

本宮市空家等対策計画
令和6（2024）年度～令和10（2028）年度

平成31年3月
（令和6年3月改定）



福島県本宮市



目次

第1章 計画の概要	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2
第2章 本宮市の空家等を取り巻く状況・課題	3
2-1 人口等の状況	3
2-2 住宅と空家等の状況	6
2-3 空家等の実態調査結果.....	10
2-4 空家等所有者意向調査結果.....	14
2-5 これまでの空家等対策への取組み.....	18
第3章 空家等に関する基本的な考え方	25
3-1 空家等対策における基本的な方針.....	25
3-2 空家等対策の対象とする地区.....	26
3-3 空家等対策の対象とする空家等の種類.....	26
3-4 空家等対策の各主体の役割と責務.....	27
第4章 空家等の調査に関する事項	28
4-1 空家等の把握	28
4-2 空家等の所有者等に関する所在把握と対応.....	28
第5章 空家等の予防・適正管理の促進	29
5-1 空家等の発生予防に向けた取組み.....	29
5-2 空家等の適正管理の促進に向けた取組み.....	31

第6章	空家等及び跡地の利活用の促進	32
6-1	もとみや空き家バンクの利用促進に向けた取組み	32
6-2	空き家活用コーディネーターによるマッチング支援の検討	33
6-3	空家等の利活用に対する支援制度の促進	34
6-4	地域資源としての多様な空家等の利活用	34
6-5	新たなライフスタイルや多様な住まい方に対応した空家等の利活用	35
第7章	管理不全な空家等・特定空家等への対処	36
7-1	管理不全な空家等に関する相談窓口の周知	36
7-2	管理不全空家等に対する法令等に基づく行政からの働きかけ	36
7-3	特定空家等に対する法令等に基づく措置	36
7-4	管理不全な空家等に対する緊急時の対応	38
7-5	管理不全な空家等の改修、除却等支援	40
7-6	所有者不明、相続人不存在の場合の対応	41
第8章	所有者等・住民等からの相談への対応	43
8-1	空家等に関する総合的な相談窓口	43
第9章	空家等対策の実施体制	44
9-1	庁内における実施体制	44
9-2	本宮市空家等対策協議会	45
9-3	専門団体との連携・協力による実施体制	45
第10章	その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	47
10-1	成果指標	47
10-2	実効性のある対策に向けた計画等の見直し	48
資料1	空家等対策の推進に関する特別措置法	50
資料2	本宮市空家等対策協議会設置要綱	66

本計画においては、固有名詞に使用している場合を除き、「空家」で表記を統一しています。

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

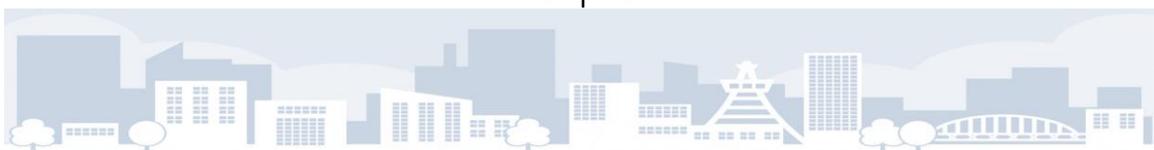
近年、人口減少や高齢化の進行、住宅や建築物の老朽化、居住形態の変化・多様化に伴い、全国的に空家等が年々増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われないことで、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が生じており、今後、空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような状況を背景として、国では空家等がもたらす問題に総合的に対応するため、平成26年11月に「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。）」を公布し、平成27年5月に全面施行し、国、都道府県及び市町村が空家等に関する対策に取り組むための法整備を行いました。



これらを踏まえ、本市においては、実効性のある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、特措法第6条第1項に基づき、「本宮市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を平成31年3月に策定し、本計画に示す3つの基本的な方針に沿って、各種施策（空き家バンク制度による空家等の利活用の促進、適正管理を促す文書送付、空き店舗活用に向けた補助制度の創設、空き家に関する無料相談会の開催など）を展開してきました。

これらの取り組みにより一定の成果を挙げている一方で、さらなる人口減少や少子高齢化の影響により今後も空家等の増加が見込まれています。空家等の課題やこれまでの取り組みの評価を踏まえ、さらに強化・拡充していくため、本計画を改定するものです。

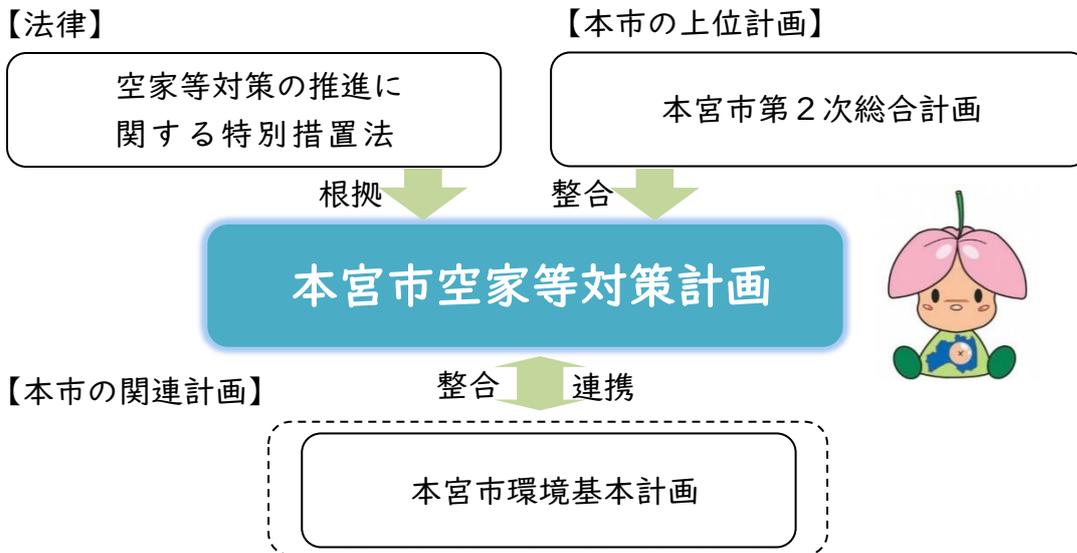


2 計画の位置づけ

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に即したものとして策定しています。

本計画の実施にあたっては、本宮市第2次総合計画（以下「第2次総合計画」という。）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。

《 本計画の位置づけ 》



3 計画期間

本計画の計画期間は、第2次総合計画 後期基本計画と同じ令和6（2024）年度から令和10（2028）年度までの5年間とします。

《 計画期間 》

		～R5	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)
本宮市 第2次総合計画	基本構想	基本構想10年					
	基本計画		後期基本計画5年				
本宮市空家等対策計画			5年				



第2章 本宮市の空家等を取り巻く状況・課題

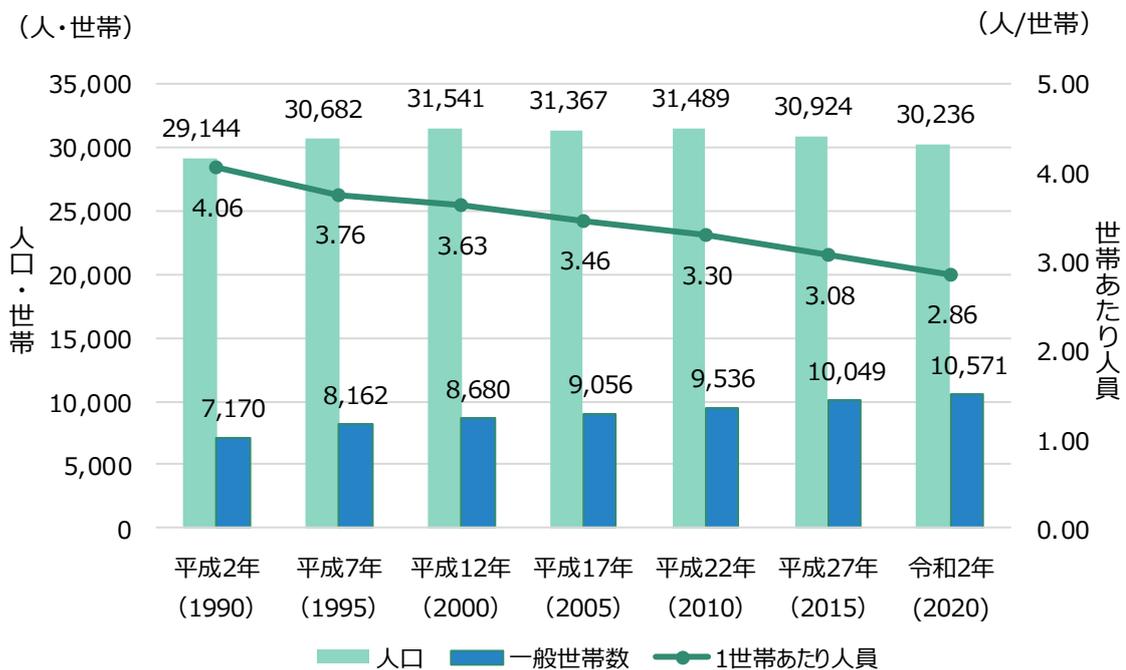
2-1 人口等の状況

(1) 人口・一般世帯の推移

本市の総人口は、平成12(2000)年まで増加を続けていましたが、その後は横ばいとなり、平成22(2010)年から減少傾向で推移しており、令和2(2020)年時点では30,236人となっています。平成22(2010)年から令和2(2020)年までの10年間で約1,250人減少(約4%減少)しています。

一方、一般世帯数は増加傾向で推移しており、令和2(2020)年時点で10,571世帯となっています。また、1世帯あたりの人員については、平成2(1990)年の4.06人/世帯から令和2年時点では2.86人/世帯まで減少しており、核家族世帯や単独世帯が増加していることが推測されます。

《 人口・一般世帯数の推移 》



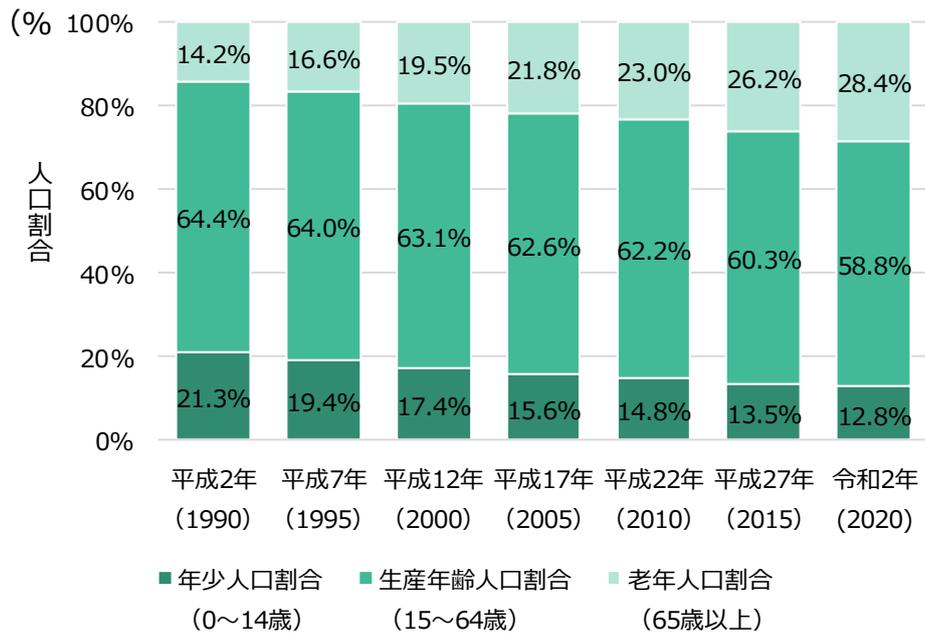
出典：各年国勢調査



(2) 年齢3区分別人口の推移

本市の年少人口（15歳未満）の割合は年々減少しており、平成12（2000）年には老年人口の割合を下回りました。一方、65歳以上の老年人口は年々増加傾向で推移しており、令和2（2020）年には老年人口の割合が28.4%となるなど高齡化が進行しています。

《 年齢3区分別人口の推移 》



出典：各年国勢調査

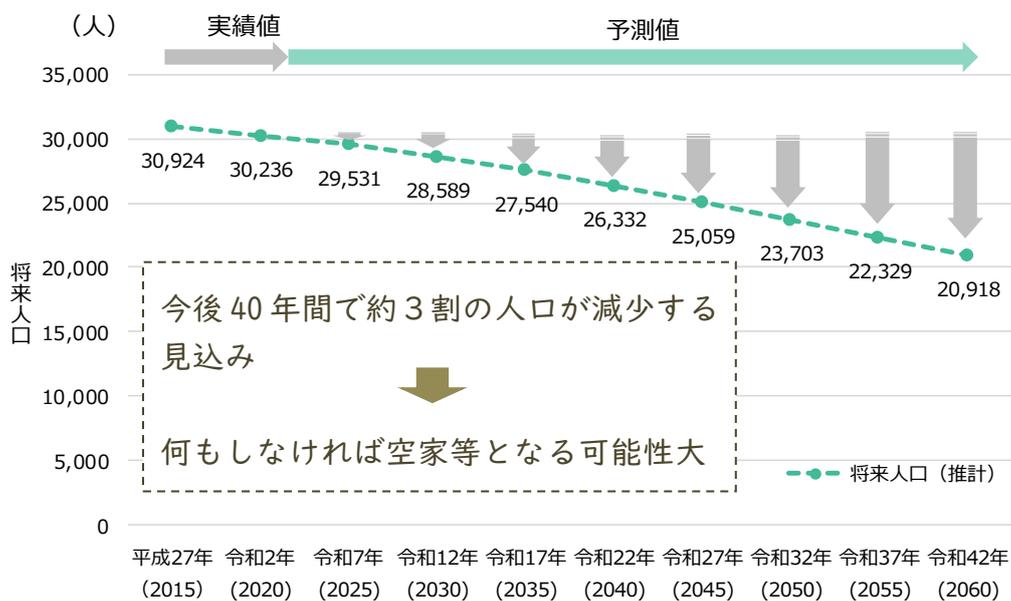


(3) 将来人口の予測

本市の将来人口の予測では、減少傾向で推移していくことが見込まれており、令和2年に30,236人だった総人口は、令和42(2060)年には20,918人まで減少(40年間で約3割減少)すると予測されています。

なお、本宮市第2次総合計画【後期】においては、自然動態の減少抑制対策及び社会動態の増加対策を講じることにより、将来人口推計を上回るよう上昇を目指していくものとしています。

《 将来人口の予測 》



出典：本宮市第2次総合計画（後期基本計画）

こうした人口減少や少子高齢化の進行、世帯規模の縮小などの影響に伴い、住まいが次の世代に適切に引き継がれないケースも多く、将来的に空家等がますます増加していくことが懸念されます。



2-2 住宅と空家等の状況

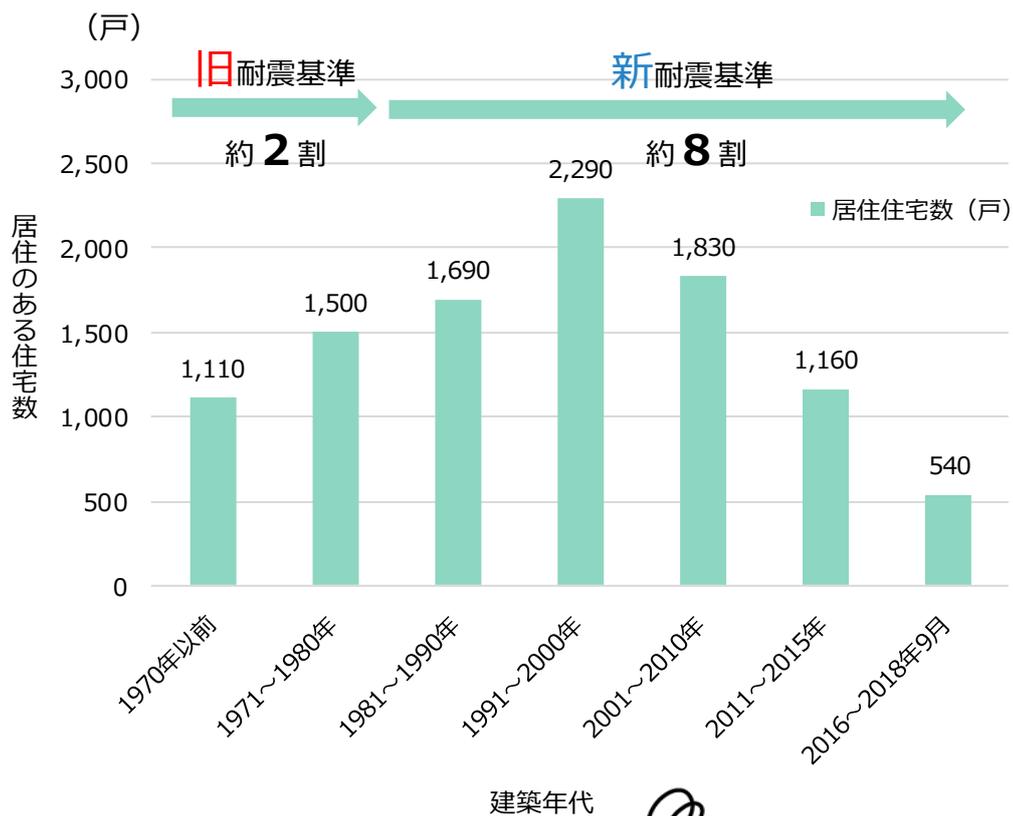
(1) 住宅の状況

住宅・土地統計調査の結果によると、平成30年時点で本市の住宅総数は12,040戸であり、居住世帯数(10,700世帯)を上回る状況となっています。

(2) 住宅の建築時期

住宅・土地統計調査の結果によると、平成30年時点で居住のある住宅のうち、「平成3(1991)年～平成12(2000)年」の時期に建築された住宅が2,290戸と最も多く、「平成13(2001)年～平成22(2010)年」に建築された住宅が1,830戸と続いています。なお、旧耐震基準(昭和55(1980)年以前)に建築された住宅は、あわせて2,610戸で全体の24.4%となっています。

《 居住のある住宅の建築時期 》



昭和56年以前の建築物は、「旧耐震基準」に則って設計されているため、耐震性が不十分な場合があります。空家等になって老朽化が進行すると、倒壊などのリスクが高まります。



(3) 高齢者世帯の状況

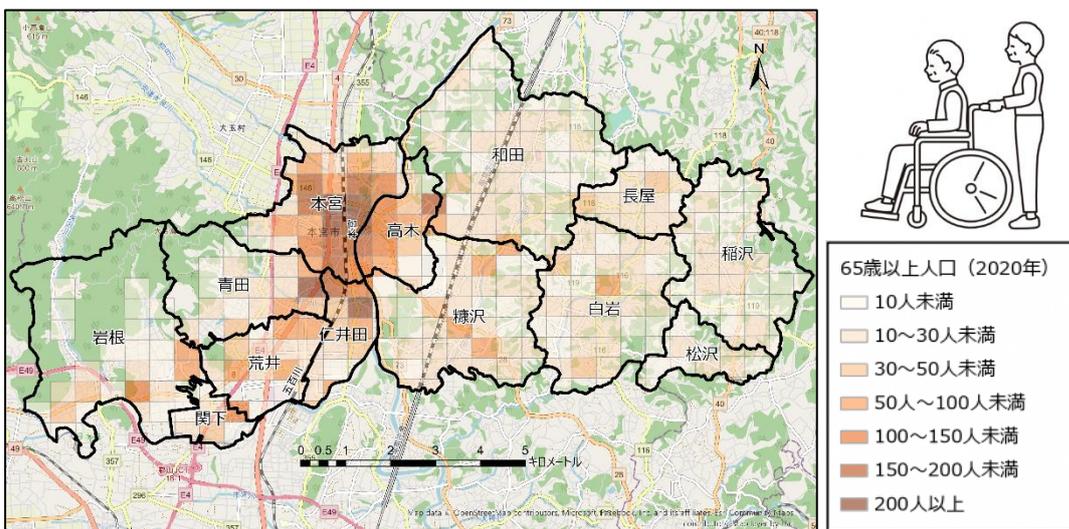
住宅・土地統計調査の結果によると、平成30年時点で65歳以上の単身世帯は890世帯、65歳以上の夫婦のみ世帯は1,010世帯となっており、高齢者のみで暮らす世帯はあわせて1,900世帯、世帯総数に対する割合は17.8%となっています。高齢者世帯のほとんどが一戸建住宅であることから、子ども世帯との同居、入居者の死去、施設への入所などを契機に将来的に空家等となることが懸念されます。また、令和2(2020)年の国勢調査によると、人口が密集した市街地に高齢者(65歳以上)の方が多く暮らしている状況となっています。

《 高齢者世帯の状況 》

区分	総数 (世帯)	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
		世帯数 (世帯)	世帯数 (世帯)	世帯数 (世帯)	世帯数 (世帯)
世帯総数	10,700	8,380	340	1,960	20
うち65歳以上の単身世帯	890	790	20	80	—
うち65歳以上の夫婦のみ世帯	1,010	990	10	10	—
小計(高齢者のみ世帯数)	1,900	1,780	30	90	0

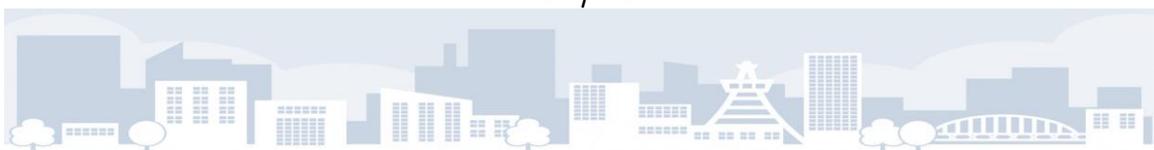
出典：平成30年住宅・土地統計調査

《 高齢者(65歳以上)の分布状況 》



出典：令和2年国勢調査

少子高齢化、核家族化の進行により、高齢者のみで暮らしている世帯が多くなってきていることが、空家等が増加する要因のひとつとされています。



(4) 空家数・空家率の比較

住宅・土地統計調査の結果によると、平成30(2018)年時点で本市の空家数は650戸、総住宅数に対する空家率は5.4%となっています。平成25(2013)年と比較すると、空家数が50戸増加し、空家率は0.1ポイント減少しています。

また、本市の空家率は全国平均(5.6%)や福島県平均(6.8%)と比較して下回っています。

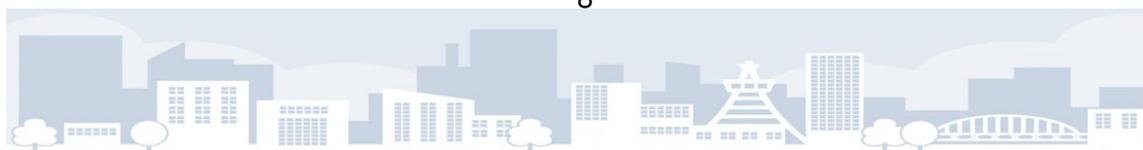
《 空家数・空家率の比較 》

区分	平成25(2013)年			平成30(2018)年		
	総住宅数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	総住宅数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)
本宮市	10,940	600	5.5	12,040	650	5.4
全国	60,628,600	3,183,600	5.3	62,407,400	3,487,200	5.6
福島県	782,300	46,500	5.9	861,300	58,900	6.8
福島市	131,390	7,000	5.3	140,710	5,680	4.0
会津若松市	56,900	3,290	5.8	58,100	3,640	6.3
郡山市	151,110	6,490	4.3	167,200	7,430	4.4
いわき市	137,710	7,580	5.5	160,370	8,810	5.5
白河市	26,520	1,500	5.7	26,710	1,570	5.9
須賀川市	27,710	1,090	3.9	29,530	1,310	4.4
喜多方市	19,990	2,050	10.3	20,190	2,640	13.1
相馬市	15,090	1,050	7.0	18,270	1,190	6.5
二本松市	20,680	1,820	8.8	22,540	1,760	7.8
田村市	12,730	890	7.0	13,620	920	6.8
南相馬市	24,820	1,850	7.5	30,390	5,750	18.9
伊達市	23,250	1,450	6.2	24,120	1,520	6.3

出典：住宅・土地統計調査各年

※住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにするために、国が5年毎に実施する調査です。なお、この調査は抽出調査であり、結果の数値は推定値で、実際の数値とは異なります。

※ここでは、別荘などの二次的住宅や、賃貸・売却用の住宅（市場に流通している建物）以外の空家数について整理しています。



(5) 空家等の建て方別の状況

住宅・土地統計調査の結果によると、平成30年時点で一戸建ての空家数が570戸で空家総数の87.7%を占めています。また、空家等のうち、「腐朽・破損」がみられる空家等は80戸で空家総数の12.3%となっています。



《 空家等の建て方別の状況 》

区分	総数 (戸)	一戸建			長屋建・共同住宅・ その他		
		空家数 (戸)	木造 (戸)	非木造 (戸)	空家数 (戸)	木造 (戸)	非木造 (戸)
		空家総数	650	570	560	10	80
腐朽・破損あり	80	80	80	-	0	-	-
腐朽・破損なし	570	490	480	10	80	30	50

出典：平成30年住宅・土地統計調査

※ここでは、別荘などの二次的住宅や、賃貸・売却用の住宅（市場に流通している建物）以外の空家数について整理しています。



2-3 空家等の実態調査結果

(1) 空家等実態調査の概要

本市では、空家等の実態を把握するため、平成27(2015)年度、令和4(2022)年度に市内全域を対象として外観目視による空家等実態調査を実施しました。判定基準は、空家等の管理状態に応じて次の4段階としています。

《 空家等の判定基準（4段階） 》

判定基準	内容
B	適正に管理されている
C	管理不全「小」
D	管理不全「中」
E	管理不全「大」

※判定基準Aは空家等ではなかった建物



(2) 空家等実態調査結果

■空家等の実態（ランク別）

空家等実態調査の結果、令和4(2022)年度時点で、市内には518件の空家等が確認され、平成27(2015)年度からの7年間で空家等が196件増加しています。判定基準の集計結果をみると、「D」または「E」ランクがあわせて167戸確認されており、約3割の空家等は管理が行き届いていない状況となっています。

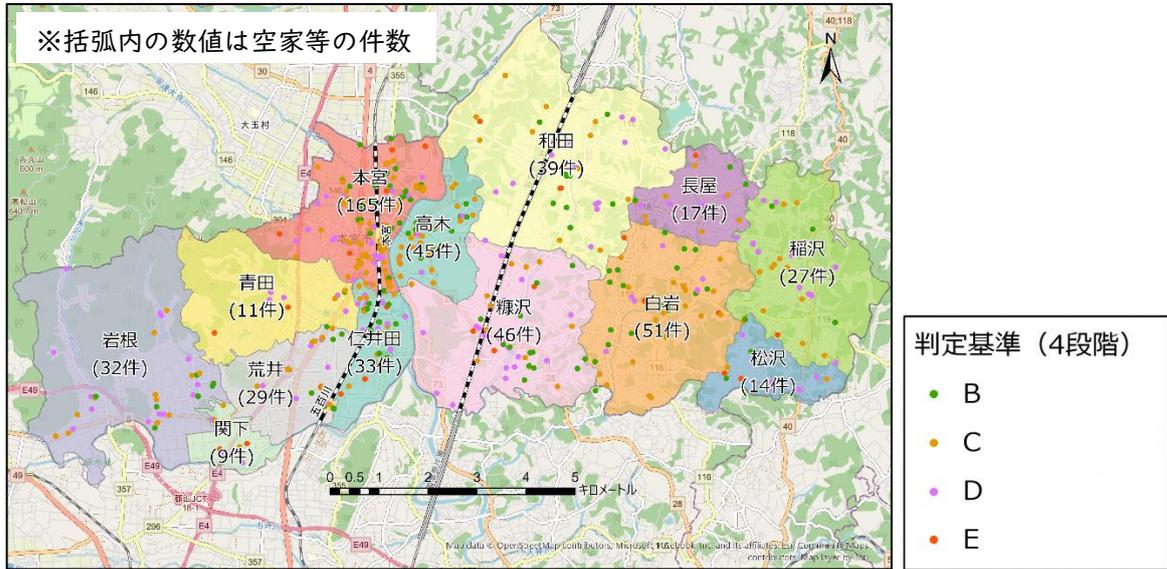
■空家等の実態（地区別）

地区別の空家等件数をみると、本宮地区が165件（全体の約32%）で最も多く、次いで白岩地区の51件（全体の約10%）、糠沢地区の46件（全体の9%）の順となっています。

また、前回の調査時点からの空家等の増減割合に着目すると、和田地区が225%増で最も高く、次いで荒井地区の141.7%、高木地区の136.8%の順で高く、他地区と比較して空家等の増加が著しい状況となっています。



《 空家等の分布状況 》



《 地区別の空家等の状況 》

地区名		空家等実態調査結果									
		平成27（2015）年度		令和4（2022）年度				2015→2022年度			
		空家等件数（戸）	割合（％）	空家等件数（戸）	割合（％）	判定基準別の内訳（戸）				空家等増減件数（戸）	空家等増減割合（％）
B	C					D	E				
本宮地区	本宮	120	37.3	165	31.9	38	91	29	7	45	37.5
	青田	16	5.0	11	2.1	1	3	5	2	▲5	-31.3
	荒井	12	3.7	29	5.6	8	13	7	1	17	141.7
	仁井田	17	5.3	33	6.4	10	11	9	3	16	94.1
	高木	19	5.9	45	8.7	11	25	8	1	26	136.8
	岩根	28	8.7	32	6.2	7	12	13	0	4	14.3
	関下	9	2.8	9	1.7	0	4	3	2	0	0.0
小計		221	68.6	324	62.5	75	159	74	16	103	46.6
白沢地区	和田	12	3.7	39	7.5	9	11	16	3	27	225.0
	糠沢	21	6.5	46	8.9	13	12	18	3	25	119.0
	白岩	25	7.8	51	9.8	20	20	7	4	26	104.0
	長屋	14	4.3	17	3.3	3	8	5	1	3	21.4
	稲沢	20	6.2	27	5.2	3	11	12	1	7	35.0
	松沢	9	2.8	14	2.7	3	4	6	1	5	55.6
小計		101	31.4	194	37.5	51	66	64	13	93	92.1
合計		322	—	518	—	126	225	138	29	196	60.9

空家件数1位

空家増加率2位

空家増加率3位

空家増加率1位

空家件数3位

空家件数2位

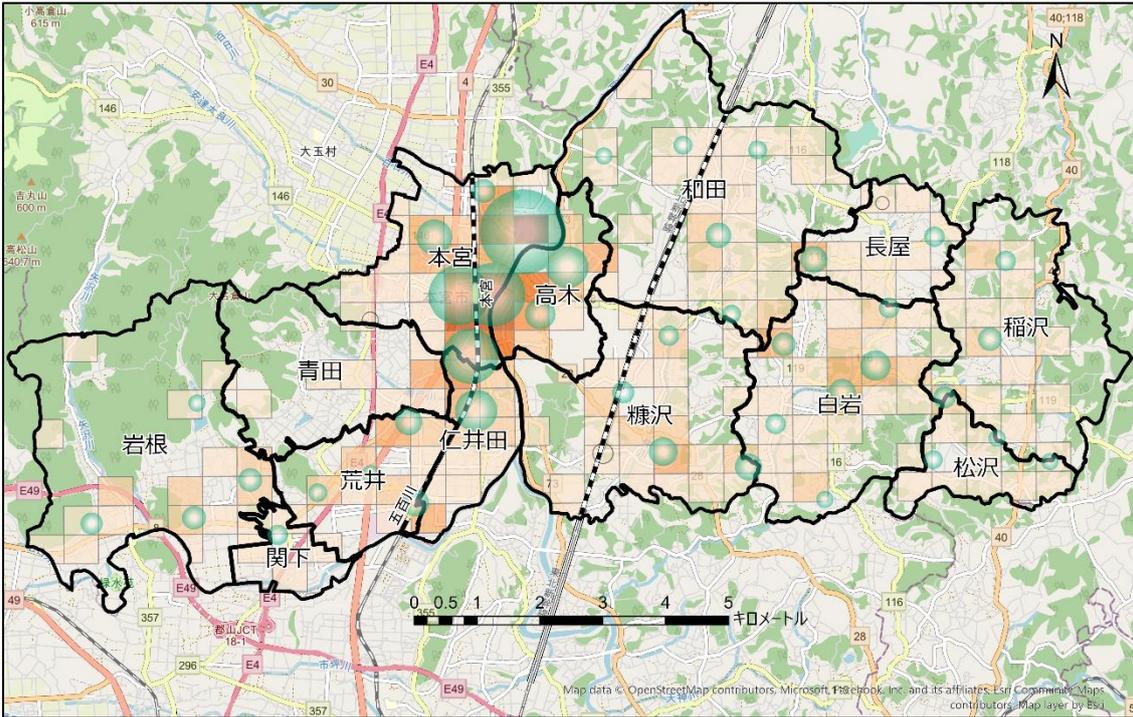
出典：令和4年度 空家等実態調査結果



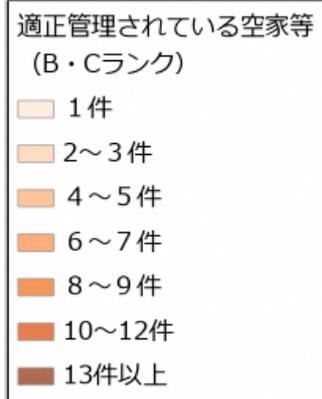
■空家等の実態（管理状態別）

全体の約68%（351件）の空家等は適正に管理（B・Cランクに該当）されています。そのうち、バス停留所から300m圏あるいは駅から1,000m圏に立地している交通の利便性の良い空家等は190件となっており、今後の有効活用が期待されます。

《 適正管理されている空家等（B・Cランク） 》

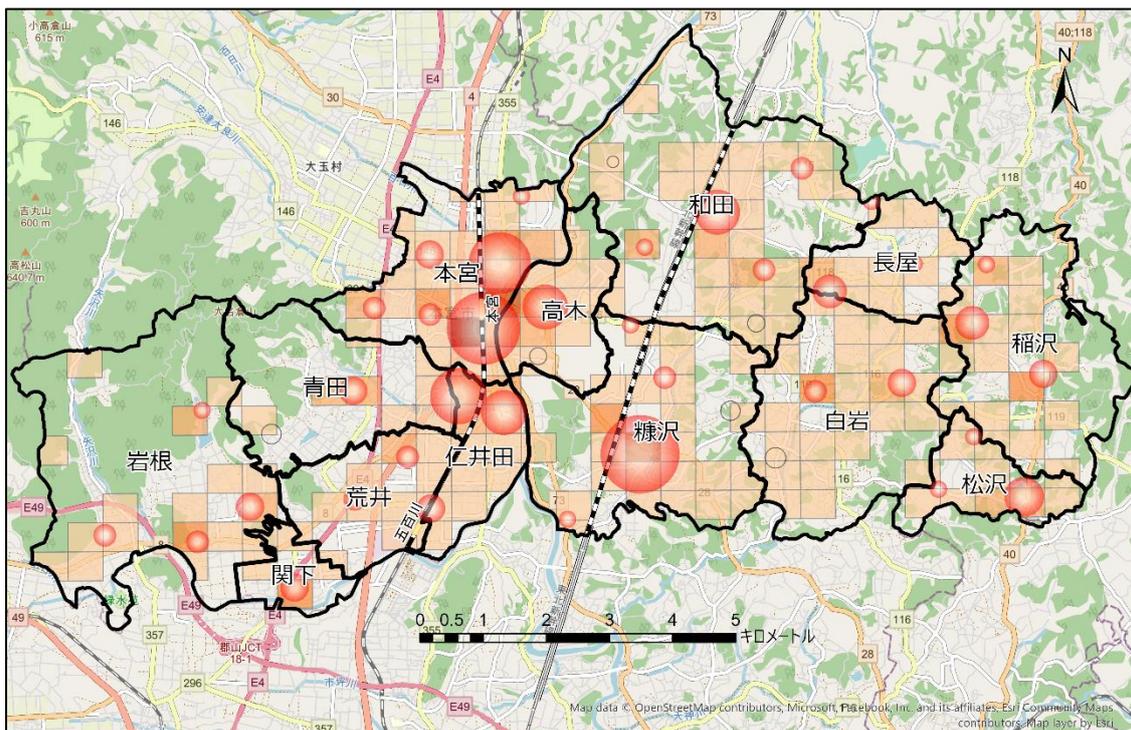


※適正管理されている空家等の密集状況を緑色の円の大きさと表現しています

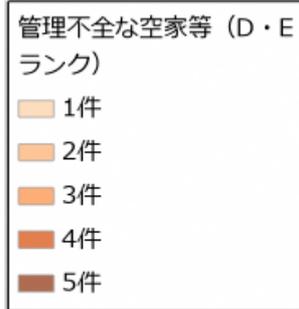


また、全体の約32%（167件）の空家等は管理不全な状態（D・Eランクに該当）となっています。そのうち、人口が密集している用途地域内に立地している空家等は34件となっており、周辺地域の生活環境の悪化が危惧される状況となっています。

《 管理不全な空家等（D・Eランク） 》



※管理不全な空家等の密集状況を赤色の円の大きさと表現しています



2-4 空家等所有者意向調査結果

(1) 空家等所有者意向調査の概要

本市では、空家等実態調査で空家等と判定した建物のうち、建物の所有者等が判明した物件を調査対象として空家等所有者意向調査を実施しました。意向調査は、空家等の適正管理の状況や今後の利活用に向けた所有者等の意向、適正管理や利活用における悩み・困っていることなどについて把握し、有効な空家等対策を検討するための基礎資料とすることを目的としています。

《 空家等所有者意向調査の概要 》

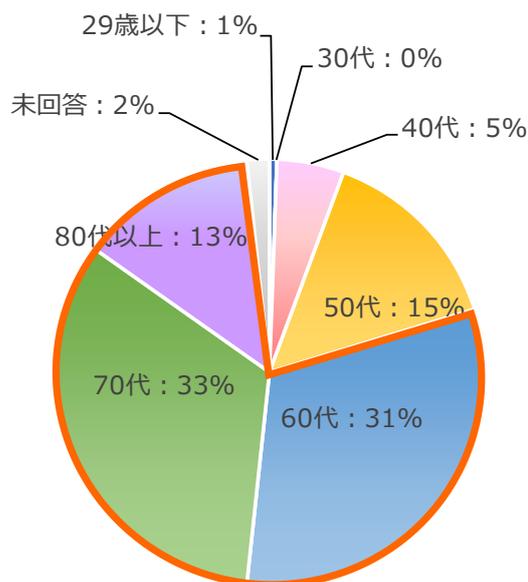


	調査年度	
	平成27（2015）年度	令和4（2022）年度
調査方法	郵送による配布・回収	郵送による配布・回収
配布数	266通	388通
回収数	135通	185通
回収率	50.8%	47.7%

(2) 空家等所有者意向調査結果

■所有者等の年齢（単一回答）

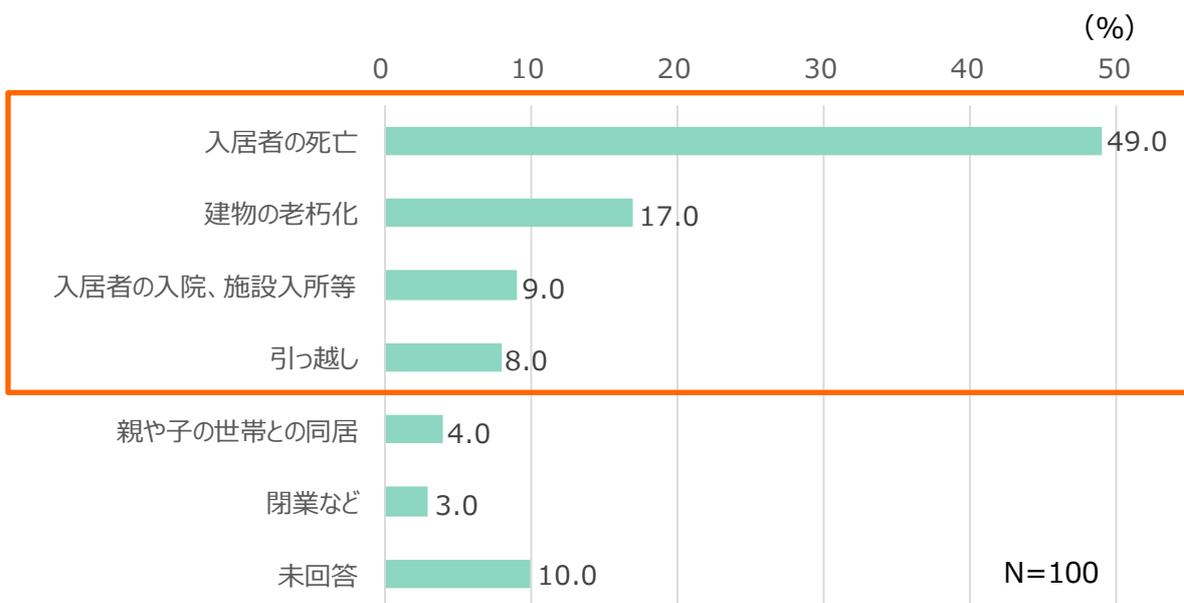
回答者のうち、60代以上があわせて77%を占めており、所有者等の高齢化が進んでいます。



■空家等になったきっかけ（単一回答）

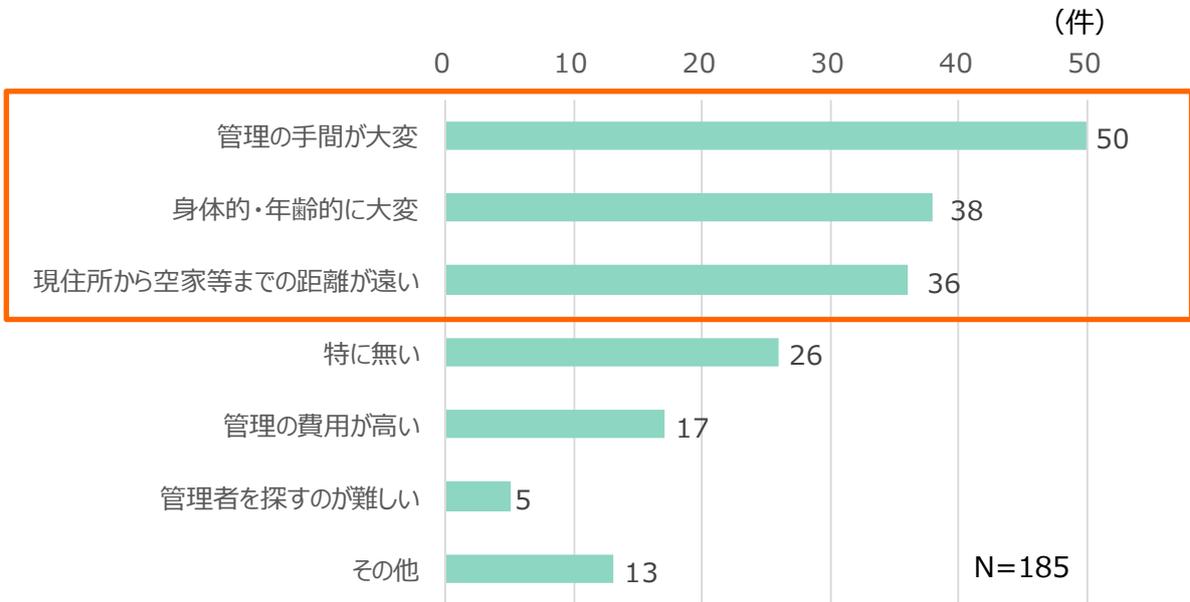
「入居者の死亡」が49.0%と最も多く、次いで「建物の老朽化」が17.0%、「入居者の入院、施設入所等」が9.0%、「引っ越し」が8.0%の順となっています。

一般的に、空家等が放置される主な原因は親世代の死亡に伴う相続がきっかけといわれています。実家を相続しても利活用の見込みがたたず、維持管理やコスト負担が継続的に発生するため、結果的に空家等そのまま放置されることが多くなっています。



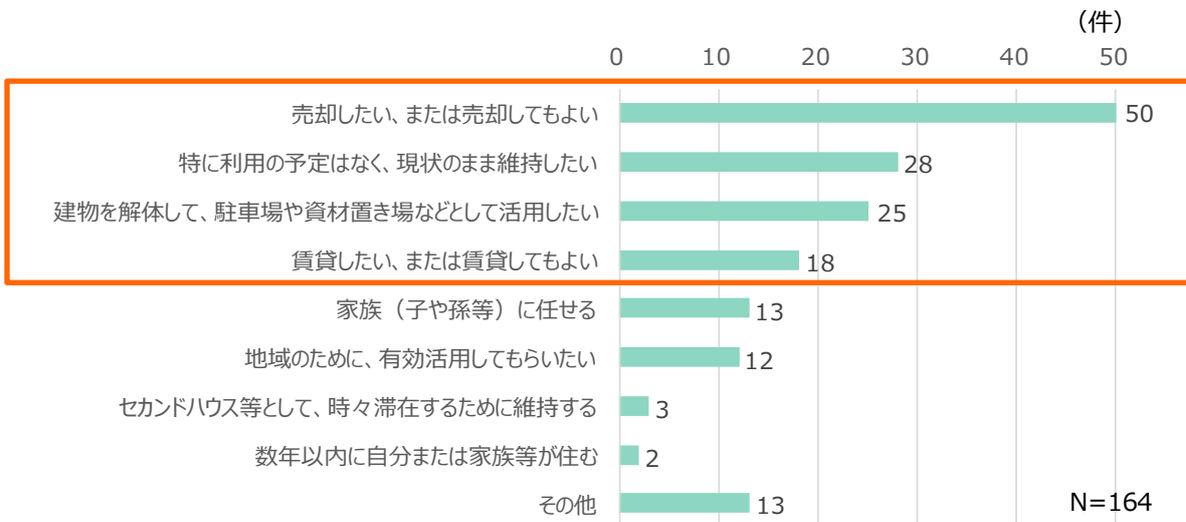
■空家等の維持管理で困っていること（複数回答）

「管理の手間が大変」が50件と最も多く、次いで「身体的・年齢的に大変」が38件、「現住所から空家等までの距離が遠い」が36件の順となっており、空家等の維持管理をする上で様々な悩みを抱えていることが伺えます。



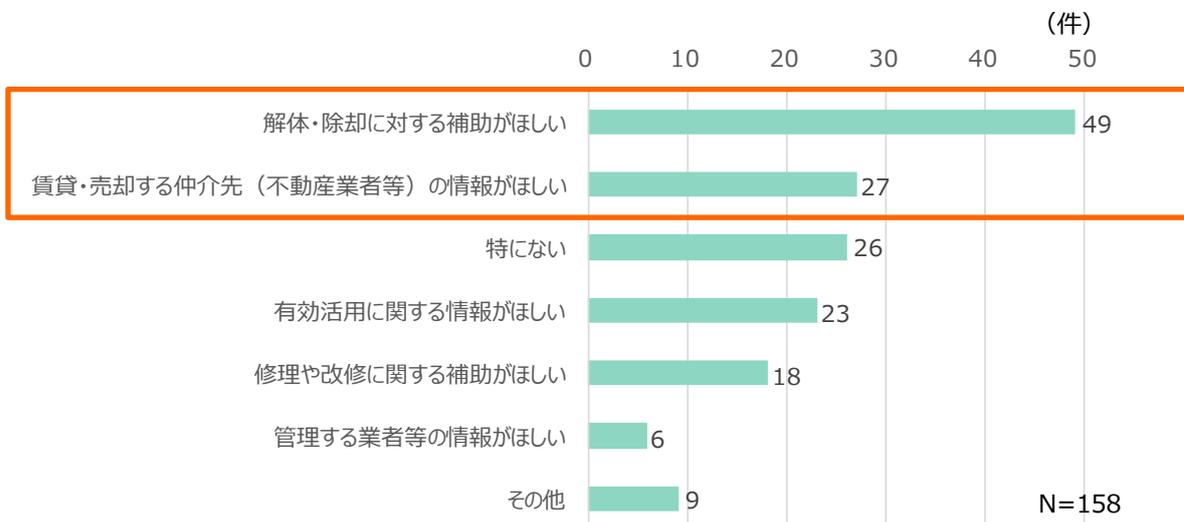
■空家等の利活用の意向（複数回答）

「売却したい、または売却してもよい」が50件と最も多く、次いで「特に利用の予定はない」が28件、「建物を解体して、駐車場や資材置き場などとして活用したい」が25件、「賃貸したい、または賃貸してもよい」が18件の順となっています。特に、立地条件や状態が比較的良好で市場での流通が見込まれる空家等については、空家等の所有者等へ積極的に働きかけを行っていくことが必要です。



■空家等の利活用や管理に関する市への要望（複数回答）

「解体・除却に対する補助がほしい」が49件で最も多く、次いで「賃貸・売却する仲介先（不動産業者等）の情報がほしい」が27件の順となっています。



2-5 これまでの空家等対策への取組み

(1) 空家等の現状把握

① 空家等実態調査の実施

市内にある空家等の実態を把握するため、外観目視により現地調査を実施しました。

◆ 平成27（2015）年度の調査では、322戸の空家等を把握

◆ 令和4（2022）年度の調査では、518戸の空家等を把握

② 空家等所有者意向調査の実施

◆ 平成28（2016）年度の調査では、266通送付、135通回収
（回収率 約50.8%）

◆ 令和4（2022）年度の調査では、388通送付、185通回収
（回収率 約47.7%）



(2) 空き家バンクによる空家等物件情報の発信

本市では、自治体版の『もとみや空き家バンク（以下「空き家バンク」という。）』を令和元（2019）年度に創設し、利用されていない空家等の利活用の促進に向けて取り組んでいます。

また、国土交通省が構築・運営を支援している『全国版空き家・空き地バンク』にも空家等の情報を登録・公開することで、空家等の利活用を検討している全国の希望者に向けて広く情報発信しています。

令和元（2019）年度以降、令和4（2022）年度までに登録された10件の空き家のうち、5件が空き家バンクを介して成約に至っています。しかし、登録物件は年間2～3件という状況であり、希望者のニーズに合致する物件が少ないことが利活用件数の伸び悩みの原因の一つとなっています。



《 空き家バンクの実績 》

年 度	登録件数 (件)	成約件数 (件)
令和元（2019）年度	2	0
令和2（2020）年度	3	1
令和3（2021）年度	2	3
令和4（2022）年度	3	1
合 計	10	5

出典：建築住宅課資料

 用語の説明

■もとみや空き家バンク

“空き家を貸したい・売りたい”という空き家所有者と、“空き家を借りたい・買いたい”という空き家利用希望者の橋渡しを行い、本市への移住・定住を応援する制度です。

《 もとみや空き家バンクのしくみ 》



(3) 本宮市創業者空き店舗活用支援事業

本市では、市内の空き店舗等を活用して創業にチャレンジする方を支援するため、令和4（2022）年度から『本宮市創業者空き店舗活用支援事業』を創設して取り組んでいます。空き店舗等を活用して事業を始める方に開業費用の一部を補助¹するものであり、これまで2件の補助実績があります。しかし、空き家バンクに空き店舗がほとんど登録されていないことや、起業に適した立地の空き店舗が少ないため、創業者の希望にマッチングしにくい状況となっています。

《 本宮市創業者空き店舗活用支援事業の補助実績 》

年 度	補助件数 (件)
令和4（2022）年度	2
合 計	2

出典：商工観光課資料



(4) 多世代ファミリーなかよし奨励金

本市では、世代間の支えあいによる子育て環境や高齢者の見守り体制の充実を図り、市内で新たに多世代（3世代以上）で同居・近居を始めるために住宅を取得または増改築する方を応援するため、令和2（2020）年度から『多世代ファミリーなかよし奨励金』制度を創設して取り組んでいます。もとみや空き家バンクを利用して中古物件を取得した場合は、基本額に奨励金が加算²されますが、これまでのところ空き家バンクを利用した補助実績はありません。



¹ 令和5（2023）年度は、最大250万円（対象経費の1/2以内）

※補助要件・内容は年度によって異なる場合があります

² 令和5（2023）年度は、基本額30万円、空き家バンク登録物件取得加算額10万円

※補助要件・内容は年度によって異なる場合があります



(5) 空家等の個別無料相談会、空家等対策講演会の開催

本市では、市内に空家等を所有（見込み含む）または管理している方を対象とした『空家等個別無料相談会』を令和2（2020）年度から年に1回実施しています。相談会では、司法書士や宅地建物取引士などの専門家をお招きし、空家等に関する様々な悩みや心配事などの解消に向けて取り組んでいます。これまで3回開催し、累計18件の相談がありました。参加希望者が多く、定員超過となっていることから、開催回数や定員枠の拡充に向けた検討が必要です。

《 空家等の個別無料相談会の開催実績 》

年度	開催回数 (回)	相談件数 (件)
令和元（2019）年度	-	-
令和2（2020）年度	1	4
令和3（2021）年度	1	5
令和4（2022）年度	1	9
合計	3	18

出典：建築住宅課資料



また、良好な住環境の維持向上を目指し、空家等の問題や原因、現在の自宅や実家を将来空家等にしないための予防策について考えていただくため、福島県司法書士会と連携・協力し、令和4（2022）年度に『空き家対策講演会』を開催しました。

《 空家等対策講演会の開催実績 》

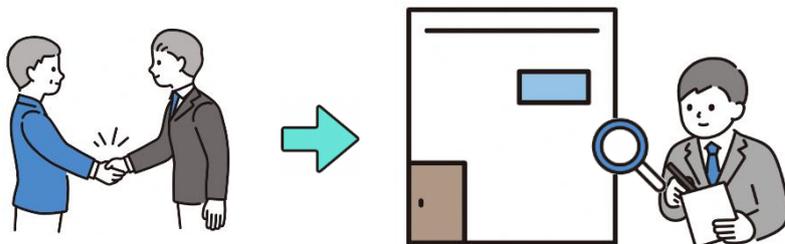
年 度	開催回数 (回)	参加人数 (人)
令和4（2022）年度	1	20
合 計	1	20

出典：建築住宅課資料



(6) 空家等の管理代行

遠隔地に居住している方や高齢や様々な事情で自ら空家等を適正に管理することが難しくなっている方を支援するため、平成29（2017）年度に公益社団法人 本宮市シルバー人材センターと協定を締結し、所有者等から相談があった場合に空家等の管理業務を代行できる体制を構築しました。しかし、これまで管理代行の実績がないことから、アナログ・デジタル問わず様々な媒体を活用して所有者等への周知を図っていく必要があります。



(7) 空家等の適正管理に向けた周知・啓発

空家等の老朽化が進行する前に、所有者等に対して適正管理の必要性や所有者等の責務を周知・啓発し、自主的な適正管理を促すことを目的として、令和元（2019）年度から固定資産税納税通知書に空家等の適正管理に関する文書を同封しています。

《 空家等の適正管理に関する文書の送付実績 》

年 度	送付数 (通)	備 考
令和元（2019）年度	1,500	市外在住の所有者等のみに送付
令和2（2020）年度	13,500	市内外問わず納税義務者全員に送付
令和3（2021）年度	13,500	〃
令和4（2022）年度	11,500	〃
合 計	40,000	



出典：建築住宅課資料

(8) 「住んでふくしま」空き家対策総合支援事業

福島県では、定住・交流人口拡大の促進や新婚・子育て世帯の居住水準の向上、被災者・避難者の住宅再建、安心して空家等の取引を行うことのできる環境の整備、市町村の地域・まちづくり等に対応しながら、空家等対策を総合的かつ効果的に実施するため、空家等を有効に活用し、居住または生活の拠点としようとする方への支援事業³に取り組んでいます。平成30（2018）年度以降の5年間で、県全体では317件の補助実績、うち、本市では3件の補助実績があります。

³ 補助対象は、①空家等のリフォーム費用 ②建替えをする場合の既存空家等の解体費用 ③空家等の調査費用

※補助要件・内容は年度によって異なる場合があります



《 「住んでふくしま」空家対策総合支援事業の補助実績 》

年 度	補助件数（件）	
	県全体	うち 本宮市
平成30（2018）年度	43	1
令和元（2019）年度	38	1
令和2（2020）年度	67	0
令和3（2021）年度	77	1
令和4（2022）年度	92	0
合 計	317	3

出典：福島県資料



第3章 空家等に関する基本的な考え方

3-1 空家等対策における基本的な方針

各種統計調査や本市が実施した空家等調査（空家等実態調査・空家等所有者意向調査）の結果、ならびにこれまでの空家等対策への取組み状況を整理すると、本市における空家等を取り巻く現状・課題は次のような状況となっています。空家等の増加は住環境の悪化や観光業への悪影響等を招くおそれがあります。市民が安全に安心して暮らせるまちを未来に継承していくためには、所有者等、地域、市、専門家・事業者等の関係団体等が連携・協力して取り組むことが重要です。そのため、次の3つの基本方針を主軸においた施策を展開し、迅速かつ効果的な空家等対策を推進していきます。

<空家等の現状>

【空家等実態調査結果】

- ・令和4（2022）年度時点で、市内に518件の空家等が確認され、前回調査時点と比較すると7年間で196件増加している。
- ・約7割（351件）は状態が良く、うち、約5割（190件）はバス停や駅の徒歩圏内に立地しており利便性が良い。
- ・約3割（167件）は管理不全な状態となっており、うち34件は人口が集積している用途地域内に立地している。

【所有者意向調査結果】

- ・空家等の所有者等の高齢化が顕著である。（回答者の約8割が60代以上）
- ・新たな空家等が発生するきっかけは、「入居者の死亡」、「入院や施設への入所等」など高齢化に起因したものが多い。
- ・空家等の維持管理が困難となっている背景として「身体的・年齢的な事情」、「遠方に居住していること」などがみられる。
- ・回答者の約4割が売却や賃貸の意向を示している。
- ・市への要望として、解体・除却に対する支援や、賃貸・売却する仲介先の情報提供、有効活用に関する情報、修理や改修に関する補助、空家等の管理業者に関する情報などを希望する声が多く寄せられている。

【市で取り組んできた空家等対策の状況】

- ・令和元（2019）年度にもとみや空き家バンクを創設し、4年間で登録10件に対して5件が成約に至ったものの、空家等物件の登録が伸び悩んでいる。
- ・空き店舗の利活用に向けた支援事業を創設し、これまで2件の補助実績があるものの、起業に適した空き店舗情報が少ない。
- ・空家等の個別無料相談会や空家等対策講演会を開催したところ、定員超過となるほど参加希望者が多い。
- ・シルバー人材センターと協定締結し、空家等の管理業務の体制を構築したが、管理代行実績はない。

<課題>

空家等が増加傾向で推移しており、新たな空家等の発生は主に高齢化に起因

遠方居住・高齢化等により空家等の維持管理が困難

シルバー人材センターの協力による管理代行の促進が必要

住まいの継承や相続に関する情報提供や相談の機会の更なる充実が必要

空家等の約4割は状態も良く、利便性の良い立地条件となっている。売却や賃貸を希望する所有者等に対する働きかけが必要

もとみや空き家バンクの利活用促進に向けた改善が必要

空家等の解体や利活用に関する相談先の情報や各種支援メニューが少ない

人口が集積している中心部にも危険な空家等が存在している。管理不全な空家等への対処や解体・除却に向けた支援が求められている

空家等対策に向けた3つの基本的な方針

基本方針① 空家等の予防・適正管理の促進

- ・新たな空家等の発生の予防・抑制に向けた取り組みを促進します。
- ・所有者やその家族に対し、適正な管理を促しながら管理者意識を啓発します。

基本方針② 空家等及び跡地の利活用の促進

- ・移住・定住につながる空家等や跡地の利活用を促進するため、情報発信を強化します。
- ・住宅としてだけでなく、公益性の高い施設や新たなライフスタイルなど。多様な暮らし方の希望に対応した空家等の利活用を促進しま

基本方針③ 管理不全な空家等・特定空家等への対処

- ・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強化します。
- ・特定空家等に認定した空家等については、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、特措法に基づく措置を講じます。

3-2 空家等対策の対象とする地区

空家等実態調査の結果、空家等は市内全域に広く分布しており、その状態や程度は様々であることが確認されています。また、本市に寄せられる空家等に関する相談や問い合わせは市内のほぼ全域にわたっていることから、本計画に基づく空家等対策の対象とする地区は「市内全域」とします。

3-3 空家等対策の対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、特措法第2条第1項に規定された「空家等^{*}」及び同第2項に規定された「特定空家等^{*}」とします。

なお、将来的に空家等を増やさないための予防・抑制を目的として、現在使用されている住宅についても、意識啓発や相談等の対象とします。ただし、特措法に基づく措置の対象とはしません。



用語の定義

■空家等

建築物（住居以外の用途を含む。）又はこれに附属する工作物で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。）

■特定空家等

空家等のうち、以下のような管理不全状態にあると認められるもの（将来そのような状態になることが予見されるものを含む。）

- ①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
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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



3-4 空家等対策の各主体の役割と責務

空家等対策の実施主体である空家等の所有者等、事業者、市民等及び市は、空家等対策計画の基本方針に基づき、各主体が求められる役割と責務を相互に理解し、協働して空家等対策を推進していくものとします。

(1) 市の役割と責務



市は、空家等の適正管理及び利活用に向けた取組みを実施するために必要となる空家等の現状把握、各種施策の実施、情報提供、必要な支援を行うこととします。また、空家等が危険な状態になった場合は、所有者等への助言・指導等を行い、安全に生活できる住環境の確保に努めます。また、市民等や所有者等から寄せられる様々な情報や相談等に対する総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空家等の対策に取り組めます。

(2) 空家等の所有者等の責務



空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努めるとともに、国または市が実施する空家等の施策に協力するよう努めます。

(3) 市民等の役割と責務



市内に住宅や建築物を有している人は、自身が所有する建築物及びその敷地について、普段から適正な管理に努めるものとします。また、将来的に空家等の所有者等となる場合には、空家等の名義変更・相続手続きを確実にし、管理不全な空家等の発生予防に努めるものとします。また、空家等の有効活用や適正管理に関する取組みに協力するものとし、地域に管理不全な空家等を発見した場合には、市にその情報を提供することにより、空家等の早期発見に努めるものとします。

(4) 専門団体・事業者の役割



空家等の対策は、流通や解体、相続、管理など多岐にわたることから、専門団体・事業者等は、その専門的な知識や技術をもって、市や空家等の所有者等、市民等が行う空家等の対策に対し、情報提供や相談、技術的な支援等を行うなど、空家等対策の実施に協力するよう努めるものとします。



第4章 空家等の調査に関する事項

4-1 空家等の把握

5年に1度実施される住宅・土地統計調査（総務省）によって、空家等の状況について全体的な傾向を把握します。また、地域住民等からの相談や情報提供に基づき、管理不全な空家等の把握に努めます。

また、市内全域の空家等に関する情報を最新の状態に保つため、日常的調査や定期的調査を行い、空家等の状況把握に努めることとします。

日常的な調査

近隣住民等からの連絡や、職員のパトロール等により管理不全な状態の建物等を発見した場合は、必要に応じて現地の状況確認や所有者等の情報を収集し、空家等データベースを更新するとともに、所管課と連携して今後の対策や対応について検討します。

定期的な調査

市内全域を調査範囲とした調査については、定期的に外観目視による実態調査の実施や所有者等の情報を収集し、空家等データベースを更新するとともに、所管課と連携して今後の対策や対応について検討します。

4-2 空家等の所有者等に関する所在把握と対応

近隣住民等からの相談や問い合わせ、パトロール等により管理不全な空家等に関する情報が得られた場合には、その空家等の状況を把握するため、敷地外から外観目視により調査します。

外観目視調査の結果、周辺的生活環境の悪化や安全上のリスクが高まっていると判断され、当該空家等の所有者等に対して助言や指導を行う必要があると判断した場合には、所有者等に関する情報の把握に努め、所有者等に対し、空家等の適切な管理を促すように助言・指導をします。なお、所有者等の所在把握にあたっては、特措法第10条に基づき、固定資産税の課税情報の活用や、空家等に工作物を設置している事業者（電力会社やガス会社など）から所有者に関する情報提供を求める⁴こととします。

⁴ 令和5年の特措法の改正（第10条第3項）により、市区町村が空家等に工作物を設置している者（電力会社等）に所有者情報の提供を求めることができるようになりました。



第5章 空家等の予防・適正管理の促進

5-1 空家等の発生予防に向けた取組み

少子高齢化の加速に伴い、さらに空家等の数は増加することが予想されます。そのため、現在空家等の増加率が比較的高い地域や、将来的に空家等の増加が予想される（ひとり暮らしの高齢者世帯、高齢者夫婦世帯などが多い）地域を中心に、空家等になる以前の使用中の段階から現在の住まいを相続等により次世代へ円滑に引き継ぐことの重要性や意義を周知するなどの取組みを促進することにより、将来的な空家等の発生抑制を図ります。また、住宅の耐震化の取組みを支援することにより住宅の質や価値を高め、中古住宅や空家等が流通しやすく、空家等となりにくい住環境の整備に努めます。

《 主な取組み 》

①	総合相談窓口の周知
②	空家等に関する啓発チラシの作成
③	SNSの活用や町内会との連携による効果的な周知・啓発に向けた取組み <ul style="list-style-type: none"> ▶ デジタル：市ホームページ、本宮市公式LINE、本宮市公式Facebook ▶ アナログ：広報紙、回覧板、地域の掲示板を活用
④	転居や居住者の施設入所（民生委員との連携により状況を把握）等をきっかけとして空家等となる世帯に対する早期での働きかけ <ul style="list-style-type: none"> ▶ 管理者となる方の連絡先の把握 ▶ 啓発チラシの配布 ▶ 空家等となる世帯への空き家バンクや空家等管理代行、総合相談窓口の案内
⑤	相続登記の必要性・義務化 [*] に関する周知 （令和6年4月1日施行）
⑥	住所変更登記の必要性・義務化 [*] に関する周知 （令和8年4月1日施行）
⑦	専門団体との連携による空家等の個別無料相談会、対策講演会の開催・拡充（開催回数、内容・定員枠の見直し）
⑧	空家等になりにくい住環境の整備に向けた支援 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 木造住宅の耐震診断・耐震改修費の一部補助



 **用語の説明**

■相続登記の義務化（令和6年4月1日施行）

（1）相続（遺言も含む）によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

（2）遺産分割が成立した場合にはこれによって不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、相続登記をしなければなりません。

※（1）、（2）のいずれについても、正当な理由なく義務に違反した場合は10万円以下の過料（行政上のペナルティ）の適用対象となります。

■住所変更登記の申請義務化（令和8年4月1日施行）

所有不動産の売却や転居などにより、登記名義人の住所等に変更が生じた場合は、その住所等の変更日から2年以内に変更登記の申請をしなければなりません。

※正当な理由なく申請義務を怠った場合は、5万円以下の過料の適用対象となります。



5-2 空家等の適正管理の促進に向けた取組み

空家等の管理は、所有者等が自らの責任で適切に対応することが求められています。管理不全な空家等が倒壊、または部材が飛散するなどして近隣の家屋や通行人などに被害を及ぼした場合、その建物の所有者等は民事上の責任を負う可能性があることを所有者等に対して啓発します。また、空家等の老朽化や破損状況の悪化が進行する前に、空家等の適正管理の必要性やリスクについて広く周知するとともに、高齢や遠方居住などの事情により日常的な管理が困難な所有者等に対しては、関連団体や事業者等による管理代行サービスを案内するなど、管理不全な状態に陥ることのないように働きかけます。

《 主な取組み 》

①	総合相談窓口の周知（再掲）
②	空家等に関する啓発チラシの作成（再掲）
	SNSの活用や町内会との連携による効果的な周知・啓発に向けた取組み（再掲）
③	<ul style="list-style-type: none"> ▶ デジタル：市ホームページ、本宮市公式LINE、本宮市公式Facebook ▶ アナログ：広報紙、回覧板、地域の掲示板を活用
	遠方の空家等所有者等に対する周知・啓発
④	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 税務部局と連携し、納税通知書に周知・啓発チラシを同封
⑤	専門団体との連携による空家等の個別無料相談会、対策講演会の開催・拡充（開催回数、内容・定員枠の見直し）（再掲）
	関連団体や事業者との連携による空家等の管理代行の促進
⑥	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本宮市シルバー人材センターによる管理代行サービスの案内 ▶ 不動産関係等の事業者が実施している管理代行サービスの案内



第6章 空家等及び跡地の利活用の促進

6-1 もとみや空き家バンクの利用促進に向けた取組み

空家等の利用を加速化させるためには、空き家バンクへの登録物件の掘り起こしに向けた取組みが必要です。そのため、空家等所有者意向調査で利活用の意思を示している所有者等に対しては、行政から連絡・文書送付等により聞き取りし、空き家バンクへの登録を促します。

また、空家等実態調査結果に基づき、建物の状態や管理状況、立地条件などから市場性が高い（成約しやすい）と判断される物件について、建築・不動産・法務など各専門団体と連携・協力して掘り起こし、これらの物件の所有者等に対して一般の不動産市場や空き家バンクを通じた空家等の流通（賃貸・売却）、それ以外の利活用方法などに向けて働きかけます。

なお、利活用の意思はあるものの利活用に際して何らかの問題や悩みを抱えている所有者等に対しては、関係部署や専門団体と連携して課題解決に向けて適切なサポートをします。

転居や施設入所などにより空家等となる場合は、極力時間を空けずに速やかに空き家バンクへの登録を促すことにより、空家等となった初期段階での利活用を図ります。

《 主な取組み 》

- | | |
|---|--|
| ① | 利活用意向のある所有者等への登録に向けた働きかけ |
| ② | 市場性の高い空家等物件の掘り起こしと流通促進に向けた所有者等への働きかけ |
| ③ | 転居や居住者の施設入所（民生委員との連携により状況を把握）等をきっかけとして空家等となる世帯に対する早期での働きかけ（再掲） <ul style="list-style-type: none"> ➢ 空家等となる世帯への空き家バンクの案内 |



本市に移住・定住を検討されている方に向けて、市の魅力や暮らしに役立つ情報（就職、教育、医療、子育て、暮らし、交通、イベント、移住者の声など）をプロモーションするためのコンテンツを集約し、空き家バンクを始め、SNS、移住相談等を通じて情報発信を行います。移住者・定住者目線にたった情報を発信することにより、本市に興味を持ってもらうきっかけを作るとともに、移住・定住先の住まいの選択肢のひとつとして空き家バンクを紹介します。

《 主な取組み 》

- ④ 移住・定住者向けのシティプロモーションコンテンツによる情報発信

6-2 空き家活用コーディネーターによるマッチング支援の検討

専門的な知識や経験を持ち、空家等の活用や管理に取り組む団体を空家等管理活用支援法人⁵に指定し、「空き家活用コーディネーター」として、具体的な活用方法に関する提案や各種専門家の紹介、空家等に関連する費用の試算、空き家バンクを通じた所有者と希望者のマッチングなどを支援する仕組みについて検討します。

《 主な取組み 》

空き家活用コーディネーターによるマッチング支援

- ①
 - 具体的な活用方法の提案、各種専門家等の紹介
 - 空家に関連する費用（地域の適正相場、改修費など）の試算の提案
 - 空き家バンクの管理・運営（登録など）
 - 希望に近い登録物件の紹介
 - 新たな登録物件の掘り起こし

⁵ 令和5年の特措法の改正（第23～第28条）により、新たに空家等管理活用支援法人に係る制度が創設され、市町村が指定することにより、民間法人が公的立場から空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を担うことができるようになりました。



6-3 空家等の利活用に対する支援制度の促進

空家等の利活用を後押しするため、国・県・市などの支援制度の活用や、空家等の活用に向けた住宅ローンなどの金融機関に関する情報を提供することにより、空家等の利活用に向けた取り組み（移住・定住のための改修、創業支援）を促進します。

《 主な取り組み 》

①	<p>本宮市創業者空き店舗活用支援事業による空き店舗の活用支援の継続</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 空き店舗等を活用して市内で事業を行う方を対象とした補助
②	<p>「住んでふくしま」空き家対策総合支援事業による空家等の活用支援の継続</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 移住者、子育て世帯、新婚世帯、二地域居住者、被災者・避難者等を対象とした補助
③	<p>空家等の購入やリフォームに必要な資金をローンで提供している金融機関に関する情報提供</p>

6-4 地域資源としての多様な空家等の利活用

利活用が可能な空家等については、住まいとしての流通だけでなく、所有者等の合意を得た上で、必要に応じて空家等をリフォームやリノベーションし、店舗や事務所、レンタル倉庫、福祉施設、子育て支援施設など、地域の賑わいや活性化を視野に入れた多様な利活用のあり方について検討していきます。

《 主な取り組み 》

- ①** 地域の活性化に資する公益的な空家等の利活用の検討



6-5 新たなライフスタイルや多様な住まい方に対応した空家等の利活用

働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきており、地方への移住、定住、二地域居住など新たなニーズが顕在化しています。このような機会を捉え、コワーキングスペースやサテライトオフィス、シェアハウスなど時代のニーズに応える空家等の利活用に向けて検討します。

《 主な取組み 》



新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空家等の利活用の検討



第7章 管理不全な空家等・特定空家等への対処

7-1 管理不全な空家等に関する相談窓口の周知

市民が管理不全な空家等の相談や情報提供を行いやすい環境を整えるため、広報やホームページ等により、総合相談窓口（建築住宅課）の周知を図ります。一般的な相談については市の関係部局で対応し、その上で専門的な相談については各専門団体と協力・連携するなど、迅速に対応することができる体制を整備します。

《 主な取組み 》

- ① 総合相談窓口の周知（再掲）

7-2 管理不全空家等に対する法令等に基づく行政からの働きかけ

現状のまま放置しておく、いずれ特定空家等になるおそれのある管理不全な空家等（いわば、特定空家等予備軍）の所有者等に対しては、特措法第12条に基づき、こうした空家等を放置しておくことの危険性について文書や電話等で連絡し、所有者等による自発的な改善・措置を促すなど、特定空家等の前段階での問題解決に向けて取り組みます。あわせて、どこに相談したら良いか分からないという所有者等を後押しするため、解体業者、廃棄物処理業者、改修業者（工務店など）、補助制度などの情報を案内します。

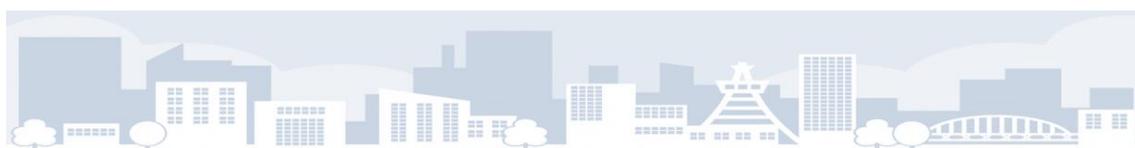
《 主な取組み 》

- ① 管理不全な空家等の所有者等への行政からの連絡
- ② 管理不全空家等の改善・措置に必要な情報の案内

7-3 特定空家等に対する法令等に基づく措置

（1）基本的な考え方

建物の倒壊のおそれや部材の飛散・落下、落雪、雑草・樹木の繁茂などにより、現に近隣や通行人などに著しい悪影響を及ぼしている（又は、予見される）管理不全な空家等については、早急に管理不全な状態の改善を図る必要があることから、特措法第22条に規定する「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについて検討します。



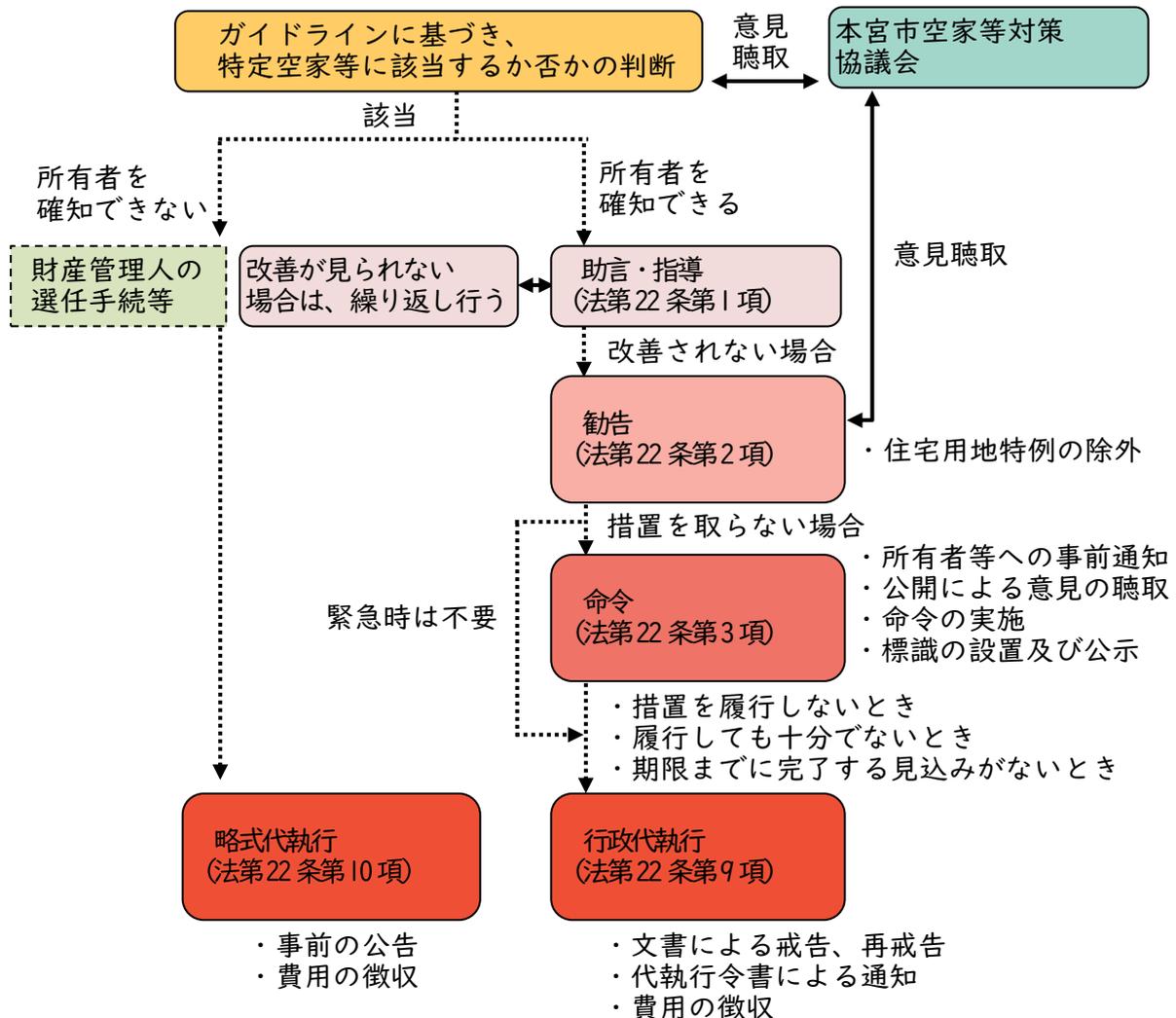
(2) 特定空家等の判断

特定空家等に該当するか否かの判断については、「『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)」に基づき、当該空家等に関する周辺への影響、所有者等の状況、立入調査結果などの状況等を調査した上で、本宮市空家等対策協議会に諮り、市が総合的に判断します。

(3) 特定空家等に対する措置の実施

特定空家等と判断された空家等に対し、特措法第22条の規定に基づき、空家等の所有者等に対して法的な措置を講じます。

《 特定空家等に対する措置の流れ 》



7-4 管理不全な空家等に対する緊急時の対応

台風、豪雨、土砂災害、地震等の災害の発生により、管理不全な空家等に被害が生じた又は被害が生じることが見込まれるような場合には、災害対策基本法に基づき対処するものとします。

また、特定空家等が災害の発生や管理不全であることなどにより、周辺に危険な状態が切迫しており、緊急に除却や修繕、立木の伐採など必要な措置をとる必要があると認められる場合で、所有者等に必要な措置を命じる時間的余裕がない場合は、特措法第22条第11項に基づき、命令等の手続きを経ず（但し、命令前の指導・助言や勧告は必要）に必要な措置をとることとします。なお、措置に要した費用については、特措法第22条第12項に基づき、所有者から徴収します。

なお、特措法に限らず、既存の各関連法令を法的根拠として、関係部署と連携を図り、それぞれの法律の目的の範囲内で早急な対応・状況改善に努めます。

民法（第697条、第698条）

【事務管理（第697条）】

- 義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない。
- 第702条第1項の規定により、管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができる。

【緊急事務管理（第698条）】

- 管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。

災害対策基本法（第64条）

- 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。



消防法（第3条）

- 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。
- 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理命令に従わない場合は、代執行することができる。

道路法（第44条）

- 道路管理者は、損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

建築基準法（第9条、第10条）

- 損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。



7-5 管理不全な空家等の改修、除却等支援

所有者等による自発的な空家等の除却、除却後の跡地活用を支援するため、空家等の改修や除却等に必要な資金をローンで提供している金融機関について所有者等に情報提供します。

《 主な取組み 》

①

空家等の改修や除却等に必要な資金をローンで提供している金融機関に関する情報提供

本来、建物の所有者等が自らの責任で適正管理や除却を行うことが原則ですが、所有者等の中には、解体の意思はあっても経済的な理由から着手できないといった場合も少なくないことから、老朽化して危険な状態となっても除却が思うように進まない状況があります。このため、老朽化した危険空家等であり、且つ経済的に困窮している世帯を対象とした除却費の一部補助について検討します。また、除却後の跡地については、国の空き家対策総合支援事業などを活用し、公益性の高い用途（イベント広場や、ポケットパーク、防災空地など）や、跡地に隣接する土地との一体的な利活用の在り方などについて検討します。

《 主な取組み 》

②

老朽化した危険空家等の除却費に対する新たな補助制度の検討

③

国の補助事業等を活用した除却後の跡地の有効利用の検討



住宅を除却して更地にすると、住宅用地の固定資産税課税標準の特例の適用がなくなり、その土地に係る固定資産税が高くなることから、空家等が放置される要因の一つとなっています。これまでの特措法では、特定空家等については勧告措置が講じられると固定資産税の特例が適用除外されることとなっていました。令和5（2023）年6月に成立した特措法の改正により、管理不全空家に対しても同様に行政指導の対象（特措法第13条）となり、勧告措置が講じられると固定資産税の特例が適用除外されることとなります。法改正の内容について、空家等の所有者等に広く周知することにより、空家等の除却を促します。

《 主な取組み 》

④ 法改正に伴う固定資産税の特例の適用除外に関する周知

7-6 所有者不明、相続人不存在の場合の対応

建物や土地の所有者等の所在が不明、相続放棄などにより相続人が不存在となると、空家等の問題が一向に解決せず管理不全な状態が長期化するため、周辺地域の生活環境の悪化を招き、危険性が高まります。そのため、このように空家等の所有者の所在が不明、相続人が不存在等の場合は、法務に関する専門団体の協力を得ながら、民法に基づく不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度の活用⁶を含め、問題解決を図るための方法を検討します。

《 主な取組み 》

① 所有者が不明、相続人不存在等の土地（建物）の問題解決に向けた民法の活用

⁶ 土地・建物の所有者の所在が不明である場合は、財産管理人を選任して所有者に代わり、管理・処分を行うことができますが、民法上、財産管理人の選任請求権は利害関係人に限定されていました。令和5年の特措法の改正（第14条）により、空家等の適切な管理のために特に必要があると認められた際には、市区町村長も選任請求が可能となりました。



 **用語の説明**

■所有者不明土地（建物）管理制度（令和5年4月1日施行）

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人※を選任してもらうことができます。

■管理不全土地（建物）管理制度（令和5年4月1日施行）

所有者等による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され、又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人※を選任してもらうことができます。

※管理人には、弁護士・司法書士・土地家屋調査士等のふさわしい者が選任されます



第8章 所有者等・住民等からの相談への対応

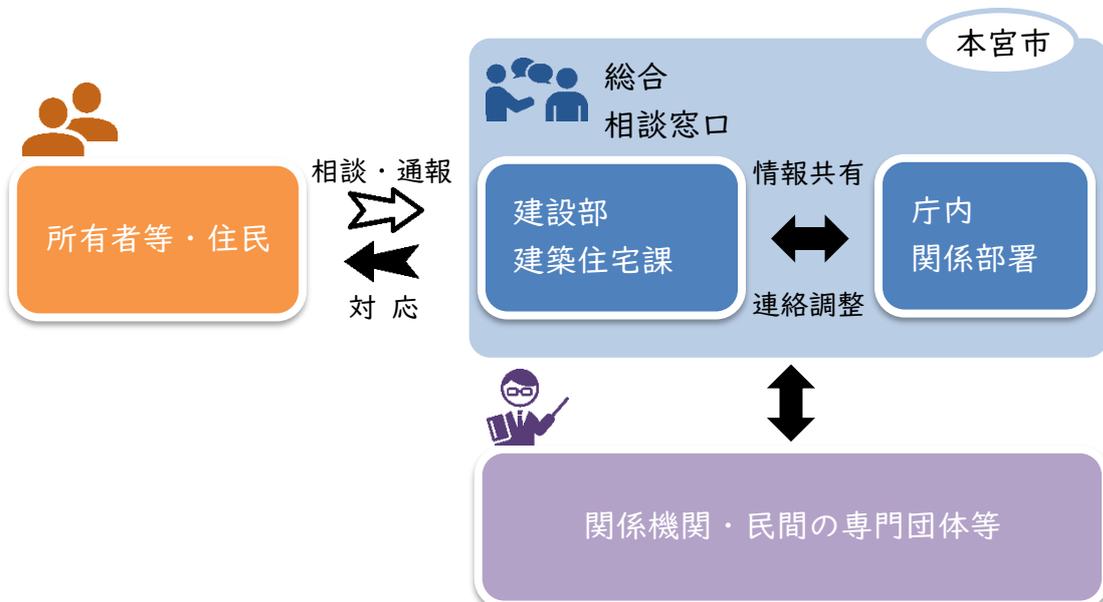
8-1 空家等に関する総合的な相談窓口

空家等の増加に伴い、空家等に関連する所有者等や地域住民からの相談や問い合わせが多くなっています。その内容は、危険空家に関する苦情、衛生、景観、防犯・防災面での相談、解体、建物や土地の利活用（賃貸・売買）、管理、税金、相続、補助制度に関するものなど多岐にわたっています。

所有者等や地域住民から寄せられる空家等に関する相談や問い合わせに対してワンストップで速やかに対応するため、総合相談窓口を建築住宅課に設置します。総合相談窓口では、空家等全般の相談や問い合わせを受け付け、相談内容が複数の部署にまたがる場合は、その内容に応じて関係する部署と連携及び協力して対応します。また、対処内容や経過等については、建築住宅課が一元化して情報を管理します。

また、庁内において対応が困難な事例が発生した場合には、関係機関や民間の専門団体等と連携し、対応していきます。

《 空家等に関する通報・相談体制 》



第9章 空家等対策の実施体制

空家等をもたらす問題・課題は多岐の分野にわたっています。具体的な施策を効果的かつ効率的に推進していくためには、庁内の関係部局、関係機関、専門団体等との更なる連携による横断的な対応が求められます。

9-1 庁内における実施体制

空家等対策を推進するためには庁内関係部署が横断的に連携して対応や対策を行っていく必要があることから、空家等の総合相談窓口である建築住宅課が中心となって具体的な施策の検討や実施に向けて取り組みます。庁内関係部署における所掌については次の通りです。

《 空家等対策の庁内の体制 》

関係部署		役割等
建設部	建築住宅課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の総合相談窓口。 ・空家等対策計画の策定及び変更に関すること。 ・特定空家等の認定及び措置に関すること。 ・空家等への支援制度（改修・除却等）に関すること。 ・特定空家等の認定及び措置に関すること。
総務政策部	政策推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・移住・定住促進施策としての空家等の利活用に関すること。
財務部	税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等に関すること。 ・行政代執行に要した費用の滞納処分等に関すること。
市民部	生活環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・生活環境に悪影響を及ぼしている空家等への対応に関すること。
	防災対策課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の防火・防犯に関すること。
保健福祉部	社会福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉施策としての空家等の利活用に関すること。
	高齢福祉課	
	子ども福祉課	
産業部	商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> ・商工業振興施策としての空家等の利活用に関すること。
	農政課・農業委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・農業振興施策としての空家等の利活用に関すること。

※特定空家等に該当するか否かの判断については、建築住宅課が窓口となって庁内関係部署と連携して協議し、本宮市空家等対策協議会に諮ることとする



9-2 本宮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との連携が不可欠であることから、特措法第8条に基づく協議会を設置し、本計画の策定・変更並びに実施などについて様々な視点からの意見を求め、協議を実施します。

《 本宮市空家等対策協議会 》

協議会委員	本宮市空家等対策協議会設置要綱第3条に基づき、市長（会長）のほか、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者から構成します。（10人以内）
協議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。 ・特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。 ・特定空家等に対する措置の方針に関すること。 ・その他空家等対策の推進に関し必要と認められること。
任期	2年

9-3 専門団体との連携・協力による実施体制

- (1) 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士など
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- (2) 不動産業者、宅地建物取引業者など
所有者等の空家等利活用相談等



空家等の利活用に向けた専門団体との協定の締結

平成30年3月16日に、公益社団法人 福島県宅地建物取引業協会と連携・協力し、空家等の利活用による移住・定住の促進と空家等所有者への相談体制の充実を図ることを目的とした協定を締結しました。

【連携事業内容】

- ・空家等の不動産取引促進事業
- ・空家等所有者等との相談事業
- ・特定空家等発生予防の啓発事業



(3) 建設業者など

所有者等からの解体、改修の相談及び対応等

(4) シルバー人材センター

空家等の適正管理の相談及び対応等



空家等の適正管理に向けたシルバー人材センターとの協定の締結

平成30年3月16日に、公益社団法人 本宮市シルバー人材センターと連携・協力し、良好な生活環境の保全と安全で安心なまちづくりを目的とした協定を締結しました。

【主な活動内容】

- ・ 屋外からの目視による空家等の状況確認
- ・ 敷地内の草刈り、除草及び清掃作業
- ・ 敷地内の植木の剪定、刈込及び立木伐採作業 など



(5) 消防

災害対策、災害時の応急措置等

(6) 警察

危険回避のための措置等



第10章 その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

10-1 成果指標

空家等の対策の着実な推進のため、重点的に取り組む成果指標を設定し、それぞれの成果指標について計画期間5年間の目標値を設定し、検証を行いながら取組みを進めます。

基本方針① 空家等の予防・適正管理の促進

成果指標	現状	目標値
空家等対策講演会・個別無料相談会の開催	3回/年	15回 (5年間累計)
適正管理の促進に向けた文書の送付	1回/年	5回 (5年間累計)

基本方針② 空家等及び跡地の利活用の促進

成果指標	現状	目標値
空き家バンクの登録件数	10件 (4年間累計)	25件 (5年間累計)
空き家バンクの成約件数	5件 (4年間累計)	15件/5年 (5年間累計)

基本方針③ 管理不全な空家等・特定空家等への対処

成果指標	現状	目標値
管理不全な空家等(D・Eランク)の改善・解消件数	—	15件 (5年間累計)

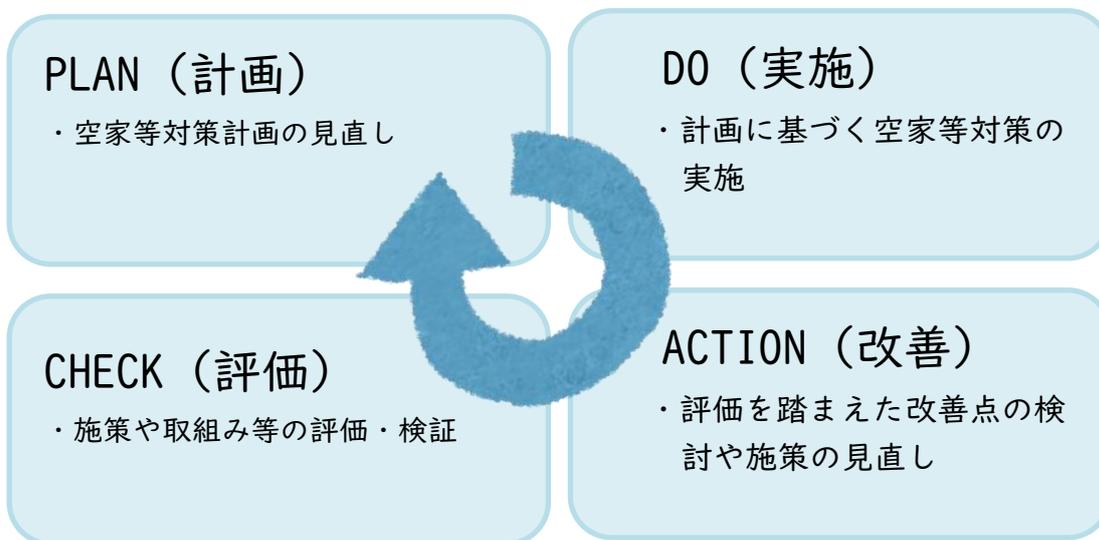


10-2 実効性のある対策に向けた計画等の見直し

空家等対策は、中長期的な視点による取組みが重要となるため、適切なPDCAサイクルによる進行管理を行いながら、施策や取組み等について評価・検証を行い、必要に応じて施策を改善していきます。

なお、施策や取組みの改善点の検討や、計画の見直しにあたっては、本宮市空家等対策協議会における協議等を実施し、広く意見を求めています。

《PDCAサイクルによる計画等の推進》



資料編

- 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料2 本宮市空家等対策協議会設置要綱



資料Ⅰ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日法律第127号 施行)
(令和5年12月13日法律第50号 一部改正)

第Ⅰ章 総則

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属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。第14条第2項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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的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家等をいう。

(国の責務)

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。



- 3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第4条 市町村は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

- 2 都道府県は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第6条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。



(空家等対策計画)

第7条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第八に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域
- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定め



る区域

- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件（第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。



- 8 市町村（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。）は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。



14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第8条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第2章 空家等の調査

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。



(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第15条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。



(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治29年法律第89号)第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

第4章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第15条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。



(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第16条 空家等対策計画作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第7条第四項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第17条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要



件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第18条 都道府県知事は、第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和27年法律第229号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和40年法律第124号)第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第19条第1項に規定する業務」とする。



(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第5章 特定空家等に対する措置

第22条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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でない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内



- に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において『命令対象者』という。）を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において『措置実施者』という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨をあらかじめ公告しなければならない。



- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第6章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

- 第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第七号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。



- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。



- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。
（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第 27 条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

- 第 28 条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第 14 条各項の規定による請求をするよう要請することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第 14 条各項の規定による請求をするものとする。
 - 3 市町村長は、第 1 項の規定による要請があった場合において、第 14 条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。



第7章 雑則

- 第29条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第8章 罰則

- 第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。
- 2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万円以下の過料に処する。



資料2 本宮市空家等対策協議会設置要綱

(平成30年本宮市告示第100号)

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第7条第1項の規定に基づき、本宮市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次の各号に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第6条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 法第14条各項に規定する特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (4) その他空家等対策の推進に関し必要と認められること。

(組織)

第3条 協議会は、市長のほか、委員10人以内で組織する。

- 1 委員は、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者その他の市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱する。

(委員の任期)

第4条 委員の任期は2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に、会長及び副会長を各1人置き、会長は市長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、会議の議長となる。

- 2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。



(庶務)

第7条 協議会に関する事務は、建設部建築住宅課において処理する。

(補則)

第8条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（令和2年3月27日告示第45号）

この告示は、令和2年4月1日から施行する。

附 則（令和3年3月18日告示第28号）

この告示は、令和3年4月1日から施行する。





本宮市イメージキャラクター まゆみちゃん

本宮市空家等対策計画

(令和6年3月改定)

発行：2024年(令和6年)3月

編集：本宮市 建設部建築住宅課

〒969-1149

福島県本宮市本宮万世212