

石 卷 市

空家等
対策計画



令和3(2021)年3月

石 卷 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	3
第2章 本市の現状と空家等の実態	5
第1節 石巻市の現状	5
第2節 住宅と空家等の状況	10
第3節 現地調査の結果	14
第4節 所有者等の状況・意向	21
第5節 本市の空家等に関する課題	27
第3章 空家等対策における基本方針	29
第1節 基本方針	29
第2節 計画期間	30
第3節 対象地区	30
第4節 対象とする空家等の種類	30
第5節 本計画とSDGs（持続可能な開発目標）との関係	31
第4章 空家等に関する施策	32
第1節 空家等の調査に関する事項	32
第2節 空家等の発生予防に関する事項	34
第3節 空家等の適切な管理の促進に関する事項	36
第4節 空家等の利活用の促進に関する事項	37
第5章 管理不全な空家等・特定空家等への対策	40
第1節 管理不全な空家等への対応	40
第2節 特定空家等に対する措置	41
第6章 実施体制の整備	47
第1節 所有者・住民等からの相談対応に関する事項	47
第2節 空家等対策の実施体制に関する事項	50
第3節 その他対策の実施に関し必要な事項	53
資料編	54

第1章 空家等対策計画の趣旨

第1節 背景と目的

(1) 背景

近年、わが国は少子高齢化の進行による人口減少時代を迎え、家族構成の変化、社会的ニーズの多様化、既存の住宅や建築物の老朽化などを背景に、居住その他の使用がなされていない空家等が全国的に増加しています。空家等の中には、適切な管理が行われずに放置された結果、防災・安全、衛生、環境、景観など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、大きな社会問題となっています。

今後、空家等が増加を続ければ、それを取り巻く問題は更に肥大化、深刻化することが懸念されます。一方で、利活用が可能な空家等は有用な地域資源になり得るという側面もあり、地域コミュニティにおける課題解決や移住・定住の促進など、魅力あるまちづくりに生かされる可能性も秘めています。

こうした状況に対応するため、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。

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

本市においても人口減少が進行し、高齢者人口の増大が見込まれる中、空家等に関する問題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。

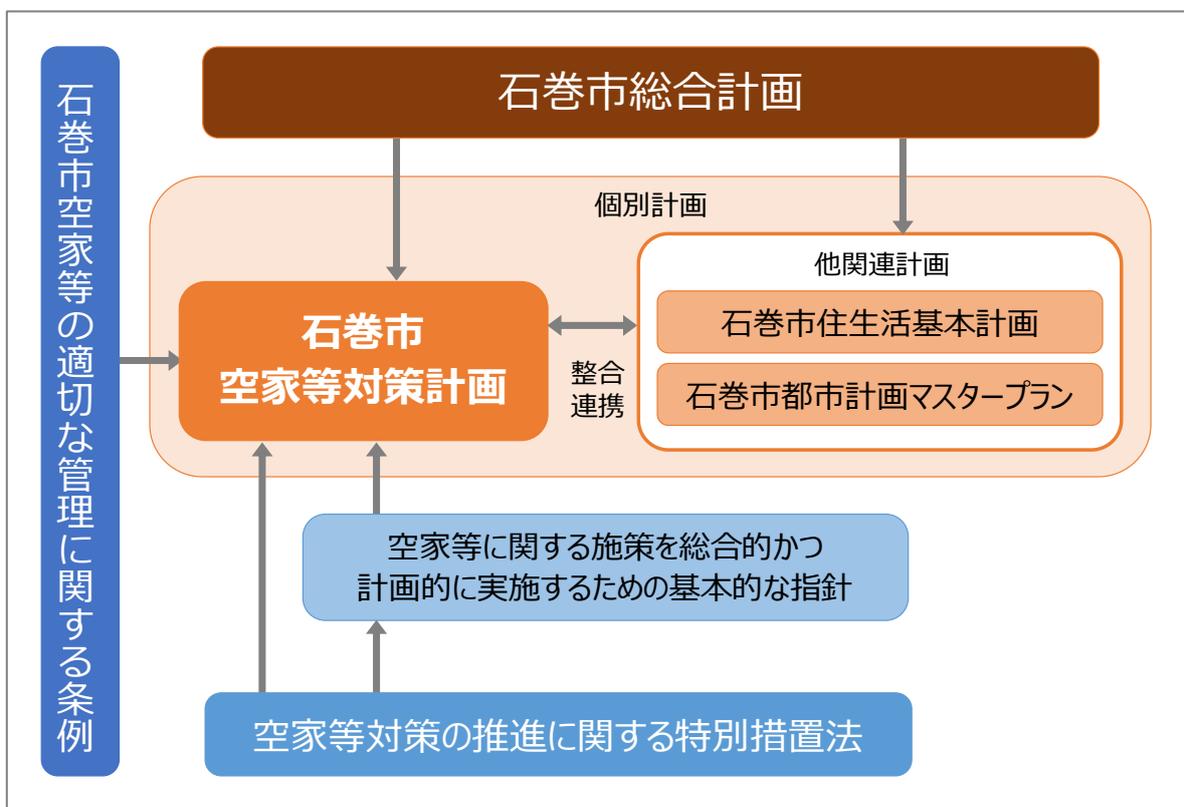
本市は、法及び条例に基づき、空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全を図るため、「石巻市空家等対策計画」(以下「本計画」という。)を策定し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施していきます。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、条例第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、条例、法及び「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定めるものです。

また、本計画は、「石巻市総合計画」を上位計画とし、関連する計画である「石巻市住生活基本計画」、「石巻市都市計画マスタープラン」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、条例第2条に定めるところに準拠するものとしてします。

(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。〔条例第2条第1号〕

(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。〔条例第2条第2号〕

(3) 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〕

(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います。〔条例第2条第4号〕

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、所有又は管理する空家等が特定空家等にならないよう、常に適切な管理に努めるものとします。〔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〕

※ 「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2章 本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

石巻市は、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 141,887 人^{※2}（令和 2（2020）年 3 月末現在）を有する県下第 2 の都市です。太平洋に面した海洋性の気候で、内陸地方と比較すると寒暖の差が少なく、東北地方の中では年間を通して比較的温暖な気候となっています。

市のほぼ中央を旧北上川が南北に流れ、流域に肥沃な平坦地が広がり、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っています。海岸線は約 303 キロメートルに及び、北端の神割崎から牡鹿半島まではリアス海岸、旧北上川河口の東西には水産加工団地や工業団地が整備され、沖合には、金華山、網地島、田代島などの島々が浮かび、風光明媚な景観を形成しています。

伊達藩の統治下には、水運交通の拠点に位置する「奥州最大の米の集積港」として、全国的に知られた交易都市でした。明治時代以降は、金華山沖漁場を背景に漁業のまちとして栄え、現在も、金華山沖は世界三大漁場の一つに数えられ、かつお・いわし・さば等の水揚げが多く、水産資源の宝庫となっています。また、昭和 39（1964）年に新産業都市の指定を受けてからは、石巻工業港が開港する等、工業都市としても発展を遂げてきました。

平成 17（2005）年 4 月 1 日には、石巻地域 1 市 6 町（旧石巻市、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・石巻市として新たなスタートを切りました。

しかし、平成 23（2011）年 3 月 11 日 14 時 46 分、東北地方太平洋沖地震発生。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、その後に沿岸域全域に襲来した巨大津波は、本来市民を守るべき防潮堤を破壊し、多くの人命を奪い、住まいや働く場、道路や港湾、漁港など多くの財産が失われました。

未曾有の大災害となり、本市に深い傷跡と悲しみの記憶を残すこととなった大震災ですが、震災後、国・県をはじめ、全国の企業や自治体、ボランティアの方々等による心温まる多くの支援により、改めて「生きる力」となるコミュニティの大切さを学び、市民が一丸となった復旧・再生・発展へ向けて歩みだしています。

※ 1 出典：国土地理院「令和 2 年全国都道府県市区町村別面積調」（令和 2 年 1 月 1 日時点）

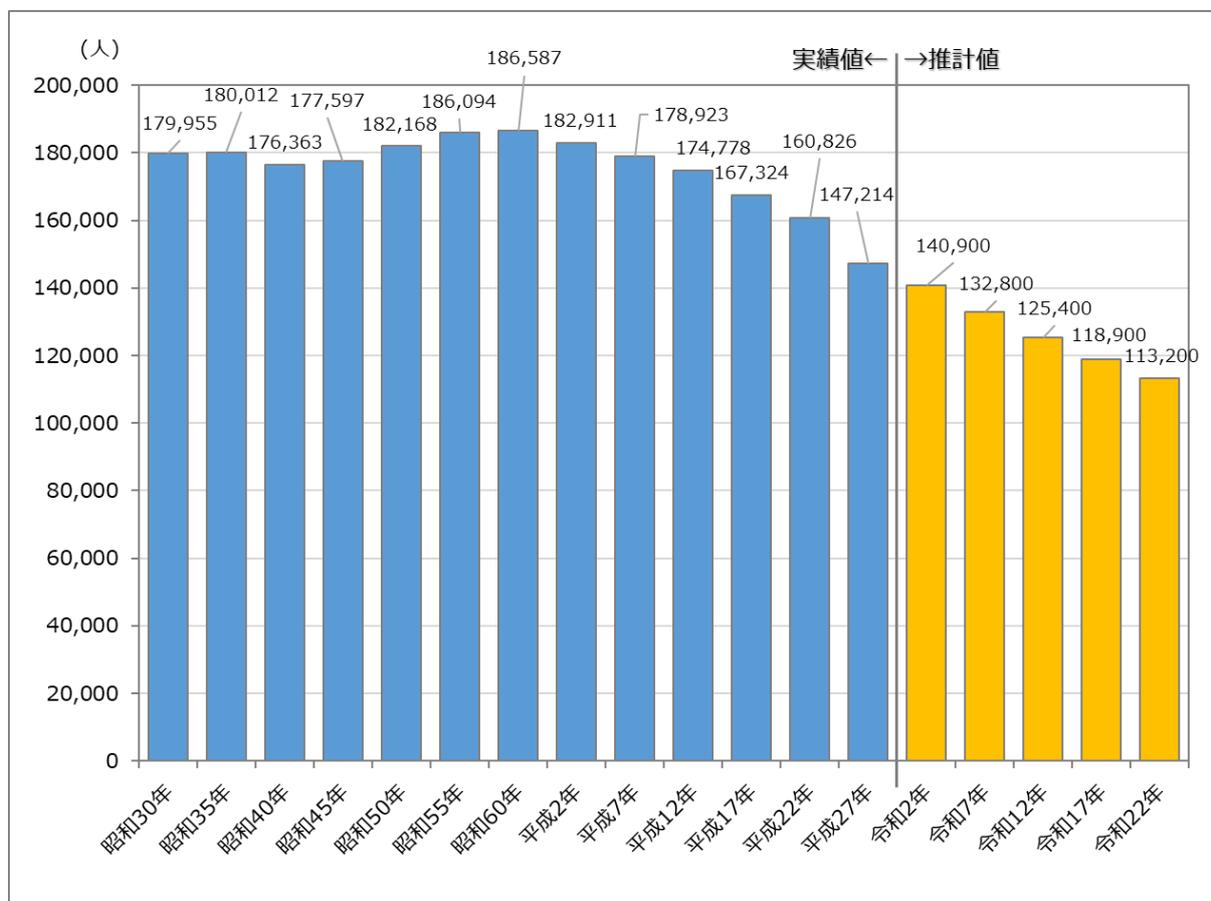
※ 2 出典：住民基本台帳（令和 2 年 3 月末現在）

(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、平成 27 (2015) 年にはピーク時より約 3 万人減少して 147,214 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 22 (2040) 年には約 11 万人程度になる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：平成 27 (2015) 年以前は国勢調査、令和 2 (2020) 年以降は推計値、(単位：人)

また、本市の地区別の人口推移を見ると、河南地域で増加している以外は減少傾向となっています。平成 22 (2010) 年と平成 27 (2015) 年と比較すると、人口減少率が最も高いのは「雄勝地域」で-74.4% (2,973 人減)、次いで、「牡鹿地域」が-43.3% (1,873 人減)、「北上地域」が-34.6% (1,288 人減) と続いています。【表-1】・【図-3】

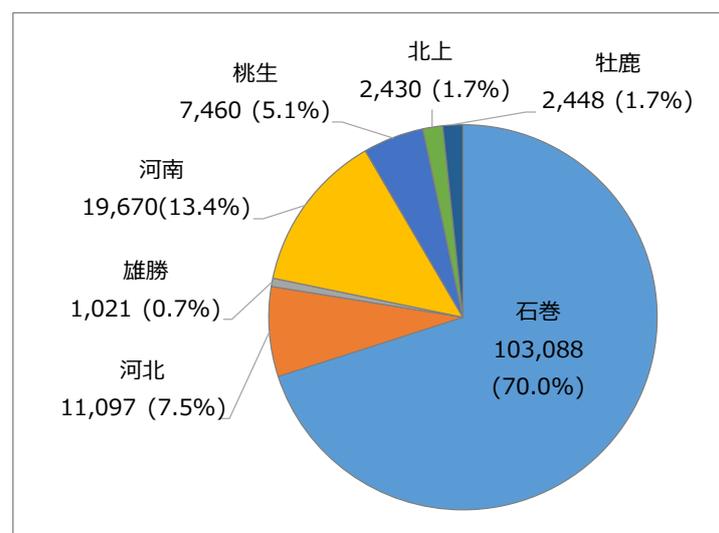
上述の 5 年の間には、平成 23 (2011) 年 3 月に発生した東日本大震災の影響も含まれており、急激な人口減少が地域における人口減少をそのまま反映している訳ではなく、今後の推移を見守る必要があります。

【表-1】 地域別の人口推移

	平成2年 (1990年)	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)	平成22年と 平成27年の比較	
							増減数	増減率
石巻	121,976	121,208	119,818	115,588	112,683	103,088	-9,595	-8.5%
河北	14,900	14,186	13,407	12,508	11,578	11,097	-481	-4.2%
雄勝	6,544	5,840	5,239	4,694	3,994	1,021	-2,973	-74.4%
河南	18,412	18,043	17,919	17,522	16,950	19,670	2,720	16.0%
桃生	9,270	8,990	8,644	8,102	7,582	7,460	-122	-1.6%
北上	5,036	4,765	4,472	4,028	3,718	2,430	-1,288	-34.6%
牡鹿	6,773	5,891	5,279	4,882	4,321	2,448	-1,873	-43.3%
合計	182,911	178,923	174,778	167,324	160,826	147,214	-13,612	-8.5%

出典：国勢調査 (単位：人、%)

【図-3】 地域別の人口と市全体に占める割合 (平成 27 (2015) 年)



出典：国勢調査 (単位：人、%)

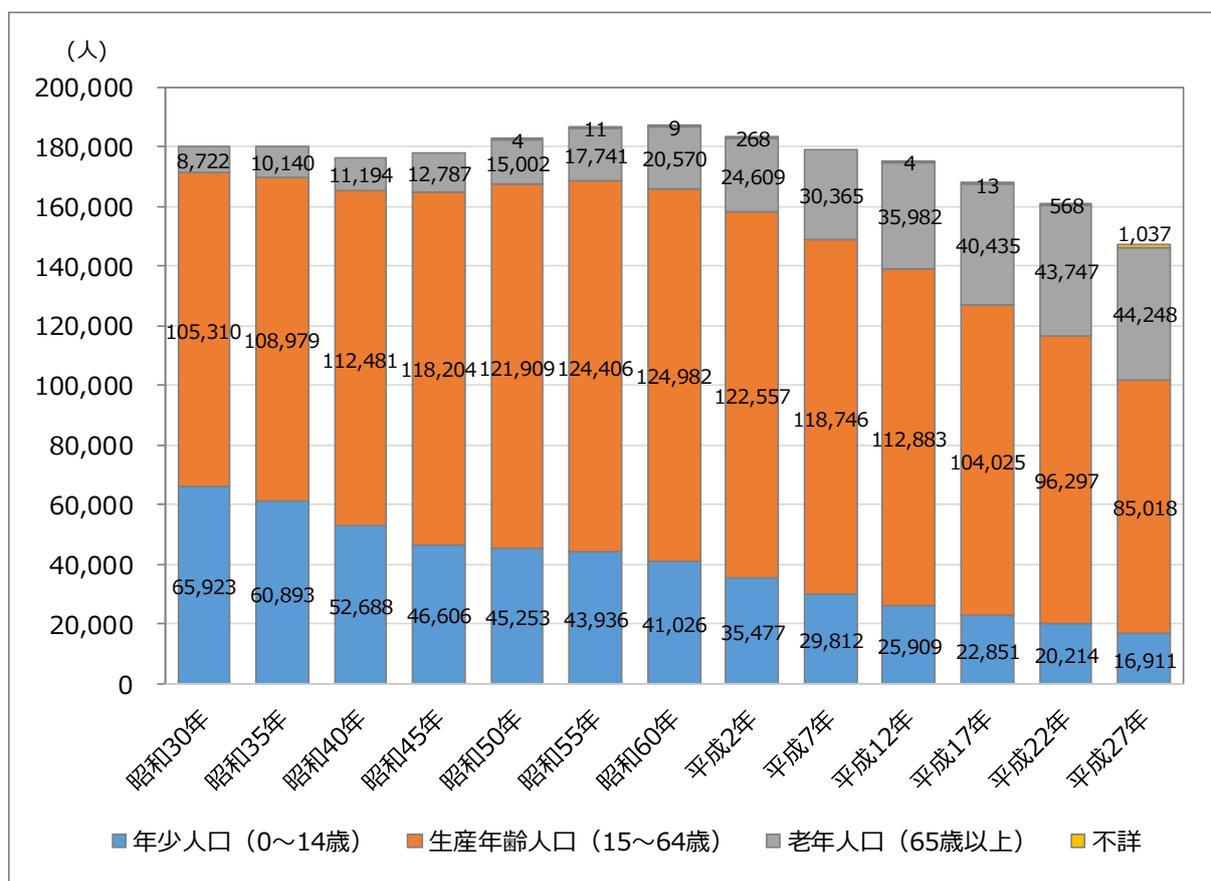
(3) 年齢3区分別人口の推移

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30（1955）年の65,923人から平成27（2015）年には16,911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30（1955）年の8,722人から平成27（2015）年には44,248人と、約5倍の増加が見られます。総人口に占める老年人口の割合は30.1%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。

【図-4】 年齢3区分別人口の推移



出典：国勢調査

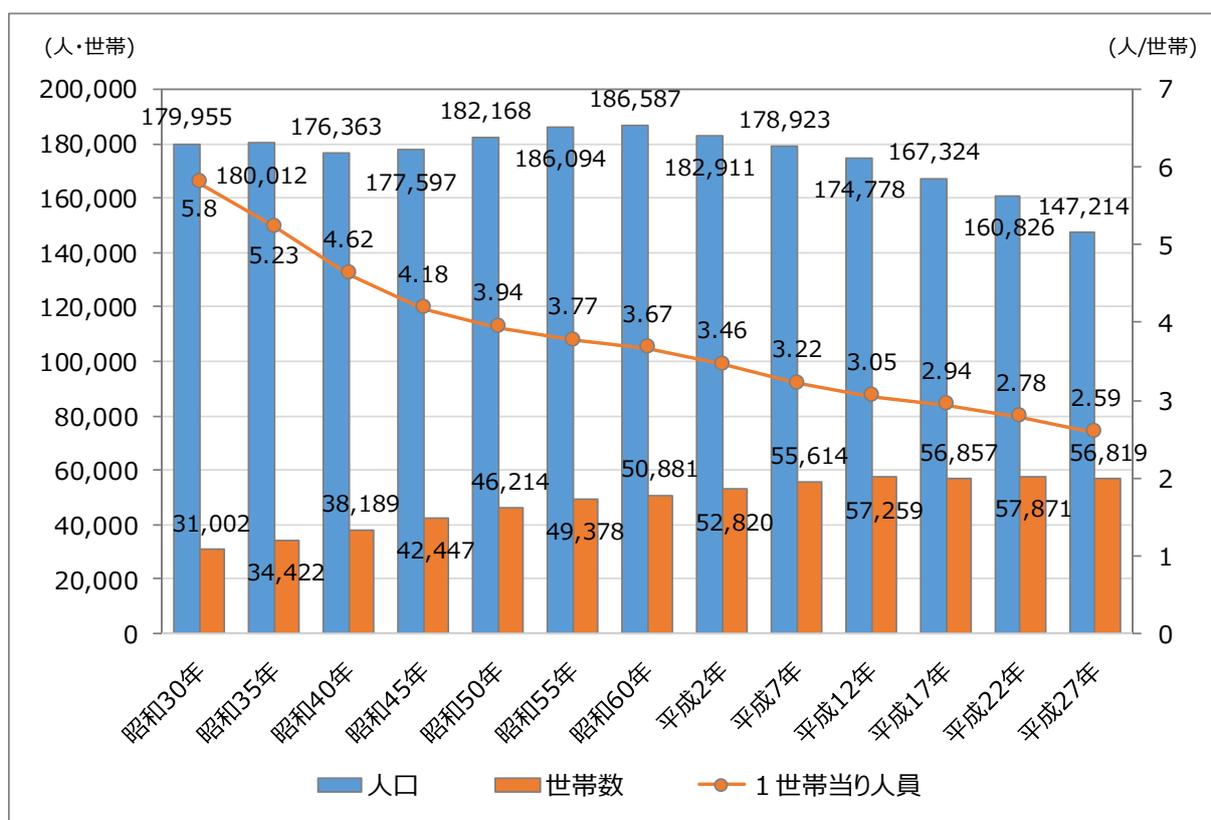
※ 年齢不詳を含みます。

(4) 人口と世帯数の推移

本市の世帯数は、昭和30(1955)年から増加を続け、平成30(2018)年には56,819世帯となっています。一方、1世帯当たりの人員は、昭和30(1955)年には1世帯当たり5.8人から平成27(2015)年には1世帯当たり2.59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単身高齢者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・本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、平成30（2018）年現在、約848万9千戸で、前回調査（平成25（2013）年）と比べて29万3千戸増加しました。また、空き家率（住宅総数に占める空き家総数の割合）も13.6%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、平成30（2018）年の空き家数が13,410戸と前回調査（平成25（2013）年）と比べて2倍以上と大幅に増加しました。空き家率も平成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】

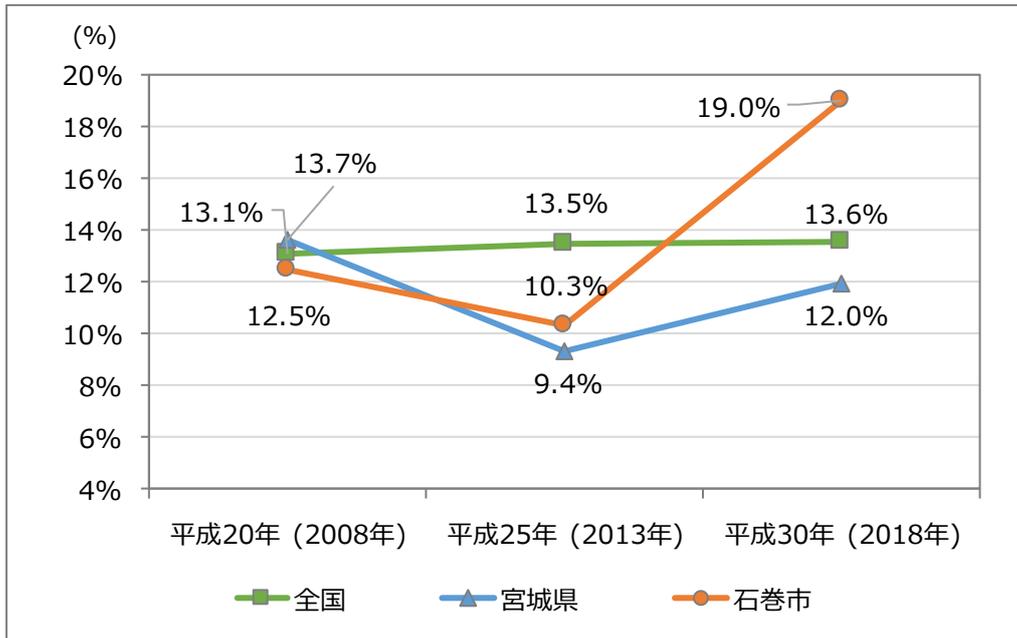
【表-2】 全国・宮城県・本市の住宅数と空き家数

		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%

出典：住宅・土地統計調査（単位：戸、%）

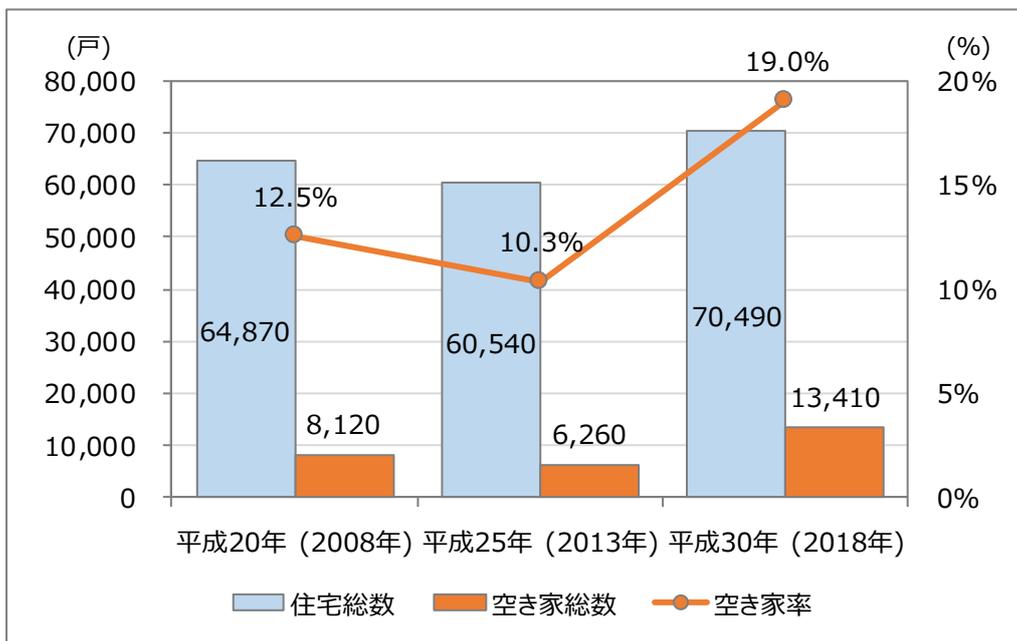
※ 住宅・土地統計調査は、一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値となっているため、合計は一致しない場合があります。

【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) 空き家の種類

空き家の種類別に見ると、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」や「売却用の住宅」は100戸程度となっており、一方、「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」の空き家数の増加が顕著となっています。【表-3】・【図-8】

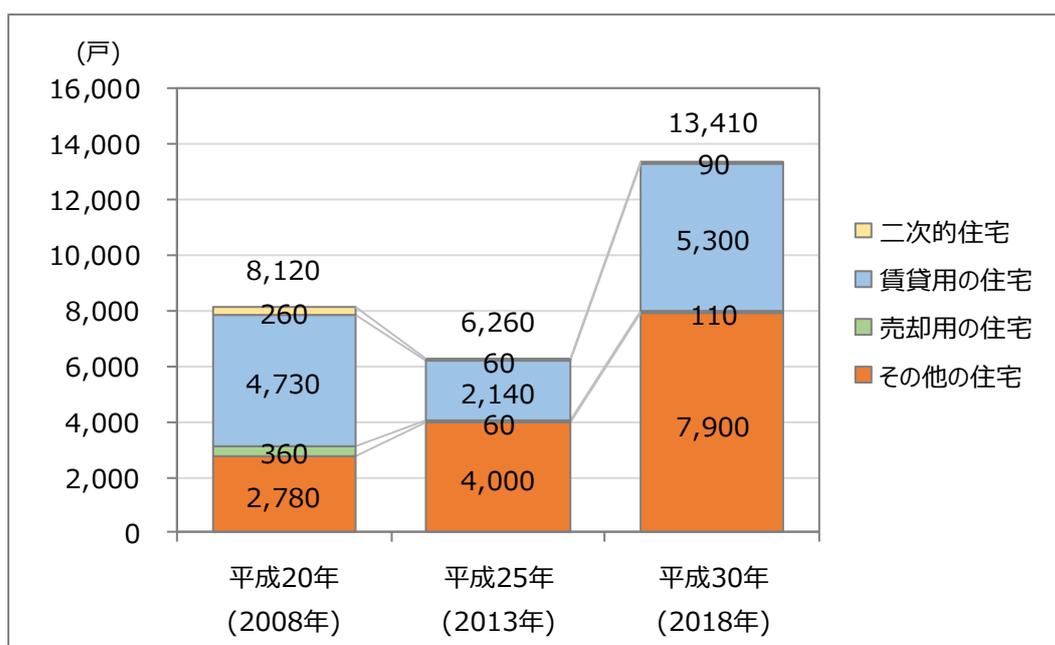
空き家の中でも「その他の住宅」は、賃貸や売却等で市場に流通しておらず、定期的な利用もないため、適切な管理がされておらず、管理不全により、何らかの対策を講じなければならない可能性が高い空き家と推測されます。

【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%

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

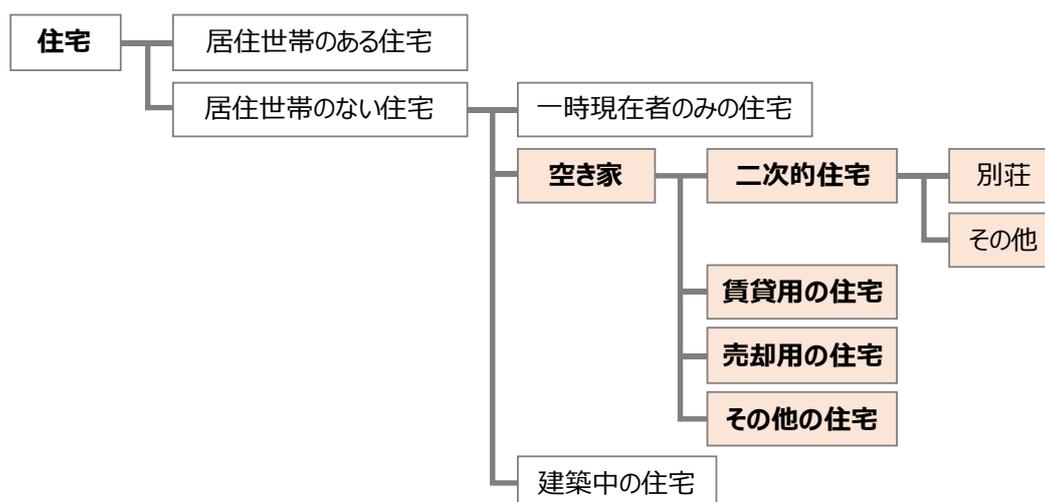


出典：住宅・土地統計調査（単位：戸）

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	上記以外の方が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 現地調査の結果

本計画の策定に先立ち、本市は、平成30（2018）年度及び令和元（2019）年度に市内における空家等の実態調査を実施しました。平成30（2018）年度調査は石巻地域、令和元（2019）年度調査は河北地域、雄勝地域、河南地域、桃生地域、北上地域、牡鹿地域を調査対象としました。

（1）調査対象物件の整理

市が保有する水道閉栓情報（22,430件）、民間会社提供による住宅地図調査の過程で把握した空家等の位置情報（2,739件）の突合を住宅地図上で行い、情報が重複する建物情報を集約のうえ、調査対象物件の整理を行いました。

この結果と現地調査時に「空家等と思われる」と判断した建物を含め、調査対象物件は4,586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) 空家等候補の件数と割合

調査対象物件 4,586 件に対する現地調査の結果、本市全体で 2,392 件が空家等候補と判定されました。

なお、空家等でないと判定した理由は、「居住中」が 1,217 件、「更地（解体等）」が 306 件、「集合住宅等（アパート・マンション等）」が 35 件、「長屋住宅の一室に入居」が 96 件、「事務所・店舗・工場・倉庫等」が 404 件でした。

また、この他、現地調査の結果、調査不可のものとして、公道からの目視判断が行えなかった物件や、調査拒否の物件が 136 件ありました。

空き家等候補の地区別では、石巻地区が 1,184 件と最も多く、次いで、蛇田地区が 244 件、渡波地区が 234 件と続きます。

この空家等候補の件数を「令和元（2019）年 10 月末時点の世帯数 + 空家等候補数」で除した「空家率」は、市全体では 3.7% となりました。また、地区別では、荻浜地区が 12.9% と最も高く、次いで、雄勝地区が 9.1%、牡鹿地区が 7.7% と続いています。【表-4】・【図-9】

空家等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。

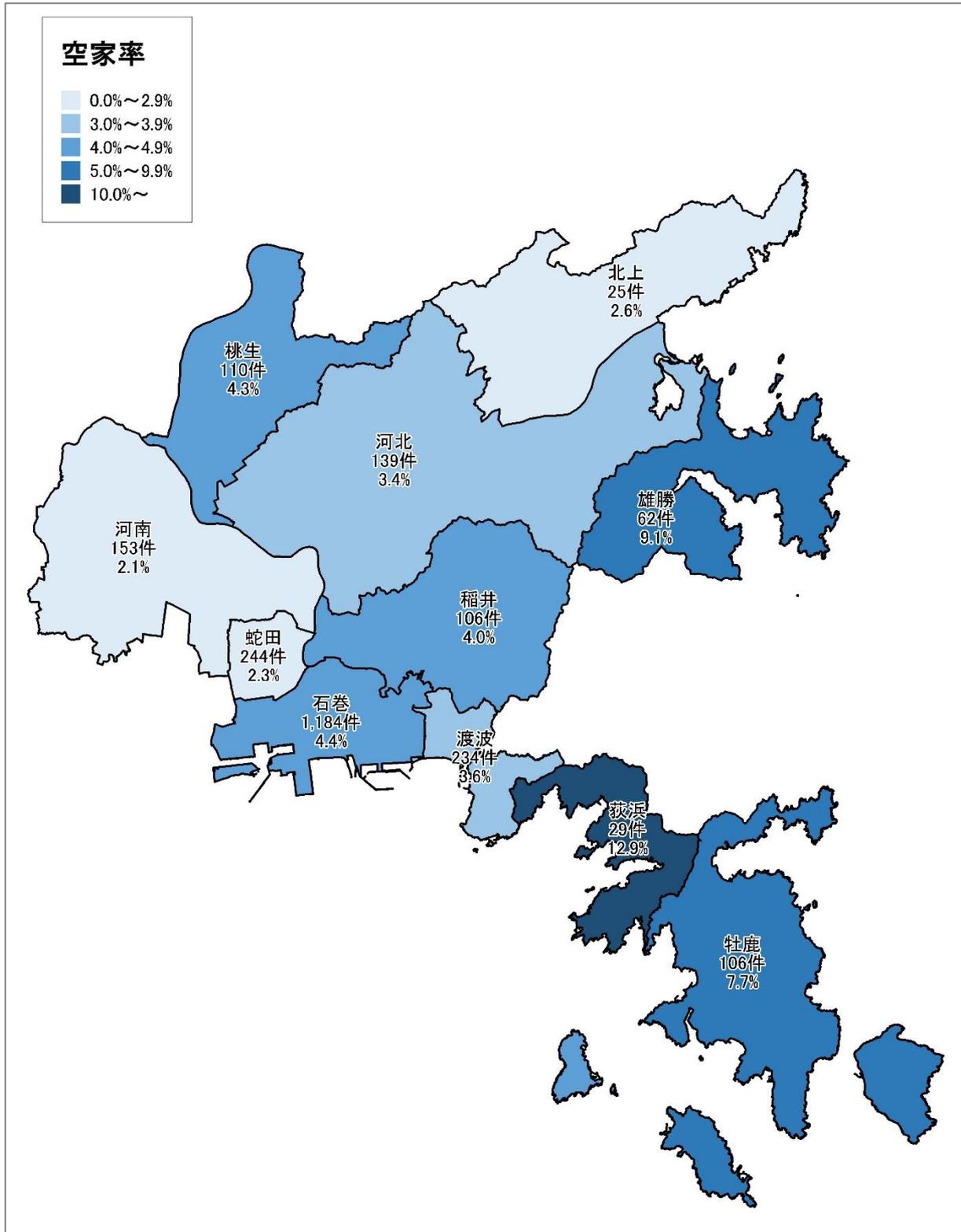
一方で、郊外部や集落等の空家等は、ニーズが乏しいため需要に限られ、市街地における空家等と比較して市場流通による解消が難しい場合が多く見られます。地域人口の減少と相まって、当面は空家等の増加が続くものと予想されます。

【表-4】 地区別の空家等候補数と空家率

地区	①空家候補数 (件)	②世帯数 (世帯)	① + ②	空家率 ① ÷ (① + ②)
石巻	1,184	25,647	26,831	4.4%
蛇田	244	10,552	10,796	2.3%
稲井	106	2,522	2,628	4.0%
渡波	234	6,303	6,537	3.6%
荻浜	29	196	225	12.9%
河北	139	3,925	4,064	3.4%
雄勝	62	622	684	9.1%
河南	153	7,166	7,319	2.1%
桃生	110	2,438	2,548	4.3%
北上	25	955	980	2.6%
牡鹿	106	1,267	1,373	7.7%
合計	2,392	61,593	63,985	3.7%

また、空家率については、牡鹿半島など市域の東部において、空家率が高くなっている傾向があります。【図-9】

【図-9】 地区別の空家等候補数と空家率



(4) 不良度判定

現地調査の結果、空家等候補と判定された 2,392 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、空家等候補を「不良度」の観点から a～d ランクに分類しました。

【表-5】 不良度ランクと判定内容

不良度ランク	評点合計点	判定内容
a	0 点	損傷等もなく、管理に特段の問題がない
b	1～50 点未満	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要
c	50～100 点未満	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
d	100 点以上	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要

「a ランク」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 ランク」は、損傷が大きく、建物の倒壊や建築部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 ランク」は、将来的に「d ランク」となる可能性があります。

不良度判定の結果、市全体で「a ランク」が 1,282 件 (53.6%)、「b ランク」が 939 件 (39.3%)、「c ランク」が 121 件 (5.1%)、「d ランク」が 50 件 (2.1%) 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 ランク」の割合が最も高いのは、荻浜地区で 13.8%、次いで、桃生地区が 13.6%、雄勝地区が 12.9%と続いています。

全体的な傾向として、郊外部において、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。

一方、周辺への危険等が懸念される「d ランク」は、市街地である石巻地区が 21 件と最も多く、次いで、稲井地区が 8 件、牡鹿地区が 6 件、河北地区が 5 件と続いています。

【表-6】・【図-10】

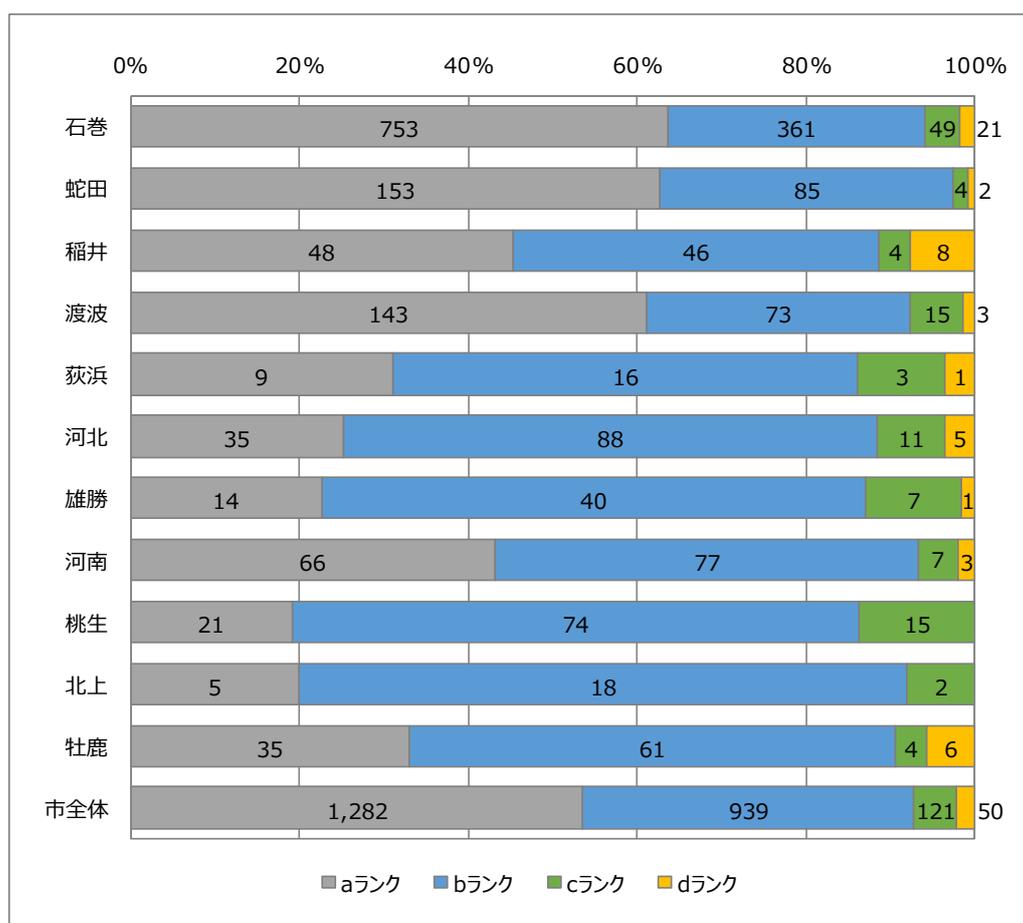
敷地の広さや隣接地の状況によっても異なりますが、市街地にある「d ランク」は、既に近隣の生活環境に悪影響を及ぼしている可能性が高く、所有者等による改善を促す等、早期の対策が必要とされます。

【表-6】 地区別の不良度判定結果（単位：件、％）

地区	aランク		bランク		cランク		dランク		合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
石巻	753	63.6%	361	30.5%	49	4.1%	21	1.8%	1,184
蛇田	153	62.7%	85	34.8%	4	1.6%	2	0.8%	244
稲井	48	45.3%	46	43.4%	4	3.8%	8	7.5%	106
渡波	143	61.1%	73	31.2%	15	6.4%	3	1.3%	234
荻浜	9	31.0%	16	55.2%	3	10.3%	1	3.4%	29
河北	35	25.2%	88	63.3%	11	7.9%	5	3.6%	139
雄勝	14	22.6%	40	64.5%	7	11.3%	1	1.6%	62
河南	66	43.1%	77	50.3%	7	4.6%	3	2.0%	153
桃生	21	19.1%	74	67.3%	15	13.6%	0	0.0%	110
北上	5	20.0%	18	72.0%	2	8.0%	0	0.0%	25
牡鹿	35	33.0%	61	57.5%	4	3.8%	6	5.7%	106
合計	1,282	53.6%	939	39.3%	121	5.1%	50	2.1%	2,392

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

【図-10】 地区別の不良度判定結果（単位：％）



(5) 市場性判定

(4) の不良度判定と同様に、空家等候補と判定された 2,392 件について、立地条件や建物条件に関する状況に応じて評点を設定し、空家等候補を「市場性」の観点から A～D ランクに分類しました。

市場性判定における評点は、「不動産鑑定評価基準（平成 26 年 5 月 1 日一部改正国土交通省）」における不動産の「価格形成要因」を参考に、不動産鑑定士の意見を踏まえ、空家等の立地条件、建物条件に係る状況がその不動産の価格に影響を与える程度を加味して設定したものです。

なお、市場性判定では、対象となる空家等候補の不動産としての立地条件、建物条件に着目し、立地ランクと建物ランクを各々判定し、両ランクのうち劣る方を以て最終的な市場性ランクと判定しました。

【表-7】 市場性ランクと判定内容

立地・建物ランク (共通)	評点合計点	判定内容
A	40 点未満	売却、賃貸の期待性が高い
B	40～100 点未満	売却、賃貸の期待性がやや高い
C	100～150 点未満	売却、賃貸の期待性が低い
D	150 点以上	現状での売却、賃貸が期待できない

市場性判定の結果、市全体で「A ランク」が 144 件 (6.0%)、「B ランク」が 1,158 件 (48.4%)、「C ランク」が 767 件 (32.1%)、「D ランク」が 323 件 (13.5%) となりました。

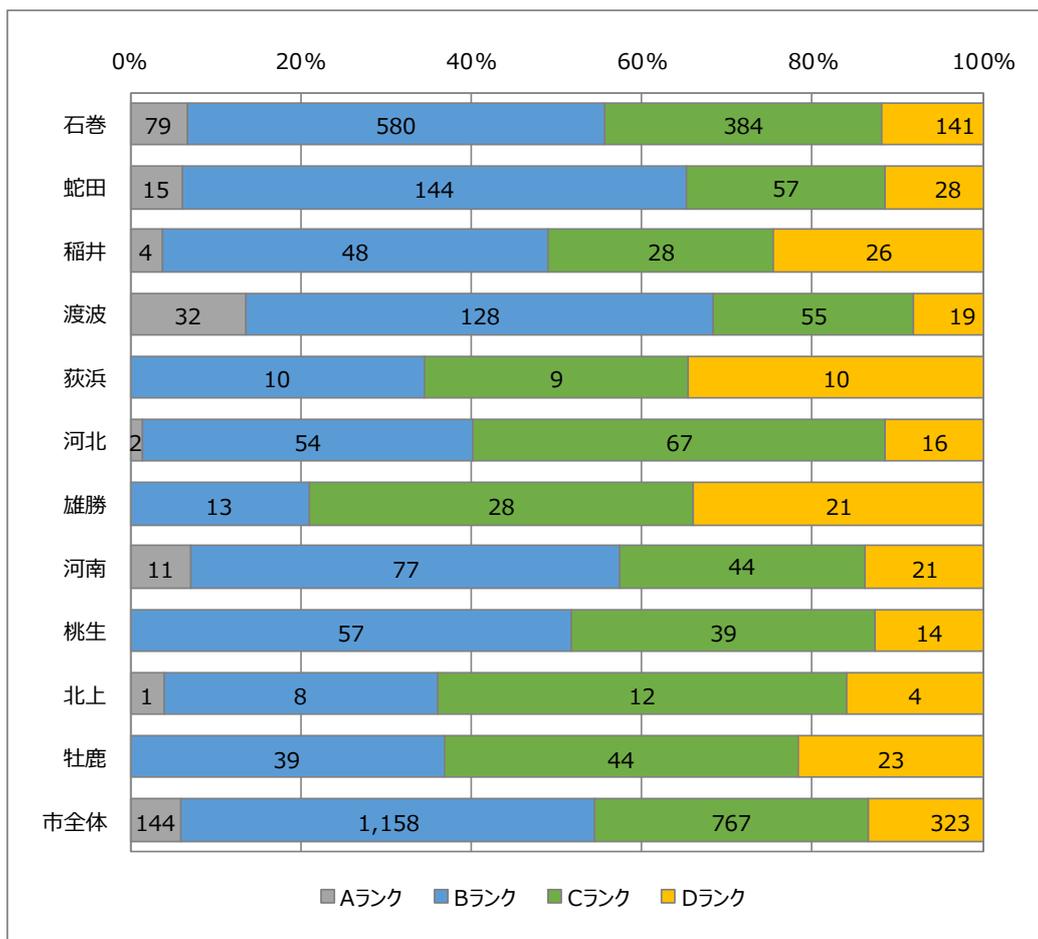
地区別では、雄勝地区、荻浜地区で「C・D ランク」の割合が高くなっています。【表-8】・【図-11】

【表-8】 地区別の市場性判定（総合）結果（単位：件、％）

地区	Aランク		Bランク		Cランク		Dランク		合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
石巻	79	6.7%	580	49.0%	384	32.4%	141	11.9%	1,184
蛇田	15	6.1%	144	59.0%	57	23.4%	28	11.5%	244
稲井	4	3.8%	48	45.3%	28	26.4%	26	24.5%	106
渡波	32	13.7%	128	54.7%	55	23.5%	19	8.1%	234
荻浜	0	0.0%	10	34.5%	9	31.0%	10	34.5%	29
河北	2	1.4%	54	38.8%	67	48.2%	16	11.5%	139
雄勝	0	0.0%	13	21.0%	28	45.2%	21	33.9%	62
河南	11	7.2%	77	50.3%	44	28.8%	21	13.7%	153
桃生	0	0.0%	57	51.8%	39	35.5%	14	12.7%	110
北上	1	4.0%	8	32.0%	12	48.0%	4	16.0%	25
牡鹿	0	0.0%	39	36.8%	44	41.5%	23	21.7%	106
合計	144	6.0%	1,158	48.4%	767	32.1%	323	13.5%	2,392

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

【図-11】 地区別の市場性判定（総合）結果（単位：％）



第4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2,392件のうち、所有者等が特定できた2,319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、所有者の年齢、建物の利用実態、利用しなくなった理由、維持管理の状況、今後の利活用の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。

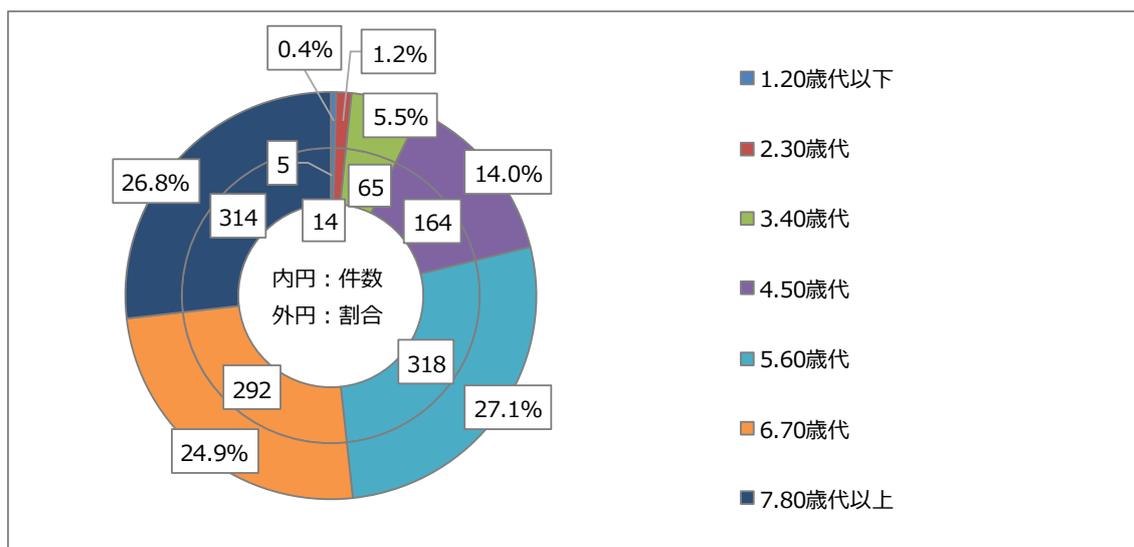
【表-9】 所有者意向調査の概要

調査方法	所有者等特定の実施による空家等候補の所有者等を対象に、郵送によるアンケート調査を実施
発送数	2,319件
有効発送数	2,154件（宛先不明による返送165件）
回収数	1,487件
有効回収率	69.0%

（1）所有者等の年齢

所有者等の年齢について、回答の78.8%（924件）が60歳代以上でした。

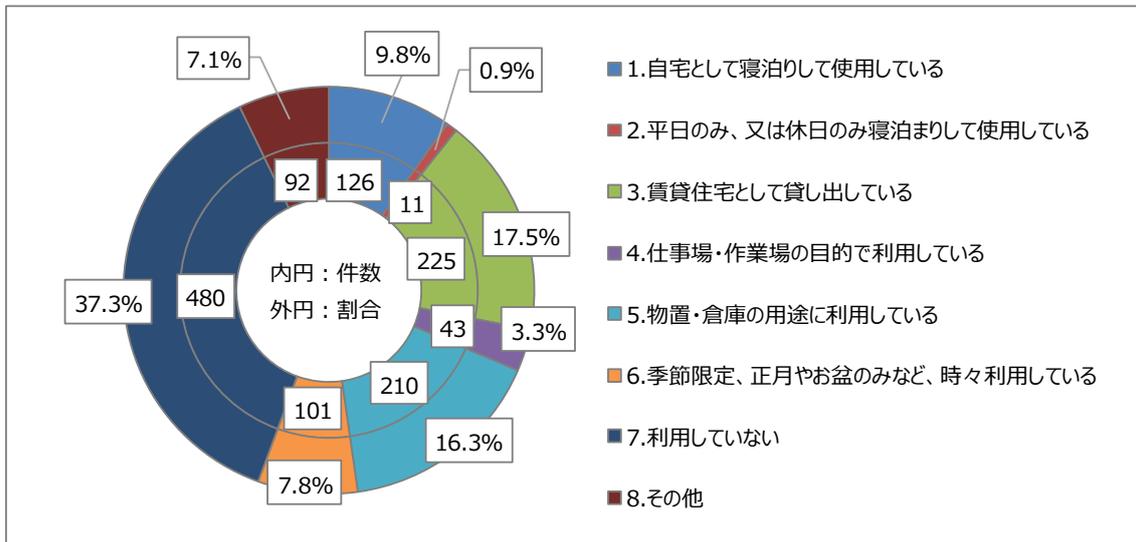
【図-12】 所有者等の年齢（単一回答・n=1,172）



(2) 建物の使用実態

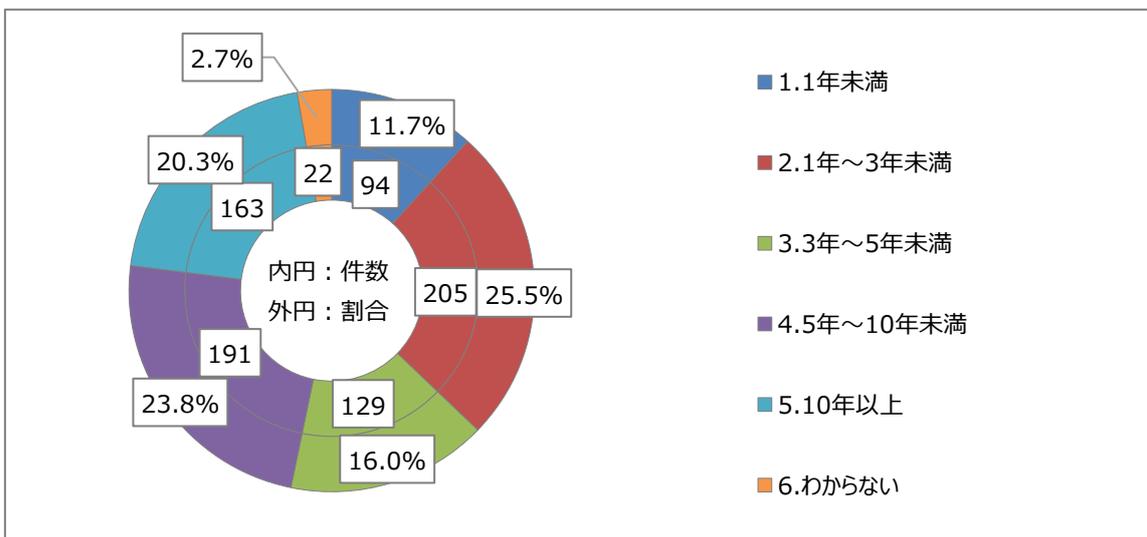
建物の使用実態について、37.3% (480 件) が「利用していない」でした。

【図-13】 建物の使用実態 (単一回答・n=1,288)



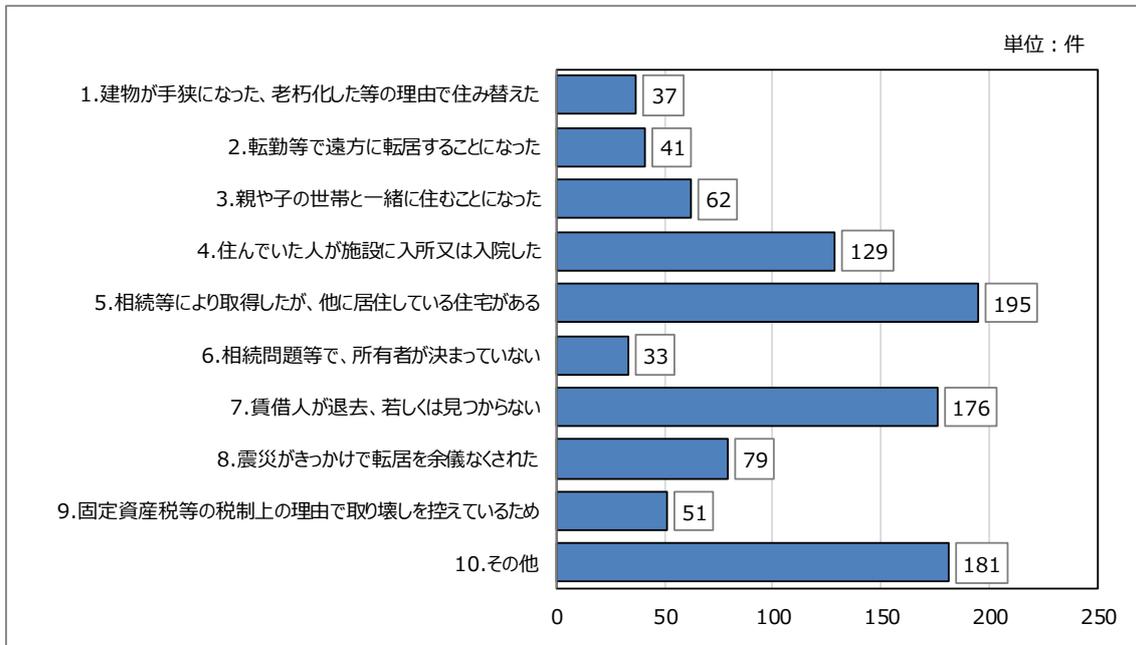
建物を使用していない期間について、20.3% (163 件) が 10 年以上でした。

【図-14】 建物を使用していない期間 (単一回答・n=804)



建物を使用しなくなった理由について、「相続等により取得したが、他に居住している住宅がある」が19.8%（195件）で最も多く、「賃借人が退去、若しくは見つからない」が17.9%（176件）でした。

【図-15】 建物を使用しなくなった理由（複数回答・n=984）



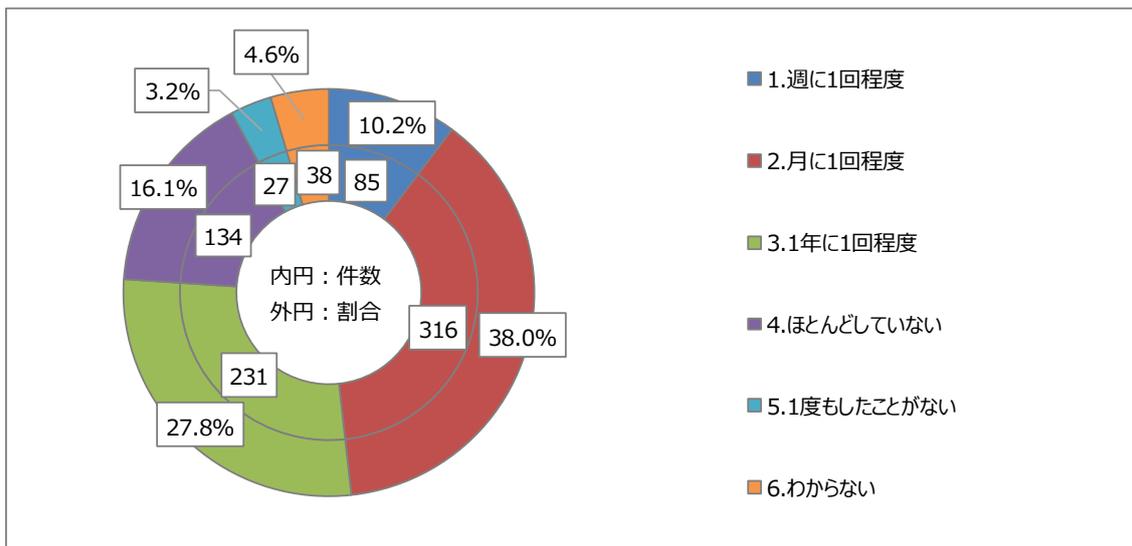
※ 「10.その他の回答」について、主なものは以下のとおりでした。

- ・ 土砂災害警戒区域のため危険である。
- ・ 建物を解体して他の用途で使用予定。
- ・ 仕事場としていたが廃業により使用しなくなった。
- ・ 売却のため、業者と仲介依頼中。
- ・ 生活全体が不便なため。
- ・ 市外の病院に通うのが大変になった。
- ・ 別荘として利用していたが、遠方のため行かなくなった。

(3) 維持管理

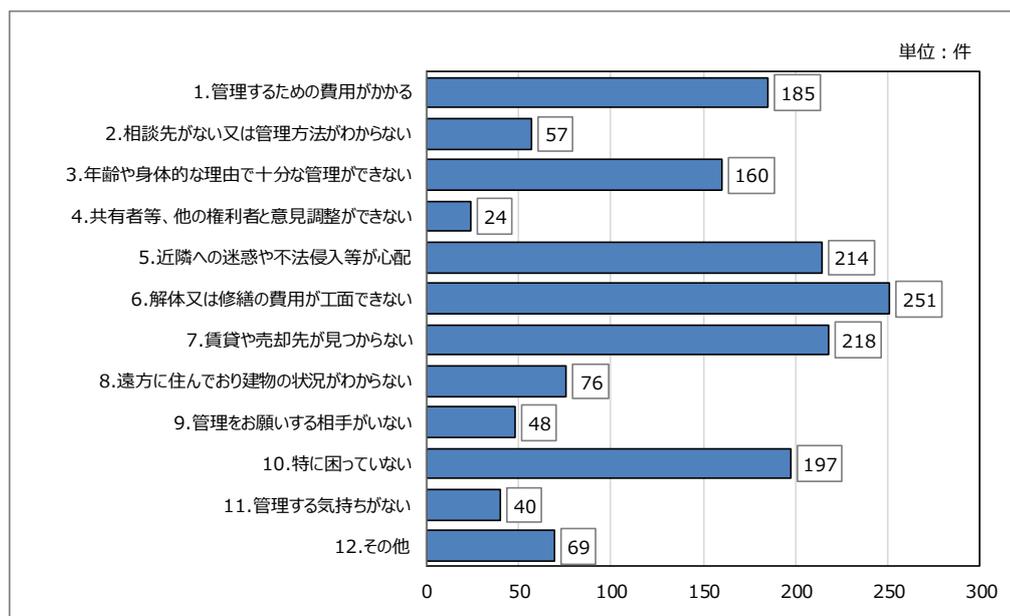
維持管理の頻度について、「月に1回程度」が38.0%（316件）で最も多い一方、19.4%（161件）が「ほとんどしていない」又は「1度もしたことがない」でした。

【図-16】 維持管理の頻度（単一回答・n=831）



維持管理の困りごとについて、「解体又は修繕の費用が工面できない」が最も多く16.3%（251件）、次いで「賃貸や売却先が見つからない」が14.2%（218件）でした。

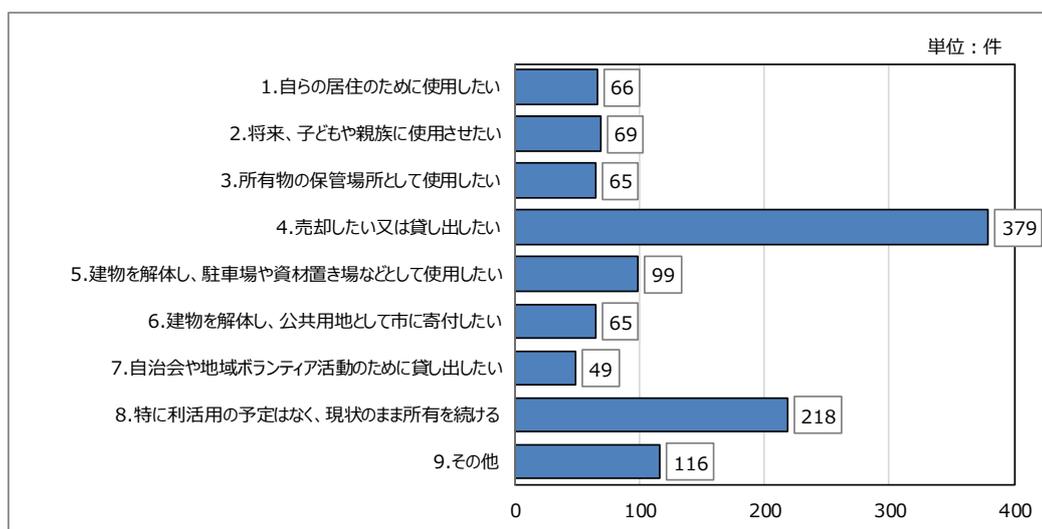
【図-17】 維持管理の困りごと（複数回答・n=1,539）



(4) 今後の意向

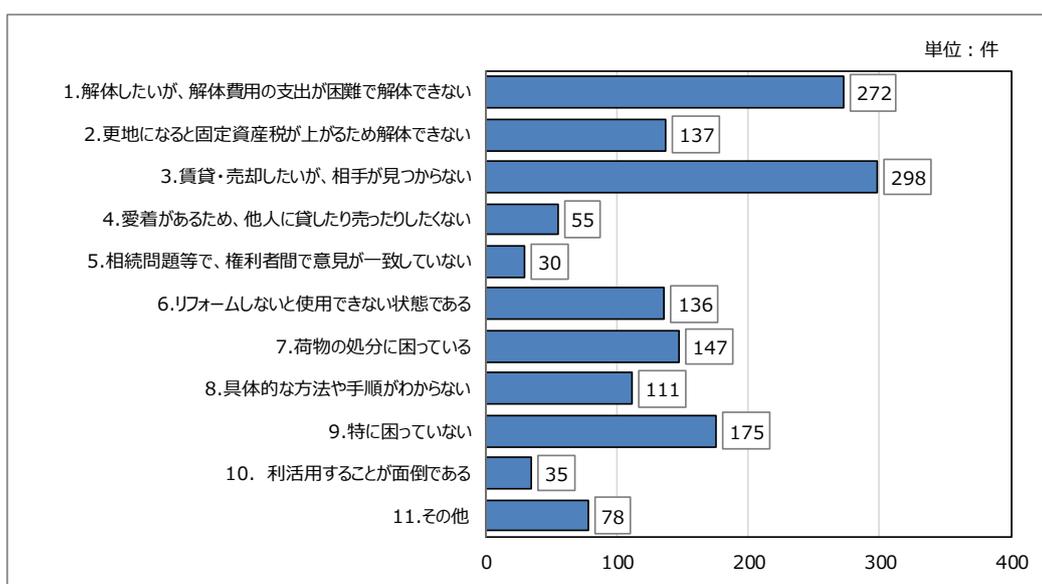
今後の意向について、「売却したい又は貸し出したい」が最も多く 33.7% (379 件)、次いで「特に利活用の予定はなく、現状のまま所有を続ける」が 19.4% (218 件) でした。

【図-18】 今後の意向 (複数回答・n=1,126)



今後の活用で困っていることについて、「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」が最も多く 20.2% (298 件)、次いで「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」が 18.5% (272 件) でした。

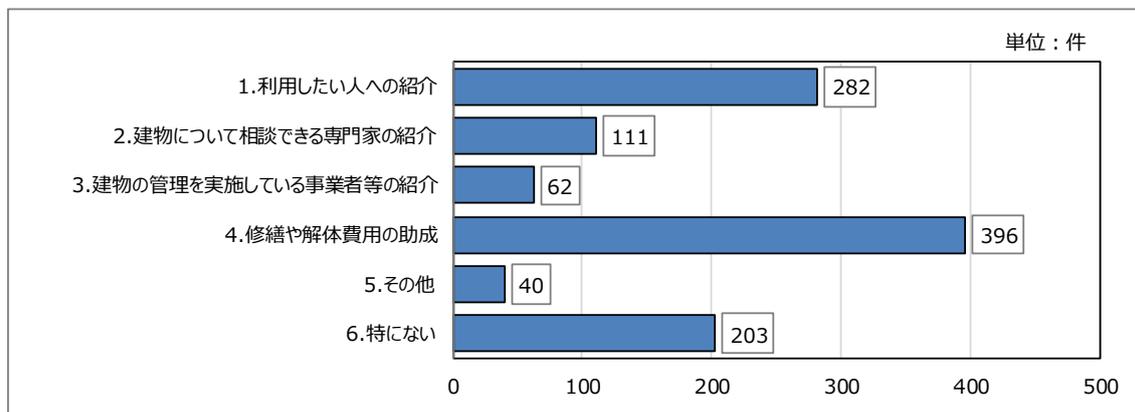
【図-19】 今後の活用での困りごと (複数回答・n=1,474)



(5) 市に期待する支援

市に期待する支援について、「修繕や解体費用の助成」が最も多く 36.2% (396 件)、次いで「利用したい人への紹介」が 25.8% (282 件) でした。

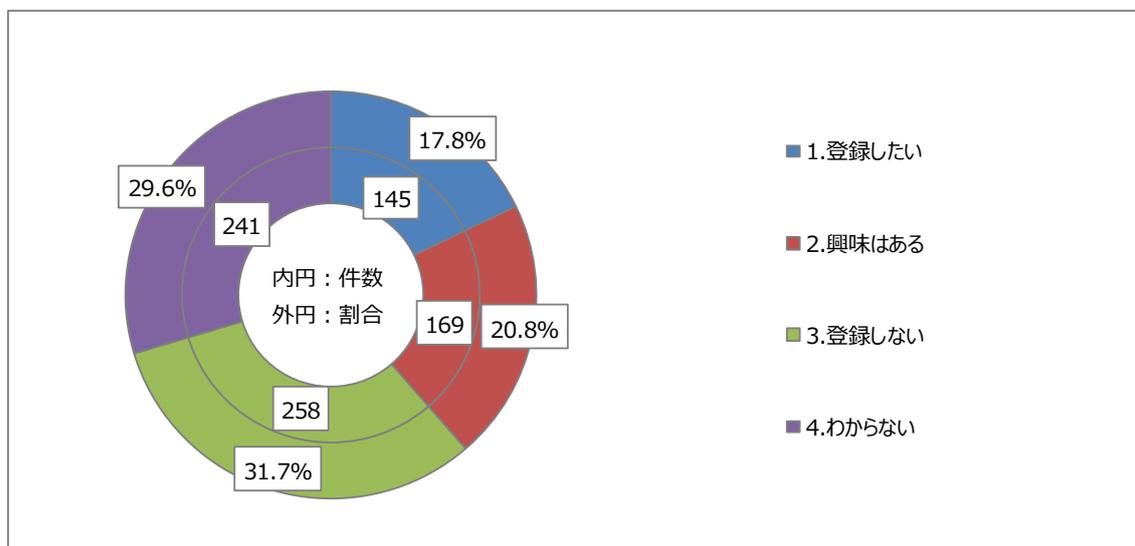
【図-20】 市に期待する支援（複数回答・n=1,094）



(6) 空き家バンク

空き家バンク（※）について、「登録しない」が最も多く 31.7% (258 件)、次いで「わからない」が 29.6% (241 件) でした。

【図-21】 空き家バンクについて（単一回答・n=813）



※ 「空き家バンク」は、主に自治体、又は自治体から委託を受けた団体によって運営される、空家等所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。

第5節 本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ように整理しました。

(1) 空家等の発生予防

○市場流通機会の創出

意向調査結果によると、建物を使用しなくなった理由として「賃借人が退去、若しくは見つからない」との回答が多く、また、維持管理の困りごととしては「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」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み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

所有者等の78.8%が60歳代以上で、高齢化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、建物を使用していると認識している所有者等の中にも、物置・倉庫等の使用や季節限定の使用など、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、空家等の発生を予防するための相談体制を整備する必要があります。

また、所有者等の居住地が空家等の所在地と異なる場合も多く、状況に合わせ効果的な支援情報や提供方法を検討する必要もあります。

(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

不良度判定がa又はbランクである空家等(92.9%)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又はdランクである空家等(7.1%)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検討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み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

市場性判定が A 又は B ランクである空家等（54.4%）は、「売却・賃貸が容易」又は「売却・賃貸の期待性がある」と考えられ、所有者等が使用する予定がない場合は、売却や賃貸での活用を促し、市場に流通する機会を増やす必要があります。

なお、立地ランクが A かつ建物ランクが D の空家等は、建物を解体して更地とした方が市場性が高まる可能性があり、立地ランクが D かつ建物ランクが A の空家等は、活用方法によっては地域コミュニティの課題解決のために役立つ可能性もあります。

一方、市場性判定が C 又は D ランクである空家等（45.6%）は、「売却・賃貸の期待性が低い」又は「売却・賃貸が困難」な状態にあり、所有者等による自主的かつ適切な管理や修繕・除却を促す必要があります。

○空き家バンクの支援の充実

今後の意向として、所有者等は空家等を「売りたい・貸したい」と考えている一方、スムーズに相手が見つからないという悩みを抱えており、空き家バンク制度の活用を含め、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、民間の市場では流れ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。

なお、意向調査では空き家バンク登録に消極的な回答が多かったことから、制度の導入に際しては、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、空家等対策における基本方針を次の5つと定めました。

(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確立します。

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していきます。

(2) 空家等の適切な管理・市場流通

空家等は、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こととなりますが、空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、相談体制を整備して管理不全状態にならないよう、空家等の適切な管理や市場流通を促進します。

(3) 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、さらには管理不全な空家等の発生抑制にも繋がることから、空家等の利活用に関しての有効な方策の検討を行います。

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を含めて検討します。

(4) 管理不全な空家等・特定空家等への対策

管理不全な空家等に関しては、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具体的な検討を行います。

また、所有者不明の空家等に対し、有効な対策の検討を行います。

（５）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、総合相談窓口を住宅課に設置するとともに、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、庁内の関係各課、関係団体と連携して対応します。

第２節 計画期間

計画期間は、令和 3（2021）年 4 月から令和 8（2026）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、実態調査により市内全域に空家等が存在するため、本市全域とします。

ただし、今後、他の地区と比べて対策を重点的に実施する必要がある場合には、重点地区を定めることとします。

第４節 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類は、条例第 2 条第 1 項に定めた「空家等」及び同条第 2 項に定めた「特定空家等」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（2020）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-22】 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、平成30(2018)年度及び令和元(2019)年度に市内における空家等の実態調査を実施しました。今後、町内会・自治会や市民等から寄せられた空家等に関する情報等は、実態調査結果を基に整備した空家等情報データベースに蓄積し、本市の空家等対策に資するとともに継続的に更新を行います。

(2) 市民等から空家等の情報提供を受けた場合の対応

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

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

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

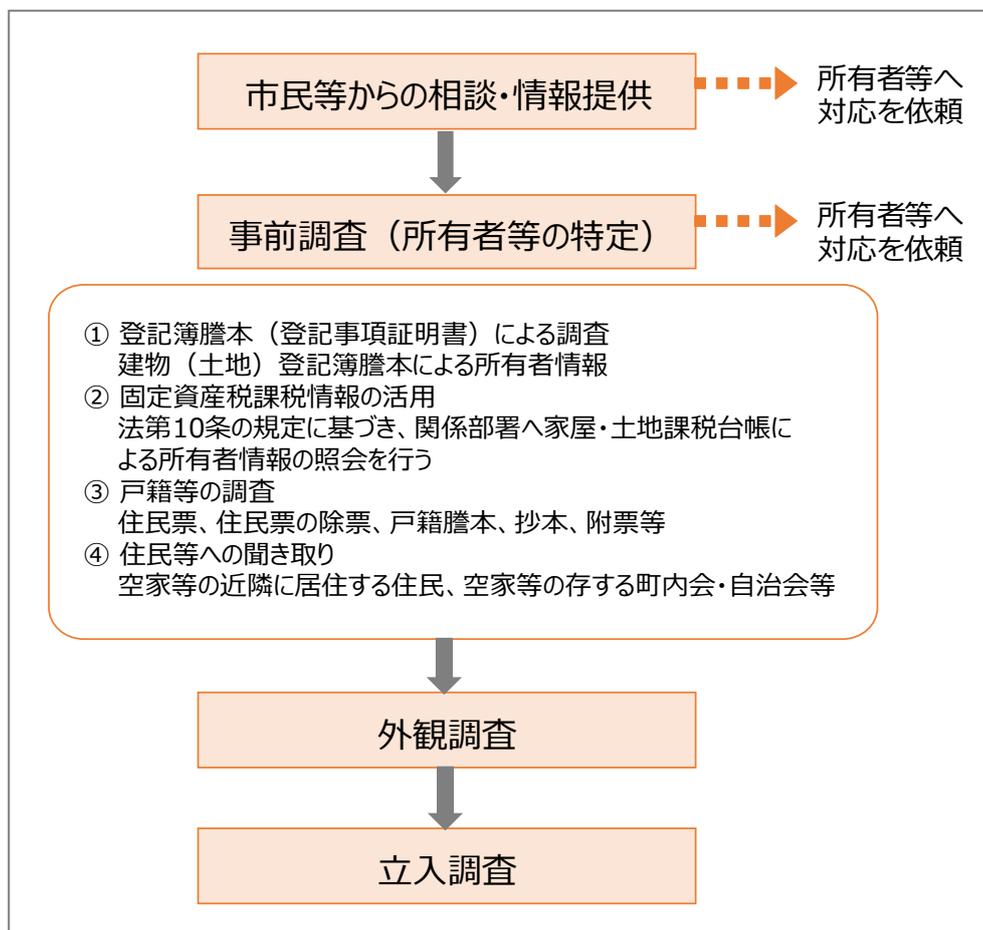
財産管理人制度

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

(3) 空家等情報データベースの管理、更新

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

【図-23】 情報提供を受けた後の調査フロー



第2節 空家等の発生予防に関する事項

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

(1) 相続を契機とする空家等の発生予防

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

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

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

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

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

(2) 相続登記の促進

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

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

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

法定相続情報証明制度

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

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

(3) 所有者等に対する経済的支援

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

石巻市木造住宅耐震診断事業

次の条件を全て満たすものに対して耐震診断士を派遣します。

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

石巻市木造住宅耐震改修工事助成事業

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

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

石巻市危険ブロック塀等除却事業

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

第3節 空家等の適切な管理の促進に関する事項

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

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

(1) 所有者等の意識啓発

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

○ホームページや広報紙等による情報提供、啓発リーフレット等の作成・配布

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

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

(2) 相談受付体制の整備

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

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

(3) 市民等との協力

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

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

(4) 空家等の管理代行サービスの活用

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

(5) 所有者等に対する経済的支援策の検討

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

第 4 節 空家等の利活用の促進に関する事項

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

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

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

(1) 利活用の知識、意思がない所有者等に対する啓発、相談体制の整備

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

所有者等に対する働きかけによる空家等の活用促進を図ります。

(2) 空家等の利活用、流通市場の育成・普及

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

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

○インスペクションの普及及び利活用促進

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

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

既存住宅インスペクション（既存建物状況調査）

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

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

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

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

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

○空き家バンクによる需給のマッチング促進

空き家バンクとは、主に自治体や自治体から委託を受けた団体によって運営され、

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

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

○地域の活性化に向けた空家等のリノベーションの促進

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

○「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供

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

○住み替え検討者に対する支援

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

（3）除却した跡地の利活用の取組

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

第5章 管理不全な空家等・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、早期の対応が必要となります。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な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 管理不全な空家等への対応

(1) 事前調査

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、市職員に、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〕

事前調査にあたっては、空家等の所有者等を特定するために、法第10条に基づき、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（登記簿謄本、住民票、戸籍謄本、固定資産税の納税者情報等）を利用することができます。〔法第10条第1項〕

(2) 外観調査

市長は、(1)の事前調査によって必要があると認められる場合は、市職員又はその委任した者（以下「職員等」という。）に、敷地内に立ち入らせ、必要な限度において外観の調査を行わせることができます。〔条例第9条第1項〕

上述の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、身分証を提示しなければなりません。〔同条第2項〕

(3) 行政指導

市長は、(2)の外観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。

(4) 立入調査

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〕

(5) 特定空家等の認定

市長は、(2) の外観調査又は(4) の立入調査を行い、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うえで、総合的に判断します。〔同条第 2 項〕

なお、判断にあたっては、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うえで決定します。

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よう勧告することができます。〔条例第 13 条〕

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

(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

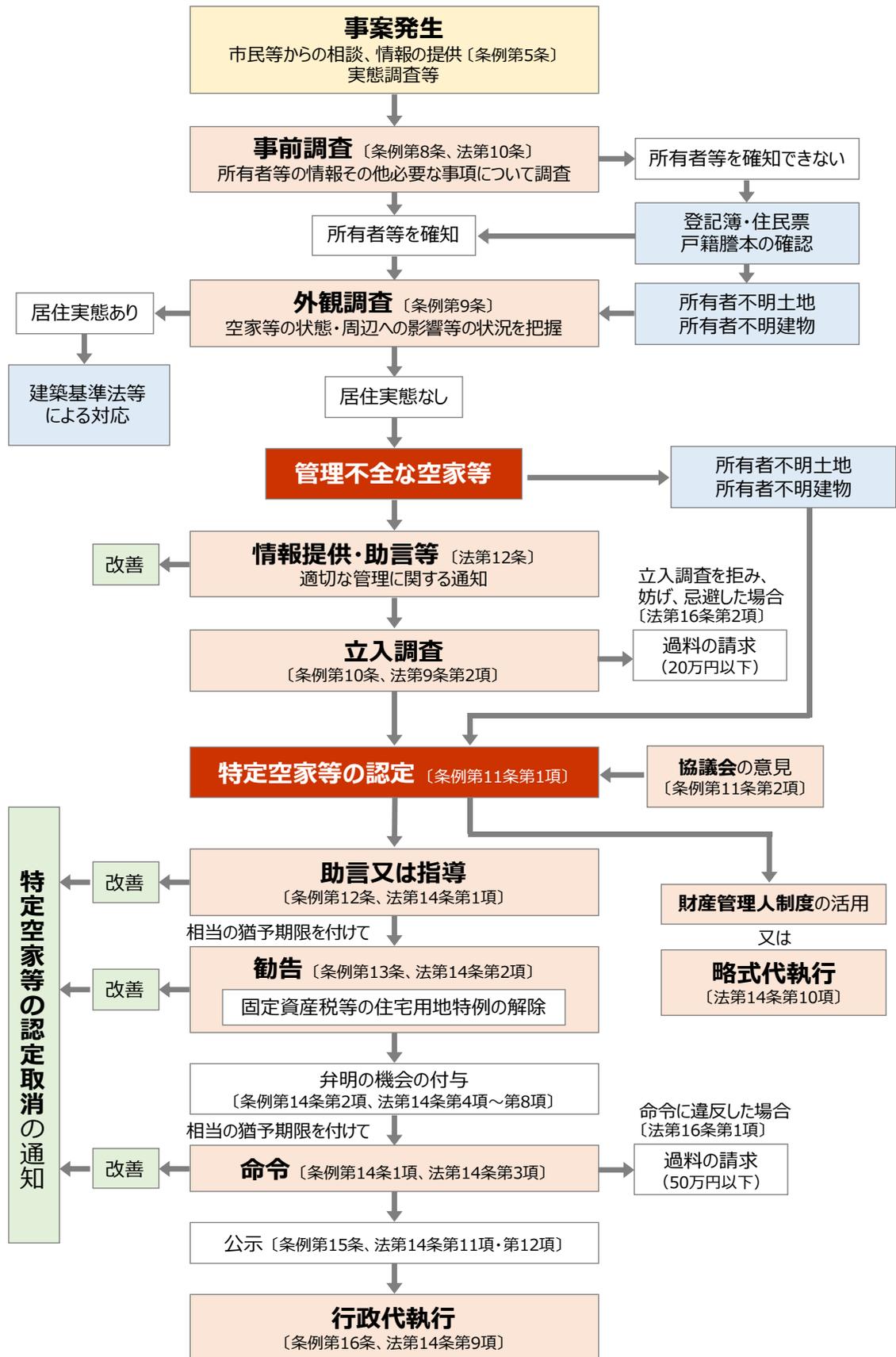
市長は、(3)の命令を行った場合において、標識の設置その他の規則で定める方法により、その旨を公示しなければなりません。〔条例第15条第1項〕

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) 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〕

【図-24】 管理不全の空家等への対応のフロー



(6) 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。〔同第 17 条第 2 項〕

(7) 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〕

(8) 他の法令による規制

管理不全な空家等については、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当たります。

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既存不適格建築物等に対する措置

【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既存不適格建築物等について、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既存不適格建築物等について、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既存不適格建築物等について必要な措置を命令することができる。
- ④上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行ができる。

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43条、第44条、第47条の11・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
 - 道路保全立体区域内の制限
 - 道路管理者等の監督処分
- ⇒ 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10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あったり、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、所有者に除雪に要した経費を請求することが原則。

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るときは、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い合わせに対して、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、住宅課以外の関係部署に直接相談や問い合わ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、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) 個別相談の実績

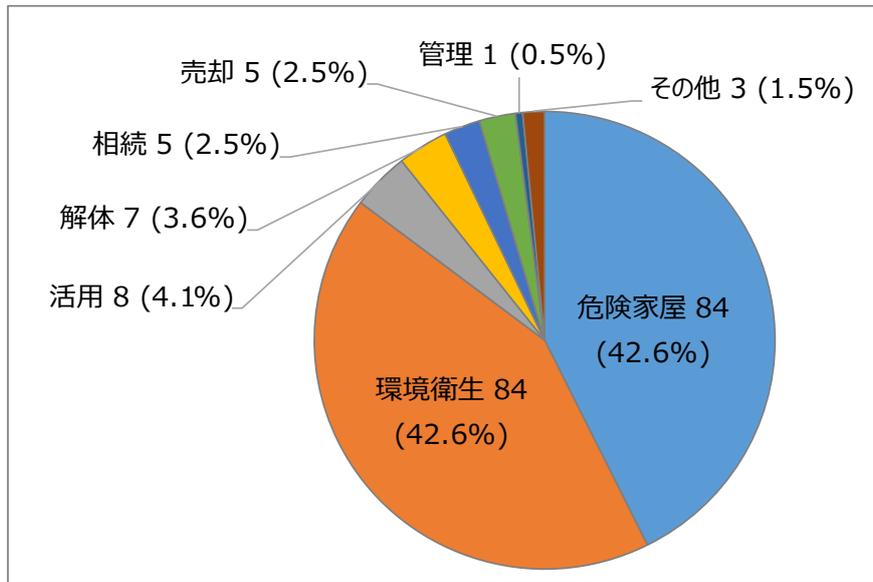
これまでの相談実績は、平成28(2016)年から令和元(2019)年までに197件あり、内容は「危険家屋」と「環境衛生」に関する相談が最も多く、ともに84件(全体の42.6%)となっています。【表-10】・【図-25】

【表-10】 個別相談の相談件数と内容(年度別)

		平成28年度 (2016)		平成29年度 (2017)		平成30年度 (2018)		令和元年度 (2019)		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	6	22.2%	28	50.9%	22	37.3%	28	50.0%	84	42.6%
	環境衛生	17	63.0%	23	41.8%	31	52.5%	13	23.2%	84	42.6%
	活用	3	11.1%	1	1.8%	2	3.4%	2	3.6%	8	4.1%
	解体	0	0.0%	1	1.8%	2	3.4%	4	7.1%	7	3.6%
	相続	0	0.0%	1	1.8%	0	0.0%	4	7.1%	5	2.5%
	売却	0	0.0%	0	0.0%	1	1.7%	4	7.1%	5	2.5%
	管理	0	0.0%	1	1.8%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.5%
	その他	1	3.7%	0	0.0%	1	1.7%	1	1.8%	3	1.5%
計		27	-	55	-	59	-	56	-	197	-

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

【図-25】 個別相談の相談内容



(3) 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、平成 29 (2017) 年度から令和元 (2019) 年度までに 11 回の相談会を開催し、63 件の相談件数がありました (令和 2 (2020) 年度 3 回開催予定)。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。

○平成 29 (2017) 年度 相談会開催：3 回 相談件数：25 件

平成 30 (2018) 年 1 月	石巻中央公民館
2 月	石巻中央公民館
3 月	石巻中央公民館

○平成 30 (2018) 年度 相談会開催：4 回 相談件数：17 件

平成 30 (2018) 年 7 月	石巻中央公民館
9 月	桃生公民館
11 月	河北総合センター「ビッグバン」
平成 31 (2019) 年 1 月	向陽地区コミュニティセンター

○令和元 (2019) 年度 相談会開催：4 回 相談件数：21 件

令和元 (2019) 年 7 月	石巻中央公民館
9 月	河北総合センター「ビッグバン」
12 月	向陽地区コミュニティセンター
令和 2 (2020) 年 1 月	遊楽館

○令和 2 (2020) 年度 相談会開催：3 回予定

【表-11】 無料相談会の相談件数と内容（年度別）

		平成29年度 (2017)		平成30年度 (2018)		令和元年度 (2019)		計	
相談件数		25		17		21		63	
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
相談 内容 別	売却	21	48.8%	16	44.4%	21	58.3%	58	50.4%
	解体	13	30.2%	12	33.3%	4	11.1%	29	25.2%
	相続	4	9.3%	4	11.1%	6	16.7%	14	12.2%
	活用	1	2.3%	3	8.3%	3	8.3%	7	6.1%
	管理	0	0.0%	1	2.8%	2	5.6%	3	2.6%
	その他	4	9.3%	0	0.0%	0	0.0%	4	3.5%
計		43	-	36	-	36	-	115	-

※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、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。

（４）相談体制の整備

一方、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-12】 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	宮城県行政書士会
	宮城県司法書士会 各相談センター
	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、調整を行っています。

【表-13】 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

【表-14】 庁内連絡調整会議の構成

部	課	関連する事項
建設部	住宅課	事務局、総合相談窓口、空家等対策計画
復興政策部	復興政策課	施策の調整
〃	地域振興課	地域振興、移住交流（空家等利活用）
総務部	危機対策課	防災
〃	防災推進課	防犯
財務部	資産税課	固定資産税関係
生活環境部	環境課	環境美化、防疫・衛生・害虫対策
福祉部	福祉総務課	要配慮者住宅
産業部	水産課	担い手（空家等利活用）
〃	農林課	担い手（空家等利活用）
建設部	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
（総務部）	（総務課） 法制企画官	法務担当

(2) 石巻市空家等対策協議会

本市では、条例第7条及び法第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っています。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-15】 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-16】 協議会の構成

構成		所属団体
地 域 住 民		石巻市地域連携会議
学 識 経 験 者	法 務	仙台法務局 石巻支局
学 識 経 験 者	法 務	宮城県司法書士会 石巻支部
学 識 経 験 者	法 務	宮城県行政書士会 石巻支部
学 識 経 験 者	法 務	宮城県土地家屋調査士会 石巻支部
学 識 経 験 者	不 動 産	公益社団法人 全日本不動産協会 宮城県本部 北ブロック
学 識 経 験 者	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
学 識 経 験 者	建 築	宮城県建築士会 石巻支部
学 識 経 験 者	金 融	七十七銀行 石巻支店

(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あたっては、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。

【表-17】 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、短期的な取組みだけでなく、中長期的な視点に立って取組み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っていきます。

(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-9
石巻市空家等の適切な管理に関する条例	P-11
石巻市空家等対策計画策定経過	P-15

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846万戸（平成30年）、1,091の自治体が計画策定済み（令和元年10月1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）
- 「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う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

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（5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（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（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（13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。（14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（15条1項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 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

(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。）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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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)

第五条 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 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)

第六条 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（第十四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若しくは第十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
 - 七 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
 - 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 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)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 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、第十四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、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、その五日前までに、当該空家等の所有者等と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（周辺的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。以下第十三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)

第十三条 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)

第十四条 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的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つた場合においては、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、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。
- 12 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。
- 13 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。
- 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）

第十五条 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）

第十六条 第十四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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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 5 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

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

7 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

8 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所得税等の特例措置
 - 市町村長による必要な措置の勧告を受けた「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 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

「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「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

- 1 法に定義される「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) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
○固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
- 3 所有者等の特定

第2章 「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

- 「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 「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) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
 - (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定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 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査
○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) 措置の内容等の検討
- 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) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (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) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (4) 費用の徴収
○義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
- 8 必要な措置が講じられた場合の対応
○所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、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

〔別紙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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

- イ 建築物の著しい傾斜 ○基礎に不同沈下がある。 ○柱が傾斜している。 等
- ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

○基礎が破損又は変形している。 ○土台が腐朽又は破損している。 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- 屋根が変形している。 ○屋根ふき材が剥落している。
- 壁体を貫通する穴が生じている。 ○看板、給湯設備等が転倒している。
- 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 等

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

○擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 等

〔別紙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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

〔別紙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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

○立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- 動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

○門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

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) 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特定空家等にならないよう常に適切な管理に努めなければならない。

(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し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6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7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、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。

(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。

石巻市空家等対策計画策定経過

【平成 29（2017）年度～令和元（2019）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 (石巻地域)
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、牡鹿地域)

【令和 2（2020）年度】

開催日	協議内容
令和 2（2020）年	
令和 2 年 4 月 1 日	○石巻市空家等の適切な管理に関する条例施行
令和 2 年 7 月 29 日	<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
令和 2 年 8 月 21 日	<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
令和 2 年 9 月 15 日	<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
令和 2 年 10 月 1 日	<ul style="list-style-type: none"> ○第 2 回石巻市空き家等対策協議会 <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
令和 2 年 10 月 19 日	<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

令和2年10月29日	○第3回石巻市空き家等対策協議会 <ul style="list-style-type: none"> ● 計画（修正案）の検討 ● 概要版（案）の検討
令和2年12月3日	○議会説明
令和3（2021）年	
令和3年1月12日 ～1月29日	○パブリックコメントの実施
令和3年2月10日	○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
令和3年3月	○計画策定・公表

石巻市空家等対策計画

令和3（2021）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）