

丸森町空家等対策計画（案）

丸森町

令和 7 年 1 月

丸森町空家等対策計画 目次

1. はじめに	P. 1
2. 基本的な方針	P. 3
3. 計画期間	P. 11
4. 空家等の調査に関する事項	P. 11
5. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項	P. 12
6. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	P. 15
7. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	P. 17
8. 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項	P. 20
9. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	P. 21
10. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	P. 24

1. はじめに

1-1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化に伴う世帯数の減少、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、全国的に空家等が年々増加しています。このような空家等の中には、適切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、空家等の所有者等の特定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います。

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、併せて空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、全国で空き家等対策の取組が進められました。その後も、空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家等の適切な管理や活用拡大に向けた空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「空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」（令和 5 年法律第 50 号）が施行されました。

空家等の適切な管理については、法第 5 条において、空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を前提としています。その上で、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家等については所要の措置を講じるなど、空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 項では市町村の責務として、空家等対策計画の作成及びこれに基づく対策の実施、その他の空家等に関して必要な措置を適切に講じるよう努めるものと規定されています。

丸森町においては、空き家の利活用による本町への移住・定住事業に取り組んでいるところですが、今後、空家等の適切な管理の確保やその活用拡大等、空家等対策の強化を図る必要があります。

これらを踏まえ、空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、「丸森町空家等対策計画」をここに定めるものとします。

1-2 計画の位置付け

計画は、法第7条の規定に基づき、本町の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針（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（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号））に即して定めるものです。

なお、本計画は、本町の上位計画である「丸森町総合計画」をはじめ、各種計画に基づきながら取組を進めるものとします。

1-3 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、次のとおりとします。

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。（法第2条第2項）
管理不全 空家等	空家等が適切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にあると認められる空家等をいう。（法第13条第1項）
所有者等	空家等の所有者又は管理者をいう。（法第5条）

2. 基本的な方針

2-1 空家等の現状

丸森町で把握した空家等の現状については、次の[1]～[3]のとおりです。

[1]「住宅・土地統計調査」から見た空き家の現状

総務省統計局の令和5年住宅・土地統計調査（令和6年9月25日公表）によると、全国の総住宅数は6,505万戸となっている一方、総世帯数は5,431万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かります。このうち「空き家^(※1)」の数は900万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.8%となっています。また、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は385万戸に上ります。これが全国の総住宅数に占める割合は5.9%ですが、その数は過去20年間で約1.8倍に増加しているところ です。

この調査は、人口15,000人以上の自治体を対象としており、丸森町は人口が15,000人未満のため調査の対象ではありませんが、表2のとおり宮城県内の空き家数が増加していることから、本町の空き家数も増加していることが推測されます。

(※1) 住宅・土地統計調査における「空き家」の定義は表1を参照。

表1 「空家等」と「空き家」の違いについて

空家等	法における表記。「空家等」の「等」には、建築物に附属する工作物及びその敷地が含まれる。建築物の一部のみが使用されていない場合は「空家等」に該当しない（長屋や共同住宅は全ての住戸が空いている場合のみ対象となる）。
空き家	住宅・土地統計調査における表記で、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、「賃貸用又は売却用の空き家」及び「二次的住宅」を合計したものをいう。長屋や共同住宅の一部の空き住戸も「空き家」に含み、戸数で数える。 ◆ 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人に住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）をいう。 ◆ 賃貸用又は売却用の住宅 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅をいう。 ◆ 二次的住宅 「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅）」及び「その他（ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。 <pre> graph TD 住宅 --> 居住世帯のある住宅 住宅 --> 居住世帯のない住宅 居住世帯のない住宅 --> 一時現在者のみの住宅 居住世帯のない住宅 --> 空き家 居住世帯のない住宅 --> 建築中の住宅 空き家 --> 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 空き家 --> 賃貸用の空き家 空き家 --> 売却用の空き家 二次的住宅 --> 別荘 二次的住宅 --> その他 </pre> 【出典】総務省統計局「住宅・土地統計調査」

表 2 住宅数・空き家数・空き家率の推移

		H15	H20	H25	H30	R5
全国	住宅数 (戸)	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	空き家数 (戸)	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
宮城県	住宅数 (戸)	942,300	1,013,900	1,034,100	1,089,300	1,129,200
	空き家数 (戸)	106,300	138,400	96,900	130,500	140,300
	空き家率	11.3%	13.7%	9.4%	12.0%	12.4%

【出典】総務省統計局「住宅・土地統計調査」

表 3 丸森町内の家屋棟数

	H27	R5
専用住宅 ^(※2)	6,610 棟	6,245 棟
事務所・店舗 ^(※3)	138 棟	158 棟

【出典】固定資産税概要調書（家屋）

(※2) 専用住宅とは、専ら居住の用に供されるものであり、一般住宅のほか、別荘も含まれる。実際に人が居住しているか否かは問わない。

(※3) 事務所・店舗とは、団体や個人等が事業活動のため事務の用に供される建物。

[2] 国勢調査による総人口・世帯数・高齢者のみの世帯の推移

国勢調査によると、丸森町の総人口は平成2年に20,000人を下回り、以降減少傾向にあります。65歳以上の高齢者人口に着目すると、平成12年は総人口の28.9%から令和2年には総人口の43.3%と増加傾向にあります。

また、世帯数については、総世帯数は平成12年の4,767世帯から令和2年には4,426世帯と減少傾向にあるのに対し、65歳以上の高齢者がいる一般世帯のうち、単身高齢者世帯は平成12年の9.26%から令和2年には21.12%に増加し、高齢夫婦のみの世帯は平成12年の13.51%から令和2年には21.34%に増加しています。

高齢者人口の増加及び高齢者のみの世帯の増加から、将来的に入居者の死亡や施設等への入所等により空家等の増加が推測されます。

表4 人口の推移

		H12	H17	H22	H27	R2
総人口	人	17,868	16,792	15,501	13,972	12,262
	%	—	—	—	—	—
65歳以上の老年人口 (総人口に占める割合)	人	5,159	5,353	5,202	5,228	5,305
	%	28.9	31.9	33.6	37.4	43.3

【出典】総務省統計局「国勢調査」

図1 人口の推移

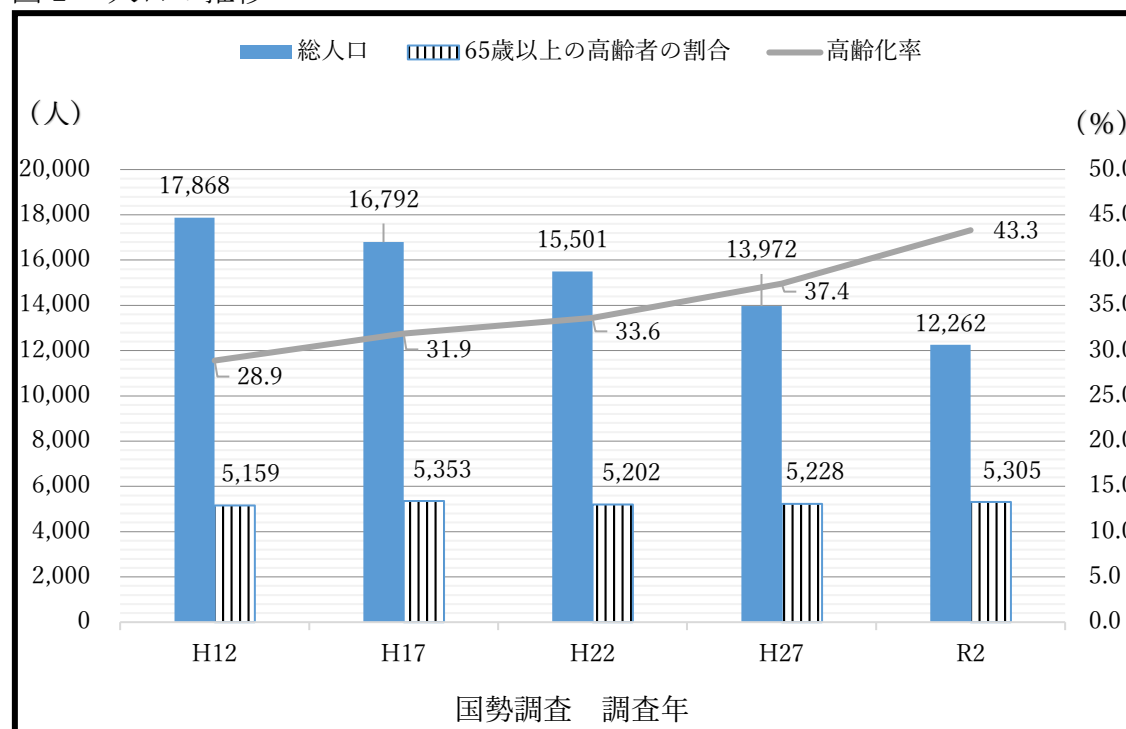


表 5 世帯数の推移

		H12	H17	H22	H27	R2
一般世帯数 (※4)	世帯	4,767	4,741	4,645	4,540	4,426
	%	100	100	100	100	100
65歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯数に占める割合)	世帯	3,336	3,350	3,303	3,267	3,209
	%	69.98	70.66	71.10	71.96	72.61
単身世帯 (※5) (高齢者世帯に占める割合)	世帯	309	396	458	536	678
	%	9.26	11.82	13.86	16.40	21.12
高齢夫婦のみの世帯 (※6) (高齢者世帯に占める割合)	世帯	451	493	666	597	685
	%	13.51	14.71	20.16	18.27	21.34
その他 (※7) (高齢者世帯に占める割合)	世帯	2,576	2,461	2,179	2,134	1,846
	%	77.21	73.46	65.97	65.31	57.52

【出典】総務省統計局「国勢調査」

(※4) 国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分している。一般世帯については、次の(1)～(3)のものを指す。(1)住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めている。(2)上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者。(3)会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者。

(※5) 高齢者がいる世帯のうち、高齢者一人世帯。

(※6) 高齢者がいる世帯のうち、高齢者の夫婦のみで構成されている世帯。

(※7) 高齢者がいる世帯のうち、高齢者以外の者と同居している世帯（上記の※5及び※6を除いた世帯）。

[3] 丸森町空家等実態調査による空家等の現状

本計画の策定に先立ち、次のとおり空家等の実態調査を実施しました。

①調査期間 令和5年7月～12月

②調査範囲 町内全域

③調査方法

平成27年に行った空家等調査を基礎資料に、各種データにより空家等であると推計された建物を外観調査にて、「宮城県特定空家等の判断基準」を基に現状を点数化して判断した。

調査結果を大別して「特定空家等認定の検討が必要」「将来的に特定空家等になる可能性あり」「問題なし」の3種に区分した。

④調査対象

町内の空家等であると推計された建物 636件

⑤調査結果

調査全件における空家等の判定

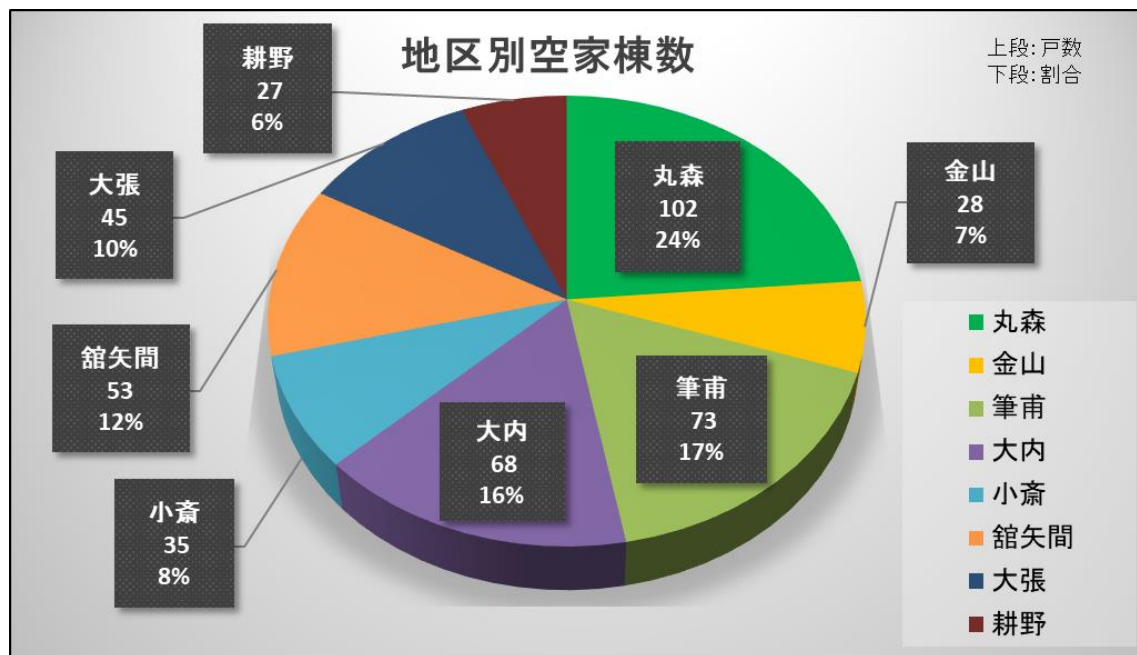
(戸)

空家等	空家等ではない	更地	判断困難	位置特定困難	合計
431	89	46	5	65	636

空家等における地区別件数

(戸)

丸森	金山	筆甫	大内	小斎	館矢間	大張	耕野	合計
102	28	73	68	35	53	45	27	431



空家等における判断基準を基にした判定

(戸)

特定空家等認定の 検討が必要	将来的に特定空家等になる 可能性あり	問題なし	合計
17	66	348	431

空家等と判定された 431 件のうち、「特定空家等認定の検討が必要」「将来的に特定空家等になる可能性あり」と判定された 83 件は地域の生活環境に影響を与える可能性が高い空家等です。また、各地区の行政運営推進委員と調査結果を共有したところ、地域では特定空家等認定の検討が必要と感じている空家等は調査結果より多いと感じており、調査結果と地域の認識にズレがあることが分かりました。「7. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項」で述べるとおり、今後、特定空家等の認定は判断基準に基づく結果だけではなく、丸森町空家等対策委員会での協議及び該当空家等が地域にもたらす影響等も鑑み判断をしています。

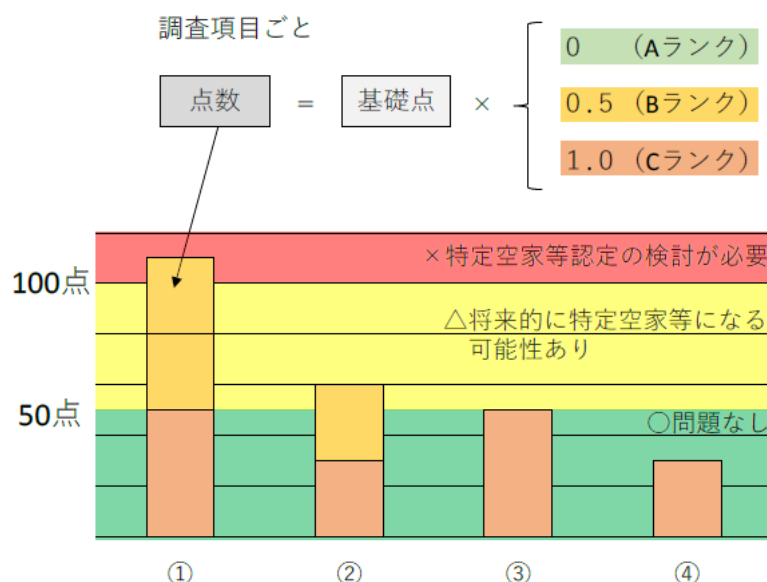
【空家等における判断基準】

みやぎ住まいづくり協議会が発行している『宮城県特定空家等の判断基準』（以下「判断基準」という。）に基づいて、空家等の状態を評価しました。

評価の基準は(1)から(3)のとおりです。

- (1) 判断基準に掲載されている特定空家等判定調査票を用いて空家等の現況調査を行い、各調査項目についてAランク（問題なし）、Bランク（状態が悪い）、Cランク（状態が著しく悪い）の3段階で判定。（一部調査項目ではAランク、Cランクの2段階で判定。）
 - (2) 調査項目ごとに設定された基礎点にランクに応じた倍率を乗じ点数を算定。
 - (3) 点数を積み上げていき、以下①から④のいずれかの点数が100点に達した場合は、「特定空家等認定の検討が必要」と判定した。50点に達したものは、「将来的に特定空家等になる可能性あり」と判定した。
- ①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
 - ②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
 - ③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
 - ④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

空き家評価分類	評点合計
特定空家等認定の検討が必要	評点合計 101 点以上
将来的に特定空家等になる可能性あり	評点合計 51～100 点
問題なし	評点合計 50 点以下



出典：「宮城県特定空家等の判断基準」より抜粋

2-2 空家等対策の基本方針及び数値目標

「1-1 計画策定の背景と目的」でも述べたように、空家等の中には、適切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、「2-1 空家等の現状」で整理したように、今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるため、空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を講ずる必要があります。

このことから、以下の2点を丸森町の空家等対策の基本方針とします。また、進捗状況を確認するため、数値目標を設定します。

- ◆適正な管理が行われていない空家等に起因する暮らしの安全性の低下及び公衆衛生の悪化から、地域住民の生活環境の保全を図ります。

指標名	単位	令和5年度 (実績値)	令和10年度 (目標値)	目標値の測定あるいは 取得の方法
対処完了空家等件数（累計）	件	1	5	適正な管理が行われていない空家等として住民から通報があった空家等のうち対処が完了した空家等の累計数

- ◆空家等の利活用を促進し、移住者及び町民の定住に繋がります。

指標名	単位	令和5年度 (実績値)	令和10年度 (目標値)	目標値の測定あるいは 取得の方法
丸森町空き家バンクのマッチング件数（単年）	件	24	25	丸森町空き家バンクに登録がある物件の年度単位のマッチング数
空家等の助成制度の補助件数	件	9	13	丸森町が実施する空家等に関する助成制度の補助件数の合計

2-3 対策の対象とする地区

丸森町における空家等に関する対策の対象とする地区は、丸森町内全域とします。
なお、空家等の数や分布状況等により空家等対策を重点的に推進すべき地区がある場合は、当該地区を重点対象地区として定めるものとします。

2-4 対策の対象とする空家等の種類

本計画における空家等対策の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、同条第2項に規定する「特定空家等」及び第13条第1項に規定する「管理不全空家等」とします。

また、対象とする空家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含みます。なお、今後行われる空家等に関する調査等の結果、対策を優先的に推進すべき空家等がある場合は、対策を進めていく空家等の種類に優先順位を付けるものとします。

3. 計画期間

3-1 計画期間

計画の期間は、「第六次丸森町総合計画」との整合を図り、令和7（2025）年度から令和16（2034）年度までの10年間とします。

なお、空家等の状況や法制度の改正等を踏まえ、必要に応じて改定等を検討するものとします。

4. 空家等の調査に関する事項

4-1 空家等の調査について

法第9条第1項において、「市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる」と規定しています。

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、空家等の所在やその状態等を把握することが重要となります。また、当該空家等の所有者等が、その所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要となります。

法に基づく措置等を実施するため、適切な方法等により必要な調査を実施するものとします。

4-2 空家等に関するデータベースの整備等

調査の結果、空家等として把握した建築物等については、法第11条において「市町村は、空家等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」と規定しています。

空家等の所在地等について庁内の関係各課が情報共有できるよう、統合型GISに反映するなどの環境整備に努めるものとします。

また、これらの情報については、個人情報保護法に基づき適正に取り扱います。

5. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

5-1 空家等の所有者等の責任

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、「空家等の所有者等は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」(法第5条)と規定されているように、第一義的には、空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。

5-2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

第一義的には空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されていますが、様々な事情から自らの空家等の管理を十分に行うことができない等、その管理責任を全うできない場合も考えられます。法第12条において、「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする」と規定しています。また、法第5条では、空家等の所有者等には、行政が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならないことを明確化しています。

丸森町では、所有者等による空家等の適切な管理を促進するための取組について検討・実施を進めていきます。

指標名	単位	令和5年度 (実績値)	令和10年度 (目標値)	目標値の測定あるいは 取得の方法
丸森町空き家バンクのマッチング件数(単年)	件	24	25	丸森町空き家バンクに登録がある物件の年度単位のマッチング数

[1] 相談体制の整備

空家等に関する相談窓口を子育て定住推進課内に設置し、空家等に関する相談に対応します。また、相談内容に応じて、担当する所管課と連携し対応します。

「丸森町空家等相談窓口」の概要

担当課	主な相談内容
子育て定住推進課	・管理不全空家等や特定空家等の措置に関すること ・空家等に関する町の施策に関すること ・その他空家等に関すること
まるもり移住・定住サポートセンター	・空き家バンクに関すること ・住宅の住み替えや移住に関すること

[2] マッチングに係る支援

空家等の利活用に関心を有する者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るための支援を行います。

「空き家バンク」の登録等の推進

「丸森町空き家バンク実施要綱」（令和6年告示第27号）に基づき、登録を推進し所有者等とのマッチングの促進を図ります。

丸森町空家等解消に向けた官民連携に関する協定

「丸森町空家等解消に向けた官民連携に関する協定」（令和4年12月1日協定締結）に基づき、株式会社ジチタイアドが運営・管理する空家等解消マッチングプラットフォームを活用し、丸森町空き家バンクによるマッチングが難しい空家等についてもマッチングを図るための支援を行います。

[3] 空家等の所有者等の意識の涵養及び理解増進

空家等の適切な管理の重要性や空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・共有するための取組を検討していきます。

固定資産税の納税通知書等にチラシを同封

固定資産税の納税通知書等に空家等の適切な管理を促すチラシを同封し送付します。

空き家相談会の開催

空家等の所有者の相談に対応するため、関係資格者団体やまるもり移住・定住サポートセンターと連携し相談会を開催します。

相続登記に関する啓発活動

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。丸森町空き家バンクに登録ある物件や町に相談がある空家等の多くは相続登記がなされていません。死亡届時や固定資産税の納税管理人届出時等に、チラシ等を配付し啓発します。

空家等の所有者に対する啓発活動

広報、講習会、イベントなどで利活用を啓発します。

空き家バンクの周知活動

転出届出時や固定資産税納税通知時にチラシを配付・送付します。

高齢者世帯への情報提供

今後、空き家になることが予想される高齢者世帯等に、空き家にしないため・空き家になったときの対処方法等について情報提供していきます。

5-3 管理不全空家等に対する措置

丸森町において、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「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）」に準ずるものとします。

また、「管理不全空家等」は、法第13条第1項に定義するとおり、適切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にある空家等であり、法に基づく指導及び勧告を行うことができるものとされています。特定空家等になる前の段階から空家等の適切な管理に係る働きかけを行うため、管理不全空家等と認められた空家等に対し、法第13条の規定に基づき、次の措置を行います。

[1] 指導（法第13条第1項）

管理不全空家等の所有者等に対し、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、指導を行います。

管理不全空家等の所有者等が当該管理不全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、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。

- どの建築物等が管理不全空家等として指導の対象となっているのか
- 当該管理不全空家等が現状どのような状態になっているのか
- 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

[2] 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こととな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、必要な具体的措置をとることを勧告するものとします。

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管理不全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、勧告を受けた管理不全空家等の敷地が固定資産税等の住宅用地特例^(※8)の対象である場合、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されることとなります。

(※8)「固定資産税の住宅用地特例措置」：住宅やアパートなど、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、課税上の特例措置が設けられており、住宅用地であれば課税標準を3分の1に減額するほか、特に200平方メートル以下の部分（小規模住宅用地）に対する課税標準は6分の1に減額することとされている。

6. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

6-1 活用の促進について

空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として活用できるものも存在します。空家等対策を推進する上では、その跡地も含めた空家等を地域資源として活用するために、空家等の活用方策を検討することも重要となります。このような観点から、法第15条においては、「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする」と規定されています。

丸森町では、次の取組等により空家等の活用の促進を図ります。

指標名	単位	令和5年度 (実績値)	令和10年度 (目標値)	目標値の測定あるいは 取得の方法
空家等の助成制度の補助件数	件	9 ^(※9)	13	丸森町が実施する空家等に関する助成制度の補助件数の合計

(※9) 令和5年度の実績値はしあわせ丸森暮らし応援事業補助金内「空き家再生支援事業」「家財道具等処分・清掃支援事業」及び「空き店舗等活用・承継事業補助金」の合計

[1] 空家等に関する情報提供

利活用可能な空家等の情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットを活用し、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に情報提供していきます。

まるもり移住・定住サポートセンターによる情報発信

まるもり移住・定住サポートセンターのホームページやSNSを通して、丸森町空き家バンクに登録されている空家等を紹介していきます。

「全国版空き家・空き地バンク」への参画

令和5年度から全国版空き家・空き地バンクへ参画したところ、全国からの問い合わせが増えています。引き続き全国版空き家・空き地バンクを活用していきます。

[2] 地域資源としての利活用の推進

空家等を地域資源として活用すべく、空家等の活用方策について検討していきます。

空家等に関する助成制度の活用促進

利活用を促進するため、空家等に関する助成制度について広く周知していきます。

空家等の利活用

空家等を丸森町にて修繕し、地域活性化を図るため、移住希望者の居住用等として活用することを検討します。

空家等の跡地の利活用

空家等の跡地についても、地域のまちづくりにおいて有効活用するため、駐車場や広場等として活用することを検討します。

7. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

7-1 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「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）」に準じるほか、みやぎ住まいづくり協議会で作成した「宮城県特定空家等の判断基準」を参考に判断するものとします。

7-2 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ものとされています。

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、特定空家等と認めた空家等に対し、法第22条の規定に基づき、次の[1]～[4]の措置を行います。

[1] 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の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、助言又は指導を行います。

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
- 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

[2] 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、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告するものとします。

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されることとなります。

[3] 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、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令するものとします。

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。

[4] 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。

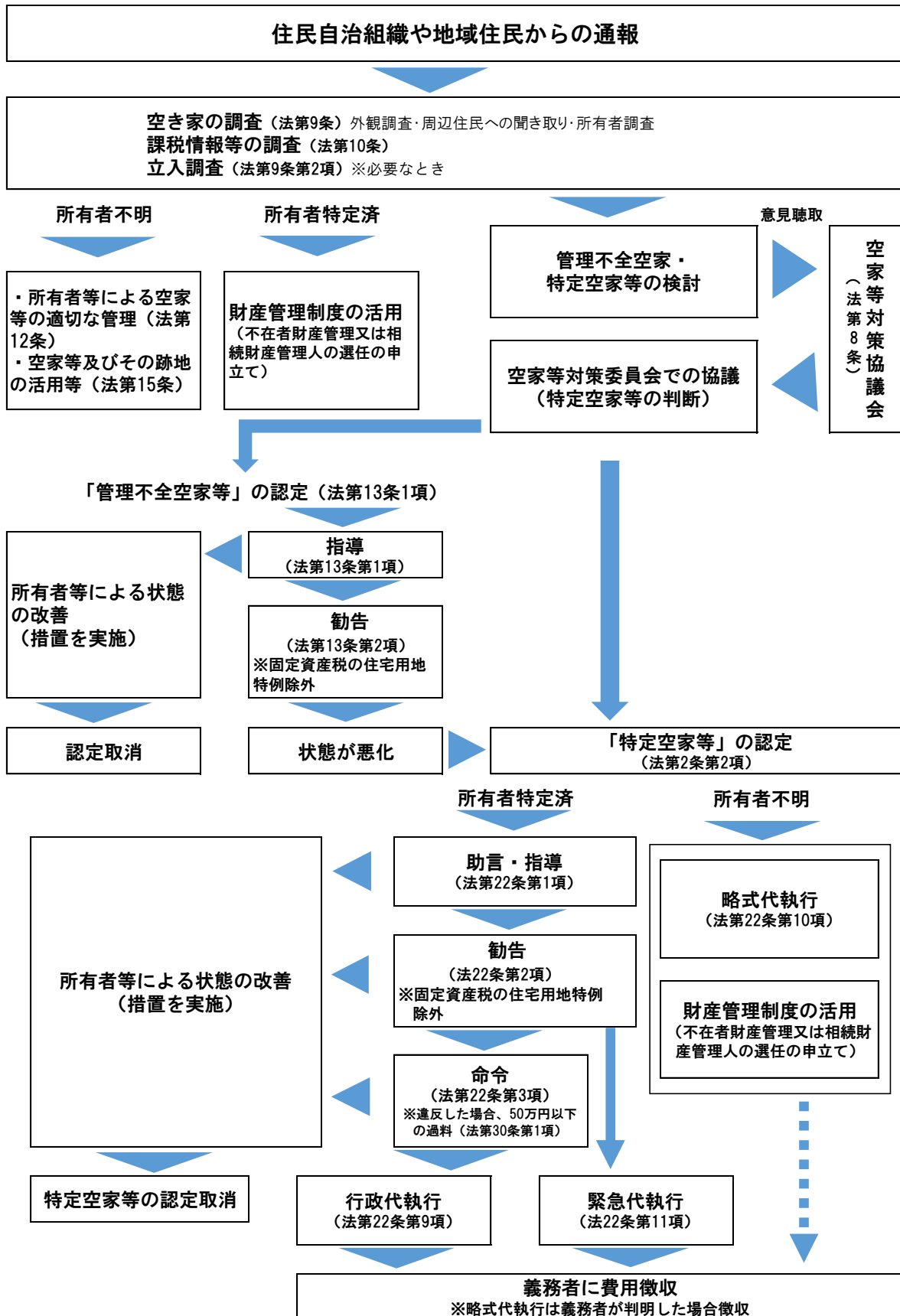
■緊急代執行（法第 22 条第 11 項）

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。

7-3 その他の管理不全な空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い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、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度の活用を検討します。



8. 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項

法第12条には「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」と規定されています。

空家等に関する相談の内容としては、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについての相談や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受ける場合が想定されます。また、空家等の所有者等に限らず、空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住・定住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の活用の申入れまで幅広く考えられます。

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。

指標名	単位	令和5年度 (実績値)	令和10年度 (目標値)	目標値の測定あるいは 取得の方法
対処完了空家等 件数（累計）	件	1	5	適正な管理が行われていない空家等として住民から通報があった空家等のうち対処が完了した空家等の累計数

[1] 丸森町における相談体制

空家等に関する相談に対応するため、丸森町における相談窓口を子育て定住推進課内に設置します。また、相談内容に応じて、担当する所管課と連携し適切な相談に努めます。

「丸森町空家相談窓口」の概要

担当課	主な相談内容
子育て定住推進課	・適正な管理が行われていない空家等に関する事 ・空き家バンクに関する事 ・住宅の住み替えや移住に関する事 ・空家等に関する町の施策に関する事 ・その他空家等に関する事

[2] 関係団体との連携による相談対応

空家等をめぐる専門的な相談に対応するため、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体との連携等による対応を検討します。

9. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空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、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要があります。

丸森町では、空家等対策に関する庁内関係部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、協議会を設置し対策等を協議していきます。

[1] 庁内関係部局による連携（丸森町空家等対策委員会）

空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政策課題に横断的に答える必要があることから、それら政策課題に対応する関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築が重要となります。

また、空家等については、法に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等の各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合もあります。

関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、町内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制の整備を推進していきます。

表 6 庁内関係部局（令和 7 年 3 月 31 日時点）

担当課	対応する内容
総務課	・ 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もの）の防災対策
企画財政課	・ 町の総合計画等との整合性について
町民税務課	・ 固定資産税課税台帳等の情報提供 ・ 固定資産税の住宅用地特例の除外措置 ・ 空家等の相続人等の情報提供 ・ 相続登記に係る周知及び啓発 ・ 空家等周辺の環境衛生に関すること
保健福祉課	・ 高齢者世帯への情報提供
子育て定住推進課	・ 空家等対策計画の策定及び変更 ・ 空家等に関する総合調整（窓口） ・ 空家等対策協議会の設置及び運営 ・ 空家等に関する現地調査の実施調整 ・ 空家等に関するデータベースの整備 ・ 特定空家等・管理不全空家等の認定及び措置 ・ 管理不全空家等を含む不適切な管理空家等の対応 ・ 空き家バンクの運営、移住、定住関連施策での空き家活用の検討 ・ 空家等を売却した際の譲渡所得の特別控除関係 ・ 空家等の適正管理の推進
農林課	・ 新規就農者、林業従事者への空き家斡旋
商工観光課	・ 空き家、空き店舗を活用した起業、事業承継支援 ・ 空き家、空き店舗を活用した農林漁業体験民宿業等支援
建設課	・ 建築基準、住宅耐震関係 ・ 上下水道利用状況等の情報提供 ・ 空家等に関する現地調査の協力 ・ 空家等に係る解体、及び修繕等に係る技術的支援 ・ 緊急安全措置に関する工事等の実施
農業委員会	・ 空家等に附属した農地に関すること

[2] 協議会の組織（丸森町空家等対策協議会）

法第8条第1項の規定により、空家等対策計画の作成及び変更、実施に関する協議を行うための協議会を設置します。また、同条第2項の規定により、協議会は、町長のほか、地域住民、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者その他の町長が必要と認める者をもって構成するものとします。

表7 丸森町空家等対策協議会構成員（令和6年11月27日現在）

構成	区分	所属等
1	市町村長	丸森町長
2	地域住民	丸森町行政運営推進委員会
3	地域住民	丸森町住民自治組織連絡協議会
4	法務	宮城県司法書士会
5	不動産	宮城県宅地建物取引業協会
6	建築	丸森町建設職組合
7	建築	宮城県建築士会
8	地域福祉	丸森町民生委員児童委員協議会
9	関係団体	丸森町商工会
10	関係団体	まるもり移住・定住サポートセンター 委託事業者

10. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

10-1 空家等対策計画の見直しについて

必要となる支援措置や空家等対策を推進するための数値目標、空家等対策の効果等を検証し、それらの結果を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行うものとします。

また、法第7条第14項の規定により準用する同条第12項の規定に基づき、計画の変更をしたときは、丸森町の広報やホームページ等により公表するものとします。

10-2 空家等に関する丸森町の制度について

空家等に関する丸森町の制度は、次のとおりです。

表8 空家等に関する丸森町の制度（令和7年3月 日現在）

事業名	概要	担当課
空き家バンク制度	空き家の所有者等と空き家を探している方のマッチング	子育て定住推進課 （まるもり移住・定住サポートセンター）
空き家利活用促進支援事業	[対象者] 空き家の所有者等又は空き家を購入・賃貸する者 [補助対象経費] ①空き家の改修費 ②家財道具等処分・清掃費 ③空き家の解体費(所有者のみ)	子育て定住推進課
空き店舗等活用・承継事業	[対象者] 空き店舗等を活用し事業を実施する者 [補助対象経費] 空き店舗等改修、器械設備費	商工観光課
木造住宅耐震診断助成事業	[対象住宅] 昭和56年5月31日以前に着工された戸建て住宅 [助成対象者] 所有者	建設課

木造住宅耐震改修 工事促進助成事業	[対象住宅] 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工 された戸建て住宅で町の耐震診 断の助成事業を実施している住 宅 [補助対象経費] 対象住宅の所有者が行う耐震化 工事費	建設課
危険ブロック塀除 去事業	[対象事業] 通学路等に面したブロック塀等 で、全部又は一部を除却する事 業。除却跡地に生け垣等を設置 する事業	建設課