

# 巨理町空家等対策計画

令和7年2月  
巨理町

## 内容

1. はじめに .....	7
1-1 計画策定の背景 .....	7
1-2 計画の位置づけ .....	7
1-3 用語の定義 .....	8
1-4 持続可能な開発目標（SDGs）の取組 .....	9
1-5 空家等の利活用によるカーボンニュートラルの実現 .....	10
2. 基本的な方針 .....	11
2-1 基本理念 .....	11
2-2 空家等の現状 .....	11
[1] 「住宅・土地統計調査」から見た空き家の現状 .....	11
[2] 国勢調査による総人口・世帯数・高齢者のみの世帯の推移 .....	13
[3] 実態把握調査による空家等の現状 .....	15
2-3 空家等に関する施策課題 .....	19
[1] 周辺地域にもたらす課題 .....	19
[2] 所有者等の課題 .....	19

2 - 4	対策の対象とする地区 .....	20
2 - 5	対策の対象とする空家等の種類 .....	20
3.	計画期間 .....	21
3 - 1	計画期間 .....	21
4.	空家等の調査に関する事項 .....	22
4 - 1	空家等の調査について .....	22
[ 1 ]	調査の内容及び方法 .....	22
[ 2 ]	実施主体 .....	22
[ 3 ]	対象地区 .....	22
[ 4 ]	調査期間 .....	22
[ 5 ]	調査対象 .....	22
[ 6 ]	空家等に関するデータベースの整備等 .....	22
5.	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 .....	24
5 - 1	空家等の所有者等の責任 .....	24
5 - 2	所有者等による空家等の適切な管理の促進 .....	24
[ 1 ]	相談体制の整備 .....	24

[2] マッチングに係る支援 .....	24
[3] 空家等の所有者等の意識の育成及び理解増進.....	25
[4] 管理不全空家等に対する措置 .....	25
[5] 相続登記についての啓発.....	25
[6] 空家等の発生の抑制 .....	26
[7] 民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の活用 .....	26
6. 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.....	27
6-1 活用の促進について.....	27
[1] 空家等の利活用促進 .....	27
[2] 空家等の跡地の利活用検討 .....	27
[3] 空家等の増加抑制策、除却等に対する支援施策等.....	27
7. 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.....	28
7-1 管理不全空家等の判断基準.....	28
7-2 管理不全に対する措置 .....	28
[1] 指導（法第13条第1項） .....	28
[2] 勧告（法第13条第2項） .....	28

7-3	特定空家等の判断基準 .....	29
7-4	特定空家等に対する措置 .....	29
	[1]助言・指導（法第22条第1項） .....	29
	[2]勧告（法第22条第2項） .....	29
	[3]命令（法第22条第3項～第8項） .....	30
	[4]代執行（法第22条第9項～第11項） .....	30
7-5	その他管理不全な空家等への対処に関する事項.....	30
8.	住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項.....	32
8-1	空家等に関する相談への対応について .....	32
	[1]空家等総合窓口の設置 .....	32
	[2]関係団体との連携による相談対応.....	32
9.	空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	33
9-1	空家等に関する対策の実施体制について.....	33
	[1]庁内関係部署による連携.....	33
	[2]空家等対策検討会の設置.....	34
	[3]空家等対策協議会の設置.....	34

10. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	36
10-1 空家等対策計画の見直しについて .....	36

#### 資料編

- 資料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）
- 資料2 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）
- 資料3 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（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）
- 資料4 管理不全空家等及び特定空家等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）
- 資料5 巨理町空家等対策協議会条例

# 1. はじめに

## 1-1 計画策定の背景

近年、全国的に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、空家等が年々増加しています。このような空家等の中には、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、景観の阻害等、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ります。今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。また、空家等の所有者等の特定が困難な場合があること等、解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められてきました。

これらを背景に、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ことを目的に、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が全面施行されましたが、その後も、空家等の数は増加を続けており、本町では使用目的のない空家等がこの 20 年間で約 3 倍に増加しています。

今後も人口減少や少子高齢化に伴い、空家等の数の増加が見込まれることを踏まえ、周囲に悪影響を及ぼす倒壊等の危険等がある空家等の除却といった取組について一層円滑化を図るとともに、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の適切な管理や活用拡大に向けた空家等対策の総合的な強化を図るため、令和 5 年 12 月 13 日に法改正されました。

法第 5 条では、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することを前提としています。その上で、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要であるとし、法第 7 条において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して市町村の責務を規定しています。

これらを踏まえ、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、「亶理町空家等対策計画」をここに定めるものとします。

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、法第 7 条の規定に基づき、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、基本指針（「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」（平成 27 年 2 月 26 日付総務省・国土交通省告示第 1 号）。以下、「基本指針」という。）に即して定めるものです。また、第 5 次亶理町総合発展計画、その他関連計画との整合性を図ります。

### 1-3 用語の定義

本計画で用いる用語の定義は、法令等に基づき、表1のとおりとします。

表1 用語の定義

用語	定義
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)をいう。(令和5年12月13日改正法施行)
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(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。(法第2条第1項) ※常態…概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと。
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。(法第13条)
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空家等をいう。(法第2条第2項)
建築物	土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)をいい、建築設備を含むものとする。(建築基準法第2条第1号)
所有者等	空家等の所有者又は管理者をいう。(法第5条)
基本指針	「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(平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号)」(最終改正令和5年12月13日付総務省・国土交通省告示第3号)をいう。(法第6条)
ガイドライン	「管理不全空家等及び特定空家等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)」(最終改正令和5年12月13日付国住備第11号総行地第174号)をいう。





## 1-4 持続可能な開発目標（SDGs）の取組

持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）とは、平成 27 年 9 月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、2030 年（令和 12 年）までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の誰一人取り残さない（leave no one behind）ことを誓っており、持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指すものです。

### SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



本計画は、SDGs を構成する 17 のゴールのうち「11 住み続けられるまちづくりを」、「12 つくる責任 つかう責任」の 2 つのゴールについて関連があるため、本計画を推進することにより、誰もが快適で、安全・安心に暮らせるまちにするとともに、環境負荷の少ない、持続可能なまちづくりを目指します。

関連するゴール	本計画との関係
	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> <p>空家等の所有者・管理者へ適正管理の働きかけを行い、その後の経過を観察していきます。また、改善がみられない場合、特定空家等への認定を行うことにより、周囲へ悪影響を及ぼす特定空家等の改善を促し、町民が安全・安心に暮らせるまちづくりを推進します。</p>
	<p>12 つくる責任 つかう責任</p> <p>良質な空家等の利活用を推進することにより、所有者等のつかう責任を改めて認識してもらいます。それによって、建築資材の廃材の発生を抑制させることにより、循環型の経済を推進し、環境付加の少ない長期的な地球環境の保全を推進します。</p>

## 1-5 空家等の利活用によるカーボンニュートラルの実現

国は、令和2年10月、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言し、温室効果ガスの排出量の削減並びに吸収作用の保全及び強化を目指した施策を進めています。本町においても令和4年2月に「ゼロカーボンシティ」を目指すことを宣言し、脱炭素の推進や二酸化炭素の排出抑制に向けた取組を行っています。

良質な空家等の利活用を行うことは、建築資材の処分を最小限に留め、CO2削減に寄与することから、空家等の保存状況に応じて省エネ性能の高い施設への改修など積極的な利活用を行うことで、カーボンニュートラルへの貢献を図ります。

## 2. 基本的な方針

### 2-1 基本理念

本計画においても、第5次互理町総合発展計画で定める基本理念を継続し、次のとおりとします。

また来たくなるまち・ずっと住みたくなるまちわたり

～山と川、里と海を人と時代でつなぐまち～

これは、本町の自然豊かな環境や互理町の歴史、社会的特性をいかした豊かな地域づくりを町民と行政が力を合わせて推進することにより、まちを訪れた方々が笑顔で過ごし、語るまちを作ることを目指します。

### 2-2 空家等の現状

本町で把握した空家等の現状については、次の[1]から[3]のとおりです

#### [1]「住宅・土地統計調査」から見た空き家の現状

令和5年に総務省統計局が実施した住宅・土地統計調査（令和6年9月25日公表）によると、全国の総住宅数は6,502万戸となっている一方、総世帯数は5,564万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かります。このうち「空き家(※1)」の数は900万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.8%となっています。また、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は385万戸に上ります。これが全国の総住宅数に占める割合は5.9%ですが、その数は過去20年間で約1.8倍に増加しているところです。

本町の場合、総住宅数は13,760戸、このうち空き家の数は1,350戸であり、総住宅数に占める空き家の割合は9.8%となっています。また、「その他の住宅」に属する空き家の数は740戸であり、これが総住宅数に占める割合は5.4%となっています。その数は過去20年間で3倍に増加しているところであり、国勢調査によると今後の人口減少や少子高齢化に伴う世帯数減少の進行が見込まれることから、今後も空き家の増加が推測されます。

(※1) 住宅・土地統計調査における「空き家」の定義は表2を参照。

表2 「空家等」と「空き家」の違いについて

空家等	<p>法における表記。「空家等」の「等」には、建築物に附属する工作物及びその敷地が含まれる。建築物の一部のみが使用されていない場合は「空家等」に該当しない（長屋や共同住宅は全ての住戸が空いている場合のみ対象となる）。</p>
空き家	<p>住宅・土地統計調査における表記で、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、「賃貸用 又は売却用の空き家」及び「二次的住宅」を合計したものをいう。長屋や共同住宅の一部の空き住戸も「空き家」に含み、戸数で数える。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 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。）をいう。</li> <li>◆ 賃貸用又は売却用の住宅 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅をいう。</li> <li>◆ 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）」及び「その他住宅（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りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。</li> </ul> <div style="margin-left: 20px;"> <p>住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>├ 居住世帯のある住宅</li> <li>└ 居住世帯のない住宅             <ul style="list-style-type: none"> <li>├ 一時現在者のみの住宅</li> <li>├ 空き家                 <ul style="list-style-type: none"> <li>├ 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家</li> <li>├ 賃貸用の空き家</li> <li>├ 売却用の空き家</li> <li>└ 二次的住宅                     <ul style="list-style-type: none"> <li>├ 別荘</li> <li>└ その他</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>└ 建築中の住宅</li> </ul> </li> </ul> </div> <p style="text-align: right;">【出典】総務省統計局「住宅・土地統計調査」</p>

表3 住宅数・空き家数・空き家率の推移

		H15	H20	H25	H30	R5
全国	住宅数(戸)	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	空き家数(戸)	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
宮城県	住宅数(戸)	942,300	1,013,900	1,034,100	1,089,300	1,129,200
	空き家数(戸)	106,300	138,400	96,900	130,500	140,300
	空き家率	11.3%	13.7%	9.4%	12.0%	12.4%
亶理町	住宅数(戸)	10,720	11,520	11,710	13,380	13,760
	空き家数(戸)	630	1,020	840	1,450	1,350
	空き家率	5.9%	8.9%	7.2%	10.8%	9.8%

【出典】総務省「住宅・土地統計調査」

表4 本町における空き家の推移

		住宅総数	空き家総数	その他の 二次的住 宅	賃貸用の 空き家	売却用の 空き家	賃貸・売却 用及び二次 的住宅を除 く空き家
H15	戸	10,720	630	20	350	40	220
	%	-	5.9%	0.2%	3.3%	0.4%	2.1%
H20	戸	11,520	1,020	80	230	20	690
	%	-	8.9%	0.7%	2.0%	0.2%	6.0%
H25	戸	11,710	840	20	180	140	500
	%	-	7.2%	0.2%	1.5%	1.2%	4.3%
H30	戸	13,380	1,450	40	590	40	770
	%	-	10.8%	0.2%	4.4%	0.3%	5.8%
R5	戸	13,760	1,350	40	550	30	740
	%	-	9.8%	0.3%	4.0%	0.2%	5.4%
(参考)	戸	1,129,200	140,300	1,600	80,200	6,500	52,000
R5 宮城県	%	-	12.4%	0.1%	7.1%	0.6%	4.6%
(参考)	戸	65,046,700	9,001,600	383,500	4,435,800	326,200	3,856,000
R5 全国	%	-	13.8%	0.6%	6.8%	0.5%	5.9%

【出典】総務省統計局「住宅・土地統計調査」

[2]国勢調査による総人口・世帯数・高齢者のみの世帯の推移

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。65歳以上の高齢者人口に着目すると、平成12年の総人口の18.8%から令和2年には総人口の31.4%と増加しています。(表5)

また、世帯数については、総世帯数は増加傾向にあります。65歳以上の高齢者がいる一般世帯のうち、単独高齢者世帯は平成12年の8.4%から令和2年には18.7%に増加し、高齢夫婦のみの世帯は平成12年の11.2%から令和2年には22.4%に増加しています。(表6)

高齢者人口の増加(表5)及び高齢者のみの世帯の増加(表6)から、将来的に入居者の逝去や施設等への入所等により空き家の増加が推測されます。

表5 人口の推移

		H12	H17	H22	H27	R2
総人口	人	34,770	35,132	34,845	33,589	33,087
	%	-	-	-	-	-
65歳以上の老年人口 (総人口に占める割合)	人	6,404	7,226	8,078	9,361	10,389
	%	18.4%	20.6%	23.2%	27.9%	31.4%

【出典】総務省統計局「国勢調査」

表5-1 総人口と65歳以上の高齢者人口の推移

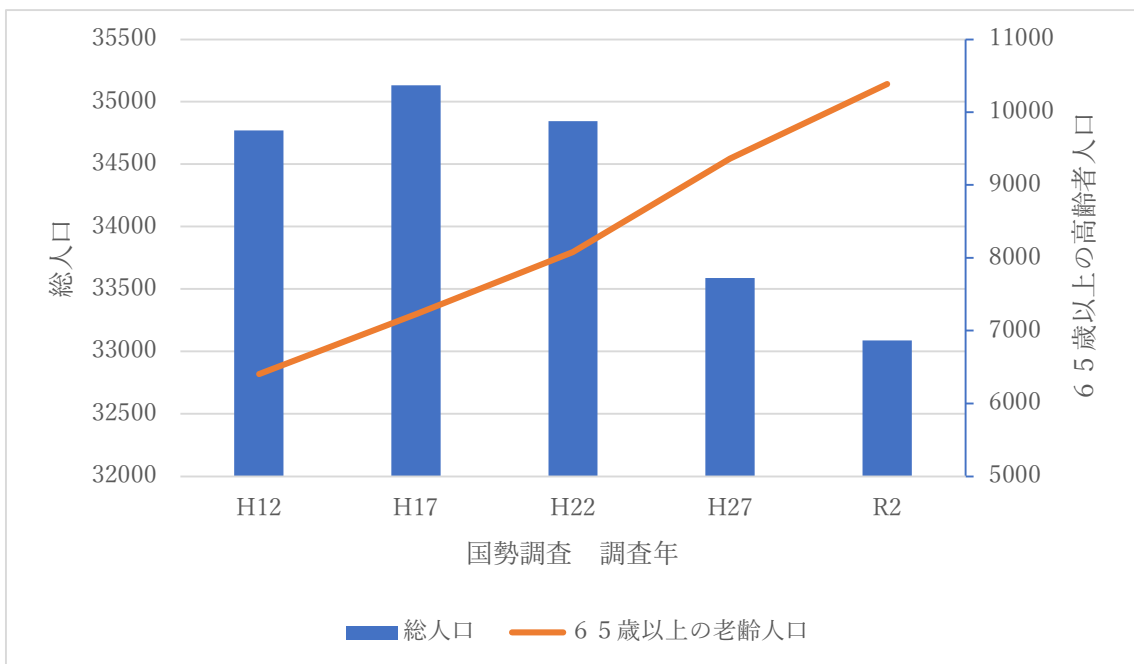


表6 世帯数の推移

		H12	H17	H22	H27	R2
一般世帯数 (※1)	世帯	9,743	10,391	10,894	11,324	12,166
	%	-	-	-	-	-
65歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯数に占める割合)	世帯	4,308	4,828	5,346	5,937	6,547
	%	44.2%	46.5%	49.1%	52.4%	53.8%
単身世帯 (※2) (高齢者世帯に占める割合)	世帯	362	498	632	875	1,222
	%	8.4%	10.3%	11.8%	14.7%	18.7%
高齢夫婦のみの世帯 (※3) (高齢者世帯に占める割合)	世帯	483	658	867	1,154	1,468
	%	11.2%	13.6%	16.2%	19.4%	22.4%
その他 (※4) (高齢者世帯に占める割合)	世帯	3,463	3,672	3,847	3,908	3,857
	%	80.4%	76.1%	72.0%	65.8%	58.9%

【出典】総務省統計局「国勢調査」

(※1) 国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分している。一般世帯については、次の(1)～(3)のものを指す。(1)住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めている。(2)上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者。(3)会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者。

(※2) 高齢者がいる世帯のうち、高齢者一人世帯。

(※3) 高齢者がいる世帯のうち、高齢者の夫婦のみで構成されている世帯。

(※4) 高齢者がいる世帯のうち、高齢者以外の者と同居している世帯（上記の※2及び※3を除いた世帯）。

### [3]実態把握調査による空家等の現状

本町では、平成31年1月から令和3年3月にかけて、空家等の実態把握及び空き家バンク利用に関する調査を実施しました。

#### 1. 空き家調査

- 調査期間 平成31年1月9日から平成31年3月28日まで
- 調査対象地区 巨理町全域
- 調査内容及び方法 各行政区長及び環境美化推進員に対し空き家の情報提供を依頼
- 調査結果 空家戸数 計339棟

【内訳】

巨理地区	吉田地区	荒浜地区	逢隈地区
162棟	104棟	19棟	54棟

#### 2. 所有者に対するアンケート調査

- 調査期間 令和2年2月1日から令和2年3月26日まで
- 調査内容及び方法 空家等のうち、売物件を除いた計299件の所有者に対し調査票郵送にて実施
- 調査結果 回答数180件 回答率60.2%  
うち空き家バンク事業への関心ありと回答 69件
- 集計及び分析

①回答者について【回答総数：169件】

回答者は「所有者自身」118件（69.82%）が最も多く、「所有者の子」25件（14.79%）が次点となっています。

項 目	件 数
所有者自身	118件
所有者の親	6件
所有者の配偶者	7件
所有者の子	25件
所有者の孫	2件
所有者の兄弟姉妹	5件
その他	6件

※その他…長男の妻、甥、青年後見人 等

②建物の現在の利用実態について【回答総数：171件】

回答のうち、「空き家」と回答された件数は74件（43.27%）でした。

また、次点で「時々過ごすための家」が44件（25.73%）となっています。

項 目	件 数
常に住んでいる	6件
一時的に住んでいない	8件
時々過ごすための家	44件
物置・仕事場	27件
貸家(入居者あり)	2件
貸家(入居者なし)	4件
空き家	74件
その他	6件

③空き家になってどのくらい経過しますか【回答総数：114件】

「5年以上10年未満」42件（36.84%）については、空き家となってから長期間経過し、建物の劣化が進んでいると考えられます。また、次点の「1年以上3年未満」28件（24.56%）については、比較的経過年数が短く今後の利活用を推進しやすい物件であると推察されます。しかしながら、10年以内に空き家となった件数は全体の8割を占める結果となり、今後、老朽化が懸念されます。

項 目	件 数
1年未満	4件
1年以上3年未満	28件
3年以上5年未満	19件
5年以上10年未満	42件
10年以上	20件
不明	1件

④空き家になった理由について【回答総数：113件】

「相続により取得したが入居していない」37件（32.74%）、「所有者が施設等に入所したため」17件（15.04%）、「所有者が亡くなったため」16件（14.16%）など、人口減少・少子高齢化が進んだことにより今後も空き家等が増加すると考えられます。



項 目	件 数
建替え・増改築・修繕のため一時的に退去している	0件
転勤等で長期不在となっている	8件
所有者が施設等に入所したため	17件
所有者が亡くなったため	16件
相続により取得したが入居していない	37件
東日本大震災で被災し別の住宅へ転居した	16件
その他	19件

※その他…借りていた方が転居したため、セカンドハウスとしての利用を止めたため、  
家族と同居するのに引越したため 等

⑤建物の内外、庭の手入れなどの管理は行っていますか【回答総数：119件】

「2～3カ月に1回程度」31件（26.05%）、「半年に1回程度」25件（21.01%）の回答  
順となり、約7割が年に2度は空家等の管理を行うため訪れています。

項 目	件 数
1～2週に1回程度	15件
月に1回程度	17件
2～3カ月に1回程度	31件
半年に1回程度	25件
1年に1回程度	17件
ほとんどしていない	8件
その他	6件

※その他…ほぼ毎日、不定期 等

⑥建物や庭の管理はどなたが行っていますか【回答総数：116件】

「所有者もしくは家族」97件（83.62%）が最も多い回答となっています。

項 目	件 数
所有者もしくは家族	97件
親戚、知人	13件
民間業者	3件
その他	3件

※その他…シルバー人材センター、社会福祉協議会 等

⑦今後の活用について（複数選択可）【回答総数：146件】

「売却」57件（39.04%）、「解体して土地を活用」12件（8.22%）などの空家等の処分が  
訳半数を占め、「自分・家族が住む」21件（14.38%）、「物置・仕事場に使用」19件（13.01%）、  
「賃貸として運用」14件（9.59%）など、空家等の活用を検討している意向が伺えます。

項 目	件 数
自分・家族が住む	21件
物置・仕事場に使用	19件
賃貸として運用	14件
売却	57件
解体して土地を活用	12件
予定なし	21件
その他	2件

※その他…親族が入居予定、検討中 等

⑧今後の活用について困っていること（複数選択可）【回答総数：197件】

「売却・賃貸したいが相手が見つからない」40件（20.30%）の回答が最も多く、次いで「荷物の処分に困っている」30件（15.23%）となり、空き家の利活用に対するマッチングや、家財の片付けが課題の一つとなっています。また、「更地になると固定資産税が上がるため解体できない」25件（12.69%）、「解体費用の支出が困難で解体できない」24件（12.18%）など、空家（空地）利活用に対する費用が大きな課題となっています。

項 目	件 数
解体費用の支出が困難で解体できない	24件
更地になると固定資産税が上がるため解体できない	25件
売却・賃貸したいが相手が見つからない	40件
相続等の権利者間で活用方法の意見が一致しない	4件
リフォームしないと使用できない	19件
荷物（仏壇等）の処分に困っている	30件
先祖代々からの建物（土地）なので判断が難しい	6件
どうすればよいかかわからず困っている	19件
困っていることは特になし	24件
その他（抵当権があり処分できない 等）	6件

※その他…抵当権が設定されているため処分できず困っている

敷地の一部に国有地が含まれており対応に苦慮している 等

⑨町の空家対策に対する要望について（複数選択可）【回答総数：151件】

「空き家を賃貸・売却する仲介先（宅建業者等）の情報がほしい」48件（31.79%）、「空き家の有効活用に関する情報がほしい」43件（28.48%）となり、空き家の流通やマッチングに対する情報提供が約6割を占める結果となりました。

項 目	件 数
空き家の有効活用に関する情報がほしい	43件
空き家を賃貸・売却する仲介先（宅建業者等）の情報がほしい	48件
空き家を管理する業者等の情報がほしい	16件
特になし	39件
その他	5件

※その他…家財の処分業者の情報がほしい、補助や助成があればよい、ボランティアの方

の情報がほしい、町で買い取ってほしい、相続について助言がほしい

### 3. 空き家バンク登録意向調査

- 調査期間 令和3年2月10日から令和3年3月31日
- 調査対象 69件
- 調査結果 登録希望件数 20件

※参考 巨理町空き家バンク実績（令和7年1月現在）

全登録物件数 14件 契約成立件数 11件 現在登録物件数 3件

## 2-3 空家等に関する施策課題

「1-1 計画策定の背景」でも述べたように、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、景観の阻害等、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ります。また、「2-2 空家等の現状」で整理したように、今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるため、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講ずる必要があります。

### [1] 周辺地域にもたらす課題

空家等の増加に伴う、周辺地域にもたらす影響として、次の例が一般的な課題とされています。

課題	内容
安全上の課題	・空家等の老朽化による倒壊事故 ・風雨による空家等の建築資材等のはく落、飛散事故など
衛生上の課題	・ゴミの放置・不法投棄及び草木の繁茂による異臭や病害虫の発生 ・樹木の枝の越境による近接住民や通行人への影響など
景観上の課題	・防災・防犯・生活・衛生上の課題と併せて発生する景観の悪化 ・地域イメージの低下など
防犯上の課題	・空家等への不特定の者の不法侵入や放火等の犯罪の温床など

### [2] 所有者等の課題

所有者等の心理的・経済的な課題を整理すると、次の例が一般的な課題とされています。

課題	内容
心理的な課題	・所有者等が遠方に居住している場合など、空家等の管理責任意識が持ちにくい

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・お盆やお正月などに親戚一同が帰省時に利用するため、手放すことに抵抗がある</li> <li>・居住者の死後、仏壇や家財道具が残っており、整理することに躊躇がある</li> <li>・賃貸や売買を希望していても、構造上に問題があり、利活用できない状況であるが諦め切れない</li> <li>・所有者等の希望する売買・賃貸価格と相場がかけ離れているため、マッチングが上手くいかない</li> <li>・相続等の手続きの仕方がわからず、そのままにしている</li> </ul>
経済的な課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適正な管理や改修、除却に関わる費用を負担する経済的な余裕がない</li> <li>・除却すると固定資産税の負担が増加するので、あえて空家等のままにしている</li> </ul>

## 2-4 対策の対象とする地区

亶理町における空家等に関する対策の対象とする地区は、亶理町内全域とします。

なお、今後行われる空家等に関する調査等の結果、空家等の数や分布状況等により空家等対策を重点的に推進すべき地区がある場合は、当該地区を重点対象地区として定めるものとします。

## 2-5 対策の対象とする空家等の種類

本計画における空家等対策の対象とする空家の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等（管理不全空家等を含む）」、同条第2項に規定する「特定空家等」および法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」とします。

なお、今後行われる空家等に関する調査等の結果、対策を優先的に推進すべき空家等がある場合は、対策を進めていく空家等の種類に優先順位を付けるものとします。

## 3. 計画期間

### 3-1 計画期間

本計画の期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。

なお、本町総合発展計画等と整合のもと長期的な将来を展望しつつ、本計画が有効に機能するよう、住宅・土地統計調査や国勢調査の実施、空家特別措置法の改正、国指針の改訂および国内における対応事例等を踏まえ、必要に応じて改定等を検討するものとします。

## 4. 空家等の調査に関する事項

### 4-1 空家等の調査について

法第9条第1項において、「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」と規定しています。

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、空家等の所在やその状態等を把握することが重要となります。また、当該空家等の所有者等が、その所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要となります。

法に基づく措置等を実施するため、適切な方法等により必要となる調査を実施するものとします。

#### [1]調査の内容及び方法

空家等の所在やその状態、空家等の所有者等の特定、所有者等が所有する空家等の活用等の意向について、庁内部署で保有している情報の確認、外観目視調査、空家等の所有者等への意向調査アンケート等、実態を把握する上で適切な方法を検討し、実施するものとします。

#### [2]実施主体

本町職員による調査のほか、民間事業者への委託等も検討のうえ、調査を行う上で適切な方法により実施するものとします。

#### [3]対象地区

亘理町内全域を調査対象とすることを基本とします。

#### [4]調査期間

計画期間である令和6年度から令和10年度の間の実施するものとします。

#### [5]調査対象

法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

#### [6]空家等に関するデータベースの整備等

調査の結果、空家等として把握した建築物等については、法第11条において「市町村は、空家等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」と規定しています。空家等に関する正確な情報を把握し、法

に基づく措置等を実施するためにも、空家等の所在地等について庁内の関係部署が情報共有できる環境の整備等に努めるものとします。

また、これらの情報については、個人情報保護法に基づき適正に取り扱います。

## 5. 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

### 5-1 空家等の所有者等の責任

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、「空家等の所有者等は、周辺的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なければならない。」(法第5条)と規定されているように、第一義的には、空き家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。なお、令和5年12月13日の法律改正により、所有者等は「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なければならない」ことが追加され、所有者等の責務が強化されています。また、空家等を発端とした民事上の紛争については、当事者間での解決を行うこととなります。

### 5-2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提とされていますが、様々な事情から自らの空き家等の管理を十分に行うことができない等、その管理責任を全うできない場合も考えられます。法第12条において、「市町村は、所有者等による空き家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」と規定しています。また、法第5条では、空家等の所有者等には、行政が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならないことを明確化しています。

亘理町では、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組について検討・実施を進めていきます。

#### [1] 相談体制の整備

空家等に係る問題は多岐にわたることから、町民等からの相談に応じる総合的な窓口を町民生活課(Tel: 0223-34-1113)に設置します。なお、総合窓口寄せられた相談については、内容に応じて庁内関係部署及び関係団体と連携して対応します。

#### [2] マッチングに係る支援

空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るための支援等について更なる充実強化を図ります。

亘理町空き家バンク・全国版空き家バンクの活用

空き家バンクにより町内の空家情報を掲載し、所有者とのマッチングの促進を図ります。



固定資産税の納税通知書等に空き屋バンクに関するパンフレットを同封

固定資産税の納税通知書等に「亙理町空き家バンク」に関するパンフレットを同封し、事業の周知と登録件数の増加を促進します。

### [3]空家等の所有者等の意識の育成及び理解増進

空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く生じさせ、地域全体でその対処法策を検討・共有するための取り組みを検討していきます。

空き家に関するチラシ・パンフレットによる周知

法第5条に規定する空家等の所有者等の責任や国が示す管理指針を周知するチラシ・パンフレットを作成し、住民の空家等に関する理解増進を図ります。

ホームページや広報誌等による情報提供

空家等の発生を予防するため、空家等の問題点や適正管理の必要性、重要性について、町ホームページや広報誌等を通じて所有者等への情報提供に努めます。

空き家等の適正な維持管理に関する相談対応、助言・指導等

管理が不十分な空き家等に対し、管理状態の程度に応じた助言や指導、勧告など、周辺環境に悪影響を及ぼさないよう着実な適正管理の対策に取り組みます。

また、空家の適正な管理に係る相談を受けた場合は、要望に対して十分な情報が提供できるよう、既存相談事業（行政書士相談等）との連携による情報提供に努めます。

### [4]管理不全空家等に対する措置

「管理不全空家等」は、法第13条第1項に定義するとおり、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空家等であり、法に基づく指導及び勧告を行うことができるものとされています。

本町において、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、ガイドラインに準ずるものとします。具体的には、ガイドラインを参考に判断基準及び具体的な手続きを整理した上で対応方針を定めます。

### [5]相続登記についての啓発

自己の財産の相続が円滑に進むよう、セミナーや相談会などの機会を設け、空家等の管理者等への相続登記への重要性を啓発します。また、相続不動産の未登記は、空家等の要因になること

から、登記を促すポスター等の掲示や固定資産税納税通知書を送付する際など、チラシ等を送付し相続登記を促す取り組みを行います。

#### 相続等に関するセミナー等の開催

相続登記の重要性や、空家等の活用と適切な管理、管理不全の空家等の周辺地域にもたらす諸問題について周知するため、住民や事業者向けのセミナーの開催を企画します。

### [6]空家等の発生の抑制

「木造住宅耐震助成事業」の活用促進として、昭和56年の建築基準法（昭和25年法律第201号）改正以前に建てられた木造住宅を対象として、耐震化に伴う診断・改修に助成制度を設けています。空き家等の所有者をはじめとした木造住宅の所有者等にこの制度を周知することで、建築時期の古い住宅についても中古住宅市場への流通を促進します。

### [7]民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の活用

所有者不明土地の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制が見直しされ、施行されている制度またはこれから施行される制度の活用又は情報提供を行い、所有者等への適切な管理を促進します。

民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）

相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）

【発生予防】 登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し

①相続登記の申請義務化②住所等の変更登記の申請義務化（令和8年4月1日施行）

【利用の円滑化】 土地・建物等の利用に関する民法の見直し

①財産管理制度の見直し②共有制度の見直し③相隣関係規定の見直し④相続制度の見直し

【発生予防】 土地を手放すための制度の創設

①相続土地国庫帰属制度の創設

## 6. 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

### 6-1 活用の促進について

空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として活用できるものも存在します。空家等対策を推進する上では、その跡地も含めた空家等を地域資源として活用するために、空家等の活用方策を検討することも重要となります。

本町では、空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用を推進することよりも、第一義的空き家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することや、周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く生じさせ、理解増進を図ることに重点を置きます。

空家等の利活用については、法第15条において、「市町村は、空家等及び空家等の跡地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」と規定されておりますが、市場経済（民間）活力がある現在、所有者等が自らの責任により空家等の問題解決を行うことを基本として、本町はその相談体制について検討します。

また、今後の空家等の状況や社会情勢の変化等に合わせて対応の見直しも検討していきます。

#### [1] 空家等の利活用促進

本町では、新しく生活を始めたいと考えている方に空家の情報を提供し、有効活用と定住促進により地域の活性化を図ることを目的に、宮城県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会宮城県本部と「空き家バンク事業に関する協定」（令和2年5月26日締結）を締結し、「亶理町空家バンク制度」を令和3年5月から実施しています。

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

#### [2] 空家等の跡地の利活用検討

除却した空家等に係る跡地は、そのまま放置すると草木の繁茂等による管理不全な空地を増加させる新たな問題が生じるおそれがあります。一方、空家等を除却した跡地は、所有者の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。

このことから、空き地の適正な管理の推進のため、亶理町みんなできれいなまちにする条例の運用により所有者による空き地の適切な管理を促進します。

また、空家等の跡地についても、地域のまちづくりにおいて有効活用するため、駐車場や広場等として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ため、空家等の増加抑制策、除却等に対する支援施策等について検討します。

## 7. 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

### 7-1 管理不全空家等の判断基準

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「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）等に準じて判断するものとします。

### 7-2 管理不全に対する措置

法第13条では、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、管理不全空家等として法に基づく措置を行うことができるものとされています。

管理不全空家等と認めた空家等に対し、法第13条の規定に基づき、次の[1]から[2]の措置を行います。

#### [1]指導（法第13条第1項）

管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針に即して、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することを防止するための必要な措置をとるよう指導するものとします。

管理不全空家等の所有者等が当該管理不全空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、例えば以下のような内容についてわかりやすく示すものとします。

- ・どの建築物等が管理不全空家等として指導の対象となっているのか
- ・当該管理不全空家等が現状どのような状態になっているのか
- ・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周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらす可能性があるのか

#### [2]勧告（法第13条第2項）

指導をした場合において、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認めるときは、当該指導を受けたものに対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することを防止するために必要な措置をとるよう勧告するものとします。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該管理不全空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面で行うものとします。

なお、勧告を受けた管理不全空家等の敷地が固定資産税等の住宅用地特例の対象である場合、適切な管理が行われていない空き家が放置されることの対策として、当該管理不全空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

### 7-3 特定空家等の判断基準

特定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「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）に準じるほか、みやぎ住まいづくり協議会で作成した「宮城県特定空家等の判断基準」を参考に判断するものとします。

### 7-4 特定空家等に対する措置

「特定空家等」は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予想されるものも含まれており、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことができるものとされています。

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るため、特定空家等と認めた空家等に対し、法第22条各項の規定に基づき、次の[1]～[4]の措置を行います。

#### [1]助言・指導（法第22条第1項）

特定空家等の所有者に対し、当該特定空家等に関し除却、修繕、立木材の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るための措置（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）をとるよう、助言又は指導を行います。

特定空家等の所有者等が当該特定空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、助言又は指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、例えば以下のような内容についてわかりやすく示すものとします。

- どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか
- 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
- 周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているのか

#### [2]勧告（法第22条第2項）

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ものに対し、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ものとします。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面で行うものとします。

なお、勧告を受けた特定空家等の敷地が固定資産税の住宅用地特例の対象である場合、適切な管理が行われていない空き家が放置されることへの対策として、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の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（法第22条第3項～第8項）

勧告を受けたもの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、そのものに対し、相当の猶予期限を付け、その勧告に係る措置をとることを命令するものとします。

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確に示す観点から、書面で行うものとします。

### [4]代執行（法第22条第9項～第11項）

#### ■行政代執行（法第22条9項）

命令を受けたもの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、代執行を検討します。なお、行政代執行法に基づき、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収するものとします。

#### ■略式代執行（法第22条第10項）

過失が無くて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ものとします。なお、義務者が後で判明したときは、その者から代執行に要した費用を徴収するものとします。

#### ■緊急代執行（法第22条第11項）

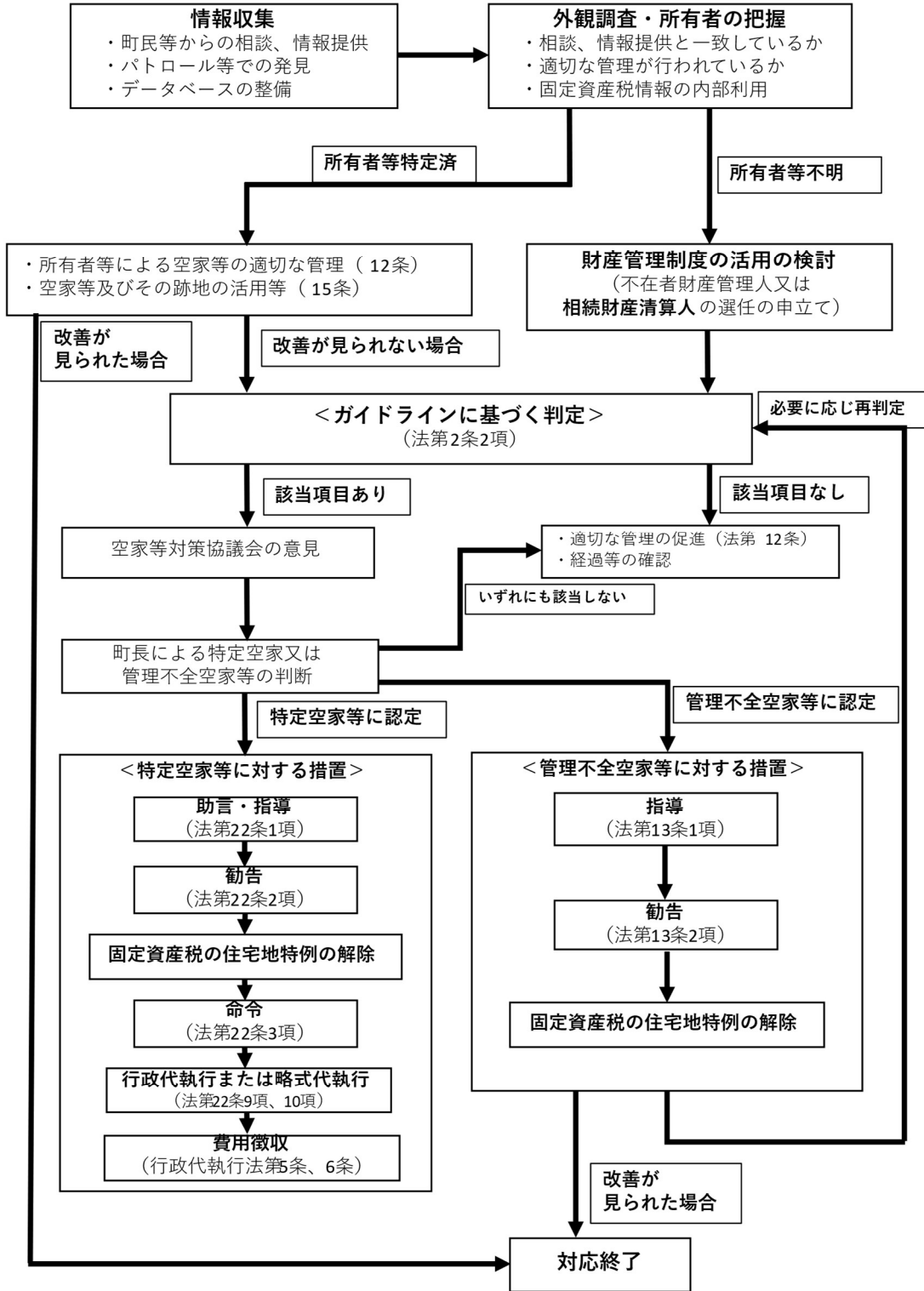
災害その他非常の場合において、当該特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等、緊急に除却等を行う必要がある場合には、命令及び命令に付随する意見聴取手続等を経ることなく、代執行を行うことを検討します。なお、通常の行政代執行と同じく、緊急代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収するものとします。

## 7-5 その他管理不全な空家等への対処に関する事項

空家等の所有者等の情報把握において、法第10条に基づき固定資産税台帳の情報を活用します。税台帳の情報に加え各種情報を活用し、所有者等の特定を図ります。

なお、あらゆる調査をつくしても空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がなくなった場合を含む。）に必要な措置を講じるに当たっては、財産管理制度の活用を検討します。その他、不在者財産管理人制度、相続財産清算人制度等の各種制度の活用を検討します。また、「4-2[7]民法一部改正法・相続土地国庫帰属法の活用」でも述べたように、施行されている制度またはこれから施行される制度の活用又は情報提供を行い、所有者等への適切な管理を促進します。

互理町における特定空家等・管理不全空家等に関する作業フロー



## 8. 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項

### 8-1 空家等に関する相談への対応について

法第12条には「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。」と規定されています。

空家等に関する相談の内容としては、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等をすればよいかについての相談や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における管理等についての相談を当該住宅等の所有者から受ける場合が想定されます。また、空家等の所有者等に限らず、空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住・定住、二地域居住または住み替えを希望する者からの空家等の活用の申し入れまで幅広く考えられます。

本町では住民等から寄せられた各種相談や情報提供等について、適切に対処するため次のとおり対応することとします。

#### [1] 空家等総合窓口の設置

本町では、住民等からの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、総合窓口寄せられた相談については、内容に応じて庁内関係部署が連携し対応します。

【相談窓口】 亙理町町民生活課 生活環境班

〒989-2393 宮城県亙理郡亙理町字悠里1番地

Tel: 0223-34-1113 Fax: 0223-34-6178

#### [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等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体との連携等による対応に努めます。

また、適切な窓口への案内及び関係団体との連携等を図るにあたり、みやぎ住まいづくり協議会で作成した「みやぎ空き家ガイドブック」等を活用し、関係団体と連携を図ります。

【みやぎ空き家ガイドブック：<https://www.pref.miyagi.jp/soshiki/juutaku/akiyataisaku.html>】



## 9. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### 9-1 空家等に関する対策の実施体制について

空家がもたらす問題は多岐にわたり、防災・防犯性の低下、ごみの不法投棄、環境衛生及び景観の悪化等様々な課題が発生しています。このことから、空家等に関する対策を推進するには、庁内においても様々な部署が密接に連携し取り組む必要があります。

本町では、空家対策の関係部署における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

空家等をめぐる問題を解消するためには、防災、衛生、景観等の多岐にわたる政策課題に横断的に答える必要があることから、それら政策課題に対応する関係部署が連携して空家等対策に対応できる体制の構築が重要となります。そのため、庁内において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るとともに、相談内容に応じて関連する窓口へ案内するなど、適切に対応することとします。

表7 関係部署（令和6年10月21日時点）

担当課名	対応する内容
町民生活課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等対策計画の策定及び変更</li><li>・空家等に関する総合調整（窓口）</li><li>・空家対策協議会の設置及び運営</li><li>・空家等対策庁内連携会議の設置及び運営</li><li>・空家等に関する現地調査の実施</li><li>・空家等に関するデータベースの整備</li><li>・管理不全空家等を含む不適切な空家管理等への対応</li><li>・管理不全、特定空家等に対する措置</li><li>・空家等管理活用支援法人に関すること</li><li>・空き家バンクに関すること</li></ul>
総務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等に関する消防組織との情報共有</li><li>・防犯、防火、防災上対策が必要な空家等に係る措置</li></ul>
企画課	<ul style="list-style-type: none"><li>・移住、定住に関する施策（空家等及びその跡地活用を含む）の検討及び推進</li><li>・土地利用に関すること</li></ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等に関する税制上の措置に関すること</li><li>・納税義務者及び土地・家屋所有者情報の把握、提供</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 催告した特定空家等に係る固定資産税の住宅用地特例解除</li> <li>・ 空家等の相続人の情報提供</li> <li>・ 相続登記にかかる周知、啓発に関する事</li> </ul>
長寿介護課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域包括ケアの推進、高齢者福祉に関する事</li> </ul>
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中小商工業者、空き店舗等の活用に関する検討及び推進</li> <li>・ 町内店舗で開業する新規創業者の支援に関する事</li> </ul>
都市建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等の解体費助成の要綱整備・事業運営</li> <li>・ 建築基準法での対応に係る県との調整</li> <li>・ 耐震化に伴う改修制度の活用促進</li> </ul>
施設管理課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路等公有財産に隣接した空家等の措置に関する事</li> <li>・ 住宅セーフティネット制度の活用促進</li> <li>・ すまい支援システム構築に関する事</li> </ul>
農業委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農地利用施策としての空家等の利活用に関する事。</li> </ul>

## [2]空家等対策検討会の設置

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空家等対策検討会を設置します。

検討会の構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町民生活課（空家等対策計画の策定及び変更）</li> <li>・ 総務課（防災・防犯に関する事）</li> <li>・ 企画課（移住・定住促進、土地利用の調整に関する事）</li> <li>・ 税務課（固定資産税・都市計画税に関する事）</li> <li>・ 長寿介護課（地域包括ケアの推進、高齢者福祉に関する事）</li> <li>・ 商工観光課（中小商工業者、空き店舗に関する事）</li> <li>・ 都市建設課（都市計画、住宅及び建築に関する事）</li> <li>・ 施設管理課（道路、公営住宅の管理に関する事）</li> <li>・ 農業委員会（農地法に関する事）</li> </ul>
--------	--

※必要に応じて他の関係部署も加えることとします。

## [3]空家等対策協議会の設置

空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議を行うにあたり、法第8条第1項に基づく協議会を条例により設置し、空家等対策計画に関する協議を行います。

### ①所掌事項

- ・ 空家等対策計画の策定及び変更に関する事

- ・空家等の調査及び特定空家等と認められる者に対する立ち入り調査の方針に関すること。
- ・空家等が特定空家等及び管理不全空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- ・法第 22 条に規定する特定空家等に対する措置の方針に関すること
- ・その他、空家等の対策に関し町長が必要と認めること

②委員構成及び任期

協議会は町長のほか、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の職員、その他の町長が必要と認めるものをもって構成するものとします。委員の構成は、次の表 8 のとおりです。

表 8 亶理町空家等対策協議会構成員（令和 6 年 1 0 月 2 1 日時点）

選任区分	役職等
行政	亶理町長
地域住民	亶理町民
法務関係	弁護士
法務関係	仙台法務局名取出張所
法務関係	宮城県司法書士会
不動産関係	公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会
不動産関係	公益社団法人 全日本不動産協会宮城県本部
建築関係	一般社団法人 宮城県建築士会
建築関係	宮城県土木部住宅課
福祉関係	亶理町民生委員児童委員協議会

## 10. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### 10-1 空家等対策計画の見直しについて

本計画を計画的かつ効果的に推進するため、法令等の改正、社会・経済情勢の変化、総務省が実施する住宅・土地統計調査による空家等の状況や本町が確知する空き家の状況、本町総合計画等の上位計画や関連計画、実施した各施策の効果等を踏まえ、計画期間内においても必要に応じて計画の見直しを行うものとします。

なお、計画の変更を行った場合は、法第7条第14項の規定により準用する同条第12項の規定に基づき、本町の広報誌やホームページ等により公表するものとします。

# 亶理町空家等対策計画

令和7(2025)年2月策定

(空家等総合窓口) 亶理町町民生活課 生活環境班

〒989-2393 宮城県亶理郡亶理町字悠里1番地

電話:0223-34-1113 FAX:0223-34-6178