



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



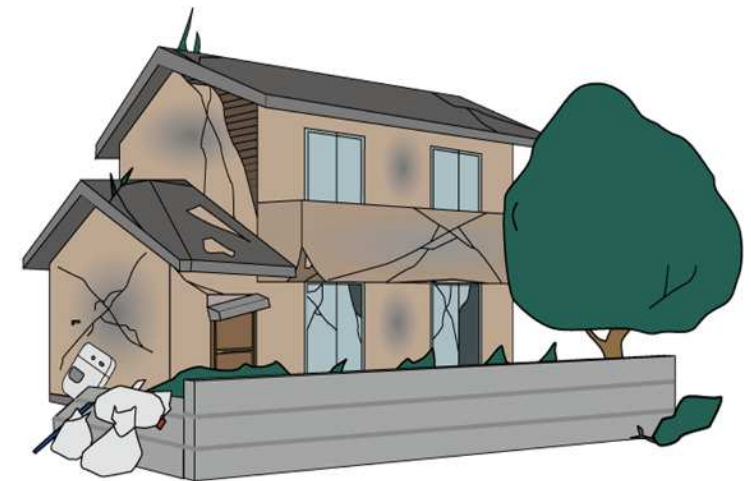
1 空き家対策の背景

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に、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家件数
1,077 件

空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。		



○空き家の利活用に関する支援について(空き家・空き地バンク)

市では平成26年4月より、南相馬市復興推進空き家・空き地バンク事業(以下空き家バンク)を開始し、空き家所有者と住宅を求める利用者のマッチングを行うことにより、空き家や住宅地等の空き地の利活用を進めております。

令和5年4月からは、南相馬空き家・空き地サポートセンターに空き家バンクを業務委託し、令和5年1月に開設した空き家と住まいの相談窓口「ミライエ」において相談～調査～登録～物件紹介のほか、空き家・空き地の利活用等に関する様々な相談を行っております。

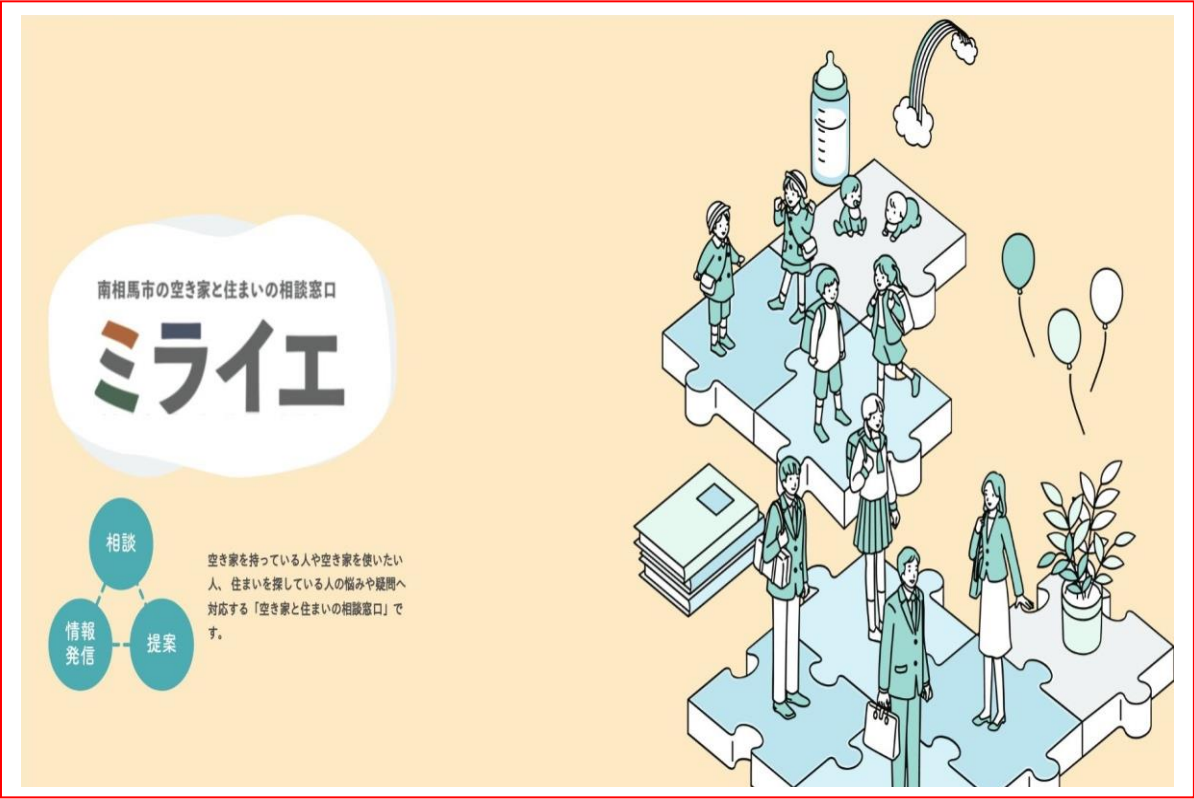
○空き家・空き地バンク登録等実績(前年度増減)

	令和4年度		令和5年度		前年度増減	
	登録 件数	契約 件数	登録 件数	契約 件数	登録 件数	契約 件数
空き家	24	7	93	23	69	16
小高区	8	4	20	7	12	3
鹿島区	4	0	6	2	2	2
原町区	12	3	67	14	55	11
空き地	11	2	36	3	25	1
小高区	6	1	11	2	5	1
鹿島区	2	0	6	0	4	0
原町区	3	1	19	1	16	0

○空き家・空き地バンクHP掲載状況

	令和6年6月11日現在		
	売買	賃貸	計
空き家	56	9	65
小高区	10	4	14
鹿島区	5	0	5
原町区	41	5	46
空き地	107	3	110
小高区	74	3	77
鹿島区	9	0	9
原町区	24	0	24

〇空家と住まいの相談窓口「ミライエ」HP



〇空家・空地バンクの登録物件

新着物件

鹿島区

空家

売却

つくりながら決めていく、古民家の良さを生かして（鹿島区塩崎）

売却: **800万円 程度**

◎鹿島区塩崎字西ノ入

土地面積: 1216㎡ 建物面積: 163.63㎡

築年: 年 物件番号: 2024-家258

物件の詳細を見る

公開日: 2024年3月18日

鹿島区

空家

売却

鹿島ではじまる農ある暮らし（鹿島区浮田）

売却: **480万円 程度**

◎鹿島区浮田字一丁田

土地面積: 3743㎡ 建物面積: 91㎡ 築年: 年

物件番号: 2024-家257

物件の詳細を見る

公開日: 2024年3月15日

物件の一覧を見る

| Topics & Report |

はじめまして！ミライエの窓口を担当している熊田です。ミライエは2023年1月に「空き家と住まいの相談窓口」として開所しました。空き家を持つていてどうしよう？という方のサポートと、南相馬で住まい探しをしている方のサポートの両方を行っています。

現在ミライエには、南相馬に移住を考えていて空き家を探している方がたくさんご相談にいらっしやいます。お持ちの空き家や使う人がいなくなつたご実家も、ミライエにご相談いただければきつと次の活用に繋がるはず。また、市の住宅購入等奨励金や空き家利活用補助金などの受付や相談も承っております。ぜひ一度ミライエに来て私たちとお話してくれたいと思います。お電話のご相談も受け付けていますよ！ミライエが住まいのお悩みを少しでも軽くするお手伝いができたらと思っています。



「ミライエ」
窓口担当
熊田さん



空き家を手放したいけど、どうしたらいいかわからない。一方、家を探しているけど希望の物件が見つからない。手放すときも探すときも、住まいの悩みはつきないものです。そんな方のために、南相馬市では2023年1月に「空き家と住まいの相談窓口ミライエ」を開所しました。今回はミライエのクマダさんにお話を伺っていきます！

空き家を持つてている人と探している人を「ミライエ」がつなぐ



移住希望者の多くは戸建ての賃貸を希望しています。お持ちの戸建て空き家を賃貸したい方はぜひご相談ください！



戸建ての賃貸に人気殺到中！



「相続した」タイミングが相談のチャンス！ミライエにも相続をきっかけにご相談になる方がたくさんいます。まずはミライエにご相談ください。



空き家を「相続」したらまずミライエへ



住む人がいなくなった家を相続。どうしたらいい？



空家を売る・貸す等が決まっていなくても相談していい？



もちろんOKです！今まで相談にきた方も「どうしよう？」という段階のお悩みがほとんど。私たちと一緒にこれからの方針も考えていきましょう。

ミライエ Q & A



相談

情報
発信

提案

ミライエとは

空き家を持っている人や空き家を使いたい人、住まいを探している人の悩みや疑問へ対応する「空き家と住まいの相談窓口」です。それぞれの事情に応じた選択肢を提案していきます。

こんな悩みはありませんか？

CASE 1

- 空き家（空き地）を持っている
- 空き家になりそう、空き家になった



「どうしたらいいかわからない」

「活用したいが、どの方法がいいかわからない」

状況に合わせた解決策をご提案します

CASE 2

- 住まいを探している（空き家空き地を借りたい買いたい）



「空き家を利活用したい」

住まい（空き地）探しのサポートします

会員の不動産会社と連携し、希望条件に合う物件を紹介します

ミライエ活用の流れ

1



窓口・電話・オンライン・イベントにてご相談ください。

2



信頼できる事業者をご紹介。物件情報の発信を行います。

3



買いたい&借りたい人へ繋げ、お手続きをサポートします。

空き家と住まいの相談窓口「ミライエ」

時 間

9時00分から17時00分
月曜日から金曜日（祝日は除く）

所在地

福島県南相馬市原町区旭町1丁目46-4 2F 東

駐車場

3台

電 話

0244-26-6383

メー ル

miraie.minamisoma@gmail.com



▲ Web サイト

至 旭公園

アイン薬局

ウエルシア

よりみち

bamboo

おがたメンタルクリニック

NTT docomo

一方通行

セブンイレブン

至 原ノ町駅

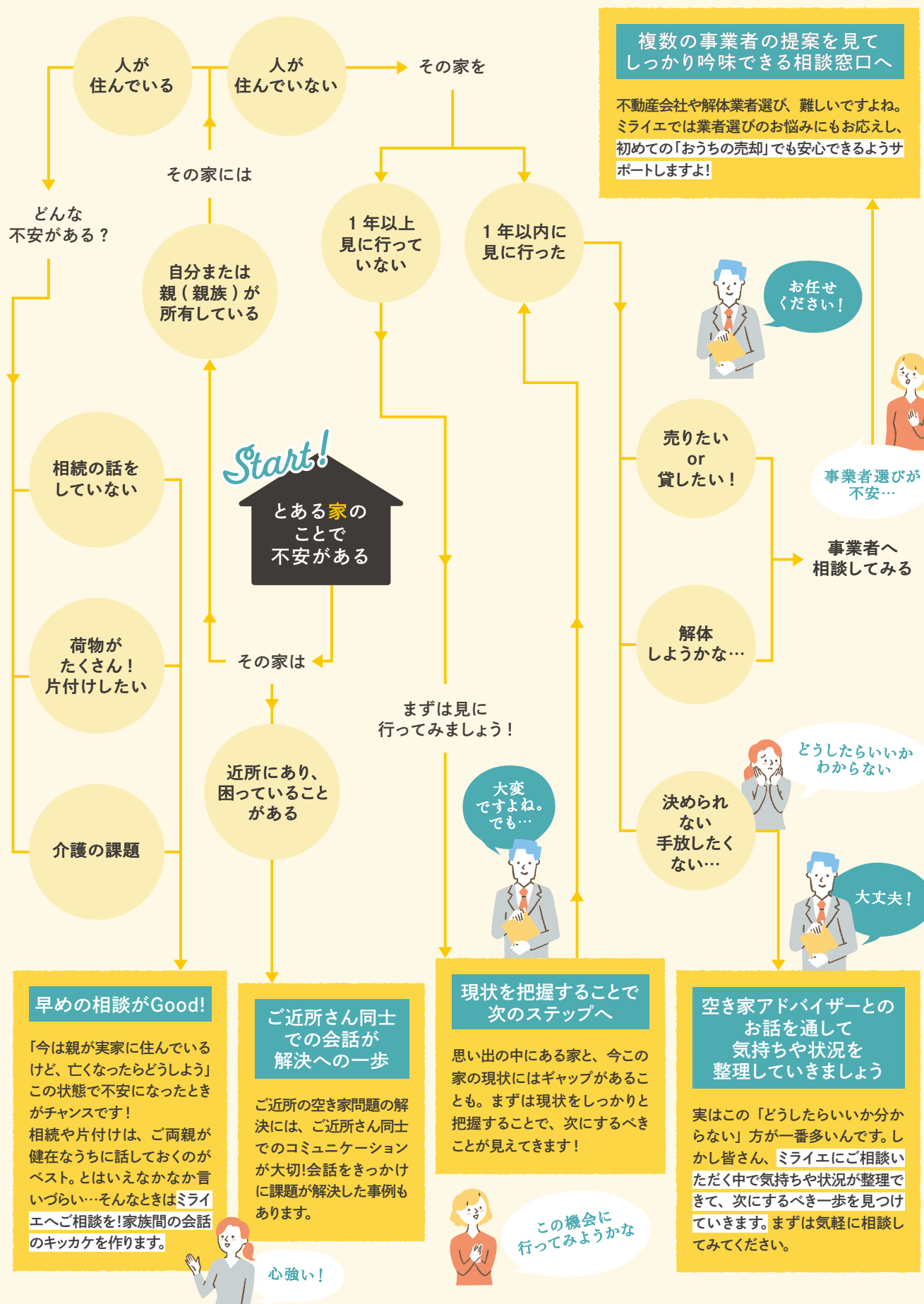
ミライエとは



ミライエとは、空き家をお持ちの方や住む人がいなくなつてしまつてお困りの方と、空き家を探している方をつなぐ「空き家と住まいの相談窓口」です。南相馬市が開設した相談窓口であり、運営は南相馬空き家・空き地サポートセンターが行っています。南相馬市に空き家や家をお持ちの方はどなたでも無料でご相談いただけます。

売却や賃貸だけでなく、相続や片付けのお悩み、まだ空き家ではないけどいつか空き家になりそうな家のこともぜひご相談ください。また、南相馬市への移住を考えていて空き家を探している方も無料でご相談いただけます。空き家や住まいのことでお困りの方はぜひ一度ミライエにご相談ください。

空き家の対応MAP×ミライエ



市長・サポートセンター会長に聞く 南相馬市と空き家

南相馬空き家・空き地サポートセンター
会長 荒明健

私たちは、南相馬市と連携しながら、深刻化する空き家問題に取り組み、空き家・空き地の活用を推し進めるために設立しました。南相馬市から委託を受け、空き家と住まいの相談窓口ミライエを運営しています。ミライエでは、空き家・空き地の所有者と利用者のマッチングに取り組んでいます。南相馬市内の空き家・空き地を「貸したい・売りたい」という所有者からの情報を集め、「借りたい・買いたい」という利用者のニーズを聞き取り、お互いのマッチングを進めています。また、空き家・空き地バンクホームページで物件情報や空き家の利活用事例を発信しています。ミライエに隣接している「みなみそうま移住相談窓口よりみち」さんとも連携して、移住者のみなさまの住まいに関する相談などに、スムーズな対応ができるよう連携しています。ミライエの認知度を高めるため、今後さまざまなイベントなども計画していますので、お気軽にご相談ください。



南相馬市長 門馬和夫

現在、南相馬市内では、約1,100件の空き家を確認しております。市では、これらの家屋の荒廃が進み、周囲に影響を及ぼす「特定空き家」とならないよう、所有者に対し適正管理の依頼や指導などの取り組みを継続して行っていますが、少子高齢化の進行や避難の長期化等により、空き家が増加することが懸念されます。

この状況を踏まえ、市内の宅建協会・全日本不動産協会・建築士会によって設立された、南相馬空き家・空き地サポートセンターへの業務委託により、空き家と住まいの相談窓口「ミライエ」を開設いたしました。

「ミライエ」では、空き家・空き地の所有者をはじめ住居を求める市民や移住者等から寄せられる様々な相談に対し、課題の解決に向けた対応をワンストップで行うとともに、空き家を流通させるためのリノベーション等の仕組みを構築し、貴重な資源としての利活用をさらに推し進めていきたいと考えております。

今後も家族や友人とともに暮らし続けられる「100年のまちづくり」を実現するため、サポートセンターと連携を図りながら、空き家・空き地対策に取り組んでまいります。

Column | 相談 87 件！

※令和5年1月から3月末までにミライエに寄せられた件数

お願い！ゆずってください！！

カフェ開業のための戸建ての賃貸を探しています！

20代 夫婦

自宅で家庭菜園やDIY、ピザ窯づくりができるような郊外にある戸建ての賃貸を探しています。



30代 夫婦

古い建物で部屋数は4部屋程ある広い土地付きがあれば購入したい。



50代 男性

子供が4人いてもんびり暮らせる家に住みたい！戸建てで子供部屋が3部屋以上あったらバッチリ

30代 夫婦

子どもがUターンで戻ってきたので、一緒に暮らせる戸建ての賃貸を探しています。ペットも飼えるところがいい！



40代 女性

南相馬空き家・空き地サポートセンターの会員

(株) AXIS	(有)丹治電気工業
(株)アスカ不動産	(株)田園ベース
(株)オフィスアラアキ	東海不動産合同会社
(株)オフィスリンクス	(有)東邦不動産
(株)協心	(有)西内工務店
くにみ不動産	(有)ハウス工房
(有)小林建業	(有)ひばり住設
(有)小谷津工務店	(株)双葉不動産
(株)紺野工務所	北斗不動産
(有)佐藤建業	(株)マルウチ
(株)サンゼン	(有)マルシン
(有)サン・ホーム	(有)丸福不動産
(有)住宅情報社	米元不動産
(有)鈴木工建	福島県建築士会相馬支部



南相馬空き家・空き地サポートセンターの役員



クマダ：2016年に移住してきた2児ママ。



マスイ：私に欠かせないものは、旅とビール。



コワタ：気持ちは30代の中学生のババ。



イガ：酒の誘いは断らない。



マキタ：趣味はカメラ。特技は料理、ババ。