

神栖市空家等対策計画 (第3期)



令和8（2026）年3月



神栖市



©神栖市

目 次

第1章 計画の概要	1
1 計画策定の背景と目的	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
2 計画の位置づけ	2
第2章 本市の現状と空家等の実態	3
1 本市の現状	3
(1) 本市の概要	3
(2) 総人口の推移と将来推計	4
2 住宅と空家等の状況	5
(1) 全国・茨城県・本市の住宅数と空き家数	5
(2) 空き家の種類	7
3 現地調査の実施	8
(1) 調査期間	8
(2) 調査対象	8
(3) 現地調査の実施	8
(4) 調査フロー	8
(5) 調査結果の分類	9
4 所有者等の状況・意向（アンケート調査）	10
(1) 調査期間	10
(2) 調査対象	10
(3) 回答率	10
(4) 調査結果	10
5 現地調査の結果	26
(1) 空家等の件数	26
(2) 不良度判定（安全性）	29
(3) 市場性判定	34
6 空家等に関する課題	39

第3章 空家等対策に関する基本方針	40
1 空家対策の目標	40
2 基本方針	40
3 計画の基本的事項	41
(1) 対象地区	41
(2) 対象とする空家等の種類	41
4 計画期間	41
5 空家等の調査に関する事項	41
6 所有者等による空家等の適切な管理の促進	44
7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	44
8 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	45
(1) 基本的方針	45
(2) 特定空家等の判断基準	45
9 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	46
(1) 空家相談に対する対応の充実・強化	46
(2) 空家等に関するセミナー等の実施	46
(3) 専門団体と連携した相談体制の充実・強化	47
10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	48
(1) 実施体制	48
(2) 有識者の知見の活用	48
(3) 空家等の対策を推進するための各主体との連携強化	49
(4) 専門団体、関係行政機関、地域等との連携及び協力	50
第4章 施策の展開	51
■基本方針－1 空家等の発生予防の推進	52
■基本方針－2 空家等の利活用の推進	54
■基本方針－3 空家等の適切な管理の推進	59
■基本方針－4 空家等の適正管理に向けた対策の充実	62

第5章 計画の目標と検証 64

1 計画の目標 64

2 計画の進捗管理・検証・見直し・変更 64

（1）計画の進捗管理・検証 64

（2）計画の見直しと変更 64

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

(1) 背 景

人口減少や少子高齢化の進行、職住近接を指向するライフスタイルに対応した人口移動の増加、家族のあり方や生活様式の変化などに伴い、全国的に空家等の増加が課題となっています。

このような空家等については、一部は中古住宅としての流通や、地方創生の取組の一つにもなっている移住・定住施策における活用が進められていますが、適切な管理が行われず、建物の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、住民の生活環境に大きな影響を及ぼすことが懸念されて、不動産としての価値を喪失しているものもあります。

このような中、国では、平成26(2014)年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という。)」を公布し、本格的に空家等の対策に取り組むこととなり、自治体においても、空家等に関する施策を計画的に実施し、空家等の適切な管理に努めることとなっています。

本市においては、平成29(2017)年3月に「神栖市空家等対策計画」を策定し、空家等に対する施策を総合的に進めており、令和3(2021)年3月に「神栖市空家等対策計画(第2期)」を策定しました。

本計画は、これまでの空家等対策に対する取り組みを踏まえつつ、行政や民間事業者が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくことが必要となっています。

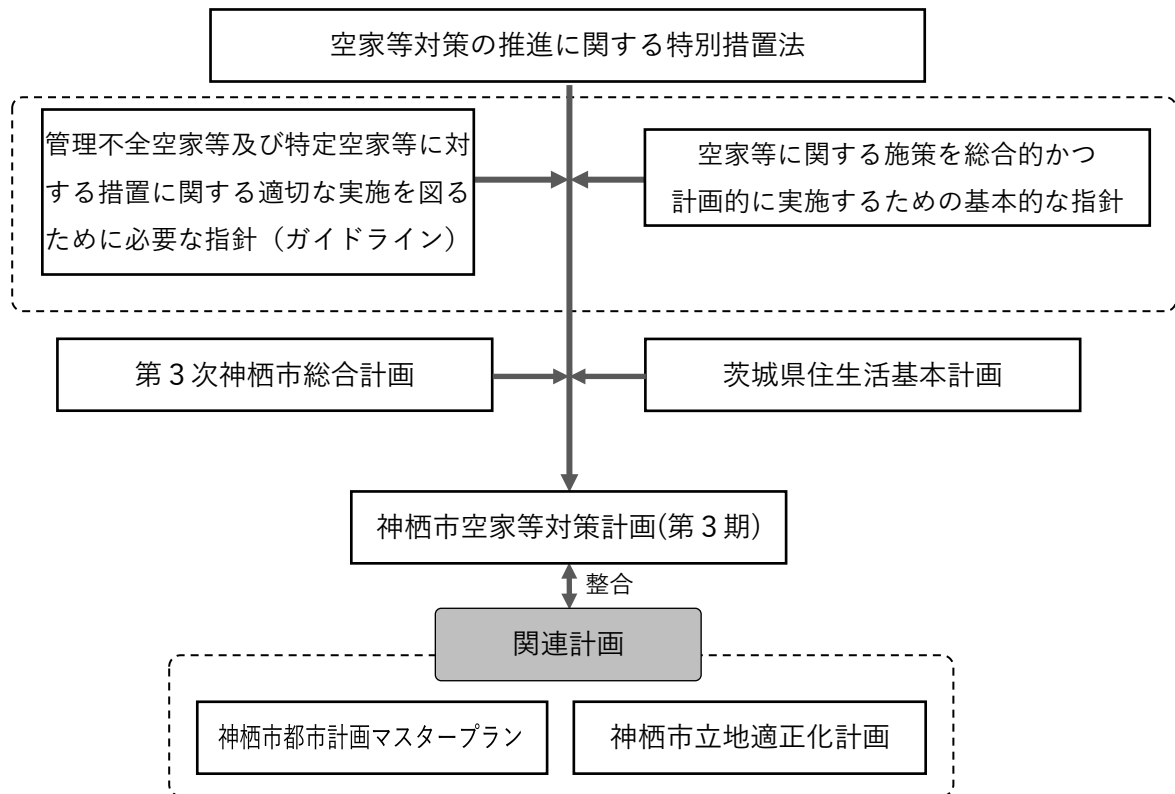
(2) 目 的

空家等の対策については、令和5(2023)年12月に空家等の「活用拡大」、「管理の確保」及び「特定空家等の除却」を柱とした「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」が施行されました。この改正に伴い「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」、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」及び「空き家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン」を改正するとともに、「空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン」などを新たに策定し、空家等対策をより強力に推進するための方針が示されました。

本計画では、このような法改正の趣旨との整合性を確保しながら、本市が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、今後5年間の空家等に対する総合的な取組を示すことを目的として策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法に基づき、本市の最上位計画である第3次神栖市総合計画や茨城県住生活基本計画等の上位計画を踏まえ、神栖市都市計画マスタープランや神栖市立地適正化計画などの関連計画との整合性、さらには、本市の空家等の特性や市民ニーズなどを考慮しながら施策を位置づけます。



第2章 本市の現状と空家等の実態

1 本市の現状

(1) 本市の概要

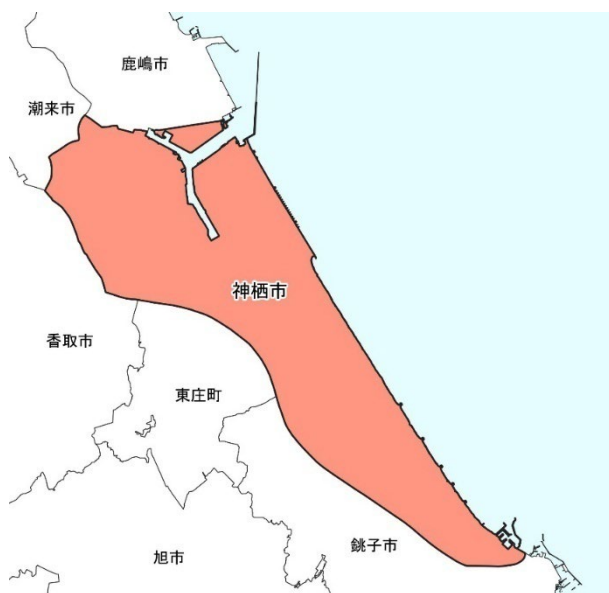
本市は、茨城県の東南端に位置し、東側は太平洋に、南側・西側は利根川を経て千葉県に、北西側は鹿嶋市や潮来市に接した南北に長い形状をしています。本市の北東部一帯は鹿島港や鹿島臨海工業地帯が整備され、製造品出荷額は茨城県第1位で国内屈指の工業地帯です。温暖な気候を活かしたピーマンは全国第1位の出荷量を誇ります。南部は波崎漁港を中心に漁業が盛んで水産加工品などが特産品となっています。また、鹿嶋・潮来・銚田・行方の4市とともにJリーグ鹿島アントラーズのホームタウンとなっています。

本市が飛躍的な発展を遂げるきっかけとなった鹿島開発は、昭和36(1961)年の鹿島臨海工業地帯造成計画の策定を皮切りに進められ、昭和44(1969)年に鹿島港が開港するなど着実に進められてきました。景気の低迷などにより、立地企業が影響を受けた時期もありましたが、我が国有数の産業集積地として成長を続け、現在でも我が国の経済を力強く支えています。

表－行政区域の変遷

明治22年(1889)	○神栖町域の17村が統合され中島村と軽野村が発足 ○波崎町域の3村(東下村・矢田部村・若松村)が発足
大正14年(1925)	○中島村が息栖村に名称を変更
昭和3年(1928)	○東下村が町制を施行し波崎町が発足
昭和30年(1955)	○息栖村と軽野村が合併し、神栖村が発足 ○波崎町が矢田部村を編入
昭和31年(1956)	○若松村が神栖村と波崎町に分割編入
昭和45年(1970)	○神栖村が町制施行、神栖町となる
昭和55年(1980)	○神栖町と波崎町の境界が一部変更
平成17年(2005)	○神栖町が波崎町を編入合併、市制施行により神栖市となる

図－神栖市の位置

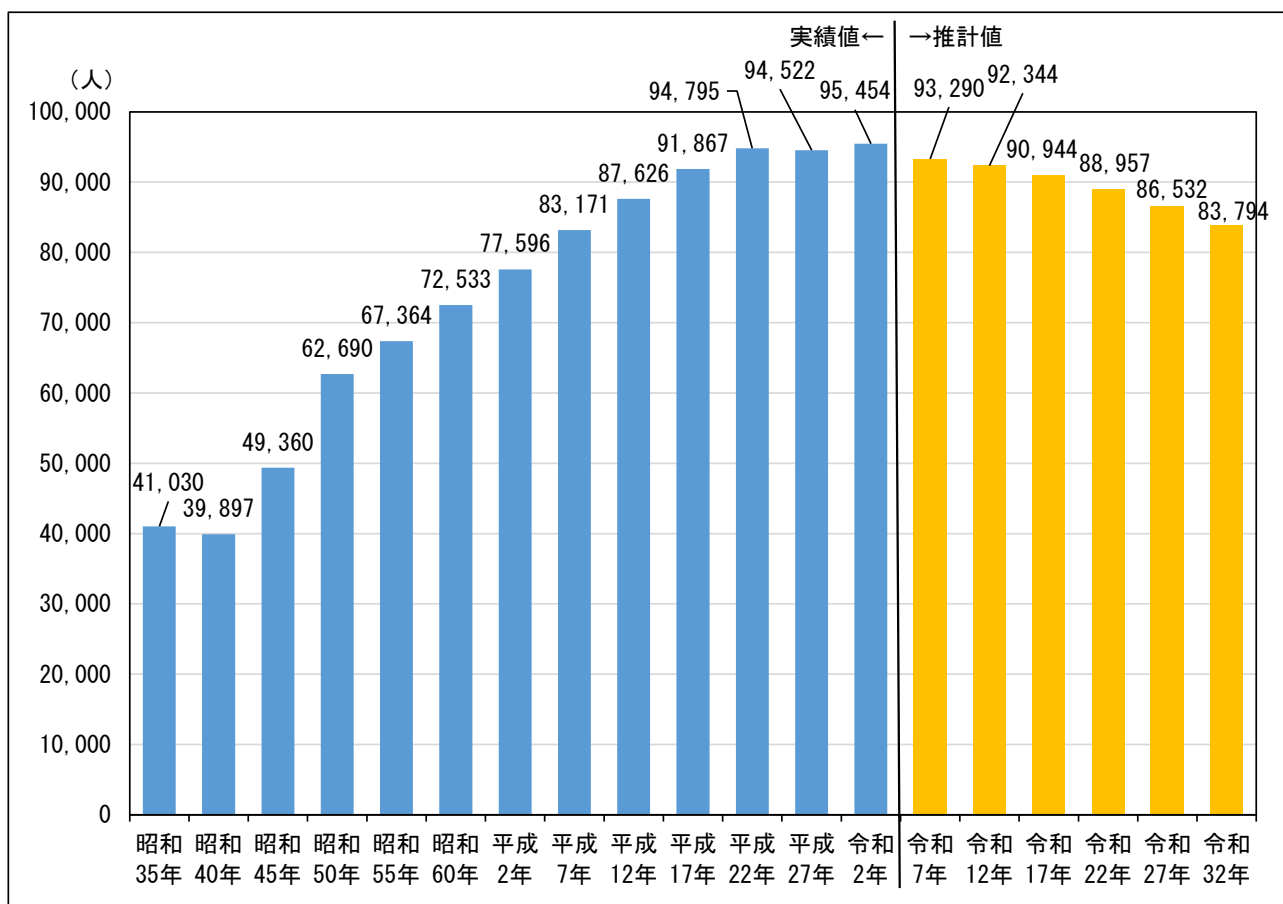


(2) 総人口の推移と将来推計

本市の総人口は、昭和 36（1961）年に始まった鹿島開発を背景に、高度経済成長期の昭和 40 年代（1965～1974）に急速に増加しました。その後も増加を続けていましたが、平成 27（2015）年には微減、令和 2（2020）年には微増となりました。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、本市の総人口は、今後は減少を続け、令和 32（2050）年には約 8.3 万人程度になると予測されています。

図一 総人口の推移と将来推計



出典：令和 2（2020）年以前は国勢調査、
令和 7（2025）年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」
（令和 5（2023）年推計）

2 住宅と空家等の状況

「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする統計調査で、5年ごとに実施されています。

調査の方法は、全国から無作為に抽出された世帯を対象とした抽出調査のため、数値はあくまで推計値となりますが、全国や県、市町村間での住宅数や空き家数、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）の比較が可能となります。

（１） 全国・茨城県・本市の住宅数と空き家数

全国の空き家数は年々増加を続けており、令和5（2023）年時点で、約900万2千戸で、前回調査（平成30（2018）年）と比べて51万3千戸増加しました。空き家率も13.8%と平成20（2008）年から上昇し続けています。

茨城県においては、空き家率は減少したものの、全国平均よりもやや高い水準で推移しています。

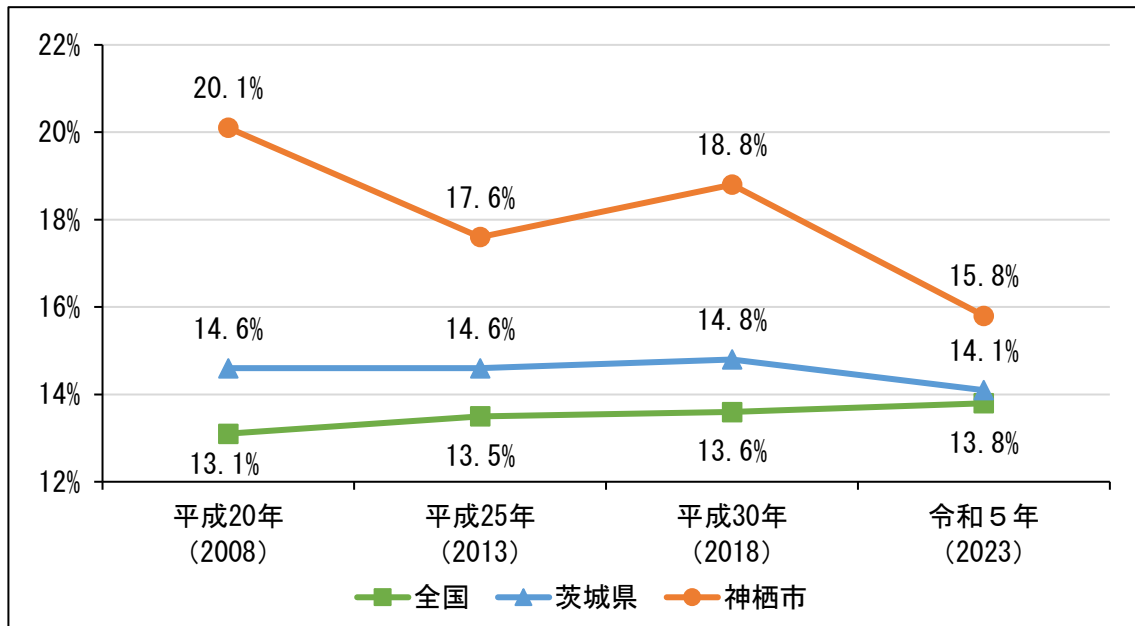
本市においては、令和5（2023）年の空き家数が7,660戸と前回調査（平成30（2018）年）から1,000戸減少しました。同様に、空き家率も前回調査から減少していますが、全国平均及び県平均を上回る高い水準で推移しています。

表一 全国・茨城県・神栖市の住宅数と空き家数

住宅・土地統計調査		全国	茨城県	神栖市
平成20年 (2008)	総住宅数（戸）	57,586,000	1,223,800	43,340
	空き家総数（戸）	7,567,900	178,400	8,700
	空き家率	13.1%	14.6%	20.1%
平成25年 (2013)	総住宅数（戸）	60,628,600	1,268,200	41,220
	空き家総数（戸）	8,195,600	184,700	7,260
	空き家率	13.5%	14.6%	17.6%
平成30年 (2018)	総住宅数（戸）	62,407,400	1,328,900	45,970
	空き家総数（戸）	8,488,600	197,200	8,660
	空き家率	13.6%	14.8%	18.8%
令和5年 (2023)	総住宅数（戸）	65,046,700	1,390,900	48,570
	空き家総数（戸）	9,001,600	196,200	7,660
	空き家率	13.8%	14.1%	15.8%

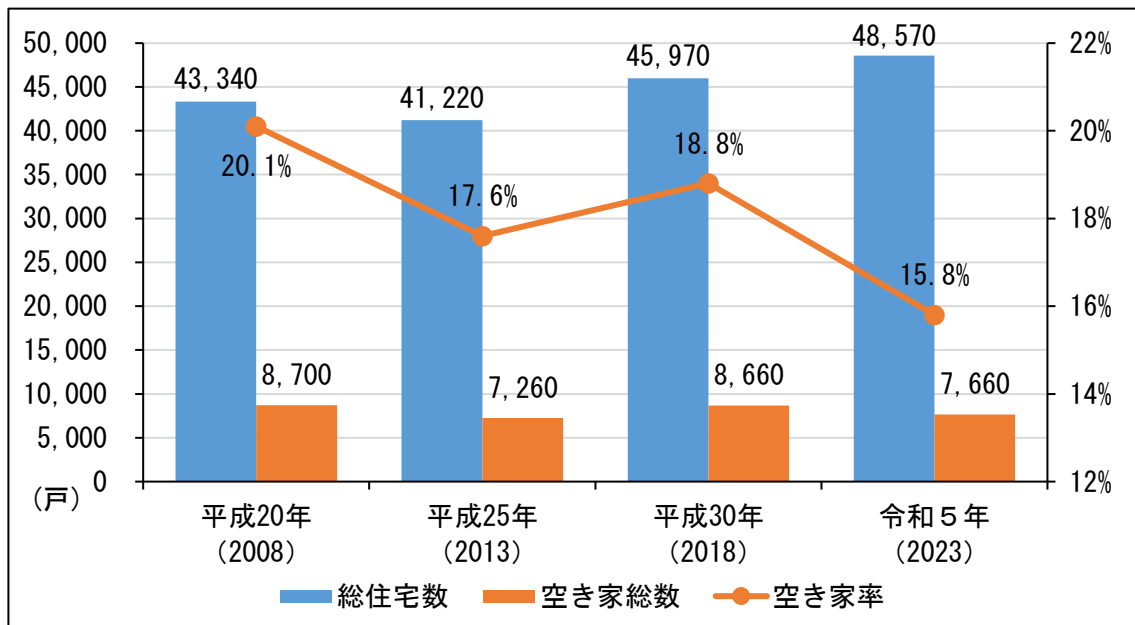
出典：住宅・土地統計調査

図－全国・茨城県・神栖市の空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査

図－神栖市の空き家数と空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査

(2) 空き家の種類

空き家の種類別に見ると、別荘等の「二次的住宅」や「売却用の住宅」は数が少なく、「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」が大半を占めています。ただし、平成 30（2018）年と比べて「賃貸用の住宅」が増加しているのに対し、「その他の住宅」が減少しており、平成 25（2013）年と同等まで少なくなりました。

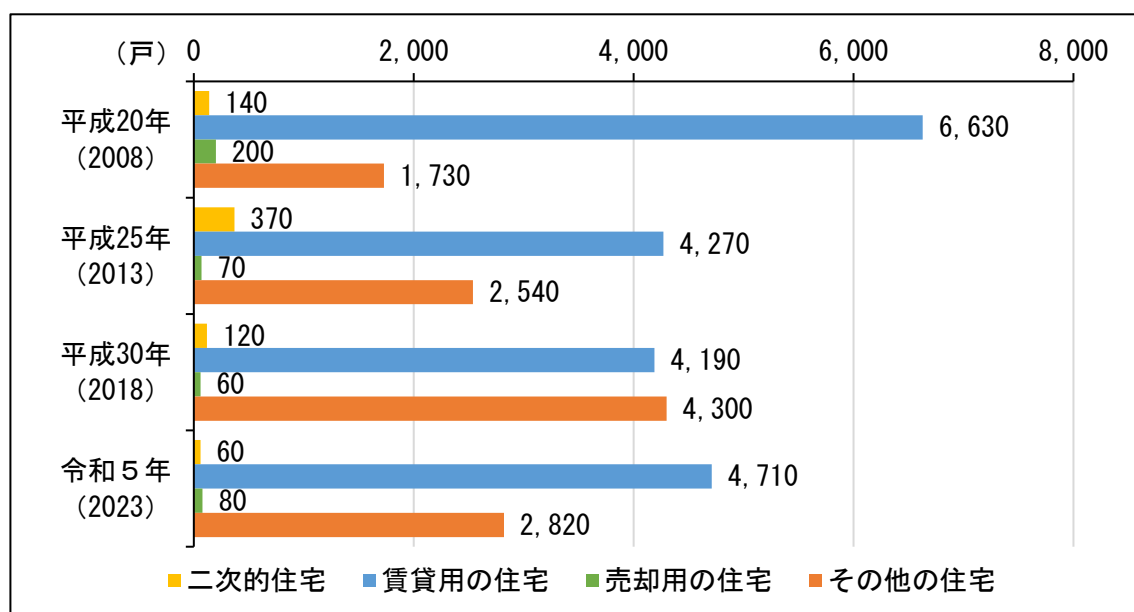
空き家の中でも「その他の住宅」は、賃貸や売却等で市場に流通しておらず、定期的な利用もないため、適切な管理がされておらず、何らかの対策を講じなければならない可能性が高い空き家と推測されます。

表－神栖市の空き家の種類別の件数と割合

	平成 20 年(2008)		平成 25 年(2013)		平成 30 年(2018)		令和 5 年(2023)	
	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)
総住宅数	43,340	—	41,220	—	45,970	—	48,570	—
空き家総数	8,700	20.1	7,260	17.6	8,660	18.8	7,660	15.8
二次的住宅	140	0.3	370	0.9	120	0.3	60	0.1
賃貸用の住宅	6,630	15.3	4,270	10.4	4,190	9.1	4,710	9.7
売却用の住宅	200	0.5	70	0.2	60	0.1	80	0.2
その他の住宅	1,730	4.0	2,540	6.2	4,300	9.4	2,820	5.8

出典：住宅・土地統計調査

図－神栖市の空き家の種類別の推移



出典：住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査は、一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値となっているため、合計は一致しない場合があります。

3 現地調査の実施

市内全域を対象に、令和6(2024)年度に空家等の現地調査を実施しました。

(1) 調査期間

令和6年10月～令和6年12月

(2) 調査対象

令和2(2020)年度の実態調査の結果や本市に寄せられた空き家に係る相談情報、水道の使用状況を踏まえ、調査対象件数を1,816件抽出しました。

(3) 現地調査の実施

「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」(平成24(2012)年6月、国土交通省住宅局)に示されている調査項目等を参考に現地調査項目を設定し、次のとおり現地調査を実施しました。

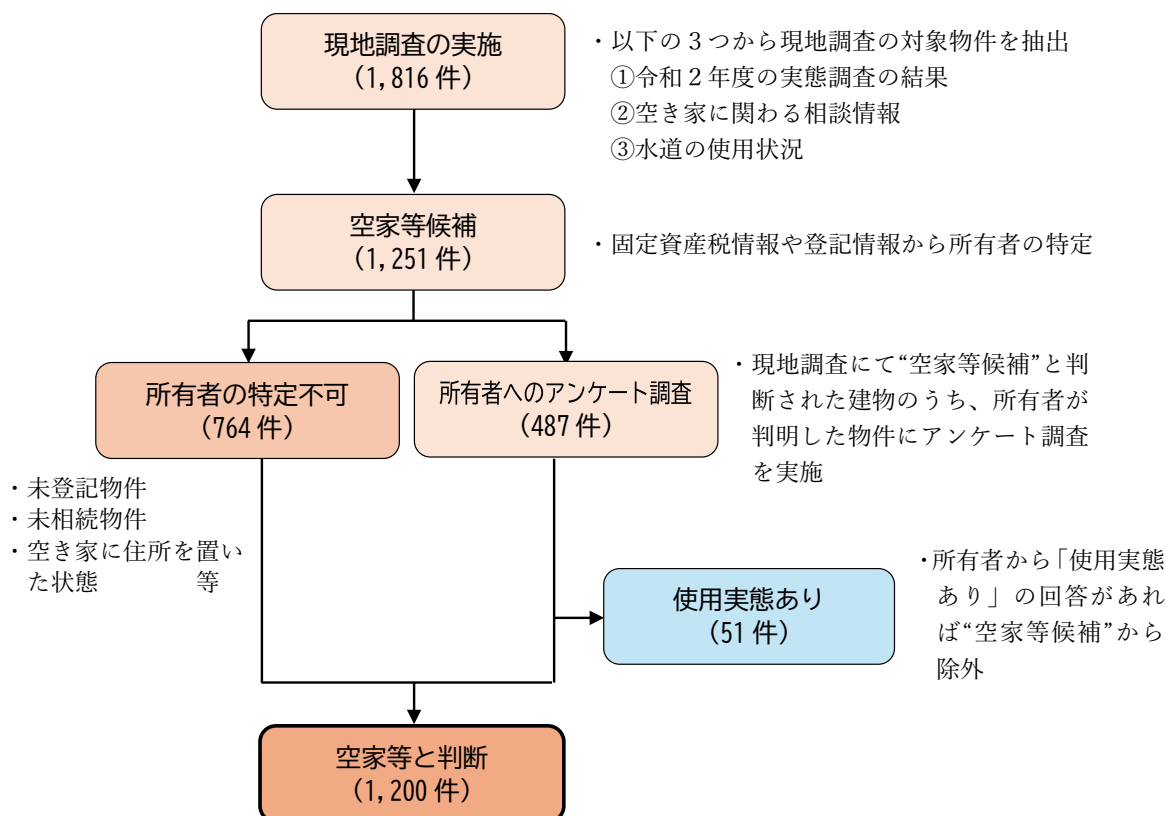
- 公道からの外観目視調査
- 表札等、郵便受け、電気メーターの状況、カーテンの有無等を確認し、使用実態がない可能性が高いと判断される建築物を特定
- 特定された建築物について、建築物の基礎情報(道路の幅員、駐車場スペース、間口の幅等)や管理状況(門、塀の状況、雑草・立木の状況、屋根材・外壁の状況等)を確認

(4) 調査フロー

本市では、以下の手順で実態調査を実施しました。

空家等の判定までには、現地調査及び所有者へのアンケート調査を実施し、建物の利用実態・意向を確認しています。それぞれの調査結果は、次頁以降にまとめています。

図－調査フロー



(5) 調査結果の分類

調査対象物件 1,816 件に対する現地調査の結果、外観調査における空家等候補は本市全体で 1,251 件が抽出されました。

なお、空家等でないと判定した理由は、「居住中」が 325 件、「更地（解体等）」が 232 件でした。

表－調査結果の分類

調査結果			件数
調査対象件数			1,816 件
外観調査における空家等候補			1,251 件
(内訳) 戸建住宅		(601 件)	－
戸建アパート		(186 件)	－
併用住宅（店舗兼住宅等）		(65 件)	－
共同住宅（アパート全戸空室）		(8 件)	－
その他、店舗、事務所、工場等		(202 件)	－
公道から目視判定が出来ない建物		(189 件)	－
対象外	居住中		325 件
	解体されて更地になっていた		232 件
	その他		8 件

【前回との比較】

調査結果		令和 2 年度（2020 年）		令和 6 年度（2024 年）	
		件数	構成比	件数	構成比
調査対象件数		2,391 件	－	1,816 件	－
外観調査における空家等候補		1,539 件	64.4%	1,251 件	68.9%
(内訳) 戸建住宅		(805 件)	(52.3%)	(601 件)	(48.0%)
戸建アパート		(357 件)	(23.2%)	(186 件)	(14.9%)
併用住宅（店舗兼住宅等）		(68 件)	(4.4%)	(65 件)	(5.2%)
共同住宅（アパート全戸空室）		(21 件)	(1.4%)	(8 件)	(0.6%)
その他、店舗、事務所、工場等		(288 件)	(18.7%)	(202 件)	(16.1%)
公道から目視判定が出来ない建物		－	－	(189 件)	(15.1%)
対象外	居住中	488 件	20.4%	325 件	17.9%
	解体されて更地になっていた	277 件	11.6%	232 件	12.8%
	その他	87 件	3.6%	8 件	0.4%

4 所有者等の状況・意向（アンケート調査）

現地調査において空家等候補として抽出された1,251件について、所有者等の特定を行い、所有者等に対する建物の利用意向に関するアンケート調査を実施しました。

なお、所有者等の特定ができない建物もあるため、空家等候補と発送数の件数は異なります。

（1） 調査期間

令和7（2025）年1月4日～1月22日

（2） 調査対象

外観調査における空家等候補として抽出された1,251件のうち、所有者等が特定できた建物

（3） 回答率

表－アンケート調査の回答率など

有効発送数	487 件
回答数	147 件
有効回答率	30.2%

（4） 調査結果

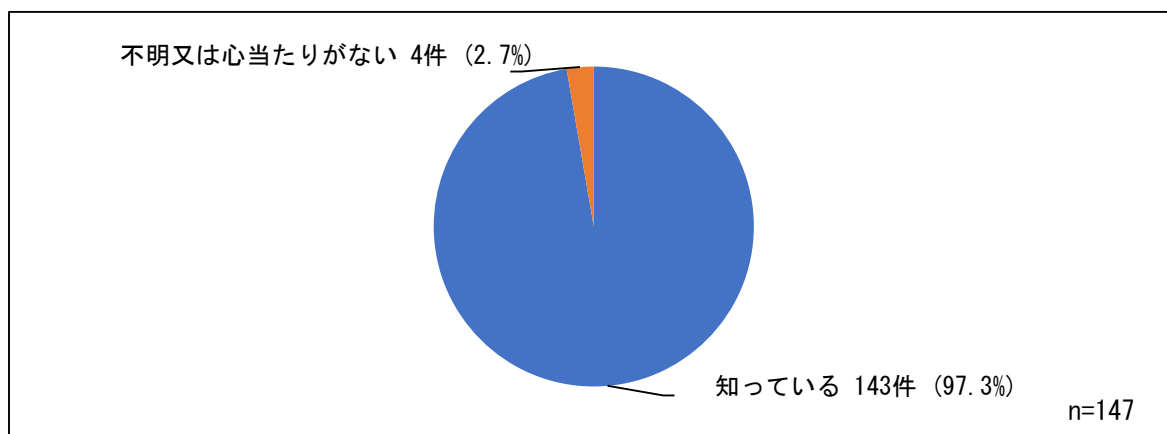
※端数処理のため、合計は必ずしも100%とはなりません。

① 建物の所有状況について

■ 建物の把握

空家等候補の把握については、「知っている」が143件（97.3%）、「不明又は心当たりがない」が4件（2.7%）となっています。

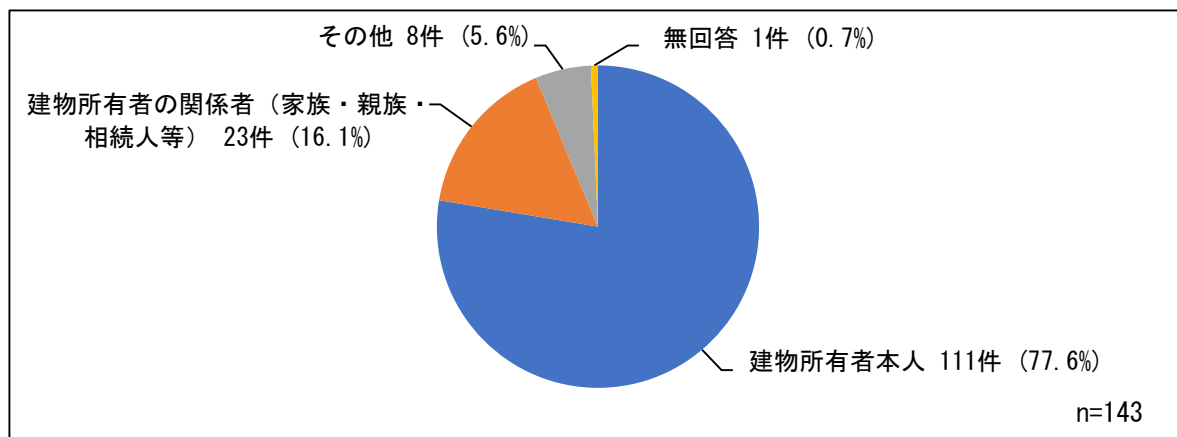
図－建物の把握（単一回答）



■ 回答者の属性

回答者の属性は、「建物所有者本人」が111件（77.6%）と最も多く、次いで「建物所有者の関係者（家族・親族・相続人等）」が23件（16.1%）、「その他」が8件（5.6%）となっています。

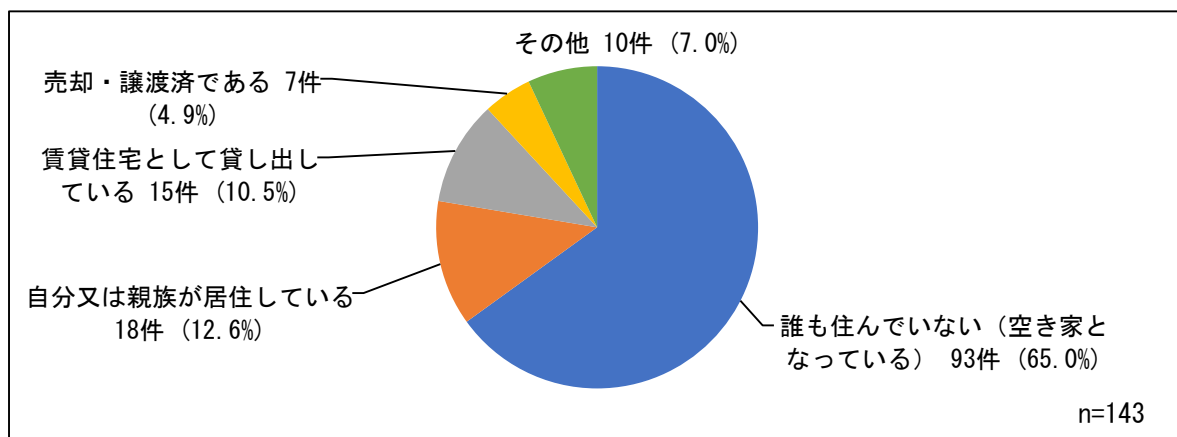
図－回答者の属性（単一回答）



■ 建物の現在の状況

建物の現在の状況は、「誰も住んでいない（空き家となっている）」が93件（65.0%）と最も多く、次いで「自分又は親族が居住している」が18件（12.6%）、「賃貸住宅として貸し出している」が15件（10.5%）となっています。

図－建物の現在の状況（単一回答）

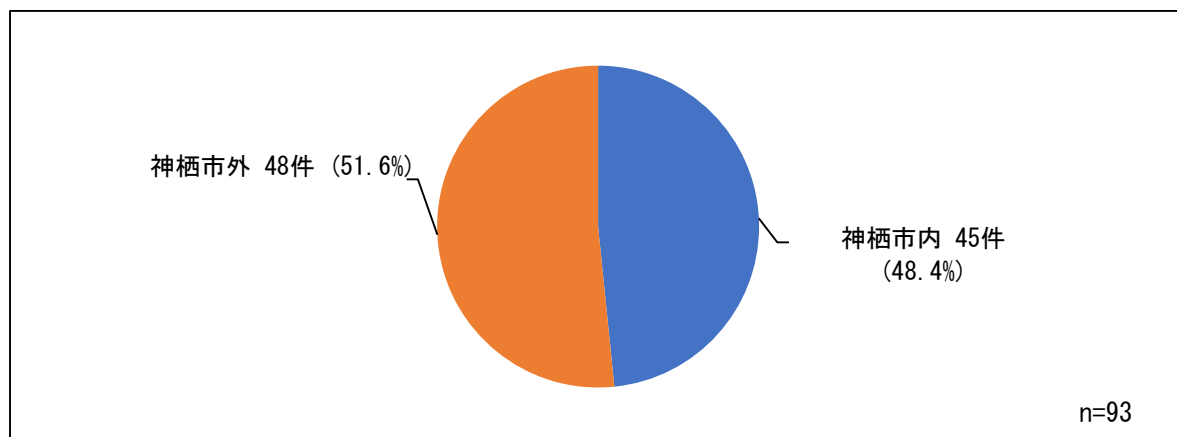


② 建物の所有者について

■ 所有者等の住所

所有者等の住所は、「神栖市外」が48件（51.6%）、「神栖市内」が45件（48.4%）となっています。

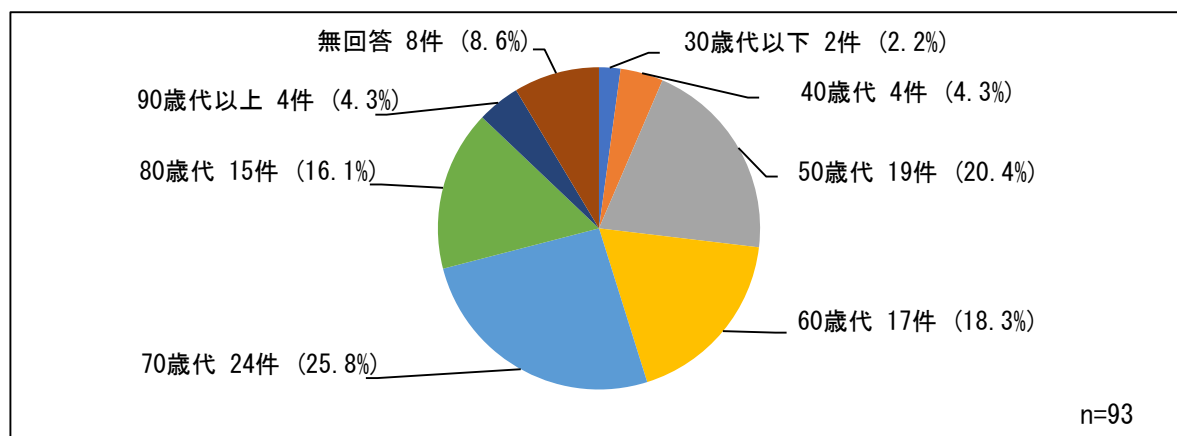
図－所有者等の住所（単一回答）



■ 所有者等の年齢

所有者等の年齢は、「70歳代」が24件（25.8%）と最も多く、次いで「50歳代」が19件（20.4%）、「60歳代」が17件（18.3%）となっています。

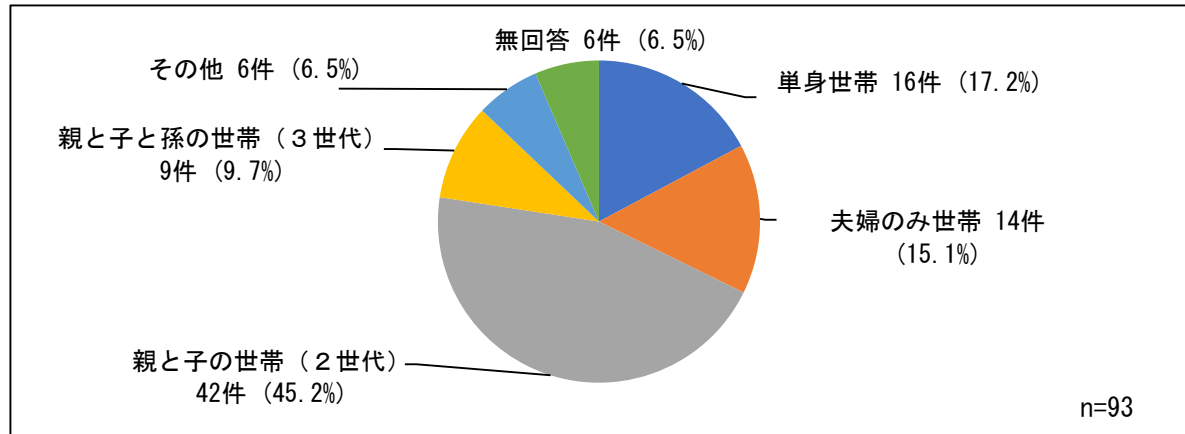
図－所有者等の年齢（単一回答）



■ 所有者等の家族構成

所有者等の家族構成は、「親と子の世帯（２世代）」が 42 件（45.2％）と最も多く、次いで「単身世帯」が 16 件（17.2％）、「夫婦のみ世帯」が 14 件（15.1％）となっています。

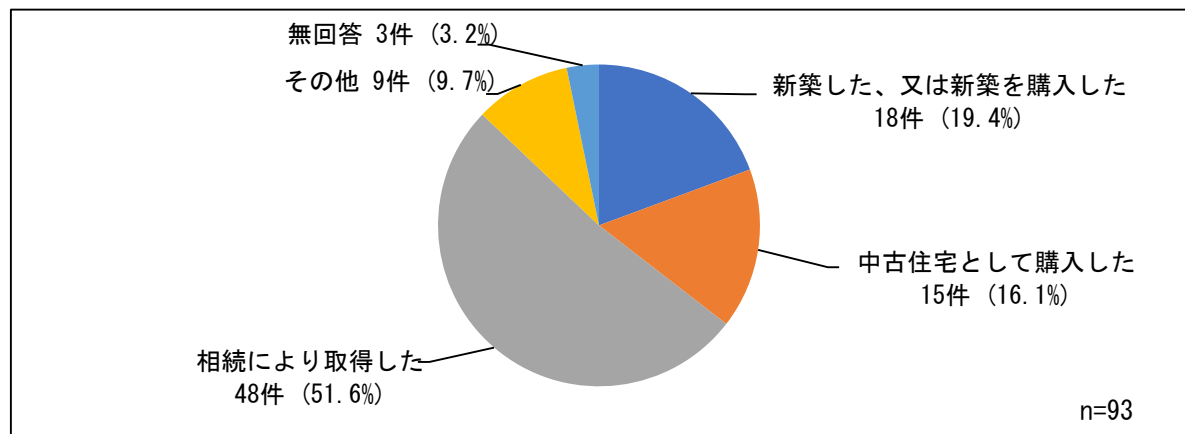
図－所有者等の家族構成（単一回答）



■ 建物の取得について

建物の取得については、「相続により取得した」が 48 件（51.6％）と最も多く、次いで「新築した、又は新築を購入した」が 18 件（19.4％）、「中古住宅として購入した」が 15 件（16.1％）となっています。

図－建物の取得（単一回答）

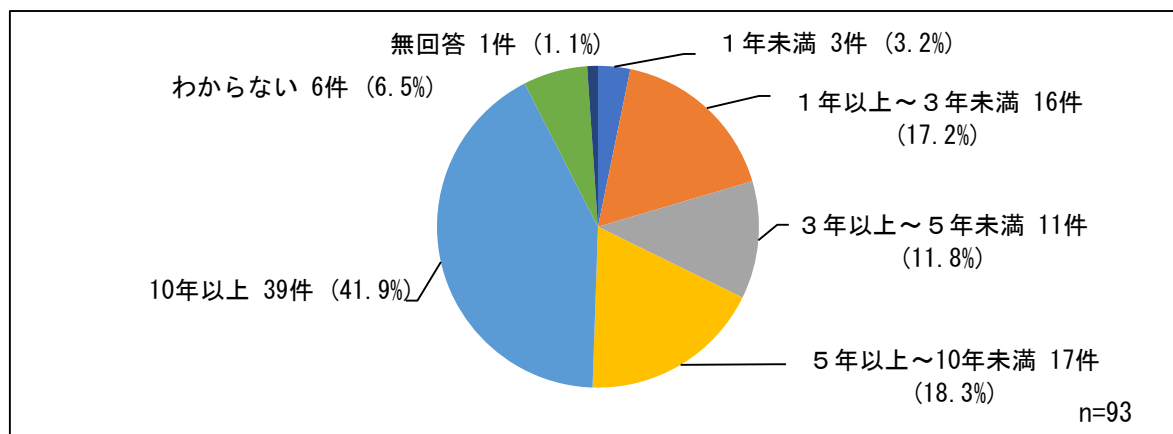


③ 建物の使用状況について

■ 建物の空家になってからの経過年数

建物の空家になってからの経過年数は、「10 年以上」が 39 件（41.9%）と最も多く、次いで「5 年以上～10 年未満」が 17 件（18.3%）、「1 年以上～3 年未満」が 16 件（17.2%）となっています。

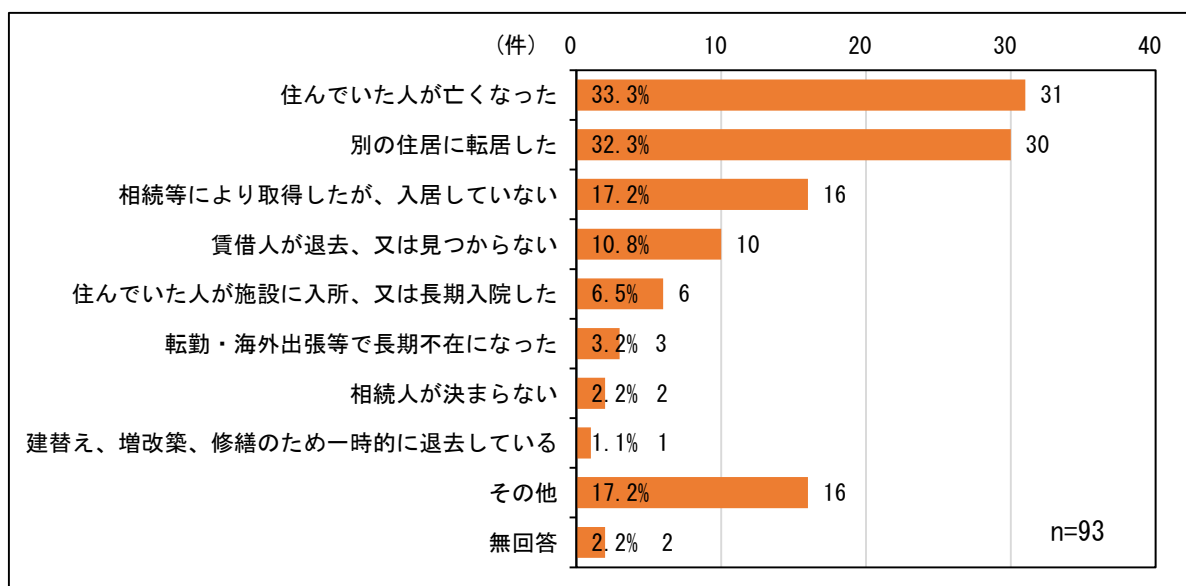
図－建物の空家になってからの経過年数（単一回答）



■ 空家となった理由・きっかけ

空家となった理由・きっかけは、「住んでいた人が亡くなった」が 31 件（33.3%）と最も多く、次いで「別の住居に転居した」が 30 件（32.3%）、「相続等により取得したが、入居していない」が 16 件（17.2%）となっています。

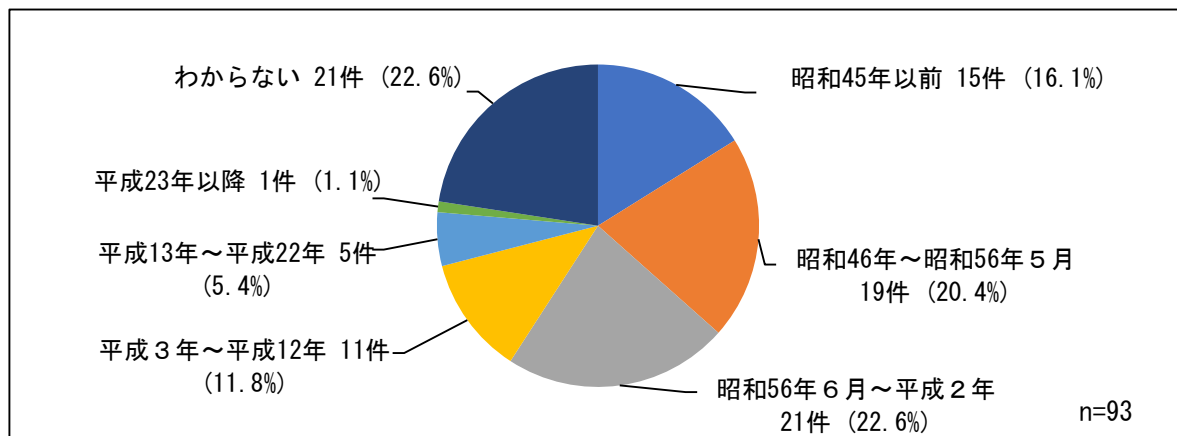
図－空家となった理由・きっかけ（複数回答）



■ 建物の建築時期

建物の建築時期は、「昭和 56 年 6 月～平成 2 年」と「わからない」が 21 件（22.6%）と最も多く、次いで「昭和 46 年～昭和 56 年 5 月」が 19 件（20.4%）、「昭和 45 年以前」が 15 件（16.1%）となっています。

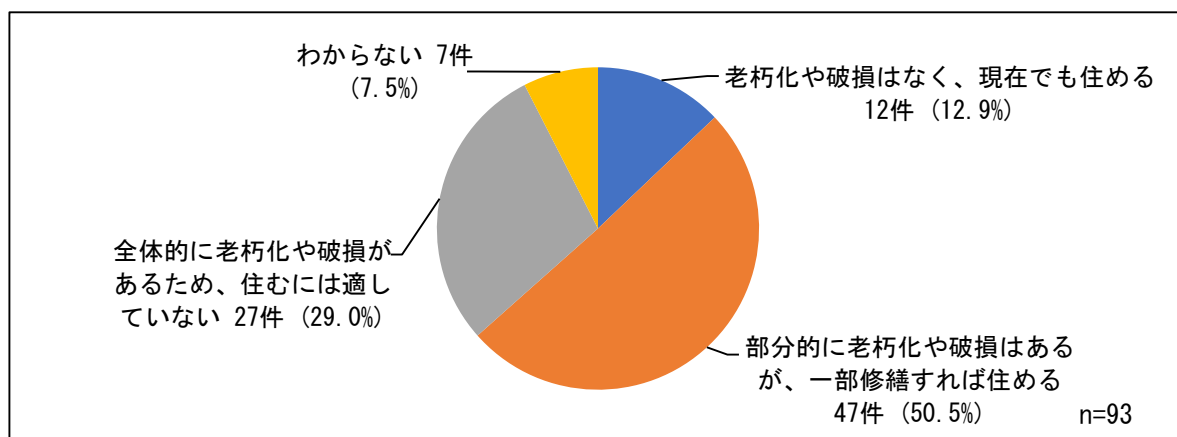
図－建物の建築時期（単一回答）



■ 建物の現在の状態

建物の現在の状態は、「部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める」が 47 件（50.5%）と最も多く、次いで「全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない」が 27 件（29.0%）、「老朽化や破損はなく、現在でも住める」が 12 件（12.9%）となっています。

図－建物の現在の状態（単一回答）

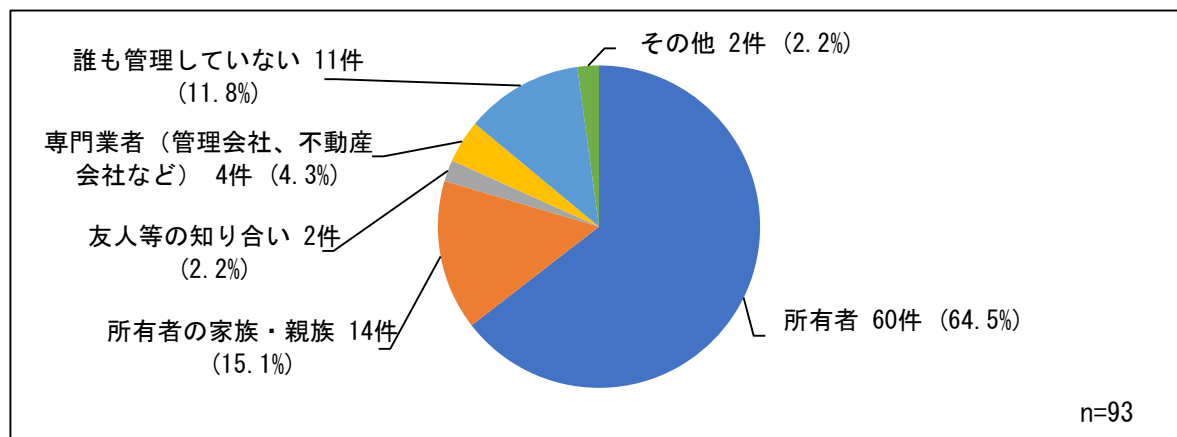


④ 建物の管理について

■ 建物の主な管理者

建物の主な管理者は、「所有者」が 60 件（64.5%）と最も多く、次いで「所有者の家族・親族」が 14 件（15.1%）、「誰も管理していない」が 11 件（11.8%）となっています。

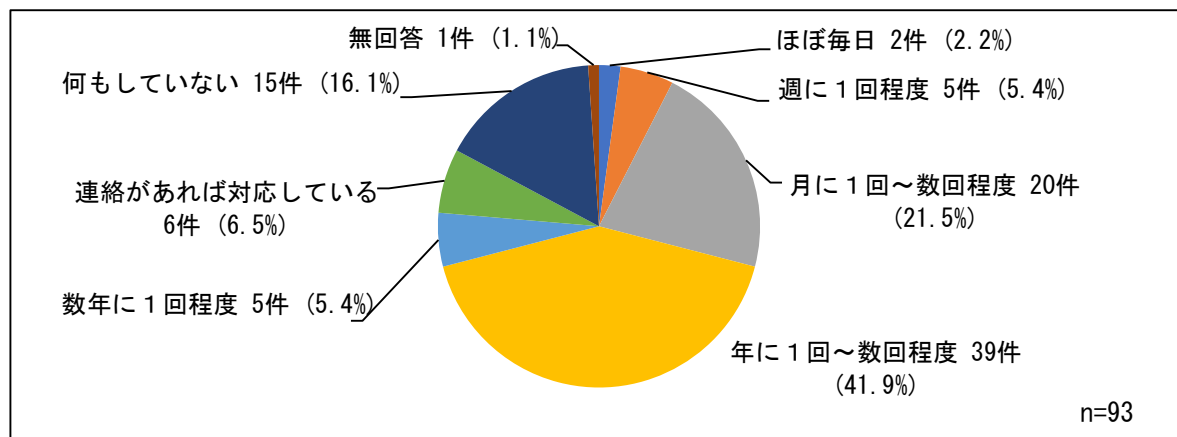
図－建物の主な管理者（単一回答）



■ 管理の頻度

管理の頻度は、「年に 1 回～数回程度」が 39 件（41.9%）と最も多く、次いで「月に 1 回～数回程度」が 20 件（21.5%）、「何もしていない」が 15 件（16.1%）となっています。

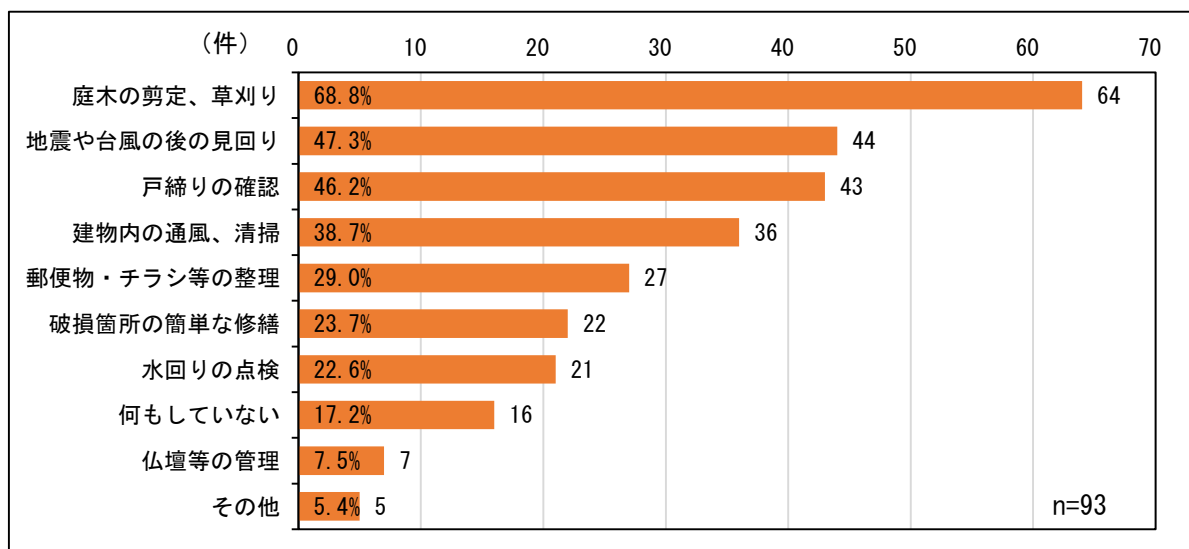
図－管理の頻度（単一回答）



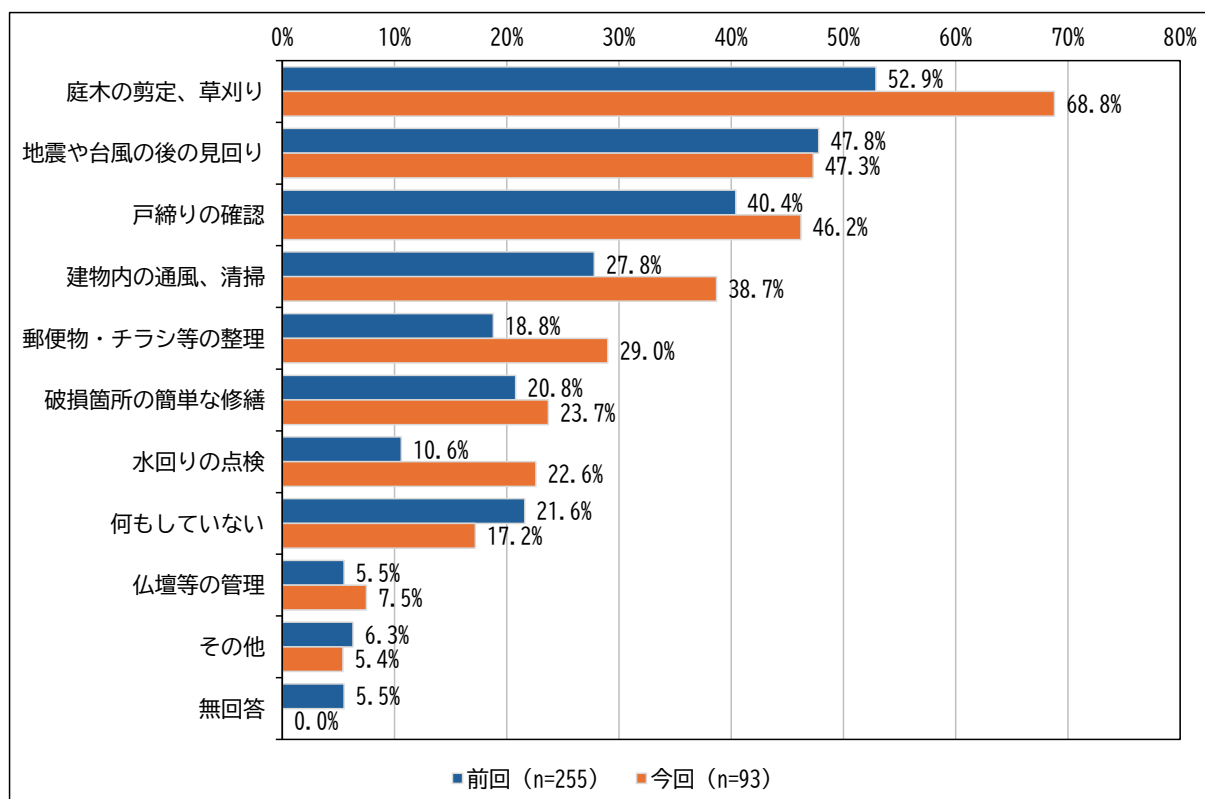
■ 管理の内容

管理の内容は、「庭木の剪定、草刈り」が64件（68.8%）と最も多く、次いで「地震や台風の後
の見回り」が44件（47.3%）、「戸締りの確認」が43件（46.2%）となっています。

図－管理の内容（複数回答）



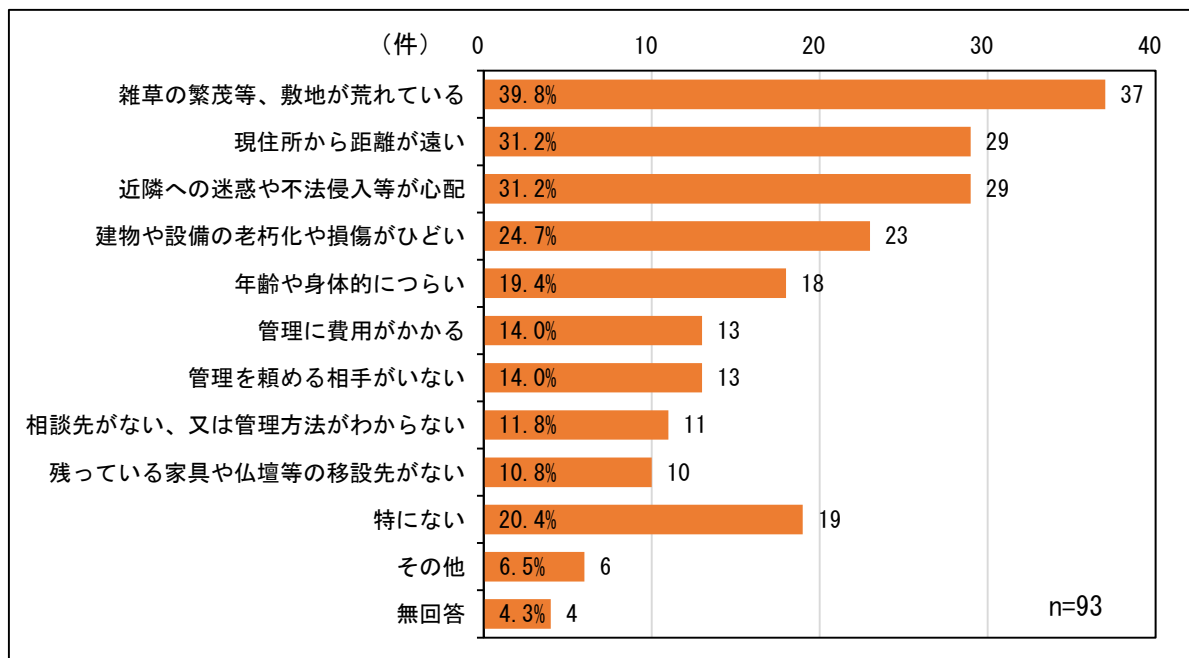
【前回との比較】



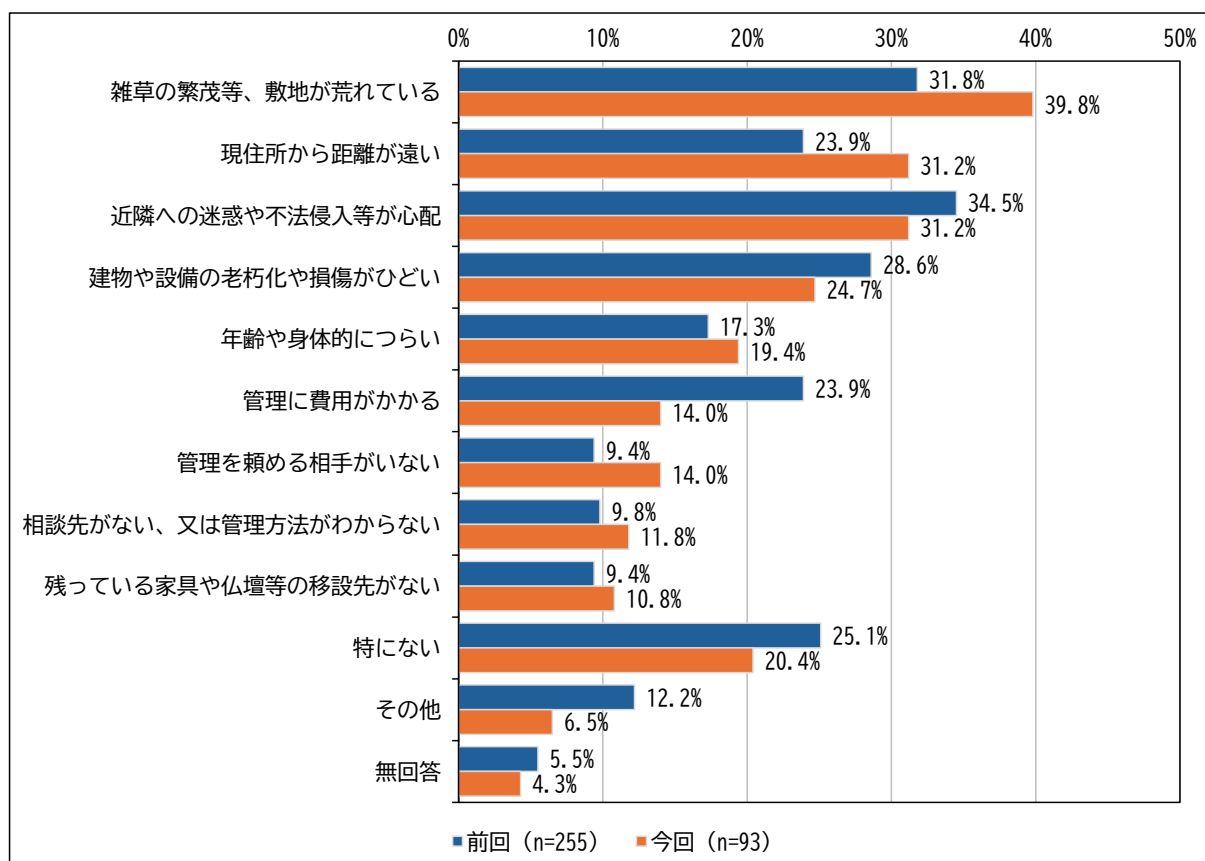
■ 管理上の困りごと

管理上の困りごとは、「雑草の繁茂等、敷地が荒れている」が37件（39.8%）と最も多く、次いで「現住所から距離が遠い」と「近隣への迷惑や不法侵入等が心配」が29件（31.2%）、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」が23件（24.7%）となっています。

図－管理上の困りごと（複数回答）



【前回との比較】

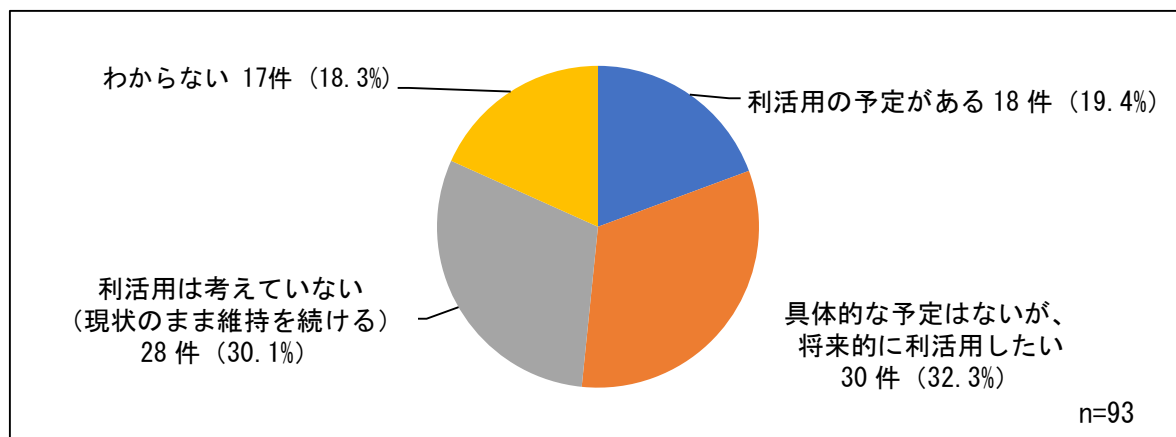


⑤ 今後の活用について

■ 建物の利活用の意向

利活用の意向は、「具体的な予定はないが、将来的には利活用したい」が30件（32.3%）と最も多く、次いで「利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける）」が28件（30.1%）、「利活用の予定がある」が18件（19.4%）となっています。

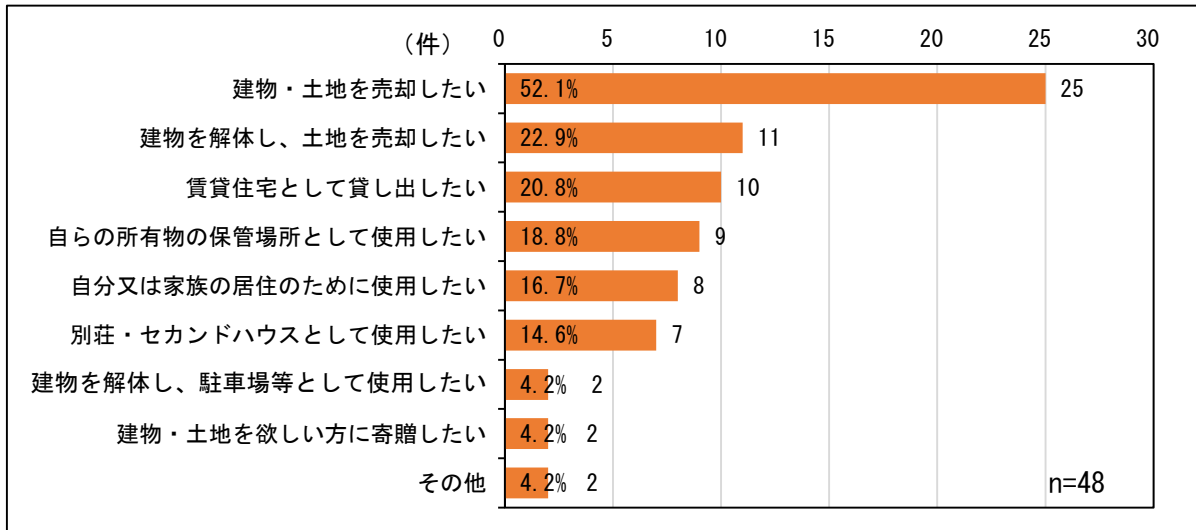
図－建物の利活用の意向（単一回答）



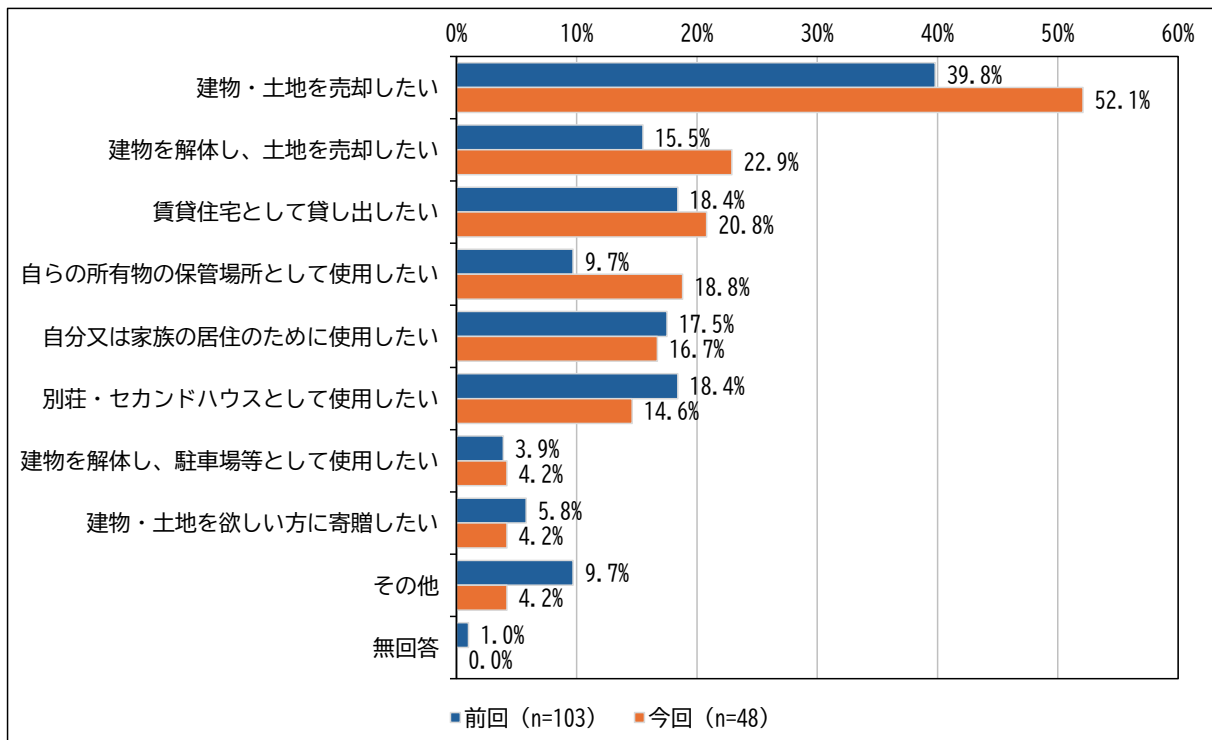
■ 利活用の内容（利活用の意向がある方）

利活用の内容は、「建物・土地を売却したい」が25件（52.1%）と最も多く、次いで「建物を解体し、土地を売却したい」が11件（22.9%）、「賃貸住宅として貸し出したい」が10件（20.8%）となっています。

図－利活用の内容（複数回答）



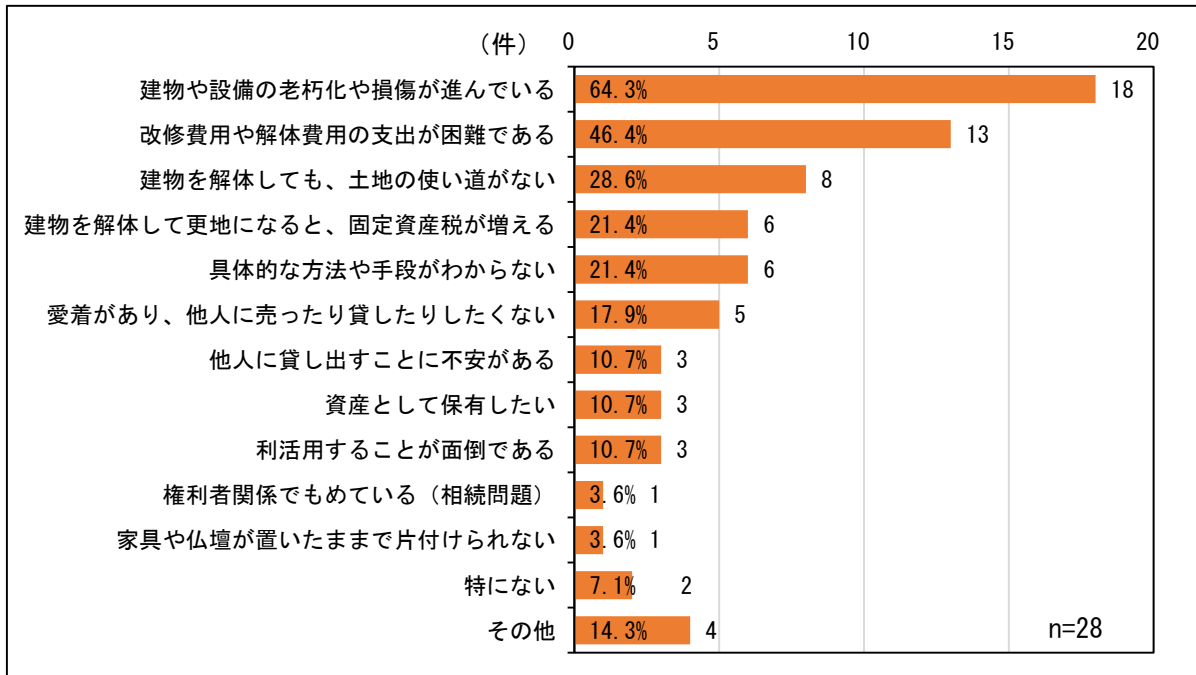
【前回との比較】



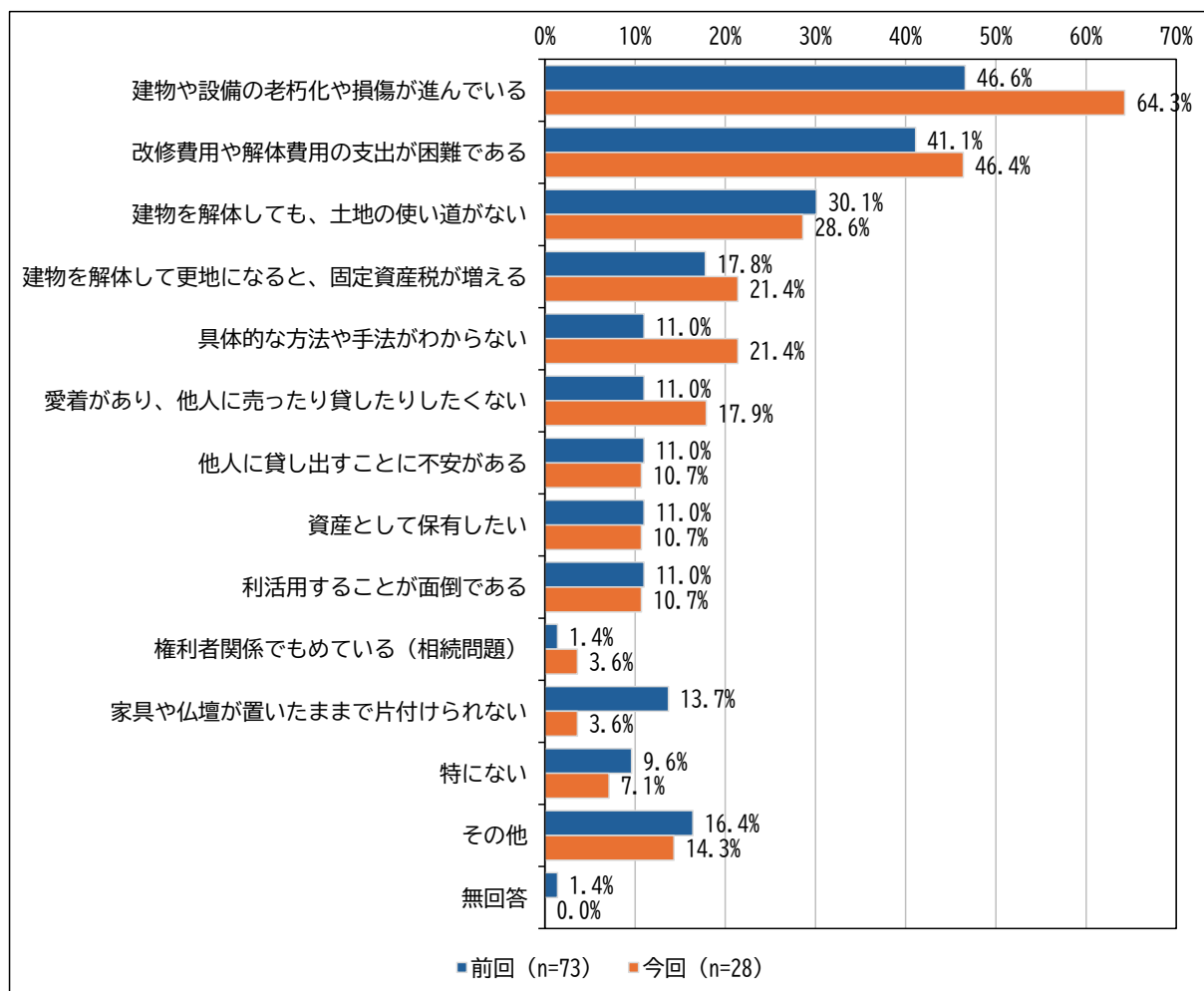
■ 利活用を考えていない理由（利活用の意向がない方）

利活用を考えていない理由は、「建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる」が18件（64.3%）と最も多く、次いで「改修費用や解体費用の支出が困難である」が13件（46.4%）、「建物を解体しても、土地の使い道がない」が8件（28.6%）となっています。

図－利活用を考えていない理由（複数回答）



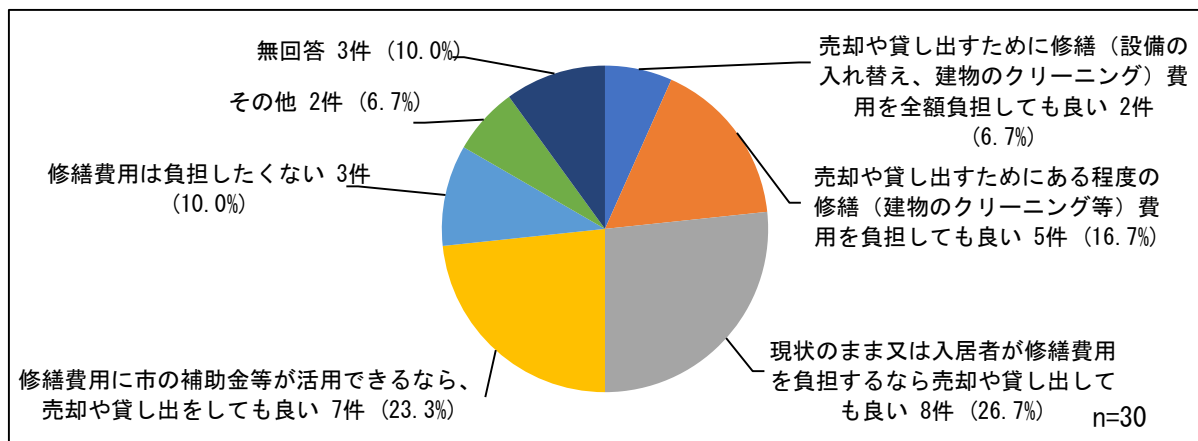
【前回との比較】



■ 売却又は貸し出す条件（売却・賃貸の意向がある方）

売却又は貸し出す条件は、「現状のまま又は入居者が修繕費用を負担するなら売却や貸し出しても良い」が8件（26.7%）と最も多く、次いで「修繕費用に市の補助金等が活用できるなら、売却や貸し出をしても良い」が7件（23.3%）、「売却や貸し出すためにある程度の修繕（建物のクリーニング等）費用を負担しても良い」が5件（16.7%）となっています。

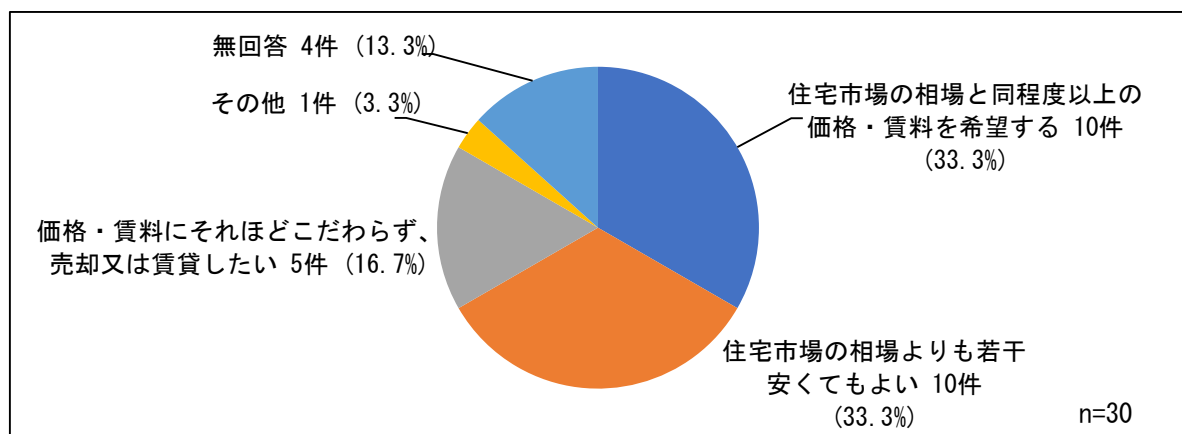
図－売却又は貸し出す条件（単一回答）



■ 売却又は貸し出す場合の価格・賃料設定（売却・賃貸の意向がある方）

売却又は貸し出す場合の価格・賃料設定は、「住宅市場の相場と同程度以上の価格・賃料を希望する」と「住宅市場の相場よりも若干安くてもよい」が10件（33.3%）と最も多く、次いで「価格・賃料にそれほどこだわらず、売却又は賃貸したい」が5件（16.7%）となっています。

図－売却又は貸し出す場合の価格・賃料設定（単一回答）

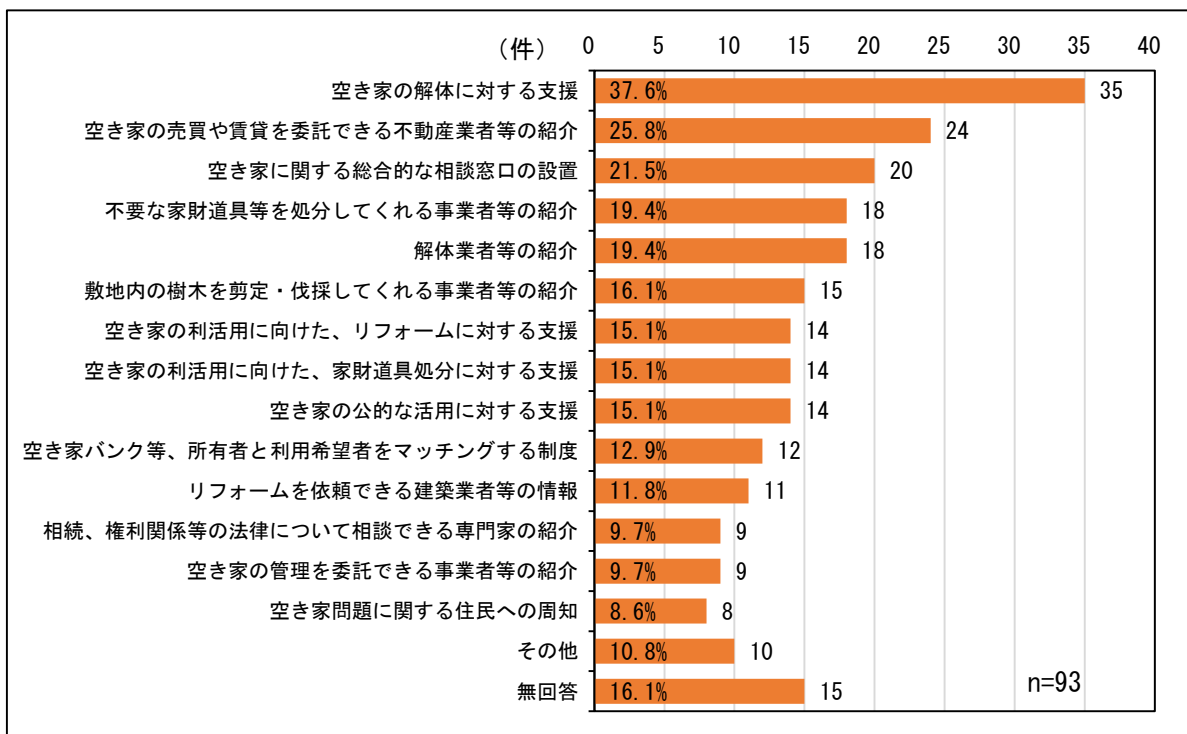


⑥ 市への要望等について

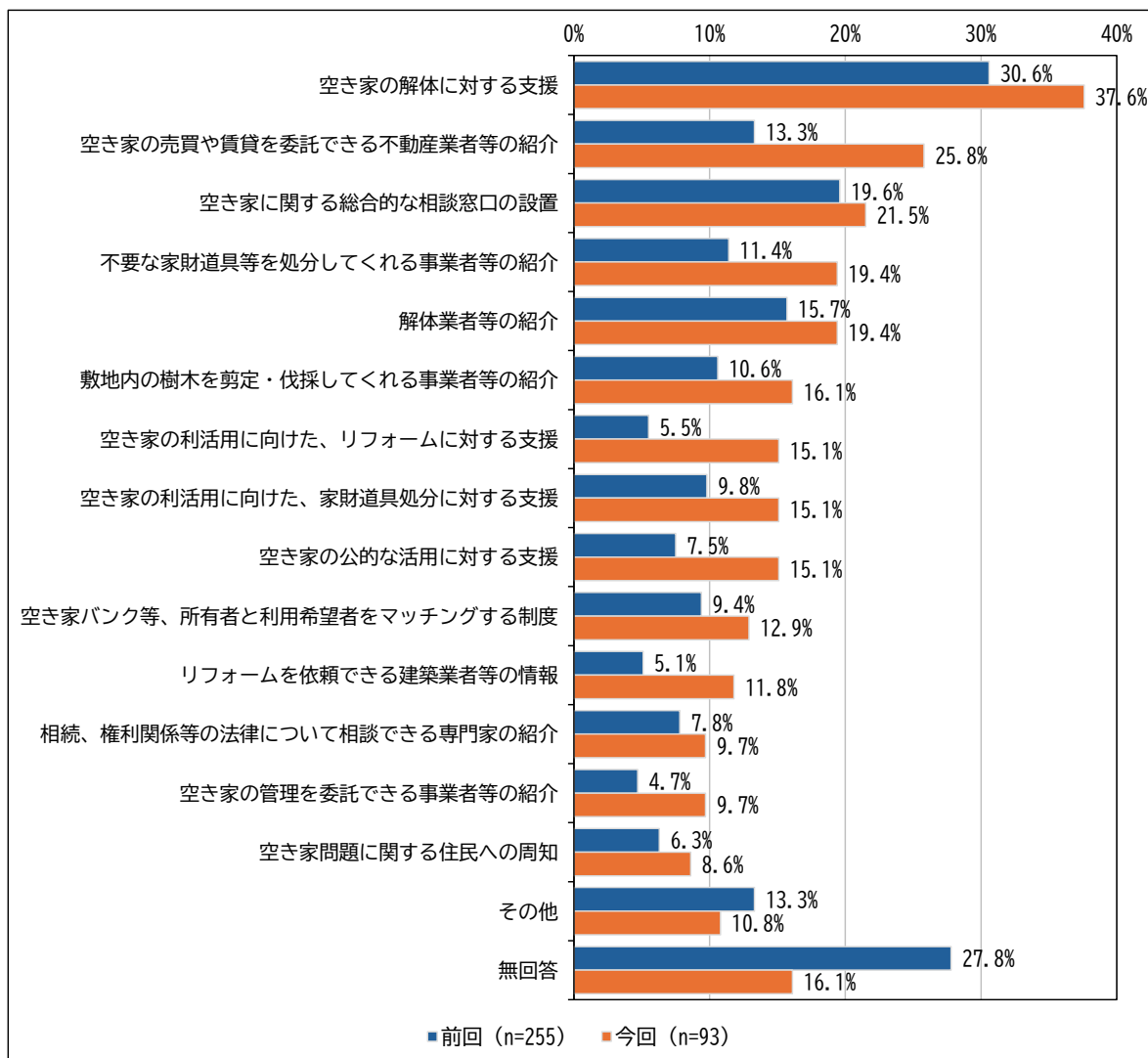
■ 市に期待する対策や支援

市に期待する対策や支援は、「空き家の解体に対する支援」が35件（37.6%）と最も多く、次いで「空き家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介」が24件（25.8%）、「空き家に関する総合的な相談窓口の設置」が20件（21.5%）となっています。

図－市に期待する対策や支援（複数回答）



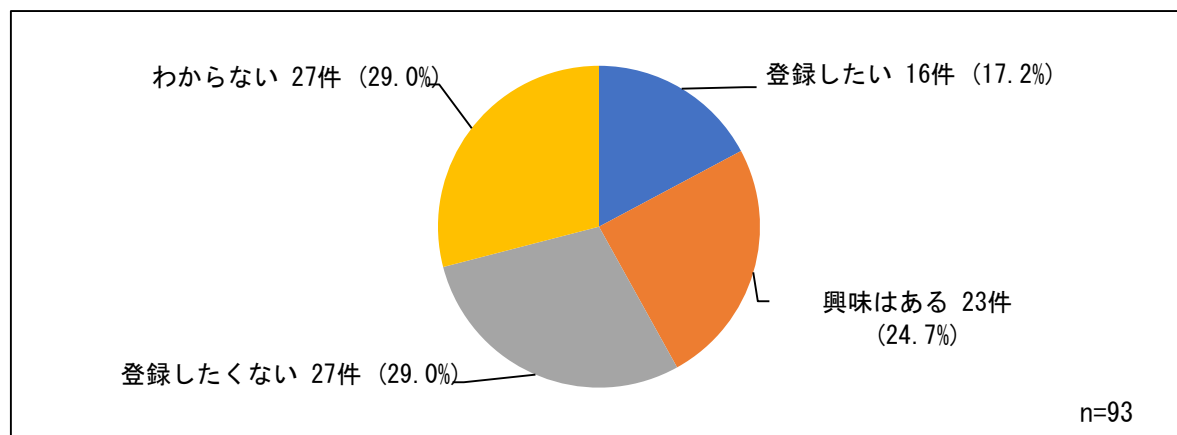
【前回との比較】



■ 空き家バンクへの登録

神栖市空き家バンクへの登録について、「登録したくない」と「わからない」が27件（29.0%）と最も多く、次いで「興味はある」が23件（24.7%）、「登録したい」が16件（17.2%）となっています。

図－空き家バンクへの登録（単一回答）



5 現地調査の結果

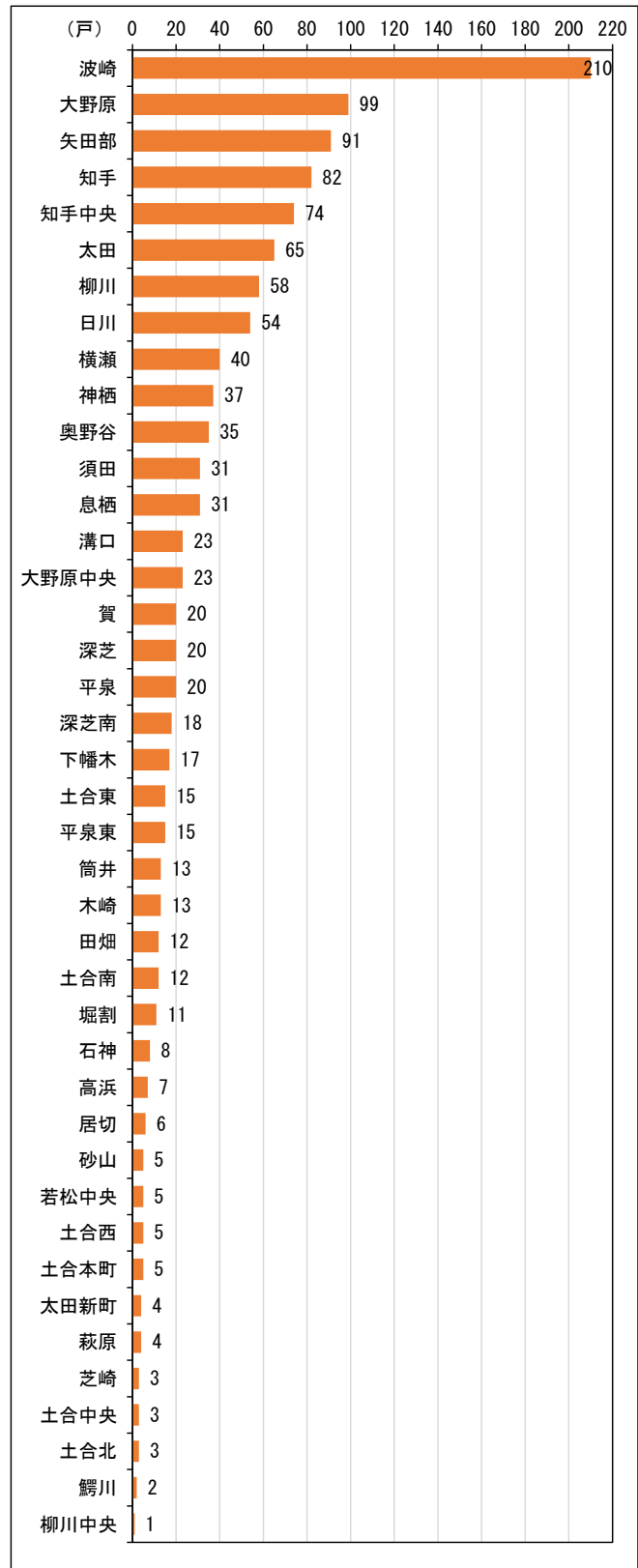
(1) 空家等の件数

現地調査の実施後、建物等の所有者に向けた利用実態アンケート調査を実施（P.10 参照）し、建物等の利用状況を確認しました。その結果、最終的に空家等と判定された建物は 1,200 件となりました。空家等と判定された建物 1,200 件の現地調査結果を以下に示します。

表－町丁字ごとの空家等数

町丁字名	空家等数	町丁字名	空家等数
波崎	210	木崎	13
大野原	99	田畑	12
矢田部	91	土合南	12
知手	82	堀割	11
知手中央	74	石神	8
太田	65	高浜	7
柳川	58	居切	6
日川	54	砂山	5
横瀬	40	若松中央	5
神栖	37	土合西	5
奥野谷	35	土合本町	5
須田	31	太田新町	4
息栖	31	萩原	4
溝口	23	芝崎	3
大野原中央	23	土合中央	3
賀	20	土合北	3
深芝	20	鰐川	2
平泉	20	柳川中央	1
深芝南	18	南浜	0
下幡木	17	波崎新港	0
土合東	15	東深芝	0
平泉東	15	東和田	0
筒井	13	市全体	1,200

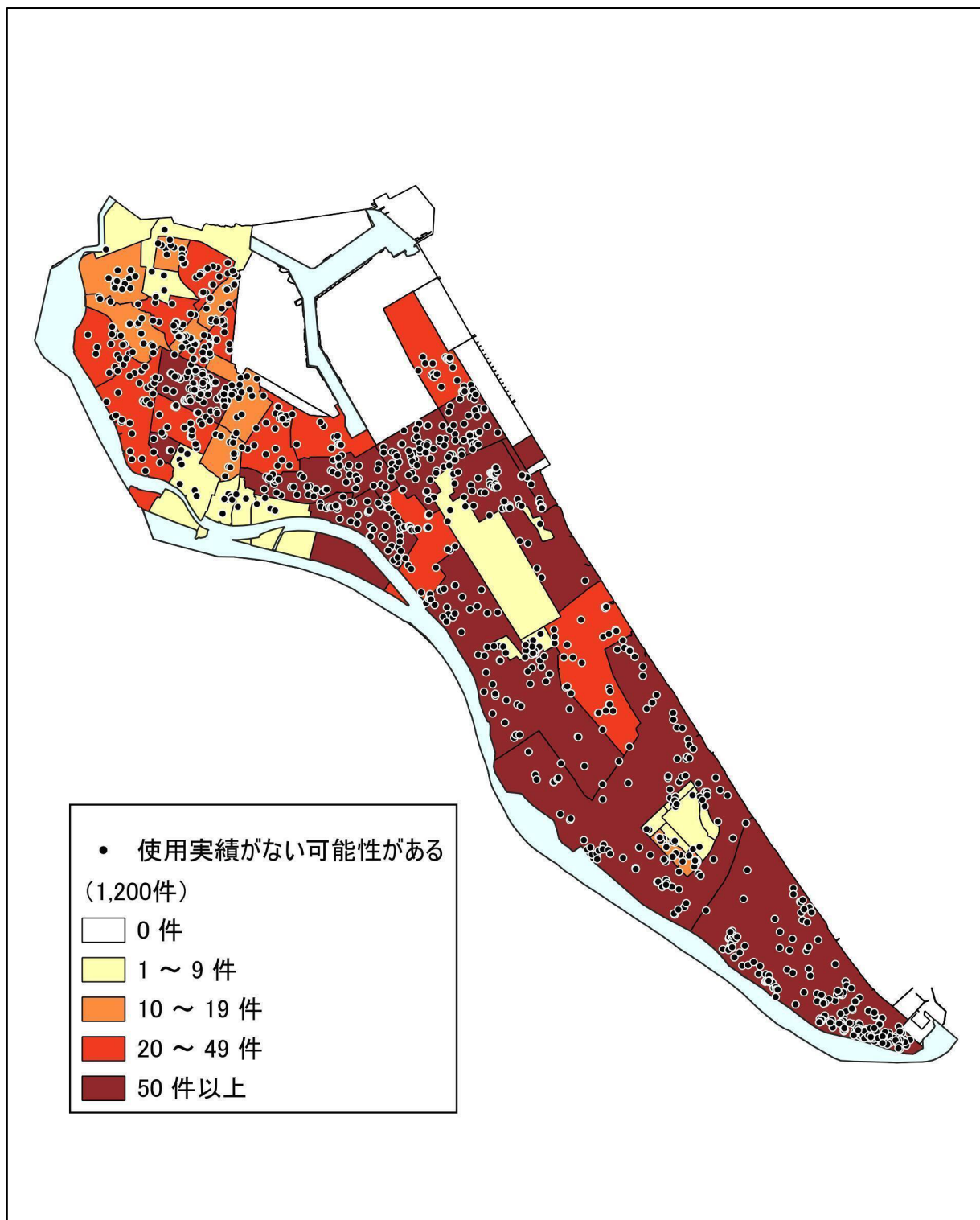
図－町丁字別の空家等数



【前回との比較】

町丁字名	空家等数		町丁字名	空家等数	
	前回	今回		前回	今回
波崎	243	210	木崎	19	13
大野原	136	99	田畑	16	12
矢田部	118	91	土合南	14	12
知手	90	82	堀割	16	11
知手中央	93	74	石神	8	8
太田	89	65	高浜	9	7
柳川	67	58	居切	3	6
日川	75	54	砂山	4	5
横瀬	43	40	若松中央	4	5
神栖	56	37	土合西	9	5
奥野谷	52	35	土合本町	15	5
須田	40	31	太田新町	4	4
息栖	41	31	萩原	10	4
溝口	43	23	芝崎	4	3
大野原中央	30	23	土合中央	7	3
賀	24	20	土合北	3	3
深芝	25	20	鰐川	5	2
平泉	27	20	柳川中央	1	1
深芝南	17	18	南浜	1	0
下幡木	22	17	波崎新港		0
土合東	18	15	東深芝		0
平泉東	14	15	東和田		0
筒井	24	13	市全体	1,539	1,200

図－市内の空家等候補分布図



(2) 不良度判定 (安全性)

空家等候補と判定された 1,200 件について、調査結果で得られた建物の物理的損傷の度合いに応じて評点を設定し、空家等候補を「不良度」の観点から A～D ランクに分類しました。

表－不良度ランクと判定内容

不良度 ランク	安全性	評点 合計点	判定内容	件数
A	 高い	0 点	損傷もなく、管理に特段の問題がない	359 件
B		1 点～ 50 点未満	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要	375 件
C		50 点～ 100 点未満	●主体構造部以外に著しい損傷あり ●複数個所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要	217 件
D		100 点以上	●主体構造部に著しい損傷あり ●複数個所に損傷がみられ、大規模な修繕や除去等が必要	249 件

【前回との比較】

不良度 ランク	安全性	評点 合計点	判定内容	前回		今回	
				件数	割合	件数	割合
A	 高い	0 点	損傷もなく、管理に特段の問題がない	448 件	29.1%	359 件	29.9%
B		1 点～ 50 点未満	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要	695 件	45.2%	375 件	31.3%
C		50 点～ 100 点未満	●主体構造部以外に著しい損傷あり ●複数個所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要	248 件	16.1%	217 件	18.1%
D		100 点以上	●主体構造部に著しい損傷あり ●複数個所に損傷がみられ、大規模な修繕や除去等が必要	148 件	9.6%	249 件	20.8%

【判定結果】

全体的な傾向として、管理状態の大きな問題のない「A・Bランク」が5割を占めていますが、一定以上の損傷等がある「C・Dランク」も同程度、存在しています。各ランクは次のとおりです。

表－不良度ランクの判定結果

不良度ランク	判定結果
「Aランク」	外観調査では物理的損傷が確認されず、立地や所有者等の意向によっては、活用の可能性があります。
「Bランク」	部分的に損傷等がみられますが、修繕をすることで活用の可能性があります。
「Cランク」	将来的に「Dランク」となる可能性があります。
「Dランク」	● 損傷が大きく、建物の倒壊や建築部材の飛散等のおそれがあり、景観や周辺住民の生活環境の保全等にも悪影響を及ぼしている可能性があります。 ● 敷地の広さや隣接地の状況によっても異なりますが、市街地にある「Dランク」は、既に近隣の生活環境に悪影響を及ぼしている可能性が高く、所有者等による改善を促す等、早期の対策が必要とされます。 ● 波崎地区において、空家等の数及び一定以上の損傷がある「C・Dランク」の空家等の数が最も多くなっています。

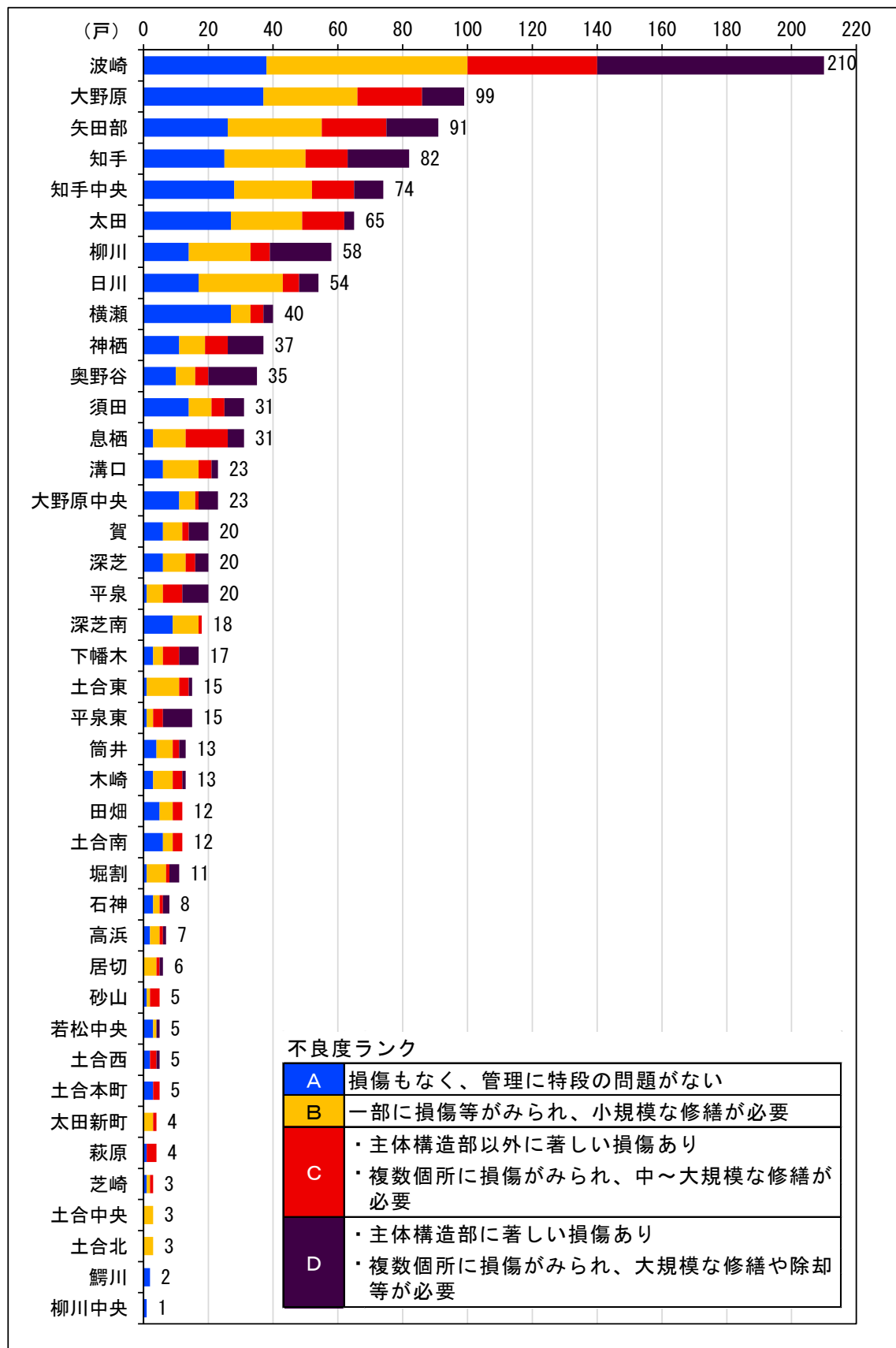
表ー町丁字別の不良度判定結果

町丁字名	空家等数	不良度 Aランク		不良度 Bランク		不良度 Cランク		不良度 Dランク	
		件数(件)	割合(%)	件数(件)	割合(%)	件数(件)	割合(%)	件数(件)	割合(%)
波崎	210	38	18.1	62	29.5	40	19.0	70	33.3
大野原	99	37	37.4	29	29.3	20	20.2	13	13.1
矢田部	91	26	28.6	29	31.9	20	22.0	16	17.6
知手	82	25	30.5	25	30.5	13	15.9	19	23.2
知手中央	74	28	37.8	24	32.4	13	17.6	9	12.2
太田	65	27	41.5	22	33.8	13	20.0	3	4.6
柳川	58	14	24.1	19	32.8	6	10.3	19	32.8
日川	54	17	31.5	26	48.1	5	9.3	6	11.1
横瀬	40	27	67.5	6	15.0	4	10.0	3	7.5
神栖	37	11	29.7	8	21.6	7	18.9	11	29.7
奥野谷	35	10	28.6	6	17.1	4	11.4	15	42.9
須田	31	14	45.2	7	22.6	4	12.9	6	19.4
息栖	31	3	9.7	10	32.3	13	41.9	5	16.1
溝口	23	6	26.1	11	47.8	4	17.4	2	8.7
大野原中央	23	11	47.8	5	21.7	1	4.3	6	26.1
賀	20	6	30.0	6	30.0	2	10.0	6	30.0
深芝	20	6	30.0	7	35.0	3	15.0	4	20.0
平泉	20	1	5.0	5	25.0	6	30.0	8	40.0
深芝南	18	9	50.0	8	44.4	1	5.6	0	0.0
下幡木	17	3	17.6	3	17.6	5	29.4	6	35.3
土合東	15	1	6.7	10	66.7	3	20.0	1	6.7
平泉東	15	1	6.7	2	13.3	3	20.0	9	60.0
筒井	13	4	30.8	5	38.5	2	15.4	2	15.4
木崎	13	3	23.1	6	46.2	3	23.1	1	7.7
田畑	12	5	41.7	4	33.3	3	25.0	0	0.0
土合南	12	6	50.0	3	25.0	3	25.0	0	0.0
堀割	11	1	9.1	6	54.5	1	9.1	3	27.3
石神	8	3	37.5	2	25.0	1	12.5	2	25.0
高浜	7	2	28.6	3	42.9	1	14.3	1	14.3
居切	6	0	0.0	4	66.7	1	16.7	1	16.7
砂山	5	1	20.0	1	20.0	3	60.0	0	0.0
若松中央	5	3	60.0	1	20.0	0	0.0	1	20.0
土合西	5	2	40.0	0	0.0	2	40.0	1	20.0
土合本町	5	3	60.0	0	0.0	2	40.0	0	0.0
太田新町	4	0	0.0	3	75.0	1	25.0	0	0.0
萩原	4	1	25.0	0	0.0	3	75.0	0	0.0
芝崎	3	1	33.3	1	33.3	1	33.3	0	0.0
土合中央	3	0	0.0	3	100.0	0	0.0	0	0.0
土合北	3	0	0.0	3	100.0	0	0.0	0	0.0
鰐川	2	2	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
柳川中央	1	1	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
市全体	1,200	359	29.9	375	31.3	217	18.1	249	20.8

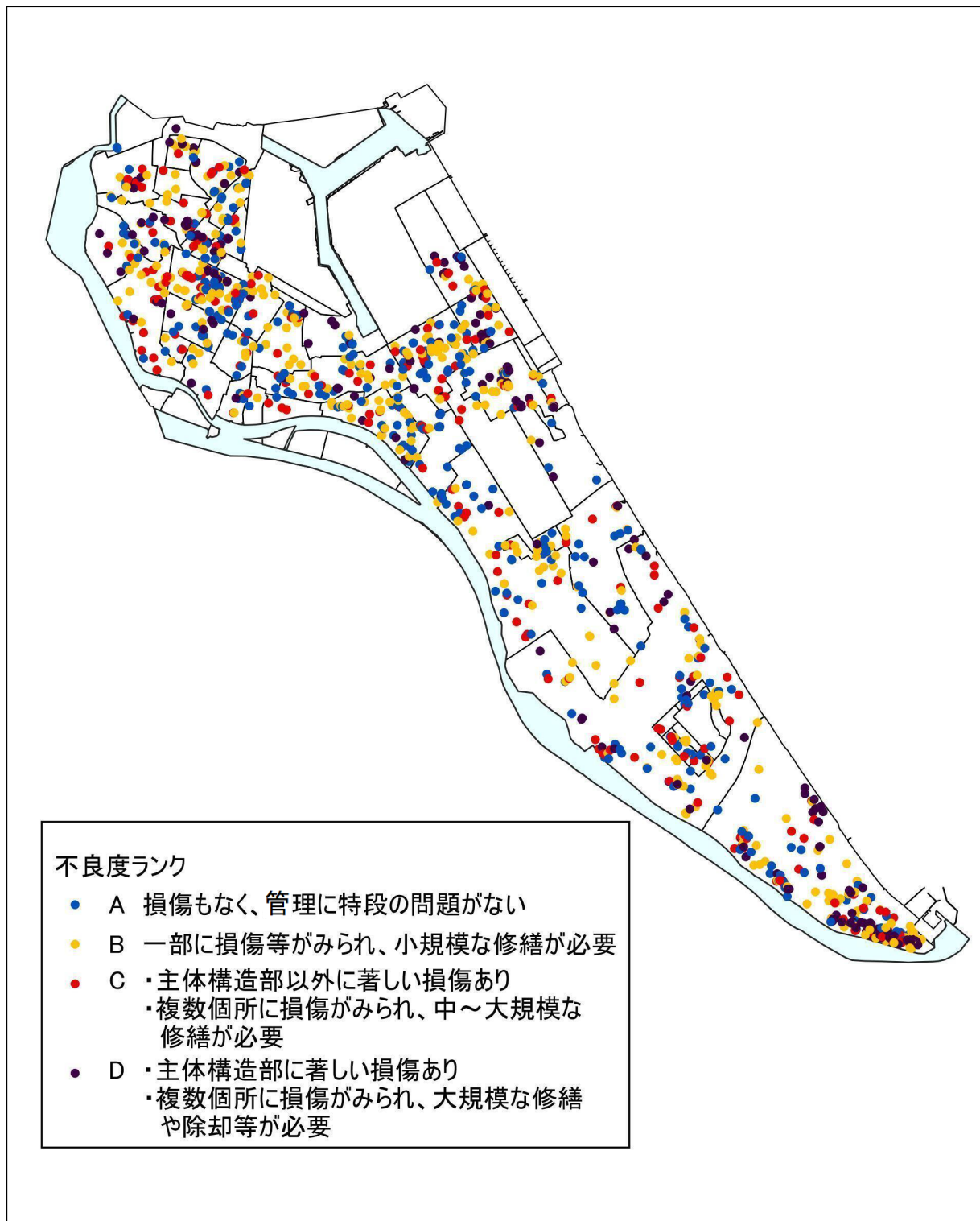
※端数処理のため、合計は必ずしも 100 とはなりません。

※色枠は割合での上位 10 地区

図一町丁字別の不良度判定結果



図一町丁字別の不良度判定結果 分布図



(3) 市場性判定

空家等候補と判定された 1,200 件について、立地条件や建物条件(評点に不良度判定結果を活用)に応じて評点を設定し、空家等候補を「市場性」の観点から A～D ランクに分類しました。空家等の売却や賃貸などを行う場合に、市場性への適合がどの程度あるか等の度合いを判定します。

なお、市場性判定では、対象となる空家等候補の不動産としての立地条件、建物条件に着目し、立地ランクと建物ランクを各々判定し、両ランクのうち劣る方を以て最終的な市場性ランクと判定しました。

表－市場性ランクと判定内容

市場性 ランク	市場性	評点 合計点	判定内容	件数	市街化 区域	市街化調整区域	
						区域 指定内	区域 指定外
A		40 点未満	売却、賃貸の期待性が 高い	58 件	58 件	0 件	0 件
B		40 点～ 100 点未満	売却、賃貸の期待性が やや高い	450 件	175 件	275 件	0 件
C		100 点～ 150 点未満	売却、賃貸の期待性が 低い	367 件	70 件	82 件	215 件
D		150 点以上	現状での売却、賃貸が 期待できない	325 件	135 件	117 件	73 件
合計				1,200 件	438 件	474 件	288 件

※評点は、「不動産鑑定評価基準（平成 26 年 5 月 1 日一部改正国土交通省）」における不動産の「価格形成要因」を参考に、不動産鑑定士の意見を踏まえ、空家等の立地条件、建物条件に係る状況がその不動産の価格に影響を与える程度を加味して設定しました。

【前回との比較（市街化区域）】

市場性 ランク	市場性	評点 合計点	判定内容	前回				今回			
				市全体		市街化区域		市全体		市街化区域	
				件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
A		40 点未満	売却、賃貸の期待性が 高い	46 件	3.0%	46 件	8.1%	58 件	4.8%	58 件	13.2%
B		40 点～ 100 点未満	売却、賃貸の期待性が やや高い	583 件	37.9%	240 件	42.0%	450 件	37.5%	175 件	40.0%
C		100 点～ 150 点未満	売却、賃貸の期待性が 低い	431 件	28.0%	79 件	13.8%	367 件	30.6%	70 件	16.0%
D		150 点以上	現状での売却、賃貸が 期待できない	479 件	31.1%	206 件	36.1%	325 件	27.1%	135 件	30.8%
合計				1539 件	—	571 件	—	1200 件	—	438 件	—

【前回との比較（市街化調整区域）】

市場性 ランク	市場性	評点 合計点	判定内容	前回				今回			
				区域指定内		区域指定外		区域指定内		区域指定外	
				件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
A		40 点未満	売却、賃貸の期待性が 高い	0 件	0.0%	0 件	0.0%	0 件	0.0%	0 件	0.0%
B		40 点～ 100 点未満	売却、賃貸の期待性が やや高い	343 件	57.7%	0 件	0.0%	275 件	58.0%	0 件	0.0%
C		100 点～ 150 点未満	売却、賃貸の期待性が 低い	106 件	17.8%	246 件	65.8%	82 件	17.3%	215 件	74.7%
D		150 点以上	現状での売却、賃貸が 期待できない	145 件	24.4%	128 件	34.2%	117 件	24.7%	73 件	25.3%
合計				594 件	—	374 件	—	474 件	—	288 件	—

【判定結果】

全体的な傾向として、現状のまま活用が期待できる「A ランク」は少数でしたが、小規模な修繕等を前提に活用が期待できる「B ランク」を含めると、一定数は活用の期待性が認められました。各ランクは次のとおりです。

表－市場性ランクの判定結果

市場性ランク	判定結果
「A ランク」 「B ランク」	「売却、賃貸の可能性が高い」「売却、賃貸の可能性がやや高い」ため、所有者等の意向によっては、中古住宅の市場での流通が期待されます。
「C ランク」 「D ランク」	道路の幅員や土地の間口が狭かったり、建物に大規模な修繕が必要であるなど、土地・建物に関する条件が劣るため市場性が低く、現状での売却や賃貸の期待性が低い、または期待できない状況と考えられます。
市街化区域	接道要件を満たしていない場合は、市場性は低くなります。
市街化調整区域 （区域指定内）	一定の要件を満たせば、建物の建て替え等が可能なため「売却、賃貸の可能性がやや高い」ものも含まれます。
市街化調整区域 （区域指定外）	建物の建て替え等に制約を伴うため、建物の物理的損傷の程度が大きくないものの、中古市場での流通が困難なものが多くなっています。

※区域指定

区域指定制度とは、平成 12（2000）年の都市計画法の改正により創設された区域指定制度（法第 34 条第 11 号）は、同時期に廃止された既存宅地制度（旧法第 43 条第 1 項第 6 号イ及び第 6 号ロ）の代替措置として運用される制度であり、市街化調整区域であっても、あらかじめ指定された区域内の土地であれば集落出身要件等を問うことなく、誰でも住宅等の建築が可能となる制度です。

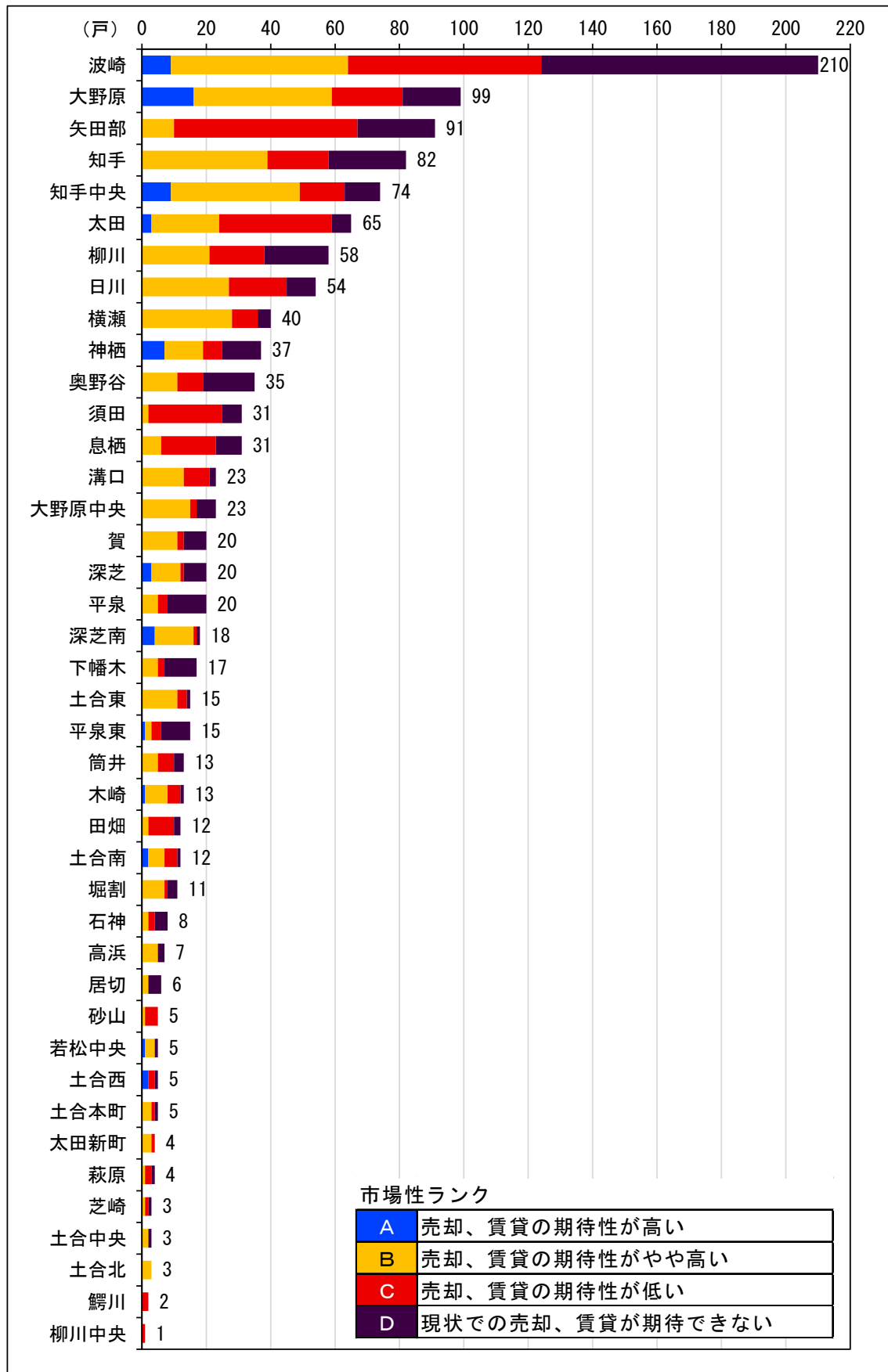
表－町丁字別の市場性判定（総合）結果

町丁字名	空家等数	市場性 Aランク		市場性 Bランク		市場性 Cランク		市場性 Dランク	
		件数(件)	割合(%)	件数(件)	割合(%)	件数(件)	割合(%)	件数(件)	割合(%)
波崎	210	9	4.3	55	26.2	60	28.6	86	41.0
大野原	99	16	16.2	43	43.4	22	22.2	18	18.2
矢田部	91	0	0.0	10	11.0	57	62.6	24	26.4
知手	82	0	0.0	39	47.6	19	23.2	24	29.3
知手中央	74	9	12.2	40	54.1	14	18.9	11	14.9
太田	65	3	4.6	21	32.3	35	53.8	6	9.2
柳川	58	0	0.0	21	36.2	17	29.3	20	34.5
日川	54	0	0.0	27	50.0	18	33.3	9	16.7
横瀬	40	0	0.0	28	70.0	8	20.0	4	10.0
神栖	37	7	18.9	12	32.4	6	16.2	12	32.4
奥野谷	35	0	0.0	11	31.4	8	22.9	16	45.7
須田	31	0	0.0	2	6.5	23	74.2	6	19.4
息栖	31	0	0.0	6	19.4	17	54.8	8	25.8
溝口	23	0	0.0	13	56.5	8	34.8	2	8.7
大野原中央	23	0	0.0	15	65.2	2	8.7	6	26.1
賀	20	0	0.0	11	55.0	2	10.0	7	35.0
深芝	20	3	15.0	9	45.0	1	5.0	7	35.0
平泉	20	0	0.0	5	25.0	3	15.0	12	60.0
深芝南	18	4	22.2	12	66.7	1	5.6	1	5.6
下幡木	17	0	0.0	5	29.4	2	11.8	10	58.8
土合東	15	0	0.0	11	73.3	3	20.0	1	6.7
平泉東	15	1	6.7	2	13.3	3	20.0	9	60.0
筒井	13	0	0.0	5	38.5	5	38.5	3	23.1
木崎	13	1	7.7	7	53.8	4	30.8	1	7.7
田畑	12	0	0.0	2	16.7	8	66.7	2	16.7
土合南	12	2	16.7	5	41.7	4	33.3	1	8.3
堀割	11	0	0.0	7	63.6	1	9.1	3	27.3
石神	8	0	0.0	2	25.0	2	25.0	4	50.0
高浜	7	0	0.0	5	71.4	0	0.0	2	28.6
居切	6	0	0.0	2	33.3	0	0.0	4	66.7
砂山	5	0	0.0	1	20.0	4	80.0	0	0.0
若松中央	5	1	20.0	3	60.0	0	0.0	1	20.0
土合西	5	2	40.0	0	0.0	2	40.0	1	20.0
土合本町	5	0	0.0	3	60.0	1	20.0	1	20.0
太田新町	4	0	0.0	3	75.0	1	25.0	0	0.0
萩原	4	0	0.0	1	25.0	2	50.0	1	25.0
芝崎	3	0	0.0	1	33.3	1	33.3	1	33.3
土合中央	3	0	0.0	2	66.7	0	0.0	1	33.3
土合北	3	0	0.0	3	100.0	0	0.0	0	0.0
鰐川	2	0	0.0	0	0.0	2	100.0	0	0.0
柳川中央	1	0	0.0	0	0.0	1	100.0	0	0.0
市全体	1,200	58	4.8	450	37.5	367	30.6	325	27.1

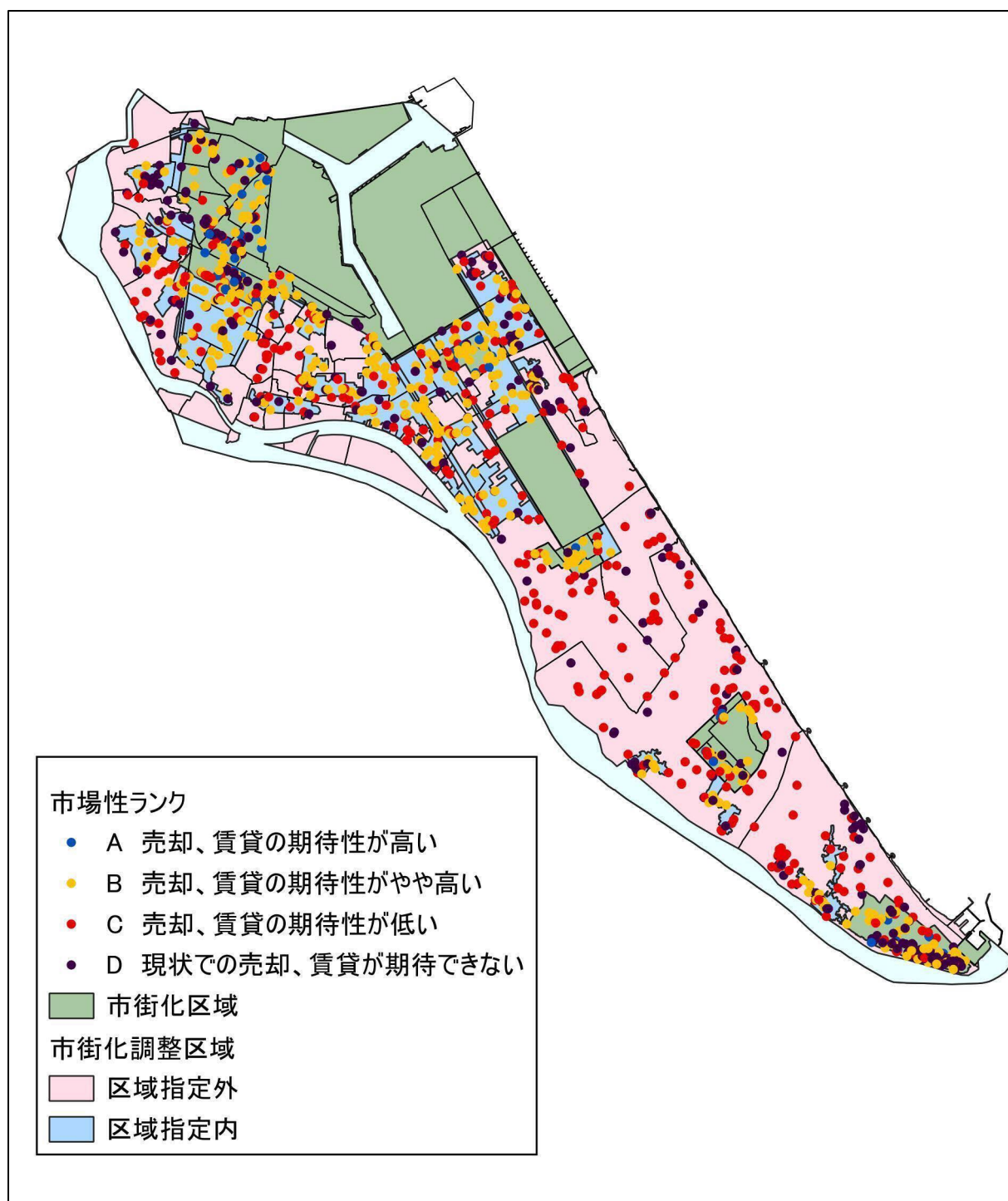
※端数処理のため、合計は必ずしも 100 とはなりません。

※色枠は割合での上位 10 地区

図一町丁字別の市場性判定（総合）結果 グラフ



図一町丁字別の市場性判定（総合）結果 分布図



6 空家等に関する課題

■課題－１ 空家等の発生予防

○本市の空家等の総数については、前計画時点よりも減少しており、空家等に対する対策の効果が見られていると考えられますが、不良度判定においては、Aランクが微増する一方で、Cランク、Dランクの割合が増加しています。また、空家等の所有者の年齢をみると64.5%が60歳代以上となっており、前回計画よりもやや若年化している一方で、50歳代も20.4%となっています。今後は、団塊世代からの相続等の増加も予想されることから、相続登記の周知や住宅ストックとしての利活用等について、引き続き啓発に取り組む必要があります。

■課題－２ 空家等の適正管理の促進

○空家等の管理については、意向調査では「庭木の剪定、草刈り」、「建物内の通風、清掃」、「戸締りの確認」、「郵便物・チラシ等の管理」が前回よりも増加しており、空家等の所有者による管理の適正化が進んでいると考えられますが、管理上の困りごととして、「雑草の繁茂等、敷地が荒れている」、「近隣への迷惑や不法侵入等が心配」などのほか、「現住所から距離が遠い」といった困りごととも挙げられており、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」という困りごとや、利活用を考えていない理由とし、「建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる」という意向が多いことを考慮すると、空家として所有し続けることに伴う、経年的な劣化に対する問題が懸念されます。

■課題－３ 空家等の利活用の促進

○空家等については、建物の解体により、管理ができない空き家等の増加を抑制することが可能になりますが、空家等の利活用意向については、「建物・土地を売却したい」、「建物を解体し、土地を売却したい」、「賃貸住宅として貸し出したい」といった意向が多く、いずれも前回の調査よりも増加しています。また、市に期待する対策や支援についても、「空き家の解体に対する支援」に次いで、「空き家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介」が多くなっており、空き家バンクの充実や不動産事業者との連携強化などの取組が必要です。

■課題－４ 空家等の対策に関する連携強化

○多世代居住が減少する一方、高齢者のみ世帯が増加する傾向がみられる中で、空家等に対する対策については、住宅を所有する高齢者と接する機会の多い福祉部門と連携した、空家等の発生抑制に対する啓発なども考えられます。また、空家等の利活用については、移住・定住のための資源としても考えられることから、移住・定住に関する部門との連携を図るとともに、不動産事業者をはじめとする民間事業者と連携した対策の充実を図る必要があります。

■課題－５ 空家等の対策に関する周知

○空家等の対策については、発生抑制、管理の適正化、利活用、解体・除却などの対策があり、それぞれについての施策を講じていますが、行政が行う施策を効果的に推進するため、空家等の対策に関する情報発信を推進するとともに、住宅所有者に対しては、空家等の問題に関する意識の醸成を促進するなど、空家等の対策に関する周知の充実・強化を図る必要があります。

第3章 空家等対策に関する基本方針

1 空家対策の目標

人口減少と世帯分離、高齢化が進む中で、空家等の発生が顕在化しており、適切な管理の促進と住宅ストックとしての活用等に向けた取り組みが必要となっています。

本市においては、「神栖市空家等対策計画」及び「神栖市空家等対策計画（第2期）」を策定し、空き家の発生予防、利活用促進、適正管理、管理不全空家等に対する対策等に取り組んできました。

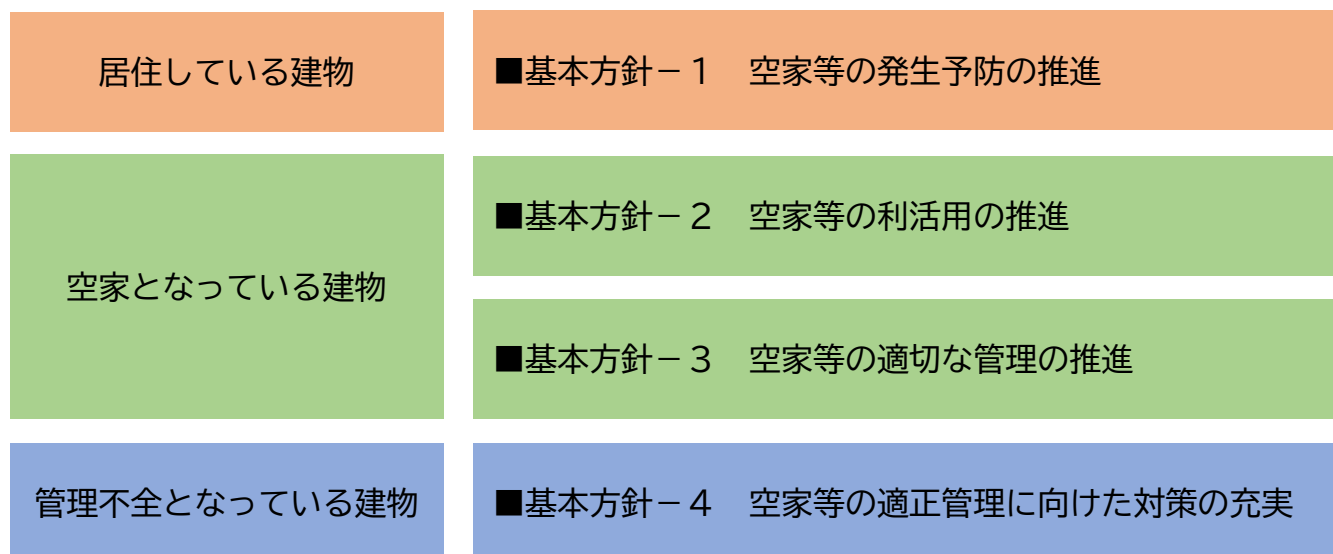
このような経緯を踏まえ、第3期計画においては、これまでの取り組みの成果を検証するとともに、空家等の特性、意向調査による所有者意向の変化等を踏まえ、居住者・所有者に向けた対策、空家等の適正化管理や利活用に関する対策、管理が不全な空家等に向けた対策などを効果的に推進していきます。

2 基本方針

本市の空家等の現状をみると、空家総数は減少しているものの、不良度判定においてCランク、Dランクが増加しています。また、空家等については、移住・定住の資源として、多くの自治体で空家等の利活用についての取り組みが行われ、国においても平成26（2014）年3月に「中古住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を策定するなど、空家等や中古住宅の流通に向けた取り組みを強化しています。

このようなことから、空家等は個人の財産であり、所有者等が適正に管理することを原則としながら、空家等による周辺環境の悪化を防止するため、行政だけでなく事業者とも連携しながら、空家等の発生抑制と合わせて、空家等の老朽化防止や利活用に向けた施策の充実を図ることとし、次のような基本方針に基づく施策を展開することとします。

図－空家等対策に関する基本方針



3 計画の基本的事項

(1) 対象地区

空家等に関する施策の対象とする地区は、神栖市内全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、空家法で示される「空家等」とします。

区 分	概 要
空家等 (空家法第2条第1項)	・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

※「使用がなされていないことが常態である」とは概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことを基準としています。

4 計画期間

本計画の期間は、令和8(2026)年4月から令和13(2031)年3月までの5年間とします。

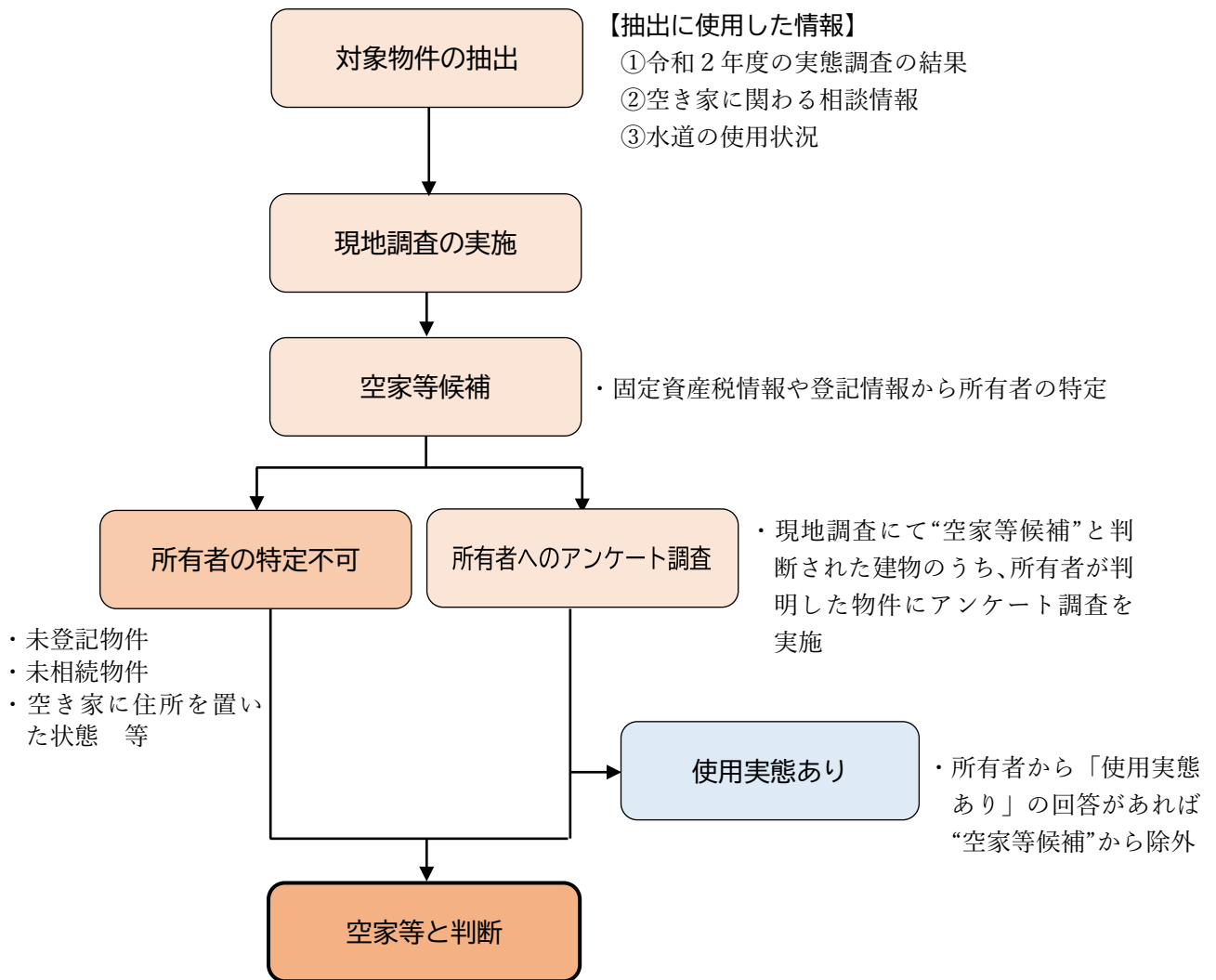
なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図ることとします。

5 空家等の調査に関する事項

本計画の策定にあたっては、令和6(2024)年度に市内全域の空家等の実態調査を実施し、空家等に関する現状に関するデータの作成を行っていますが、空家等については、所有者の状況により常に変動することから、行政による確認だけでなく、市民や事業者からの情報を活用するとともに、高齢者独居など将来的に空き家となる可能性がある住宅についても、福祉部門とも連携しながら情報を共有し、空家等データベースの更新を行います。

なお、今後実施する空家等の実態調査については、これまでの調査と整合を図るため、令和6(2024)年度に実施した空家等実態調査の方法によるものとし、次ページに示すフローに基づき、建物等の状態の調査を実施することとします。

参考－令和6年度に実施した空家等実態調査の方法



参考－令和6年度に実施した空家等実態調査票

R6 空き家等現地調査票

調査員氏名	
-------	--

調査番号		調査日付	
------	--	------	--

No	判定	調査項目	写真	選択肢							
1		調査実施状況		1. 可				2. 不可⇒調査終了(理由回答)			
		調査不可の場合:その理由		1. 公道から確認不可	2. 公道から遠い	3. 繁茂	4. 高低差	5. 調査拒否	6. その他 ()		
2		建築物の用途		1. 専用住宅		2. 店舗併用住宅		3. 店舗／事務所		4. 共同住宅(アパート)	
	5. 倉庫			6. 納屋		7. 工場		8. その他()			
3		建物の階数(外観より見た目にて)		1. 1階		2. 2階		3. 3階以上		4. 不明()	
4		使用実態		1. 使用実態がない可能性がある				2. 使用実態あり⇒調査終了(理由回答)			
		使用実態ありの場合:その理由 (複数回答可)		1. 洗濯物が 干してある	2. 住民がいる	3. 玄関、窓が 開いている	4. 電気が 点いている	5. TV・水道などの 音がある	6. ペットがいる (※犬・猫等)	7. その他 ※備考欄に記入	
5	空	表札・名札・看板		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	氏名・名称()			
6	空	郵便受けの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. チラシ等が 散乱	3. ふさがれて いる	
7	空	電気メーターの状況		1. あり	2. なし(撤去)	3. 確認不可	ありの場合	1. 稼動中	2. 停止	3. 判別不可	
8	空	プロパンガスボンベの有無		1. あり		2. なし(撤去済み)		3. 確認不可			
9	空	カーテンの有無		1. あり		2. なし		3. 確認不可			
10	空	雨戸の状況		1. 閉め切っている		2. 開いている		3. 確認不可		4. 雨戸なし	
11	空	空家とする根拠		1. 売り貸し看板あり		2. 侵入防止措置あり		3. 出入形跡なし		4. その他 (※備考欄に記入)	5. 不明
12	市場性	道路の幅員		1. 幅員4m以上 (センターラインあり)			2. 幅員2～4m (軽自動車通行可・センターラインなし)		3. 幅員2m未満 (軽自動車通行不可)		
13	市場性	駐車場スペース		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 1台分あり		2. 2台分以上あり	
14	市場性	間口の状況		1. 狭い(2m未満)				2. 普通(2m以上確保)			
15	不良度	門・塀・(生垣)の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 傾きがある	4. 倒壊している
16	不良度	擁壁の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊の恐れ がある	4. 倒壊している
17	不良度	雑草・立木の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 問題なし	2. やや繁茂	3. 繁茂	4. 隣家・車・歩 行者に支障あり
18	市場性	ゴミの投棄・堆積の有無		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 一部堆積あり		2. 大量に堆積あり	
19	不良度	屋根材の状況		1. 正常		2. 一部破損		3. 陥没あり		4. 確認不可	
20	不良度	外壁材の状況		1. 正常		2. 一部破損		3. 腐敗または剥離あり		4. 確認不可	
21	不良度	窓ガラスの状況		1. 正常		2. 一部破損		3. 大部分が破損		4. 確認不可	
22	不良度	建物の傾き		1. 正常		2. 一部に傾きあり		3. 全体的に傾きあり		4. 確認不可	
23	不良度	樋(とい)の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損	
24	不良度	その他破損箇所 (破損があるものをチェック)		1. 雨戸	2. カーポート	3. ベランダ	4. 屋外階段	5. 看板	6. 物置・納屋	7. アンテナ	
				8. 軒(のき)	9. 庇(ひさし)	10. 基礎・土台	11. その他()				
25	不良度	第三者へ危害を与える可能性		1. 第三者に影響あり				2. 第三者に影響なし			
<備考欄>							写真撮影チェック欄				
							遠景		市場性		
							近景		不良度		
							調査不可の理由		第三者への危害		
							空家とする根拠				

6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の管理は、空家等の所有者が自らの責任において実施することを原則とします。

空家等は、管理不全状態で老朽化しているものであっても所有者の財産です。しかしながら、管理不全状態のまま放置すると、隣地や地域の保安上の危険や衛生上の影響、景観の阻害など様々な点で、住民の生活環境や地域環境へ悪影響を及ぼす恐れがあり、建物の倒壊、瓦の落下などにより、周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、建物の所有者・管理者・占有者は、損害賠償などの管理責任を問われることになります（民法 717 条）。

このようなことから、空家等の対策の基本は、空家等の所有者に対し、所有者としての当事者意識の醸成を促し、空家等の適切な管理の促進を図っていくことが重要となります。さらに、令和 6（2024）年 1 月 1 日以降においては、空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）が創設されたこと、令和 6（2024）年 4 月 1 日からの相続登記の義務化などの法制度の改正が行われたことから、これらを踏まえた空家等の発生抑制に取り組むこととします。

一方で、所有者が不明の空家等や、所有者の健康上の理由等により、空家等の適切な管理が困難な場合なども考えられることから、空家等の管理は所有者であるという原則を踏まえつつ、危険性の排除や公益性の観点等を考慮し、周囲に被害が生じるような緊急を要する場合等のやむを得ない事情が確認された場合には、市が所有者に代わり必要な措置を講じることとします。

【相続登記の義務化等に関する制度変更の概要】

□相続登記の義務化（令和 6（2024）年 4 月 1 日）

- ・相続（遺言も含む）によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から 3 年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされます。

□相続土地国庫帰属制度（令和 5（2023）年 4 月 27 日）

- ・所有者不明土地の発生予防の観点から、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣（窓口は法務局）の承認により、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です。

□その他

- 所有不動産記録証明制度：特定の被相続人が登記名義人として記録されている不動産を、一覧的にリスト化し証明する制度です。
- 住所変更の義務化：不動産所有者の氏名や住所等の変更登記はこれまで任意でしたが、不動産登記法の改正により登記申請が義務化されます。
- 職権による住所変更：所有権登記名義人の住所氏名変更登記の義務化に伴い、住基ネットや商業登記システムから取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をすることが可能となります。

7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産となります。跡地の増加については、長期的に地域の人口減少や人口密度の低下を招くと、日常生活に必要な各種サービス機能の立地が困難になることも懸念されることから、所有者等に対し有効活用を促すとともに、不動産としての流動性を創出する必要があります。

8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項

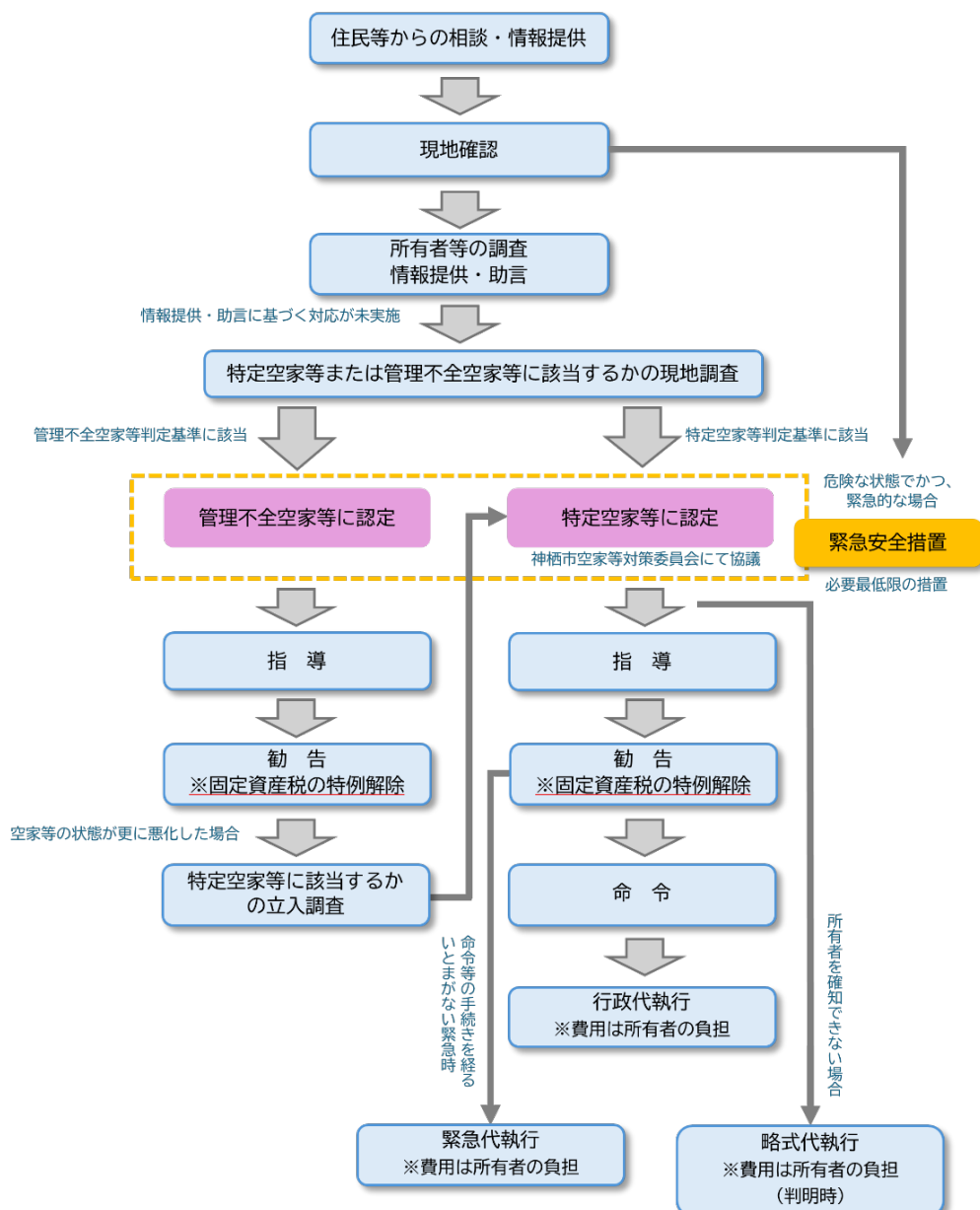
(1) 基本的方針

空家等のうち、特定空家等については、所有者等に対し、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をとるよう、空家法に基づく助言・指導を行います。

(2) 特定空家等の判断基準

本市では、空家等が特定空家等の判定にあたり、「神栖市特定空家等の認定基準」を定め、実態調査結果や市民からの情報提供により判明した特定空家等となるおそれのある空家等について立入調査等を実施し、特定空家等の認定を行っています。特定空家等への対応としては、下記の「特定空家等に対する対応フロー図」に示すように空家法及び「神栖市空家等の適正管理に関する条例（以下「神栖市空家条例」という。）」に基づく対応を行うこととしています。

図－特定空家等及び管理不全空家等の判断フロー



9 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(1) 空家相談に対する対応の充実・強化

空家等に関する課題については、発生抑制に関する対応をはじめとして、管理や活用など多岐に渡ります。

本市では、空家等に関する総合的な相談窓口を都市整備部住宅政策課に設けており、相談内容に応じて、庁内の関係部署と連携して対応します。案件ごとの対応内容や経過等については、住宅政策課が一元化して記録・管理し、関係部署間で情報の継続的な共有を行うこととします。

(2) 空家等に関するセミナー等の実施

空家等を所有・管理されている方、空家等の発生を懸念している方を対象に、空家等に関する対策についての情報提供や相談を行う機会としてセミナー等を実施します。

【本市が実施したセミナー等の概要】

所有者向けセミナー	波崎地区対象セミナー
令和7（2025）年3月2日（日）14時 防災アリーナ	令和4（2022）年11月16日（水）15時 はさき生涯学習センター
 	 

(3) 専門団体と連携した相談体制の充実・強化

一方、空家等が抱える問題の解決には専門的知識が求められ、行政のみでは対応が難しい案件もあるため、法務、不動産、建築等の専門団体と連携して空家等に関する相談体制のネットワークを整備し円滑な対応に努めます。現在本市では、以下に示す専門団体との連携を図っており、市のホームページ等で広く周知します。

表－茨城県「空家等に関する相談窓口一覧」

対応内容	専門団体
建物の解体に係る相談	一般社団法人 茨城県解体工事業協同組合
登記や法律に関する相談	茨城県行政書士会
	茨城司法書士会
	茨城土地家屋調査士会
	茨城県弁護士会
不動産の売買や賃貸に関する相談	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
建物診断や改修に関する相談	一般社団法人 茨城県建築士会
	一般社団法人 茨城県建築士事務所協会
建物の価値判断と有効活用に関する相談	一般社団法人 茨城県不動産鑑定士協会

10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等に対する施策の推進にあたっては、以下のような体制で取り組むこととします。

(1) 実施体制

空家等に関する対策に係る事務の主管部局は、都市整備部住宅政策課としますが、市民の転出入や転居、高齢者の状況等に関する情報を持つ部局との連携を強化します。

(2) 有識者の知見の活用

空家等の対策にあつては、法制度や不動産等に関する知見が不可欠であることから、既に設置している、神栖市空家等対策協議会、神栖市空家等対策委員会を活用します。

■神栖市空家等対策協議会

空家法第8条第1項に基づき、空家等対策計画の作成および変更、並びに実施等に関する協議を行うため、平成28(2016)年7月19日に設置しています。

名 称	神栖市空家等対策協議会																									
概 要	空家等対策計画の作成及び変更、空家等対策の実施に関する協議を行います。																									
所 掌 事 務	協議会は、次に掲げる事項について協議を行います。 (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること (2) 特定空家等の措置の方針に関すること (3) 空家等の利活用の方針に関すること (4) その他空家等の対策に関して市長が必要と認める事項																									
構 成	<table><tr><th>分 野</th><th>組織名又は団体名</th></tr><tr><td>行 政 代 表</td><td>神栖市長</td></tr><tr><td>市 議 会 議 員</td><td>神栖市議会</td></tr><tr><td>法 務</td><td>茨城県弁護士会</td></tr><tr><td>法 務</td><td>茨城司法書士会</td></tr><tr><td>不 動 産</td><td>茨城県宅地建物取引業協会</td></tr><tr><td>不 動 産</td><td>茨城県不動産鑑定士協会</td></tr><tr><td>建 築</td><td>茨城県建築士会</td></tr><tr><td>建 築</td><td>茨城県鹿行県民センター</td></tr><tr><td>福 祉</td><td>神栖市連合民生委員児童委員協議会</td></tr><tr><td>警 察</td><td>神栖警察署</td></tr><tr><td>消 防</td><td>鹿島地方事務組合消防本部</td></tr></table>		分 野	組織名又は団体名	行 政 代 表	神栖市長	市 議 会 議 員	神栖市議会	法 務	茨城県弁護士会	法 務	茨城司法書士会	不 動 産	茨城県宅地建物取引業協会	不 動 産	茨城県不動産鑑定士協会	建 築	茨城県建築士会	建 築	茨城県鹿行県民センター	福 祉	神栖市連合民生委員児童委員協議会	警 察	神栖警察署	消 防	鹿島地方事務組合消防本部
分 野	組織名又は団体名																									
行 政 代 表	神栖市長																									
市 議 会 議 員	神栖市議会																									
法 務	茨城県弁護士会																									
法 務	茨城司法書士会																									
不 動 産	茨城県宅地建物取引業協会																									
不 動 産	茨城県不動産鑑定士協会																									
建 築	茨城県建築士会																									
建 築	茨城県鹿行県民センター																									
福 祉	神栖市連合民生委員児童委員協議会																									
警 察	神栖警察署																									
消 防	鹿島地方事務組合消防本部																									

■神栖市空家等対策委員会

空家法及び神栖市空家条例に基づき、特定空家等の認定及び空家等対策を総合的に協議するため、神栖市空家等対策委員会を設置しています。

名 称	神栖市空家等対策委員会
所 掌 事 務	委員会は、次に掲げる事項について協議を行います。 (1) 特定空家等の認定に関すること (2) 空家等の緊急安全措置の判断に関すること (3) その他空家等の対策に関して市長が必要と認める事項
委 員 長	都市整備部長
副 委 員 長	住宅政策課長
委 員	防災安全課長・課税課長・政策企画課長・市民協働課長・長寿介護課長・環境課長・廃棄物対策課長・都市計画課長・開発審査課長・道路整備課長・企業港湾商工課長・学務課長

(3) 空家等の対策を推進するための各主体との連携強化

本市では、国土交通省の「令和4年度住宅市場を活用した空家等対策モデル事業」に採択されている3事業者との協定を締結しており、下表のような事業を行うとともに、セミナーの開催、情報提供を行うこととしています。また、茨城司法書士会、神栖市シルバー人材センター、茨城県宅地建物取引業協会とも空家等の対策の推進に向け協定を締結しており、専門性を生かした連携を推進します。

表－空家などの対策に関する協定

事業者名	内 容
株式会社リノバンク ※FANTAS technology 株式会社から 地位承継	市内に存在する空き家などに対して、調査員が物件調査を実施し、物件の価値やリフォームのアドバイス等を提示することにより、空き家利活用への動機づけをおこなう「空き家の可能性見える化プロジェクト」を公民連携で実施します。
株式会社クラッソーネ	空き家などの所有者や相続人などに向けて、物件の解体費用と解体後の土地売却価格をウェブ上で簡単に算出できる「すまいの終活ナビ」を提供することで、所有者による自主的な解体を促します。
株式会社 AGE technologies	家屋の未相続による空き家の発生を抑止するために、相続人向けに相続や実際の手続きについて分かりやすく解説するウェブページ「不動産相続手続きガイド」を提供することにより、相続登記の促進を図ります。
茨城司法書士会	家の相続や登記に関する相談に対して、市が司法書士会の選任する司法書士を相談者に紹介します。
神栖市シルバー人材センター	空家の管理(見回り、除草、枝木の剪定など)に関する相談があった際に所有者などに対して、シルバー人材センターの窓口を紹介します。
茨城県宅地建物取引業協会	所有者等より寄せられる空家等の有効活用などに関する相談に対して、市は茨城県宅建協会が実施している無料相談を案内します。

(4) 専門団体、関係行政機関、地域等との連携及び協力

空家等に関する問題の解決にあたっては、様々な分野における専門知識やノウハウを必要とします。そのため、本市は、法務、不動産、建築等の専門団体、県、消防、警察等の関係行政機関、地域（自治会・町内会等）等との連携及び協力のもとに、問題の早期解決・改善に努めます。

表－主な団体との連携及び協力内容

団体	連携及び協力内容
県及び近隣市町村	茨城県、近隣市町村との情報共有
弁 護 士	空家等の相続、成年後見、財産管理制度、契約、紛争の解決等
司 法 書 士	空家等の相続、登記、財産管理制度、成年後見等
行 政 書 士	空家等の所有者等と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続等
不 動 産 事 業 者	空家等の売買や賃貸、所有者等の利活用相談、空き家バンク等
土地家屋調査士	空家等の敷地境界の調査、建物の表題・変更・滅失登記等
不 動 産 鑑 定 士	空家等の価値判断と有効活用、不動産（土地・建物）の評価等
建 築 士	空家等の利活用の調査、改修、耐震診断などの技術的な対応等
税 理 士	空家等の譲渡や相続等に関する税相談及び対応等
建 設 業 者	空家等の解体、改修の相談及び対応等
警 察	危険回避のための対応等
消 防	災害対策、災害時の応急措置等
自治会・町内会	空家等の地域情報の提供、跡地の利活用等

第4章 施策の展開

前項で定めた基本方針に基づき、空家等の対策に取り組むため、次のような体系で施策を設定します。

■基本方針－１ 空家等の発生予防の推進

- 1－１ 住宅性能の向上に向けた支援の充実
- 1－２ 空家等の発生予防の推進
- 1－３ 空家等の所有者等に対する啓発・情報提供の充実
- 1－４ 地域との連携による空家等の発生抑制の充実
- 1－５ 移住・定住等の関連施策との連携による利活用

■基本方針－２ 空家等の利活用の推進

- 2－１ 空家バンクの充実・強化
- 2－２ 中古住宅としての利活用・流通促進
- 2－３ 空家等の利活用促進に向けた民間事業者との連携強化
- 2－４ 空き地利活用の促進
- 2－５ 空き家相談会の実施
- 2－６ お試し住宅

■基本方針－３ 空家等の適切な管理の推進

- 3－１ 空家等所有者に対する啓発
- 3－２ 空家等に関する相談体制の充実
- 3－３ 空家等情報データベースの管理、更新
- 3－４ 地域や市民と連携した空家等管理の推進
- 3－５ 空家等の管理代行サービスの活用促進
- 3－６ 空家等所有者等に対する支援の充実
- 3－７ 所有者等が不明な空家等への対応

■基本方針－４ 空家等の適正管理に向けた対策の充実

- 4－１ 管理不全空家等、特定空家等の所有者に対する指導
- 4－２ 空家の活用と管理の促進
- 4－３ 空家等に関する通報や苦情に対する体制の整備
- 4－４ 緊急時の応急処置

■基本方針－１ 空家等の発生予防の推進

１－１ 住宅性能の向上に向けた支援の充実

各種制度等の変更に対応した住宅機能の確保を支援するため、耐震改修や断熱改修、バリアフリー化などのリフォームに対する支援制度の周知を強化します。また、耐震改修については、昭和 56（1981）年以前に建築された建物については、「旧耐震基準」によって建築され、耐震性が不十分なものが多く存在し、空家等の利活用や流通において障害となることがあることから、「神栖市耐震改修促進計画（令和 5（2023）年 3 月）」に位置づけられる施策を活用し、「木造住宅耐震改修促進事業」や「住まい安心リフォーム補助金」の周知を行い、所有者等に対する耐震診断や耐震改修の促進を図ります。

表－木造住宅耐震改修促進事業の概要

項 目	内 容
概 要	○地震による既存木造住宅の倒壊等の災害を防止するため、個人が自ら契約し、耐震補強設計、耐震補強工事、耐震建替え工事をおこなう場合に、費用の一部を補助します。 ①耐震補強設計：耐震診断で「倒壊する可能性がある」と判定された場合、倒壊しないためにどこをどのように補強するか計画を立てること。 ②耐震補強工事：耐震補強設計により耐震補強工事をおこなうこと。 ③耐震建替え工事：耐震診断で「倒壊する可能性が高い」と判定された住宅を除却し、新たに住宅を建替えること。

表－住まい安心リフォーム補助金

項 目	内 容
概 要	○快適で安全な居住環境の維持向上を図るため、住宅の外壁または屋根等のリフォーム工事をおこなう者に対し、工事費の一部を補助します。 【対象工事】 ○市内に事業所を有する個人事業主または市内に本店、支店もしくは営業所を有する法人がおこなうリフォーム工事が対象となります。 ■補助対象工事 ・外壁の張り替え、張り増し、塗装、防水、補修 ・屋根の葺き替え、塗装、防水および補修 ■その他関連工事 ・外壁または屋根の工事と併せておこなう場合に補助対象となります。 ・給水配管の改修、排水配管の改修、雨樋の改修、断熱サッシへの改修、断熱扉（玄関）への改修。

1-2 空家等の発生予防の推進

空家等の発生要因としては、意向調査では「住んでいた人が亡くなった」、「別の住居に転居した」が多くなっています。また、建物の取得についても「相続により取得した」が半数となっており、相続や転居が空家等の大きな要因になっていると考えられます。相続に伴う登記や譲渡については、相続登記の義務化や、被相続人の居住用財産（空家）に係る譲渡所得の特別控除の特例(3,000万円控除)、相続土地国庫帰属制度などが創設されており、このような制度に加え、空家等の利活用についての周知を図ります。特に、単身高齢者世帯の住居は、相続が発生した場合に空家化する可能性が高いとも言われており、福祉部局や民生委員等と連携し、単身高齢者の住まいの状況を継続的に把握するとともに、高齢者及びその家族に対し、市の広報や地域福祉活動などの場面で相談等を通じて、相続時の処分及び相続後の管理についての意識啓発を行います。

1-3 空家等の所有者等に対する啓発・情報提供の充実

空家等を発生させない意識、空家等の適正管理などに対する意識を醸成するため、本市の空家等に関する現状や、空家等の増加による問題、賃貸住宅としての利活用などについて、空家等の所有者や宅地開発事業者等に対し、パンフレットやホームページを活用しながら啓発の充実・強化を行います。

1-4 地域との連携による空家等の発生抑制の充実

空家化が懸念される家屋や、新たに発生した空家等の情報を把握するとともに、地域における利活用を促進するため、地域や市民からの空家等に関する情報や相談に対し、適正な対応を講じることができるよう、庁内体制の充実を検討するとともに、自治会・町内会との連携強化に取り組みます。

1-5 移住・定住等の関連施策との連携による利活用

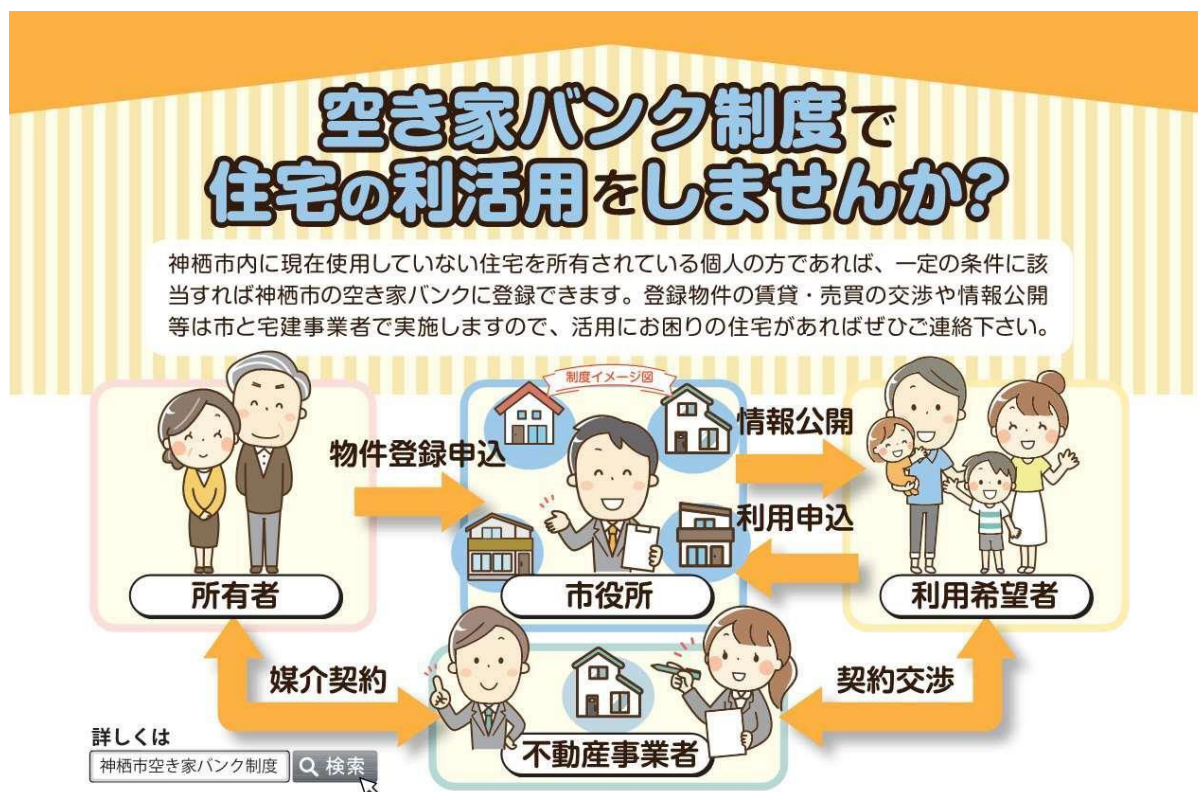
ライフスタイルや働き方の多様化が進む中で、空家等を本市への移住・定住希望者の受け皿として活用するため、移住・定住施策と連携した空家等の利活用を検討するとともに、本市でニーズが高いスポーツ合宿での利用についても検討します。

■基本方針－２ 空家等の利活用の推進

２－１ 空家バンクの充実・強化

本市では、平成 30（2018）年 11 月に神栖市空家バンクを開設し、これまで賃貸と売買を合わせて 10 件の成約事例があります。

図－神栖市空き家バンクのイメージ



また、空家バンクに登録した物件に対しては、神栖市空家利活用促進事業補助金による支援も実施しており、このような制度の周知を充実し、空家バンクによる空家等の利活用を推進します。

表－空家利活用促進事業補助金の概要

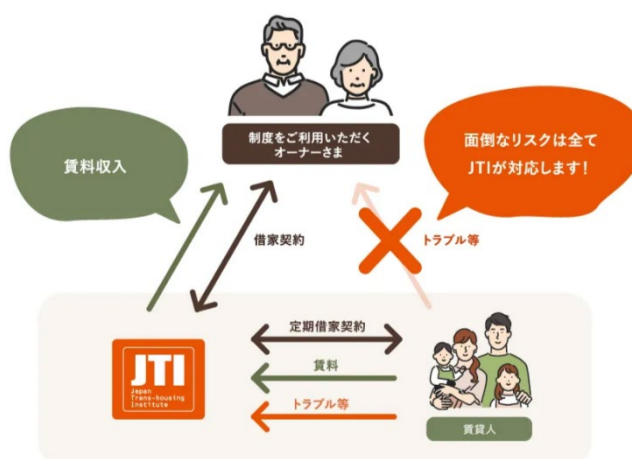
項 目	内 容
概 要	○空家の利活用促進のため、神栖市空家バンク制度に登録された空き家や空き家バンクを通じて成約に至った物件と関係者の方々に対し、次の 3 事業について予算の範囲内で補助金を交付します。 □空家の改修 □家財道具処分費 □成約奨励金
対 象	○補助金交付申請の際に、現に空家バンクに登録されている物件または、空家バンクを通じた売買および賃貸契約を締結してから 2 年以内の物件。 ○補助を受けた物件を 2 年以上空家バンクに登録できること。ただし、登録後 2 年以内に空き家バンクを通じて成約に至った場合を除く。 ○利用形態が都市計画法やその他の法令に適合している物件。

2-2 中古住宅としての利活用・流通促進

空家等の利活用を推進するため、移住・定住促進のための制度活用や民間事業者等との連携、マイホーム借上げ制度（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）の利用等を推進します。また、中古住宅の取得については、住宅診断（インスペクション）に対するニーズも高まっています。さらに、令和7（2025）年4月からは、大規模な修繕・模様替え時に建築確認申請が必要になっていることから、所有者、事業者、購入者に対し、これらの周知を推進することにより、中古住宅としての流通促進に取り組みます。

【マイホーム借上げ制度の概要】

空家となっている皆さまのマイホームを借上げ、住宅が賃貸可能な状態である限りは終身にわたってマイホームをお預かりします。契約中は、空室中でも賃料をお支払いするので、安定した収入に。国の基金が設定された、安心・安全の制度です。



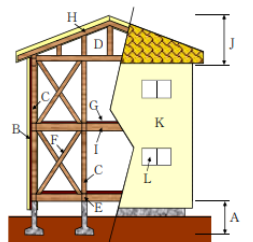
【住宅診断（インスペクション）の概要】

●建物状況調査とは？

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

【木造戸建て住宅の場合】

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

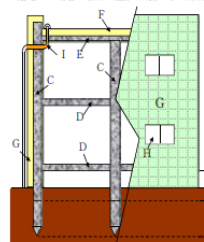
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
構架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

【鉄筋コンクリート造共同住宅の場合】

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

※「建物状況調査」は、瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。

●建物状況調査を実施するメリットは？

売主が、売却する物件の調査時点における状況を確認することで、以下のようないメリットがあります。

① 引渡し後のトラブル回避

取引後のクレーム等のトラブル回避に繋がります。

② 競合物件との差別化を図れる

購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化ができます。

【大規模な修繕・模様替え時の建築確認申請について】

国土交通省からのお知らせ



2025年3月版

2025年4月から 木造戸建の大規模なリフォームが 建築確認手続きの対象になります

※大規模なリフォーム：建築基準法の大規模の修繕・模様替えにあたるもので、建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）の一種以上について行う過半の改修等を指します。



2つの注意点

① 建築確認手続きの対象となります

② 建築士による設計・工事監理が必要です

詳細は裏面をご覧ください

木造戸建の大規模なリフォームは 建築確認手続きが必要になります

2022（令和4）年6月に公布された「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」（令和4年法律第69号）により、建築確認手続きの対象の見直しが行われます。

① 建築確認手続きの対象となります

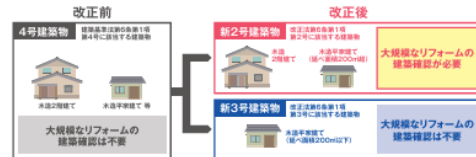
二階建ての木造戸建等で行われる大規模なリフォーム^{※1}で、2025年4月以降に工事に着手するものは、事前に建築確認手続き^{※2}が必要となります。

キッチンやトイレ、浴室等の水回りのリフォームや、バリアフリー化のための手摺やスロープの設置工事は手続き不要^{※3}です。

※1：建築基準法の大規模の修繕・模様替えにあたるもので、建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）の一種以上について行う過半の改修等を指します。例えば、屋根の張り替え工事や屋根の全面的な改修等は該当しますが、屋根や壁の仕上げ材のみの改修等は該当しません。

※2：建築確認手続きは、工事に着手する前に手続を済ませる必要があります。また、現行法に適合していない箇所があれば改修を必要とする工事が必要な場合があります。

※3：工事内容によっては大規模なリフォームに該当する場合があるので、建築主事または指定確認検査機関へご相談ください。



② 建築士による設計・工事監理が必要です

延べ面積が100㎡を超える建築物^{※4}で、大規模なリフォームを行う場合は、建築士による設計・工事監理が必要です。（建築基準法第5条の6の規定による）

※4：建築士法第3条の2及び第3条の3の規定により、耐震等級が別途定められている場合があります。

詳細はこちら

■大規模なリフォームについて

建築基準法改正 建築確認



違反には罰則が措置されています。

建築基準法第99条の規定により、以下の者への罰則は1年以下の懲罰又は100万円以下の罰金となります。

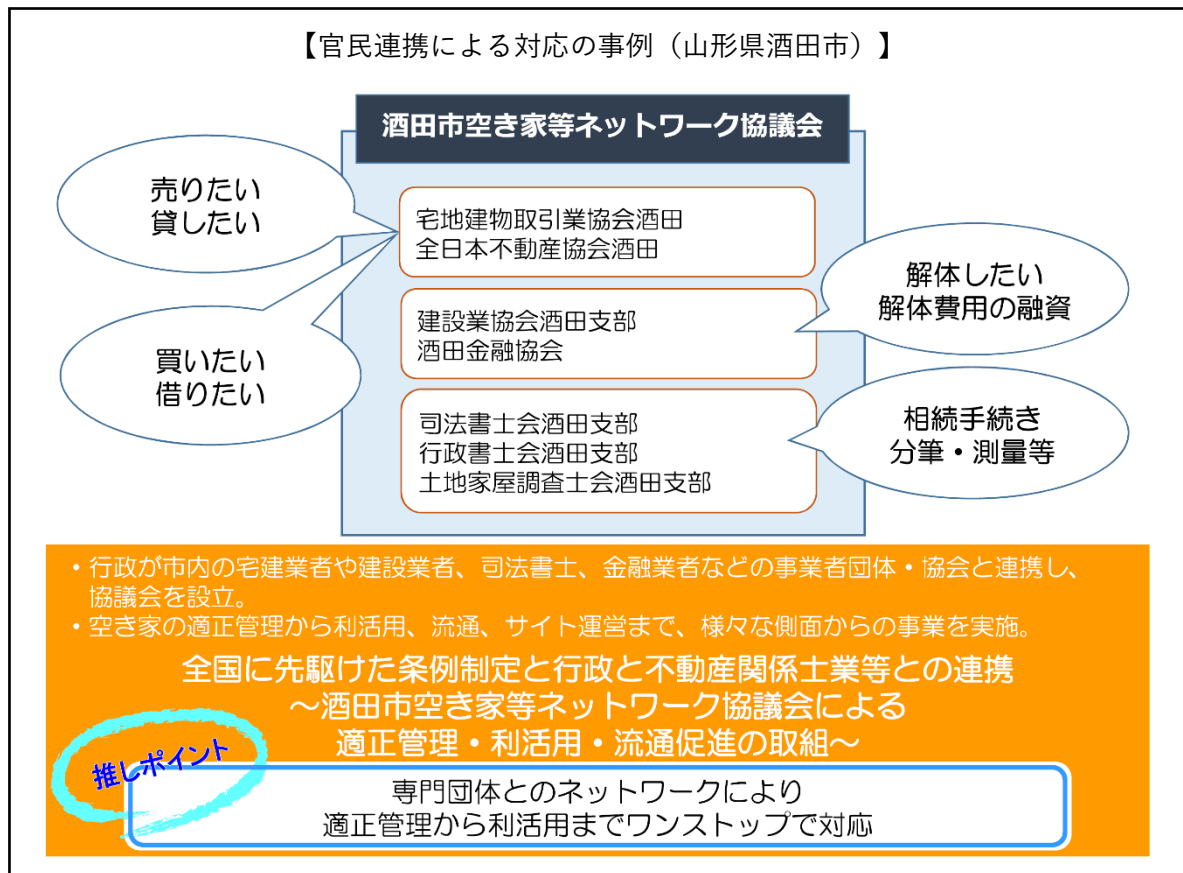
- 建築確認又は完了検査を申請しなかった建築主（建築基準法第6条第1項又は第7条第1項違反）
- 確認済証の交付を受けずに工事を行った工事施工者（建築基準法第6条第8項違反）

発行：国土交通省 住宅局 参事官（建築企画担当） 付 TEL:03-5253-8111

2-3 空家等の利活用促進に向けた民間事業者との連携強化

(1) 空家等の適正管理の促進及び管理不全空家等の抑制

空家等の増加に伴い、空家等の管理や利活用市場も拡大していることから、空家等の管理代行事業を行う民間事業者との連携のあり方について検討します。



(2) 空家等管理活用支援法人の検討

空家等管理活用支援法人は、令和5（2023）年に改正された空家法において、新たに創設された制度です。この制度は、空家等の対策を推進するため、民間法人を指定することにより、当該法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等の管理・活用に関する普及啓発などの業務を行うことで、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことが期待されます。

本市では、有識者の知見の活用、各主体との連携強化を進めていますが、今後は空家等管理活用支援法人の指定についても検討することとします。

2-4 空き地利活用の促進

空家等を解体・除却した跡地については、地域における人口や都市的土地利用を維持する視点から、利活用を図ることが必要になることから、特に市街化区域内の空き地を中心に、住宅用地としての流通、地域における利活用、公的な利用等の視点から利活用を促進します。

また、空家や空き地の利活用を一体的に推進するため、「空家等活用促進区域」についても、指定に関する効果や課題等についての研究・情報の収集を行います。

【空家等活用促進区域】

「空家等活用促進区域」とは、市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することを可能にする制度です。

中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させるおそれが懸念されます。また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースなどもあることから、このような問題に対して、空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況を踏まえ、重点的に空家等の活用が必要と考える区域を指定するものです。

また、「空家等活用促進区域」は、単に空き家の活用を行うことが目的ではなく、空き家の活用を通じて、地域の経済的社会的活動を促進することで、経済活動、コミュニティ活動などを維持・活性化することを目的としています。

2-5 空き家相談会の実施

空家等の所有者及び本市への移住・定住を希望する方に向け、本市の空家等に対する取組や支援制度を周知するとともに、空家等の情報、本市の居住環境等を提供するため、空家等に対する相談会を実施します。

2-6 お試し住宅

空家バンクに登録された空家を所有者から借り上げ、移住希望者向けのお試し住宅として運営します。家族での移住体験やテレワークの実現可能性体験、ワーケーション等の利用を通して移住・定住に繋げていきます。

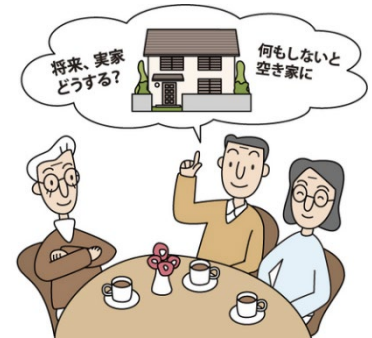
■基本方針－３ 空家等の適切な管理の推進

３－１ 空家等所有者に対する啓発

空家等の適正な管理を推進し、空家等となった建物の維持や老朽化の抑制、周辺への悪影響の抑制などを目指し、空家等の所有者等に対し、ホームページや広報紙等による情報提供、啓発リーフレット等の作成・配布などを通じ、空家等の適正な管理についての内容や方法、民間事業者によるサービス、支援制度等についての周知に取り組みます。

３－２ 空家等に関する相談体制の充実

空家等の適正管理や利活用を促進するため、都市整備部住宅政策課を総合相談窓口とし、関係機関との連携等により相談体制の充実に取り組みます。また、所有者や近隣住民といった異なる立場からの相談や、多様化する相談内容に対応するため、ワンストップで対応できる体制づくりや空家相談会等の開催について検討します。



３－３ 空家等情報データベースの管理、更新

昨年度実施した空家等実態調査を基本として、今後、市が実施する各種調査や関係課からの情報、住民からの情報の集約によるデータベース化に取り組むとともに、関係部署間での共有化を図ります。個人情報の保護に配慮しつつ、空家等の情報を更新するとともに、新たに確認された空家等については、適宜現地調査を実施し、現況や管理状況を把握しデータベースにて一元化します。

３－４ 地域や市民と連携した空家等管理の推進

神栖市空家条例においては、所有者等、市民等、関係団体及び事業者それぞれの役割について規定しており、本市における空家等の現状や課題、施策などについての情報発信を充実し、地域や市民と連携した空家等の適正管理を推進します。また、空家等が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす場合には、本市と地域住民、自治会・町内会が協力して問題の早期発見・解決できるよう、連携体制の構築に取り組みます。

３－５ 空家等の管理代行サービスの活用促進

健康上の理由や遠隔地に居住しているため、所有する空家等を十分管理できない所有者の管理を支援するため、民間事業者による空家等の管理代行サービスの周知・普及に努めていきます。

公益社団法人 神栖市シルバー人材センターでは、市と連携して「空き家管理業務」を行なっています。業務内容は、空家などの見回り・敷地内の除草・植木剪定作業、空き地の草刈作業などがあります。

【神栖市シルバー人材センターによる空き家・空き地の管理業務】

○神栖市シルバー人材センターでは、神栖市と連携して「空き家等管理業務」をおこなっています。

○業務内容は、空き家などの見回り・敷地内の除草・植木剪定作業、空き地の草刈作業などがありますので、ぜひご利用ください。

基本サービス	■目視でチェック ・家の外側から建物、敷地内に問題がないかを確認します ・建物屋根・外壁・外窓・雨どいなどに異常がないかを確認します ・敷地雑草・植木・不法投棄などの敷地の状態を確認します ■報告書を作成
オプションサービス	■対応可能な作業の例 ・除草・草刈・植木剪定など

3-6 空家等所有者等に対する支援の充実

空家等の所有者に対しては、空家等の適正な管理、利活用を促進するため、「空き家再生等推進事業」、「空き家対策総合支援事業」などの、国の補助金等の活用による空家等の自主的な解体・除却に関する支援策のほか、空家利活用促進事業補助金（概要は p 54 参照）、空家解体支援事業補助金などの本市独自の制度についての情報提供を推進します。また、空家等を取得し改修する方に対するフラット 35 地域連携型による支援を行います。

表－空家解体支援事業補助金の概要

項 目	内 容
概 要	○老朽化等により周辺の生活環境の保全に著しく有害となる空家等の自主的な解体を促進するため、空家の解体費用の一部を補助する制度です。
対 象	次のすべてを満たしていること ○事前調査で「管理不全状態の空家等」、「不良住宅」、「特定空家等」のいずれかに判定された建物 ○市内に個人が所有するもの(法人名義は不可) ○戸建住宅または併用住宅(居住部分の床面積が延べ床面積の2分の1以上) ○集合住宅(アパート・マンション)は対象としません ○申請の際、過去1年以上居住されていないものであること ○法令違反がなく建築されていること ○公共事業による移転、建替え等の補償対象でないこと ○対象となる空家の区分 ①管理不全状態の空家等 ②不良住宅 ③特定空家等
対象経費	○空家本体・設備・基礎等の解体工事費 ○空家に附属する塀・車庫・物置等の解体工事費 ○工事により生じた廃材の処分費(家財道具等の動産処分費を除く) ○仮設工事費 ○敷地の埋め戻しおよび整地にかかる経費(碎石の敷き均し等の舗装費を除く)

3－7 所有者等が不明な空家等への対応

所有者等が既に死亡し、所有者等が不明な空家等については、登記情報や固定資産税の課税情報等を活用し法定相続人について調査を行い、所有者等の所在把握に努めます。

さらに、所有者を調査しても特定できない場合に、売却が可能な土地・建物については、財産管理制度を活用する等、適切な対応を検討します。

■基本方針－４ 空家等の適正管理に向けた対策の充実

４－１ 管理不全空家等、特定空家等の所有者に対する指導

管理不全空家等、特定空家等の所有者に対しては、空家等の適正管理や除却を促進するため、空家法に基づく実効性のある改善指導を行うとともに、空家等の除却に対する支援制度の周知を行います。

なお、令和５（２０２３）年１２月１３日に空家法が施行され、所有者の責務強化、空家等の活用拡大、空家等の管理の確保、特定空家等の除却等について定められたことから、次のような対策を推進します。

表－管理不全空家、特定空家等の所有者に対する指導

空家の状況	対 応	内 容
適切な管理が行われていない空家	助言・指導	○苦情・相談が寄せられた空家について現地調査を行い、問題が確認された空家所有者等に対して空家等の現状を伝える文書を送付し、適切な管理を依頼します。文書の送付では改善が見られない場合には、電話連絡や訪問面談により所有者等の意向を把握し、情報の提供、助言その他必要な援助を行います。
管理不全空家等	助言・指導 勧告	○管理の改善が見られない空家等に対して、「管理不全空家等」として、空家法に基づき「助言・指導」「勧告」を行います。（「勧告」を受けた敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。） ○所有者等がいない（所在不明、相続放棄等）場合は、所有者等に代わって空家を管理する財産管理人制度等を活用し、「財産管理人の選任」による解消を促進します。
特定空家等	助言・指導 勧告 命令	○特定空家等については、空家法に基づき、所有者に対し「助言・指導」「勧告」「命令」を行います。（「勧告」を受けた敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。） ○「命令」に基づく措置が履行されない場合や、履行が十分ではない場合、あるいは期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法に従い対処します。

４－２ 空家の活用と管理の促進

空家法を踏まえ、空家等の利活用促進に関する施策の具体化を目指すとともに、空家等の所有者等に対しては、特定空家化を未然に防止するため、管理不全空家等の把握と指導・勧告の実施に向けた検討を進めます。

4－3 空家等に関する通報や苦情に対する体制の整備

特定空家等の発生による環境の悪化を防止するとともに、空家等の苦情等の諸問題に対する相談体制を充実するため、民間事業者や警察などの関係機関との連携強化を図るとともに、特定空家等の発生抑制を図るため、空家等の発生や管理状況に関する情報共有等に向け、区長会や自治会等との連携強化を推進します。

4－4 緊急時の応急処置

自然災害発生時等に、特定空家等の屋根や仕上り材等が、道路等の公共の場所に落下・飛散し、不特定の人などに甚大な被害を及ぼす恐れがある場合等の応急処置をできるよう、必要な仕組みづくりを検討します。

第5章 計画の目標と検証

1 計画の目標

本計画で位置づけた施策に関する進捗や、実施内容の検証資料とするため目標値を設定します。目標とする項目（目標項目）については、これまでの目標項目や上位計画との整合性を考慮し、第2期計画で位置づけた目標項目を継承することとし、下表のように設定します。

表－計画の目標

目標項目	第2期現状値 令和3(2021)年度 ～令和7(2025)年度	第3期目標値 令和8(2026)年度 ～令和12(2030)年度
空家相談会およびセミナー等の開催	13回	15回 (目標3回/年)
空家バンク登録件数	15件	35件 (目標7件/年)
空家バンク成約件数	10件	15件 (目標3件/年)
適正管理及び指導書通知件数	183件	200件 (目標40件/年)
管理不全な空家等の除去に対する支援件数	73件	75件 (目標15件/年)
特定空家等の除去に対する支援件数	5件	5件 (目標1件/年)

2 計画の進捗管理・検証・見直し・変更

(1) 計画の進捗管理・検証

本計画では、空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めていますが、対策の推進にあたっては、その実効性を担保するため、計画の進捗管理と事業の評価・検証が大切になります。

具体的には、PDCAサイクルによる継続的な計画管理に基づき、各施策の実施プロセスや効果の評価・検証を行い、本計画に定める対策がより効果的かつ効率的なものとなるよう、必要に応じて改善と見直しを行っていきます。

(2) 計画の見直しと変更

空家法及び神戸市空家条例の改正、国や県の空家等対策に関する補助制度等の動向、社会状況の変化、本市における空家等の状況の変化、実施した各施策の効果等により、計画の見直しが必要となった場合には、計画期間内であっても、計画の見直しと変更を行います。



神栖市空家等対策計画（第3期）

発 行 令和 8（2026）年 3 月
発行者 神栖市 都市整備部 住宅政策課
〒314-0192 茨城県神栖市溝口 4991-5 分庁舎2階
電話番号 0299-95-6595
F A X 0299-90-1114
E-mail jyutaku@city.kamisu.ibaraki.jp