

富谷市空家等対策計画

～空き家の利活用促進に向けて～

(概要版)

富 谷 市

富谷市空家等対策計画(概要版)

＜平成31年1月策定＞

I 計画策定の趣旨

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「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空家特措法」という。))を制定。

富谷市においても管理不全な空き家等に関する相談が増加しており、総合的・計画的な空家対策を推進するため、空家特措法第6条に基づき「空家等対策計画」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、空家特措法第7条の規定により設置した「富谷市空家等対策協議会」において協議することとしています。

【計画期間】・・・2018年度～2022年度(平成30年度～平成34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】・・・空家特措法の「空家等」(「特定空家等」を含む。)とする。

II 空き家の現状と課題

○平成25年度住宅土地統計調査によると、富谷市の住宅総数17,210戸に対し、空き家総数は760戸で、空き家率は4.4%で、全国の空家率を大きく下回っています。(全国：13.5%、宮城県：9.4%)

○市が独自に行った「富谷市空き家現地調査」(平成28～29年度実施)によると、空き家と思われる件数は154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68%、「一部修繕をすれば利活用が見込まれるもの」は29%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」(平成29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6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、下記のとおり空家対策の基本方針を定めま

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 空き家等所有者への啓発

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。

③ 事業者等との提携

危険な空き家等について、生活協同組合、郵便局、運送会社等の事業者と連携して情報把握できる仕組みを検討します。

(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る影響等について、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性管理支援

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。

※富谷市シルバー人材センターとは、H31年3月を目処に協定を締結する予定で調整中。

(3) 空き家等の利活用(売却・貸家等含む)

① 所有者情報の外部提供

国が定めた「所有者情報の外部提供に関するガイドライン」に基づき、市が空家特措法に基づき取得する所有者情報を、本人の同意を得た上で宅建業協会等に外部提供し、不動産取引につなげようとする制度で、中古住宅の流通促進を図ります。今後、宅建業協会等と連携し、制度の構築を進めていきます。

② 空き家バンクの検討

①の所有者情報の外部提供の導入結果等を検証した上で、国が進める「全国版空き家バンク」等への参入について、検討します。

③ 市の補助制度の活用

空き家所有者が改修等を行う際に、市で行っている助成制度について、ホームページ等で空き家所有者等に周知を図ります。

(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、情報冊子等で周知を図ります。

(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、横断的な組織として庁内関係課で組織する「空き家関係課連絡会議」を随時開催し、問題解決を図っていきます。

また、空家特措法第7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	不動産、建築、法務
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. 特定空家等の問題解決に向けた取組み

特定空家の判断基準については、国の『「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、市の空き家の実情を踏まえた内容を反映させた詳細な判断基準を定めていきます。

なお、特定空家に関する措置については、空家特措法第14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。

特定空家に対する措置のフロー

