第１編　空家等対策計画（第３期）

第１章　計画の基本的な考え方

１　計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い、全国的に空家等が増加傾向にある中で、適切な管理が行われていない空家等について防災、衛生、環境面などにおいて多岐にわたる問題が生じており、地域住民の生活環境に影響を及ぼしています。

こうした状況に対応するため、国においては、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に、生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進する「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が平成 27（2015）年５月 26 日に全面施行されました。

空家法では、所有者等自らの責任による適切な管理を前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、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を空家等に関する対策の実施主体として位置づけています。

本市においても、市民が安心して暮らせる良好な住環境の整備を図り、実効性のある空家等対策を総合的かつ計画的に実施していくため、空家法施行に伴い、平成 28（2016）年３月に「郡山市空家等対策計画」を策定し、翌平成 29（2017）年３月には不動産・法務・建築等の専門事業者により構成される「ＮＰＯ法人こおりやま空家バンク」と協定を締結するなど、官民連携による取組を進め、令和３（2021）年３月には「郡山市空家等対策計画（第２期）」を策定し、年々増加する空家に関する通報や相談に対応してきました。

しかし、我が国においては、人口減少が一層進行し、高齢者人口の増加が見込まれる状況にあり、今後、既存の住宅等の老朽化、空家等の増加が予想される中、周囲に悪影響を及ぼす状況（特定空家）になってからの対応は限界があるとして、令和５（2023）年 12 月 13 日に改正空家法が施行され、空家の発生抑制から適切な維持管理、土地・建物の売却等も含む利活用の推進による総合的な対応強化を図ることとされました。

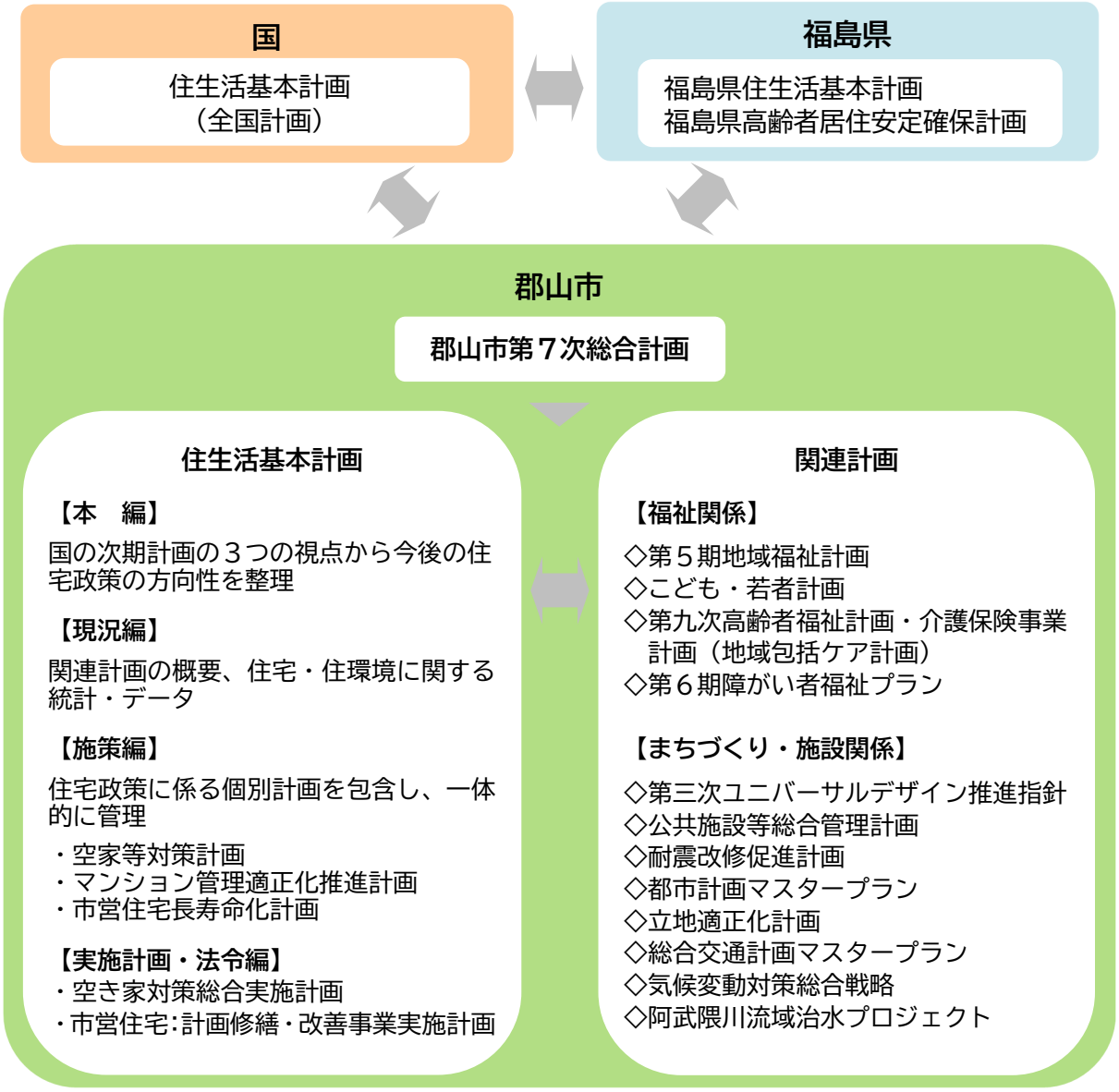
本市においても人口減少や高齢化の進展とともに、適正な管理がなされていない空家の増加が懸念される状況にあります。こうした動向に対応し、公共の福祉の向上と地域の活力維持、安全・安心で住み続けられるまちづくりを推進するため、改正空家法の趣旨を踏まえ、「郡山市空家等対策計画（第３期）」を策定します。

２　計画の位置づけ・構成・計画期間

位置付け・構成

本計画は、空家法第７条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、本市の空家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものです。

また、本計画は、「郡山市総合計画」の部門別計画として、空家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものであり、併せて、「郡山市住生活基本計画」の中に包含される計画となっています。空家等の現況については、現況編に示します。



計画期間

計画期間は、本計画を包含する「住生活基本計画」と同様、令和８（2026）年度から令和 15（2033）年度までの８年間とします。

なお、取組に当たっては、空家法の附則において「施行後５年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。」と規定されていることから、その動向を注視するとともに、計画期間中または計画期限を迎えた段階で、本市における空家等の状況の変化や郡山市空家等対策審議会の意見等を踏まえるなどし、必要に応じ計画内容の改定等を検討します。

３　計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家の種類は、空家法第２条第１項に規定された「空家等※」とします。具体的には、同法第２条第２項に定める「特定空家等※」及び、令和５年の法改正により新たに定義された同法第 13 条第１項に定める「管理不全空家等※」も含みます。

※「用語の説明」参照

４　計画の対象とする地区

空家対策は全市的な課題であるため、本計画の対象は市内全域とします。

ただし、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区を定めることができることとします。

参考　用語の説明

【定義】

空家等（空家法第２条第１項）

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。

※ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第２条第１号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板などの建築物に附属する工作物が該当します。（基本方針一- 3 -（１））。

※「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用なされていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが１つの基準になると考えられます（基本方針一- 3 -（１））。

特定空家等（空家法第２条第２項）

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家等をいう。

管理不全空家等（空家法第 13 条第１項）

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６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。

所有者等（空家第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。

第２章　空家等対策における方針と施策

１　空家等対策に関する基本的な方針

適切な管理が行われていない空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす原因にもなり得ることから、所有者等に対し、空家等の適切な管理及び空家等の利活用を促し、市民が良好な環境で安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

（１）所有者等による適正管理の促進

空家等の管理については、第一義的には所有者等が適切に管理する責任を負うものとされています。しかし、適正な管理が行われず放置された空家等は、倒壊や建築部材の損傷・落下、また火災等の災害の発生や衛生環境の悪化等、周辺の建築物や道路、通行人等に悪影響（被害）を及ぼすことが予見されることから、所有者等が主体的に空家を処分できるよう適正な管理を促します。

（２）官民連携した取組の推進

空家等の問題は、事案や空家等の存する地域ごとに内容や状況等も異なり、相続放棄や所有者不明等の複雑化した事例も存在することから、空家等の利活用促進や問題解決に向け、地域の住民や町内会、空家バンク等の専門性を有する関係事業団体と連携を強化し取組を図る等適切に対応します。

（３）空家等対策に係る周知啓発

広く市民等に対して空家対策に係る普及啓発を行い、問題意識の醸成や空家化の予防を図るとともに、所有者等に対しては、市や空家バンク等の相談窓口や各種支援制度等について、効果的な情報提供に努めます。

（４）特定空家等及び管理不全空家等の認定、措置

所有者等が空家等の管理責任を全うしない場合においては、当該空家の状況や周辺地域への悪影響の程度を勘案し、私有財産である空家等に対して、どこまで関与すべきかを判断し、行政として必要な法的措置を適切に講じます。

２　重点施策

（１）所有者等による適正管理の促進

空家等の管理については、空家法第５条にも規定されているとおり、第一義的には所有者等が適切に管理する義務を負うものです。

一方で、適切に管理が行われていない空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、防止、解消に向けた対応が必要です。

このことから、所有者等に対して、管理不全な状態にある空家等の防止・解消に向けた意識啓発を行うとともに、周囲へ悪影響を及ぼすおそれのある空家等については、実態調査に基づいたデータベースを活用しながら、改善等を促していきます。

①庁内連携体制による相談対応

地域住民等からの空家等の相談や連絡等があった場合には、空家法に基づき、課税情報や戸籍、住民記録情報を活用し、所有者等を調査の上、所有者等に対して改善等を促していきます。

また、特に周囲への悪影響を及ぼす空家等は、適切な管理や空家等の解消に向けた課題が多岐にわたるため、空家等対策に関わる各部署と連携し、解決に努めます。

②所有者等に係る調査の迅速化

相続放棄や相続関係が複雑であったり、空家等の所有権以外の権利（抵当権等）が設定されているため、調査が難航し指導等の開始までに相当の時間を要する案件もあります。

そこで、空家等に関する調査等が複雑であるもの等については、専門家等の知見も活用し、所有者等の特定を確実かつ迅速に進めます。

③市内に存する空家等の実態調査の実施

増加する空家等や法改正により設けられた管理不全空家等に対応するため、市内に存する空家等について、令和７（2025）年度に策定した「郡山市「管理不全空家等」及び「特定空家等」の認定、措置に関するガイドライン」を用いた実態調査を実施することにより、空家等の件数や不良度を把握し、効果的な対策を図ります。

④空家等の所有者に対する支援制度の展開

所有している空家を解体するなどして処分したいものの、その費用が高額で捻出が難しいという相談に対応するため、空家に関する補助金制度について、現行の制度よりも交付に係る対象を広くするなど、活用しやすい支援制度や空家バンクと連携した支援制度など幅広い支援の展開に努めます。

⑤関係団体等との情報共有の促進

平成 27（2015）年８月に設置された福島県空家等対策連絡調整会議の構成員である福島県、県内各市町村、関係団体等と連携し、各市町村における取組の状況等について積極的な情報共有を行います。

（２）官民連携した取組の推進

①　ＮＰＯ法人こおりやま空家バンク等との連携の強化

空家に係る相談の内容は、除却や売買、相続等の専門的な支援が必要になるケースがあります。そのため、解決に当たっては、不動産や建築関係、司法書士等の専門性を活かした取組が有効であることから、ＮＰＯ法人こおりやま空家バンク等の関係団体との連携を強化し、空家等の利活用に向けた取組を推進します。

また、空家の問題は、地域の問題でもあることから、解決に向け、地域の住民の方々や町内会との連携も進めます。

ＮＰＯ法人こおりやま空家バンクにおける売買等成約件数

平成 29（2017）年 1 月 6 日～令和 7 （2025）年 3 月 31 日

売買等成約件数	102 件
内訳	売買 73 件、賃貸 ５件、解体 19 件、買取 ５件

②　移住希望者の受け入れを視野に入れた取組の実施

市外からの移住希望者が空家を活用できるよう、関連部署や民間団体と連携し、利用可能な空家の情報を提供することにより、空家を地域の資源として活用する取組を推進します。（農業委員会と連携した農地付き空家の取得）

③　空家等の利活用に関するセミナーの開催等の支援

空家等又は空家等になる可能性がある住宅の所有者等に対して、建物が有効に利活用できるよう、関係団体が行うセミナーの開催等を支援し、修繕・リフォーム・リノベーションに関する情報提供を行うとともに、建物現況調査（インスペクション）等が促進されるよう取り組みます。

（３）効果的な情報発信

広く市民に対して、空家等対策に係る普及啓発に取り組み、市民全体の意識向上を図ります。

また、所有者等に対して、各種支援制度等についての効果的な情報提供に努め、利活用に係る意向の掘り起こしや動機づけを行います。

①空家等対策に係る普及啓発の推進

空家等の所有者等はもとより、広く市民等に対して、問題意識の醸成と空家化の予防を図るため、積極的な普及啓発に努めます。

第一義的には所有者等に適正管理の責務があること、日頃の維持管理の重要性や居住段階からの備えも大切であること等について、広報や市ウェブサイト、公式 SNS、チラシの作成など、様々な媒体を活用するほか、町内会等と連携し、所有者等の意識の涵養に取り組みます。

②　所有者等への効果的な情報提供

空家等の所有者等に対して、市や国・県等の各種支援制度等の情報が、相続、老朽化の進行や売買希望などの各段階において、それぞれ適した手法やタイミングにより提供されるよう、効果的な周知・ＰＲに努めます。

また、市や空家バンク等の相談窓口においても、相談者等のニーズに対応した情報の提供に努

め、空家等の適正管理や利活用の促進に繋げていきます。

（４）管理不全空家等及び特定空家等に関する取組

地域住民等からの通報等に基づき現地調査を行った結果、適切な管理が行われていない空家等に対しては、継続的に指導等を行い、自主的な改善を促します。(次ページ参照)

一方で、保安上危険となるおそれのある管理不全空家等又は特定空家等に対しては、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告等の必要な措置を講じます。

①管理不全空家等及び特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方

これらの空家等に対する措置を総合的に講ずるか否かについては、国土交通大臣及び総務大臣が定める『管理不全空家等及び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)』第２章（１）に示される基準を踏まえ、「郡山市「管理不全空家等」及び「特定空家等」の認定、措置に関するガイドライン」に基づき、郡山市空家等対策庁内検討会で「管理不全空家等」又は「特定空家等」の認定に向けた事案を選定し、郡山市空家等対策審議会の意見を踏まえ、認定について判断します。

②管理不全空家等への措置

管理不全空家等として認定された空家等の所有者に対しては、空家法第 13 条各項に基づく必要な措置（指導、勧告）を実施します。当該管理不全空家等の所有者が勧告された措置内容について履行しない又は十分な履行がされないまま放置され、特定空家等に該当することとなった場合には特定空家等として認定し、措置を実施することとなります。

また、管理不全空家等として認定され、勧告を受けると当該管理不全空家等の存する敷地について、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外されることとなります。

③特定空家等への措置

特定空家等に認定された当該空家等については、状況把握及び是正措置の検討のため、必要に応じ、空家法第９条第２項に基づく立入調査を実施します。この調査結果を踏まえ、所有者等に対して空家法第 22 条第１項から第８項に基づく必要な措置（助言又は指導、勧告及び命令）を講じることができます。

また、所有者等が命ぜられた措置を履行しない、又は十分に履行されない場合には、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定により、本来所有者が履行すべき措置を代執行します。(空家法第 22 条第９項)

なお、必要な措置を命ぜられるべきものを確知できない場合にも、相当の期限を定めてあらかじめ公告を行い、代執行（略式代執行）を行うことができます。(空家法第 22 条第 10 項)

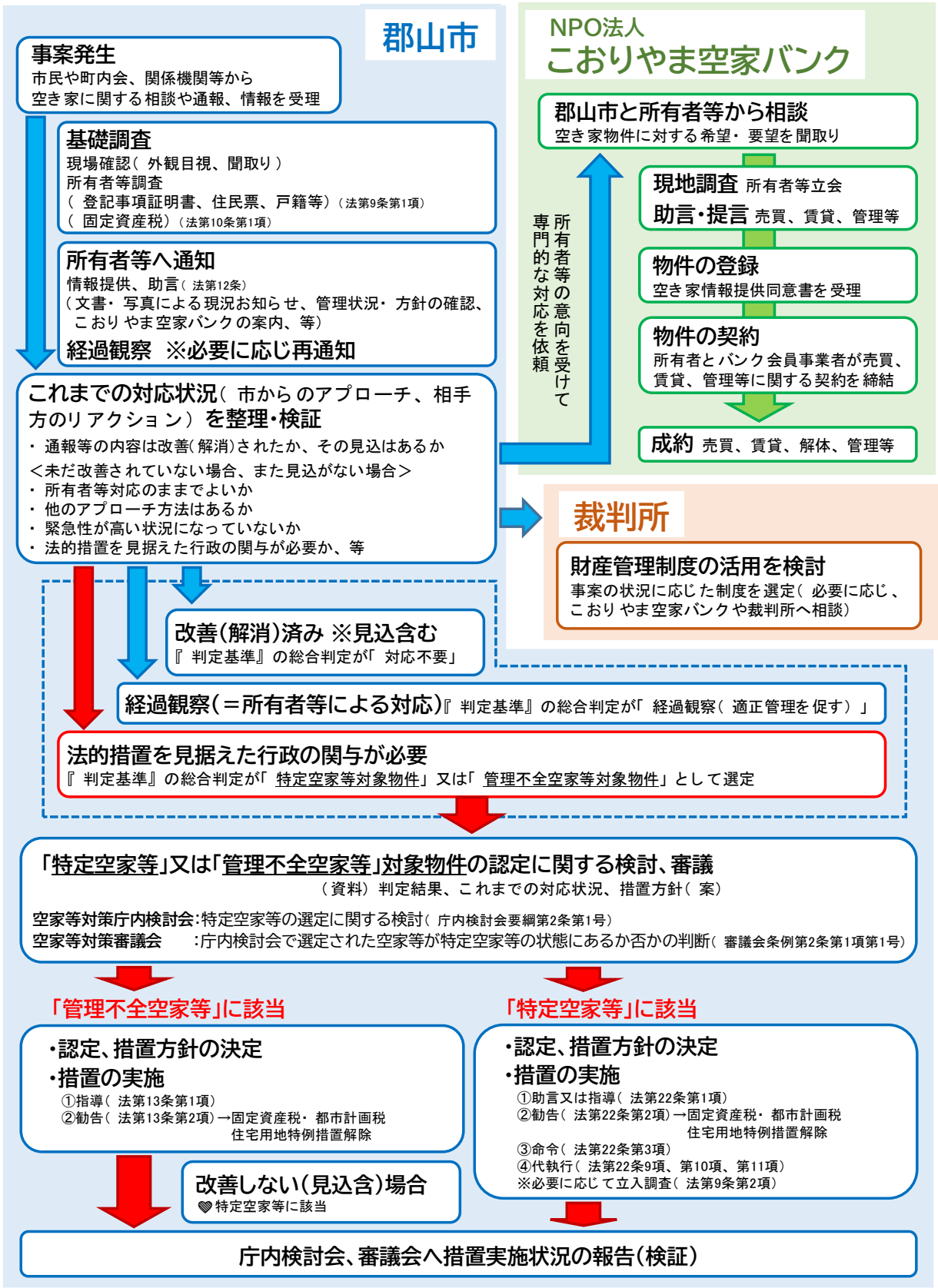
さらに、法改正により設けられた新たな規定として、災害その他非常の場合において、特定空家等の所有者に対して当該措置を命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず代執行（緊急代執行）を行うことができると定められました。(空家法第 22 条第 11 項)

管理不全空家と同様に、勧告の対象となった特定空家等の存する敷地について、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外されることとなります。

＜空家法に基づく特定空家等に対する措置フロー図〉

別紙1
事案発生から「管理不全空家等」「特定空家等」の認定、法的措置までのフロー

※以下、「 法」は「 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　改正: 令和5年6月14日法律第50号）をいう。



【参照】郡山市「管理不全空家等」及び「特定空家等」の認定、措置に関するガイドライン

④空家法等の適切な運用

特定空家等の措置（命令及び代執行）は、所有者等の財産権の制約を伴う強い公権力の行使であることから、必要に応じて法律相談や関係団体の意見を聴くことにより、慎重かつ適切な事務執行を行います。また、専門的な知識に基づく高度な判断が求められることから、研修等により知識の習熟に努め円滑な対応を図ります。

⑤法改正等への対応

空家法は、直近では令和５（2023）年 12 月に改正施行がされましたが、当該法律の改正附則において「施行後５年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。」と規定されていることから、その動向を注視し、今後の法改正や国が発出する空家等対策に関する通知等に示される新たな取組について、必要に応じて、反映させることを検討するとともに施策実施との整合を図ります。

また、令和６（2024）年４月１日より相続登記が義務化されるなど、空家等対策と関連する法令や制度が変更されることもあることから、国の動向や社会情勢等の変化についても注視し、必要に応じて、計画内容を修正するなど整合を図ります。

⑥施策の進捗管理

計画期間内に実施する施策については、別途【実施計画】を作成し、進捗を管理します。

なお、当該実施計画については、「住宅市街地総合整備事業制度要綱」（平成 16 年４月１日国住市第 350 号国土交通省事務次官通知）に規定する「空き家対策総合実施計画」に位置付けます。

第３章　空家等対策の体制

１　実施体制

（１）郡山市空家等対策庁内検討会

空家等がもたらす多岐にわたる問題に対し、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、関係する部署により郡山市空家等対策庁内検討会を設置し、空家等対策の検討及び立案、特定空家等及び管理不全空家等に対する認定、措置に向けた事案の検討など空家等の対策の推進に関する検討、協議を行っています。

目的	・特定空家等及び管理不全空家等に対する認定、措置に向けた事案の選定 ・空家等の対策に関する施策の検討　等
構成員	・建設構想部次長 ・防災危機管理課長 ・選ばれるまち推進課長 ・資産税課長 ・市民・ＮＰＯ活動推進課長 ・セーフコミュニティ課長 ・環境政策課長 ・ごみ減量推進課長 ・保健福祉総務課長 ・保健所生活衛生課長 ・農業生産流通課長 ・道路保全課長 ・住宅政策課長 ・開発建築法務課長 ・上下水道局営業課長

（２）郡山市空家等対策審議会

本審議会は、郡山市空家等対策審議会条例（平成 28 年郡山市条例第 53 号）に基づき設置されており、法務、不動産、建築などに関する学識経験者や関係行政機関、市民代表の 11 名以内で構成され、委員の任期は２年です。

市長の諮問に応じ、空家対策計画の作成及び変更、特定空家等及び管理不全空家等の認定、措置など空家等の対策の推進に関する事項を所掌しています。

目的	市長の諮問に応じ、空家等について必要な事項を審議するため、郡山市空家等対策審議会を置く（郡山市空家等対策審議会条例第１条）。
構成員	審議会は、委員 11 人以内で組織 (1) 学識経験を有する者 (2) 関係行政機関の職員 (3) その他市長が適当と認める者

（3）相談体制

①本市の窓口

適切に管理されていない空家等に関する相談の内容は、多岐にわたります。このため、総合窓口を住宅政策課とし、具体的な対策は関係部署と連携及び協力することにより、問題の解決を図ります。

各部署名・連絡先	役割分担	関係法令
住宅政策課 （024-924-2631）	総合窓口	・空家等対策の推進に関する特別措置法
総務法務課 （024-924-2031）	行政手続きに関すること	・行政手続法 ・郡山市行政手続条例
防災危機管理課 （024-924-2161）	火災発生防止等	・消防法 ・郡山市地方広域消防組合火災予防条例 ・災害対策基本法 ・災害救助法
選ばれるまち推進課 （024-924-2591）	移住・定住に関すること	
資産税課 （024-924-2091）	固定資産税の取扱	・地方税法 ・郡山市税条例
市民･NPO 活動推進課 （市民相談センター） （024-924-2155）	法律、登記等に関する 特別相談	
セーフコミュニティ課 （024-924-2151）	犯罪防止	・郡山市安全で安心なまちづくり条例
文化振興課 （024-924-2661）	埋蔵文化財に関すること	・文化財保護法
ごみ減量推進課 （024-924-2181）	廃棄物の散乱防止	・廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・特定家庭用機器再商品化法 ・郡山市廃棄物の適正処理、再利用及び環境美化に関する条例 ・郡山市建築物等における物品の堆積による不良な状態の適正化に関する条例
保健所生活衛生課 （024-924-2157）	犬及び猫等の影響による 公衆衛生悪化の防止	・狂犬病予防法 ・動物の愛護及び管理に関する法律 ・犬による危害の防止に関する条例
農業生産流通課 （024-924-3761）	鳥獣に関すること	・鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律
道路保全課 （024-924-2301）	市道に関すること	・道路法
開発建築法務課 （024-924-2371）	外壁落下や倒壊等の防止	・建築基準法
農業委員会事務局 （024-924-2481）	空家に付随した農地に関すること	・農地法

②関係団体及び専門家団体との連携による相談体制

空家等に係る関係団体及び専門家団体では、次のような相談内容を受け付けています。

今後、市民などが抱える空家等の課題について、より的確かつ迅速に対応できるよう連携及び協力体制を強化していきます。

1　空家の活用等に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
特定非営利活動法人 こおりやま空家バンク	解体、売却、利活用全般 庭木の手入れ等の維持管理	郡山市朝日一丁目 23-7 （市役所本庁舎 3 階） 024-926-0032
一般社団法人 全国古民家再生協会福島	利活用全般（古民家に関すること）	郡山市芳賀一丁目 16-1 024-926-0661
福島県 空き家･古民家相談センター	利活用の方法等	福島市五月町 4-25 （福島県建設センター 5 階） 024-563-6213
公益社団法人 郡山市シルバー人材センター	庭木の手入れ等の維持管理	郡山市朝日一丁目 29-9 （郡山市総合福祉センター 2 階） 024-933-0001

2　リフォーム等に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
福島県耐震化･リフォーム等推進協議会	耐震診断・リフォーム全般	福島市五月町 4-25 （福島県建設センター 5 階） 024-529-5273
公益社団法人 福島県建築士会	耐震診断・リフォーム全般	福島市中町 4-20 024-523-1532

3　空家解体後の廃棄物に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
一般社団法人 福島県産業資源循環協会	廃棄物に関する相談	福島市中町 4-20 エスケー中町ビル 4 階 405 号室 024-524-1953

4　法律に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
福島県弁護士会 郡山法律相談センター	訴訟等法律相談	郡山市堂前町 25-23 024-936-4515
日本司法支援センター （法テラス）福島法律事務所	訴訟等法律相談	福島市北五老内町 7-5 イズム 37 ビル 3 階 050-3383-5540

5　取引に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
公益社団法人 福島県宅地建物取引業協会 郡山支部	取引に関する説明	郡山市長者一丁目 3-7 福島県ハトマーク会館 024-933-5323
公益社団法人 全日本不動産協会福島県本部	取引に関する説明	郡山市南一丁目 45 024-939-7715
公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 福島県支部	取引に関する説明	郡山市虎丸町 15-4 （株式会社郡中本店内） 024-934-9038

6　土地の境界等に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
福島県土地家屋調査士会	土地の境界問題等	福島市北五老内町 4-22 024-534-7829

7　登記、相続等に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
福島県司法書士会	土地、建物の登記、相続の手続き等に関する相談	福島市新浜町 6-28 024-534-7502
福島地方法務局郡山支局	土地、建物の登記手続き 登記簿の発行、取得	郡山市希望ヶ丘 31 番 26 号 郡山第 2 法務総合庁舎 024-962-4500

8　権利義務等に関する書類の作成等に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
福島県行政書士会郡山支部	書類の作成等に関する相談	郡山市朝日一丁目 28-11 旭ビル 1 階 024-931-4804