものも見られます。

空き家バンクが充実し、その機能を発揮することにより、空家等の流通(賃貸・売却・その他)が期待されます。今後は、制度そのものの周知を図るとともに、空家等の利活用意向がある所有者に働きかけるなどの取組が必要です。

3. 空家等対策における方針と施策

(1) 空家等対策に係る基本的な方針

基本的方針1: 空家等の定期的な実態把握

市内の空家等に関する調査を行い、空家等の実態を把握することで、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。また、定期的に調査を行うことで、空家等の実態の変化に対応し、効果的な施策の推進を図ります。

基本的方針2: 空家の発生抑制

新たな空家等の発生を未然に防ぐため、所有者の責任について広く周知するとともに、空家化を予防する必要性やその対策について情報発信を行うことで、空家になる前からの対策を推進します。

基本的方針3: 空家等の適切な管理の促進

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、庁内関係部署との連携強化により、所有者等が適切な管理を行うための情報提供や相談体制の充実を図ります。

基本的方針4: 空家及び跡地の活用の促進

空家等の利活用を促進するため、情報発信等を強化します。また、空家等を地域資源として捉え、公益性の高い施設としての利活用や、新たなライフスタイルや多様な住まい方の希望に対応した利活用を促進します。また、空家の除却後の跡地についても、地域の魅力創出や活性化に資する利活用を検討します。

基本的方針5: 特定空家等に対する適切な対応

管理不全な空家等の所有者等に対し、問題の解消や改善に向けた働きかけを行います。また、特定空家等に認定した空家等については、必要に応じて周辺への悪影響や危険な状態を解消するために必要な措置をとるよう、法に基づき対応します。

(2)空家等対策に係る具体的な施策

基本的な方針	施策	取組内容
■空家等の定期的な実態把握	●空家等の調査の実施	○日常的な調査 ○定期的な調査 ○所有者意向調査
	●データベースの整備・活用	○空家等に関する情報のデータベース化 ○データベースの運用
■空家の発生抑制	●所有者責任の明確化	○空家等の所有者責任の周知 ○相続登記の必要性・義務化に関する周知 ○住所変更登記の必要性・義務化に関する周知
	●予防・抑制に関する意識啓発	○空家等に関する啓発チラシの作成 ○空家対策ガイドブックの発行
■空家等の適切な管理の促進	●所有者等の管理意識の啓発	○空家に関する講習会やセミナーの開催 ○遠方の所有者等に対する周知・啓発
	●適切な管理に向けた支援	○空家に関する総合的な相談窓口の設置・充実 ○空家等の管理代行の促進 ○空家の譲渡における所得税特別控除に関する周知
■空家及び跡地の活用の促進	●空家等の流通促進	○空き家バンクの認知度向上 ○空き家バンクの利用促進 ○空き家改修等支援事業補助金の周知 ○木造住宅耐震改修補助制度の周知
	●新たな利活用方法の検討	○地域資源としての多様な利活用の検討 ○新たなライフスタイルや多様な住まい方に対応した利活用の検討
■特定空家等に対する適切な対応	●特定空家等の認定	○特定空家等の判断基準 ○特定空家等の認定手続
	●特定空家等に対する措置	○法に基づく特定空家等への措置 ○所有者を知り得ない場合の対応 ○財産管理制度の活用
	●その他の管理不全空家等への対応	○管理不全空家等の改修、除却等の支援 ○緊急時の対応（他法令による措置） ○財産管理制度の活用

4. 空家等対策の体制

(1) 庁内における実施体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等の多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、庁内関係部署が連携して空家等対策に対応できる体制の構築をします。

部署名	対応する相談内容
建築課	空家等対策の総合相談窓口（市民からの苦情及び情報提供、所有者からの相談に関する事）
	空家等対策計画の策定及び変更に関する事。
	空家等の調査
	空き家バンクの運営
	空き家改修等支援事業補助金に関する事
	空き家仲介手数料補助金に関する事
生活環境課	管理不全空き地に対する指導に関する事
	蜂の巣駆除や清掃、廃棄物処理業者の案内に関する事
地域防災対策室	空家等からの火災発生防止等
税務課	所有者等を確認するための固定資産税台帳等の税情報提供
	所有者把握による適正課税に関する事
企画政策課	移住・定住に関する事
農林水産課	鳥獣に関する事

(2) 相馬市空家等対策協議会

空家等対策には、専門的な知識や地域の連携が不可欠であることから、空家等対策の推進に関する特別措置法第8条第1項の規定に基づき、相馬市空家等対策協議会を設置しました。協議会は、地域住民、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者などから構成し、本計画の策定・変更並びに対策の実施などについて意見を求め、協議を行います。

相馬市空家等対策協議会構成員(令和7年7月30日時点)

	区分	役職等	備考
1		相馬市長	会長
2	法務	福島県弁護士会	
3	法務	福島県司法書士会	
4	不動産	福島県土地家屋調査士会	副会長
5	不動産	福島県宅地建物取引業協会	
6	不動産	福島県建築士会相双支部	
7	福祉	相馬市社会福祉協議会	
8	福祉	相馬市民生委員児童委員協議会	
9	地区住民	相馬市区長会	
10	地区住民	相馬市区長会	
11	地区住民	相馬市区長会	
12	地区住民	相馬市区長会	

発行:令和7年9月 発行者:相馬市建設部建築課
〒976-8601 相馬市中村字北町 63 番地の3 TEL:0244-37-2178