

南相馬市空家等対策計画

平成 30 年 2 月

南相馬市

目 次

第1章 計画策定の趣旨.....	1
1 計画策定の背景	1
2 計画の位置づけ	2
第2章 空家等発生状況と現状の把握.....	3
1 人口・世帯の推移等.....	3
2 住宅総数と空き家数の推移.....	9
3 市の空き家対策の現状.....	13
第3章 空家等対策における課題の抽出.....	14
第4章 空家等対策に係る基本的な方針.....	15
1 空家等対策に関する基本方針.....	15
第5章 基本方針に基づく取組み.....	18
1 「空家等の定期的な実態把握」に対する取組み.....	18
2 「空家等の適切な管理と発生の予防」に関する取組み.....	19
3 「協働による空き家等対策の体制整備」に関する取組み.....	25
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.....	27
5 「東日本大震災からの復興推進・避難住民の帰還に向けたサポート」に関する取組み	29
第6章 実施体制等に係る事項.....	30
1 空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	30
2 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	31
関連法令	32
空家等対策の推進に関する特別措置法.....	32
空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則.....	38
南相馬市空家等対策協議会設置要綱.....	39

◎本計画における「空き家」と「空家・空家等」の使い分けについて

○空き家

一般的に用語として用いる際や、既存統計に用いられているものを引用する場合等に使用する。

例) 一般的にある空き家、空き家バンク、住宅・土地統計調査による空き家など

○空家・空家等

空家等対策特別措置法及び南相馬市空家等対策条例に定義されているものとして用いる際に使用する。

例) 空家等対策計画、空家等対策協議会、特定空家等など

第1章 計画策定の趣旨

1 計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化にともない、全国的に空き家が増加傾向にあります。本市においても適切な管理が行われていない空き家等が、防災、衛生、景観等周辺地域の生活環境に影響を及ぼす問題が発生しています。

また、東日本大震災による避難が続く中、人口減少の進行により空き家等の増加が懸念されており、問題がより深刻化することが予想されることから、適切な対策を行う必要性が高まっています。

空き家がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空き家は個人財産であり、本来所有者の責任で適切に管理すべきものであるとの考え方から、行政としての対応も限定的なものとなっていました。

このような状況を踏まえ、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、生活環境の保全を図り、空き家等の活用を促進するため、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共福祉の増進と地域振興に寄与することを目的として、平成26年11月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）が公布され、平成27年5月に全面施行されています。

これを受けて、より実効性のある空き家等対策の実施を図ることを目的として、平成27年2月には「空き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」（以下「基本指針」という。）が、平成27年5月には『特定空き家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）が定められました。

本市では、特措法第6条に基づき、空き家等対策について総合的かつ計画的に実施していくための基本方針や取組を示すものとして、「南相馬市空き家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定するものです。

2 計画の位置づけ

南相馬市空家等対策計画は、特措法第6条の規定に基づき定めるものです。

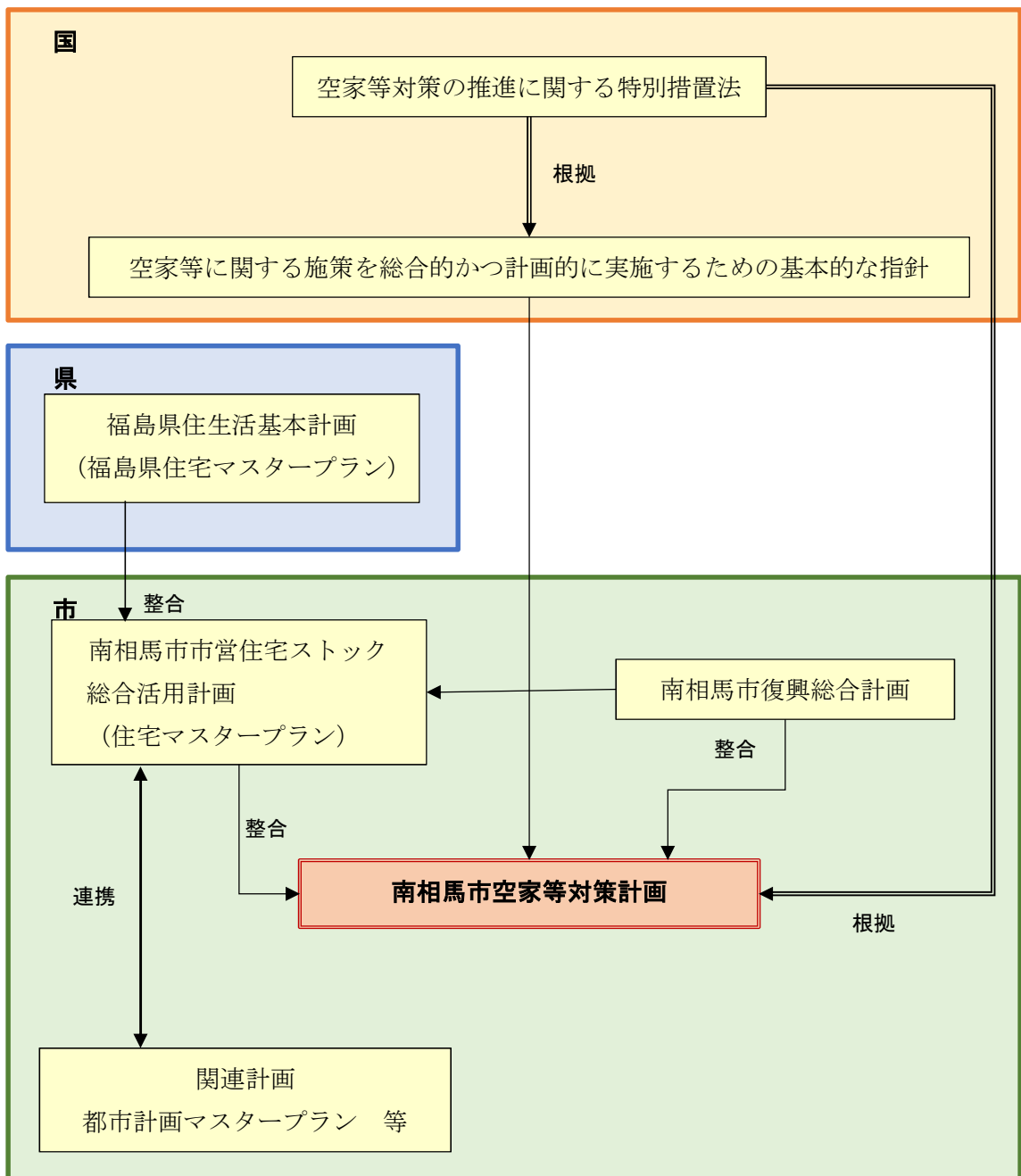


図 1. 2. 1 南相馬市空家等対策計画の位置づけ

第2章 空家等発生状況と現状の把握

1 人口・世帯の推移等

(1) 人口・世帯の推移

本市は平成18年1月1日に1市2町（原町市、相馬郡小高町、相馬郡鹿島町）が合併し、旧市町単位に地域自治区が設置されました。

人口は、昭和60年の国勢調査では77,139人でしたが、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人となっています。特に平成22年から平成27年にかけては、平成23年3月に発生した東日本大震災の影響もあり、大幅に減少しています。

一方、世帯数は一貫して増加傾向にあり、平成27年には25,944世帯となっています。1世帯あたりの人員は、昭和60年以降減少が続いており、平成27年には2.23人となっています。

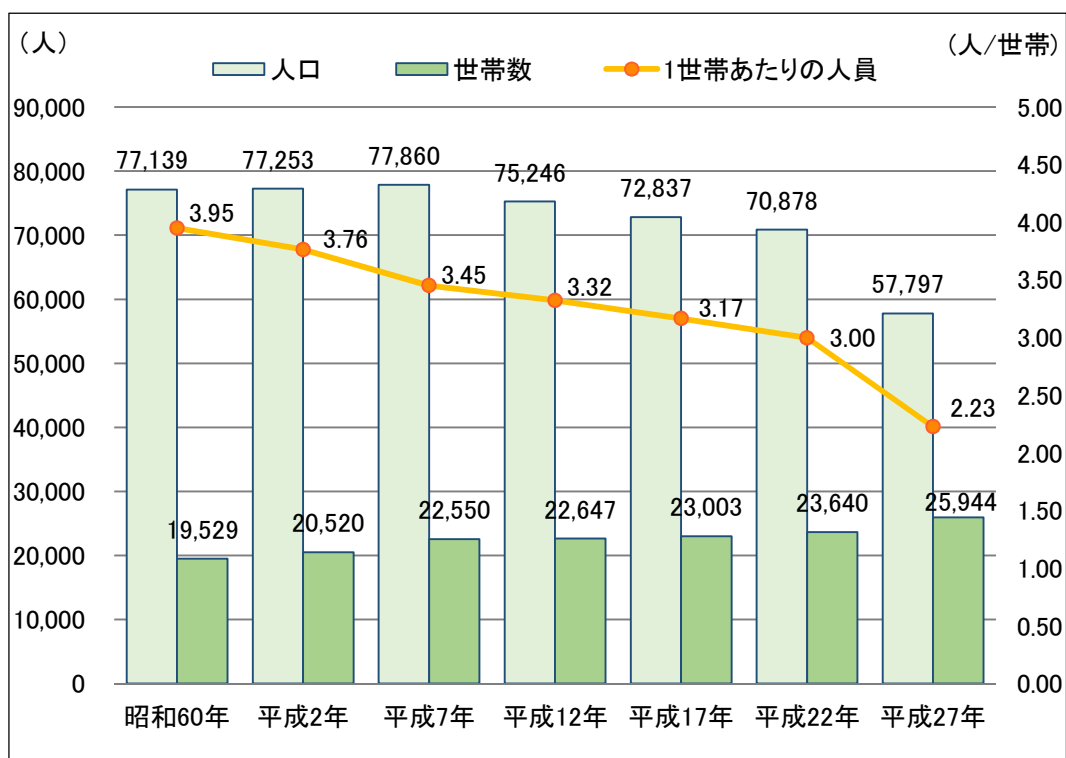


図2.1.1 人口及び世帯数の推移（国勢調査より）

※昭和60年～平成17年までは、旧市町の人口の合計値

※平成27年国勢調査には、避難指示区域等に指定されていた地域の人口・世帯数が含まれていません。

各地域自治区（旧市町）における人口・世帯数の推移は次のとおりです。

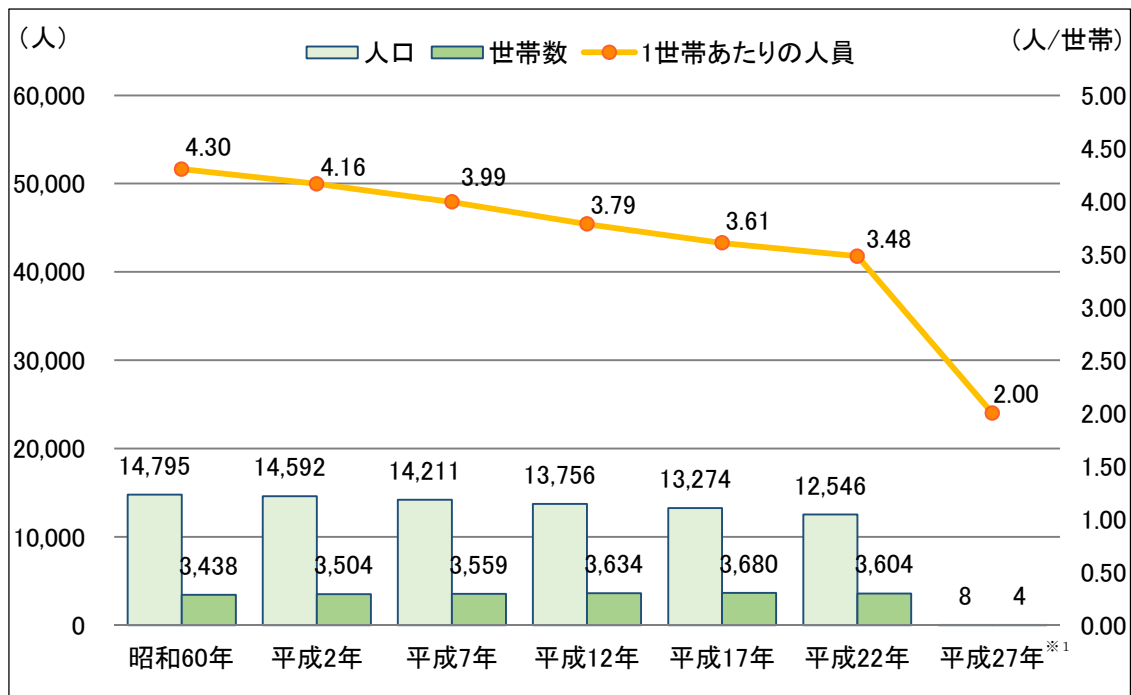


図 2. 1. 2 小高区の人口及び世帯数の推移（国勢調査より）

※1 小高区は震災発生から平成 28 年 7 月まで、ほぼ全域が避難指示区域に指定されていた影響で、ほとんどの住民が避難しています。

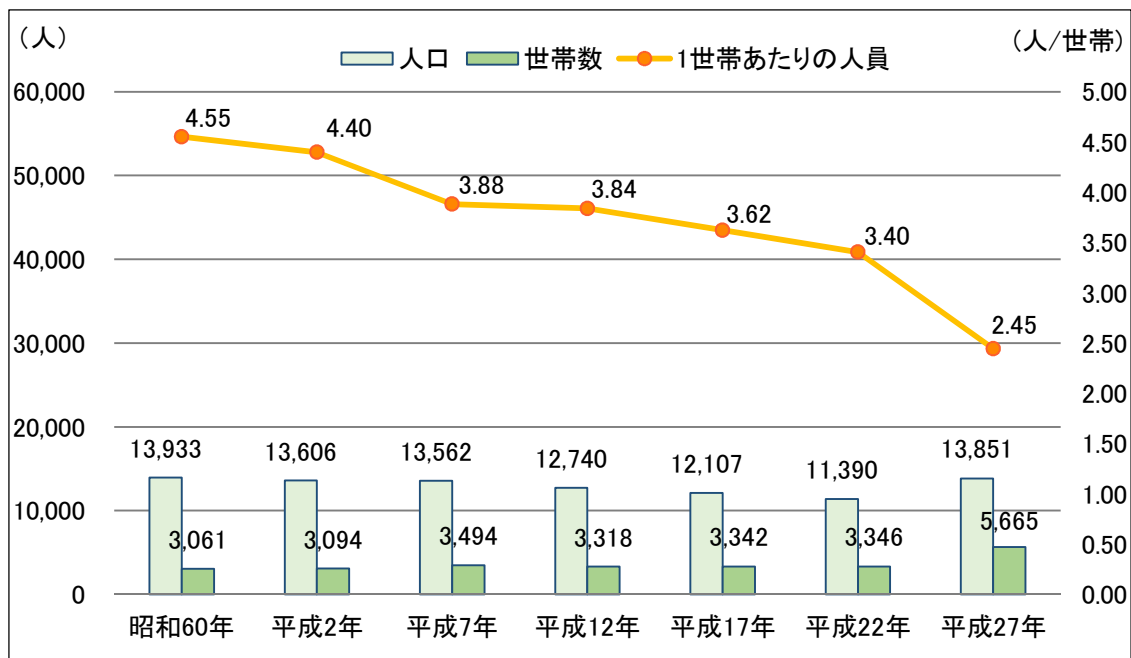


図 2. 1. 3 鹿島区の人口及び世帯数の推移（国勢調査より）

※平成 27 年国勢調査には、避難指示区域等に指定されていた地域の人口・世帯数が含まれていません。

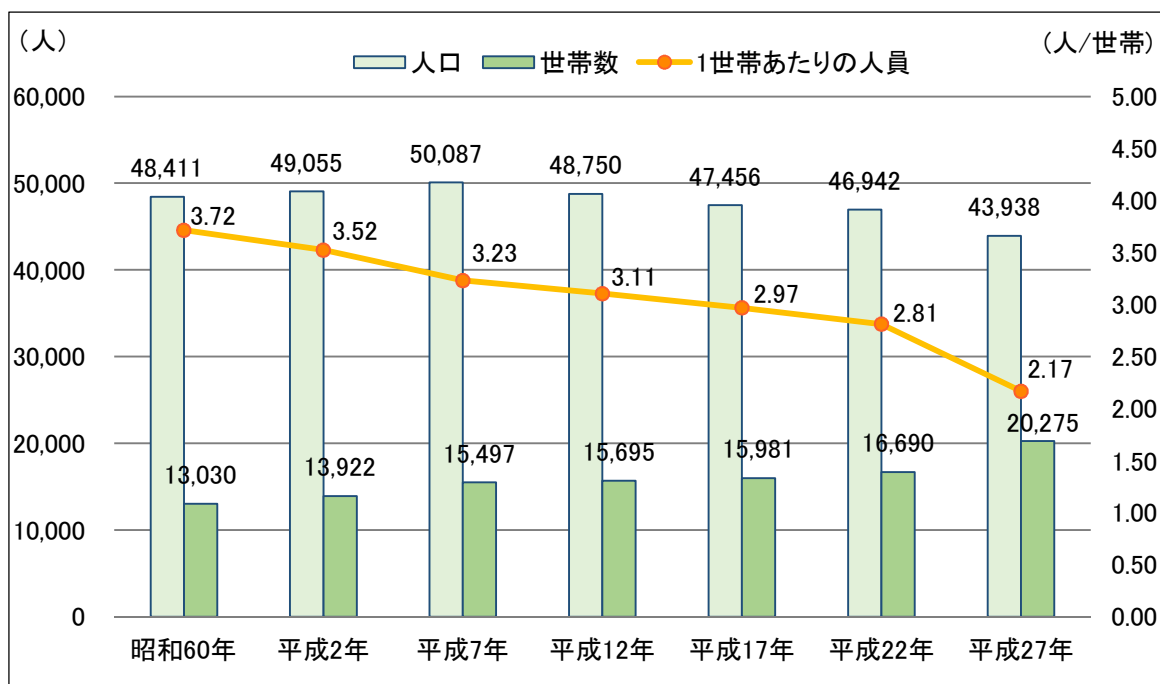


図 2. 1. 4 原町区の人口及び世帯数の推移（国勢調査より）

※平成 27 年国勢調査には、避難指示区域等に指定されていた地域の人口・世帯数が含まれていません。

《原子力災害にともなう「避難指示区域」とは》

経済産業省より公表されている、「避難指示区域の概念図と各区域の人口及び世帯数（平成 27 年 9 月 5 日時点）」によると、本市の避難指示区域の指定状況は右図のとおりとなっています。

なお、本市における居住制限区域及び避難指示解除準備区域は、平成 28 年 7 月 12 日に解除されています。

本市による統計では、平成 30 年 1 月 31 日時点において、小高区の居住者数は 2,469 人にまで回復していますが、平成 23 年 3 月 11 日時点の人口 12,842 人より 10,000 人程度少ない状況が続いています。

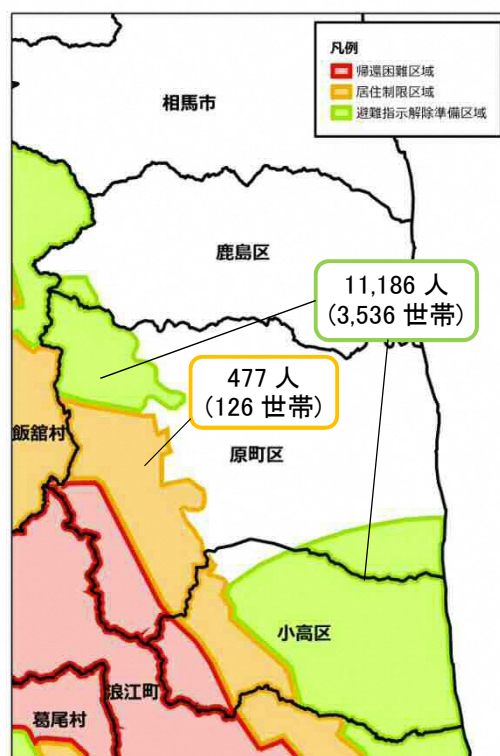


図 2. 1. 5 避難指示区域の概念図

※経済産業省「避難指示区域の概念図と各区域の人口及び世帯数（平成 27 年 9 月 5 日時点）」を基に作成

（２）年齢３区分別人口の推移

年齢３区分別の人口をみると、平成 22 年まで老年人口は増加傾向でしたが、平成 27 年にはすべての区分において人口が減少しています。これは、東日本大震災の影響と考えられます。

老年人口（65 歳以上）の割合は一貫して増加しており、平成 27 年には 32.5%を占めています。一方で、生産年齢人口（15 歳～64 歳）及び年少人口（15 歳未満）においては人数・割合ともに減少傾向となっています。

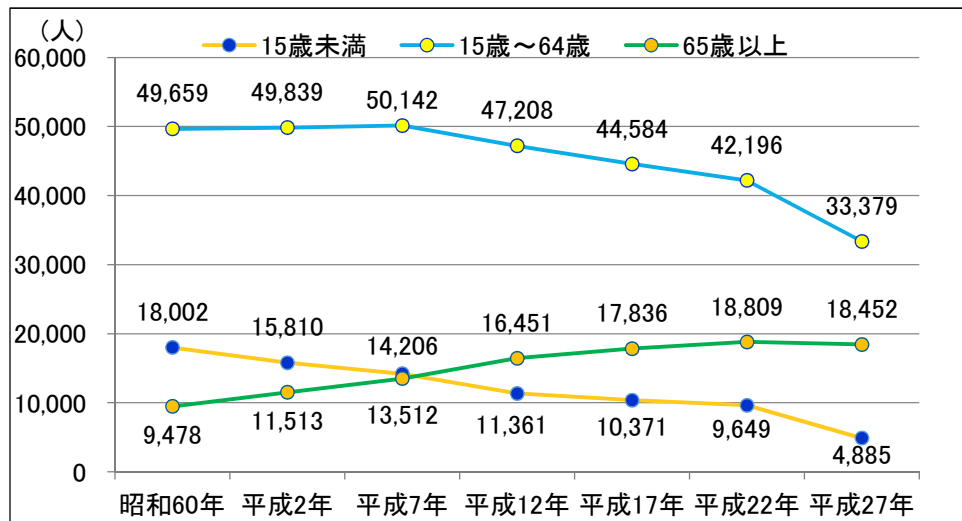


図 2. 1. 6 年齢３区分別人口の推移（国勢調査より）

※平成 27 年国勢調査には、避難指示区域等に指定されていた地域の人口・世帯数が含まれていません。

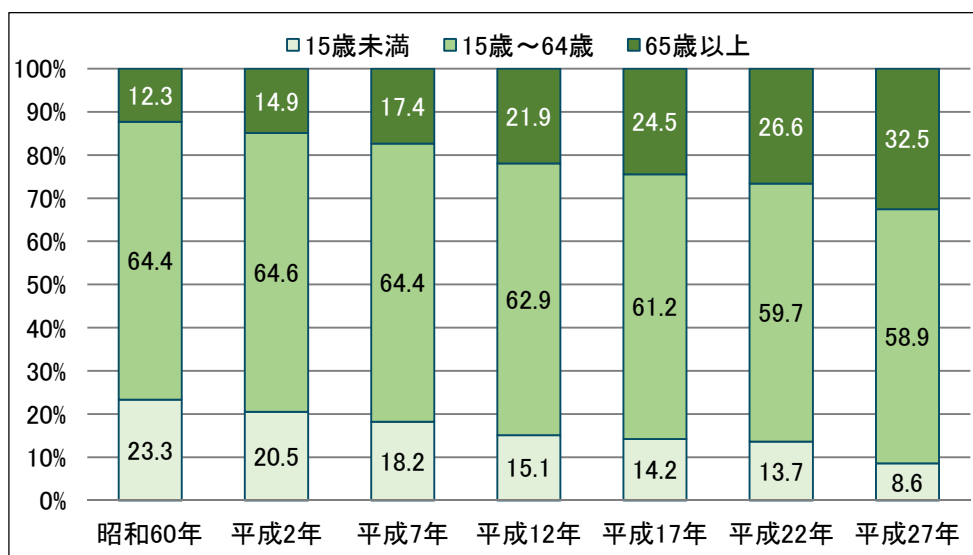


図 2. 1. 7 年齢３区分別人口割合の推移（国勢調査より）

※平成 27 年国勢調査には、避難指示区域等に指定されていた地域の人口・世帯数が含まれていません。

（３）将来推計人口の推移

「南相馬市まち・ひと・しごと創生総合戦略」によると、平成 52 年の人口は 45,550 人と推計されています。

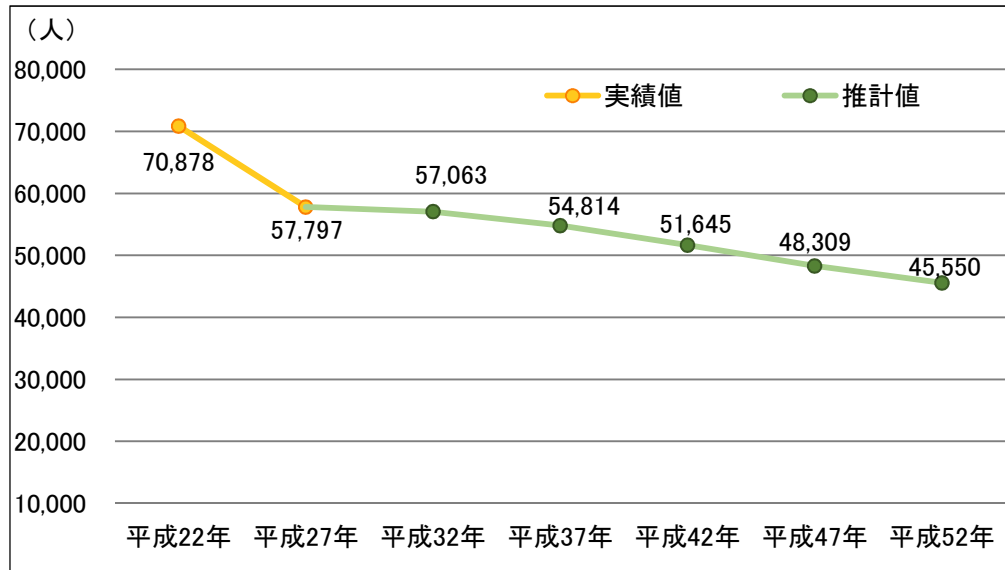


図 2. 1. 8 将来人口の推移

（南相馬市まち・ひと・しごと創生総合戦略、国勢調査より）

※平成 27 年までは国勢調査による実績値であり、平成 32 年以降が推計値となっています。

老年人口割合は増加を続け、平成 52 年の老年人口割合は 44.9%と推計されています。

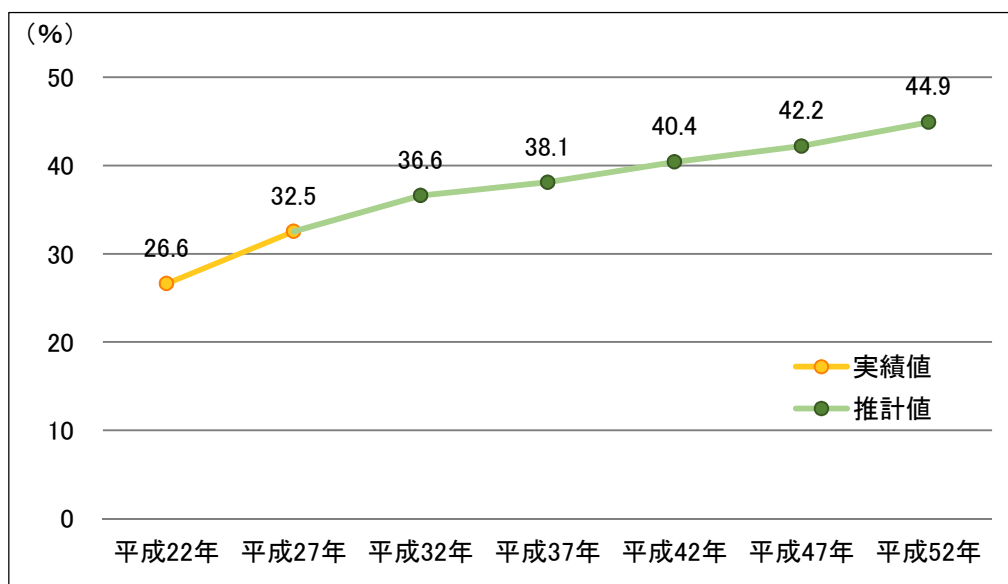


図 2. 1. 9 将来高齢化率の推移

（南相馬市まち・ひと・しごと創生総合戦略、国勢調査より）

※平成 27 年までは国勢調査による実績値、平成 32 年以降が推計値となっています。

平成 52 年における地域自治区別の人口は、小高区が 3,548 人、鹿島区が 10,241 人、原町区が 31,764 人と推計されています。

なお、本市における多くの範囲が東日本大震災による福島第一原子力発電所の事故にともない、避難指示区域に指定されており、特に小高区はそのほとんどで居住が制限されていたため、平成 27 年の人口が少なくなっています。

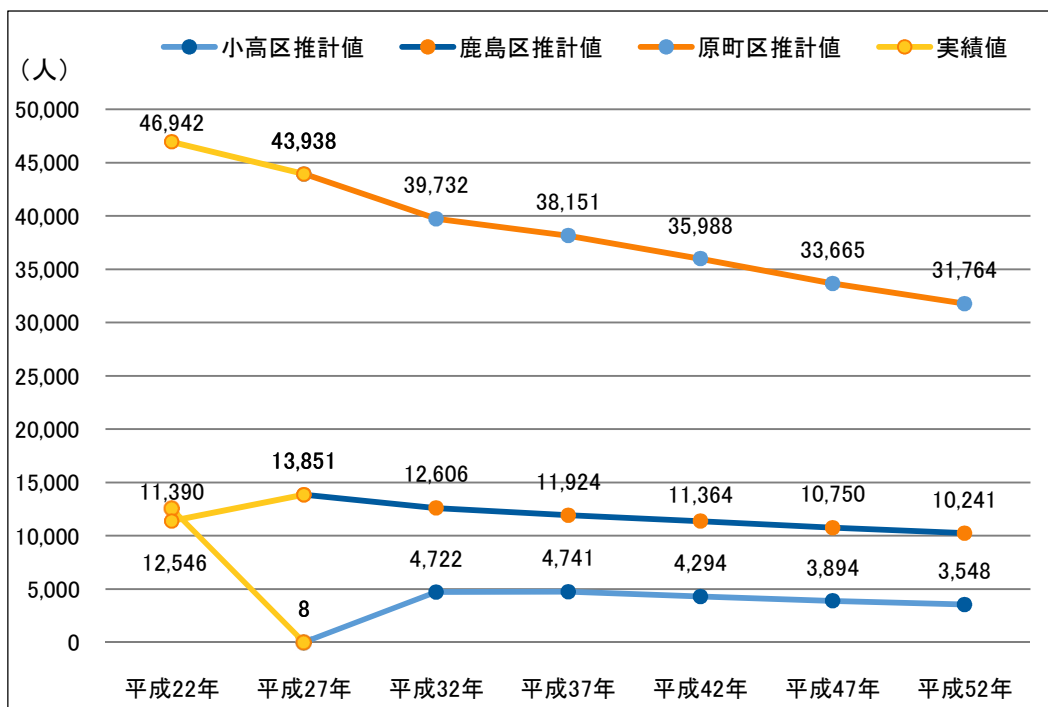


図 2. 1. 1 0 地域自治区別（小高区・鹿島区・原町区）将来人口の推移

（南相馬市まち・ひと・しごと創生総合戦略、国勢調査より）

※平成 27 年までは国勢調査による実績値であり、平成 32 年以降が推計値となっています。

※平成 27 年国勢調査には、避難指示区域等に指定されていた地域の人口・世帯数が含まれていません。

2 住宅総数と空き家数の推移

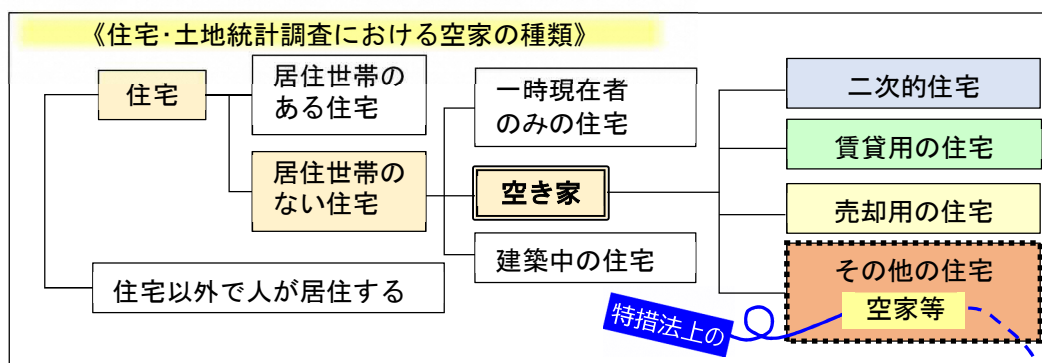
(1) 住宅・土地統計調査について

住宅数と空き家数の推移については、住宅・土地統計調査から整理を行います。

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活に係る諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施するものです。

《住宅・土地統計調査における留意事項》

- ・住宅・土地統計調査は、統計法（総務省）に基づく抽出調査であり、結果の数値は実際の数値とは異なります。
- ・一定人口以上の市区町村が対象とされているため、本市合併前の平成 15 年の住宅・土地統計調査結果は旧原町市のみとなります。
- ・平成 25 年住宅・土地統計調査では、東日本大震災に係る福島原発事故の影響により、避難指示区域に指定された地域が調査区域から除外されています。本市でも一部の地域が除外されています（5 ページ図 2. 1. 5 参照）。
- ・住宅・土地統計調査における「空き家」の定義と特措法における「空家等」との関係は次のとおりです。



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」の関係について

住宅・土地統計調査においては、一戸建だけでなく、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。

図 2. 2. 1 空き家（空家等）の定義について

（２）住宅と空き家の状況

平成 25 年住宅・土地統計調査の住宅数は、24,820 戸で、前回調査（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。

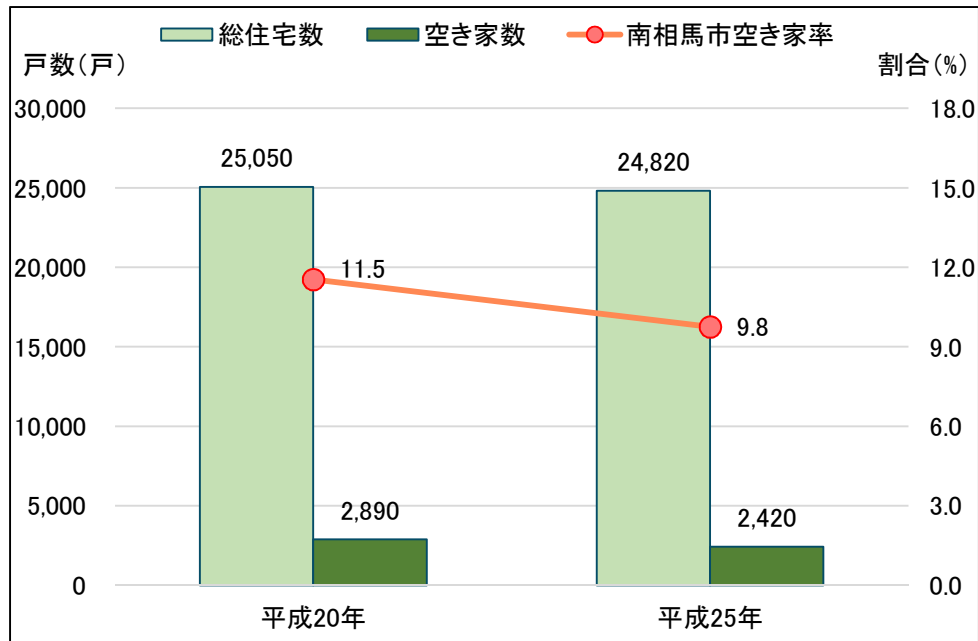


図 2. 2. 2 総住宅数、空き家数、空き家率の推移（住宅・土地統計調査より）

※見かけ上は住宅数、空き家数ともに減少しているようにみえますが、平成 25 年においては、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ないため、実際には平成 25 年のグラフには相当数が上乗せされることになります。

本市の空き家率は全国平均および福島県平均と比べてやや低く、平成 25 年には空き家数 2,420 戸、空き家率は 9.8%となっています。

表 2.2.1 福島県内都市別住宅数・空き家数の推移（住宅・土地統計調査より）

	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
福島市	130,050	17,520	13.5	131,390	15,840	12.1	▲1.4
会津若松市	57,120	9,090	15.9	56,900	9,450	16.6	0.7
郡山市	145,870	20,150	13.8	151,110	17,220	11.4	▲2.4
いわき市	147,740	21,300	14.4	137,710	13,020	9.5	▲5.0
白河市	26,740	4,090	15.3	26,520	3,980	15.0	▲0.3
須賀川市	27,250	2,580	9.5	27,710	2,250	8.1	▲1.3
喜多方市	19,330	2,390	12.4	19,990	2,970	14.9	2.5
相馬市	15,030	1,920	12.8	15,090	2,070	13.7	0.9
二本松市	20,090	1,920	9.6	20,680	2,600	12.6	3
田村市	13,530	1,660	12.3	12,730	1,160	9.1	▲3.2
伊達市	22,240	2,030	9.1	23,250	2,220	9.5	0.4
本宮市	10,250	1,250	12.2	10,940	1,200	11	▲1.2

※平成 25 年調査では、避難指示区域等に指定されていた地域が調査対象区域外となっています。

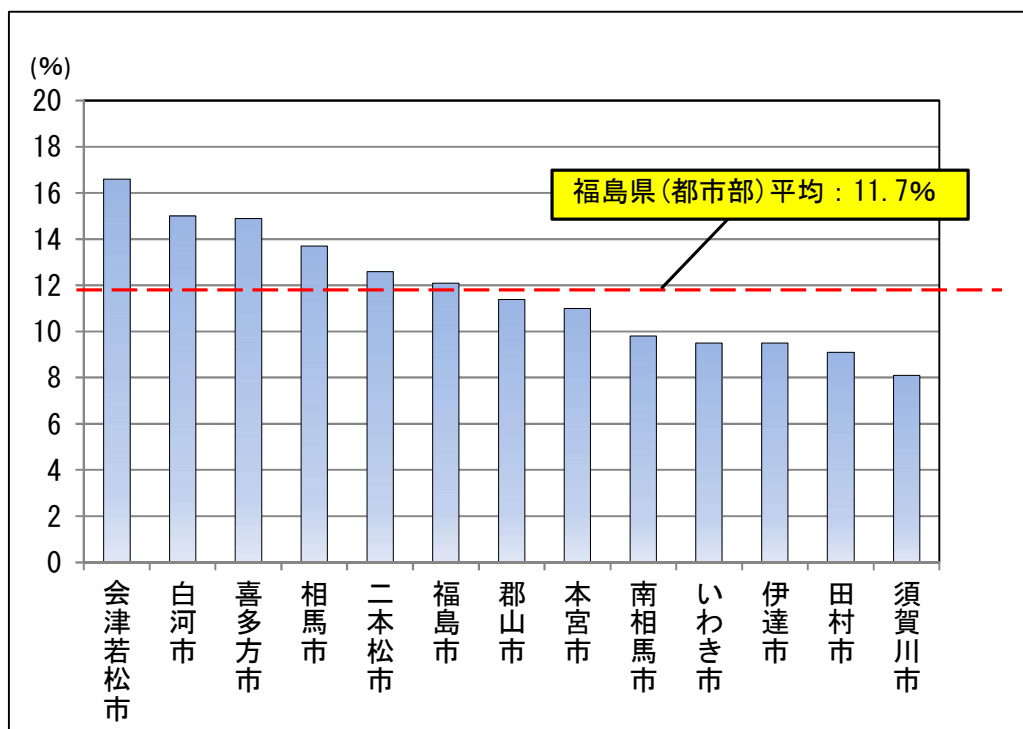


図 2.2.3 平成 25 年 福島県内都市別空き家率（住宅・土地統計調査より）

※平成 25 年調査では、避難指示区域等に指定されていた地域が調査対象区域外となっています。

(3) 空き家の種類

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 戸となっています。

平成 20 年と比較すると空き家総数は減少していますが、避難指示区域(5 ページ参照)に指定された地域が調査区域から除外されたことが影響したものと考えられます。それにもかかわらず、「賃貸用の住宅」が減少した一方で「その他の住宅」が大きく増加しており、管理が行き届いていない一戸建が相当数にのぼることが懸念されます。

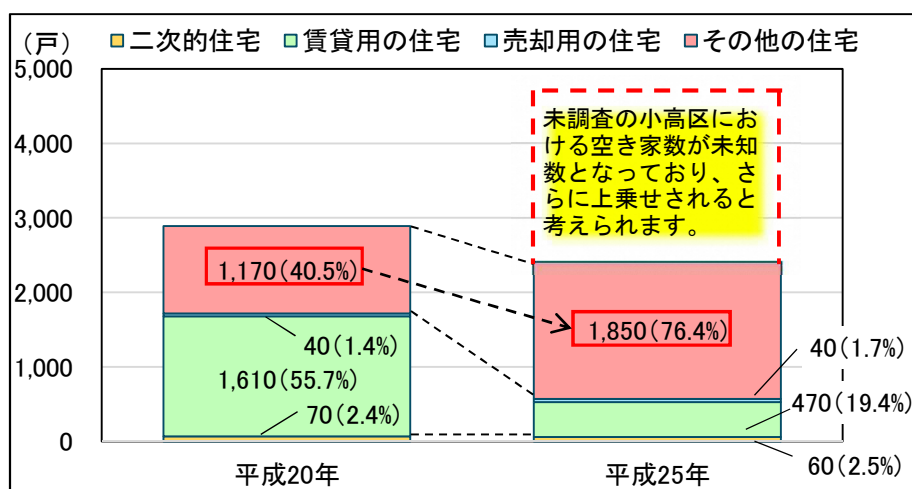


図 2.2.4 空き家の種類別戸数の推移 (住宅・土地統計調査より)

※平成 25 年調査では、避難指示区域等に指定されていた地域が調査対象区域外となっています。

平成 25 年住宅・土地統計調査における空き家の建て方を建物種類別にみると、「賃貸用」では「長屋建・共同住宅・その他」が多く、それ以外の空き家では「一戸建」が多くなっています。

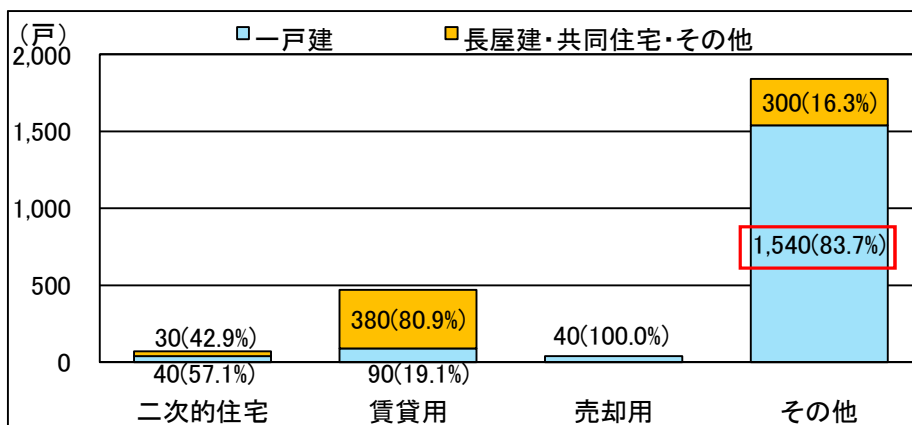


図 2.2.5 空き家の建て方別戸数 (平成 25 年住宅・土地統計調査より)

※住宅・土地統計調査の公表値は、統計上の実数を 1 の位を四捨五入して有効桁数を 10 の位までとして丸めています。よって、図 2.2.4 と図 2.2.5 の合計値が異なる場合があります。
 ※平成 25 年調査では、避難指示区域等に指定されていた地域が調査対象区域外となっています。

3 市の空き家対策の現状

(1) 空き家に対する苦情件数

市内の適正な管理が不十分な空家等に対する苦情は、平成 26 年の 48 件から平成 28 年には 64 件と増加傾向にあり、今後も市民生活への影響が懸念されます。

表 2.3.1 空き家に対する苦情件数の推移

	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年
苦情件数	48 件	39 件	64 件	47 件

(市資料より 平成 30 年 2 月末日現在)

(2) 苦情への対応

空家等に関する苦情については、現場確認を行ったうえで、所有者に対して改善措置を要請しています。しかし、所有者がすでに亡くなっており、関係者とも連絡が取れず管理不能となっている空家等もあるなど、対応が困難なケースも出ています。

(3) 復興推進空き家・空き地バンク

平成 26 年 4 月 1 日から「復興推進空き家・空き地バンク」を開始しており、平成 30 年 2 月末日現在の登録状況は、土地 69 件、建物 38 件となっています。これまでの成約は土地 19 件、建物 24 件となっています。

表 2.3.2 復興推進空き家・空き地バンクのこれまでの登録状況

	小高区	鹿島区	原町区	合計
土地	65 件	11 件	33 件	109 件
建物	39 件	4 件	29 件	72 件

(市資料より：成約済・登録取下の件数を含む)

表 2.3.3 復興推進空き家・空き地バンクの成約状況

	小高区	鹿島区	原町区	合計
土地	3 件	0 件	16 件	19 件
建物	12 件	0 件	12 件	24 件

(市資料より：平成 30 年 2 月末日現在)

第3章 空家等対策における課題の抽出

(1) 人口・世帯等に係る課題

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

今後、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。

少子高齢化の進行による高齢者世帯や1人暮らし高齢者の増加は、空き家発生の予備軍の増加につながる可能性があります。やがて、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、今後も空き家が増加していくことが予想されます。

課題2：管理がなされないことによる空き家発生の懸念

居住者の死亡や老人福祉施設等への転居後、住宅を引き継いだ人に利活用する予定が無い場合や相続人自体が存在しない場合は、住まいが放置され、やがて周囲に悪影響を及ぼす空き家と化すことが考えられます。また、家屋を処分したくても買い手も無く、解体費用の負担から放置される場合もあると考えられます。少子高齢化の進行は相続問題とも深く関わりがあるため、今後こうしたケースを増加させるものと予想されます。

(2) 住宅数・空き家数の推移に係る課題

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。

また、震災の影響により、住宅所有者が転居しているなどで管理ができないことや、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。

(3) 市の空き家対策の現状に係る課題

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、それにとも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約半年を経た平成30年1月31日時点で、震災前の19%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。

空き家を有効利用するための対応策の検討として、苦情・相談窓口の設置や「南相馬市復興空き家・空き地バンク」を継続的に周知する等、空き家を有効活用するために効果的な方策を講ずる必要があります。

第4章 空家等対策に係る基本的な方針

1 空家等対策に関する基本方針

(1) 基本方針

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定めます。

①空家等の定期的な実態把握

市内の空家等に関する調査を行い、空家等の実態を把握することで、利活用の促進や特定空家等の認定など、必要な対策を講じます。

また、定期的に調査を行うことで、空家等の実態の変化に対応し、効果的な施策の推進を図ります。

②空家等の適切な管理と発生の予防

個人の財産である空家等については、所有者等が適切に管理すべきであることを原則とした上で、行政として公益上必要な措置等を適切に講じ、空家等の発生を予防します。

③協働による空家等対策の体制整備

空家等の問題は、事案ごとに内容も異なり複雑化しているものであるため、その問題解決には、地域住民はもとより、行政及び市民団体や関係事業団体等との協働による空家等対策の体制を整備します。

④空家等及び空家等の跡地の活用の促進

東日本大震災からの復興推進に向けた住宅確保と生活再建促進のための有効な既存ストックとして、空家等の利活用を促進するものとします。

また、「南相馬市復興推進空き家・空き地バンク」の周知と活用促進を図るとともに、空家等の実態とニーズにあわせた制度の検討に努めます。

⑤復興推進、移住・定住に向けたサポート

小高区を中心とする旧避難指示区域において、健康や安全、子育てや教育・文化、経済活動等に対する復興事業を推進し、住民の帰還に係る障害を解消できるよう対策を講じます。

また、「子育て世帯及び若年夫婦世帯定住促進事業奨励金」等による移住・定住促進や、各種施策により空き店舗活用を進めることで市外からも人を呼び込み、新たなにぎわいを創出する取り組みを推進します。

(2) 対象地区

本計画の対象地区は、原則として市内全域とします。なお、実態調査の結果等により重点的に対策を行う地区を定める必要が生じた場合は、これを定めることができるもの

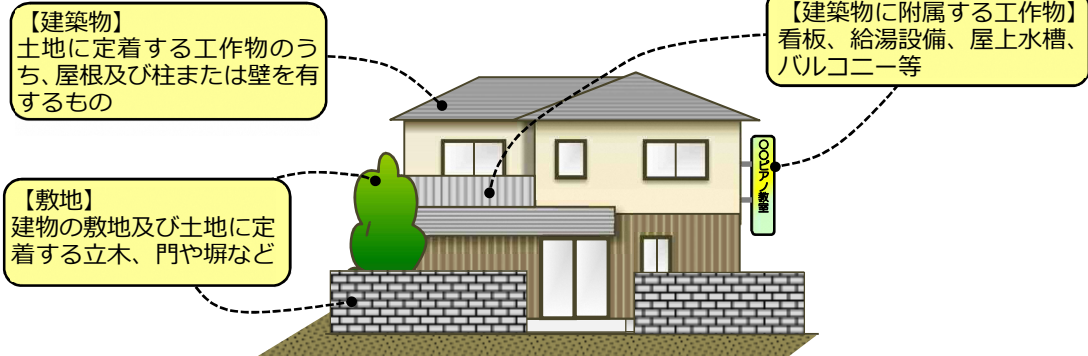
とします。ただし、現時点で帰還困難区域に指定されている地区については、今後の経過を踏まえて検討します。

(3) 計画の対象とする空家等の種類

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。

【空家等】・・・特措法第2条第1項により定められたもの

居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいいます。ただし、国または自治体が所有しまたは管理するものは除きます。



【特定空家等】・・・特措法第2条第2項により定められたもの

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著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められるもの。

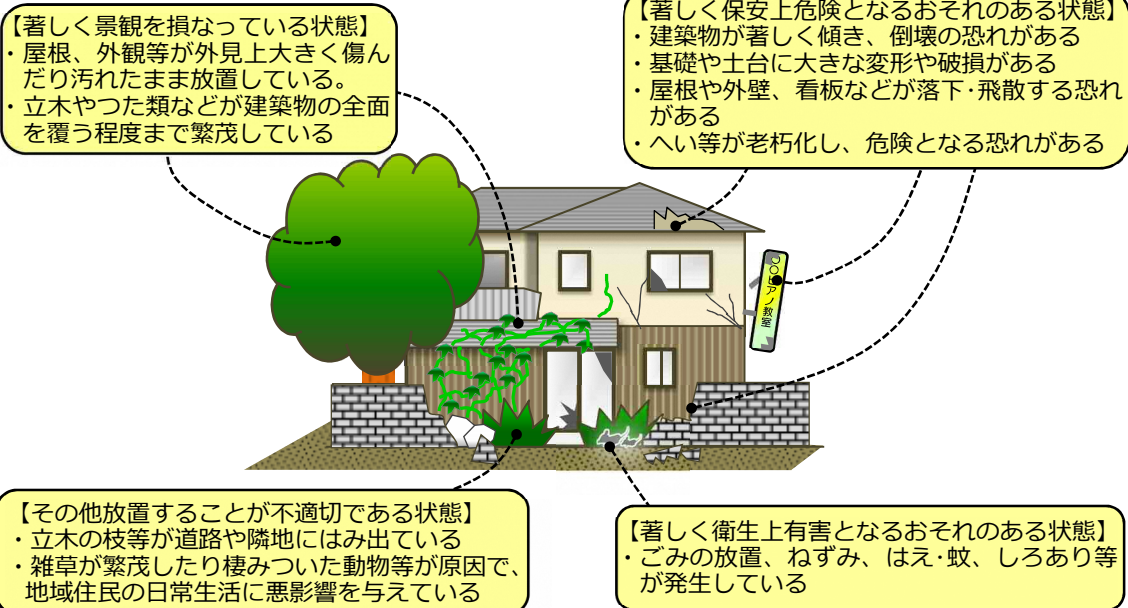


図4.1.1 計画の対象とする空家等の種類

（４）計画期間

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）施策の体系

本市の空家等対策に関する課題と基本方針を踏まえて、次のとおり施策を展開します。

《空家等対策における課題》

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

課題 2：管理がなされないことによる空き家発生の懸念

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

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



基本方針 1 空家等の定期的な実態把握

- 基本的施策①
- ・ 空家等の実態調査
 - ・ データベースの作成

基本方針 2 空家等の適切な管理と発生の予防

- 基本的施策②
- ・ 所有者等による空家等の適切な管理の促進
 - ・ 特定空家等に対する措置

基本方針 3 協働による空家等対策の体制整備

- 基本的施策③
- ・ 空家等に関する相談体制の整備
 - ・ 庁内体制の構築と関係団体との連携

基本方針 4 空家等及び空家等の跡地の活用の促進

- 基本的施策④
- ・ 関係事業者団体との連携
 - ・ 「南相馬市復興推進空き家・空き地バンク」の活用促進

基本方針 5 復興推進、移住・定住に向けたサポート

- 基本的施策⑤
- ・ 各種施策による衣・食・住環境の復興
 - ・ 各種復興事業による新たなにぎわいの創出

第5章 基本方針に基づく取組み

1 「空家等の定期的な実態把握」に対する取組み

(1) 空家等の実態調査

市内の空家等の現況について調査を実施します。空き家候補の絞り込みにあたっては、水道開閉栓データ等の活用や、行政区長等へのヒアリングの実施を検討します。現地調査では空家等の状態と周囲に及ぼしている悪影響の内容及び程度を調査し、その結果に応じて特定空家等に対する措置や、空き家の流通・活用促進に向けた検討を行います。

調査結果は関係部局間との情報共有を見据えたデータベースとして作成し、空家等の所有者への対応の迅速化と今後の空家等対策の施策に活用するものとします。

また、定期的な調査を行い、データベースの更新を行うこととします。

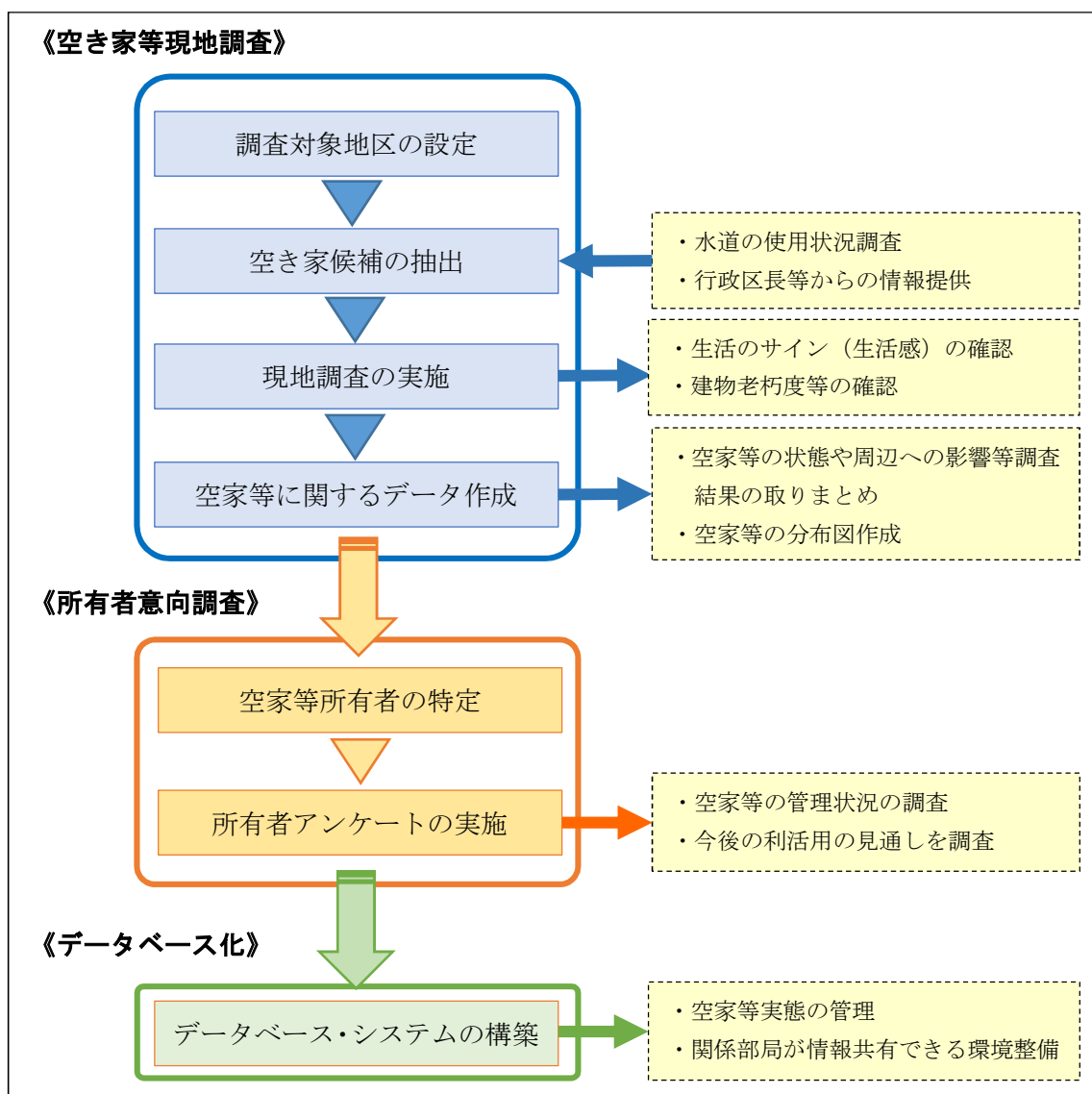


図5.1.1 空家等実態調査の流れ

2 「空家等の適切な管理と発生の予防」に関する取組み

(1) 所有者責任について

特措法第3条に規定されている通り、空家等の適切な管理は所有者等の責務です。空家等の所有者等は、適切な管理が行われていない空家等が周囲にもたらす影響について認識し、自らの責任により的確に対応し、問題の解消に取り組むことを原則とします。

(2) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

①管理不全な空家等の対策

ア) 所有者等の事情の把握と適正な管理依頼

管理不全等により周囲へ影響を与える可能性のある空家等の情報提供を受けた場合は、所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることとします。

また、所有者等への連絡の際には、該当する空家等が周囲に及ぼしている影響や家屋の状態が確認できるような写真を添付するほか、相談窓口等の資料を同封するなど、文書等により適正な管理依頼を行うものとしします。

イ) 特定空家等に関係する権利者との調整

「特定空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命令等を行うにあたっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられます。

②特定空家等の認定

特定空家等に対しては、特措法に基づく指導等の措置を行っていくこととなり、不利益処分をとまなう命令等の措置へと移行する場合もあることから、まずは、現在の状態や周辺への影響の程度が異なる個々の空家等について、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するとともに、その公平性を確保するための機関の関与等を含めた認定システムを次のとおり構築することとします。

ア) 一次判定（空家等実態調査結果に対する判定）

18 ページに掲げる空家等実態調査を一時調査と位置付け、その結果について、特定空家等としての認定へ向けた検討対象とするか、利活用可能な空き家への支援措置の対象とするかの選別（一次判定）を行います。

表 5. 2. 1 一次判定区分（5段階判定）

A 判定：優良空家として今後の利活用を検討すべき空家等
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
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
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
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

イ) 二次判定

二次判定については、一次調査においてD判定及びE判定とされたものを対象にガイドラインに示された分野（1～4）ごとの現況を評価し、判定（二次判定）を行うこととします。なお、二次判定にあたっては、必要に応じてさらなる現地調査を実施することとします。

判定にあたっては、ガイドラインに沿った以下に掲げる項目を基本にチェックを行い、チェックされた項目の数を指標化することによって、客観的に特定空家の判定につながるシステムを構築します。

表 5. 2. 3 二次判定における評価項目

1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態	
①建築物の著しい傾斜 ②基礎又は土台の破損、腐朽、変形、ずれ ③柱、はり、筋かいが腐朽、破損、変形又は柱とはりにずれ ④屋根が変形、屋根ふき材が剥落、軒の裏板、たる木が腐朽、軒、雨樋のはずれ ⑤壁体を貫通する穴、外壁が剥落、腐朽又は破損し下地が露出、外装材の浮き ⑥看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒、破損、脱落、支持部腐食 ⑦外階段、バルコニーが腐食、破損、脱落、傾斜 ⑧門、塀にひび割れ、破損、傾斜 ⑨壁表面に水がしみ出し、流出している ⑩水抜き穴に詰まりが生じている ⑪壁にひび割れが生じている	 【1階部分が傾斜している状態】 出展：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（国土交通省）

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

- ①吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である
- ②浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ③汚水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ④ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ⑤ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみやハエ、蚊などが発生し衛生上問題がある。



【外壁・屋根ふき材が脱落し、壁体に貫通する穴を生じている状態】

出展：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（国土交通省）

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

- ①屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている
- ②多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
- ③看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている
- ④立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
- ⑤敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている
- ⑥地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている



【外壁に脱落が生じている状態】

出展：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（国土交通省）

4) 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

- ①立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散乱している
- ②木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている
- ③動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、近隣の日常生活に支障を及ぼしている
- ④動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、近隣の日常生活に支障を及ぼしている
- ⑤敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、近隣の日常生活に支障を及ぼしている



【土台に蟻害が発生している状態】

出展：特殊建築物等定期調査業務基準（日本建築防災協会）

- ⑥多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、近隣の日常生活に支障を及ぼしている
- ⑦棲みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、近隣の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある
- ⑧白アリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、近隣の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある
- ⑨扉が未施錠、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている
- ⑩根の雪止めの破損など不適切な管理により、落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている
- ⑪周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している

③特定空家等の認定手続き

特定空家等の認定にともなう所有者への不利益処分が予定されるなか、その認定へ向けては、透明性・公平性の確保に留意した認定制度を構築する必要があります。このため、本市においては、庁内における判定組織（南相馬市空家等対策庁内検討会）のほか、特措法第7条に基づき設置する協議会において、特定空家等としての認定について協議することとします。

ア）南相馬市空家等対策庁内検討会

本会は、空家等対策の推進に関する特別措置法にかかる施策を円滑かつ適切に進めるための庁内検討組織として、平成28年5月に設置しています。

その中で、空家等が特定空家等に該当するか否かの判定についても検討することとします。なお、構成は生活環境課、建築住宅課、税務課の課長及び課員で組織します。

イ）南相馬市空家等対策協議会

協議会については、特措法において「空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため」設置することとされており、空家等対策計画の策定以降の実施段階においては、以下の通り空家等が特定空家等に該当するか否かの判断や特定空家等への措置の方針についての協議の場として機能していくこととなります。

- ・ 空家等対策庁内検討会により特定空家等に該当するものとして判定された空家等についての認定へ向けた協議
- ・ 特定空家等に対する措置の方針に関する協議
- ・ 特措法第14条第9項及び第10項に規定する行政代執行の実施に関する協議

④特定空家等に対する措置

「特定空家等に対する措置」を行なう際には、ガイドラインで示す事項から特定空家等と認められる空家等に関して、周囲に及ぼす悪影響の程度やその切迫性を考慮して「南相馬市空家等対策協議会」の意見を踏まえ、「特定空家等に対する措置」を決定します。

「特定空家等に対する措置」は特措法第14条に基づく、行政指導である助言又は指導及び勧告、不利益処分である命令、代執行と、過失がないうえに必要な措置を命ぜられるべき者を知ることができないときの、略式代執行とに大別されます。

ア）所有者やその所在などを知り得た場合

1) 助言又は指導（特措法14条1項）

市長は、除却、修繕、立木等の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができます。

2) 勧告（特措法 14 条 2 項）

市長は、助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができます（同条第 2 項）。なお、勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

3) 命令等

i) 命令（特措法第 14 条第 3 項）

市長は、上記勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができます。

ii) 意見書の提出先等（特措法第 14 条 4 項）

命令を実施する場合において、あらかじめその措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

4) 行政代執行

i) 代執行（特措法第 14 条第 9 項）

市長は、上記規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができます。

ii) 費用請求（行政代執行法第 5 条・第 6 条）

この措置に要した費用については、当該所有者に請求します。

イ) 所有者等の氏名及び所在をともに知ることができない場合又は氏名は知り得ても所在を知ることができない場合

1) 略式代執行（過失なく措置を命ぜられるべき者を知ることができない場合）

市長は、特措法第 14 条第 3 項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がないうえにその措置を命ぜられるべき者を知ることができないときは、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができます（いわゆる略式代執行。同条第 10 項）。

(3)「特定空家等に対する措置」における諸手続きの流れ

2－(2)に上げた、特定空家等に対する措置を実施するための諸手続きにおける流れのイメージを次に示します。

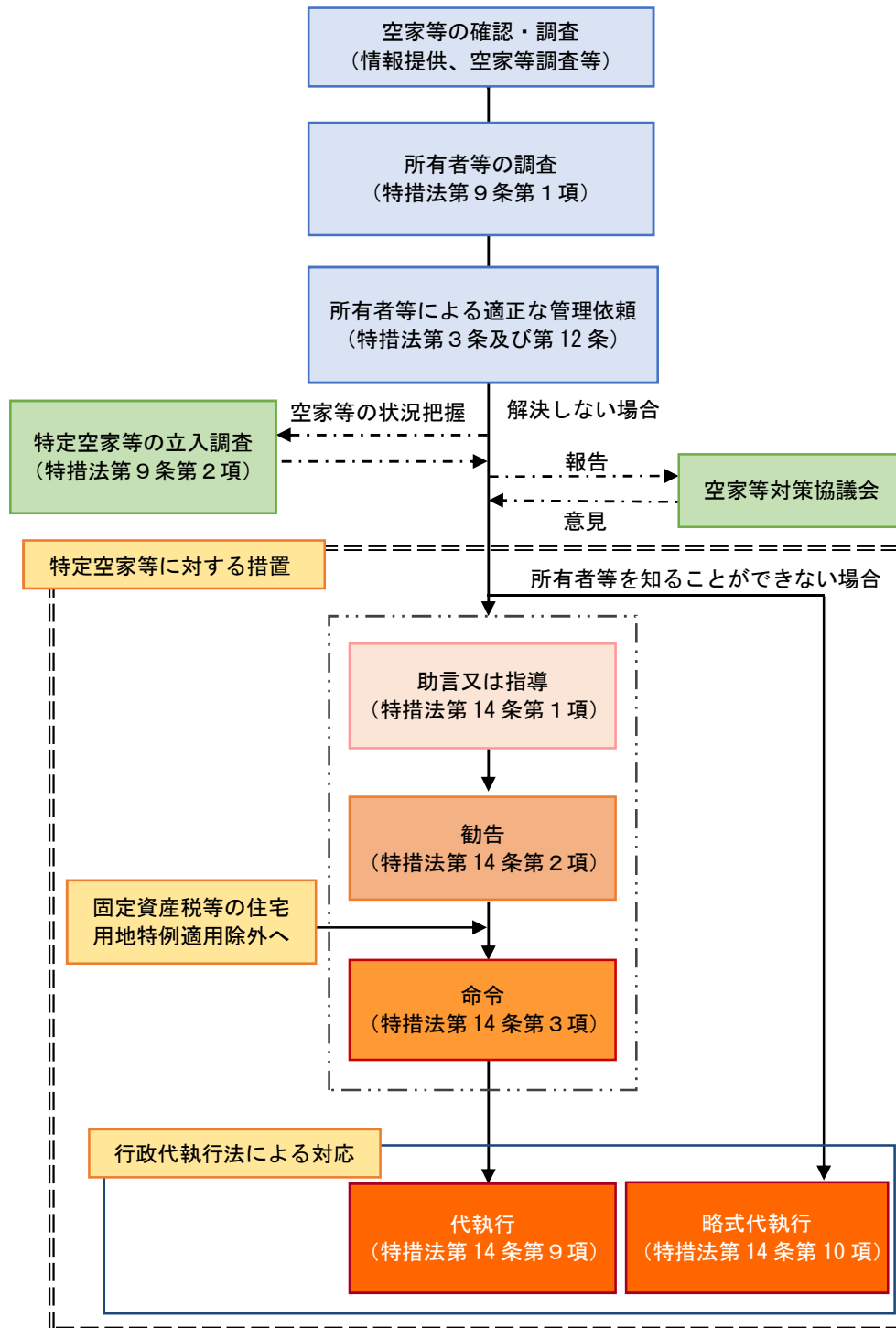


図 5. 2. 1 特定空家等の措置の流れ

3 「協働による空き家等対策の体制整備」に関する取組み

(1) 相談体制の整備

空家等の所有者が抱えている様々な問題について、適切に対処できるよう、気軽に相談できる窓口の整備を行います。空家等の活用方法や長期不在の際の維持管理、建物の相続登記等について、不動産関係団体、土地家屋調査士会、弁護士会、司法書士会、建築士会等と連携して相談体制を整備します。

あわせて、周辺住民からの問い合わせや苦情等に対しても迅速に対応できる体制を構築します。

なお、空家等の問題は多岐にわたることから、下図のイメージで市の関係各課が連携し、空き家相談に対応できる体制を整備します。

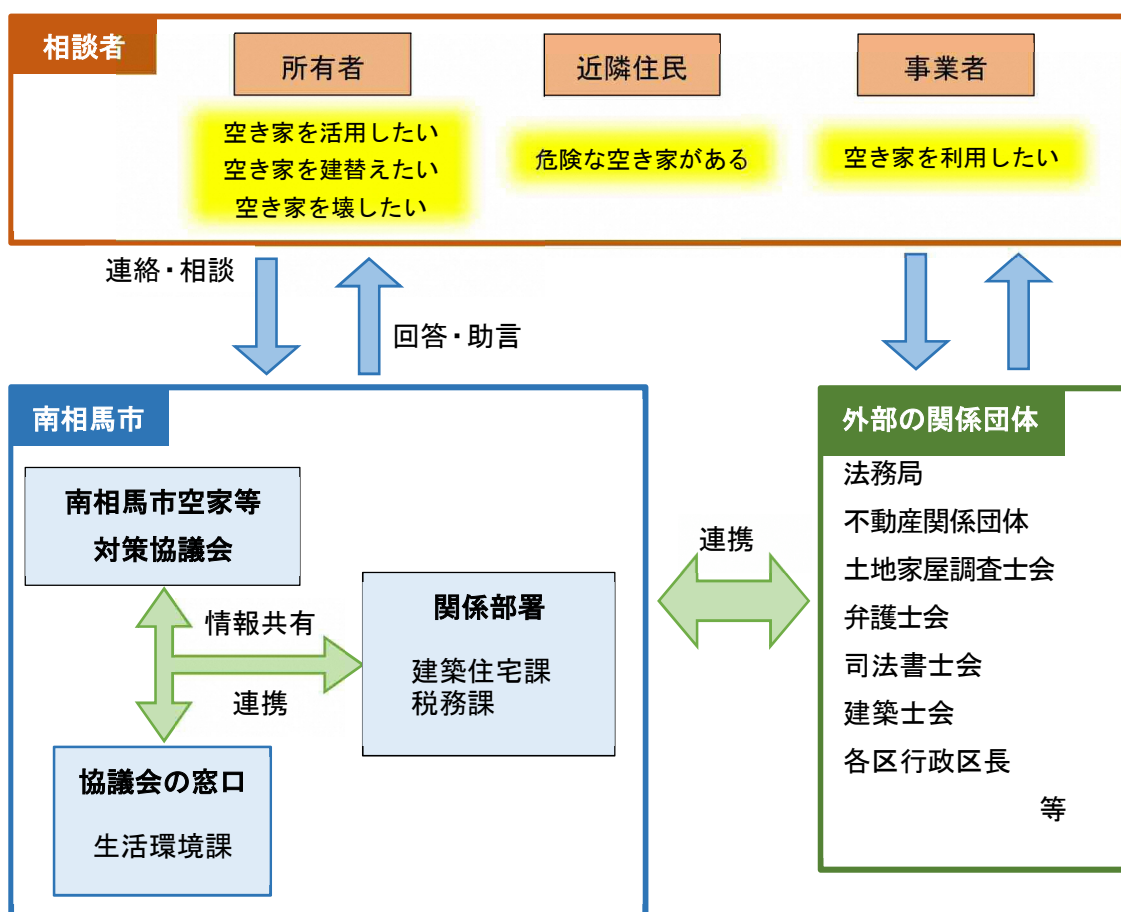


図 5. 3. 1 市関係部局による連携イメージ

（２）周知・啓発

空家等の発生を防ぐためには、所有者等が適正に管理することはもとより、空き家化するリスクとその備えについて問題意識を持つことが重要です。本市では、定期的に広報や市ウェブサイトにおいて、空家等に関する相談窓口の紹介を行うとともに、空家等の適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理責任を周知・啓発します。

また、必要に応じて、空家等所有者に適正管理を促すための文書を送付し、維持管理の促進を図ります。

（３）空き家管理に係るサポート体制の確立

東日本大震災による長期避難等により、所有者が自ら所有する建物の適正管理が困難な状況となっていることから、市とシルバー人材センター等事業者が相互に連携・協力し、「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」を結び、市内の空き家等の管理適正化を推進することにより、空き家の管理不全な状態となることを防止し、良好な生活環境の保全及び安全で安心な暮らしを確保し、まちづくりの推進に寄与する仕組みを構築します。

市の役割

- ・市内にある空き家等の所有者等から管理に関する相談を受けた場合、シルバー人材センターの業務を紹介します。
- ・広報紙やホームページ等により、シルバー人材センター等事業者が行う空き家管理業務をPRします。

シルバー人材センター等事業者の役割

- ・ 定期的な見回り及び状態報告
 - ・ 除草・清掃
 - ・ 立木の選定・伐採・枝下ろし
 - ・ 小規模な修理・修繕
 - ・ その他一般作業・一般管理
- 等を実施します。

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

(1) 外部への情報提供

平成 28 年 8 月に設置された福島県空家等対策連絡会議の構成員である福島県、県内各市町村、関係団体等と連携し、空家等の情報共有、外部への情報提供方法等について検討します。

(2) 関係事業者団体との連携

不動産関係団体等と連携を図り空家等情報に関する相談会等の実施等、空家等及び空家等の跡地の活用についての相談体制の整備について検討します。

また、空家等の情報を不動産関係団体の流通ネットワーク等を通じて外部に提供することを検討します。

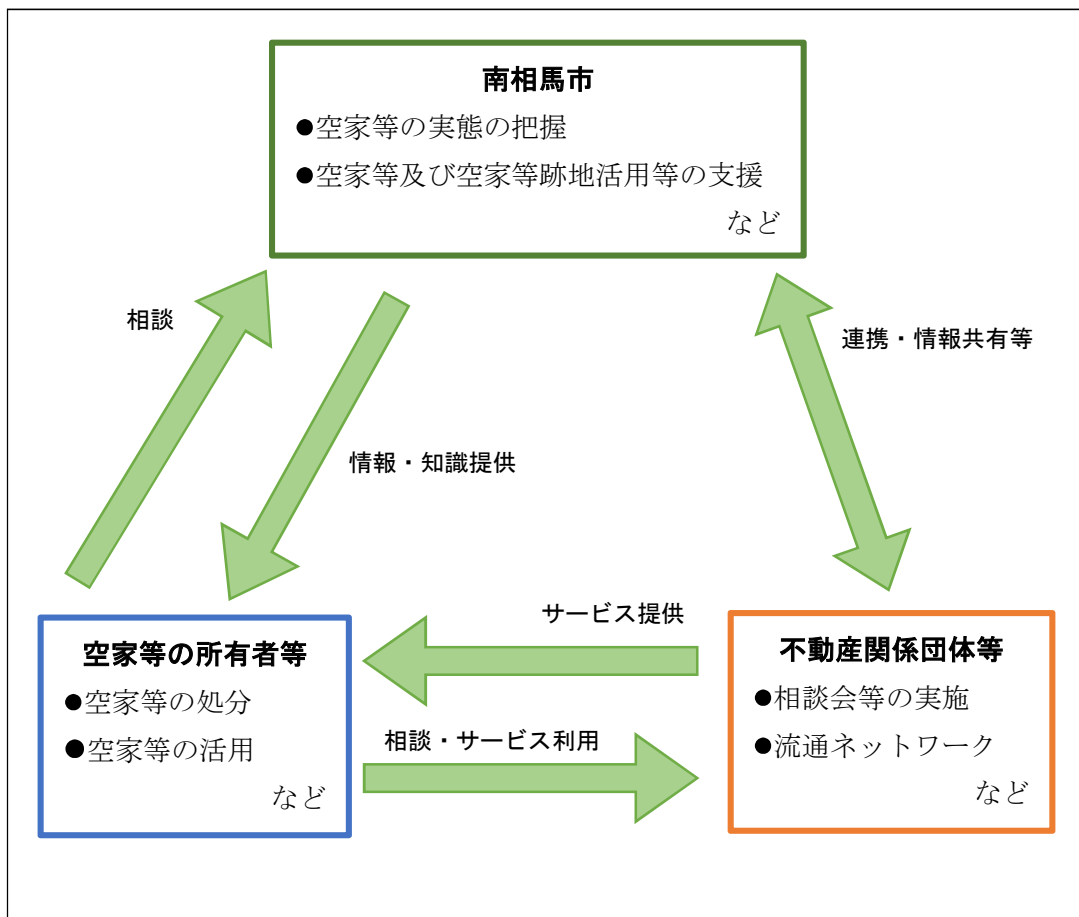


図 5. 4. 1 関係事業者団体との連携のイメージ

(3) 空き家利活用の促進

本市では、東日本大震災からの復興推進に向けた住宅確保と生活再建促進のため、平成 26 年 4 月 1 日から市内の空き家・空き地の物件情報を提供する「南相馬市復興推進空き家・空き地バンク」を実施しています。平成 29 年 7 月末現在で土地 16 件、建物 16 件の成約がありました。

今後も移住定住等による需要が見込まれることから、広報誌及び市ホームページで登録物件の募集を行います。

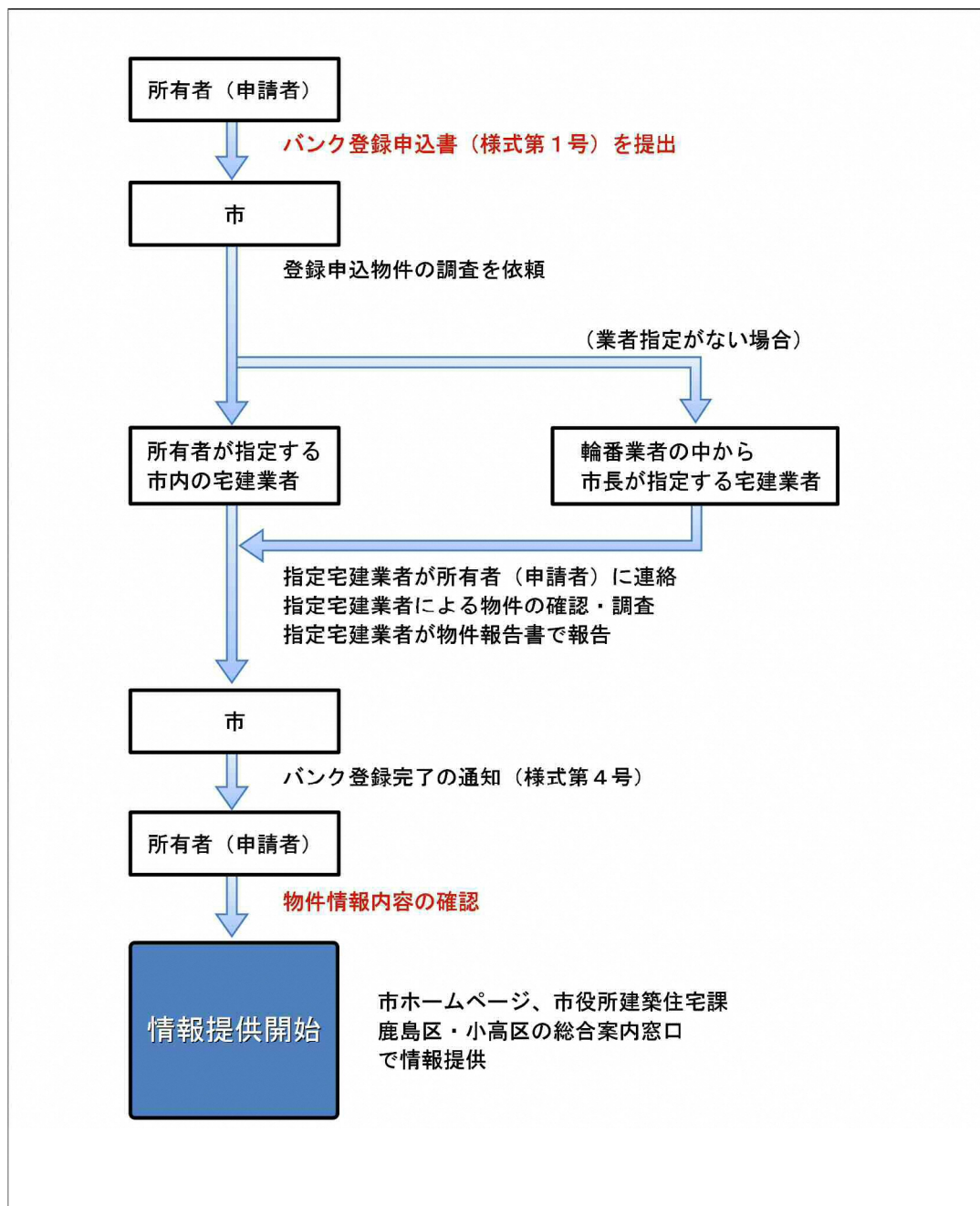


図 5. 4. 2 「南相馬市復興推進空き家・空き地バンク」への登録までの流れ

（市ホームページより）

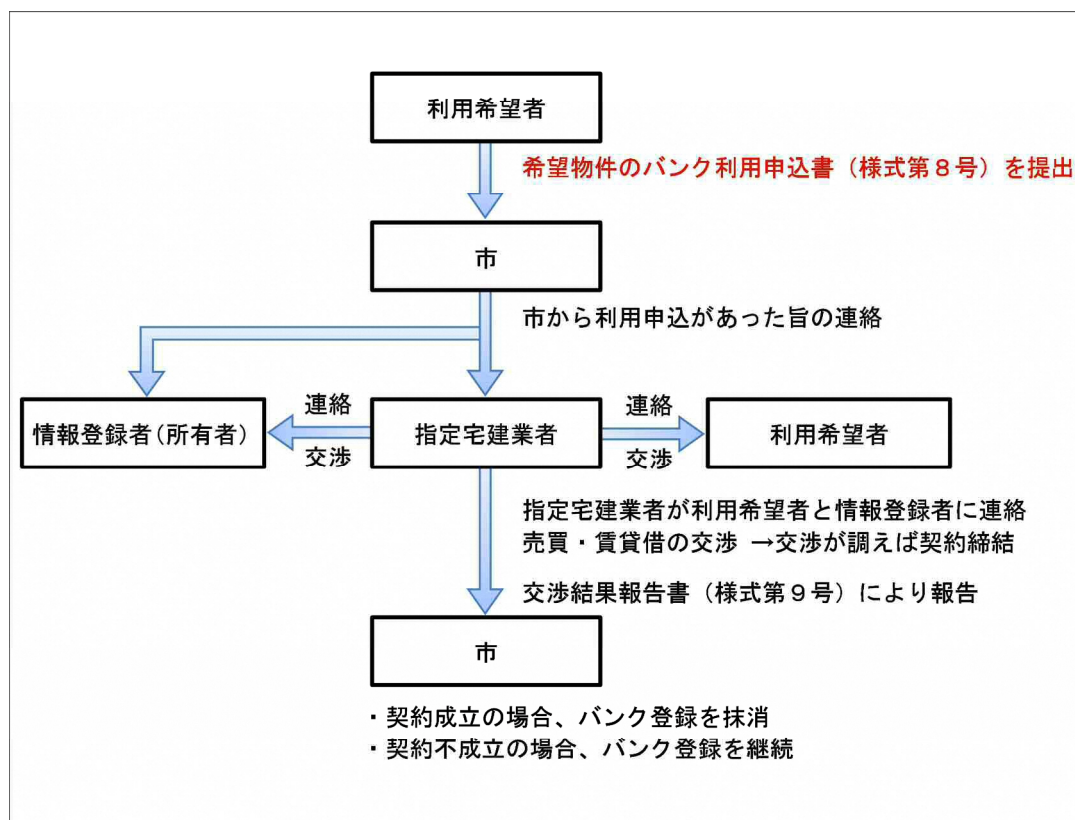


図 5. 4. 3 「南相馬市復興推進空き家・空き地バンク」利用の流れ

（市ホームページより）

5 「復興推進、移住・定住に向けたサポート」に関する取組み

（1）移住・定住促進に係る空き家の活用

空き家を利用して子育て世帯や若年夫婦世帯が移住・定住する場合の補助など空家等を活用するための支援制度を検討します。検討にあたっては、現状の補助制度も活用して検討します。

【参考】子育て世帯及び若年夫婦世帯定住促進事業奨励金

●事業概要

子育て中の世帯や将来子育てをする若い夫婦がいる世帯の市内定住を応援するため、市内で民間賃貸住宅に新たに入居するか、住宅の新築か購入をした子育て世帯・若年夫婦世帯に奨励金を交付するもの。

●交付条件

- ・ 南相馬市の住民として5年以上住み続けること
- ・ 入居・取得した住宅に住所があり、居住していること。 等

●奨励金の額

- ・ 民間賃貸住宅への新規入居の場合：18万円
- ・ 住宅の取得（新築・購入）の場合：100万円

●申請期限

- ・ 平成30年3月末

第6章 実施体制等に係る事項

1 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 庁内実施体制について

特措法に基づき策定する本計画では、改善指導、発生抑制、活用促進を実施します。
実施体制は次のとおりです。

表 6. 1. 1 空家等に関する対策の実施

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

上記の課のほか、活用促進に当たっては関連する部局と連携して対応し、将来的には、空家対策専門の部局を設置し、集中的に実効性のある措置を推進することも検討します。

（２）南相馬市空家等対策協議会

本計画の作成及び変更に関し必要な協議を行うため、特措法第７条に基づき設置された南相馬市空家等対策協議会は次の通りです。

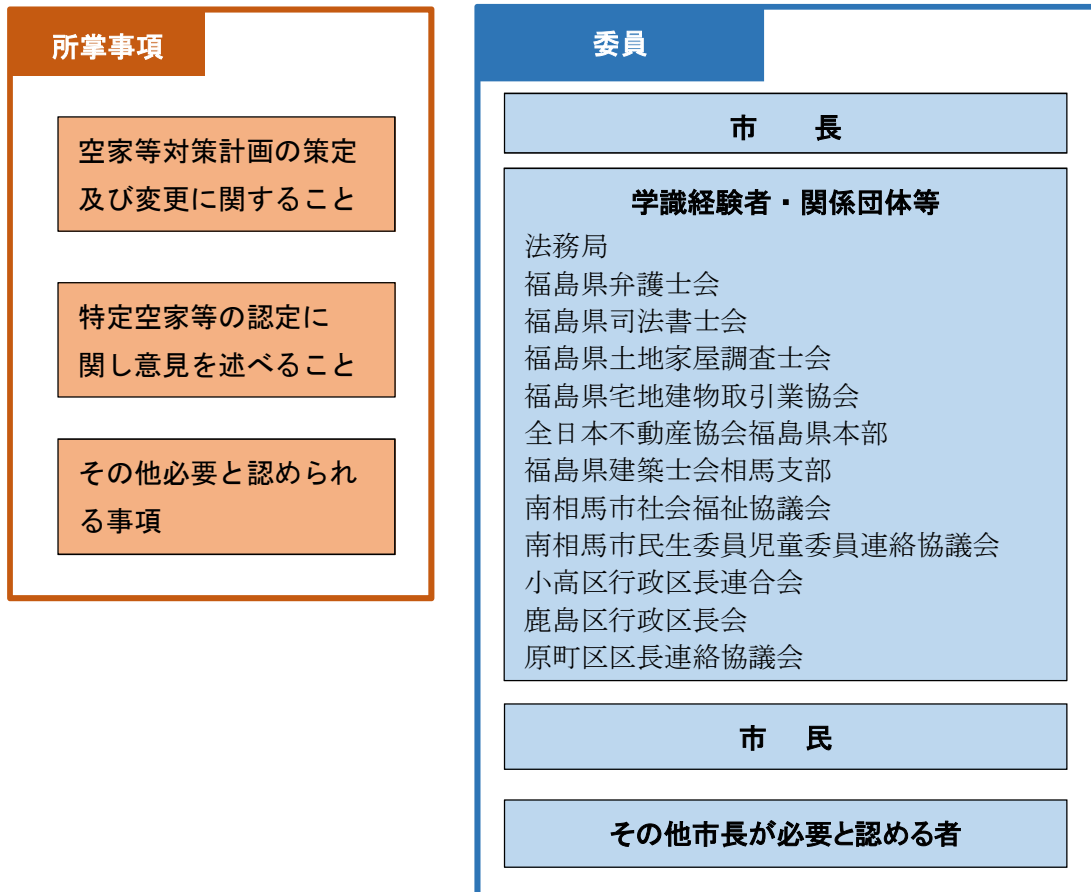


図 6. 1. 1 南相馬市空家等対策協議会体制

２ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

（１）計画の見直し

本計画は、社会経済状況の変化や空家等対策の効果等を見極め、必要に応じて見直すこととします。

（２）継続的な管理

地域の事情に精通した自治会等（町内会、振興協議会等の組織）や民間事業者等と連携し、本計画を推進します。

関連法令

空家等対策の推進に関する特別措置法

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）

（目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

(2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項

(3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有にあたって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は

賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によっ

て命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年2月26日】から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年5月26日】から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成 27 年総務省・国土交通省令第 1 号）

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）第 14 条第 11 項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 11 項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成 27 年 5 月 26 日）から施行する。

南相馬市空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 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。以下「法」という。)第7条第1項の規定に基づき、南相馬市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(定義)

第2条 この告示で用いる用語は、法の定めるところによる。

(所掌事項)

第3条 協議会の所掌事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 特定空家等の判断基準に関する事項
- (3) 特定空家等に対する措置の方針及び対処に関する事項
- (4) 空家等の適正な管理及び活用に関する事項
- (5) その他市長が必要と認める事項

(組織)

第4条 協議会は、13人以内の委員をもって組織し、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 空家等の対策に関し専門的な知識及び経験を有する者
- (2) 市民及び各種団体代表者
- (3) その他空家等の適正な管理及び活用に関し市長が必要と認める者

(任期)

第5条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任することができる。

2 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会の会長は、市長をもって充てる。

2 協議会に副会長1人を置き、委員の互選によって定める。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長が会議の議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

5 会長は、必要があると認めるときは、会議を非公開とすることができる。

(専門部会)

第8条 協議会には、会議に付議すべき議案の調整等を行うため、必要に応じて専門部会を置くことができる。

(守秘義務)

第9条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第10条 協議会の庶務は、市民生活部生活環境課において処理する。

(その他)

第11条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この告示は、平成29年4月1日から施行する。

南相馬市空家等対策計画

平成 30 年 2 月

南相馬市市民生活部生活環境課

〒975-8686 福島県南相馬市原町区本町二丁目 27 番地

電話：0244-22-2111（代表）

<http://www.city.minamisoma.lg.jp/>