

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。

(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、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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、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、これらの方者に対し、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。

(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をすることができる。

(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つた場合において、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（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的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。）の提供の求めがあったときは、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、市町村長に対し、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 第二十二條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、物理的強制力を行っ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的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
	○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
	○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
	○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
	○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
	○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
	○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年7月1日	○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 ● 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	○第1回石巻市空家等対策協議会 <ul style="list-style-type: none"> ● 空き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	○第2回庁内連絡調整会議 <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年度上半期の空き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	○第2回石巻市空家等対策協議会 <ul style="list-style-type: none"> ● 令和7年度上半期の空き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2日	○議会説明
令和7年12月15日 ～令和8年1月13日	○パブリックコメントの実施
令和8年1月29日	○第3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8年2月9日	○第3回石巻市空家等対策協議会 <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3月	○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）