

第2次涌谷町空家等対策計画

令和 5年 3月

目 次

1	計画策定の趣旨	
1-1	計画策定の背景	1
1-2	計画の位置付け	1
1-3	持続可能な開発目標（SDGs）との関連性	2
1-4	計画期間	2
1-5	計画の対象地域及び空家等の種類	2
2	空家等の現状と課題	
2-1	涌谷町の人口・世帯の状況	3
2-2	涌谷町の空家の現状	5
2-3	意向調査の結果	6
2-4	課題の整理	18
3	基本的な方針	
3-1	基本方針	19
3-2	実施体制	19
4	空家等対策の取組	
4-1	所有者等による空家等の適切な管理の促進	20
4-2	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	21
4-3	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処	22
4-4	住民等からの空家等に関する相談への対応	24
4-5	その他空家等に関する対策の実施	25

1 計画の策定の趣旨

1-1 計画策定の背景

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、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、解決すべき課題は多く、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必要です。

これらの背景により、地域住民の生命、身体及び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。

これらを踏まえ、本町においても、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、平成28年6月に涌谷町空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）を設置し、平成28年12月に「涌谷町空家等対策計画」（以下、「第1次計画」という。）を策定しました。

これまで第1次計画に基づき、空家等の対策を進めてきましたが、空家数は増加しており、引き続き関連する諸問題に対応する必要があることから、「第2次涌谷町空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定し、社会情勢の変化等に対応しながら協議会との連携を図り、対策を更に推進してしていくこととしました。

※この計画において、法律の表記にならい、「空き家」は、固有名詞を除き「空家」と表記しています。

1-2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項の規定に基づき、平成27年2月に国から示された「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。）に即して定めるものです。

町では、「第五次涌谷町総合計画（以下、「総合計画」という。）」を最上位計画として、総合計画に基づき本計画を策定します。また、その他の分野別の計画等との連携・整合を図ります。

※法第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本方針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができる。

1-3 持続可能な開発目標（SDGs）との関連性

持続可能な開発目標（SDGs）とは、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ（行動目標）」に記載されている、持続可能でよりよい世界を実現するための国際目標です。17のゴール（目標）と169のターゲット（具体的な目標）で構成され、地球上の誰ひとりとして取り残さないことを誓っています。

本計画では、SDGsを構成する17の目標のひとつである「11 住み続けられるまちづくりを」に関し、目標の達成及び持続可能な世界の実現に貢献してまいります。



1-4 計画期間

本計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間を計画期間とします。

なお、法改正や制度変更、社会情勢の大幅な変化があった場合は、必要に応じて見直しを図るものとします。

1-5 計画の対象地域及び空家等の種類

本町における空家等は町内全域に存在しており、本計画の空家等に関する対象地域は町内全域とし、対策を講じていくこととします。

なお、計画の対象とする空家等は、法に規定する「空家等」とします。したがって、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物、又は付属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）であれば広く該当することから、住宅だけでなく店舗などの建築物も対象とします。

2 空家等の現状と課題

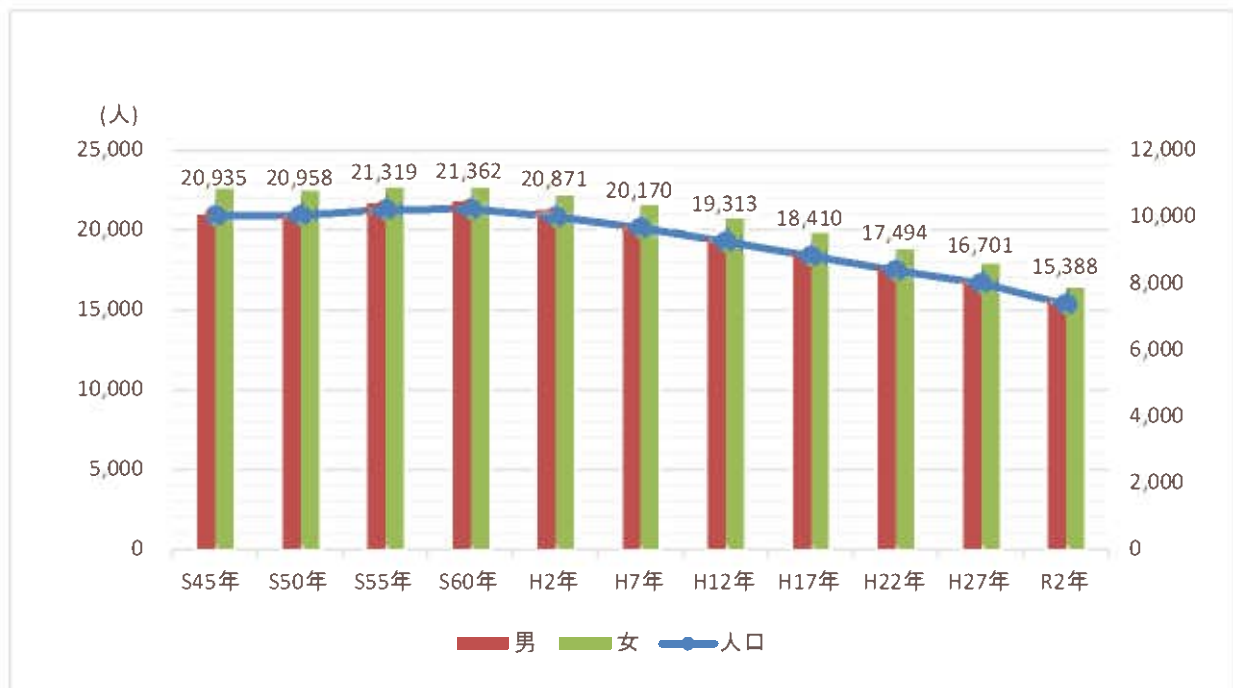
2-1 涌谷町の人口と世帯数の推移

(1) 人口の推移

国勢調査による令和2年の本町の総人口は15,388人、平成27年は16,701人であり、昭和45年から昭和60年にかけては、ほぼ横ばいで推移したものの、昭和60年以降は減少傾向となっています。

令和2年と平成27年の5歳階級別人口を比較すると、増加している階級は40～49歳、65～74歳、85歳以上の層であり、その他の層では減少していることから、少子高齢化が進行しています。

人口の推移



(2) 世帯数の推移

国勢調査による令和2年の世帯数は5,452世帯、平成27年は5,476世帯であり、平成12年をピークに減少傾向に転じています。また、令和2年の1世帯当たり人員は2.82人、平成27年は3.05人となっており、こちらも減少傾向となっています。

世帯数の推移



(3) 高齢者数・高齢者の割合

65歳以上の高齢者人口は、令和2年で5,796人、人口全体の37.7%になります。人口割合の推移は、平成22年は人口の総数に対する65歳以上の割合が28.0%だったのに対し、令和2年は37.7%、10年間で9.7%増加しており、少子高齢化が進展しています。

高齢者の人口や割合は増加しており、高齢者のひとり暮らし世帯又は高齢者のみの世帯の割合も増加することが推測されます。今後もこの傾向が続くことから、空家等の予備軍も増加することが見込まれます。

高齢者人口割合の推移		(単位：人)	
区分	総数	65歳以上	
		人口	割合(%)
平成12年	19,313	4,468	23.1
平成17年	18,410	4,835	26.3
平成22年	17,494	4,894	28.0
平成27年	16,701	5,358	32.1
令和2年	15,388	5,796	37.7

※国勢調査の結果より

2-2 涌谷町の空家等の現状

本町の空家等の状況については、平成26年2月に行政区長による事前調査を実施した結果、空家等件数は352件で、平成26年度の空家率は5.7%でしたが、第1次計画に基づき実施した、令和2年11月の調査結果では、空家等件数は508件で、空家率は8.0%に増加しています。

行政区毎の詳細は、下表のとおり西地区254件、東地区145件、箕岳地区109件、町内39行政区の全体に広く分布しており、東地区と箕岳地区においては、ほとんどが住居が、西地区では住居兼店舗が含まれています。

事前調査による空家等の状況

行政区	件数比較		増減	行政区	件数比較		増減	行政区	件数比較		増減
	H25年度	R2年度			H25年度	R2年度			H25年度	R2年度	
1区	8	12	4	下小塚区	19	24	5	長根区	6	8	2
2の1区	6	3	△3	上小塚区	14	13	-1	小里区	13	13	0
2の2区	9	11	2	黄金区	9	19	10	岸ヶ森区	3	7	4
2の3区	9	11	2	日向区	17	18	1	脇区	4	6	2
3区	13	15	2	下町区	10	15	5	成沢区	6	7	1
4区	11	17	6	城山区	6	17	11	太田区	7	15	8
5の1区	9	17	8	上町区	8	14	6	箕岳区	8	12	4
5の2区	8	19	11	上谷地区	5	7	2	吉住区	13	16	3
6区	14	20	6	下郡区	3	10	7	猪岡区	4	4	0
7区	11	13	2	上郡1区	4	5	1	短台区	9	10	1
8区	5	6	1	上郡2区	4	3	-1	大谷地区	8	11	3
9の1区	20	34	14	東計	99	145	46	箕岳計	81	109	28
9の2区	7	15	8								
9の3区	16	16	0		H25年度	R2年度	増減		H25年度	R2年度	増減
八雲区	9	15	6	西地区	172	254	82	住宅件数※1	6170	6282	112
10区	10	20	10	東地区	99	145	46	空家件数	352	508	156
11区	7	10	3	箕岳地区	81	109	28	空家率	5.7%	8.0%	2.3%
西計	172	254	82	計	352	508	156				

※住宅件数は各年度課税状況調より

2-3 意向調査の結果

令和3年度に、将来の利活用の可能性や課題などを把握するための「空家所有者意向調査」を実施いたしました。

(1) 所有者への意向調査結果の概要

令和2年度の調査結果を精査し、個人建物418件に対し、所有者不明や施設入所者等を除く227件の空家所有者に対し意向調査を行いました。

このうち、住所相違等により返還されたものが22件あり、実送付数205件でそのうち158件から回答がありました。

意向に関する調査対象数及び対象外数 (単位：件)

調査対象 (A)		227
調査対象外	住民登録無し又は不明	79
	所有者死亡(家族等無し又は不明)	64
	所有者が特別養護老人ホーム入所者	20
	業者等	12
	土地のみ	7
	現在住んでいる家	6
	重複家屋	3
	計 (B)	191
合計 (A+B)		418

調査期間

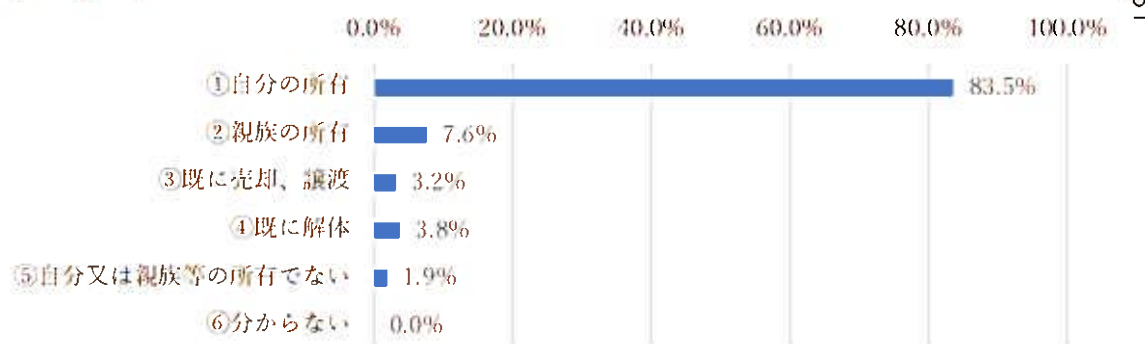
令和3年11月19日～令和3年12月22日

意向調査返送結果 (単位：件)

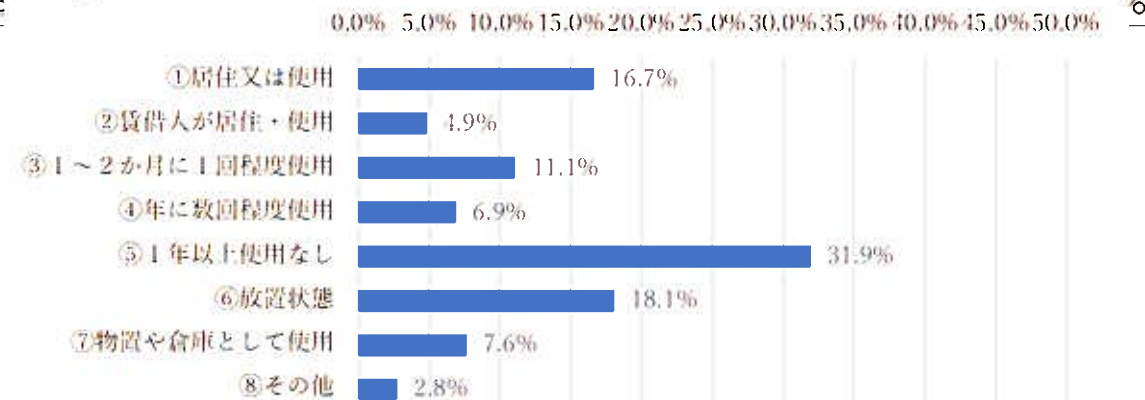
項目	送付総数	送付不能	実送付数	返送数	未返送
意向調査	227	22	205	158	47

(2) 意向調査の結果

問1 空き家の所有者の状況 (n=158)		
回答	回答数 (件)	割合
①自分の所有	132	83.5%
②親族の所有	12	7.6%
③既に売却、譲渡	5	3.2%
④既に解体	6	3.8%
⑤自分又は親族等の所有でない	3	1.9%
⑥分からない	0	0.0%

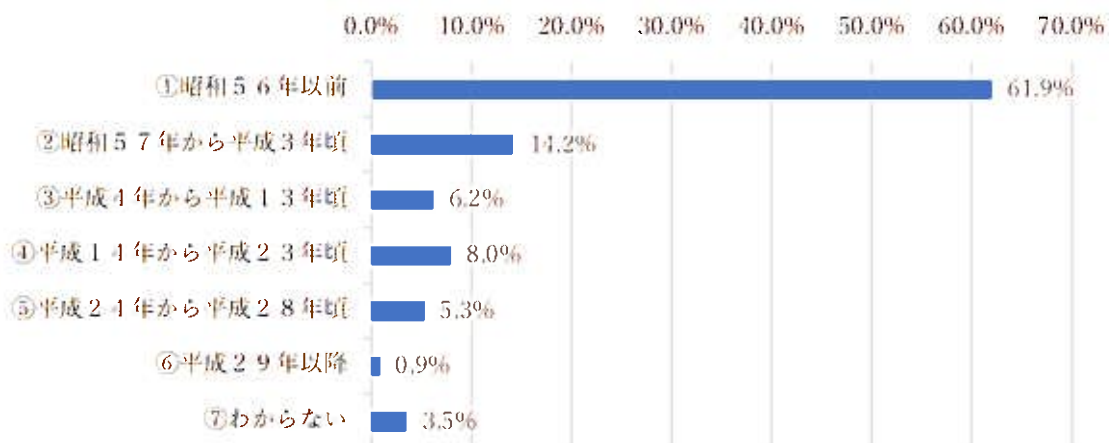


問2 建物の使用状況 (n=問1①+②=144)		
回答	回答数 (件)	割合
①居住又は使用	24	16.7%
②賃借人が居住・使用	7	4.9%
③1～2か月に1回程度使用	16	11.1%
④年に数回程度使用	10	6.9%
⑤1年以上使用なし	46	31.9%
⑥放置状態	26	18.1%
⑦物置や倉庫として使用	11	7.6%
⑧その他	3	2.8%



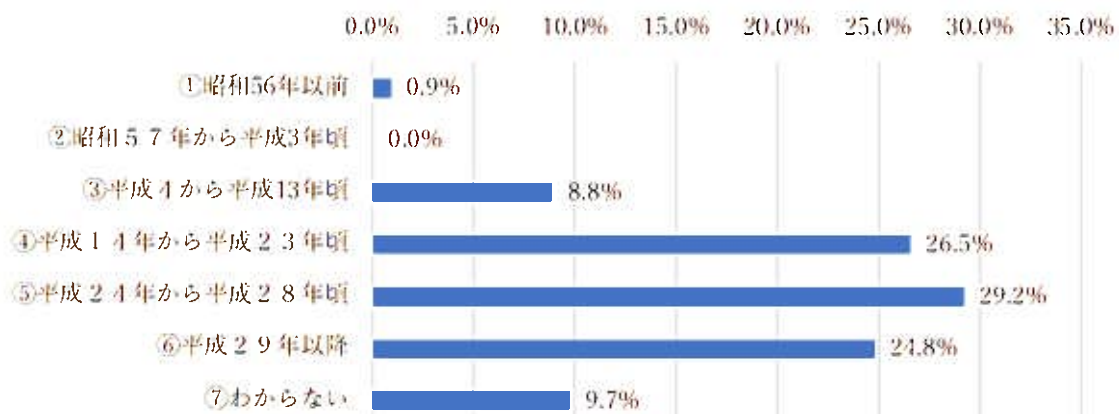
問3 空き家の建築時期（n=問2③~⑧=113）

回答	回答数（件）	割合
①昭和56年以前	70	61.9%
②昭和57年から平成3年頃	16	14.2%
③平成4年から平成13年頃	7	6.2%
④平成14年から平成23年頃	9	8.0%
⑤平成24年から平成28年頃	6	5.3%
⑥平成29年以降	1	0.9%
⑦わからない	4	3.5%

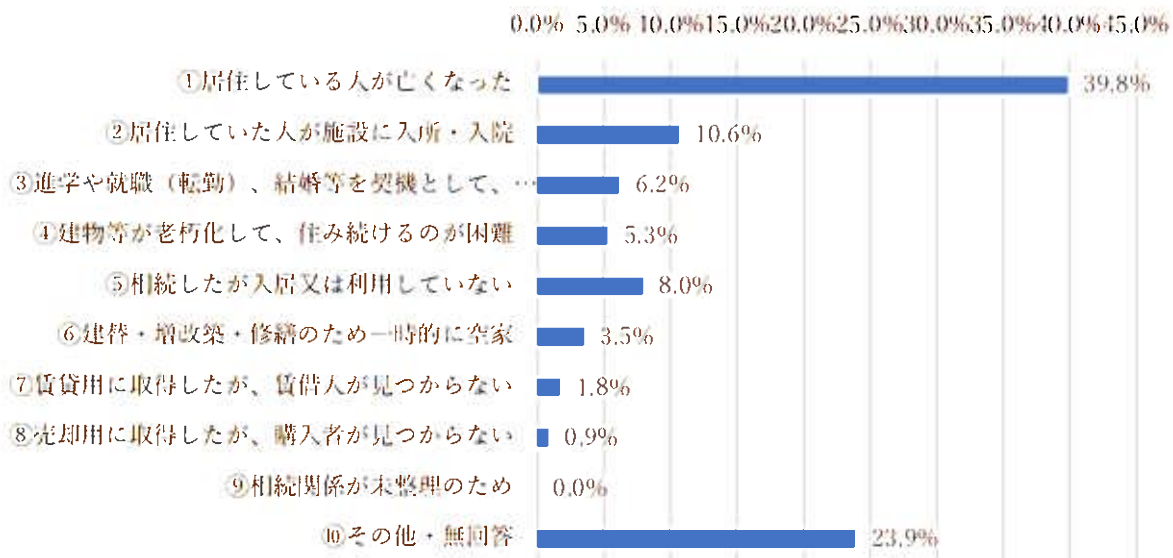


問4 空き家となった時期（n=113）

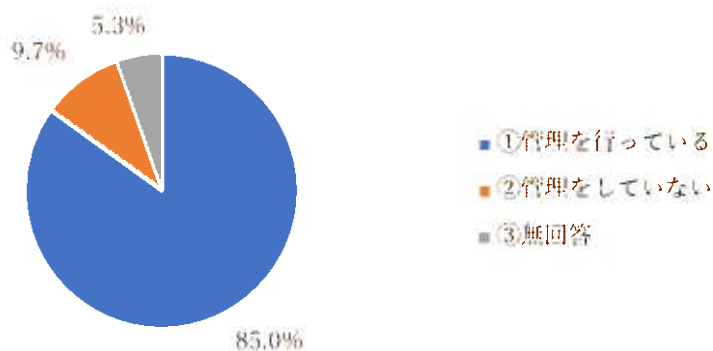
回答	回答数（件）	割合
①昭和56年以前	1	0.9%
②昭和57年から平成3年頃	0	0.0%
③平成4から平成13年頃	10	8.8%
④平成14年から平成23年頃	30	26.5%
⑤平成24年から平成28年頃	33	29.2%
⑥平成29年以降	28	24.8%
⑦わからない	11	9.7%



問5 空き家になった理由 (n=113)		
回答	回答数 (件)	割合
①居住している人が亡くなった	45	39.8%
②居住していた人が施設に入所・入院	12	10.6%
③進学や就職(転勤)、結婚等を契機として、別の住宅に転居	7	6.2%
④建物等が老朽化して、住み続けるのが困難	6	5.3%
⑤相続したが入居又は利用していない	9	8.0%
⑥建替・増改築・修繕のため一時的に空家	4	3.5%
⑦賃貸用に取得したが、賃借人が見つからない	2	1.8%
⑧売却用に取得したが、購入者が見つからない	1	0.9%
⑨相続関係が未整理のため	0	0.0%
⑩その他・無回答	27	23.9%

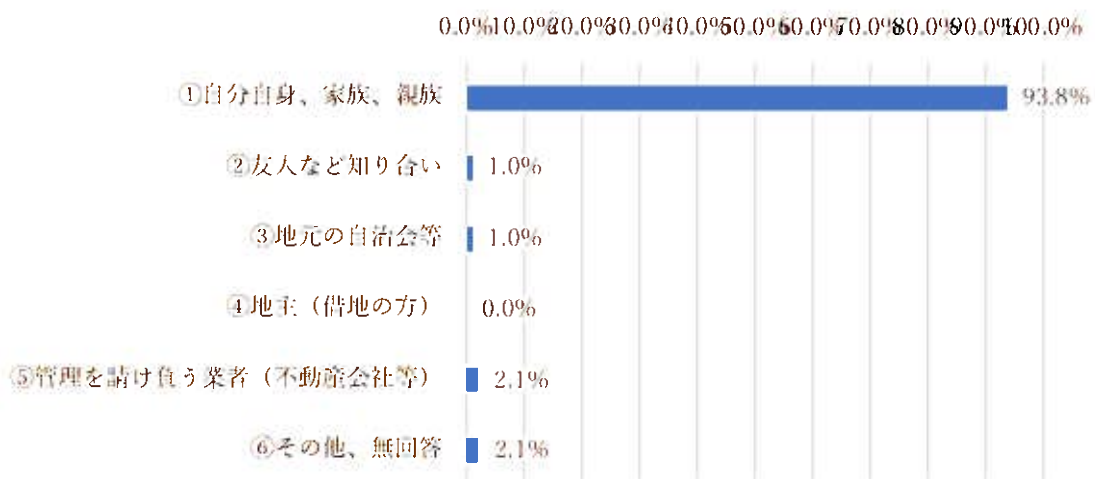


問6 建物の管理状況について (n=113)		
回答	回答数 (件)	割合
①管理を行っている	96	85.0%
②管理をしていない	11	9.7%
③無回答	6	5.3%



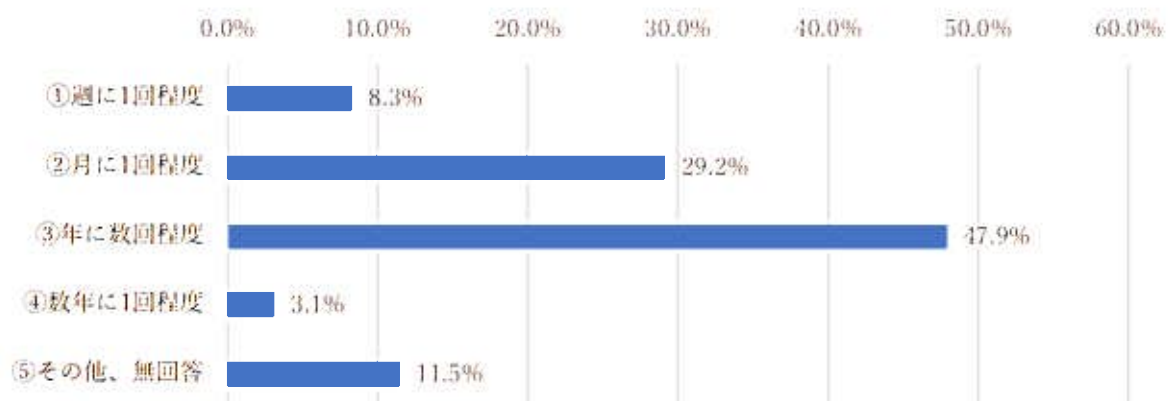
問7 管理は誰が行っているか (n=問6①=96)

回答	回答数 (件)	割合
①自分自身、家族、親族	90	93.8%
②友人など知り合い	1	1.0%
③地元の自治会等	1	1.0%
④地主 (借地の方)	0	0.0%
⑤管理を請け負う業者 (不動産会社等)	2	2.1%
⑥その他、無回答	2	2.1%



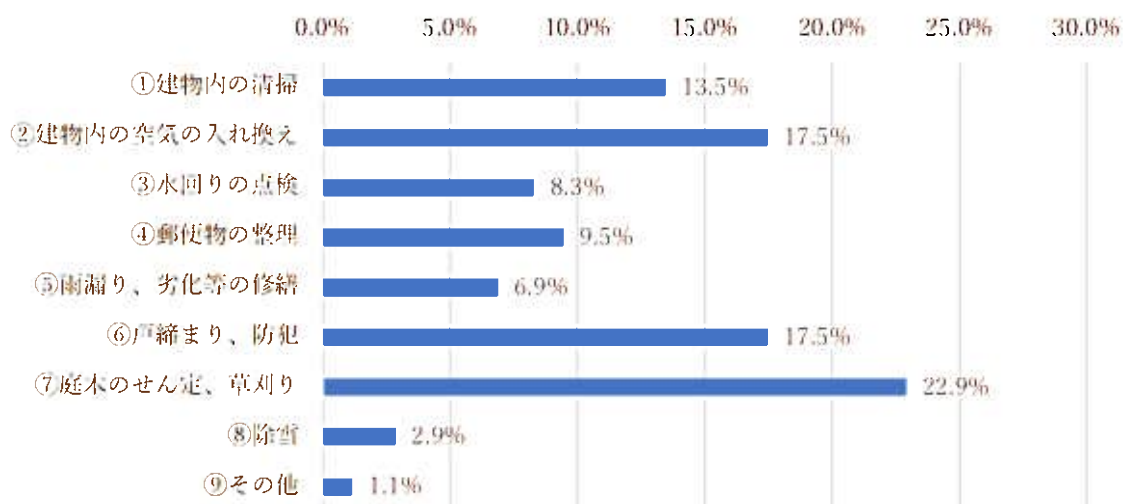
問8 管理はどのくらいの頻度で行っているか (n=96)

回答	回答数 (件)	割合
①週に1回程度	8	8.3%
②月に1回程度	28	29.2%
③年に数回程度	46	47.9%
④数年に1回程度	3	3.1%
⑤その他、無回答	11	11.5%



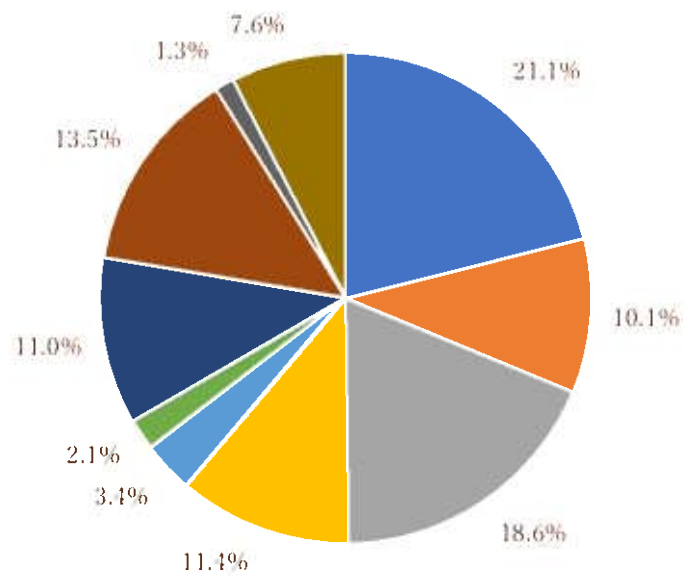
問9 管理の内容について（回答数合計 349、n=96の複数回答）

回答	回答数（件）	割合
①建物内の清掃	47	13.5%
②建物内の空気の入れ換え	61	17.5%
③水回りの点検	29	8.3%
④郵便物の整理	33	9.5%
⑤雨漏り、劣化等の修繕	24	6.9%
⑥戸締まり、防犯	61	17.5%
⑦庭木のせん定、草刈り	80	22.9%
⑧除雪	10	2.9%
⑨その他	4	1.1%



問10 建物を管理するにあたり困っていること。また、「誰も管理していない」と答えた方で、管理できない理由（回答数 237、n=問6①+②=107の複数回答）

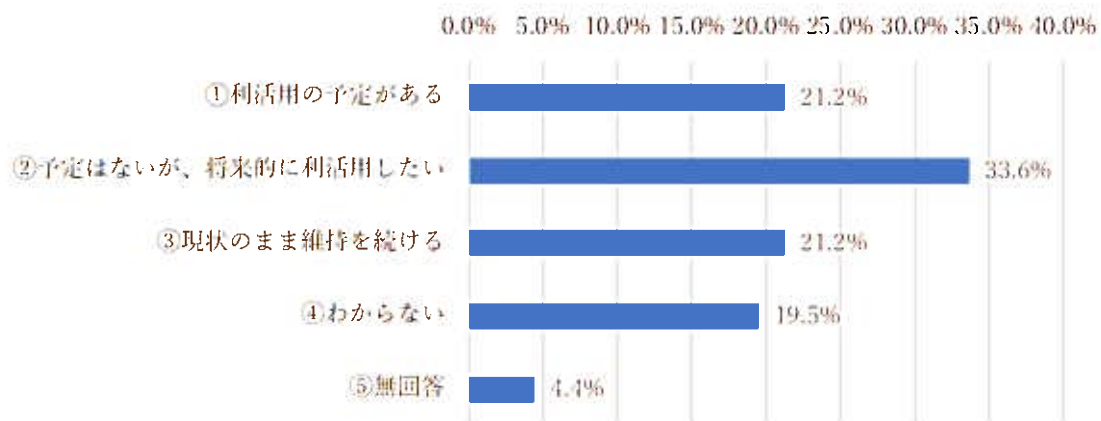
回答	回答数（件）	割合
①自宅からの距離が遠い	50	21.1%
②年齢や身体的につらい	24	10.1%
③建物や設備の老朽化や損傷がひどい	44	18.6%
④雑草の繁茂など、敷地が荒れている	27	11.4%
⑤残っている家具や仏壇等の移設先がない	8	3.4%
⑥維持管理を頼める人や業者がない	5	2.1%
⑦管理に費用がかかる	26	11.0%
⑧固定資産税等の負担が大きい	32	13.5%
⑨親族で管理に対する意見の相違がある	3	1.3%
⑩特にない	18	7.6%



- ① 自宅からの距離が遠い
- ② 年齢や身体的につらい
- ③ 建物や設備の老朽化や損傷がひどい
- ④ 雑草の繁茂など、敷地が荒れている
- ⑤ 残っている家具や仏壇等の移設先がない
- ⑥ 維持管理を頼める人や業者がない
- ⑦ 管理に費用がかかる
- ⑧ 固定資産税等の負担が大きい
- ⑨ 親族で管理に対する意見の相違がある
- ⑩ 特になし

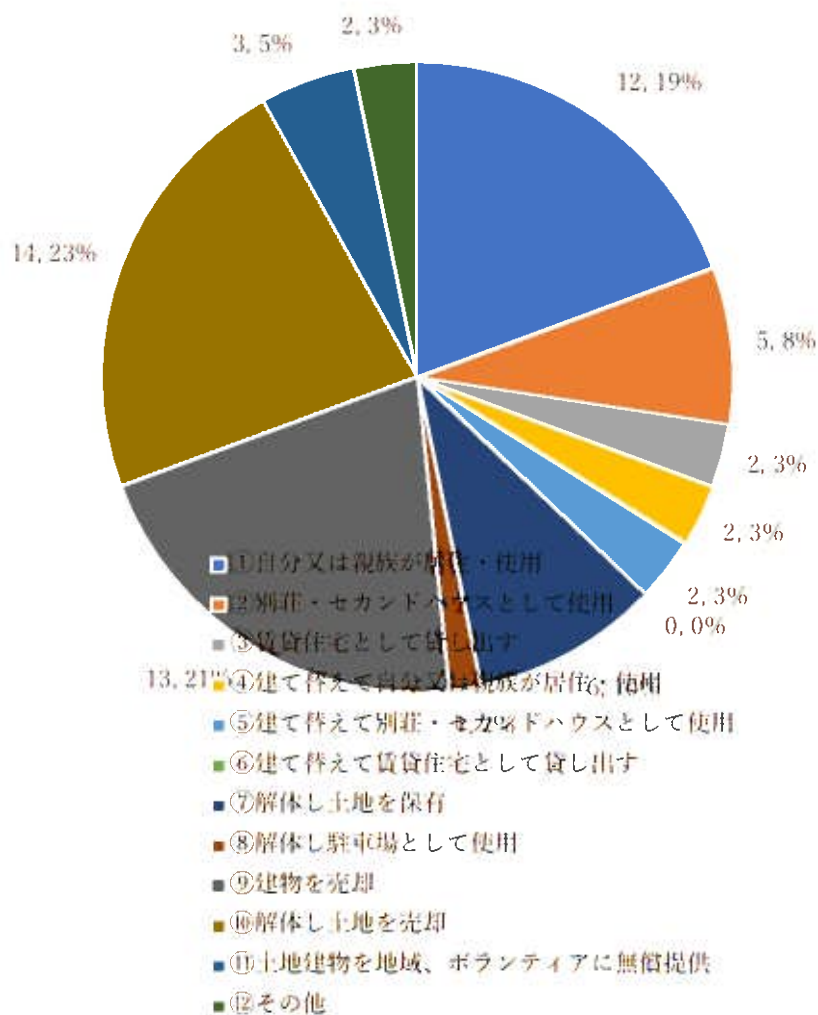
問11 空き家の今後の利活用について (n=113)

回答	回答数 (件)	割合
① 利活用の予定がある	24	21.2%
② 予定はないが、将来的に利活用したい	38	33.6%
③ 現状のまま維持を続ける	24	21.2%
④ わからない	22	19.5%
⑤ 無回答	5	4.4%



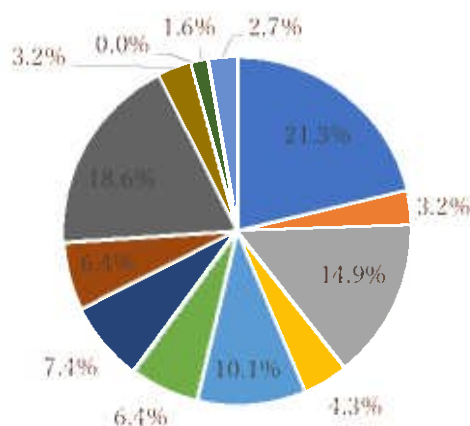
問12 空き家の利活用の内容 (n=問11①+②=62)

回答	回答数 (件)	割合
①自分又は親族が居住・使用	12	19.4%
②別荘・セカンドハウスとして使用	5	8.1%
③賃貸住宅として貸し出す	2	3.2%
④建て替えて自分又は親族が居住・使用	2	3.2%
⑤建て替えて別荘・セカンドハウスとして使用	2	3.2%
⑥建て替えて賃貸住宅として貸し出す	0	0.0%
⑦解体し土地を保有	6	9.7%
⑧解体し駐車場として使用	1	1.6%
⑨建物を売却	13	21.0%
⑩解体し土地を売却	14	22.6%
⑪土地建物を地域、ボランティアに無償提供	3	4.8%
⑫その他	2	3.2%



問13 建物（土地）を利活用していく場合の課題（回答数合計 188、n=113の複数回答）

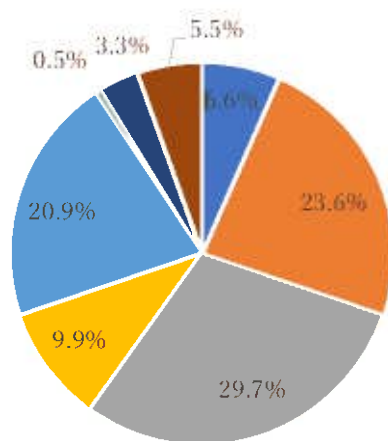
回答	回答数（件）	割合
①建物や設備の老朽化や損傷が進み、利活用が難しい	40	21.3%
②建物や敷地が狭く、利活用が難しい	6	3.2%
③維持管理費や修繕費等が高くつく	28	14.9%
④建物の耐震性が低い	8	4.3%
⑤リフォーム費用が高価	19	10.1%
⑥残っている家具や仏壇等の移転や処分が困難	12	6.4%
⑦敷地に接する道路が狭い	14	7.4%
⑧駅や市街地から遠いなど立地条件が悪い	12	6.4%
⑨買いたい人・借りたい人が見つからない	35	18.6%
⑩他人に貸し出すことに不安がある	6	3.2%
⑪貸し出すことで権利関係が複雑になる	0	0.0%
⑫相続など権利問題の解決が困難	3	1.6%
⑬その他	5	2.7%



- ①建物や設備の老朽化や損傷が進み、利活用が難しい
- ②建物や敷地が狭く、利活用が難しい
- ③維持管理費や修繕費等が高くつく
- ④建物の耐震性が低い
- ⑤リフォーム費用が高価
- ⑥残っている家具や仏壇等の移転や処分が困難
- ⑦敷地に接する道路が狭い
- ⑧駅や市街地から遠いなど立地条件が悪い
- ⑨買いたい人・借りたい人が見つからない
- ⑩他人に貸し出すことに不安がある
- ⑪貸し出すことで権利関係が複雑になる
- ⑫相続など権利問題の解決が困難
- ⑬その他

問14 建物を解体する場合の課題について（n=182(113の複数回答)）

回答	回答数（件）	割合
①建物の解体のすすめ方がわからない。誰に頼めばよいかわからない	12	6.6%
②建物を解体することで、土地の固定資産税が増える	43	23.6%
③解体費用の負担が困難	54	29.7%
④残っている家具や仏壇等の移転や処分が困難	18	9.9%
⑤建物を解体しても土地の使い道がない	38	20.9%
⑥相続などの権利問題の解決が困難	1	0.5%
⑦建物に愛着があり、解体は考えられない	6	3.3%
⑧今後も建物を維持又は利活用するため、解体は考えていない	10	5.5%

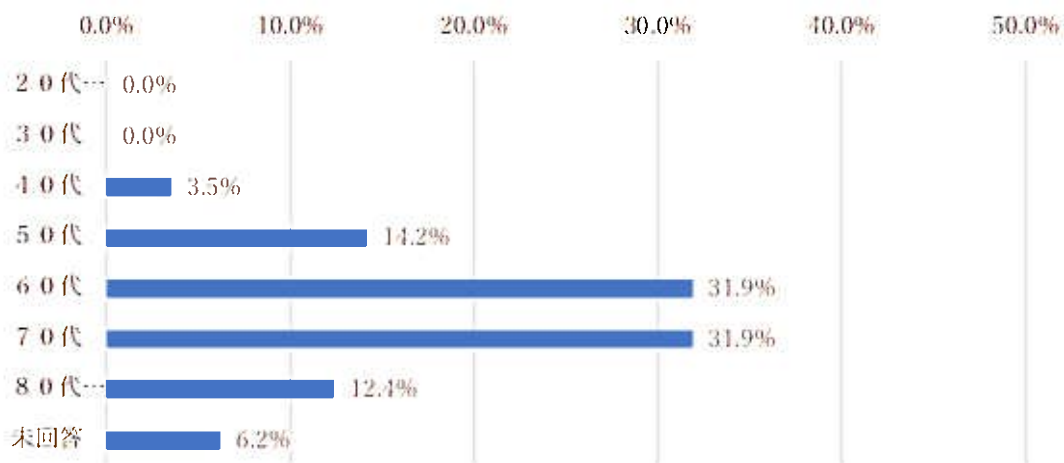


- ①建物の解体のすすめ方がわからない。誰に頼めばよいかわからない
- ②建物を解体することで、土地の固定資産税が増える
- ③解体費用の負担が困難
- ④残っている家具や仏壇等の移転や処分が困難
- ⑤建物を解体しても土地の使い道がない
- ⑥相続などの権利問題の解決が困難
- ⑦建物に愛着があり、解体は考えられない
- ⑧今後も建物を維持又は利活用するため、解体は考えていない

所有者の住所地 (n=113)		
住所	回答数	割合
涌谷町	39	34.5%
仙台市	20	17.7%
大崎市	7	6.2%
石巻市	4	3.5%
栗原市	4	3.5%
多賀城市	3	2.7%
塩竈市	2	1.8%
利府町	2	1.8%
美里町	1	0.9%
東松島市	1	0.9%
登米市	1	0.9%
富谷市	1	0.9%
大郷町	1	0.9%
神奈川県	9	8.0%
埼玉県	4	3.5%
東京都	3	2.7%
山形県	1	0.9%
千葉県	1	0.9%
北海道	1	0.9%
京都府	1	0.9%
大阪府	1	0.9%
愛知県	1	0.9%
未回答	5	4.4%

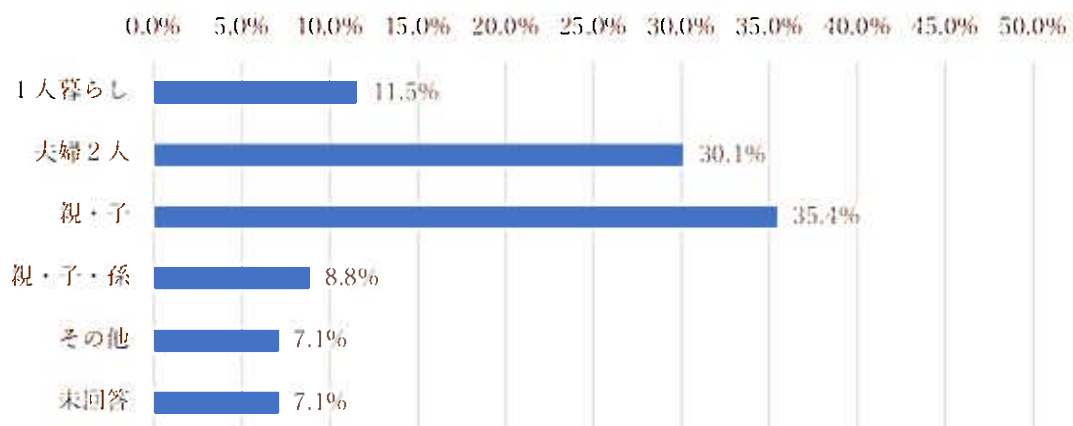
所有者の年代 (n=113)

年代	回答数	割合
20代以下	0	0.0%
30代	0	0.0%
40代	4	3.5%
50代	16	14.2%
60代	36	31.9%
70代	36	31.9%
80代以上	14	12.4%
未回答	7	6.2%



所有者の家族形態 (n=113)

年代	回答数	割合
1人暮らし	13	11.5%
夫婦2人	34	30.1%
親・子	40	35.4%
親・子・孫	10	8.8%
その他	8	7.1%
未回答	8	7.1%



2-4 課題の整理

今回行いました空家所有者意向調査の結果を考察し、空家等の課題を整理しました。

○ 課題1 適切に管理されていない空家等の存在

空家等の対策は、空家等の適切な管理の促進が主目的です。町内にも適切に管理されていない空家等が存在していることから、法に基づく特定空家等としての認定や所有者に対する必要な措置をとるための体制づくりが課題となっています。

また、管理が難しくなった老朽住宅等は直接的な除却の促進を図る必要がありますが、経済的な理由により解体できない所有者も多いことから、それに対する支援も課題となっています。

○ 課題2 問題解決のための支援や相談先の情報不足

意向調査では、「空き家の取り壊し費用が足りない」という経済的な問題や、「どうしたら良いのかわからない」という情報・知識不足などの問題が挙げられています。こうした悩みを抱えた所有者は、当事者意識があると思われ、悩みの根源となる問題を解決することで空家等の売却や有効活用に踏み込んでもらえる可能性があります。

しかし、これら支援や情報提供が不足していることが課題であるため、悩みを抱える所有者に対し問題を解決するための支援などの情報提供が必要です。

○ 課題3 空家等を利活用するための流通情報の不足

空家等の対策は、空家等の絶対数の減少が目標であり、空家等の利活用も主要な対策の一つです。

しかし、所有者に建物を改修や除去した上で売却や賃貸したい意向があっても、活用には至っていないケースもあります。既存住宅の流通ノウハウを活かし、空家等の流通を促進するための情報提供が必要です。

○ 課題4 いわゆる空家予備軍の増加への対応

高齢者のみが居住する一戸建て住宅が増加しており、将来、住み替えなどにより空家になる可能性が高い住宅、いわゆる「空家予備軍」の増加が想定されます。相続登記を行うことや将来の維持管理、売買又は賃貸について検討することなど、住宅等の所有者の責任及び責務について、意識の向上などを図る取組が必要です。

3 基本方針

3-1 基本方針

空家等は所有者または管理者（以下、「所有者等」という。）により維持管理されるのが基本ですが、倒壊の危険性のある空家等は、地域住民の生活に影響を与える恐れがあるため、法に則った手続により解決を図る必要があります。

涌谷町内の空家等には、利活用が可能なものもありますが、長期間居住されず、適切な管理がされていないため、防災、衛生、景観等周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、その中には老朽化により倒壊の危険性が懸念されるものも含まれています。

空家等の対策を効果的かつ効率的に進めるにあたっては、空家等の発生要因である人口減少などの社会情勢の変化を踏まえつつ、庁内外の組織と連携した空家等対策を講じる必要があります。

今後の空家等対策は、これまでの取り組みを継続するとともに、新たな施策の拡充を行うなど、引き続き、町、住民及び所有者等が相互の理解と協力のもと、空家等の実態把握に努め、その結果をもとに適切な措置を講じることにより、空家等の発生を未然に防ぎ、地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図ります。あわせて空家等の利活用を推進し、定住の促進と地域の活性化を図ります。

3-2 実施体制

空家等対策を実施するにあたり、住民等の意見を広く取り入れるため民間団体・民間組織との協働による空家等対策協議会を設置しておりますが、なお一層、協力体制を強化し施策を推進していきます。その事務局は町民生活課に置きます。

（1）空家等対策協議会

法第7条に基づき、涌谷町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置しています。

協議会は町長、地域住民代表、法務、不動産、建築、衛生、防災等の団体の代表者で構成し、空家等対策計画の策定及び変更に関する協議を行うほか、特定空家等の該当認否、特定空家等に対する措置の方針や、空家等の利活用など必要と認められる事項について協議しています。

空家等対策協議会委員構成

区 分	構成団体名
法 務	宮城県司法書士会
不 動 産	宮城県宅地建物取引業協会仙北支部
建 築	宮城県建築士会大崎支部
環境衛生	涌谷町公衆衛生組合連合会
防 災	涌谷町自主防災組織連絡協議会
地域住民	行政区長会

(2) 空家等対策専門部会

空家等をもたらす問題は、多岐にわたる政策課題であることから、協議会に関係各課からなる「空家等対策専門部会」を設け、具体的な実施方法を専門的かつ横断的に検討し対応します。

空家等対策専門部会の構成と役割分担

構 成	主とする役割分担
町民生活課	相談窓口、空家バンクの運営管理
まちづくり推進課	移住・定住対策、コミュニティーづくり
総務課（防災交通班）	防犯・防災等の安全対策
建設課	特定空家の除却等、耐震改修支援
税務課	所有者情報の提供、住宅用地特例関係

4 空家等対策の取組

4-1 所有者等による空家等の適切な管理の促進

適切な管理が行われていない空家等をもたらす問題を解消するためには、法第3条に「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ものとする。」と規定されているように、第一義的には、空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が前提となります。

しかし、所有者等が様々な事情から十分な管理を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条では、「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。」と規定しています。

空家等の所有者等に適切な管理を促すため、監視体制を整備するとともに、定期的に調査を実施し、適切な管理がなされない場合には、所有者等への改善通知等により適切な管理を促します。

(1) 相続対策の推進

空家等が放置される要因としては、所有者等の死後に相続が適切に行われなことがあげられます。そのことにより、時間の経過とともに多数の相続人が生じ、利害関係が複雑化してしまい、相続手続きが進まず管理が行われなことになるります。

所有者等が不在、不明または相続登記がされていない空家等に関しては、法に基づき町において調査を行い、相続人等の空家等の適正管理を行う義務者を特定し、指導・助言を行うなど空家等の適正管理を支援していきます。

(2) 意識の涵養及び理解増進

高齢化が進むことにより、空家等の数は加速的に増加していくことが予想されます。対策を講じる上で、空家等の発生や増加を抑制することが先決です。そのためには、現在居住している所有者等に対して空家等から生ずる問題点を周知し、空家等を発生させない意識の涵養や理解の増進を図ることが必要です。所有者等が、存命中に次世代に適切に引き継いでいけるような情報の提供や働きかけを行います。

4-2 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

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利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利活用するために、その活用方策を検討することも重要となります。このような観点から、法第13条では、「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。」と規定しています。町では、次の取組等により空家等の利活用の促進を図ります。

(1) 空家データベースの整備

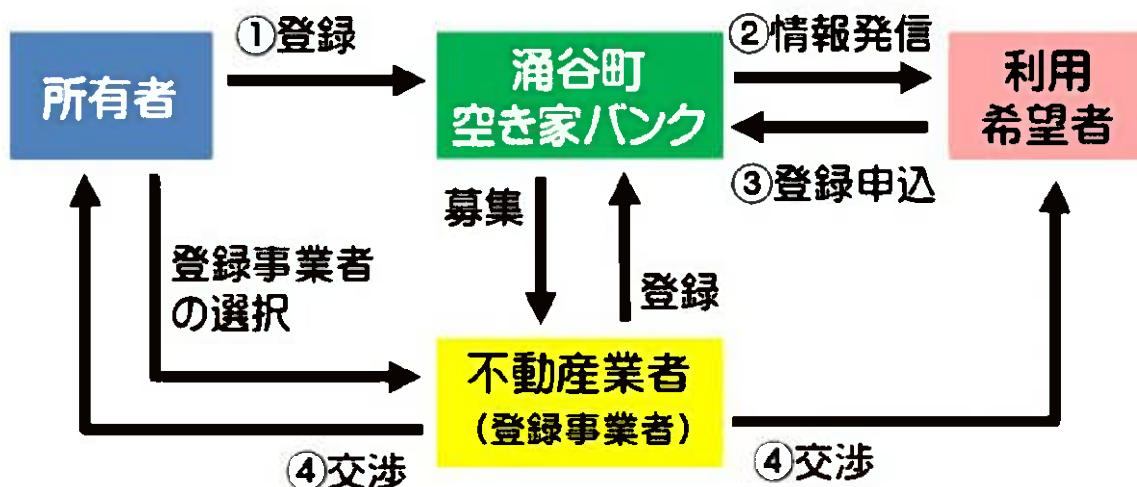
町内全域を対象として実施した空家等調査の結果をもとに、空家等の所在、状態、周辺影響、所有者等をデータベース化して管理するとともに、その情報をもとに実施した所有者等の意向調査の情報も管理していきます。

このデータベースについては、所有者等の了解なく漏えいすることがないように取扱いに注意し、必要に応じて庁内の関係部署で情報を共有し、対応を図ります。

(2) 空き家バンクの活用

空家等の中には、軽微な修繕等を行えば活用できる物件も存在すると考えられることや、町内に点在する空地の荒廃も顕在化してきていることから、買いたい・借りたい利用者と所有者等とのマッチングを図ることを目的に空き家バンクを開設しています。町のホームページや広報等を通じて空家等及び空地の情報を広く提供することにより、その解消と有効活用の促進に努めます。

空き家バンク利用の流れは図のとおりです。



- ① 所有者等（売りたい人・貸したい人）は町に物件を登録し、不動産業者を選択
- ② 町は登録された物件情報を公開
- ③ 利用希望者（買いたい人・借りたい人）は町に登録し交渉申込
- ④ 所有者・不動産業者・利用希望者による交渉

※町は交渉や契約には一切関与しません。また、所有者等及び利用希望者が行う交渉や契約等に関する一切の紛争等については、当事者間での解決が原則です。

4-3 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処

空家等の中には、適切な管理が行われておらず、保安上危険又は衛生上有害な状態にあるもののほか、将来的に同様の状態になることが予想されるものがあります。

それについては、地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、生活環境の保全を図るために、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。

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、国が定める「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、協議会の意見を伺い総合的に判断していきます。

特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、空家等の所有者等に対し、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を行い、早期に解決が図られよう努めます。

(1) 特定空家等の認定基準

特定空家等の認定基準は法第2条第2項において、以下の項目に該当する空家等が対象となります。

- ① 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
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(2) 特定空家等に対する措置

現地調査や地域からの情報をもとに、特定空家等と認定した空家等に対し法第14条の規定に基づき、次の措置を行います。

① 助言・指導

特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るための措置をとるよう助言又は指導を行います。

② 勧告

助言又は指導をした場合、当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当の猶予期間を付けて勧告をするものとします。

③ 命令

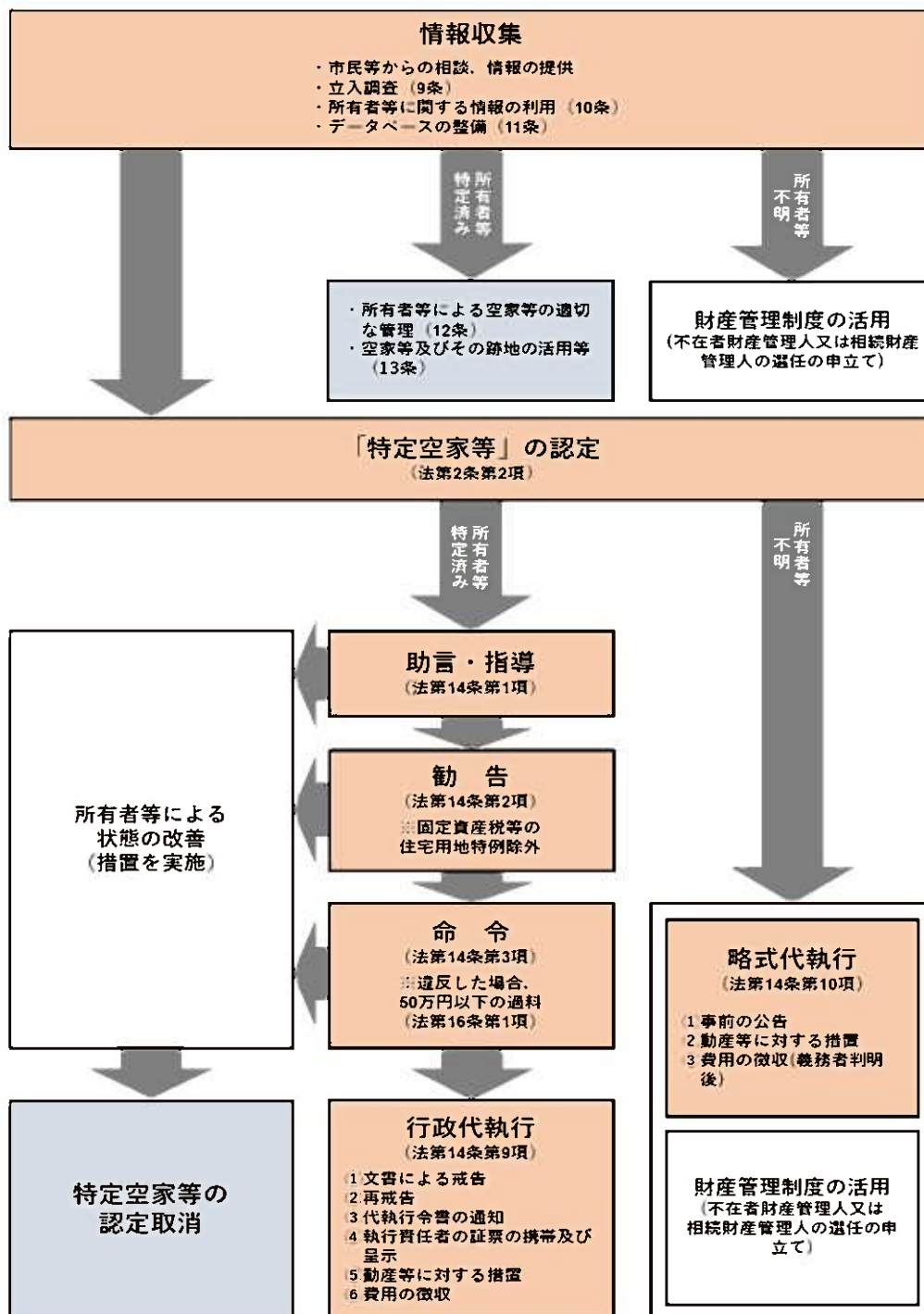
勧告を受けた者が、正当な理由がなくその勧告に係る措置を執らなかった場合、相当の猶予期間を付けてその勧告に係る措置をとることを命令するものとします。

④ 行政代執行又は略式代執行

・行政代執行 命令を受けた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法に基づき、代執行を検討します。なお、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 所有者等の所在を確認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ない場合は、略式代執行を行うことができます。

特定空家に対する措置



4-4 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談内容は、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情から、空家等の所有者等自らによる今後の利活用方針に関するものまで幅広く考えられます。

このことから、空家等をめぐる一般的な相談に対応するため、相談窓口は町民生活課町民生活班に一元化します。また、相談に関しては、内容に応じて空家等対策協議会専門部会及び関係各課と連携して総合的に対応します。

相談体制の整備

町民生活課に空家等相談窓口を設置し、所有者等が高齢の場合や遠隔地に居住しているため直接対応が困難な場合には、管理業者の紹介を行うなどの対応をしています。

4-5 その他空家等に関する対策の実施

関係団体との連携

(1) 警察との連携

法の規定には、「防犯」に関する条項がありませんが、適切に管理されていない空家等が犯罪の温床となったり、犯罪を誘発する危険性を秘めていることは否めません。

このため、防犯上の観点からも、必要な限度において、警察と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

(2) 消防との連携

町内でも、適切な管理が行われていない空家等から出火する「不審火」とみられる事件が発生しています。また、空家等の敷地に繁茂している草が枯れ、タバコなどの火が燃え移る危険も予想されます。

こうした防災上の観点から、必要な限度において消防署や消防団と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

(3) 行政区長・自治会との連携

地元を良く知る行政区長や自治会の協力なしでは、空家等の問題は解決しません。町は、行政区長や自治会から寄せられた空家等に関する情報などにより、問題の早期解決に努める必要があります。

また、特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害などにより、急速に腐朽が進行し、倒壊のおそれのある状態となることも考えられます。

こうした危険な状態となっている空家等に関する情報の提供を受けることにより、迅速な対応を図るものとします。

(4) 衛生組合との連携

適切な管理が行われていない空家等へのごみの不法投棄、害虫やねずみの発生が懸念されることから、公衆衛生組合連合会や各地区衛生組合との連携により、環境保全と衛生管理に努めます。

(5) その他関係団体との連携

上記のほか、町は、空家等対策の推進のため、司法書士会、建築士会、宅建協会と相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組みます。