

# 東松島市空き家等対策・利活用計画

平成30年7月

# 目次

<b>第1章 計画の趣旨</b>	<b>1</b>
1-1 計画策定の背景	1
1-2 計画策定の目的	1
1-3 計画の位置付け	2
1-4 用語の定義	3
<b>第2章 市の概要と空き家等の現状・課題</b>	<b>5</b>
2-1 市の概要	5
2-2 空き家等の現状及び課題	10
2-3 空き家等実態調査の結果	13
2-4 空き家等における課題	19
<b>第3章 計画の基本方針</b>	<b>21</b>
3-1 対象とする区域	21
3-2 対象とする空き家の種類	21
3-3 基本理念	21
3-4 計画の基本的な考え方	22
3-5 計画期間	24
3-6 計画の構成	24
<b>第4章 空き家等対策の基本的施策</b>	<b>25</b>
4-1 把握・調査に関する事	25
4-2 予防対策に関する事	26
4-3 適切な管理に関する事	27
4-4 解体・除却等に関する事	28
4-5 特定空家等の措置に関する事	29
<b>第5章 空き家等利活用・移住定住対策の基本的施策</b>	<b>33</b>
5-1 利活用に関する事	33
5-2 移住定住に関する事	35
5-3 跡地利用に関する事	37

<b>第6章 空き家等に関する相談体制</b>	<b>38</b>
6-1 総合相談窓口の設置	38
6-2 相談体制の整備	38
6-3 相談会の開催	38
<b>第7章 空き家等対策・利活用に係る連携・推進体制</b>	<b>39</b>
7-1 連携・推進体制の構築	39
7-2 協議会の設置	40
7-3 庁内連携体制の整備	41
<b>第8章 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項</b>	<b>43</b>
8-1 計画内容の見直し	43
8-2 計画実現に向けてのロードマップ	43
<b>参考資料 関係法令等</b>	<b>44</b>
【参考資料1】 空家等対策の推進に関する特別措置法	45
【参考資料2】 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	48
【参考資料3】 「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	57
【参考資料4】 東松島市木造住宅耐震診断助成事業実施要領	73
【参考資料5】 東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業補助金交付要綱	75
【参考資料6】 東松島市危険ブロック塀等除却事業補助金交付要綱	78
【参考資料7】 東松島市空き家バンク実施要綱	80
【参考資料8】 東松島市空き家バンク事業補助金交付要綱	82
【参考資料9】 東松島市定住化促進事業費補助金交付要綱	84
【参考資料10】 東松島市地域おこし協力隊設置要綱	86
【参考資料11】 東松島市地域おこし協力隊活動費補助金等交付要綱	87
【参考資料12】 空き家等に関する相談窓口一覧	89

# 第1章 計画の趣旨

## 1-1 計画策定の背景

近年、人口減少や少子高齢化に伴う人口構造の変化、単身世帯の増加等に伴う世帯構造の変化、建物の老朽化等に伴い、空き家の数が全国的に増加している。このような空き家の中には、適切な管理が行われていないために、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を与えているものもある。

このような状況を踏まえ、国は、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、本格的に空家等対策に取り組むこととした。

一方で、人口急減・超高齢化という我が国が直面する課題に対し、国は、政府一体となって取り組むため、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」を平成26年12月に閣議決定し、平成27年6月に「まち・ひと・しごと基本方針2015」を定めた。この方針の中で空き家の他用途への転用等、積極的な利活用を図る「空家対策等既存住宅ストックの有効活用」について定めており、地方創生の観点からも空家等対策の推進を図ることとしている。

本市においても、平成27年12月に「東松島市人口ビジョン・総合戦略（以下「総合戦略」という。）」を策定し、平成23年3月に発災した東日本大震災（以下「震災」という。）によって大きく減少した人口を取り戻すため、交流人口の拡大と移住定住化を促進させる戦略を打ち出し、各施策の実行に向けた取組みが必須となっている。

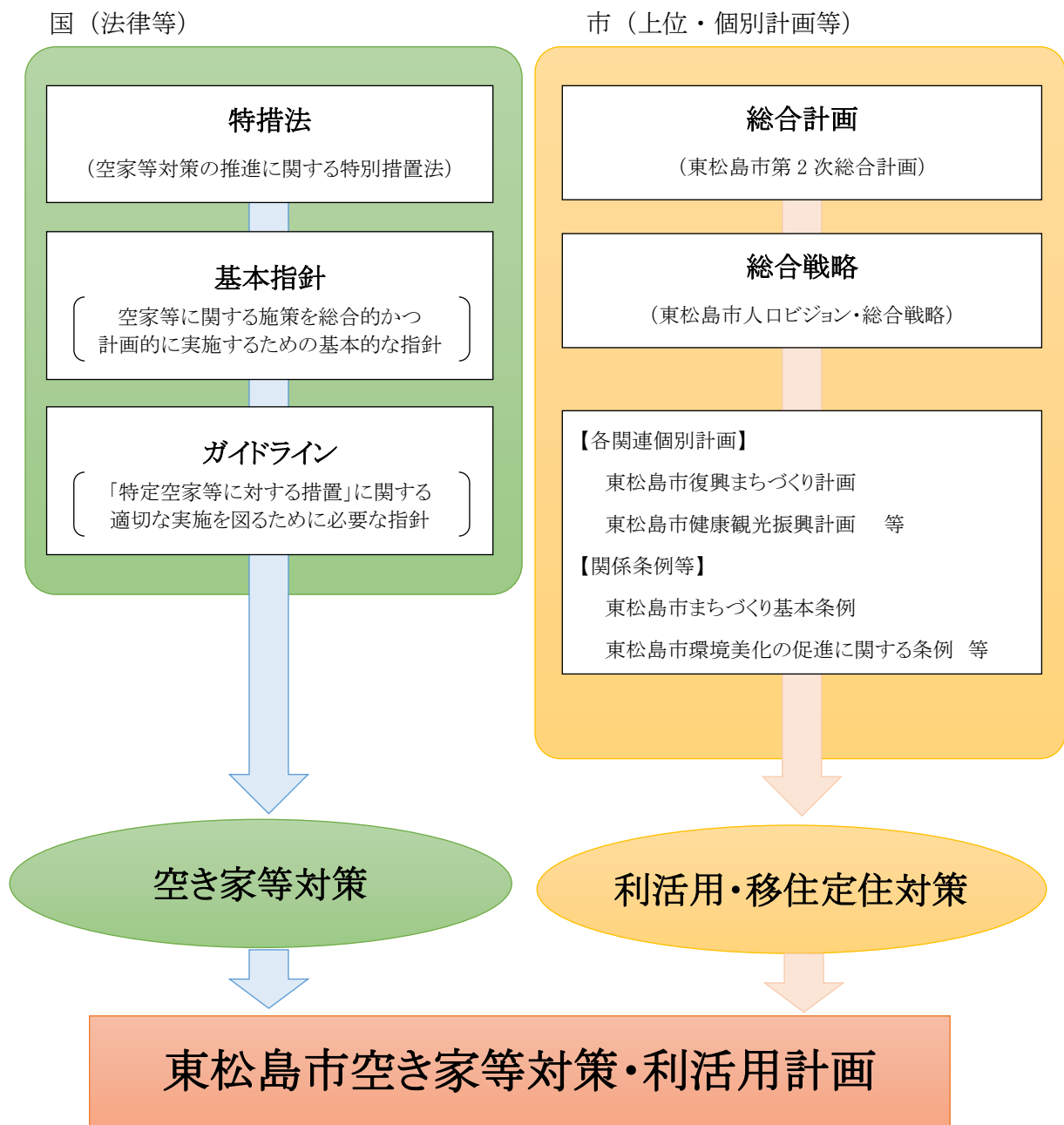
こうした状況の中、本市においても、空家等の現状を把握し、地域住民の生活環境の保全や空家等の有効活用による移住定住化の促進のため、特措法に基づいた空家等に関する方策を示した「東松島市空家等対策・利活用計画（以下「計画」という。）」を策定することとした。

## 1-2 計画策定の目的

この計画は、特措法に基づく空家等対策計画として、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っていくとともに、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ることを目的とする。

### 1-3 計画の位置付け

この計画は、特措法第5条に基づき国土交通大臣及び総務大臣が定めた「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「基本指針」という。）」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（以下「ガイドライン」という。）」に即して策定するもので、本市の上位計画である「東松島市第2次総合計画（以下「総合計画」という。）」及び総合戦略等の各関連個別計画や関係条例等との整合を図り、空き家等に関する問題への対策・利活用計画として定めるものである。



## 1-4 用語の定義

### (1) 特措法上の定義

#### <空家等>

(特措法第2条第1項)

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。

#### ○ 「建築物」又は「これに附属する工作物」

「建築物」

建築基準法第2条第1項の「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う。

(建築基準法第2条第1項)

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは堀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

「これに附属する工作物」

ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

#### ○ 「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

「居住その他の使用がなされていないこと」

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い用いていないことをいう。

「常態」

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

#### ※ 特措法に基づく空家等の例

対 象：1年以上使用していない建築物

対象外：国・地方公共団体が管理する建物、集合住宅の空き室 等

## <特定空家等>

(特措法第2条第2項)

- 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
- 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
- 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

に認められる空家等をいう。

※ 具体的には、第4章(4-5 特定空家等の措置に関すること)で説明

## <所有者等>

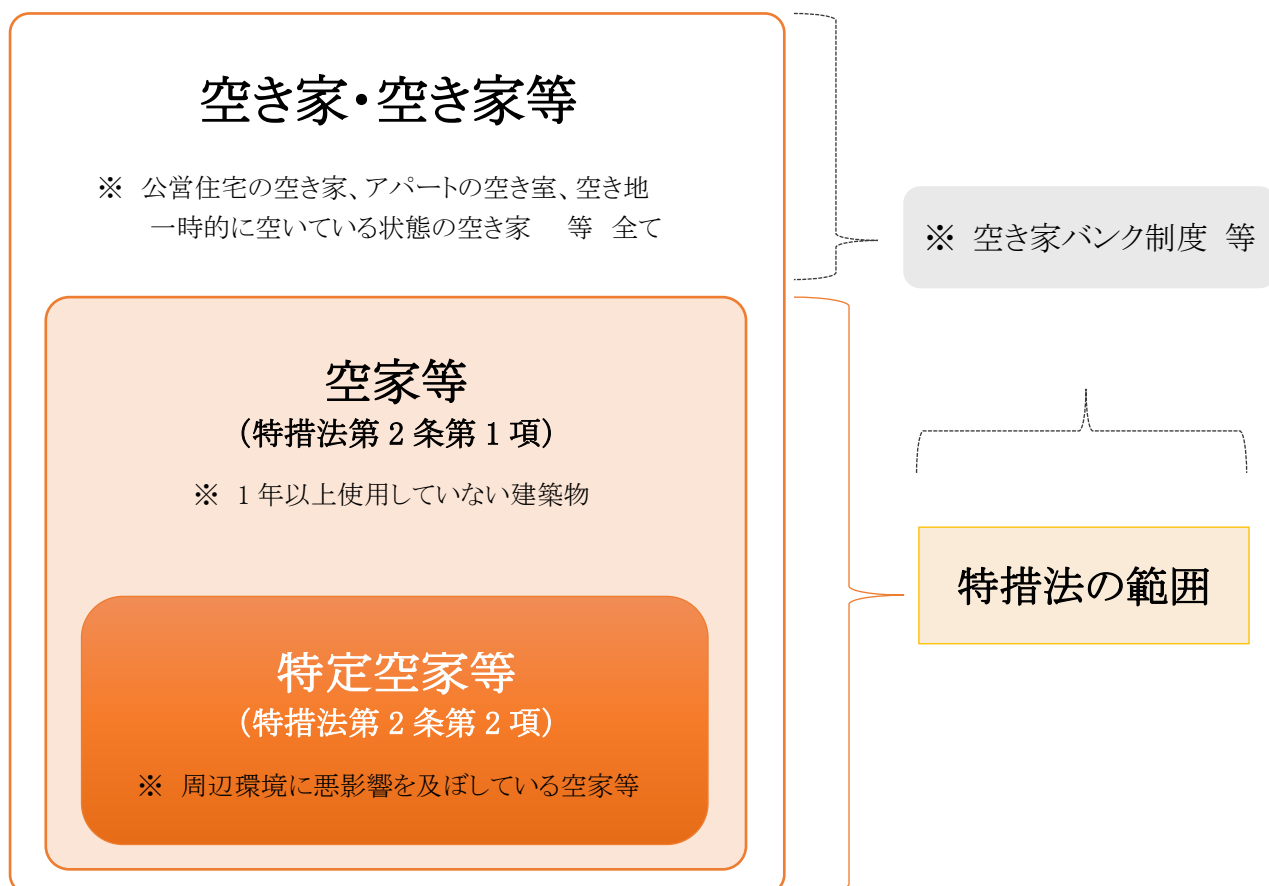
空家等の所有者又は管理者をいう。

### (2) 本計画の定義

本計画においても「空家等」の各用語の定義については、特措法・基本指針・ガイドラインの定義と原則同様とする。

しかしながら、使用されていない住宅の一般論を述べる場合や、「住宅・土地統計調査」における定義、これまで本市の取組みとして既に実施している「空き家バンク制度」等については、これまでの経緯や関係法令との整合性から、「空き家・空き家等」という呼称で使用する。

#### ◆ 空き家の範囲イメージ



## 第2章 市の概要と空き家等の現状・課題

### 2-1 市の概要

#### (1) 位置と地勢

本市は、宮城県東部に位置し、仙台市から北東に約30kmの距離にあり、東は石巻市、西は松島町、北は美里町に接し、南は太平洋に面している。

市域面積は101.36km<sup>2</sup>で、気候は年間平均気温が約11.8度、年間降水量が約1,174mm、風速は最大14.7m/sec程度で降雪は少なく、東北地方では比較的温暖な地域にある。

市域の東部は、肥沃な田園が広がる平坦な地形、中央部には四方を一望できる桜の名所「滝山」を中心とする丘陵地、西部は、一級河川鳴瀬川・吉田川が太平洋に注ぐとともに、南西部には風光明媚な日本三景「特別名勝松島」を有し、変化に富んだ美しい自然景観を有している。

また、震災の津波により市街地の約65%が浸水し、1,000人を超える尊い人命が失われるという大きな被害を受けた。

#### (2) 構成する地域

本市は、市民センターのある8つの地域に市域を区分し、それぞれの地域で自治組織が中心となってまちづくり活動に取り組んでいる。

各地域の概要等については、次のとおりとなっている。



地域区分



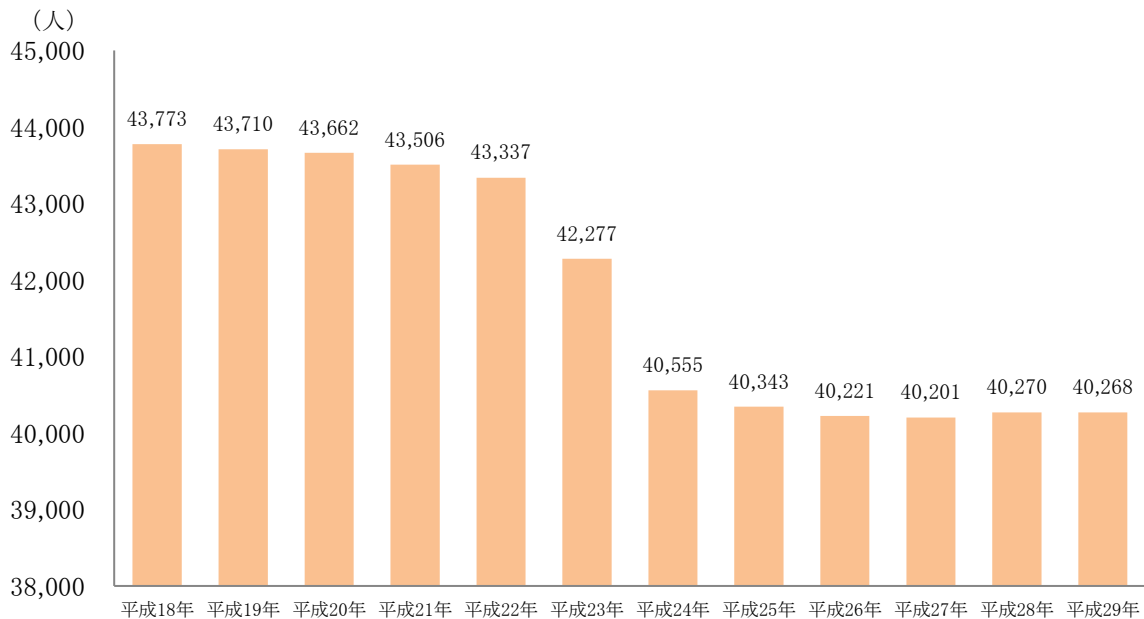
地域名	概要等
矢本東地域	<p>当地域は、本市の中心部に位置し、国道45号が横断するほか、JR仙石線東矢本駅が立地する地域である。地域中央部には、国道45号及びJR仙石線周辺に商業施設や住宅が広がる市街地が形成され、市役所をはじめとした公共施設も集積している。また、地域北部には農地が広がっており、南部にはブルーインパルスが所属する航空自衛隊松島基地がある。震災後には、集団移転先地となる「あおい地区」がJR仙石線東矢本駅北側に整備された。</p>
矢本西地域	<p>当地域は、本市の中心部に位置し、JR仙石線矢本駅、三陸自動車道矢本ICが立地するほか、国道45号などの幹線道路が縦横する交通利便性に優れた地域である。JR仙石線矢本駅周辺には、住宅が立ち並び、大規模小売施設も立地する市街地が広がり、地域を縦断する一般県道大塩小野停車場線や主要地方道矢本河南線等の幹線道路沿いにおいても、市街地並びに集落が形成されている。また、地域西部には農地が広がっているほか、桜の名所である滝山公園があり、南部には航空自衛隊松島基地がある。東部には、震災後、集団移転先地となる「二反走地区」が整備された。</p>
大曲地域	<p>当地域は、本市南東部に位置し、地域東側には定川が流れ、南部は太平洋に面するとともに石巻市と接している。地域の大半は、概ね平坦で、市街地と集落の他は、水田を主体とする農地が広がっており、南部は矢本海浜緑地に連なる海岸部となっている。主な市街地並びに集落は、地域中央を東西に横断する国道45号及びJR仙石線や一般県道石巻工業港矢本線等の幹線道路沿い及び周辺に形成されており、この内、国道45号とJR仙石線の間に挟まれた地区は、古くからの住宅地を形成している。また、地域南部の大曲浜地区は、震災の津波により著しい被害を受け、土地区画整理事業により産業系用地として整備が進められている。</p>
赤井地域	<p>当地域は、本市北東部に位置し、東側及び北側が石巻市に接している。地域の大半は、概ね平坦で、水田を主体とする農地が広がっている。主な市街地並びに集落は、地域南部を東西に横断する国道45号及びJR仙石線沿いと地域北部を東西に横断する主要地方道石巻鹿島台大衝線沿いに形成されており、この内、南部のJR仙石線陸前赤井駅周辺では、土地区画整理事業による計画的な住宅地の整備や国道45号沿道における量販店、飲食店等の店舗の集積等、市街化が進展している。また、この市街地周辺では、東の玄関口として三陸自動車道石巻港ICやアクセス道路となる都市計画道路が整備されている。</p>
大塩地域	<p>当地域は、本市北西部に位置し、西側を小野地域に、北側を石巻市と美里町に接しており、地域の大半は丘陵地で森林と農地の豊かな緑に恵まれている。市街地は地域の振興と市土の均衡ある発展に向けて整備された職住近接型の住工団地（グリーントウンやもと）が地域中央の丘陵地に、集落は一般県道河南鳴瀬線沿いや丘陵の低地部等に比較的小規模なものが幾つか形成されている。また、屋外運動場等を備えた鷹来の森運動公園があり、地域内には歴史文化資源が点在している。</p>
小野地域	<p>当地域は、本市中西部に位置し、北側を美里町、北西側を松島町、南側を太平洋に接している。地域の大半は、丘陵地の森林と地域南側の農地が広がっている。地域北部を三陸自動車道が走り、西の玄関口として三陸自動車鳴瀬奥松島ICが整備されており、IC付近にはひびき工業団地が整備されている。主な市街地並びに集落は、地域南部を東西に横断する国道45号及びJR仙石線沿い及び周辺に形成されており、この内、JR仙石線陸前小野駅と一般県道鳴瀬南郷線周辺では、土地区画整理事業による計画的な住宅地の整備及び供給が行われ、国道45号沿道における店舗の集積等が進んでいる。</p>
野蒜地域	<p>当地域は、本市西部に位置し、西側を松島町、南部では野蒜海岸が太平洋に面しており、沿岸部が県立自然公園松島や特別名勝松島に指定されている。概ね丘陵地の森林と農地が混在する地域である。当地域内には、国道45号、一般県道鹿島台鳴瀬線、奥松島パークラインなどの幹線道路が縦横しているほか、JR仙石線の3駅（野蒜、東名、陸前大塚駅）が立地するなど、交通利便性の高いまちとなっている。また、震災後には、集団移転先地となる「野蒜ヶ丘地区」が整備され、新たな市街地形成が進んでいる。</p>
宮戸地域	<p>当地域は、本市南西部に位置し、周囲を松島湾や石巻湾に囲まれた諸島部であるが、道路橋により陸続きとなっている。県立自然公園松島や特別名勝松島に指定され、日本三大溪の一つで絶景の溪谷美を誇る嵯峨溪や、松島湾を箱庭のように一望することができる大高森など、自然景観に恵まれている。また、日本最大級の規模を誇る国史跡里浜貝塚の保存と活用を目的とした奥松島縄文村歴史資料館や観光案内所、地域連携販売力強化施設、農林水産業体験施設等から成る複合型の宮戸地区復興再生多目的施設が整備され、奥松島観光の拠点として体験型観光が推進されている。</p>

### (3) 人口・世帯

本市の人口は、平成19年の43,745人をピークに減少傾向が続いており、特に平成23年から平成24年にかけては震災の影響により大きく減少し、平成27年には40,201人まで減少した。

本市の世帯数においても平成23年から減少に転じているが、その後、再び増加してきており、平成29年には15,544世帯となっている。また、1世帯あたりの人数は年々減少し続け、平成29年には、2.59人となっている。

#### ◆総人口の推移



資料：住民基本台帳人口（平成25年までは3月31日現在、平成26年以降は1月1日現在）

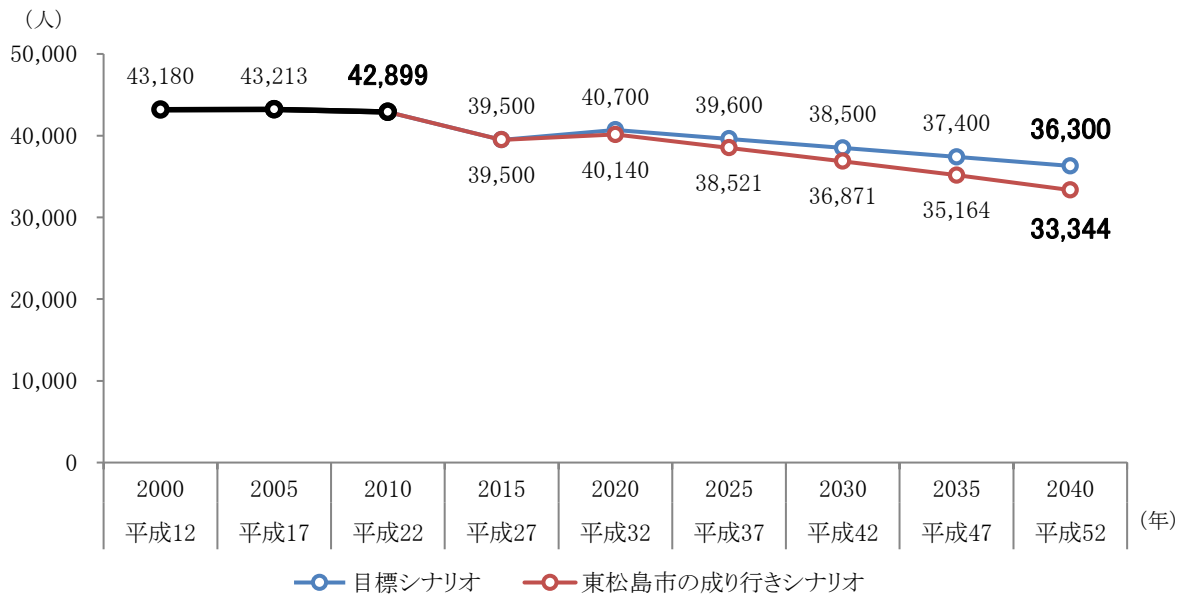
#### ◆世帯数の推移



資料：住民基本台帳人口（平成25年までは3月31日現在、平成26年以降は1月1日現在）

総合戦略において、本市は2040（平成52）年の目標人口を36,300人とした。2040（平成52）年時点の市の成り行きシナリオに比べて、約3,000人の人口を増やす目標としている。5年ごとに約600人、年間に換算すると約120人の人口を増やす目標である。

◆東松島市の将来人口目標

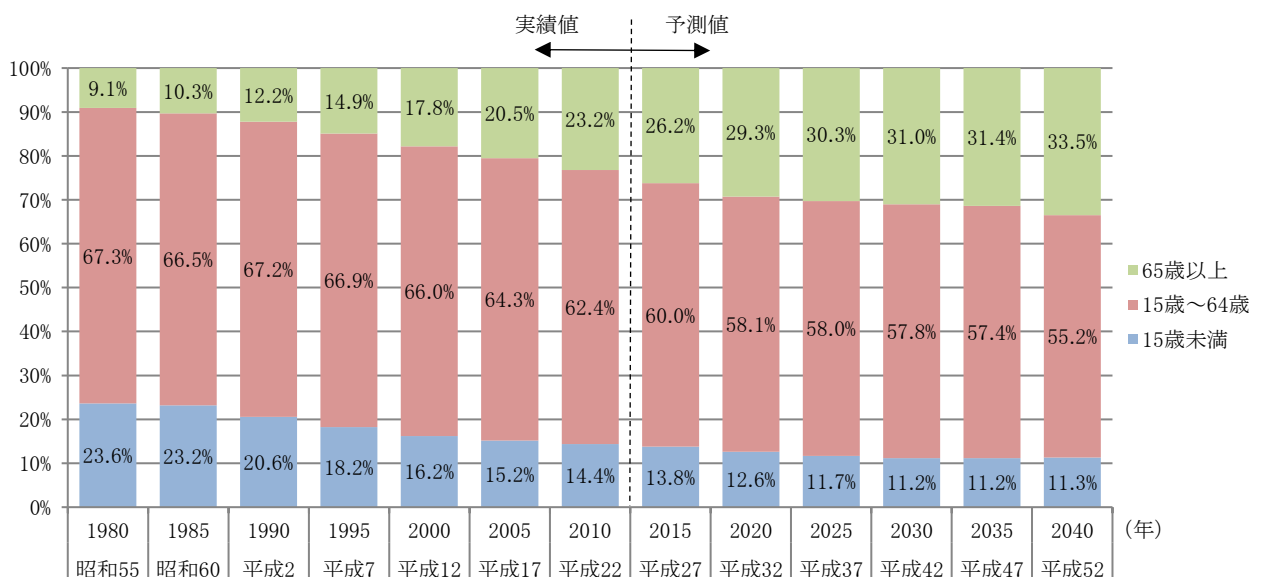


資料：総合戦略（国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」から推計）

#### (4) 年齢3区分別構成比の推移予測

総合戦略において、本市の総人口に占める65歳以上の人口の割合は、1980（昭和55）年から2040（平成52）年まで増加傾向にあると推計され、2040（平成52）年には、人口の33.5%が65歳以上となる見込みである。

◆東松島市の年齢3区分別構成比の推移予測



資料：総合戦略（国勢調査、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」から推計）

## (5) 地域別年齢区分構成

平成27年の国勢調査において、地域別の年齢構成をみると、本市全体の「65歳以上」人口の割合（26.5%）を上回っているのは、「矢本西地域（29.2%）」「小野地域（29.7%）」「野蒜地域（33.1%）」「宮戸地域（44.0%）」となっており、特に旧鳴瀬町の区域（小野地域、野蒜地域、宮戸地域）における高齢化率が高くなっている。

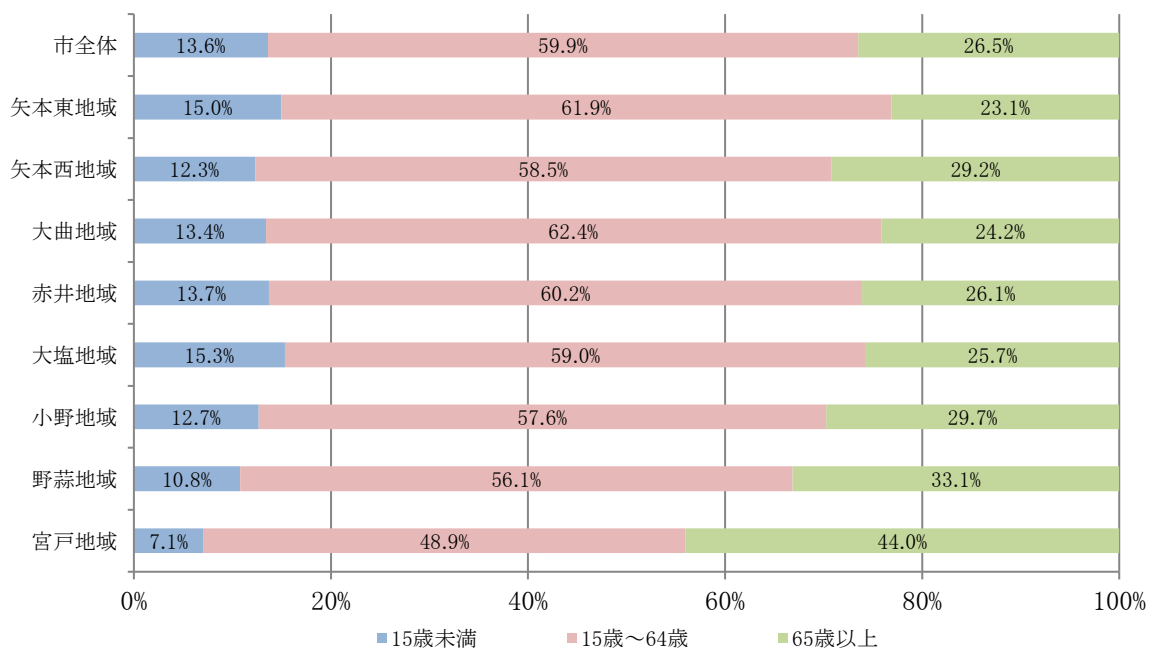
◆地域別人口（年齢3区分表）

単位：人

地域名	15歳未満		15歳～64歳		65歳以上		人口計		世帯数計		1世帯あたり人数
	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合	
矢本東地域	1,507	15.0%	6,226	61.9%	2,326	23.1%	10,059	25.5%	3,713	26.8%	2.71
矢本西地域	631	12.3%	2,987	58.5%	1,489	29.2%	5,107	12.9%	1,816	13.1%	2.81
大曲地域	757	13.4%	3,527	62.4%	1,365	24.2%	5,649	14.3%	2,060	14.9%	2.74
赤井地域	1,084	13.7%	4,759	60.2%	2,063	26.1%	7,906	20.0%	2,826	20.4%	2.80
大塩地域	471	15.3%	1,811	59.0%	789	25.7%	3,071	7.8%	902	6.5%	3.40
小野地域	703	12.7%	3,198	57.6%	1,651	29.7%	5,552	14.0%	1,837	13.2%	3.02
野蒜地域	175	10.8%	910	56.1%	538	33.1%	1,623	4.1%	548	3.9%	2.96
宮戸地域	38	7.1%	262	48.9%	236	44.0%	536	1.4%	166	1.2%	3.23
市全体	5,366	13.6%	23,680	59.9%	10,457	26.5%	39,503	100.0%	13,868	100.0%	2.85

資料：平成27年国勢調査

◆地域別人口（年齢3区分グラフ）



資料：平成27年国勢調査

## 2-2 空き家等の現状及び課題

### (1) 空家率の推移及び空き家の種類別の状況

住宅・土地統計調査によれば、本市の平成25年の総住宅数は14,370戸、空き家数は540戸となっており、空き家率については、平成20年は10.0%、平成25年では3.8%となっている。平成25年の全国の空き家率（13.5%）及び宮城県の空き家率（9.4%）と比較すると、本市の空き家率の方が大幅に低くなっていることが分かる。

これは、本市では、震災により全壊・流失した住宅が多く、その後、集団移転団地や災害公営住宅を整備したことにより空き家が減少したものと推測される。

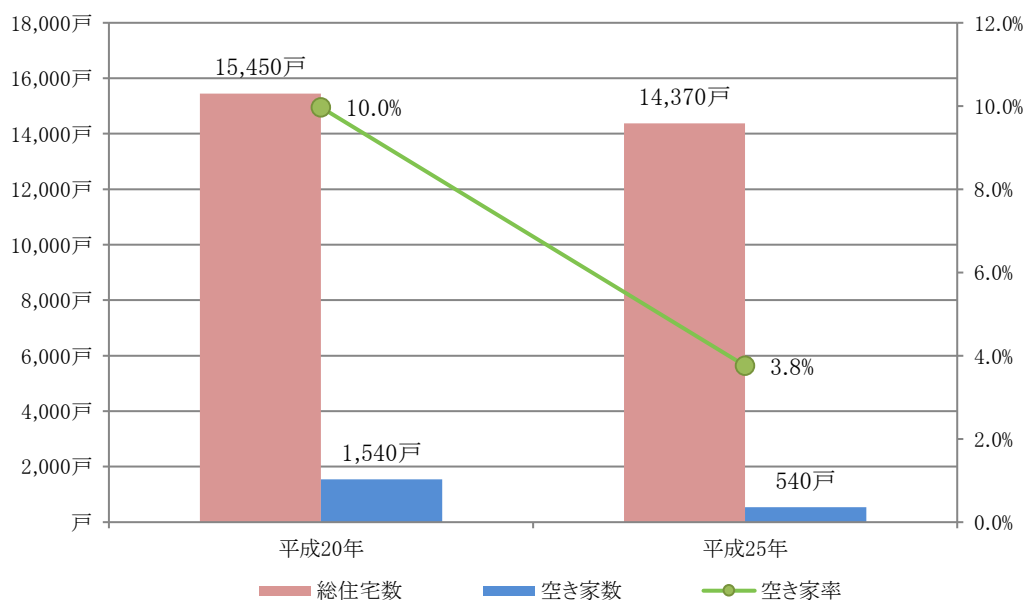
#### ◆総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

単位：戸

	平成 20 年			平成 25 年		
	東松島市	宮城県	全国	東松島市	宮城県	全国
総住宅数	15,450	1,013,900	57,586,000	14,370	1,034,100	60,628,600
空き家数	1,540	138,400	7,567,900	540	96,900	8,195,600
空き家率	10.0%	13.7%	13.1%	3.8%	9.4%	13.5%

資料：平成20・25年住宅・土地統計調査

#### ◆東松島市の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



資料：平成20・25年住宅・土地統計調査

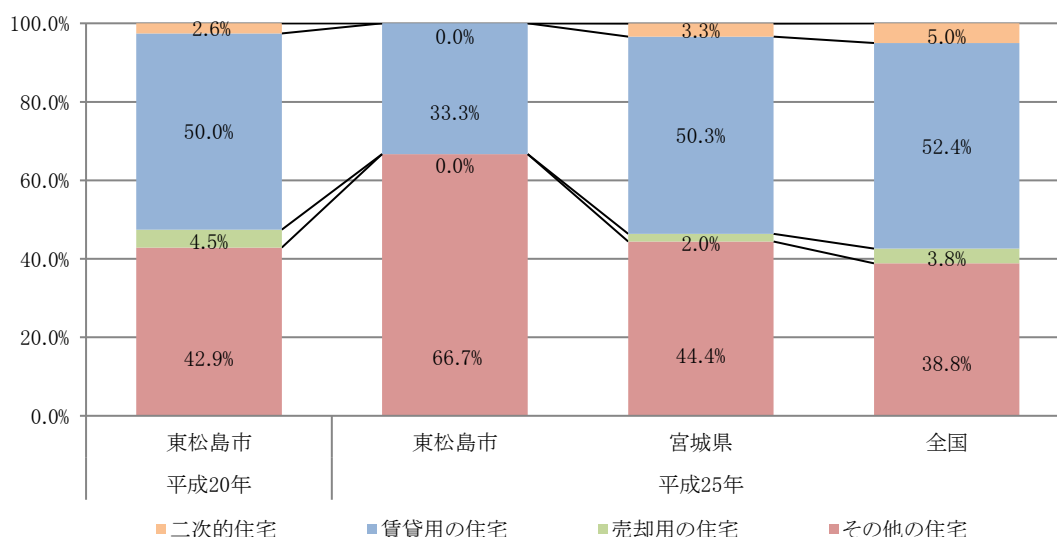
◆住宅・土地統計調査における空き家の種類

二次的住宅	週末や休暇時に避暑、避寒、保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅 (注：共同住宅等の空き家について、1室を1戸としてカウント)
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院等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：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

◆空き家の種類別割合の比較

単位：戸

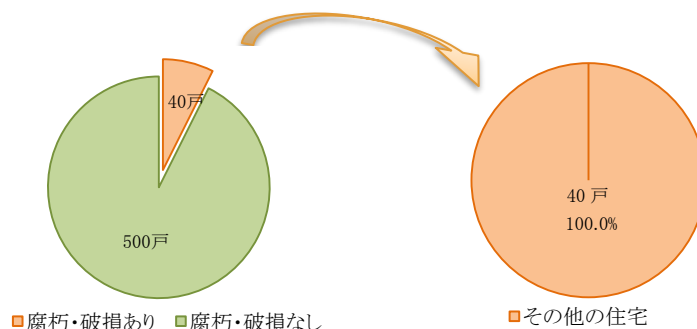
	平成 20 年		平成 25 年					
	東松島市		東松島市		宮城県		全国	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
二次的住宅	40	2.6%	0	0.0%	3,200	3.3%	412,000	5.0%
賃貸用の住宅	770	50.0%	180	33.3%	48,800	50.3%	4,291,800	52.4%
売却用の住宅	70	4.5%	0	0.0%	1,900	2.0%	308,200	3.8%
その他の住宅	660	42.9%	360	66.7%	43,000	44.4%	3,183,600	38.8%
計	1,540	100%	540	100%	96,900	100%	8,195,600	100%



資料：平成20・25年住宅・土地統計調査

本市の空き家の腐朽・破損別割合では、「腐朽・破損あり」の住宅は、全て「その他の住宅」であった。空き家のうち、「その他の住宅」は、適切な管理が行われていないことが多いと推察される。

◆東松島市の空き家の腐朽・破損別割合（平成25年）

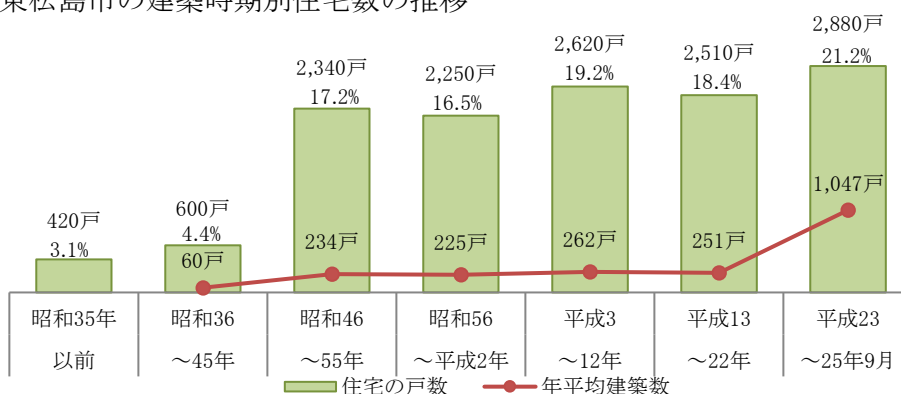


資料：平成25年住宅・土地統計調査

(2) 建築時期別住宅数の推移

本市の建築時期別住宅数における年平均建築数は、昭和46年以降230～260戸前後で推移していたが、平成23年以降は年平均1,047戸と震災の影響により急増している。

◆東松島市の建築時期別住宅数の推移



資料：平成25年住宅・土地統計調査

(3) 住宅の耐震化の現状

住宅の耐震化の現状については、平成27年10月時点の市内の住宅棟数12,272棟（公営住宅等を除く。）のうち、耐震性を満たしている住宅は8,950棟（耐震化率72.9%）であり、一方、耐震性が不十分な住宅は3,322棟となっている。

◆住宅の耐震化の現状

（平成27年10月現在）

総住宅棟数	昭和56年5月以前建築の住宅棟数	耐震性を満たすと推計される住宅棟数	耐震性が不十分と推計される住宅棟数	昭和56年6月以降建築の住宅棟数	耐震性を満たすと推計される住宅棟数	耐震化率 (%)	未耐震化率 (%)
①	②=③+④	③	④	⑤	⑥=③+⑤	⑦=⑥/①	⑧=④/①
12,272	3,888	566	3,322	8,384	8,950	72.9%	27.1%

資料：東松島市耐震改修促進計画



## 2-3 空き家等実態調査の結果

### (1) 調査目的

今後、本市において空き家等対策や利活用対策を行う上で、まず空き家等の実態を把握することが重要であるため、平成29年度に空き家等実態調査を実施した。

特措法第9条では、「市町村長は、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。」とされており、また、特措法第10条では、空家等の所有者等を把握するために固定資産税の課税情報やその他保有する情報を内部利用することが可能となっている。

なお、実態調査は、空家等や特定空家等を認定・指定するものではなく、現地調査等の結果により、空家等や特定空家等の可能性がある建物を抽出し、所有者特定、所有者意向調査の結果により、本市における空き家等の実態を把握するため実施した。

### (2) 調査概要

#### ステップ1 現地調査（全棟調査）

市内全域の図面を基に、外観目視により次の判断基準に該当したものを地図上に表示していく。

- ① 郵便受けが溜まっている、もしくは塞がれている（開けずに目視で調査）。
- ② 窓ガラスが割れたまま、カーテンがなく家具がない。
- ③ 窓から玄関までに雑草が繁茂し、出入りしている様子がない。
- ④ 電気メーターが動いていない、取り外れている。
- ⑤ 「売家」「賃貸」もしくは空き家を連想させる掲示がある。
- ⑥ 表札が取り外されている、もしくは張り紙や消されて見えなくしてある。

#### ステップ2 現地調査（詳細調査）

全棟調査にて「空き家等の可能性の高い」と判断されたものについて、次の項目を調査する。

- ① 基本情報  
建物の種類（建物の種類、構造、階数）
- ② 空き家判定  
初動（募集等の掲載、生活感（洗濯物の有無）、電気メーター）  
外観（郵便受け、侵入防止措置、外観、表札、雨戸、生活感（日用品等））
- ③ 空き家利活用現状  
外観不良、外壁、窓ガラス、門扉・塀、雑草・庭木、害虫・悪臭 等

なお、調査後の再確認等のため、接道からの見通しで可能な限り複数方向からの近景、遠景（前景）を撮影する。

#### ステップ3 現地調査（空き店舗調査）

駅前区、上町一区、上町二区及び上町三区を対象とし、空き店舗の現地調査を実施する。

なお、手法については、空き家等と同様とする。



#### ステップ4 所有者特定

現地調査により、空き家等と判断した建築物について、地番・家屋現況図や固定資産課税情報により所有者の氏名、住所を特定する。

#### ステップ5 所有者アンケート実施（集計・分析）

氏名、住所を特定した空き家等の所有者に対し、「空き家化の経緯」「維持管理の状況」「今後の利用意向」等についてアンケート調査を実施し、当該建築物に関する維持管理の状況や今後における活用の意向等を調査する。

#### ステップ6 空き家等データベースの作成

現地調査（詳細調査）を実施したものについては、その位置図形（点データ）とともに、管理番号、所在（緯度経度付与）、所有者及び所有者住所、現地調査結果、所有者意向調査結果等を整理したデータベースとして調整する。

#### ステップ7 空き家等地図帳の作製

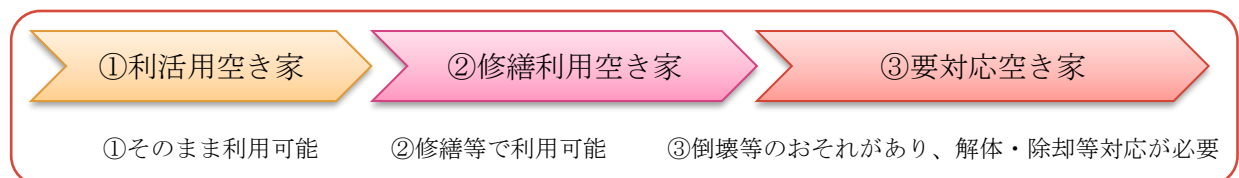
ステップ6の「空き家等データベースの作成」で作成した空き家等図形データを基に、住宅地図データを背景とし、住宅地図データで出力した上でバインダーに綴り込んだものを作成する。

#### ステップ8 空き家等カルテの作成

現地調査結果、所有者情報、所有者意向調査結果、管理番号、外観写真、空き家等所在を示した地図等の情報を記載した空き家等カルテを紙ベースで作成する。

#### ステップ9 空き家等評価基準書策定

現地調査結果や所有者アンケート調査を整理・統計した上でガイドラインの内容も踏まえ、利活用の可能性、解体、除却の必要性（老朽度・緊急性）の視点も加え、空き家等評価基準（対応度ランク分け）を策定する。



### (3) 全棟調査・詳細調査

全棟調査では、次に示す建物を調査対象・対象外と規定した。

【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

【対象外】集合住宅（アパート・マンション・長屋）、店舗・事務所専用、倉庫、工場、新築売家（建売）、建物除却済み（空き地）、国・地方公共団体が管理する建物（市営住宅等）、2棟以上の貸家の一団

また、全棟調査において「空き家の可能性が高い」と判断した物件について、詳細調査を実施した。大字別の該当箇所件数及び分布状況は次のとおりである。「矢本」が66件（30.4%）と最も多いが、市内全域に空き家が確認された。

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%

### (4) 空き店舗調査

駅前区、上町一区、上町二区及び上町三区を対象とした空き店舗の現地調査の結果は、次のとおりである。なお、店舗併用住宅については、(3) 全棟調査・詳細調査において集計している。

大字	小字	件数
矢本	上新沼	1
矢本	寿町	3
矢本	栄町	6
矢本	裏町	1
矢本	河戸	7
合計		18

## (5) 空き家の分布状況

詳細調査結果を基に「空き家分布密度推定図」を作成した（空き店舗を除く。）。図では、赤色が濃くなるほど空き家の分布密度が高くなり、駅周辺の中心市街地に空き家は多く発生する傾向にあるが、市内全域において空き家が分布していることが分かる。

◆空き家分布密度推定図



## (6) 空き家評価

今後の空き家等対策の基礎資料とするため、現地調査結果を基に地域住民の生活環境に及ぼす影響を考慮した上で空き家の評価判定を行った。

### ① 評価ランク

調査対象建物は、次の3つに分類する。

#### 【利活用】

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】

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】

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。ここに分類されたものが、特定空き家等の候補となる可能性が高くなる。

② 評価方法

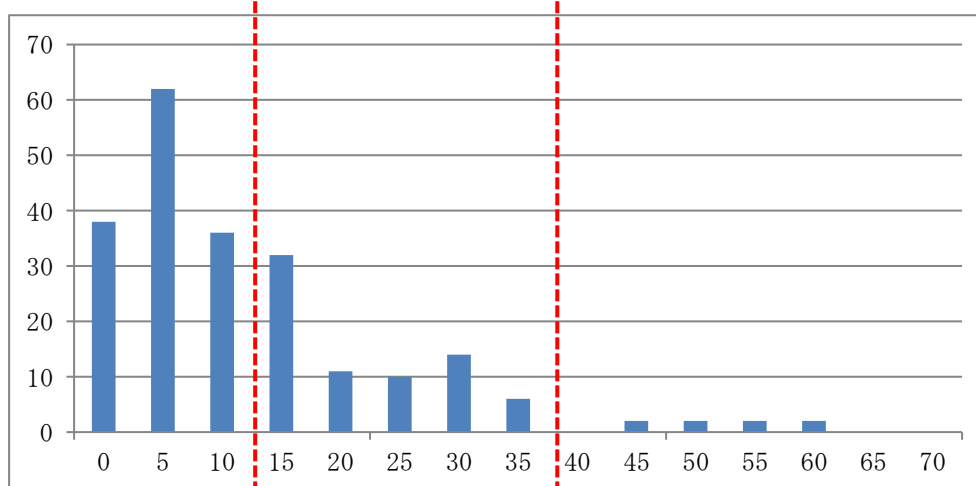
現地調査の老朽度・危険度や近隣に与える環境的要因項目について、選択肢により点数化を行い、評価総点を算出する。各項目での評点（重み）詳細を次のとおりである。

項目	判定	評点
外観不良	特に目立った外観不良なし	0
	屋根の一部に破損がみられる	5
	塀や柵が道路・隣地側に傾いている	5
	バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる	5
	明らかに建物か土台が傾いている	10
	明らかに現在のままでの建物利活用は不可能	20
	その他	5
外壁	汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる	10
	汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能	5
	ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらぬ	0
	その他	0
窓ガラス	破損している	5
	破損していない	0
看板・給湯設備	あり（破損なし）	0
	あるが破損している	5
	なし	0
	その他	0
門扉	あり（破損なし）	0
	あるが破損している	5
	なし	0
	その他	0
塀	あり（破損なし）	0
	あるが破損している	5
	なし	0
	その他	0
雑草・庭木の繁茂	手入れあり	0
	敷地内に繁茂	5
	接道や隣地に、はみだして繁茂	10
	その他	0
ゴミの量	ごみ収集袋で数袋	0
	ごみ収集袋で大量	5
	粗大ゴミあり	15
	ほぼなし	0
害虫	コバエ等の発生が見られる	15
	発生が予見される水溜り等がある	5
	なし	0
害獣等	動物のふん尿や毛・羽毛の飛散等の動物が住み着いている形跡がある	5
	なし	0
第三者へ危害を与える可能性	屋根からの接道・隣地への落雪可能性あり	5
	なし	0
	その他	0
悪臭	あり	15
	なし	0

### ③ 評価の分布と分類

②の評価方法により算出した評価総点の分布は次のとおりである。今回の評価では、軽微な不良等が2項目（5点×2=10点）以下のものを「①利活用」、調査対象建物全体での現地状況を加味した上で40点以上のものを「③要対応」、それ以外を「②修繕利用」と分類した。

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			73					8				217			
	62.7%			33.6%					3.7%				100%			



「要対応」として分類されたものは、8件（3.7%）と割合は少なく、6割以上が現状のまま利活用が可能な状態であった。なお、この評価は、建物腐朽等を点数化した上での全体傾向を把握するものであり、「特定空家等」の基準である「周辺に悪影響を及ぼしている」か否かは考慮していない。

## 2-4 空き家等における課題

---

空き家等実態調査における所有者意向調査や市民・所有者等から相談のあった案件から、空き家等に関して次の課題が挙げられる。

### (1) 空き家等の現状把握

本市では、平成29年度に全棟調査を行ったが、このような調査を一過性のものでなく、適宜、更新等を行い、把握し続けていく必要がある。

また、外観調査だけでは把握が難しい潜在的な空き家について、地域住民や民間団体とも連携しながら空き家に関する情報を集約していく必要がある。

### (2) 空き家化の予防

将来的な人口減少の予想から、空き家が今後増加していくことが懸念されている。現に空き家となっているものの対策のほか、空き家の増加が加速しないよう、空き家化の予防を図る必要がある。

### (3) 空き家等の適切な管理

現に空き家となっている建物の管理については、特措法に基づき、第一義的には所有者等が行うべきであり、市としては所有者等に対し適切な管理を行うよう啓発・指導等を行う必要がある。また、遠方に居住していて空き家の管理が出来ない、高齢で体力的に管理が困難、資金的に管理が困難等、管理していくことが難しい所有者等に対し、適切な管理ができるよう情報提供や支援体制を整備していく必要がある。

### (4) 空き家等の利活用の促進

空き家等を適切に管理していくためには、単に所有者等が空き家として管理することだけではなく、住宅を取得したい意向のある方へ売却・賃貸する等、有効な資産として利活用する方策を推進する必要がある。

### (5) 特定空家等への対応（解体・除却）

特定空家等の対応については、特措法に基づき、市長は必要な措置を講ずることができるとされている。特定空家等に対して認定する手順や手続、行政代執行に至るまでの措置について、関係機関と連携しながら対応できる体制を構築していく必要がある。

### (6) 跡地利用

解体・除却後の跡地について、空き地として管理するほか、地域の共有スペースや他の用途に変更する等、有効な活用方策について検討する必要がある。

## (7) 相談体制

空き家等に関する苦情や相談が、今後増加することが予想されるが、担当となる部署が不明であり相談窓口を明確化していくことが必要である。また、専門機関と連携しながら様々な事案に対応できる体制を構築する必要がある。

## (8) 連携・推進体制

空き家等がもたらす問題は、環境、防災、建築、法務等、様々な分野を横断し多岐にわたることから、行政のみならず市民や所有者等、地域、専門機関、民間事業者、公的機関等と連携しながら空き家等対策や利活用対策に対応できる体制を構築する必要がある。

## 第3章 計画の基本方針

### 3-1 対象とする区域

平成29年度に実施した空き家等実態調査の結果、各地域で空き家が確認されたため、「市内全域」を計画区域とする。

### 3-2 対象とする空き家の種類

本計画で対象とする空き家の種類は、原則、特措法第2条第1項に規定する「空家等」、特措法第2条第2項に規定する「特定空家等」とする。

ただし、本市において既に実施している取組み(空き家バンク制度、木造住宅耐震支援事業等)については、関係する例規における「空き家」の定義により対応することとする。

### 3-3 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

適切な管理が行われていない空き家等は、老朽化による建築物の倒壊、排水設備の破損、雑草の繁茂等により防災上、衛生上、景観上等の問題を生じさせ、周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼすため、住宅等の空き家化の予防、空き家等の適正管理を促すことにより、安全で快適なまちづくり、良好な住環境整備を推進する。

#### 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

空き家等の有効活用を促すことにより、住宅等の空き家化を予防するとともに、市外からの移住定住者の増加等による地域の活性化に取り組む。



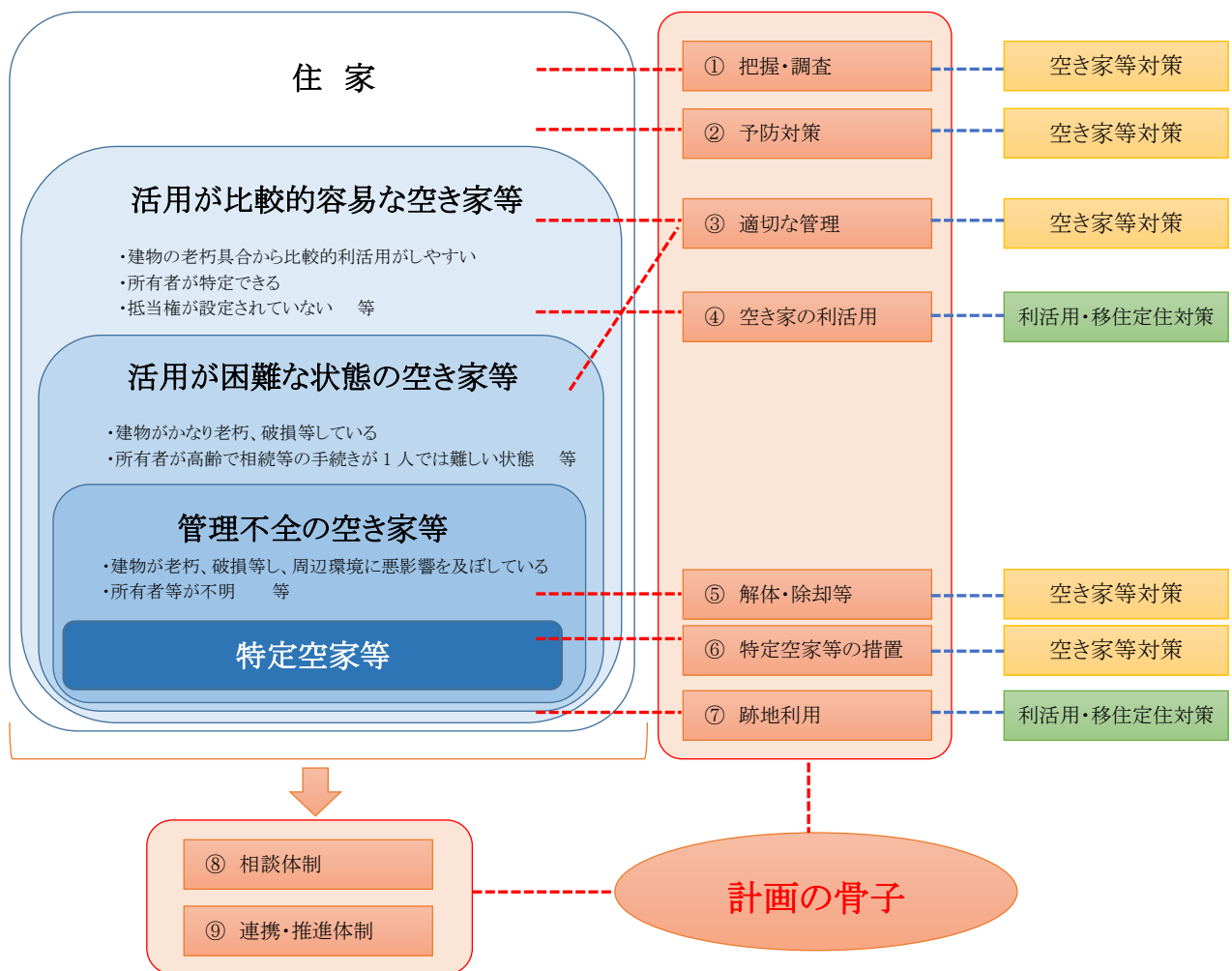
### 3-4 計画の基本的な考え方

#### (1) 計画の方向性

空き家等が抱える問題には、利用の実態や老朽度により次のようないくつかのステージがあると考えられる。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、空き家等を解体することのみでなく、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。

また、これらの施策を推進していくためには、適切な相談体制、庁内外の連携・推進体制の下、取り組む必要がある。

◆計画の方向性イメージ図

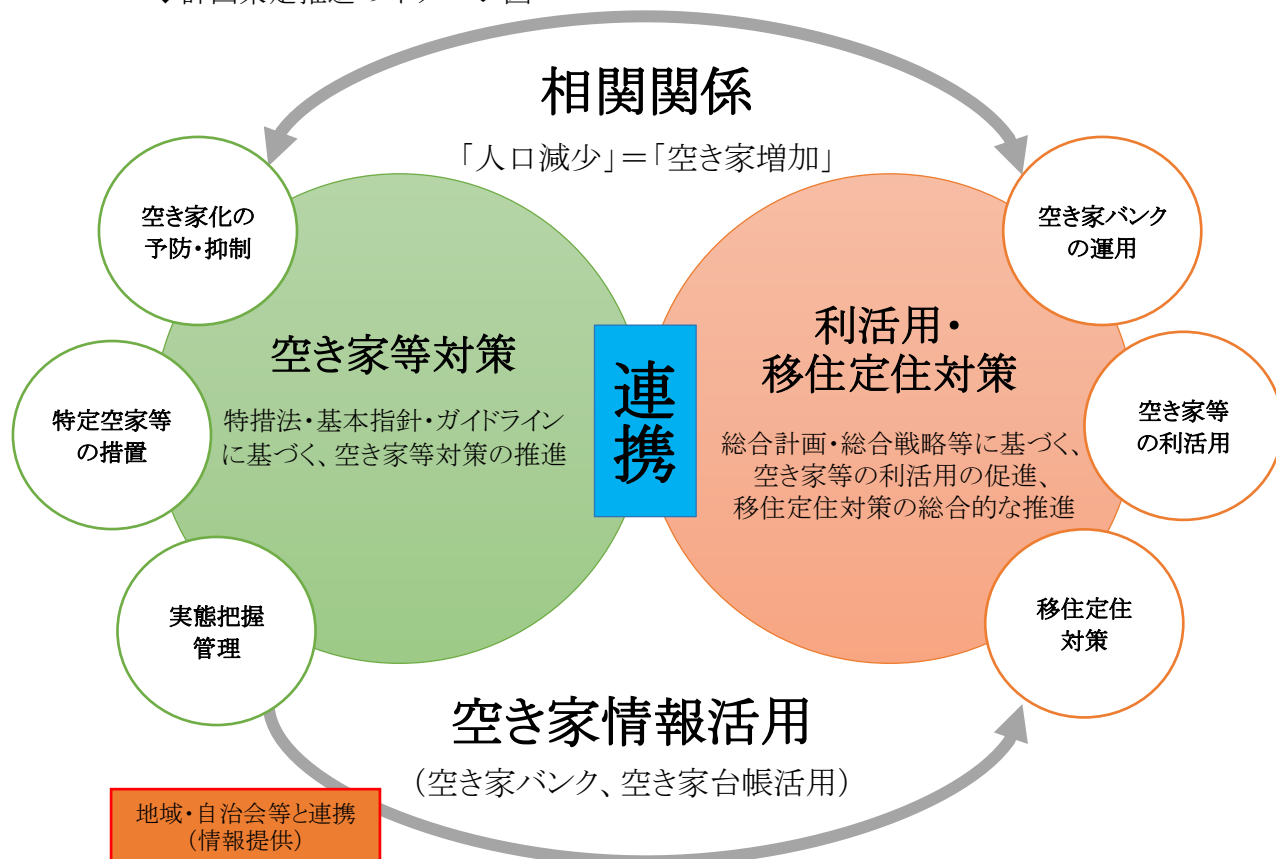


## (2) 計画の基本的な考え方

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する。

- 特措法第3条に基づき、空き家等の管理については「所有者等」が適切に管理することが原則である。
- しかしながら、実際には空き家等の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る。所有者等に第一義的な管理責任があることを前提にしながら、空き家等の状況を把握することが可能な市が、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ていくこととする。
- 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、次の対策を講じていく。
  - ① 空き家等の実態把握や台帳の整備等 「把握・調査に関すること」
  - ② 空き家等の所有者等に対する意識啓発等 「予防対策に関すること」
  - ③ 空き家等の維持管理や管理指導等 「適切な管理に関すること」
  - ④ 空き家等の有効活用に関すること等 「利活用に関すること」
  - ⑤ 空き家等の利活用による移住定住対策の推進等 「移住定住に関すること」
  - ⑥ 管理不全の空き家等の解体・除却等 「解体・除却等に関すること」
  - ⑦ 特定空家等に対する措置等 「特定空家等の措置に関すること」
  - ⑧ 空き家等の除却後の利活用等 「跡地利用に関すること」
- 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っていく。

### ◆計画策定推進のイメージ図



### 3-5 計画期間

本計画の計画期間は、空き家等対策や利活用対策に向けた各施策について、本市上位計画である総合計画との整合を図るために「2018（平成30）年度から2025（平成37）年度までの8年間」とし、社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直しを行うものとする。

		2015年 平成27年	2016年 平成28年	2017年 平成29年	2018年 平成30年	2019年 平成31年	2020年 平成32年	2021年 平成33年	2022年 平成34年	2023年 平成35年	2024年 平成36年	2025年 平成37年	
東松島市	東松島市空き家等対策・利活用計画 2018(平成30)年度～2025(平成37)年度												
	東松島市第2次総合計画 2016(平成28)年度～2025(平成37)年度												
	東松島市人口ビジョン・総合戦略 2015(平成27)年度～2019(平成31)年度												
国	空き家等対策の推進に関する特別措置法 2015(平成27)年度～2020(平成32)年度												
住宅・土地統計調査 (※5年に1回調査実施)													

### 3-6 計画の構成

本計画においては、「3-4-(2) 計画の基本的な考え方」に基づき、基本的な施策の展開として「空き家等対策」と「利活用・移住定住対策」に大別することとする。

#### <空き家等対策>

- 把握・調査に関すること
- 予防対策に関すること
- 適切な管理に関すること
- 解体・除却等に関すること
- 特定空家等の措置に関すること

#### <利活用・移住定住対策>

- 利活用に関すること
- 移住定住に関すること
- 跡地利用に関すること

## 第4章 空き家等対策の基本的施策

### 4-1 把握・調査に関すること

#### (1) 基本的な考え方

空き家等対策・利活用対策を推進する上で、まずは空き家等の実態を把握することが重要である。平成29年度に空き家等実態調査を実施した（「2-3空き家等の実態調査の結果」参照）が、空き家等は今後も増加し続けることが予想されるため、地域や民間事業者等との協力の下、潜在的な空き家等の把握について、継続的に実施していくこととする。

#### (2) 具体的な取組み

施策	内容
地域からの情報収集	空き家等を早期に発見・把握するため、地域との連携を強化し、地域から随時情報が提供されるような仕組みの構築について検討する。
民間事業者等からの情報収集	法律、建築、不動産等の専門的な知識を有する団体等との連携体制を構築する等、地域住民以外からの情報収集方法について検討する。
現地調査・所有者意向調査	新たに情報が入った空き家等について、平成29年度に実施した空き家等実態調査を基に現地調査を実施する。また、現地調査により、空き家等と判断した建築物について、地番・家屋現況図や固定資産課税情報により所有者の氏名、住所を特定し、所有者に対し意向調査を実施し、当該建築物に関する維持管理の状況や今後における活用の意向等を調査する。
情報の整理	平成29年度に実施した空き家等実態調査結果を基に空き家等データベース、空き家等地図帳、空き家等カルテ、空き家等評価基準書を作成・更新していく。また、所有者等の特定も行い、所有者等が死亡・不明等の場合は、相続人等の管理者の把握に努める。
情報の共有	把握した空き家等の情報について、庁内でどのように共有していくか検討する。なお、空き家情報については、特措法第10条の規定によりあくまでも内部で利用できることとされている。庁外の専門機関に対して相談を依頼する場合等の個人情報の取扱いについては東松島市個人情報保護条例等の関係法令を遵守する。

## 4-2 予防対策に関すること

### (1) 基本的な考え方

今後、将来的な人口減少の予想から空き家が増加していくことが懸念されているが、空き家の所有者等のほか、地域住民、民間事業者、公的機関等に対し、幅広く空き家等が及ぼす様々な問題を認識してもらうことが重要である。特に、管理不全の空き家等は周辺の住環境に悪影響を及ぼすことから、管理不全となる前から適正な維持管理意識を促すことで、将来的な空き家等の発生抑制につなげていく。

### (2) 具体的な取組み

施策	内容
空き家等の発生を抑制するための周知・啓発	空き家等が地域の住環境に及ぼす悪影響や所有者等の維持管理責任等、市ホームページや広報誌、啓発用チラシ等により周知・啓発を行う。
相談体制の整備 (第6章に詳細記載)	空き家等に関する相談窓口を明示するとともに、空き家等に関係する市役所庁内の連携体制を構築し、空き家等の所有者等や地域住民が相談しやすい環境を整備する。
連携体制の整備 (第6章に詳細記載)	空き家等が抱える課題は、それぞれの物件により異なり、多岐にわたることから、法律、建築、不動産等の専門的な知識を有する団体等との連携による相談ネットワーク体制の構築を図る。
相談会の開催 (第6章に詳細記載)	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、市役所庁内の連携体制と専門団体等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する。
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	居住している住宅に継続して住み続ける、または次代に受け継ぐ等、永く有効に住宅を使用できるように木造住宅耐震化促進事業（東松島市木造住宅耐震診断助成事業実施要領、東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業補助金交付要綱）の活用を促進する。

## 4-3 適切な管理に関すること

### (1) 基本的な考え方

現に空き家となっている建物の管理については、第一義的には所有者等が行うべきであり、所有者等に対し適切な管理を行うよう啓発・指導等を行う。また、遠方に居住していて空き家の管理が出来ない、高齢で体力的に管理が困難、資金的に管理が困難等、管理していくことが難しい所有者等に対し、適切な管理ができるよう情報提供や支援体制整備を検討していく。

### (2) 具体的な取組み

施策	内容
所有者等への情報提供等	空き家等台帳を基に空き家等の所有者等を把握し、空き家等は、第一義的に所有者等が責任を持って適切な管理を行うことが基本であることを認識してもらうため、空き家等が及ぼす影響や課題、相談窓口、空き家バンク制度や利活用の方法等について周知・啓発・情報提供等を行っていく。
所有者等への助言・指導	空き家等のうち、今後、特定空家等に該当する可能性が高い物件については、隣家や地域にとって影響を及ぼす可能性があるため、早期に改善する必要がある。そのため、特定空家等と判断するか否かに関わらず、空き家等の所有者等に対し、空き家等の状況に応じて、繁茂した雑草や立木竹の伐採、建物の修繕、建物の除却等、周辺的生活環境の保全を図るために必要な具体的な措置をとるよう情報提供、助言等を行い、解決を図るよう努める。
空き家等維持管理サービスの育成・支援	空き家等を適正に管理するには、定期的な維持管理が必要である。しかし、市外の所有者等や高齢の所有者等が定期的に維持管理を行うためには、費用や時間等の負担が大きくなるため、当該所有者等に代わり敷地の清掃や除草、外観点検等の「空き家等維持管理サービス」を利用することも適正な維持管理を行う上で有効な手段であると考えられる。 県内では、民間の空き家等維持管理サービスの利用実績が少なく、サービス自体の認知度も低いことから、既に実績にある民間事業者等の周知・活用の促進を図るほか、新たにNPOや地区の自治協議会等が地域課題の解決に向けて空き家等維持管理サービスに取り組めるよう育成・支援を検討する。

## 4-4 解体・除却等に関すること

### (1) 基本的な考え方

空き家として管理することが難しく、また、老朽化等により改修しても活用が困難な空き家等については、速やかな解体・除却等を促すことも有効な対策と考えられる。所有者等の自主的な解体・除却等を促すが、周辺環境に悪影響を及ぼす特定空き家等については、関係部局や専門機関等と連携し、遅滞なく対応を取る必要がある。なお、特定空き家等の措置に関しては次ページにおいて別に記載する。

### (2) 具体的な取組み

施策	内容
相談体制の整備 (第6章に詳細記載)	空き家等の解体・除却等に関する相談窓口を設置するとともに、解体業者の情報提供等を行う。
解体・除却等に係る費用支援の検討	空き家等の解体・除却費用の負担は、特定空き家等が増加する要因とも考えられることから、国の「空き家再生等推進事業」等、解体・除却等に関する支援施策の動向を見ながら民間事業者や金融機関等とも連携し、本市における独自支援の検討を図る。
危険ブロック塀等除却事業の周知・啓発	本市では、道路に面したブロック塀等で倒壊等の危険性のあるブロック塀等を除却希望する世帯に対して費用の一部助成を行っており、空き家等の解体・除却等にあわせ危険ブロック塀についても速やかに除却できるよう所有者等へ周知・啓発を行う。



## 4-5 特定空家等の措置に関すること

---

### (1) 基本的な考え方

空家等のうち、市が特定空家等に該当すると認定した場合には、当該特定空家等について特措法に基づく措置が行える。具体的には、ガイドラインに基づいて手続きを行うことになり、特措法に規定された市長の権限に属する事項を施行することができる。ここでは、市がガイドラインに基づき特定空家等と判断する手順及び特定空家等に対する措置の概要を示す。

### (2) 特定空家等と判定する手順

#### ① 特定空家等の把握

実態調査又は市民等から情報提供を受けた物件について、市の調査等により特定空家等に該当する可能性が高い空家等を把握する。

また、特措法第9条第2項の規定により、必要な限度において立入調査を実施する。

#### ② 庁内空き家等対策連絡調整会議による対応協議

①で把握した特定空家等に該当する可能性が高い空家等について、庁内関係部署で構成する庁内空き家等対策連絡調整会議において対応を協議する。なお、庁内空き家等対策連絡調整会議の設置については、第7章にて記述する。

#### ③ 空き家等対策協議会へ報告・協議

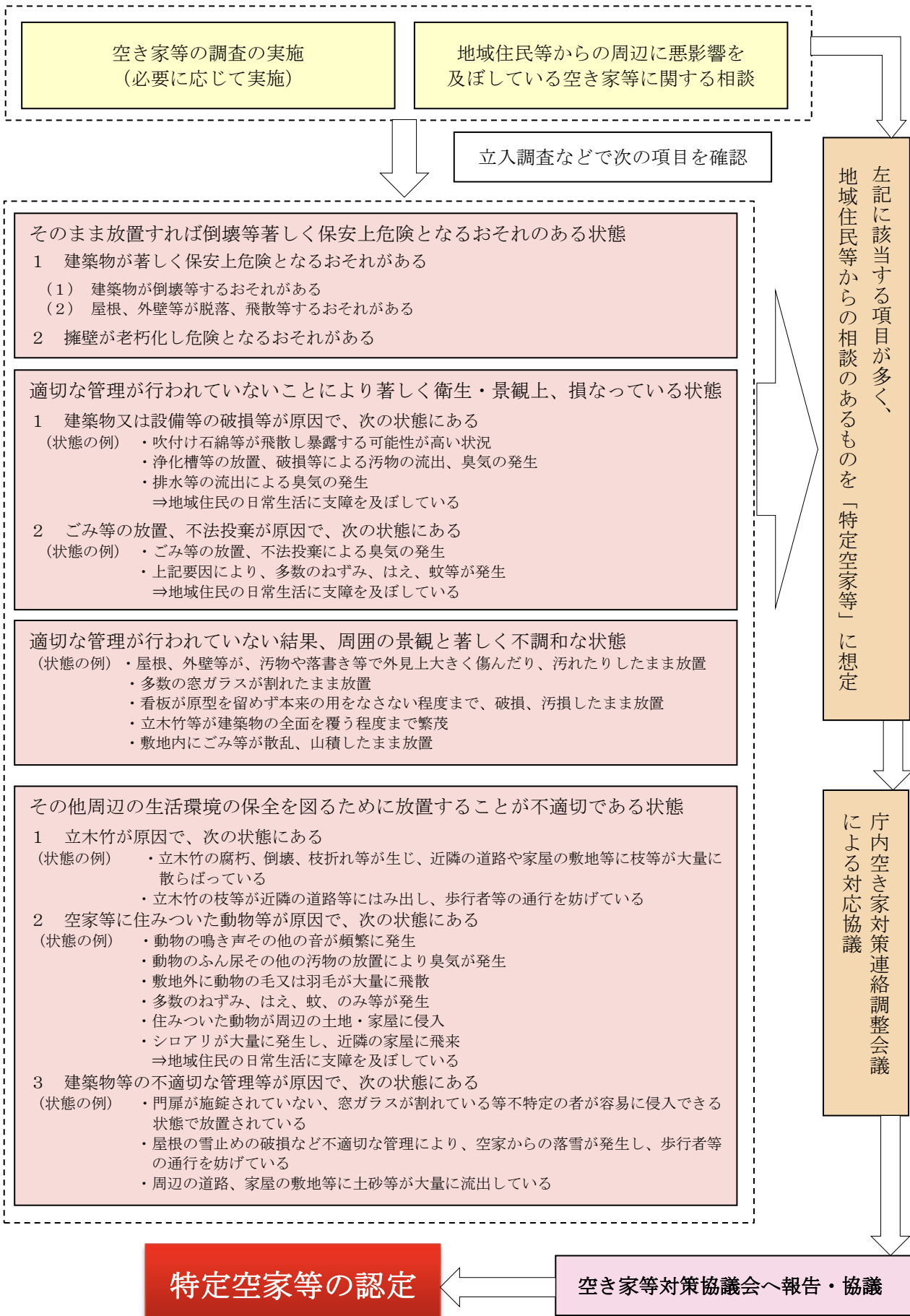
特措法第7条の規定に基づき、本計画の実施に関する協議や特定空家等に対する措置の方針や判断に関する協議等を行うため、本市においても空き家等対策協議会を設置する。②において庁内で対応した特定空家等に該当する可能性が高い空家等に係る案件について、協議会へ情報を報告し、特定空家等に該当するか否かの判断に関する意見を求める。なお、空き家等対策協議会の設置については、第7章にて記述する。

#### ④ 特定空家等の判断

調査結果及び②での意見を踏まえ、市長が特定空家等に該当するか否かを判断する。なお、判断にあたっては、国のガイドラインを判断基準とする。



図1 特定空家等の判断フロー図（ガイドライン参照）



### (3) 特定空家等に対する措置の概要

#### ① 助言又は指導（特措法第 14 条第 1 項）

特定空家等と判断した場合、市長は、その所有者等に対し、当該特定空家等に関して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

#### ② 勧告（特措法第 14 条第 2 項）

①の助言又は指導に対し、所有者等が適切な措置をとらず、当該特定空家等の状態が改善されない場合、市長は、当該所有者等に対し相当の猶予期限を付けて除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

#### ③ 命令（特措法第 14 条第 3 項）

②の勧告を受けた所有者等が正当な理由なく、その勧告に沿って適切な措置をとらなかった場合、市長は、特に必要があると認めるときは、当該所有者等に対し相当の猶予期限を付けて、その勧告に沿った措置をとることを命じることができる。

なお、この命令を行う場合は、市長は、あらかじめ当該所有者等に対し意見書等を提出する機会を与え、又は当該所有者等の請求により意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行う。

#### ④ 標識の設置・公示（特措法第 14 条第 11 項）

市長は、③の命令をした場合、対象となる当該特定空家等に標識を設置し、市の広報紙への掲載その他の適切な方法によって特措法の規定による命令が出ている旨を公示する。

#### ⑤ 戒告（行政代執行法第 3 条第 1 項）

市長は、③の命令をした場合、所有者等が必要な措置をとるべき相当な履行期限を定め、その期限までに必要な措置がとられないときは代執行をする旨をあらかじめ当該所有者等に対し、文書で戒告する。

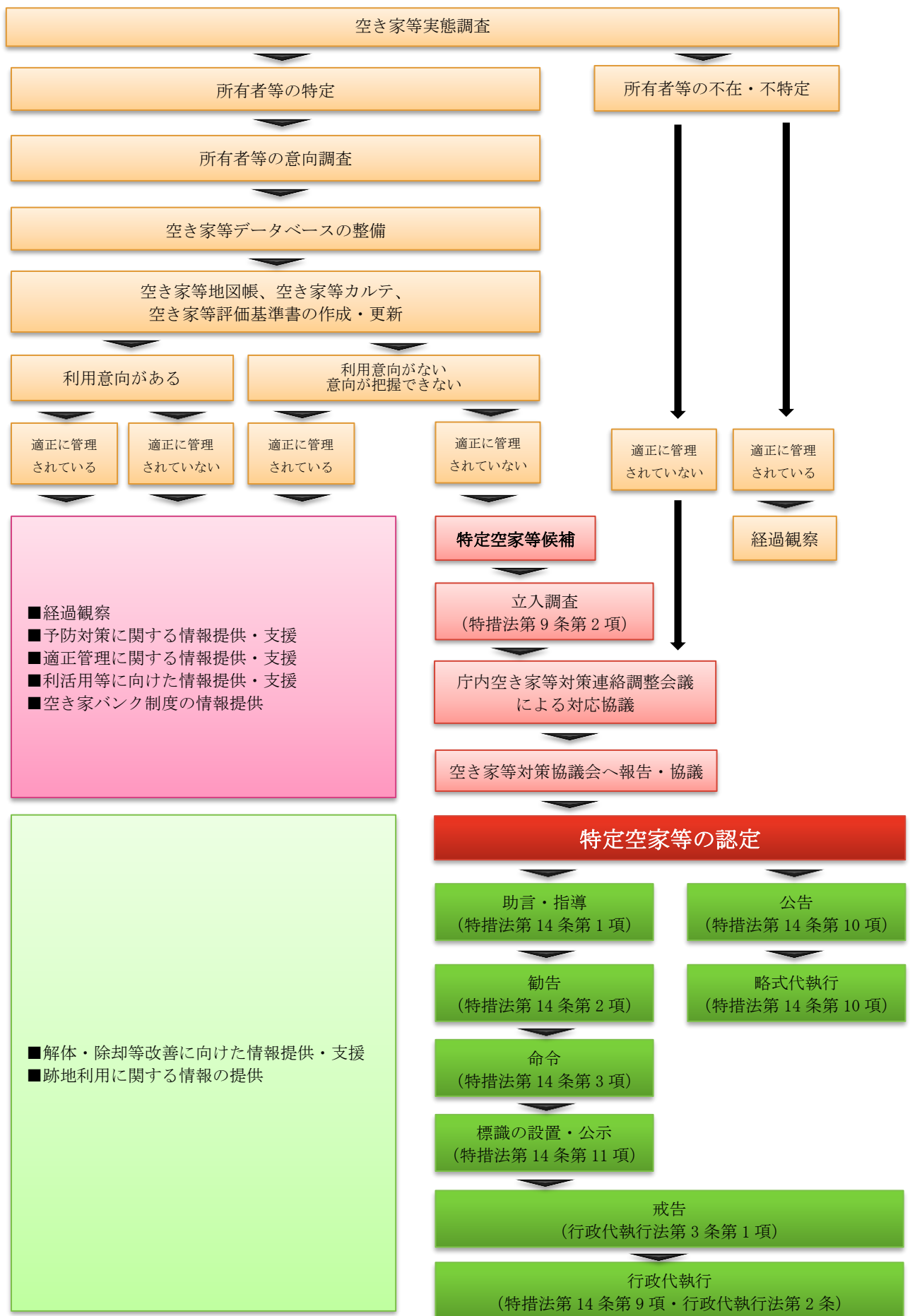
#### ⑥ 行政代執行（特措法第 14 条第 9 項、行政代執行法第 2 条）

市長は、③の命令をした場合、所有者等が必要な措置の履行をしないとき、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、行政代執行法の定めるところに従って、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる。

#### ⑦ 略式代執行・公告（特措法第 14 条第 10 項）

市長は、③の命令をしようとする場合において、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき所有者等を確知することができないときは、事前に公告した上で、当該所有者等の負担において、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ことができる。

図2 実態調査から特定空家等についての措置までのフロー図（ガイドライン参照）



## 第5章 空き家等利活用・移住定住対策の基本的施策

### 5-1 利活用に関すること

#### (1) 基本的な考え方

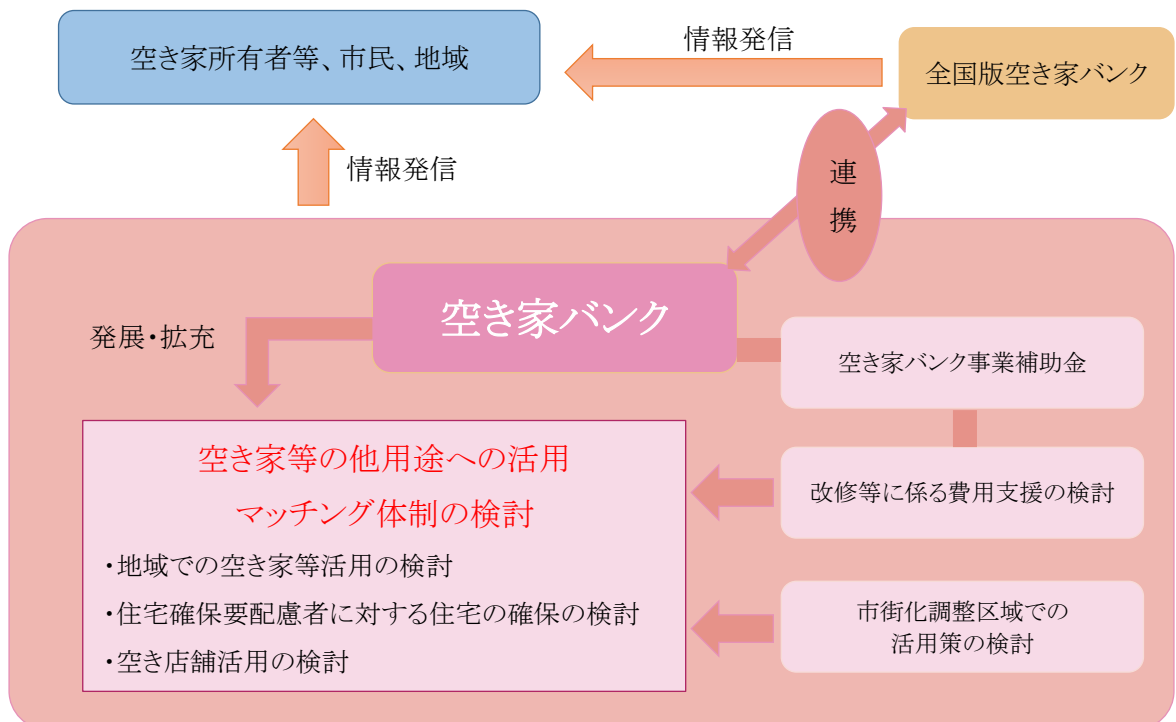
空き家等実態調査において、そのまま活用又は修繕すれば活用できると評価された空き家等は、所有者等の財産であるとともに、利活用次第では地域振興や地域活性化を促す資産となり得る。空き家等の有効活用やその手法等について、関係機関や民間事業者等と協力しながら検討を図る。

#### (2) 具体的な取組み

施策	内容
所有者等への情報発信	空き家等が適正に管理されない要因としては、所有者等にそもそも活用の意向がないことや、所有者等が亡くなった後に相続されず放置されるケースが多いことから、所有者等へ適正な管理を求め、また地域の資源として空き家等の活用を促すための情報提供や啓発が必要である。そのため、空き家等の利活用を促進するパンフレット等の作成を行い、周知・啓発を図る。
空き家バンク制度の積極的な活用	本市の空き家バンク制度は平成27年11月から実施しているが、空き家物件の登録数が伸び悩んでいる状況にある。本市の空き家バンク制度について、空き家等の所有者等のほか、市民、専門機関、民間事業者等幅広く周知するとともに、空き家バンクを活用するメリット（空き家バンク制度は、所有者等と借主の契約が成立した場合、双方に最大10万円の補助）についても併せて広く周知する。また、制度の利用にあたって不動産関係団体とも連携し、様々な理由で民間の市場では流れにくい物件について、専門機関とも協力しながら物件の掘り起こしをし、空き家バンク制度の積極的な活用を推進する。
全国版空き家バンクとの連携	国では、地方公共団体が運営する空き家バンクの情報を集約し、全国の空き家情報を集約する「全国版空き家バンク」を平成29年度から試行運用している。本市においても国の本格運用の動向を見ながら、全国版空き家バンクと連携していく。
空き家等の他用途への活用マッチング体制の検討	空き家等の活用は、まずは所有者等の意向により行われるが、住宅としての用途であれば民間市場と空き家バンクの活用が考えられ、需要と供給のマッチングは比較的行われやすい。しかしながら、所有者等が住宅としての用途以外に地域のコミュニティ施設、商業施設、観光施設（民泊等）、福祉施設、文化施設等への活用の意向があり、また、借り手側からも既存の建物以外にそういった建物を探している場合に中々マッチングを行いづらいといった課題がある。このことから住宅以外の用途でも所有者等と借り手のニーズをマッチングできる体制の検討を行う。
地域での空き家等活用の検討	空き家の他用途への活用検討に際し、今後、国では都市再生特別措置法の改正が見込まれている。改正案では、所有者等と地域住民が協定を結ぶことで集会所等の用途で長期間利用することができるようになるため、都市再生特別措置法の改正動向により、空き家等が地域で有効活用できるような方策の検討を図る。

住宅確保要配慮者に対する住宅の確保の検討	空き家の他用途への活用検討に際し、平成29年10月に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）が施行され、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者（以下「住宅確保要配慮者」という。）の住居として空き家等を活用することができるようになった。また、宮城県においては住宅セーフティネット法の施行を受け、宮城県賃貸住宅供給促進計画を定め、地域における空き家を住宅確保要配慮者に対し有効活用すると定めている。本市においても宮城県と連携し、住宅確保要配慮者に対する空き家等の有効活用を検討する。
空き店舗活用の検討	空き家の他用途への活用検討に際し、商店街の空き店舗についても有効な活用方策とニーズの把握方法について検討する必要がある。空き店舗については、これから起業・創業を目指す方にとっては、拠点・チャレンジする場所としての店舗や事業所等のニーズがあると予想される。空き家とあわせ空き店舗についても活用マッチング体制の検討を図る。
改修等に係る費用支援の検討	空き家等を住宅のほか、他用途への利活用を図る場合、その用途にあった改修が必要となってくる。しかしながら、改修費用の負担は利活用の促進を妨げる要因となることから、国の「空き家再生等推進事業」のほか、国や県の空き家等住宅改修に係る支援施策の動向を見ながら民間事業者や金融機関等も連携し、本市における独自支援の検討を図る。
市街化調整区域での空き家等の活用策の検討	市街化調整区域内の空き家等については、新たな建て替えが制限される等、都市計画法等の制約を受けるため、一般の市場には流通しにくい状況にある。市街化調整区域内の空き家等の利活用について、地域や専門機関、民間事業者等とも連携し、新たな活用策を検討する。

◆空き家等利活用施策のイメージ図



## 5-2 移住定住に関すること

### (1) 基本的な考え方

本市では、地方創生の観点から総合戦略を策定し、「仙台・石巻にアクセス可能な交通の利便性」、「里地・里山・里海も楽しめる自然豊かな住環境」といった利点のもと、国の交付金等を活用しながら、地域資源を活かした観光の推進に加え、地域に根差した地域づくりを目指す「協働」、地域から学ぶ「教育」、地域を伝える「交流」を柱とした取組みなど、交流人口の拡大策を推進している。こういった取組みについてのさらなる展開を図るため、「知ってもらう、来てもらう、体験してもらう」といった交流人口を拡大し、「試しに住んでもらう」お試し移住やその後の移住・定住につなげ、さらには空き家等の有効活用の観点からも関係機関や民間事業者等と協力しながら具体的な取組みの検討を図る。

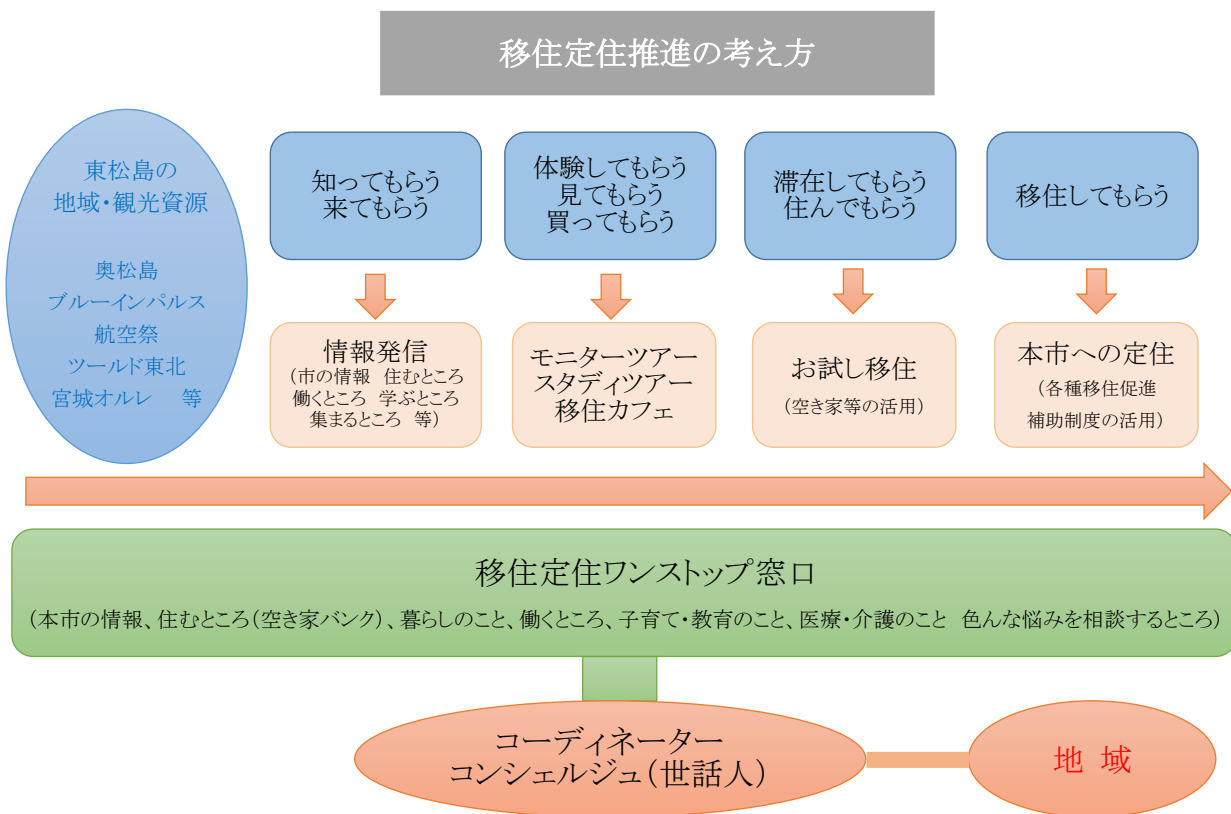
### (2) 具体的な取組み

施策	内容
東松島市定住化促進事業費補助金の活用	本市では、平成28年4月から市外からの移住定住者の促進を図るため、市外居住者で市内に住宅を取得しようとする方を対象とした「東松島市定住化促進事業補助金」制度を実施している。住宅取得の形態（新築、中古、市内業者の利用等）により25万円～最大100万円を補助する制度であり、空き家バンク制度との併用により支援額が加算（最大10万円）されるため、広く周知を図る。
移住希望者への情報発信	本市の魅力を移住希望者へ幅広く発信し、移住希望者の需要を喚起・創出するため、本市の基礎的情報や移住定住に係る支援、空き家等に関する情報等が一体となった情報発信をホームページやパンフレット、SNS等を使い、幅広く実施する。また、みやぎ移住サポートセンターやみやぎ暮らし相談センター等と連携しながら本市へ住みたい人へ向けた情報発信を強化する。
モニターツアー・移住カフェの検討	本市の魅力を実際に来て体験してもらうため、都市部住民を対象とした本市のモニターツアー（農業漁業の体験型観光）や震災スタディツアー（被災地の復興状況等の見学等）の実施、先輩移住者との交流の場（移住カフェ）を設ける等、本市に滞在して魅力を体感してもらう機会の創出を民間事業者と協力・連携しながら事業内容について検討する。また、移住カフェは空き家等の活用等も含め検討する。
お試し移住の検討	本市での移住を検討している移住希望者向けに、本市の魅力や住みやすさ、暮らしやすさを実際に短期間住んで体験してもらうことで、本市への移住を決めるきっかけづくりにしてもらうため、モニターツアー・移住カフェとあわせ民間事業者と協力しながらお試し移住の検討を図る。また、お試し移住ができる住宅は空き家等も含め検討する。
地域おこし協力隊制度の積極的な活用	地域おこし協力隊制度は、国（総務省）が実施する移住定住を促進する事業の1つであり、都市部から地方へ移住し、概ね1年から3年の任期中に起業・就業を目指しながら各々の目線で地域の課題解決を見つけ、地域活性化へと繋げる制度である。本市でも平成28年度から実施し、都市部からの隊員を受け入れ、徐々に地域での活動の場を広げている。今後も都市部からの移住定住を促進するために本制度の積極的な活用を図る。



<p>新規就農者技術習得管理施設の積極的な活用</p>	<p>本市では、若い世代の農業の担い手が不足しており、農業を志す新規就農者が最長2年間宿泊することができる新規就農者技術習得管理施設を平成29年4月に宮戸地区復興再生多目的施設内に整備した。地域おこし協力隊制度とあわせ都市部からの農業の担い手の移住定住を促進するため、本施設の積極的な活用を図る。</p>
<p>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</p>	<p>移住者が、地域の中に溶け込んで生活していくためには、地域のルールや習慣、慣習の違いを理解していくことが重要である。そのことから、移住者が移住してから身近な存在として気軽に相談できるコーディネーター・コンシェルジュ（世話人）体制の構築を地域や民間事業者等と協力しながら検討を図る。</p>
<p>移住定住ワンストップ窓口設置の検討</p>	<p>移住定住に係る様々な相談は、本市の情報のこと、住居のこと、暮らしのこと、仕事のこと、子育て・教育のこと、医療・介護のこと等、多岐に渡ることが予想される。専門的な手続きは各担当部署で行うことになるが、移住希望者がまずは気軽に相談できる体制づくりが求められるため、移住定住に関する包括的な相談がワンストップでできる体制の構築を検討する。また、移住定住ワンストップ窓口は空き家等の利活用等も含め検討する。</p>

◆移住定住推進のイメージ図



## 5-3 跡地利用に関すること

---

### (1) 基本的な考え方

空き家等の解体・除却後の跡地について、所有者等が空き地として適正に管理するほか、他の用途に変更する等、有効な活用方策について検討する。

### (2) 具体的な取組み

施策	内容
跡地利用のマッチング体制の検討	空き家等の他用途活用のマッチング体制と同様に、空き家等の解体・除却後の跡地について所有者等の意向と購入や使用の意向がある隣地住民、民間事業者等とのニーズがマッチングできる体制の整備の検討を行う。
解体・除却に係る費用支援の検討	空き家等を解体・除却し、周辺地域の活性化のために公園等として整備する場合、国の「空き家再生等推進事業」等を活用できるため、国や県の支援施策利用の検討を図る。



## 第6章 空き家等に関する相談体制

### 6-1 総合相談窓口の設置

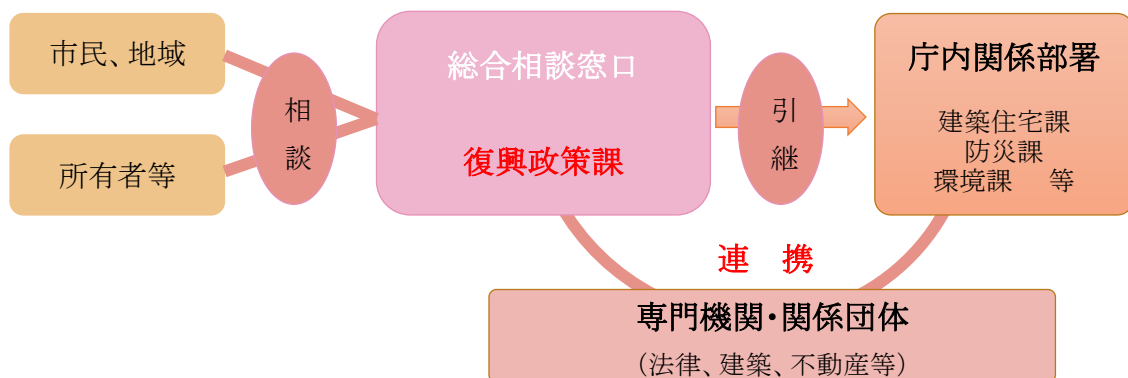
空き家等に関する相談は、空き家等の所有者等や近隣の地域住民、空き家を相続した人等様々な立場の方から、相続、維持管理、除却に関するもの等、相談内容についても多岐に渡ることが予想され、内容によって所管部署が異なる等、複数の部署に関わる場合が想定される。

そのため、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、一元化することによって市民等にわかりやすく、相談しやすい体制を作る。また、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う。

### 6-2 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る。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る。また、宮城県では、県内の空き家等に関する専門窓口と自治体の窓口の連携を図り、空き家等の所有者等が抱える問題を適切な窓口へ案内することでスムーズな解決へと導き、県内の空き家等の適正管理を促すことを目的として「空き家等相談対応マニュアル」を作成している。本市でもこのマニュアルを活用し、「【参考資料12】空き家等に関する相談窓口一覧」に示す専門機関・関係団体との連携を図る。

◆相談体制イメージ図



### 6-3 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する。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する。

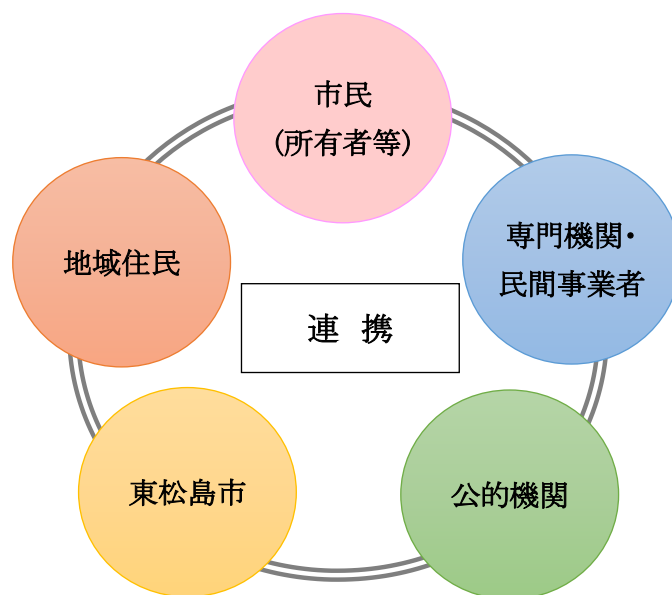
## 第7章 空き家等対策・利活用に係る連携・推進体制

### 7-1 連携・推進体制の構築

#### (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・推進体制を構築する。

#### ◆連携・推進体制のイメージ



#### (2) 連携・推進体制の役割

##### ① 市民の役割

市民は、空き家等が及ぼす生活環境への悪影響について理解を深め、良好な生活環境の確保に努めるとともに、市が実施する空き家等に関する施策及び空き家等の活用に協力するよう努めるものとする。

##### ② 空き家等の所有者等の役割

所有者等は、空き家等の周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任及び負担において必要な措置を講じ、空き家等を適正に管理するものとする。

また、所有者等は、空き家等を自らが利用する見込みがないときは、賃貸、売買その他の方法により、当該空き家等を積極的に活用するよう努めるものとする。

##### ③ 地域住民の役割

地域住民は、地域における空き家等の発生や放置等を防ぐため、地域内の空き家等の状況に関する情報を市に提供するとともに、地域で行える活用方法等の検討等を市や所有者等と連携して取り組むよう努めるものとする。

- ④ 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）の役割  
空き家等の対策や利活用には、法的な手続き、不動産の流通、住宅の改修等、法律、不動産、建築等の専門的かつ多面的な知識や技術が求められる。そのため、専門機関や民間事業者等は、市や所有者等が行う空き家等の対策や利活用に対し、情報提供や相談、技術的な支援等、市と連携しそれぞれの専門分野に応じた協力に応じるよう努めるものとする。
- ⑤ 公的機関の役割（国、県、消防、警察、法務局、裁判所等）  
国、県及びその他の公的機関は、特措法、基本指針、ガイドライン、その他関係法令（建築基準法、消防法、道路法等）に基づき、空き家等に対して必要な対策を講じる必要があるため、横断的な対応が出来るよう努めるものとする。
- ⑥ 市の役割  
市は、この計画に基づき、空き家等に関する必要な施策を総合的かつ計画的に実施し、空き家等に関する必要な措置を適切に講ずるとともに、所有者等及び市民に対し、空き家等の適切な管理に関する情報を提供すること、その他必要な支援を行うものとする。また、市は、空き家等に対する必要な施策を実施するため、市民、所有者等、地域、専門機関・民間事業者、公的機関等と連携を図るよう努めるものとする。

### (3) 実効性の確保

連携・推進体制の実効性を確保するため、要綱等の整備を図る。

## 7-2 協議会の設置

---

### (1) 設置の目的

本計画内で定める基本的施策を具体的に進めるため、連携・推進体制との具体的なネットワークを構築し、計画の見直しや基本的施策の実施等に関する協議を行うため、特措法第7条の規定による「東松島市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）」を設置する。

協議会では、空き家等実態調査結果の報告等を踏まえて、特定空家等の判断に関する協議や空き家等の適正な管理や利活用に関して検討・協議を行うこととする。

### (2) 協議会の構成

協議会は、特措法第7条第2項の規定に基づき、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、公的機関等で構成する。

### (3) 所掌事務

- ① 計画の見直しに関すること
- ② 空き家等対策及び利活用・移住対策に係る具体的な取組みの検討
- ③ 特定空家等に対する措置の方針や判断に関する協議
- ④ その他協議会において必要と認められる事項

## 7-3 庁内連携体制の整備

### (1) 庁内空き家等対策連絡調整会議の設置

計画内で定める基本的施策を具体的に進めるため、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（以下「調整会議」という。）」を設置する。

### (2) 調整会議の構成

調整会議は、庁内の空き家等対策や利活用の促進に係る次の部署で構成する。

<空き家等対策>	<利活用・移住定住対策>				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="210 719 517 763">建築住宅課</td> <td data-bbox="517 719 807 925"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準、住宅耐震関係</li> <li>・特定空家等の認定評価</li> <li>・空き家等情報の物件管理</li> <li>・空き家等の利活用に係る用途制限等の確認、指導面に関する相談</li> </ul> </td> </tr> </table>	建築住宅課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準、住宅耐震関係</li> <li>・特定空家等の認定評価</li> <li>・空き家等情報の物件管理</li> <li>・空き家等の利活用に係る用途制限等の確認、指導面に関する相談</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="858 719 1177 763">復興政策課</td> <td data-bbox="1177 719 1457 925"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・総合相談窓口</li> <li>・空き家等対策・利活用計画の見直し</li> <li>・空き家バンク制度の運営</li> <li>・空き家等を利活用した移住定住対策の促進</li> </ul> </td> </tr> </table>	復興政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合相談窓口</li> <li>・空き家等対策・利活用計画の見直し</li> <li>・空き家バンク制度の運営</li> <li>・空き家等を利活用した移住定住対策の促進</li> </ul>
建築住宅課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準、住宅耐震関係</li> <li>・特定空家等の認定評価</li> <li>・空き家等情報の物件管理</li> <li>・空き家等の利活用に係る用途制限等の確認、指導面に関する相談</li> </ul>				
復興政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合相談窓口</li> <li>・空き家等対策・利活用計画の見直し</li> <li>・空き家バンク制度の運営</li> <li>・空き家等を利活用した移住定住対策の促進</li> </ul>				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="210 931 517 976">防災課</td> <td data-bbox="517 931 807 1048"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の見回りなどの適正な管理</li> <li>・防犯上対策が必要な空き家等に関する措置</li> </ul> </td> </tr> </table>	防災課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の見回りなどの適正な管理</li> <li>・防犯上対策が必要な空き家等に関する措置</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="858 931 1177 976">復興都市計画課</td> <td data-bbox="1177 931 1457 1048"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の利活用に係る用途制限等の確認、指導面に関する相談（建築住宅課と連携）</li> </ul> </td> </tr> </table>	復興都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の利活用に係る用途制限等の確認、指導面に関する相談（建築住宅課と連携）</li> </ul>
防災課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の見回りなどの適正な管理</li> <li>・防犯上対策が必要な空き家等に関する措置</li> </ul>				
復興都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の利活用に係る用途制限等の確認、指導面に関する相談（建築住宅課と連携）</li> </ul>				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="210 1055 517 1099">市民協働課</td> <td data-bbox="517 1055 807 1149"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の空き家等情報の把握協力（地区自治会等）</li> </ul> </td> </tr> </table>	市民協働課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の空き家等情報の把握協力（地区自治会等）</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="858 1055 1177 1099">市民協働課</td> <td data-bbox="1177 1055 1457 1149"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域での空き家等の利活用の支援</li> </ul> </td> </tr> </table>	市民協働課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域での空き家等の利活用の支援</li> </ul>
市民協働課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の空き家等情報の把握協力（地区自治会等）</li> </ul>				
市民協働課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域での空き家等の利活用の支援</li> </ul>				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="210 1155 517 1200">環境課</td> <td data-bbox="517 1155 807 1294"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環境美化の促進に関する条例に係る対応</li> <li>・空き家等に繁茂した雑草、立木等の適正な管理の推進</li> <li>・衛生上対策が必要な空き家等の適正な管理の促進</li> </ul> </td> </tr> </table>	環境課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境美化の促進に関する条例に係る対応</li> <li>・空き家等に繁茂した雑草、立木等の適正な管理の推進</li> <li>・衛生上対策が必要な空き家等の適正な管理の促進</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="858 1155 1177 1200">商工観光課</td> <td data-bbox="1177 1155 1457 1294"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・移住・定住促進に係る体験型交流・移住の促進</li> <li>・空き家・空き店舗を活用した起業・創業支援</li> </ul> </td> </tr> </table>	商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住・定住促進に係る体験型交流・移住の促進</li> <li>・空き家・空き店舗を活用した起業・創業支援</li> </ul>
環境課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境美化の促進に関する条例に係る対応</li> <li>・空き家等に繁茂した雑草、立木等の適正な管理の推進</li> <li>・衛生上対策が必要な空き家等の適正な管理の促進</li> </ul>				
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住・定住促進に係る体験型交流・移住の促進</li> <li>・空き家・空き店舗を活用した起業・創業支援</li> </ul>				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="210 1301 517 1346">福祉課・高齢障害支援課</td> <td data-bbox="517 1301 807 1395"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者世帯への空き家化予防の啓発支援</li> </ul> </td> </tr> </table>	福祉課・高齢障害支援課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者世帯への空き家化予防の啓発支援</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="858 1301 1177 1346">地方創生推進室</td> <td data-bbox="1177 1301 1457 1395"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口ビジョン・総合戦略に掲げる人口減少対策</li> </ul> </td> </tr> </table>	地方創生推進室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口ビジョン・総合戦略に掲げる人口減少対策</li> </ul>
福祉課・高齢障害支援課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者世帯への空き家化予防の啓発支援</li> </ul>				
地方創生推進室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口ビジョン・総合戦略に掲げる人口減少対策</li> </ul>				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="210 1402 517 1447">税務課</td> <td data-bbox="517 1402 807 1538"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家に関する固定資産税情報の提供</li> <li>・特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除</li> <li>・空き家を売却した際の譲渡所得の特別控除関係</li> </ul> </td> </tr> </table>	税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家に関する固定資産税情報の提供</li> <li>・特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除</li> <li>・空き家を売却した際の譲渡所得の特別控除関係</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="858 1402 1177 1447">その他関係課</td> <td data-bbox="1177 1402 1457 1538"> <ul style="list-style-type: none"> <li>（必要に応じて参画）</li> <li>・総務課（法令関係）</li> <li>・行政経営課（空き家等対策に係る財政措置）</li> <li>・下水道課（空き家等に係る下水道関係） 他</li> </ul> </td> </tr> </table>	その他関係課	<ul style="list-style-type: none"> <li>（必要に応じて参画）</li> <li>・総務課（法令関係）</li> <li>・行政経営課（空き家等対策に係る財政措置）</li> <li>・下水道課（空き家等に係る下水道関係） 他</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家に関する固定資産税情報の提供</li> <li>・特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除</li> <li>・空き家を売却した際の譲渡所得の特別控除関係</li> </ul>				
その他関係課	<ul style="list-style-type: none"> <li>（必要に応じて参画）</li> <li>・総務課（法令関係）</li> <li>・行政経営課（空き家等対策に係る財政措置）</li> <li>・下水道課（空き家等に係る下水道関係） 他</li> </ul>				

### (3) 所掌事務

本計画の基本的施策について具体的な事業の検討等を行うとともに、協議会に提出する議題等の事前協議を行う。

## 東松島市空き家等対策協議会

### <構成委員>

- 市長
- 市民、地域団体
- 法務、不動産、建築等の専門機関
- 商工関係、金融機関、福祉団体等の民間事業者
- 国、県、消防、警察等の公的機関
- その他関係団体、事業者 他

### 【所掌事務】

- ① 計画の見直しに関すること
- ② 空き家等対策及び利活用・移住対策に係る具体的な取組みの検討
- ③ 特定空家等に対する措置の方針や判断に関する協議
- ④ その他協議会において必要と認められる事項

## 市内空き家等対策連絡調整会議

### 空き家等対策

建築住宅課  
防災課  
市民協働課  
環境課  
福祉課  
高齢障害支援課  
税務課 他

### 利活用 移住定住対策

復興政策課  
商工観光課  
復興都市計画課  
地方創生推進室 他

# 第8章 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 計画内容の見直し

本計画は、空き家等に関する必要な基本的施策の実施に関して必要な事項を定めているが、地域情勢の変化や市民からのニーズの変化、特措法の改正動向等により、新たな空き家等対策が必要となった場合は、本計画の内容を見直すものとする。

## 8-2 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次に示すが、随時協議会等において空き家等対策及び利活用・移住定住対策に係る具体的な取組みの検討等を行い、必要に応じて見直すものとする。

### ◆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
空き家等対策の基本的施策	情報発信方法検討・周知		定期的な情報発信					
	情報収集方法検討		情報収集、情報の整理・共有					
			木造住宅耐震化促進事業の促進、空き家等維持管理サービスの育成・支援、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					
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					
			モニターツアー・移住カフェ、お試し移住の検討・実施、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					
			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					
相談体制に関すること	総合窓口の設置		総合窓口の運用					
	相談体制の整備		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					
連携・推進体制に関すること	協議会の設置		定期的な協議会の開催					
	庁内体制の整備		定期的な庁内空き家等対策連絡調整会議の開催					
	要綱等整備							

## 参考資料 関係法令等

- 【参考資料1】空家等対策の推進に関する特別措置法
- 【参考資料2】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
- 【参考資料3】「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
- 【参考資料4】東松島市木造住宅耐震診断助成事業実施要領
- 【参考資料5】東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業補助金交付要綱
- 【参考資料6】東松島市危険ブロック塀等除却事業補助金交付要綱
- 【参考資料7】東松島市空き家バンク実施要綱
- 【参考資料8】東松島市空き家バンク事業補助金交付要綱
- 【参考資料9】東松島市定住化促進事業費補助金交付要綱
- 【参考資料10】東松島市地域おこし協力隊設置要綱
- 【参考資料11】東松島市地域おこし協力隊活動費補助金等交付要綱
- 【参考資料12】空き家等に関する相談窓口一覧



## 【参考資料1】空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日 法律第127号)

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(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。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく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適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

- (2) 計画期間

- (3) 空家等の調査に関する事項

- (4) 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) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。

以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。



- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
  - 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。  
(都道府県による援助)
- 第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。  
(立入調査等)
- 第9条 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。
- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
  - 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
  - 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
  - 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。  
(空家等の所有者等に関する情報の利用等)
- 第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
  - 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。  
(空家等に関するデータベースの整備等)
- 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13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。  
(所有者等による空家等の適切な管理の促進)
- 第12条 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。  
(空家等及び空家等の跡地の活用等)
- 第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、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、又は管理するものを除く。）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。  
(特定空家等に対する措置)
- 第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による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、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
  - 3 市町村長は、前項の規定による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ずることができる。
  - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられ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、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、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ことができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。  
（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

（特措法沿革）

平成26年 11月27日 公布

平成27年 2月26日 一部施行

平成27年 5月26日 全面施行

## 【参考資料2】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 総務省・国土交通省告示第1号)

### 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

#### 1 本基本指針の背景

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、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（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）第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）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る。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところである。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用して空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施している。しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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、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るところである。

以上を踏まえ、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27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。）」が公布された。

#### (1) 空家等の現状

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（平成27年2月26日公表）によると、全国の総住宅数は6,063万戸となっている一方、総世帯数は5,245万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家の数は820万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.5%となっている。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318万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.2%であるが、その数は過去20年間で約2倍に増加しているところである。

#### (2) 空家等対策の基本的な考え方

##### ①基本的な考え方

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、法において行政主体の責務に関する規定の前に「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ものとする。」（法第3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る。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空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家等の有効活用を図る一方、周辺の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ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては市町村の責務として「市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく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適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

##### ②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会（法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第

1 項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、法第 6 条第 1 項に基づく空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法第 9 条第 2 項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第 14 条に基づく「特定空家等」（法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第 6 条第 4 項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。

### ③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第 6 条第 4 項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第 8 条において「空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。」こととされている。具体的には、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来している場合における技術的な助言の提供や空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場を設ける、協議会の構成員を仲介又はあっせんするといった対応が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。このほか、特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。加えて、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、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との連携を支援することも考えられる。さらに、都道府県は国とともに、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第 15 条）。

### ④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第 14 条に基づく市町村長による特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（「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」（平成 27 年 5 月 26 日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。また、③で述べたとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合や、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

## 2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に関係する内部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、必要に応じて協議会の組織を推進する。

### (1) 市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の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を推進することが望ましい。特に建築部局の参画は、空家等が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であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、1(2)③に述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を

擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

## （２）協議会の組織

市町村は、法第 7 条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための「協議会」を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている（同条第 2 項）。協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行う NPO 等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、協議会を設置するに当たっては、1 市町村に 1 つの協議会を設置するほか、例えば 1 つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して 1 つの協議会を設置したりすることも可能である。

## （３）空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

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。」と規定されている。本規定を踏まえ、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ノウハウの提供や、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今後の対応方針の相談を当該住宅等の所有者等が市町村に求めることが必要である場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することが可能な体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するものとも考えられる。また、空家等の所有者等に限らず、例えば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、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

## 3 空家等の実態把握

### （１）市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が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、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。「空家等」は、法第 2 条第 1 項により「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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和 25 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、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「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い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第 9 条第 1 項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは 1 つの基準となると考えられる。調査の結果「空家等」に該当する建築物等については、法第 11 条に基づき、例えば空家



等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。また、空家等のうち、「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」もの（法第2条第2項）については「特定空家等」に該当することとなるが、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めている。

#### (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該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である。これらの情報を把握するためには、(3)に述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第12条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者に関する情報を提供したりすることが考えられる。

#### (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成16年法律第123号）、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）、戸籍法（昭和22年法律第224号）等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第10条第3項に基づき「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることも可能である。また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとすることとされた。なお、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。

#### 4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果「空家等」として把握した建築物等については、法第11条に基づき「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。」とされている。3(1)で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、「データベース」の整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断に

より、紙媒体によることも可能である。この「データベース」には空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち「特定空家等」に該当するものについては、「データベース」内に「特定空家等」に該当する旨並びに市町村長による当該「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等の数が多い、又は市町村内の体制が十分ではない等の事情から、把握した空家等に関する全ての情報について「データベース」化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、「特定空家等」に係る土地については、8(2)で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも「特定空家等」に該当する建築物等については「データベース」化することが必要である。また、法第11条に基づき「データベース」化の対象とされた空家等のうち、「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」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、「空き物件」たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがって「データベース」の対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ「空き物件」に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づく「データベース」の対象となる。

## 5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④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住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする(同条第2項)。空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については2で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

## 6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「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。」と規定されている。空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。具体的な空家等を有効に利活用する方策としては、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、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提供することが想定される。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することが考えられる。また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用したり、空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

## 7 特定空家等に対する措置の促進

法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、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に必要な措置を早急に講ずることが望ましい。「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺

の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、その措置を命ぜられ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内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、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、国土交通大臣及び総務大臣は、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容等について記載したガイドラインを、法第14条第14項に基づき定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた「特定空家等」に関する対策に取り組むこととする。なお、「特定空家等」に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

## 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

### (1) 財政上の措置

法第15条第1項においては「国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

具体的には、例えば一1(2)④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

### (2) 税制上の措置

法第15条第2項においては「国及び地方公共団体は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

#### ①空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成26年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成27年11月20日公表）によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約75%は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成25年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成27年6月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約60%が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成26年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するための新たな制度が、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）の一部改正により、平成28年4月1日から創設された。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住用家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該被相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。）（租税特別措置法第35条第3項から第10項ま



で及び第13項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項)。なお、本特例措置に関する事務手続き等の詳細については、別途通知で定めている。

## ②「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い(固定資産税・都市計画税)

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の1(200㎡を超える部分の敷地)とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の2(200㎡を超える部分の敷地)とする特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。空家等の中でも、「特定空家等」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であり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、平成27年度の地方税法の一部改正により、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた「特定空家等」の敷地の用に供されている土地を除くこととされた(地方税法第349条の3の2第1項等)。また、あわせて、人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。

## 二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、本基本指針に即して、法第6条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。その際、一3(1)及び(2)で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

### 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

### 2 空家等対策計画に定める事項

#### (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類(例えば空き住居、空き店舗など)や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に計画を作成し、その後必要に応じて順次計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

#### (2) 計画期間

空家等対策の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

### (3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき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に当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

### (4) 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

一1(2)①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

### (5) 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

一6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限定されていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

### (6) 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

一7で述べたとおり、「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

### (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

一2(3)で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容及び住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

### (8) 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のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

### (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1)から(8)までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

## 3 空家等対策計画の公表等

法第6条第3項により、「市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

## 三 その他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に必要な事項

### 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、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・共有できるようにすることが望ましい。

## 2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、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考えられる。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一2（1）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、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を整備することが重要である。

## 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする2で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。

### （1）空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば1で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図る取組を進めることや、一8（2）で述べた空家等の発生を抑制するための新たな租税特別措置の的確な運用、また一2（3）で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

### （2）空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、空家等への住み替え、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

## 【参考資料3】「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

はじめに

平成26年11月27日に公布された「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。以下「法」という。）においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第4条において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、「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。以下「基本指針」という。）により示されたところである。法に基づく空家等対策のうち、特に、法第2条第2項に定義される「特定空家等」については、法第14条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該「特定空家等」の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。市町村長は、周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに「特定空家等」の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

以上を踏まえ、法第14条第14項の規定に基づき、「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）を定めるものである。

本ガイドラインは、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において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「特定空家等」に対応することが適当である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、法第14条第1項及び第2項に基づく「特定空家等」に対する助言・指導及び勧告については、本ガイドラインにおいては行政手続法（平成5年法律第88号）上の関連規定を示しているところ、同法第3条第3項により市町村が行う行政指導については同法第4章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

### 第1章 空家等に対する対応

#### 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」一3（1）に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

#### 2. 具体の事案に対する措置の検討

##### (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

適切な管理が行われていない空家等のうち、法第2条第2項に定める「特定空家等」と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等について概略を整理する。

##### イ 「特定空家等に対する措置」の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導（法第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができるとともに、その措置を命ぜられ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、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第9項）。

また、市町村長は、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ことができる（同条第10項、いわゆる略式代執行）。

##### ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

法に定める「特定空家等」として、法の規定を適用する場合は、法第14条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続を、順を経て行う必要がある。緊急事態において応急措置を講ずる必要がある場合

であっても、法により対応しようとするのであれば同様である。これは、「特定空家等」の定義が「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…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該「特定空家等」の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の適正管理に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導、勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効となると解される。

#### ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第14条第2項に基づき、市町村長が当該「特定空家等」の所有者等に対して除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定に基づき、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。

### (2) 行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

### (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和23年法律第186号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和27年法律第180号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和22年法律第118号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせることも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。

## 3. 所有者等の特定

空家等の所有者等の特定方法としては、従来より、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せ、地域住民への聞き取り調査等が行われているところである。

これらに加え、法第10条により、市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（同条第1項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第2項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる（同条第3項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。なお、法第10条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等については、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成27年2月26日付け国住備第943号・総行地第25号）を参照されたい。

## 第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1.の(i)～(ii)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記(1)を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第7条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。

なお、第1章1.の(イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第1章1.の(イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の实情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

### 第3章 特定空家等に対する措置

「特定空家等に対する措置」は、行政指導である助言又は指導（法第14条第1項）及び勧告（同条第2項）、不利益処分である命令（同条第3項）、代執行（同条第9項）、過失がなく必要な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のいわゆる略式代執行（同条第10項）とに大別される。このうち、命令については、行政手続法第3章（不利益処分。ただし、同法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第14条第13項）、法において特例を定めている点に留意されたい（詳述は本章5.を参照）。

#### 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第14条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられる。

また、当該空家等が「特定空家等」に該当すると考えられる場合であっても、直ちに法第9条第2項に基づく立入調査や法第14条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応方策を検討することが考えられる。例えば、

- ・所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
- ・遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
- ・経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられる。

一方、危険が切迫している等周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つても法第14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

#### 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

##### (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）



市町村長は、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる（法第9条第2項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、立入調査結果が、必ずしも法第14条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確認しようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

#### イ 所有者等に対する事前の通知

市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない（法第9条第3項本文）。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は参入しないものと解される。

特に、1.により、空家等の所有者等と連絡が取れなかった場合には、空家等の所有者等は、当該空家等の状況を把握していない可能性があることから、事前の通知に当たって所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由等について、十分に説明するよう努めるべきである。また、立入調査を行う際、所有者等の立会いを得ることは、立入調査を円滑に実施することができるとともに、関係者が当該空家等の状況や所有者等の事情等を共有することで、対応方針の早期決定につながることを期待されることから、有用であると考えられる。

一方、所有者等に対し通知することが困難であるときは通知は要しない（法第9条第3項ただし書）。

#### ロ 身分を示す証明書の携帯と提示

空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書（参考様式1）を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない（法第9条第4項）。

#### ハ 留意事項

(イ) 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第16条第2項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。

(ロ) 法に基づく立入調査は行政調査であり、「法第14条第1項から第3項までの施行のため」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第9条第5項に明示されているところである。

(ハ) 空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得るものと考えられる。

(ニ) 空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は「特定空家等」に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第9条第1項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

#### (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

法第11条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、「基本指針」一4に示すとおり、「特定空家等」については、その所在地、現況、所有者等の氏名などに加えて、「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」とされているところである。

また、特定空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するためには、当該市町村の関係内部部局との連携が不可欠であることから、空家等施策担当部局は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有することが望ましい。特に、法第14条第2項に基づき勧告がなされた場合、当該「特定空家等」に係る土地については、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外される

こととなるため、少なくとも税務部局（特別区においては都。以下同じ。）に対しては、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供し、税務部局の事務に支障を来すようなことがないようにしなくてはならない。

また、関係内部部局において所有者等の情報を含むデータベースを共有する場合は、個人情報漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

### （３）特定空家等に関する権利者との調整

法第14条に基づき「特定空家等に対する措置」を講じようとする「特定空家等」について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく「特定空家等に対する措置」は、客観的事実により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、命令等の対象となる「特定空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられる。

## 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）

法に基づく「特定空家等」の措置は、当該「特定空家等」の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めることとされている。

### （１）特定空家等の所有者等への告知

#### イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該助言又は指導の内容及びその事由
- ・ 当該助言又は指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

- ・ 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること
- ・ 助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は勧告を行う可能性があること
- ・ 市町村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなることについても、当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めるべきである。助言及び指導は、口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。

#### ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

特定空家等の所有者等は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、

- ・ 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か等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、助言又は指導できる措置の内容は、当該特定空家等についての除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置であるが、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のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできないことに留意されたい（法第14条第1項括弧書き）。

### （２）措置の内容等の検討

市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。

一方、助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第7条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報が外部に漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

## 4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

### （１）勧告の実施



市町村長は、法第14条第1項に基づき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、当該特定空家等の所有者等に対し、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ことができる（同条第2項）。

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- ・ 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、市町村長は命令を行う可能性があること
- ・ 地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

についても併せて示すべきである。

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、書面で行うものとする。

また、勧告の送達方法について具体の定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられる。勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したとみなされるため、的確な送達の方法を選択すべきである。郵送の場合は、より慎重を期す観点から、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。

なお、市町村長が特定空家等に対して必要な措置に係る勧告を講ずるに当たり、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市町村長が確知している当該特定空家等の所有者等全員に対して勧告を行う必要がある。

市町村長による勧告を受けた特定空家等の建物部分とその敷地のいずれかが当該勧告後に売買等された結果として所有者等が変わってしまったとしても、当該勧告は建物部分とその敷地とを切り離すことなく「特定空家等」の所有者等に対して講じられた措置であり、売買等による変更のなかった所有者等に対する効力は引き続き存続することから、建物部分又はその敷地の所有者等のいずれかが当該勧告に係る措置を履行しない限り、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、当然のことながら、このような場合において、新たに「特定空家等」の建物部分又はその敷地の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある（当然、助言又は指導から行う必要がある）。

また、市町村長による勧告を受けた後に「特定空家等」が売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、本来元の所有者等により講じられるべきであった措置の履行を促す観点から、新たに当該「特定空家等」の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の適用関係に影響を与えるため、税務部局とも十分連携を図る必要がある。

#### イ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺的生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。

#### ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

- (イ) 当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側2階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体の措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却なのか、例えば2階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。
- (ロ) 措置の内容は、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば改修により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

#### (2) 関係部局への情報提供

市町村長が、法に基づき特定空家等の所有者等に対して勧告した場合には、2(2)に述べたとおり、速やかに税務部局等関係内部部局に情報提供を行うことが必要である。

## 5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）

市町村長は、上記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つた場合において、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ずることができる（法第14条第3項）。

### イ 正当な理由

この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。

### ロ 特に必要があると認めるとき

「特に必要があると認めるとき」とは、比例原則を確認的に規定したものであり、対応すべき事由がある場合において的確な権限行使を行うことは当然認められる。

### ハ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」の解釈は、4（1）イの勧告における「相当の猶予期限」と同義である。

## 二 命令の形式

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、書面で行うものとする。

## ホ 命令の送達方法

命令の送達方法について具体の定めはないが、勧告の送達方法に準じるものとする。

## ヘ 法における特例手続

命令については、法第14条第13項により行政手続法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除き、同法第3章（不利益処分）の規定を適用しないこととし、その代わりに法第14条第4項から第8項までに、命令を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体的内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されている（法第14条第5項）。

## （1）所有者等への事前の通知（法第14条第4項）

市町村長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書を交付しなければならない。記載する事項は、

- ・ 命じようとする措置の内容及びその事由
- ・ 意見書の提出先
- ・ 意見書の提出期限

とされている（法第14条第4項）。

当該通知書を交付する相手は、「措置を命じようとする者又はその代理人」とされており、措置を命じようとする者が代理人を選任できることが明示的に示されている。代理人は、当該命令に関する一切の行為をすることができるが、行政手続法第16条の規定を踏まえ、代理人の資格は書面で証明しなければならないとともに、代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市町村長に届け出なければならない。また、当該通知書においては、法第14条第4項に示す通知事項のほか、当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことが請求できること（同条第5項）について、あらかじめ示すことが望ましい。

なお、当該通知書の交付は、従前の命令の内容を変更しようとする場合も同様である。

### イ 命じようとする措置の内容

命じようとする措置は、法第14条第2項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。

その他の留意事項については、4（1）ロを参照されたい。

### ロ 措置を命ずるに至った事由

市町村長は当該命じようとする措置の事由を示さなければならない（法第14条第4項）。どの程度の事由を示さなければならないのかについて法に特段の定めは置かれていないが、単に根拠法令の条項を示すだけでは不十分であると考えられ、当該特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように提示すべきである。

### ハ 意見書の提出先及び提出期限

市町村長は、当該措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならないとされている（法第14条第4項）。意見書及び証拠の提出は、命令の名あて人となるべき者にとって自己の権利利益を擁護するために重要な機会となるものであるから、行政手続法第15条第1項を踏まえれば、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）

命令に係る通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる（法第14条第5項）。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものと解される。なお、意見聴取の請求がなく当該期間を経過した場合には、(1)の意見書の提出期限の経過をもって、直ちに法第14条第3項に基づく命令をすることができる。

(3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）

市町村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない（法第14条第6項）。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取扱いして差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合にこれを禁止してはならないということとどまり、場内整理等の理由により一定者数以上の者の入場を制限することまで否定するものではない。

市町村長は、意見の聴取を行う場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、

- ・ 命じようとする措置
- ・ 意見の聴取の期日及び場所

を通知するとともに、これを公告しなければならない（法第14条第7項）。なお、通知は、意見聴取を実施する日の3日前までに相手方に到達しなければならない点に留意されたい。また、「3日」の期間の計算については(2)と同様、期間の初日は算入しないものと解される。

通知の方式について定めはなく、口頭での通知も可能と解されるが、処理の確実性を期す観点からは、書面によることが望ましい。公告の方式についても定めはなく、当該市町村で行われている通常の公告方式でよいと考えられる。

措置を命じようとする者又はその代理人は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる（法第14条第8項）。この際、市町村長は、意見聴取の円滑な進行のため、過度にわたらない程度に証人の数を制限し、また証拠の選択をさせることは差し支えないと解される。

(4) 命令の実施

(1)の事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に(2)の意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でない認められた場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置を命令することができる。

命令はそ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性を期す観点から、書面で行うものとする。また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条の規定により当該市町村長に異議申立てを行うことができる。したがって、命令においては、同法第57条第1項の規定に基づき、

- ・ 当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・ 不服申立てをすべき行政庁
- ・ 不服申立てをすることができる期間

について、示さなければならない。

なお、本項による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処することとなる（法第16条第1項）。過料の徴収手続については、非訟事件手続法に規定がある。手続の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手続が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

(5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第14条第11項・第12項）

市町村長は、法第14条第3項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識の設置をするとともに、市町村の公報への掲載、インターネットの利

用その他市町村が適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨を公示しなければならない(法第14条第11項、同法施行規則本則)。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ(法第14条第12項)、当該特定空家等において、目的を達成するのに最も適切な場所を選定してよいと解されるが、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲に限られる。

## 6. 特定空家等に係る代執行(法第14条第9項)

### (1) 実体的要件の明確化

法第14条第9項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第2条の特則であり、「第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられ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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行できることとしたものである。

代執行できる措置については、

- ・ 他人が代わってすることのできる義務(代替的作為義務)に限られること
- ・ 当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

の2つの要件を満たす必要がある。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

### (2) 手続的要件(行政代執行法第3条～第6条)

#### イ 文書による戒告(行政代執行法第3条第1項)

代執行をなすには、

- ・ 相当の履行期限を定め、
- ・ その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

を、予め文書で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、5(4)の命令を行う際と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

行政代執行法に基づく代執行の手続は戒告に始まるが、戒告は、義務を課す命令とは別の事務として、代執行の戒告であることを明確にして行うべきであると解される。なお、代執行の戒告であることを明確にして行うべきではあるものの、戒告が命令と同時にされることは必ずしも妨げられるものではないとされている。

「相当の履行期限」について定めはないが、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限でなければならないと解される。

戒告においては、市町村長による命令措置が履行されないときに、当該市町村長が当該特定空家等について具体的にどのような措置を代執行することとなるのかを相手方に通知する観点から、義務の内容を明確に記載しなければならない。

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、5.ニを参照されたい。

#### ロ 再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市町村長は、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも認められると考えられる。どの時点で代執行を実行するかについては、市町村長において、例えば客観的事実から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなる。

#### ハ 代執行令書(行政代執行法第3条第2項)

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市町村長は、代執行令書をもって、

- ・ 代執行をなすべき時期
- ・ 代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- ・ 代執行に要する費用の概算による見積額

を義務者に通知する。

なお、代執行令書を通知する際には、5(4)の命令を行う際と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

##### (イ) 代執行をなすべき時期

代執行令書による通知と代執行をなすべき時期の時間的間隔について定めはなく、市町村長の裁量に委ねられるが、例えば特定空家等の除却を行う必要がある場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出すること等に配慮することが望ましい。

##### (ロ) 代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

法における代執行権者である市町村長は、執行責任者に対して、「その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票」を交付しなければならない。

また、執行責任者は、執行責任者証を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示しなければならない。

(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、所有者に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

(6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。当該費用について、行政主体が義務者に対して有する請求権は、行政代執行法に基づく公法上の請求権であり、義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用である。したがって、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等は含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・ 実際に要した費用の額
- ・ その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第5条）。

行政代執行法の規定においては、代執行の終了後に費用を徴収することのみが認められ、代執行終了前の見積による暫定額をあらかじめ徴収することは認められない。

費用の徴収については、国税滞納処分の例による強制徴収が認められ（行政代執行法第6条第1項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する（同条第2項）。

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）

法第14条第3項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、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（過失がなくて助言又は指導及び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できないときを含む。）は、市町村長は、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ことができる（いわゆる略式代執行。同条第10項）。

法第14条第10項に基づく略式代執行は、同条第3項の規定により「必要な措置を命じようとする場合」を前提としているから、仮に当該措置を命ぜられるべき者が確知されている場合に、必要な措置を命ずるに至らない程度のものである略式代執行を行うことは認められないことに留意されたい。

法第14条第10項の規定により略式代執行をするための要件は、

- ・ 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こと
- ・ その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

である。その他手続については、後述の「事前の公告」（法第14条第10項）を経た上で、法第14条第9項と同様である。

(1) 「過失がなくて」「確知することができない」場合

「過失がなくて」とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。

どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、少なくとも、不動産登記簿情報等一般に公開されている情報や住民票情報等市町村が保有する情報、法第10条に基づく固定資産課税情報等を活用せずに所有者等を特定しようとした結果、所有者等を特定することができなかった場合にあっては、「過失がない」とは言い難いと考えられる。

(2) 事前の公告（法第14条第10項）

法第14条第10項に基づく代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、

- ・ 当該措置を行うべき旨

・ その期限までに当該措置を行わないときは、市町村長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

公告の方法としては、当該市町村の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも1回掲載することを原則とするが、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて、当該市町村の「広報」・「公報」等に掲載することをもって足りるものと解される。また、公告の期間については、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から2週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされるものと解される（参考：民法（明治29年法律89号）第98条及び民事訴訟法（平成8年法律第109号）第111条・第112条、行政手続法第31条の規定により準用する同法第15条第3項）。

### （3）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる所有者が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、運び出すよう公示し、連絡が無い場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

### （4）費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく強制執行に訴えることとなる（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第171条の2第3号）。

## 8. 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は「特定空家等」ではなくなる。市町村においては、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供することが望ましい。

特に税務部局に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供することが必要である。

また、必要な措置が講じられた空家等の所有者等に対しては、例えば、当該所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し「特定空家等」でなくなったことを示すことも考えられる。

〔別紙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」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1. (1)若しくは(2)又は2.に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある。</li> <li>・柱が傾斜している。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会/全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損又は変形している。</li> <li>・土台が腐朽又は破損している。</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合</li> </ul> <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合</li> </ul> <p>※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)</p>	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	



(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<b>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</b>	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
<b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
<b>(ロ) 外壁</b>	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li> <li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</li> </ul>
<b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
<b>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</b>	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
<b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
<b>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</b>	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
<b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
<b>(ホ) 門又は塀</b>	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
<b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>
<b>【参考となる考え方】</b> 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙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」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙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」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

## 【参考資料4】東松島市木造住宅耐震診断助成事業実施要領

(平成17年4月1日 東松島市訓令甲第31号)

(目的)

第1条 この訓令は、東松島市内に存する住宅の所有者が当該住宅の耐震診断を希望する場合、東松島市が、予算の範囲内において耐震診断士を派遣して耐震一般診断及び耐震改修計画の作成をすることにより、住宅の地震に対する安全性の確保・向上を図り、もって震災に強いまちづくりを推進することを目的とする。

(定義)

第2条 この訓令において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 耐震一般診断 一般財団法人日本建築防災協会発行の「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」に掲載されている「一般診断法」に基づき、木造住宅の地震に対する安全性を診断することをいう。
- (2) 耐震改修計画 前号の診断結果に基づき作成される耐震改修の計画案をいう。
- (3) 耐震精密診断 一般財団法人日本建築防災協会及び公益社団法人日本建築士会連合会編集による「増補版木造住宅の耐震精密診断と補強方法」に掲載されている「木造住宅の耐震精密診断」に基づき、木造住宅の地震に対する安全性を精密な方法で診断し総合評点を求めるもののうち、平成16年度以前に旧矢本町及び旧鳴瀬町が住宅の所有者の求めに応じて耐震診断士を派遣して行ったものをいう。
- (4) 耐震診断士 宮城県が作成する「みやぎ木造住宅耐震診断士リスト」又は仙台市が作成する「仙台市戸建木造住宅耐震診断士名簿」に記載された者をいう。

(対象住宅)

第3条 東松島市木造住宅耐震診断助成事業の対象となる住宅（以下「対象住宅」という。）は、東松島市内に存し、次の各号に掲げる要件にすべて該当するものとする。

- (1) 昭和56年5月31日以前に着工された戸建て住宅
- (2) 在来軸組構法（太い柱や垂れ壁を主な耐震要素とする伝統的構法で建てられた住宅を含む。）又は枠組壁構法による木造平家建てから木造3階建てまでの住宅
- (3) 過去に、この訓令に基づく耐震一般診断又は耐震精密診断を受けていない住宅

(派遣の申込み)

第4条 この訓令に基づき耐震診断士の派遣を希望する対象住宅の所有者（当該対象住宅が共有名義に係るものである場合は、当該共有者のうちから選任した代表者1人）は、構造的に独立した棟ごとに、東松島市木造住宅耐震診断助成事業申込書（様式第1号）により市長に申込まなければならない。

(派遣の決定)

第5条 市長は、派遣する耐震診断士（以下「派遣診断士」という。）を決定したときは、その旨を東松島市木造住宅耐震診断助成事業決定通知書（様式第2号）により当該申込者（以下「派遣対象者」という。）に通知するものとする。

2 市長は、前項の東松島市木造住宅耐震診断助成事業決定通知書の内容に変更が生じたと認めるときは、当該通知書の内容を変更することができる。

(派遣の辞退)

第6条 派遣対象者は、東松島市木造住宅耐震診断助成事業決定通知書を受けた後において派遣診断士の派遣を辞退するときは、速やかに東松島市木造住宅耐震診断助成事業辞退届（様式第3号）を市長に提出しなければならない。

(派遣決定の取消し)

第7条 市長は、派遣対象者が次のいずれかに該当すると認めるときは、第5条第1項の派遣の決定を取消することができる。

- (1) 虚偽又は不正の手段により派遣の決定を受けたことが判明したとき。
- (2) その他市長が不相当と認める事由が生じたとき。

2 市長は、前項の規定により派遣の決定を取消したときは、その理由を付けて、東松島市木造住宅耐震診断助成事業決定取消通知書（様式第4号）により当該派遣対象者に通知するものとする。

(派遣診断士の派遣)

第8条 市長は、第5条第1項の派遣診断士を決定したときは、速やかに当該派遣診断士を派遣しなければならない。

(派遣に要する費用)

第9条 派遣診断士の派遣に要する市費用は、住宅1棟当たり14万円を限度として負担するものとする。

(派遣対象者の費用負担)

第10条 派遣診断士の派遣を受けた派遣対象者は、前条に定める限度額を超える費用について負担するものとし、その費用は別表に定める額とし耐震一般診断終了後、派遣診断士に支払うものとする。

(診断結果及び改修計画の通知)

第11条 木造住宅耐震診断助成事業の受託機関は、耐震一般診断結果を東松島市木造住宅耐震診断助成事業による木造住宅耐震診断（一般診断法）結果報告書及び耐震改修計画案通知書（様式第5号）により当該派遣対象者に郵送するものとする。

（派遣対象者に対する指導及び助言）

第12条 市長は、耐震一般診断結果に基づき、対象住宅の地震に対する安全性の確保・向上が図られるよう、派遣対象者に対して必要な指導及び助言をすることができる。

（派遣診断士の守秘義務等）

第13条 派遣診断士は、当該耐震一般診断に関し職務上知り得た個人情報を漏らしてはならない。

2 派遣診断士は、次に掲げる行為をしてはならない。

(1) 当該耐震一般診断に関し、派遣対象者から第10条に規定する費用負担以外の金銭を受取ること。

(2) 派遣対象者に対し、不必要な改修を勧めること。

(3) その他派遣診断士としてふさわしくない行為を行うこと。

（業務の委託）

第14条 市長は、本事業に関する業務の一部を委託することができる。

（施行の細目）

第15条 この訓令に定めるもののほか、事業の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成17年4月1日から施行する。

附 則（平成18年5月26日訓令甲第27号）

この訓令は、公示の日から施行し、平成18年4月1日から適用する。

附 則（平成21年7月1日訓令甲第54号）

この訓令は、公示の日から施行する。

附 則（平成23年7月4日訓令甲第18号）

この訓令は、公示の日から施行する。

附 則（平成25年6月3日訓令甲第51号）

1 この訓令は、公示の日から施行する。

2 一般財団法人日本建築防災協会発行の「木造住宅の耐震診断と補強方法—木造住宅の耐震精密診断と補強方法（改訂版）—」に掲載されている「一般診断法」については、平成25年度においても、「耐震一般診断」に適用するものとする。

附 則（平成26年5月13日訓令甲第49号）

この訓令は、公示の日から施行する。

別表（第9条、第10条関係）

延べ面積	派遣費用総額	派遣費用総額のうち 市負担額	派遣費用総額のうち 派遣対象者負担額
200m <sup>2</sup> 以下	148,300円 (131,400円)	140,000円 (124,000円)	8,300円 (7,400円)
200m <sup>2</sup> を超え270m <sup>2</sup> 以下	158,600円 (140,700円)		18,600円 (16,700円)
270m <sup>2</sup> を超え340m <sup>2</sup> 以下	168,900円 (150,000円)		28,900円 (26,000円)
340m <sup>2</sup> を超える	179,200円 (159,300円)		39,200円 (35,300円)

※上記（ ）内の金額については、上部構造の評点が1.0以上で、重大な地盤・基礎についての注意事項がないため、耐震改修計画を作成しない場合の金額を示す。

※上記金額は、すべて消費税及び地方消費税額を含む。

## 【参考資料5】東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業補助金交付要綱

(平成17年4月1日 東松島市訓令甲第32号)

(趣旨)

第1条 東松島市は、近年中の襲来が予想される大規模地震による住宅被害を減ずるため、東松島市内に存する木造住宅の所有者が、当該住宅の改修設計及び改修工事（工事監理を含む。以下同じ。）又は建替え工事（以下「耐震化工事」という。）を実施する場合に、予算の範囲内において東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業補助金（以下「補助金」という。）を交付するものとし、その交付等に関しては、この訓令の定めるところによる。

(定義)

第2条 この訓令において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 木造住宅耐震診断助成事業 東松島市が、住宅の所有者の求めに応じ第3条に定める補助対象住宅について耐震一般診断及び改修計画作成を行うため、耐震診断士を派遣する事業（以下「耐震診断等事業」という。）をいう。
- (2) 木造住宅耐震改修計画等助成事業 過年度において旧矢本町又は旧鳴瀬町が、住宅の所有者の求めに応じて耐震精密診断及び改修計画作成を行うため、耐震診断士を派遣した事業をいう。
- (3) 木造住宅耐震改修工事助成事業 東松島市が次条に定める補助対象住宅について、その住宅の所有者が行う耐震化工事に係る費用の一部を補助する事業（以下「耐震化工事助成事業」という。）をいう。
- (4) 社会的弱者の住宅 次のいずれかに該当する住宅とする。
  - ア 高齢者（65歳以上）のみが居住する住宅（申請年度内において事業完了までに65歳に達する者が居住する住宅の場合及び65歳以上の者と15歳未満の者又は18歳未満で修学している者のみが居住する場合は、高齢者のみが居住する住宅とみなす。）
  - イ 身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）の肢体不自由又は視覚障害による1級又は2級の身体障害者手帳の交付を受けた者が居住する住宅
  - ウ 市長がア又はイに規定する者と同等と認める者が居住する住宅

(補助対象)

第3条 補助金の交付対象となる社会的弱者の住宅（以下「対象住宅」という。）は、宮城県及び東松島市が定めた地域住宅計画に基づき、市内に存し、次に掲げる要件のうち、第1号及び第2号に該当し、かつ、第3号又は第4号に該当する住宅で、過去にこの訓令に基づく耐震化工事の助成を受けていないものとする。

- (1) 昭和56年5月31日以前に着工された戸建て住宅
- (2) 在来軸組構法（太い柱や垂れ壁を主な耐震要素とする伝統的構法で建てられた住宅を含む。）又は枠組壁構法による木造平家建てから木造3階建てまでの住宅
- (3) 耐震診断等事業による耐震一般診断の上部構造評点（以下「上部構造評点」という。）が、1.0未満の住宅若しくは重大な地盤・基礎についての注意事項がある住宅又はその双方が該当する住宅であって、改修工事施工後の上部構造評点を1.0以上とする住宅若しくは重大な地盤・基礎についての注意事項を改善する住宅。ただし、上部構造評点1.0未満で重大な地盤・基礎についての注意事項がある場合については、その双方を実施する住宅及び上部構造評点が1.0未満の住宅であって東松島市内で建替え工事を実施する住宅
- (4) 平成16年度以前に住宅所在地の旧矢本町又は旧鳴瀬町が実施した木造住宅耐震改修計画等助成事業等による耐震精密診断を受け、その総合評点（以下「総合評点」という。）が1.0未満で、改修工事施工後の総合評点が1.0以上となる住宅又は総合評点が1.0未満の住宅であって東松島市内で建替え工事を実施する住宅

(補助対象経費)

第4条 補助金の交付対象となる経費は、対象住宅所有者が行う耐震化工事に要する経費（建替え工事にあつては、耐震化工事に要する費用相当分に限る。）とする。

(補助金の額)

第5条 補助金のは、次に掲げる第1号から第3号のいずれかとする。

- (1) 補助対象経費が40万円以上の場合には2分の1に相当する額（その額が45万円を超える場合は45万円）
  - (2) 補助対象経費が20万円以上40万円未満の場合は20万円
  - (3) 補助対象経費が20万円未満の場合は当該費用の額
- 2 耐震化工事の施工を、県内に本店又は支店を有する建設業者等が行う場合、次に掲げる第1号又は第2号の額を、前項に掲げる補助金に上乘せするものとする。
- (1) その他改修工事を行わない場合は、耐震化工事に係る費用の6分の1以内の額とし、15万円を上限額とする。
  - (2) その他改修工事を行う場合又は建替え工事を行う場合には、耐震化工事に係る費用の18分の5以内の額とし、25万円を上限額とする。
- 3 補助金の算定に当たっては、千円未満の端数は切り捨てるものとする。



(交付の申込等及び決定)

第6条 補助金の交付を受けようとする者は、東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業申込書(様式第1号)に別に定める関係書類を添付して、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申込みがあった場合において、相当と認めるときは、補助金の申込みを受付し、東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業受付書(様式第2号)により前項の申込みをした者に通知するものとする。

3 補助金の交付を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業補助金交付申請書(様式第3号)に別に定める関係書類を添付して市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項の規定による申請があった場合において、申請に係る書類を審査の上、相当と認めるときは、補助金の交付を決定し、東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業補助金交付決定通知書(様式第4号)により申請者に通知するものとする。

5 市長は、前項の規定による補助金交付決定の際、申請者に必要な条件を別に定めることができる。

(変更等の承認申請)

第7条 申請者は、次に掲げる各号のいずれかに該当するときは、あらかじめ東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業変更承認申請書(様式第5号)に別に定める関係書類を添付して市長に提出しなければならない。

(1) 施工箇所及び施工方法の変更

(2) 補助金の額の変更

2 市長は、前項の規定による申請があった場合において、内容を審査し、相当と認めるときは、東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業変更承認通知書(様式第6号)により申請者に通知するものとする。

3 申請者は、補助事業が予定の期間内に完了しない場合又は補助事業の遂行が困難となった場合には、速やかに東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業遅滞等報告書(様式第7号)を市長に提出し、その指示を受けなければならない。

4 市長は、前項の報告書を受理したときは、その内容を確認し、東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業指示書(様式第8号)により申請者に指示するものとする。

(補助事業の中止又は廃止)

第8条 申請者が補助事業の中止又は廃止をしようとする場合は、東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業中止(廃止)届(様式第9号)を市長に提出しなければならない。

(完了実績報告書)

第9条 申請者は、耐震化工事助成事業が完了したときは、東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業完了実績報告書(様式第10号。以下「完了実績報告書」という。)に別に定める関係書類を添付して市長に提出しなければならない。

2 前項の書類は、耐震化工事助成事業の完了の日から起算して30日を経過した日又は補助金の交付決定があった日の属する年度の3月末日のいずれか早い日までに提出しなければならない。

(補助金の額の確定)

第10条 市長は、前条の規定により完了実績報告を受けた場合において、完了実績報告書等の書類を審査の上、適正と認めるときは、補助金の額を確定し、東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業補助金交付確定通知書(様式第11号)により申請者に通知するものとする。

(補助金の請求)

第11条 申請者は、前条の通知を受けた日から起算して10日以内に東松島市木造住宅耐震改修工事助成事業補助金支払請求書(様式第12号)を市長に提出しなければならない。

(補助金の取消し)

第12条 市長は、補助金の交付を受けた者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付の決定を取消すことができる。

(1) 偽りその他不正の手段により、補助金の交付を受けたとき。

(2) 補助金の交付決定条件その他法令又はこの訓令に違反したとき。

(補助金の返還)

第13条 市長は、前条の規定により補助金の交付の決定を取り消したときは、その取消しに係る補助金について、期限を定めて既に交付した金額の全部又は一部を返還させることができる。

(書類の整理等)

第14条 申請者は、補助金の収支に関する領収書等の関係書類を整理し、補助金の交付を受けた年度終了後5年間保管しなければならない。

(検査等)

第15条 市長は、必要に応じて現場検査等を行うことができる。

(その他)

第16条 この訓令に定めるもののほか、補助金の交付等に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成17年4月1日から施行する。

附 則（平成18年8月11日訓令甲第34号）  
この訓令は、公示の日から施行し、平成18年4月1日から適用する。  
附 則（平成18年12月1日訓令甲第64号）

改正 平成21年3月25日訓令甲第12号

- 1 この訓令は、公示の日から施行し、平成18年10月5日から適用する。ただし、改正後の第5条第1項及び第2項の規定は、平成18年4月10日から適用する。
- 2 この訓令は、平成19年度以降の各年度において、当該補助金に係る予算が成立した場合に、当該補助金にも適用するものとする。

附 則（平成21年3月25日訓令甲第12号）  
この訓令は、平成21年4月1日から施行する。

附 則（平成23年6月30日訓令甲第29号）  
この訓令は、公示の日から施行し、平成23年4月1日から適用する。

附 則（平成23年7月4日訓令甲第18号）  
この訓令は、公示の日から施行する。

附 則（平成24年10月25日訓令甲第68号）  
この訓令は、公示の日から施行する。

附 則（平成29年4月17日訓令甲第48号）  
この訓令は、公示の日から施行する。

## 【参考資料6】東松島市危険ブロック塀等除却事業補助金交付要綱

(平成17年4月1日 東松島市訓令甲第191号)

(趣旨)

第1条 東松島市は、通学路等に面したブロック塀等の倒壊による事故を未然に防止し、学童をはじめとする歩行者の安全を確保するため、危険なブロック塀等を除却する者に対して補助金（以下「補助金」という。）を交付するものとし、補助金の交付申請及び交付決定等は、この訓令の定めるところによる。

(用語の定義)

第2条 この訓令において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) ブロック塀等 コンクリートブロック造、石造、れんが造、その他組積造による塀及び門柱をいう。
- (2) 通学路等 交通安全施設等整備事業に関する緊急措置法施行令（昭和41年政令第103号）第4条に規定する通学路及びこれに準ずる道路として市長が認めるものをいう。
- (3) ブロック塀等実態調査 宮城県又は東松島市が行う調査で、ブロック塀等の状態によって、AからEまで5段階の判定を行うものをいう。

(補助対象)

第3条 補助金の交付対象となる者は、通学路等に面したブロック塀等及び市長が認める区域内にある道路に面したブロック塀等で、次に該当すると市長が認めたものの一部又は全部を除却する者、及びブロック塀等実態調査の調査結果報告書に従い一部又は全部を既に除却した者（除却前の存置状況を示す写真を提出できるものに限る。）とし、交付対象となる経費は、当該ブロック塀等の除却（以下「除却事業」という。）に要する費用及び当該ブロック塀等の除却跡地に対するブロック塀等以外の塀等（生け垣、フェンス、板塀等）の設置（以下「設置事業」という。）に要する費用とする。

ただし、当該者が除却後再びブロック塀等を築造する場合は、当該ブロック塀等が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定める構造基準に適合するものとする。また、その他の塀等を築造する場合においても、安全なものとしなければならない。

- (1) 通学路沿いに設置され道路からの高さ1m（擁壁上の場合は0.6m）以上のもの。
- (2) 平成14年度以降に行った、又は今後行うブロック塀等実態調査において総合評価が「D」又は「E」判定を受けたもの。

(補助金額等)

第4条 除却事業の補助金額は、道路からの見付面積1平方メートル当たり4,000円で1件当たりの補助限度額を150,000円とする。

2 補助対象となるブロック塀等の面積は、除却するブロック塀等の道路側からの見付面積（平方メートル）とする。ただし、鉄製フェンスとの混用塀については、鉄製フェンス部分の面積は、その見付面積の2分の1とする。

また、門柱については、その表面積の2分の1を補助対象とする。

3 設置事業の補助率は、3分の1で1件当たりの補助限度額を4,000円に設置延長（メートル）を乗じて算定した額又は100,000円のいずれか低い額とし、補助対象となる塀等の延長は、ブロック塀等の除却跡地に設置するブロック塀等及びコンクリート造等以外の軽量の塀等の延長とする。

4 補助金の額の算定に当たっては、1,000円未満の端数は切り捨てるものとする。

(申請手続)

第5条 補助金の交付を受けようとする者は、当該工事の着手前に危険ブロック塀等除却事業補助金交付申請書（様式第1号）に次に定める図面等を添付して市長に提出しなければならない。

- (1) 除却するブロック塀等の位置図、平面図及び立面図及び求積図
- (2) 設置する塀等（生け垣、フェンス、板塀等）の位置図及び設置概要図
- (3) 工事前の現場写真（除却するブロック塀等の状況が把握できるもの）
- (4) 除却後再びブロック塀等を新築する場合は、その設計図
- (5) 除却しようとするブロック塀等が他人の所有に係るものである場合は、所有者の承諾書
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めたもの

(決定の通知)

第6条 市長は、前条の申請があったときは、当該申請に係る書類の審査及び必要に応じて現地調査等により、その内容を審査し、補助金を交付することが適当と認めたときは、補助金等の交付の申請をした者に様式第2号により通知するものとする。

(計画の変更)

第7条 第5条の規定による申請をした者が計画を変更しようとするときは、危険ブロック塀等除却事業計画変更（中止・廃止）承認申請書（様式第3号）により速やかに変更を届け出て、市長の承認を受けなければならない。

(計画変更の決定の通知)

第8条 市長は、前条の申請があったときは、当該申請に係る書類の審査及び必要に応じて現地調査等により、その内容を審査し、補助金の変更交付することが適当と認めたときは、様式第4号により通知するものとする。

(完了検査等)

第9条 補助対象者は、事業が完了したときは速やかに危険ブロック塀等除却事業完了報告書(様式第5号)に次に定める図面等を添付して市長に提出し、検査を受けなければならない。

- (1) 除却するブロック塀等の位置図、平面図及び立面図及び求積図
- (2) 工事前後の現場写真(除却するブロック塀等の状況が把握できるもの)
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認めたもの  
(補助金等の額の確定)

第10条 市長は、補助事業等の完了又は廃止に係る補助事業等の成果の報告を受けた場合においては、当該報告書等の書類の審査及び検査等により、その報告に係る補助事業等の成果が、補助事業等の交付の決定の内容及びこれに付した条件に適合するものであるかどうかを調査し、適合すると認めたときは、交付すべき補助金等の額を確定し、当該補助事業者等に補助金等金額確定通知書(様式第6号)により通知するものとする。

(補助金の交付)

第11条 市長は、前条の規定による補助金等の額の確定後において、危険ブロック塀等除却事業補助金交付請求書(様式第7号)の届出により、補助金等を交付するものとする。

(交付決定の取消し等)

第12条 市長は、補助金交付の申請をした者が、次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付決定を取り消し、又は交付した補助金の全部又は一部を返還させることができる。

- (1) 申請書の内容に偽りがあったとき。
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が補助金の交付を不相当と認めたとき。

附 則

この訓令は、平成17年4月1日から施行する。

附 則(平成18年3月9日訓令甲第7号)

この訓令は、平成18年4月1日から施行する。

附 則(平成23年7月4日訓令甲第18号)

この訓令は、公示の日から施行する。

## 【参考資料7】東松島市空き家バンク実施要綱

(平成27年11月30日 東松島市訓令甲第95号)

(趣旨)

第1条 この訓令は、東松島市における空き家等の有効活用を通して、本市への移住促進及び定住促進による地域の活性化を図るため、空き家バンク制度について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この訓令において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれの当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 個人が東松島市内（以下「市内」という。）において居住を目的として建築し、現に居住していない（近く居住しなくなる予定のものを含む。）建物及びその敷地をいう。ただし、民間事業者による賃貸、分譲等を目的とする建物及びその敷地を除く。
- (2) 所有者等 空き家等について所有権その他の権利により当該空き家等の売買、賃貸等を行うことができる者をいう。
- (3) 利用希望者 市内への定住を目的として空き家等の購入又は賃貸借等により、空き家等を利用しようとする次の事項を全て満たす者をいう。ただし、業として土地建物の売買、仲介、あっせん等を行おうとする者を除く。
  - ア 空き家等に定住し、経済、教育、文化活動等を行うことにより、地域の活性化に寄与できる者
  - イ 本市の生活文化等に対する理解を含め、地域住民と協調して生活できる者
  - ウ 現住所地の市区町村民税及び公共料金に滞納がない者
- (4) 空き家バンク 市内に存在する空き家等の中で、所有者等が売買又は賃貸を希望する空き家等の情報を収集し、市内への移住希望者へその情報を紹介する事業をいう。
- (5) 情報登録 所有者等及び利用希望者に情報提供すること及び東松島市ホームページ等への掲載を目的として、空き家等に関する情報を空き家バンクに登録することをいう。

(適用上の注意)

第3条 この訓令は、空き家バンク以外の空き家等の取引を妨げるものではない。

(空き家等の登録申込み等)

第4条 空き家バンクの登録を受けようとする所有者等は、東松島市空き家バンク登録申込書（様式第1号）及び東松島市空き家バンク登録カード（様式第2号）に必要事項を記入の上、身分を証明するものの写し（運転免許証等をいう。以下同じ。）を添えて、市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容等を確認の上、適切であると認められたときは、登録番号を付して空き家バンク登録台帳に登録するものとする。
- 3 市長は、前項の規定による登録をしたときは、東松島市空き家バンク情報登録完了通知書（様式第3号）により、所有者等に通知するものとする。
- 4 市長は、第2項の規定による登録をしていない空き家等で、情報登録することが適切と認めるときは、所有者等に対して情報登録を勧めることができる。
- 5 第1項の申込みは、所有者等が次に掲げる者である場合はすることができない。
  - (1) 東松島市暴力団排除条例（平成24年東松島市条例第44号）第2条第3号に規定する暴力団員又は同条第4号に規定する暴力団員等に該当するとき。
  - (2) 前号に掲げるもののほか、同号に規定する者と密接な関係を有する者
- 6 第2項の規定による登録の期間は、3年とする。ただし、第1項の規定による登録の申込みにより、改めて登録することができるものとする。

(空き家等に係る登録事項の変更の届出)

第5条 前条第3項の規定による登録の通知を受けた者（以下「空き家登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、東松島市空き家バンク登録変更届（様式第4号）及び登録事項の変更内容を記載した東松島市空き家バンク登録カードを添付して市長に届けなければならない。

- 2 前条第2項及び第3項の規定は、前項の規定により変更届があったときの空き家バンク登録台帳への変更登録及び変更登録完了の通知の手続について準用する。

(空き家等の登録抹消)

第6条 市長は、空き家登録者から東松島市空き家バンク情報登録抹消届（様式第5号）の提出があったときは、空き家バンク登録台帳から抹消するとともに、その旨を東松島市空き家バンク情報抹消通知書（様式第6号）により、当該空き家登録者に通知するものとする。

- 2 市長は、前項に規定する届出が提出されない場合において、当該空き家等の売買又は賃貸契約の成立が確認できた場合には、登録を抹消することができるものとする。

(利用希望者の登録)

第7条 利用希望者が空き家登録者の登録された情報の提供を受けようとするときは、東松島市空き家バンク利用希望登録申込書（様式第7号）及び誓約書（様式第8号）に身分を証明するものの写し及び市区町村民税の滞納が無い証明を添えて、市長に申し込むものとする。

- 2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容等を確認の上、適切であると認められたときは、空き家バンク利用登録者台帳に登録するものとする。

3 市長は、前項の規定による登録をしたときは、東松島市空き家バンク利用登録完了通知書（様式第9号）により、所有者等に通知するものとする。

（利用登録に係る登録事項の変更の届出）

第8条 前条第3項の規定による登録の通知を受けた者（以下「利用登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、東松島市空き家バンク利用登録変更届（様式第10号）により、その旨を市長に届け出なければならない。

2 前条第2項及び第3項の規定は、前項の規定により変更届があったときの空き家バンク利用登録者台帳への変更登録及び変更登録完了の通知の手続について準用する。

（利用登録者の登録抹消）

第9条 市長は、利用登録者が東松島市空き家バンク利用登録抹消届出書（様式第11号）を提出したとき、又は次のいずれかに該当するときは、空き家バンクの利用登録を抹消するとともに、東松島市空き家バンク利用登録抹消通知書（様式第12号）を当該利用登録者に通知するものとする。

(1) 売買又は賃貸契約の成立を報告したとき。

(2) 空き家等を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。

(3) 申込内容に虚偽があったとき。

(4) 前各号に掲げるもののほか、その他市長が適当でないと認めたとき。

（空き家等の情報提供等）

第10条 市長は、空き家バンク登録台帳に登録した情報を東松島市ホームページ等への掲載をするとともに、所有者等及び利用希望者に対して情報提供をするものとする。

2 空き家バンク登録台帳に登録されている空き家等について、購入、賃貸借等の交渉を行おうとする利用希望者は、東松島市空き家バンク物件交渉申込書（様式第13号）を市長に提出するものとする。

3 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、その内容を確認の上、当該空き家等の所有者等にその旨を連絡するものとする。

4 前項の規定による連絡を受けた所有者等は、遅滞なく当該利用希望者と連絡をとるとともに、売却、賃貸借等の交渉を開始することとなった場合は、その経過及び結果について市長に報告するものとする。

5 市長は、所有者等及び利用希望者が行ういかなる交渉、契約等にも関与しない。

6 所有者等及び利用希望者が行ういかなる交渉、契約等に関する一切のトラブル等については、当事者間で解決するものとする。

（個人情報保護）

第11条 空き家バンクに係る個人情報の取扱いについては、東松島市個人情報保護条例（平成17年東松島市条例第10号）に定めるところによる。

（その他）

第12条 この訓令に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この訓令は、公示の日から施行する。



## 【参考資料8】東松島市空き家バンク事業補助金交付要綱

(平成27年11月30日 東松島市訓令甲第96号)

(趣旨)

第1条 この訓令は、東松島市空き家バンク実施要綱(平成27年東松島市訓令甲第95号。以下「要綱」という。)の規定により登録した空き家等を活用して東松島市(以下「本市」という。)に定住することを促進するため、東松島市空き家バンク事業補助金(以下「補助金」という。)を予算の範囲内において交付することについて、東松島市補助金等の交付に関する規則(平成17年東松島市規則第25号)に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この訓令において、次の各号に掲げる用語の意義は、要綱第2条で定めるもののほか、それぞれの当該各号に定めるところによる。

(1) 定住 永く住むことを前提に本市に住所を有し、生活の根拠を本市に置くことをいう。

(2) 移住者 次のいずれかに掲げる者をいう。

ア 空き家バンクを利用し、市外から本市に転入した者

イ 本市が実施する移住定住施策等により市長から委嘱を受け市外から本市に転入した者で、その任期中又は任期終了後1年以内の者

(補助対象者)

第3条 補助金の交付の対象となる者(以下「補助対象者」という。)は、次に掲げる者とする。

(1) 要綱第4条に規定する申込みを行い、同条に規定する空き家バンク登録台帳に登録された所有者等であって、移住者と空き家等の売買契約又は賃貸借契約が成立したもの

(2) 要綱第7条に規定する申込みを行い、同条に規定する空き家バンク利用登録者台帳に登録された利用登録者であって、次の要件を全て満たすもの

ア 空き家バンクを利用して本市内の空き家等を購入又は賃借したもの

イ 10年以上本市に定住しようとする意思があるもの

ウ 購入した空き家等の前の所有者等が3親等内の親族でないもの

(補助対象経費及び補助金の額)

第4条 補助金の交付の対象となる経費は、空き家バンクを利用し、所有者等にあつては売却、賃貸借等する空き家等の居室、台所、浴室、便所、洗面所、内装、外装、屋根、外壁等の改修その他住宅の機能向上のために行う修繕及び設備改善に要する経費とし、移住者にあつては本市への引っ越し費用等に要する経費とする。

2 補助金の額は、前項に規定する経費の全額とし、10万円を限度として同一世帯に対して1回限り交付するものとする。

3 補助金の額の算定にあつては、1,000円未満の端数は切り捨てるものとする。

(補助金の交付申請)

第5条 補助金の申請は、東松島市空き家バンク事業補助金交付申請書(様式第1号)に、次に掲げる必要とする書類を添付して市長に提出しなければならない。

(1) 事業計画書及び収支予算書(様式第2号)

(2) 空き家等の修繕、設備改善等に係る見積書の写し

(3) 空き家等の修繕、設備改善等に係る住宅の平面図

(4) 引っ越し費用等の見積書

(5) 売買契約書又は賃貸借契約書の写し

(6) その他市長が必要と認めるもの

(補助金の交付の決定等)

第6条 市長は、前条の申請があつたときはその内容を審査し、補助金交付の可否を判断し、東松島市空き家バンク事業補助金交付決定通知書(様式第3号)又は東松島市空き家バンク事業補助金不交付決定通知書(様式第4号)により申請者に通知するものとする。

2 補助金交付の決定にあつては、次に掲げる条件を付すものとする。

(1) 補助事業の内容変更(市長の定める軽微な変更を除く。)をする場合においては、市長の承認を受けること。

(2) 補助事業を中止し、又は廃止する場合においては、市長の承認を受けること。

(3) 補助事業が予定の期間内に完了しない場合、又は補助事業の遂行が困難となった場合においては、速やかに市長に報告してその指示に従うこと。

(実績報告兼請求書)

第7条 補助事業が完了したときは、東松島市空き家バンク事業補助金実績報告書兼請求書(様式第5号)に次に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。

(1) 事業実績書及び収支精算書(様式第2号)又はこれに代わる書類

(2) 住宅への入居後の申請者及び申請者の属する世帯全ての世帯員が記載されている住民票の写し

(3) 補助事業に係る領収書の写し

(4) その他市長が必要と認めるもの



(補助金の額の確定及び支払)

第8条 市長は、前条の規定により実績報告書兼請求書を受理したときはその内容を審査し、補助金の額を確定し、その旨を東松島市空き家バンク事業補助金額確定通知書(様式第6号)により補助対象者に通知するとともに、補助金を交付するものとする。

(決定の取消し)

第9条 市長は、補助対象者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消すことができる。

(1) 補助事業に係る住宅に入居した日から10年以内に転居し、又は当該住宅の売渡し、譲渡、賃貸等を行ったとき。ただし、補助対象者の責めによらない事情により行ったものであると市長が認めた場合を除く。

(2) 虚偽又は不正な申請により補助金の交付を受けたとき。

(3) 補助金を他の目的に使用したとき。

(4) その他この訓令の規定に違反したとき。

2 市長は、前項の規定による取消しを行ったときは、その理由を記載して書面により申請者に通知するものとする。

(補助金の返還)

第10条 市長は、前項の規定により補助金の交付の決定を取り消した場合において、補助事業の当該取消しに係る部分に関し、既に補助金が交付されているときは、期限を定めて、その全部又は一部の返還を命ずるものとする。

(書類の保存)

第11条 補助金の交付を受けた申請者は、当該補助金に関する書類を備え付け、これを当該補助金の交付を受けた翌年度から5年間保存しなければならない。

(その他)

第12条 この訓令に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この訓令は、公示の日から施行する。

附 則(平成29年3月10日訓令甲第11号)

この訓令は、平成29年4月1日から施行する。

## 【参考資料9】東松島市定住化促進事業費補助金交付要綱

(平成28年3月31日 東松島市訓令甲第23号)

(趣旨)

第1条 この訓令は、東松島市（以下「本市」という。）への定住（永く住むことを前提に本市の住民基本台帳に登録され、生活の根拠を本市に置くことをいう。）の促進を図るため、東松島市内（以下「市内」という。）に住宅を取得しようとする者に対し、予算の範囲内において東松島市定住化促進事業費補助金（以下「補助金」という。）を交付することについて、東松島市補助金等の交付に関する規則（平成17年東松島市規則第25号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この訓令において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 住宅 市内において、居住用に供する家屋で自ら居住するために所有する住宅をいう。ただし、店舗併用住宅にあっては、居住部分が延べ床面積の2分の1以上であるものに限る。
- (2) 住宅取得 自己の居住用に供する家屋で自ら居住するために所有する住宅又は過去に居住用に供されたことがある住宅を、自己の居住用に供するため建設（改築を含む。）又は購入し、かつ、第5条の申請後1年以内に住民票を当該住宅に異動することをいう。
- (3) 土地取得 住宅の敷地に供される土地を取得することをいう。ただし、相続、贈与、防災集団移転促進事業（防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律（昭和47年法律第132号）第2条第2項に規定する事業をいう。）その他対価を伴わない事由による土地の取得の場合を除く。
- (4) 転入予定者 次のいずれかに掲げる者をいう。
  - ア 第5条の申請を行う時点において、市外に居住し過去1年以内に本市に居住したことがない者で、かつ、市内に住宅取得しようとする意思を持つ者（東日本大震災により被災した者であって、被災者生活再建支援法（平成10年法律第66号）による支援制度その他本市以外の市区町村が実施する被災者向けの独自支援（以下「被災者支援措置」という。）を受けている者を含む。）
  - イ 本市が実施する移住定住施策等により市長から委嘱を受け市外から本市に転入した者で、その任期中又は任期終了後1年以内の者
  - ウ 本市内の賃貸住宅に居住している者で、第5条の申請を行う時点でその居住期間が2年以内であり、かつ、賃貸住宅に居住する前1年以内に宮城県内に居住したことがない者
- (5) 市内業者 本社、支店、営業所等が市内にある建設業法（昭和24年法律第100号）第3条に規定する建設業の許可若しくは宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条に規定する免許を受けた法人又は個人その他市長が特に認めたものをいう。
- (6) 空き家バンク 東松島市空き家バンク実施要綱（平成27年東松島市訓令甲第95号）第2条第4号に規定する空き家バンクをいう。

(交付対象者)

第3条 補助金の交付対象者は、次の各号に掲げる要件の全てを満たすものとする。

- (1) 現住所地の市区町村民税及び公共料金に滞納がない転入予定者。ただし、本市が実施する被災者支援措置を受けることができる者を除く。
- (2) 転入予定者に東松島市暴力団排除条例（平成24年東松島市条例第44号）第2条第2号及び第4号に掲げる暴力団関係者が含まれていない又はそれらと密接な関係を有する者がいないこと。

(対象経費、補助金額等)

第4条 補助金の対象経費、補助金額等は、別表のとおりとする。この場合において、算出された補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

(交付の申請)

第5条 補助金の交付対象者のうち、補助金の申請をしようとする者（以下「申請者」という。）は、東松島市定住化促進事業費補助金交付申請書（様式第1号）に、次に掲げる書類を添付して市長に提出しなければならない。

- (1) 申請者及び申請者の属する世帯全ての世帯員が記載されている住民票の写し（複写可）
- (2) 住宅の位置図、平面図及び立面図
- (3) 住宅取得に関する契約書（売買契約書、工事請負契約書等）の写し及び土地取得に関する契約書等の写し（該当する場合のみ）
- (4) 現住所地の市区町村民税に係る納税証明書（複写可）
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

(交付の決定)

第6条 市長は、前条の申請があったときはその内容を審査し、補助金の交付の可否を決定し、東松島市定住化促進事業費補助金交付決定通知書（様式第2号）又は東松島市定住化促進事業費補助金不交付決定通知書（様式第3号）により申請者に通知するものとする。

(事業の変更等)

第7条 前条の交付決定を受けた申請者は、本事業の内容を変更又は中止するときは、東松島市定住化促進事業費補助金変更（中止）承認申請書（様式第4号）に、変更又は中止を必要とする書類を添付して市長に提出し、承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の申請があったときはその内容を審査し、適当であると認めるときには、東松島市定住化促進事業費補助金変更（中止）承認通知書（様式第5号）により申請者に通知するものとする。  
（実績報告書兼請求書）

第8条 申請者は、住宅へ入居後速やかに東松島市定住化促進事業費補助金実績報告書兼請求書（様式第6号）に、次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 住宅（土地取得をしたときは当該土地を含む。第3号において同じ。）の登記事項証明書等本人所有が確認できる書類の写し
- (2) 住宅への入居後の申請者及び申請者の属する世帯全ての世帯員が記載されている住民票の写し（複写可）
- (3) 住宅の取得に係る領収証の写し
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの（補助金の額の確定及び支払）

第9条 市長は、申請者から前条による報告及び請求を受けたときは、その内容を審査し適当と認めるときは交付すべき補助金の額を確定し、東松島市定住化促進事業費補助金額確定通知書（様式第7号）により、申請者に通知するとともに、補助金を交付するものとする。  
（決定の取消し）

第10条 市長は、申請者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消すものとする。

- (1) 本事業に係る住宅に入居した日から5年以内に転居し、又は当該住宅の売渡し、譲渡、賃貸等を行ったとき。
- (2) 虚偽又は不正な申請により補助金の交付を受けたとき。
- (3) 補助金を他の目的に使用したとき。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、この訓令の規定に違反したとき。

2 市長は、前項の規定による取消しを行ったときは、その理由を記載して書面により申請者に通知するものとする。  
（補助金の返還）

第11条 市長は、前条の規定により補助金の交付の決定を取り消した場合において、本事業の当該取消しに係る部分に関し、既に補助金が交付されているときは、期限を定めて、その全部又は一部の返還を命ずるものとする。

（書類の保存）

第12条 補助金の交付を受けた申請者は、当該補助金に関する書類を備え付け、これを当該補助金の交付を受けた翌年度から5年間保存しなければならない。

（その他）

第13条 この訓令に定めるもののほか、補助金の交付等に関し必要な事項については、市長が別に定める。

附 則

- 1 この訓令は、平成28年4月1日から施行する。
- 2 この訓令は、次年度において、当該補助金に係る予算が成立した場合に、当該補助金にも適用するものとする。

附 則（平成29年3月10日訓令甲第12号）

この訓令は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（平成29年9月1日訓令甲第79号）

この訓令は、平成29年9月1日から施行する。

附 則（平成30年3月30日訓令甲第37号）

この訓令は、平成30年4月1日から施行する。

別表（第4条関係）

対象経費	住宅取得に要した費用（土地取得費、設計費等含む。以下同じ。）	
補助金額	市内業者を利用した場合	住宅取得に要した費用の10パーセントとし、住宅取得の場合は100万円を、中古住宅の取得の場合は50万円を限度とする。
	市内業者を利用しない場合	住宅取得に要した費用の10パーセントとし、新築又は改築の場合は50万円を、中古住宅の取得の場合は25万円を限度とする。
	空き家バンクを利用した場合	住宅取得に要した費用の10パーセントとし、50万円を限度とする。

## 【参考資料10】東松島市地域おこし協力隊設置要綱

(平成28年5月23日 東松島市訓令甲第45号)

(設置)

第1条 この訓令は、人口減少及び少子高齢化が進行する東松島市において、地域活性化に資することのできる市外の人材を積極的に受け入れ、地域振興及び地域活性化を未来に渡り持続、発展させていくため、「地域おこし協力隊」の推進について(平成21年3月31日付け総行応第38号総務事務次官通知)に基づき、東松島市地域おこし協力隊(以下「協力隊」という。)を設置することに関し、必要な事項を定めるものとする。

(協力隊の活動内容)

第2条 協力隊の隊員(以下「隊員」という。)は、次に掲げる活動(以下「地域おこし活動」という。)を行う。

- (1) 農林水産業の振興活動
- (2) 地域間交流及び移住促進に関する活動
- (3) 都市間との情報発信に関する活動
- (4) 観光振興、地産地消、特産品その他の地域資源の発掘及び商品開発に関する活動
- (5) 地域コミュニティに関する活動
- (6) 建築に関する技術習得及び支援に関する活動
- (7) 前各号に掲げるもののほか、地域活性化に資するものであると市長が認める活動

(隊員の要件)

第3条 隊員は、次の要件を全て満たす者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 総務省が公表する「特別交付税措置に係る地域要件確認表」において定める条件不利地域を除く三大都市圏内の都市地域又は政令指定都市に住民票を有し、東松島市へ住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)の規定に基づく住民票を異動する意思を有する者であること。
- (2) 地域おこし活動を通じての地域活性化に意欲があり、本事業終了後も引き続き東松島市に定住する意思のある者

2 前項の委嘱を受けた者は、直ちに東松島市に生活の拠点を移動し、住民票を異動しなければならない。

3 隊員の委嘱期間は、原則1年以内とする。ただし、最長で委嘱の日から3年まで延長することができる。

(隊員の処遇、支援等)

第4条 市長は、予算の範囲内において隊員に対し、地域おこし活動の対価として資格、活動内容等に応じて、謝礼を支払うものとする。

2 前項に定めるもののほか、市長は、予算の範囲内において隊員に対し、地域おこし活動に必要な支援等を行うものとする。

(身分証明書の携帯)

第5条 隊員が地域おこし活動を行うときは、常に身分証明書(様式第1号)を携帯し、関係者から請求があったときは、これを提示しなければならない。

(活動状況等の報告等)

第6条 隊員は、地域おこし活動の実施状況について、東松島市地域おこし協力隊活動日誌(様式第2号)及び東松島市地域おこし協力隊活動状況報告書(様式第3号)を作成し、活動を行った日の属する月の翌月10日までに市長に提出しなければならない。

(解嘱)

第7条 市長は、隊員が次の各号いずれかに該当するときは、任期の途中であっても解嘱することができる。

- (1) 自己の都合により、解嘱を申し出たとき。
- (2) 法令若しくは職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき。
- (3) 傷病等により隊員活動の継続に支障があり、又はこれに堪えないとき。
- (4) 事前の協議等がなく東松島市から転出したとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が隊員として適当でないと認めるとき。

(守秘義務)

第8条 隊員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(市の役割)

第9条 市長は、協力隊の活動が円滑に実施できるよう、次に掲げる支援等を行うものとする。

- (1) 隊員の活動に関する総合調整
- (2) 隊員の活動に関する住民等への周知
- (3) 前2号に掲げるもののほか、協力隊の円滑な活動に必要な事項

(その他)

第10条 この訓令に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附則

この訓令は、公示の日から施行する。

# 【参考資料11】東松島市地域おこし協力隊活動費補助金等交付要綱

(平成28年6月9日 東松島市訓令甲第46号)

(趣旨)

第1条 この訓令は、東松島市地域おこし協力隊の隊員（以下「隊員」という。）又は隊員活動支援団体に対し、東松島市地域おこし協力隊設置要綱（平成28年東松島市訓令甲第45号。以下「要綱」という。）に基づく隊員の活動に要する経費及び起業に向けた活動に要する経費に対して、予算の範囲内で東松島市地域おこし協力隊活動費補助金又は東松島市地域おこし協力隊起業活動費補助金（以下「補助金」という。）を交付することについて、東松島市補助金等の交付に関する規則（平成17年東松島市規則第25号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この訓令において「隊員活動支援団体」とは、東松島市に活動拠点を有し、地域振興、地域活性化等に関する活動を実施していると市長が認め、かつ、隊員が1人以上所属している団体をいう。

(補助対象活動)

第3条 補助金の交付の対象となる隊員の活動（以下「補助対象活動」という。）は、要綱第2条各号に掲げるものとする。

2 前項のほか、隊員の任期満了日の前1年以内又は任期満了日から1年以内に、市内で起業する者が行う起業に向けた活動で、かつ、その期間内に第7条第2項に規定する実績報告を行うことのできるものを補助対象活動とみなすことができる。

(補助対象経費及び交付限度額)

第4条 補助対象経費及び交付限度額は、次のとおりとする。

交付対象経費	交付限度額
地域おこし協力隊員の活動に要する経費 ・住居、活動用車両の借上げに要する経費 ・活動旅費等移動に要する経費 ・作業道具、消耗品等の購入に要する経費 ・関係者間の調整、意見交換会等に要する事務的な経費 ・隊員の研修受講に要する経費 ・地域住民との交流、地域おこしに資する取組等に要する経費 ・地域おこし協力隊員の定住・定着に向けての支援に要する経費 ・その他活動に必要と認められる経費	隊員1人につき年間170万円以内
地域おこし協力隊員の起業活動に要する経費 ・設備及び備品の購入に要する経費 ・土地及び建物の賃借に要する経費 ・法人登記に要する経費 ・知的財産登録に要する経費 ・マーケティングに要する経費 ・技術指導受入に要する経費 ・その他起業する上で必要と認められる経費	隊員（次条第1項及び第7条第1項を除いて隊員であった者を含む。以下同じ。）1人につき1回限り100万円以内

(交付の申請)

第5条 隊員又は隊員活動支援団体の代表者が第3条第1項の補助対象活動について、補助金の交付を受けようとするときは、東松島市地域おこし協力隊活動費補助金交付申請書（様式第1号）に、次の書類を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 東松島市地域おこし協力隊活動概要書（様式第2号）
- (2) 収支計画書（様式第3号）又はこれに代わる書類
- (3) その他市長が必要と認める書類

2 隊員又は隊員活動支援団体の代表者が第3条第2項の補助対象活動について、補助金の交付を受けようとするときは、東松島市地域おこし協力隊起業活動費補助金交付申請書（様式第4号）に次の書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 起業計画書（様式第5号）
- (2) 収支計画書又はこれに代わる書類
- (3) その他市長が必要と認める書類

(交付の決定)

第6条 市長は、前条の申請があったときはその内容を審査し、補助金の交付の可否を決定し、同条の申請をした者に通知するものとする。

(実績報告)

第7条 第3条第1項に掲げる補助対象活動を実施した隊員又は隊員活動支援団体の代表者は、補助対象活動が終了したときは、年度末及び任期末に東松島市地域おこし協力隊活動費補助金実績報告書（様式第6号）に次の書類を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 東松島市地域おこし協力隊活動日誌(要綱に定める様式第2号)
- (2) 活動状況報告書(要綱に定める様式第3号)
- (3) 収支報告書(様式第7号)
- (4) 経費が確認できる領収書等の写し
- (5) その他市長が必要と認める書類

2 第3条第2項に掲げる補助対象活動を実施し、経費の支払が完了した隊員又は隊員活動支援団体の代表者は、速やかに東松島市地域おこし協力隊起業活動費補助金実績報告書(様式第8号)に次の書類を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 収支報告書
  - (2) 経費が確認できる領収書等の写し
  - (3) その他市長が必要と認める書類
- (補助金の額の確定及び支払)

第8条 市長は、前条に規定する実績報告書の提出を受けたときは、その内容の審査等を行い、補助金額を確定し、同条の実績報告書を提出した者に通知するとともに、補助金を交付するものとする。

2 隊員は、第6条の規定により決定を受けた補助金の範囲内で、市長に対し概算払請求を行うことができる。

(交付条件)

第9条 隊員は、補助金の交付目的を達成するため、この補助金に係る収入及び支出を明らかにした帳簿を備え、かつ、当該収入及び支出についての証拠書類を補助金の交付を受けた日の属する年度の翌年度から5年間保管しなければならない。

(遂行状況の報告等)

第10条 市長は、必要があれば隊員に対し補助対象活動の遂行状況の報告を求め、又は必要な調査を行うことができる。

(その他)

第11条 この訓令に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附則

この訓令は、公示の日から施行する。



## 【参考資料12】空き家等に関する相談窓口一覧

(出典：宮城県空き家等相談対応マニュアル)

### ◆窓口一覧

対応内容	団体名
解体に関する相談	宮城県解体工事業協同組合
法律や各種手続きに関する相談	宮城県行政書士会
	宮城県司法書士会各相談センター
	宮城県土地家屋調査士会
	仙台弁護士会各相談センター
不動産売買、賃貸に関する相談	公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会
	公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部
	一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会
建物診断や改修に関する相談	一般社団法人宮城県建築士事務所協会
	一般社団法人宮城県建築士会
	一般社団法人古民家再生協会宮城

### ◆解体に関する相談

団体名	宮城県解体工事業協同組合
対応可能な相談内容・備考	解体工事業者のご紹介 ※解体に関する費用は建築物の構造、敷地形状、解体方法等によって異なるためお答えしかねます。
対応可能地域	県内全域
料金	無料
電話番号	022-292-3455
所在地	仙台市宮城野区東仙台4-2-76 渥美ビル300号
窓口時間	電話相談：月～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 9時～17時

### ◆法律や各種手続きに関する相談

団体名	宮城県行政書士会
対応可能な相談内容・備考	・利活用之际して新事業に係る許認可申請手続等に関する相談 ・各種契約書等文書作成に関する相談
対応可能地域	県内全域
料金	概ね相談のみ60分以内で5,000円～10,000円程度 ただし、相談内容により金額に変動がある場合もあり。 書類作成等は別料金となる。
電話番号	022-261-6768
所在地	仙台市青葉区国分町3丁目3-5
窓口時間	月～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 9時～17時



団体名	宮城県司法書士会	
対応可能な相談内容・備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産登記（相続・売買・贈与等）に関する相談</li> <li>・供託手続きに関する相談</li> <li>・多重債務に関する相談</li> <li>・成年後見制度 など司法書士による民事一般法律相談</li> </ul>	
対応可能地域	全センターで県内全域に対応可能	
料金	無料	
宮城県 司法書士会 総合相談 センター	電話番号	電話相談：0120-216-870、022-221-6870 面接相談の予約受付：022-263-6755（9時～17時）
	所在地	仙台市青葉区春日町8-1
	窓口時間	電話相談：月～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 13時～20時 面接相談：月～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 14時～16時（要予約）
宮城県 司法書士会 大崎司法書士 相談センター	電話番号	面接相談の予約受付：0229-23-1802（9時～17時）
	所在地	大崎市古川旭四丁目2-1アサヒビル102
	窓口時間	面接相談：水、土曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 13時30分～16時30分（予約優先）
宮城県 司法書士会 石巻司法書士 相談センター	電話番号	面接相談の予約受付：0225-96-3611（9時～17時）
	所在地	石巻市鑄銭場5-9いせんばプラザ102
	窓口時間	面接相談：水、土曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 13時30分～16時30分（予約優先）
宮城県 司法書士会 仙南司法書士 相談センター	電話番号	面接相談の予約受付：0224-53-7116（9時～17時）
	所在地	柴田郡大河原町大谷字町向100-9
	窓口時間	面接相談：水、土曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 13時30分～16時30分（予約優先）
宮城県 司法書士会 山元司法書士 相談センター	電話番号	面接相談の予約受付：0223-37-5901（9時～17時）
	所在地	亶理郡山元町山寺字山下89番地
	窓口時間	面接相談：月～土曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 13時30分～16時30分（予約優先）
宮城県 司法書士会 気仙沼司法書士 相談センター	電話番号	面接相談の予約受付：0226-29-6760（9時～17時）
	所在地	気仙沼市田谷8番1
	窓口時間	面接相談：水、土曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 13時30分～16時30分（予約優先）
宮城県 司法書士会 南三陸司法書士 相談センター	電話番号	面接相談の予約受付：0226-46-4051（9時～17時）
	所在地	本吉郡南三陸町志津川字沼田144番地26
	窓口時間	面接相談：月～土曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 13時30分～16時30分（予約優先）
司法書士会 女川司法書士 相談センター	電話番号	面接相談の予約受付：0225-50-3001（9時～17時）
	所在地	牡鹿郡女川町女川浜字大原190（女川町総合公園内）
	窓口時間	面接相談：月～土曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 13時～16時30分（予約優先）

団体名	宮城県土地家屋調査士会
対応可能な相談内容・備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地家屋調査士による不動産の表示に関する登記</li> <li>・土地の境界や面積の調査・調査に関する調査</li> <li>・土地境界トラブルに関する相談</li> </ul>
対応可能地域	県内全域
料金	無料
電話番号	022-225-3961
所在地	仙台市青葉区二日町18番3号
窓口時間	面接相談：毎月第3木曜日14時～16時（予約制） 予約〆切りは前週の金曜日

団体名	仙台弁護士会	
対応可能な相談内容・備考	相続、債務整理などの法律相談 (法律問題全般)	
対応可能地域	全センターで県内全域に対応可能	
料金	震災時、宮城県等にお住まいだった方（法人を除く）を対象に、 県内各地で無料相談を実施。 それ以外の方は、有料（30分5,000円＋消費税）。 ※相談は事前予約可能 予約・問い合わせ先：022-223-2383	
仙台弁護士会 法律相談 センター	電話番号	022-223-2383
	所在地	仙台市青葉区一番町二丁目9-18
	窓口時間	月～金曜日（祝日を除く）：10時～15時 ※ 月、木曜日は17時30分～19時30分も実施 土曜日（祝日を除く）：9時30分～12時
仙台弁護士会 古川法律 相談センター	電話番号	0229-22-4611
	所在地	大崎市古川駅南三丁目15泉ビルB棟101
	窓口時間	火曜日、土曜日（祝日を除く）10時～15時
仙台弁護士会 登米法律 相談センター	電話番号	0220-52-2348
	所在地	登米市登米町寺池桜小路89-1桜テラス川内201
	窓口時間	水曜日、金曜日（祝日を除く）10時～15時
仙台弁護士会 県南法律 相談センター	電話番号	0224-52-5898
	所在地	柴田郡大河原町字町91
	窓口時間	火曜日、木曜日（祝日を除く）10時～15時30分
仙台弁護士会 石巻法律 相談センター	電話番号	0225-23-5451
	所在地	石巻市穀町12-18駅前ビル4階
	窓口時間	月～金曜日（祝日を除く）13時～15時 日曜日10時～15時
仙台弁護士会 気仙沼法律 相談センター	電話番号	0226-22-8222
	所在地	気仙沼市田中前一丁目6-1
	窓口時間	月曜日、水曜日、毎月第1・第3土曜日（祝日を除く）11時～15時

◆不動産売買、賃貸に関する相談

団体名	公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会
対応可能な相談内容・備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産売買、賃貸に関する相談</li> <li>・建物診断（インスペクション）に関する相談（不動産売買や賃貸に係る場合に限る）</li> <li>・空き家等の活用に関する相談</li> </ul>
対応可能地域	県内全域
料金	無料
電話番号	022-266-0011(代表)
所在地	仙台市青葉区国分町三丁目4-18不動産会館内
窓口時間	月～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 9時～17時30分

団体名	公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部
対応可能な相談内容・備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産売買、賃貸に関する相談</li> <li>・建物診断（インスペクション）に関する相談（不動産売買や賃貸に係る場合に限る）</li> <li>・空き家等の適正管理に関する相談</li> </ul>
対応可能地域	県内全域
料金	無料
電話番号	022-266-3358
所在地	仙台市青葉区上杉一丁目4-1 全日本不動産宮城会館4F
窓口時間	月～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 10時～16時

団体名	一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会
対応可能な相談内容・備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産の価格水準、売買・交換、鑑定評価、賃料、権利関係、有効利用などに関する相談</li> <li>・建物診断（インスペクション）に関する相談</li> </ul>
対応可能地域	県内全域
料金	無料
電話番号	022-265-7641
所在地	仙台市青葉区二日町6-26 VIP仙台二日町208号
窓口時間	<p>電話相談：月～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 9時～17時</p> <p>面接相談：原則として毎月最終月曜日 （祝祭日等にあたる場合には、事前に電話確認） 10時～12時、13時～15時（要予約）</p>

◆建物診断や改修に関する相談

団体名	一般社団法人宮城県建築士事務所協会
対応可能な相談内容・備考	・住宅、建築物の耐震診断及び耐震改修に関する相談 ・住宅、土地利用に関する相談
対応可能地域	県内全域
料金	無料 ※出張相談は有料
電話番号	022-223-7330
所在地	仙台市青葉区上杉二丁目2-40
窓口時間	月～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 9時～17時（来所相談は予約制）

団体名	一般社団法人宮城県建築士会
対応可能な相談内容・備考	・建築に関する相談 ・建物診断（インスペクション）に関する相談
対応可能地域	県内全域
料金	・電話相談：30分以内無料 ・面接での相談：有料
電話番号	022-298-8037
所在地	仙台市宮城野区二十人町301番地の3 宮城県建設業国民健康保険組合会館5階
窓口時間	電話相談：毎週水曜日13時～16時 （祝祭日・盆休み・年始年末を除く） 面接での相談は予約制。電話で受け付けを行います。

団体名	一般社団法人古民家再生協会宮城
対応可能な相談内容・備考	・古民家鑑定、古材鑑定 ・伝統工法の耐震診断、床下インスペクション ・解体、古材活用 ・古材(空き家等)を活用した新築、移築、増改築、リフォーム全般
対応可能地域	県内全域
料金	相談においては無料、古民家鑑定10万円、 古材鑑定3万円、床下インスペクション3万円、 伝統工法耐震診断12万円（いずれも税別）
電話番号	022-341-4351
所在地	仙台市泉区泉ヶ丘5丁目20番3号
窓口時間	月～金曜日9時～18時、土・日曜日9時～15時 （不在時は留守電にて折り返し対応）



## 東松島市空き家等対策・利活用計画

---

発行 平成 30 年 7 月  
発行者 東松島市復興政策部復興政策課  
宮城県東松島市矢本字上河戸 36 番地 1  
TEL 0225-82-1111  
FAX 0225-82-8143