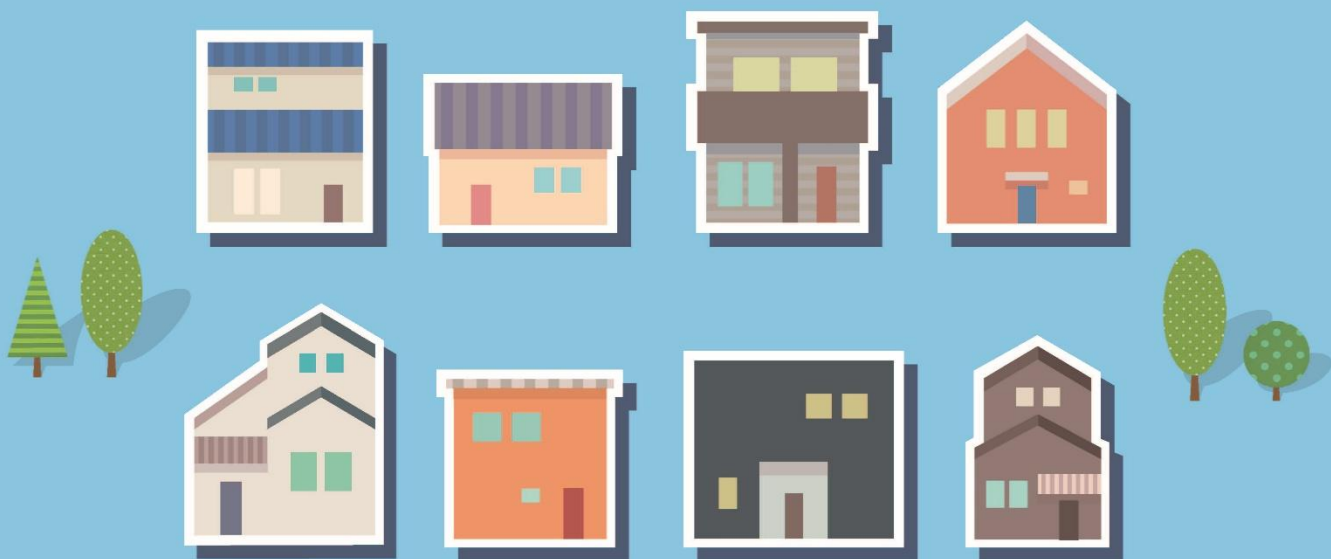


第2次 石巻市空家等対策計画 (案)



令和 8 (2026) 年 3月
石巻市

目次

第1章	空家等対策計画の趣旨	1
第1節	背景と目的	1
第2節	計画の位置づけ	2
第3節	用語の定義	3
第4節	市・所有者等の責務、市民等の協力	5
第2章	石巻市の現状と空家等の実態	6
第1節	石巻市の現状	6
第2節	住宅と空家等の状況	11
第3節	第1次石巻市空家等対策計画の施策の評価・検証	15
第4節	現地調査の結果	23
第5節	所有者等の状況・意向	29
第6節	石巻市の空家等に関する課題	37
第3章	空家等対策における基本方針	40
第1節	基本方針	40
第2節	計画期間	41
第3節	対象地区	41
第4節	対象とする空家等の種類	41
第5節	本計画とSDGs（持続可能な開発目標）との関係	42
第4章	空家等に関する施策	43
第1節	空家等の調査に関する事項	43
第2節	空家等の発生予防に関する事項	45
第3節	空家等の適切な管理の促進に関する事項	49
第4節	空家等の利活用の促進に関する事項	51
第5節	計画実現に向けた目標指標の設定	55
第5章	管理不全空家等・特定空家等への対策	56
第1節	管理不全空家等への対応	56
第2節	特定空家等に対する措置	58
第6章	実施体制の整備	64
第1節	所有者・住民等からの相談対応に関する事項	64
第2節	空家等対策の実施体制に関する事項	65
第3節	その他対策の実施に関し必要な事項	68
資料編		69

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。

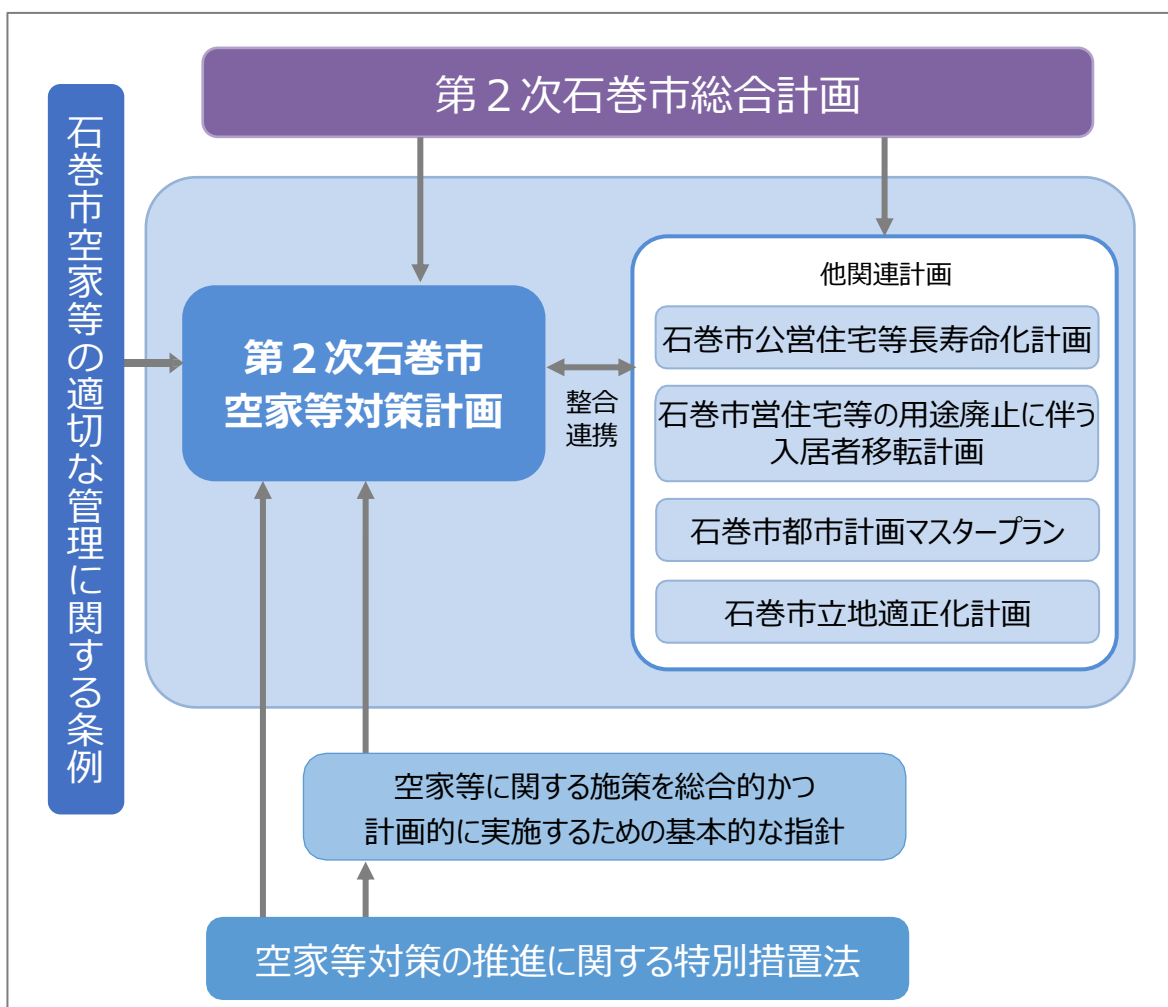
しかしながら今後も空家等の増加が想定され、さらなる対策の強化が求められています。本市では、第1次石巻市空家等対策計画の取組状況や課題を踏まえ、法及び条例に基づき、空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全を図り、継続的に空家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めるため、「第2次石巻市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

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“絆を大切にし人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〕

第2章 石巻市の現状と空家等の実態

第1節 石巻市の現状

(1) 石巻市の概要

本市は、宮城県の北東部に位置し、面積は554.55平方キロメートル※1、人口は131,007人※2（令和7（2025）年6月末現在）となっており、県内では仙台市に次ぐ規模を誇る都市です。太平洋に面した海洋性気候のため、内陸部に比べて寒暖差が小さく、東北地方の中では比較的温暖な気候が特徴です。

市の中央部を旧北上川が南北に貫流し、その流域には肥沃な平野が広がっています。市の北部から牡鹿半島にかけては北上山系の山々が連なり、海岸線は約303キロメートルに及びます。北端の神割崎から牡鹿半島にかけてはリアス式海岸が続き、旧北上川河口周辺には水産加工団地や工業団地が整備されています。沖合には金華山、網地島、田代島などの島々が点在し、美しい自然景観を形成しています。

江戸時代には伊達藩のもと、水運の要衝として「奥州最大の米の集積港」として栄え、全国的に名を馳せた商業都市でした。明治時代以降は、金華山沖の豊かな漁場を背景に漁業が発展し、現在も金華山沖は世界三大漁場の一つとされています。かつお・いわし・さば等の水揚げが盛んで、水産資源に恵まれた地域です。また、昭和39（1964）年には新産業都市に指定され、石巻工業港の開港を契機に、工業都市としても発展を遂げました。

平成17（2005）年4月1日には、旧石巻市と周辺6町（旧河北町、旧雄勝町、旧河南町、旧桃生町、旧北上町、旧牡鹿町）が合併し、新たな「石巻市」として再出発しました。

しかし、平成23（2011）年3月11日14時46分、東日本大震災が発生しました。国内観測史上最大となるマグニチュード9.0、震度6強の激しい揺れと、それに続く大津波が市内を襲い、防潮堤を越えて多くの命と財産が失われました。住宅や職場、道路、港湾、漁港などが甚大な被害を受け、本市は未曾有の災害に見舞われました。

この大震災は深い傷跡と悲しみを残しましたが、国・県、全国の企業、自治体、ボランティアの支援により、地域の絆と「生きる力」の大切さを再認識し、市民が一丸となって復興と再生に取り組んできました。今後も持続可能なまちづくりを目指し、さらなる発展に向けて歩みを進めていきます。

※1 出典：国土地理院「令和7年全国都道府県市区町村別面積調」（令和7年4月1日現在）

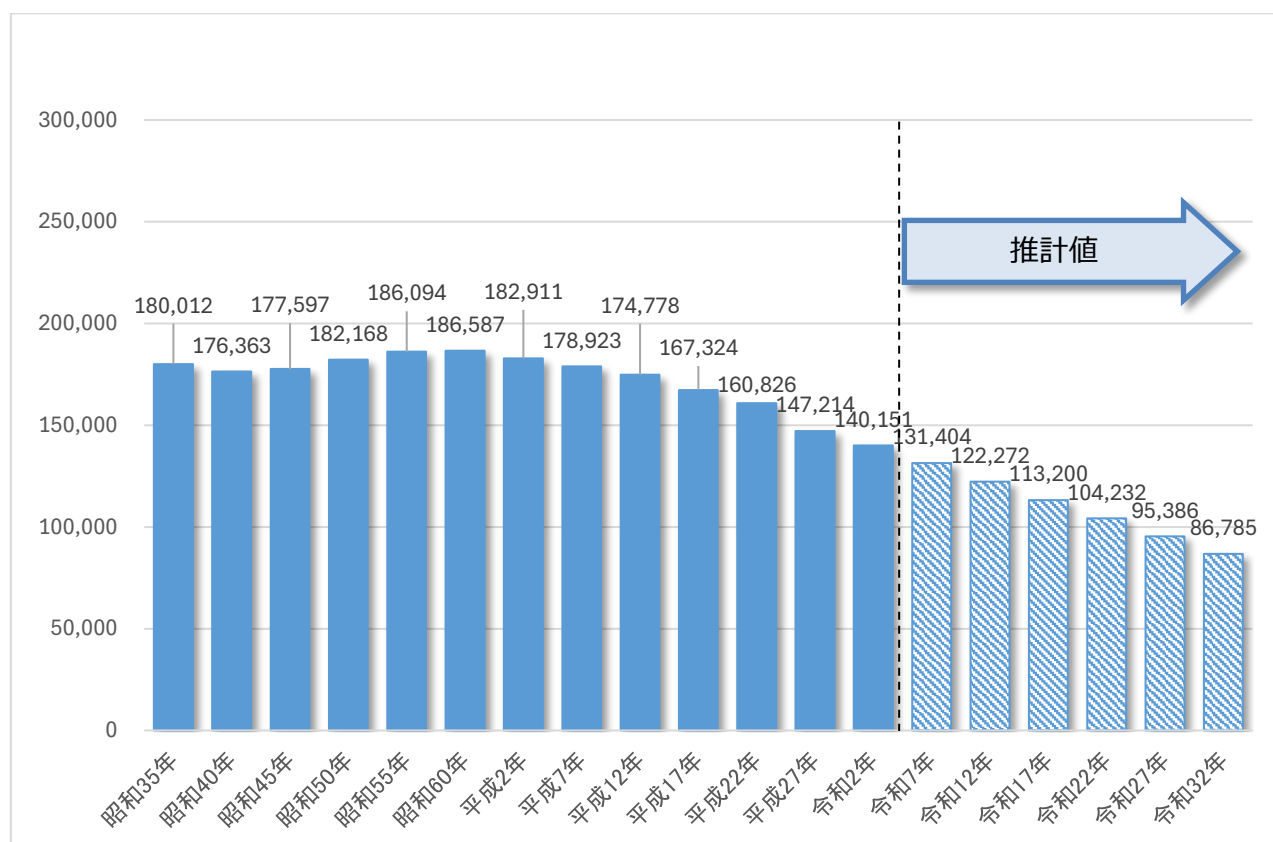
※2 出典：住民基本台帳（令和7年6月末現在）

（２）総人口の推移と将来推計

本市の人口は、第二次大戦後から17万～18万人台で推移し、高度成長期の昭和40（1965）年頃に若干減少するも、その後再び増加し、昭和 60（1985）年には186,587人とピークを迎えました。その後は減少に転じ、令和 2（2020）年にはピーク時より約4.5万人減少して140,151人となりました。【図-2】

推計によると、本市の人口は今後も減少を続け、令和27（2045）年には10万人を割り込むと予測されています。【図-2】

【図-2】 総人口の推移と将来推計



出典：令和 2（2020）年以前は国勢調査、令和 7（2025）年以降は令和 5（2023）年国立社会保障・人口問題研究所による推計値（単位：人）

また、本市の地区別の人口推移を見ると、市全体として減少傾向となっています。平成27（2015）年と令和2（2020）年と比較すると、人口減少率が最も高いのは「牡鹿地区」で-14.5%（335人減）、次いで、「北上地区」が12.1%（295人減）、「桃生地区」が-11.1%（831人減）と続いています。【表-1】・【図-3】

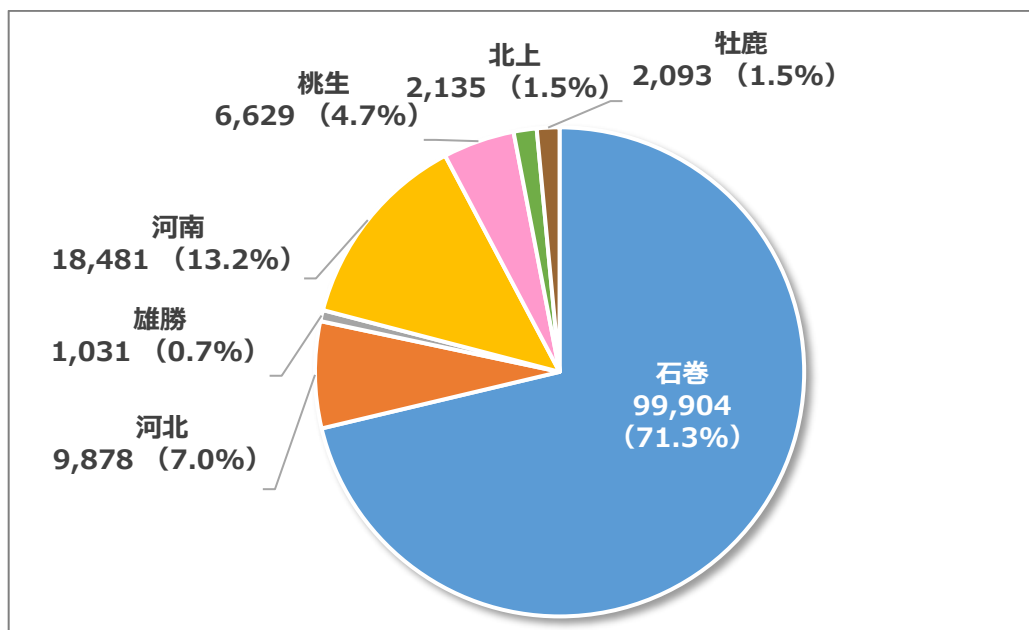
【表-1】の人口推移において、全体的には少子高齢化による人口減少を反映したものとなっていますが、平成27（2015）年の人口は、平成23（2011）年3月に発生した東日本大震災の影響が含まれており、留意する必要があります。

【表-1】 地区別の人口推移

	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	平成27年と 令和2年の比較	
							増減数	増減率
石巻	121,208	119,818	115,588	112,683	103,088	99,904	-3,184	-3.1%
河北	14,186	13,407	12,508	11,578	11,097	9,878	-1,219	-11.0%
雄勝	5,840	5,239	4,694	3,994	1,021	1,031	10	1.0%
河南	18,043	17,919	17,522	16,950	19,670	18,481	-1,189	-6.0%
桃生	8,990	8,644	8,102	7,582	7,460	6,629	-831	-11.1%
北上	4,765	4,472	4,028	3,718	2,430	2,135	-295	-12.1%
牡鹿	5,891	5,279	4,882	4,321	2,448	2,093	-335	-14.5%
合計	178,923	174,778	167,324	160,826	147,214	140,151	-7,063	-4.8%

出典：国勢調査（単位：人、％）

【図-3】 地区別の人口と市全体に占める割合（令和2（2020）年）



出典：国勢調査（単位：人、％）

(3) 年齢3区分別人口の推移

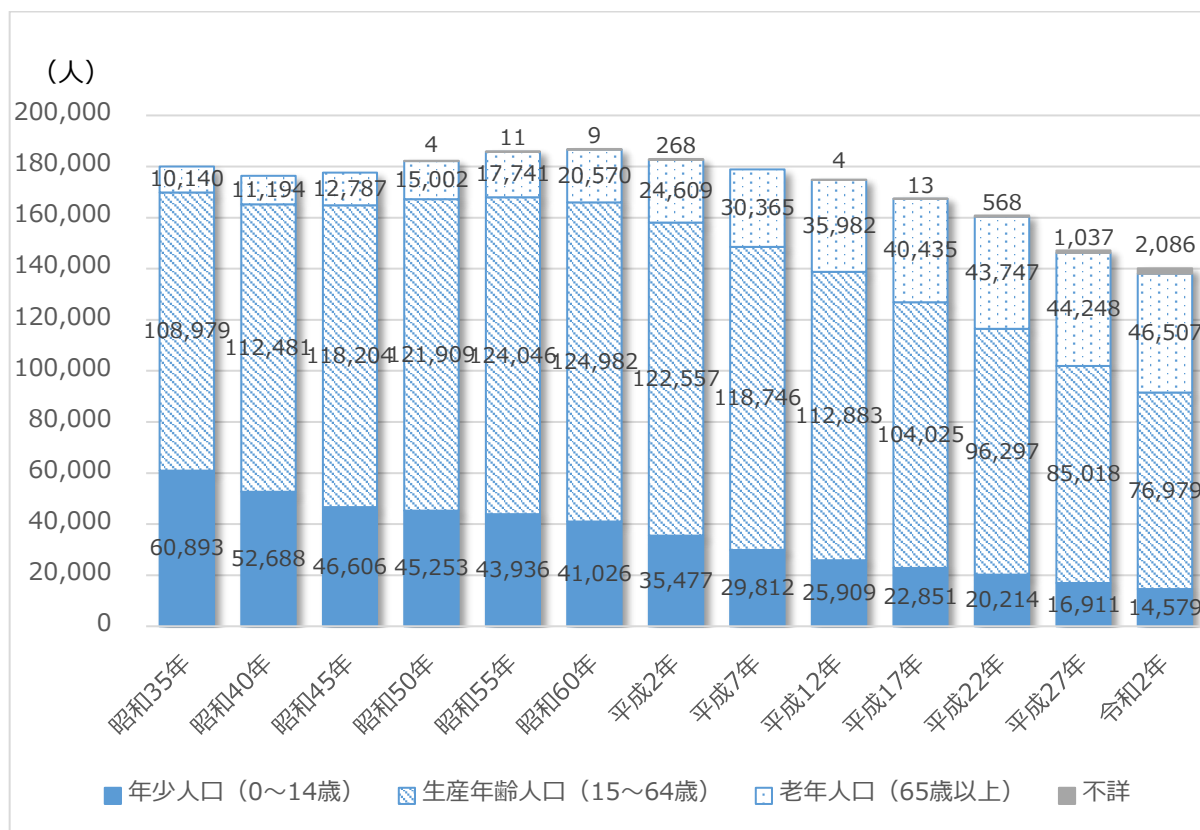
本市の年齢3区分別人口の推移を見ると、年少人口（0～14 歳）は減少を続けており、昭和35（1960）年の60,893人から令和2（2020）年には14,579人と、約 4 分の 1 に減少しています。生産年齢人口（15～64 歳）は、昭和60（1985）年までは増加傾向にありましたが、その後は総人口の減少と相まって減少に転じています。

一方、老年人口（65 歳以上）は一貫して増加傾向にあり、昭和35（1960）年の10,140人から令和2（2020）年には46,507人と、4 倍以上の増加が見られます。総人口に占める老年人口の割合は 33.2%となっています。【図-4】

今後もこの傾向は続くと推測され、本市においても、少子高齢化と人口減少が進んでいる現状がうかがえます。

※ 年齢3区分：年少人口（0～14 歳）、生産年齢人口（15～64 歳）、老年人口（65 歳以上）

【図-4】 年齢3区分別人口の推移



出典：国勢調査

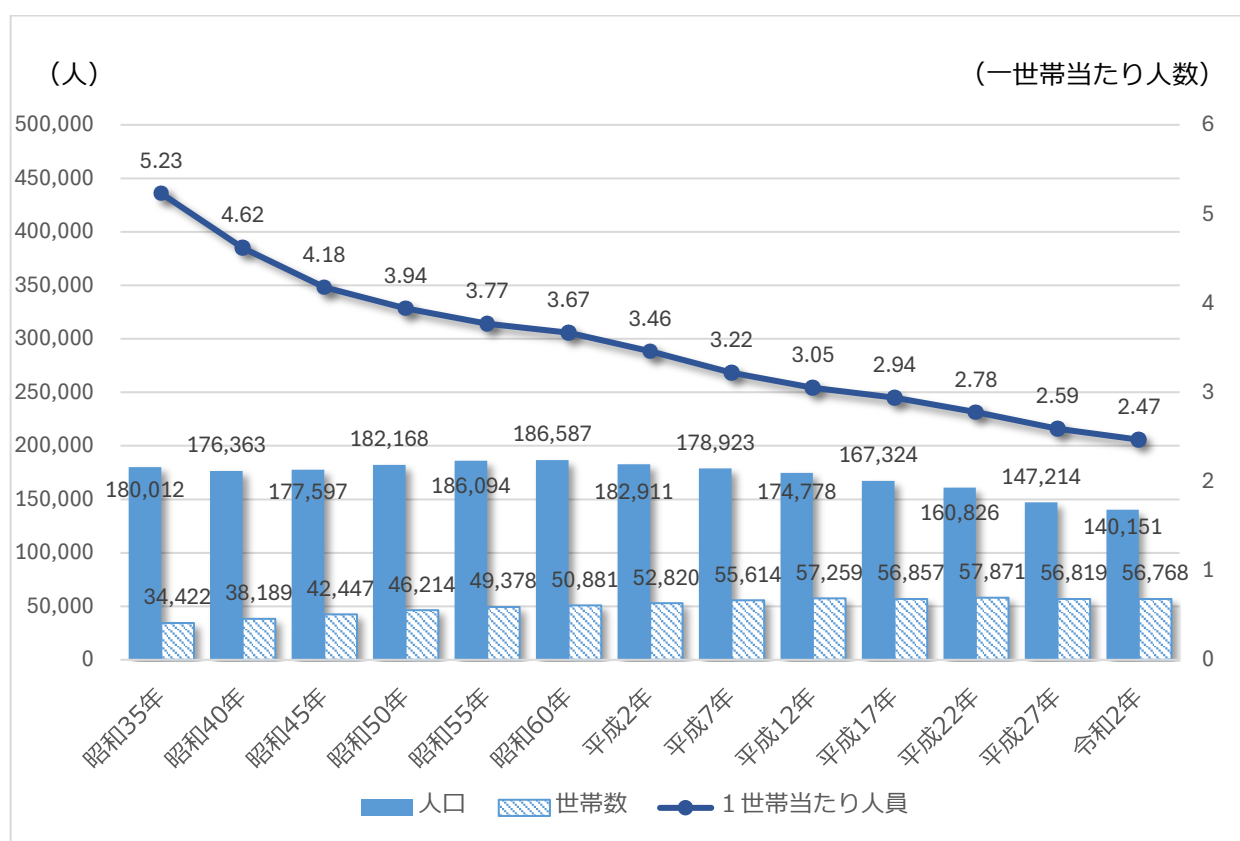
※ 年齢不詳を含みます。

(4) 人口と世帯数の推移

本市の世帯数は、昭和35（1960）年から増加を続け、令和2（2020）年には56,624世帯となっています。一方、1世帯当たりの人員は、昭和35（1960）年には1世帯当たり5.23人から令和2（2020）年には1世帯当たり2.47人と、世帯規模が縮小している傾向が見られます。【図-5】

世帯規模の縮小は、少子高齢化に伴う核家族化や単身世帯の増加が背景にあります。今後、住宅などを所有する高齢者単身世帯が増加を続けると、将来的にその住宅が次の居住者を得られない場合、空家等となる可能性が高くなることが懸念されます。

【図-5】 人口と世帯数の推移



出典：国勢調査

第2節 住宅と空家等の状況

「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）は、わが国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする統計調査で、5年ごとに実施されています。

調査方法は、全国から無作為に抽出された世帯を対象とした抽出調査のため、数値はあくまで推計値となりますが、全国や県、市町村間での住宅数や空き家数、空き家率の比較が可能となります。

（1）全国・宮城県・石巻市の住宅数と空き家数

全国の空き家数は年々増加を続けており、令和5（2023）年現在、約900万2千戸で、前回調査（平成30（2018）年）と比べて51万3千戸増加しました。また、空き家率（住宅総数に占める空き家総数の割合）も13.8%と上昇し続けています。

宮城県においては、調査年度によって増減があるものの、空き家率は概ね全国よりも低い水準で推移しています。

本市においては、令和5（2023）年の空き家数が10,400戸となっています。空き家率は平成25（2013）年までは全国平均を下回っていましたが、平成30（2018）年には19.0%と高い水準となっていました。令和5（2023）年には15.8%と、空き家率が減少していますが、全国や宮城県と比較すると、高い水準となっています。【表-2】・【図-6】・【図-7】

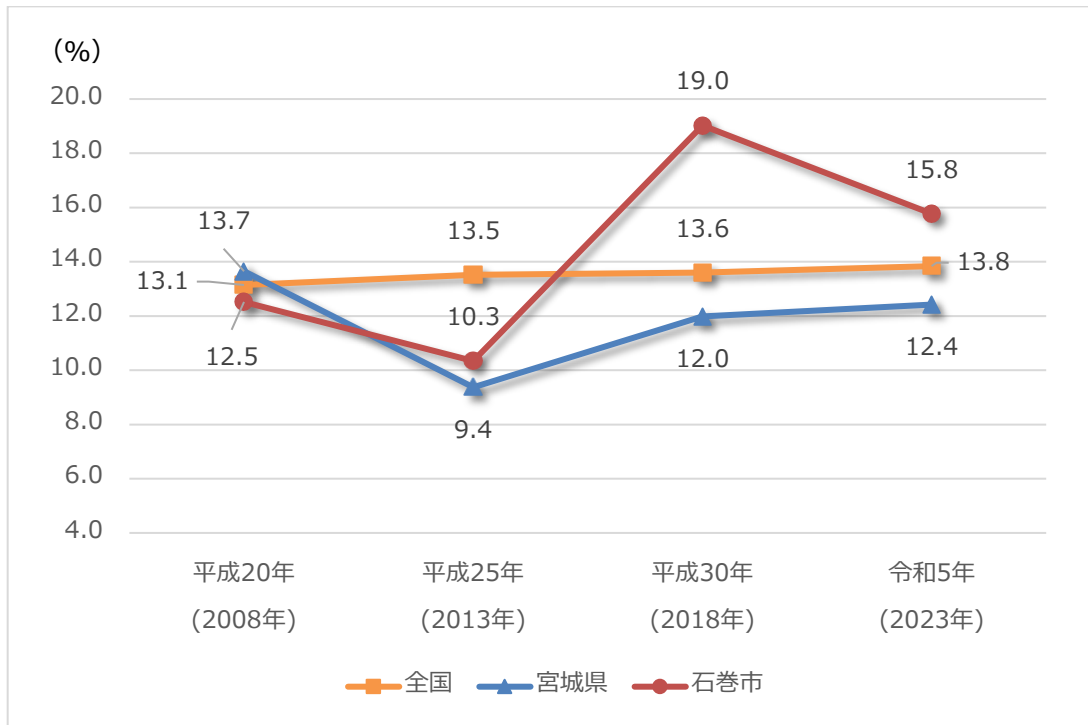
【表-2】 全国・宮城県・本市の住宅数と空き家数

		全国		宮城県		石巻市	
		住宅総数	空き家総数	住宅総数	空き家総数	住宅総数	空き家総数
平成20年 (2008年)	戸数	57,586,000	7,567,900	1,013,900	138,400	64,870	8,120
	割合	-	13.1%	-	13.7%	-	12.5%
平成25年 (2013年)	戸数	60,628,600	8,195,600	1,034,100	96,900	60,540	6,260
	割合	-	13.5%	-	9.4%	-	10.3%
平成30年 (2018年)	戸数	62,407,400	8,488,600	1,089,300	130,500	70,490	13,410
	割合	-	13.6%	-	12.0%	-	19.0%
令和5年 (2023年)	戸数	65,046,700	9,001,600	1,129,200	140,300	65,950	10,400
	割合	-	13.8%	-	12.4%	-	15.8%

出典：住宅・土地統計調査（単位：戸、%）

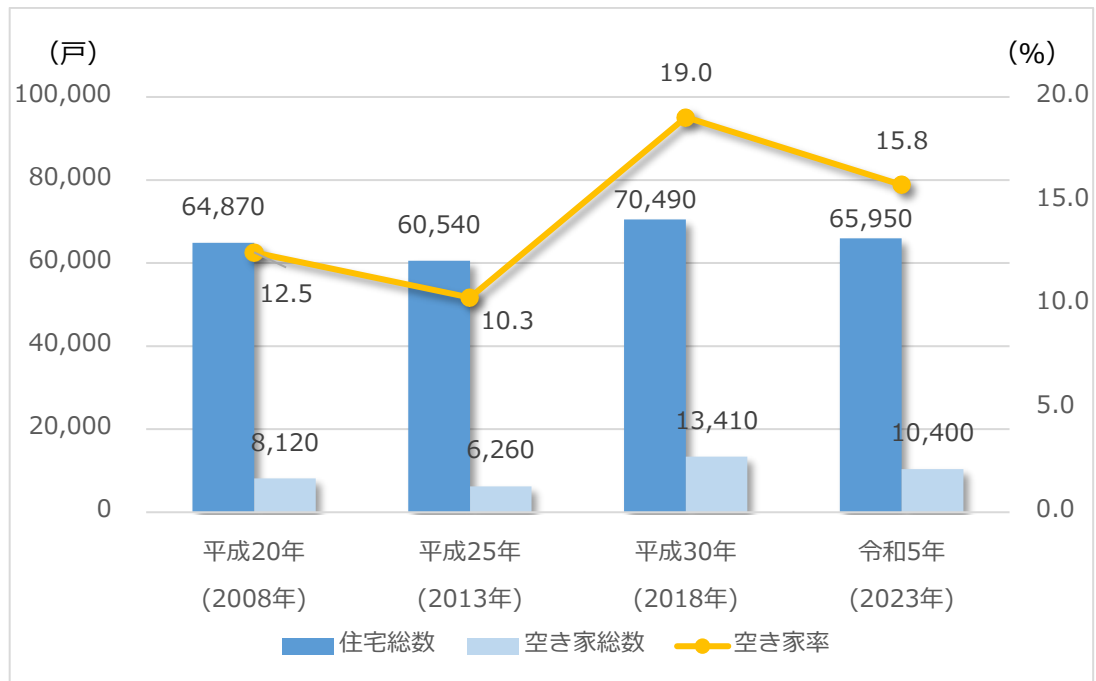
※ 住宅・土地統計調査は、一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値となっているため、合計は一致しない場合があります。

【図-6】 全国・宮城県・本市の空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査（単位：％）

【図-7】 本市の空き家数と空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査（単位：戸、％）

(2) 空家等の種類

本市の空家等を種類別に見ると、別荘等の「二次的住宅」や「売却用の住宅」は数が少なく、大半が「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」で占められています。とりわけ、震災以降は「二次的住宅」は100戸程度となっており、一方、「賃貸用の住宅」の空き家数の増加が顕著となっています。【表-3】・【図-8】

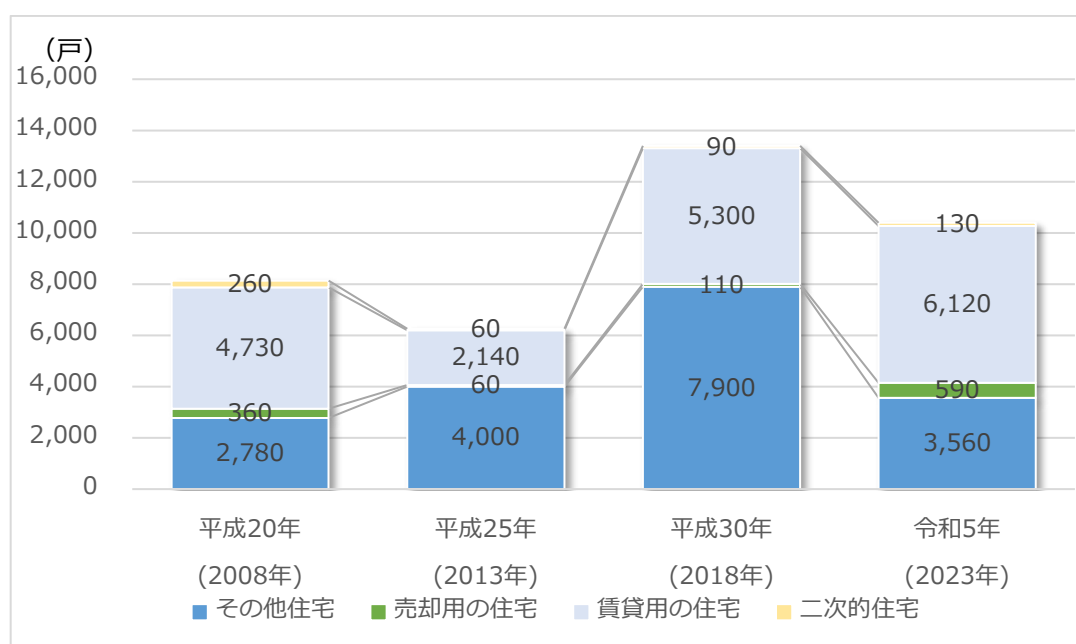
空き家の中でも「その他の住宅」は、賃貸や売却等で市場に流通しておらず、定期的な利用もないため、適切な管理がされておらず、管理不全等により、何らかの対策を講じなければならない可能性が高い空き家と推測されます。

【表-3】 本市の空き家の種類別の件数と割合

		住宅総数	空き家総数	空き家			
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成20年 (2008年)	戸数	64,870	8,120	260	4,730	360	2,780
	割合	-	12.5%	0.4%	7.3%	0.6%	4.3%
平成25年 (2013年)	戸数	60,540	6,260	60	2,140	60	4,000
	割合	-	10.3%	0.1%	3.5%	0.1%	6.6%
平成30年 (2018年)	戸数	70,490	13,410	90	5,300	110	7,900
	割合	-	19.0%	0.1%	7.5%	0.2%	11.2%
令和5年 (2023年)	戸数	65,950	10,400	130	6,120	590	3,560
	割合	-	15.8%	0.2%	9.3%	0.9%	5.4%

出典：住宅・土地統計調査（単位：戸、％）

【図-8】 本市の空き家の種類別の推移

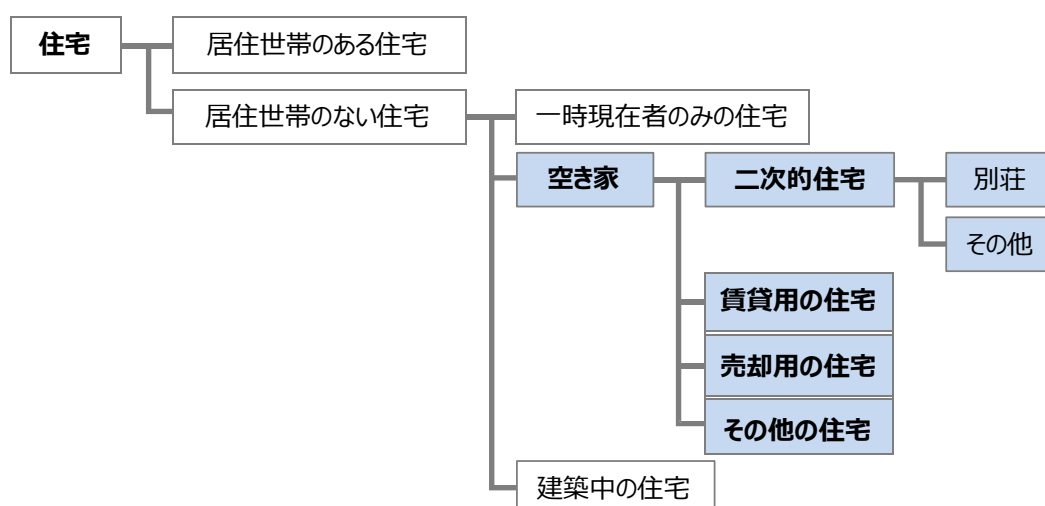


出典：住宅・土地統計調査（単位：戸）

住宅・土地統計調査における「空き家」について

住宅・土地統計調査では、「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住しているか否か（概ね３か月以上の居住の有無）によって、「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に区分しています。

「居住世帯のない住宅」のうち、「一時現在者のみの住宅」を除いた、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」を「空き家」と定義しています。



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、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったとき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	
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 (※ 空き家の区分の判断が困難な住宅を含みます。)	

第3節 第1次石巻市空家等対策計画の施策の評価・検証

本計画では、空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めていますが、本計画を推進するに当たっては、P D C Aサイクル（計画・実行・評価・改善）の継続的な計画管理に基づき、計画の進捗状況を把握し、評価・検証を実施することで、より効果的な取り組みへつなげる必要があります。

このことから、第1次石巻市空家等対策計画の計画期間である令和3（2021）年4月から令和8（2026）年3月までの5年間における施策について、以下のとおりとりまとめます。

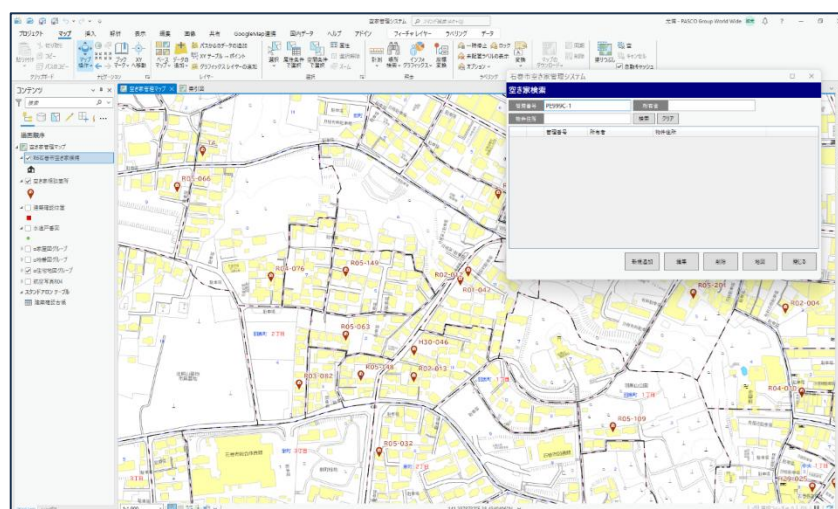
（1）空家等の調査に関する事項における施策の実施状況と検証

①空家等に関する調査

後述のとおり、本市は、令和5（2023）年度から令和6（2024）年度にかけて市内全域における空家等の実態調査を実施しました。本市全体で3,647件が空き家候補と判定され、その内、利活用可能性（老朽度）判定が「D判定」である空家等が143件確認されています。また、空き家候補の所有者等に対してアンケートを実施し、2,277件の有効回答を得ました。これらのほかに、相談等の情報も加え、空き家対策のデータベースの1つとして継続的に管理することを目的に、令和6年度に「空家等管理システム」を導入しました。これらの施策の実施により、迅速かつ正確な実態情報の把握や業務の効率化が図られたことから、市民等からの相談対応や、各種施策の検討に寄与することとなりました。

今後は、蓄積したデータの管理・更新を常時行うことで、情報をアップデートしつつ、より有効な活用方法の検討が必要です。

【図-9】 空家等管理システム 地図等表示画面



②市民等からの情報提供を受けた場合の対応

市民等からの管理不全な空家等に関する相談や問合せへの対応は、空家等の状況を把握するため所有者等の調査や現地調査を行い、所有者等への適切な管理についての指導を文書等で促し、改善に努めました。

【表-4】 個別相談の件数と改善確認件数

	相談・苦情件数	改善確認件数
令和3年度	101	24
令和4年度	112	18
令和5年度	202	22
令和6年度	222	28

(※ 改善の確認は、所有者等からの報告や、現地再調査により確認出来たもの)

結果として、直近の年度では、およそ1割の改善が確認されましたが、それ以外は改善の確認ができていないものもありますが、その多くは管理不全状態のままとなっており、中には相続放棄等により放置されたものもあります。

今後も文書等による指導通知を継続し、広報活動による周知機会の拡大や、状況によっては所有者等への訪問指導等が必要と考えます。

(2) 空家等の発生予防に関する事項における施策の実施状況と検証

相続放棄や相続登記が行われないことなどによる、相続を契機とした空家等の発生予防を促進させるため、宮城県司法書士会による相続登記無料相談会の開催や、法務局からの依頼によるチラシの配布など、周知活動に協力しました。ほかにも、死亡届の提出時に市から配付するハンドブックに、空き家バンクの所有者に対する手続案内を掲載しているほか、令和5年度からは固定資産納税通知書に、適正管理や空き家バンクに関するチラシを同封しています。このような周知は、相続を契機とした空家等の発生予防に効果的な手法と考えます。

また、所有者等に対する経済的支援については、空家等の保全に関連する補助事業を中心に現存住宅のリフォーム等、相談者の実情に合わせ、経済的な支援事業の紹介を行いました。

今後も、空家等の発生予防につながる支援事業について、必要に応じて継続する必要があります。

【図-10】空き家の適正管理や利活用に関する周知のためのパンフレット
(固定資産税納税通知書送付に同封)

～石巻市からのお知らせ～

～家族が空き家で困らないために～

◆空き家を管理せず放置すると… 【空き家の管理は「所有者の責務」です！適切な管理を心がけましょう。】

<p>老朽化による倒壊の危険</p> <p>台風・地震などの自然災害で、屋根材の飛散や外壁などの落下、最悪の場合は倒壊の危険も！</p>	<p>不審者による治安悪化</p> <p>「誰も来る可能性がない家」は不審者に狙われ、被害に遭う可能性が高くなります。</p>
<p>放火による火災</p> <p>管理不全な家は放火されるリスクが高まります。人の目がなく、犯罪のターゲットになりやすい場合もあります。</p>	<p>景観の悪化</p> <p>草木の繁茂や不法投棄により害虫や害獣の住みかになり、放置しておく環境衛生の問題を引き起こす可能性も！</p>

◆空き家は個人の財産です！！ 【住まいの将来について考えましょう。】

空き家になる前に早めの備え！
将来の相続などに備え、住宅を誰が引き継ぐかなど、所有者と親族で話し合っておきましょう。

空き家になったら早期は断念！
空き家になると住宅の傷みは加速します。近隣住民にご迷惑をおかけする前に、適切な管理や売却、賃貸、解体など早期に対応しましょう。

◆空き家の利活用を考えてみましょう。 【家の終活を考えましょう。】

空き家を活用してほしい方！
利用しない空き家を売却や賃貸に活用してみましょう。
「石巻市空き家バンク」を活用することもできますので、興味のある方は裏面の空き家バンクの詳細をご覧ください。
建物を解体し更地に活用する方法もありますので、まずは地元宅建業者等に相談し、有効な活用を考えましょう。

令和6年4月から相続登記の申請が義務化されました。
相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に申請が必要です。
◆お問い合わせ 仙台法務局石巻支局 (0225-22-6188)

石巻市では、空き家に関する相談を受け付けております。司法書士や宅地建物取引士等の専門家による空き家無料相談会も開催しておりますので、お気軽に下記までお問い合わせください。
◆お問い合わせ 千986-8501 石巻市役所14-1 建設部住宅課 活用促進係
電話:0225-95-1111(内線5556) FAX:0225-24-6858

空き地の適正な管理は所有者の義務です!!

空き地を所有している方は、近隣住民の方々の迷惑とならないよう、定期的な雑草の除去や不法投棄対策など、適正な管理を心がけましょう。

◆お問い合わせ
千986-8501 石巻市役所14-1 石巻市 市民生活部環境課 環境衛生係
電話0225-95-1111 (内線3363、3365) FAX:0225-22-6120

～空き家の利活用と空き家バンクについて～

石巻市では空き家問題の解決に向け、空家を有効活用するための「石巻市空き家バンク」を開設し、活用可能な空き家のマッチングによる市場流通に取り組んでおります。活用可能な空き家をお持ちの方はぜひご相談下さい。

建物を使用しない場合、空き家バンクを利用して賃貸や売却をすることも可能です。
また、建物を解体して土地を利活用する方法もあります。

空き家バンクのここが便利です。
全国版空き家バンクサイトに掲載されるため、多くの方の目に留まります。
・物件の登録や掲載、媒介契約時の費用は発生しません。
・不動産事業者を市が割り当てします。
※建物の状況により登録をお断りする場合があります。

登録に必要な書類
①石巻市空き家バンク情報登録申請書
②石巻市空き家バンク情報登録カード
③空き家の納税証明書、登記簿、公図、身分証明書の写し(住民票や免許証の写し)
※建物の相続が済んでいない場合、無接道地建築の場合、所有者等が暴力団員等である場合はお取り扱いできません！

お問い合わせ先
千986-8501
石巻市役所14-1 建設部住宅課 活用促進係(内線5556)
電話番号:0225-95-1111 FAX:0225-24-6858

石巻市空き家対策ホームページ

(3) 空家等の適切な管理の促進に関する事項における施策の実施状況と検証

①所有者等の意識啓発

所有者等に対し、市報や市SNS等を活用し、空家等の適切な管理は所有者等の責務であること、適切な管理を行うことの重要性を市民目線で分かりやすく伝えたほか、無料相談会の開催や関係法令の認知度を高める周知活動を行いました。こうした取組等により問合せが増加しているため、所有者等が空家等の管理について認識していることが伺えます。引き続き、所有者等の意識の向上が図られるよう、周知の機会を拡大する必要があります。

②相談受付体制の整備

建設部住宅課が総合相談窓口となり、空家等の対応はもとより、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を行うなど、市民や空家等の所有者が気軽に相談できる体制の整備に取り組みました。このことにより、市民や空家等の所有者が相談窓口で困惑することも少なくなり、また、関係部署間の情報共有体制の構築も進み、業務の効率化が図られました。今後は、空家等の発生予防や問題解決を促進させるべく、関係部署や関係団体との更なる情報の共有体制の充実について検討が必要です。

③市民等との協力

条例第5条の規定により、行政委員、民生委員、町内会長、衛生推進員等から情報提供や相談があった場合には、現地調査時の立会いに協力いただくなど、詳細な情報の提供等を依頼し、状態の把握に努めました。また、研修会等で空家等対策について周知を行い、市民等の理解と協力の必要性を説明しました。このことにより、情報提供の件数や実態把握の機会が増加し、一定の効果があつたものと認識しておりますので、本市と地域住民、町内会、自治会等の継続的な協力体制を維持していくことが、問題の早期発見・解決につながると考えます。

④空家等の管理代行サービスの活用

本市は、令和3年に公益社団法人石巻市シルバー人材センターと管理不全建物等の適正な管理の推進に関する協定を締結し、管理不全な状態にある建物等を発見した場合の情報提供や、所有者等から空き家等の管理に関する相談があった場合は相談先として同法人を紹介する等、相互協力の体制を構築しました。また、一部事業において、関連する民間団体との業務協力も行っており、目に留まりにくい情報の収集や、所有者等の管理委託先の紹介等、問題の早期発見や解決に一定の効果が見られたものと考えています。今後は、民間事業者も含め、官民一体で情報提供や啓発活動に取り組む必要があります。

⑤所有者等に対する経済的支援策の検討

空家等の管理不全状態の解消意思があっても、経済的な事情により実施できない所有者等に対し、関連する補助事業の紹介を行いました。また、相続等による譲渡所得などの控除に係る申請手続きの支援等、空家等の発生予防に係る制度の紹介を行いましたが、所有者等の個々の実情を勘案すると、申請要件が満たされていない又は該当しない場合も存在し、手続きの煩雑さも相まって申請件数が少ないのが実情となっています。

今後において、国、県等の支援策情報を収集しながら、情報の提供や手続きの支援が空き家問題の早期解決につながると考えます。

(4) 空家等の利活用の促進に関する事項における施策の実施状況と検証

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に乏しい、又は適切な相談先を知らないために利活用のイメージを持ってない所有者等に対し、公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会石巻・気仙沼支部が主催するセミナーでの講話を通じて「石巻市空き家バンク」制度の周知を行いました。また、関係機関の協力による空き家無料相談会を年4回開催するなど、所有者等の相談窓口を整えています。これについて、参加者から好評の声をいただいておりますので、今後も事業を継続していくことが、効果的であると考えます。

②空家等の利活用、流通市場の育成・普及

本市では、空家等の利活用促進と移住・定住希望者への支援策として、令和3年度から「石巻市空き家バンク制度」を開始し、中古物件での「売りたい人・買いたい人」とのマッチングを推進しました。この結果、令和6年度末まで54件の登録があり、うち22件の成約に結び付き、空家等の発生予防に一定の成果があったものと考えています。しかし、市民等への制度の周知、活用への効果や希望者の認知は進んでおらず、同様の制度を実施している他自治体と比較しても、登録物件数、利用希望者の登録数は少ないと捉えています。

今後は、周知、啓発活動の積極的な実施が、登録物件・利用希望者の新規登録数の増加につながると考えます。

③除却した跡地の利活用の促進

除却した跡地の利活用については、跡地は個人の財産であることから、所有者と民間事業者間での利活用の検討をしました。今後においても、国や県の支援策があった場合には、情報発信に努め有効活用の促進を支援します。

また、相続人不存在等、所有者等が不明な場合には、民間等の利活用を基本として、関連部署や関係団体、地域等と連携した取組が必要です。

(5) 所有者・住民等からの相談対応に関する事項における施策の実施状況と検証

①個別相談の実績

これまでの相談実績は、令和3（2021）年から令和6（2024）年までに637件あり、内容は「環境衛生」に関する相談が最も多く、295件（全体の46.3%）となっています。

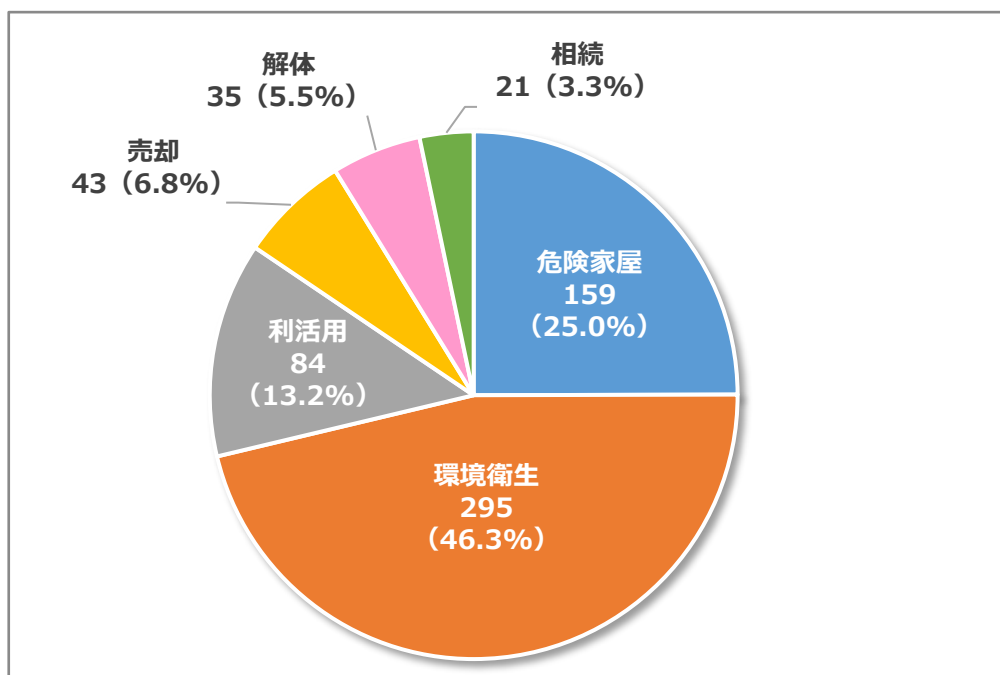
【表-5】・【図-11】

【表-5】 個別相談の相談件数と内容（年度別）

		令和3年度 (2021)		令和4年度 (2022)		令和5年度 (2023)		令和6年度 (2024)		計	
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
相談 内容 別	危険家屋	38	37.6%	39	34.8%	45	22.3%	37	16.7%	159	25.0%
	環境衛生	32	31.7%	55	49.1%	85	42.1%	123	55.4%	295	46.3%
	利活用	7	6.9%	6	5.4%	35	17.3%	36	16.2%	84	13.2%
	売却	12	11.9%	0	0.0%	22	10.9%	9	4.1%	43	6.8%
	解体	9	8.9%	5	4.5%	11	5.4%	10	4.5%	35	5.5%
	相続	3	3.0%	7	6.3%	4	2.0%	7	3.2%	21	3.3%
計		101	-	112	-	202	-	222	-	637	-

※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

【図-11】 個別相談の相談内容



②無料相談会の実績

本市では、市内にある空家等の所有者等を対象に、空家等の維持管理、相続問題、解体、売却等について専門家による無料相談会を開催しています。

これまでの相談実績は、令和3（2021）年度から令和6（2024）年度までに16回の相談会を開催し、84件の相談がありました。内容は「売却」に関する相談が最も多く、次いで「解体」、「相続」と続きます。

○令和3（2021）年度 相談会開催：4回 相談件数：21件

令和3（2021）年6月	石巻中央公民館
9月	蛇田公民館
11月	遊楽館
令和4（2022）年1月	まきあーとテラス

○令和4（2022）年度 相談会開催：4回 相談件数：19件

令和4（2022）年6月	遊楽館
9月	渡波公民館
11月	向陽地区コミュニティセンター
令和5（2023）年1月	まきあーとテラス

○令和5（2023）年度 相談会開催：4回 相談件数：22件

令和5（2023）年6月	遊楽館
9月	中央公民館
11月	向陽地区コミュニティセンター
令和6（2024）年1月	ささえあいセンター

○令和6（2024）年度 相談会開催：4回 相談件数：22件

令和6（2024）年6月	遊楽館
9月	市役所501号室
11月	〃
令和7（2025）年1月	〃

【表-6】 無料相談会の相談件数と内容（年度別）

		令和3年度 (2021)		令和4年度 (2022)		令和5年度 (2023)		令和6年度 (2024)		計	
相談件数		21		19		22		22		84	
相談 内容 別		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
	売却	17	34.7%	15	37.5%	18	43.9%	13	38.2%	63	38.4%
	解体	10	20.4%	15	37.5%	14	34.1%	12	35.3%	51	31.1%
	相続	9	18.4%	7	17.5%	4	9.8%	8	23.5%	28	17.1%
	活用	6	12.2%	2	5.0%	2	4.9%	1	2.9%	11	6.7%
	管理	7	14.3%	1	2.5%	3	7.3%	0	0.0%	11	6.7%
計		49	-	40	-	41	-	34	-	164	-

※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。
また、一つの相談の内容が多岐にわたるため、相談件数と内訳の合計は一致しません。

第4節 現地調査の結果

本計画の策定に先立ち、本市は、令和5（2023）年度から令和6（2024）年度にかけて市内全域における空家等の実態調査を実施しました。

（1）調査対象物件の整理

市が保有する水道閉栓情報、給水戸番図データ、水道開栓情報、住民基本台帳情報、平成30（2018）年度及び令和元（2019）年度に実施した調査資料を基に空き家候補を絞り込みました。

この空き家候補と現地調査時に空き家と思われると判断した建物を含め、調査対象物件は4,548件となりました。

（2）現地調査の実施

「地方公共団体における空家調査の手引きver.1」（平成24（2012）年6月、国土交通省住宅局）（以下、「手引き」という。）に示されている調査項目等を参考に現地調査項目を設定し、次のとおり現地調査を実施しました。

現地調査

- 公道からの外観目視調査
- 表札等、郵便受け、電気メーターの状況、カーテンの有無等を確認し、使用実態がない可能性が高いと判断される建築物を特定
- 特定された建築物について、建築物の基礎情報（道路の幅員、駐車場スペース、間口の幅等）や管理状況（門、塀の状況、雑草・立木の状況、屋根材・外壁の状況等）を確認

(3) 空き家候補の件数と割合

調査対象物件4,548件に対する現地調査の結果、本市全体で3,647件が空き家候補と判定されました。

地区別の空き家候補では、石巻地区が1,538件と最も多く、次いで、河南地区が398件、河北地区が306件と続きます。

この空き家候補の件数を「令和6（2024）年9月末時点の世帯数＋空き家候補数」で除した「空き家率」は、市全体では5.5%となりました。また、地区別では牡鹿地区が17.8%と最も高く、次いで、雄勝地区が15.9%、荻浜地区が14.6%と続いています。

【表-7】

空き家候補の件数は石巻地区が多くなっていますが、市街地における空家等は、市場で流通し、活用される可能性も高いと考えられます。

一方で、郊外部や集落等の空家等は、ニーズが乏しいため需要が限られ、市街地における空家等と比較して市場流通による解消が難しい場合が多く見られます。

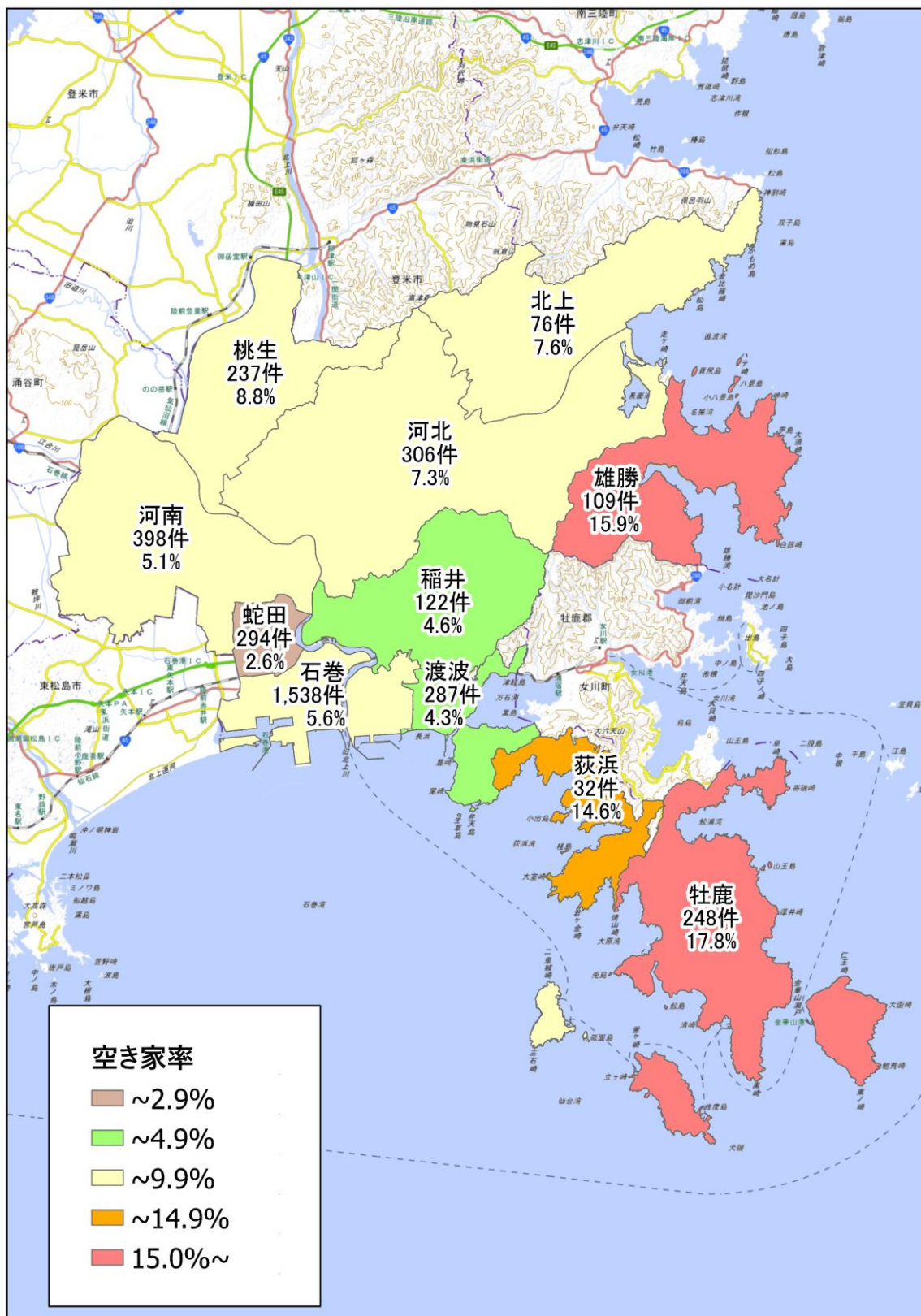
【表-7】 地区別の空き家候補数と空き家率

地区	①空き家候補数 (件)	②世帯数 (世帯)	①＋②	空き家率 ①÷(①＋②)
石巻	1,538	26,069	27,607	5.6%
蛇田	294	10,918	11,212	2.6%
稲井	122	2,558	2,680	4.6%
渡波	287	6,452	6,739	4.3%
荻浜	32	187	219	14.6%
河北	306	3,908	4,214	7.3%
雄勝	109	578	687	15.9%
河南	398	7,370	7,768	5.1%
桃生	237	2,441	2,678	8.8%
北上	76	929	1,005	7.6%
牡鹿	248	1,142	1,390	17.8%
合計	3,647	62,552	66,199	5.5%

※ 令和7年3月31日現在

また、空き家率については、牡鹿半島など市東部において、空き家率が高くなっている傾向があります。【図-12】

【図-12】 地区別の空き家候補数と空き家率



(4) 利活用可能性（老朽度）判定

現地調査の結果、空き家候補と判定された3,647件について、調査結果で得られた建物の物理的損傷の度合いに応じて評点を設定し、空き家候補を利活用可能性（老朽度）の観点からA～D判定に分類しました。

【表-8】 利活用可能性（老朽度）区分と判定内容

判定区分	評点合計点	判定内容
A判定	0～20点	現状のまま利活用が可能な空き家
B判定	21～50点	修繕等は要するが利活用が可能な空き家
C判定	51～99点	危険性は高くないが経過観察が必要であり、適切な管理を行う必要がある空き家
D判定	100点以上	特定空家等になり得るため、管理不全空家等マニュアルに沿った対応が必要な空き家

※ 老朽度不明：立木の繁茂や公道上から視認ができない等の理由により、老朽度を確認できない空き家

「A判定」は、外観調査では物理的損傷が確認されず、立地や所有者等の意向によっては、活用の可能性があります。一方、「D判定」は、損傷が大きく、建物の倒壊や建築材の飛散等のおそれがあり、景観や周辺住民の生活環境の保全等にも悪影響を及ぼしている可能性があります。また、「C判定」は、将来的に「D判定」となる可能性があります。

利活用可能性（老朽度）判定の結果、市全体で「A判定」が2,111件（57.9%）、「B判定」が1,044件（28.6%）、「C判定」が306件（8.4%）、「D判定」が143件（3.9%）、老朽度不明は43件（1.2%）となりました。

地区別で見ると、一定以上の損傷がある「C・D判定」の割合が最も高いのは、稲井地区で31.1%、次いで荻浜地区で25.0%、桃生地区で22.0%と続いています。

全体的な傾向として、所有者等の適切な管理が行き届かず、放置される空家等が多いことが推測されます。

また、周辺への危険等が懸念される「D判定」は、市街地である石巻地区が40件と最も多く、次いで、河南地区と桃生地区でそれぞれ22件、河北地区で21件、稲井地区で17件と続いています。【表-9】・【図-13】

空き家候補の立地状況によっても異なりますが、市街地にある「D判定」は、既に近隣の生活環境に悪影響を及ぼしている、又はその可能性が高く、所有者等による改善を促すため指導通知を送付する等の対策を実施しています。

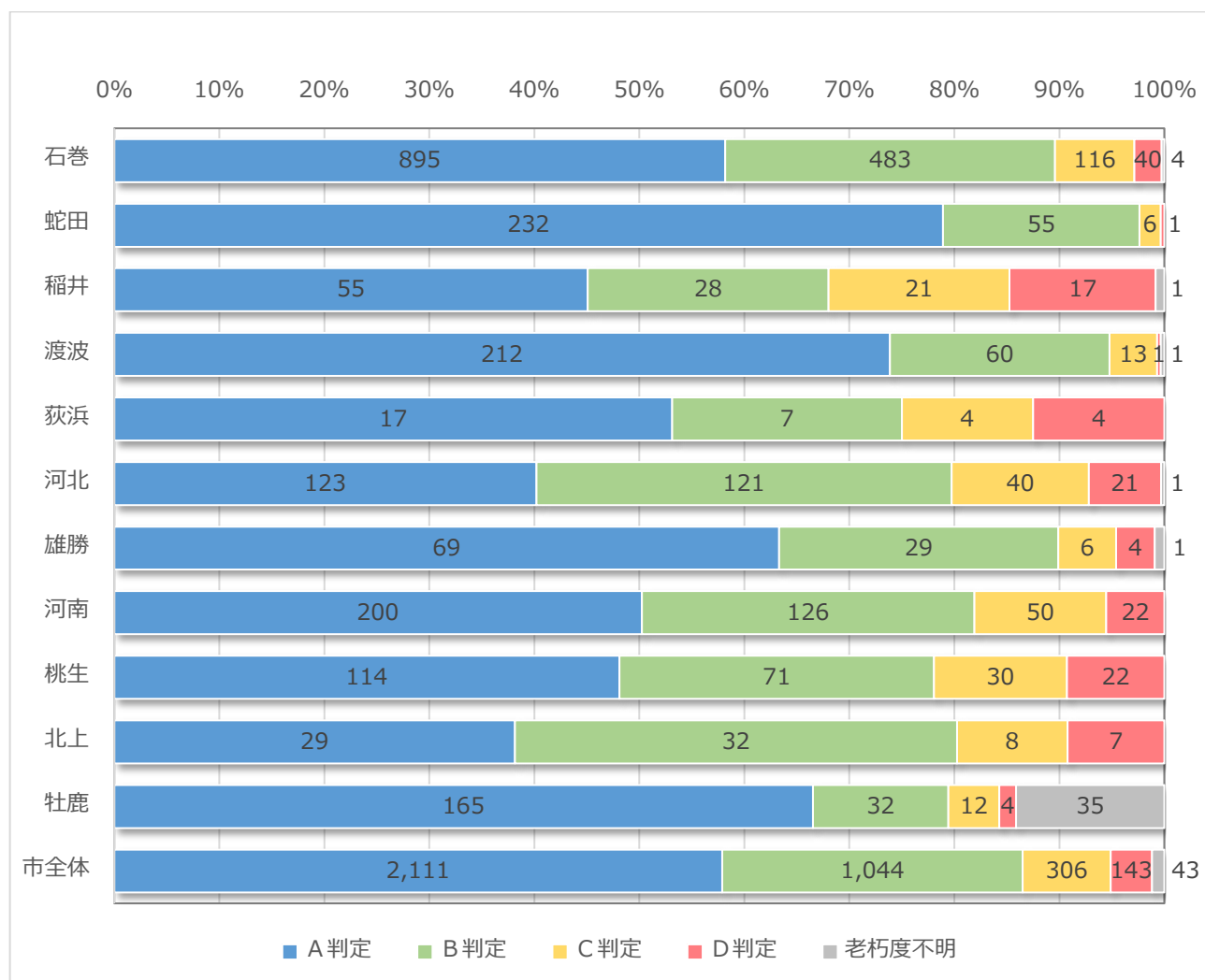
【表-9】 地区別の利活用可能性（老朽度）判定結果（単位：件、%）

地区	A判定		B判定		C判定		D判定		老朽度不明		合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
石巻	895	58.2%	483	31.4%	116	7.5%	40	2.6%	4	0.3%	1,538
蛇田	232	78.9%	55	18.7%	6	2.0%	1	0.3%	0	0.0%	294
稲井	55	45.1%	28	23.0%	21	17.2%	17	13.9%	1	0.8%	122
渡波	212	73.9%	60	20.9%	13	4.5%	1	0.3%	1	0.3%	287
荻浜	17	53.1%	7	21.9%	4	12.5%	4	12.5%	0	0.0%	32
河北	123	40.2%	121	39.5%	40	13.1%	21	6.9%	1	0.3%	306
雄勝	69	63.3%	29	26.6%	6	5.5%	4	3.7%	1	0.9%	109
河南	200	50.3%	126	31.7%	50	12.6%	22	5.5%	0	0.0%	398
桃生	114	48.1%	71	30.0%	30	12.7%	22	9.3%	0	0.0%	237
北上	29	38.2%	32	42.1%	8	10.5%	7	9.2%	0	0.0%	76
牡鹿	165	66.5%	32	12.9%	12	4.8%	4	1.6%	35	14.1%	248
合計	2,111	57.9%	1,044	28.6%	306	8.4%	143	3.9%	43	1.2%	3,647

※ 令和7年3月31日現在

※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、地区ごとの割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

【図-13】 地区別の利活用可能性（老朽度）判定結果割合と件数（単位：%及び件）



（５）平成30年度・令和元年度及び令和５年度・令和６年度の地区別の空き家率の比較

令和５（２０２３）年度・令和６（２０２４）年度調査結果における空き家候補数は３,６４７件となっており、平成３０（２０１８）年度・令和元（２０１９）年度調査結果と比較すると１,２５５件増加しています。地区ごとで比較しても、全ての地区で空き家数は増加しています。

また、令和５（２０２３）年度・令和６（２０２４）年度調査結果における空き家率は５.５％となっており、平成３０年度（２０１８）年度・令和元（２０１９）年度と比較すると１.８％上昇しています。特に河北地区、河南地区、桃生地区、北上地区、牡鹿地区で空き家率が２倍以上に上昇しています。

【表-10】 地区別の空き家候補数と空き家率の比較

地区	①空き家候補数 (件)		②世帯数 (世帯)		①＋②		空き家率 ①÷(①＋②)	
	H30・R1	R5・R6	H30・R1	R5・R6	H30・R1	R5・R6	H30・R1	R5・R6
石巻	1,184	1,538	25,647	26,069	26,831	27,607	4.4%	5.6%
蛇田	244	294	10,552	10,918	10,796	11,212	2.3%	2.6%
稲井	106	122	2,522	2,558	2,628	2,680	4.0%	4.6%
渡波	234	287	6,303	6,452	6,537	6,739	3.6%	4.3%
荻浜	29	32	196	187	225	219	12.9%	14.6%
河北	139	306	3,925	3,908	4,064	4,214	3.4%	7.3%
雄勝	62	109	622	578	684	687	9.1%	15.9%
河南	153	398	7,166	7,370	7,319	7,768	2.1%	5.1%
桃生	110	237	2,438	2,441	2,548	2,678	4.3%	8.8%
北上	25	76	955	929	980	1,005	2.6%	7.6%
牡鹿	106	248	1,267	1,142	1,373	1,390	7.7%	17.8%
合計	2,392	3,647	61,593	62,552	63,985	66,199	3.7%	5.5%

※ 令和７年３月31日現在

第5節 所有者等の状況・意向

現地調査の結果、空家等候補と判定された3,647件のうち、送付先が官公庁であったもの等を除いた3,598件を対象に所有者等意向調査を実施しました。

意向調査票には、手引きにおけるアンケート調査の例を参考に、建物の状況、空き家になったきっかけ、相続状況、建物の種類、空き家になってからの経過年月、建築時期、管理状況、内部状況、利用状況、利活用意向、空き家バンクの登録意向等を把握するための設問を用意し、郵送によるアンケート方式で実施しました。

所有者等意向調査の調査結果の概要は以下のとおりです。

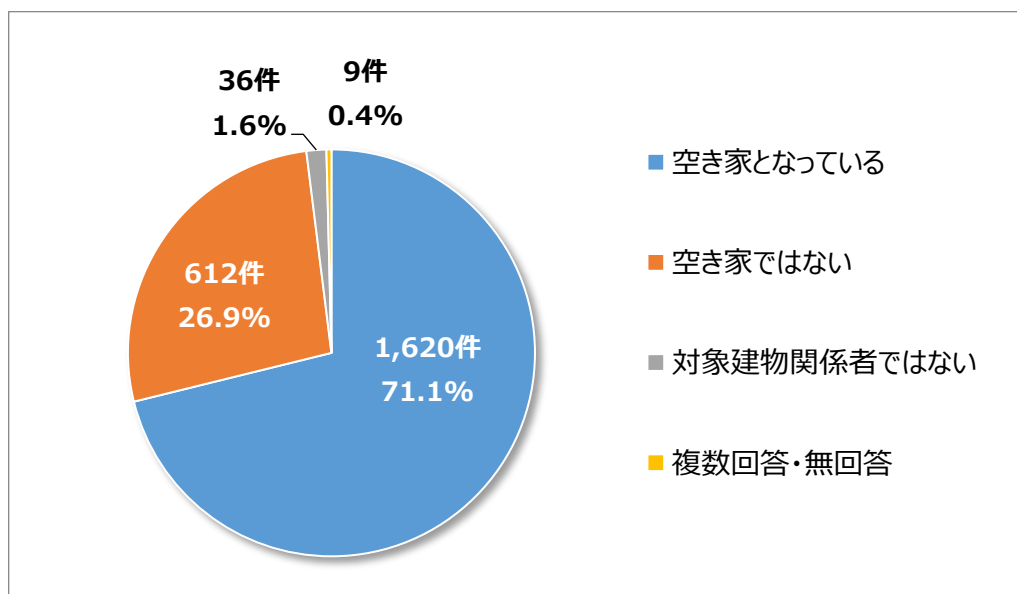
【表-11】 所有者意向調査の概要

調査方法	空き家と思われる建物の所有者又は関係者を対象に、郵送によるアンケート調査を実施
発送数	3,598件
有効発送数	3,392件（宛先不明による返送206件）
回収数	2,277件
有効回収率	67.1%

（１）建物の状況

建物の状況については、1,620件（71.1%）が「空き家となっている」でした。

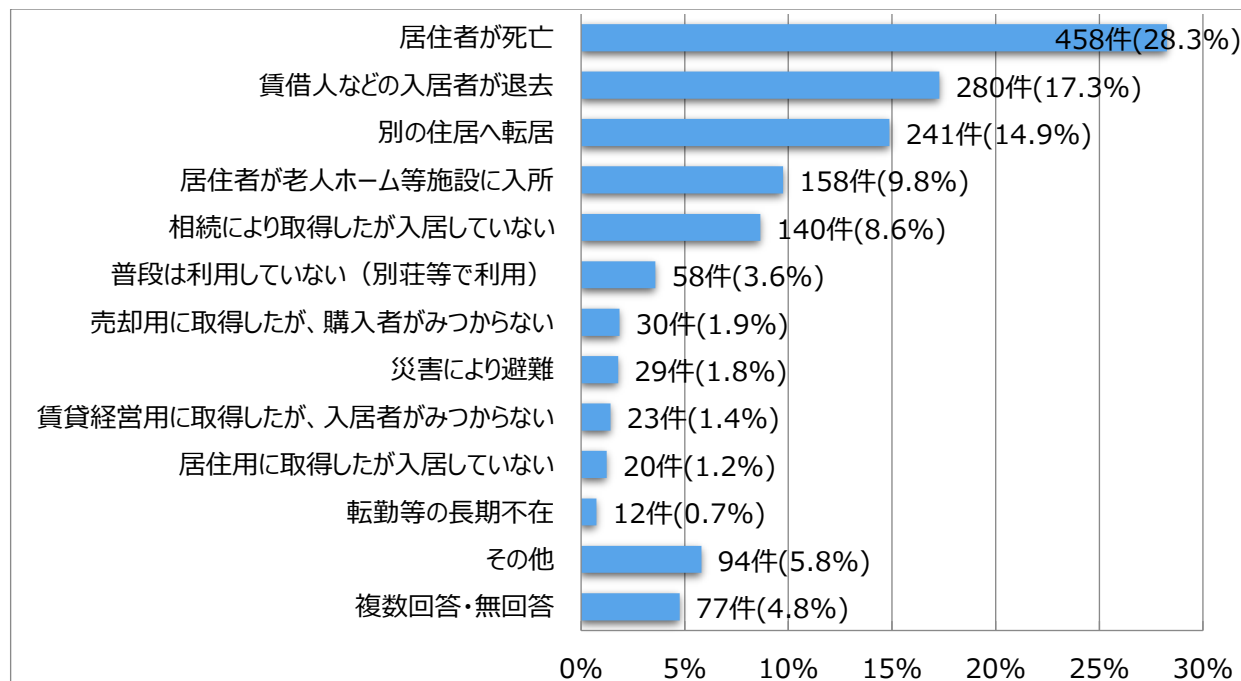
【図-14】 対象建物の状況（総数：2,277件）



(2) 空き家となった主なきっかけ

空き家となった主なきっかけについては、「居住者が死亡」が最も多く458件(28.3%)、次いで「賃借人などの入居者が退去」が280件(17.3%)でした。

【図-15】 空き家となった主なきっかけ (回答数：1,620件)

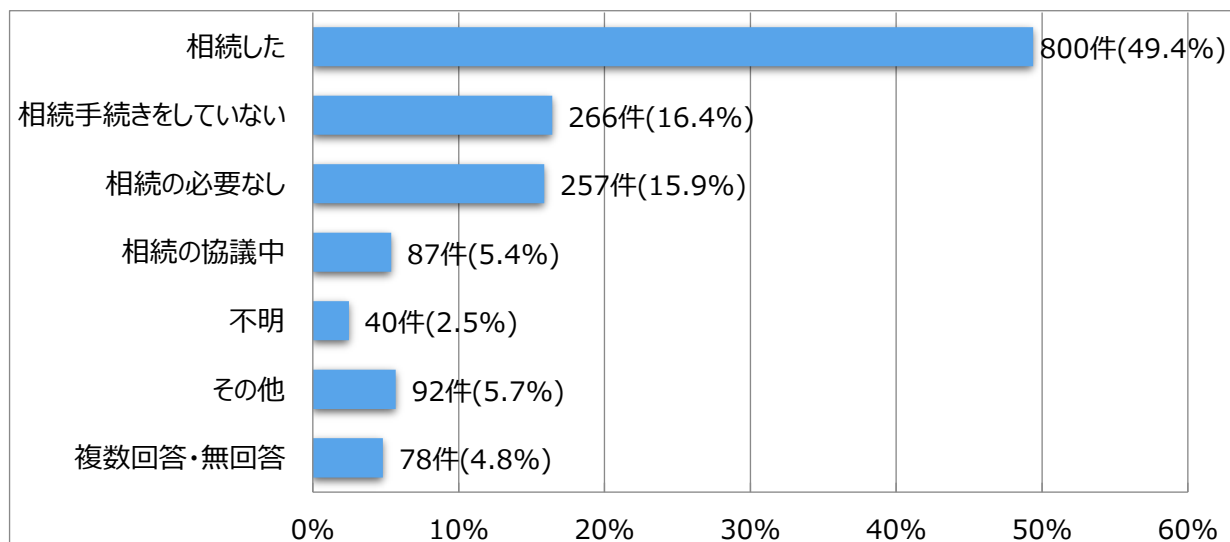


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(3) 相続状況

建物の相続状況については、「相続した」が最も多く800件(49.4%)でした。

【図-16】 建物の相続状況 (回答数：1,620件)

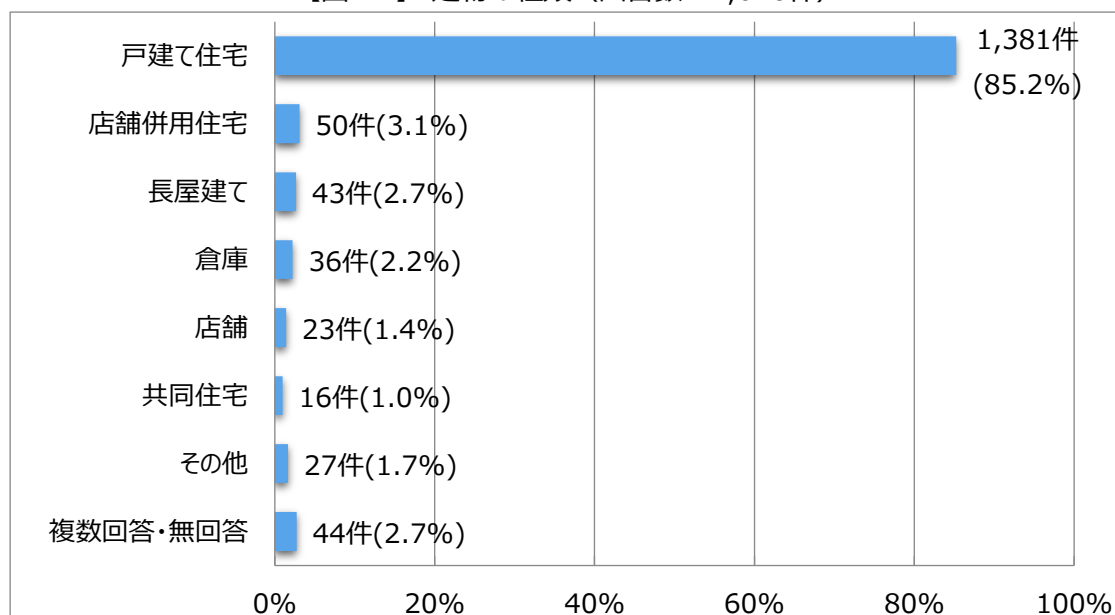


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(4) 建物の種類

建物の種類については、「戸建て住宅」が最も多く1,381件（85.2%）でした。

【図-17】 建物の種類（回答数：1,620件）

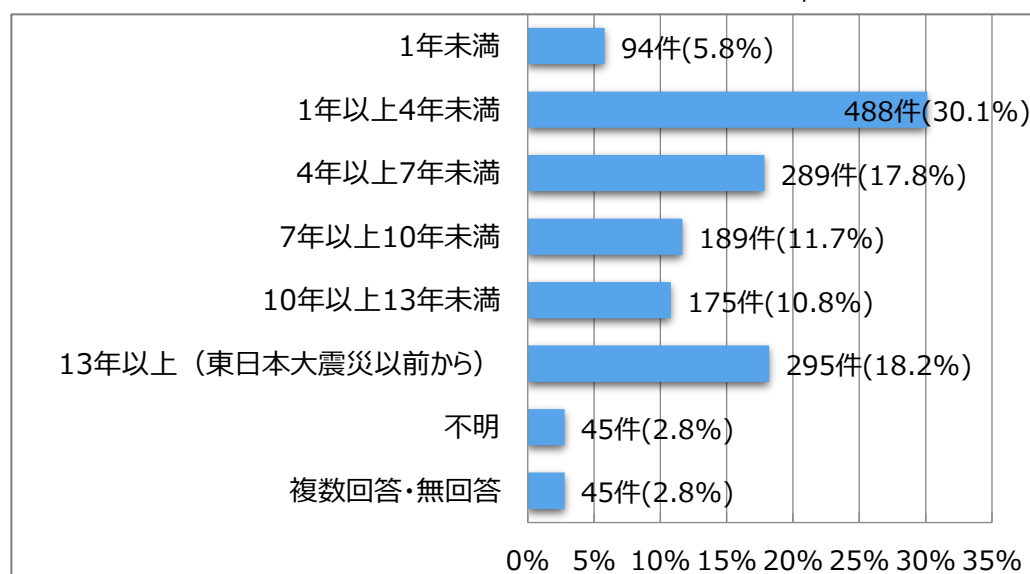


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(5) 空き家になってからの経過年月

空き家になってからの経過年月については、「1年以上4年未満」が最も多く488件（30.1%）、次いで「13年以上（東日本大震災以前から）」が295件（18.2%）でした。

【図-18】 空き家になってからの経過年月（回答数：1,620件）

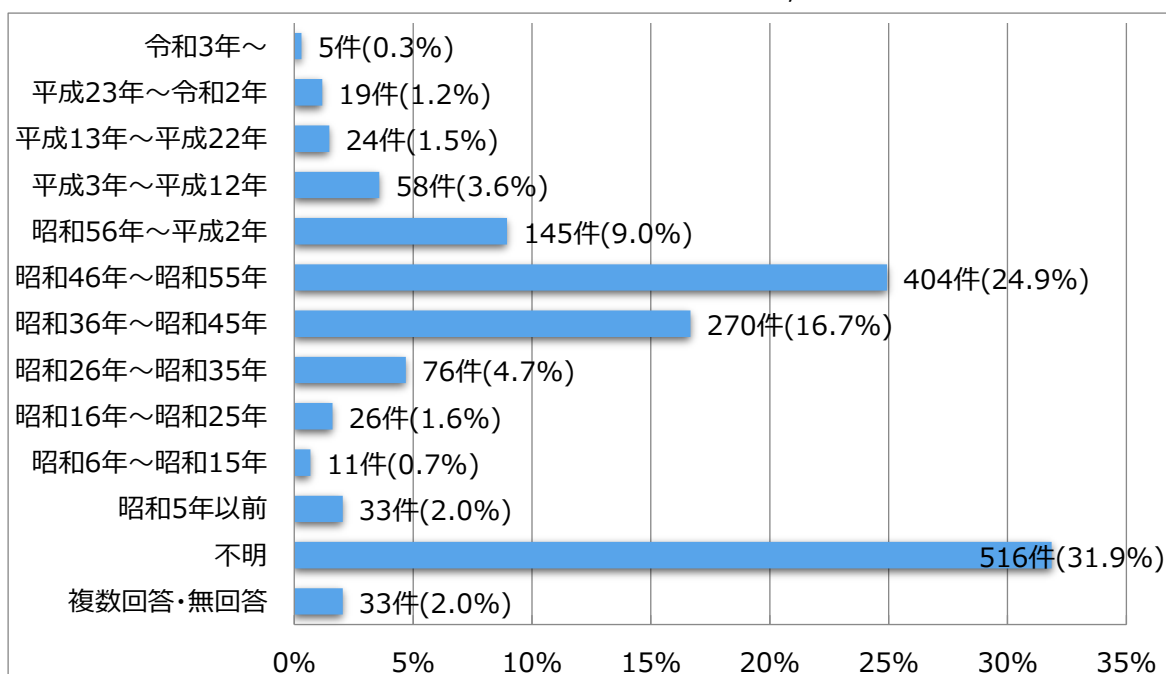


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(6) 建築時期

建物の建築時期については、主に昭和36年～平成2年となっています。

【図-19】 建物の建築時期（回答数：1,620件）

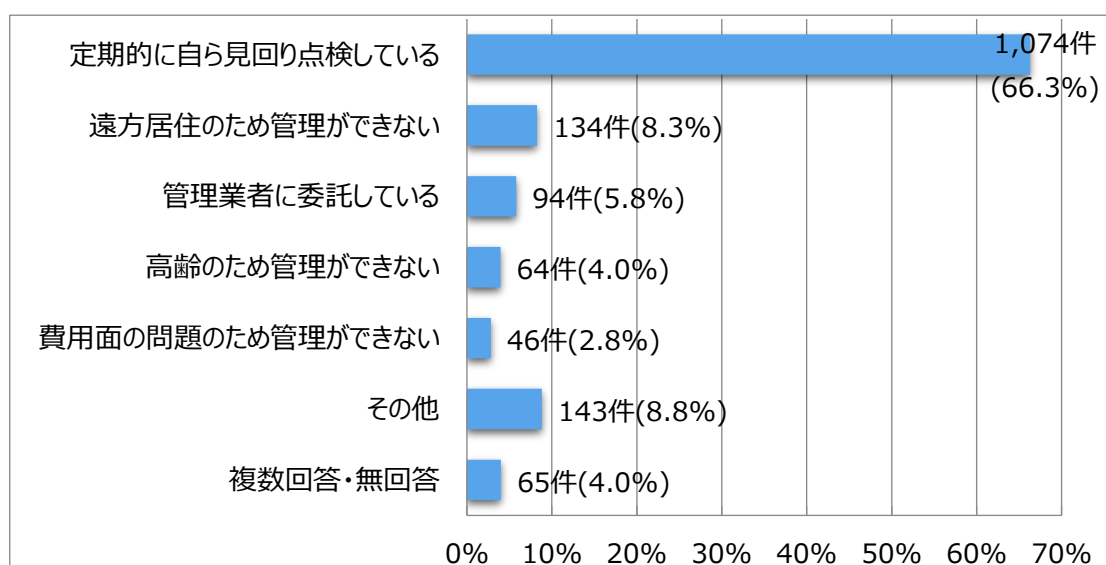


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(7) 管理状況

建物の管理状況については、「定期的に自ら見回り点検している」が1,074件（66.3%）で最も多い一方、「遠方居住・高齢・費用面の問題」で管理できない建物は合わせて244件（15.1%）でした。

【図-20】 建物の管理状況（回答数：1,620件）

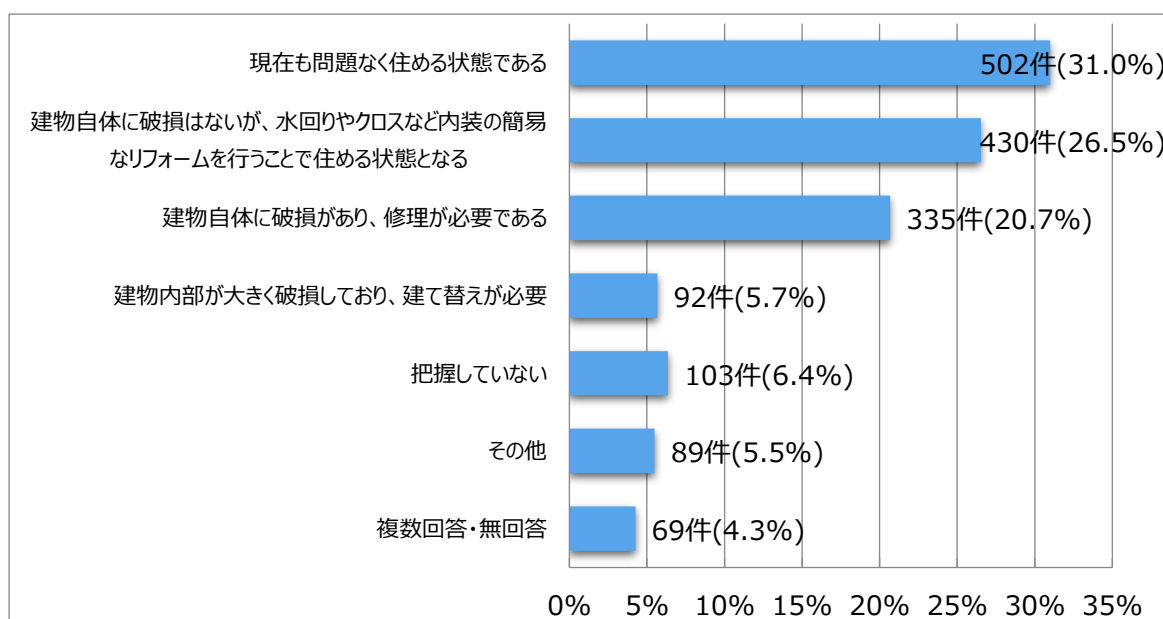


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(8) 内部状況

建物の内部状況については、「現在も問題なく住める状態である」と「内装の簡易なリフォームを行うことで住める状態となる」は合わせて932件（57.5%）となっている一方、「把握していない」103件（6.4%）でした。

【図-21】 建物の内部状況（回答数：1,620件）

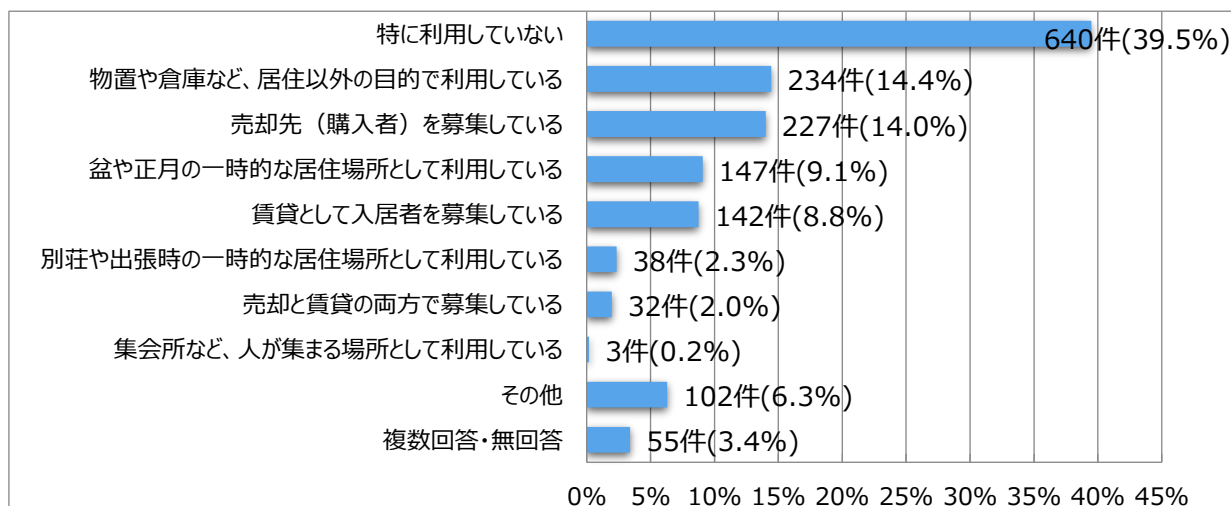


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(9) 利用状況

現在の利用状況については、「特に利用していない」が640件（39.5%）と最も多く、次いで「物置や倉庫など居住以外の目的で利用している」が234件（14.4%）でした。

【図-22】 現在の利用状況（回答数：1,620件）

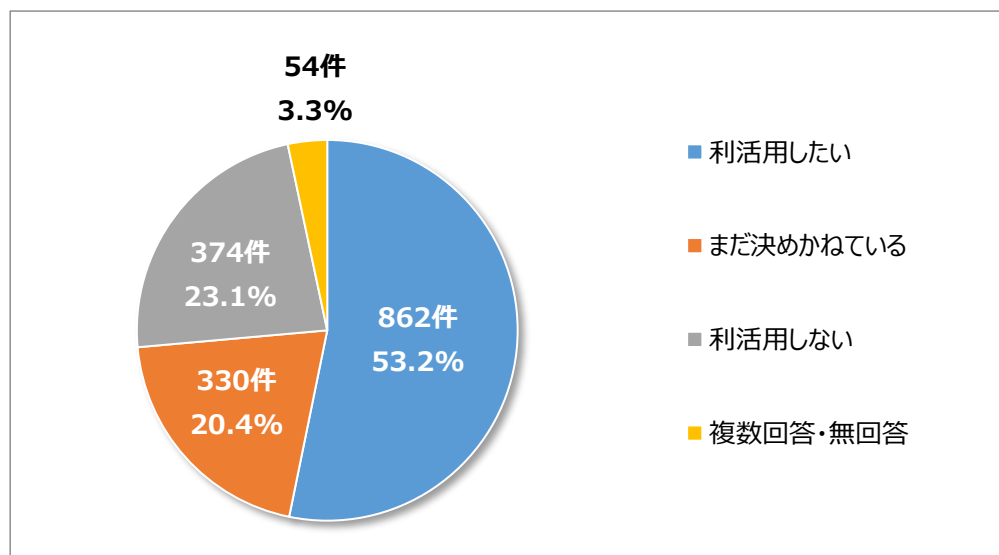


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(10) 利活用意向

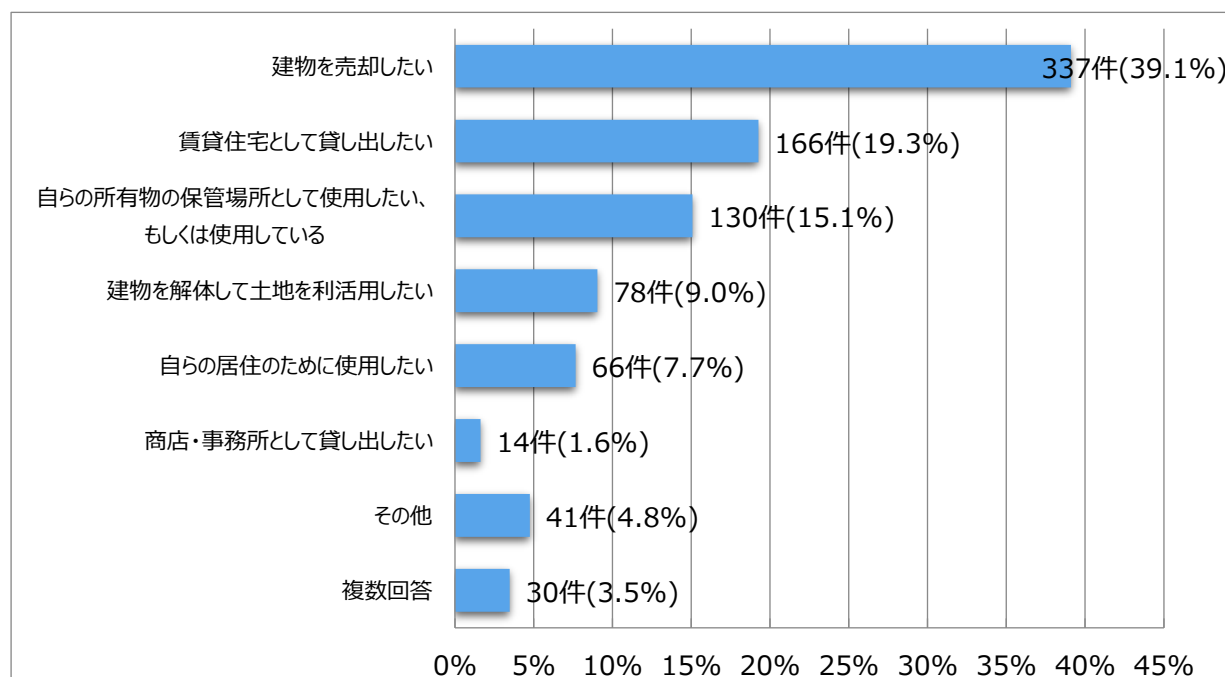
空き家の利活用意向については、「利活用したい」が862件（53.2%）と最も多い一方、374件（23.1%）が「利活用しない」でした。

【図-23】 空き家の利活用意向（回答数：1,620件）



利活用したい理由については、「建物を売却したい」が337件（39.1%）と最も多く、次いで「賃貸住宅として貸し出したい」が166件（19.3%）でした。

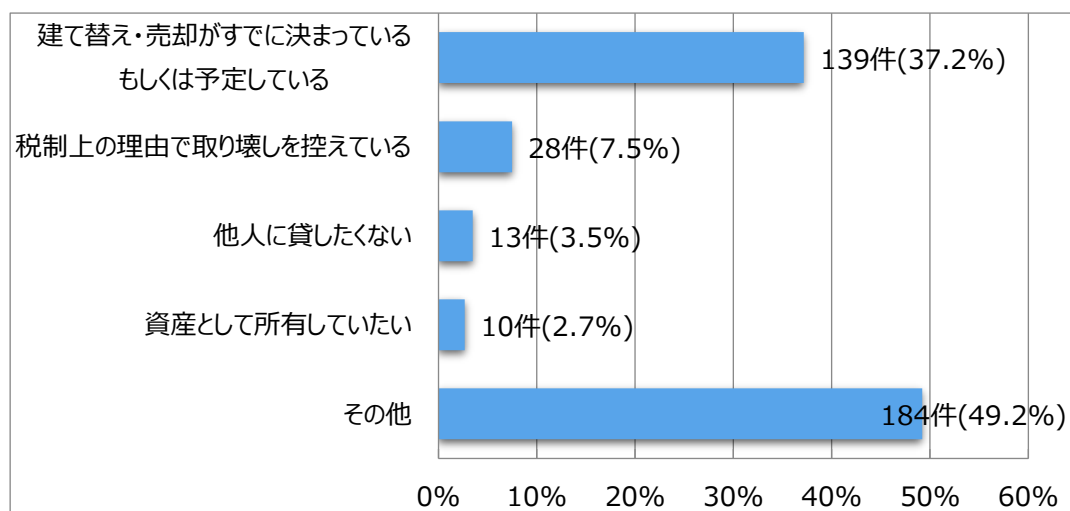
【図-24】 利活用したい理由（回答数：862件）



※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

利活用しない理由については、「その他」が184件（49.2%）と最も多くなっており、「解体予定」「売却したい」「相続していない」が主な回答となっています。次いで「建て替え・売却がすでに決まっているもしくは予定している」が139件（37.2%）でした。

【図-25】 利活用しない理由（回答数：374件）

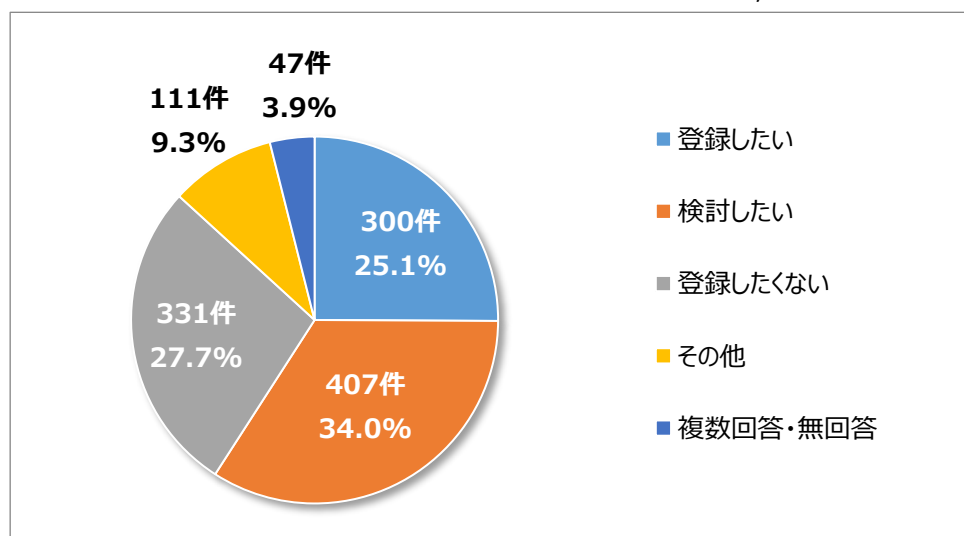


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

（11）空き家バンクの登録意向

空き家バンクの登録意向については、「検討したい」が407件（34.0%）と最も多く、次いで「登録したくない」が331件（27.7%）でした。

【図-26】 空き家バンクの登録意向（回答数：1,196件）

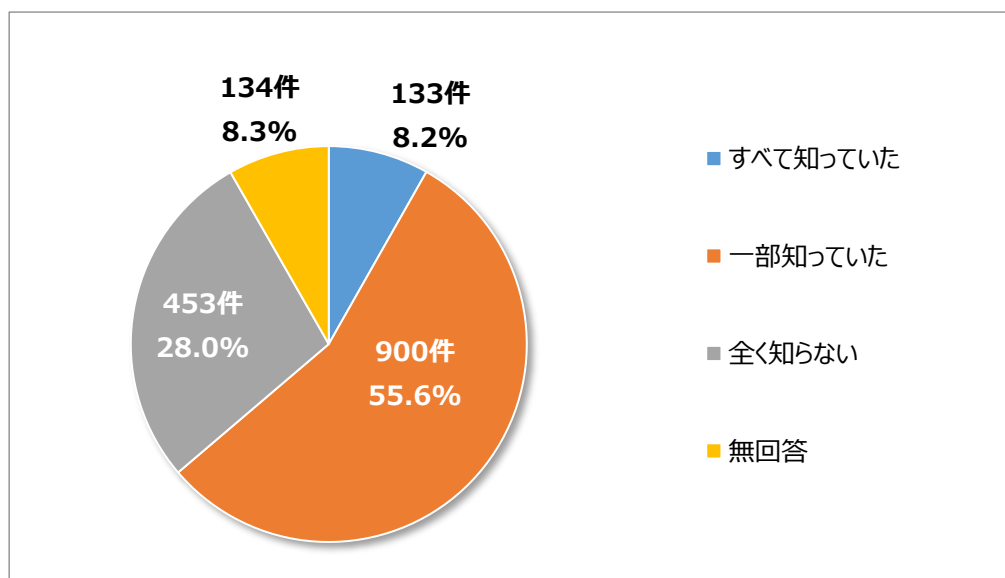


※ 「空き家バンク」は、国土交通省モデル事業となる全国版空き家バンクにおいて石巻市が管理するサイトに空き家情報を登録し、市内の空き家の活用を検討している所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。

(12) 空き家管理に関する条例・制度・法律の認知

空き家管理に関する条例・制度・法律の認知については、「一部知っていた」が最も多く900件（55.6%）、次いで「全く知らない」が453件（28.0%）でした。

【図-27】 空き家管理に関する条例・制度・法律の認知（回答数：1,620件）



※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は100%とはなりません。

第6節 石巻市の空家等に関する課題

空家等の現地調査及び所有者意向調査の結果により、本市の空家等に関する課題を以下のとおり整理しました。

(1) 空家等の発生予防

○市場流通機会の創出

所有者意向調査の結果によると、空家等となった主なきっかけとして「賃借人などの入居者が退去」との回答が2番目に多く、また、利活用したい理由としては「建物を売却したい」「賃貸住宅として貸し出したい」といった回答も多く見られました。

このことから、賃貸や売買を希望する所有者等のために、関係団体との連携等を通じたマッチング促進や移住促進策など、空家等が円滑に市場に流通する機会を創出する取組の拡大を検討する必要があります。

(2) 相談対応

○空家等の発生を予防するための相談体制整備や相続登記の必要性周知

所有者意向調査の結果によると、建物の相続状況について「相続手続きをしていない」との回答が2番目に多く、建物の管理状況について「遠方居住・高齢・費用面の問題で管理ができない」との回答が合わせて244件あり、高齢化等による管理不全や相続等の発生による空家等の増加が懸念されます。また、現在の利用状況について「物置や倉庫など、居住以外の目的で利用している」など、使用頻度が低いと認められる回答が見られました。

これらが将来的に空家等となる可能性が高くなることを踏まえ、所有者等の意識を啓発し、空家等の発生予防や問題解決を促進するための相談体制を継続して整備する必要があります。また、所有者等の居住地が市外や県外など、遠方である場合も多く、状況に合わせ効果的な支援情報や提供方法を検討することも必要です。

さらに、これらの相談対応と合わせて、空家等が所有者不明とならないように、相続登記の義務化についても周知する必要があります。

(3) 空家等の管理状況

○所有者の管理意識を高める施策、建築物の除却を見据えた措置

利活用可能性（老朽度）判定がA判定又はB判定である空家等（86.5%）は、「現状のまま利用可能」又は「管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能」な状態であると考えられます。

一方、C判定又はD判定である空家等（12.3%）は、「著しい損傷等のため現況のままの利用は困難」又は「利用は不可能」な状態にあります。これらの空家等に対しては所有者等の管理意識を高め、また、既に倒壊の危険性が認められる場合には、建築物の除却を見据えた措置を推進する必要があります。

○自主的な維持管理の促進

維持管理の頻度が低くなると空家等の不良度が高くなる傾向が見られることから、空家等の放置リスク（環境の悪化、周囲への迷惑、管理責任を問われる等）への認識を高め、所有者等による自主的な維持管理を促す必要があります。

また、高齢である、遠方に居住している等、管理の手間が大変又は自ら管理できない所有者等に対しては、民間等の管理サービスを紹介する等の取組が望ましいと考えられます。

(4) 空家等の利活用可能性

○多様な利活用策の検討

所有者意向調査の結果によると、空き家の利活用意向について「利活用したい」との回答が多く、それらの理由として「建物を売却したい」「賃貸住宅として貸し出したい」「建物を解体して土地を利活用したい」「商店・事務所として貸し出したい」との回答が合わせて595件と多くなっています。また、空き家の利活用意向について「まだ決めかねている」との回答も20%程度あり、売却や賃貸、又は建物を除却した跡地としての活用を促し、市場に流通する機会を増やす必要があります。

これらの空き家の中には、利活用可能性（老朽度）判定がC判定又はD判定である一定以上の損傷のある空家等も含まれており、所有者等の利活用への意向と利活用可能性（老朽度）判定を組み合わせた利活用方策を検討する必要があります。

○空き家バンクの支援の充実

所有者意向調査の結果によると、空き家の利活用意向について「利活用したい」との回答が多い一方で、空き家バンクの登録意向について「登録したい」との回答が25%程度となっており、「検討したい」との回答が34%程度となっています。所有者等は空家等を「利活用したい」と考えている一方で、利活用に関する具体的な相談までは至っておらず、空き家バンク制度の活用を含め、信頼できる相談機関等による後押しにより空家等が市場に流通する機会を増やす必要があります。

空き家バンク制度のメリットとして、不動産事業者や関係団体と連携・協力し、民間の市場では流通しにくい物件についても「買いたい・借りたい」需要の幅広い掘り起こしが可能であると考えられます。

これらのことから、市や関係機関からの周知や相談対応による後押しも含め、空き家バンクを活用するメリットを周知し、登録促進に向けた仕組み作りも併せて検討する必要があります。

第3章 空家等対策における基本方針

第1節 基本方針

本市の空家等の現状及び課題を踏まえ、次に示す6つの空家等対策における基本方針を定めました。

(1) 空家等の発生抑制

常に空家等の実態把握に努め、空家等が発生する前の段階から、所有者等に対し、空家等の発生を抑制するための情報提供・意識啓発等を図るとともに、空家等に関する所有者等や地域住民からの相談体制を継続して整備します。

また、空家等が発生する要因に応じた効果的な発生抑制策を検討のうえ実践します。

(2) 空家等の利活用

空家等の利活用は、地域の居住環境の向上や活性化、さらには管理不全空家等の発生抑制にもつながることから、空家等の利活用を促進します。

所有者等による使用予定がない場合は、売却や賃貸等の市場流通の機会を増やす方法を検討します。また、建物の老朽化等の理由で、適切な管理や流通がされない空家等については、建物を解体した後の跡地の利活用を促進する方法について検討します。

(3) 管理不全空家等・特定空家等への対策

管理不全空家等に関しては、所有者等に対して適切な管理の重要性や所有者等の責務を周知することで、自主的な改善を促し、管理不全な状態の解消に繋げ、良好な生活環境を保つことができるまちづくりを目指します。

特定空家等に対しては、条例に基づき、所有者等に対して措置（助言・指導、勧告、命令）を実施し、自主的な改善を求めます。これらの手順を経てもなお所有者等による改善がなされない場合には、行政代執行等の実施について、法や条例に定める規定に基づき、必要な措置を講じます。

また所有者不明の空家等に対し、国の動向も注視し、有効な対策を行います。

(4) 実施体制の整備

空家等に関する相談や問い合わせに対応するため、建設部住宅課に設置した総合相談窓口を継続するとともに、多岐にわたる空家等に関する問題の解決に取り組むために、庁内の関係部署、関係団体と連携して対応します。

（５）継続的な空き家の状況把握とこれらを管理する仕組みの構築

空き家等は継続して増加しており、今後も増加することが想定されます。よって、継続的に空き家等を把握しながら今後の空き家等の分布状況等を調査し、これらを空き家関連の業務を実施する課にて庁内横断的に管理・確認できる仕組みを構築します。

（６）空き家等の適切な管理・市場流通

空き家等は、適切に管理されていないと周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、様々な問題を引き起こす可能性があります。空き家等の管理は所有者等の責務として自ら行うことが基本となります。

したがって、空き家等の所有者等に対し、まず所有者責任を周知し、管理に関する意識が低い所有者等には、空き家等の放置リスク、適切な管理の重要性及びそのメリットを周知することで意識啓発を促すとともに、相談体制を継続して管理不全な状態にならないよう、空き家等の適切な管理や市場流通を促進します。

第２節 計画期間

計画期間は、令和８（２０２６）年４月から令和１３（２０３１）年３月までの５年間とします。なお、期間内においても、社会情勢の変化や市内における空き家等の状況変化を踏まえ、必要に応じて計画内容の変更を検討します。

第３節 対象地区

対象地区は、市内全域に空き家等が存在するため、本市全域とします。また、空き家等実態調査の結果を分析し、他の地区と比べて空き家等活用促進を重点的に推進する必要があると認められる地区がある場合には、関係各所と協議の上、空き家等活用促進区域（※）を定めることを検討します。

※ 空き家等活用促進区域：令和５年の法改正により、重点的に空き家等の活用を図るエリアを「空き家等活用促進区域」として定めることが可能となりました。

第４節 対象とする空き家等の種類

対象とする空き家等の種類は、法第２条第１項に規定される「空き家等」及び同条第２項に規定される「特定空き家等」及び第１３条第１項に規定される「管理不全空き家等」とします。

第5節 本計画とSDGs（持続可能な開発目標）との関係

SDGs（持続可能な開発目標：Sustainable Development Goals の略）とは、平成27（2015）年9月の国連サミットで採択された令和12（2030）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。

本市は、SDGs の達成に向けて優れた取組を提案した自治体の一つとして、令和2年度の「SDGs 未来都市」及び「自治体 SDGs モデル事業」に内閣府から選定されました。

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」及び「目標17：パートナーシップで目標を達成しよう」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。

【図-28】 SDGs において本計画で取り組む主な目標



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、本市は令和5年度から令和6年度にかけて実施した空家等実態調査を継続し、相談者、町内会・自治会等からの情報も加えて構築したデータベースを市民等からの迅速な相談対応や施策詳細の検討資料として活用するため、継続して管理・更新を行います。

また、おおむね5年ごとに市全域を対象として実施することとしている空家等の実態調査は、前回調査との比較も踏まえ、利活用可能性（老朽度）を判定し、周辺への影響度合い等を継続的に把握します。

なお、特定空家と管理不全空家の区分けを明確にするため、利活用可能性（老朽度）判定の中のDランク判定を細分化し、より詳細な空き家の実態の把握に努め、対象物件ごとに異なる状況を考慮しながら、適切な管理の促進につなげます。

(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合せが寄せられた場合には、空家等の現況を把握するため、所有者等の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、法定相続人を調査し、所有者等の所在把握に努めます。また、登記事項証明書では把握できなかった未登記の建物については、所有者・納税管理人・送付先など、法第10条に基づき、固定資産税課税情報を必要な範囲内において利用します。

なお、権利関係者が不明な場合は、財産管理制度を活用する等、関係部署、関係機関と協議し、協議会にて意見を伺いながら、適切な対応を慎重に判断します。

財産管理制度

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所・地方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。

「相続財産清算人」：財産の相続人がいない場合

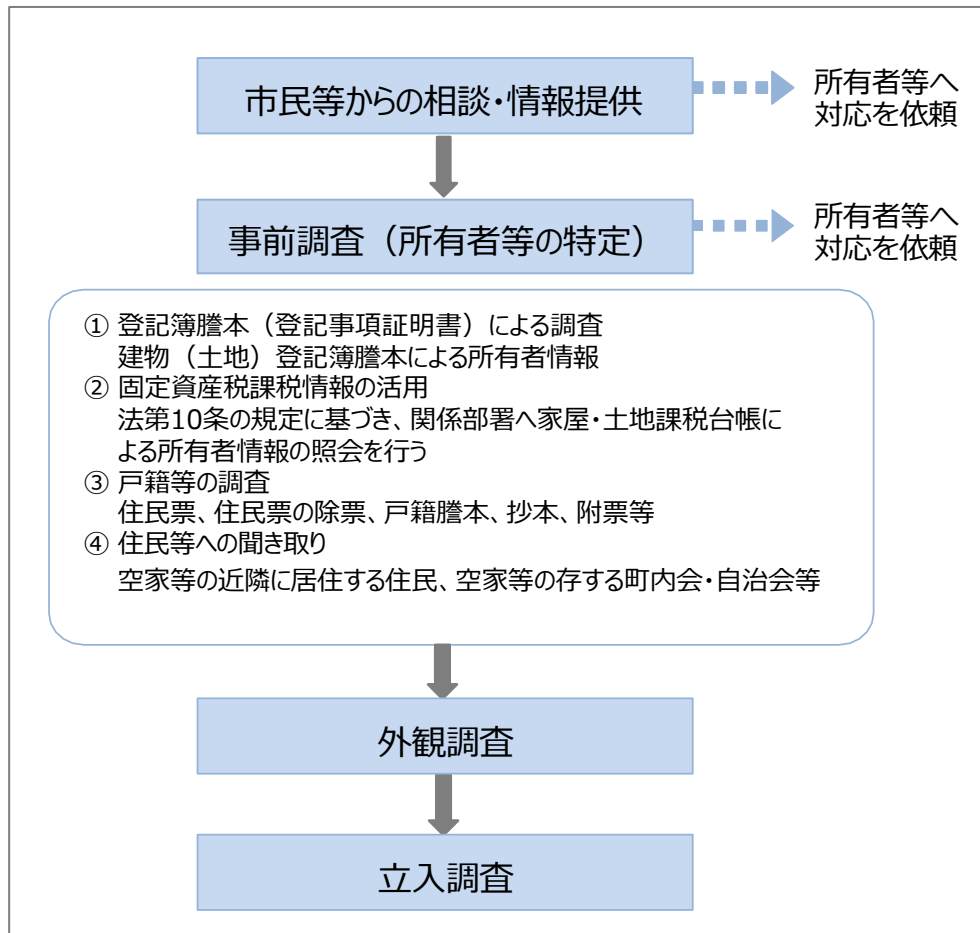
「不在者財産管理人」：財産の所有者が行方不明の場合

「相続財産管理人」：財産の相続関係が未確定な期間

「所有者不明土地建物管理人」：不動産の所有者が誰か分からない場合

「管理不全土地建物管理人」：不動産の管理が不適切な場合

【図-29】 情報提供を受けた後の調査フロー



（３）空家等管理システムの管理、更新

収集した情報は、空家等管理システムにより管理・更新します。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の保護に関する法律施行条例に基づき適正に管理します。また、市民等からの相談対応の情報や市で確認した情報等については、随時データ更新を実施します。

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重要です。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、特に今後空き家となることが見込まれる高齢者単身世帯や、高齢者夫婦世帯の住まいに関する検討の助言や、相続発生後の相続登記の必要性のほか、国や県による特例措置制度等の周知、啓発に取り組み、空家等の発生予防に努めます。

なお、相続登記が行われないために、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明」の土地や建物が全国で増加し、周辺環境悪化など社会問題になっています。この問題解決のため、令和3年に不動産登記法が改正され、令和6年4月1日からこれまで任意だった相続登記が義務化されました。これにより、相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になりましたので、法務局に申請する必要があります。正当な理由が無いのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科せられる可能性があります。

相続登記の申請を行うに当たっては、相続登記の申請を始めとする各種相続手続の際に「法定相続情報証明制度」を利用することで、相続の事務手続に係る相続人及び担当部署双方の負担軽減につながります。

また、期限内に相続登記の申請をすることが難しい場合は、「相続人申告登記」を行うことで、簡易に相続登記の申請義務を履行することができます。

本市では、死亡届の提出時に市から配布するハンドブックに相続登記のお知らせ等の記載、宮城県司法書士会による相続登記無料相談会の開催、法務局からの依頼によるチラシの配布など、引き続き、啓発活動や協力体制の拡大に取り組み、相続を契機とした空家等の発生予防の促進に努めます。

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

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。

そのため、空き家を相続した日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、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。

また、令和5（2023）年の税制改正により、令和6年1月1日以降の売却を対象として、売却後、売却の日の属する年の翌年2月15日までに空き家の取壊し、または耐震リフォームを実施した場合も、本制度の対象となりました。

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。

相続人申告登記

期限内（3年以内）に相続登記の申請をすることが難しい場合に簡易に相続登記の申請義務を履行することができるようにする仕組みとして、この制度が新たに設けられました。

なお、相続人申告登記は、簡易に義務を履行することができる一方で、不動産の売却や抵当権の設定をする場合には、別途相続登記の申請をする必要がある等の留意点があるため、直ちに相続登記の申請をすることが難しい場合などに、義務を果たすために利用いただくことが想定されます。

(2) 所有者等に対する経済的支援

所有者等に対する経済的支援についても、国、県、市等の空家等の保全に関連する補助事業を中心に、現存住宅のリフォーム等、相談者の実情に合わせ、経済的支援事業の情報提供を行い、空家等の発生予防につながる支援事業について、必要に応じて継続して実施します。

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ハ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115万円）

○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115分の 8 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。

(3) 移住者に対する経済的支援

本市への移住者に対し、住宅を取得又は改修する際にかかる費用の補助を通じ、空き家の利活用促進を図ります。

石巻市定住促進住宅取得等補助金

本市への定住促進を図るため、市外から本市に移住しようとする子育て世帯が住宅を取得又は、賃貸住宅を改修する場合に補助金を交付します。

○取得（新築又は購入）の場合

基本補助金	補助対象経費の10%（限度額130万円）	
加算補助金	多子世帯	20万円
	空き家バンク活用 又は 市内業者施工	20万円

○賃貸住宅を改修する場合

補助対象経費の50%（限度額50万円）

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、空家等の適切な管理は所有者等の責務であることや、適切な管理を行うことの重要性をより身近な情報取得手段である市報や市SNS等を活用し、周知機会の拡大に努めます。

また、所有者等が相談先を把握できず対応に困ることで、空き家が長期間放置され常態化のおそれがあることから、無料相談会の開催について相談者アンケートを実施し、その有効性の把握に努め、開催回数の変更や1枠あたりの相談時間の検討等、相談者に寄り添った相談機会の確保に努めます。

そのほかにも、関連法や制度の認知度を高める周知の機会の拡大を模索しながら、所有者等の意識の向上に努めます。

(2) 相談受付体制の整備

建設部住宅課が空家等の相談に関する総合窓口となり、市民や所有者等が気軽に相談できる体制の強化を図り、所有者等が空き家の相談に対する抵抗や不安がなく積極的に問題解決に取り組める体制づくりに努めます。また、市主催の相談会を開催するとともに、関係団体による相談会への協力に取り組む等、関係機関や関係団体と連携した相談体制を構築します。

(3) 市民等との協力

条例第5条の規定に基づき、行政委員、民生委員、町内会長、衛生推進員等から情報提供や相談があった場合には、現地調査時の立会いに協力をいただき状態把握に努めます。

また、研修会等で実施事業の周知を行い、市民等の理解と協力の必要性を説明し、問題の早期発見・解決に努めます。

（４）石巻市シルバー人材センターの活用・連携

公益社団法人石巻市シルバー人材センターと締結している「管理不全建物等の適正な管理の推進に関する協定」に基づき、管理不全な状態にある建物等を発見した場合は情報提供を行うほか、所有者等から空家等の管理に関する相談があった場合は、同センターを相談先として紹介する等、相互に連携した体制の構築を進めます。

また、今後は民間事業者も含め、官民が連携して情報提供や啓発活動の充実・拡大に取り組みます。

（５）所有者等に対する経済的支援策の検討

空家等の改修・解体に向けて検討を進める所有者等に対し、関連すると思われる国等の補助制度や支援策等について、情報提供を行います。

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、又は処分の意思がない所有者等については、まずは空き家を放置するデメリットを理解していただくことが重要となるため、従来実施している事業のほかに、関連部署、関係団体と情報共有し、無料相談会の開催やセミナーへの出席等、周知啓発の機会を拡大し所有者の意識向上に努めます。

（２）石巻市空き家バンク制度の認知向上・利用促進

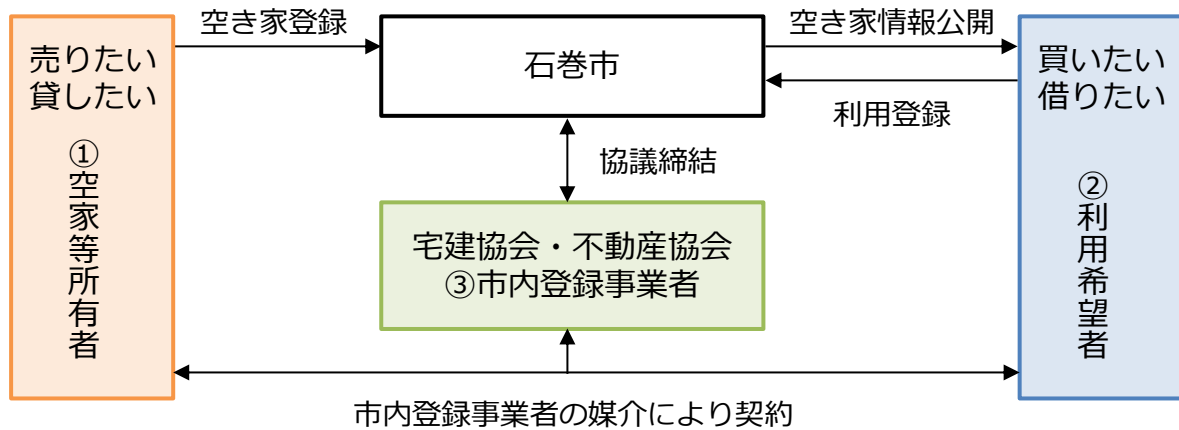
石巻市空き家バンク制度の活用は、空き家の利活用促進だけではなく市産業経済界における市場の活性化、移住希望者の拠点確保による定住人口の増加等、本市の他の施策にも連動する事業のため常時30件以上の登録物件数の確保や利用登録者50名の達成等明確な目標を設け、関連部署との検討を加速させ関連団体との連携強化、啓発機会の確保、販促物の整備等による周知の拡大等に取り組み、本市の空家等対策の中心的な主要事業への成長を目指します。

石巻市空き家バンク制度による需給のマッチング促進

本市では、空家等の活用を検討している（売りたい・貸したい）所有者等と、空家等を探している（買いたい・借りたい）利用希望者をマッチングする制度を運用しており、国が平成30（2018）年4月から運用している「全国版空き家・空き地バンク」において物件情報を一元化して掲載しています。

本サービスにおける空き家の有効活用を通じ、本市への移住・定住促進に取り組み、地域の活性化を図ることを目的として、所有者等や利用希望者、不動産事業者の登録促進に向けた取り組みを実施する等、更なる制度の啓発・普及を行います。

【図-30】 石巻市空き家バンク運営イメージ



主な役割

- ①空家所有者：市内の空き家をバンクに登録、売買（賃貸借）に係る媒介契約締結
- ②利用希望者：バンク利用者登録、①との売買（賃貸借）契約締結
- ③市内登録事業者：①と②の交渉仲介、契約の媒介、現地確認 など

【表-12】 空き家バンク登録件数

（単位：件）

種別	登録件数 (延べ)	備考
空家等登録件数 (累計)	54	[石巻] 22、[河北] 7、[雄勝] 2、[河南] 11、 [北上] 2、[桃生] 3、[牡鹿] 7 (農村付：[河南] 2、[北上] 1)
成約件数	22	[石巻] 売却：5、賃貸：2 [河北] 売却：1、賃貸：1 [雄勝] 売却：1 [河南] 売却：4（農地付1）、賃貸：2 [北上] 売却：2（農地付1） [牡鹿] 売却：4 ※ 売買：17、賃貸：5
バンク掲載件数	22	売買：22、賃貸：1 (重複1件のため空き家棟数でカウント)
登録取消し	3	状態不良、所有者の売買意向変更ほか
利用希望者	32	市内：8、市外：12、県外：12
登録事業者	23	不動産協会会員：7、宅建協会会員：16

※ 令和7年3月31日現在

【表-13】 空き家バンク年度別登録状況（単位：件）

登録年度	売買のみ	賃貸のみ	売買・賃貸	計
令和3年度	5	2	2	9
令和4年度	7	0	1	8
令和5年度	15	0	2	17
令和6年度	19	0	1	20
計	46	2	6	54

※ 令和7年3月31日現在

【表-14】 空き家バンク年度別成約状況等（単位：件）

登録年度	売買成約	賃貸成約	計
令和3年度	4	4	8
令和4年度	5	0	5
令和5年度	5	1	6
令和6年度	3	0	3
計	17	5	22

※ 令和7年3月31日現在

【表-15】 利用希望者登録状況（単位：件）

登録年度	市内	市外	県外	計
令和3年度	2	3	3	8
令和4年度	0	2	2	4
令和5年度	5	4	6	15
令和6年度	1	3	3	7
計	8	12	14	34

※ 令和7年3月31日現在

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を進めています。

なお、平成30（2018）年4月から、宅地建物取引業者には、以下の項目の事項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。

（３）除却した跡地の利活用の取組

除却した跡地の利活用については、跡地が個人の財産であることを踏まえ、民間事業者と所有者等による検討を支援する体制を継続するとともに、国や県による支援制度が示された場合には、その情報を積極的に発信し、有効活用の促進を図ります。また、相続人の不存在などにより所有者等が不明な場合には、民間事業者等による利活用を基本とし、関連部署や関連団体、地域との連携を行い、市民等による有効な利活用が図られるよう検討を進めます。

第5節 計画実現に向けた目標指標の設定

本計画の施策の実現に向けて目標指標を設定し、進捗度を測ります。

(1) 目標指標1：指導通知による改善件数

管理不全状態を改善する観点から、指導通知による改善件数を目標指標とします。管理不全空家等は、近隣住民の生活環境に与える影響が大きいため、所有者等への改善を促すことが必要であり、指導通知による改善を期待し、空き家が管理不全のまま放置されることを防ぎます。

【表-16】 指導通知による改善件数の目標指標 (単位：件)

目標値（5年）	目標の達成手法
170	指導通知のほか、電話や訪問による指導を行い、改善件数の増加につなげる

(2) 目標指標2：無料相談会の相談件数

空き家発生予防の観点から、無料相談会の件数を目標指標とします。相続を契機に空き家が発生するケースが多いため、相談窓口として無料相談会を開催して相続登記の必要性を周知します。また、相談会を開催することで空家等を把握することができ、管理不全空家等の発生予防や解消につながります。

【表-17】 無料相談会の相談件数の目標指標 (単位：件)

目標値（5年）	目標の達成手法
175	問合せ状況により、開催回数の追加や開催時期、相談時間を検討

(3) 目標指標3：空き家バンクの登録件数

有効的利活用の観点から、空き家バンクの登録件数を目標指標とします。空き家の管理や処分に困っている所有者に対して、空き家の利活用を促進する取組として空き家バンク制度を活用しており、活用可能な空き家を市場に流通させることで空き家数の減少につなげます。

【表-18】 空き家バンクの登録件数の目標指標 (単位：件)

目標値（5年）	目標の達成手法
100	市民に送付する固定資産税納税通知書に、空き家バンクに関するチラシの同封を行う。またセミナーや研修会等での周知やホームページ、市報等へ情報を提供する

第5章 管理不全空家等・特定空家等への対策

管理不全な状態となった空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念され、早期の対応が必要です。本市では、条例に定める規定に基づき、市民の安全・安心を守るために、市内における管理不全空家等の状態や周辺への影響の度合い、危険性等を総合的に判断し、必要な措置を講じます。

第1節 管理不全空家等への対応

(1) 情報収集

市長は、市民等からの情報の提供があったとき、又は適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、職員に、所有者等の情報等その他必要な事項について事前調査をさせることができます。〔条例第8条〕

立入調査に当たっては、市長は、条例第12条から第14条に規定する特定空家等に対する措置の施行に必要な限度において、職員等に、特定空家等と疑われる場所に立ち入って調査をさせることができます。〔条例第10条第1項〕

上述の立入調査を行う職員等は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、身分証を提示しなければなりません。〔同条第2項〕

空家等の所有者等に関する情報の利用は、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、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ます。〔法第10条第1項〕

データベースの整備に当たっては、市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ます。〔法第11条第1項〕

(2) 管理不全空家等への認定及び指導

市長は、(1)の立入調査によって管理不全な状態を確認した場合は、所有者等に対して改善するための情報提供や助言を行い、空家等の適切な管理を促します。〔法第12条〕その際に空家等の現状が把握できる写真や専門家の相談先などを提示し、周囲への影響や今後の対応についてイメージできるように努めます。

また、情報提供や助言を行っても適切な管理が行われない場合、管理不全空家等に認めるものとします。〔法第13条第1項〕

さらに、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することを防止するため、必要な措置

をとるよう、指導することができます。〔法第13条第1項〕

（３） 勧告

指導をした場合において、管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれ大きいと認める場合、具体的な措置について勧告することができます。〔法第13条第2項〕

固定資産税等の住宅用地特例の解除

勧告後は、特定空家等の状態が改善されるまで、固定資産税等の住宅用地に係る特例が解除されます。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき 200㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	住宅1戸につき 200㎡を超える部分 (家屋面積の10倍まで)	評価額×1/3	評価額×2/3

※ 住宅用地特例解除は翌年1月1日から。

※ 改善されれば翌年1月1日より住宅用地特例適用再開

（４） 特定空家等の認定

市長は、（１）の情報収集、（２）の管理不全等空家等への認定後の勧告を行い、当該空家等が、周辺に対して著しく悪影響を与えるおそれがある状態と認める場合には、特定空家等として認定するものとします。〔条例第11条第1項〕

特定空家等か否かの判断については、当該空家等の状況、周辺へ及ぼす悪影響、危険の切迫性、所有者等に対する指導等の経過を踏まえ、後述する石巻市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見をあらかじめ聴いた上で、総合的に判断します。〔同条第2項〕

なお、判断に当たっては、私有財産に対する措置になるため、行政が関与すべき事案かどうかを慎重に検討した上で決定します。

第2節 特定空家等に対する措置

特定空家等と認定した空家等については、所有者等に対し、当該特定空家等の状態を解消するために必要な措置をとるよう、条例に規定された措置（助言及び指導、勧告、命令、代執行）を順次実施していきます。

（１）助言及び指導

市長は、特定空家等と認定した空家等の所有者等に対し、特定空家等の状態を解消す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ます。〔条例第12条〕

（２）勧告

市長は、特定空家等の所有者等に（１）の助言又は指導を行ったにもかかわらず、特定空家等の状態が改善されないときは、当該所有者等に対し、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ます。〔条例第13条〕

※ 改善されるまで固定資産税等の住宅用地に係る特例が解除されます。

（３）命令

市長は、特定空家等の所有者等が（２）の勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、当該勧告に係る必要な措置をとることを命ずることができます。〔条例第14条第1項〕

市長は、上述の措置を命じようとする場合には、あらかじめ、その措置を命じようとする所有者等に対し、弁明の機会を与えなければなりません。〔同第14条第2項〕

（４）公示

市長は、（３）の命令を行った場合において、標識の設置その他の規則で定める方法により、その旨を公示しなければなりません。〔条例第15条第1項〕

上述の標識は、（３）の命令に係る特定空家等に設置することができます。この場合において、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはなりません。〔同第15条第2項〕

（５）行政代執行

市長は、（３）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）の定めるところにより、代執行を行うことができます。〔条例第16条〕

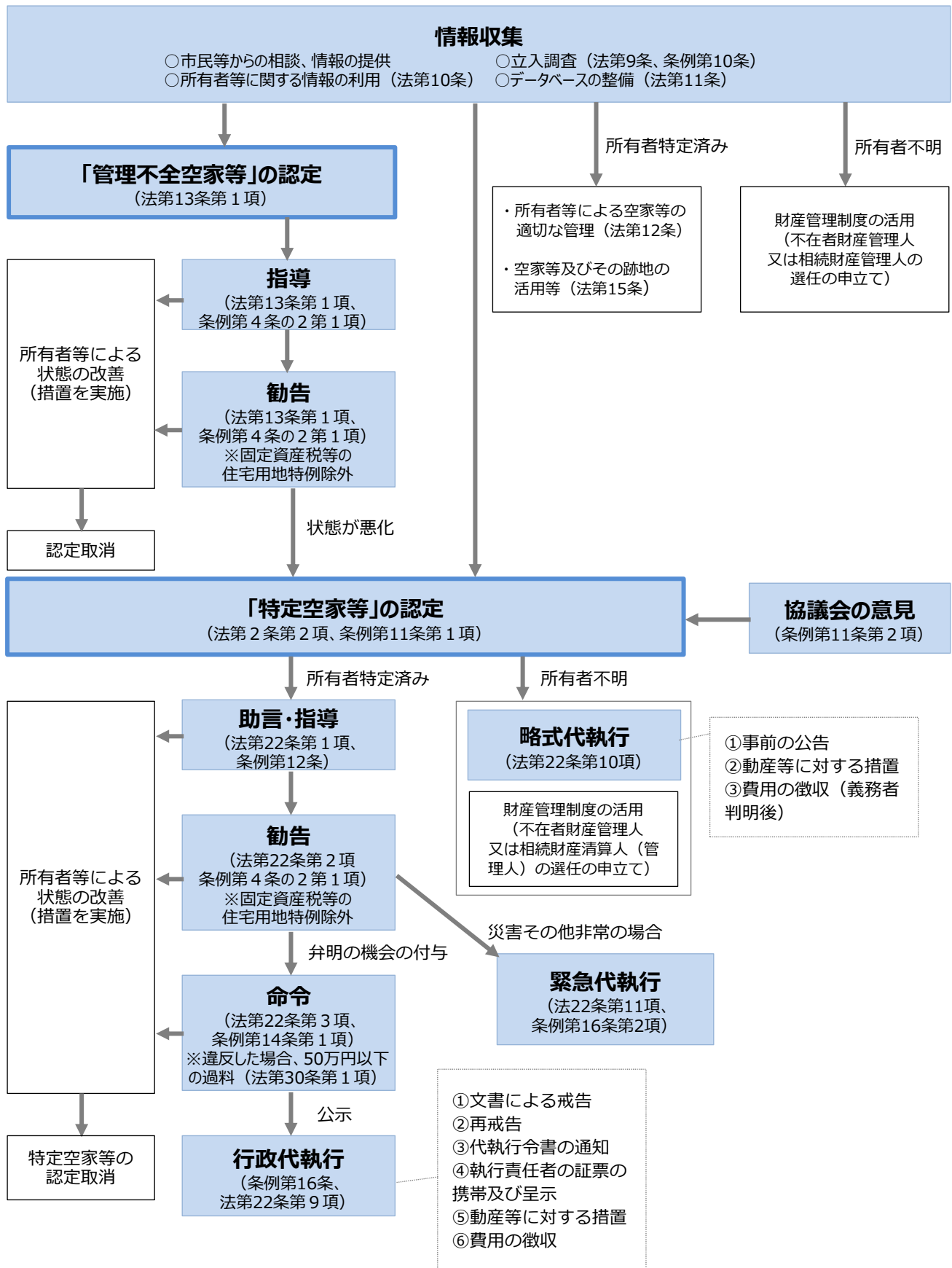
(6) 略式代執行

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、市長は、当該命令対象者の負担において、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その措置を行わせることができます。この場合においては、市長は、その定めた期限内に命令対象者におい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、市長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければなりません。〔法第22条第10項〕

(7) 緊急代執行

市長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、(3)及び(4)の規定により当該措置をとることを命ずる暇がないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができます。〔法第22条第11項及び条例第16条第2項〕

【図-31】 特定空家等に対する措置のフロー



(8) 応急措置

市長は、空家等が市民等の生命、身体及び財産に被害を及ぼすおそれがある状態で、かつ、条例第12条から第14条までの規定及び第16条の規定による特定空家等に対する措置をとる暇がないと認めるときは、急迫した現在の危険を避けるため、必要な最小限度の措置を講ずることができます。〔条例第17条第1項〕

市長は、上述の応急措置を講じたときは、所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができます。〔条例第17条第2項〕

(9) 関係機関との連携

市長は、条例第1条の目的を達成するため必要があると認めるときは、特定空家等が所在する地域を管轄する警察署その他の関係機関に必要な協力を求めることができます。〔条例第18条〕

(10) 他の法令による規制

管理不全空家等については、条例や法に限らず、他の法令により必要な措置を講じる場合も考えられます。それぞれの法令の目的に沿って適切な措置を講じ、その際、必要に応じて庁内関係部署と連携して対応にあたります。

消防法に基づく火災の予防のための措置

【制度根拠】 消防法第3条、第4条、第5条、第5条の3、第9条

- 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。
- 消防長又は消防署長は、火災予防に必要があるときは、資料提出を命じ、若しくは報告を求め、消防職員等に、物件の立入検査をさせることができる。ただし、個人の住居は、関係者の承諾を得た場合又は特に緊急の必要がある場合に限る。
- 消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。
- 火災の予防のために必要な事項は、政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。

石巻地区広域行政事務組合火災予防条例（抜粋）

（空地及び空家の管理）

第24条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

建築基準法に基づく保安上危険な建築物等の所有者等に対する措置

【制度根拠】 建築基準法第9条の4、第10条

- ① 特定行政庁は、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがある建築物の敷地、構造又は建築設備について、必要な指導及び助言をすることができる。
- ② 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある建築物の敷地、構造又は建築設備について、必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合で特に必要と認めるときは命令をすることができる。
- ③ 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な建築物の敷地、構造又は建築設備について必要な措置を命令することができる。

道路法に基づく禁止行為等に対する措置

【制度根拠】 道路法第44条、第48条、第71条第1項・第3項

- 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務（44条）
 - 道路保全立体区域内の制限（48条）
 - 道路管理者等の監督処分（71条）
- ⇒ 空家の敷地内の立木や工作物等が道路施設内に越境し、交通に支障を及ぼしている場合等における適用が想定される。

災害救助法に基づく救助

【制度根拠】 災害救助法第4条第11号、災害救助法施行令第2条第2号

- 災害救助法に基づく救助として、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものを除去することができる。
- ⇒ 例えば、都道府県知事は、当該市町村に災害救助法を適用した場合で、空家の管理者が不明で、管理者自らの資力では除雪を行えない等により、倒壊して隣接する住家に被害が生じるおそれがある場合、災害救助法に基づく障害物の除去として除雪することが想定される。ただし、後日、空家等の所有者が判明した場合は、原則として、所有者に除雪に要した経費を請求する。

災害対策基本法に基づく応急公用負担等

【制度根拠】 災害対策基本法第64条

- 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は物件を使用し、若しくは収用することができる。
- 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去等を行うことができる。

参考：国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等（個票）」

石巻市環境美化の促進に関する条例（抜粋）

第1章 総則

（市民等の基本的責務）

第3条 市民等は、自ら快適な生活環境の確保に努めなければならない。

2 市民等は、身近な地域における環境美化の促進に関する実践活動に積極的に参加するとともに、市が実施する環境美化の促進に関する施策に協力しなければならない。

（市の基本的責務）

第5条 市は、快適な生活環境を確保するため、総合的な環境美化の促進に関する施策を策定し、これを実施するものとする。

2 市は、前項の施策の実施に当たって、市民等、事業者、土地所有者等及び空き地所有者等に対し、啓発及び意識の高揚を図るとともに、必要な指導又は協力要請を行うものとする。

第2章 ごみの散乱防止

（市民等の責務）

第7条

3 土地所有者等は、土地又は建物におけるごみの散乱を防止するため、土地又は建物の利用者の啓発を行うとともに、散乱しているごみの清掃を行うなど環境整備に必要な措置を講じなければならない。

（空き地の管理）

第10条 空き地所有者等は、当該空き地が不良な状態にならないよう適正に維持管理しなければならない。

（土地所有者等に対する勧告）

第16条 市長は、ごみが著しく散乱している土地がある場合において、当該土地の所有者等が散乱しているごみの清掃その他の環境美化の促進に必要な措置を容易に講ずることができるにもかかわらず、これを行っていないと認めたときは、当該土地所有者等に対し、期限を定めて、当該措置を講ずべきことを勧告することができる。

（空き地所有者等に対する指導及び勧告）

第18条 市長は、不良な状態の空き地があるときは、当該空き地所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう指導することができる。

2 市長は、前項の規定による指導を受けた者がその指導に従わないときは、その者に対し、期限を定めて、当該措置を講ずるよう勧告することができる。

（命令）

第19条 市長は、勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その者に対し、期限を定めて、その勧告に従うべきことを命ずることができる。

第6章 実施体制の整備

第1節 所有者・住民等からの相談対応に関する事項

(1) 空家等に関する総合的な相談窓口

所有者等や地域住民から寄せられる空家等に関する相談や問合せに対して、本市は、総合的な相談窓口を建設部住宅課に設けています。相談窓口では、空家等全般の相談に個別で応じるほか、相談内容に応じて庁内の関係部署と連携して対応します。

また、建設部住宅課以外の関係部署に直接相談や問合せがあった場合には、連携して対応するとともに案件ごとの対処内容や経過等については、建設部住宅課が一元化して記録・管理し関係部署間で情報の継続的な共有を行います。

(2) 相談体制の整備

空家等が抱える問題の解決には専門的知識が求められ、行政のみでは対応が難しい案件もあるため、本市は、法務、不動産、建築等の関係団体と連携して空家等に関する相談体制のネットワークを整備し円滑な対応に努めます。また、宮城県が作成した「空き家等相談対応マニュアル」を活用し、「空き家に関する相談窓口一覧」に示す関係団体との連携を図るとともに市ホームページ等で広く周知します。

【表-19】 宮城県「空き家に関する相談窓口一覧」（参考）

対応内容	関係団体
解体に係る相談	宮城県解体工事業協同組合
登記や法律に関する相談	宮城県司法書士会 各相談センター
	宮城県行政書士会
	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

第2節 空家等対策の実施体制に関する事項

(1) 空家等対策に係る庁内連絡調整会議

本市では、実務者会議として空家等対策に関する庁内連絡調整会議（以下「庁内連絡調整会議」という。）を開催し、関係部署間で情報や課題を共有するとともに、空家等の適切な管理の推進と利活用の促進を図るための検討、調整を行います。

【表-20】 庁内連絡調整会議の概要

名 称	空家等対策に関する庁内連絡調整会議
概 要	庁内関係部署の横断的な会議を開催し、空家等の適切な管理の推進と利活用の促進を図るための検討、調整を行います。
所 掌 事 務	庁内連絡調整会議は、次に掲げる事項について連絡調整を行います。 (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法に関すること。 (2) 空家等対策の関連施策に関すること。 (3) 空家等対策に関連する情報の収集に関すること。 (4) その他必要な事項に関すること。

【表-21】 庁内連絡調整会議の構成

部	課	関連する事項
総 務 部	(総務課) 法制企画官	法務担当
〃	資 産 税 課	固定資産税情報
危機管理部	地域安全推進課	地域防災、防犯
復興企画部	政策企画課	施策の調整
〃	SDGs移住 定住推進課	移住交流（空家等利活用）
〃	地 域 振 興 課	地域振興
市民生活部	地 域 協 働 課	地域住民、住民自治組織
〃	環 境 課	環境美化、防疫・衛生・害虫対策
〃	廃棄物対策課	廃棄物、不法投棄
産 業 部	商 工 課	空家利活用（空き店舗）、融資
〃	水 産 課	担い手（空家利活用）
〃	農 林 課	担い手（空家利活用）
建 設 部	道 路 課	市道管理
〃	建 築 指 導 課	違反建築物の是正及び措置、建築物の相談及び指導
〃	住 宅 課	事務局、総合窓口、空家対策計画、地域住宅計画、社総交に係る国交省連絡窓口

(2) 石巻市空家等対策協議会

本市では、法第8条及び条例第7条の規定により協議会を設置し、空家等対策計画の作成及び変更、空家等対策の実施に関する協議を行います。協議会は、法務、不動産、建築等に関する学識経験者その他市長が必要と認めた者で構成されています。

【表-22】 協議会の概要

名 称	石巻市空家等対策協議会
概 要	空家等対策計画の作成及び変更、空家等対策の実施に関する協議を行います。
所 掌 事 務	協議会は、次に掲げる事項について協議を行います。 (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。 (2) 特定空家等の認定に係る審査及び措置の方針等に関すること。 (3) その他必要な事項

【表-23】 協議会の構成

構成	所属団体
市 長	石巻市
法 務	宮城県司法書士会
法 務	宮城県行政書士会 石巻支部
法 務	仙台市法務局 石巻支局
建 築	宮城県建築士会 石巻支部
不 動 産	公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会 石巻・気仙沼支部
不 動 産	公益社団法人 全日本不動産協会 宮城県本部
法 務	宮城県土地家屋調査士会 石巻支部
地 域 団 体	石巻市地域連携会議
金 融 機 関	市内金融機関
事務局（石巻市）	建設部住宅課

(3) 関係団体等との連携及び協力

空家等に関する問題の解決に当たっては、様々な分野における専門知識やノウハウを必要とします。そのため、本市は、法務、不動産、建築等の関係団体、宮城県、消防、警察等の関係行政機関、地域（町内会・自治会等）等との連携及び協力のもとに問題の早期解決・改善に努めます。

また、所有者等へ空き家に関する周知・啓発を強化するため、空き家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等について、法第23条により定められている空家等管理活用支援法人（※）への指定を検討します。

※ 空家等管理活用支援法人：令和5年の法改正により、空き家の管理・活用に関する普及啓発や相談対応等を実施するNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」として指定し、公的な立場から活動しやすくなるよう制度化されました。

【表-24】 主な関係団体との連携及び協力内容

関係団体等	連携及び協力内容
県及び近隣市町等	宮城県、近隣市町村との情報共有
弁 護 士	空家等の相続、成年後見、財産管理制度、契約、紛争の解決等
司 法 書 士	空家等の相続、登記、財産管理制度、成年後見等
行 政 書 士	空家等の所有者等と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続等
不 動 産 事 業 者	空家等の売買や賃貸、所有者等の利活用相談、空き家バンク等
土 地 家 屋 調 査 士	空家等の敷地境界の調査、建物の表題・変更・滅失登記等
不 動 産 鑑 定 士	空家等の価値判断と有効活用、不動産（土地・建物）の評価等
建 築 士	空家等の利活用の調査、修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
税 理 士	空家等の譲渡や相続等に関する税相談及び対応等
建 設 業 者	空家等の解体、改修の相談及び対応等
警 察	危険回避のための対応等
消 防	災害対策、災害時の応急措置等
自 治 会 ・ 町 内 会	空家等の地域情報の提供、跡地の利活用等

第3節 その他対策の実施に関し必要な事項

(1) 継続的な空家等の状況把握・情報の整備更新

空家等対策は、その性質上、短期的な取組だけでなく、中長期的な視点に立って取組を進めることが重要です。現在は居住中である住宅が空家等になり、空家等になった建物の管理不全化が進むなど、対策が必要となる空家等は新たに発生し時間の経過とともに状態が変化します。

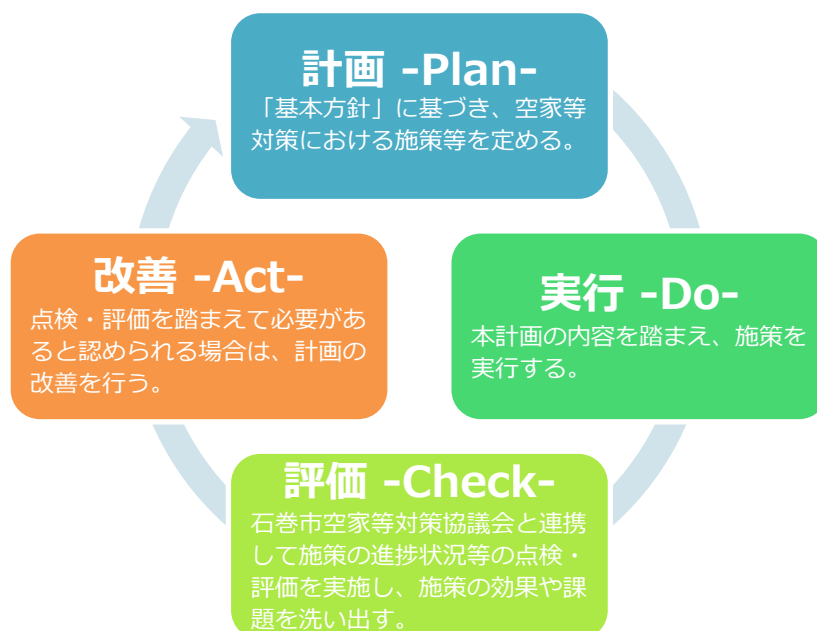
本市では、継続的に空家等に関する情報の収集・整備・更新を行い、新たに発生する空家等も含め市内の空家等問題の解消に努めていきます。

(2) 計画の進捗管理

本計画では、空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めていますが、対策の推進に当たっては、その実効性を担保するため計画の進捗管理と事業の評価・検証が大切になります。

具体的には、PDCAサイクルによる継続的な計画管理に基づき、各施策の実施プロセスや効果の評価・検証を行い、本計画に定める対策がより効果的かつ効率的なものとなるよう必要に応じて改善と見直しを行います。

【図-32】 PDCAサイクル



(3) 計画の見直しと変更

法及び条例の改正、国や県の空家等対策に関する補助制度等の動向、社会状況の変化、本市における空家等の状況の変化、実施した各施策の効果等により計画の見直しが必要となった場合には、計画期間内であっても、計画の見直しと変更を行います。

資料編

目次

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）の概要.....	P-1
空家等対策の推進に関する特別措置法【条文】	P-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【概要】	P-8
「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（ガイドライン）【概要】	P-14
石巻市空家等の適切な管理に関する条例.....	P-20
石巻市空家等対策計画策定経過.....	P-24

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）の概要

公布日：平成26 年11 月27 日

1 背景

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）
参考：空家は全国約900万戸（令和 2 年）、1,501 の自治体が計画策定済み（令和 6 年 3 月31 日時点）

2 定義

- 「空家等」とは、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（2 条 1 項）。
- 「管理不全空家等」とは、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るときは、当該状態にあると認められる空家等をいう（13 条 1 項）。
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - 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にある空家等をいう（2 条 2 項）。

空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

管理不全空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→特定空家等の認定

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

3 施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（6 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（7 条）・協議会を設置（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（15 条）

特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能
さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能（22 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（29 条 1 項）

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（29 条 2 項）

施行日：令和 5 年12 月13 日

空家等対策の推進に関する特別措置法【条文】

平成26年11月27日

法律第127号

第一章 総則

(目的)

第一条 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。第十条第二項を除き、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)

第二条 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。第十四条第二項において同じ。）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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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。

(基本方針)

第六条 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。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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、又はこれを変更したときは、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)

第七条 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。

- 一 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
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 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
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活

用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定め

るものとする。

- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。
（協議会）

第八条 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 前二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。

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

第九条 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、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、その五日前までに、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 第二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 第二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)

第十条 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つ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つて、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、空家等に工作物を設置している者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)

第十一条 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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう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ず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の

長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。
（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計

画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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的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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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

長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 市町村長は、第三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。
- 1 4 前項の標識は、第三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。
- 1 5 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 6 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。
- 1 7 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空

家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあつたときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

ない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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、この法律の施行後五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。

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【概要】

「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6条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

1 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

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - 所有者等に第一義的な管理責任
 - 住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - 空家等対策の体制整備
 - 空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - 空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - 特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - 必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (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
- (4) 空家等管理活用支援法人の指定
- (5) 地方住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構との連携
 - ① 地方住宅供給公社
 - 空家等の改修や改修後の空家等の賃貸、空家等の活用に関する業務
 - ② 都市再生機構
 - 空家等や跡地の活用による必要な調査、調整及び技術の提供の業務
 - ③ 住宅金融支援機構
 - 空家等や跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助

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
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - 固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

- (1) 空家等及びその跡地の活用
- (2) 空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定

7 空家等の適切な管理に係る措置

8 特定空家等に対する措置の促進

○ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

9 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
- (2) 税制上の措置
 - 空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置
 - 市町村長による必要な措置の勧告を受けた「管理不全空家等」「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

2 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

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
 - 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
 - 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (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
 - 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

3 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性

2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

- ①保安上危険の防止のための管理
 - 倒壊の防止
 - 擁壁の崩壊の防止
 - 落下の防止
 - 飛散の防止
- ②衛生上有害の防止のための管理
 - 石綿の飛散の防止
 - 健康被害の誘発の防止
- ③景観悪化の防止のための管理
- ④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理
 - 悪臭の防止
 - 不法侵入の防止
 - 落雪による通行障害等の防止
 - 立木等による破損・通行障害等の防止
 - 動物等による騒音・侵入等の防止

4 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
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 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

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（ガイドライン）【概要】

市町村が管理不全空家等及び特定空家等の基準等に加え、これらの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

第1章 空家等に対する対応

1 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等

2 具体の事案に対する措置の検討

- (1) 管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
- (2) 特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 (3) 財産管理制度の活用
- (4) 行政の関与の要否の判断 (5) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3 所有者等の特定

- (1) 所有者等の特定に係る調査方法等 (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
- (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置 (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

4 所有者等が多数の共有者である場合や、精神上的の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

第2章 管理不全空家等及び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

○管理不全空家等及び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章の1の各状態になり得るか否か又は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し得る又は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。

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

○空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準

- ①周辺の状況による悪影響の程度 ②空家等の状況による悪影響の程度
- ③危険等の切迫性 ④その他の状況も勘案した総合的な判断

第3章 管理不全空家等に対する措置

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

2 管理不全空家等に対する措置の事前準備

(1) 調査

○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法の施行のために必要な調査を行うことができる。

(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

○税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に管理不全空家等に係る最新情報を提供

(3) 管理不全空家等に関係する権利者との調整

○抵当権等が設定されていた場合でも、指導等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3 管理不全空家等の所有者等への指導

(1) 管理不全空家等の所有者等への告知

(2) 措置の内容等の検討

4 管理不全空家等の所有者等への勧告

(1) 勧告の対象

(2) 勧告の実施

○遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべき。

○固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。

○勧告は書面で行う。

○措置の内容は、周辺の生活環境の保全を図るという目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

(3) 関係部局への情報提供

5 必要な措置が講じられた場合の対応

○勧告が撤回された場合、固定資産税等の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

第4章 特定空家等に対する措置

1 特定空家等の所有者等の事情の把握

2 特定空家等に対する措置の事前準備

(1) 報告徴収及び立入調査

- 特定空家等の除却に係る所有者等の意向について報告を求める場合、その意向に関して確認できる客観的な事実の報告を求めることが適切である。
- 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。
- 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。

(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

- 税務部局に対し、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

(3) 特定空家等に関係する権利者との調整

- 抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3 特定空家等の所有者等への助言又は指導

(1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容の検討

4 特定空家等の所有者等への勧告

(1) 勧告の実施

- 固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき
- 勧告は書面で行う。
- 措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

(2) 関係部局への情報提供

5 特定空家等の所有者等への命令

(1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

(3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 ○命令は書面で行う。

(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

6 特定空家等に係る代執行

(1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合

(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 動産の取扱い (6) 費用の徴収

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

(1) 「過失がなく」「確知することができない」場合

- 不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。

(2) 事前の公告 (3) 動産等の取扱い (4) 費用の徴収

8 災害その他非常の場合

(1) 「災害その他非常の場合において、～緊急に～必要な措置をとる必要があると認めるときで」「命ずるいとまがないとき」

(2) 「これらの規定にかかわらず」 (3) 費用の徴収

9 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、当該勧告又は命令を撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙１〕～〔別紙４〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙１〕 保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊

- (1) 建築物
特定空家等：倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等
管理不全空家等：屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 等
- (2) 門、塀、屋外階段等
特定空家等：倒壊のおそれのあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等
管理不全空家等：構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- (3) 立木
特定空家等：倒壊のおそれのあるほどの著しい立木の傾斜 等
管理不全空家等：立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

2. 擁壁の崩壊

- 特定空家等：擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等
- 管理不全空家等：擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等

3. 部材等の落下

- (1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等
特定空家等：外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等
管理不全空家等：外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (2) 軒、バルコニーその他の突出物
特定空家等：軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等
管理不全空家等：軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
- (3) 立木の枝
特定空家等：立木の大枝の脱落 等
管理不全空家等：立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

4. 部材の飛散

- (1) 屋根ふき材、外装材、看板等
特定空家等：屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等
管理不全空家等：屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (2) 立木の枝
特定空家等：立木の大枝の飛散 等
管理不全空家等：立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

〔別紙２〕 衛生上有害に関して参考となる基準

1. 石綿の飛散

- 特定空家等：石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
- 管理不全空家等：吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の誘発

- (1) 汚水等
特定空家等：排水設備から汚水等の流出 等
管理不全空家等：排水設備の破損等
- (2) 害虫等
特定空家等：敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等
管理不全空家等：清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
- (3) 動物の糞尿等
特定空家等：敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等
管理不全空家等：駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

〔別紙３〕 景観悪化に関して参考となる基準

特定空家等：屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等

管理不全空家等：補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態

〔別紙４〕 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

１．汚水等による悪臭の発生

特定空家等：排水設備の汚染等による悪臭の発生 等

管理不全空家等：排水設備の破損等又は封水切れ 等

２．不法侵入の発生

特定空家等：不法侵入の形跡 等

管理不全空家等：開口部等の破損等

３．落雪による通行障害等の発生

特定空家等：頻繁な落雪の形跡 等

管理不全空家等：通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等

４．立木等による破損・通行障害等の発生

特定空家等：周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し

管理不全空家等：立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

５．動物等による騒音の発生

特定空家等：著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等

管理不全空家等：駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

６．動物等の侵入等の発生

特定空家等：周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

管理不全空家等：駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

石巻市空家等の適切な管理に関する条例

令和2年3月17日条例第16号

(目的)

第1条 この条例は、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「法」という。）に定めるもののほか、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ことを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号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) 空家等 市の区域内に所在する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。
- (2) 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う。
- (3) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (4) 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う。

(市の責務)

第3条 市は、第1条の目的を達成するため、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するものとする。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、所有又は管理する空家等が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なければならない。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

- 第4条の2 市長は、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るときは、法第13条第1項の規定により当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し必要な措置をとるよう指導することができる。
- 2 市長は、前項の規定による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ず、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が大きいと認めるときは、法第13条第2項の規定により勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第4条の3 民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求及び同法第264条の8第1項の規定による命令の請求並びに民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求については、法第14条の規定を準用する。

(市民等の協力)

第5条 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努めるものとする。

(空家等対策計画)

第6条 市は、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、法第7条第1項に規定する空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めるものとする。

2 空家等対策計画には、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（第12条の規定による助言若しくは指導、第13条の規定による勧告、第14条の規定による命令又は第16条の規定による代執行をいう。）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。

(協議会)

第7条 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並びに実施に関する協議を行うため、石巻市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画に関すること。
- (2) 特定空家等の対策方針に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認めること。

3 協議会は、法務、不動産、建築等に関する学識経験者その他市長が必要と認めた者で構成する。

4 協議会の会議は、市長が招集する。

(事前調査)

第8条 市長は、第5条に規定する情報の提供があったとき又は適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、職員に、所有者等の情報その他必要な事項について調査をさせることができる。

(外観調査)

第9条 市長は、前条の調査によって必要があると認めるときは、職員又はその委任したもの（以下「職員等」という。）に、敷地に立ち入らせ、必要な限度において外観の調査を行わせることができる。

- 2 前項の規定による外観調査を行う職員等は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(立入調査)

第10条 市長は、第12条から第14条までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又は職員等に、特定空家等と疑われる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 2 前項の規定による立入調査を行う職員等は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(特定空家等の認定)

第11条 市長は、第9条第1項の規定による外観調査又は前条第1項による立入調査を行い、当該空家等が現に特定空家等であると認めるときは、特定空家等として認定するものとする。

- 2 市長は、前項の規定により認定をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴くものとする。

(助言及び指導)

第12条 市長は、前条第1項の規定により認定した特定空家等の所有者等に対し、特定空家等の状態を解消す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。

(勧告)

第13条 市長は、特定空家等の所有者等が前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、特定空家等の状態が改善されないときは、当該所有者等に対し、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。

(命令)

第14条 市長は、特定空家等の所有者等が前条の規定による勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、当該勧告に係る必要な措置をとることを命ずることができる。

- 2 市長は、前項の措置を命じようとする場合において、あらかじめ、その措置を命じようとする所有者等に対し、弁明の機会を与えなければならない。

(公示)

第15条 市長は、前条第1項の規定による命令を行った場合において、標識の設置その他の規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

- 2 前項の標識は、前条第1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、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。

(代執行)

第16条 市長は、第14条第1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）の定めるところにより、代執行を行うことができる。

- 2 市長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第14条及び第15条の規定により当該措置をとることを命ずる暇がないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

(応急措置)

第17条 市長は、空家等が市民等の生命、身体及び財産に被害を及ぼすおそれがある状態で、かつ、第12条から第14条までの規定及び前条の規定による措置をとる暇がないと認めるときは、急迫した現在の危険を避けるため、必要な最小限度の措置を講ずることができる。

- 2 市長は、前項の措置を講じたときは、所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

(関係機関との連携)

第18条 市長は、第1条の目的を達成するため必要があると認めるときは、特定空家等が所在する地域を管轄する警察署その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

(委任)

第19条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

附 則（令和6年3月19日条例第16号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和7年3月19日条例第13号）

この条例は、令和7年4月1日から施行する。

石巻市空家等対策計画策定経過

【平成29（2017）年度～令和6（2021）年度】

年度	協議内容
平成 29（2017）年度	<ul style="list-style-type: none"> ○庁内連絡調整会議の設置 ○実態調査内容の検討 ○関係機関との意見交換 (行政書士会、土地家屋調査士会、建築士会)
平成 30（2018）年度	<ul style="list-style-type: none"> ○庁内連絡調整会議での情報共有 ○空家等実態調査及び所有者意向調査の実施 (石巻地区)
令和元（2019）年度	<ul style="list-style-type: none"> ○庁内連絡調整会議での情報共有 ○空家等実態調査及び所有者意向調査の実施 (河北、雄勝、河南、桃生、北上、牡鹿地区)
令和2（2020）年度	○石巻市空家等の適切な管理に関する条例施行
	<ul style="list-style-type: none"> ○第1回庁内連絡調整会議 <ul style="list-style-type: none"> ・ これまでの経過 ・ 計画策定スケジュール ・ 計画（素案）の検討
	<ul style="list-style-type: none"> ○第1回石巻市空家等対策協議会 <ul style="list-style-type: none"> ・ これまでの経過 ・ 計画策定スケジュール ・ 計画（素案）の検討
	<ul style="list-style-type: none"> ○第2回庁内連絡調整会議 <ul style="list-style-type: none"> ・ 協議会委員からの意見 ・ 特定空家等の認定基準の検討 ・ 空き家バンクの検討
	<ul style="list-style-type: none"> ○第2回石巻市空家等対策協議会 <ul style="list-style-type: none"> ・ 協議会委員からの意見への回答 ・ 特定空家等の認定基準の検討 ・ 空き家バンクの検討
	<ul style="list-style-type: none"> ○第3回庁内連絡調整会議 <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画（修正案）の検討 ・ 概要版（案）の検討
	<ul style="list-style-type: none"> ○第3回石巻市空家等対策協議会 <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画（修正案）の検討 ・ 概要版（案）の検討
	○議会説明

年度	協議内容
令和 2（2020）年度	○パブリックコメントの実施
	○第 4 回庁内連絡調整会議 <ul style="list-style-type: none"> パブリックコメント内容の検討 計画（最終案）の検討
	計画策定・公表
令和 3（2021）年度	○第 2 回庁内連絡調整会議 <ul style="list-style-type: none"> これまでの経過 特定空家等候補の取り扱いについて 今後のスケジュールについて
	○第 1 回石巻市空家等対策協議会 <ul style="list-style-type: none"> これまでの経過 特定空家等候補の取り扱いについて 今後のスケジュールについて
	○第 2 回庁内連絡調整会議 <ul style="list-style-type: none"> これまでの経過 特定空家等候補への対応経過について 石巻市空家情報登録制度「空き家バンク」媒介に関する協定の締結並びに、石巻市全国版空き家バンクの開設状況等について 石巻市シルバー人材センターとの協定締結について
	○第 2 回空家等対策協議会 <ul style="list-style-type: none"> これまでの経過 特定空家等候補への対応経過について 石巻市空家情報登録制度「空き家バンク」媒介に関する協定の締結並びに、石巻市全国版空き家バンクの開設状況等について 石巻市シルバー人材センターとの協定締結について
令和 4（2022）年度	○第 1 回庁内連絡調整会議 <ul style="list-style-type: none"> これまでの経過 特定空家等候補の対応経過について 年間スケジュールについて
	○第 1 回石巻市空家等対策協議会 <ul style="list-style-type: none"> これまでの経過 特定空家等候補の対応経過について 年間スケジュールについて

年度	協議内容
令和 5（2023）年度	○空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正
令和 6（2024）年度	○第 1 回庁内連絡調整会議 <ul style="list-style-type: none"> • 空き家等対策への取組について • 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正について • 特定空家等候補22件の対応経過について • 今後のスケジュールについて
	○第 2 回庁内連絡調整会議 <ul style="list-style-type: none"> • 令和 5・6 年度石巻市空家等実態調査の結果について • 石巻市空家等対策協議会について • 石巻市空家等に関する庁内連絡調整会議について • 第 2 次石巻市空家等対策計画改定スケジュールについて

【令和7（2025）年度】

開催日	協議内容
令和 7（2025）年	
令和7年7月1日	<p>○第1回庁内連絡調整会議</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策への取組について 特定空家等候補物件の対応経過について 石巻市空家等対策計画の計画期間満了に伴う第2期計画の策定について 今後のスケジュールについて
令和7年7月10日	<p>○第1回石巻市空家等対策協議会</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策への取組について 特定空家等候補物件の対応経過について 石巻市空家等対策計画の計画期間満了に伴う第2期計画の策定について 今後のスケジュールについて
令和7年10月2日	<p>○第2回庁内連絡調整会議</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和7年度第1回石巻市空家等対策協議会の結果について 令和7年度上半期の空家相談の状況について 令和7年度空き家無料相談会の結果について 令和7年度石巻市空家等継続調査業務の途中経過について 令和7年度上半期の空き家バンクの状況について 第2期空家等対策計画の骨子案について 今後のスケジュールについて
令和7年10月17日	<p>○第2回石巻市空家等対策協議会</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和7年度上半期の空家相談の状況について 令和7年度空き家無料相談会の結果について 令和7年度石巻市空家等継続調査業務の途中経過について 令和7年度上半期の空き家バンクの状況について 第2期空家等対策計画の骨子案について 今後のスケジュールについて
令和7年12月 日	○議会説明
令和7年12月 日	○パブリックコメントの実施
令和 8（2026）年	
令和8年 月 日	<p>○第3回庁内連絡調整会議</p> <ul style="list-style-type: none"> パブリックコメント内容の検討 計画（最終案）の検討
令和8年 月 日	<p>○第3回石巻市空家等対策協議会</p> <ul style="list-style-type: none"> パブリックコメント内容の検討 計画（最終案）の検討
令和8年 月 日	○計画策定・公表



第2次石巻市空家等対策計画

令和8（2026）年3月発行

発行者 宮城県石巻市
建設部住宅課

〒986-8501 宮城県石巻市穀町14番1号

電話番号 0225-95-1111（代表）