

富谷市空家等対策計画

～空き家の利活用促進に向けて～

平成31年1月

富 谷 市

目 次

第 1 章 計画策定の趣旨

1. 計画策定の趣旨	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	2
4. 計画区域	2
5. 対象とする空き家の種類	2

第 2 章 空き家の現状と課題

1. 住宅・土地統計調査から見た空き家等の状況	3
2. 空き家等現地調査から見た空き家等の状況	5
3. 「空き家に関する意向調査」から見た空き家等の状況	8
4. 空き家等の発生要因	10
5. 空き家等の問題点	11
6. 空き家等における課題	12

第 3 章 空き家等対策の取組み

1. 空き家等対策に関する基本的な方針	13
2. 特定空家等の問題解決に向けた取組み	19
3. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	21

参考資料

1. 計画策定の経過及び協議会委員名簿	22
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法	23
3. 富谷市空家等対策協議会組織要綱	29
4. 特定空家等の判断の際の参考となる基準	31
5. 勧告を受けた特定空家等の敷地の固定資産税・ 都市計画税について	34
6. 相続した空き家の譲渡所得 3000 万円の特別控除について	35
7. 空き家に関する相談窓口一覧	36

第1章 計画策定の趣旨

1 計画策定の趣旨

国内においては、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、世帯数と新規住宅供給数のアンバランス等により、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。

このような背景の下、国ではその対策と予防を図るため、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。）が制定されました。

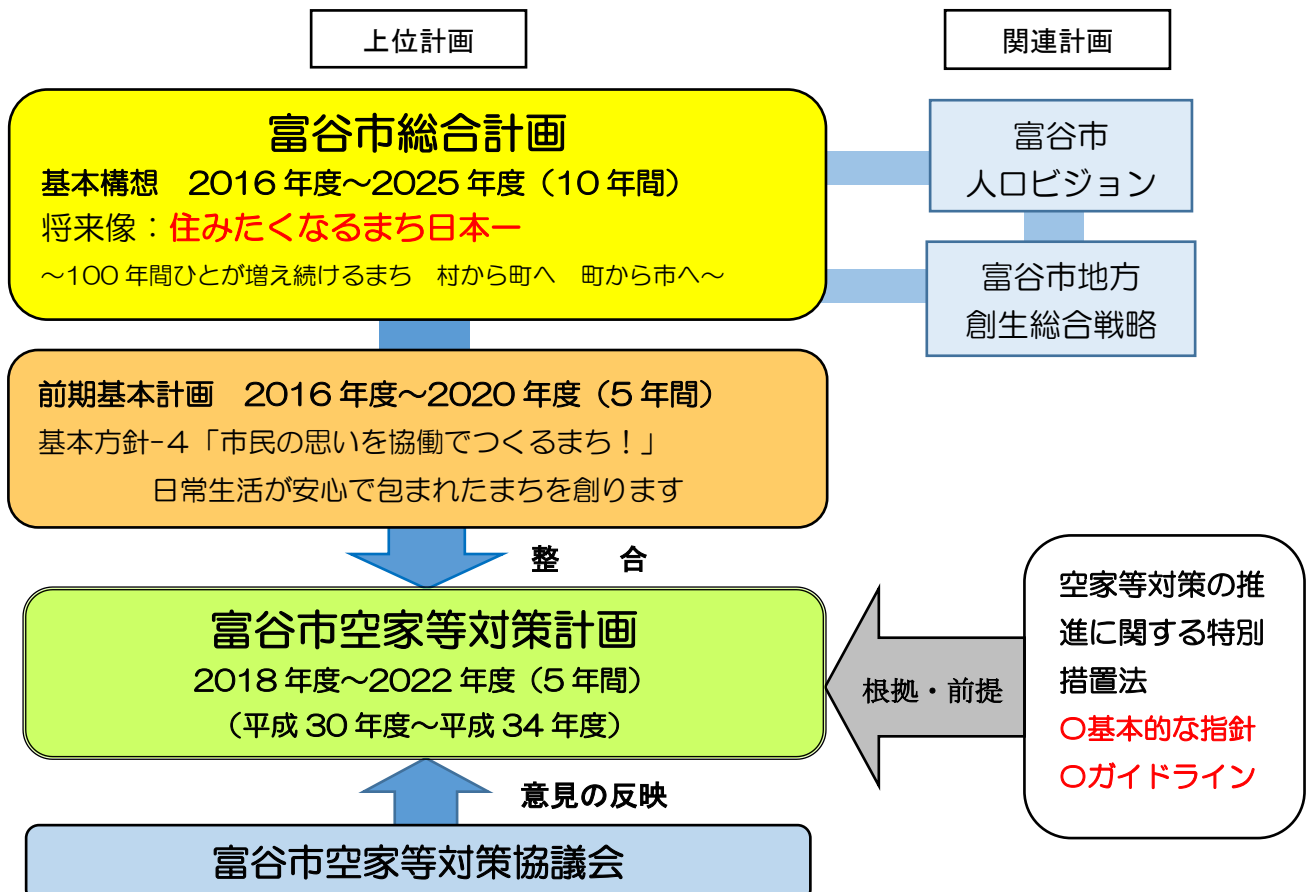
富谷市においても空き家が発生し、管理不全な空き家による相談等が市に寄せられております。

今後少子高齢化が進むにつれ、空き家等の増加も懸念されるところであり、市では空家特措法に沿って空き家対策に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、空家等対策計画を策定するものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条に規定される「空家等対策計画」として、国の基本方針に基づき定めるもので、富谷市総合計画を上位計画とし、基本構想及び前期基本計画における施策内容との整合を図り、本市が取り組むべき空家等対策を計画的に実施するための基本的な考え方を示したものです。

なお、計画の策定及び変更に当たっては、同法第7条の規定に基づき設置した「富谷市空家等対策協議会」において協議するものとします。



3 計画期間

本計画の期間については、上位計画である富谷市総合計画の計画期間（2016 年度～2025 年度）及び前期基本計画の計画期間（2016 年度から 2020 年度）を考慮し、これらの計画と整合性を図りながら計画を進めことができるよう、2018 年度～2022 年度（平成 30 年度～平成 34 年度）までの 5 年間とする。

計画期間終了後は、国の空き家等対策の動向や社会情勢の変化を踏まえ、市内の空き家等の状況を把握した上で、これまでの取組みに対する評価や検証を行い、次期計画に反映していくものとする。

4 計画区域

本計画の対象区域は、富谷市内全域とする。

5 対象とする空き家の種類

本計画の対象は、空家特措法の「空家等」（「特定空家等」を含む。）とする。

「空家等」及び「特定空家等」の定義については、空家特措法に以下のとおり定められており、本計画における「空家等」及び「特定空家等」についても、特措法の規定に準拠する。

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）（抜粋）

（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つ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。

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。

第2章 空き家の現状と課題

1 住宅・土地統計調査から見た空き家等の状況

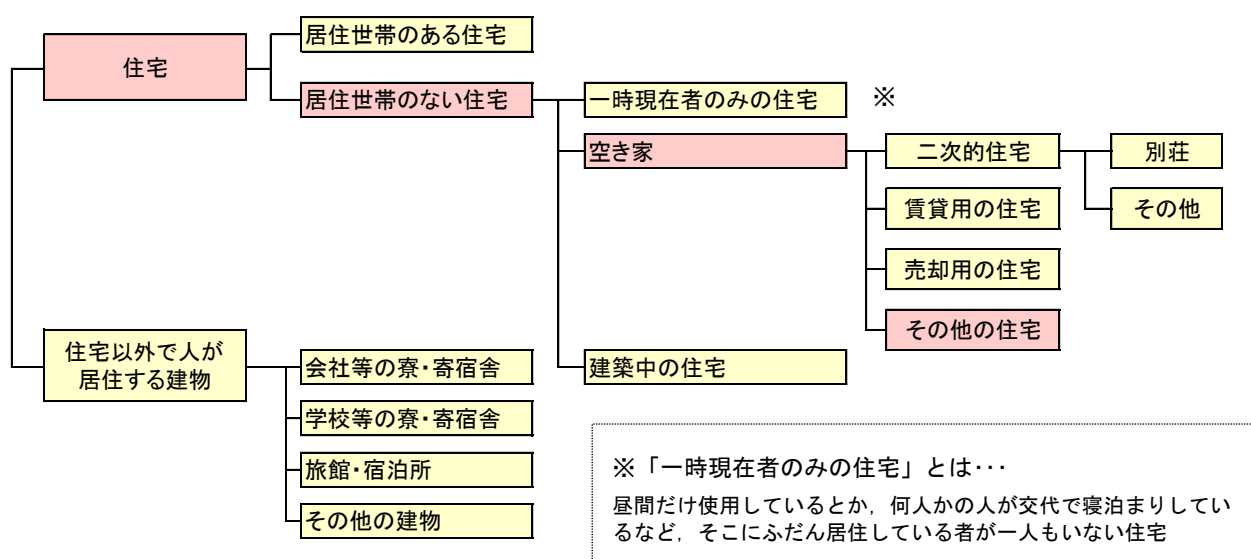
(1) 住宅・土地統計調査とは

「住宅・土地統計調査」(総務省)は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることにより、住生活関連施策の基礎資料を得ることを目的として、5年ごとに行われる調査です。

本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値であるため、実際の数値とは差異があります。

住宅・土地統計調査による「空き家」は、①「2次的住宅(別荘等)」、②「賃貸用の住宅」、③「売却用の住宅」、④「その他の住宅」に区分され、④「その他の住宅」については、①～③に該当しない、人が住んでない住宅で、居住世帯が長期にわたって何らかの原因で不在にしている住宅や、立て替え等のために取り壊すことになっている住宅等をいい、活用・処分方針が未定のものや放置されている危険な空き家も含むことから、空き家等対策を進める上で近年重要視されている数値です。

表 1-1 住宅・土地統計調査による住宅の種類

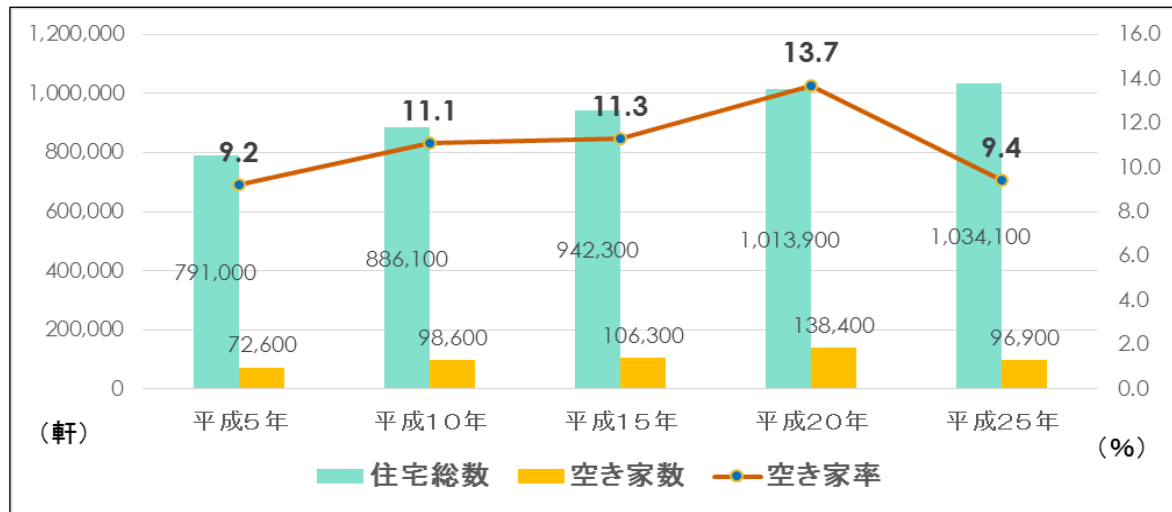


(2) 宮城県の状況

近年全国の空き家率は増加し続け、平成25年の統計調査結果によると、全国の総住宅数6063万戸に対し空き家数は820万戸で、空き家率は13.5%となっており、5年前の調査に比べ、0.4ポイント上昇しています。これは、およそ7.5戸に1戸が空き家という状態です。

一方、宮城県においては、住宅総数103万戸に対し、空き家総数は9万6千9百戸、空き家率は9.4%で、全国の都道府県で最も低い数値となっています。前回調査の平成20年よりも空き家率が低くなっている要因は、東日本大震災の影響により住宅事情に変化があったためと考えられます。

表 1－2 宮城県の空き家数及び空き家率の推移



(3) 富谷市の状況

同調査による当市の状況は、表 1－3 ①、②のとおりです。

住宅総数は 17,210 戸、うち空き家総数が 760 戸で、空き家率は 4.4%、空き家総数のうち上記(2)で説明した「その他の住宅」は 360 戸で、住宅総数に占める割合は 2.1%でした。

当市の調査結果を見ると、平成 20 年調査では、上桜木及び大清水地区などの宅地分譲により、大幅に住宅総数が増加することに伴い、空き家として算入される販売中の戸建て住宅が増加した影響が大きく、空き家率が増加したものと考えられます。また、直近の平成 25 年調査では、明石台東地区などの宅地分譲に伴って、同様の傾向を示したものと推測できるほか、平成 23 年に発生した東日本大震災における被災者の方々の、住宅需要の受け皿となったことにより空き家率が改善したものと思われる。

このことから、当市が仙台都市圏における住宅都市としての役割を果たした事がうかがえます。

表 1－3 ① 富谷市の空き家数及び空き家率の推移

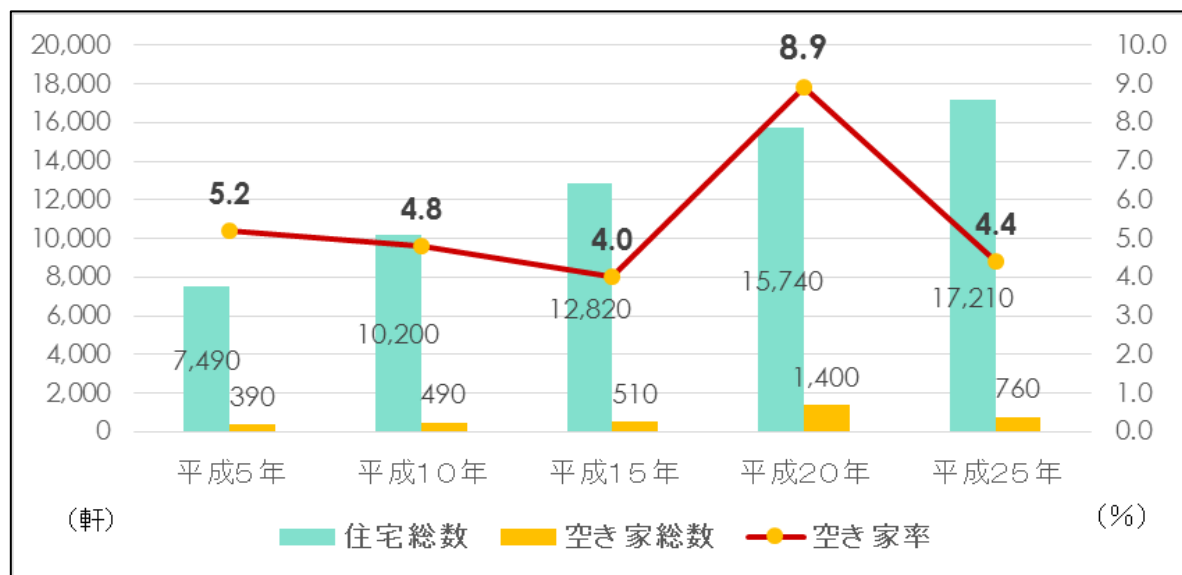
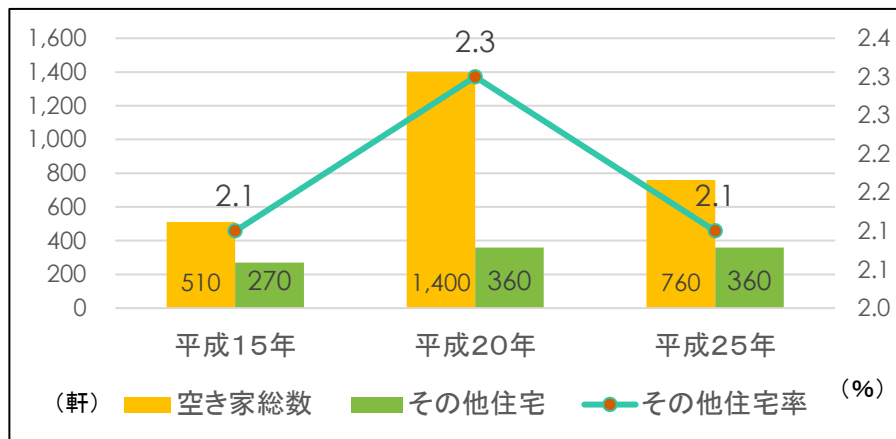


表 1-3② 富谷市の空き家数のうち、その他住宅数とその他住宅の率の推移



2 空き家現地調査から見た空き家等の状況

(1) 空き家現地調査の実施内容

市内の空き家について総合的な対策を講じるため、空き家の実態を把握する必要があったため、次のとおり空き家現地調査を実施しました。

①目的

市内に存在する空き家の数や管理の状態等を把握し、概況を整理するとともに、調査結果から見える現状と課題を探り、今後の空き家対策の参考に供しようとするもの。また、所有者の特定も併せて行うもの。

②調査概要

事前調査により空き家であると思われる家屋について、職員 2 名が現地において外観調査を行い、「空き家かどうか」及び「家屋の状態」等について判定を行うもの。

③調査対象地区

空き家所有者への意向調査を平成 29 年度に実施することとなっていたため、平成 28 年度に先行調査として、昭和 40 年～50 年代に開発された大型住宅団地である東向陽台、富ヶ丘、鷹乃杜、太子堂の 4 地区の調査を実施し、その後、平成 29 年度に市内全域の調査を実施しました。

④調査の対象となる空き家等

本調査における「空き家等」の定義は、空家特措法に準じていますが、本調査においては、戸建て住宅及び店舗等のみを対象とし、集合住宅（アパート・マンション等）は対象外としました。

「空き家等」の定義

○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と思われるもので、集合住宅（アパート、マンション等）を除く

⑤調査手順

(ア) 対象物件の選定

対象物件の選定に当たっては、次の資料を参考としました。

- 水道閉栓情報（1年以上閉栓しているもの）
- 生活環境課に寄せられた苦情及び相談情報
- 平成26年度に職員が現地調査した際のデータ（水道閉栓情報が無い東向陽台地区のみに使用）

(イ) 現地調査

調査は生活環境課職員が2名体制で行い、公道からの目視による現地調査を実施しました。

現地調査にあたっては、事前に「富谷市空き家実態調査（外観調査）の手引き」を作成し、調査員が客観性を持った調査を行うことが出来るよう配慮しました。

なお、調査の際には、「富谷市空き家調査員」の腕章を身につけ、「立入調査員証」を携行しました。

(ウ) 所有者情報等の確認

固定資産税情報による所有者の確認及び住民基本台帳データによる居住の有無を確認しました。

⑥調査項目

(ア) 空き家判定

表札の有無、郵便受けの状況、生活感の有無、電気メーターやガスメーターの稼働状況、「売り・貸し」の看板の有無等により、空き家であるかどうかを判定。

(イ) 物件情報

住宅の種類、構造、階数、門扉の状態、塀の状態、前面道路の幅員等調査

(ウ) 老朽度・危険度判定

建物の傾斜、外壁や屋根の状態、居住の可能性について判定。

(エ) 周辺への迷惑項目

樹木・雑草の状況、物品や廃棄物の状況、窓・建具等の開口部の外部からの侵入可能性の有無、建物が倒壊した場合の隣接建物や道路への影響について判定。

(オ) 総合評価

物件が（ア）の判定において空き家と判定される場合には、次の基準に基づき総合評価を行いました。

総合評価（「富谷市空き家実態調査の手引き」より抜粋。）

- A：建物に目立った腐食破損はないが空き家の状態となっており今後の利活用が見込まれるもの
- B：外壁や屋根、窓等に腐朽破損等が認められるが、一部修繕すれば利活用が見込まれるもの
- C：建物の傾き、外壁、屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められるもの
- D：上記「C」でかつ倒壊した場合隣接建物に影響がある又は前面道路の通行等に影響があるもの

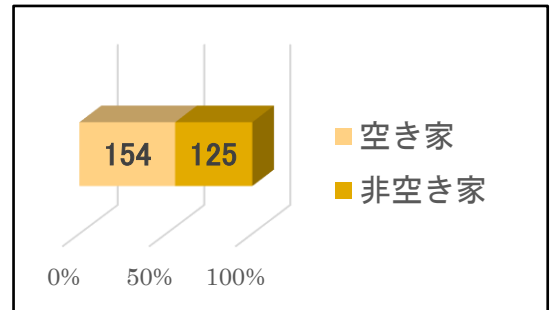
(2) 現地調査の結果

①調査件数と空き家件数

区 分	数	割合
空き家	154	55.2%
非空き家（居住中等）	125	44.8%
合 計	279	100%

（※調査最終日 H30. 3. 20 現在）

表 1-4 現地調査による空き家数と割合



②空き家評価の状況

空き家と判定した物件について、前述の空き家総合評価に基づき A～D までの判定を行ったところ、結果は下表 1-5 のとおりとなりました。

本調査は、外観調査であるため、公道からの目視による評価結果ではありますが、これによると、「建物に目立った腐食破損が無く今後の利活用が見込まれる」という A 評価が全体のおよそ 3 分の 2 を占めるほか、B 評価も加えると、ほとんどの空き家は住宅としての利用が十分可能なのではないかと思います。

表 1-5 空き家等現地調査による評価別件数と割合

評価	評価基準	件数	割合
A	建物に目立った腐食破損はないが空き家の状態となっており今後の利活用が見込まれるもの	104	68%
B	外壁や屋根、窓等に腐朽破損等が認められるが、一部修繕すれば利活用が見込まれるもの	45	29%
C	建物の傾き、外壁、屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められるもの	2	1%
D	上記「C」でかつ倒壊した場合隣接建物に影響がある又は前面道路の通行等に影響があるもの	2	1%
その他	門に鍵が掛かっており、家屋の状態が確認できなかったもの	1	1%
合 計		154	100%

③空き家の管理状態

常態として居住や使用がなされていない建物の敷地では、庭木や雑草が繁茂することとなり、これにより近隣の生活環境や衛生上、又は道路交通上著しい影響を与えているものもありました。

現地調査によると、庭の手入れの状況は、「手入れあり」が 51 件、「手入れなし」が

103 件でした。

一方、建物については、外見からすると築後数年程度のもと思われる比較的新しい住宅から、建築当時のままで数十年経過したと思われる住宅まで存在しており、一部適切に管理されているものが見られるものの、その多くは管理が行き届いていないものが多く、中には窓が開いたままの状態や、東日本大震災による被災した状況の管理不全の住宅も散見されました。

建物の状態では、外観上、腐朽箇所が目立つのは次のとおりでした。

○屋根材の劣化・雨どいの破損	○外壁の劣化
○破風板・軒天の破損	○門扉・柵の破損

④今後の空き家調査

本調査を踏まえ、今後は調査結果の更新やデータの台帳整備等を行っていきます。

3 「空き家に関する意向調査」から見た空き家等の状況

上記「2 空き家の現地調査」において、調査の結果、居住していないと思われた建物の所有者を対象に、今後の当市の空き家対策を検討する上での参考とするため、以下のとおり意向調査を行いました。（※本調査による対象者 101 名は、P7 の現地調査による空き家数 154 件の中に含まれています。）

（1）調査の概要

- ①対 象 者：101 名
- ②対 象 地 区：富ヶ丘、東向陽台、鷹乃杜、太子堂その他
- ③通 信 方 法：受取人払封筒同封による郵送
- ④調査のねらい：「空き家になった経緯」、「現在の管理状況」、「将来の活用方法・展望」、「行政への要望」を把握し、施策に反映させるため
- ⑤郵送及び回答状況

発送者	101 名
返送者（宛所なし）	5 名
有効対象者	96 名



回答者 64 名
有効回答率 66.7%
（※最終回答 H29.8.7）

（2）集計と分析

表 1－6 郵送数と回答数

郵送先	件数	回答有	回答率
市内	41	23	56.1%
県内	32	26	81.3%
県外	28	15	53.6%
合計	101	64	

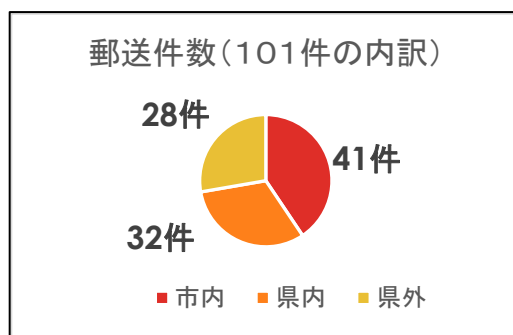


表 1－7 空き家の所在地区別回答状況

	発送	返送	回答	返送除く回収率
東向陽台	29	1	19	67.9%
富ヶ丘	28	2	16	61.5%
鷹乃杜	24	1	15	65.2%
太子堂	9	1	5	62.5%
あけの平	6	0	4	66.7%
ひより台	3	0	3	100.0%
とちの木	1	0	1	100.0%
明石台	1	0	1	100.0%
計	101	5	64	66.7%
※返送除く	96		64	66.7%

所有者への郵送先については、富谷市内は全体の 4 割、県外はおよそ 3 割となっており、親族の住まいや入院・入所施設の所在地の広域化がうかがわれます。

このことから、建物の管理を行う上では遠距離が課題となっているものと思われます。

なお、回答率を見ると、市内に住所を有する所有者の回答率が 56.1%となっている一方、県内に住所を有する所有者の回答率は 81%と高く、地元でない所有者の関心の高さがうかがわれます。

また、市内所有者のおよそ半数が未回答であることから、住所を置いたまま一時的に入院や入所等で不在となっているためと推測され、将来の空き家増加が懸念されます。

①結果の概要

(ア) 所有者について

- 所有者のおよそ 6 割は富谷市外居住である
- およそ 2 割は自ら回答できない所有者である
- 所有者の約半数が 70 歳代以上で、60 才以上を入れると、8 割となる
- 居住しなくなった理由として、引越し、入院・入所、死亡が大半を占めている

(イ) 物件について

- 建築時期昭和 56 年以前が、およそ 7 割である
- 多少修繕すれば住める又はすぐにでも住める状態が、およそ 8 割を占めている
- 居住しなくなってからの年数は、「5 年未満」が約半数を占めている一方で、「10 年以上」という物件も 2 割程度ある

(ウ) 現在の管理状況

- 「まったく使用していない」所有者は約 4 割、「5 年以上使用していない」のはおよそ 3 割いる
- 手入れを「年に一回」又は「ほとんどしていない」方が、およそ 7 割いる

(エ) 今後の対応

- 「売りたい」・「貸したい」・「解体したい」が、およそ 5 割を占めている
- 居住者（所有者）が存命のうちは現状維持を望む方も多い

- 相続が難航している等の理由も多い
- 遠方に住んでいるので、売るにしても管理するにしても大変である
- 第三者の侵入・火災が心配である
- 維持費や税金が高くなるのが心配である

②分析のまとめ

空き家所有者の意向調査の集計結果を分析しとりまとめたところ、以下のとおりの状況であることがわかりました。

- (ア) おおむね建物の程度が中古物件として流通できる状態に維持されていること
- (イ) 売りたい・貸したいが、どうしたらよいかわからないので専門家に相談したい
- (ウ) 高齢化などが進み、今後空き家の増加が懸念される
- (エ) 相続の難航による放置や相続放棄が懸念され、建物の権利が複雑化する傾向がある
- (オ) 行政としての空き家対策や空き家を作らせない予防対策が急がれる
- (カ) 行政・関係機関（不動産業者含む）・所有者の連携が重要である
- (キ) 法に基づく空き家対策計画の策定や専門家で構成する協議会設置の役割が重要である

4 空き家等の発生要因

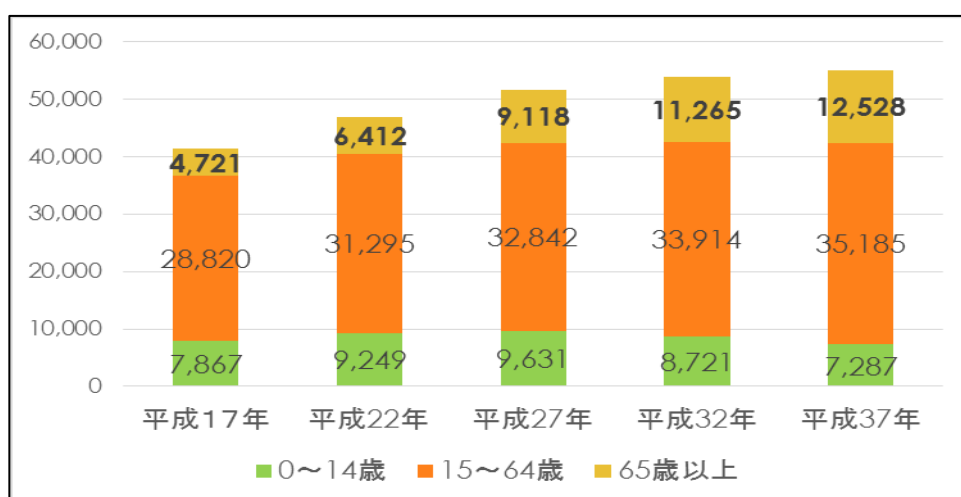
(1) 少子高齢化の進行

富谷市総合計画の人口フレームをみると、今後とも人口増加が続くと推計されています。

しかしながら、年齢階層別の人口推計をみると、生産年齢人口、老年人口は増加が続くものと予想されていますが、一方で、年少人口は、平成 32 年から減少に転じるものと推計されています。

今後、人口増加の推計の中で、特に老年人口の増加が大きくなるものと予測されている中、将来的には、少子高齢化が懸念され、空き家の発生要因にも大きく関わってくると思われます。

表 1－8 年齢階層別人口推計



※H27 年までは国勢調査実績値、H32 年及びH37 年は目標値。

出典：富谷市総合計画人口フレーム、国勢調査を基に作成。

5 空き家等の問題点

(1) 空き家等が周辺環境にもたらす問題

空き家等の発生により周辺の住環境や地域にもたらす問題は多岐にわたります。これまで本市において問題となってきた事例及び一般的に問題点とされている主な点は、以下のとおり挙げられます。

問題の視点	内 容
安全上の問題	・ 空き家等の老朽化による倒壊事故 ・ 雨風による空き家等の建築資材のはく落、飛散事故 等
生活・衛生上の問題	・ ごみの放置・不法投棄 ・ 異臭や病害虫（シロアリ・蜂の巣等）の発生、野良猫等小動物の繁殖による糞害等 ・ 草木の繁茂や支障枝等による近隣住民や道路通行者への影響
防犯上の問題	・ 空き家等への不特定者の不法侵入や、放火などの犯罪の温床
景観上の問題	・ 草木の繁茂や樹木の繁茂による景観の悪化、地域イメージの低下等
その他の問題	・ 居住者の減少による地域コミュニティの活力低下 ・ 空き家等の増加に伴う地域全体としての不動産価値の下落等

(2) 空き家等所有者の問題

一般的に指摘されていることや、本市における「空き家所有者への意向調査」結果を踏まえ、空き家等所有者の心理的・経済的な問題を整理すると、以下のとおりとなります。

問題の視点	内 容
心 理 的 な 問 題	・ 遠方に居住していることにより、空き家等の所有者としての管理責任意識を持ちにくい ・ 管理や処分をするための時間が無い ・ 居住していた家族が存命中は処分しづらい ・ 仏壇や家財道具を残置しているため、手放すことにためらいがある ・ 賃貸や売却をしたいが、そのやり方がわからない
経 済 的 な 問 題	・ 適正管理や除却・改修等の費用負担をするための余裕が無い ・ 除却により固定資産税が増加する ※住宅用地については、固定資産税の課税標準の特例措置が適用されているため、空き家を除却して更地にした場合、当該土地の固定資産税が6倍になる可能性がある

6 空き家等における課題

本市における空き家等の現状や問題点を踏まえ、今後の空き家等対策を進める上での課題として、次の事項が考えられます。

(1) 空き家等を発生させないための予防策の実施

新たな空き家等を発生させないために、空き家等予備軍の所有者等に対して、所有者の管理責任意識の向上と空き家の防止策を講じる必要があります。

(2) 空き家等情報把握のための取組み

空き家調査や町内会等各種団体や市民との連携により、空き家等に関する情報の把握に関する取組みを進めると共に、所有者や管理者不明、相続人不存在や相続放棄等の場合の対応等について整理していく必要があります。

(3) 管理不全な空き家等を発生させないシステムづくり

シルバー人材センター等、空き家等の維持管理業者等と提携し、管理不全な状態とならないための空き家等管理について、検討する必要があります。

また、管理不全とならないための方法等について、所有者や市民に対し、普及啓発を行います。

(4) 空き家等の利活用に関する取組み

宅地建物取引業協会等との連携により、市外からの転入者や、転居者が空き家等を住宅として確保できるよう、物件情報等を収集・公表し、仲介支援をする仕組み作りが必要です。

(5) 空き家等の解体・除去等に対する効果的な支援策の実施

管理不全な空き家等を解体・除却等する所有者に対し、解体等相談窓口や税の控除制度について周知を図ると共に、経済的負担を軽くするための制度等を検討します。

第3章 空き家等対策の取組み

1 空き家等対策に関する基本的な方針

当市が総合計画の将来ビジョンとして掲げる「住みたくなるまち日本一」を実現し、住民の皆様に「住んでよかった」と感じてもらえるような、良好な生活環境の維持発展を目指すため、空き家等対策については、現在課題となっている問題を解決するための継続的な取組みが必要です。

第1章、第2章で整理してきた空き家等についての問題点や課題を解決していくため、以下に掲げる5項目を当市における「空き家等対策の基本方針」として定め、今後は具体的な制度の創設・実施・充実を図っていきます。

なお、基本計画に基づき空き家等対策を推進していく上で、今後さらに対応が必要と考えられる場合には、別の対策を講じる等、内容の充実を図っていきます。

■富谷市における空き家等対策の基本方針

(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（売却・貸家等含む）

(4) 解体除去・跡地利用の促進

(5) 相談・実施体制の整備

(1) 空き家等の発生予防・啓発

一度空き家になってしまうと、その管理は容易ではありません。空き家になる前に、空き家とならないための方策を市民の方に広く啓発することで、空き家を未然に防ぐことが重要です。また、問題になりそうな建物を早期発見する情報入手方法を確立することも重要になってきます。

①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、ホームページ等を通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

会費の徴収や回覧を通して、地域における居住者不在の情報を最も詳細に把握しているのが町内会や自治会です。町内会等を通して、事前に空き家となりそうな家屋を相互に協力し把握することで、地域も治安の悪化や景観の悪化等の悪影響を防ぐことが出来ます。

③事業者との提携

郵便局・新聞販売店・運送会社・生活協同組合・ガス・電気事業者などの配達時や検針の際に空き家等に関して気づいた点等があった際に連絡を頂く等、空き家等管理に役立てる方法を検討していきます。

(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大前提ですが、所有者の空き家等に対する管理意識が低いこと、また、管理不全の空き家が周囲に与える影響への認識が不足していることが、空き家問題の要因の一つとなっています。そのため、所有者に対し、自らが責任を持って管理するという自覚を持ってもらうため、市の広報やホームページ、空き家情報冊子等を活用し、意識の向上を図っていきます。

②シルバー人材センター等と連携した適正管理支援

空き家等は、適正な管理をしないと、建物の老朽化、防災・衛生・景観等地域の生活環境に影響を及ぼします。市が行った「空き家に関する意向調査」では、所有者の60%近くが市外及び県外に居住していることが分かりました。遠方に住んでいる場合、常に空き家等の状態を把握することが難しく、定期的な管理は費用的・時間的に難しくなりがちです。

所有者の中には、「自分ではできないので管理を頼みたいが、どこに依頼したら良いかわからない」という方もおり、所有者が安心して管理を依頼できるシステム作りが必要です。

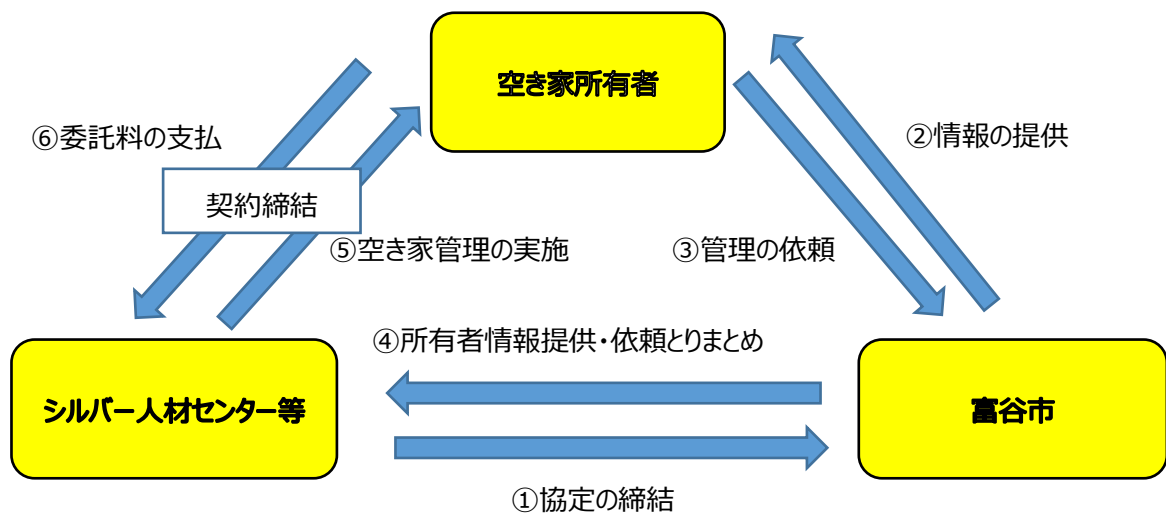
そこで、現在市が富谷市シルバー人材センターと提携して行っている「空地所有者に対する草刈の斡旋業務」を参考に、「空き家管理に関する協定(案)」を次頁に図式化します。

本業務のメリットは、樹木の選定や除草や見回り等を定期的に行うことによる管理不全の空き家等の解消、市が介入することによる所有者の依頼先に対する不安の払拭、地域労働力の利活用等、多岐に渡ります。今後、具体的な実施に向けて、関係機関と協議していくこととします。

■ 空き家管理に関する協定の流れ

- ①市とシルバー人材センター等が「市内の空き家管理に関する協定」を締結。
- ②富谷市から空き家所有者へ、業務内容についての情報提供を行う。
- ③管理を依頼したい所有者は、市に依頼。(所有者情報を提供することに同意。)
- ④市は、③の情報をとりまとめ、シルバー人材センター等に所有者情報等を提供。
- ⑤シルバー人材センター等は、④に基づき、所有者と契約を締結した上で、依頼された空き家の管理を実施。
- ⑥管理業務終了後、所有者からシルバー人材センター等へ委託料を支払う。

図 3 - 1 シルバー人材センター等との「空き家管理協定」事務の流れ



(3) 空き家等の利活用（売却・貸家等含む）

空き家等の増加は、周辺環境の悪化を招くばかりでなく、地域の景観の悪化や不動産評価の下落、人口の減少や地域コミュニティ意識の低下等につながります。

今後も少子高齢化や核家族化が進むことが予想され、空き家の増加が見込まれる中、空き家等を活用し、地域の活性化に繋げるため、宅建業協会等との連携による空き家流通の仕組みを構築する必要があります。

①「所有者情報の外部提供」の実施

本制度は、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所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む所有者情報を合法的に外部提供することで、不動産取引につなげようとする制度です。

本制度の目的は「空き家等の利活用」と「不動産流通促進」であり、京都市や松戸市においても実施しています。

当市においては、空き家等のほとんどが住宅団地内に発生していることから、住宅ストックの利活用と中古住宅流通促進に寄与できる本制度について、今後宅建業協会等と連携し、制度の構築を積極的に進めていきます。

図 3 - 2 所有者情報外部提供の流れ

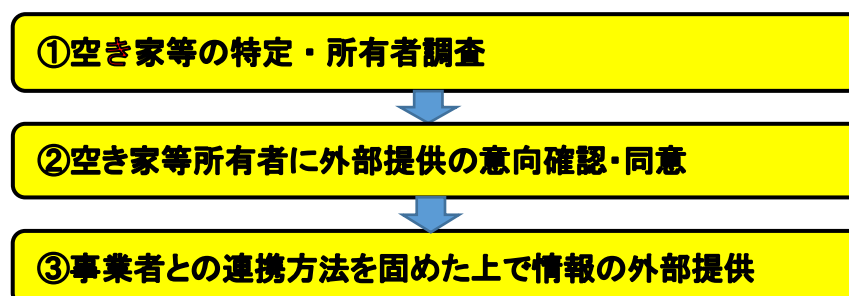
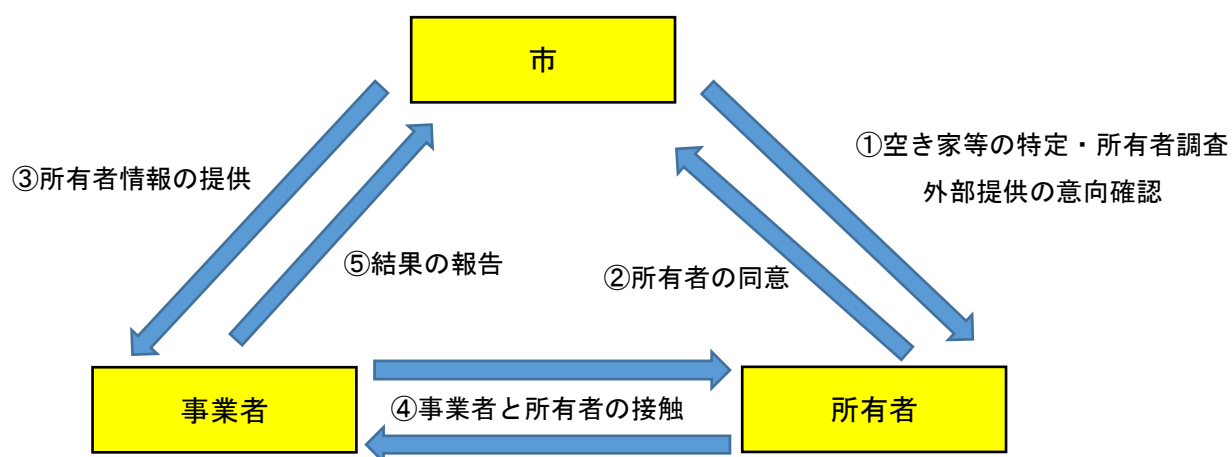


図 3 - 3 所有者情報外部提供の基本スキーム



②空き家バンクの検討

空き家等を有効活用することにより、人口増加と定住促進を図ると共に、都市住民との交流拡大を進め、地域の活性化を図る等の目的で、全国の自治体において「空き家バンク」が活用されています。

また、国においては、各自治体における空き家バンク情報の標準化・集約化を図り、利用者が全国どこからでもアクセスできるように、「全国版空き家バンク」を構築し、運用を始めたところです。

しかしながら、空き家バンクにおいては、売り手・買い手双方の登録を条件としつつ、そのマッチングを行政が担うこととしており、事務負担の増大が懸念されるところです。

今後、前述の①「所有者情報の外部提供」における制度を構築・運用し、必要が生じた場合には、空き家バンク及び「全国版空き家バンク」への参入を検討することとします。

③市の補助制度の活用

空き家等所有者が住宅を「売りたい」「貸したい」、または自ら住むために改修等を行う場合、当市で助成している補助金等について利用できる場合があります。

これらの補助制度（富谷市耐震改修促進計画（平成28～32年度）に位置付けられている下記の事業）について空き家所有者等に周知を図り、活用を促します。

■市が実施する助成制度等（※掲載しているのは平成30年度時点の実施内容です。）

名 称	内 容	申請・問合せ先
富谷市木造住宅耐震診断助成制度	木造住宅の耐震診断を希望されるお宅に、診断士を派遣します。（一部負担金があります。） ○対象建築物：昭和56年5月31日以前に着工された戸建て木造住宅	建設部 都市計画課

名 称	内 容	申請受付
富谷市木造住宅耐震改修工事助成事業	市の木造住宅耐震診断助成事業の結果に基づき、耐震改修工事を実施する方に対して、その費用の一部を助成します。 ○対象建築物：昭和56年5月31日以前に着工された戸建て木造住宅	建設部 都市計画課
富谷市危険ブロック塀等除却事業	公道に面する危険ブロック塀等を除却する方に対して、除却費用の一部及び除却後に生垣やフェンスを設置する費用の一部を助成します。 1. 危険ブロック塀等の除却事業 2. 塀等の設置事業	建設部 都市計画課

(4) 解体除却・跡地利用の促進

①解体除却と跡地利用

利活用が見込めない耐震基準を満たしていない空き家等については、所有者が解体・除却を望んでいる場合もあり、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。

なお、「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、所有者に対し空き家啓発冊子等により周知を図ります。

また、国の補助事業等を活用した除却や解体による公共施設としての利活用や、買収や寄付等について庁内関係課との連携を図り検討するとともに、地域交流、起業支援、福祉活動、生涯学習など多方面における利活用を検討していきます。

■「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3,000万円特別控除）」

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

※相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要。

※参考資料6（P35）に詳しく掲載しています。

※平成31年度税制改正で、「被相続人が老人ホーム等に入所していた場合」を対象に加えることや、「特例措置の期限の4年間の延長」が決定し、今後関連税制法令の改正等が国会で成立することにより正式決定の見込みとなっています。（平成30年12月末時点）

(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。

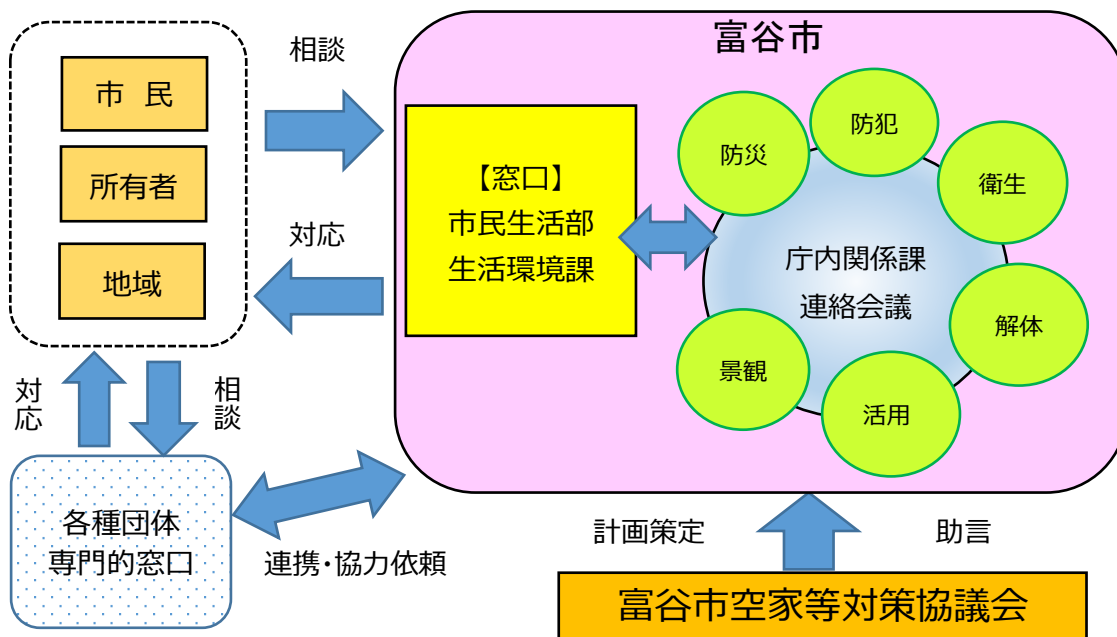
しかしながら、空き家等に関する相談内容は、衛生、防犯、防災、景観等多岐にわたるため、それらに対応するための横断的な組織として、庁内関係課で組織する「空き家関係課連絡会議」を今後も随時開催し、情報の共有や問題解決を図っていきます。

また、空き家等対策に関する市の総合的な対策を講じていくための組織として、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。

なお、市民や所有者に対し、空き家等に関する専門的な相談を行う場合の、関連窓口や関係機関を紹介するとともに、宮城県が作成した「空き家等相談対応マニュアル」に基づき作成した「空き家に関する相談窓口一覧」について、ホームページ等で周知を図ります。

(※参考資料7 (P36～)に掲載しています。)

図3-4 空き家等相談窓口と実施体制フロー



■富谷市空家等対策協議会

富谷市空家等対策協議会については、「富谷市空家等対策協議会組織要綱」により、下記のとおり「委員構成」、「審議事項」等について定められています。

【委員構成】

学識経験者（法務、不動産、建築、公務、関係団体等）、その他市長が必要と認める者。

【審議事項】

- (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)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14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)前各号に掲げるもののほか空家等の対策に関し必要と認めること。

2 特定空家等の問題解決に向けた取組み

(1) 管理不全な空き家等への指導

適切な管理が行われないため、何らかの問題が発生している空き家等については、所有者が空き家等の状態を把握していない可能性があります。そのため、所有者へ現状を知らせるとともに、所有者の各個々の事情の把握に努め、特定空家に該当しなくても状況に応じた助言や指導を行い、改善への取組みを促していきます。

(2) 特定空家等に対する措置

①特定空家の判断基準

特定空家に該当するか否かについては、国が定めた「『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、参考となる一般的な判断基準が定められています。（※参考資料4（P31～）に掲載しています。）

なお、ガイドラインにおいては、「各市町村の地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により対応することが適当である」とされており、当市においても、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、市の空き家等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。

②空家特措法に基づく措置

特定空家等は地域住民の生活に深刻な影響を及ぼすことから、所有者に対しては、空家特措法に基づき、働きかけを行っていきます。

(ア) 情報収集及び現地調査の実施

住民からの相談や情報提供に基づき、空き家等調査を実施し、早急に実態の把握を行います。また、同時に所有者の調査も行います。

(イ) 立入調査の実施及び特定空家の判断

特定空家であるかどうかの判断にあたり、外観調査のみでは判断が難しい場合に、立入調査を実施し、建物の状態や衛生、景観、生活環境への影響等について把握をします。

なお、特定空家であるか否かについては、「(2) ①特定空家の判断基準」で述べた国のガイドラインを参考に判断を行います。

(ウ) 助言・指導の実施

特定空家であると認められた場合、所有者に対し、助言・指導を実施します。

(エ) 協議会での検討

以下に示す(オ)～(ク)の措置を決定するに当たり、富谷市空家等対策協議会において意見を求めます。

(オ) 勧告

助言・指導にもかかわらず、改善が見られない場合には相当の猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

なお、勧告を行う場合は、固定資産税の住宅用地の特例の適用から外れ、固定資産税等の金額が増える場合もあるため、所有者には勧告を実施する前の「助言・指導」の段階から、当該事項についての説明を行い、改善への協力を促すと共に、税担当部

局と情報共有を図り、慎重に対応します。

(カ) 命令

勧告を受けたにもかかわらず、所有者が正当な理由が無くてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要と認めた場合は、所有者に対して相当の猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるように命じます。

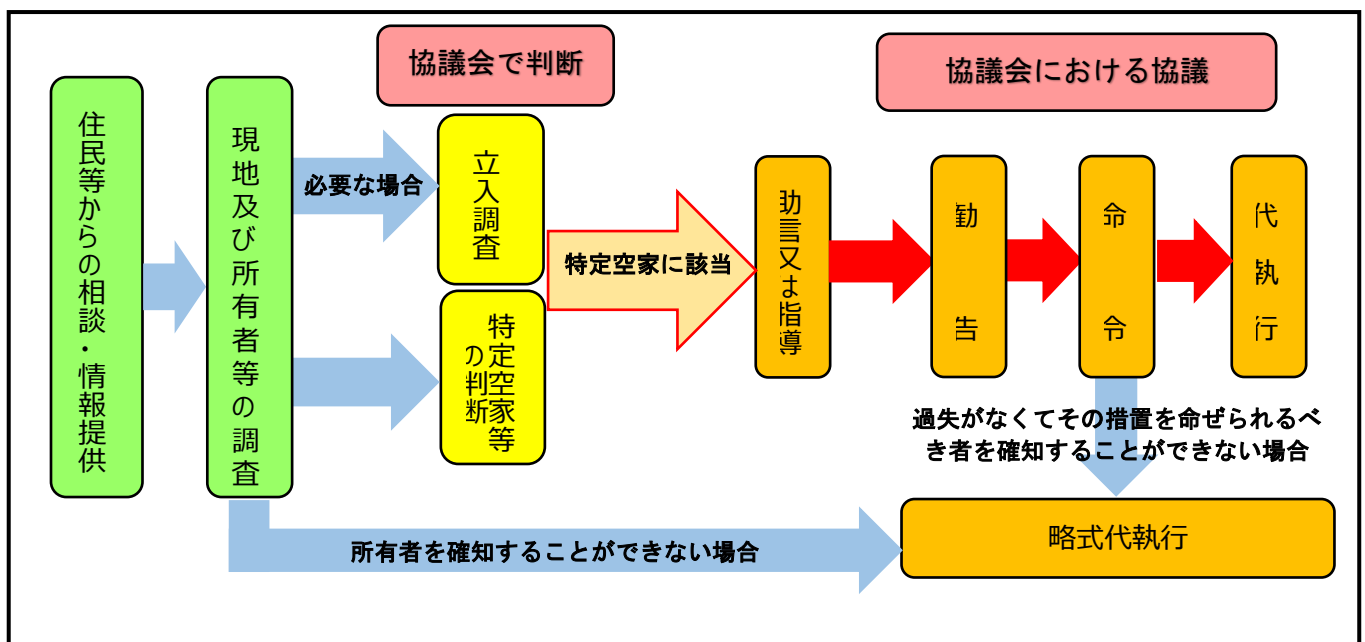
(キ) 代執行

命令に係る措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、代執行を行うことができます。

(ク) 略式代執行

勧告に係る措置を命じようとする場合において、過失が無くその措置を命ぜられるべき者を確知できない場合（過失がなく助言もしくは指導または勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことが出来ないときを含む）は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者もしくは委任した者に行わせることができます。

図4 特定空家に対する措置のフロー



③不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度の活用

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ない場合等には、「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。

3 その他空き家に関する対策の実施に関し必要な事項

本計画については、関係法令及び市の上位計画の改訂のほか、社会情勢等の変化に対応するため、計画期間中においても内容を見直すことができることとします。