釜石市空家等対策計画

（平成 30 年 1 月　薬師公園から市内中心部を撮影）

平成 30 年 3 月

釜石市

目次

1. 計画の目的等 1

2. 現状と課題の整理 2

2.1 空家に係る法制度 2

2.2 統計データからみた空家等の現状 3

2.3 空家実態調査等からみた現状 9

3. 課題 12

4. 基本方針 13

5. 具体的な対策・施策 14

6. 指標 17

7. スケジュール 18

8. その他の空家等に関する対策 18

9. 実施体制 19

10. 参考資料 21

10.1 空家等対策の推進に関する特別措置法 23

10.2 釜石市空家等の適正管理に関する条例 29

10.3 釜石市空家等の適正管理に関する条例施行規則 31

10.4 釜石市空家等対策推進協議会要綱 46

10.5 岩手県空家等対策連絡会議　空き家等相談窓口一覧表（団体等） 47

1.　計画の目的等

(1)　計画の背景及び目的

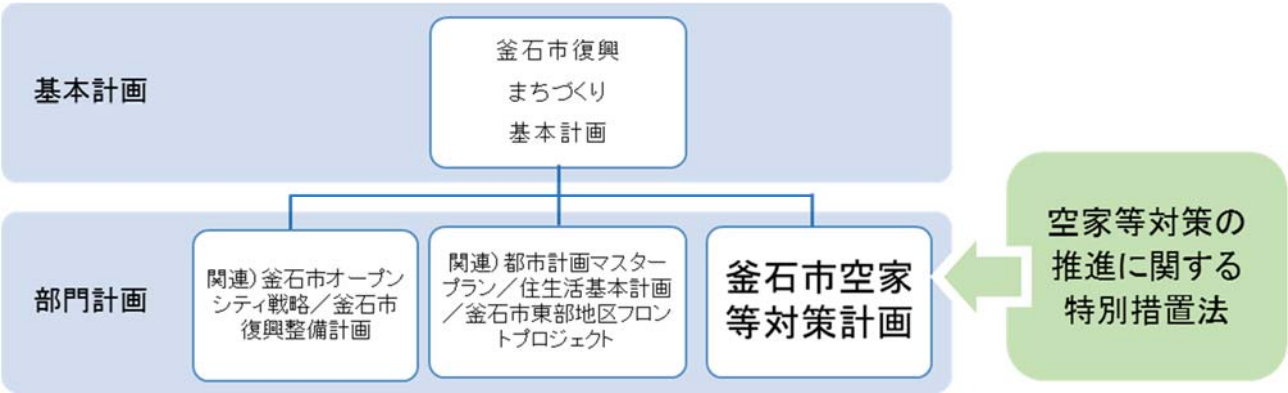
近年、人口減少や既存住宅等の老朽化、社会や産業構造の変化により、居住その他の利用がなされていない住宅等の建築物が全国的に増加しています。さらに、適切な管理が行われていない空家等が防災・衛生・景観等において、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが問題となっています。このような状況から、地域住民の生命、身体又は財産を保護するともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、国において「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号）（以下「法」と呼ぶ）が制定され、平成 27 年 5 月 27 日から完全施行されました。

当市においても、老朽化した空家等への対応が地域の懸案事項であり、その対応が課題となっています。これらの老朽化した空家等に対する適正な管理に関する施策と、空家等の有効活用に関する施策を計画的に推進し市民の安全で安心な暮らしを実現するため、空家等対策計画（以下「本計画」と呼ぶ）を策定します。

(2)　計画の位置づけ

本計画は、「空家等に関する対策の実施及び空家等に関する必要な措置」を計画的に実行するため、法第 6 条に規定する計画として策定します。また東日本大震災後の本市のまちづくりの基本計画である「釜石市復興まちづくり基本計画」を上位計画とし、地方創生にかかる総合戦略である「釜石市オープンシティ戦略」や都市計画マスタープラン、住生活基本計画等を関連計画とします。

なお、「釜石市オープンシティ戦略」では、5 つの「戦略コンセプト」のうち「2 多様なビジネスが生まれる土壌づくり」の施策「新規事業立上げの促進」において「空家／遊休不動産の利活用」が位置づけられています。



計画の位置づけ

(3)　計画期間

平成 30 年度から平成 39 年度の 10 年間とし、中間時に見直しを行います。

2.　現状と課題の整理

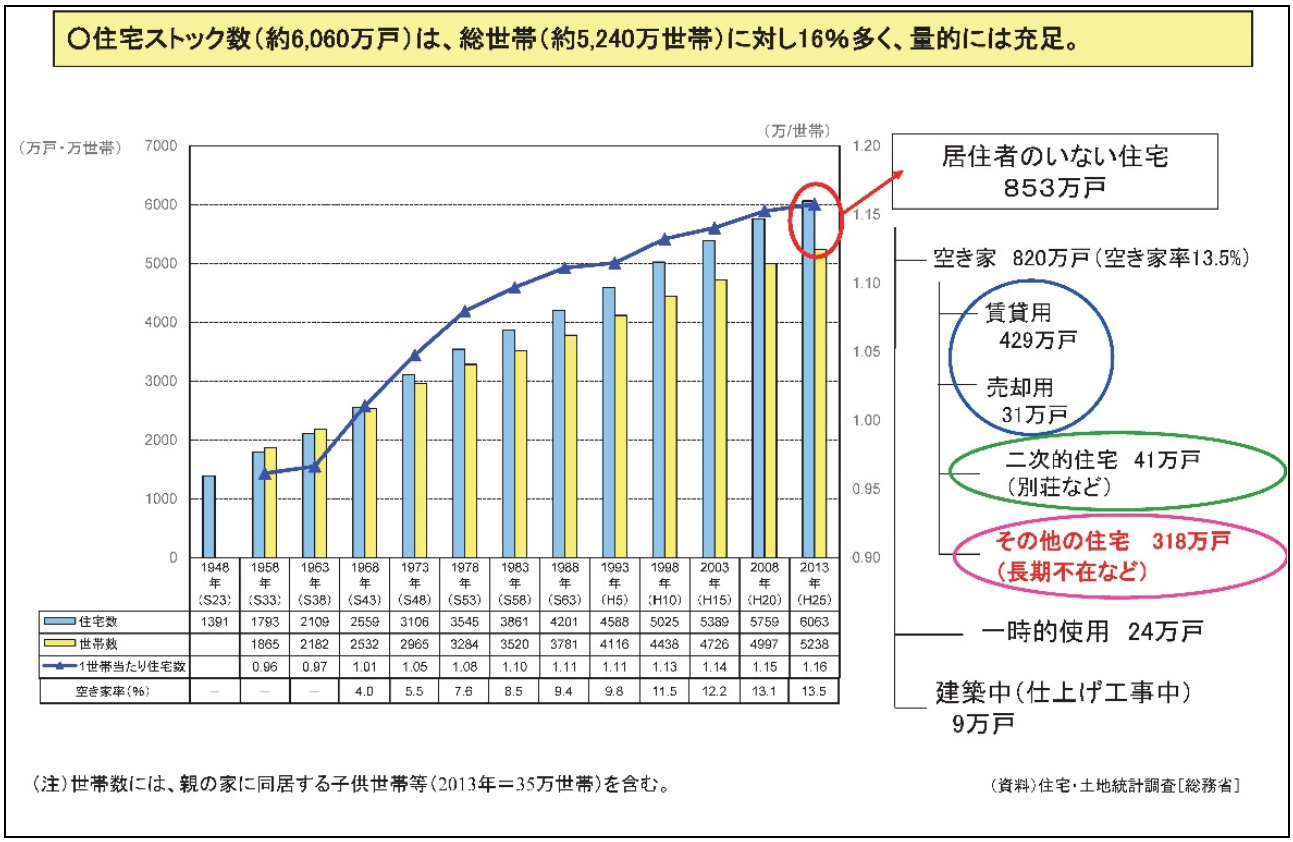
2.1　空家に係る法制度

平成 25 年の統計では、我が国全体の住宅ストック数が約 6,060 万戸あるのに対し、総世帯数は約 5,240 万世帯と、世帯に対し住宅が量的には充足しています。逆に言えば、居住者のいない住宅（いわゆる「空家」）が 853 万戸あり、住宅ストックの 13.5%を占めています（いわゆる空家率）。特に、別荘や賃貸用、売却用、一時的使用等を除いた、長期不在などによる空家は 318 万戸あり、5.2%を占めています。

空家は管理が不十分であるため、倒壊、崩壊、火災発生など防災性が低下するとともに、犯罪の誘発、ごみの不法投棄の誘発、衛生の悪化、悪臭の発生、風景、景観の悪化など住環境の低下につながる可能性があります。

全国での空家の増加を踏まえ、国では「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」との考えに基づき、法が制定されました。

法制制定に伴い、国が平成 28 年 3 月に定めた「住生活基本計画（全国計画）」では、平成 25 年住宅・土地統計調査における「その他空家」の 318 万戸を、平成 37 年には 400 万戸程度に抑制する目標を掲げています。



	1948年（S23）	1958年（S33）	1963年（S38）	1968年（S43）	1973年（S48）	1978年（S53）	1983年（S58）	1988年（S63）	1993年（H5）	1998年（H10）	2003年（H15）	2008年（H20）	2013年（H25）
住宅数	1391	1793	2109	2559	3106	3545	3861	4201	4588	5025	5389	5759	6063
世帯数		1865	2182	2532	2965	3284	3520	3781	4116	4438	4726	4997	5238
1世帯当たり住宅数		0.96	0.97	1.01	1.05	1.08	1.10	1.11	1.11	1.13	1.14	1.15	1.16
空き家率（%）	—	—	—	4.0	5.5	7.6	8.5	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5

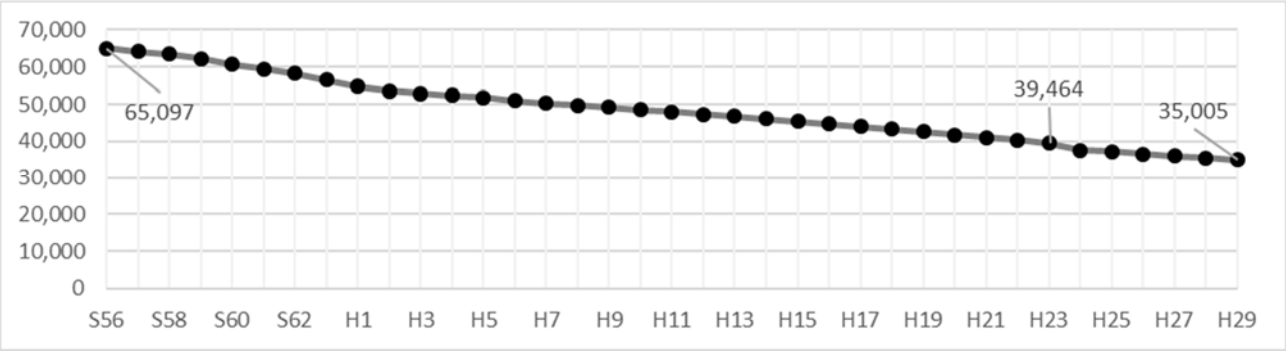
国土交通省の空家に関する資料

2.2　統計データからみた空家等の現状

(1)　人口動向

①　本市の人口の推移

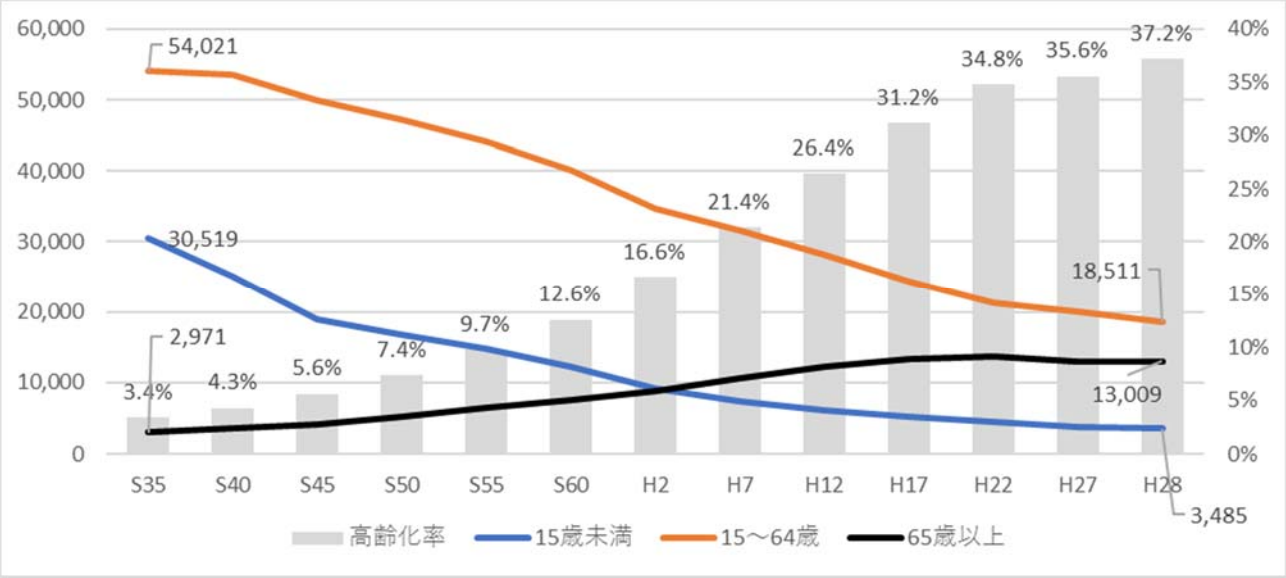
昭和 56 年から平成 29 年までの各年 3 月末の人口の推移をみると、35 年間で約 3 万人が減少しています。東日本大震災直後の平成 23 年 3 月末人口からみても 4,459 人減少しています。



長期の人口推移（昭和 56 年から平成 29 年の各年 3 月末）

年齢 3 区分別人口の長期的推移をみると、昭和 35 年では高齢者（65 歳以上）は 2,971 人で全体の 3.4%でしたが、50 年以上経過し、13,009 人、37.2%まで増加しています。

逆に生産年齢人口の 15 歳～64 歳は 54,021 人から 18,511 人と、57 年で 35,510 人、65.7%が減少しています。

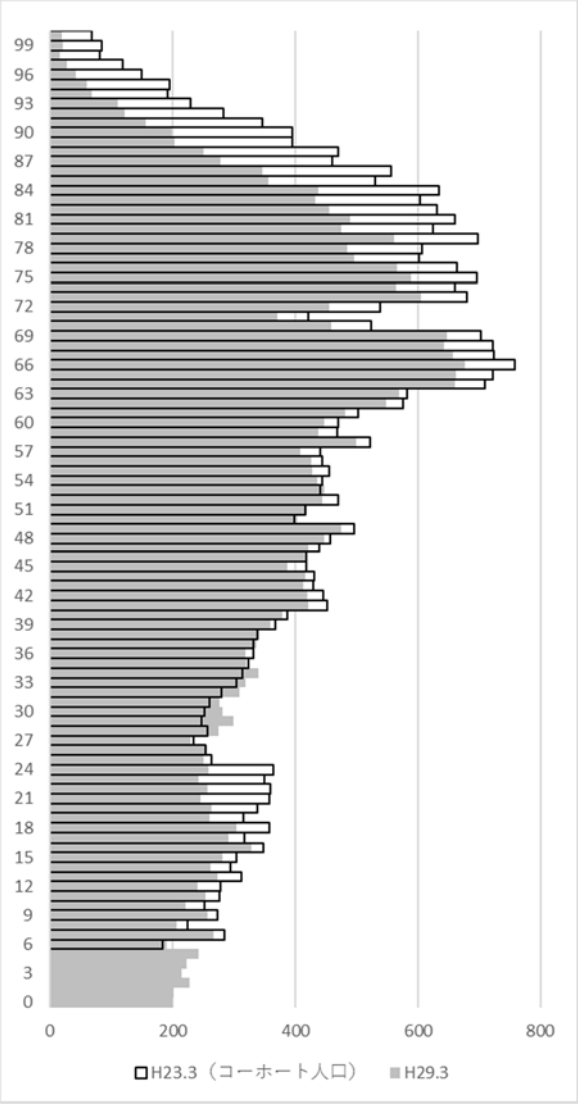


出典：国勢調査（昭和 35 年から平成 27 年）、住民基本台帳（平成 28 年度末の平成 29 年 3 月末）

年齢 3 区分別人口の推移

平成 29 年 3 月末の各年齢の人口と、平成 23 年 3 月末の同じコーホートの人口[1]を比べると、人口減少は主に 65 歳以上と 21 歳から 24 歳で発生していることがわかります。

これは高齢者が自然減等により減少するため、空家が発生しやすいことと、若年層が市外に流出したために、空家を賃貸住宅等で活用する需要が多くないことを示しています。



コーホート別人口の推移

② 地区別人口・世帯

地区別の人口・世帯の動向（各年 3 月末）をみると、東日本大震災直後の平成 23 年 3 月末人口を 1 とした場合の各地区の人口の推移をみると、鵜住居地区が約 4 割減と大きく減少しています。本庁及び唐丹地区は約 2 割の減少、中妻地区は微減、小佐野地区は微増です。甲子地区及び栗橋地区は 5%以上増加しています。

平成 29 年 3 月時点で最も人口が多いのは本庁の 8,807 人、ついで小佐野地区の 8,348 人、甲子地区の 6,499 人と続きます。

震災前との世帯数の増減をみるとマイナスとなっているのは本庁、鵜住居、唐丹であり、その合計は▲1,330 世帯です。

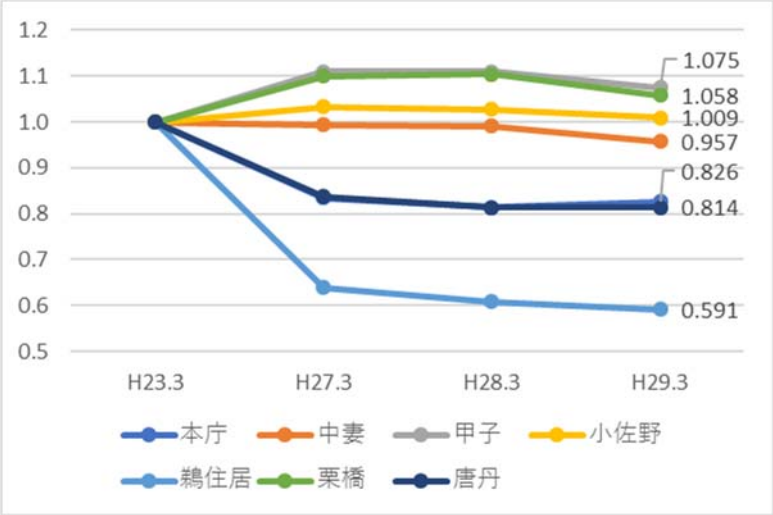
[1]「コーホート」とは、人口学においては同年（または同期間）に出生した集団を意味します。例えば平成 23 年の 0 歳人口と平成 29 年の 6 歳人口が同じ平成 23 年生まれのコーホート人口となります。

地区別人口の推移（各年３月末）

	H23.3	H27.3	H28.3	H29.3
本庁	10,659	8,891	8,671	8,807
中妻	4,806	4,776	4,760	4,600
甲子	5,997	6,656	6,651	6,445
小佐野	8,270	8,541	8,495	8,348
鵜住居	6,391	4,086	3,887	3,779
栗橋	1,256	1,381	1,387	1,329
唐丹	2,085	1,747	1,696	1,697
計	39,464	36,078	35,547	35,005

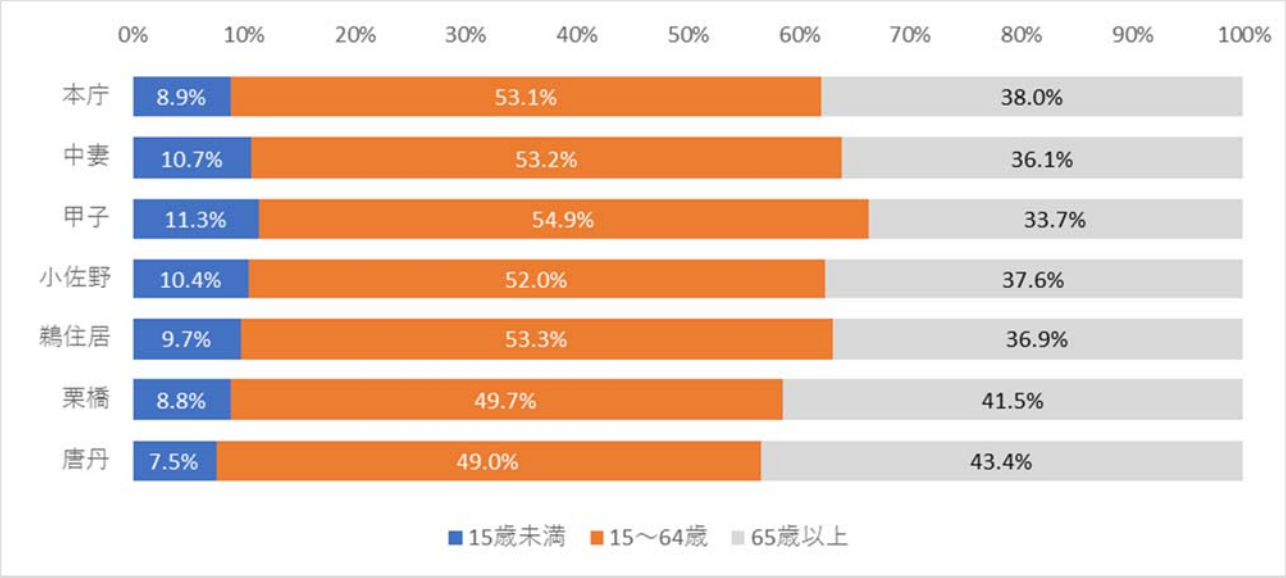
地区別世帯数の増減（各年３月末）

	H23.3	H29.3	増減
本庁	4,829	4,343	▲ 486
中妻	2,214	2,293	79
甲子	2,624	2,942	318
小佐野	3,868	4,066	198
鵜住居	2,605	1,833	▲ 772
栗橋	481	573	92
唐丹	800	728	▲ 72
計	17,421	16,778	
マイナスのみ計			▲ 1,330



地区別人口の推移（H23.3 時点を１とする）（各年３月末）

地区別人口の年齢 3 区分別比率をみると、高齢化率が最も高いのは唐丹地区の 43.4%です。甲子地区は最も 15 歳未満の比率が高いです。なお、実数でみると、高齢者が最も多いのは本庁 3,348 人、ついで小佐野 3,141 人であり、市内の高齢者の 49.9%を占めています。



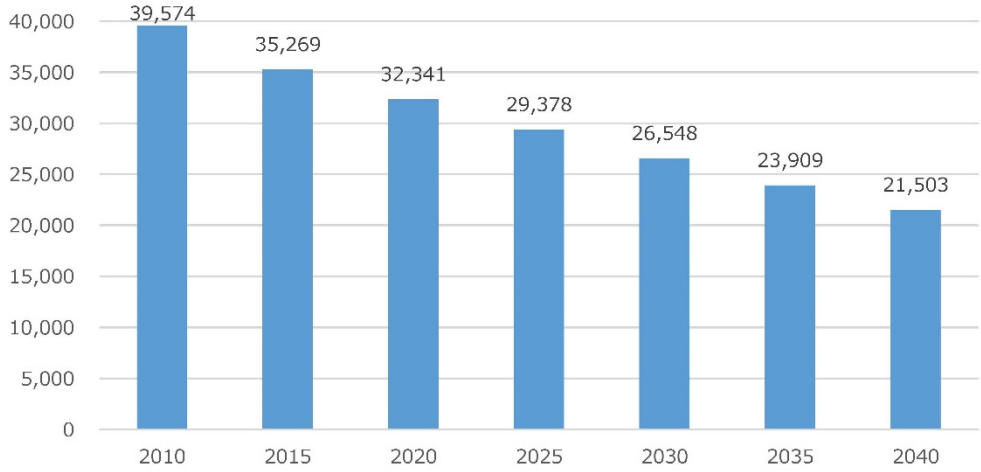
出典：住民基本台帳

地区別人口の年齢３区分別比率（平成 29 年３月末時点）[2]

[2] 元データで「大橋」管内がありましたが、他のグラフが生活応援センター管内の区分でしたので、本グラフでは、「大橋」を甲子生活応援センター管内と判断し「甲子」に含めています。

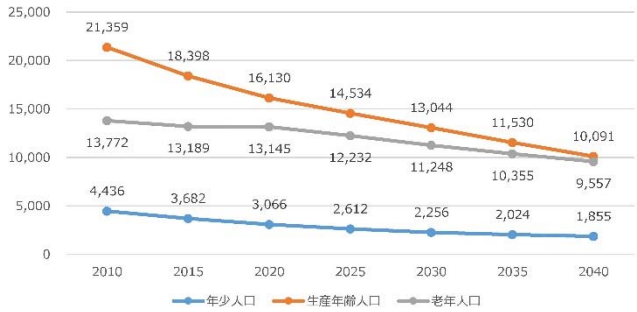
③ 全市の将来人口

国立社会保障・人口問題研究所の総人口の将来推計によると、本市の 2040 年（平成 52 年）の人口は 21,503 人となり、2015 年（平成 27 年）からの 25 年で約 14,000 人減少すると予測されています。

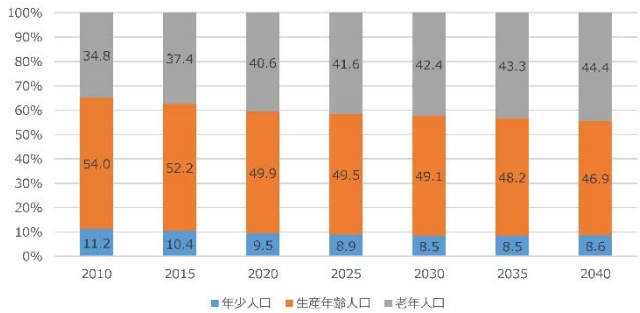


総人口の将来推計[3]

将来推計人口を年齢 3 区分別にみると、生産年齢人口（15 歳～64 歳）が 2015 年（平成 27 年）から 2040 年（平成 52 年）の 25 年で約 8,000 人減少します。年少人口（0 歳～14 歳）、老年人口（65 歳以上）も緩やかに減少します。2040 年（平成 52 年）には高齢化率が 44.4%になり、高齢者 1 人を現役世代 1 人で支える社会構造になります。



年齢 3 区分別将来推計人口

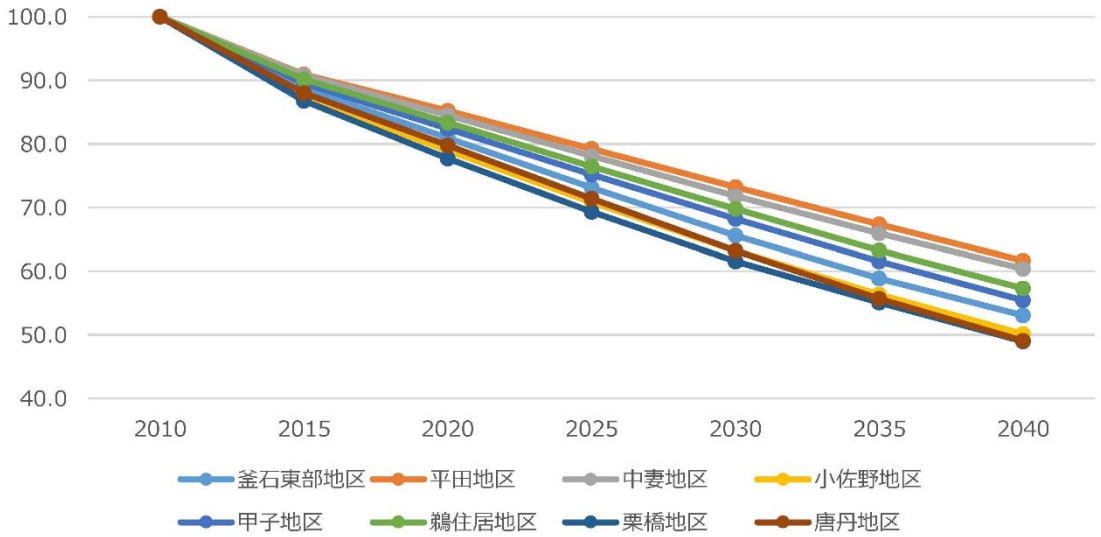


将来推計人口の年齢 3 区分別比率

2010 年（平成 22 年）を 100 とした場合の将来推計人口の推移を各地区別にみると、2040 年（平成 52 年）には唐丹地区、栗橋地区が 50 を下回っており、人口が半減します。最も人口減少が少ないのは平田地区の 61.6 であり、いずれの地区でも 4 割から 5 割の人口が減少することが推計されています。

---

[3] 図版出典：釜石市オープンシティ戦略（釜石市総合戦略）、資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所、本ページの他 2 つの図版も同様。



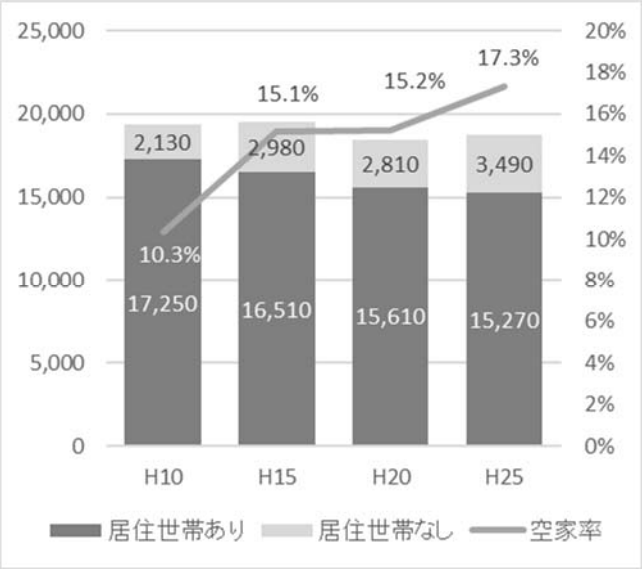
地区別将来推計人口の推移（2010 年を 100 とした場合）[4]

(2) 空家の状況

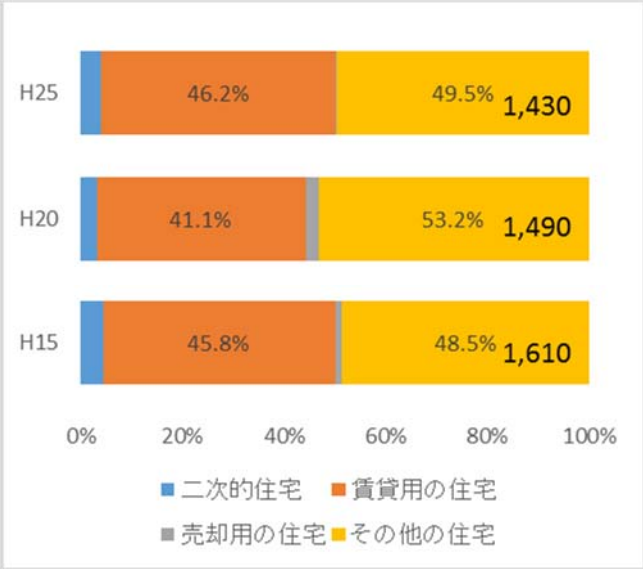
空家に関して最新のデータである総務省の平成 25 年住宅・土地統計調査より整理します。

本市の居住世帯のない住宅数は、平成 25 年で 3,490 戸、うち空家は 3,250 戸あります。空家率は 17.3%を占め、通常この比率を「空家率」と呼びます。

空家の種類別にみると、二次的住宅（別荘等）、賃貸用、売却用に該当しない「その他の住宅」が実質的な空家です。平成 25 年では 1,430 戸[5]で、居住世帯のいない住宅の 49.5%を占めています。



居住世帯の有無別住宅数、空家率の推移

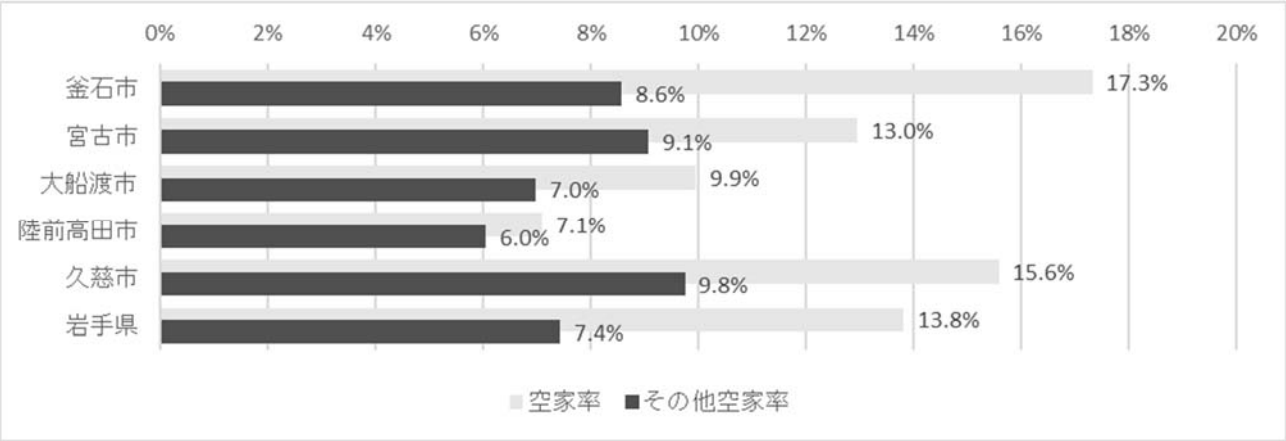


空家の種類別比率

[4] 図版出典：釜石市オープンシティ戦略（釜石市総合戦略）、資料：国勢調査、岩手県立大学提供資料

[5] 国の住生活基本計画の目標と同様の計算をすると、平成 37 年の「その他の住宅」目標値は約 1,800 戸と計算できます。

空家率を沿岸の主要市及び県と比較すると、本市の空家率は県平均より 3.5 ポイント高く、比較しているなかで最も高いです。ただし、実質的な空き家である「居住世帯のないその他の住宅」の比率（図では「その他空家率」）をみると、岩手県平均より 1.2 ポイント高い程度です。



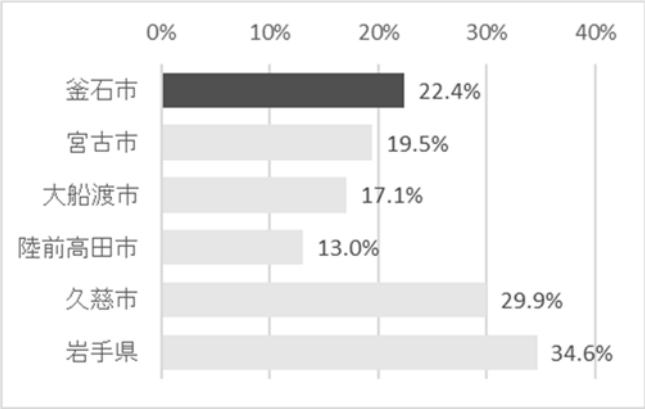
空家率、その他空家率

次に空家の腐朽・破損状況をみると、空家 3,250 戸のうち腐朽・破損があるのは 670 戸で 20.6%を占めています。逆に 1,250 戸は腐朽・破損がなく、修繕なしで活用可能と、統計上はみることができます。

腐朽･破損の有無別空家数、比率

	空家総数	腐朽･破損 あり	なし	表区分
総数	3,250	670	2,580	1
二次的住宅	130	10	130	1
賃貸用の住宅	1,500	300	1,200	1
売却用の住宅	10	10	－	1
その他の住宅	1,610	360	1,250	1
総数	100.0%	20.6%	79.4%	2
二次的住宅	4.0%	0.3%	4.0%	2
賃貸用の住宅	46.2%	9.2%	36.9%	2
売却用の住宅	0.3%	0.3%	0.0%	2
その他の住宅	49.5%	11.1%	38.5%	2
総数	100.0%	20.6%	79.4%	3
二次的住宅	100.0%	7.7%	100.0%	3
賃貸用の住宅	100.0%	20.0%	80.0%	3
売却用の住宅	100.0%	100.0%	0.0%	3
その他の住宅	100.0%	22.4%	77.6%	3

表区分1：実数、区分2：対空家総数比、区分3：各総数比



空家（その他住宅）のうち腐朽･破損がある比率

2.3　空家実態調査等からみた現状

(1)　空家実態調査

①　調査概要

本市は平成 28 年度に空家実態調査を実施しました。概要は以下のとおりです。

調査日程	平成 28 年 7 月 29 日から平成 28 年 12 月 28 日まで
調査方法	1.　既存資料による空家候補の抽出 2.　敷地外からの目視による現地調査（写真撮影等） 3.　「手引き[6]」に基づく空家等の判定 4.　現地調査結果をとりまとめた調書（カルテ）の作成 5.　所有者リストの作成
空家と推定される建物	831 件

「手引き」での空家等の判定基準は以下のとおりです。

- 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
- 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等
- 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- 上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている等）

②　不良度判定結果

外観上の不良度判定は以下のとおりです。「A 目立った損傷は認められない」が最も多く 491 件、59.1%を占めています。

空き家と推定される建物の件数（老朽度・危険度ランク別）

A 目立った損傷は認められない	491	59.1%
B 危険な損傷は認められない	86	10.3%
C 部分的に危険な損傷が認められる	124	14.9%
D 建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる	21	2.5%
E 建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる	18	2.2%
管理物件	11	1.3%
不明	80	9.6%
計	831	100.0%

管理物件：不動産売買や賃貸借の対象となっていることが判明したもの
不明：雑草の繁茂・悪路・立入禁止等で付近まで近寄れないため、判定不能なもの

上記 831 件のうち、危険度が D・E に位置づけられている 39 件について、周囲に対する危険度及び所有者特定状況を把握すると、「Ⅱ：倒壊した場合に、隣家または公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある」が 28 件、「所有者

[6] 地方公共団体における空家調査の手引き　Ver.1　平成 24 年 6 月　国土交通省

が特定できない」が 30 件と、早急に対応が必要であるが、実務上困難が予想される物件が 7 割程度を占めることがわかりました。

危険度 D・E の空家の周囲に対する危険度、所有者特定状況

	D	E	計	
件数	21	18	39	100.0%
Ⅰ：倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がない	4	7	11	28.2%
Ⅱ：倒壊した場合に、隣家または公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある	17	11	28	71.8%
所有者を特定した	6	3	9	23.1%
所有者が特定できない	15	15	30	76.9%

(2) 空家所有者意識調査

① 調査概要

空家実態調査で空家と推定される建物とされた上記 831 件について、所有者の意識調査を行いました。所有者情報は本市の課税台帳を利用して抽出し、379 件に対し意向調査を実施、194 件から回答を得ました（回収率 51.2%）。

実態調査による空家戸数	831 戸
意向調査件数	379 件
回答件数	194 件（回収率 51.2%）
質問事項	1. 建物所有者等の確認、建物使用の確認 2. 建物の建築時期、空家になってからの期間、空家になった理由 3. 空家の管理について（管理の内容、管理者、管理の頻度） 4. 今後の活用について（売買・賃貸等の希望、活用にあたって困っている事項） 5. 空家の活用に対する支援制度（空家バンクの活用意向、市への要望等）

② 調査結果

ア. 建物所有者等の確認、建物使用の確認

- 177 人、92.2%が建物に対し「自分または関係者のものである」と認識しています。
- 132 人、68.8%が現状を「空家」と捉えています。

イ. 建物の建築時期、空家になってからの期間、空家になった理由

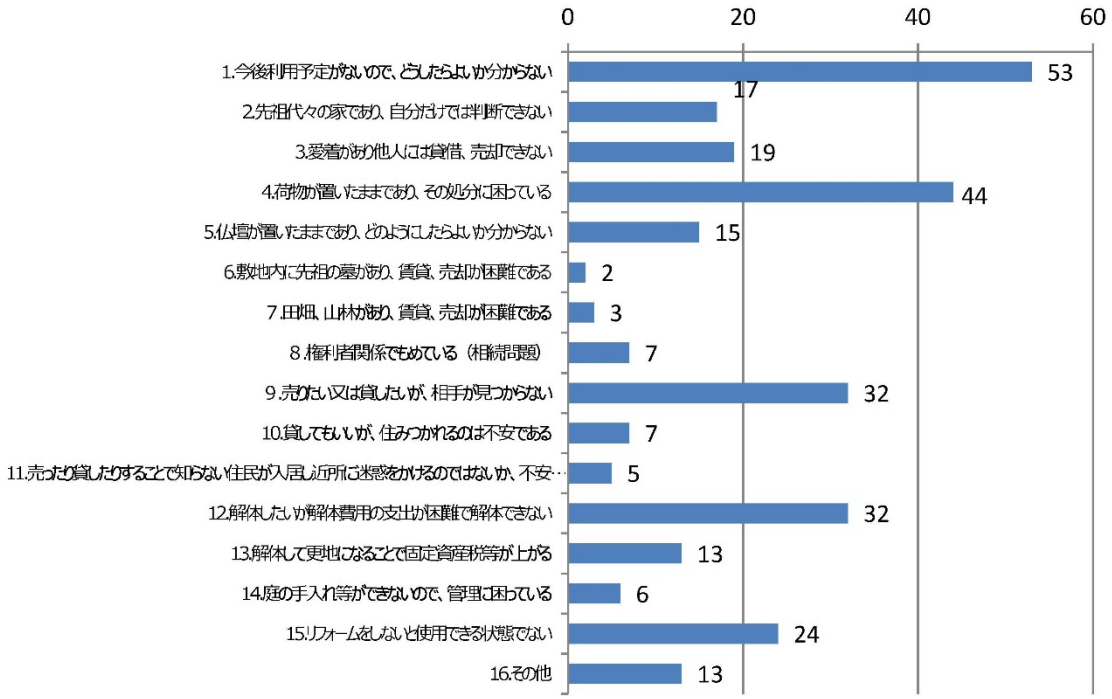
- 昭和 55 年以前の建築（築 37 年以上）が 101 件、72.4%を占めています。
- 空家となって 5 年以上経過が 88 件、62.4%を占めています。
- 現状で老朽化や破損により活用困難となっている空家は 36 件、27.7%を占めています。

ウ. 空家の管理について（管理の内容、管理者、管理の頻度）

- 現状の主な管理方法は空気の入れ替え、庭の手入れ、掃除です。
- 管理をほとんどしていない、又は一度もしてないのは 29 件、20.5%です。
- 管理上の困り事は「現住所から距離が遠い」「手間が大変」が挙げられています。

エ. 今後の活用について（売買・賃貸等の希望、活用にあたって困っている事項）

- 活用意向として売却意向は 46 件、23.7%、解体意向は 35 件、18.0%です。
- 解体意向 35 件のうち、解体後自分で利用する意向は 5 件、16.1%しかありません。
- 今後の活用で困っていることで最も多いのは「どうしたらよいか分からない」「荷物の処分に困っている」などであり、「解体費用の支出が困難」も一定数あります。



今後の活用で困っていること

オ. 空家の活用に対する支援制度（空家バンクの活用意向、市への要望等）

- 空家バンクについて「内容を知っている」「名前を聞いたことがある」のは 54 件、42.2%でした。また登録の意向について、「今後登録したい」「条件によっては登録したい」との前向きな回答は 44 件、30.4%ありました。
- 市への要望としては、「解体の補助金」「仲介者の情報」などが上位を占めています。

3. 課題

統計データ、実態調査、既存資料等から、本計画を推進する上での課題を整理します。

(1) 空家の適正管理を進めるための課題

- 空家等が地域に迷惑をかける可能性があることについて、所有者の意識を高めることが必要です。
- 空家等の適切な管理方法を、所有者に具体的にアドバイスすることが必要です。
- 自主的な解決の糸口が見つかるよう、専門知識が得られる相談の場を設けることが必要です。
- 居住者が長期不在の住宅も、今後空家等となる可能性が著しく高いため、対応が必要です。

(2) 適正管理がなされていない空家等に関する課題

- どのような管理状況でどの程度市として関与するのか、ルールづくりが必要です。
- 法第 14 条に基づく特定空家等に対する措置について、実務的な手続きを定めることが必要です。
- 所有者による適正管理を促すための支援の検討が必要です。

(3) 空家を活用するための課題

- 空家の売買や賃貸など流通を促進するために、所有者や民間事業者に対する支援が必要です。
- 空家の上手な活用方法について、市民等に情報提供することが必要です。
- 空家バンクの周知と登録の推進が必要です。
- 活用のための基礎資料として、空家に関する情報を整備・更新していくことが必要です。

(4) 本計画を推進するための人材確保の課題

- 専門知識と技術が必要な空家調査及び活用について、庁内での人材育成及び民間活用が必要です。

4. 基本方針

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区

本市全域とします。なお、本市の人口分布、市街地の特性から優先的に着手する地区について検討します（例：本庁、中妻、小佐野、甲子の一部）。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画では以下の種類の空家等を対象とします。

- 法第 2 条で定義する「空家等」「特定空家等」
- 居住その他の使用がなされているものの、今後空家等となる可能性があり、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建築物又はこれに附属する工作物（民法第 717 条第 2 項に基づき、竹木も含む）
- 居住者がいるものの長期間不在であり、今後空家等となる可能性が著しく高い住宅（以下、「長期不在住宅」と呼ぶ）

(3) 空家等に関する対策・施策の基本方針

「住みよい釜石にしていくためにはどうすれば良いか」という現実的にまちづくりを進める視点に立ち、以下を基本方針として対策・施策を進めることとします。

① 空家等の適切な管理の促進

市民や空家等の管理責任を持つ所有者等に対し、適切な管理に対する意識啓発等の支援を行います。

② 空家等に対する措置

空家等が市民の身体、生命、財産に影響を及ぼすことを避けるため、所有者等の自主的な対応を促すことを基本とし、最小限度の措置を慎重に選択しつつ、必要な場合に適切に対応します。

③ 空家等の有効活用

空家等を地域資源ととらえ、地域交流、地域活性化、交流人口の拡大等の観点から有効活用を促進します。

④ 空家等の対策・施策を進めるための民間活用

上記対策・施策を積極的に推進するために、庁内の体制を整えつつ、専門家、民間事業者及び NPO、住民団体との連携を進めます。

5. 具体的な対策・施策

法及び基本方針に基づき、以下の事項について具体的な対策・施策を位置づけます。

(1) 空家等の適切な管理の推進

① 市民に対する啓発

- 市のホームページや広報かまいしで空家等の適正管理の必要性、重要性について呼びかけます。
- 市が主催する高齢者を対象とした講座などにおいて、住まいを引き継ぐことの重要性を呼びかける方法を検討します。

② 所有者等に対する啓発

- 所有者の死後、不動産の相続登記が行われず、管理責任のある所有者等が不明確になることを防ぐため、相続発生時に速やかに登記の名義を変更するよう、各種手続きや通知時を利用して働きかけます。
- 建物を解体した場合は、不動産登記法第 57 条に基づき、建物滅失登記[7]を行わなければならないことから、各種手続きや通知時を利用して働きかけます。
- 所有権移転登記や滅失登記を促すため、必要な経費の助成について検討します。
- 住宅所有者による、空家を売却することを目的とした劣化状況等の調査費用を支援することを検討します。
- 相続人が空家等の家財処分、清掃等の保存行為を行う場合、費用を支援することを検討します。

③ 地域との協働による適正管理の推進

- 町内会等の団体から提案があった場合に、所有者等の意向を確認の上、市から団体へ草取り等の協力を依頼します。

④ 長期不在住宅に対する適正管理の推進

- 長期不在住宅については、福祉関係課及び町内会等との定期的な意見交換、調査を通じて、実態を把握します。
- 長期間居住がないと思われる住宅の所有者への連絡を行います。
- 町内会等地域の団体による定期的な清掃、維持管理活動に対する助成を検討します。

---

7 建物滅失登記とは、登記されている建物が、取り壊されたり、焼けて全体が無くなったときに、建物の所有者が、建物の滅失の事実を法務局に申請することです。亡くなった人の名義の建物が滅失した場合は、相続人に、建物滅失登記の申請義務があります。登記されている建物が滅失したにもかかわらず、１ヶ月以上なにもせずにそのままにしておくと、不動産登記法上は１０万円以下の過料という罰則があります。

(2)　特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

①　特定空家等の認定

- 本市では、市民からの情報等に基づき、適正な調査の実施及び空家等対策推進協議会からの意見聴取を踏まえて、特定空家等と認定します。

②　必要な措置の助言等

- 認定した場合は、法第 14 条に基づき、所有者に対し、必要な措置の助言、指導、勧告、命令を行います。なお、助言等の通知手法については、状況に応じて、一般郵便、一般書留郵便、内容証明等の使い分けを行います。
- 所有者自らが空家等の除却等、環境改善を行うことを促すことを目的とした支援制度を検討します。

③　市による応急措置の実施

- 本計画が対象とする空家等について、特定空家等と認定するに至らない場合においても、市民の生命、身体、又は財産に損害を与え、又は与えるおそれがあると認めるときは、その危険を回避するための必要最小限の措置を行います。
- 本市が空家等に対して措置を行う場合は、行政代執行法に基づき、当該住宅等の管理責任がある者に費用請求します。

(3)　空家等の活用及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

①　空家バンク事業の推進

- 町内会等の団体や事業者等と連携し、空家等の掘り起こしを進め、空家バンクへの登録を働きかけます。
- 国土交通省が運営する「全国空家バンク」への登録を進め、全国へ空家情報を発信します。
- 空家バンクの運営等について、民間から人材を受入れることを検討します。
- 登録された空家の取引の安全性を高めるため、物件調査の段階から宅地建物取引業者を関与させることを検討します。
- 登録された空家等の家財処分、清掃等の費用を支援することを検討します。
- 空家活用について積極的に取り組む事業者や団体等を支援することを検討します。

②　空家等を活用した地域活性化の促進

- 子育て世帯や市外からの転入世帯等、地域活性化に資する世帯の定住促進を目的として、空家等を改修する世帯、又は改修して再販売する民間事業者に対し、改修費用を支援することを検討します。

- シェアハウス[8]やマルチハビテーション[9]（多拠点間居住）、民泊[10]利用など、新たな形で空家を活用する事業者、団体、個人に対し、改修費用を支援することを検討します。
- ストック活用型サービス付き高齢者向け住宅等、ケアも併設した高齢者の新たな住まいとして活用する場合に、改修費用を支援することを検討します。
- 空き家を低家賃の賃貸住宅として活用できないか検討します。

③ 公共的施設等としての活用推進

- 空家等または除却後の跡地の活用方策として、市の施策や地域等からの要望を踏まえ、地域の集会所や福祉活動の拠点としての可能性を検討します。
- 上記の検討を踏まえ、地域住民や NPO 等と連携し、地域の集会所等としての活用を推進します。

(4) 市民、民間事業者等との連携

① 住民等からの空家等に関する相談への対応

- 空家等について市民の相談を受ける、一元化した窓口を庁内に設置し、関係各課と連携して、適切な対応を図ります。
- 市内の宅地建物取引業者等と連携し、地域の住環境に影響を与えている、又は与えるおそれがある空家等の情報を庁内の窓口に一元化します。

② 専門知識と技術がある民間事業者との連携

- 空家等の物件調査、権利関係調査については、不動産に関する知識、ノウハウ、技術が必要なことから、専門性があり調査能力のある民間事業者を活用します。活用にあたり、本市は個人情報保護に留意して民間事業者と情報を共有できる体制を整備します。
- 空家を活用すること、または流通させることに意欲的な団体、民間事業者を支援・育成します。またそのような団体が市と積極的に意見交換できる場をつくります。

---

[8] 国土交通省の調査（民間賃貸住宅における共同居住形態に係る実態調査報告書　平成 24 年 3 月　国土交通省住宅局）によれば、シェアハウスは「家族や親類（交際相手も含む）以外の他人と生活関連施設等を共用し、運営事業者が入居者と個室あるいはベッド単位で居住に関する契約を結ぶ住居。1 ヶ月以上の継続居住を前提とする」と定義している。

[9] マルチハビテーションは、端的に言えば、２つ以上の生活拠点を持つこと、「multi（多くの）・habitation（住居）」である。この用語は昭和 62 年に閣議決定された第 4 次全国総合開発計画の中で、大都市の住宅問題対策の 1 つとして提案されたことが始まりである。また平成 13 年度には総務省自治行政局過疎対策室で「過疎地域におけるマルチハビテーションに関する調査」を実施、平成 15 年度には「過疎地域における交流居住の促進方策に関する調査研究」を行っている。現在、マルチハビテーションのことを総務省では「交流居住」と呼び、「都市住民が、都市と田舎の両方に滞在拠点を持ち、双方を仕事や余暇で使い分け、地元の方達との交流を楽しみながら生活するという新しいライフスタイル」と定義している。

[10] いわゆる「民泊」は、住宅宿泊事業法（平成 30 年 6 月 15 日施行）によれば、「住宅」に「宿泊」する「住宅宿泊事業」として定義づけられており、旅館業法で定める旅館やホテルに宿泊することではない。住宅宿泊事業を営む者は「住宅宿泊事業者」として同法第三条第一項の届出が必要である。

6. 指標

本計画では各基本方針に指標を設けます。なお目標達成時期は計画期間の期末とし、中間段階で経過を把握し、適宜見直しを行うものとします。

基本方針	指標	定義	従前値	目標値
①空家等の適切な管理の促進	登記実施件数	市の働きかけにより、登記を実施したと報告があった件数（累積値）	0 件	10 件
②空家等に対する措置	特定空家等認定件数	特定空家等と認定した件数（累積値）	0 件	10 件
③空家等の有効活用	空家バンク成約件数	空家バンク登録物件で賃貸又は売買の契約が成立した件数（累積値）	3 件	50 件
④空家等の対策・施策を進めるための民間活用	調査発注件数	本計画に関連した調査業務発注件数（累積値）	0 件	20 件

7.　スケジュール

本計画では以下のスケジュールにより、各施策を推進します。

	前期					後期				
年度	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39
(1)　空家等の適切な管理の推進										
①　市民に対する啓発	施策推進									
②　所有者等に対する啓発	施策推進									
③　地域との協働による適正管理の推進	体制整備		施策推進							
④　長期不在住宅に対する適正管理の推進	体制整備		施策推進							
(2)　特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処										
①　特定空家等の認定	随時認定									
②　必要な措置の助言等	随時実施									
③　市による応急措置の実施	随時実施									
(3)　空家等の活用及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進										
①　空家バンク事業の推進	施策推進									
②　空家等を活用した地域活性化の促進	体制整備	施策推進								
③　公共的施設等としての活用推進	体制整備		施策推進							
(4)　市民、民間事業者等との連携										
①　住民等からの空家等に関する相談への対応	随時実施									
②　専門知識と技術がある民間事業者との連携	随時実施									

8.　その他の空家等に関する対策

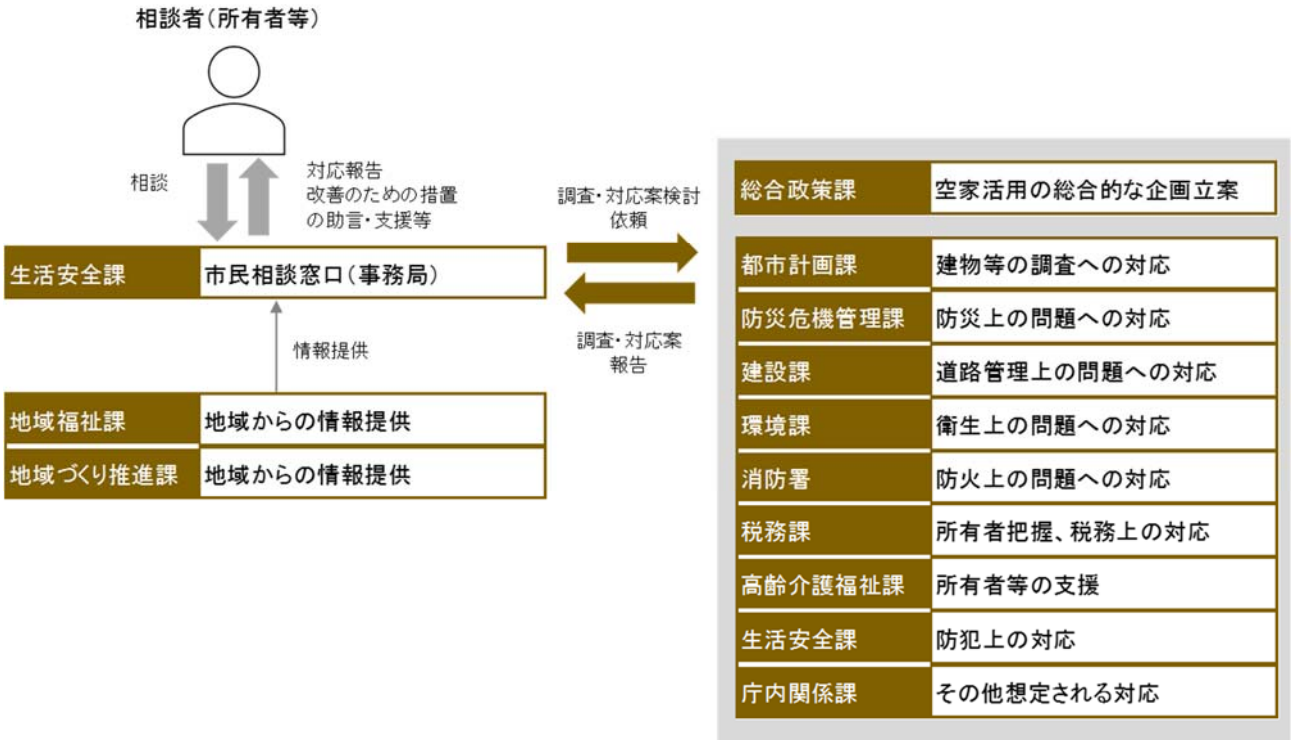
空家等の対策・施策は専門性が高く、法律や制度の動向にも注視する必要があるため、庁内関係各課のみならず、国・県及び県内市町村の空家等対策・施策担当課と連携し、本計画の見直し等により、実効性のある対策・施策を推進するよう努めます。

9.　実施体制

(1)　当面の体制

空家に関する情報提供は、主に市民から発せられます。まず、相談者に対しては生活安全課が相談窓口となり、物件及び所有者の状況についての初期調査を行います。その調査結果に基づき、生活安全課（事務局）から関係各課へ調査等を依頼します。関係各課はそれぞれの役割に基づき、調査等を行い、対策案等を事務局へ報告し、事務局は所有者等へ改善のため措置の助言等を行います。

なお、関係各課の総合調整として、庁内検討会を設置し、空家等対策協議会と連携して、対策・施策を推進します。



当面の実施体制

(2)　目指すべき体制

包括的に空家の対策・施策を推進するための庁内の幹部級から構成される「空家等対策連絡調整会議」を設置し、相談対応から具体的な措置まで一貫して推進する事務局体制を整備することを目指します。

なお、対策・施策の推進にあたっては、空家等対策協議会のほか、専門家・学識者、宅地建物取引業者、建築士、調査会社、地域団体・NPO、市民等と連携し、効率的・効果的に進める体制を整備することを目指します。

参考資料

10.1　空家等対策の推進に関する特別措置法

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）

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

（空家等の所有者等の責務）
第三条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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ものとする。

（市町村の責務）
第四条　市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）
第五条　国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

２　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
二　次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
三　その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

３　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

４　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条　市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

２　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二　計画期間

三　空家等の調査に関する事項

四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六　特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七　住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八　空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

３　市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

４　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条　市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

２　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

３　前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条　都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条　市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

２　市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等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のために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

３　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するた

めに所有し、又は管理するもの（周辺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。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

２　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

３　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

４　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

５　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

６　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

７　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じよう

とする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9　市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10　第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12　前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15　前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとす

る。

（過料）

第十六条　第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

２　第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附　則

（施行期日）

１　この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

２　政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

10.2　釜石市空家等の適正管理に関する条例

釜石市空家等の適正管理に関する条例

（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、市の区域内に存する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寄与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。

（空家等の所有者等の責務）

第3条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市の責務）

第4条　市は、空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（立入調査等）

第5条　市長は、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並びに第8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条の規定による立入調査等（以下「立入調査等」という。）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判断されるときは、第10条に定める釜石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14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、特定空家等が適切な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、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項の規定による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14条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは同条第10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適切な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。

（応急措置）

第8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、又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、又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、通知すべき所有者等の氏名又はその所在を確知することができない場合にあっては、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があったものとみなす。

3　市長は、第1項の措置を行ったときは、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9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6条第1項の規定により、空家等対策計画を作成するものとする。

（空家等対策推進協議会）

第10条　法第7条第1項の規定により、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、釜石市空家等対策推進協議会を置くこととし、必要な事項は別に定める。

（補則）

第11条　この条例に定めるもののほか、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、平成30年4月1日から施行する。

10.3　釜石市空家等の適正管理に関する条例施行規則

釜石市空家等の適正管理に関する条例施行規則

（趣旨）

第1条　この規則は、釜石市空家等の適正管理に関する条例（平成30年釜石市条例第2号。以下「条例」という。）の実施に関し必要な事項を定めるものとする。

（立入調査等）

第2条　条例第5条の規定により実施する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9条第3項の規定による立入調査の通知は、空家等立入調査実施通知書（様式第1号）により行うものとする。

2　法第9条第4項に規定する身分を示す証明書は、空家等立入調査員証（様式第2号）によるものとする。

（認定及び取消しの通知）

第3条　条例第6条第2項の規定による特定空家等の認定の通知は、特定空家等認定通知書（様式第3号）により行うものとする。

2　条例第6条第3項の規定による特定空家等の認定の取消しは、特定空家等認定取消通知書（様式第4号）により行うものとする。

（勧告、命令等）

第4条　条例第7条第1項の規定により実施する法第14条の措置は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める勧告書等により行うものとする。

(1)　法第14条第2項の勧告　勧告書（様式第5号）

(2)　法第14条第3項の命令　命令書（様式第6号）

(3)　法第14条第4項の通知　命令事前通知書（様式第7号）

(4)　法第14条第9項及び行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「代執行法」という。）第3条第1項の戒告　戒告書（様式第8号）

(5)　法第14条第9項及び代執行法第3条第2項の代執行令の通知　代執行令書（様式第9号）

(6)　法第14条第9項及び代執行法第4条の証票　執行責任者証（様式第10号）

(7)　法第14条第11項の標識　標識（様式第11号）

（応急措置）

第5条　条例第8条第2項の規定による通知は、応急措置通知書（様式第12号）により行うものとする。

（補則）

第6条　この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附　則

この規則は、平成30年4月1日から施行する。

様式第1号(第2条関係)

第　　号
年　　月　　日

様

釜石市長　　印

空家等立入調査実施通知書

空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項及び釜石市空家等の適正管理に関する条例第5条の規定により、下記のとおり空家等の立入調査を実施するので同法第9条第3項の規定により通知します。

ついては、所有者等の立会いが可能な場合は、本通知が到達した日の翌日から起算して５日以内に下記まで連絡してください。

記

1　立入調査を実施する空家等
　所在地
　用途
　所有者等の住所及び氏名

2　立入調査の趣旨及び内容

3　立入調査の日時　　年　　月　　日(　)　　時

4　立入調査担当者及び連絡先

様式第2号(第2条関係)

(表)

第　　号

空家等立入調査員証

所　　属

職　　名

氏　　名

生年月日

上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項及び釜石市空家等の適正管理に関する条例第5条の規定による立入調査を行う権限を有する者であることを証明する。

年　　月　　日発行(　　年　　月　　日まで有効)

釜石市長　　印

(裏)

釜石市空家等の適正管理に関する条例(抄)

(立入調査等)

第5条　市長は、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並びに第8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条の規定による立入調査等を行うものとする。

注意

1　本証は、空家等の立入調査を行う場合には、必ず携帯しなければならない。

2　本証は、関係人の請求があったときは、速やかに提示しなければならない。

3　本証は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

4　本証は、空家等立入調査員でなくなったときは、直ちに市長に返還しなければならない。

様式第3号(第3条関係)

第　　号
年　　月　　日

様

釜石市長　　印

特定空家等認定通知書

あなたが所有又は管理する空家等を釜石市空家等の適正管理に関する条例(以下「条例」という。)第6条第1項の規定により、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第2条第2項に規定する「特定空家等」に下記のとおり該当すると認定しました。

ついては、法第14条第1項及び条例第6条第2項の規定により、当該特定空家等の不適切な状態を解消するよう指導(助言)しますので、速やかに措置を実施してください。

記

1　対象となる特定空家等
　所在地
　用途
　所有者等の住所及び氏名

2　不適切な状態の内容

3　指導(助言)の内容

4　留意事項
(1)　上記2に記載する不適切な状態を解消した場合は、遅滞なく報告してください。
(2)　正当な理由なく不適切な状態を解消する措置をとらなかった場合には、法第14条第2項及び条例第7条第1項の規定により、当該措置をとることを勧告することがあります。
(3)　前号の勧告により、上記1に係る敷地が、地方税法第349条の3の2又は同法第702条の3の規定により、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様式第4号(第3条関係)

第　　号
年　　月　　日

様

釜石市長　　印

特定空家等認定取消通知書

あなたが所有又は管理する空家等を釜石市空家等の適正管理に関する条例第6条第1項の規定により空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当すると認定しましたが、必要な措置が実施され、不適切な状態を解消したことから同条例第6条第3項の規定により当該認定を取り消します。

記

1　対象となる特定空家等
　所在地
　用途
　所有者等の住所及び氏名

2　不適切な状態の内容及び措置の実施内容

様式第5号(第4条関係)

第　　号
年　　月　　日

様

釜石市長　　印

勧告書

あなたが所有又は管理する空家等を釜石市空家等の適正管理に関する条例(以下「条例」という。)第6条第1項の規定により空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認定し、対策を講じるよう指導してきましたが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに必要な措置をとるよう、法14条第2項及び条例第7条第1項の規定に基づき勧告します。

記

1　対象となる特定空家等
　所在地
　用途
　所有者等の住所及び氏名

2　勧告に係る措置の内容

3　勧告に至った事由

4　勧告の責任者

5　措置の期限

6　留意事項
(1)　上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
(2)　上記5の期限までに正当な理由がなく上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定により当該措置をとることを命ずることがあります。
(3)　上記1に係る敷地が、地方税法第349条の3の2又は同法第702条の3の規定により、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様式第6号(第4条関係)

第　　号
年　　月　　日

様

釜石市長　　印

命令書

あなたが所有又は管理する空家等を釜石市空家等の適正管理に関する条例(以下「条例」という。)第6条第1項の規定により空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認定したため、　　年　　月　　日付け　第　　号により、法第14条第3項及び条例第7条第1項の規定により命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知された措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がありませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1　対象となる特定空家等
　所在地
　用途
　所有者等の住所及び氏名

2　措置の内容

3　命ずるに至った事由

4　命令の責任者

5　措置の期限

6　留意事項
(1)　上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
(2)　本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定により、50万円以下の過料に処せられます。
(3)　上記5の期限までに上記2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期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項及び条例第7条第1項の規定により、当該措置について行政代執行の手続きに移行することがあります。

7　教示

(1)審査請求について

この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、釜石市長に対して審査請求をすることができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることができなくなります。

(2)取消訴訟について

この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日((1)の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日)の翌日から起算して6月以内に、釜石市を被告として(訴訟において釜石市を代表する者は釜石市長となります。)提起することができます。ただし、この処分があったことを知った日((1)の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日)の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日((1)の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決の日)の翌日から起算して1年を経過したときは、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

様式第7号(第4条関係)

第　　号
年　　月　　日

様

釜石市長　　印

命令事前通知書

あなたが所有又は管理する空家等を釜石市空家等の適正管理に関する条例(以下「条例」という。)第6条第1項の規定により空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認定したため、　　年　　月　　日付け　第　　号により必要な措置をとるよう勧告をしましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項及び条例第7条第1項の規定により、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第14条第4項の規定により、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定により、本通知の交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、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旨、申し添えます。

記

1　対象となる特定空家等
　所在地
　用途
　所有者等の住所及び氏名

2　命じようとする措置の内容

3　命ずるに至った事由

4　意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

5　意見書の提出期限

6　留意事項
　上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。

様式第8号(第4条関係)

第　　号
年　　月　　日

様

釜石市長　　印

戒告書

あなたに対し、　　年　　月　　日付け　　第　　号によりあなたの所有又は管理する下記の特定空家等の　　を行うよう命じました。この命令を　　年　　月　　日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第9項及び釜石市空家等の適正管理に関する条例第7条第1項の規定により、下記特定空家等の　　を執行しますので、行政代執行法第3条第1項の規定により戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定により、あなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1　対象となる特定空家等

所在地

用途

構造

規模　建築面積　　約　　㎡

　　延べ床面積　約　　㎡

所有者等の住所及び氏名

2　措置の内容

3　教示

(1)審査請求について

この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、釜石市長に対して審査請求をすることができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることができなくなります。

(2)取消訴訟について

この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日((1)の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日)の翌日から起算して6月以内に、釜石市を被告として(訴訟において釜石市を代表する者は釜石市長となります。)提起することができます。ただし、この処分があったことを知った日((1)の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日)の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日((1)の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決の日)の翌日から起算して1年を経過したときは、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

様式第9号(第4条関係)

第　　号
年　　月　　日

様

釜石市長　　印

代執行令書

年　　月　　日付け　　第　　号によりあなたの所有又は管理する下記の特定空家等を年　　月　　日までに　　するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第9項及び釜石市空家等の適正管理に関する条例第7条第1項の規定により、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法第3条第2項の規定により通知します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定により、あなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1　対象となる特定空家等

所在地

用途

構造

規模　建築面積　　約　　㎡

　　延べ床面積　約　　㎡

所有者等の住所及び氏名

2　代執行の時期

年　　月　　日から　　年　　月　　日まで

3　代執行の内容

4　執行責任者

5　代執行に要する費用の概算見積額

約　　円

6　教示

(1)審査請求について

この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月

以内に、釜石市長に対して審査請求をすることができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることができなくなります。

(2)取消訴訟について

この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日((1)の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日)の翌日から起算して6月以内に、釜石市を被告として(訴訟において釜石市を代表する者は釜石市長となります。)提起することができます。ただし、この処分があったことを知った日((1)の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日)の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日((1)の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決の日)の翌日から起算して1年を経過したときは、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

様式第10号(第4条関係)

(表)

第　　号

執行責任者証

所　　属

職　　名

氏　　名

生年月日

上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証明する。

年　　月　　日発行

釜石市長　　印

記

1　代執行をなすべき事項

代執行令書(　　年　　月　　日付け　　第　　号)記載

2　代執行をなすべき時期

年　　月　　日から　　年　　月　　日まで

(裏)

釜石市空家等の適正管理に関する条例(抜粋)

(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項の規定による助言又は指導をした特定空家等の状態が改善し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14条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは同条第10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。

注意

1　本証は、空家等の行政代執行を行う場合には、必ず携帯しなければならない。

2　本証は、関係人の請求があったときは、速やかに提示しなければならない。

3　本証は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

4　本証は、執行責任者でなくなったときは、直ちに市長に返還しなければならない。

様式第11号(第4条関係)

標識

下記の特定空家等の所有者等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第3項及び釜石市空家等の適正管理に関する条例第7条第1項の規定により措置をとることを命ぜられています。

記

1　対象となる特定空家等

所在地

用途

2　措置の内容

3　命ずるに至った事由

4　命令日

5　命令の責任者

6　措置の期限

様式第12号(第5条関係)

第　　号
年　　月　　日

様

釜石市長　　印

応急措置通知書

あなたの所有又は管理する空家等は、適切な管理が行われていないことにより、周辺住民、財物に損害を与え、又は与えるおそれがあり、その損害を予防し、又はその拡大を防ぐために緊急に措置を行う必要があるため、釜石市空家等の適正管理に関する条例第8条第1項の規定に基づき、下記のとおり応急措置を行いましたので、同条第2項の規定により通知します。

なお、措置に要する全ての費用を同条第3項の規定により、あなたに請求します。

記

1　措置物件

所在地

用途

構造

規模　建築面積　　約　　㎡

延べ床面積　約　　㎡

2　措置を講じた期日

年　　月　　日から　　年　　月　　日まで

3　措置の内容

4　執行責任者

5　措置に要した費用(請求額)

10.4　釜石市空家等対策推進協議会要綱

釜石市空家等対策推進協議会要綱

（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。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、釜石市空家等対策推進協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（所掌事務）

第2条　協議会は、次の各号に掲げる事項を所掌する。

(1)　空家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。）の作成及び変更に関すること。

(2)　空家等が法第2条第2項に規定する特定空家等に該当するか否かの判断の基準に関すること。

(3)　その他空家等対策の推進に関し必要と認めること。

（組織）

第3条　協議会は、7人以内の委員及び市長で組織する。

2　委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1)　地域住民を代表する者

(2)　法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者

(3)　その他市長が必要と認める者

（任期）

第4条　委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長）

第5条　協議会に会長を置き、市長をもって充てる。

2　会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

（会議）

第6条　会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2　会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

3　会議の議事は、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　市長が会議に出席できないときは、あらかじめ市長が指名する市の職員が会議に出席し、議事及び議決に加わることができる。

（意見の聴取等）

第7条　協議会は、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若しくは説明又は資料の提出を求めることができる。

（庶務）

第8条　協議会の庶務は、市民生活部生活安全課において処理する。

（補則）

第9条　この要綱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。

附　則

この要綱は、平成29年1月26日から施行する。

附　則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

10.5　岩手県空家等対策連絡会議　空き家等相談窓口一覧表（団体等）

岩手県空家等対策連絡会議　空き家等相談窓口一覧表（団体等）

項目	団体名	詳細	連絡先等
建築、まちづくり	一般社団法人岩手県建築士会	空家活用についての技術的助言　／　古民家等再生ついての技術的助言　／　建築なんでも相談　／　建物状況調査（インスペクション）	URL http://www.iwatekennchikushikai.ecnet.jp/ 電話 019-654-5777 E-mail iwa-ks@muse.ocn.ne.jp FAX 019-654-5777 郵便 020-0887 住所 岩手県盛岡市上ノ橋町1-50
建築	一般社団法人岩手県建築士事務所協会	リフォーム、リノベーション、建物状況調査（インスペクション）	URL http://www.hukkoujuutaku.sakura.ne.jp/iwajk 電話 019-651-0781 E-mail iwajk@estate.ocn.ne.jp FAX 019-651-8677 郵便 020-0016 住所 岩手県盛岡市名須川町18番16号建築会館
建築・利活用等	一般財団法人岩手県建築住宅センター	空き家のリフォーム、リノベーションに関する建築関連の相談	URL http://www.ikjc.or.jp/ 電話 0193-55-5742 E-mail － FAX 0193-55-5743 郵便 020-0045 住所 岩手県盛岡市盛岡駅西通1-7-1　いわて県民情報交流センター（アイーナ）2階
不動産	(一社)岩手県宅地建物取引業協会	空家の売買や賃貸に関すること。	URL http://www.iwate-takken.or.jp/ 電話 019-646-1111 E-mail － FAX 019-646-3939 郵便 020-0127 住所 盛岡市前九年一丁目9-30岩手県不動産会館内
不動産	公益社団法人全日本不動産協会岩手県本部	不動産(空家)の売買や賃貸に関すること	URL http://iwate.zennichi.or.jp 電話 019-625-5900 E-mail info@iwate.zennichi.or.jp FAX 019-622-4134 郵便 020-0872 住所 盛岡市八幡町1番9-101号
不動産、利活用	一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会	不動産については、価格・賃料水準の相談対応。利活用については、周辺地域の将来動向を見据えた相談対応。	URL http://www.kantei-iwate.jp/ 電話 019-604-3070 E-mail ihkk@kantei-iwate.jp FAX 019-622-8485 郵便 020-0022 住所 盛岡市大通1丁目3番4号
土地境界、建物の表題に関する登記	岩手県土地家屋調査士会	境界の調査・確認に関すること　／　建物の表題・変更・滅失登記	URL http://www.iwate-chosashi.jp 電話 019-622-1276 E-mail chousasi@helen.ocn.ne.jp FAX 019-622-1281 郵便 020-0816 住所 盛岡市中野一丁目20番33号
法律全般	岩手弁護士会	不動産,相続等,法律問題全般について対応可。	URL http://www.iwateba.jp/ 電話 019-651-5095 E-mail office@iwaben.jp FAX 019-623-5035 郵便 020-0022 住所 盛岡市大通1-2-1サンビル2階

項目	団体名	詳細	連絡先等
相続、登記、不動産、成年後見	岩手県司法書士会	相続や売買等による登記の名義変更　／　遺産分割調停の申立て・財産管理人選任の申立て・相続放棄の申立て　／　成年後見・任意後見等の申立て	URL http://iwate-shiho.jp 電話 019-622-3372 E-mail xli01552@nifty.ne.jp FAX 019-653-2427 郵便 020-0015 住所 盛岡市本町通二丁目12番18号
建築、相続、解体、事業、起業	岩手県行政書士会	建設業許可申請、相続手続、解体業許可　／　申請・産廃処理業許可申請、各種許認可　／　申請、会社設立	URL http://iwate-gyosei.jp/ 電話 019-623-1555 E-mail info@iwate-gyosei.jp FAX 019-651-9655 郵便 020-0024 住所 岩手県盛岡市菜園一丁目3番6号農林会館5階
融資	株式会社岩手銀行	空き家のリフォーム、リノベーションに関する資金の相談	URL https://www.iwatebank.co.jp/index.html 電話 019-623-1111 E-mail ibk-kc@iwatebank.co.jp FAX 019-622-1266 郵便 020-8688 住所 盛岡市中央通一丁目2番3号
利活用、起業、融資	東北銀行	空き家を利活用した、リノベーション事業に対する事業計画策定支援や融資	URL http://www.tohoku-bank.co.jp/ 電話 019-651-6161 E-mail jiro@tohoku-bank.co.jp FAX 019-653-1757 郵便 020-0023 住所 岩手県盛岡市内丸3番1号
融資	北日本銀行	空き家のリフォーム等に関する資金の相談	URL http://www.kitagin.co.jp 電話 019-653-1111 E-mail － FAX 019-624-7140 郵便 020-8666 住所 岩手県盛岡市中央通一丁目6番7号
融資	日本政策金融公庫盛岡支店	空家のリノベーション等に関する資金の相談。　／　小規模企業向けの小口資金や新規開業資金など(国民生活事業)　／　中小企業向けの長期事業資金など(中小企業事業)　／　農林漁業や食品産業向けの事業資金など(農林水産事業)	URL https://www.jfc.go.jp/ 電話 019－623－4376（国民生活事業） 019－623－6125（中小企業事業） 019－653－5121（農林水産事業） E-mail － FAX 019－625－5073（国民生活事業） 019－623－6577（中小企業事業） 019－654－5263（農林水産事業） 郵便 020-0024 住所 盛岡市菜園2-7-21
融資	住宅金融支援機構東北支店	フラット35リノベを含むフラット35全般の相談対応	URL http://www.flat35.com/index.html 電話 022-227-5030 E-mail Nasukura.3hr@jhf.go.jp FAX 022-227-5095 郵便 980-0812 住所 宮城県仙台市青葉区片平1-3-18

釜石市空家対策計画

作成　平成 30 年 3 月
発行　岩手県釜石市
編集　釜石市市民生活部生活安全課
〒026-8686
岩手県釜石市只越町 3 丁目 9 番 13 号
電話　0193-27-8451
FAX　0193-22-2702
ﾎｰﾑﾍﾟｰｼﾞｱﾄﾞﾚｽ
http://www.city.kamaishi.iwate.jp/