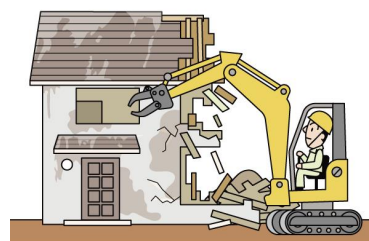
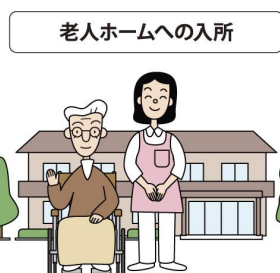
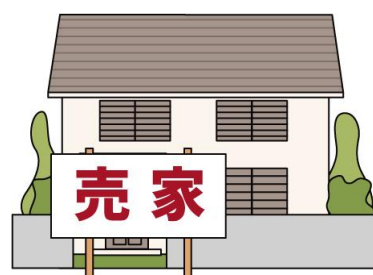


# 第2次蔵王町空家等対策計画

計画期間：令和6年度～10年度



令和5年12月

蔵王町

## 目 次

1	計画策定の趣旨	1
	（1）計画策定の目的	
	（2）計画の位置付け	
	（3）持続可能な開発目標（SDGs）との関連性	
2	空き家の実態の把握	3
	（1）国及び宮城県の空き家の状況	
	（2）蔵王町の人口及び世帯等の現状	
	（3）空家等に関する調査	
	（4）空家等対策における課題	
3	空家等対策の基本方針等	11
	（1）基本方針	
	（2）対象とする地区	
	（3）対象とする空き家の種類	
	（4）計画の期間	
4	空家等対策の具体的施策	13
	【1】空き家の発生予防	13
	【2】空家等の適正な管理の促進	14
	【3】空き家の利活用の促進	15
	【4】管理不全空家対策の推進	17
5	空家等に関する対策の実施体制	21
	（1）庁内の実施体制	
	（2）蔵王町空家等対策協議会	
	（3）関係機関等との連携	
6	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	24
	資料編	25



#### ◆本計画における用語の表記、記載内容

空家法：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：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  
（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）

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  
（平成 27 年 5 月 26 日付け国土交通省・総務省決定）

空家等：建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（空家法第 2 条第 1 項）

管理不全な空家等：保安上危険となるおそれのある状態（例：建物倒壊のおそれ）、衛生上有害となるおそれのある状態（例：ごみの放置、害虫の発生）、景観を損なっている状態（例：建物が外見上大きく傷んだり汚れたりしたまま放置されている）、その他（例：雑草・樹木の繁茂）

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をいう。（空家法第 2 条第 2 項）

所有者等：空家等の所有者又は管理者（空家法第 3 条）

---

#### ◆不使用の常態性の判断

「空家等」の定義である「不使用の常態性」とは、客観的にそのように認識できるという意味であり、所有者等が「使用している」と主張しても、その様子が確認できないような場合には「空家等」と判断される。「常態」とは、おおよそ 1 年を目途とする。

年に数回の利用がある場合には「不使用が常態」とはみなされない。ただし、所有者が年に数回訪れて外観を見る程度であれば、「管理」はされているが「使用」はされていないため「空家等」と判断される。

建築物の中に物品が存置されているときに、それが「倉庫としての利用」かどうかは問われるが、単に倉庫状態になったというように、明確な保管の意思が認められない限り「不使用」と判断することになる。

# 1 計画策定の趣旨

## (1) 計画策定の目的

近年、地域における人口減少や高齢化の進展、既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、全国的に、また本町においても空家等が年々増加しています。中でも適切な管理が行われていない空家等は、老朽化による倒壊のおそれや公衆衛生の悪化、良好な景観の阻害など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが考えられます。今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。

これらの影響から地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図り、併せて空家等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。

空家法第 4 条では、「市町村の責務」として空家等対策計画の作成、また、同法第 7 条では、空家等対策計画の作成・変更並びに実施に関する協議を行うための「協議会」の組織化が定められたところです。

本町では、これらの規定に基づき、平成 30 年 12 月に蔵王町空家等対策協議会を設置し、同協議会の協議を経て平成 31 年 3 月、「蔵王町空家等対策計画」（以下「第 1 次計画」という。）を策定しました。計画期間は平成 31 年度から令和 5 年度までの 5 年間で、以後、空き家の発生予防、適正な管理の促進、利活用の促進、管理不全空き家対策の推進の 4 本柱で取り組みを進めてきました。

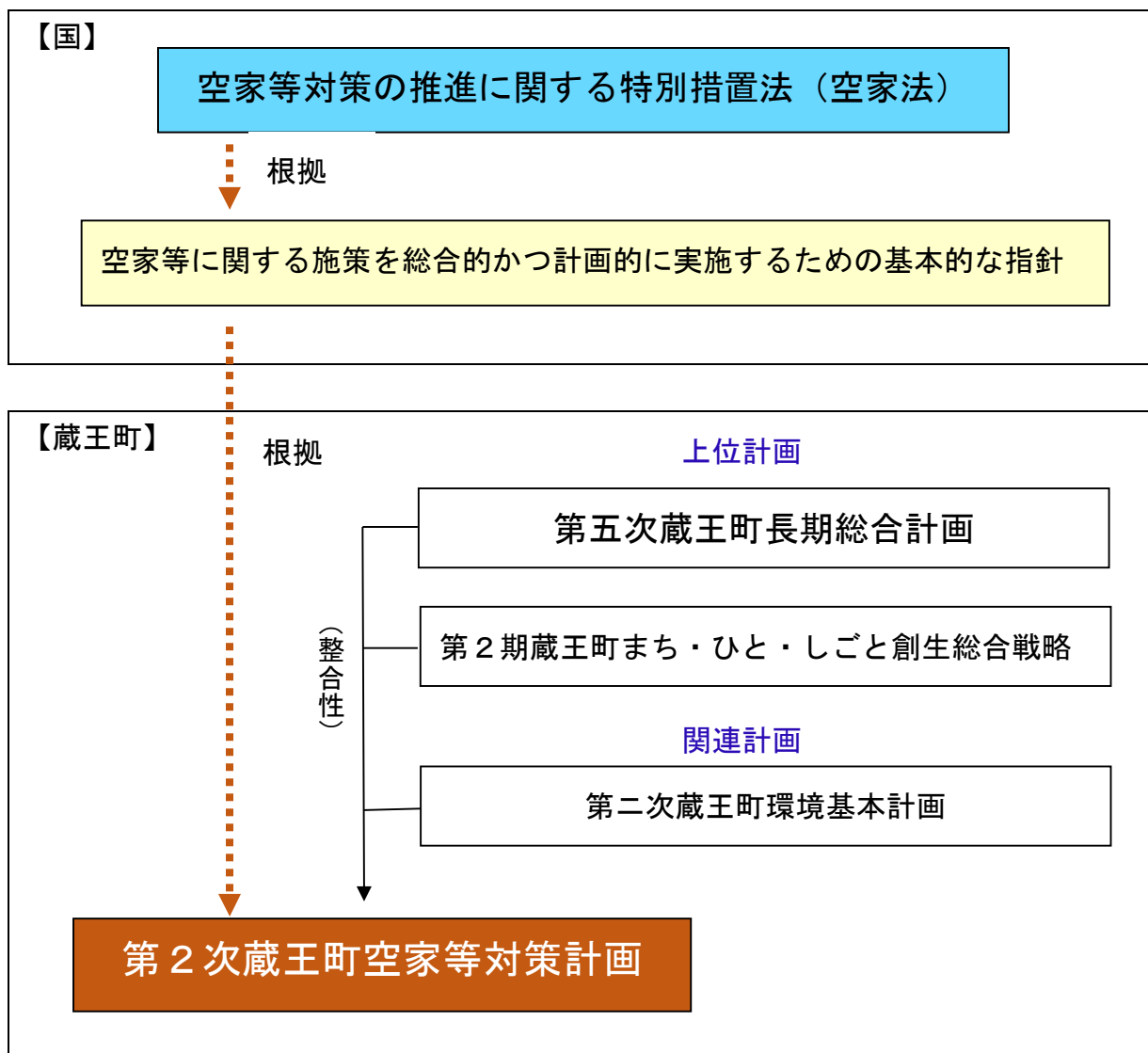
令和 5 年度で第 1 次計画は終了しますが、空家等は今後ますます増加することが見込まれますので、引き続き適切な管理や除却を促すとともに、移住・定住対策と連携した利活用促進や所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の管理責任に関する意識醸成等に努めていく必要があります。

このため、第 1 次計画の取り組み状況や課題を踏まえつつ、空家等に関する対策をさらに充実強化し、総合的かつ計画的に推進するため、「第 2 次蔵王町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定するものです。

## (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、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進します。

なお、計画の推進にあたっては、上位計画である「第五次蔵王町長期総合計画」や「第 2 期蔵王町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「第二次蔵王町環境基本計画」等の各種計画と整合を図りながら取り組みを進めます。



### （3）持続可能な開発目標（SDGs）との関連性

SDGs（持続可能な開発目標：Sustainable Development Goals の略）とは、2015年9月の国連サミットで採択された2030年までの国際目標で、持続可能でよりよい世界を目指す17の国際目標です。

本町では、「第2期蔵王町まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、SDGsの理念との整合性を図り取り組むことにしていることから、本計画においてもSDGsを構成する17の目標のうち、「目標11：住み続けられるまちづくりを」の視点をもって取り組み、持続的なまちづくりを推進します。



## 2 空き家の実態の把握

### (1) 国及び宮城県の空き家の状況

平成30年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」(令和元年9月30日公表)によると、全国の総住宅数は6,240万戸(表-1)となっている一方、総世帯数は5,400万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かります。このうち「空き家」の数は849万戸であり、全国の総住宅数に占める割合は13.6%となっています。

また、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は349万戸に上ります。これが全国の総住宅数に占める割合は5.6%ですが、その数は過去20年間で約1.9倍に増加しています。

#### ◆ 「住宅・土地統計調査」における「空き家」の定義

<p>「空き家」</p>	<p>「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したもの。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* <b>賃貸用又は売却用の住宅</b> 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のため空き家になっている住宅。</li> <li>* <b>二次的住宅</b> 「別荘」及び「その他住宅(普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅)」を合計したもの。</li> <li>* <b>その他の住宅</b> 「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が入居していない住宅。例えば、入院などのために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など。</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <pre> graph TD     住宅 --&gt; 居住世帯のある住宅     住宅 --&gt; 居住世帯のない住宅     居住世帯のない住宅 --&gt; 一時現在者のみの住宅     居住世帯のない住宅 --&gt; 建築中の住宅     一時現在者のみの住宅 --&gt; 空き家     一時現在者のみの住宅 --&gt; 二次的住宅     一時現在者のみの住宅 --&gt; 賃貸用の住宅     二次的住宅 --&gt; 別荘     二次的住宅 --&gt; その他     賃貸用の住宅 --&gt; 売却用の住宅     賃貸用の住宅 --&gt; その他の住宅     </pre> </div>
--------------	--

◆表-1 住宅数・空き家数・空き家率の推移

		平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
全国	住宅数 (戸)	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家数 (戸)	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
宮城県	住宅数 (戸)	886,100	942,300	1,013,900	1,034,100	1,089,300
	空き家数 (戸)	98,600	106,300	138,400	96,900	130,500
	空き家率	11.1%	11.3%	13.7%	9.4%	12.0%

(出典：総務省「住宅・土地統計調査」)

**(2) 蔵王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**

令和 2 年国勢調査によると、蔵王町の総人口は調査年次を追って減少しており、今後とも減少傾向が続くものと予想されます。

これを年齢別内訳で見ると、0～14 歳（年少人口）及び 15～64 歳（生産年齢人口）の割合は年々減少する一方、65 歳以上（老年人口）が増加しており、総人口の 38.3% を占めています。人口減少が進む中で少子高齢化が進行しているのが分かります。

（「表 - 2」及び「図 - 1」参照。）

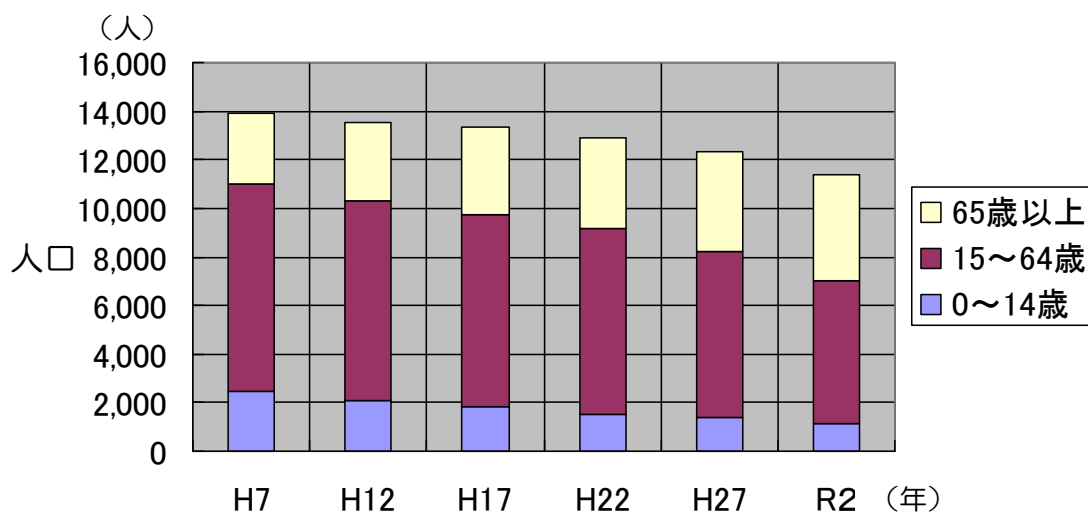
◆表 - 2 年齢別人口の推移

(単位：人、%)

	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
<b>総人口</b>	13,915 (100.0%)	13,545 (100.0%)	13,318 (100.0%)	12,882 (100.0%)	12,316 (100.0%)	11,418 (100.0%)
<b>0～14 歳</b> (年少人口)	2,478 (17.8%)	2,093 (15.5%)	1,828 (13.7%)	1,530 (11.9%)	1,400 (11.4%)	1,169 (10.3%)
<b>15～64 歳</b> (生産年齢人口)	8,519 (61.2%)	8,233 (60.8%)	7,919 (59.5%)	7,618 (59.1%)	6,820 (55.4%)	5,864 (51.4%)
<b>65 歳以上</b> (老年人口)	2,918 (21.0%)	3,219 (23.7%)	3,567 (26.8%)	3,734 (29.0%)	4,093 (33.2%)	4,367 (38.3%)

(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

令和2年国勢調査によれば、世帯数は増加傾向にあるものの、1世帯あたりの人員は、この25年間で3.9人から2.8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ます。（「表 - 3」参照。）

◆表-3 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	令和2年
一般世帯数	3,550	3,646	3,786	3,879	3,913	3,909
1世帯あたりの人員	3.9	3.7	3.5	3.3	3.1	2.8

（出典：国勢調査）

## ハ 高齢者世帯の状況

「一般世帯」※<sup>1</sup>のうち、65歳以上の高齢者がいる世帯を見ると、高齢者のみの世帯（表 - 4のうち単独世帯と高齢夫婦のみの世帯の合計）は、令和2年1,085世帯で、平成7年の352世帯から3.1倍に増加しています。

また、65歳以上の単独世帯を見ても、平成7年の146世帯に対し令和2年は505世帯で3.5倍に増えています。

空家等の発生要因は、高齢単独世帯における住人の死亡や、老人ホーム等への入所による場合が多いため、今後空家等が急速に増加することが推測されます。



◆表 - 4 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	令和 2 年
一般世帯数	3,550	3,646	3,786	3,879	3,913	3,909
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%)	2,627 (67.2%)
単独世帯※ <sup>2</sup> （高齢者世帯に占める割合）	146 (7.5%)	202 (9.6%)	248 (10.9%)	301 (12.9%)	381 (15.2%)	505 (19.2%)
高齢夫婦のみの世帯※ <sup>3</sup> （高齢者世帯に占める割合）	206 (10.6%)	273 (12.9%)	363 (16.0%)	427 (18.2%)	534 (21.4%)	580 (22.1%)
その他※ <sup>4</sup> （高齢者世帯に占める割合）	1,598 (81.9%)	1,638 (77.5%)	1,662 (73.1%)	1,614 (68.9%)	1,586 (63.4%)	1,542 (58.7%)

(出典：国勢調査)

- ※1 国勢調査では、「一般世帯」と「施設等の世帯」の二つに区分しており、老人ホーム等の社会福祉施設や病院等のうち長期入院・入所する施設等を「施設等の世帯」としている
- ※2 高齢者がいる世帯のうち、高齢者が一人だけの世帯
- ※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）

### (3) 空家等に関する調査

本町では、平成 25 年 9 月、平成 29 年 10 月及び令和 3 年 2 月の 3 回にわたり空き家調査を実施しました。調査の概要は次のとおりです。

#### ◆第 1 回空き家調査

- ・平成 25 年 9 月～平成 26 年 1 月調査実施
- ・行政区長からの情報等をもとに町職員が外観目視で 70 件を調査

#### ◆第 2 回空き家調査

- ・平成 29 年 10 月調査実施
- ・(株)ゼンリンに調査を委託。住宅地図データ更新の現地調査と併せ、空き家又は空き家と思われる家屋の情報を取得した。その後町職員が現地を確認した。

〈基データ及び外観目視調査の結果〉 (実質 101 件)

区 分	該当件数	割合
利活用可能	32	15.9%
利活用不可能	60	29.8%
著しい破損	9	4.5%
その他	100	49.8%
合計	201	100.0%

注：「その他」は、空き家の対象物件として報告されたものの、別荘地内に所在している場合や入居者がいる場合、現地調査が不可能な場合等で除外したもの。

- ・空き家調査後の平成 30 年 7 月、外観目視で利活用可能とみられる家屋の所有者に、空き家バンクへの登録希望等に関するアンケート調査を実施した。

〈アンケート調査結果（空き家バンクへの登録希望等）〉

区 分	該当件数
家屋を利用中である（非空き家）	13
登録したくない	2
条件によっては登録したい	6
登録したい	2

○発送数 29 件、 ○回答数 23 件、 ○回答率 79.3%

注：利活用可能件数と発送数の差は、現地調査後に状況が変わった家屋を除外したため

### ◆第 3 回空き家調査

- ・令和 3 年 2 月～3 月調査実施
- ・行政区長からの情報等をもとに、町職員が外観目視で 157 件の一次調査を実施した（別荘地を除く）

〈空き家一次調査 物件状態等の分類〉

空き家の状態	件数	備 考
利活用可能（程度上）	54	多少の補修で利用可能と思われるもの
利活用可能（程度下）	24	大規模な補修を要すると思われるもの
利活用不能	52	傷みが激しく利活用不可と思われるもの
「特定空家等」候補物件	8	危険性がある、周囲の環境を阻害するもの
非空き家	13	入居者がおり空き家ではないもの
解体済	5	すでに解体され更地となっているもの
その他	1	
合計	157	

〈一次調査後の取り組み〉

#### ① 特定空家等の認定手続きを実施

特定空家等候補物件に対し、町職員による二次調査、空家等対策協議会代表委員による現地確認、協議会での審議を経て、7 件を特定空家等に認定した。

〈これまでの特定空家等の認定状況等〉

協議会 認定番号	認定 年月日	物件所在地	主な認定理由	備 考
R3-1	R3.7.20	遠刈田温泉仲町	倒壊等保安上危険	R4.11.25 解体済
R3-2	〃	曲竹字妙見	倒壊等保安上危険	
R3-3	〃	宮字新大除	倒壊等保安上危険	
R3-4	R4.1.19	円田字堀ノ内前	倒壊等保安上危険	R5. 1.21 解体済
R3-5	〃	円田字新畑	生活環境保全上放置 が不適切	
R3-6	〃	平沢字南道場	倒壊等保安上危険	R4.11.23 解体済
R3-7	〃	宮字町	倒壊等保安上危険	R4. 4.21 解体済



② 利活用可能空き家に係る意向調査を実施

外観目視調査で利活用可能（程度上）とみられる 54 件のうち、不動産業者の取り扱い物件になっているものや建設会社所有物件を除いた 48 件の所有者等に対し、令和 3 年 9 月に空き家の利活用に関する意向調査を実施した。

〈空き家の利活用に関する意向調査結果〉

回答内容等	件数	備 考
活用を希望（売却 10 件、賃貸 0 件）	10	うち空き家バンク希望 8 件
現状のままとしたい	6	
非空き家（時々利用している、倉庫等として利用している）	14	
回答なし	14	
その他（宛先不明等）	4	
合計	48	

#### (4) 空家等対策における課題

本町では、第1次計画に基づき空家等対策を進めてきましたが、空き家所有者に対するアンケート調査の結果や各種対策の状況などから、今後の空家等対策を進めていく上で次のような課題が考えられます。

##### イ 空き家の現状把握

本町では、平成25年度以降3回の空き家調査を実施し、町内の空き家の現状については、別荘地内を除いて概ね把握できています。ただし、高齢者の単身世帯や高齢者のみの世帯の増加等に伴って空き家は今後も増加することが見込まれますので、一定期間ごとに別荘地内も含めた町内全域の空家等調査を実施し、状況を的確に把握することが必要です。

また、空家等の管理は、基本的に所有者等が行うべきものですので、町では適正管理を促すべき所有者等を把握する必要があります。登記されている物件の場合は、不動産登記簿上の所有者が確認できますが、その方が亡くなられた後の相続登記がなされていなかったり、登記そのものがなされていなかったりする物件もあり、実際の所有者等の特定が困難なケースもあります。

さらに、本町の特徴として農業用施設や畜産用施設（以下「農業用施設等」という。）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って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。

##### ロ 所有者等への適正管理の啓発

空家法第5条では、空家等の所有者等の責務として、「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ものとする」と定めています。さらに改正空家法（令和5年12月13日施行）では、国や自治体の施策に協力する努力義務も追加されました。

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、所有者等の意識を高める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ているため空き家の現状を把握していない人、現状は知っていてもそれが周辺居住者の迷惑になっていることに気付いていない人、どのように管理すればよいのか分からない人、空家法に対する正しい理解がない人など様々なケースが想定されることから、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。

また、不動産相続の際に相続人が行う必要がある手続きの一つとして「相続登記」がありますが、令和6年4月1日からこの相続登記が義務化されます。このような情報を毎年の固定資産税納税通知の際に通知書に同封して周知するなどの対策も検討が必要です。

##### ハ 管理・活用等に関する相談体制の整備

所有者等の中には、空家等を管理・活用しようとしてもできない事情がある人もいる

と考えられます。例えば、管理については、遠方に居住しているため空家等の管理ができないとか、高齢で体力的に管理が困難、資金的に管理が困難、管理を委託できる業者等の情報がないなど。また、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や地元の不動産業者が分からないケース、空き家の中の残置物処分ができないケース等が想定されます。

このような方が、適正な管理方法や活用方法等について気軽に相談できる相談体制を整備することが必要と考えられます。

## 二 管理不全空家、特定空家等に対する対策の推進

空家法の施行により、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の空き家などを「特定空家等」に認定し、市町村長が必要な措置を取ることを助言・指導したり、勧告又は命令したりすることができるようになりました。さらに、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、行政代執行も可能となりました。

勧告を受けた特定空家等に係る敷地については、地方税法において固定資産税の住宅用地特例（税額軽減）を解除することで適切な管理を促す制度も設けられています。

本町では、これまで7件の空き家を特定空家等に認定し、所有者等に対して適切な管理を行うよう指導してきており、このうち4件はすでに解体済となっています。

改正空家法では、特定空家化を未然に防止するため、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家を「管理不全空家」に認定し、市町村長が必要な措置を指導することができるようになりました。指導後も改善されなければ勧告できるよう対策が強化され、勧告を受けた管理不全空家の敷地は住宅用地特例が解除される仕組みです。

特定空家等及び管理不全空家の認定は、所有者等に不利益処分を及ぼす一面があるため、認定に当たっては客観的かつ統一的な基準を定めるとともに、国、県によるガイドライン等の見直しがあった場合には、速やかにそれに対応させる必要があります。

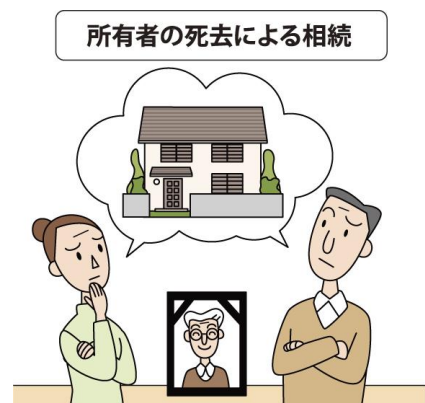
今後、空家等調査の実施によって管理不全の空家等が確認できた場合は、空家法に基づいて適正に対応していく必要があります。

## ホ 空き家化の予防

空き家を増やさないためには、住宅の所有者やその家族の「住宅を空き家にしない」という意識を高めることが必要です。このため、意識啓発用のリーフレット作成や、専門家・NPO法人等と連携した空き家に関する相談会やセミナーなどの開催が必要です。

また、住宅所有者のニーズに応じて「リバースモーゲージ」等の情報提供等も検討の必要があります。

相続登記については、登記の義務化について周知に力を入れる必要があります。



### 3 空家等対策の基本方針等

#### (1) 基本方針

空家等の発生を抑制するとともに、所有者等による適正な管理を原則としつつ、その上で適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題の解消を図るため、①空家等の発生予防、②空家等の適正な管理の促進、③空家等の利活用の促進、④管理不全空家対策の推進の4項目を基本方針として各種施策に取り組みます。

空き家対策の取組項目	取り組みの方向性
①空家等の発生予防	<p>将来、空家等が増加し、管理不全な空家等となることを防止するため、居住段階から住宅の所有者やその家族に対して空家等にならないような意識づけと理解増進を図るための情報提供・啓発を行います。</p> <p>また、高齢者単独世帯の住人が老人ホーム等へ入所する際の助言などにより、放置される空家等の発生予防に努めます。</p>
②空家等の適正な管理の促進	<p>空家等の管理は、所有者等が自らの責任により適切に行うことが原則であることの意識づけを高めるよう啓発活動を進めます。</p> <p>なお、様々な事情から自らの空家等を十分に管理できないケースも想定されるため、建物のみならず権利関係等も含めた相談体制の整備を図り、適切な管理を促進します。</p>
③空家等の利活用の促進	<p>空家等を地域資源として捉え、利活用の促進などで地域活力の向上を図ります。</p> <p>そのため、蔵王町空き家バンク制度により空き家の所有者と移住・定住などの居住希望者とのマッチングを支援するほか、協定を締結している不動産関係団体と連携し、空き家の有効活用を促進します。</p>
④管理不全空家対策の推進	<p>管理不全な空家等は、防災や環境、衛生等の様々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おそれがあります。このため、適切な管理の促進や管理不全な状態の解消に向けた情報提供・啓発を行います。</p> <p>周辺に悪影響を及ぼすおそれのある特定空家等に対しては、空家法に基づく助言・指導等を行い、所有者等による自主的な改善を促し、管理不全な空家等の解消を図ります。</p> <p>また、国の補助制度を活用した空き家除却に対する助成制度を創設し、除却後の跡地の有効利用につなげていきます。</p>

## (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。

なお、空家等の数や分布状況等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には、「重点地区」の設定を検討します。

## (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。

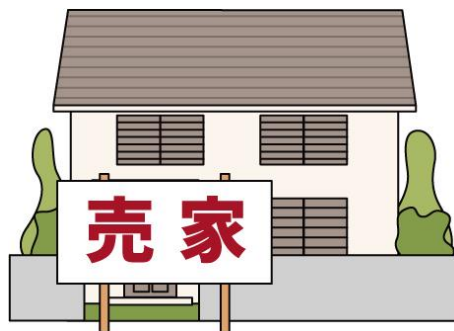
※ 住宅に限らず、店舗、倉庫、農業用施設等全ての建築物を対象としますが、住宅用の空き家を優先し、農業用施設等の空き家については、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるものに限定して対応します。

## (4) 計画の期間

本計画の期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。

なお、本計画は、各種施策の実施や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとします。

老人ホームへの入所



## 4 空家等対策の具体的施策

### 【1】空き家の発生予防

#### (1) 意識づけを高めるための啓発活動

宮城県内の空き家率（総戸数に対する空き家数の割合）は、平成30年の住宅・土地統計調査で12%となっており、約10軒に1軒は空き家になっています。空き家の問題は、他人事ではなく身近な問題といえます。

空き家の発生を予防するためには、空き家になる以前からの情報提供が重要です。このため、住宅を使用している段階から所有者やその家族に対して空き家問題に関する総合的な情報をまとめたリーフレットの配布や、相談会・セミナーの開催などを通して情報提供・啓発を行い、空き家を発生させない意識づけと理解の増進を図ります。

#### (2) 老人ホーム等入所時の情報共有と助言等

空き家の発生は、高齢単独世帯の住人が特別養護老人ホーム等へ入所し、住宅が放置されることに起因することが多くなっています。このため、一人暮らし老人や老人のみ世帯の高齢者と日頃から接する機会がある民生委員等の協力を得て、施設入所後や亡くなられた後の住まいの取り扱いについて可能な範囲で意向確認を行い、庁内関係部署で情報共有できるように取り組みます。

また、各施設の協力を得て、高齢者が施設に入所する際にその親族等に対して空き家対策の周知チラシを配布して頂き、早期対策や相談等を促して放置される空き家の発生予防に努めます。

#### (3) 譲渡所得特別控除制度の周知

空き家の発生を抑制するため、相続で空き家を引き継いだ方が、その空き家を売却した際に得た利益（譲渡所得）から最高3,000万円まで特別控除する制度があります。この適用を受けるには、次のような要件を満たす必要があります。

- ◇亡くなられた方が1人で暮らしていた家であること
  - ◇昭和56年5月31日以前に建築された一戸建の家屋であること
  - ◇相続から売却までの間ずっと空き家であったこと
  - ◇売却する空き家は耐震基準を満たしているか、または更地にして売却すること
  - ◇住人が亡くなられた日（相続発生日）から3年を経過する日の属する年の12月31日までの売却であること（令和9年12月31日期限）
- 町ホームページ等でこの制度の周知を図り、売却を促して空き家の発生を抑制します。



## 【2】空家等の適正な管理の促進

### (1) 所有者等の管理責任に関する啓発活動

空家法第5条では、「空家等の所有者等は、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。」と規定しており、所有者等自らが適切に管理することが原則となっています。

この空家法の趣旨を認識してもらうため、次のような方法で空家等の適切な管理についての周知・啓発に努めます。

#### 【周知・啓発の方法及び内容】

- ◇所有者等の管理原則の周知
- ◇管理や利活用に関する情報提供の推進
- ◇適切な相続に関する呼びかけや情報提供
- ◇町広報紙やホームページ、リーフレットなど様々な媒体を活用した啓発
- ◇毎年5月の固定資産税納税通知の機会を利用した周知 など

### (2) 相談体制の整備

空家等に係る問題は、相続手続や家財等の処分、維持管理、リフォーム、売却・賃貸、解体など多岐にわたります。空家等の管理は、前述のように所有者等が適切に行う義務を負っていますが、様々な事情から自分で十分に管理できないケースも想定されます。

そこで、まちづくり推進課が空家等に関する相談窓口となり、相談内容に応じて庁内関係部署につなぎ適切な対応を行います。さらに、より専門的な助言等が必要な場合は、みやぎ住まいづくり協議会（事務局：宮城県土木部住宅課）が公表している県内関係事業者団体等を紹介し、適切な管理を促進します。

※ 庁内所管課の実施体制は21ページ、空き家に関する各種相談先一覧は資料編37ページを参照

### (3) 空家等の調査

#### ① 定期的な調査の実施

空家等の対策を総合的に推進するためには、その実態を把握することが重要です。このため本町では、平成25年9月から令和3年3月までの間に町内全域（別荘地内を除く）を対象に3回の空き家調査を実施し、空き家の数や位置、老朽の程度、所有者等など基礎資料の整備に努めてきました。

しかし、空家等は今後も増加を続けることが予想されるため、行政区長等からの情報提供をもとに一定期間ごとに空家等調査を実施し、新たに発生した空家等や老朽化が進行する物件、除却が行われた物件等の情報を更新し、適切な対応ができるように実態の把握に努めます。

## ② 別荘地内での空家等調査の実施

これまで空家等調査の対象外となっていた別荘地内の空家等については、令和5年8月に蔵王町空き家バンク制度がスタートし、別荘地内の空き家もバンク登録物件の対象となったため、別荘地管理事務所等からの情報提供をもとに空家等調査を実施し、町内全域での空家等の実態把握に努めます。

## ③ 空家等の所有者等の特定

空家等の管理は、前述のとおり所有者等が行うことが原則ですので、町では適正管理を促すべき所有者等を特定する必要があります。

所有者等特定の手段としては、不動産登記簿情報が基本になりますが、登記簿上の所有者が亡くなられた後の相続登記がなされていなかったり、建物の登記そのものがなされていなかったりして、実際の所有者等の特定が困難なケースもあります。

空家法第10条第1項では、市町村が個別法の事務執行のため保有している情報を、空家等の所有者等に関する情報の把握のため内部で目的外利用することを可能としているので、庁内関係部署が連携し、固定資産税の課税情報や住民基本台帳ネットワーク情報、介護保険、国民健康保険、後期高齢者医療、生活保護等の事務における氏名、住所・居所等の情報を有効利用し、所有者等の特定に努めます。

## ④ 空き家に関するデータベースの整備

空家法第11条の規定に基づき、空家等調査の結果、空き家として把握した建築物については、庁内の既存地図情報システムを活用してデータベース化を図り、庁内関係部署間で情報が共有できるように進めます。

# 【3】空き家の利活用の促進

## (1) 蔵王町空き家バンク制度の活用

本町では、令和5年8月に、国が民間業者に委託運営している「全国版空き家バンク」に参画し、同時に「蔵王町空き家バンク」制度をスタートさせました。これは、町内に空き家を所有し、「売りたい・貸したい」と希望する空き家所有者からその物件情報の提供を受け、宅建業法の資格を持つ協力事業者との現地調査を経て、流通可能と判断した物件を空き家バンクに登録します。一方、移住・定住等で住まい確保のために空き家を「買いたい・借りたい」と希望する方にその情報を提供し、互いのマッチングを支援するものです。この制度を活用して、町内の空き家の有効活用を進めます。

## (2) 不動産事業者団体との連携

上記蔵王町空き家バンク制度の実施に際し、令和5年4月24日に公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会並びに公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部と本町との三者で「蔵王町空き家バンク媒介に関する協定」を締結しました。不動産の専門家である両団

体との連携を強化し、空き家の流通促進と建物の継続利用による空き家の発生予防に努めます。

### (3) 蔵王町定住促進事業補助金の活用

本町に10年以上定住する目的で注文住宅を新築した方、または建売住宅・中古住宅を購入した満55歳未満の方を対象に、蔵王町定住促進事業補助金を交付し、住まいの取得を支援しています。

中古住宅取得の場合の補助金は、取得金額とリフォーム代（一定要件を満たす場合に限る）の合計額の10分の1（限度額30万円）で、世帯内に18歳未満の子どもがいる場合は子育て支援加算として20万円が加算されますので、補助制度の周知を図り、中古物件の有効活用につなげます。

### (4) 木造住宅耐震診断助成事業の活用

本町では、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて着工された3階建以下の木造一戸建住宅を対象にして、耐震診断士による住宅の耐震診断に要する費用の一部を助成しています。将来、空き家になることが見込まれる住宅の耐震性能を事前に把握しておくことで、空き家の有効活用に結び付けることができます。

診断費用及び町助成額は、住宅の延床面積によって異なり、次表のとおりです。

延床面積	診断費用総額	診断費用総額のうち 町負担額	診断費用総額のうち 個人負担額
200㎡以下	150,800円 (133,100円)	142,400円 (125,600円)	8,400円 (7,500円)
200㎡超 ～270㎡以下	161,300円 (142,600円)	142,400円 (125,600円)	18,900円 (17,000円)
270㎡超 ～340㎡以下	171,700円 (152,000円)	142,400円 (125,600円)	29,300円 (26,400円)
340㎡超	182,200円 (161,400円)	142,400円 (125,600円)	39,800円 (35,800円)

※金額は、消費税及び地方消費税相当額を含む

※（ ）内の金額は、改修計画を作成しない場合の金額

### (5) 蔵王移住相談室の委託運営

本町に移住したい方などの無料相談窓口として、町では平成28年11月からみやぎ蔵王別荘協議会に業務委託し、小妻坂区内に蔵王移住相談室を開設しています。開設日は土曜・日曜・祝日の午前10時から午後4時までで、対面相談のほか、ウェブサイトによるオンライン相談や電話相談に対応しています。令和4年度の実績では、延べ161件の相談を受けています。

相談内容では、移住後の住まいを確保するため、適当な空き家がないかどうかの問い合わせが多いため、町と移住相談室とで空き家の情報を共有するとともに、連携を密にして空き家の有効活用を進めます。

## (6) 「空家等活用促進区域」の設定検討

改正空家法第7条の規定により、「空家等活用促進区域」の設定、及びその区域内の「空き家の活用指針」を空家等対策計画に定める制度が創設されました。

これは、中心市街地など地域の拠点となるエリアに多数の空き家が集積すると、地域の本来の機能を低下させるおそれがあるため、重点的に空き家の活用を図るエリアを定めて、建築基準法や都市計画法等による規制の合理化によって、空き家の用途変更や建て替え等を進める制度です。

ただし、本町では、都市計画区域内の用途指定等は未指定であり、空き家の活用の際に特段の規制はかからないため、将来的に都市計画の見直し等が行われる際に調整を図ることとします。

## 【4】管理不全空家対策の推進

管理不全な空き家は、防災や環境、衛生等の様々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おそれがあります。特に、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家について、特定空家等になる前の段階から適切な管理や除却を促すことが重要です。このため、空家法に基づいて、管理不全な空き家及び特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令などの必要な措置を講じていきます。

### (1) 特定空家等の判断基準

空家法第2条第2項に規定する「特定空家等」とは、次の状態にあるものです。

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>①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</li><li>②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</li><li>③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</li><li>④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</li></ul> |
|--|

管理不全な空き家が特定空家等に該当するかどうかの判断は、上記空家法の定義に照らして空家等対策協議会で審議することになりますが、その基準は抽象的であるため、国がガイドライン（判断に際して参考となる基準）を定めています。

ただし、国のガイドラインでも現場での具体的な判断が難しいケースもあるため、本町では、具体的な判断表を作成した先行自治体の事例を参考にして、令和2年10月に町独自の特定空家等判断表を作成し、運用してきました。

その後、令和5年3月に宮城県土木部住宅課が、各市町村の統一した判断基準の参考

として「宮城県特定空家等の判断基準」を作成しましたので、それ以降（令和5年11月20日以降）の特定空家等の判断は県の基準に準拠して行うこととします。

## （２）特定空家等に対する措置

特定空家等は、空家法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、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想されるものも含まれています。

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るため、特定空家等と認定した空家等に対し、空家法第22条の規定に基づき、次の①～④の手順で具体的な措置を講じます。

### ① 助言・指導（空家法第22条第1項）

特定空家等を適正に管理するよう所有者等へ助言又は指導を行います。

※所有者等への告知事項（所有者等が複数の場合は全員に通知する）

- ・助言又は指導の内容及びその事由
- ・助言又は指導の責任者
- ・助言又は指導の対象となった建築物
- ・特定空家等の現状
- ・周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているのか
- ・措置を実施した場合は、遅滞なく助言又は指導の責任者に報告すること
- ・助言又は指導をしたにもかかわらず状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること
- ・勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、その特定空家等の敷地について固定資産税の住宅用地特例（税の軽減措置）が解除されることとなること

### ② 勧告（空家法第22条第2項）

助言又は指導を行っても改善されないと認められるときは、相当の猶予期間をつけて除却、修繕、立木竹の伐採など必要な措置をとることを所有者等に勧告することができます。

※所有者等への告知事項（所有者等が複数の場合は全員に通知する）

- ・勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・勧告の責任者
- ・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく勧告の責任者に報告すべきであること
- ・正当な理由が無くて措置をとらなかった場合は、命令を行う可能性があること
- ・地方税法の規定に基づき、その特定空家等の敷地について固定資産税の住宅用地特例（税の軽減措置）が解除されること

### ③ 命令（空家法第 22 条第 3 項～第 8 項）

勧告を受けた者が正当な理由が無くてその勧告の措置をとらない場合、特に必要があると認めるときは、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ます。

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実を期す観点から、書面で行います。

### ④ 行政代執行（空家法第 22 条第 9 項）

勧告に係る措置を命じられた者（義務者）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に完了する見込みがなく、かつ、著しく周囲へ危険が及ぶ状況であると認められるときは、行政代執行法により除却等を行うことができます。

なお、行政代執行法に基づき、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収することになります。

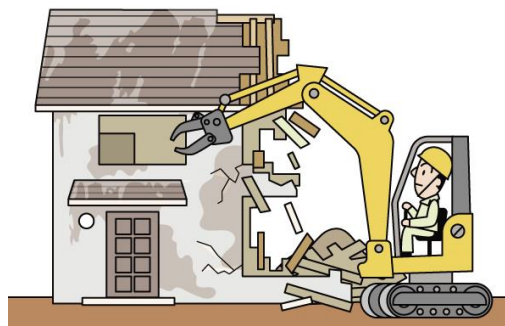
### ⑤ 略式代執行（空家法第 22 条第 10 項）

勧告に係る措置を命じようとする場合に、過失がなく（職務において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。）、その措置を命じられるべき者を確知することができないときは、町長は、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除去等を行わせることができます。

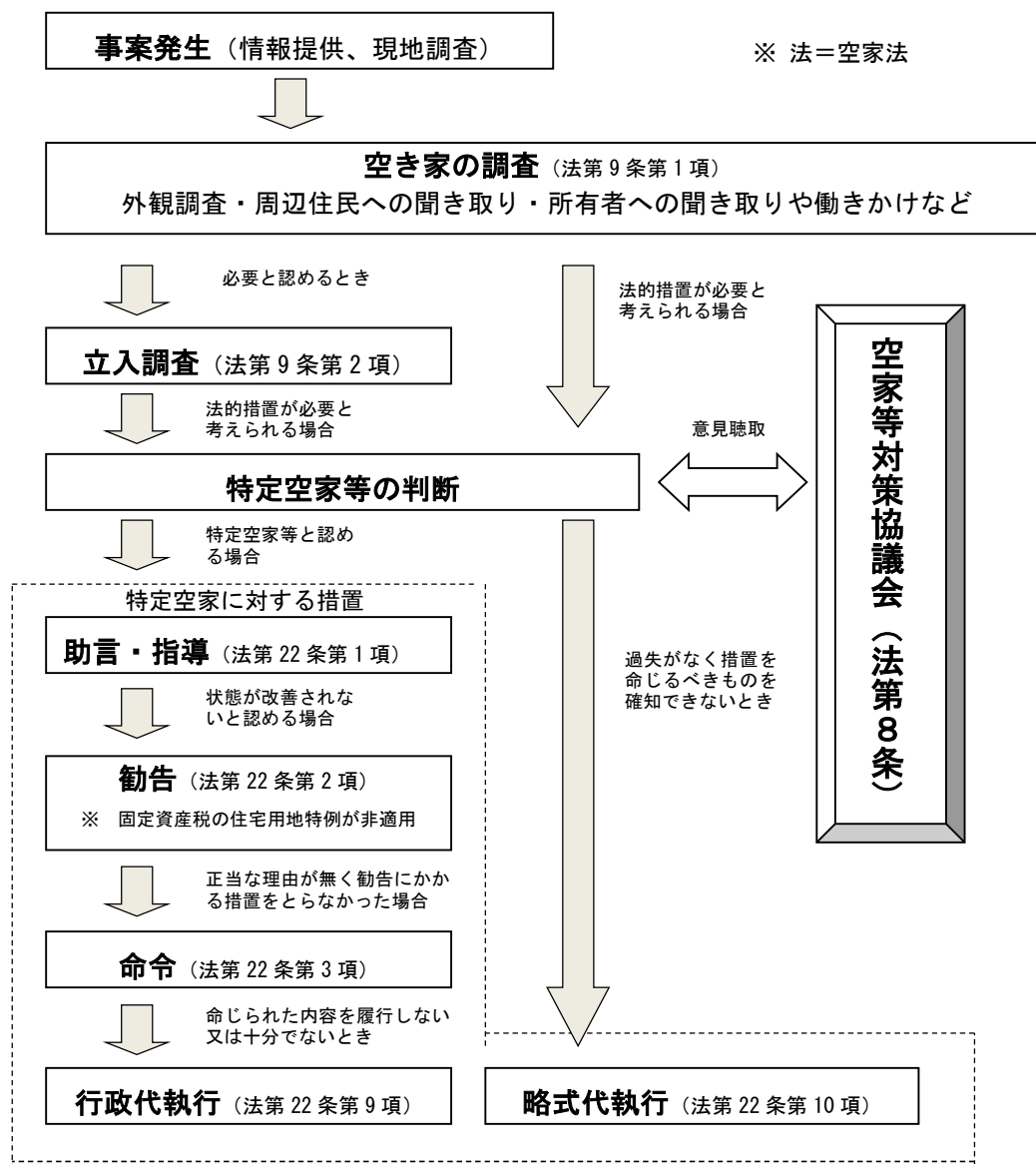
なお、義務者が後で判明したときは、その者に代執行に要した費用を請求します。

### ⑥ 財産管理制度を活用した措置

管理不全な空家等の所有者等の所在を特定できない場合、又は所有者が亡くなられており相続人のあることが明らかでない場合（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。）に必要な措置を講じるに当たっては、市区町村が裁判所に「財産管理人」の選任を請求し、修繕や処分を実施することも検討します。



## 特定空家等に対する措置のフロー図



### （3）空き家の除却に対する助成制度の創設

活用意向がない空き家そのまま放置され、管理不全空家、さらには特定空家等の状態になるのを防止するには、早い段階で空き家の除却を進めることも一つの方策です。しかしながら、除却には高額な費用がかかるため、なかなか除却に踏み切れない所有者が多いと推察されます。

このため、国の空き家対策総合支援事業等を活用し、国と町が所有者に除却費用の一部を助成することで空き家の除却をしやすくする環境を整えるため、新たな助成制度の創設を進めます。

#### (4) 空き家を除却した跡地の利活用

空き家を除却した跡地については、空き家の所有者等が自らの責任によりの確に管理や活用を図ることを基本とします。その上で、町と連携協定を締結している不動産事業者団体等と連携し、購入又は賃借による活用希望者への情報提供等を行い、移住・定住の促進など有効活用につながるよう取り組みを進めます。

## 5 空家等に関する対策の実施体制

空家等に関する問題は多岐にわたることから、庁内関係部署が連携して対応するとともに、県や関係団体等とも連携して問題の解決に取り組みます。

### (1) 庁内の実施体制

空家等対策を推進するため、関係課が連携して対策に取り組みます。

関係部署名	対応する内容
総務課	○災害対策及び災害時の応急対策等 ○火災予防対策 ○防犯対策 ○特定空家等の判定支援
建設課	○木造住宅耐震化に関すること ○立入調査又は特定空家等の判定支援 ○空家等の適正管理の指導（立木の枝等の道路へのはみ出し等） ○空家等に関する相談対応
環境政策課	○空家等の適正管理の指導（生活環境、衛生対策等） ○特定空家等の判定支援
農林観光課 農業委員会	○空家等（農業用施設等）の情報提供及び適正管理の指導支援 ○農地付き空き家の利活用に関すること
町民税務課	○空家法に基づく固定資産税情報、住民基本台帳ネットワーク情報、国民年金情報等の提供 ○特定空家等に認定され勧告を受けた場合の住宅用地特例の解除措置に関すること ○相続に関すること
保健福祉課	○高齢者単独世帯の情報提供及びその住人の老人ホーム等入所情報の提供
上下水道課	○空き家の確認段階における水道給水状況等の情報提供
まちづくり推進課	○空家等対策の担当主管課（総合窓口） ○空家等対策協議会に関すること（事務局） ○空家等に関する相談対応 ○空き家バンクの運営に関すること ○移住・定住による空き家の利活用に関すること ○空き家の除却助成制度に関すること ○その他空家等に関すること



## (2) 蔵王町空家等対策協議会

本町では、空家法第8条の規定に基づき、平成30年12月に「蔵王町空家等対策協議会」(以下「協議会」という。)を設置し、その後、委員の任期満了ごとに委嘱替えを行って現在に至っています。

### ① 協議会の構成及び任期

協議会は、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年です。

※ 資料編36ページに令和5年11月1日現在の協議会委員名簿を掲載

### ② 所掌事務

- ・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。
- ・空家法第9条第1項の規定による空家等の調査及び同法第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。
- ・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。
- ・空家法第22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協議会が必要と認めること。

## (3) 関係機関等との連携

### ① 行政区との連携

空家等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、空家等の情報提供や除却後の跡地の利活用など、相互に連携して空家等の対策を推進します。

### ② 警察署との連携

管理不全な空家等は、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、空家等の情報を共有するなど、相互に協力して防犯・防災に努めます。

### ③ 消防署との連携

地域に空き家が存在することは、放火や不審火等による火災発生のおそれがあるため、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、相互に協力して防火対策や火災予防対策を進めます。

### ④ 法務局との連携

空家等の所有者を把握するため、法務局と連携して不動産登記簿情報の提供を受け、所有者を確認します。

また、相続不動産が未登記のままになると、実際の所有者が確認できず、将来的に

管理不全空家の発生につながるが多くあります。このような状況への対策として、令和6年4月1日から相続登記が義務化され、不動産を相続したことを知ってから3年以内に登記申請を行う必要が生じます。

法務局は、このような相続登記の義務化に関する情報提供や、相続手続上の権利関係に関する相談など、相互に連携して所有者の確認や適正な相続登記の促進を図ります。

#### 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うほか、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、空家等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解決に向けて連携して取り組みます。

#### ⑥ 宅地建物取引業協会（宅地建物取引士）との連携

公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会は、令和5年4月24日に本町と「蔵王町空き家バンク媒介に関する協定」を締結しました。

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、連携して空き家の流通促進と建物の継続利用による空き家の発生予防に努めます。

#### ⑦ 不動産協会との連携

公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部は、令和5年4月24日に本町と「蔵王町空き家バンク媒介に関する協定」を締結しました。

不動産協会は、国民に対する不動産取引の知識の普及や啓発、指導・助言等を実施しているため、連携して適正な不動産取引の推進に努めます。

#### 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を行うほか、特定空家等の認定に係る建物の老朽度合いや危険性等について専門的知見から判断を行うなど、連携して取り組みます。

#### 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、別荘地内の状況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等について、連携して取り組みます。

また、町が委託する蔵王移住相談室業務について、空家等の情報を共有し、移住・定住対策との連携により、空家等の有効活用に取り組みます。

## 6 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

本計画は、空家等対策の実施に関して必要な事項を定めたものですが、各種施策の実施や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとします。

空家法第7条第12項及び第14項の規定に基づき、計画を定めたとき又は変更したときは、遅滞なくこれを本町のホームページ等により公表するものとします。

# 資料編

## 〈目次〉

- 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・・・・・・・25  
（令和5年12月13日施行 改正法）
- 葦王町空家等対策協議会設置要綱・・・・・・・・・・・・・・・・・・34
- 葦王町空家等対策協議会委員名簿（R5.11.1 現在）・・・・・・・・・・36
- 空き家に関する各種相談先一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・37

# 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）

《改正法：令和 5 年 12 月 13 日から施行》

## 目 次

- 第 1 章 総則（第 1 条—第 8 条）
- 第 2 章 空家等の調査（第 9 条—第 11 条）
- 第 3 章 空家等の適切な管理に係る措置（第 12 条—第 14 条）
- 第 4 章 空家等の活用に係る措置（第 15 条—第 21 条）
- 第 5 章 特定空家等に対する措置（第 22 条）
- 第 6 章 空家等管理活用支援法人（第 23 条—第 28 条）
- 第 7 章 雑則（第 29 条）
- 第 8 章 罰則（第 30 条）
- 附則

## 第 1 章 総 則

### （目的）

**第 1 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 10 条第 2 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 2 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 14 条第 2 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 3 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 4 条** 市町村は、第 7 条第 1 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 7 条第 1 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 5 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 6 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7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22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11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5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10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地
  - 二 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
  - 三 地域再生法第5条第4項第11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20年法律第40号）第2条第2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16条第1項及び第18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25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9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 10 項において同じ。) について第 17 条第 1 項の規定により読み替えて適用する同法第 43 条第 2 項 (第 1 号に係る部分に限る。次項において同じ。) の規定又は第 17 条第 2 項の規定により読み替えて適用する同法第 48 条第 1 項から第 13 項まで (これらの規定を同法第 87 条第 2 項又は第 3 項において準用する場合を含む。第 9 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 17 条第 1 項の規定により読み替えて適用する建築基準法第 43 条第 2 項の規定の適用を受けるための要件 (第 9 項及び第 17 条第 1 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 1.8 メートル以上 4 メートル未満の道 (同法第 43 条第 1 項に規定する道路に該当するものを除く。) に 2 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 3 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 22 年法律第 67 号) 第 252 条の 19 第 1 項の指定都市及び同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市を除く。) は、第 3 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 43 年法律第 100 号) 第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域をいう。第 18 条第 1 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 5 項の第 17 条第 2 項の規定により読み替えて適用する建築基準法第 48 条第 1 項から第 13 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は、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 43 条第 2 項第 1 号の規定による認定又は同法第 48 条第 1 項から第 13 項まで (これらの規定を同法第 87 条第 2 項又は第 3 項において準用する場合を含む。第 17 条第 2 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 2 条第 35 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 3 項に規定する事項が定められたものに限る。第 16 条第 1 項及び第 18 条第 1 項において同じ。) は、都市計画法第 6 条の 2 の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第 18 条の 2 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 7 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 8 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2章 空家等の調査

### (立入調査等)

- 第9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22条第1項から第3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5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2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2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10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っ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11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。以下この条、次条及び第15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3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12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13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であると認めるときは、当該状態で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6条第2項第3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14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29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1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264条の8第1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264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

#### 第4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15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16条** 空家等対策計画を作成した市町村（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7条第4項第2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っ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17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7条第12項（同条第14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6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1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26年法律第127号）第7条第12項（同条第14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1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6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7条第12項（同条第14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5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13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1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26年法律第127号）第7条第12項（同条第14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1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9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2項から第11項まで及び第13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12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18条** 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14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4条第10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42条第1項ただ

し書又は第 43 条第 1 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 7 条第 8 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 27 年法律第 229 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 19 条** 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和 40 年法律第 124 号）第 21 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 49 条の規定の適用については、同条第 3 号中「第 21 条に規定する業務」とあるのは、「第 21 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 26 年法律第 127 号）第 19 条第 1 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 20 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 15 年法律第 100 号）第 11 条第 1 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 21 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 17 年法律第 82 号）第 13 条第 1 項に規定する業務のほか、市町村又は第 23 条第 1 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 5 章 特定空家等に対する措置

**第 22 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 5 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 3 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 3 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 3 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6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3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23年法律第43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3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（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（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2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3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3項から第8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5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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6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23条** 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2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って、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ったときは、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24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 25 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 23 条第 1 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 26 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 27 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 28 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 14 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 14 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 1 項の規定による要請があった場合において、第 14 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7章 雑則

**第29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8章 罰則

**第30条** 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2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、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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5年6月14日法律第50号) 抄

#### (施行期日)

**第1条** この法律は、公布の日から起算して6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3条の規定は、公布の日から施行する。

#### (経過措置)

**第2条** 地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2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7条第8項及び第18条第1項の規定の適用については、新法第7条第8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26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第22条第10項及び第12項(同条第10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6条において「施行日」という。)以後に新法第22条第10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14条第10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22条第11項及び第12項(同条第11項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第2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14条第2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3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4条** 政府は、この法律の施行後5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。

## ○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8条第1項の規定に基づき、空家等対策計画（法第7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22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。

附 則

この要綱は、令和5年12月13日から施行する。

## 蔵王町空家等対策協議会委員名簿

令和5年11月1日現在

(敬称略)

No.	区分	所属	氏名	備考
1	町長 (第4条第2項)	蔵王町長	村上英人	
2	地域住民 (第4条第2項の1)	行政区長	村上貞二	蔵王町区長会会長 (新町区長)
3	地域住民 (第4条第2項の1)	行政区長	我妻文雄	蔵王町区長会副会長 (曲竹南区長)
4	地域住民 (第4条第2項の1)	行政区長	會田光男	蔵王町区長会副会長 (永野西区長)
5	議会議員 (第4条第2項の2)	蔵王町議会 議員	村上一郎	総務経済常任委員長
6	学識経験者 (第4条第2項の3)	司法書士	管野章太郎	管野司法書士事務所
7	学識経験者 (第4条第2項の3)	宅地建物 取引士	加藤寿一	カハラリゾート(有) 代表取締役
8	学識経験者 (第4条第2項の3)	建築士	村上衛	(有)サム建築設計事務所 代表取締役
9	学識経験者 (第4条第2項の3)	不動産 鑑定士	小竹潤	宮城県不動産鑑定士協会 会長
10	関係機関等の職員 (第4条第2項の4)	法務局	小野新司	仙台法務局大河原支局 支局長
11	関係機関等の職員 (第4条第2項の4)	警察	櫻井秀昭	白石警察署永野駐在所 所長
12	関係機関等の職員 (第4条第2項の4)	消防	村上健久	白石消防署蔵王出張所 所長
13	その他町長が必要と認める もの(第4条第2項の5)	みやぎ蔵王 別荘協議会	相澤国弘	会長
14	その他町長が必要と認める もの(第4条第2項の5)	婦人防火クラブ 連合会	佐藤菜穂子	会長
15	その他町長が必要と認める もの(第4条第2項の5)	永野地区 防犯協会	佐藤裕子	婦人部長

任期：令和4年12月1日～令和6年11月30日



## 空き家に関する各種相談先一覧

◆蔵王町の空き家総合相談窓口 まちづくり推進課 電話：0224-33-2212

相談項目	相談先	電話番号	備考
相続に関する相談	宮城県司法書士会	022-221-6870	月・水・金 13:30～16:30 (面接相談は予約制)
	宮城県行政書士会	022-353-7213	月～金 9:00～17:00
	県南法律相談センター	0224-52-5898	火・木 受付 10:00～15:30 事前予約は仙台法律相談センター(仙台弁護士会) 電話 022-223-2383 へ
土地の境界に関する相談	宮城県土地家屋調査士会	022-225-3961	面接相談(予約制) 毎月第3木 14:00～16:00
空き家の管理代行等に関する相談	(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会宮城県支部	022-224-3384	月～金 9:00～17:00
空き家の賃貸・売却に関する相談	(公社)宮城県宅地建物取引業協会	022-266-0011	月～金 9:00～17:00
	(公社)全日本不動産協会宮城県本部	022-266-3317	月～金 10:00～16:00
	(一社)宮城県不動産鑑定士協会	022-265-7641	月～金 9:00～17:00 (事前予約制)
	(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会宮城県支部	022-224-3384	月～金 9:00～17:00
空き家のリフォームに関する相談	(一社)宮城県建築士事務所協会	022-223-7330	月～金 9:00～17:00 (来所相談は予約制)
	(一社)宮城県建築士会	022-298-8037	月～金 9:00～17:00
	(一社)全国古民家再生協会宮城県連合会	022-341-4351	年中無休 9:00～17:00
空き家の解体に関する相談	宮城県解体工事業協同組合	022-292-3455	月～金 9:00～17:00

※ みやぎ空き家ガイドブック(みやぎ住まいづくり協議会作成)から引用

---

## 第2次蔵王町空家等対策計画

発行日 令和5年12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円田字西浦北10

蔵王町まちづくり推進課

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

---