

二本松市空家等対策計画

平成30年3月

二本松市

二本松市空家等対策計画 【目次】

第1章 二本松市空家等対策計画について

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画の期間	1
4 計画の対象	2

第2章 二本松市の空き家等の現状と課題

1 二本松市の概況	3
(1) 人口・世帯	3
(2) 住宅	5
(3) 市街地形成	7
2 空き家等の現状	9
(1) 統計データからみた二本松市の空き家の特性	9
(2) 空き家実態調査	12
3 空き家等所有者の意向	15
(1) 空き家等所有者の意向調査	15
4 空き家等に関する苦情・相談等	16
5 空き家等に関する課題・解決策について	17

第3章 空家等対策の基本的な考え方

1 基本的な考え方	19
(1) 基本方針	19
(2) 二本松市の抱える課題	20
(3) 今後の目標	20
◆ 参考：リノベーション事例の紹介	21

第4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

1 特定空家等の判断	22
(1) 基本的考え方	22
2 特定空家等に対する措置	22

第5章 空家等対策の実施体制について

1 実施体制の基本的な考え方	24
(1) 基本的考え方	24
2 庁内での実施体制整備	24
(1) 庁内体制	24
(2) 二本松市空家等対策計画庁内検討委員会	25
3 関係事業団体等との連携	26
(1) 二本松市空家等対策計画策定協議会	26
(2) 二本松市空家等対策協議会（仮）	26

第1章 二本松市空家等対策計画について

1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や少子高齢化の進行、既存の住宅・建築物の老朽化、居住形態の変化・多様化、さらには産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物が全国的に増加傾向にあります。適切に管理されず放置された空家等がもたらす、ごみの散乱、異臭、火災発生のおそれ、倒壊の危険性などの諸問題が地域住民に不安を抱かせ、周辺へ悪影響を及ぼしています。全国的に適切な管理が行われていない空家等が深刻な社会問題の一因となっていることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）が平成26年11月27日に公布、翌27年5月26日に全面施行され、国・都道府県・市町村の緊密な連携のもとで空家等対策を推進することとされました。この特措法においては、空家等の所有者又は管理者がその適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置づけられています。また、実施主体となる市町村の役割として「空家等対策計画」を策定し、これに基づき総合的にかつ計画的に空家等対策を実施することが位置づけられました。

二本松市では、平成28年度実施した「二本松市空き家実態調査」の結果を有効に活用し、“実効性のある”空家等に関する施策を効果的に実施するため、特措法第6条に基づき、空家等対策計画を定めます。

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条の規定に基づく計画です。

このほか、「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「指針」という。）に基づき策定します。

また、現在、見直しや作成を行っている上位計画（新市総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画（策定中）等）との整合・連携を図りつつ定住促進、地域づくり・まちづくりの資源となる方向性を見据え、本計画の方針を位置づけていきます。

3 計画の期間

本計画の計画期間は、空家等の現状把握に引用されている、国が実施する「住宅・土地統計調査（総務省）」が5年毎に実施されていることから、このデータを検証・活用するため5年間を計画の一単位としますが、今回策定する第1期については、平成29年度から次回

の住宅・土地統計調査（総務省統計局）が公表される新元号3年度（平成32年度）までの4年間とします。

今後同調査が公表される時期にあわせ、本市における空家等の状況変化を踏まえ、総合的に計画変更について検討します。

4 計画の対象

(1) 対象地域

市内全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画では全ての空家等を対象としますが、施策の優先順位などを考慮して住宅（店舗併用住宅を含む）に対し優先的に取り組みます。

また、第3章 空家等対策の基本的な考え方で示すとおり、『市民が安全・安心に暮らせるまちづくり』に重点を置くことから、「特定空家等」を最優先して対策を講じます。

用語の定義

①空家等<特措法第2条第1項>

「建築物又はこれに付随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」をいいます。

②特定空家等<特措法第2条第2項>

「そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となる、又は、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」

にあると認められるものをいいます。

第2章 二本松市の空き家等の現状と課題

1 二本松市の概況

(1) 人口・世帯

①人口・世帯数の推移

国勢調査によると、本市の人口は昭和25年の79,215人をピークとして減少傾向でしたが、昭和50年から平成12年までは、66,000から67,000人前後で推移してきました。その後再び減少傾向となり、平成27年には58,162人となっています。

一方、世帯数は年々増加傾向にあり、1世帯あたりの人数は昭和60年の4.24人に対して平成27年は2.94人となっており、減少傾向にあります。

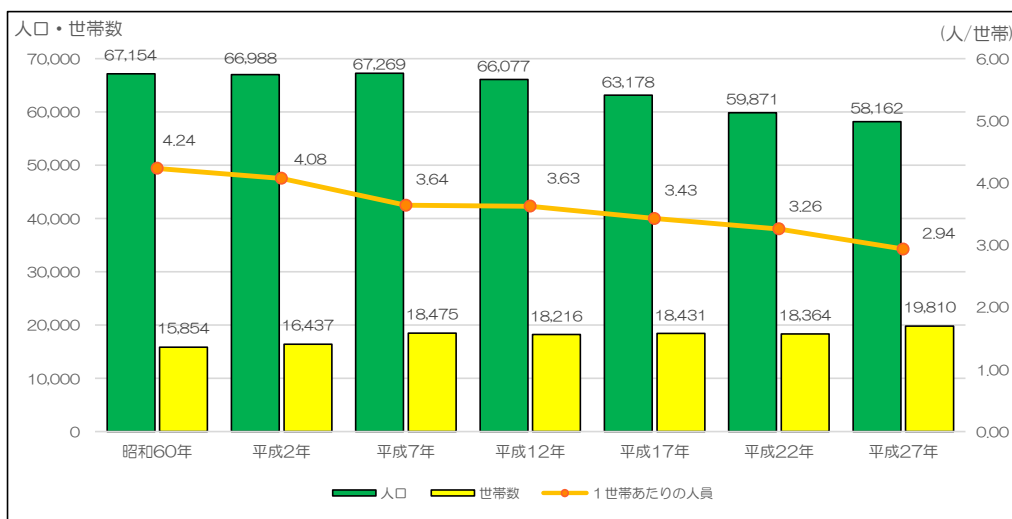


図2.1.1 人口と世帯数の推移

出典：国勢調査

②人口の将来予測

「二本松市人口ビジョン（平成28年3月）」によると、平成22年には59,871人だった二本松市の人口は、50年後の平成72年には38,432人になると推計されており、平成72年は平成22年比べて35.8%もの人口減少となることが予測されています。

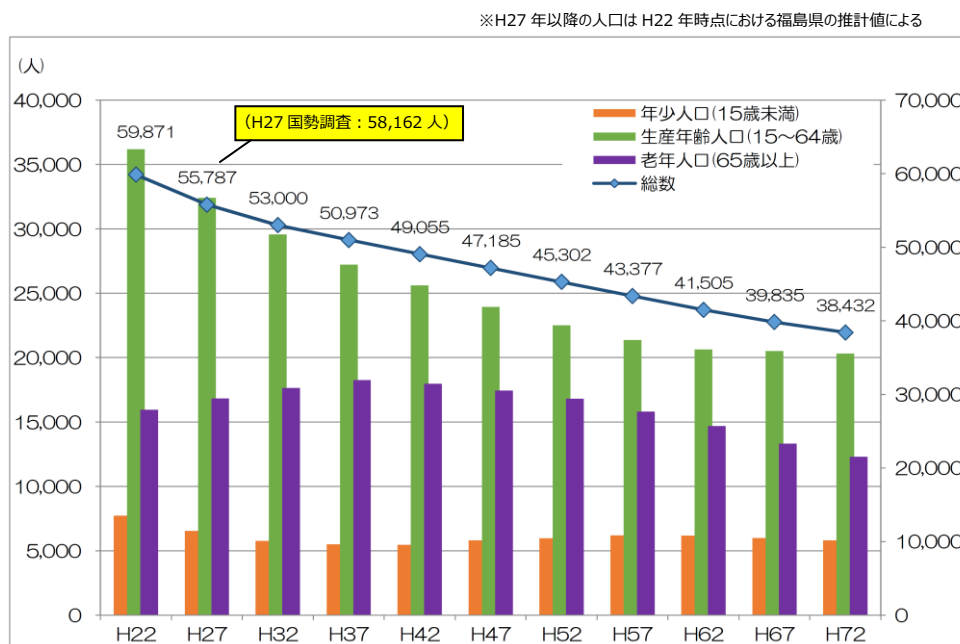


図2.1.2 将来人口の予測

出典：二本松市人口ビジョン（平成28年3月）

(2) 住宅

① 住宅数の推移及び世帯の構成

住宅・土地統計調査※1によると、平成20年時点の総住宅数は20,090戸、平成25年には20,680戸となっており、増加傾向にあります。また、世帯数は18,000世帯に減っており、1世帯あたりの住宅数も増加傾向となっています。

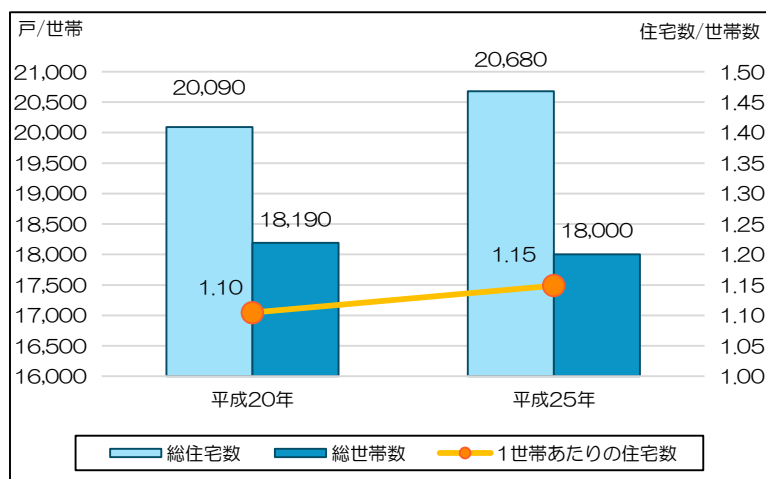


図2.1.3 総住宅数と空き家数の推移

出典：住宅・土地統計調査

全住宅に対する持ち家率は78.3%と高く、うち94.0%が一戸建となっています。一方、公営借家の割合は2.0%程度に留まっています。

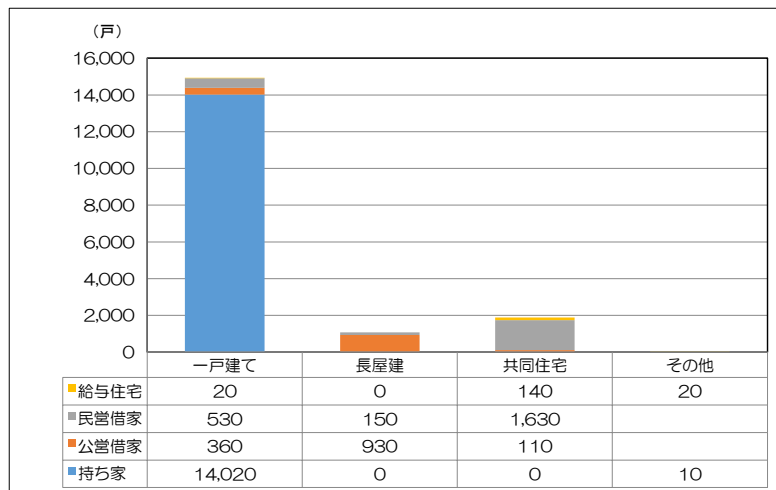


図2.1.4 総住宅数、空き家数及び空き家率

出典：住宅・土地統計調査

※1 住宅・土地統計調査：総務省統計局が5年ごとに公表している、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査した結果です。なお、住宅・土地統計調査は抽出調査であり、結果の数値は統計値で、実際の数値とは異なります。

②住宅の建築時期

本市では、年間平均で300から350戸程度の住宅が新築されています。なお、昭和56年以降（概ね新耐震基準※1の住宅）に建築された住宅は60.4%を占めています。つまり、旧耐震基準（地震災害に弱いと考えられる住宅）が依然として約4割を占めていることとなります。

平成23年から平成25年9月の期間においては、長屋建（借家）の割合が多くなっています。これは、東日本大震災に伴う被災者等のニーズが表れているといえます。

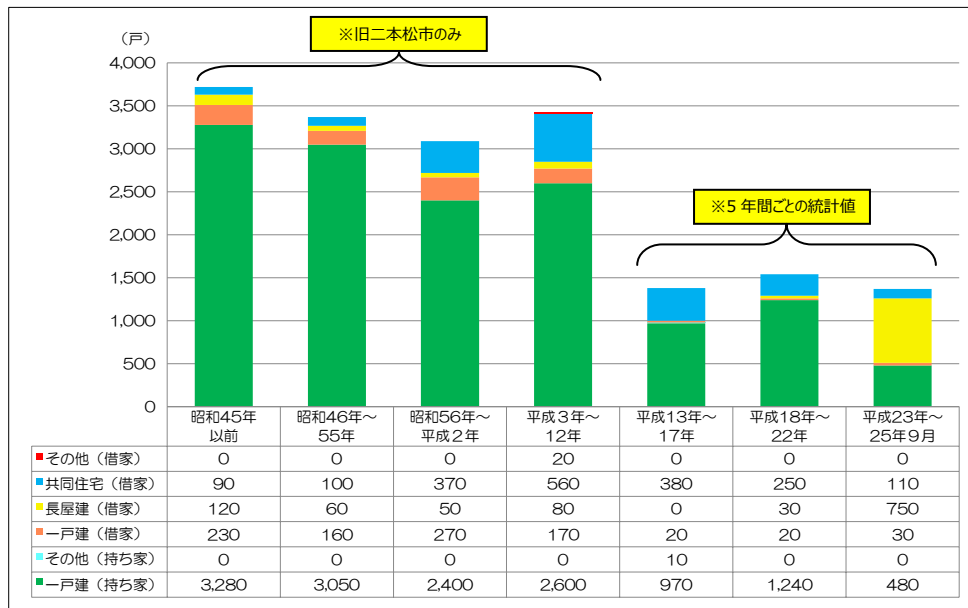


図2.1.5 住宅の建築時期

出典：住宅・土地統計調査

※1 新耐震基準：昭和56年6月1日施行された建築基準法の改正により、震度5程度の地震に対して建築物の構造躯体（基礎や壁、柱等）に損傷を生じない程度、また、震度6強～7程度の地震に対して倒壊・崩壊しない程度の強度を保持することを定めた基準

(3) 市街地形成

昭和30年に、町村合併促進法により、二本松町、安達村、岩代町、東和村が発足しました。やがて、昭和33年に二本松町が市制施行して二本松市が誕生、昭和35年には町制施行により安達町と東和町が誕生しています。さらに、平成17年12月1日には、二本松市、安達町、岩代町、東和町の1市3町が合併し、現在の二本松市を形成しています。

歴史的には、この地を治めた丹羽氏が現在の二本松城（霞ヶ城）として大改修して以来、二本松藩主の城下町として発展してきました。また、奥州街道の主要な宿場町、あるいは阿武隈川の舟運における荷揚げ場が設けられ、交通の要衝としても栄えてきました。

現在では、旧城下町を中心として中心市街地が形成されており、歴史のかおりを色濃く残したまち並みとなっています。周辺では、国道4号やJR東北本線沿いに、新たな市街地が発展しており、二本松地域及び安達地域の一部に用途地域が指定されています。

その他の地域では西には安達太良山がそびえ、東は阿武隈高地が広がっており、起伏にとんだ山間地となっています。岩代地域では、小浜地区、新殿地区及び百目木地区に基本的な生活機能が集中し、東和地域では、針道地区に商業施設が集中しています。

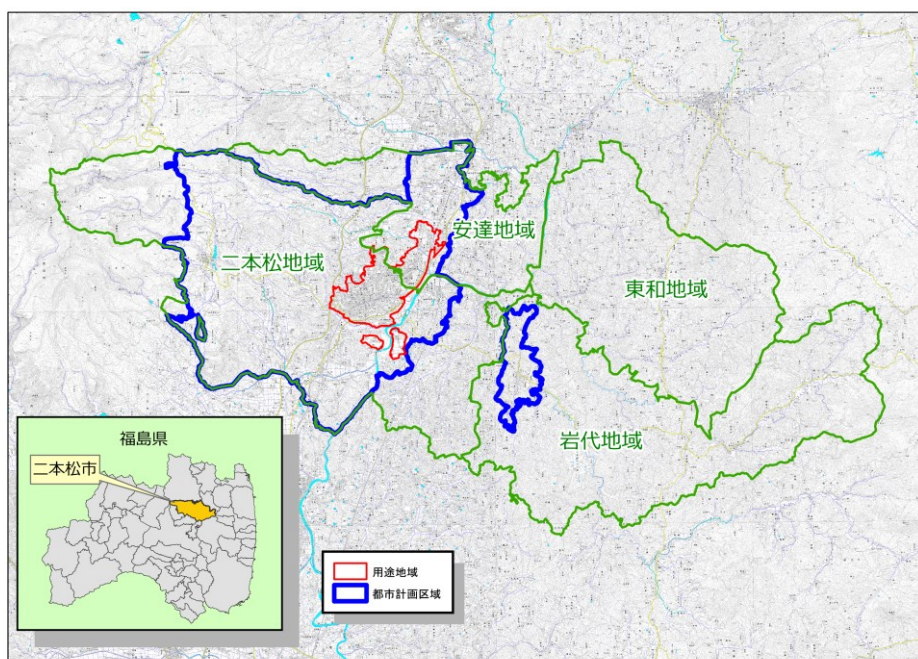


図 2.1.6 二本松市の市街地形成状況

背景地図：地理院地図を使用

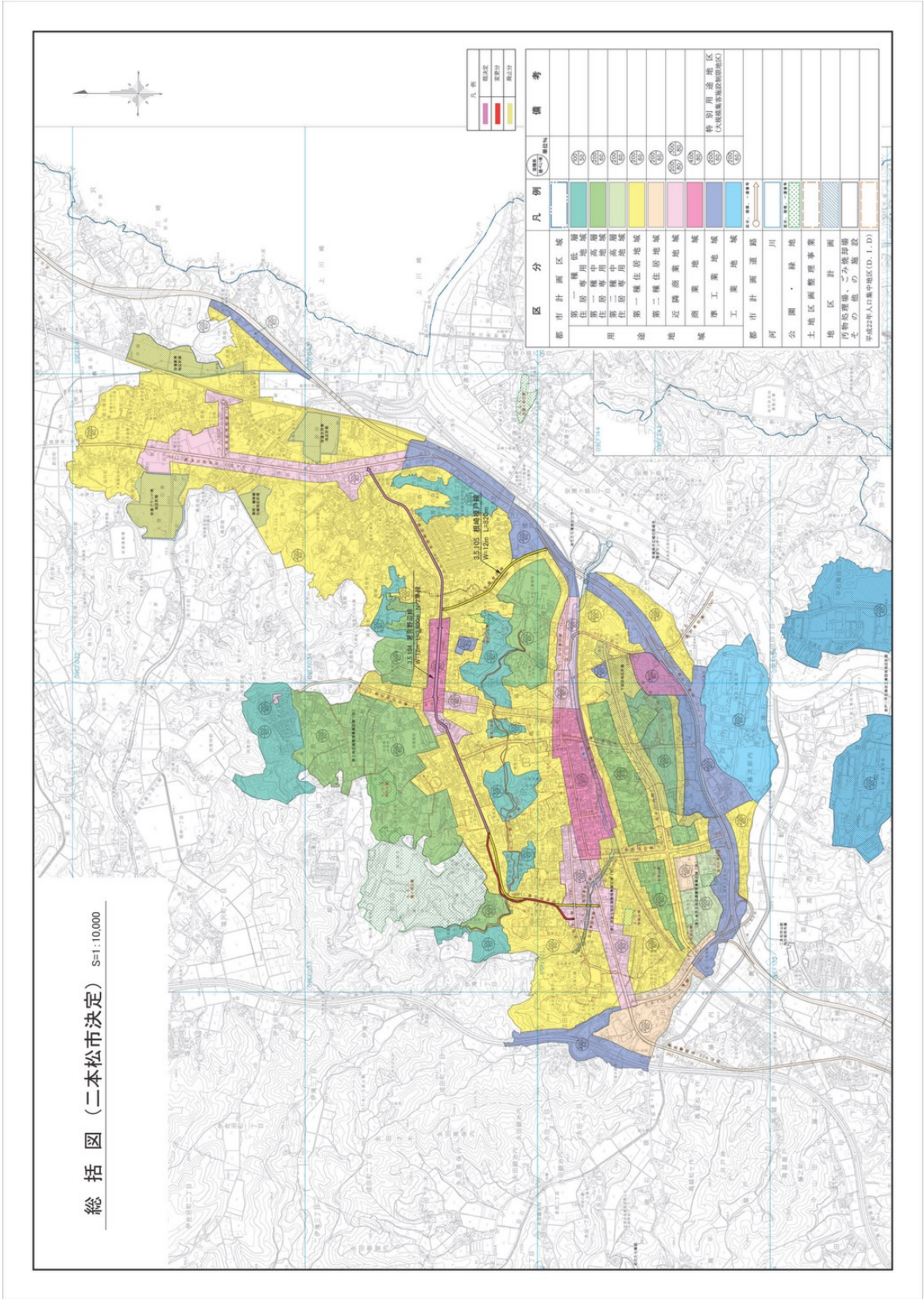


図2.1.7 二本松市都市計画図（総括図）

2 空き家等の現状

(1) 統計データからみた二本松市の空き家の特性

① 空き家戸数と空き家率

住宅・土地統計調査によると、二本松市の空き家戸数は、平成20年の1,920戸に対し、平成25年は2,600戸と大幅に増加しています。

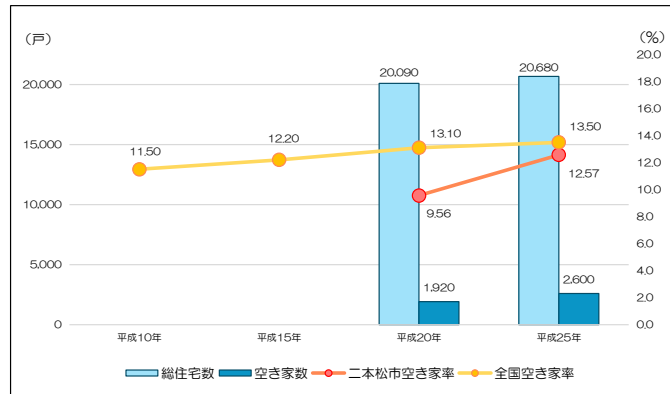


図2.2.1 総住宅数、空き家数及び空き家率

出典：住宅・土地統計調査

※平成15年以前の住宅・土地統計調査では、一定人口以上の市区町村（旧二本松市）のみが対象とされており、本市合併前の町村は抽出されていないため、平成15年以前の調査結果を記載していません。

また、空き家率は全国平均をやや下回っているものの、平成20年から平成25年までの空き家率は3.0%上昇しており、全国平均の0.4%を著しく上回っています（約7.5倍の上昇率）。これは、東日本大震災（原発事故）の影響を受けた可能性があります。

うち全住宅に対する一戸建の割合は、平成20年には48.4%だったものが平成25年には58.5%にまで増えており、一戸建の空家化が進行していることがうかがえます。

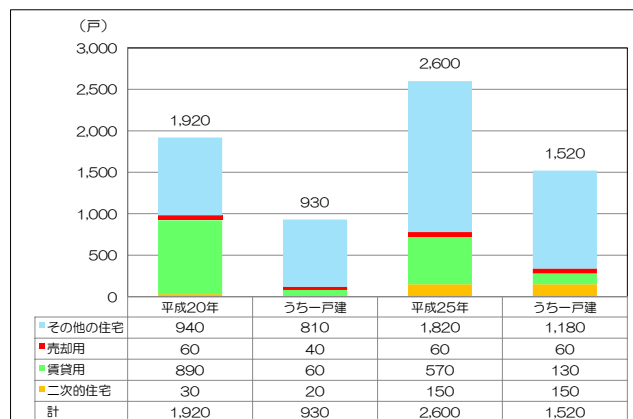


図2.2.2 種類別空き家戸数の推移

出典：住宅・土地統計調査

【空家の種類について】

- ◆「二次的住宅」…別荘など、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
- ◆「賃貸用の住宅」…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
- ◆「売却用の住宅」…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
- ◆「その他の住宅」…人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため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など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

なお、平成25年の空き家のうち21.9%を占める「賃貸用の住宅」は、入居者の募集等を行う等オーナーが管理しているものがほとんどと考えられます。一方、70.0%を占める「その他の住宅」については一戸建のものが多く、全国的には、適正に管理されていないものも多い「その他の住宅」の空き家が急増しており問題となっています。

②福島県内他自治体との比較

二本松市における平成25年の空き家率は、12.6%と県平均の11.7%よりわずかに0.9%上回る状況です。

表2.2.1 空き家総数と空き家率

	平成 20 年			平成 25 年		
	総住宅数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	総住宅数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
全国	57,586,000	7,567,900	13.1	60,628,600	8,195,600	13.5
福島県	808,200	105,000	13.0	782,300	91,800	11.7
二本松市	20,090	1,920	9.6	20,680	2,600	12.6
本宮市	10,250	1,250	12.2	10,940	1,200	11.0
田村市	13,530	1,660	12.3	12,730	1,160	9.1
相馬市	15,030	1,920	12.8	15,090	2,070	13.7
喜多方市	19,330	2,390	12.4	19,990	2,970	14.9
南相馬市	25,050	2,890	11.5	24,820	2,420	9.8
白河市	26,740	4,090	15.3	26,520	3,980	15.0
伊達市	22,240	2,030	9.1	23,250	2,220	9.5
須賀川市	27,250	2,580	9.5	27,710	2,250	8.1

出典：住宅・土地統計調査

※人口10万人以下、3万人以上の自治体で住宅・土地統計調査にて空き家数が記載されている自治体を抽出

一方、全空き家に対する「その他の住宅」は県平均の59.3%をやや上回っており、管理が行き届いていない空き家の割合が多いものと考えられます。

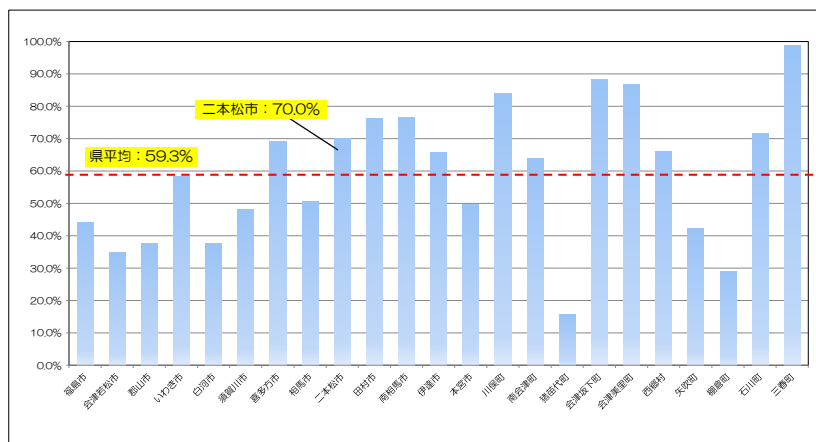


図2.2.3 「その他の住宅」割合の比較

出典：住宅・土地統計調査

③空き家予備軍について

二本松市は、65歳以上の「高齢者のみの世帯」で持ち家（一戸建）に居住する世帯が3,116世帯（16.32%）を占めています。これは、現在の空き家における「その他の住宅」のうち一戸建に該当する1,180戸に対し、約2.6倍にも及びます。そのため、これら世帯は住人が亡くなると空き家になる可能性が大きいと予想されます。

表2.2.2 高齢者の居る世帯の住宅所有状況（平成27年）

（世帯数）	①高齢者単身世帯	②高齢者夫婦世帯	③高齢者のみの世帯 （①+②）	総世帯数
持ち家	1,305	1,811	3,116	14,417
公営・都市機構・公社の借家	234	132	366	1,215
民営の借家	237	105	342	3,014
給与住宅	4	3	7	315
間借り	24	7	31	136
合計	1,804	2,058	3,862	19,097

（世帯割合）	④高齢者単身世帯	⑤高齢者夫婦世帯	⑥高齢者のみの世帯 （④+⑤）	総世帯割合
持ち家	6.83%	9.48%	16.32%	75.50%
公営・都市機構・公社の借家	1.23%	0.69%	1.92%	6.36%
民営の借家	1.24%	0.55%	1.79%	15.78%
給与住宅	0.02%	0.02%	0.04%	1.65%
間借り	0.13%	0.04%	0.16%	0.71%
合計	9.45%	10.78%	20.22%	100.00%

出典：国勢調査

(2) 空き家実態調査

特措法、及び国土交通省住宅局による「地方公共団体における空家調査の手引き」に基づき、市全域を対象として、平成27年度から平成28年度にかけて「空き家実態調査」を実施しました。

①調査概要

平成27年度には、当時の調査所管課であった生活環境課において、行政区長（自治会長）からの情報を基に「行政区調査」として「空き家候補」の所在地リストの作成を実施しました。

平成28年度には「水道使用者情報の整理（閉栓情報）」による空き家候補の抽出を行うとともに、平成27年度の空き家候補所在地リストとの照合処理を行ったうえで、改めて行政区調査の一貫として、住宅地図による空き家候補の図上判定を実施しました。

更に、岩代・東和地域における「集落支援員による調査」の実施結果と「生活環境課」が保有する空き家情報により空き家候補を絞り込み、空き家候補の整理を実施しました。

「空き家候補」を抽出することにより、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にあると認められる空き家（以下「特定空き家」といいます。）を抽出するための母集団を広範に確保し、空き家の調査漏れを極力防止できるうえ、現地確認時の対象家屋の抽出が効率的に実施できます。よって、空き家の可能性が高い家屋に絞った調査が可能です。

この空き家候補の整理結果を基に、「現地調査」として敷地外からの外観・敷地状況調査を行い、特措法上の「特定空き家」候補を判定しました。

②現地調査結果

ア) 空き家判定結果集計

水道閉栓情報、行政区調査、集落支援員調査情報及び生活環境課が保有している情報を基に空き家と考えられる住宅を抽出し、これらを合わせて1,083件を当初調査対象として抽出^{※1}しました。さらに、現地調査中に空家の可能性があるとして判断して追加調査したものを加え、最終的に1,297件を対象に現地調査を実施しました。

その結果、空き家候補（居住気配がない）が827件、判断できない（居住の有無が判断できない）が33件、空き家ではない（居住有）が327件、空き地（建物なし）が110件という結果になりました。

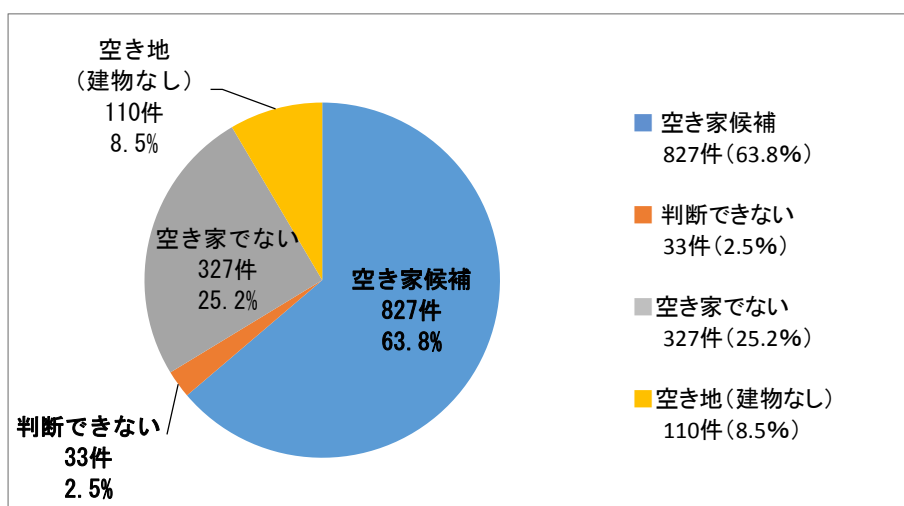
^{※1} 空き家判定に至った実態調査の手法や判定基準、経緯については、資料編を参照

表2.2.3 現地調査数量まとめ (件)

	抽出件数 (全件)	判定結果			
		空き家 候補	判断 できない	空き家 でない	空き地 (建物なし)
合計	1,297	827	33	327	110

所有者への意向調査対象

図2.2.4 現地調査結果における空き家割合



・空き家候補は 827 件、判断できない家屋は 33 件、合計して **860 件の家屋が空き家の可能性がある**。
 ・860 件の家屋について、アンケート調査（意向調査）により、空き家の利活用の可否や維持管理状況等を把握しており、空き家対策の基礎資料として取りまとめた。

イ) 地域別空き家数

特定空き家候補の件数は、岩代地域が最も多く116件です。次いで二本松地域が84件、東和地域が32件、安達地域が23件となっています。特に岩代地域では、地域内の調査対象建物件数に対して42.6%を占めており、他地域より特定空き家候補の割合が高いことが分かります。

表2.2.4 地域別空き家数

	二本松	安達	岩代	東和	合計
外観に老朽化は無く、 利用可能	64 件	22 件	29 件	31 件	146 件
一部修繕が必要	235 件	42 件	127 件	55 件	459 件
特定空き家候補	84 件	23 件	116 件	32 件	255 件
地域内の空き家に占める 特定空き家候補の割合	21.9%	26.4%	42.6%	27.1%	29.7%
合 計	383 件	87 件	272 件	118 件	860 件

ウ) 老朽度のまとめ

“空き家候補”及び“判断できない”とした建物860件に対して老朽度による危険度判定^{※1}を行いました。

空き家の老朽度は、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（平成23年12月 国土交通省住宅局住環境整備室）に基づき、評点の合計点を集計しました。合計点が0点の場合、「外観に老朽化はなく、利用可能」、1～99点の場合を「一部修繕が必要」、100点以上の場合「特定空き家候補」としています。

表2.2.5 老朽度数量まとめ (件)

現地調査結果	外観には老朽化は無く利用可能	一部修繕が必要	特定空き家候補	計
空き家候補	131	442	254	827
判断できない	15	17	1	33
合計	146	459	255	860

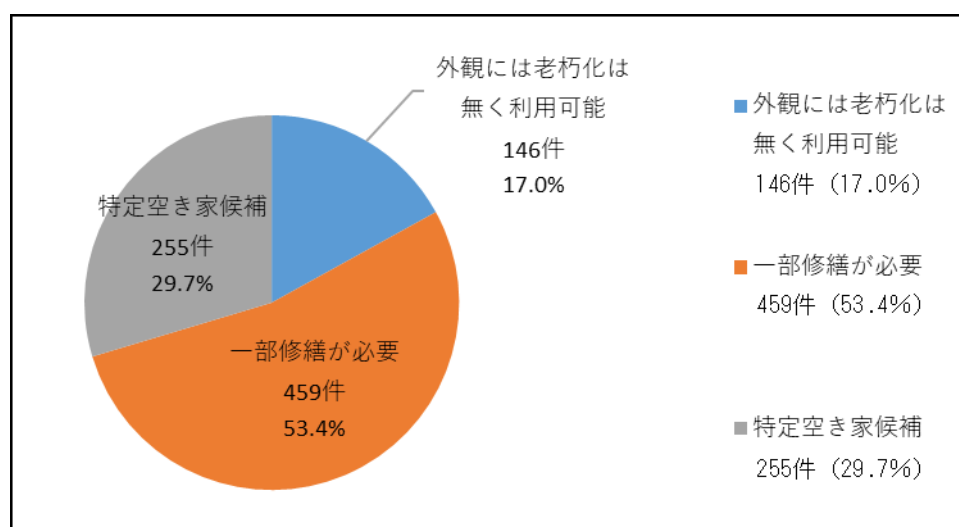


図2.2.5 老朽度による危険度判定集計結果

- 外観による老朽化が確認できず利用可能と考えられる建物が146件（17.0%）ある。これらは利活用できる可能性の高い建物である。しかし、利活用する際には、所有者への意向調査等により建物内部の状況等を確認しておく必要がある。
- 一部修繕が必要な建物は459件（53.4%）あり、修繕の程度によっては大規模なリフォームが必要となる場合がある。
- 特定空き家候補の建物が255件（29.7%）あり、要注意建物として除却を含めた対策を検討する必要がある。

※1 老朽度判定基準については、資料編を参照

3 空き家等所有者の意向^{※1}

「空き家等」に該当する可能性が大きい建築物について、固定資産税情報等により所有者・管理者を把握し、空き家の管理方針等について所有者の意向を調査しました。

(1) 空き家等所有者の意向調査

①調査対象

意向調査とは、建物の利用実態、空き家の状況および要因、維持管理状況、利活用に向けた実態・意向、空き家バンクへの登録意向等を空き家の所有者に確認するものです。

現地調査の結果、「空き家候補」は827件、「判断できない」家屋は33件、「空き家でない」家屋は327件、「空き地（建物なし）」は110件となっています（表2.2.3参照）。このうち、「空き家候補」の827件、及び「判断できない」家屋の33件、合計で860件を意向調査の対象としました。

②調査結果の概要について

送付対象860件のうち、581件の回答がありました。うち、559件がその所有を自身で把握しており、その他は心あたりがないか、売却・解体済みでした。また、所有を把握している559件のうち、特別な管理を行っていない建物は187件（33.5%）でした。

管理できていない理由としては、遠方に住んでいることが187件のうち66件（35.3%）で最も多く、次いで費用面の問題が35件（18.2%）、管理が不要だと考えている場合が29件（15.5%）となっています。

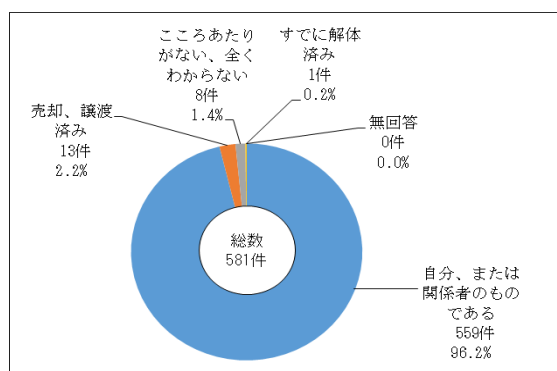


図3.1.1 意向調査回答状況

空き家の売却先や賃貸入居者の募集を実施しているものは、172件あり、そのうち利用の可能性のあるものは54件、劣化が激しいまたは状態を把握していない、無回答等の利用の可能性が乏しいものは113件でした。

利用可能性のある54件のうち、建物の活用を考えているものは19件、うち全員が条件付きを含めて空家バンクへの登録意向がありました。

利用可能性が乏しい113件のうち、取壊し等の予定があるものは19件に過ぎず、無回答を除く75件は解体費用面、相続問題など何らかの事情で処分ができない状況が把握されました。これらについては特定空家等に指定される可能性が大きい建物と言えます。

^{※1} 詳細な意向調査の質問事項や回答状況については、資料編を参照

4 空き家等に関する苦情・相談等

空き家等に関する苦情・相談等の相談は、平成25年4月から平成27年10月までに、49件ありました。

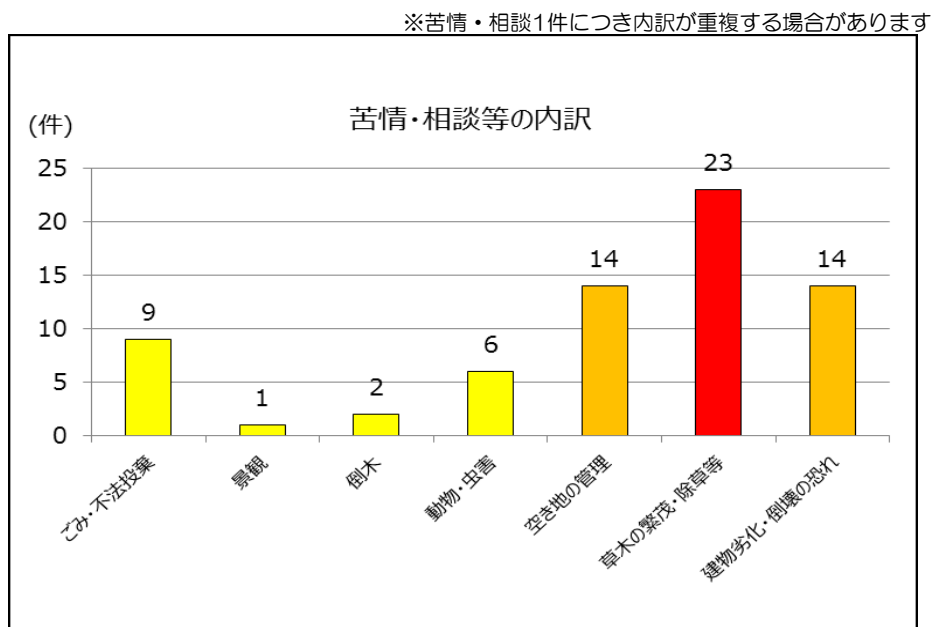


図2.4.1 空き家等に関する苦情・相談等の内訳

苦情・相談等の内訳としては、「草木の繁茂・除草等」に関する苦情・相談が最も多い状況です。次いで、「建物劣化・倒壊の恐れ」、「空き地の管理」に関する苦情・相談が多くなっています。

いずれの場合も、地域におけるまち並みの景観や衛生面、防災・防犯を懸念したうえでの近隣住民による申し立てで、個人的な係争に関する申し立てはほとんど見受けられません。

これに対して市では、申立者・当事者に対して、場合によっては弁護士の助言の下で改善指導を行っています。指導・助言を継続中の申し立てが21件、2回以上指導を行う場合も6件発生しており、半数近くは直ちに改善されない傾向が見受けられます。原因としては所有者の所在不明や遠方居住、所有者の高齢化、資金不足、当事者のモラル不足などがあげられます。

5 空き家等に関する課題・解決策について

(1) 老朽度が高い空き家が二本松駅周辺地区に集中

現地調査の結果より、老朽度が高い空き家の分布状況をみると、古くから発展してきた二本松駅周辺地区に集中しており、その他地区では阿武隈川から東側に均一的に分布していることが分かります。

空き家調査では老朽度が高い空き家を特定空き家候補としていますが、「周辺への影響」という観点から、中心市街地（特に二本松駅周辺地区）に存する空き家を優先的に、「特定空き家」の指定に向けた検討を実施する必要があると考えられます。

(2) 自治会との連携推進

本調査において、行政区調査により特定された空き家が全体の約半数を占めました。このことから、今後も行政区長・自治会長との連携を図ることで、新たな空き家等の発生やその状況の把握を迅速に行うことが可能だと考えられます。

(3) 管理不全な空き家が半数を占める

意向調査では、「対象建物の利用状況」において約半数が「何も管理していない」と回答しています。管理不全の状態が継続すれば建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、防火、衛生などのさまざまな面において周辺環境への悪影響を生じさせることが懸念され、特定空き家となる可能性が極めて高くなると考えられます。

当面活用の予定がない空き家等の所有者等に対しては、将来の活用に向けた適正管理や活用に関する指導・情報提供を行うことで、継続的な空き家状態の解消が期待されます。

(4) 空き地に関する苦情・相談が多い

空き家ばかりでなく、市に申し立てられる苦情・相談には空き地の管理に係るものも多い状況がうかがえます。多くは「草木の繁茂・除草等」及び「ごみ・不法投棄」に関する申し立てです。空き家が解体され有効活用されない状況で空き地が増えていくと、空き地の問題が顕在化し、空き地に関する苦情・相談が増えていくものと考えられます。よって、空き家ばかりでなく、空き地等に関する指導や情報提供も必要になるといえます。

(5) 空き家バンク制度の活用推進

「空き家バンク制度」とは、都市住民の交流拡大や地域活性化を目的として空き家情報を発信する制度です。意向調査では、空き家の活用を考えている全ての所有者（19件）において、空き家バンクへの登録意向（条件付きを含む）がありました。登録を望まない意向は全くなかったため、「空き家バンク制度」による対策も有効といえます。

本市の同制度による空き家情報では、平成30年1月現在において掲載物件は9件、成約済物件が5件あります。今後この制度が一層活用されるよう、空き家バンクの存在や物件の登録方法等について継続的に周知していく必要があります。



図 2.5.1 空き家バンク 市公式ウェブサイト

(6) 空き家相談に関する専用窓口の設置

意向調査では、空き家の利活用方法において「全く利活用は考えておらず、現状のままとしたい」という回答が22.2%ありました。このような所有者向けに、空き家等の相談に対応する専用の窓口を設置し、広く市民に周知することで、空き家保有の解消や利活用、維持管理対策等が促進されることが期待されます。

第3章 空家等対策の基本的な考え方

1 基本的な考え方

第2章の調査結果から見えてくるとおり、今後、ますます空家等の数は増加するものと思われます。

遠方居住や所有者の高齢化、相続など、適切な管理を妨げる要因は誰にでも起こりうることであり、そのような事態に対して『備えて』おくことが肝要です。安全な暮らしを支える地域は、個人財産の適切な管理により形成されているものです。

そこで、空家等の管理責任は第一義的に所有者等にあり、

- ・自らの責任によりの確に対応する必要があること
- ・所有者は適切でない管理により損害賠償などで管理責任を問われる（民法717条）ことがあること

について理解をより深めることができるよう、市民や空家等所有者に情報提供します。また、啓発には各機関の協力や連携が重要です。

一方、建築物の管理は本来所有者等が自らの責任によりの確に対応するべきものですが、所有者等の第一義的な責任を大前提としつつ、“市民が暮らすまちの管理”という視点で、行政はもちろんのこと、行政区・自治会等、民間組織とも連携して空き家問題に取り組みます。

（1）基本方針

◆ 安全・安心に暮らせる地域の形成

空家等の適切な管理を推進することにより、良好な環境で市民が安全・安心に暮らせる地域の形成に寄与することを目指します。

◆ 個人（法人含む）財産の所有者等の責務

個人（法人）の財産については、所有者又は管理者が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理すべきであることを原則としたうえで、行政として公益上必要な措置等を適切に講じるものとします。

◆ 地域や専門機関との連携による問題への取り組み

空家等の問題は、民事等が複雑に入り組んでいることや専門知識を必要とされることが多いことに鑑み、庁内関係部署はもちろん、地域や専門機関と連携して取り組みます。

(2) 二本松市の抱える課題

◇ 管理不全の空き家の増嵩

高齢者のみの世帯で持ち家に居住する世帯が全体の16.32%であることから、今後相続人・管理人不在の空き家が多く発生することが予想されます。

◇ 空き家問題に関する相談体制

空き家をもたらす問題の広汎性及び行政の所管が細分化されていることから、相談窓口がわかりにくい傾向がみられます。

また、民事等が複雑に入り組んでいることや専門知識を必要とされることが多く、行政のみの対応では限界があります。

◇ 空き家の利活用の推進

実態調査によると、空き家の利活用を考えておらず現状のままでよいとする回答が20%以上ありました。利活用の方法がわからず放置しておくことは、管理不在の空き家増加の一因となるおそれがあります。

(3) 今後の目標

★ 空き家の適切な把握と発生の抑制

行政区・自治会等と連携し、空き家の適切な把握に努めます。地域団体の手を借りることにより、空き家の問題が所有者や行政の問題だけではないという理解につながり、空き家発生を抑制する効果が期待できます。

また、新たな空き家を生み出さないため、空き家となる可能性が高い住宅を所有する高齢者等に対し、関係する部署等の窓口対応時、面談時等の際に空き家問題への啓発について検討します。

★ 空き家問題に関する相談・実施体制の明示化

空き家に関する相談窓口と、庁内での役割分担を明確にします。

実施体制を明示化することにより、早い段階での初期対応や啓発を行うことができ、空き家問題がより深刻化することを防ぐことができます。

★ 地域や専門機関との連携による問題への取り組み

空家等の問題は、民事等に深く関わり、専門知識を必要とされることが多いことに鑑み、庁内関係部署はもちろん、不動産協会団体や各専門機関と連携して取り組みます。

具体的には、二本松市空家等対策協議会（仮）（第5章3参照）構成員である不動産関係団体等と連携を図り、相談体制整備について検討します。また、所有者の意向に沿う形で、同団体への情報提供について取り組んでいきます。

★ 空き家バンク制度、改修補助等の利活用推進

既設の「移住者向け空き家バンク制度」や「空き家改修補助金制度」等を市公式ウェブサイト、各課窓口等で継続的に広く周知していきます。

本市では平成 29 年 4 月より、空き家を有効活用し、市内への移住および定住の促進による地域の活性化を目的として、新たに転入する方に対し、50 万円を上限として一定条件の下で空き家を改修するための助成事業を始めています。

この空き家バンクと併せて、継続的に市民または全国に周知することで、空き家の利活用を促進する仕組みとして有効だといえます。

***** 【 参 考 】 リノベーション事例の紹介 *****

長年空き家だった住居を居住できるように、しかも第三者に貸し出すには大規模な修繕が必要となるため、使用していない住宅を賃貸借物件にしたい方も多くいます。他人に貸せるように高額なリフォーム代金を支払い、さらに借地借家法で定められる「貸主責任」のリスクまで負いたくない、と思われるのも無理からぬことです。

“借主DIY” と呼ばれる借主側が自らリフォームする制度があります。

貸主が原則として修繕義務を負わない代わりに低廉な家賃とし、借主は自費で修繕や模様替え等をする形態で当該箇所について退去時の現状回復義務を免除するというもので、貸主、借主の双方にとって次のメリットがあります。

・貸主 修繕をしない現状のままで貸すことが可能となる。
借主が自費でDIY 等を行うため、その家に長期間住んでくれる可能性が高い。
物件の場所が気に入れば、中古物件として買い取りとなることも想定できる。
例え数年間の低廉な家賃でも、近い将来の除却費の積立金となる。

・借主 持ち家のように自分の好みにできる。
自費でDIY するから賃料を安くすることができる。
退去時の現状回復費用の心配がない。

出典：「個人住宅の賃貸活用ガイドライン」（国土交通省住宅局住宅総合整備課、H26.3）

第4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

1 特定空家等の判断

(1) 基本的考え方

特定空家は特措法に基づく措置の対象となり、私権に大きく踏み込む一面があることから、その検討・判断は慎重に行う必要があります。

空家等について、国の「『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）」を参考に、当該空家等の物的状態だけでなく、立地状況、周辺の建築物や通行人に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案し、庁内検討委員会で検討し、二本松市空家等対策協議会（仮）の意見をいただいたうえで総合的に判断します。

また、事例を積み重ねていくことにより、市として特定空家等の基準づくりの体制を整えていきます。

2 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は特措法第14条の規定に基づき次ページのとおりとします。このフロー図は、特措法の措置にかかる前段階の相談・指導を含めて整理しています。

特定空家等に対する措置フロー

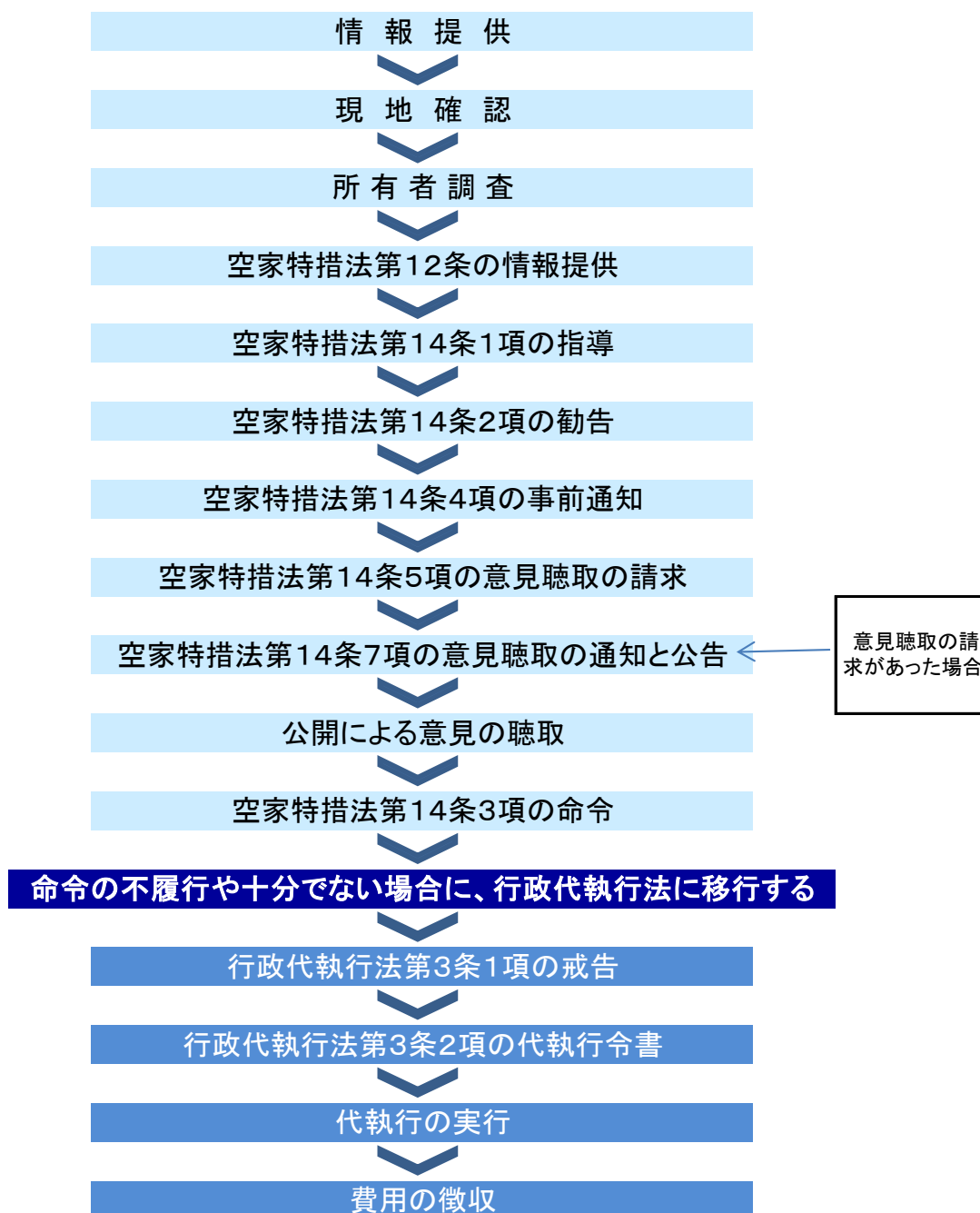


図4.1 特定空家等に対する措置フロー

第5章 空家等対策の実施体制について

1 実施体制の基本的な考え方

(1) 基本的考え方

空家等の対策を、“実効性があるもの”とし、“実現性を高める”ために、誰にでもわかりやすい体制づくりと、迅速で柔軟な対応が必要です。

また、市民一人ひとりの意識向上・心がけや、地域、関係団体との協力・連携により、その効果を一層高めることができます。

2 庁内での実施体制整備

(1) 庁内体制

本計画の基本方針に基づき、改善指導、発生抑制、活用促進を実施します。

庁内での実施体制は次のとおりです。

組織名	役割
建築住宅課	空き家の相談窓口（総合）
	空き家発生の予防（意識の啓発）に関すること
	空き家等の把握に関すること
	管理不全の空き家等への対策（建築物、工作物）に関すること
	解体等に対する助言・指導に関すること
企画財政課	定住者向け空き家バンク、改修補助等による利活用促進に関すること
税務課	管理不全の空き家等への対策（税制関連）に関すること
	所有者把握による適正課税に関すること
生活環境課	管理不全の空き家等への対策（建築物以外）に関すること
	空き家発生の予防（防犯・防災・衛生関連）に関すること
高齢福祉課	高齢者への啓発に関すること
商工課	空き家（店舗）の利活用促進に関すること
土木課	道路管理上の対応策に関すること
都市計画課	対象地区の選定に関すること
各支所地域振興課	各支所管内の空家等への対策・啓発等に関すること
各支所産業建設課	

(2) 二本松市空家等対策計画庁内検討委員会

◆目的

空家等に関する対策は他法令にわたることから、空家等対策計画策定のため、また関係部署と連携を図るため、平成29年7月、二本松市空家等対策計画庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を設置しました。

委員会の構成員は、所管する法令・事務に対する知見を活かし問題に取り組み、それによって得た情報を空家データベースに登録することで庁内連携の一端を担います。また、特定空家等の検討・判断時には随時委員会を開催し、検討します。

構成員 建設部長
企画財政課長
税務課長
生活環境課長
高齢福祉課長
商工課長
土木課長
都市計画課長
建築住宅課長
安達支所地域振興課長
岩代支所地域振興課長
東和支所地域振興課長
安達支所産業建設課長
岩代支所産業建設課長
東和支所産業建設課長

（構成員は設置当時の名称）

3 関係事業団体等との連携

空家等に関する対策には専門的な知識並びに地域との連携が不可欠であることから、特措法第7条に基づく空家等対策計画の作成及び実施に関する協議を行うため、関係事業団体等と協議会を設置します。

構成員（10人程度）

- ・市長
- ・地域住民の代表
- ・法務、不動産、建築等に関する学識経験者
- ・その他市長が必要と認めるもの

(1) 二本松市空家等対策計画策定協議会

空家等対策計画策定のため、平成29年12月、二本松市空家等対策計画策定協議会を設置しました。

(2) 二本松市空家等対策協議会（仮）

計画の変更並びに計画に基づく空家等対策の実施について協議するため、「二本松市空家等対策協議会（仮）」を今計画策定後設置します。

