

会 議 報 告 書

令和 8 年 1 月 2 0 日
企画部などりの魅力創生課

令和 7 年 8 月 2 1 日（木）に第 1 回名取市空家等対策協議会を開催したところ、その概要は以下のとおりでしたので、報告します。

部 会	令和 7 年度第 1 回名取市空家等対策協議会
日 時	令和 7 年 8 月 2 1 日（木） 1 5 時 3 0 分～1 7 時 0 0 分
場 所	名取市文化会館会議室
出席者	別紙のとおり
傍聴者	0 人
概要等	<p>1. 委嘱状交付</p> <p>2. 挨拶</p> <p>3. 報告事項</p> <p>4 （1） 会長・副会長の互選 会長決定までの間市長を仮議長として進行した。 仮議長として山田市長の進行により、委員に対して選任方法について諮った後、事務局案を提示した。 事務局としては、会長および副会長を学識経験者としてお願いしたいと考え、以下の通り提案した。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 会長：仙台高等専門学校の菊池先生・ 副会長：尚綱学院大学の横井先生 <p>この事務局案について委員に諮ったところ、異議なしとして承認された。</p> <p>5. 説明 （菊池会長） 報告事項に移る前に、事務局より「会議の公開」について説明がある。 （事務局 佐藤係長） 名取市審議会等の会議の公開に関する要綱第 2 条の規定により、本会議につい</p>

ては公開の対象となっている。また、第4条の規定により原則公開であるが、本日の会議については全て公開することに問題はないものと考えている。ただし、「参考資料1」については、公開することにより所有者の権利利益を害する恐れがあるため、資料には公表しない考えである。また、「参考資料2」の作表の部分についても、配付・閲覧には供しないと考えている。

(菊池会長)

事務局より説明があったとおり、資料の一部非公開とすることの他は、全て公開することに問題はないということだが、そのような内容でよろしいか。

(複数の委員)

異議なし。

(菊池会長)

公開を進めることとする。

(1) 空家等対策の取り組みについて

(事務局 佐藤係長)

本市におけるこれまでの空家等対策についてご説明させていただく。

資料1をご覧いただきたい。これまでの本市における空家等対策の取り組みについてまとめた資料となっている。

まず、これまでの経緯についてご説明させていただく。まず、令和2年10月に近隣に迷惑となっている空き家の実態調査を実施し、本市の空家の状況について確認し、令和3年3月に「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」を制定した。条例の内容については、空家等対策計画の67ページに掲載しているので、そちらをご覧いただきたいが、簡単に条例についてご説明させていただく。本条例は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に定めるもののほかに、適切な管理及び有効活用の促進に必要な事項を定めており、本協議会についても、特措法第8条の規定に基づき条例に位置付けている。本協議会の役割については、空家等対策計画の作成や変更、特定空家等の認定に係る審査及び措置の方針などについて協議を行っていただくことになるのでご理解いただきたい。

令和3年3月に先ほどご説明した条例を制定し、同年5月に本協議会を設立した。その後、令和4年3月に名取市空家等対策計画を策定し、令和7年3月に計画の一部見直しを行っている。

続いて、「2空家等対策計画の概要」について説明させていただく。本計画の目的は、2行目に記載のとおり、良好な生活環境の保全を図るため、空家等の適切な管理及び有効活用の促進について総合的に推進していくことを目的として策定している。

計画の具体的な内容については、お配りしている計画書でご確認いただければと思うが、令和6年度に見直しした内容について概要をご説明させていただく。

1つ目は、管理不全空家等の追加である。この管理不全空家等とは、放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等のことを指し、具体的には資料に記載しているとおり、窓ガラスが割れている状態で放置されている物件などをイメージしていただきたい。管理不全空家等へ認定すると行政指導が可能となり、特措法第13条に基づく指導及び勧告を行うことで、固定資産税の住宅用地特例が解除されるという所有者にとって不利益を被る措置ができるようになる。なお、先ほどの説明の中で特定空家等というワードを出していたが、この特定空家等とは、特措法第2条第2項において、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と規定されている。この特定空家等へ認定した場合の措置としては、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、代執行など必要な措置を講じることが可能となる物件である。

続いて空家等活用促進区域の設定である。空家等活用促進区域とは、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設定が可能な区域で、区域を設定することで3点の合理化・円滑化が図られる。1点目は、接道規制の合理化である。これは、前面に接する道路が幅員4メートルなければ基本的に建替え、改築等ができないという規制が建築基準法に定められているが、空家等活用促進区域内であれば、幅員4m未満でも、安全確保策を前提に建替え、改築等を特例で認定される。2点目は、用途規制の合理化である。この合理化は、各用途地域で制限された用途でも、市が県の同意を得て規定する空家等活用促進指針に定めた用途であれば特例で許可される。3点目は、市街化調整区域内の空家の用途変更である。用途変更許可の際に、市が県の同意を得て規定する空家等活用促進指針に沿った空家活用が進むよう知事が配慮する。

最後に、空家等管理活用支援法人の指定である。この空家等管理活用支援法人とは、NPO法人や一般社団法人などが、所有者等への普及啓発や情報提供、所有者の相談対応など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法人のことで、市が法人を指定することが可能となった。現状としては、法人の指定は想定していない。

続いて3ページをご覧いただきたい。ここからは有効活用を促進するための施策についてご説明する。

まず空き家バンクについて説明する。空き家バンクは空き家を売りたい・貸

したい方と買いたい・借りたい方をマッチングする制度で、宮城県宅地建物取引業協会様と全日本不動産協会宮城県本部様と名取市物件登録制度「空き家バンク」媒介に関する協定書を締結し運営している。利用実績については、物件登録数が令和5年度に1件の登録があり、すぐに売却されて以降物件登録には至っていない。一方利用者登録は8件、登録事業者数は5件となっている。

続いて空き家有効活用支援事業補助金である。この制度は、市内にある空き家を活用して新しいビジネスに挑戦する起業家の支援及び空き家の有効活用の促進並びに地域活性化を図ることを目的に、空き家の改修費の一部を補助している。制度の内容について記載のとおりであるため説明については割愛させていただくが、実績としては、就農に必要な空き家の改修工事に対して補助金を交付した実績がある。

続いて「4 空き家の適切な管理の周知・啓発に関する取り組み」についてご説明する。

まずは空き家セミナーを毎年5月に開催している。これは毎年5月を空き家対策強化月間と称して、様々な取り組みを実施している中の一つである。令和5年度からスタートし、協定を締結している株式会社クラッソーネから講師を招き、空き家解体に関するセミナーを開催した。令和7年度より、解体セミナーに加え、宮城県司法書士会による相続に関するセミナーも同時開催し13名の方にご来場いただいた。

続いて、啓発冊子の発行である。市内の空き家になる恐れのある物件を所有している方へ事前に空き家への注意喚起を促し、制度等を紹介することで、空き家の発生を未然に防止するため、株式会社ジチタイアド様と空き家啓発冊子発行に関する協定を締結し、無償で発行している。発行後は、市役所窓口や各公民館での配布に加え、空き家所有者へも直接郵送している。

続いて、「5 空き家の実態把握に関する取り組み」を紹介する。

1つ目は、空き家実態調査である。先ほどのセミナーの部分でも説明したが、毎年5月を空き家対策強化月間として、様々な取り組みを実施している中の一つに実態調査も位置付けている。本市では、近隣住民に迷惑となっているか否かという視点で空き家を捉えており、一定の基準以上の物件を毎年敷地外から視覚的に評価をしている。詳細な評価基準や判定区分等については、次第6報告事項(2)「令和7年度空き家等実態調査の結果について」でご説明させていただく予定だが、写真にあるように、なとりの魅力創生課が主導で、都市計画課、環境共創課、消防本部の職員が対象物件全戸訪問し調査を行っている。調査後は、判定区分に基づき、所有者に対して改善の依頼文書を発送している。

2点目は、近隣住民からの情報提供である。近隣住民からの空き家に関する情報提供については、一時的に当課で受け付け、空き家の状態に応じて担当課

での対応を依頼している。担当課においては、現地確認をしながら対応を行っている。体制図については、空家等対策計画43ページの中段をご確認いただくとイメージがわくと思うので、後程そちらをご参照いただきたい。

3つ目は空き家情報の一元管理である。先ほどの説明において、近隣住民などのからの情報提供を一時的になとりの魅力創生課で受け付け、担当課で対応をしている旨説明させていただいたが、担当課がどのような対応をしたのか分からない状況を解消するため、空き家情報や対応履歴などを担当課においても状況把握ができるよう統合型 GIS 上に空き家ごとの対応記録表を取りまとめ管理している。この取り組みをすることで、空き家に関する問い合わせがあった際、いつどの課がどのような対応をしたのか、関係各課が当課に問い合わせなくても確認をとることができるようになった。

続いて「6 民間との連携協定の締結について」ご説明させていただく。

一つ目は、宮城県宅地建物取引業協会と全日本不動産協会宮城県本部との連携協定についてご説明させていただく。この協定は簡単に説明すると空き家バンクの運営に関する連携協定となっている。不動産取引に関する専門家である2団体に協力をいただきながら、市内の空き家の流通促進と建物継続利用による空き家の発生予防を図り、市民の良好な住環境の維持に向けた連携となっている。協定締結日は、令和4年8月2日火曜日に3者の代表者が集まって写真のように協定締結式を執り行った。

二つ目は、株式会社クラッソーネとの連携協定の締結についてご説明させていただく。管理不全な状態にあるものの除却促進に向け、空家等の適切な管理の促進につなげることを目的に協定を締結した。協定内容としては、解体費用の概算費用を提示する解体シミュレーターの提供、空き家所有者や市民の空家に関する相談対応、解体工事に進め方を説明する説明冊子の配布、市に対して解体に関することについての情報提供となっている。解体シミュレーターはインターネットで「名取市解体シミュレーター」で検索いただくと出てくるのでお時間がある際、ご検索をお願いしたい。協定締結日は令和4年8月10日水曜日となっている。

最後に宮城県司法書士会との連携協定の締結についてご説明させていただく。この協定は空き家に特化した協定ではなく、包括連携協定という形で空き家以外の部分も相互に連携・協力するものとなっており、市民サービスの向上及び地域住民の権利擁護を図ることを目的としている。協定の内容としては、空き家及び相続登記に関する相談会や市民講座、広報啓発活動などに関することのほかに、終活にかかるセミナー講師及び相談員派遣等に関する事、災害時における相談員派遣に関する事などが協定の中に盛り込まれている。協定締結日は令和6年12月19日水曜日となっている。

これらの協定に基づき、本市主催のセミナー等の講師および相談員の派遣を依頼している。

最後に「7 その他空家等対策について」ご説明させていただく。

はじめに空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除についてご説明させていただきます。この制度は、相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住等していた家屋を相続した相続人が、その家屋または取壊し後の土地を譲渡した場合、譲渡所得から最大3,000万円が特別控除される制度である。具体的なイメージ図は資料に掲載している国土交通省でまとめて公表している資料のとおりになる。活用実績は、記載のとおり、令和3年度は2ケタの申請があったが、それ以外は、5件程度の申請件数となっている。傾向として、確定申告前に申請が多くある状況。

次に低未利用土地等に係る譲渡所得の特別控除についてご説明させていただきます。事業概要は、個人が一定の要件を満たす土地の譲渡をした場合に、その譲渡所得から100万円が特別控除される制度である。活用実績は毎年1件の申請がある。

○質疑応答

(太田委員)

現在、特定空家等に認定し、行政指導(文書等)を行った実績、およびその後の対応について教えていただきたい。

(事務局 佐藤係長)

現状、名取市においては特定空家等に認定した物件はないため、行政指導を行った実績もない。

(洞口委員)

空家等活用促進区域の設定について、実際に合理化を行った具体的事例はあるのか。

(事務局 佐藤係長)

空家等活用促進区域の設定については、昨年度計画に位置づけた段階で、まだ設定まで至っていない状況であるため、現状としては合理化を図った事例はない。

(横井委員)

空き家バンクについて、空き家バンクの利用登録者8名についてですが、これは名取市外の方も登録されている数なのか。

(事務局 百井主査)

正確な内訳の資料は手元はないが、利用登録者の中には、名取市内に住みながら市内の物件を探している方や市外から名取市へ引っ越しを希望されてい

る方などもいる。

(菊池会長)

計画の見直しや法改正に伴い、今後のスケジュールや主要な目的は何になるか。

(事務局 垣内課長)

今後のスケジュール・主要な目的ということだが、昨年空家対策計画を見直して、特定空家等への移行を未然に防止する「管理不全空家等」への対応が可能になった。特定空家等の前段階である管理不全空家等について、認定基準となるガイドラインは、今年度中（令和7年度）に宮城県から示される予定。県基準を踏まえ、名取市としてどのように適用するのかを検討し、今年度中に名取市の基準作りを実施したいと考えている。

(横井委員)

空家情報の一元管理に利用されている統合型 GIS は、名取市が独自に構築・運用しているシステムか、それとも県などが提供するサービスか。

(事務局 佐藤係長)

こちらは、名取市で構築しているシステムとなっている。

(太田委員)

計画には空家等管理活用支援法人の指定が盛り込まれているが、現時点で指定がないようだが今後、どのような法人を、どのような基準で指定していくという方針はあるか。

(事務局 垣内課長)

法改正に伴い指定が可能となったため、計画には盛り込んでいるが、現状、具体的な指定先は持ち合わせていない。今後、そういった活動を行う団体が出てきたり、マッチングしたりするような機会があれば、その都度検討していきたいと考えている。

次第6 報告事項

(1) 令和6年度空家等対策計画進捗状況について

令和6年度空家等対策計画進捗状況についてご報告させていただく。資料2をご覧ください。

こちらは名取市空家等対策計画の進捗状況について、令和6年度の実施状況と令和7年度の取り組みの計画・予定をなとりの魅力創生課、都市計画課、土木課、環境共創課、消防署に照会し、回答をとりまとめた表になっている。順調に推移しているものや、昨年度と大きく変更がないものについては、今回説明を割愛するため、後ほどご確認いただきたい。表の両脇に振っている番号を呼びながら、取組概要、令和6年度の実施概要、令和7年度の取組（計画・予

定)の順に説明していく。

まず、1番をご覧いただきたい。取組概要は中間年である令和6年及び令和9年に大規模な実態調査を行うこととしていたが、令和6年に計画の見直しを行うことになっていたため、大規模実態調査を1年早め、令和5年度に全戸調査を実施した。そのため、令和6年度は、令和5年度調査でS～Aランクとなった29件の物件に加え、令和5年度の実態調査後に住民や行政区長などから情報提供があった物件10件の計39件について調査を行った。なお、令和6年度の実態調査の結果については、昨年度第1回の協議会で報告済みのため割愛させていただく。

令和7年度取組としては、令和6年度にS～Aランクだった物件21件に、令和6年度実態調査後から令和7年度実態調査前までに新たに情報提供があった物件9件を加えた、合計30件の空き家について、現地調査を実施した。なお、今回の調査では、最も状態が悪いSランクの物件が2件解消されたことが把握できたが、詳しい調査結果については、後ほどご報告させていただく。

続いて、3番をご覧いただきたい。取組概要では、「市の広報紙やホームページなどを通じて、空き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啓発の醸成を図る」としているが、令和6年度は空き家対策強化月間に位置付けている5月に、広報なとりに管理意識啓発に関する記事を掲載したほか、令和6年5月30日に『解体工事のプロが語る「すまいの終活について」』と題し、空き家解体に関するWEBセミナーを名取市文化会館で開催した。結果として、ZOOM参加5名、会場参加3名の計8名が参加した。

令和7年度の取り組みとしては、令和6年度と同様、広報なとりへの記事掲載やセミナーの開催による周知・啓発を行う予定としている。表には今年度すでに実施したものを記載している。空き家対策強化月間である5月に管理意識啓発に関する記事掲載を行ったほか、実家に帰省する方が多い8月に、空き家除却促進に係る連携協定を締結している株式会社クラッソーネ様に制作いただいた管理意識啓発に関する記事掲載を行った。また、令和7年5月12日に開催した空き家セミナーは、先ほど申し上げた株式会社クラッソーネ様に依頼し空き家の解体に関する講演を行ったことに加え、初めての試みとして、空き家や相続登記に関する包括連携協定を締結している「宮城県司法書士会」様に依頼し、相続登記に関する講演と無料の相談会を同時開催した。結果として、現地参加12名、ZOOM参加1名の計13名の方にご参加いただいた。

続いて4番をご覧いただきたい。取組概要では市の広報紙や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などの関係機関に対しても、最新の情報提供を行うことで、相続人になりうる人に情報が伝わりやすくなるような取り組みを推進することとしている。令和6年度で

は、市民課で発行した「おくやみハンドブック」という、亡くなられた方のご家族向けに、必要な手続き等を記載した冊子に相続登記や相続代表届出に関する制度概要を掲載し、周知啓発を行った。令和7年度も引き続き、当該冊子への制度概要の掲載に加えて、相続贈与に関する官民連携冊子を発行し、窓口で配布する予定。なお、この冊子が完成後、委員の皆様にも共有させていただく。続いて、2ページ目11番をご覧いただきたい。取組概要では「名取市空き家バンク」の創設や、空き家所有者等への情報提供を検討することとなっている。令和6年度は空き家バンクの認知度向上を図るため、広報なとり5・8・2月号の計3回記事を掲載し周知したほか、判定区分がB～Cランクの所有者等67件に対して、空き家バンクのチラシ等を発送したが、未だ活用には至っていない。

令和7年度は、令和6年度と同様の取り組みに加えて、ホームページをより見やすい内容に修正するなど、空き家所有者が活用したくなるような周知方法を検討していく。

続いて、13番をご覧いただきたい。取組概要では「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、地域コミュニティ施設としての利活用について検討することとしている。

令和6年度では、市ホームページや広報なとり5月号に「空き家有効活用地域活性化支援事業補助金」に関する内容を掲載し、周知したものの、活用には至っていない。この補助金は、制度を導入して以降、活用がなかったことから、令和7年度は一旦申請受付を停止しており、先進地の事例を研究するなどして、本市における補助制度のあり方の検討や制度の見直しを行う予定。

最後に、ページが飛んで29番をご覧いただきたい。取組概要では、名取市空き家等対策協議会の構成メンバーに加え、他の法務、不動産、建築などの関係者や、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などの団体、さらには民間企業とも連携して空き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にする、としている。

令和6年度では所有者等からの活用等についての相談は少なく、対応困難事例は発生していない。相談があった際にも、宮城県宅地建物取引業協会様及び全日本不動産協会宮城県本部様や、株式会社クラッソーネ様との連携により円滑に対応することができているため、新たな相談体制のネットワークを整備するには至っていない状況。

なお、相談件数は5件であったが、各関係機関と個別に相談しながら円滑に対応することができたため、令和7年度は令和6年度と同様の対応を継続する予定。

名取市空家等対策計画の進捗状況に関する報告は以上となる。

○質疑応答

(菊地委員)

毎年開催されているセミナーについて、啓蒙セミナーとして非常に良いと考えている。今後参加者が増えていく可能性がある中で、セミナーの内容に、解体や相続登記といった項目に加え、活用に関する内容を盛り込むのはどうか。現在活用についての相談は少ないが、具体的な活用事例を盛り込んだ内容を導入することは良いのではないか。今後のセミナーの中身について具体的にどのようなものを考えているか教えてほしい。

(事務局 佐藤係長)

活用という視点でのご提案ということだが、現状、解体と相続登記以外のテーマで具体的に持ち合わせているものはない状況。ただ、活用という面で何かできるかどうかも含め、来年度のセミナー開催に向けて一つの案として検討していきたいと考えている。

(菊地委員)

活用についての相談は少ない(実績5件)という項目があったが、その5件のうちに、具体的に「活用したい」という相談が1件でも2件でもあったのか、参考までに聞かせてほしい。

(事務局 垣内課長)

具体的に「どういう風に空き家を活用したい」という形でお示しされた相談は、この数年なく、ほとんどが「空き家があるがどうしよう」といった、入り口論のような相談が主となっている状況である。

(菊池会長)

今回(令和7年度)の取り組みで相続の内容が加わったことで、参加者が増えている。これは、相続への関心が高まっているためと捉えてよろしいか。

(事務局 佐藤係長)

その捉え方で問題ないと考えている。

(事務局 垣内課長)

相続登記の義務化などの影響もあり、市側では、空き家発生の最大の要因として相続を機に空き家になってしまうパターンが非常に多いケースだと捉えている。セミナーについては、空き家にならないよう前段でのご案内と並行しながら、活用を含めた内容を盛り込み、より内容の濃いものになるよう検討したい。

(嶺岸委員)

相続人が行方不明、あるいは連絡が取れないといった物件が私の地区内にも

2件ほどある。複雑な家庭で、両親が亡くなり、姪っ子が時々管理に来ているが、家族間での相続問題などがうまくいっておらず、いずれ問題になることが心配されている。これは個人の財産の問題だと認識しているが、区長として、姪っ子に、関係機関への相談を促すなど、何かできることがあるか。

(事務局 垣内課長)

どこまで立ち入るかという問題はあるが、まず空き家の市の窓口であるなどの魅力創生課に相談に行ってみようご案内いただきたい。相談内容によっては、市で対応できない内容については、関係機関の皆さんに相談させていただき、解決の糸口を見つけていくことはできるかと思う。

(洞口委員)

行政で全てを判断することは難しい。司法書士に相談していただくのが良い。費用負担や固定資産税のことも含めて、遺産分割協議を進めた方が良いのではないかと、という形で専門家に相談することを促すことでも解決につながる。

(黒川委員)

司法書士会に連絡してくる人もいるが、たらい回しになって最終的に司法書士に回ってくることもある。専門分野ごとに分かれていることもあるので、相続登記、遺産分割協議でもめているのであれば司法書士にご相談いただくとよいと思う。

(嶺岸委員)

今聞いた話を参考に、問題になる前に、親族と早めに相談した方が良く、伝えられる範囲で姪っ子さんに伝えてみたい。

(菊池会長)

資料1(4ページ)で説明された啓発冊子の発行について、これは市役所の窓口の他、各公民館でも配付しているのか。

(事務局 佐藤係長)

公民館の方にも配付している。

(菊池会長)

進捗状況の13番で「有効活用地域活性化支援事業補助金」が、制度導入以降活用がなかったため受付停止とあるが、これは資料1(3ページ)で実績が1件あった「有効活用支援事業補助金」とは別の種類の補助金なのか。

(事務局 佐藤係長)

「有効活用支援事業補助金」には、「起業支援タイプ」と「地域活性化タイプ」の2種類がある。資料1で実績が1件あったのは、起業支援タイプ(就農に伴う空き家の改修)であり、現在も募集を継続している。地域活性化タイプについては国の補助金を活用しており、地域コミュニティ施設など用途が限定

され、かつ10年間の運営義務があるなど、ハードルが高い制度内容となっている。そのため申請がなく、令和7年度は受付を停止し、先進地の事例研究などを行い制度の見直しを検討している。

(2) 令和7年度空き家等実態調査の結果について

令和7年度空き家等実態調査の結果についてご報告させていただく。それでは、資料3をご覧ください。上から順を追って説明していく。

まず、空き家等実態調査の概要についてご説明する。この調査は、毎年5月を空き家等対策強化月間と位置づけ、Sランク、Aランク及び調査を行ったことがない新規物件について調査を行うものです。実施期間は、令和7年5月28日から30日までの3日間を予定していたが、実際には28日と29日の2日間で調査を行った。

続いて、判定区分ごとの空き家の状態についてご説明させていただく。別紙の参考資料1をご覧ください。判定区分とその状態については、上段の表のとおりで、上から順に状態が悪い物件となる。最も状態が悪いSランクは、窓や屋根の破損、建物の傾斜など、建物全体の老朽化が著しく、特定空き家等に認定される可能性が高い物件を指す。特定空き等の定義については、下段に記載しているとおりで、本協議会でのご意見を踏まえ、最終的に市長が認定を行う。資料1でもご説明したが、「助言または指導」、「勧告」、「命令」の手順を踏んで所有者へ改善を促したものの、改善が図られない場合は、「代執行」の措置を講じることが可能となる。

続いて、判定区分の評価方法についてご説明させていただく。名取市空き家等対策計画の12ページ及び13ページをご覧ください。12ページは調査票の様式となっている。外観から視覚的に判断できる項目を建物区分と衛生区分に分けて、チェック項目ごとに2点満点で評価している。10項目の合計点が12点以上だったものが「S」ランク、建物区分のみ6点以上12点未満だったものが「A1」ランク、衛生区分のみ6点以上12点未満だったものが「A2」ランク、合計点が6点以上10点以下のものが「A3」ランクとなる。

それでは、資料3に戻りまして、調査対象物件についてご説明させていただく。令和7年度は、令和6年度実態調査の結果、空き家の判定区分をSランクからAランクと判定した物件21件と、令和6年度実態調査後から令和7年度実態調査の直前までに近隣住民等から情報提供があった物件9件、合わせて30件について調査を行った。調査方法については、なとりの魅力創生課のほか、都市計画課、環境共創課、消防署の4つの部署の職員で現地調査を行った。

それでは、調査結果の報告に移る。資料3の裏面をご覧ください。調査の結果、Sランクの物件が11件、A1が4件、A2が1件、A3が7件とな

った。また、Aランクまではいかないものの管理が行き届いていない物件をBランクとしており、今回は2件あった。適切に管理されていて問題が無い物件はCランクとしており、4件あった。なお、活用済み1件は、物件が解体されたことにより空き家ではなくなったもの。傾向としては、昨年度と比較するとAランクからSランクに上がった物件が3件見られた。その内訳は、昨年度雑草繁茂が見られなかった物件が、令和7年度は見られたことによるものが名取が丘地区、高館地区で1件ずつ、昨年度は建物の状態が調査不能だったが、令和7年度は初めて物件の近くで調査できたことにより、正しい評価ができた愛島地区で1件となっている。

また、Sランク物件の数には、調査時点で解体工事に着手予定であったが、まだ解体はされていない状態であったことから、Sランクと判定した増田地区の物件1件が含まれており、本調査結果をまとめた7月15日現在ですでに解体済みであることを確認しているため、実際には、Sランクの物件は10件。なお、B・Cランク物件は、すべて新規で調査を行った物件となっている。

それでは、実際に調査を行った物件についてご説明させていただく。参考資料2をご覧ください。

今回は、判定区分に変更があった物件5件についてのみ、詳しくご説明させていただく。他の物件については後ほどご覧いただきたい。なお、調査票裏面には物件の所在地が記載されているので、個人情報の取扱いには十分に配慮いただくようお願いしたい。

まず1ページ目をご覧ください。1件目は、増田地区の管理番号1-11の物件。評価点が14点のSランクとなっているが、この物件が調査時に解体工事着手前で、現在はすでに解体され、活用済みの物件となる。

次に管理番号3-26、名取が丘地区の物件をご覧ください。この物件は、評価点12点のSランクとなっている。令和6年度は雑草等が刈られていて、令和5年度の状態と比較して管理がされている状態だったことから、調査票に記載はないが、昨年度はA1ランクと判定されている。裏面写真のとおり、令和7年度は草木が伸びて隣地まではみ出している状態で、管理されている様子が見受けられなかったことから、Sランクに上がった物件。

次に管理番号4-14関上地区の物件をご覧ください。この物件は、令和6年度はSランクと判定されていたが、調査時点で解体工事中であったことから、令和7年度は活用済みと判定した。つまり、Sランク物件が解消に至った事例となる。

次に管理番号7-19愛島地区の物件をご覧ください。この物件は、令和6年度まで建物に近づけず、建物区分の評価が不能だったため、A2ランクと判定されていた物件。令和7年度は、隣に住んでいる方のご協力により、建物の

状態も確認できたことから、評価点が16点、Sランクに上がった物件となる。最後に、管理番号8-3高館地区の物件をご覧いただきたい。この物件は、令和6年度はA1ランクであったが、令和7年度の調査の際に、敷地内の大きな杉の木が倒れている状態で、倒れたときに一時通行止めになったとの情報を近隣住民の方から伺ったことで、Sランクに上がった物件。倒木以外にも、雑草繁茂や屋根の破損など、近隣住民の迷惑になっている空家である。

今年度の調査結果を踏まえ、まずはSからAランクと判定された物件の所有者に対して、都市計画課、環境共創課、なとりの魅力創生課で役割分担をしながら依頼文書を送付する予定。

なお、BからCランクの物件の所有者にも、毎年11月頃にまとめて指導文書を送付している。

令和7年度空き家等実態調査の結果の報告は以上となる。

○質疑応答

(横井副会長)

前年度Bランクと判定された物件については、今回調査を行わないとのことだったが、Bランクから悪化する可能性もあるため、確認しに行った方がいいのではないか。

(事務局 佐藤係長)

ご指摘の通り、状態が悪化することはあると考えている。しかし、BランクやCランク(全体で約130件前後)を毎年すべて回るとは業務負担が非常に大きくなる。そのため、3年に一度全戸調査を実施し、その際に状態が悪化してAランクなどに上がっていれば、個別の調査対象として毎年追っていくという形で取り組んでいる。

(洞口委員)

Sランクの物件について、勧告は行っているのか。

(事務局 佐藤係長)

Sランク物件は、現時点では「特定空き家候補」として捉えているので、まだ特定空き家等には認定していないことから、勧告には至っておらず、所有者に対しては改善の依頼文書という形で通知している。

(洞口委員)

Sランクの状況を見るに、なぜ勧告に至らないのか、理由を教えてください。

(菊池会長)

特定空き家等への認定に至っていない理由として、これまでの協議会での議論において、個人の財産に行政の公的な資金を導入していくという点のハードルがあるということが議論されてきた。S～Aランクの物件の変動は少なく、いわ

ば固定の物件になっており、今後どう向き合っていくかが課題となっている。一方で、B～Cの物件に関しては、Sランクにしていけない対策が必要であり、その両輪で進めていくという方針である。ただ、Sランクの状態のままでよいかという課題もある。

(事務局 小平部長)

特定空家等の認定については、この協議会にかける前に、例えば建物の倒壊に関する具体的な判断基準など、相当に厳しい状況の基準に該当するかどうかを判断する必要がある。認定した後に勧告を行うと、固定資産税の特例などが廃止される。適用にあたっては慎重にならざるを得ない部分もあるが、周辺への影響を考慮し、総合的な判断の上で認定にかかるお諮りをする流れとなる。

(菊地委員)

Sランクの建物について、そもそも所有者は特定されているのか。

(事務局 佐藤係長)

空き家に関する法律に基づき、税情報などから所有者または所有者になり得る方の情報を収集し、通知を送っているため、所有者は把握しているという認識。

(菊地委員)

通知は届いているが、本人不明などで戻ってきているわけではないのか。

(事務局 百井主査)

基本的に通知は戻ってきていない。しかし、SランクやAランクの物件の場合、こちらからの通知に対する反応がないケースが多いのが実情である。

(事務局 佐藤係長)

税情報については把握していないため、あくまで所有者の所在として照会しているところをご理解いただきたい。

(太田委員)

Sランクの状況を鑑みると、やはり特定空き家の認定を進めていくことを検討していただきたい。

(黒川委員)

意見として、最終的に所有者としてどうしようもなくなった物件については、国庫帰属制度をさらに進め、国の方で引き取っていただきたいという思いがある。

(板橋委員)

国庫帰属については、費用負担がかかることと、要件が厳しいという実情がある。例えば、崖っぷちの土地はだめなど、国が管理しやすい土地である必要がある。国が管理費用を出す、つまり税金で一個人の土地に費用負担がかけられるということで縛りが出てくる。費用負担も数十万円、あるいは百万円単位にもなるため、資力のない方にとっては難しい制度ではある。

(菊池会長)

どのように特定空家等に認定していくのか、他に対処策があるのかを検討していく必要があると思う。所有者が判明しているうえで手が施されていない家を解体してしまうと、放っておけば行政が解体してくれるという前例になってしまうことも懸念される。

(奈良委員)

所有者を把握しており通知は戻ってきているわけでもないということだったが、所有者は書類を確認しているのか。

(事務局 垣内課長)

毎年通知を継続して送ることで、全員ではないが、何件か(半分まではいかない程度)は「見た」「管理している」といった反応や「どうすればいいか」という相談が実際にある。すぐに解決に至る部分ばかりではないが、いくらか反応があるため、継続して働きかけを行っていくべきだと考えている。

(横井副会長)

国庫帰属制度について名取市では申請はあったのか。

(事務局 佐藤係長)

現時点で、市の手続き上は2件ほど確認書を発行し、対応しているところ。

(事務局 百井主査)

申請自体は法務局で行い、法務局から市に照会がくる。回答に基づき法務局で国庫帰属制度の対象になるかを判断している。昨年度、今年度に1件ずつ申請があった。

次第7 その他

(事務局 百井主査)

2点連絡事項がある。

1点目が、次回の対策協議会の開催について。次回の協議会では、管理不全空家の判断基準についてご説明できればと考えている。これは、今年度中に宮城県のほうから基準が示されると聞いており、その判断基準が示され、市の方でも皆様にご説明ができる準備が整ったら、開催をさせていただきたいと思っている。なお、日程調整を事前に行った上で決定していくので、ご協力のほどよろしく願いたい。今年度中にその基準が示されると伺ってはいるが、場合によっては改正が見送られるという可能性もあるため、その点についてご了解いただければと思う。

2点目が、委員報酬と費用弁償の支給に関する連絡である。本日までご参加いただいた皆様には、資料と一緒に請求書をお渡ししている。委員報酬と費用弁償をお支払いさせていただくので、お渡しした請求書に記名と、ハンコの押印が必

要となる。まだご提出されていない方については、事務局のほうにご提出をお願いする。

なお、昨年度から引き続き委員を務めていただいている皆様については、すでに昨年度振り込みした口座を記載してお渡ししているため、記載に誤りがないか確認をお願いしたい。また、社内規定などで報酬受け取りを辞退されている方もいらっしゃるため、今回新任の委員の中で、報酬の受け取りを辞退される方については、辞退届という書類をご記載いただく必要があるため、事務局のほうにお声がけいただければと思う。

(事務局 佐藤係長)

以上をもって、令和7年度第1回名取市空き家対策協議会を閉会とする。

以 上