

第3次登米市空き家等対策計画

令和8年3月

登米市

登米市空き家等対策計画 目次

1. はじめに	P.1
1 計画策定の背景と目的	P.1
2 計画の位置付け	P.1
3 計画の期間	P.2
4 用語の定義	P.2
5 S D G s（持続可能な開発目標）との関係	P.2
2. 空き家等の現状	P.3
1 人口の推移と空き家率の推移	P.3
2 本市の空き家等の現状	P.5
3 これまでの取組状況	P.8
4 課題の整理	P.9
3. 基本的な方針	P.10
1 基本的な方針	P.10
2 本計画の目標	P.11
3 施策の体系	P.12
4. 空き家等の発生の抑制及び適正な管理の促進に関する事項	P.13
1 空き家等の所有者等の責任	P.13
2 相談体制の整備	P.13
3 庁内体制	P.14
4 所有者等の意識の向上及び理解増進	P.14
5 多様な主体と連携した取組の推進	P.15
6 空き家等の調査	P.15
5. 空き家等の利活用の促進に関する事項	P.16
1 利活用の促進について	P.16
6. 市民の安全・安心の確保に関する事項	P.18
1 適正管理通知の発送	P.18
2 管理不全空家等に対する措置	P.18
3 特定空家等に対する措置	P.19
4 その他の管理不全な空き家等への対処に関する事項	P.21
7. 空き家等対策の実施体制に関する事項	P.23
1 空き家等対策の実施体制について	P.23
8. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	P.25
1 PDCA サイクルによる計画の推進	P.25

1. はじめに

1-1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・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、空き家等が年々増加しています。このような空き家等の中には、適正な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては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あります。また、空き家等の所有者等の対応が困難な場合があること等、解決すべき課題が多いことを踏まえると、空き家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められてきました。

これらの背景により、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進することを目的に、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が全面施行されました。その後も、空き家等の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれることを踏まえ、周囲に悪影響を及ぼす倒壊等の危険等がある空き家等の除却といった取組について一層円滑化を図るとともに、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空き家等の適正な管理や活用拡大に向けた空き家等対策の総合的な強化を図るため、令和 5 年 12 月 13 日に法改正されました。

法第 5 条では、第一義的には空き家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することを前提としています。その上で、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空き家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空き家等の活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家等については所要の措置を講ずるなど、空き家等に関する対策を実施することが重要であるとし、法第 4 条第 1 項において空き家等対策計画の作成及びこれに基づく空き家等に関する対策の実施その他の空き家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとして市町村の責務を規定しています。

本市では、平成 27 年 4 月 1 日に「登米市空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）を施行し、第 3 条には、市の責務として、空き家等の適正な管理を促進するために必要な施策を総合的かつ計画的に実施することを定めており、本市における空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、「第 3 次登米市空き家等対策計画」を策定するものです。

1-2 計画の位置付け

本計画は、法第 7 条及び条例第 3 条の規定に基づき、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために定めるものであり、計画の推進にあたっては、第三次登米市総合計画やその他関連計画等との整合性を図るものとします。

1-3 計画の期間

本計画の期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

なお、各種施策の実施や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しができるものとします。

1-4 用語の定義

本計画で用いる用語の定義は、法令等に基づき、表1のとおりとします。

表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。
条例	「登米市空き家等の適正管理に関する条例」をいう。
空き家等	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。法上の表記は「空家等」だが、本計画においては、条例に基づき「空き家等」と表記する。
管理不全空家等	空き家等が適正な管理が行われていないことにより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状態であると認められる空き家等をいう。（法第13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、適正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であると認められる空き家等をいう。（法第2条第2項）
所有者等	空き家等の所有者又は管理者をいう。（法第5条）
ガイドライン	「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）」をいう。

1-5 SDGs（持続可能な開発目標）との関係

SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）とは、平成27年9月の国連サミットで採択された令和12年までの国際目標で、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための17の目標で構成されています。

本計画では、SDGsを構成する17の目標のうち、「目標11：住み続けられるまちづくり」を主な目標として計画を推進し、目標達成に向けて取り組んでいきます。

2. 空き家等の現状

2-1 人口の推移と空き家率の推移

[1]総人口と年齢3区分別人口割合の推移

国勢調査による本市の人口は減少傾向にあり、令和2年では、76,037人となっています。また、国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）が令和5年に公表した推計値では、令和2年以降も年々減少を続け、令和32年には、43,781人になると予測されています。

また、本市の年齢別人口の推移をみると、年少人口割合や生産年齢人口割合は減少している一方で、高齢者人口割合は増加しており、令和12年には高齢人口の割合が40%を超えると予測されています。

表2 人口の推移と将来推計

区分	総数 (人)	年少人口 (0～14歳)		生産年齢人口 (15～64歳)		高齢人口 (65歳以上)	
		総数(人)	割合	総数(人)	割合	総数(人)	割合
昭和55年(1980)	98,568	20,209	20.5%	65,882	66.8%	12,477	12.7%
昭和60年(1985)	99,182	21,222	21.4%	63,522	64.0%	14,438	14.6%
平成2年(1990)	98,231	20,010	20.4%	61,084	62.2%	17,136	17.4%
平成7年(1995)	96,832	17,030	17.6%	58,762	60.7%	21,040	21.7%
平成12年(2000)	93,769	14,023	15.0%	56,098	59.8%	23,648	25.2%
平成17年(2005)	89,316	11,797	13.2%	52,937	59.3%	24,579	27.5%
平成22年(2010)	83,969	10,530	12.6%	49,569	59.1%	23,762	28.3%
平成27年(2015)	81,959	9,726	11.9%	46,668	57.1%	25,315	31.0%
令和2年(2020)	76,037	8,332	11.0%	40,399	53.4%	26,956	35.6%
令和7年(2025)	68,708	6,764	9.9%	35,001	50.9%	26,943	39.2%
令和12年(2030)	63,390	5,410	8.5%	31,864	50.3%	26,116	41.2%
令和17年(2035)	58,371	4,451	7.6%	29,492	50.5%	24,428	41.9%
令和22年(2040)	53,522	3,969	7.4%	26,299	49.1%	23,254	43.5%
令和27年(2045)	48,629	3,594	7.4%	22,556	46.4%	22,479	46.2%
令和32年(2050)	43,781	3,183	7.3%	19,114	43.6%	21,484	49.1%

資料：昭和55年から令和2年は国勢調査、令和7年以降は社人研「日本の地域別将来推計人口令和5(2023)年推計」

図1 年齢3区分別人口の割合の推移

(単位：人)

(単位：%)

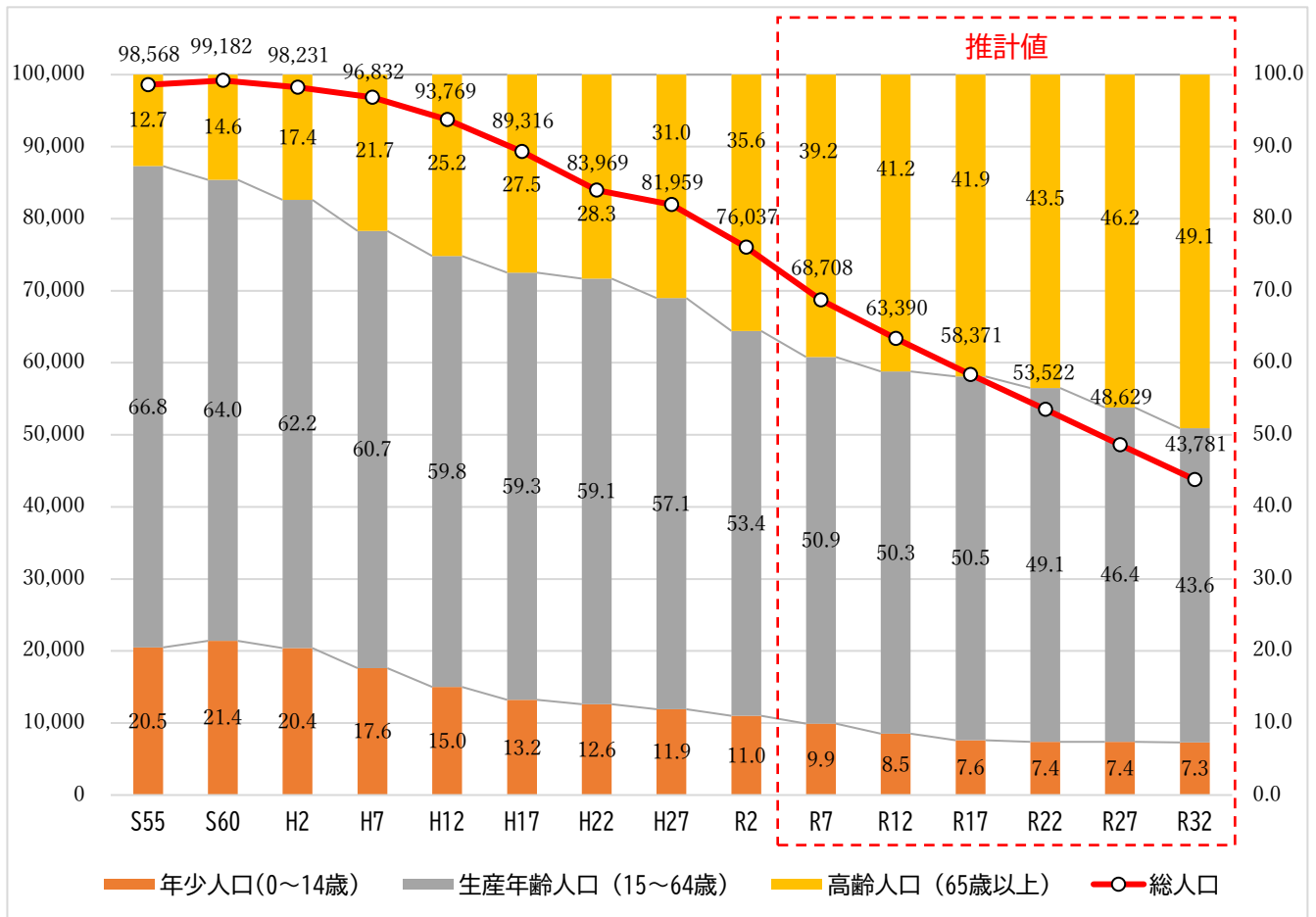


表3 高齢者世帯の状況

(単位：世帯)

区分	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
全世帯数	27,249	27,271	27,200	27,180	27,119	27,136
高齢者のみの世帯 (対全世帯比率)	5,755 (21.1%)	6,050 (22.2%)	6,288 (23.1%)	6,569 (24.2%)	6,901 (25.4%)	7,098 (26.2%)

資料：宮城県高齢者人口調査（各年3月末）

[2] 住宅・土地統計調査による空き家率の推移

令和5年住宅・土地統計調査によると、本市の「空き家率」は、平成30年から令和5年の5年間で3.3%上昇しており、全国及び宮城県の上昇率と比べ、高い数値となっています。

表4 住宅・土地統計調査による空き家率の推移

	H30	R5	増減
登米市	11.5%	14.8%	3.3%
宮城県	12.0%	12.4%	0.4%
全 国	13.6%	13.8%	0.2%

資料：令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果

2-2 本市の空き家等の現状

空き家等実態調査の結果

本計画の策定にあたり、令和7年6月から令和7年11月にかけて、本市の空き家等の実態調査を実施しました。

■調査時期

令和7年6月から令和7年11月まで

■調査範囲

市内全域

■調査方法

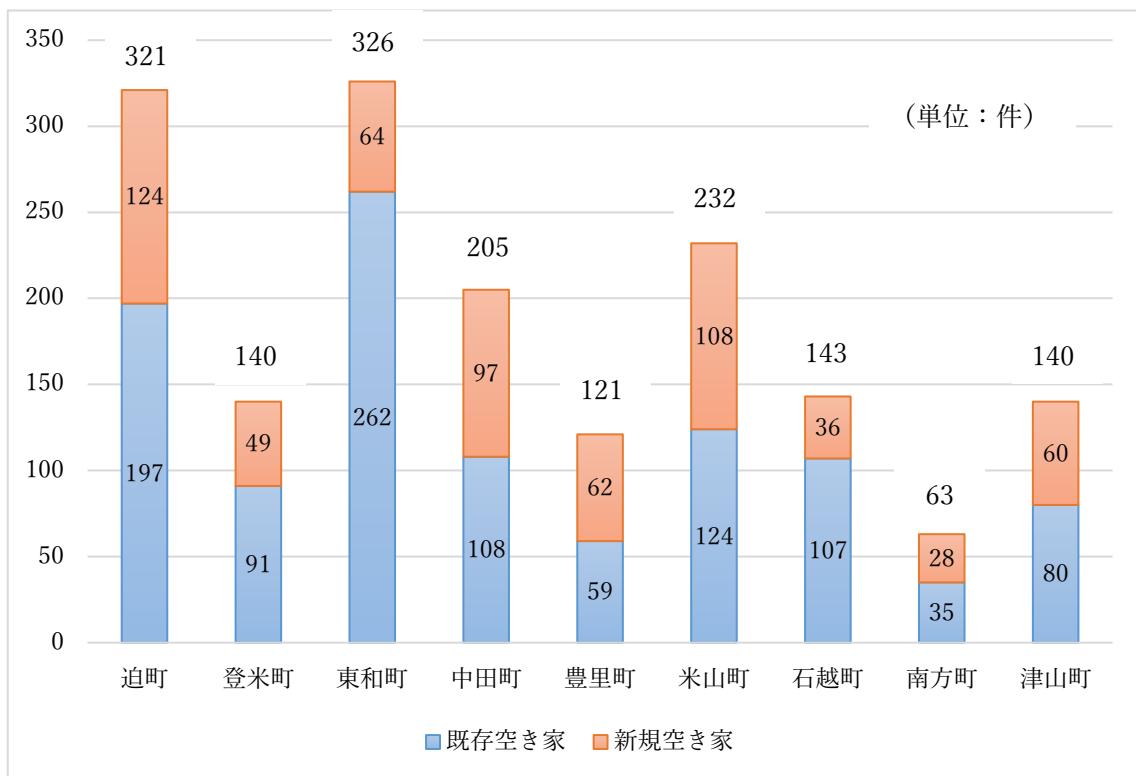
市で保管している空き家等台帳及び行政区長から情報提供いただいた新規の空き家等の情報をもとに、職員が空き家等を外観目視による調査しました。

■調査結果

市内の空き家件数は1,691件で、前回調査（令和2年度）の1,407件から284件増加しています。

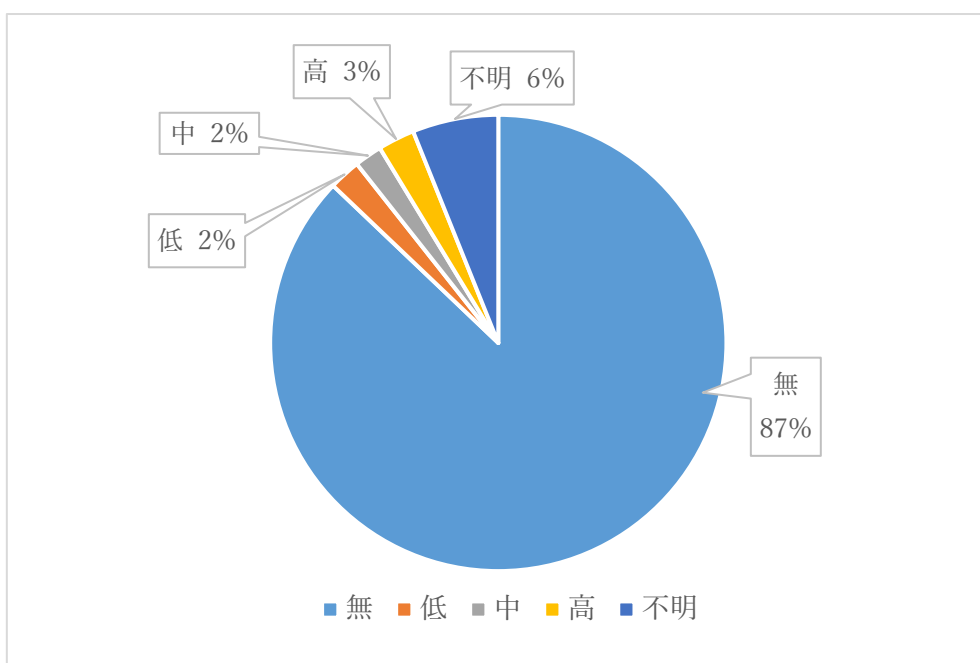
図表1 空き家等実態調査の結果（空き家等の件数）

町域	前回調査 (令和2年度)	今回調査 (令和7年度)			前回調査 からの増減 (D)-(A)
	空き家件数 (A)	既存空き家件数 (B)	新規空き家件数 (C)	合計空き家件数 (D)=(B)+(C)	
迫町	326件	197件	124件	321件	▲5件
登米町	127件	91件	49件	140件	13件
東和町	308件	262件	64件	326件	18件
中田町	127件	108件	97件	205件	78件
豊里町	71件	59件	62件	121件	50件
米山町	136件	124件	108件	232件	96件
石越町	133件	107件	36件	143件	10件
南方町	84件	35件	28件	63件	▲21件
津山町	95件	80件	60件	140件	45件
合計	1,407件	1,063件	628件	1,691件	284件



図表2 空き家等実態調査の結果（倒壊のおそれのある空き家等の件数）

町域	空き家件数	倒壊のおそれの判定				
		無	低	中	高	不明
迫町	321件	276件	3件	5件	19件	18件
登米町	140件	118件	8件	5件	7件	2件
東和町	326件	302件	3件	4件	1件	16件
中田町	205件	179件	4件	6件	3件	13件
豊里町	121件	93件	8件	6件	2件	12件
米山町	232件	203件	3件	1件	4件	21件
石越町	143件	117件	6件	1件	4件	15件
南方町	63件	61件	0件	1件	1件	0件
津山町	140件	124件	3件	4件	3件	6件
合計	1,691件	1,473件	38件	33件	44件	103件



【判定基準】

建物の傾斜や老朽化、部材の剥離（脱落）及びその他の付随物の破損の状態から、総合的に判定した。

	状態
無	倒壊のおそれがない状態
低	現時点で倒壊のおそれは低いものの、今後倒壊のおそれがある状態
中	倒壊のおそれがある状態
高	早期の段階で今後倒壊のおそれがある状態
不明	草木の繁茂等によって、空き家等が外観から調査できない状態

2-3 これまでの取組状況

[1] 適正管理に向けた取組

市民からの相談や要望、情報提供等により、適正な管理が行われていないために、周辺地域に影響を及ぼしている空き家等については、所有者等へ空き家等の適正な管理を促すことを目的に適正管理通知を行い、現状の改善を行っています。

表5 適正管理通知件数及び現状の改善結果

(単位：件)

年度	適正管理通知件数	回答有				回答無
		解体	一部解体又は改善	解体又は改善検討	解体又は改善困難等	
～R1	59	1	12	5	12	29
R2	14	3	2	2	1	6
R3	81※	3	12	9	6	51
R4	36	3	15	6	3	9
R5	33	0	11	5	1	16
R6	43	1	9	9	4	20
合計	266	11	61	36	27	131

※令和2年度に実施した空き家等実態調査の結果、倒壊の危険度が高く、周囲に影響を及ぼすおそれのある空き家の所有者等にも通知を行ったもの。

[2] 特定空家等への対応

適正な管理がされておらず、空き家等の状態や周辺地域に影響を与える程度が、法第2条により「特定空家等」と認められる場合、法に基づく対応を行っています。

表6 特定空家認定件数及び措置の状況

(単位：件)

年度	立入調査	特定空家認定	助言・指導	応急措置	解体
～R1	4	4	4	1	3
R2	0	0	0	0	0
R3	0	0	0	0	0
R4	0	0	0	0	0
R5	0	0	0	0	0
R6	0	0	0	0	0
合計	4	4	4	1	3

※令和2年度から令和6年度において、特定空家等の認定はありませんでした。令和7年度に実施した空き家等実態調査結果を基に、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等にある空き家等については、今後、法に基づく対応を行います。

[3]空き家情報バンク事業による空き家等の利活用の促進

空き家情報バンク事業により、市内の空き家等の利活用を進めるとともに、移住・定住者の創出を図っています。

表7 空き家情報バンク事業実績

(単位：件)

年度	空き家等 登録件数	利用者 登録件数	成立件数	移住・ 定住者(人)
～R1	112	206	47	153
R2	23	29	11	36
R3	30	62	11	22
R4	21	42	19	45
R5	37	24	14	30
R6	24	63	25	59
合計	247	426	127	345

2-4 課題の整理

[1] 人口減少・少子高齢化による空き家等の増加

空き家等が増加した原因として、人口減少や少子高齢化が上げられます。

各種統計資料から見てわかるとおり、本市の人口は年々減少していることに加え、年少人口割合及び生産年齢人口割合が減少している一方で、高齢者人口割合は増加しています。

人口は減少しているものの、核家族化により住宅の供給が進んでおり、本市の世帯数に大きな変動はありませんが、高齢者のみの世帯は年々増加しています。高齢者のみの世帯が増加することで、相続放棄等により相続がされないまま放置されている空き家等が増加しているものと想定されます。

[2] 所有者等の管理責任意識の希薄化

空き家等は、所有者等による適切な管理が法で義務付けられていますが、所有者等が遠方にいることで管理責任意識が希薄化してしまい、放置されてしまうことによって管理不全な状態の空き家等が発生し、周辺環境や住民に悪影響を及ぼすおそれがあります。

[3] 解決が難しい空き家等の増加

住民から管理が不全な空き家等に係る要望があった際は、所有者等を調査し、空き家等の適正な管理のお願いを通知していますが、改善が見られない空き家等が増加しています。

また、管理が不全な状態で空き家等が放置されている期間が長いほど、相続放棄や所有者等が不明になり、解決が難しい空き家等が増加しているものと想定されます。

3. 基本的な方針

3-1 基本的な方針

本市の空き家等の現状及び課題を踏まえ、次の〔1〕～〔3〕を基本方針として、各種対策に取り組めます。

〔基本方針1〕 空き家等の発生の抑制及び適正な管理の促進

空き家等の対策を講ずる上では、空き家等のそもそもの発生または増加の抑制を図ることが重要です。

また、空き家等の管理は、空き家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提であることから、所有者等に対して空き家等の適正管理を行うことの重要性、管理が不全の空き家等が周辺地域にもたらす諸問題などについて、広く啓発を行い、空き家等の問題に関する意識の涵養や理解増進を図る取組を進めます。

〔基本方針2〕 空き家等の利活用の促進

空き家等を地域資源として捉え、利用の促進や空き家等の再生、空き家等の利活用の促進に取り組むことが重要となっています。

そのため、空き家情報バンク事業や空き家改修補助事業、ビジネスチャンス支援事業、木造住宅耐震診断助成事業などにより支援するとともに、協定を締結している不動産関係団体と連携し、空き家等の利活用の促進を図ります。

〔基本方針3〕 市民の安全・安心の確保

管理が不全な空き家等については、周辺地域住民の生活環境や生命に影響を及ぼすおそれがあることから、法や条例に基づいた措置を講じる必要があります。

法及び条例の定めるところによる適切な対応を進めていくことにより、市民の安全・安心の確保を図ります。

3-2 本計画の目標

本計画の基本的な方針にあるとおり、空き家等の対策を講ずる上では、空き家等の発生または増加の抑制を図ることが重要です。既存の空き家等については、空き家情報バンク事業を通して利活用を促進し、管理が不全である空き家等については、行政の指導及び法や条例に基づく措置を行うことで、空き家等の増加を防ぎます。

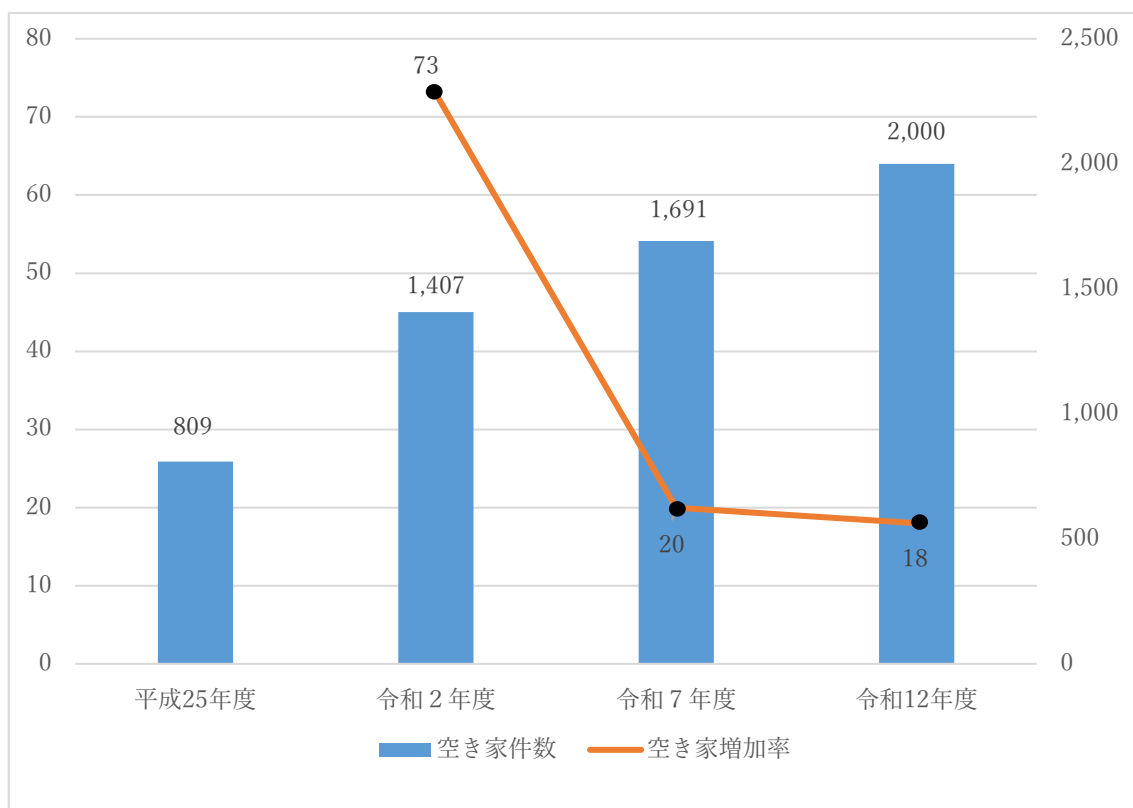
本計画の目標値としては、次回の調査時における空き家の増加率を、今回の増加率（20%）より下回ることを目指します。

図表3 空き家等の総数と増加率

調査年度	平成25年度	令和2年度	令和7年度	令和12年度 (調査予定)
空き家総数	809件	1,407件	1,691件	2,000件
前回調査からの 空き家の増加率		73%	20%	18% (目標値)

(単位：%)

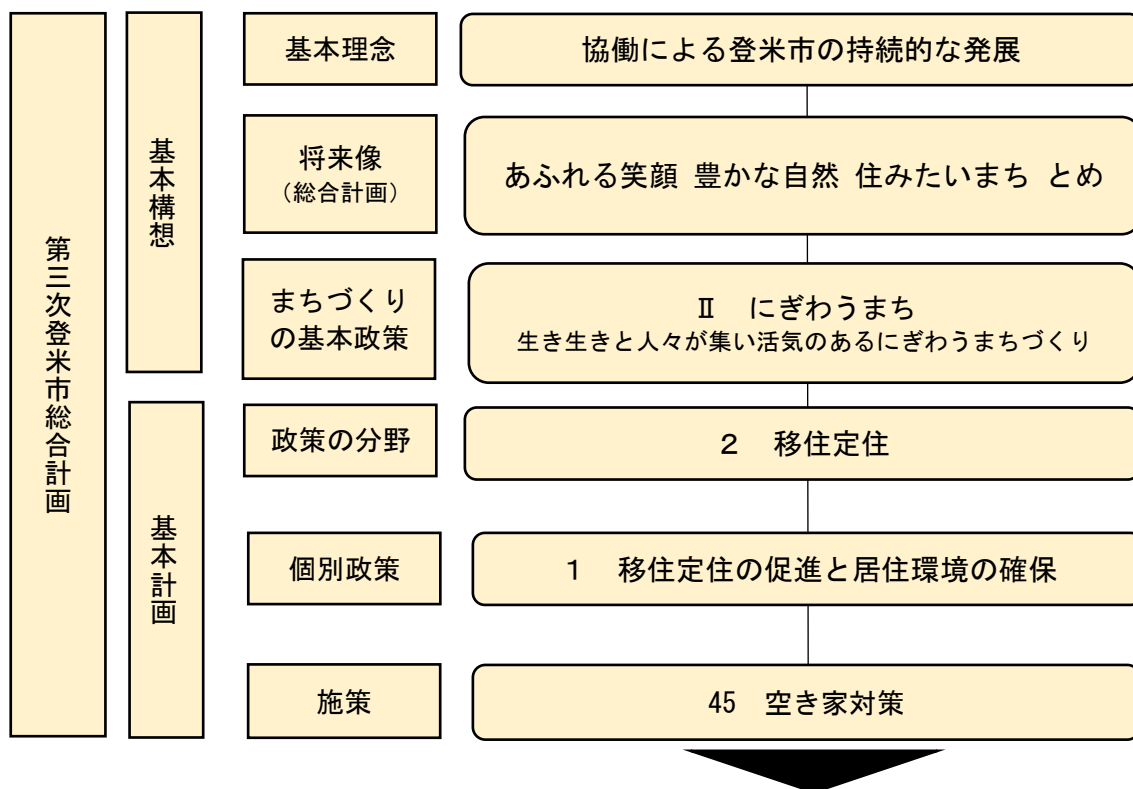
(単位：件)



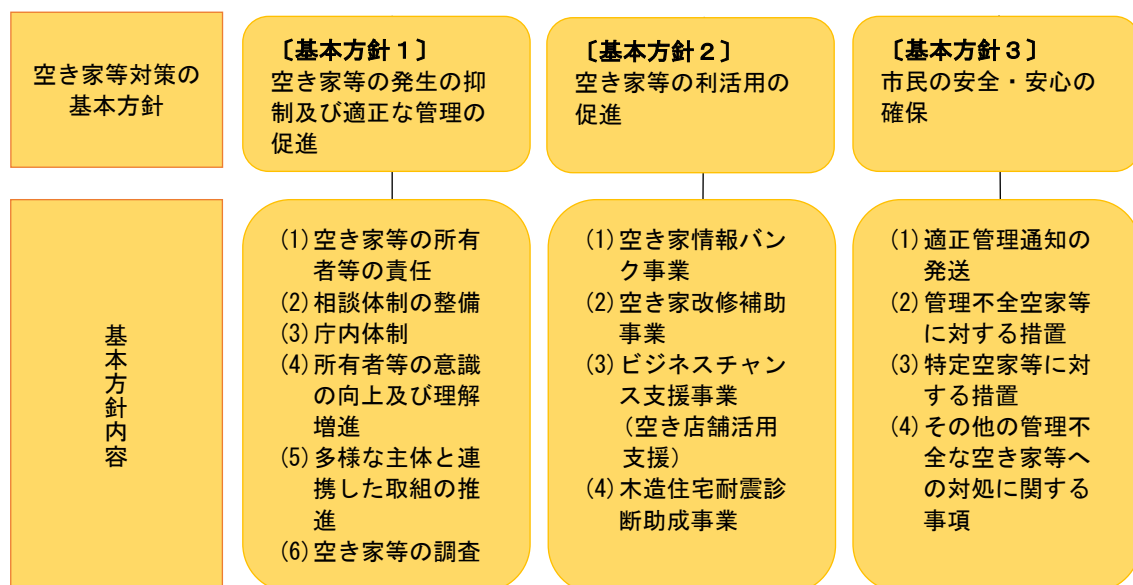
3-3 施策の体系

計画の推進にあたっては、第三次登米市総合計画などに定められている空き家関連の施策との整合性を図るとともに、本市の空き家等対策に関する基本方針を踏まえて、次のとおり施策を展開します。

図2 施策の体系



第3次登米市空き家等対策計画〔計画期間：令和8年～令和12年〕



4. 空き家等の発生の抑制及び適正な管理の促進に関する事項

4-1 空き家等の所有者等の責任

適正な管理が行われていない空き家等がもたらす問題を解消するためには、「空き家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理に努めるものとする。」(法第5条)と規定されているように、第一義的には、空き家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となります。

4-2 相談体制の整備

空き家等に関する相談の内容については、空き家等の利活用や除却に関すること、近隣空き家等への要望や苦情と多岐にわたります。

そのような各種相談に対して適切に回答するため、相談対応等に関して次のような取組を行います。

[1] 登米市における相談体制

空き家等に関する一般的な相談に対応するため、登米市における空き家等に係る各種相談窓口をまちづくり推進課に設置します。また、相談内容に応じて関連する部署へ案内する等、適切な対応に努めます。

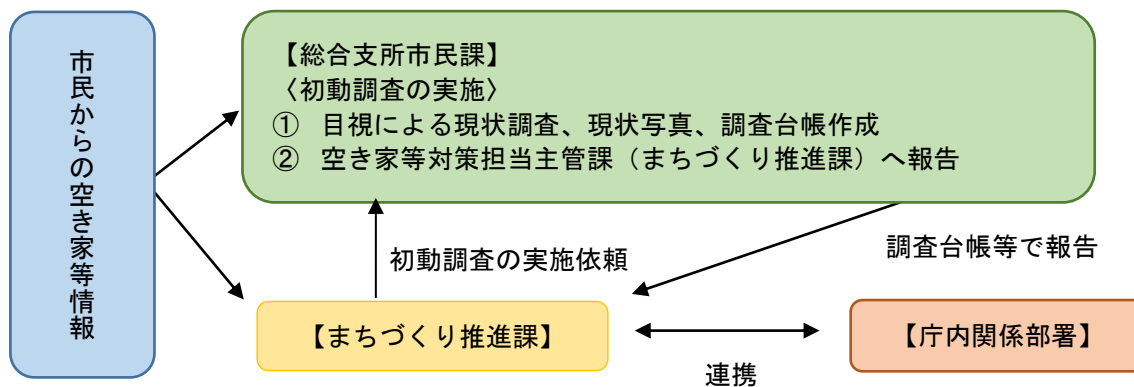
[2] 各種相談窓口の情報提供

空き家等に関する専門的な相談に対応するため、宅地建物取引業者等との連携を図るとともに各種専門窓口の情報提供を行います。

4-3 庁内体制

空き家等に関わる問題は、多岐にわたることから、庁内の関係部署が連携して対策に取り組めます。

図3 庁内体制図



4-4 所有者等の意識の向上及び理解増進

空き家等の適正な管理の重要性や空き家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるよう取り組みます。

固定資産税の納税通知書にチラシ・パンフレットを同封

固定資産税の納税通知書送付の際に、法第5条に規定する空き家等の所有者等の責任や国が示す管理指針を周知するチラシ・パンフレットを同封し、空き家等に関する理解増進を図ります。

関連情報の発信

空き家等に関する情報を市ホームページや広報等で広く周知することで、空き家等に関する知識の向上や所有者等の悩みの改善に役立っています。

各種対策事業の開催

空き家等の活用や適正な管理の重要性や管理不全の空き家等の周辺地域にもたらす諸問題について周知するため、住民や事業者向けのセミナーの開催を企画します。

4-5 多様な主体と連携した取組の推進

空き家等の問題は、個人の財産であるという性質上、行政のみでの解決が難しいことから、市内民間事業者やコミュニティとの連携を図り、一体的な空き家等の対策を推進します。

各業種における民間事業者との連携

不動産事業者をはじめとした市内事業者と連携を図ることにより、空き家等の売買や利活用、管理や除却といった様々な部分で、所有者等からの相談や悩みの解決を図ります。

コミュニティとの連携

地域社会と密接しているコミュニティとの連携を図ることで、空き家等に係る意識の浸透化や情報の拡散力を上げます。

空家等管理活用支援法人制度活用の検討

行政で補えない分野の対策を進めるため、民間事業者の知見や経験を駆使した空家等管理支援法人制度の活用について今後検討していきます。

4-6 空き家等の調査

空き家等対策を総合的に推進するためには、その実態を把握することが重要であります。

空き家等の実態調査については、5年に1度定期調査を行っておりますが、新たに発生した空き家等などの情報を更新し、適切な対応を実施できるよう実態の把握に取り組みます。

[1] 随時調査の実施

市民から情報提供のあった空き家等については、空き家等の状態等を把握するため、随時職員による現地調査を実施します。

調査は、空き家等の状況や周辺環境への影響等を外観目視により行い、必要に応じて近隣住民等からも情報を収集するものとします。

[2] 空き家等情報のデータベース化

空き家等の調査により随時取得した情報は、引き続き台帳等としてデータベース化し、当該空き家等対策を行うにあたり、必要に応じ関係部署で情報共有します。

5. 空き家等の利活用の促進に関する事項

5-1 利活用の促進について

空き家等の利活用については、空き家等の増加を防ぐだけでなく、住居として有効活用することで、移住・定住の促進や地域の活性化につながります。

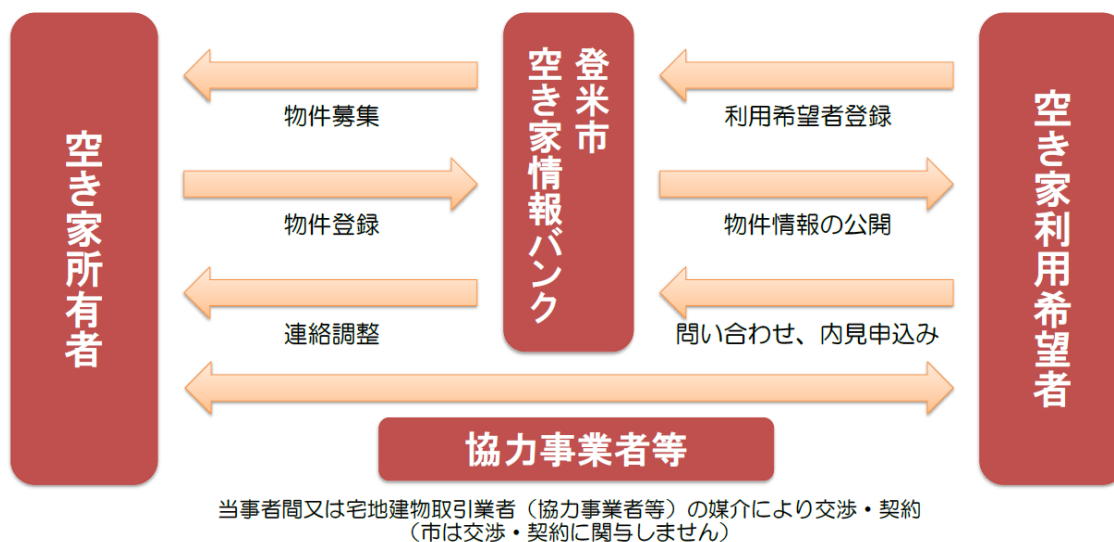
近年、空き家情報バンクの活用や民間事業者による民泊や店舗等へのリノベーションなど空き家の利活用への需要が高まっています。

空き家等を地域の資源として捉え、市内空き家等の利活用を促進するために、次のような取組を行います。

[1] 空き家情報バンク事業【まちづくり推進部まちづくり推進課】

市内に空き家を所有し、空き家を「貸したい・売りたい」と考えている所有者と空き家を「借りたい・買いたい」と考えている利用者のマッチングを図り、売買・賃貸につなげることで、利活用の推進をします。

図4 登米市空き家情報バンクのフロー図



「登米市空き家情報バンク事業に関する協定」

「登米市空き家情報バンク事業に関する協定」（平成30年1月協定締結）に基づき、空き家の売買、賃貸借の適正化かつ円滑な空き家の有効活用の推進について、公益社団法人宮城県宅地建物取引協会及び公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部との連携により実施します。

[2] 空き家改修補助事業【まちづくり推進部まちづくり推進課】

市内に存在する空き家を有効に活用し、移住及び定住の促進による本市の活性化を図るため、空き家情報バンクに登録された空き家の所有者及び入居者が行う空き家の改修等を補助し、空き家の利活用を促進します。

[3] ビジネスチャンス支援事業（空き店舗活用支援）【産業経済部地域ビジネス支援課】

市内の空き店舗を活用して、新規に出店される方に店舗の改修費及び家賃の一部を助成し、空き店舗の利活用の促進及び地域商店街の活性化を図ります。

[4] 木造住宅耐震診断助成事業【建設部建築営繕課】

耐震診断士を現地に派遣して住宅を診断する費用の一部を助成し、家屋の状態を確認することで、利活用や解体等の目安となります。

6. 市民の安全・安心の確保に関する事項

6-1 適正管理通知の発送

市民からの相談や情報提供、空き家等の調査などにより、適正な管理がされていない空き家等を把握した場合は、空き家等の状態や周辺へ及ぼす影響を所有者等へ伝え、所有者等自らによる空き家等の適正管理を促すことを目的に、市から所有者等へ空き家等の適正管理通知を行います。

なお、再三にわたり空き家等の適正管理通知を行っても、所有者等による改善が見られない場合は、法や条例による措置を検討します。

6-2 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等の状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空き家等の所有者等に対し、法に基づく措置を行うことができるものとされています。基本指針（法第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために、次の[1]の判断基準に基づき、[2]～[3]の措置を行うこととします。

[1] 管理不全空家等の判断基準

管理不全空家等であることを判断する際の基本的な考え方は、国土交通省が定めたガイドラインに準ずるものとします。

なお、管理不全空家等の認定には登米市空き家等適正管理対策会議において意見を聴取した上で判断を行います。

[2] 指導（法第13条第1項）

管理不全空家等の所有者に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために、必要な措置をとるよう指導することができます。

空き家等の所有者等が必要な管理を行っていないために、直ちに管理不全空家等に該当するわけではなく、管理の状況や当該空き家等の状態、空き家等が周辺環境に及ぼし得る影響の程度等を踏まえて判断します。

[3] 勧告（法第 13 条第 2 項）

指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれ大きいと認めるときは、当該指導を受けた者に対し、必要な具体的な措置をとることを勧告することができます。

なお、管理不全空家等については、周辺的生活環境に及ぼし得る影響の程度が特定空家等ほど大きくはなっていない状況であることを鑑み、命令や代執行のような強い公権力に係る措置は規定されていません。

また、勧告を受けた管理不全空家等の敷地が固定資産税等の住宅用地特例の対象である場合、適切な管理が行われていない空き家等が放置されることへの対策として、当該管理不全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するものとします。

6-3 特定空家等に対する措置

「特定空家等」は、法第 2 条第 2 項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、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想されるものも含まれており、広範な空き家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことができるとされています。

地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、[1]の判断基準に基づき、特定空家等と認めた場合は、法第 22 条の規定に基づき、次の[2]～[5]の措置を行います。

[1]特定空家等の判断基準

特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方は、国土交通省が定めたガイドライン及び宮城県が作成した「宮城県特定空家等の判断基準」、本市で作成した「登米市空き家等不良度（特定空家等）判定基準」に準ずるものとします。

なお、特定空家等の認定には登米市空き家等適正管理対策会議において意見を聴取した上で判断を行います。

[2] 助言・指導（法第 22 条第 1 項）

特定空家等の所有者に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木材の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るための措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く）をとるよう、助言又は指導を行うことができます。

特定空家等の所有者等が当該特定空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、助言又は指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、例えば以下のような内容について分かりやすく示すものとします。

- どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか
- 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
- 周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているのか

[3] 勧告（法第 22 条第 2 項）

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、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の履行期限を設けて、必要な措置をとることを勧告することができます。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面で行うものとします。

なお、勧告を受けた特定空家等の敷地が固定資産税等の住宅用地特例の対象である場合、適切な管理が行われていない空き家等が放置されることへの対策として、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するものとします。

[4] 命令（法第 22 条第 3 項～第 8 項）

勧告を受けた者が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、相当の履行期限を設けて、その勧告に係る措置をとることを命令することができます。

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、書面で行うものとします。

[5] 代執行（法第 22 条第 9 項～第 11 項）

■行政代執行（法第 22 条第 9 項）

命令を受け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同項の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）の定めるところに従い、代執行を検討します。なお、行政代執行法に基づき、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収するものとします。

■略式代執行（法第 22 条第 10 項）

過失がなくて、その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、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせるものとします。なお、義務者が後で判明したときは、その者から代執行に要した費用を徴収するものとします。

■緊急代執行（法第 22 条第 11 項）

災害その他非常の場合において、緊急に除却等を行う必要がある場合には、命令及び命令に付随する意見聴取手続等を経ることなく、代執行を行うことを検討します。

6-4 その他の管理不全な空き家等への対処に関する事項

[1] 財産管理制度を活用した措置

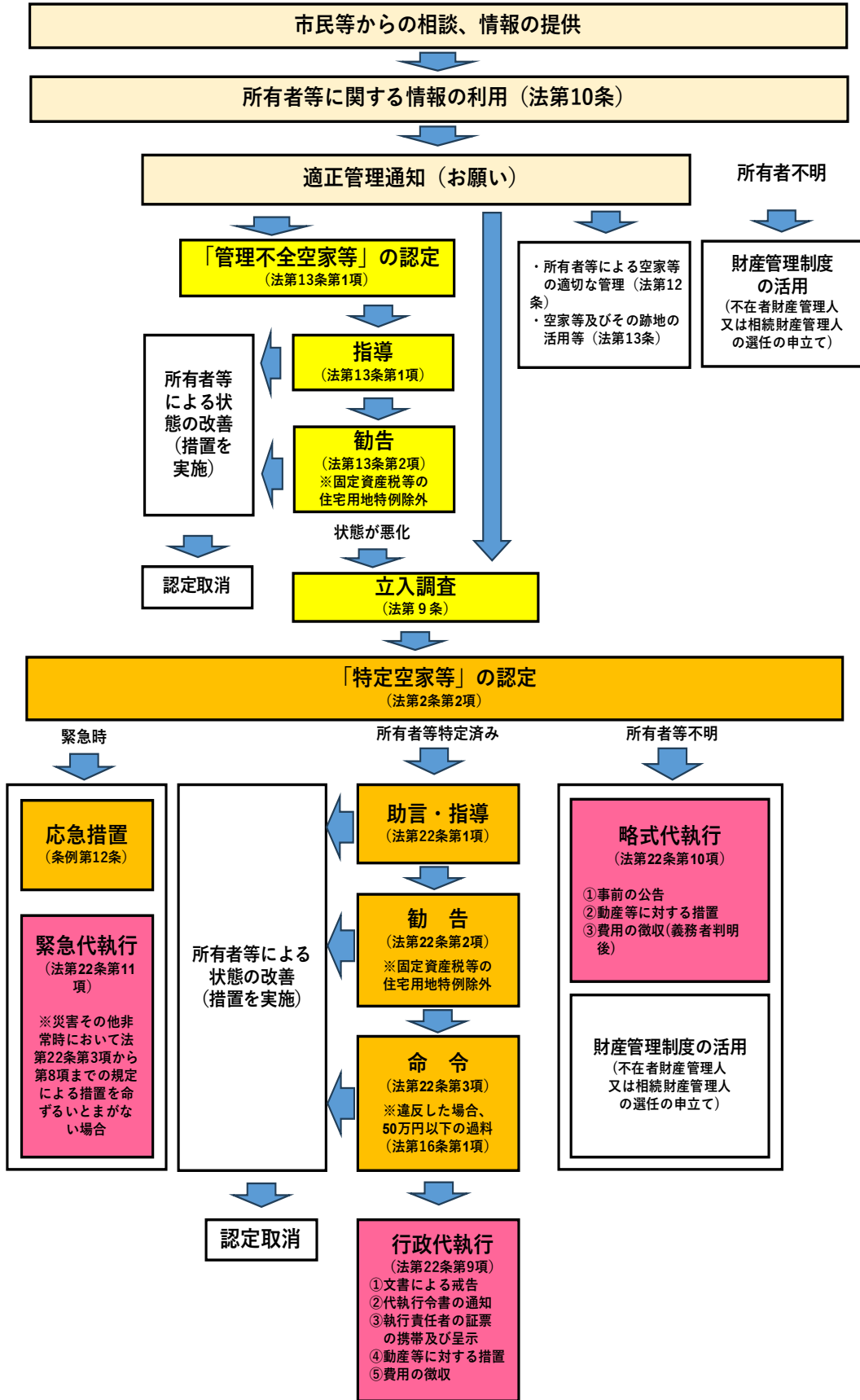
空き家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がなくなった場合を含む。）に必要な措置を講じるに当たっては、財産管理制度の活用を検討します。そのほか、必要に応じて、不在者財産管理制度、相続財産精算制度、所有者不明建物管理制度の活用を検討します。

[2] 応急措置の実施

管理不全にある空き家等が、市民の生命、身体若しくは財産に被害を及ぼすおそれがある状態で、かつ、特定空き家等に対する措置をとる暇がないと認めるときは、急迫した現在の危険を避けるため、条例第 12 条の規定に基づき、必要な最小限度の措置を講じます。

応急措置については、事案の緊急性から所有者等の了解を得ないで行うこともできますが、後日係争が発生する場合もあることから、所有者が不明な場合を除き、原則的には、所有者等の同意を得て実施するものとします。

図5 管理が不全な空き家等に対する措置のフロー図



7. 空き家等対策の実施体制に関する事項

7-1 空き家等対策の実施体制について

空き家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、市内の様々な部局及び関係団体が密接に連携して対処する必要があります。

登米市では、空き家等対策に係る空き家等の所有者等からの相談体制の整備や関係部局の連携を図っています。

[1] 市内関係部局による連携

空き家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等の多岐にわたる課題に横断的に取り組む必要があることから、それら課題に対応する関係部局が連携して空き家等対策に取り組めます。

表8 関係部局

部署名	対応する内容
まちづくり推進部まちづくり推進課	空き家等対策全般（所管課）、空き家の利活用
総務部防災危機対策室	防災上の空き家対策、特定空家等の対応支援
総務部税務課	税情報の提供、行政代執行・応急措置に係る費用の徴収支援
市民生活部市民生活課	防犯対策
市民生活部環境課	環境衛生対策
産業経済部地域ビジネス支援課	空き店舗の利活用
建設部住宅都市整備課	景観対策、特定空家等の対応支援
建設部建築営繕課	住環境の安全確認、空き家等の除却における技術的助言
上下水道部経営総務課	水道休止・廃止等の情報提供
消防本部予防課	空き家等の火災予防、緊急時における対応
教育部文化財文化振興課	空き家等の文化財保護対策
各総合支所	相談窓口、空き家等の状況把握

[2] 国や県との連携

空き家等対策の取組にあたっては、国による法の整備や各種施策を基とします。

また、取り組みを進めるにあたっては、国の財政支援やガイドライン、県による情報提供や技術的な援助を受け、総合的な対策を目指します。

[3] その他関係機関・団体との連携

空き家等は、個人の財産であるため、法律に基づいた適正な対応が求められることから、弁護士をはじめとした専門家や警察、地域と連携し、課題の解決を進めます。

■ 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、特定空家等に関する手続き

■ 不動産業者

空き家等の利活用、利活用に係る相談

■ 建設業者

空き家等の解体、改修の相談及び対応

■ 警察

防犯に関する相談

■ 自治会・町内会

空き家等の情報提供

8. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

8-1 PDCA サイクルによる計画の推進

空き家等対策計画を実行性のあるものにしていくためには、計画した取組を着実に実行に移し、その進捗状況や成果については、点検・評価を行い、継続的な改善を図っていくための仕組みが必要です。

この進行管理の仕組みとしては、以下の PDCA サイクルを基本とし、空き家等対策の着実な進行管理を行います。

図6 PDCA サイクルフロー図

