

---

# 田村市住生活基本計画

---

## 第2次田村市空家等対策計画

令和8年3月

田 村 市



## 第2次田村市空家等対策計画 目次

<b>第1章</b>	<b>空家等対策計画について</b> .....	<b>1</b>
1.	本計画の背景と目的 .....	2
2.	計画の位置づけ .....	3
3.	対象とする空家等の種類 .....	4
<b>第2章</b>	<b>空家等を取り巻く現状と課題</b> .....	<b>7</b>
1.	本市の概要.....	8
2.	統計データから見た本市の現状.....	9
3.	空き家の現状（実態調査結果） .....	18
4.	空家等を取り巻く現状のまとめ.....	29
5.	第1次計画における具体的な実施状況と評価.....	32
6.	空家等を取り巻く主な課題.....	37
<b>第3章</b>	<b>空家等対策の方針</b> .....	<b>41</b>
1.	空家等対策の基本的な方針 .....	42
2.	対象とする地区 .....	43
3.	計画の期間.....	43
<b>第4章</b>	<b>具体的な施策</b> .....	<b>45</b>
1.	空家等対策の具体的施策の体系（3つの取組方針との関係） .....	46
2.	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 .....	47
3.	空家等及び除却した跡地の活用の促進に関する事項 .....	51
<b>第5章</b>	<b>措置、実施体制、その他</b> .....	<b>57</b>
1.	管理不全空家等・特定空家等に対する措置の手順.....	58
2.	空家等の調査に関する事項.....	58
3.	管理不全空家等及び特定空家等の措置及び対処に関する事項 .....	61
4.	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 .....	65
5.	空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	66
6.	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 .....	67
<b>資料編</b>	.....	<b>69</b>
1.	所有者等の特定に係る調査手順の例.....	70
2.	管理不全空家等及び特定空家等の判断基準 判定表 .....	71



# 空家等対策計画について

---

# 第 1 章

### 1. 本計画の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、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（以下「空家等」という。）が年々増加しています。

この空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあることが全国的に問題となっていました。

このことから、空家等がもたらす多岐にわたる問題等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することにより、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して、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が平成27年（2015年）5月に全面施行されました。

空家法で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の責務や市町村における空家等に関する施策を推進するために必要な事項が定められたことから、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきました。

田村市（以下「本市」という。）においても、令和3年（2021年）に、空家法に基づく「田村市空家等対策計画」（以下「第1次計画」という。）を策定し、空家等の問題に取り組むことにより、誰もが安全・安心にらせるまちづくりを推進してまいりました。

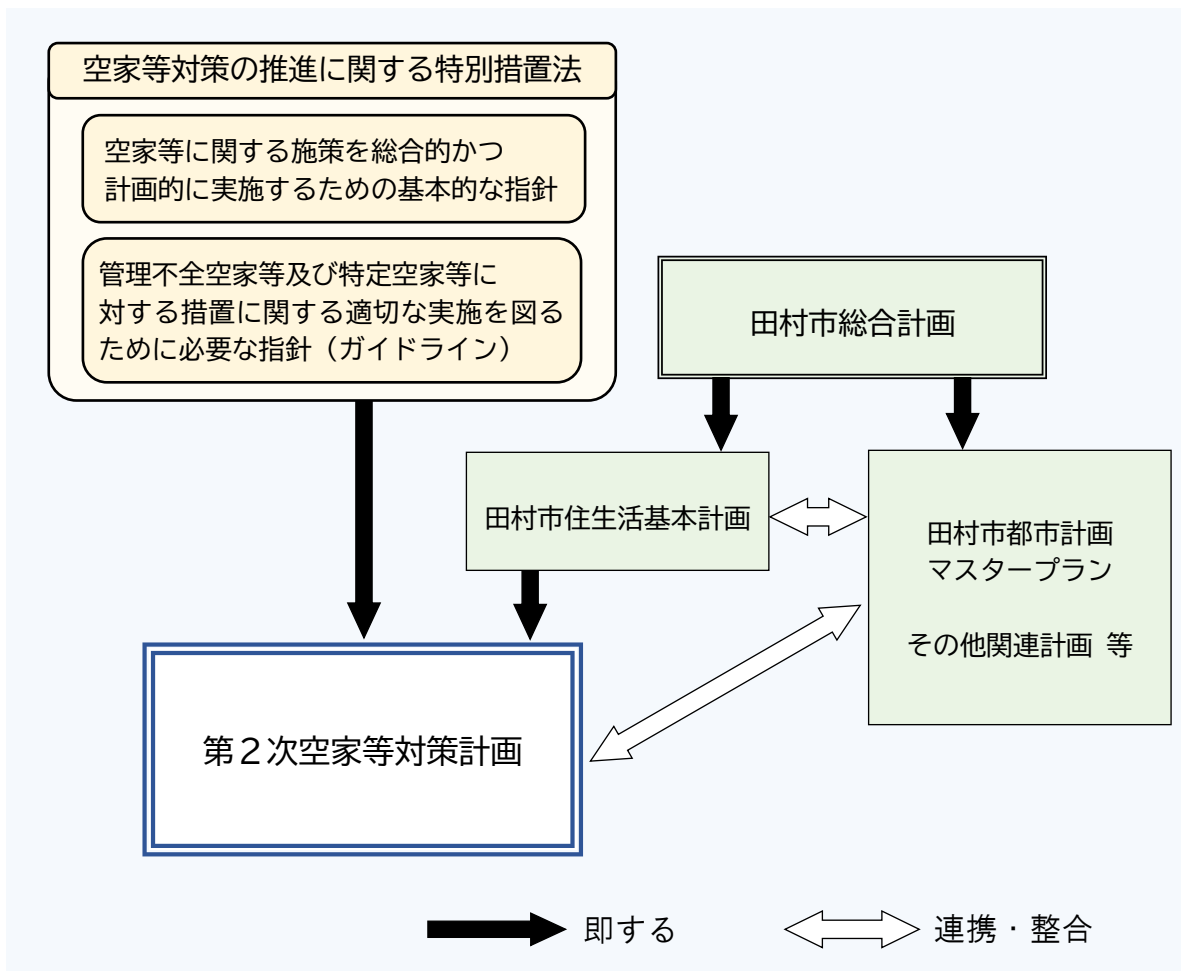
しかし、第1次計画の計画期間が令和3年度（2021年度）から令和7年度（2025年）であること、また、令和5年（2023年）12月に、空家法の一部を改正する法律が施行されたことから、「第2次田村市空家等対策計画」（以下「本計画」という）に改定を行うものとなります。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条（空家等対策計画）に規定される計画であり、国が定めた「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。）に即すとともに、管理不全空家等や特定空家等の所有者等に対する措置や手続については「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）」（以下「ガイドライン」という。）に準拠して策定します。

また、本計画は、本市の最上位計画である「田村市総合計画」<sup>1</sup>及び住生活施策における上位計画となる「田村市住生活基本計画」に即します。併せて、まちづくりの施策として関連する「田村市都市計画マスタープラン」などの分野別計画と連携し、本市その他の各種行政計画等に基づく事業等に関しても、できる限り整合を図ります。

### ■ 第2次田村市空家等対策計画の位置づけ



<sup>1</sup> 本計画策定時点（令和8年（2026年）3月）においては、「第2次田村市総合計画」。

### 3. 対象とする空家等の種類

#### (1) 空家等

本計画において「空家等」は、

#### 空家法第2条第1項<sup>1</sup>の「空家等」と同じ定義

とします。

空家法で「空家等」として規定される「建築物」<sup>2</sup>とは、建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義となります。このことから、一般的に『家』としてイメージされる一戸建住宅や店舗・事務所併用住宅のほか、店舗・事務所専用や倉庫などの住居ではない建築物も空家法及び本計画の対象として含まれます。

また、空家法の「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」で『おおむね年間を通して使用実績がない』<sup>3</sup>状態のものとなります。

なお、本計画に掲げる空家等対策において、空家等の発生を抑制、長期化させない取組が必要であることから、居住や使用がなされていない状態が1年未満の住宅等の所有者等に向けた情報提供、助言その他必要な援助なども本計画に含めるものとします。

#### (2) 特定空家等

「特定空家等」は、空家法第2条第2項のとおり、以下の4つの状態

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

により、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしていると認められる「空家等」とします。

<sup>1</sup> 第2条（定義） 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。

<sup>2</sup> ここでいう「建築物」とは<中略>土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。（出典：「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」（総務省・国土交通省）－「3 空家等の実態把握」－「（1）市町村内の空家等の所在等の把握」）

<sup>3</sup> 出典：「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」（総務省・国土交通省）－「3 空家等の実態把握」－「（1）市町村内の空家等の所在等の把握」

本市が当該空家等を特定空家等に該当すると認定した場合、空家法に基づく「助言又は指導（空家法第22条第1項）」「勧告（同条第2項）」「命令（同条第3項）」「（行政代執行法に基づく）代執行（同条第9項）」の順に措置を講じることができます。

なお、特定空家等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念されるものであることから、優先的に対策を講じるものとします。

### （3） 管理不全空家等

特定空家等となることを未然に防止するため、「管理不全空家等」は、空家法第13条第1項<sup>1</sup>のとおり、

**そのまま放置すれば「特定空家等」に該当するおそれのある「空家等」とします。**

本市が当該空家等を管理不全空家等に該当すると認定した場合、「基本指針」に即し、空家法第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分<sup>2</sup>に即した「指導（空家法第13条第1項）」「勧告（同条第2項）」の順に措置を講じることができます。

なお、この管理不全空家等は、周辺的生活環境に及ぼし得る影響の程度が特定空家等までは大きくなっていない状況であることから、強い公権力の行使に係る措置となる「命令」や「代執行」は空家法に規定されていません。

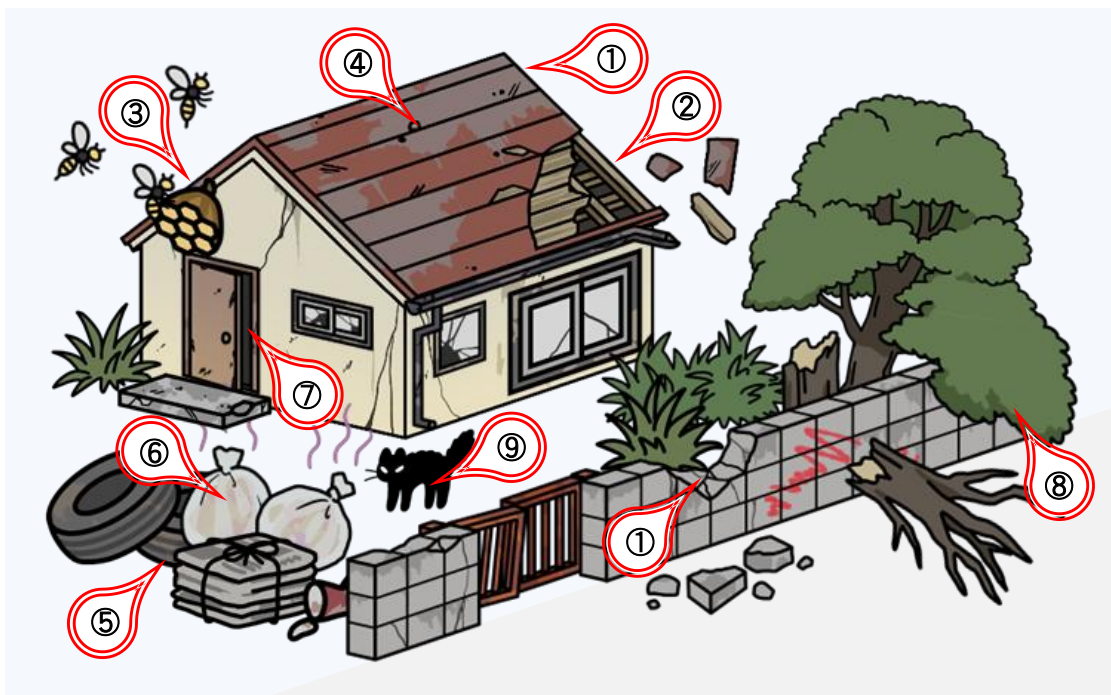
よって、「命令」や「代執行」の措置を講ずる必要がある場合には、本市が改めて当該空家等を特定空家等に認定したうえで、「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の順に措置を講じることとなります。

<sup>1</sup> 第13条（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置） 市町村長は、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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）〈後略〉

<sup>2</sup> 「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」（総務省・国土交通省）  
－ 「所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項」を参照のこと。

■ 特定空家等に該当する管理不全の具体的な状態の例とイメージ

特定空家等の状態	管理不全の具体的な状態の例	生活環境への悪影響	図
(イ) 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	建物自体や門、塀、屋外階段等の倒壊もしくはそのおそれ	隣家や隣地への被害 沿道通行人等への危害 もしくはそのおそれ	①
	擁壁の崩壊もしくは部材劣化や変状		—
	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋等の剥落又は脱落、飛散のおそれがある著しい破損		②
(ロ) 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	飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出、石綿使用部材の破損等	周辺住民の健康被害を誘発するもの もしくはそのおそれ	—
	排水設備（浄化槽を含む）からの汚水等の流出		—
	害虫の発生やねずみ等動物の常態的な棲みつきによる著しい量の糞尿等		③
(ハ) 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	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	周辺景観の悪化につながることにより、観光資源等の商業的な損失	④
	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等		⑤
(ニ) 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	敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生	悪臭の発生による悪影響や健康被害	⑥
	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等	不法侵入や犯罪放火等につながる周辺住民の不安	⑦
	著しい立木の枝等のはみ出し	周囲の建築物を破損又は沿道通行の妨げ	⑧
	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	動物等の侵入等の発生が周辺に悪影響	⑨



## 空家等を取り巻く現状と課題

---

# 第 2 章

## 第2章 空家等を取り巻く現状と課題

### 1. 本市の概要

本市は、阿武隈高原の中央に位置し、平成17年（2005年）3月1日に田村郡7町村の内、滝根町、大越町、都路村、常葉町、船引町の旧5町村が合併し形成されました。本地域は、福島県の中核的都市である郡山市まで約30kmの位置にあり、福島県の中通りにあって浜通りとの結節点となる地域です。

本地域には阿武隈山系が南北に走り、北から日山（1,057m）、移ヶ岳（995m）、鎌倉岳（967m）、高柴山（884m）、大滝根山（1,192m）、羽山（970m）などが連なり、これらの山々と小さな山々によって丘陵起伏が縦横に連続する地形となっています。また、これらの山岳を源に、大滝根川や高瀬川などの多くの河川が地域を流下しています。

気候は、太平洋岸式気候に属しながらも、年間の気温較差が大きく、降雨・降雪量は少ない内陸性気候の特徴を持っています。寒候期においても、連続した降雪期間は短くなっています。

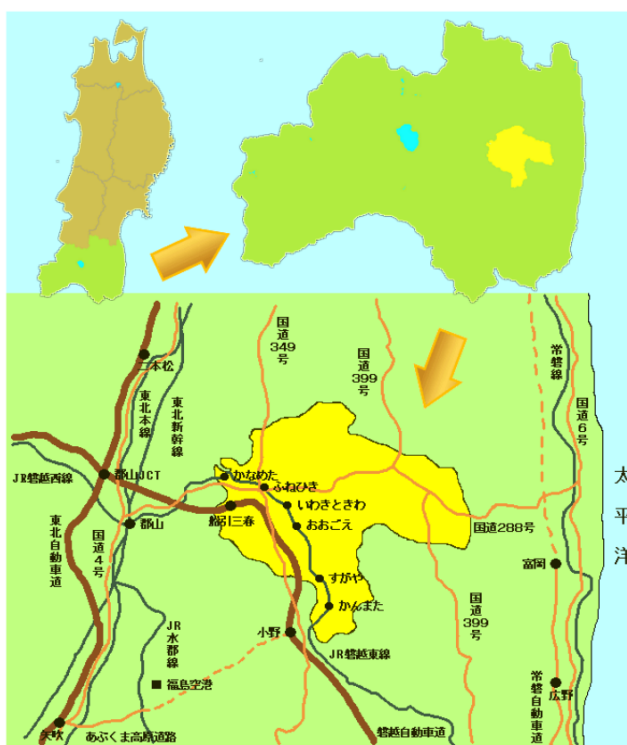
また、本地域には縄文時代の遺跡が多数発見されており、極めて早い時期から人々が定住していたことがうかがえます。

市の面積は458.33平方キロメートルで、土地利用区分をみると、全体の約67%を山林が占める典型的な中山間地域です。

また、人口<sup>1</sup>は31,713人で、中通りの中核をなしています。

令和2年（2020年）の産業別就業人口の構成比は、第1次産業が13.4%、第2次産業が37.8%、第3次産業人口が48.1%です

#### ■ 本市の位置



出典：田村市オフィシャルサイト「田村市の概要」

(<https://www.city.tamura.lg.jp/soshiki/2/soumu-tamurasi-gaiyou.html>)

<sup>1</sup> 田村市オフィシャルサイト「田村市の概要」に掲載の人口数について、福島県現住人口調査（令和7年（2025年）12月1日現在）により、直近の本市の人口に表記を変更した。

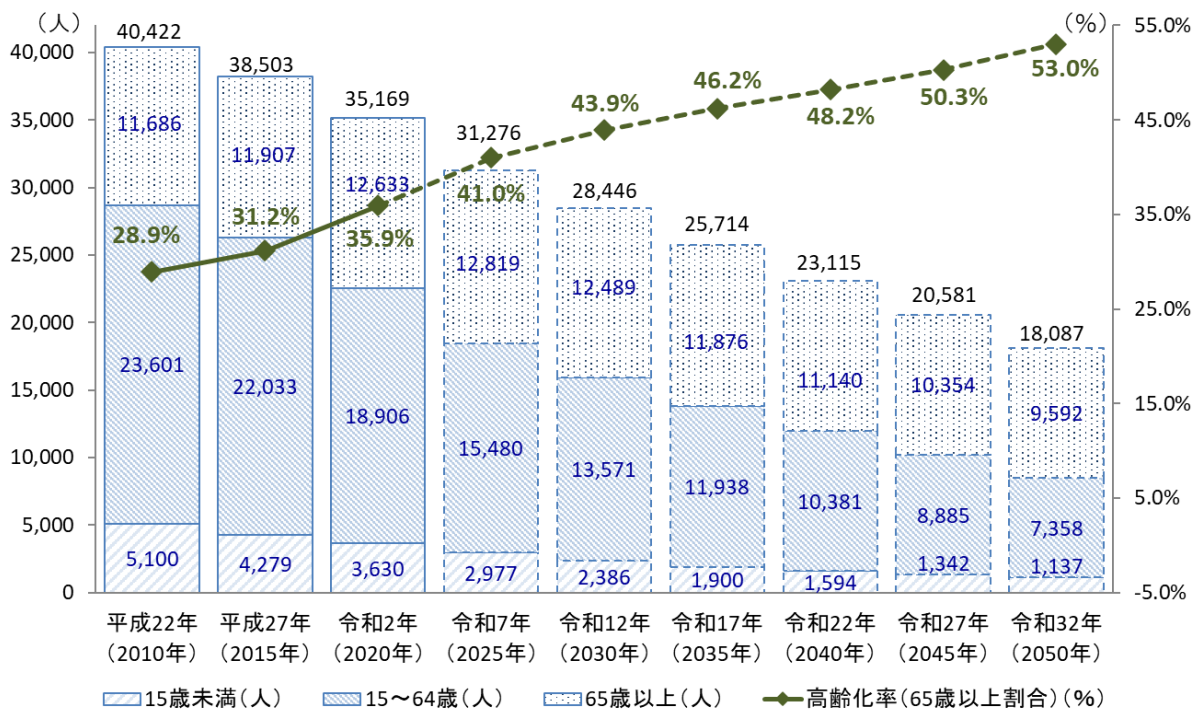
## 2. 統計データから見た本市の現状

### (1) 国勢調査

国勢調査は、我が国に住むすべての人及び世帯を対象とする国の最も重要な統計調査であり、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、統計法に基づき5年に1回実施<sup>1</sup>されています。

調査方法は、国の最も基本となる統計を全国及び地域別に作成するため、正確で信頼できる方法で行う必要があることから、全数調査により10月1日現在を基準として実施されます。

#### ■ 人口推移と将来人口推計（年齢別人口と高齢化率の推移）

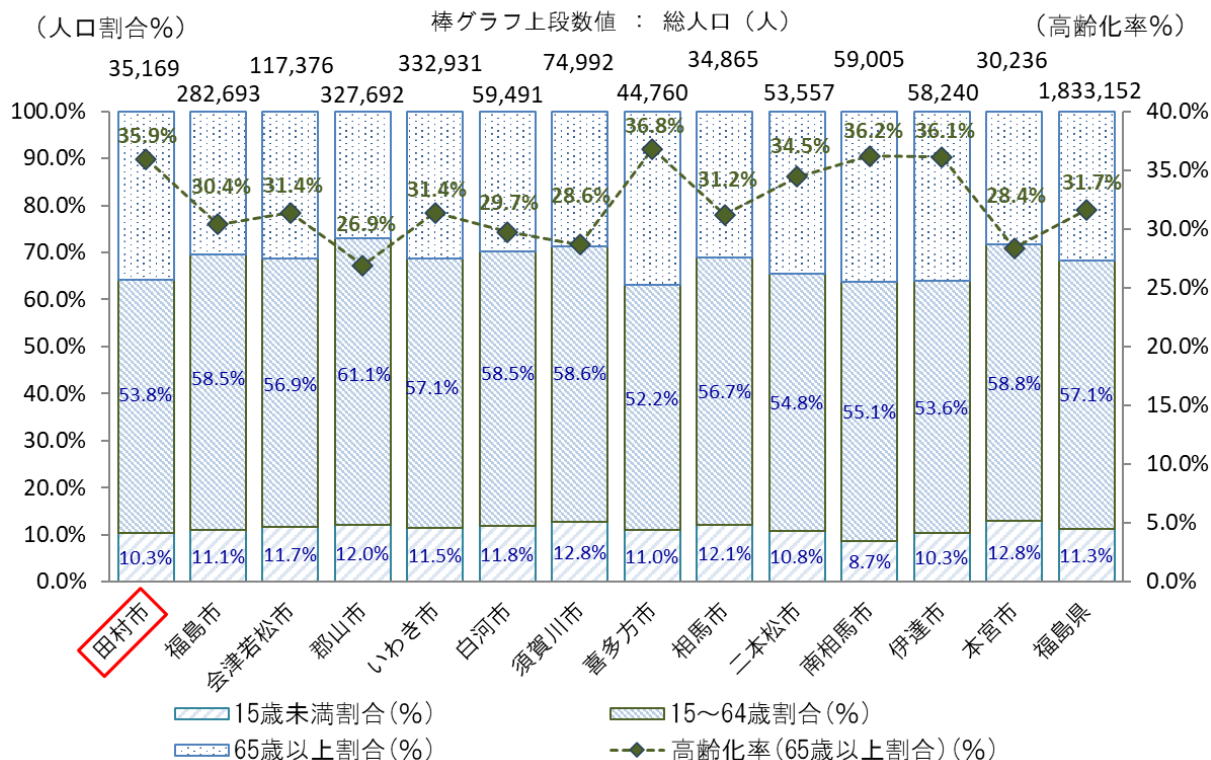


資料：平成22年(2010年)・平成27年(2015年)・令和2年(2020年)：国勢調査  
 令和7年(2025年)以降：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5年推計)」

※平成22年(2010年)及び平成27年(2015年)国勢調査における総数には「不詳」を含むため、内訳を合計しても総数に一致しない。ただし、令和2年(2020年)国勢調査は「参考表：令和2年国勢調査に関する不詳補完結果」の数値を用いていることから、総数と内訳が一致する。

<sup>1</sup> 直近は令和7年(2025年)に調査が実施されたが、この調査結果のうち、人口等基本集計は、令和8年(2026年)9月までに公表されることが予定されている。

■ 年齢別人口割合と高齢化率（福島県内13市及び福島県全体との比較）



資料：国勢調査（令和2年（2020年））

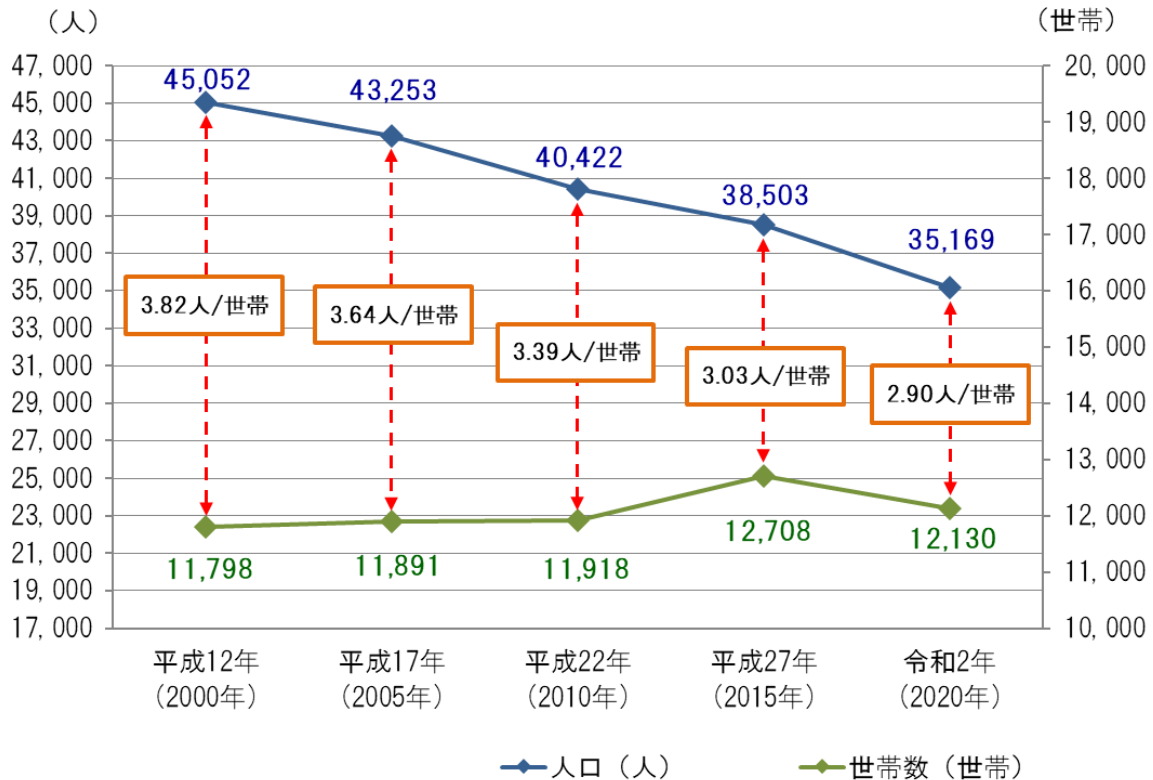
※ 田村市及び福島県を除く市は行政コード順。

総人口に占める年齢別人口の割合において、福島県内13市と比較して田村市は、高齢化率（65歳以上人口の割合）が4番目に高いとともに、15～64歳人口の割合が3番目に低く、15歳未満人口の割合は同率で2番目に低い<sup>1</sup>です。

なお、福島県全体と比較して田村市は、高齢化率が4.2ポイント高く、15歳未満人口の割合は1.0ポイント低くなっています。

<sup>1</sup> このグラフ上に表記されている数値で「同率で2番目に低い」と記載しているが、15歳未満人口の割合は、小数点第2位まで表記した場合、田村市が10.32%、伊達市が10.25%であることから、「(田村市は)3番目に低い」となる。なお、これ以降の文章においても、該当するグラフ上の数値を用いて記載している。

■ 人口及び世帯数と1世帯当たりの人員の推移



資料：国勢調査（各年）

本市の人口は減少を続けています。その一方で世帯数<sup>1</sup>は、突出した増加から減少に転じる平成27年（2015年）<sup>2</sup>を除くと、緩やかな増加が続いています。

このことから、平成12年（2000年）<sup>3</sup>から令和2年（2020年）の20年間で、1世帯当たりの人員は0.92人（約24%）減少<sup>4</sup>しています。

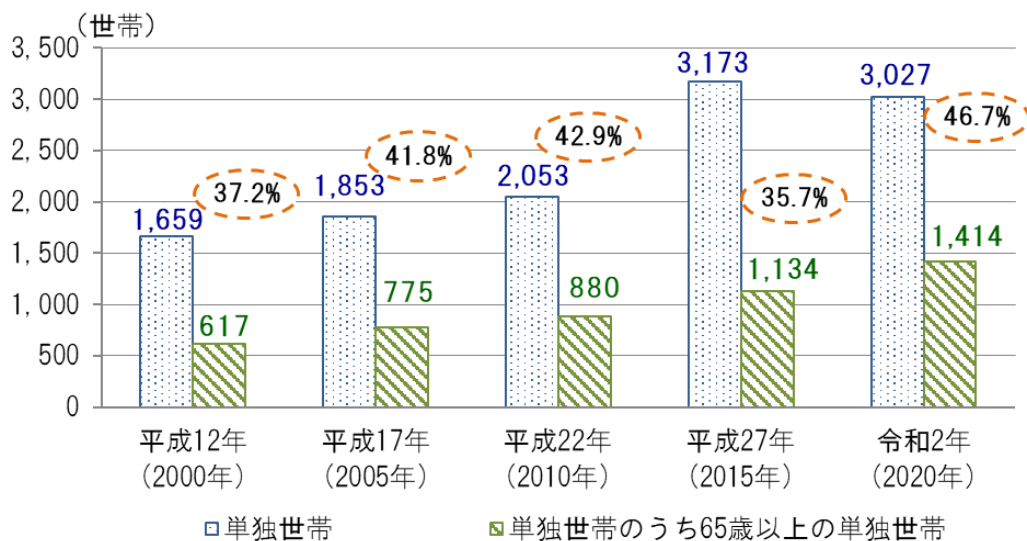
<sup>1</sup> 該当箇所やこれ以降では、国勢調査の「一般世帯数」をグラフ等に表記しているが、一般的にわかりやすい表現とするため、本計画では便宜上「世帯数」と表記する（「一般世帯総数」の場合は「世帯総数」と表記）。なお、国勢調査では、「世帯」を「一般世帯」と「施設等の世帯」の2種類に区分している。「一般世帯」とは、「施設等の世帯」以外の世帯をいう。また、「施設等の世帯」とは、学校の寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る世帯をいう。（出典：令和2年国勢調査 ― 人口等基本集計結果 結果の概要 ― 用語の解説「世帯の種類」）

<sup>2</sup> この期間内（平成22年（2010年）～平成27年（2015年））に、平成23年（2011年）3月の東日本大震災の発災、東京電力福島第一原子力発電所事故に伴い田村市の一部地域に設定された避難指示区域が平成26年（2014年）4月1日に解除されたことなど、複合した事象が突出した世帯数の増減につながっている可能性がある。

<sup>3</sup> 5町村合併による田村市発足が平成17年（2005年）3月であることから、平成12年（2000年）結果は、田村郡滝根町、大越町、都路村、常葉町、船引町の合計値を表記した。

<sup>4</sup> 1世帯当たりの人員の減少数は、グラフ上の表示数値による計算結果を文中に表記している。

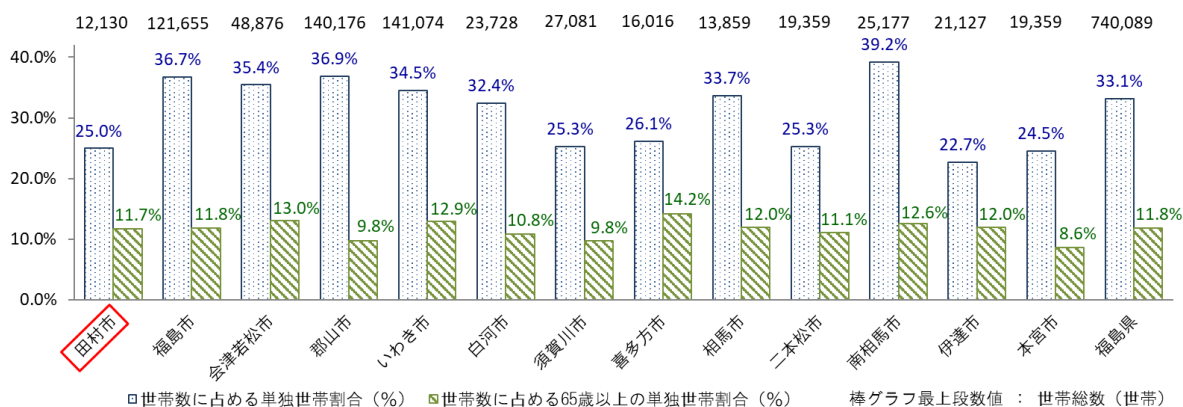
■ 単独世帯数の推移



資料：国勢調査（各年）

本市は、単独世帯数が突出して増加した平成27年（2015年）を除くと、「単独世帯」及び「単独世帯のうち65歳以上の単独世帯」（以下「高齢者単独世帯」という。）の数が増加を続けているとともに、単独世帯数のうち高齢者単独世帯数が占める割合は、増加傾向となっています。

■ 単独世帯割合（福島県内13市及び福島県全体との比較）



資料：国勢調査（令和2年（2020年））

世帯総数に対して単独世帯数が占める割合について田村市は、福島県内13市のうち3番目に低くなっています。

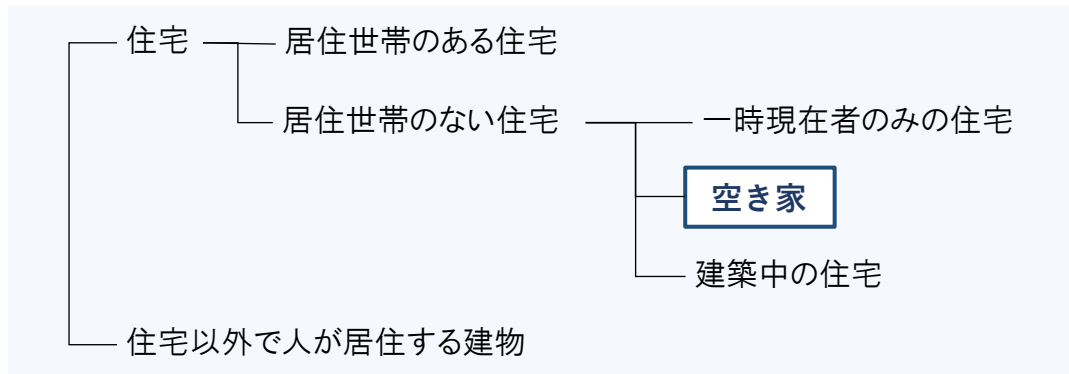
また、世帯総数に対して高齢者単独世帯数が占める割合について田村市は、福島県全体とほぼ同じ割合となります。

## (2) 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、我が国における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、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省が昭和23年（1948年）以来、5年に1回実施しています。（直近は令和5年（2023年）に実施。）

この調査は、全国の世帯の中から統計的手法により、規定された一定割合で無作為に抽出されたものが調査対象となる「標本調査」となります。

住宅・土地統計調査で用いられる「空き家」は、「住宅<sup>1</sup>」の要件を満たしているもので、「居住世帯のない住宅<sup>2</sup>」のうち、「一時現在者のみの住宅<sup>3</sup>」と「建築中の住宅<sup>4</sup>」を除いたものと定義されています。



なお、空家法における「空家等」の定義（P.4）とは異なる<sup>5</sup>前述の定義に基づくものであることから、本計画に掲載する住宅・土地統計調査の結果については、「空き家」と表記することで空家法の「空家等」と区別します。

<sup>1</sup> 住宅：一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

<sup>2</sup> 居住世帯のない住宅：「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住していない住宅。なお、「居住している」とは、原則として、調査日現在当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいう。

<sup>3</sup> 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

<sup>4</sup> 建築中の住宅：住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）。なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とした。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。

以上出典：令和5年（2023年）住宅・土地統計調査 調査の結果「用語の解説」（総務省統計局）

<sup>5</sup> 住宅・土地統計調査における「空き家」は、国・地方自治体所有を含むことや集合住宅の空室を含む、居住判断が3か月など、空家法の「空家等」との違いがある。

## 第2章 空家等を取り巻く現状と課題

また、住宅・土地統計調査における「空き家」についての調査方法等は、以下のように示されています。

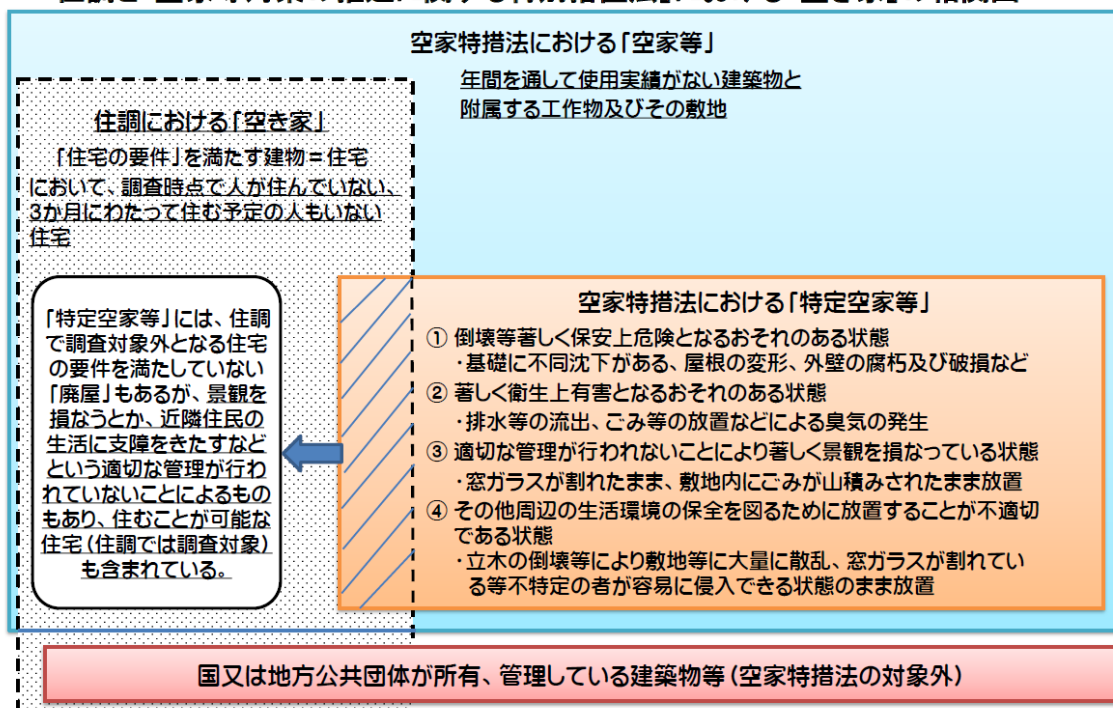
### ■ 「空き家」の範囲と調査方法

範囲：世帯のほか、企業・各種団体・国・地方公共団体・海外の不動産投資家などが所有する「空き家」すべてが対象。

調査方法：調査員が外観などから判断することにより、調査単位区内の調査対象の「空き家」をすべて把握。

<参考>

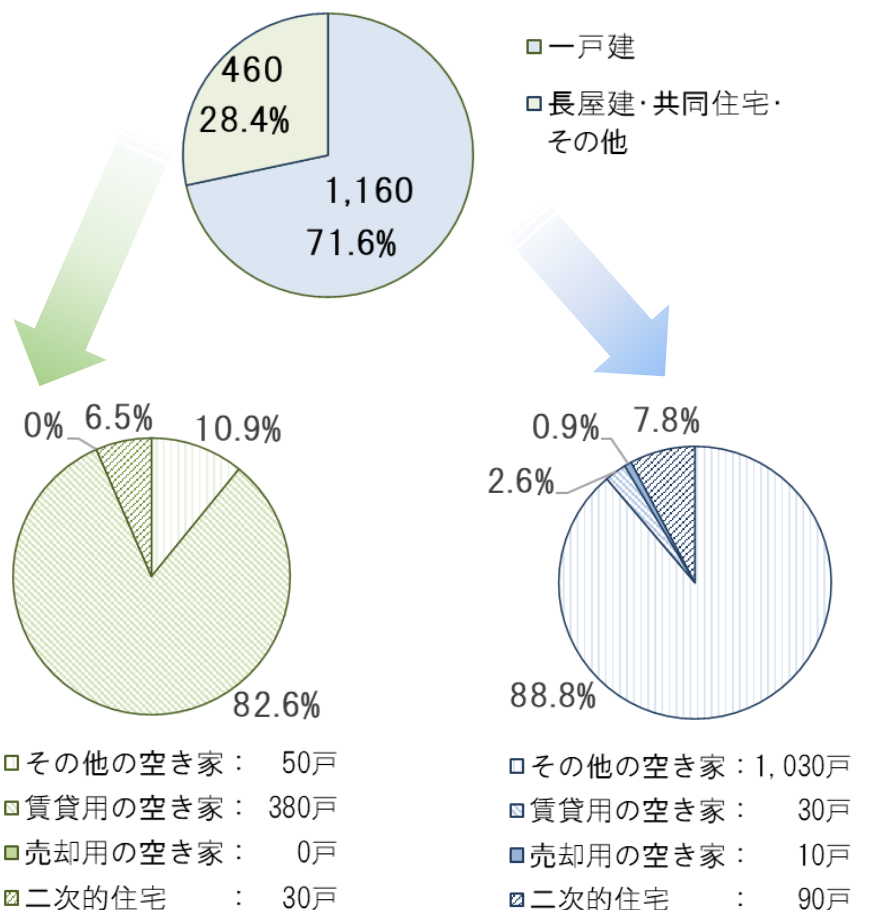
### 住調と「空家等対策の推進に関する特別措置法」における「空き家」の相関図



出典・資料：平成30年住宅・土地統計調査に関する研究会（第3回）資料1-3  
「平成30年住宅・土地統計調査の「空き家」の捉え方」（総務省統計局）

■ 本市における空き家の内訳

建て方別空き家内訳（戸）



長屋建・共同住宅・その他の  
空き家種別内訳（戸）

一戸建の空き家種別内訳（戸）

資料：令和5年（2023年）住宅・土地統計調査結果<sup>1</sup>（総務省統計局）

※「その他の空き家」：賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家。

<sup>1</sup> 住宅・土地統計調査における統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。市区町村（21大都市を含まない）は、1の位を四捨五入して10の位までを有効数字として表章（よって、1の位はすべて「0」となる）。統計表の数値は、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。（出典：令和5年住宅・土地統計調査 統計表利用上の注意）

## 第2章 空家等を取り巻く現状と課題

### ■ 空き家の推移

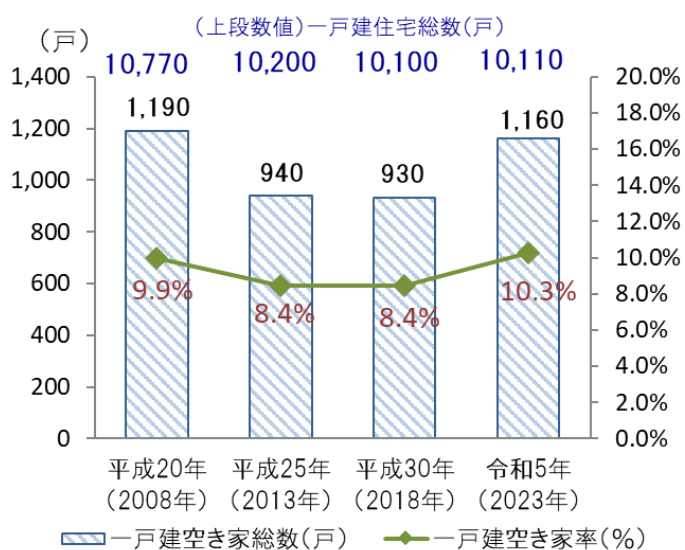
		住宅・土地統計調査実施年			
		平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	令和5年 (2023年)
住宅総数(戸)	①	13,530	12,730	13,620	13,350
空き家総数(戸)	②	1,660	1,160	1,490	1,620
空き家率(%)	②/①	12.3%	9.1%	10.9%	12.1%
一戸建住宅総数(戸)	③	10,770	10,200	10,100	10,110
一戸建空き家総数(戸)	④	1,190	940	930	1,160
一戸建空き家率 <sup>1</sup> (%)	④/(③+④)	9.9%	8.4%	8.4%	10.3%

資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

### ■ 住宅総数と空き家率の推移

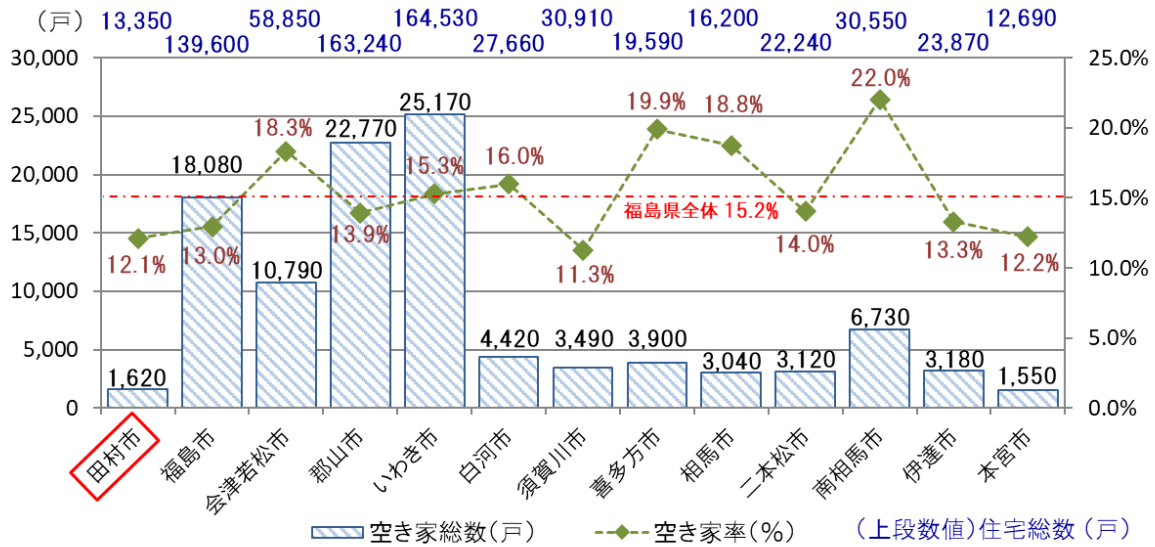


### ■ 一戸建住宅総数と一戸建空き家率の推移



<sup>1</sup> 住宅・土地統計調査において、「一戸建住宅総数」は「居住世帯のある住宅」の内数であるため、「空き家」を含まない(P.12)。よって、「一戸建住宅総数」と「一戸建空き家総数」の合計を分母として「一戸建空き家率」を算出している。

■ 空き家率 - 福島県内 13 市の比較



資料：令和5年（2023年）住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

■ 一戸建空き家率 - 福島県内 13 市の比較



資料：令和5年（2023年）住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

なお、福島県全体の空き家率は15.2%（空き家131,000戸）、福島県全体の一戸建空き家率は10.9%（一戸建空き家62,600戸）となります。

### 3. 空き家の現状（実態調査結果）

#### （1） 実態調査における「空き家」表記

令和5年度（2023年度）に実施した移住・定住促進事業における空き家調査業務（以下「実態調査」という。）のうち、空き家の現地調査については、「調査時点で居住や使用していない空き家であると思われる建築物」を把握したことから、空家法における「空家等」の定義（P.4）とは異なるため、以降の実態調査結果は「空き家」と表記することで空家法の「空家等」と区別します。

#### （2） 空き家現地調査概要

実施期間	令和5年（2023年）9月～11月
調査対象	本市が既存把握していた空き家及び水道閉栓情報などにに基づき抽出した市内全域の1,548件が対象。
調査手法	「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」（国土交通省住宅局）を踏まえて作成した調査票兼不良度判定表に基づき、外観目視により調査。
調査結果	本調査の対象である1,548件について現地調査を行った結果、「空き家であると思われる建築物」（以下「空き家」という。）は1,057件であった。

##### ◆ 空き家判定結果内訳

判定	該当数
<b>空き家（＝空き家であると思われる建築物）</b>	<b>1,057件</b>
居住実態があると思われる物件	198件
賃貸物件（アパート等）と思われる物件	4件
更地になっている物件	84件
その他 <sup>1</sup>	205件
調査対象合計	1,548件

<sup>1</sup> 「その他」は、放置物や植物等で建築物を確認できない物件や倉庫と思われる物件を指す。

## (3) 空き家所有者意向調査概要

回答期間	令和6年(2024年)1月17日(水)～2月29日(木)																				
調査対象	<p>現地調査結果による空き家1,057件のうち、老朽度・危険度判定結果がA～Cランクの合計971件は、利活用が見込める空き家であることから、この971件のうち、家屋図等で物件所有者が特定できた<u>929件</u>に対して、<u>空き家所有者意向調査票(アンケート票)</u>を発送した。</p> <p>◆ &lt;参考&gt; 空き家の老朽度・危険度判定(空き家の物件所有者特定前)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ランク</th> <th>評定内容</th> <th>点数</th> <th>該当数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>目立った損傷は認められない。</td> <td>0～19点</td> <td>629件</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>危険な損傷は認められない。</td> <td>20～39点</td> <td>133件</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>部分的に危険な損傷が認められる</td> <td>40～99点</td> <td>209件</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">空き家合計</td> <td>1,057件</td> </tr> </tbody> </table>	ランク	評定内容	点数	該当数	A	目立った損傷は認められない。	0～19点	629件	B	危険な損傷は認められない。	20～39点	133件	C	部分的に危険な損傷が認められる	40～99点	209件	空き家合計			1,057件
ランク	評定内容	点数	該当数																		
A	目立った損傷は認められない。	0～19点	629件																		
B	危険な損傷は認められない。	20～39点	133件																		
C	部分的に危険な損傷が認められる	40～99点	209件																		
空き家合計			1,057件																		
回答手法	調査票の質問項目に対し当てはまる回答番号を書く記述選択式。																				
主な設問	建物の利用実態、空き家の状況・要因・維持管理の状況、利活用の意向及び空き家バンクへの登録意向。																				
回収数	433通																				
回収率	発送929件に対し46.6%(宛先不明(郵送不達)63通を除く50.0%)																				
集計対象	問1「現在所有している田村市内の住宅等は、空き家になっていますか。」で「空き家になっている」と回答の257件を集計対象とする。(なお、「空き家ではない」との回答が176件(回収433通の40.6%)あった。)																				

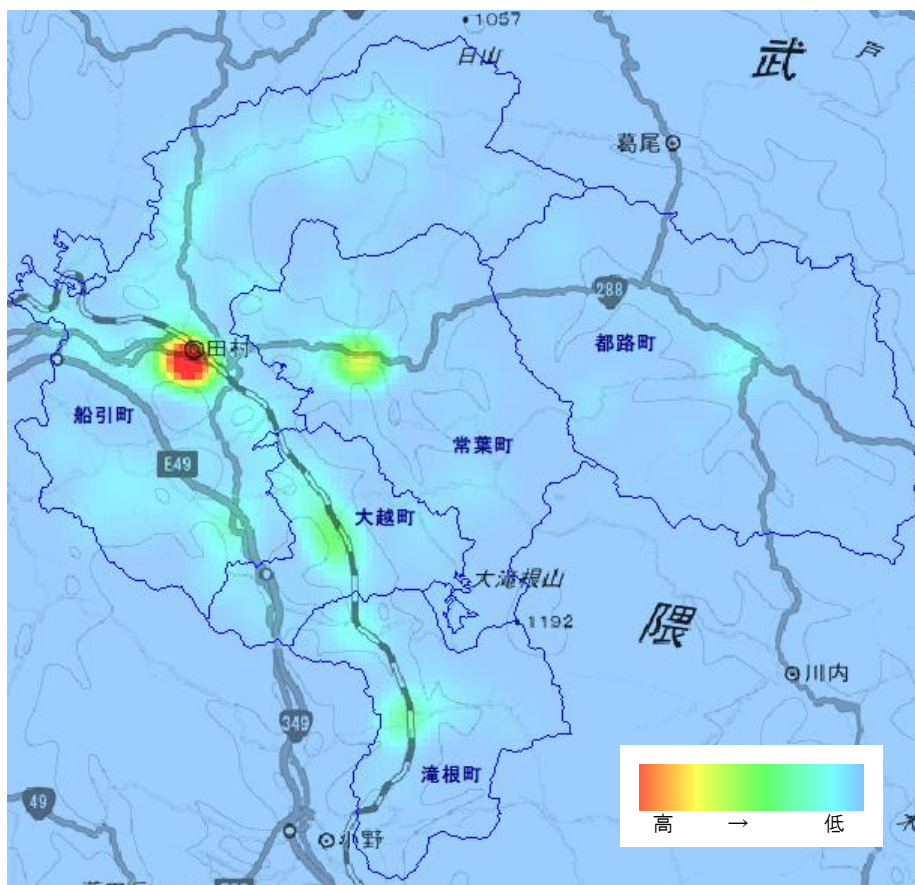
#### (4) 実態調査で把握した空き家数（本市の空き家数）

現地調査の結果、1,057件の空き家を発見しましたが、空き家所有者意向調査で「空き家ではない」との回答が176件あったことから、この176件を除いた881件を本市で把握した空き家数とします。

以降に示す空き家現地調査及び空き家所有者意向調査の詳細な結果は、この881件で集計したものとなります。

#### (5) 空き家の分布（空き家密度地図）

本市が把握した空き家881件の市内全域での分布を示すため作成した密度地図<sup>1</sup>は、下図のとおりとなります。



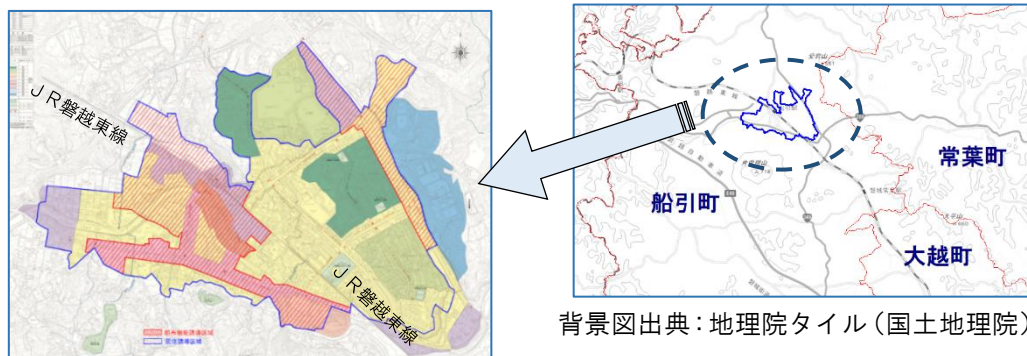
背景図出典：地理院タイル（国土地理院）

<sup>1</sup> 地理情報システム（GIS）を用いたカーネル密度推定法による空間解析結果となり、「犯罪発生マップ」などに利用される。今回のケースでは、空き家の位置（ポイントデータ）に基づき、その密集度を「赤（高い）」から「青（低い）」のグラデーションで表現し、実際の空き家個別位置を表現（本計画で公表）しないように配慮している。なお、この空き家密度地図は、もし、空き家の発生率が一律であるならば、住宅等が密集する地域は、おのずと空き家が密集する結果となる。

## (6) 空き家の分布（居住誘導区域内）

本市では、令和5年（2023年）3月に策定された立地適正化計画<sup>1</sup>により、居住誘導区域<sup>2</sup>が定められています。

### ■ 居住誘導区域（下図青線区域内）



背景図出典：地理院タイル（国土地理院）

出典：田村市オフィシャルサイト「田村市立地適正化計画」－「誘導区域」を一部加工

前述の空き家密度地図(P.20)のうち、最も密度が高くなった地域は、この居住誘導区域付近となりますが、居住誘導区域内に103件（空き家全件881件の11.7%）の空き家が存在するとともに、そのうち、JR磐越東線を境にした南側に91件（空き家全件881件の10.3%、居住誘導区域内の空き家103件の88.3%）の空き家があることがわかりました。

### ■ 居住誘導区域内空き家（103件）の用途地域<sup>3</sup>別

用途地域	第一種低層	第一種中高層	第一種住居	第二種住居	近隣商業	商業	準工業
容積率／ 建蔽率(%)	60／40	150／50	200／60	200／60	200／80	400／80	200／60
(色凡例)							
件数	2	1	24	1	49	22	4
割合	1.9%	1.0%	23.3%	1.0%	47.6%	21.4%	3.9%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。

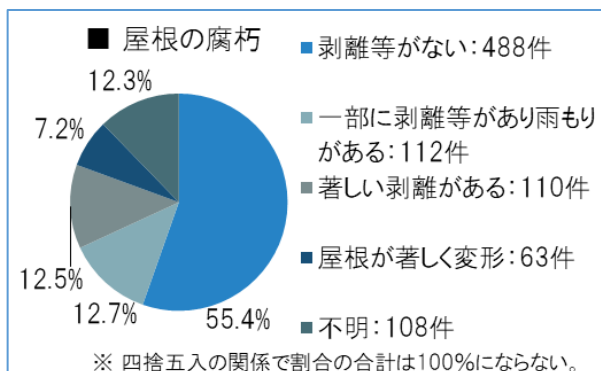
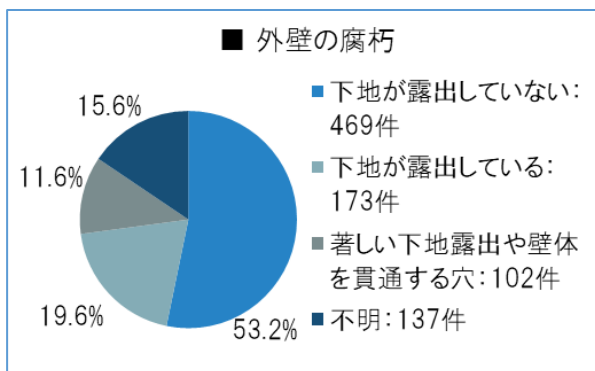
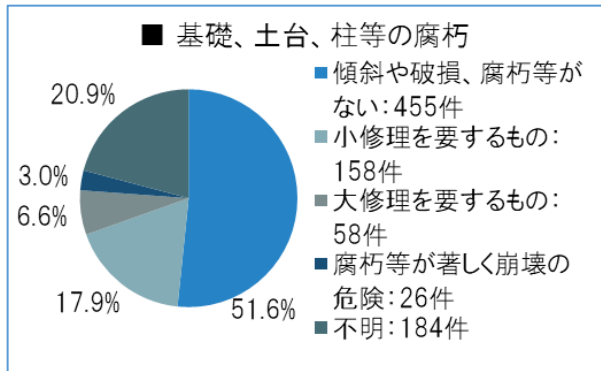
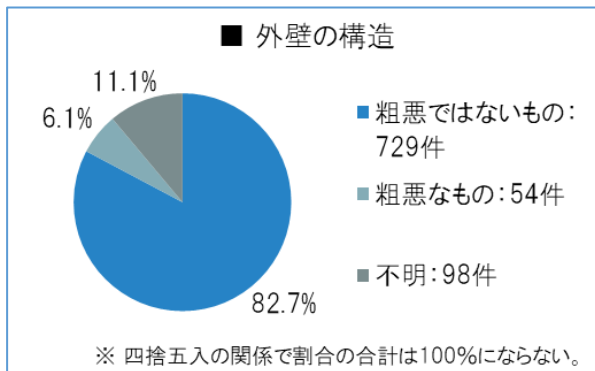
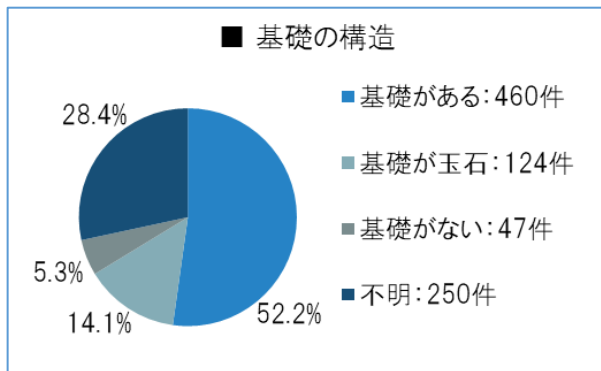
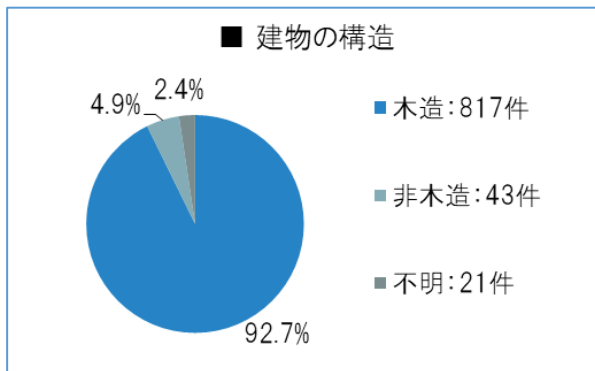
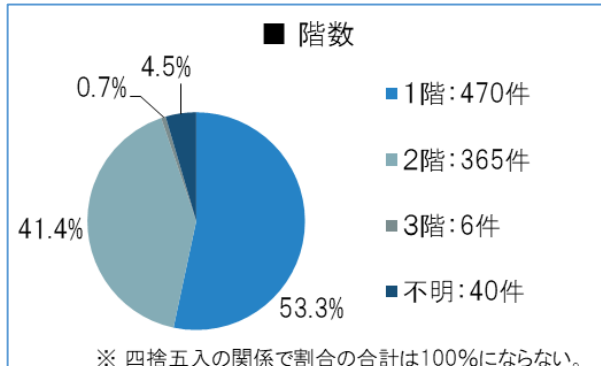
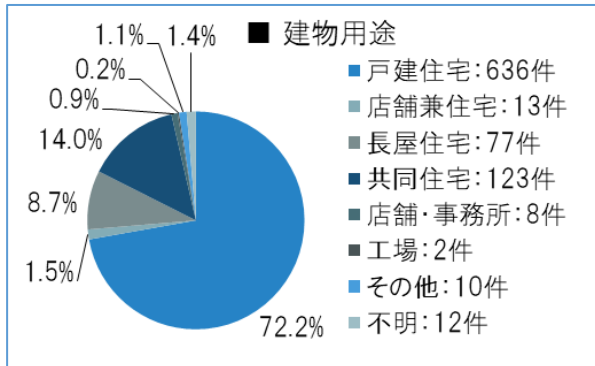
<sup>1</sup> 立地適正化計画は、都市機能の集約と居住の誘導による機能的な都市の実現、公共交通ネットワークの形成による利便性の高い都市の実現、公共施設の集約・複合化や効果的配置による持続可能な都市の実現を目指し、都市再生特別措置法に基づき策定するもの。（資料：田村市立地適正化計画「立地適正化計画の目的」より要約。）

<sup>2</sup> 人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。（資料：田村市立地適正化計画「立地適正化計画に記載する事項」より抜粋。）

<sup>3</sup> 都市計画法の地域地区の1つで、用途の混在を防ぐことを目的としている。住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用地域など13種類がある。

(7) 空き家現地調査結果

■ 現地調査結果（現況及び不良度判定基準に基づく調査項目）



■ 現地調査結果（老朽度・危険度判定）

建築物の不良度判定基準に関する調査項目において、各評定内容の不良度等に応じた0～50点の評点を設定したうえで、現地調査結果に基づく空き家毎の評点合計点をランク付けした結果が下表となります。

◆ 空き家の老朽度・危険度判定＜全体＞

ランク	評定内容	評点合計点	該当数	割合
A	目立った損傷は認められない。	0～19点	513件	58.2%
B	危険な損傷は認められない。	20～39点	119件	13.5%
C	部分的に危険な損傷が認められる	40～99点	180件	20.4%
D	建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば、倒壊の危険性が高まると考えられる	100～134点	26件	3.0%
E	建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。	135点以上	43件	4.9%
空き家合計			881件	100%

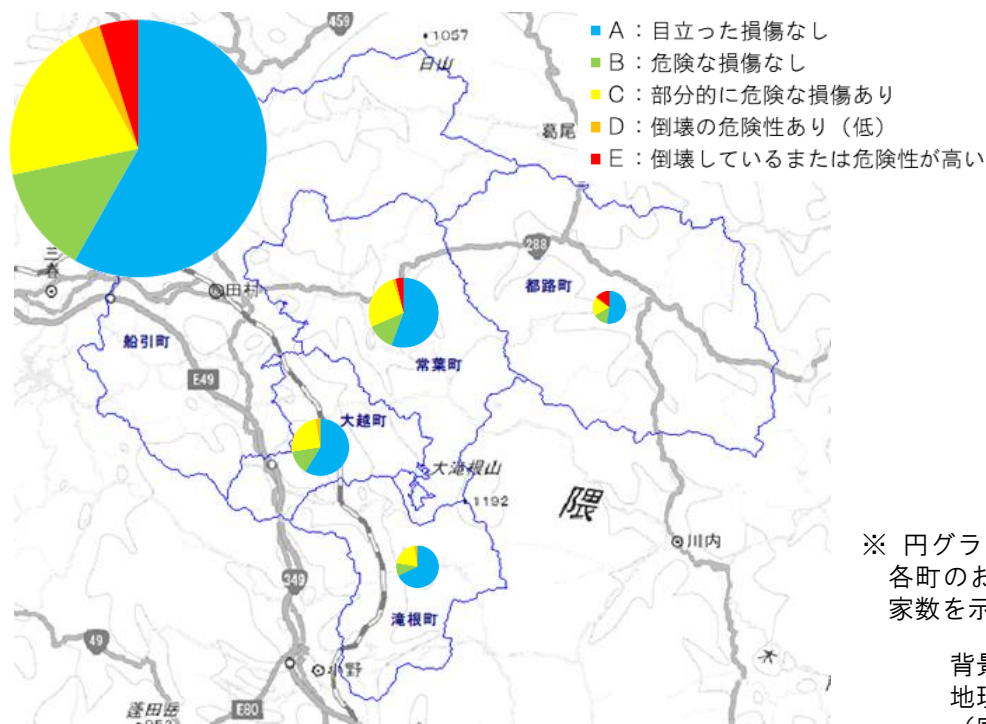
◆ 空き家の老朽度・危険度判定＜町別＞

	空き家	A：目立った損傷なし	B：危険な損傷なし	C：部分的に危険な損傷あり	D：倒壊の危険性あり（低）	E：倒壊している又は危険性が高い
滝根町	81件	55件	8件	16件	2件	—
	9.2%	67.9%	9.9%	19.8%	2.5%	—
大越町	109件	64件	15件	27件	3件	—
	12.4%	58.7%	13.8%	24.8%	2.8%	—
都路町	63件	33件	9件	11件	1件	9件
	7.2%	52.4%	14.3%	17.5%	1.6%	14.3%
常葉町	133件	74件	17件	35件	2件	5件
	15.1%	55.6%	12.8%	26.3%	1.5%	3.8%
船引町	495件	287件	70件	91件	18件	29件
	56.2%	58.0%	14.1%	18.4%	3.6%	5.9%
合計	881件	513件	119件	180件	26件	43件
	100%	58.2%	13.5%	20.4%	3.0%	4.9%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない場合がある。

## 第2章 空家等を取り巻く現状と課題

### ◆ 空き家の老朽度・危険度判定<町別>グラフ（イメージ）



### ■ 現地調査結果（建築物の附属物等の周辺危険度判定）

空き家の敷地や建築物に附属する工作物などが、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれについて調査した結果は下表となります。

#### ◆ 建築物の附属物等の周辺危険度判定

評定区分	評定内容	件数	割合
工作物の程度	附属物	296	33.6%
	門	6	0.7%
	塀	90	10.2%
衛生上有害となるおそれのある状態	浄化槽等の放置又は排水等の流出により臭気が発生している。	2	0.2%
	ごみ等の放置又は不法投棄により、近隣や道路等に影響が発生している。（目につくもの、撤去に人手が必要なもの）	104	11.8%
景観を損なっている状態	窓ガラスが割れたまま放置されている。	75	8.5%
	立木等が庭や建築物を覆う程度まで繁茂している。	313	35.5%
	雑草の手入れがされていなく、繁茂している状態。	418	47.4%
その他周辺生活環境の保全を図るため不適切な状態	立木の腐朽又は倒壊により枝等が大量に散らばっている。	31	3.5%
	立木が近隣家屋や道路にはみ出している。	177	20.1%
	犬・猫などの小動物が住み着いている。	2	0.2%
	ハチの巣・シロアリや害虫が発生している。	79	9.0%
	1階の窓ガラス、玄関、外壁が貫通している等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置している。	110	12.5%

※ 上表の「割合」は、空き家総数（881件）に対する該当件数の割合となる。

■ 現地調査結果（周囲に対する危険度判定）

前述の老朽度・危険度ランクがD及びE判定に該当する空き家において、周囲に対する危険度（倒壊した場合に、隣家又は公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性）について、対象となる建築物の周辺環境を目視確認して判定した結果を集計したものが下表となります。

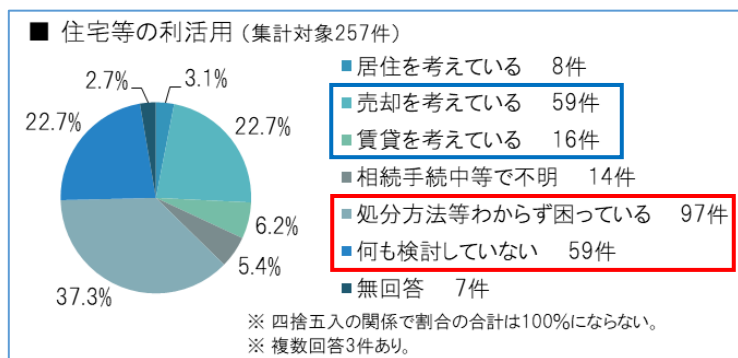
◆ 空き家の周囲に対する危険度判定（老朽度・危険度D・E判定）＜町別＞

	【P. 23 再掲】			倒壊した場合に、隣家等の周辺に危険を及ぼす可能性のある物件	
	空き家	D：倒壊の危険性あり（低）	E：倒壊している又は危険性が高い	D判定のうち	E判定のうち
滝根町	81 件	2 件	—	1 件	—
	9.2%	2.5%	—	1.2%	—
大越町	109 件	3 件	—	1 件	—
	12.4%	2.8%	—	0.9%	—
都路町	63 件	1 件	9 件	1 件	6 件
	7.2%	1.6%	14.3%	1.6%	9.5%
常葉町	133 件	2 件	5 件	1 件	5 件
	15.1%	1.5%	3.8%	0.8%	3.8%
船引町	495 件	18 件	29 件	15 件	24 件
	56.2%	3.6%	5.9%	3.0%	4.8%
合計	881 件	26 件	43 件	19 件	35 件
	100%	3.0%	4.9%	2.2%	4.0%

※ 上表の「倒壊した場合に、隣家等の周辺に危険を及ぼす可能性のある物件」の割合は、空き家件数に対する割合となる。

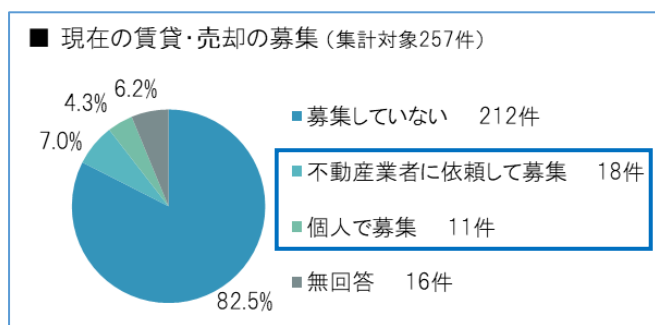
(8) 空き家所有者意向調査結果

■ 主なアンケート項目集計結果

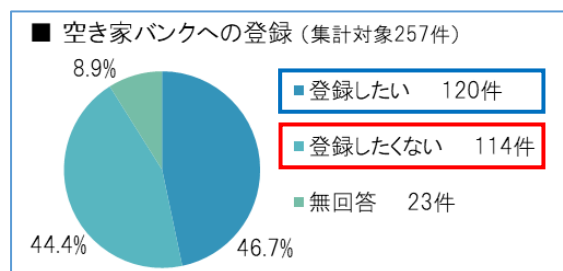


※ 本ページ左図では、特筆すべき傾向の見られる  
ネガティブな要素の選択肢：  
ポジティブな要素の選択肢：  
で囲い示す。

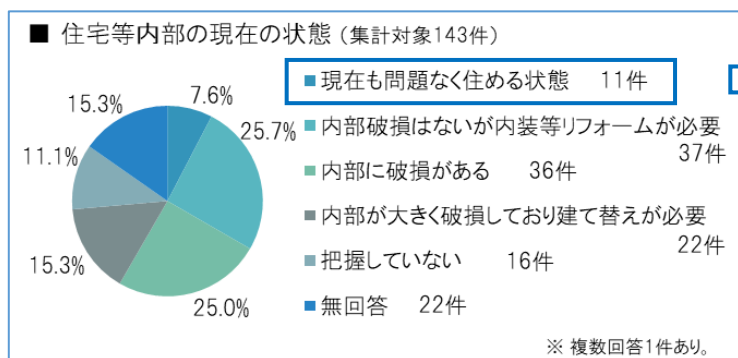
「検討しているが、処分方法などがわからず困っている」「何も検討していない」の合計が156件(260回答の60.0%)となりました。



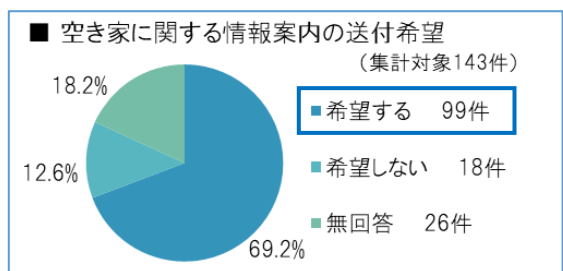
前設問で「売却を考えている」「賃貸を考えている」の合計が75件(260回答の28.8%)となりますが、一方で、「不動産業者に依頼して募集」「個人で募集」の合計は29件(集計対象257件の11.3%、売却・賃貸を考えている75件の38.7%)に留まりました。



「(空き家バンクに)登録したくない」と回答の場合、ここでアンケートが終了となることから、以降設問における集計対象は143件となります。



前設問で「(空き家バンクに)登録したい」が120件(257件の46.7%)となりますが、一方で、「現在も問題なく住める状態である」は11件(143件の7.6%)に留まりました。



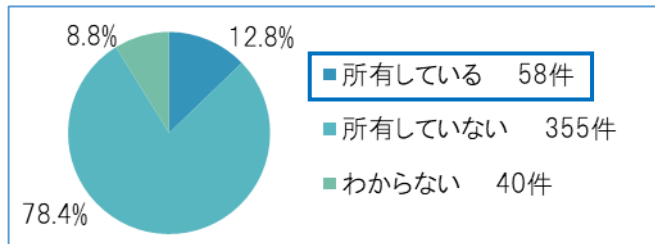
「(今後、空き家に関するお役立ち情報のご案内の送付を)希望する」との回答が69.2%と多く寄せられました。

(9) 住宅・住環境に関するアンケート調査概要

目的	田村市住生活基本計画の策定にあたり、市民の住宅や住環境に対する意識、ニーズ等の調査（以下「住生活アンケート」という。）を実施し、調査結果の集計及び分析結果を住生活基本計画に反映するため。
回答期間	令和7年（2025年）10月17日（金）～10月31日（金）
調査対象	18歳以上の市民である1,200世帯。抽出方法は、同一世帯での重複なしとして、住民基本台帳から抽出した本市総世帯数の10%程度 <sup>1</sup> 。
回答方式	無記名回答により、紙調査票回答の郵送返送もしくはWebでの回答。
主な設問	「あなた自身について」「現在のお住まいと周辺環境について」「今後の住まいについて」「市が進めていく住宅・住環境施策について」、自由意見。
回収数	465件（回収率38.8%）
本計画の集計対象	本計画では、「今後の住まいについて」のうち、 <u>空き家に関する設問（問10～14）</u> の集計を掲載する。なお、無回答は除き集計する。

◆ 問10 本人や家族が所有の空き家があるか

返送465件のうち、無回答12件を除く453件の集計。



◆ 問11 空き家のまま所有している理由

問10で空き家を「所有している」回答58件のうち複数選択方式（229回答）17選択肢中の上位5選択肢。

順位	選択肢	回答数	構成比
1	解体費用がかかる	40	69.0%
(同率)2	物置として使っている	27	46.6%
(同率)2	住宅が古い(耐震基準を満たしていない等)	27	46.6%
4	労力や手間をかけるのが面倒	26	44.8%
5	中の物を片付ける余裕がない	22	37.9%

※ 上表の「構成比」は、58件(有効回答者数)に対する比率。

<sup>1</sup> 令和7年（2025）8月末時点の世帯数が12,912世帯であることから、その10%程度となる1,200世帯に送付した。

◆ 問12 空き家の管理で困ること

問10で空き家を「所有している」回答58件のうち、無回答4件を除く54件の複数選択方式（126回答）6選択枝中の上位5選択枝。

順位	選択枝	回答数	構成比
1	敷地内の草木の手入れ(草刈り等)	45	83.3%
2	建物の老朽化への対応(修繕等)	29	53.7%
3	自然災害時の対応(大雨、台風、大雪等)	20	37.0%
4	相続する人がいない	16	29.6%
5	近隣への影響(害虫等の発生、倒壊の危険性等)	15	27.8%

※ 上表の「構成比」は、無回答除く54件(有効回答者数)に対する比率。

◆ 問13 空き家の処分で困ること

問10で空き家を「所有している」回答58件のうち、無回答4件を除く54件の複数選択方式（101回答）。

順位	選択枝	回答数	構成比
1	相続・売却や賃貸・解体手続の全般に費用がかかる	40	74.1%
2	解体工事を実施する手続が難しい	22	40.7%
3	相続(相続登記)に関する手続が難しい	21	38.9%
4	売却や賃貸の手続が難しい	14	25.9%
5	その他	4	7.4%

※ 上表の「構成比」は、無回答除く54件(有効回答者数)に対する比率。

◆ 問14 空き家（空き地含む）において本市に望む支援

問10で空き家を「所有している」回答58件のうち、無回答6件を除く52件の2選択枝まで選択可方式（114回答）8選択枝中の上位5選択枝。

順位	選択枝	回答数	構成比
1	空き家の改修や解体に対する補助金の交付	42	80.8%
2	家財道具や置物の処分に対する補助金の交付	30	57.7%
3	建物状況調査に対する補助金の交付	11	21.2%
4	広報による手続等に関する情報提供	10	19.2%
5	空き家相談会の開催	8	15.4%

※ 上表の「構成比」は、無回答除く52件(有効回答者数)に対する比率。

## 4. 空家等を取り巻く現状のまとめ

### (1) 人口、世帯の状況

国勢調査結果より、本市の人口は減少を続けるとともに、高齢化率（65歳以上人口の割合）の上昇や15歳未満人口の減少が続いています。また、将来人口推計より、将来においても、人口減少と高齢化率の上昇、15歳未満人口の減少がさらに進展すると予測されています(P.9)。

本市の人口が減少を続ける一方で、世帯数は緩やかな増加<sup>1</sup>が続いています。このことから、平成12年（2000年）から令和2年（2020年）までの20年間で、1世帯当たりの人員は約24%減少しています(P.11)。また、単身世帯数及び高齢者単身世帯数（65歳以上の単身世帯数）が増加を続けているとともに、単身世帯数のうち高齢者単身世帯数が占める割合は、増加傾向となっています(P.12)。

⇒ 本市では、人口の減少が続くとともに、少子高齢化の進展と高齢者単身世帯の増加により、例えば相続に関する事など、**空家等の発生の要因となり得る問題が今後さらに増加するおそれ**があります。

### (2) 住宅・土地統計調査における空き家の状況

令和5年（2023年）住宅・土地統計調査結果によると、本市の空き家は1,620戸であり、そのうち一戸建の空き家は1,160戸（全体の71.6%）となっています(P.15)。

直近の5年間<sup>2</sup>に着目すると、本市の住宅総数は2.0%減少（270戸減）となっています。一方で、一戸建住宅の総数はおおむね横ばい（10戸増）ですが、一戸建の空き家総数が24.7%増加（230戸増）となっていることから、一戸建の空き家率は1.9ポイント上昇しています(P.16)。

⇒ 本市における直近の5年間を見ると、一戸建の住宅総数はおおむね横ばいであるものの、一戸建の空き家総数が増加となったことにより、**一戸建の空き家率が上昇**しています。

<sup>1</sup> 世帯数に関する現状については、他の調査年度と異なる突出した増加から減少に転じる平成27年（2015年）を除き、20年間での傾向を表現している。

<sup>2</sup> 平成30年（2018年）～令和5年（2023年）の5年間。

### (3) 実態調査で把握した空き家の件数と分布

実態調査における現地調査により、1,057 件の空き家を発見しました(P.18)。ただし、所有者意向調査で「空き家ではない」との回答が 176 件(P.19)あったことから、現地調査結果 1,057 件からこの 176 件を除いた 881 件が、実態調査により本市が把握した空き家数(P.20)となります。

空き家は市内の全域に分布(P.20)していますが、顕著に空き家が密集している船引駅周辺は本市の中心市街地であり、他の地域と比較して建築物が密集しているため、おのずと空き家の密度が高くなる傾向となります。

ただし、J R 磐越東線を境にした南北で傾向が異なり、田村市役所や既成市街地を含む南側の居住誘導区域内に、91 件（市内全域の空き家 881 件の 10.3%、居住誘導区域内の空き家 103 件の 88.3%）の空き家があることがわかりました(P.21)。

⇒ 本市が把握した空き家は 881 件となり、建築物が密集する一部の地域に空き家が密集する傾向が見られるものの、**市内の全域に空き家が分布**することがわかりました。

### (4) 実態調査で把握した空き家の老朽度・危険度

本市の空き家 881 件について、現地調査結果に基づき老朽度・危険度判定を行った結果、「D：建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば、倒壊の危険性が高まると考えられる」空き家（以下「D 判定」）という。）が 26 件（本市空き家全体の 3.0%）、「E：建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる」空き家（以下「E 判定」）という。）が 43 件（本市空き家全体の 4.9%）ありました(P.23)。

この老朽度・危険度判定に加え、周囲に対する危険度判定を行った結果、「倒壊した場合に、隣家等の周辺に危険を及ぼす可能性のある物件」は、D判定のうち 19 件（本市空き家全体の 2.2%）、E判定のうち 35 件（本市空き家全体の 4.0%）あることがわかりました(P.25)。

⇒ 本市の空き家の中には、隣家等の**周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があり、かつ、「放置すれば倒壊の危険性が高まる」「倒壊の危険性が考えられる」といった危険な状態の空き家が一定数ある**ことがわかりました。

### (5) 実態調査で把握した空き家所有者の意向

実態調査における所有者意向調査結果(P.26)により、空き家所有者（以下「所有者」という。）は、空き家の利活用について「検討しているが、処分方法などがわからずに困っている」「何も検討していない」の合計が60.0%を占めることがわかりました。

また、空き家の利活用として「売却を考えている」「賃貸を考えている」の合計が28.8%となりましたが、一方で、不動産業者・個人にかかわらず売却・賃貸の募集を実際に行っているとの回答の合計は11.3%（売却・賃貸を考えている75件の38.7%<sup>1</sup>）に留まりました。

なお、空き家バンクに登録したい意向が46.7%（257件のうち120件）あるとともに、今後、本市からの情報提供の送付を希望する意向が69.2%（143件のうち99件）ありました。

⇒ 利活用について「検討していない」「方法などがわからずに困っている」所有者が多く、売却や賃貸を考えている所有者のうち約6割が具体的な募集を行っていないことがわかりました。併せて、**空き家バンクへの登録や本市からの情報提供を希望する所有者が多い**ことがわかりました。

### (6) 住生活アンケートで把握した空き家所有者の状況や意向

住生活アンケート回答のうち「空き家を所有している」と回答の場合のみ集計した結果、各設問で構成比が最も高い選択肢は、「解体費用がかかる（ことから空き家のまま所有している）[69.0%]」（P.27）、「（空き家の管理で）敷地内の草木の手入れ（草刈り等）（に困る）[83.3%]」（P.28）、「（空き家の処分で）相続・売却や賃貸・解体手続の全般に費用がかかる（ことが困る）[74.1%]」（P.28）、「（市からの支援は）空き家の改修や解体に対する補助金の交付（を望む）[80.8%]」（P.28）であることがわかりました。

⇒ 解体費用がかかることから空き家のまま所有している所有者が多いことがわかりました。また、空き家の処分全般に費用がかかることや、空き家の管理で敷地内の草木の手入れ（草刈り等）に所有者が困っていること、本市に**空き家の改修や解体の補助金の支援を望む所有者が多い**ことがわかりました。

<sup>1</sup> 売却・賃貸を考えており売却・賃貸の募集を実際に行っている38.7%の残り61.3%（＝約6割）は、売却・賃貸を考えていても、売却・賃貸の募集を実際に行っていないことになる。

## 5. 第1次計画における具体的な実施状況と評価

第1次計画に掲げた施策を体系的にまとめたうえで、具体的な実施状況と達成度評価とともに、空家等対策計画改定における施策継続と課題を以降に示します。

なお、評価対象期間は、令和3年度(2021年度)～令和7年度(2025年度)<sup>1</sup>とします。

評価対象施策 (1) 相談・支援体制		第1次計画 掲載箇所																								
①	住民からの空家等に関する相談への対応について、都市計画課を総合窓口とし、関係部局や団体等と連携して対策を推進する。	7-1 7-2																								
②	相談・専門家支援・情報提供など、相談者の実態に即した幅広い相談に対応可能な体制を整備する。	4-2																								
<p>具体的実施状況と達成度評価</p> <p>① 都市計画課に総合窓口を設置し、企画調整課(旧「経営戦略室」)、税務課、環境課(旧「生活環境課」)、生活安全課(旧「生活環境課」)、商工課、建設課、農林課と連携を図り対応を実施している。⇒【達成】</p> <p>② 前述、本市の庁内連携による相談体制が整っているとともに、民間事業者と連携した「田村空き家の相談窓口」が運営されているものの、民間等の専門家や団体等と連携した相談体制の整備には至っていない。⇒【未達成】</p>																										
<p>空家等対策計画改定における施策継続と課題</p> <p>① 【継続】ただし、現在連携を図る関係部局のほかに、連携が必要な部局があるか検討する。(例えば、高齢者支援にあたる中で、所有空き家の悩みが挙がることも考えられることから、高齢福祉課と連携する、など。)</p> <p>② 【再検討】「田村空き家の相談窓口」に多くの相談が寄せられているとともに、「田村市空き家・空き地情報バンク」(以下「空き家バンク」という。)への登録を介した成約実績が増加していることを踏まえつつ、現行の枠組み以外に、民間等の専門家や団体等との連携が必要であるか再検討する。</p> <p>◆「田村空き家の相談窓口」相談数と空き家バンクの成約数・移住者数(各年度)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>R2(2020)</th> <th>R3(2021)</th> <th>R4(2022)</th> <th>R5(2023)</th> <th>R6(2024)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>相談数</td> <td>53件</td> <td>93件</td> <td>140件</td> <td>141件</td> <td>211件</td> </tr> <tr> <td>成約</td> <td>2件</td> <td>4件</td> <td>7件</td> <td>13件</td> <td>21件</td> </tr> <tr> <td>うち移住者</td> <td>1世帯 (1人)</td> <td>4世帯 (4人)</td> <td>4世帯 (13人)</td> <td>9世帯 (18人)</td> <td>7世帯 (9人)</td> </tr> </tbody> </table>				R2(2020)	R3(2021)	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)	相談数	53件	93件	140件	141件	211件	成約	2件	4件	7件	13件	21件	うち移住者	1世帯 (1人)	4世帯 (4人)	4世帯 (13人)	9世帯 (18人)	7世帯 (9人)
	R2(2020)	R3(2021)	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)																					
相談数	53件	93件	140件	141件	211件																					
成約	2件	4件	7件	13件	21件																					
うち移住者	1世帯 (1人)	4世帯 (4人)	4世帯 (13人)	9世帯 (18人)	7世帯 (9人)																					

<sup>1</sup> ただし、令和7年度(2025年度)は、令和7年(2025年)11月末時点の実績等を掲載する。

評価対象施策 (2) 周知・啓発	第1次計画 掲載箇所
① 啓発チラシ・パンフレット・ホームページ等の各広告媒体を通じ、所有者等の管理意識の醸成を図る。	4-3
② 各種団体等との連携・協力による空き家関連セミナー等により、広く市民へ知識を提供する。	4-3
<p>具体的実施状況と達成度評価</p>	
① 空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように所有者等が適正管理を行うことの啓発や空家等の利活用促進に向けた周知のチラシを作成して配布した。また、本市の広報誌「たむら市政だより」に空き家関連記事を掲載し、所有者等のみならず、市民への周知を図った。⇒ <b>【達成】</b>	
② 「田村空き家の相談窓口」と連携し、「空き家の利活用セミナー・個別相談会」を令和4年（2022年）より毎年2回開催している。⇒ <b>【達成】</b>	
<p>空家等対策計画改定における施策継続と課題</p>	
① <b>【継続】</b> ただし、現在の本市オフィシャルサイト ( <a href="https://www.city.tamura.lg.jp/">https://www.city.tamura.lg.jp/</a> ) では、空き家関連情報が得難い状態にあることから、公開方法を検討する。	
② <b>【継続】</b> ニーズに応じて年間の開催回数について検討する。	

◆ 周知チラシ



◆ 利活用セミナー



評価対象施策 (3) 空家等の利活用	第1次計画 掲載箇所
① 市や関係機関との連携を図りながら、空家等の利活用や流通促進等について総合的に相談できるワンストップ相談窓口を設置する。	4-2
② 空き家・空き地情報バンクにより、定住希望者へ空き家・空き地の売買情報や賃貸情報を提供し、住宅・宅地需要に応える。	5-1
③ 不動産関係団体等との連携を図り、不動産関係の流通ネットワークによる空家等の流通を促進する。また、空家等の相談窓口の設置による相談体制・専門家支援などにより、空家等活用をサポートする。	5-2
④ 活用を検討している団体等への情報提供や所有者等に解体を促すなど、地域活動や地域コミュニティに寄与する空家等の利活用の仕組みを検討する。	5-3
<b>具体的実施状況と達成度評価</b>	
① ワンストップ相談窓口については、「田村空き家の相談窓口」を開設して所有者等の相談に対し、総合的に対応している。⇒ <b>【達成】</b>	
② 空き家バンクでの掲載や企画調整課窓口での情報提供を介し、約5年間で47件の成約に至り、25世帯の県外からの移住につながった。⇒ <b>【達成】</b>	
③ 都市計画課に設置の総合窓口や「田村空き家の相談窓口」開設により、空き家の活用をサポートしているものの、本市と不動産関係団体等との直接の連携は実施していない。⇒ <b>【一部達成】</b>	
④ 地域団体等からの活用要望がなかったことから、地域活動や地域コミュニティに寄与する空家等利活用の仕組みの検討に至っていない。⇒ <b>【未達成】</b>	
<b>空家等対策計画改定における施策継続と課題</b>	
① <b>【継続】</b> 現状は、一定数の相談や登録、成約などにつながっているが、 ② 今後の登録数や成約数の動向を踏まえ、必要に応じて周知方法等を見直す。	
③ <b>【再検討】</b> 本市の総合窓口や「田村空き家の相談窓口」に多くの相談が寄せられているところではあるが、この枠組み以外の民間等の専門家や団体等との連携による活用サポートの必要性を再検討する。	
④ <b>【再検討】</b> 改めて、空家等の活用を検討している行政区などの地域コミュニティや団体等があるかニーズの確認を行ったうえで、必要に応じて再検討を行う。	

評価対象施策 (4) 空家等の管理不全対策		第1次計画 掲載箇所
①	所有者等による空家等の適正管理の促進のため、所有者等に対し情報の提供や助言等を行う。	1-1-③ 4-3
②	特定空家等の認定に関する透明性や公平性の確保に留意した認定制度を構築する。	6-2
③	空家等対策協議会において、特定空家等としての認定について協議する。	6-2
具体的実施状況と達成度評価		
①	空き家所有者向け「空き家の利活用セミナー・個別相談会」を令和4年(2022年)より毎年2回開催し、空き家の適正管理や利活用に関する情報提供を実施している。⇒【達成】	
②	市が作成した特定空家等認定制度について、令和2年度(2020年度)第1回空家等対策協議会に諮り承認を得たうえで、これに基づき認定手続の運用を実施している。⇒【達成】	
③	特定空家等認定の実績については、5年間で4件を認定(並びに助言・指導)し、そのうち1件が所有者自らの解決(令和7年(2025年)10月解体)に至った。⇒【達成】	
空家等対策計画改定における施策継続と課題		
①	【継続】年間の開催回数については、ニーズに応じて増減を検討する。	
②	【継続】改正空家法に伴い、管理不全空家等の認定も可能となったことから、本市作成の判定マニュアル等を見直し、運用を継続する。	
③	【継続】認定しているが解決に至っていない特定空家等の経過観察を継続するとともに、市民からの情報提供等に基づく新たな候補について、本市で該当するか否か判定したうえで、適時、空家等対策協議会に諮り、その意見を踏まえて必要に応じた措置を本市が実施する。	

評価対象施策 (5) その他	第1次計画 掲載箇所
<p>① 空家等の増加を抑制するために、現在の住宅ストックの質の向上を図る。</p>	<p>1-1-①</p>
<p>具体的実施状況と達成度評価</p>	
<p>① 平成28年(2016年)より、市外や県外からの転入者を対象に、空き家バンク物件のリフォーム費用に対する補助(田村市空き家改修支援事業補助金)の実施を継続している。 また、特定空家等に認定された当該空家等の所有者自らが除却工事等を実施する場合に利用可能な、田村市空家等除却事業補助金を創設している。 ⇒ <b>【達成】</b></p>	
<p>空家等対策計画改定における施策継続と課題</p>	
<p>① <b>【継続】</b> 空き家改修支援補助金については、今後の申請件数の動向や定住促進への有効性を踏まえ、予算額の増額が必要であるか検討を行う。また、空家等除却事業補助金において、管理不全空家等に認定された物件を補助対象として拡大するか否かを検討する。</p>	

## 6. 空家等を取り巻く主な課題

第1次計画の「基本的な方針」に掲げた3つの方針に合わせ、空家等を取り巻く現状について再整理するとともに、主な課題を示します。

### (1) 「空家等の発生の予防」の課題

現状

- ・ 少子高齢化の進展と高齢者単独世帯の増加により、今後さらに空家等が増加するおそれがある。
- ・ 利活用について「何も検討していない」所有者が2割強いる。
- ・ 本市からの情報提供を多くの所有者が希望している。
- ・ 空家等の適正管理の啓発チラシを配布することや本市広報誌への空家等関連記事の掲載を実施している。
- ・ 「空き家の利活用セミナー・個別相談会」を毎年2回開催している。



課題

- ・ 所有者が「何も検討していない」場合、空家等のまま長期化するおそれがあることから、所有者等が家族や親族などと**空家等について考えるきっかけとなる情報提供**が必要です。併せて、空家等の維持管理に必要な経費や空家等の除却に必要な費用、管理不全の空家等がもたらす周辺住民等への悪影響や損害賠償など、**空家等を持ち続けることのデメリットやリスクを周知**することが、空家等の予防や解消につながると考えられます。
- ・ 啓発チラシの配布や本市広報誌への関連記事掲載を実施しておりますが、空家等に関する情報提供を希望する所有者が多いことから、**情報発信の内容を充実し、様々な提供方法と機会の充実を検討**することが必要です。
- ・ 本市オフィシャルサイトでは、現在、空き家バンクの情報や移住・定住関連情報は比較的容易に得られる状態<sup>1</sup>となっておりますが、空家等の所有者に向けた情報提供や本市の空家等関連施策を採ることが難しい状態にあります。このことから、例えば、所掌課を横断した**関連情報を一元的に閲覧できる「空き家ポータルサイト」**のような**公開方法の必要性**が考えられます。

<sup>1</sup> 令和7年（2025年）12月現在、空き家バンクは、田村市オフィシャルサイト「くらし・行政」のページ（<https://www.city.tamura.lg.jp/home.html>）に「田村市空き家・空き地情報バンク」のアイコンが配置している。また、移住・定住促進関連情報は、田村市移住・定住ポータルサイト「たむら暮らし」（<https://tamura-ijyu.jp/>）として、田村市オフィシャルサイトのトップページに配置の「移住」からリンクしている。

## (2) 「空家等の利活用」の課題

### 現状

- ・ 空家等の利活用促進に向けた周知チラシの配布や本市広報での空家等関連記事の掲載を実施している。
- ・ 利活用について「処分方法などがわからずに困っている」所有者が4割弱いる。
- ・ 売却や賃貸を考えているが、具体的な募集を行っていない所有者が約6割いる。
- ・ 空き家バンクへの登録を多くの所有者が希望している。
- ・ 解体費用がかかることから空き家のまま所有している所有者が7割弱いる。
- ・ 所有者は、空き家の処分全般に費用がかかることに困っている。
- ・ 本市に空き家の改修や解体の補助金の支援を望む所有者が多い。
- ・ ワンストップ相談窓口として「田村空き家の相談窓口」を開設し、所有者等の相談に対して総合的に対応している。
- ・ 「田村空き家の相談窓口」に寄せられる相談は年々、増加している。
- ・ 「空き家の利活用セミナー・個別相談会」を毎年2回開催している。
- ・ 空き家バンクを介し、約5年間で47件の成約、うち25世帯の県外からの移住につながった。
- ・ 市外や県外からの転入者を対象に、空き家バンク物件のリフォーム費用に対する補助（田村市空き家改修支援事業補助金）を実施している。



### 課題

- ・ 本市の総合窓口や「田村空き家の相談窓口」に多くの相談が寄せられておりますが、この枠組みに加え、**民間等の専門家や団体等と連携した活用サポートが必要であるか再検討**することが考えられます。
- ・ 第1次計画の期間中に、地域活動や地域コミュニティに寄与する空家等利活用の仕組みの検討には至っておりませんが、改めて、空家等の活用を検討している行政区やNPO法人などの団体等があるかニーズを確認するとともに、空家等を無償もしくは固定資産税額程度の少額で貸す等の所有者がいるか確認を行ったうえで、一般的な不動産賃貸では実現の難しい条件となる**利用希望と所有者の意向をつなぐ仕組みづくり**について検討を行うことが考えられます。
- ・ 利活用セミナー及び個別相談会は、所有者のニーズ（定員に対する申込者数など）に応じて、年間開催回数の増減を検討することが考えられます。
- ・ 空き家改修支援補助金は、今後の申請件数の動向や移住・定住促進への有効性を踏まえ、本市の補助金予算額の増額が必要か検討することが考えられます。
- ・ 空き家の処分全般に費用がかかることに困る所有者が多いことから、空き家改修支援や空家等除却事業に加え、室内の家財処分を要件とした補助事業等の創設を検討することにより、**空家等に関して総合的に助成する**ことが考えられます。

## (3) 「空家等の管理不全対策」の課題

現状

- ・ 本市には、隣家等の周辺に危険を及ぼす可能性があり、かつ、「放置すれば倒壊の危険性が高まる」もしくは「倒壊の危険性が考えられる」空き家が一定数ある。
- ・ 空き家の管理で所有者が困っていることは、敷地内の草木の手入れ（草刈り等）が最も多かった。
- ・ 都市計画課に総合窓口を設置し、関係各課と連携を図り対応を実施している。
- ・ 約5年間で、特定空家等の認定（並びに助言・指導）に至った4件のうち、1件が所有者自らの解体に至った。
- ・ 改正空家法の施行に伴い本市が改定した管理不全空家等及び特定空家等認定制度に基づき、認定手続の運用を継続する。
- ・ 特定空家等に認定された当該空家等の所有者自らが除却工事等を実施する場合に利用可能な、田村市空家等除却事業補助金を創設している。



課題

- ・ 認定しているが解決に至っていない管理不全空家等及び特定空家等の経過観察を継続するとともに、市民からの新たな情報提供や既存把握している管理不全の状態の**空家等を継続的に把握していくことが肝要**です。ただし、本市の限られた職員のみで、市内全域を網羅した定期的な巡回により現地状況を把握することには限界があります。このことから、周辺住民から通報しやすい仕組みを検討するとともに、行政区等の**地域コミュニティ**や個人宅への訪問・配送を行う**地域事業者等と連携した空家等の見守りの体制作り**が考えられます。
- ・ 空家等の継続的な把握に向け、現在、本市が保有・更新する**空家等台帳を精緻化**したうえで、空家等の状況や経過等の情報を一元化し、空家等の位置と一体化した**空家等データベースを管理・更新する仕組み**（例えば、地理情報システムなど）を導入することが考えられます。
- ・ 県外や市外などの所有者には、定期的な管理が必要な敷地内の草木の手入れ等は大きな負担となります。このことから、**空家等の管理を代行可能な市内事業者**を探したうえで、**所有者に紹介する仕組み**を検討することが考えられます。
- ・ 空家等の管理不全の状態が、現に周辺的生活環境に悪影響を及ぼしていないか（もしくはそのおそれが高まっていないか）**継続的に把握する中で、状態が悪化した場合は、管理不全空家等もしくは特定空家等に認定するか否かを本市が適時に判定する**必要があります。
- ・ 管理不全空家等の認定に至った物件を空家等除却事業補助金の補助対象に加えるか否か検討することが考えられます。

【参考資料】 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（2023年）12月13日施行＞

## 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等の処分

### 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（事前に所有者同意を得た）情報提供を受け所有者との**相談対応**
- ・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 特定空家等を未然に防止する管理

- ・放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等（**管理不全空家等**）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等は、固定資産税等の**住宅用地特例**を解除

### 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. 特定空家等の除却等

### 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**

### ③ 財産管理人※による空家等の管理・処分（管理不全空家等、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

出典：「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（概要1）」（国土交通省）

## 空家等対策の方針

---

# 第 3 章

## 1. 空家等対策の基本的な方針

本市の現状や第1次計画の実施状況を踏まえた課題に基づき、本計画では、第1次計画の方針を引き継いだ次に掲げる3つの取組方針を定め、この方針に即した総合的かつ的確な空家等対策を着実に推進することにより、「住みたいまち」の実現につなげていきます。

### 方針1 **予 防** 空家等の発生抑制に向けた施策を充実する

本市は、第1次計画に即し空家等対策を推進してきましたが、少子高齢化の進展と高齢者単独世帯の増加により、今後さらに空家等が増加するおそれがあります。

このことから、空家等を長期化させず早期に解消することを所有者等に促すため、周知・啓発や情報提供を充実させます。また、空家等の解消にあたり、所有者等が抱える多様な悩みに寄り添える相談体制を整えます。

### 方針2 **利活用** 活用の促進により空家等の解消につなげる

本市の庁内・庁外に相談窓口を設置し、所有者等の相談に対応していますが、連携をさらに強化して空家等の利活用の促進につなげていきます。

併せて、現行の空家等の売買・賃貸を主とした活用サポートに留まらず、除却や相続、登記などといった所有者が直面する多面的な問題を解決する新たな枠組みを検討することにより、空き家の解消につなげます。

また、所有者等の空家等解消への機運を後押しする本市からの支援策の充実を検討します。

### 方針3 **適正管理** 管理不全をなくすことで周辺的生活環境を守る

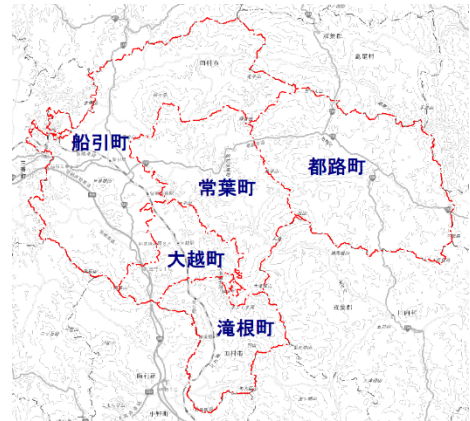
空家等の適正管理は、第一義的には空家等の所有者等自らの責任により対応することが前提であることから、所有者等自らの早期改善を本市から促します。

これをもってしても周辺的生活環境に悪影響を及ぼす、もしくはそのおそれがある状態が継続する場合には、空家法に基づき管理不全空家等もしくは特定空家等に本市が認定したうえで、所有者への措置を適時実施して改善に導くことにより、周辺の良好な生活環境を守ります。

## 2. 対象とする地区

実態調査結果により、本市全域に空家等が分布することが確認できたことから、本計画の対象は「市内全域」とします。

なお、本計画を進めていく中で、空家法に基づく空家等活用促進区域 (P. 67) を定める必要性が認められた場合は、これを計画に定めることができるものとします。



背景地図出典：地理院タイル（国土地理院）

## 3. 計画の期間

本計画の期間は、上位計画となる田村市住生活基本計画の計画期間に合わせ、

**令和8年度（2026年度）から令和17年度（2035年度）までの10年間**

とします。

ただし、計画期間中に、社会情勢の大きな変化や空家法の改正、次期田村市総合計画の改定内容などにより、本計画の見直しが必要と認められる場合においては、計画期間中であっても本計画を改定するものとし、改定後、速やかに公表します。

計画名等	年度										
	2026 令和 8 年度	2027 令和 9 年度	2028 令和 10 年度	2029 令和 11 年度	2030 令和 12 年度	2031 令和 13 年度	2032 令和 14 年度	2033 令和 15 年度	2034 令和 16 年度	2035 令和 17 年度	
第2次田村市総合計画 (次期田村市総合計画)	→						→				
田村市住生活基本計画	→										

第2次田村市 空家等対策計画	→										
	→										

住宅・土地統計調査			実施	公表					実施	公表	

※ **実施** は、次期計画期間の見込みを示す。

【参考資料】 相続登記申請の義務化

令和6年（2024年）4月1日から相続登記の申請が義務化されました。

Q&A

**Q1** 相続登記の申請義務化とは、どのような内容ですか？

**A** 不動産を相続（取得）したことを知った日から3年以内に、相続登記の申請をする必要があります。

正当な理由がないのに相続登記の申請を怠った場合は、10万円以下の過料の適用対象となります。

**Q2** 義務を果たすには、何をすればいいですか？

**A** 相続人の全員で、できるだけ早期に遺産分割協議を行い、その遺産分割協議の結果を踏まえ、速やかに法務局に相続登記の申請をしてください。話し合いがまとまらないなど、不動産を相続（取得）してから3年以内に遺産分割協議を踏まえた相続登記の申請が難しい場合には、相続人それぞれが、法務局に「相続人申請登記」の申出（簡易な義務履行の手続）を行ってください。

相続後は、早めの遺産分割協議と相続登記の申請が重要です。

※民法改正により、令和5年（2023年）4月から、遺産分割に関する新ルールも始まっています。

**Q3** 今のうちから、何をしておけばいいですか？

**A** 相続登記の申請義務は、令和6年（2024年）4月1日より前に相続（取得）した不動産についても対象となりますので、身の回りの不動産の名義を確認して、亡くなった親族名義となっている場合には、早めに遺産分割協議を行い、相続登記をしておくことが大切です。

将来の相続に備えて遺言書を作成したりすることも考えられます。

出典：相続登記の義務化リーフレット（法務省民事局）

## 具体的な施策

---

# 第4章

## 第4章 具体的な施策

### 1. 空家等対策の具体的施策の体系（3つの取組方針との関係）

次節以降に示す空家等対策の具体的施策については、空家法第7条（空家等対策計画）第2項に定められる事項の順に掲載していますが、下表において、本計画の基本方針に定めた3つの取組方針の別に体系化したうえで、各施策の掲載ページを付します。

取組方針	具体的施策	掲載ページ
方針1 予 防	相談窓口の相互連携と相談体制の強化（※1）	P. 47
	空家等の発生抑制や適切な管理を促す啓発（※2）	P. 47
	空家等に関する情報提供の内容充実（※3）	P. 47
	空家等に関する情報発信方法の検討	P. 48
	各種届出や通知の機会に合わせた周知・啓発（※4）	P. 48
方針2 利活用	相談窓口の相互連携と相談体制の強化（※1）	P. 47
	空家等に関する情報提供内容の充実（※3）	P. 47
	空き家バンクの強化	P. 51
	空家等の改修（リフォーム）への補助金の継続	P. 52
	空き家バンクによる成約に際した仲介手数料助成の検討	P. 52
	利活用セミナー・個別相談会の開催	P. 53
	地域の民間事業者等との連携体制の検討	P. 53
	金融機関との連携の検討	P. 53
	空家等及びその跡地の地域ニーズの把握と利活用の仕組みの検討	P. 54
	空家等除却事業補助金の継続	P. 54
	空家等の室内の家財処分を要件とした助成の検討	P. 54
	空家等の除却促進につながるサービスの紹介	P. 55
住宅を除却した土地所有者の税負担増に対する支援の検討	P. 55	
空家等の解体や除却等に伴う控除制度の周知	P. 56	
方針3 適正管理	空家等の発生抑制や適切な管理を促す啓発（※2）	P. 47
	各種届出や通知の機会に合わせた周知・啓発（※4）	P. 48
	空家等の管理代行サービスの紹介、提供	P. 48
	地域と連携した空家等の見守り	P. 49
	空家等の情報収集手法の検討	P. 49
	早期解決を促す情報提供・助言の積極的実施	P. 49
	空家等の継続的把握に向けた空家等データベース構築	P. 50
	空家法に基づく措置及び対処	P. 50
行政代執行等に際した国補助の活用	P. 56	

※:重複している項目

## 2. 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

### (1) 相談窓口の相互連携と相談体制の強化

空家等に関する周辺住民からの相談等を主とする総合窓口を本市庁内の都市計画課に設置するとともに、空家等の売却などの活用を希望する所有者や空家等の購入・賃貸希望者の対応を主とする「田村空き家の相談窓口」を本市庁外に設置して対応しています。

この庁内・庁外の相談窓口の相互連携を図るとともに、庁内の相談体制において高齢者福祉などとの連携の必要性を考慮するなど、空家等の発生抑制と早期解消に向けた体制を強化します。

### (2) 空家等に関する情報提供の充実

#### ① 空家等の発生抑制や適切な管理を促す啓発

空家等を発生させないように促すため、所有者等が家族や親族と相続などの今後について考えるきっかけとなる情報提供を行います。併せて、空家等の所有者等となった場合の適切な管理の重要性を啓発していきます。

このために、空家等の維持管理に必要な経費や、管理せずに放置した空家等がもたらす周辺の生活環境への悪影響や賠償責任などの「空家等を持ち続けるリスク」など、空家等の発生抑制と適正管理の促進につながる内容を充実したパンフレット<sup>1</sup>の作成を検討し、各相談窓口などに設置して配布します。



出典：福島県空家等対策連絡調整会議作成パンフレット 第3面

#### ② 空家等に関する情報提供の内容充実

所有者等の多くが空家等に関する情報提供を望んでいることから、所有者等が空家等に関連する情報を幅広く網羅して得られるように、情報内容を充実させます。

併せて、本市オフィシャルサイトに、空家等の関連情報を一元的に閲覧や検索が可能となる公開手法を検討します。

<sup>1</sup> 福島県空家等対策連絡調整会議（事務局：福島県建築指導課）が発行する「空き家の適正管理・除却」パンフレット『空き家の所有者・管理者の皆さまへ お早めに考えましょう 住まいの将来について』（<https://www.pref.fukushima.lg.jp/uploaded/attachment/682917.pdf>）が、管理・処分の4つのケース別に費用試算も併せてできる啓発内容となっていることから、このリーフレットを活用することも検討する。

### ③ 空家等に関する情報発信方法の検討

空家等の所有者等や利活用希望者のみならず、将来、当事者として空家等の問題に直面する可能性のある市民にも早期に空家等の問題意識を持ってもらうため、本市公式の各種SNS（Facebook（フェイスブック）、X（エックス（旧ツイッター））、Instagram（インスタグラム）など）を利用して、様々な年齢層の市民が目にする各SNSの特性を活かした情報発信方法を検討します。

### ④ 各種届出や通知の機会に合わせた周知・啓発

市内の建物所有者が亡くなった時の死亡届出に際し、早期に相続手続等を行うよう各種届出の案内を周知します。また、相続人代表者選任届出に際しては、相続した建物等の適正管理の重要性を啓発する資料を配布することを検討し、相続人の管理意識の醸成につなげます。

固定資産税の納税通知等に際し、所有不動産が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理を行うことを促すとともに、相談窓口の連絡先等を掲載した資料を同封し、所有者等への啓発を行うことを検討します。

## (3) 空家等の管理代行サービスの紹介、提供

県外や市外等の遠方に居住することなどにより、自ら管理が難しい所有者等においては、空家等の巡回点検や周辺の除草など管理を代行するサービスが求められます。このことは、福島県内の複数市町村において、空家等の管理代行サービスがふるさと納税返礼品として提供<sup>1</sup>されていることからわかります。

まずは、シルバー人材センターを含む市内事業者において、空家等に関する各種管理代行サービスの提供が可能か、本市が調査・把握したうえで、先進自治体での事例を研究し、本市から所有者等に管理代行事業者を紹介可能な仕組み（協定締結等）を検討することにより、空家等の適正管理につなげます。

以上を実現したうえで、空家等の管理代行サービスを本市のふるさと納税返礼品に採用するか否かを検討します。

---

<sup>1</sup> 新地町（状況チェック、除草代行サービス）、南会津町（見守りサービス）、喜多方市（確認サービス）、いわき市（巡回サービス）、鮫川村（除草作業）、福島市（現地状況確認報告サービス）＜令和8年（2026年）1月現在、「ふるさとチョイス」（㈱トラストバンク）における『空き家管理 福島県』キーワード検索結果による独自調査（新着掲載順）＞

#### (4) 地域と連携した空家等の見守り

空家等に関する問題は所有者等のみが直面するものではなく、「周辺の生活環境に影響を与える地域を取り巻く課題」であることを市民等との共通認識としたうえで、行政区等の地域コミュニティや個人宅への訪問・配送を行う市内事業者、有志ボランティアなどと本市が連携した空家等の見守り体制・制度を検討します。

なお、この体制の構築に際しては、見守り結果報告の徴収手法や活動に必要な備品（巡回の際に着ける腕章類など）に対する本市からの助成についても併せて検討します。

#### (5) 空家等の情報収集手法の検討

市民が市役所に来庁せずに周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等の情報を通報できるようにするため、インターネットを利用した電子申請・届出サービスを活用した通報の仕組みにより運用する先進自治体があります。

本市は、福島県が構築・運用するスマートフォンやパソコンによるオンライン申請が可能な「行政手続サービス」を利用しておりますが、この仕組みを空家等の情報収集に活用可能か検討します。

##### ■ 行政手続サービス



「ふくしまポータル」—「サービス一覧」  
(<https://f-portal.pref.fukushima.lg.jp/ja/portal/services>)

#### (6) 早期解決を促す情報提供・助言の積極的実施

管理不全空家等もしくは特定空家等に本市が認定する前の段階において、所有者等自らによる周辺の生活環境に悪影響を及ぼす（もしくはそのおそれがある）状態の改善を促すため、本市は、当該空家等の所有者等への情報提供・助言を積極的に実施します。

なお、所有者等が当該空家等の所在地と異なる遠方に居住していることなどにより、当該空家等の状態を把握していないことも考えられることから、情報提供では、本市が調査した当該空家等の管理不全の現状や具体的な改善方法を示します。

併せて本市は、所有者等に自らの改善が難しい事情等があるかなどを把握したうえで、周辺の生活環境への悪影響の切迫性・緊急性とともに勘案し、以降の空家法に基づく措置及び対処の具体的な対応方策を検討していきます。

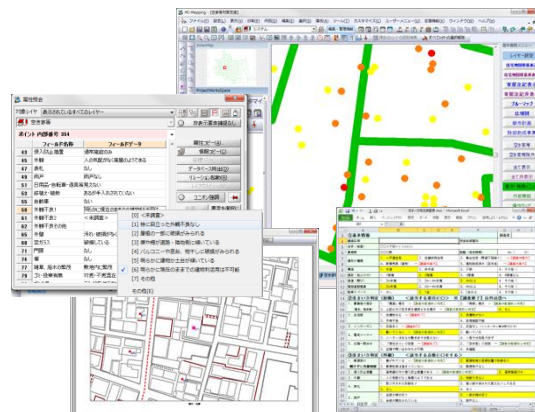
## (7) 空家等の継続的把握に向けた空家等データベース構築

管理不全空家等及び特定空家等に本市が認定した空家等の経過観察などを行うとともに、市民から情報提供のあった周辺の生活環境に悪影響を及ぼす新たな空家等の調査、既に把握している管理不全の兆候が見られる空家等の継続的な把握などを実施します。

このためには、現在、本市が保有・更新する空家等台帳に掲載される空家等の情報について、状態に応じた分類分け(例えば、「危険」「利活用可」「保全」など)を行うとともに、同じ箇所が重複して掲載されていないか精査するなどの精緻化を行います。

これに加え、空家等の位置情報とともに、定期巡回時の状況や現地写真、所有者等に対して発出した助言や措置の内容等の各種情報を一元化した空家等データベースを構築し、その各種情報を本市担当職員が管理・更新可能な地理情報システム(GIS)の導入を検討します。

### ■ 空き家管理システム(GIS)の例



## (8) 空家法に基づく措置及び対処

前述の情報提供・助言(P.49)などによっても所有者等自らによる改善等が見られない場合は、空家法に基づく段階的な措置及び対処に移行することを検討します。

なお、空家法に基づく措置及び対処の概要と手順は、後述の「管理不全空家等及び特定空家等の措置及び対処に関する事項」(P.61)に示します。

### 3. 空家等及び除却した跡地の活用の促進に関する事項

#### (1) 空き家バンクの強化

市内の空き家及び空き地の売却又は賃貸情報を提供することにより人口減少に対応し定住希望者の住宅及び宅地需要に応えるため、「田村市空き家・空き地情報バンク」（以下「空き家バンク」という。）を平成28年（2016年）に設置し、物件情報の発信を継続しています。



物件情報の提供は、本市オフィシャルサイト及び全国版空き家バンク、「田村空き家の相談窓口」で行っています。

#### ■ 空き家バンクの購入・賃貸相談数、成約数等の実績（各年度）

	R2(2020)	R3(2021)	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)
購入・賃貸希望相談数	12件	44件	62件	85件	154件
空き家バンク登録件数	4件	7件	23件	10件	19件
成約数	2件	4件	7件	13件	21件
成約率(成約数/相談数)	16.7%	9.1%	11.3%	15.3%	13.6%
うち移住世帯数 (移住者数)	1世帯 (1人)	4世帯 (4人)	4世帯 (13人)	9世帯 (18人)	7世帯 (9人)
移住率	50.0%	100%	57.1%	69.2%	33.3%

空き家バンク掲載物件の購入・賃貸を希望する相談数は年々増加しており、併せて成約数も増加していますが、成約率を見ると希望相談数に対して掲載物件数が足りていないことが考えられます。

このことから、空家等の所有者等や空家等を除却した後の空き地の所有者等に対し、空き家バンクへの登録を促すパンフレットを送付するなど、空き家バンクの掲載数を充実するための方策を実施します。

また、特に直近の令和6年度（2024年度）では、3件のうち2件の割合で市内での住み替えとなることから、購入・賃貸希望者のニーズと成約結果を分析したうえで適地エリアを選定し、空き家バンクに登録可能な物件の掘り起こしを行います。

## (2) 移住・定住促進につながる助成の継続と拡充の検討

空き家バンクでの成約数が増え、居住や利用がなされることにより、空家等が解消します。

空き家バンク成約のうち、本市への移住・定住を実現した場合において、空家等の購入者に対し、本市は助成事業を実施しています。

現在実施中の事業を継続するとともに、新たな助成事業の創設を検討します。

### ① 空家等の改修（リフォーム）への補助金の継続

平成28年（2016年）より、市外や県外からの転入者を対象に、空き家バンク物件のリフォーム費用に対する補助（田村市空き家改修支援事業補助金）を実施しています。

併せて、転入者が子育て世代の場合、前述のリフォーム補助に加え、子ども（15歳以下）1人あたり10万円の追加支援（田村市住宅環境整備子ども応援事業補助金）を実施しています。

なお、これら補助金について、今後の申請件数の動向や移住・定住促進への有効性を踏まえたうえで、本市の補助金予算額の増額が必要か検討していきます。

### ② 空き家バンクによる成約に際した仲介手数料助成の検討

空き家バンクでの転入購入者に対しては、前述の補助金がありますが、本市では、空家等の提供者（所有者等）に対しての助成事業がありません。

また、空家等の流通を促進するため、令和6年（2024年）に低廉な空家等における報酬の上限が見直し<sup>1</sup>されたことにより、宅建事業者が低廉な空家等を取り扱うビジネス上の課題の解決につながることを期待される一方で、空家等の提供者及び購入者の負担増となる懸念があります。

このことから、空き家バンクによる流通を促進するため、空き家バンクにより成約に至り、かつ市外・県外の購入者が定住の意思がある場合において、空家等の提供者及び購入者が支払った仲介手数料の一部を補助することを検討します。

---

<sup>1</sup> 低廉な空家等（物件価格が800万円以下の宅地建物）の媒介の特例として、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる（30万円の1.1倍が上限）。ただし、媒介契約の締結に際しあらかじめ、上記の上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要がある。（出典：空家等に係る媒介報酬規制の見直し（国土交通省））

### (3) 利活用セミナー・個別相談会の開催

所有者等の空家等の利活用を促進するため、「田村空き家の相談窓口」と連携し、令和4年(2022年)より「空き家の利活用セミナー・個別相談会」を開催して情報提供を実施しています。

令和7年度(2025年度)では、現地参加とオンラインの同時開催により年2回実施していますが、所有者等のニーズに応じて年間の開催回数を検討するとともに、現地やオンライン参加の難しい高齢者等に向け、地域や行政区での催しなどに際し、専門家等を派遣する「おしかけ講座」の開催を検討します。

### (4) 地域の民間事業者等との連携体制の検討

空家等に関して所有者等が抱える悩みは、相続や登記、土地の境界確定、不動産活用など多岐にわたり、各種の専門的な課題を含みます。

現在は、本市の各部局職員と「田村空き家の相談窓口」が連携して対応していますが、専門分野の地域民間事業者や団体等と連携を図ることを検討することにより、所有者等が持つ各種課題の解決につながります。

### (5) 金融機関との連携の検討

市内に支店を有する複数の金融機関において、解体・リフォーム・住み替えに際した住宅ローンや遺言信託、リバースモーゲージ<sup>1</sup>などの相談に対応しており、福島県のホームページ<sup>2</sup>で紹介されています。

本市オフィシャルサイトにおいても、空家等の利活用や除却につながる金融サービス等を空家等の所有者等に向け紹介することを検討します。

---

<sup>1</sup> リバースモーゲージ(ノンリコース型)は、住まいを担保にして、金融機関から融資を受けられる仕組み。死亡時に住まいを売却して融資の一括返済を行うことで、住み続けながら自宅を処分できる。また、「ノンリコース型」とは、住まいの売却価格に関わらず相続人に債務が残らない仕組みとなる。(出典:住みながら生前などに売却する仕組み(リースバック・リバースモーゲージ)(国土交通省))

<sup>2</sup> 福島県ホームページ「空き家の相談窓口」－「各専門団体の相談窓口」

(<https://www.pref.fukushima.lg.jp/sec/41065b/akiyasoudan.html>)

## (6) 空家等及びその跡地の地域ニーズの把握と利活用の仕組みの検討

例えば、空家等を集会所や地域住民の憩いの場、福祉施設として、空家等の跡地（空き地）を防災倉庫や住宅密集地における防災空地、ポケットパークとして活用を望む行政区やNPO法人などの団体等があるかニーズの確認を行います。

併せて、空家等及びその跡地を無償もしくは固定資産税額程度の少額で貸す、空家等の前庭や1室のみ貸すなどの所有者等がいるか確認を行ったうえで、一般的な不動産賃貸では実現の難しい条件となる利用希望と所有者意向をつなぐ仕組みづくりについて検討します。

## (7) 空家等の除却につながる助成の継続と拡充の検討

居住などの利活用が難しい空家等において、空家等の所有者等自らの除却を促すため、現在実施中の助成事業を継続するとともに、新たな助成事業の創設を検討します。

### ① 空家等除却事業補助金の継続

周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている特定空家等において、所有者等自ら当該空家等の除去工事を実施する場合に申請可能となる田村市空家等除却事業補助金を創設しています。

この補助金を継続するとともに、管理不全空家等に認定された物件や昭和56年（1981年）5月31日以前の旧耐震基準により建築された空家等も補助対象とするか検討します。

### ② 空家等の室内の家財処分を要件とした助成の検討

所有者等に空家等の処分全般に費用がかかることに対して総合的に助成するため、空家等の室内の家財処分を要件とした補助事業の創設を検討します。

なお、空家等の室内に古い家財等の残留物がないことは、売買や賃貸の際に有利となることが考えられることから、空家等処分の機会のみではなく、例えば空き家バンク成約後の家財処分についても補助対象とするか検討します。

## (8) 空家等の除却促進につながるサービスの紹介

民間事業者が空家等の所有者等にインターネットを介して提供するサービスのうち、建物以外や室内の不用品処分も含む空家等の除却費用の試算とともに、当該自治体内の複数解体事業者の見積を入手することが可能なサービスについて、福島県内の複数自治体<sup>1</sup>の各自治体ホームページで紹介されています。

本市オフィシャルサイトにおいても、同様のサービス等を周知することを検討し、所有者等が除却の相場や具体的費用を知ることにより、所有者等自らによる空家等の除却の促進につなげます。

## (9) 住宅を除却した土地所有者の税負担増に対する支援の検討

固定資産税の負担が増えることを所有者等が懸念し、住宅として使用していた建物(空家等)を除却せずにそのまま残している場合があります。

このことから、空家等の除却に伴い、その敷地が固定資産税の住宅用地特例<sup>2</sup>の対象から除外された場合、一定期間において固定資産税増額分の控除もしくは減免、増額相当分の補助を実施している先進自治体<sup>3</sup>があることから、その事例を研究し本市で可能であるか検討します。

---

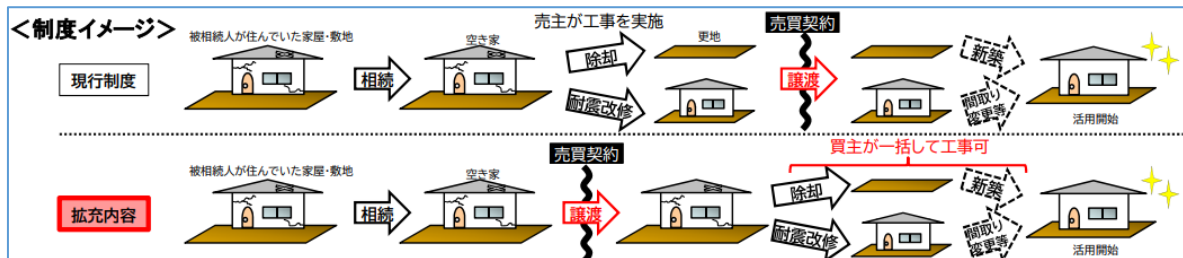
<sup>1</sup> 本宮市、塙町。(2026年1月現在、独自調査。)

<sup>2</sup> 固定資産税等の住宅用地特例は、地方税法第349条の3の2に基づき、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が住宅用地に該当する場合には、固定資産税等が減額される。(住宅1戸につき200㎡までは、固定資産税は6分の1、都市計画税は3分の1の額、200㎡を超えた部分については、固定資産税は3分の1、都市計画税は3分の2の額とする特例が適用される。)なお、田村市は、市街化区域・市街化調整区域の指定がないことから、都市計画税の賦課対象外となる。

<sup>3</sup> 福島県内では会津坂下町。(2026年1月現在、独自調査。)

## (10) 空家等の解体や除却等に伴う控除制度の周知

空家等の解体や除却等に伴う国の控除制度となる「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）」<sup>1</sup>について、本市オフィシャルサイト等により空家等の所有者等に周知することにより、所有者等の空家等の除却や跡地活用のきっかけとなることにつながります。



出典：令和5年度税制改正の概要（空き家の発生を抑制するための特例措置の拡大・延長）  
（国土交通省）

## (11) 行政代執行等に際した国補助の活用

特定空家等の行政代執行や略式代執行により、本市が当該空家等の除却を行った場合の費用において、国が実施する「空き家対策総合支援事業」のうち「空き家対策基本事業」<sup>2</sup>による補助の活用を検討します。

また、行政代執行等に係る弁護士相談費用や財産管理制度等の活用に伴い発生する予納金などについても、「空き家対策総合支援事業」のうち「空き家対策附帯事業」の補助対象となることから、併せて活用を検討します。

<sup>1</sup> この控除制度は、令和5年度（2023年度）税制改正要望の結果、4年間（令和6年（2024年）1月1日～令和9年（2027年）12月31日）延長するとともに、適用対象が拡充している。（参考：「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）について」（国土交通省））

<sup>2</sup> 行政代執行等の場合は、国1/2、市町村1/2など、実施ケースの別に補助率が設定されている。（参考：空き家対策総合支援事業（平成28年度～）R7概要資料（国土交通省））なお、空き家対策総合支援事業の事業期間は、平成28年度（2016年度）～令和7年度（2025年度）となっているが、その後も同様の国事業が実施されるものと考えられることから、国施策を注視する必要がある。

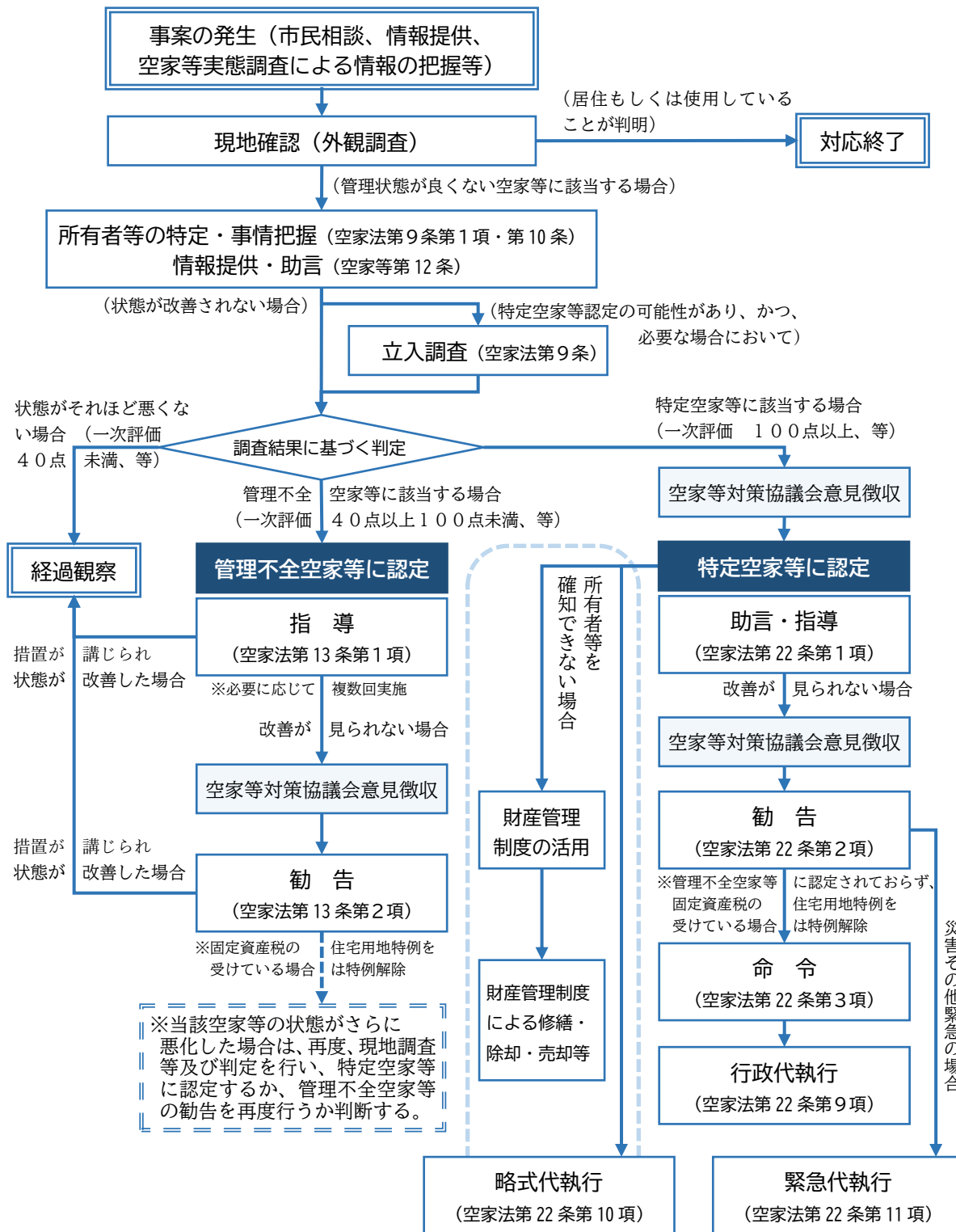
## 措置、実施体制、その他

---

# 第5章

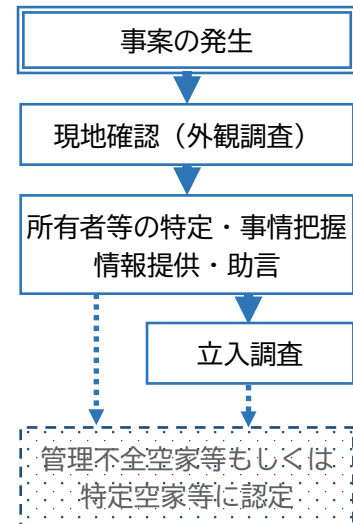
### 1. 管理不全空家等・特定空家等に対する措置の手順

空家法第13条及び第22条等に基づく管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に至る手順（フロー図）は以下のとおりです。



市民からの相談や情報提供等による事案の発生、空家等実態調査で把握した建築物等の状態の悪化を起点として、前節「管理不全空家等・特定空家等に対する措置の手順」(P.58)に示したフロー図のうち、管理不全空家等もしくは特定空家等の認定に至る前に必要な調査について、主な段階の各概要を次項以降に示します。

この調査等は、空家法及びガイドラインに基づき本市が策定した「田村市特定空家等に対する指導手順マニュアル」(以下「指導マニュアル」という。)に即して実施します。



### (1) 現地確認 (外観調査)

事案が発生した段階では、「居住もしくは使用していない」「周辺の生活環境に悪影響を及ぼす (もしくはそのおそれがある)」状態が確定していない場合があることから、当該敷地の中に立ち入らず、沿道や隣地等からの外観目視により現地調査を実施します。

現地調査は、ガイドライン等に準拠し本市が策定した「管理不全空家等及び特定空家等の判断基準 判定表」(資料編 P.71) (以下「判定表」という。)により行い、必要に応じて周辺住民等への聞き取り調査などを行ったうえで、居住もしくは使用の有無や周辺生活環境への悪影響の度合を判断します。

併せて、空家法第2条第1項の「空家等」で定義される「居住その他の使用がなされていない」状態であることについて、電気メーターの確認やプロパンガスが取り外されている、郵便受けが塞がれているなどの現地状況、周辺住民への聞き取りなどにより確認します。

### (2) 所有者等の特定 (空家法第9条第1項・第10条)

対象となる建築物等の所有者等の特定については、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認などを行います。これに加え、空家法第10条第1項に基づき、固定資産課税台帳の記載事項の確認 (所有者等の氏名及び住所、納税管理者等の有無など) を行います。

以上をもってしても所有者等が判明せず、かつ、管理不全空家等もしくは特定空家等に認定する可能性がある建築物等については、ガイドライン「所有者等の特定に係る調査手順の例」(資料編 P.70)を参考に所有者等を探索します。

### (3) 所有者等の事情把握 (空家法第9条第1項)

本市より、現地調査で判明した当該建築物等の管理不全の状態と周辺生活環境への悪影響の状態について、前項で特定した所有者等に伝えるとともに、当該建築物等の居住・使用状況を所有者等に確認することにより、当該建築物等が「空家等（＝おおむね年間を通して使用実績がない）」に該当するか判断します。

併せて、当該建築物等に関する今後の改善方策に対する所有者等の考えのほか、処分や活用等についての所有者等の意向とともに、管理不全の状態の改善を自ら行うことが難しい理由など、所有者等の主張を含めた事情の把握を行います。

### (4) 情報提供・助言 (空家法等第12条)

情報提供・助言は、当該建築物等の管理不全の現状（現地写真など含む）や具体的な改善方法を本市から所有者等に示します。併せて、管理不全空家等もしくは特定空家等に本市が認定する前の段階で所有者等自ら解決することにつなげるため、情報提供や相談窓口連絡先等の案内など本市からの支援を行います。

なお、この情報提供・助言は、対応履歴を残すために書面・郵送で行うことを基本としますが、所有者等の意向に応じて、本市市内の総合相談窓口等において対面でも実施します。

### (5) 立入調査 (空家法第9条)

立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものと空家法で定められていることから、当該空家等の外観上の危険が認められ特定空家等に認定する可能性があり、かつ外観目視による調査では足りない場合において、空家法第9条に規定される手続を踏み実施します。

調査内容は、敷地内立入による状況観察や建築物に触れるなどの詳しい状況調査、必要に応じて建築物内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認することなどとなります。

なお、空家法では、所有者等が立入調査を拒否等した場合の過料（空家法第30条第2項）が定められていますが、所有者等の抵抗を排除してまで調査を行う権限が認められているものではありません。よって、所有者等の明示的な拒否があった場合に、本市が物理的強制力を行使（例えば、閉鎖される敷地の門扉を損壊して立ち入るなど）してまで立入調査をできるものではありません。

### 3. 管理不全空家等及び特定空家等の措置及び対処に関する事項

前述「管理不全空家等・特定空家等に対する措置の手順」(P. 58)に示したフロー図のうち、前述「空家等の調査に関する事項」(P. 58)を実施した後の手順となる管理不全空家等もしくは特定空家等認定のための判定以降の措置等について、主な段階の各概要を次項以降に示します。

この判定や措置等は、空家法及びガイドライン、指導マニュアルに即して実施します。

#### (1) 調査結果に基づく判定

判定表(資料編P. 71)を用い、現地調査や立入調査結果に基づき、本市が判定を実施します。

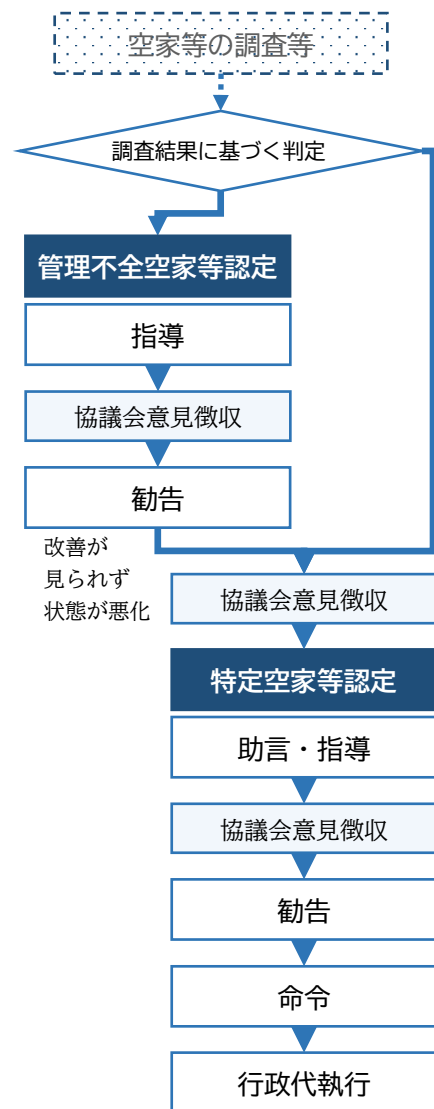
特定空家等は、「保安上危険」「衛生上有害」「景観阻害」「生活環境上不適切」の4つの状態(P. 4)のいずれかに該当し、かつ、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしていると認められる空家等となります。また、管理不全空家等は、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある空家等となります。

このことから、「保安上危険」については、「判定表 A」(判定表の表面)の建物の不良度判定評点から求められた合計点とともに、「判定表 A」(判定表の裏面)の「衛生上有害」「景観阻害」「生活環境上不適切」の該当項目の判定結果、周辺的生活環境に及ぼす(もしくはそのおそれがある)悪影響の程度などを踏まえ、

- ① 特定空家等として認定する
- ② 管理不全空家等として認定する
- ③ どちらにも該当しないものとして継続的な経過観察を行う

のいずれかに該当するか総合的に判断します。

なお、本市の職員のみでの判定が難しい場合は、外部専門家の協力を仰ぎ、意見を求めます。



## (2) 管理不全空家等に対する措置の流れ

前項の判定 (P. 61) により管理不全空家等の状態であると判断した場合は、本市が管理不全空家等に認定したうえで、当該空家等の所有者等による自発的な状態の改善を促す「指導」(空家法第 13 条第 1 項)を行います。

この指導をしてもなお、当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれ大きいと本市が認める場合は、特定空家等に該当することを防止するために必要な具体的な措置について「勧告」(空家法第 13 条第 2 項)を行うことを検討します。

なお、管理不全空家等については、周辺的生活環境に及ぼす影響の程度が特定空家等ほど大きくはなっていない状況であることから、命令や代執行のような強い公権力の行使に係る措置は空家法に規定されていません。

よって、周辺的生活環境に及ぼす影響が大きくなり、命令や代執行が必要な場合においては、改めて特定空家等に認定したうえで、特定空家等の所有者等に対する「助言・指導」から始まる措置を省略せず順に行うこととなります。

## (3) 特定空家等に対する措置の流れ

前項の判定 (P. 61) により特定空家等の状態であると判断した場合は、本市が特定空家等に認定したうえで、当該空家等の所有者等に対して当該空家等の状態に応じ、除却、修繕、立木竹の伐採、その他周辺的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」(空家法第 22 条第 1 項)を行います。

この助言又は指導をしてもなお、当該特定空家等の状態が改善しない場合は、「勧告」(同条第 2 項)を行うことを検討します。さらに、勧告をしてもなお、当該特定空家等の状態が改善しない場合、悪影響の度合と切迫性等を勘案したうえで本市は、再度、勧告を行うか、「命令」(同条第 3 項)を行うか検討します。

## (4) 行政代執行の検討

前述の命令を受けた当該特定空家等の所有者等(以下「義務者」という。)が、命令に際して本市が示した当該措置を履行しない、もしくは履行しても十分でない又は履行しても期限までに完了する見込みがない場合は、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、本市直営もしくは本市が委任した第三者が、義務者に代わり当該措置を実施(「行政代執行」(空家法第 22 条第 9 項))することを検討します。

なお、行政代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収します。

## (5) 固定資産税の住宅用地特例に関する措置

管理不全空家等及び特定空家等に該当する家屋に係る敷地について、住宅用地特例の適用を受けて固定資産税が減額されている場合、管理不全空家等の勧告もしくは特定空家等の勧告と同時<sup>1</sup>に本市は、当該敷地を住宅用地特例の対象から除外（本計画では「住宅用地特例解除」という。）します。

このことについては、固定資産税に関わるものであることから、勧告を行った旨を含め、空家等に関する情報について、本市の税務部局と情報共有して連携します。

## (6) 災害その他非常の場合（緊急代執行）（空家法第22条第11項）

災害その他非常の場合において、「保安上危険」に当該<sup>2</sup>する特定空家等に関し、緊急に除却、修繕、立木竹の伐採、その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると本市が認めるときで、空家法第22条第3項から第8項までの規定<sup>3</sup>により当該措置をとることを命ずるいとまがないとき、本市は「緊急代執行」を行うことができます。なおガイドラインでは、緊急代執行が想定される以下の具体的なケースが例示されています。

- ・災害が発生しようとしている時、災害により特定空家等の屋根が飛散するおそれがあり、緊急に修繕する必要があるとき。
- ・災害の発生後、特定空家等の柱や外壁等が大きく破損し、その倒壊等の危険性が見込まれるため、緊急に除却等を行い、安全を確保する必要があるとき。
- ・災害発生の有無を問わず、特定空家等の傾き等が著しく、緊急に除却等を行い、安全を確保する必要があるとき。

<sup>1</sup> ただし、管理不全空家等の所有者等に対して勧告を行った後に、勧告に係る措置がとられず、当該管理不全空家等の状態が悪化し、特定空家等に該当することとなった場合であっても、当該勧告（注：管理不全空家等の勧告）が撤回されていない限り、特定空家等に該当することとなったことをもってその勧告の効力が失われるものではないため、その敷地について住宅用地特例の対象から除外された状態が継続する。（出典：ガイドラインP.5「(2) 特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等」－「ハ 管理不全空家等との関係」）

<sup>2</sup> （緊急代執行は、「特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等」（注：「保安上危険」）の状況を念頭に置いているところであり、例えば、「特定空家等が著しく景観を損なっている状態」などは想定していない。（出典：ガイドライン「8. 災害その他非常の場合（法第22条第11項）」－「(1)」）

<sup>3</sup> これに該当する空家法条文は、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際した「命令」に関する手続を規定するものである。よって緊急代執行は、勧告まで行っている必要がある。なお、「命ずる」者が確知できない場合、緊急代執行は行えず、略式代執行を行う必要がある。

### (7) 空家等対策協議会意見徴収の機会

以下の機会において、空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の委員の意見を聞き、本市が決定するものとします。

- ・特定空家等の「認定」の前
- ・「住宅用地特例解除」という強い制約を伴う、管理不全空家等及び特定空家等の「勧告」の前

ただし、上記以外の措置の段階であっても、本市が必要性を認めた場合においては、協議会に意見を求めることができるものとします。

### (8) 略式代執行（空家法第22条第10項）

本市が当該空家等を特定空家等に認定（P. 62）した場合において、所有者等の特定（P. 59）に際し、ガイドライン「所有者等の特定に係る調査手順の例」（資料編 P. 70）を参考とした所有者等の探索をもってしても所有者等が確知できず、当該空家等に対処するための必要な措置をとることができない場合、略式代執行<sup>1</sup>が可能となります。

ただし、所有者等が不明（不在）であり、代執行に要する経費は本市の負担となることから、周辺生活環境への悪影響の切迫性・緊急性を勘案するとともに、財産管理制度の活用可能性など慎重な検討を重ねたうえで実施します。

### (9) 財産管理制度の活用（空家法第14条、等）

本市が当該空家等を特定空家等に認定（P. 62）した場合において、特定空家等の所有者等が確知できず、当該空家等に対処するための必要な措置をとることができない場合、その状況に応じて本市は、相続財産清算人や不在者財産管理人の選任を請求することができます。ただし、周辺生活環境への悪影響の切迫性・緊急性を勘案するとともに、当該空家等の売買価額により本市が負担する経費等の清算が可能であるかなどを慎重に見極めたうえで、各種制度を活用するか検討します。

なお、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるとき<sup>2</sup>には、前述の相続財産清算制度及び不在者財産管理制度のほか、当該空家等の状況に応じ、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度の活用も考えられます。

---

<sup>1</sup> 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。（空家法第22条第10項）

<sup>2</sup> 前述の特定空家等認定した場合のほか、管理不全空家等に認定した場合などが考えられる。

## 4. 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

### (1) 総合相談窓口

所有者等や周辺住民等からの相談に対し、本市の都市計画課を総合相談窓口としたうえで、庁内関係部局との横断的な連携により、相談内容の解決へ向けた適切な対応や支援などに努めます。

下表に、空家等に関係する部局とその役割を示しますが、この他の部局においても連携の必要性に応じて庁内体制に加えることにより、対応領域の拡大と支援等の強化を行います。

部局	役割
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策の総合窓口</li> <li>空家等対策計画の策定及び変更に関すること</li> <li>管理不全空家等及び特定空家等の認定及び措置に関すること</li> <li>田村市空家等対策協議会事務局</li> </ul>
企画調整課	<ul style="list-style-type: none"> <li>移住、定住に関すること</li> <li>空き家バンクに関すること</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税に関すること</li> </ul>
環境課	<ul style="list-style-type: none"> <li>廃棄物、不法投棄に関すること</li> <li>環境衛生に関すること</li> </ul>
生活安全課	<ul style="list-style-type: none"> <li>防犯、防火に関すること</li> </ul>
商工課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き店舗等の利活用に関すること</li> </ul>
建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路の安全に関すること</li> </ul>
農林課	<ul style="list-style-type: none"> <li>農道、林道、法定外道路の安全に関すること</li> </ul>

※ 令和8年(2026年)3月現在

### (2) 田村空き家の相談窓口

民間事業者と連携した「田村空き家の相談窓口」を開設し、売却や賃貸を希望する所有者等と移住や購入等の希望者をつなげる対応を行うとともに、空家等に関するワンストップ相談窓口や空き家バンクの運営及び申請受付などに対応しています。

なお、「田村空き家の相談窓口」と本市庁内に設置の総合相談窓口が連携する現在の枠組みに加え、法律や相続、不動産、リフォーム等の建築など、市内の民間等の専門家や団体との連携による活用サポートの必要性を検討します。

## 5. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### (1) 田村市空家等対策協議会

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、空家法第8条に即した「田村市空家等対策協議会設置要綱」を定めたうえで、「田村市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を設置しています。

協議会の委員構成や所掌事項等については、下表のとおりとなります。

協議会委員	市長のほか、法務、不動産、建築等に関する学識経験者、その他市長が必要と認める者の10名以内で組織する。
所掌事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 田村市空家等対策計画の策定及び変更に関すること</li><li>・ 特定空家等に認定する際の協議（意見聴取）</li><li>・ 管理不全空家等及び特定空家等の勧告に際した協議（意見聴取）</li><li>・ その他空家等対策の推進に必要な事項に関すること</li></ul>
任期	2年

### (2) 福島県や県内市町村との連携

福島県では、空家等の有効活用と適正管理に向けて、県内市町村が空家等対策に関する取組を計画的に推進できるよう、平成27年（2015年）より、福島県建築指導課を事務局とした「福島県空家等対策連絡調整会議」（以下「調整会議」という。）が設置・開催されています。

この調整会議を通じて、福島県より空家等対策に係る情報提供や技術的な助言を受けるとともに、構成される県内市町村との相互調整や情報共有、連携を図っていきます。

## 6. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### (1) 空家等活用促進区域の設定について

空家法第7条第3項に基づき、地区内の地域住民の意見を反映させたいうで特定行政庁（本市の場合は福島県）の同意を得て、空家等活用促進区域（以下「促進区域」という。）を定めることができます。

この促進区域を定めることにより、安全確保等を前提とした接道規制の合理化や用途規制の合理化が期待されます。

ただし、市内の特定の一部区域において建築基準法や都市計画法の規制を緩和することとなる場合があることから、本計画策定時点では市内に促進区域を設定せず、今後、先進自治体における事例や効果を研究したうで、本市での必要性を慎重に検討します。

#### 【参考資料】 空家等活用促進区域（空家法第7条第3項）について

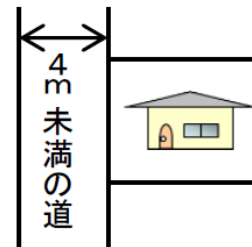
○ 「空家等活用促進区域」を創設し、用途変更や建替え等を促進

- 中心市街地、地域再生拠点など
- 市区町村が活用指針を明示
- 指針に合った空家等の活用を市区町村から所有者に要請
- 許認可等を合理化・円滑化

#### → 接道規制の合理化（建築基準法）

前面に接する道が幅員4m未満でも、安全確保策（※1）を前提に、建替え、改築等を特例認定

- （※1）市区町村と特定行政庁（※2）が協議して指針に規定
- （※2）特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



#### → 用途規制の合理化（建築基準法）

各用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途（※3）への変更を特例許可

- （※3）市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

#### → 市街化調整区域内の空家等の用途変更（都市計画法）

用途変更許可の際、指針に沿った空家等の活用が進むよう知事が配慮

出典：「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（概要2）」（国土交通省）

## (2) 空家等管理活用支援法人の指定について

空家法第 23 条に基づく空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）については、本計画に掲げる体制で取り組んでいく中で、先進自治体での事例を研究し、本市において支援法人の指定が必要であるか検討していくものとします。

よって、支援法人指定の必要性を本市が認めるまでの間、市長はこれを行わないこととします。

なお、本市において支援法人を指定することが決定した場合においては、指定等に関する審査基準を含む事務取扱要綱を策定し、本市オフィシャルサイト等で募集要項等を公表します。

## (3) 本計画の成果指標と計画の見直し

本計画における施策評価の成果指標については下表のとおりとし、計画期間中の各年度において定期的に協議会に報告します。

	令和 2 年度（2020 年度）～ 令和 6 年度（2024 年度） 実績（P. 51）の平均件数	目標
空き家バンク登録件数	12.6 件	10 件
空き家バンクにおける成約件数	9.4 件	10 件

※ 目標値は、目標年度までの累積総数ではなく、各年度内（単年度）での実績数とする。

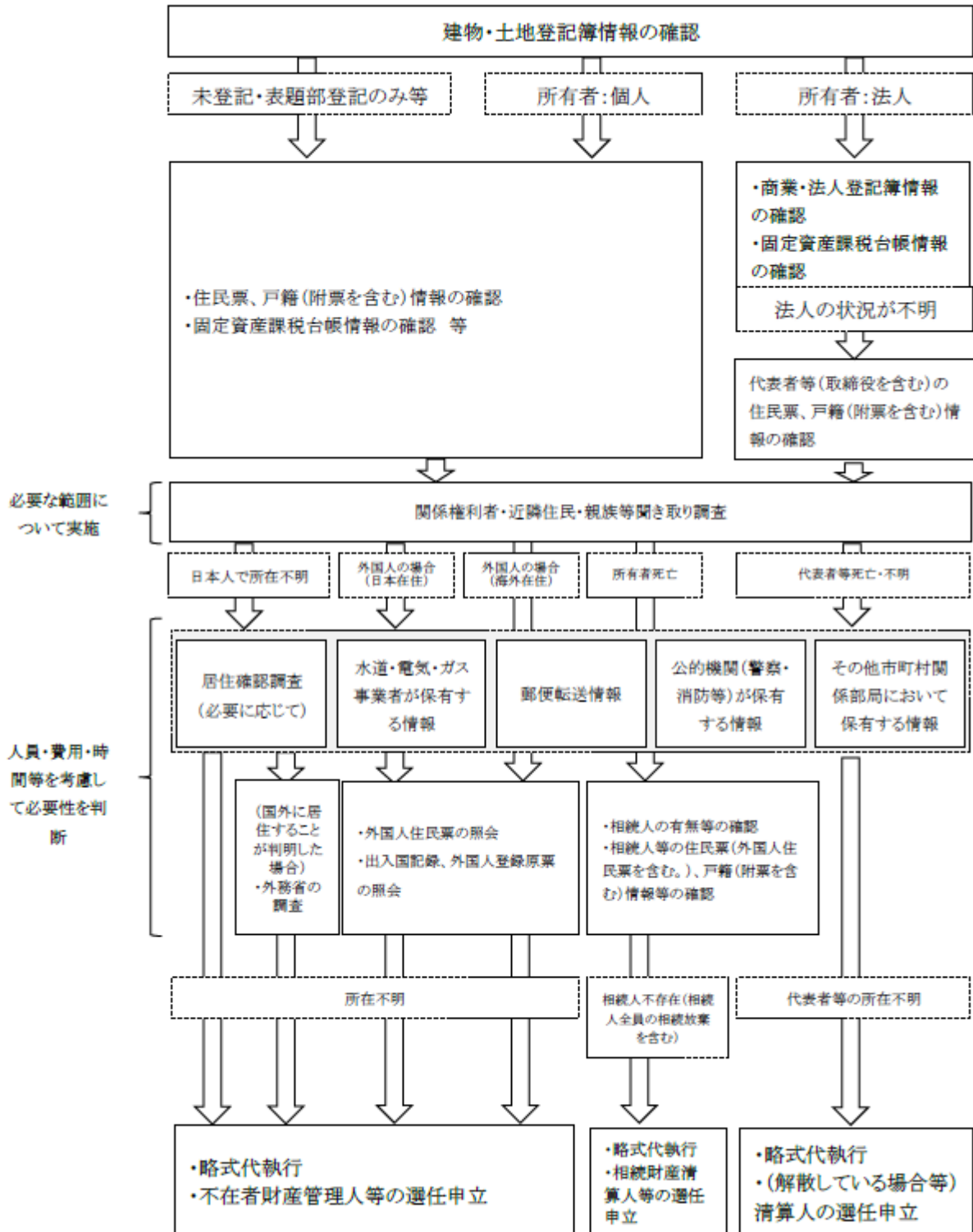
また、本計画の見直しについて、本計画の計画期間中であっても、空家法の改正や国施策の動向、おおむね 5 年毎に実施される住宅・土地統計調査の結果、本計画施策の進捗状況などを踏まえながら、本計画の見直しの必要性について検討を行います。

## 資料編

---

# 1. 所有者等の特定に係る調査手順の例

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



出典：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）（国土交通省）－〔別紙5〕

## 2. 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準 判定表

判定票 A (保安上危険な空家等)		令和 年 月 日調査					
物件番号		所在地					
○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							
①周辺への悪影響についての判断							
敷地外への影響							
□無							
□有 □宅地 □農地 □山林 □空き地 □道路 □その他 ( )							
周囲の建物への影響							
□無							
□有 □住家 □物置 □空き家 □店舗 □その他 ( )							
周囲の道路への影響							
□無							
□有 □国道 □県道 □市道 □農道 □林道 □法定外道路 □歩道 □通学路 □常時歩行者有 □緊急輸送道路 □その他 ( )							
住民からの情報提供							
□無							
□有 内容 ( )							
所見							
②建物の状態についての判断[住宅の不良度の測定基準]							
評定区分	評定項目	評定内容	評点	該当	最高得点	評点計	
構造一般	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	□	45		
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	□			
	外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	□			
構造の腐朽又は破損	基礎、土台、柱又ははり	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	□	100		
		基礎に不同沈下があるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の敷力所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	□			
		基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	□			
	外壁又は界壁	外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	□			
		外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	□			
	屋根	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15	□			
		屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、垂木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25	□			
屋根が著しく変形したもの		50	□				
防火避難	外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	□	30		
		延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20	□			
	屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	□			
排水設備	雨水	雨樋がないもの	10	□	10		
合計点							

この「判定表」は、国土交通省の示す「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」の考え方を準用したもので、「木造」について示したものである。それ以外の構造においては、その都度個別に判定を行うものとする。

一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は当該評点内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

評点区分ごとに合計した評点が、評点区分ごとの最高評点を超えるときは、その最高評点を評点計とする。

総評点が40点以上100点未満の場合、管理不全空家等の状態にあると判定する。

総評点が100点以上の場合、特定空家等の状態にあると判定する。

判定票 B (衛生上有害、景観・生活環境上不適切な空家等)					
【項目Ⅱ】そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態					
		「管理不全空家等」		「特定空家等」	
判定項目	箇所	該当	状態	該当	状態
1. 石綿の飛散		<input type="checkbox"/>	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	<input type="checkbox"/>	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損
2. 健康被害の発生	(1) 汚水等	<input type="checkbox"/>	排水設備の破損等	<input type="checkbox"/>	排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出
	(2) 害虫等	<input type="checkbox"/>	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/>	敷地から著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
	(3) 動物の糞尿等	<input type="checkbox"/>	駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞みつきが敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/>	著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多数の腐敗したごみ等
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	敷地等の著しい量の動物の糞尿等
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	著しい量の糞尿等のおそれがあるほどの常態的な敷地等への動物の糞みつき
【項目Ⅲ】適正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					
		「管理不全空家等」		「特定空家等」	
判定項目	箇所	該当	状態	該当	状態
1. 建物の景観		<input type="checkbox"/>	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態	<input type="checkbox"/>	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
2. 敷地の景観		<input type="checkbox"/>	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/>	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
【項目Ⅳ】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					
		「管理不全空家等」		「特定空家等」	
判定項目	箇所	該当	状態	該当	状態
1. 汚水等による悪臭の発生	(1) 排水設備	<input type="checkbox"/>	排水設備の破損等又は封水切れ	<input type="checkbox"/>	排水設備排水設備の汚水等による悪臭の発生
	(2) 動物の糞尿等又はごみ等	<input type="checkbox"/>	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	<input type="checkbox"/>	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
2. 不法侵入の発生		<input type="checkbox"/>	開口部等の破損等	<input type="checkbox"/>	敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
		<input type="checkbox"/>	通常の下りろしなどがなされていないことが認められる状態	<input type="checkbox"/>	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
3. 落雪による通行障害等の発生		<input type="checkbox"/>	雪止め等の破損等	<input type="checkbox"/>	不法侵入の形跡
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
4. 立木等による破損・通行障害等の発生		<input type="checkbox"/>	通常の下りろしなどがなされていないことが認められる状態	<input type="checkbox"/>	頻繁な落雪の形跡
		<input type="checkbox"/>	雪止めの破損等	<input type="checkbox"/>	落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
5. 動物等による騒音の発生		<input type="checkbox"/>	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	<input type="checkbox"/>	落下のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
		<input type="checkbox"/>	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつき等が敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/>	周囲の建物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
6. 動物等の侵入等の発生		<input type="checkbox"/>	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつきが敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/>	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への糞みつき等
		<input type="checkbox"/>	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつきが敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/>	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への糞みつき
その他					
項目Ⅱ～Ⅳの状態に該当するとみなせる個別事案					
備考 (管理の状態など具体的に記載)					
項目Ⅱ～Ⅳ※2		<input type="checkbox"/>	チェックあり	<input type="checkbox"/>	チェックなし
		<input type="checkbox"/>	「管理不全空家等」	<input type="checkbox"/>	「特定空家等」
「管理不全空家等」・「特定空家等」の判断 ※5					

※1 項目Ⅰは、Cランク(40～99点)は「管理不全空家等」の候補、D・Eランク(100点以上)は「特定空家等」の候補となる。

※2 項目Ⅱ～Ⅳは、1つでもチェックがある場合は「管理不全空家等」又は「特定空家等」の候補となる。

※3 「管理不全空家等」は指導又は、勧告を行うことが可能

※4 「特定空家等」は、助言・指導、勧告、命令、代執行等を行うことが可能

※5 項目Ⅰ～Ⅳの結果のほか、「周辺の状況による悪影響の程度」、「空き家等の状況による悪影響の程度」、「危険等の切迫性」、「その他状況も勘案した総合的な判断」も考慮し、総合的に判断



---

---

## 第2次田村市空家等対策計画

令和8年(2026年)3月

田村市 建設部 都市計画課 建築住宅係

〒963-4393 福島県田村市船引町船引字畑添 76 番地2

電話 0247-82-1114

---

---