

美里町空家等対策計画

(案)

美里町
令和7年 月

美里町空家等対策計画 目次

第1章 計画策定の趣旨

- 1. 計画策定の背景P1
- 2. 計画の位置付けP1
- 3. 計画期間P1
- 4. 計画の対象P2
- 5. 用語の定義P2

第2章 空家等の現状と課題

- 1. 空家等の現状P3
- 2. 空家等に関する課題P6

第3章 空家等対策の基本的な方針

- 1. 基本的な考え方P7
- 2. 基本方針P7
- 3. 推進体制P8

第4章 空家等対策の取組

- 1. 空家等の適正管理の促進P11
- 2. 空家等の利活用の推進P11
- 3. 特定空家等への対応P13
- 4. 空家等対策計画の見直しについてP16

参考資料

- 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）

第 1 章 計画策定の趣旨

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。また、空家等の所有者等の特定が困難な場合があることなど、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。

これらの背景により、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、併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。その後も、空家等の数は増加を続けており、今後、更に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など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 1 2 月 1 3 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 4 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して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、「美里町空家等対策計画」をここに定めるものとします。

2. 計画の位置付け

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。

3. 計画期間

本計画の期間は、令和 7 年度から令和 11 年度までの 5 年間とします。

なお、本計画については、国の空家等施策の動向や社会・経済情勢等の変化を踏まえ、計画内容を必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

4. 計画の対象

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附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物を含む。）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。

5. 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。
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）
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）
管理不全空家	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）
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）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」をいう。

第2章 空家等の現状と課題

1. 空家等の現状

美里町で把握した空家等の現状については、次の（１）～（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

総務省統計局の令和５年住宅・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６,５０４万戸となっている一方、総世帯数は５,６２１万世帯となっており、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」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３８６万戸に上ります。これが全国の総住宅数に占める割合は５.９％ですが、今後もその割合は増加していくものと推測されます。

美里町の場合、総住宅数は９,６８０戸、このうち空き家の数は１,２５０戸であり、総住宅数に占める空き家の割合は１２.９％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９００戸であり、これが総住宅数に占める割合は９.３％となっています。全国及び宮城県と同様に空き家が増加傾向にあることから、今後、当町においても空き家の増加が推測されます。

表２ 「空家等」と「空き家」の違いについて

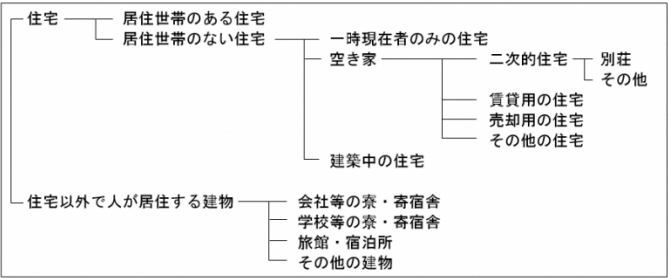
空家等	法における表記。「空家等」の「等」には、建築物に附属する工作物及びその敷地が含まれる。建築物の一部のみが使用されていない場合は「空家等」に該当しない（長屋や共同住宅は全ての住戸が空いている場合のみ対象となる。）。
空き家	住宅・土地統計調査における表記で、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、「賃貸用又は売却用の空き家」及び「二次的住宅」を合計したものをいう。長屋や共同住宅の一部の空き住戸も「空き家」に含み、戸数で数える。 ◆ 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長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。 ◆ 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。 ◆ 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（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。  【出典】総務省統計局「住宅・土地統計調査」

表3 住宅数・空き家数・空き家率の推移

		H20	H25	H30	R5
全国	住宅数(戸)	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	空き家数(戸)	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
宮城県	住宅数(戸)	1,013,900	1,034,100	1,089,300	1,129,200
	空き家数(戸)	138,400	96,900	130,500	140,300
	空き家率	13.7%	9.4%	12.0%	12.4%
美里町	住宅数(戸)	8,260	9,230	9,920	9,680
	空き家数(戸)	730	760	1,240	1,250
	空き家率	8.8 %	8.2 %	12.5 %	12.9%

【出典】総務省「住宅・土地統計調査」

表4 空き家の推移

		住宅総数	空き家総数	二次的 住 宅	賃貸用の 住 宅	売却用の 住 宅	その他の 住 宅
H20 美里町	戸	8,260	730	10	260	20	430
	%	-	8.8 %	0.1 %	3.1 %	0.2%	5.2%
H25 美里町	戸	9,230	760	60	140	-	570
	%	-	8.2%	0.7%	1.5%	%	6.2%
H30 美里町	戸	9,920	1,240	-	370	180	690
	%	-	12.5%	- %	3.7%	1.8%	7.0%
R5 美里町	戸	9,680	1,250	-	290	50	900
	%	-	12.9%	- %	3.0%	0.5%	9.3%
(参考) R5 宮城	戸	1,129,200	140,300	1,600	80,200	6,500	52,000
	%	-	12.4%	0.1%	7.1%	0.6%	4.6%
(参考) R5 全国	戸	65,046,700	9,001,600	383,500	4,435,800	326,200	3,856,000
	%	-	13.8%	0.6%	6.8%	0.5%	5.9%

【出典】総務省「住宅・土地統計調査」

(4) 国勢調査による総人口・世帯数・高齢者のみの世帯の推移

令和2年国勢調査によると、美里町の総人口は平成17年の26,329人(旧小牛田町19,611人、旧南郷町6,718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17年は総人口の26.1パーセントから令和2年には総人口の35.6パーセントと増加傾向にあります(表5)。

また、世帯数については、総世帯数は年々増加傾向で推移しており、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17年の12.9パーセントから令和2年には19.3パーセントに増加し、高齢夫婦のみの世帯は平成17年の16.9パーセントから令和2年には22.1パーセントに増加しています。(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家等の増加が推測されます。

表5 美里町の人口の推移

		H17	H22	H27	R2
総人口	人	26,329	25,190	24,852	23,994
	%	-	-	-	-
65歳以上の老年人口 (総人口に占める割合)	人	6,881	7,228	7,890	8,547
	%	26.1%	28.7%	31.7%	35.6%

【出典】総務省「国勢調査」

表6 美里町の世帯数の推移

		H17	H22	H27	R2
一般世帯数 (※1)	世帯	7,963	7,982	8,318	8,532
	%	-	-	-	-
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	4,445	4,623	4,925	5,174
	%	55.8%	57.9%	59.2%	60.6%
単身世帯 (※2) (高齢者世帯に占める割合)	世帯	572	682	828	1,000
	%	12.9%	14.8%	16.8%	19.3%
高齢夫婦のみの世帯 (※3) (高齢者世帯に占める割合)	世帯	753	694	832	1,141
	%	16.9%	15.0%	16.9%	22.1%
その他 (※4) (高齢者世帯に占める割合)	世帯	3,120	3,247	3,265	3,033
	%	70.2%	70.2%	66.3%	58.6%

【出典】総務省「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

法第9条第1項では、「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。

美里町では、令和6年8月から令和6年12月にかけて、空家等の実態把握調査を実施しました。

なお、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、又は除却等をしようとする意向なのかについては、今後、実態把握を進めることとしています。

■調査内容	空家等実態把握調査
■対象地区	美里町全域
■調査期間	令和6年8月9日から令和6年12月20日まで
■調査対象	空家等
■調査結果	空家等の件数 612件

2. 空家等に関する課題

「第1章 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、「第2章 1. 空家等の現状」で整理したように、今後、空家等の数は増加傾向で推移していくものと考えられます。空家等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、次のような課題があります。

■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のはく落や飛散事故など

■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や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、次のような課題があります。

■心理的な課題

- ・所有者等が遠方に住んでいる場合など、空家等の管理責任意識が薄い
- ・居住者の死後、仏壇や家財道具が残っており、整理することに積極的になれない。
- ・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、マッチングが上手いかない。
- ・相続等の手続が面倒で、そのままにしている。

■経済的な課題

- ・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。
- ・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。

(3) 空家等対策の課題

■経済的支援や相談先情報

- ・取壊し費用が捻出できないなどの経済的な課題
- ・どうしたらいいか分からないなどの情報・知識不足の課題
- ・問題を解決するための支援や情報提供が不足している課題

■管理意識の徹底

- ・所有者の責任及び責務について、意識があまり高くない。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 基本的な考え方

(1) 所有者管理の原則

空家等の管理は、その所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が自らの責任において適切に行うことが原則です。

また、やむを得ず居住その他の使用がなされない状態になっても、第一義的には当該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を前提に空家等の問題に取り組みます。

(2) 町の役割

町は、空家等の実態把握に努め、管理不全な空家等に対しては、必要な助言や指導を行うとともに、空家等がそのまま放置されることにより、著しく保安上危険となるおそれや衛生上有害となるおそれがあると認められる場合については、特定空家等として適切な措置を講ずることとします。

利活用が可能なものについては、自らの利用又は第三者への貸与などの方法により有効活用することを推進します。また、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。

2. 基本方針

町民が安心して暮らすことのできる生活環境の確保及びまちづくりの推進に向け、「空家等の適正管理の促進」、「空家等の利活用の推進」、「特定空家等への対応」、「推進体制の整備」、「国庫補助事業の活用」の5点を基本方針とし、総合的かつ計画的な空家等対策を推進します。

(1) 空家等適正管理の促進

地域住民からの相談、行政区長等からの情報提供により得た空家等の情報をもとに現地調査を行い、空家等の現状を把握するとともに、所有者等への啓発、情報提供、助言、指導を行い、適正な管理を促します。

(2) 空家等利活用の推進

町内の利活用できる空家等については、「美里町空き家バンク」への登録を推進し、移住者等の住宅ストックとして活用し、地域活性化へとつなげます。

(3) 特定空家等への対応

特定空家等は、防災、環境、衛生等の面において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあることから、必要な措置を講じて問題の解決に向けた取組を行います。

(4) 国庫補助事業の活用

国庫補助事業（空き家再生等推進事業、空き家対策総合支援事業）を活用し、空家等の除去又は利活用等に係る取組を推進します。

(5) 推進体制の整備

空家等対策協議会の設置を始め、空家等対策を庁内関係各課と連携し取り組む体制を構築します。

3. 推進体制

美里町では、空家等対策に関係する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、協議会等の組織についても検討を行います。

具体的には、町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対応します。

なお、総合窓口に寄せられた相談については、内容に応じて庁内の関係課が連携し対応します。

(1) 庁内関係部局による連携

空家等がもたらす問題を解消するには、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内部部局が連携して空家等対策に対応します。

また、空家等については、空家法に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等の各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合もあります。

関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、町の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制の整備を推進していきます。

表 8 庁内関係部局（令和 6 年 4 月 1 日現在）

部 署 名	対応する相談内容
町民生活課	①空家等対策全般（主務課）に関すること。 ②住民基本台帳等の情報提供に関すること。 ③生活環境衛生の適正管理に関すること。
まちづくり推進課	①移住・定住対策に関すること。 ②空き家バンクに関すること。 ③空家等の利活用に関すること。
建設課	①空家等の除却（解体）に関すること。 ②耐震改修支援に関すること。
防災管財課	①防犯・防災等の安全対策に関すること。 ②災害対策及び災害時の応急措置等に関すること。
税務課	①固定資産台帳等の所有者情報の提供に関すること。 ②空家等の相続人等の情報提供に関すること。 ③住宅用地特例の運用に関すること。 ④空家等の地図情報の提供に関すること。
長寿支援課	高齢者世帯等の情報提供に関すること。

産業振興課	空き家バンクとの連携に伴う、空き店舗及び跡地の有効活用の促進に関すること。
水道事業所	開閉栓等の情報提供に関すること。

(2) 空家等対策庁内連携会議

空家等対策の実施等に関する連携を図るため、庁内関係部署による「空家等対策庁内連携会議」の設置を検討していきます。

■ 庁内連携会議の構成

副町長、総務課長、企画財政課長、町民生活課長、まちづくり推進課長、防災管財課長、建設課長、税務課長、長寿支援課長、産業振興課長、水道事業所長及び下水道課長
※必要に応じて他の関係課も参加できることとします。

(3) 協議会の組織

法第 8 条第 1 項の規定に基づき、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うための協議会を組織することについて検討していきます。また、同条第 2 項の規定に基づき、協議会は、町長のほか、地域住民、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者その他の町長が必要と認める者をもって構成するものとします。

表 9 美里町空家等対策協議会構成員（案）

区分	関係機関・団体名
行政	美里町長
法務	宮城県司法書士会 仙台法務局古川支局
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	美里町公衆衛生組合連合会
防犯	美里町防犯協会
福祉	美里町社会福祉協議会
地域住民	行政区長

(4) 関係団体との連携

空家等の問題は、地域全体に関係する問題であることから、地域や関係機関と連携して取り組んでいきます。地域における空き家の実情については、地域の実態をよく知る行政区長や関係団体と協働による見守りが必要です。

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」等の活用を検討します。

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

表 10 関係団体一覧

区分	関係機関・団体名	役 割
法務	宮城県司法書士会 仙台北支局	①相続に関する相談及び調査 ②財産の所有権移転手続等
不動産	宮城県宅地建物取引業協会仙北支部	①所有者の空家等利活用相談 ②空家バンクの充実等
建築	宮城県建築士会大崎支部	空家等の解体、改修の相談
防犯	遠田警察署	防犯上の観点からの情報共有や危険回避のための対応等の相談
防災	遠田消防署	防災上の観点からの情報共有や災害対策、災害時の応急措置の対応等
福祉	美里町社会福祉協議会	高齢者世帯の情報共有等
地域住民	行政区長	空き家情報の提供や情報の共有
衛生	美里町衛生組合連合会	環境保全、衛生管理

第4章 空家等対策の取組

1. 空家等の適正管理の促進

適正に管理が行われていない空家等は、衛生、防災、防犯など様々な面において、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼすことになります。

空き家の適切な管理は、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ものです。所有者等に管理者であるという意識をもってもらい、適切な管理を促すこととします。

(1) 相続対策

令和6年4月からの「相続登記」の義務化に伴う相続登記が適切に行われるよう、関係する庁内所管課と連携しながら、助言、指導を行うなど適切な管理を促します。

(2) 所有者等への啓発活動

空家等にならないための方策や、空家等になった場合の維持管理やリスクなどについて、町の広報紙、ホームページ等で広く周知します。

※「建物が倒壊し、モノが落下するなどして近隣の家屋や通行人などに被害を及ぼした場合、その建物の所有者は賠償責任など管理責任を問われることもあります。（民法第717条）」

(3) 管理不十分な空家等への現地調査

地域住民からの相談、行政区長等からの情報提供により得た空家等の情報をもとに現地調査を行い、空家等の現状を把握するとともに、所有者等への啓発、情報提供、助言、指導を行い、適正な管理を促します。

(4) 空家等台帳の整備

町内の空家等の調査に基づく情報を集約した空家等台帳の整備を行い、定期的に更新していきます。

2. 空家等の利活用の推進

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活用できるものも存在します。まずは所有者等に対し、空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査を実施し、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していきます。

美里町では、次の取組等により空家等の活用を図ります。

(1) 「美里町空き家バンク」の活用

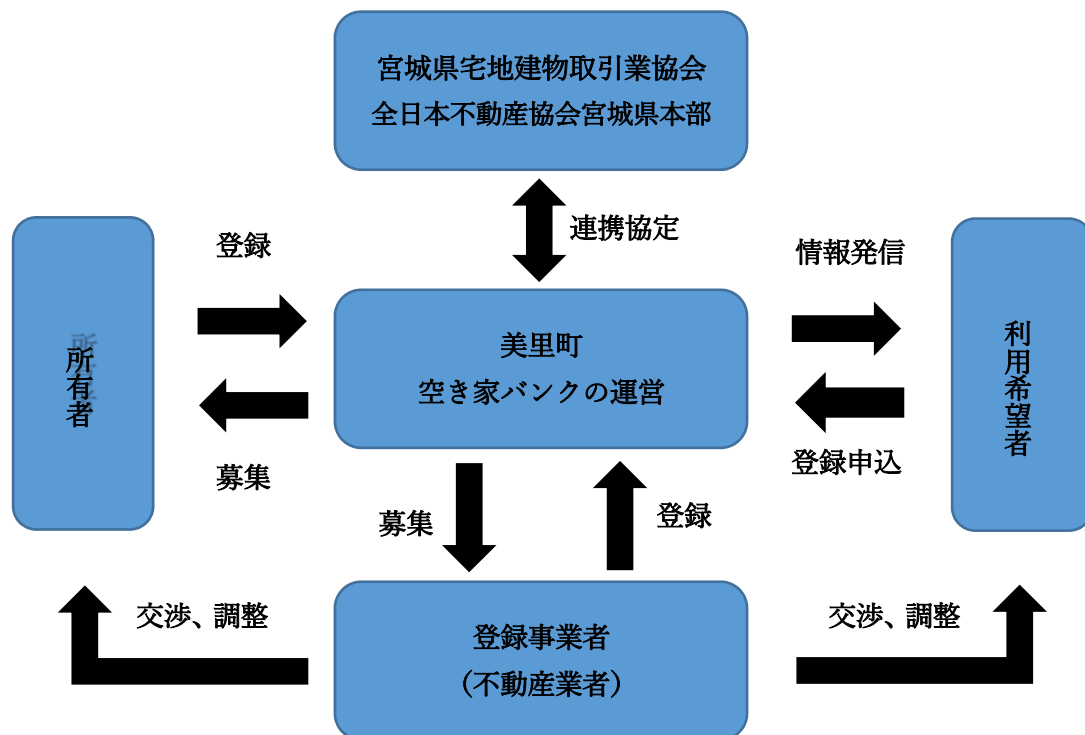
美里町空き家バンクは、空家等を売りたい・貸したいと考えている所有者等と空家等を利用したいという希望者との橋渡しを行い、利用者とのマッチングの促進を図ります。

「空き家・空き地バンク」等での情報発信

美里町空き家バンク制度への物件登録を促していくための周知を、各種媒体を通じて推進します。

「美里町空き家バンク」媒介に関する協定

「美里町空き家バンク」媒介に関する協定（令和 6 年 4 月 12 日協定締結）に基づき空家等の流通促進と建物の継続利用による空家等の発生予防を図り、町民の良好な住環境の維持に向けて、公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部と連携し実施します。



(2) 空家等台帳の更新・活用

空家等台帳の更新を定期的に行い、空家等の所在、状態、管理状況、所有者等をデータベース化して管理するとともに、意向調査を行い、今後の活用について検討していきます。

データベースには、空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などに加え、特定空家等に対する措置の内容等を記載し、情報の継続性を確保します。また、このデータベースについては、取り扱いに注意するとともに、必要に応じて庁内の関係部署で情報を共有し、空家等対策に取り組めます。

(3) 地域資源としての利活用の推進

空家等を地域資源として活用すべく、空家等の活用方策について検討していきます。

空家等の利活用

地域交流や地域活性化を図るため、空家等を修繕し、地域の集会所、井戸端交流サロン、宿泊体験施設、交流スペース、移住希望者の居住等として利活用することを検討します。

空家等の跡地の利活用

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利活用することを検討します。

空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

立地・管理状況の良好な空家等の多様な利活用の推進を図るため、空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等について検討します。

3. 特定空家等への対応

3-1 特定空家等の判断基準

特定空家等の認定基準は次の①～④のいずれかに該当する状態のものとし、総合的に判断した上で認定します（法第2条第2項）。

- 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

※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。

3-2 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の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。

（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、なおも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者に対し、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家が放置されることへの対策として、当該勧告を受けた年の次の年

の賦課期日に係る住宅用地に対する固定資産税等の住宅用地特例を解除できるものとします。

(3) 命令（法第 22 条第 3 項～第 8 項）

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おいて、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、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。

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すること等処理の確実を期す観点から、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 条第 9 項）

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）

過失がな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、緊急に除却等を行う必要がある場合には、命令及び命令に附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。

3-3 その他の管理不全な空家等への対処に関する事項

財産管理制度を活用した措置

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いなくなった場合を含む。）に必要な措置を講じるにあたっては、財産管理制度の活用を検討します。

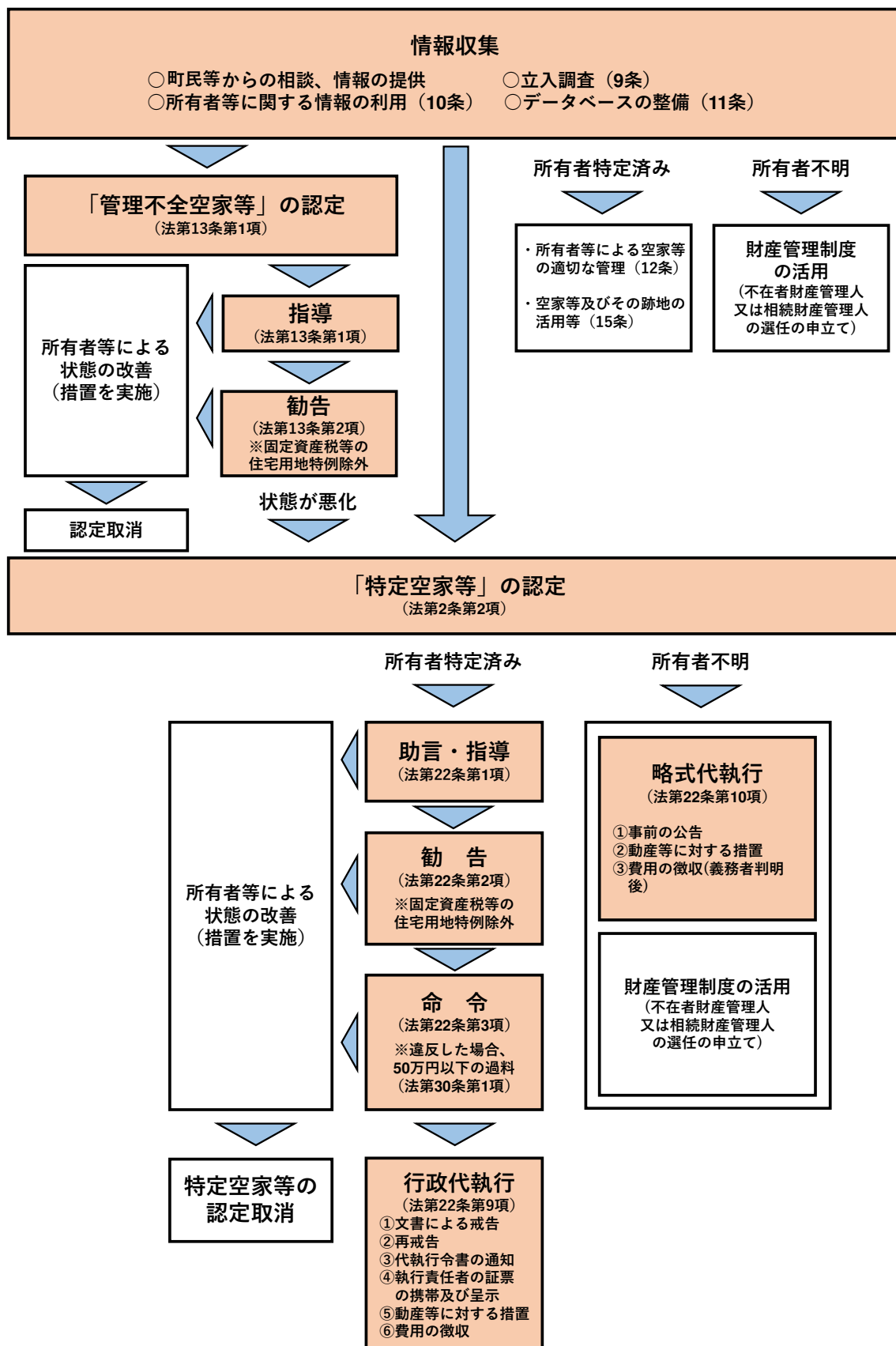


図1 特定空家等に対する措置のフロー図（参考：ガイドライン）

4. 空家等対策計画の見直しについて

必要となる支援措置や空家等対策を推進するため空家等対策の効果等を検証し、それらの結果を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行うものとします。

なお、法第 7 条第 14 項の規定により準用する同条第 12 項に規定に基づき、計画を変更したときは、美里町の広報紙やホームページ等により公表するものとします。