

# 郡山市空家等対策計画

第2期（令和3年度～令和7年度）



SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT  
GOALS



2021年3月

郡山市

## 目 次

第1章 計画の基本的な考え方	
1 第2期計画策定の背景	3
2 計画の位置づけ	3
3 計画期間	4
4 計画の対象とする空家等	4
5 計画の対象とする地区	4
第2章 現状と課題	
1 人口・世帯	5
2 空家の状況（総務省「住宅・土地統計調査」）	8
3 本市の空家数の状況	14
4 空家等に関する相談・対応件数	15
5 2019年度まちづくりネットモニター調査	16
6 空き家に係る課題等	17
第3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	18
2 基本施策	19
3 重点施策	19
第4章 空家等対策の体制	
1 実施体制	25
資料編	
・郡山市空家等実態調査（平成28年度調査）	30
・特定空家等の判断の参考となる基準	37
・空家等の適正管理に関連する法令	38
・空家等対策の推進に関する特別措置法	39
・空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	44
・郡山市空家等対策審議会条例	44

# 第1章 計画の基本的な考え方

## 1 第2期計画策定の背景

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おります。

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おります。

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、平成28年3月に「郡山市空家等対策計画」を策定するとともに、平成29年3月には不動産・法務・建築等の専門により構成される「NPO法人こおりやま空家バンク」と協定を締結するなどして、空家等に関する取り組みを進めてきました。

今後も我が国においては、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おいて、既存の住宅等の老朽化、空家等の増加が予想されております。

本市においても例外ではなく、重要施策である空家等対策計画に基づく空家等対策の取り組みの開始から5年が経過した現在、空家数は年々増加傾向である現状なども踏まえ、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを念頭におきながら、少子高齢化・人口減少時代に対応した総合的な空家等対策とともに、SDGs、こおりやま広域圏及びサーフコミュニティ等の視点を取り入れた、安全・安心で住み続けられるまちづくりを推進するため、「第2期郡山市空家等対策計画」を策定します。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6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、また、本市の空家等対策の推進に向けた具体的な取り組みを明らかにするものです。また、本計画は、「郡山市まちづくり基本指針（あすまちこおりやま）」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り組み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」などの関連計画との整合性を図ります。

### 3 計画期間

計画期間は、国の「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。）の空家等の現状把握に引用されている住宅・土地統計調査（総務省統計局）の実施年との整合性を図るため、2021（令和3）年度から2025（令和7）年度までの5年間とします。

なお、取り組みに当たっては、空家法の附則において「法律施行後5年を経過した場合、必要があると認めるときは所要の措置を講ずる」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、必要に応じ計画内容の改定等を検討します。

### 4 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空き家の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とします。

なお、市民の安全・安心を重視する観点から、特定空家等から優先して対策を講ずるものとします。

### 5 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。

#### 「空家等」及び「特定空家等」の定義

「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ものを含む。）」をいいます（空家法第2条第1項）。

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)）。

なお、建築物が、老朽化等により既に倒壊した状態のものや、火災などにより残財等が残る状態のものも建築物に該当します（「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）（案）に関するパブリックコメントに寄せられた意見に対する国土交通省及び総務省の考え方）。

「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います（空家法第2条第2項）。

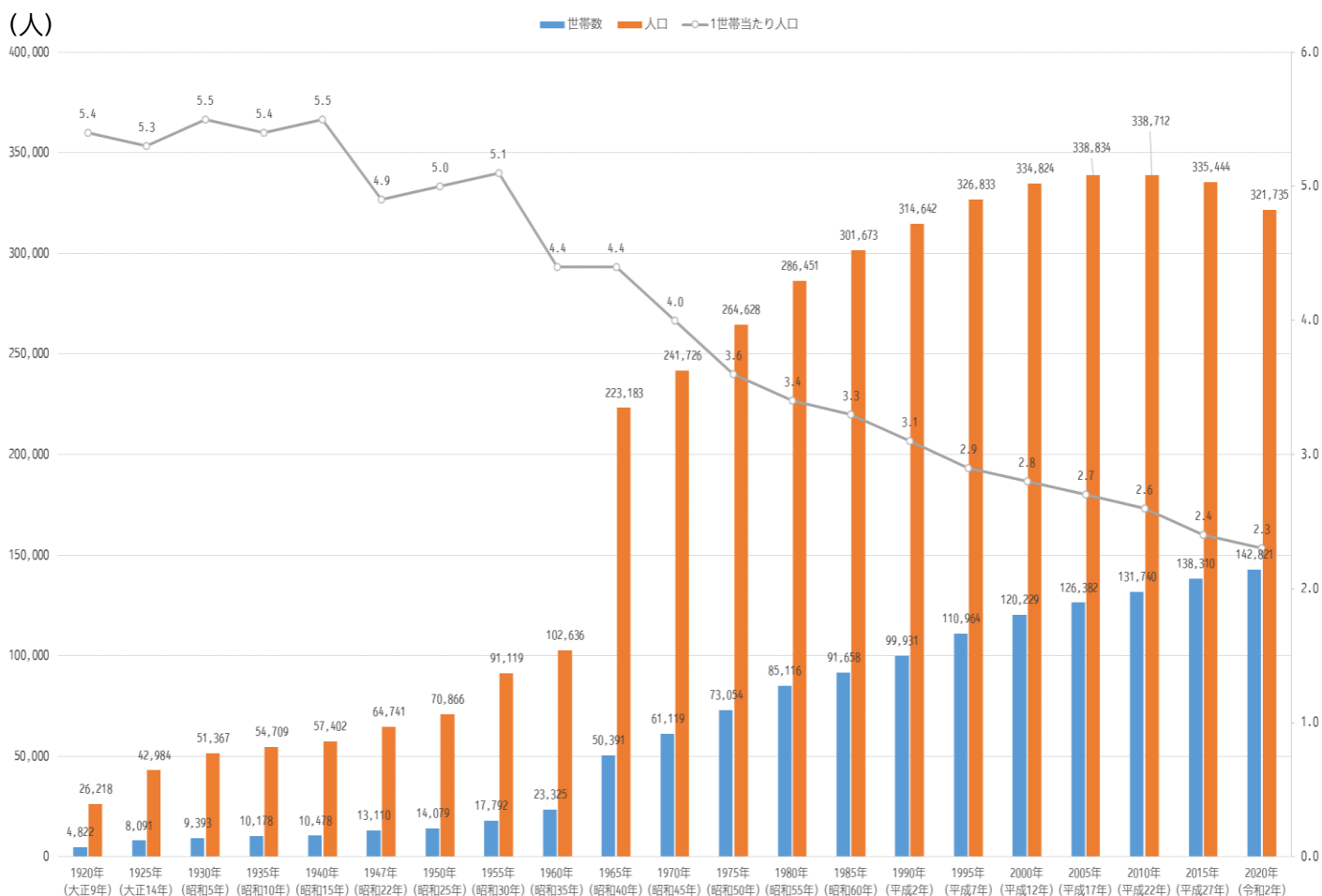
## 第2章 現状と課題

### 1 人口・世帯

#### (1) 人口・世帯の推移

- ・本市の人口は 321,735 人、世帯数は 142,821 世帯となっています。
- ・1 世帯あたりの人口は、2.3 人となっています。（住民基本台帳：2020（令和 2）年 10 月 1 日現在）

郡山市の人口は、1920（大正 9）年の国勢調査では、人口 26,218 人、世帯数 4,822 世帯、1 世帯あたりの人員 5.4 人でしたが、2020（令和 2）年 10 月 1 日現在の住民基本台帳では、人口 321,735 人、世帯数は 142,821 世帯となっています。



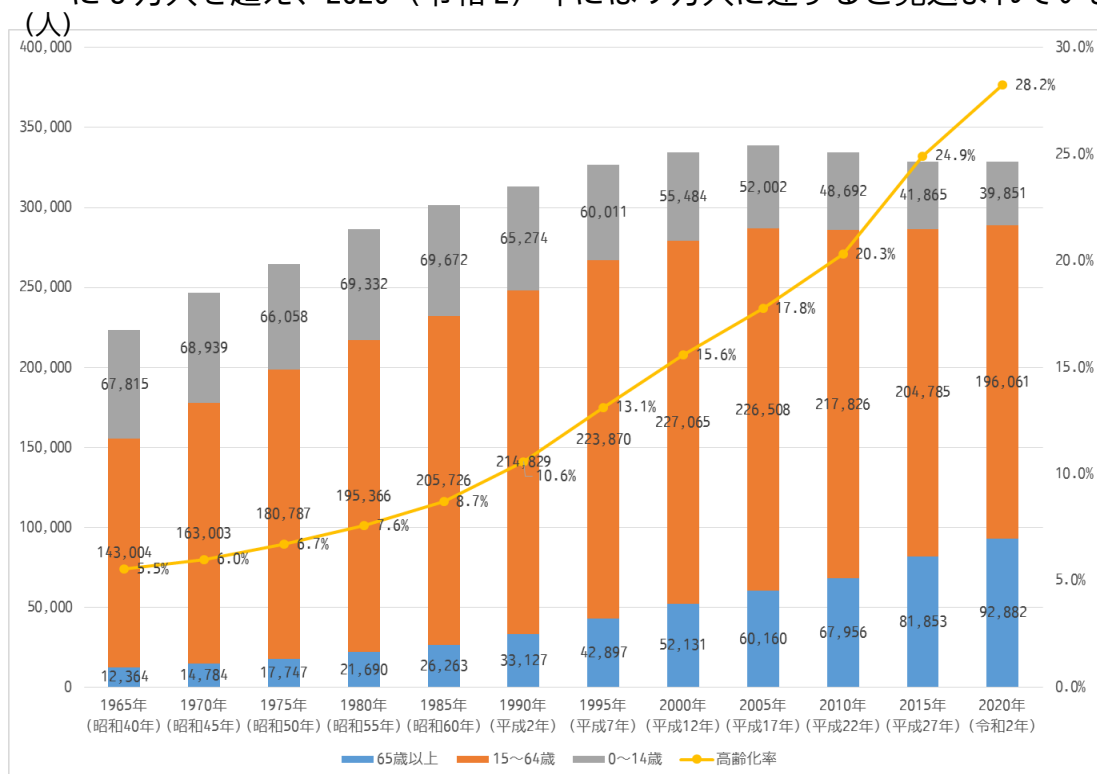
(1920～2015：「国勢調査」、2020：「住民基本台帳(2020 (R2) .10.1 現在)」)

- 1924（大正 13）年 小原田村を合併
- 1925（大正 14）年 桑野村を合併
- 1954（昭和 29）年 富田村を合併
- 1955（昭和 30）年 大槻町及び中妻村、岩江村の一部を合併
- 1965（昭和 40）年 安積郡全町村（4 町 5 村）及び田村郡 1 町 2 村と大合併

1 世帯あたりの人員は、1975（昭和 50）年には 4 人を下回り、1995（平成 7）年には 3 人を下回り、2020（令和 2）年には 2.3 人となっています。

## (2) 人口推移と高齢化率

高齢者人口（65歳以上）は、「団塊の世代」が65歳以上となった2015（平成27）年に8万人を超え、2020（令和2）年には9万人に達すると見込まれています。

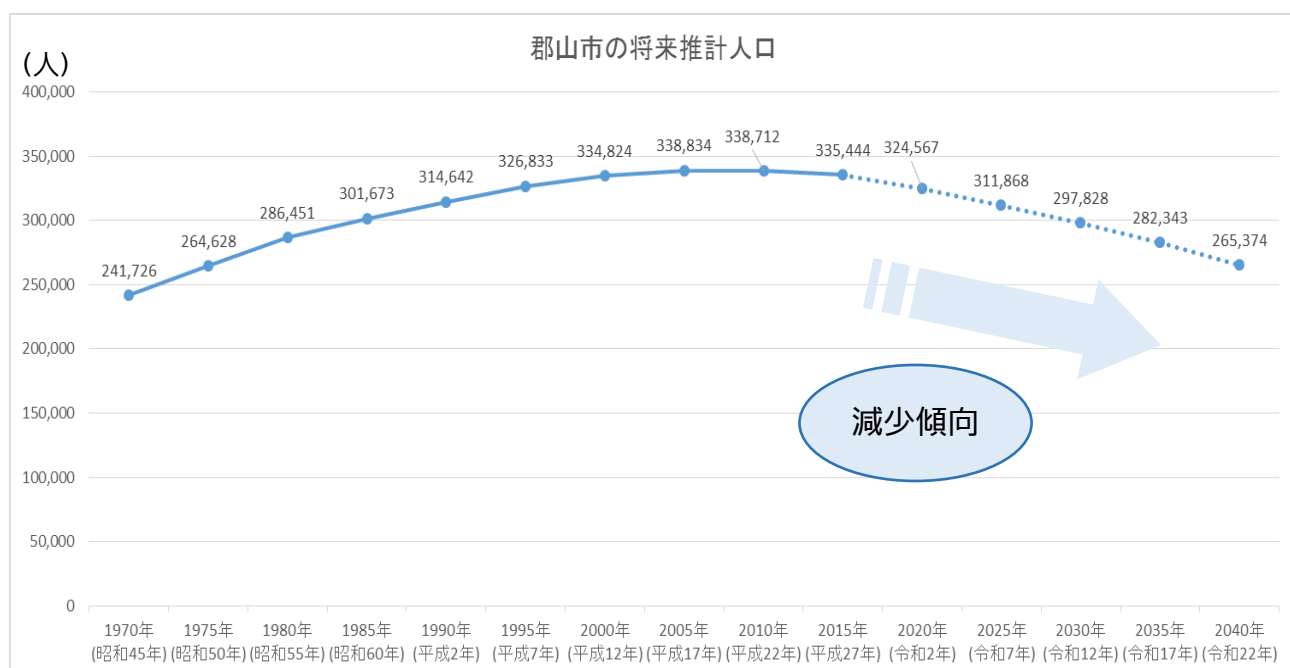


※2015（平成27）年までは国勢調査による実績値であり、2020（令和2）年は将来展望人口（郡山市人口ビジョン2020改訂版）となっています。

## (3) 将来推計人口の推移

次のグラフは「郡山市人口ビジョン（2020改訂版）」に示す、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）推計に準拠した推計値です。

郡山市の人口は、2005（平成17）年以降減少し、2040（令和22）年には265,374人と推計されます。

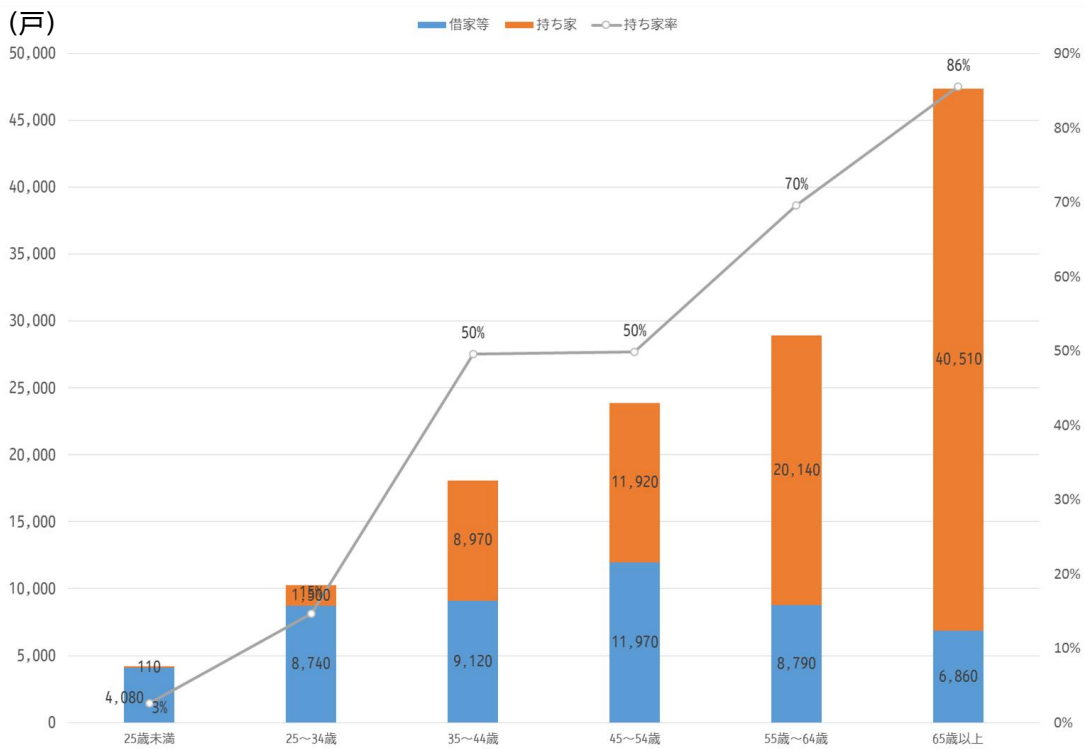


※2015（平成27）年までは国勢調査による実績値であり、2020（令和2）年以降は社人研準拠による推計値となっています。

#### (4) 年齢層別住宅所有状況

・年齢層別の住宅所有状況は、65歳以上の持ち家率が86%と最も高くなっています。

(平成30年住宅・土地統計調査)



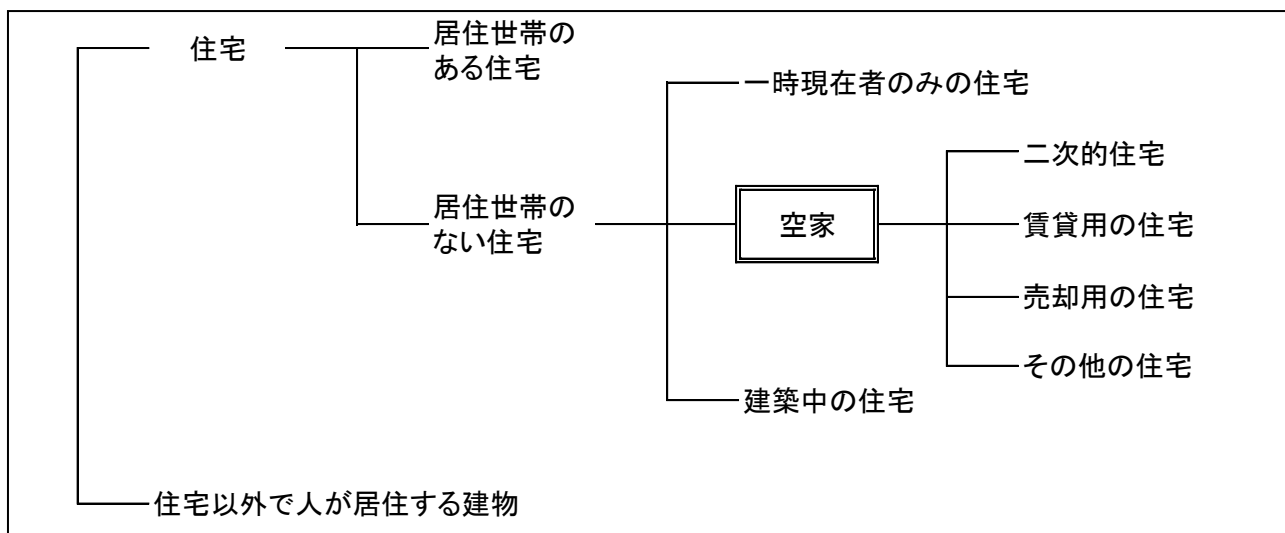
## 2 空き家の状況（総務省「住宅・土地統計調査」）

住宅・土地統計調査は、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、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施したものです。

このうち、「空家」に関する数値は、住宅・土地統計調査の結果について記載しています。

なお、調査方法は抽出調査であり、実際の数との差異があります。

また、住宅土地統計調査における空家の定義は次のとおりです。



- ・ 「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。）



## (1) 住宅総数と空家数

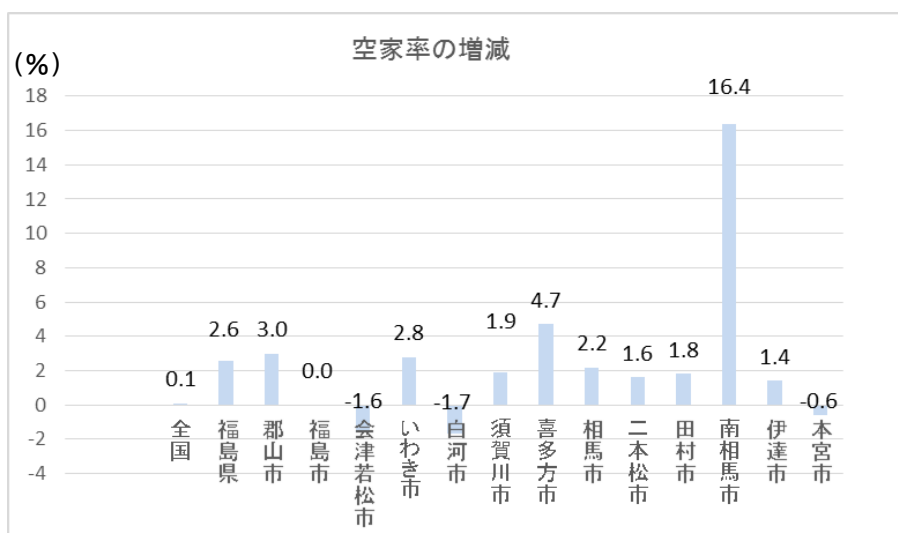
- 住宅総数は167,200戸、空家数は24,010戸となっており、前回調査（平成25年）に比べ、住宅総数、空家数は増加しています。（平成30年住宅・土地統計調査）

### ① 住宅総数

平成30年住宅・土地統計調査によれば、住宅総数は167,200戸、前回調査（平成25年）に比べ、16,090戸増加しています。

### ② 空家数・空家率

平成30年住宅・土地統計調査によれば、空家数は24,010戸、空家率は14.4%で、前回調査（平成25年）に比べ、空家数は6,790戸、空家率は3.0%増加しています。



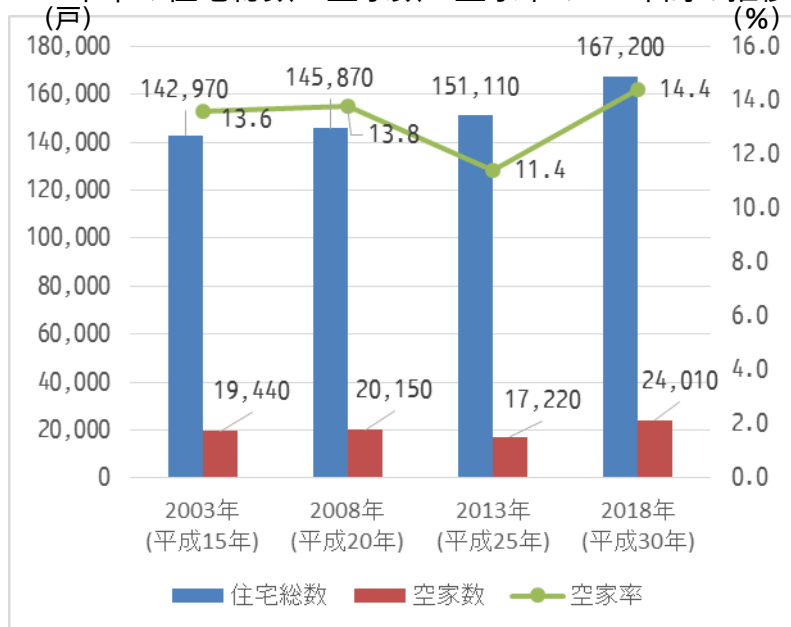
<資料：平成30年 住宅・土地統計調査>

区分	2018年 (平成30年)			2013年 (平成25年)			空家率 増減
	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	
全国	62,407,400	8,488,600	13.6	60,628,600	8,195,600	13.5	0.1
福島県	861,300	123,500	14.3	782,300	91,800	11.7	2.6
郡山市	167,200	24,010	14.4	151,110	17,220	11.4	3.0
福島市	140,710	17,070	12.1	131,390	15,840	12.1	0
会津若松市	58,100	8,690	15.0	56,900	9,450	16.6	▲1.6
いわき市	160,370	19,680	12.3	137,710	13,020	9.5	2.8
白河市	26,710	3,560	13.3	26,520	3,980	15.0	▲1.7
須賀川市	29,530	2,960	10.0	27,710	2,250	8.1	1.9
喜多方市	20,190	3,950	19.6	19,990	2,970	14.9	4.7
相馬市	18,270	2,910	15.9	15,090	2,070	13.7	2.2
二本松市	22,540	3,190	14.2	20,680	2,600	12.6	1.6
田村市	13,620	1,490	10.9	12,730	1,160	9.1	1.8
南相馬市	30,390	7,960	26.2	24,820	2,420	9.8	16.4
伊達市	24,120	2,630	10.9	23,250	2,220	9.5	1.4
本宮市	12,040	1,250	10.4	10,940	1,200	11.0	▲0.6

### ③ 空家率の推移

全国平均の空家率は平成15年の調査(12.2%)以降上昇し続けています。本市の空家率は、平成30年の調査によると14.4%に達し、全国平均、福島県平均を上回っています。

※本市の住宅総数・空家数・空家率の15年間の推移

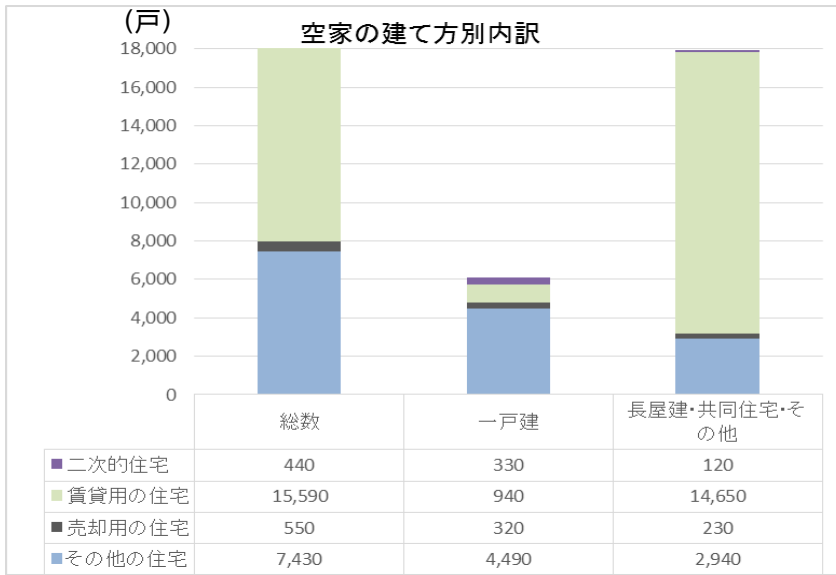


区分	2003年 (平成15年)	2008年 (平成20年)	2013年 (平成25年)	2018年 (平成30年)
全国	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
福島県	12.3%	13.0%	11.7%	14.3%
郡山市	13.6%	13.8%	11.4%	14.4%

### ④ 空家の建て方別の種類 (本市分)

平成30年住宅・土地統計調査における空家の種類をみると、賃貸用の住宅の空家が15,590戸と最も多く、次いでその他の住宅の空家が7,430戸、売却用の住宅が550戸で、二次的住宅は440戸と最も少なくなっています。

建て方別にみると、一戸建てではその他の住宅が4,490戸、長屋建・共同住宅・その他では賃貸用の住宅が14,650戸と最も多くなっています。



<資料：平成30年 住宅・土地統計調査>

	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他			
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造	
空家総数	24,010	6,080	5,720	360	17,930	5,040	12,890	
内訳	二次的住宅	440 1.8%	330	280	50	120	-	120
	賃貸用の住宅	15,590 64.9%	940	840	110	14,650	4,020	10,630
	売却用の住宅	550 2.3%	320	320	-	230	20	200
	その他の住宅	7,430 30.9%	4,490	4,290	200	2,940	1,000	1,940

※1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章しているため、空家総数と内訳の合計数が異なります。

<資料：平成30年 住宅・土地統計調査>

	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他			
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造	
空家総数	24,010	6,080	5,720	360	17,930	5,040	12,890	
腐朽・破損あり	4,480	1,900	1,850	50	2,580	800	1,780	
内訳	二次的住宅	70 1.6%	70	50	20	-	-	-
	賃貸用の住宅	2,750 61.4%	440	440	-	2,320	650	1,660
	売却用の住宅	90 2.0%	90	90	-	-	-	-
	その他の住宅	1,560 34.8%	1,300	1,280	30	260	140	120
腐朽・破損なし	19,530	4,180	3,870	310	15,350	4,250	11,100	
内訳	二次的住宅	370 1.9%	250	230	30	120	-	120
	賃貸用の住宅	12,840 65.7%	510	400	110	12,330	3,360	8,970
	売却用の住宅	460 2.4%	240	240	-	230	20	200
	その他の住宅	5,860 30.0%	3,190	3,010	170	2,680	860	1,810

※1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章しているため、空家総数と内訳の合計数が異なります。

## (2) 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況

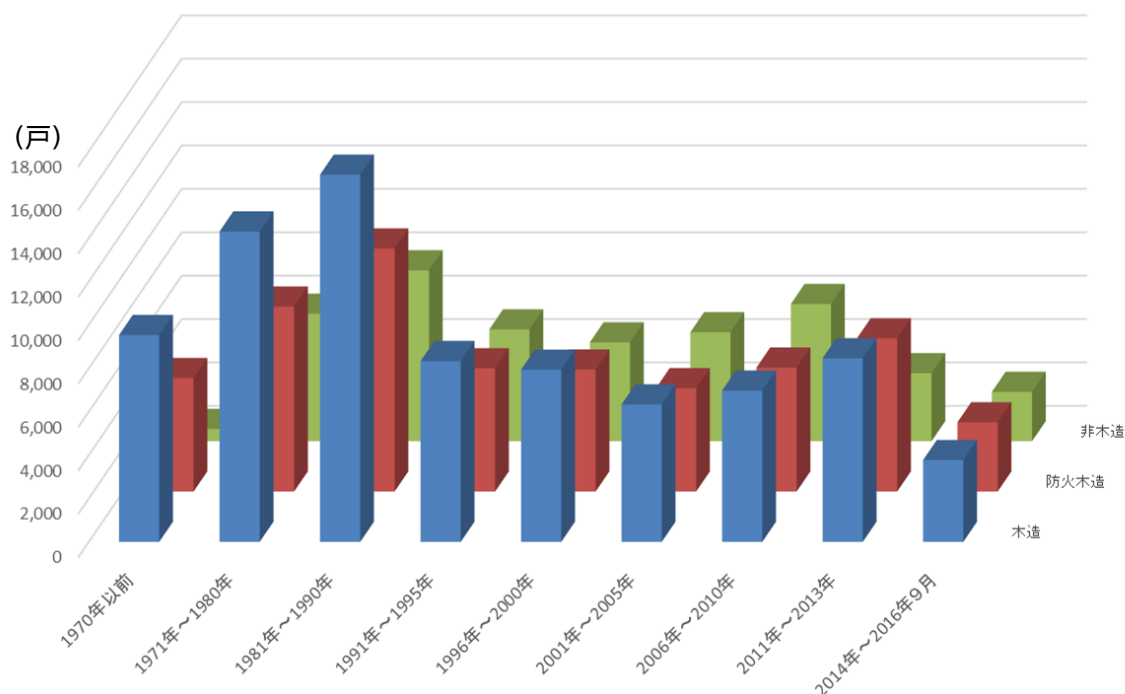
- 1981（昭和 56）年の新耐震基準施行よりも前に建設された住宅は、30,260 戸となっています。
- 住宅総数のうち「腐朽・破損あり」は、8,850 戸となっています。

### ① 建築時期

平成 30 年住宅・土地統計調査の居住世帯のある住宅のうち、1981（昭和 56）年の新耐震基準施行よりも前に建設された住宅は、30,260 戸となっています。

また、新耐震基準施行よりも前に建設された住宅では木造が 23,830 戸と最も多く、次いで防火木造が 13,750 戸、非木造が 6,430 戸となっています。

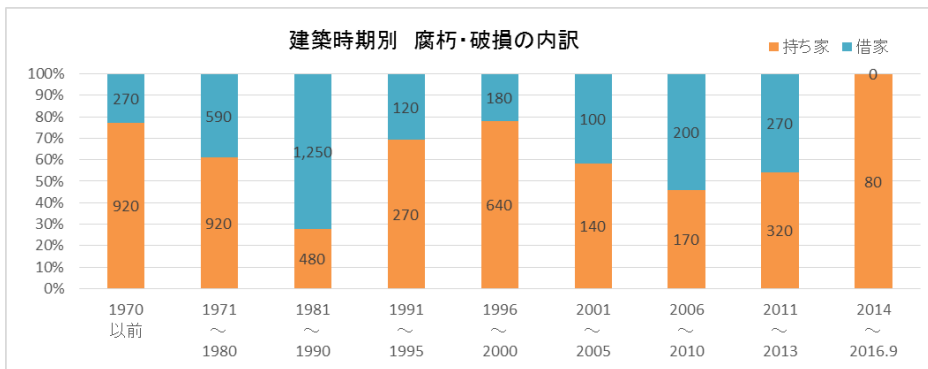
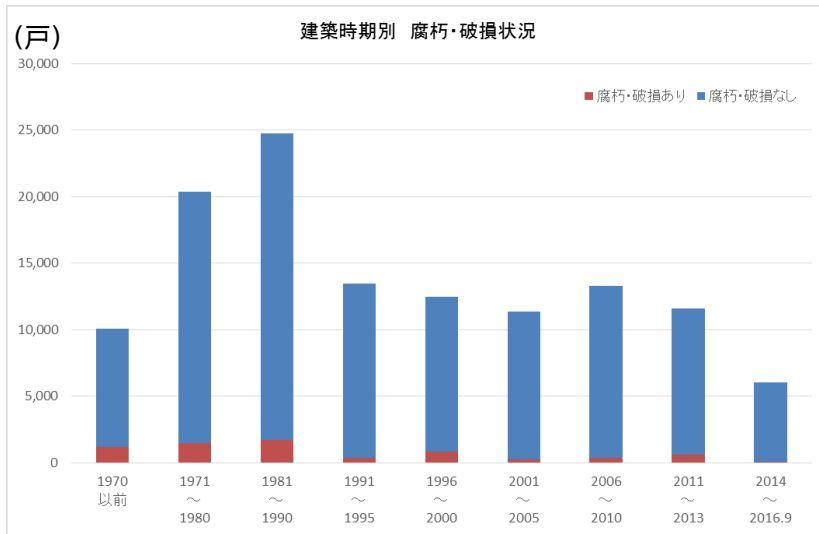
### ◆構造別及び建築時期別専用住宅数



### ② 腐朽・破損の状況

平成 30 年住宅・土地統計調査のうち、「腐朽・破損あり」は 8,850 戸となっています。「腐朽・破損あり」の住宅について建築時期別にみると、1981（昭和 56）年から 1990（平成 2）年までに建築された住宅が 1,730 戸と最も多くなっています。

### ③ 住宅の腐朽・破損の有無と建築の時期



<資料：平成30年住宅・土地統計調査>

	総数	建築の時期									
		1970以前	1971～1980	1981～1990	1991～1995	1996～2000	2001～2005	2006～2010	2011～2013	2014～2016.9	
住宅総数	142,760	10,090	20,170	24,780	13,480	12,480	11,350	13,290	11,590	6,040	
内訳	持ち家	85,480	8,810	14,190	15,490	8,540	8,540	6,920	7,450	7,720	3,060
	借家	50,940	1,280	5,990	9,300	4,940	3,940	4,430	5,840	3,870	2,980
腐朽・破損あり	8,850	1,190	1,510	1,730	400	820	240	370	590	80	
内訳	持ち家	4,270	920	920	480	270	640	140	170	320	80
	借家	3,760	270	590	1,250	120	180	100	200	270	-
腐朽・破損なし	133,910	8,900	18,660	23,050	13,080	11,660	11,110	12,920	11,000	5,960	
内訳	持ち家	81,210	7,890	13,260	15,010	8,260	7,900	6,780	7,280	7,400	2,980
	借家	47,180	1,010	5,400	8,040	4,820	3,770	4,330	5,640	3,600	2,980

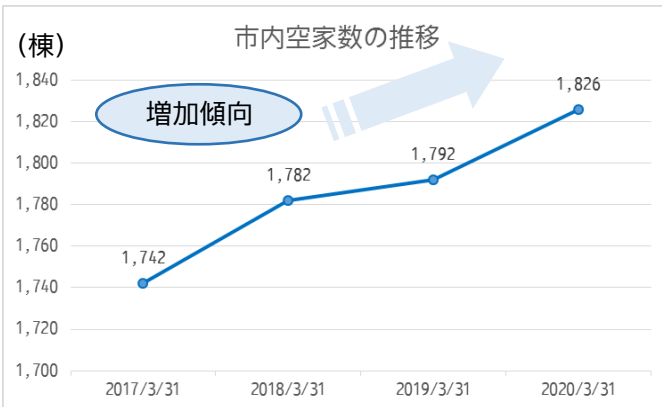
※住宅総数には建築の時期と住宅の所有の関係「不詳」を含むので、住宅総数と内訳の合計数が異なります。

### 3 本市の空家数の状況

2020（令和2）年3月31日現在での本市の空家数は、1,826棟となっており、実態調査を実施した2016（平成28）年度以降、市内の空き家は増加を続けており、約80棟の空き家が2016（平成28）年度から2019（令和元）年度までの3年間で増加している状況です。

#### ◆本市の空家数の推移

	2017/3/31	2018/3/31	2019/3/31	2020/3/31
郡山市	1,742棟	1,782棟	1,792棟	1,826棟

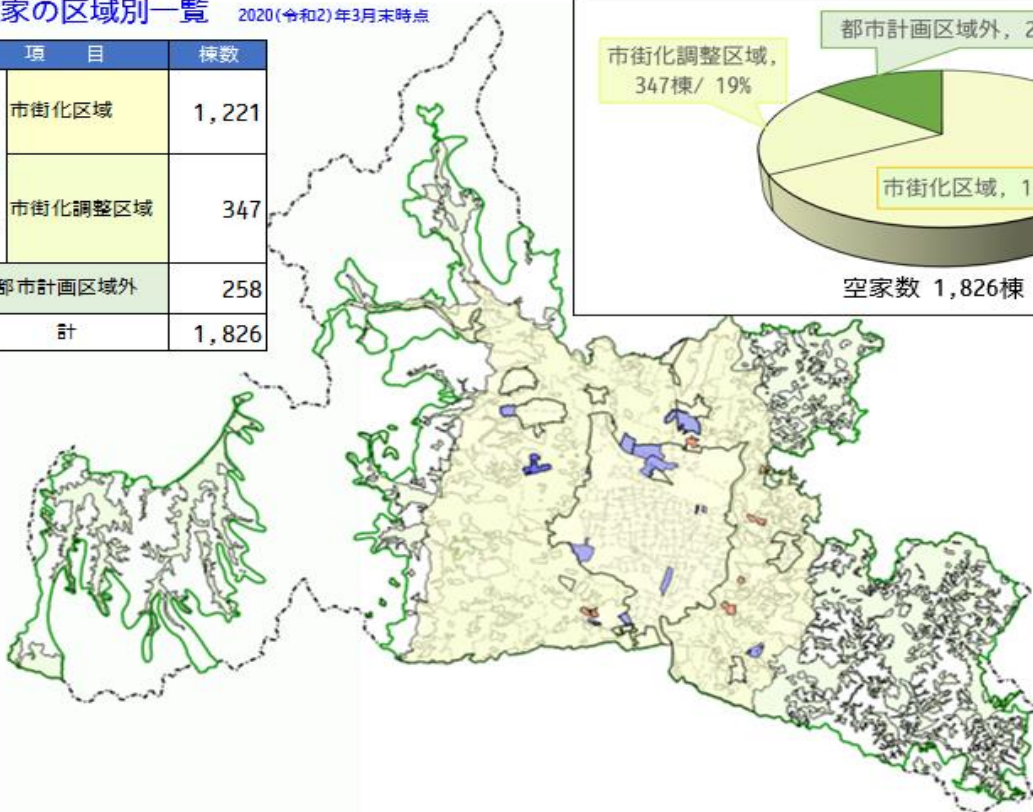
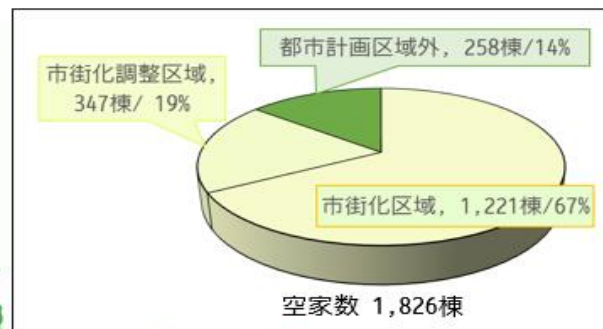


※「住宅土地統計調査」と「空家等実態調査」による空家数の算出方法の違いについて

	住宅・土地統計調査	空家等実態調査
空家数の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅のみを対象</li> <li>共同住宅等の空き部屋は全て空家として数えている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家法第2条第1項によるものを対象</li> <li>所有者意向調査の際に「空き家ではない」と回答があったもの等を除外</li> </ul>

#### 空家の区域別一覧 2020(令和2)年3月末時点

項目	棟数	
都市計画区域	市街化区域	1,221
	市街化調整区域	347
都市計画区域外	258	
計	1,826	

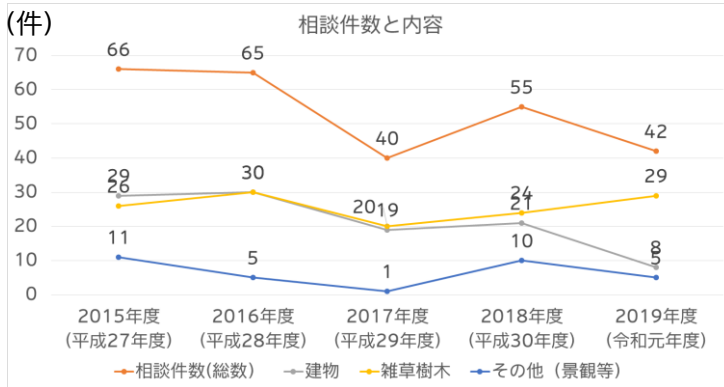


#### 4 空家等に関する相談・対応件数

空家法施行以降の2015（平成27）年度から2019（令和元）年度までに、市民から寄せられた周辺の空家等についての相談件数の推移です。

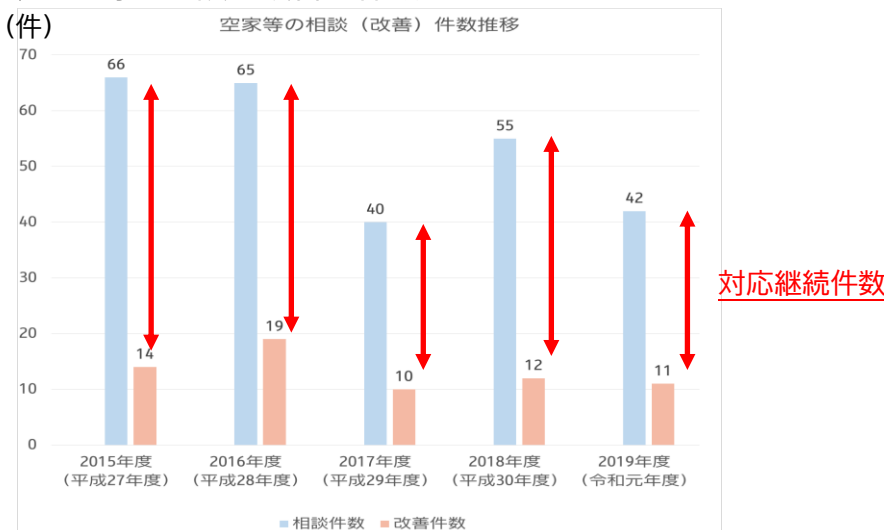
平均して年間50件程度の相談が寄せられ、「雑草樹木の繁茂」、「建物（老朽や腐朽等）」、「その他（景観・衛生等）」の順に相談が多く、「雑草樹木の繁茂」が相談件数のおよそ半数を占めています。

##### ◆相談件数と内容



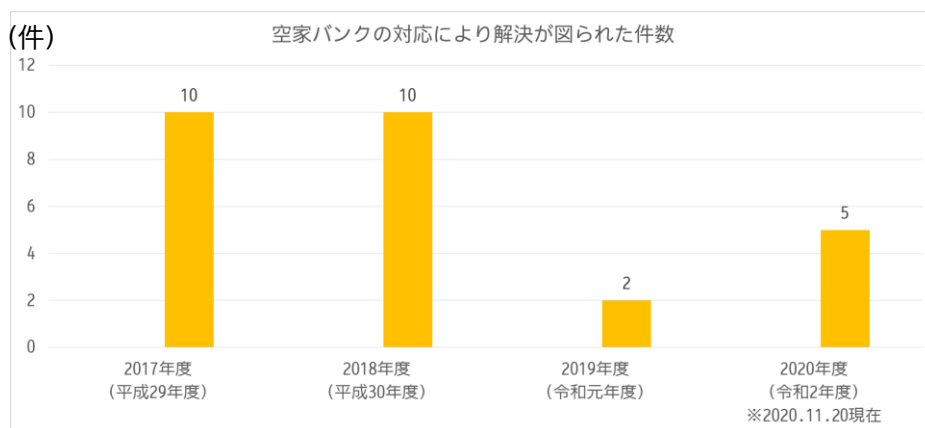
	2015年度 (平成27年度)	2016年度 (平成28年度)	2017年度 (平成29年度)	2018年度 (平成30年度)	2019年度 (令和元年度)	累計	
相談件数(総数)	66	65	40	55	42	268	
相談内容	建物の相談	29	30	19	21	8	107
	雑草樹木の相談	26	30	20	24	29	129
	その他(景観等)	11	5	1	10	5	32

##### ◆空家等の相談（改善）件数推移



	2015年度 (平成27年度)	2016年度 (平成28年度)	2017年度 (平成29年度)	2018年度 (平成30年度)	2019年度 (令和元年度)	累計
相談件数(総数)	66	65	40	55	42	268
うち改善件数	14	19	10	12	11	66
《改善件数66件の内訳》 建物解体 29件、修繕等対応 12件、伐採等対応 18件、その他（蜂の巣撤去等）対応 7件						

◆NPO法人こおりやま空家バンクの対応により解決が図られた件数  
(2017(平成29)年8月空家バンク運営開始)



	2017年度 (平成29年度)	2018年度 (平成30年度)	2019年度 (令和元年度)	2020年度 (令和2年度) ※2020.11.20現在	累計
解決件数	10	10	2	5	27

## 5 2019年度まちづくりネットモニター調査(住宅政策について)

### (1) 概要

人口減少や高齢化が進展するなか、日本ではすでに住宅総数が世帯数を上回っており、これまで整備されてきた建物をいかに活用していくかなど人口減少時代に対応した住宅政策が必要となっているため、今後増加が見込まれる空家に関するアンケートを実施しました。

調査期間：2019(令和元)年9月2日(月)～9月11日(水)(10日間)  
 回答方法：専用ウェブサイトから回答を送信する。  
 モニター数：360名(男性159名 女性201名)  
 回答者数：329名(男性150名 女性179名)  
 回答率：91.4%

### (2) 調査結果 ※一部抜粋

#### ①NPO法人こおりやま空家バンク、空家等に関する支援制度について

- ・利活用の無料相談や補助制度を「知らない」と回答した方が約90%

#### ②新築住宅と既存住宅について

- ・「新築住宅を選びたい」方57.4%、「既存住宅を選びたい」方15.8%



## 6 空き家に係る課題等

### (1) 現状と推移等

- ・本市の人口は、2005（平成 17）年以降減少し、人口ビジョン（2020 年改訂版）によると今後も減少を続け、2040（令和 22）年にはピーク時（2005）より約 7 万人以上減少すると推計されています。  
人口：338,834 人（2005） → 265,374（2040（推計））
- ・1965（昭和 40）年以降、高齢者人口（65 歳以上）が増加し続けており、2020（令和 2）年には 9 万人に達すると見込まれています。  
高齢化率：5.5%（1965） → 28.2%（2020（推計））
- ・全国の推移と同様に、本市においても空家数（空家等実態調査に基づく）が増加しています。  
空家数：1,742 棟（2017/3/31） → 1,826 棟（2020/3/31）
- ・適正管理がなされていない空家等の相談件数は年間 40～50 件程度寄せられており、逐次指導等を実施、そのうち毎年 10 件程度改善していますが、対応継続件数は増加傾向にあります。  
相談件数（2019）：42 件、改善件数（2019）：11 件
- ・市と連携した NPO 法人こおりやま空家バンクの対応により、問題等の解決が図られた事案は 27 件（2020.11.20 現在）となっており、特に、民間団体の専門性を活かした対応が、困難事案の解決に効果が見られました。
- ・ネットモニター調査結果において、NPO 法人こおりやま空家バンクや空家等に関する支援制度について 9 割の方が「知らない」と回答しています。



### (2) 課題と施策展開の方向性

#### ①所有者等による適正管理

- ・これまで増加してきた空家数は、人口減少や高齢化率の上昇により、今後も増え続けることが見込まれ、それに伴い、適正に管理されていない空家数についても増加することが想定されます。  
⇒空き家の管理については、空家法第 3 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あり、所有者等に対する指導等を強化し、保安上危険となるおそれのある空き家については、特定空家等の認定を諮るなど、適正管理等の促進を図る必要があります。

#### ②官民連携した取り組み

- ・NPO 法人こおりやま空家バンクの対応により解決が図られているものの、相続問題等を抱えた困難事案等について、年々その件数が積み上がってきている状況にあります。  
⇒相続問題や債権債務問題などを抱えた困難事案の解決には、専門性を活かした取り組みが有効であり、空家バンク等との連携の強化を図っていく必要があります。

#### ③空家等対策に関する広報

- ・まちづくりネットモニター調査によると、市民の空家バンクや空家等に関する支援制度に対する認知度が非常に低い結果でした（知らないと回答が 90%）。  
⇒空き家対策に関する広報については、広く普及啓発をすることはもとより、各種制度等の効果的な周知・PR を行っていく必要があります。

## 第3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

#### (1) 市民が良好な環境で安全・安心に暮らせるまちづくり

適切な管理が行われていない空家等は、火災の発生や不審者の侵入など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす原因ともなることから、所有者等に対する空家等の適切な管理及び空家等の利活用を促進し、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。

#### (2) 官民連携した取り組みの推進

空家等の問題は、事案や空家等の存在する地域ごとに内容や状況なども異なり、相続放棄等の空家等の状況も複雑化しているものもあることから、空家等の利活用促進や問題解決に向け、地域住民や市民団体はもとより、空家バンク等の関係事業団体と連携して取り組みを図るなど適切に対応します。

#### (3) 所有者等による適正管理の促進と特定空家等の認定及び措置

空家等の管理は、第一義的には所有者等が自らの責任により、適切に管理しなければなりません。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、当該空家等の状況やその周辺への悪影響の程度などを勘案し、私有財産である空家等に対して、どこまで関与すべきかなどを判断した上で、行政として公益上必要な措置等を適切に講じます。

#### (4) 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っていくとともに、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。

## 2 基本施策

空家等対策に関する基本的な方針に基づき、空家等対策の推進に向け、2つの柱を施策の基本的施策として定めます。

### 基本方針

- ・ 市民が良好な環境で安全・安心に暮らせるまちづくり
- ・ 官民連携した取り組みの推進
- ・ 所有者等による適正管理の促進と特定空家等の認定及び措置
- ・ 空家等対策に係る周知啓発

### 基本施策 「2つの柱」

1. 予防・適正管理
2. 利活用

前計画の施策等の  
継続を基本

### 重点 施策

- (1) 所有者等による適正管理の促進
- (2) 官民連携した取り組みの推進
- (3) 効果的な情報発信
- (4) 特定空家等の認定等及び空家法見直しへの対応に関する取り組み

## 3 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3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あります。

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、住民票の情報を活用し、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関係があるため、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 空家等の所有者等に対する利活用等の意向調査の実施

空き家の所有者等に対して管理の実態や売却、賃貸等の意向調査を実施し、空家等に係る各種制度の周知を行うとともに空き家の利活用や改善を促していきます。

## ④ 関係団体等との情報共有の促進

2015（平成 27）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り組みの状況等について積極的な情報共有を行います。

## （2）官民連携した取り組みの推進

### ① NPO 法人こおりやま空家バンク等との連携の強化

空家等に係る各種相談の解決には、民間団体の専門性を活かした取り組みが有効であることから、除却した空家等に係る跡地も含めその利活用等を推進するため、空家バンク等との連携の強化を図ります。

※（参考）NPO 法人こおりやま空家バンク事務所の設置

2020 年 4 月 1 日から NPO 法人こおりやま空家バンクが市役所本庁舎内 3 階（住宅政策課前）に事務所を設置し、空き家物件の登録、利活用等に関する相談について対応しています。



### ◆NPO 法人こおりやま空家バンクにおける売買等成約件数 （2020 年 11 月 20 日現在）

売買等成約件数	27 件
内訳	売買 19 件、賃貸 3 件、解体 3 件、買取 2 件

## ② 移住希望者の受け入れも視野に入れた取り組みの実施

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

※(参考) 空き家に付随した農地の下限面積の要件緩和(郡山市農業委員会)

2020年11月から市内全域を対象に、「NPO法人こおりやま空家バンク」に登録されている空き家に付随した農地の下限面積の要件が0.01a(1㎡)以上に緩和されました。

## ③ 空家等の利活用に関するセミナーの開催等の支援

空家等又は将来空家等になる可能性がある住宅の所有者等に対して、関係団体が行うセミナーの開催等を支援し、建物が有効に利活用できるよう、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、インスペクションによる建物現況調査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

空家等の所有者等のもとより、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、チラシの作成など、様々な媒体を活用し、所有者等の意識の涵養に取り組みます。

#### ○これまでの取り組み事例

- ・市民課モニター広報を活用した適正管理の普及啓発
- ・空き家の管理等に関する啓発情報や、空家バンクに関する情報を掲載した情報冊子の作成

## 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情報提供が図られるよう、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。

### ○これまでの取り組み事例

- ・市民課窓口での死亡届受理時に、空家バンクや相続取得空家等の譲渡所得（3,000万円）特別控除のチラシを配布。
- ・固定資産税納税通知書の発送に同封されるお知らせチラシに、空家バンクの案内記事を掲載。

### ※主な支援制度

#### 1. 郡山市老朽空家除却費補助金

空家等対策の推進のため、老朽空家の除却に要する費用の一部を補助する事業

#### 2. 郡山市空家地域活用支援事業補助金

空き家を地域活用の用途（10年以上）のために改修する場合、費用の一部を補助する事業

#### 3. 空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度。

#### (4) 特定空家等の認定等及び空家法見直しへの対応に関する取り組み

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。(19頁参照)

一方で、保安上危険となるおそれのある空家等に対しては、当該空家等の状態やその周辺的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、命令など必要な措置を講じます。

##### ① 「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方

「特定空家等に対する措置」を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『「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 特定空家等の認定に向けたガイドライン」に示す事項を勘案して、郡山市空家等対策庁内検討会で「特定空家等」に対する措置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、「特定空家等」に対する措置を決定します。

##### ② 特定空家等への措置

空家等の状態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。(空家法第14条第1項から第8項まで)

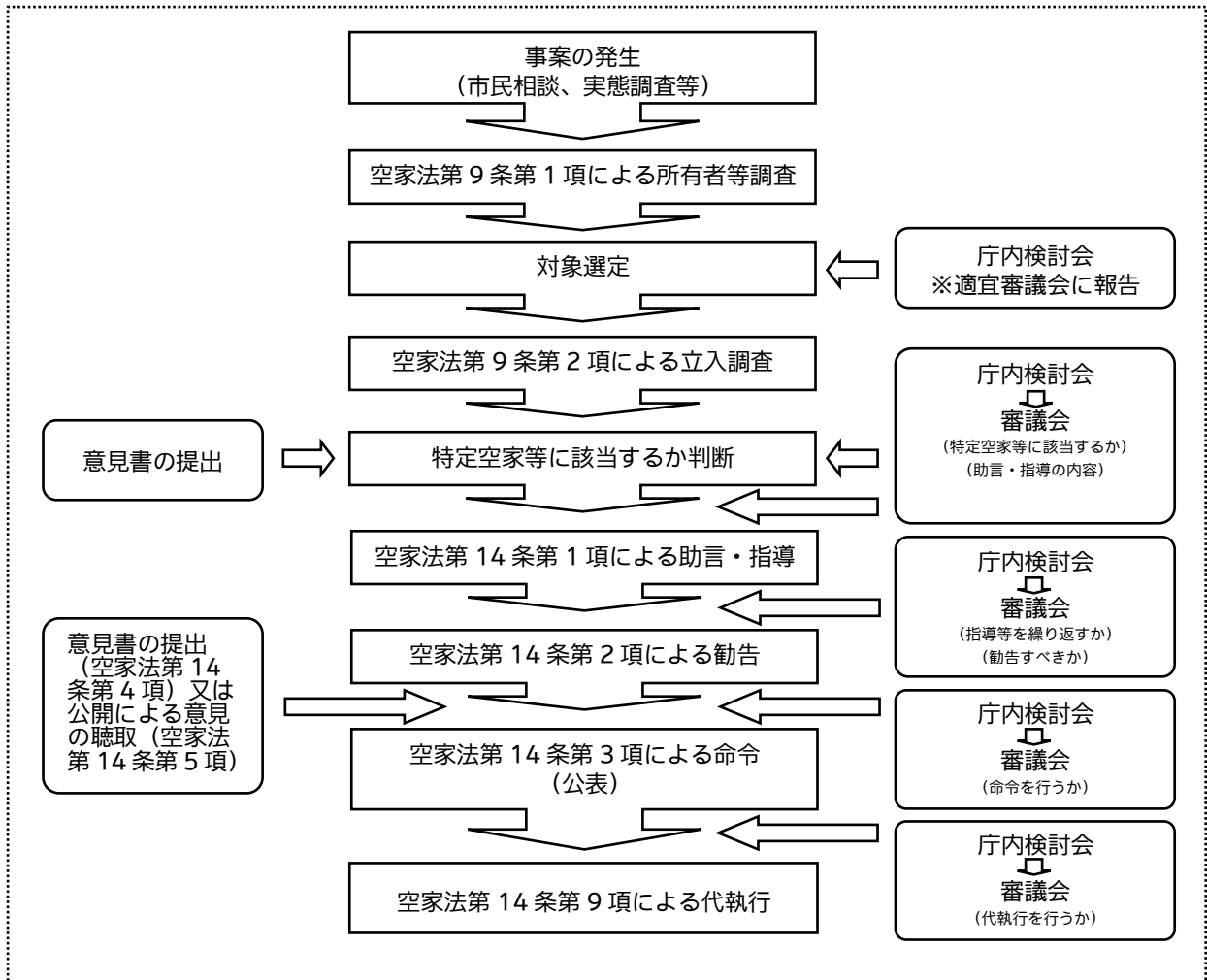
また、所有者等が命ぜられた措置を履行しない、または十分に履行されない場合には、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の規定により、本来所有者等が履行すべき措置を代執行します。(空家法第14条第9項)

なお、必要な措置を命ぜられるべき者を確知できない場合にも、相当の期限を定め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14条第10項)

さらに、勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、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。(空家法第15条第2項、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2)



＜空家法に基づく特定空家等に対する措置フロー図（行政代執行の場合）＞



(略式代執行の場合は一部措置は除かれるが、措置フロー図を準用する。)

③ 空家法等の適切な運用

所有者等の財産権の制約を伴う行為であることから、必要に応じて法律相談や関係団体等の意見を聴くとともに、研修等により知識の習熟に努め円滑な対応を図ります。

また、「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)」については、施行から5年が経過し、当該法律の附則において「法律施行後5年を経過した場合において、必要があると認めるときは所要の措置を講ずる」と規定されていることから、その動向を注視し、新たに示された取り組み等については、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性を図ります。



## 第4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

空家等を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	・ 特定空家等に対する措置に向けた事案の選定 等
構成員	・ 建設交通部次長 ・ 防災危機管理課長 ・ 政策開発課長 ・ 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 ・ 3R推進課長 ・ 保健福祉総務課長 ・ 保健所生活衛生課長 ・ 園芸畜産振興課長 ・ 道路維持課長 ・ 住宅政策課長 ・ 開発建築指導課長 ・ 上下水道局お客様サービス課長

## (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7月6日郡山市条例第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、特定空家等の認定、措置など空家等の対策の推進に関することを所掌しています。

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に対しては、空家等の問題は、多岐にわたることから、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して、役割分担を行いながら対応します。

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
政策開発課 (024-924-2021)	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
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
3R推進課 (024-924-2181)	廃棄物の散乱等防止	・廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・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
園芸畜産振興課 (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
道路維持課 (024-924-2301)	市道に関すること。	・道路法
開発建築指導課 (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)	空き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付しています。今後、市民などが抱える空家等の課題について、よりの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。(28頁参照)

### 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	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) TEL: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 TEL: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) TEL: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 番 9 号 (郡山市総合福祉センター2 階) TEL: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) TEL: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 番 20 号 TEL: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 番 20 号 みんゆうビル 4 階 405 号室 TEL: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 TEL: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 4F TEL: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 TEL: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 1-45 TEL: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) TEL: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 番 22 号 TEL: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 TEL:024-534-7502

### 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 番 11 号 旭ビル 1 階 TEL:024-931-4804

## 【資料編】

## 郡山市空家等実態調査（平成28年度調査）

### （1）調査目的

郡山市の空き家（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条に基づくものをいう。）の実態を把握し、空き家の適正管理や利活用などの施策検討の基礎資料とするため、実態調査を行った。

対象：郡山市全域

時期：平成28年7月15日から平成29年2月28日まで

参考：平成25年度住宅土地統計調査による空き家数 17,220戸

1年以上使用していない水道閉栓情報による数 9,839戸

### （2）調査方法

- ・水道閉栓情報及び住宅地図空き家情報により対象を抽出……………(5,317棟)
- ・道路から外観目視により現地調査を実施

居住が明らかなもの等は除外し、以下の項目により空き家と推定

- ・郵便受けが塞がれている
- ・庭木・草の手入れがなされていない
- ・電気メーターがない
- ・カーテンがない
- ・窓ガラスが破損している
- ・雨戸を完全に閉めている等

- ・現地調査により空き家の可能性が高いとした建物……………(2,117棟)
- ・所有者意向調査を実施

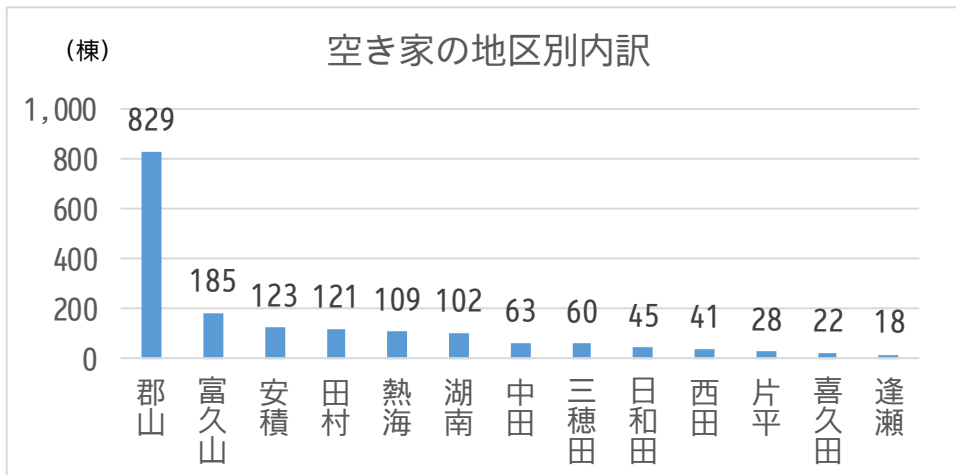
空き家ではないと回答があったもの等を除外

- 空き家とした建物……………(1,746棟)
- ・データベース作成

郡山市の空き家数 1,746 棟  
市内の建物総数 152,782 棟 空き家率 1.1%  
(1,746 棟/152,782 棟=1.1%)

### (3) 現地調査

#### ① 空き家の地区別内訳 (1,746棟)

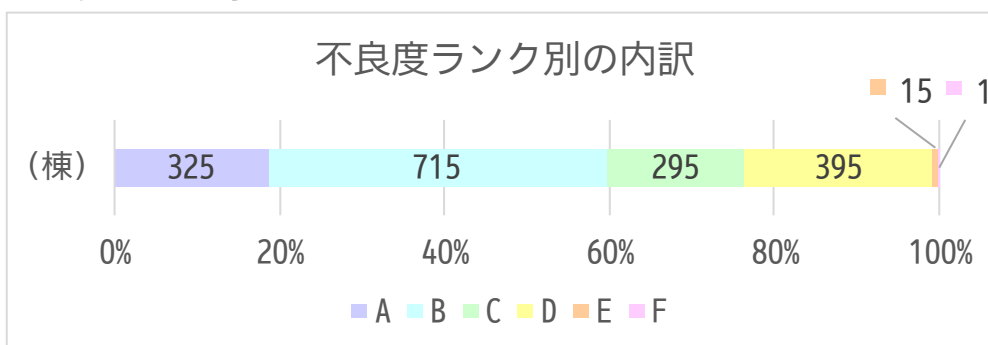


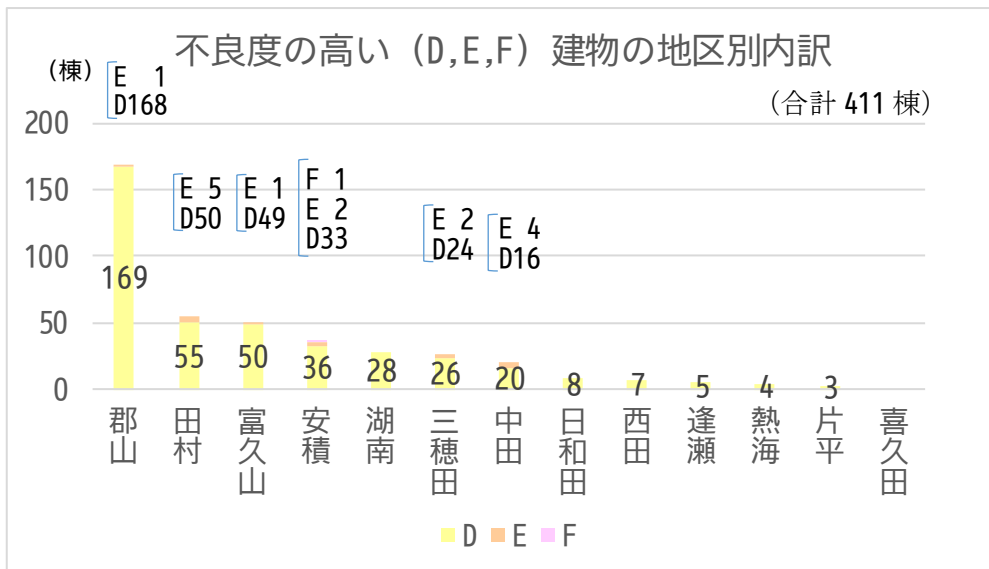
—参考—  
郡山市の宅地に占める  
空き家の割合は約 1%  
宅地面積約 5,800ha  
空き家の敷地面積  
約 57ha

#### ② 現地調査による不良度ランクの分類

不良度ランク	内容
F 不良	主体構造部に損傷があるか、数箇所に損傷等が見受けられ、中～大規模な修繕等が必要
E	
D	
C	数箇所に損傷等が見受けられ、小規模な修繕等が必要
B	一部に損傷等が見受けられる
A 良	特に損傷等がない

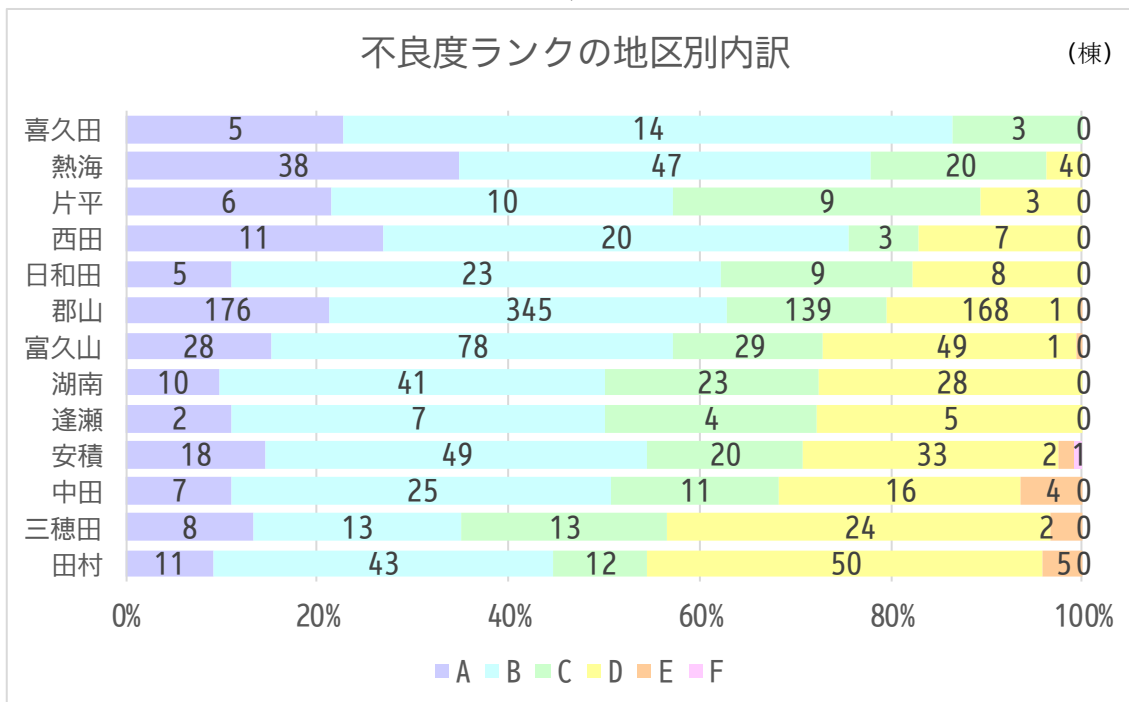
国交省の「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」、「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」を参考





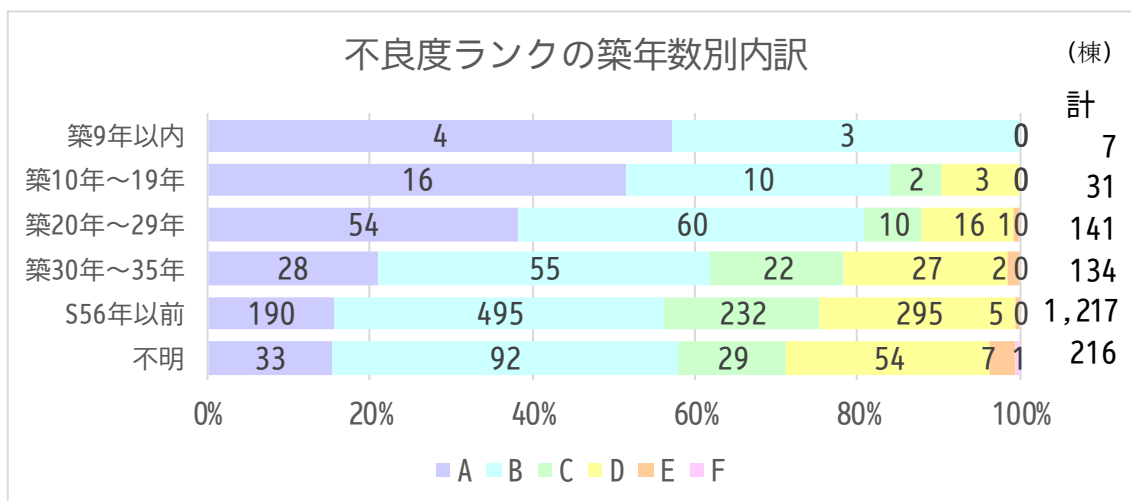
不良度の高い  
(D,E,F) 411 棟のうち所有者意向調査の回答有 122 件  
(回答率 29.7%)

### ③ 現地調査による不良度ランク (1,746 棟) の現状等

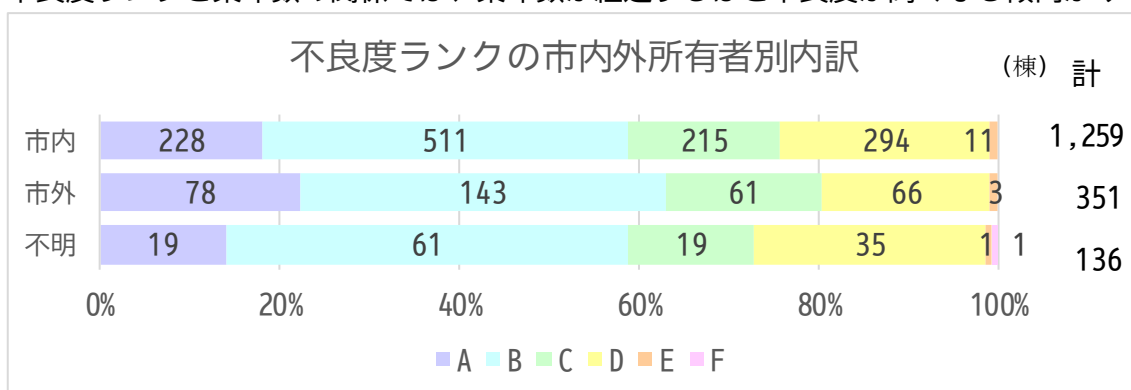


喜久田、熱海地区でランク D 以上の割合が低くなっており、三穂田、田村地区で他と比べるとランク D 以上の割合が高くなっている。

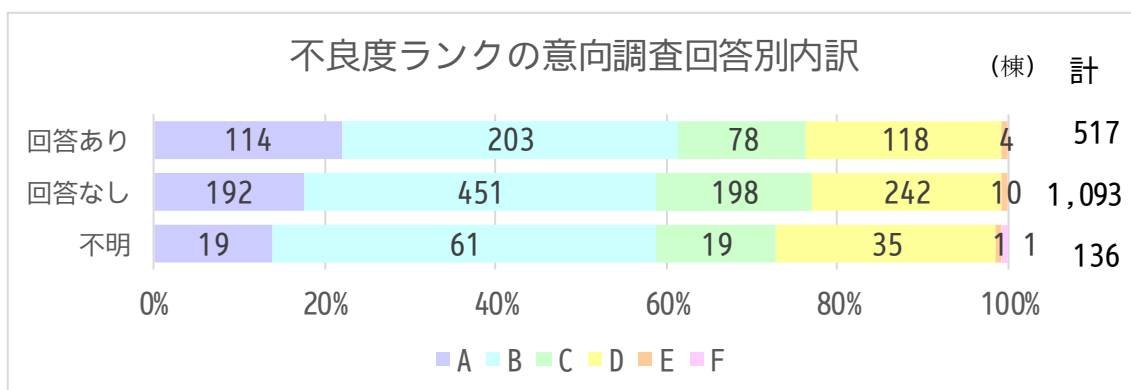




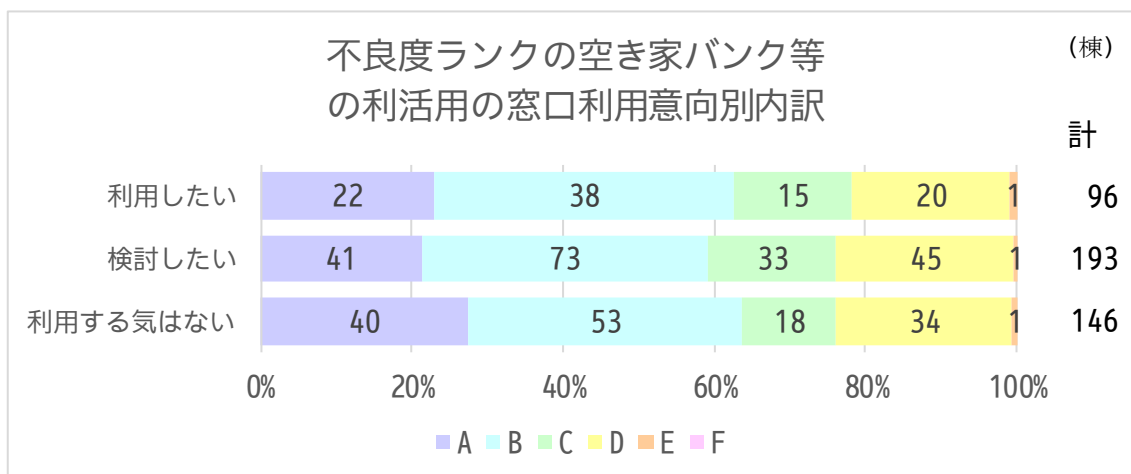
不良度ランクと築年数の関係では、築年数が経過するほど不良度が高くなる傾向がみられる。



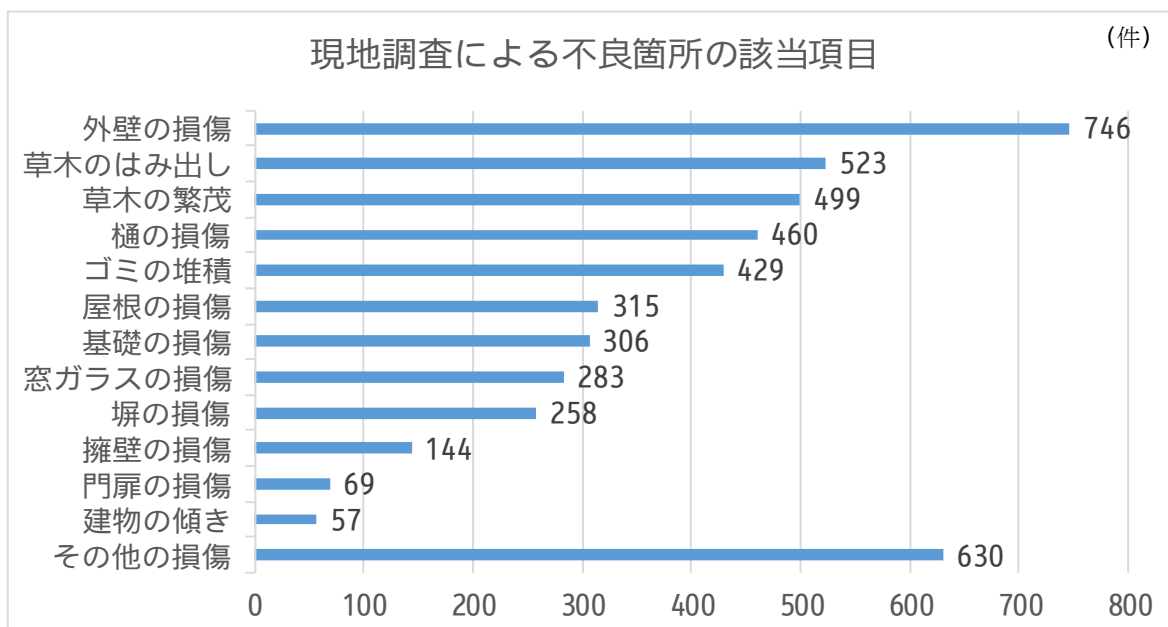
市外の所有者の方がランクAの割合が若干高く、ランクDが低いですが、所有者が市内市外で大きな違いはみられない。



所有者意向調査の回答ありの方がランクAの割合が若干高いが、回答ありなしで不良度ランクの割合に大きな違いはみられない。



所有者意向調査の回答における空き家バンク等の利活用の窓口を利用する気はないでランクAの割合が若干高く、ランクCが低いが、利用意向別で不良度ランクの割合に大きな違いはみられない。



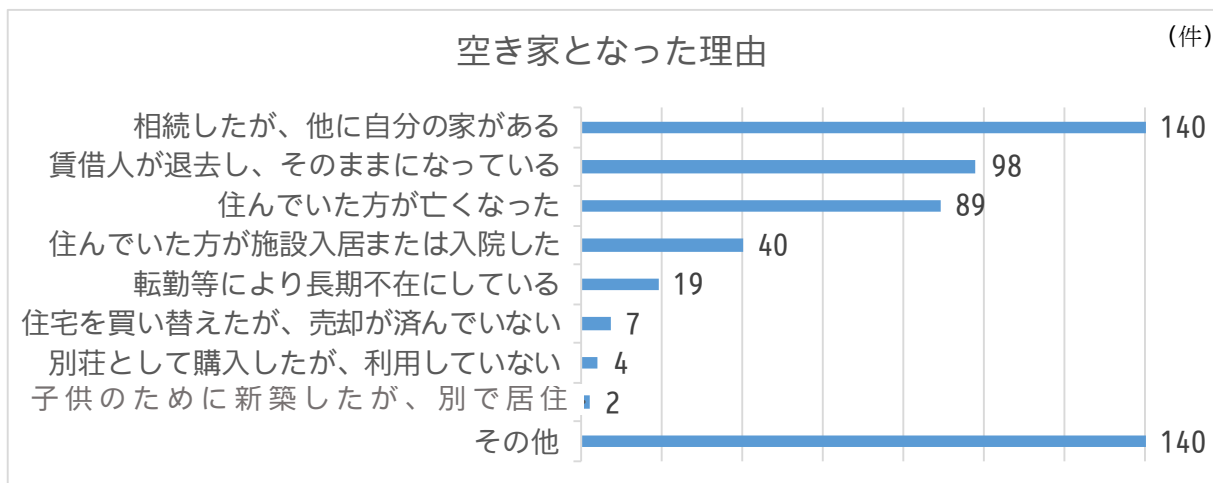
外壁の損傷、草木のはみ出し・繁茂等が多い結果となっている。

#### 4 所有者意向調査 (平成28年度)

郡山市空家等実態調査の現地調査に基づき、空き家の可能性が高いとした建物 2,117 棟について、登記簿情報の無いもの等を除いた 1,983 件にアンケートを送付調査票発送 (アンケート送付…H28.12.22 回答締め切り…H29.1.10)

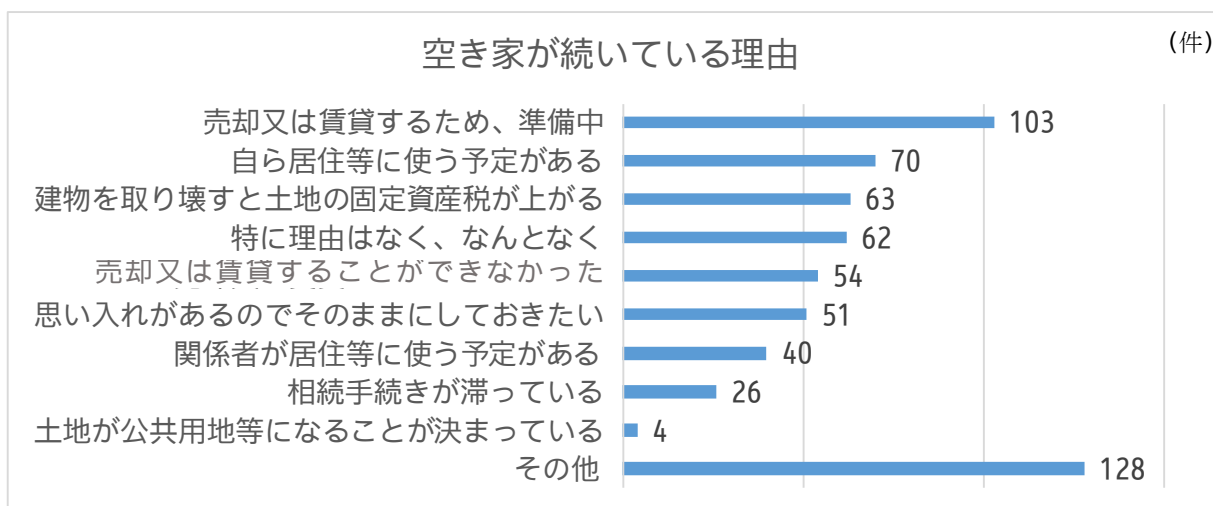
発送 1,983 件 回答有 796 件 (回答率 40.1%)

## 所有者意向調査の回答状況

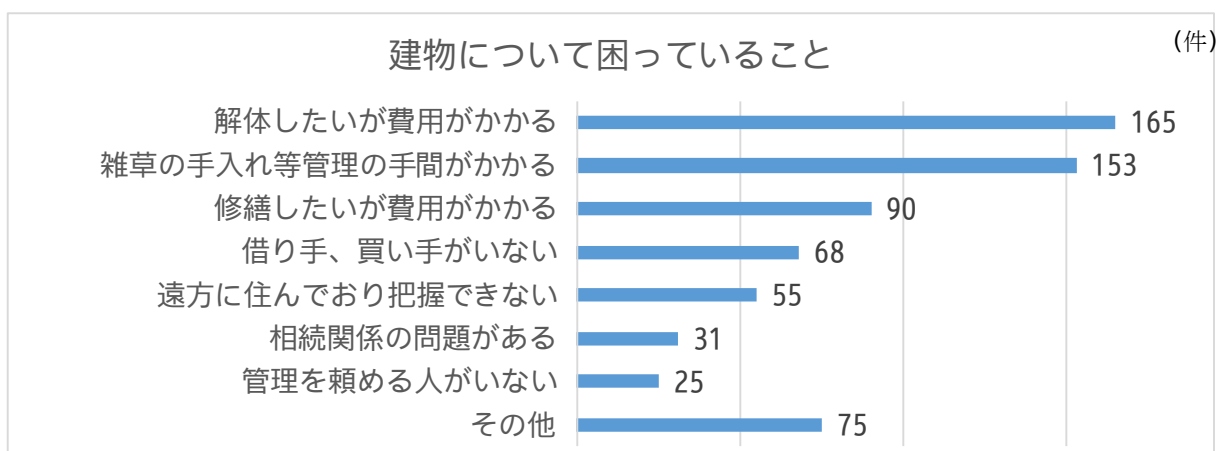


相続、賃借人が退去、住んでいた方が亡くなったとの理由が多い。

その他では物置として使用、別に居所がある、震災により損傷等の理由があった。

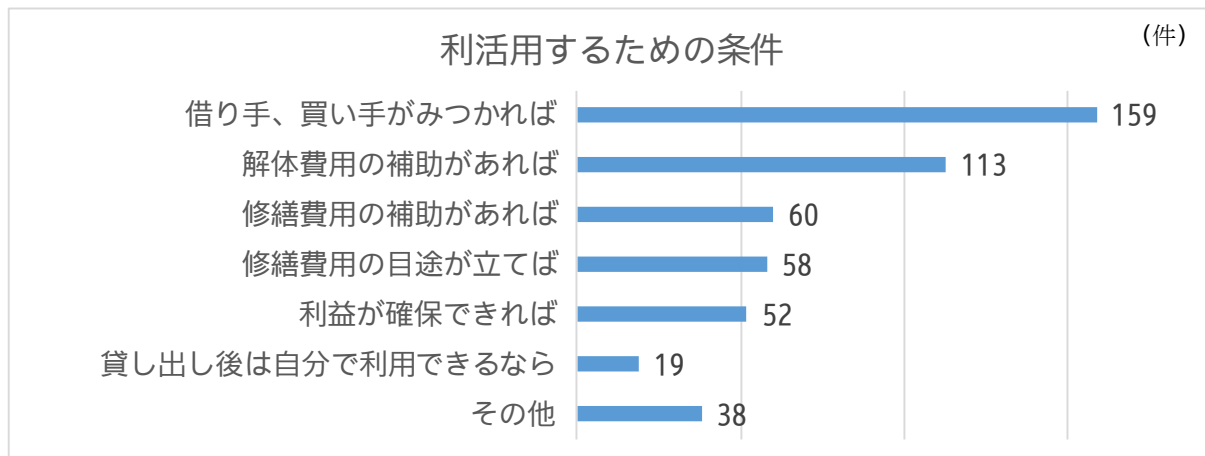


売却又は賃貸の準備中、自ら使う予定、理由なし、解体すると固定資産税が上がるとの理由が多い。その他では解体予定、物置に使用中、解体費がかかる、調整区域で売れない等の理由があった。

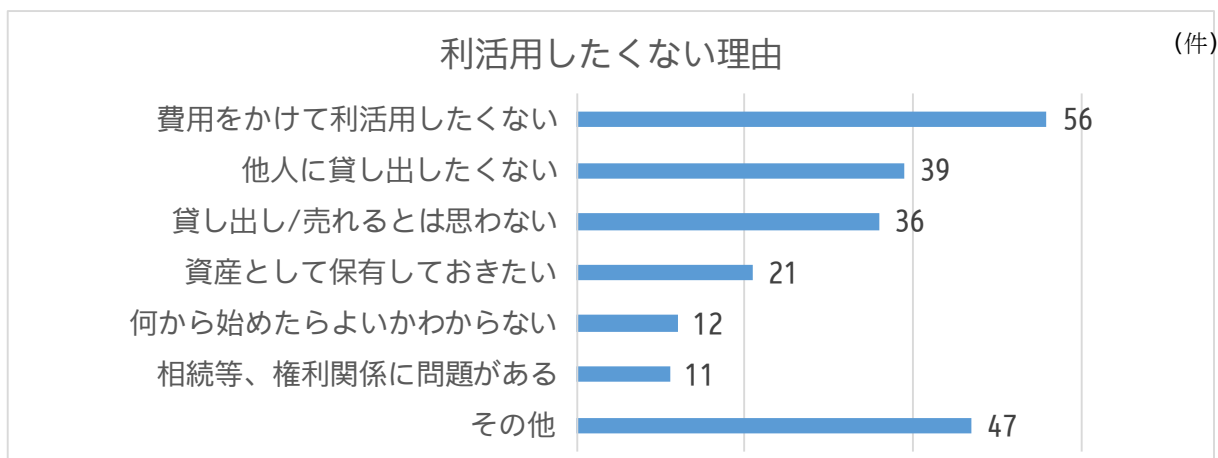


解体の費用、管理の手間、修繕の費用がかかるとの回答が多い。

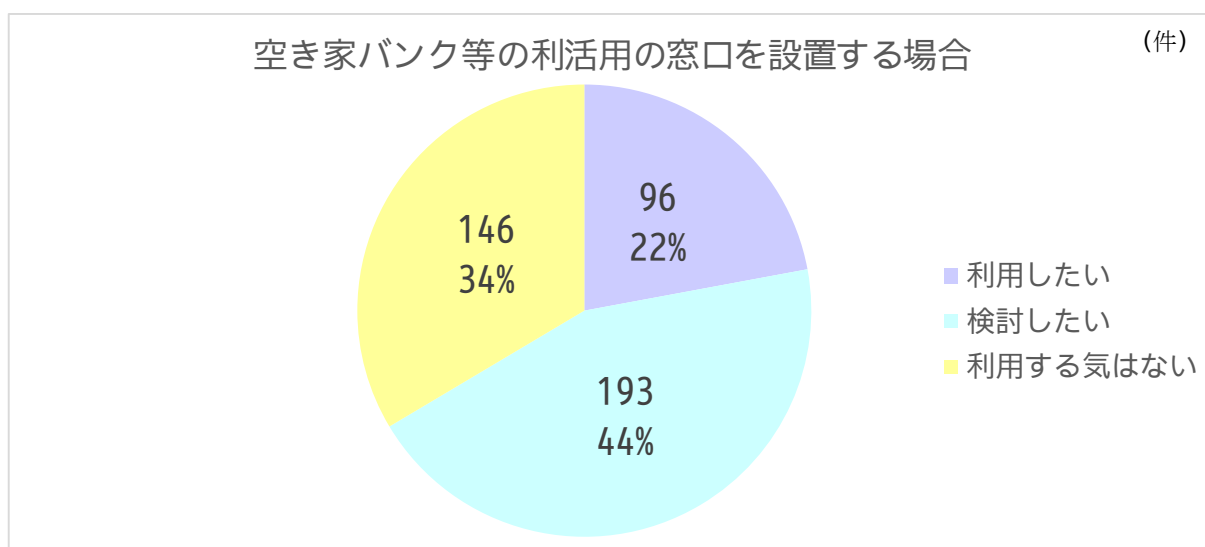
その他では困っていることは無いとの回答が多い。



借り手、買い手がみつかれば、解体費用の補助があればとの回答が多い。  
 その他では物置に使用中、家財の整理、除染の進捗等の回答があった。



費用をかけて利活用したくない、他人に貸し出したくない、貸し出し/売れるとは思わないとの回答が多い。その他では解体予定、今後使用するとの回答が多い。



利用したい、検討したいが66%となっており、約3分の2が利活用の窓口利用に前向きな回答となっている。

## 特定空家等の判断の参考となる基準（ガイドライン）

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	
建築物の倒壊等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基礎の不同沈下</li> <li>○柱の傾斜</li> </ul>
基礎及び土台、柱、はり、筋かい、柱とはりの接合	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基礎が破損又は変形（亀裂、ひび割れ、変形、破損）</li> <li>○土台が腐朽又は破損（腐食、蟻害による土台の断面欠損）</li> <li>○基礎と土台、柱とはりにずれが発生</li> <li>○柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形（亀裂、ひび割れ、変形、破損）</li> </ul>
屋根ふき材、ひさし、軒、外壁、看板、給湯設備、屋上水槽、屋外階段、バルコニー、門塀	<ul style="list-style-type: none"> <li>○屋根の変形、屋根ふき材の剥がれ落ち</li> <li>○軒の裏板、たる木等の腐朽や垂れ下り</li> <li>○雨樋の垂れ下り・外壁の壁体を貫通する穴の生じ</li> <li>○外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出</li> <li>○外壁の浮き・看板の仕上材料が剥落</li> <li>○看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒・破損・脱落・支持部分の腐食</li> <li>○屋外階段、バルコニーの腐食・破損・脱落・傾斜</li> <li>○門、塀のひび割れ・破損・傾斜</li> </ul>
擁壁の老朽化	<ul style="list-style-type: none"> <li>○擁壁表面に水がしみ出し、流出</li> <li>○擁壁の水抜き穴の詰まり、ひび割れ</li> </ul>
②そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態	
建築物又は設備等の破損が原因	<ul style="list-style-type: none"> <li>○吹付け石綿（アスベスト）等が飛散し暴露する可能性が高い状況</li> <li>○浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生</li> <li>○排水等の流出による臭気の発生</li> </ul>
ごみ等の放置、不法投棄が原因	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生</li> <li>○ごみ等の放置、不法投棄により、多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生</li> </ul>
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	
周囲の景観と著しく不調和	<ul style="list-style-type: none"> <li>○屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり汚れたまま放置</li> <li>○多数の窓ガラスが割れたまま放置</li> <li>○看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置</li> <li>○立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂</li> <li>○敷地内のごみ等が散乱、山積みしたまま放置</li> </ul>
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	
立木が原因	<ul style="list-style-type: none"> <li>○立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている</li> <li>○立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている</li> </ul>
空家等に住みついた動物等が原因	<ul style="list-style-type: none"> <li>○動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生</li> <li>○動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生</li> <li>○敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散</li> <li>○多数のネズミ、ハエ、蚊、ノミ等が発生</li> <li>○住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入</li> <li>○シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来</li> </ul>
建築物等の不適切な管理等が原因	<ul style="list-style-type: none"> <li>○門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置</li> <li>○周辺の道路、家屋等に土砂等が大量に流出</li> </ul>

## 空家等の適正管理に関連する法令

※1：災害時の応急措置に限定された規定

※2：極めて大規模な災害時での適用に限定された規定

法令名	消防法	災害対策基本法※1	災害救助法※2	廃棄物処理法※3	狂犬病予防法	
条文	3条、5条、5条の3	64条	4条	19条の4、7	6条	
行政執行権者	消防長等	所管行政庁	所管行政庁	特定行政庁	所管行政庁	
行政処分	種別	措置命令	(除去等)	(除去)	措置命令	(行政指導)
行政強制	種別	行政代執行	規定なし	規定なし	行政代執行	規定なし

※3：廃棄物の処理及び清掃に関する法律

法令名	動物の愛護及び管理に関する法律	道路法	建築基準法	
条文	35条	43条、44条、71条等	10条	
行政執行権者	所管行政庁	道路管理者	特定行政庁	
行政処分	種別	(行政指導)	措置命令	措置命令
行政強制	種別	規定なし	代執行 →刑事告発	行政代執行

法令名	郡山市地方広域消防組合条例	郡山市安全で安心なまちづくり条例	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の堆積による不良な状態の適正化に関する条例	犬による危害の防止に関する条例	
条文	31条	7条	23条、47条、48条、49条	6条、7条、8条、9条、10条	3条の2	
行政執行権者	所管行政庁	所管行政庁	所管行政庁	所管行政庁	所管行政庁	
行政処分	種別	(行政指導)	(行政指導)	(公表)	措置命令	(行政指導)
行政強制	種別	規定なし	規定なし	規定なし	行政代執行	規定なし

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

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）

（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。

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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ものとする。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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、又はこれを変更しようとするときは、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6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。

(1) 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

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 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

(5) 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

(6) 特定空家等に対する措置(第14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項若しくは第10項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

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 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。

(協議会)

第7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。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、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。

(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14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、当該職員又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（周辺の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。以下第13条までにおいて同じ。）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。

(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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13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、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。

(特定空家等に対する措置)

第14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の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に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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 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。

12 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。

13 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。

14 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。

15 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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15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。

（過料）

第16条 第14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項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年2月26日】から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年5月26日】から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号）

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14条第11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

## 郡山市空家等対策審議会条例（平成28年7月6日郡山市条例第53号）

（設置）

第1条 市長の諮問に応じ、空家等（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2条第1項に規定する空家等をいう。）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（以下「審議会」という。）を置く。

（所掌事務）

第2条 審議会は、次に掲げる事項について審議する。

- (1) 市内に存する空家等が法第2条第2項に規定する状態にあるか否かに関する事。
- (2) 法第14条第1項の助言又は指導に関する事。
- (3) 法第14条第2項の規定による勧告に関する事。
- (4) 法第14条第3項の規定による命令に関する事。
- (5) 法第14条第3項の規定により市長が命じた必要な措置について、同条第9項の規定により行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、市長が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に関する事。
- (6) 法第14条第10項の規定により市長が必要な措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることに関する事。
- (7) その他空家等の対策の推進に関する事。

2 審議会は、前項各号に掲げるものその他空家等の対策に関する重要事項について意見を述べることができる。

（組織）

第3条 審議会は、委員11人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (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

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、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)

第5条 審議会に会長を置き、委員の互選によって定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 審議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第7条 審議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(秘密の保持)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第9条 審議会の庶務は、建設交通部住宅政策課において処理する。

(平31条例9・一部改正)

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(郡山市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 郡山市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和42年郡山市条例第69号)の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

附 則(平成31年郡山市条例第9号)

この条例は、平成31年4月1日から施行する。

---

## 郡山市空家等対策計画（第2期）

■発行日 2021（令和3）年3月

■発行者 郡山市

■編集 郡山市建設交通部住宅政策課

〒963-8601 郡山市朝日一丁目23番7号

TEL024-924-2631

---