



宮古市空家等対策計画

令和8(2026)年度～令和12(2030)年度

令和 年 月

宮古市





宮古市空家等対策計画 目次

第1章 計画の趣旨	
1 計画の目的	3
2 計画の位置づけ	4
3 計画の対象地域	4
4 計画の期間	4
5 計画の対象とする空家等	5
第2章 本市の現状並びに空家等の実態及び課題	
1 本市の人口推移と将来推計	6
2 住宅・土地統計調査における空き家の状況	11
3 令和6(2024)年度宮古市空家実態調査の結果	14
4 前期計画期間における取り組みの成果	32
5 空家等対策に関する課題	33
第3章 空家等に関する対策の基本方針	
1 基本方針	35
2 施策の体系	36
第4章 空家等の調査に関する事項	
1 空家等の実態把握	37
2 空家等の調査	37
3 空家等情報のデータベース化	38
第5章 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	
1 所有者等による適切な管理の促進	39





第6章 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	
1 空家バンク事業を核としたマッチング支援	41
2 民間事業者との協力・連携による再流通の促進	42
3 再流通や利活用促進に向けた支援	42
4 空家等活用促進区域	43
第7章 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	
1 管理に問題がある空家等への対応	44
2 管理不全空家等と特定空家等の認定	45
3 管理不全空家等と特定空家等に対する措置	47
4 空家特措法に基づく措置以外の対応	50
第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	
1 空家等に関する対策の実施体制	51
2 住民等からの空家等に関する相談への対応	52
第9章 計画の検証	
1 本計画の進行管理と見直し	55
2 数値目標	56
参考資料	
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	57
2 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正概要	70
3 宮古市空家等の適正管理に関する条例	71
4 宮古市空家等対策連絡調整会議規程	75
5 宮古市空家等対策推進協議会委員名簿	77
6 宮古市空家等対策連絡調整会議委員名簿	77
7 宮古市空家等対策計画策定経過	78





第1章 計画の趣旨

1 計画の目的

人口減少や高齢化、世帯の少人数化など、社会的な変化に伴い、全国的に空き家が増加しています。

令和5(2023)年の「住宅土地統計調査(総務省統計局)」によると、全国の空き家数・空き家率は約900万戸・13.8%となり、ともに過去最高となりました。特に空き家数は30年前の平成5(1993)年の調査結果と比較すると約2倍と、近年、急激に増加傾向にあります。

空き家の増加は、地域の防災・防犯リスクの増加や景観面での悪影響、衛生や環境面への悪影響など、様々な問題を引き起こすことから、日本全体が抱える社会問題となっています。

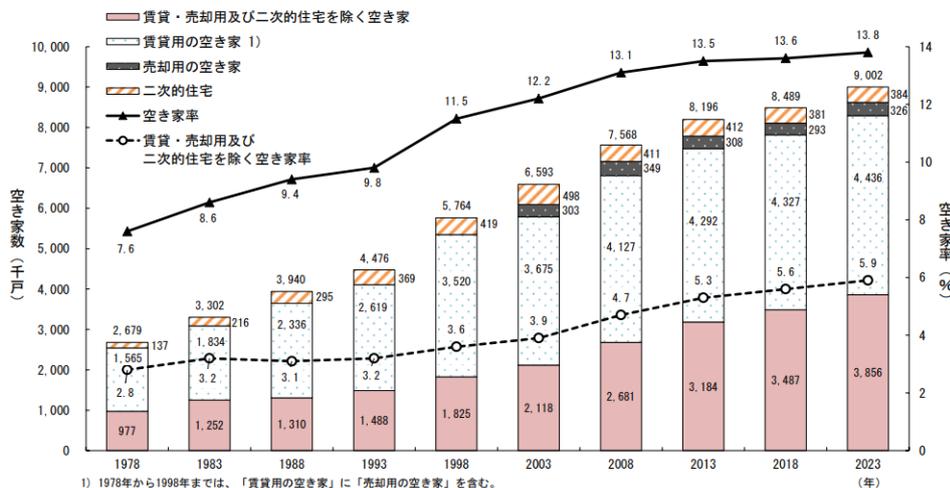
このような社会問題への対策のため、平成 26(2014)年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空家特措法」という。)が制定され、市町村が空き家対策に取り組むための法的根拠が整備されました。

また、令和5(2023)年には、増加する空き家への対策の一層の強化を目的とし、空家特措法の一部が改正され、管理不全空家等に対する指導や勧告、特定空家等に対する緊急代執行措置などが新たに空家特措法に追加されました。

本市においても、地域住民の生活環境の保全及び安全・安心なまちづくりを推進するため、空家特措法に基づき、空家等の適切な管理の促進、利活用の推進を図るための総合的な対策を計画的に実施することを目的とし、平成 29(2017)年3月に「宮古市空家等対策計画(計画期間:平成 28(2016)～令和7(2025)年度)」を策定しました。

本計画は、これまで計画に基づき実施してきた取り組みの評価、検証や、令和6(2024)年度に実施した空家実態調査の結果、改正された空家特措法等を踏まえ、本市の空き家対策のより一層の推進を図ることを目的として策定するものです。

図 2-1 空き家数及び空き家率の推移—全国(1978年～2023年)



1) 1978年から1998年までは、「賃貸用の空き家」に「売却用の空き家」を含む。

出典: 令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計(確報集計)結果(総務省)

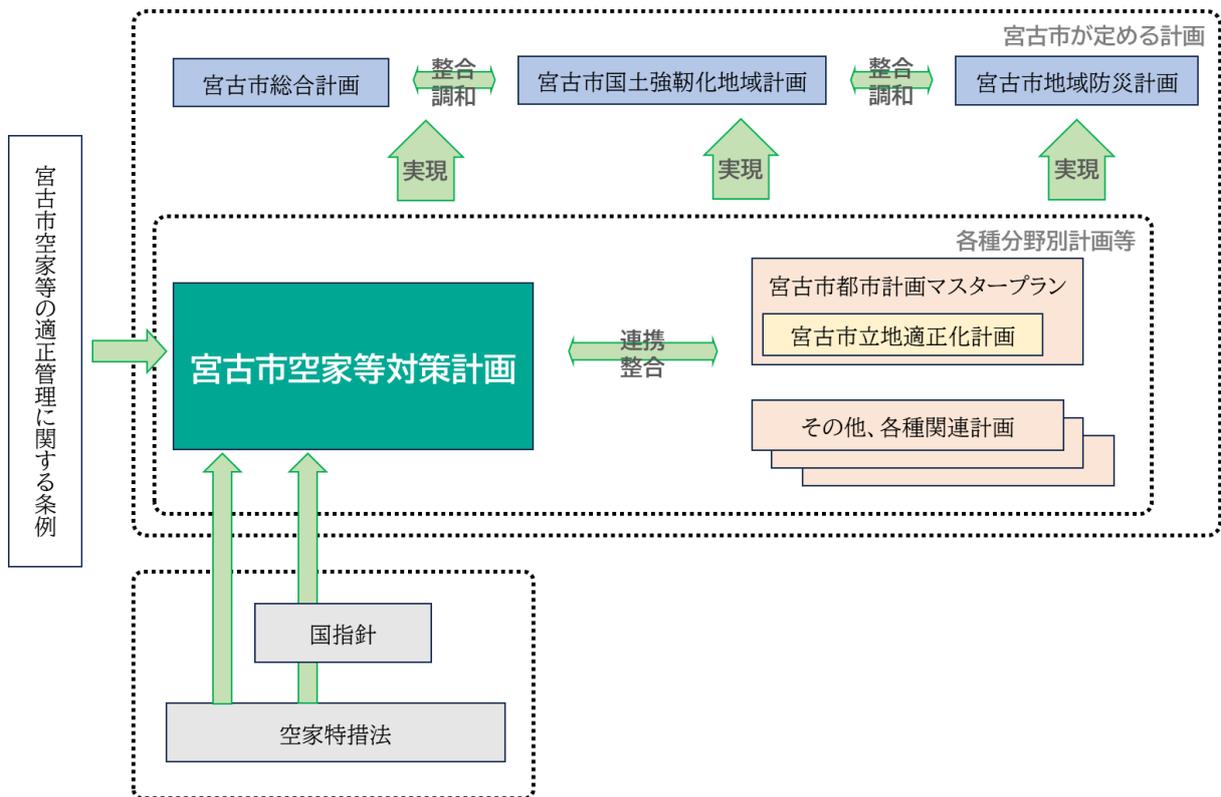




2 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第7条の規定に基づき策定するもので、令和5(2023)年12月に改正された空家特措法及び「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」(以下、「国指針」という。)に即した計画とします。

また、計画の推進にあたっては「宮古市総合計画」、「宮古市国土強靱化地域計画」のほか、関連の分野別計画等との整合性を図るものとします。



3 計画の対象地域

令和6(2024)年度に実施した空家実態調査の結果、空き家は市内の全域にわたって分布しています。このことから、本計画の対象地域は「市内全域」とします。

4 計画の期間

本計画の計画期間は、令和8(2026)年度から令和12(2030)年度までの5年間とします。





5 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空き家は、空家特措法第2条第1項で規定する「空家等」(空家特措法第2条第2項で規定する「特定空家等」及び第13条第1項で規定する「管理不全空家等」を含む)、のほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含みます。なお、空家特措法第2条第1項ただし書きにおいては、空家等について国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除くとしていますが、本計画においては計画の対象に含むものとします。

また、活用促進の観点から、その跡地についても対象とすることとします。

なお、計画中に記載する「空き家」については、総務省統計局による「住宅・土地統計調査」で用いるほか、広義の意味で一般用語として用いる場合に使用します。





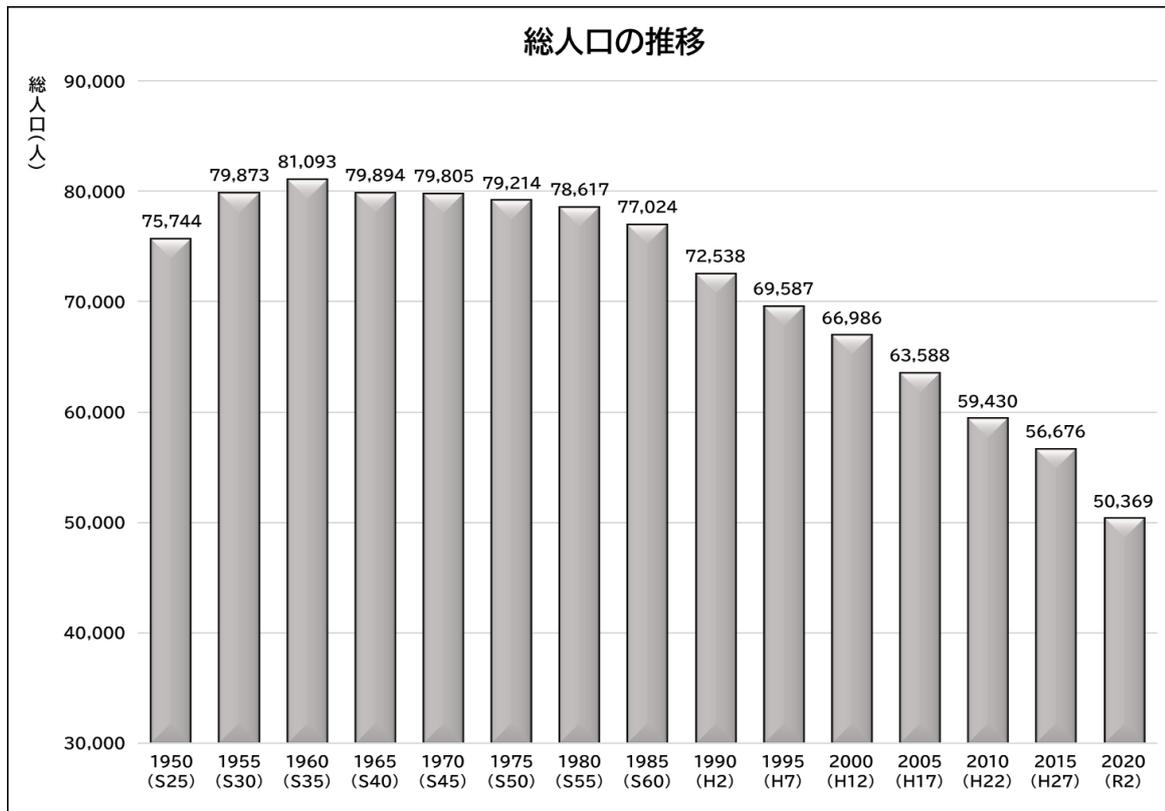
第2章 本市の現状と空家等の実態と課題

1 本市の人口推移と将来推計

(1)本市の総人口の推移

国勢調査における本市の総人口は、昭和 35(1960)年をピークに、長期的に減少を続けています。

人口減少は昭和 60(1985)年以降に加速化が進み、平成 27(2015)年から令和2(2020)年の5年間は△6,307人と、5年毎の比較では過去最高の減少幅となりました。



資料:総務省「国勢調査」 ※合併前は市町村の合計値

(2)本市の年齢区分別人口(人口ピラミッド)の推移

人口構造を可視化する「人口ピラミッド」は、人口ピーク時の昭和 35(1960)年がいわゆる「富士山型」であったのに対し、年を経過するごとに、高齢化や少子化の状態を示す「つぼ型」に形状が変化しています。

このような人口ピラミッドの変化から、本市の少子高齢化が長期的に進んでいることが分かります。

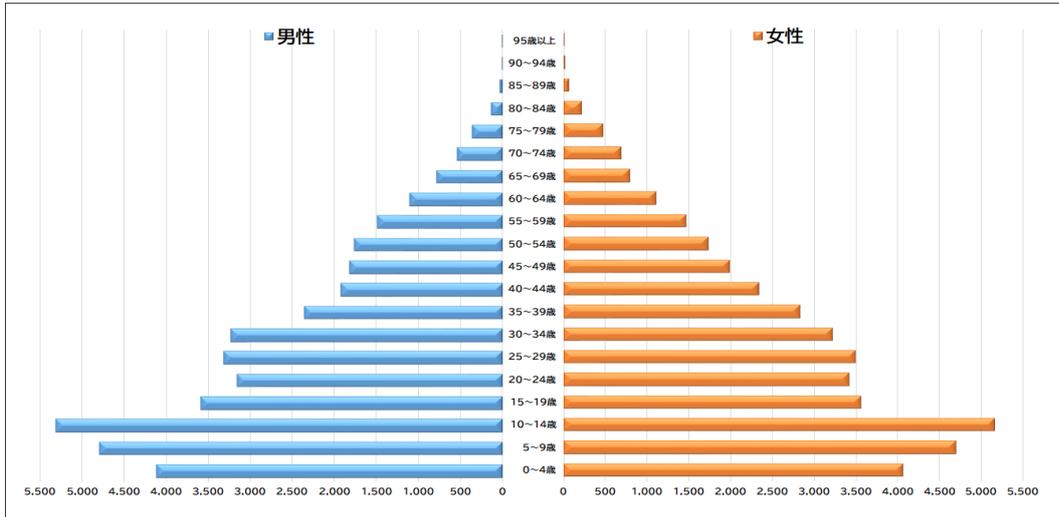
また、戦後のベビーブームで生まれた世代が現在高齢期を迎えていることから、今後も中長期的に人口の自然減(死亡数から出生数を差し引いた人口増減値)が続くことが予想されます。





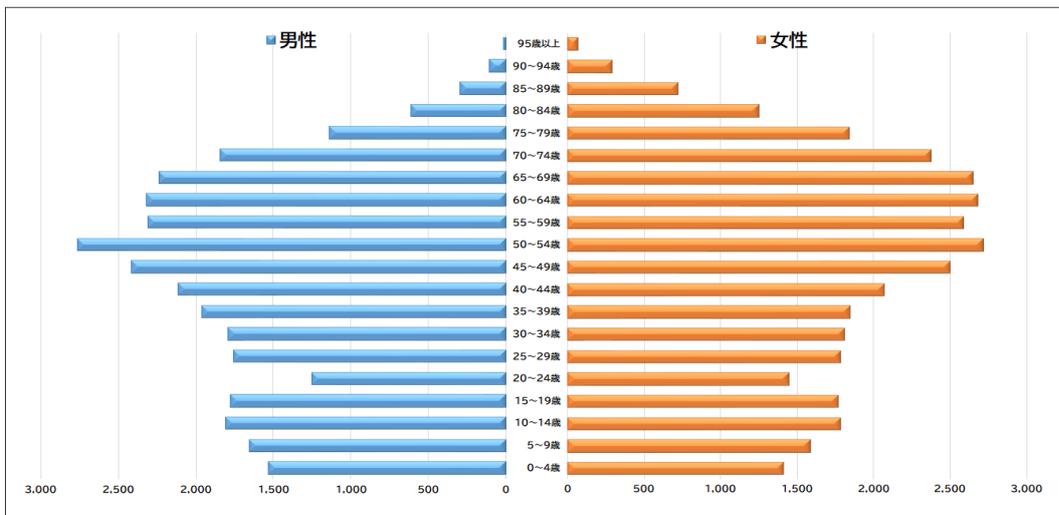
1960(S35)年

	男性	女性	計	割合
総人口	39,812	41,281	81,093	-
年少人口(15歳未満)	14,206	13,899	28,105	34.7%
生産年齢人口(15~64歳)	23,737	25,129	48,866	60.3%
うち20~39歳	12,048	12,949	24,997	30.8%
老年人口(65歳以上)	1,869	2,253	4,122	5.1%



2000(H12)年

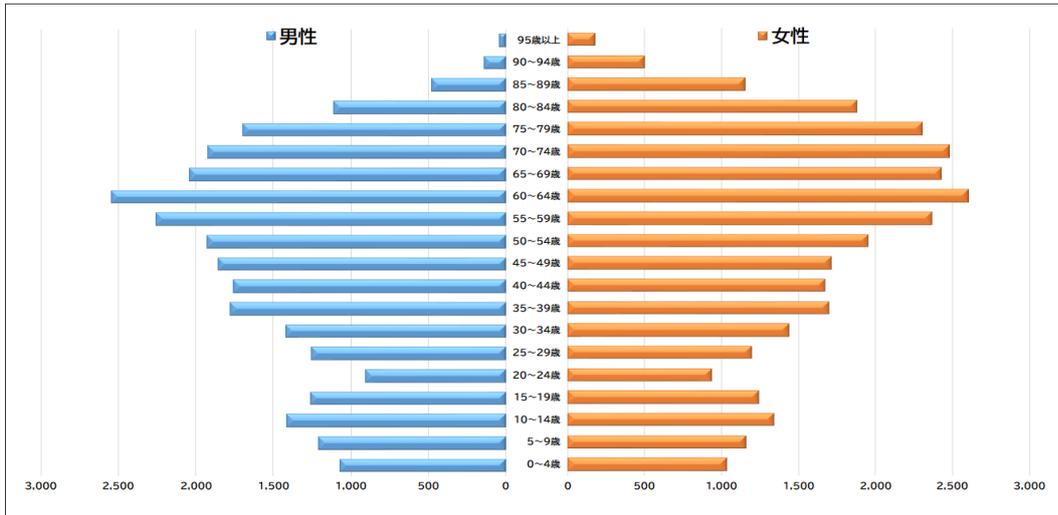
	男性	女性	計	割合
総人口	31,793	35,193	66,986	-
年少人口(15歳未満)	5,005	4,781	9,786	14.6%
生産年齢人口(15~64歳)	20,489	21,208	41,697	62.2%
うち20~39歳	6,773	6,891	13,664	20.4%
老年人口(65歳以上)	6,273	9,199	15,472	23.1%





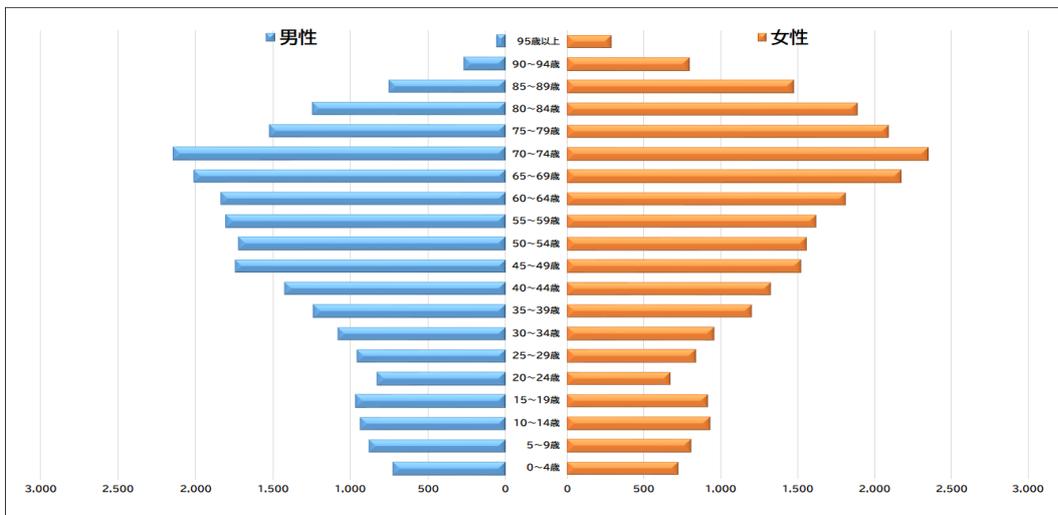
2010(H22)年

	男性	女性	計	割合
総人口	28,191	31,239	59,430	-
年少人口(15歳未満)	3,702	3,528	7,230	12.2%
生産年齢人口(15~64歳)	17,001	16,791	33,792	56.9%
うち20~39歳	5,376	5,260	10,636	17.9%
老年人口(65歳以上)	7,451	10,912	18,363	30.9%



2020(R2)年

	男性	女性	計	割合
総人口	24,381	25,988	50,369	-
年少人口(15歳未満)	2,547	2,456	5,003	9.9%
生産年齢人口(15~64歳)	13,597	12,397	25,994	51.6%
うち20~39歳	4,108	3,661	7,769	15.4%
老年人口(65歳以上)	7,996	11,046	19,042	37.8%



資料:総務省「国勢調査」 ※合併前は市町村の合計値 ※総人口に「年齢不詳」含む





(3)本市の世帯数の推移

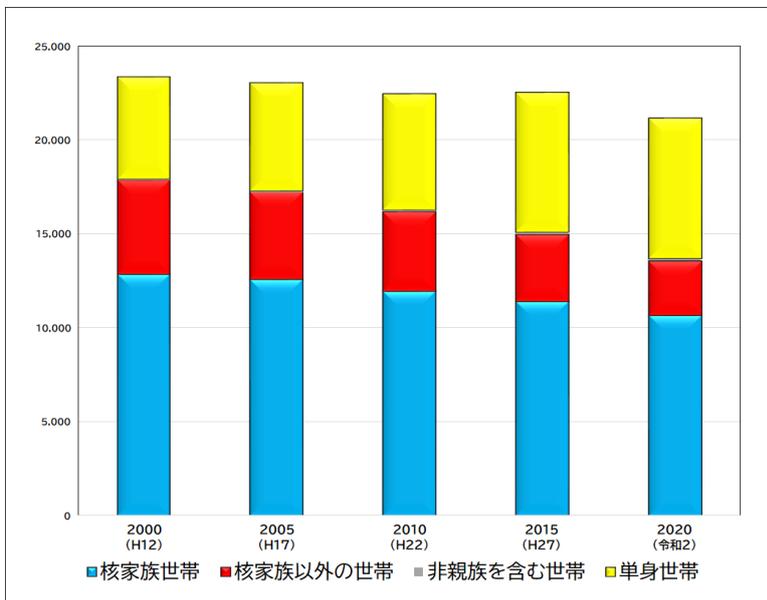
国勢調査における本市の世帯総数は、平成 12(2000)年から令和 2(2020)年にかけての 20 年間で△2,172 世帯減少しています。

核家族世帯や3世代世帯が減少傾向にある反面、単独世帯は増加傾向にあり、高齢単身者世帯は平成 12(2000)年から令和2(2020)年にかけての 20 年間で 1,808 世帯増加しています。

■本市の世帯数の推移(世帯類型別)

(単位:世帯)

調査年次	一般世帯数	核家族世帯					核家族以外の世帯	非親族を含む世帯	単独世帯	うち 高齢単身者 世帯	世帯類型 不詳	(再掲) 3世代世帯
		夫婦のみの 世帯	うち 高齢夫婦 世帯	夫婦と 子供から 成る世帯	ひとり親と 子供から 成る世帯	核家族 以外の 世帯						
2000 (H12)	23,324	12,857	4,786	2,170	5,904	2,167	4,999	48	5,420	1,735	0	3,651
2005 (H17)	23,031	12,576	4,874	2,561	5,339	2,363	4,633	67	5,755	2,237	0	3,288
2010 (H22)	22,440	11,962	4,739	2,783	4,799	2,424	4,219	110	6,146	2,621	3	2,871
2015 (H27)	22,544	11,399	4,476	2,857	4,511	2,412	3,563	148	7,410	3,193	24	2,334
2020 (令和2)	21,152	10,671	4,234	2,788	4,045	2,392	2,900	124	7,447	3,543	10	1,778



資料:総務省「国勢調査」 ※合併前は市町村の合計値





(4)本市の将来推計人口

令和5(2023)年12月に、国立社会保障・人口問題研究所(以下、「社人研」という。)による将来推計人口が公表されました。

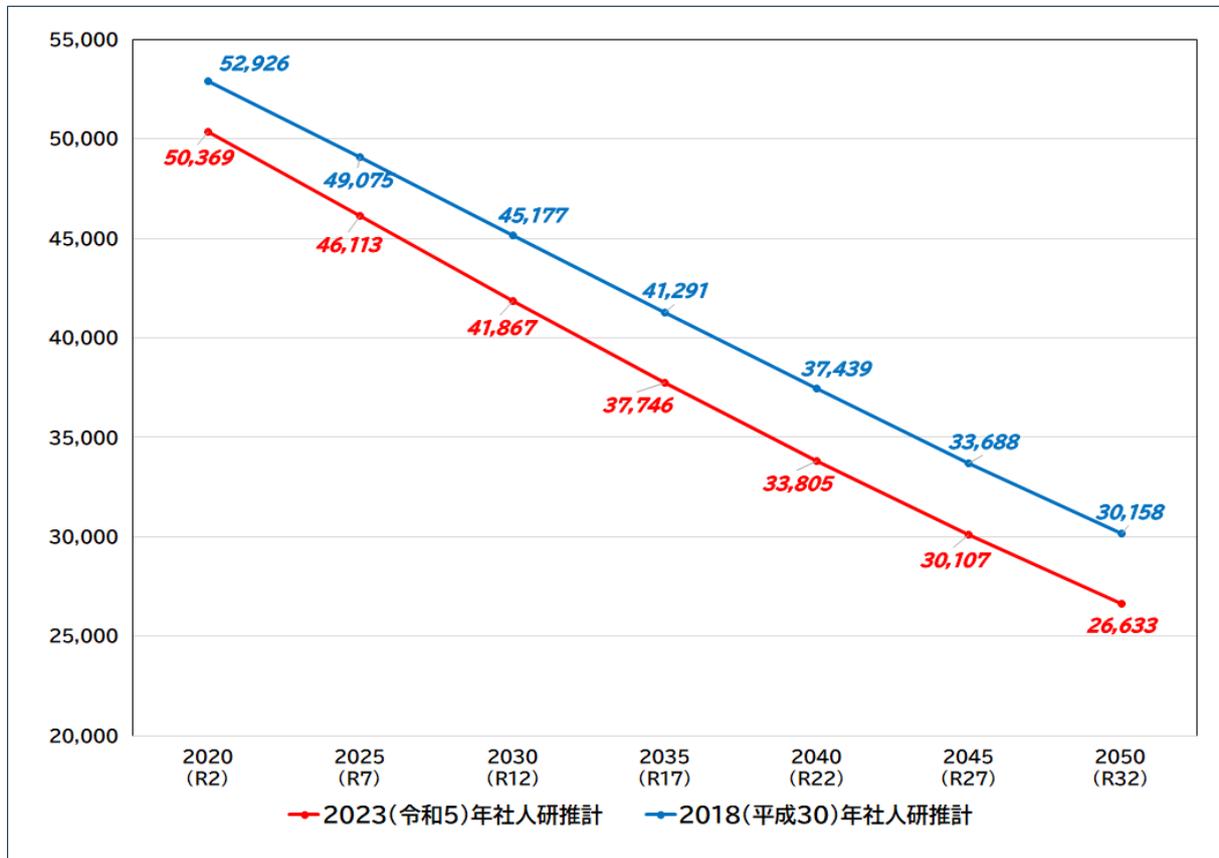
社人研による最新の推計値は、令和2(2020)年の国勢調査結果を出発点とし、「将来の生存率」「将来の移動率」「将来の出生率及び出生性比率」を乗じて、5年ごとにその人口の増減を推計したものです。

最新の推計結果によると、本市の将来推計人口は令和32(2050)年に総人口約2万7千人まで減少することが予測されています。

前回(平成30(2018)年)公表された推計結果では、令和32(2050)年年の総人口は約3万人と予測されていました。この推計値は、平成27(2015)年の国勢調査の結果を基に推計されたものであり、当時の予測を上回る速度で人口が減少したことが分かります。

■本市の将来推計人口

(単位:人)



資料:国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」





2 住宅・土地統計調査における空き家の状況

(1)住宅数、空き家数の推移

国が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」の結果によると、全国の住宅総数は年々増加を続けています。この一方で、空き家数も増加を続けており、令和5(2023)年調査時においては、空き家数は20年前と比較し約1.4倍も増加しています。また、空き家率(空き家総数/住宅総数)についても上昇が続いています。

岩手県における空き家率については、平成 25(2013)年調査時までは全国平均とほぼ同等の比率で推移してきましたが、平成 30(2018)年以降、全国平均よりも高い空き家率となっています。

本市における空き家率については、東日本大震災による住宅の流失・滅失や、復興事業の進捗に伴い住宅需要が高まったことで、平成 25(2013)年調査時において一時的に空き家数の減少、空き家率の低下をもたらしたものの、人口減少や高齢化、単身世帯の増加等の世帯変化により、近年、空き家数が急激に増加しています。

令和5(2023)年調査時は、5年前と比較し、空き家数が1,820戸増加、空き家率が7.9ポイント上昇しており、人口問題の深刻化とともに、今後も空き家数の増加、空き家率の上昇が見込まれます。

■住宅総数、空き家数、空き家率の推移(全国、岩手県、宮古市)

(単位:戸、%)

調査年	全国			岩手県			宮古市		
	住宅総数	空き家総数	空き家率(%)	住宅総数	空き家総数	空き家率(%)	住宅総数	空き家総数	空き家率(%)
2003 (H15)	53,890,900	6,593,300	12.2	527,900	60,800	11.5	22,640	3,490	15.4
2008 (H20)	57,586,000	7,567,900	13.1	549,500	77,300	14.0	25,010	3,520	14.1
2013 (H25)	60,628,600	8,195,600	13.5	558,000	76,300	13.6	25,470	3,300	13.0
2018 (H30)	62,407,400	8,488,600	13.6	579,300	93,500	16.1	25,440	3,650	14.3
2023 (R5)	65,046,700	9,001,600	13.8	579,400	100,400	17.3	24,640	5,470	22.2

資料:総務省「住宅・土地統計調査」 ※平成 15(2003)年、平成 20(2008)年は合併前の旧宮古市のみ





(2) 空き家の種類

「住宅・土地統計調査」による本市の空き家数の内訳を見ると、別荘などの「二次的住宅」、
「売却用の住宅」の割合は低く、「賃貸用の住宅」、「その他の住宅」が大半を占めています。

「賃貸用の住宅」については、東日本大震災における住宅需要の高まりから、平成 25(2013)年調査時に一度減少を迎えたものの、平成 30(2018)年から増加に転じ、令和5(2023)年調査時には5年前との比較で約2倍に増加しています。

「その他の住宅」については、直近の調査時で 3,360 戸と、10年前から約千戸も増加しています。なお、居住世帯が長期にわたり不在となる可能性が高い「その他の住宅」は、他の住宅と比較し、管理不全の状態となる可能性が高いと考えられることから、増減の動向や「その他の住宅」の空き家率の動向に注視が必要です。

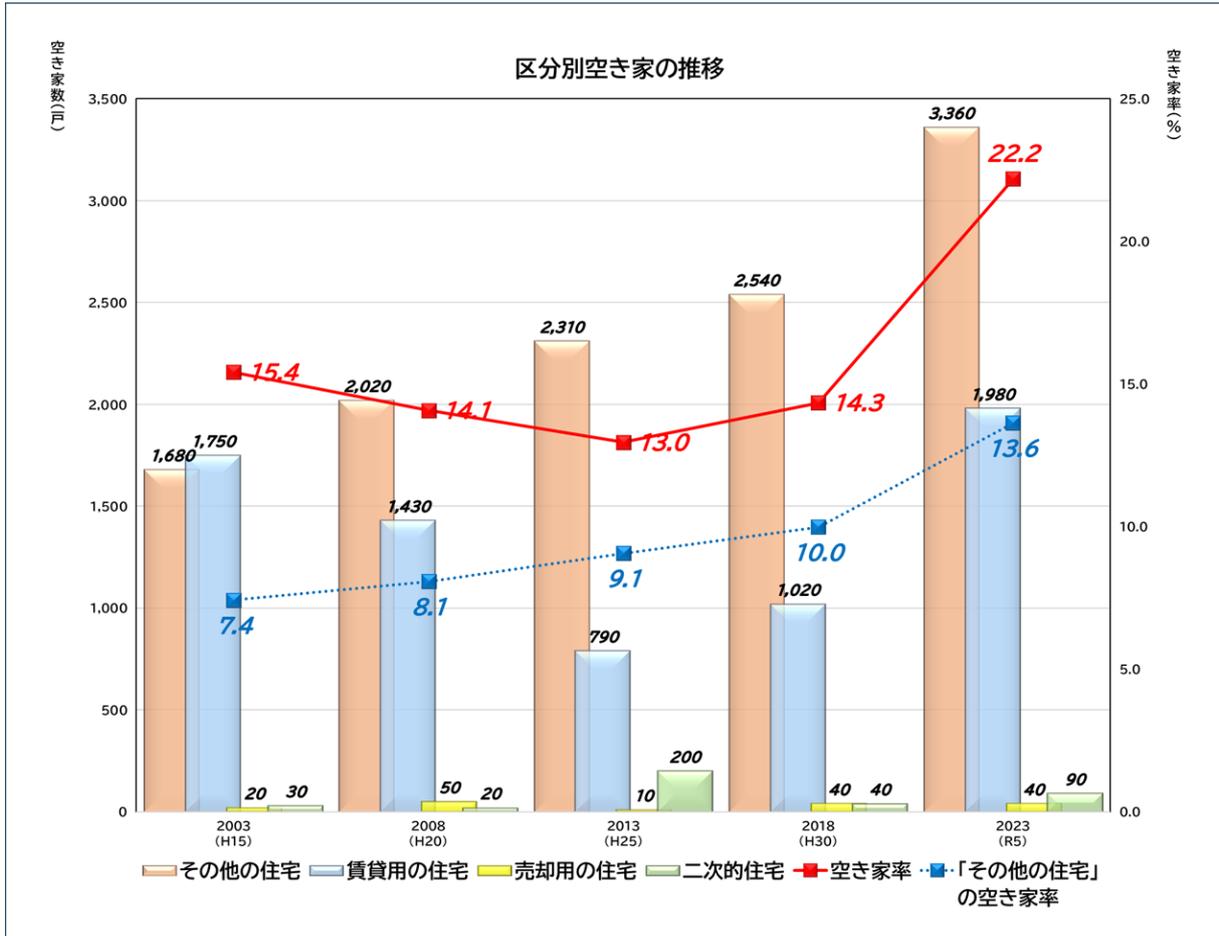
■本市の区分別空き家数の推移

(単位:戸、%)

調査年	住宅総数	空き家総数	空き家数				空き家率	「その他の住宅」の空き家率
			賃貸用の住宅	売却用の住宅	二次的住宅	その他の住宅		
2003 (H15)	22,640	3,490	1,750	20	30	1,680	15.4	7.4
2008 (H20)	25,010	3,520	1,430	50	20	2,020	14.1	8.1
2013 (H25)	25,470	3,300	790	10	200	2,310	13.0	9.1
2018 (H30)	25,440	3,650	1,020	40	40	2,540	14.3	10.0
2023 (R5)	24,640	5,470	1,980	40	90	3,360	22.2	13.6

資料:総務省「住宅・土地統計調査」 ※平成 15(2003)年、平成 20(2008)年は合併前の町村は含まない

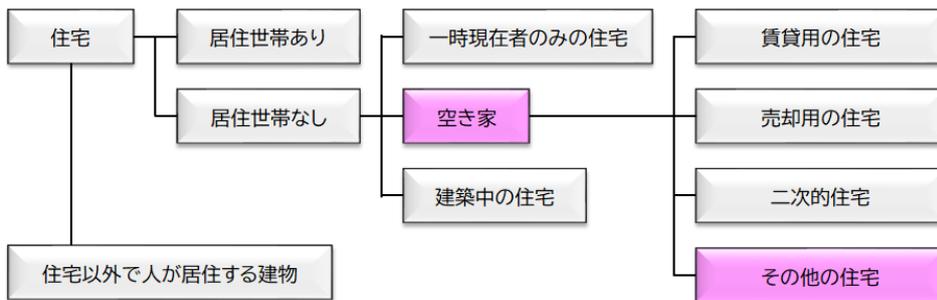




※「住宅・土地統計調査」における「空き家」と空家特措法における「空家等」の関係

「住宅・土地統計調査」では、住宅・土地統計調査では、一戸建だけでなく共同住宅の空室も一戸の「空き家」と数えられます。

一方、空家特措法における「空家等」は、一戸建、すべてが空室となった共同住宅、その他の利用されていない建物が含まれます。また、空家特措法における「空家等」は、「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」とされており、居住世帯が長期にわたって不在の住宅が含まれる「その他の住宅」の中に、空家特措法における「空家等」が含まれている可能性が高いと考えられます。





3 令和6(2024)年度宮古市空家実態調査の結果

(1)調査目的

本調査は、市内の空家等について現地調査を行い、空家等の数や分布状況、老朽度等を把握し、データベースを構築するとともに、今後の本市における空家等への適切な管理や利活用の促進に資する基礎資料を作成することを目的に実施しました。

(2)調査対象地域

宮古市全域

(3)調査期間

令和6(2024)年4月19日～令和7(2025)年3月10日

(4)調査の概要

①現地調査対象候補の抽出

水道給水データより、以下のとおり使用区分を整理しました。

開栓	新設	閉栓	廃止	不明
20,857 件	11 件	5,480 件	671 件	4,109 件

②航空写真等との突合

使用区分のうち、「閉栓」「廃止」「不明」(計 10,260 件)を対象に、現地調査対象となる建物が現存するか確認するため、航空写真や家屋課税外形等との突合を行いました。

この結果、6,192 件を現地調査の対象として整理しました。

③現地調査の実施

現地調査は、原則公道からの目視確認及び記録写真の撮影により実施しました。





④空き家カルテの作成

現地調査の結果を基に、空き家カルテを作成しました。

調査日	令和6年8月24日	地区名	磯鷲	町字名	磯鷲一丁目
所在地	磯鷲一丁目〇〇			調査番号	A29343
所有者住所	027-0024	岩手県宮古市磯鷲一丁目〇〇番〇号		所有者名	山〇 〇〇
				電話番号	
納税義務者住所	158-0083	東京都世田谷区奥沢〇〇号		納税義務者名	川〇 〇〇
				電話番号	
外観調査判定	空き家	市判定		所在地出典	家屋台帳

建築物の基本情報

主要用途	戸建住宅	工作物等	無し
主である建物	1棟	構造	木造
付属建物	無し	階数	1階

空き家等の可能性

売家等募集看板	無し	ゴミの投棄	判断できない
生活感	無し	雑草等の繁茂	管理されていない
表札	不明	樹木の張出し	無し
郵便ポスト	不明	接道状況	その他
雨戸・カーテン	閉じている	屋根の状態	-
窓ガラス・扉等	閉じている	雨樋の状態	-
門扉の閉め切り	無し	外壁の状態	-
電気メーター	不明		

位置図(地理院地図)



写真



写真



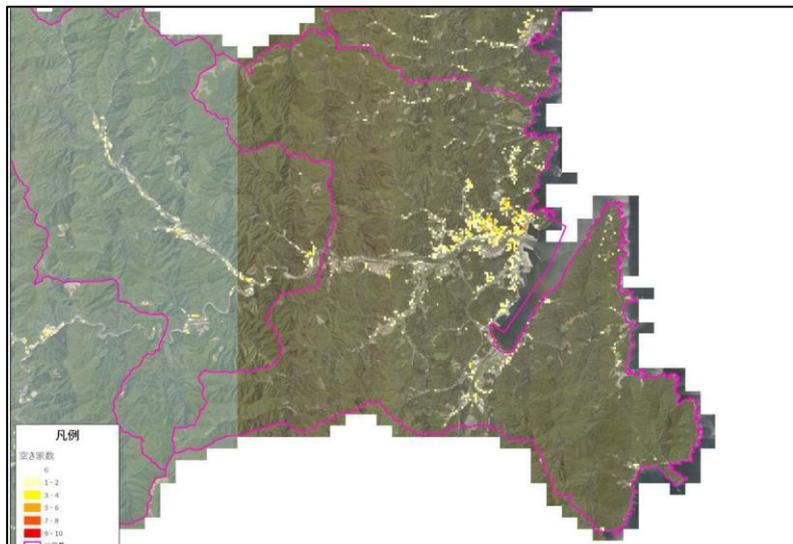
写真



メモ・備考

⑤GIS データベースの構築

調査結果を基に、地理情報が付与された GIS データを構築するとともに、地区別の空家の分布状況を可視化できるよう、ヒートマップを作成しました。





(5)調査結果

現地調査の結果、空き家と判断された件数は、以下のとおりです。

地 区	件数	主要用途(推定)			
		戸建住宅	共同住宅 長屋	店舗、 事務所、倉庫	その他
宮古地区	1,297	1,070	48	171	8
田老地区	197	154	9	28	6
新里地区	181	157	1	22	1
川井地区	365	297	6	59	3
合 計	2,040	1,678	64	280	18

平成27(2015)年度に実施した実態調査の結果と比較すると、すべての地区で増加しています。

現地調査の抽出条件など、調査手法が全く同一ではないことから、純増と評価することは必ずしもできないものの、判定までの手順に大きな相違がないことから、相対的に見て、空き家数が増加していることは明らかです。

地 区	R6(2024) (件)	H27(2015) (件)	増減 (件)	増減率 (%)
宮古地区	1,297	357	940	263.3
田老地区	197	58	139	239.7
新里地区	181	97	84	86.6
川井地区	365	174	191	109.8
合 計	2,040	686	1,354	197.4

住民基本台帳における地区別人口の増減数は以下のとおりです。

空家数に反比例する形で、人口は全ての地区で減少しています。地区ごとの持家比率や、「どの年代の人口が減少したか」など諸要因が影響するものではありますが、人口減少と空き家の増加には相関性があることが分かります。

地 区	R7.1.1 時点 (人)	H28.1.1 時点 (人)	増減 (人)	増減率 (%)
宮古地区	39,130	47,345	△8,215	△17.4
田老地区	2,513	3,163	△650	△20.6
新里地区	2,164	2,873	△709	△24.7
川井地区	1,825	2,650	△825	△31.1
合 計	45,632	56,031	△10,399	△18.6





(6)立地適正化計画で設定した誘導区域における空き家の分布状況

令和6(2024)年12月に策定した「宮古市立地適正化計画」において設定した誘導区域における空き家の分布状況をヒートマップで表した図が以下のとおりとなります。

①居住誘導区域及び都市機能誘導区域

居住誘導区域とは、一定エリアにおいて人口密度を確保し、居住者の生活の利便性を保つために必要なサービスやコミュニティの維持を図るように居住を誘導する区域です。本市においては、以下の基準に基づき区域を設定しています。

<設定基準（該当箇所）>

<p>①中心拠点の周辺 都市機能誘導区域の範囲</p>
<p>②公共交通の利便性が高い範囲（今後の取り組みにより公共交通の利便性を高める範囲） 鉄道駅（片道 10 本／日以上）のバス停（片道 30 本／日以上）の徒歩圏内（鉄道駅：半径 800m、バス停：半径 300m）</p>
<p>③生活サービスの利便性が高い範囲 徒歩圏（半径 800m）に含まれる生活サービス施設の種類が多く利便性の高い範囲</p>
<p>④人口密度の高い範囲 人口密度が 40 人／ha 以上</p>

都市機能誘導区域とは、原則として居住誘導区域の中に定められるものであり、都市の居住者の共同の福祉や利便の向上に資する医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。本市においては、以下の基準に基づき区域を設定しています。

<設定基準（該当箇所）>

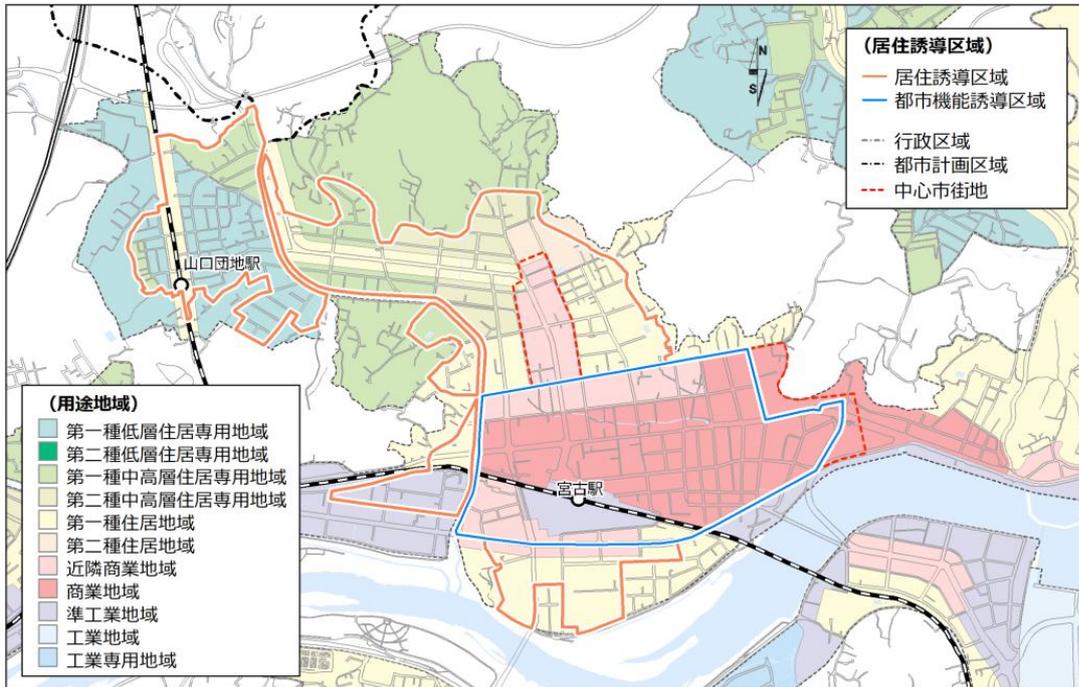
<p>①中心拠点に相応しいエリア ・宮古駅の徒歩圏内（半径 800m） ・都市計画マスタープランにおける中心市街地の範囲</p>
<p>②商業業務施設が立地可能な用途地域 ・商業地域 ・近隣商業地域 ・準工業地域 ・第 1 種住居地域 ・第 2 種住居地域</p>
<p>③都市機能が集積し、将来にわたって維持すべきエリア ・都市機能が集積し、将来にわたって都市機能を維持していくべき範囲</p>



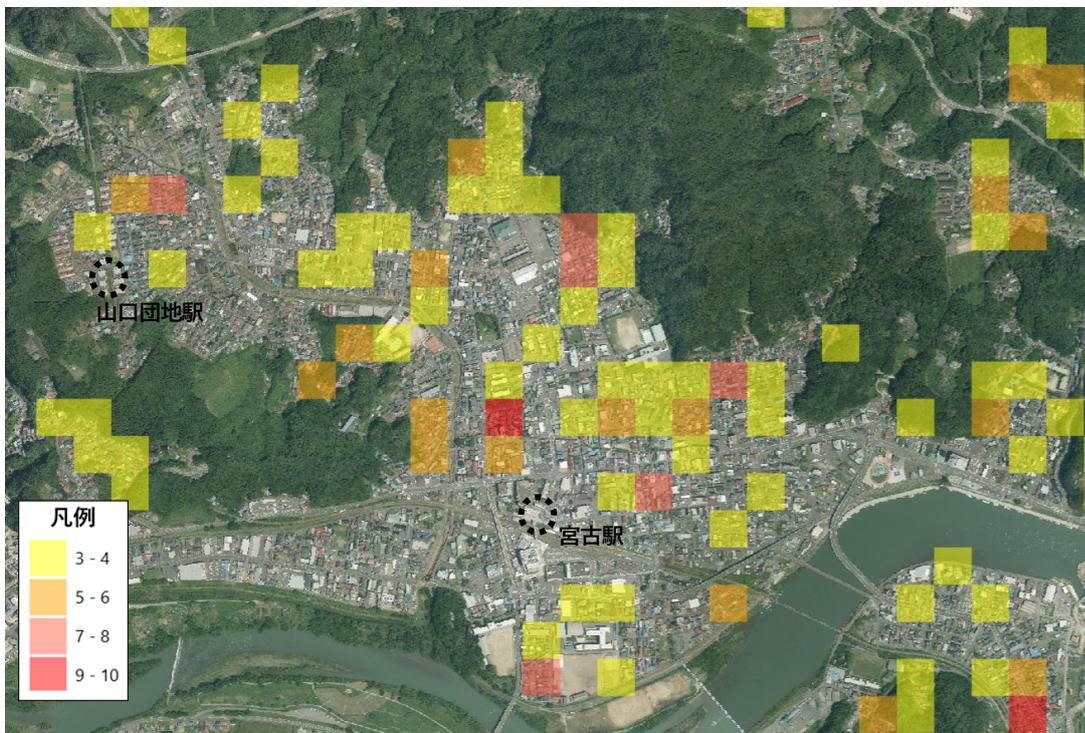


本市における居住誘導区域及び都市機能誘導区域、当該区域における空き家の分布状況は以下のとおりです。

【居住誘導区域及び都市機能誘導区域】 出典：宮古市立地適正化計画



【空き家分布状況(100mメッシュによるヒートマップ図)】



※空き家の所在の特定が容易となるため、100mメッシュ上3件以上の条件で抽出したヒートマップとしている。(100mメッシュ上1~2件の場合は非着色)





②地域拠点区域

地域拠点区域は、地域の拠点となる区域に生活に必要な生活サービスを維持・誘導するエリアとして、市が独自に設定する区域です。市においては、以下の基準に基づき区域を設定しています。

<設定基準（該当箇所）>

①地域拠点に相応しいエリア

- ・地域の中心となる交通結節点または施設の徒歩圏内（施設・鉄道：800m、バス停：300m）

②都市機能の集積するエリア

- ・都市機能が集積している範囲

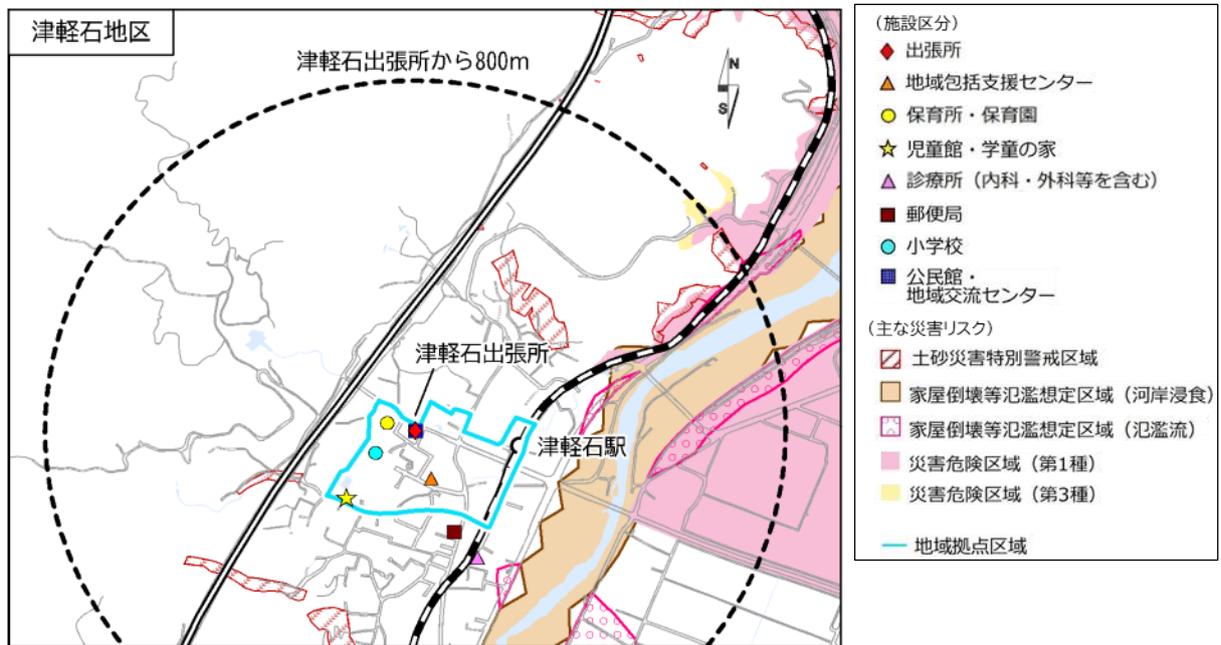




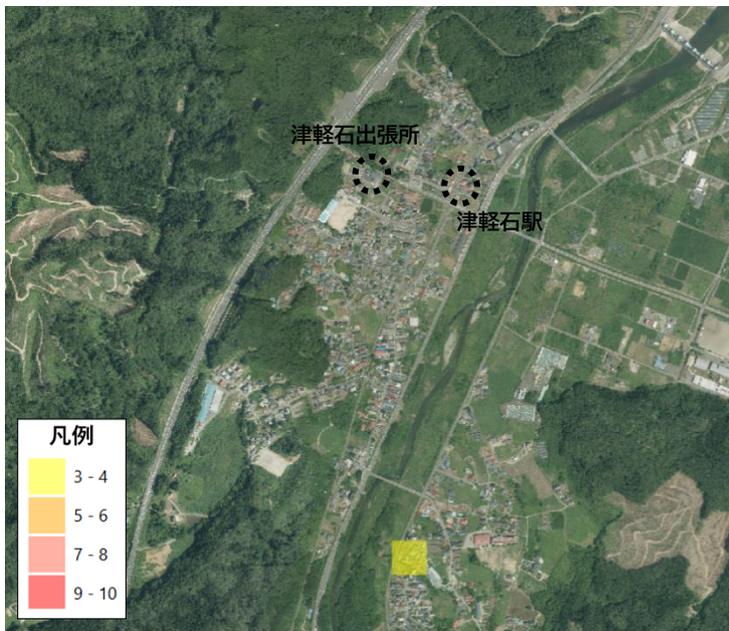
本市における地域拠点区域、当該区域における空き家の分布状況は以下のとおりです。

(ア)津軽石地区

【地域拠点区域(津軽石地区)】 出典:宮古市立地適正化計画



【空き家分布状況(100mメッシュによるヒートマップ図)】



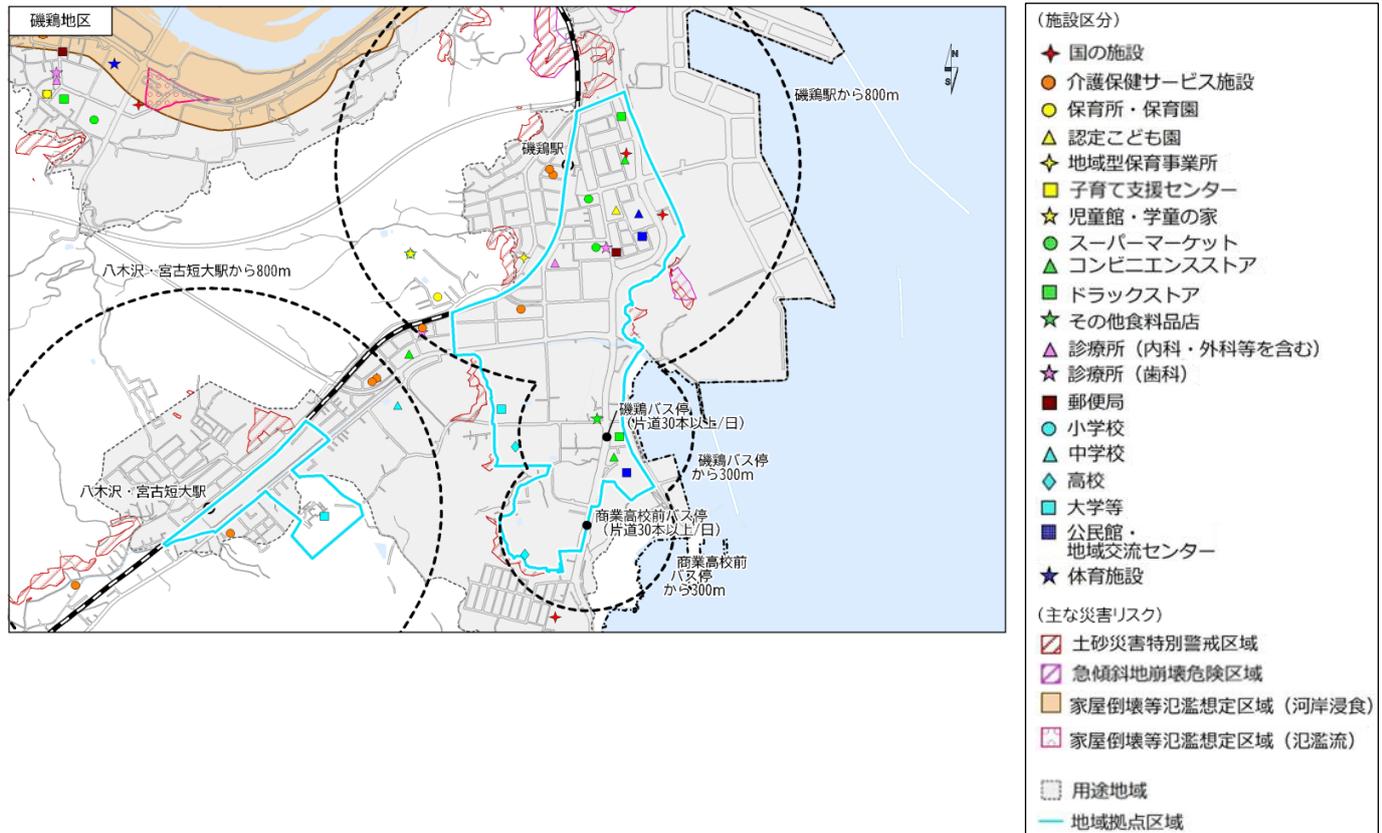
※空き家の所在の特定が容易となるため、100mメッシュ上3件以上の条件で抽出したヒートマップとしている。(100mメッシュ上1~2件の場合は非着色)



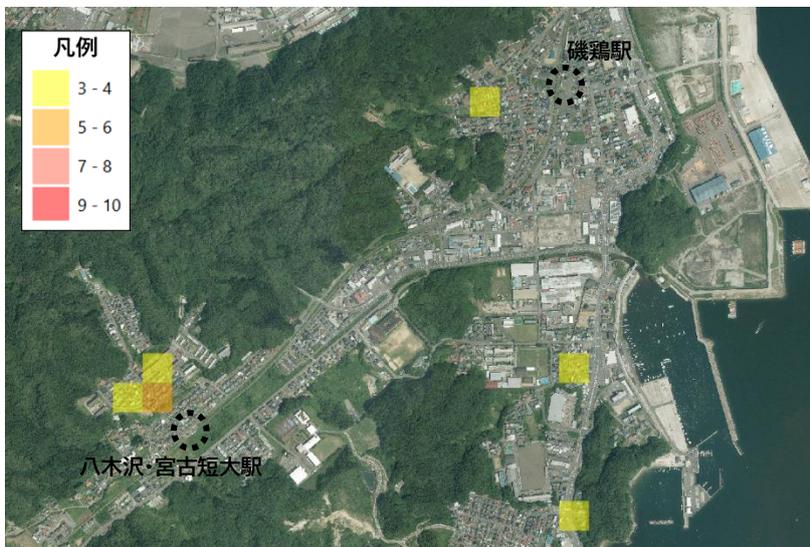


(イ)磯鶏地区

【地域拠点区域(磯鶏地区)】 出典:宮古市立地適正化計画



【空き家分布状況(100mメッシュによるヒートマップ図)】



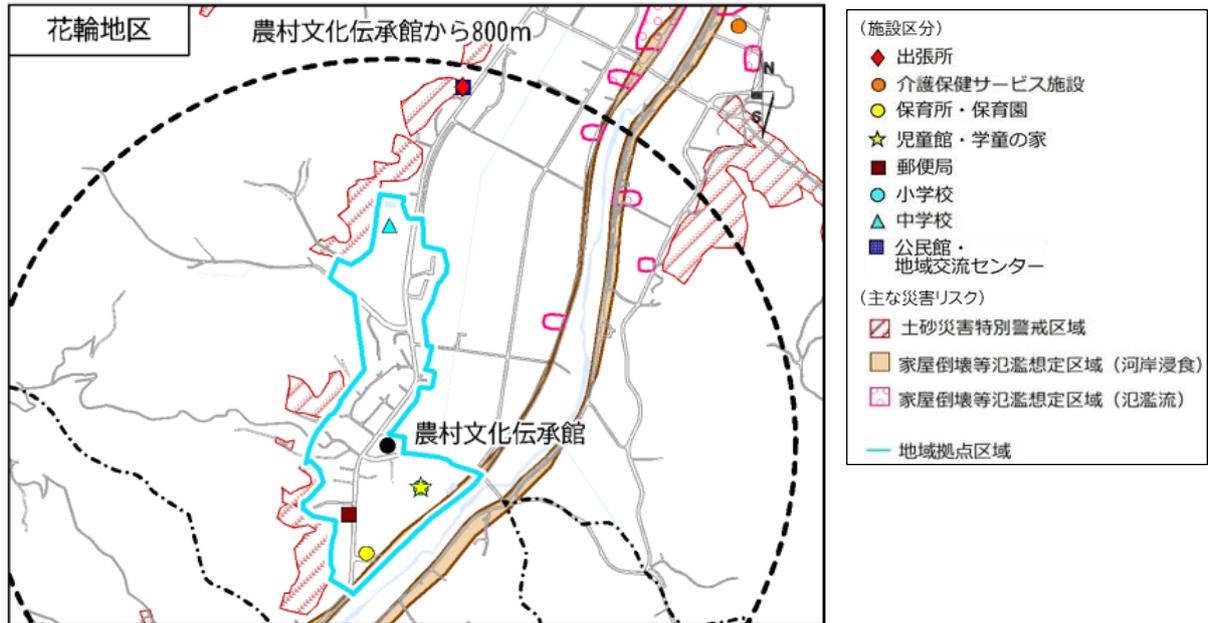
※空き家の所在の特定が容易となるため、100mメッシュ上3件以上の条件で抽出したヒートマップとしている。(100mメッシュ上1~2件の場合は非着色)



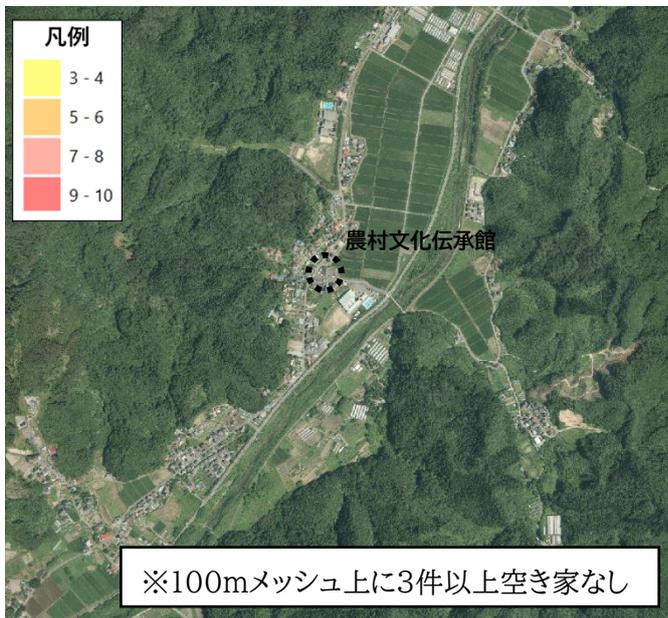


(ウ)花輪地区

【地域拠点区域(花輪地区)】 出典:宮古市立地適正化計画



【空き家分布状況(100mメッシュによるヒートマップ図)】



※空き家の所在の特定が容易となるため、100mメッシュ上3件以上の条件で抽出したヒートマップとしている。(100mメッシュ上1~2件の場合は非着色)



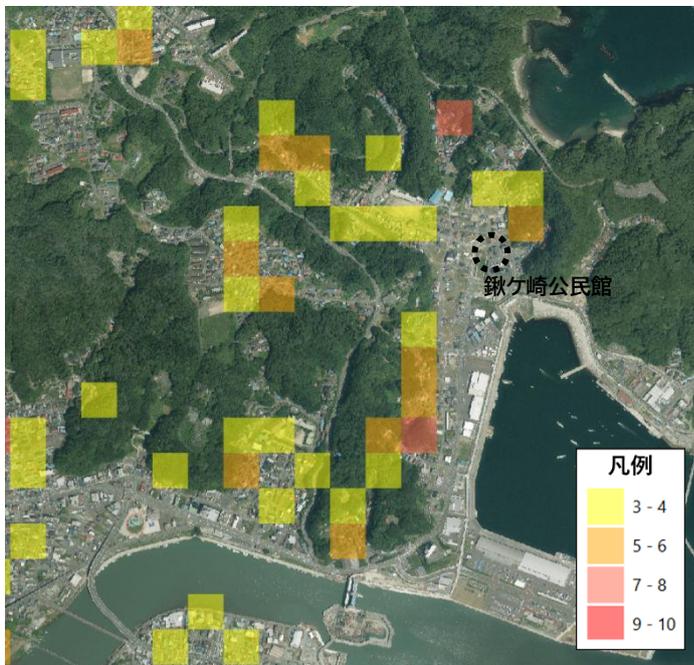


(エ) 鍬ヶ崎地区

【地域拠点区域(鍬ヶ崎地区)】 出典:宮古市立地適正化計画



【空き家分布状況(100mメッシュによるヒートマップ図)】



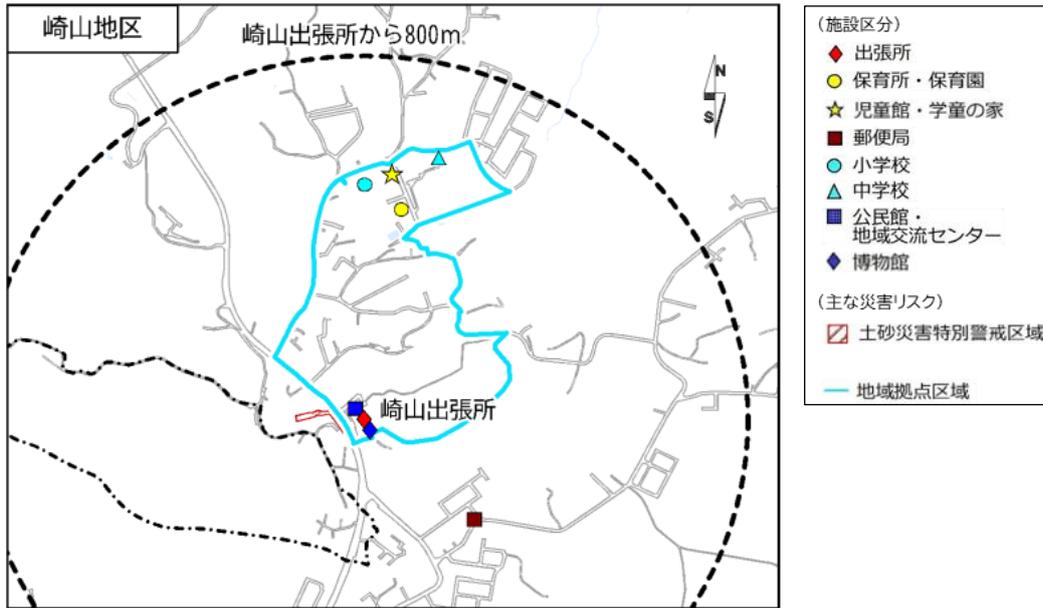
※空き家の所在の特定が容易となるため、100mメッシュ上3件以上の条件で抽出したヒートマップとしている。(100mメッシュ上1~2件の場合は非着色)



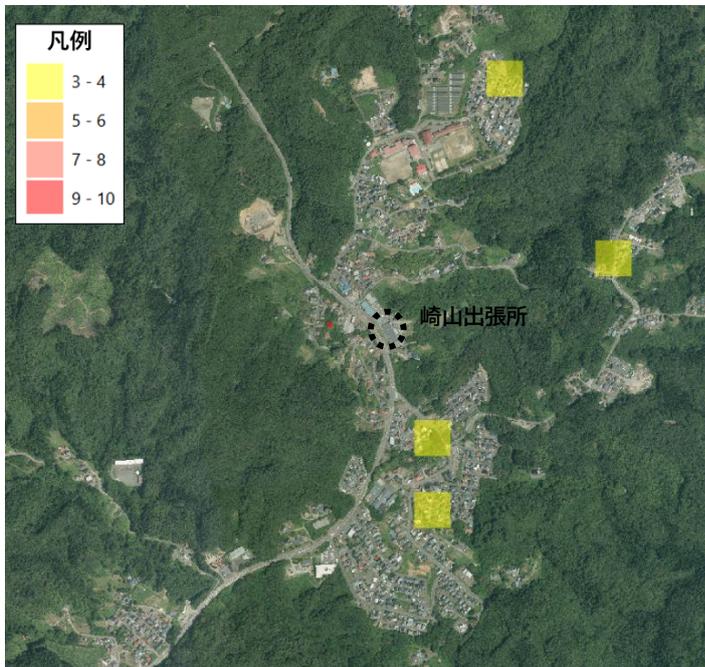


(オ) 崎山地区

【地域拠点区域(崎山地区)】 出典:宮古市立地適正化計画



【空き家分布状況(100mメッシュによるヒートマップ図)】



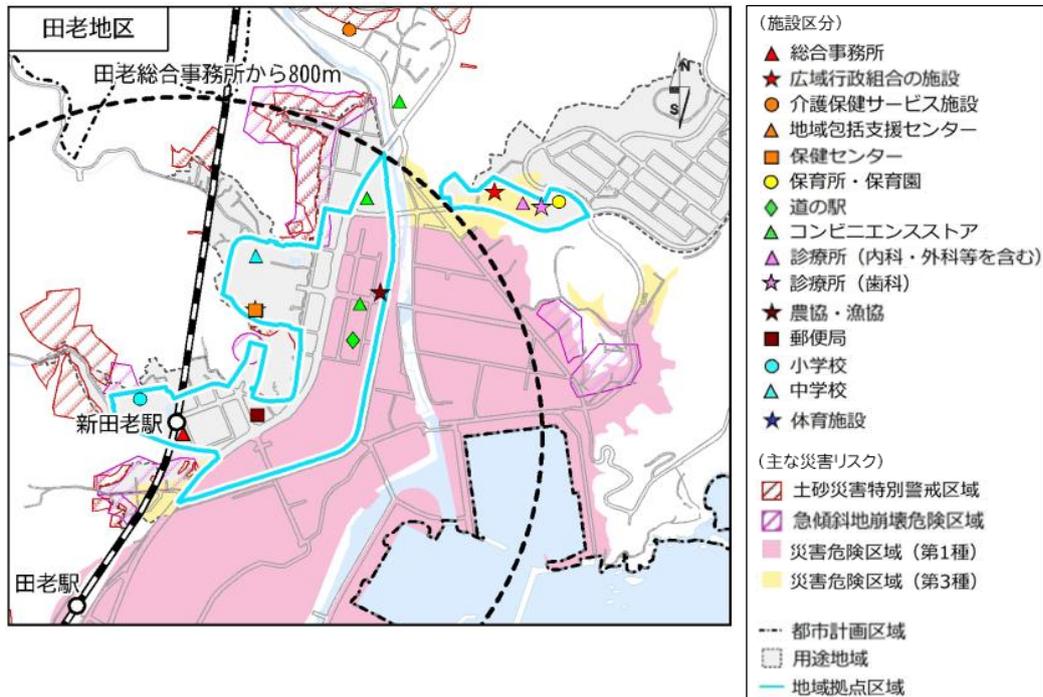
※空き家の所在の特定が容易となるため、100mメッシュ上3件以上の条件で抽出したヒートマップとしている。(100mメッシュ上1~2件の場合は非着色)



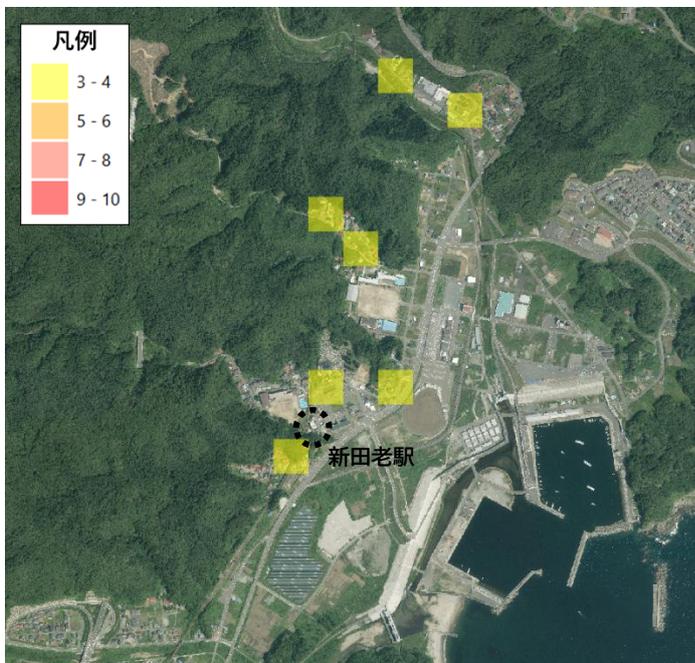


(カ) 田老地区

【地域拠点区域(田老地区)】 出典:宮古市立地適正化計画



【空き家分布状況(100mメッシュによるヒートマップ図)】



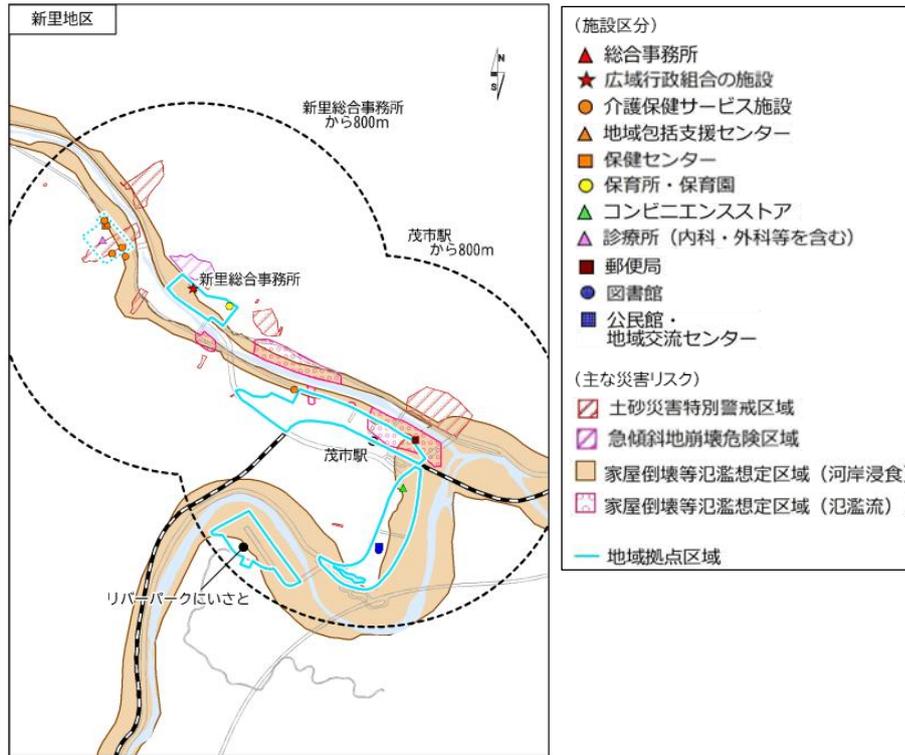
※空き家の所在の特定が容易となるため、100mメッシュ上3件以上の条件で抽出したヒートマップとしている。(100mメッシュ上1~2件の場合は非着色)



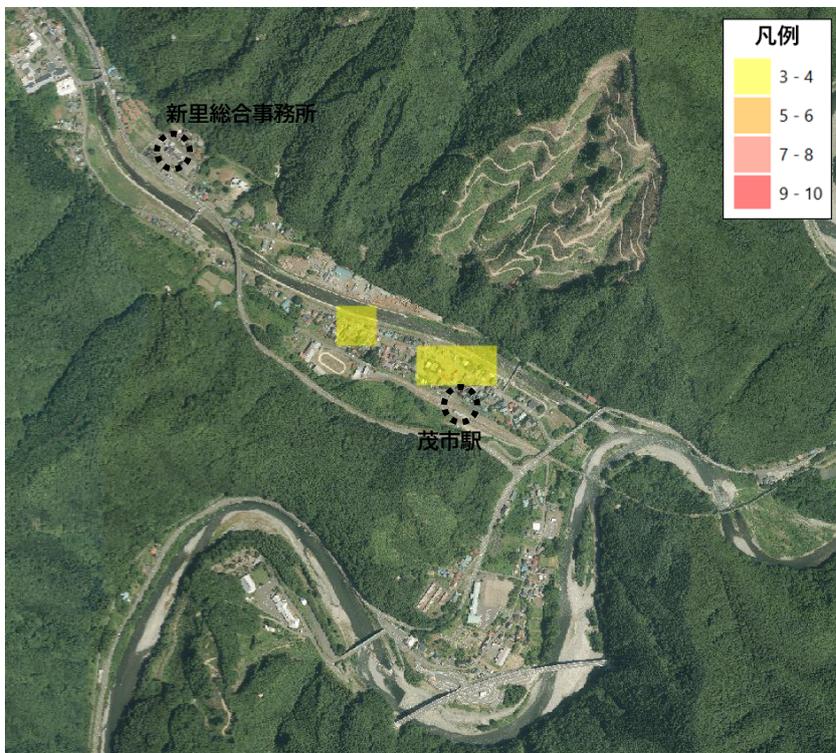


(キ)新里地区

【地域拠点区域(新里地区)】 出典:宮古市立地適正化計画



【空き家分布状況(100mメッシュによるヒートマップ図)】



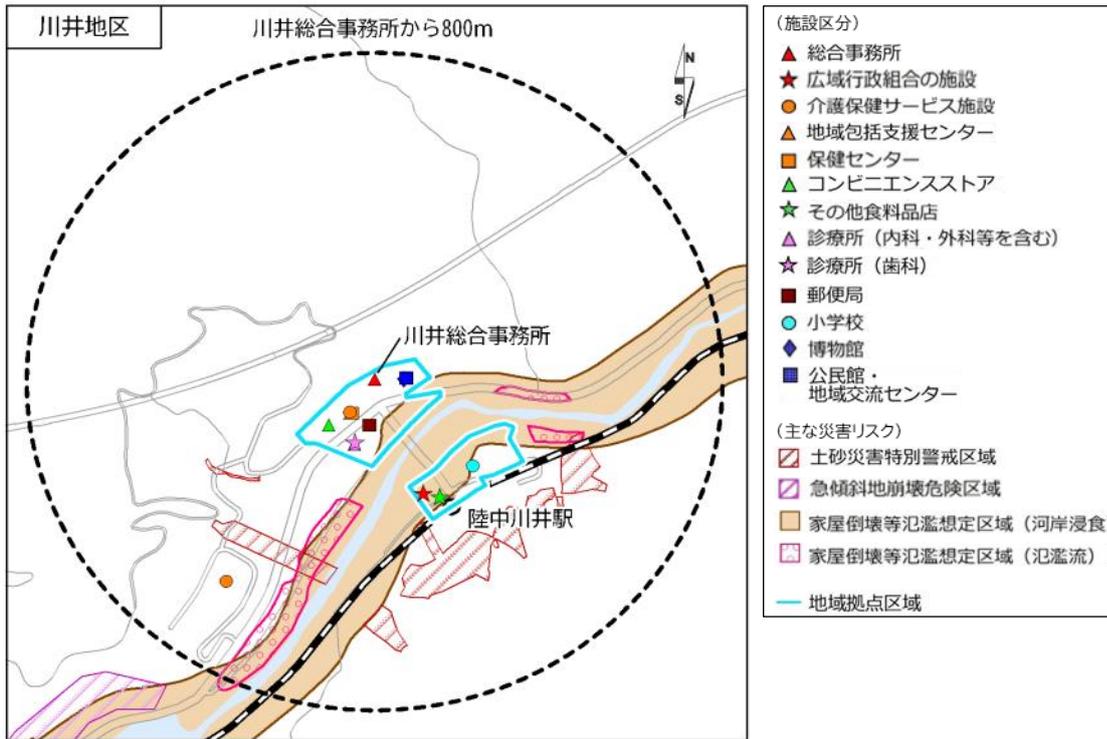
※空き家の所在の特定が容易となるため、100mメッシュ上3件以上の条件で抽出したヒートマップとしている。(100mメッシュ上1~2件の場合は非着色)



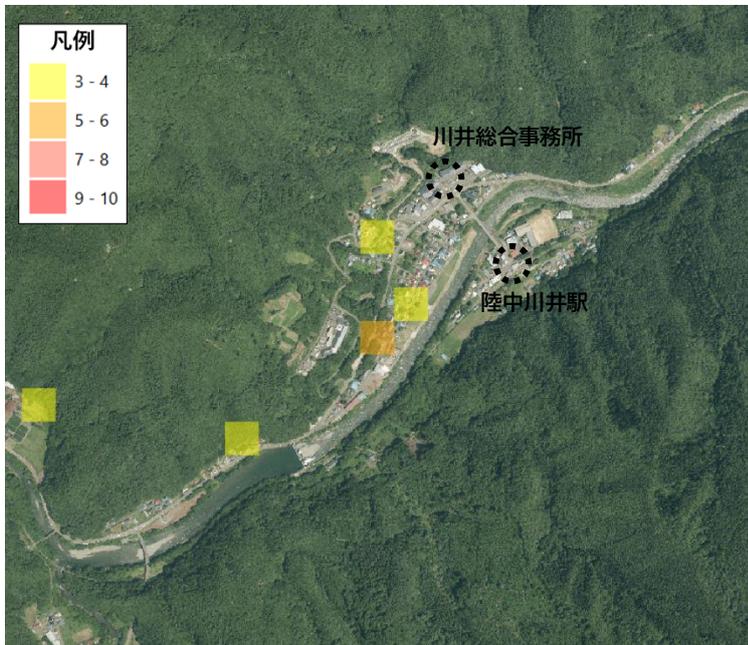


(ク)川井地区

【地域拠点区域(川井地区)】 出典:宮古市立地適正化計画



【空き家分布状況(100mメッシュによるヒートマップ図)】



※空き家の所在の特定が容易となるため、100mメッシュ上3件以上の条件で抽出したヒートマップとしている。(100mメッシュ上1~2件の場合は非着色)





③生活拠点区域

生活拠点区域は、地区内を利用圏としてサービスを提供する施設を維持・誘導し、中心拠点及び地域拠点と連携しながら地区内に居住する市民の生活利便性の維持・向上を図るエリアとして市が独自に設定する区域です。市においては、以下の基準に基づき区域を設定しています。

<設定基準（該当箇所）>

①生活拠点に相応しいエリア

・地域の中心となる交通結節点または施設の徒歩圏内（施設・鉄道：800m、バス停：300m）

②都市機能の集積するエリア

・都市機能が集積している範囲

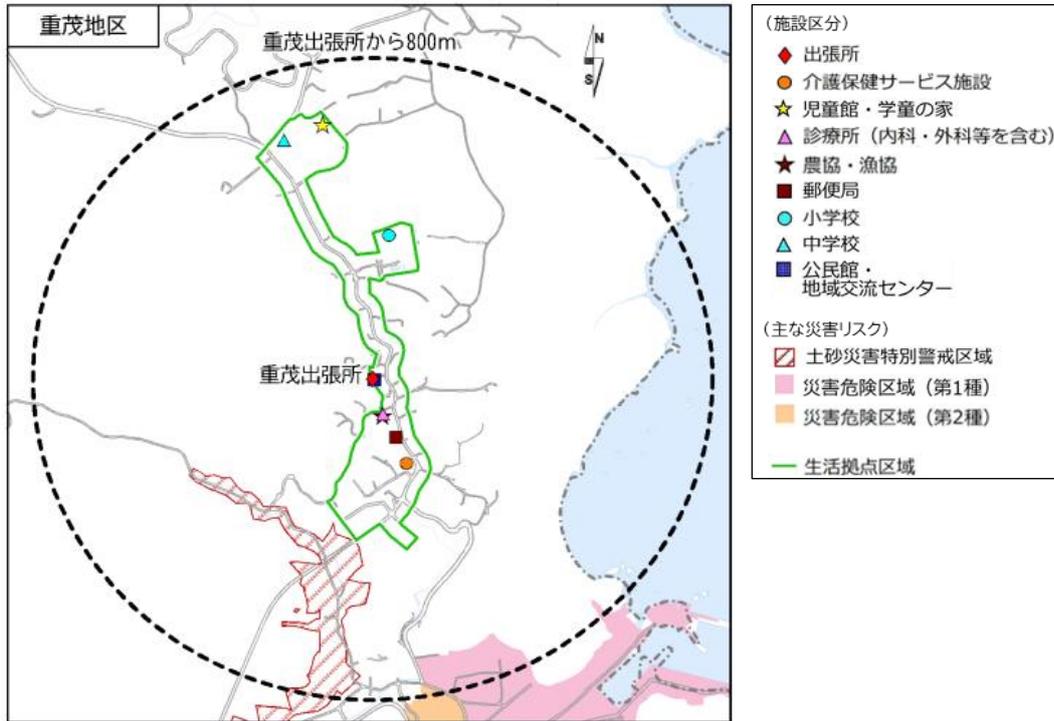
本市における生活拠点区域、当該区域における空き家の分布状況は以下のとおりです。



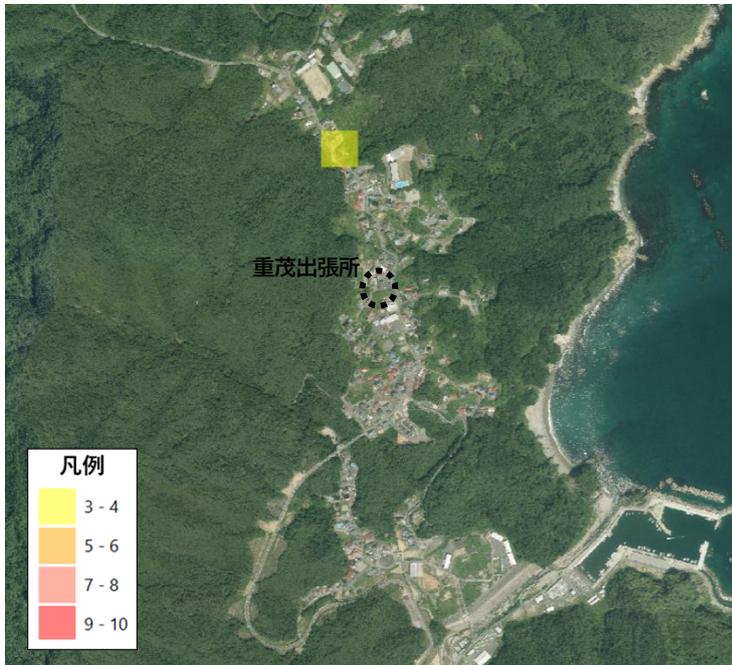


(ア)重茂地区

【生活拠点区域(重茂地区)】 出典:宮古市立地適正化計画



【空き家分布状況(100mメッシュによるヒートマップ図)】



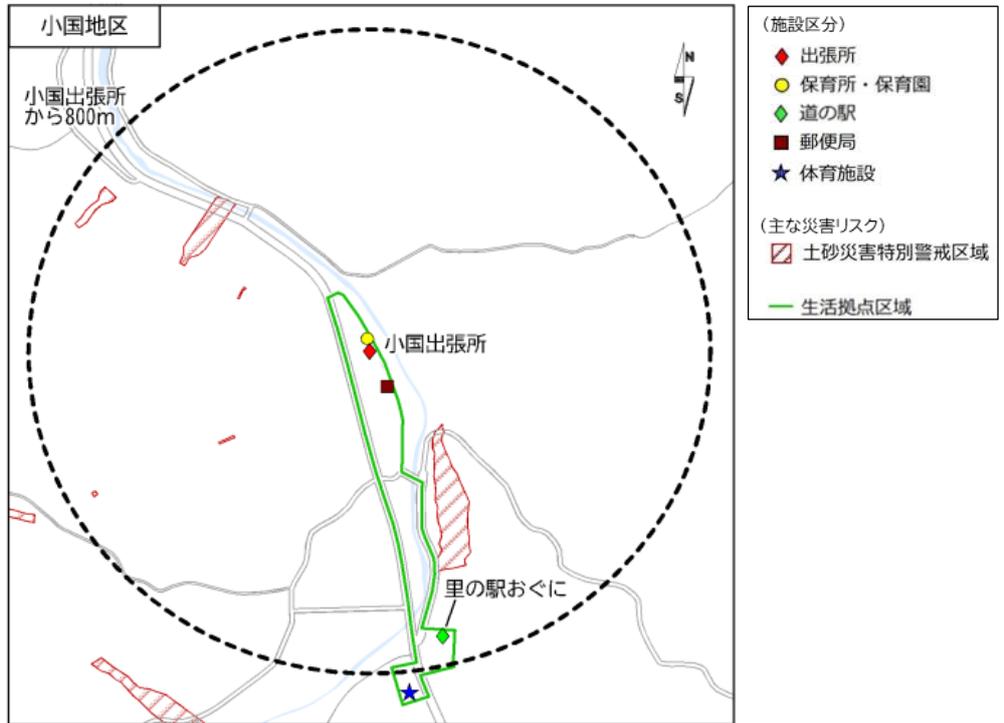
※空き家の所在の特定が容易となるため、100mメッシュ上3件以上の条件で抽出したヒートマップとしている。(100mメッシュ上1~2件の場合は非着色)



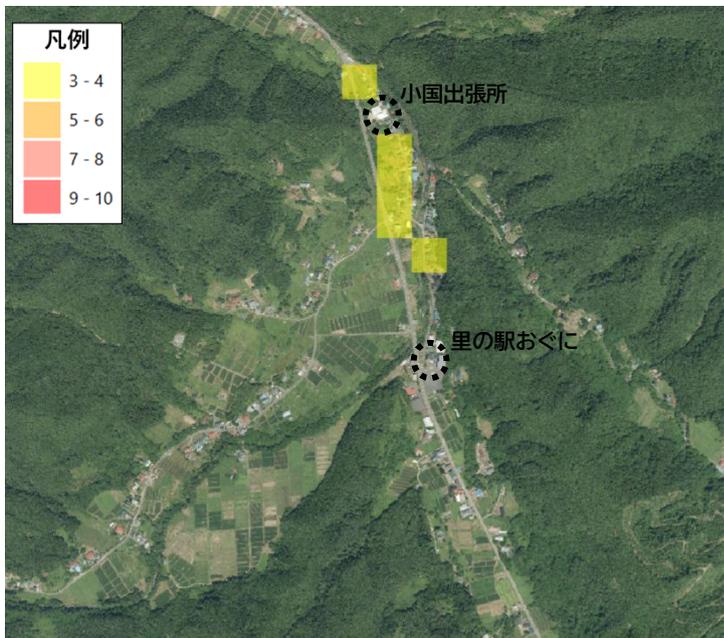


(イ)小国地区

【生活拠点区域(小国地区)】 出典:宮古市立地適正化計画



【空き家分布状況(100mメッシュによるヒートマップ図)】



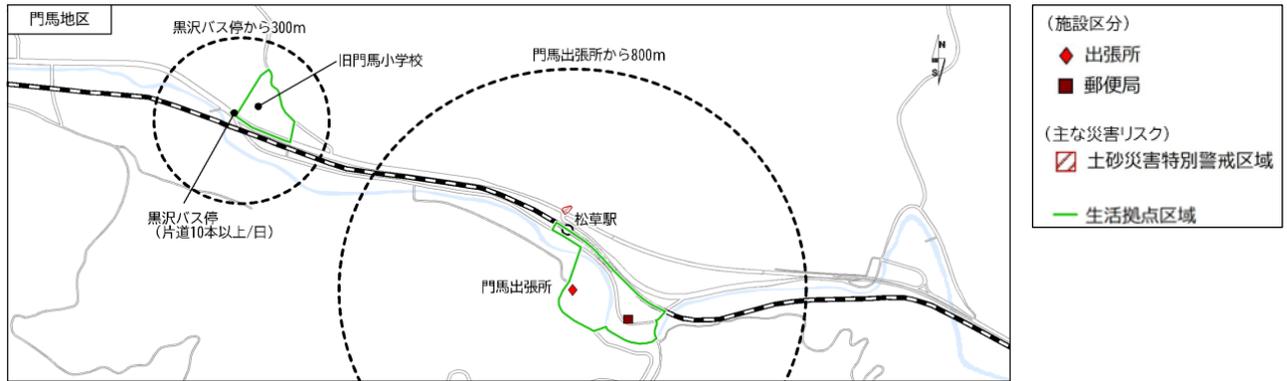
※空き家の所在の特定が容易となるため、100mメッシュ上3件以上の条件で抽出したヒートマップとしている。(100mメッシュ上1~2件の場合は非着色)



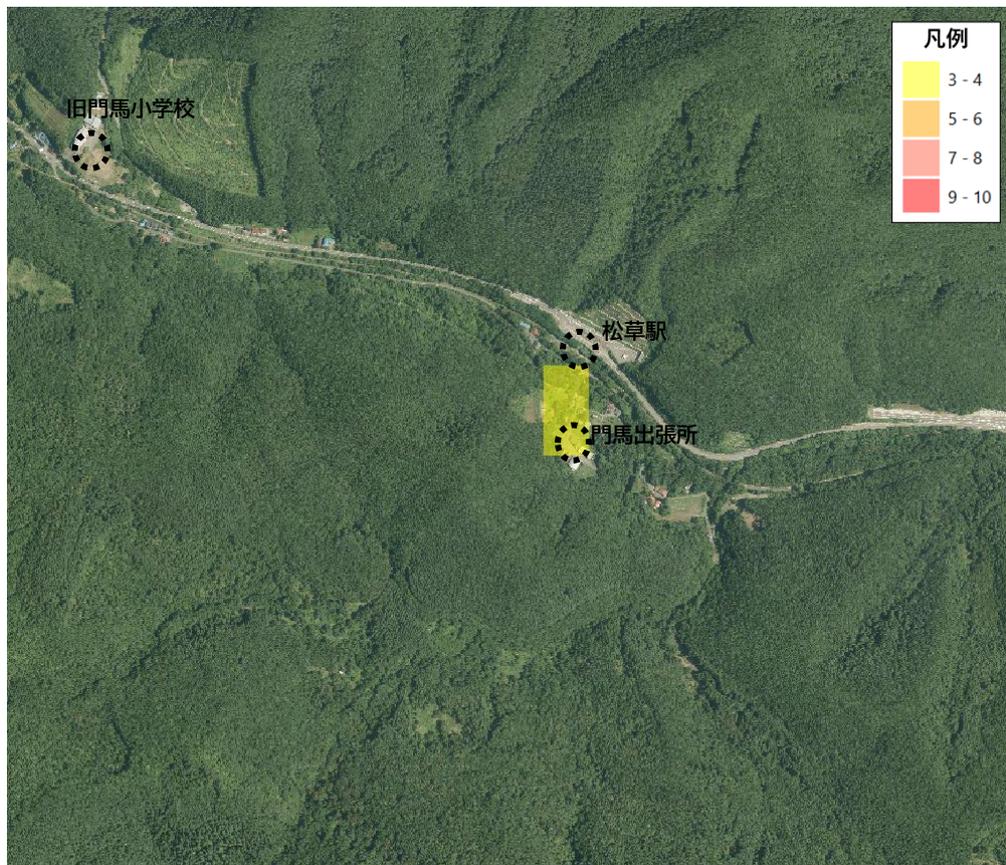


(ウ)門馬地区

【生活拠点区域(門馬地区)】 出典:宮古市立地適正化計画



【空き家分布状況(100mメッシュによるヒートマップ図)】



※空き家の所在の特定が容易となるため、100mメッシュ上3件以上の条件で抽出したヒートマップとしている。(100mメッシュ上1~2件の場合は非着色)





4 前期計画期間における取り組みの成果

(1)各数値目標における実績

前期計画(計画期間:平成 28(2016)年度～令和 7(2025)年度)において設定した数値目標及び各年度の実績は、以下のとおりです。

【数値目標】

指標	策定時 H27(2015)	中間目標 R2(2020)	最終目標 R7(2025)
①空家相談窓口の利用数【年間】(件)	-	50	50
②空家バンクの登録数【累計】(件)	-	20	40
③空家バンク登録物件の成約件数【累計】(件)	-	5	20
④空家リフォーム補助件数【年間】(件)	-	5	5

【実績値】(R6(2024)まで)

指標	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)
①	12	10	19	11	11	50	41	111	97
②	4	5	10	12	13	21	29	53	66
③	2	2	3	5	6	10	13	27	36
④	-	0	1	1	0	0	1	1	3

(2)各指標に対する評価

①空家相談窓口の利用数【R6(2024)時点目標達成】

空き家の増加とともに、相談件数は増加傾向にあります。

相談の内容は「相続に関すること」「空家等の売却や処分等に関すること」など所有者等からの相談のほか、近年は「適切な管理がなされていない空家等に関する苦情」が増加傾向にあります。

増加する相談に適切に対応するため、市の相談窓口のほか、関係機関や民間との連携・協力により、様々な困りごとに対応できる体制づくりが求められます。

②空家バンクの登録数【R6(2024)時点目標達成】

令和2(2020)年度まで新規登録件数は年数件に留まっていたましたが、令和3(2021)年度以降登録件数は増加傾向にあります。

市のホームページのほか、SNS や空き家サポートブック、固定資産税納税通知書へ同封するチラシなど、様々な媒体で事業周知を行っていることが事業認知の向上に繋がったものと考えられます。

流通促進のため、事業協定を締結している岩手県宅地建物取引業協会をはじめ、関係





機関と連携し、登録件数の増加に引き続き取り組む必要があります。

③空家バンク登録物件の成約件数【R6(2024)時点目標達成】

登録数の増加に伴い、成約件数も増加傾向にあります。登録件数の増加が成約数増に直結することから、流通促進のため引き続き様々な媒体で事業周知を行っていくことが効果的であると考えられます。

④空家リフォーム補助件数【R6(2024)時点目標未達成】

補助事業を空家バンクと絡めてPRすることで、令和6(2024)年度は3件の交付実績となりましたが、目標値である年5件は未達成の状況です。

空家バンク登録物件成約への呼び水としての効果も期待できることから、引き続き空家バンク事業と連動して事業周知を図る必要があります。

5 空家等対策に関する課題

本市の人口推移と将来推計、空家等の現状や実態から、空家等対策に関する課題を次のとおり整理します。

課題1 人口減少、少子高齢化や世帯の変化に伴う空家等の増加

本市の人口は長期的に減少を続けているとともに、少子化、高齢化が進行している状況にあり、今後も中長期的に人口の自然減が続くことが予想されます。

また、人口減少に伴い世帯の総数は減少する一方で、高齢単身者世帯は増加傾向にあります。

このことから、高齢単身者の死亡や施設等への入所、入院などによる空家等の増加が懸念されます。

課題2 危険性の高い空家等への対策

建築物は適切な管理をしないと劣化が進みます。特に木造建築の場合、定期的な換気がなされないと湿気等の影響で傷みが生じます。

また、小動物や害虫の住みつき、庭木の繁茂による景観の悪化や治安の悪化など、放置することによるリスクは多岐にわたります。

近年、適切な管理がなされず放置された空家等に関する苦情は増加傾向にあり、空家等の増加とともに、危険性の高い空家等も増加する可能性があります。





課題3 利活用促進のための取り組みの強化

「空き家を売却したい」「空き家を賃貸したい」といった所有者等からの相談は年々増加傾向にあり、これに伴い空家バンクの登録件数、成約件数も増加しています。

空き家の状態となった住宅を早期に次の所有者へマッチングすることで、建物を良好な状態で利活用することが可能となります。

引き続き、需要と供給のマッチングの場を数多く創出する必要があります。

課題4 空家等の継続的な把握

少子高齢化の進展、世帯の変化など、社会経済情勢が大きく変化しています。

空き家は高齢単身者の死亡や施設等への入所、入院などにより発生する可能性が高く、今後のまちづくりを進める上で、空き家の状況を継続的に把握する必要があります。

また、把握した情報を適切に管理する体制が必要となります。





第3章 空家等に関する対策の基本方針

1 基本方針

第2章の本市の現状と空家等の実態と課題を踏まえて、空家等に関する対策の基本方針を次のとおり掲げます。

基本方針1 管理に問題のある空家等の発生予防と適切な管理の促進

人口減少や高齢者世帯の増加などによる世帯構成の変化に伴い、空家等が増加する状況にあります。

空家等の発生そのものを予防することは現状困難な状況にあり、空き家となった建物を定期的に管理し、健全性を維持することが重要な視点となります。

空家特措法では、所有者等の責務として「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」ことが規定されているように、空き家の管理責任は第一義的に所有者等にあるものです。

本市は、所有者等による空家等の適切な管理を促し、空家等に対する意識の向上を図り、危険性の高い空家等の発生を予防します。

基本方針2 管理に問題のある空家等への対応

適正管理が行われていない空き家は、放置することで市民の生命、身体又は財産に危険が及ぶおそれのある特定空家等や放置すれば特定空家等になるおそれのある管理不全空家等として、周辺の生活環境に様々な悪影響を及ぼすおそれがあります。

本市は、このような市民生活に悪影響を及ぼす空家等に対し、必要に応じ、空家特措法や、「宮古市空家等の適正管理に関する条例」(以下、「空家条例」という。)に基づいた対応を行います。

基本方針3 空き家や除却後の跡地の利活用の推進

空家等対策を推進する上で、除却後の跡地も含めた空家等を地域資源と捉え、活用を推進する視点が重要となります。

地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充など、地域貢献への活用の可能性について検討するとともに、有効活用を進めます。

また、売却や譲渡を希望する所有者等と購入希望者をマッチングする空家バンク事業について、事業効果を高めるための取り組みを行うとともに、事業拡充を図ります。

基本方針4 継続的な実態の把握と体制整備

社会変化に対応した柔軟な施策を展開するために、継続的な実態把握に努めます。

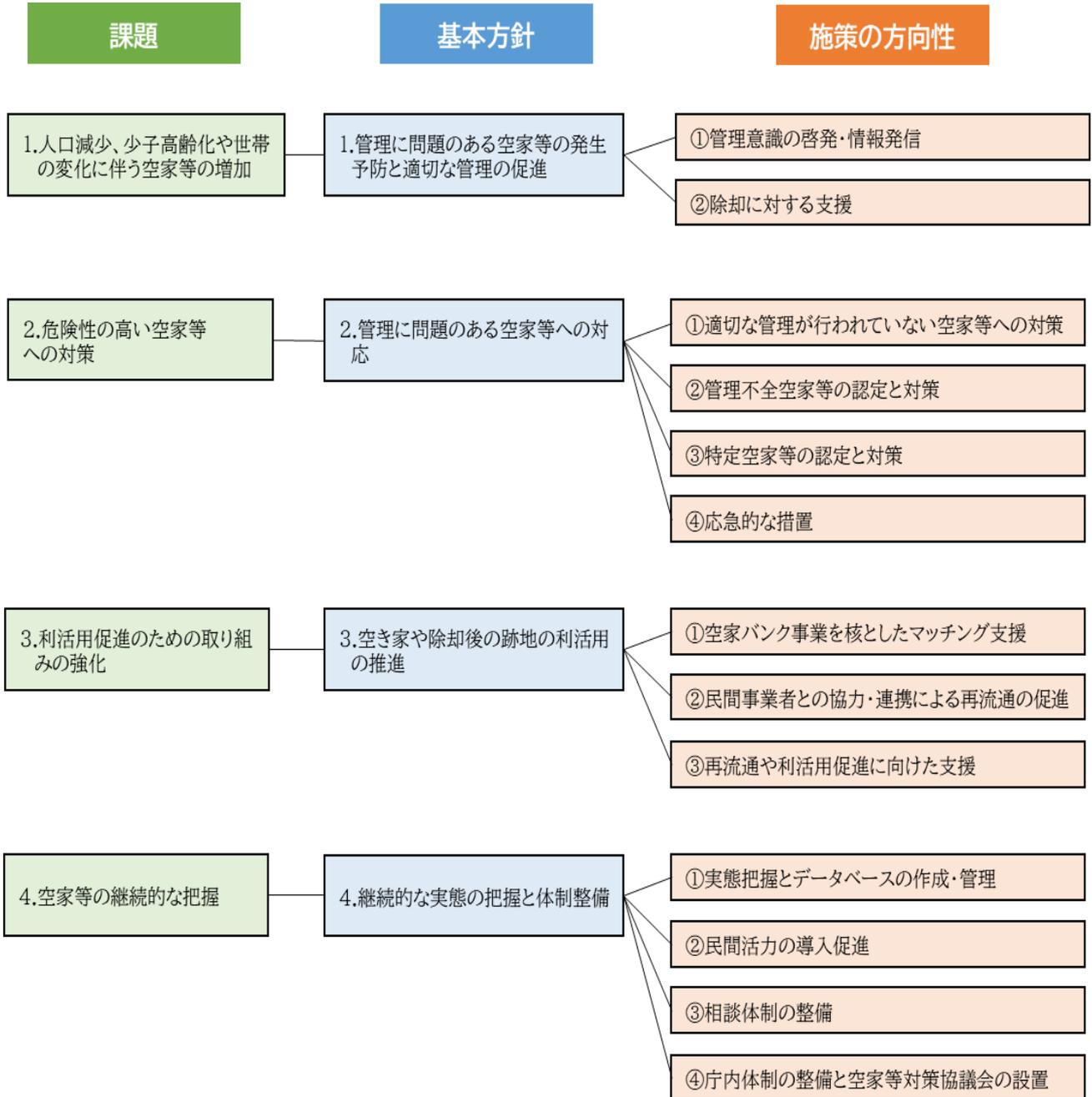
また、複雑化する問題の解決に向け、地域、民間事業者、関係団体等との連携・協力による空家等対策の体制を整備し、取り組みを進めます。





2 施策の体系

課題、基本方針を踏まえて、次のとおり施策の方向性を掲げます。





第4章 空家等の調査に関する事項

1 空家等の実態把握

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、「住宅・土地統計調査」をはじめとした既存の統計資料等も活用しつつ、市内の空家等の実態把握を行うことが重要です。

本市では、平成27(2015)年度、令和6(2024)年度の2度にわたり、市内全域の空家等の実態調査を実施していますが、今後の人口動態により空家等の増加が見込まれることから、関係機関をはじめ、市民等から情報提供を受けた空家等の情報について、定期的の実態調査や所有者等の意向調査を実施し、個別に対応方針を検討します。

また、今後も定期的に市内全域を対象とした実態調査を実施し、現状把握に努めます。

2 空家等の調査

空家等の実態把握にあたっては、以下のとおり調査目的や対象、調査内容を区分し調査を実施します。

	調査区分		
	所在調査	個別調査	特定空家等調査
目的	市内全域の空家等を対象とし、その所在地、分布状況等を把握することで空家等対策の基礎資料とするもの	外観、所有者等を調査し、所有者等への情報提供、助言等の基礎資料とするもの	管理不全空家等や特定空家等の判断に係る基礎とするもの
対象	市内全域の空家等	地域住民や関係機関等から情報提供、苦情等のあった空家等	管理不全空家等や特定空家等に該当する可能性のある空家等
調査内容	空家等の所在、所有者等、外観等(簡易調査)	空家等の所在、所有者等、外観等	空家等の所在、所有者等、状態等
調査方法	ライフライン使用状況等からの抽出及び敷地外からの外観目視等調査	空家特措法第9条に基づく調査	空家特措法第9条に基づく調査、国土交通省「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((以下、「ガイドライン」という。))」に基づく調査
実施時期	令和11(2029)年度 ※計画期間の最終年度	随時	随時





3 空家等情報のデータベース化

空家等は、中長期にわたり個々の対応が必要な場合が多く、また時間の経過に伴い状態や状況に変化が生じます。

このことから、現地調査の結果や空家等に対する個々の対応状況等については、データベースにより情報を管理することで、効率的な対策の実施に繋がります。

また、必要に応じ庁内関係部署間で情報を共有し対策を実施するものとします。





第5章 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

1 所有者等による適切な管理の促進

(1) 管理意識の啓発・情報発信

空家特措法では、所有者等の責務として「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」ことが規定されているように、空き家の管理責任は第一義的に所有者等にあるものです。

この原則に立ち、市の広報紙、ホームページなど様々な媒体を通じて空家等の適正管理に関する周知・啓発を行い、所有者等の管理意識の醸成を図ります。

また、空家等は現に所有していない場合であっても、相続等で将来的に取得する可能性があります。管理に問題がある空家等の発生予防の観点から、広く市民に対し啓発、情報発信を行い、管理意識の醸成を図ります。

【具体的な取り組み】

- ・管理意識の醸成のため、市の広報紙、ホームページ、各種SNSを通じて情報発信を行います。
- ・空き家の相続や管理、売却や除却など様々な選択を支援するためのサポートブックを作成し、広く配布します。
- ・固定資産納税通知書へのチラシ同封により、空家等の所有者以外も含めた固定資産の所有者、納税義務者等へ啓発を行い、管理意識の醸成を図ります。
- ・関係機関等と連携・協力したセミナーを開催し、啓発に努めます。
- ・民間事業者との連携・協力に基づき、空家等の巡回・管理サービスについて情報発信を行うことで、適切な管理の促進に繋がります。

【ホームページでの周知・啓発】



【サポートブックの作成】





【納税通知書へのチラシ同封】

宮古市内に空き家をお持ちの皆様へ
空き家、放置していませんか？
その眠っている空き家、「空き家バンク」に登録しましょう！

宮古市の住宅に関する支援助けのお知らせ

空き家の「リフォーム」「解体費」費用の一部補助

空き家の「リフォーム」補助費の1/3(上限100万円)

解体費用補助費の1/3(上限50万円)

空き家に関するお問い合わせは
TEL 0193-65-7056

宮古市の住宅に関する支援助けのお知らせ

空き家に関する固定資産税の取扱い

住宅用地の特例(軽減措置)の解除

空き家を解体撤去した場合の固定資産税の取扱い

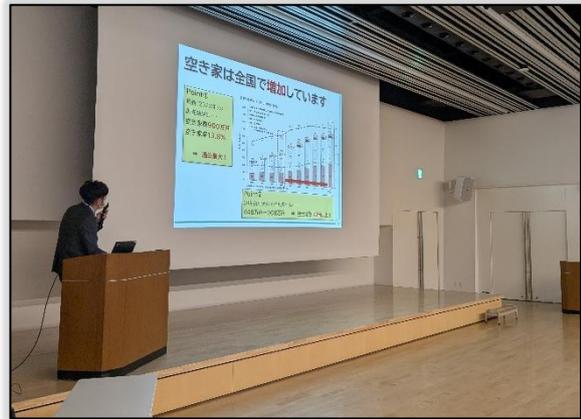
水廻り住宅耐震診断・耐震改修に関する支援

危険ブロック塀の撤去に関する支援

住宅の省エネ化に関する支援

空き家に関するお問い合わせは
TEL 0193-68-9073

【市民等を対象としたセミナーの実施】



(2) 除却に対する支援

活用予定のない空き家については、除却することで管理にかかる労力や費用の削減、老朽化による倒壊や周辺への悪影響などのリスク回避につながる場合があります。また、除却により土地の再流通や利活用の可能性も高まる可能性があります。

市では、除却に対し必要な支援を行うことで、空家等の老朽化によるリスクの低減や土地の再流通の促進を図ります。

【具体的な取り組み】

- ・民間事業者との連携・協力をに基づき、除却費用等を簡易診断できるサービスを提供することで、所有者等の意向に沿った選択を後押しします。
- ・除却にかかる費用に対し補助(空家等利活用補助金)を行い、所有者等の金銭的負担の軽減を図ります。
- ・除却により増額となる跡地の固定資産税額を一定期間軽減することで、所有者等の経済的負担の軽減を図ります。

【土地売却相場や解体費用の相場を簡易診断できるサービスの提供】

すまいの終活 navi

crassone

空家資産価値を調べてみよう!

簡単AIシミュレーション

解体費用 シミュレーター

簡単AI査定

建物の解体費用が、その場でスグにわかります。

crassone





第6章 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

1 空家バンク事業を核としたマッチング支援

本市内に点在する空家等を有効活用することにより、中古住宅市場の流通が活発になり、空家等問題の発生抑制、本市への移住・定住の促進など、地域の活性化に繋げることを目指し、様々な機会の創出や取り組みについて推進、検討します。

(1) 空家バンク事業の拡充・推進

売却・貸出を希望する所有者等と、空家等の利用を希望する方をつなぐ「宮古市空家バンク」を運営しており、登録物件、成約件数ともに年々増加傾向にあります。

さらなる登録件数・成約件数の増加を図るため、空家バンク事業の認知度向上に向けた取り組みを展開するとともに、幅広い視点で再流通の可能性を高めるため、空家バンク事業の拡充を図ります。

【具体的な取り組み】

・空家バンク事業の認知度向上とともに、登録物件がより多くの方の目に触れるよう、市のホームページ、各種SNSを通じて情報発信を行います。

・サポートブックの配付や固定資産納税通知書へのチラシ同封により、所有者等へ積極的な登録勧奨を行います。

・これまで展開してきた空家バンク事業に加え、新たに以下の取り組みについて実施を検討します。

- ① 除却後の跡地等を対象とした「空き地バンク事業」
- ② 介護施設への入居等を希望・予定している所有者が現に居住する物件を登録し、物件購入希望者とのマッチングを行う「住み替えバンク事業」
- ③ 購入を希望する方の条件をニーズとして登録し、空家等の所有者へそのニーズを情報発信し、マッチングを行う「ニーズバンク事業」

(2) 住宅以外のマッチング支援

令和6(2024)年度に実施した実態調査の結果、市内には、住宅以外にも未活用の店舗、事務所、倉庫が点在していることが明らかとなりました。このことから、住宅以外の不動産についても、利活用や流通促進を図るため、マッチングを推進します。

【具体的な取り組み】

・商工業事業者向けに空き店舗や空き工場、空き倉庫、空き用地などの情報を掲載した「空き工場・空き店舗バンク」の実施を検討します。

・空家バンク事業への「農地付き空き家」の登録物件数の増加を図り、就農希望者向けに広く情報発信します。





2 民間事業者との協力・連携による再流通の促進

空家等の市場への再流通促進に向けては、市が実施する空家バンク事業のほか、民間事業者が実施する空き家マッチング事業等との連携も有効な手法となります。

民間において展開されている空家等の再流通促進に向けた取り組みと積極的な連携を図り、公民連携により再流通の促進を図ります。

【具体的な取り組み】

- ・所有者等が抱える未活用の空家等について、売却や譲渡、賃貸等の多様な選択肢を提供するため、民間企業と積極的な連携を図ります。
- ・市の空家バンク事業と併せ、民間企業が提供する空き家のマッチングサービスや買取サービスを周知することで所有者等の個々のニーズに見合った選択をサポートします。

【令和6(2024)年度に4社の民間企業と連携協定を締結】



3 再流通や利活用促進に向けた支援

未活用となっている空家等の再流通の促進、利活用の促進を図るため、補助金等による支援を行います。

【具体的な取り組み】

- ・未活用だった空家等を居住のためにリフォームする場合に、リフォーム費用に対する補助(空家等利活用補助金)を行うことで、遊休資産の利活用を図ります。
- ・移住者希望者に対し、空家等の取得費用に対する補助を行うことで、空家等の再流通の促進とともに、移住・定住の促進を図ります。





4 空家等活用促進区域

令和5(2023)年の空家特措法の改正により、空家等の活用を通じ、地域における経済的社会的活動を促進することを目的として、市町村が重点的に空家等の活用を図る区域を定め、区域内の空家等の所有者等へ必要な要請を行うことや、接道規制など合理化等の措置を講じることができるとされました。

本市では、現時点において空家等活用促進区域の指定は行っていませんが、当該計画期間内に、促進区域の指定及び促進区域の誘導用途等を定める空家等活用促進指針の策定について検討を進めます。区域の設定にあたっては、国が示す「空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン」に準じて検討を行います。

(1)空家等活用促進区域設定の検討にあたり基本的な考え方

促進区域は空家等の活用を通じて、地域における経済的社会的活動を促進することが目的となります。「中心市街地の活性化」「福祉増進」「コミュニティ維持」といった目的意識を持った制度活用が重要となるほか、都市計画マスタープランや立地適正化計画と調和を図る必要があります。

区域設定にあたっては、「宮古市立地適正化計画」で設定している「都市機能誘導区域」「居住誘導区域」「地域拠点区域」を基本とし、経済的社会的活動の促進、空家等の分布状況、空家等の活用可能性や住民のニーズなどを勘案し検討を進めます。

(2)空家等活用促進区域における利活用促進に向けた取り組み

無接道地や異形地といった低未利用地上の空き家は、建築基準法上の制約など促進区域内の利活用促進にあたり大きな支障が生じます。立地適正化計画においても、防災性や都市機能の効率的な配置といった視点から課題となります。

無接道地や異形地といった低未利用地上の空き家を取得、除却し、土地状態を解消する場合の費用を補助するなど、促進区域内の利活用促進に資する取り組みの検討を進めます。

また、促進区域内の空家等所有者に対して、活用指針に定めた誘導用途に供する利活用の要請を、書面や訪問等による実施を検討します。

接道規制及び用途規制の緩和などの特例適用要件の設定については、特例適用に対する住民などのニーズ調査や促進区域内の空家の実態把握などを行った上で、必要性の検討を行います。





第7章 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

1 管理に問題がある空家等への対応

空家特措法に規定されている管理不全空家等や特定空家等と認定するためには、空家特措法のほか、国から示されているガイドラインに基づいた手続きが必要となります。

手続きを円滑に行うため、空家特措法に規定された市の権限に属する事項をルール化し、管理不全空家等及び特定空家等の解消に向け取り組みを行います。

(1) 住民等からの相談と事前調査の実施

空家等対策の基本的な方針に基づき、空家等の所有者等、地域で解決が困難である空家等に関し、市民などからの相談があった場合やその実態を把握した場合は、所在や空家等の現況、その他必要な事項について、市において事前調査を実施します。

(2) 現地確認の実施

市は、事前調査の結果、必要があると認められる場合は、必要な限度において現地確認を実施します。

(3) 所有者等の調査

空家等の現地確認により、適切な管理が行われていないと判断した場合、市は空家等の所有者等を登記簿情報や納税者情報などにより調査し、所有者等に対し、空家等の適切な管理を促す情報の提供、助言その他必要な援助を行います。

(4) 立入調査の実施

特定空家等と疑われる場合、必要に応じ、必要な範囲内で立入調査を実施します。

調査は、国のガイドラインに基づき特定空家等判定の根拠となる状況を具体的に示すための調査となり、周辺に及ぼす影響についての確認も併せて行います。

ただし、道路に面する塀が倒壊の危険性があるなど、措置を要す構造物等について外観目視により判断可能な場合は、立入調査は行わないこととします。

立入調査の実施にあたっては、調査実施予定日の5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知します。空家特措法には、通知に対して立入調査を拒否した場合等の過料が定められていますが、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではないことから、所有者等からの明示的な拒否があった場合、該当敷地に立ち入らず外観目視で調査を行います。





2 管理不全空家等と特定空家等の認定

(1)管理不全空家等又は特定空家等であることを総合的に判断する際の基本的な考え方
空家特措法では、空家等が次の①～④の状態にあると認められるものが特定空家等に該当するもの、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれがあると認められるものが管理不全空家等に該当するものと規定しています。

また、国のガイドラインでは、これら4つの状態であるか否かを判断するための判断基準が示されています。本市は、このガイドラインに基づき、管理不全空家等又は特定空家等であるか否かを判断するものとします。

なお、判断にあたっては、必ずしも定量的な基準により一律に判断せず、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、またその悪影響の程度や危険等の切迫性など、総合的な判断により認定の妥当性を判断するものとします。

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

(具体例)

- ・建築物が倒壊等するおそれがある。
- ・擁壁が老朽化し崩壊するおそれがある。

② そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(具体例)

- ・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。
- ・ごみの放置、不法投棄等により、多数のねずみやハエ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

(具体例)

- ・窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(具体例)

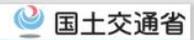
- ・立木の枝等が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- ・住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。





【管理不全空家等・特定空家等の判断の参考基準(国土交通省)】

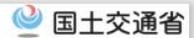
管理不全空家・特定空家の参考基準 (1/2)



○ 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
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	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 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	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 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	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	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	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 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	立木の大枝の脱落 等	立木の枝の剪定、補強等がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	(4)部材等の飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 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	立木の枝の飛散 等	立木の枝の剪定、補強等がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

管理不全空家・特定空家の参考基準 (2/2)



	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散	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	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	排水設備（浄化槽を含む。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
		②害虫等	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	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	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 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	
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	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	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等	
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	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等	
	(2)不法侵入の発生	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等	開口部等の破損等	
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 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	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	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	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	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	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	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	

出典：国土交通省





(2)管理不全空家等又は特定空家等の認定手続き

管理不全空家等又は特定空家等の認定は、所有者等への不利益処分が予定されるため、その認定にあたっては、透明性・公平性の確保に留意した認定手続きを構築する必要があります。

このため、本市では、空家特措法及び空家条例に基づき設置する「宮古市空家等対策推進協議会」や庁内組織である「宮古市空家等対策連絡調整会議」において協議を行ったうえで管理不全空家等又は特定空家等を認定します。

3 管理不全空家等と特定空家等に対する措置

(1)管理不全空家等に対する措置の流れ

①助言又は指導(空家特措法第13条第1項)

所有者等に対し、除却、修繕、立木等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よう助言又は指導することができます。

②勧告(空家特措法第13条第2項)

助言又は指導をした場合、状態が改善されないと認めるときは、所有者等に対し、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。

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

<固定資産税の住宅用地の特例の概要>

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
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
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

③助言又は指導、勧告をしても改善が認められないとき

空家特措法に基づく助言又は指導及び勧告をしても改善が認められないときは、国のガイドラインに基づく判断や「宮古市空家等対策推進協議会」の意見等を踏まえ、特定空家等への認定を検討します。

なお、通常は管理不全空家等の認定を経たうえで特定空家等の認定に移行することとなりますが、空家等の状態によっては、管理不全空家等への認定を経ることなく、特定空家等として認定する場合があります。





(2)特定空家等に対する措置の流れ

①助言又は指導(空家特措法第22条第1項)

所有者等に対し、除却、修繕、立木等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よう助言又は指導することができます。

②勧告(空家特措法第22条第2項)

助言又は指導をした場合、状態が改善されないと認めるときは、所有者等に対し、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。勧告後は、管理不全空家等と同様、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。

③命令(空家特措法第3条から第6条)

勧告を受けた所有者等が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、その所有者等に対し、猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

命令を実施する場合、あらかじめ所有者等に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えることとなりますが、所有者等の請求があった場合は意見書の提出に代えて、公開による意見の聴取を行います。

④標識の設置、公示(空家特措法第22条第13項)

命令を行った場合、対象となる特定空家等に標識を設置し、市の掲示場への掲示によって、空家特措法の規定による命令が行われている旨を公示します。

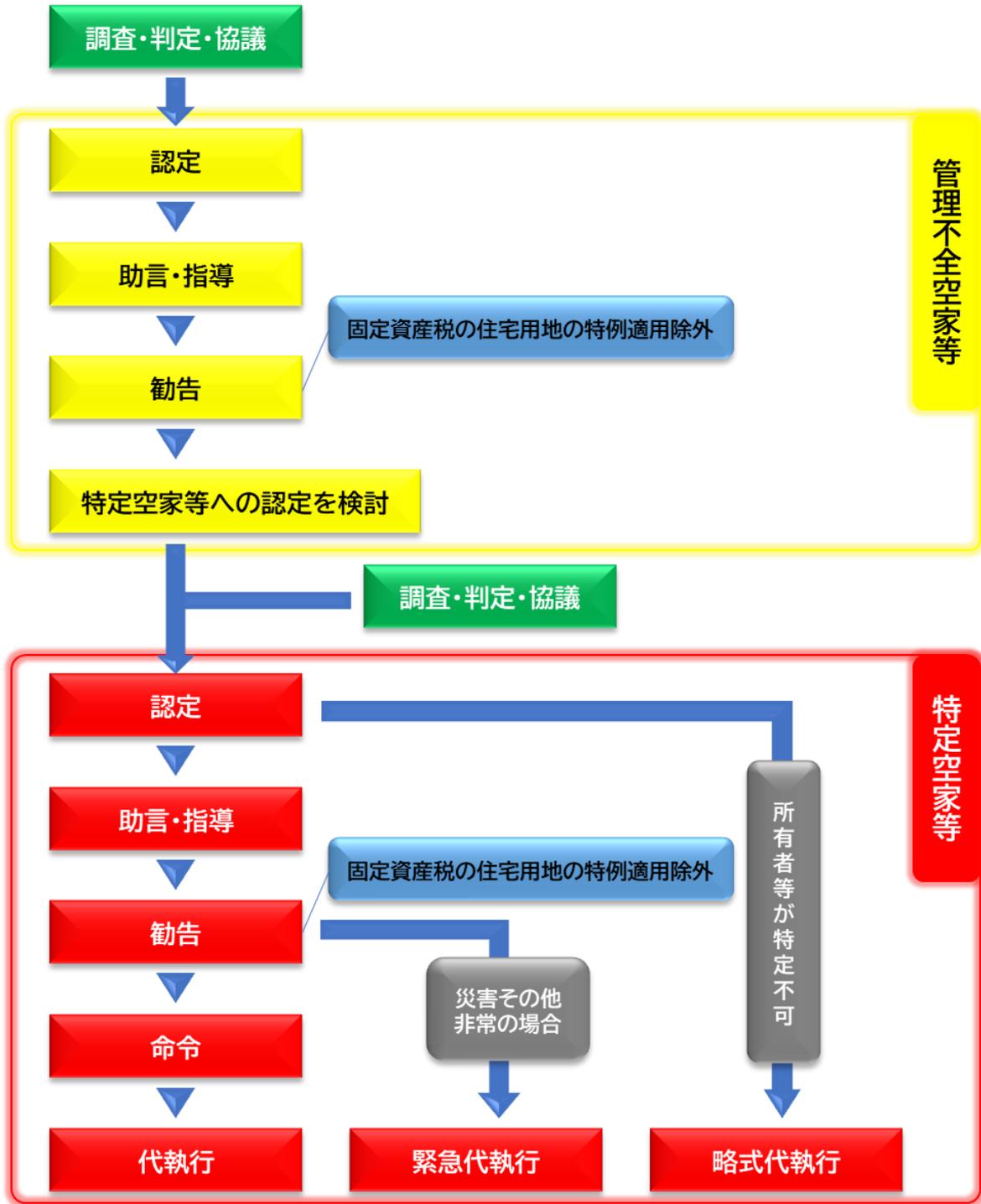
⑤行政代執行(空家特措法第22条第9項)

命令を行って、所有者等が必要な措置の履行をしないとき、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(1948)年法律第43号)の定めるところにより、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行又は第三者にさせることができます。





【管理不全空家等、特定空家等に対する措置フロー】



【参考】前期計画(H28(2016)～R6(2024))の特定空家等認定件数 4件

※うち3件は助言等により改善





4 空家特措法に基づく措置以外の対応

(1)空家条例に基づく応急措置

空家等が市民の生命、身体又は財産に損害を与えるおそれがあると認められる場合であって、これらの保護のために緊急に措置を行う必要があると認められるときは、損害の予防や拡大を防ぐための必要最小限度の措置を講じます。また、この応急措置に要した費用は、所有者等から徴収することができます。(空家条例第9条)

(2)他の法令等諸制度による対応

空家等のうち、本市が関与すべき事案であると判断した場合、空家特措法による対応のほか、建築基準法(昭和25(1950)年法律第201号)、消防法(昭和23(1948)年法律第186号)、災害対策基本法(昭和36(1961)年法律第223号)など、他の法令による措置が考えられることから、空家等の悪影響の程度、切迫性等を総合的に判断し、措置の内容を選択します。

【空家等への対応が考えられる主な関係法令】

法令	概要
建築基準法 (第10条)	<ul style="list-style-type: none"> ・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おそ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できる。 ・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できる。 ・特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は除却等の代執行ができる。
消防法 (第3条)	<ul style="list-style-type: none"> ・消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める物件や消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者等に対して、危険物や放置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理を命ずることができる。
災害対策基本法 (第64条)	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。





第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

1 空家等に関する対策の実施体制

(1)宮古市空家等対策推進協議会

「空家等対策計画」の作成及び変更並びに特定空家等の所有者等に対する措置の実施にあたり、行政のみならず専門的な知見を有する第三者からの多角的な意見を踏まえ、公平公正に実施する必要があることから、幅広い分野の専門家や市民などで構成する諮問機関として「宮古市空家等対策推進協議会」を空家特措法及び空家条例に基づき設置しています。協議会は、次に掲げる事項について協議を行います。

- ・「空家等対策計画」の策定及び変更並びに実施に関すること
- ・特定空家等の認定、措置の方針等に関すること

委員は全12人をもって組織し、構成は以下のとおりです。

- ・市長 ・市議会選出議員 ・学識経験を有する者 ・公募による者
- ・その他市長が必要と認める者

(2)宮古市空家等対策連絡調整会議

「空家等対策計画」の策定や変更、空家等に関する対策全般について、庁内関係課が横断的に連携して推進を図っていく必要があることから、空家等の相談窓口である企画課が中心となり、下表の庁内関係部署が具体的な検討及び情報共有を行うための庁内組織として「宮古市空家等対策連絡調整会議」を設置しています。

【宮古市空家等対策連絡調整会議委員名簿】

委員長	企画部長	現行の庁内組織体制に準じて記載。組織改編に合わせて公表時に修正
委員	企画部 企画課長	
	総務部 税務課長	
	エネルギー・環境部 環境課長	
	市民生活部 市民協働課長	
	保健福祉部 福祉課長、介護保険課長	
	商工労働観光部 商業振興課長、企業立地推進課長	
	都市整備部 建設課長、都市計画課長、建築住宅課長	
	上下水道部 経営課長、生活排水課長	
	危機管理監 危機管理課長、消防対策課長	
	企画部 田老総合事務所長、新里総合事務所長、川井総合事務所長	

(3)関係機関との連携

空家等をめぐる地域住民や所有者等からの相談は多岐にわたります。





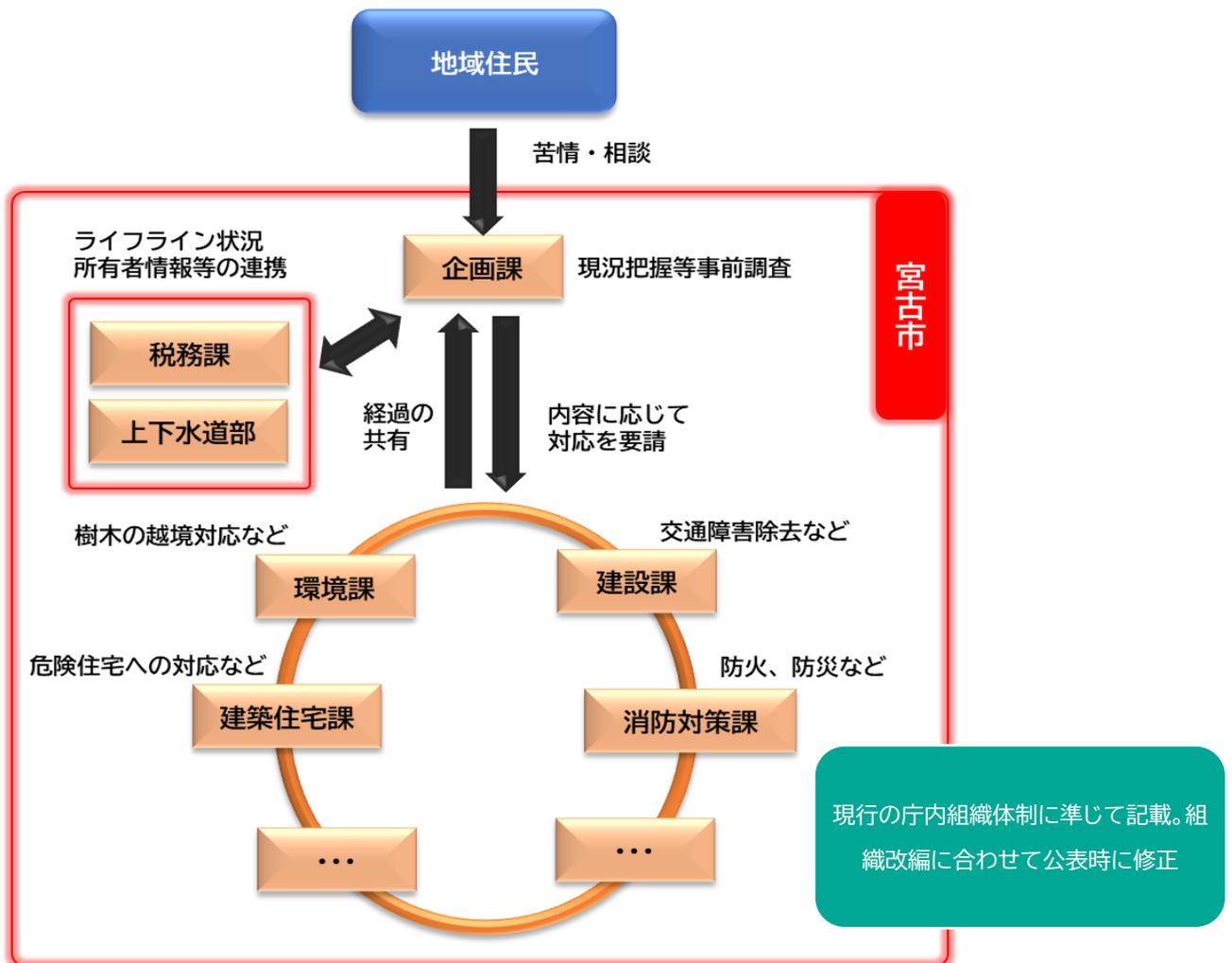
専門的な相談については、宮古市空家等対策推進協議会や宮古市空家等対策連絡調整会議のみならず、法務局、岩手県司法書士会、岩手県宅地建物取引業協会、連携協定団体などの関係機関、関係団体や、建築士などの関係資格者団体、宮古市シルバー人材センターなどの団体に加え、警察、商工会議所、地域団体、さらには民間企業と適時情報共有を行い、連携・協力して対応するものとします。

2 住民等からの空家等に関する相談への対応

本市は、住民や町内会等からの苦情や相談、所有者等からの空家等の管理や処分等に関する相談に迅速に対応するため、相談窓口を企画課に1本化し、相談内容に応じて庁内関係部署や関係機関と連携して対応します。

(1) 住民からの空家等に関する苦情や相談への対応

住民や町内会等からの空家等に関する苦情や相談が寄せられた場合、対象となる空家等の所在や状況等を聞き取り、調査のうえ、状況に応じて関係部署と協議し、対応を検討・実施します。



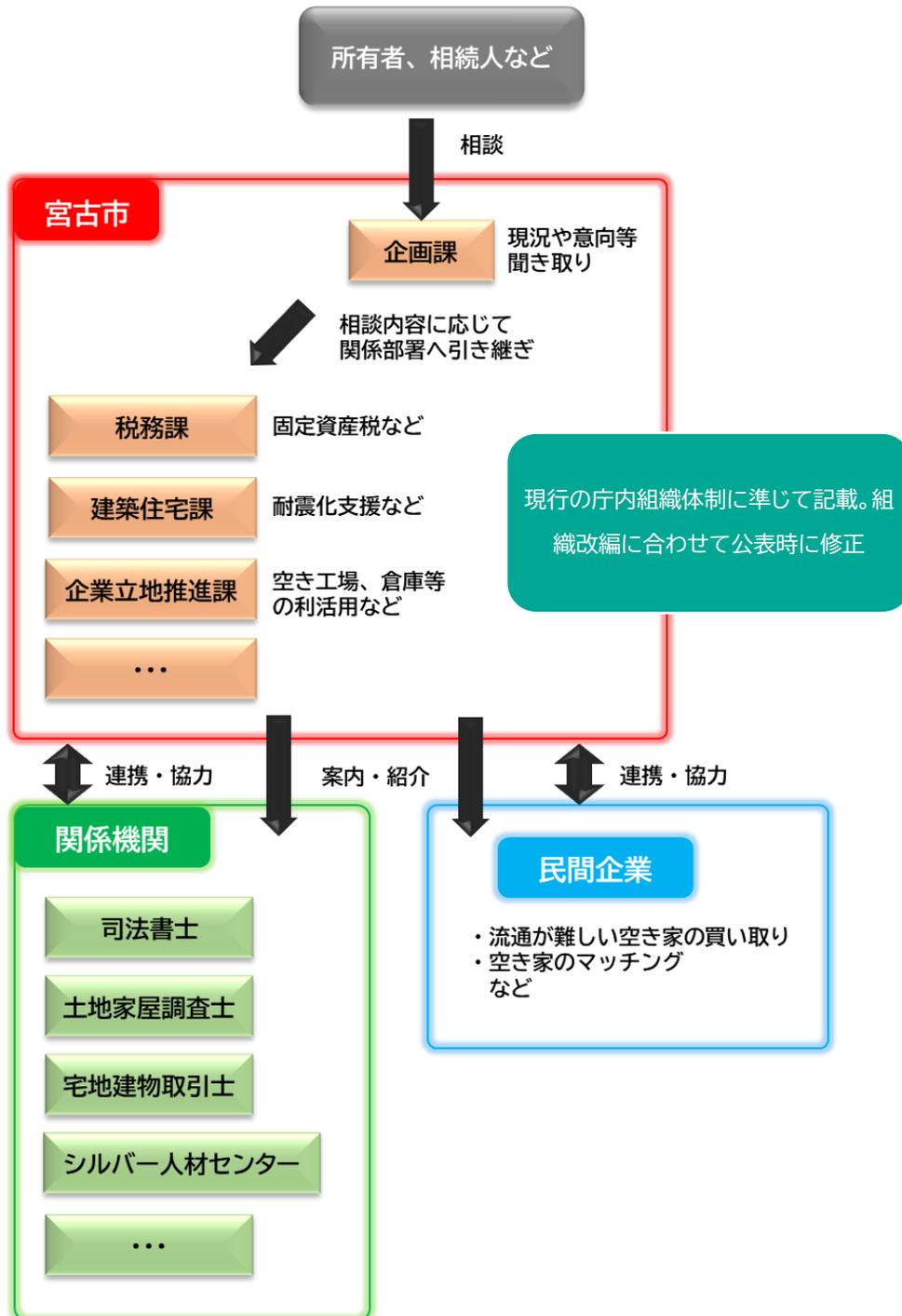


(2)所有者等からの空家等に関する相談への対応

所有者や町内会等からの空家等に関する相談は、税金や相続に関すること、空家等の管理や処分に関する事など、多岐にわたります。

市の相談窓口で相続の状況や管理状況、今後の意向など丁寧な聞き取りを行ったうえで、市の関係部署のほか、その他関係機関への相談へと適切に繋がります。

また、必要に応じて空家等対策の推進に連携・協力して取り組む民間企業のサービスを紹介することで、所有者の意向に沿った支援に繋がります。





【空家等に関する庁内の連携体制】

部	課	対応業務等(主なもの)
総務部	税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者等調査に係る所有者等の情報共有 ・固定資産所有者等への啓発(納税通知書へのチラシ同封) ・税制上の優遇支援の実施、検討 ・固定資産税の住宅用地特例の適用除外処理
企画部	企画課 【主担当課】	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する総合相談窓口の設置、運営 ・空家等対策推進協議会、宮古市空家等対策連絡調整会議の設置、運営 ・データベースの整備、管理 ・空家バンクの設置・運営 ほか空家等対策の推進に関すること
	各総合事務所	<ul style="list-style-type: none"> ・各地域からの相談受付、現地初期対応
エネルギー・環境部	環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・樹木の越境対応
市民生活部	市民協働課	<ul style="list-style-type: none"> ・市民との協働(町内会との情報共有等) ・公衆衛生、不法投棄 ・弁護士無料相談の案内
保健福祉部	福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・民生委員との連携
	介護保険課	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者等への啓発(エンディングノートの配付等)
商工労働観光部	商業振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街活性化(空き店舗の利活用推進等)
	企業立地推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き工場、作業場などの利活用、再流通支援
都市整備部	建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・交通障害等除去
	都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画等まちづくりに関する諸計画との調整
	建築住宅課	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅耐震化への支援 ・危険建築物への助言や指導 ・管理不全空家等、特定空家等の調査及び判断
危機管理監	危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・地域防災計画、災害対策
	消防対策課	<ul style="list-style-type: none"> ・防火、防災対応
上下水道部	経営課 生活排水課	<ul style="list-style-type: none"> ・上下水道等ライフライン等の情報共有

※このほか、必要に応じて連携するものとする。

現行の庁内組織体制に準じて記載。
組織改編に合わせて公表時に修正





第9章 計画の検証

1 本計画の進行管理と見直し

本計画の推進にあたっては、計画の進捗管理と事業の評価・検証を毎年行うことが重要になります。具体的には、宮古市空家等対策推進協議会や宮古市空家等対策連絡調整会議において、PDCAサイクルによる継続的な計画管理に基づく各施策の取り組み状況や効果の評価・検証を行うほか、関係する法令の改正、国や県の空家等対策に関する補助制度などの動向、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などにより、必要に応じて改善と見直しを行います。





2 数値目標

本計画に掲げる対策の達成状況や施策の効果を検証するため、以下のとおり指標及び数値目標を設定します。

指標① 管理不全空家等、特定空家等の件数【年度末時点】

管理に問題のある空家等の所有者等に対して市が実施する助言・指導などの措置により、状態の改善を図ります。

【数値目標】

現状値(令和6(2024)年度)	目標値(令和12(2030)年度)
1件	0件

目標値根拠:管理不全空家等、特定空家等件数の0件を目指すもの

指標② 空家等利活用補助金(解体撤去)交付件数【単年】

所有者等による適切な管理が困難となっている空家等の除却を支援することで、状態の悪化を未然に防ぐとともに、跡地の利活用に繋がります。

【数値目標】

現状値(令和6(2024)年度)	目標値(令和12(2030)年度)
46件	50件

目標値根拠:例年の申請件数並みの解体撤去件数維持を目指すもの

指標③ 空家バンク成約件数【単年】

空家バンク事業の拡充や事業の効果的な周知を実施し、空家等の再流通の促進を図ります。

【数値目標】

現状値(令和6(2024)年度)	目標値(令和12(2030)年度)
9件	20件

目標値根拠:拡充予定の事業を含め、空き家バンク事業全体の成約件数倍増を目指すもの

指標④ 空家等利活用補助金(取得及びリフォーム)交付件数【単年】

移住者による空き家の取得や居住目的での空き家の改修に対する支援を行うことで、空家等の再流通及び利活用の促進を図ります。

【数値目標】

現状値(令和6(2024)年度)	目標値(令和12(2030)年度)
4件	6件

目標値根拠:空家バンク事業の拡充を加味し、1.5倍程度の増加を目指すもの





参考資料

1 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26(2014)年法律第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。

(基本指針)

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 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って、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、第二十二條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

第二十二條 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。

11 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。

12 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。

13 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。

14 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。

15 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。

16 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。

17 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って、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ったときは、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。

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。

附 則（令和五年六月一四日法律第五〇号）抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。





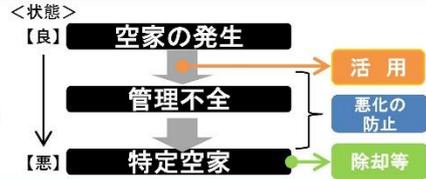
2 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正概要

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

- ①**空家等活用促進区域** (例)中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等
 - ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
 - ⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
 - ⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
 - ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理

※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、**確定判決なしで徴収**



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

③財産管理人※による空家の管理・処分 (管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

出典: 国土交通省





3 宮古市空家等の適正管理に関する条例(平成29(2017)年条例第10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、空家等の適正な管理及び活用の総合的な対策の推進に関し必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心して暮らせる社会の実現に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(立入調査等)

第3条 市長は、空家等の所在及び当該空家等の所有者を把握するための調査並びに第9条の規定による応急措置その他空家等に関し、特に必要と認める場合は、法第9条の規定に基づく立入調査等(以下「立入調査等」という。)を行うものとする。

(管理不全空家等の認定及び取消し)

第4条 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られるときは、管理不全空家等として認定することができる。

2 市長は、前項の規定により管理不全空家等と認定したときは、遅滞なく、確知した当該管理不全空家等の所有者等に対し、法第13条第1項に規定する指導を付して通知するものとする。

3 市長は、管理不全空家等が管理又は除却により第1項の適切な管理が行われていない状態を解消したと認めるときは、当該管理不全空家等の認定を取り消すものとする。

(管理不全空家等に対する措置)

第5条 市長は、前条第2項の指導をした管理不全空家等の状態が改善されないと認められるときは、当該管理不全空家等の所有者等に対し、法第13条第2項の規定による勧告その他必要な措置を行うものとする。

(特定空家等の認定及び取消し)

第6条 市長は、空家等が不適切な状態にあり、特定空家等に該当すると思料するときは、第11条の宮古市空家等対策推進協議会の意見を聴いた上で、特定空家等として認定することができる。

2 市長は、前項の規定により特定空家等と認定したときは、遅滞なく、確知した当該特定空家等の所有者等に対し、法第22条第1項に規定する助言又は指導を付して通知するものとする。





3 市長は、特定空家等が管理又は除却により第1項の不適切な状態を解消したと認めるときは、当該特定空家等の認定を取り消すものとする。

(特定空家等に対する措置)

第7条 市長は、立入調査等により、前条第2項の助言又は指導をした特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、法第22条第2項の規定による勧告、法第22条第3項の規定による命令又は法第22条第9項、第10項若しくは第11項の規定による代執行その他の必要な措置を行うものとする。

2 市長は、前項の勧告を受けた特定空家等の所有者等が管理又は除却により当該勧告に係る措置を履行し、不適切な状態を解消したと認められるときは、遅滞なく、当該勧告を取り消すものとする。

(公表)

第8条 市長は、前条第1項の命令を受けた特定空家等の所有者等が当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 当該命令に従わない所有者等の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

(2) 当該命令の内容

(3) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表の対象となる所有者等に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(応急措置)

第9条 市長は、空家等が市民の生命、身体又は財産に損害を与え、若しくは与えるおそれがあると認められる場合であって、かつ、これらの保護のために緊急に措置を行う必要があると認められるときは、その損害を予防し、若しくはその拡大を防ぐために必要な最小限度の措置を自ら行い、又は委任した者に行わせることができる。

2 市長は、前項の措置を行ったときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知をするものとする。ただし、当該通知を受けるべき所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあつては、その内容を告示することをもってこれに代えることができるものとし、当該告示の日から2週間を経過したときに当該通知の交付があつたものとみなす。

3 市長は、第1項の措置を行ったときは、当該措置に係る空家等の所有者等から当該措置に要した費用を徴収するものとする。

(空家等対策計画)

第10条 市長は、空家等の適正な管理及び活用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条の規定に基づき、空家等対策計画を策定するものとする。





(空家等対策推進協議会)

第11条 法第8条第1項の規定に基づき、空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議を行うため、宮古市空家等対策推進協議会(以下「推進協議会」という。)を置く。

(組織)

第12条 推進協議会は、委員12人をもって組織し、次に掲げる者をもって充てる。

- (1) 市長
 - (2) 市議会議員
 - (3) 学識経験を有する者
 - (4) 公募による者
 - (5) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者
- 2 前項第2号から第5号までの委員は、市長が任命する。
- 3 市長を除く委員の任期は、2年とする。ただし、欠員が生じた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 推進協議会に会長及び副会長1人を置き、委員の互選により定める。
- 5 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。
- 6 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第13条 推進協議会の会議は、会長が招集する。

- 2 推進協議会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 推進協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を求めることができる。

(庶務)

第14条 推進協議会の庶務は、企画部において処理する。

(補則)

第15条 この条例に定めるもののほか、この条例の実施に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成29年4月1日から施行する。





附 則(令和元年12月27日条例第26号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(令和3年3月3日条例第2号)

1 この条例は、公布の日から施行する。

2 この条例の施行の日以後最初に開催する会議は、この条例による改正後の宮古市空家等の適正管理に関する条例第11条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

附 則(令和5年12月26日条例第34号)

この条例は、公布の日から施行する。





4 宮古市空家等対策連絡調整会議規程(平成28(2016)年訓令第13号)

(設置)

第1条 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条第1項の規定による宮古市空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関し、必要な事項の検討及び調査を行うとともに、空家等対策の推進及び連絡調整のため、宮古市空家等対策連絡調整会議を置く。

(組織)

第2条 宮古市空家等対策連絡調整会議(以下「連絡調整会議」という。)は、委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は、企画部長をもって充て、委員は、企画課長、税務課長、環境課長、市民協働課長、福祉課長、介護保険課長、商業振興課長、企業立地推進課長、建設課長、都市計画課長、建築住宅課長、生活排水課長、危機管理課長、消防対策課長、田老総合事務所長、新里総合事務所長、川井総合事務所長及び経営課長をもって充てる。

(会議)

第3条 委員長は、会務を総理し、会議の議長となる。

2 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、企画課長がその職務を代理する。

3 連絡調整会議は、必要に応じて委員長が招集する。

(関係者の出席要請)

第4条 委員長は、必要に応じ委員以外の者の会議への出席を要請することができる。

(庶務)

第5条 連絡調整会議の庶務は、企画部企画課において処理する。

(補則)

第6条 この訓令に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この訓令は、平成28年6月1日から施行する。

附 則(平成30年3月29日訓令第3号)

この訓令は、平成30年4月1日から施行する。

附 則(令和4年3月31日訓令第3号)

この訓令は、令和4年4月1日から施行する。





附 則(令和4年5月11日訓令第5号)
この訓令は、令和4年5月11日から施行する。

附 則(令和7年3月31日訓令第3号)
この訓令は、令和7年4月1日から施行する。





5 宮古市空家等対策推進協議会委員名簿

所属機関団体等	氏名	備考
一般社団法人岩手県建築士会	伊藤 勝博	会長
一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会	中村 裕三	副会長
宮古市	中村 尚道	
宮古市議会	畠山 智章	
岩手県司法書士会	昆 裕之	
岩手県土地家屋調査士会	腹子 徹哉	
株式会社メディケア・システム	ガルシア 小織	
株式会社岩手銀行	川又 講平	
宮古地域自治区(令和6年度廃止)	坂下 幸子	
田老地域自治区(令和6年度廃止)	小林 徳光	
新里地域自治区(令和6年度廃止)	澤出 清蔵	
川井地域自治区(令和6年度廃止)	工藤 正行	

6 宮古市空家等対策連絡調整会議委員名簿

職名	氏名	備考
企画部長	岩間 健	委員長
企画課長	久保田 英明	
税務課長	佐々木 則夫	
環境課長	小笠原 雅明	
市民協働課長	和美 邦彦	
福祉課長	金澤 建司	
介護保険課長	中野 剛久	
商業振興課長	山崎 義剛	
企業立地推進課長	藤田 和幸	
建設課長	佐々木 拓	
都市計画課長	盛合 弘昭	
建築住宅課長	齊藤 清志	
生活排水課長	小野 寺隆	
危機管理課長	山崎 正幸	
消防対策課長	岩花 一則	
田老総合事務所長	久保田 亮二	
新里総合事務所長	蒲野 栄樹	
川井総合事務所長	北舘 克彦	
経営課長	三浦 幸紀	





7 宮古市空家等対策計画策定経過

年 月 日	事 項
令和6年 4月 1日	宮古市空家等対策推進協議会 委員委嘱
19日	令和6年度宮古市空家実態調査開始(～令和7年3月10日)
令和7年 4月 25日	第1回宮古市空家等対策連絡調整会議(策定方針等)
5月 1日	第2回宮古市経営会議(策定方針)
26日	総務常任委員会(策定方針)
27日	第1回宮古市空家等対策推進協議会(策定方針等)
12月 25日	第2回宮古市空家等対策連絡調整会議(策定案審議)
令和8年 1月 14日	第3回宮古市空家等対策推進協議会(策定案審議)

編集中

