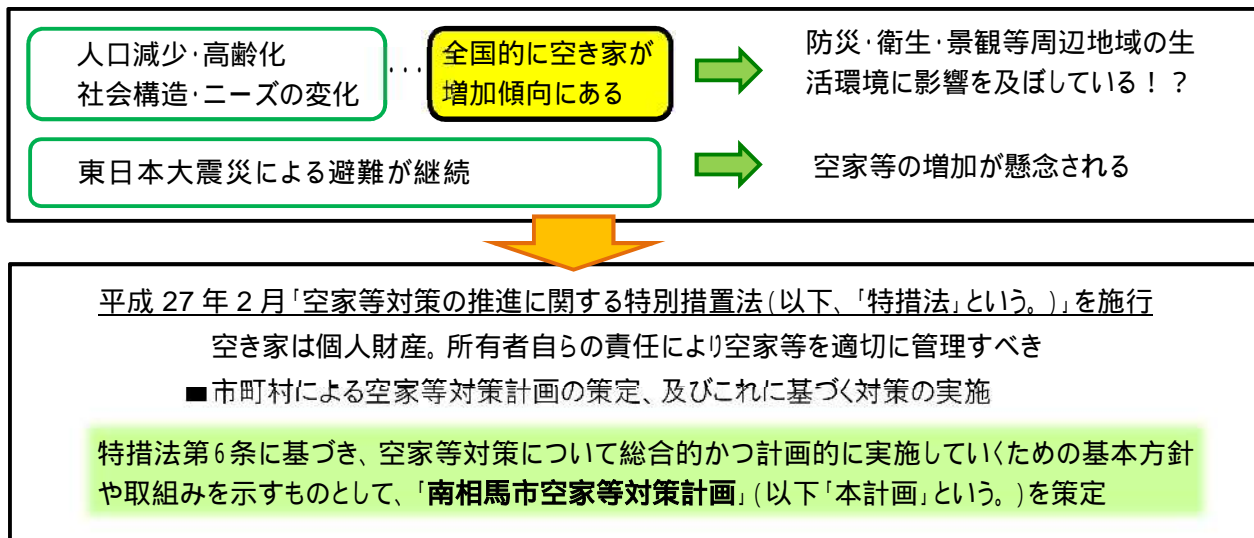


# 南相馬市空家等対策計画(概要版)

## 1 計画策定の背景について

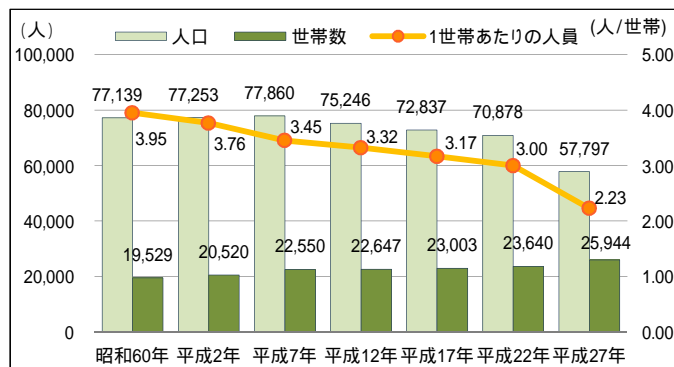
### 1.1 計画策定の背景 (素案1ページ)



## 2 空家等の状況等について

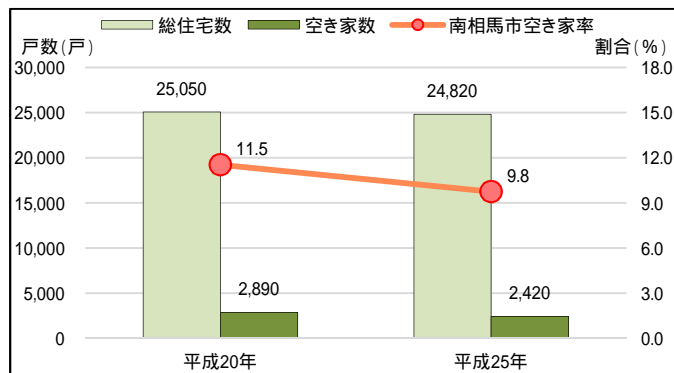
### 2.1 人口や世帯の推移について(素案3ページ)

昭和 60 年の国勢調査では 77,139 人、平成 7 年をピークに減少を続け、平成 27 年の国勢調査では 57,797 人です。  
 世帯数は一貫して増加傾向にあり、平成 27 年には 25,944 世帯です。なお、1世帯あたりの人員は、昭和 60 年の 3.95 に比べ、平成 27 年には 2.23 人となり、1世帯あたりの人数が少なくなっています。



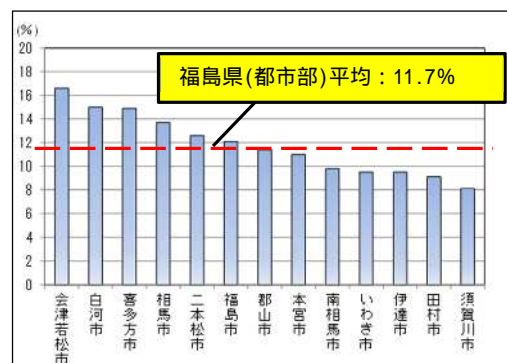
### 2.2 住宅総数と空家の推移について(素案11ページ)

平成 25 年住宅・土地統計調査の住宅数は、24,820 戸で、平成 20 年に比べ、230 戸減少しています。  
 平成 25 年住宅・土地統計調査の空き家数は 2,420 戸、空き家率は 9.8%で、前回調査(平成 20 年)に比べ、空き家数は 470 戸、空き家率は 1.8 ポイント減少 しています。  
 福島県内に都市部における空き家率の平均は、11.7%で、本市は 1.9%下回っている状況ですが、今後の推移を見守る必要があります。

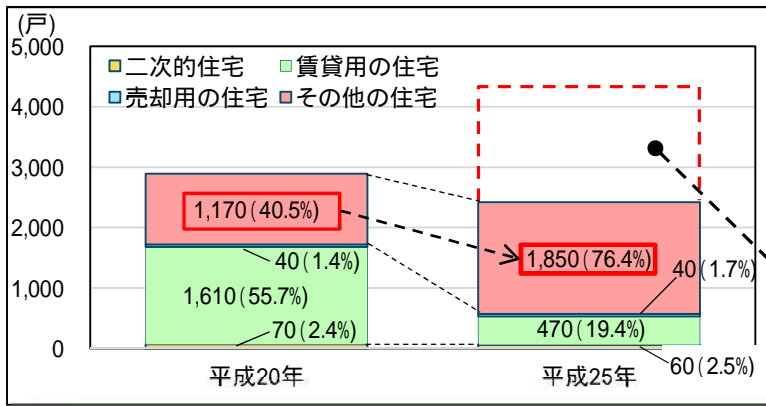


	平成 20 年			平成 25 年			空き家率 増減
	総住宅数	空き家数	空き家率 (%)	総住宅数	空き家数	空き家率 (%)	
全国	57,586,000	7,567,900	13.1	60,628,600	8,195,600	13.5	0.4
福島県	808,200	105,000	13.0	782,300	91,800	11.7	1.3
南相馬市	25,050	2,890	11.5	24,820	2,420	9.8	1.8

統計上では減少していますが、平成 25 年の住宅・土地統計調査では、小高区を中心とする避難指示区域における調査が実施されていません。そのため、当該区域の空き家を上乘せると、実質的には平成 20 年の空き家数を上まわるものと見込まれます。



## 2.3 空き家の種類について(素案12ページ)

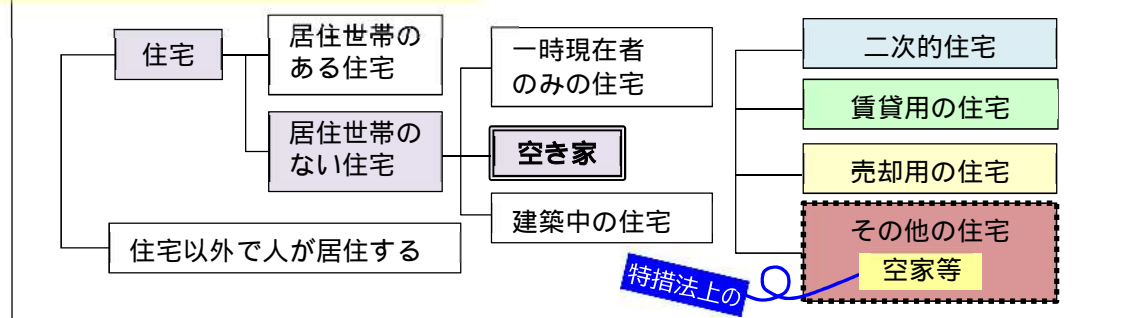


平成25年住宅・土地統計調査における空き家の種類をみると、「その他の住宅」が1,850戸と最も多く、次いで「賃貸用の住宅」が470戸を占めています。また、人が長期にわたり居住していない「その他の住宅」が大幅増加しており、管理が行き届いていない一戸建てが相当数にのぼるものと懸念されます。

平成25年には調査されていない、避難指示区域に指定された小高区における空き家数が上乘せられるものと見込まれます。

### 住宅・土地統計調査による「空き家」と特措法上の「空家等」の関係について

#### 《住宅・土地統計調査における空家の種類》



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、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き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り不在の住宅や、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: 空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

#### 住宅・土地統計調査における「空き家」と特措法における「空家等」の関係

住宅・土地統計調査においては、一戸建てだけでなく、共同住宅の空き室も一戸の「空き家」として数えています。一方、特措法における「空家等」には、一戸建、すべてが空き室となった共同住宅、その他の利用されていない建物が含まれています。また「空家等」は、「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」とされていることから、長期的に居住者が不在の住宅が含まれる「その他の住宅」の中に「空家等」が含まれる可能性が大きいといえます。

## 3 空家等対策における課題について(素案14ページ)

### 課題1: 人口減少と少子高齢化にともなう空き家予備軍の増加

少子高齢化の進行により、1世帯あたり人員の減少傾向と老年人口割合の増加傾向が続くと推測されます。空き家発生予備軍の増加: 高齢者が亡くなり老年人口が減少に転じると、誰も住まない「その他の住宅」が増加し、今後とも空き家が増加していくものと予想されます。

### 課題2: 管理がなされないことによる空き家発生の懸念

相続や居住地の問題から住まいが放置され、周囲に悪影響を及ぼす空き家が増えると予想されます。買い手が付かず、処分したくても解体費用が捻出できず、放置される場合もあると考えられます。

### 課題3: 利活用されていない空家等の増加にともなう特定空家等の発生

住宅・土地統計調査による空き家数の推移から空き家数は減少しているものの、特定空家等が含まれている可能性がある「その他の住宅」が増加していることから、適正な管理がなされていない空家等がさらに増加する可能性があります。震災の影響により、住宅所有者が転居しており管理ができず、賃貸等の活用が困難となっている状況等も考えられます。

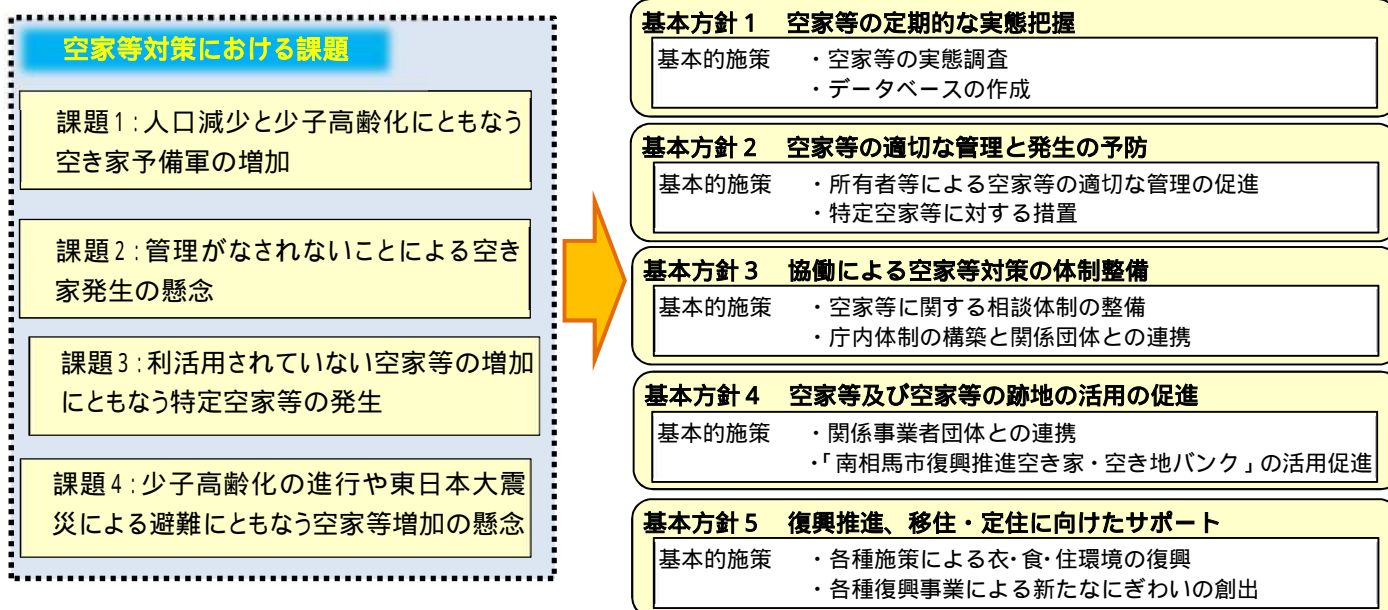
### 課題4: 少子高齢化の進行や東日本大震災による避難にともなう空家等増加の懸念

空家等に関する苦情は毎年一定数あり、その数は増加傾向となっています。今後も、少子高齢化の進行や東日本大震災による避難の長期化等により空家等の増加が予測され、それにとまなう苦情件数の増加が懸念されます。また、空家等の所有者と連絡がとれず、管理不能となっている場合もあります。ほとんどの範囲が避難指示区域に含まれた小高区では、居住制限区域及び避難指示解除準備区域の指定が解除されてから2ヶ月を経た時点で17%程度しか人口が回復しておらず、管理不能となっていることが考えられます。

## 4 空家等対策に係る基本的な方針について

### 4.1 基本方針とその体系について（素案15ページ）

本市の空家等対策に関する課題の整理から、空家等対策に関する基本方針を次のとおりに定めます。

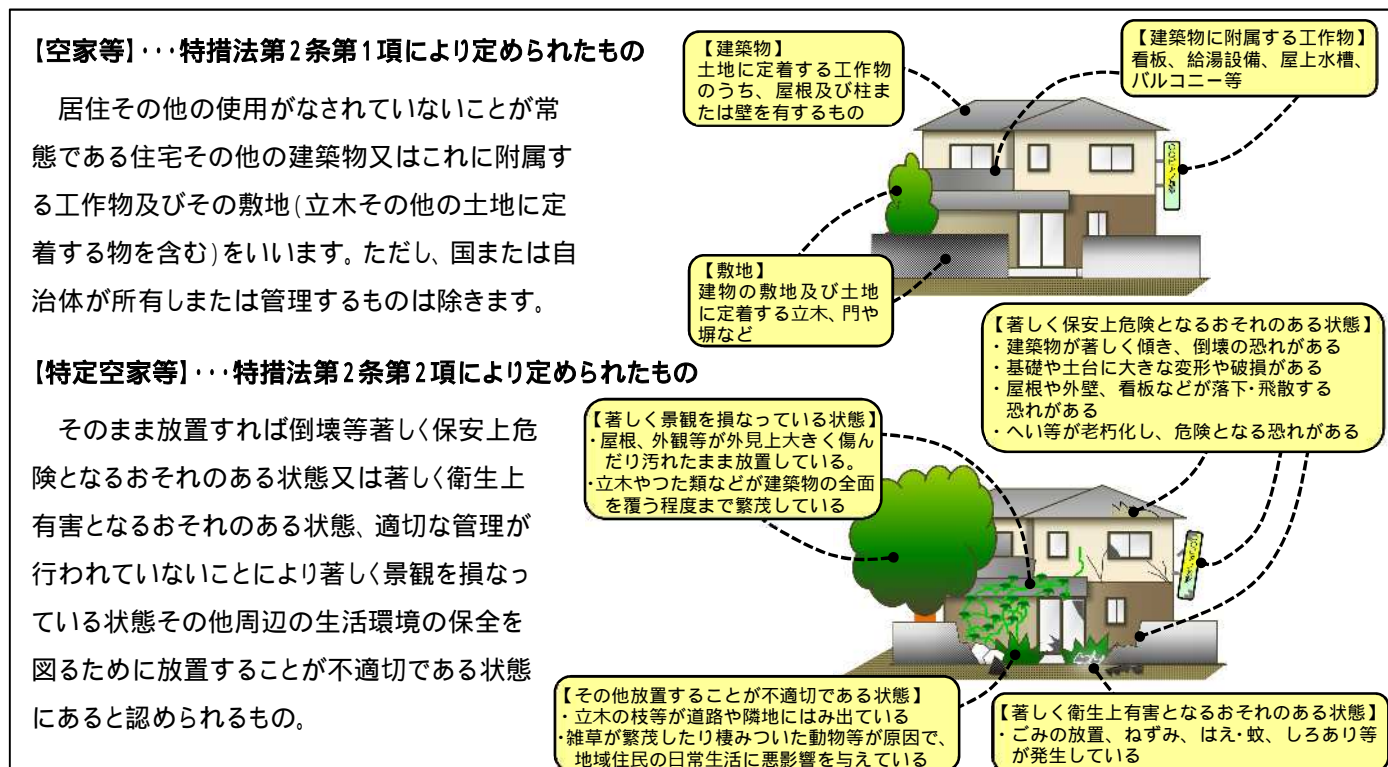


### 4.2 対象地区について

対象地区は、市内全域とします。

### 4.3 計画の対象とする空家等の種類について(素案16ページ)

本計画の対象とする空家等の種類については、特措法第2条に定める空家等(特定空家等を含む)とします。



### 4.4 計画期間について

本計画の計画期間は平成30年3月より平成40年3月までの10年間とします。

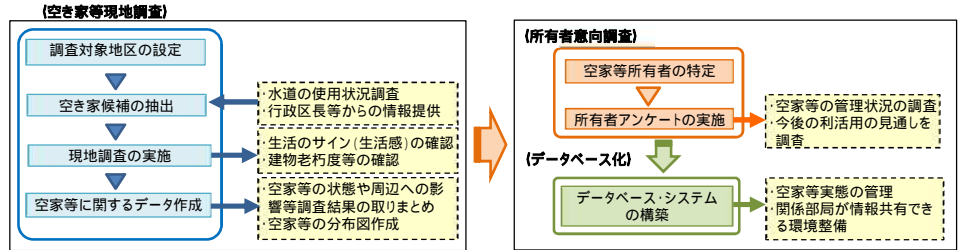
また、社会情勢や空家等に関する施策の動向、国勢調査や住宅・土地統計調査の調査結果等を踏まえて、必要に応じて計画内容の改訂等を行います。



## 5 基本方針に基づく取組みについて

### 5.1 「空家等の定期的な実態把握」に対する取組み (素案18ページ)

水道開閉栓データや行政区長等へのヒアリング、空家等の状態、周囲に及ぼしている悪影響について調査します。また、得られた調査結果を、データベース化を実施し、庁内情報共有します。



### 5.2 「空家等の適切な管理と発生予防」に関する取組み (素案19ページから)

「空家等の管理は所有者の責務」ということを前提に、下記の対応を行います。

管理不全な空家等の対策	所有者等の事情の把握と適正な管理依頼 特定空家等に関係する権利者との調整
特定空家等の認定	特措法に基づく「特定空家等」として認定するための要件を整理 一次判定(実態調査に基づき、利活用可能な空き家かどうかA~Eの5段階判定を実施) 二次判定(D・E判定について、現況を評価する)
特定空家等の認定手続き	認定に向けた協議(南相馬市空家等対策庁内検討会及び南相馬市空家等対策協議会)
特定空家等に対する措置	特措法に基づいた、所有者に対する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行、

### 5.3 「協働による空き家等対策の体制整備」に関する取組み (素案25ページ)

空家等の様々な問題に対処できるよう、相談窓口を整備し、関係団体と連携して相談体制を整備します。

市広報や市のウェブサイトにより市民に周知・啓蒙するとともに、空き家所有者に対して文書配布します。

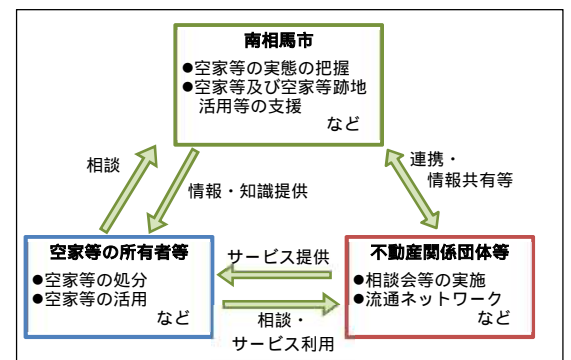
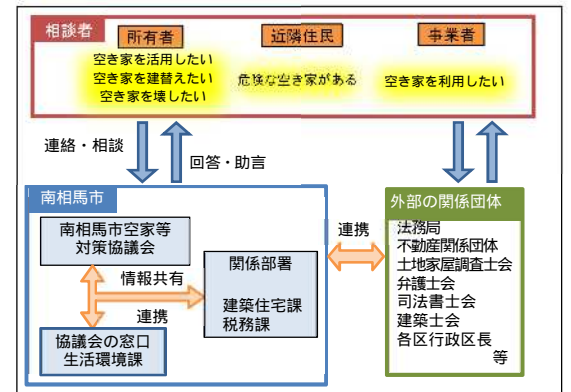
シルバー人材センター等事業者を活用した空家管理のサポート体制を支援します

### 5.4 「空家等及び空家等の跡地の活用の促進」に関する取組み (素案28ページ)

外部への情報提供、関係事業者団体との連携することで、空家等やその跡地の活用を促進します。また、「南相馬市復興推進空き家・空き地バンク」を運用開始しており、今後も募集を行います。

### 5.5 「復興推進・移住、定住に向けたサポート」に関する取組み (素案29ページ)

「子育て世帯及び若年夫婦世帯定住促進事業奨励金」のような補助事業により、移住・定住を促進する施策を講じます。



## 6 実施体制等について

### 6.1 空家等に関する対策の実施体制 (素案30ページ)

次の庁内実施体制(南相馬市空家等対策庁内検討会)及び南相馬市空家等対策協議会を中心に、空家等他対策を推進します。

#### 庁内実施体制

組織名	役割
生活環境課	空き家に係る苦情等・相談窓口 空家等対策協議会の運営
建築住宅課	空き家の利活用に関する相談窓口 南相馬市復興推進空き家・空き地バンクの運営
税務課	固定資産税について 所有者確認等のための税情報の提供

### 6.2 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

計画は必要に応じて見直します。

自治会等、民間事業者と連携し、継続的な管理を行います。

#### 南相馬市空家等対策協議会

