

神栖市空家等対策計画(第2期) (案)

令和3(2021)年3月

神栖市

目次

第1章 空家等対策計画の趣旨.....	1
第1節 背景と目的.....	1
第2節 計画の位置づけ.....	2
第3節 計画期間.....	2
第4節 用語の定義.....	3
第5節 市・所有者等の責務、市民等の協力.....	4
第2章 本市の現状と空家等の実態.....	5
第1節 神栖市の現状.....	5
第2節 住宅と空家等の状況.....	7
第3節 現地調査の結果.....	10
第4節 所有者等の状況・意向.....	22
第5節 本市の空家等に関する課題.....	31
第3章 空家等対策における基本方針.....	33
第1節 基本方針.....	33
第2節 対象地区.....	35
第3節 対象とする空家等の種類.....	35
第4節 実施体制.....	35
第4章 空家等に関する具体的な施策.....	36
第1節 空家等の発生予防に関する施策.....	36
第2節 空家等の利活用の促進に関する施策.....	38
第3節 空家等の適切な管理の促進に関する施策.....	42
第4節 管理不全な空家等及び特定空家等に関する施策.....	45
管理不全な空家等への対応.....	45
特定空家等に対する措置.....	47
第5章 実施体制の整備.....	51
第1節 所有者・住民等からの相談対応に関する事項.....	51
第2節 空家等対策の実施体制に関する事項.....	52
第6章 計画の目標と検証.....	54
第1節 計画の目標.....	54
第2節 計画の進捗管理・検証・見直し・変更.....	54
資料編	

第1章 空家等対策計画の趣旨

第1節 背景と目的

(1) 背景

近年、わが国は少子高齢化の進行による人口減少時代を迎え、家族構成の変化、社会的二一ズの多様化、既存の住宅や建築物の老朽化などを背景に、居住その他の使用がなされていない空家等が全国的に増加しています。空家等の中には、適切な管理が行われずに放置された結果、防災・安全、衛生、環境、景観などの多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、大きな社会問題となっています。

今後、空家等が増加を続ければ、それを取り巻く問題は更に肥大化、深刻化することが懸念されます。一方で、利活用が可能な空家等は有用な地域資源になり得るという側面もあり、地域コミュニティにおける課題解決や移住・定住の促進など、魅力あるまちづくりに生かされる可能性も秘めています。

こうした状況に対応するため、国は、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」（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）を制定し、平成 27（2015）年 2 月 26 日に一部施行、同年 5 月 26 日に全面施行しました。

法では、空家等の所有者等（所有者又は管理者）が自らの責任により適切な管理を行うことを前提とし、地域住民に最も身近な市町村を空家等対策の実施主体として位置づけています。

(2) 目的

本市では、昭和 48（1973）年に「神栖市空き地等の管理の適正化に関する条例」、平成 28（2016）年に「神栖市空家等の適正管理に関する条例」（平成 28 年神栖市条例第 28 号。以下「条例」という。）を施行し、所有者等に対して適切な管理を促すなど、安全で安心なまちづくりを推進してきたところですが、高齢者人口の増大が見込まれるなか、空家等に関する問題は重要な課題となっています。そこで、法の施行を踏まえ、平成 29（2017）年 3 月に「神栖市空家等対策計画」を策定し、「空家等の適切な管理の促進」、「空家等の活用の促進」などの基本的な方針を定め、各種対策を実施してきました。

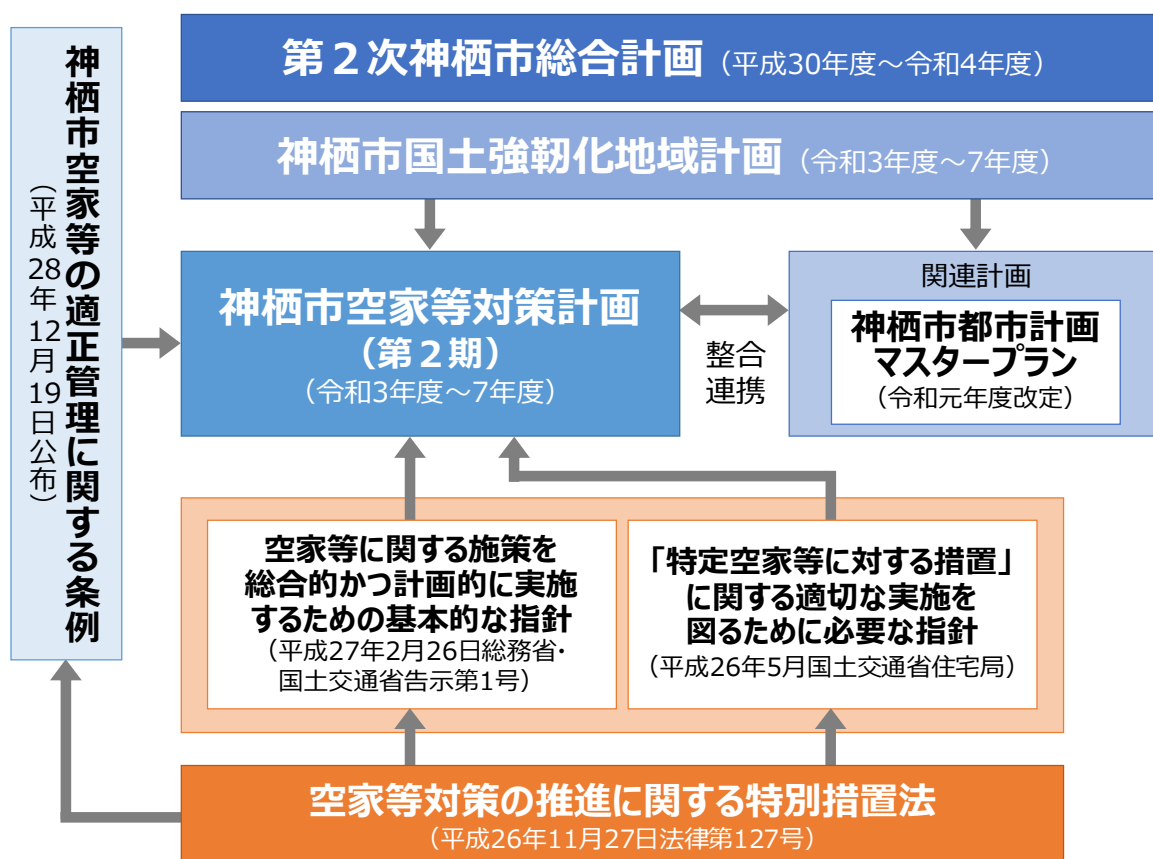
今後も空家等は増加していくことが予想され、空家等対策の充実は喫緊の課題です。このため、総合的な空家等対策をより一層推進するために「神栖市空家等対策計画（第 2 期）（以下「本計画」という。）」を策定します。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、条例第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、条例、法及び「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）に則し、本市の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に定めるものです。

また、本計画は、「第2次神栖市総合計画」及び「神栖市国土強靱化地域計画」を上位計画とし、関連する計画である「神栖市都市計画マスタープラン」との整合性を図るものとします。

本計画の位置づけ



第3節 計画期間

計画期間は、令和3（2021）年4月から令和8（2026）年3月までの5年間とします。

なお、期間内においても、社会情勢の変化や市内における空家等の状況変化を踏まえ、必要に応じて計画内容の変更を検討します。

第4節 用語の定義

(1) 空家等

市の区域内に所在する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。）をいいます。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きます。〔法第2条第1項、条例第2条第1号〕

※「空家等」と「空き家」の違いについて

空家等	<ul style="list-style-type: none">● 法が対象とする表記方法で、本計画では、固有名詞以外は、「空家等」の表現で統一して表記します。● 法の定義する「空家等」の「等」には、建築物に附属する工作物及びその敷地が含まれています。● 建築物の一部のみが使用されていない場合は「空家等」に該当しないため、長屋や共同住宅は全ての住戸が空いている場合のみ対象となり、棟数で数えます。
空き家	<ul style="list-style-type: none">● 住宅・土地統計調査においては「空き家」という表記が使われており、本計画中でも、住宅・土地統計調査に関する表記は「空き家」とします。● 住宅・土地統計調査においては長屋や共同住宅の一部の空き住戸も「空き家」に含み、戸数で数えます。● 国土交通省が設置した「全国版空き家・空き地バンク」や、国庫補助制度等では、「空き家」の表記が使われています。

(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空家等をいいます。〔法第2条第2項〕

(3) 所有者等

空家等又は空家等の跡地を所有もしくは管理する者をいいます。〔条例第2条第6号〕

(4) 市民等

市内に居住し、滞在し、通勤し又は通学する者をいいます。〔条例第2条第9号〕

第5節 市・所有者等の責務、市民等の協力

(1) 市の責務

本市は、空家等の発生の防止並びに空家等及びその跡地の活用の促進を図るために必要な施策を総合的かつ効率的に推進します。施策の実施に当たっては、所有者等、関係団体、事業者並びに市民等の参加及び協力を促進します。また、市民等から受けた空家等に係る情報を適切に管理するとともに、空家等に関する対策を実施するために必要な体制を整備します〔条例第3条〕

(2) 所有者等の責務

空家等の所有者等は、空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう法第3条に基づき、自らの責任において改修その他必要な措置を講ずることにより、空家等を適正に管理するものとします。〔条例第4条〕

民法（抜粋）

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

(3) 市民等の協力

市民等は、空家等が及ぼす生活環境への影響について理解を深め、建築物の有効活用に努めるものとします。また、自らの所有する建築物が将来において空家等となるおそれのある場合には、市が実施する空家等に関する施策に協力し、空家等の発生の予防に努めるものとします。特定空家等と疑われる空家等があると認めるときは、市にその情報を提供するよう努めるものとします。〔条例第5条〕

第2章 本市の現状と空家等の実態

第1節 神栖市の現状

(1) 神栖市の概要

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、我が国有数の工業団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。

◆ (参考) 行政区域の変遷

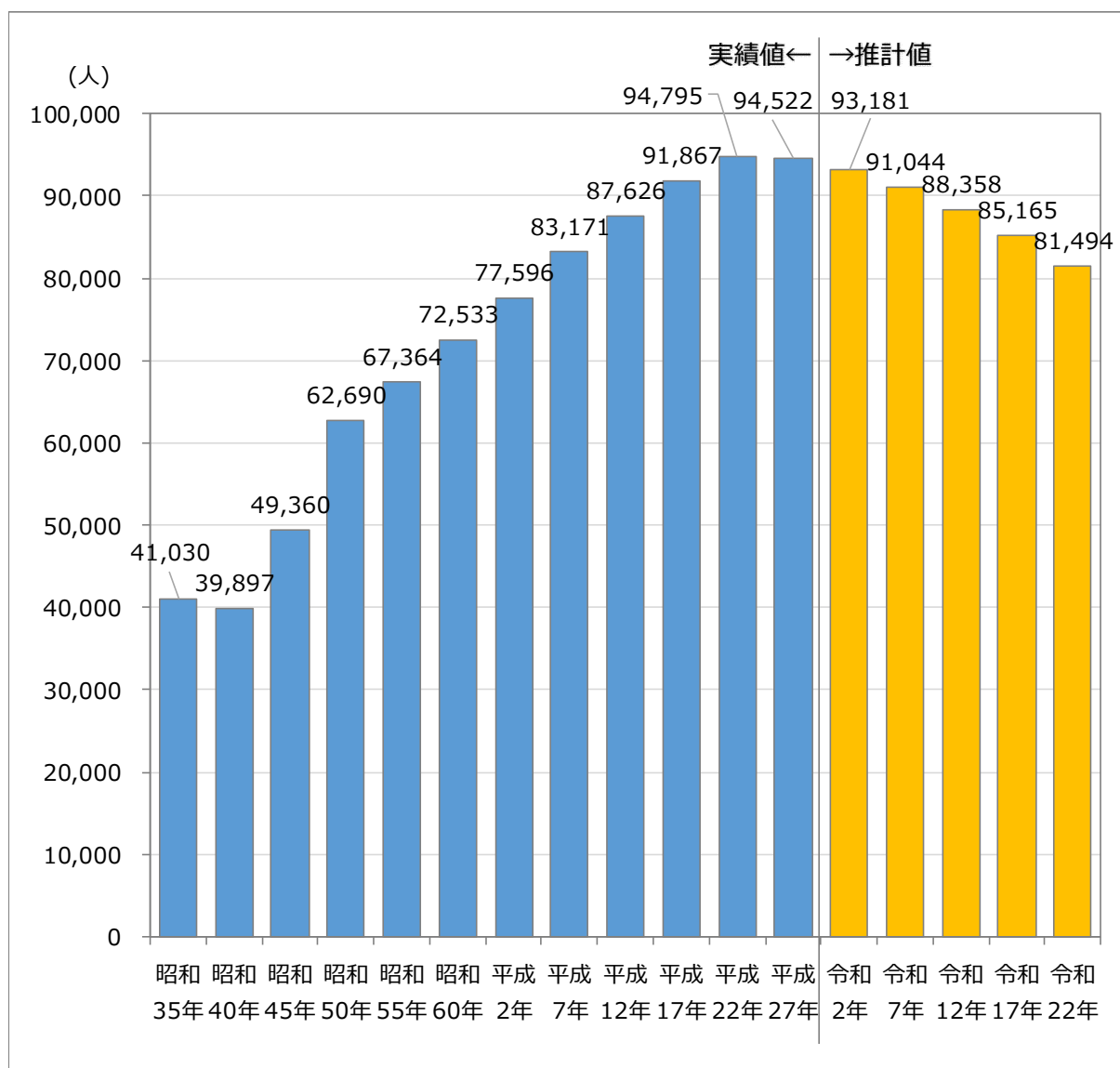
明治22年(1889)	○神栖町域の17村が統合され中島村と軽野村が発足 ○波崎町域の3村東下村・矢田部村・若松村が発足
大正14年(1925)	○中島村が息栖村に名称を変更
昭和3年(1928)	○東下村が町制を施行し波崎町が発足
昭和30年(1955)	○息栖村と軽野村が合併し、神栖村が発足 ○波崎町が矢田部村を編入
昭和31年(1956)	○若松村が神栖村と波崎町に分割編入
昭和45年(1970)	○神栖村が町制施行、神栖町となる
昭和55年(1980)	○神栖町と波崎町の境界が一部変更
平成17年(2005)	○神栖町が波崎町を編入合併、市制施行により神栖市となる

(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も減少を続け、令和 22（2040）年には約 8.1 万人程度になると予測されています。

総人口の推移と将来推計



出典：平成 27（2015）年以前は国勢調査、令和 2（2020）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」（平成 30（2018）年推計）、（単位：人）

第2節 住宅と空家等の状況

「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)は、わ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、平成30(2018)年現在、約848万9千戸で、前回調査(平成25(2013)年)と比べて29万3千戸増加しました。空き家率も13.6%と上昇し続けています。

茨城県においては、空き家率の上昇の幅は少ないものの、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、平成30(2018)年の空き家数が8,660戸と前回調査(平成25(2013)年)の7,260戸から増加しました。同様に、空き家率も前回調査から上昇しており、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。

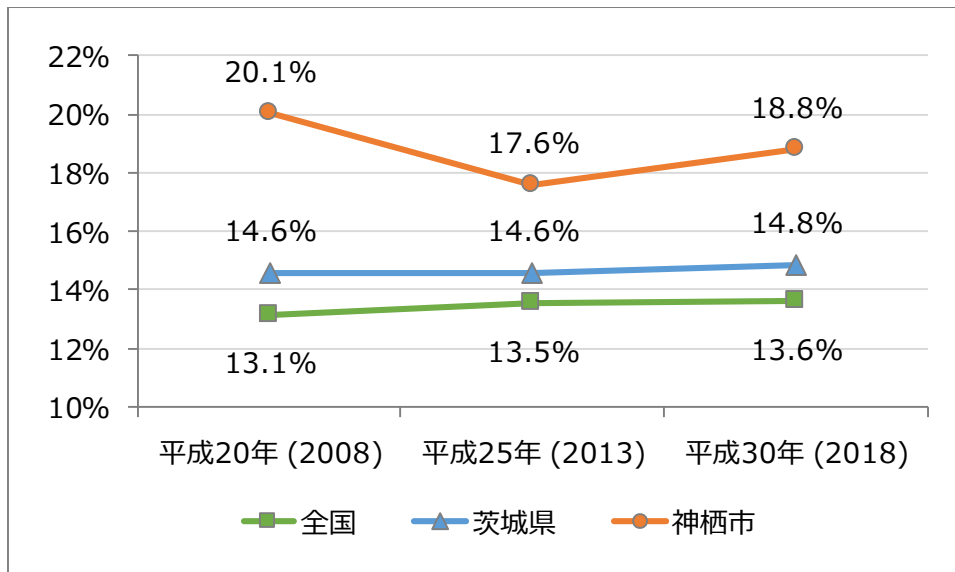
全国・茨城県・本市の住宅数と空き家数

		全国	茨城県	神栖市
平成20年 (2008)	総住宅数	57,586,000	1,223,800	43,340
	空き家総数	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	60,628,600	1,268,200	41,220
	空き家総数	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	62,407,400	1,328,900	45,970
	空き家総数	8,488,600	197,200	8,660
	空き家率	13.6%	14.8%	18.8%

出典：住宅・土地統計調査(単位：戸)

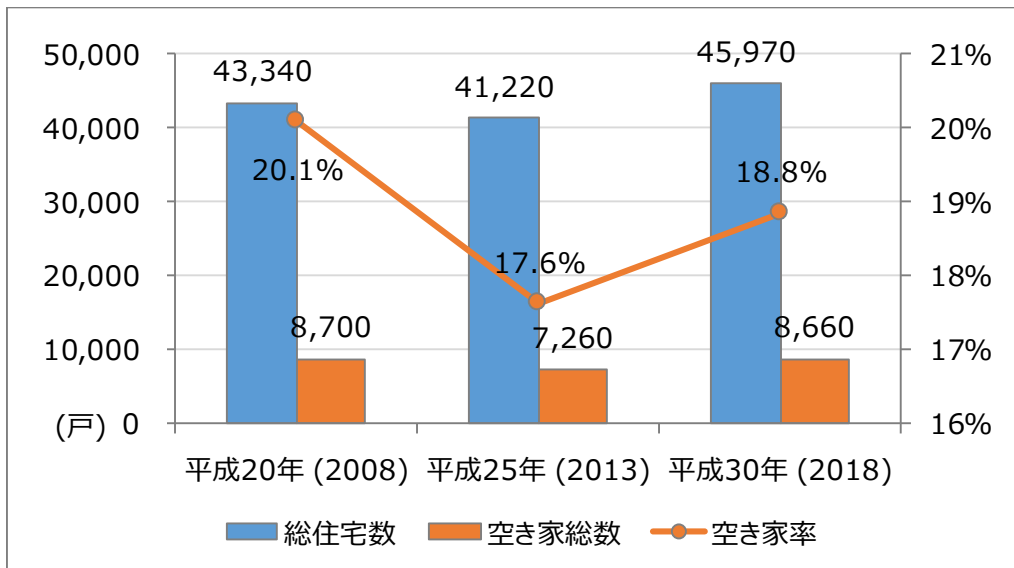
※ 住宅・土地統計調査は、一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値となっているため、合計は一致しない場合があります。

全国・茨城県・本市の空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査（単位：％）

本市の空き家数と空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査（単位：戸、％）

(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、「賃貸用の住宅」が減少しているのに対し、「その他の住宅」が近年増加しており、平成30(2018)年には「その他の住宅」が最も多くなりました。

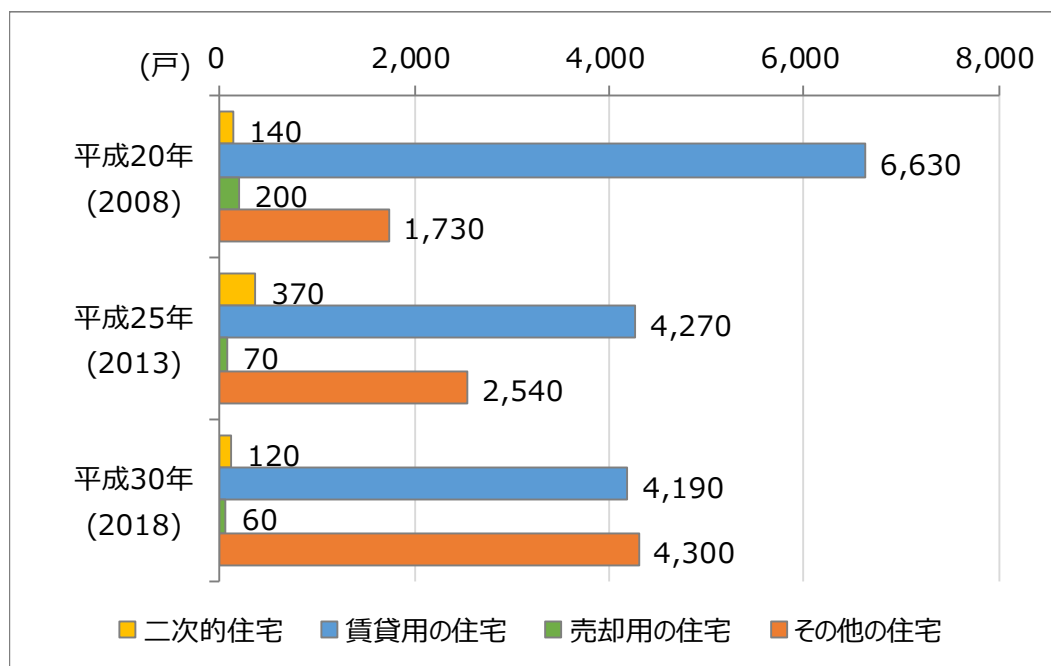
空き家の中でも「その他の住宅」は、賃貸や売却等で市場に流通しておらず、定期的な利用もないため、適切な管理がされておらず、管理不全により、何らかの対策を講じなければならない可能性が高い空き家と推測されます。

本市の空き家の種類別の戸数と割合

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

出典：住宅・土地統計調査（単位：戸）

本市の空き家の種類別の推移



出典：住宅・土地統計調査（単位：戸）

第3節 現地調査の結果

本計画の策定に先立ち、市内全域を対象に、令和2（2020）年度に空家等の実態調査を実施しました。

（1）調査期間：令和2年9月～令和2年10月

（2）調査対象数：2,393戸

（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）（以下、「手引き」という。）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）調査結果：空家等候補数 1,541戸（戸建住宅・長屋や共同住宅で1棟全てが空室）

空家等でないと判定した戸数は、「居住中」が488戸、「更地（解体等）」が277戸でした。

また、この他、現地調査の結果、調査不可のものとして、公道からの目視判断が行えなかった物件が87戸ありました。

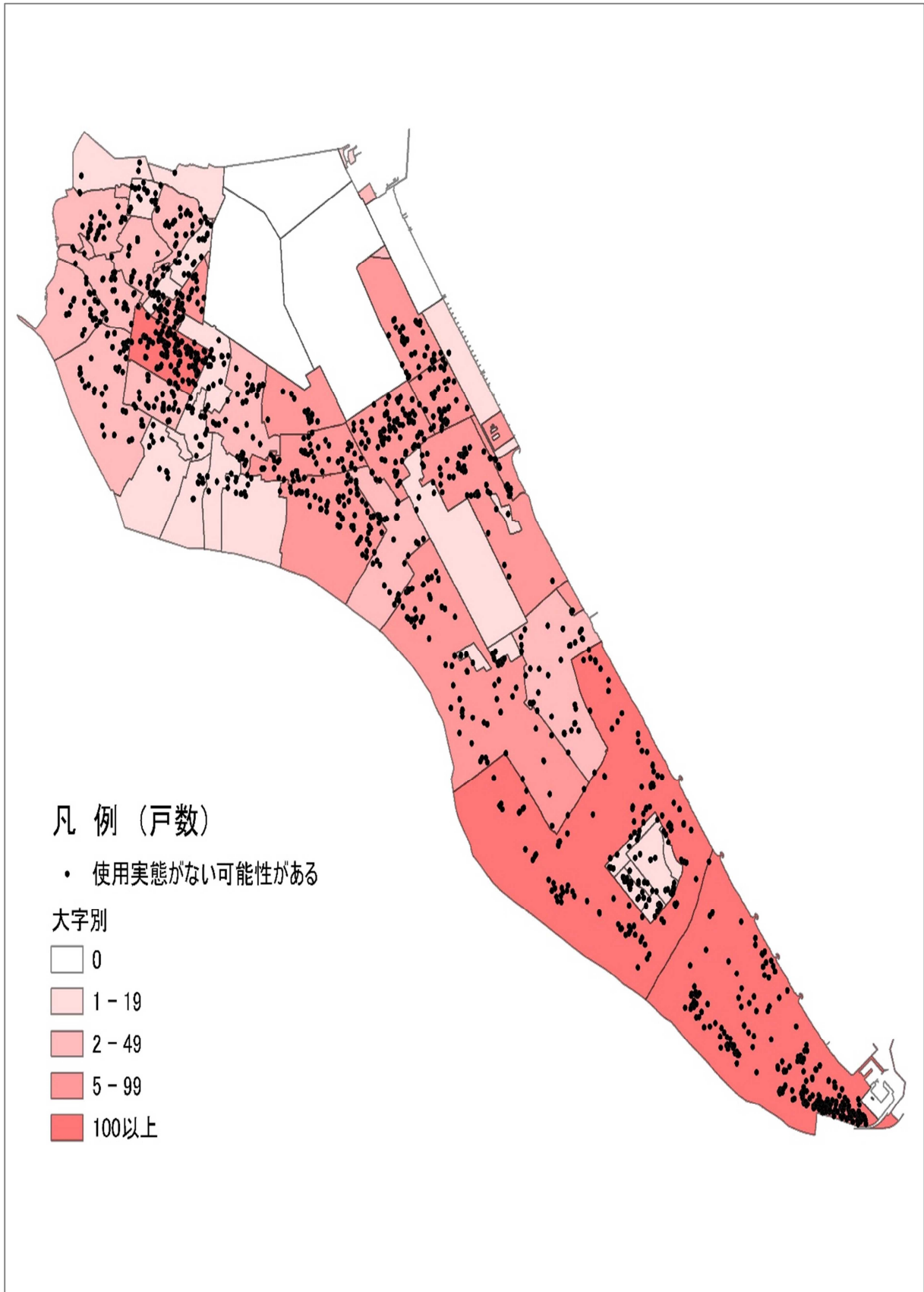
調査結果		戸数
調査対象数		2,393戸
空家等候補と判定		1,541戸
対象外	公道から目視判断が出来なかった	87戸
	居住中	488戸
	解体されて更地になっていた	277戸

地区別の空家等数（単位：戸）

地区名	空家等数
波崎	243
大野原	136
矢田部	118
知手中央	93
知手	90
太田	89
日川	75
柳川	67
神栖	56
奥野谷	52
横瀬	43
溝口	43
息栖	41
須田	40
大野原中央	30
平泉	27
賀	25
深芝	25
筒井	24
下幡木	23
木崎	19
土合東	18
深芝南	17
田畑	16
堀割	16
土合本町	15
土合南	14
平泉東	14
萩原	10
高浜	9
土合西	9
石神	8
土合中央	7
鰐川	5
砂山	4
芝崎	4
若松中央	4
太田新町	4
居切	3
土合北	3
南浜	1
柳川中央	1
市全体	1,541




市内の空家等分布図



(3) 不良度判定

現地調査の結果、空家等候補と判定された 1,541 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。

不良度ランクと判定内容

不良度	不良度 ランク	評点合計点	判定内容	件数	割合
良好  不良	A	0 点	損傷等もなく、管理に特段の問題がない	448 件	53.6%
	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	697 件	39.3%
	C	50 点～ 100 点未満	<ul style="list-style-type: none"> ・主体構造部以外に著しい損傷あり ・複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要 	248 件	5.1%
	D	100 点以上	<ul style="list-style-type: none"> ・主体構造部に著しい損傷あり ・複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要 	148 件	2.1%

「A ランク」は、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。一方、「D ランク」は、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。また、「C ランク」は、将来的に「D ランク」となる可能性があります。

全体的な傾向として、高齢化率が上昇し、地区内の人口・世帯数ともに減少傾向が続いている波崎地区において、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。

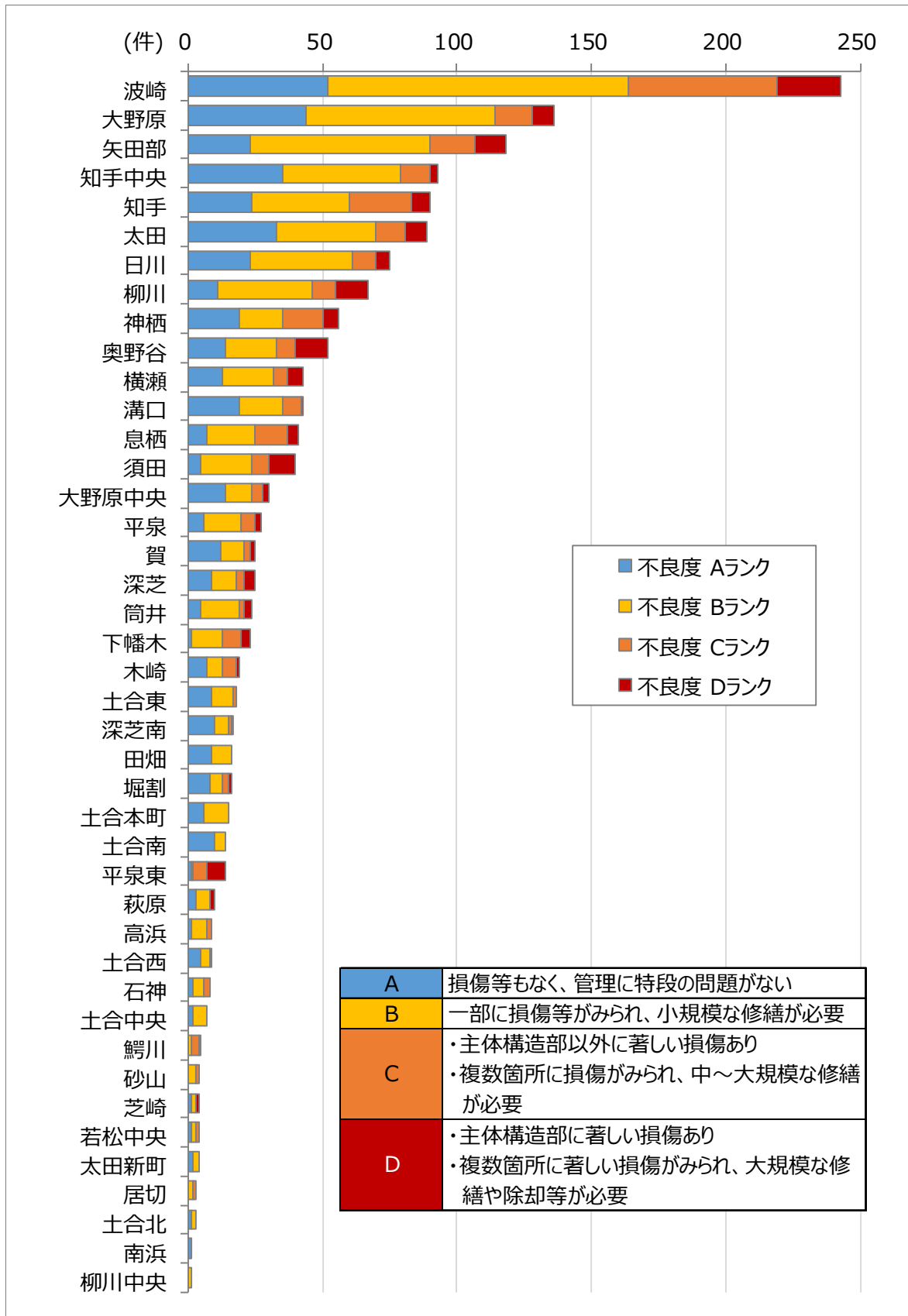
敷地の広さや隣接地の状況によっても異なりますが、市街地にある「D ランク」は、既に近隣の生活環境に悪影響を及ぼしている可能性が高く、所有者等による改善を促す等、早期の対策が必要とされます。

地区別の不良度判定結果（単位：件）

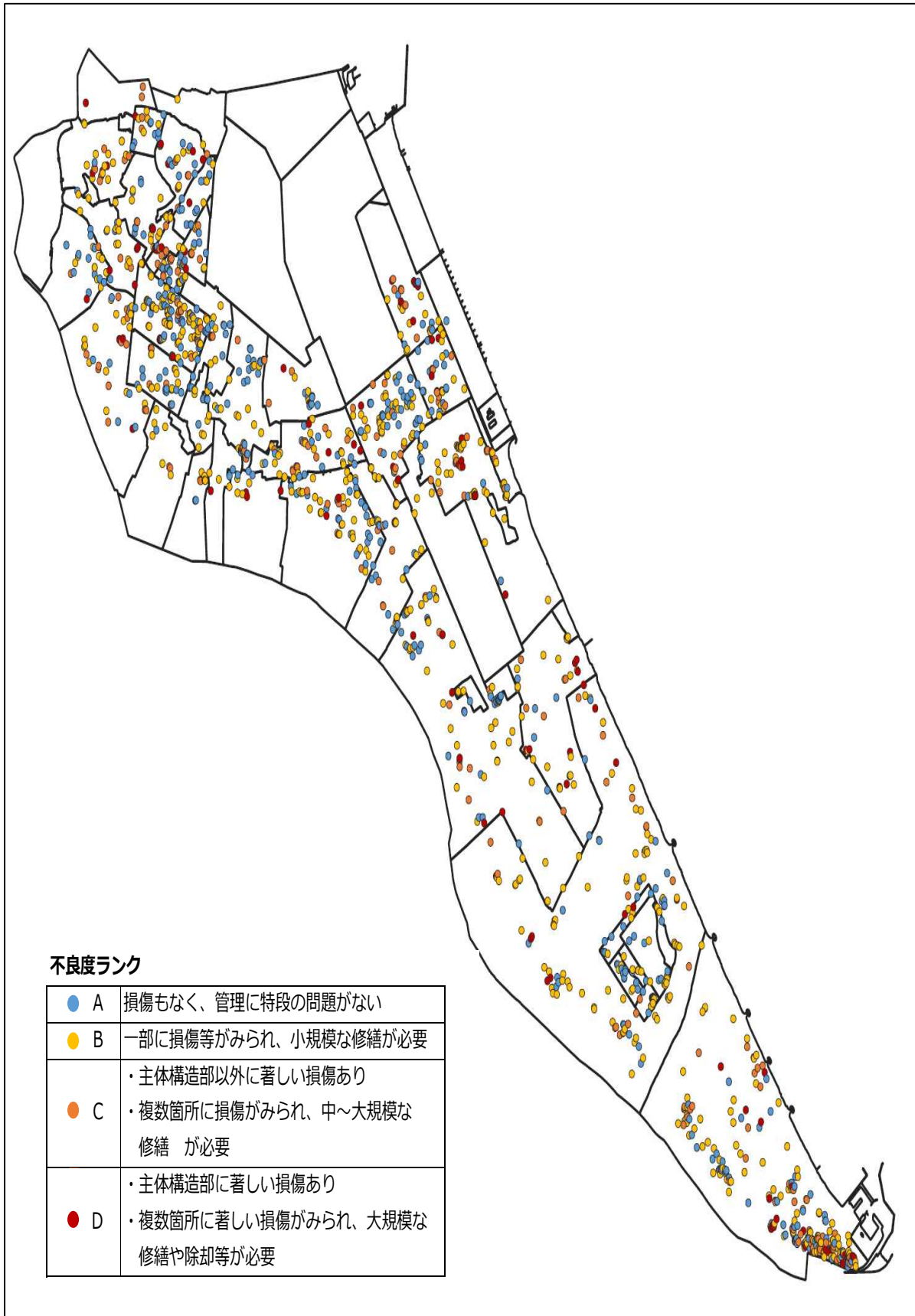
地区名	空家等数	不良度 Aランク		不良度 Bランク		不良度 Cランク		不良度 Dランク	
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
波崎	243	52	21.4%	112	46.1%	55	22.6%	24	9.9%
大野原	136	44	32.4%	70	51.5%	14	10.3%	8	5.9%
矢田部	118	23	19.5%	67	56.8%	17	14.4%	11	9.3%
知手中央	93	35	37.6%	44	47.3%	11	11.8%	3	3.2%
知手	90	24	26.7%	36	40.0%	23	25.6%	7	7.8%
太田	89	33	37.1%	37	41.6%	11	12.4%	8	9.0%
日川	75	23	30.7%	38	50.7%	9	12.0%	5	6.7%
柳川	67	11	16.4%	35	52.2%	9	13.4%	12	17.9%
神栖	56	19	33.9%	16	28.6%	15	26.8%	6	10.7%
奥野谷	52	14	26.9%	19	36.5%	7	13.5%	12	23.1%
横瀬	43	13	30.2%	19	44.2%	5	11.6%	6	14.0%
溝口	43	19	44.2%	16	37.2%	7	16.3%	1	2.3%
息栖	41	7	17.1%	18	43.9%	12	29.3%	4	9.8%
須田	40	5	12.5%	19	47.5%	6	15.0%	10	25.0%
大野原中央	30	14	46.7%	10	33.3%	4	13.3%	2	6.7%
平泉	27	6	22.2%	14	51.9%	5	18.5%	2	7.4%
賀	25	12	48.0%	9	36.0%	2	8.0%	2	8.0%
深芝	25	9	36.0%	9	36.0%	3	12.0%	4	16.0%
筒井	24	5	20.8%	14	58.3%	2	8.3%	3	12.5%
下幡木	23	1	4.3%	12	52.2%	7	30.4%	3	13.0%
木崎	19	7	36.8%	6	31.6%	5	26.3%	1	5.3%
土合東	18	9	50.0%	8	44.4%	1	5.6%	0	0.0%
深芝南	17	10	58.8%	5	29.4%	1	5.9%	1	5.9%
田畑	16	9	56.3%	7	43.8%	0	0.0%	0	0.0%
堀割	16	8	50.0%	5	31.3%	2	12.5%	1	6.3%
土合本町	15	6	40.0%	9	60.0%	0	0.0%	0	0.0%
土合南	14	10	71.4%	4	28.6%	0	0.0%	0	0.0%
平泉東	14	1	7.1%	1	7.1%	5	35.7%	7	50.0%
萩原	10	3	30.0%	5	50.0%	0	0.0%	2	20.0%
高浜	9	1	11.1%	6	66.7%	2	22.2%	0	0.0%
土合西	9	5	55.6%	3	33.3%	0	0.0%	1	11.1%
石神	8	2	25.0%	4	50.0%	2	25.0%	0	0.0%
土合中央	7	2	28.6%	5	71.4%	0	0.0%	0	0.0%
鱈川	5	0	0.0%	1	20.0%	3	60.0%	1	20.0%
砂山	4	0	0.0%	3	75.0%	1	25.0%	0	0.0%
芝崎	4	1	25.0%	2	50.0%	0	0.0%	1	25.0%
若松中央	4	1	25.0%	2	50.0%	1	25.0%	0	0.0%
太田新町	4	2	50.0%	2	50.0%	0	0.0%	0	0.0%
居切	3	0	0.0%	2	66.7%	1	33.3%	0	0.0%
土合北	3	1	33.3%	2	66.7%	0	0.0%	0	0.0%
南浜	1	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
柳川中央	1	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
市全体	1,541	448	29.1%	697	45.2%	248	16.1%	148	9.6%

※端数処理のため、割合の合計は必ずしも 100 とはなりません。 ※色枠は割合での上位 10 地区

地区別の不良度判定結果（単位：件）



地区別の不良度判定結果（分布図）




(4) 市場性判定

(3) の不良度判定と同様に、空家等候補と判定された 1,541 件について、立地条件や建物条件に関する状況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。

市場性判定における評点は、「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たものです。

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。

市場性ランクと判定内容


市場性	立地・建物ランク(共通)	評点合計点	判定内容	件数	割合※
高い  低い	A	40 点未満	売却、賃貸の期待性が高い	46 件	3.0%
	B	40 点～100 点未満	売却、賃貸の期待性がやや高い	240 件	15.6%
	C	100 点～150 点未満	売却、賃貸の期待性が低い	776 件	50.4%
	D	150 点以上	現状での売却、賃貸が期待できない	479 件	31.1%

※ 端数処理のため、合計は必ずしも 100 とはなりません。

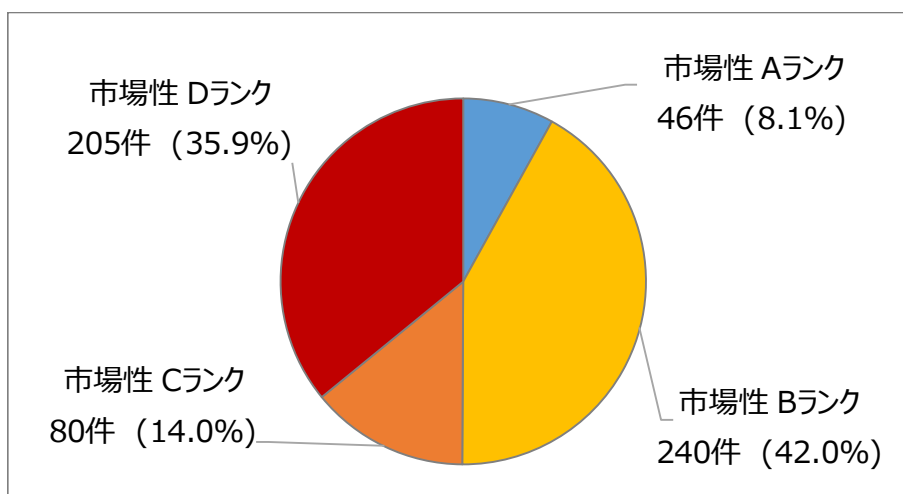
市場性判定は、空家等の売却や賃貸などを行う場合に、市場性への適合がどの程度あるか等の度合いを判定するものです。「A ランク」及び「B ランク」は「売却、賃貸の可能性が高い」、「売却、賃貸の可能性がやや高い」ため、所有者等の意向によっては、中古住宅の市場での流通が期待されます。一方、「D ランク」は、市場性が低く、現状での売却や賃貸は期待できない状況と考えられます。

なお、本市では、市街化調整区域内にも多くの空家等が発生しています。市街化調整区域では、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。また、市街化区域の空家等でも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。

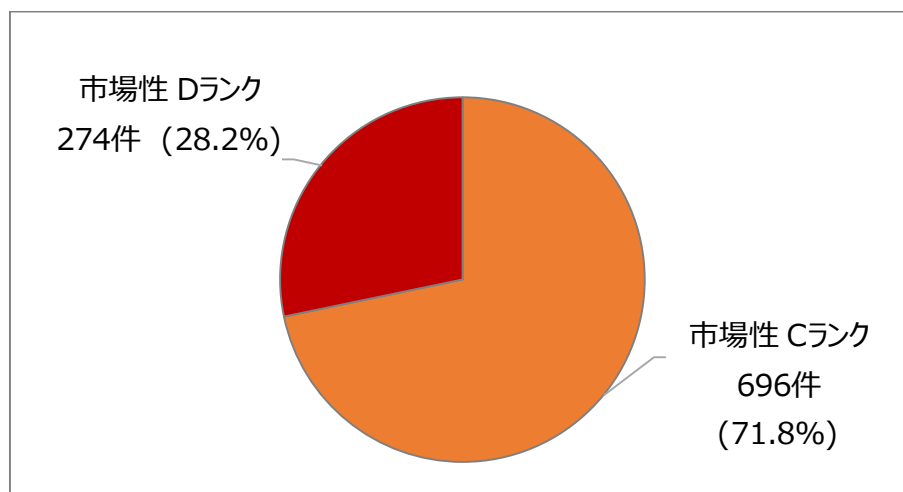
市場性判定における市街化区域と市街化調整区域の件数と割合

市場性	立地・ 建物ランク (共通)	市街化区域		市街化調整区域		市全体
		件数	割合	件数	割合	
高い  低い	A	46件	8.1%	0件	0.0%	46件
	B	240件	42.0%	0件	0.0%	240件
	C	80件	14.0%	696件	71.8%	776件
	D	205件	35.9%	274件	28.2%	479件
合計		571件	100.0%	970件	100.0%	1,541件

市街化区域における市場性ランク



市街化調整区域における市場性ランク

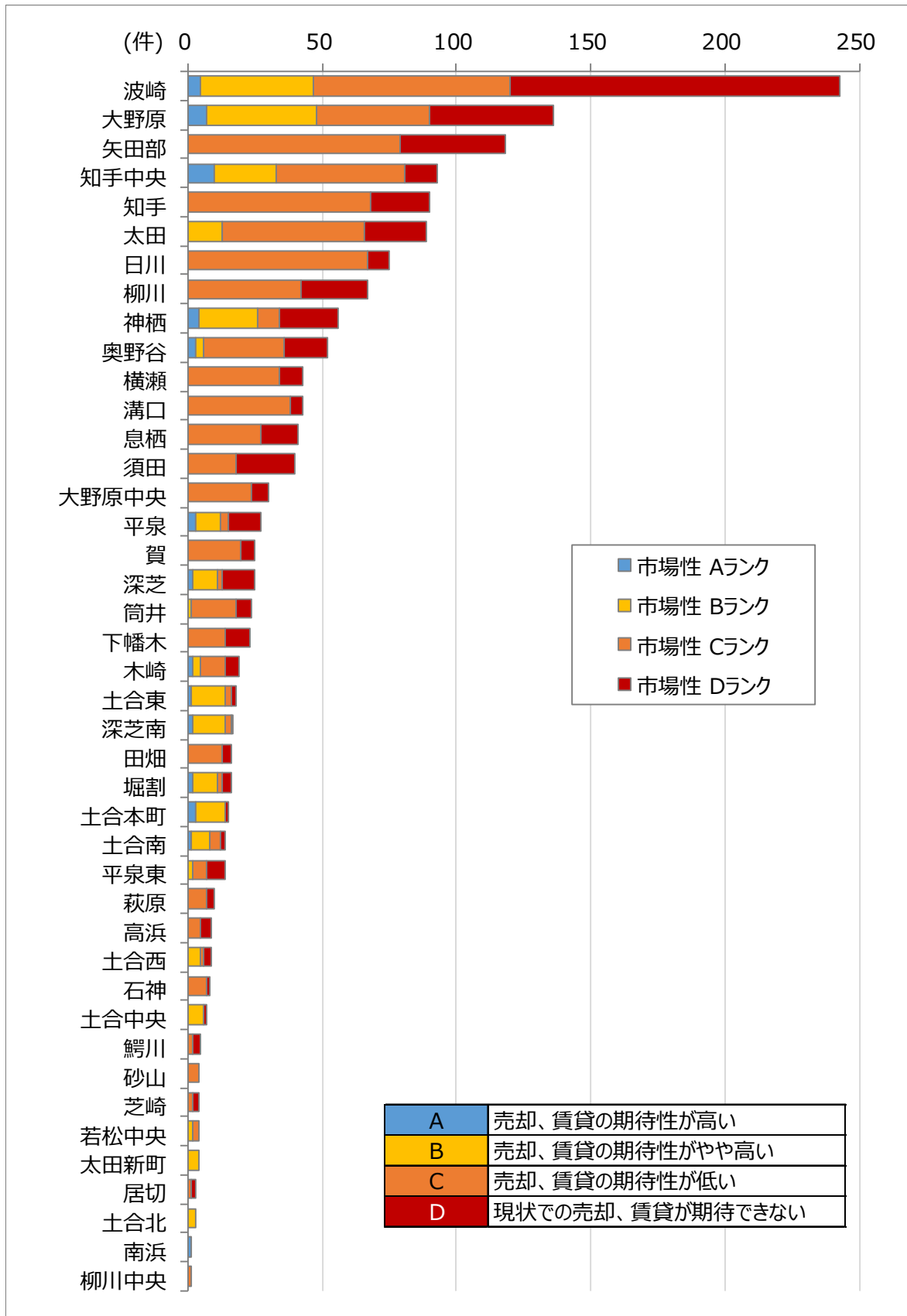


地区別の市場性判定（総合）結果（単位：件）

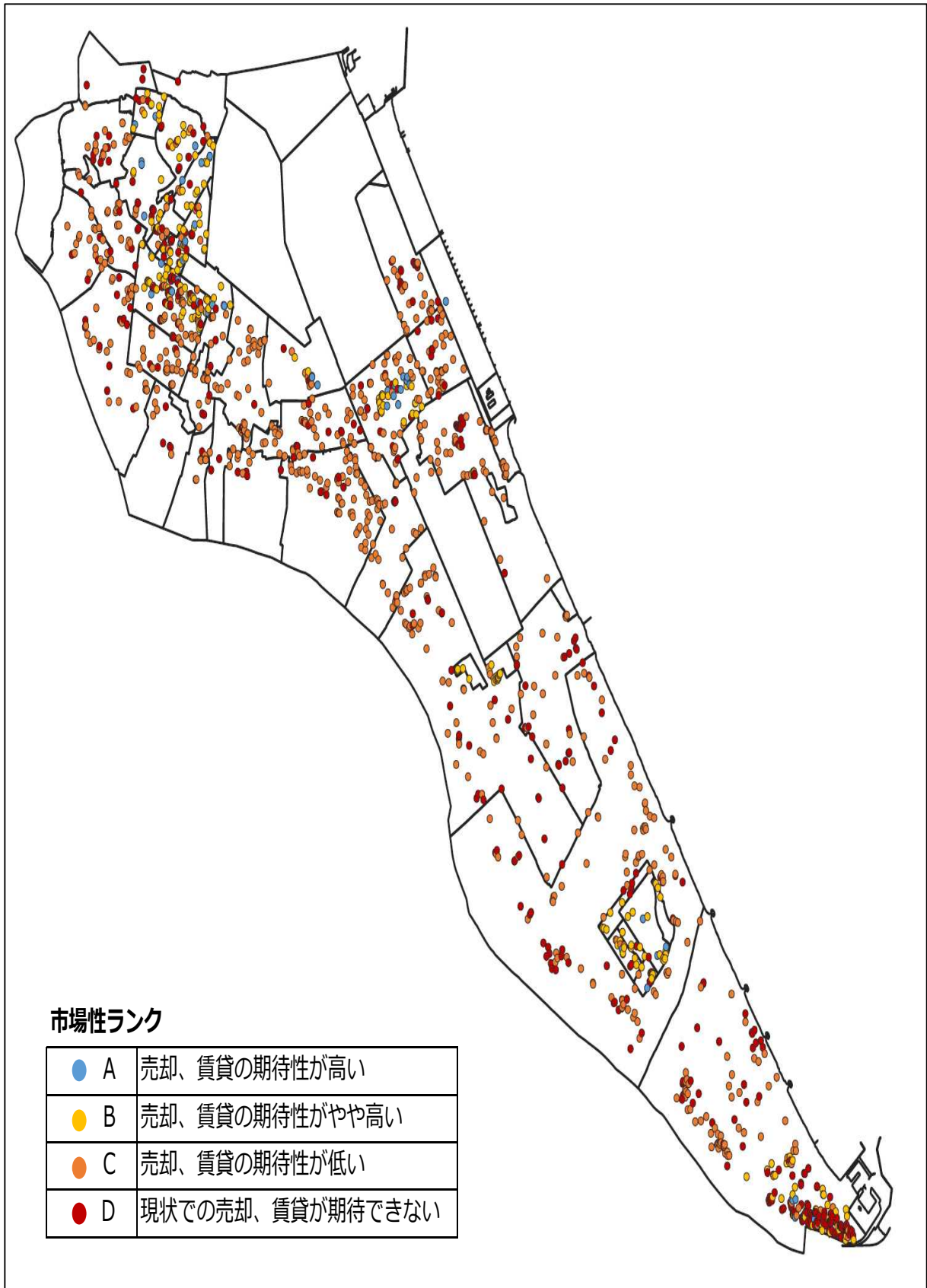
地区名	空家等数	市場性 Aランク		市場性 Bランク		市場性 Cランク		市場性 Dランク	
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
波崎	243	5	2.1%	42	17.3%	73	30.0%	123	50.6%
大野原	136	7	5.1%	41	30.1%	42	30.9%	46	33.8%
矢田部	118	0	0.0%	0	0.0%	79	66.9%	39	33.1%
知手中央	93	10	10.8%	23	24.7%	48	51.6%	12	12.9%
知手	90	0	0.0%	0	0.0%	68	75.6%	22	24.4%
太田	89	0	0.0%	13	14.6%	53	59.6%	23	25.8%
日川	75	0	0.0%	0	0.0%	67	89.3%	8	10.7%
柳川	67	0	0.0%	0	0.0%	42	62.7%	25	37.3%
神栖	56	4	7.1%	22	39.3%	8	14.3%	22	39.3%
奥野谷	52	3	5.8%	3	5.8%	30	57.7%	16	30.8%
横瀬	43	0	0.0%	0	0.0%	34	79.1%	9	20.9%
溝口	43	0	0.0%	0	0.0%	38	88.4%	5	11.6%
息栖	41	0	0.0%	0	0.0%	27	65.9%	14	34.1%
須田	40	0	0.0%	0	0.0%	18	45.0%	22	55.0%
大野原中央	30	0	0.0%	0	0.0%	24	80.0%	6	20.0%
平泉	27	3	11.1%	9	33.3%	3	11.1%	12	44.4%
賀	25	0	0.0%	0	0.0%	20	80.0%	5	20.0%
深芝	25	2	8.0%	9	36.0%	2	8.0%	12	48.0%
筒井	24	0	0.0%	1	4.2%	17	70.8%	6	25.0%
下幡木	23	0	0.0%	0	0.0%	14	60.9%	9	39.1%
木崎	19	2	10.5%	3	15.8%	9	47.4%	5	26.3%
土合東	18	1	5.6%	13	72.2%	2	11.1%	2	11.1%
深芝南	17	2	11.8%	12	70.6%	2	11.8%	1	5.9%
田畑	16	0	0.0%	0	0.0%	13	81.3%	3	18.8%
堀割	16	2	12.5%	9	56.3%	2	12.5%	3	18.8%
土合本町	15	3	20.0%	11	73.3%	0	0.0%	1	6.7%
土合南	14	1	7.1%	7	50.0%	4	28.6%	2	14.3%
平泉東	14	0	0.0%	2	14.3%	5	35.7%	7	50.0%
萩原	10	0	0.0%	0	0.0%	7	70.0%	3	30.0%
高浜	9	0	0.0%	0	0.0%	5	55.6%	4	44.4%
土合西	9	0	0.0%	5	55.6%	1	11.1%	3	33.3%
石神	8	0	0.0%	0	0.0%	7	87.5%	1	12.5%
土合中央	7	0	0.0%	6	85.7%	0	0.0%	1	14.3%
鰐川	5	0	0.0%	0	0.0%	2	40.0%	3	60.0%
砂山	4	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%	0	0.0%
芝崎	4	0	0.0%	0	0.0%	2	50.0%	2	50.0%
若松中央	4	0	0.0%	2	50.0%	2	50.0%	0	0.0%
太田新町	4	0	0.0%	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
居切	3	0	0.0%	0	0.0%	1	33.3%	2	66.7%
土合北	3	0	0.0%	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
南浜	1	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
柳川中央	1	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%
市全体	1,541	46	3.0%	240	15.6%	776	50.4%	479	31.1%

※端数処理のため、割合の合計は必ずしも 100 とはなりません。 ※色枠は割合での上位 10 地区

地区別の市場性判定（総合）結果 グラフ（単位：件）



地区別の市場性判定（総合）結果（分布図）



第4節 所有者等の状況・意向

所有者意向調査の概要

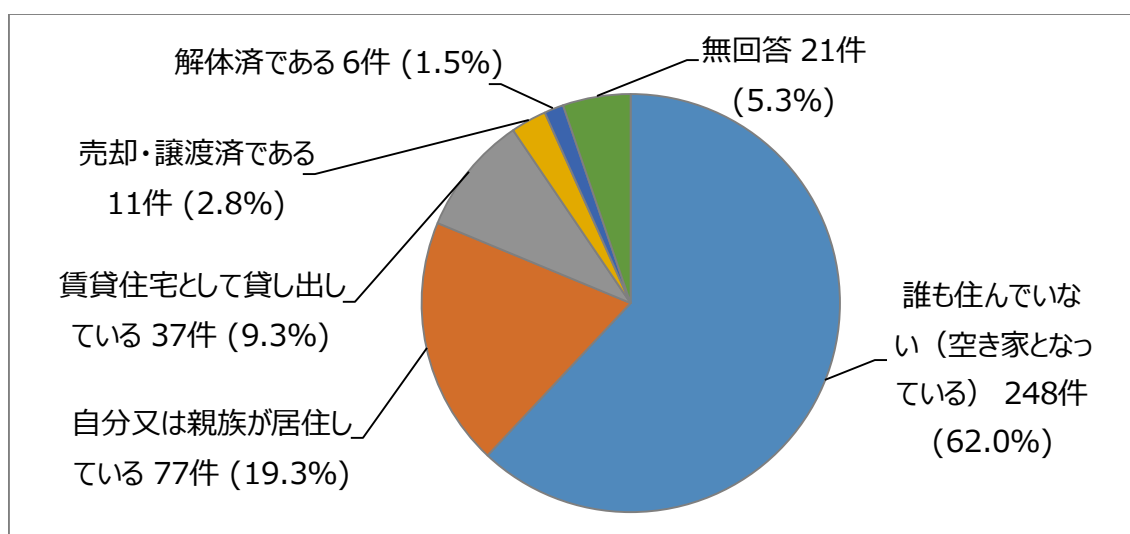
調査方法	所有者等特定の実施による空家等候補の所有者等を対象に、郵送によるアンケート調査を実施
発送数	1,008 件
有効発送数	892 件（宛先不明による返送 116 件）
回収数	446 件
有効回収率	50.0%

※グラフ標題の n はサンプル数

（1）建物の現在の状況

「誰も住んでいない（空き家となっている）」が 248 件（62.0%）と最も多く、次いで「自分又は親族が居住している」が 77 件（19.3%）、「賃貸住宅として貸し出している」が 37 件（9.3%）と続きました。

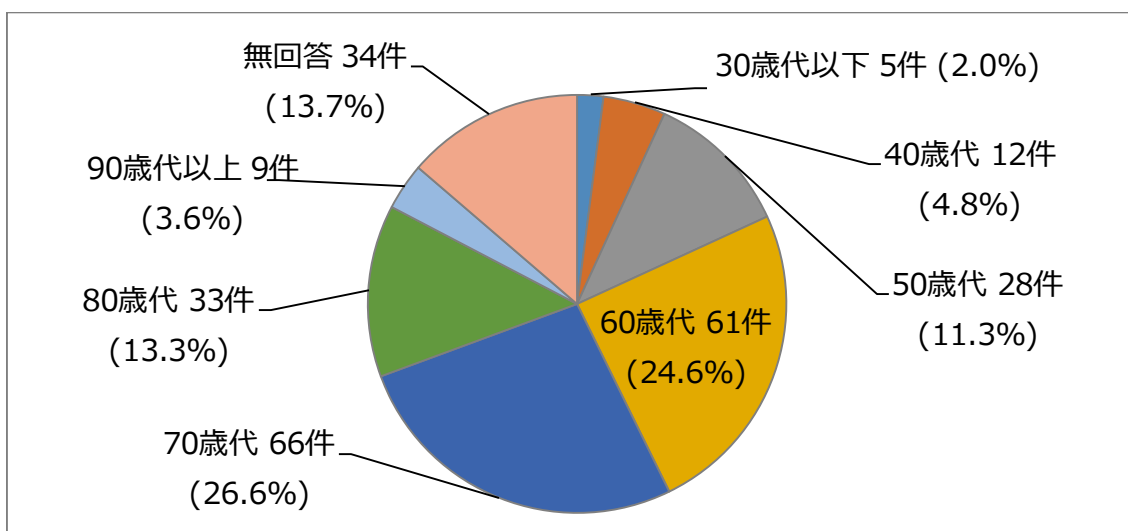
建物の現在の状況（単一回答、n=400）※



(2) 所有者等の年齢

「70歳代」が66件(26.6%)と最も多く、次いで「60歳代」が61件(24.6%)、「80歳代」が33件(13.3%)、「50歳代」が28件(11.3%)と続きました。
回答者全体の68.1%が60歳代以上で、そのうち43.5%が70歳代以上でした。

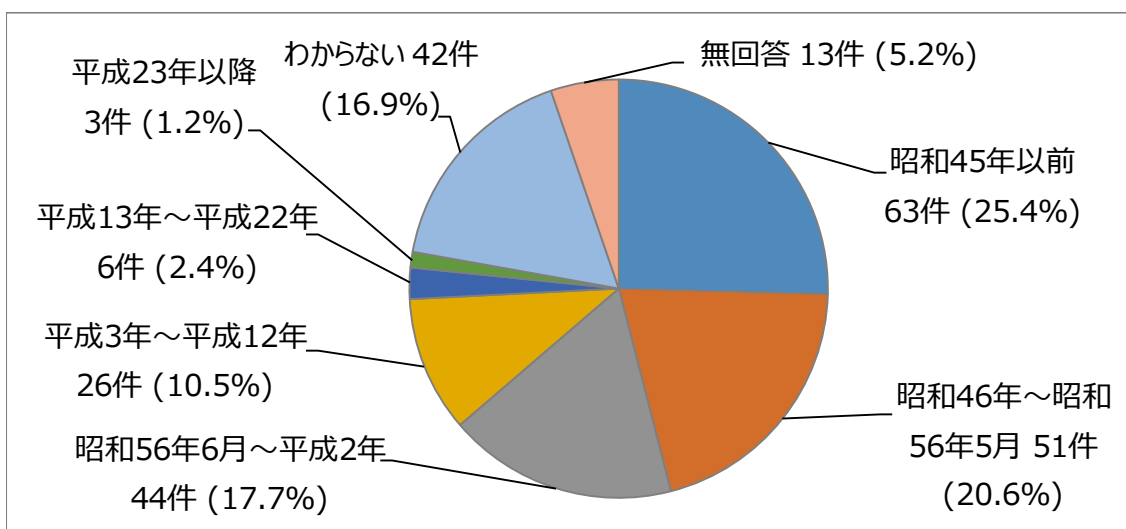
所有者等の年齢(単一回答、n=248)



(3) 建物の建築時期

「昭和45年以前」が63件(25.4%)と最も多く、次いで「昭和46年～昭和56年5月」が51件(20.6%)、「昭和56年6月～平成2年」が44件(17.7%)と続く一方、「わからない」と回答した方が42件(16.9%)いました。

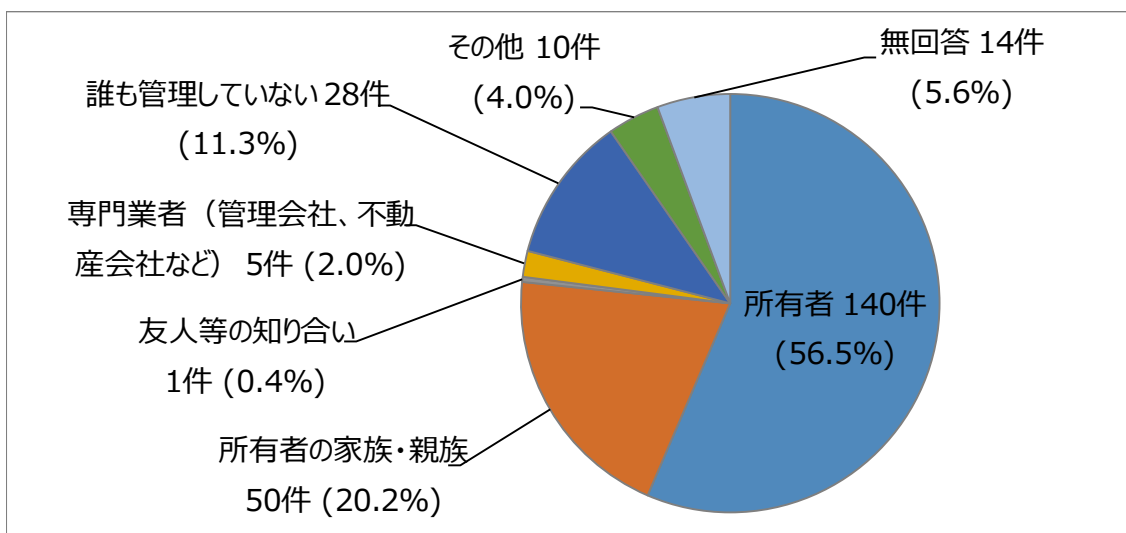
建物の建築時期(単一回答、n=248)



(4) 維持管理

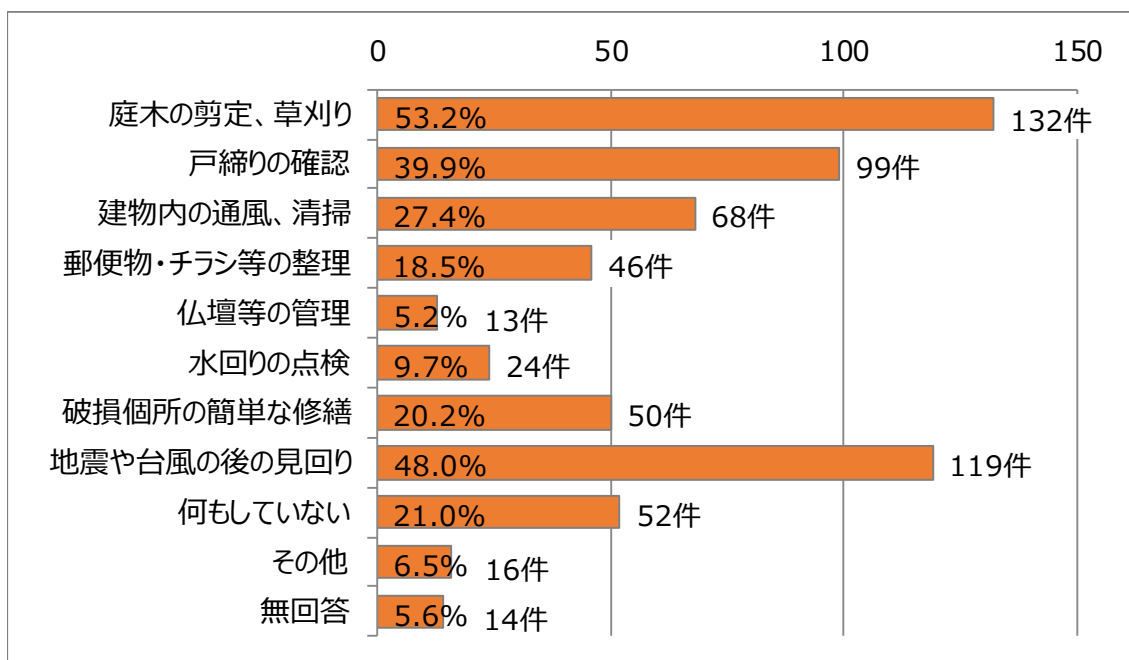
建物の管理を主に行っている人は、「所有者」が140件（56.5%）と最も多く、次いで「所有者の家族・親族」が50件（20.2%）と続く一方、「誰も管理していない」と回答した方が28件（11.3%）いました。

建物の管理者（単一回答、n=248）



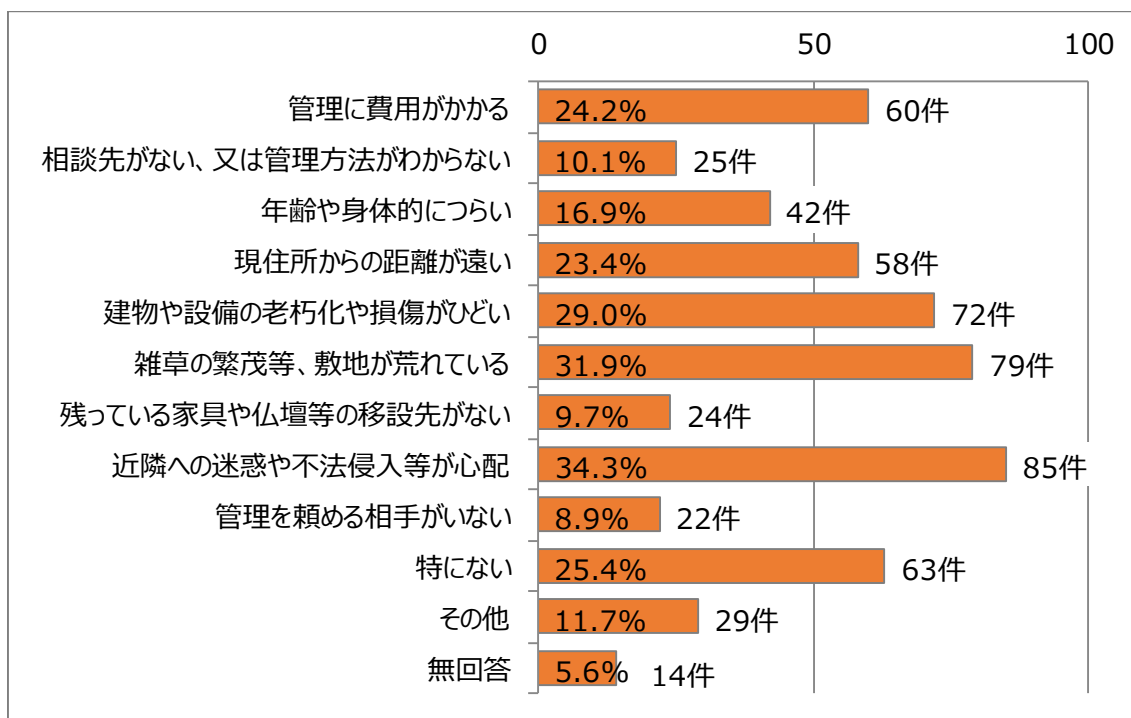
管理の内容は、「庭木の剪定、草刈り」が132件（53.2%）と最も多く、次いで「地震や台風後の見回り」が119件（48.0%）、「戸締りの確認」が99件（39.9%）、「建物内の通風、清掃」が68件（27.4%）と続きました。

管理の内容（複数回答、n=248）



管理を行う上で困っていることは、「近隣への迷惑や不法侵入等が心配」が 85 件 (34.3%) と最も多く、次いで「雑草の繁茂等、敷地が荒れている」が 79 件 (31.9%)、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」が 72 件 (29.0%)、「特にない」が 63 件 (25.4%)、「管理に費用がかかる」が 60 件 (24.2%)、「現住所からの距離が遠い」が 58 件 (23.4%) と続きました。

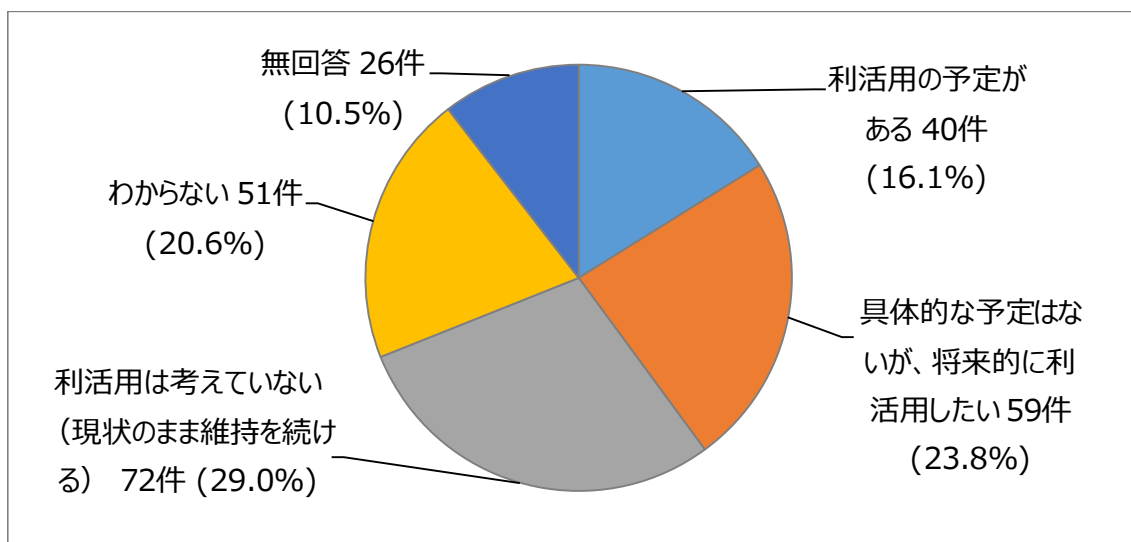
管理を行う上で困っていること (複数回答、n=248)



(5) 今後の意向

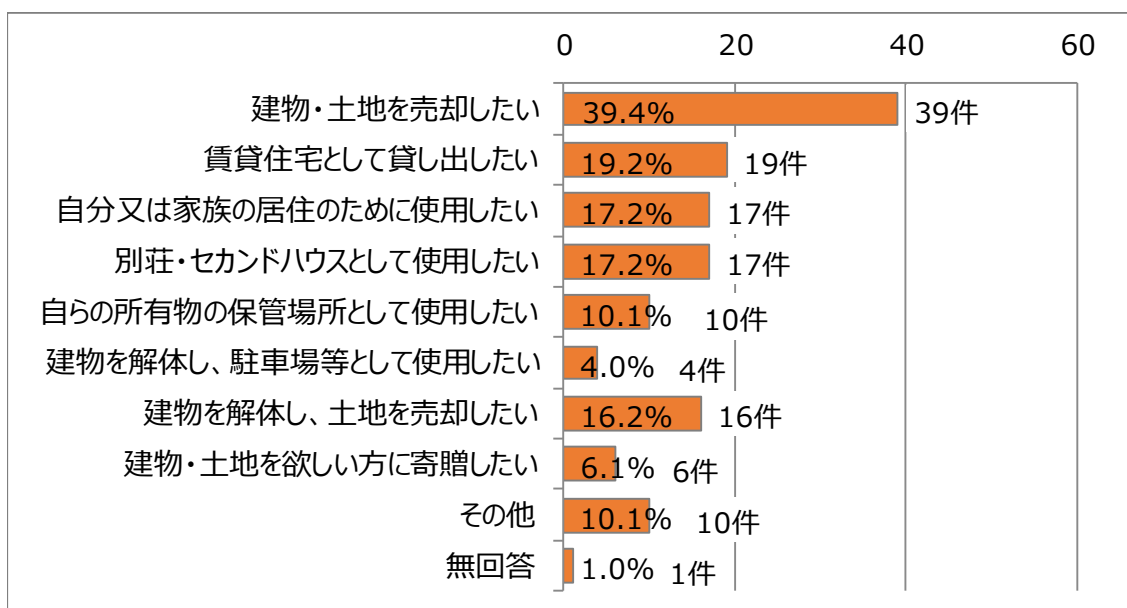
建物の利活用の意向は、「利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける）」が 72 件（29.0%）と最も多く、次いで「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」が 59 件（23.8%）、「利活用の予定がある」が 40 件（16.1%）と続きました。

建物の利活用の意向（単一回答、n=248）



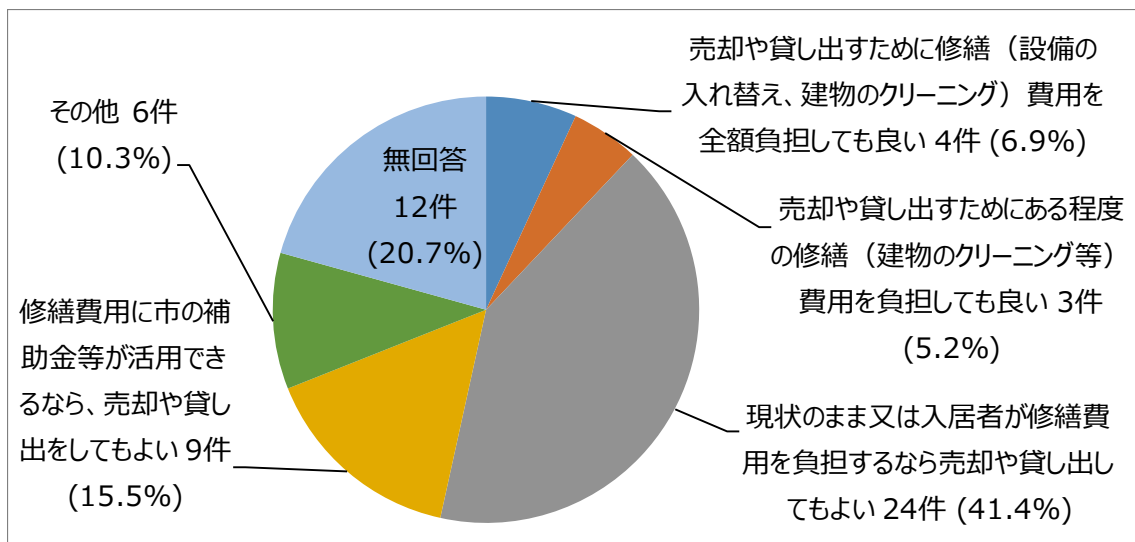
利活用の意向がある方に、どのような利活用を考えているか尋ねたところ、「建物・土地を売却したい」が 39 件（39.4%）と最も多く、次いで「賃貸住宅として貸し出した」が 19 件（19.2%）と続きました。

どのような利活用を考えているか（複数回答、n=99）



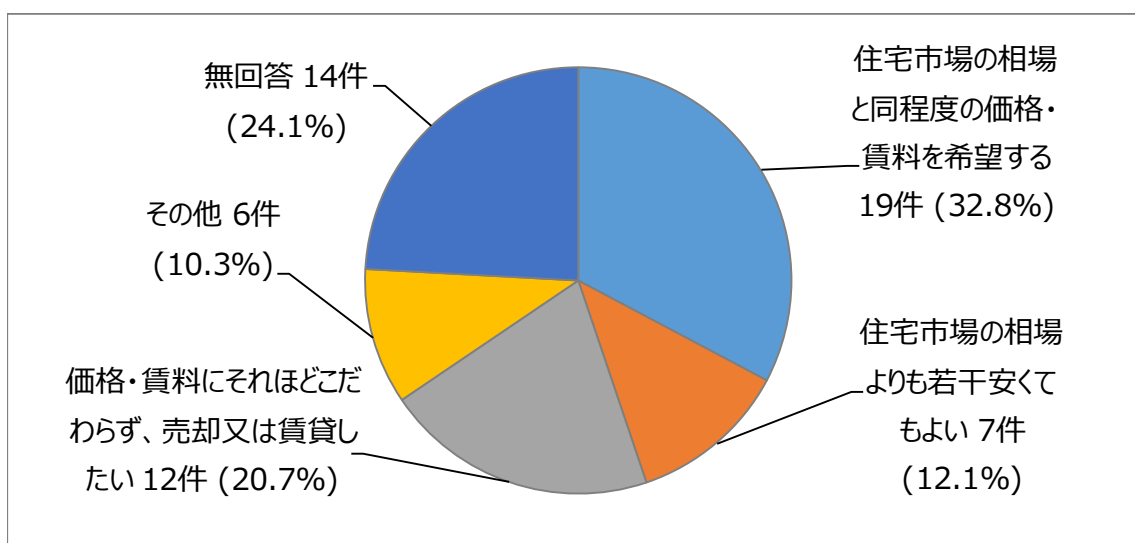
売却・賃貸の意向がある方に、売却又は貸し出す条件を尋ねたところ、「現状のまま又は入居者が修繕費用を負担するなら売却や貸し出してもよい」が24件（41.4%）と最も多く、次いで「修繕費用に市の補助金等が活用できるなら、売却や貸し出してもよい」が9件（15.5%）と続きました。

売却又は貸し出す条件（単一回答、n=58）



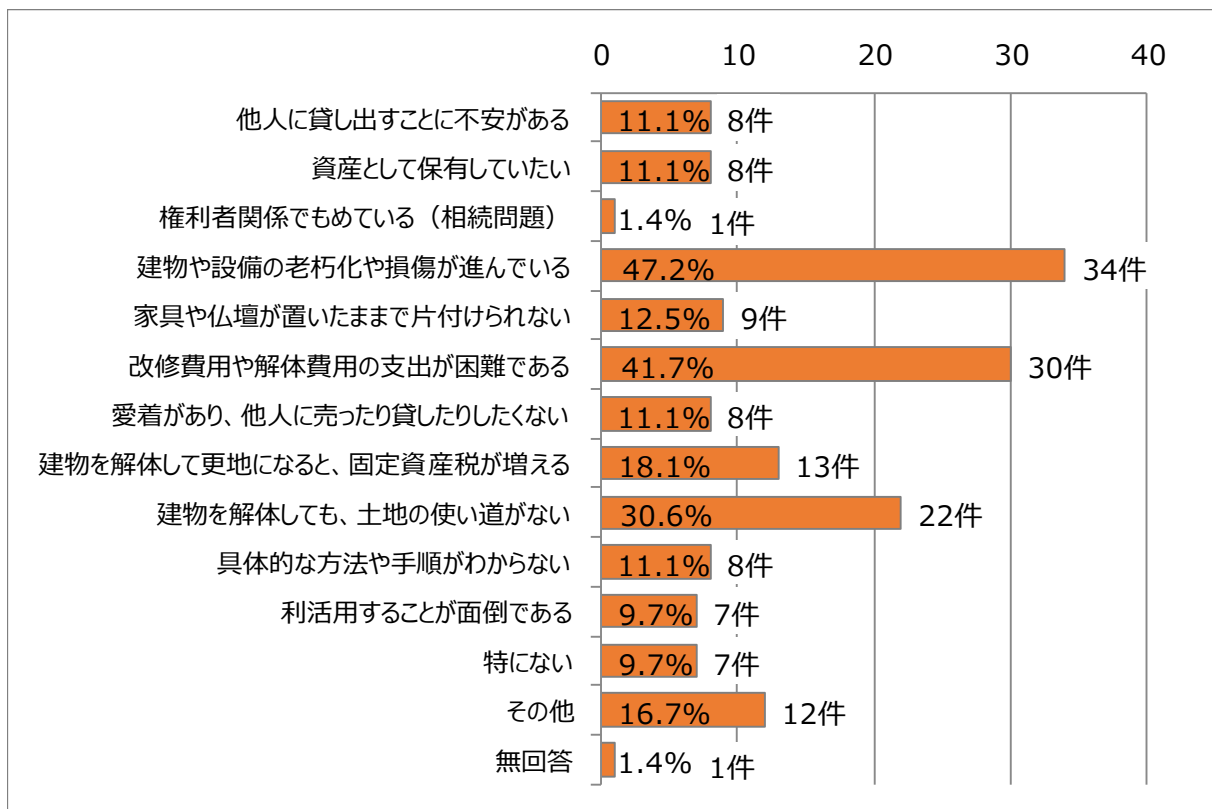
売却又は貸し出す場合の価格・賃料設定については、「住宅市場の相場と同程度の価格・賃料を希望する」が19件（32.8%）と最も多く、次いで「価格・賃料にそれほどこだわらず、売却又は賃貸したい」が12件（20.7%）と続きました。

売却又は貸し出す場合の価格・賃料設定（単一回答、n=58）



利活用の意向がないと回答した方に、利活用を考えていない理由を尋ねたところ、「建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる」が34件（47.2%）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30件（41.7%）、「建物を解体しても、土地の使い道がない」が20件（29.4%）と続きました。

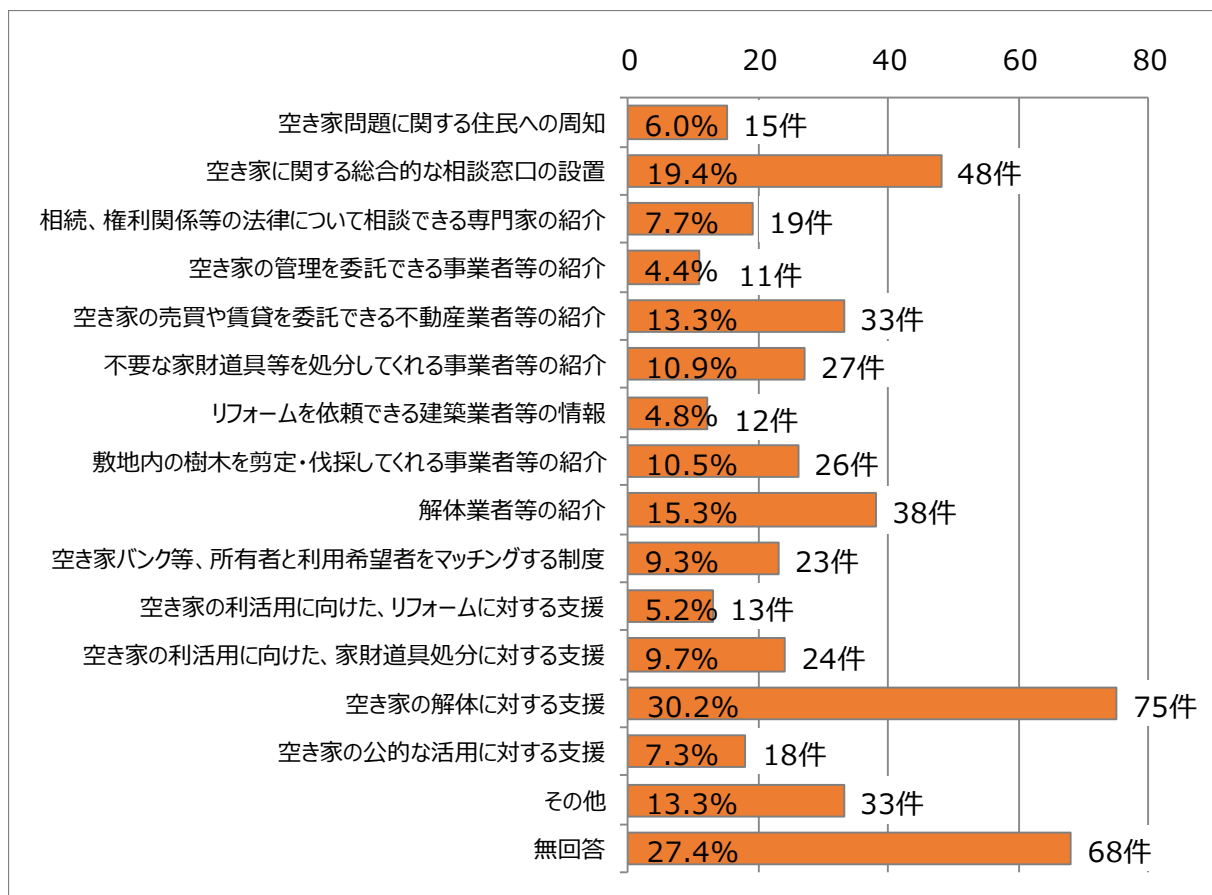
利活用を考えていない理由（複数回答、n=72）



(6) 市に期待する対策や支援

「空き家の解体に対する支援」が75件(30.2%)と最も多く、無回答を除くと、次いで「空き家に関する総合的な相談窓口の設置」が48件(19.4%)、「解体業者等の紹介」が38件(15.3%)、「空き家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介」と「その他」がそれぞれ33件(13.3%)と続きました。

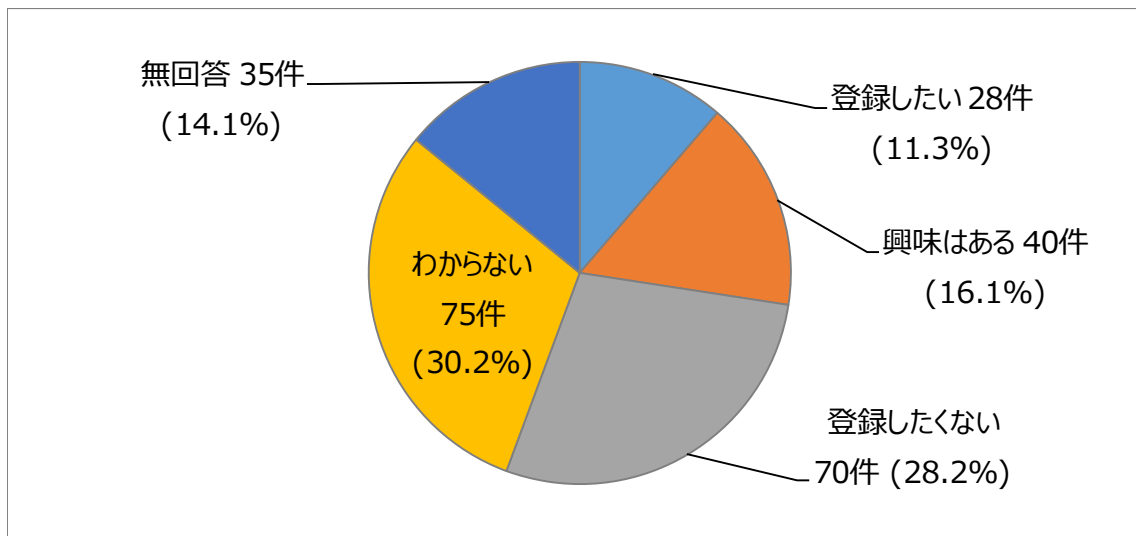
市に期待する対策や支援（複数回答、n=248）



(7) 空き家バンクへの登録

「わからない」が75件(30.2%)と最も多く、次いで「登録したくない」が70件(28.2%)、「興味はある」が40件(16.1%)と続く一方、「登録したい」は28件(11.3%)にとどまりました。

空き家バンクへの登録 (単一回答、n=248)



第5節 本市の空家等に関する課題

空家等の現地調査及び所有者意向調査の結果により、本市の空家等に関する課題を以下のように整理しました。

(1) 空家等の発生予防

○空家等の発生を予防するための相談体制整備

所有者等の68.1%が60歳代以上で、そのうち43.5%が70歳代以上であり、高齢化による管理不全や相続等の発生による空家等の増加が懸念されます。

これらが将来的に空家等となる可能性が高くなることを踏まえ、所有者等の意識を啓発し、空家等の発生を予防するための相談体制を整備する必要があります。

また、所有者等の居住地が空家等の所在地と異なる場合も多く、状況に合わせ効果的な支援情報や提供方法を検討する必要もあります。

(2) 空家等の管理状況

○所有者の管理意識を高める施策、建築物の除却を見据えた措置

不良度判定がA又はBランクである空家等(92.9%)は、「損傷等もなく、管理に特段の問題がない」又は「一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要」な状態であると考えられます。

一方、C又はDランクである空家等(7.2%)は、「主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要」又は「主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要」な状態にあります。これらの空家等に対しては、所有者等の管理意識を高め、また、既に倒壊の危険性が認められる場合には、建築物の除却を見据えた措置を検討する必要があります。

○自主的な維持管理の促進

維持管理の頻度が低くなると空家等の不良度が高くなる傾向が見られることから、空家等の放置リスク(環境の悪化、周囲への迷惑、管理責任を問われる等)への認識を高め、所有者等による自主的な維持管理を促す必要があります。

また、高齢である、遠方に居住している等、管理の手間が大変又は自ら管理できない所有者等に対しては、民間等の管理サービスを紹介する等の取組みが望ましいと考えられます。

(3) 空家等の利活用可能性

○多様な利活用策の検討

市場性判定が A 又は B ランクである空家等（18.6%）は、「売却、賃貸の期待性が高い」又は「売却、賃貸の期待性がやや高い」と考えられ、所有者等が使用する予定がない場合は、売却や賃貸での活用を促し、市場に流通する機会を増やす必要があります。

一方、市場性判定が C 又は D ランクである空家等（81.4%）は、「売却、賃貸の期待性が低い」又は「現状での売却、賃貸が期待できない」な状態にあり、所有者等による自主的かつ適切な管理や修繕・除却を促す必要があります。

○空き家バンクの支援の充実

今後の意向として、所有者等は空家等を「売りたい・貸したい」と考えている一方、スムーズに相手が見つからないという悩みを抱えており、空き家バンク制度の活用を含め、空家等が市場に流通する機会を増やす必要があります。

空き家バンク制度のメリットとして、不動産事業者や関係団体と連携・協力し、民間の市場では流れにくい物件についても「買いたい・借りたい」需要の幅広い掘り起こしが可能であると考えられます。

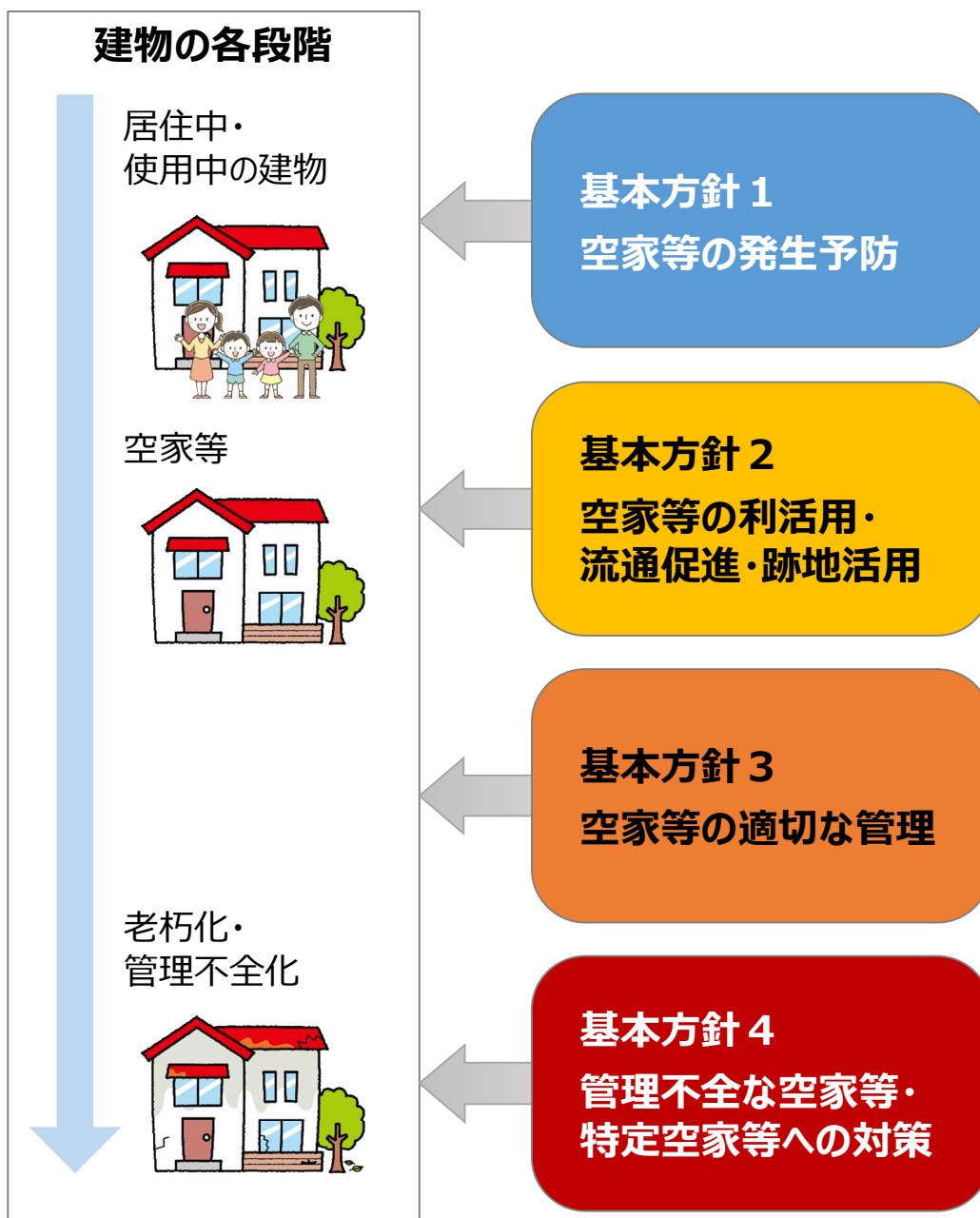
なお、意向調査では空き家バンク登録に「わからない」という回答が多く、制度のより一層の普及には空き家バンクを活用するメリットを周知し、登録促進に向けた仕組み作りも併せて検討する必要があります。

第3章 空家等対策における基本方針

第1節 基本方針

本市の空家等の現状及び課題を踏まえ、空家等対策における基本方針を次の4つと決めました。

空家等対策における基本方針



(1) 基本方針 1. 空家等の発生予防

常に空家等の実態把握に努め、空家等が発生する前の段階から、所有者等に対し、空家等の発生を抑制するための情報提供・意識啓発等を図るとともに、空家等に関する所有者等や地域住民からの相談体制を確立します。

また、空家等が発生する要因に応じた効果的な発生抑制策を検討します。

(2) 基本方針 2. 空家等の利活用・流通促進・跡地活用

空家等の利活用は、地域の居住環境の向上や活性化、さらには管理不全な空家等の発生抑制にも繋がることから、空家等の利活用に関しての有効な方策の検討を行います。

所有者等による使用予定がない場合は、売却や賃貸等の市場流通の機会を増やす方法を検討します。また、建物の老朽化等の理由で、適切な管理や流通がされない空家等については、建物を解体した後の跡地の活用を促進する方法を含めて検討します。

(3) 基本方針 3. 空家等の適切な管理の促進

空家等は、適切に管理されていないと周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、様々な問題を引き起こすこととなりますが、空家等の管理は所有者等の責務として自ら行うことが基本となります。

したがって、空家等の所有者等に対し、まず所有者責任を周知し、管理に関する意識が低い所有者等には、空家等の放置リスク、適切な管理の重要性及びそのメリットを周知することで意識啓発を促すとともに、相談体制を整備して管理不全状態にならないよう、空家等の適切な管理を促進します。

(4) 基本方針 4. 管理不全な空家等・特定空家等への対策

管理不全な空家等に関しては、所有者等に対して適切な管理の重要性や所有者等の責務を周知することで、自主的な改善を促し、管理不全状態の解消に繋げ、良好な生活環境を保つことができるまちづくりを目指します。

特定空家等に対しては、条例に基づき、所有者等に対して措置（助言・指導、勧告、命令）を実施し、自主的な改善を求めます。これらの手順を経てもなお、所有者等による改善がなされない場合には、行政代執行等の実施について具体的な検討を行います。

第2節 対象地区

対象地区は、実態調査により市内全域に空家等が存在するため、本市全域とします。

ただし、今後、他の地区と比べて対策を重点的に実施する必要がある場合には、重点地区を定めることとします。

第3節 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類は、原則として、法及び条例に定める「空家等」と「特定空家等」とします。

なお、法及び条例で定める「空家等」は、長屋や共同住宅で、一部空室となっているものは対象としていません。

第4節 実施体制

空家等に関する相談や問い合わせに対応するため、総合相談窓口を生活環境部防災安全課に設置するとともに、多岐にわたる空家等に関する問題の解決に取り組むために、庁内の関係各課、関係団体と連携して対応します。

第4章 空家等に関する具体的な施策

○具体的な施策

第1節 空家等の発生予防に関する施策

第2節 空家等の利活用の促進に関する施策

第3節 空家等の適切な管理の促進に関する施策

第4節 管理不全な空家等及び特定空家等に関する施策

基本方針1. 空家等の発生予防

第1節 空家等の発生予防に関する施策

空家等の増加を抑制するためには、現存する空家等への対策に加え、新たな空家等を生じさせないことが必要です。そのため、空家等の適切な管理と同時に、現に居住中の建物所有者等に向けた空家等の発生を予防する取組みを推進します。

(1) 相続を契機とする空家等の発生予防

相続放棄や相続登記が行われないことなど、相続を契機に空家等が発生するケースが多いことから、国による「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）」制度を周知し、相続後の空家等の発生を防ぐための啓発をしていきます。

空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）

○本措置のイメージ

被相続人が居住の用に供していた家屋及びその敷地 → 相続 → 空き家 (ポイント1!) → 耐震リフォーム (耐震性がある場合は不要) → 譲渡 (ポイント3!) → 空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の適用(※)

空き家 (ポイント2!) → 取壊し → 更地 → 譲渡

(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算
譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※)) - 譲渡費用(除却費用等) - 特別控除3,000万円
※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円
○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

<前提条件>
・昭和55年建築
・被相続人が20年間所有
・除却費200万円
・取得価額不明

(2) 相続登記の促進

登記名義人の死亡後に不動産の相続登記を行わず、被相続人の名義のまま放置すると、売却時の障害になるほか、所有者等が不明な空家等の発生を招く場合があります。

本市では、死亡届の届出時に、相続登記のお知らせや相続代表届出について促しています。今後も本制度の活用を促すとともに、相続登記の必要性に対する市民の理解を高めるための啓発を進めます。

法定相続情報証明制度

法務局に法定相続人に関する情報を一覧図にした「法定相続情報一覧図」の保管を申し出ることにより、以後5年間、無料で法務局の証明がある法定相続情報一覧図の写し（法定相続情報証明）の交付を受けることができる制度です。

(3) 高齢者世帯への対応

増加する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リスクを抱えており将来、空家となる可能性が高いとも言われています。

そこで、福祉部局、民生委員等と連携して、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。

市が高齢者を対象に配布する、高齢者福祉サービスの概要を掲載した市の「高齢者便利帳」に相続の相談先などを記載します。

(4) 居住中の建物所有者等に対する経済的支援

現に居住中の建物所有者等に対し、住宅耐震診断・耐震改修にかかる費用の補助等を通じ、所有者等がリフォームを実施する機会の増進を図ります。

神栖市木造住宅耐震改修促進事業

旧耐震基準（S56.5.31以前）で建築された倒壊の可能性が高いと判定された木造住宅を対象に、耐震工事等に要する費用の一部を補助します。

- 耐震補強設計：費用の2分の1（上限15万円）
- 耐震補強工事：費用の2分の1（上限45万円）
- 耐震建替工事：一律60万円

基本方針 2. 空家等の利活用・流通促進・跡地活用

第 2 節 空家等の利活用の促進に関する施策

地域の資源である空家等を積極的に有効活用することで、建物の継続利用、住み替えの促進を図り、住みやすい活気あるまちを築きます。法務、不動産、建築等の関係団体と連携・協力しながら、空家等の活用に向け、安心して積極的に行動できるよう、情報提供や専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

(1) 利活用の知識、意思がない所有者等に対する啓発、相談体制の整備

情報提供や相談体制による売買、賃貸等を含む空家等の利活用方法、事業者の紹介等を通じ、所有者等に対する働きかけによる空家等の利活用促進を図ります。

相談体制の整備

- ◆相談しやすい環境の整備
- ◆庁内関係部署・空家等対策協議会委員との連携、市民相談（専門家による法律相談・税務相談・登記相談など）による適切な指導や助言等、相談体制の充実に努めます。



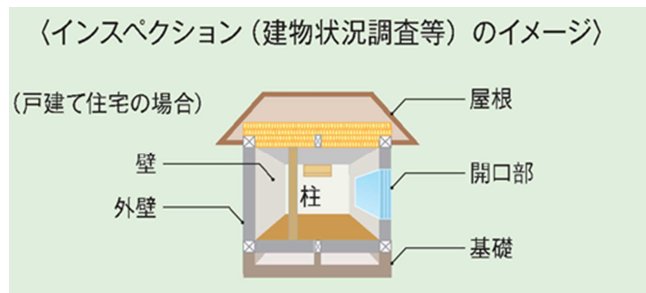
(2) 空家等の利活用、流通市場の育成・普及

○住宅インスペクションの普及及び利活用促進

住宅インスペクション（建物状況調査）

住宅インスペクションとは、建物の基礎、外壁などのひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための専門家による調査です。

引き渡し後のトラブル回避や、購入者に安心感を高めることにつながります。

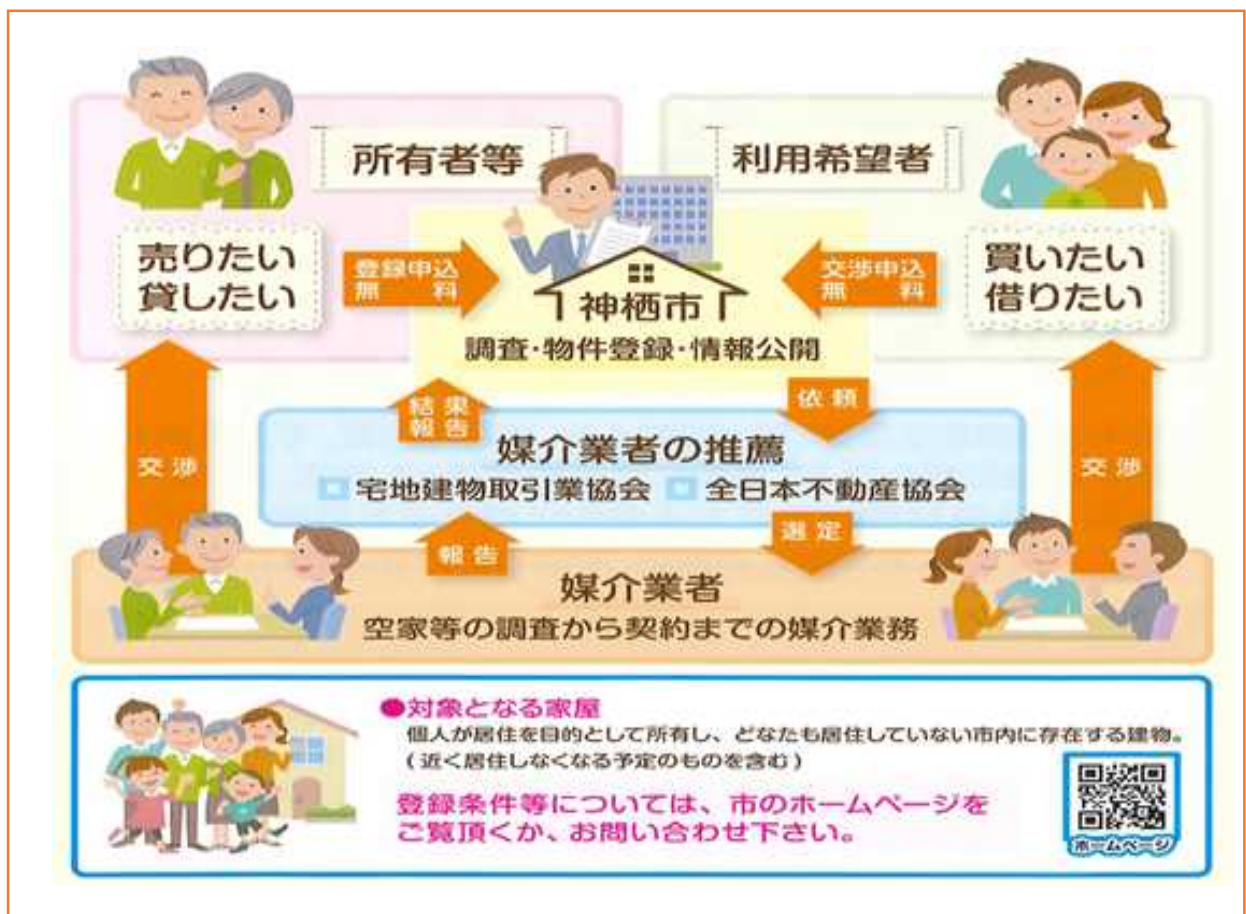


○空き家バンクによるマッチングの促進

空き家バンクは、市内における「空家等の所有者」と「空家等の利活用希望者」とのマッチングの場を提供するものであり、空家等の有効活用を促進させ、管理不全の空家等の発生を未然に防ぐものです。

本市は、平成30（2018）年10月に、空き家バンクの開設に向けて、茨城県宅地建物取引業協会・全日本不動産協会茨城県本部との間で、登録物件媒介に関する協定書を締結し、同年11月に神栖市空き家バンクを開設しました。

神栖市空き家バンク制度



○国の補助金等を活用した支援制度

本市では、空き家バンク制度を促進するため、空き家バンクに登録した物件を対象に、「空き家再生等推進事業」、「空き家対策総合支援事業」といった国の補助金等を活用した空家等の改修や家財道具等の処分などの支援制度を検討します。

○既存の制度による空き家（中古住宅）の利活用

若年世帯の安心・安全な暮らしへの家族支援策として、子育てや高齢者と同居するため空き家（中古住宅）を購入した場合に、住宅取得費の一部を補助しています。

神栖市若年世帯住宅取得補助金交付事業

子育てや高齢者と同居するため市内に住宅を新築・購入した場合に、住宅取得費の一部として最大 55 万円を補助します。

○対象要件

- ・取得から 2 年以内の住宅であること（R2.3.31 までに所得した住宅）
- ・取得者（もしくはその配偶者）が、45 歳未満であること
- ・同居する世帯に高校生相当以下の子どもが 2 人以上または親が満 65 歳以上の親族が含まれていること 等

○補助額

補助対象	補助額
新築・建売住宅・中古住宅（20 年以内）の購入	35 万円
市が売却する土地で新築	15 万円加算
市街化区域での建築または購入	10 万円加算
高校生相当以下のうち、第 3 子以降一人につき	5 万円加算

神栖市かみす子育て住まいる給付金交付事業

前述の若年世帯住宅取得補助金から同居要件の緩和や加算内容を拡充し、住宅取得費の一部として最大 100 万円を補助します。

○対象要件

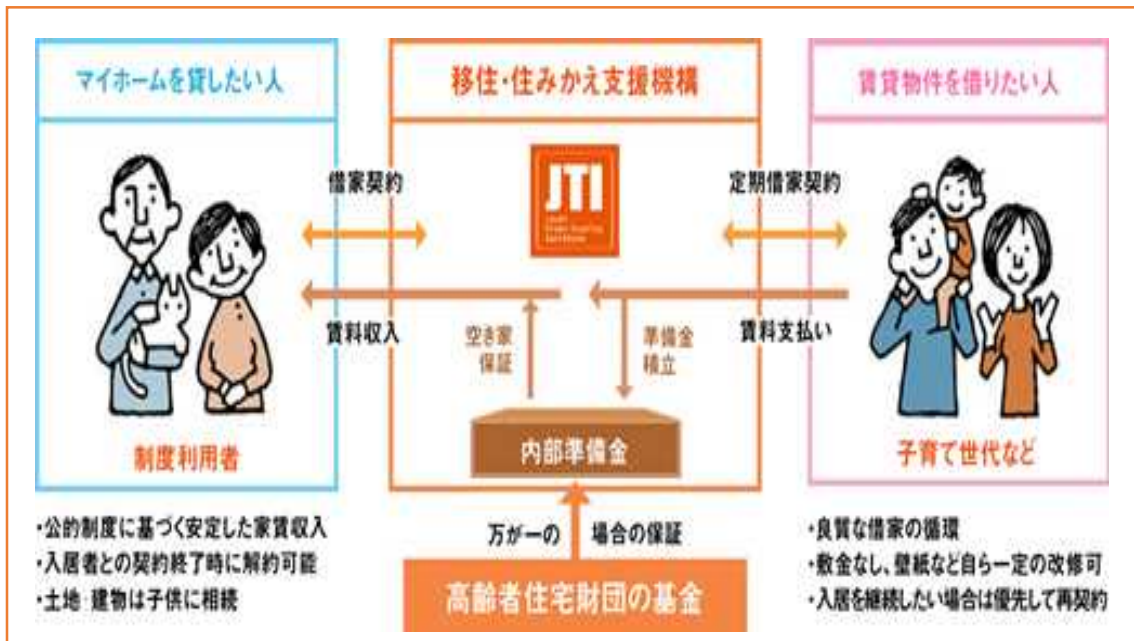
- ・所得から 2 年以内の住宅であること（R2.4.1 以降に所得した住宅）
- ・取得者（もしくはその配偶者）が、45 歳未満であること
- ・同居する世帯に高校生相当以下の子どもが 1 人以上または親が満 65 歳以上の親族が含まれていること 等

○補助額

補助対象	補助額
新築・建売住宅・中古住宅（20 年以内）の購入	25 万円
市が売却する土地で新築	15 万円加算
市街化区域での建築または購入	5 万円加算
高校生相当以下のうち、第 2 子以降一人につき	10 万円加算
世帯全員が転入者であり、3 年以上定住する見込みがあるとき	30 万円加算

○「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が提供するマイホーム借上げ制度は、50歳以上の方の自宅を対象とし、その自宅を機構が借上げて子育て世代等に転貸するものです。基本的に終身で、安定した家賃が保証されるので空室の心配をすることなく老後の資金を確保できます。本市では、このマイホーム借上げ制度の普及に努めます。



基本方針3. 空家等の適切な管理

第3節 空家等の適切な管理の促進に関する施策

適切な管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることが全国的な課題となっています。

また、法の定めにより、空家等の適切な管理は所有者等の責務であることから、空家等の所有者等への啓発や注意喚起を通じ、管理不全な空家等の防止・解消を促します。

(1) 所有者等の意識啓発

所有者等に対し、様々な広報活動により法の認知度を上げるとともに、空家等を放置することによるリスク、周囲への影響や問題点、適切な管理を行うことの重要性を分かりやすく伝え、空家等に対する自主的な管理を促します。

○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

市ホームページや広報紙等の各媒体を通して、広く市民に対し、空家等に関する情報や支援の取組み、総合相談窓口の案内等の情報提供を行います。

また、空家等の適切な管理の必要性や放置することによるリスク、本市の空家等対策、総合相談窓口の案内等を分かりやすく紹介するリーフレットを作成し、様々な機会を通して所有者等に配布し、周知啓発を行います。

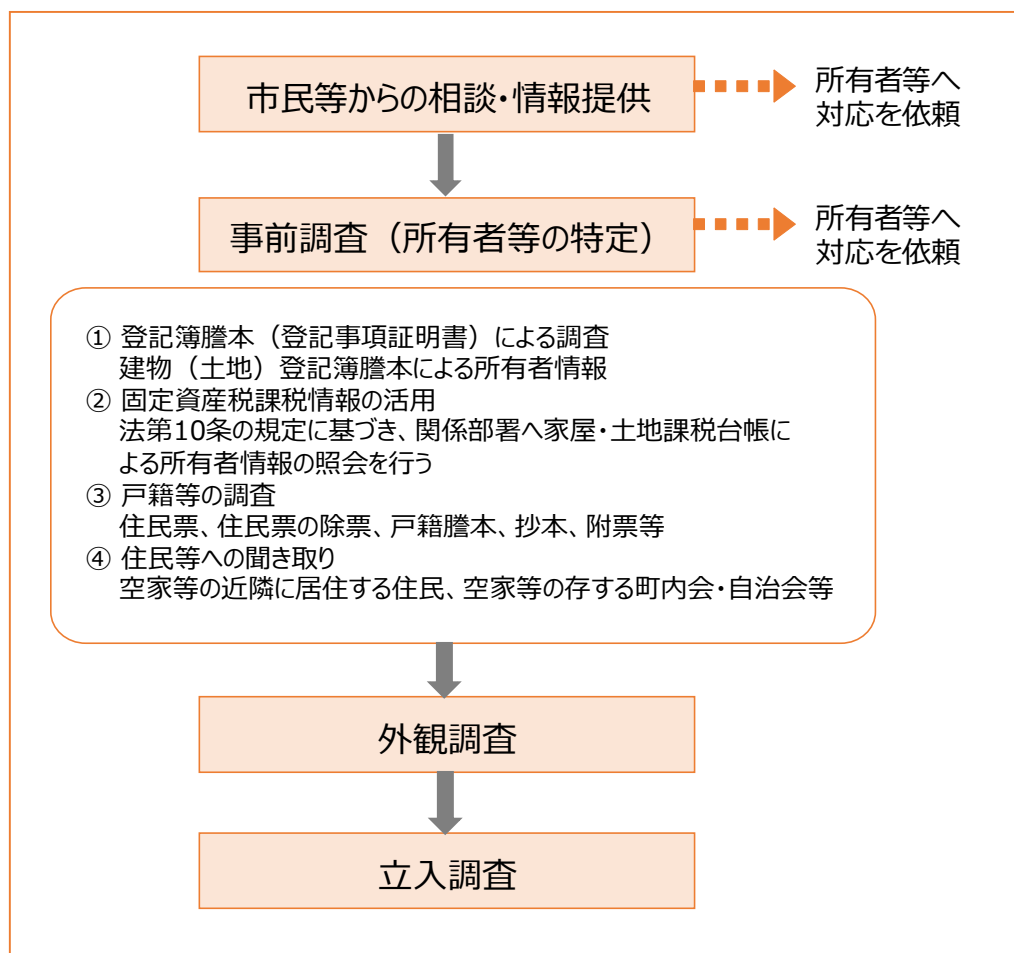
適切な管理促進の周知啓発チラシ



(2) 市民等から空家等の相談や情報提供を受けた場合の対応

市民等から管理不全な空家等に関する相談や問い合わせが寄せられた場合には、生活環境部防災安全課が総合相談窓口とし、関係機関と連携し対応します。空家等の状況を把握するため、所有者等に関する調査や現地の外観調査を行うとともに、所有者等に対し、空家等の適切な管理を促すように努めます。

情報提供を受けた後の調査フロー



(3) 空家等情報データベースの管理、更新

収集した情報は、空家等情報データベースにより管理・更新します。なお、空家等情報データは必要に応じて関係部署で共有しますが、個人情報に該当するデータは神栖市個人情報保護条例に則り適正に管理します。

(4) 市民等との協力

条例第 5 条では、市民等との協力として、特定空家等と疑われる空家等があると認めるときは、市へ情報を提供することができるものと規定しています。

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、町内会・自治会が協力して問題の早期発見・解決に努めます。

(5) 空家等の管理代行サービスの活用

所有者等が遠方に居住している場合や、高齢化による管理水準の低下が見込まれる場合など、所有者等に代わり空家等を管理する民間事業者も増えており、管理手段の一つとして注目されています。今後、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。

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。

(6) 所有者等に対する経済的支援策の検討

管理不全な空家等や特定空家等について解体の意思があっても、経済的な事情により実施できない所有者等に向けて、「空き家再生等推進事業」、「空き家対策総合支援事業」といった国の補助金等の活用による空家等の解体に関する経済的支援策を検討します。

その他、空家等に関する融資について、金融機関との連携を検討します。

(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ている場合には、法定相続人について調査し、所有者等の所在把握に努めます。なお、登記事項証明書では把握できなかった未登記建物の所有者・納税管理人・送付先については、法第 10 条に基づき、固定資産税課税情報を必要な限度において利用します。

また、権利関係者が不明な場合に、売却が可能な土地・建物については、財産管理人制度を活用する等、適切な対応を検討していきます。

財産管理人制度

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わり財産の保存や処分を行う制度です。財産の所有者の所在が不明なときは「不在者財産管理人」、相続人の存否が明らかでないときは「相続財産管理人」が選任されます。

基本方針 4. 管理不全な空家等・特定空家等への対策

第 4 節 管理不全な空家等及び特定空家等に関する施策

管理不全な状態となった空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念され、早期の対応が必要となります。本市では、条例及び法に定める規定に基づき、市民の安全・安心を守るために、市内における管理不全な空家等の状態や周辺への影響の度合い、危険性等を総合的に判断し、必要な措置を講じます。

管理不全な空家等への対応

(1) 事前調査

空家等の所有者等を特定するために、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（登記簿謄本、住民票、戸籍謄本、固定資産税の納税者情報等）を利用して事前調査を行います。（法第 10 条第 1 項・条例第 9 条第 1 項）

(2) 外観調査

市職員又はその委任した者に、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、法及びこの条例の施行のために必要な調査を行います。（条例第 9 条第 1 項）

○平成 27（2015）年度「空家等実態調査」実施 空家等戸数…1,029 戸

ランク	建物の管理状態	該当戸数	割合
A	良好（賃貸・売却用含む）	268 戸	26.0%
B	管理不十分となると C に移行する	511 戸	49.7%
C	管理不全状態	250 戸	24.3%

○令和 2（2020）年度「空家等実態調査」実施 空家等戸数…1,541 戸

ランク	建物の管理状態	該当戸数	割合
A	管理に特段の問題がない	448 戸	53.6%
B	小規模な修繕が必要	697 戸	39.3%
C	中～大規模な修繕が必要	248 戸	5.1%
D	大規模な修繕や除却等が必要	148 戸	2.1%

(3) 行政指導

(2) の外観調査によって管理不全な状態を確認した場合は、所有者等に対して改善するための情報提供や助言を行い、空家等の適切な管理を促します。(法第 12 条・条例第 10 条)

(4) 立入調査

特定空家等に対する措置の施行に必要な限度において、市職員等により、特定空家等と疑われる場所に立ち入って調査を行ないます。(法第 9 条・条例第 9 条第 2 項)

本市では、平成 29 (2017) 年 7 月 18 日に「空家等立入調査」を実施し、以下のとおり、最終的に 261 戸について調査を行いました。

1	危険	危険 A	特定空家等 130 点以上	31 戸
		危険 B	100～130 点未満	32 戸
2	要注意		50～100 点未満	126 戸
3	要観察		50 点未満	72 戸
合計				261 戸

(5) 特定空家等の認定

(2) の外観調査又は (4) の立入調査を行った結果、当該空家等が周辺に対して著しく悪影響を与えるおそれがある状態と認める場合には、特定空家等として認定するものとします。(法第 10 条第 1 項・条例第 9 条第 1 項)

特定空家等か否かの判断については、現地調査のうえ神栖市空家等当該空家等の状況、周辺へ及ぼす悪影響、危険の切迫性、所有者等に対する指導等の経過を踏まえ、総合的に判断します。

本市では、以下のとおり、平成 29 (2017) 年度から特定空家等を認定しています。

年度	認定戸数 (前年度からの認定分含む)
平成 29 (2017) 年度	31 戸
平成 30 (2018) 年度	27 戸
令和元 (2019) 年度	26 戸
令和 2 (2020) 年度	27 戸

特定空家等に対する措置

特定空家等と認定した空家等については、所有者等に対し、当該特定空家等の状態を解消するために必要な措置をとるよう、条例に規定された措置（助言及び指導、勧告、命令、代執行）を順次実施していきます。

（１）助言及び指導

調査の結果、空家等が特定空家等となるおそれがあると認められるときは、所有者等に対して必要な措置について助言又は指導を行います。（法第 14 条第 1 項・条例第 10 条）

本市では、以下のとおり、平成 29（2017）年度から指導を実施しています。

年度	指導件数
平成 29（2017）年度	25 件
平成 30（2018）年度	31 件
令和元（2019）年度	16 件
令和 2（2020）年度	19 件

（２）勧告

特定空家等の所有者等に（１）の助言又は指導を行ったにもかかわらず、特定空家等の状態が改善されないときは、その所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとるよう勧告を行います。（法第 14 条第 2 項・条例第 11 条）

固定資産税等の住宅用地特例の解除

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

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき 200㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	住宅1戸につき 200㎡を超える部分 (家屋面積の10倍まで)	評価額×1/3	評価額×2/3

- ※ 住宅用地特例解除は翌年 1 月 1 日から。
- ※ 改善されれば翌年 1 月 1 日より住宅用地特例適用再開

(3) 命令

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、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ます。

(法第 14 条第 3 項・条例第 12 条)

(4) 代執行

(3) 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せず（履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときを含む）、不履行を放置することが著しく公益に反すると認めるときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところにより、代執行を行うことができます。

(法第 14 条第 9 項・条例第 13 条第 1 項)

(5) 略式代執行

市の過失がなく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、その措置を市が行う（又は命じた者若しくは委任した者に行わせる）ことができます。

この場合、相当の期限を定めて、市長（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ます。〔条例第 13 条第 2 項〕

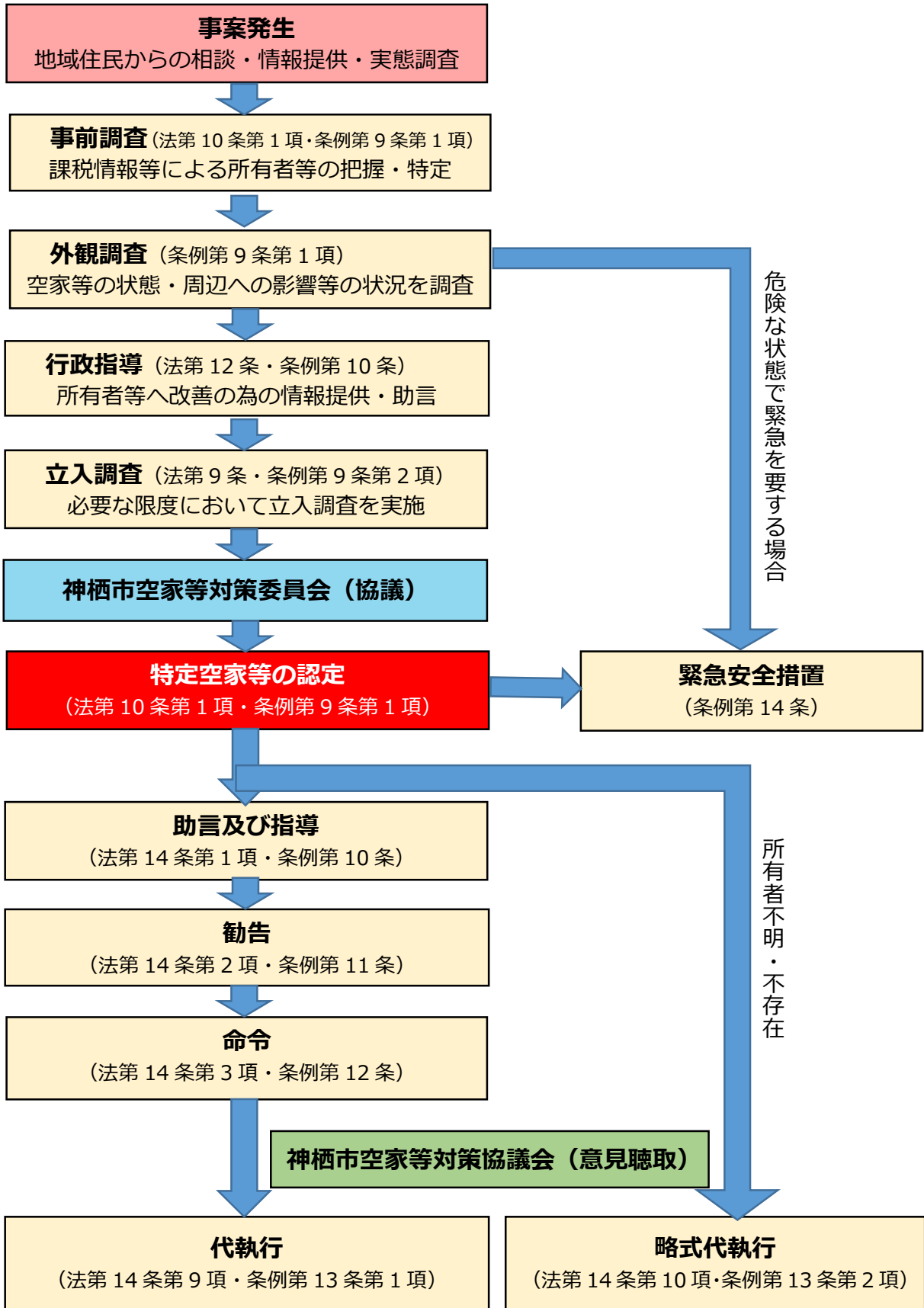
前項の措置を講じた後に、所有者等を確知又は所有者等の所在が判明したときは、その所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができます。

(法第 14 条第 10 項・条例第 13 条第 2 項)

本市では、以下のとおり、令和元（2019）年度に略式代執行を 3 件、実施しています。

年度	地区	件数
令和元（2019）年 8 月 23 日	波崎地区	1 件
令和 2（2020）年 2 月 18 日	息栖地区	1 件
令和 2（2020）年 2 月 20 日	奥野谷地区	1 件

管理不全の空家等への対応のフロー



(6) 緊急安全措置

調査の結果、危険な状態で、急迫した状態にあると認められる場合に、必要最低限の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができます。（条例第14条第1項）緊急安全措置を講じた場合において、当該措置に要した費用は、所有者等の負担とします。当該措置を講じた後にその所有者等が判明したときも同様とします。（条例第14条第3項）

本市では、以下のとおり、平成29（2017）年度から緊急安全措置を実施しています。

年度	緊急安全措置件数
平成29（2017）年度	0件
平成30（2018）年度	0件
令和元（2019）年度	2件
令和2（2020）年度	1件

(7) 関係機関との連携

必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に対し、建築物等の管理不全状態の改善に必要な協力を要請することができます。〔条例第15条〕

第5章 実施体制の整備

第1節 所有者・住民等からの相談対応に関する事項

(1) 空家等に関する総合的な相談窓口

所有者等や地域住民から寄せられる空家等に関する相談や問い合わせに対して、本市は、総合的な相談窓口を生活環境部防災安全課に設けています。相談窓口では、空家等全般の相談に個別で応じるほか、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。

また、防災安全課以外の関係部署に直接相談や問い合わせがあった場合には、連携して対応するとともに、案件ごとの対処内容や経過等については、防災安全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います。

(2) 相談体制の整備

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、本市は、法務、不動産、建築等の関係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。以下に示す関係団体との連携を図るとともに、市のホームページ等で広く周知します。

茨城県「空き家に関する相談窓口一覧」

対応内容	関係団体
建物の解体に係る相談	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

第2節 空家等対策の実施体制に関する事項

(1) 神栖市空家等対策委員会

以下の関係各課の職員による空家等対策委員会を設置し、協議を行っています。

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) 緊急安全措置の判断に関すること
委 員 長	生活環境部長
副 委 員 長	防災安全課長
委 員	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

(2) 神栖市空家等対策協議会

本市では、条例第8条及び法第7条の協議会を設置し、協議を行っています。

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																									
構 成	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分 野</th> <th>組織名又は団体名</th> </tr> </thead> <tbody> <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 建築指導課</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 生活安全課</td> </tr> <tr> <td>消 防</td> <td>鹿島地方事務組合消防本部 予防課</td> </tr> </tbody> </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 建築指導課	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 生活安全課	消 防	鹿島地方事務組合消防本部 予防課
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 建築指導課																									
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 生活安全課																									
消 防	鹿島地方事務組合消防本部 予防課																									

(3) 関係団体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、建築等の関係団体、県、消防、警察等の関係行政機関、地域（町内会・自治会等）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。

主な関係団体との連携及び協力内容

関係団体等	連携及び協力内容
県及び近隣市町等	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、成年後見、財産管理制度等
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、修繕、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6章 計画の目標と検証

第1節 計画の目標

計画の目標

基本方針	指標	第1期現状値 平成28(2016)年度 ～令和2(2020)年度	第2期目標値 令和3(2021)年度 ～令和7(2025)年度
空家等の発生予防	空き家相談会の開催	2回	5回 (目標1回/年)
空家等の利活用 流通促進・跡地活用	空き家バンク登録件数	2件	50件 (目標10件/年)
	空き家バンク成約件数	2件	25件 (目標5件/年)
空家等の適切な管理	行政指導件数(助言・指導)	91件	150件 (目標30件/年)
管理不全な空家等・ 特定空家等への措置	管理不全な空家等の除却 に対する支援件数	0件	25件 (目標5件/年)
	特定空家等の除却に対す る支援件数(代執行含む)	3件 (代執行含む)	10件 (目標2件/年)

第2節 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

法及び条例の改正、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。

資料編

目次

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）の概要.....	2
空家等対策の推進に関する特別措置法【条文】	3
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【概要】	9
「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） 【概要】	10
神栖市空家等の適正管理に関する条例.....	12
神栖市空家等対策委員会設置要項.....	16
神栖市空家等対策協議会設置要項.....	18
神栖市空き家バンク制度実施要項.....	20
適正管理に関する他の法令による規制.....	25

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）の概要

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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（1 条）
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

空家等対策の推進に関する特別措置法【条文】

平成26年11月27日

法律第127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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(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。

空家等に関する施策を総合的に実施するための基本的な指針【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
 - ・市町村長による必要な措置の報告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- (1) 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
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (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
 - ・各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的に実施するための必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

2. 具体的事案に対する措置の検討

- (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があつた場合に、物理的強制力を行ってまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
 - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

(1) 特定空家等の所有者等への告知

(2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
- (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1) 所有者等への事前の通知
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3) 公開による意見の聴取
 - (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (5) 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る公示

6. 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合

- (4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかつた場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙1〕 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙3〕 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙4〕 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

神栖市空家等の適正管理に関する条例

平成28年12月19日

神栖市条例第28号

(目的)

第1条 この条例は、神栖市における空家等の管理の適正化及び空家等の活用の促進により、良好な生活環境及び市民の安全・安心を確保するとともに、地域の活性化に寄与することを目的とする。

(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 市内に所在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2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 空家等のうち、法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 管理不全状態 建築物が、次に掲げるいずれかの状態であることをいう。
 - ア 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
 - イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ウ 適切な管理が行われてないことにより著しく景観を損なっている状態
 - エ その他周辺の生活環境保全を図るために放置することが不適切である状態
- (4) 空家等の跡地 除却した空家等に係る跡地をいう。
- (5) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (6) 所有者等 空家等又は空家等の跡地を所有若しくは管理するものをいう。
- (7) 関係団体 空家等及び特定空家等の対策に関連する団体をいう。
- (8) 事業者 市内において不動産業、建設業その他空家等の活用と関連する事業を営む者をいう。
- (9) 市民等 市内に居住し、滞在し、通勤し、又は通学する者をいう。

(市の責務)

第3条 市は、この条例の目的を達成するため、空家等の発生の防止並びに空家等及びその跡地の活用の促進を図るために必要な施策を総合的かつ効率的に推進しなければならない。

2 市は、前項の施策の実施に当たっては、所有者等、関係団体、事業者並びに市民等の参加及び協力を促進しなければならない。

3 市は、市民等から受けた空家等に係る情報を適切に管理するとともに、空家等に関する対策を実施するために必要な体制を整備しなければならない

(所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、法第3条に基づき、自らの責任において改修その他必要な措置を講ずることにより、空家等を適正に管理しなければならない。

(市民の役割)

第5条 市民等は、空家等が及ぼす生活環境への影響について理解を深め、建築物の有効活用に努めるものとする。

2 市民等は、自らの所有する建築物が、将来において空家等となるおそれのある場合には、市が実施する空家等に関する施策に協力し、空家等の発生の予防に努めるものとする。

3 市民等は、管理不全状態の空家等があると認めるときに、市にその情報を提供することができるものとする。

(関係団体及び事業者の役割)

第6条 関係団体は、空家等が地域活性化の有用な資源であることを鑑み、空家等の活用の推進に積極的な役割を果たすとともに、所有者等からの相談に応じるよう努めるものとする。

2 事業者は、市が実施する空家等に関する施策に協力し、空家等及び空家等の跡地の活用及び流通に努めるものとする。

(空家等対策計画)

第7条 市長は、法第6条第1項の規定に基づき、第3条第1項の施策を総合的かつ計画的に実施するため、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。）を策定するものとする。

(協議会)

第8条 法第7条第1項の規定に基づき、空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議を行うため、神栖市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、委員14人以内をもって組織し、法第7条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱する。

3 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員の欠員が生じた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

5 前4項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関して必要な事項は、市長が別に定める。

(立入調査等)

第9条 市長は、法第9条第1項の規定により、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法及びこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、法第9条第2項の規定により、法第14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、市長が指定する職員（以下「指定職員」という。）

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 市長は、前項の規定により指定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、法第9条第3項の規定により、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、法第9条第4項の規定により、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。

（助言又は指導）

第10条 市長は、調査の結果、空家等が特定空家等となるおそれがあると認められるときは、所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導することができる。

（勧告）

第11条 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、特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、法第14条第2項の規定により、その所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置を講ずよう勧告することができる。

（措置命令）

第12条 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、特に必要があると認めるときは、法第14条第3項の規定により、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。

（代執行）

第13条 市長は、前条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条の期限までに完了する見込みがなく、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、法第14条第9項の規定により、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行わせ、その費用を当該命令を受けた者から徴収することができる。

2 前条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を確知することができないとき（過失がなく第10条の助言若しくは指導又は第11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、市長は、法第14条第10項の規定

により、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。

- 3 市長は、前項の措置を講じた後に、所有者等を確認又は所有者等の所在が判明したときは、その所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

(緊急安全措置)

第14条 市長は、調査の結果、特定空家等が危険な状態であり、助言又は指導、勧告、措置命令、代執行等の措置を執るとまがない急迫した状態にあると認められる場合で、かつ、次の各号のいずれかに該当するときは、その状態を回避するための必要最低限の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

- (1) 所有者等から危険な状態を自ら解消することができない旨の申出があったとき。
- (2) 所有者等が判明しないとき、又は所有者等の居所が不明であるとき。

- 2 市長は、緊急安全措置を講ずる場合は、当該所有者等の同意を得て実施するものとする。ただし、所有者等が判明しないとき、又は所有者等の居所が不明であるときにあっては、この限りでない。

- 3 緊急安全措置を講じた場合において、当該措置に要した費用は、所有者等の負担とする。当該措置を講じた後にその所有者等が判明したときも同様とする。

(関係機関との連携)

第15条 市長は、必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に対し、建築物等の管理不全状態の改善に必要な協力を要請することができる。

(委任)

第16条 この条例の施行に際し必要な事項は、規則で定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

(神栖市空き地等の管理の適正化に関する条例の一部改正)

- 2 神栖市空き地等の管理の適正化に関する条例（昭和48年神栖町条例第23号）の一部を次のように改正する。

第2条第1項中「もの」の次に「(神栖市空家等の適正管理に関する条例（平成28年神栖市条例第28号）第2条第1号に規定する空家等を除く。）」を加える。

神栖市空家等対策委員会設置要項

平成29年9月29日

神栖市訓令第23号

改正 平成31年3月29日訓令第28号

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び神栖市空家等の適正管理に関する条例（平成28年神栖市条例第28号。以下「条例」という。）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（以下「委員会」という。）を設置する。

(定義)

第2条 この訓令において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(協議事項)

第3条 委員会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 法第2条第2項に規定する特定空家等の認定
- (2) 条例第14条に規定する特定空家等の緊急安全措置の判断
- (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

(組織)

第4条 委員会は、別表に掲げる委員をもって構成する。

- 2 委員会に委員長及び副委員長を各1人置く。
- 3 委員長には生活環境部長を、副委員長には防災安全課長をもって充てる。
- 4 委員長は、委員会を代表し、会務を総理し、会議の議長となる。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集する。

- 2 会議は、委員の3分の2の出席をもって成立する。
- 3 会議の議事は、出席した者の3分の2をもって決し、可否同数の場合は、委員長の決すところによる。
- 4 委員は、所管する職員に会議の出席を委任することができる。
- 5 委員長は、必要に応じて会議に関係者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又

は資料の提出を求めることができる。

(報告)

第6条 委員長は、協議の結果を市長に報告しなければならない。

(事務局)

第7条 委員会の事務局は、防災安全課において行う。

(補則)

第8条 この訓令に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

付 則

この訓令は、平成29年10月1日から施行する。

付 則 (平成31年訓令第28号)

この訓令は、平成31年4月1日から施行する。

別表 (第4条関係)

委員	生活環境部長
	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

神栖市空家等対策協議会設置要項

平成28年7月19日

神栖市告示第95号

改正 平成29年5月1日告示第65号

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うため、神栖市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(定義)

第2条 この告示において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(協議事項)

第3条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (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

(組織)

第4条 協議会は、市長及び委員14人以内をもって構成する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 市議会議員
- (2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関して専門知識を有する者
- (3) 神栖警察署長又はその指名する者
- (4) 鹿島地方事務組合消防長又はその指名する者
- (5) その他空家等の適正管理や活用等について専門的知識を有し市長が認める者

(任期)

第5条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、欠員が生じた場合における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6条 協議会に会長及び副会長各1人を置く。

2 会長は市長をもって充て、副会長は委員の互選によりこれを定める。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理し、会議の議長となる。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。

2 会議は、委員の過半数の出席をもって成立する。

3 会議の議事は、出席した者の過半数をもって決し、可否同数の場合は、会長の決するところによる。

4 会長は、必要に応じて会議に関係者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 委員及び前条第4項の関係者は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、空家等対策主管課において処理する。

(補則)

第10条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

付 則

この告示は、平成28年7月19日から施行する。

付 則（平成29年告示第65号）

この告示は、平成29年5月1日から施行する。

神栖市空き家バンク制度実施要項

平成30年11月1日

神栖市告示第124号

(趣旨)

第1条 この告示は、神栖市内の空家等の有効活用を通して、良好な住環境の確保及び地域の活性化を図るため、神栖市空き家バンク制度（以下「空家バンク」という。）の実施に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

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

(1) 空家等 個人が居住を目的として所有し、現に何人も居住していない（近く居住しなくなる予定のものを含む。）市内に存在する建物及びその敷地をいう。ただし、次に掲げるものを除く。

ア 現に賃貸又は分譲を目的としている建物

イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）及び都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定に適合していない建物

ウ 老朽化が著しいもの又は大規模な修繕が必要なもの

エ 既に媒介契約を締結しているもの

オ 神栖市暴力団排除条例（平成24年神栖市条例第14号）第2条第2号及び同条第3号の規定に該当する者が所有する建物

(2) 所有者等 空家等に係る所有権その他の権利により当該空家等の売却又は賃貸を行うことができる者をいう。

(3) 利用希望者 居住、事業活動等を目的として、空家バンクに登録された空家等の利用を希望する者をいう。

(4) 宅建業協会等 公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会茨城県本部をいう。

(5) 空家バンク 空家等の売却又は賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた情報を登録し、利用希望者に対し市が当該情報を提供する制度をいう。

(適用上の注意)

第3条 この告示は、空家バンク以外による空家等の取引を妨げるものではない。

(宅建業協会等との協定)

第4条 市長は、空家バンクを円滑に運営するため、宅建業協会等と媒介業者の推薦及び媒介に関する事項について、協定を結ぶものとする。

(空家バンク登録等)

第5条 空家バンクへの登録を希望する所有者等は、神栖市空家バンク物件登録申込書(様式第1号)に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 神栖市空家バンク物件登録カード(様式第2号。以下「物件登録カード」という。)
- (2) 同意書(様式第3号)
- (3) 登録を希望する空家等の登記に関する全部事項証明書(発行日から1か月以内のもの)
- (4) 建築確認済証の写し
- (5) 身分を証明するものの写し
- (6) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、神栖市空家バンク登録物件の媒介に係る協力依頼書(様式第4号)により、宅建業協会等に媒介を依頼する。

3 宅建業協会等は、前項の依頼により媒介業者を選定したときは、神栖市空家バンク媒介業者決定報告書(様式第5号)により、市長に報告しなければならない。

4 市長は、空家バンクへの登録に関して、当該空家等を調査することができるものとし、所有者等は当該調査に協力しなければならない。

5 市長は、第2項の依頼をした日から空家バンクへ登録する前において、第1項の申込みをした所有者等が空家バンクへの登録中止を申し出たときは、神栖市空家バンク登録物件の媒介に係る協力依頼中断通知書(様式第6号)により、宅建業協会等に通知するものとする。

6 市長は、空家バンクへの登録については、神栖市空家バンク物件登録(承認・不承認)通知書(様式第7号)により、当該所有者等に通知するものとする。

7 前項の規定による登録期間は、登録の日から起算して2年以内とする。

(空家バンク登録事項変更の届出)

第6条 前条第6項の規定により登録承認の通知を受けた所有者等(以下「空家等登録者」という。)は、物件登録カードの内容に変更があったときは、神栖市空家バンク物件登録変更届出書(様式第8号)及び変更事項を記載した物件登録カードを遅滞なく市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による届出を受け、空家等の登録事項を変更したときは、神栖市空

家バンク物件登録変更通知書（様式第9号）により、当該空家等登録者及び宅建業協会等並びに媒介業者に通知するものとする。

（空家バンク登録期間の延長）

第7条 空家等登録者は、空家バンク物件登録の期間満了後も引き続き登録を希望する場合は、登録期間満了日の10日前までに、神栖市空家バンク物件登録期間延長届出書（様式第10号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定により登録を延長できる期間は、第5条第7項に規定する登録期間と同様とする。

3 前2項の規定は、以後の登録期間延長について準用する。

4 市長は、第1項の規定による届出を受け、空家等の登録期間を延長したときは、神栖市空家バンク物件登録期間延長通知書（様式第11号）により、当該空家等登録者及び宅建業協会等並びに媒介業者に通知するものとする。

（空家バンク登録の抹消）

第8条 空家バンクの登録を抹消しようとする空家等登録者は、神栖市空家バンク物件登録抹消届出書（様式第12号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、空家バンクの登録を抹消するものとする。

(1) 前項の届出書の提出があったとき。

(2) 空家バンク物件登録の期間満了日までに登録期間延長の届出がなかったとき。

(3) 当該空家等に係る所有権に異動があったとき。

(4) 登録内容が物件の現況又は事実と異なることが判明したとき。

(5) その他登録が不適切であると市長が認めたとき。

3 市長は、前項の規定により登録を抹消したときは、神栖市空家バンク物件登録抹消通知書（様式第13号）により、当該空家等登録者及び宅建業協会等並びに媒介業者に通知するものとする。

（空家バンク登録情報の提供）

第9条 市長は、空家バンクに登録された空家等の情報のうち、次に掲げる情報を神栖市のホームページ及び担当部署窓口において縦覧に供するものとする。

(1) 登録番号

(2) 登録区分

(3) 所在（字及び地番を除く。）

- (4) 希望価格
- (5) 位置図
- (6) 写真
- (7) 空家等概要（面積，構造，建築年，間取り，補修の要否及び補修の費用負担）
- (8) 利用状況
- (9) 設備状況
- (10) 主要施設への距離
- (11) 特記事項がある場合は，その内容
（交渉の申込み等）

第10条 利用希望者は，神栖市空家バンク物件交渉申込書（様式第14号）に必要書類を添えて，市長に提出しなければならない。

2 市長は，前項の規定による申込みがあったときは，神栖市空家バンク物件交渉申請通知書（様式第15号）により，空家等登録者及び宅建業協会等並びに媒介業者に通知するものとする。

（空家等登録者と利用希望者の交渉等）

第11条 前条第2項の規定による通知を受けた媒介業者は，利用希望者と交渉を行い，宅建業協会等は，その交渉結果について，神栖市空家バンク物件交渉結果報告書（様式第16号）により，市長に報告しなければならない。

2 市長は，前項の規定により契約成立の報告を受けたときは，神栖市空家バンク登録物件の媒介に係る協力依頼終了通知書（様式第17号）により，宅建業協会等に通知するものとする。

3 市長は，空家等登録者と利用希望者との空家等に関する交渉及び売買又は賃貸借の契約並びにこれらに生じる利益及び損害については，一切これに関与しない。

4 契約等に関する一切の紛争等については，空家等登録者，利用希望者及び媒介業者の間で解決するものとする。

（個人情報の取り扱い）

第12条 空家等登録者，利用希望者及び空家等登録台帳の情報を利用する者は，次に掲げる事項を遵守しなければならない。空家バンクへの登録が抹消された後においても，同様とする。

(1) 空家等登録台帳から知り得た個人情報（以下「個人情報」という。）を他に漏えいし，又は自己の利益若しくは不当な目的の為に取得，収集，作成及び利用をしてはならない。

- (2) 個人情報を市長の承諾なくして複写又は複製してはならない。
- (3) 個人情報を毀損し、又は消滅することのないよう適正に管理しなければならない。
- (4) 保有する必要のなくなった個人情報は、適切に廃棄しなければならない。
- (5) 個人情報の漏えい、毀損、消滅等の事案が発生した場合は、速やかに市長に報告し、その指示に従わなければならない。

(補則)

第13条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この告示は、公布の日から施行する。

適正管理に関する他の法令による規制

参考：国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等（個票）」

管理不全な空家等については、条例や法に限らず、他の法令により必要な措置を講じる場合も考えられます。それぞれの法令の目的に沿って適切な措置を講じ、その際、必要に応じて庁内関係部署と連携して対応に当たります。

消防法に基づく火災の予防のための措置

【制度根拠】 消防法第3条、第4条、第5条、第5条の3、第9条

- 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。
- 消防長又は消防署長は、火災予防に必要があるときは、資料提出を命じ、若しくは報告を求め、消防職員等に、物件の立入検査をさせることができる。ただし、個人の住居は、関係者の承諾を得た場合又は特に緊急の必要がある場合に限る。
- 消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。
- 火災の予防のために必要な事項は、政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。

鹿島地方事務組合火災予防条例（抜粋）

（空地及び空家の管理）

- 第24条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。
- 2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

道路法に基づく禁止行為等に対する措置

【制度根拠】 道路法第43条、第44条、第47条の11、第48条、
第71条第1項・第3項

- 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務
 - 道路保全立体区域内の制限
 - 道路管理者等の監督処分
- ⇒ 空家の敷地内の立木や工作物等が道路施設内に越境し、交通に支障を及ぼしている場合等における適用が想定される。

建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置

【制度根拠】 建築基準法第9条の4、第10条

- 特定行政庁は、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすることができる。
- 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合で特に必要と認めるときは命令をすることができる。
- 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令することができる。
- 上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行ができる。

災害対策基本法に基づく応急公用負担等

【制度根拠】 災害対策基本法第64条

- 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は物件を使用し、若しくは収用することができる。
- 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去等を行うことができる。

災害救助法に基づく救助

【制度根拠】 災害救助法第4条第10号、災害救助法施行令第2条第2号

- 災害救助法に基づく救助として、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものを除去することができる。

神栖市空家等対策計画（第2期）

発行 令和3（2021）年3月

発行者 茨城県 神栖市生活環境部 防災安全課

〒314-0192 茨城県神栖市溝口4991-5

電話番号 0299-90-1131

E-mail boan@city.kamisu.ibaraki.jp