

北上市空家等対策計画



北上市

令和8年度～令和12年度

北上市

目次

はじめに 空き家とは／北上市空き家等対策計画とは

第1章 空き家等対策の背景

- 1-1 空き家等が及ぼす影響 …… 5～6
- 1-2 空き家の現状 …… 7～10
- 1-3 空き家等対策の推進に関する特別措置法について …… 11～14

第2章 計画の目的と理念

- 2-1 計画の目的 …… 15
- 2-2 計画の理念 …… 15

第3章 計画の枠組み

- 3-1 対象地区・目標年次 …… 16～17
- 3-2 推進体制 …… 17

第4章 計画の検証

- 4-1 これまでの空き家対策の実施状況 …… 18～19
- 4-2 空き家関係補助金の実施状況 …… 19
- 4-3 従前計画の目標と計画期間における実績 …… 20

第5章 空き家等に対する方針と施策

- 5-1 増やさず、手を入れ、なるべく使う …… 21
- 5-2 「まだまだ使える空き家等」を使っていく …… 21
- 5-3 「不良化した空き家等」へのアプローチ …… 22
- 5-4 空き家等対策に関する基本的な方針 …… 23
- 5-5 空き家等対策に関する施策 …… 24～28

第6章 計画期間内における成果目標

- 6-1 必要な周知啓発や相談体制の充実は図られているか …… 29
- 6-2 空き家の利活用の促進が進んだか …… 29
- 6-3 特定空き家等及び管理不全空き家等が改善されたか …… 30

第7章 北上市空き家等対策条例

- 北上市空き家等対策条例 …… 31～36

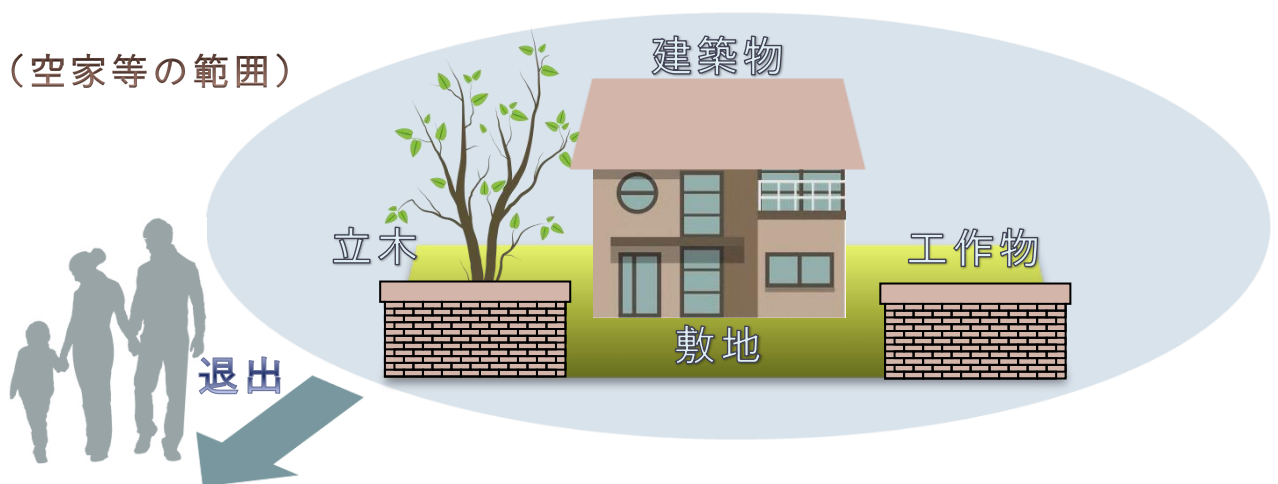
はじめに 空き家とは / 空家等対策計画とは

1 空き家とは

建物（建築物）は「一戸建ての住宅」「共同住宅」「店舗兼用住宅」「飲食店」「事務所」などに分類され、通常はその用途に沿って、居住や営業などに使用されていますが、何らかの理由によってこうした使用がされなくなった建物（建築物）は「空き家」になります。

国においては、平成26年11月27日「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「空家等対策特措法」と呼びます。）が成立し、同法は空き家について、「居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地」と定義し、これを「空家等」としました。

空家等対策特措法を含め、各種の調査や研究において「空き家」の定義はさまざまに存在しますが、この計画においては概ね「現に使用がされていない建築物と附属物、その敷地」とします。また、この計画の中では「空き家」のことを「空家等」と表記します。



2 空家等対策計画とは

この計画は、北上市の空家等対策事業を総合的に推進するため定めたもので、その内容は、空家等の発生予防から活用等、危険な空家等への対策まで総合的なものとなります。

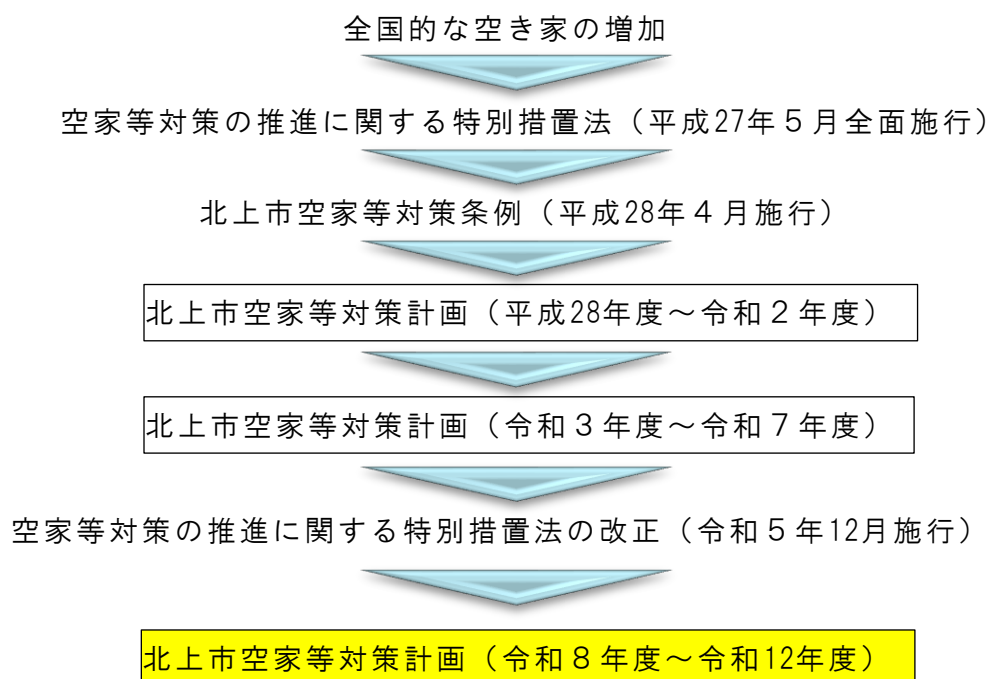
平成26年に空家等対策特措法が成立し、全国的に空家等対策の枠組みが整備されました。これを受け、北上市では平成28年に「北上市空家等対策条例」（以下、条例といいます。）を制定し、同年に初めて「北上市空家等対策計画」を策定しました。これにより、北上市の空家等対策事業は法的根拠を持ち、実効性を伴うものとなり、体系的な取り組みが可能となりました。

今回の改定の背景には、近年の空家等数の増加と、その傾向が今後も続く予想される現状があります。令和5年度に実施された総務省の住宅・土地統計調査によれば、全国的に空き家率は上昇傾向にあり、少子高齢化や人口減少により、空き家問題は今後さらに深刻化することが予想されます。

加えて、令和5年の空家等対策特措法改正により「管理不全空家等」への対応が制度化され、令和6年4月からは不動産登記法改正により相続登記義務化が施行されるなど、目まぐるしく変化する法制度に対応する必要があります。

本計画は、こうした課題に対応し、北上市の空家等対策事業を法的根拠に基づき実効性あるものとするための指針となります。利活用の促進や危険空家等への対応を体系的に進めるとともに、関係機関や地域住民との連携を強化し、空き家問題解決に向けた共通認識を形成する役割も担っています。

今回の改定は、平成28年の策定及び令和3年度の改定、令和6年度の一部改定に続き、令和8年度からの5年間を目標期間とし、法改正や社会情勢の変化に即した、より効果的な施策を推進するためのものです。



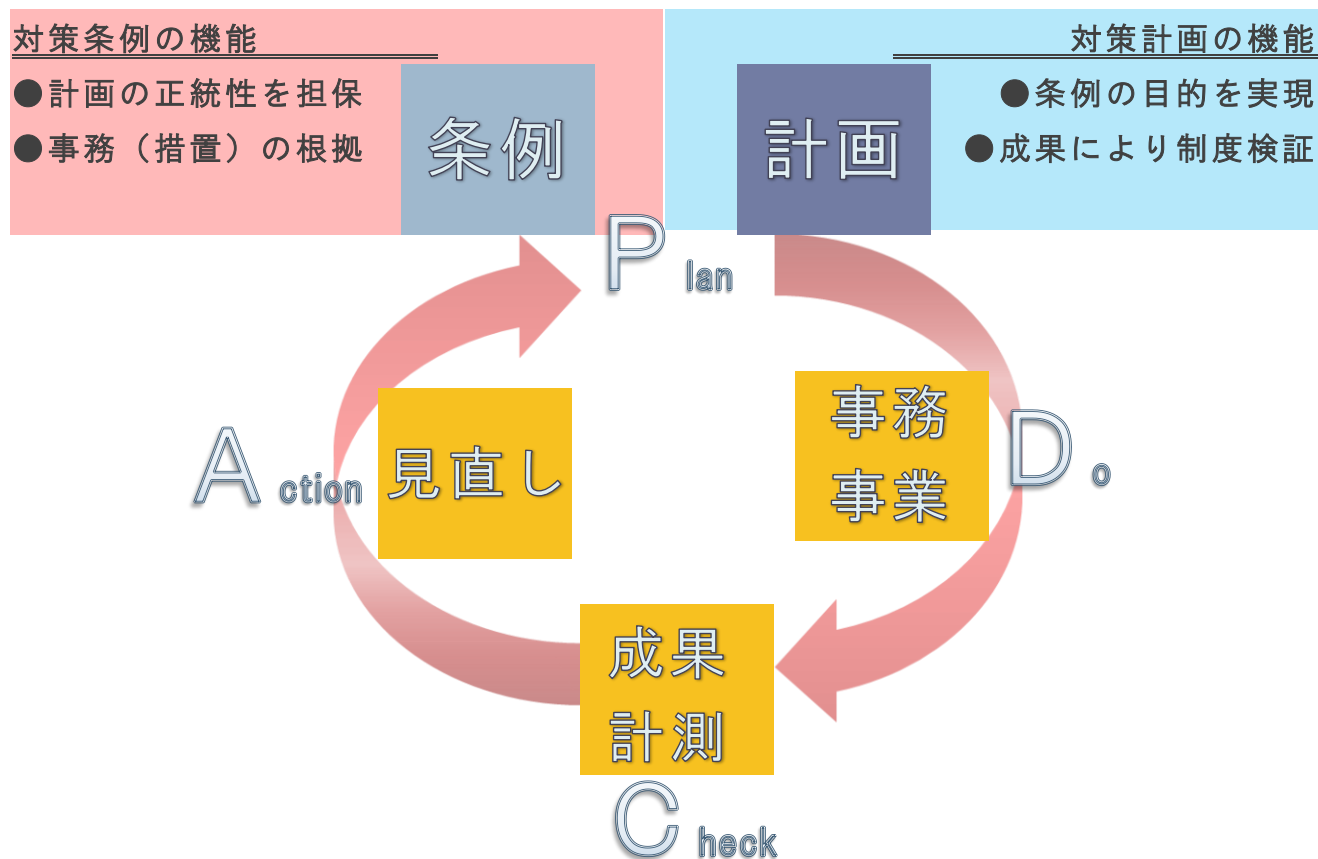
3 計画の成果の計測と検証

計画は定期的に見直しを行うことが必要です。計画の見直しにあたっては計画の根拠法規となる条例の見直しまでを含めて検討することとします。

この見直しの根拠のひとつとして、計画の目標年次における成果指標を設定し、目標年次が経過した後、成果の計測をします。

それぞれの施策の効果が薄い場合や、施策に不足がある場合は計画の改定作業の中で検討し、さらに法的な根拠をもって制度を整える必要が生じた場合は、条例改正を検討します。

制度や事務事業の根拠となる条例と、制度や事務事業の実施のための計画は、今後のPDCAサイクル（計画⇒実行⇒確認⇒見直し）の中で同時に見直しをしていくこととなります。特に成果計測にあたるチェック機能は、北上市空家等対策審議会への諮問等により実施します。



第1章 空家等対策の背景

1-1 空家等が及ぼす影響

管理されていない空家等は周辺に悪影響を及ぼす。

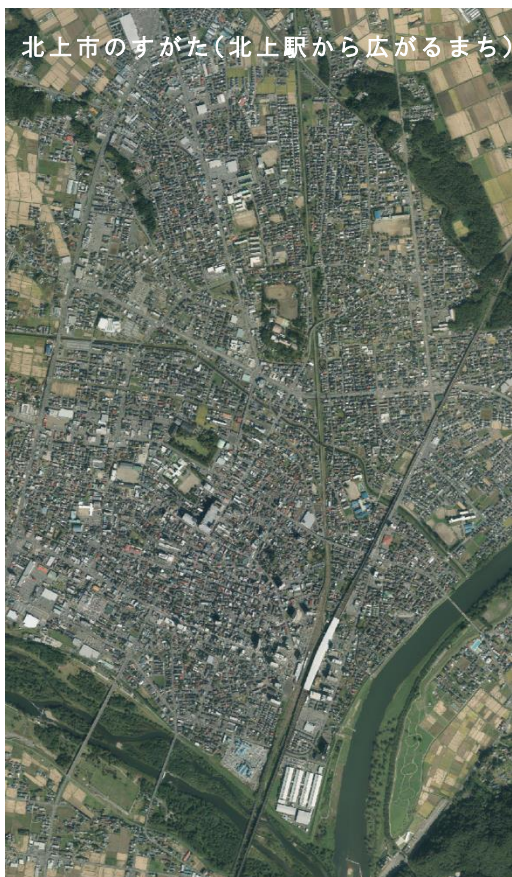
管理されていない状態にある空家等の問題とは、こうした空家等が周辺環境へ及ぼすさまざまな悪影響にあると言えます。

空家等は、適切に維持管理や修繕が行われない状態が長期間にわたることにより、老朽化・腐朽化が進み、これが著しく進行した空家等は、建物の倒壊や部材の脱落・飛散、ごみ・動物・危険物質による衛生上の問題の発生、落書きや植物の繁茂等による景観悪化などを引き起こし、周辺住民の安全な暮らしを脅かしたり、周辺の宅地等の資産価値を大きく損なったりすることとなります。



このように、空家等が管理されていない状態が続くと、その空家等自体の資産価値が低下するだけでなく、さまざまな面で周辺に悪影響を及ぼすことが広く認知されています。また、こうした空家等の問題が地域社会の中で頻繁に発生するようになったことから、空家等の問題は身近で、かつ深刻な社会問題として捉えられるようになりました。

空家等は広くまちの価値を損なう。



北上市は、道路、公園、下水道などの都市施設整備、土地区画整理事業などの市街地開発事業によって市街地を整備し、宅地や住まいを供給する民間開発事業とともに居住の場としてのまちを形成し、住宅ストックを蓄積しながら人口を増やし、発展してきました。

こうした中、クローズアップされてきた空家等の問題は、整備されたまちを虫食い状にし、周辺へ悪影響を及ぼしながら、結果として広くまちの価値を損なっていくものです。

空家等の諸問題は、周辺住民にとっては保安上や衛生上など生活環境の問題であり、また地域にとっては周辺環境の悪化による地域の活力低下の問題と言えます

一方、都市環境の問題としては、市街地拡大の抑制基調にある都市政策下で、新規供給住宅の受け皿

として、いかに環境を維持し、更新を促進し、「まちや地域の価値」を保つかという課題があります。こうした視点から、空家等の適切な管理や利活用は、単なる個別の建物対応にとどまらず、都市の持続可能性を確保するための重要な要素と位置づけられます。

これまでの計画期間において、北上市では北上市空き家バンクの運用や空き家解体補助制度の創設、相談窓口の設置など、空家等対策を積極的に進めてきました。その結果、補助金の認知が進み不動産業者等と連携が取れるようになったほか、空き家バンクを通じた利活用事例も着実に増えてきました。これらの取り組みは、地域の安全性や景観の改善に寄与し、まちの価値を維持するうえで一定の成果を上げています。

しかしながら、空家等数全体は依然として増加傾向にあり、管理されていない空家等の通報件数も増加してきています。人口減少や高齢化の進行により、空き家問題は今後さらに深刻化することが予想されます。これまでの取り組みで改善された部分はあるものの、まちの形成という観点では、空家等の発生抑制や住宅ストックの有効活用に関してはさらなる強化が必要となってきます。空き家問題は、都市政策と密接に関係し、地域の魅力や居住環境の質を左右する重要な課題となっています。

今後は、空家等対策を地域の価値を高める戦略として深化させ、住宅ストックの質を向上させながら、持続可能な居住環境を形成することが求められます。具体的には、危険空家等の除却や管理不全空家等への対応を徹底するとともに、空家等の利活用を促進し、移住・定住や子育て世帯の受け入れなど、地域活性化につながる施策を強化します。

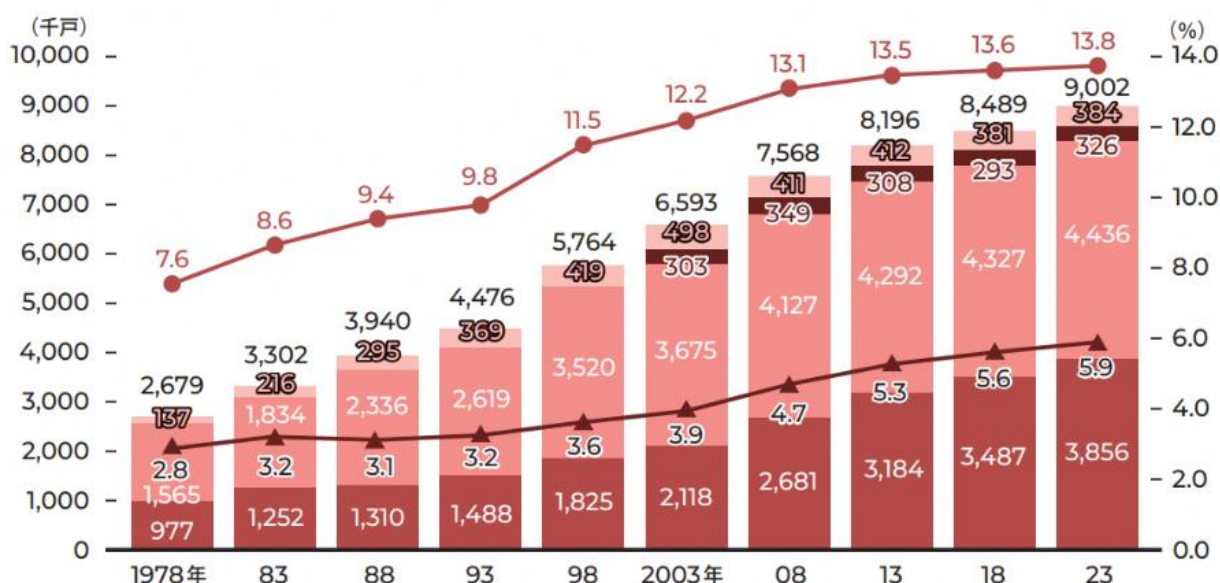
こうした取り組みにより、北上市住生活基本計画で掲げている「安全・安心で快適な住環境の形成」と、「持続可能なまちづくり」を実現していきます。

1-2 空家等の現状

全国的に空家等は増えている。

空家等の問題が身近で深刻な問題となった背景には、近年、北上市を含む多くの地域で空家等が増加していることが大きく関係しています。

総務省統計局が5年に一度行う全国的な調査である住宅・土地統計調査の令和5年（2023年）の結果では、この空家等数の増加傾向が引き続き示されました。



総務省統計局「明日への統計 2025」より

具体的には、前回の平成30年（2018年）の調査結果に比べると、全国で住宅総数が264万戸（4.2%）増加したのに対し、空家等が37万戸（6.0%）増加したほか、空き家率（総住宅数に占める割合）は0.2ポイント増加し、**13.8%**となったことが分かりました。

この調査における「空家等」は、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」「その他の住宅」に分類されます。「その他の住宅」は、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅その他分類が困難な住宅等のことで、管理不全が懸念される空家等の背景的数字とも捉えられます。また、これらの数字の増加は、空家等の問題の拡大を示すものと捉えられます。

なお、空家等のうち「その他の住宅」が占める割合は全国で1.7ポイント増加し、**42.8%**となっています。

北上市内の住宅数、空家等数

令和5年住宅・土地統計調査によれば、北上市における住宅数（ストック数）は、平成30年と令和5年の総数を比較すると増加していることが分かります。

また、空家総数は6,210戸、空家率は13.5%で、前回調査（平成30年）に比べ、空家総数は1,150戸、空家率は3.4%減少しています。このうち、二次的住宅を除いた実質的な空家数は2,210戸、その空家率は4.8%となっています。

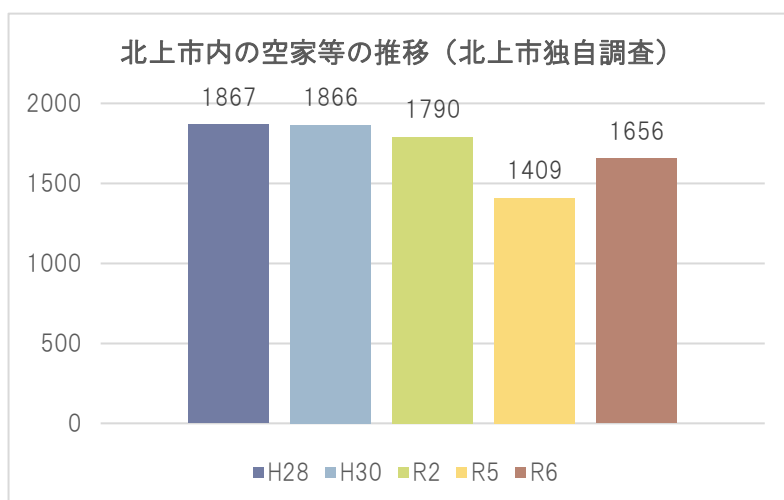
住宅・土地統計調査の結果を基に岩手県内19市町の空家等率を測定すると、北上市は全19市町中17位、全14市中12位の空家等率となっています。（上位ほど空家等率が高いもの。）

年度	区分	住宅総数（戸）	居住世帯のない住宅【空き家総数】		二次的住宅（別荘、賃貸用、売却用など（戸）		実質的な空き家【その他住宅】	
			（戸）	空き家率	（戸）	空き家率	（戸）	空き家率
H30	全国	62,407,400	8,488,600	13.6	5,001,400	8.0	3,487,200	5.6
R5	全国	65,046,700	9,001,600	13.8	5,145,500	7.9	3,856,000	5.9
	比較	2,639,300	513,000	0.2	144,100	▲ 0.1	368,800	0.3
H30	岩手県内	579,300	93,500	16.1	43,300	7.5	50,200	8.7
R5	岩手県内	579,400	100,400	17.3	46,300	8.0	54,100	9.3
	比較	100	6,900	1.2	3,000	0.5	3,900	0.7
H30	北上市	43,670	7,360	16.9	5,080	11.6	2,270	5.2
R5	北上市	46,140	6,210	13.5	4,000	8.7	2,210	4.8
	比較	2,470	▲ 1,150	▲ 3.4	▲ 1,080	▲ 3.0	▲ 60	▲ 0.4

【住宅統計調査及び住宅・土地統計調査（総務省統計局）より】

一方、北上市が独自調査により把握している空家等の数は、平成28年(2016年)は1,867戸、平成30年(2018年)は1,866戸、令和2年(2020年)は1,790戸、令和5年(2023年)は1,409戸、令和6年(2024年)は1,656戸となっています。

減少傾向にあった空家等数でしたが、令和6年度に実施した独自調査で再確認した結果、令和5年度と比較し空家数は増加しました。こうした空家等数の増加を防ぐため本計画で規定する施策により対策を図っていきます。

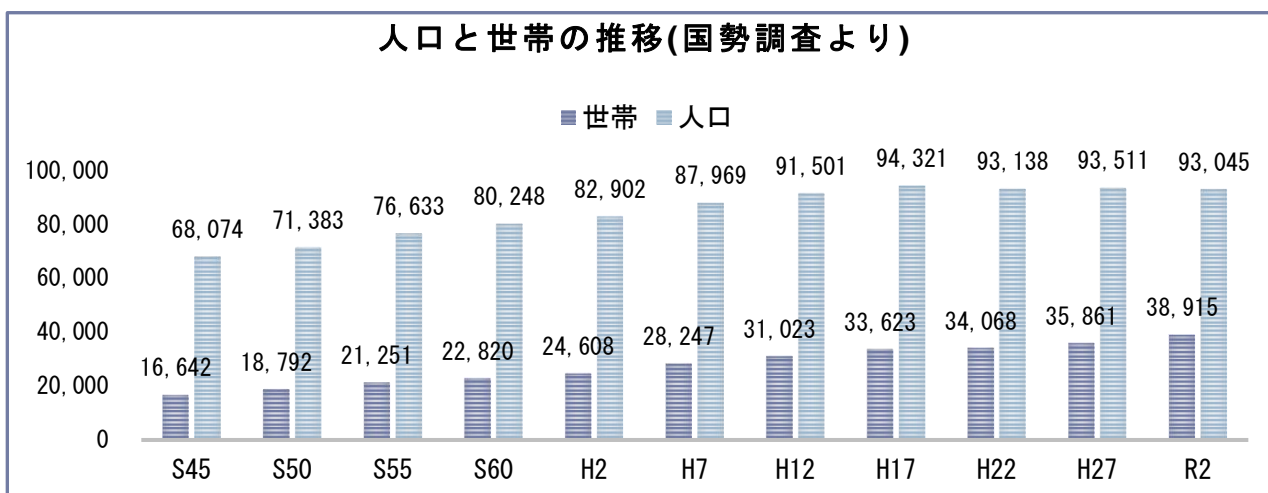


北上市内の人口、世帯数等の推移

住民基本台帳における人口は、平成17年（2005年）の94,321人をピークに減少傾向にあります。

年齢構成では、老年人口（65歳以上）の割合は高まっており、平成7年（1995年）は16.1%、平成17年（2005年）では20.5%でしたが、令和6年（2024年）では28.4%となっています。年少人口（0～14歳）の割合は緩やかな減少傾向が続くのに対し、老年人口（65歳以上）の割合は増加傾向が続き、令和12年（2030年）には北上市の全体人口の30%以上、2045年には40%程度にまで増加すると見込まれています。生産年齢人口（15～64歳）は平成17年（2005年）まで増加傾向が続きましたが、平成22年（2010年）に減少に転じました。

世帯数は、令和6年（2024年）現在で42,027世帯と年々増加していますが、1世帯当たり人員は2.16人と令和2年（2020年）比で0.23人減少しており、核家族化が進行しています。

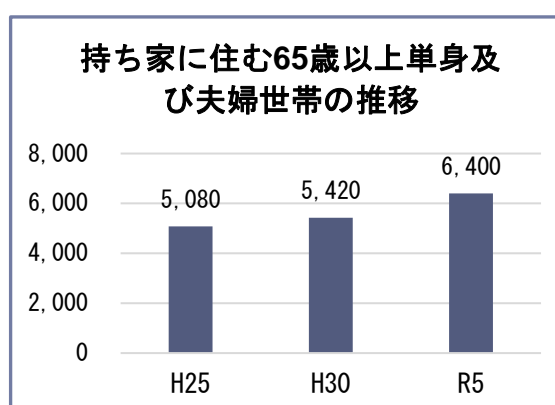


それと同時に高齢者のみが生活する単身あるいは夫婦のみ世帯は、どんどん増えています。

家屋が比較的古く、現在の居住者の次の世代がすでに別の場所に居を構えている場合は、その住宅は次の使用者を確保しにくくなり、結果として、空家等となる可能性が高まります。

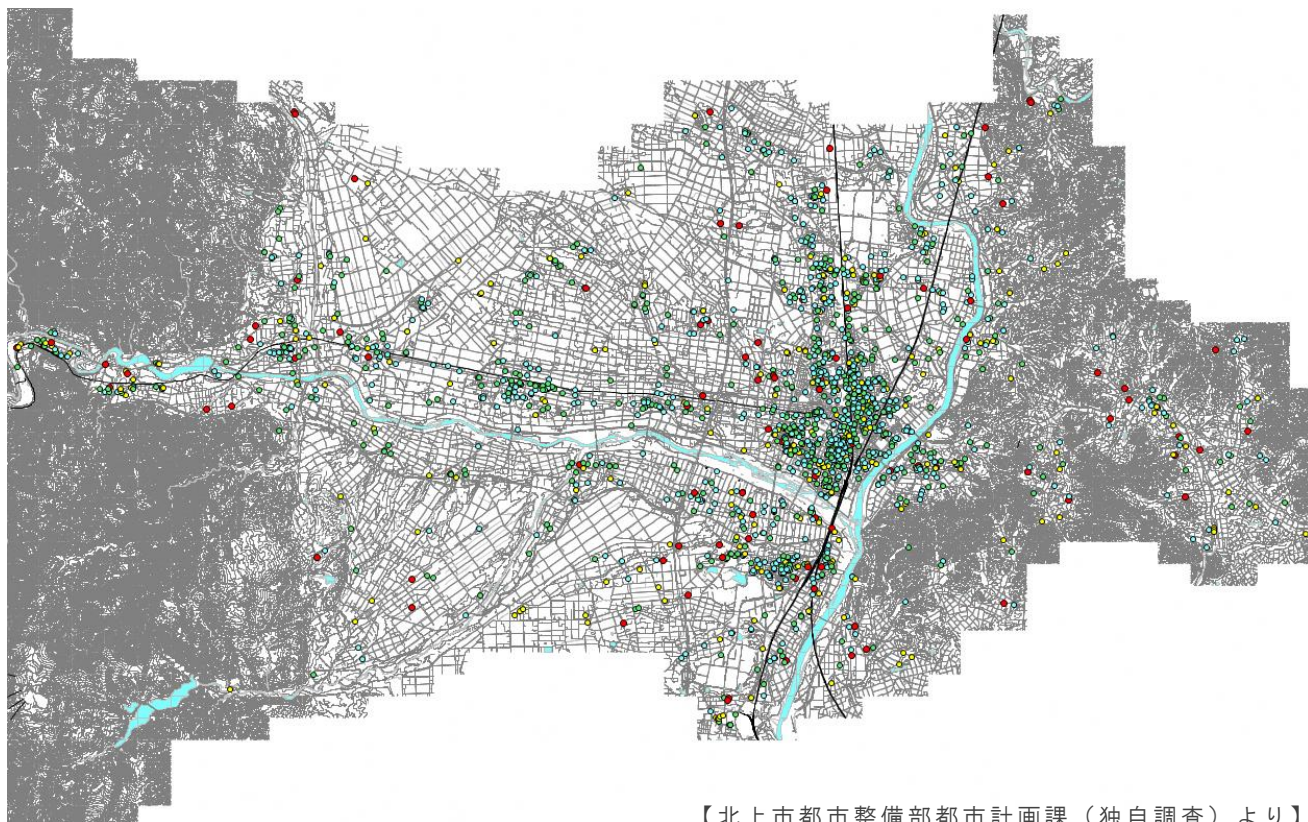
一方、住宅ストックは、増えています。ストックを建築年別に見てみると、大量の供給が集

中して行われた時期が70年代半ばと90年代半ばなど複数あり、一群の住宅が朽化により使用に耐えうる時期を過ぎたとき、居住者が退出し、大量の空家等が発生す可能性があります。



空家等は北上市内の各地域に広く存在している（独自調査）

【2024年時点の北上市内の空家等分布（イメージ）】



【北上市都市整備部都市計画課（独自調査）より】

北上市内の空家等は、密集度等に比例して中心地域ほど多くなるものの、おおよそ市域全域に広く分布していることが分かります。

また、空家等が抱える問題は、それぞれの空家等によりさまざまであり、深刻度もそれぞれ違います。加えて、散居型の農家住宅が多い地域と、道路が未整備である程度家屋が密集している地域では、空家等の問題の周辺への影響の深度が変わります。

1-3 空家等対策の推進に関する特別措置法について

空家等対策特措法は、平成27年（2015年）5月26日に全面施行され、令和5年（2023年）6月14日に交付された改正法（令和5年法律第50号）により、「管理の確保」、「活用拡大」、「特定空家等の除却等」の3本柱で対応が強化されました。

空家等対策特措法は、全国的な空家等の問題の発生と、各基礎公共団体における独自条例等による空家等対策の取組みを受けて立法されたもので、以下の内容を主に規定しています。また、北上市空家等対策条例においても、必要な措置を講ずることができるよう法の規定を反映しています。

1 空家等の所有者等の管理責務

空家等の所有者又は管理者に対し、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めるとともに、国また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ものとされています。【法第5条関係】

条例では、所有者等は空家等の適切な管理に努め、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないようにすること、並びに北上市が講ずる施策に協力することが規定されています。【条例第3条関係】

2 北上市による施策の実施責務

市（法文上は市町村。このページにおいて以下同じ。）に対し、空家等対策計画の作成やこれに基づく対策の実施その他必要な措置を講じるよう努めるものとする「事務の義務付け」が規定されています。【法第4条関係】

条例では、市長が空家等対策計画に基づき必要な措置を講じる責務を負うことを明記しています。これにより、法の規定を受けて市長の責務を具体化し、計画の実効性を担保しています。【条例第4条関係】

3 空家等対策計画に関する事項

北上市は、空家等に関する対策を実施するため、基本的な方針や空家等の調査、所有者による管理の促進、空家等の跡地の活用、特定空家等に対する措置、住民からの相談に対する対処その他の対策の実施に関する事項を記載した「空家等対策計画」を定めることができることとされています。【法第7条関係】

また、空家等の活用を通じ、地域における経済的・社会活動を促進することを目的に定める空家等活用促進区域が設定できることとなりました。促進区域には空家等の活用に関する基本的な事項や誘導用途等を定める空家等活用促進指針が定められることとなっており、接道義務の緩和や、用途規制の緩和などが可能となります。

条例では、計画に記載すべき事項として、対象地区、期間、調査、管理促進、跡地活用、特定空家等への措置、相談体制、発生抑止などを列挙しています。また、活用促進区域の指定手続や住民意見の反映、公表方法についても規定し、法の枠組みを補完しています。【条例第5条関係】

北上市では現時点では同区域の指定は行いませんが、今後の情勢を注視しつつ、必要に応じて指定等を行うことを検討することとします。

4 協議会に関する事項

北上市は、空家等対策計画の作成や変更、実施に関する協議を行うための、市長（法文上は市町村長。このページにおいて以下同じ。）が構成員となる協議会を組織することができることとされています。【法第8条関係】

条例では、「北上市空家等対策審議会」を設置し、計画の審議、特定空家等の認定、措置状況の確認、関係機関との連携などを所掌事項として明記しています。【条例第8条関係】

5 調査権及び情報の利用に関する事項

市長は、区域内の空家等の所在や所有者等を把握するための必要な調査を行うことができるほか、特定空家等への措置のための立入り調査ができることとされています。【法第9条関係】

また、市長は、空家等の所有者等に関するものについて、固定資産税の課税その他の情報を内部で目的外利用することができることとされています。【法第10条関係】

条例では、立入調査等の手続を明確化し、報告徴求、事前通知、身分証提示などの手順を規定しています【条例第12条関係】。固定資産税情報の利用については、法第10条に基づき、適正な管理のもとで運用します。

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する事項

適切な管理が行われず、そのまま放置すれば特定空家等になる恐れのある空家等を「管理不全空家等」として認定し、所有者等へ指導・勧告を行った上で、措置内容への対応がなされない場合は固定資産税の課税標準の特例の対象から除外することとされています【法第13条関係】。さらに、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、著しく景観を損なっている状態その他の不適切な状態にあると認められる空家等を「特定空家等」として、これらに対して市長が、指導・助言、勧告、命令、行政代執行といった措置を行うことができることとされています。【法第22条関係】

条例では、「空家等」「管理不全空家等」「特定空家等」を定義し、審議会の所掌事項として特定空家等の認定を明記しています。【条例第2条関係】

空家等対策特措法における特定空家等に対する措置等(イメージ)



第2章 計画の目的と理念

2-1 計画の目的

計画の目的 空家等対策に係る基本方針及び施策を定めること

この計画は、市内において増え続ける空家等が、危険、不衛生、景観悪化その他の深刻な影響を及ぼすおそれが高まっていることや、これまで整備してきたまちの価値を損なう強いおそれがあることから、空家等対策特別措置法第7条に定める事項のほか、空家等の未然の予防に関する事項を内容とし、北上市が行う空家等対策事業について必要な対策に関する基本的な方針（以下「基本方針」といいます。）と施策を定めることにより、北上市民の生命・財産を保護するとともに生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用の促進に資することを目的とします。

2-2 計画の理念

計画は、北上市が定める空家等対策事業の根幹となる次の3つを理念とします。

また、この理念は、北上市の空家等対策全体の政策方向性を明示し、基本的な方針や施策群を導く役割をするものとします。

理念 1

安全・健全なまちの維持

既成宅地の老朽化対策、更新の促進によるまちの安全の確保や住宅を中心とした建築物の健全化という側面から、都市の安全・環境・景観を保全し、良好な都市環境を維持する政策的視点により対策を構想します。

理念 2

住み続けられるまちづくり

都市計画マスタープランの将来都市像（あじさい都市）を共有しつつ、居住その他の場の確保や、地域活性化を、空家等の活用や更新により既成宅地の中で実現しようとする政策的視点により対策を構想します。

理念 3

民・官のパートナーシップと役割分担

中古住宅市場等における民間の事業活動と、行政が行う空家等の危険化対策等の役割分担を意識しつつ、所有者等と住宅取得希望者等のそれぞれのニーズを協働で把握・共有し、両者に最適なサービスを提供しようとする政策的視点により対策を構想します。

第3章 計画の枠組み

3-1 対象地区・目標年次

対象地区 市内全域



第1章の図2「北上市内の空家等分布（イメージ）」で参照したように、空家等の問題は市内に広く存在し、全域に分布していることから、空家等対策事業の方針・施策を総括的に定める対策計画は、市域全域をその対象としています。

一方、管理されていない状態にある空家等が周辺に及ぼす影響は地域によって変わってくることで、また、活用可能な空家等を利用した地域づくりの活動などの可能性、あるいは都市計画マスタープランに連結して策定される地域別構想に対する考え方などを反映して、地域ごとの支援メニューを展開できるよう研究を進めていきます。

目標年次 令和12年度（令和8年度～令和12年度）

計画期間は、この計画が施行される令和8年度から令和12年度までの5年間とし、最終年である令和12年度を目標年次とします。

空家等対策事業は、長期的な行政計画としてではなく、制度的枠組とその実効性、成果を計測し、必要な見直し・変更をPDCAサイクルに基づき行う必要があるため、中期的計画とするものです。

なお、社会情勢や社会環境等の変化に対応していくため、北上市における空家等の状況の変化や市民ニーズ、各種の関連計画等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行うこととします。

計画が対象とする「空家等」の種類

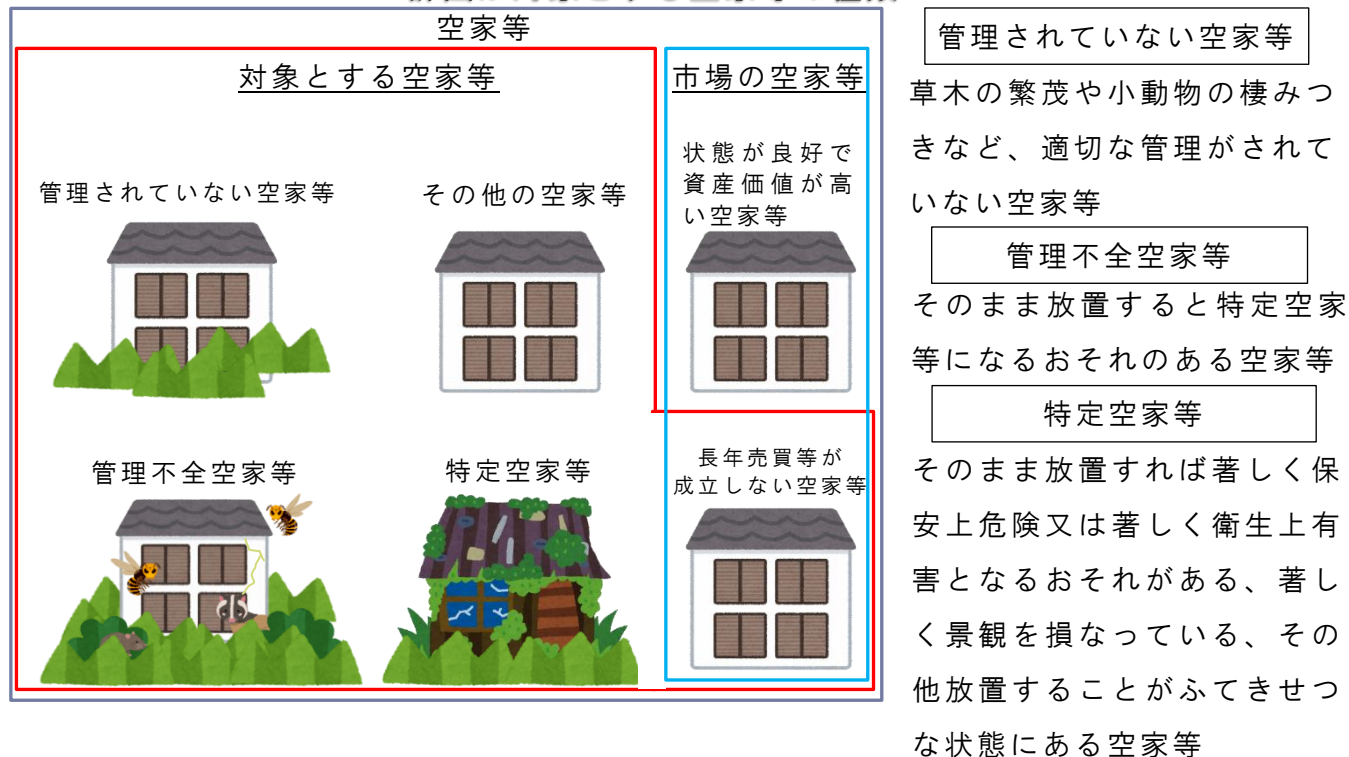
空家等対策特別措置法における用語は、「空家等」として、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」と定義されています。また、この空家等は建築物の用途が限定されていませんが、国又は地方公共団体が所有し、管理するものは除外されます。

総務省・国土交通省が空家等対策特措法第6条に基づいて定めた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）では、法文中の「常態である」とは「概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」とであると解釈されています。

しかしながら、年間を通して（1年間を通じて）「居住等の使用」（管理行為は除く）が無いことをもって「空家等」とした場合、措置等の緊急度の高い空家等に対して、必要な調査、行政指導やその他の措置が十分に行えない可能性があります。

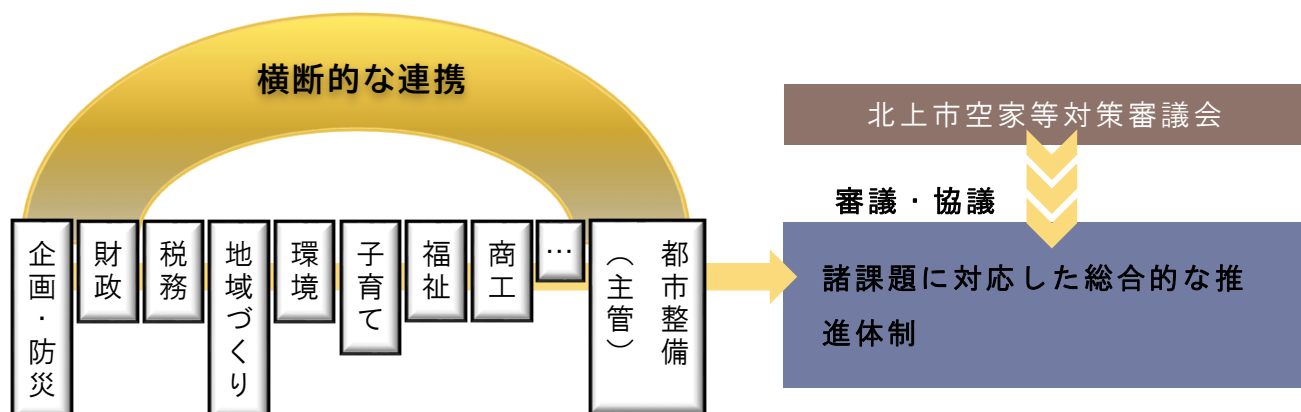
こうしたことから、この計画における「空家等」とは、「現に居住その他の使用がない建築物、附属工作物及びその敷地」として記載をします。ただし、管理不全空家等及び特定空家等に関する事項については、空家等対策特措法の規定により措置を講じていきます。

計画が対象とする空家等の種類



3-2 計画の推進体制

空家等対策の推進にあたっては、空家等の問題が広範かつ多分野にまたがることから、市内部における推進体制を横断的に展開することとし、都市整備部門を中心として、必要に応じて企画・防災、財政、税務、地域づくり、環境、子育て、福祉、商工等市庁内の各部門との連携を図りながら、総合的な推進体制を構築することとし、さらに空家等対策審議会を設置し、計画や事務事業の内容について審議・協議を行い客観性や適切性を外部の視点により担保します。



第4章 計画の検証

空家等対策計画により記載した事業の成果を計測し、PDCAサイクルに基づいて必要な見直しを図るため、これまでの実績等を踏まえ、計画の終期である令和12年度を目標とする数値指標を設けます。

なお、当該事業における数値指標は原則的に事業がどれほどの効果をもったかについての指標（アウトカム指標）としますが、補足的な指標として事務の実施状況（アウトプット指標）を追加して指標化します。

4-1 これまでの空き家対策の実施状況等

令和3年度から令和7年度までの空き家対策の実施状況等は次のとおりです。

項目	年度	R3	R4	R5	R6	R7	合計
条例・計画					一部改定	計画目標年次	—
空き家数		1,741	1,437	1,409	1,626		—
特定空家等		1	1		—	—	認定2件
代執行(略)		1	1(1)	—	—	—	代執行1件、略式代執行1件
即時執行		1	1	2	3	1	実施8件
安全措置		—	3	1	—	—	実施4件
相談対応		47	66	68	88	69	対応338件
相談会		0-0	1-2	1-3	1-8	2-5	5回18件
空き家バンク		52	58	76	94	109	延べ掲載109 /成約76件
相談支援員(サポ-タ-)養成講座		0	0	0	0	8	受講者数8人

前計画期間中では、空き家バンクや補助金制度の活用が非常に進み、空家等の流通・利活用に一定の成果が見られました。一方で、即時執行が必要なケース、すなわち所有者にコンタクトが取れない、または所有者が不明で管理されていない空家が増加しており、これらは防災・衛生・景観の観点から深刻なリスクを生じさせています。さらに、空家等に関する苦情件数も増加傾向にあり、住民の生活環境や安心感に影響を与えています。特定空家については、その都度認定・解決が進んでいるものの、管理が不十分な空家等の増加は地域全体の安全性や魅力を損なう要因となっています。

このことから、本計画では「管理不全空家等への対応」と「所有者等による利活用の推進」に新たな目標を設定し対策を講じていきます。

【相談会】



【空き家バンク】



【即時執行】



4-2 空き家関係補助金の実施状況

区分	解体補助	改修補助	整備補助	取得補助	除却補助
実施期間	令和2年度～	令和2年度～	令和4年度～	令和4年度～	令和6年度～
補助内容	対象工事費2/3 上限70万円	対象工事費1/2 上限100万円	対象工事費1/2 上限50万円	対象工事費1/2 上限30万円	対象工事費4/5 上限50万円
対象者	住民税非課税	39歳以下または移住者	バンクに掲載する人	39歳以下または移住者	空家等所有者
対象空き家	台帳掲載物件	・バンク掲載物件 ・人口減少地域	バンクに掲載する物件	バンク掲載物件	・危険空き家 ・無接道敷地空家
対象工事	全部撤去	リフォーム等	家財撤去等	購入	除却
実績 (令和7年度末)	延べ74件	延べ2件	延べ30件	延べ8件	延べ6件

空き家関連補助金は、それぞれが成立してから活用が継続されてきています。空家等の処分（解体や売買等）には少なくない費用が必要となります。空家等を放置することによるまちづくりの停滞を防ぐため、補助金の活用により処分を前向きに考える所有者等を増やすことがより一層求められています。

4-3 従前計画の目標と計画期間における実績

前計画期間の目標の達成状況は下表のとおりとなりました。空家等対策の実施状況や目標の達成状況等を鑑み、第5章において個別の施策を展開します。また、個別の施策や目標の達成状況、本質的な成果指標の追及により、第6章において本計画期間内の目標を設定します。

項目	目標	実績	達成度	方向性
1 相談支援員（初期相談サポーター）養成講座の受講者数	100人	8人	8%/未達	内容を改定のうえ継続
2 空き家相談窓口の利用数	300件	338件	112%	内容を改定のうえ継続
3 相談利用後の管理等実施率	90%	—	実施なし	廃止
4 空き家バンクへの登録数	100件	109件	109%	継続
5 空き家バンクの成約数	70件	76件	108%	継続
6 空き家利活用補助金の交付件数	年10件	年22.8件	228%/達成	継続
7 特定空家等の解決率	100%	100%	100%	継続

【特定空家等への対応】

【R3 北鬼柳】

特定空家等に認定、管理行為なし → 行政代執行により解体



【R4 常盤台】

所有者不在 → 略式代執行により解体



第5章 空家等に対する方針と施策

5-1 増やさず、手を入れ、なるべく使う（方針を導く視点1）

管理されていない空家等にしないために

空家等は、居住者等の使用がされなくなってから、直ぐに不良化するわけではありません。多くの空家等は、使用がなくなってから数年間は関係者によって管理行為が行われ、ある程度良好な状態を保ちますが、その後何らかのきっかけで管理されなくなり、結果として使用に耐えない状態まで不良化します。不良化した空家等は、庭木や草が繁茂したり、給排水設備が使用不能となり、建物の資産価値を失うほか、行政指導の対象となり得ます。

また、多くの空家等では相続が発生していますが、相続人間で分割協議がなされず、権利関係が複雑なまま長期間が経ち、所有者等が不明となるケースもあります。

さらに、これらの状態が同時に起きている空家等も多くあり、こうした場合には、売る、貸すといった行為が困難となってきます。

空家等がこうした状態とならないためには、早期に分割協議を行ったうえで相続登記を行い、空家等の管理を行っていく必要があります(令和6年4月1日から相続登記が義務化)。

また、北上市（行政）は、「増やさない」(不良化を予防する)方策として、相続人へ管理責務があることを周知したり、死亡相続等の遺産分割協議や相続登記を適期（3年内）に行うよう呼びかけを行う必要があります。また、「手を入れる」(管理行為を行う)ために、管理事業者を紹介したり、管理方法を周知したりすることも必要です。さらに、「なるべく使う」(中古住宅市場の流動化を図る)ために、空き家バンク等の利活用の取組みも必要となります。

5-2 「まだまだ使える空家等」を使っていく（方針を導く視点2）

「まだまだ使える空家等」⇒利活用の推進

「まだまだ使える空家等」については、地域資源としての価値を活かし、利活用を促進することが基本方針です。所有者と利用希望者の橋渡しを進め、改修や活用を後押しする仕組みを整えながら、移住・定住や地域活性化に結びつける方向で柔軟に取り組むことが望まれます。これまで、北上市空き家バンクの運用や空家等対策支援制度の創設等により、空家等の利活用を促進してきました。今後は、こうした支援制度のさらなる拡充に加え、空家等を活用するための情報提供や相談体制の充実、地域ニーズに応じた多様な利用方法の検討が必要となります。

5-3 「不良化した空家等」へのアプローチ（方針を導く視点3）

「不良化した空家等」⇒管理行為や除却の推進

「不良化した空家等」については、地域の安全性や景観を守るため、適切な管理と除却を進めることが基本方針です。危険性の低減と生活環境の改善を図り、必要に応じて段階的な対応を行うことが重要です。

これまでの計画期間では、認定された特定空家等はすべて解決に至っており、除却を推進できています。今後は、新たに認定可能となった管理不全空家等についても適切な管理や除却を推進していく姿勢が必要となります。

この計画では、それぞれの空家等の方針と施策について、管理の促進と発生予防・有効活用、不良化した空家等への対応という3つの観点から方針、施策を記述していきます。

5-4 空家等対策に関する基本的な方針

3つの基本的な方針

空家等対策に関する基本的な方針は、第1章空家等対策の背景、第2章計画の目的と理念、第3章計画の枠組み、第4章計画の検証を受けて、各施策を列挙するにあたり、基本的な方針により大分類的な仕分けを設けるものです。つまり、この基本的な方針に基づいて、各施策（群）が分類され構成されることとなります。

また、この方針は、空家等対策特別措置法第7条第2項第1号及び条例に規定する「空家等に関する対策に関する基本的な方針」として定めます。

方針 1

空家等の適切な管理を促進し、発生を予防する

⇒空家等の所有者責務に基づく管理を促進するため、また、空家等や特定空家等の発生を未然に防ぐためには、空家等の所有者等の管理責務の周知啓発や、相続時の遺産分割協議や登記に関する知識不足等を補うための支援、除却や売却に関する支援、空家等に対する指導や処分等の措置規定が必要となってきます。

方針 2

空家等の利活用を促進する

⇒中古住宅市場における物件などの利活用促進のため、空家等及び除却した空家等の跡地の活用につながる空家等情報の収集や民・官における情報共有、各種インセンティブ等を実施し、中古住宅市場を活性化する方策が必要となってきます。

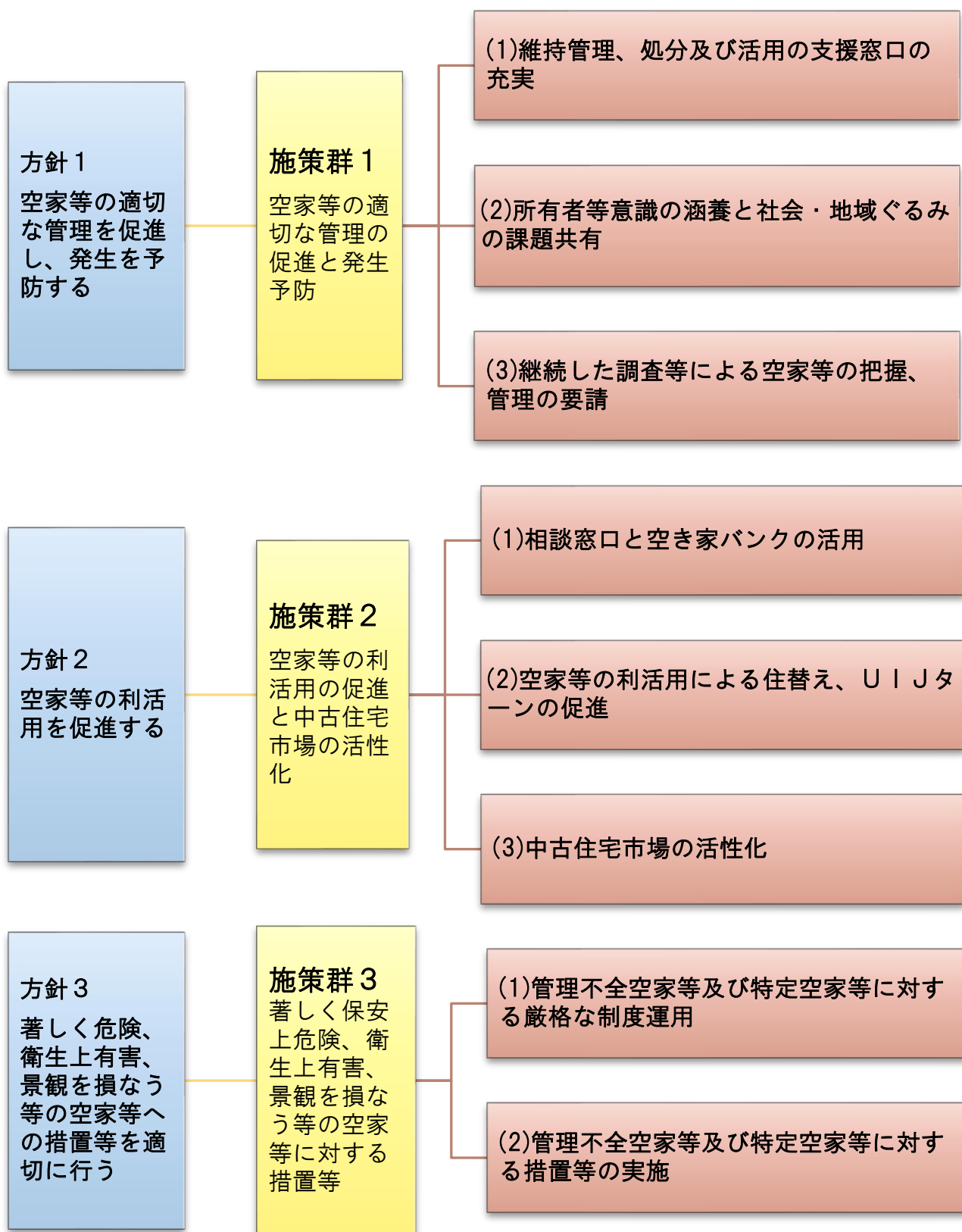
方針 3

著しく危険、衛生上有害、景観を損なう等の空家等への措置を適切に行う

⇒管理不全空家等及び特定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、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置として法に規定されている指導・助言、勧告、命令、行政代執行等(管理不全空家等は指導・勧告)について、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、必要な場合については適切な適用をする必要があります。

5-5 空家等対策に関する施策

5-5-1 施策の体系と3つの施策群



5-5-2 施策群の詳細

方

針

1

施策群 1

施策群 1 空家等の適切な管理の促進と発生予防

(1)維持管理、処分及び活用の支援窓口の充実

①	項目	行政による相談の充実と専門相談につながる相談窓口体制の確立
	内容	空家等の所有者等の抱える課題に対し、多様かつ広範な分野・領域ごとの相談窓口への誘導を適切・円滑に行うための相談体制の構築を行う。民間事業者等と連携し、アドバイスや売買・賃貸の契約までつながる相談窓口体制の整備を行う。 また、複数の専門分野による相談会を実施し、専門相談の充実を図る。
	事業名	相談窓口と官民連携による空家等相談
②	項目	空家等管理活用支援法人の指定
	内容	民間による空家等の相談体制の確保に向けて、空家等管理活用支援法人の調査・研究を進め、指定を行う。
	事業名	空家等管理活用支援法人の指定

(2)所有者等意識の涵養と社会・地域ぐるみの課題共有

①	項目	所有者等への管理責務の周知啓発
	内容	空家等の適正管理の周知啓発、広報記事、ポスター、チラシの作成と配布を継続し、所有者による空家等の管理責務をリマインド(繰り返し認識を促す)する。加えて、住まいのエンディングノートなど国の資料等も積極的に活用する。
	事業名	空家等適正管理の周知啓発事業
②	項目	相続予定者への呼びかけ
	内容	義務化された相続登記について、税務部局、市民異動窓口上空家等に関するチラシを配架するなどし、連携した周知啓発を行う。
	事業名	空家等相続問題の予防的啓発事業
③	項目	地域の課題としての共有
	内容	出前講座等を通し地域づくり組織、自治会との協働による空家の把握や啓発行動に取り組む。
	事業名	空家等問題の協働事業

(3)継続した調査等による空家等の把握、管理の要請

①	項 目	空家等リストの精緻化・全戸調査
	内 容	民間地図事業者等による定期的な全戸調査をもとに、市による空家等リストの作成、管理を行うとともに、地域づくり組織との連携、水道閉栓状況等からの情報等により、確度の高い空家等リストの運用・保管を進める。
	事業名	空家等リストの管理事業
②	項 目	早期空家等認定による予防措置
	内 容	立入調査等が可能な空家等の対象範囲を「現に居住その他の使用がない建築物、附属工作物及びその敷地」に引き続き拡大し、予防に資する調査を行う。
	事業名	空家等の不良化予防調査事業
③	項 目	管理の要請
	内 容	空家等を管理できる事業者を広く紹介するほか、地域と連携し管理が必要と思われる空家等について把握し、所有者を調査のうえ管理を要請する。調査の結果、所有者等が不明な場合は相続財産清算人制度等の活用も検討する。
		空家等の管理要請事業

施策群 2 空家等の利活用の促進と中古住宅市場の活性化

(1) 相談窓口と空き家バンクの活用

①	項目	行政による相談の充実と専門相談につながる相談窓口体制の確立
	内容	【施策群 1-(1)①再掲】
	事業名	相談窓口と横断組織による空家等相談
②	項目	空き家バンクの活用推進
	内容	空き家情報を集約・情報提供する空き家バンクについて、登録申請のDX化など簡素化を図り申請者負担を削減するとともに、所有者等と住み替え・U・I・Jターン希望者の双方からの情報交換を促進する。また、相談窓口や都市プロモーション部門、空家等管理活用支援法人等との連携により、空き家バンクの利用を推進する。
	事業名	空き家バンク事業

(2) 空家等の利活用による住替え、U・I・Jターンの促進

①	項目	政策連携による空家等の活用検討
	内容	結婚・出産・子育て、地域産業振興等の各政策領域において、活動や住まいの場として空き家を活用するため、組織横断的な情報共有を図り、政策・施策の連携を行う。
	事業名	空家等の多面的活用検討
②	項目	移住者及び若者世代への支援
	内容	U・I・Jターン希望者や39歳以下の若者世代の、北上市内での中古住宅取得・改修に対し負担を軽減させるため財政的な支援を実施する。
	事業名	移住者及び若者向け空き家取得等支援事業

(3) 中古住宅市場の活性化

①	項目	空家等対策支援制度の推進
	内容	既存家屋の解体除却支援、中古住宅の購入及び改修にかかる助成・支援について、北上市内に空家等を持つ所有者等における需要等を分析しながら推進する。また、相談窓口と連携し、空家等の通報で管理が不十分と認められる空家等の所有者が補助金等の活用による状況の改善を図ることができるよう誘導する。
	事業名	中古住宅解体等支援事業
②	項目	中古住宅市場の流動性確保
	内容	空家等管理活用支援法人の活用による流通促進を調査・研究するほか、国の特別控除制度を積極的に周知し啓発を進める。 また、住宅インスペクションについて市場の動向を注視しながら調査・研究を進める。
	事業名	中古住宅市場の流動性確保事業

施策群3 著しく保安上危険、衛生上有害、景観を損なう等の空家等に対する措置等

(1)管理不全空家等及び特定空家等に対する厳格な制度運用

①	項目	制度運用に係る周知
	内容	管理不全空家等及び特定空家等の認定基準等を広く周知し、空家等の適切な管理を促す。
	事業名	管理不全空家等及び特定空家等に係る認定基準等の周知
②	項目	措置の厳格な運用
	内容	条例及びポイント制等により細則化した認定基準により客観的な指標で運用する。また、法改正等運用事項の変化があった場合は速やかに運用基準を見直す。
	事業名	管理不全空家等及び特定空家等の認定

(2)管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等の実施

①	項目	管理不全空家等及び特定空家等の認定
	内容	空家等対策特措法及び北上市空家等対策条例の規定に基づき、必要な空家等について認定を行う。
	事業名	空家等対策特措法等の運用Ⅰ
②	項目	措置の実施
	内容	管理不全空家等に対する指導(法第13条第1項)・勧告(法第13条第2項)、また、特定空家等に対する行政指導である助言又は指導(法第22条第1項)及び勧告(同条第2項)、不利益処分である命令(同条第3項)、代執行(同条第9項)、過失がなく必要な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の略式代執行(同条第10項)、命令等の手続きを経ずとも迅速な安全確保が可能となる緊急代執行(同条第11項)及び条例にもとづく即時執行等を行う。 代執行費用は、国税徴収法の滞納処分の例により、差押え等の強制執行が可能となる(同条第12項)。
	事業名	空家等対策特措法等の運用Ⅱ
③	項目	危険な空家等に対する除却の支援
	内容	国の空き家対策総合支援事業の活用により、危険な空家等や無接道敷地内の空家等の除却を推進する。
	事業名	危険空家等除却支援事業

第6章 計画期間内における成果目標

本計画では、第4章計画の検証及び第5章空家等に対する方針と施策から、各施策群に連動する成果目標を設定します。これらの成果目標は各施策群の取組状況を可視化するとともに、前計画期間内の課題を解決することや成果を強化する意味合いも含まれるものです。

6-1 必要な周知啓発や相談体制の充実を図られているか

【設定】相談窓口の実施効果及び相談件数に対し必要な助言を行った結果行われた管理行為等の効果を計測します。

No.	目標の細目	単位	区分1	区分2	目標
1	地域住民の理解醸成	出前講座等の参加者数(人)	アウトプット指標	到達指標	100人
2	空き家相談の実施	所有者等による空き家相談窓口の利用数(件)	アウトプット指標	計測指標	300件

6-2 空家等の利活用の促進が進んだか

【設定】空き家バンクの利用を促進する周知などの結果、同バンクがどの程度活用されたかを計測します。また、空家等対策支援制度がどの程度活用され利活用に寄与したかを計測します。

No.	目標の細目	単位	区分1	区分2	目標
1	空き家バンクの物件数の確保	空き家バンク開設からの延べ登録数(件)	アウトプット指標	計測指標	185件
2	空き家バンクの利用促進	空き家バンク開設からの登録物件の延べ成約数(件)	アウトプット指標	到達指標	129件
3	UIJターン希望者等への情報提供数	空き家取得・改修補助金活用数	アウトプット指標	到達指標	15件
4	空き家の利活用、解体の促進	空き家利活用補助金の延べ交付件数(件)	アウトプット指標	到達指標	210件

6-3 特定空家等及び管理不全空家等が改善されたか

【設定】特定空家等及び管理不全空家等に認定された空家等のうち、危険等のおそれのある部分の除去や解体処分、管理行為等、どの程度解決または解消されたかを計測します。

No.	目標の細目	単位	区分1	区分2	目標
1	特定空家等の抜本的解決率	認定数に対する抜本的解決数 (%)	アウトカム指標	到達指標	100%
2	管理不全空家等の解消率	認定数に対する解消率 (%)	アウトカム指標	到達指標	40%

第7章 北上市空家等対策条例

北上市空家等対策条例

平成28年3月17日
条例第17号

(趣旨)

第1条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、北上市民の生命、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ものとする。

(定義)

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

- (1) 空家等 現に居住その他の使用がなされていない建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）であって、北上市の区域内に存するものをいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- (2) 特定空家等 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる法第2条第2項に定めるもので、北上市の区域内に存するものをいう。
- (3) 管理不全空家等 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法13条第1項に定めるもので、北上市の区域内に存するものをいう。

(令6条例20・一部改正)

(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、北上市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(令6条例20・一部改正)

(北上市長の責務)

第4条 北上市長は、次条の空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の実施その他の必要な措置を適切に講ずるものとする。

(令6条例20・一部改正)

(空家等対策計画)

第5条 北上市長は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第7条に基づき、法第6条に定める基本指針に即した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。）を定めるものとする。

2 空家等対策計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) 空家等の発生を抑止に関する事項
- (10) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 北上市長は、前項第5号に掲げる事項には、法第7条第3項から第11項までの規定に基づき、同条第3項に規定する空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針に関する事項を定めることができる。

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。

- (1) 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

(2) 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（以下「誘導用途」という。）に関する事項

(3) 前2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、法第7条第5項に規定する特例適用建築物について、同条第6項に規定する敷地特例適用要件及び同条第9項に規定する用途特例適用要件に関する事項を定めることができる。

6 北上市長は、第3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。

7 北上市長は、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。

8 前2項の規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(令6条例20・一部改正)

(空家等対策審議会)

第6条 空家等の対策の推進のため必要な事項を調査審議し、及び研究するため、北上市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(組織)

第7条 審議会は、委員14人以内をもって組織し、次の各号に掲げる者のうちから北上市長が委嘱する。

(1) 学識経験者

(2) 知識経験者

(3) 公募による北上市民

(4) その他北上市長が必要と認める者

(所掌事項)

第8条 審議会は、北上市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査審議し、又は研究する。

(1) 第5条に定める空家等対策計画の作成、変更及び実施に関すること。

(2) 特定空家等の認定に関すること。

(3) 特定空家等に対する措置の実施状況に関すること。

(4) 空家等対策の総合的な推進に関する関係機関との連携に関すること。

(5) その他空家等の対策に関すること。

2 審議会は、空家等の対策の在り方について、北上市長に意見を述べることができる。

(任期)

第9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。

(会長及び副会長)

第10条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選とする。

2 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、副会長がその職務を代理する。

(会議)

第11条 審議会は、北上市長が招集する。

2 審議会は、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 審議会の議事は、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。

(立入調査等)

第12条 北上市長は、法第9条第1項の規定に基づき、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必要な調査を行うことができる。

2 北上市長は、法第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、法第9条第2項の規定に基づき、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、又は当該空家等の施設を損壊する等の物理的強制力の行使によらない範囲で、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 北上市長は、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5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2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2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。

(令6条例20・一部改正)

第13条 北上市長は、第30条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、又は当該空家等の施設を損壊する等の物理的強制力の行使によらない範囲で、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。

2 前条第4項及び第5項の規定は、前項の規定に基づいて行う立入調査について準用する。
(令6条例20・一部改正)

(情報の利用等)

第14条 北上市長は、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、法第10条の規定に基づき、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 前項に定めるもののほか、北上市長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、法第10条第3項の規定に基づき、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、水道法（昭和32年法律第177号）に規定する水道事業者、電気事業法（昭和31年法律第170号）に規定する電気事業者、ガス事業法（昭和29年法律第51号）に規定するガス事業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。

(令6条例20・一部改正)

(空家等に関するデータベースの整備等)

第15条 北上市長は、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20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ものとする。

(令6条例20・追加)

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第16条 北上市長は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うものとする。

(令6条例20・追加)

(管理不全空家等の認定等)

第17条 北上市長は、空家等が管理不全空家等の状態にあると認めるときは、管理不全空家等として認定することができる。

2 北上市長は、前項の規定により管理不全空家等を認定したときは、遅滞なく、所有者等に次条に定める指導を付して通知するものとする。

3 北上市長は、認定した管理不全空家等が、必要な措置によりその状態が改善され、管理不全空家等に該当しない状態になったと認めるときは、遅滞なく、当該認定を解除するものとする。

(令6条例20・追加)

(管理不全空家等に係る指導)

第18条 北上市長は、法第13条第1項の規定に基づき、管理不全空家等に認定した空家等の所有者等に対し、法第6条第2項第3号に規定する事項に即し、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。

(令6条例20・追加)

(管理不全空家等に係る勧告等)

第19条 北上市長は、前条の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、法第13条第2項の規定に基づき、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。

2 北上市長は、前項の勧告を受けた管理不全空家等の所有者等が、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るときは、遅滞なく、当該勧告を撤回するものとする。

(令6条例20・追加)

(空家等の活用等)

第20条 北上市長は、空家等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ものとする。

(令6条例20・追加)

(空家等の活用に関する要請等)

第21条 北上市長は、空家等活用促進区域内の空家等（第5条第4項第2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、法第16条第1項の規定に基づき、

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 北上市長は、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、当該要請をし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。

(令6条例20・追加)

(特定空家等の認定等)

第22条 北上市長は、空家等が次に掲げる不適切な状態のいずれかにあると認めるときは、特定空家等として認定することができる。

(1) そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、かつ、周辺の建築物、工作物や通行人等に影響するおそれがある次に掲げる状態

ア 建築物が倒壊するおそれがある、又は建築物の屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある等、著しく保安上危険となるおそれがある状態

イ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある状態

(2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼすおそれのある次に掲げる状態

ア 石綿その他の著しく有害な物質の飛散及び暴露のおそれがある状態

イ 汚物、排水の流出及びこれらによる臭気の発生がある状態

ウ ごみ等の放置、不法投棄による臭気及び多数のねずみ、はえ、蚊等の発生がある状態

エ 建築物及びその設備が屋根、外壁、窓、蓋等の全部又は一部を備えないことにより、風雨、動物、害虫等が容易に侵入する状態

(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次に掲げる状態

ア 屋根、外壁等が、汚物や落書きなどにより外見上大きく傷み、又は汚れたまま放置されている状態

イ 窓ガラス等が破損したまま放置されている状態

ウ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損又は汚損したまま放置されている状態

エ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している状態

オ 敷地内にごみ等が散乱したまま放置されている状態

(4) 周辺の生活環境の保全を図るため、放置することが不適切であると認められる次に掲げる状態

ア 立木等の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の建築物、工作物、通行人等に影響するおそれのある状態

イ 住みついた動物等により騒音、汚物、悪臭、害虫等が発生し、又は住みついた動物等による周辺の土地、家屋等への侵入が発生している状態

ウ しろあり、蜂等の害虫が発生し、近隣の家屋に飛来する状態

(5) 前各号に掲げるもののほか、北上市長が不適切であると認める状態

2 北上市長は、前項の規定により特定空家等を認定したときは、遅滞なく、所有者等に次条に定める指導又は助言を付して通知するものとする。

3 北上市長は、認定した特定空家等が、管理又は除却により第1項各号の不適切な状態を解消したと認めるときは、遅滞なく、当該認定を解除するものとする。

(令6条例20・旧第15条繰下・一部改正)

(特定空家等に係る助言又は指導)

第23条 北上市長は、法第22条第1項の規定に基づき、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。次条において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 前項の助言又は指導は、当該特定空家等の所有者等のうち、確知した所有者等の全員に対して行うものとする。

(令6条例20・旧第16条繰下・一部改正)

(特定空家等に係る勧告等)

第24条 北上市長は、前条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、法第22条第2項の規定に基づき、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して、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。

2 北上市長は、前項の勧告を受けた特定空家等の所有者等が、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るときは、遅滞なく、当該勧告を撤回するものとする。

(令6条例20・旧第17条繰下・一部改正)

(命令等)

第25条 北上市長は、前条の規定による勧告を受けた者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において、必要があると認めるときは、法第22条第3項の規定に基づき、その者に対し、相当の猶予期限を付して、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

2 北上市長は、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。

3 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5日以内に、北上市長に対し、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。

4 北上市長は、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1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。

5 北上市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合は、必要な範囲で、傍聴人の数の上限その他の制限を付すことができる。

6 北上市長は、第4項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1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、当該期日の3日前までに、第4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。

7 第4項に規定する者又は代理人は、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。

8 北上市長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他法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。

9 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、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。

(令6条例20・旧第18条繰下・一部改正)

(代執行等)

第26条 北上市長は、前条第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、法第22条第9項の規定に基づき、行政代執行法(昭和23年法律第43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。

2 北上市長は、前条第1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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次条において「命令対象者」という。)を確知することができないとき(過失がなく第23条の助言若しくは指導又は第24条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前条第1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、法第22条第10項の規定に基づき、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(以下この項及び次条において「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、北上市長は、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、北上市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。

(令6条例20・旧第19条繰下・一部改正)

(緊急代執行)

第27条 北上市長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第25条の規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、法第22条第11項の規定に基づき、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。

(令6条例20・追加)

(代執行費用の徴収)

第28条 第26条第2項又は前条の規定により負担させる費用の徴収については、法第22条第12項の規定により、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。

(令6条例20・追加)

(安全措置)

第29条 北上市長は、空家等が不適切な状態にあると認めるときは、当該空家等の所有者等の同意を得て、当該所有者等の負担において、その損害を予防し、又はその拡大を防ぐため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。

(令6条例20・旧第20条繰下)

(即時執行)

第30条 北上市長は、空家等が、北上市民の生命、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場合であつて、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るときは、その損害を予防し、又はその拡大を防ぐため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 北上市長は、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、その内容を公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、公示された日から2週間を経過したときに通知の交付があつたものとみなす。

3 第1項の措置にかかる費用は、北上市が負担する。

(令6条例20・旧第21条繰下)

(民事による解決との関係)

第31条 この条例の規定は、空家等に関する紛争の当事者が訴訟その他の方法により自ら解決を図ることを妨げるものではない。

(令6条例20・旧第22条繰下)

(補則)

第32条 この条例の実施に関し必要な事項は、規則で定める。

(令6条例20・旧第23条繰下)

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

附 則 (令和6年条例第20号)

この条例は、公布の日から施行する。

令和8年3月改定

北上市空家等対策計画

- 発行者 北上市、北上市空家等対策審議会
- 編 集 北上市都北上市整備部都北上市計画課
北上市上江釣子17地割201番地2
北上市役所江釣子庁舎
電話：0197(72)8278（直通）