伊達市空家等対策計画

2期計画

令和7年度～令和 11 年度

令和7年3月

伊　達　市

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

目　　次

第1章　計画の趣旨

1－1　計画策定の背景と目的 …… 1
1－2　計画の位置づけ …… 1
1－3　計画の対象とする空家等 …… 2
1－4　計画の期間 …… 2
1－5　計画の対象地域 …… 2

第2章　伊達市の現状と課題

2－1　人口と世帯数の推移 …… 3
2－2　地域別年齢別人口の推移 …… 4
2－3　人口の長期推計 …… 5
2－4　伊達市空家等対策計画(1期計画)の取組状況 …… 6
2－5　伊達市の空家等の状況 …… 10

第3章　空家等対策に係る基本方針と具体的な取組

3－1　基本方針と重点推進分野 …… 14
3－2　基本方針に基づく具体的な取組 …… 15
基本方針1「空家等の発生予防」【重点】 …… 15
基本方針2「空家等の適切な管理の促進」 …… 17
基本方針3「空家等の利活用の促進」 …… 18
基本方針4「管理不全空家等・特定空家等への対応」【重点】 …… 19

第4章　空家等対策の実施体制

4－1　空家等対策の実施体制 …… 23
4－2　相談窓口の体制 …… 24

資料編

資料編 …… 25
1　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)の概要 …… 26
2　空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の概要 …… 27

第1章　計画の趣旨

１－１　計画策定の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化に加え、頻発する自然災害による建物の損傷、核家族や単身世帯の増加による家族形態の変化に伴い空家等が年々増加しています。こうした空家等のうち、適正な管理が行われていない空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このような中、国では、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を公布し、空家等に関する施策を総合的・計画的に推進することとしました。

本市では、これら背景を踏まえ、平成30年6月に「伊達市空家等対策計画（1期計画）」を策定し、「空家等の適切な管理の促進」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等への対応」の3つの基本方針を定め、空家等対策を進めてきました。

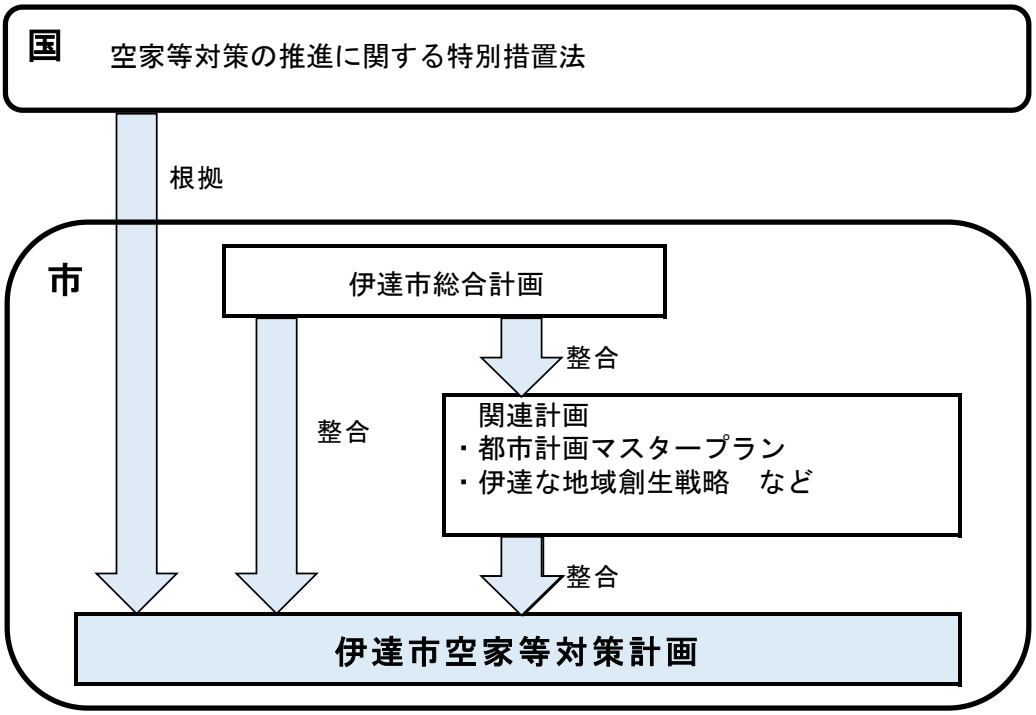
今後も空家等の増加が予測される中、1期計画が令和4年度で終期を迎えたことや令和5年6月公布の法の一部改正を踏まえ、総合的な空家等対策を継続的に推進するため「伊達市空家等対策計画（2期計画）」（以下、「本計画」という。）を策定します。

１－２　計画の位置づけ

本計画は、法第7条に基づき策定する計画であるとともに、本市の上位計画である「伊達市第3次総合計画」等と整合を図るものとします。

また、「伊達市総合計画」ではSDGs（持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）を取り組むべき課題として位置付けており、世界的な共通目標であるSDGsの達成にも貢献します。

【計画の位置づけ】



【本計画と関係するSDGs】

	目標11：住み続けられるまちづくりを
	目標17：パートナーシップで目標を達成しよう

１－３　計画の対象とする空家等

本計画において対象とする空家等は、法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とします。

≪用語の定義≫

〇空家等【法第2条第1項】

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（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。

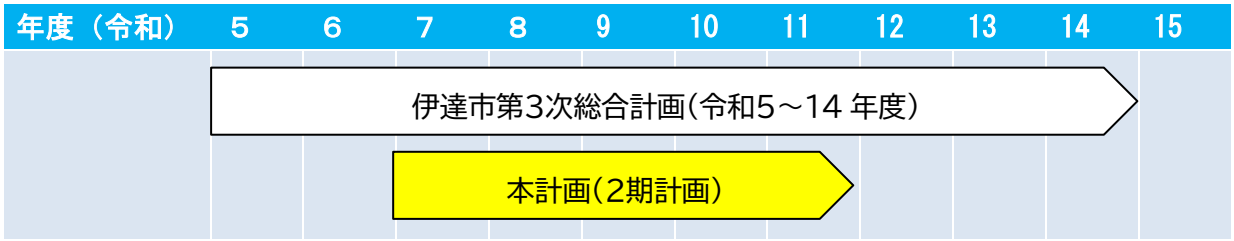
〇特定空家等【法第2条第2項】

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。

１－４　計画の期間

本計画の期間は、令和7年度から令和11年度までの5年間とします。

なお、計画期間中であっても、社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の関連計画等に応じて、必要な見直しを行うものとします。



１－５　計画の対象地域

本計画における対象地域は、市内全域とします。

第2章　伊達市の現状と課題

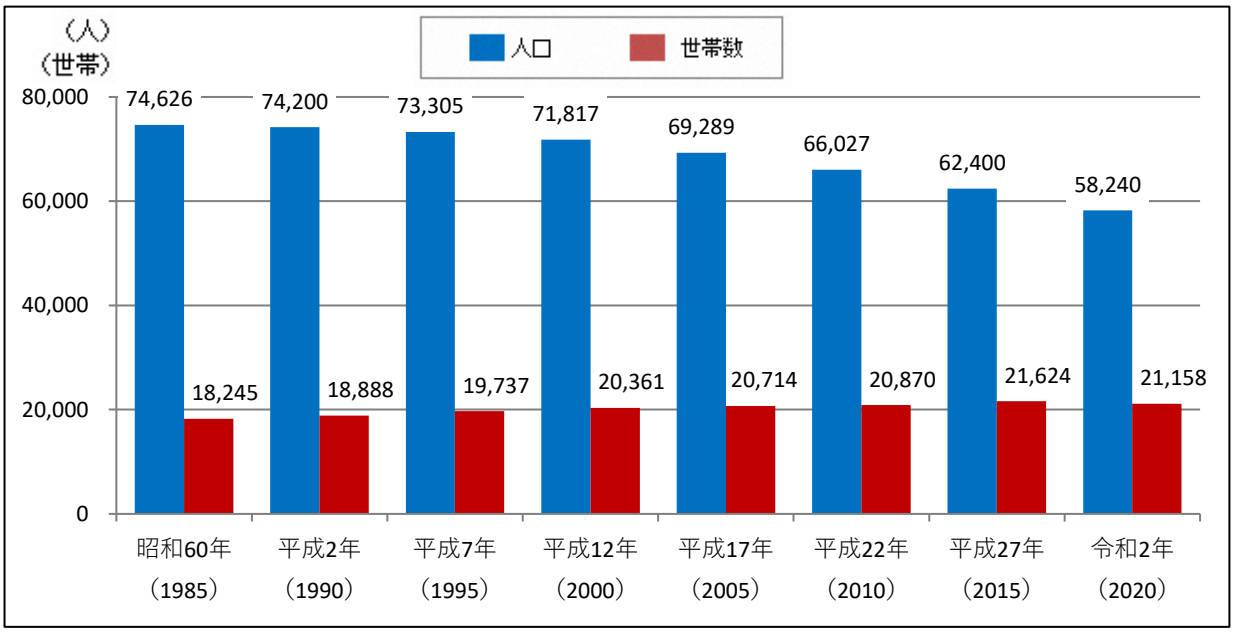
２－１　人口と世帯数の推移

本市の人口は、令和2年の国勢調査によると58,240人であり、はじめて6万人を下回り、今後も人口減少は進んでいくものと予測されています。

一方、世帯数は平成27年の調査までは増加傾向にありましたが、平成27年から令和2年の5年間では466世帯の減少（増減率は-2.2%）がみられます。

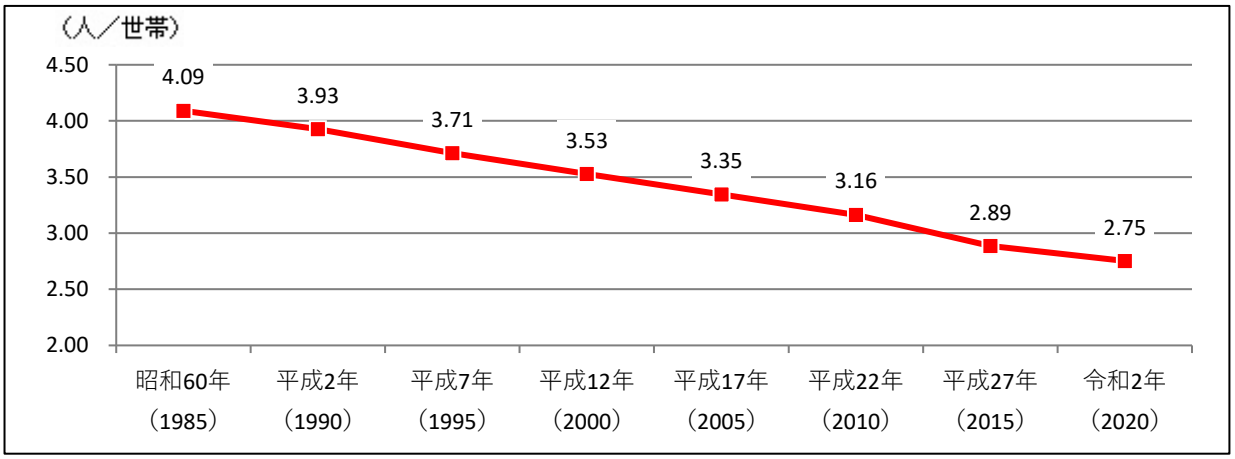
また、一世帯当たりの人員は減少し続けており、平成27年には2.89人／世帯と3.0人／世帯を下回り、令和2年では2.75人／世帯となり、世帯の小規模化が進んでいます。

■本市の人口、世帯数の推移



資料：国勢調査

■世帯あたりの人員



資料：国勢調査

２－２ 地域別年齢別人口の推移

本市の人口を地域別に見ると、伊達地域のみが増加傾向にあるのに対して、他の地域では減少傾向が続いています。

年齢3区分別の人口を見ると、全ての地域で15歳未満の人口が減少し、65歳以上の人口が増加しており、少子高齢化が進行していることがわかります。

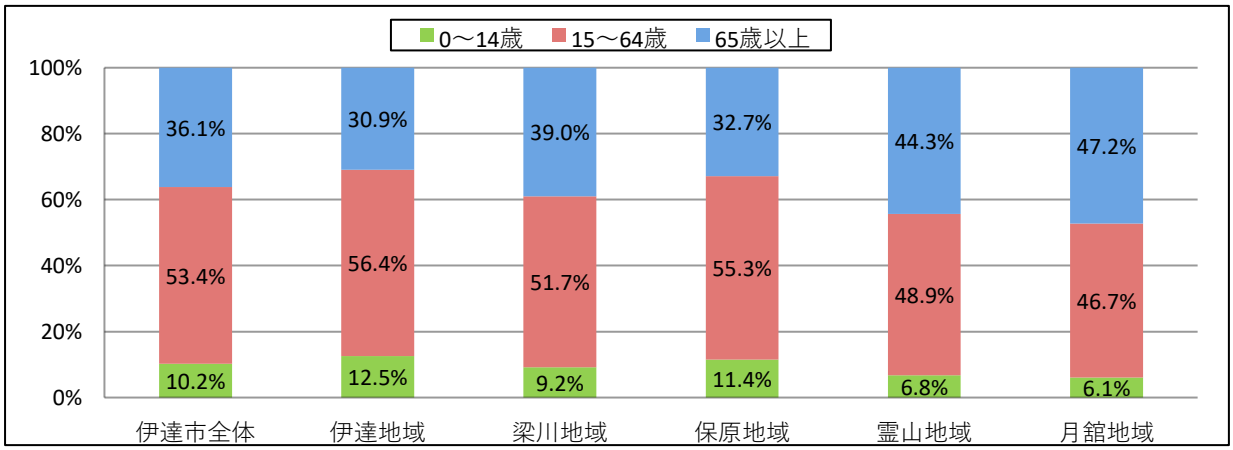
■地域別年齢別人口

（単位：人）

	平成２年	平成７年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和２年
伊達市全体	74,200	73,305	71,817	69,289	66,027	62,400	58,240
0～14歳	14,410	12,482	10,813	9,714	8,378	6,712	5,961
15～64歳	48,200	46,721	44,727	42,070	39,060	35,350	31,100
65歳以上	11,589	14,102	16,277	17,496	18,528	20,234	21,008
年齢不詳	1	0	0	9	61	104	171
伊達地域	10,455	10,704	10,857	10,958	11,193	11,290	11,415
0～14歳	1,858	1,717	1,649	1,635	1,619	1,449	1,428
15～64歳	7,019	7,014	6,828	6,669	6,545	6,428	6,433
65歳以上	1,578	1,973	2,380	2,654	3,012	3,397	3,522
年齢不詳	0	0	0	0	17	16	32
梁川地域	22,217	21,745	21,385	20,157	18,749	17,238	15,530
0～14歳	4,444	3,778	3,220	2,781	2,204	1,689	1,427
15～64歳	14,145	13,590	13,147	12,060	11,077	9,657	8,036
65歳以上	3,628	4,377	5,018	5,316	5,449	5,853	6,051
年齢不詳	0	0	0	0	19	39	16
保原地域	25,081	25,116	24,891	24,521	23,654	22,587	21,705
0～14歳	5,003	4,420	3,931	3,657	3,237	2,714	2,476
15～64歳	16,700	16,541	16,020	15,323	14,325	13,071	12,009
65歳以上	3,377	4,155	4,940	5,532	6,069	6,757	7,102
年齢不詳	1	0	0	9	23	45	118
霊山地域	11,082	10,701	10,031	9,259	8,443	7,467	6,601
0～14歳	2,044	1,738	1,384	1,109	885	591	448
15～64歳	7,023	6,586	6,023	5,496	4,836	4,020	3,227
65歳以上	2,015	2,377	2,624	2,654	2,720	2,852	2,923
年齢不詳	0	0	0	0	2	4	3
月舘地域	5,365	5,039	4,653	4,394	3,988	3,818	2,989
0～14歳	1,061	829	629	532	433	269	182
15～64歳	3,313	2,990	2,709	2,522	2,277	2,174	1,395
65歳以上	991	1,220	1,315	1,340	1,278	1,375	1,410
年齢不詳	0	0	0	0	0	0	2

資料：国勢調査

■地域別年齢別人口構成比（令和2年）

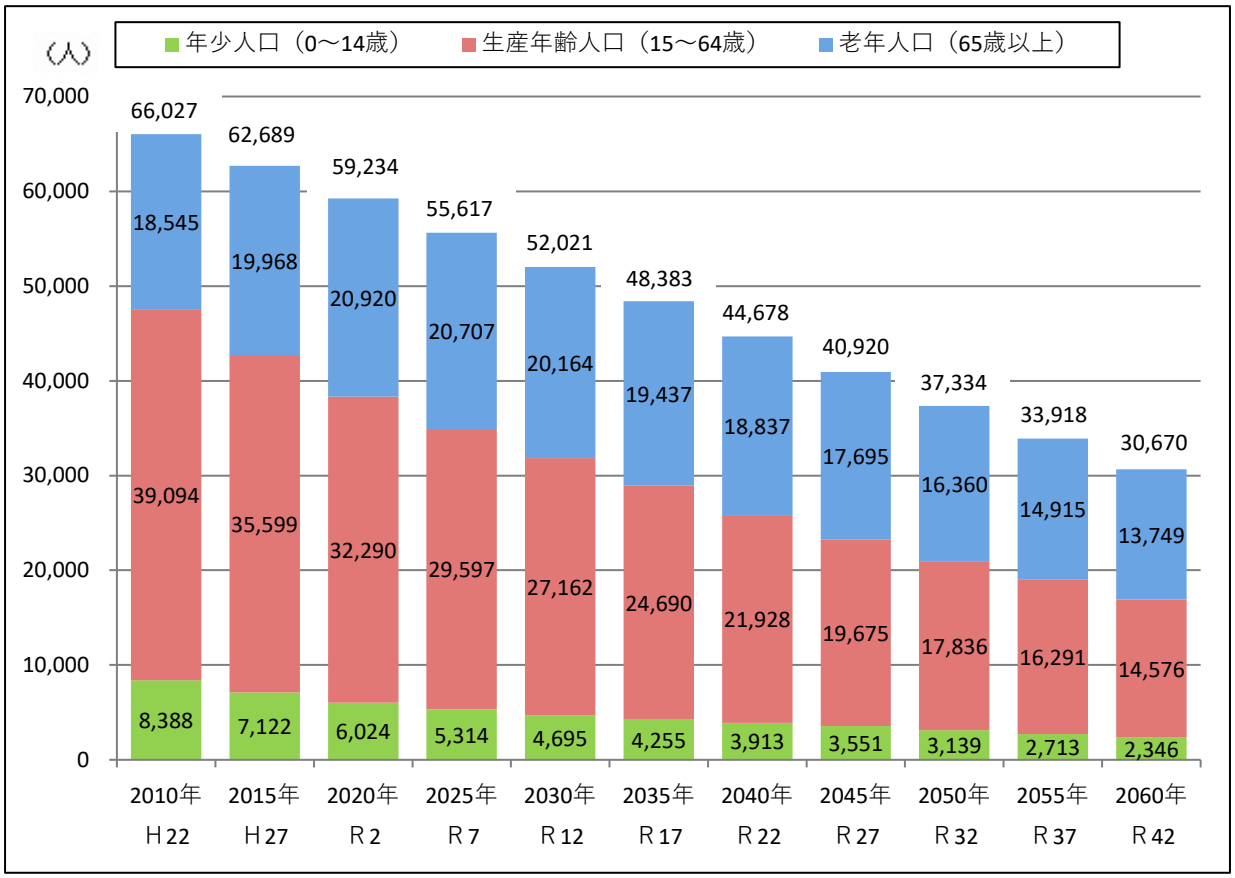


資料：国勢調査

２－３　人口の長期推計

令和4年3月に改訂された「第2期伊達な地域創生戦略」によりますと、本市の人口は減少が進んでおり、長期推計においても、更なる減少と少子高齢化が避けられない状況です。

■年齢別人口の長期推計



資料：第2期伊達な地域創生戦略

※年齢3区分ごとに端数処理をしているため、総人口が一致しない場合がある。

２－４ 伊達市空家等対策計画（1期計画）の取組状況

本市では、平成30年6月に「伊達市空家等対策計画（1期計画）」を策定し、「空家等の適切な管理の促進」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等への対応」の3つの基本方針に基づく取組を行ってきました。

基本方針1	空家等の適切な管理の促進

（1）空家等の発生予防と適切な管理

空家等の発生予防や適正管理の必要性について、啓発パンフレットを作成し、市の窓口等に配置を行いました。また、固定資産税納税通知書に空家等に関するチラシを同封するなどの啓発に取り組みました。

令和3年2月に、公益社団法人伊達市シルバー人材センターとの間で「伊達市空き家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結し、空家等の管理サポートなどの代行事業の推進を行いました。

（2）講習会、勉強会等による意識啓発

福島県や各市町村、関係団体等で構成された「福島県空家等対策連絡調整会議」や福島県建築士会伊達支部などの各種団体が主催する講習会に参加し、県内自治体の取り組みや先進事例などについての情報共有を行いました。

（3）相続の生前対策及び相続手続の促進

相続登記の必要性や手続きの流れについて、啓発パンフレットを作成し周知しました。

基本方針2	空家等の利活用の促進

(1)空き家バンクの活用

平成29年３月より「伊達市空き家バンク」の運用を開始し、移住定住などで空家の利用を希望する方などへの情報提供や空家の利活用を促進してきました。

また、空家に係る売買等の適正かつ円滑な推進を図ることを目的に、平成29年３月に、公益社団法人福島県宅地建物取引業協会との間で「伊達市空き家バンク事業に関する協定」を締結しました。

令和４年８月には「農地付き空き家バンク」の運用を開始し、遊休農地の解消を図りました。令和５年度３月末時点で３件の登録があり、そのうち２件が成約となりました。

■伊達市空き家バンクの実績

年度	～H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5年度
物件登録件数	21 件	14 件	4 件	8 件	3 件	1件	5件
利用登録者数	26 人	30 人	20 人	34 人	14 人	14 人	8人
成 約 件 数	0 件	9 件	7 件	5 件	6 件	2 件	2件

(2)空家・空き店舗等を利活用する取組み

県の補助制度「住んでふくしま」空き家対策総合支援事業補助金や伊達市空き家改修等支援事業補助金制度により、空家の有効活用を支援しました。

伊達市空き店舗対策支援事業補助金交付要綱に基づき、空き店舗を活用して開業する事業者に対して、家賃及び改修費の一部を補助しました。

■空き家改修等支援事業補助金交付件数

年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度
件数	0 件	1 件	1 件	1 件	1 件	0 件

■空き店舗等補助金利用件数

年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度
件数	1 件	3 件	1 件	5 件	1 件	1件

(3)空家等中古住宅の流通促進

県の空き家対策総合支援事業補助金において、空家の状況把握や市場価値を明確にするために行う既存住宅状況調査（インスペクション）の費用が補助の対象となりました。

(4)空家相談会の開催

令和２年 11 月に、桑折まちづくりネット主催により、桑折町、国見町、伊達市で連携した空き家対策相談会を開催し、空家に関する個別相談に宅地建物取引士、司法書士、一級建築士等の専門家がワンストップで対応しました。

（5）市街化調整区域内における空家等の有効活用策の検討

県主催の研修会や遊休施設活用についてのセミナーに参加しました。

（6）除却した空家等に係る跡地の利活用の検討

国の補助事業「空き家対策総合支援事業」を活用して、市の「空き家対策総合実施計画」に基づき空家の除却・活用を行いました。

■利活用及び除却件数

区分	R4年度	活用内容
利活用事業	1件	旧富野幼稚園利活用による地域交流施設への改修
除 却 事 業	1件	旧堰本研修センターの除却によるポケットパーク等の整備

基本方針3	管理不全な空家等への対応

(1)所有者等による適切な管理がされていない空家等への対応

法に基づき、近隣住民等から報告があった空家等の所有者を特定し、適正管理通知と空家等に関するチラシを送付するなどの対応を行いました。

■空家等への苦情・相談件数

年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度
件数	2 件	14 件	20 件	32件	26 件	22 件

(2)特定空家等となるおそれがある空家等への対応

(3)特定空家等の判断基準

(4)伊達市空家等対策協議会の関与

(5)特定空家等への対応

現時点で特定空家等となるおそれがある空家等はありませんが、特定空家等に該当するか否かは、国の定める「管理不全空家等及び特定空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」（ガイドライン）に基づいて判断し、認定を行う場合には協議会の意見を聞くものとします。

２－５ 伊達市の空家等の状況

1. 住宅･土地統計調査による空き家の現状

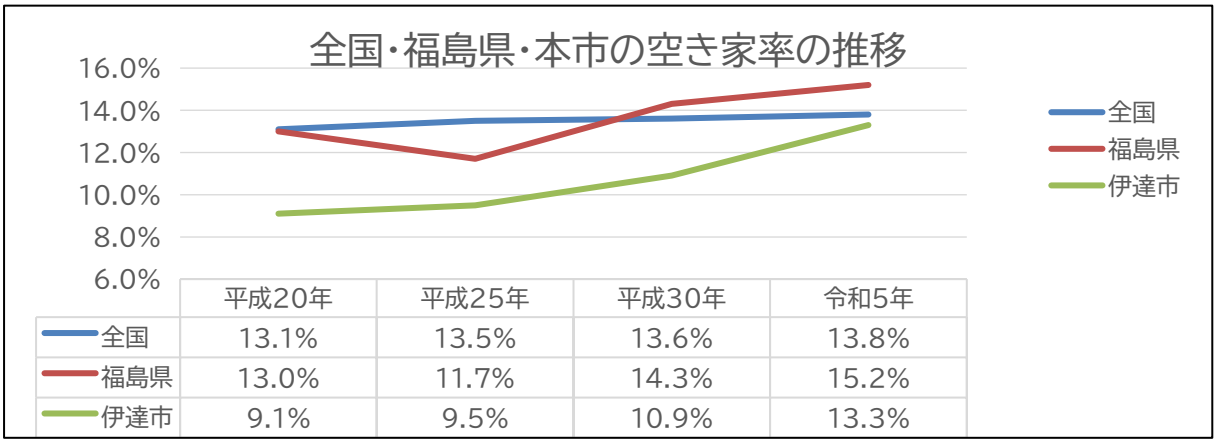
令和5年住宅･土地統計調査によると、令和5年10月1日現在における全国の住宅総数は、6,504万7千戸で、平成30年の前回調査と比べ263万9千戸増加しています。空き家数も900万2千戸と、前回調査と比べ51万3千戸増加し、住宅総数に占める空き家の割合(空き家率)は13.8%と前回調査から0.2ポイント上昇し、過去最高となっています。

本市においては、住宅総数23,870戸、空き家総数3,180戸、空き家率13.3%となっています。

■住宅総数及び空き家数、空き家率　（単位:戸）

	平成30年			令和5年		
	住宅総数	空き家総数（空き家率）	その他の住宅（空き家率）	住宅総数	空き家総数（空き家率）	賃貸･売却用及び二次的住宅を除く空き家（空き家率）
全 国	62,407,400	8,488,600（13.6%）	3,487,200（5.6%）	65,046,700	9,001,600（13.8%）	3,856,000（5.9%）
福島県	861,300	123,500（14.3%）	58,900（6.8%）	862,900	131,000（15.2%）	62,600（7.3%）
伊達市	24,120	2,630（10.9%）	1,520（6.3%）	23,870	3,180（13.3%）	1,790（7.5%）

資料：住宅・土地統計調査



資料:住宅･土地統計調査

《補足説明》

･住宅･土地統計調査は、国が5年ごとに行う抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。

･住宅･土地統計調査における住宅には共同住宅の住戸も含まれ、法における「空家」の定義とは異なるため、本章における住宅･土地統計調査結果については「空き家」と表記しています。

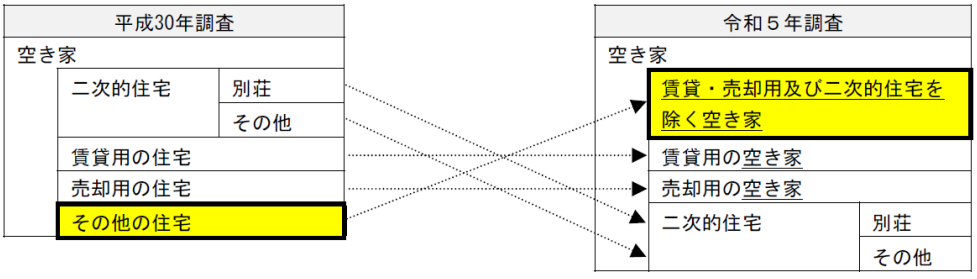
･令和5年住宅･土地統計調査から、それまでの土地統計調査で「その他の住宅」と分類されていた空き家の名称を「賃貸･売却用及び二次的住宅を除く空き家」という名称に変更しています。

《参考》空き家の種類と説明

○空き家の種類と説明

空き家の種類			説明
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家		賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の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って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：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
	賃貸用の空き家		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
	売却用の空き家		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
	二次的住宅	別荘	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で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん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、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

なお、今回の調査結果では、空き家の種類について以下のとおり名称及び表記順の整理を行った。



出典：令和5年住宅・土地統計調査　住宅数概数集計（速報集計）結果

《参考》令和5年住宅・土地統計調査による住宅の種類

- 住宅
  - 居住世帯のある住宅
  - 居住世帯のない住宅
    - 一時現在者のみの住宅
    - 空き家
      - 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家
      - 賃貸用の空き家
      - 売却用の空き家
      - 二次的住宅
        - 別荘
        - その他
    - 建築中の住宅
- 住宅以外で人が居住する建物
  - 高齢者居住施設
  - 会社等の寮・寄宿舎
  - 学校等の寮・寄宿舎
  - 旅館・宿泊所
  - その他の建物

出典：令和5年住宅・土地統計調査　用語の解説

2. 市の調査による空家候補地

令和6年度に市が実施したデータによる調査では、固定資産データと水道閉栓データを使用して、空家候補地を抽出しました。

なお、水道閉栓データは、法による空家等の定義である「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」を1つの判断基準とし、1年以上閉栓しているデータを用いて抽出しました。

建築敷地数24,500箇所に対し1,743箇所の空家候補地が抽出され、空家率7.1%でありました。これは、市が保有するデータに基づく推計データであるため、現地調査等の実施による空家数等の実態把握については今後検討します。

■地域別空家候補地数（令和6年度調査）

（単位：箇所）

	建築敷地数	空家候補地数	空家率
伊達地域	4,476	215	4.8%
梁川地域	6,466	383	5.9%
保原地域	8,521	786	9.2%
霊山地域	3,439	241	7.0%
月舘地域	1,598	118	7.4%
伊達市全体	24,500	1,743	7.1%

（※）建築敷地総数は、固定資産の家屋マスタより建築物の所在住所をグループ化して算出しました。

3. 空家等が引き起こす問題とその要因

（1）空家等が引き起こす問題

①防災・防犯上の不安

空家等が長期間放置されることにより、不法侵入による盗難など防犯上の問題のほか、自然災害等による建物の倒壊・破損や火災などの防災上の問題も発生します。

②周辺環境の悪化

雑草や雑木が繁茂し病害虫や動物のすみかになるほか、ゴミの不法投棄など周辺の環境への悪影響が懸念されます。

③景観の悪化

空家等が長期間放置されると外観が悪化し、その周辺の景観を阻害し、まちの印象が悪くなります。

④地域力の低下

人口が減少し、空家等が増加することにより、地域コミュニティの維持が困難になるなど、地域力の低下につながります。

（2）空家等が発生する要因

本市の空家等の現状や1期計画の取組状況等を踏まえ、本市における空家等が発生する要因を次のとおり整理しました。

①人口減少・核家族化・高齢化

・単身高齢世帯が居住しなくなった家が空家になりやすい
・所有者の高齢化等による維持管理の難しさ
・所有者が遠方に居住していることによる管理責任の意識低下

②居住目的のない空家等の発生

・相続人不明等による空家化
・活用や除却の意向がないまま放置されてしまう
・中古住宅の不十分な流通

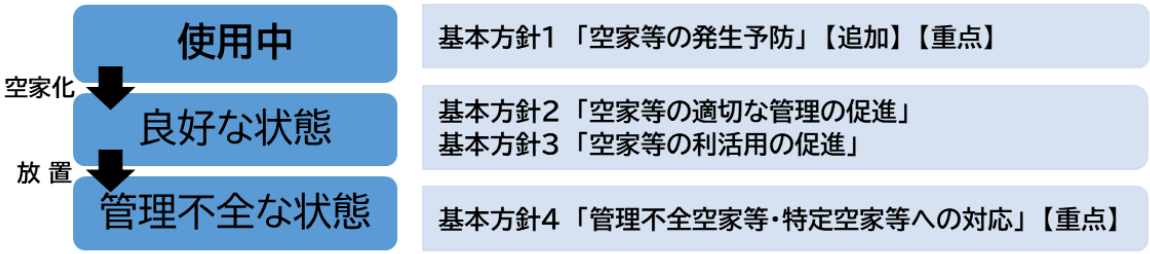
第3章　空家等対策に係る基本方針と具体的な取組

３－１　基本方針と重点推進分野

空家等の所有者又は管理者は、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とともに、国または地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めることが基本です。これを踏まえ、本計画の基本方針では、1期計画に掲げていた3つの基本方針に「空家等の発生予防」を加え、居住している段階から空家化させないための取組を盛り込んだ4つの基本方針を定めます。

また、1期計画の取組状況等を踏まえ重点的に推進する分野を設定し、総合的な空家等対策を推進し、地域住民の安全・安心の確保と住環境の保全に寄与するまちづくりを進めるとともに、「伊達市第3次総合計画」に掲げる「便利で快適に暮らせるまち」を目指します。

取組の推進にあたっては、「伊達市第3次総合計画」に基づき「伊達市住生活基本計画（仮称）」を策定し、本計画を含めて庁内関係部局等との総合横断的な連携を図ります。



【伊達市第3次総合計画　前期基本計画抜粋】

5－4　住宅、定住・移住

目的と方針

暮らしの基盤となる快適・安全・安心な住まいの確保に向け、民間住宅の住環境向上の支援や市営住宅の適正な管理に努めるとともに、定住・移住の促進に向け、関係人口の創出による移住希望者の掘り起こしときめ細かな支援に努めます。

主な取組

5-4-1　住まいづくりに関する指針の策定

市民が将来にわたって、快適・安全・安心な住まい環境において安定した暮らしが継続できるよう、住宅全般のあり方を総括した「伊達市住生活基本計画（仮称）」を策定します。

5-4-2　民間住宅の住環境向上の支援

① 安全・安心な住環境づくりに向け、「伊達市耐震改修促進計画」に基づく民間の木造住宅等の耐震診断や耐震改修、危険ブロック塀等の耐震化支援のほか、新築住宅の省エネ義務化に即した取組等を進めます。

② 快適な生活環境を確保するため、「伊達市空家等対策計画」に基づき、周辺環境に悪影響を及ぼす恐れのある空き家等の適正管理を促進します。

5-4-5　定住・移住に関する相談・支援体制の強化

① 定住・移住に関する相談に効果的に対応できるよう、「伊達市移住コンシェルジュ」などによる相談体制の強化を図ります。

② 移住者同士のつながりづくりや本市の魅力発掘の契機となるよう、移住者交流会を開催します。

③ 定住・移住希望者の住宅の確保等に向け、「伊達市空き家バンク」の充実、住宅取得の支援などの支援制度の周知を図るほか、さらなる効果的な支援施策を検討・推進します。

３－２ 基本方針に基づく具体的な取組

基本方針1	空家等の発生予防【重点】

空家等の増加を抑制するためには、現存する空家等への対策に加え、新たな空家等を発生させないことが重要です。空家等の発生を抑制するため、住宅の所有者等が居住している段階から空家等の発生を予防する取組みを推進します。

(1)市民等との協働による対策【新】

空家等の諸問題を地域の課題として捉え、町内会や地域自治組織などを単位とする講習会や意識啓発等を行い、市と地域住民等が協力して問題の早期発見・解決を図ります。

(2)相続時の空家等の発生予防【一部新】

相続を契機に空家等が発生する場合が多いことから、空家の発生を抑制するための特例措置(譲渡所得の3,000万円特別控除)制度の周知を図り、相続後の空家等の発生を防ぐための啓発を進めます。

民法及び不動産登記法の改正に伴い、令和6年4月より相続登記が義務化されたことにより、施行日前に発生した相続であっても義務化の対象となることから、広い範囲で相続登記の必要性などの理解を高めるための啓発を進めます。

≪空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)≫

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を特別控除できる制度です。

令和5年度税制改正により、特例措置の適用期間が令和9年12月31日までに延長され、令和6年1月1日以降の譲渡については、売買契約に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年の2月15日までに、家屋の耐震改修工事又は取壊しを行った場合であっても特別控除を適用できるよう拡充されました。

≪相続登記の義務化(令和6年4月1日施行)の概要≫

(1)相続(遺言も含みます。)によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

(2)遺産分割が成立した場合には、これによって不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、相続登記をしなければなりません。

(3)令和6年4月1日より以前に相続が開始している場合も、3年の猶予期間がありますが、義務化の対象となります。

(3)単身高齢者世帯への対応【新】

単身高齢者世帯の住居は、相続の発生や高齢者施設への入所等によって空家化につながる可能性が高いため、円滑に次世代等へ引き継げるよう、福祉部局や各種団体との連携による意識啓発を進めます。

（4）居住中の建物所有者等に対する支援【新】

伊達市耐震改修促進計画に基づく旧耐震基準木造住宅（昭和56年5月31日以前に着工）に対する耐震化促進の取組みや住宅の省エネ対策等を支援することで、良質な住宅ストックの形成を図ります。

基本方針2	空家等の適切な管理の促進

空家等の管理は、所有者等が自らの責任で適正に対応することが求められています。空家等になって間もない住宅等が、管理不全空家等にならないようにするため、所有者等による適切な管理が図られるよう意識啓発等を進め、空家等の適切な管理を促進します。

≪管理不全空家等≫
空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

≪特定空家等（再掲）≫
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。

（1）空家等の所有者等に対する情報提供や意識啓発

空家等の所有者等に対して、市のホームページや広報紙等を活用し、空家等の適正管理の必要性や重要性についての情報提供に努めます。また、固定資産税の納税通知書にチラシを同封するなど効果的な啓発を図ります。

また、利活用の意識醸成を高めるための周知方法について検討します。

（2）空家等の管理代行サービスの活用

所有者等が遠方に居住している場合や高齢化により自ら管理することが難しい場合などに代わって管理するサービスについて、伊達市シルバー人材センター等が提供する空家等管理サポート業務（敷地内の確認、敷地内の除草作業、庭木剪定など）の周知と活用を促進します。

基本方針3	空家等の利活用の促進

空家等が増加傾向にあることを踏まえ、空家等の流通や利活用等に関する相談と空家等を解消するための取組みを促進します。また、空家等を活用した移住・定住促進のため、空家等改修等の支援を行います。

(1)空き家バンクの活用促進

「伊達市空き家バンク」の運用と改修費用の一部補助により、市内外からの交流拡大及び移住・定住の促進による地域の活性化を図ります。また、令和4年8月から運用をスタートした「農地付き空き家バンク」を充実させ、遊休農地の解消と移住・定住を促進します。

(2)空き店舗等の活用促進

商工会と連携し空き店舗等で開業する者に対して、改修費及び家賃を補助することで空き店舗の活用を促進します。

(3)空家等を利活用する取組

移住者や子育て世帯を対象とした住宅への支援により、空家等の活用と流動化を促進します。

(4)空家等の所有者等をサポートする取組【新】

空家等の管理・活用を進める上では、所有者等や活用希望者に寄り添った丁寧な相談や、所有者等の多様なニーズに応じたマッチング等を行うことが必要であることから、空家等管理活用支援法人制度の導入を検討します。

≪空家等管理活用支援法人制度≫

市町村長がNPO法人や社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定することにより、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を担うことができる制度です。

(5)空家等中古住宅の流通促進

空家等の取得や改修に必要な資金をローンで提供している金融機関について、所有者等に情報提供できるように努めます。

(6)空家相談会の開催

不動産関係団体等と連携した市民向け相談会の開催により、空家等の利活用による流通促進を図ります。

(7)除却した空家等に係る跡地の活用

放置された空家等の中に、除却後の跡地が地域にとって活性化につながる有効な地域資源となりうる場合には、国や県の補助施策の活用も視野に入れながら、除却後の跡地の利活用のために必要な対策を講じるよう努めます。

基本方針4	管理不全空家等・特定空家等への対応【重点】

空家等が管理不全な状態で放置されると、周辺環境に様々な影響を及ぼします。

本市においても空家等の老朽化や敷地内の雑草等の繁茂など、管理不全空家等に対する相談が増加傾向にあり、良好な生活環境を維持していくためにも、所有者等に対して適切な管理を依頼するなどの対策を講じ、管理不全空家等の解消を図ります。

また、放置すれば特定空家等となる恐れがある管理不全空家等や周囲に著しい悪影響を与える特定空家等には、法に基づき助言・指導、勧告・命令等必要な措置を講じます。

(1)所有者等による空家等の適切な管理の促進

地域住民等からの通報や相談がある適切な管理がされていない空家等については、所有者等を確認し、所有者等に対して当該空家等を適切に管理するための情報提供や助言等を行います。

(2)管理不全空家等への対応【一部新】

そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある管理不全空家等の所有者等に対し、特定空家等となることを防止するために必要な措置について指導を行います。

指導によっても管理不全空家等の状態が改善されず、特定空家等になるおそれがある場合は、修繕、立木竹の伐採等の具体的な措置について勧告を行い、早期解決に努めます。

勧告を受けた管理不全空家等は固定資産税の住宅用地特例を解除されるため、法改正の内容についての周知を図ります。

また、空家等の除却を行う所有者等に対し、一定の条件を満たす空家等の解体費用の支援制度導入を検討します。

≪固定資産税の住宅用地特例の解除≫

法の一部改正に伴い、勧告を受けた管理不全空家等は固定資産税の住宅用地特例を解除されることとなりました。勧告を受けても固定資産税の賦課期日(1月1日)までに所有者等が改善措置を行わない場合は、住宅用地の特例対象から外れてしまいます。

【参考】固定資産税の住宅用地に係る特例＜課税標準特例＞

区分	土地の利用状況と面積区分		課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	固定資産税評価額の1／6
一般住宅用地		200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	固定資産税評価額の1／3

※アパート、マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。
併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅部分の割合により住宅用地となる面積が異なる。

（3）特定空家等の判断

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の定める「管理不全空家等及び特定空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」（ガイドライン）の内容等を基本とし、今後必要に応じて市独自のガイドラインの策定を検討します。

（4）伊達市空家等対策協議会の開催

特定空家等の判断基準に基づく認定を行う場合には、伊達市空家等対策協議会の意見を踏まえ、その方針や対処等を決定します。

（5）特定空家等への対応【一部新】

特定空家等と認定された空家等については、関係部署と連携のうえで、周辺への影響や危険等の切迫性を勘案し、所有者等に対する行政指導（助言・指導・勧告）を行います。

また、行政指導によっても改善されず、放置することが著しく公益に反する場合は、行政処分（命令・行政代執行）も念頭に対応を行います。

特定空家等に対する手続きとその手順は22ページの「管理不全空家等・特定空家等に対する手続きとその手順」のとおりとします。

権利関係者が不明な場合は、財産管理人制度の活用を含め、問題解決を図るための方法を検討します。

≪財産管理人制度≫

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わり財産の保存や処分を行う制度です。

法の一部改正により、市町村長が、対象の空家及びその敷地への利害関係の有無にかかわらず、空家等の適正な管理のため特に必要があると認められるときは、各財産管理制度の内容に応じて、裁判所に対し管理人の選任等を請求することが可能となりました。

≪空家対策において活用可能な財産管理制度≫

〇不在者財産管理制度

従来の住所または居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合

〇相続財産清算制度

相続人の存在、不在者が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる）

〇所有者不明土地管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地である場合

〇所有者不明建物管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない建物である場合

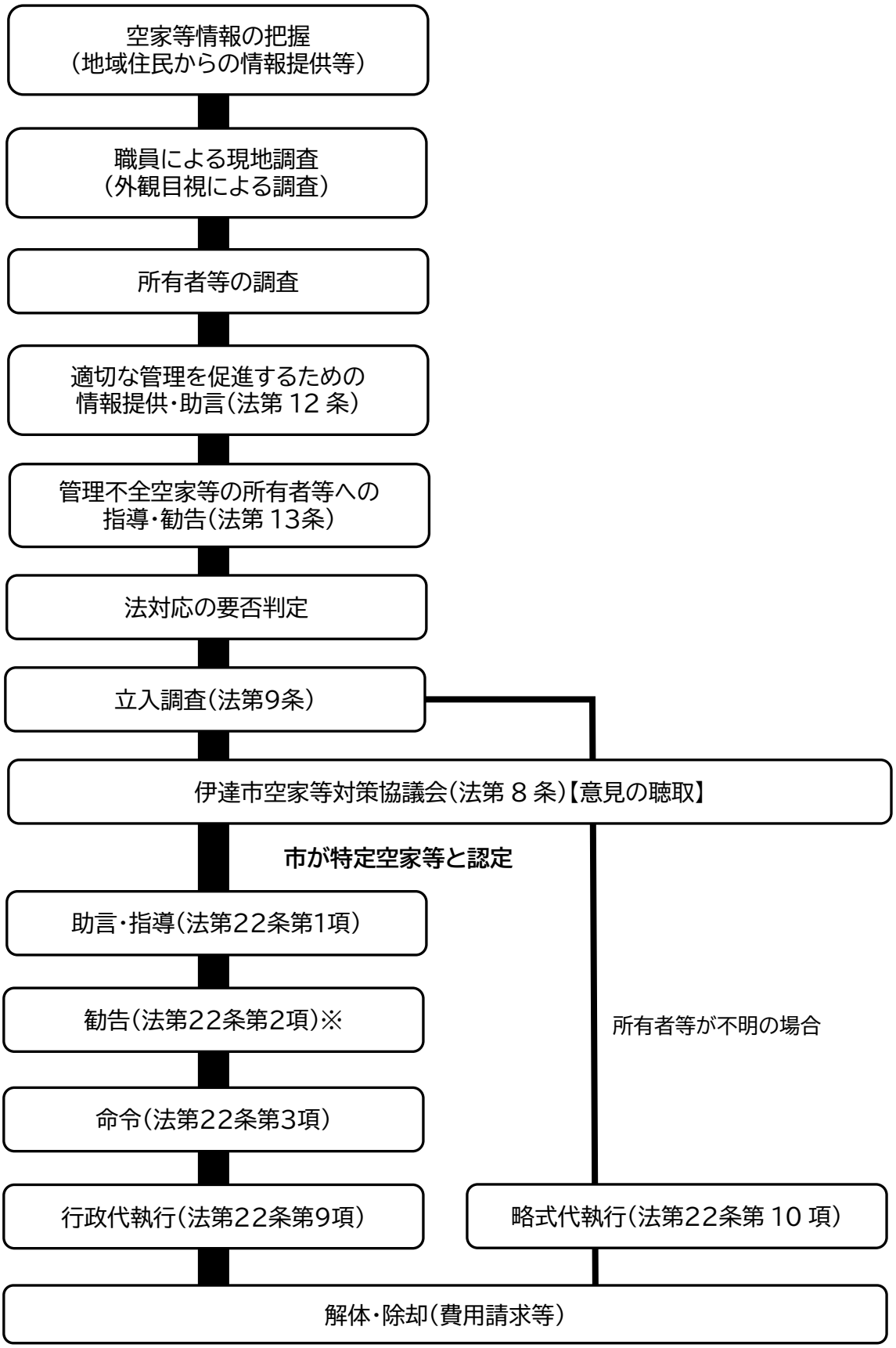
〇管理不全土地管理制度

所有者による管理が不適切であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はその恐れがある土地である場合

〇管理不全建物管理制度

所有者による管理が不適切であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はその恐れがある建物である場合

■管理不全空家等・特定空家等に対する手続きとその手順



※勧告を受けた特定空家等に係る土地は、固定資産税の住宅用地の特例措置の対象から除外される

第４章　空家等対策の実施体制

４－１　空家等対策の実施体制

空家等対策は、問題が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況により異なることから、庁内の関係部局や外部の関係機関が密接に連携して対応するための体制を構築するとともに、専門家で構成する各種団体等とも連携の強化を図っていきます。

(1)伊達市空家等対策協議会

空家等対策の実施においては、専門的な視点から多角的な協議を行う必要性があることから、弁護士、不動産業者、建築士等の学識経験者や地域住民を代表する者などで構成する伊達市空家等対策協議会を設置しています。

〈伊達市空家等対策協議会の組織〉

会長	市長
委　員 （12名以内）	（1）　学識経験を有する者 （2）　地域住民を代表する者 （3）　その他市長が必要と認める者
所掌事務	（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）　空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項 （3）　特定空家等に対する措置に関する事項 （4）　その他空家等の対策に関して必要と認められる事項

(2)伊達市空家等対策庁内検討委員会

庁内関係部署で構成する空家等対策庁内検討委員会を設置し、横断的に情報を共有するとともに、講ずべき措置や施策等について協議を行っています。

〈伊達市空家等対策庁内検討委員会の構成員〉

担当部署		担当分野
未来政策部	協働まちづくり課	空家等相談窓口、情報収集、空き家バンク運営、 移住定住支援等
財務部	税務課	空家等の所有者等確認のための税情報の提供、 勧告した特定空家等の固定資産税の住宅用地特例の解除
市民生活部	防災危機管理課	管理不全空家等への対応（防火・防災）
	生活環境課	管理不全空家等への対応（環境衛生意識の啓発・防犯）
健康福祉部	高齢福祉課	高齢者世帯等への啓発
産業部	商工観光課	空き店舗等の利活用の促進
建設部	建築住宅課	管理不全空家等への対応、特定空家等認定に関する技術的支援、空家等の改修、除却等の助言・指導
	都市整備課	都市計画、まちづくりの視点からの助言・指導

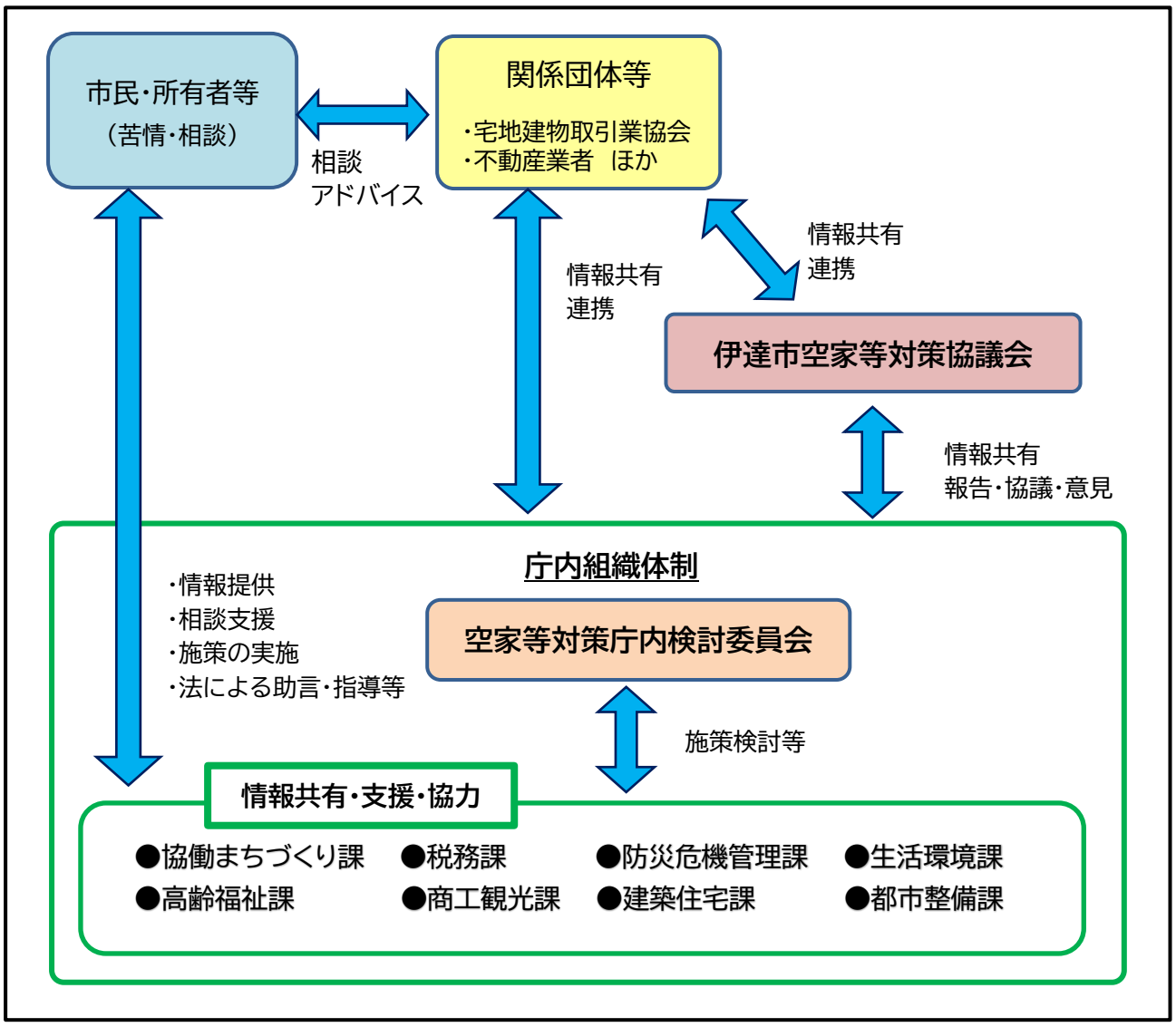
※担当部署及び担当分野は、令和6年4月時点のものです。

４－２ 相談窓口の体制

空家の適正管理や利活用、周辺環境に影響を及ぼしている空家等への対応等を効果的に進めていくために、市民や所有者等が相談しやすい体制を構築します。

空家等に対する苦情に対しては、相談の内容（法令等）に合わせて関係部署間で連携して対応します。

〈伊達市空家等対策実施体制組織図〉



資　料　編

資料１

１ 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)の概要

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）の概要

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

背 景

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定 義

○ 「空家等」とは、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（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 条 1 項)

○ 「特定空家等」とは、

① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
② 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

にある空家等をいう。(2 条 2 項)

空家等

- 市町村による空家等対策計画の策定
- 空家等の所在や所有者の調査
- 固定資産税情報の内部利用等
- データベースの整備等
- 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- 措置の実施のための立入調査
- 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

○ 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
○ 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
○ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

○ 市町村長は、
- 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
- 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条） 等が可能

○ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13 条)

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14 条)

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

資料2

2　空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の概要

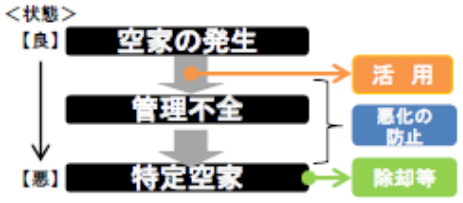
●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
（1998年）182万戸→（2018年）349万戸→（2030年見込み）470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化
・（現行の「適切な管理の努力義務」に加え、）国、自治体の施策に協力する努力義務

1．活用拡大

①空家等活用促進区域　（例）中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等
・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
　⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
　⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分（詳細は3．③後掲）

③支援法人制度
・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
・所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
　※事前に所有者同意
・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2．管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理　※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家
・放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除

窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化
・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3．特定空家の除却等

①状態の把握
・市区町村長に報告徴収権（勧告等を円滑化）

②代執行の円滑化
・命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人※による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）
・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
　※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】
①空家等活用促進区域の指定数：施行後5年間で100区域
②空家等管理活用支援法人の指定数：施行後5年間で120法人
③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数：施行後5年間で15万物件

伊達市空家等対策計画2期計画

令和７年３月

発 行　伊達市

編 集　伊達市　未来政策部　協働まちづくり課
〒960-0692　福島県伊達市保原町字舟橋 180 番地

TEL：024-575-1177　FAX：024-575-2570

E-mail：kyodou@city.fukushima-date.lg.jp

URL　https://www.city.fukushima-date.lg.jp/