

巨理町空家等対策計画【概要版】

第1章 はじめに

近年、全国的な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、空家等が増加し、管理不全状態となった空家等が生活環境に深刻な影響を及ぼし問題となっています。

国により、平成27年5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。)が施行されましたが、その後も空家等の増加が止まることなく、今後も増加が見込まれるとして、空家等の適切な管理の確保や活用拡大に向け、空家等対策の強化を図るため、令和5年に法の一部が改正されました。

本町においても、全国的な流れを踏まえると、人口減少や少子高齢化に伴い適正管理がなされない空家が増加し、問題が一層深刻化することが懸念されます。

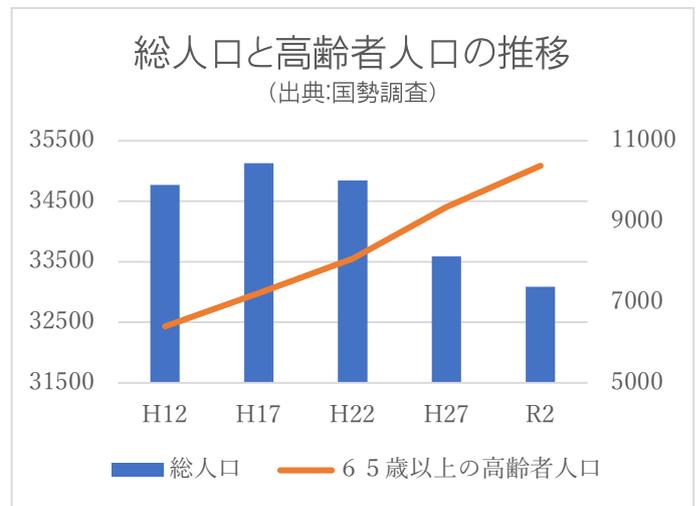
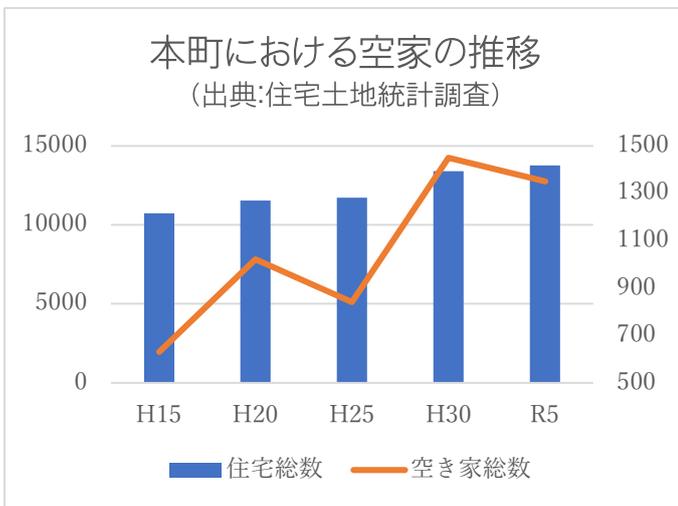
このような背景を踏まえ、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、法第7条の規定に基づき「巨理町空家等対策計画」を策定するものです。

第2章 基本的な方針

令和5(2023)年「住宅・土地統計調査」によると、本町の住宅総数13,760戸に対し、空家総数1,350戸(空き家率9.8%)で全国及び宮城県の平均より低い水準となっています。(全国13.8%、県12.4%)

また、国勢調査によると本町の総人口は平成17年の35,132人をピークに減少傾向にありますが、65歳以上の高齢者人口の割合は平成12年の6,404人から令和2年に10,389人に増加しています。

【巨理町の空家の推移及び高齢者の人口推移】



本町では平成31年1月に町内の空家等の状況を把握するため、戸建て住宅を対象に、巨理町環境美化推進員及び行政区長の協力を得て、空き家と思われる家屋の実態把握調査を実施したところ、339棟が確認されました。空家の適切な管理が行われない結果として、周辺地域の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせます。このことから、巨理町全域を計画の対象地区とし、空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する「空家等」及び「管理不全空家等」並びに「特定空家等」を対象として必要な措置を講じ、空家等対策を推進していきます。

空家等…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をいう。
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家屋等をいう。
特定空家等…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家屋等をいう。

第3章 計画期間

令和6年度から令和10年度までの5年間とします。なお、必要に応じ適宜見直しを行います。

第4章 空家等の調査に関する事項

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の所在やその状態、所有者の意向を把握することが重要となります。そのため、計画期間内に、空家等に関する正確な情報を把握する空家等の調査を実施します。併せて、空家等の所在地について庁内関係部署が情報共有できる環境の整備に努めます。

第5章 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

第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提となりますが、様々な事情から自らの空家等の管理を十分に行うことができない等、管理責任を全うできない場合も考えられます。法では、これらの者に対し、情報の提供や助言、その他必要な援助を行うように努めるものとする規定されていることから、当町では所有者等による空家等の適切な管理を促進するための取り組みについて検討・実施を進めていきます。

【空家等の適切な管理促進に関する取り組み】

- ①相談体制の整備（空家等相談窓口の設置、庁内関係部署及び関係団体との連携）
- ②マッチングに係る支援（巨理町空き家バンクの活用、パンフレットによる周知）
- ③空家等所有者等の意識育成及び理解増進（情報提供、適正管理に関する助言指導）
- ④管理不全空家等に対する措置（ガイドラインによる判定と法に基づく指導及び勧告）
- ⑤相続登記についての啓発（相続等に関するセミナー等の開催）
- ⑥空家等の発生の抑制（木造住宅耐震改修工事助成事業補助金の周知）
- ⑦民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の活用（制度の活用又は情報提供）

第6章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や活性化の拠点として活用できるものも存在します。本町では、空き家の所有者等に対し、放置された空家等が周辺地域にもたらす影響について、広く関心を生じさせ、自らの責任により問題解決を行うことに重点を置き、計画を推進します。

【空家等の利活用促進に関する取り組み】

(1) 空家等の利活用促進

令和3年5月から実施（令和5年2月から全国版に登録を拡大）している「巨理町空き家バンク制度」について、今後も移住定住の需要が見込まれることから引き続き登録物件の募集に取り組みます。

(2) 空家等の跡地の利活用検討

空家等を除却した跡地は、地域において活性化に繋がる有効な資産となりますが、そのまま放置すると管理不全な空地を増加させる新たな問題が生じる恐れがあります。このことから、空き地の適切な管理を促進するとともに、地域のまちづくりにおいて有効活用することを検討します。

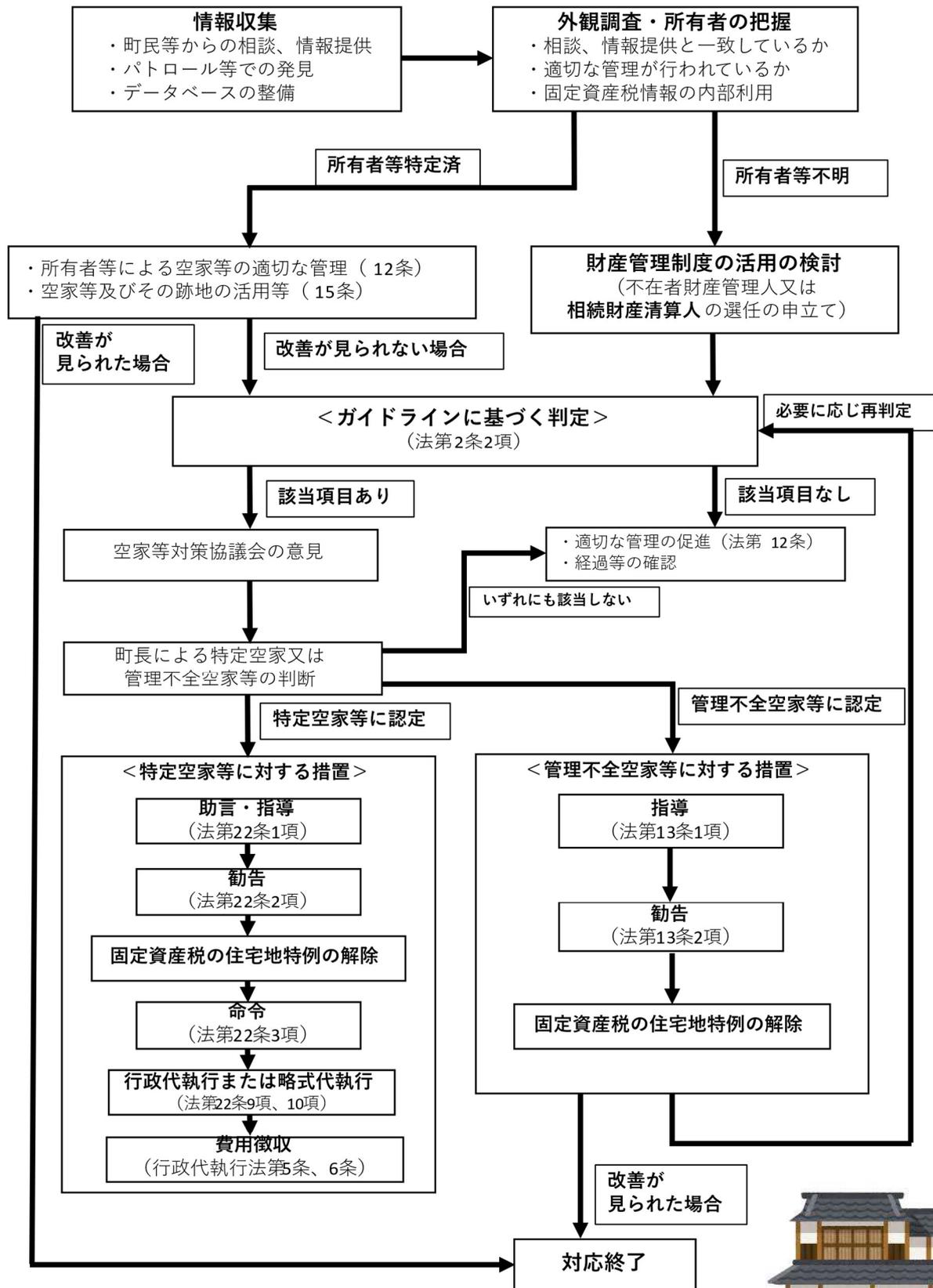
(3) 空家等の増加抑制策、除却等に対する支援施策等

立地・管理状況の良好な空家の多様な活用の推進を図る有効な支援策について検討します。

第7章 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

管理不全空家等であることを判断する際の基本的な考え方は、国土交通省が定めたガイドライン等に準じて判断します。なお、認定においては亘理町空家等対策協議会にて協議を行います。

特定空家等・管理不全空家等に関する作業フロー



第8章 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項

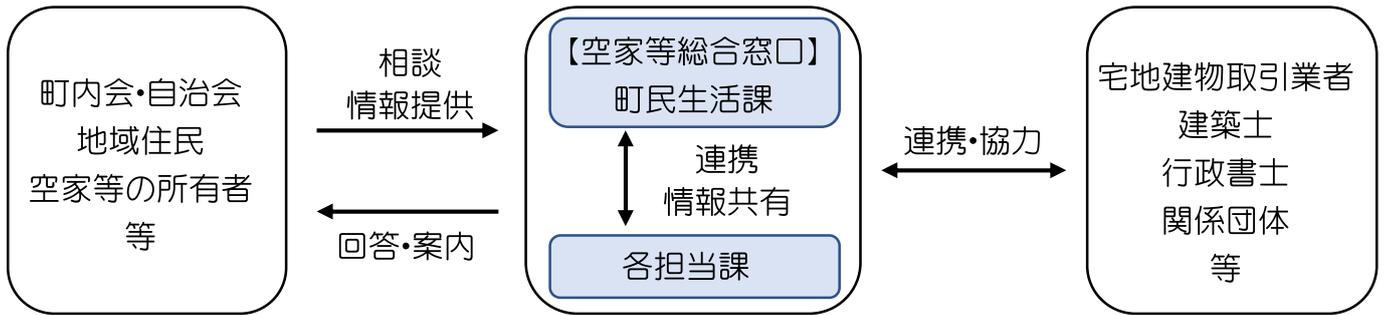
(1) 空家等総合窓口の設置

空家等に関する相談に応じる総合的な窓口を町民生活課に設置します。なお、寄せられた相談については内容に応じ庁内関係部署が連携し対応します。

(2) 関係団体との連携による相談対応

空家等をめぐる専門的な相談に対応するため、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や、建築士、行政書士等の関係資格者団体との連携等に努めます。

【空家等に関する総合窓口の対応イメージ】



第9章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空き家がもたらす問題は多岐にわたるため、庁内において様々な部署が連携する必要があります。本町では関係部署の連携体制の整備を図るとともに、行政のみならず幅広い分野の専門家等で構成する協議会を設置します。

(1) 庁内関係部署による連携

庁内の関係部署で広く情報共有を図り、空家等対策について関係部署間の連携を取りやすい体制の整備を進め、相談内容に応じた関連窓口以案内するよう適切に対応します。

(2) 空家等対策検討会の設置(令和6年2月7日設置)

本町における空家等対策の総合的な方針を検討するため、庁内関係部署による検討会を設置し、空家等に関する課題及び情報の共有を図ります。

(3) 空家等対策協議会の設置(令和6年10月21日設置)

空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、行政のみならず地域住民、法務・不動産・建築等に関する学識経験者、関係機関又は関係団体等の職員等幅広い分野の専門家や町民から構成される協議会を設置し、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います。

亘理町空家等対策計画【概要版】 令和7(2025)年2月策定

(空家等総合窓口) 亘理町町民生活課 生活環境班

〒989-2393 宮城県亘理郡亘理町字悠里1番地
電話:0223-34-1113 FAX:0223-34-6178