

一関市空家等対策計画 (案)

(令和8年度～令和12年度)

目 次

第1章 計画の概要

1	計画策定の背景	1
2	計画の目的	1
3	基本方針	2
4	計画の位置づけ	2
5	計画の期間	2
6	対象とする地域	2
7	対象とする建築物	3

第2章 本市の現状

1	人口及び世帯の状況	4
2	空家等の状況	6
3	前計画の検証	8

第3章 空家等の適切な管理施策の推進

1	空家等の発生予防	10
2	所有者等による適切な管理の促進	11
3	所有者等による除却の促進	12
4	所有者不明の空家等への措置	12

第4章 空家等の活用の促進

1	所有者等による活用の促進	13
2	空き家バンクへの登録による活用促進	13
3	空家等活用促進区域の指定	14
4	国による支援を活用した環境整備	14
5	相続した空家等の譲渡所得の特別控除制度の周知	14
6	相続土地国庫帰属制度の周知	14

第5章 市民からの相談体制

1	相談窓口の充実	15
2	相談会・セミナーの開催	15
3	相談ネットワークの活用	15

第6章 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

1	所有者の特定	16
2	立入調査	16
3	管理不全空家等の認定	16
4	管理不全空家等認定後の具体的な措置	17
5	特定空家等の認定	17

6	特定空家等認定後の具体的な措置	17
7	行政代執行の費用負担	18
8	所有者不明の特定空家等への措置	18
9	国の支援制度の活用	18

第7章 空家等への対策の推進体制等

1	一関市空家等対策協議会の役割	20
2	庁内連携	20
3	関係事業者・団体との連携	20
4	空家等管理活用支援法人の指定	21
5	重点目標の設定と進捗管理	21

指標一覧	22
------	----

参考資料・法令

○	一関市空家等対策協議会条例	23
○	一関市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則	24
○	一関市特定空家等及び管理不全空家等認定基準	26

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景

空家等の増加は、いまや全国的な社会問題となっており、少子高齢化や人口減少、核家族化の進行などを背景に、今後も空家等の増加が懸念されています。

また、適切に管理が行われていない空家等が増加することにより、生活環境における安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観を損なうなど多岐にわたる社会的な問題が生じるものであり、本市にとって大きな課題であると認識しています。

国においては、平成27年5月に、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域振興に寄与することを目的として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）を施行しました。

また、令和5年12月には、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした「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」を施行し、新たに所有者の責務強化、管理不全空家等への対応などが盛り込まれました。

本市においては、取組の基本方針を示し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家法第7条第1項の規定により、平成28年10月に1期目となる一関市空家等対策計画（平成28年度～令和2年度）を策定しました。

また、令和3年3月には2期目となる一関市空家等対策計画（令和3年度～令和7年度）を策定し、空家等の発生の予防、活用・流通の促進、適切な管理、跡地利用といった視点からの取組を総合的に進めてきました。

今後も空家等のさらなる増加が懸念され、適切な管理がなされない空家等への対処がより一層求められる状況であることから、本計画を策定し、空家等への対策を総合的に進め、SDGsの理念のもと持続可能な地域社会の形成を目指します。



2 計画の目的

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

3 基本方針

(1) 空家等の増加を想定した対策の推進

人口減少や核家族化の進行などにより空家等は今後も増加することが想定されます。

この点を踏まえ、

- ・ 不良化した空家等を増やさないこと
- ・ 空家等を地域資源と捉え、活用・流通を促進すること
- ・ 所有者等による適切な管理を促すとともに、管理がされずに放置された危険な空家等に対応すること

を柱として対策を進めます。

(2) 地域社会全体における協働の取組

空家等への対策は、市だけではなく、地域社会全体での取組が必要です。

庁内関係部署との連携はもとより、市民や地域協働体のほか、関係事業者、関係団体との連携体制を強化し、取組を進めます。

4 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条の規定により、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等の発生の予防、活用・流通の促進、適切な管理、除却・跡地利用に関する基本的な方針を定めるものです。

また、一関市総合計画を上位計画とし、各種計画との整合性を図るものです。

5 計画の期間

本計画の期間は、上位計画である一関市総合計画の後期基本計画が令和12年度までの期間となっていることを踏まえ、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

ただし、社会情勢の変化に的確に対応するため、必要に応じて見直しを行います。

6 対象とする地域

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

7 対象とする建築物

(1) 空家等の定義

本計画における「空家等」の定義は、空家法第2条第1項の規定によるものとし、以下のとおりとします。

- ・ 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

(2) 特定空家等の定義

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

- ・ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等

(3) 管理不全空家等の定義

本計画における「管理不全空家等」の定義は、空家法第13条第1項の規定によるものとし、以下のとおりとします。

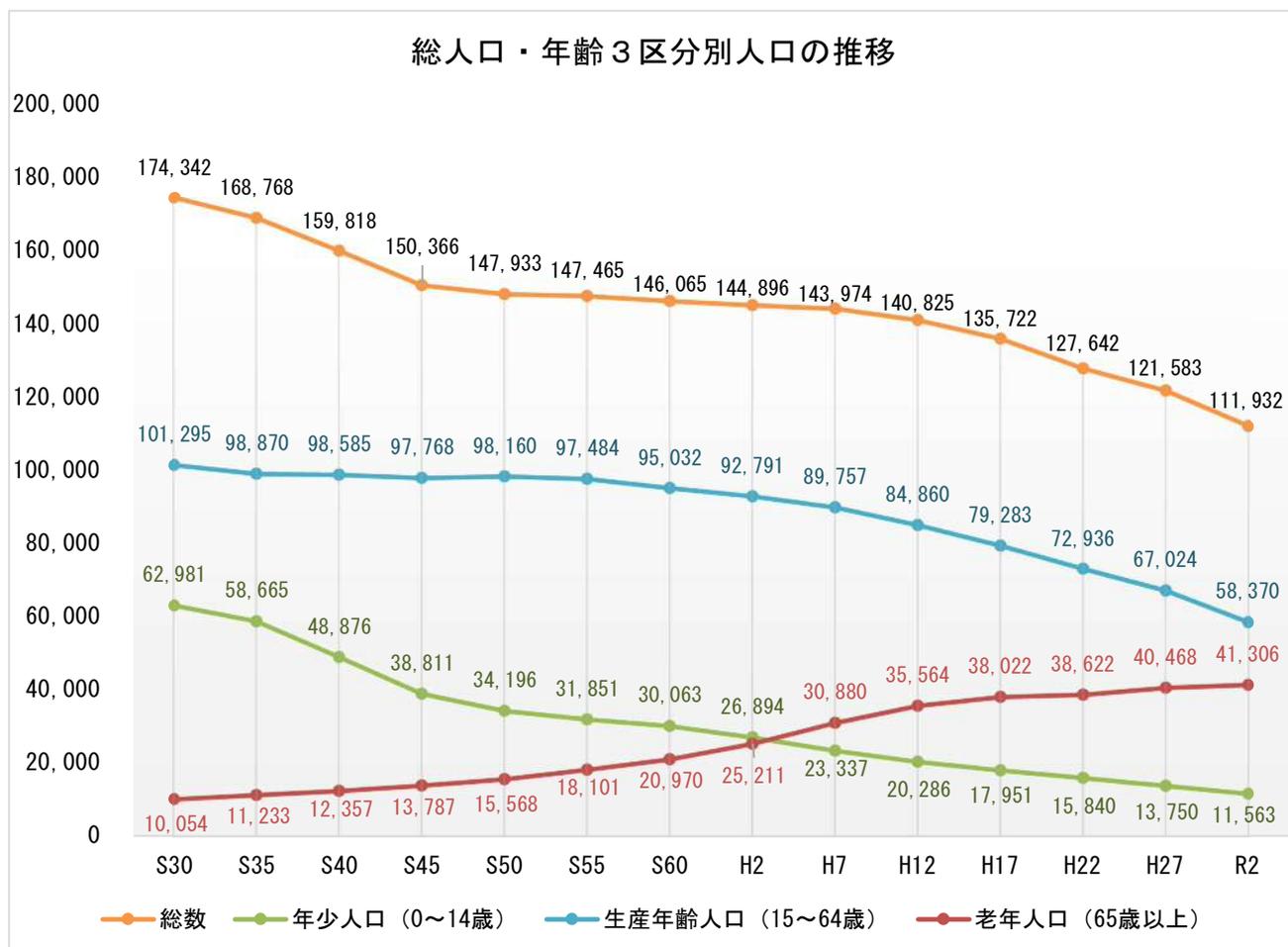
- ・ 空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

第2章 本市の現状

1 人口及び世帯の状況

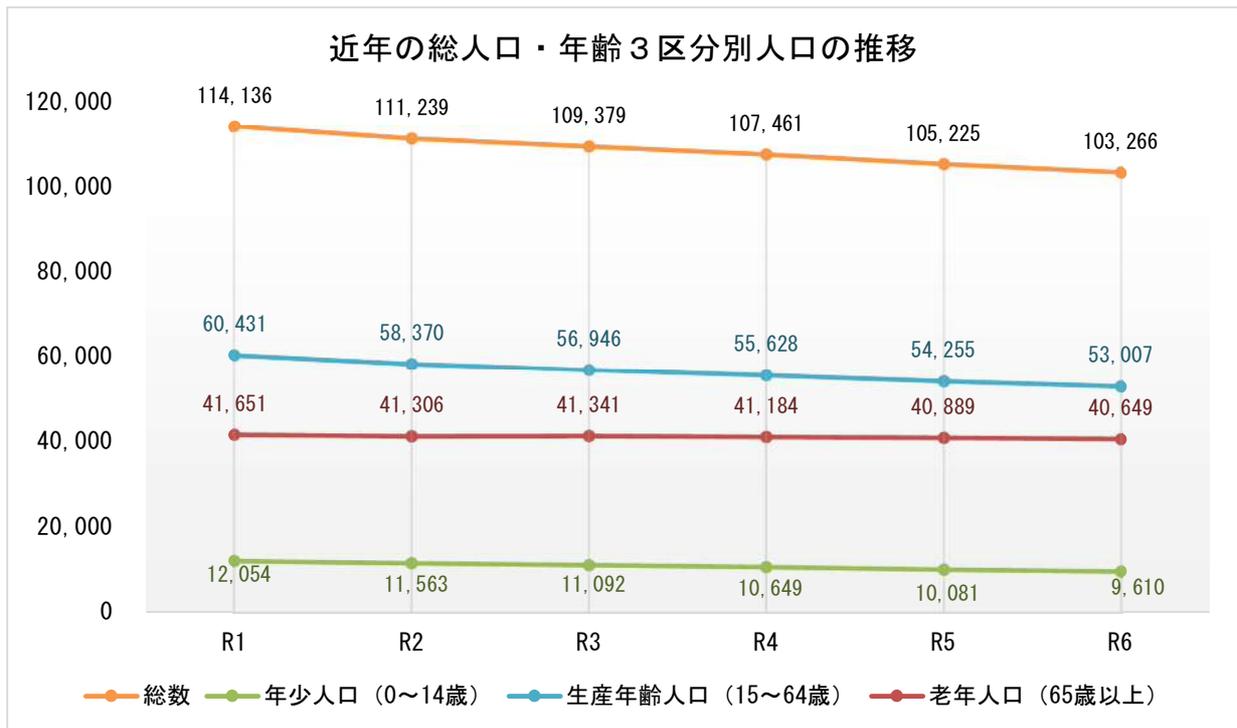
本市の人口は、昭和30年をピークに減少が続いています。

平成2年から平成7年までの間に、老年人口が年少人口を上回り、総人口に占める老年人口の割合が増加しています。



※この総人口は年齢「不詳」を含むため年齢3区分別人口の合計と一致していません。

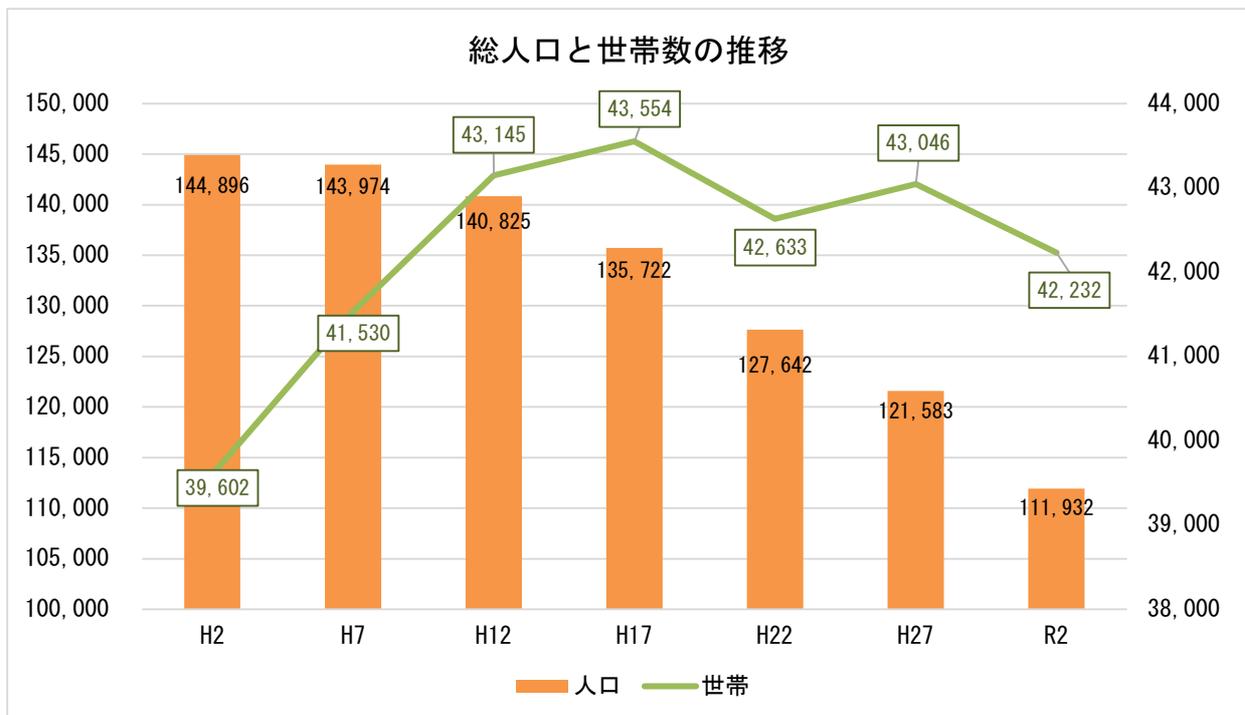
資料：総務省「国勢調査」(各年10月1日現在)



※この総人口に年齢「不詳」は含まれていません。

資料：岩手県「岩手県人口移動報告年報」(各当年10月1日～翌年9月30日)

人口は減少傾向にある一方で、世帯数は平成17年まで増加傾向にあり、以降は横ばいで推移しています。



資料：総務省「国勢調査」(令和2年)

2 空家等の状況

(1) 住宅・土地統計調査の結果

令和5年住宅・土地統計調査（※）によると、全国の住宅総数は約6,502万戸であり、5年前（平成30年）の約6,241万戸と比べ、約261万戸増加しました。

また、居住世帯のない住宅（空家総数）は約900万戸となっており、5年前の約849万戸と比べ、約51万戸増加しています。

空家率は13.8%と過去最高となり、そのうち、別荘、賃貸用・売却用住宅などを除いた、実質的な空家（その他住宅）の空家率は5.9%となっています。

同調査における岩手県の状況を見ると、住宅総数が57万9,400戸、うち居住世帯のない住宅（空家総数）は10万400戸と、全国と同様に増加しており、空家率は17.3%となりました。

本市の状況は、住宅総数が48,620戸、居住世帯のない住宅（空家総数）が8,690戸であり、空家率は17.9%、そのうちの実質的な空家（その他住宅）の空家率は10.9%（5,290戸）となっています。

（出典：令和5年住宅・土地統計調査の概要）

区分	A 住宅総数 (戸)	B 居住世帯のない住宅 [空家総数] (戸)		D 別荘、賃貸用・売却 用住宅など (戸)		F 実質的な空家 [その他住宅] (戸)	
		C 空家率 (%)		E 空家率 (%)		G 空家率 (%)	
全国	65,021,000	9,001,600	13.8	5,145,500	7.9	3,856,000	5.9
岩手県内	579,400	100,400	17.3	46,300	8.0	46,900	8.1
一関市	48,620	8,690	17.9	3,400	7.0	5,290	10.9

※ 住宅・土地統計調査は、調査単位区内から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びに居住している世帯を対象とした調査です。

住宅・土地統計調査における住宅の種類については以下のとおりです。

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

(2) 市の把握状況

市では、以下の方法により空家等の把握に努めています。

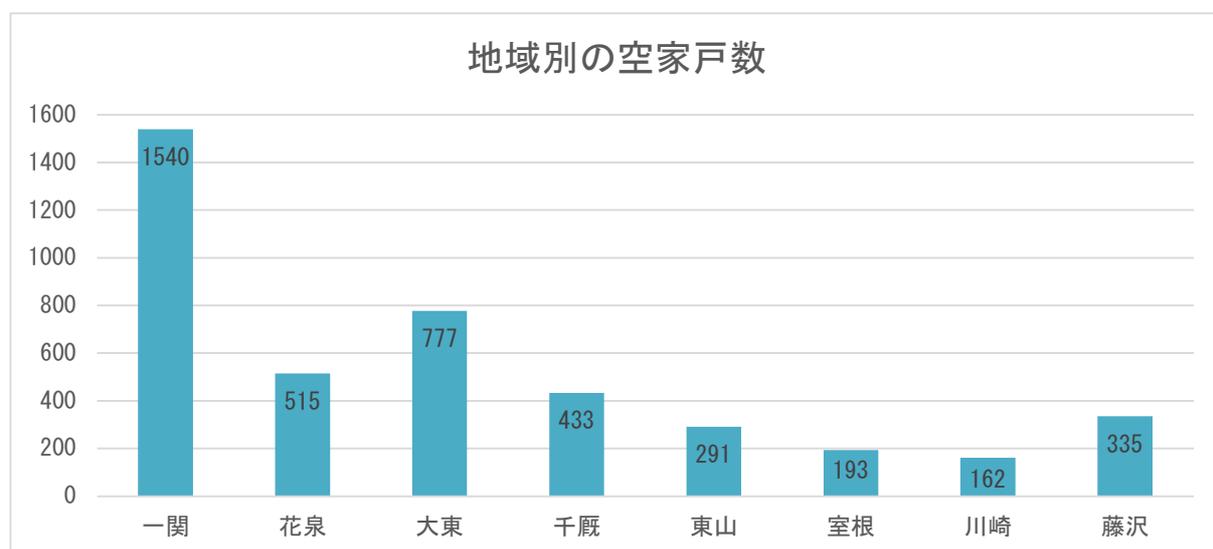
なお、これらの戸数は、空家等と推定する建物（現地調査未実施）を含みます。

[把握方法]

- ① H25-26 実態調査
 - ・行政区長からの情報提供をもとに市職員による現地調査を実施
- ② H27-R7 相談等による把握
 - ・行政区長や近隣住民等からの情報提供による把握
 - ・空家等所有者や管理者（以下、「所有者等」という。）からの相談による把握
- ③ 除却等の確認
 - ・滅失届の届出状況の確認
 - ・住民基本台帳情報の確認
 - ・市職員による現地等確認
- ④ 机上調査
 - ・水道使用状況の確認
 - ・住民基本台帳及び固定資産課税台帳の突合

(戸)

地域	一関	花泉	大東	千厩	東山	室根	川崎	藤沢	合計
①H25-26 調査	808	246	300	188	170	78	70	184	2,044
②H27-R7 把握	285	51	54	25	15	10	11	13	464
③除却等確認	508	102	89	65	57	18	16	52	907
④机上調査	955	320	512	285	163	123	97	190	2,645
合 計 (①+②+③+④)	1,540	515	777	433	291	193	162	335	4,246



3 前計画の検証

〔重点目標1〕 空き家バンクへの登録による活用促進

- ・ 空家等の有効活用を通して、移住及び定住の促進による地域の活性化を図るため、空き家バンクでの登録物件の公開及び成約に向けた調整を行いました。
- ・ 空き家バンク登録物件について、市ホームページで広く情報提供を行いました。
- ・ 固定資産税納税通知書に空き家の管理、解体、空き家バンクへの登録などをお知らせするチラシを同封し、空き家バンクへの登録を促しました。

指標項目	指標(数値)	R3	R4	R5	R6	R7 (12月末)
空き家バンク公開件数	40件/ 年度末時点	55件	87件	65件	80件	77件
空き家バンク成約件数	10件/年	25件	12件	16件	11件	19件

〔重点目標2〕 相談窓口の充実

- ・ 窓口や電話等による相談対応を行い、相談者への説明や助言、資料提供のほか、必要に応じて専門家の紹介を行いました。
- ・ 近隣住民等からの適切に管理されていない空家等に関する相談があった場合、空家等の所在や状況について聞き取りを行いました。
- ・ 相談窓口について、市広報やコミュニティFMを活用して周知を行いました。

指標項目	指標(数値)	R3	R4	R5	R6	R7 (12月末)
空家等に関する相談件数	120件/年	99件	87件	99件	125件	134件

〔重点目標3〕 相談会・セミナーの開催

- ・ 専門家による相談会を開催したほか、地域協働体や自治会等からの要請に応じて市職員によるセミナーを実施しました。
- ・ 相談会について、計画当初は専門家による相談会に加え、職員による各支所での相談会を実施していましたが、開催日の申込が少数だったことにより、申込があった都度、オンラインなどによる個別相談を行うこととして見直しを行いました。
- ・ セミナーについて、各市民センターあてに地域行事としての開催を周知しました。

指標項目	指標(数値)	R3	R4	R5	R6	R7 (12月末)
相談会開催回数	12回/年	11回	6回	2回	3回	2回
セミナー開催団体数	3団体/年	2団体	2団体	1団体	5団体	2団体

〔重点目標４〕 空家等の現地調査等

- ・ 近隣住民等からの相談に応じて適切に管理されていない空家等の現地調査を行ったほか、特定空家等に該当するか判断するための立入調査を行いました。
- ・ 現地調査の結果、空家等が適切に管理されていないことを確認した場合、所有者等の調査を行い、適切な管理を依頼しました。
- ・ 立入調査について、令和５年度以降は新たな特定空家等に該当するか判断が求められる空家等がなかったことから実施していません。

指標項目	指標(数値)	R3	R4	R5	R6	R7 (12月末)
現地調査件数	20件／年	34件	39件	34件	60件	71件
立入調査件数	1件／年	2件	1件	0件	0件	0件

第3章 空家等の適切な管理施策の推進

本章は、重点目標1「所有者等による適切な管理の促進」及び重点目標2「所有者等による除却の促進」に関する取組を示すものです。

1 空家等の発生予防

空家等となる要因は所有者等の個人的な事情によるところが大きいことから、適切に管理されない不良化した空家等が発生しないよう、以下の取組を進めます。

(1) 市民意識の醸成・啓発

- ・ 市広報やコミュニティFM、固定資産税納税通知書へのチラシ同封など、多様な媒体による情報発信、周知、啓発を行い、不良化した空家等をつくらない市民意識の醸成を図ります。
- ・ すでに義務化されている相続登記制度について、適切に手続きが行われるよう引き続き周知に努めます。

(2) 相談体制の強化

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

2 所有者等による適切な管理の促進 **重点目標 1**

所有者等による適切な管理を促進し、周辺的生活環境の保全を図るため、以下の取組を進めます。

(1) 所有者等への情報提供

- ・ 空家等の所有者等に対し、市広報やコミュニティFMなどにより適切な管理の必要性について周知し、意識啓発を行います。

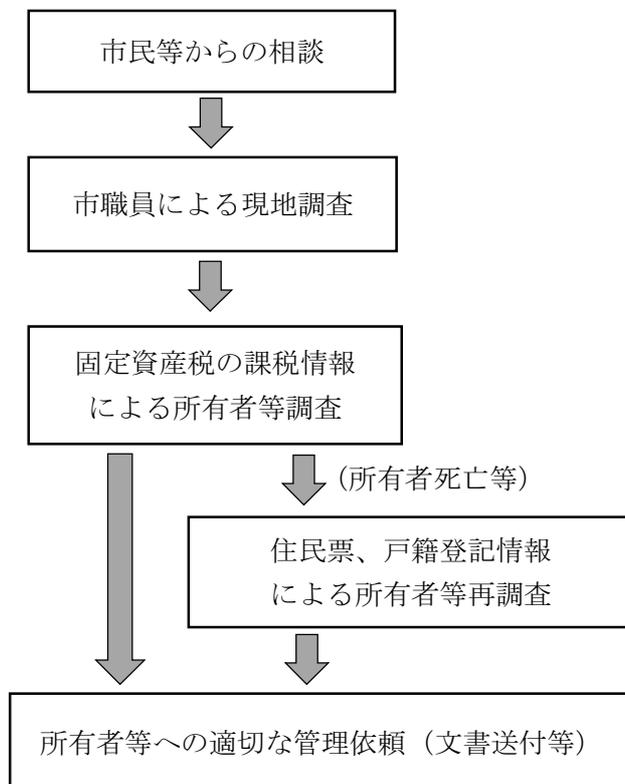
(2) 所有者等への適切な管理依頼

- ・ 市民等から相談のあった適切に管理されていない状態の空家等については、現地調査を行い、所有者等の把握に努め、現状写真を付した文書送付などにより適切な管理を依頼します。
- ・ 所有者等の把握については、固定資産税の課税台帳のほか、住民票や戸籍登記情報を用いて調査を行います。
- ・ 適切な管理依頼を行った空家等については、所有者等からの連絡や現地確認等により対応状況を把握します。

● 指標 1 適切な管理対象の空家等の解決率 (※) 75%

※所有者等に対して適切な管理を依頼した空家等のうち、依頼部分に対応され解決した空家等の数

[空家等所有者等への適切な管理依頼の流れ]



3 所有者等による除却の促進 **重点目標 2**

所有者による自主的な除却を促進し、新たな特定空家等及び管理不全空家等の発生を予防するため、以下の取組を進めます。

(1) 所有者等への情報提供

- ・ 所有者等に対し、特定空家等又は管理不全空家等になった際の行政処分に関する情報や、補助制度に関する情報提供を行います。
- ・ 所有者等に適切な情報を提供できるよう、関係団体等と連携した相談体制を構築します。

(2) 補助制度の整備

- ・ 不良化した空家等の除却工事に係る補助制度等を実施します。

(3) 跡地利用の検討

- ・ 除却を行った跡地が適切に管理されない空き地となることを防ぐため、自治会等による跡地活用を想定した仕組みづくりについて、制度設計を含め検討します。
- ・ 空家再生等推進事業の活用について検討します。
- ・ 跡地に関する情報の提供を行う仕組みについて情報収集します。

● **指標 2 補助制度を活用した空家等の除却 10件/年**

4 所有者不明の空家等への措置

相続人全員が相続放棄しているなど、空家等の所有者を特定できないときは、以下の取組に関する検討を進めます。

- ・ 家庭裁判所への相続財産清算人の選任申立
- ・ 地方裁判所への所有者不明建物管理命令の申立
- ・ その他、対応が求められる空家等の状況に応じた申立

第4章 空家等の活用の促進

本章は、重点目標3「空き家バンクへの登録による活用促進」を中心に、空家等の活用に関する取組を示すものです。

1 所有者等による活用の促進

空家等を地域資源と捉え、所有者等による活用を促進するため、以下の取組を進めます。

(1) 所有者等への情報提供

- ・ 活用が可能な空家等の所有者等への意向確認を行うとともに、空き家バンクなどの活用に向けた情報を提供します。
- ・ 日常的な管理を継続し、空家等の質を維持するよう所有者等に促します。

(2) 情報収集及び整理

- ・ 活用可能な空家等の情報を収集、整理し、利活用のマッチングが促進されるよう、情報の共有化を進めます。
- ・ 空家等の活用にあたり、空家等に付随した農地や空家等に残る家財などの処理のあり方についても研究します。

(3) 地域での活用の検討

- ・ 空家等を地域のコミュニケーションの場として活用するなど、地域での活用について検討を進めます。

(4) 関係団体との連携

- ・ 金融機関などとの連携による資金調達等の取組や中古住宅の取得、リフォーム支援など中古住宅市場の活性化を図る取組を進めます。
- ・ 関係団体等と連携し、空家等の活用促進を図ります。

2 空き家バンクへの登録による活用促進 **重点目標3**

空家等の有効活用を通して、移住及び定住の促進による地域の活性化を図るため、以下の取組を進めます。

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

● 指標3 空き家バンク新規登録件数	45件/年
● 指標4 空き家バンク成約件数	20件/年

3 空家等活用促進区域の指定

空家等が集積することにより当該地域の本来の機能が低下したり、建築基準法等の規制がネックとなり空家等の活用が図られないケースがあります。

そのような区域について、重点的に空家等の活用を図るエリアとして、空家等活用促進区域の指定を検討します。

[空家等活用促進区域とは]

重点的に空家等の活用を図るエリアとして、市区町村が指定するもの。
空家等所有者等への要請や、規制の合理化等の措置を講じることが可能。

4 国による支援を活用した環境整備

次の取組を行う場合は、国の補助制度について、情報提供、関係機関との調整等を通じて、その活用を支援します。

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

5 相続した空家等の譲渡所得の特別控除制度の周知

相続した空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除の適用を受ける際に必要な「被相続人居住用家屋等確認書」を発行します。

また、空家等を早期に活用し、不良化した空家等の発生を予防するため、所有者等に対して制度の周知に取り組みます。

[相続した空家等の譲渡所得の特別控除制度とは]

相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または敷地の譲渡（売却）にあたり一定の要件を満たした場合、譲渡所得の金額から3,000万円（相続した人が3人以上の場合は2,000万円）が特別控除される制度。

6 相続土地国庫帰属制度の周知

空家等を除却した跡地について活用や管理が難しい場合、将来的な所有者不明土地の発生を予防するため、所有者等に対して制度の周知に取り組みます。

[相続土地国庫帰属制度とは]

相続または遺贈によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度。

第5章 市民からの相談体制

本章は、重点目標4「相談窓口の充実」及び重点目標5「相談会・セミナーの開催」に関する取組を示すものです。

1 相談窓口の充実 **重点目標4**

- (1) 空家等所有者等からの相談
専門的な助言により、適切かつ迅速に対応できるよう相談体制を強化することにより、市民が相談しやすい環境の整備に取り組み、相談窓口の充実を図ります。
また、必要に応じて、「空家等の適正な管理及び活用の推進に関する協定」などを締結している団体の紹介を行います。
- (2) 近隣住民等からの相談
適切に管理がされていない空家等に関する相談を受け付けた際には、空家等の所在地、危険な個所、そのほか必要な情報を聞き取りし、市による現地調査を行います。
適切な管理がされていないことを確認した場合、所有者等調査を行い、所有者等に対して適切な管理を依頼します。

● 指標5 空家等に関する相談件数 150件／年

2 相談会・セミナーの開催 **重点目標5**

- (1) 相談会の開催
空家等の所有者等や、将来、自宅や実家が空家等になる可能性がある方を対象とした相談会を開催します。
- (2) セミナーの開催
空家等の問題を地域の課題として捉えている地域協働体や自治会等を対象にセミナーを開催します。
依頼団体からの申込に応じて、各地域に職員を派遣します。

● 指標6 相談会開催回数 3回／年

● 指標7 セミナー開催団体数 5団体／年

3 相談ネットワークの活用

関係機関・団体等が主催する各種相談会やセミナーについて、必要に応じて空家等の所有者等に情報を提供します。

第6章 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

市は、空家法を適正に運用するため、一関市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（令和3年規則11号）、一関市特定空家等及び管理不全空家等認定基準（令和3年告示第48号、令和7年告示第45号）を制定し、特定空家等に対する措置を以下により実施します。

1 所有者の特定

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

2 立入調査

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

3 管理不全空家等の認定

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

4 管理不全空家等認定後の具体的な措置

(1) 指導（空家法第13条第1項）

所有者に文書で通知します。

(2) 勧告（空家法第13条第2項）

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

5 特定空家等の認定

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

6 特定空家等認定後の具体的な措置

(1) 助言又は指導（空家法第22条第1項）

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

(2) 勧告（空家法第22条第2項）

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

(3) 命令（空家法第22条第3項）

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

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

(4) 行政代執行（空家法第22条第9項）

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

7 行政代執行の費用負担

(1) 所有者負担の原則

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

(2) 強制徴収

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

8 所有者不明の特定空家等への措置

(1) 略式代執行

特定空家等の所有者が特定できず、財産管理制度を活用しない場合は、空家法第22条第10項の規定により略式代執行を行います。

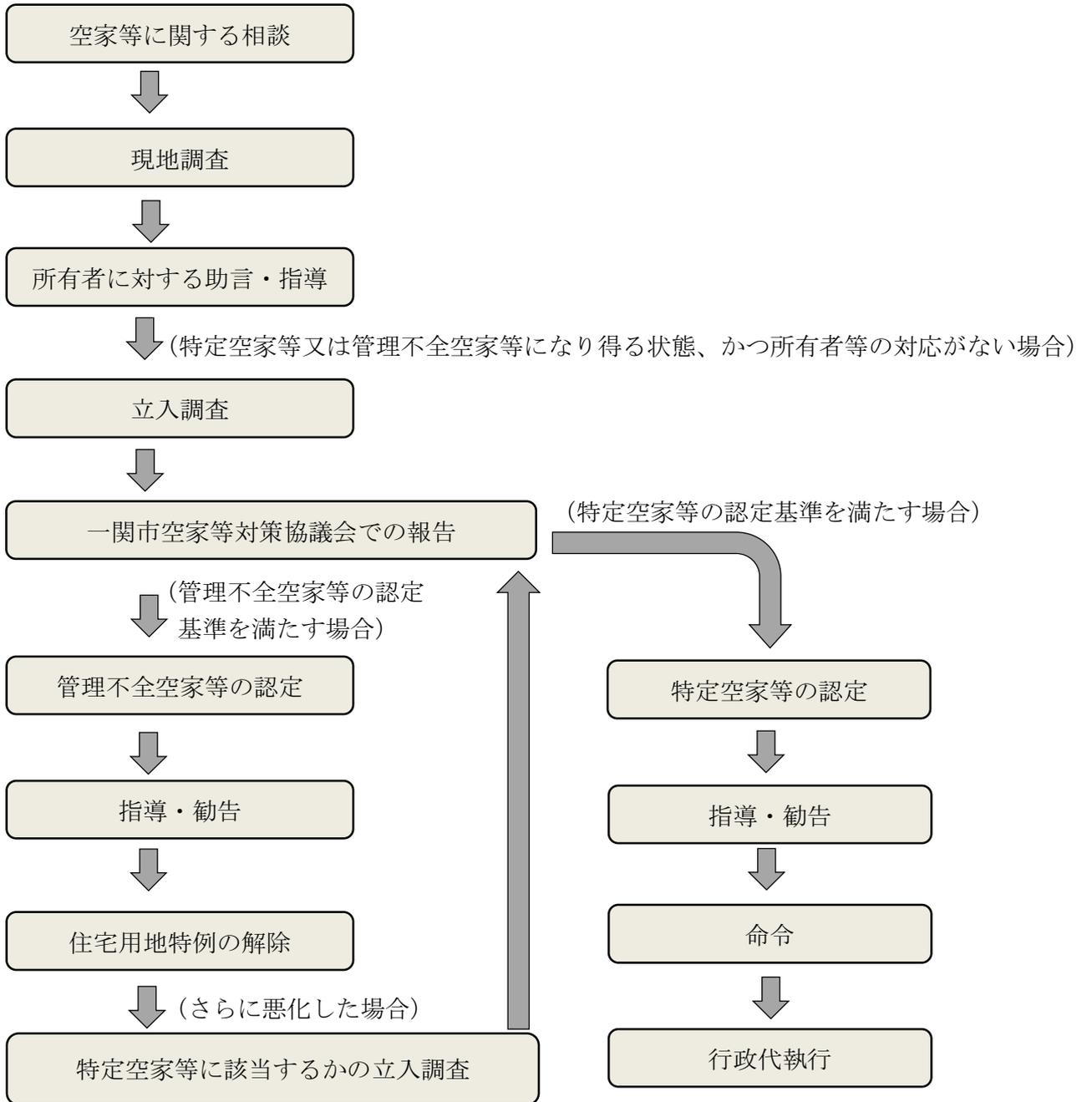
(2) 略式代執行の費用負担

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

9 国の支援制度の活用

代執行に係る市の財政負担の軽減を図るため、国の補助制度を活用します。

[特定空家等及び管理不全空家等の認定の流れ]



第7章 空家等への対策の推進体制等

1 一関市空家等対策協議会の役割

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

2 庁内連携

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

3 関係事業者・団体との連携

- ・ 空家等に関する相談は、管理や解体、相続など多岐にわたることから、相談内容に応じて、関係事業者、団体と連携して取組を進めます。
- ・ 協議の整った団体とは、「空家等の適正な管理及び活用の推進に関する協定」等を締結し、さらなる連携を図ります。
- ・ 空家等への対策は、所有者等や市のみならず地域全体での取組が重要であることから、行政区長や自治会等と連携して取組を進めます。

[協定締結団体]（令和7年度末時点）

- 空家等の適正な管理及び活用の推進に関する協定
 - ・ 岩手県建築士会一関支部
 - ・ 岩手県建設業協会一関支部
 - ・ 岩手県建設業協会千厩支部
 - ・ 岩手県司法書士会
 - ・ 岩手県土地家屋調査士会
 - ・ 岩手県宅地建物取引業協会一関支部
 - ・ 公益社団法人全日本不動産協会岩手県本部
- 空家等の適正な管理の推進に関する協定
 - ・ 一関市シルバー人材センター

4 空家等管理活用支援法人の指定

- ・ 空家等の管理や活用を図る活動に取り組む特定非営利活動法人、一般社団法人、会社等について、空家法第23～28条に基づき、空家等管理活用支援法人に指定することを検討します。

[空家等管理活用支援法人とは]

公的な立場で民間法人の知識やノウハウを生かして空家等対策に取り組むことができる法人として、市区町村が指定するもの。

所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

所有者の同意があれば、市区町村から空家等所有者の情報を提供することが可能。

5 重点目標の設定と進捗管理

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

指標一覧

重点目標	指標項目	指標(数値)
1 所有者等による適切な管理の促進	(1) 適切な管理対象の空家等の解決率	75%
2 所有者等による空家等の除却に対する支援	(2) 補助制度を活用した空家等の除却	10件/年
3 空き家バンクへの登録による活用促進	(3) 空き家バンク新規登録件数	45件/年
	(4) 空き家バンク成約件数	20件/年
4 相談窓口の充実	(5) 空家等に関する相談件数	150件/年
5 相談会・セミナーの開催	(6) 相談会開催回数	3回/年
	(7) セミナー開催団体数	5団体/年

参考資料・法令

○ 一関市空家等対策協議会条例

平成28年3月17日 条例第10号

令和5年12月13日 条例第25号

(設置)

第1条 空家等に関する対策の推進を図るため、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第8条第1項の規定に基づき、一関市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(協議事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項に関し協議を行う。

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

(組織)

第3条 協議会は、市長及び委員10人以内をもって組織する。

2 会長は、市長をもって充てる。

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

(任期)

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

(会長の職務)

第5条 会長は、会務を総理する。

(会議)

第6条 協議会は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、市民環境部生活環境課において処理する。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

○ 一関市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

令和3年1月29日 規則第11号

令和5年12月13日 規則第78号

令和6年3月29日 規則第16号

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(認定基準等)

第2条 空家法第2条第2項の特定空家等又は同法第13条第1項の管理不全空家等と認定するための基準及び手続きは、市長が別に定める。

(立入調査の通知)

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

(立入調査員証)

第4条 空家法第9条第4項の証明書は、立入調査員証（様式第2号）とする。

(管理不全空家等又は特定空家等の認定)

第5条 管理不全空家等と認定された空家等の所有者への通知は、原則として管理不全空家等認定通知書（様式第3号）により行うものとする。

2 前項の規定による通知を行った場合において、管理不全空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が必要な措置を講じたこと等により、当該管理不全空家等の状態が改善され、管理不全空家等に該当しない状態となったと認めるときは、遅滞なくその旨の通知を管理不全空家等認定解除通知書（様式第4号）により行うものとする。

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

4 前項の規定による通知を行った場合において、特定空家等の所有者等が必要な措置を講じたこと等により、当該特定空家等の状態が改善され、特定空家等に該当しない状態となったと認めるときは、遅滞なくその旨の通知を特定空家等認定解除通知書（様式第6号）により行うものとする。

(助言又は指導)

第6条 空家法第13条第1項の指導は、空家等適正管理指導書（様式第7号）により行うものとする。

2 空家法第22条第1項の助言は、原則として口頭により行うものとする。

3 空家法第22条第1項の指導は、空家等適正管理指導書（様式第8号）により行うものとする。

(勧告)

第7条 空家法第13条第2項の規定による勧告は、勧告書（様式第9号）により行うものとする。

2 空家法第22条第2項の規定による勧告は、勧告書（様式第10号）により行うものとする。

(命令)

第8条 空家法第22条第3項の規定による命令は、命令書（様式第11号）により行うものとする。

(事前通知書)

第9条 空家法第22条第4項の通知書は、命令に係る事前通知書（様式第12号）とする。

(意見書)

第10条 空家法第22条第4項の意見書は、意見書（様式第13号）とする。

(意見聴取請求)

第11条 空家法第22条第5項の規定による請求は、意見聴取請求書（様式第14号）により行うものとする。

(意見聴取通知)

第12条 空家法第22条第7項の規定による通知は、意見聴取実施通知書(様式第15号)により行うものとする。

(行政代執行)

第13条 空家法第22条第9項の自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせること(以下「代執行」という。)のための行政代執行法(昭和23年法律第43号。以下「代執行法」という。)第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(様式第16号)により行うものとする。

2 代執行に係る代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書(様式第17号)により行うものとする。

3 代執行に係る代執行法第4条の証票は、執行責任者証(様式第18号)とする。

(行政代執行に要した費用の通知等)

第14条 代執行に要した費用(以下「費用」という。)の徴収に係る代執行法第5条の規定による納付の命令は、代執行費用納付命令書(様式第19号。以下「命令書」という。)により費用の納付義務者(以下「納付義務者」という。)に対して行うものとする。

(督促)

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

(滞納処分による代執行費用の徴収)

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

(代執行費用徴収職員)

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

(1) 費用の徴収のための質問又は検査及び調査に関すること。

(2) 費用の滞納処分に関すること。

2 代執行費用徴収職員は、前項各号の事務を行うときは、代執行費用徴収職員証(様式第21号)を常に携帯し、関係者の請求があった場合は、これを呈示しなければならない。

(準用)

第18条 第13条第3項及び第14条から17条までの規定は、空家法第22条第10項から同第12項までに規定する処分について準用する。

(標識)

第19条 空家法第2条第13項の標識は、標識(様式第22号)とする。

(公告及び公示の方法)

第20条 空家法第22条第7項及び同条第10項の規定による公告は、一関市公告式規則(平成20年一関市規則第25号。以下「公告式規則」という。)により行うものとする。

2 空家法第22条第13項又は第23条第2項若しくは第4項の規定による公示は、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成27年総務省令・国土交通省令第1号)で定める方法のほか、公告式規則により行うものとする。

(補則)

第21条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

○ 一関市特定空家等及び管理不全空家等認定基準

令和3年2月26日 告示第48号

令和7年3月6日 告示第45号

(趣旨)

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

(定義)

第2 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第2条第1項に規定するものをいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定するものをいう。
- (3) 管理不全空家等 法第13条第1項に規定する空家等をいう。
- (4) 住宅等 空家等以外の常時居住の用に供する建築物をいう。

(立入調査)

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

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

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

(1) 別表第1項第1号又は第2号の項目のいずれかに該当する。

(2) 次のいずれかに該当する。

ア 別表第1項第3号及び第4号の項目のおおむね半数以上に当てはまる。

イ 別表第2項の項目のおおむね半数以上に当てはまる。

ウ 別表第3項の項目のおおむね半数以上に当てはまる。

エ 別表第4項の項目のおおむね半数以上に当てはまる。

(3) 次のいずれかに該当する。

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

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

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

(協議会)

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

(特定空家等又は管理不全空家等の認定)

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

(非常時調査)

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

2 非常時調査の項目は、第3第2項の規定を準用する。

- 3 市長は、非常時調査を行った場合において、次の各号のいずれにも該当するときは、特定空家等に認定することができる。
 - (1) 次のいずれかに該当する。
 - ア 現に建築物が倒壊又は一部崩落している。
 - イ 建築物の倒壊又は一部崩落若しくは屋根、壁又は空家等と認められる場所にある工作物等の飛散の可能性が差し迫っている。
 - (2) 第3第3項第3号のいずれかに該当する。
- 4 市長は、前項の規定により特定空家等に認定した場合は、速やかに協議会に報告する。

別表（第3関係）

特定空家等及び管理不全空家等認定基準チェックシート

		特定空家等	管理不全空家等
1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態と認定する基準			
(1) 建築物の傾斜	基礎の不同沈下	基礎に不同沈下があり、建築物全体のおおむね4分の1以上に、20分の1を超える傾斜がある。	基礎に不同沈下があり、建築物全体のおおむね4分の1以上に、60分の1を超える傾斜がある。
	柱の傾斜	建築物全体のおおむね4分の1以上に、20分の1を超える傾斜がある（2階以上の階のみが傾斜している場合も同様）。	建築物全体のおおむね4分の1以上に、60分の1を超える傾斜がある（2階以上の階のみが傾斜している場合も同様）。
(2) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台	基礎に幅 0.3 ミリメートル以上のひび割れ又は局所的な破壊が10箇所以上ある。	基礎に幅 0.3 ミリメートル以上のひび割れ又は局所的な破壊がある。
		土台等が基礎幅をはみ出す程のずれ、脱落又は遊離がある。	土台等のずれがある。
		土台となる木材が腐食して著しい断面欠損（断面の半分以上）又は緊結金物の著しい腐食がある。	土台となる木材が腐食して断面欠損がある。
	柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいに亀裂又は変形、若しくは柱とはりのずれが2箇所以上ある。	柱、はり、筋かいに局所的なひび割れや破損がある。
(3) 屋根や外壁等の脱落や飛散のおそれ	屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根のおおむね半分以上に、著しい変形又は抜け落ちがある。	屋根ふき材の一部に剥落やずれがある。
		屋根瓦のずれなどにより、屋根ふき材のおおむね半分以上の剥落がある。	屋根瓦のずれなどにより、屋根ふき材の一部に剥落がある。
		軒が垂れ下がり、おおむね半分以上の崩落がある。	軒の一部が垂れ下がっている。
		軒の裏板、垂木等が腐朽し、おおむね半分以上の脱落がある。	軒の裏板、垂木等の一部が腐朽している。
	外壁	仕上げ材のおおむね半分以上が剥がれ、下地の露出がある。	仕上げ材の一部が剥がれ、下地の露出がある。
		外壁を貫通する穴が、10箇所以上ある。	外壁を貫通する穴がある。
		外壁のモルタル及びタイル等の仕上材に浮きが生じ、おおむね半分以上の脱落がある。	外壁のモルタル及びタイル等の仕上材にひび割れ、ずれ及び浮きが生じている。
	看板、給湯設備、屋上水槽等	看板の仕上材の剥落、看板の転倒、破損又は脱落、若しくは支持部分の腐食がある。	看板にひび割れがある。
		給湯設備又は屋上水槽等に、転倒、脱落又は支持部分の腐食がある。	給湯設備又は屋外水槽等の一部が破損している。
	屋外階段又はバルコニー	屋外階段又はバルコニーに、幅 0.3 ミリメートル以上のひび割れ、破損、脱落又は傾斜がある。	屋外階段又はバルコニーの一部に、腐朽又は破損がある。
門又は塀	門又は塀に、幅 0.3 ミリメートル以上のひび割れ、破損又は傾斜がある。	門又は塀に、ひび割れ、破損又は傾斜がある。	

	特定空家等	管理不全空家等
(4) 擁壁が老朽化し危険となるおそれ	国土交通省都市局都市安全課「宅地擁壁の健全度判定・予防保全マニュアル」による健全度判定区分が「低」である。	国土交通省都市局都市安全課「宅地擁壁の健全度判定・予防保全マニュアル」による健全度判定区分が「中」である。
2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態と認定する基準		
建築物又は設備等の破損等による影響	吹付け石綿の使用が目視により確認でき、使用部位の破損等により飛散し暴露する可能性が高い。	吹付け石綿の使用が目視により確認できる。
	浄化槽等の破損により、排水等の流出による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる。	浄化槽等の破損がある。
ごみ等の放置、不法投棄による影響	ごみ等の放置又は不法投棄による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる。	ごみ等の放置又は不法投棄による臭気の発生がある。
	ごみ等の放置により、敷地境界からでも多数のねずみ、はえ、蚊等が確認できる又は敷地境界で顔を払う程度の害虫が確認できる。	ごみ等の放置により、ねずみ、はえ、蚊等が確認できる。
3 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態と認定する基準		
建築物等の不適切な管理等を原因とした状態	屋根又は外壁等のおおむね半分以上が汚物や落書き等で外見上大きく傷み、汚れたまま放置されている。	屋根又は外壁等の一部が汚物や落書き等で傷んでいる。
	窓ガラスのおおむね半分以上が割れたまま放置されている。	窓ガラスの一部が割れたまま放置されている。
	看板等の工作物が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損したまま放置され、表示部分の半分以上が確認できない。	看板等の工作物の一部が破損したまま放置されている。
立木又は雑草の不適切な管理等を原因とした状態	飛び出している枝葉がおおむね30センチメートル以上となり、建築物の壁面を覆う程度まで繁茂又は枝葉が敷地の外にはみ出している。	枝葉の剪定等がなされておらず、敷地の外にはみ出している。
	草丈がおおむね30センチメートル以上となり、建築物の壁面を覆う程度まで繁茂又は雑草が敷地の外にはみ出している。	雑草が繁茂している。

	特定空家等	管理不全空家等
4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態と認定する基準		
立木を原因とした不適切な状態	立木の腐朽枯損により、倒木又は枝折れ等が生じ、近隣の道路や敷地外に大量に散らばっており、通常の通行が困難である。	立木の伐採等がなされておらず、腐朽枯損が確認できる。
	枝葉が、歩道からおおむね 2.5メートル以内の高さに50センチメートル以上歩道にはみ出し又は道路標識若しくは信号等にかかっている。	枝葉が歩道にはみ出している。
	枝葉が、車道からおおむね3メートル以内の高さに50センチメートル以上車道にはみ出し、又は道路標識若しくは信号等にかかっている。	枝葉が車道にはみ出している。
	枝葉が、道路等を除く敷地の外に50センチメートル以上はみ出している。	枝葉が、道路等を除く敷地の外にはみ出している。
	枝葉が電線を覆っている。	枝葉が電線に触れている。
空家等に侵入した動物等を原因とした不適切な状態	動物のふん尿による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる。	動物のふん尿による臭気の発生がある。
	動物の毛、羽毛等が敷地外まで飛散している。	動物の毛、羽毛等が確認できる。
	動物の鳴き声その他の音が頻繁に聞こえ、会話の妨げとなる。	動物の鳴き声その他の音が聞こえる。
	動物が棲みついた敷地の内外を出入りしており、周辺の土地又は家屋に侵入するおそれがある。	動物が棲みついている。
	ごみ等の発生元にかかわらず、敷地境界からでも多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、又は敷地境界で顔を払う程度の害虫がいる。	ねずみ、はえ、蚊等が発生している。
	シロアリの大量発生による近隣の家屋への飛来又は蜂の巣（有害）が確認できる。	シロアリの発生又は蜂の巣が確認できる。
建築物等の不適切な管理等を原因とした不適切な状態	外壁を貫通する穴が生じ、不特定の者が容易に侵入できる開放がある。	外壁を貫通する穴が生じている。
	ドアの外れなど、不特定の者が容易に侵入できる開放がある。	ドアの外れなどの開放がある。
	門扉の未施錠、外れなど、不特定の者が容易に侵入できる破損などがある。	門扉の未施錠、外れなどの破損などがある。
	窓ガラスの割れなど、不特定の者が容易に侵入できる破損がある。	窓ガラスの割れなどの破損がある。
	敷地外まで土砂等が大量に流出し、通行等の妨げとなっている。	敷地外まで土砂等が流出している。

一関市空家等対策計画（令和8年度～令和12年度）

令和8年3月策定

発行 一関市

編集 一関市市民環境部生活環境課市民生活係

〒 021-8501 岩手県一関市竹山町7番2号

電話（代表）0191-21-2111

（直通）0191-21-8344

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

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