

一関市空家等対策計画

(令和3年度～令和7年度)

目 次

趣 旨	
1	計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2	前計画の検証・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
3	空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
4	空家等の管理における課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
第1 計画の概要	
1	対象とする地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
2	対象とする建築物・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
3	基本的方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
第2 空家等の適正な管理施策の推進	
1	所有者等への啓発・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
2	所有者等による適切な管理の促進・・・・・・・・・・ 9
3	地域での空家等管理の検討・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
4	管理事業者・団体の確保・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
5	具体的な取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
6	空家等の調査結果の活用・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
第3 特定空家等に対する措置	
1	所有者の特定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
2	立入調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
3	特定空家等の認定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
4	特定空家等認定後の具体的な措置・・・・・・・・ 13
5	行政代執行の費用負担・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
6	所有者不明の特定空家等への措置・・・・・・・・ 13
7	国の支援制度の活用・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
第4 空家等への対策の推進体制等	
1	一関市空家等対策協議会の役割・・・・・・・・・・ 15
2	庁内連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
3	関係事業者・団体との連携・・・・・・・・・・・・ 15
4	重点目標の設定と進捗管理・・・・・・・・・・・・ 15
第5 空家等の活用の促進	
1	空き家バンクへの登録による活用促進・・・・・・・・ 16
2	国による支援を活用した環境整備・・・・・・・・ 16
3	地域コミュニティを活用した取組の推進・・・・ 16
第6 市民からの相談体制	
1	相談窓口の充実・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
2	相談会・セミナーの開催・・・・・・・・・・・・ 17
3	相談ネットワークの活用・・・・・・・・・・・・ 17
第7 空家等の現地調査等	
1	空家等の現地調査等・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

参考資料・法令

- 空家等対策の推進に関する特別措置法 19
- 一関市空家等対策協議会条例 22
- 行政代執行法 23
- 一関市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則 24
- 一関市特定空家等認定基準 26
- 住宅に関する意向調査結果 29

趣 旨

1 計画策定の背景

近年、人口減少や既存住宅・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に伴い、空家等の増加が顕著であり、全国の自治体において共通の課題となっています。

国においては、平成 26 年 11 月、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振興に寄与することを目的として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布（平成 27 年 5 月全面施行）しました。

また、当市においては、日常的に管理が行われていない空家等について行政区長からの情報をもとに、平成 25 年度から 26 年度にかけて現地調査を実施し、危険度、対応の緊急度の判定を行い、2,044 件について空家等の実態把握を行いました。

このような状況を踏まえ、平成 28 年 10 月に、一関市空家等対策計画（平成 28 年度～令和 2 年度）を策定し、空家等の発生の予防、活用・流通の促進、適切な管理、跡地利用といった視点からの取組を総合的に進めてきました。

さらに、人口減少に歯止めをかけるため、若者の定住対策、市外からの移住・定住などの人口増加策と空家等の対策を連動した取組も強化し、新たなまちづくりの資源として取り入れることも視野に入れ、安全安心な活力ある地域づくりの実現に向けて取り組んできました。

前計画は、令和 2 年度で最終年度を迎えましたが、今後も既存住宅・建築物の老朽化や人口減少の進行に伴う空家等の更なる増加が懸念されるところであり、また、管理者不在の空家等が及ぼす生活環境への影響などへの配慮がより一層求められる状況であることから、本計画を策定し、空家等への対策を総合的に進め、SDGs の理念のもと持続可能な地域社会の形成を目指します。



2 前計画の検証

〔重点目標1〕 相談体制の充実

- 指標1 相談に連携して対応する団体数・・・5団体
「空家等の適正な管理及び活用の推進に関する協定」を7団体と締結しました。
 - ・ 一般社団法人岩手県建築士会一関支部・千厩支部（令和2年6月11日一関支部に統合）
 - ・ 岩手県司法書士会
 - ・ 岩手県土地家屋調査士会
 - ・ 一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会一関支部
 - ・ 一般社団法人岩手県建設業協会一関支部・千厩支部
- 指標2 相談件数・・・120件／年
窓口での相談対応のほか、空家相談会・セミナーを開催し、相談者への説明や助言を行いました。

	H28	H29	H30	R1	R2
管理不全の空家等に関する周辺住民等からの相談など（件）	26件	18件	22件	26件	39件
所有者等からの空家等の管理や活用に関する相談など（件）	—	23件	61件	38件	53件
計	26件	41件	83件	64件	92件

〔重点目標2〕 実施体制の確立・整備

- 指標3 空家等の管理等に取り組む自治会等の数・・・5団体
空家セミナー（勉強会）に講師を派遣しました。
 - ・ 平成30年度 1団体（摺沢振興会 平成30年2月20日）
 - ・ 令和元年度 1団体（川崎まちづくり協議会 令和元年10月18日）
 - ・ 令和2年度 1団体（磐清水自治協議会 令和3年1月26日、2月26日）
- 指標4 空家等の管理等の契約が可能な事業者・団体数・・・10団体
「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を公益社団法人一関市シルバー人材センターと締結しました。

〔重点目標3〕 空き家バンクの活用

- 指標5 空き家バンク登録件数・・・20件／年
- 指標6 空き家バンク成約件数・・・7件／年

	H28	H29	H30	R1	R2
空き家バンク登録件数	22件	23件	23件	37件	38件
空き家バンク成約件数	4件	3件	10件	6件	18件

〔重点目標4〕 特定空家等への措置

- 指標7 認定数に対する解決率・・・90%
実績なし（特定空家等の認定基準未策定のため）

3 空家等の現状

(1) 住宅数及び空家数

平成30年住宅・土地統計調査（※）によると、全国の住宅総数は約6,240万戸であり、5年前の平成25年の約6,063万戸と比べ、約177万戸増加しました。

また、居住世帯のない住宅（空家総数）は約849万戸となっており、5年前の約820万戸と比べ、約29万戸増加しています。空家率は13.6%と過去最高となり、そのうち、別荘、賃貸用・売却用住宅などを除いた、実質的な空家（その他住宅）の空家率は5.6%となっています。

同調査における岩手県の状況をみると、住宅総数が約57万9千戸、うち居住世帯のない住宅（空家総数）は約9万4千戸と、全国と同様に増加しており、空家率は16.1%となりました。

当市の状況は、住宅総数が49,890戸、居住世帯のない住宅（空家総数）が7,640戸であり、空家率は14.7%、そのうちの実質的な空家（その他住宅）の空家率は9.1%となっています。

（出典：平成30年住宅・土地統計調査の概要）

区分	A 住宅総数 (戸)	B 居住世帯のない住宅 [空家総数] (戸)		D 別荘、賃貸用・売却用住宅 など (戸)		F 実質的な空家 [その他住宅] (戸)	
		C 空家率 (%)	空家率 (%)	E 空家率 (%)	空家率 (%)	G 空家率 (%)	
全 国	62,407,400						8,488,600
岩手県内	579,300	93,500	16.1	43,300	7.5	50,200	8.6
一 関 市	49,890	7,640	14.7	3,100	5.6	4,540	9.1

※ 住宅・土地統計調査は、調査単位区内から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びに居住している世帯を対象とした調査です。住宅・土地統計調査における住宅の種類については以下のとおりです。

住 宅	居住世帯のある住宅			
	居住世帯のない住宅	一次現在者（昼間だけ使用、交代での寝泊用等）のみの住宅		
		空家	二次的住宅	別荘
				その他
			賃貸用の住宅	
		売却用の住宅		
		実質的な空家（その他住宅）		
建築中の住宅				

<参考> 平成25年度～26年度の空家調査の結果

日常的に管理が行われていない空家について行政区長を通じ情報提供を求めたところ、2,361件の情報が寄せられ、空家調査員を配置して現地調査を実施し、入居中であったものや、すでに更地になっていたものを除く2,044件について、建物の外観の目視により危険度、対応の緊急度の判定（A～D）をしました。

・ 判定状況

	調査対象	A判定	B判定	C判定	D判定	計
一 関	919	267	309	219	13	808
花 泉	307	15	95	130	6	246
大 東	353	69	61	165	5	300
千 厩	202	46	61	77	4	188
東 山	195	5	46	117	2	170
室 根	95	9	15	54	0	78
川 崎	89	0	31	39	0	70
藤 沢	201	19	46	117	2	184
計	2,361	430	664	918	32	2,044

・ 判定区分内容

判定区分	区 分 の 内 容
A	小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない。）
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない。 （多少の改修工事により再利用が可能）
C	今すぐに倒壊の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。 （老朽化が著しい。）
D	倒壊などの危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。 （解体が必要と思われる。）

(2) 空家等発生 of 要因・背景

空家等が発生したり、空家状態が長期化したりする主な要因や背景は、平成25～26年度の調査結果や、空家等の所有者及び管理者（以下「所有者等」という。）から得た情報によると、以下のものがあげられます。

① 所有者に関する事項

- ・ 高齢化、単身世帯化が進んでいる。
- ・ 活用や管理の方法がわからない。
- ・ 活用（他人に貸す、売却）する意向がない。
- ・ 管理することが難しい。
- ・ 管理する必要性を感じない。
- ・ 改修、除却費用を負担できない。
- ・ 所有者、連絡先が特定できない。

- ・ どうしたらよいか判断ができない。

② 地域に関する事項

- ・ 所有者に働きかけることが難しい。
- ・ 対応方法がわからない。
- ・ 地域コミュニティの形成に影響を与える。

③ 市場に関する事項

- ・ 情報が不足している。
- ・ 需給マッチングの問題がある。
- ・ 改修（費用や方法）の問題がある。
- ・ 農地付では空家の流通が難しい。

④ 法制度に関する事項

- ・ 建築基準法上、再建築等が困難である。
- ・ 住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）により除却が進まない。
- ・ 農地法上の取引面積の規制が引き下げられ、農地付空家等の売買要件が緩和されたが、買い手が見つからない。

4 空家等の管理における課題

(1) 防災、防犯上の不安

- ・ 放置状態になっている空家等を見ると、防災、防犯上とても不安を感じる。
- ・ 空家等が著しく老朽化していることにより、倒壊などの事故が懸念される。

(2) 周辺の生活環境の悪化

- ・ 動物の住みつきや害虫の発生により、周辺に被害をもたらす。
- ・ 草木が繁茂し、隣家や道路にはみ出している。
- ・ 敷地内にゴミが不法投棄される。

(3) 景観の悪化

- ・ まちの景観に悪影響を及ぼす。

第1 計画の概要

1 対象とする地域

市内全域に空家等が見られ、全市的な対応が必要と思われることから、本計画は市全域を対象とします。

2 対象とする建築物

(1) 空家等の定義

本計画における「空家等」の定義は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第2条第1項の規定によるものとし、以下のとおりとします。

- ・ 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。）。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) 特定空家等の定義

本計画における「特定空家等」の定義は、空家法第2条第2項の規定によるものとし、以下のとおりとします。

- ・ 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
- ・ 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

3 基本の方針

(1) 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定により、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、空家等の発生の予防、活用・流通の促進、適切な管理、除却・跡地利用に関する基本の方針を定めるものです。

また、一関市総合計画を上位計画とし、各種計画との整合性を図るものです。

(2) 計画の目的

- ・ 空家法の趣旨を踏まえ、空家等の対策における所有者等と市それぞれの責務を明らかにします。
- ・ 予防から跡地利用までを視野に入れた各種対策を総合的かつ計画的に展開し、地域の活力の維持・向上に寄与します。
- ・ 空家等の増加に伴い発生する防災、衛生、景観などの問題を解決していくための具体的な方針を示します。

(3) 計画の基本的な考え方

日常的に管理が行われていない空家等が増加することにより、生活環境における安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観を損なうなど多岐にわたる社会的な問題が生じ、そのままでは地域コミュニティ形成への悪影響や市全体の活力低下を招くということを共通認識として、当市における空家等の状況や全国的な取組も踏まえながら、次の3点を基本的な考え方として、各種の対策を検討し、取り組んでいくこととします。

① 空家等の増加を想定した対策の推進

少子高齢化や人口減少の進行により空家等は今後も増加すると想定されます。それに伴い、防災や防犯など、空家等に直接起因する問題が懸念されます。

こうした点を踏まえ、

- ・ 空家等にしない <予防対策の推進>
- ・ 空家等を資源ととらえる <利活用・流通の促進>
- ・ 所有者等による適切な管理を促すとともに、管理がされずに放置された危険な空家等に対応する <安全・安心の確保>

を3つの柱として、対策を進めます。

② 地域の将来を見据えた取組

これまで大切に守り育てられてきた地域の歴史や景観を次の世代に残していくためにも、行政区長や自治会等との連携を図りながら、空家等への対策を進めていくことが必要です。

そのため、将来の地域の姿やあり方を見すえながら、空家等の発生の予防、活用、適切な管理及び除却、跡地利用を適宜組み合わせ、対策を進めます。

③ 市民・地域・事業者・行政の協働の取組

空家等への対策は今や地域社会においても大きな課題であり、地域社会全体による取組が必要となっています。

現在、協働のまちづくりによる地域コミュニティの維持や地域の活性化を図るさまざまな取組が進められていますが、空家等への対策についても、行政内部の関係部署の連携はもとより、市民や地域、建築、不動産などの関係事業者、さらにはNPO法人などの団体との連携体制を強化し、取組を進めます。

(4) 計画の主な内容

空家法第6条第2項の規定により、本計画で定める項目などについて、主な内容を以下のとおりとします。

① 計画の期間

本計画の期間は、上位計画である一関市総合計画の後期基本計画が令和7年度までの期間となっていることを踏まえ、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。

② 所有者等による適切な管理の促進

空家等への対策は、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に対応することを基本とします。

③ 空家等及び跡地の有効な活用の促進

移住者等に市内の空家等を紹介する「空き家バンク」により、利活用を促進します。

また、空家等の除却後の跡地の利活用についても検討します。そのため、関係事業者・団体、自治会等との連携を図るとともに、国の支援・助成制度の把握と活用の促進を図ります。

④ 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定した空家等については、空家法第14条の規定による措置をとります。

⑤ 相談への対応

適切な管理が行われていない空家等に関する通報、所有者等からの活用に関する相談など、それぞれの内容に応じて、関係部署と連携して適切に対応します。

⑥ 計画の進捗管理とその評価

空家等の対策に係る指標を設定し、取組の評価、検証を行うとともに、その達成状況を公表します。

第2 空家等の適正な管理施策の推進

空家等は、所有者等が自らの責任により適切に対応することを基本としていることから、所有者等や地域住民による自発的な管理をさらに促すとともに、現状の取組や課題を踏まえ、対応の強化や体系化を図ることが必要であることから、以下の取組を進めます。

1 所有者等への啓発

空家等の所有者等に対し、市広報や市ホームページなどにより適切な管理について、啓発します。

2 所有者等による適切な管理の促進

- ・ 日常的な管理が行われていない状態の空家等については、所有者等の把握に努め、文書などにより、適切な管理を促します。
- ・ 適切な管理が行われていない空家等により、道路通行に支障が生じる場合は、道路管理者と協議の上、所有者等に状況の改善を求めます。
- ・ 草木の繁茂、害虫の発生、戸や窓ガラスの破損などにより小動物が出入りするなどの状態になった場合は、所有者等に対し改善を求めます。
- ・ 草木については、定期的に手入れ、除草などを行うよう周知に努めます。

3 地域での空家等管理の検討

所有者等からの依頼により自治会等で空家等の管理を行うことについて、検討します。

4 管理事業者・団体の確保

空家等の管理を行っている、または行うことが可能な事業者・団体の把握に努めます。

5 具体的な取組

(1) 取組の前提

空家法第3条において「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ものとする。」と規定されています。

したがって、空家等への対策は、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に対応することを前提とします。

(2) 各段階における取組の方向性

空家等が発生し放置される要因や、そこから生じる課題は一つに特定できるものではなく、居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。

そのため、それぞれの段階に応じた効果的な対策が必要であることから、その取組を示し、各種施策を検討・実施します。

また、空家等は今後も増加することが予想されることから、空家等の発生予防にも力点を置きながら、対策を進めます。

(3) 取組の内容

① 空家等の発生予防

空家等となる要因は所有者等の個人的な事情によるところが大きいことから、住宅建築さらには居住中の段階から、将来空家等とならないよう、以下の取組を進めます。

ア 市民意識の醸成・啓発

- ・ 市広報、市ホームページなどの多様な媒体による情報発信、周知、啓発を行い、空家等をつくらない市民意識の醸成を図ります。
- ・ 住宅改修や相続などについての学習機会を設けます。
- ・ 相続登記が適切に行われるよう周知に努めます。

イ 住宅ストックの良質化の推進

- ・ 新築時に、長く住むことができる良質な住宅の普及を図ります。
- ・ 既存の住宅についても、所有者等による耐震化やリフォームにより、質の向上を図られるよう啓発に努めます。

ウ 相談体制の強化

- ・ 関係団体と連携し、相続や登記、活用などについての相談体制の強化に努めます。
- ・ 高齢者世帯、単身高齢者世帯等については、相続や登記、成年後見・任意後見制度の活用などについての相談ができるよう関係団体との連携を図ります。

エ 所有者等への情報提供

当面の活用予定がない空家等の所有者等に対して、将来の活用等に向けて、適切な管理、活用に関する情報提供を行います。

② 活用の促進

空家等の適切な管理とあわせて、活用のための環境整備として、以下の取組を進めます。

- ・ 小規模な修繕により再利用が可能な住宅の所有者等への意向調査を行うとともに、空き家バンクなどの活用にむけた情報を提供します。
- ・ 居住者がなくなった後も日常的な管理を継続し、住宅の質を維持するよう所有者等に促します。
- ・ 再利用可能な空家等の情報を収集、整理し、利活用のマッチングが促進されるよう、情報の共有化を進めます。
- ・ 空家等を地域のコミュニケーションの場として活用するなど、地域での活用について検討を進めます。
- ・ 金融機関などとの連携による資金調達等の取組や中古住宅の取得、リフォーム支援など中古住宅市場の活性化を図る取組を進めます。

- ・ 空家等の活用にあたり、空家等に付随した農地や空家等に残る家財などの処理のあり方についても研究します。
- ・ 関係団体と連携し、空家等の仲介体制を強化する取組を進めます。

③ 跡地利用

建物の除却は、空地が増加することとなり、それらがそのまま放置されれば、草木の繁茂など生活環境面での問題が生じることが懸念されます。

このため、除却後の跡地を管理不十分のまま放置させず、さらには良好な土地利用を促すため、以下の取組を進めます。

- ・ 自治会等による跡地活用について、所有者等との調整を行う仕組みづくりについて検討します。
- ・ 空家再生等推進事業の活用について、検討します。
- ・ 跡地に関する情報の提供を行う仕組みについて、研究します。

6 空家等の調査結果の活用

本計画では、平成 25 年度から 26 年度にかけて実施した現地調査、並びに平成 27 年度から行っている所有者等の意向調査結果に、これまで実施した現地調査などの情報を加えたものを基本として、以下の取組を進めます。

- ・ 行政区長へのアンケートを実施し、危険度、緊急度の高い空家等の把握に努めます。
- ・ 空家等の情報について、個人情報の取り扱いに支障のない範囲で、必要に応じて自治会等への提供を行い、共有化を図ります。

第3 特定空家等に対する措置

所有者等に対して適切な管理を促しても改善されない空家等が増えることが懸念されています。空家法では、このような空家等を特定空家等に認定し、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（空家法第14条第1項）」、「勧告（空家法第14条第2項）」、「命令（空家法第14条第3項）」及び「行政代執行（空家法第14条第9項）」をすることができるように規定されています。

市は、空家法を適正に運用するため、一関市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（令和3年規則11号）及び一関市特定空家等認定基準（令和3年告示第 号）を制定し、特定空家等に対する措置を以下により実施します。

1 所有者の特定

- ・ 不動産登記簿をもとに、戸籍や住民基本台帳、固定資産税課税台帳などから、空家等の所有者を特定します。相続登記がされていない空家等については、相続人全員を特定します。相続人のうち、相続放棄をしていない者全員が、空家等の所有者となります。
- ・ 特定空家等に関する通知文書は、所有者に送付します（管理者には空家等の除却などを行う権限はありませんので、特定空家等に対する措置の対象ではありません。）。

2 立入調査

- ・ 特定空家等に認定するか否かを判断するために、空家法第9条第2項の規定により、市の職員または市長が委任した者が当該空家等に立入調査を行います。
- ・ 空家法第9条第3項の規定により、立入調査を行う場合は、所有者に文書で事前に通知します。
- ・ 調査内容は、一関市特定空家等認定基準の項目とします。

3 特定空家等の認定

- ・ 調査結果は、一関市空家等対策協議会に報告します。
- ・ 一関市空家等対策協議会は、特定空家等への認定について意見を述べるものとします。
- ・ 特定空家等の認定は、一関市空家等対策協議会の意見を踏まえて市長が行います。
なお、認定に当たっては空家等の状態に加え、学校や不特定多数が利用する公共施設、通学路、幹線道路などに隣接する場合や、その悪影響の範囲内における建築物や通行人等の存在の有無、その悪影響の程度と危険の切迫性等を個別に勘案し、総合的に判断するものとします。
- ・ 特定空家等に認定した場合は、その旨を所有者に文書で通知し、自主的な改善を促します。

4 特定空家等認定後の具体的な措置

(1) 助言又は指導

- ・ 助言は、原則口頭で行います。
- ・ 指導は、所有者に文書で通知します。

(2) 勧告

助言又は指導を行っても改善されない場合は、所有者に対して相当の猶予期限を付けて、特定空家等の状態を解消するために必要な措置を講ずるよう勧告します（このことにより、住宅用地特例から除外されます。）。

(3) 命令

勧告で指定した期限までに正当な理由がなく必要な措置をとらなかった場合は、所有者に対して相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとるよう命じます。

この命令を行う場合は、所有者に対して命令の内容及び理由を記載した書類を事前に送付し、所有者からの意見書及び所有者自身に有利な証拠を提出する機会を与えます。

(4) 行政代執行

命令で指定した期限までにその措置を履行しなかったなどの場合は、行政代執行法（以下「代執行法」という。）により、市又は市が依頼した第三者が代執行し、特定空家等の状態を解消します。

5 行政代執行の費用負担

(1) 所有者負担の原則

行政代執行は、本来特定空家等の所有者が行うべき措置を市が代わって行うものであることから、要した費用は特定空家等の所有者の負担となります。

(2) 強制徴収

特定空家等の所有者が行政代執行費用の自主納付に応じない場合は、代執行法第6条第1項の規定により、国税滞納処分の例による強制徴収を行います。

6 所有者不明の特定空家等への措置

(1) 相続財産管理人制度

相続人全員が相続放棄しているなど、空家等の所有者を特定できないときは、家庭裁判所への相続財産管理人の選任申立を検討します。

(2) 略式代執行

特定空家等の所有者が特定できず、相続財産管理人の選任申立を行わない場合は、空

家法第14条第10項の規定により略式代執行を行います。

(3) 略式代執行の費用負担

略式代執行は、特定空家等の所有者が特定できない状態で行うことから、費用全額が市の負担となりますが、略式代執行後に所有者が判明した場合は、所有者に費用を請求します。

7 国の支援制度の活用

代執行に係る市の財政負担の軽減を図るため、国の補助制度を活用します。

第4 空家等への対策の推進体制等

1 一関市空家等対策協議会の役割

本計画の作成、変更について審議するとともに、市が実施する空家等への対策などに対し専門的見地から意見を述べるものとします。

2 庁内連携

- ・ 空家等への対策は、法律、税務、福祉、防災、防犯など多岐に及ぶことから、それぞれの内容に応じて適切に対応ができるよう、関係部署が連携して取組を進めます。
- ・ 空家等の情報について、統合型地理情報システム（GIS）にデータを入力し、庁内での共有を図ります。

3 関係事業者・団体との連携

- ・ 空家等に関する相談は、所有者等による利活用や、周辺住民による空家等が及ぼす悪影響など、様々な内容に及ぶことから、所有者等による適切な管理につなげるため、相談内容に応じて、関係事業者、団体と連携して取組を進めます。
- ・ 空家等への対策は、所有者等、市のみならず地域全体での取組が重要であることから、行政区長、自治会等と連携しながら取組を進めます。

4 重点目標の設定と進捗管理

- ・ 空家等の対策の着実な推進のため、重点的に取り組む目標を設定し、それぞれの目標について指標を設定して、検証を行いながら取組を進めます。
- ・ 指標の達成状況について、その進捗や成果、課題等を把握し、一関市空家等対策協議会に報告するとともに、取組に対する意見を踏まえ、必要に応じて対策などを見直します。

第5 空家等の活用の促進

1 空き家バンクへの登録による活用促進（重点目標1）

- ・ 空家等の活用を促進するため、再利用が可能な空家等の所有者等に対し、空き家バンク制度の周知をさらに進め、空き家バンクへの登録を働きかけます。
- ・ 空き家バンクの登録物件について、市ホームページで広く情報を提供します。
- ・ 空き家バンクの相談窓口の充実に努めます。

- 指標1 空き家バンク公開件数 40件／年度末時点
- 指標2 空き家バンク成約件数 10件／年

2 国による支援を活用した環境整備

次の取組を行う場合は、国の補助制度の活用を支援します。

- ・ 自治会等が、建物の除却により生じる跡地を、地域のポケットパークや自治防災拠点（災害時の避難場所）などに整備する。
- ・ 民間事業者が、空家等を地域の活性化に資するための観光施設や店舗などに転用して活用する。

3 地域コミュニティを活用した取組の推進

自治会等が、空家等を集会所などに活用することを促進します。

第6 市民からの相談体制

1 相談窓口の充実（重点目標2）

市民や自治会等から寄せられる相談に対して、専門的な助言により、適切かつ迅速に対応できるよう相談体制を強化することにより、市民が相談しやすい環境の整備に取り組み、相談窓口の充実を図ります。

- 指標3 空家等に関する相談件数 120件／年

2 相談会・セミナーの開催（重点目標3）

空家等の所有等や、自宅や実家が空家等になる可能性がある方を対象とした相談会を開催します。

また、空家等を地域の課題として捉えている自治会等や地域協働体などを対象にセミナーを開催します。

- 指標4 相談会開催回数 12回／年
- 指標5 セミナー開催団体数 3団体／年

3 相談ネットワークの活用

関係機関・団体等が主催する各種相談会について、遠方などに住む空家等の所有者等に情報を提供します。

第7 空家等の現地調査等

1 空家等の現地調査等（重点目標4）

建築物の倒壊を未然に防ぐ対策が必要であることから、その状況を把握するため、随時調査を行います。

- 指標6 現地調査件数 20件／年
- 指標7 立入調査件数 1件／年

指標一覧

重点目標	指標項目	指標(数値)
1 空き家バンクへの登録による活用促進	(1) 空き家バンク公開件数	40件/年度末時点
	(2) 空き家バンク成約件数	10件/年
	2 相談窓口の充実	
	(3) 空家等に関する相談件数	120件/年
3 相談会・セミナーの開催	(4) 相談会開催回数	12回/年
	(5) セミナー開催団体数	3団体/年
	4 空家等の現地調査等	
	(6) 現地調査件数	20件/年
	(7) 立入調査件数	1件/年

参考資料・法令

○ 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3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。

○ 一関市空家等対策協議会条例

平成28年3月17日 条例第10号

(設置)

第1条 空家等に関する対策の推進を図るため、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。）第7条第1項の規定に基づき、一関市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(協議事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項に関し協議を行う。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に関すること。
- (3) その他協議会において必要な事項

(組織)

第3条 協議会は、市長及び委員10人以内をもって組織する。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 委員は、知識経験を有する者、市民及び市の職員のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長の職務)

第5条 会長は、会務を総理する。

(会議)

第6条 協議会は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、市民環境部生活環境課において処理する。

(委任)

第8条 この条例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。

第1条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第2条 法律(法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。)により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為(他人が代つてなすことのできる行為に限る。)について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさせ、その費用を義務者から徴収することができる。

第3条 前条の規定による処分(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。

2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、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及び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。

3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前2項に規定する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。

第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、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携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第6条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

第7条 代執行に関し不服のある者は、訴願を提起し、又は当該行政庁に対して異議の申立をすることができる。

2 前項の規定による異議の申立をなすべき期間、申立の効果及び異議の決定については、訴願法に規定する訴願の例による。

3 前2項の規定は、裁判所に対する出訴の権利に影響を及ぼすものではない。

○ 一関市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

令和3年1月29日 規則第11号

(趣旨)

第1条 この規則は、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「空家法」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(認定基準等)

第2条 空家法第2条第2項の「特定空家等」に認定するための基準及び手続きは、市長が別に定める。

(立入調査の通知)

第3条 空家法第9条第3項の通知は、空家等立入調査通知書(様式第1号)により行うものとする。

(立入調査員証)

第4条 空家法第9条第4項の証明書は、立入調査員証(様式第2号)とする。

(特定空家等の認定)

第5条 特定空家等に認定された空家等の所有者への通知は、原則として特定空家等認定通知書(様式第3号)により行うものとする。

2 前項の規定による通知を行った場合において、特定空家等の所有者又は管理者が必要な措置を講じたことにより、当該特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認めるときは、遅滞なくその旨の通知を特定空家等認定解除通知書(様式第4号)により行うものとする。

(助言又は指導)

第6条 空家法第14条第1項の助言は、原則として口頭により行うものとする。

2 空家法第14条第1項の指導は、空家等適正管理指導書(様式第5号)により行うものとする。

(勧告)

第7条 空家法第14条第2項の勧告は、勧告書(様式第6号)により行うものとする。

(命令)

第8条 空家法第14条第3項の命令は、命令書(様式第7号)により行うものとする。

(事前通知書)

第9条 空家法第14条第4項の通知書は、命令に係る事前通知書(様式第8号)とする。

(意見書)

第10条 空家法第14条第4項の意見書は、意見書(様式第9号)とする。

(意見聴取請求)

第11条 空家法第14条第5項の請求は、意見聴取請求書(様式第10号)により行うものとする。

(意見聴取通知)

第12条 空家法第14条第7項の通知は、意見聴取実施通知書(様式第11号)により行うものとする。

(行政代執行)

第13条 空家法第14条第9項の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(以下「代執行」という。)のための行政代執行法(昭和23年法律第43号。以下「代執行法」という。)第3条第1項の戒告は、戒告書(様式第12号)により行うものとする。

2 代執行に係る代執行法第3条第2項の通知は、代執行令書(様式第13号)により行うものとする。

3 代執行に係る代執行法第4条の証票は、執行責任者証(様式第14号)とする。

(行政代執行に要した費用の通知等)

第14条 代執行に要した費用(以下「費用」という。)の徴収に係る代執行法第5条の納付の命令は、代執行費用納付命令書(様式第15号。以下「命令書」という。)により費用の納付義務者(以下「納付義務者」という。)に対して行うものとする。

(督促)

第 15 条 命令書に記載された納付期限までに、納入義務者から費用の納付がされないときは、その納付期限後 20 日以内に代執行費用納付督促状（様式第 16 号。以下「督促状」という。）を納付義務者に発し、当該督促状の発送日から起算して 10 日以内の納付期限を定め、費用の納付を督促するものとする。

（滞納処分による代執行費用の徴収）

第 16 条 督促状に記載された納付期限までに納付義務者から費用の納付がされないときは、代執行法第 6 条第 1 項の規定による国税滞納処分の例により、徴収するものとする。

（代執行費用徴収職員）

第 17 条 市長は、空家に関する事務に従事する市職員及び一関市市税条例（平成 17 年一関市条例第 46 条）第 2 条第 1 号の徴税吏員を代執行費用徴収職員として委任し、次の各号に掲げる事務を行うものとする。

(1) 費用の徴収のための質問又は検査及び調査に関すること。

(2) 費用の滞納処分に関すること。

2 代執行費用徴収職員は、前項各号の事務を行うときは、代執行費用徴収職員証（様式第 17 号）を常に携帯し、関係者の請求があった場合は、これを呈示しなければならない。

（準用）

第 18 条 第 13 条第 3 項及び第 14 条の規定は、空家法第 14 条第 10 項に規定する処分について準用する。

（標識）

第 19 条 空家法第 14 条第 11 項の標識は、標識（様式第 18 号）とする。

（公告及び公示の方法）

第 20 条 空家法第 14 条第 7 項及び同条第 10 項の公告は、一関市公告式規則（平成 20 年一関市規則第 25 号。以下「公告式規則」という。）により行うものとする。

2 空家法第 14 条第 11 項の公示は、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成 27 年総務省令・国土交通省令第 1 号）で定める方法のほか、公告式規則により行うものとする。

（補則）

第 21 条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

○ 一関市特定空家等認定基準

令和2年2月26日 告示第48号

(趣旨)

第1 この告示は、一関市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（令和3年一関市規則第11号）第2条に規定する特定空家等に認定するための基準及び手続に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2 この告示において、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) 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。以下「法」という。）第2条第1項に規定するものをいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定するものをいう。
- (3) 住宅等 空家等以外の常時居住の用に供する建築物をいう。

(立入調査)

第3 市長は、法第9条第2項の規定により、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入調査をさせることができる。この場合において、当該職員又はその委任した者には、建築士の資格を有する者を1人以上含むものとし、2人以上で立入調査を行うものとする。

2 立入調査の項目は、特定空家等認定基準チェックシート（別表）のとおりとする。

3 立入調査を行った結果、次の各号のいずれにも該当すると認められるときは、特定空家等に認定する必要がある空家等として、一関市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）において報告する。

(1) 別表第1項第1号又は第2号の項目のいずれかに該当する。

(2) 次のいずれかに該当する。

ア 別表第1項第3号及び第4号の項目のおおむね半数以上に当てはまる。

イ 別表第2項の項目のおおむね半数以上に当てはまる。

ウ 別表第3項の項目のおおむね半数以上に当てはまる。

エ 別表第4項の項目のおおむね半数以上に当てはまる。

(3) 次のいずれかに該当する。

ア 半径3キロメートル以内に公共施設、学校又は未就学児が利用する施設がある空家等

イ 現に、公道にはみ出し、車両及び歩行者の通行を妨げている又は住宅等に危害を及ぼしている空家等

ウ 敷地内の建築物が倒壊した場合、壁、柱、屋根などが公道にはみ出し、車両若しくは歩行者の通行を妨げる空家等又は車両、歩行者若しくは住宅等に危害を及ぼすおそれがある空家等

(協議会)

第4 協議会の委員は、立入調査の報告を受け、特定空家等の認定について、意見を述べることができる。

(特定空家等の認定)

第5 市長は、立入調査の結果及び協議会委員の意見を参考に特定空家等に認定するものとする。

(非常時調査)

第6 市長は、非常の場合又は危険の切迫があるなど特別の事情が生じた空家等について、立入調査以外の公道等からの外観目視調査（以下「非常時調査」という。）を行うことができる。

2 非常時調査の項目は、第3第2項の規定を準用する。

3 市長は、非常時調査を行った場合において、次の各号のいずれにも該当するときは、特定空家等に認定することができる。

(1) 次のいずれかに該当する。

ア 現に建築物が倒壊又は一部崩落している。

イ 建築物の倒壊又は一部崩落若しくは屋根、壁又は空家等と認められる場所にある工作物等の飛散の可能性が差し迫っている。

(2) 第3第3項第3号のいずれかに該当する。

3 市長は、前項の規定により特定空家等に認定した場合は、速やかに協議会に報告する。

別表（第3関係）

特定空家等認定基準チェックシート

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と認定する基準		
(1) 建築物の傾斜	基礎の不同沈下	基礎に不同沈下があり、建築物全体のおおむね4分の1以上に、20分の1を超える傾斜がある。
	柱の傾斜	建築物全体のおおむね4分の1以上に、20分の1を超える傾斜がある（2階以上の階のみが傾斜している場合も同様）。
(2) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台	基礎に幅0.3ミリメートル以上のひび割れ又は局部的な破壊が10箇所以上ある。
		土台等が基礎幅をはみ出す程のずれ、脱落又は遊離がある。 土台となる木材が腐食して著しい断面欠損（断面の半分以上）又は緊結金物の著しい腐食がある。
	柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいに亀裂又は変形、若しくは柱とはりのずれが2箇所以上ある。
(3) 屋根や外壁等の脱落や飛散のおそれ	屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根のおおむね半分以上に、著しい変形又は抜け落ちがある。
		屋根瓦のずれなどにより、屋根ふき材におおむね半分以上の剥落がある。
		軒が垂れ下がり、おおむね半分以上の崩落がある。
		軒の裏板、垂木等が腐朽し、おおむね半分以上の脱落がある。
	外壁	仕上げ材のおおむね半分以上が剥がれ、下地の露出がある。
		外壁を貫通する穴が、10箇所以上ある。
		外壁のモルタル及びタイル等の仕上材に浮きが生じ、おおむね半分以上の脱落がある。
	看板、給湯設備、屋上水槽等	看板の仕上材の剥落、看板の転倒、破損又は脱落、若しくは支持部分の腐食がある。
給湯設備又は屋上水槽等に、転倒、脱落又は支持部分の腐食がある。		
屋外階段又はバルコニー	屋外階段又はバルコニーに、幅0.3ミリメートル以上のひび割れ、破損、脱落又は傾斜がある。	
門又は塀	門又は塀に、幅0.3ミリメートル以上のひび割れ、破損又は傾斜がある。	
(4) 擁壁が老朽化し危険となるおそれ	国土交通省都市局都市安全課「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」による危険度が5点以上である。	
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と認定する基準		
建築物又は設備等の破損等による影響	吹付け石綿の使用が目視により確認でき、使用部位の破損等により飛散し暴露する可能性が高い。	
	浄化槽等の破損により、排水等の流出による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる。	
ごみ等の放置、不法投棄による影響	ごみ等の放置又は不法投棄による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる。	
	ごみ等の放置により、敷地境界からでも多数のねずみ、はえ、蚊等が確認できる又は敷地境界で顔を払う程度の害虫が確認できる。	

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と認定する基準	
屋根又は外壁等のおおむね半分以上が汚物や落書き等で外見上大きく傷み、汚れたまま放置されている。	
窓ガラスのおおむね半分以上が割れたまま放置されている。	
看板等の工作物が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損したまま放置され、表示部分の半分以上が確認できない。	
飛び出している枝葉がおおむね30センチメートル以上となり、建築物の壁面を覆う程度まで繁茂又は枝葉が敷地の外にはみ出している。	
草丈がおおむね30センチメートル以上となり、建築物の壁面を覆う程度まで繁茂又は雑草が敷地の外にはみ出している。	
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と認定する基準	
立木を原因とした不適切な状態	立木の腐朽枯損により、倒木又は枝折れ等が生じ、近隣の道路や敷地外に大量に散らばっており、通常の通行が困難である。
	枝葉が、歩道からおおむね2.5メートル以内の高さに50センチメートル以上歩道にはみ出し又は道路標識若しくは信号等にかかっている。
	枝葉が、車道からおおむね3メートル以内の高さに50センチメートル以上車道にはみ出し、又は道路標識若しくは信号等にかかっている。
	枝葉が、道路等を除く敷地の外に50センチメートル以上はみ出している。
	枝葉が電線を覆っている。
空家等に侵入した動物等が原因とした不適切な状態	動物のふん尿による臭気が発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる。
	動物の毛、羽毛等が敷地外まで飛散している。
	動物の鳴き声その他の音が頻繁に聞こえ、会話の妨げとなる。
	動物が棲みつき敷地の内外を出入りしており、周辺の土地又は家屋に侵入するおそれがある。
	ごみ等の発生元にかかわらず、敷地境界からでも多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、又は敷地境界で顔を払う程度の害虫がいる。
	シロアリの大量発生による近隣の家屋への飛来又は蜂の巣(有害)が確認できる。
建築物等の不適切な管理等が原因とした不適切な状態	外壁を貫通する穴が生じ、不特定の者が容易に進入できる開放がある。
	ドアの外れなど、不特定の者が容易に進入できる開放がある。
	門扉の未施錠、外れなど、不特定の者が容易に進入できる破損などがある。
	窓ガラスの割れなど、不特定の者が容易に進入できる破損がある。
	敷地外まで土砂等が大量に流出し、通行等の妨げとなっている。

○ 住宅に関する意向調査結果（平成27, 28年度実施）

- ・ 再利用可能空家等所有者
 - … 小規模な修繕により再利用が可能な空家等所有者等への意向調査結果
- ・ 再利用不可能空家等所有者
 - … 危険度・緊急度が高い、環境・衛生面から周辺への影響が懸念される空家等の所有者等への意向調査

(1) 対象となる住宅の維持・管理について、お困りのことは何ですか。（複数回答可）

	再利用可能空家等所有者	再利用不可能空家等所有者
管理の手間が大変	[4 6] 20.6%	[3] 13.0%
管理の委託料が高い	[2] 1.0%	[0] 0.0%
身体的・年齢的な問題	[4 0] 17.9%	[7] 30.4%
現住所から対象住居までが遠い	[8 9] 39.9%	[8] 34.8%
管理を頼める相手を探すのが大変	[1 7] 7.6%	[0] 0.0%
その他	[2 9] 13.0%	[2] 8.7%

(2) 対象となる住宅の今後の活用等について、どのようにお考えですか。（複数回答可）

	再利用可能空家等所有者	再利用不可能空家等所有者
時々使用する（短期～長期滞在）ために維持する	[5 9] 32.1%	[2] 8.7%
貸出、売却したい	[5 1] 27.7%	[4] 17.4%
新築、改築、解体する予定	[1 2] 6.5%	[8] 34.8%
予定なし（現状のまま）	[5 3] 28.8%	[5] 21.7%
子や孫に任せる	[8] 4.3%	[0] 0%
その他	[1] 0.5%	[0] 0%

(3) 対象となる住宅の今後の利活用等について、お困りのことはありますか。（複数回答可）

	再利用可能空家等所有者	再利用不可能空家等所有者
今後の使用予定はないのでどうしたらよいかわからない。	[2 9] 18.7%	[7] 30.4%
貸出・売却したいが相手が見つからない	[4 1] 26.5%	[4] 17.4%
解体したいが解体費の支出が困難で解体できない		[6] 26.1%
解体して更地になることで固定資産税が上がる		[3] 13.0%
特になし	[6 1] 39.3%	[2] 8.7%
その他	[2 4] 15.5%	[3] 13.0%

(3) 一関市で実施している「空き家バンク」に興味はありますか。（複数回答可）

	再利用可能空家等所有者	再利用不可能空家等所有者
是非利用したい	[2 7] 10.8%	
興味があるので詳しく話を聞きたい	[3 1] 12.4%	
制度は知っているが、当面は利用しない	[1 4 2] 57.1%	
その他	[4 9] 19.7%	

一関市空家等対策計画（令和3年度～令和7年度）

令和3年3月

発行 一関市

編集 一関市市民環境部生活環境課市民生活係

〒 021-8501 岩手県一関市竹山町7番2号

電話（代表）0191-21-2111

（直通）0191-21-8342

URL : <http://www.city.ichinoseki.iwate.jp>

E-mail : seikan@city.ichinoseki.iwate.jp
