

# 富谷市空家等対策計画

～空き家の利活用促進に向けて～

Ver.2.1.0概要版

富 谷 市

# 富谷市空き家等対策計画(概要版)

＜令和6年6月変更＞

## I 計画変更の趣旨

少子高齢化による人口減少、核家族化の進行やライフスタイルの多様化等により、全国的に空き家が増加し、管理不全状態となった空き家が地域の生活環境に深刻な影響を及ぼし、問題となっています。

国では、平成26年に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空き家特措法」という。))を制定し、今日まで、全国における空き家等対策は着実に進展してまいりました。一方で、人口減少が進む中、総務省の実施した平成30年度住宅・土地統計調査によれば今後もその数が増加することが見込まれています。

このため、特定空き家等に対する措置を充実させるとともに、特定空き家等になる前の段階から対策を充実させる必要がありました。

そこで、令和5年6月に空き家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空き家等の除却等」の三本柱で総合的に対策を強化することを目的とした空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が公布され、同年12月に施行となりました。

当市においても管理不全な空き家に関する相談が増加していることから、総合的・計画的な空き家対策を推進するため、空き家特措法第8条に基づき「空き家等対策計画」を策定するものです。

なお、計画の策定及び変更にあたっては、空き家特措法第8条の規定により設置した「富谷市空き家等対策協議会」において協議することとしています。

【計画期間】・・・2023年度～2027年度(令和5年度～令和9年度)の5年間

【計画区域】・・・富谷市内全域

【対象とする空き家の種類】・・・空き家特措法の「空き家等」(「特定空き家等」「管理不全空き家等」を含む。)とする。

## II 空き家の現状と課題

○平成30年度住宅土地統計調査によると、富谷市の住宅総数18,890戸に対し、空き家総数は920戸で、空き家率は4.9%で、全国の空き家率を大きく下回っています。(全国：13.6%、宮城県：12.0%)

○市が独自に行った「富谷市空き家現地調査」(令和4年度実施)によると、空き家と思われる件数は66件でした。そのうち、「建物に目立った腐食破損がなく、今後の利活用が見込まれるもの」は35%、「一部修繕をすれば利活用が見込まれるもの」は51%と、ほとんどの空き家は今後も利活用可能な物件であることが分かりました。

○空き家所有者に対して行った「空き家に関する意向調査」(令和4年度実施)の結果や、市に寄せられる相談内容等から、富谷市の空き家等の現状や問題点を整理すると、下記のとおりとなります。

現 状	・所有者の約7割は市外居住者である。 ・60歳以上の所有者が約8割を占めている。 ・「売りたい」、「貸したい」、「解体したい」という所有者が、約5割を占めている。
周 辺 環 境 上 の 問 題 点	草木の繁茂や支障枝、老朽化による倒壊の危険、雨風による建築資材の飛散、小動物(野良猫等)の繁殖、防犯面や火災等に対する不安等。
所 有 者 の 抱 え る 問 題 点	遠方で管理できない、時間がない、維持管理に費用がかかる、売却等の方法がわからない、相続が難航している、除却により固定資産税が増加する等。

## III 空き家等対策の取組み

空き家調査や意向調査から見てきた課題を解決するため、下記のとおり空き家対策の基本方針を定めず。

### 課 題

- ・空き家等を発生させないための予防策の実施
- ・空き家等情報把握のための取組み
- ・管理不全な空き家を発生させないシステムづくり
- ・空き家等の利活用に関する取組み
- ・解体・除却等に対する効果的な支援策の実施

### 基本方針

1. 空き家等の発生予防・啓発
2. 空き家等の適正な維持管理
3. 空き家等の利活用
4. 解体除却・跡地利用の促進
5. 相談・実施体制の整備

# 1 空き家等対策に関する基本的な方針

## (1) 空き家等の発生予防・啓発

### ① 市民への予防に関する啓発

空き家にならないための方策や、空き家になった場合の維持管理やリスク等について、空き家セミナーや空き家情報冊子や市の広報、ホームページ等を利用して、広く市民の方に啓発します。

### ② 町内会等による情報提供

地域の居住者不在の情報等について、必要に応じて情報提供を依頼します。

## (2) 空き家等の適正な維持管理

### ① 所有者への意識啓発

空き家等は個人の財産であり、第一義的には所有者が自ら管理を行うことが前提です。所有者への管理意識の啓発、管理不全な空き家により固定資産税の優遇措置が解除される等の影響について、市の広報やホームページ等で周知します。

### ② シルバー人材センター等と連携した適正管理支援

市外に住む空き家所有者が半数以上のため、日常的な管理や除草、樹木の剪定等について、富谷市シルバー人材センター等と空き家管理協定を締結し、空き家等の適正管理を支援します。

## (3) 空き家等の利活用(売却・貸家等含む)

### ① 空き家利活用促進事業

空家等所有者の方から同意を得た所有者の情報を市内の宅地建物取引業者へ提供し、不動産取引へつなげる「空き家利活用促進事業」を行っていきます。

## (4) 解体除却・跡地利用の促進

利活用が見込めず耐震基準等を満たしていない空き家等について、所有者が解体等を望んでいる場合は、そのための手続き方法や解体に関する相談先の紹介等を行います。

また、「空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3000万円特別控除)」の制度についても、市のホームページや情報冊子等で周知を図っていきます。

## (5) 相談窓口・実施体制の整備

空き家等についての相談窓口は、市民生活部生活環境課としますが、相談内容は多岐にわたることから、庁内関係課で連携し、問題解決を図っていきます。

また、空家特措法第8条に基づき設置した「富谷市空家等対策協議会」を活用し、空家等対策計画の策定や改定、空き家問題の解決方法等を継続的に協議していく場とします。

## 【富谷市空家等対策協議会組織要綱より】

### ○富谷市空家等対策協議会で協議する内容

- ・空家等対策計画の作成・変更・実施に関すること
- ・特定空家等に対する立入調査の方針
- ・特定空家等に該当するか否かの判断
- ・特定空家等に対する措置の方針 等

### ○富谷市空家等対策協議会委員構成(10名以内)

区 分	備 考
学識経験者	法務、建築、不動産、福祉等に関する関係者
地域団体代表	行政区長、シルバー人材センター理事長
関係行政機関職員	法務局
市長	富谷市長

## 2. 管理不全空家等及び特定空家等の問題解決に向けた取組み

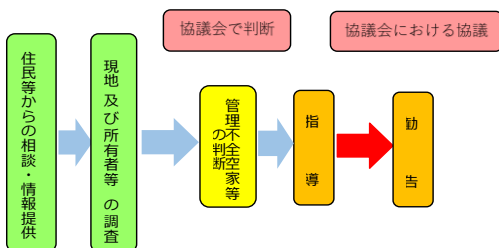
令和5年の法改正により、管理が不十分な物件が新たに「管理不全空家等」と規定され、「管理不全空家等」と勧告された物件については、固定資産税の優遇措置が解除されることとなりました。

「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」における判断基準を基本的な考え方としつつ、県の判断基準に基づき措置を認定を行っていきます。

また、特定空家等に関する措置についても、空家特措法第22条に基づき、下図のとおり空家等対策協議会に必要な協議を行った上で対応していきます。

特定空家等の所有者等が行方不明の場合や、所有者が死亡して相続人がいることが明らかで無い場合等は、「不在者財産管理人制度」や「相続財産管理人制度」等を利用することも視野に入れ、個々のケースごとに対応していきます。

### 管理不全空家等に対する措置のフロー



### 特定空家等に対する措置のフロー

