

大和町空家等対策計画

令和5年2月

◀本計画における用語の表記・記載内容▶

法：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 27 年 5 月 26 日全面施行）

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 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）

ガイドライン：「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
（平成 27 年 5 月 26 日国土交通省決定）

空き家：一戸建の住宅や、アパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、普段は人が居住していない住宅。
⇒住宅・土地統計調査に基づく場合のみに使用。

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。（※）

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。

所有者等：空家等の所有者又は管理者

※「空家等」の定義である「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」とは、国の基本指針の中で「概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる」とされており、本町においてもこの考え方を採用。アパートのような集合住宅に関しては、建物一棟内の住宅すべてが空家となった場合に「空家等」の対象となり得る。

目 次

第1章 計画策定の趣旨

1. 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1
2. 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1
3. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 2
4. 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 2
5. 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 2

第2章 空家等の実態把握

1. 「住宅・土地統計調査」から見た空き家の状況・・・・・・・・ P 3
2. 実態把握調査による空家等の状況・・・・・・・・ P 6
3. 所有者等に対する意向調査・・・・・・・・ P 6
4. 空家等の課題・・・・・・・・ P 1 4

第3章 空家等対策に関する基本的な考え方

1. 空家等対策における基本的な考え方・・・・・・・・ P 1 5
2. 空家等対策に関する基本方針・・・・・・・・ P 1 6

第4章 空家等対策の取組み

1. 空家等の適正管理の促進・・・・・・・・ P 1 7
2. 空家等の利活用の推進・・・・・・・・ P 1 8
3. 特定空家等への対応・・・・・・・・ P 1 9
4. 空家等対策の推進体制の整備・・・・・・・・ P 2 3
5. その他空家等対策に関する対策の実施に関し必要な事項・・・ P 2 6

- 参考資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 2 7

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、全国的に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ています。また、空家等における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。

国では、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（2015）年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」を施行しました。

法第 3 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の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され、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、本町では、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することを目的とし、「大和町空家等対策計画（以下、「計画」という。）」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 6 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。

3. 計画期間

本計画の期間は、令和4（2022）年度から令和8（2026）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

（1）対象地区

本計画の空家等に関する対象地区は、「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）対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」および同条第2項に規定する「特定空家等」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。

5. 空家等の調査

（1）住宅・土地統計調査等による空き家の把握

5年に1度行われる住宅・土地統計調査（総務省）によって、空き家の状況について全体的な把握を行います。

（2）相談があった管理不全な空家等の把握

地域住民等からの相談や情報提供に基づき、管理不全な空家等を把握します。

空家等の情報提供があった場合は、敷地外から外観調査を実施し、助言や指導を行う必要があると判断した場合、所有者等の調査を行います。具体的には、法第10条に基づき固定資産税の課税情報等を活用し、所有者特定を行います。また、状況に応じて行政区長や地域住民などから聴き取りを行い、空家等の状況把握に努めます。

第2章 空家等の実態把握

1. 「住宅・土地統計調査」から見た空き家の現状

平成30(2018)年に総務省が実施した住宅・土地統計調査(令和元(2019)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」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倍に増加しているところです。また、宮城県においても、平成23(2011)年3月に発生した東日本大震災の影響により、一時的に空き家率が9.4%まで低下したものの、平成30(2018)年には12%と増加しており、空き家化が進んでいることが伺えます。

本町の場合、総住宅数は11,620戸、このうち空き家の数は860戸であり、総住宅数に占める空き家の割合は7.4%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440戸であり、総住宅数に占める割合は3.8%となっています。東日本大震災や町内工業団地への企業進出による転入者の増加により空き家の数が減っている状況ではあるものの、全国的な増加傾向と同様に、本町においても今後、空き家が増加されることが推測されます。

表1 住宅・土地統計調査における用語の定義

用語		定義
空き家		住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」
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
	その他	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
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の人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

表2 住宅数・空き家数・空き家率の推移

		平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
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%
宮城県	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%
大和町	住宅数(戸)	4,790	7,500	8,760	9,980	11,620
	空き家数(戸)	320	1,120	1,160	910	860
	空き家率	6.6%	14.9%	13.2%	9.1%	7.4%

【出典】総務省「住宅・土地統計調査」

表3 空き家の区分別推移

		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
平成15年 (2003年)	戸	7,500	1,120	40	610	60	410
	%	-	14.9%	0.5%	8.1%	0.8%	5.5%
平成20年 (2008年)	戸	8,760	1,160	90	740	30	300
	%	-	13.2%	1.0%	8.5%	0.3%	3.4%
平成25年 (2013年)	戸	9,980	910	60	600	-	250
	%	-	9.1%	0.6%	6.0%	-	2.5%
平成30年 (2018年)	戸	11,620	860	30	360	20	440
	%	-	7.4%	0.3%	3.1%	0.2%	3.8%
(参考)	戸	1,089,300	130,500	3,700	72,700	3,600	50,400
H30 宮城	%	-	12.0%	0.3%	6.7%	0.3%	4.6%
(参考)	戸	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200
H30 全国	%	-	13.6%	0.6%	6.9%	0.5%	5.6%

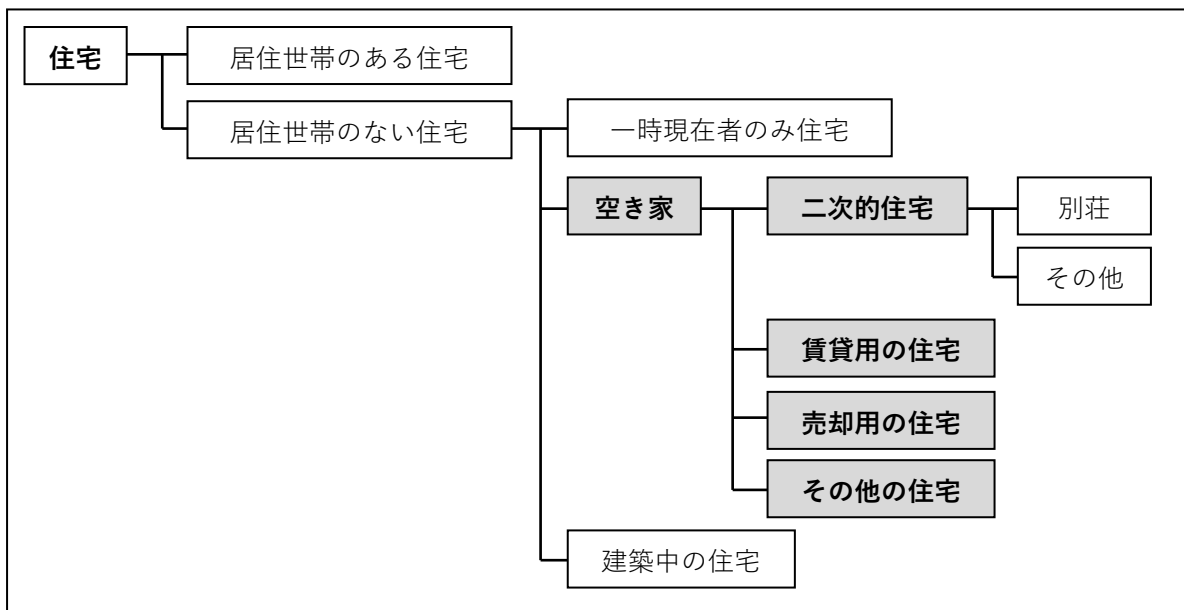
【出典】総務省「住宅・土地統計調査」

※住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、住環境などに関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としている。調査は、昭和23年以来5年ごとに行われており、平成30年調査はその15回目に当たる。

≪抜粋≫総務省統計局 報道資料「平成30年住宅・土地統計調査」 令和元年9月30日

図1 住宅・土地統計調査における用語の体系



【出典】総務省「住宅・土地統計調査」

2. 実態把握調査による空家等の状況

本町では、令和3（2021）年度に町内の空家等の状況を把握するため、実態調査を実施しました。その結果、173戸が空家等と確認され、このうち適正な管理がなされていない空家等は58戸でした。

（1）調査方法

地域の実状に詳しい各行政区長から空家等の可能性が高い建物の情報提供を受け、町職員の現地調査により特定の用途（居宅や店舗等）として使用しておらず、かつ誰も居住していないと思われる建物を外観目視で調査を行いました。

本調査における「空家等」の定義は、法に準じておりますが、本調査においては、戸建て住宅及び店舗等のみを対象とし、集合住宅（アパート、社宅等）は対象外としました。

（2）調査期間

令和3（2021）年5月から令和3（2021）年9月まで

（3）調査結果

表4 大和町の空家等戸数（令和4年3月末時点）

地区	空家等件数	うち管理有り	うち管理無し
吉岡	70戸	55戸	15戸
宮床	43戸	25戸	18戸
吉田	26戸	16戸	10戸
鶴巣	15戸	10戸	5戸
落合	19戸	9戸	10戸
合計	173戸	115戸	58戸

3. 所有者等に対する意向調査

空家等調査の結果、居住していないと思われる空家等の所有者等に対し、今後の利活用等に関する意向調査を実施しました。

（1）調査概要

- ① 対象地区：大和町全域
- ② 対象物件：173件
- ③ 調査期間：令和3（2021）年11月から令和3（2021）12月まで

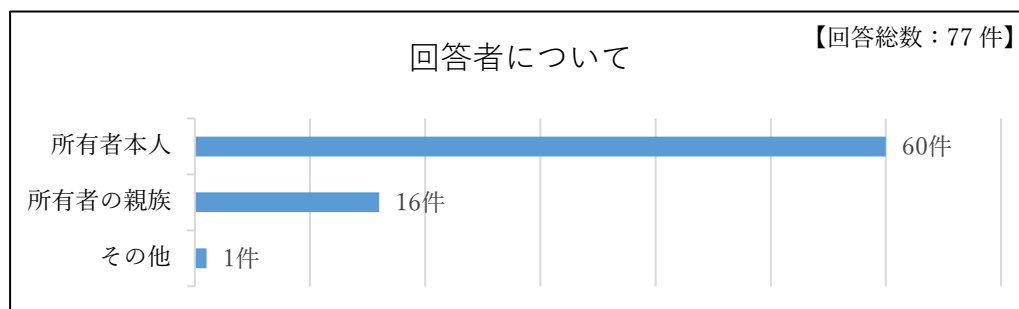
（2）調査結果

- ① 発送数：163件（※所有者不明等10件を除く）
- ② 有効回答数：77件
- ③ 回答率：47.2%

(3) 集計と分析

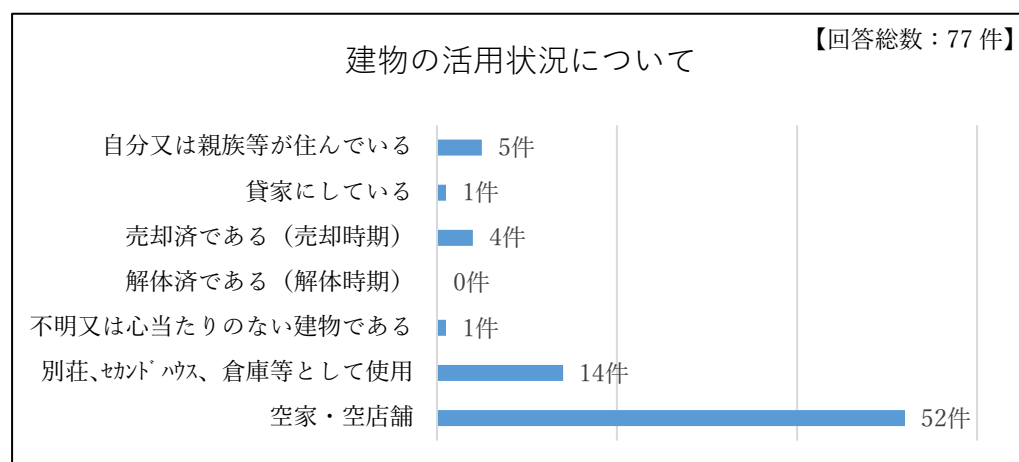
①回答者について

「所有者本人」60件（77.9%）、「所有者の親族」16件（20.8%）から回答いただきました。



②建物の活用状況について

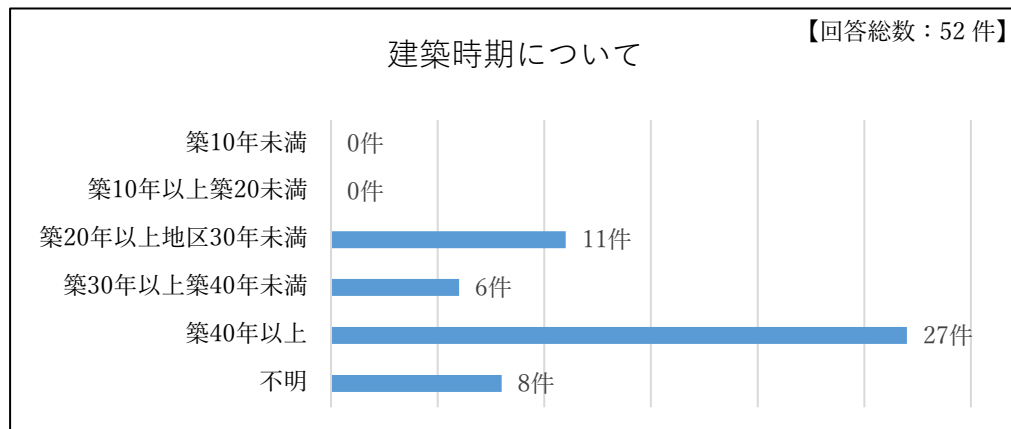
回答された77件のうち、「空家・空店舗」と回答された件数は52件（67.5%）でした。



■以降は、「空家・空店舗」となっていると回答した方（52件）へお尋ねした結果になります。

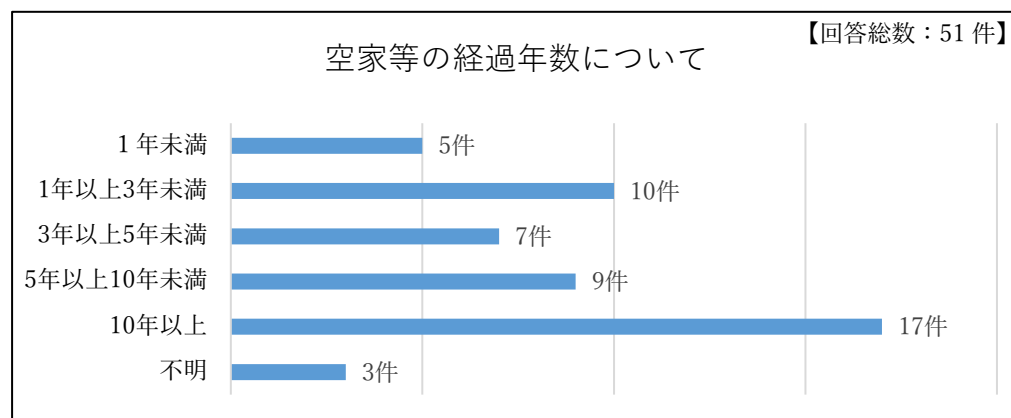
③建築時期について

「築40年以上」27件（51.9%）、「築30年以上築40年未満」6件（11.5%）が全体の6割を占める結果となり、今後、老朽化が懸念されます。



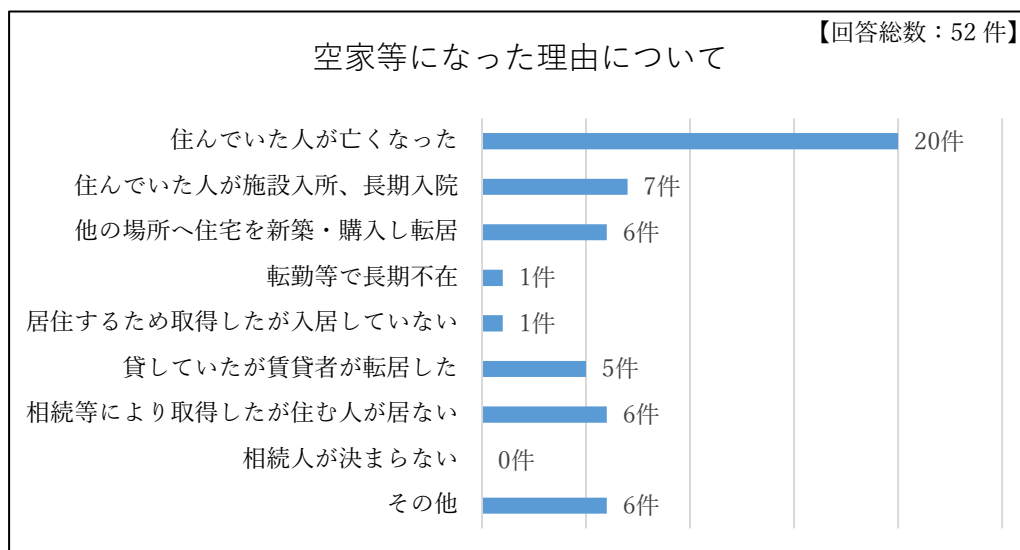
④空家等の経過年数について

最も多く回答のあったのは、「10年以上」17件（33.3%）となり、経過した年月が長い分、建物の劣化が進んでいると推察されます。次に多い回答は、「1年以上3年未満」10件（19.6%）となり、今後の利活用を推進しやすい物件があることもわかりました。



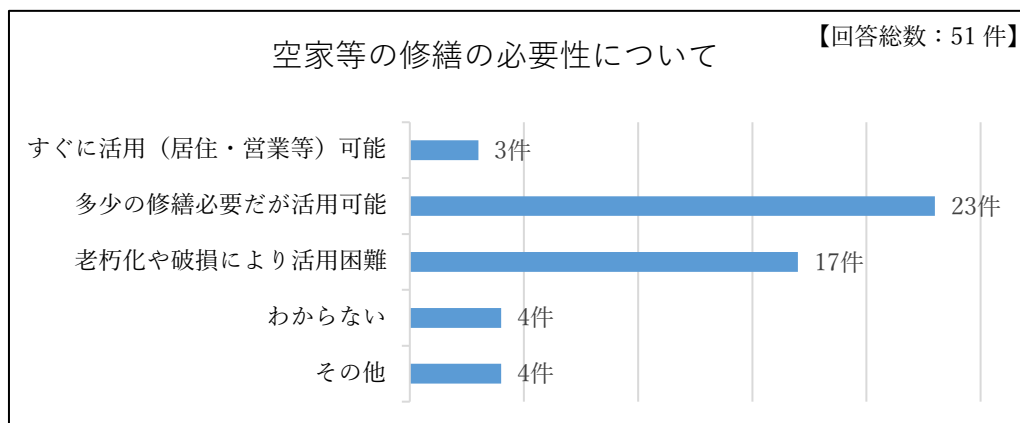
⑤空家等になった理由について

「住んでいる人が亡くなった」20件（38.5%）、「住んでいた人が施設入所、長期入院した」7件（13.5%）の回答順となり、高齢化が進んだことにより空家等が増加した傾向が伺えます。



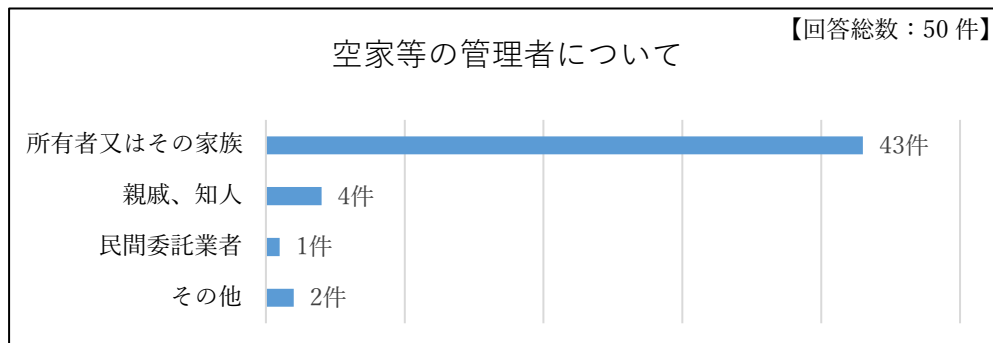
⑥空家等の修繕の必要性について

「すぐに活用可能」3件（5.9%）、「多少の修繕は必要だが活用可能」23件（45.1%）と空家等の利活用には修繕が不可欠なものの、手を加えれば、まだまだ活用ができる空家等があることがわかりました。



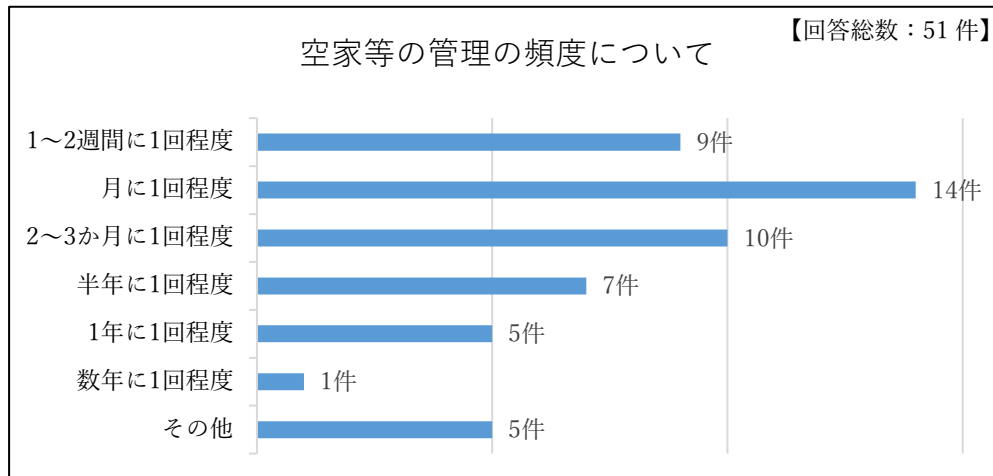
⑦空家等の管理者について

「所有者又はその家族」43件（86.0%）が最も多い回答となり、民間委託業者の活用は進んでいない状況となっています。



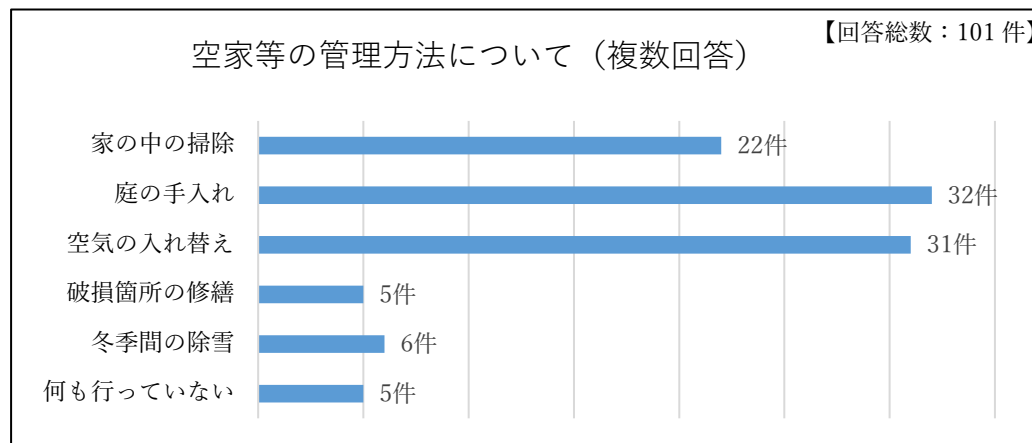
⑧空家等の管理の頻度について

「月に1回程度」14件（27.5%）、「2～3ヶ月に1回程度」10件（19.6%）の回答順となり、約半数が月に1度は空家等を訪れていることが伺えます。「数年に1回程度」は1件（2.0%）でした。



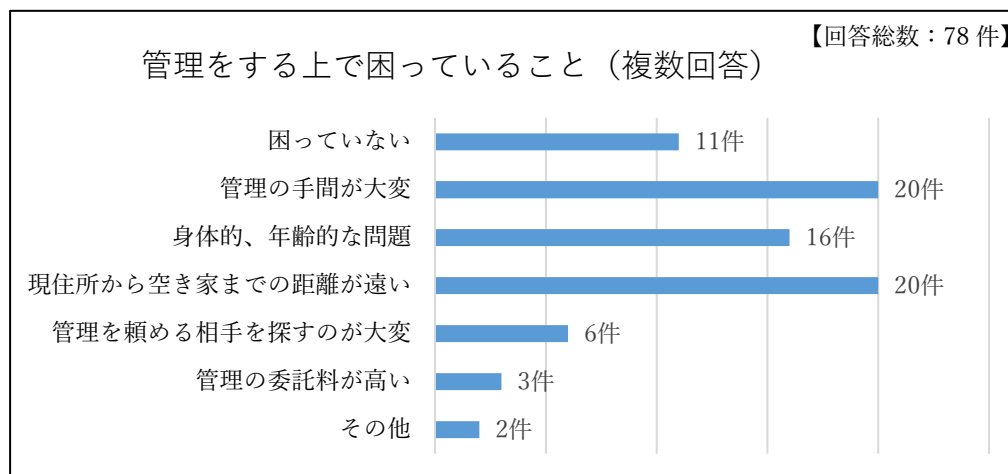
⑨空家等の管理の内容について

「主に庭の手入れ」32件（31.7%）、「空気の入れ替え」31件（30.7%）、「家の中の掃除」22件（21.8%）の回答が多くあり、除雪や破損箇所の修繕等の手入れがなかなか行き届いていない状況が伺えます。



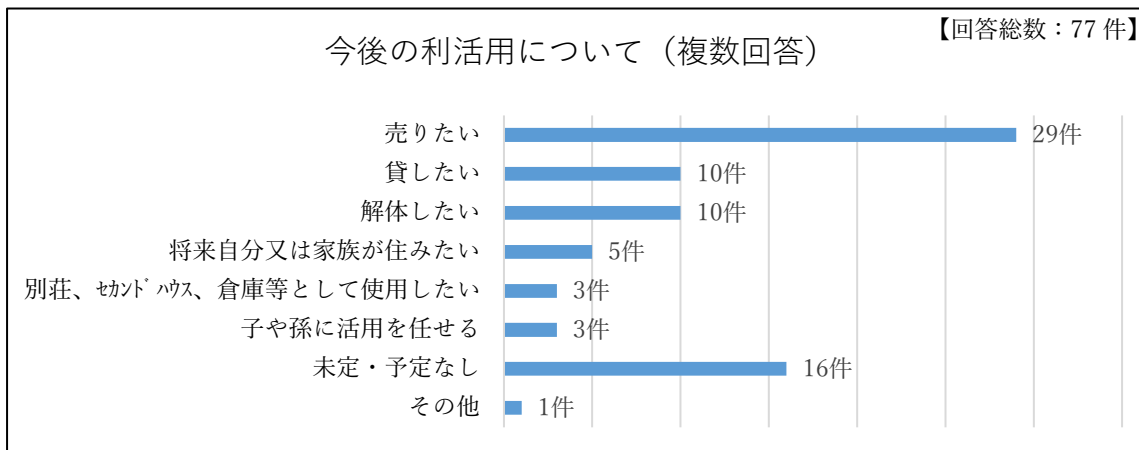
⑩管理する上で困っていることについて

「現住所から空家までの距離が遠い」20件（25.6%）、「管理の手間が大変」20件（25.6%）、「身体的、年齢的な問題」16件（20.5%）など、それぞれ管理者へ負担がかかっていることが伺えます。その反面、「困っていない」11件（14.1%）との回答もあり、管理者の状況により感じ方が違ってきています。



⑪空家等の利活用について

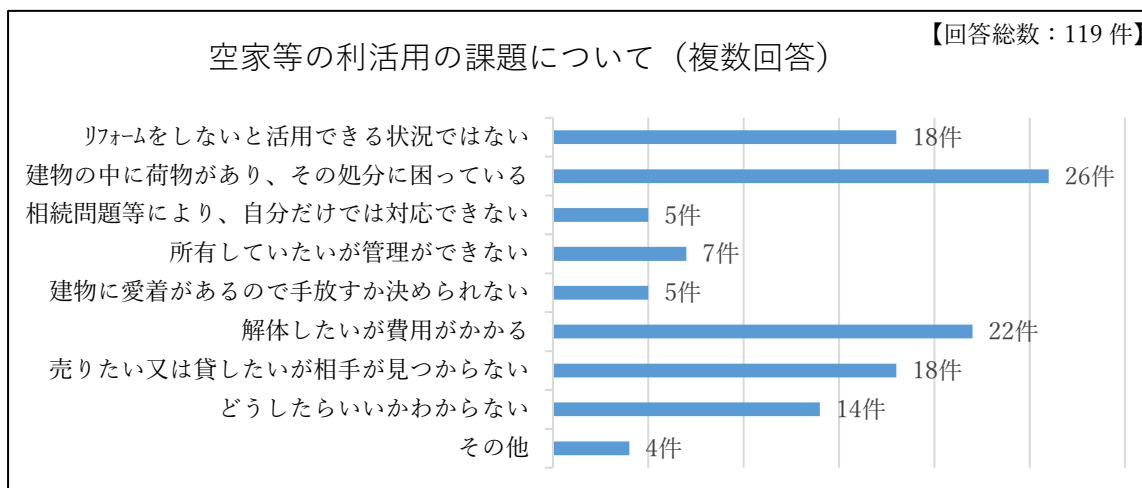
「売りたい」29件（37.7%）、「解体したい」10件（13.0%）などの空家等を処分したい意向や、「未定・予定なし」16件（20.8%）、「子や孫に活用を任せる」3件（3.9%）などの空家等の活用が決められない意向が見えてきました。



⑫空家等の利活用の課題について

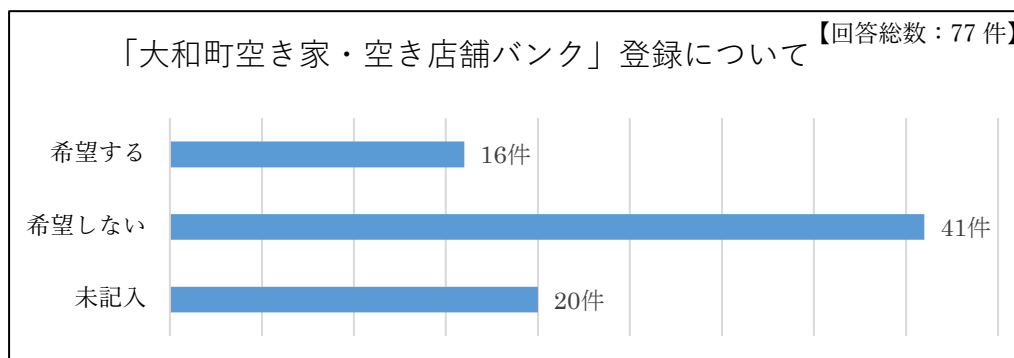
「建物の中に荷物があり、その処分に困っている」26件（21.8%）の回答が最も多く、入居者が退去した後の片付けが課題の一つとなっていることが伺えます。

また、「リフォームをしないと活用できる状況ではない」18件（15.1%）、「解体したいが費用がかかる」22件（18.5%）などの意見もあり、老朽化した空家等の利活用の大きな課題が見えてきます。



⑬大和町空き家・空き店舗バンクの利用希望について

空家等バンクの登録及び空家等対策に関する情報提供を「希望する」は、16件（20.8%）となり、売りたい又は貸したいが、相手が見つからない所有者等がいることがわかりました。



4. 空家等の課題

(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	<ul style="list-style-type: none">○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○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○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○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○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○相続等の手続きの仕方がわからず、そのままにしている
経済的な課題	<ul style="list-style-type: none">○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) その他の課題

○都市計画区域の内、市街化調整区域は自由に流通・利活用等がしにくいいため循環が難しい。

第3章 空家等対策に関する基本的な考え方

1. 空家等対策における基本的な考え方

(1) 所有者等管理の原則

法第3条で定められるとおり空家等の管理は、その所有者等が自らの責任において適切に行うことが原則です。

また、その他法令でも空家等の所有者等による管理責任が定められており、所有者等による管理責任を前提とした上で、空家等の問題に取り組みます。

≪抜粋≫法第3条（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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。

(2) 公共公益の観点からの町の取り組み

空家等は個人の財産であり、その所有者等によって適正に管理されるべきものですが、さまざまな理由から、長期間適切に管理が行われず、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、地域社会にまで影響を与えるものである一方で、使用可能な空家等を有効活用することで地域の活性化に寄与できるものと考えられます。

そこで、公共公益の観点から、町が積極的に空家等の課題に取り組むことが重要で、次に示す基本方針のもとに空家等対策を推進します。

≪抜粋≫法第4条（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する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する。

2. 空家等対策に関する基本方針

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」の4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) 空家等の適正管理の促進

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基に現地調査を実施し、町内空家等の現状を把握すると共に、所有者等へ啓発、情報提供、助言、指導を行い、適正な管理を促します。

(2) 空家等の利活用の推進

町内の利活用できる空家等については、『大和町空き家・空き店舗バンク』への登録を推進し、移住者等の住宅ストックとして活用するとともに、住宅・店舗のリフォーム等の補助事業と連携して、地域活性化へと繋げるものとします。

(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恐れがあることから、必要な措置を講じて問題の解決に向けた取り組みを行います。

(4) 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綿密な連携の基に取り組む体制を構築します。

第4章 空家等対策の取組み

1. 空家等の適正管理の促進

- (1) 所有者等への啓発活動実施
- (2) 管理不十分な空家等への現地調査
- (3) 空家等台帳の整備

(1) 所有者等への啓発活動実施

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等について、町の広報誌、ホームページ等を通して広く周知します。また、相続関係についても普及啓発に努めます。

(2) 管理不十分な空家等への現地調査

地域住民からの情報提供等により現地調査を実施し、適正な管理が行われていないために、問題が発生している空家等については、所有者等が現状を把握できていない可能性があるため、その現状を知らせるとともに、所有者等の空家等に対する改善方法の考え方や利活用等についての意向を確認し、個々の状況に応じた助言や指導等を行い状況の改善を促すなど、必要な対策を講じます。

(3) 空家等台帳の整備

町内の空家等の調査に基づく情報（戸数、所有者等の情報、管理状況等）を集約した空家等台帳の整備を行います。

2. 空家等の利活用の推進

- (1) 大和町空き家・空き店舗バンクの活用
- (2) 補助金交付による空家等の利活用の推進
- (3) 除却した跡地の利活用の検討
- (4) 市街化調整区域における空家等の利活用の検討

(1) 大和町空き家・空き店舗バンクの活用

大和町空き家・空き店舗バンク（以下、「空家等バンク」と言う。）は、所有者等の「売りたい・貸したい」物件情報を、町のホームページで広く周知し、「買いたい・借りたい」利用者に橋渡しをする事業です。定期的に、所有者等へ空家等バンクの登録を促すチラシを配布し、空家等の利活用を推進します。

また、国が全国の空き家情報を集約する「全国版空き家・空き地バンク」の活用についても引き続き推進します。

(2) 補助金交付による空家等の利活用の推進、検討

町内の空き家・空き店舗を対象とした物件の取得、賃貸、リフォーム等に関する補助金の活用について、子育て世帯、移住希望者、起業希望者等に周知し、空家等の利活用を推進します。

また、空家等の利活用が促進される助成メニュー等の拡充に努めます。

《補助メニュー》

名 称	内 容	担当課
大和町子育て世帯等移住・定住応援事業補助金	人口が減少している周辺地区へ移住・転居する世帯を対象に、住宅購入やリフォーム費用の一部を助成します。	まちづくり政策課
大和町空き家家財等片付け支援事業	「大和町空き家・空き店舗バンク」に登録する物件の片付け費用を町が補助します。	まちづくり政策課
大和町地域でがんばる事業者応援補助金	空き店舗等を利用し、町の活性化や元気づくりに貢献する出店事業者に対して、店舗取得費、改装費や賃貸費の一部を補助します。	商工観光課

(3) 除却した跡地の利活用の検討

空家等を除却した後の跡地については、空家等の利活用と同様に所有者等の意向を踏まえた上で、民間による利活用に基本とし、必要に応じて地域活性化につながる有効活用の方策も検討します。

(4) 市街化調整区域における空家等の利活用の検討

本町における都市計画区域のうち、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域として建築制限があり、空家等が自由に流通・活用しにくいという状況であるため、市街化調整区域の中での利活用の可能性や方法等について、必要に応じて関係機関を含め調査研究を行います。

3. 特定空家等への対応

- (1) 特定空家等への措置
- (2) 住宅用地に対する固定資産税等の課税標準額の特例の解除
- (3) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 特定空家等への措置

特定空家等は、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼすことから、所有者に対しては、法に基づき働きかけを行います。

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものについて優先して措置を行うものとします。

①立入調査 (法第9条)

外観調査により、特定空家等の可能性がある空家等へ職員又はその委任をした者を当該敷地に立ち入ることを所有者等へ5日前までに通知し、立ち入り調査を行います。

②特定空家等の認定 (法第2条第2項)

特定空家等の判断は、国が示した『「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)』を判断基準にします。

次の(ア)～(エ)のいずれかに該当する状態のものを総合的に判断し、認定します。

- (ア) 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
- (イ) 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
- (ウ) 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
- (エ) その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

【特定空家等に対する措置を講じる際の考え方】

特定空家等に対する措置を講じるに際しては、前述の(ア)～(エ)の各状態にあるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要があることから、以下の事項を勘案して総合的に判断します。

ア 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断します。

イ 悪影響の程度と危険等の切迫性

特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断します。

③空家等対策庁内連携会議での検討

町は、特定空家等と思われる空家等について、情報共有を行い、空家等対策協議会へ審議する空家等かを検討・判断します。

④空家等対策協議会での協議

協議会では、特定空家等を認定し、その後の対応を協議・決定します。

⑤助言・指導の実施（法第14条第1項）

特定空家等の所有者等に対し、適切な管理を促すための助言又は指導を行います。また、助言又は指導に対し、十分な措置がなされない場合は、勧告を行うことがあります。

⑥勧告（法第14条第2項）

町は、空家等の所有者等に対し、助言又は指導を行っても改善が見られない場合、法第14条第2項の規定に基づき、猶予期限を付けて、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行います。なお、勧告を受けた「特定空家等」については、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課税標準額の特例を解除できるものとします。

⑦命令（法第14条第3項～第8項、第11項、第13項）

町は、空家等の所有者が、勧告を受けたにもかかわらず、正当な理由が無くその勧告に係る措置を取らなかった場合において、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当の猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるように命じます。

⑧公示

町は、空家等の所有者等に対し、命令した場合においては、標識の設置及び空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則で定める方法により公示します。

⑨戒告

町は、空家等の所有者等に対し、命令を行っても措置が講じられない場合は、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定に基づき戒告を行います。

⑩行政代執行（法第14条第9項）

町は、空家等の所有者等に対し、命令を行っても措置が講じられない場合は、法第14条第9項及び行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該空家等の除去等に必要な措置を講じます。

この措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

⑪略式代執行（法第14条第10項）

勧告に係る措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知できない場合（過失がなくして助言もしくは指導または勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことが出来ないときを含む）は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者もしくは委任した者に行わせることができます。

(2) 住宅用地に対する固定資産税等の課税標準額の特例解除

町は、法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けた『特定空家等』については、特定空家等の状態が改善されるまで固定資産税等の住宅用地に係る特例を解除することができます。

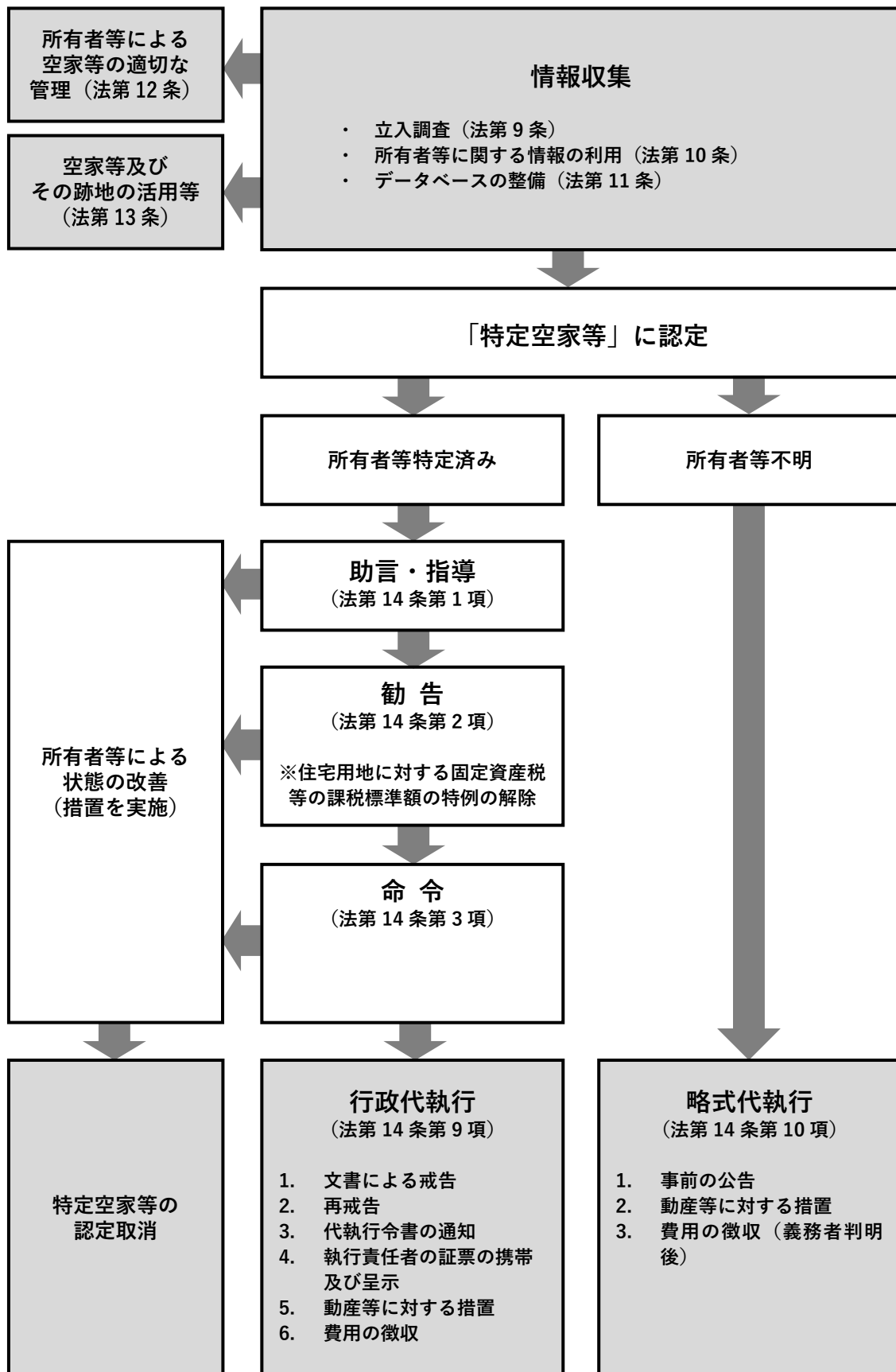
< 住宅用地に対する固定資産税等の課税標準額の特例の解除 >

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	住宅用地に対する課税標準額の特例	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき 200㎡以下の部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	住宅1戸につき 200㎡を超える部分 (家屋面積の10倍まで)	価格×1/3	価格×2/3

(3) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

この計画は、空家等対策の実施に関して必要な事項を定めたものですが、地域情勢の変化に対応するため、必要に応じて内容を見直すことができるとします。

図2 特定空家等に対する措置のフロー図



4. 空家等対策の推進体制の整備

- (1) 空家等総合窓口の設置
- (2) 庁内関係課による連携
- (3) 空家等対策庁内連携会議の設置
- (4) 空家等対策協議会の設置
- (5) 関係機関との連携

(1) 空家等総合窓口の設置

町は、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都市建設課 (Tel: 022-345-7502) に設置し、対応します。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課が連携し対応します。

(2) 庁内関係課による連携

空家等対策を推進するため、庁内関係課が連携して対策に取り組みます。

関係課	取り組む対策
総務課 (危機対策室)	災害対策及び災害時の応急措置等に関すること 火災予防に関すること 防犯対策に関すること
まちづくり政策課	空家等の利活用の推進に関すること 空き家・空き店舗バンクに関すること
税務課	固定資産税課税台帳等の情報提供に関すること 空家等の相続人等の情報提供に関すること 住宅用地に対する固定資産税等の課税標準額の特例の運用に関すること
町民生活課	生活環境（衛生）の適正管理に関すること 住民基本台帳等の情報提供に関すること
福祉課	高齢世帯等の情報提供に関すること
農林振興課	空家等に付属した農地の利活用の推進に関すること
商工観光課	空き店舗等の利活用の推進に関すること
都市建設課	空家等対策の全般に関すること 特定空家等に係る解体等の調整に関すること
上下水道課	開閉栓等の情報提供に関すること 給排水設備の適正管理に関すること
教育総務課	児童生徒の安全に関すること

(3) 空家等対策庁内連携会議の設置

空家等対策の実施等に関する連携を図るため、庁内関係課による「空家等対策庁内連携会議」を設置します。

①連携会議の構成

副町長、危機対策室長（総務課）、まちづくり政策課長、税務課長、町民生活課長、福祉課長、農林振興課長、商工観光課長、都市建設課長、上下水道課長、教育総務課長

※必要に応じて他の関係課も加えることとします。

②取組事項

- ・空家等に関する課題および情報の共有に関すること。
- ・空家等の適正管理および活用の推進に関すること。
- ・空家等対策協議会における協議項目の検討に関すること。
- ・空家等に対する対応又は措置に関すること。
- ・その他空家等の対策に関し、町長が必要と認めること。

(4) 空家等対策協議会の設置

空家等対策を総合的かつ計画的に推進するために、法第7条第1項の規定に基づき、「大和町空家等対策協議会」を設置します。

①委員構成 10名（※令和4（2022）年時点）

〈 委員構成 〉

構成	委員
行政	大和町長
地域	大和町消防団団長
	大和町区長会長
法務	仙台法務局
	宮城県司法書士会
	大和警察署
不動産	全日本不動産協会宮城県本部
建築	宮城県建築士協会
	宮城県土木部住宅課
文化等	宮城大学 事業構想学群

②協議事項

- ・法第6条に基づく空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- ・空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項
- ・その他空家等対策に関して必要な事項

(5) 関係機関との連携

空家等の問題は、地域社会全体に関わる問題であることから、空家等対策を総合的に進めるため、庁内関係各課の他、地域や公的機関、不動産業者等の民間事業者と連携した取り組みを推進します。

5. その他空家等対策に関する対策の実施に関し必要な事項

本計画については、関係法令等の改定のほか、社会情勢等の変化に対応するため、計画期間中においても内容を見直すことができることとします。