

第1章 空家等対策計画の趣旨

第1節 背景と目的

(1) 背景

人口減少や少子高齢化の進展など、わが国の社会情勢の変化に伴い、住宅を取り巻く環境も大きく変化しています。全国的に空家等の増加が進行しており、中でも、適切な管理が行われない空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観等において多岐にわたる問題を引き起こし、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしています。

空家等がもたらす問題が各地で顕在化する中、国は、平成26（2014）年11月27日に「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。）を制定し、平成27（2015）年2月26日に一部施行、同年5月26日に全面施行しました。

しかし、現状では空家等は増え続けているため、空家等の予防的対策と、状態が悪化した空家等への対応強化を図るため、国は、令和5（2023）年12月13日に法の一部を改正しました。

法では、空家等の所有者等（所有者又は管理者）が自らの責任により適切な管理を行うことを前提とし、地域住民に最も身近な市町村を空家等対策の実施主体として位置づけています。

(2) 目的

本市においても、今後さらなる人口減少が見込まれ、空家等への対策は重要な課題となっています。

そこで、市民等の生命、身体及び財産を保護するとともに、良好な生活環境の保全を図ることを目的に、令和2（2020）年4月1日に「石巻市空家等の適切な管理に関する条例」（以下「条例」という。）を施行しました。そして、令和3（2021）年3月に、法及び条例に基づき、第1次石巻市空家等対策計画を策定しました。

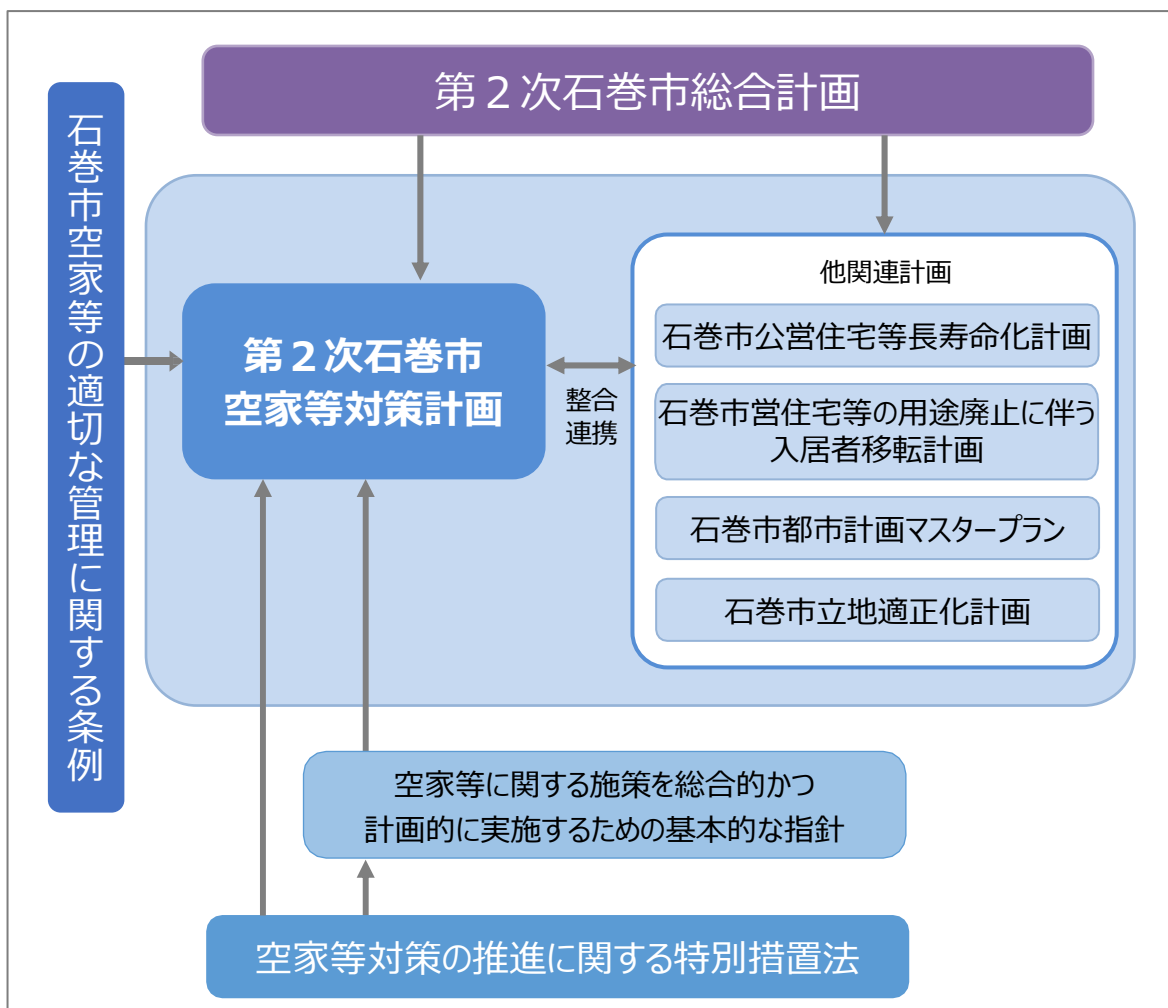
しかしながら今後も空家等の増加が想定され、さらなる対策の強化が求められています。本市では、第1次石巻市空家等対策計画の取組状況や課題を踏まえ、法及び条例に基づき、空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全を図り、継続的に空家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めるため、「第2次石巻市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法、条例及び「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。)に則し、本市の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に策定するものです。

本計画は「第2次石巻市総合計画」を上位計画とします。「第2次石巻市総合計画」に定められた“絆を大切にしが集まるまちをつくる”“災害に強く安全安心に暮らせる魅力的なまちをつくる”という対応方針を実現するため、本計画で定める施策を実行します。また、関連する計画である「石巻市公営住宅等長寿命化計画」、「石巻市営住宅等の用途廃止に伴う入居者移転計画」、「石巻市都市計画マスタープラン」、「石巻市立地適正化計画」との整合性を図るものとします。

【図-1】 本計画の位置づけ



第3節 用語の定義

本計画において、次に掲げる用語の定義は、法第2条、第13条及び条例第2条に定めるところに準拠するものとします。

(1) 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〕

(2) 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（※(3)の用語の定義参照）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条第1項〕。

(3) 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〕

(4) 所有者等

空家等の所有者又は管理者をいいます。〔条例第2条第3号〕

(5) 市民等

市内に住所を有する者、市内に通勤、通学若しくは滞在する者又は市内を通過する者をいいます。〔条例第2条第4号〕

※ 「空家等」と「空き家」の違いについて

空家等	空き家
<ul style="list-style-type: none">・法が対象とする表記方法で、本計画では、固有名詞以外は、「空家等」の表現で統一して表記します。・法の定義する「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ています。・建築物の一部のみが使用されていない場合は「空家等」に該当しないため、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、棟数で数えます。	<ul style="list-style-type: none">・住宅・土地統計調査においては「空き家」という表記が使われており、本計画中でも、住宅・土地統計調査に関する表記は「空き家」とします。・住宅・土地統計調査においては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。・国土交通省が設置した「全国版空き家・空き地バンク」や、国庫補助制度等では、「空き家」の表記が使われています。

第4節 市・所有者等の責務、市民等の協力

(1) 市の責務

本市は、空家等に関する対策及び利活用の実施について必要な事項を定めることにより、市民等の生命、身体及び財産を保護するとともに、良好な生活環境の保全を図るため、空家等の適切な管理に関する必要な施策を総合的かつ計画的に実施します。〔条例第3条〕

(2) 所有者等の責務

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、国又は市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるものとします。〔法第5条及び条例第4条〕

(3) 市民等の協力

市民等は、特定空家等と疑われる空家等があると認めるときは、市にその情報を提供するように努めるものとします。〔条例第5条〕