

# 郡山市空家等対策計画

平成 28 年 3 月

郡 山 市

## 目次

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| はじめに                             | ・・・ 1  |
| 第1章 本市の人口と空家等の現状                 | ・・・ 2  |
| 第2章 空家等対策に係る基本的な方針               |        |
| 1 空家等対策に関する基本的な方針                | ・・・ 17 |
| 2 計画期間                           | ・・・ 18 |
| 3 空家等の調査に関する事項                   | ・・・ 18 |
| 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      | ・・・ 19 |
| 5 空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関する事項        | ・・・ 19 |
| 6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項 | ・・・ 20 |
| 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      | ・・・ 23 |
| 8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項           | ・・・ 23 |
| 9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項        | ・・・ 23 |
| 附属資料                             |        |
| ・資料1～4                           | ・・・ 30 |
| ・空家等対策の推進に関する特別措置法               | ・・・ 33 |
| ・空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則           | ・・・ 38 |

## はじめに

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、全国的に空家等問題が顕在化しており、本市においても空家等に関する問い合わせや苦情が多くなっている状況であります。

空家等については、本来個人の財産として、それぞれ所有者等が責任を持って適切に管理すべきものであるとの考え方から、これまで、行政として対応する範囲や方策は極めて限定的で限界がありました。

しかしながら、特に放置された空家等については市民の安全・安心な暮らしに悪影響を及ぼしており、行政としても、空家等について適切に対応していく必要性が高まっております。

このため、平成 25 年 11 月に郡山市では、空き家対策研究会を設立し、危険な空家に対してどのような措置をとれるか検討してまいりました。この間、平成 26 年 11 月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が議員立法により成立し、平成 27 年 2 月には、その一部が施行されるとともに、国から「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「基本方針」という。）、平成 27 年 5 月には「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）（以下「ガイドライン」という。）が示され、法は、平成 27 年 5 月 26 日から完全に施行されております。

本計画は、法第 6 条に基づき、本市として実効性のある空家等対策について、総合的かつ計画的に実施していくための基本方針や取組を示すものとして、策定しました。

今後、全庁的に本計画を推進することにより、市民が安心して暮らせる良好な住環境の整備を図ります。

## 第1章 本市の人口と空家等の現状

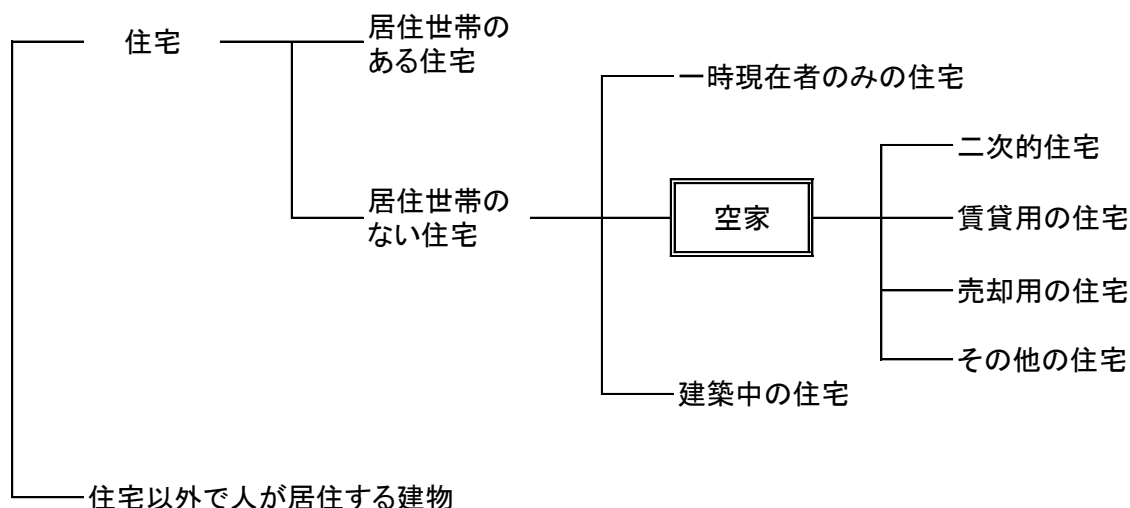
### (1) はじめに

この章では、本市の人口と空家等の状況について、統計上の数値を掲載します。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。

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。

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。



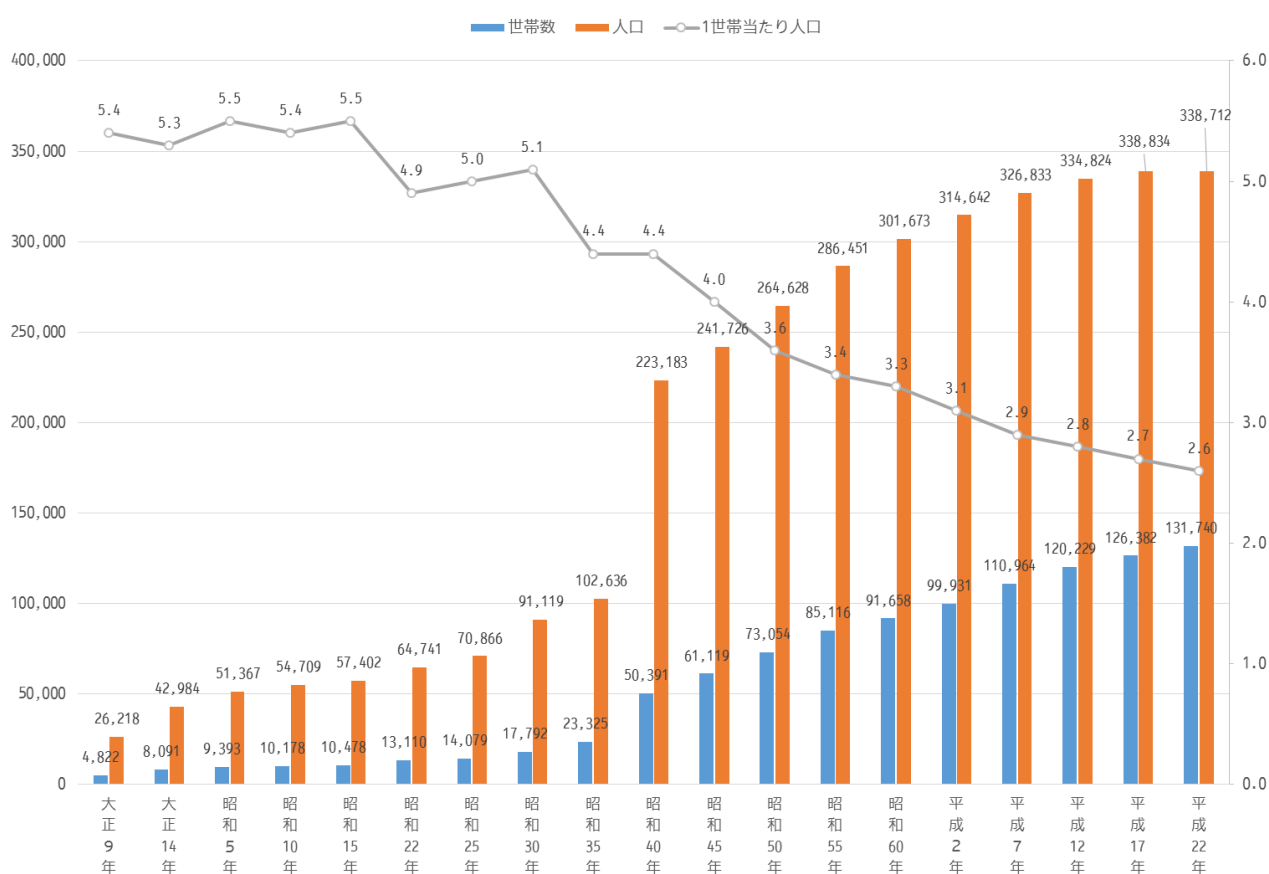
- ・「二次的住宅」…別荘など、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
- ・「賃貸用の住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ・「売却用の住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ・「その他の住宅」…人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

## (2) 人口・世帯

### ①人口・世帯の推移

- ・本市の 338,712 人、世帯数は 131,740 世帯となっています。
- ・1 世帯あたりの人口は、2.6 人となっています。(平成 22 年国勢調査)

郡山市の人口は、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、人口及び世帯数ともに増加し続け、平成 22 年の国勢調査では、人口 338,712 人、世帯数は 131,740 世帯となっています。



(国勢調査)

大正 13 年 小原田村を合併  
 大正 14 年 桑野村を合併  
 昭和 29 年 富田村を合併  
 昭和 30 年 大槻町及び中妻村、岩江村の一部を合併  
 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、昭和 50 年には 4 人を下回り、平成 7 年には 3 人を下回り、平成 22 年には 2.6 人となっています。

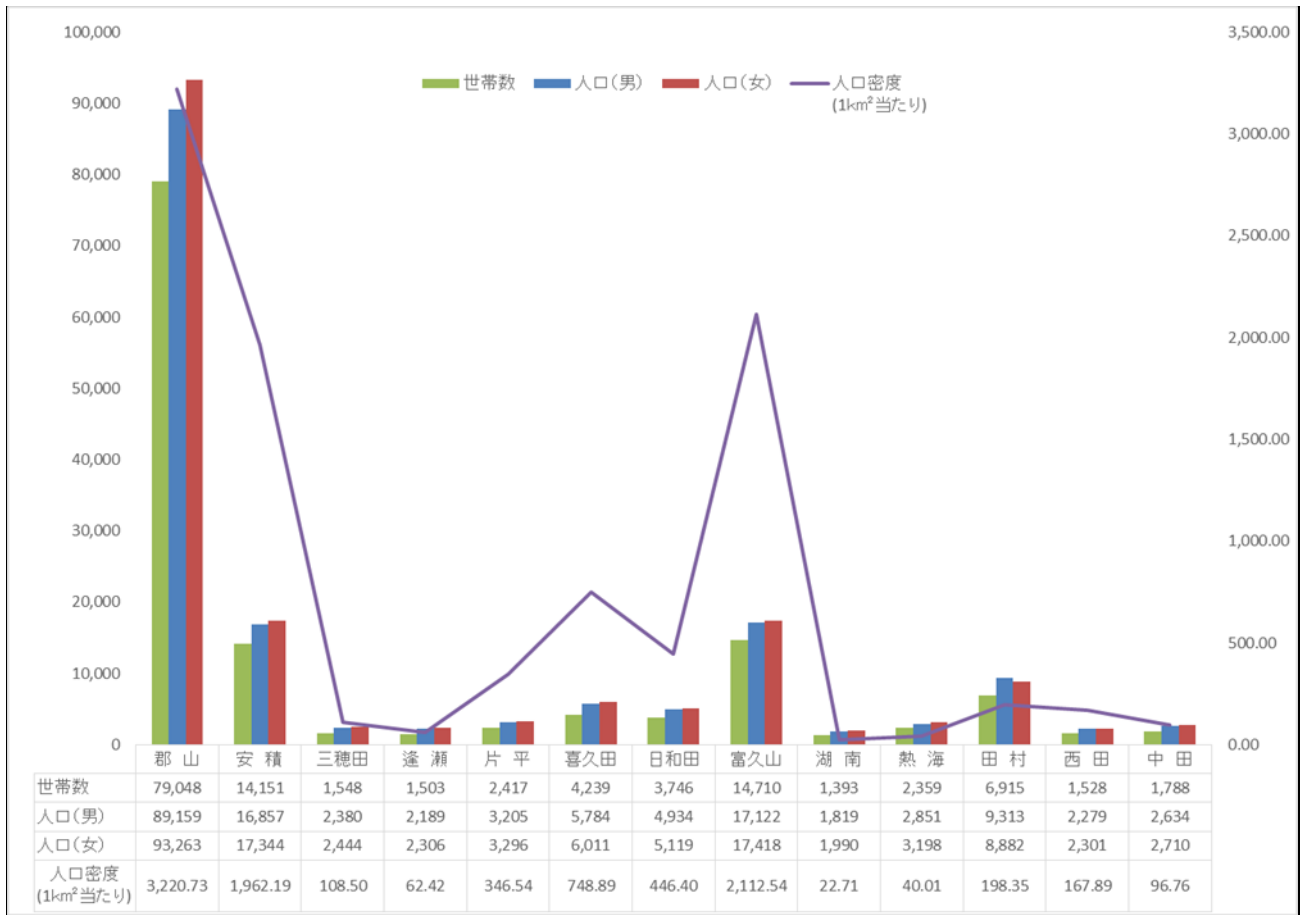
なお、平成 27 年 1 月 1 日の住民基本台帳によると、人口 326,808 人、世帯数 135,345 人、1 世帯あたりの人員は 2.41 人となっています。

## ②地区別人口数

・地区別人口は、郡山地区が最も多く、富久山地区、安積地区の順に多くなっています。

平成27年1月1日 現在住民基本台帳

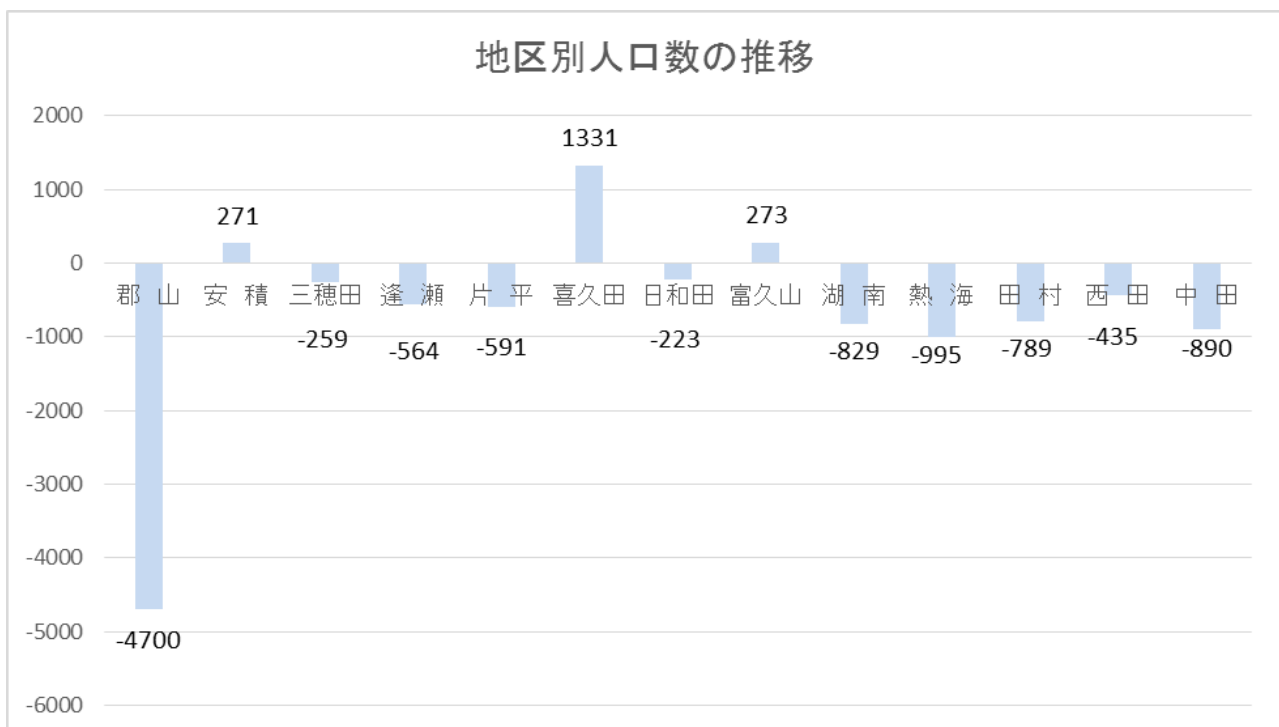
| 地区名 | 世帯数     | 人 口     |         |         | 人口密度<br>(1 k m <sup>2</sup> 当たり) |
|-----|---------|---------|---------|---------|----------------------------------|
|     |         | 男       | 女       | 計       |                                  |
| 郡 山 | 79,048  | 89,159  | 93,263  | 182,422 | 3,220.73                         |
| 安 積 | 14,151  | 16,857  | 17,344  | 34,201  | 1,962.19                         |
| 三穂田 | 1,548   | 2,380   | 2,444   | 4,824   | 108.50                           |
| 逢 瀬 | 1,503   | 2,189   | 2,306   | 4,495   | 62.42                            |
| 片 平 | 2,417   | 3,205   | 3,296   | 6,501   | 346.54                           |
| 喜久田 | 4,239   | 5,784   | 6,011   | 11,795  | 748.89                           |
| 日和田 | 3,746   | 4,934   | 5,119   | 10,053  | 446.40                           |
| 富久山 | 14,710  | 17,122  | 17,418  | 34,540  | 2,112.54                         |
| 湖 南 | 1,393   | 1,819   | 1,990   | 3,809   | 22.71                            |
| 熱 海 | 2,359   | 2,851   | 3,198   | 6,049   | 40.01                            |
| 田 村 | 6,915   | 9,313   | 8,882   | 18,195  | 198.35                           |
| 西 田 | 1,528   | 2,279   | 2,301   | 4,580   | 167.89                           |
| 中 田 | 1,788   | 2,634   | 2,710   | 5,344   | 96.76                            |
| 合 計 | 135,345 | 160,526 | 166,282 | 326,808 | 431.68                           |



### ③地区別人口数の推移

- 人口増加が目立つのが喜久田地区、富久山地区、安積地区です。
- 人口減少が目立つのが郡山地区、熱海地区、中田地区です。

| 地区名 | H19.1.1(A) | H20.1.1 | H21.1.1 | H22.1.1 | H23.1.1 | H24.1.1 | H25.1.1 | H26.1.1 | H27.1.1(B) | B-A     |
|-----|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|---------|
| 郡山  | 187,122    | 187,446 | 187,751 | 187,670 | 187,638 | 182,164 | 180,152 | 180,639 | 182,422    | ▲ 4,700 |
| 安積  | 33,930     | 34,116  | 33,951  | 33,875  | 34,137  | 33,896  | 33,778  | 33,857  | 34,201     | 271     |
| 三穂田 | 5,083      | 5,017   | 5,007   | 5,005   | 5,011   | 4,998   | 4,962   | 4,874   | 4,824      | ▲ 259   |
| 逢瀬  | 5,059      | 5,013   | 4,927   | 4,893   | 4,803   | 4,699   | 4,622   | 4,556   | 4,495      | ▲ 564   |
| 片平  | 7,092      | 7,005   | 7,024   | 6,962   | 6,873   | 6,738   | 6,610   | 6,544   | 6,501      | ▲ 591   |
| 喜久田 | 10,464     | 10,618  | 10,866  | 11,029  | 11,144  | 11,114  | 11,289  | 11,500  | 11,795     | 1,331   |
| 日和田 | 10,276     | 10,404  | 10,361  | 10,333  | 10,303  | 10,139  | 10,013  | 9,999   | 10,053     | ▲ 223   |
| 富久山 | 34,267     | 34,167  | 34,359  | 34,536  | 34,842  | 34,289  | 34,115  | 34,215  | 34,540     | 273     |
| 湖南  | 4,638      | 4,556   | 4,468   | 4,340   | 4,215   | 4,131   | 4,027   | 3,910   | 3,809      | ▲ 829   |
| 熱海  | 7,044      | 6,909   | 6,766   | 6,641   | 6,552   | 6,462   | 6,297   | 6,162   | 6,049      | ▲ 995   |
| 田村  | 18,984     | 18,783  | 18,788  | 18,637  | 18,481  | 18,302  | 18,097  | 18,064  | 18,195     | ▲ 789   |
| 西田  | 5,015      | 5,011   | 4,963   | 4,942   | 4,881   | 4,784   | 4,706   | 4,607   | 4,580      | ▲ 435   |
| 中田  | 6,234      | 6,159   | 6,077   | 5,995   | 5,903   | 5,729   | 5,616   | 5,447   | 5,344      | ▲ 890   |
| 合計  | 335,208    | 335,204 | 335,308 | 334,858 | 334,783 | 327,445 | 324,284 | 324,374 | 326,808    | ▲ 8,400 |

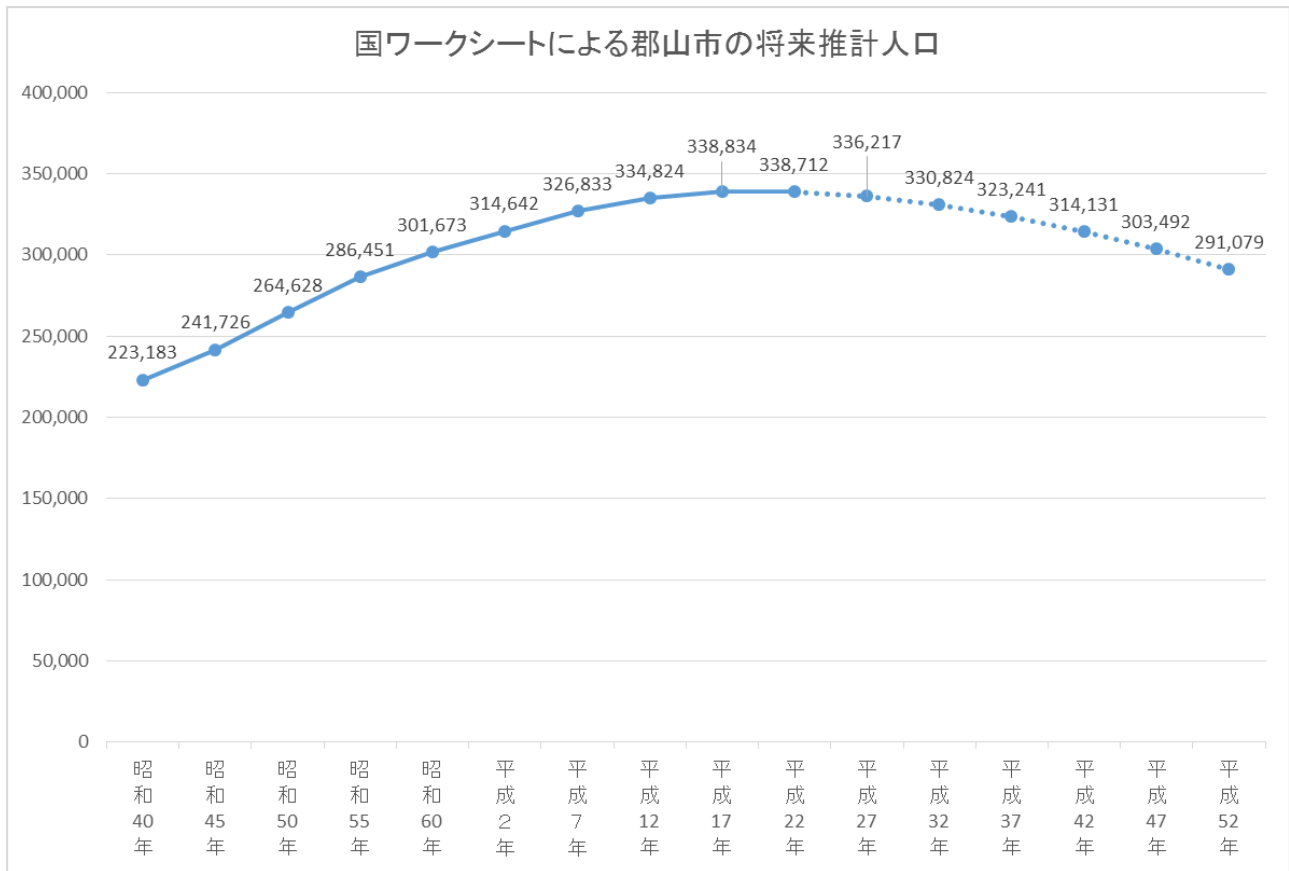




#### ④将来推計人口の推移

次のグラフは「郡山市人口ビジョン」による推計値です。

郡山市の人口は、平成 22 年以降減少し、平成 52 年には 291,079 人と推計されます。



※平成 22 年までは国勢調査による実績値であり、平成 27 年以降が推計値となっています。

### (3) 住宅総数と空家数

- ・住宅数は 151,110 戸、空家数は 17,220 戸となっており、前回調査（平成 20 年）に比べ、住宅数は増加、空家数は減少しています。（平成 25 年住宅・土地統計調査）

#### ①住宅数

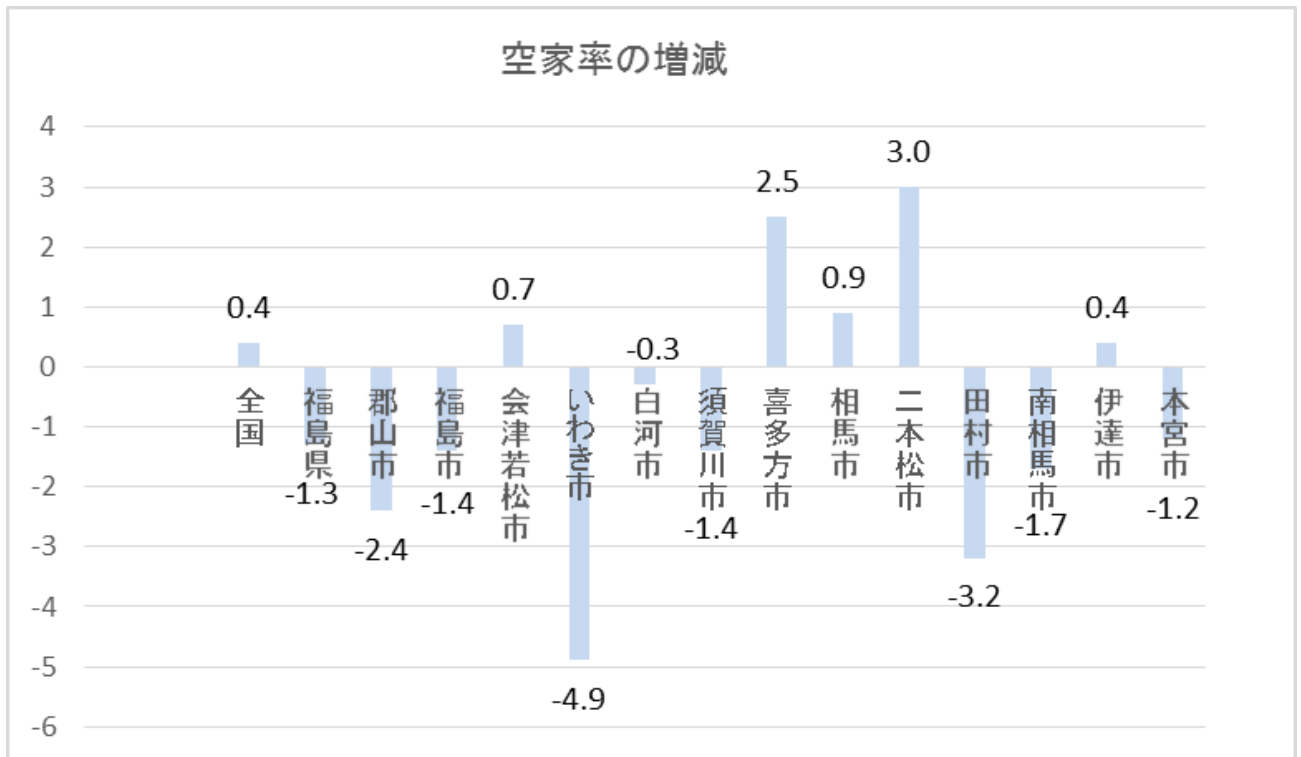
平成 25 年住宅・土地統計調査の住宅数は、151,110 戸で、前回調査（平成 20 年）に比べ、5,240 戸増加しています。

#### ②空家数・空家率

平成 25 年住宅・土地統計調査の空家数は 17,220 戸、空家率は 11.4% で、前回調査（平成 20 年）に比べ、空家数は 2,930 戸、空家率は 2.4% 減少しています。

<資料：平成25年 住宅・土地統計調査>

| 区分    | 平成25年      |           |      | 平成20年      |           |      | 空家率<br>増減 |
|-------|------------|-----------|------|------------|-----------|------|-----------|
|       | 住宅総数       | 空家数       | 空家率  | 住宅総数       | 空家数       | 空家率  |           |
|       | (戸)        | (戸)       | (%)  | (戸)        | (戸)       | (%)  |           |
| 全国    | 60,628,600 | 8,195,600 | 13.5 | 57,586,000 | 7,567,900 | 13.1 | 0.4       |
| 福島県   | 782,300    | 91,800    | 11.7 | 808,200    | 105,000   | 13.0 | ▲1.3      |
| 郡山市   | 151,110    | 17,220    | 11.4 | 145,870    | 20,150    | 13.8 | ▲2.4      |
| 福島市   | 131,390    | 15,840    | 12.1 | 130,050    | 17,520    | 13.5 | ▲1.4      |
| 会津若松市 | 56,900     | 9,450     | 16.6 | 57,120     | 9,090     | 15.9 | 0.7       |
| いわき市  | 137,710    | 13,020    | 9.5  | 147,740    | 21,300    | 14.4 | ▲4.9      |
| 白河市   | 26,520     | 3,980     | 15.0 | 26,740     | 4,090     | 15.3 | ▲0.3      |
| 須賀川市  | 27,710     | 2,250     | 8.1  | 27,250     | 2,580     | 9.5  | ▲1.4      |
| 喜多方市  | 19,990     | 2,970     | 14.9 | 19,330     | 2,390     | 12.4 | 2.5       |
| 相馬市   | 15,090     | 2,070     | 13.7 | 15,030     | 1,920     | 12.8 | 0.9       |
| 二本松市  | 20,680     | 2,600     | 12.6 | 20,090     | 1,920     | 9.6  | 3.0       |
| 田村市   | 12,730     | 1,160     | 9.1  | 13,530     | 1,660     | 12.3 | ▲3.2      |
| 南相馬市  | 24,820     | 2,420     | 9.8  | 25,050     | 2,890     | 11.5 | ▲1.7      |
| 伊達市   | 23,250     | 2,220     | 9.5  | 22,240     | 2,030     | 9.1  | 0.4       |
| 本宮市   | 10,940     | 1,200     | 11.0 | 10,250     | 1,250     | 12.2 | ▲1.2      |

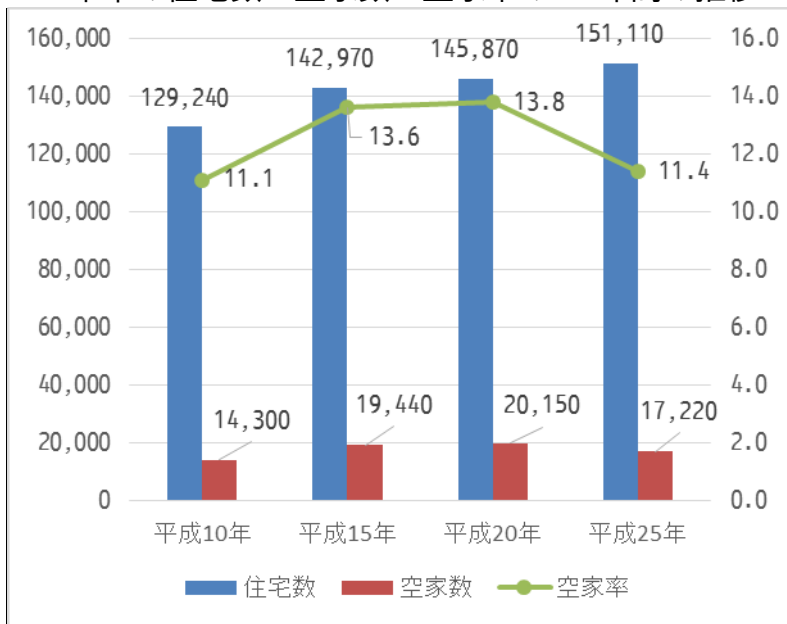


### ③空家率の推移

全国平均の空家率は平成10年の調査(11.5%)以降上昇し続けていますが、本市の空家率は、平成25年(11.4%)に減少しており、全国平均、福島県平均を下回っています。

| 区分  | 平成10年 | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 |
|-----|-------|-------|-------|-------|
| 全国  | 11.5% | 12.2% | 13.1% | 13.5% |
| 福島県 | 9.9%  | 12.3% | 13.0% | 11.7% |
| 郡山市 | 11.1% | 13.6% | 13.8% | 11.4% |

※本市の住宅数・空家数・空家率の15年間の推移



### ④空家の種類

平成25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7,950戸と最も多く、次いでその他の住宅の空家が6,490戸、売却用の住宅が2,620戸で、二次的住宅は150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3,910戸、長屋建・共同住宅・その他では賃貸用の住宅が7,640戸と最も多くなっています。

⑤空家の建て方別の種類（本市分）

<資料：平成25年 住宅・土地統計調査>

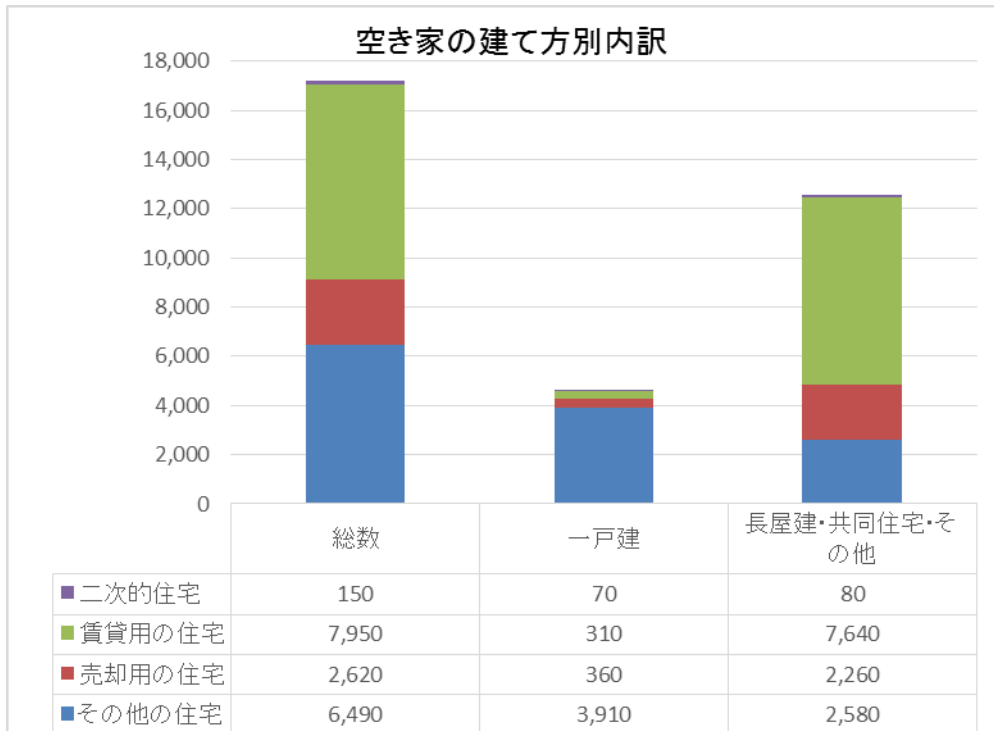
|      | 総数     | 一戸建            |       |       | 長屋建・共同住宅・その他 |       |       |       |
|------|--------|----------------|-------|-------|--------------|-------|-------|-------|
|      |        | 総数             | 木造    | 非木造   | 総数           | 木造    | 非木造   |       |
| 空家総数 | 17,220 | 4,660          | 4,510 | 150   | 12,570       | 2,720 | 9,850 |       |
| 内訳   | 二次的住宅  | 150<br>0.9%    | 70    | 70    | -            | 80    | -     | 80    |
|      | 賃貸用の住宅 | 7,950<br>46.2% | 310   | 290   | 20           | 7,640 | 2,210 | 5,430 |
|      | 売却用の住宅 | 2,620<br>15.2% | 360   | 360   | -            | 2,260 | -     | 2,260 |
|      | その他の住宅 | 6,490<br>37.7% | 3,910 | 3,790 | 120          | 2,580 | 510   | 2,080 |

※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25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    | 17,220 | 4,660          | 4,510 | 150   | 12,570       | 2,720 | 9,850 |       |
| 腐朽・破損あり | 3,710  | 1,220          | 1,200 | 30    | 2,490        | 920   | 1,560 |       |
| 内訳      | 二次的住宅  | -              | -     | -     | -            | -     | -     |       |
|         | 賃貸用の住宅 | 1,660<br>44.7% | 100   | 100   | -            | 1,560 | 700   | 860   |
|         | 売却用の住宅 | 50<br>1.3%     | 50    | 50    | -            | -     | -     | -     |
|         | その他の住宅 | 2,000<br>53.9% | 1,070 | 1,040 | 30           | 930   | 220   | 700   |
| 腐朽・破損なし | 13,520 | 3,440          | 3,320 | 120   | 10,080       | 1,800 | 8,280 |       |
| 内訳      | 二次的住宅  | 150<br>1.1%    | 70    | 70    | -            | 80    | -     | 80    |
|         | 賃貸用の住宅 | 6,300<br>46.6% | 210   | 190   | 20           | 6,080 | 1,520 | 4,570 |
|         | 売却用の住宅 | 2,570<br>19.0% | 310   | 310   | -            | 2,260 | -     | 2,260 |
|         | その他の住宅 | 4,500<br>33.3% | 2,840 | 2,740 | 100          | 1,660 | 290   | 1,370 |

※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。



#### (4) 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況

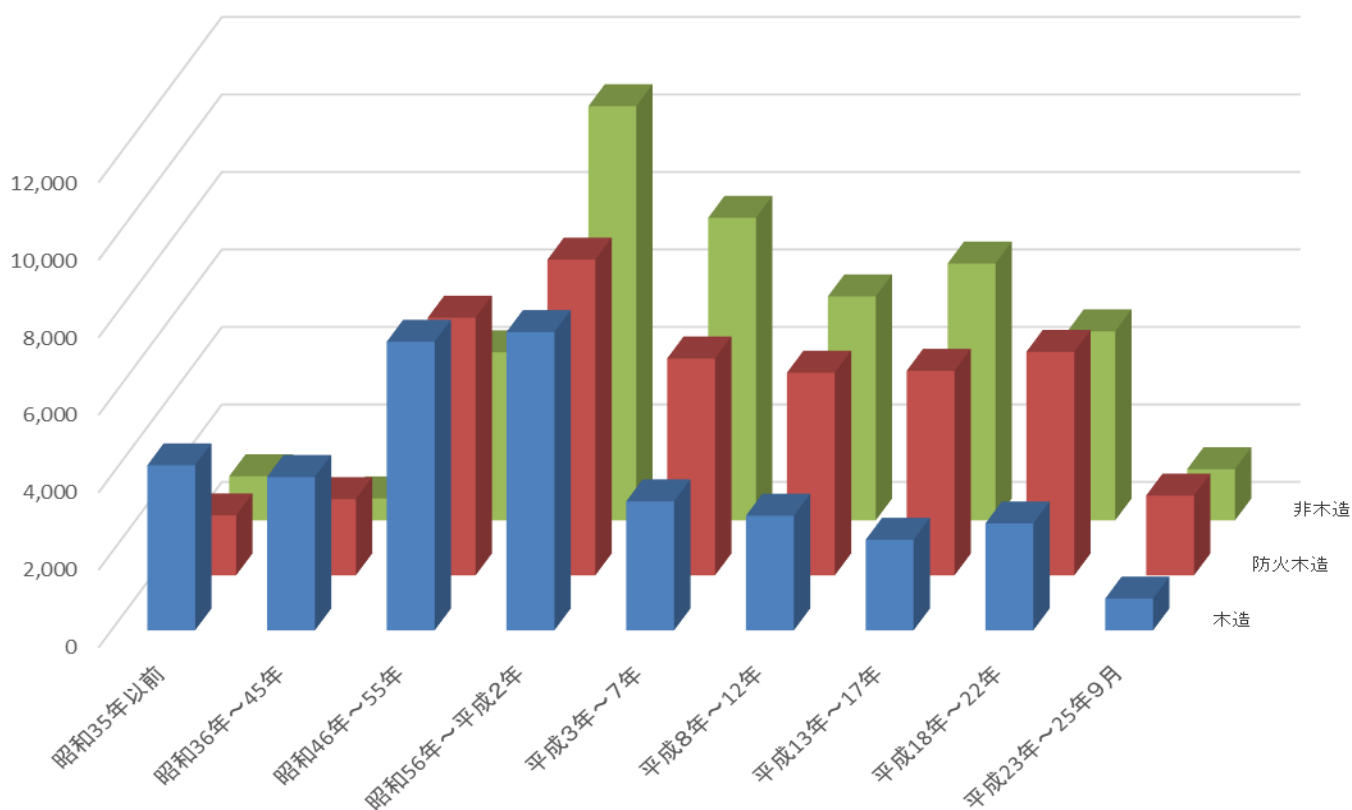
- ・昭和 56 年の新耐震基準施行よりも前に建設された住宅は、31,880 戸となっています。
- ・住宅総数のうち「腐朽・破損あり」は、12,410 戸となっています。

##### ①建築時期

平成 25 年住宅・土地統計調査の居住世帯のある住宅のうち、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、31,880 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 15,670 戸と最も多く、次いで防火木造が 10,170 戸、非木造が 6,050 戸となっています。

## 構造別建築時期別専用住宅数



資料：平成 25 年住宅土地統計調査

### ②腐朽・破損の状況

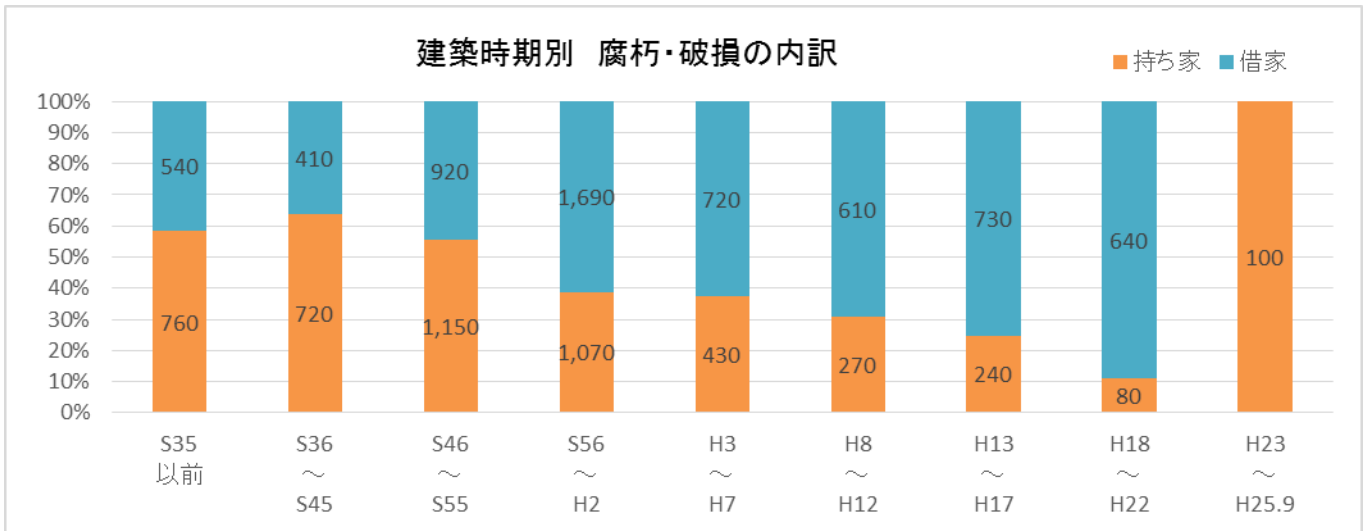
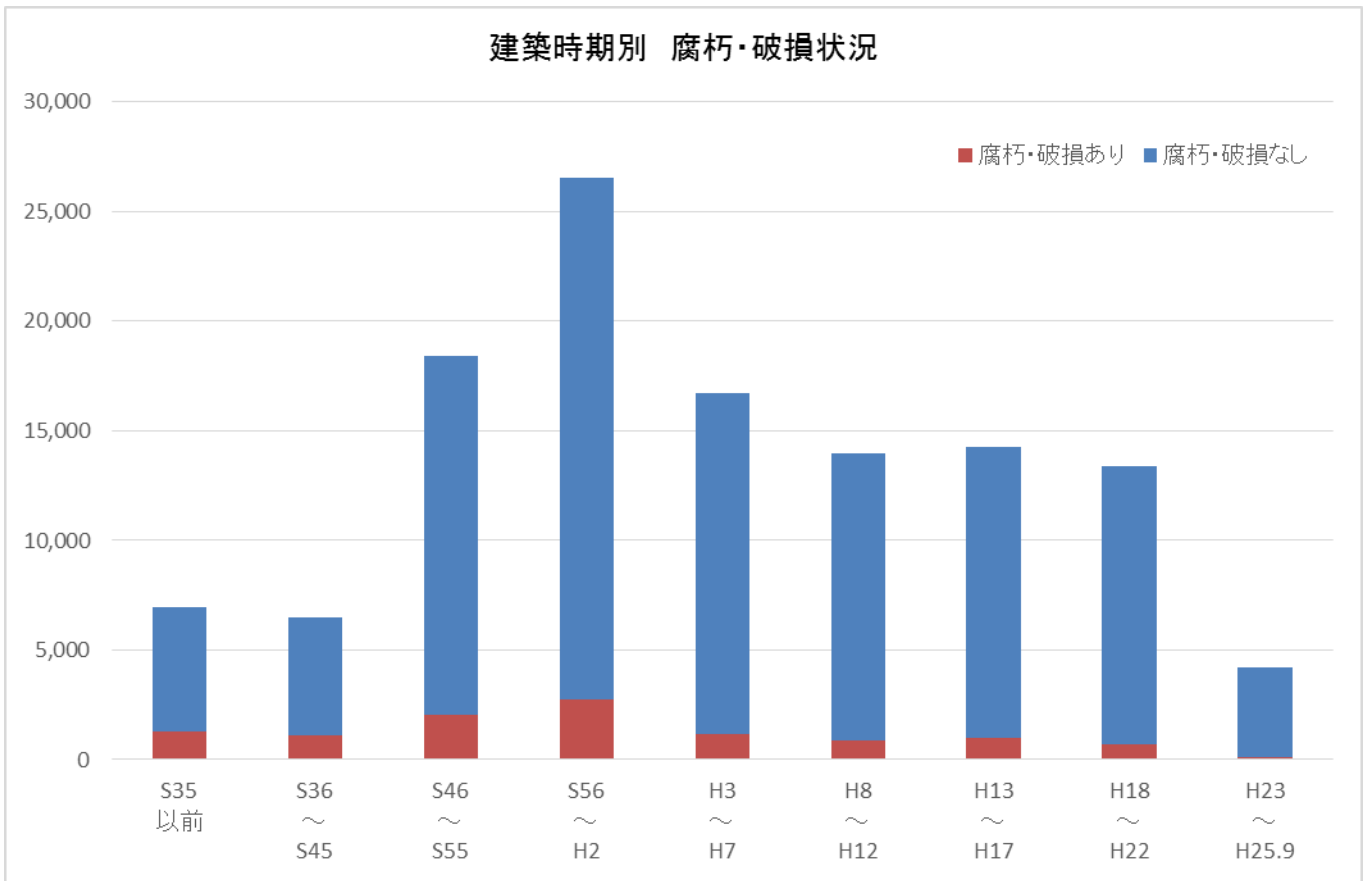
平成 25 年住宅・土地統計調査のうち、「腐朽・破損あり」は 12,410 戸となっています。建築時期別にみると、昭和 56 年から平成 2 年までに建築された住宅のうち「腐朽・破損あり」は 2,760 戸と最も多くなっています。

### ③住宅の腐朽・破損の有無と建築の時期

<資料：平成25年住宅・土地統計調査>

|             |         | 総数      | 建築の時期     |                 |                 |                |               |                |                 |                 |                   |
|-------------|---------|---------|-----------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
|             |         |         | S35<br>以前 | S36<br>～<br>S45 | S46<br>～<br>S55 | S56<br>～<br>H2 | H3<br>～<br>H7 | H8<br>～<br>H12 | H13<br>～<br>H17 | H18<br>～<br>H22 | H23<br>～<br>H25.9 |
| 住宅総数        |         | 133,340 | 6,950     | 6,500           | 18,430          | 26,540         | 16,750        | 13,970         | 14,260          | 13,420          | 4,200             |
| 内<br>訳      | 持ち<br>家 | 72,830  | 5,250     | 5,370           | 12,820          | 13,990         | 8,160         | 7,000          | 7,260           | 7,320           | 2,530             |
|             | 借<br>家  | 59,180  | 1,700     | 1,130           | 5,610           | 12,540         | 8,590         | 6,970          | 6,990           | 6,100           | 1,670             |
| 腐朽・破損<br>あり |         | 12,410  | 1,300     | 1,120           | 2,060           | 2,760          | 1,150         | 880            | 970             | 720             | 100               |
| 内<br>訳      | 持ち<br>家 | 5,160   | 760       | 720             | 1,150           | 1,070          | 430           | 270            | 240             | 80              | 100               |
|             | 借<br>家  | 7,110   | 540       | 410             | 920             | 1,690          | 720           | 610            | 730             | 640             | -                 |
| 腐朽・破損<br>なし |         | 120,930 | 5,660     | 5,380           | 16,370          | 23,780         | 15,600        | 13,090         | 13,290          | 12,690          | 4,100             |
| 内<br>訳      | 持ち<br>家 | 67,670  | 4,490     | 4,650           | 11,680          | 12,920         | 7,730         | 6,730          | 7,020           | 7,230           | 2,440             |
|             | 借<br>家  | 52,060  | 1,160     | 730             | 4,690           | 10,850         | 7,870         | 6,360          | 6,260           | 5,460           | 1,670             |

※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。





## (5) 水道の利用状況から推計した空家率

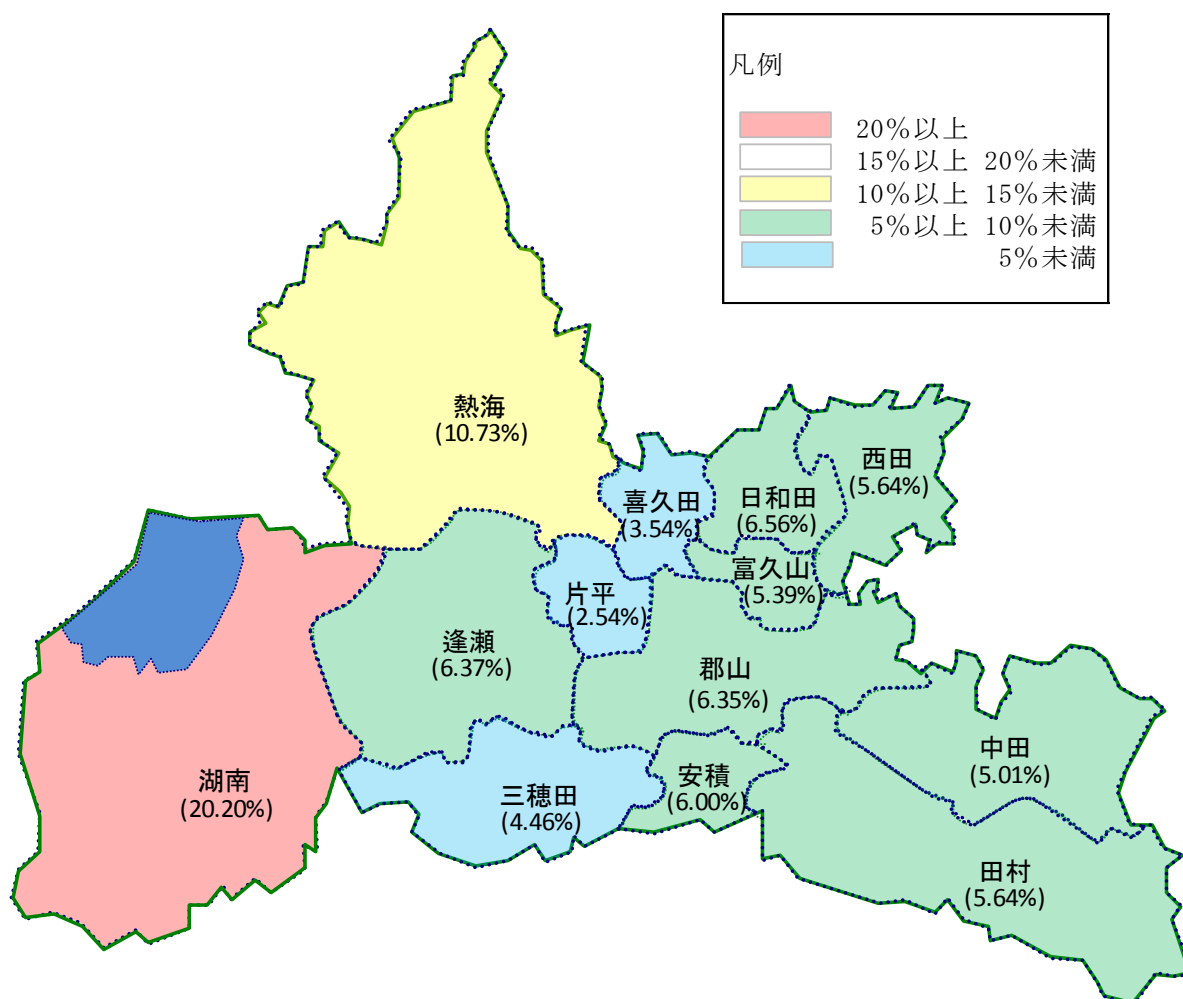
### ①調査方法

水道局等の水道データ等（平成 27 年 9 月 30 日時に水道等を使用していない家屋（一般家庭だけではなく、集合住宅、学校、病院、事務所、工場、店舗等も含まれています））をもとに、空家率を推計しました。

また、基本方針には、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準になる旨の記載がありますので、1年以上水道使用実績がない建物を空家としました。

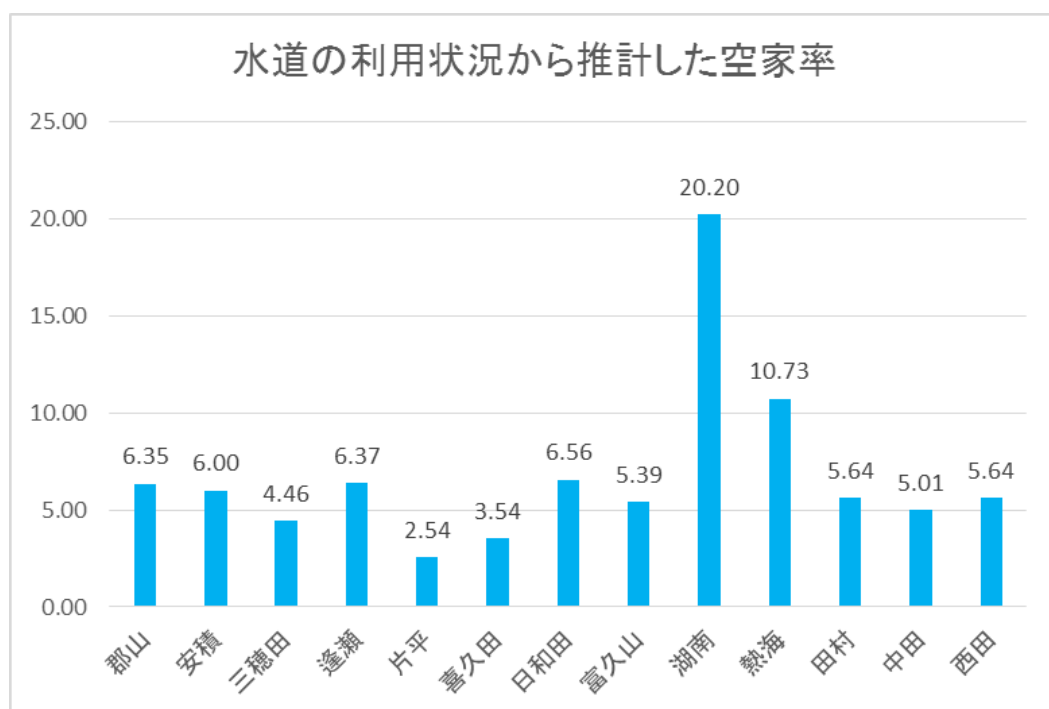
### ②調査結果

- 空家率が高いのは、湖南地区、熱海地区です。
- 空家率が低いのは、片平地区、喜久田地区です。



水道等の利用状況から推計した空家率

| 地区名 |          | 全体(A)   | 1年以上水道を使用していない家屋(B) | B/A    |
|-----|----------|---------|---------------------|--------|
| 1   | 郡山       | 89,403  | 5,681               | 6.35%  |
| 2   | 安積       | 17,627  | 1,057               | 6.00%  |
| 3   | 三穂田      | 1,413   | 63                  | 4.46%  |
| 4   | 逢瀬       | 1,304   | 83                  | 6.37%  |
| 5   | 片平       | 2,438   | 62                  | 2.54%  |
| 6   | 喜久田      | 5,134   | 182                 | 3.54%  |
| 7   | 日和田      | 4,527   | 297                 | 6.56%  |
| 8   | 富久山      | 17,587  | 948                 | 5.39%  |
| 9   | 湖南（簡易水道） | 2,005   | 405                 | 20.20% |
| 10  | 熱海       | 2,180   | 234                 | 10.73% |
|     | 熱海（水道）   | 2,103   | 226                 | 10.75% |
|     | 熱海（簡易水道） | 77      | 8                   | 10.39% |
| 11  | 田村       | 7,976   | 450                 | 5.64%  |
| 12  | 中田       | 798     | 40                  | 5.01%  |
|     | 中田（水道）   | 665     | 34                  | 5.11%  |
|     | 中田（簡易水道） | 133     | 6                   | 4.51%  |
| 13  | 西田       | 1,117   | 63                  | 5.64%  |
| 総計  |          | 153,509 | 9,839               | 6.41%  |



## 第2章 空家等対策に係る基本的な方針

### 1 空家等対策に関する基本的な方針

#### (1) 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

空家等の適切な管理を推進することで、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市民や地域等との連携

空家等の問題は、事案ごとに内容も異なり、複雑化しているものであるため、その問題解決には、地域住民はもとより、市民団体や関係事業団体等と連携して取り組むこととします。

※詳細については第2章3、5

##### ③個人財産の所有者責任

個人の財産については、所有者等が適切に管理すべきであることを原則とした上で、行政として公益上必要な措置等を適切に講じるものとします。

※詳細については第2章4

#### (2) 対象地区

空家対策は全市的な課題であるため、本計画の対象地区は市内全域とします。

ただし、今後行われる空家等に関する調査等の結果、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。

#### (3) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空き家の種類は、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。

#### 「空家等」及び「特定空家等」の定義について

「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ものを含む。）」をいいます（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が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)）。

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（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害となるおそれのある状態、適切な管理が行われ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（法第2条第2項）。※詳細については第2章6

## 2 計画期間

本計画の計画期間は、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」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）の実施年と整合性をとるため、平成 28 年から平成 32 年までの 5 年間とします。

なお、計画期限を迎えるごとに、本市における空家などの状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討します。

## 3 空家等の調査に関する事項

### （1）業務委託による調査

郡山市全域を対象として、地域に悪影響を及ぼしている空家等について調査を実施します。具体的には、水道開閉栓データ等を活用し空家候補を絞り込み、現地調査を実施し、空家等の状態や周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度を調査します。また、固定資産家屋データ等により空家所有者を特定し、所有者の意向を調査します。

### （2）町内会等の団体と連携した調査

地域に悪影響を及ぼしている空家について、町内会等の団体と連携し、情報提供を基に現地調査を実施し、空家等の状態や周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度を調査します。

### （3）市民等からの情報提供による調査

市民等からの情報提供を基に、職員が随時現地調査を実施し、空家等の状態や周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度を調査します。

#### 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

##### (1) 所有者責任

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが原則となります。

##### (2) 相談体制の整備

空家等をどのように活用すればいいか、また、今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合の維持管理や、建物の相続登記等について不動産関係団体、土地家屋調査士会、司法書士会等と連携して相談体制を整備します。

##### (3) 周知・啓発

広報や市ウェブサイトにおいて、空家等の適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理責任を定期的に周知・啓発します。また、必要に応じて、所有者等に空家等に対する適正管理を促すための文書を送付します。

#### 5 空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関する事項

##### (1) 外部への情報提供

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、空家等の情報共有、外部への情報提供方法等について検討します。

##### (2) 関係事業者団体との連携

不動産関係団体等と連携を図り空家等情報に関する相談会等の実施等、空家等及び空家等の跡地の活用についての相談体制の整備について検討します。

また、空家等の情報を不動産関係団体の流通ネットワーク等を通じて外部に提供することを検討します。

##### (3) 地域における有効活用

空家等の実態を把握した上で、国の空き家再生等推進事業等を活用するなど、地域の活性化を図る施策を関係部署と連携し検討します。

## 6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

### (1) 「特定空家等」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、ガイドライン第2章に基づき、下記①を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記②及び③に示す事項を勘案して、（仮称）空家等対策庁内検討会（資料1）で「特定空家等」に対する措置に向けた事案を選定し、（仮称）空家等対策審議会（資料2）の意見を踏まえ、「特定空家等」に対する措置を決定します。

#### ① 特定空家等の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が法第2条第2項の各状態にあたるか否かの判断基準については、〔別紙1〕から〔別紙4〕までのとおりです。

#### ② 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断します。

#### ③ 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断します。

### (2) 特定空家等に対する措置

「特定空家等に対する措置」は、法第14条に基づき、行政指導である助言又は指導及び勧告、不利益処分である命令、代執行、過失がなく必要な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のいわゆる略式代執行とに大別されます。

#### ① 適切な管理が行われていない空き家等の所有者等の事情の把握

所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空き家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることとします。

#### ② 特定空家等に対する措置の事前準備

##### ア 立入調査

市長は、法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ます（法第9条第2項）。

##### イ 特定空家等に関係する権利者との調整

「特定空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられます。

③特定空家等の所有者等への助言又は指導

市長は、除却、修繕、立木等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よう助言又は指導をすることができます。(法14条1項)

④特定空家等の所有者等への勧告

市長は、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、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができます(同条第2項)。なお、勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

⑤特定空家等の所有者等への命令

ア 命令

市長は、上記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ます(法第14条第3項)。

イ 意見書の提出先等

命令を実施する場合において、あらかじめその措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます(法第14条4項)。

⑥特定空家等に係る代執行

ア 代執行

市長は、上記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ます(法第14条第9項)。

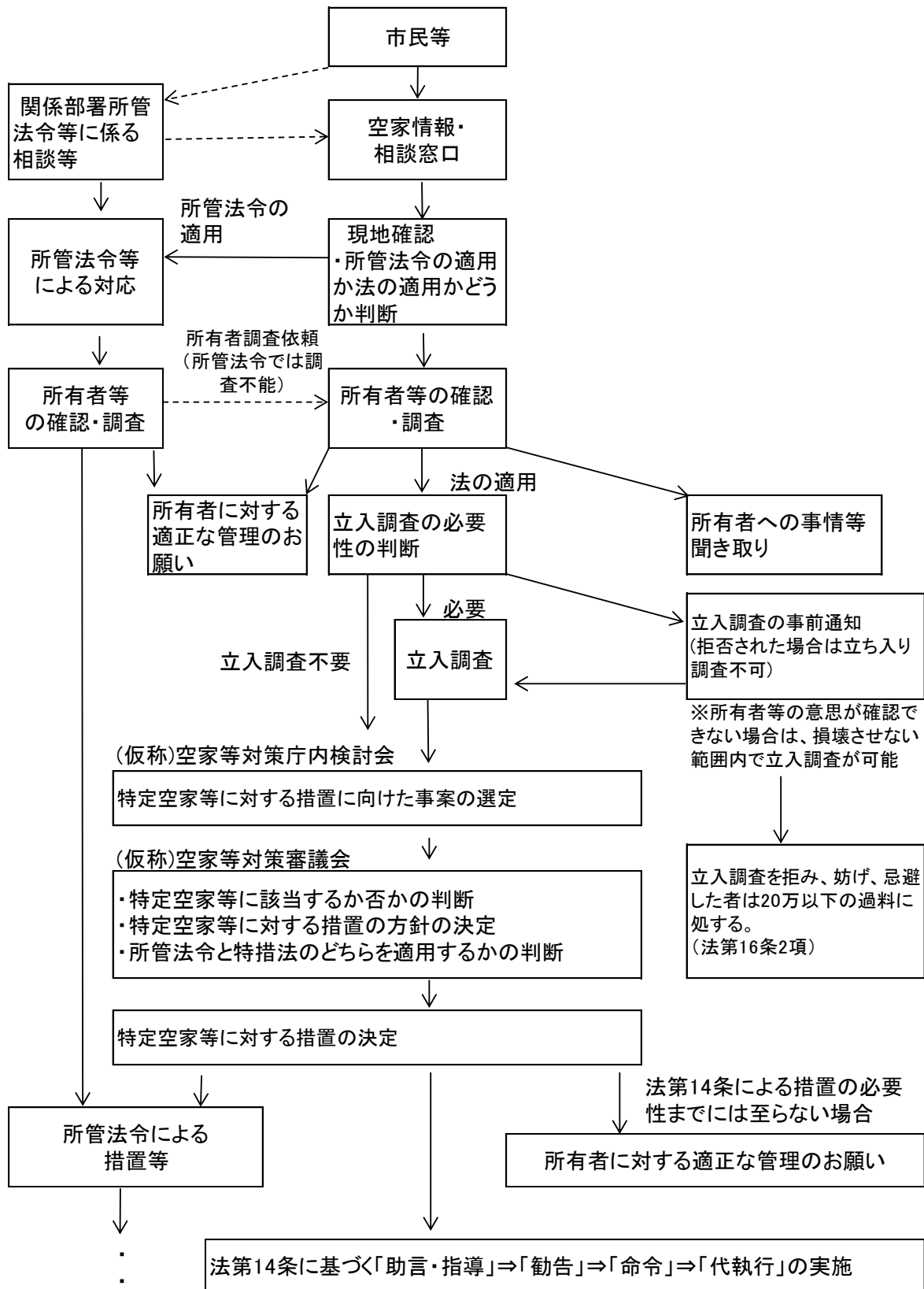
イ 費用請求

この措置に要した費用については、当該所有者に請求します。(行政代執行法第5条・第6条)

⑦過失なく措置を命ぜられるべき者を確知できない場合

市長は、法第14条第3項に基づき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は、市長は、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ます(いわゆる略式代執行。同条第10項)。

# 空家等の相談等に対する事務の流れ





## 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

### (1) 市関係部局による連携体制

空家等の問題は、多岐にわたることから、総合窓口を住宅課とし、建築基準法に関することは開発建築指導課、防災に関することは防災危機管理課など、具体的な対策は関係部署と連携して対応します。

### (2) 外部の関係団体との連携

空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談、例えば、空家等をどのように活用すればいいか、また、今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合の維持管理や、建物の相続登記等については、不動産関係団体、土地家屋調査士会、司法書士会等と連携して相談体制を整備します。(資料3)

## 8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家対策に関する市の各部署名、連絡先、役割分担等については下記のとおりです。  
(資料4)

| 各部署名・連絡先                                        | 役割分担                | 関係法令                                              |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|
| 住宅課<br>(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<br>(024-924-2031)                         | 行政手続に関すること。         | ・行政手続法<br>・行政手続条例                                 |
| 防災危機管理課<br>(024-924-2161)                       | 火災発生防止等             | ・消防法<br>・郡山地方広域消防組合火災予防条例<br>・災害対策基本法<br>・災害救助法   |
| 市民・NPO<br>活動推進課<br>(市民相談センター)<br>(024-924-2155) | 法律、登記等に関する特別相談      |                                                   |
| 資産税課<br>(024-924-2091)                          | 固定資産税の取扱            | ・地方税法                                             |
| 市民安全課<br>(024-924-2151)                         | 犯罪防止                | ・郡山市安全で安心なまちづくり条例                                 |
| 清掃課<br>(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<br>・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 |
| 廃棄物対策課<br>(024-924-3171)                        | 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<br>・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 |
| 保健所生活衛生課<br>(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<br>・動物の愛護及び管理に関する法律<br>・犬による危害の防止に関する条例   |
| 園芸畜産振興課<br>(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<br>(024-924-2301)                         | 市道に関すること。           | ・道路法                                              |
| 開発建築指導課<br>(024-924-2371)                       | 外壁落下や倒壊等の防止         | ・建築基準法                                            |

## 9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

本計画は、社会経済状況の変化や空家等対策の効果等を見極め、必要に応じて、随時見直すこととします。

〔別紙1〕～〔別紙4〕特定空家等の判断の参考となる基準（第6章（1）-①関係）

〔別紙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」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、例示によらない個別の事案にも適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下の①又は②に掲げる事項に該当するか否かにより判断する。①又は②に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

① 建築物の著しい傾斜

|                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。                                                                                                                                          |                                                                                    |
| 調査項目の例                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある。</li> <li>・柱が傾斜している。</li> </ul> |
| <p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p> |                                                                                    |

② 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

|                                                                                                      |                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (イ) 基礎及び土台                                                                                           |                                                                                                                       |
| 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 |                                                                                                                       |
| 調査項目の例                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損又は変形している。</li> <li>・土台が腐朽又は破損している。</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul> |

**【参考となる考え方】**

- ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合  
※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）
- ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合  
※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

**(D) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等**

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

|        |                                                                                                   |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"><li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li><li>・柱とはりにずれが発生している。</li></ul> |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|

**【参考となる考え方】**

複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合

**(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。**

**(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒**

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

|        |                                                                                                                                                          |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"><li>・屋根が変形している。</li><li>・屋根ふき材が剥落している。</li><li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li><li>・軒がたれ下がっている。</li><li>・雨樋がたれ下がっている。</li></ul> |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**【参考となる考え方】**

目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合

**(ロ) 外壁**

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

|        |                                                                                                                                             |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"><li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li><li>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li><li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</li></ul> |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**【参考となる考え方】**

目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合

|                                                               |                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(H) 看板、給湯設備、屋上水槽等</b>                                      |                                                                                                                                                                                 |
| 転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。      |                                                                                                                                                                                 |
| 調査項目の例                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul> |
| <b>【参考となる考え方】</b><br>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合 |                                                                                                                                                                                 |
| <b>(二) 屋外階段又はバルコニー</b>                                        |                                                                                                                                                                                 |
| 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。          |                                                                                                                                                                                 |
| 調査項目の例                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>                                                                     |
| <b>【参考となる考え方】</b><br>目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合         |                                                                                                                                                                                 |
| <b>(ホ) 門又は塀</b>                                               |                                                                                                                                                                                 |
| 全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。            |                                                                                                                                                                                 |
| 調査項目の例                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・ 門、塀が傾斜している。</li> </ul>                                                                                   |
| <b>【参考となる考え方】</b><br>目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合                |                                                                                                                                                                                 |

## 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

|                                                                                                                                                            |                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。                                                                                                             |                                                                                                                            |
| 調査項目の例                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・ 水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ ひび割れが発生している。</li> </ul> |
| <b>【参考となる考え方】</b><br>擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。<br>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課） |                                                                                                                            |

〔別紙2〕 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

|      |                                                    |
|------|----------------------------------------------------|
| 状態の例 | ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。                        |
|      | ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
|      | ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。            |

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

|      |                                                       |
|------|-------------------------------------------------------|
| 状態の例 | ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。          |
|      | ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |

〔別紙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」  
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

|      |                                                                                                       |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 状態の例 | ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。                               |
|      | ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 |
|      | ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。                                                                 |

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

|      |                                           |
|------|-------------------------------------------|
| 状態の例 | ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。  |
|      | ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。                    |
|      | ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 |
|      | ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。                 |
|      | ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。                |

〔別紙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」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）立木等が原因で、以下の状態にある。

|      |                                                |
|------|------------------------------------------------|
| 状態の例 | ・立木等の腐朽、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。 |
|      | ・立木等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。             |

（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

|      |                                                 |
|------|-------------------------------------------------|
| 状態の例 | ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。        |
|      | ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。  |
|      | ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。       |
|      | ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。       |
|      | ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。  |
|      | ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 |

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

|      |                                                   |
|------|---------------------------------------------------|
| 状態の例 | ・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されている。 |
|      | ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 |
|      | ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。                      |

### 資料1 (仮称) 空家等対策庁内検討会

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 目的  | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 特定空家等に対する措置に向けた事案の選定等</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 構成員 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 建設交通部次長</li><li>・ 総務部防災危機管理課長</li><li>・ 市民部市民・NPO活動推進課（市民相談センター）長</li><li>・ 市民部市民安全課長</li><li>・ 生活環境部生活環境課長</li><li>・ 生活環境部清掃課長</li><li>・ 生活環境部廃棄物対策課長</li><li>・ 保健福祉部保健所生活衛生課長</li><li>・ 農林部園芸畜産振興課長</li><li>・ 建設交通部道路維持課長</li><li>・ 建設交通部住宅課長</li><li>・ 都市整備部開発建築指導課長</li></ul> |

### 資料2 (仮称) 空家等対策審議会

|    |                                                                                                                               |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 目的 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 特定空家等に該当するか否かの判断</li><li>・ 特定空家等に対する措置の方針の決定</li><li>・ 所管法令と特措法どちらを適用するかの判断</li></ul> |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



### 資料3 外部の関係団体の相談窓口

#### 1 空家の活用に関する相談

| 団体名              | 相談内容          | 連絡先                                             |
|------------------|---------------|-------------------------------------------------|
| 福島県空き家・古民家相談センター | 古民家・空き家の利活用方法 | 福島市五月町4-25<br>(福島県建設センター5階)<br>TEL:024-521-5252 |

#### 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<br>(福島県建設センター5階)<br>TEL:024-563-6213 |
| 公益社団法人<br>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<br>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<br>福島県産業廃棄物協会 | 廃棄物に関する相談 | 福島市中町4番20号<br>みんゆうビル4階405号室<br>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<br>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<br>TEL:024-936-4515     |
| 日本司法支援センター<br>(法テラス) 福島地方事務所 | 訴訟等法律相談 | 二本松市本町1丁目60番地2<br>TEL:050-3381-3803 |

#### 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<br>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<br>TEL:024-939-7715                  |
| 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会   | 取引に関する説明 | 郡山市虎丸町15-4<br>(株式会社郡中本店内)<br>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<br>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<br>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 | 書類の作成等に関する相談 | 郡山市方八町二丁目13-9<br>光建ビル5階<br>TEL:024-942-2001 |

#### 資料4 空家等の適正管理に関連する法令

|        |               |           |         |          |        |        |
|--------|---------------|-----------|---------|----------|--------|--------|
| 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、9条 | 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      | (一時使用等) | (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   |

※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

※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 | 道路法        | 建築基準法        |       |
| 条文     | 35条、36条        | 43・44・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<br>→刑事告発 | 行政代執行 |

|        |              |                  |                 |                                    |                 |        |
|--------|--------------|------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|--------|
| 法令名    | 郡山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 | 廃棄物の適正処理条例※4    | 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 | 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 | 8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   |

※4：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

## 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。