

# 第二次いわき市空家等対策計画【概要版】

## 第1章 空家等対策計画について

### 1 計画策定の背景

人口減少や少子高齢化に伴い、空家等が増加傾向にある中、本市では、平成 27 年 5 月に施行された「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。）」に基づき、平成 29 年 1 月に、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することで、安全、安心な生活環境の確保や地域の活性化を図るため「いわき市空家等対策計画」を策定し、各種施策に取り組んでいるところです。

このような中、現行計画の計画期間が本年度をもって終了することから、平成 29(2017)年度からの 3 箇年で実施した「空家等実態調査」の結果や、空家等対策のより強力な推進に向け、令和 3 年 6 月に国が示した「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」等を踏まえ、計画内容の見直しや更新等を行い、新たに「第二次市空家等対策計画」を策定するものです。

※ 「空家等」とは、空家法第 2 条第 1 項に規定する、建築物等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をいう。

### 2 計画の対象と計画期間

#### (1) 計画の対象

市内全域における空家等を対象とし、空家等の発生を抑制するための対策においては、空家等となる見込みのある建築物を含めることとします。

#### (2) 計画期間

#### 令和 4（2022）年度～令和 8（2026）年度【5 年間】

※ 社会情勢の変化や法改正などに的確に対応するため、必要に応じて見直しを行います。

## 第2章 本市の人口と空家等の状況

### 1 本市の人口と世帯について

本市の人口は、平成 7（1995）年の 360,598 人をピークに減少傾向となっており、令和 2（2020）年の人口は 337,199 人となっています。

また、世帯数については、増加傾向にあるものの、国の将来推計人口によると、全国的な世帯数のピークが令和 7（2025）年とされていることから、今後は本市においても人口・世帯数共に減少傾向になることが見込まれており、居住世帯のない住宅の増加が懸念されています。

### 2 空家等実態調査について

#### (1) 調査の結果

単位：軒

判定 ランク	再利用の 可能性	平	小名浜	勿来	常磐	内郷	四倉	遠野	小川	好間	三和	田人	川前	久之浜 ・大久	計	
A・B・C	可能	593	453	519	393	287	178	136	121	94	73	121	49	80	3,097	83.4%
D・E	困難	112	62	155	97	62	27	13	35	33	2	4	0	14	616	16.6%
計		705	515	674	490	349	205	149	156	127	75	125	49	94	3,713	

#### (2) 空家等に関する課題(空家等の所有者に対するアンケートから抽出)

- 所有者の高齢化** 7 割以上が 60 歳以上で所有者の高齢化が進んでいる。
- 未 相 続** 8 割弱が相続されないまま放置されている。
- 建物の老朽化** 新耐震基準の導入(昭和 56 年 6 月)以前の建物が 7 割を超えている。
- 活用方針が未定** 今後の利活用について現状維持を希望する方や分からないが 4 割弱と、方針が定まらない方が多い。
- 支援策の必要性** 解体や改修の補助金の要望が 4 割以上と、有効な補助制度の整備が求められている。

## 第3章 空家等対策

### 1 基本姿勢

#### (1) 空家等の所有者等の責任

個人等の資産である空家等については、所有者等が自らの責任によりの確に対応する。

#### 所有者等の第一義的な責任が前提

空家法第 3 条:「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」

土地基本法第 6 条:「土地所有者等は、第 2 条から前条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する。」

経済的な事情や遠方にお住まいなどの理由から、十分な管理を行えず、所有者としての管理責任を全うできない場合がある。

#### (2) 市の基本姿勢

- ◇ 空家等の適正管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵養と理解増進を図る。
- ◇ 所有者等に関係制度を周知し、自主的な対応を求める。
- ◇ 地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る。
- ◇ 周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずる。

### 2 対策方針と方向性

空家等対策については、個々の空家等や所有者等だけでなく、まちづくりの課題として捉えることに加え、現に存在する空家等への措置や、更なる空家等の増加を抑制するための対策も併せて実施する必要があることから、次のとおり方針を定めるとともに、段階的な施策の方向性を設定し、所要の対策を講ずることとします。

#### 【空家等対策方針】

#### — 活力あるいわきの再生へ向けて —

空家問題は個々の空家等やその所有者等だけのものではなく、周辺住民の生活環境や地区のまちづくりにも影響を及ぼす、都市としての課題です。

空家等をなくし、活力あるいわきを再生する取組みとして各施策を推進します。

#### 方向性1

#### 空家化の予防

#### 方向性2

#### 空家等の流通・活用促進

#### 方向性3

#### 管理不全な空家等の抑制・解消

#### 方向性4

#### 空家等に係る跡地の活用等

### 3 基本的施策

本市における取組むべき空家等対策は、施策の方向性ごとに定めるとともに、対応を急がれる特定空家等への措置を優先しながらも、計画的かつ継続的に各施策を推進することとします。

※ 「特定空家等」とは、空家法第2条第2項に規定する、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等にあると認められる空家等をいう。

#### (1) 対策の実施体制

空家等の問題は、多岐の分野にわたることから、総合窓口を住まい政策課とし、関係する分野の課等と連携して対応することとします。

#### (2) 対策に関する連携協定

平成30年2月に、相互に連携・協力し、空家等の利活用へ向けた取組みや、家屋の相続や空家等の管理の適正化へ向けた取組みを進めることにより、市民の生活環境の保全を図るとともに、活力あるいわきの再生を図ることを目的に、「NPO法人いわき市住まい情報センター（以下「住まい情報センター」という。）」と「いわき市における空家等対策に関する連携協定」を締結しています。

#### 方向性1

#### 空家化の予防

##### ① 良質な住宅ストックの形成・確保による空家化の抑制（継続）

既存の住宅ストックの質を向上させることにより、空家化の抑制を図る。

##### 【関連事業】

- 個人住宅優良ストック形成支援事業
- 木造住宅耐震診断者派遣事業、木造住宅耐震改修支援事業
- 高齢者住宅リフォーム給付事業、高齢者住宅改造支援事業 など

##### ② 住まい相談窓口の設置・充実（更新：住まい情報センターとの連携協定に基づく取組みの充実）

「住まい」や「空家問題」に関する総合的な相談窓口として、引き続き住まい情報センターが実施する「住まいに関する相談窓口事業」において、「相談ナビゲーションダイヤル」の設置及び、「空き家と住まいの相談会」を開催する。

##### ③ 情報の提供による啓発（継続）

空家問題に関連する情報を広報誌や市ホームページ等に随時掲載する。

##### ④ 不動産登記制度の見直しによる所有者情報の明確化（新規）

「不動産登記法」の改正（令和3年4月28日公布）により、相続登記・住所変更登記の申請義務化や相続登記・住所変更登記の手続きの簡素化・合理化が図られたことから、「新不動産登記法」の施行（相続登記は公布後3年以内、住所変更登記は公布後5年以内の政令で定める日）まで、情報を収集するとともに、所有者等への情報提供に努めることとする。

#### 方向性2

#### 空家等の流通・活用促進

##### ① 「空き家バンクいわき」による空家等の流通・活用促進（更新：住まい情報センターとの連携協定に基づく取組みの強化）

住まい情報センターで実施している「空き家の利活用支援事業（空き家バンク事業）」により、活用希望者とのマッチングを推進していくとともに、実態調査で把握した再利用可能な空家等の登録促進を図る。

##### ② 「地域ストック活用プロジェクト」による活用促進（継続）

「第2期いわき創生総合戦略」において位置づけられた「地域ストック活用プロジェクト」により、市内の空き家、空き店舗などを有効活用し、地域における住環境の整備や仕事づくりにつなげることを目的に、「空き家バンクいわき」の成約実績の増加など、空き家、空き店舗等の利活用の更なる促進を図る。

##### ③ 空き家バンク活用支援事業の促進（新規）

空家等の有効活用を一層推進することを目的に、「空き家バンクいわき」へ登録するための相続登記等に要する費用、又は、自ら居住するために「空き家バンクいわき」を通じて購入又は賃借した住宅を改修する費用を支援するほか、新たな支援項目の創設などについて検討する。

##### ④ 地域の活動拠点等としての空家等の活用促進（新規）

空家等を地域コミュニティの再生につながる活動拠点等に活用する場合に改修費用の補助を行う。

##### ⑤ 地域等と連携した空家等の流通・活用促進（新規）

空家等が管理不全な状態となる前に流通・活用の促進を図るため、地域等からの情報提供に係る仕組みの構築について検討する。

#### 方向性3

#### 管理不全な空家等の抑制・解消

##### ① 空家等に係る状況の把握（更新：実態調査結果の反映）

市民等からの通報やパトロールにより情報を収集し、その所有者等に適正管理を促す。また、空家等実態調査の結果をもとに、「特定空家等の認定候補」と適正に管理すれば「流通可能となり得る空家等」を整理する。

##### ② 空家法に基づく特定空家等への措置（継続）

周辺環境への影響が著しい特定空家等は、空家法に基づき措置を実施する。

##### ③ 所有者等による解体・除却の促進へ向けた取組み（継続）

住まい情報センターが実施する「住まいに関する相談窓口事業」において、各種問題の解決に努めるとともに、特定空家等を除却する際の費用の一部を補助する。

##### ④ 財産管理制度の活用（新規）

特定空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人の存在が明らかではない場合は、財産管理制度を活用し、特定空家等の解消を図る。

##### ⑤ 新たな土地・建物の管理制度の活用（新規）

「民法」の改正（令和3年4月28日公布）により、所有者が不明な土地・建物の管理のために管理人を選任する「所有者不明土地・建物の管理制度」や、所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人を選任する「管理不全土地・建物の管理制度」が創設されたことから、「新民法」の施行（公布後2年以内の政令で定める日）まで、情報を収集するとともに、これら制度の活用に向けて検討を進める。

##### ⑥ 急迫した危険がある空家等に対する「緊急措置」の創設（新規）

自然災害等により、屋根や外壁が損傷し、危険な状態が急迫するなど、甚大な被害が発生する可能性が懸念されることから、人の生命、身体又は財産に空家等による急迫した危険を避けるとともに、二次被害を防止するため、必要な最小限度の措置を行うことができるよう、条例の制定に向け検討を進める。

#### 方向性4

#### 空家等に係る跡地の活用等

##### ① 跡地の保全・適正管理及び流通促進（継続）

空家等の除却の跡地については、その保全や適正管理を促す必要があるとともに、新たな土地利用を図ることが望ましいことから、民間事業者等と連携し、流通促進を図る。

##### ② 国の空き家対策総合支援事業等の活用（継続）

国の財政支援措置を活用した「特定空家等除却補助事業」及び「空き家改修支援事業」における補助要件の見直しのほか、新たな補助制度の創設の検討など、支援事業の拡充を図る。

##### ③ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除による空き家の発生抑制（新規）

被相続人の居住の用に供していた家屋等を相続した相続人が、一定期間内に当該家屋又は家屋取壊し後の土地を譲渡した場合には、その譲渡所得から3,000万円の特別控除が可能となる特別措置が講じられることから、この制度の周知を図り、空き家の発生抑制に努める。

##### ④ 相続土地国庫帰属制度の周知（新規）

「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年4月28日公布）」の創設に伴い、相続等で土地を取得した相続人が土地を手放して国庫に帰属させることが可能となり、所有者不明土地の発生抑制が図られることから、施行（公布後2年以内の政令で定める日）まで、情報を収集するとともに、所有者等への情報提供に努める。

### 4 特定空家等の認定と法的措置

空家法では、そのまま放置することが不適切な状態であるとして認定した「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置をとるよう「助言・指導」や「勧告」などの措置（「代執行」等を含む）を講じることができるとされており、市は、これらの規定に基づき、個々の空家等の周囲に及ぼしている影響等を勘察するとともに、法務・不動産などの学識経験者で構成された「市空家等対策協議会」における協議等を踏まえながら、状況の改善に向け適切な対応を講じることとします。

