

第2次栗原市空家等対策計画

令和5(2023)年3月



栗原市

目 次

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
3. 用語の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
4. 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
5. 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
6. 本計画とSDGsの関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

第2章 空家等の現状と課題

1. 栗原市の人口推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
2. 本市の空家等調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
3. 第1次計画の検証・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
4. 空家等の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

第3章 空家等対策の取り組み

1. 空家等対策における基本的な考え方・・・・・・・・・・ 14
2. 空家等対策の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

第4章 空家等対策を推進するための施策

1. 市民への周知・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
2. 空家及び所有者等に向けた適正管理促進・・・・・・・・ 17
3. 特定空家等の問題解決に向けた取り組み・・・・・・・・ 19
4. 空家等の利活用の推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
5. 支援制度の構築・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
6. 推進体制の整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26

第1章 計画の趣旨

1

計画策定の背景と目的

進む人口減少や既存住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、適切に管理が行われていない空家等の増加が顕著となり、全国各地で空家問題が発生しています。管理不足の空家等の増加は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐に渡る問題を生じさせ、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。

このことから、国は平成 27（2015）年 5 月 26 日に空家に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を全面施行しました。

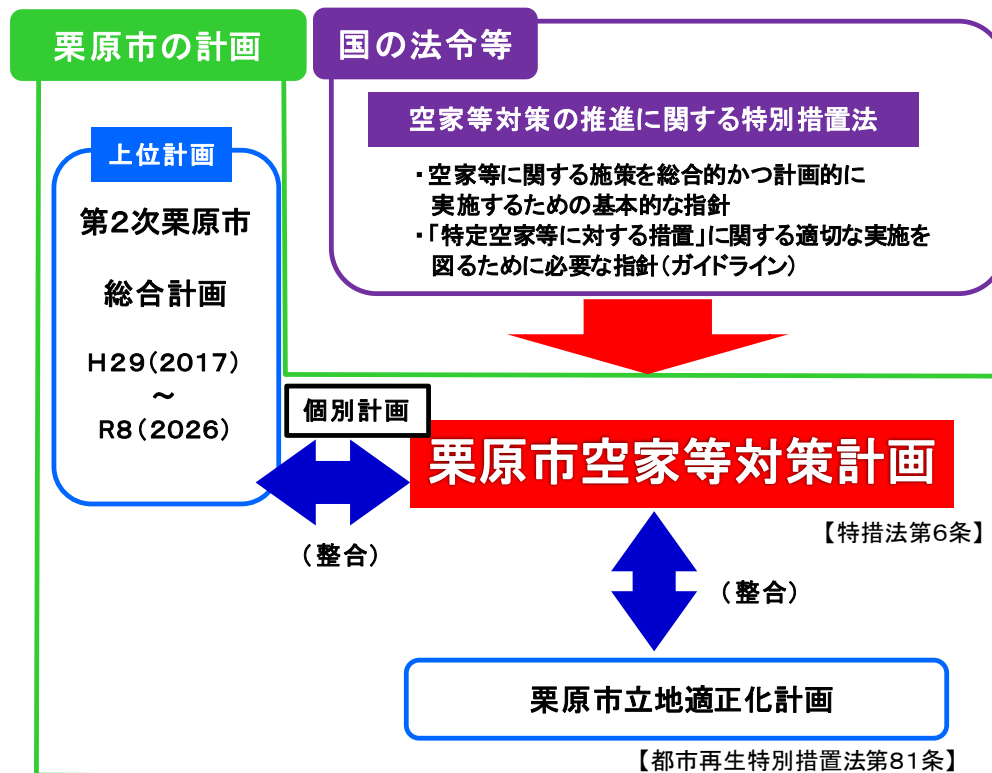
法には、市町村の具体的な役割が記載されており、市町村による空家等対策計画の作成や管理が適切に行われておらず、周辺に悪影響を与える空家等の所有者又は管理者等（以下「所有者等」という。）に対する指導や勧告、命令等といった必要な措置の実施などが位置づけられています。

本市では、法の趣旨に基づき、平成 30（2018）年度から令和 4（2022）年度までの 5 年間の計画期間とする「栗原市空家等対策計画（以下「第 1 次計画」という。）」を策定し、空家等に関する基本的な事項や必要措置を実行する体制の整備を進め、空家等への対策に取り組んできました。しかし、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」による本市の人口は、令和 2（2020）年の 64,637 人（国勢調査確定値）から、25 年後の令和 27 年（2045）年には、37,496 人まで減少するという将来予測において、さらなる空家等の増加が懸念されます。良好な生活環境を維持していくためには、適切に管理されない空家等を増やさないことが重要となります。本市においては、地域の安全確保、生活環境・美しい景観の保全、多様な暮らしに対する生活環境の形成を目的とし、引き続き空家等への対策を総合的かつ計画的に実施していくため、「第 2 次栗原市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を定めるものとします。

本計画は、法第6条に基づき策定した「空家等対策計画」であり、上位計画である第2次栗原市総合計画との整合を図るものとします。

また、本市においても市街地における空地・空家等の低未利用地を起因とする都市のスポンジ化を抑制し、地域の活力の維持を目的とし令和4（2022）年3月に策定した栗原市立地適正化計画との整合も図るものとします。

1.2.1 空家等対策計画の位置づけ



3

用語の定義

本計画に用いる用語の定義は、法令等に基づき、表 1.3.1 のとおりとします。

1.3.1 用語の定義

用語	定義
法	「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)をいう。
空家等	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(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。(法第 2 条第 1 項)
特定空家等	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的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。(法第 2 条第 2 項)
所有者等	空家等の所有者又は管理者をいう。(法第 3 条)
基本方針	「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 2 月 26 日付総務省・国土交通省告示第 1 号)をいう。(法第 5 条)
ガイドライン	「「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)」をいう。

4

計画の期間

本計画の期間は、令和 5 (2023) 年度から令和 9 (2027) 年度までの 5 年間とします。

なお、国の空家等政策の動向や社会・経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

(1) 対象地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する空家等とします。

●空家等（法第2条第1項）

建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていない^{※3}ことが常態である^{※4}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。

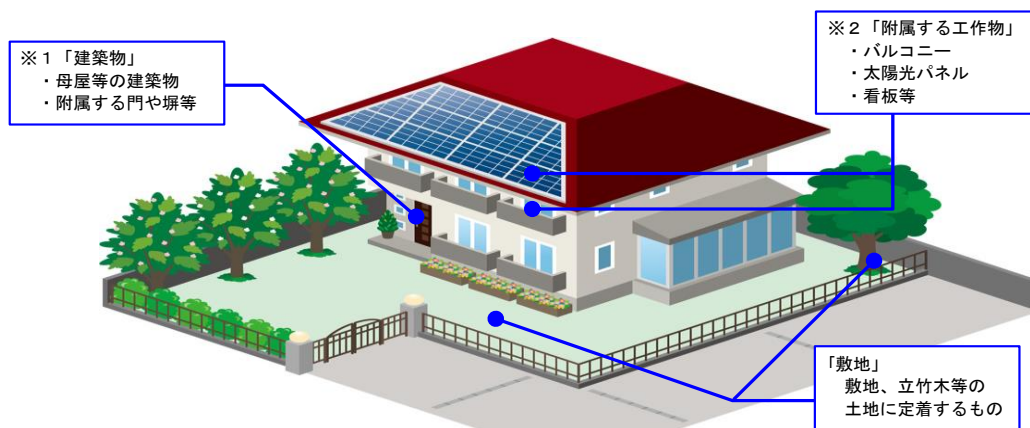
※1：「建築物」とは、建築基準法（昭和5年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいいます。

※2：「附属する工作物」とは、看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいいます。

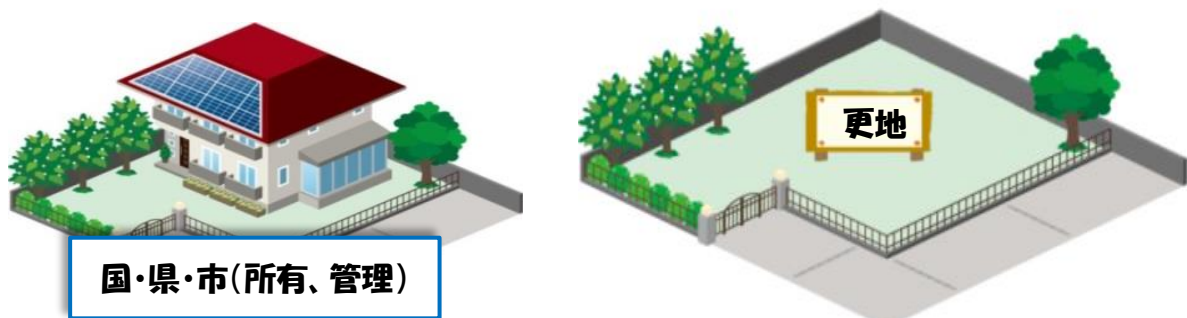
※3：「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいいます。

※4：「常態である」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことを基準とします。

1.5.1 用語定義説明図



以下の場合、対象となりません。



SDGs（持続可能な開発目標：Sustainable Development Goals）とは、平成 27（2015）年 9 月の国連サミットで採択された国際目標であり、令和 12（2030）年までに持続可能でよりよい世界を目指すため 17 の目標が設定されています。

本計画に基づき空家等対策に取り組むことは、建物や跡地の利活用による資源の循環に寄与し、地域の安全・安心の確保、生活環境・景観の保全等につながり、SDGs を構成する 17 目標のうち「11：住み続けられるまちづくりを」の点で貢献が可能と考えられます。

これより、本計画においては、「11：住み続けられるまちづくりを」の観点から持続可能な社会形成を推進していきます。

1.6.1 SDGs を構成する 17 目標



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

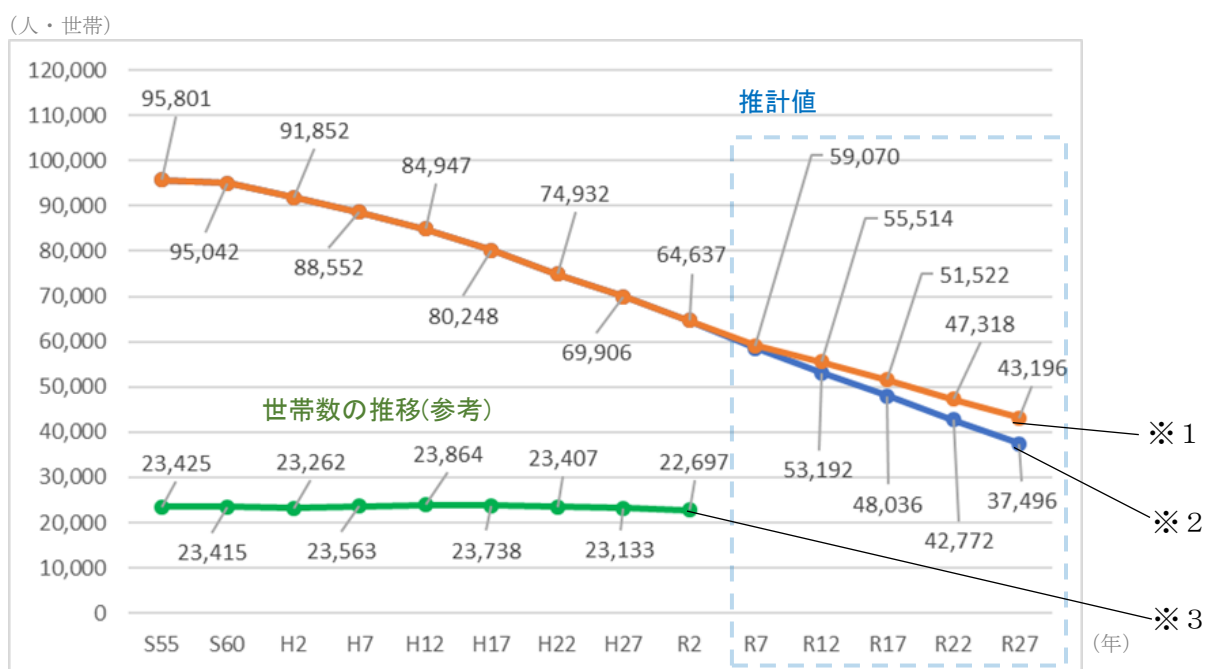


第2章 空家等の現状と課題

1 栗原市の人口推移

本市の人口推移をみると、令和2（2020）年では、64,637人（国勢調査確定値）となっています。今後も人口減少が続き、25年後の令和27（2045）年には37,496人になると予測されています。

2.1.1 栗原市の人口推移



【※1】第2次栗原市総合計画後期基本計画における将来人口の推計値

(子育て・教育環境の充実、雇用機会の創出など若年層の移住・定住促進化施策の積極的な取り組みを行った場合の推計)

【※2】国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年3月推計値）」

【※3】国勢調査世帯数（平成12年以前は旧町村の合計値）

本市が保有する空家等の情報及び各地区の行政区長からの空家等の情報を基に現地確認を行った結果、令和4（2022）年7月末現在、市全体で1,634戸の空家等を確認しました。

第1次計画策定時、平成30（2018）年3月末現在の空家等の戸数は1,668戸であり、34戸の減少となっています。

2.2.1 栗原市の空家等戸数

地 区	令和4年度 (令和4(2022)年7月末現在)	平成29年度 (平成30(2018)年3月末現在)	増減
築 館	226 戸	242 戸	△16
若 柳	285 戸	279 戸	6
栗 駒	324 戸	326 戸	△2
高清水	74 戸	55 戸	19
一 迫	244 戸	268 戸	△24
瀬 峰	149 戸	133 戸	16
鶯 沢	66 戸	79 戸	△13
金 成	108 戸	123 戸	△15
志波姫	78 戸	74 戸	4
花 山	80 戸	89 戸	△9
合 計	1,634 戸	1,668 戸	△34

空家等の中には、適切な管理が行われていない結果、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐に渡る問題が生じ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものが存在します。これらの問題を解決していくためには、第1次計画の内容について検証を行い、本市が抱えている空家等に対する課題を抽出し、新たに課題への取組みを検討する必要があります。

ここでは、第1次計画の実施内容について検証を行います。

(1) 適正管理の促進

【第1次計画での主な取組み】

- ・所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされていることから、所有者等と市の責務等を明確にし、必要な対策を講じます。

【検証結果】

第1次計画では、主な取組み内容に準じ、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性が高い空家等について、所有者等に対し適正な管理を促しました。この結果、平成30（2018）年度から令和4（2022）年度の間に関がった243件の空家のうち、97件で改善が見られました。

人口減少や高齢化の進展に伴い、管理されていない空家等が増加し、空家等に関する相談件数も増加傾向にありました。また、相続の複雑化により空家等に対して当事者意識の低下が見られるケースもありました。

このことから、周辺の良好な生活環境を維持していくためには、継続的に空家等の状態を把握しながら、建物の老朽化及び敷地の荒廃などの発生防止に努める必要があります。特に状態の不良な空家等へとつながる可能性の高い所有者不明の物件への対策が必要です。また、適正管理通知を送付しても反応がない所有者等が存在するため、適正管理の通知方法について今後検討が必要といえます。

(2) 特定空家等の認定と措置

【第1次計画での主な取組み】

- ・特定空家等に該当する空家等については、法及び国の「ガイドライン」等に基づき、市の判定基準を定め、特定空家等として認定し、必要な措置を講じます。

【検証結果】

第1次計画期間中に本市で特定空家等に認定された物件は1件でした。

空家等を特定空家等に至らないようにすることが重要であるため、今後も所有者等に対して適宜指導を行っていきます。また、特定空家等に認定された場合には、倒壊等による周辺への危険回避を最優先とした対策が必要であり、解決に向け早急に対応を進めていくことが重要といえます。

※特定空家等とは、著しく周囲に危険を及ぼす恐れのある空家等であると認定された空家等であること。

(3) 利活用の推進

【第1次計画での主な取り組み】

- ・空家等には、有効活用できるものが少なくありません。これらを地域資源と捉えて、空家等の利活用に対する施策を推進します。

【検証結果】

- 住まいる栗原 ホームサーチ事業（空き家バンク制度）

第1次計画期間中の空き家バンク制度の利用状況は、以下のとおりです。

2.3.1 空き家バンク制度利用状況

年度	空き家バンク制度利用状況	移住定住実績
H30年度（2018年度）	12件	9件
R元年度（2019年度）	17件	8件
R2年度（2020年度）	18件	13件
R3年度（2021年度）	20件	5件
R4年度（2022年度）	8件（R4.9.30現在）	2件（R4.9.30現在）

空家等の中には状態の良いものがあり、それらを利活用することが空家等対策につながります。また、空き家バンク制度の利用は、移住定住にも貢献していることから、今後も制度の充実を図るため、関係機関との連携、情報共有の強化が必要といえます。

(4) 支援制度の構築

【第1次計画での主な取り組み】

- ・適正管理及び利活用を推進するため、実態に即した支援のあり方を検討し、助成制度等も含め、効果的な支援制度を構築します。

【検証結果】

第1次計画期間中における空家等の利活用に関する支援制度の活用状況等について、整理しました。（リフォーム、耐震化、防災等）

- 空き工場・倉庫等登録制度

第1次計画期間中の空き工場・倉庫等登録制度の新規登録件数は、以下のとおりです。

2.3.2 空き工場・倉庫等登録制度新規登録件数

年度	実績
H30（2018）年度	17件
R元（2019）年度	17件
R2（2020）年度	14件
R3（2021）年度	15件
R4（2022）年度	13件（R4.9.30現在）

●住まいる栗原 空き家リフォーム助成事業

第1次計画期間中の住まいる 空き家リフォーム助成事業の活用状況は、以下のとおりです。

2.3.3 住まいる栗原 空き家リフォーム助成事業利用状況

年度	利用状況	移住定住実績
H30（2018）年度	3件	3件
R元（2019）年度	2件	2件
R2（2020）年度	3件	3件
R3（2021）年度	1件	1件
R4（2022）年度	1件（R4.9.30現在）	1件（R4.9.30現在）

●栗原市ビジネスチャレンジサポート事業

第1次計画期間中の栗原市ビジネスチャレンジサポート事業の活用状況は、以下のとおりです。

※市内で新たに開業する小規模事業者に対して、費用の一部を補助

2.3.4 栗原市ビジネスチャレンジサポート事業利用状況

年度	実績
H30（2018）年度	8件
R元（2019）年度	8件
R2（2020）年度	6件
R3（2021）年度	3件
R4（2022）年度	4件（R4.9.30現在）

●栗原市木造住宅耐震診断助成事業

第1次計画期間中の栗原市木造住宅耐震診断助成事業の活用状況は、以下のとおりです。

※昭和56（1981）年5月31日以前に着工された木造住宅を対象とし、耐震診断費用を助成

2.3.5 栗原市木造住宅耐震診断助成事業利用状況

年度	実績
H30（2018）年度	28件
R元（2019）年度	9件
R2（2020）年度	15件
R3（2021）年度	20件
R4（2022）年度	20件

●栗原市木造住宅耐震改修工事促進助成事業

第1次計画期間中の栗原市木造住宅耐震改修工事促進助成事業の活用状況は、以下のとおりです。

※耐震診断を受け、耐震性が不十分と判定された住宅を耐震補強する場合、工事費を助成

2.3.6 栗原市木造住宅耐震改修工事助成事業利用状況

年度	実績
H30（2018）年度	12件
R元（2019）年度	11件
R2（2020）年度	10件
R3（2021）年度	14件
R4（2022）年度	8件（R4.9.30現在）

- 水道未普及・未給水区域における井戸水等の水質検査補助及び浄水器設置費補助
- 栗原市排水設備設置工事費助成事業
- 栗原市合併処理浄化槽切替助成事業
- 水洗便所等改造資金利子補給制度
- 空家等の固定資産税に関する問い合わせ状況

上記について、空家に対する利用実績、問い合わせはありませんでした。

空家等対策として、空き家バンク制度による利活用のほかにも、空家等のリフォーム助成といった自己活用へとつながる支援体制も必要となります。また、空家等の状態が悪化し、リフォーム等が困難な場合には、空家等を解体し、土地を利活用していくことが効果的と考えられます。そのため、空家等の解体に係る支援制度の確立も重要です。

(1) 周辺地域にもたらす課題

適正に管理されていない空家等が周辺地域にもたらす影響は、一般的に次の点が課題となります。

2.4.1 空家等の課題

課 題	内 容
安全上の課題	○空家等の老朽化による倒壊事故 ○風雨による空家等の建築資材等のはく落、飛散事故など
生活・衛生上の課題	○ゴミの放置・不法投棄及び草木の繁茂による異臭や病害虫の発生 ○樹木の枝の越境による隣接住民や通行人への影響など
景観上の課題	○防災、生活・衛生及び防犯上の課題と併せて発生する見た目などの景観の悪化、地域イメージの低下など
防犯上の課題	○空家等への不特定の者の不法侵入や放火などの犯罪の温床

(2) 所有者等の課題

所有者等の心理的・経済的な課題は、一般的に次の点となります。

2.4.2 所有者等の課題

課 題	内 容
心理的な課題	○遠方に居住し、空家等の管理責任意識が持ちにくい ○賃貸や売却することに対する近隣住民の目があり、抵抗感がある ○盆や正月の帰省時に利用するため手放すことにためらいがある ○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 ○賃貸や売却を希望しても借り手や買い手がいらないと思い込んでいる
経済的な課題	○適正管理や改修、除却に関わる費用を負担する余裕がない ○除却後、固定資産税の負担が増加する

(3) 本市における空家等への課題

本市における空家等への課題は、以下の4つが挙げられます。

① 人口減少に伴う空家等の増加

本市の人口は、国勢調査による昭和55（1980）年の95,801人をピークに年々減少しており、令和27（2045）年には、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」では、37,496人になると予測されています。また、市内の空家率に関しては、住宅土地統計調査によると、平成30（2018）年時点で12.8%となっており、前回の平成25（2013）年の調査（8.3%）から4.5ポイント上昇しています。

今後は、さらなる人口減少が予測されているため、空家等の増加がより顕著になることが想定されます。

② 高齢化の進行による管理不全の空家等の増加

本市における65歳以上の人口は、令和4（2022）年3月末時点で26,477人であり、市全体の人口の40.5%を占めています。

今後より一層、高齢化の進行が想定されており、高齢化に伴う管理不全の空家等の増加が懸念されます。

③ 所有者等の意識の希薄化

空家等の所有者やその相続人が近くに住んでいない場合も多く、空家等の所有者意識の希薄化が考えられます。その結果、空家等の状態把握や維持管理頻度の低下にもつながり、空家等の状態がさらに悪化する恐れがあります。

また、相続関係を整理せず放置するケースが多発すると、その後、空家等で発生した問題の解決が難しくなることも想定されます。

④ 空家等の維持管理の難化による特定空家等の発生

空家等を良好な状態で維持していくためには、適切な管理が必要であり、場合によっては、修繕や解体等が必要となります。しかし、空家等の修繕や解体等にかかる費用負担が大きく、適切な処置が行われず、空家等の放棄、最終的には特定空家等につながることを懸念されます。

第3章 空家等対策の取り組み

1	空家等対策における基本的な考え方
---	------------------

(1) 所有者等による管理責任

法第3条では、「所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されており、空家等の管理は、その所有者等が自らの責任において適切に行うことが原則です。

また、その他の法令でも空家等の所有者等による管理責任が定められており、所有者等による管理責任を前提とした上で、法、国の指針及びガイドラインにより適切に空家等の問題に取り組みます。

(2) 公共公益の観点からの市の取り組み

空家等は個人の財産であり、その所有者等によって適正に管理されるべきものですが、さまざまな理由から長期間、適切な管理が行われず、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、地域社会にまで影響を与えているものが存在します。その一方、使用可能な空家等を有効活用することで地域の活性化につながることも考えられます。

そこで公共公益の観点から、市が積極的に空家等の問題に取り組むことが重要であり、次に示す基本方針のもと空家等対策を推進します。

本市における空家等への対策は、これまでに述べた空家等の状況や課題を踏まえ、市全域における空家等を対象とし、第1次計画を参考に空家等対策基本方針を定め、引き続き次の5つの項目で取り組みます。

(1) 適正管理の促進

所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされていることから、所有者等と市の責務等を明確にし、必要な対策を講じます。

(2) 特定空家等の認定と措置

特定空家等に該当する空家等については、法及び国のガイドライン等により「『特定空家等に対する措置』を適切に実施するために、市の判定基準を定め、特定空家等として認定し、必要な措置を講じます。

● 特定空家等（法第2条第2項）

空家等のうち、次のア～エのいずれかに該当する状態のもの。

ア 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

イ 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

ウ 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

エ 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

(3) 利活用の推進

空家等の中には、有効活用できるものが少なくありません。これらを地域資源と捉えて、空家等の利活用に対する施策を推進します。

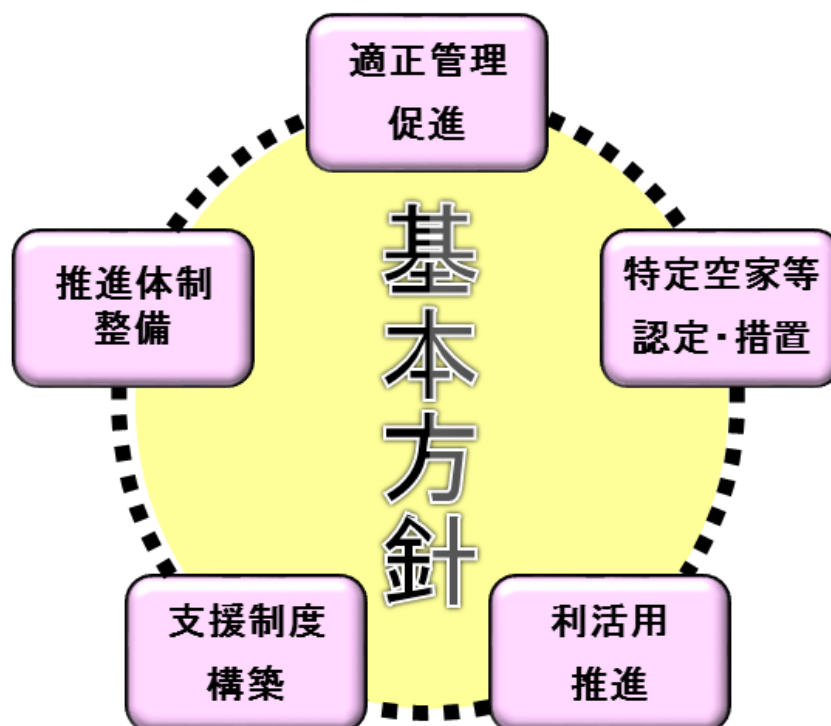
(4) 支援制度の構築

適正管理及び利活用を推進するため、実態に即した支援のあり方を検討し、助成制度等も含め、効果的な支援制度を構築します。

(5) 推進体制の整備

適正管理、利活用の推進及び支援制度の構築を実現するため、庁内関係課及び関係団体等とスムーズな連携が図れる体制を整備します。

3.2.1 基本方針の概念



第4章 空家等対策を推進するための施策

1

市民への周知

計画の内容、制度の理解を深めるため、広く市民への周知と、市民からの相談に応えます。

(1) 広報活動

毎戸に配布される市の広報紙や、ウェブサイト等を活用し、国や市の空家対策について周知を図ります。また、市内で開催されるイベント等での広報活動などPRに努めます。

(2) 相談窓口の充実

空家を発生させない仕組みづくりや、国の制度、市の対策などを基にしたアドバイスなど、様々な相談に対応します。

2

空家及び所有者等に向けた適正管理促進

(1) 空家等の調査

空家等の状況は刻々と変化していくため、その状況を把握しておくことが空家等対策の第一歩となります。

そのため、市内全域を対象とした空家等実態調査を実施するとともに、所有者等への意識調査などにも取り組みます。

① 栗原市行政区長会と連携した実態調査

地域の状況や実情は、その地域の行政区長が精通しているため、各行政区長から情報を提供いただきながら、空家等の実態把握に努めます。

② 問題のある空家等の現地調査

問題のある空家等については、現地調査を行い、空家等の状況を確認します。

③ 所有者等への意識調査

実態調査等によって把握した特に問題のある空家等の所有者等に対しては、意識調査を実施します。

(2) 空家等管理台帳の整備

空家等の調査結果をもとに空家等の管理状況を把握するため、所在地・所有者・空家等の状況・相談や対応記録など空家等に関する必要な情報を記載した空家等管理台帳を整備します。

なお、個人情報の取り扱いに注意し、慎重に管理します。

●空家等に関するデータベースの整備等（法第 11 条）

市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(3) 適正管理の周知

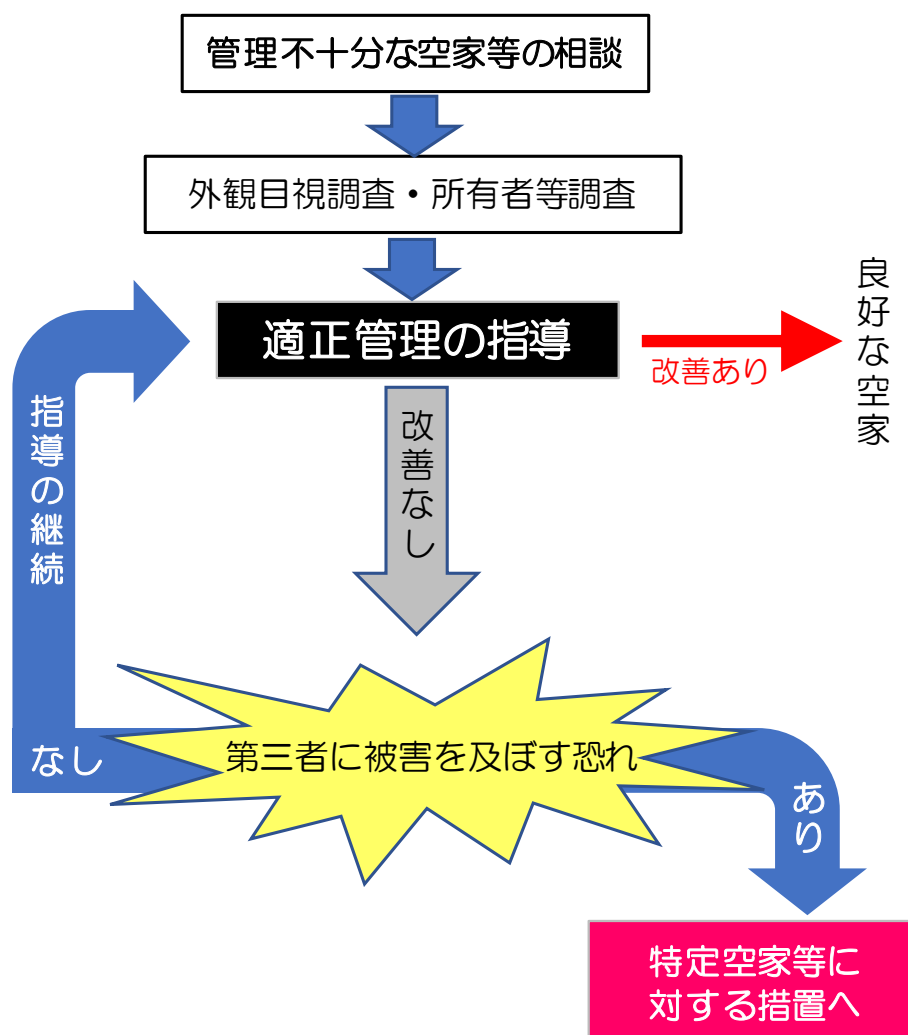
空家等の管理責任が所有者等にあることを認識してもらうため、広くホームページ等により空家等の制度に関する情報提供を行うとともに、管理不全の空家等の所有者等へ適正管理を促す文書の送付を行います。

(1) 管理不十分な空家等への指導

適正な管理が行われておらず、何らかの問題が発生している空家等については、所有者等が空家等の状態を把握していない可能性があるため、所有者等に対してその現状をお知らせします。また併せて、空家等で発生している問題への改善方策や処分・活用といった所有者等自身の意向把握に努め、特定空家等にならないように個々の状況に応じた助言や指導を行い、空家等の状況の改善を促していきます。

所有者等が、「自己管理しなくても市が対応してくれる」という考えに至らぬように社会的責任を伝え、適切な管理を促すとともに、状況に応じて必要な措置を講じます。

4.3.1 栗原市の空家等の適正管理に関する指導フロー



(2) 特定空家等への措置

対象となる空家等が特定空家等に該当するか否かの判断については、国のガイドライン及び市の判定基準を踏まえ、空家等の管理状況、悪影響の範囲とその程度、公益性、危険性の切迫度を考慮し、空家等対策本部において総合的に判断し措置を講じます。

(3) 危険な空家等への応急措置

空家等が緊急に危険を回避する切迫した状態にあり、さらに放置することで周辺に危険を及ぼすと認められた場合には、その危険な状態を回避するため、市は必要最小限の措置（危険箇所の一部（最小限）除去、バリケードの設置などの応急的な処置）を講ずることができます。

(4) 税制上の取り扱い

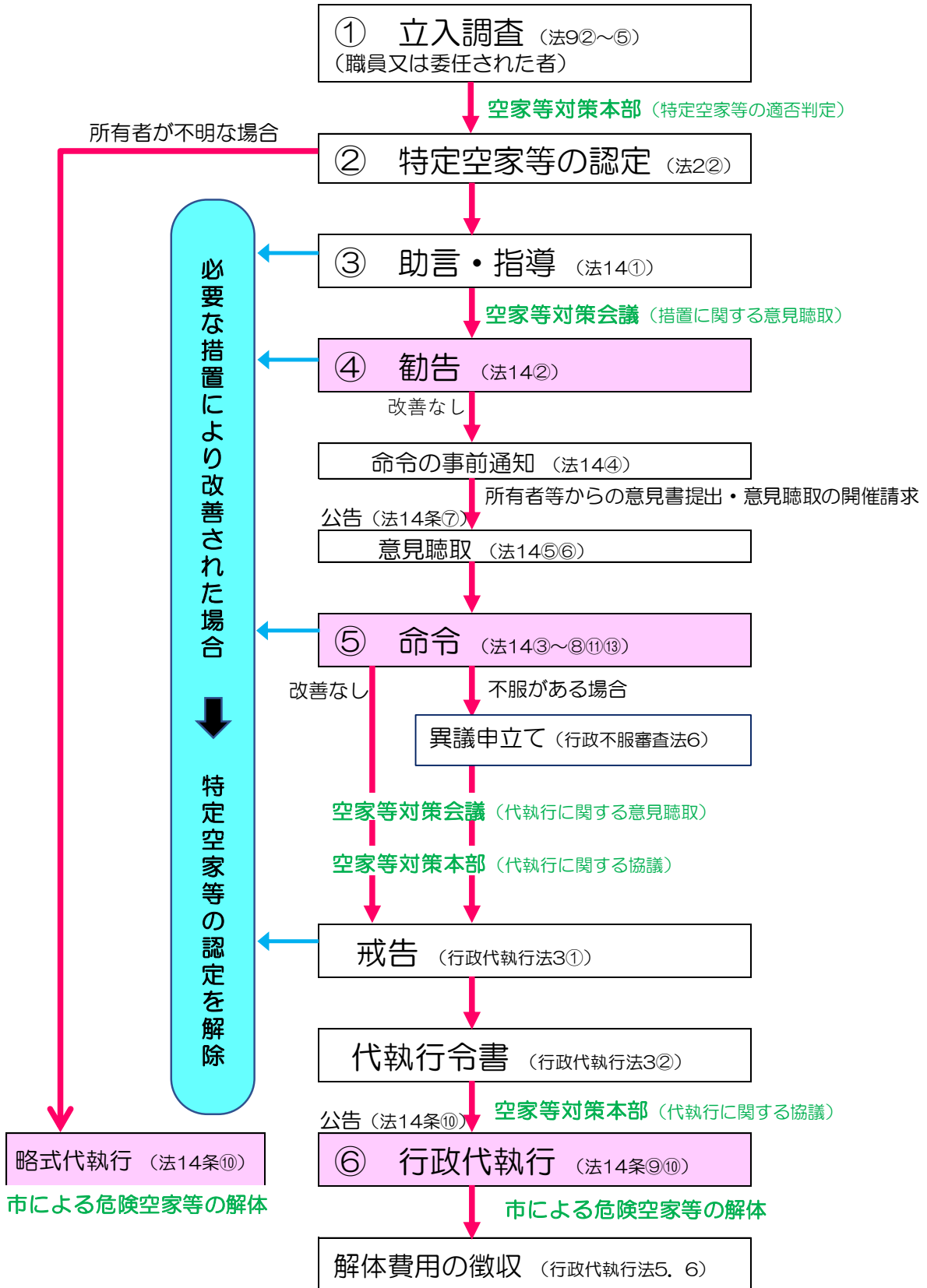
対象の空家等が特定空家等に認定され、特定空家等の所有者等に対して法に基づく勧告を行った場合は、固定資産税の住宅用地特例を除外する措置を講じます。

(5) その他

令和3（2021）年6月30日に「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（以下「空家法基本指針」という。）及びガイドラインの一部改正が行われました。

これにより、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も特定空家等の対象に含めることが可能となり、また、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体を協議会の構成員に追加することも可能となり、専門的な相談に対してNPO等の団体と連携して対応することができるようになりました。その他にも、空家等の調査方法として、これまでの不動産登記情報や戸籍謄本、住民票、固定資産情報の他に、水道・電気・ガス情報や公的機関（警察・消防等）の情報を活用した調査方法も可能となりました。

4.3.2 栗原市における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



※各会議については、必要に応じて開催するものとする。

① 立入調査 (法第 9 条第 2 項～5 項)

外観調査により、特定空家等の可能性がある空家等へ職員又は委任した者を当該敷地に立ち入ることを通知し、立ち入り調査を行います。

② 特定空家等の認定 (法第 2 条第 2 項)

空家等のうち、次のア～エのいずれかに該当する状態のものを認定します。

- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- エ 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

③ 助言・指導 (法第 14 条第 1 項)

特定空家等の所有者等に対し適切な管理を促すための助言又は指導を行います。また、助言又は指導に対して、十分な措置がなされない場合、勧告を行うことがあります。

④ 勧告 (法第 14 条第 2 項)

助言・指導により、特定空家等の状態が改善されなかった場合において、所有者等に対して、相応な猶予期間を設けて、必要な措置をとるように勧告を行います。勧告の際には、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を除外します。また、期限までに勧告に係る措置が行われない場合は、当該措置を命令することがあります。

⑤ 命令 (法第 14 条第 3 項～第 8 項、第 11 項、第 13 項)

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、措置をとるように命令することができます。命令の際には、あらかじめ命じようとする措置の内容及び事由、意見書の提出等を事前に通知を行います。また、命令した場合に、第三者に不測の損害を与えることを未然に防ぐため、標識を設置するとともに、公示を行います。

⑥ 行政代執行 (法第 14 条第 9 項～10 項)

命令を行っても、特定空家等の所有者等がその措置を行わず、著しく周囲へ危険が及ぶ状況であると認められる場合は、行政代執行法に基づき除却等の措置を行います。代執行の際には、その旨を戒告し、所有者等が指定された期間までに履行しない場合には、代執行令書により通知を行います。また、代執行に要した費用については、所有者等から徴収します。

※非常時の場合又は危険が切迫している場合、戒告及び代執行令書による通知を行わず、代執行することができます。

※所有者等の調査により、必要な措置を命じようとする者を確知することが出来なかった場合には、相応な期間を定め、当該措置を行う旨を公告したうえで、略式代執行を行います。

(6) 他の法令等に基づく諸制度との関係

管理不十分な空家等や特定空家等については、法に限らず、他の法令などの目的に沿って必要な措置が講じられる場合があります。

4.3.3 他の法令等に基づく諸制度

項目	法令	概要
建物の管理	民法 第717条	建物が倒れたり、瓦の落下などによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	民法 第940条	相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産を現に占有しているときは、相続人又は第九百五十二条第一項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、その財産を保存しなければならない。
	建築基準法 第8条	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法 第10条	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認められるとき、除却等の必要な措置を命じられる場合がある。
	消防法 第3条	火災の予防として危険であると認められる場合、物件等の所有者に対し、物件の除去を命ずることができる。
	道路法 第44条	道路交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる土地や工作物等の所有者等に対し、危険を防止するために必要な措置を命令することができる。
	災害対策基本法 第64条	災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合において、応急処置のため敷地へ立入ることができる。
失火の防止	民法 第709条	故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。
	失火責任法	失火の場合には適用しない。ただし、失火者に重大な過失があったときは、この限りではない。
樹木等の管理	民法 第233条	敷地内の樹木の枝葉などが境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。

※各法律は令和5（2023）年4月1日現在のもの

(1) 空家等の利活用に対する施策

空き住宅を居住などで利用したり、空き店舗等を新たな事業で利活用するなど、所有者や新たな所有者によって空家等が利用されることは、定住の促進や地域の活性化にもつながります。このことから、所有者等に対して利活用の啓発や支援を行うため、以下の施策を推進します。

① 関係団体等と連携した利活用の促進

個人による利活用の支援だけでなく、不動産や建築の関係団体等と連携し、幅広い空家等の利活用を促進します。

② 利活用に係る支援制度の充実

空家等を利活用する際に利用できる、支援制度の周知を行うとともに、内容の見直しや新たな支援制度を検討します。

③ 利活用を支援する国の制度の活用

国の制度を周知するとともに、本市においては有効活用について検討します。

(2) 「空き家バンク制度」等の活用

「空き家バンク制度」は、空家等の売買又は賃貸を希望する所有者からの申し込みを受けて、登録した空家情報を居住したい人へ情報提供を行います。

「空き工場・倉庫等登録制度」は、工場等の売買又は賃貸を希望する所有者からの申し込みを受けて、登録した情報を宮城県と共同で企業誘致活動に活用します。

この制度による空家等の利活用を促進するため、以下の施策を推進します。

① ホームページやパンフレット等による制度の周知

「空き家バンク制度」等の利活用促進を図るため、ホームページやパンフレット等により制度の周知を図ります。

② IJUターン者への情報提供

大都市圏で行っている移住フェアでPRするなど、IJUターン者に対し、「空き家バンク制度」等に登録された物件に関する情報提供を行います。

(1) 空家等の活用に対する支援

空家等の中には、従来の用途による活用のほか、地域の交流施設や福祉施設などとして活用することで、地域の活性化などにつながる場合も考えられます。

このことから、以下の制度を実施するとともに、新たな施策を検討します。

① 空家等の活用

空家所有者から登録された市内の空家情報を公開し、利用希望者に対して、「住まいる栗原ホームサーチ事業（空き家バンク制度）」により、空家等の活用を促進します。

② リフォームによる空家等の活用

「住まいる栗原ホームサーチ事業（空き家バンク制度）」を利用して空家を購入または3年以上借りる方が、当該空家をリフォームする場合、「住まいる栗原空き家リフォーム助成事業」により、工事費用の一部を補助します。

③ 空き工場・倉庫の活用

市内にある賃貸や売却を希望する空き工場・倉庫所有者から情報を登録し、宮城県と共同で企業誘致活動に活用するため、「空き工場・倉庫等登録制度」を促進します。

④ 店舗等の商業施設への活用

空き店舗等を活用し新規出店する事業者に対して、「栗原市ビジネスチャレンジサポート事業」により、賃貸料及び改修費用の一部を補助します。

⑤ 木造住宅への助成

木造住宅を対象とした「栗原市木造住宅耐震診断助成事業」と、「栗原市木造住宅耐震改修工事促進助成事業」により、耐震診断費用及び工事費の一部を補助します。

※実施している制度は、別表1（P.28）参照

(2) 空家等の跡地の利活用に対する取組

空家等を除去した跡地は、駐車場やポケットパークなど、地域の実情に合わせた公共公益的な活用や、住宅用地として再利用されることによって地域の活性化が見込まれるため、以下の施策を検討します。

① 公共公益的な活用に対する支援

集会所やコミュニティスペースなど地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から地域貢献などに有効活用する場合などの支援制度を検討します。

② 跡地の市場流通の促進

空家等を除去した跡地の市場への流通化を図ることは、良質な土地利用にとって重要なため、不動産取引業者団体等と連携して、跡地の市場流通などの支援について検討します。

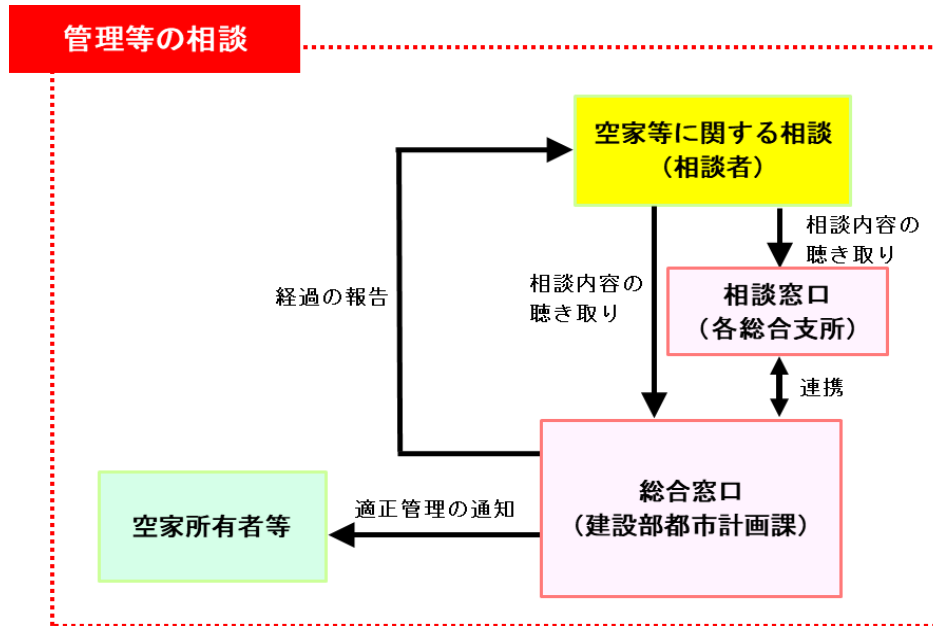
(3) 空家等の解体等に対する支援

危険な空家等を放置することは、市民の安心安全かつ良好な生活環境を脅かすことにつながる恐れがあります。そのため、国では、民間や自治体に対し「空き家再生等推進事業」、「空き家対策総合支援事業」を展開し支援しており、市でも支援を検討します。

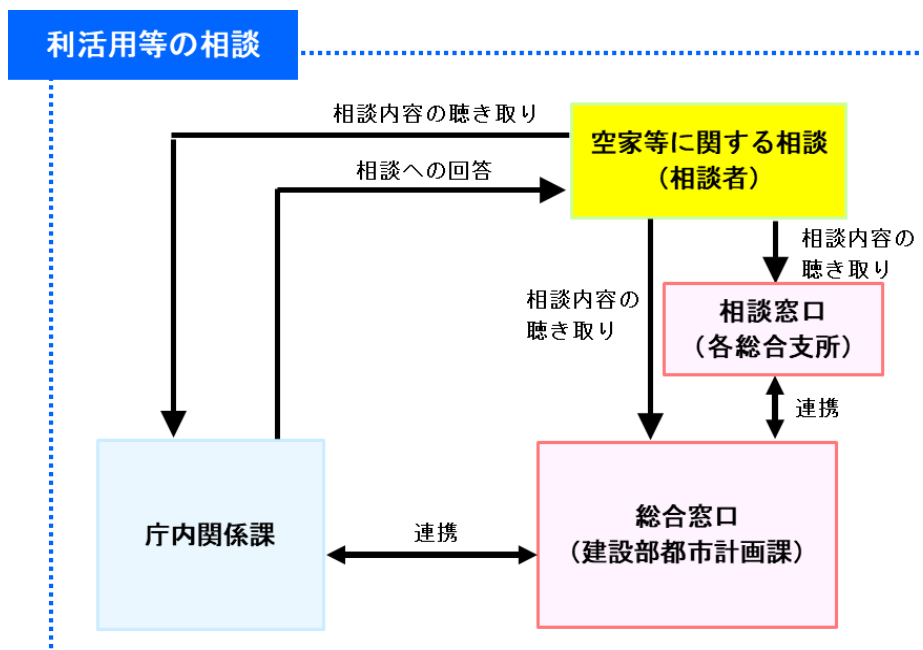
(1) 相談体制の充実

所有者等や周辺住民からの相談は、身近な相談窓口の各総合支所や総合窓口の建設部都市計画課で対応し、相談内容に応じて、庁内関係課で連携し対応します。

4.6.1 栗原市の市民向け空家等の管理等に関する相談受付体制



4.6.2 栗原市の市民向け空家等の利活用等に関する相談受付体制



※空家等対策に関わる個別相談は、別表2 (P.29) 参照

(2) 空家等対策本部

空家等に対する施策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策本部を設置し、次に掲げる事項について協議します。

- ① 空家等対策計画の策定及び変更に関すること
- ② 空家等の適切な管理及び活用の促進に関すること
- ③ 特定空家等に対する判定に関すること
- ④ 特定空家等に対する措置に関すること
- ⑤ その他空家等対策の実施に関し必要な事項に関すること

(3) 空家等対策会議

空家等に対する施策に関し、効果的な推進を図るため、栗原市空家等対策会議を設置し、次に掲げる事項について、地域住民、専門的知識を有する者等から意見を聴取します。

- ① 空家等対策計画に関すること
- ② 特定空家等に対する措置に関すること
- ③ その他空家等対策に関し必要な事項に関すること

(4) 関係団体との連携

空家等の問題は、地域社会全体に関わる問題でもあることから、空家等対策を総合的に進めるため、庁内関係課のほか、地域や公的機関、さらに不動産関係等の民間事業者とも連携した取り組みを推進します。

別表 1

空家等に関する市の制度

事業名	概要	担当課
住まいる栗原 ホームサーチ事業 (空き家バンク制度)	空家所有者から登録された市内の空家情報を公開し、利用希望者へ情報提供します。	企画部 定住戦略室
住まいる栗原 空き家リフォーム助成事業	「住まいる栗原ホームサーチ事業」を利用して空家を購入または3年以上借りの方が、当該空家をリフォームする場合、工事費を助成します。	
空き工場・倉庫等登録制度	市内にある賃貸・売却したい工場・倉庫を登録し、宮城県と共同で企業誘致活動に活用します。	商工観光部 産業戦略課
栗原市ビジネスチャレンジ サポート支援事業	市内で新たに開業する事業者に対して、賃貸料および新規出店に係る改修費用の一部を補助します。	
栗原市木造住宅耐震診断助成 事業	市内の木造住宅を対象とし、耐震診断費用の一部を助成します。	建設部 建築住宅課
栗原市木造住宅耐震改修工事 促進助成事業	耐震診断を受け、耐震性が不十分と判定された住宅を耐震補強する又は建替えする費用の一部を助成します。	
栗原市危険空家等解体費助成 事業	危険な空家の所有者等が行う空家の解体に要する経費の一部を助成します。	建設部 都市計画課

※制度は、令和5（2023）年4月現在

市の制度は、随時更新しておりますので、最新の制度をご確認願います。

別表2

空家等対策に関する個別相談対応担当一覧

分類	相談内容	担当課連絡先
窓 口	○総合窓口（法令、計画、相談等）	建設部 都市計画課 0228-22-1154
	○相談窓口（相談等）	各総合支所 【築 館】 0228-22-1111 【若 柳】 0228-32-2121 【栗 駒】 0228-45-2111 【高清水】 0228-58-2111 【一 迫】 0228-52-2111 【瀬 峰】 0228-38-2111 【鶯 沢】 0228-55-2111 【金 成】 0228-42-1111 【志波姫】 0228-25-3111 【花 山】 0228-56-2111
利活用	○住まいる栗原 ホームサーチ事業 （空き家バンク制度）	企画部 定住戦略室 0228-22-1125
	○空き工場・倉庫等登録制度	商工観光部 産業戦略課 0228-22-1220
	○栗原市ビジネスチャレンジサポート事業	
支 援	○栗原市危険空家等解体費助成事業	建設部 都市計画課 0228-22-1154
	○住まいる栗原 空き家リフォーム助成事業	企画部 定住戦略室 0228-22-1125
	○木造住宅耐震診断助成事業	建設部 建築住宅課 0228-22-1153
	○木造住宅耐震改修工事促進助成事業	
	○排水設備設置工事費補助金交付制度	上下水道部 施設課 0228-42-1133
	○単独浄化槽切替助成事業	
	○合併処理浄化槽切替助成事業	
	○水洗便所等改造資金利子補給制度	
○空家等の固定資産税に関する問い合わせ	総務部 税務課 0228-22-1121	

第2次栗原市空家等対策計画

資料編

■住宅土地統計調査による空家等の現状

1 空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査における「住宅総数」・「空家総数」の推移

総務省統計局が実施した「住宅・土地統計調査」をもとに、平成 25 (2013) 年と平成 30 (2018) 年の「住宅総数」・「空家総数」を比較すると、全国の住宅総数及び空家総数は、増加しており、宮城県においても同様な傾向が見られます。

本市も全国、宮城県と同じような状況であり、住宅総数及び空家総数は増加しています。また、本市の平成 30 (2018) 年の空家率に着目すると、全国の空家率 13.6%を下回る 12.8%となっていますが、人口減少が進むことにより、さらなる空家の増加が懸念されます。

宮城県都市別住宅総数・空家総数・空家率の推移

区分	平成25年(2013年)			平成30年(2018年)			空家率 増減
	住宅総数	空家総数	空家率	住宅総数	空家総数	空家率	
全 国	60,628,600 戸	8,195,600 戸	13.5%	62,407,400 戸	8,488,600 戸	13.6%	0.1%
宮 城 県	1,034,100 戸	96,900 戸	9.4%	1,089,300 戸	130,500 戸	12.0%	2.6%
栗 原 市	24,560 戸	2,040 戸	8.3%	25,410 戸	3,240 戸	12.8%	4.4%
仙 台 市	562,030 戸	56,030 戸	10.0%	575,000 戸	63,800 戸	11.1%	1.1%
石 巻 市	60,540 戸	6,260 戸	10.3%	70,490 戸	13,410 戸	19.0%	8.7%
塩 竈 市	22,740 戸	1,940 戸	8.5%	23,320 戸	2,590 戸	11.1%	2.6%
気仙沼市	26,420 戸	2,780 戸	10.5%	29,380 戸	5,210 戸	17.7%	7.2%
白 石 市	14,340 戸	1,510 戸	10.5%	14,920 戸	2,200 戸	14.7%	4.2%
名 取 市	27,560 戸	1,610 戸	5.8%	32,380 戸	3,550 戸	11.0%	5.1%
角 田 市	10,900 戸	1,060 戸	9.7%	11,370 戸	1,490 戸	13.1%	3.4%
多賀城市	27,370 戸	2,460 戸	9.0%	26,450 戸	2,570 戸	9.7%	0.7%
岩 沼 市	17,590 戸	1,540 戸	8.8%	18,950 戸	2,010 戸	10.6%	1.9%
登 米 市	26,680 戸	2,030 戸	7.6%	29,490 戸	3,390 戸	11.5%	3.9%
東松島市	14,370 戸	540 戸	3.8%	16,680 戸	2,020 戸	12.1%	8.4%
大 崎 市	51,950 戸	5,930 戸	11.4%	56,910 戸	7,750 戸	13.6%	2.2%
富 谷 市	—	—	—	18,890 戸	920 戸	4.9%	—

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）※抽出調査であり、調査結果の数値は推計値

「住宅・土地統計調査」における空家総数の推計値 3,240 戸から、「賃貸用又は売却用の住宅」、別荘などの「二次的住宅」を除いたものが一般的な空家等に該当します。栗原市では推計値として、2,330 戸となっています。

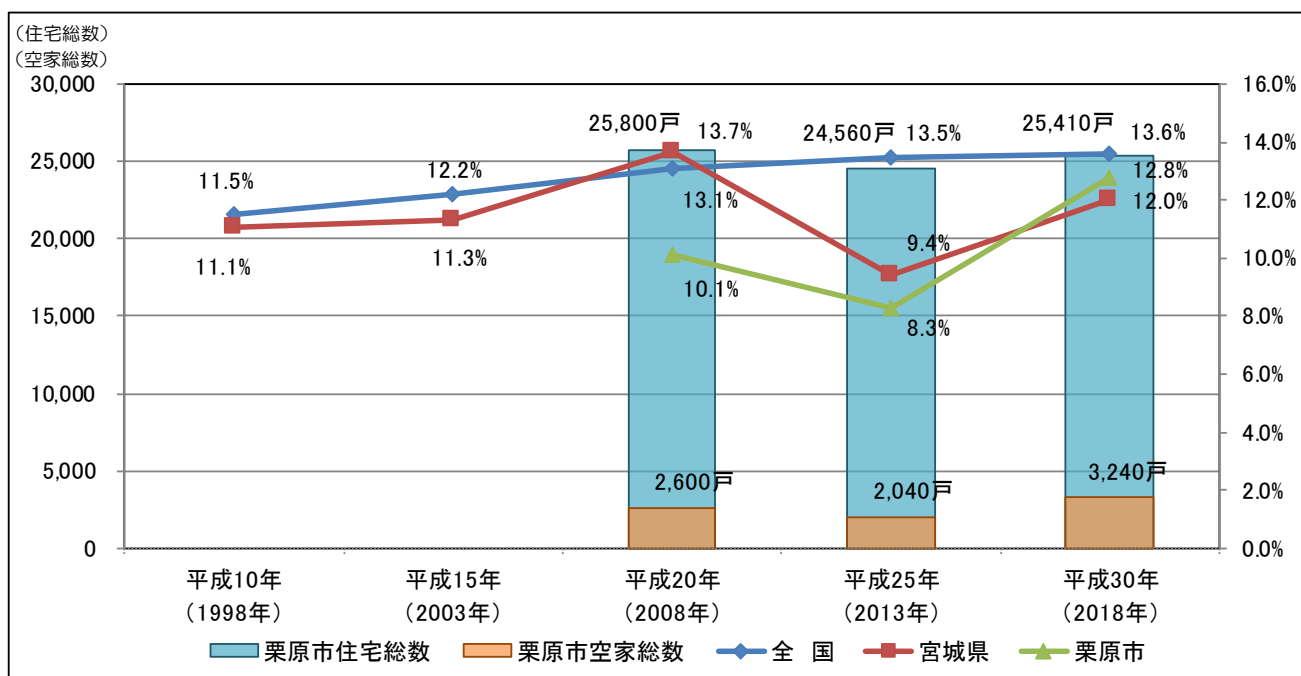
空家総数推計値	賃貸用又は売却用の住宅	二次的住宅	一般的な空家数推計値
3, 240 戸	920 戸	0 戸	2, 330 戸

(2)「空家率」の推移

「住宅・土地統計調査」より、平成 10（1998）年から平成 30（2018）年までの空家率を比較すると、全国の空家率は増加しており、平成 30（2018）年では、13.6%となっています。また、宮城県の花家率に関しては、平成 10（1998）年から平成 20（2008）年までは増加し、一度、平成 25（2013）年に減少してはいますが、これは平成 23（2011）年東日本大震災の影響によるものと考えられ、平成 30（2018）年には再び増加してはいます。

本市の花家率の推移は、宮城県同様に平成 20（2008）年から平成 25（2013）年にかけて減少し、平成 30（2018）年に再び増加してはいます。現時点での栗原市の空家率（12.8%）は、全国の花家率（13.6%）を下回ってはいますが、今後の人口減少の進行により、空家数の増加とともに空家率の上昇も想定されます。

住宅総数・空家総数・空家率の推移



資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※本市の平成 15（2003）年以前は、合併前の旧町村の調査結果が公表されていないため、記載なし
 ※空家率は、推計値による空家総数をもとに算出されたもの

■用語集

用語		定義
法律	空家等対策の推進に関する特別措置法	適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産の保護と、空家等の活用を促進するため、国が定めた法律
	都市再生特別措置法	都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めたもので、市街地の空家・空地の増加による「都市のスポンジ化」を抑制することを目的として、立地適正化計画の策定を規定している。
市の計画	栗原市総合計画	総合的かつ計画的なまちづくりの指針とすることを目的とした栗原市の最上位計画であり、今後のまちづくりの基本姿勢を明らかにしたもの。
	栗原市立地適正化計画	都市再生特別措置法で規定された計画であり、人口減少社会の中で市街地に空家や空き地が増加するという「都市のスポンジ化」を防ぎ、安定した都市経営を目指すことを目的としたもの。
空家の基本事項	所有者等	空家等の所有者又は管理者のこと。
	空家等	区域内に存在する住宅などの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 （※）常態とは、概ね 1 年間を通じて建物等の使用実績がないこと。
	管理不全空家	放置されている空家等で、建物のほか、敷地の除草なども行われていないもの。
	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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態など、周辺的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のこと。
	特定空家等に関する措置	特定空家等に認定した場合、今後の進め方を国のガイドラインに沿って定めた手順のこと。 ①立入調査⇒②特定空家等の認定⇒③助言・指導⇒④勧告⇒⑤命令⇒⑥行政代執行 となる。
	行政代執行	所有者に代わり、行政が適正管理に向けた取り組みを行うことで、倒壊しそうな家屋を解体したりすること。「特定空家等に関する措置」において何度も改善を要求しているにも関わらず所有者が対応しない場合、行政官庁が自ら解体・撤去等を行う。

空家の基本事項	略式代執行	所有者や親族がすべて死亡した場合など、所有者等が誰なのか不明な場合に行われる代執行のこと。
	ガイドライン	「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国が作成した指針であり、主な内容は空家等に対する対応、特定空家等に対する措置・手順を示している。
	国の指針	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をいう。主に空家等の諸問題に関する基本的な事項、空家等対策計画に関する事項を示している。
	空家等管理台帳	空家所有者の情報、建物の状態、空家等が存在する地域の分析など、空家対策に活用している。
	適正管理の周知・通知	市内・市外の空家等の所有者や管理者へ、周囲に迷惑をかけないような建物や敷地の管理を促すこと。また、管理されていない空家の所有者に対し、現状を伝え早期改善を促すために行うもの。
支援策	住まいる栗原ホームサーチ事業	栗原市の空き家バンク制度のことであり、空家の利活用を目的として空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度
	住まいる栗原空き家リフォーム助成事業	空家の利活用の一環として、ホームサーチ事業を利用し、空き家を購入または3年以上借りる転入者が、当該空き家をリフォームする場合、工事費を助成する制度。ただし、転入から3年以内の方が対象
	栗原市ビジネスチャレンジサポート事業	地域活性化のひとつの手段として、市内で新たに小売店、飲食店、事務所等（店舗等）を開業又は別店舗等を新たに開業する小規模企業者に対して、店舗等の賃借料、改修・設備費用、研修参加等の一部を助成する制度であり、空家、空き店舗を利用した開業も事業の対象としている。
その他	SDGs	国連総会で採択された、持続可能な開発のための17の国際目標。169の達成基準と232の指標が決められている。
	国立社会保障・人口問題研究所	1996年に厚生省人口問題研究所と特殊法人社会保障研究所との統合で誕生した機関。人口や世帯の動向を捉えるとともに内外の社会保障政策や制度について研究を行っている。

第2次栗原市空家等対策計画

令和5（2023）年3月

発行：栗原市建設部 都市計画課

〒987-2293 栗原市築館薬師一丁目7番1号

TEL 0228-22-1154 FAX 0228-22-0313

URL <http://www.kuriharacity.jp/>

E-mail toshikeikaku@kuriharacity.jp