次期計画案

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

現計画

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

第２章　空家等の現状
１　大崎市の人口・世帯の状況 …… ４
２　大崎市の空き家の現状と第１次計画の評価・検証 …… ７
３　意向調査の結果 …… １３
４　課題の整理 …… ２１

第３章　空家等対策の基本的な考え方
１　前提 …… ２２
２　基本方針 …… ２３
３　取り組み体系 …… ２４
４　推進体制 …… ２５

第４章　空家等対策の取り組み
１　空き家の予防・抑制の推進 …… ２９
２　空き家の適切な管理の推進 …… ３０
３　空き家の流動化と利活用の促進 …… ３１
４　特定空家等に対する措置と対処 …… ３６
５　目標指標 …… ４７

次期計画案

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。

現計画

第１章　計画の策定に当たって

1　背景と目的

近年，人口減少や既存の住宅，建築物の老朽化そして社会的ニーズや産業構造の変化などに伴い，居住やその他の使用がなされない空き家が年々増加しており，平成３０年の総務省統計局の調査では，全国の空き家率は過去最高の１３．６％となっています。

それと同時に，空き家が適切に管理されないことによる安全性の低下，景観の悪化，公衆衛生上の影響などが深刻な社会問題になってきています。

本市においては，国勢調査による令和２年の人口が，１２７，３３０人となっており，国立社会保障・人口問題研究所の推計では，令和２７年には１０５，７３４人になるとされ，今後の人口減少が進行し，これに伴い，さらに空き家の増加傾向が続くものと予想されます。

空き家の管理責任は第一義的にはその所有者等にあるとしているものの，適切な管理が行われていない空き家が増えることで，住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし，地域社会の安心・安全を脅かすおそれがあることから，平成２６年１１月２７日に国の「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」といいます。）が成立し，平成２７年５月２６日に完全施行され，本格的な空き家対策に取り組む体制が整いました。

本市においても，平成２７年１０月１日に「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」といいます。）を施行し，平成２９年度から令和３年までの５年間の大崎市空家等対策計画を策定し，総合的な空き家対策に取り組んでまいりました。

しかしながら，空き家数は増加しており，関連する諸問題が重要な政策課題となってきていることから，今後も引き続き空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施する必要があることから，この第２次大崎市空家等対策計画を策定することとしました。

※　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，空家法では「空家」と表記されています。本計画では，空家法や空家条例として使用する場合には「空家」と，一般的な表現として使用する場合には「空き家」と表記することとします。

≪参考≫

空家法第６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６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。

次期計画案

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，強靭かつ持続可能にする

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。

現計画

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，持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。空き家や空き地を一つの資源と捉え，建物を利活用したり，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，空き家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，空き家問題に取り組んでいくことにより，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に貢献してまいります。

※「アジェンダ」とは，検討課題や実施計画，行動指針などの意味

目標 11　都市と人間の居住地を包摂的，安全，強靭かつ持続可能にする

次期計画案

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靭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。

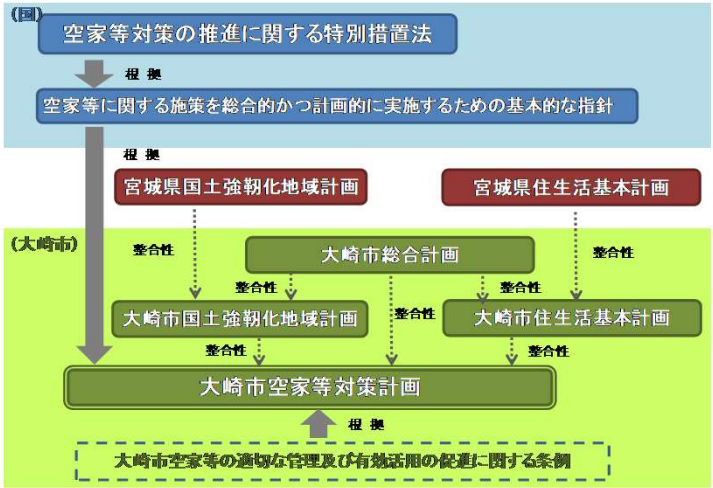
現計画

3　計画の位置付け

本計画は，空家法第６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」といいます。）に則した内容とします。

平成２９年度を初年度とする第２次大崎市総合計画との関係においては，基本構想の施策の大綱に掲げた「自然と共生し環境に配慮したまちづくり」を実現するための方策として位置付けるものです。併せて，大崎市住生活基本計画や大崎市国土強靭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４度から令和８年度までの５年間とします。なお，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に，必要に応じて見直しを図るものとします。

次期計画案

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。

現計画

5　計画の対象とする地域及び空家等の種類

本市における空き家は市内全域に存在しており，本計画の空家等に関する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，計画の対象とする空家等は，空家法に規定する「空家等」とします。したがって，居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物又は附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）であれば広く該当することから，住宅だけでなく，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

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

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な状態にあると認められる空家等をいいます。

③所有者等

空家等の所有者又は管理者をいいます。

次期計画案	現計画
第2章　空家等の現状 第２章　空家等の現状 「１　大崎市の人口・世帯の状況」を「１　住宅・土地統計調査による空家等の現状」に改める 「２　大崎市の空き家の現状と第１次計画の評価・検証」を「２　大崎市の人口・世帯の状況」に改める 「３　意向調査の結果」を「３　第１・２次計画の評価と現状」に改める	**第２章　空家等の現状**

次期計画案	現計画

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%），沖縄県で（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

次期計画案

＜類似団体との比較＞　（単位：戸）

	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

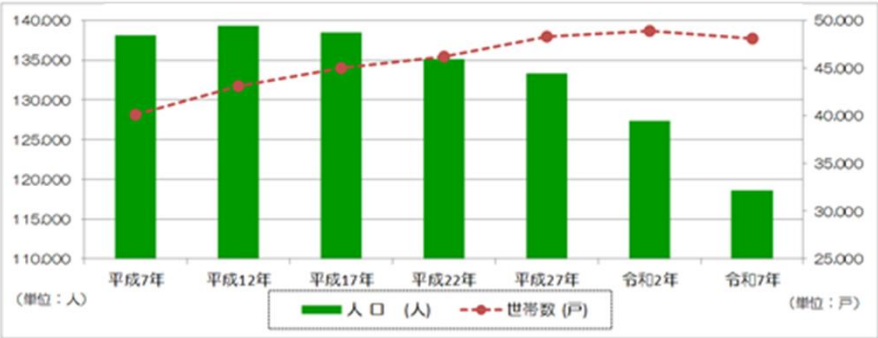
国勢調査の結果では，本市の人口は平成 12 年をピークとしてその後減少に転じています。直近の令和 7 年の調査では，人口が 118,567 人，世帯数は 48,106 世帯となっています。平成 27 年の調査と比較すると，人口は 14,824 人の減（平成 27 年比 11.11%減）となっており，世帯数も 201 世帯の減（平成 27 年比 0.42%減）となっています。

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



現計画

1　大崎市の人口・世帯の状況

（1）　人口・世帯の状況

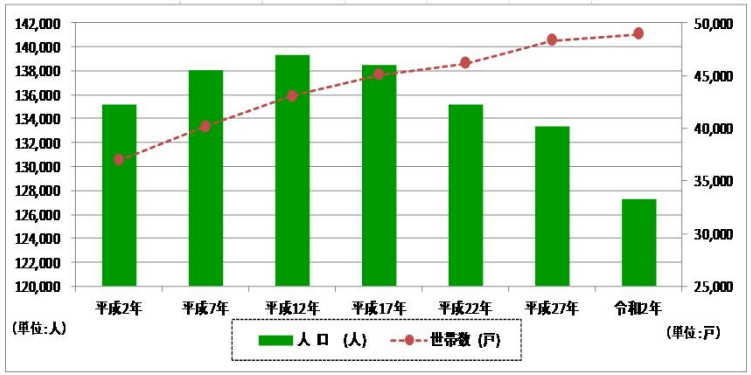
国勢調査の結果では，本市の人口は，平成１２年をピークとして，その後減少に転じています。直近の令和２年の調査では，人口が１２７，３３０人，世帯数は４８，８９３世帯となっています。平成２２年の調査と比較すると，人口は７，８１７人の減少（平成２２年対比５．７８％減）となっており，古川地域を除く各地域で減少率が大きくなっています。一方で世帯数は２，７４７世帯の増加（平成２２年対比５．９５％増）となっており，地域別では，鳴子温泉地域を除く地域で増加し，古川地域の古川・荒雄地区や鹿島台地域の鹿島台駅周辺で世帯数が増加しています。本市における人口の減少は，全国的な傾向と同様と捉えることができますが，世帯数の増加は，通勤や生活環境の利便性を求め，核家族や一人世帯，二人世帯（アパートなど）が増加し，一部の住宅地へ世帯が集中したものと考えられます。

また，国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば，１０年後の令和１２年の本市の将来人口は，１２２，４６８人（令和２年対比３．８２％減）となっており，空家等が増加していくことが予想されます。

《表１》大崎市の人口と世帯数の推移

区　分	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	10年前との比較（%）
人　口　(人)	135,208	138,068	139,313	138,491	135,147	133,391	127,330	94.22
増減率	—	102.12	100.90	99.41	97.59	98.70	95.46	
世帯数　(戸)	36,955	40,145	43,061	45,041	46,146	48,307	48,893	105.95
増減率	—	108.63	107.26	104.60	102.45	104.68	101.21	

＊総務省　国勢調査の結果より



次期計画案

《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。

現計画

《表２》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2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	10年前との比較（%）
古川	64,227	69,183	72,897	75,154	76,387	78,437	77,694	101.71
松山	7,079	6,909	7,072	6,944	6,504	6,299	5,663	87.07
三本木	8,618	8,589	8,411	8,330	8,169	7,957	7,468	91.42
鹿島台	14,185	14,206	14,058	13,500	12,601	12,018	11,241	89.21
岩出山	15,799	15,053	14,169	13,254	12,152	11,169	9,852	81.07
鳴子温泉	10,791	10,197	9,289	8,526	7,359	6,369	5,368	72.94
田尻	14,475	13,937	13,417	12,783	11,975	11,142	10,044	83.87
合計	135,174	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2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	10年前との比較（%）
古川	18,628	21,473	23,859	25,704	27,672	29,987	31,219	112.82
松山	1,777	1,803	1,972	2,011	1,994	2,128	2,043	102.46
三本木	2,105	2,190	2,345	2,399	2,422	2,494	2,540	104.87
鹿島台	3,523	3,707	3,918	3,909	3,875	4,009	3,956	102.09
岩出山	4,134	4,147	4,146	4,036	3,963	3,796	3,602	90.89
鳴子温泉	3,475	3,484	3,263	3,211	2,891	2,636	2,362	81.70
田尻	3,305	3,345	3,331	3,345	3,329	3,257	3,171	95.25
合計	36,947	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歳以上の高齢者の人口は，令和２年で３８，７３８人と本市の人口全体の３０．４％になります。

地域別にみると，割合が最も高いのは鳴子温泉地域の４８．１％となり，その他の地域も多くが３０％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や若者の市外への流出，市内でも中心市街地への転居が考えられます。

人口割合の推移でも，平成２２年は人口の総数に対する６５歳以上の割合が２４．４％だったのに対し，令和２年は３０．４％，１０年間で６％増加しており，少子高齢化が進んでいるものと考えられます。

《表３》地域別高齢者数

地域別高齢者数

（単位：人）

区分	総数	65歳以上	
		人口	割合（%）
全域	127,330	38,738	30.4
古川	77,694	19,362	24.9
松山	5,663	2,200	38.8
三本木	7,468	2,457	32.9
鹿島台	11,241	4,091	36.4
岩出山	9,852	4,238	43.0
鳴子温泉	5,368	2,581	48.1
田尻	10,044	3,809	37.9

注：割合は年齢不詳を含まない総数から算出している。

＊総務省　国勢調査の結果より

《表４》人口割合の推移

人口割合の推移

（単位：人）

区分	総数	65歳以上	
		人口	割合（%）
平成17年	138,491	31,793	23.0
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

注：割合は年齢不詳を含まない総数から算出している。

＊総務省　国勢調査の結果より

次期計画案

（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

現計画

（3）　高齢者数・高齢者のいる世帯数

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３年３月末現在で６，５３０人います。４年前に比べ総人口は減少しているものの，高齢者の数や高齢者の割合は増加しており，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，空き家の予備軍となる可能性が高いと思われます。

《表５》６５歳以上の人口とひとり暮らし高齢者

（各年度３月末）

年度	平成28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）	77,767	6,201	8,018	12,109	11,173	6,385	11,225	132,878
65歳以上の人口（B）	17,809	2,079	2,318	4,014	4,313	2,820	3,783	37,136
割合（B/A×100）（%）	22.9	33.5	28.9	33.1	38.6	44.2	33.7	27.9
ひとり暮らし高齢者数（C）	2,975	323	244	599	679	592	339	5,751
割　合（C/B×100）（%）	16.7	15.5	10.5	14.9	15.8	21.0	9.0	15.5
年度	令和2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）	3,549	362	271	629	714	583	422	6,530
割　合（C/B×100）（%）	18.4	16.9	10.7	15.2	16.4	21.7	10.7	16.7
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）	-756	-495	-404	-712	-1,049	-920	-961	-5,297
65歳以上の人口（B）	1,507	60	205	128	45	-136	149	1,958
割合（B/A×100）（%）	2.2	4.0	4.2	3.2	4.4	4.9	4.6	2.7
ひとり暮らし高齢者数（C）	574	39	27	30	35	-9	83	779
割　合（C/B×100）（%）	1.7	1.4	0.2	0.3	0.6	0.7	1.7	1.2

次期計画案

第２章　空家等の現状
　２　大崎市の空き家の現状と第１次計画の評価・検証
　　（１）空き家の状況

　　「ア　空き家の状況」は６～７頁に記載

現計画

２　大崎市の空き家の現状と第１次計画の評価・検証

（１）　空き家の状況

ア　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によると，本市における平成３０年の住宅総数は，前回調査時よりも戸数で４，９６０戸，率では９．５％増加しています。

また，空き家の戸数は前回調査時よりも１，８２０戸，率で３０．７％と大きく増加していますが，これは前回の平成２５年の数値が，東日本大震災の住宅被災者に対して民間賃貸住宅を応急仮設住宅として利用したことなどの影響で大きく減少していたことと，近年のライフスタイルの変化による少人数世帯化や市中心部への人口の集中によるものと考えられます。

本市の売却や賃貸用の空き家を除いた空き家率（その他の空き家）は，６．０％であり，県平均の４．６％や全国平均の５．６％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，山梨県（２１．３％），和歌山県（２０．３％），長野県（１９．５％）です。反対に低かったのは，埼玉県と沖縄県で（１０．４％），次いで東京都（１０．６％）となっています。

《表６》空き家の推移

（単位：戸）

区　分	大崎市		宮城県		全　国	
	平成25年度	平成30年度	平成25年度	平成30年度	平成25年度	平成30年度
住宅総数　(a)	51,950	56,910	1,034,100	1,089,300	60,628,600	62,407,400
居住している住宅等	46,020	49,160	937,200	958,800	52,433,000	53,918,800
空き家　(b)	5,930	7,750	96,900	130,500	8,195,600	8,488,600
二次的住宅（別荘等）	30	170	3,200	3,700	412,000	381,000
売却住宅	120	190	1,900	3,600	308,200	293,200
賃貸用	2,570	3,990	48,800	72,700	4,291,800	4,327,200
その他の空き家　(c)	3,210	3,400	43,000	50,500	3,183,600	3,487,200
空き家率（総数）　(b)/(a)×100	11.4%	13.6%	9.4%	12.0%	13.5%	13.6%
空き家率（その他の空き家）(c)/(a)×100	6.2%	6.0%	4.2%	4.6%	5.3%	5.6%

※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き家の定義＞

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，売却のために空き家になっている住宅

賃貸用の住宅：新築・中古を問わず，賃貸のために空き家になっている住宅

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

＜類似団体との比較＞　（単位：戸）

	平成25年			平成30年			空き家率の増減（ポイント）
	住宅総数	空き家数	空き家率(%)	住宅総数	空き家数	空き家率(%)	
大崎市	51,950	5,930	11.41	56,910	7,750	13.62	2.20
A市（県外）	46,550	4,940	10.61	51,650	7,050	13.65	3.04
B市（県内）	60,540	6,260	10.34	70,490	13,410	19.02	8.68

次期計画案

第２章　空家等の現状
　２　大崎市の空き家の現状と第１次計画の評価・検証
　　（１）空き家の状況

「表７　空き家の建て方別種類」を削除

「イ　大崎市の空家等の現状（現地調査の結果）」を削除

現計画

《表７》空き家の建て方別種類

（単位：戸）

区分		総数	一戸建			長屋建		
			総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数		7,750	4,500	4,410	90	3,250	1,480	1,770
内訳	二次的住宅	160 2.06%	160	140	20	－	－	－
内訳	売却用の住宅	180 2.32%	180	180	－	－	－	－
内訳	賃貸用の住宅	3,990 51.48%	880	860	20	3,110	1,460	1,650
内訳	その他の住宅	3,420 44.13%	3,280	3,230	50	140	20	120
腐朽・破損あり		1,800	1,320	1,310	10	480	220	260
内訳	二次的住宅	20 －	20	20	－	－	－	－
内訳	売却用の住宅	40 1.17%	40	40	－	－	－	－
内訳	賃貸用の住宅	700 38.89%	230	230	－	470	220	250
内訳	その他の住宅	1,040 57.78%	1,030	1,020	10	10	－	10
腐朽・破損なし		5,950	3,180	3,100	80	2,770	1,260	1,510
内訳	二次的住宅	140 2.35%	140	120	20	－	－	－
内訳	売却用の住宅	140 2.35%	140	140	－	－	－	－
内訳	賃貸用の住宅	3,290 55.29%	650	630	20	2,640	1,240	1,400
内訳	その他の住宅	2,380 40.00%	2,250	2,210	40	130	20	110

※住宅・土地統計調査（平成30年　総務省）より
※端数調整あり

※住宅土地統計調査における数値は，無作為に選定された調査区において，統計理論に基づく方法により，無作為に抽出された，全国約３５０万戸の住戸から算出された数値であり，実際の数値とは異なります。実際の数値については，市の独自調査により把握した数値となります。

イ　大崎市の空家等の現状（現地調査の結果）

①　空家等調査の概要

危険な空き家や有効活用ができる空き家の実態を把握して，効果的な空家等対策を検討するために，市内全域を対象として空家等調査を行っています。

○　調査フロー　資料収集・整理（行政区長への聞き取りなど）　→　現地調査資料作成　→　現地確認調査　→　調査結果の集計
○　調査対象　主に一般住宅が対象ですが，店舗併用住宅なども含む
○　現地調査　空き家・・・「地方公共団体における空き家調査の手引き」（国土交通省）に基づき判定
不良住宅（危険空き家候補）・・・「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」（国土交通省）を参考にして調査

次期計画案

現計画

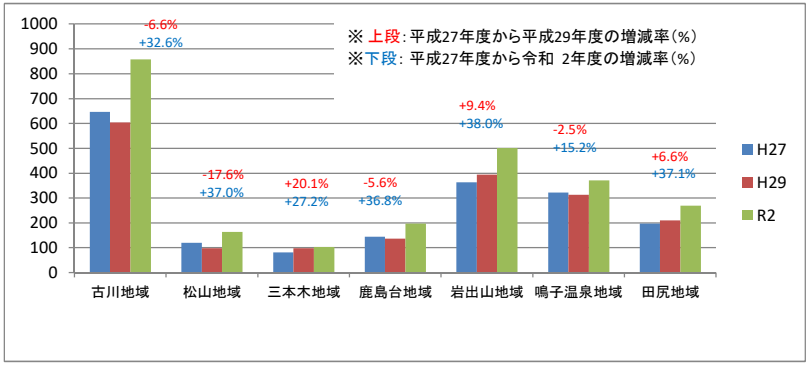
② 空家等調査結果の概要

令和２年度に実施した調査の結果と前回調査（平成２９年度）の比較については，次のとおりです。

《表８》令和２年度行政区長による空家等調査結果

（単位：戸）

地域	令和２年度空家等	平成２９年度空家等	増減率	増減数
古川	858	604	42.1%増	254
松山	163	98	66.3%増	65
三本木	103	98	5.1%増	5
鹿島台	197	136	44.9%増	61
岩出山	501	394	27.2%増	107
鳴子温泉	371	314	18.2%増	57
田尻	270	210	28.6%増	60
合計	2,463	1,854	32.8%増	609



《表９》空家等の管理状況

（令和２年度調査時点　単位：戸）

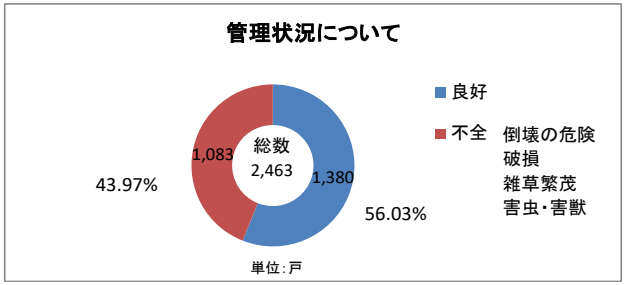
管理状況	空家等数			良好		不全【内訳（複数該当あり）】					
地域	合計	継続	新規	件	割合	件	割合	倒壊の危険	破損	雑草繁茂	害虫･害獣
古川	858	444	414	543	63.3	315	36.7	40	139	252	67
松山	163	89	74	76	46.6	87	53.4	21	36	67	41
三本木	103	74	29	48	46.6	55	53.4	8	24	55	20
鹿島台	197	103	94	123	62.4	74	37.6	19	37	65	18
岩出山	501	342	159	240	47.9	261	52.1	38	126	195	36
鳴子温泉	371	250	121	214	57.7	157	42.3	51	97	101	26
田尻	270	189	81	136	50.4	134	49.6	27	75	111	36
合計	2,463	1,491	972	1,380	56.0	1,083	44.0	204	534	850	244

※継続，新規は平成２９年度調査時からの数値

次期計画案

現計画

地域	傾向と特徴
古川	空き家数は，市全体の空き家の約３５％を占め，新規も継続も多い。管理良好の空き家が６３％を超える。倒壊の危険性がある空き家の割合は低い。
松山	空き家数は，市全体の空き家の約７％で，管理良好の空き家は，半数以下。倒壊の危険性がある空き家と，雑草繁茂が原因となり，害虫・害獣が発生している割合が高い。
三本木	空き家数は，市全体の空き家の約４％で最も少ない。管理良好の空き家は，半数以下。雑草が繁茂している空き家敷地が５３％を超え，害虫・害獣が発生している割合が高い。
鹿島台	空き家数は，市全体の空き家の約８％で，管理良好の空き家が６２％を超える。管理不全の空き家では，雑草繁茂の割合が高い。付加価値（庭と畑）がある割合が高い。
岩出山	空き家数は，市全体の空き家の２０％を占める。管理良好の空き家は，半数以下。付加価値（庭と畑）がある割合が高い。
鳴子温泉	空き家数は，市全体の空き家の１５％を占める。管理良好の空き家の割合は，約５８％で，比較的高いが，倒壊の危険性がある空き家と，破損箇所がある空き家の割合も高い。
田尻	空き家数は，市全体の空き家の約１１％で，管理良好の空き家は，半数程度。管理不全の空き家では，管理破損箇所がある空き家と，付加価値（庭と畑）がある割合が高い。



《表１０》　専用住宅棟数と空き家数

（単位：棟）

地域	専用住宅数（令和３年１月１日現在）	空き家数（割合）（令和２年度調査時）
古川	２９，５９９	８５８（２．９％）
松山	２，８５５	１６３（５．７％）
三本木	２，９３９	１０３（３．５％）
鹿島台	４，８０２	１９７（４．１％）
岩出山	５，８８７	５０１（８．５％）
鳴子温泉	４，２５０	３７１（８．７％）
田尻	５，３０３	２７０（５．１％）
合計	５５，６３５	２，４６３（４．４％）

次期計画案

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

現計画

（２）　第１次計画の実施内容と検証結果

第２次計画の策定にあたり，第１次の計画における空家等対策の取り組み内容を検証した上で，今後の課題を洗い出します。

ア　空き家の予防・抑制

①　空き家情報の収集とデータベース（空き家台帳）の整備

＜主な取り組み内容＞

○空き家実態調査：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

○空き家問題事例調査：事案ごとの，個別ファイルの作成

＜検証と課題＞

的確な実態把握や調査は継続していく必要がある。実態調査の手法や複雑化する事案の整理が今後の課題である。また，早い対応を行うため，早期の情報収集に努めていく必要がある。

②　予防・抑制の推進

＜主な取り組み内容＞

○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）

○講座や相談会の開催：平成３０年に相談会，令和２年に空き家セミナー開催

○出前講座の開催：各年度に地域の依頼に応じ実施

＜検証と課題＞

情報発信や相談の手法が定例化されていない。切れ目のない継続的な発信と相談体制の整備が必要となる。情報を届けたい方へ届けられていない。コロナ禍を踏まえた手法の検討も必要と考える。

イ　空き家の適切な管理の推進

①　適切な管理と問題解決の取り組み

＜主な取り組み内容＞

○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）

○講座や相談会の開催：平成３０年に相談会，令和２年に空き家セミナー開催

○地域空き家マップの作成：令和３年作成。地図データの活用による。

○大崎市シルバー人材センターへの管理委託勧奨：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：現地確認を行った上，文書により改善を指導。

＜検証と課題＞

周知については，所有者へのチラシ配布だけでは不足と思われる。予防的な意味も含め周知のタイミング，内容などの検討が必要と考える。管理不全空き家への対応については，継続的に改善を促すとともに，所有者等不明物件への対応も課題となる。

次期計画案

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「ｃｕ:ｒｕｓ（くーらす）」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

現計画

②　特定空家等への措置と解消に向けた取り組み

＜主な取り組み内容＞

○国のガイドラインによる適切な取り組み：令和元年特定空家等認定１件

＜検証と課題＞

各種手続きの専門知識が必要となることから，実績がある自治体の例を参考に対応していく。特定空家等の把握，認定を進め，指導していくことが重要である。

ウ　空き家の流動化と利活用の促進

①　流動化のための支援等

＜主な取り組み内容＞

○空家バンク制度：登録事業者との仲介契約が登録条件となっており，延べ登録件数は３２件，成約は１４件

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

○各種支援事業：耐震診断，リフォーム，改修，空き店舗利用についての助成制度を実施した。空き家での利用実績は，低調である。

＜検証と課題＞

空家バンクの活用を促進するには，登録数を増やすことや，登録しやすい仕組みを検討する必要がある。また，空き家での移住を求める方へは，窓口を一本化し，空き家の情報や移住者の声などを発信，提供していくことがより伝わりやすい。各種支援については，継続していくとともに，他の施策との関連性を考慮し，内容の見直しも検討していく必要がある。

②　空家等の除却及び跡地の利活用

＜主な取り組み内容＞

○危険空家等への除却費の助成：平成２８年度に要綱を定め，実施。毎年数件の実績があり，危険空家等の除却に寄与している。

○空き家利活用（購入・リフォーム等）への助成：空き家での利用実績は，低調である。

○空き家への移住者の支援：空家バンク登録への助成により登録を促進した。

＜検証と課題＞

国の除却事業については，残地の利活用など地域課題の解決と一体での検討が必要となる。除却補助については，どこまで市で負担すべきか，線引きが難しい。利活用助成については，需要と合っているかの検討も必要である。

エ　指標に対する結果（令和２年度時点）

指標名	指標の説明	現状　⇒　目標値	結果（令和２年度時点）
危険空き家数	危険空き家棟数	（平成２９年度）⇒（令和３年度） ５７棟 ⇒ ４７棟（年間２棟の減少）	５２棟
空家バンク登録件数	空家バンクに登録された空き家の延べ件数	（平成２９年度）⇒（令和３年度） １件 ⇒ ５０件（年間１０件程度を登録）	３２件
空き家利活用件数	住宅購入移住支援事業等により支援を受けた件数	（平成２９年度）⇒（令和３年度） ０件 ⇒ ２５件（年間５件程度の利活用）	購入支援　１０件 改修助成　　８件 定住支援　改修　　１件 　　登録　１５件
危険空家等の除却数	危険空家等除却費補助金の交付を受け除却した件数	（平成２９年度）⇒（令和３年度） ０件 ⇒ ２５件（年間５件程度実施）	２６件

次期計画案

第2章　第２章　空家等の現状
「３　意向調査の結果」を削除

現計画

３　意向調査の結果

令和２年度の調査で把握した空き家の所有者に対し，建物の状況，維持管理の現状，今後の利活用の希望などについて，意向調査を実施しました。

（１）　所有者への意向調査結果の概要

令和２年度の現地調査で判定した２，４６３棟の空き家において，公官庁所有や所有者不明を除く２，２９４戸の空き家の所有者へアンケートを送付しました。

このうち，住所相違などにより返還されたものが１６５件ありました。これにより２，１２９件のうち９０６件の回答がありました。

○アンケート返送結果

対象数	送付不能	実送付数	返送数	未返送
２，２９４件	１６５件	２，１２９件	９０６件	１，２２３件

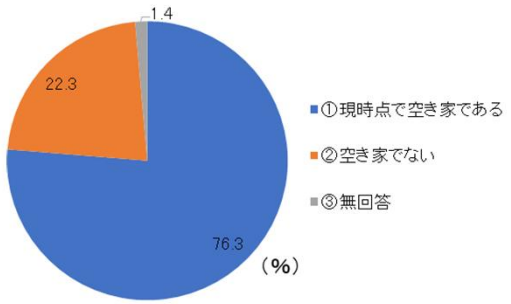
（２）　意向調査の分析・結果

【問１に対する回答】（現時点で空き家ですか，建物の種類は何ですか　）

現時点の建物の状況について，現時点で空き家であると回答した割合は，７６．３％であった。空き家の建物の種別は居宅が６６．３％と最も多く，次いで店舗が６．５％，倉庫が５．５％であった。一方，現時点の建物の状況について，空き家でないと回答した割合は，２２．３％であり，その建物の状況は，その他が３１．２％，次いで住んでいるが２４．８％，貸しているが１２．９％となった。その他の具体例としては，別荘や倉庫での利用，介護施設に入所しているなどの記述がみられた。

《表１１》現時点の建物の状況（回答数９０６件）

回答	回答数	割合
①現時点で空き家である	６９１件	７６．３％
②空き家でない	２０２件	２２．３％
③無回答	１３件	１．４％



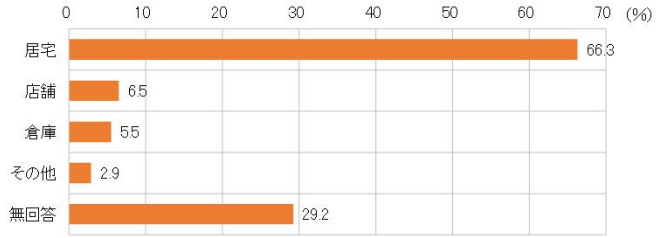
次期計画案

現計画

《表１２》空き家の建物の種類（回答数６９１件）

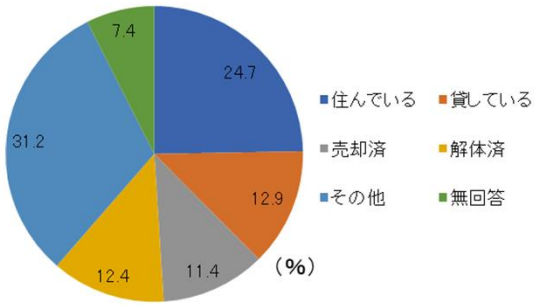
回答	回答数	割合
①居宅	４５８件	６６．３％
②店舗	４５件	６．５％
③倉庫	３８件	５．５％
④その他	２０件	２．９％
⑤無回答	２０２件	２９．２％

※複数回答あり



《表１３》空き家でない建物の状況（回答数２０２件）

回答	回答数	割合
①住んでいる	５０件	２４．８％
②貸している	２６件	１２．９％
③売却済	２３件	１１．４％
④解体済	２５件	１２．４％
⑤その他	６３件	３１．２％
⑥無回答	１５件	７．４％



【問２に対する回答】（空き家の所有者は，どなたですか）

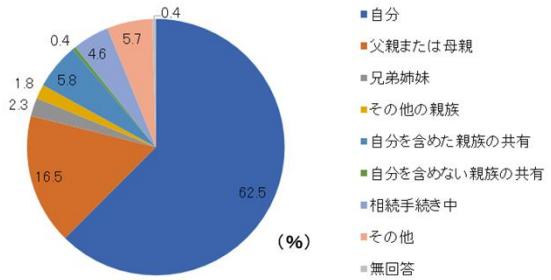
空き家の所有者の割合として，最も多かったのは自分で６２．５％となり，次いで父親または母親が１６．５％であった。自分を含めた親族の共有の割合は，５．８％と空き家を共有して所有している割合が一定数存在することがわかった。

次期計画案

現計画

《表１４》空き家の所有者（回答数６９１件）

回答	回答数	割合
①自分	４３２件	６２．５％
②父親または母親	１１４件	１６．５％
③兄弟姉妹	１６件	２．３％
④その他の親族	１２件	１．８％
⑤自分を含めた親族の共有	４０件	５．８％
⑥自分を含めない親族の共有	３件	０．４％
⑦相続手続き中	３２件	４．６％
⑧その他	３９件	５．７％
⑨無回答	３件	０．４％



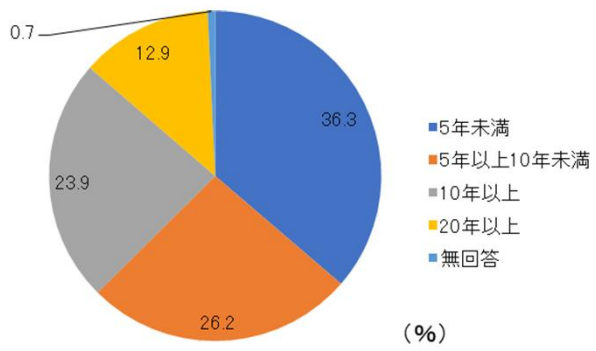
【問３に対する回答】（空き家になってから，どれくらい経ちますか）

空き家になってからの経過期間は，５年未満が３６．３％と最も多く，次いで５年以上１０年未満が２６．２％となった。１０年未満の割合が６０％以上となり，空き家になってからの期間が比較的短い建物が多い結果となった。

《表１５》空き家になってからの年数（回答数６９１件）

回答	回答数	割合
①５年未満	２５１件	３６．３％
②５年以上１０年未満	１８１件	２６．２％
③１０年以上	１６５件	２３．９％
④２０年以上	８９件	１２．９％
⑤無回答	５件	０．７％

次期計画案	現計画

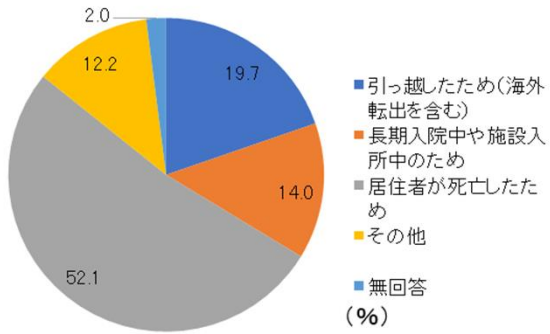


【問４に対する回答】（空き家になった理由を教えてください）

空き家になった理由として，最も多かったのは，居住者が死亡したためで５２．１％であり，次いで引っ越したため（海外転出を含む）が１９．７％となった。

《表１６》空き家になった理由（回答数６９１件）

回答	回答数	割合
①引っ越したため（海外転出を含む）	１３６件	１９．７％
②長期入院中や施設入所中のため	９７件	１４．０％
③居住者が死亡したため	３６０件	５２．１％
④その他	８４件	１２．２％
⑤無回答	１４件	２．０％



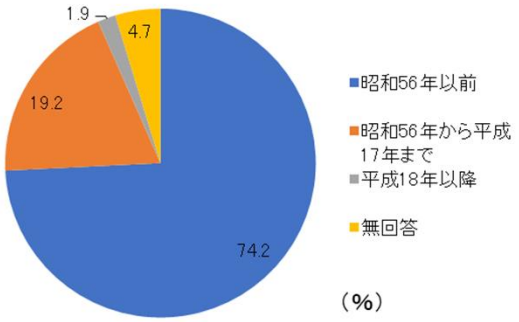
次期計画案	現計画

問５に対する回答】（空き家の建築時期（竣工時期）は，いつ頃ですか）

空き家の建築時期として最も多かったのは，昭和５６年以前が７４．２％であり，次いで昭和５６年から平成１７年までが１９．２％であった。旧耐震基準により建てられた住宅が，７０％以上と多く，十分な耐震性がない空き家が多く存在することがわかった。

《表１７》空き家の建築時期（回答数６９１件）

回答	回答数	割合
①昭和５６年以前	５１３件	７４．２％
②昭和５６年から平成１７年まで	１３３件	１９．２％
③平成１８年以降	１３件	１．９％
④無回答	３２件	４．７％



【問６に対する回答】（空き家を管理する頻度について）

空き家を管理する頻度については，所有者が，月に１回以上管理が３５．２％と最も多く，次いで所有者が，年に１回以上管理が２９．２％だった。その他の中では，現在は管理せずに放置している，不定期で管理しているなどの記述がみられた。

《表１８》空き家を管理する頻度（回答数６９１件）

回答	回答数	割合
①所有者が，月に１回以上管理	２４３件	３５．２％
②所有者が，年に１回以上管理	２０２件	２９．２％
③管理を委託している	７２件	１０．４％
④その他	１５３件	２２．２％
⑤未回答	２１件	３．０％

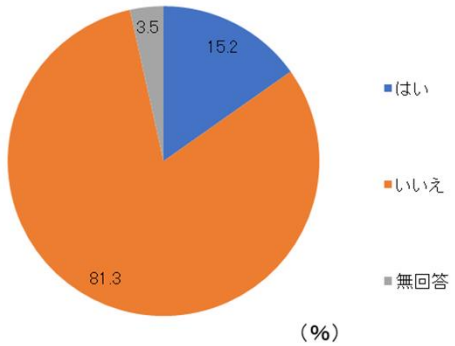
次期計画案	現計画

【問８に対する回答】（不動産事業者に空き家の賃貸や売却の仲介をお願いしていますか）

不動産事業者に空き家の賃貸や売却の仲介をお願いしている割合は，１５．２％であり，していない割合の方が８１．３％と多かった。

《表２０》不動産事業者へのお願い状況（回答数６９１件）

回答	回答数	割合
①はい	１０５件	１５．２％
②いいえ	５６２件	８１．３％
③無回答	２４件	３．５％



【問９に対する回答】（空き家を利活用したいと相談があった場合，物件情報を提供しても良いですか）

空き家の利活用について，相談があった場合に物件情報を提供しても良いと回答した割合は，４７．３％であった。一方，物件情報を提供したくない割合は４４．７％となり，ほぼ半数に分かれる結果となった。

《表２１》空き家の物件情報の提供の希望（回答数６９１件）

回答	回答数	割合
①はい	３２７件	４７．３％
②いいえ	３０９件	４４．７％
③無回答	５５件	８．０％

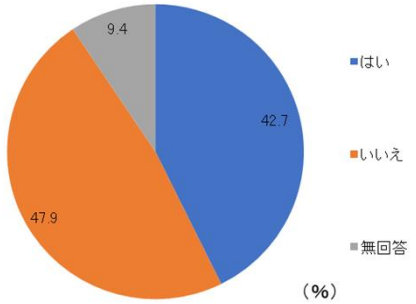
次期計画案	現計画

【問１０に対する回答】（条件によっては，賃貸物件としても良いですか）

条件によっては，賃貸物件としても良いと回答した割合は，４２．７％であった。また，そのうち借主によるリフォームや改築の意向について，可と回答した割合は，７１．９％，不可は３．７％であった。

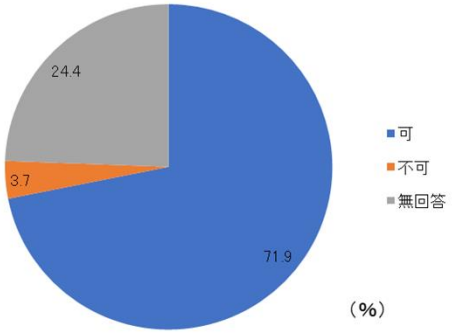
《表２２》空き家を賃貸物件とすることへの意向（回答数６９１件）

回答	回答数	割合
①はい	２９５件	４２．７％
②いいえ	３３１件	４７．９％
③無回答	６５件	９．４％



《表２３》借主によるリフォームや改築の意向（回答数２９５件）

回答	回答数	割合
①可	２１２件	７１．９％
②不可	１１件	３．７％
③無回答	７２件	２４．４％



次期計画案

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）所在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。

現計画

4　課題の整理

（1）　空き家の増加

本市の人口は，平成１２年をピークとして，減少傾向にあり，令和２７年には１０５，７３４人になると推計されています。一方，高齢者の人口は，増加傾向にあり，同時にひとり暮らし世帯も増えています。

空き家については，平成２９年から令和２年までの調査で４２．８％増加しています。全国的にみても人口の減少，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，空き家となるケースは増えてくるものと思われます。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思われますので，空き家の増加を抑制していくためには，空き家になる前の啓発が重要となります。

（2）　管理の徹底

空き家となった場合，所有者等が遠方にいる場合や，相続人が決定していない場合，利活用が未定の場合などに，管理意識が希薄となる傾向があります。意向調査では，コロナ渦の影響があるものの，３割以上の空き家の所有者の方が年１回の管理にも至っていない状況です。空き家の管理が不十分になると，腐朽や破損による倒壊や建物の一部飛散のおそれ，敷地の樹木の繁茂による枝の越境，害虫や害獣の温床となる場合などがあります。また，建物の利活用を図る上でも，建物の価値を保った管理が必要です。管理不全の物件には，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

意向調査の結果，売却や賃貸を考える空き家の所有者の方が，４割以上いました。利活用は，増加する空き家を減らしていく一つの手段ですが，空き家に対する需要が少ないことも事実ですので，その需要を有効に活かしていく仕組みが必要となります。

また，旧耐震基準の古い建物も多く，利活用よりも解体を望む方が一定以上いるようです。所有者としても，利活用すべきか，解体すべきか，どれぐらいの費用がかかるのか，どこに相談すべきかなどの不安があり，活用に踏み出せないケースも多くあるものと思われます。相談体制を整備するなど，所有者の判断を手助けする取り組みも重要となります。

（4）　所在者不明の空き家の増加

相続関係が整理されず，相続未登記となった建物や破産などにより所有する法人がなくなった建物など，所有者が不明の空き家が増えています。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特定空家等については，空家法に則った対応をしていく必要があります。

次期計画案

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。

現行案

第３章　空家等対策の基本的な考え方

1　前提

（1）　所有者等の責任

空家等の所有者等は，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。

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，管理不全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，著しく保安上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，利活用が可能なものについては，地域資源として所有者等の意向を確認した上で，地域交流，地域活性化，福祉サービスの拡充，移住及び定住支援などの広い視点から，自らの利用又は第三者への貸与などの方法により有効活用することを推進します。

その上で，個別の状況を把握することが可能な立場にある市が，利活用の促進や処分について必要な措置を講じることとします。

（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，市民はもとより市民団体や企業など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，行政区や関係団体に対して空家等に関する取り組みについて協力を求めることとします。

次期計画案

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。

現計画

2　基本方針

適切に管理されない空き家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，空き家の発生を未然に防ぐとともに，空き家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）　空き家の予防・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，市としての相談体制を確立し，市民の情報に的確に対応することで空家等の予防・抑制に努めます。

（２）　空き家の適切な管理の推進

空家等の適切な管理は，空家法第3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，空家条例や空家法に基づき必要な措置を講じることとします。

また，特定空家等に対しては，周辺環境への悪影響を解消するために，問題の解決に向けた取り組みを推進します。

（３）　空き家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，建替えを含めた利活用を進めることが必要です。

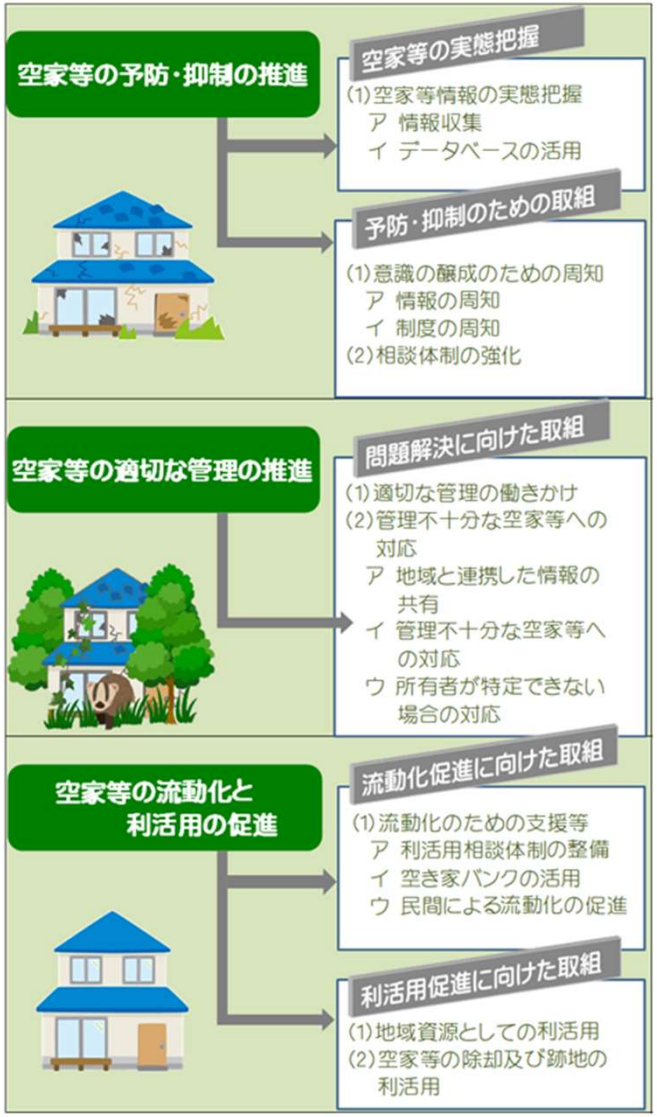
地域（行政区）との情報の共有に努めながら，建築，不動産，法律などの幅広い分野の専門家との連携を図り，空家等の有効活用を推進します。

次期計画案

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



現計画

3　取り組み体系

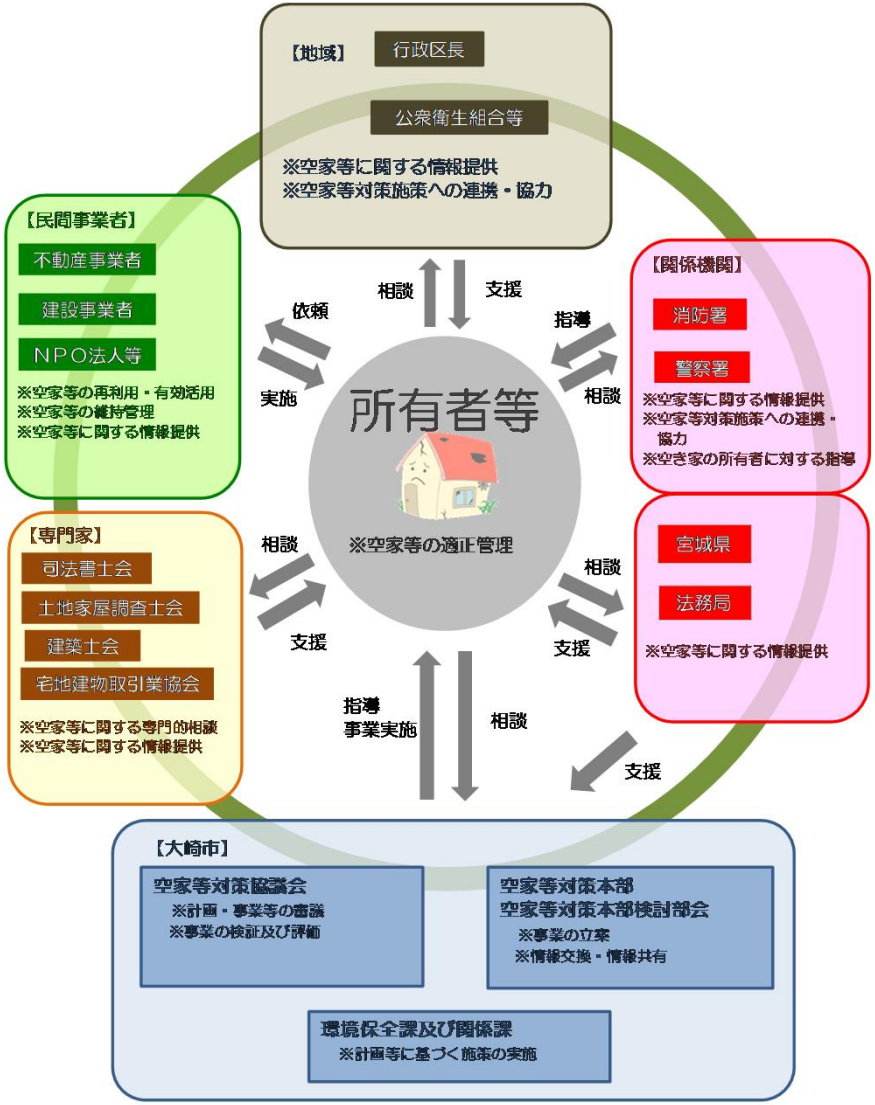
第３章の基本方針における３つの柱の取り組みの体系は，以下のとおりとします。

〈図２〉空家等対策における取り組みの体系

次期計画案

4　推進体制

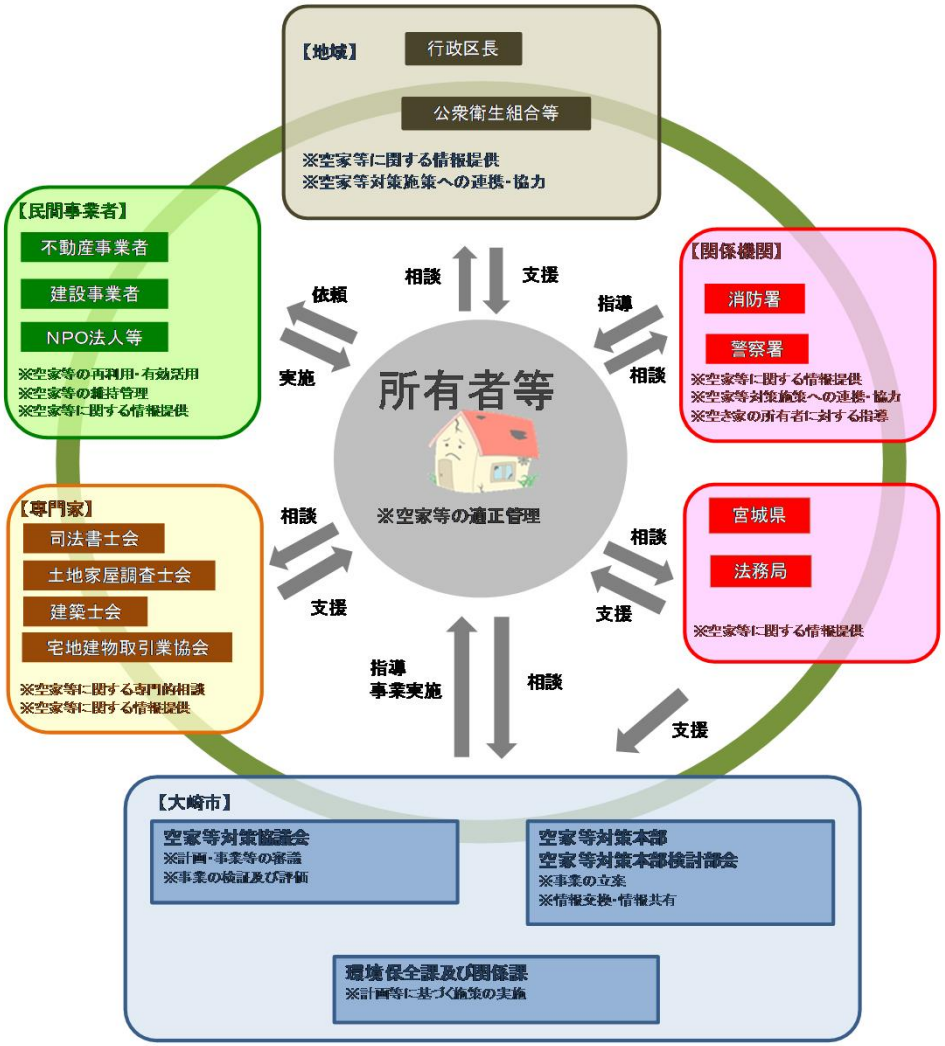
《図３》空家等対策推進体制



現計画

4　推進体制

〈図３〉空家等対策推進体制



次期計画案

（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空き家バンクの運営
	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。

現計画

（1）　市の組織における推進体制の充実

ア　相談体制

市民からの相談，問合せなどへの対応と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。

庁内における連携や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に体制の充実を図ります。

所属部・課		担当分野
総務部	税務課	①空家法第１０条第１項の規定に基づく，固定資産課税台帳等の情報提供 ②固定資産税等の住宅用地特例に対する対応
	防災安全課	①災害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	政策課	空家等の移住定住に係る情報提供
	まちづくり推進課	関係機関（行政区長等）との連絡調整
	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，空家等対策庁内連絡調整会議等との連携，情報共有 ⑥空家バンクの運営 ⑤その他施策全般
民生部	社会福祉課	高齢者等への空き家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かかる利活用
	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

次期計画案

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。

現計画

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にし，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

副市長，教育長 各部長，政策推進監，危機管理監，産業振興局長，議会事務局長，理事，会計管理者，各総合支所長，総務部総務課長，総務部人財育成課長，総務部秘書広報課長，総務部財政課長，市民協働推進部政策課長

＜検討部会＞

・本部が所掌する事項について調査研究する。

・市民協働推進部長が部会長となり，部会員を指名する。

② 取り組み事項

・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７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。

・特定空家等の認定に関すること。

・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。

次期計画案

エ　関係団体との連携

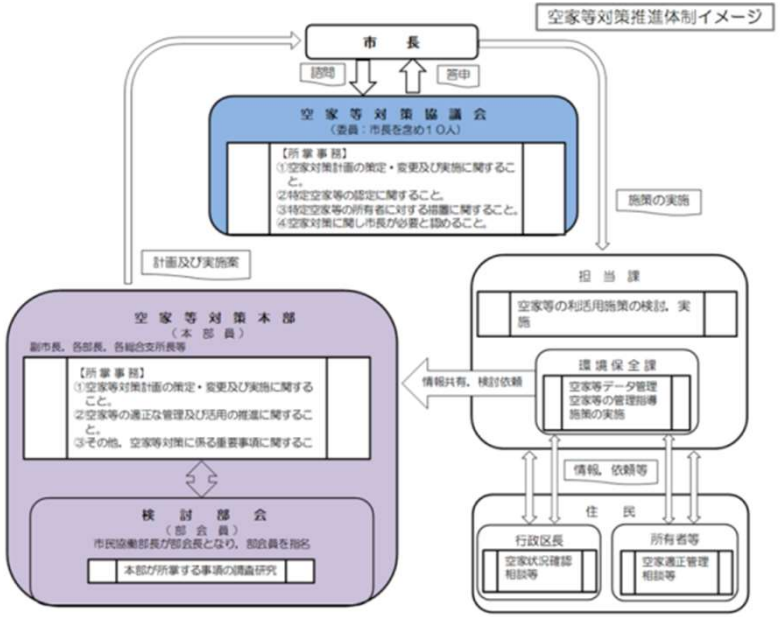
空家等の問題は，地域全体に関係する問題であることから，市の組織だけでなく地域や関係機関と連携して取り組むこととします。

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



現計画

エ　関係団体との連携

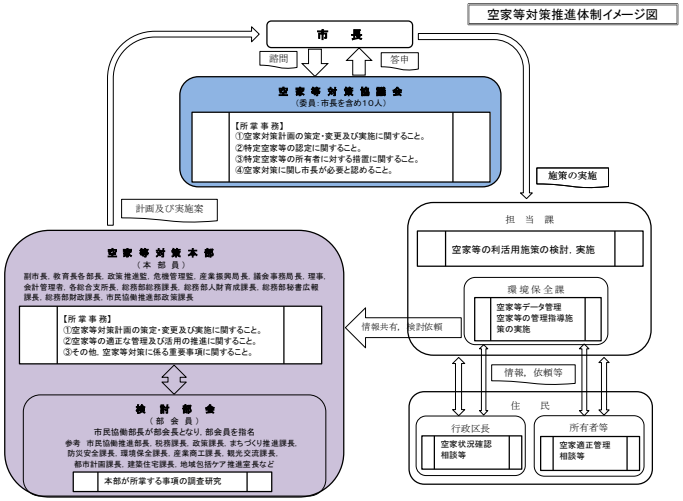
空家等の問題は，地域全体に関係する問題であることから，市の組織だけでなく地域や関係機関と連携して取り組むこととします。

地域における空き家の実情については，地域の実態をよく知る行政区長や関係団体と協働による見守りが必要です。

また，司法書士会，土地家屋調査士会，建築士会，宅地建物取引業協会，法務局及び警察や消防などとも相互に協力し，空き家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
不動産事業者	①所有者の空家等利活用相談 ②「空家バンク」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	空き家情報の提供

〈図４〉庁内における空家等対策推進体制



次期計画案

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

現計画

第４章　空家等対策の取り組み

1　空き家の予防・抑制の推進

（1）　空き家情報の収集と活用

空家等対策を行っていく上で，最初に現状を把握しなければなりません。そのためには，的確な情報の収集と把握が重要になります。

ア　情報収集

市内全域を対象として実施した空家等調査の結果をもとに，空き家のデータベースの整備を行います。今後は，定期的な実態調査を行うとともに，行政区長からの情報提供などを随時吸い上げ，適切なフォローアップに繋げていきます。

イ　データベースの活用

データベースには，空家等の所在地，現況，所有者等の氏名などに加え，特定空家等に対する措置の内容等を記載し，情報の継続性を確保することとします。

このデータベースについては，所有者等の了解なく漏えいすることがないよう取り扱いに注意しつつ，必要に応じて庁内の関係部署で情報を共有し，広角的な視点で対応を図っていきます。

『主な取り組み』

○空き家データベースや空き家マップの整備と活用
○情報収集の強化（民間委託や地域おこし協力隊活用などの検討）

（2）　予防・抑制の推進のための働きかけ

今後，高齢化が進むことにより，空き家の数は加速的に増加していくことが予想されます。空家等対策を講じる上では，そもそもの空き家の発生や増加を抑制することが先決です。

そのためには，現在，居住している所有者に対して空き家から生ずる問題点を周知し，空き家を発生させない意識の醸成や理解の増進を図ることが必要となります。

また，空き家が発生し放置されることの要因として，所有者の死後は住む人がいなくなるとともに，相続が適切に行われず管理責任の意識が乏しくなることや利活用や処分に対する意思決定が困難になることなどが挙げられます。

こうした状況になることを予防するために，効果的な機会を捉えて，所有者が存命中に住居を次世代へ適切に引き継いでいけるような情報の提供や働きかけを行います。

『主な取り組み』

○高齢者教室や地域の集いなどにおけるチラシの提供，出前講座の開催
○相続手続き時など，機会を捉えた啓発
○高齢者と個々に接する機会を活用した啓発
○各種組織や団体と連携した空き家に関する講座や相談会，セミナーの開催

次期計画案

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

現計画

2　空き家の適切な管理の推進

適切に管理が行われていない空き家は，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。

空き家の適切な管理は，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

空き家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，空き家の所有者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。

空き家抑制対策と同様に様々な媒体や機会を利用して，空き家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。

『主な取り組み』

○空き家ガイドブックやパンフレットなどの作成と，広報おおさき，公式市ウェブサイトなど各種媒体を利用した周知・啓発
○各種組織・団体と連携した声掛け運動や空き家講座，相談会，セミナーの開催

（2）　管理不全な空き家への対応

ア　地域と連携した情報の共有

管理不全な空き家は地域の発展の阻害となります。関係団体と連携し，地域に置ける空き家に関する情報を把握，未然の事故防止を図ります。

『主な取り組み』

○空き家見守り活動の支援

イ　管理不全な空き家への対応

空き家の実態調査や市民からの相談・通報などにより管理不全な空き家を把握した場合には，外観目視による現地調査をし，所有者等の特定を行います。

また，必要に応じて周辺住民への聞取り調査を行うこととします。

空き家の所有者等は，自ら所有する空き家の状態を把握していない可能性があるため，現状を知らせるとともに，必要に応じて適切な管理の要請や管理不全な状態を解消するための改善策などについての助言を行います。

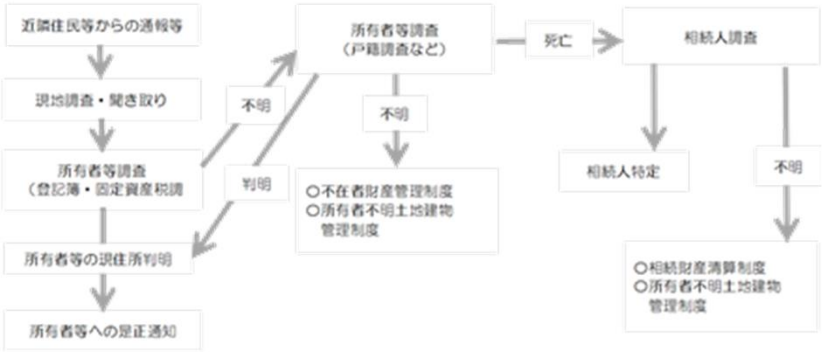
適切な管理の要請を行ったにもかかわらず，適切な管理が行われない場合は，当該空き家の状態や周辺の生活環境への悪影響の程度などを勘案し，空家条例や空家法に基づき必要な措置を講じることとします。

『主な取り組み』

○管理不全な空き家への現地調査
○所有者等への助言・指導の徹底

次期計画案

（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。

現計画

ウ　所有者等が特定できない場合の対応

近隣住民や関係者への聞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など，あらゆる手段を用いて所有者等の確認に努めます。

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，空き家の管理人選任等に向けた諸制度の活用の検討を行います。（不在者財産管理人制度，相続財産管理人制度）

さらには，所有者等不明の空き家と判断した場合には，空家法に基づく略式代執行の検討を行います。

これらの検討に当たっては，司法書士や土地家屋調査士，法務局などと連携を取りながら進めることとします。

『主な取り組み』
○空き家管理人制度適用に向けた検討と活用

3　空き家の流動化と利活用の促進

所有者等に対して空き家の利活用を促すとともに，所有者等の意向調査の結果も踏まえて関係団体との連携による活用などを実施します。

利活用可能な空き家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，地域の活動拠点など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繋げていく施策を実施します。

（1）　流動化のための支援等

ア　利活用相談体制の整備

空き家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ない，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，空き家のまま保持され，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。利活用可能な空き家を流通させたり，空き家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。

『主な取り組み』
○司法書士や土地家屋調査士，法務局などと連携した相談会やセミナーの開催
○民間事業者を活用した相談体制の整備

次期計画案

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

宮城県宅地取建物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

現計画

イ　空家バンクの活用

買いたい・借りたい利用者（需要）と所有者（供給）とのマッチングを行い，空き家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，所有者への案内や同意を得た上で，空家バンク事業に登録してもらい，空き家の購入・活用を希望されている方に情報提供します。宮城県宅地取引業協会や全日本不動産協会宮城県本部と連携し空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，移住支援センター「ｃｕ:ｒｕｓ（くーらす）」と情報を共有し，同時に各種支援制度や本市の魅力を発信していきます。

『主な取り組み』
○移住定住ワンストップ窓口と移住促進のための市の魅力の発信
○空家バンク制度への物件登録を促していくための周知
○市の特色を活かした物件（就農希望者向けの農地付きや居久根付き，古民家など）の掘り起こしと県内外へ向けた情報発信

ウ　支援策の充実

空き家の利活用を促すため，購入や改修を支援する施策を実施していきます。
また，市内各地域の課題に応じた施策により課題の解消を目指します。

『主な取り組み』
○リフォーム・購入・建築費用などの各種助成制度の拡充
○空家活用定住支援事業や改修による空き家の再生支援の推進
○地域の実情に応じた柔軟な対策の検討

エ　民間による流動化の促進

宮城県宅地取引業協会や全日本不動産協会宮城県本部と連携し，空き家紹介制度の拡充を図り，中古住宅や解体後の空き地の流通の促進を図ります。

『主な取り組み』
○空き家の紹介制度の拡充
○民間業者との連携の強化

次期計画案

（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が，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

現計画

（2）　地域資源としての利活用

＜基本的な考え方＞

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き家については，所有者等の意向を踏まえ，地域と連携し活用していきます。

② 大学や高校など教育機関と連携による地域資源としての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の支援を実施していきます。

『主な取り組み』

○庁内での空き家情報の共有
○地域課題解決のための有効活用の検討（集会所，子どもの居場所づくり，交流サロン，体験施設，住民と訪問客の交流スペース，観光客へのゲストハウス，民泊，農泊施設等）
○移住希望者のためのトライハウスや短期滞在体験施設などとして，地域への定住促進を図る事業への活用の検討。

（3）　空き家の除却及び跡地の利活用

＜基本的な考え方＞

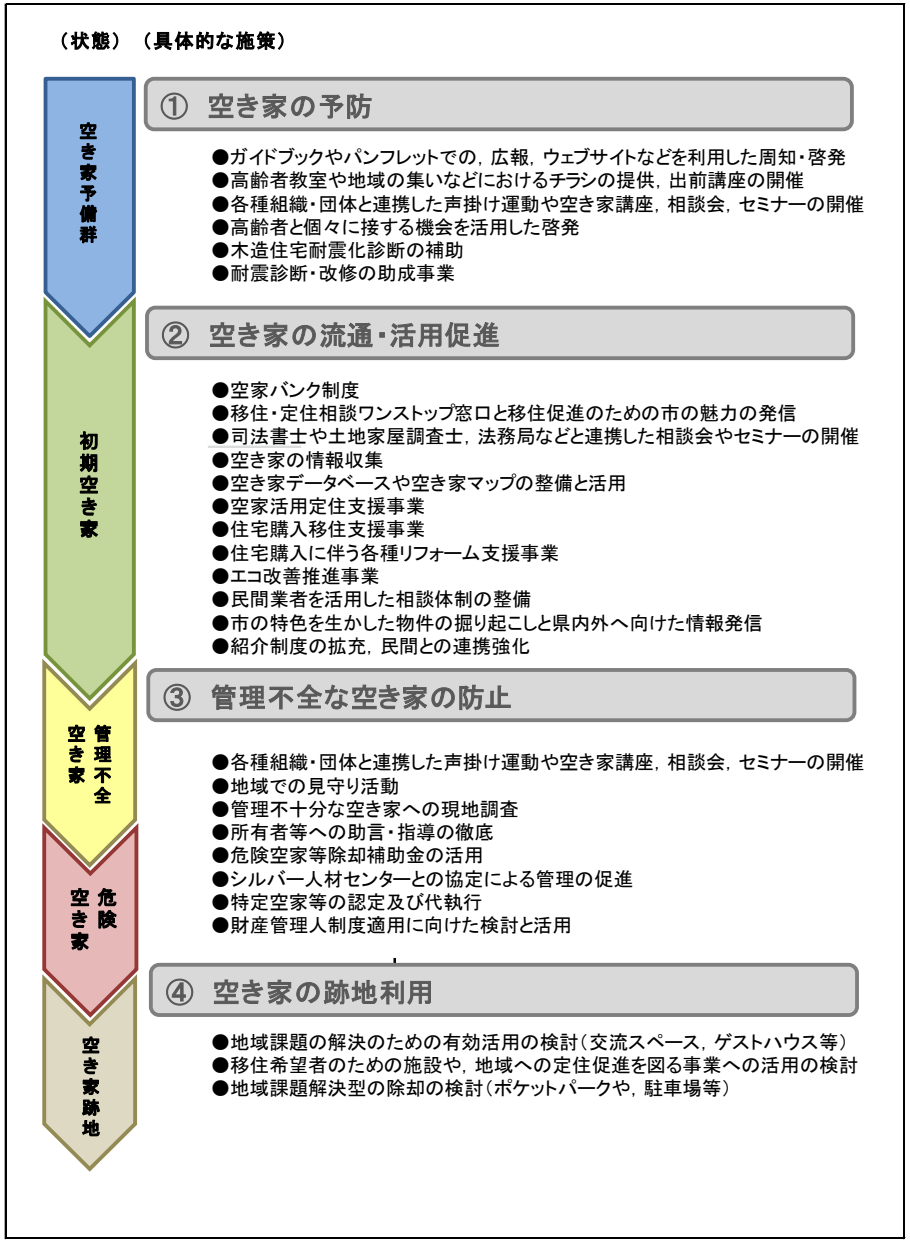
① 倒壊などの危険性のある空き家であっても，それらは個人の財産であり，所有者等が責任をもって管理・対応しなければなりませんが，所有者等の状況も多様であるため除却工事費用を工面するのが困難な場合もあります。

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，地域課題解決のための跡地の利活用を検討します。

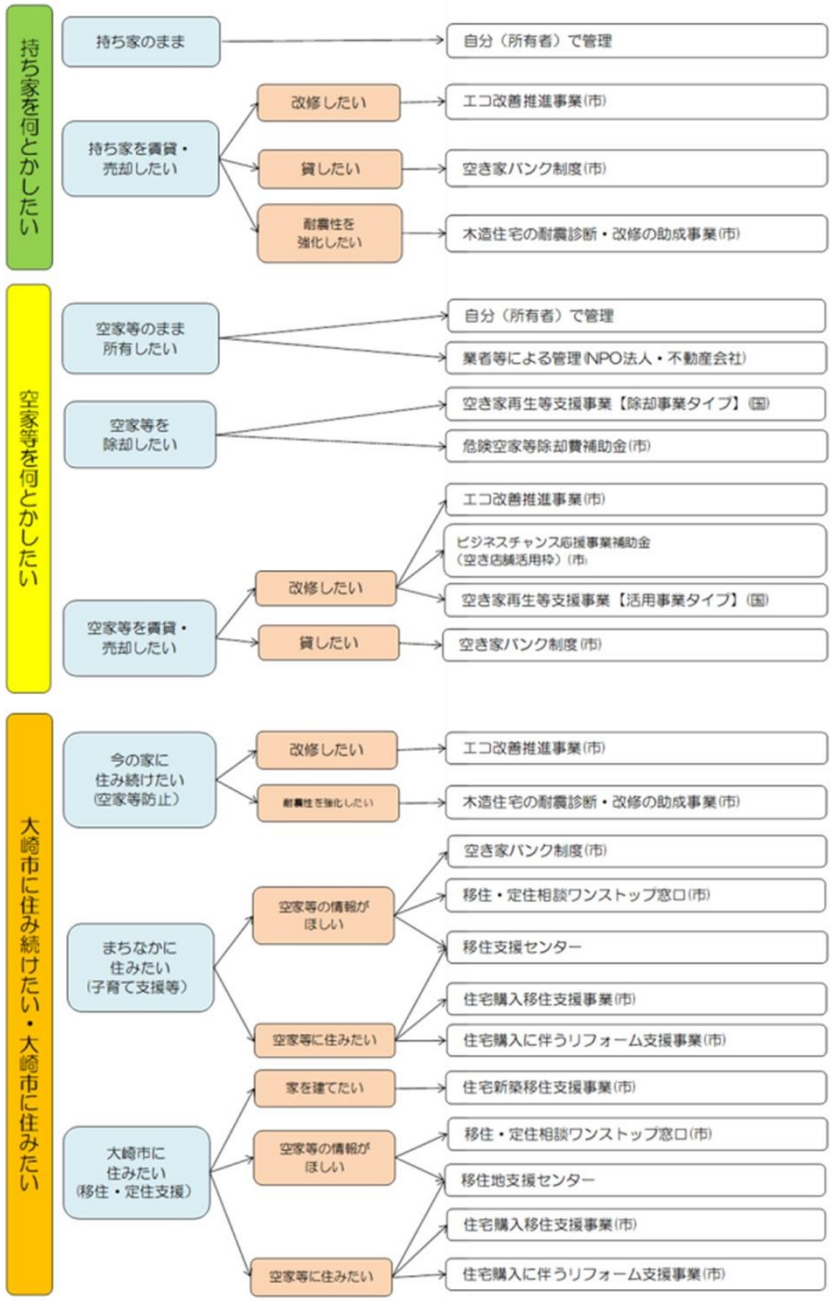
『主な取り組み』

○家屋解体のための除却費用助成
○国及び県の交付金を活用した，地域課題解決型の除却（ポケットパークや駐車場，地域コミュニティ形成の場所や降雪時の雪捨場など地域共有の空間としての活用）

次期計画案	現計画
第4章　空家等対策の取り組み ３　空き家の流動化と利活用の促進 「図５　空き家の状態ごとの事業実施イメージ」を削除	〈図５〉空き家の状態ごとの事業実施イメージ 

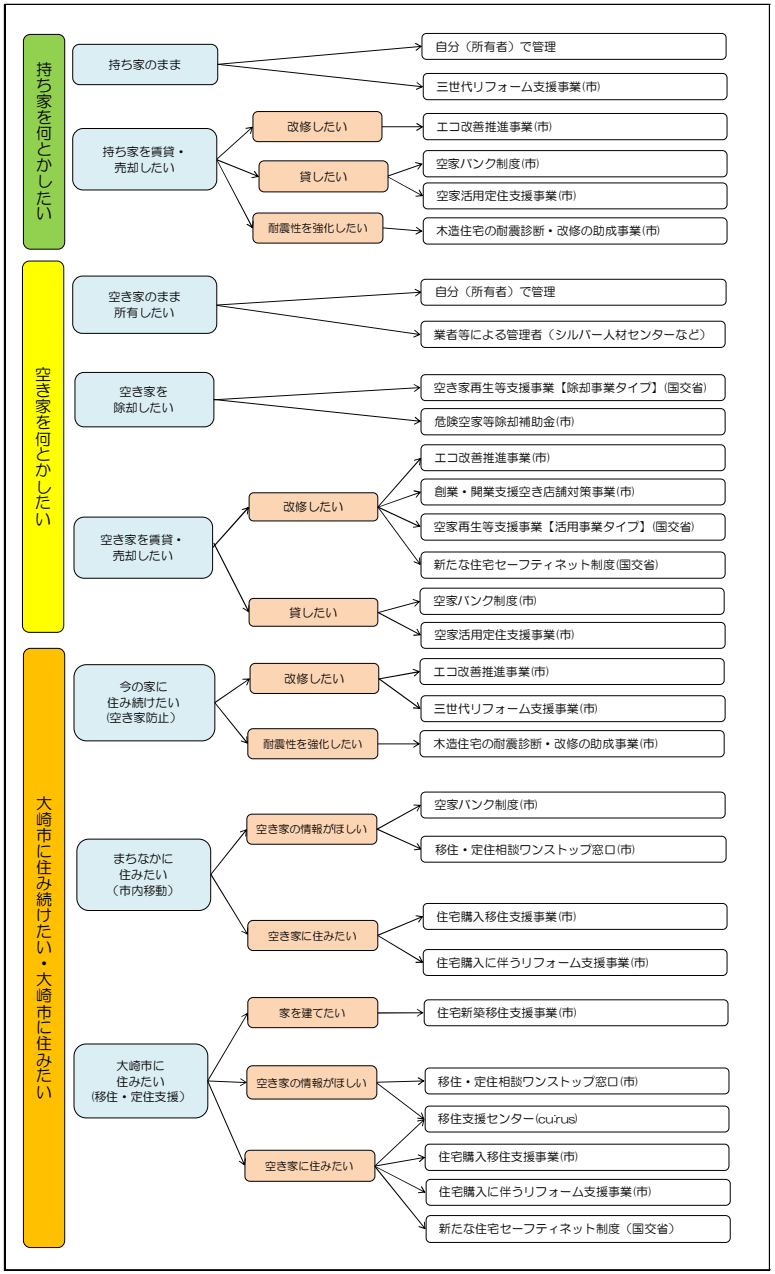
次期計画案

《図 6》空家等の課題ごとの事業実施イメージ



現計画

〈図６〉空き家の課題ごとの事業実施イメージ



次期計画案	現計画
４　管理不全空家等及び特定空家等に対する措置と対処 第4章　空家等対策の取り組み 「４　特定空家等に対する措置と対処」を「４　管理不全空家等及び特定空家等に対する措置と対処」に改める 「（１）管理不全空家等の認定」及び「（２）管理不全空家等認定後の具体的な措置」を加え，以降を繰り下げる	４　特定空家等に対する措置と対処

次期計画案	現計画

4　管理不全空家等及び特定空家等に対する措置と対処

（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）

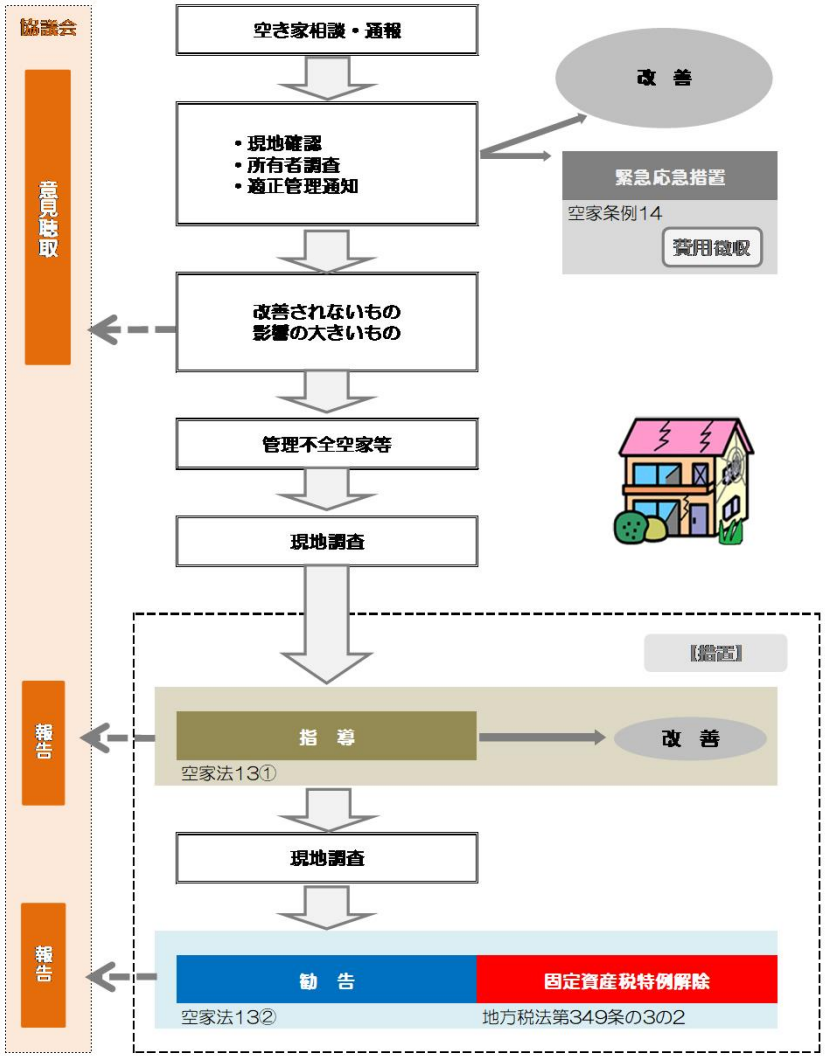
指導を行っても改善されない場合は，所有者に対して相当の猶予期限を付けて，管理不全空家等の状態を解消するために必要な措置を講ずるよう文書により勧告します。

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			

次期計画案	現計画
《図 7》管理不全空家に対する措置  	

次期計画案

（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。

現計画

４　特定空家等に対する措置と対処

（１）　特定空家等の認定

特定空家等は，適切な管理が行われず，地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから，地域住民の生命，健康，財産の保護を図り，また，健全な生活環境の保全を図るために必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については，法の基準に基づき，大崎市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の議論を経て決定していきます。

なお，特定空家等以外で悪影響を与えるおそれのある空家等については，情報の提供，助言などの適切な管理の要請を実施します。また，必要に応じて関係機関と連携した指導などの実施も検討します。

ア　基本的な考え方

特定空家等に該当するおそれがあるものについては，速やかな改善が求められることから，助言又は指導を行うことが必要となります。

このため，特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず，市は，空家等の所有者等に対し，除却，修繕，立木竹の伐採，その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導などを行い，早期に解決が図られるよう努めます。

イ　特定空家等への措置と解消に向けた取り組み

適切な管理が行われていない空家等で，市が関与すべき事案であると判断された空家等のうち，空家法に基づく特定空家等の措置が必要な場合には，空家法，国指針及び国ガイドラインにより適切な対応を講じることとします。

ウ　特定空家等の定義

特定空家等とは空家法第２条第２項に示すとおり，次の状態にあると認められる空家等と定義されています。

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がある。
②　そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。
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。
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。

次期計画案

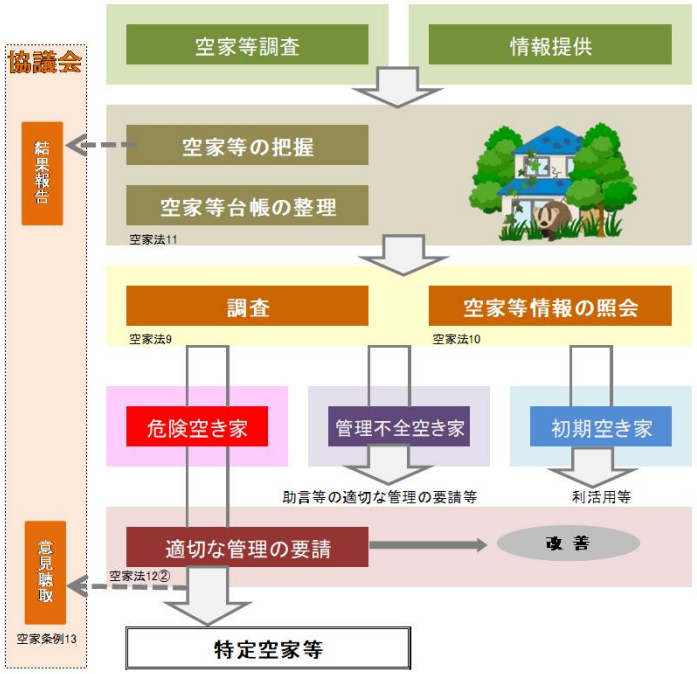
第4章　空家等対策の取り組み

４　特定空家等に対する措置と対処

「エ　特定空家等の判断基準」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」（資料編に掲載予定）に変更するため，削除

現計画

〈図７〉特定空家等の認定までのフロー



エ　特定空家等の判断基準

特定空家等に該当するか否かを判断する基準は，国ガイドラインを踏まえ次のとおりとします。

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

「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」であることを判断する際は，次の（ア）（A）若しくは（B）又は（イ）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより，個別の事案に応じて適切に判断します。

（ア）　建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

（A）建築物が倒壊等するおそれがある		
	（a）建築物の著しい傾斜	
	・部材の破損や浮動沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどをもとに総合的に判断する	
	状態	・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している
	基準	・下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合，１/２０超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で，２階以上の階のみ

次期計画案	現計画
	基準　が傾斜している場合も，同様の数値で取り扱う。） ※被災建築物応急危険度判定マニュアル参照
	（ｂ）建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等［基礎及び土台］
	・基礎に大きな亀裂，多数のひび割れ，変形又は破損が発生しているか否か ・腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か ・基礎と土台に大きなずれが発生しているか否か などを基に総合的に判断する。
	状態　・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している ・基礎と土台にずれが発生している
	基準　・基礎のひび割れが著しく，土台に大きなずれが生じ，上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※震災建築物の被災度区分判定基準及び復旧技術指針参照 ・土台において木材に著しい腐食，損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※特殊建築物等定期調査業務基準参照
	（ｃ）建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等［柱，はり，筋かい，柱とはりの接合等］
	・構造耐力上主要な部分である柱，はり，筋かいに大きな亀裂，多数のひび割れ，変形又は破損が発生しているか否か ・腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か ・柱とはりの接合状況 などを基に総合的に判断する。
	状態　・柱，はり，筋かいが腐朽，破損又は変形している ・柱とはりにずれが生じている
	基準　・複数の筋かいに大きな亀裂や，複数の柱，はりにずれが発生しており，地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合
	（Ｂ）屋根，外壁等が脱落，飛散等するおそれがある
	（ａ）屋根ふき材，ひさし又は軒
	・全部又は一部において不陸，剥離，破損又は脱落が発生しているか否か ・緊結金具に著しい腐食があるか否か などを基に総合的に判断する
	状態　・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している

次期計画案	現計画

状態	・壁体を貫通する穴が生じている ・外壁の仕上材料が剥落，腐朽又は破損し，下地が露出している ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている
基準	・目視でも，上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合
（ｃ）看板，給湯設備，屋上水槽等	
・転倒が発生しているか否か ・剥離，破損又は脱落が発生しているか否か ・支持部分の接合状況 などを基に総合的に判断する。	
状態	・看板の仕上材料が剥落している ・看板，給湯設備，屋上水槽等が転倒している ・看板，給湯設備，屋上水槽等が破損又は脱落している ・看板，給湯設備，屋上水槽等の支持部分が腐食している
基準	・目視でも，看板，給湯設備，屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認でいる場合
（ｄ）屋外階段又はバルコニー	
・全部又は一部において腐食，破損又は脱落が発生しているか否か ・傾斜が見られるか などを基に総合的に判断する。	
状態	・屋外階段，バルコニーが腐食，破損又は脱落している ・屋外階段，バルコニーが傾斜している
基準	・目視でも，屋外階段，バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合
（ｅ）門又は塀	
・全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か ・傾斜が見られるか などを基に総合的に判断する。	
状態	・門，塀にひび割れ，破損が生じている ・門，塀が傾斜している
基準	・目視でも，門，塀が傾斜している状態を確認できる場合

（イ）　擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

（Ａ）建築物が倒壊等するおそれがある	
・擁壁の地盤条件 ・構造諸元 ・障害状況 ・老朽化による変状の程度 などを基に総合的に判断する。	
状態	・擁壁表面に水がしみ出し，流出している ・水抜き穴の詰まりが生じている ・ひび割れが発生している
基準	・擁壁の種類に応じて，それぞれの基礎点（環境条件・障害条件）と変状点の組み合わせ（合計点）により，擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で，老朽化に対する危険度を総合的に評価

次期計画案	現計画
	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 「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」であることを判断する際は，以下の（ア）又は（イ）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより，個別の事案に応じて適切に判断します。 **（ア）　建築物又は設備等の破損等が原因で，以下の状態にある** ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況にある ・浄化槽等の放置，破損等による汚物の流出，臭気の発生があり，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・排水等の流出による臭気の発生があり，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている **（イ）　ごみ等の放置，不法投棄が原因で，以下の状態にある** ・ごみ等の放置，不法投棄による臭気の発生があり，地域住民の日常生活に支及ぼしている ・ごみ等の放置，不法投棄により，多数のねずみ，蠅，蚊等が発生し，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている **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** 「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」であることを判断する際は，以下に掲げる状態に該当するか否かにより，個別の事案に応じて適切に判断します。 ・屋根，外壁等が，汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで，破損，汚損したまま放置されている ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している ・敷地内にごみ等が散乱，山積したまま放置されている **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** 「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」であることを判断する際は，以下の（ア），（イ）又は（ウ）に掲げる状態に該当するか否かにより，個別の事案に応じて適切に判断します。 **（ア）　立木が原因で，以下の状態にある** ・立木の腐朽，倒壊，枝折れ等が生じ，近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散乱している ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し，歩行者等の通行を妨げている

次期計画案	現計画
	（イ）　空き家に住みついた動物等が原因で，以下の状態にある ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・多数のねずみ，はえ，蚊，のみ等が発生し，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・住みついた動物が周辺の土地家屋に浸入し，地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある ・シロアリが大量に発生し，近隣の家屋に飛来し，地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある **（ウ）　建築物等の不適切な管理等が原因で，以下の状態にある** ・門扉が施錠されていない，窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている ・周辺の道路，家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している

次期計画案

（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，周辺の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。

現計画

（2）　特定空家等に対する措置

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼすおそれが高いものから優先して措置を行うものとします。

ア　特定空家等に対する措置を講じる際の考え方

特定空家等に対する措置を講じるに際しては，前述（1）のウの①～④の各状態にあるか否かを判断するとともに，当該空き家がもたらす周辺への悪影響の程度などについて考慮する必要があることから，以下の事項を勘案して総合的に判断します。

①　周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

特定空家等が現にもたらしている，又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に，周辺の建築物や通行人等が存在し，又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断します。

②　悪影響の程度と危険等の切迫性

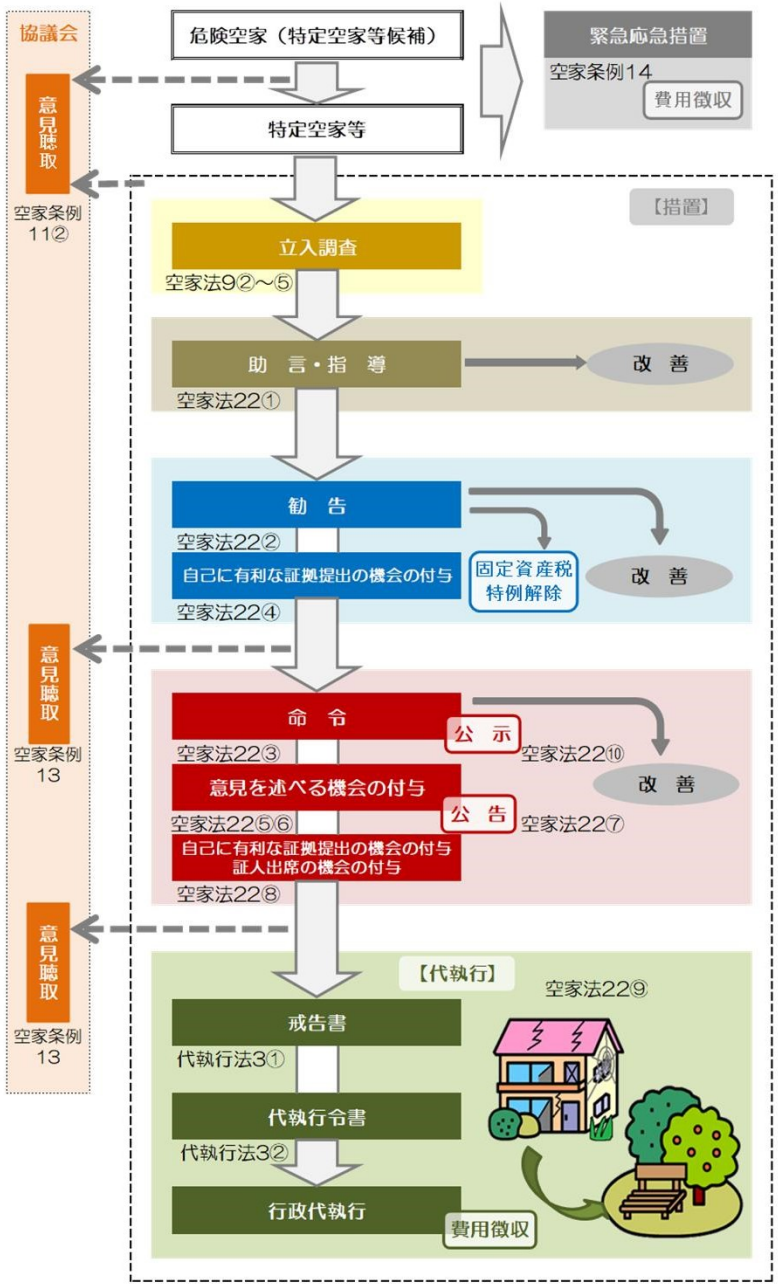
特定空家等が現にもたらしている，又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に，その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か，もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断します。

イ　特定空家等に対する措置の手順

特定空家等に対する措置は，行政指導である助言又は指導（空家法第１４条第１項）及び勧告（同条第２項），不利益処分である命令（同条第３項），代執行（同条第９項），過失がなくて必要な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のいわゆる略式代執行（同条第１０項）とに大別されます。

その措置の適用に当たっては財産権の制約に伴う行為が含まれることから特定空家等の所有者に対し，助言・指導といった行政指導を経て，不利益処分である命令へと移行することになります。

なお，空家等が倒壊，崩落などにより人の生命，身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認められるときは，必要な最小限度の措置を所有者等に代わって講じることができることとします。（空家条例第１４条）

次期計画案	現計画
《図８》特定空家等に対する措置 	

次期計画案	現計画
	①　立入調査（空家法第９条第２項～第５項） 市長は，空家等に対する措置を行うに当たって，必要な限度において，市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ます。 この立入調査は，例えば，外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合，外観目視による調査では足りず，敷地内に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施します。 また，立入調査の結果が必ずしも特定空家等の措置に結びつかなくとも，特定空家等に該当する可能性があると認められるか否か，当該空家等に対する措置を講じる必要があるか否か，あるとすればどのような内容の措置を講じるべきか等を確かめようとする場合にも実施できることとします。 立入調査を行う場合は，その５日前までに空家等の所有者等へ通知することとしますが，所有者等に対する通知が困難であるときにはこの限りではありません。 **②　特定空家等の所有者等への助言又は指導** 空家法に基づく特定空家等の措置は，当該空家等の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により，所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。 助言又は指導を行う場合は，特定空家等の所有者等に対して，次の事項について別に定める書面により告知することとします。 <u>告知すべき事項</u> ・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 ・助言又は指導に係る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，なお，当該空家等の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 ・市長が勧告した場合は，地方税法（昭和２５年法律第２２６号）の規定に基づき，当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること **③　特定空家等の所有者等への勧告** 市長は，空家法に基づき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，当該特定空家等の所有者等に対し，相当の猶予期限を付けて，必要な措置を勧告することとします。 勧告を行う場合は，特定空家等の所有者等に対して，次の事項について別に定める書面により告知することとします。

次期計画案

現計画

告知すべき事項

・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
・正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合，市長は命令を行う可能性があること
・地方税法（昭和２５年法律第２２６号）の規定に基づき，当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること

※固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

特定空家等に該当する家屋の敷地が固定資産税等の住宅用地の特例の対象である場合で，市が特定空家等の所有者に対し必要な措置をとることを勧告した場合は，地方税法の規定により固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることになります。

※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			

④　特定空家等の所有者等への命令

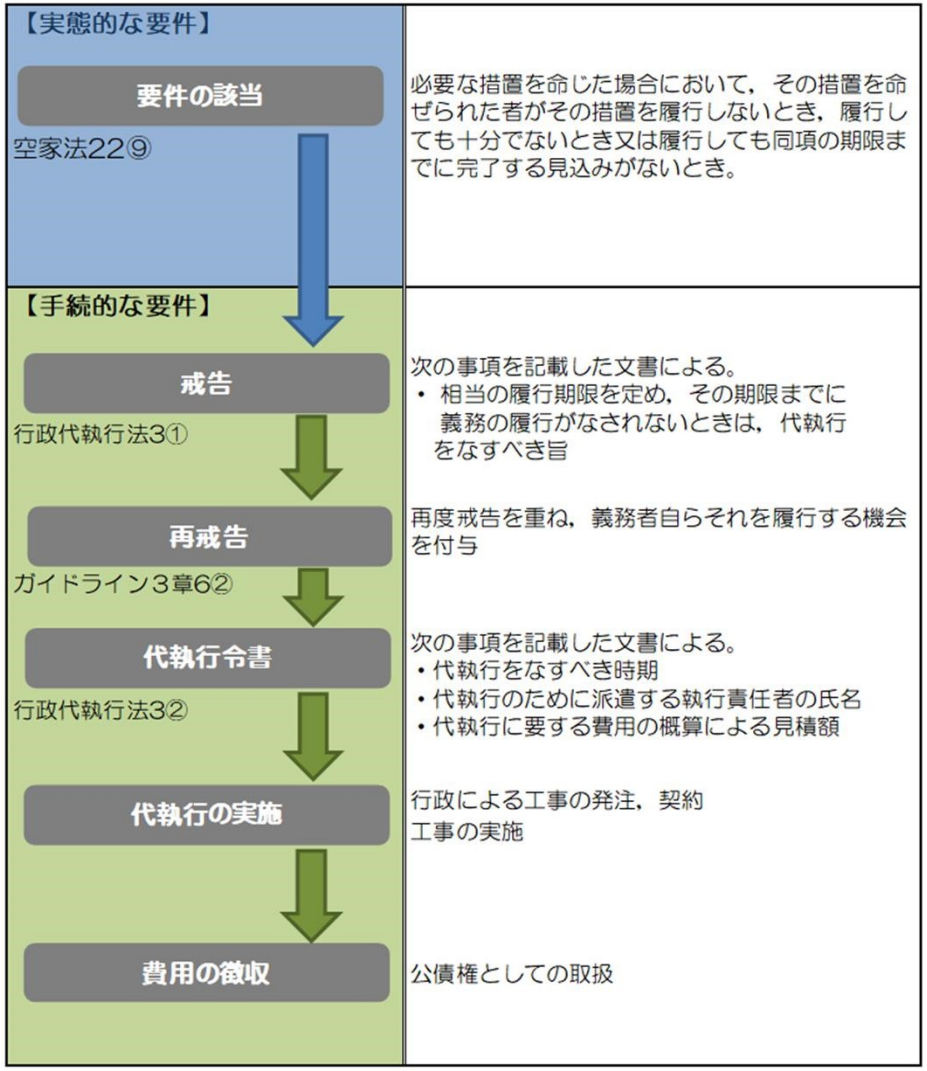
市長は，空家法に基づく勧告を受けた者が，正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において，特に必要があると認めるときは，その者に対し，相当の猶予期限を付けてその勧告に係る措置をとることを命じることとなります。

命令を行う場合は，必要に応じて協議会の意見を聴くなどして，慎重に判断するとともに，その手続きについては，空家法の規定に基づき適正に行うこととします。

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，別に定める書面で行うこととします。

次期計画案

《図９》代執行の手続き



現計画

⑤　特定空家等に係る代執行

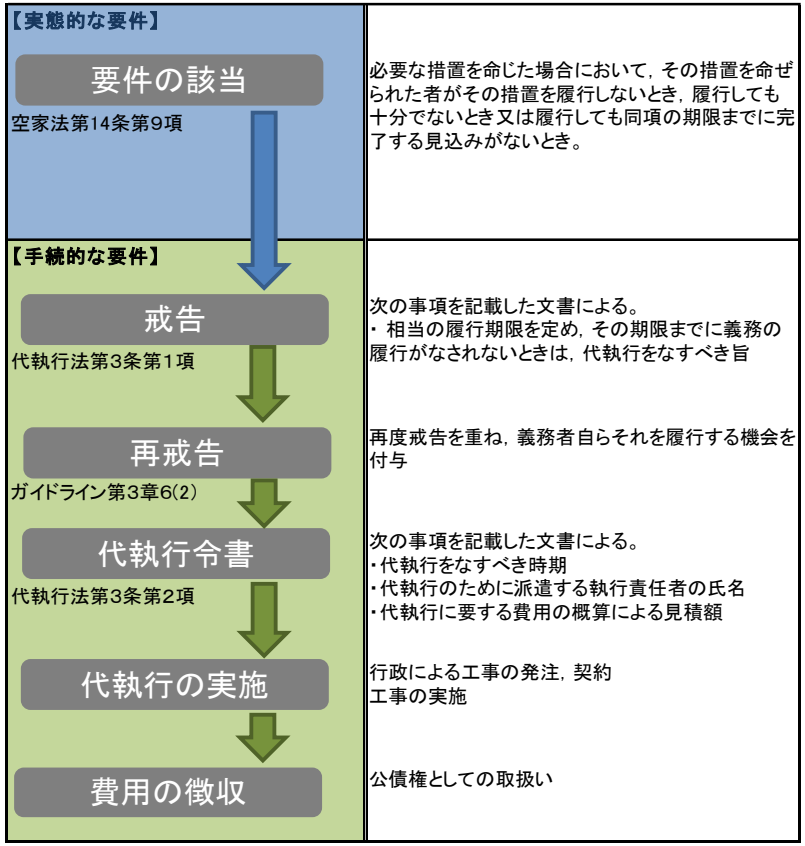
空家法の規定に基づき必要な措置を命じた場合において，その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき，履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは，行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）（以下「代執行法」といいます。）の定めるところに従い，代執行できることとなります。

代執行ができる措置については，次の２つの要件を満たす必要があります。

（ア）　他人が代わってすることのできる義務に限られること。

（イ）　当該特定空家等による周辺の生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと。

〈図９〉代執行の手続き



次期計画案

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

現計画

ウ　所有者等が特定できない場合

特定空家等において，所有者等の所在を確認できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかでない場合は，略式代執行を行うことができます。

また，民法に基づく財産管理制度を利用して，利害関係人が家庭裁判所に，不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申し立てを行った上で，代執行を行うこともできます。この場合，利害関係人に市長が認められる場合もあります。

同様に，所有者等が法人である場合には，地方裁判所に対し，利害関係人が清算人の選任の申立てを行うことができます。

エ　税制上の措置

特定空家等において，市長が勧告を行うことで固定資産税等の住宅地特例が適用できなくなることから，税務部局と情報を共有し，連携して対応します。

オ　緊急応急措置

管理不全な空家等に起因して，災害が発生し，または，まさに発生しようとしている場合の対応について，災害対策基本法に基づき，必要な応急措置を速やかに実施します。

5　目標指標

本計画を計画的かつ効果的に推進するために指標を設定し，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，空き家の未然防止と適切な管理及び有効活用を総合的に推進するものとし，令和２年度に実施した空家等実態調査の結果を基準として，空家等の増加数や管理不全空家等の割合の抑制を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，市場への流通件数を設定します。すでにある危険空家等を減らしていく必要性から，危険空家等の解消件数も指標とします。

《表２４》目標指標

地域	空家等の増加数	管理不全空家等 令和７年度の割合	市場への流通 件数	危険空家等の解消 件数
古川	年間４０件以下	令和７年度２５％以下	年間２０件以上	年間１０件以上
松山	年間１０件以下	令和７年度４０％以下		
三本木	年間１０件以下	令和７年度４０％以下		
鹿島台	年間１０件以下	令和７年度２５％以下		
岩出山	年間２０件以下	令和７年度４０％以下		
鳴子温泉	年間２０件以下	令和７年度４０％以下		
田尻	年間２０件以下	令和７年度４０％以下		

次期計画案	現計画

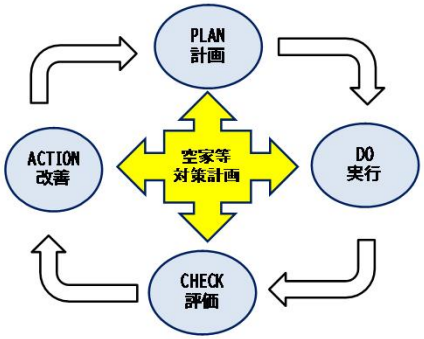
６　進捗管理と見直し

（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。