

名取市空家等対策計画

令和7（2025）年3月 改訂版

名 取 市



はじめに

空き家については、全国的に人口減少に比例する形で増加傾向にあり、近隣住民への悪影響や防災・防犯の面からも社会問題となっています。

このような全国的な状況を踏まえ、本市においても、令和4年4月に本市の空家等対策の基本的な方向性を示すため、「名取市空家等の適切な管理及び有効活用の促進に関する条例」を制定するとともに、本条例の取り組みを具現化するため、令和4年3月に「名取市空家等対策計画」を策定し、各種施策に取り組んできたところであります。



そのような中、令和5年（2023）年12月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正され、空家等所有者の責務の強化や空家等活用促進区域の設定などによる空き家の活用拡大の促進、また、特定空家化を未然に防止するため管理不全空家等の規定が追加されるなど大幅な見直しが行なわれたところであり、これを受け本市といたしましても、市内における空家等対策をより一層推進するため、本計画の見直しを行うことといたしました。

本計画では、「実態把握」「適切な管理の促進」「予防・抑制の推進」「有効活用の促進」「連携・協働による実施体制づくり」の5つを基本方針に掲げ、持続可能なまちづくりと市民の皆様が安心して生活を送れる環境づくりをより一層推進してまいります。

最後に、本計画の見直しにあたり、慎重にご審議いただきました名取市空家等対策協議会委員の皆様、実態調査にご協力いただきました区長様、町内会長様、その他ご意見をご提案をいただきました市民・各種団体の皆様に心より御礼申し上げます。

令和7年3月

名取市長 山田 司郎

目次

第1章 計画の概要	1
1 計画策定の趣旨.....	1
2 計画の位置付け.....	2
(1) 法的な位置付け.....	2
(2) 他計画等との関係.....	2
3 SDGsとの関係.....	3
4 計画期間.....	4
5 対象とする空き家の種類.....	4
6 対象地区.....	4
7 用語の意味.....	5
第2章 本市の現状と空家等の実態と課題	6
1 本市の現状と将来.....	6
(1) 人口の推移と将来推計.....	6
2 住宅と空家等の状況.....	7
(1) 全国・宮城県・本市の住宅数と空き家数の推移.....	7
(2) 空き家の種類.....	9
3 令和5年度空家等実態調査の結果.....	11
(1) 調査目的.....	11
(2) 調査件数と調査結果.....	11
(3) 調査実施期間.....	11
(4) 調査方法.....	11
(5) 調査票及び判定区分.....	12
(6) 令和2年度調査と令和5年度調査結果の比較.....	14
(7) 空家等の傾向.....	14
(8) 調査結果に対する市の対応.....	15
(9) 指導文書等の発送による所有者等の反応.....	15
4 地域の特徴と空家等の状況等.....	17
(1) 地域の特徴と空家等の状況等.....	17
5 空家等対策の取り組み.....	20
(1) 名取市第六次長期総合計画における成果指標の設定等.....	20
(2) 本市の空家等対策の取り組み.....	20
6 空家等に関する課題.....	21
(1) 空家等の発生に関する課題.....	21
(2) 空家等の有効活用に関する課題.....	21
(3) 空家等の管理に関する課題.....	21

第3章 空家等対策に関する基本的な方針	22
1 基本方針	22
(1) 空家等の実態把握	22
(2) 所有者等による空家等の適切な管理の促進	22
(3) 空家等の予防・抑制の推進	22
(4) 空家等の有効活用の促進	22
(5) 連携・協働による実施体制づくり	22
第4章 空家等の実態把握に関する事項	23
1 空家等の実態把握	23
(1) 空家等に関する実態把握	23
(2) 空家等情報のデータベース化	23
第5章 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	24
1 所有者等による適切な管理の促進	24
(1) 所有者等に対する管理意識の啓発	24
(2) 空家等の相続に関する対策	24
2 管理に問題がある空家等への対応	25
(1) 住民などからの相談、市職員による事前調査の実施	25
(2) 現地確認の実施	25
(3) 所有者等の調査	25
(4) 立入調査の実施	25
(5) 管理不全空家等又は特定空家等の認定手続き	26
3 管理不全空家等と特定空家等に対する措置と対処に関する事項	27
(1) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ	27
(2) 所有者等による管理ができない場合などの措置	31
(3) 他の法令等の諸制度による対応	32
第6章 空家等の予防・抑制に関する事項	34
1 空家等の予防・抑制	34
(1) 空家等の予防・抑制に関する情報の周知・啓発	34
(2) 耐震化を進めるための支援	34
第7章 空家等の有効活用の促進に関する事項	36
1 空家等の有効活用の促進	36
(1) 「空き家バンク」物件の登録促進	36
(2) 有効活用に向けた情報発信	36

(3) 地域活性化コミュニティ施設への転用	36
(4) 空家等を活用した移住・定住の促進	36
(5) 空家等を活用した起業支援	38
(6) 流通市場の育成・普及	38
(7) 市街化調整区域における空家等の有効活用の検討	40
(8) 地区計画の見直しの検討	40
(9) 除却した跡地の有効活用の検討	40
(10) 空家等活用促進区域設定の検討	40
(11) 空家等管理活用支援法人指定の検討	40

第8章 空家等に関する対策の連携・協働による実施体制に関する事項.. 41

1 空家等に関する対策の実施体制	41
(1) 名取市空家等対策協議会	41
(2) 名取市空家等対策庁内連絡調整会議	42
(3) 関係機関との連携	42

第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項..... 43

1 住民などからの空家等に関する相談への対応	43
(1) 相談窓口の整備	43
(2) 相談体制の整備	43
2 計画の検証	44
(1) 本計画の進行管理と見直し	44
(2) 数値目標	45

資料編 46

1 空き家の活用事例	46
(1) 空き家の活用事例一覧	46
(2) 市街地タイプの活用事例	47
(3) 郊外タイプの活用事例	48
2 関係団体相談窓口一覧	49
(1) 市役所開催の各種相談	49
(2) 市役所以外の相談窓口	50
3 空家等対策の推進に関する特別措置法	56
4 名取市空家等の適切な管理及び有効活用の促進に関する条例	67
5 名取市空家等対策協議会 委員名簿	69
6 計画見直しの策定経過	70

第1章 計画の概要

1 計画策定の趣旨

少子高齢社会の進展による人口減少、核家族化の進行、ライフスタイルの多様化、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による空き店舗の増加などの社会変化に伴い、居住やその他の使用がなされていないことが常態となっている空き家が全国的に増加しています。

本市においても、人口は増加傾向にあるものの、核家族化の進行やライフスタイルの多様化、市街地への人口流出などにより、近隣住民の迷惑となっている空き家が散見されており、その対応が求められています。

このような空き家は、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、防犯上の問題や地域住民の生活環境に各種の影響を及ぼしているものがあり、今後そういった空き家の数が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されています。

国では、空き家が地域の防災、衛生、景観など、生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを鑑み、地域住民の生命・身体・財産を保護し、生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進するため、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、「空家法」という。）を施行し、空家等に関する国の基本指針の策定や、市町村による「空家等対策計画」の作成、空家等に関する施策の推進等を定めました。

令和3年（2021）6月には、「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」、特定空家等に対する措置に関する考え方などを示したガイドラインの一部が改正され、空家法に基づく検討結果や空き家対策に係る地方公共団体からの要望等に対応し、“将来の外部不経済が予見される空家等への対応”、“市町村による財産管理制度の活用”、“地域の空家等対策を支援する民間主体の活用”、“借地の土地所有者への措置及び所有者多数の場合の対応”が示されています。

また、令和5年12月には、今後も空家等の増加が見込まれることから、周囲に悪影響を及ぼす倒壊の危険等がある空家等の除却といった取り組みを一層円滑化するとともに、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法改正されました。

これらを踏まえて、令和元（2019）年度に策定した本市の最上位計画である「名取市第六次長期総合計画」の基本理念や目指す姿を念頭に置いた上で、令和2（2020）年度に「名取市空家等の適切な管理及び有効活用の促進に関する条例」（以下、「条例」という。）を制定しました。この条例に基づく取り組みを明確化するため、「名取市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を令和4年3月に策定し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することとしてきたところですが、令和5年12月の法改正などを踏まえた見直しを行うものです。

2 計画の位置付け

(1) 法的な位置付け

本計画は、空家法第7条の規定に基づき策定するもので、平成27(2015)年2月に国から示され、令和5(2023)年12月に改正された「空家法」及び「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、「国指針」という。)に即した計画とします。

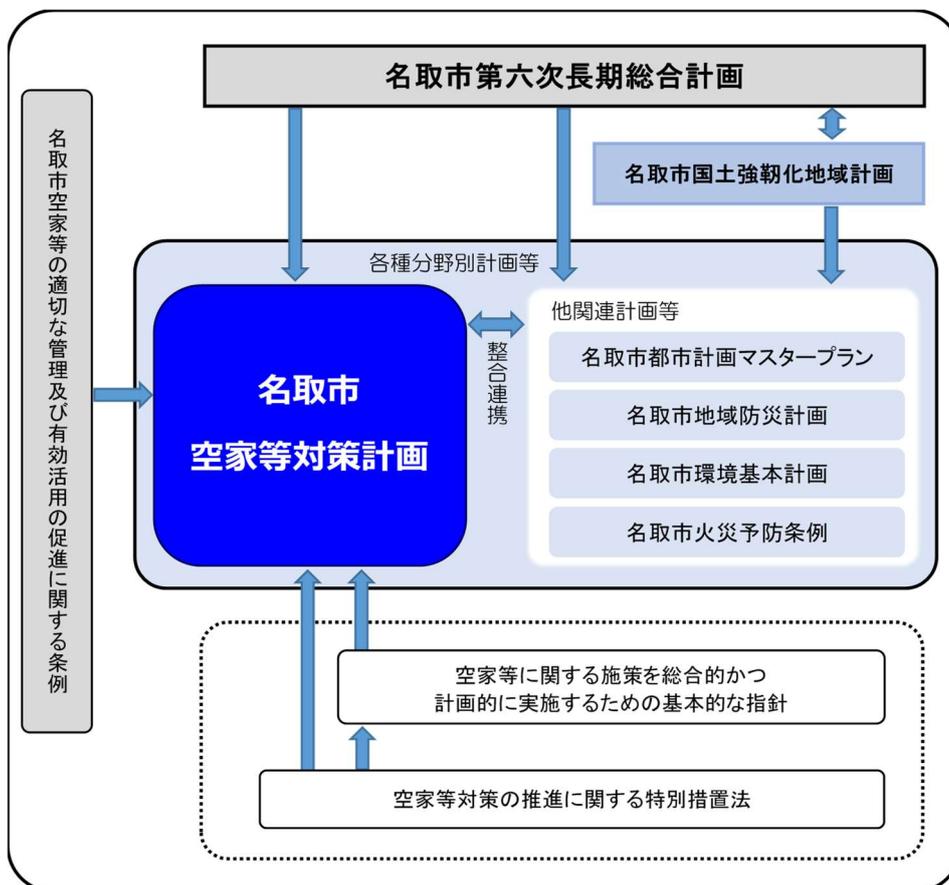
■空家法第7条第1項■

市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができる。

(2) 他計画等との関係

本計画は、本市の空家等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名取市第六次長期総合計画、名取市国土強靱化地域計画、名取市都市計画マスタープラン、名取市地域防災計画、名取市環境基本計画等との整合性を図るものとします。

<他計画等との関係>



3 SDGsとの関係

「SDGs」とは、「Sustainable Development Goals」の略で、日本語訳は「持続可能な開発目標」です。平成 27（2015）年 9 月の国連サミットで採択された令和 12（2030）年までの開発目標で、17 の目標などで構成されています。

「誰一人取り残さない」をスローガンに、現在も、そして子どもや孫の世代も、豊かな暮らしができ、発展していくことができる社会を実現するために、世界全体で取り組んでいく目標です。

名取市第六次長期総合計画においてもその目標を取り入れており、限られた資源を有効活用しながら、生産性の向上や労働力確保による総所得の維持を図ることで、力強く健全な財政運営を維持していく必要があるとしており、本計画においてもSDGsの視点を持って取り組み、住み続けられるまちづくりを推進します。



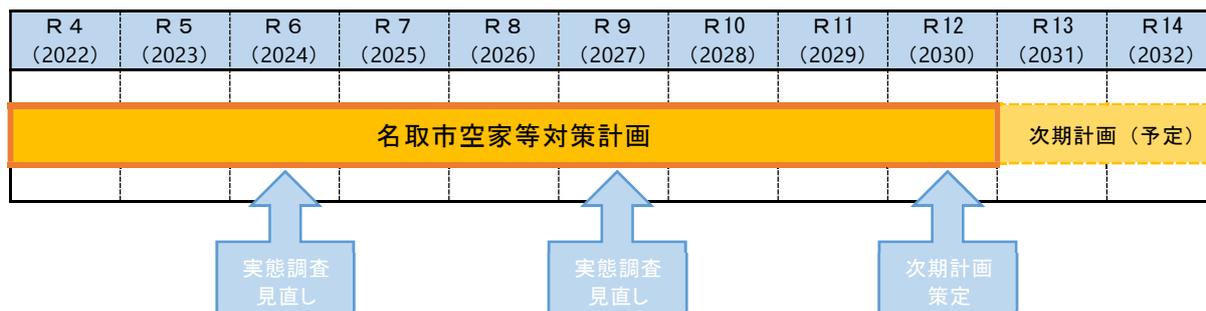
SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



4 計画期間

本計画の計画期間は、令和4（2022）年度を初年度とする9年計画とし、中間年を令和6（2024）年及び令和9（2027）年とし、市内の空家等の状況や社会情勢の変化などにより、必要に応じて見直しを行っていきます。

なお、令和6年度においては、令和5年12月の法改正等を踏まえた見直しを行います。



5 対象とする空き家の種類

本計画の対象とする空き家は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」（空家法第2条第2項で規定する「特定空家等」及び法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」を含む）、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見されるものも含まれます。また、活用促進の観点からその跡地についても対象とすることとします。

6 対象地区

本計画の対象地区は、本市が令和5（2023）年度に実施した「空家等実態調査」（第2章参照）の結果によると、市内のほぼ全域に空家等が見られることから、「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の結果、空家等の数や分布状況など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、空家活用促進区域（空家法第7条第3項）として定めるものとします。

7 用語の意味

管理に問題がある空き家	特定空家等や管理不全空家等を除く、所有者等により管理が行き届いていない空き家をいう。
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恐れが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)
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恐れのある状態、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た空家等をいう。(法第2条第2項)
迷惑空き家	管理が不十分でなおかつ地域住民の日常生活に影響を与える空き家をいう。

第2章 本市の現状と空家等の実態と課題

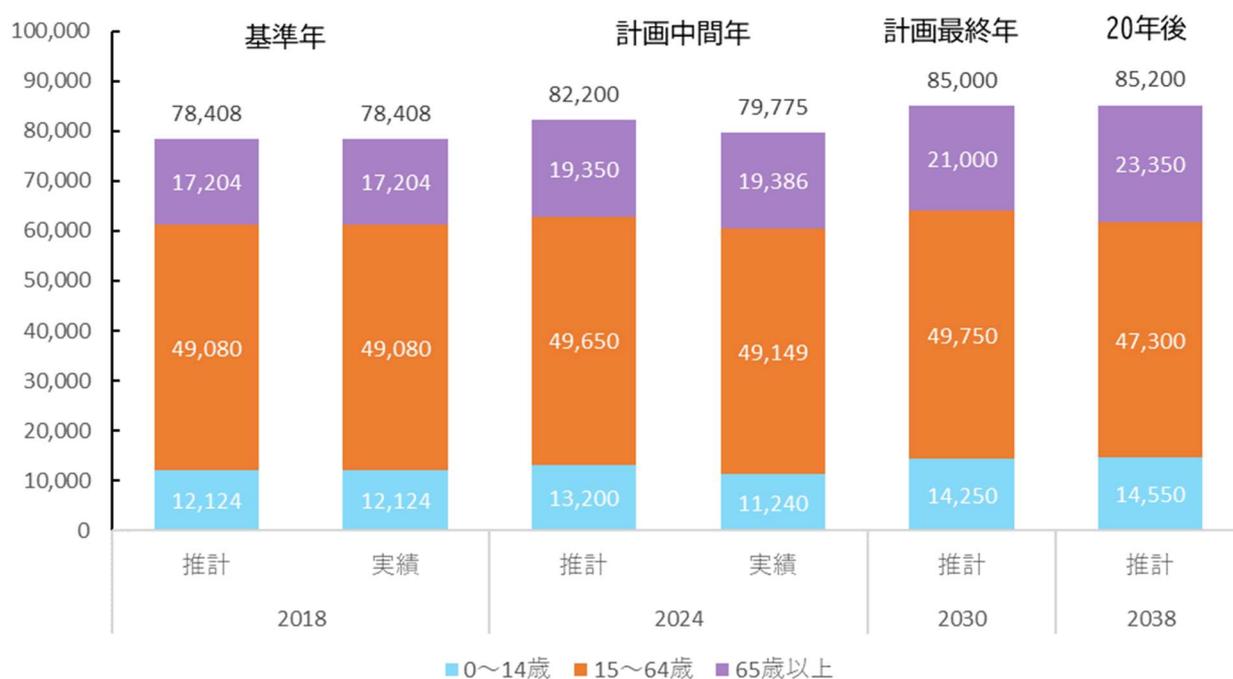
1 本市の現状と将来

(1) 人口の推移と将来推計

全国的な人口減少局面にある中で、本市の総人口は平成30(2018)年以降増加傾向で平成30(2018)年の78,408人から令和6(2024)年10月1日時点には82,200人と3,792人の増加、更には、令和12(2030)年には、85,000人と増加傾向になる見込みとなっています。年齢3区分別人口の構成比としては、15～64歳の生産年齢人口は減少傾向ですが、0～14歳の年少人口、65歳以上の高齢人口は増加となっています。令和15(2033)年をピークにその後は減少に転じる推計となっています。また、市域全体で見れば人口は増加傾向が今後も続きますが、地区ごとに見ると、減少局面に入っているところもあります。

<総人口・年齢3区分別人口の推移と将来推計>

○将来人口推計と実績(令和6年度時点)



出展：「名取市第六次長期総合計画 後期基本計画」(名取市)

2 住宅と空家等の状況

(1) 全国・宮城県・本市の住宅数と空き家数の推移

国が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」の結果を見ると、全国の空き家数は年々増加しており、令和5（2023）年現在9,001,600戸と、平成30（2018）年に比べて513,000戸増加しています。空き家率（住宅総数に占める空き家総数の割合）は令和5（2023）年現在13.8%と、上昇傾向で推移しています。

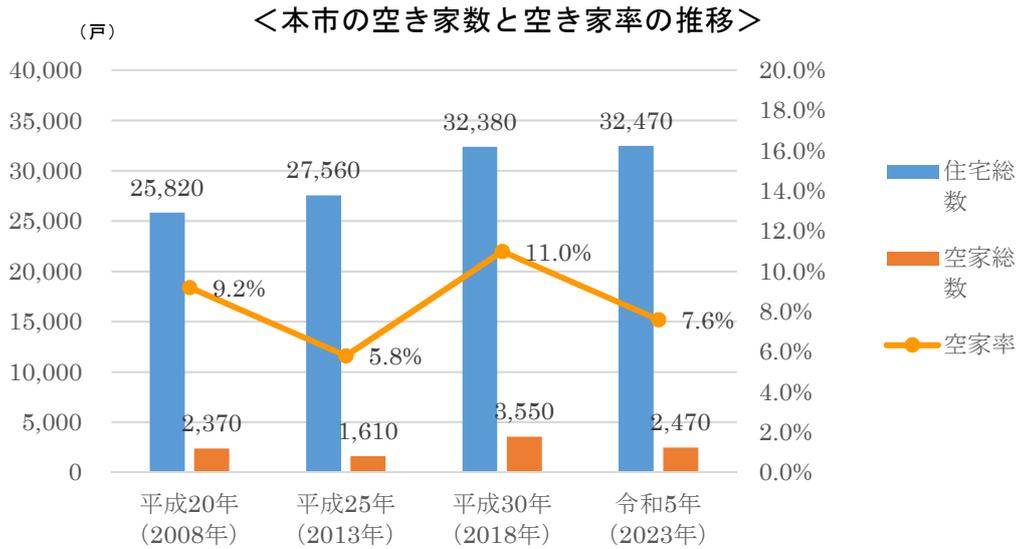
宮城県では、調査年度によって増減はありますが、空き家率は平成20（2008）年を除いて全国よりも低い水準となっています。

本市では、調査年度によって増減はありますが、令和5（2023）年の空き家数は2,470戸と、平成30（2018）年に比べて減少しています。平成20（2008）年から平成25（2013）年にかけての空き家総数の減少は東日本大震災の影響、平成25（2013）年から平成30（2018）年にかけての空き家総数の増加は、被災者の生活再建によるものが考えられます。令和5（2023）年の空き家率は7.6%と、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が、本市への住宅需要の高まりにより、一般流通が盛んに行われていることが空き家率減少の要因であると考えられます。

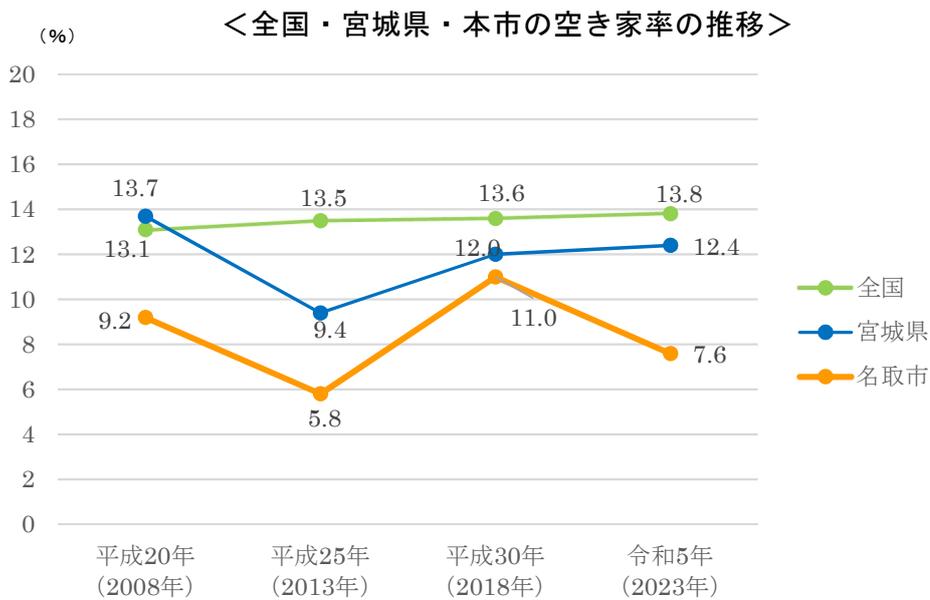
<全国・宮城県・本市の住宅数と空き家数>

		全国		宮城県		名取市	
		住宅総数	空き家総数	住宅総数	空き家総数	住宅総数	空き家総数
平成20年 (2008年)	戸数(戸)	57,586,000	7,567,900	1,013,900	138,400	25,820	2,370
	割合(%)	-	13.1	-	13.7	-	9.2
平成25年 (2013年)	戸数(戸)	60,628,600	8,195,600	1,034,100	96,900	27,560	1,610
	割合(%)	-	13.5	-	9.4	-	5.8
平成30年 (2018年)	戸数(戸)	62,407,400	8,488,600	1,089,300	130,500	32,380	3,550
	割合(%)	-	13.6	-	12.0	-	11.0
令和5年 (2023年)	戸数(戸)	65,046,700	9,001,600	1,129,100	140,300	32,470	2,470
	割合(%)	-	13.8	-	12.4	-	7.6

出典：「平成20年・25年・30年・令和5年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）



出展：「平成 20 年・25 年・30 年・令和 5 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）



出展：「平成 20 年・25 年・30 年・令和 5 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(2) 空き家の種類

本市の令和5(2023)年の空き家数2,470戸の内訳を見ると、別荘などの「二次的住宅」が30戸、「売却用の住宅」が80戸と少なく、「賃貸用の住宅」(1,620戸)と「その他の住宅」(740戸)が大半を占めています。

最も多い「賃貸用の住宅」については、平成20(2008)年の1,390戸から、平成25(2013)年には940戸と一旦減少し、平成30(2018)年には1,910戸、令和5(2023)年には1,620戸と増減が見られますが、これは東日本大震災の影響が考えられます。

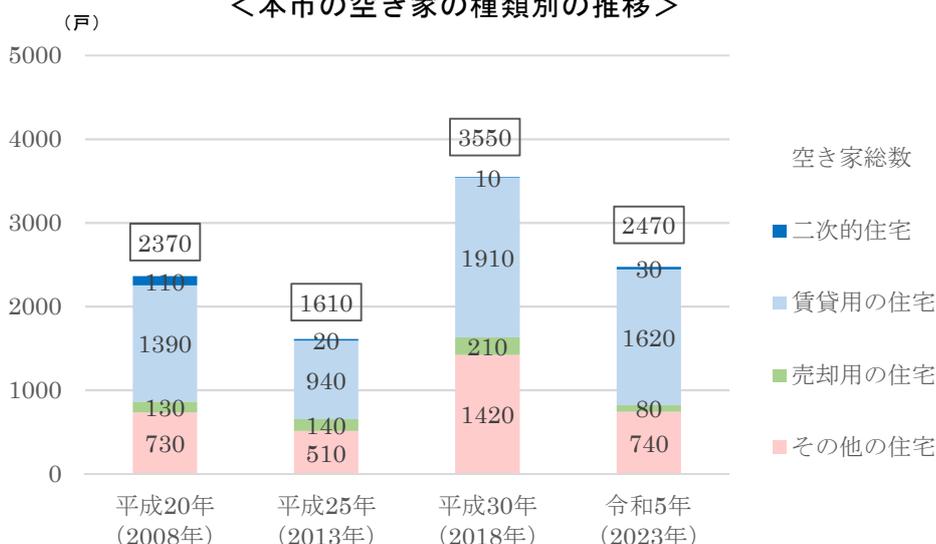
次に多い「その他の住宅」の中には管理に問題がある空き家が含まれている可能性が高いことから、注意が必要です。

<本市の空き家の種類別の件数と割合>

		住宅総数	空き家総数	空き家			
				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20年 (2008年)	戸数(戸)	25,820	2,370	110	1,390	130	730
	割合(%)	-	9.2	0.4	5.4	0.5	2.8
平成25年 (2013年)	戸数(戸)	27,560	1,610	20	940	140	510
	割合(%)	-	5.8	0.1	3.4	0.5	1.9
平成30年 (2018年)	戸数(戸)	32,380	3,550	10	1,910	210	1,420
	割合(%)	-	11.0	0.0	5.9	0.6	4.4
令和5年 (2023年)	戸数(戸)	32,470	2,470	30	1,620	80	740
	割合(%)	-	7.6	0.1	5.0	0.2	2.3

出典：「平成20年・25年・30年・令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

<本市の空き家の種類別の推移>



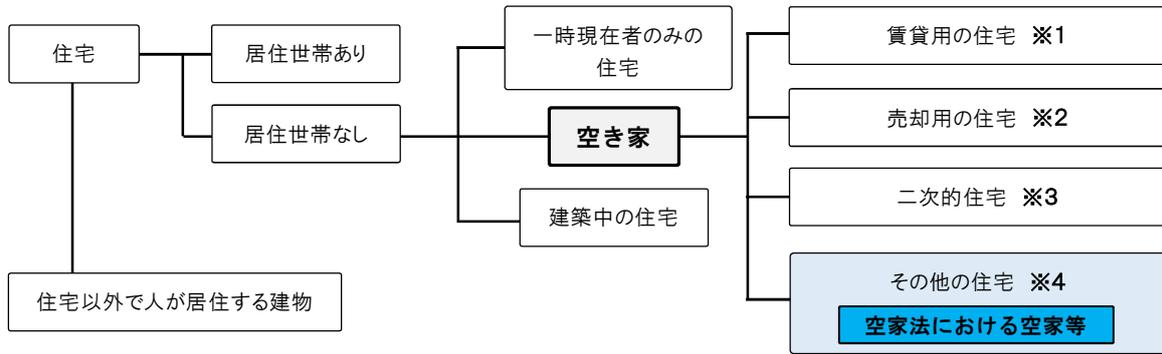
出典：「平成20年・25年・30年・令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

※住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、5年ごとに実施されています。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています。

※住宅・土地統計調査における「空き家」と空家法における「空家等」の関係について

住宅・土地統計調査では、一戸建だけでなく共同住宅の空室も一戸の「空き家」と数えられます。一方、空家法における「空家等」は、一戸建、すべてが空室となった共同住宅、その他の利用されていない建物が含まれます。また、空家法における「空家等」は、「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」とされており、居住世帯が長期にわたって不在の住宅が含まれる「その他の住宅」の中に、空家法における「空家等」が含まれている可能性が高いと考えられます。



※1	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
※2	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
※3	普段人が住んでおらず、避暑・避寒・保養などで使用される住宅等
※4	上記以外の人が住んでいない住宅で、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等

3 令和5年度空き家等実態調査の結果

(1) 調査目的

雑草が繁茂する管理不十分な空き家、倒壊や外壁の脱落などのおそれがある危険な空き家など迷惑空き家に関する住民苦情が寄せられており、管理不十分でなおかつ地域住民の日常生活に影響を与える迷惑空き家の実態を把握することで、将来の空き家政策を検討する基礎資料とするため、地域の区長・町内会長などから情報収集を行い、現地調査を実施しました。

(2) 調査件数と調査結果

令和5年度 空き家実態調査結果

地区	調査件数	空き家 件数	判定区分								対象外	活用済み
			S	A1	A2	A3	B	C	調査不能			
増田	37	27	1	0	0	2	14	10	0	2	8	
増田西	16	13	1	1	0	2	7	2	0	0	3	
名取が丘	26	19	1	0	0	2	11	5	0	0	7	
関上	12	9	3	0	0	0	3	3	0	1	2	
下増田	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	
館腰	6	4	1	0	0	1	1	1	0	0	2	
愛島	29	21	1	0	2	2	5	10	1	0	8	
高館	20	16	3	1	0	2	5	5	0	3	1	
ゆりが丘	4	3	0	0	0	0	2	1	0	0	1	
那智が丘	9	6	0	0	0	0	5	1	0	0	3	
相互台	8	5	0	0	2	0	2	1	0	0	3	
合計	168	124	11	2	4	12	55	39	1	6	38	

対象外…新たに調査対象となった物件のうち、空き家ではなかったもの
活用済み…再度調査対象となった物件のうち、空き家ではなかったもの

(3) 調査実施期間

令和5（2023）年5月22日（月）～令和5（2023）年5月31日（水）

(4) 調査方法

なとりの魅力創生課・都市計画課・クリーン対策課・消防本部の4課共同により調査票に基づき168件すべての現地調査を行いました。

(5) 調査票及び判定区分

<空家等実態調査 調査票 (様式) >

空き家等実態調査 調査票

地区名
管理番号

NO	区分	チェック項目	評価点
1	建物	建物外周や擁壁などの構造物等にひび割れや水の流出等がある。	
2	建物	倒壊する恐れがある。	
3	建物	屋根が破損し、強風等で飛散する恐れの状態である。	
4	建物	外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。	
5	建物	窓の破損や、外壁の剥落等による建物内部が外から見える状態である。	
建物 評価点小計			
6	衛生	敷地全体に雑草等が生い茂っている。又は立木等が隣地、道路等にはみ出している。	
7	衛生	多数の蜂、はえ、蚊、シロアリ等の害虫が発生している。	
8	衛生	ねずみ等の小動物が住み着き、周辺敷地への侵入や鳴き声、糞尿等の被害が生じている。	
9	衛生	ごみ等が放置されている。(不法投棄も含む)	
10	衛生	悪臭がする。	
衛生 評価点小計			

評価点合計	
-------	--

判定区分	
------	--

【特記事項】

写真貼付

位置図貼付

《調査項目ごとの評価点》

評価点	基準
2	そのとおり
1	どちらかといえばそのとおり
0	いや違う

《判定区分》※空き家の場合

判定区分	判定結果
S	合計点が12点以上 特定空き家候補
A1	建物のみ6点以上、合計点12点未満 迷惑空き家（建物）
A2	衛生のみ6点以上、合計点12点未満 迷惑空き家（衛生）
A3	合計点が6点以上10点以下 迷惑空き家（総合）
B	合計点が2点以上6点未満 迷惑空き家予備軍
C	合計点が2点未満 適正管理空き家

※A3より「A1」、「A2」が優先的に判定される。

《判定区分》※空き地の場合 評価は区分「衛生」のみ

判定区分	判定結果
A	合計点が6点以上 迷惑空き地
B	合計点が2点以上6点未満 迷惑空き地予備軍
C	合計点が2点未満 適正管理空き地

《注意事項》

- 調査項目は、「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）20頁以降に掲載されている基準を参考にして、簡略化した項目としています。
- 2 調査表は、空き家・空き地1件ごとに作成します。
 - 3 「空き家区分」は、上記の基準のとおり評価しますが、特記事項等がある場合、詳細を記載してください。
 - 4 チェック項目NO1は、擁壁やブロック塀等が老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。
 - 5 チェック項目NO2は、屋根瓦やトタンなどが強風等により飛散し、近隣住宅に被害が及ぶ状態になっているかどうかという視点で判断する。
 - 6 ガスや水道メーターが取り外されているかまた、蔦が外壁に巻き付いているかなども評価の視点に入れる。

(6) 令和2年度調査と令和5年度調査の比較

《空き家》

【R5全体】

地区名	調査年度	対象 物件数 (ア)	空き家 件数	S	A1	A2	A3	B	C	調査 不能	対象外 (イ)	活用済み (ウ)	R2調査結果内訳						解消率	区域別	
													S	A1	A2	A3	B	C		市街化	調整
増田	R2	31	26	1	1	0	1	11	12	0	5										
	R5	37	27	1	0	0	2	14	10	0	2	8	0	1	0	1	4	2	22.9%	8	
	増減	6	1	0	-1	0	1	3	-2	0	-3										
増田西	R2	23	14	2	1	0	2	5	4	0	9										
	R5	16	13	1	1	0	2	7	2	0	0	3	0	1	0	0	0	2	18.8%	3	
	増減	-7	-1	-1	0	0	0	2	-2	0	-9										
名取が丘	R2	34	21	0	0	0	1	16	4	0	13										
	R5	26	19	1	0	0	2	11	5	0	0	7	0	0	0	0	5	2	26.9%	7	
	増減	-8	-2	1	0	0	1	-5	1	0	-13										
関上	R2	12	8	3	0	0	0	3	2	0	4										
	R5	12	9	3	0	0	0	3	3	0	1	2	0	0	0	0	1	1	18.2%	2	
	増減	0	1	0	0	0	0	0	1	0	-3										
下増田	R2	3	1	0	0	1	0	0	0	0	2										
	R5	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%		
	増減	-2	0	0	0	-1	1	0	0	0	-2										
館腰	R2	11	6	1	0	0	1	4	0	0	5										
	R5	6	4	1	0	0	1	1	1	0	0	2	0	0	0	0	2	0	33.3%	2	
	増減	-5	-2	0	0	0	0	-3	1	0	-5										
愛島	R2	25	25	1	0	1	2	12	8	1	0										
	R5	29	21	1	0	2	2	5	10	1	0	8	0	0	0	0	6	2	27.6%	3	
	増減	4	-4	0	0	1	0	-7	2	0	0										
高館	R2	17	15	0	0	3	1	5	6	0	2										
	R5	20	16	3	1	0	2	5	5	0	3	1	0	0	0	0	0	1	5.9%	1	
	増減	3	1	3	1	-3	1	0	-1	0	1										
ゆりが丘	R2	6	4	0	0	0	0	0	0	0	2										
	R5	4	3	0	0	0	0	2	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	25.0%	1	
	増減	-2	-1	0	0	0	0	2	1	0	-2										
那智が丘	R2	18	7	0	0	0	0	4	3	0	11										
	R5	9	6	0	0	0	0	5	1	0	0	3	0	0	0	0	2	1	33.3%	3	
	増減	-9	-1	0	0	0	0	1	-2	0	-11										
相互台	R2	8	5	0	0	1	0	2	2	0	3										
	R5	8	5	0	0	2	0	2	1	0	0	3	0	0	0	0	1	2	37.5%	3	
	増減	0	0	0	0	1	0	0	-1	0	-3										
合計	R2	188	132	8	2	6	8	65	42	1	56										
	R5	168	124	11	2	4	12	55	39	1	6	38	0	2	0	1	22	13	23.5%	30	
R5-R2																					

対象外…新たに調査対象となった物件のうち、空き家ではなかったもの
 活用済み…再度調査対象となった物件のうち、解体・建て替え・入居があったもの
 ※合計には対象外を含めません。

※解消率の算出は、ウ/(ア-イ)

(7) 空家等の傾向

市全体での活用済み件数は38件、解消率は23.5%である。また、地区ごとにみるとエリアによって解消率にばらつきがある。

なお、活用済みの物件の大半はB~C判定だった物件で、S~A判定の物件はほとんど動きがなく、建物の老朽化や庭木・雑草の繁茂が進んでいる。

【S~A判定の空き家の分布】

全体で29件あり、ゆりが丘・那智が丘以外の各地区に存在している。最も多い地区は高館6件、次いで愛島5件となっている。

(8) 調査結果に対する市の対応

《空き家》

- ① S~A 判定の空き家所有者には適正管理を促す指導文書、B~C 判定の空き家所有者には、有効活用に関するチラシを送付する。
- ② 新たな空き家を発生させないよう、予防策を検討する。手段の一つとして、固定資産税の納税通知書に空き家活用に関するチラシを同封するなどが考えられるが、具体的な内容に関しては、関係各課と個別に協議する。

(9) 指導文書等の発送による所有者等の反応

【指導文書】

23 件の指導文書を発送し、所有者等から連絡があった件数は 1 件となっています。
※本来、S 及び A の判定だった 29 件の物件に対して発送するところ、発送直前に苦情等への対応として指導文書を別に発送している物件や宅地建物取引業協会に情報提供し、有効活用に取り組んでいる物件等が 6 件あったことから、指導文書の送付件数は 23 件となっている。

【有効活用に関するチラシ発送】

B~C 判定の所有者等である 84 件に対して、空き家使用状況に関するアンケート、空き家バンク物件募集チラシを発送した。アンケートの回答は紙及び web を併用し、28.6%の回答がありました。詳細は下記のとおり。

※送付件数が 84 件の理由

相続人不在や所有者が法人、販売中などの物件については発送から除外したため。

空き家使用状況アンケート集計表				
		B判定	C判定	計
発送件数		47	37	84
回答数		8	16	24
回答率		17.0%	43.2%	28.6%
返戻数（不達）		2	0	2
回答内容	使用中（非空き家）	2	6	8
	不動産業者相談中	0	1	1
	解体予定	2	2	4
	遺産分割協議中	0	1	1
	物置にしている	0	2	2
	子や孫に残したい	3	4	7
	不使用（予定もない）	2	4	6
空き家 バンク 登録意向	はい	1	2	3
	詳しく知りたい	3	5	8
	いいえ	3	5	8
	無回答・使用中	1	4	5

4 地域の特徴と空家等の状況等



出典：「名取市第六次長期総合計画」（名取市）

（1）地域の特徴と空家等の状況等

①増田地区

増田地区は、行政・商業・経済・文化などの都市機能が集積した本市の中心的な役割を担う地域で、仙台空港アクセス線の整備に伴い計画的に整備された杜せきのした地区も含まれます。生活利便施設も多く立地していますが、県道仙台名取線（旧国道4号）沿道については空き店舗の発生など、商業機能の衰退も見られます。空き家の状況については、杜せきのした地区以外に存在しています。

②増田西地区

増田西地区は、道路や公園などの都市基盤が揃い、生活利便施設も地域全体に広く立地する生活利便性の高い地域です。空家等は地区で見るとそこまで多く存在しているわけではありませんが、特定空家等候補が存在し、近隣住民の方に迷惑となっています。

③名取が丘地区

名取が丘地区は、比較的古くから市街地が形成されており、団地内の高齢化が見られ、空き家・空き地が散見されるようになっていきます。調査結果を見ても、空き家件数は多く存在していますが、建物の構造より敷地内の雑草繁茂など衛生的な面で迷惑になっている空き家が散見されています。また、団地内の空き家について防犯上の問題や地域コミュニティへの影響が懸念されています。

④閑上地区

閑上地区は、本市の水産業の拠点としての役割を担ってきた地域で、市内で最も歴史のある市街地が形成されていましたが、東日本大震災の津波により大きな被害を受け、市街地が喪失しました。現在は、被災市街地復興土地区画整理事業により、生活や生業の再生が進められ新たな街が完成しましたが、区画整理区域外の市街化調整区域に特定空家候補が多く存在しています。

⑤下増田地区

下増田地区は、農地が大部分を占めますが、仙台空港アクセス線の整備に伴い計画的に市街地が整備された地域です。美田園地区では土地基盤が整い、生活利便施設も充実した良好な住環境を有する住宅市街地が形成されており、その周辺にはまとまった優良農地が広がり、その中に住宅市街地が点在しています。北釜地区では東北の空の玄関口である仙台空港を有する一方で、東日本大震災の津波により壊滅的な被害を受けた集落跡地が空宅地として分布しておりますが、復興事業による産業等用地として有効活用を図り、雇用の確保と地域振興の推進を目指しています。地区全体で見ると、空き家は少なくない地区となっています。

⑥館腰地区

館腰地区は、南北に走るJR東北本線と国道4号、県道愛島名取線を軸に市街地が形成された地域で、農地が大部分を占めています。本市で唯一2つの高速道路のインターチェンジを有する地域であり、インターチェンジの交通結節性を利用した産業などの土地利用の可能性が高い地域となっています。空き家・空き地はあるもののほぼ適正管理がなされています。

⑦愛島地区

愛島地区は、北西部に山林、南東部に農地が広がる緑豊かな地域です。地域北東部には住宅用地を主とした市街地が、南西部には住宅用地と工業用地、造成緑地によって構成される市街地が形成され、市道上平宮脇線沿い（愛島小学校周辺）の里山に集落が形成されています。

愛島台の市街地西部にはまとまった空宅地が残存しており、土地の有効活用による居住や産業の促進が必要となっています。市道上平宮脇線沿いに形成されている集落部においては空き家の発生が見られ、防犯上の問題や地域コミュニティへの影響が懸念されます。また、集落部は市街化調整区域であるため、集落の持続的なコミュニティの維持に向け、対応を検討する必要があります。

⑧高館地区

高館地区は、高館山を中心として文化財が集中する地区です。中世にかけて東北地方における熊野信仰布教の拠点となった名取熊野三社（熊野本宮社、熊野神社、熊野那智神社）が勧請され信仰を集めました。また、丘陵部には南北に市道旧東道路線が通り、歴史的風土が今なお残る史跡の地区です。空き家は比較的多く存在していますが、主に雑草繁茂などの不衛生なものとなっており、中には樹木に覆われて建物の状況が敷地外から確認できないものも数件見られます。

⑨ゆりが丘地区

ゆりが丘地区は、平成初期に造成された丘陵部にある地区で、尚絅学院大学が立地しています。多くの方が生活しておりますが、10歳代後半から20歳代前半の若者の転出が多く、生活利便施設などが団地内にないため、住み替えによる高齢者の転出も多く見られます。それに伴い、空き家も多く存在していますが、建物の構造上は問題ではなく、雑草繁茂など不衛生なものも多く存在しています。

⑩那智が丘地区

那智が丘地区は、平成初期に造成された丘陵部にある地区で、閑静な住宅街となっています。地域活動が活発で、那智が丘公民館は令和2（2020）年度に文部科学大臣から第73回優良公民館表彰を受賞しています。空き家は少ないですが、市内でも突出して空き地が多く存在している地区です。ゆりが丘地区と同様に生活利便施設などが団地内になく、住み替えによる高齢者の転出が見られる地区です。

⑪相互台地区

相互台地区は、国道286号に接続し、仙台市内や仙台南インターチェンジへのアクセスが良好な地区です。主要交差点にはラウンドアバウトを配置し、静かで落ち着いた街並みを形成しています。空き家自体は少ないですが、迷惑空き家となっているものも存在しています。

5 空家等対策の取り組み

(1) 名取市第六次長期総合計画における成果指標の設定等

名取市第六次長期総合計画において、重点政策の推進に係る各分野の施策事業である「リーディングプロジェクト」の1つとして「団地の活性化や空き家の利活用など既成市街地の賑わい創出に向けた仕掛けづくり」を掲げ、空家等利活用の促進事業に取り組むこととしています。また、基本計画においても、進捗を評価するため、以下の成果指標（インディケーター）を設定しています。

<成果指標（インディケーター）>

指標	基準値 (平成 29(2017)年度)	中間値 (令和6(2024)年度)	目標値 (令和 12(2030)年度)
空き家の有効活用 (戸)	-	2	11

成果指標（インディケーター）の達成に向けて、以下の主要施策に取り組みます。

<今後の主要施策>

5-5-4 空き家対策の推進

- 市内の空き家の実態把握に努め、実態に応じた対策について検討・実施します。
- 空き地、空き店舗、空き家の有効活用を促進します。
- 空き家のリフォーム費用等の一部補助事業の実施を検討します。

(2) 本市の空家等対策の取り組み

本市の空家等対策の取り組みは以下のとおりです。

①「空き家譲渡所得の特別控除制度」に関する情報提供

相続した空き家の譲渡所得 3,000 万円の特別控除について（空き家の発生を抑制するための特例措置）、これまでは相続開始の直前まで、被相続人が家屋に居住している場合のみが適用対象でしたが、平成 31（2019）年 4 月 1 日以降の譲渡について、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホームなどに入所していた場合も一定要件を満たせば適用対象となります。

②「名取市空き家冊子」の配布等による周知・啓発

空き家に関する制度の周知と空き家の発生を未然に防ぐことを目的として、官民協働により名取市空き家冊子「あなたの空き家大丈夫ですか」を発行しています。冊子は市役所関係係窓口、1 階ロビー、市内公民館にて配布しているほか、名取市ホームページからのダウンロードも可能です。その他、ホームページや SNS、幅広い媒体を活用し、情報提供を行っています。

6 空家等に関する課題

本市における空家等に関する課題は以下のとおりです。

(1) 空家等の発生に関する課題

本市の空き家率は、現状では低い状況にあります。令和5(2023)年度の空家等実態調査の実施対象のうち、特定空家候補は少ないですが、迷惑空き家予備軍の占める割合は3分の1程度となっています。

比較的古くから市街地が形成されたため、空き家が散見される名取が丘地区、東日本大震災の津波被災により被害を受けた集落跡地がある閑上地区や下増田地区、市道上平宮脇線沿い(愛島小学校周辺)の集落に空き家が多くあり、防犯上の問題や地域コミュニティへの影響が懸念される愛島地区、集落部で空き家が増加している高館地区、空き家が顕在化し、人口が減少してきているゆりが丘地区や那智が丘地区など、市内各地区において空き家が見られる状況です。

空家等の増加は地域コミュニティの衰退につながります。今後も、人口減少や少子高齢化などに伴い、空き家が増加してくることが予想されることから、実態の定期的な確認などその予防策に重点を置く必要があります。

(2) 空家等の有効活用に関する課題

本市の空き家の特徴としては、建物の構造上問題がない空き家が多く存在しており、空き家バンク等を活用した居住の誘導、コミュニティ施設への転用などの取り組みを一層促進する必要があります。

(3) 空家等の管理に関する課題

本市の空き家については、市域全体的に建物の老朽化は見られるものの、構造上問題となるものは少ない状況です。しかし、敷地内の雑草繁茂やイノシシやマムシなど危険な動物の棲み処となっているなどの問題も一部あり、放置すれば被害の発生につながるおそれもあります。また、近隣住民の防犯対策や安全確保の視点から、名取市空家等の適切な管理及び有効活用の促進に関する条例第6条に規定している応急措置の対応が増加することも想定されます。このことから、所有者等に対し適切な管理を促す必要があります。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1 基本方針

(1) 空家等の実態把握

本市の空き家の調査は、令和2（2020）年度に初回調査を行い令和5（2023）年度に2回目の本市で把握している物件全ての実態調査を実施しています。対象となる空き家は、管理に問題があり地域住民の日常生活に影響を与える可能性として区長及び町内会長などから情報提供のあった物件です。今後は、把握している空家等の状態の変化や新規の空家等の情報収集と調査を定期的に行い、有効活用の促進や管理不全空家等及び特定空家等の認定など必要な対策を講じます。また、定期的に調査を行うことで、空家等の実態の変化に対応し、情報を集約することで、効果的な支援を推進します。

(2) 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おいて空家等の適切な管理に努めるとともに、行政が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならないとする原則に立ち、本市として公益上必要な措置等を適切に講じ、空家等の適切な管理を促進します。

(3) 空家等の予防・抑制の推進

空家等の発生を未然に防ぐことが最も重要です。空家等の適切な管理を行うことの重要性や、管理に問題がある空家等が周辺地域に悪影響をもたらす可能性があること、それらの諸問題に対処するため本市の方針や施策等について、周知・啓発を図る取り組みと発生予防を促進します。

(4) 空家等の有効活用の促進

本市の空き家は、建物の構造上問題がない空き家が多いものの、有効活用が促進されていない状況です。今後は、空き家バンク等を活用した居住の誘導、コミュニティ施設への転用などの幅広い取り組みを推進し、有効活用を促進します。

(5) 連携・協働による実施体制づくり

空家等の問題は、案件によって内容も異なり複雑化している場合もあるため、問題解決に向け、地域住民、民間の事業者、関係団体、また空家等管理活用支援法人などとの協働による空家等対策の体制を検討し、連携して取り組みます。

第4章 空家等の実態把握に関する事項

1 空家等の実態把握

(1) 空家等に関する実態把握

空家等対策を推進する上で空家等の実態把握は重要です。前述のとおり令和2(2020)年度及び令和5(2023)年度に市内全域の空家等の実態調査を実施していますが、今後も空家等が増加すると予測されるため、関係機関をはじめ市民などから情報提供を受けた空家等の情報について定期的に実態調査を実施し、個別の対応方針について検討します。また、中間年の前年である令和8(2026)年では、市内全域の大規模な実態調査を実施し、市の状況を把握します。

また、近隣への影響が深刻であるものや災害による被害が予測されるもの、管理に問題のある可能性が高い空家等については、優先的かつ継続的に現地調査を行い、実態の把握に努めます。

(2) 空家等情報のデータベース化

実態調査の結果やその後の対応の履歴などは、庁内関係部署間で共有することが大切です。そのため、市民などから情報提供を受けた空家等の情報をデータベースにより更新・管理を行い、個別対応の方針や施策の実施、効果の検証などに活用します。

なお、データベースの入力、更新、閲覧については、空家等対策の連携に必要な関係部署のみに権限を与えるものとし、所有者等の許可なく情報が漏洩することのないよう、名取市個人情報保護条例に則り適正に管理します。

第5章 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 所有者等による適切な管理の促進

(1) 所有者等に対する管理意識の啓発

空家法第5条で定められているとおり、空家等の適切な管理は空家等の所有者等の責任において行われるべきであるという原則に立ち、市の広報紙やホームページなどを通じて、空家等の適正管理に関する周知・啓発を行い、所有者等の管理意識の醸成を図ります。さらに、所有者等が遠方等に居住している場合、当事者意識が薄くなるため、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理に問題がある空家等が周辺地域にもたらす悪影響などを、所有者等に伝わるよう、繰り返しの周知・啓発を行います。

(2) 空家等の相続に関する対策

所有者等の死後、建物については「相続人がいない」、「相続人が複数」、あるいは「相続人が相続を放棄する」など相続の手続きが円滑に行われないことで、維持管理の不適切化や所有者意識の希薄化、意思決定の複雑化などを招き、空き家化進行の要因となりえます。本市においても地区によっては、高齢化の進行に伴う単身世帯、高齢者のみの世帯の増加などにより、上記のような状況が増えていくことが予測されます。

現在は、死亡に伴う各種手続きの案内冊子「おくやみハンドブック」を配布（又はホームページからのダウンロード）し、相続登記や相続代表届出について周知・啓発を行っています。

今後は、窓口での配布、ホームページなどの媒体での発信に加え、社会福祉協議会、地域包括支援センター、介護サービス事業者、弁護士や行政書士などに対しても、最新の情報提供を行い、建物の所有者等に対して相続に関する啓発を行ったり、相続に関する相談ができる場を設けたりするなど幅広い機会を設定し、建物の相続が適切に行われる環境整備を推進します。

2 管理に問題がある空家等への対応

市長が管理不全空家等や特定空家等と認定するためには、空家法や国から示されている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（以下、「ガイドライン」という。）に基づいた手続きが必要となります。

したがって、これらの手続きを行うため、空家法に規定された市長の権限に属する事項をルール化し、本市独自の評価基準を活用し、管理不全空家等及び特定空家等の解消に向け取り組みを行います。

（１）住民などからの相談、市職員による事前調査の実施

空家等対策の基本的な方針に基づき、空家等の所有者等、地域で解決が困難である空家等に関し、市民などからの相談があった場合やその実態を把握した場合は、所有者等の情報などその他必要な事項について市職員による事前調査を実施します。

（２）現地確認の実施

市長は事前調査によって必要があると認められる場合、必要な限度において現地確認を行います。

（３）所有者等の調査

空家等の現地確認により、適切な管理が行われていないと判断した場合、市は空家等の所有者等を登記簿情報や納税者情報などにより調査し、所有者等に対し、空家等の適切な管理を促す情報の提供、助言その他必要な援助を行います。

（４）立入調査の実施

上記により特定空家等と疑われる場所については、必要に応じ必要な範囲内で立入調査を行います。

調査は、本市の評価基準に基づき、特定空家等判定の根拠となる状況を具体的に示すための調査となり、周辺に及ぼす影響についての確認も併せて行います。

ただし、措置の対象となる構造物などについて、外観目視により明らかな場合は、再度詳細な外観目視により実施できるものとし、立入調査は行わないこととします（道路に面する塀が倒壊の危険性があるなど）。

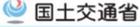
立入調査実施予定日の5日前まで（通知初日を起算しない）に、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならないものとなります。通知に対し、空家法は、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではなく、物理的強制力を使用してまで立入調査をすることはできないため、所有者等からの明示的な拒否があった場合には、該当敷地に立ち入らず外観目視で調査を行います。

(5) 管理不全空家等又は特定空家等の認定手続き

管理不全空家等又は特定空家等の認定は、所有者等への不利益処分が予定されるため、その認定にあたっては、透明性・公平性の確保に留意した認定制度を構築する必要があります。

このため、本市では、空家法第8条及び条例第10条に基づき設置する「名取市空家等対策協議会」と市内組織である「名取市空家等対策市内連絡調整会議」において、管理不全空家等又は特定空家等の認定について協議します。

《参考》管理不全空家・特定空家等の参考基準

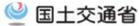
 国土交通省

管理不全空家・特定空家の参考基準 (1/2)

○ 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
1. 保安上危険に関して参考となる基準	(1)建築物等の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等	
	(3)部材等の落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の枝の脱落 等	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	(4)部材等の飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②立木の枝	立木の枝の飛散 等	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

管理不全空家・特定空家の参考基準 (2/2)

 国土交通省

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
	(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
		②害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
	③動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態	
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 等	
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等	
	(2)不法侵入の発生	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等	開口部等の破損等	
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等	
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
	(5)動物等による騒音の発生	著しい頻度又は音量の鳴き声等を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	
	(6)動物等の侵入等の発生	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	

出典：国土交通省

3 管理不全空家等と特定空家等に対する措置と対処に関する事項

(1) 管理不全空家等と特定空家等に対する措置の流れ

管理不全空家等又は特定空家等に認定された場合、市は、その所有者等に対し、その状態を解消するために必要な措置を講じるよう通知することとなります。

ガイドラインで示す事項から管理不全空家等又は特定空家等と認められる空家等には、周囲に及ぼす悪影響の程度やその切迫性を考慮し、「名取市空家等対策協議会」の意見を踏まえ、「名取市空家等対策庁内連絡調整会議」にて調整し、管理不全空家等又は特定空家等に対する措置を決定します。

管理不全空家等に対する措置は、空家法第13条に基づき、行政指導である指導及び勧告、特定空家等に対する措置は、空家法第22条に基づき、行政指導である助言又は指導及び勧告、不利益処分である命令、代執行と、必要な措置を命じるべき所有者を知ることができないときの略式代執行に大別されます。

① 所有者等やその所在を知っている場合

A 管理不全空家等に対する措置の流れ

ア 助言又は指導（空家法第13条第1項）

所有者等に対し、除却、修繕、立木等の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導することができます。

イ 勧告（空家法第13条第2項）

助言又は指導をした場合、状態が改善されないと認めるときは、所有者等に対し、猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができます。勧告後は、管理不全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が解除されます。

<固定資産税等の住宅用地特例の解除>

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	住宅用地の特例率	
		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㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×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)	評価額×1/3	評価額×2/3

ウ 特定空家等への認定（空家法第22条第2項）

空家法に基づく助言又は指導及び勧告をしても改善が認められないときは、市長は、空家等対策協議会の意見を踏まえ、特定空家等への認定を行います。

※注意 管理不全空家等を経由して特定空家等へ移行する物件もありますが、空家等の状態によっては、管理不全空家等への認定を経ることなく、特定空家等へ認定となる場合もあります。

B 特定空家等に対する措置の流れ

ア 助言又は指導（空家法第 22 条第 1 項）

所有者等に対し、除却、修繕、立木等の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導することができます。

イ 勧告（空家法第 22 条第 2 項）

助言又は指導をした場合、状態が改善されないと認めるときは、所有者等に対し、猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができます。勧告後は、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が解除されます。

<固定資産税等の住宅用地特例の解除>

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	住宅用地の特例率	
		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 ㎡までの部分	評価額 × 1 / 6	評価額 × 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)	評価額 × 1 / 3	評価額 × 2 / 3

ウ 命令（空家法第 22 条第 3 ～ 6 項）

勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、その者に対し、猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

市長は、命令を実施する場合、所有者等に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えることとなるが、所有者等の請求があった場合は意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行います。

エ 標識の設置・公示（空家法第 22 条第 13 項）

命令をした場合、対象となる特定空家等に標識を設置し、市の掲示場への掲示によって、空家法の規定による命令が出ている旨を公示します。

オ 行政代執行（空家法第 22 条第 9 項）

命令をしても、所有者等が必要な措置の履行をしないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても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（1948）年法律第 43 号）の定めるところにより、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行又は第三者にさせることができます。

※代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱いについては、特定空家等の中に相当の価値のある動産が存在する場合、次の手続きを踏みます。

- ・所有者等に運び出すよう連絡
- ・連絡がない場合は一時保管し、期間を定めて所有者等に引き取りを連絡
(保管期間は本市の法務部局と協議の上決定)

②管理不全空家等及び特定空家等に対する所有者等の名称や所在を知らない場合
と名称を知っていても所在を知らない場合

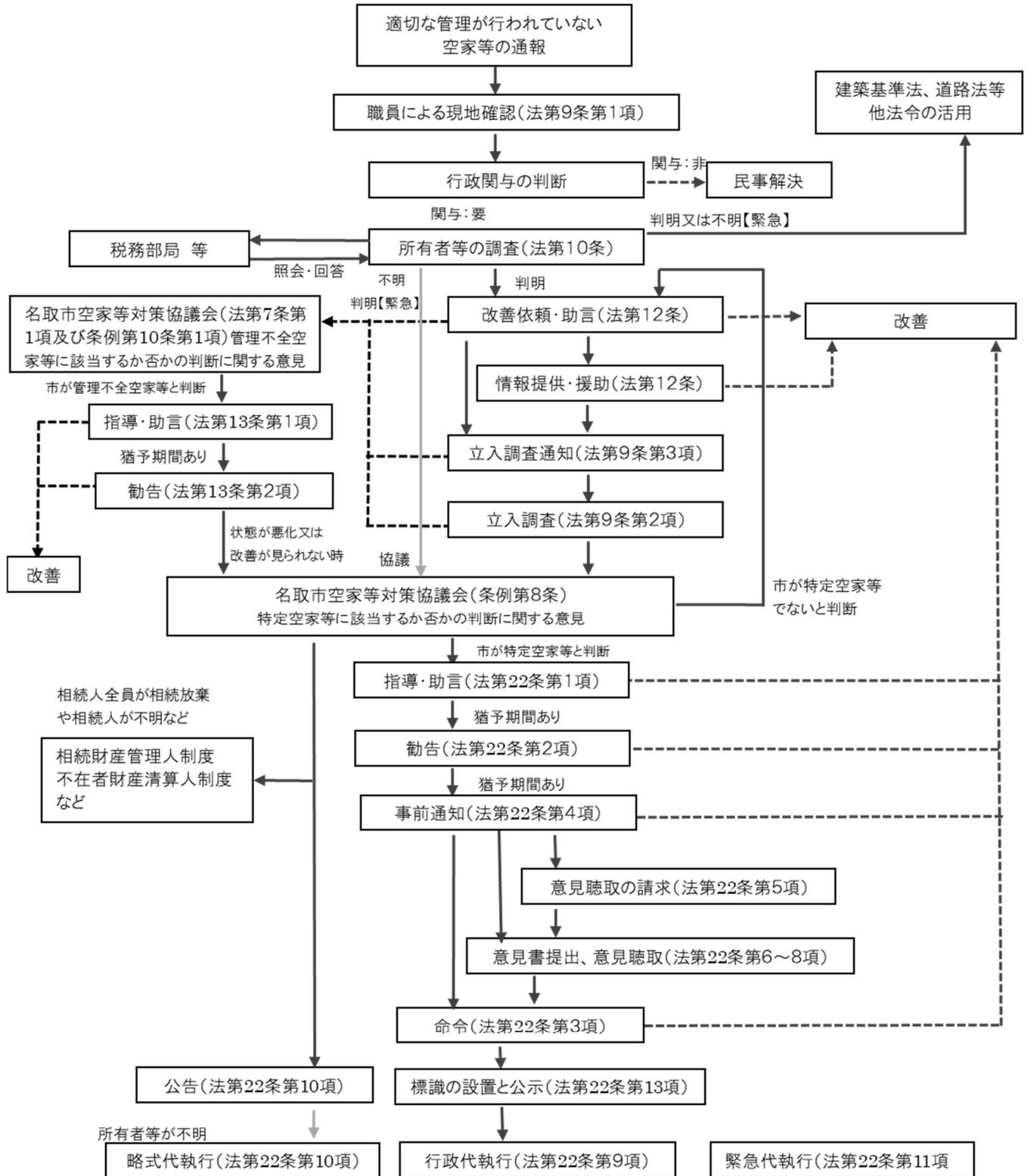
ア 略式代執行（空家法第 22 条第 10 項）

空家法第 22 条第 3 項に基づき必要な措置を命じる場合、過失がなくその措置を命ぜられるべき者等（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、市長は、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（以下、「措置実施者」という。）においてその措置を行わせることができます。

イ 緊急代執行（空家法第 22 条第 11 項）

災害その他非常の場合において空家法第 22 条第 3 項から第 8 項に基づき必要な措置を命じるいとまがないときは、市長又は措置実施者は当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、代執行を行うことができます。

＜管理不全空家等及び特定空家等の対応等のフロー＞



災害その他非常の場合、空家法第22条第3項から第8項に基づく措置を命じるとまがない場合に実施

(2) 所有者等による管理ができない場合などの措置

①財産管理制度の適用

特定空家等と認定された空家等において、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。）、代執行以外の法的措置としては、財産管理制度（不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度）による対応が考えられます。

財産管理制度とは、財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度であり、財産の所有者の所在がわからないときは不在者財産管理人、相続人が明らかでないときは相続財産清算人が選任されます。

特定空家等と認定とされていれば、本市が、法的措置の名宛人を定める必要性を理由として、債権を持つことなく利害関係人として認められます。

相続人不存在又は所有者の所在が不明の土地は、相続財産管理制度や不在者管理制度及び所有者不明建物管理制度によって選任された財産管理人との契約により、管理・利用・取得（別途、裁判所の権限外行為の許可を得なければならない場合もある。）することが可能です。なお、市区町村が裁判所に財産管理人の選任を請求し、修繕や処分の実施が可能です。（注意：民法上は、利害関係人のみ請求可）

②所有者等が多数の場合の対応

管理不全空家等及び特定空家等と認定された空家等において、相続人が多数の場合、相続人の意向確認を行うときには、相続人のうちの代表者を協議の上決定してもらい連絡役に依頼する対応が考えられます。

③国外に居住する所有者等の特定に係る調査等

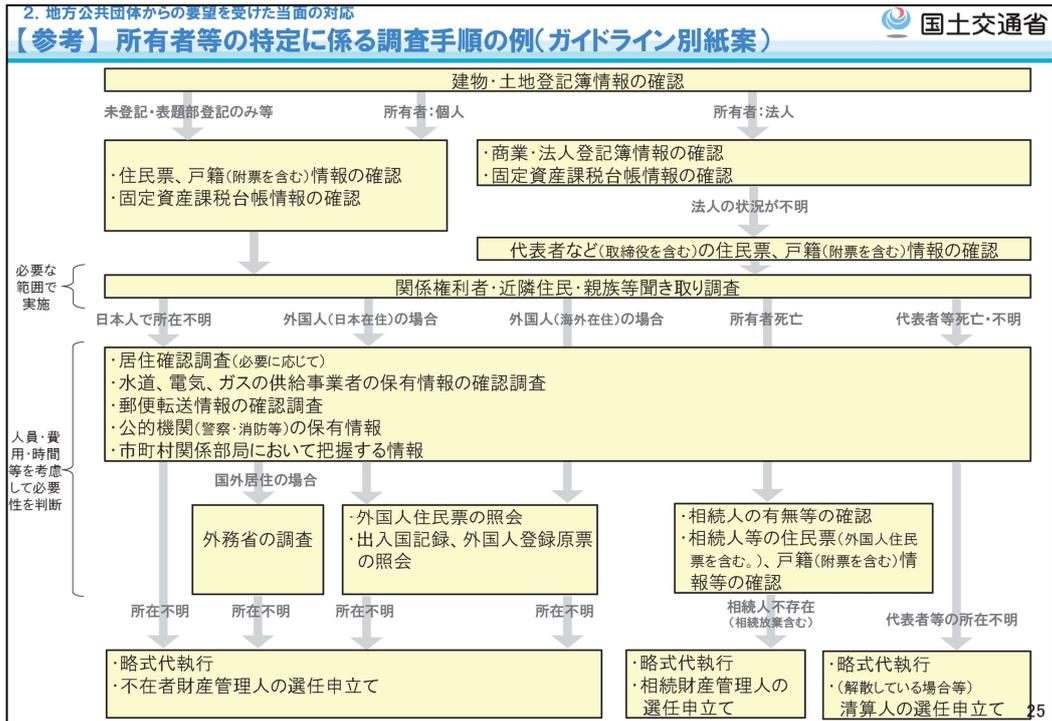
管理不全空家等及び特定空家等と認定された空家等において、所有者等が国内又は国外に居住する外国籍の者であることが判明した場合、空家法第 10 条第 3 項に基づき、住居地の市町村への外国人住民登録の照会、東京出入国在留管理局への出入国記録や外国人登録原票の照会などの対応が考えられます。

④成年後見制度の活用

所有者等が疾病などの理由により、判断能力が不十分で、空家等の管理を行うことが困難な場合、空家等の適切な管理などを行うため、所有者等の親族等に対し、成年後見人選任の申立てを促したり、本市が申立てを行うことの検討などが考えられます。

⑤応急措置

空家等が人の生命、身体又は財産に損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認めるときは、危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置を講じます。また、この応急措置に要した費用は、所有者等から徴収することができます。（条例第 6 条）



出典：「空き家対策の推進のための制度等について
 空き家対策の現状と課題、当面の対応等について」
 (令和3(2021)年6月 国土交通省)

(3) 他の法令等の諸制度による対応

空家等のうち、本市が関与すべき事案であると判断した場合、空家法による対応のほか、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等、他法令による措置が考えられることから、空家等の悪影響の程度、切迫性等を総合的に判断し、措置の内容を選択します。

災害対策基本法に基づき中央防災会議が作成する防災基本計画の令和3(2021)年5月の修正において、災害の未然防止、被害の軽減及び災害復旧のための諸施策等の基本的な事項として、空き家に関する事項が定められました。災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法(昭和36(1961)年法律第223号)第62条第1項及び第64条第2項の規定に基づき必要な措置を講じることが可能となる場合もあります。

空家等の状態によっては、複数の組み合わせによる措置も検討し、適切な対応に努めます。

＜空家等への対応が考えられる主な他法令＞

法令	措置の概要
建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置 <u>建築基準法</u> (第10条)	<ul style="list-style-type: none"> ・特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合で特に必要と認めるときは命令できる。 ・特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。 ・特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は除却等の代執行ができる。
消防法令に基づく火災の予防のための措置 <u>消防法</u> (第3条、第5条及び第5条の3並びに名取市火災予防条例第24条)	<ul style="list-style-type: none"> ・消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める物件や消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者等に対して、危険物や放置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理を命ずることができる。 ・消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。 ・空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。
道路法に基づく禁止行為等に対する措置 <u>道路法</u> (第43条、第44条、第71条第1項・第3項)	<ul style="list-style-type: none"> ・道路に関する禁止行為 ・沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ・道路管理者等の監督処分
災害対策基本法による 応急公用負担等 <u>災害対策基本法</u> (第62条、第64条)	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。
災害救助法に基づく救助（災害救助法の適用を受けた場合） <u>災害救助法</u> (第4条第10号、災害救助法施行令第2条第2号)	<ul style="list-style-type: none"> ・一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じる場合に、市町村長はその支障の除去や発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。当該命令に係る措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じることができる。

参考資料：「空家等対策に係る関連施策等」（平成28（2016）年 国土交通省・総務省）

防災基本計画	追記の内容
防災基本計画（第2編 第1章第6節 3 災害の拡大・二次災害防止及び応急復旧活動関係）	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村は、平常時より、災害による被害が予測される空家等の状況の確認に努めるものとする。
防災基本計画（第2編 第2章 第3節 1 災害の拡大防止と二次災害の防止活動）	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村は、災害時に、適切な管理のなされていない空家等に対し、緊急に安全を確保するための必要最小限の措置として、必要に応じて、外壁等の飛散のおそれのある部分や、応急措置の支障となる空家等の全部又は一部の除却等の措置を行うものとする。

第6章 空家等の予防・抑制に関する事項

1 空家等の予防・抑制

(1) 空家等の予防・抑制に関する情報の周知・啓発

空き家対策においては、空家等の発生を未然に防ぐことが最も重要です。空家等の適切な管理を行うことの重要性や、管理に問題がある空家等が周辺地域に悪影響をもたらす可能性があること、それらの諸問題に対処するための本市の方針や施策などについて、周知・啓発を図る取り組みを推進します。

① 「空き家譲渡所得の特別控除制度」に関する情報提供

相続した空き家の譲渡所得 3,000 万円の特別控除について（空き家の発生を抑制するための特例措置）、これまでは相続開始の直前まで、被相続人が家屋に居住している場合のみが適用対象でしたが、平成 31（2019）年 4 月 1 日以降の譲渡について、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホームなどに入所していた場合も一定要件を満たすことで適用対象となります。

今後は、市の広報紙やホームページ、SNS などの媒体での発信に加え、社会福祉協議会、地域包括支援センター、介護サービス事業者、弁護士や行政書士などに対しても、最新の情報提供を行い、相続人になりえる人に情報が伝わりやすい体制の整備を推進します。

② 「名取市空き家冊子」の配布などによる周知・啓発

空き家に関する制度の周知と空き家の発生を未然に防ぐことを目的として、官民協働により名取市空き家冊子「あなたの空き家大丈夫ですか」を発行しています。

冊子は市役所関係課窓口、1 階ロビー、市内公民館にて配布しているほか、名取市ホームページからのダウンロードも可能です。

今後は、多くの方の目に最新の情報が届くよう、毎年 of 冊子の情報更新はもとより、市の広報紙やホームページ、SNS などの媒体を活用し、最新の情報提供体制を充実します。

(2) 耐震化を進めるための支援

本市では、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の規定に基づき、平成 20（2008）年に名取市耐震改修促進計画を策定し、地震による建築物の倒壊などの被害から住民の生命、身体及び財産を保護することを目的に既存住宅の耐震診断、耐震改修などに取り組んでおり、更なる耐震化促進の取り組みを充実・強化するために令和 3（2021）年 3 月に名取市耐震改修促進計画を改定しています。

住宅に居住している所有者等に対し、本市の住宅耐震診断・耐震改修に係る費用の補助などを通じ、所有者等が安心して長く暮らせる機会の拡充を図ります。

① 危険ブロック塀等除却助成事業

通学時の児童及び多くの通行人の安全を確保するため、市内全域の通学路などの道路に面した危険なブロック塀等を除却する場合、その費用の一部を補助する事業であり、この制度を引き続き周知し、早急に危険ブロック塀等の解消を図ります。

② 木造住宅耐震診断助成事業

条件を満たす木造住宅に対し、本市が一部費用を負担し、耐震診断士を派遣し耐震診断を行います。また、耐震診断の結果、評点が低い場合は耐震改修計画を作成し、必要となる耐震補強内容の提案と、工事費の概算見積を行います。

条件	<ul style="list-style-type: none">・昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に着工された戸建て住宅（共同住宅や長屋形態は対象外）・在来軸組構法又は桝組壁構法による木造平屋建てから木造三階建てまでの住宅・過去に、耐震診断等又は改修計画等を受けてない住宅
----	---

③ 木造住宅耐震改修工事助成事業

耐震診断の結果、一定の基準に満たない木造住宅の所有者等がその住宅の改修設計及び改修工事（工事監理費を含む）又は建替え工事（耐震化工事）を実施する場合に改修工事費の一部を助成するものであり、引き続き周知します。

条件	<p>次の 1 と 2 に該当し、かつ 3 から 6 までのいずれかに該当し、過去にこの要綱に基づく助成を受けていない住宅</p> <ol style="list-style-type: none">1. 昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に着工された戸建て住宅2. 在来軸組構法（太い柱や垂れ壁を主な耐震要素とする伝統的構法で建てられた住宅を含む）又は桝組壁構法による木造平屋建てから木造三階建てまでの住宅3. 耐震診断等事業による耐震一般診断の上部構造評点が 1.0 未満の住宅又は重大な地盤・基礎の注意事項がある住宅若しくはその双方に該当する住宅であって、改修工事施工後の上部構造評点が 1.0 以上若しくはこれと同等以上とする住宅又は建替え工事を実施する住宅4. 耐震診断等事業による耐震一般診断の重大な地盤・基礎の注意事項がある住宅にあっては、重大な地盤・基礎の注意事項を改善する住宅又は重大な地盤・基礎の注意事項が生じない位置に建替え工事を実施する住宅5. 上部構造評点が 1.0 未満で重大な地盤・基礎の注意事項がある住宅については上部構造評点が 1.0 以上又はこれと同等以上とし、かつ、重大な地盤・基礎の注意事項の改善を実施する住宅又は建替え工事を実施する住宅6. 市が実施する木造住宅耐震改修計画等助成事業等による耐震精密診断を受け、その総合評点が 1.0 未満で、改修工事施工後の総合評点が 1.0 以上となる住宅、又は建替え工事を実施する住宅・在来軸組構法又は桝組壁構法による木造平屋建てから木造三階建てまでの住宅
----	--

第7章 空家等の有効活用の促進に関する事項

1 空家等の有効活用の促進

本市内に点在する空家等を有効活用することにより、中古住宅市場の流通が活発になり、空家等問題の発生抑制、本市への移住及び定住の促進など地域の活性化につながることを目指し、様々な機会の創出や取り組みについて推進、検討します。

(1) 「空き家バンク」物件の登録促進

売却・貸出を希望する所有者等と、空家等の利用を希望する方をつなぐ「名取市空き家バンク」を本市と事業者との連携により運営しています。空き家バンクの認知度向上、登録促進を図るため市の広報紙やホームページなどのほか、固定資産税の納税通知書に案内を同封するなど所有者等を対象にした情報発信に定期的に取り組み、空き家バンクへの物件登録を促進します。

また、国は、平成29(2017)年度から、地方公共団体が運営する空き家バンクの情報を集約し、全国の空き家情報を発信する「全国版空き家・空き地バンク」との連携を図り、情報発信を強化します。

(2) 有効活用に向けた情報発信

「空家等相談窓口」の案内や「空き家バンク」の概要、空き家対策の新しい支援などについて、本計画の概要版や「名取市空き家冊子」の更新版などに掲載し、住民に配布することで、有効活用や空家等の解消に向けた情報提供を行うとともに、関係機関で取り組んでいる、リバース・モーゲージなどの各種制度について、市ホームページやSNS、広報紙などを活用し情報発信をします。

(3) 地域活性化コミュニティ施設への転用

国の「空き家再生等推進事業」や「空き家等対策総合支援事業」などを活用し、所有者等の意向や立地条件を踏まえた上で、コワーキングスペースやサテライトオフィスなどを兼ね備えた地域コミュニティ施設としての活用について検討します。

(4) 空家等を活用した移住・定住の促進

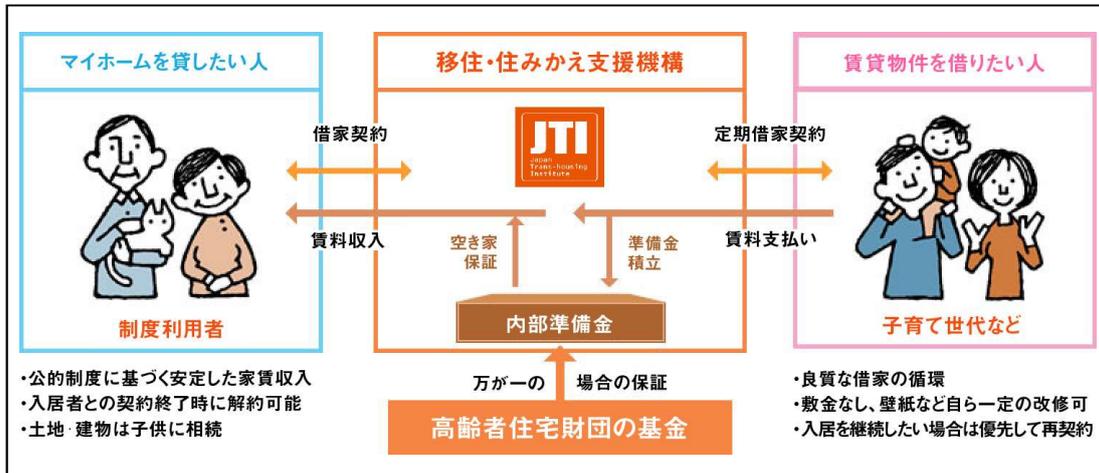
人口減少対策として若い世代や子育て世代の移住・定住を促進していくためには、その受け皿となる住宅の整備が必要です。現状の補助制度の活用と併せ、空家等を活用するための支援制度を検討します。

① 「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供

一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が提供する「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上の方の自宅を機構が借上げて、子育て世代などの賃貸物件を借りたい方に転貸するものです。1人目の入居者が決定して以降、住宅が賃貸可能な状態である

限りは安定した家賃が保証されるので、空室の心配をすることなく安定した賃料収入を見込むことができるものであり、空き家の発生予防と有効活用につながることから、制度の周知を図ります。

<マイホーム借上げ制度の概要>



出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）

② 高齢者向けリフォーム融資等に関する情報提供

高齢者の方が自身の居住する住宅をリフォームする場合に適用されます。月々の返済は利息のみで、元金は借入をされた方が亡くなった場合に、相続人が一括で返済するか、あらかじめ担保提供された建物や土地の処分により一括返済する制度など高齢者向けの融資制度は多く存在することから、幅広い制度を広く周知を図り、高齢になっても安心して生活ができる居住空間を創出するとともに、空き家の発生予防を促進します。

③ 「住宅リフォーム事業者団体登録制度」に関する情報提供

消費者が安心して事業者を選択し、リフォームを行うことができる環境を整えるために、平成 26 (2014) 年 9 月に国土交通省によって創設された制度です。住宅リフォーム事業者団体を国が登録・公表することにより、団体を通じた住宅リフォーム事業者の適正な運営を確保するとともに、消費者への情報提供などを行い、消費者が住宅リフォーム事業者を選択する際の判断材料につながることから制度の周知を図ります。

④ 「リフォーム瑕疵保険」に関する情報提供

リフォーム瑕疵保険は、リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度で、住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が保険金を引き受けます。保険に加入すると、工事に欠陥が見つかった場合、補修費用などが保険金としてリフォーム業者に支払われます。国が指定している住宅瑕疵担保責任保険法人や、リフォーム瑕疵保険に加入することができるリフォーム事業者は、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページで検索ができます。安全・安心なリフォームを行うことが将来の空き家の発生予防につながることから、制度の周知を図ります。

⑤「住まいダイヤル」に関する情報提供

法律に基づいて国から指定を受けた住宅専門の相談窓口で、リフォーム工事でのトラブルや住宅に関するあらゆる相談について、一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が対応しており、実際に見積書の内容をチェックするサービスも行っています。住宅に関する専門家に相談したくてもできない場合が多いことから、制度の周知を図ります。

⑥空家等を活用した移住・定住施策の検討

市全体で見れば人口は増加傾向ではありますが、生産年齢人口の割合が減少してきています。また、第六次長期総合計画において推計した将来人口推計と実際の人口推移を比較すると乖離が生じており、特に大学進学や就職時期の多くの若者が転出している状況です。

本市は利便性を兼ね備えた生活環境・都市基盤が整備されているという特性があることから、その強みをPRしながら、子育て世代をメインターゲットにした空家等を活用した移住・定住につながる施策を推進します。

⑦農地付き空き家の有効活用施策の検討

本市では、新規に就農を考えている方を対象に、農業技術、経営ノウハウの習得、農地の選定、取得、営農計画の作成、資金、機械、施設等の様々な課題に対し、国や宮城県、農業委員会、農業協同組合、学校、金融機関と連携してサポートしています。主な支援策としては、農林水産省の農業次世代人材投資資金準備型と経営開始型、青年等就農資金、名取市仙台せり新規生産者指導研修事業等があります。

また、本市は農地が身近にある環境でもあり、家庭菜園、市民農園の需要も一定数あり、本市の事業でも親子での農業体験などが人気であることから、移住促進を図るためにも空き家と農地をセットにした農地付き空き家ニーズを把握し、相続に関して課題を持つ所有者等の意向や地域との話し合いの機会を設け、空き家バンクなどを通じた両者のマッチングなどについて検討します。

(5) 空家等を活用した起業支援

移住・定住を推進していくための空き家の活用のほかに、空家等を活用した起業支援を行うことで空家等の解消や起業意欲の醸成、新たな特産品の開発等により地域の活性化などにつながる支援策について検討します。

(6) 流通市場の育成・普及

空家等を中古住宅市場で流通させるために、関係団体との連携を通じ、様々な機会の創出や活性化させる取り組みについて検討します。

①建物状況調査（インスペクション）の活用

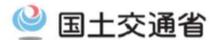
既存(中古)住宅の売買時に建物状況調査(インスペクション)が活用されるように、売買を仲介する宅地建物取引業者(宅建業者)の役割を強化する宅地建物取引業法の一部が平成29(2017)年4月1日に改正されました。

建物状況調査(インスペクション)は、既存住宅状況調査技術者(国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士)が、既存住宅状況調査方法基準に基づき行う調査のことです。

国では、既存住宅の性能や品質などに対する消費者の不安を払拭し、安全・安心で良質な既存住宅の流通を促進するため、建物状況調査(インスペクション)の普及・啓発を進めており、本市でも、不動産、建築の関係団体との連携を通じ、中古住宅の売買時点の物件の品質・性能を把握できる建物状況調査(インスペクション)の普及促進を図り、中古住宅の品質確保と、空家等を安心して取得できるよう、周知強化による活用を促進します。

※インスペクションとは、既存住宅の売買時に建築士などの専門家が建物の劣化状況(基礎、外壁等のひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況)を目視、計測などにより調査するものです。

既存住宅状況調査(概要)



- 既存住宅状況調査(インスペクション)とは、既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者(既存住宅状況調査技術者)が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査。
- 宅建業法においては、既存住宅の媒介契約締結時に、宅建業者が既存住宅状況調査技術者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあっせんするとともに、調査を実施した場合には宅建業者が重要事項説明時にインスペクション結果を買主に対して説明する義務等が規定されている。
- なお、既存住宅状況調査方法基準は、既存住宅売買瑕疵保険やフラット35の現場検査基準として引用されている。

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査する。

①構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱 等
②雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部 等

戸建住宅

共同住宅

インスペクションのイメージ

水平器による
柱の傾きの計測

クラックスケールによる
基礎のひび割れ幅の計測

基礎配筋の調査

リバウンドハンマーを用いた
コンクリートの圧縮強度の測定

※調査内容の合理化(配筋調査及びコンクリート圧縮強度試験の省略)や調査手法の多様化(デジタル調査の活用)の観点から、既存住宅状況調査方法基準(告示)を改正【令和5年4月施行】 2

出展：既存住宅状況調査、既存住宅瑕疵保険関係資料【令和5年9月版】国土交通省住宅課

②地域の活性化に向けた空家等のリノベーションの促進

様々な民間団体や事業者などが取り組んでいる空き家のリノベーションを促進し、地域の活性化を目指します。

(7) 市街化調整区域における空家等の有効活用の検討

市街化調整区域の中には、人口減少に伴う高齢化の進展、人口密度の低下により既存コミュニティの衰退や将来的なインフラの維持・更新による負担増などを理由とした空家等の増加が懸念されます。

そのため、市街化調整区域内における空家等を有効活用していくためには、市街化調整区域の中の一部地域を限定した上で、空家法に規定する空家等に該当する建物を、都市計画法に基づく用途変更により、住宅、施設、店舗などに利用することが可能となるよう検討します。また、移住促進を図るため農地付き空き家の有効活用が図られる施策を併せて検討します。

(8) 地区計画の見直しの検討

地区計画が中古住宅市場の流通に支障をきたしていることがあることから、中古住宅市場の流通が活発化されるような地区計画の見直しを検討します。

(9) 除却した跡地の有効活用の検討

建物が除却となった跡地については、所有者等の意向を踏まえた上で、災害時における地域での一時避難場所やポケットパークとしての活用検討や、民間による有効活用を基本としつつも、移住・定住又は地域活性化につながる活用方法についても検討します。

(10) 空家等活用促進区域設定の検討

市は、空家等の活用を通じて、地域における経済的社会的活動を促進することを目的に、空家法第7条第13項の規定に基づき、県からの情報提供や技術的な助言を受けながら、空家等の活用に関する基本的な事項や空家等の種類、誘導用途を定めた空家等活用促進指針（空家法第7条第4項）を定め、その用途に即した空家等活用促進区域（空家法第7条第4項）の設定について検討します。

(11) 空家等管理活用支援法人指定の検討

市は、NPO法人や一般社団法人、一般財団法人等（以下、「法人等」という。）が所有者等や空家等の活用希望者への普及啓発や情報提供、また、所有者の相談対応などを行うことで市及び所有者等へのサポート体制の充実を適正かつ確実に行うことができると認められる法人等からの申請があった場合、空家等管理活用支援法人の指定について検討します。

第8章 空家等に関する対策の連携・協働による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

(1) 名取市空家等対策協議会

空家等対策計画の作成及び変更並びに特定空家等の所有者等に対する措置の実施にあたり、行政のみならず専門的な知見を有する第三者からの多角的な意見を踏まえ、公平公正に実施する必要があることから、幅広い分野の専門家や市民などで構成する諮問機関（地方自治法第138条の4第3項に規定する附属機関）として「名取市空家等対策協議会」を条例に基づき、設置しています。協議会は、次に掲げる事項について協議を行います。

- 空家等対策計画の作成及び変更に関すること
- 特定空家等の認定に係る審査及び措置の方針等に関すること
- その他必要な事項

委員の構成は、以下のとおりです。

<委員構成（令和6（2024）年時点 順不同）>

構成	委員
行政	名取市長
法務	仙台法務局名取出張所
法務	仙台弁護士会
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
不動産	宮城県土地家屋調査士会
福祉	社会福祉法人名取市社会福祉協議会
教育	尚綱学院大学
教育	仙台高等専門学校
地域	名取市区長連絡協議会
地域	公益社団法人名取市シルバー人材センター
産業	名取市商工会
産業	名取岩沼農業協同組合
金融	株式会社七十七銀行増田支店
金融	独立行政法人住宅金融支援機構東北支店

<アドバイザー（令和6（2024）年時点）>

アドバイザー	宮城県土木部住宅課
--------	-----------

(2) 名取市空家等対策庁内連絡調整会議

空家等対策計画及び特定空家等の評価基準の作成、その他空家等に関する対策全般について、庁内関係課が横断的に連携して対応や対策推進を行っていく必要があることから、空家等の相談窓口である、なとりの魅力創生課が中心となり、下表の庁内関係部署が具体的な検討及び情報共有を行うための庁内組織として「名取市空家等対策庁内連絡調整会議」を設置しています。構成される庁内関係部署での所掌については下表のようになります。

<空家等の対応に係る主な担当課>

役割分担		担当課
建築物		都市計画課
擁壁		都市計画課
立木	公道	土木課
	公道以外	クリーン対策課 消防本部
雑草	公道	土木課
	公道以外	クリーン対策課 消防本部
ごみ、物品		クリーン対策課
動物	衛生害虫	クリーン対策課
有効活用		なとりの魅力創生課
防災・防犯		防災安全課 消防本部
所有者等の情報		税務課 水道事業所

(3) 関係機関との連携

空家等をめぐる地域住民からの相談は、なとりの魅力創生課が中心となって受け付け、庁内関係部署が状況に応じて対応します。

専門的な相談については、名取市空家等対策協議会や名取市空家等対策庁内連絡調整会議のみならず、協議会のメンバーである宮城県宅地建物取引業協会、宮城県土地家屋調査士会などの関係団体や、建築士などの関係資格者団体、地域の空家等対策に直面する名取市区長連絡協議会や名取市社会福祉協議会、名取市商工会、名取市シルバー人材センターなどの団体に加え、警察、まちづくりや地域おこし、地域の空き家対策に取り組むNPOなどの団体、さらには民間企業と適時情報共有を行い、連携し協働で対応するものとします。

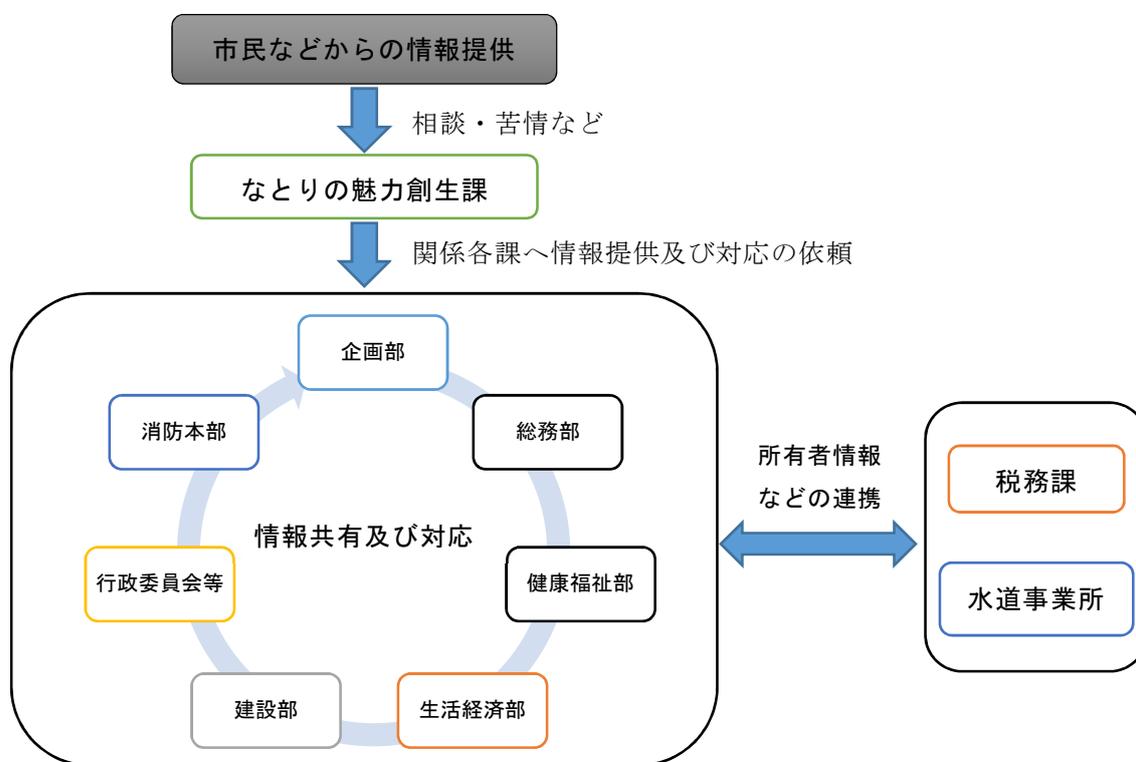
第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1 住民などからの空家等に関する相談への対応

(1) 相談窓口の整備

本市では、所有者等や地域住民から寄せられる空家等に関する相談や問い合わせ先として、「空家等相談窓口」をなとりの魅力創生課に設け、相談内容に応じ、庁内の関係部署や関係団体と連携して対応します。また、なとりの魅力創生課以外に相談や問い合わせがあった場合には、データベースに情報の記録をまとめ共有します。

＜相談から対応までの流れ＞



(2) 相談体制の整備

空家等の問題解決には状況により専門的知識が求められ、行政のみでは対応が難しい案件もあるため、本市では、名取市空家等対策協議会の構成メンバーに加え、法務、不動産、建築等の関係者や、まちづくりや地域おこし、地域の空き家対策に取り組むNPO等の団体、さらには民間企業とも連携して空家等に関する相談体制のネットワークを新たに整備し、円滑な対応ができるよう進めます。

また、日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会が共同で作成した「住まいエンディングノート」や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」の活用を図るとともに、市の広報紙、ホームページ、「名取市空き家冊子」、死亡に伴う各種手続きの案内冊子「おくやみハンドブック」への掲載等で広く地域住民に周知します。

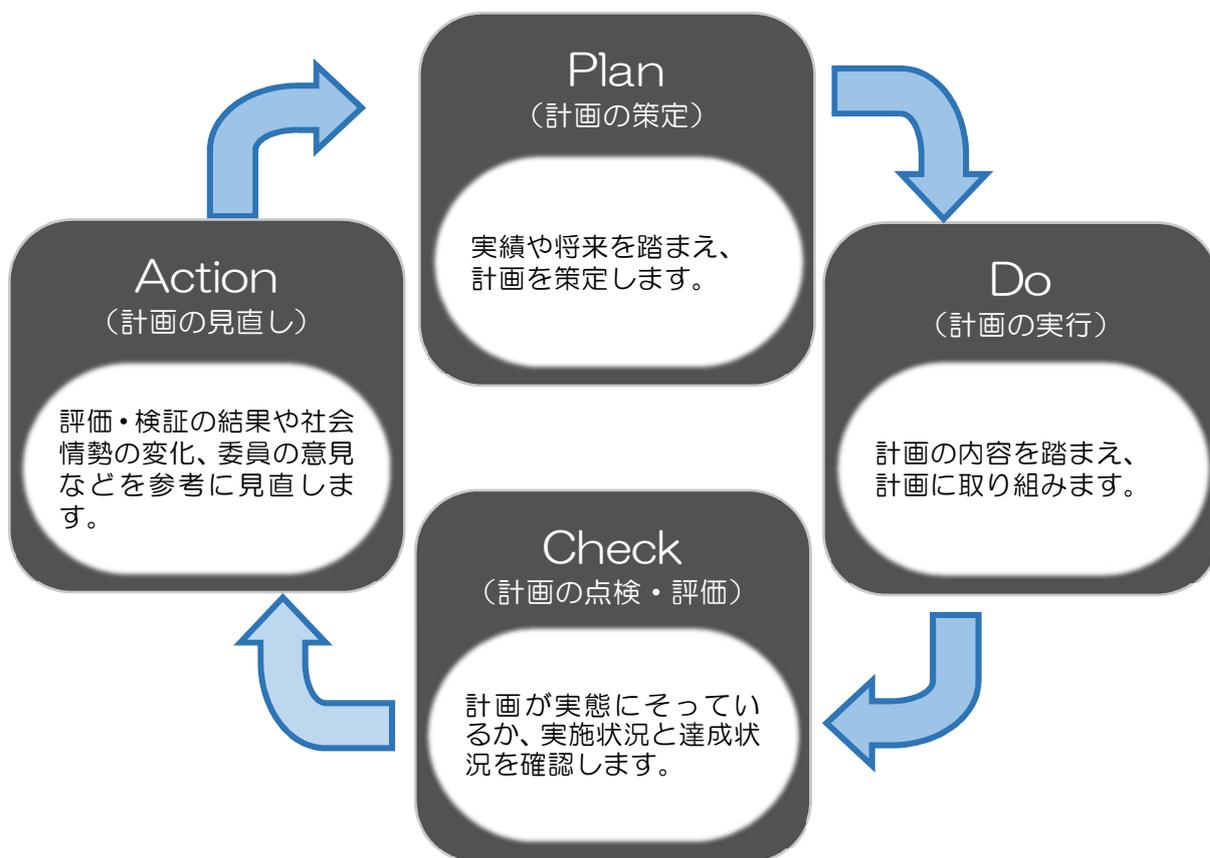
2 計画の検証

(1) 本計画の進行管理と見直し

本計画の推進にあたっては、計画の進捗管理と事業の評価・検証を毎年行うことが重要になります。具体的には、名取市空家等対策協議会において、PDCAサイクルによる継続的な計画管理に基づく各施策の取り組み状況や効果の評価・検証を行うほか、関係する法令の改正、国や県の空家等対策に関する補助制度などの動向、社会状況の変化、本市における空家等の状況の変化、実施した各施策の効果などにより、必要に応じて改善と見直しを行います。

本計画の期間は、令和4（2022）年度から令和12（2030）年度までの9年間ですが、令和6（2024）年及び令和9（2027）年を中間年として計画の見直しを行います。

<PDCAサイクルに基づく計画の進捗管理>



(2) 数値目標

本計画の達成状況や施策の効果を検証するため数値目標を設定します。

指標名	基準値 (令和2 (2020)年度)	中間値 (令和6(2024)年度)		中間値 (令和9(2027)年)		最終値 (令和12(2030)年度)		備考
		計画値	実績	計画値	実績	計画値	実績	
Sランクの件数	8件	5件	9件	6件		3件		
特定空家等の認定件数	0件	0件	0件	0件		0件		(累計)
空き家バンクの創設と登録件数	-	10件	1件	5件		8件		
有効活用の相談件数	5件	20件	28件	35件		50件		(累計)
空き家を活用した移住者数※1	-	3世帯12人	0世帯0人	2世帯8人		4世帯16人		(累計)
地区計画の見直し	-	見直し	未了					

《参考》地区別 有効活用相談件数

地区	R2	R3	R4	R5	R6	地区合計
増田	1	0	0	2	0	3
増田西	0	0	0	0	0	0
名取が丘	0	0	0	2	1	3
閑上	0	0	0	0	0	0
下増田	1	1	0	0	2	4
館腰	1	0	0	0	0	1
愛島	1	0	1	7	1	10
高館	1	1	1	1	1	5
那智が丘	0	1	0	0	0	1
ゆりが丘	0	0	0	0	0	0
相互台	0	0	0	0	0	0
不明	0	0	0	0	1	1
合計	5	3	2	12	6	28

※R6はR6.12.16現在

資料編

1 空き家の活用事例

(1) 空き家の活用事例一覧

空き家タイプ	先進地事例	内容	地域
市街地タイプ	ポケットパーク整備事業	老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用している。	福井県越前町
	空き家を利用し子育てサロン整備	空き家を生子育てサロンに転用して、地域の活動拠点として利用している。	群馬県高崎市
	空き家を改装しIC起業サテライトオフィスへ整備	空き工場を改修してコワーキングスペースとして活用している。	徳島県神山町
	交流・展示・観光施設へ転用	中心部に位置した老朽長屋を改築し、コミュニティレストランや特産物販売を行う店舗として活用している。	広島県庄原市
	料理教室兼レストランとして活用	オーナーシェフによる家庭的な雰囲気の料理教室兼レストランをオープンするため、長屋の空家をリノベーションし活用している。	大阪府大阪市
	オフィスとして活用	子育て中の女性も働きやすい環境を整え、オフィスとして開業している。	福井県鯖江市
	シェアオフィス等として活用	民間企業が空家となっている古民家を借り、内装をリノベーションした後、シェアオフィスやイベントスペースとして運営している。	福井県若狭町
	ゲストハウスとして活用	観光客に宿泊してもらい、地元の人を巻き込んだ交流の場となるようにゲストハウスとカフェバーを併設している。	岩手県宮古市
	ごちゃまぜ Re イノベーション	中心部に点在する空き家や空き地をリノベーションし、ウェルネス施設や高齢者施設、ゲストハウスなど様々な用途に活用している。	石川県輪島市
郊外タイプ	農業体験、移住体験を提供する農家民宿群	移住促進策の一つとして、移住希望者の移住体験施設として活用している。	石川県能登町
	「クリエイティブな人材にむけた場」をつくる事業	一般流通市場にあまりのらない物件を民間企業が買い上げ、リノベーションをしてシェアハウスとして活用している。	宮城県石巻市
	DIYで空家改装事業	民間企業が所有者から空き家を借りて、改装をして「遊んだり、学んだり、働いたり」できるほか、災害時には、防災の拠点として活用している。	神奈川県真鶴町
	留学生のシェアハウスへ転用	田園集落に位置する木造平屋建ての古民家を所有者がシェアハウスとして活用している。	岡山県瀬戸内市

(2) 市街地タイプの活用事例

①ポケットパーク整備事業（福井県越前町）

防災・防犯上危険な老朽化した空き家住宅を除却し、除却後の跡地をポケットパークとして活用している事例です。

<除却前>



<除却後>



出典：「空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）の例」（国土交通省）

②ゲストハウスとして活用（岩手県宮古市）

約50年間宮古市の中心部でメガネ店を営んでいた物件をリノベーションし、観光客に宿泊してもらい、地元の人を巻き込んだ交流の場となるようにゲストハウスとカフェバーを併設している事例です。

<リノベーションの様子>



<リノベーション後のゲストハウス>



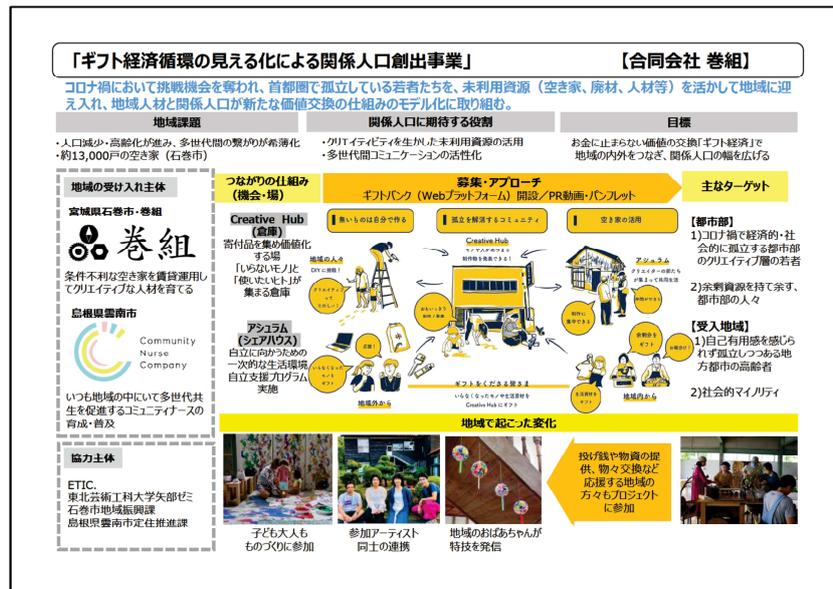
出典：「岩手県空家活用事例集（平成31年3月版）」（岩手県県土整備部建築住宅課）

(3) 郊外タイプの活用事例

① 「クリエイティブな人材にむけた場」をつくる事業（宮城県石巻市）

コロナ禍において挑戦機会を奪われ、首都圏で孤立している若者たちを、未利用資源（空き家、廃材、人材等）を活かして地域に迎え入れ、地域人材と関係人口が新たな価値交換の仕組みのモデルに取り組む事例です。

<事業の概要>



出典：「ギフト経済循環の見える化による関係人口創出事業」（株式会社 巻組）

<リノベーション前>



<リノベーション後>



出典：株式会社 巻組

2 関係団体相談窓口一覧

(1) 市役所開催の各種相談

種類・相談担当	法律相談(仙台市弁護士会)
対応可能な相談内容	離婚、相続、金銭などのトラブルで法律的なこと (交通事故は除く) ※法律相談は、原則として年度内1人1回まで
問合せ先	市民協働課 男女共同・市民生活係
電話	022-724-7146
相談日時	毎月第2、4金曜日 10:00~15:00、1人あたり30分(要予約) ※予約受付は電話で、法律相談日の前週の月曜日から (土、日、祝日を除く)
相談場所	市役所市民相談室

種類・相談担当	行政書士による無料相談(宮城県行政書士会)
対応可能な相談内容	契約書類の作成に関すること (相続、遺言、離婚、債権債務、公正証書など)
問合せ先	宮城県行政書士会
電話	022-353-7213
相談日時	毎月第3水曜日 13:00~16:00(祝日を除く)
相談場所	市役所市民相談室

種類・相談担当	司法書士による無料相談(宮城県司法書士会)
対応可能な相談内容	相続、裁判、売買、担保、成年後見制度などに関すること
問合せ先	宮城県司法書士会
電話	022-263-6755
相談日時	毎週月曜日 10:00~16:00(祝日を除く) ※最終受付 15:30 まで
相談場所	市役所市民相談室

(2) 市役所以外の相談窓口

団体名	宮城県解体工事業協同組合
対応可能な相談内容	解体工事業者のご紹介 ※解体に係る費用は建築物の構造、敷地形状、解体方法等によって異なるのでお答えしかねます。
住所	仙台市宮城野区東仙台 4 丁目 2 番 76 号 渥美ビル 300 号
電話	022-292-3455
FAX	022-292-3470
ホームページ	http://www.kaitaigyo-kumiai.jp/index.html
相談時間等	電話相談：月曜日～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 9:00～17:00

（出典：みやぎ空き家ガイドブック及び団体ホームページ）

団体名	宮城県行政書士会
対応可能な相談内容	・相続に関する相談 ・相続人、所有者不明の調査に関する相談
住所	仙台市宮城野区榴岡 4 丁目 5 番 22 号
電話	022-353-7213
FAX	022-297-0610
ホームページ	https://www.miyagi-gyosei.or.jp/
相談時間等	電話相談：月曜日～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 9:00～17:00 名取市での無料相談あり。詳細は P49 参照。

（出典：みやぎ空き家ガイドブック及び団体ホームページ）

団体名	宮城県司法書士会
対応可能な相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記(相続・売買・贈与等) ・会社の登記 ・多重債務に関する相談 ・成年後見制度
住所	仙台市青葉区春日町 8 番 1 号
電話	022-263-6755
FAX	022-263-6756
ホームページ	https://miyashikai.jp/
相談時間等	<p>電話相談: 平日 月曜日、水曜日、金曜日 13:30~16:30</p> <p>面接相談: 平日 月曜日、水曜日、金曜日 14:00~16:00(予約制)</p> <p>予約電話番号: 022-263-6755</p> <p>予約受付: 平日 月曜日~金曜日 9:00~17:00</p> <p>名取市での無料相談あり。詳細は、P49 参照。</p>

(出典: みやぎ空き家ガイドブック及び団体ホームページ)

団体名	宮城県土地家屋調査士会
対応可能な相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の表示に関する登記 ・土地境界トラブルに関する相談
住所	仙台市青葉区二日町 18 番 3 号
電話	022-225-3961
FAX	022-213-8485
ホームページ	https://miyagi-chousashi.jp/
相談時間等	<p>面接相談 毎月第3木曜日 14:00~16:00(予約制)</p> <p>予約〆切は前週の金曜日</p>

(出典: みやぎ空き家ガイドブック及び団体ホームページ)

団体名	仙台弁護士会
対応可能な相談内容	相続、債務整理などの法律相談(法律問題全般) 名取市での無料相談(事前予約制)あり。詳細は、P49 参照。
住所	○仙台弁護士会 仙台市青葉区一番町2丁目9番18号 ○仙台法律相談センター 仙台市青葉区一番町2丁目9番18号 仙台弁護士会館1階
電話	○仙台弁護士会:022-223-1001(代表) ○仙台法律相談センター:022-223-2383(法律相談)
FAX	022-261-5945
ホームページ	https://senben.org/
相談時間等	○仙台法律相談センター(事前予約制) 平日 受付時間 10:00~15:00 相談時間 10:00~16:00 土曜 受付時間 9:30~12:00 相談時間 9:30~12:30 夜間 月曜・木曜 受付時間 17:30~19:30 相談時間 18:00~20:00

(出典：みやぎ空き家ガイドブック及び団体ホームページ)

団体名	公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会
対応可能な相談内容	・不動産売買、賃貸に関する相談 ・空き家等の活用に関する相談
住所	仙台市青葉区国分町3丁目4番18号
電話	・022-266-0011(代表) ・無料相談所専用電話:022-266-9807
FAX	022-266-2189
ホームページ	https://www.miyataku.or.jp/cgi-bin/
相談時間等	月曜日～金曜日 9:00～17:00 (祝祭日、年末年始除く)

(出典：みやぎ空き家ガイドブック及び団体ホームページ)

団体名	公益社団法人 全日本不動産協会 宮城県本部
対応可能な相談内容	・不動産売買、賃貸に関する相談 ・空き家等の活用に関する相談
住所	仙台市青葉区上杉1丁目4番1号 全日本不動産宮城会館4階
電話	022-266-3358 不動産無料相談室:022-266-3317
FAX	022-266-3387
ホームページ	https://miyagi.zennichi.or.jp/
相談時間等	月曜日～金曜日 10:00～16:00 (祝祭日・夏季休暇・年末年始除く)

(出典：みやぎ空き家ガイドブック及び団体ホームページ)

団体名	一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会
対応可能な相談内容	・不動産の価格水準、売買・交換、鑑定評価、賃料、権利関係、有効利用などに関する相談
住所	仙台市青葉区二日町6番26号 VIP 仙台二日町208号
電話	022-265-7641
FAX	022-265-7642
ホームページ	http://miyagi-kanteishi.com/
相談時間等	電話相談:月～金曜日(祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く) 9:00～17:00(事前予約制) 相談は無料相談会(毎月最終月曜日(4,10月除く))で受付。

(出典：みやぎ空き家ガイドブック及び団体ホームページ)

団体名	一般社団法人 宮城県建築士事務所協会
対応可能な相談内容	・住宅、建築物の耐震診断及び耐震改修に関する相談 ・空き家の利活用、新築・リフォームに関する相談
住所	仙台市青葉区上杉 2 丁目 2 番 40 号
電話	022-223-7330
FAX	022-223-7319
ホームページ	https://miyajikyoo.com/
相談時間等	月曜日～金曜日(祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く) 9:00～17:00(来所相談は予約制)

(出典：みやぎ空き家ガイドブック及び団体ホームページ)

団体名	一般社団法人 宮城県建築士会
対応可能な相談内容	・建築に関する相談(新築、リフォーム全般) ・建物診断(インスペクション)に関する相談
住所	仙台市宮城野区二十人町 301 番地 3 宮城県建設業国民健康保険組合会館 5 階
電話	022-298-8037
FAX	022-298-8038
ホームページ	http://www.kenchikushi.or.jp/
相談時間等	月曜日～金曜日 9:00～17:00 (祝祭日・夏季休暇・年末年始除く)

(出典：みやぎ空き家ガイドブック及び団体ホームページ)

団体名	一般社団法人 古民家再生協会宮城連合会
対応可能な相談内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 古民家鑑定、古材鑑定 2. 伝統工法の耐震診断、床下インスペクション 3. 解体、古材活用 4. 古材(空き家等)を活用した新築、移築、増改築、リフォーム全般 5. 空き家や伝統的な有形文化財の利活用提案
住所	○古民家再生協会宮城 仙台市泉区泉ヶ丘 3 丁目 9 番 7 号
電話	古民家再生協会宮城:022-341-4351
FAX	022-341-4361
ホームページ	https://www.kominka-miyagi.org/
相談時間等	○古民家再生協会宮城 年中無休 9:00~17:00 (不在時は留守電にて折り返し対応)

(出典：みやぎ空き家ガイドブック及び団体ホームページ)

3 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年 11 月 27 日
法律第 127 号

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「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。第十四条第二項において同じ。）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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 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
- 四 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。こ

の場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 市町村は、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（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 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。

- 2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）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することができる。

2 市町村長は、前項の規定による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、当該指導をした者に対し、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について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあるせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いず

れも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、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に必要な措置(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。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による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、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に必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による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ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先

- 及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられ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（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第三項の規定により必要な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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、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的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、第三項から第八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、又は措置実施者に行わせることができる。
 - 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
 - 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
 - 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
 - 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。
（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。
（市町村長への要請）

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 （令和五年六月一四日法律第五〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

4 名取市空家等の適切な管理及び有効活用の促進に関する条例

令和3年4月1日

(趣旨)

第1条 この条例は、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。)に定めるもののほか、空家等の適切な管理及び有効活用の促進に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(市の役割)

第3条 市は、市民等に対し空家等の適切な管理に関する意識の啓発を行うよう努めるものとする。

2 市は、空家等に関する情報の提供その他の空家等の有効活用を促進するために必要な取組を行うよう努めるものとする。

(市民等の役割)

第4条 市民等は、空家等があると思料するときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(空家等の有効活用等)

第5条 空家等の所有者等は、使用する見込みのない空家等を移住及び定住等の促進又は地域の活性化のため有効活用するよう努めるものとする。

2 市は、移住及び定住等の促進又は地域の活性化のため、空家等を有効活用すると認められる者に対し、必要な範囲内で支援を講ずるよう努めるものとする。

(応急措置)

第6条 市長は、空家等の老朽化等による倒壊等により人の生命、身体又は財産に損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため、必要な措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じた場合は、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第7条 市長は、空家等の適切な管理及び有効活用の促進に関し必要があると認める場合は、警察署その他関係機関に必要な協力を求めることができる。

(協議会への諮問)

第8条 市長は、特定空家等の所有者等に対する措置を講ずるに当たっては、名取市空家等対策協議会(第10条第1項を除き、以下「協議会」という。)に諮問しなければならない。

(協議会の答申の尊重)

第9条 市長は、前条の規定による諮問に対する答申があったときは、その答申を尊重して、同条の措置を講じなければならない。

(協議会の設置等)

第10条 法第7条第1項の規定による協議及び第8条の規定による諮問について調査審議するため、名取市空家等対策協議会を置く。

2 協議会は、前項に規定するもののほか、空家等の適切な管理及び有効活用の促進に関

する事項について、市長に建議することができる。

(協議会の組織)

第11条 協議会は、市長及び委員14人以内で組織する。

2 協議会の委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

(1) 法務、不動産、建築、福祉等に関し専門的知識を有する者

(2) その他市長が特に必要があると認める者

(協議会の委員の任期等)

第12条 協議会の委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(協議会の会長及び副会長)

第13条 協議会に会長及び副会長を置き、市長及び委員(以下「委員等」という。)の互選によって定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(協議会の会議)

第14条 協議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 協議会の会議は、委員等の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員等の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第15条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(協議会の庶務)

第16条 協議会の庶務は、企画部などりの魅力創生課において処理する。

(委任)

第17条 この条例の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この条例は、令和3年4月1日から施行する。

5 名取市空家等対策協議会 委員名簿

(令和7年1月時点)

No.	機関名	役職	氏名	備考
1	仙台高等専門学校	准教授	菊池 義浩	会長
2	尚綱学院大学	准教授	横井 涉央	副会長
3	名取市	市長	山田 司郎	
4	仙台法務局名取出張所	所長	伊藤 博美	
5	仙台弁護士会	弁護士	内藤 喜仁	
6	宮城県宅地建物取引業協会	仙南支部	洞口 祐一	
7	宮城県土地家屋調査士会	仙台市部理事	菊地 雅通	
8	名取市社会福祉協議会	事務局長	太田 伸一	
9	名取市区長連絡協議会	副会長	嶺岸 健二	
10	名取市シルバー人材センター	常務理事兼事務局長	太田 佳孝	
11	名取市商工会	事務局長	橋浦 正幸	
12	名取岩沼農業協同組合	資産管理課長	菊地 研二	
13	七十七銀行増田支店	支店長	林 聡司	
14	住宅金融支援機構東北支店	地域連携グループ長	和田 光代	
15	宮城県司法書士会	司法書士	佐藤 圭	

※宮城県住宅課はアドバイザーとして参画

6 計画見直しの策定経過

開催日	会議名	内容
令和6(2024)年 8月19日(火)	第1回 名取市空家等 対策庁内連絡調 整会議	【報告事項】 ・空家等実態調査の結果について ・令和5年度空家等対策計画進捗状況について 【検討事項】 ・名取市空家等対策計画の令和6年度見直しについて
令和6(2024)年 8月26日(月)	第1回 空家等対策協議 会	(報告事項) ・空家等実態調査の結果について ・令和5年度空家等対策計画進捗状況について 【検討事項】 ・名取市空家等対策計画の令和6年度見直しについて
令和6(2024)年 11月8日(月)	第2回 空家等対策庁内 連絡調整会議	(協議事項) ・名取市空家等対策計画の見直し案について
令和6(2024)年 11月29日(火)	第2回 名取市空家等 対策協議会	(協議事項) ・名取市空家等対策計画の見直し案について
令和7(2025)年 1月31日(金)	第3回 名取市空家等 対策協議会	(協議事項) ・名取市空家等対策計画の見直し案について

名取市空家等対策計画

令和7(2025)年3月 改訂版

名取市企画部なとりの魅力創生課

〒981-1292 宮城県名取市増田字柳田 80

TEL:022-724-7182
