

第三次多賀城市空家等対策計画

令和8年3月

目 次

1. はじめに	P.1
2. 基本的な方針	P.3
3. 計画期間	P.8
4. 空家等の調査に関する事項	P.9
5. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項	P.10
6. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	P.12
7. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	P.13
8. 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項	P.17
9. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	P.18
10. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	P.19

1. はじめに

1-1 計画策定の背景

近年、人口減少や少子高齢化などの社会環境の変化等に伴い、空家等が年々増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。また、空家等の所有者等の特定が困難な場合があること等、解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められてきました。

国では、これらを背景に、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ことを目的に平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、空家等対策の推進を図り、令和5年12月には、今後も更に空家等の増加が見込まれることから、周囲に悪影響を及ぼす倒壊等の危険等がある空家等の除却といった取組を一層円滑化するとともに、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の適切な管理や活用拡大に向けた空家等対策の総合的な強化を図るための法改正を行いました。

本市においては、現時点では令和7年度までを計画期間とした「第二次多賀城市空家等対策計画」（以下、「第二次計画」という。）を令和2年度に策定し、市内における空家等に関する施策を推進してきたところですが、令和8年度以降の空家等対策を今以上に総合的かつ計画的に進めることを目的とし、令和5年12月の法改正や第二次計画までの中で取り組んできた取組みを踏まえた「第三次多賀城市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）をここに定めるものとします。

1-2 計画の位置付け

[1] 法的な位置づけ

本計画は、法第7条の規定に基づき、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、基本指針（「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号）。以下、「基本指針」という。）に即して定めるものです。

[2] SDGs（持続可能な開発目標）との関係

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

本計画においては、SDGsを構成する17の目標のうち、「目標11：住み続けられるまちづくりを」と「目標17：パートナーシップで目標を達成しよう」の二つを主な目標として計画を推進することにより、これらの目標達成に向けて取り組んでいき

ます。



1-3 用語の定義

本計画で用いる用語の定義は、法令等に基づき、表1のとおりとします。

表1 用語の定義

用語	定義
法	「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)をいいます。
空き家	住宅・土地統計調査における表記で、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、「賃貸用又は売却用の空き家」及び「二次的住宅」を合計したものをいいます。長屋や共同住宅の一部の空き住戸も「空き家」に含み、戸数で数えます(詳細はP4「表2「空家等」と「空き家」の違いについて」参照。)
空家等	建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいいます。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きます(法第2条第1項)。
管理不全空家等	空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいいます(法第13条)。
特定空家等	そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます(法第2条第2項)。
所有者等	空家等の所有者又は管理者をいいます(法第5条)。
基本指針	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」(平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号)をいいます(法第6条)。
ガイドライン	「管理不全空家等及び特定空家等に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」をいいます。

2. 基本的な方針

2-1 空家等の現状

本市で把握した空家等の現状については、次の[1]～[3]のとおりです。

[1] 「住宅・土地統計調査」から見る空き家の現状

総務省統計局の令和5年住宅・土地統計調査（令和6年9月25日公表）によると、全国の総住宅数は6,505万戸となっている一方、総世帯数は5,567万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かります。

このうち「空き家^(※1)」の数は900万戸であり、これは全国の総住宅数に占める割合では13.8%となっています。また、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は386万戸に上ります。これは全国の総住宅数に占める割合では5.9%であり、その数値は過去20年間で約1.8倍に増加しているところです。

本市においては、総住宅数は30,750戸となっており、このうち空き家の数は3,660戸であり、総住宅数に占める空き家の割合では11.9%となっています。また、「その他の住宅」に属する空き家の数は880戸となっており、これが総住宅数に占める割合では2.8%となっています。国勢調査を見ると今後も世帯数の減少や高齢化の進行が見込まれることから、今後も空き家の増加が推測される現状です。

(※1) 住宅・土地統計調査における「空き家」の定義は表2を参照。

表2 「空家等」と「空き家」の違いについて

<p>空家等</p>	<p>法における表記。「空家等」の「等」には、建築物に附属する工作物及びその敷地が含まれます。建築物の一部のみが使用されていない場合は「空家等」に該当しません（長屋や共同住宅は全ての住戸が空いている場合のみ対象となります）。</p>
<p>空き家</p>	<p>住宅・土地統計調査における表記で、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、「賃貸用又は売却用の空き家」及び「二次的住宅」を合計したものをいいます。長屋や共同住宅の一部の空き住戸も「空き家」に含み、戸数で数えます。</p> <p>◆ 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が入居していない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含みます。）をいいます。</p> <p>◆ 賃貸用又は売却用の住宅 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅をいいます。</p> <p>◆ 二次的住宅 「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいいます。</p> <div data-bbox="435 1256 1310 1541" style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <pre> graph TD A[住宅] --- B[居住世帯のある住宅] A --- C[居住世帯のない住宅] C --- D[一時現在者のみの住宅] C --- E[空き家] C --- F[建築中の住宅] E --- G[賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家] E --- H[賃貸用の空き家] E --- I[売却用の空き家] E --- J[二次的住宅] J --- K[別荘] J --- L[その他] </pre> </div> <p style="text-align: right;">【出典】総務省統計局「住宅・土地統計調査」</p>

表3 住宅数・空き家数・空き家率の推移

		H20	H25	H30	R5
全国	住宅数 (戸)	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	空き家数 (戸)	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率 (%)	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
宮城県	住宅数 (戸)	1,013,900	1,034,100	1,089,300	1,129,200
	空き家数 (戸)	138,400	96,900	130,500	140,300
	空き家率 (%)	13.7%	9.4%	12.0%	12.4%
多賀城市	住宅数 (戸)	26,810	27,370	26,450	30,750
	空き家数 (戸)	3,480	2,460	2,570	3,660
	空き家率 (%)	13.0%	9.0%	9.7%	11.9%

【出典】総務省統計局「住宅・土地統計調査」

表4 空き家の推移

		住宅総数	空き家総数	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く 空き家	賃貸用の 空き家	売却用の 空き家	二次的 住宅
H20	戸	26,810	3,480	50	2,700	300	440
	%	-	13.0	0.2	10.1	1.1	1.6
H25	戸	27,370	2,460	50	1,640	10	760
	%	-	9.7	0.3	7.0	0.6	1.9
H30	戸	26,450	2,570	70	1,840	160	490
	%	-	9.7	0.3	7.0	0.6	1.9
R5	戸	30,750	3,660	880	2,730	20	30
	%	-	11.9	2.8	8.9	0.1	0.1
(参考) R5 宮城県	戸	1,129,200	140,300	52,000	80,200	6,500	1,600
	%	-	12.4	4.6	7.1	0.6	0.1
(参考) R5 全国	戸	65,046,700	9,001,600	3,856,000	4,435,800	326,200	383,500
	%	-	13.8	5.9	6.8	0.5	0.6

【出典】総務省統計局「住宅・土地統計調査」

[2] 国勢調査による総人口・世帯数・高齢者のみの世帯の推移

令和2年の国勢調査によると、本市の総人口は平成17年の62,745人をピークにほぼ横ばいがありますが、65歳以上の高齢者人口に着目すると、平成27年は総人口の38.6%から令和2年には総人口の39.3%と増加傾向にあります。(表5)

また、世帯数については、総世帯数は平成17年以降増加傾向にあります。65歳以上の高齢者がいる一般世帯のうち、単独高齢者世帯は平成27年の7.7%から令和2年には9.2%に増加し、高齢夫婦のみの世帯は平成27年の10.1%から令和2年には10.7%に増加しています。(表6)

高齢者人口の増加(表5)及び高齢者のみの世帯の増加(表6)から、将来的に入居者の逝去や施設等への入所等により空き家の増加が推測されます。

表5 人口の推移

		H17	H22	H27	R2
総人口	人	62,745	61,950	60,894	61,591
65歳以上の老年人口 (総人口に占める割合)	人	19,649	21,524	23,524	24,231
	%	31.3	34.7	38.6	39.3

【出典】総務省統計局「国勢調査」

表6 世帯数の推移

		H17	H22	H27	R2
一般世帯数 (※1)	世帯	22,931	24,047	24,045	26,309
65歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯数に占める割合)	世帯	6,474	7,704	8,941	10,011
	%	28.2	32.0	37.2	38.1
単身世帯 (※2) (高齢者世帯に占める割合)	世帯	991	1,445	1,851	2,410
	%	4.3	6.0	7.7	9.2
高齢夫婦のみの世帯 (※3) (高齢者世帯に占める割合)	世帯	1,703	2,016	2,429	2,809
	%	7.4	8.4	10.1	10.7
その他 (※4) (高齢者世帯に占める割合)	世帯	3,780	4,243	4,661	5,240
	%	16.5	17.6	19.4	19.9

【出典】総務省統計局「国勢調査」

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

(※2) 高齢者がいる世帯のうち、高齢者一人世帯。

(※3) 高齢者がいる世帯のうち、高齢者の夫婦のみで構成されている世帯。

(※4) 高齢者がいる世帯のうち、高齢者以外の者と同居している世帯(上記の※2及び※3を除いた世帯)。

[3] 第二次計画までの取組みと本市の現状

平成27年度に実施した空家等の実態調査結果と市民から情報提供のあった空家に対して毎年実施している地調査では、比較的維持管理が行われている建物から荒廃して

いる建物までを「空家の老朽度及び危険度判定票」によりA～Cでランク分けを行い、予防保全の取組として、所有者や納税管理者等への改善依頼文書の送付、空家対策等の周知リーフレットや空家バンクチラシの作成、宮城県司法書士会による空家相談会等を実施しています。

【市内空家実態調査結果】

	H27	R2	R6
空家件数	166	194	154
A	119	132	62
B	25	28	73
C	22	34	19

A：小規模の修繕により利用が可能

B：管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない

C：管理が行き届いておらず、損傷が激しい

2-2 空家等対策を進めるうえでの課題

第二次計画までの内容に基づいて取り組んできた施策を踏まえ、本市での空家等に関する施策課題は、次の[1]～[3]のとおりです。

[1]土地・構造上の問題

売却や賃貸が可能な空家が多く、構造上問題となる空家は少ないが、一方では接道義務を満たしていない等の理由により、新築・建替え・除却等が安易ではない空家も存在しており、改善が進んでいないものも見受けられる状況です。

[2] 管理責任者（所有者・納税管理者等）の意識の問題

管理責任者が決定していない空家等や、管理責任者に管理意識の希薄があることによって適切な処置が行われていないものが見受けられる状況です。

[3] 環境衛生等の問題

敷地内の雑草繁茂だけでなく、ハクビシンやコウモリなどの野生動物の棲み処となっているなどの問題も一部発生しており、近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものも見受けられる状況です。

2-3 対策の対象とする地区

本市における空家等に関する対策の対象とする区域は、市内全域とします。

なお、今後行われる空家等に関する調査等の結果、空家等の数や分布状況等により空家等対策を重点的に推進すべき地区がある場合は、当該地区を重点対象地区として定めることを検討します。

2-4 対策の対象とする空家等の種類

本計画における空家等対策の対象とする空家の種類は、表1にも記載していますが、法第2条第1項に規定する「空家等」、同条第2項に規定する「特定空家等」及び法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」とします。

なお、今後行われる空家等に関する調査等の結果、対策を優先的に推進すべき空家等がある場合は、対策を進めていく空家等の種類に優先順位を付けるものとします。

2-5 基本的な方針

空家等の増加が防災、景観及び土地利用に及ぼす影響を最小化し、安全で良好な都市環境を維持することを目的として、次の基本的な方針に基づき総合的な対策を推進します。

- (1) 空家等の適切な管理の促進
- (2) 管理不全空家等や特定空家等に対する措置、対処
- (3) 空家等に関する相談等の適切な対応

3. 計画期間

本計画の期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

なお、計画期間中であっても、国の空家等対策の動向や本市の空家等の状況変化等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

4. 空家等の調査に関する事項

4-1 空家等の調査について

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

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

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

[1] 調査の内容及び方法

空家等の所在やその状態、空家等の所有者等の特定、所有者等が所有する空家等の活用等の意向等について、庁内部署で保有している情報の確認、外観目視調査、空家等の所有者等への意向調査アンケート等、実態を把握する上で適切な方法を検討し、実施するものとします。

[2] 実施主体

庁内職員による調査のほか、民間事業者への委託等を含め、調査を行う上で適切な方法により実施するものとします。

[3] 対象地区

市内全域を調査対象とすることを基本とします。

[4] 調査周期

毎年度、庁内職員による調査を基本とし、必要に応じて民間事業者への委託等を含め実施するものとします。

[5] 調査対象

法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

[6] 空家等に関するデータベースの整備等

調査の結果、空家等として把握した建築物等については、法第11条において「市町村は、空家等に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握する

ために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」と規定しています。

空家等に関する正確な情報を把握し、法に基づく措置等を実施するためにも、空家等の所在地等について庁内の関係部署が情報共有できる環境の整備等に努めるものとします。

また、これらの情報については、個人情報保護法に基づき適正に取り扱います。

5. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

5-1 空家等の所有者等の責任

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」(法第5条)と規定されているように、第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となります。

5-2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

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

本市では、所有者等による空家等の適切な管理を促進するための取組みのほか、空家等管理活用支援法人と連携した取組みについても検討を進めていきます。

[1] 相談体制の整備

情報の提供、助言その他必要な援助を行うための相談体制を整備します。

庁内関係課との連携体制の強化

空家等に関わる問題は多岐に渡ることから、担当する庁内関係課との連携を強化します。

外部関係団体等との連携体制の整備

関係団体等と連携して対応する相談体制の構築を推進します。

[2] マッチングに係る支援

空家等の利活用に関心を有する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ための支援等について検討していきます。

「空き家バンク」の活用

既設空き家バンクの周知を徹底し、所有者等とのマッチングの促進を図ります。

[3] 空家等の所有者等の意識の醸成及び理解増進

空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を高め、地域全体でその対処方策を検討・共有するための取組を検討していきます。

チラシ・パンフレット等による情報提供

法第5条に規定する空家等の所有者等の責任や国が示す管理指針を周知するチラシ・パンフレットを送付し、住民の空家等に関する理解増進を図ります。併せて、市のホームページやSNS等を活用し、広く情報を提供します。

セミナーの開催

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

[4] 管理不全空家等に対する措置

「管理不全空家等」は、法第13条第1項に定義するとおり、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等であり、法に基づく指導及び勧告を行うことができるものとされています。

本市において、管理不全空家等であることを判断する際の基本的な考え方は、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下、「ガイドライン」という。）に準じるものとしますが、多賀城市空家等対策協議会の審議結果により措置を行います。

多賀城市空家等対策協議会等

管理不全空家等であることを判断する際は、多賀城市空家等対策推進委員会に提案し、審議結果を多賀城市空家等対策協議会に付議します。

多賀城市空家等対策協議会では、付議された内容を審議し、対象空家等に対する措置を行います。

指導・勧告（法第13条第1項・第2項）「参考様式③」

助言又は指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、

必要な措置をとることを勧告するものとします。

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

なお、勧告を受けた管理不全空家等の敷地が固定資産税等の住宅用地特例の対象である場合、適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、当該管理不全空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

勧告後も改善が見られない場合

勧告後も改善が見られない場合には、法第22条第2項に基づく特定空家等の認定に向けて検討を始めます。

6. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

6-1 活用の促進について

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

本市では、次の取組等により空家等の活用の促進を図ります。

[1] 空家等に関する情報提供

利活用可能な空家等の情報について、その所有者の同意を得た上で、市のホームページ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情報提供することを検討します。

空き家バンクへの掲載

既設空き家バンクへの積極的な掲載を促し、広く情報提供を行い利活用を推進します。

流通ネットワークを有する事業者団体等との協定の締結

空家等の情報を広く外部へ提供するため、「多賀城市空き家バンク事業に関する協定」（令和3年3月8日締結）を公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部と締結しています。

連携協定

「多賀城市と宮城県行政書士会との行政手続きに関する包括連携協定」（令和4年7月22日締結）及び「多賀城市と宮城県司法書士会との連携協定」（令和8年4月締結）に基づき、空家等の対策について連携して推進します。

[2] 地域資源としての利活用の推進

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

空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

立地・管理状況の良好な空家の多様な活用の推進を図るため、空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等について検討します。

7. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

7-1 特定空家等の判断基準

特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方は、ガイドラインに準じるほか、みやぎ住まいづくり協議会で令和5年3月に作成した「宮城県特定空家等の判断基準」を参考に判断するものとしますが、管理不全空家等の判断と同様に、多賀城市空家等対策協議会の審議結果により措置を行います。

7-2 特定空家等に対する措置

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

地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、特定空家等と認めた空家等に対し、法第22条の規定に基づき、次の[1]～[4]の措置を行います。

[1] 助言・指導（法第22条第1項）

特定空家等の所有者に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るための措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。）をとるよう、助言又は指導を行います。

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

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

[2] 勧告（法第22条第2項）

助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告するものとします。

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

なお、勧告を受けた特定空家等の敷地が固定資産税等の住宅用地特例の対象である場合、適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

[3] 命令（法第22条第3項～第8項）

勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令するものとします。

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実を期す観点から、書面で行うものとします。

[4] 代執行（法第22条第9項～第11項）

■行政代執行（法第22条第9項）

命令を受けた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、代執行を検討します。

なお、行政代執行法に基づき、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収するものとします。

■略式代執行（法第22条第10項）

過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせるものとします。

なお、義務者が後に判明したときは、その者から代執行に要した費用を徴収するものとします。

■緊急代執行（法第22条第11項）

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

なお、第9項に基づく代執行と同様に代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収するものとします。

[5] 財産管理人の選任（法第14条）

相続放棄・所有者不明等の空家等に対して、市区町村長が財産管理人の選任を裁判所に請求可能となりました。これにより、選任された管財人が裁判所の許可を得て、老朽化した建物の修繕や倒壊防止のための応急措置や、解体及び売却など必要な管理・処分をおこないます。

7-3 その他の管理不全な空家等への対処に関する事項

[1] 財産管理制度を活用した措置

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

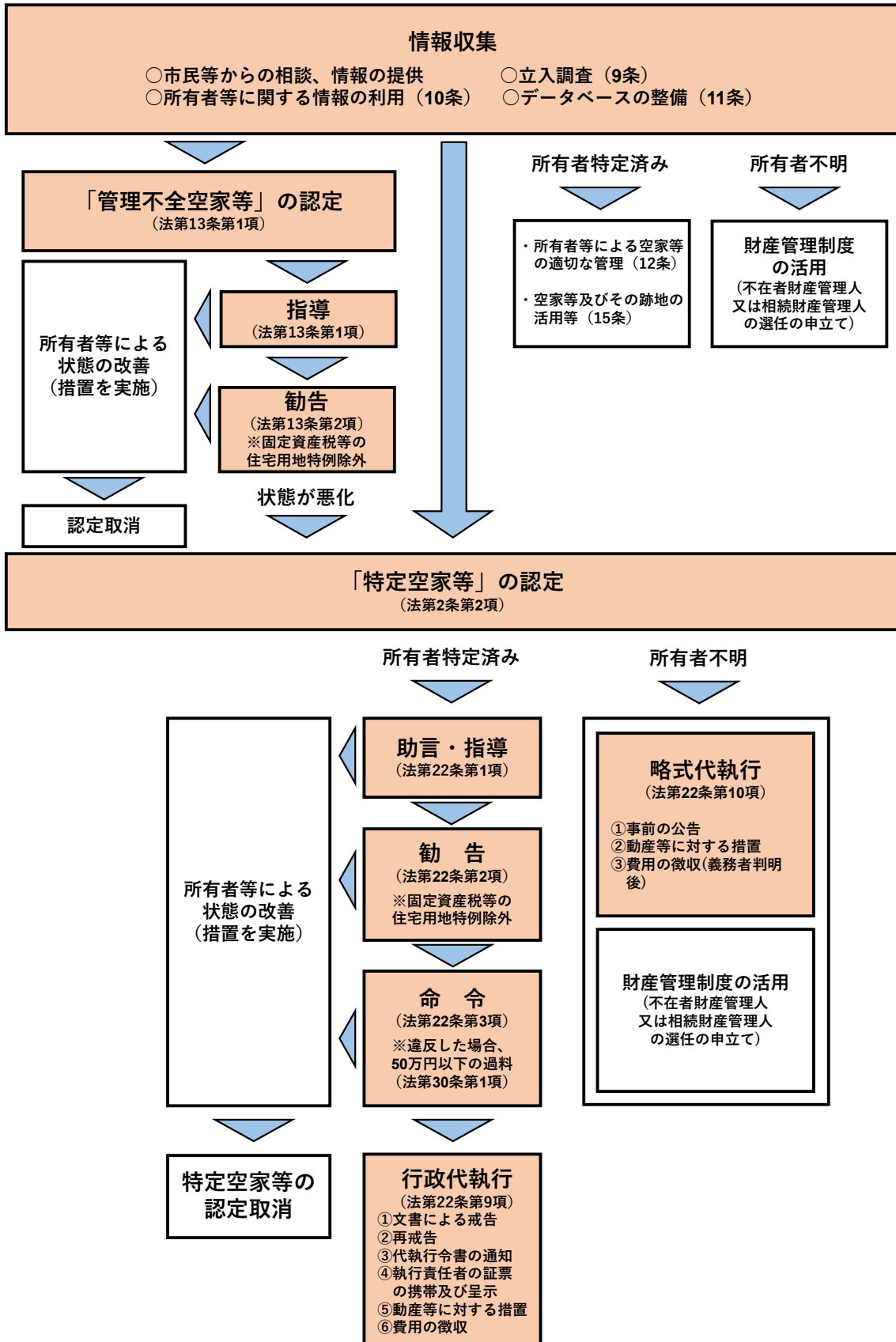


図7 特定空家等に対する措置のフロー図

8. 住民等から空家等に関する相談等の適切な対応に関する事項

8-1 空家等に関する相談への対応について

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

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

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

[1] 本市における相談体制

空家等に関わる一般的な相談に対応するため、本市における空家等に関する各種相談窓口を設置します。また、相談内容に応じて関連する担当課へ案内する等、適切な対応に努めます。

表8 本市における相談窓口（令和7年4月1日時点）

部署名	直通電話番号	対応する相談内容
都市産業部都市計画課	022-368-4242	空家等の対策全般（主務課）
総務部危機管理課	022-368-2078	空家等の防犯に関すること
総務部市民課	022-368-1104	法に基づく住民票等の情報提供
企画経営部税務課	022-368-1371	法に基づく固定資産税台帳等の情報提供
都市産業部環境施設課	022-368-4126	空家等の周辺環境に関すること
保健福祉部 介護・障害福祉課	022-368-1498	法に基づく老人ホーム等の入所情報提供
上下水道部企業経営課	022-745-8049	法に基づく上下水道料金等の情報提供

[2] 関係団体との連携による相談対応

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

また、適切な窓口への案内及び関係団体との連携等を図るにあたり、みやぎ住まいづくり協議会で作成した「みやぎ空き家ガイドブック」等の活用を検討します。

【みやぎ空き家ガイドブック：<https://www.pref.miyagi.jp/soshiki/juutaku/akiyataisaku.html>】

表9 本市と連携する関係団体の相談窓口（令和8年3月 日時点）

団体名	電話番号	対応する相談内容
宮城県行政書士会	022-261-6768	空き家の調査等に関すること
宮城県司法書士会	022-263-6755	空き家の相続登記及び調査等に関すること

9. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

9-1 空家等に関する対策の実施体制について

空家等をもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、庁内の様々な関係部署が密接に連携して対処する必要があります。

本市では、空家等対策に関係する部署の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、協議会の組織についても推進していきます。

[1] 庁内関係部署による連携

空家等をもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等の多岐にわたる政策課題に横断的に答える必要があることから、それら政策課題に対応する関係部署が連携して空家等対策に対応できる体制の構築が重要となります。

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

関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、市内の空家等の所在、所有者等について表8の関係部署間で広く情報共有を図り、空家等対策について連携して推進していきます。

[2] 協議会の組織

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

本市では、平成30年に表10の構成員10名をもって設置しました。

表 10 空家等対策協議会構成員（令和 8 年 3 月 1 日時点）

	団 体 名
1	東北学院大学
2	仙台弁護士会
3	宮城県司法書士会
4	公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会
5	宮城県建築士会
6	宮城県土地家屋調査士会
7	多賀城市社会福祉協議会
8	市民
9	仙台北法務局 塩竈支局
10	塩釜地区消防事務組合

10. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

10-1 空家等対策計画の見直しについて

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

なお、法第 7 条第 1 4 項の規定により準用する同条第 1 2 項の規定に基づき、計画の変更をしたときは、本市の広報誌やホームページ等により公表するものとします。