

## 1. はじめに

### 【1】 計画策定の背景

人口減少や少子高齢化、社会の多様なニーズや産業構造の変化等により適正管理がなされない空家等が増加し、周辺地域に深刻な影響を及ぼしていることが問題になっています。

そのため、平成27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。）」が施行されましたが、その後も空家等の増加が止まることなく、今後も増加が見込まれることから、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年に法の一部が改正されました。

本市においても、人口減少や居住者の高齢化により、住み継がれない、適正管理がなされないことによる空家等の増加が懸念されます。

このような背景を踏まえ、空家等の適正管理及び利活用の促進等の対策を効率的かつ効果的に進めるため、「岩沼市空家等対策計画」を策定するものです。

対象地区	本市内全域
空家等の種類	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」 同法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」
計画期間	令和6年度～令和15年度（10年間）
計画の見直し	計画期間内においても必要に応じて適宜見直しを実施

### 用語の定義

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）
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

### 【1】 空家等の現状

- ▶ 平成 30 年の「住宅・土地統計調査」によると、本市の総住宅数は 18,950 戸であり、このうち空家等の数は 2,010 戸で、総住宅数に占める空家等の割合は 10.6%となっています。全国平均及び宮城県平均よりも低い水準となっています。  
(全国：13.6%、宮城県 12.0%)
- ▶ 国勢調査によると、本市の総人口は、近年減少傾向に転じた一方で、65 歳以上の高齢者人口の割合は平成 7 年の 13.7%から令和 2 年は 26.7%に増加しています。また、高齢者一人世帯と高齢夫婦のみの世帯の増加が顕著になっています。
- ▶ 令和 2 年に本市が実施したアンケート調査の結果、空家等の状態となっている建物でも定期的に管理していると回答した方が比較的多くいることが分かりました。

### 【2】 課題整理

#### 空家等の状況把握

- ▶ 本市における空家等の割合は、全国平均及び宮城県平均よりも低い水準になっていますが、人口減少や高齢化による高齢者単身世帯及び高齢夫婦のみの世帯増加に伴い、空家等の発生または定期的に管理がなされない空家等が増加することが予想されます。  
⇒現地調査等を継続して行い、空家等の状況を把握することが重要です。

#### 管理の徹底

- ▶ 空家等の所有者が遠方に居住している場合や相続人が決定していない場合、所有者や管理者としての管理意識が希薄となる傾向があります。  
⇒管理不全とならないよう継続的な啓発が重要です。

#### 利活用の促進

- ▶ アンケート調査の結果、空家等の売却や賃貸を考えている人の多くが、活用の見通しが立っていないことが分かりました。  
⇒相談体制を整備する等、所有者等の判断を手助けする取り組みが重要です。

### 3. 空家等の調査に関する事項

#### 【1】 空家等の調査について

対策を効果的かつ効率的に実施するためにも、空家等の所在やその状態等を把握することが重要です。また、空家等の所有者等の意向を把握することも必要です。そのため、実態を把握する調査を毎年度実施します。

庁内の関係部署が情報共有できるよう、データベースの整備等環境整備に努めます。

### 4. 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

#### 【1】 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等については、所有者等が自らの責任により適切な管理を行うことが前提となりますが、必要に応じて情報の提供や助言、援助を行い、空家等の適切な管理を促進します。

##### 総合相談窓口の設置

- ▶ 総合相談窓口を設置し、所有者等への助言や情報提供等を実施
- ▶ 担当する庁内所管部署及び関係団体と連携した適切な管理の促進

##### 所有者等の意識啓発及び理解増進

- ▶ 空家等の適切な管理についての意識啓発
  - ・ ホームページや広報紙等による情報提供
  - ・ 固定資産税の納税通知書等にチラシやパンフレットを同封等
- ▶ 相続登記についての啓発
  - ・ 相続等に関するセミナー等を開催し、相続登記の重要性を啓発
  - ・ 固定資産税の納税通知書等にチラシ等を送付し、相続登記を促す取り組みを実施

## 5. 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

### 【1】 活用の促進について

本市人口も減少に転じる中、活力のある持続可能なまちを目指し、シティプロモーションの強化や子育て環境の充実、移住定住の促進及び市街地整備等の施策により、人口増加を図っていくことを本市の総合計画に掲げています。

人口増加を見据えた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し、活用方策を検討することも重要となります。

#### 空家等の活用に関する相談事業

- ▶ 空家等の所有者からの相談に対し、「空家等の活用促進に関する協定」を締結する関係団体等の協力のもと、空家等の活用に関する相談事業を実施

#### 助成制度の活用促進（木造住宅耐震診断助成事業、木造住宅耐震改修工事促進事業）

- ▶ 昭和 56 年 5 月以前に建てられた木造戸建て住宅においては、住宅耐震診断・耐震改修にかかる費用の補助等を通じ、所有者等がリフォームを実施する機会の増進を図る

#### 新たな助成制度等の検討

- ▶ 空家等の解体費用に対する補助や空家等バンクの導入等、空家等や跡地の活用（空家等への移住、定住を含む）を促進するための支援策を検討

#### 空家等活用促進区域、空家等管理活用支援法人の指定についての検討

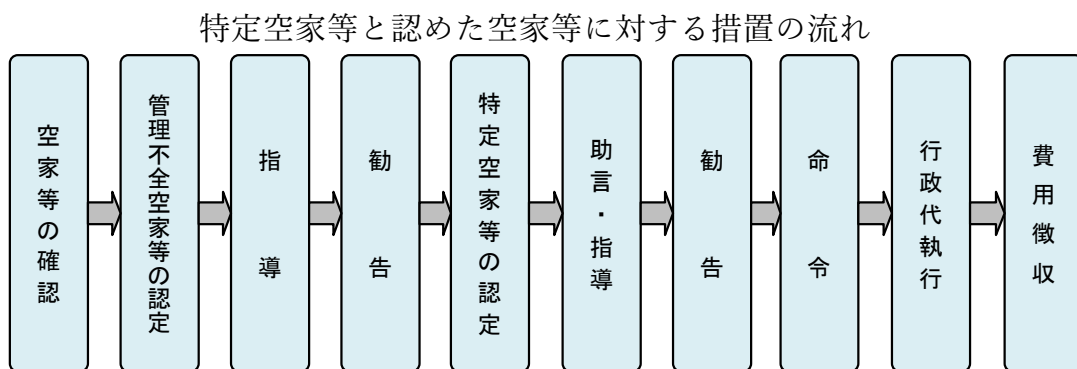
- ▶ 空家の用途変更や建替え等を促進する空家等活用促進区域の設定
- ▶ 所有者等への情報提供や相談対応等を行う空家等管理活用支援法人の指定
- ▶ 総務省が実施する住宅・土地統計調査による空家等の状況や本市が毎年実施する現地調査の状況等を踏まえ、必要に応じ本制度の活用を検討

## 6. 空家等の分類と措置に関する事項

### 【1】 管理不全空家等・特定空家等への対応

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）等に準じて行うものとします。

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）をベースに作成された宮城県特定空家等の判断基準に基づき行います。



## 7. 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項

### 【1】 空家等に関する総合的な対応について

#### 総合相談窓口による対応

- ▶ 空家等の所有者等、地域住民からの空家等に関する相談等は、庁内に設置した総合相談窓口で対応
- ▶ 相談等の内容に応じて、庁内の関係部署と連携して対応

#### 関係団体との連携による対応

- ▶ 解決のために専門的知識を要するような、行政のみでは対処が難しい案件にも対応するため、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、弁護士や司法書士、法務局などの法務に関する団体等とも連携して対応

## 8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### 【1】 空家等に関する対策の実施体制について

本市では、空家等対策の関係部署における連携体制の整備を図るとともに、行政のみならず幅広い分野の専門家等で構成する協議会を設置しています。

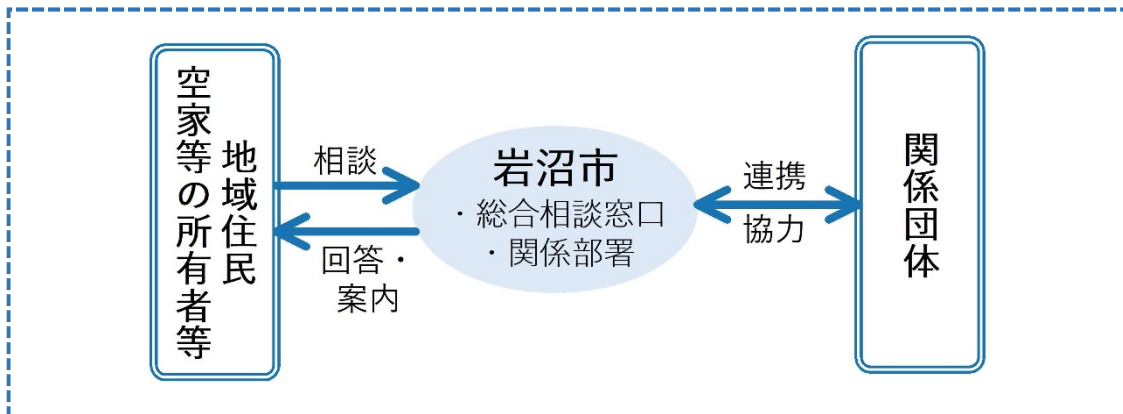
#### 庁内関係部署による連携

- ▶ 庁内の関係部署で広く情報共有を図り、空家等対策について関係部署間の連携を取りやすい体制の整備を進めていきます。

#### 協議会の組織

- ▶ 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にあたり、行政のみならず地域住民、法務・不動産・建築等に関する学識経験者、関係機関又は関係団体の職員等幅広い分野の専門家や市民から構成される「岩沼市空家等対策協議会」を設置しています。

空家等に関する総合相談窓口の対応イメージ



### 岩沼市空家等対策計画【概要版】 2024（令和6）年 3月策定

岩沼市 市民経済部 環境課

〒989-2480 宮城県岩沼市桜一丁目6番20号 / 電話 0223-23-0584（直通）

FAX 0223-22-1264 / E-mail kankyou@city.iwanuma.miyagi.jp

ホームページ <https://www.city.iwanuma.miyagi.jp/>