第三次いわき市空家等対策計画(素案)【概要版】

第1章　空家等対策計画

1　計画策定の背景

人口減少や少子高齢化に伴い、空家等が増加し続けている中、平成 27 年５月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家法）」が施行されました。

これを受け、本市では平成 29 年１月に「第一次市空家等対策計画」を策定し計画的に空家等対策に取り組んできましたが、同計画の期間満了に伴い、令和４年には新たに「第二次市空家等対策計画」を策定し、現在は空家等の発生抑制、適正管理、利活用及び除却の促進等に継続して取り組んでいるところです。

今般、現行計画の計画期間が令和９年３月をもって終了することから、これまでの取組成果と課題を整理するとともに、改正空家法及び国の指針等の内容、空家等実態調査後の追跡調査結果並びに最新の住宅・土地統計調査の結果を踏まえ、空家等対策の一層の実効性確保と地域課題の解決を目指し、新たに「第三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をいう。

2　計画の対象と計画期間

⑴　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。

⑵　計画期間

令和９年度～令和 13 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・世帯と住宅・空き家数

⑴　人口・世帯数

令和 7 年の人口は 306,495 人です。人口は平成 7 年のピーク後、震災影響による一時的増加を除き減少しています。世帯数も増加から令和 7 年に減少へ転じました。今後は人口・世帯数ともに減少が続く見込みです。

⑵　住宅・空き家数

令和５年住宅・土地統計調査によると、本市の総住宅数は 164,530 戸、空き家率は 15.3%（25,170 戸）です。別荘や賃貸・売却用を除いた「その他の住宅」は 10,860 戸（6.6%）で、郡山・福島市より高く、県内 13 市平均より低い値です。

2　空家等実態調査の結果等

空家等実態調査で特定した 3,713 軒の追跡調査を継続しています。令和８年３月末時点で 1,228 軒（33.1%）が除却や再利用で解消された一方、2,485 軒（66.9%）が引き続き空家等の状態にあります。

3　本市で空き家が増加し続ける主な要因・課題

空家等増加の要因や課題は、高齢化や核家族化による新規発生と、費用負担や複雑な相続問題、心理的抵抗感から管理・処分が進まないことにあります。

⑴　新たに発生する空家等

高齢化、新築住宅の過剰供給、核家族化、都市部への人口集中などによるもの

⑵　既存の空家等

心理的・感情的、相続問題、物理的・地理的、経済的負担などによるもの

第3章　空家等対策

1　基本姿勢

⑴　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、所有者又は管理者が自らの責任により的確に対応するものです。

所有者等の第一義的な責任が前提

空家法第５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、同法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。」

⑵　市の基本姿勢

空家等の問題を個人の資産管理の範囲にとどまらず、地域の生活環境の保全に関わる社会的課題として位置付けます。また、所有者等が自らの責任を果たすことを基本としつつ、地域及び行政がそれぞれの立場において相互に補完し、協働して健全な地域環境の維持を図ることを基本姿勢とします。

2　対策方針と方向性

空家等対策は、単なる個別の建物管理にとどまらず、人口減少社会におけるまちづくりの重要な課題の一つとして位置付けられます。そのため、現に存在する空家等への適切な措置とともに、今後の空家等の発生抑制を図る施策を一体的かつ計画的に推進することが必要です。このため、本計画においては、次の方針と方向性に基づき、段階的かつ総合的に対策を講じることとします。

【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	空家等の発生抑制
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	「空き家」・「空家等の跡地」の活用

3　基本的施策

本市が取り組む空家等対策については、方向性ごとに施策を整理し、長期的な視点に立って計画的かつ継続的に推進していくことを基本とします。多様化する空家等の課題に対して、関係機関との連携を図りながら、本市の実情に応じた施策を体系的に展開していくものとします。

⑴　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しています。

⑵　対策に関する連携体制の構築

平成 30 年 2 月に、空家等の利活用の推進、家屋の相続や管理の適正化に関する取組を相互に進めることにより、市民の生活環境の保全と地域の活力向上を図ることを目的として、市と「**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。）」との間で「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　空家等の発生抑制

①　良質な住宅ストックの形成・確保による空家等の発生抑制（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、
木造住宅耐震化工事支援事業、高齢者等住宅リフォーム給付事業　など

②　住まい相談窓口の設置・充実（継続）
「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、「相談事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（拡充）
空き家対策ガイドブックやチラシの配布による周知に加え、将来、住宅を取得・所有することが見込まれる若い世代に対して、空家問題や住まいの維持管理の重要性について理解を深めてもらうため、啓発活動を推進する。また、支援制度の周知を図ることで、空家等が深刻化する前の早期対応につながる意識づくりを進める。

④　不動産登記制度見直しによる相続登記義務化等の周知（継続）
「不動産登記法」の改正により、相続登記・住所変更登記の申請義務化や手続きの簡素化、合理化が図られたことから、「改正不動産登記法」について広く周知を図ることで、空家等の所有者情報の明確化を促進し、適切な管理の確保につなげる。

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（継続）
住まい情報センターにおいて実施している「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　空き家バンク活用支援事業の促進（継続）
「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の一部、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の一部を支援する。

③　地域の活動拠点等としての空家等の活用促進（継続）
各地区の区長会や自治会、地域おこし協力隊、住民等と連携し、地域の実情に応じた空家等の流通・活用を促進する。また、地域と空家等の状況を早期に把握・共有できる体制づくりを検討する。

④　セーフティネット住宅の登録（新規）
住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、空き家の活用において、セーフティネット住宅としての登録を促進する。

⑤　空家等活用促進区域の設定（新規）
空家法に基づき、市町村は空家等の活用を重点的に促進する区域を定め、接道や用途に関する規制を合理化できる。当該区域の設定については、地域の実情等を総合的に勘案し、必要性を検討する。

⑥　空家等管理活用支援法人の指定（新規）
空家法に基づき、市町村長は空家等の相談対応や管理・活用等を行う民間法人を「空家等管理活用支援法人」として指定できる。当該法人の指定については、本市の実情等を総合的に勘案し、必要性を検討する。

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（継続）
市民等からの通報やパトロールにより空家等の情報を収集し、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・活用が見込まれる空家等」を整理する。

②　空家法に基づく「管理不全空家等」及び「特定空家等」への措置（拡充）
適切な管理が行われず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある「管理不全空家等（令和５年 12 月空家法改正により新設）」や、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険など、放置することが不適切な状態にある「特定空家等」に対し、同法に基づき必要な措置を実施する。

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」を活用し、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による空家等の解消（拡充）
所有者不明・不存在の空家等に対し、民法及び空家法の改正に伴う新たな財産管理制度を活用し物件の状況に応じた適切な管理人選任の措置を講じることにより、管理不全な空家等の解消を図る。

⑤　急迫した危険がある空家等に対する「緊急措置」の実施（継続）
老朽化等により周辺に急迫した危険を及ぼす空家等に対し、市民の生命や身体、財産を守るための市条例を整備した。これにより、必要最小限の緊急措置を迅速に実施することが可能となったため、適切な安全確保に引き続き努める。

⑥　改正民法における相隣関係規定（竹木の枝の切除等）の周知（新規）
越境した竹木の枝を一定条件下で自ら切除できる改正民法の規定を市ＨＰ等で周知し、管理不全な空家等に起因する近隣トラブルの未然防止と早期解消を図る。

方向性4　「空き家」・「空家等の跡地」の活用

①　跡地の保全・適正管理及び流通促進（継続）
空家等の除却後の跡地については、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、流通や利活用を促進する。

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」における補助要件や内容等について、適宜見直しの検討を進める。

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（継続）
被相続人の居住用家屋等を相続人が一定期間内に譲渡した場合、譲渡所得から 3,000 万円が控除される制度について、周知を図ることにより、除却後の敷地の有効活用を促進する。

④　相続土地国庫帰属制度の周知（継続）
相続人が一定の要件を満たす土地を国庫に帰属できる制度について、情報提供と周知に努め、空家等の跡地が管理不全となることを未然に防ぎ、地域環境の保全を図る。

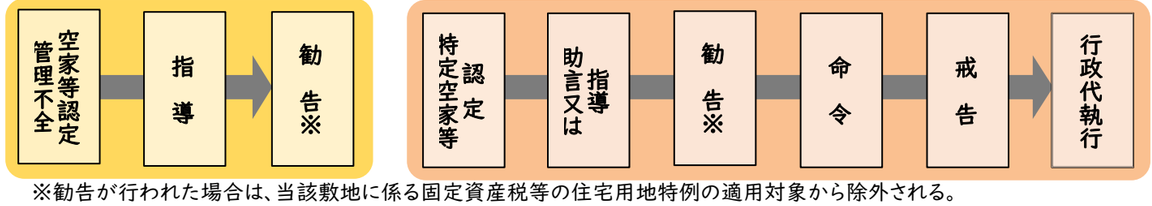
⑤　低未利用土地等特別控除による跡地の利用・管理促進（新規）
都市計画区域内に所在する一定の低未利用土地等の譲渡所得が控除される税制措置について周知を図り、空き家除却後の跡地の流通や適切な管理を促進することで、地域の活力向上を図る。

4　「管理不全空家等」及び「特定空家等」の認定と対応措置

適切な管理が行われていない空家等については、防災、衛生、景観の面から状態に応じて管理不全空家等及び特定空家等の認定を行い、必要な対応を進めます。

対応にあたっては、空家等の管理は所有者等の責任において行われることを基本とし、まずは助言や指導等により自主的な改善を促します。改善が図られない場合や周辺の生活環境への影響が大きい場合には、法に基づき勧告、命令等の措置を段階的に講じることにより、適切な管理の確保を図ります。

なお、特定空家等の認定及び措置を講じる際には、いわき市空家等対策協議会等の意見を踏まえることとします。



※勧告が行われた場合は、当該敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外される。