

第2期
二本松市空家等対策計画

令和5年12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 空家等の現状	9
(1) 統計データからみた二本松市の空家の特性	9
(2) 空家数の把握	12
3 空家等所有者の意向	13
(1) 空家等所有者の意向調査	13
4 空家等に関する苦情相談等	14
5 空家等に関する課題	15
6 空家等に関する課題解決に向けた取り組み	16
第3章 空家等対策の基本的な考え方	
1 基本的な考え方	18
(1) 基本方針	18
(2) 二本松市の抱える課題	19
(3) 今後の目標	19
◆ 参考：リノベーション事例の紹介	20
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	21
(1) 基本的考え方	21
2 特定空家等に対する措置	21
3 特定空家等の認定	21

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	23
(1)	基本的考え方	23
2	庁内での実施体制整備	23
(1)	庁内体制	23
(2)	二本松市空家等対策庁内検討委員会	24
3	関係事業団体等との連携	25
(1)	二本松市空家等対策協議会	25

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。

市では、“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、第2期空家等対策計画を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第7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、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、令和5年度から9年度までの5年間とします。

今後、社会情勢等の変化や本市における空家等の状況変化等を踏まえ、必要に応じて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おそれのある状態」

「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」

「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、令和2年には53,557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人に対して令和2年は2.76人となっており、減少傾向にあります。

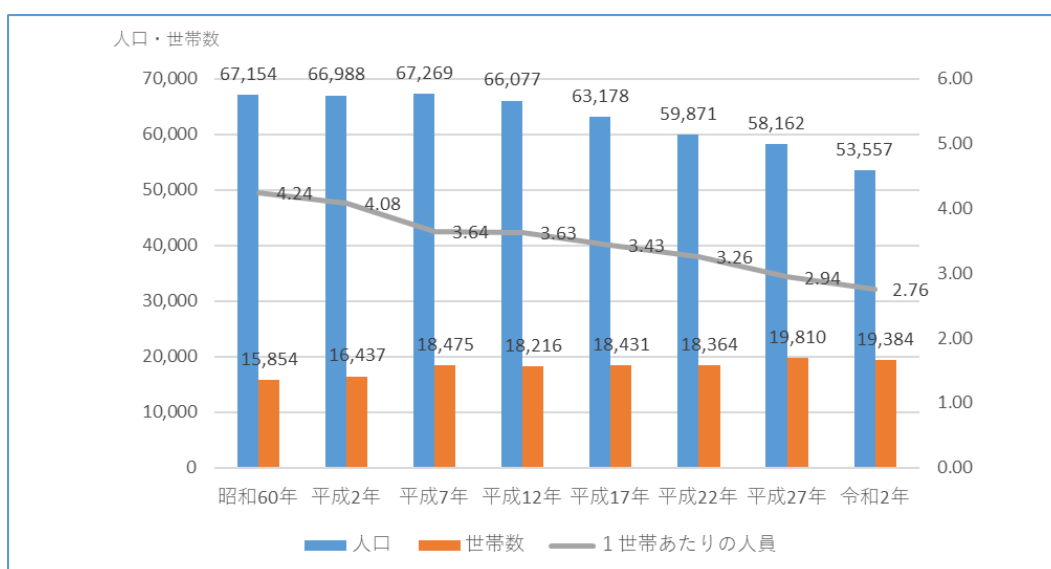


図2.1.1 人口と世帯数の推移

出典：国勢調査

②人口の将来予測

「二本松市人口ビジョン（令和3年3月）」によると、平成27（2015）年には58,162人だった本市の人口は、45年後の令和42（2060）年には28,767人になると推計されており、令和42（2060）年は平成27（2015）年に比べて50.5%もの人口減少となることが予測されています。

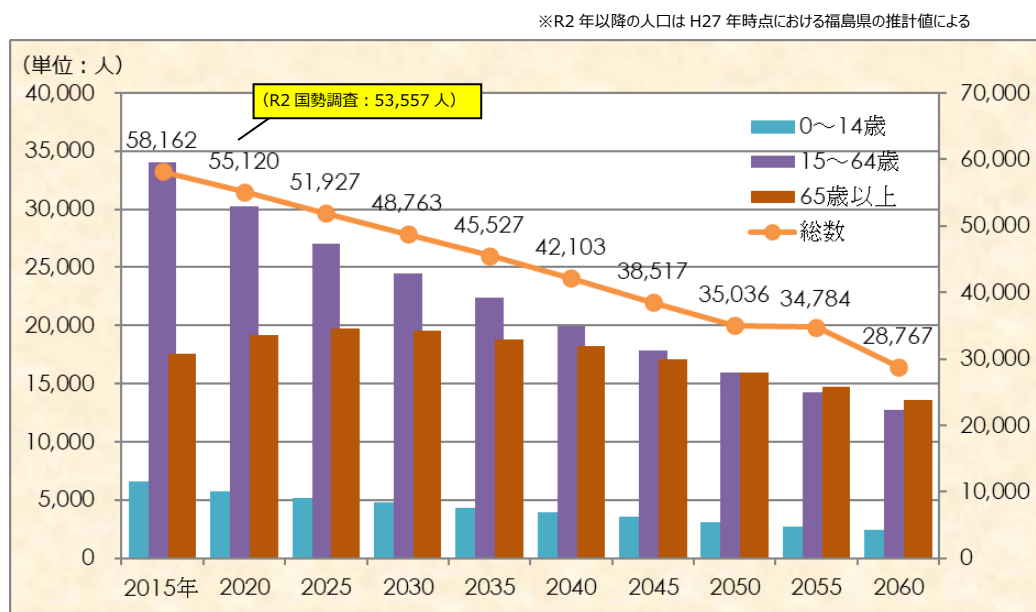


図2.1.2 将来人口の予測

出典：二本松市人口ビジョン（令和3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25年時点の総住宅数は20,680戸、平成30年には22,540戸となっており、増加傾向にあります。また、世帯数は19,360世帯に増加しており、1世帯あたりの住宅数は横ばいとなっています。

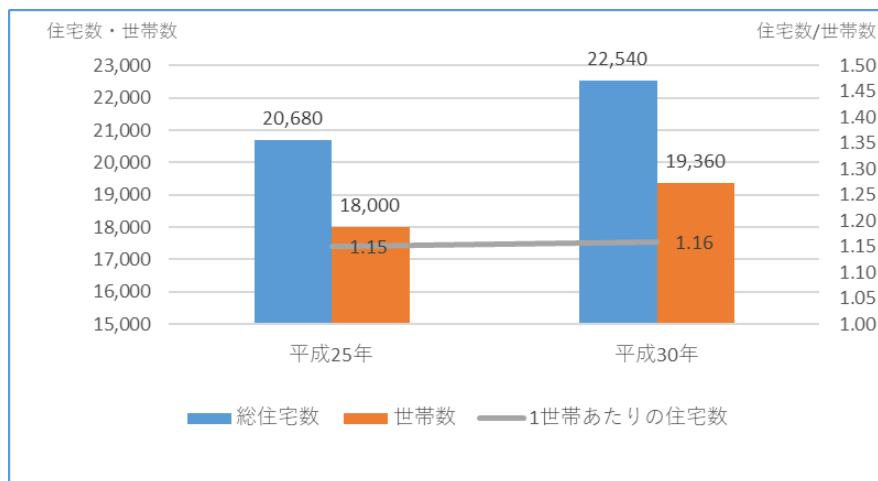


図2.1.3 総住宅数と世帯数の推移

出典：住宅・土地統計調査

全住宅に対する持ち家率は79.4%と高く、うち99.5%が一戸建となっています。一方、全住宅に対する公営借家の割合は4.3%程度に留まっています。



図2.1.4 住宅の建て方別内訳

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250から350戸程度の住宅が新築されています。平成13年以降、住宅の建築数は増加傾向にあります。

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62.4%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。

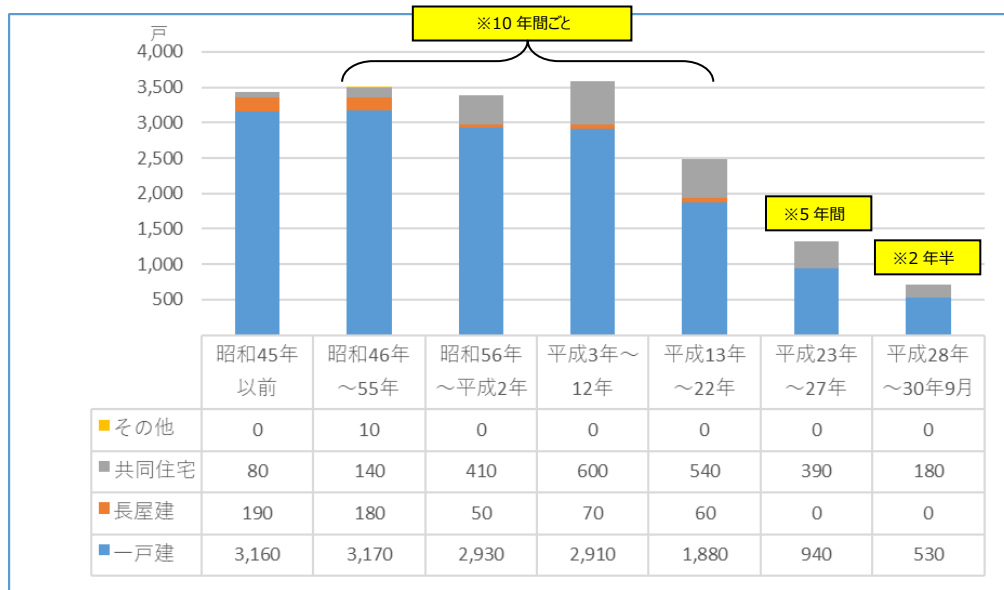


図2.1.5 住宅の建築時期

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。

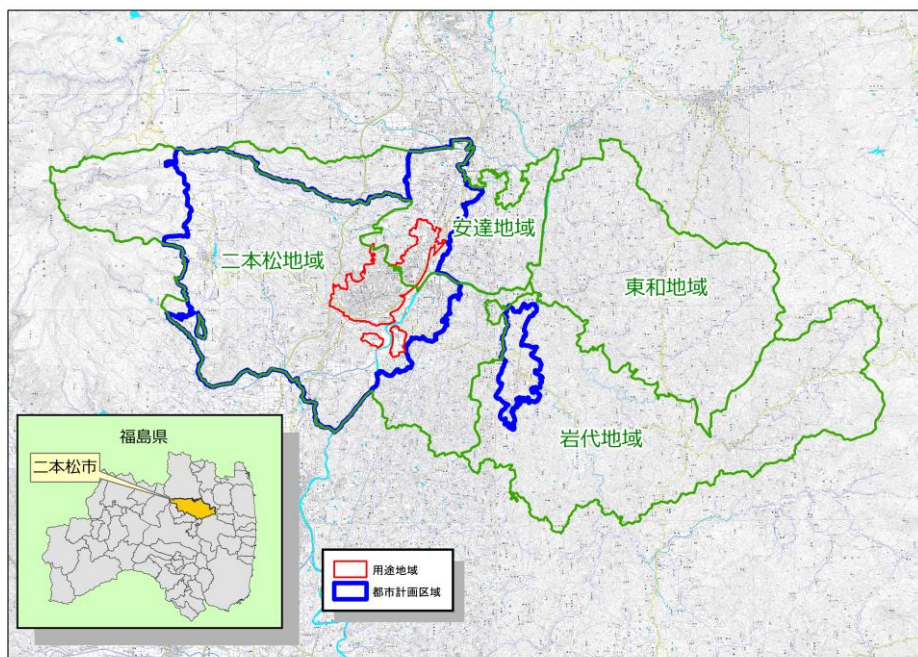


図 2.1.6 二本松市の市街地形成状況

背景地図：地理院地図を使用

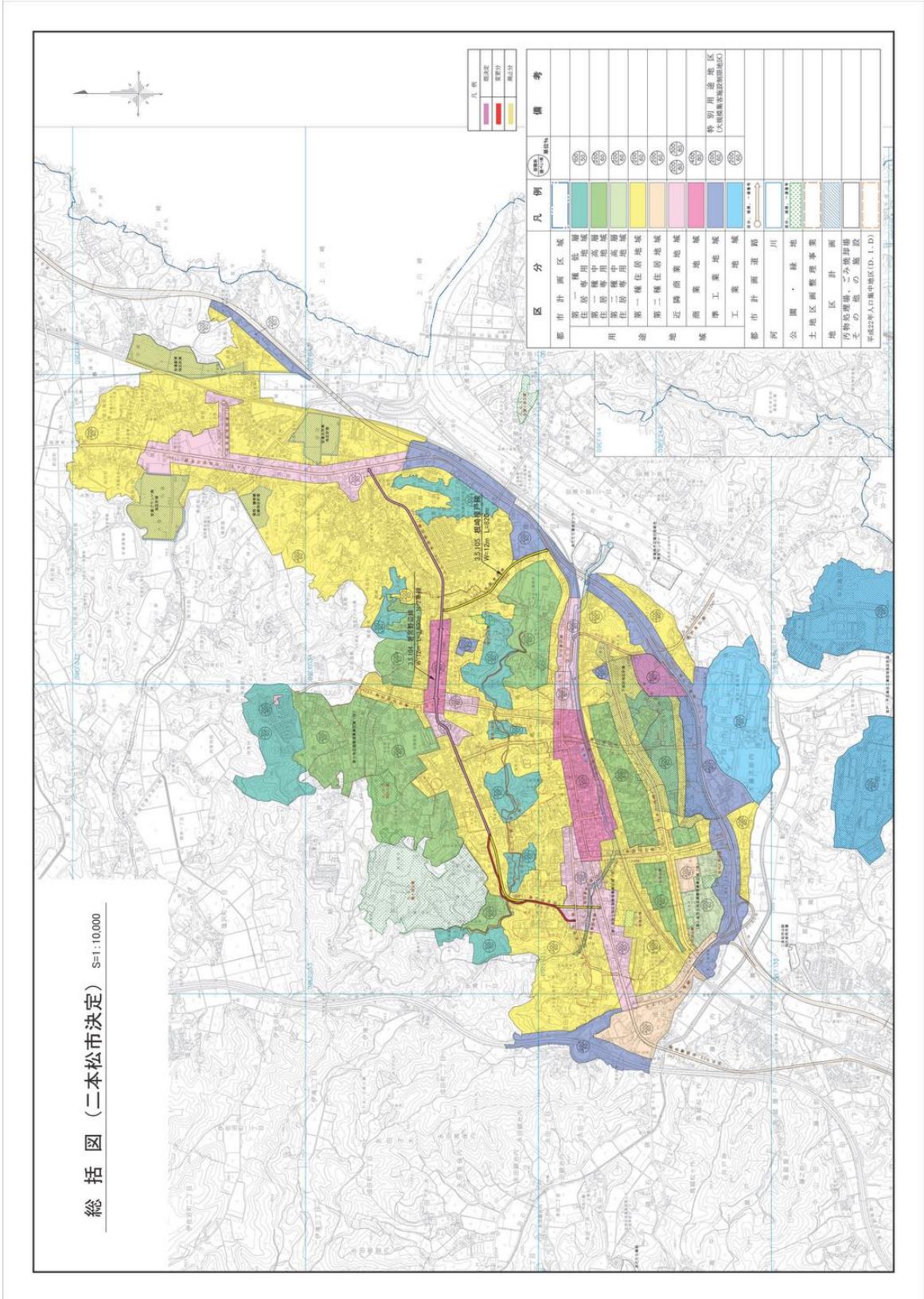


図2.1.7 二本松市都市計画図（総括図）

2 空家等の現状

(1) 統計データからみた二本松市の空家の特性

①空家戸数と空家率

住宅・土地統計調査によると、本市の空家戸数は、平成20年の1,920戸に対し、平成30年は3,190戸と大幅に増加しています。

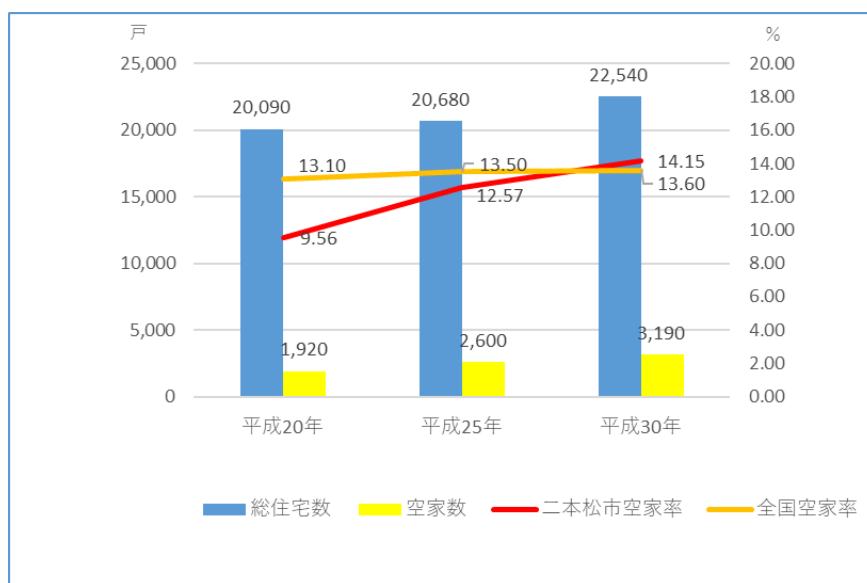


図2.2.1 総住宅数、空家数及び空家率

出典：住宅・土地統計調査

また、空家率は平成30年に全国平均をやや上回りました。平成20年から平成30年までの空家率は約4.6%上昇しており、全国平均の0.5%を著しく上回っています。（約9.2倍の上昇率）。これは、東日本大震災（原発事故）が考えられます。

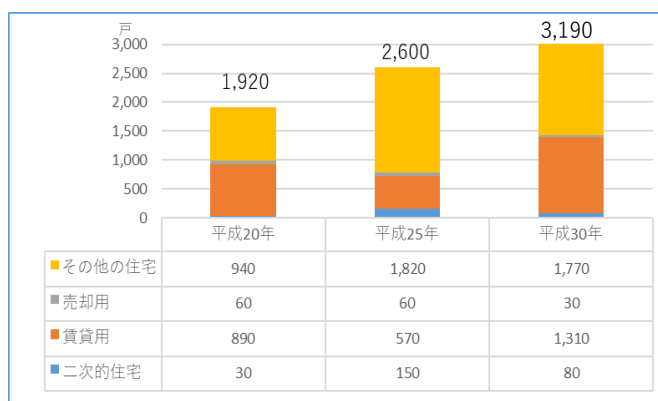


図2.2.2 種類別空家戸数の推移

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：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

なお、平成30年の空家のうち41.1%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多いと考えられます。一方、55.5%を占める、全国的にも適正に管理されていない一戸建てのものが多い「その他の住宅」は、やや減少したものの依然として多く、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30年の空家率は、14.2%と県平均の14.3%よりわずかに0.1%下回る状況です。

表2.2.1 空家総数と空家率

	平成25年			平成30年		
	総住宅数 (戸)	空家数 (戸)	空き家率 (%)	総住宅数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)
全国	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6
福島県	782,300	91,800	11.7	861,300	123,500	14.3
二本松市	20,680	2,600	12.6	22,540	3,190	14.2
本宮市	10,940	1,200	11.0	12,040	1,250	10.4
田村市	12,730	1,160	9.1	13,620	1,490	10.9
相馬市	15,090	2,070	13.7	18,270	2,910	15.9
喜多方市	19,990	2,970	14.9	20,190	3,950	19.6
南相馬市	24,820	2,420	9.8	30,390	7,960	26.2
白河市	26,520	3,980	15.0	26,710	3,560	13.3
伊達市	23,250	2,220	9.5	24,120	2,630	10.9
須賀川市	27,710	2,250	8.1	29,530	2,960	10.0

出典：住宅・土地統計調査

※県内の人口10万人以下の市で住宅・土地統計調査にて空家数が記載されている市を抽出

一方、全空家に対する「その他の住宅」は県平均の47.7%をやや上回っており、管理が行き届いていない空家の割合が多いものと考えられます。

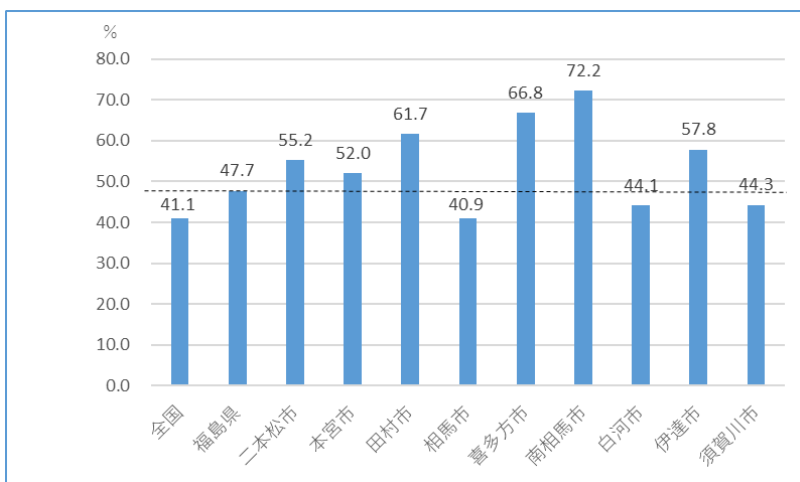


図2.2.3 「その他の住宅」割合の比較

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」で持ち家に居住する世帯が3,521世帯（18.39%）を占めています。これは、現在の空家における「その他の住宅」に該当する1,770戸に対し、約2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（令和2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	1,615	1,906	3,521	14,560
公営・都市機構・公社の借家	198	62	260	926
民営の借家	300	67	367	3,153
給与住宅	12	5	17	323
間借り	15	8	23	184
合計	2,140	2,048	4,188	19,146
（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	8.44	9.96	18.39	76.05
公営・都市機構・公社の借家	1.03	0.32	1.36	4.84
民営の借家	1.57	0.35	1.92	16.47
給与住宅	0.06	0.03	0.09	1.69
間借り	0.08	0.04	0.12	0.96
合計	11.18	10.70	21.87	100.00

出典：国勢調査

(2) 空家数の把握

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「空家実態調査」を実施しました。その後の増減を加え、地域別の空家数を抽出しました。

表2.2.1 地域別空家数（令和5年7月時点）

	二本松	安達	岩代	東和	合計
合計	364件	91件	259件	107件	821件

表2.2.2 地域別空家数（参考：平成28年実態調査）

	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
特定空家候補	84件	23件	116件	32件	255件
地域内の空家に占める 特定空家候補の割合	21.9%	26.4%	42.6%	27.1%	29.7%
合計	383件	87件	272件	118件	860件

3 空家等所有者の意向

「空家等」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、空家の状況及び要因、維持管理状況、利活用に向けた実態・意向、空家バンクへの登録意向等を空家の所有者に確認するものです。

住民票情報等により抽出した「空家候補」の419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419件のうち、209件の回答がありました。うち、187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187件のうち、特別な管理を行っていない建物は37件（19.8%）でした。

管理できていない理由としては、37件のうち遠方に住んでいることが21件（56.8%）で最も多く、次いで高齢で管理ができないが7件（18.9%）、費用面の問題が5件（13.5%）となっています。



空家の利用の可能性があるものは44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27件でした。

利用可能性がある44件のうち、建物の売却・賃貸を考えているものは10件、うち9件が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28件のうち、取壊し等の予定があるものは4件に過ぎず、無回答を除く20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。今後、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。

4 空家等に関する苦情相談等

空家等に関する苦情相談等は、平成28年9月から令和5年7月までに、90件ありました。

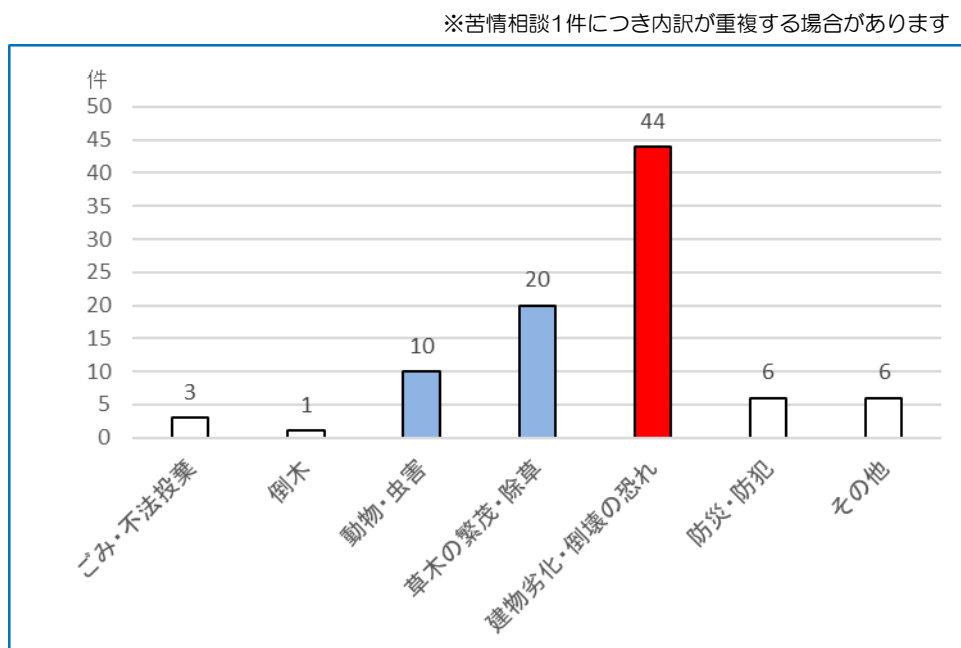


図2.4.1 空家等に関する苦情相談等の内訳

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

苦情相談のほとんどが、隣家等へ危害が及ぶことへの危惧や実際の被害に対する改善要求となっており、その他、地域における衛生面、防災・防犯を懸念したうえでの近隣住民による申し立てなどとなっています。

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が、2回以上指導を行う場合も10件程度発生しており、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、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 空家等に関する課題

(1) 老朽度が高い空家が二本松駅周辺地区に集中

現地調査等の結果より、老朽度が高い空家の分布状況を見ると、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。

老朽度が高い空家を特定空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）に存する空家を優先的に、「特定空家」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) 管理不全な空家の増加

意向調査では、「対象建物の利用状況」において約7割が「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、継続的な空家状態の解消が期待されます。

(3) 空き地に関する苦情・相談の増加

空家ばかりでなく、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。

(4) 所有者不明空家増加の懸念

建物の所有者等の死後、「相続人がいない」、「相続人が多数」または「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考えられるため、相続や適正管理の必要性について、周知・啓発していく必要があると考えられます。

6 空家等に関する課題解決に向けた取り組み

(1) 老朽化した危険な空家の除却推進（令和2年度～）

市では老朽化した空家の除却促進と居住環境の整備改善を図ることを目的に、老朽化した空家の解体に必要な費用の一部を補助金（二本松市空家除却費補助金）として交付しています。令和2年度から令和4年度の期間で計7件の利用がありました。

(2) 空家が管理不全な状態になることの防止（令和3年5月28日協定）

空家管理のサポートを目的とし、二本松市シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結しています。これにより、敷地内の庭木等の状況確認や報告書作成業務等を依頼することで、遠方に住んでいる等で管理が難しい方に対するサポートが可能となりました。さらに広く市民に周知し、利用者の拡大を図ることで、空家等の管理不全化を未然に防止することが期待されます。

(3) 空家等の有効活用等に関する相談窓口の活用（平成30年11月30日協定）

市では、空家等の有効活用等を目的として、民間不動産団体等^{※1}と「空家等の有効活用等に関する相談業務協定」を締結しています。これにより、空家等の売買や賃貸に関する相談に対し所有者の同意のもと民間事業者等と連携して、有益な情報の提供、有効な解決手段の提案をすることが可能となりました。さらに広く市民に周知し、利用者の拡大を図ることで、空家保有の解消や利活用、維持管理等の改善の促進を目指します。

(4) 空家バンク制度の活用推進（平成26年度～）

「空家バンク制度」とは、都市住民の交流拡大や地域活性化を目的として空家情報を発信する制度です。意向調査では、空家の活用を考えている9割の所有者（9件）において、空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家情報では、令和5年3月現在において掲載物件は11件、成約済物件がこれまでの累計で59件あります。今後この制度が一層活用されるよう、空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。

※1 民間不動産団体等：（公社）福島県宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会福島県本部、福島県土地家屋調査士会、福島県建築士会安達支部



図2.5.1 空家バンク 市公式ウェブサイト（令和5年7月）

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章の統計データ等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

◇ 管理不全の空家の増加

高齢者のみの世帯で持ち家に居住する世帯が全体の 18.39%であることから、今後相続人・管理人不在の空家が多く発生することが予想されます。

◇ 空家問題に関する相談体制

空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。

◇ 空家の利活用の推進

実態調査によると、空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 25%程度ありました。利活用の方法がわからず放置しておくことは、管理不全の空家増加の一因となるおそれがあります。

(3) 今後の目標

★ 空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、空家発生を抑制する効果が期待できます。

また、新たな空家を生み出さないため、空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、面談時等の際に空家問題への啓発について検討します。

★ 空家問題に関する相談・実施体制の強化

空家に関する相談窓口の周知と、庁内関係各課の連携を強化します。

これらにより、早い段階での初期対応や啓発を行うことができ、空家問題がより深刻化することを未然に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、前述の民間不動産団体等やシルバー人材センターとの協定による取り組みの利用促進を図り、空家の有効活用や空家の管理をサポートすることで、管理不全空家の発生抑制につなげていきます。

★ 空家バンク制度、改修補助等の利活用推進

既存の「移住者向け空家バンク制度」や「空家改修補助金制度」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。

市では、空家を有効活用し、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家を改修するための助成事業を行っています。

この空家バンクと併せて、継続的に市民または全国に周知することで、空家の利活用を促進する仕組みとして取り組んでいきます。

***** 【 参 考 】 リノベーション事例の紹介 *****

長年空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応に関する事項

1 特定空家等の判断

(1) 基本的考え方

特定空家等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、空家等対策庁内検討委員会で検討し、二本松市空家等対策協議会の意見をいただいたうえで総合的に判断します。

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22条の規定に基づき行われ、対応フローについては、次ページのとおりとします。

3 特定空家等の認定

令和4年度に市として、初めて、特定空家等の認定を行いました。認定した特定空家等はいずれも危険性と公益性が問題視される空家であり、今後も同様な空家等についての認定を検討していきます。

表4.1.1 特定空家等に関する実績 (件)

	合計	地域別内訳			
		二本松	安達	岩代	東和
これまでの認定件数	5	5	0	0	0
これまでの解除件数	1	1	0	0	0
認定件数 (令和5年12月現在)	4	4	0	0	0

特定空家等の対応フロー

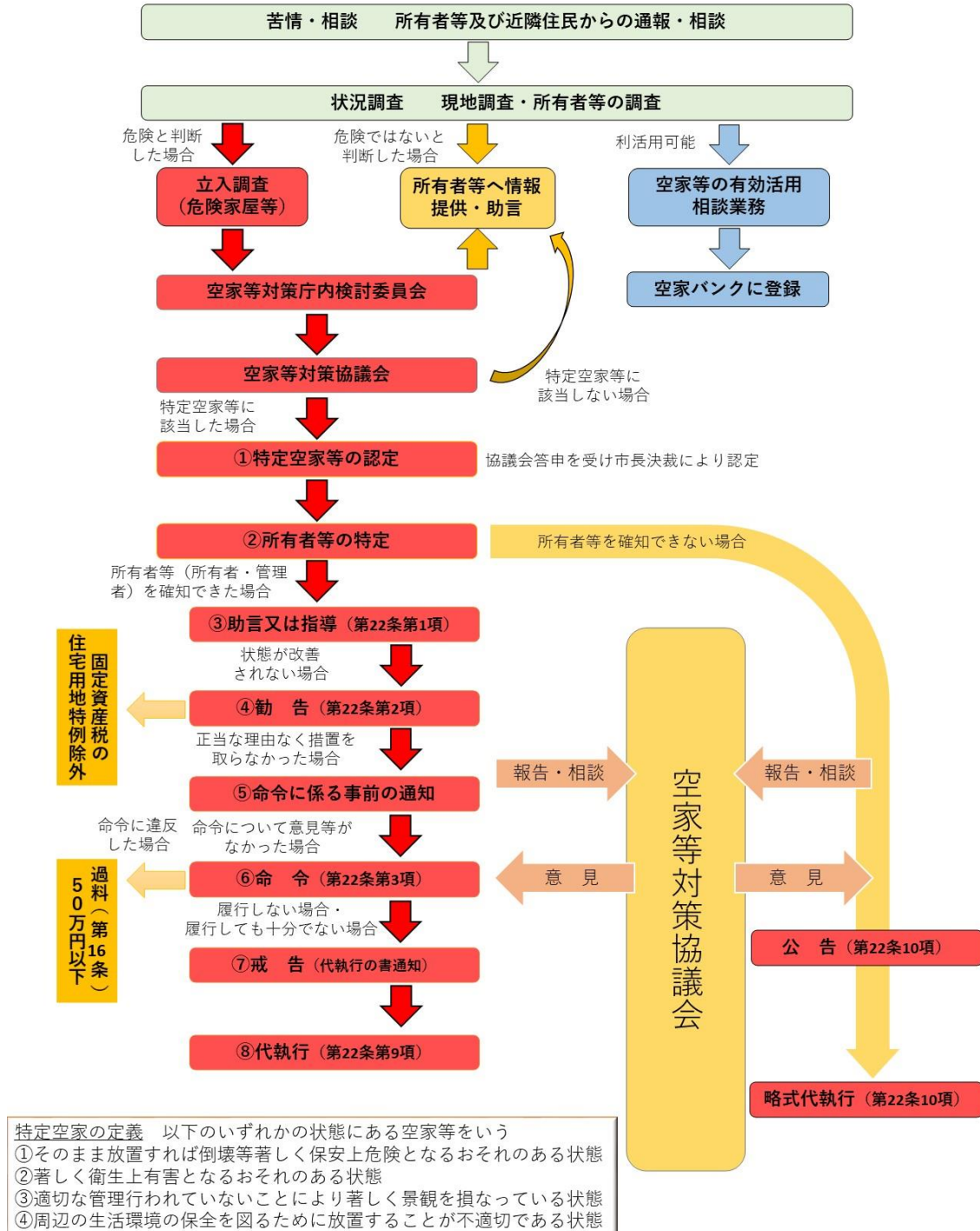


図4.1.2 特定空家等に対する措置フロー

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	空家の相談窓口（総合）
	空家発生の予防（意識の啓発）に関すること
	空家等の把握に関すること
	管理不全の空家等への対策（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
秘書政策課	定住者向け空家バンク、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	管理不全の空家等への対策（建築物以外）に関すること
	空家発生の予防（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庁内検討委員会

◆目的

空家等に関する対策は多くの法令にわたることから、関係部署と連携し問題解決を図るため、また、特定空家の候補を検討するため、令和5年1月、二本松市空家等対策庁内検討委員会（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
委員長	建設部長
副委員長	建築住宅課長
	秘書政策課長
	財政課長
	税務課長
	生活環境課長
	土木課長
	都市計画課長
	安達支所地域振興課長
	安達支所産業建設課長
	岩代支所地域振興課長
	岩代支所産業建設課長
	東和支所地域振興課長
	東和支所産業建設課長

3 関係事業団体等との連携

(1) 二本松市空家等対策協議会

◆目的

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、関係事業団体と連携し空家等の問題解決を図るため、平成30年4月に二本松市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置しました。

協議会の構成員は、各分野の専門的な知見を活かし、空家等対策計画の検討及び実施に関する協議や特定空家等の認定に関する検討及び判断等を行います。

構成員	分野
二本松市	市長
二本松市区長会	地域住民
福島地方法務局二本松出張所	法務
福島県司法書士会	法務
公益社団法人全日本不動産協会 福島県本部	不動産
公益社団法人福島県宅地建物取引業協会	不動産
福島県土地家屋調査士会	不動産
公益社団法人福島県建築士会	建築
福島県県北建設事務所	その他