

塩竈市空家等対策計画

塩竈市
令和6年3月

塩竈市空家等対策計画 目次

| | |
|-----------------------------------|------|
| 1. はじめに | P.3 |
| 2. 基本的な方針 | P.5 |
| 3. 計画期間 | P.22 |
| 4. 空家等の調査に関する事項 | P.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 | P.24 |
| 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 | P.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 | P.29 |
| 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 | P.33 |
| 9. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 | P.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 | P.35 |

1. はじめに

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（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）が全面施行され、全国で空家等対策の取組が進められてきました。

一方、その後も、空家等の数は増加を続けており、今後も更に増加が見込まれている中、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空家等の活用や適切な管理を確保することが重要とされています。さらに、増加する空家等は、地域住民の生命、身体又は財産やその生活環境への影響にとどまらず、地域のまちづくりやコミュニティ維持など、地域における経済的社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼしています。空家等を地域のニーズに応じて活用することで、社会的な付加価値を創出し、公共の福祉の増進や地域の活性化に繋げていく視点が必要とされています。

このようなことから、倒壊の危険等がある空家等の除却等の促進にとどまらず、空家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて、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「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号）」が施行されました。

塩竈市においても、これらの法の施行を受けて、令和 5 年 3 月 7 日に「塩竈市空家等対策の推進に関する条例（令和 5 年条例第 3 号）」を制定し、空家等対策の推進について必要な事項を定めました。さらに、今後の本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めるため、「塩竈市空家等対策計画」をここに定めるものとします。

1-2 計画の位置付け

[1] 法的な位置付け

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、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。

[2] 他計画との関係

本計画は、空家等に関する対策の基礎となるものであることから、計画の推進にあたっては、本市の上位計画である『塩竈市長期総合計画』をはじめ、既存計画との整合性を図るものとします。

[3] SDGs（持続可能な開発目標）との関係

SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）とは、平成27年9月の国連サミットで採択された令和12年までの国際目標で、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための17の目標で構成されています。

本計画においては、SDGsを構成する17の目標のうち、「目標11：住み続けられるまちづくりを」を主な目標として計画を推進し、これらの目標達成に向けて取り組んでいきます。

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 |
|---------|--|
| 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的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） |
| 所有者等 | 空家等の所有者又は管理者をいう。（法第3条） |
| 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条第1項） |

2. 基本的な方針

2-1 空家等の現状

塩竈市で把握した空家等の現状については、次の[1]～[4]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

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査(令和元年9月30日公表)によると、全国の総住宅数は約6,240万戸となっている一方、総世帯数は約5,400万世帯となっており、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)」の数は約849万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.6%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約349万戸に上ります。これが全国の総住宅数に占める割合は5.6%ですが、その数は過去20年間で約1.9倍に増加しています。

塩竈市の場合、総住宅数は23,320戸、このうち空き家の数は2,590戸であり、総住宅数に占める空き家の割合は11.1%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1,280戸であり、これが総住宅数に占める割合は5.5%となっていますが、その数は過去15年間で約1.5倍に増加しており、全国および宮城県の空き家が増加傾向にあることから、今後、塩竈市においても同様に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

| | |
|------------|---|
| <p>空家等</p> | <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> |
| <p>空き家</p> | <p>住宅・土地統計調査における表記で、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」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"> ◆ 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、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段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。 ◆ その他の住宅 「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の方が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために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をいう。 <div data-bbox="475 1189 1262 1509" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <pre> graph TD A[住宅] --> B[居住世帯のある住宅] A --> C[居住世帯のない住宅] C --> D[一時現在者のみの住宅] C --> E[建築中の住宅] D --> F[空き家] D --> G[二次的住宅] F --> H[賃貸用の住宅] F --> I[売却用の住宅] G --> J[別荘] G --> K[その他] L[住宅以外で人が居住する建物] --> M[会社等の寮・寄宿舎] L --> N[学校等の寮・寄宿舎] L --> O[旅館・宿泊所] L --> P[その他の建物] </pre> </div> <p>【出典】総務省「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

| | | H10 | H15 | H20 | H25 | H30 |
|----|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 全国 | 住宅数 (戸) | 50,246,000 | 53,890,900 | 57,586,000 | 60,628,600 | 62,407,400 |
| | 空き家数 (戸) | 5,764,100 | 6,593,300 | 7,567,900 | 8,195,600 | 8,488,600 |
| | 空き家率 | 11.5% | 12.2% | 13.1% | 13.5% | 13.6% |
| 県 | 住宅数 (戸) | 886,100 | 942,300 | 1,013,900 | 1,034,100 | 1,089,300 |
| | 空き家数 (戸) | 98,600 | 106,300 | 138,400 | 96,900 | 130,500 |
| | 空き家率 | 11.1% | 11.3% | 13.7% | 9.4% | 12.0% |
| 市 | 住宅数 (戸) | 23,430 | 22,130 | 23,250 | 22,740 | 23,320 |
| | 空き家数 (戸) | 2,810 | 2,810 | 3,210 | 1,940 | 2,590 |
| | 空き家率 | 12.0% | 12.7% | 13.8% | 8.5% | 11.1% |

【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 |
|-------------------|---|------------|-----------|------------|-------------|------------|------------|
| H10 | 戸 | 23,430 | 2,810 | - | - | - | - |
| | % | - | 12.0% | - | - | - | - |
| H15 | 戸 | 22,130 | 2,810 | 50 | 1,780 | 180 | 800 |
| | % | - | 12.7% | 0.2% | 8.0% | 0.8% | 3.6% |
| H20 | 戸 | 23,250 | 3,210 | 180 | 1,500 | 170 | 1,350 |
| | % | - | 13.8% | 0.8% | 6.5% | 0.7% | 5.8% |
| H25 | 戸 | 22,740 | 1,940 | 40 | 590 | 50 | 1,270 |
| | % | - | 8.5% | 0.2% | 2.6% | 0.2% | 5.6% |
| H30 | 戸 | 23,320 | 2,590 | 50 | 1,170 | 80 | 1,280 |
| | % | - | 11.1% | 0.2% | 5.0% | 0.3% | 5.5% |
| (参考) H30 宮城 | 戸 | 1,089,300 | 130,500 | 3,700 | 72,700 | 3,600 | 50,400 |
| | % | - | 12.0% | 0.3% | 6.7% | 0.3% | 4.6% |
| (参考) H30 全国 | 戸 | 62,407,400 | 8,488,600 | 381,000 | 4,327,200 | 293,200 | 3,487,200 |
| | % | - | 13.6% | 0.6% | 6.9% | 0.5% | 5.6% |

【出典】総務省「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

国勢調査によると、塩竈市の総人口は平成7年の63,566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7年は総人口の15.3%から令和2年には総人口の32.6%と増加傾向にあります。(表5)

また、世帯数については、総世帯数は平成12年以降減少傾向にありましたが、平成27年以降は増加に転じています。また、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15.1%から令和2年には25.3%に増加し、高齢夫婦のみの世帯は平成12年の22.8%から令和2年には25.4%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家等の増加が推測されます。

表5 人口の推移

| | | H7 | H12 | H17 | H22 | H27 | R2 |
|---------------------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 総人口 | 人 | 63,566 | 61,547 | 59,357 | 56,490 | 54,187 | 54,187 |
| | % | - | - | - | - | - | - |
| 65歳以上の老年人口 (総人口に占める割合) | 人 | 9,704 | 11,894 | 13,943 | 15,493 | 16,872 | 17,682 |
| | % | 15.3% | 19.3% | 23.5% | 27.4% | 31.1% | 32.6% |

【出典】総務省「国勢調査」

表6 世帯数の推移

| | | H12 | H17 | H22 | H27 | R2 |
|---------------------------------|----|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一般世帯数 (※1) | 世帯 | 20,540 | 20,486 | 20,363 | 20,473 | 21,151 |
| | % | - | - | - | - | - |
| 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 | 8,254 | 9,457 | 10,310 | 11,074 | 11,481 |
| | % | 40.2% | 46.2% | 50.6% | 54.1% | 54.3% |
| 単身世帯 (※2) (高齢者世帯に占める割合) | 世帯 | 1,247 | 1,612 | 1,998 | 2,473 | 2,901 |
| | % | 15.1% | 17.0% | 19.4% | 22.3% | 25.3% |
| 高齢夫婦のみの世帯 (※3) (高齢者世帯に占める割合) | 世帯 | 1,886 | 2,247 | 2,429 | 2,616 | 2,913 |
| | % | 22.8% | 23.8% | 23.6% | 23.6% | 25.4% |
| その他 (※4) (高齢者世帯に占める割合) | 世帯 | 5,121 | 5,598 | 5,883 | 5,985 | 5,667 |
| | % | 62.0% | 59.2% | 57.1% | 54.0% | 49.4% |

【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・官公庁などの寄宿舍、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] 実態調査による空家等の現状

本計画の策定に先立ち、本市は、令和2年度から令和3年度にかけて空き家の実態調査を実施しました。

■調査内容及び方法

水道閉栓関連データ・住民基本台帳データの住所情報等による照合を行い、空き家候補建物の整理を行いました。

その後、空き家候補建物に対し現地調査を行い、空き家を判定しました。

■実施主体

塩竈市の委託を受けた事業者による現地調査

■対象地区

塩竈市内全域

■調査期間

令和2年6月5日から令和3年9月30日まで

■調査対象

塩竈市内の空き家（その他の住宅）

■空き家判定結果

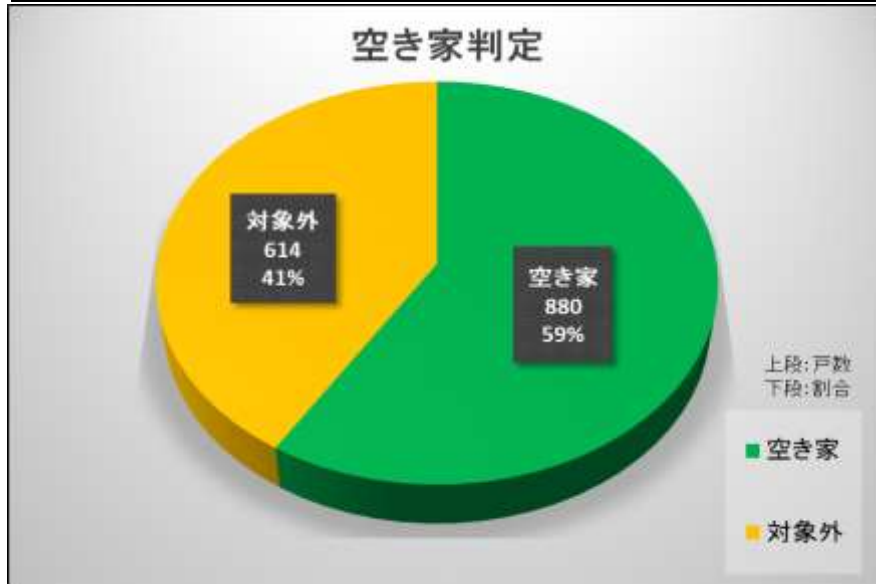
現地調査結果を基に、分類された空き家及び対象外は、表7のとおりとなりました。

なお、対象外は、空き家候補建物について、現地調査を行った結果、「居住者確認」「事務所、店舗等営業中」「新築建替」などにより、空き家ではない判定をされたものをいいます。

そして、空き家880戸の所在は、本土地区849戸、浦戸地区31戸となりました。

表7 空き家判定結果

| 項目 | 空き家 | 対象外 | 合計 |
|-------|-------|-------|---------|
| 空き家判定 | 880 戸 | 614 戸 | 1,494 戸 |

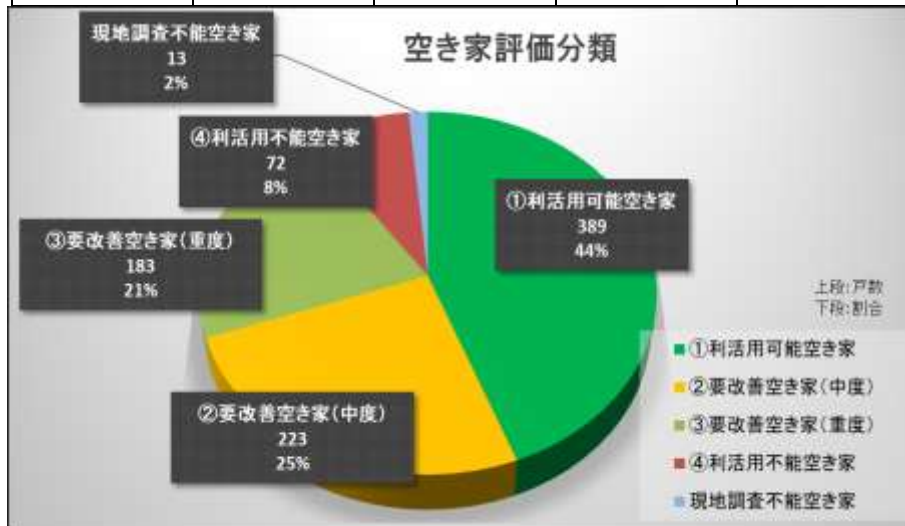


■ 空き家評価分類

現地調査結果を基に、空き家 880 戸の評価分類を行った結果、表 8 のとおりとなりました。

表8 空き家評価分類

| ①利活用可能空き家 | ②要改善空き家(中度) | ③要改善空き家(重度) | ④利活用不能空き家 | 現地調査不能空き家 |
|-----------|-------------|-------------|-----------|-----------|
| 389 戸 | 223 戸 | 183 戸 | 72 戸 | 13 戸 |



- ・ 利活用可能空き家：外観上は建物の修繕が必要ないと判定した空き家
- ・ 要改善空き家(中・重度)：外観上は建物の修繕が一部分から複数部位必要と判定した空き家
- ・ 利活用不能空き家：外観上は建物の老朽化が著しく、利活用が不能と判定した空き家
- ・ 現地調査不能空き家：敷地に近づくことが出来ず未判定の空き家

[4] 空き家アンケート調査による空家等の現状

現地調査の結果空き家と判定された 880 件のうち、共同住宅・長屋の同一建物・同一所有者等を統合又は宅建業登録法人所有者等を除外した 830 件を対象にアンケート調査を実施しました。

■調査内容及び方法

郵送によるアンケート調査を実施

■調査期間

令和 3 年 11 月 30 日から令和 4 年 1 月 14 日まで

■調査対象

空き家の実態調査において判定された空き家の所有者

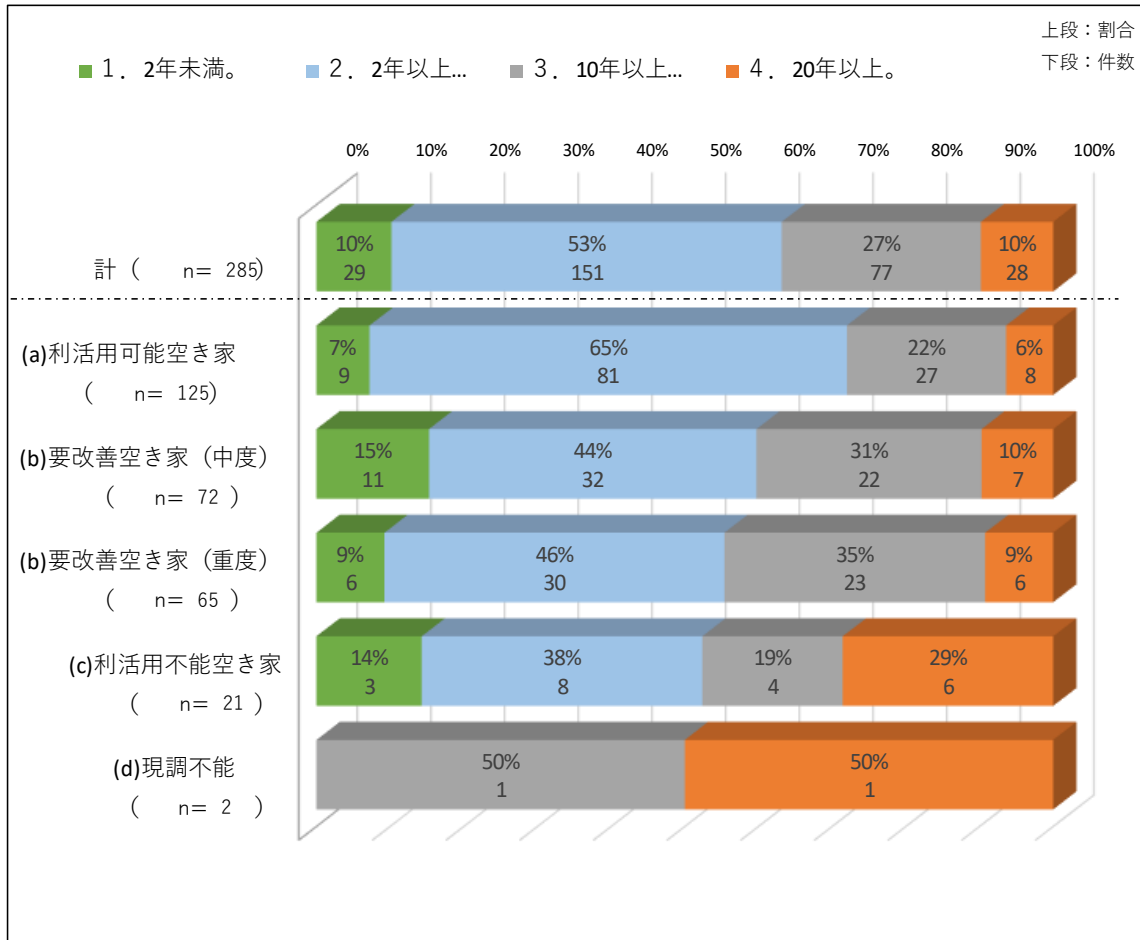
■調査結果の概要

- 発 送 日 令和 3 年 11 月 30 日 (火)
- 回答期限 令和 4 年 1 月 14 日 (金)
- 対 象 数 880 戸
- 発 送 数 830 件
 - 統合：共同住宅・長屋の同一建物所有者 11 件（共同住宅 2 件、長屋 9 件）
 - ：同一地番・同一所有者 25 件
 - 除外：宅建業登録法人所有者 5 件、税務課所管 7 件、外国在住所有者 1 件、財務省 1 件
- 回 答 数 430 件
- 回 答 率 51.8% [回答数／発送数]
- 未回答数 400 件

■建物の利用実態

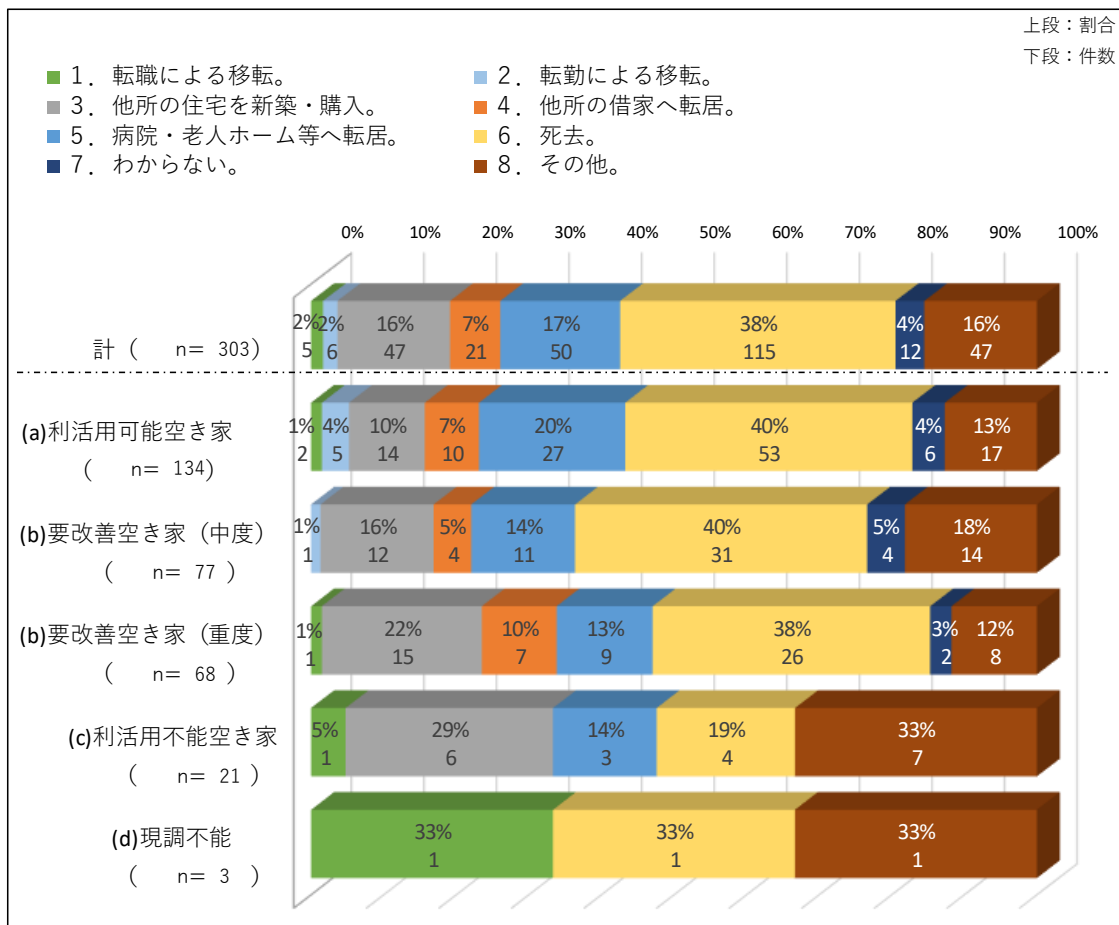
家屋に居住しなくなった期間について、「2年以上」が53%（151件）で最も多く、次いで「10年以上」が27%（77件）でした。

図1 家屋に居住しなくなった期間



現在の利用形態となった経緯について、「死去」が38%（115件）で最も多く、次いで「病院・老人ホーム等へ転居」が17%（50件）でした。

図2 現在の利用形態となった経緯



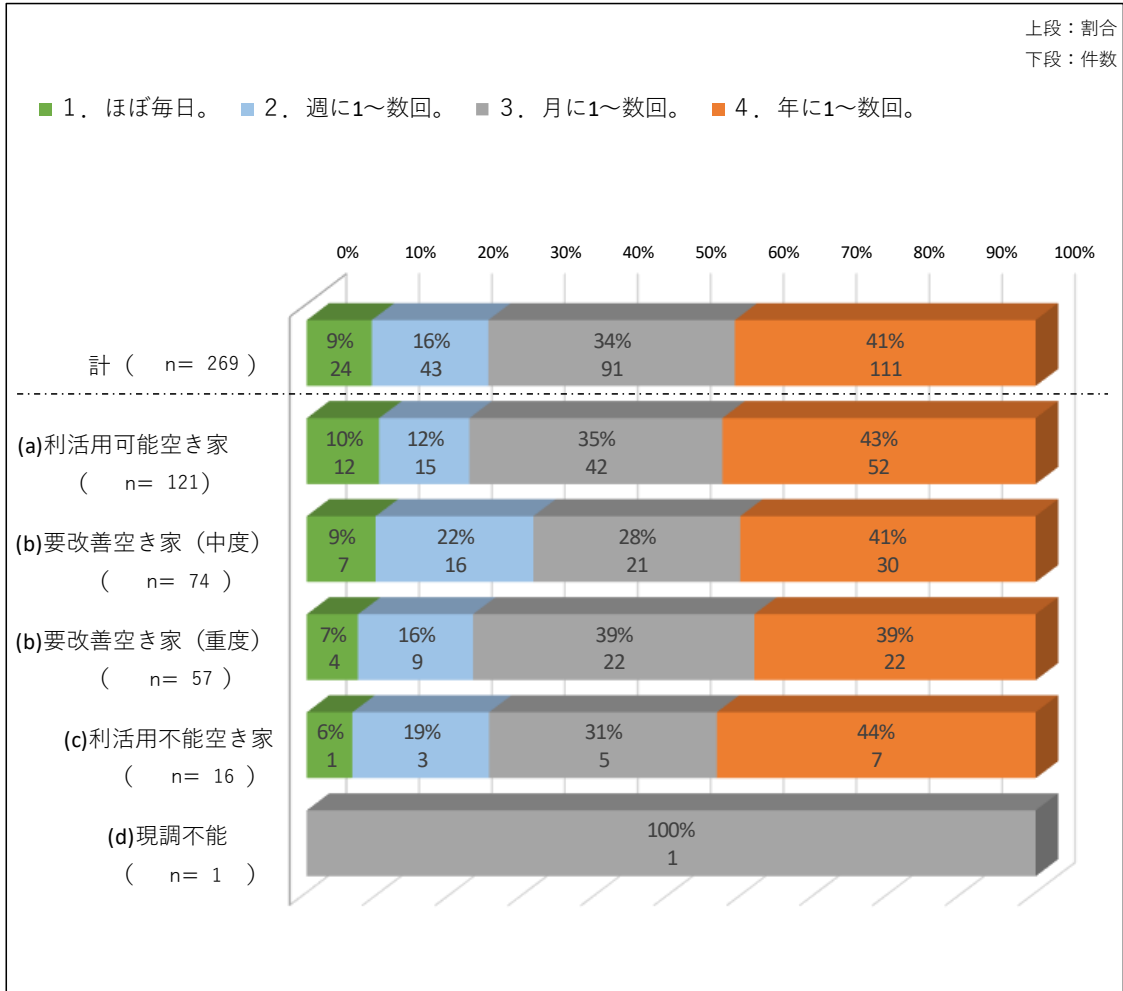
※「8. その他」の回答について、主なものは以下のとおりでした。

- ・震災での避難
- ・業者が管理
- ・リフォームして賃貸予定
- ・借家の廃止
- ・倉庫として使用している。

■管理・活用

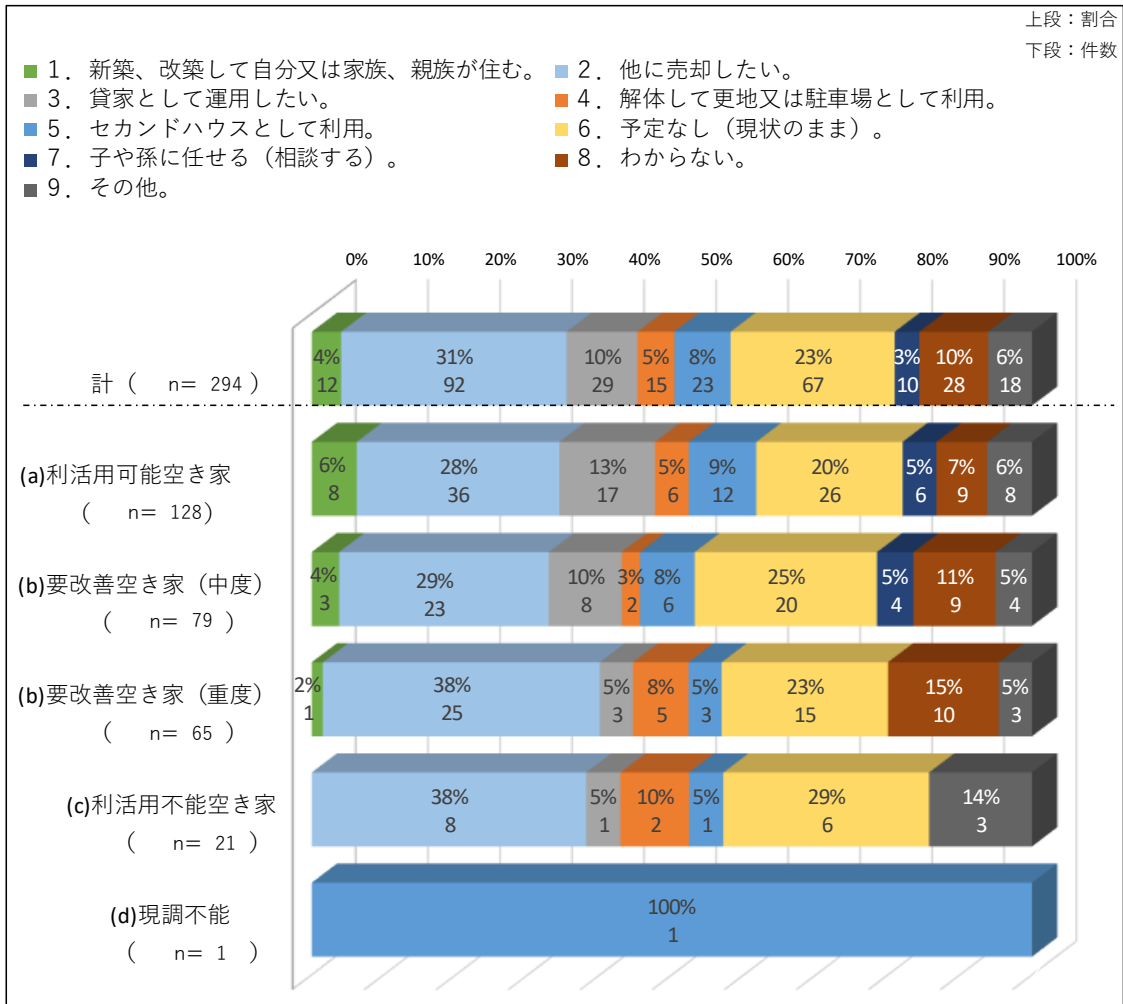
管理の頻度について、「年に1～数回」が41%（111件）で最も多く、次いで「月に1～数回」が34%（91件）でした。

図3 管理の頻度



今後の利活用について、「他に売却したい」が31%（92件）で最も多く、次いで「予定なし（現状のまま）」が23%（67件）でした。

図4 今後の利活用

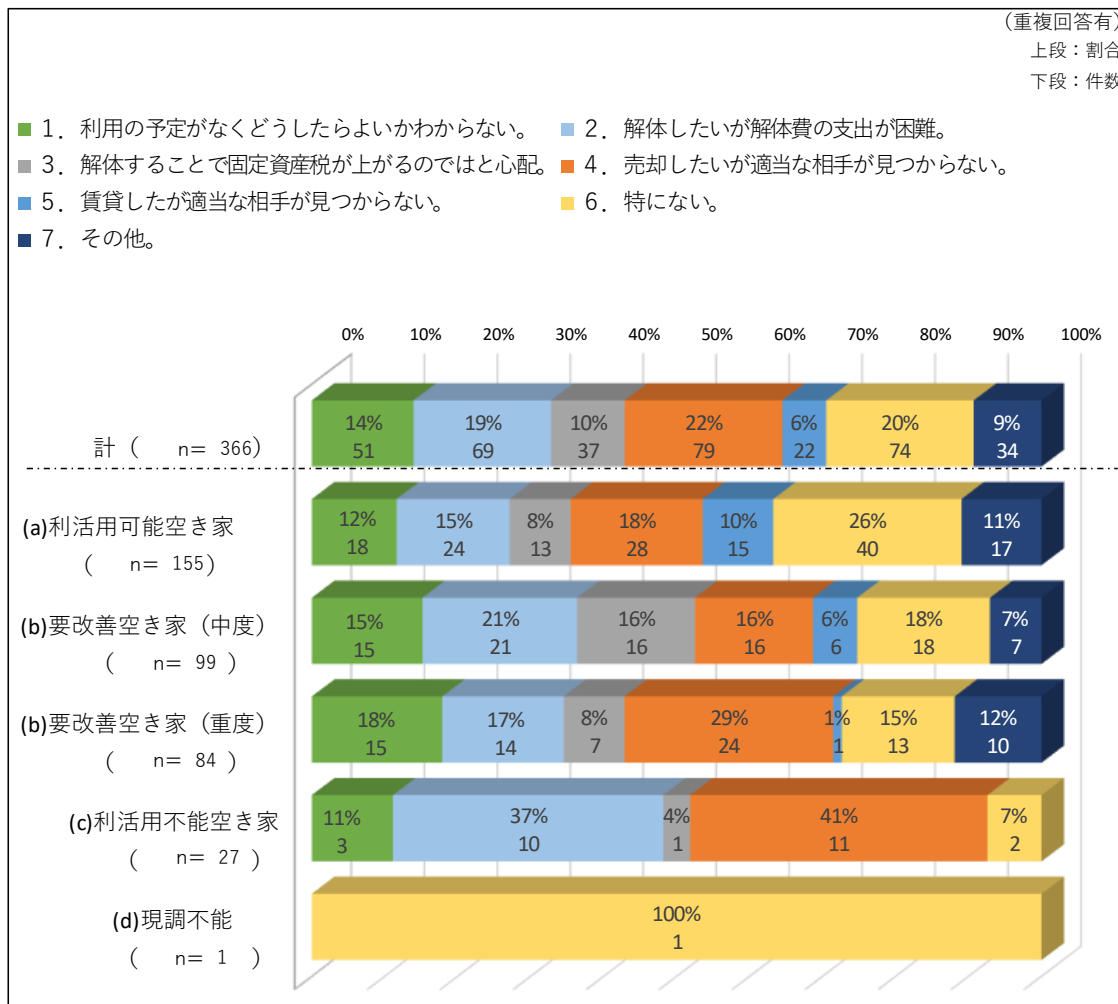


※「9. その他」の回答について、主なものは以下のとおりでした。

- ・売却するか借家にするか迷っている。
- ・もう少し現状のままで、その後売却を考えている。
- ・古くて利活用できない。
- ・土地、家とも売却したい。
- ・所有者でないため、家、家財等に手をつけられない。

管理・活用で困っていることについて、「売却したいが適当な相手が見つからない」が22% (79件) で最も多く、次いで「特にない」が20% (74件) でした。

図5 管理・活用で困っていること

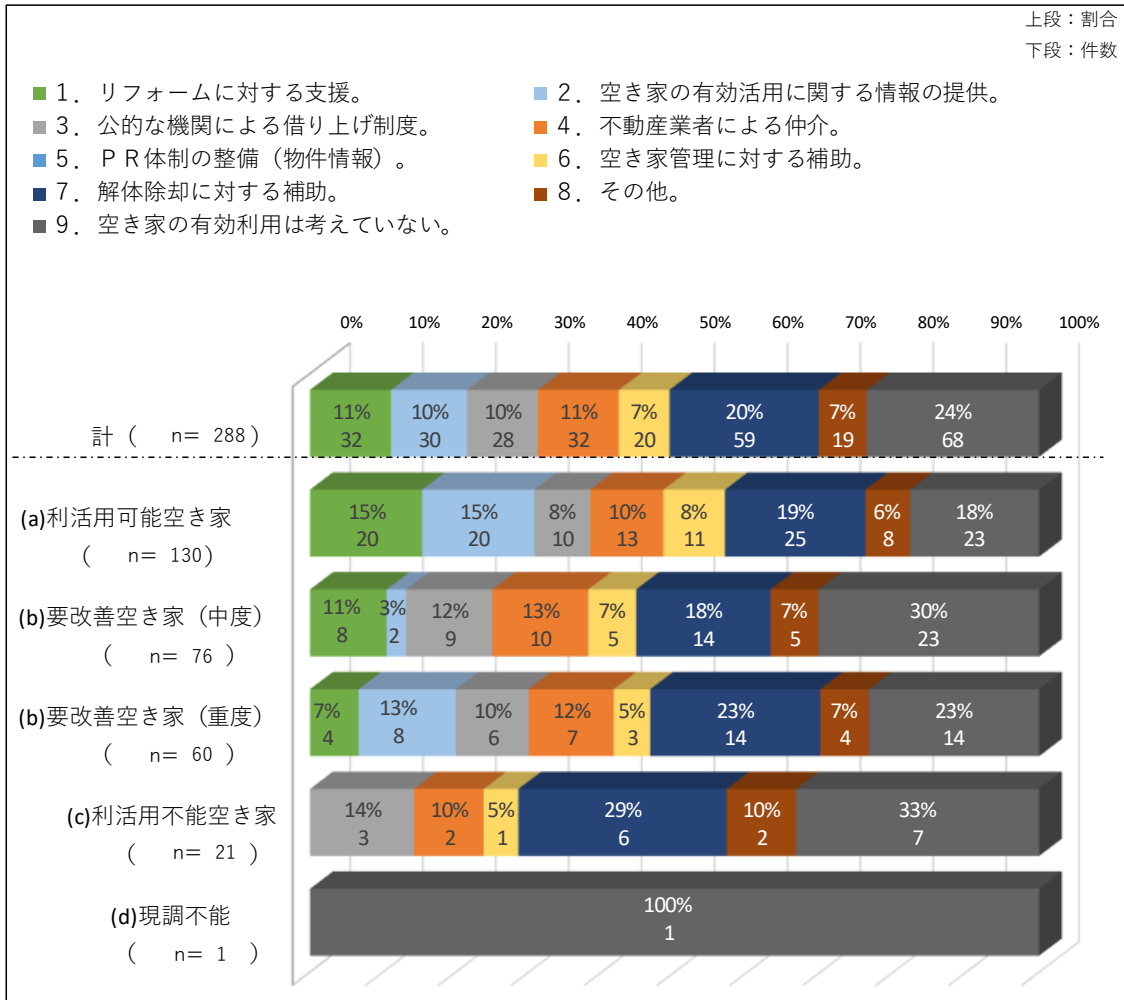


※「7. その他」の回答について、主なものは以下のとおりでした。

- ・改修費（土地・建物）の工面がまだであること。
- ・火災保険に加入できない。
- ・相続したいが話が進まない。
- ・車が乗り入れできないので解体費用が大変。
- ・リフォームしたいが資金不足。

管理・有効活用のための必要な支援等について、「空き家の有効利用は考えていない」が24%（68件）で最も多く、次いで「解体除却に対する補助」が20%（59件）でした。

図6 管理・有効活用のための必要な支援等



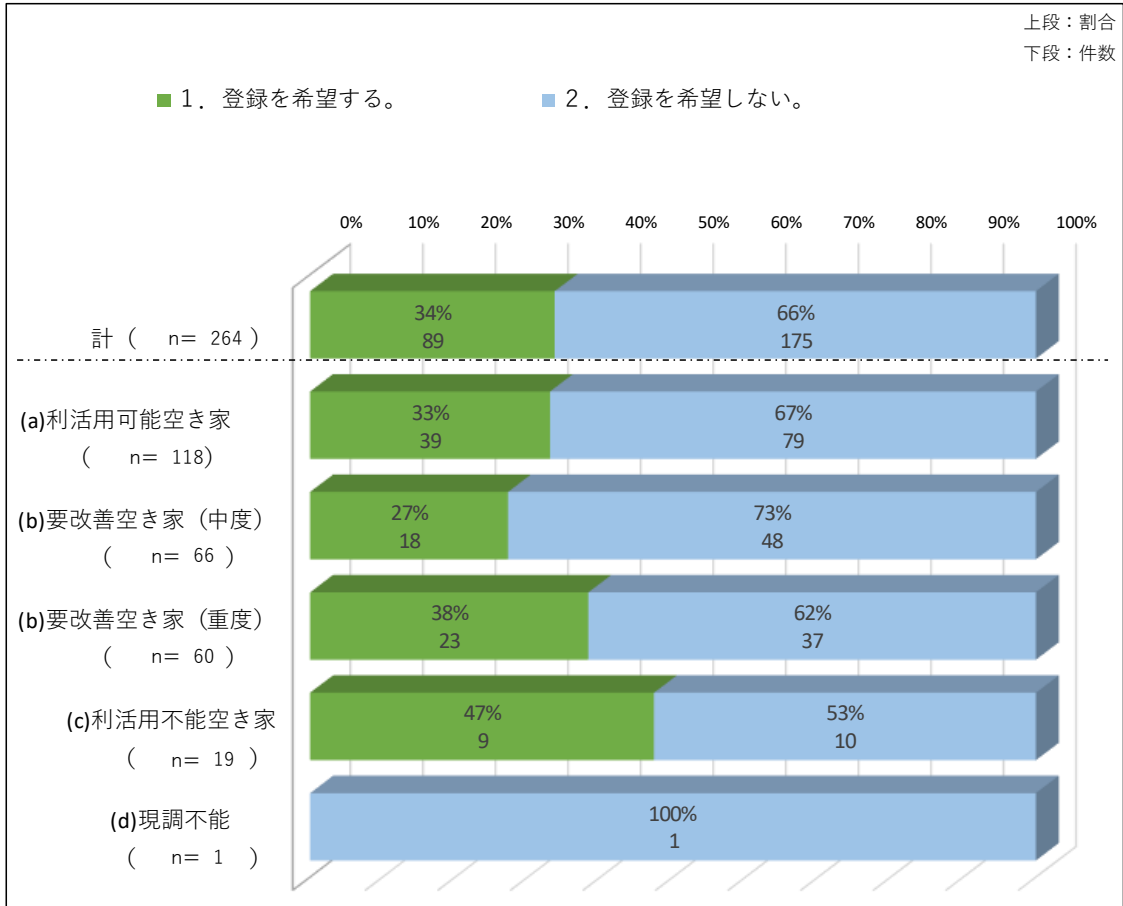
※「8. その他」の回答について、主なものは以下のとおりでした。

- ・家財の整理等にお金が掛かる。
- ・利用価値があるのであれば寄付しても良いと考えている。
- ・相続
- ・解体売却を考えているが適当な不動産関係先が見つけれられていない。
- ・今後も貸家にしたい。

■空き家バンク

空き家バンク（賃貸又は売却を希望する方の空き家に関する情報を登録紹介するもの。）の登録について、「登録を希望しない」が66%（175件）で最も多く、「登録を希望する」が34%（89件）でした。

図7 空き家バンクの登録



■その他空き家に関する意見

- 記入欄： ・空家バンク制度に登録するメリットは何でしょうか？
(主なもの) ・所有者の存命中は希望にそうつもりである。
- ・物件の相続手続き中です。
 - ・所有者が遠方に居住しており、且つ高齢になってきており空き家の管理が困難な状況。
 - ・不動産関係の会社を探している状況ですので市よりご紹介をいただきたいと思います。
 - ・以前、不動産業者等へ相談するも売却できず。
 - ・コロナ禍により帰宅(管理)回数が減少している。
 - ・現状は不動産に管理を委任しています。自治体での活用も検討頂けると良いのですが。
 - ・空き家だけでなく畑もかなりあります。そもそも4m道路もありません。
 - ・家は築70年以上も経過しているためリフォームは難しいと思っている。
 - ・管理が難しくなってきたので処分・売却したい。
 - ・擁壁が劣化している土地など、一件だけでは改善にも限界がある。
 - ・空き家を解体してからでも公的機関に相談できるのかどうか確認したい。
 - ・売却は相手側と話し合いが進んでいる。
 - ・長年相続されていない。物件の相続の手続きを簡単にしてほしい。
 - ・居住環境を良くするのが1条件である。
 - ・コロナやいろいろな事情のため、遺品の整理がまったくできず。
 - ・コロナ禍のため、なかなか管理のために帰省することが困難なため。そのための支援や補助があると良いと思います。
 - ・解体補助が受けられる期間が終わってしまい、今に至っています。
 - ・税金が上がると思うと取りこわしは出来ません。
 - ・住宅は住めることが出来ないくらい状態になっています。
 - ・成年後見制度を利用中なので、不動産の売却には家庭裁判所の許可が必要です。
 - ・解体費の支出が困難です。
 - ・古い家なのでリフォームとなると高額になるため現時点では考えていません。
 - ・空き家バンク制度を知りましたが、契約が締結された場合、金銭面が心配です。
 - ・空きスペースを駐車場として賃貸中です。
 - ・夫婦で後期高齢者で年金で生活しているので、空き家の改修や管理、出来かねます。
 - ・今住んでいる所と貸家を守るが大切です。
 - ・法的問題が解決次第、売却を考えています。
 - ・業者に依頼して定期的に剪定、また、内部の掃除にも努めていると思っています。
 - ・不動産屋を通して安く必要とされている方に早期の売却を希望しています。
 - ・あたたかくなると2~3か月に一度見に行きます。
 - ・2階部分は使用しており、空家かどうかの判断が難しい。
 - ・複数の不動産会社に見てもらった方がという意見も。何か良い案があればお願いします。
 - ・将来は空き家バンクに登録するようになるだろう。
 - ・固定資産税の支払いがきつくて出来れば早く処分したいです。
 - ・道路の関係で融資も断られ、不動産業者へ相談したが手に負えないとのこと。
 - ・隣接地を一体として利用できればと考えている。
 - ・お金がかからないように土地を処分したい。
 - ・家財が残っているが処分の仕方がわからないので、業者等の情報があれば知りたい。
 - ・買い取り価格に納得がいかず、迷っています。
 - ・市の空き家バンクと民間の不動産に依頼するのでは解体費、土地代、手数料、その他は違ってくるのでしょうか？

2-2 空家等に関する施策課題

「2-1 空家等の現状」から把握した空家等に関する施策課題については、次の[1]～[3]のとおりです。

[1] 人口減少・高齢化による空家等の増加

住宅・土地統計調査や国勢調査によると、全国および宮城県においても空き家が増加傾向にあること、高齢者人口や高齢者のみの世帯が増加していることから、将来的な空家等の増加が推測されます。

[2] 所有者等の意識の希薄化

アンケート調査によると、管理の頻度について「年に1～数回」が41%となっています。所有者や相続人等が遠方にいる、相続人が決定していない場合などに管理意識が希薄となる傾向があります。そのため、適切な処置が行われず、空家等の放棄、最終的には特定空家等につながることを懸念されます。

[3] 空家等の利活用、除却等に対する支援の必要性

アンケート調査によると、管理・活用で困っていることについて「売却したいが、適当な相手が見つからない」が22%となっています。見つからない理由として、空家等の状態や金銭的な問題など様々な状況が考えられ、個々の物件に応じた対応が必要になってきています。

また、「解体したいが解体費の支出が困難」が19%となっており、管理不全な空家等の管理・除却を行う具体的な方法や資金調達について、所有者等の十分な対応が図られていないケースや費用の自己負担が困難なケースなどが一定程度存在しており、改善が進まないということが推測されます。

2-3 対策の対象とする地区

塩竈市における空家等に関する対策の対象とする地区は、塩竈市内全域とします。

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総合的な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。

また、空家等及び空家等の跡地の活用が特に必要と認められる区域がある場合は当該地区を空家等活用促進区域として定めるとともに、当該活用の促進を図るための指針（空家等活用促進指針）を定めるものとします。

2-4 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」、同条第 2 項に規定する「特定空家等」及び第 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。

2-5 基本方針

「2-2 空家等に関する施策課題」でも述べた課題に対応するため、次の[1]～[3]を基本方針として、各種対策に取り組んでいきます。

[1] 空家等の発生の抑制及び適切な管理の促進

空家等の対策を講ずる上では、空家等のそもそもの発生又は増加の抑制を図ることが重要です。

また、空家等の管理は、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であることから、所有者等に対して空家等の適正な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題などについて、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等の問題に関する意識の涵養や理解増進を図る取組を進めます。

その上で、管理不全空家等に対しても、塩竈市としてどのような措置を講ずるかについて方針を示しながら、特定空家等に該当することとなることを防止していきます。

[2] 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等を地域資源として捉え、利用の促進や空家等の再生、除却後の跡地の活用など、空家等の利活用の推進に取り組むことが重要となっています。

そのため、空き家バンクや空き家改修工事助成事業、空き店舗対策事業、木造住宅耐震診断助成事業などにより支援するとともに、協定を締結している不動産関係団体等と連携し、空家等の利活用の促進を図ります。

また、連携に当たって、不動産関係団体等を空家等管理活用支援法人として指定することも検討していきます。

[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

特定空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、塩竈市として特定空家等に対しどのような措置を講ずるかについて方針を示しながら、地域の実情に応じて、その除却や適正管理を促していきます。

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、本計画は、関連する既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年との整合、空家等の状況の変化等を踏まえ、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等について、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

庁内職員による調査のほか、民間事業者への委託等を含め、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

塩竈市内全域を調査対象とすることを基本とします。重点対象地区や空家等活用促進区域を定めた場合は、当該地区のみを対象とする等、必要に応じて対象地区を選定するものとします。

[4] 調査期間

計画期間である令和 6 年度から令和 10 年度までの間に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局が情報共有できるよう、統合型 GIS へ反映するなどの環境整備に努めるものとします。

また、これらの情報については、空家等の所有者等の了解なく漏えいすることのないよう、その取り扱いに細心の注意を払います。

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ものとする。」(法第3条)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。

5-2 空家等の発生の抑制及び適切な管理の促進

空家等のそもそもの発生又は増加の抑制を図ることが重要であることから、所有者等による適切な管理を促進するための取組について、検討及び実施等を進めていきます。

[1] 相談体制の整備

情報の提供、助言その他必要な援助を行うための相談体制を整備します。

庁内所管課及び関係団体等との連携体制の整備

空家等に関わる問題は多岐に渡ることから、担当する庁内所管課及び関係団体等と連携して対応する相談体制の構築を推進します。

[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検討していきます。

「空き家バンク」の登録等の推進

空き家バンクの登録等を推進し、所有者等とのマッチングの促進を図ります。

[3] 空家等の所有者等の意識の涵養及び理解増進

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惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有するための取組を検討していきます。

固定資産税の納税通知書等にチラシ・パンフレットを同封

固定資産税の納税通知書等に法第3条に規定する空家等の所有者等の責任を周知するチラシ・パンフレットを同封し、住民の空家等に関する理解増進を図ります。

広報やセミナー等の開催

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について周知するため、ホームページ等での広報や住民や事業者向けのセミナー等の開催を検討します。

空家等に関連する法律の改正等を踏まえた周知・啓発

民法の改正によりこれまで任意だった相続登記が令和6年4月から義務化されるなど、空家等に関連する法律等が改正された場合に、ホームページ等での広報や空家等の相談の機会を捉えて周知・啓発を行います。

相続を踏まえた生前からの意識啓発

空家等の半数以上は相続を契機に発生していることを踏まえ、生前から住まいの対処方針を決めておく「住まいの終活」を普及することや、空家等を所有し続けることに伴うリスク、例えば、空家等は傷みが早く資産価値も低減することなどを訴求することによる所有者等への意識啓発を行います。

5-3 管理不全空家等に対する措置

[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）」に準ずるものとします。

[2] 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と認められる空家等とされています。

特定空家等になる前の段階から空家等の適切な管理に係る働きかけを行うため、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、次の措置を行います。

また、当該措置については、必要に応じて、法第8条に基づく協議会（以下「塩竈市空家等対策協議会」という。）で協議の上で行うこととします。

■指導（法第13条第1項）

管理不全空家等の所有者に対し、所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項（管理指針）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう、指導を行います。

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分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の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

■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こととなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導を受けた者に対し、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となることを防止するために必要な具体的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、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。

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、空家等の活用方策を検討することも重要となります。

塩竈市では、次の取組等により空家等及びその跡地の活用の促進を図ります。また、当該活用に当たっては、関係事業者団体等を空家等管理活用支援法人として指定し、同法人と連携して取り組むことも検討します。

[1] 空家等に関する情報提供

利活用可能な空家等の情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に情報提供することを検討します。

「全国版空き家・空き地バンク」への参画

全国版空き家・空き地バンクへの参画について検討します。

流通ネットワークを有する事業者団体等との協定の締結等

空家等の情報を広く外部へ提供するため、流通ネットワークを有する事業者団体等との協定の締結について検討します。

「塩竈市空き家バンク制度媒介に関する協定」

「塩竈市空き家バンク制度媒介に関する協定」（平成31年4月22日協定締結）に基づき、空き家に係る売買、賃貸借等の適正かつ円滑な推進と宅地建物取引業の健全な発展について、公益財団法人宮城県宅地建物取引業協会及び公益財団法人全日本不動産協会宮城県本部との連携により実施します。

空家等やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知

相続又は遺贈により取得した被相続人の居住の用に供されていた一定の家屋及びその敷地等を平成 28 年 4 月 1 日から令和 9 年 12 月 31 日までの間に譲渡し、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円まで控除することができます。こうした制度の周知により、空家等の相続人等による早期の売却を促すことで、空家等の解消が図られることから、塩竈市においても空家等の所有者等に積極的に周知を図ります。

[2] 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利活用すべく、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

空家等を塩竈市において修繕した場合、地域交流や地域活性化を図るため、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の多様な利活用の推進を図るため、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 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）」及び宮城県が作成した「宮城県特定空家等の判断基準」に準ずるものとします。

また、特定空家等の認定には塩竈市空家等対策協議会において意見を聴取した上で判断を行います。

7-2 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。

また、当該措置については、塩竈市空家等対策協議会で協議の上で行うこととします。

[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、立木竹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分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] 行政代執行、略式代執行又は緊急代執行（法第 22 条第 9 項～第 11 項）

■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

過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下「命令対象者」という。）を確知することができないときは、当該命令対象者の負担において、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

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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に必要な措置をとる必要があると認めるときで、法第22条第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、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。

7-3 その他の管理不全な空家等への対処に関する事項

[1] 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当たっては、民法の不在者財産管理制度、相続財産精算制度、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度を活用し、裁判所に対して管理人の選任等の請求を行うことも検討します。

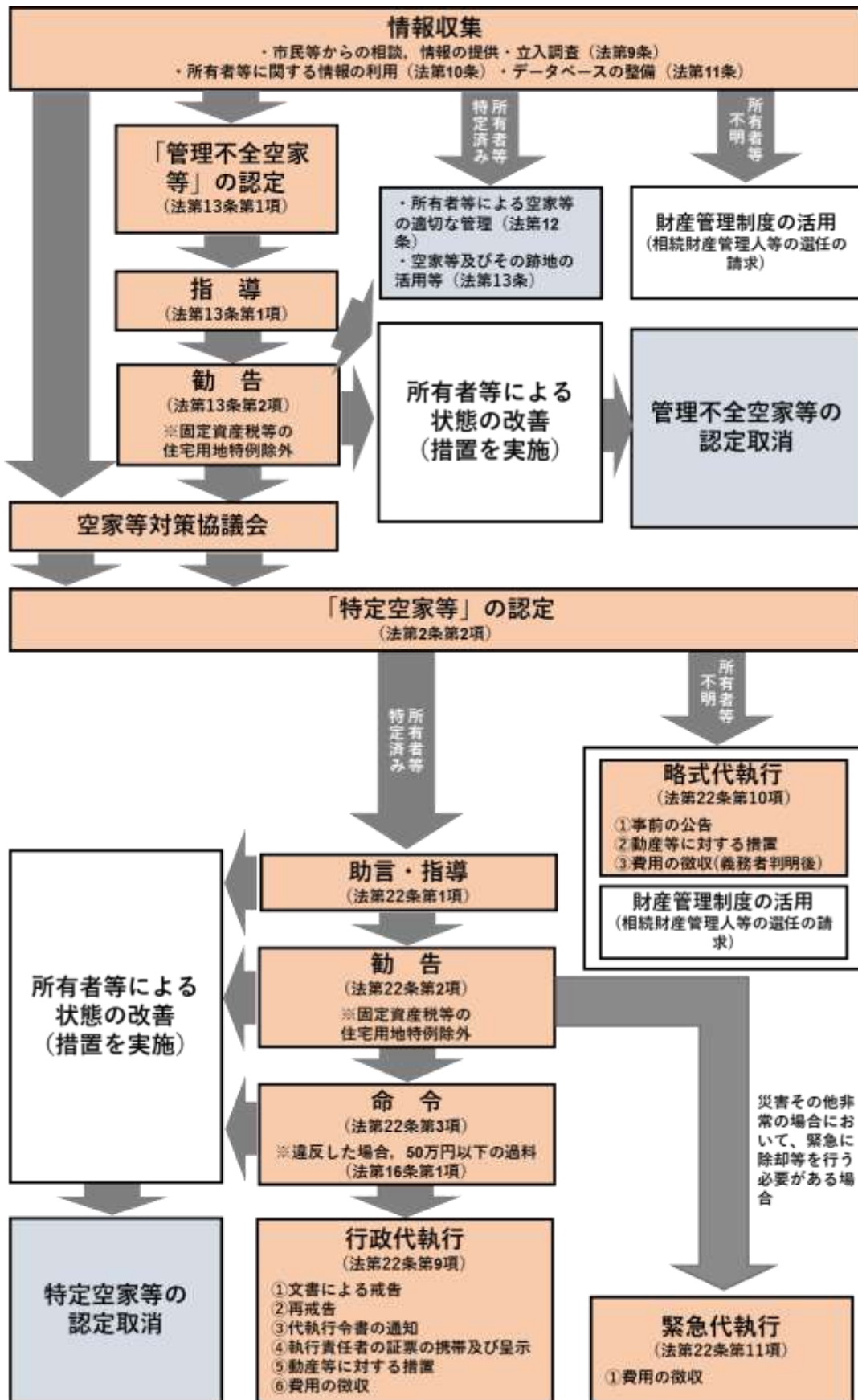


図8 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置のフロー図

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 空き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等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、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れまで幅広く考えられます。

そのような各種相談に対して適切に回答するため、相談対応等に関して次のような取組を行います。

[1] 塩竈市における相談体制

空家等をめぐる一般的な相談に対応するため、塩竈市における空家等に関する総合案内窓口を設置します。また、相談内容に応じて関連する部局へ案内する等、適切な対応に努めます。

[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を検討します。

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、宮城県が作成した「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/documents/12231/miyagiakiyaguidebook.pdf>】

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

空家等をもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要があります。

塩竈市では、空家等対策に係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や協議会の組織を行っています。

[1] 庁内関係部局による連携（塩竈市空家等対策庁内連絡会議）

空家等をもたらす問題を解消するには、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、塩竈市空家等対策庁内連絡会議を設置しています。

表 1 0 塩竈市空家等対策庁内連絡会議構成部局
(令和 6 年 3 月 25 日時点)

| 部署名 | 対応する内容 |
|----------------|---------------------------|
| 総務部政策課 | 空家等対策計画に関すること。 |
| 市民生活部市民課 | 空家等の苦情・所有者情報に関すること。 |
| 市民生活部税務課 | 固定資産税制度に関すること。 |
| 市民生活部浦戸振興課 | 浦戸地区の空家の利活用に関すること。 |
| 福祉子ども未来部生活福祉課 | 空家の福祉的活用に関すること。 |
| 産業建設部商工観光課 | 空家の商業的活用に関すること。 |
| 産業建設部まちづくり・建築課 | 空家の流通促進に関すること。 |
| 教育部学校教育課 | 通学路に関すること。 |
| 上下水道部業務課 | 空家の所有者情報に関すること。(水道使用者等情報) |

[2] 協議会の組織（塩竈市空家等対策協議会）

空家等対策計画の作成及び変更、実施等に関する協議を行うため、塩竈市空家等対策協議会を組織しています。協議会は、法務、不動産、建築等に関する学識経験者その他市長が必要と認める者から構成しています。

表 1 1 塩竈市空家等対策協議会構成員（令和 6 年 3 月 25 日時点）

| 構 成 | 委 員 |
|-------|---------------------|
| 大学教授等 | 東北工業大学 |
| 法務関係 | 仙台海務局塩竈支局 |
| | 宮城県行政書士会 |
| 不動産関係 | 公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会 |
| | 公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部 |
| | 宮城県土地家屋調査士会塩竈支部 |
| | 一般社団法人宮城県建築士会 |
| | 塩釜市建設職組合 |
| 行政関係 | 宮城県(土木部住宅課) |
| 地域住民 | 公益社団法人塩釜市シルバー人材センター |
| | 市民委員 |
| | 市民委員 |

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

必要となる支援措置や空家等対策の効果等を検証し、それらの結果や国の施策の動向等を踏まえ、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 項において準用する法第 7 条第 12 項の規定に基づき、計画の変更をしたときは、塩竈市の広報やホームページ等により公表するものとします。

10-2 空家等に関する塩竈市の制度について

空家等に関する塩竈市の制度は、次のとおりです。

表 1 2 空家等に関する塩竈市の制度（令和 6 年 3 月 25 日時点）

| 事業名 | 概要 | 担当課 |
|---------------------|--|----------------|
| 子育て・三世帯同居近居住宅取得支援事業 | 市内に住宅（中古住宅含む。）の取得を行う子育て世帯又は三世帯同居近居世帯に対し、補助金を交付します。 | 総務部政策課 |
| 空き店舗対策事業 | 空き店舗を活用し、集客力と市内の回遊性を向上させる事業の経費について、補助金を交付します。 | 産業建設部商工観光課 |
| 空き家バンク制度 | 空き家の売却又は賃貸を希望する所有者等からの申込みを受けて、当該空き家を登録し、当該空き家の利用を希望する者に対して紹介します。 | 産業建設部まちづくり・建築課 |
| 空き家改修工事助成事業 | 空き家バンク制度に登録された空き家の改修工事を行う者に対し、補助金を交付します。 | |
| 空き家流通促進事業 | 空き家バンク制度に登録しようとする空き家又はすでに登録している空き家における既存住宅状況調査に要する経費に対し、補助金を交付します。 | |
| 木造住宅耐震診断助成事業 | 市内の木造住宅を対象とし、耐震診断費用の一部を助成します。 | |
| 木造住宅耐震改修工事助成事業 | 市内に存する木造住宅の所有者が行う当該住宅の耐震改修設計及び耐震改修工事又は建替え工事若しくは耐震改修工事に併せて実施するその他改修工事に係る費用について、補助金を交付します。 | |

※これらの制度は、随時更新しておりますので、最新の制度をご確認願います。