

名取市空家等対策計画

概 要 版

令和4（2022）年3月

名 取 市

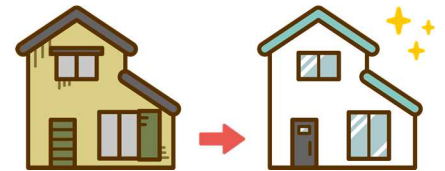


1 空家等対策計画とは

(1) 計画策定の趣旨

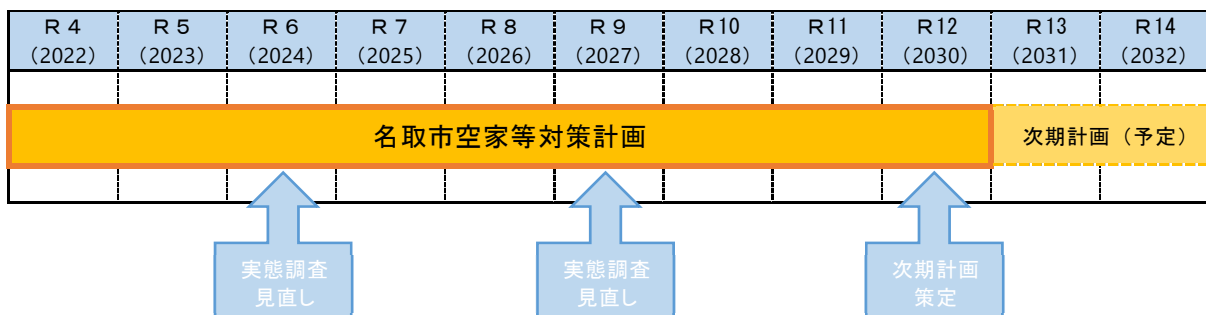
本市においても、近隣住民に迷惑となっている空き家が散見されており、今後そういった空き家の数が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されています。空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却や、立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進を図ることに加え、移住及び定住または地域の活性化のため空家等の有効活用の促進に取り組む必要があります。

この空き家等対策に関する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ます。



(2) 計画期間

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。



(3) 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」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。

- ※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。）（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

(4) 対象地区

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。

2 空家等対策に関する基本的な方針

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っていますが、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、利活用の促進や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。

基本方針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べきものであるとする原則に立ち、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。

基本方針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、管理不全の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。

基本方針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、それを活用するための制度が少なく、有効活用が促進されていない状況です。今後は、空き家バンクの創設や空き家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検討し、有効活用を促進します。

基本方針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、関係団体などとの協働による空家等対策の体制を整備し、連携して取り組みます。



3 空家等の実態把握に関する事項

空家等に関する
実態把握

- 定期的に空家等の実態調査を実施し、個別の対応方針について検討します。
- 本計画の中間年である令和6（2024）年、令和9（2027）年に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。
- 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、管理不全の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。

空家等情報の
データベース化

- 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。

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

◆所有者等による適切な管理の促進

所有者等に対する
管理意識の啓発

- 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。
- 空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす影響など、空家等となることが見込まれる住宅の所有者等へ伝わるよう、繰り返しの周知・啓発を行います。

空家等の相続に
関する対策

- 死亡に伴う各種手続きの案内冊子「ご遺族の方へ～死亡に伴う手続きのご案内～」の配布、ホームページなどの媒体での発信を行います。
- 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、最新の情報提供を行います。
- 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。

◆管理不全な空家等への対応

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、所有者等の情報などその他必要な事項について事前調査を行います。

現地確認の実施

- 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。

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、空家等の所有者等を登記簿情報や納税者情報などを調査し、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。

立入調査の実施

- 上記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特定空家等と疑われる場所に立ち入って調査を実施し、周辺に及ぼす影響についての確認も併せて行います。
- 道路に面する塀に倒壊のおそれがあるなど、外観目視により危険性が明らかな場合は、立入調査を行わず、再度詳細な外観目視により実施できるものとします。

特定空家等の
認定手続き

- 「名取市空家等対策協議会」と庁内組織である「名取市空家等庁内連絡調整会議」において、透明性・公平性の確保に留意しながら、特定空家等としての認定について協議します。

5 空家等の予防・抑制に関する事項

空家等の予防・抑制に関する情報の周知・啓発

- 空家等の適切な管理を行うことの重要性や、管理不全の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等について、周知・啓発を図る取り組みを推進します。

<関連事業>

- ①「空き家譲渡所得の特別控除制度」に関する情報提供
- ②「名取市空き家冊子」の配布等による周知・啓発

耐震化を進めるための支援

- 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。

<関連事業>

- ①危険ブロック塀等除却助成事業
- ②木造住宅耐震診断助成事業
- ③木造住宅耐震改修工事助成事業

6 空家等の有効活用の促進に関する事項

「空き家バンク」の創設と全国版空き家・空き地バンクとの連携

- 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」を創設します。
- 「名取市空き家バンク」の案内は、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、所有者等の対象に特化した情報の提供も検討します。
- 国が運用する「全国版空き家・空き地バンク」と相互に情報共有し連携を推進します。

利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、住民に配布し、利活用や空家等の解消に向けた情報提供を行います。
- 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広く、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。

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利活用について検討します。

空家等を活用した移住・定住の推進

- 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、移住・定住する場合の補助など空家等を活用するための支援制度を検討します。
- 検討にあたっては、現状の補助制度も活用して検討します。

<関連事業>

- ①「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供
- ②高齢者向けリフォーム融資等に関する情報提供
- 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
- ④「リフォーム瑕疵保険」に関する情報提供
- ⑤「住まいダイヤル」に関する情報提供
- ⑥空家等を活用した移住・定住施策の検討
- ⑦農地付き空き家の利活用施策の検討

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他に、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など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。

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。

<関連事業>

- ①建物状況調査（インスペクション）の活用
- 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

市街化調整区域に
おける空家等の
利活用の検討

- 市街化調整区域の中でさらに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を可能とし、有効活用できるよう検討します。
- 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。

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場合があることから、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。

除却した跡地の
利活用の検討

- 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、民間による利活用を基本としつつも、移住・定住また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。

7 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

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として「名取市空家等対策協議会」を設置しています。

名取市空家等
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ための具体的な検討及び情報共有を行う庁内組織として「名取市空家等庁内連絡調整会議」を設置しています。

関係機関との連携

- 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します。

8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

◆住民などからの空家等に関する相談への対応

相談窓口の整備

- 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。
- 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ることから、名取市空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、円滑な対応を推進します。
- 宮城県が作成した「宮城県空き家等相談対応マニュアル（平成29年3月版）」を活用し、「空き家に関する相談窓口一覧」に示す関係団体との連携を図るとともに、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「ご遺族の方へ～死亡に伴う手続きのご案内～」などへの掲載などで広く地域住民に周知します。

9 空き家の活用事例

(1) 市街地における活用事例

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>



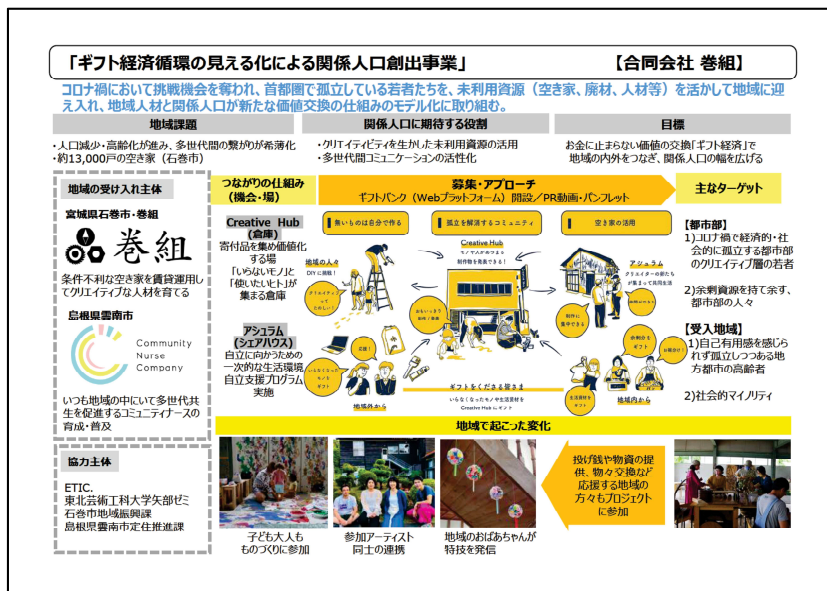
出典：「岩手県空き家活用事例集（平成 31 年 3 月版）」（岩手県県土整備部建築住宅課）

(2) 郊外における活用事例

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

名取市空家等対策計画 概要版

令和4（2022）年3月

名取市企画部などりの魅力創生課

〒981-1292 宮城県名取市増田字柳田 80 TEL：022-724-7182