



令和5年度 南相馬市空き家実態調査の結果について

建設部 建築住宅課



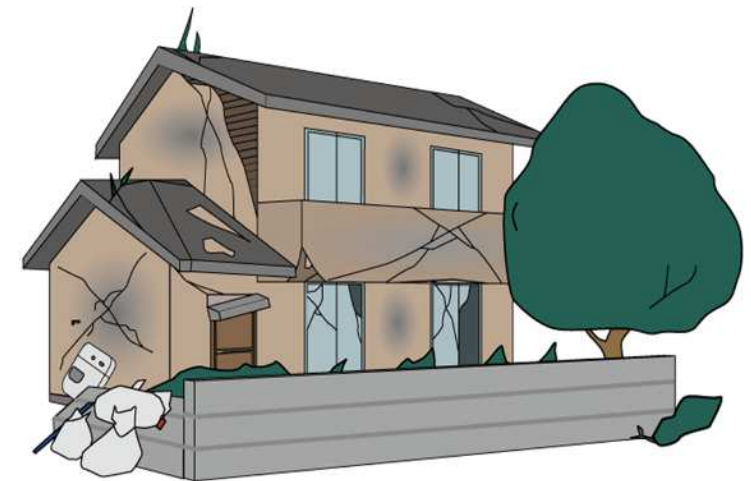
1 空き家対策の背景

適切な管理が行われていない空き家が、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす状況が全国的に広がっていることから、地域住民の生命・身体・財産の保護と、生活環境の保全、空き家の活用のため平成27年「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下特措法）が施行されました。

この特措法において、国や市町村が空き家等に関する施策を進めるための必要事項や、所有者の責務とともに、そのまま放置すれば倒壊の恐れや保安上危険となる恐れのある家屋等を**特定空き家**と認定し、行政指導や措置などが行われるための規定がされました。

「特定空き家」とは？

- 〔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
- 〔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
- 〔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
- 〔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





2 南相馬市の空き家・空き地対策への取り組み

市では、「利活用」「管理」「予防」の3つの柱を軸に空き家・空き地対策に取り組んでいきます。

これらをバランスよく、同時並行で取り組むことにより、相乗効果が生まれ、空き家・空き地問題の解決を目指していきます。

- ・ 空き家・空き地という資源を次の世代へと「つなぐ」
- ・ 空き家を持っている人や空き家を使いたい人、空き家で悩んでいる人、それぞれの想いや悩みに「よりそう」
- ・ 空き家・空き地問題に積極的に「いどむ」

01 利活用

状態のいい空き家に限らず、程度が悪く手がかかりそうな空き家でも、活用方法を模索し、リノベーション方法の提案などを行うことで、さまざまな空き家を積極的に利活用する施策を進めます。

将来的には、あらゆる空き家を活用できるビジネスモデルを構築し、不動産流通の活性化につなげていきます。

02 管理

空き家になっている建物が、周辺環境に影響が出ないよう、また、状態が悪化し「特定空き家」「管理不全空き家」にならないよう適切な管理の助言・指導を行います。

すでに「特定空き家」「管理不全空き家」となっている（可能性が高いもの）建物は、「空き家の管理に関するガイドライン」に基づいて、適切な対応を行います。

03 予防

空き家になることを予防するため、悩みや困りごとを一人でかかえることがないように、空き家に関するさまざまな悩みに対応できる相談体制を整えてまいります。

また、単身高齢者世帯など、将来空き家になる可能性が高い所有者などへの支援・案内を行います。



3 これまでの市の空き家対策の取り組み

平成26年

4月1日 南相馬市空き家・空き地バンク
東日本大震災からの復興に向けた住宅の確保および生活再建を促進するために開始

平成27年

5月26日 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）が全面施行
※そのまま放置すれば倒壊の恐れや保安上危険となる恐れのある家屋等を**特定空き家**と認定し、
行政指導や措置などを行うための規定

平成29年

南相馬市空家等対策協議会設置要綱に基づき、南相馬市空家等対策協議会を設置

4月1日 南相馬市空家等対策協議会設置要綱施行

9月5日 第1回南相馬市空家等対策協議会

- ・空家等対策の推進にかかる特別措置法の概要及び協議会の設置について
- ・空家対策の現状について
- ・南相馬市空家対策計画について

12月1日 第2回南相馬市空家等対策協議会

- ・南相馬市空家対策計画（素案）について

平成30年

2月6日 第3回南相馬市空家等対策協議会

- ・南相馬市空家等対策計画（案）について

2月 南相馬市空家等対策計画策定

- ・計画期間 平成30年3月から令和10年3月までの10年間

5月～ 市内全域で空き家実態調査を実施し、**1,488件**の空き家候補を確認
(内訳) 小高区403件、鹿島区202件、原町区883件

令和5年

令和5年1月10日 市の業務委託により、空き家と住まいの相談窓口「ミライエ」を開設
平成30年に実施した空家実態調査後に増加した空き家の実態を把握するため、各区行政区の協力により、
5年振りに市内全域の空き家実態調査を実施（調査期間：令和5年6月～令和6年3月）



令和5年度南相馬市空家実態調査結果概要

令和5年度調査における空き家件数
1,077 件

空き家調査フロー及び項目ごとの調査結果

水道閉栓情報
1,114 件

行政区調査
1,025 件

現地調査対象
1,883 件

空き家候補
1,150 件

意向調査の実施

本業務における調査
件数の推移をとりまと
めた。
なお、平成 30 年度
と本年度（令和5年度）
の空き家件数の合計は
2,182 件となっており、
その詳細は本資料
右側にとりまとめた。

平成 30 年度調査
空き家件数
1,105 件

令和 5 年度調査
空き家件数
1,077 件

全ての空き家件数
2,182 件

平成 30 年度・令和 5 年度調査における空き家件数及び空き家率

地域自治区ごとの世帯数と最終的な空き家件数を取りまとめ、世帯数に対する空き家率を計算した。

地域自治区	世帯数		空き家件数		空き家率 (%)
	令和5年度	平成30年度 (※1)	令和5年度	合計	
鹿島区	3,691	160	121	281	7.6
原町区	18,016	639	717	1,356	7.5
小高区	2,625	306	239	545	20.8
計	24,332	1,105	1,077	2,182	9.0

小高区は、原子力災害に伴う避難指示
区域に指定されていたことによる世帯
数（人口）減少の影響で、空き家率が
高いことが考えられる。

平成 30 年度・令和 5 年度調査における空き家件数及び老朽度区分

地域自治区ごとに老朽度別件数を取りまとめた。

表：空家等対策計画における一次判定区分

一次判定区分		合計点
A 判定	優良空き家として今後の利活用を検討すべき空家等	0～10点
B 判定	修繕等は要するが今後の利活用を検討すべき空家等	11～50点
C 判定	経過観察を必要とするが危険性や周辺環境への影響等が小さい空家等	51～99点
D 判定	特定空家等としての認定へ向けた協議を要する空家等	100点以上
E 判定	最優先で特定空家等としての認定へ向けた協議を要する空家等	—

表：老朽度ごとの件数まとめ（件）

一次判定区分	全体件数		鹿島区		原町区		小高区		備考
A 判定	506	859	39	80	277	582	190	197	
	1,365		119		859		387		
B 判定	475	146	90	28	282	90	103	28	
	621		118		372		131		
C 判定	90	15	26	1	58	10	6	4	
	105		27		68		10		
D 判定	28	16	5	3	20	11	3	2	
	44		8		31		5		
老朽度不明	6	41	0	9	2	24	4	8	
	47		9		26		12		
計	1,105	1,077	160	121	639	717	306	239	
	2,182		281		1,356		545		

- ・D 判定が 44 件存在している。
- ・D 判定は、「特定空家等としての認定へ向けた協議を要する空家等」と定義されている。この中でも特定空家等の定義に従い協議の優先度を定め、場合によっては E 判定への移行を検討する必要がある。

- ・老朽度不明は、雑草繁茂等により公道上からでは外観の様子が確認できなかったものであり、適切な管理のために、所有者等への周知啓発等が必要である。

※左表の凡例

一次判定区分	
平成 30 年度の 空き家件数	令和 5 年度の 空き家件数
小計	



4 空き家の管理に関する支援について

市では令和5年3月に「空き家の適切な管理に関するガイドライン」（以下、ガイドライン）を策定し、空き家所有者が適切に管理する責務のほか、危険な状態・周辺環境に悪影響のある空き家を「特定空き家」に認定する基準を策定し、適正管理へ向けた周知を図っております。

さらには、令和5年4月より、ガイドラインの特定空き家認定基準に基づいて、「特定空き家」、「管理不全な空き家」に認定を受けた空き家について、空き家所有者の解体を支援するための補助制度を創設し、管理不全な空き家の減少に向けた取り組みを進めております。

内容

・ 空き家の管理に関するガイドライン

（空き家管理の手続きや措置について規定）

所有者の責務
行政の関わり方
特定空き家認定基準



・ 空き家解体支援事業補助金

対象となる空き家	補助金額	補助率
特定空き家	上限100万円	1／2
管理不全な空き家	上限 75万円	1／2
備考：補助金額は1,000円未満は切り捨てる。		

