

第4章 空家等に関する施策

第1節 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等に関する調査

前述のとおり、本市は、平成30(2018)年度及び令和元(2019)年度に市内における空家等の実態調査を実施しました。今後、町内会・自治会や市民等から寄せられた空家等に関する情報等は、実態調査結果を基に整備した空家等情報データベースに蓄積し、本市の空家等対策に資するとともに継続的に更新を行います。

(2) 市民等から空家等の情報提供を受けた場合の対応

市民等から管理不全な空家等に関する相談や問い合わせが寄せられた場合には、空家等の状況を把握するため、所有者等に関する調査や現地の外観調査を行うとともに、所有者等に対し、空家等の適切な管理を促すように努めます。

所有者等が既に死亡している場合には、法定相続人について調査し、所有者等の所在把握に努めます。なお、登記事項証明書では把握できなかった未登記建物の所有者・納税管理人・送付先については、法第10条に基づき、固定資産税課税情報を必要な限度において利用します。

また、権利関係者が不明な場合に、売却が可能な土地・建物については、財産管理人制度を活用する等、適切な対応を検討していきます。

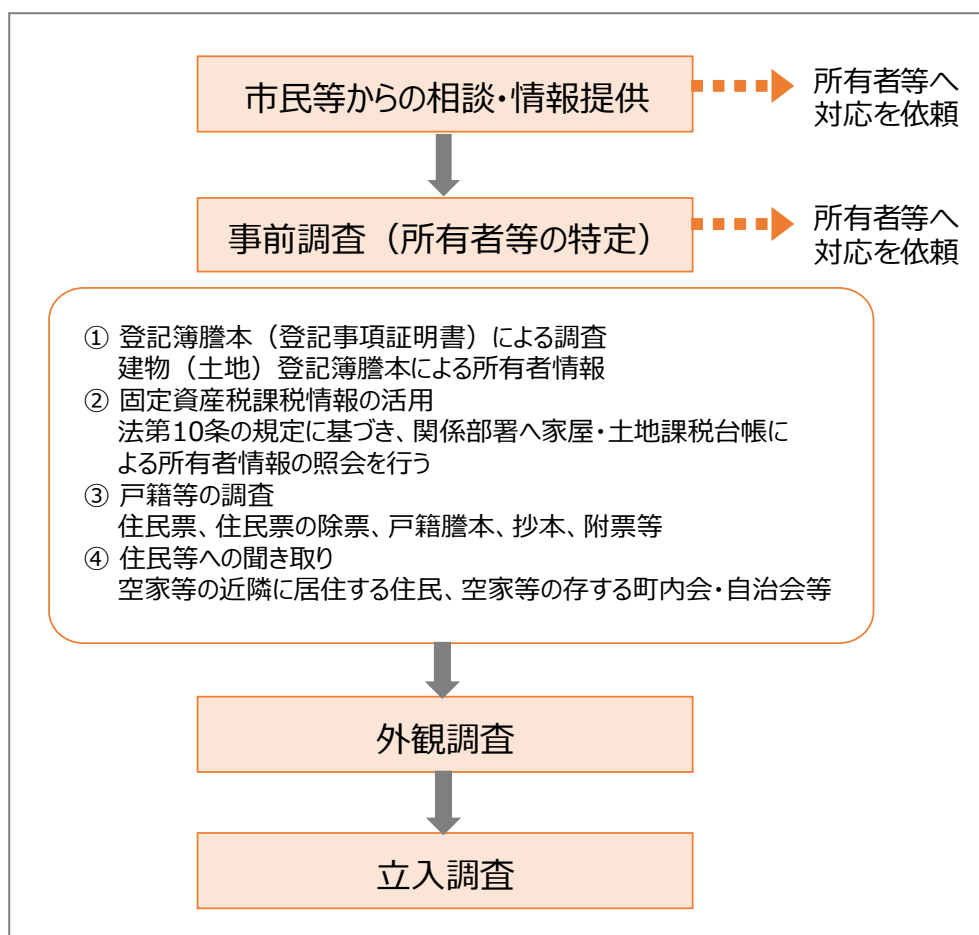
財産管理人制度

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わり財産の保存や処分を行う制度です。財産の所有者の所在が不明なときは「不在者財産管理人」、相続人の存否が明らかでないときは「相続財産管理人」が選任されます。

(3) 空家等情報データベースの管理、更新

収集した情報は、空家等情報データベースにより管理・更新します。なお、空家等情報データは必要に応じて関係部署で共有しますが、個人情報に該当するデータは石巻市個人情報保護条例に則り適正に管理します。

【図-23】 情報提供を受けた後の調査フロー



第2節 空家等の発生予防に関する事項

空家等の増加を抑制するためには、現存する空家等への対策に加え、新たな空家等を発生させないことが必要です。そのため、空家等の適切な管理と同時に、現に居住中の建物所有者等に向けた空家等の発生を予防する取組みを推進します。

(1) 相続を契機とする空家等の発生予防

相続放棄や相続登記が行われないことなど、相続を契機に空家等が発生する場合があります。ことから、所有者等が生存中の住まいに関する方針の検討、相続発生後の相続登記の必要性のほか、国による「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）」制度を周知し、相続後の空家等の発生を防ぐための啓発をしていきます。

空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）」制度

不動産を売却して利益が出た場合には、譲渡所得税が必要になりますが、居住していたマイホームを売却した場合には、最高3,000万円までの特別控除が受けられます。

しかし、相続された方がその家に住まずに空き家になっている場合には、この控除が受けられず、税負担を避けて早期売却が進まないケースも考えられます。

そこで、平成28（2016）年の税制改正によって、空き家を相続した日から3年以内に、相続された空き家を取り壊して売却するか、耐震リフォームをした後に売却する場合には、マイホームの場合と同様に、空き家の売却利益にも特別控除が受けられる措置がされています。

(2) 相続登記の促進

国は、法定相続情報証明制度の創設により、相続の事務手続に関する相続人及び手続の担当部署双方の負担を軽減させることで、相続登記の促進を図っています。

登記名義人の死亡後に不動産の相続登記を行わず、被相続人の名義のまま放置すると、売却時の障害になるほか、所有者等が不明な空家等の発生を招く場合があります。

本市では、死亡届の届出時に、相続登記のお知らせや相続代表届出について促しています。今後も本制度の活用を促すとともに、相続登記の必要性に対する市民の理解を高めるための啓発を進めます。

法定相続情報証明制度

法務局に法定相続人に関する情報を一覧図にした「法定相続情報一覧図」の保管を申し出ることにより、以後 5 年間、無料で法務局の証明がある法定相続情報一覧図の写し（法定相続情報証明）の交付を受けることができる制度です。

これにより、相続による不動産登記の申請手続のほか、預貯金の相続、保険金の請求、保険の名義変更等の際に、被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本など相続を証明する書類一式を提出する必要がなくなり、手続をスムーズに行うことができるようになります。

(3) 所有者等に対する経済的支援

現に居住中の建物所有者等に対し、本市の既存住宅耐震診断・耐震改修にかかる費用の補助等を通じ、所有者等がリフォームを実施する機会の増進を図ります。

石巻市木造住宅耐震診断事業

次の条件を全て満たすものに対して耐震診断士を派遣します。

- 建物：在来軸組み工法による個人住宅
- ※ 一部店舗等併用住宅、二世帯住宅は含みますが、構造が丸太組構法及びプレファブ構法の住宅や用途がアパート、長屋は対象外となります。
- 規模：3 階建て以下
- 建築時期：昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に着工されたもの。

石巻市木造住宅耐震改修工事助成事業

先に作成した改修計画に基づき、耐震改修工事施工後の総合評点が 1.0 以上となる住宅、または建て替え工事を実施する住宅を対象に、耐震化工事に要する費用の一部を助成します。

- 耐震化工事のみを行う場合
耐震化工事に要する費用の 5 分の 4 以内（限度額 100 万円）
- 耐震化工事と併せて「その他改修工事」を行う場合
耐震化工事に要する費用の 25 分の 2 以内（限度額 10 万円）を加算
- ※ 「その他改修工事」とは、住宅の機能や性能を維持・向上させるため、住宅及び住宅の一部を修繕、補修、模様替えまたは更新する工事であって、耐震化工事と併せて行う耐震改修工事以外の工事で、これに要する費用が 10 万円以上のもの。

石巻市危険ブロック塀等除却事業

地震発生時のブロック塀などの倒壊による事故を未然に防止するため、危険度の高いブロック塀などを除却して安全を確保する場合に除却費用について一定額を助成します。また、当助成金を活用してブロック塀を除却した場合、その跡地に軽量フェンスなどを設置する場合にも設置費の一部を助成します。

第3節 空家等の適切な管理の促進に関する事項

適切な管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることが全国的な課題となっています。

また、法の定めにより、空家等の適切な管理は所有者等の責務であることから、空家等の所有者等への啓発や注意喚起を通じ、管理不全な空家等の防止・解消を促します。

(1) 所有者等の意識啓発

所有者等に対し、様々な広報活動により法の認知度を上げるとともに、空家等を放置することによるリスク、周囲への影響や問題点、適切な管理を行うことの重要性を分かりやすく伝え、空家等に対する自主的な管理を促します。

○ホームページや広報紙等による情報提供、啓発リーフレット等の作成・配布

市ホームページや広報紙等の各媒体を通して、広く市民に対し、空家等に関する情報や支援の取組み、総合相談窓口の案内等の情報提供を行います。

また、空家等の適切な管理の必要性や放置することによるリスク、本市の空家等対策、総合相談窓口の案内等を分かりやすく紹介するリーフレットを作成し、様々な機会を通して所有者等に配布し、周知啓発を行います。

(2) 相談受付体制の整備

所有者等の中には、個別に様々な事情を抱えていながら、どこに相談したらいいか分からずに困っている方が多くいます。本市は、そのような方々が気軽に相談できる体制を整備します。

所有者等や市民からの問合せは、建設部住宅課が総合相談窓口として対応します。また、専門的な内容の相談には、関係部署や関係団体への取次ぎ、技術的な支援が行える体制を整備します。対応した内容については、経過を記録し、関係部署で情報を共有します。

(3) 市民等との協力

条例第 5 条では、市民等との協力として、特定空家等と疑われる空家等があると認めるときは、市へ情報を提供するよう努めるものと規定しています。

空家等が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす場合には、本市と地域住民、町内会・自治会が協力して問題の早期発見・解決に努めます。

(4) 空家等の管理代行サービスの活用

所有者等が遠方に居住している場合や、高齢化による管理水準の低下が見込まれる場合など、所有者等に代わり空家等を管理する民間事業者も増えており、管理手段の一つとして注目されています。今後、空家等の管理代行サービスの周知・普及に努めていきます。

(5) 所有者等に対する経済的支援策の検討

空家等の改修・解体の意思があっても、経済的な事情により実施できない所有者等に向けて、「空き家再生等推進事業」、「空き家対策総合支援事業」といった国の補助金等の活用による空家等の修繕・解体に関する経済的支援策を検討します。そのほか、空家等に関する融資について、金融機関との連携が可能かどうかを検討します。

第 4 節 空家等の利活用の促進に関する事項

地域の資源である空家等を積極的に有効活用することで、建物の継続利用、住み替えの促進を図り、住みやすい活気あるまちを築きます。

また、空家等の利活用が進まない要因のひとつに、所有者等に利活用の意向がないことが挙げられます。その理由は技術面や経済面のほか、住まいへの思い入れ、相続や権利関係など様々です。

このため法務、不動産、建築等の関係団体と連携・協力しながら、空家等の活用に向け、安心して積極的に行動できるよう、情報提供や専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

(1) 利活用の知識、意思がない所有者等に対する啓発、相談体制の整備

空家等の利活用に関する知識がない、適切な相談先を知らないために利活用のイメージを持ちにくい所有者等に対しては、今後、関係団体との連携を強めることで、情報提供や相談体制による売買、賃貸等を含む空家等の利活用方法、事業者の紹介等を通じ、

所有者等に対する働きかけによる空家等の活用促進を図ります。

(2) 空家等の利活用、流通市場の育成・普及

空家等を「買いたい・借りたい」と希望している方が、安心して取得等を検討できるよう、関係団体との連携を通じ、空家等を中古住宅市場で流通させるために、様々な機会の創出や活性化させる取組みについて検討します。

なお、国土交通省を中心として既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組が進み、既存住宅インスペクション（既存住宅状況調査）、住宅リフォーム事業者団体登録制度が推進されており、これらの国の取組みについては、積極的な周知による活用促進を図ります。

○インスペクションの普及及び利活用促進

中古住宅である空家等については、新築住宅と比較し、その品質や性能の違いに加え、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質に差があるため、取得に踏み切れない現状があります。

そこで、不動産、建築の関係団体との連携を通じ、中古住宅の売買時点の物件の品質・性能を把握できるインスペクションの普及促進を図り、中古住宅の品質確保、需要者が安心して空家等を取得できる環境整備を推進します。

既存住宅インスペクション（既存建物状況調査）

既存住宅インスペクションとは、建物の基礎、外壁などのひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための専門家による調査です。

中古住宅等の売買の際に、建物の不具合を事前に把握する調査が行われれば、①引き渡し後のトラブル回避や、②購入者に安心感を高めることにつながります。

調査の水準が保たれるよう、国土交通省では、既存住宅インスペクションのガイドラインを公表し、調査を行う建築士の講習制度創設などの取組みを進めています。

なお、平成 30（2018）年 4 月より、宅地建物取引業者には、以下が義務付けられています。

- ①媒介契約時に建物状況調査の斡旋に関する事項を記載した書面を交付すること
- ②買い主等に建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明すること
- ③売買契約成立時に当事者双方が確認した事項を記載した書面を交付すること

○空き家バンクによる需給のマッチング促進

空き家バンクとは、主に自治体や自治体から委託を受けた団体によって運営され、

空家の所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。国は、平成 30（2018）年 4 月に「全国版空き家・空き地バンク」において空家等に関する情報の一元化を行っています。

本市では、空家等の中古住宅としての流通促進を図るため、「全国版空き家・空き地バンク」の活用を含め、利用者にとって使いやすい空き家バンクの運用について検討します。実施する場合は、広く情報発信するとともに、所有者等の登録促進に向けた取組みも併せて実施します。

○地域の活性化に向けた空家等のリノベーションの促進

様々な民間団体や事業者等が取り組んでいる空家等のリノベーションを促進し、本市の中心市街地の活性化を目指します。

○「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が提供するマイホーム借上げ制度は、50 歳以上の方の自宅を対象とし、その自宅を機構が借上げて子育て世代等に転貸するものです。基本的に終身で、安定した家賃が保証されるので空室の心配をすることなく老後の資金を確保できます。本市では、このマイホーム借上げ制度の普及に努めます。

○住み替え検討者に対する支援

その他、空家等を活用した住み替え支援制度について、その動向を見ながら対応方針を検討していきます。

（3）除却した跡地の利活用の取組

空家等を除却した後の跡地については、空家等の利活用と同様、民間による利活用を基本として、有効活用の方策を検討します。