

涌谷町空家等対策計画

平成28年12月

宮城県涌谷町

目 次

- 1 計画の背景
- 2 計画の位置付け
- 3 計画期間
- 4 涌谷町の人口と世帯数の推移
- 5 涌谷町の空家等の状況
- 6 空家等に関する対策の基本的な方針
- 7 空家等の調査に関する事項
- 8 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
- 9 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
- 10 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
- 11 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
- 12 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 13 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

※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 計画の背景

近年の少子高齢化による人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住又は使用が常時されていない住宅及びその敷地（以下「空家等」という。）が年々増加しています。

空家等の中には、適切な管理が行われておらず安全性の低下、衛生環境の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こういった状況を背景として、平成26年11月27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。）が公布され、平成27年5月26日に完全施行されたことにより、市町村においても本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。

これらの経緯を踏まえ、町民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちづくり活動の活性化を図ることを目的として、本計画を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、法に基づき、国の「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、涌谷町の空家等に対する具体的な対策の方針を示すものです。

法の施行を受けて、第五次涌谷町総合計画の前期基本計画では、空家対策を「住宅・宅地の整備」に位置付け、空家等対策計画の策定と空家バンクの構築を主な事業として計画しています。

3 計画期間

本計画は、平成28年度から平成32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、必要に応じその時点で見直しを行います。

空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第1項

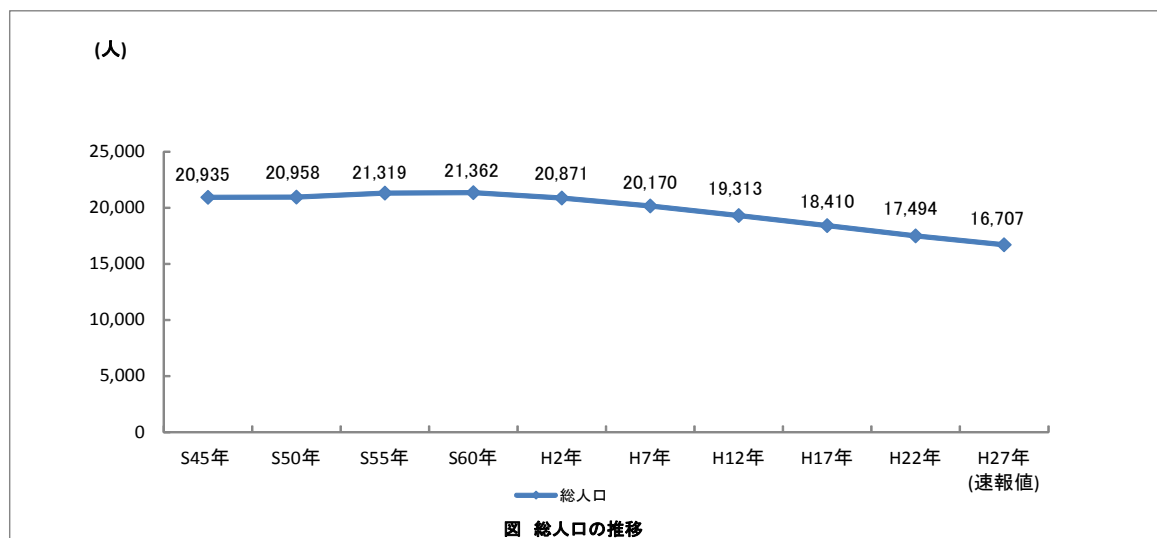
「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

4 涌谷町の人口と世帯数の推移

(1) 人口の推移

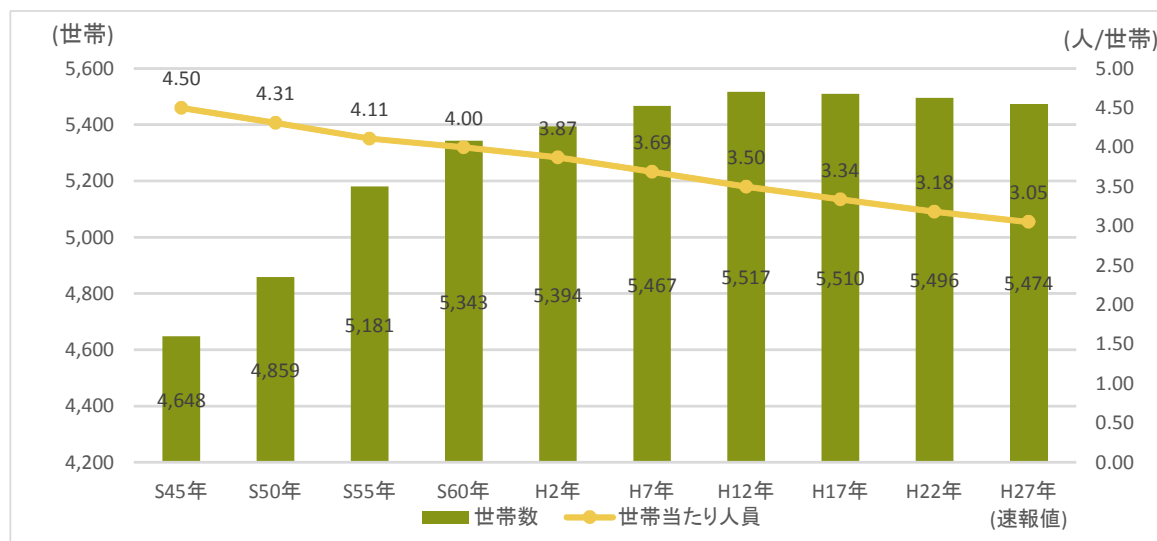
国勢調査による平成22年の本町の総人口は17,494人、平成27年（速報値）は16,707人であり、昭和45年から昭和60年にかけては、ほぼ横ばいで推移したものの、昭和60年以降は減少傾向となっています。

平成17年と平成22年の5歳階級別男女別人口を比較すると、男女ともに増加している階級は30～39歳、55～64歳、75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。



(2) 世帯数の推移

国勢調査による平成22年の世帯数は5,496世帯、平成27年（速報値）は5,474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、平成22年の世帯当たり人員は3.18人/世帯、平成27年（速報値）は3.05人/世帯となっており、減少傾向となっています。



5 涌谷町の空家等の状況

本町の空家等の状況については、平成26年2月に各行政区長を通じて涌谷町内の空家等の事前調査を実施したところ、空家件数は352件となっており、平成26年度における住宅に空家の占める割合である空家率は5.7%となっています。

行政区毎の詳細は、下表のとおり西地区172件、東地区99件、麓岳地区81件、町内39行政区の全体に広く分布しており、東地区と麓岳地区においては、ほとんどが住居になっていますが、西地区にあっては住居兼店舗が含まれています。

このような空家等の件数が今後もさらに増加すれば、それ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、空家を解消しただけでは、その敷地が空地となっただけのまま荒廃し近隣に悪影響を及ぼすことも考えられることから、その利活用についての方策も検討する必要があります。

行政区毎の空家等の状況（平成26年2月21日現在）

行政区	件数	行政区	件数	行政区	件数
1区	8	下小塚区	19	長根区	6
2の1区	6	上小塚区	14	小里区	13
2の2区	9	黄金区	9	岸ヶ森区	3
2の3区	9	日向区	17	脇区	4
3区	13	下町区	10	成沢区	6
4区	11	城山区	6	太田区	7
5の1区	9	上町区	8	麓岳区	8
5の2区	8	上谷地区	5	吉住区	13
6区	14	下郡区	3	猪岡区	4
7区	11	上郡1区	4	短台区	9
8区	5	上郡2区	4	大谷地区	8
9の1区	20	東計	99	麓岳計	81
9の2区	7				
9の3区	16				
八雲区	9	西地区	172	住宅件数※1	6,170
10区	10	東地区	99	空家件数	352
11区	7	麓岳地区	81	空家率	5.7%
西計	172	計	352		

※1 住宅件数は涌谷町平成26年度課税状況調より

6 空家等に関する対策の基本的な方針

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、長年の間居住されず、適切な管理もされていないものもあり、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ます。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。

このような状況から、空家等に対する詳細な調査を実施し、その結果をもとに適切な措置を講じることにより、空家等の解消に努め、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ます。あわせて空家等及び空地の利活用を推進し、定住の促進と地域の活性化を図ってまいります。

7 空家等の調査に関する事項

当町では町内の空家等の所在及び所有者等を把握するための調査並びに意向調査を実施します。

- ①対象地区 涌谷町全域
- ②調査期間 平成28年4月から平成29年3月
- ③調査対象となる空家等の種類 法第2条第1項に規定する空家等
- ④調査内容及び方法

	プロセス	実施内容
ステップ1	① 事前調査	・行政区長による情報提供 ・情報を集計、整理
	② 詳細調査方針の決定	・事前調査を踏まえ、調査の枠組みを決定する。
ステップ2	③ 空家の特定	以下の方法により空家を特定する。 ・水道の閉栓情報データによる抽出 ・地域住民等からの情報提供による抽出 ・固定資産税情報からの抽出
	④ 外観調査	把握した空家の外観調査を行う。
	⑤ 調査結果の記録	空家カルテを作成する。 判定基準を設け、空家のランク付けを行う。 住宅地図又はブルーマップにプロットする。
ステップ3	⑥ 空家所有者の特定	以下の方法を組み合わせ所有者を特定する。 ・固定資産性情報による特定 ・登記簿情報による特定 ・戸籍謄本等の公用請求による相続人の特定
ステップ4	⑦ 実態・意向調査の実施	利用実態や今後の利活用の意向を把握するためのアンケート調査や聞き取り調査を行う。

なお、この調査実施後の空家発生の確認については、町民生活課総合窓口班において、全世帯の転出及び転居の届出時に聞き取り調査により確認します。

8 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

空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきであり、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。

また、遠隔地や高齢などにより直接対応が困難な場合は管理業者の紹介を行うなど、町民生活課に空家等相談窓口を設置し、所有者等からの相談に対応します。

○相続対策の推進

空家が放置される要因として、所有者の死後に相続が適切に行われず、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うことにより相続手続きが進捗しないことにあります。

所有者・管理者が不在・不明または相続登記がされていない空家等に関しては、宮城県司法書士会と連携して、相続人の調査・特定、成年後見・財産管理人制度の利用などを支援していきます。

9 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

○空家データベースの整備

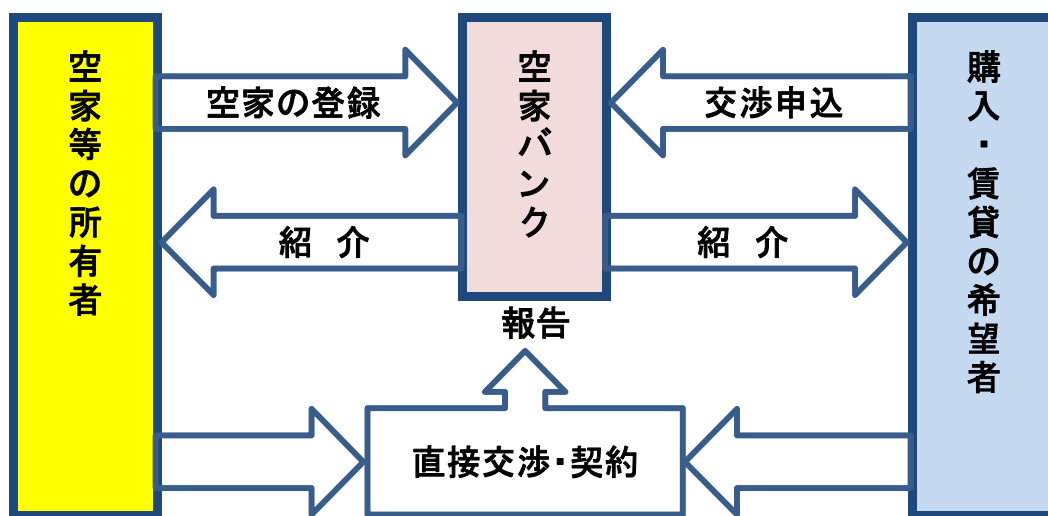
今後詳細な調査を実施することにより、空家等の所在、状態、周辺影響、所有者等をデータベース化して管理するとともに、その情報をもとに所有者等の意向調査を実施します。

○空家バンクの開設

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ます。また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、空家バンクを開設し、町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。

また、障害者・介護福祉事業者等に対し必要に応じて情報を提供し、グループホームやデイサービスセンター等の施設としての利用を進め、空家等を地域資源として有効活用していきます。

涌谷町空家バンク



必要に応じて宅建業者等を紹介します。

10 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

事前調査した空家等の中には、適切な管理が行われておらず、保安上、または衛生上著しく有害となるおそれのある特定空家等も存在し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、特定空家等の立入調査を実施し、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）」に従い、必要な措置を講ずるものとします。

○特定空家等に対する措置の流れ

調査後の空家等に対する措置の全体的な流れは、次のとおりです。

(1) 利活用の検討

空家の管理状態を確認し、利活用が可能な状態と見込まれる場合は、所有者等に空家バンクへの登録を推奨します。

(2) 適正な管理の勧奨

利活用が見込まれない場合は、所有者等に対し適正な継続管理を促します。

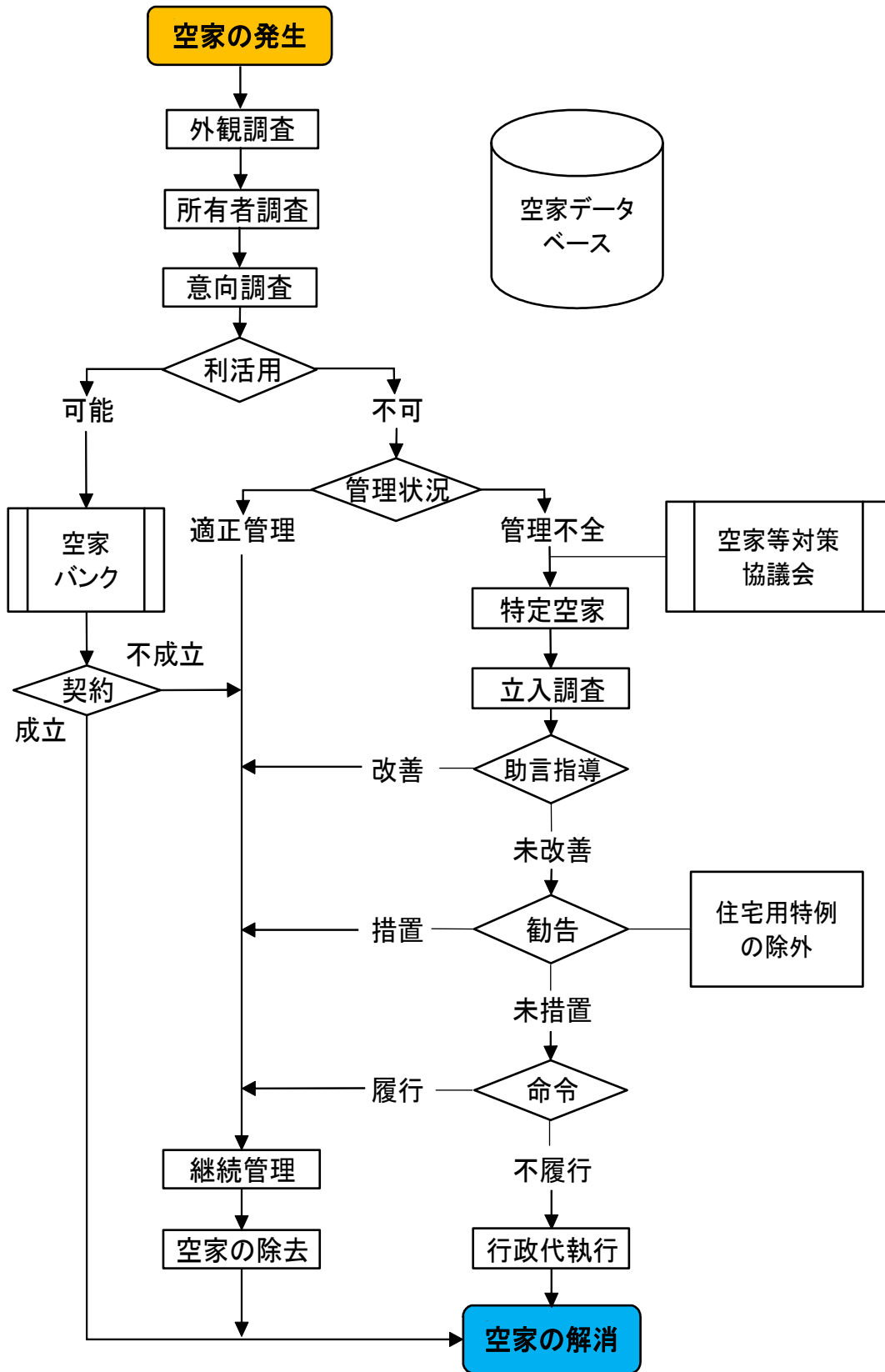
(3) 特定空家等に関する判定の手続

空家等が特定空家等に該当するかの判断には、法に基づく慎重な判断を要するため、涌谷町空家等対策協議会の空家等対策専門部会で検討し、涌谷町空家等対策協議会の意見を聴いた上で、判定を行うこととします。

(4) 特定空家等に対する措置

空家等が特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなります。なお、法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地特例から除外されます。

涌谷町空家等対策における対応フローチャート



○緊急安全措置

自然災害などにより特定空家等が近隣に重大な被害を及ぼし、またはそのおそれがある場合は、空家等対策専門部会の判断により必要最低限度の緊急安全措置を行います。

1 1 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

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空家等の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。

このことから相談窓口は、町民生活課町民生活班に一元化し、その対応については必要に応じて、空家等対策専門部会及び関係各課と連携して総合的に対応します。

1 2 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

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ます。なお、その事務局は町民生活課に置きます。

○空家等対策協議会

特別措置法第7条に基づき、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する機関として涌谷町空家等対策協議会を設置します。協議会は地域住民、法務、不動産、建築、環境衛生、防災等の団体の代表者で構成します。

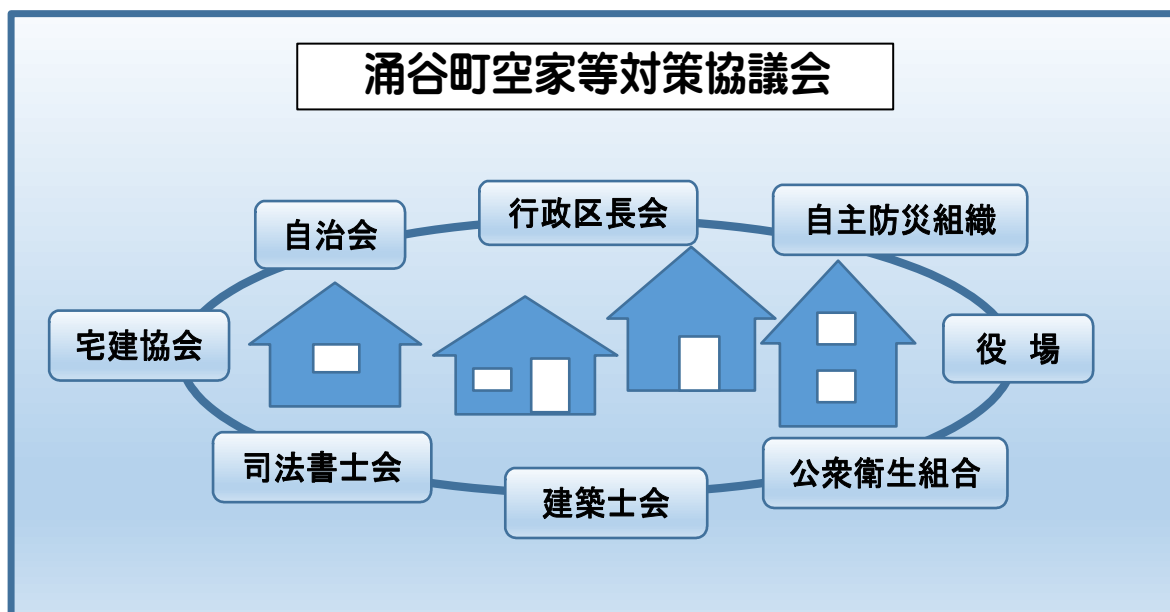
区 分	構成団体名	備 考
地域住民	行政区長会又は自治会	
法 務	宮城県司法書士会	
不動産	宮城県宅地建物取引業協会仙北支部	
建 築	宮城県建築士会大崎支部	
環境衛生	涌谷町公衆衛生組合連合会	
防 災	涌谷町自主防災組織連絡協議会	

○空家等対策専門部会

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであることから、協議会に関係各課及び関係地区住民等からなる「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	備考
町民生活課	相談窓口、空家バンクの開設と運営管理	
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	



1.3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

○関係団体との連携

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。

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。

こうしたことから、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。

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たり、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。

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、衛生組合連合会や各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。

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。