

2-2 空家等に関する施策課題

「1-1 計画策定の背景と目的」でも述べたように、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ものがあります。また、「2-1 空家等の現状」で整理したように、今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるため、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講ずる必要があります。

今後、さらに増加することが予測される空家等への対策を進めていく上での課題を以下のように整理しました。

■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、放置状態が長く続くため、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。

2-3 対策の対象とする地区

本市における空家等に関する対策の対象とする地区は、市内全域とします。

なお、今後行われる空家等に関する調査等の結果、空家等の数や分布状況等により空家等対策を重点的に推進すべき地区がある場合は、必要に応じて重点対象地区や空家等活用促進区域の設定を検討します。

2-4 計画期間

本計画の期間は、令和 7 年度から令和 11 年度までの 5 年間とします。

なお、本計画は、関連する既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年との整合、空家等の状況の変化等を踏まえ、必要に応じて改定等を検討するものとします。

2-5 対策の対象とする空家等の種類

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。

なお、今後行われる空家等に関する調査等の結果、対策を優先的に推進すべき空家等がある場合は、対策を進めていく空家等の種類に優先順位を付けるものとします。

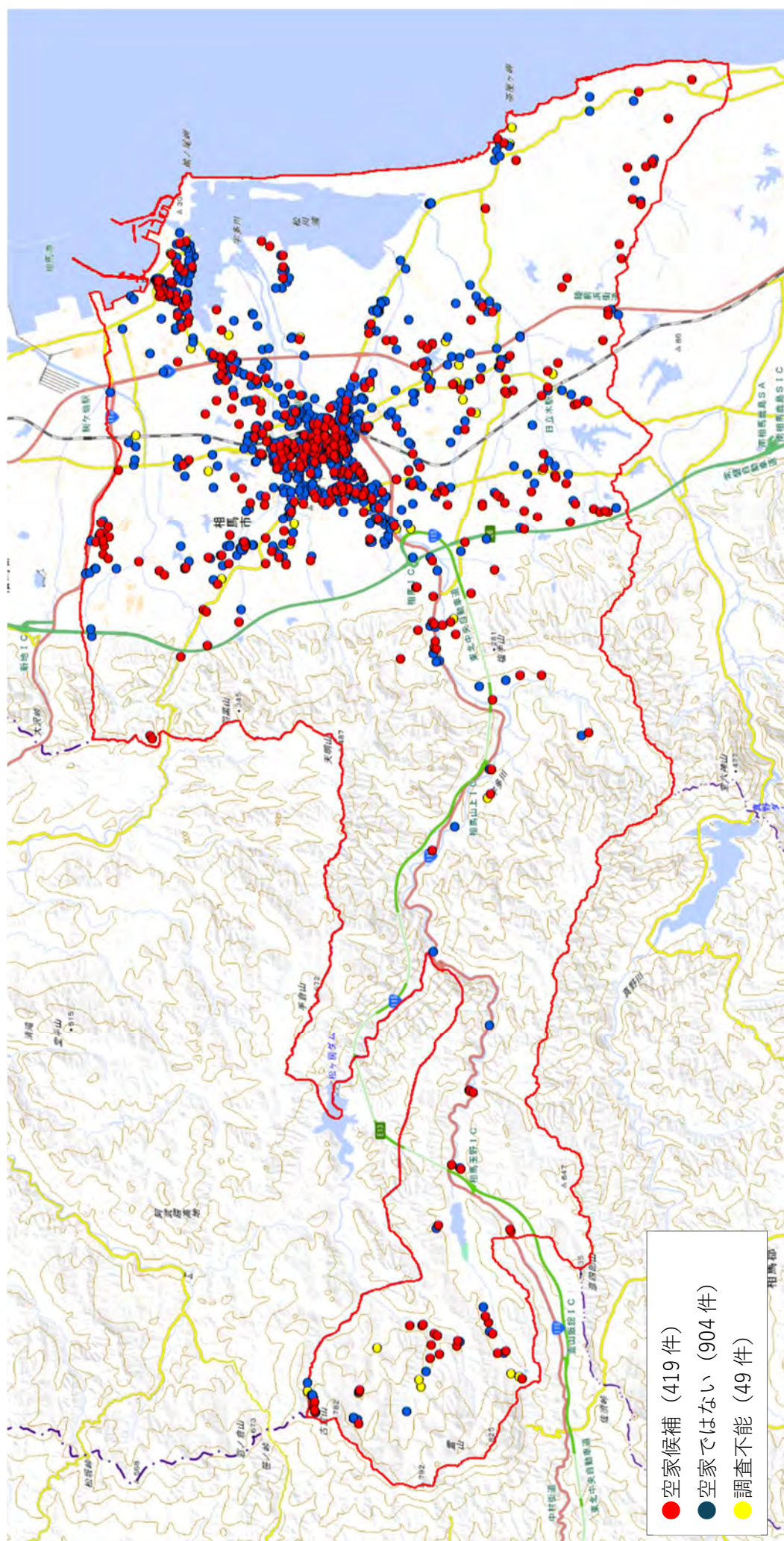
参考までに、本計画策定時での対象件数を以下に示します。

(参考)「空家等」の件数 令和 7 年 6 月時点

現地調査対象件数	空家等		
	空家候補	空家ではない	調査不能
1,372 件	419 件	904 件	49 件

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。

一方、現地調査の結果、「調査不能」とされた 49 件の建物については、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判断しました。これらの建物については現時点で「空家候補」には含めず、調査を継続していく予定です。



2-6 空家等対策に係る基本的な方針

本市の空家等対策に関する課題の整理を踏まえ、空家等対策に係る基本的な方針を次のとおり定めます。

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。

→第3章 空家等の調査に関する事項

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。

→第4章 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

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。

→第4章 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

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。

→第5章 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

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。

→第6章 特定空家等に対する措置その他の管理不全空家等への対処に関する事項

施策体系

本計画に おける章	施策体系		
	基本的な方針	施策	取組内容
第3章 空家等の調査 に関する事項	■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
第4章 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	■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
第5章 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	■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
第6章 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	■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