

蔵王町空家等対策計画

平成31年3月

蔵 王 町

目 次

1	計画の目的	1
	(1) 目的	
	(2) 計画の位置付け	
2	空き家の実態の把握	2
	(1) 当町の人口及び世帯等の現状	
	(2) 空き家に関する調査	
	(3) 空き家における課題	
3	空き家対策の基本方針等	7
	(1) 取組内容	
	(2) 対象とする地区	
	(3) 対象とする空き家の種類	
	(4) 計画期間	
4	具体的対策	9
	(1) 相談窓口の設置	
	(2) 空き家の調査に関する事項	
	(3) 適切な管理の促進	
	(4) 管理不全空き家及び特定空家等への対応	
	(5) 空き家及び空き家を除却した跡地の利活用	
	(6) 実施体制	
	(7) その他必要な事項	
	資料編	19
	・空家等対策の推進に関する特別措置法	
	・蔵王町空家等対策協議会設置要綱	

◆用語の定義

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

基本指針：空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（H27 総務省・国交省）

ガイドライン：「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針

空 家 等：（空家法第 2 条第 1 項）建築物又はこれに附属する工作物であって居住そのほか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（立木そのほかの土地に定着するものを含む。）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。

空 き 家：空家等と同義。空家法に直接関連する以外の部分は空き家という表現で統一する。

管理不全空き家：管理が行き届いていない空き家。特定空家よりも広義。

特定空家等：（空家法第 2 条第 2 項）そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険な恐れのある状態、
著しく衛生上有害となる恐れのある状態、著しく景観を損なっている状態又は周辺の生活
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た空き家

所有者等：（空家法第 3 条）空家等（又は空き家）の所有者又は管理者

1 計画の目的

(1) 目的

近年、少子高齢化に伴う人口及び世帯数の減少などを主な原因として、空き家の数が増加しており、この中には、適正に管理されず、周辺へ悪影響を及ぼす空き家も生じてきています。また、今後空き家の数は増加することが予想され、問題が一層深刻化することが懸念されます。

適正に管理されていない空き家（以下「管理不全空き家」という。目次のページの「定義」参照以下同じ。）は、老朽化による倒壊などで、周囲に被害を与える以外にも、防火、防災、防犯、衛生、景観など様々な点において、住民の生活に深刻な影響を及ぼすことが考えられます。

これらの影響から生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、併せて空き家の活用を促すことを目的として、平成27年5月26日に「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。）が全面施行されました。

また、「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。）」を示し、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に示し、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。

これら空家等がもたらす多岐にわたる課題解決に向け、町民が安心して暮らすことができる生活環境の確保及びまちづくりの推進を図るため、空き家対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、「蔵王町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定しました。

(2) 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空き家対策を効果的かつ効率的に推進することを目的に、蔵王町の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するため策定したものです。なお、計画の推進にあたっては「第五次蔵王町長期総合計画」に基づく行動計画として、「蔵王町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の各種計画と連携を図りながら取り組みを進めるものとします。

2 空き家の実態の把握

(1) 当町の人口及び世帯等の現状

イ. 人口減少を伴う少子高齢化の進展

国勢調査によると、蔵王町の総人口は調査年次を追って減少しており、今後も減少傾向が続くことが予想されます。

これを年齢別内訳で見ると、0～14歳及び15～64歳の割合は減少し、65歳以上の人口が増加しており、人口の減少を伴う少子高齢化が進行しているのがわかります。

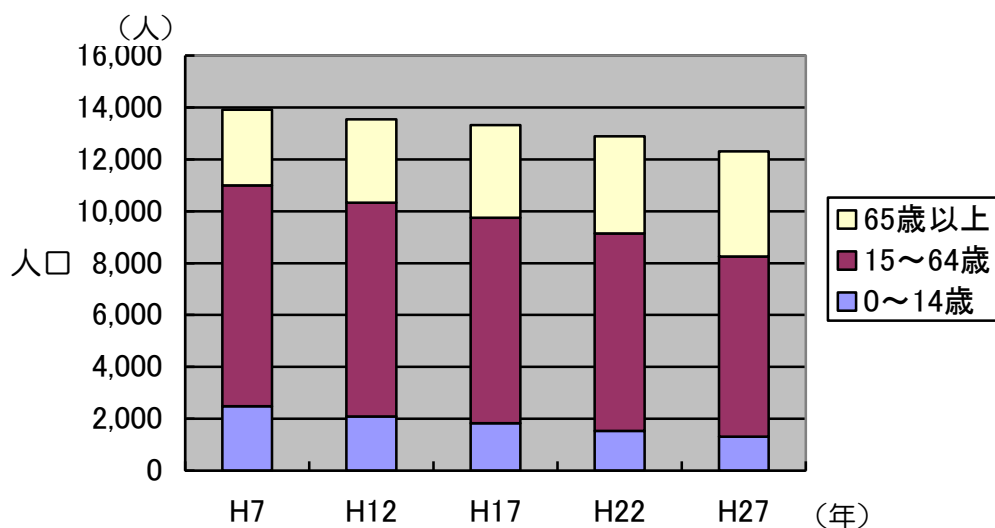
(下記「表1」及び「図1」参照。)

表1 年齢別人口の推移 (単位：人，%)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総人口	13,915 (100.0%)	13,545 (100.0%)	13,318 (100.0%)	12,882 (100.0%)	12,304 (100.0%)
0～14歳 (年少人口)	2,478 (17.8%)	2,093 (15.5%)	1,828 (13.7%)	1,530 (11.9%)	1,309 (10.6%)
15～64歳 (生産年齢人口)	8,519 (61.2%)	8,233 (60.8%)	7,919 (59.5%)	7,618 (59.1%)	6,942 (56.4%)
65歳以上 (老年人口)	2,918 (21.0%)	3,219 (23.7%)	3,567 (26.8%)	3,734 (29.0%)	4,053 (33.0%)

(出典：国勢調査)

図1 年齢別人口の推移



ロ. 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

国勢調査によれば、世帯数は増加傾向にあるものの、1世帯あたりの人員は、最近20年間で3.9人から3.1人に減少しており、核家族化や単独世帯化が急速に進行しているのがわかります。(下記「表2」参照。)

表2 世帯数及び1世帯あたりの人員の推移 (単位：世帯、人)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数	3,550	3,646	3,786	3,879	3,913
1世帯あたりの人員	3.9	3.7	3.5	3.3	3.1

(出典：国勢調査)

ハ. 高齢者世帯の状況

一般世帯^{※1}のうち高齢者がいる世帯に注目すると、高齢者のみの世帯(表3のうち単独世帯と高齢夫婦のみの世帯の合計)は、平成27年時点では877世帯となっており、平成7年調査時の352世帯から2倍以上に増加しています。空き家の発生は、単独世帯における入居者死亡による相続や福祉又は医療施設等への入所の場合が多いため、今後空き家が急速に増加する可能性があることを示しています。

(下記「表3」参照。)

※1 国勢調査では、一般世帯と施設等の世帯の二つに区分していて、老人ホーム等の社会施設や病院等のうち長期入院する施設等を施設等の世帯としている

表3 高齢者世帯の状況 (単位：世帯)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数	3,550	3,646	3,786	3,879	3,913
65歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯に占める割合)	1,950 (54.9%)	2,113 (58.0%)	2,273 (60.0%)	2,342 (60.4%)	2,501 (63.9%)
単独世帯 ^{※2} (高齢者世帯に占める割合)	146 (7.5%)	202 (9.6%)	248 (10.9%)	301 (12.8%)	381 (15.2%)
高齢夫婦のみ世帯 ^{※3} (高齢者世帯に占める割合)	206 (10.6%)	245 (11.6%)	326 (14.3%)	400 (17.1%)	496 (19.8%)
その他 ^{※4} (高齢者世帯に占める割合)	1,598 (81.9%)	1,666 (78.8%)	1,699 (74.8%)	1,641 (70.1%)	1,624 (65.0%)

(出典：国勢調査)

※2 高齢者がいる世帯のうち、高齢者一人世帯

※3 高齢者がいる世帯のうち、高齢の夫婦のみで構成されている世帯

※4 高齢者がいる世帯のうち、高齢者以外の者と同居している世帯(上記の※2及び※3を除いた世帯)

(2) 空き家に関する調査

当町では、平成29年度に蔵王町内全域に所在する空き家の可能性がある家屋の抽出を行い、それを基に敷地外からの外観目視による空き家調査を実施し、その結果、空き家と推定された家屋は101棟でした。

このうち、適切な管理がなされている、又は、十分管理されているとは言えないが修繕を施せば使用できると思われる家屋は32棟でした。その後、平成30年度に住民登録情報や固定資産課税情報等により所有者や管理者（以下「所有者等」という。）を特定した上で、そのうち29棟の所有者等に空き家バンクへの登録希望等のアンケート調査を行ったところ、23件の回答がありました。

一方、管理が不十分、又は、全く管理されていないと思われる家屋は69棟存在しており、そのうち9棟は破損が著しい状態でした。このように管理不全になっている空き家については、所有者や管理者へ管理の適正化を促していくことが必要な状況です。（下記「表4」及び「表5」参照。）

表4 外観目視調査の結果

利活用可能	32 棟	15.9%
利活用不可	60 棟	29.8%
著しい破損	9 棟	4.5%
その他	100 棟	49.8%
計	201 棟	100.0%

※利活用可能 ⇒ 適切な管理がなされている又は修繕を施せば使用できると思われる家屋

利活用不可 ⇒ 管理が不十分又は全く管理されていないため使用には適さないが、破損がひどくない家屋

著しい破損 ⇒ 利活用不可の家屋のうち、破損が著しい家屋

その他 ⇒ 事前調査では空き家候補だったが、外観目視調査の結果、取り壊し済や明らかに使用中など、空き家ではなかった家屋

表5 アンケート結果（空き家バンクへの登録希望 等）

発送：29件 回答：23件 回答率：79.3%

家屋を利用中	13 件	56.5%
登録したくない	2 件	8.7%
条件によっては登録したい	6 件	56.1%
登録したい	2 件	8.7%
計	23 件	100.0%

(3) 空き家における課題

空き家に対する問題意識や、平成29年度に行った現地調査の結果から、町内の空き家に関して以下の課題が考えられます。

イ. 空き家の現状把握

平成29年度に家屋の現地調査を行いました。空き家は今後も増加することが見込まれることから、このような調査を一過性のものとするのではなく、適時更新等を行い、把握を続けていく必要があります。

また、空き家の管理は、基本的に所有者等が行うべきものです。町では管理を促すべき所有者等を把握する必要があります。また、空き家は、多くが相続をきっかけに発生するものです。登記簿上の所有者が亡くなっている場合も多いと考えられます。このような場合には相続人調査等を行う必要があります。

さらに、当町の特徴として農業用施設や畜産業用施設が多数存在していますが、経営者の高齢化や、後継者不足などに伴う廃業により施設が空き家になっている事例も見受けられることから、これらの把握も行う必要があります。

このように、空き家の所有者等に対して、今後、使用する予定があるのかどうか、売却や賃貸等を行う可能性があるかどうか等、状況及び建物の種類等に応じて意向を把握していくことも重要と考えられます。

ロ. 所有者等への啓発

所有者等に空き家の適正な管理を行っていただくためには、空き家の所有者の意識を高めていくことが最も重要だと考えられます。

例えば、空き家の所有者が遠方に居住し、空き家の現状を知らない人、現状は知っていてもそれが第三者の迷惑になっていることに気づいていない人、どのように管理するのか分からない人、空家法に対する正しい理解がない人などが予想されることから、それぞれの状況に応じた啓発を行っていく必要があります。

ハ. 管理・活用できる環境整備

所有者等の中には、管理・活用しようとしてもできない事情がある人も多いと思われます。

例えば、管理については、遠方に居住していて空き家の管理ができない、高齢で体力的に管理が困難、資金的に管理が困難、管理業者等の情報がないなど、又、活用については、売れそうにない、貸せそうにないと思っているケース、地元の不動産業者が分からないケース等が想定され、このような方に適正な管理や活用を促進するような環境整備をすることが必要と考えられます。

二. 特定空家等に対する措置の推進

空家法の施行により、特定空家等の所有者に対して、必要な措置を取ることが、助言、指導、勧告又は命令することができるようになりました。また、必要な措置を行うよう命令しても履行されない場合等には、行政代執行を行うことができることとされています。

現地調査の結果、第三者に危害を与える可能性のある家屋が見つまっていることから、空家法に従い特定空家等の措置を進めていく必要があります。

ホ. 空き家化の予防

将来的な人口減少の予想から、空き家も増加していくことが懸念されています。

今、空き家となっている家屋の管理の向上、活用を進めるとともに、今後、空き家の増加が加速しないように、空き家化の予防も図る必要があります。

相続時に空き家化することを防ぐため、また、空き家化しても管理責任を明確にするため、相続に際して所有者等に相続登記をしていただくよう促すことも必要と考えられます。

3 空き家対策の基本方針等

(1) 取組内容

本計画に基づく取組内容は、次のとおりです。

空き家対策の取組項目		取組の方向性
発生予防	住民の意識の向上による 空き家の発生予防	居住段階から、空き家にならないような意識付けを行うとともに、リフォームに関する支援などにより、家屋を長く利用する意識を定着させます。また、適切な相続や登記を呼び掛けることや高齢者単独世帯の住民が福祉施設等へ入所する際の助言などにより、放置される空き家の発生を防ぎます。
適正な管理	所有者等による管理者意識の向上と適正管理の促進	町民からの情報提供のほか、空き家の調査を随時行い状況を的確に把握し、所有者等に適正管理の重要性や管理不全な状態が周辺に及ぼす影響について情報提供します。また、管理不全空き家に対しては、所有者等への助言指導等必要な措置を講じます。
利活用対策	空き家及び空き家を除却した跡地の利活用による 地域活力の向上	賃貸や売却が可能な空き家の情報を集約し、空き家バンク等を活用して利活用を希望する人に情報提供を行います。また、再利用が可能な空き家及び除却した跡地は、地域の実情に合わせた地域活性化につながる利活用を推進します。
管理不全空き家対策	適切な措置の実施による 安心・安全なまちづくり	管理不全空き家は、防災や環境及び衛生等のさまざまな面において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあることから、必要な措置を講じて問題の解決に向けた取り組みを行います。

(2) 対象とする地区

本計画の対象地区は、蔵王町内全域とします。

(3) 対象とする空き家の種類

本計画で対象とする空き家の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等[※]」、同法第2条第2項に規定された「特定空家等[※]」とします。

※住宅に限らず、店舗、倉庫、農業用施設等全ての建築物
(目次のページの定義参照)

(4) 計画期間

本計画の期間は、平成31年度から平成35年度までの5年間とします。

4 具体的対策

(1) 相談窓口の設置

所有者からの管理相談や、空き家の近隣住民からの情報提供等を受け付ける相談窓口を設置します。

(2) 空き家の調査に関する事項

2(2)のとおり、外観目視調査やその結果に基づく所有者等へのアンケート調査を行いました。空き家における課題解決のため、引き続き以下により調査を行います。

イ. 事前調査

既存資料及び行政区の協力並びに空き家の近隣住民からの情報のほか、庁内の関係課や外部の関係団体の協力（特に、店舗、倉庫、農業用施設）も得て、空き家候補の把握を行います。

ロ. 外観目視調査

「イ。」の結果に基づき、敷地外から外観目視調査を行い、空き家かどうかや簡易的な老朽危険度の判定を行い、空き家の全体的な実態を把握します。

ハ. 意向調査（アンケート調査）

「ロ。」により空き家であることを確認した家屋の所有者等に対し、除却や利活用などの意向を確認しその後の施策に反映させるための調査を行います。

ニ. 情報の更新及び経過観察

「ロ. 及びハ.」や「2(2)」の調査結果を随時更新するとともに、調査後の経過観察を行います。また、関係課による情報共有を図るため、調査結果に基づくデータベースを整備します。

(3) 適切な管理の促進

空き家の管理は、空家法第3条において「空家等の所有者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されており、所有者自らが適切に管理することが原則となります。これは、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権にも所有者の権利保証と責任が規定されているためであり、空き家に関する問題についても、当事者自らが解決を図ることが原則となります。

このため、所有者等の意識の向上と理解の増進を目的として、空き家の管理は所有者に責任があること、周辺に迷惑を及ぼさないような適正な管理が求められることなどを以下により周知・啓発を行います。

周知・啓発の方法及び内容

- ・所有者等の管理原則の周知
- ・管理や利活用の情報提供及び促進
- ・適切な相続に関する呼びかけ及び情報提供
- ・町のホームページによる周知、広報誌、パンフレット等、さまざまな媒体の配布・回覧等
- ・固定資産税納税通知を利用した周知

(4) 管理不全空き家及び特定空家等への対応

管理不全空き家については、適切な管理が行われておらず、近隣及び地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることが多いため、早期に助言又は指導を行うことによる速やかな改善が求められます。このため、適切な管理が行われない空き家の所有者等に対しては、まず当該空き家の現状を伝えるとともに、所有者の事情を聴取したうえで当該空き家の状態の改善について依頼します。そのうえで改善がみられない場合、「イ。」の判断基準に則り特定空家等であると判断した空き家については「ロ。」に示す手順に則り措置を実施します。

なお、特定空家等に該当しない場合でも、近隣に悪影響を及ぼす場合は、空き家の所有者等に対して、修繕、除却、立木の伐採、その他周辺的生活環境の保全を図るた

めに必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行い，早期解決に努めます。

イ. 特定空家等の判断基準

特定空家等に該当するか否かについては，国（国土交通省）が示した『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』を判断基準とします。

特定空家等と認められる事例	
著しく保安上危険となる恐れのある状態	<ul style="list-style-type: none">・建築物の倒壊等の恐れ・屋根，外壁等が脱落，飛散する恐れ・擁壁が老朽化し危険となる恐れ
著しく衛生上有害となる恐れのある状態	<ul style="list-style-type: none">・建築物又は設備等の破損等により，汚物等の流出，臭気の発生・ごみ等の放置，不法投棄により，臭気の発生，有害生物等の多数発生
著しく景観を損なっている状態	<ul style="list-style-type: none">・周囲の景観と著しく不調和
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	<ul style="list-style-type: none">・立木の腐朽，倒壊等が原因で，地域住民や通行等に著しい悪影響・空家等に住みついた動物等が原因で，地域住民の日常生活に支障，悪影響・建築物等の不適切な管理等が原因で，生活環境への危険等

ロ. 特定空家等に対する措置の実施

①立入調査の実施

空き家の実態調査などにより管理不全空き家を把握した場合は，空家法に基づき必要と認められる範囲において，職員等が立入調査を実施し，敷地及び建物の状況を把握します。

②蔵王町空家等対策協議会での検討

立入調査等の結果を踏まえ、後記の③～⑥の措置の施行を決定するに当たり、蔵王町空家等対策協議会において意見を求めることとします。また施行内容の変更を行う場合においても、必要に応じて同協議会において意見を求めるものとします。

③所有者等への助言・指導

特定空家等と認定した空き家について、状態を改善するための措置を講じるよう助言・指導を行います。助言・指導については書面を原則とし、助言又は指導する措置の内容及び対応方法並びに改善がみられない場合に執られる措置等について分かりやすく示すこととします。

④所有者等への勧告

助言又は指導にもかかわらず改善がみられない場合、相当の猶予期限を定めて助言・指導の内容を講じるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等への影響も考慮し、町税務担当部局と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその内容を通知します。

⑤所有者等への命令

勧告を受けた所有者等が正当な理由がないにも関わらずその勧告に係る措置を執らなかった場合で、町長が特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当の猶予期限を定めて勧告の措置を講じるよう命令を行います。

⑥所有者等が行うべき措置に係る代執行

措置を命じ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期限まで措置を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、相当の期間、その措置を行うべき旨及び期限までにその措置を行わないときは、町長がその措置を行うべき旨を公告した上で、町長が所有者等に代わって措置の内容を行います。

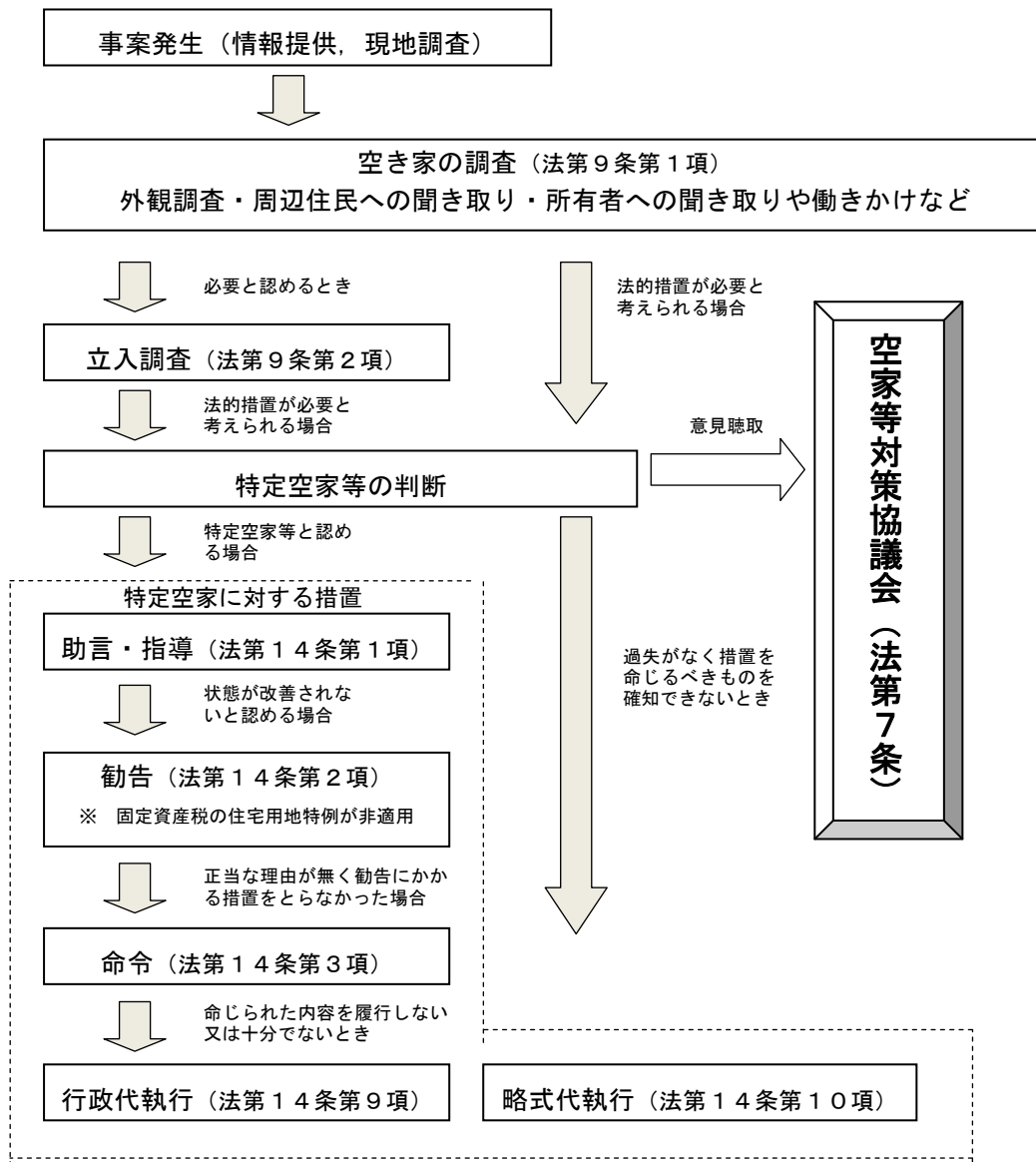
⑦所有者等が行うべき措置に係る略式代執行

勧告に係る措置を命じようとする場合で、過失がなくてその措置を命じられるべき者を確知できないとき（過失がなくて助言もしくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む。）は、町長は、その者の負担において、命令の措置を所有者の代わりに行います。

⑧固定資産税の住宅用地特例措置の除外

勧告を受けた特定空家等が所在する宅地については、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を除外します。

特定空家等に対する措置のフロー図



※本フロー図では空家法を単に「法」と省略します。

(5) 空き家及び空き家を除却した跡地の利活用

把握が難しい郊外等にも空き家が多く存在しているため、以下に示す施策を通じて、所有者等や利用希望者に対して空き家の利活用を促します。また、空き家を除却した跡地は、地域の実情に合わせた地域活性化につながる利活用を推進します。

イ. 空き家バンクの設置

空き家物件情報を地方公共団体のホームページ上などで提供する、いわゆる空き家バンクについては、現在、国を中心に全国版空き家バンクの開設の検討や公営・民営空き家バンクの活用が進んでいることから、これと合わせて、当町においても空き家バンクの設置を検討していきます。

○空き家バンク

空き家の賃貸や売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度で、空き家の有効活用を通じて、地域の環境保全及び活性化を図ることを目的にしている。

ロ. 補助金等の活用促進

現在、実施している補助金の周知を進めるほか、移住に関する新たな補助制度の検討を行うなど、移住者の受け皿としての空き家の活用を推進します。

○蔵王町定住促進事業補助金

住宅の新築及び建売住宅や中古住宅を購入した方に対して、その購入費用や、町内の建築事業者を活用した中古住宅の改修費用の一部を補助する制度。

(6) 実施体制

イ. 庁内の実施体制

空き家対策を推進するため、関係課が連携して対策に取り組むこととします。

関係課名	取り組む対策
総務課	○災害対策及び災害時の応急措置等に関すること ○火災予防に関すること ○防犯対策に関すること
建設課	○「木造住宅耐震化」に関連する補助に関すること ○立入調査又は特定空家等の判定に関すること ○空き家の適正管理の指導に関すること ・立木の枝等の道路へのはみ出し 等
環境政策課	○空き家の適正管理の指導に関すること ・生活環境，衛生対策の支援 等
農林観光課 農業委員会	○空き家の適正管理の指導に関すること ・農畜産業用施設管理の支援 等 ○新規就農者対策等での空き家の利活用に関すること ・農地付き空き家 等
町民税務課	○空き家に関する情報の提供に関すること ○特定空家等に認定された場合の固定資産税の措置に関すること
保健福祉課	○高齢者単独世帯の情報に関すること ・福祉施設等への入所 等
まちづくり推進課	○空家等対策協議会事務局に関すること ○空き家に関する相談に関すること（総合窓口） ○空き家バンクに関すること ○移住定住による空き家の利活用に関すること

ロ. 蔵王町空家等対策協議会

空き家対策の実施等に関する協議を行うため、有識者等による協議会を設置します。

①構成及び任期

町長のほか、地域住民の代表、議会の議員、法務、不動産、建築等に関する学識経験者その他町長が認める者で委員15人以内とし、任期は2年とします。

②所掌事務

- ・本計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ・空家法第9条第1項の規定による空家等の調査及び空家法第9条第2項の

規定による特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関する
こと。

- ・ 特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- ・ 空家法第14条の規定による特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- ・ 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関すること。
- ・ その他空家等の対策に関し必要と認められること。

ハ. 関係機関等との連携

①行政区との連携

空き家の状況を把握するためには、地域をよく知る行政区の協力が必要不可欠であるため、空き家の情報提供や跡地の利活用など、相互に連携して空き家の対策を推進します。

②警察署との連携

管理不十分な空き家は犯罪の温床や建物の倒壊等による事故が発生する危険性があるため、空き家の情報を共有するなど、相互に協力します。

③消防署との連携

地域における空き家は放火や不審火による火災等のおそれがあるため、未然に防ぐ防火対策や火災予防の観点から、火災予防上必要な限度において、空き家の情報を共有するなど、相互に協力します。

④法務局との連携

相続不動産の未登記は、今後将来的に空き家の要因になることから、空き家対策のアドバイスや情報提供及び登記手続きの助言等並びに登記情報の提供や相続登記の促進に取り組むなど、相互に協力します。

⑤司法書士会（司法書士）との連携

司法書士は、土地や建物の相続、売買等に関する登記手続きやアドバイスを行

い、また、成年後見人の就任や相続財産管理人等の申立てに関する書類の作成など、空き家対策を進めるにあたり不動産や相続に関しての法律上の問題などについて、連携した取組を行います。

⑥宅地建物取引業協会（宅地建物取引士）との連携

宅地建物取引士は、宅地や建物の売買に関する手続きの相談やアドバイス等を行い、空き家及び除却した跡地の活用等について連携した取組を行います。

⑦不動産鑑定士協会（不動産鑑定士）との連携

不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価はもとより、それを基礎とした土地の有効利用などの相談を行い、空き家及び除却した跡地の活用等について、連携した取組を行います。

⑧建築士会（建築士）との連携

建築士は、建築物の構造に関することや建物診断などの建築に関する観点から、空き家の利活用におけるアドバイスや、老朽化が進行した空き家の危険性の判断及び改修方法などについて、連携した取組を行います。

⑨みやぎ蔵王別荘協議会との連携

みやぎ蔵王別荘協議会は、町内に多数存在する別荘地の管理・運営を行う企業や団体により組織された協議会であり、別荘地内を詳しく把握していることから使用されていない別荘の情報提供などについて、連携した取組を行います。

（7）その他必要な事項

本計画は、空き家対策の実施に関して必要な事項を定めたものですが、地域情勢の変化のほか、空き家の増加に対する抑制状況、利活用、除却等、各種対策の効果や結果等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行うこととします。

資料編

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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つ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。

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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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 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 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、又はこれを変更しようとするときは、あら

はじめ、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)

第六条 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（第十四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若しくは第十項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

- 4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、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。

(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、第十四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、当該職員

又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、その保有に当たつ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つて、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（周辺的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。以下第十三条までにおいて同じ。）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。

(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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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で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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて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、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。

14 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。

15 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。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 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。

(過料)

第十六条 第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

○蔵王町空家等対策協議会設置要綱

平成30年9月13日

要綱第19号

(設置)

第1条 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。)

第7条第1項の規定に基づき、空家等対策計画(法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。)の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うため、蔵王町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、空家等対策に係る次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 法第9条第1項の規定による空家等の調査及び法第9条第2項の規定による特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (3) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (4) 法第14条の規定による特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関すること。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、空家等の対策に関し協議会が必要と認めること。

(組織)

第4条 協議会は、委員15人以内をもって組織する。

2 前項の委員は、町長の職にある者のほか次に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 議会議員
- (3) 学識経験者(弁護士、司法書士、宅地建物取引士、建築士等)
- (4) 関係機関又は関係団体の職員
- (5) その他町長が必要と認める者

(委員の任期)

第5条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に会長及び副会長各1人を置く。

2 会長は、町長の職にある者をもって充てる。

3 副会長は、委員のうちから会長の指名によって選出する。

4 会長は、協議会を総理し、協議会を代表する。

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

(会議)

第7条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、必要に応じて会長が招集し、会議の議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 委員は、特別の利害関係のある事項については、その議事に加わることができない。

(関係者の出席等)

第8条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、必要な資料を提出させ、又は会議への出席を求めて意見若しくは説明を聴くことができる。

(謝礼金)

第9条 本町職員以外の委員及び前条の規定により出席を求めた者には、予算の範囲内で謝礼金を支給することができる。

(守秘義務)

第10条 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。

(庶務)

第11条 協議会に関する庶務は、まちづくり推進課において処理する。

(その他)

第12条 この要綱に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

○住宅・土地統計調査からみた住宅の状況（国・県）

※人口1万5千人以上の自治体が対象のため当町分は無し

①住宅総数

（単位：戸）

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全 国	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
宮城県	886,100	942,300	1,013,900	1,034,100

②空き家総数（別荘、賃貸用、売却用を含む全ての空き家）

（単位：戸，％）

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全 国	5,764,100 (11.5)	6,593,300 (12.2)	7,567,900 (13.1)	8,195,600 (13.5)
宮城県	98,600 (11.1)	106,300 (11.3)	138,400 (13.7)	96,900 (9.4)

※（ ）内は住宅総数に占める割合

○固定資産税概要調書からみた家屋の状況（蔵王町）

※新築分，増築分をそれぞれ1棟として集計していること等があるため，実在の家屋棟数と合わない。

① 木造家屋総数

	住 宅	旅館・店舗等	工場・倉庫等	附属家
平成 30 年度	6,977	373	262	3,728
計 11,340 棟	(61.5)	(3.3)	(2.3)	(32.9)
平成 29 年度	6,972	369	263	3,799
計 11,383 棟	(61.2)	(3.2)	(2.3)	(33.3)
平成 25 年度	6,943	377	242	3,904
計 11,466 棟	(60.6)	(3.3)	(2.1)	(34.0)

※（ ）内は木造家屋総数に占める割合

② 木造以外家屋棟数

	住宅，アパート	事務所・店舗等	工場・倉庫等	その他
平成 30 年度	486	249	580	736
計 2,051 棟	(23.7)	(12.1)	(28.3)	(35.9)
平成 29 年度	484	250	575	734
計 2,043 棟	(23.7)	(12.2)	(28.1)	(35.9)
平成 25 年度	465	250	556	724
計 1,995 棟	(23.3)	(12.5)	(27.9)	(36.3)

※（ ）内は木造以外家屋総数に占める割合

蔵王町空家等対策計画

発行日 平成31年3月

発行 宮城県蔵王町

蔵王町空家等対策協議会

〒989-0892 宮城県刈田郡蔵王町大字西浦北10

蔵王町まちづくり推進課

TEL 0224-33-2212 FAX 0224-33-3284
