

東松島市空き家等対策・利活用計画（概要版）

発行 平成30年 7月
 発行者 宮城県東松島市矢本字上河戸36番地1
 東松島市復興政策部復興政策課

1 計画策定の背景

近年、人口減少や少子高齢化に伴い、空き家の数が全国的に増加し、適切な管理が行われていない空き家が、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を与えています。国では、本格的に空家等対策に取り組むため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」を全面施行しました。

一方で、人口急減・超高齢化という課題に対し、国は、各地域の特徴を活かした自律的で持続的な社会を創生するための目標等を定めた「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、空き家の他用途への転用等、地方創生の観点からも空き家等対策の推進を図ることとしております。

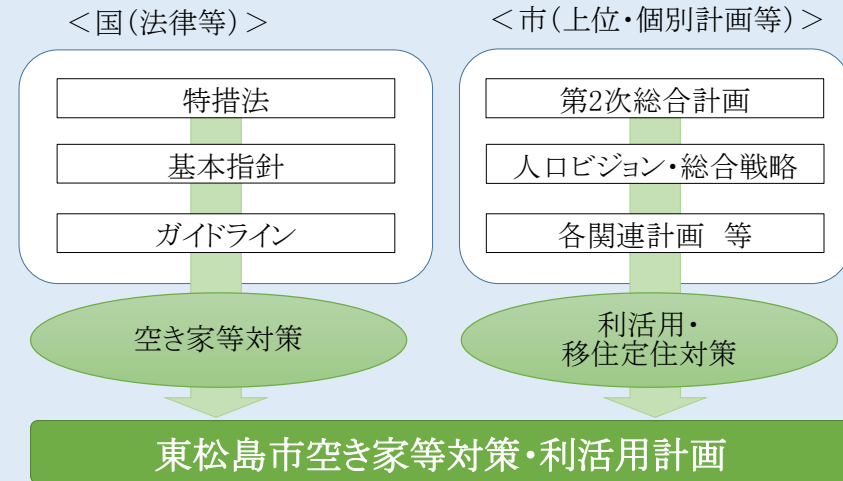
こうした状況の中、本市においても、空き家等の現状を把握し、地域住民の生活環境の保全や空き家等の有効活用による移住定住化の促進のため、空き家等に関する方策を示した「東松島市空き家等対策・利活用計画」を策定いたしました。

2 計画の目的と位置付け

(1) 目的

適切な管理が行われていない空き家等が原因の防災、衛生、景観等の生活環境における問題の解消を図り、また、空き家等の利活用を進め、移住定住化の促進や地域の活性化を図ります。

(2) 位置付け



3 本市の空き家等の現状

(1) 空き家等実態調査

【調査期間】平成29年11月上旬～平成30年1月下旬

【調査対象】住居専用の戸建て、店舗併用の戸建て住宅、事務所併用の戸建て住宅

| 大字 | 件数 | 割合 | 大字 | 件数 | 割合 |
|-----|----|-------|-----|-----|------|
| 矢本 | 66 | 30.4% | 川下 | 2 | 0.9% |
| 小松 | 14 | 6.4% | 牛網 | 5 | 2.3% |
| 大曲 | 28 | 12.9% | 浜市 | 0 | 0% |
| 赤井 | 29 | 13.4% | 浅井 | 4 | 1.8% |
| 大塩 | 23 | 10.6% | 野蒜 | 6 | 2.8% |
| 小野 | 8 | 3.7% | 大塚 | 2 | 0.9% |
| 根古 | 3 | 1.4% | 宮戸 | 6 | 2.8% |
| 西福田 | 2 | 0.9% | 新東名 | 16 | 7.4% |
| 上下堤 | 3 | 1.4% | 合計 | 217 | 100% |

(2) 空き家評価

今後の空き家等対策の基礎資料とするため、実態調査結果を基に空き家の評価判定を行いました。

<評価ランク>

【利活用】(0点～10点)

建物の外観的不良がない、もしくは少なく、敷地周辺を含めて管理された状態にあるものであり、ほぼそのままの状態での利活用が可能なもの。

【修繕利用】(15点～35点)

建物の外観的不良等が見受けられるが、建物修繕や敷地周辺を改善することで、利活用が可能なもの。

【要対応】(40点～)

建物の外観的不良が目立ち、大幅な建物修繕又は建替えや建物除却が必要な可能性が高く、敷地周辺の庭木・雑草繁茂や敷地内の山積物等の周辺住環境に影響を与える可能性が高いもの。

◆評価の分布

| 評価総点 | 0 | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 35 | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 計 |
|------|--------------|----|----|-------------|----|----|----|-----------|----|----|-------------|----|----|----|----|-----|
| 件数 | 38 | 62 | 36 | 32 | 11 | 10 | 14 | 6 | 0 | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 0 | 217 |
| 分類総数 | 136 62.7% | | | 73 33.6% | | | | 8 3.7% | | | 217 100% | | | | | |



◆空き家分布密度推定図



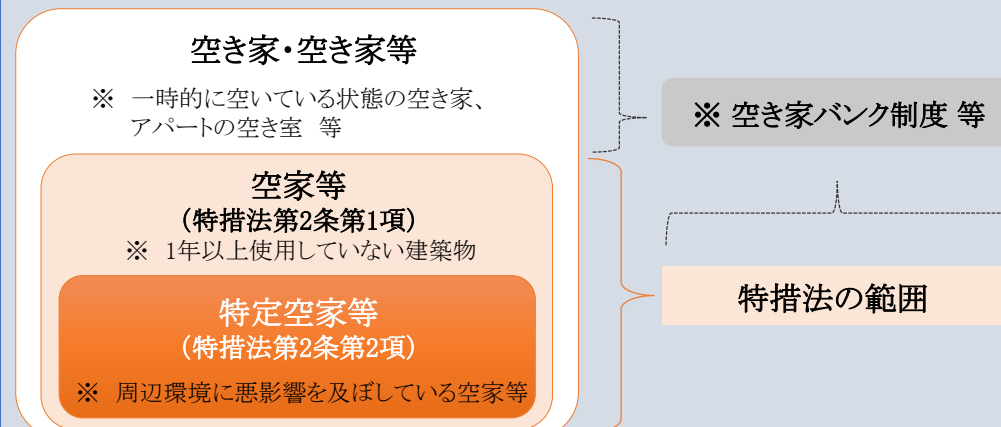
4 計画の基本方針

(1) 対象とする区域

市内全域を「対象区域」とします。

(2) 対象とする空き家の種類

特措法に規定する「空家等」、「特定空家等」を原則としますが、空き家バンク制度等、本市において既に実施している取組みについては、関係する例規における「空き家」の定義により対応します。



(3) 基本理念

- 1 安全で快適なまちづくり、良好な住環境整備の推進
- 2 空き家等の有効活用による移住定住化の促進、地域の活性化

(4) 計画の基本的な考え方

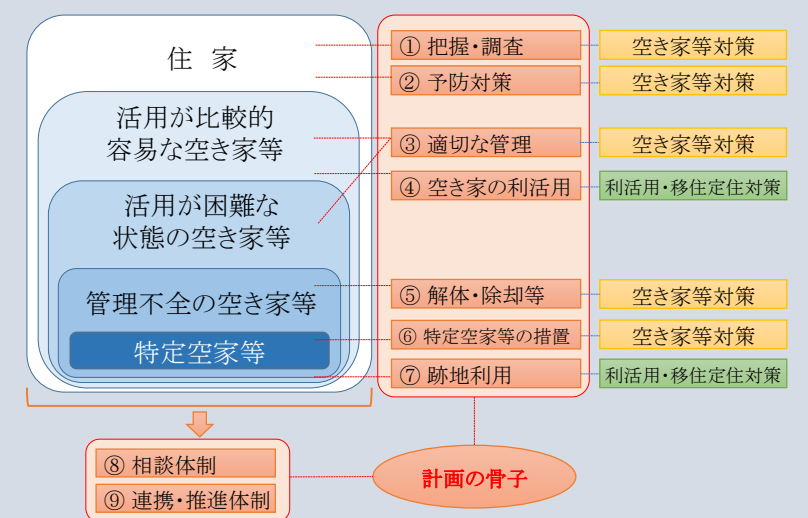
空き家等が抱える問題には利用の実態や老朽度によりいくつかのステージがあると考えられます。適切な活用により、空き家等が移住定住化の促進など地域の活力につながる有効な資源ともなり得るため、それぞれのステージに応じた対策を行い、その都度により良い方向へ誘導していくことが望ましいと考えます。基本理念に基づいた計画の方向性から、計画の基本的な考え方は次のとおりとします。

- 特措法第3条に基づき、空き家等の管理については**空き家の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が適切に管理することが原則**です。
- しかし、実際には所有者等が経済的な事情などから、その管理を十分に行っていない場合があります。所有者等に第一義的な管理責任があることを前提に、**周辺環境に悪影響を及ぼしている、又は悪影響を及ぼす可能性のある空き家等について、必要な対策を実施します。**
- 本計画においては、空き家等が抱える諸問題の段階に応じて対策を講じていきます。
- 空き家等対策の実施にあたっては、所有者等のほか、地域住民、民間関係団体、公的機関等と連携を図ります。

(5) 計画期間

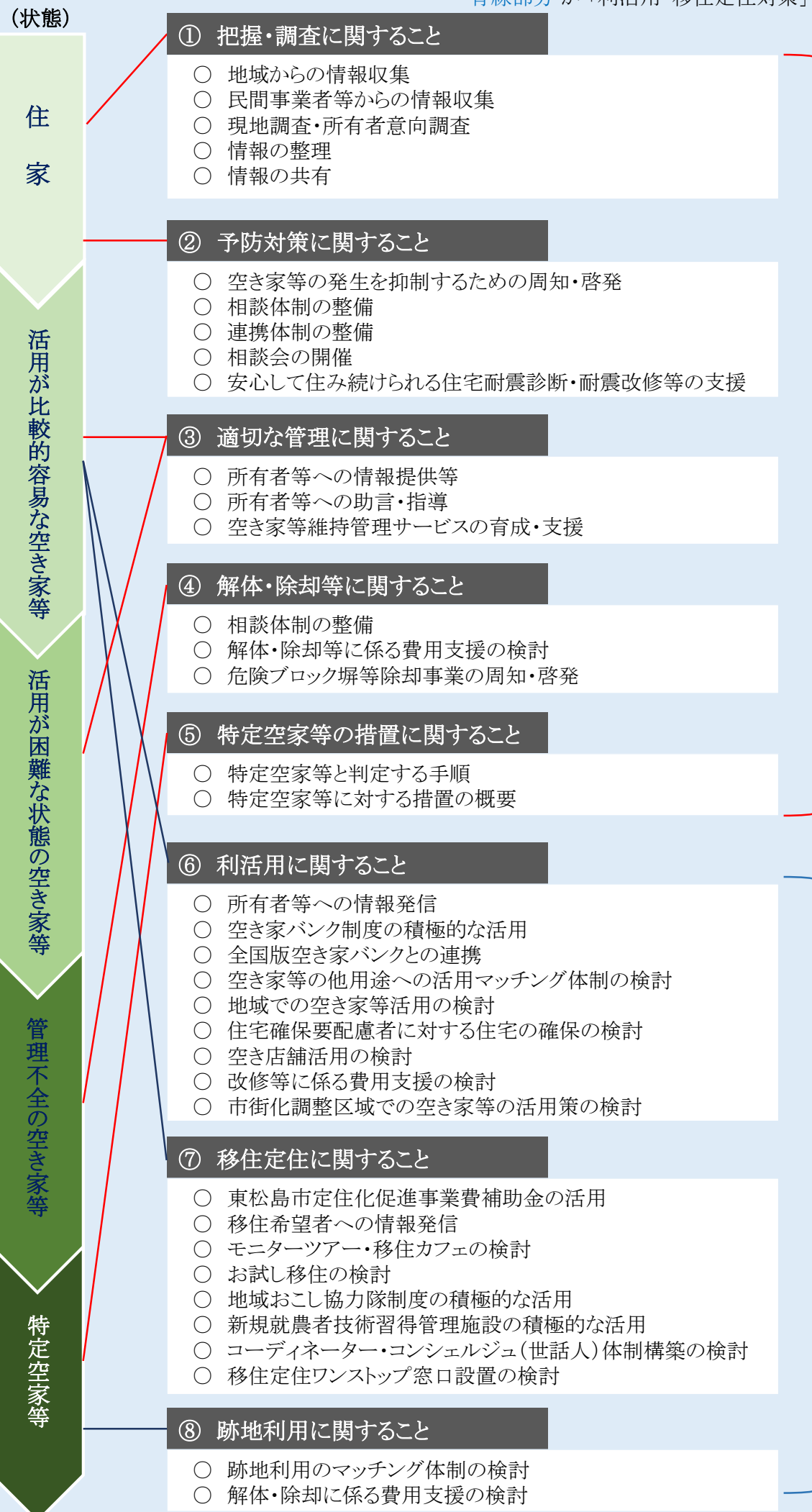
本市上位計画である総合計画との整合性を図るため、2018(平成30)年度から2025(平成37)年度までの**8年間**とします。

◆計画の方向性イメージ図



5 基本的施策

※ 赤線部分が「空き家等対策」
青線部分が「利活用・移住定住対策」の施策になります。



- ① 把握・調査に関すること
 - 地域からの情報収集
 - 民間事業者等からの情報収集
 - 現地調査・所有者意向調査
 - 情報の整理
 - 情報の共有
- ② 予防対策に関すること
 - 空き家等の発生を抑制するための周知・啓発
 - 相談体制の整備
 - 連携体制の整備
 - 相談会の開催
 - 安心して住み続けられる住宅耐震診断・耐震改修等の支援
- ③ 適切な管理に関すること
 - 所有者等への情報提供等
 - 所有者等への助言・指導
 - 空き家等維持管理サービスの育成・支援
- ④ 解体・除却等に関すること
 - 相談体制の整備
 - 解体・除却等に係る費用支援の検討
 - 危険ブロック塀等除却事業の周知・啓発
- ⑤ 特定空家等の措置に関すること
 - 特定空家等と判定する手順
 - 特定空家等に対する措置の概要
- ⑥ 利活用に関すること
 - 所有者等への情報発信
 - 空き家バンク制度の積極的な活用
 - 全国版空き家バンクとの連携
 - 空き家等の他用途への活用マッチング体制の検討
 - 地域での空き家等活用の検討
 - 住宅確保要配慮者に対する住宅の確保の検討
 - 空き店舗活用の検討
 - 改修等に係る費用支援の検討
 - 市街化調整区域での空き家等の活用策の検討
- ⑦ 移住定住に関すること
 - 東松島市定住化促進事業費補助金の活用
 - 移住希望者への情報発信
 - モニターツアー・移住カフェの検討
 - お試し移住の検討
 - 地域おこし協力隊制度の積極的な活用
 - 新規就農者技術習得管理施設の積極的な活用
 - コーディネーター・コンシェルジュ(世話人)体制構築の検討
 - 移住定住ワンストップ窓口設置の検討
- ⑧ 跡地利用に関すること
 - 跡地利用のマッチング体制の検討
 - 解体・除却に係る費用支援の検討

空き家等対策

利活用・移住定住対策

6 相談体制

- (1) 総合相談窓口の設置

庁内における空き家等に関する総合的な相談窓口を**復興政策課**に設けます、総合相談窓口では、相談内容に対して一時的に対応するとともに、適切に担当部署への引継ぎを行います。
- (2) 相談体制の整備

空き家等が抱える課題の対応については、法律、建築、不動産等の専門的な知識が求められ、行政のみの対応では難しい案件があります。そのため、相談内容に応じて、**法律、建築、不動産等の専門機関・関係団体等と連携**して対応できるよう相談ネットワーク体制の構築を図ります。
- (3) 相談会の開催

空き家等が抱える専門的な課題(相続、維持管理、除却等)に対して、庁内の関係部署との連携体制と専門団体との連携により定期的な空き家等に関する相談会を開催していきます。
また、空き家等の様々な課題に対応するため、空き家等対策に関する相談会や空き家等を利活用したい人向け、庁内の福祉部門や他の福祉・医療機関等と連携し、高齢者世帯等の空き家等の管理が今後困難に見込まれるような所有者等に対し、相続や成年後見制度の利用等に係る相談会の開催等、ニーズにあった相談会の開催を検討していきます。

7 連携・推進体制

- (1) 連携・推進体制の構築

空き家等に関する対策や空き家等の利活用・移住定住対策に取り組むためには、庁内関係部署のほか、地域住民、専門機関・民間事業者(法務、不動産、建築、商工関係、金融機関等)、公的機関(国、県、消防、警察、法務局、裁判所等)が効果的に連携し、横断的・総合的に取り組むため、**連携・推進体制**を構築します。
- (2) 協議会の設置

計画内で定める基本的施策を具体的に進めるため、**連携・推進体制**とのネットワークを構築し、また、空き家等対策や利活用・移住定住対策に関する事業に対し、計画の見直しや施策の実施等に関する協議を行うため、「東松島市空き家等対策協議会」を設置します。
協議会は、市長のほか、市民、地域団体、空き家等対策に関し専門的な知識及び経験を有する学識経験者、民間事業者、公的機関等で構成します。
- (3) 庁内連携体制の整備

計画内で定める基本的施策を具体的に進めるため、庁内における空き家等に関する情報共有及び横断的な連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に展開するため、「**庁内空き家等対策連絡調整会議**」を設置します。
- (4) 計画実現に向けてのロードマップ

計画実現に向けてのロードマップは下記のとおりです。協議会等において空き家等対策や利活用・移住定住対策に係る具体的な取組みの検討等を行い、必要に応じて見直ししてまいります。



◆ロードマップ

| 取組み | 2018年度 | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 | 2023年度 | 2024年度 | 2025年度 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|---------------------------|--------|--------|--------|
| | 平成30年度 | 平成31年度 | 平成32年度 | 平成33年度 | 平成34年度 | 平成35年度 | 平成36年度 | 平成37年度 |
| 空家等対策の基本的施策 | 情報発信方法検討・周知 情報収集方法検討 | | | | 定期的な情報発信 情報収集、情報の整理・共有 | | | |
| 利活用・移住定住対策の基本的施策 | 情報発信方法検討・周知 | | | | 所有者等、移住希望者への定期的な情報発信 | | | |
| | 空き家バンク制度の積極的な活用、全国版空き家バンクとの連携 | | | | | | | |
| | 空き家等の他用途への活用マッチング体制の検討(地域での活用、住宅確保要配慮者の確保の検討、空き店舗活用の検討、跡地活用の検討) | | | | | | | |
| | 改修、解体・除却等に係る費用支援の検討 | | | | | | | |
| | 市街化調整区域での空き家等の活用策の検討 | | | | | | | |
| | 東松島市定住化促進事業費補助金の活用 | | | | | | | |
| 相談体制に関する事 | 総合窓口の設置 相談体制の整備 | | | | 総合窓口の運用 相談体制の運用 | | | |
| | 相談会の検討・開催 | | | | 定期的な相談会の開催 | | | |
| | 協議会の設置 庁内体制の整備 要綱等整備 | | | | 定期的な協議会の開催 | | | |
| 連携・推進体制に関する事 | | | | | 定期的な庁内空き家等対策連絡調整会議の開催 | | | |