

第3次大崎市空家等対策計画 (中間案)

令和8年9月 14 日時点

宮城県大崎市

～ 目 次 ～

第1章 計画の策定にあたって

- 1 背景と目的
- 2 持続可能な開発目標（SDGs）との関連性
- 3 計画の位置付け
- 4 計画期間
- 5 計画の対象とする地域及び空家等の種類

第2章 空家等の現状

- 1 住宅・土地統計調査による空家等の状況
- 2 大崎市の人口・世帯の状況
- 3 第1・2次計画の評価と現状
- 4 課題の整理

第3章 空家等対策の基本的な考え方

- 1 前提
- 2 基本方針
- 3 取組体系
- 4 推進体制

第4章 空家等対策の取組

- 1 空家等の予防・抑制の推進
- 2 空家等の適切な管理の推進
- 3 空家等の流動化と利活用の促進
- 4 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置と対処
- 5 目標指標
- 6 進捗管理と見直し

第1章 計画の策定にあたって

1 背景と目的

近年、少子高齢化の急激な進行による人口減少や、核家族化の加速等により、空家等の増加が全国的な社会問題となっております。総務省の「住宅・土地統計調査」でも、全国の空き家率は調査のたびに過去最多を更新しており、令和5年の調査では13.8%となっています。

また、適切な管理が行われないまま放置された空家等は、建物の老朽化による倒壊や屋根・外壁等の落下・飛散による安全上の危険、ごみの放置・不法投棄や害虫・害獣の発生による衛生上の問題、雑草の繁茂等による街並みの不調和、不法侵入や放火等の防犯・防災上のリスクなど、周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、市に寄せられる空家等に関する相談・通報件数も、令和5年度の61件から令和7年度には211件へと急増しています。

こうした状況に対応するため、国は平成26年に「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「空家法」という。）を制定し、令和5年12月には同法を改正して「管理不全空家等」の規定を創設し、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空家等の所有者等に適切な管理を促す仕組みを強化しました。

本市においては、「大崎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」（平成27年大崎市条例第24号。以下「空家条例」という。）を制定するとともに、第1次・第2次大崎市空家等対策計画を策定し、空家等の実態把握と適切な管理や利活用を促進するとともに、危険空家等の除却支援などに取り組んできました。

今回、これまでの取組の進捗状況を検証・評価するとともに、法改正の内容や空家等を取り巻く環境の変化等を踏まえ、増加する空家等の課題に対し総合的かつ計画的に施策を推進することを目的に第3次大崎市空家等対策計画を策定し、世界農業遺産「大崎耕土」に代表される豊かな自然・田園環境と美しい景観の中で、市民が安全・安心して暮らし続けられる持続可能なまちづくりの実現に向けて、関係機関や団体、地域住民との協働のもと、空家等対策を着実に推進してまいります。

※ 一般的に「空き家」と送り仮名をつけて表記される場合がありますが、空家法においては「空家等」と表記されています。このため、本計画においては固有名詞等として用いる場合を除き、原則として「空家等」と表記することとします。

《参考》

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。

空家条例第10条

市は、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、法第7条第1項に規定する空家等対策計画を定めるものとする。

2 持続可能な開発目標 (SDGs) との関連性

持続可能な開発目標 (SDGs) とは、2015 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載されている、2030 年を達成年限とした持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。空家等や空き地を一つの資源と捉え、建物の利活用や、跡地を新たな目的で再利用していくことが、資源の循環や地域住民にとって暮らしやすい環境を築き、守っていくことに繋がります。

本計画においては、空家等を単なる社会問題として捉えるのではなく、新たなまちづくり、地域づくりを考える資源と捉え、空家等問題に取り組んでいくことにより、SDGs の 17 の目標の一つである、「11 住み続けられるまちづくりを」に関し、持続可能な都市及び人間居住の実現、世界農業遺産「大崎耕土」の豊かな自然環境の保全、そして民間団体・地域住民との協働による地域課題の解決に貢献してまいります。

その先の目標年次である 2030 年以降についても、これまでの取り組みの視点を基本とし、社会情勢の変化に対応してまいります。

目標 11

都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靱かつ持続可能にする

11 住み続けられる
まちづくりを



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



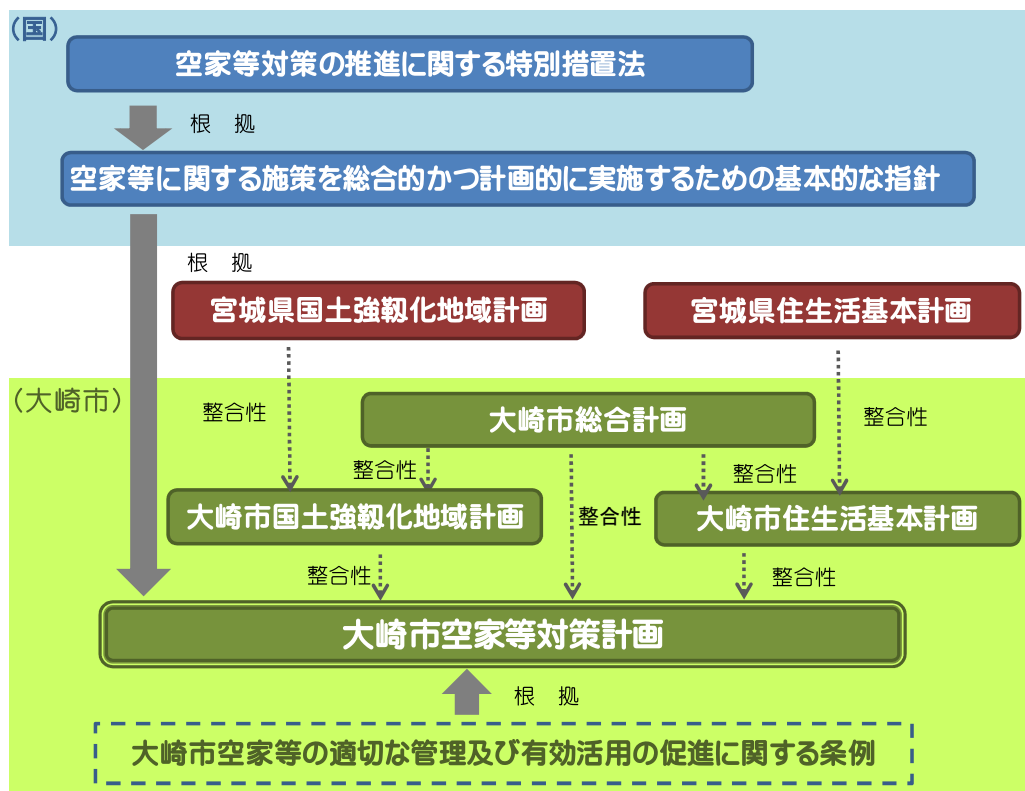
SDGs (Sustainable Development Goals: 持続可能な開発目標) は、「誰一人取り残さない (leave no one behind)」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標です。2015 年の国連サミットにおいて全ての加盟国が合意した「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」の中で掲げられました。2030 年を達成年限とし、17 のゴールと 169 のターゲットから構成されています。

3 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条第1項及び空家条例第10条第1項の規定に基づき策定するものです。また、平成27年2月に国から示された「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（平成27年総務省・国土交通省告示第1号）」（以下「国指針」という。）に即した内容とします。

令和9年度を初年度とする「第3次大崎市総合計画」における「政策の柱6 都市基盤・環境」を実現するための方策として位置付けるものとします。併せて、大崎市住生活基本計画や大崎市国土強靱化地域計画などの関連計画とも整合性を図ります。

《図1》



4 計画期間

本計画の期間は、令和9年度から令和13年度までの5年間とします。また、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、空家等の状況や社会情勢の変化に的確に対応するため、必要に応じて本計画の見直しを図るものとします。

5 計画の対象とする地域及び空家等の種類

本市における空家等は市内全域に存在していることから、本計画の対象地域は「大崎市内全域」とし、対策を講じていくこととします。

なお、計画の対象とする物件は、空家法に規定する「空家等」とします。同法においては、建築物又は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。）であれば広く規定していることから、住宅のみならず店舗などの建築物も対象とします。

■この計画における用語の定義■

①空家等（空家法第2条第1項）

市の区域内に存する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をいいます。

②特定空家等（空家法第2条第2項）

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であるなどのほか、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な状態にあると認められる空家等をいいます。

③管理不全空家等（空家法第13条第1項）

そのまま放置すれば特定空家等（倒壊などの危険がある状態）になるおそれがある状態にある空家等をいいます。

④所有者等

空家等の所有者又は管理者をいいます。



第2章 空家等の現状

1 住宅・土地統計調査による空家等の状況

(1) 住宅・土地統計調査の結果

5年ごとに実施される住宅・土地統計調査の結果では、令和5年の全国の住宅総数は約6,505万戸であり、5年前（平成30年）と比べ、約264万戸増加しました。また、居住世帯のない住宅（空き家総数）は約900万戸となっており、5年前と比べ、約51万戸増加しています。空き家率は13.8%と過去最高となり、そのうち、別荘、売却住宅、賃貸用などを除いた、実質的な空き家率は5.9%となっています。

大崎市における住宅総数は、前回調査時よりも戸数で520戸増加しています。また、空き家総数は前回調査時よりも1,410戸と大きく増加していますが、これは全国の動きと同様に少子高齢化や世帯の小規模化によって住宅需要の構造が変化する一方で、新築供給が継続する中、相続等で発生した既存住宅の利活用や市場への再流通が追いつかず、所有者による管理不足や放置が積み重なっていることが理由と考えられます。そのうち、別荘、売却住宅、賃貸用などの空き家を除いた実質的な空き家率は、7.0%であり、県平均の4.6%や全国平均の5.9%を上回っており深刻な状況となっています。

なお、全国的にみると、都道府県別で空き家率（総数）が高かったのは、徳島県（21.3%）、和歌山県（21.2%）、山梨県（20.4%）、です。反対に低かったのは、埼玉県（9.3%）、沖縄県（9.4%）、神奈川県（9.8%）となっています。

《表1》空家等の推移

(単位：戸)

区 分	大崎市		宮城県		全 国	
	平成30年度	令和5年度	平成30年度	令和5年度	平成30年度	令和5年度
住宅総数 (a)	56,910	57,430	1,089,300	1,129,200	62,407,400	65,046,700
居住している住宅等	49,160	48,100	958,800	983,900	53,918,800	55,665,000
空き家 (b)	7,750	9,160	130,500	140,300	8,488,600	9,001,600
二次的住宅（別荘等）	170	110	3,700	1,600	381,000	383,500
売却住宅	190	340	3,600	6,500	293,200	326,200
賃貸用	3,990	4,680	72,700	80,200	4,327,200	4,435,800
その他の空き家 (c)	3,400	4,030	50,500	52,000	3,487,200	3,856,100
空き家率（総数） (b)/(a)×100	13.6%	15.9%	12.0%	12.4%	13.6%	13.8%
空き家率（その他の空き家） (c)/(a)×100	6.0%	7.0%	4.6%	4.6%	5.6%	5.9%

※住宅・土地統計調査（総務省）より

＜住宅土地統計調査における空家等の定義＞

- 二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅及び普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時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
- 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家等になっている住宅
- 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家等になっている住宅
- その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため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

	平成 30 年			令和 5 年			空き家率 の 増 減 (ポイント)
	住宅総数	空き家総数	空き家率(%)	住宅総数	空き家総数	空き家率(%)	
大崎市	56,910	7,750	13.62	57,470	9,160	15.94	2.32
A 市 (県外)	51,650	7,050	13.65	50,940	7,270	14.27	0.62
B 市 (県内)	70,490	13,410	19.02	65,950	10,400	15.77	▲3.25

2 大崎市の人口・世帯の状況

(1) 人口・世帯の状況

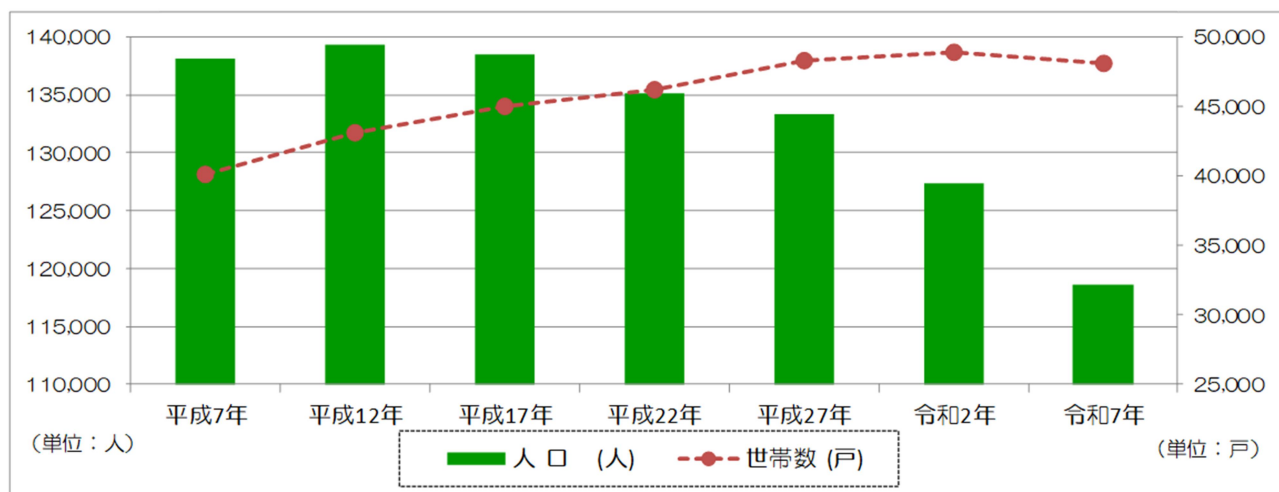
国勢調査の結果では、本市の人口は平成 12 年をピークとしてその後減少に転じています。直近の令和 7 年の調査では、人口が 118,567 人、世帯数は 48,106 世帯となっています。平成 27 年の調査と比較すると、人口は 14,824 人の減（平成 27 年比 11.11%減）となっており、世帯数も 201 世帯の減（平成 27 年比 0.42%減）となっています。

また、将来推計においても、10 年後の令和 17 年の本市の将来人口は、106,897 人（令和 7 年比 9.84%減）となっており、空家等となる住宅等が増加していくことが見込まれます。

《表 2》大崎市の人口と世帯数の推移

区 分	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和7年	10年前との比較 (%)
人 口 (人)	138,068	139,313	138,491	135,147	133,391	127,330	118,567	88.89
増減率	-	100.90	99.41	97.59	98.70	95.46	93.12	
世帯数 (戸)	40,145	43,061	45,041	46,146	48,307	48,893	48,106	99.58
増減率	-	107.26	104.60	102.45	104.68	101.21	98.39	

*総務省 国勢調査の結果より



《表3》地域別の人口と世帯数の推移

(ア) 人口の推移

(単位：人)

地域	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和7年	10年前との比較(%)
古川	69,183	72,897	75,154	76,387	78,437	77,694	速報値発表後に記載	101.71
松山	6,909	7,072	6,944	6,504	6,299	5,663		87.07
三本木	8,589	8,411	8,330	8,169	7,957	7,468		91.42
鹿島台	14,206	14,058	13,500	12,601	12,018	11,241		89.21
岩出山	15,053	14,169	13,254	12,152	11,169	9,852		81.07
鳴子温泉	10,197	9,289	8,526	7,359	6,369	5,368		72.94
田尻	13,937	13,417	12,783	11,975	11,142	10,044		83.87
合計	138,074	139,313	138,491	135,147	133,391	127,330		94.22

*総務省 国勢調査の結果より

(イ) 地域別世帯数の推移

(単位：戸)

地域	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和7年	10年前との比較(%)
古川	21,473	23,859	25,704	27,672	29,987	31,219	速報値発表後に記載	112.82
松山	1,803	1,972	2,011	1,994	2,128	2,043		102.46
三本木	2,190	2,345	2,399	2,422	2,494	2,540		104.87
鹿島台	3,707	3,918	3,909	3,875	4,009	3,956		102.09
岩出山	4,147	4,146	4,036	3,963	3,796	3,602		90.89
鳴子温泉	3,484	3,263	3,211	2,891	2,636	2,362		81.70
田尻	3,345	3,331	3,345	3,329	3,257	3,171		95.25
合計	40,149	42,834	44,615	46,146	48,307	48,893		105.95

*総務省 国勢調査の結果より

(2) 高齢者数・高齢者の割合

65歳以上の人口は、令和7年で39,546人であり大崎市の総人口の32.6%を占めています。地域別にみると、割合が最も高いのは鳴子温泉地域の53.5%であり、その他の地域においても多くが35%を超える割合となっています。要因としては、少子高齢化による子どもの減少、若者の市外への流出及び市内における中心市街地への転居が考えられます。

人口割合の推移においても、平成27年は総人口に対する65歳以上の割合が27.0%であったのに対し、令和7年は32.6%と、10年間でおよそ5.6ポイント増加しており、少子高齢化が進んでいることがうかがえます。

《表4》地域別高齢者数

(単位：人)

区分	総数	65歳以上	
		人口	割合(%)
全域	121,226	39,546	32.6
古川	75,050	20,151	26.9
松山	5,164	2,124	41.1
三本木	7,190	2,567	35.7
鹿島台	10,629	4,072	38.3
岩出山	9,135	4,181	45.8
鳴子温泉	4,705	2,515	53.5
田尻	9,353	3,936	42.1

注：割合は年齢不詳を含まない総数から算出している。

《表5》人口割合の推移

(単位：人)

区分	総数	65歳以上	
		人口	割合(%)
平成22年	135,147	32,828	24.4
平成27年	133,391	35,915	27.0
令和2年	127,330	38,738	30.4
令和7年	121,226	39,546	32.6

注：割合は年齢不詳を含まない総数から算出している。

(3) 高齢者数・ひとり暮らし高齢者数

65歳以上の高齢者でひとり暮らしをしている人数は、令和7年3月現在で8,411人となっています。5年前に比べ総人口は減少しているものの、高齢者数や高齢化率は増加しており、高齢者に占めるひとり暮らしの方の割合も増加しています。今後もこの傾向は続くことが予想され、将来的に空家等の予備軍となる可能性が高いと見込まれます。

《表6》65歳以上の人口と一人暮らし高齢者

(各年3月末)

年	令和3年							
地域	古川	松山	三本木	鹿島台	岩出山	鳴子温泉	田尻	計
総人口 (A)	77,011	5,706	7,614	11,397	10,124	5,465	10,264	127,581
65歳以上の人口 (B)	19,316	2,139	2,523	4,142	4,358	2,684	3,932	39,094
割合 (B/A×100) (%)	25.1	37.5	33.1	36.3	43.0	49.1	38.3	30.6
ひとり暮らし高齢者数 (C)	3,816	393	291	741	804	640	495	7,180
割合 (C/B×100) (%)	19.8	18.4	11.5	17.9	18.4	23.8	12.6	18.4
年	令和7年							
地域	古川	松山	三本木	鹿島台	岩出山	鳴子温泉	田尻	計
総人口 (A)	75,050	5,164	7,190	10,629	9,135	4,705	9,353	121,226
65歳以上の人口 (B)	20,151	2,124	2,567	4,072	4,181	2,515	3,936	39,546
割合 (B/A×100) (%)	26.9	41.1	35.7	38.3	45.8	53.5	42.1	32.6
ひとり暮らし高齢者数 (C)	4,532	423	370	894	914	666	612	8,411
割合 (C/B×100) (%)	22.5	19.9	14.4	22.0	21.9	26.5	15.5	21.3
増減								
地域	古川	松山	三本木	鹿島台	岩出山	鳴子温泉	田尻	計
総人口 (A)	▲ 1,961	▲ 542	▲ 424	▲ 768	▲ 989	▲ 760	▲ 911	▲ 6,355
65歳以上の人口 (B)	835	▲ 15	44	▲ 70	▲ 177	▲ 169	4	452
割合 (B/A×100) (%)	1.8	3.6	2.6	2.0	2.7	4.3	3.8	2.0
ひとり暮らし高齢者数 (C)	716	30	79	153	110	26	117	1,231
割合 (C/B×100) (%)	2.7	1.5	2.9	4.1	3.4	2.6	3.0	2.9



3 第1・2次計画の評価と現状

(1) 第1・2次計画の実施内容

第3次計画の策定に当たり、第1次及び第2次の計画における空家等対策の取組内容を検証した上で、今後の課題を整理します。

ア 空家等の予防・抑制

空家等の情報収集やデータベース化を行うとともに、市民や空家等の所有者等に、空家等の問題を認識していただくため、セミナーや相談会・出前講座等、様々な機会を活用し、情報提供を実施しました。

<主な取組内容>

① 空家等情報の収集とデータベース（空家等台帳）の整備

- 空家等実態調査：空家等調査の実施（平成29年度、令和2年度）
- 高齢者世帯の状況調査：高齢者人口調査に基づく、高齢者人口、ひとり暮らし高齢者数の把握
- 空家等問題事例調査：事案ごとの個別ファイルの作成

② 予防・抑制の推進

- 各種媒体による周知・啓発：所有者へのチラシ配布（平成30年、令和3年）
- 講座や相談会及び出前講座の開催
- 不動産事業者との協定：売買や賃貸などの相談
- 司法書士会との協定：相続登記の相談
- おくやみハンドブックへの掲載：相続時の空家等の発生抑制

イ 空家等の適切な管理の推進

管理が行き届かない空家等の所有者に対し、文書による働きかけを行うとともに、適切な管理の一助となるよう、管理代行サービスの紹介等を行いました。また、危険が切迫している空家等に対し、緊急安全措置等を実施しました。

<主な取組内容>

① 適切な管理と問題解決の取組

- 各種媒体による周知・啓発：所有者へのチラシ配布（平成30年、令和3年）
- 地域空家等マップの作成：令和3年作成
- シルバー人材センターによる管理業務：平成30年に協定を締結し、所有者へ紹介
- 管理改善指導、適正管理の注意喚起：苦情や情報提供を受けて、現地確認を行った上で、文書により改善を指導

② 特定空家等への措置と解消に向けた取組

- 国のガイドラインによる適切な取組：令和元年特定空家等認定1件
- 緊急安全措置の実施：危険が切迫している空家等に対して、所有者等に代わり必要最小限の措置を実施

ウ 空家等の流動化と利活用の促進

空家等の利活用に関しては、売却・賃貸・リフォーム・除却等、多様な方法がありますが、法令や不動産に関する知識並びに多額の費用が必要な場合があります。市民及び空家等の所有者等に相談しやすい体制や制度を整え、さらには司法書士会や宅地建物取引業協会、不動産協会と連携して問題解決に取り組みました。

<主な取組内容>

① 流動化のための支援等

○空き家バンク制度：空家等の有効活用を促すため、平成 28 年に空き家バンクを設立。

○移住定住相談ワンストップ窓口：おおさき移住定住支援センターとの連携を図りながら、希望者への相談・支援を実施。

○宮城県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会との協定：空き家バンクへの物件登録の促進、媒介。

○各種支援事業：耐震診断、改修、空家等の購入、リフォーム、空き店舗利用についての助成制度を実施。

○宮城県司法書士会との協定：相続登記の相談。

② 空家等の除却及び利活用

○危険空家等除却費助成：危険な空家等の除却への助成制度を実施。

○空家等利活用（購入・リフォーム等）への助成：空家等を購入，リフォームに対してそれぞれ助成制度を実施。

○空家等への移住者の支援：空き家バンク登録への助成により登録を促進。賃貸物件として利活用する際のリフォーム，入居者に対しての家賃助成制度を実施。

目標指標に対する結果

	市場への流通件数 (年間20件以上)	危険空家等の解消件数 (年間10件以上)
令和4年度	10	2
令和5年度	26	8
令和6年度	20	13
令和7年度	23	19

4 課題の整理

(1) 空家等の増加

本市の人口は、平成 12 年をピークとして減少しており、令和 17 年には 106,897 人になると推計されています。一方で高齢者の人口は増加しており、同時にひとり暮らし世帯も増えています。それに伴い、空家等も平成 30 年から令和 5 年までの 5 年間で、1,410 戸増加しています。

全国的に見ても人口の減少，高齢者の増加は顕著であり，居住者の施設入所や，亡くなることにより，空家等となるケースは増えてくるものと見込まれます。社会全体として，少子化や人口流出の問題を根本的に解決しない限りこの傾向は続くものと考えられ，適切な管理を行いながら，活用等に向けた行動を促す対策を講じていくことが重要となります。

（２）管理の徹底

空家等となった場合，所有者等が遠方に居住している場合や相続人が決定していない場合などに，管理意識が希薄となる傾向があります。令和２年度に実施した意向調査では，３割以上の空家等の所有者が年１回の管理にも至っていない状況です。空家等の管理が不十分になると，腐朽や破損により倒壊や建物の一部が飛散するおそれがあります。また，敷地の樹木の繁茂により枝の越境，害虫や害獣の温床となる場合があります。管理不良の物件には，速やかに助言や指導を行うとともに，管理不全空家等及び特定空家等とならないよう継続的な啓発が重要となります。

（３）利活用の促進

相続登記の義務化等により，早期に売却や賃貸を考える空家等の所有者が増えつつある現状です。近年，新築コストの上昇等の影響から，中古物件も視野に住宅確保を検討する方も増えていますので，利活用を希望されている方へ，スムーズにつなげていく取組が重要となります。

また，旧耐震基準以前で建築された古い建物も多く，所有者としても，利活用すべきか，解体すべきか，どの程度の費用がかかるのかなど，次のステップへ踏み出せないケースも多くあるものと考えられます。相談体制を充実させ，所有者の判断を後押しする取組も重要となります。

（４）所有者不明の空家等への対応

相続登記の義務化で相談件数が増加しておりますが，一方で相続関係が整理されず，相続未登記となった建物や破産等により所有する法人がなくなった建物など，所有者が不明の空家等が増えています。この場合，放置されることになり，周囲に悪影響を及ぼす可能性が高くなっていきます。地域に悪影響を与えている危険空家等については，空家法に基づく対応をしていく必要があります。

第3章 空家等対策の基本的な考え方

1 前提

(1) 所有者の責任

空家等の所有者等は、**周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう**、所有している建築物を常に適切な状態に維持しなければなりません。

また、令和5年の法改正により、国又は市が実施する施策に協力する努力義務が追加され、所有者の責務が強化されました。

やむを得ず居住その他の使用がなされない状態になっても、第一義的には当該空家等の所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提となります。

(2) 市の役割

市は、空家等の実態把握に努め、管理が不十分な空家等に対しては必要な助言や指導を行うとともに、空家等がそのまま放置されることにより、保安上著しく危険となるおそれや衛生上有害となるおそれがあると認められる場合については、特定空家等として適切な措置を講じることとします。

また、令和5年の法改正により、放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等（管理不全空家等）に対しても空家法に基づく措置を講じていきます。

(3) 市民や地域との協働

空家等の問題は市内全域に及んでいます。その課題解決には行政だけでは限界があることから市民はもとより、民間団体や企業等と協働して取り組むこととします。

地域の良好な生活環境を保全する観点から、行政区や関係団体等に対して空家等に関する取組について協力を求めることとします。

2 基本方針

適切に管理されない空家等が増えることにより、良好な生活環境や地域社会の安全・安心が脅かされるおそれがあります。

このため市、市民及び所有者等が相互の理解と協力のもと、空家等の発生を**抑制しながら**、空家等の適切な管理と有効活用に取り組むことで、魅力ある地域社会の実現を目指し、次の3つの柱を軸にして計画を推進することとします。

(1) 空家等の予防・抑制の推進

空家等の実態把握に努めるとともに、所有者やその家族などに対して、管理不全による諸問題の発生、相続等による円滑な承継などに関する周知を継続して行うことで、責任意識の醸成を図ります。

また、専門家等による相談体制と質の充実を図り、複雑化する空家等の問題に細やかに対応してまいります。

(2) 空家等の適切な管理の推進

空家等の適切な管理は、空家法第5条に定めるとおり所有者等の責務ですが、経済的、時間的、距離的な事情などから適切に管理されていない空家等が発生しています。このように適切に管理されていない空家等に対しては、所有者確認や立入調査を行い、空家法及び空家条例に基づき必要な措置を講じることとします。

また、**管理不全空家等及び**特定空家等に対しても、周辺環境への悪影響を解消するために、法令に基づく対応と解消に向けた取組を推進します。

(3) 空家等の流動化と利活用の促進

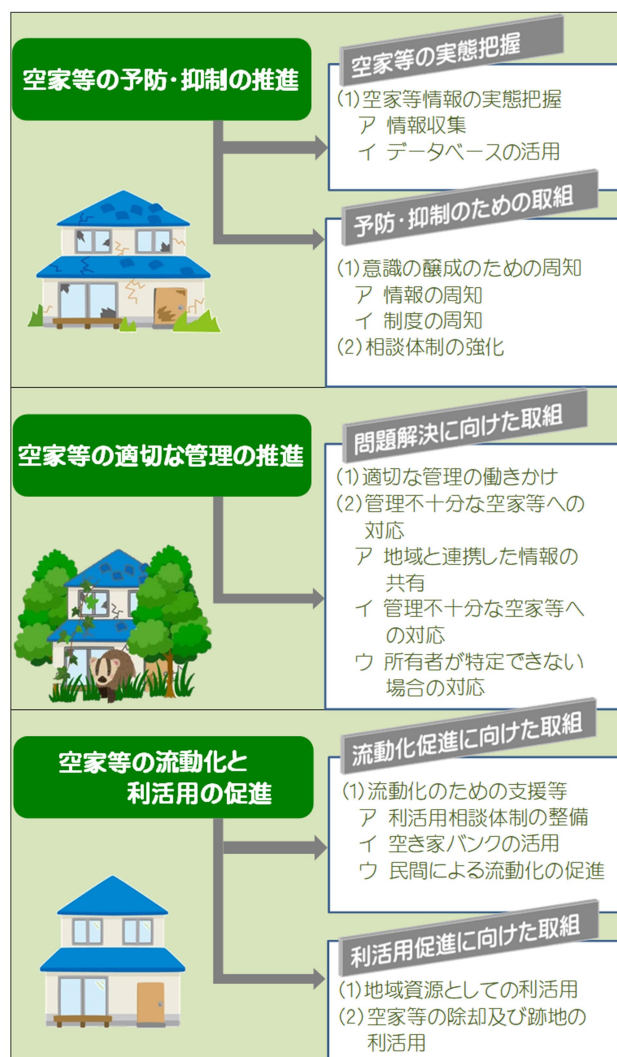
地域の活力の維持・向上を図るには、空家等の適切な管理とともに空家等の流動化を促し、**除却を含めた**利活用を進めることが必要です。

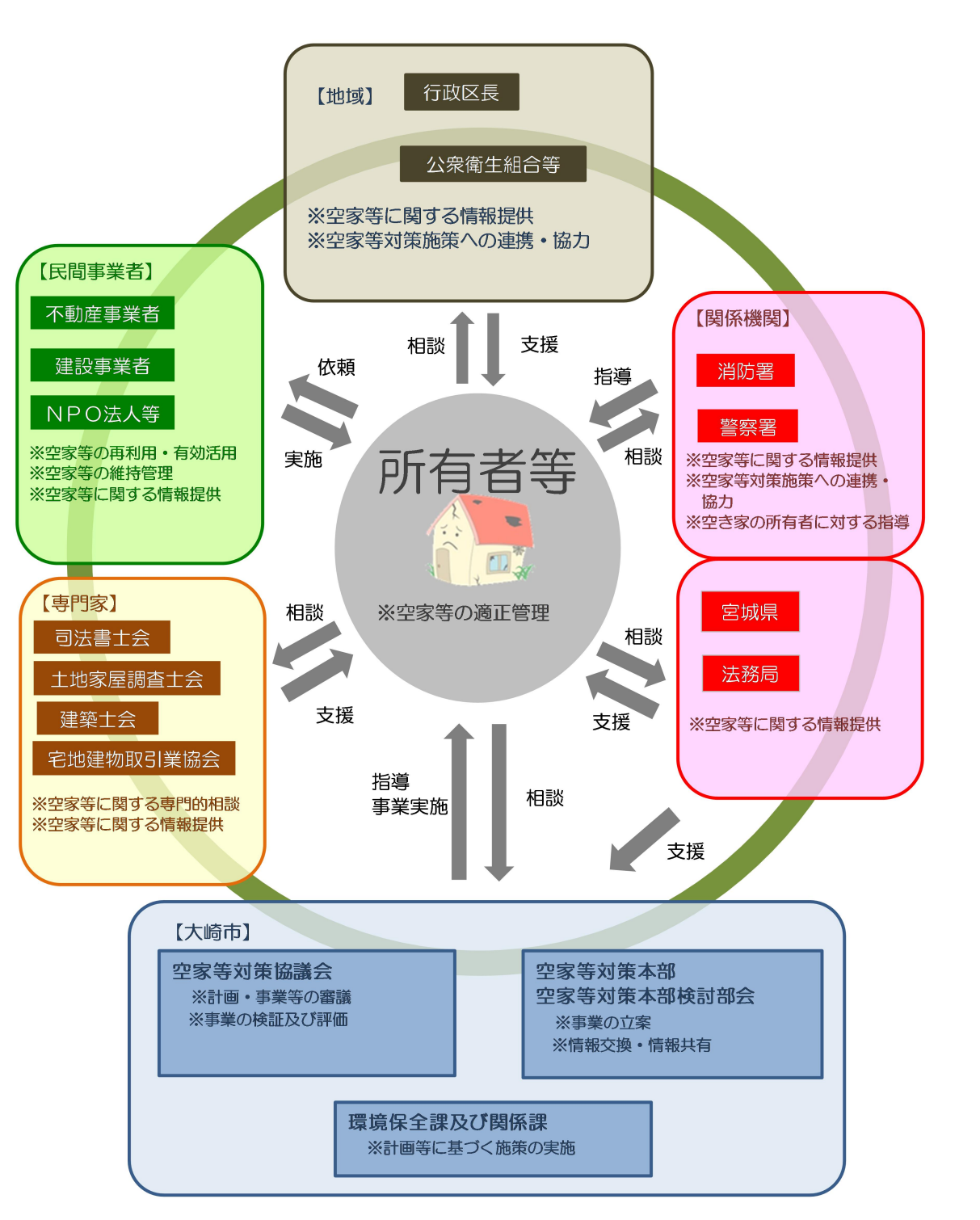
地域（行政区）との情報の共有に努めながら、建築、不動産、法律等の幅広い分野の専門家との連携を図り、空家等の有効活用を推進します。

3 取組体系

第3章の基本方針における3つの柱の取組みの体系は、以下のとおりとします。

《図2》空家等対策における取組みの体系





(1) 市の組織における推進体制の連携強化

ア 相談体制

市民からの相談、問合せ等への対応並びに総合的な空家等対策を推進するための統括的部署を市民協働推進部環境保全課とします。また、各地域に関係する課題については各総合支所地域振興課と連携を図り対応することとします。

庁内及び関係団体との連携により、相談内容に応じた対応ができるよう体制の強化を図ります。

所属部・課		役割
総務部	税務課	①空家法第10条第1項の規定に基づき、固定資産課税台帳等の情報提供 ②固定資産税の住宅用地特例等に対する対応
	防災安全課	①火災対策及び災害時の応急措置等 ②交通安全の確保及び防犯対策等
市民協働推進部	まちづくり推進課	①関係機関（行政区長等）への連絡調整 ②空家バンクの運営
	環境保全課	①空家等の調査 ②空家等の適切な管理の促進 ③措置及び対処の実施 ④空家等対策協議会、空家等対策本部、空家等対策検討部会との連携、情報共有 ⑤その他施策全般
民生部	社会福祉課	高齢者等への空家等予防啓発に関する調整
産業経済部	産業商工課	空き店舗等及び跡地の商工振興に係る利活用
	観光交流課	空家等及び跡地の観光交流に係る利活用
建設部	都市計画課	空家等及び跡地の都市計画に係る利活用
	建築住宅課	空家等に係る解体、修繕等に係る技術的調整
	建築指導課	

イ 空家等対策本部・検討部会

空家等がもたらす問題は、建物の老朽化に伴う危険性の増加、環境衛生の悪化、景観の阻害など、多岐にわたっており、対策を効果的かつ効率的に実施するためには、生活環境、防災、建築、まちづくり、移住・定住等を主管する部署が密接に連携して対処することが重要です。

庁内における空家等対策を推進するために「空家等対策本部」を設置するとともに、関係機関における役割分担を明確化し、連携体制を構築して取り組むため、「空家等対策本部検討部会」を設置し、情報の共有と一元管理を図り、横断的に対応します。

① 対策本部の構成

- ・本部員は副市長，各部長，各総合支所長等で構成します。

＜所掌事項＞

- ・空家等対策計画の策定，変更及び実施に関すること。
- ・空家等の適正な管理及び活用の推進に関すること。
- ・その他，空家等対策に係る重要事項に関すること。

＜検討部会＞

- ・本部が所掌する事項について調査研究します。
- ・市民協働推進部長が部会長となり，部会員を指名します。

② 取組事項

- ・空家等対策の立案に関すること。
- ・空家等に対する対応又は措置に関すること。
- ・空家等に係る情報交換及び情報共有に関すること。
- ・空家等の増加抑制又は発生予防に向けた啓発に関すること。
- ・空家等の利活用及びその支援に関すること。

ウ 大崎市空家等対策協議会

空家等対策を総合的かつ計画的に推進するために，空家法第8条第1項及び空家条例第11条の規定に基づき，大崎市空家等対策協議会を設置しています。

① 委員構成 10人

市長，法務，不動産，建築の専門家，市民代表等

② 協議事項

- ・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。
- ・管理不全空家等及び特定空家等の認定に関すること。
- ・管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対する措置に関すること。
- ・空家等対策に関して市長が必要と認めること。



エ 関係団体との連携

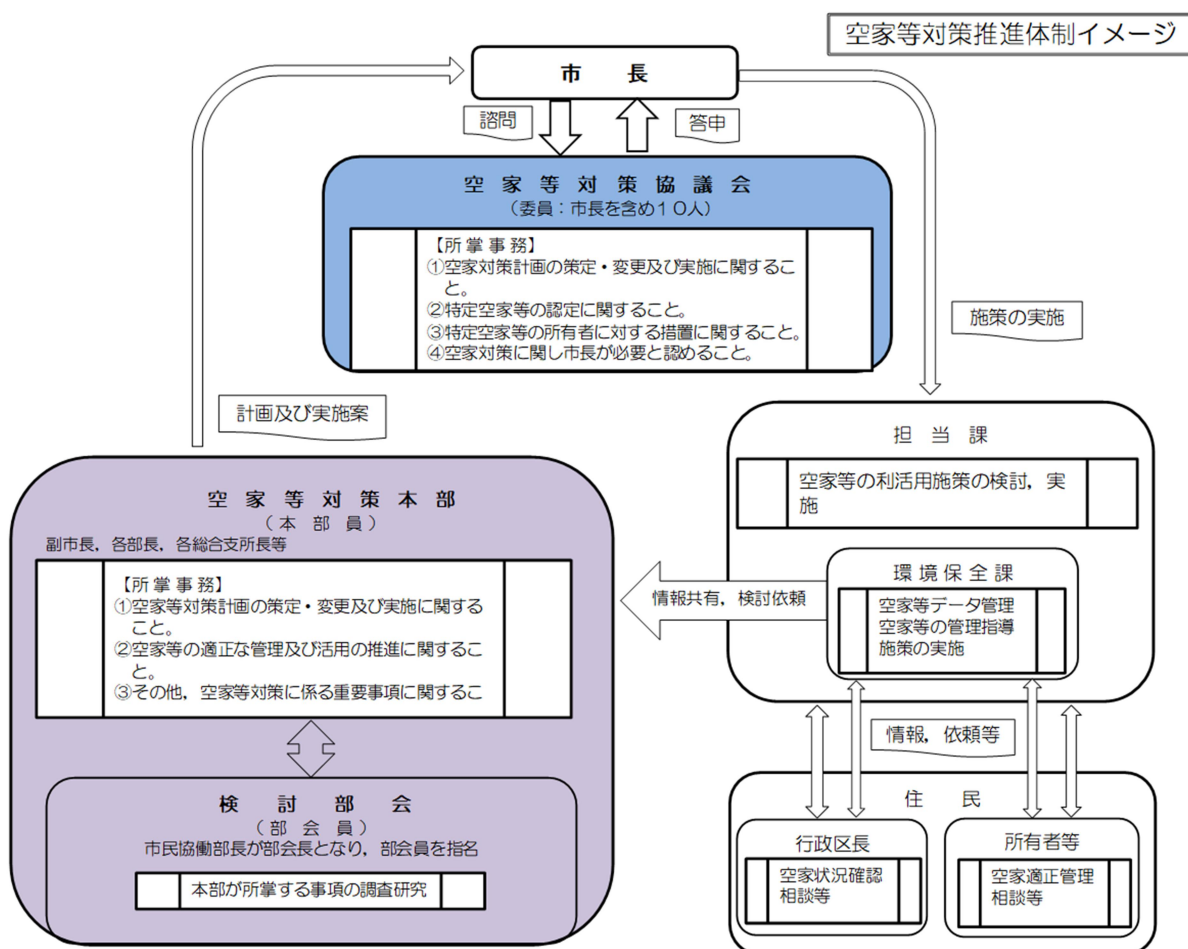
空家等の問題は、地域全体に関係する問題であることから、市の組織だけでなく地域や関係機関と連携して取り組むこととします。

地域における空家等の実情については、地域の実態をよく知る行政区長や関係団体等と連携しながら把握し、適切に対応していく必要があります。

また、司法書士会、土地家屋調査士会、宅地建物取引業協会、建築士会、法務局及び警察署や消防署等とも相互に協力し、空家等の予防対策に取り組むこととします。

関係機関・団体	連携の内容
司法書士会，土地家屋調査士会	①相続に関する相談及び調査 ②財産の所有権移転手続き等
建築士会	空家等の修繕，改善，耐震診断などの技術的な対応等
宅地建物取引業協会 全日本不動産協会	①所有者の空家等利活用相談 ②「空き家バンク」の充実等
建設事業者	空家等の解体，改修の相談及び対応等
警察署	危険回避のための対応等
消防署	災害対策，災害時の応急措置等
行政区長	空家等情報の提供

《図4》 庁内における空家等対策推進体制



第4章 空家等対策の取組

1 空家等の予防・抑制の推進

空家等の発生を予防・抑制するためには、空家等になる前からの対策が有効と考えます。あらゆる機会を捉えて、空家等の問題について啓発していきます。

(1) 空家等情報の実態把握

ア 情報収集

実態をよく知る行政区長や関係団体等と連携しながら、空家等情報の把握に努めます。

イ 空家等台帳の活用

空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などに加え、立入調査の結果、空家法及び空家条例に基づく措置の内容等を記載し、次の対応を検討するための継続性を確保します。

(2) 市民意識の醸成・啓発

ア 情報の周知

多様な媒体を活用し、不適正な管理となる空家等をつくらないための市民意識の醸成を図ります。

イ 制度の周知

義務化された「相続登記制度」について、陶器が適切に行われるよう継続的な周知を行います。

(3) 相談体制の強化

協定に基づき、関係団体と連携し、相続・登記・活用等に関する相談体制を強化します。

『主な取組』

- 司法書士会との連携による相談会やセミナーの開催
- 高齢者教室や地域の集いなどにおける出前講座の開催
- おくやみハンドブックへの掲載
- 相続手続き時など機会を捉えた啓発

《おくやみハンドブックより抜粋》

○空家等を所有しているまたは空家等になる予定がある

手続き詳細	期限
空家等は、老朽化による倒壊、火災や防犯のリスク等の管理責任が所有者に重くのしかかります。また、定期的な清掃や修繕には費用がかかりますので、早めの対策がポイントになります。負の財産となる前に関係者で話し合い、行動に移しましょう。空家等をどうすればいいか迷っている方、活用したい方など、空家等に関する相談を受け付けております。	できるだけ早めに
	手続き可能な人
	所有者または相続人
	問い合わせ先
持参いただくもの	環境保全課
空家等の場所が確認できる物（固定資産税課税明細書等）	0229-23-6074

2 空家等の適切な管理の推進

適切に管理が行われていない空家等は、衛生、防災、防犯など様々な面において、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼすことになります。

空家等の適切な管理は、第一義的には、当該空家等の所有者等の責任において行われるべきものです。管理者であるという意識を醸成し、適切な管理を促すこととします。

(1) 適切な管理の働きかけ

空家等の適切な管理を促進するためには、所有者自らが管理者としての責任を負うことの意識の醸成を図り、空家等の所有者等に対して管理の必要性や管理の方法などについて、関係機関と連携しながら必要な情報を提供していく必要があります。

空家等抑制対策と同様に様々な媒体や機会を活用して、空家等の適切な管理に関する周知や啓発、情報の提供による働きかけを行います。

(2) 管理不十分な空家等への対応

ア 地域と連携した情報の共有

管理不十分な空家等は地域の発展の阻害となります。関係団体と連携し、地域における空家等に関する情報を把握し、未然の事故防止を図ります。

イ 管理不十分な空家等への対応

市民等からの相談・通報などにより管理が不十分な空家等を把握した場合には、外観目視による現地調査を実施し、所有者等の特定を行います。所有者等に現状写真を付した文書送付を行うなどにより、適切な管理を求めます。

ウ 所有者等が特定できない場合の対応

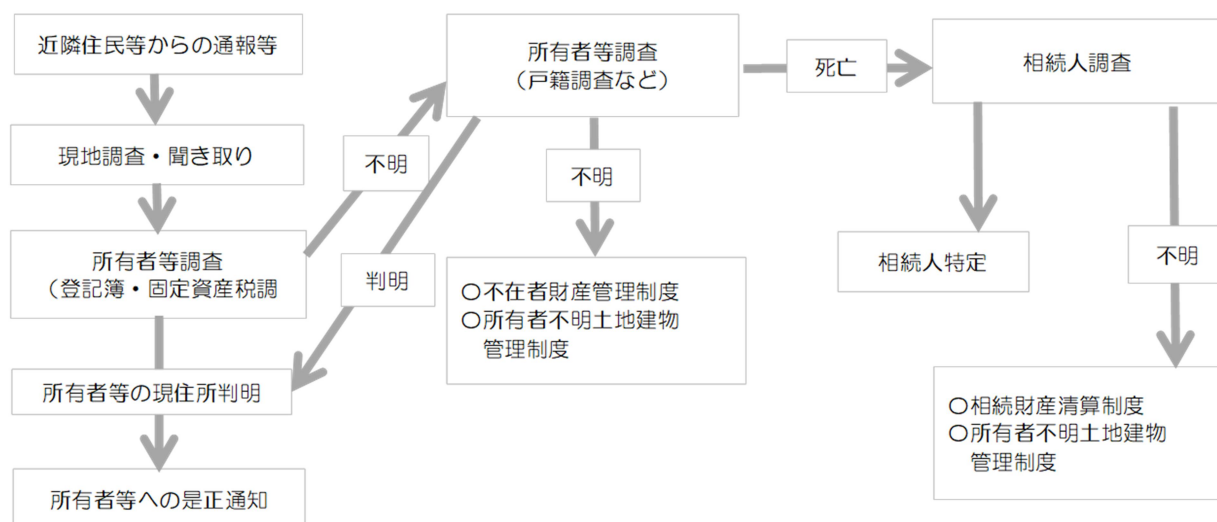
近隣住民や関係者等への聞き取りによる情報の収集、空家法に基づく固定資産税課税台帳の活用、不動産登記簿情報及び住民票情報の取得など、あらゆる手段を用いて所有者の把握に努めます。

これらの手段を活用して調査を実施しても所有者等を確認できない場合は、空家等の管理人選任等に向けた諸制度（不在者財産管理人制度、所有者不明土地建物管理人制度等）の活用の検討を行います。

『主な取組』

- | | |
|----------------------|-------|
| ○所有者及び相続人等の調査 | ○立入調査 |
| ○管理代行サービスの紹介 | |
| ○法務局と連携した不動産登記簿情報の活用 | |
| ○民間事業者等外部への情報提供の依頼 | |

《図 5》所有者不明空家等の調査



3 空家等の流動化と利活用の促進

今後の方向性が定まらない空家等の所有者に対し、関係団体と連携し、意向に沿うような提案を行い、利活用を促します。

様々な主体と連携しながら、利用可能な空家等を地域の資源として捉え、リフォームの促進、市場への流通促進、地域の活動拠点等としての活用促進を図っていくことで、地域の活性化や魅力の向上につなげていく施策を実施します。

また、民間の知識やノウハウを生かして空家等対策を推進していくため、空家等管理活用支援法人の指定について検討します。

(1) 流動化のための支援等

ア 利活用相談体制の整備

空家等の利活用が進まない一因として、活用可能な物件がある一方で、所有者等に活用の意識が乏しい、又は相談先がわからない、解体すべきか、利活用の方法を探すべきか判断がつかないなどにより、空家等のまま保持され、いずれ老朽化し利活用できなくなってしまうケースがあると思われます。利活用可能な空家等を流通させ、又は空家等を解体し更地として流通させるためには、早期に判断できるような相談先や必要な情報を提供する体制を整備します。

イ 空き家バンクの活用

購入又は賃借を希望する利用者（需要）と所有者（供給）とのマッチングを行い、空家等の利活用を促進するための施策を推進します。そのためには、所有者等への案内や同意を得た上で、空き家バンク事業に登録してもらい、空家等の購入や活用を希望する方に情報提供します。宮城県宅地建物取引業協会や全日本不動産協会宮城県本部と連携し空き家バンク制度の拡充を図ります。

また、移住希望者の需要を捉えるため、移住定住支援センター「cu:rus（くーらす）」と情報を共有しながら、各種支援制度や大崎市の魅力を発信していきます。

ウ 民間による流動化の促進

宮城県宅地建物取引業協会や全日本不動産協会宮城県本部と連携し、適切な専門窓口を案内することで、中古住宅や解体後の空き地の流通の促進を図ります。

(2) 地域資源としての利活用

- ①地域からの要望により、地域の交流、地域の活性化などの地域貢献として利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域と連携し活用を検討します。
- ②国の補助制度を活用した、大学や高校などの教育機関と連携による活用や地域課題の解決に向けた市民活動拠点としての活用検討と支援を実施していきます。

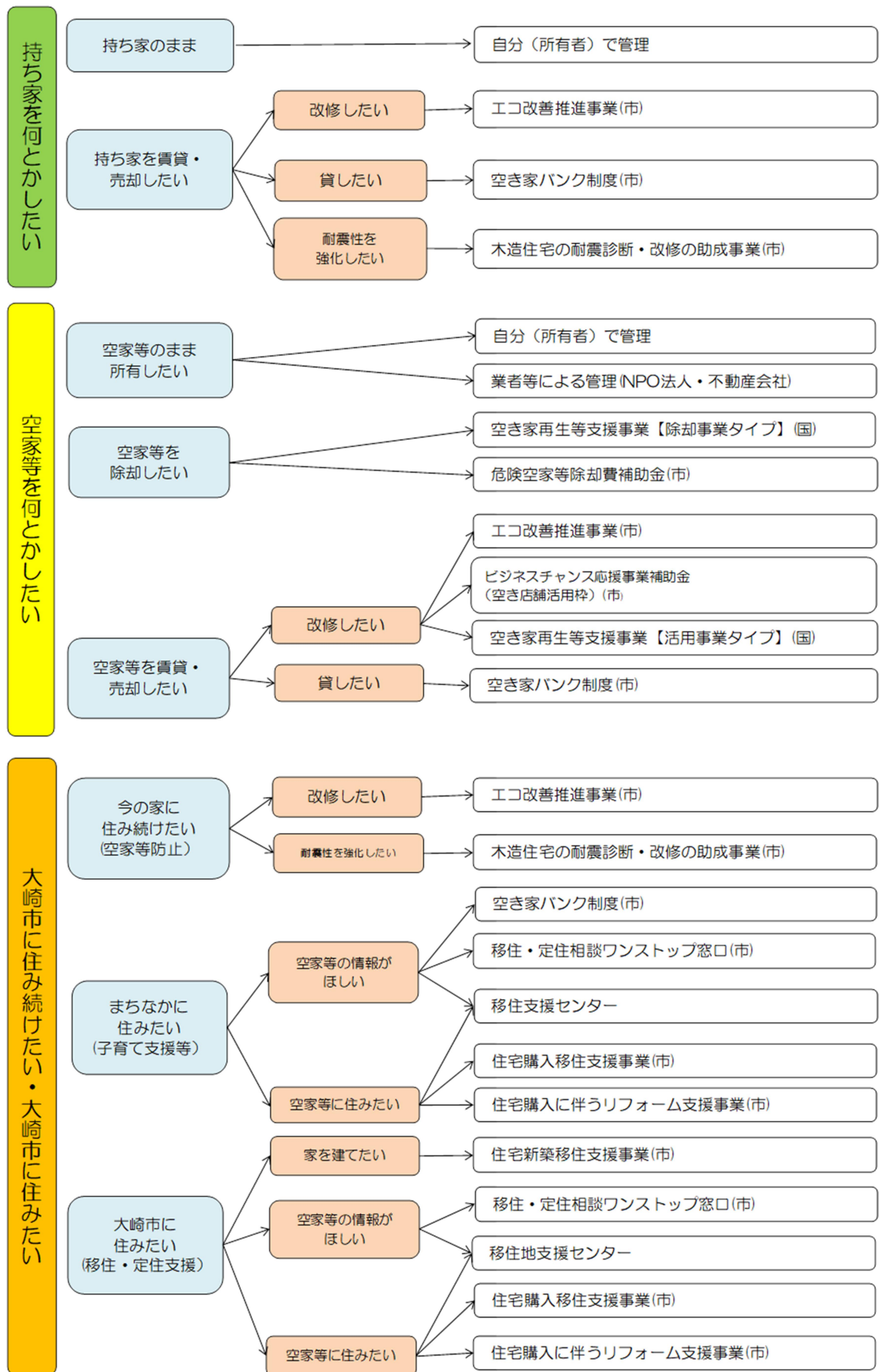
(3) 空家等の除却及び跡地の利活用

- ①倒壊等の危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者が責任をもって管理・対応しなければなりません。所有者等の事情によっては除却工事費用を工面するのが困難な場合もあります。
- ②市民の安全・安心な生活環境を確保し、所有者等の除却を促進するため費用の一部を補助する支援制度を継続します。
- ③市として、地域課題等の解決のための跡地の利活用を検討します。

『主な取組』

- 協定の締結による民間事業者を活用した相談体制の強化
- 空き家バンク制度への物件登録を促していくための周知
- 家庭菜園付きや居久根付き等の付加価値がある物件の情報を県外へ発信
- 空家等管理活用支援法人制度の活用検討
- 空家等の購入やリフォームへ助成制度の情報周知
- 国の交付金を活用した、地域課題解決型の除却についての周知
- 危険空家等除却費補助金の活用
- 相続土地国庫帰属制度の周知

《図 6》 空家等の課題ごとの事業実施イメージ



4 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置と対応

(1) 管理不全空家等の認定

管理不全空家等の認定については、宮城県管理不全空家等及び特定空家等の判断基準に基づき、大崎市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見を踏まえて市長が行います。

なお、認定に当たっては空家等の状態に加え、通学路や幹線道路に隣接する場合など、危険の切迫性等を勘案し、総合的に判断するものとします。

(2) 管理不全空家等認定後の具体的な措置

ア 指導（空家法第 13 条第 1 項）

所有者に文書で通知し、必要な措置をとるよう指導します。

イ 勧告（空家法第 13 条第 2 項）

指導を行っても改善されない場合は、所有者に対して相当の猶予期限を付けて、管理不全空家等の状態を解消するために必要な措置を講ずるよう文書により勧告します。

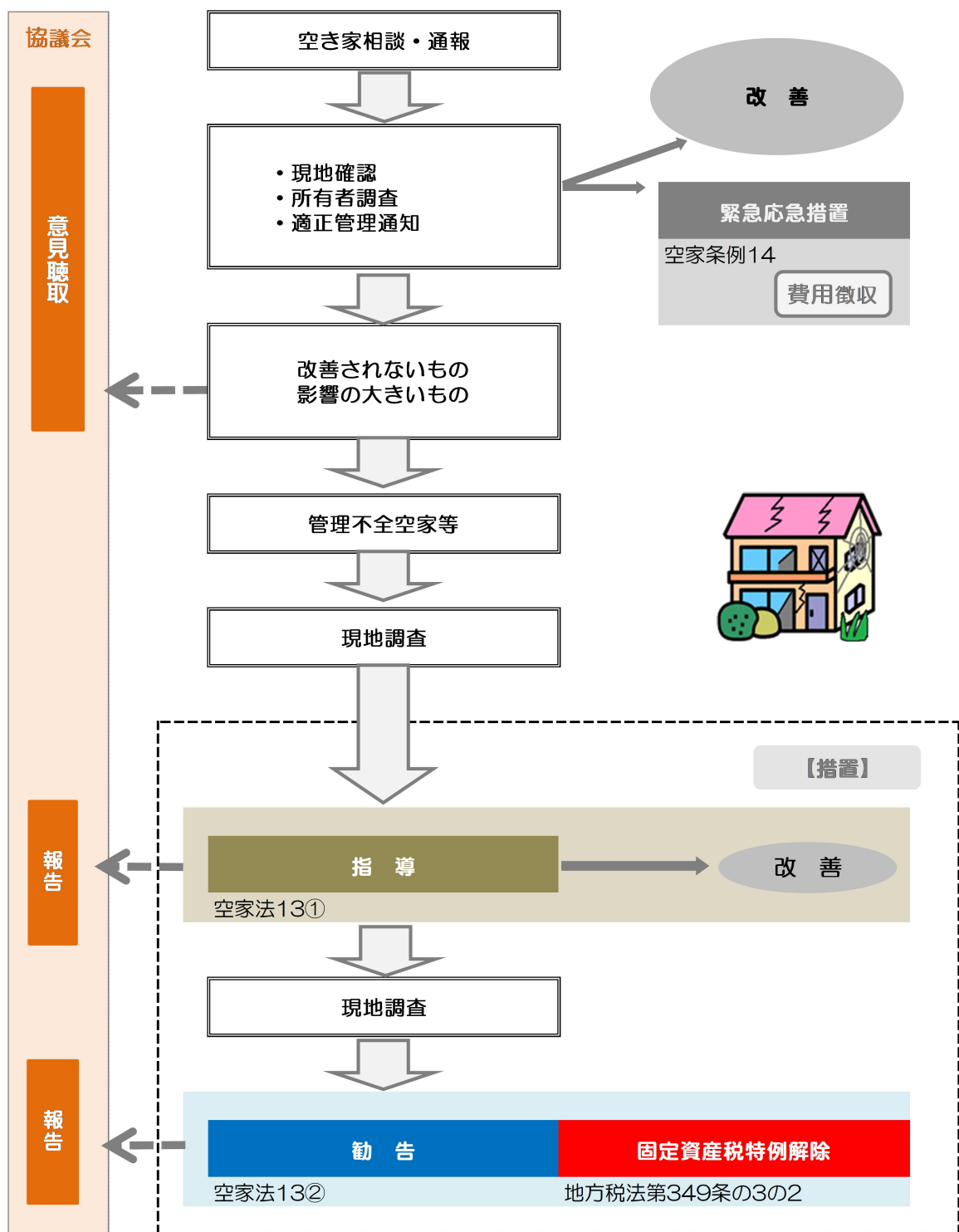
ウ 固定資産税の特例除外（地方税法第 349 条の 3 の 2）

勧告が行われた空家等に固定資産税の住宅用地特例が適用されている場合には、適用を除外します。

※固定資産税の住宅用地の特例（参考）

区 分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の住宅用地(200 ㎡を超える場合は 1 戸当たり 200 ㎡までの部分)	6 分の 1	3 分の 1
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	3 分の 1	3 分の 2
(備考) 固定資産税 地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 都市計画税 地方税法第 702 条の 3、大崎市都市計画税条例（平成 18 年大崎市条例第 77 号）第 2 条第 3 項、第 4 項			

《図 7》管理不全空家に対する措置



(3) 特定空家等の認定

特定空家等の認定については、宮城県管理不全空家等及び特定空家等の判断基準に基づき、協議会の意見を踏まえて市長が行います。

なお、認定に当たっては空家等の状態に加え、通学路や幹線道路に隣接する場合など、危険の切迫性等を勘案し、総合的に判断するものとします。

(4) 特定空家等認定後の具体的な措置

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・立木の伐採、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に文書で通知します。

イ 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場合は、所有者に対して相当の猶予期限を付けて、特定空家等の状態を解消するために必要な措置を講ずるよう文書により勧告します。

ウ 固定資産税の特例除外（地方税法第 349 条の 3 の 2）

勧告が行われた空家等に固定資産税の住宅用地特例が適用されている場合には、適用を除外します。

エ 命令（空家法第 22 条第 3 項）

勧告で指定した期限までに正当な理由がなく必要な措置をとらなかった場合は、所有者に対して相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとるよう文書により命じます。

この命令を行う場合は、所有者に対して命令の内容及び理由を記載した書類を事前に送付し、所有者からの意見書及び所有者自身に有利な証拠を提出する機会を与えます。

オ 行政代執行（空家法第 22 条第 9 項）

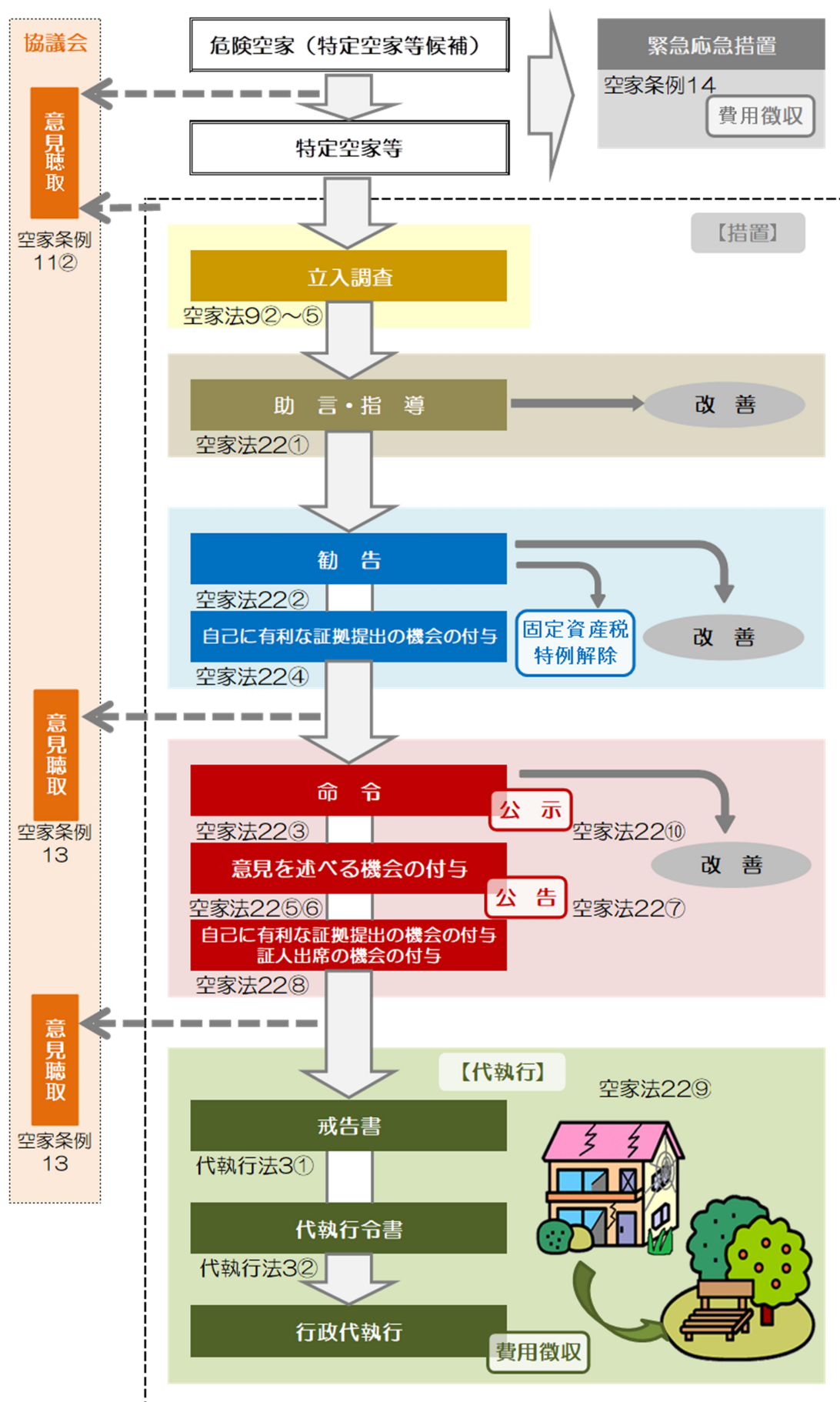
命令で指定した期限までにその措置を履行しなかった場合等は、行政代執行法（以下「代執行法」という。）により、市又は市が依頼した第三者が代執行し、特定空家等の状態を解消します。

(5) 所有者不明の特定空家等への措置

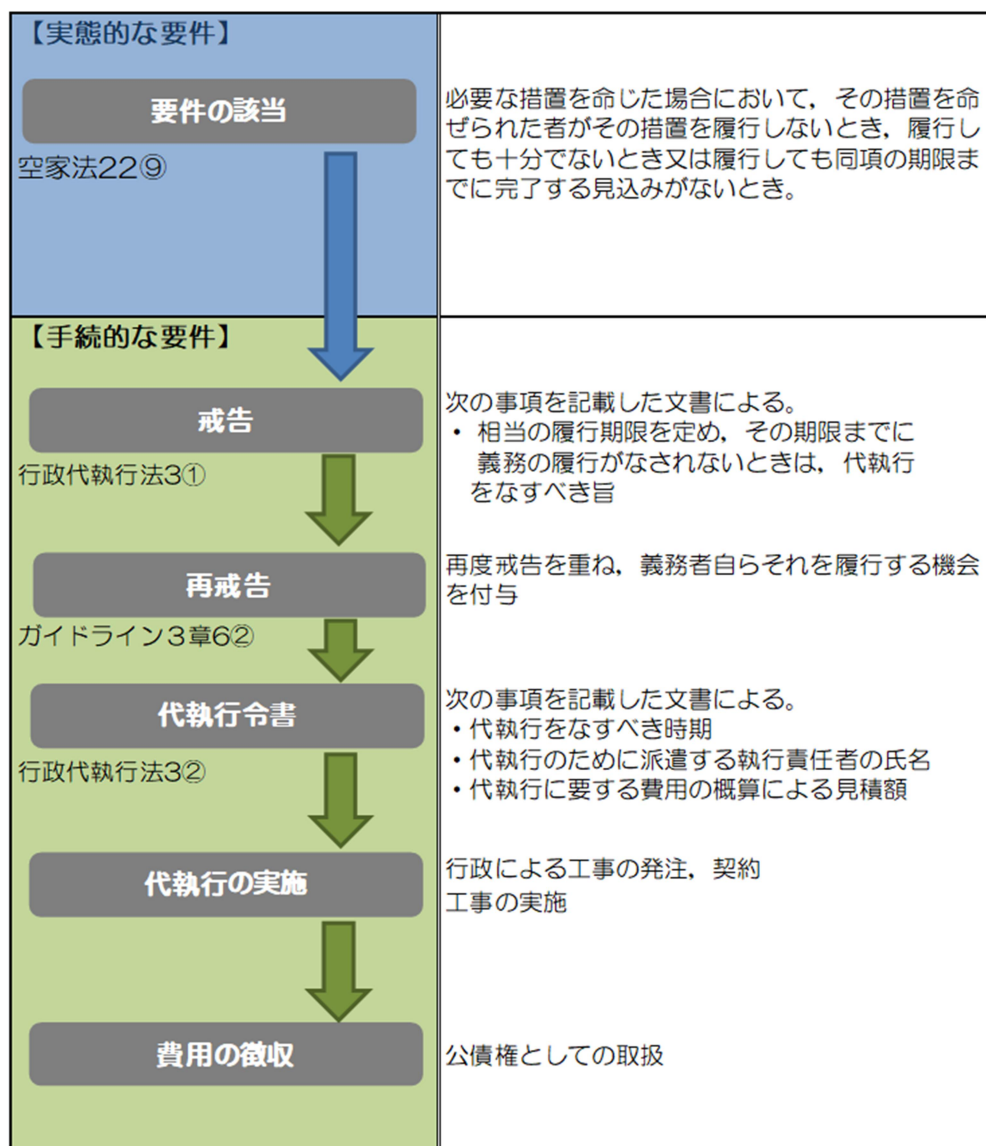
ア 略式代執行（空家法第 22 条第 10 項）

特定空家等の所有者が特定できず、財産管理制度が活用できない場合は、相続財産清算人制度等の活用を確認するとともに、空家法の規定により略式代執行を行います。

《図8》特定空家等に対する措置



《図 9》代執行の手続き



5 目標指標

本計画に定める施策を計画的かつ効果的に推進するため、指標を設定し、進捗状況を確認するものとします。

空家等対策においては、空家等の未然防止、適切な管理及び有効活用を総合的に推進するものとし、統計や対応件数等に基づき、空家等の増加数や管理不全空家等の数をその指標として設定することとします。

また、空家等の有効活用を示す指標として、空き家バンクの売買成立件数や不動産事業者への紹介件数も設定します。

目標指標

目標項目	現状	目標	把握方法
空家等の増加数	120 件／年	120 件／年 以下	住宅・土地統計調査
管理不全空家等の数	247 件／年	200 件／年 以下	適正管理通知発出数
市場への流通	14 件／年	20 件／年 以上	空き家バンクの売買成立件数及び不動産事業者への紹介件数
危険空家等の解消件数	19 件／年	20 件／年 以上	除却補助金交付件数及び緊急安全措置等実施件数

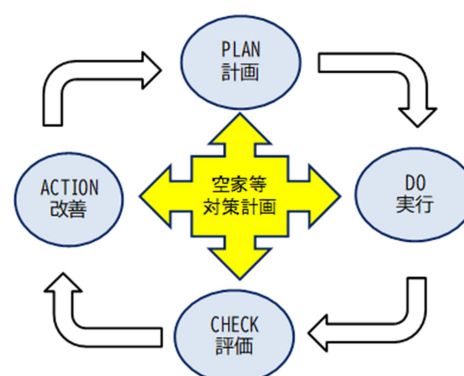
6 進捗管理と見直し

(1) 計画の進捗管理

本計画では、空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めていますが、対策の推進に当たっては、その実効性を担保するため、計画の進捗管理と事業の評価・検証が重要となります。

具体的には、PDCA サイクルによる継続的な進捗管理に基づき、各施策の実施プロセスや効果の評価・検証を行い、本計画に定める対策がより効果的かつ効率的なものとなるよう改善を図ります。

《図 10》PDCA サイクル



(2) 計画の見直しと変更

空家法及び空家条例の改正、国や県の空家等対策に関する補助制度等の動向、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等により、必要が生じた場合は、計画期間内であっても、計画の見直しと変更を行うものとします。