

稲敷市空家等対策計画

令和5年3月



はじめに

近年、わが国における超高齢化や人口減少、核家族の増加などにより空家等が増加しており、その中でも管理が適切に行われていない管理不全空家等は、防災、衛生、景観など地域住民の生活環境に悪影響を及ぼし、大きな社会問題となっております。

この状況の中、国においては、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が、全面施行しました。

本市におきましても、空家等に関する様々な問題を解決するため、平成 28 年 9 月に「稲敷市空家等対策の推進に関する条例」を制定し、稲敷市空家等対策協議会での議論を経て、平成 30 年 3 月に現行の「稲敷市空家等対策計画」が策定されました。

現行計画は、空家化の抑制と予防、空家等の利活用の促進、管理不全空家等の抑制・解消を基本方針とし、取り組むべき空家等対策の方向性について基本的な考えを示したものでした。

計画策定後、現計画に基づき、市民の皆様や関係団体の方々と連携を図りながら、空家等に関する対策を積極的に推進してまいりましたが、より一層の空家対策の推進を行うとともに、市民の皆様のご理解とご協力を得るために、近年の動向等を踏まえた、第二次計画の策定を行うこととなりました。

直近における空家等の実態を、現地調査及びアンケート調査により把握し、これまでの施策実績や国や茨城県等における空家対策の実施状況等を鑑み、新たな計画を作成いたしました。

最後に、本計画の策定にあたりまして、貴重なご意見をいただきました稲敷市空家等対策協議会委員の皆様並びに市民の皆様に、心から感謝申し上げます。

令和 5 年 3 月
稲敷市長 笥 信太郎

目 次

第1章 計画の趣旨	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	2
第2章 空家等の現状と課題	5
1. 人口	5
2. 住宅総数と空家等の現状	7
3. 空家等に関する課題	26
第3章 空家等対策に係る基本的な方針等	29
1. 計画対象地区	29
2. 対象とする空家等の種類	29
3. 計画期間	29
4. 基本的な方針	30
第4章 空家等対策の取り組み等	31
1. 空家等の調査に関する事項	31
2. 空家等の適切な管理の促進	32
3. 空家等の利活用促進	34
4. 特定空家等に関する措置	39
5. 空家等に関する相談への対応	43
6. 空家等に関する実施体制	44
7. その他必要な事項	44
参考資料	45
資料-1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	46
資料-2. 稲敷市空家等対策の推進に関する条例	50
資料-3. 「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)	55
資料-4. 関連法の整理	61

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、居住形態の多様化(高齢者施設等)、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。

これらの中には、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家等は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等の数が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されています。

また、適切に管理されている空家等に関しては、地域の有効な資源等として、まちづくりや地域活性化の起爆剤や起点となるような要素も秘めています。

このような中、空家等がもたらす問題に総合的に対応する施策の更なる充実を図るため、平成26年(2014年)11月には空家等対策の推進に関する特別措置法が公布され、平成27年(2015年)5月26日に施行されました。

本計画は、平成30年3月に策定された現行の「稲敷市空家等対策計画」での実績を踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命、身体又は財産を保護すること及び生活環境の保全と空家等の活用を促進し、地域の活性化を目的として現計画を改定するものです。

主な目的としては、発生の抑制を主眼に、状態の悪い空家等に対しては、より厳しい対応(管理・除却の促進等)、利活用できる空家等に対しての適切な対応(例：空家バンクやNPO等の活用)、高齢者の住まい方や福祉対策等と連携した空家対策(例：リバースモーゲージ等)も検討していく必要があります。

また、遺産相続に伴う空家発生等のについては、登記制度の義務化などとも連携し、発生の抑制に努めていく必要があります。

さらに、利活用に関しては、民間の力や自治会活動を活用した所有者への働きかけなど、多様な施策展開を図りながら、総合的な空家対策を進めていく必要がある。

○空家等とは(空家等対策特措法第2条第1項)

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。

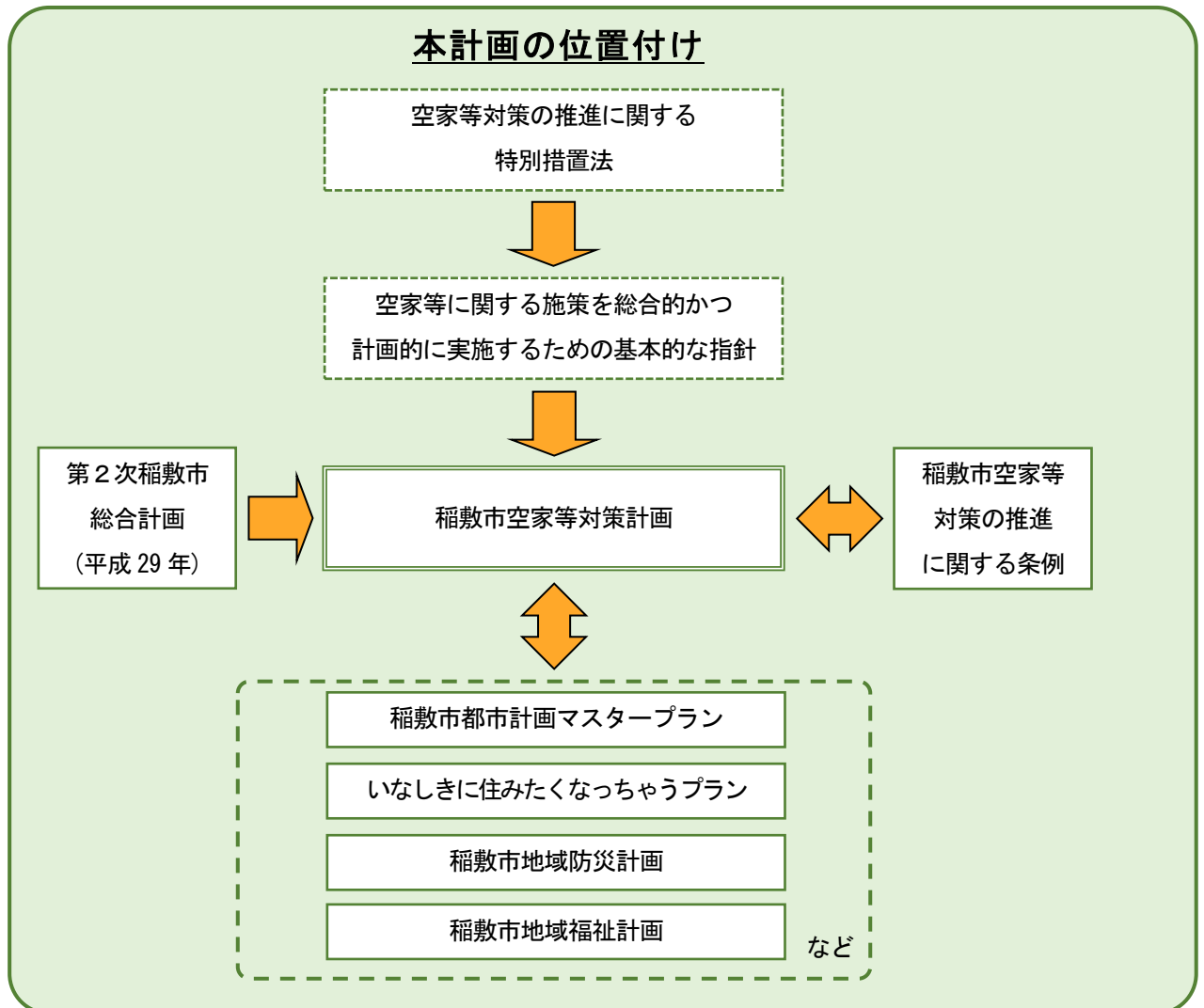
○特定空家等とは(空家等対策特措法第2条第2項)

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であると認められる空家等をいう。

2. 計画の位置付け

本計画は、空家等対策特措法第 6 条の規定に基づき、空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するために策定するものです。

また、「第 2 次稲敷市総合計画(平成 29 年)」、「稲敷市都市計画マスタープラン」、「いなしきに住みたくなっちゃう♥プラン(稲敷市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略)(平成 27 年)」、「稲敷市地域防災計画(令和 3 年)」、「稲敷市地域福祉計画(平成 31 年)」等の関連計画と整合性を図り、空家等対策に取り組みます。



【参考：関連計画等における“空き家”について】

●第2次稲敷市総合計画中期基本計画 令和2年3月	
第2編 3 政策別計画 第3章 政策1：施策3 市民の安心を守る防犯・消費者生活対策の充実	
	さらに、地域環境に影響のある空き家対策に取り組みます。
	具体的な取組〔防犯〕：空き家等に関する適正管理の推進 適正な管理が行われず、防災・衛生・景観など生活環境に悪影響を及ぼす空き家については、条例に基づき適切な管理を促し、助言・指導等の必要な措置を講じます。
	目指すこと〔目標指標〕：市内の空き家率 周辺環境への影響が大きい特定空き家の解消を図り、空き家率の減少を目指します
第2編 3 政策別計画 第4章 政策1：施策1 定住促進に資する計画的な土地利用の推進	
	また、若年層の流出防止、市内への移住定住の促進を図るための出会いの場の創出や住宅施策を展開するとともに、支援が必要な市民のため、市営住宅の確保に努めます。
	具体的な取組〔移住・定住〕：移住定住促進に向けた住宅の整備・支援 空き家バンク制度による市内の空き家の有効活用を図ります。また、空き家だけでなく、空き地の有効活用を検討し、移住者向けの住環境の整備を促進します。
	目指すこと〔目標指標〕：空き家バンクによる成約件数 空き家バンクへの登録件数を促進するとともに、多様な物件を提供し、成約件数の増加を目指します
	目指すこと〔目標指標〕：空き家バンクによる登録件数 住環境の維持及び定住促進を図るため空き家バンクの登録件数の拡大を目指します
第2編 第2次稲敷市まち・ひと・しごと創生総合戦略	
基本目標2：稲敷市へのひとの流れとともに、持続可能な地域づくりを推進します〈移住定住〉	
	子育て世帯向け住宅の整備や空き家バンクの活用などによる住環境の充実

●稲敷市都市計画マスタープラン 平成22年3月	
II 地域別構想 2-5 江戸崎地域づくりの方針	
	(2) まちづくり制度等を生かした地域づくりの方針
	○スプロール地区の効率的な基盤整備対策や空き家等の対策 …近年では空き家や空き地が見られることから、こうした空き家等の状況や地域住民の居住意向等を把握し、道路基盤や排水対策等の基盤整備のあり方等を検討する。

●いなしきに住みたくなっちゃう♥プラン 平成27年10月	
II 基本目標	
	基本目標-2 稲敷市への新しいひとの流れをつくります 〈移住定住〉
	若い夫婦や若い家族の方々が、自分達らしい生活や三世代の楽しい生活ができるよう、マイホーム支援や、空き家バンク、三世代同居など、様々な住宅支援を行うとともに、移住定住に関する窓口の設置や情報を発信し、稲敷市へのU I Jターンや市内定住などを応援します。 3. 色々なタイプの住宅を提供して移住・定住を応援します！ (1) 空き家バンクの創設

市内の空き家の情報の提供と、その賃貸・販売について、地元不動産業者との連携により、空き家バンクを創設します。

当面は、空き家バンクの登録を促進し、立地や間取り等、多様な物件を提供できるよう努めます。

(2) 空き家バンクの利用促進

空き家バンクの利用を促進するため、空き家に登録した物件が成約された場合、所有者及び賃借者・購入者に対し5万円の奨励金を交付します。

稲敷市らしい、ふれあい農園の無料貸し出しや農作業装備品の配布、農業コンシェルジュからのアドバイス、農業体験やお米のプレゼントなどをセットにした空き家の提供を図ります。

(3) 空き家バンクリフォーム支援制度の創設

空き家バンクに登録し成約した空き家のリフォーム工事費用の一部について、最大50万円の補助を行います。

4. 地方で活躍したい方、生活したい方を応援します！

(2) U I J ターン創業支援制度の創設

U I J ターンにより、市内において、新たに事業を営もうとする個人又は法人に、創業に係る経費の一部を支援します。

空き家を活用した創業には、空き家バンクリフォーム支援制度とあわせて支援します。

5. 稲敷市に住みたい方、ワンストップで応援します！

(4) 田舎暮らしお試し住宅の推進

稲敷市らしい空き家を、地域おこし協力隊を中心に、自らお試し住宅として整備し、その取り組みの過程を情報発信します。

完成後は、首都圏の方が移住を考える、お試し住宅として活用するとともに、稲敷市の空き家のPRを図ります。

第2章 空家等の現状と課題

1. 人口

(1) 人口の推移

本市の人口の推移をみると、昭和20年以降、増加傾向を示していたが、昭和30年代後半から50年代に減少傾向が見られ、概ね4万人まで減少しました。

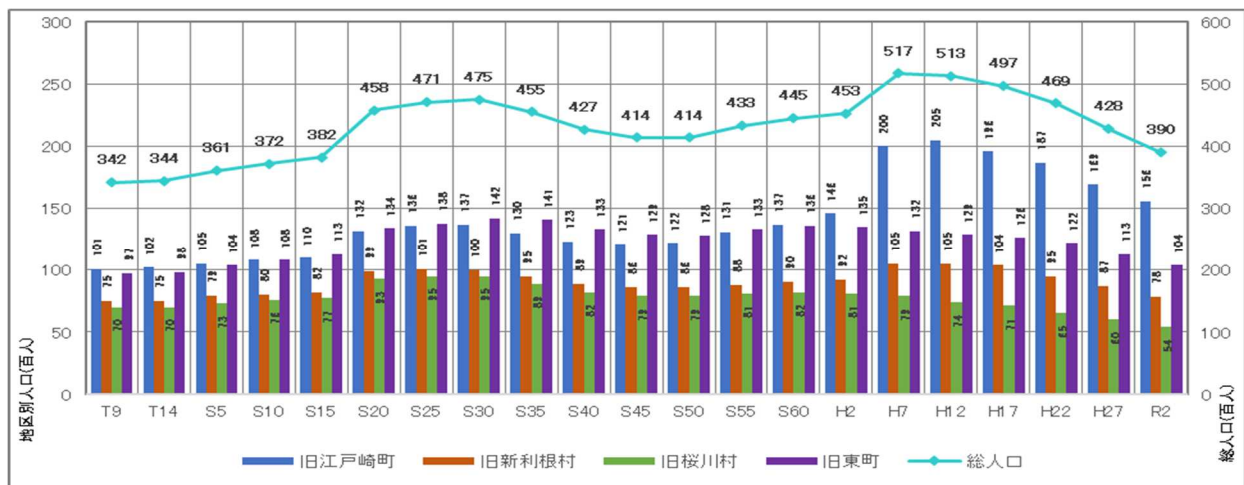
その後、微増傾向が平成2年まで続き、平成7年に至ってピークの5万人台にまで達しています。

この期間の増加は、江戸崎地区、新利根地区での人口増加によっており、特に江戸崎地区では著しい増加がみられました。東地区、桜川地区では増加を示していないのが特徴です。

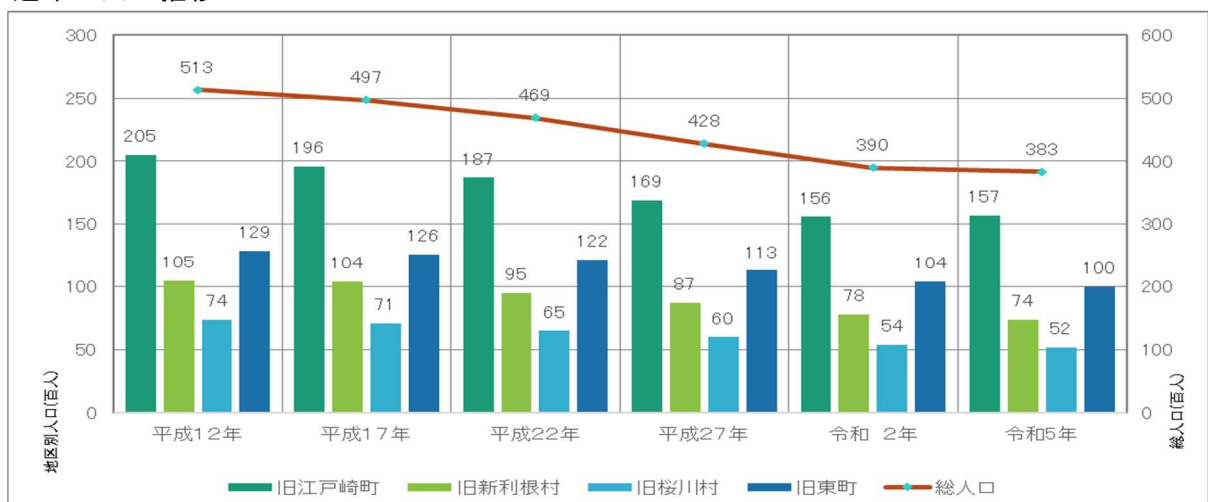
これらは、バブル経済の地価高騰による通勤圏の拡大や、旧江戸崎町と旧新利根町が属する稲敷東部台都市計画区域での市街化区域・市街化調整区域の指定、いわゆる「線引き(平成6年3月)」の駆け込み需要によるものであり、平成2年(1990年)から平成7年(1995年)の5年間の増加人口は6,300人程度(≒1,300人/年)と、全国の市町村の中でもトップクラスの人口増加となりました。

しかし、その後は平成7年(1995年)をピークに、総人口は減少傾向に転じ、稲敷市となった平成17年(2005年)以降、減少傾向は進行し、市の現在の人口(令和5年2月1日現在)は38,272人(16,339世帯)となっています。

■旧町村別人口の推移



■近年の人口推移

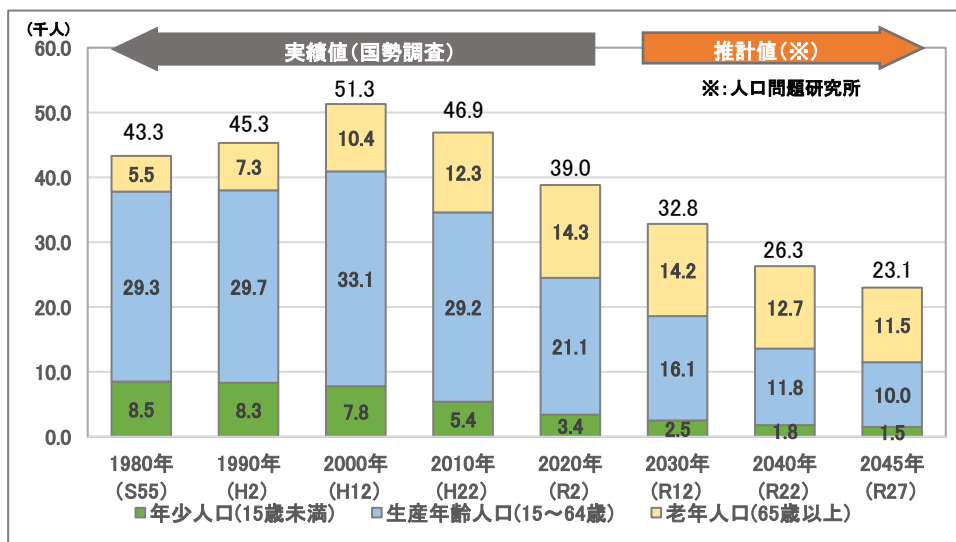


(2) 人口の将来推計

国立社会保障・人口問題研究所において、平成 27 (2015) 年の国勢調査を基に、平成 27 (2015) 年 10 月 1 日から平成 57 (2045) 年 10 月 1 日までの 30 年間 (5 年ごと) について、男女年齢 (5 歳) 階級別の将来人口を推計したもので、推移は下図のようになります。

これによると、稲敷市の人口は平成 12 年 (2000 年) をピークに減少傾向に転じています。現状のまま推移すると、2045 年の人口は 23.1 千人、高齢化率は 49.8% と推計され、自治体として運営していくことが厳しい状況になると考えられます。

■人口の将来推計



2. 住宅総数と空家等の現状

(1) 住宅総数と空家数等

平成 30 年住宅・土地統計調査によると総住宅数は 16,150 戸で平成 25 年度と比較すると 1,110 戸の減少がみられました。空家等については 2,350 戸となり、平成 25 年調査と比較すると 260 戸の減少がみられました。空家率は 14.6%となり、平成 25 年調査と比べると 0.6 ポイントの減少でした。

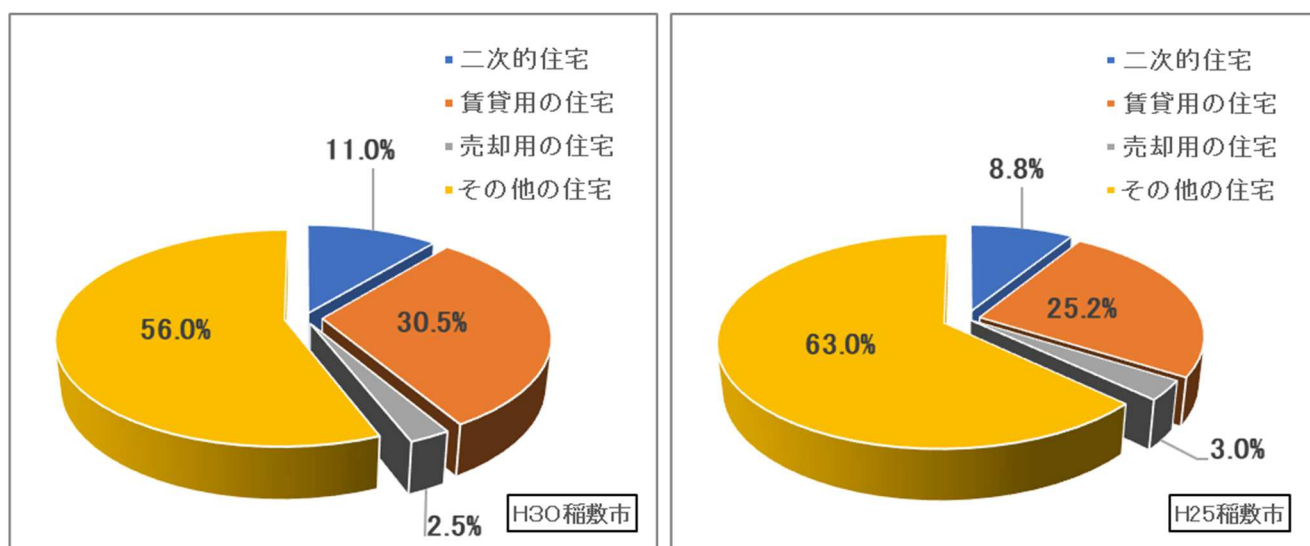
全国や茨城県と空家率を比較すると「全国 13.6%」「茨城県 14.8%」「市 14.6%」となっており、全国平均よりやや高い値となっています。

稲敷市の空家等の内訳は、「その他の住宅」が 1,650 戸で全体の 56.0%を占めています。

- ・ 2 次的住宅(別荘等) 260 戸 (230 戸)
- ・ 賃貸用の住宅 720 戸 (660 戸)
- ・ 売却用の住宅 60 戸 (80 戸)
- ・ その他の住宅 1,320 戸 (1,650 戸)

()内は平成 25 年値

■住宅・土地統計調査による空家等の類型別割合

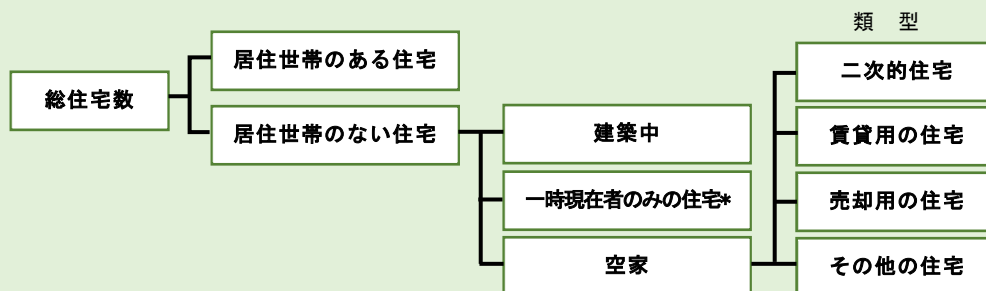


住宅・土地統計調査とは・・・

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査です。

住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施しているものです。調査方法は抽出調査であり、実際の数との差異があります。

なお、調査における空家の定義は、以下のとおりです。



*「一時現在者のみの住宅」とは、昼間のみ使用や、何人かの人が交代で寝泊まりしている等、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

■空家等の種類と概要

種 類		概 要
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期間不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等 (注:空家の区分の判断が困難な住宅を含む)

■住宅・土地統計調査による住宅総数と空家等数(平成30年の空家率による降順) (戸)

平成30年調査	住宅 総 数	空き家					空家率
		総数	二次的 住宅	賃貸用の 住宅	売却用の 住宅	その他の 住宅	
水戸市	142,570	22,130	590	15,450	240	5,850	15.5%
日立市	88,790	15,640	140	9,920	200	5,380	17.6%
土浦市	67,530	10,830	140	7,010	90	3,590	16.0%
古河市	62,390	8,280	290	4,250	290	3,460	13.3%
石岡市	32,330	5,280	270	2,880	50	2,080	16.3%
結城市	21,020	2,380	10	1,390	40	950	11.3%
龍ヶ崎市	35,740	5,050	310	2,660	300	1,780	14.1%
下妻市	17,690	2,810	90	1,610	90	1,020	15.9%
常総市	24,160	3,050	-	1,750	80	1,230	12.6%
常陸太田市	22,630	2,930	60	440	40	2,390	12.9%
高萩市	13,880	2,480	120	1,220	30	1,120	17.9%
北茨城市	19,860	3,180	170	1,410	70	1,520	16.0%
笠間市	35,330	4,650	50	2,520	120	1,960	13.2%
取手市	52,370	8,280	470	4,410	240	3,170	15.8%
牛久市	37,710	4,220	40	2,570	180	1,420	11.2%
つくば市	124,270	18,740	170	12,890	690	4,990	15.1%
ひたちなか市	69,940	8,620	230	4,690	170	3,530	12.3%
鹿嶋市	35,270	7,280	1,860	3,030	220	2,170	20.6%
潮来市	12,500	2,050	90	980	10	970	16.4%
守谷市	27,900	2,510	170	1,630	180	530	9.0%
常陸大宮市	18,740	2,980	170	770	-	2,030	15.9%
那珂市	22,970	2,470	20	740	40	1,670	10.8%
筑西市	42,750	6,950	200	3,540	230	2,990	16.3%
坂東市	20,210	2,400	130	1,380	40	850	11.9%
稲敷市	16,150	2,350	260	720	60	1,320	14.6%
かすみがうら市	17,460	2,220	60	1,150	30	990	12.7%
桜川市	15,160	1,980	30	990	-	970	13.1%
神栖市	45,970	8,660	120	4,190	60	4,300	18.8%
行方市	11,580	1,310	160	250	-	900	11.3%
鉾田市	20,180	4,450	2,100	690	70	1,600	22.1%
つくばみらい市	21,070	1,780	50	380	340	1,000	8.4%
小美玉市	20,290	2,920	100	1,230	20	1,580	14.4%
茨城町	11810	1,120	60	270	10	780	9.5%
大洗町	7850	1,360	50	380	20	910	17.3%
城里町	8450	1,070	10	100	-	950	12.7%
東海村	15810	2,200	20	1,270	30	890	13.9%
太子町	7900	1,440	80	100	20	1,240	18.2%
美浦村	7750	1,900	60	730	40	1,070	24.5%
阿見町	23240	4,250	-	2,820	150	1,290	18.3%
八千代町	7160	740	50	340	-	350	10.3%
境町	9110	990	10	560	-	410	10.9%
利根町	6940	750	30	40	80	590	10.8%
茨城県	1,328,900	197,200	9,000	105,400	4,500	78,200	14.8%
全国	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%

*標本調査であるため、集計結果を基に全数を推計しています。また、総数と内訳の計が合わない場合があります。

【参考】

茨城県の空家の状況

(各年住宅・土地統計調査結果より)

平成30年住宅・土地統計調査における茨城県の状況は、

- 県内の住宅は、約133万戸のうち、197,200戸が空き家となっています。
- 総住宅数に占める空き家数の割合（空き家率）は14.8%で、平成25年調査に比べ0.2ポイント上昇しています。（全国は13.6%、0.1ポイントの上昇）
- 住宅・土地統計調査では、空き家を「二次的住宅（別荘や一時的に寝泊まりする住宅）」「賃貸用住宅」「売却用住宅」「その他の住宅」の4つに分類しており、その中でも「その他の住宅」は管理されず放置された可能性の高い住宅が含まれています。
- 「その他の住宅」は、この10年で約1.4倍（5.6万戸→7.8万戸）に増加しています。（全国は約1.3倍（268万戸→348万戸）に増加）となっている。

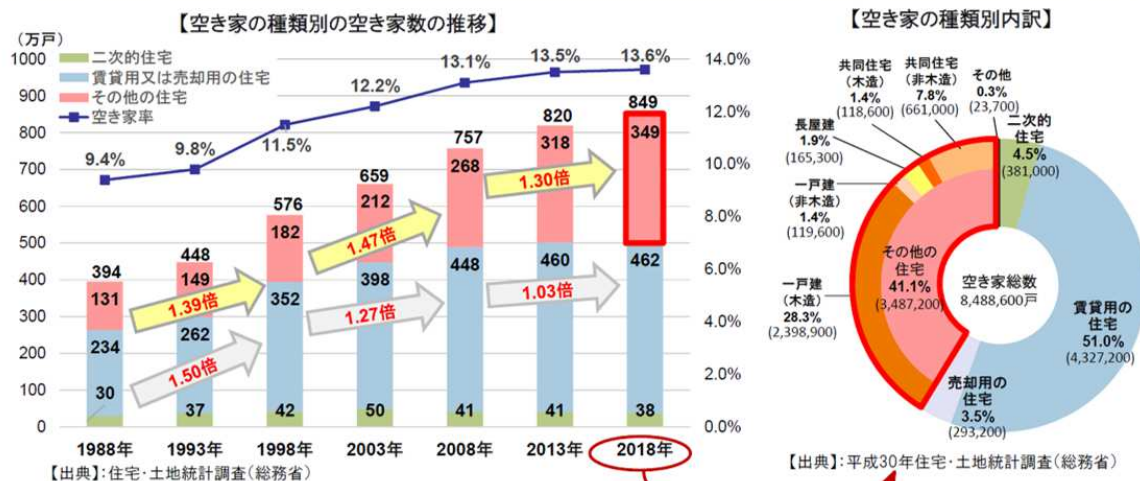


全国の空家の状況

(各年住宅・土地統計調査結果より)

全国での空家の状況は、

- 空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
- 種類別の内訳では、賃貸用又は売却用の住宅等を除いたその他の住宅（349万戸）がこの20年で約1.9倍に増加。
- なお、その他の住宅（349万戸）のうち、一戸建（木造）が最も多い（240万戸）となっている。



(2) 空家等の現状

平成 30 年調査の結果を空家等の建て方別に見ると、一戸建ての住宅が 1,860 戸で空家総数の 79.1%を占める状況となっています。また「腐朽・破損あり」の空家等は 360 戸で空家総数の 15.3%となっており、そのうち一戸建ての住宅が 320 戸で 88.9%を占めています。

【前回資料】

平成 25 年調査の結果を空家等の建て方別に見ると、一戸建ての住宅が 2,160 戸で空家総数の 82.8%を占める状況となっています。また「腐朽・破損あり」の空家等は 590 戸で空家総数の 22.6%となっており、そのうち一戸建ての住宅が 550 戸で 93.2%を占めています。

■住宅・土地統計調査による空家等の腐朽・破損の状況 (戸)

区分	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家数総数	2,350	1,860	1,860	-	500	310	190
二次的住宅	260	260	260	-	10	10	-
賃貸用の住宅	720	290	290	-	430	270	170
売却用の住宅	60	60	60	-	-	-	-
その他の住宅	1,320	1,260	1,260	-	60	40	20
腐朽・破損あり	360	320	320	-	30	10	30
二次的住宅	30	30	30	-	-	-	-
賃貸用の住宅	90	70	70	-	30	10	20
売却用の住宅	20	20	20	-	-	-	-
その他の住宅	210	210	210	-	10	-	10
腐朽・破損なし	2,000	1,530	1,530	-	470	310	160
二次的住宅	230	230	230	-	10	10	-
賃貸用の住宅	630	220	220	-	410	260	150
売却用の住宅	40	40	40	-	-	-	-
その他の住宅	1,100	1,050	1,050	-	60	40	20

*標本調査であるため、集計結果を基に全数を推計しています。また、総数と内訳の計が合わない場合があります。

平成 30 年調査における居住世帯のある住宅のうち、昭和 56 年(1981 年)の新耐震基準の施行より前に建築された住宅は、6,060 戸で全体の 44.1%となっています。

腐朽・破損の状況を建築時期別に見ると、昭和 56 年(1981 年)より前に建設された住宅のうち「腐朽・破損あり」は 410 戸で 67.2%、全住宅のうちの 3.0%を占めています。

【前回資料】

平成 25 年調査における居住世帯のある住宅のうち、昭和 56 年(1981 年)の新耐震基準の施行より前に建築された住宅は、4,840 戸で全体の 33.1%となっています。

腐朽・破損の状況を建築時期別に見ると、昭和 56 年(1981 年)より前に建設された住宅のうち「腐朽・破損あり」は 650 戸で 51.6%、全住宅のうちの 4.4%を占めています。

■住宅の建築時期別の腐朽・破損の状況 (戸)

区分	総数	建築の時期									
		S35 以前	S36 S45	S46 S55	S56 H2	H3 H7	H8 H12	H13 H17	H18 H22	H23 H25.9	
総数	13730	1700	1930	2430	2520	1320	900	560	580	270	
持ち家	12020	1630	1770	2330	2180	1220	750	410	550	270	
借家	1550	70	160	100	340	110	150	150	30	0	
腐朽・破損あり	610	100	200	110	90	30	10	10	-	0	
持ち家	440	80	120	100	90	10	10	10	-	-	
借家	170	20	80	10	-	10	-	-	-	0	
腐朽・破損なし	13130	1600	1730	2320	2430	1300	900	550	580	270	
持ち家	11580	1550	1650	2230	2090	1200	750	400	550	270	
借家	1390	50	80	90	340	90	150	150	30	-	

(3) 空家等実態調査

本計画の策定にあたり、市内において空家等と推定される建築物等を対象に実態調査を実施しました。

市より借用した「空家情報および空家推測情報」を基に机上での判読調査を実施し、その結果空家等と思われる建物を対象に、現地調査表の内容について公道上より目視での外観調査を行いました。

また、調査中に空家等と思われる建物についても同様に調査を行いました。

調査対象世帯数は1,835件で、この内150件は、「公道から遠く見えない」や「樹木の繁茂で見えない」等の事由で調査が行えませんでした。また、110件については対象建物が無く、243件については、居住実態が認められ、15件については、居住実態は無かったが売り出し看板があり空家等の対象から除外しました。この結果、対象とした空家等は1,317件でした。

表 対象世帯数

調査対象世帯	調査可否 【調査区分】	対象物件の有無 【調査対象物件】	調査実態推定 【居住実態】	売出看板 【居住実態】
調査対象世帯数 1,835件	調査実施済 1,685件	対象建物有り 1,575件	居住実態無し 1,332件	看板無し 1,317件
	調査不可 150件	対象建物無し 110件	居住実態有り 243件	看板有り 15件

■ 調査概要

実地調査：令和4年10月11日(火)～令和4年11月18日(金)

追加調査：令和4年11月28日(月)～12月1日(木)

調査方法：既存の空家情報、空家推測情報をもとに机上調査を実施、空家等と推定される建物を対象に、公道より外観調査を実施

評価方法：調査項目別に点数を設定し、合計点数により3区分に評価判定

■ 空家等の評価判定基準

評価判定	空家等の状態	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能。管理に特段の問題なし。	～29
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性なし。または多少の改修工事等により再利用が可能。	30～99
C	主体構造部以外に著しい損傷がある。中～大規模な修繕が必要。	100～

■ 調査項目

1	調査の可否	調査_可				
		調査_不可	1. 公道から遠く見えない			
			2. 高低差で見えない			
			3. 樹木の繁茂で見えない			
			4. 危険で近づけない			
			5. 工事中			
6. その他()						
2	調査対象物件	なし⇒調査終了 あり				
3	居住実態	1. 居住実態なし				
		2. 居住実態なし				
		3. 居住実態あり ⇒ 調査終了	1. 売出し看板の有			
			1. 住民や人がいる			
			2. 近隣住民から使用中と聞かされた			
			3. 洗濯物が干してある			
			4. 室内の照明や玄関灯が点いている			
5. TVや洗濯などの音がある						
6. 敷地内に駐車車両がある						
7. 飼犬やペットがいる						
4	外観(遠景)撮影					
5	外観(近景)撮影					
6	建物の用途	1. 戸建住宅				
		2. 店舗併用住宅				
		3. 店舗・事務所				
		4. 集合住宅・長屋				
		5. 工場・倉庫				
		6. その他				
7	構造	1. 木造				
		2. 非木造				
8	階層	1. 1階				
		2. 2階				
		3. 3階以上				
9	建物の傾き	1. 正常	0			
		2. 傾きあり	100			
		3. 確認不可	0			
10	道路幅員	1. 2m未満				
		2. 2m～4m				
		3. 4m以上				
11	駐車場	1. 敷地内にあり				
		2. 敷地内になし				
		3. 不明				
12	表札・看板	1. なし				
		2. あり：読めない				
		3. あり：読める				
13	郵便受け	1. なし				
		2. ふさがれている				
		3. チラシ等が散乱				
		4. 正常				
		5. 確認不可				
14	屋根材	1. 正常	0			
		2. 破損あり	15			
		3. 大きく破損している	25			
		4. 確認不可	0			
15	アンテナ	1. なし	0			
		2. 破損あり	5			
		3. 正常				
		4. 確認不可	0			
16	樋(とい)	1. なし	10			
		2. 破損あり	10			
		3. 正常	0			
		4. 確認不可	0			
17	外壁・外壁材	1. 正常	0			
		2. 破損あり	15			
		3. 大きく破損している	25			
		4. 確認不可	0			
18	窓ガラス	1. なし	0			
		2. 破損あり	25			
		3. 正常	0			
		4. 確認不可	0			
19	門・塀	1. なし	0			
		2. 破損あり	15			
		3. 正常	0			
		4. 確認不可	0			
20	塀壁	1. なし	0			
		2. 破損あり	50			
		3. 正常	0			
		4. 確認不可	0			
21	基礎・土台	1. なし	0			
		2. 破損あり	25			
		3. 大きく破損している	50			
		4. 正常	0			
		5. 確認不可	0			
22	店舗の看板	1. なし	0			
		2. 破損あり	5			
		3. 正常	0			
		4. 確認不可	0			
23	雑草や立木	1. なし	0			
		2. 繁茂	15			
		3. 問題なし	0			
		5. 確認不可	0			
		4. 確認不可	0			
24	ゴミの投棄、堆積	1. なし	0			
		2. 投棄・堆積あり	15			
		3. 問題なし	0			
		5. 確認不可	0			
		4. 確認不可	0			
25	第三者へ危害を与える可能性	1. なし				
		2. あり				
26	建築設備(浄化槽・給湯設備)	1. 浄化槽、給湯設備に破損や腐食がある	25			
		2. 浄化槽、給湯設備に破損や腐食がない	0			
		3. 確認不可	0			
27	バルコニー・ベランダ	1. なし				
		2. 破損あり	15			
		3. 正常				
		4. 確認不可	0			
28	動物	1. 動物の糞や糞尿・羽毛などあり	15			
		2. なし	0			
		3. 不明	0			
29	その他破損箇所	1. なし	0			
		2. 破損あり	5			
		3. 正常	0			

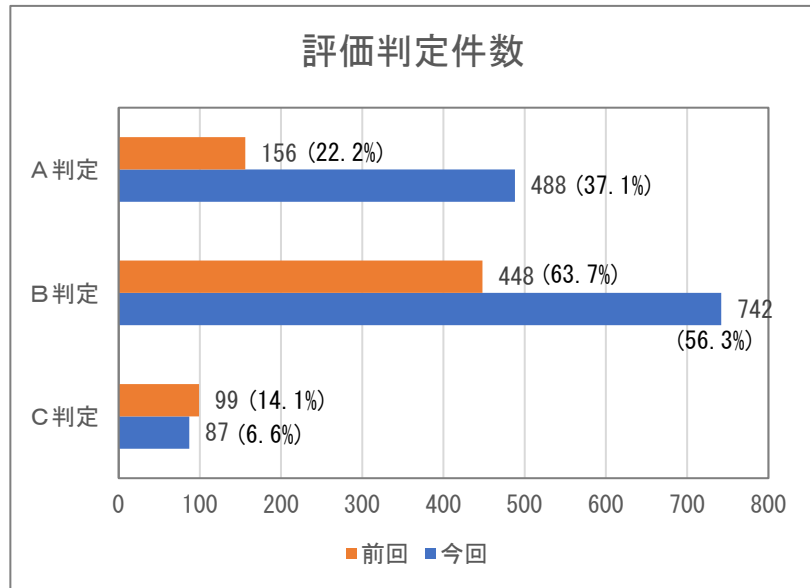
■ 調査結果(評価判断別)

現地調査の結果、調査対象地域全域で 1,317 件を空家等と推定しました。前回(平成 28 年度調査)の調査では、703 件でした。

評価判断については、A 判定が 488 件で全体の 37.1%と前回の結果(22.2%)よりも多くを占めています。これに対して、C 判定は 87 件となっており、件数は微減であり、割合についても若干の減少となっています。

旧町村地区別で、C 判定の割合が高いのは新利根地区であり、地区全体(206 件)の 1 割を超えています。東地区については、A 判定の割合が高くなっています。

評価判定別件数の推移



■ 調査結果 (旧町村地区別の空家率)

本調査の結果を旧町村地区別に集計し、建物数と比較した地区別の空家率を算出しました。

※算出に利用した建物数は、市所有の家屋図情報から抽出した課税建物の件数となります。

江戸崎地区の空家率が9.6%と最も割合が高く、次いで桜川地区が6.3%となりました。

稲敷市全域での空家率は、7.1%となっています。

前回の空家率は、稲敷市全域での空家率は4.0%であり、割合が3.1ポイント増加しています。

旧町村地区別の空家率

(戸)

旧町村地区	建物数*	空家等件数			空家率	
		空家等計	A判定	B判定		C判定
江戸崎	7,762	749	293	423	33	9.6%
新利根	3,376	206	58	122	26	6.1%
桜川	2,917	185	60	109	16	6.3%
東	4,465	177	77	88	12	4.0%
合計	18,520	1,317	488	742	87	7.1%

*建物数は市所有の家屋図情報から抽出した課税建物の件数

■ 調査結果 (大字別)

本調査の結果を大字ごとに集計し、建物数と比較した大字別の空家率を算出しました。

その結果、稲波、小羽賀においては、18%を超える空家率となっており、その他で10%を超える大字が11箇所(江戸崎、犬塚、時崎、月出里、佐倉、狸穴、南太田、神宮寺、柏木古渡、大島、清水)と多く見られました。

(戸)

大字	旧町村 地区	住宅数	空家件数				計	空家率	賃貸・売却 用物件
			A判定	B判定	C判定				
江戸崎	江戸崎	1,990	87	121	10	218	11.0%	2	
犬塚	江戸崎	581	36	42	4	82	14.1%	2	
稲波	江戸崎	87	10	5	1	16	18.4%	0	
上君山	江戸崎	144	8	5	1	14	9.7%	0	
下君山	江戸崎	128	2	7	0	9	7.0%	0	
松山	江戸崎	89	2	3	0	5	5.6%	0	
羽賀	江戸崎	245	8	11	1	20	8.2%	0	
村田	江戸崎	56	1	0	0	1	1.8%	0	
沼田	江戸崎	639	16	32	4	52	8.1%	0	
小羽賀	江戸崎	123	11	11	1	23	18.7%	1	
時崎	江戸崎	175	11	18	0	29	16.6%	0	
蒲ヶ山	江戸崎	623	18	39	2	59	9.5%	1	
月出里	江戸崎	847	36	52	4	92	10.9%	2	
佐倉	江戸崎	403	22	25	1	48	11.9%	1	
鳩崎	江戸崎	220	4	5	0	9	4.1%	0	
信太古渡	江戸崎	156	4	9	0	13	8.3%	0	
高田	江戸崎	513	9	18	4	31	6.0%	2	
椎塚	江戸崎	339	7	14	0	21	6.2%	0	
駒塚	江戸崎	160	1	4	0	5	3.1%	0	
桑山	江戸崎	106	0	2	0	2	1.9%	0	
羽賀沼	江戸崎	0	0	0	0	0	0.0%	0	
荒沼	江戸崎	0	0	0	0	0	0.0%	0	
南ヶ丘	江戸崎	138	0	0	0	0	0.0%	0	
江戸崎みらい	江戸崎	0	0	0	0	0	0.0%	0	
上根本	新利根	424	6	17	5	28	6.6%	0	
下根本	新利根	305	4	19	0	23	7.5%	0	
中山	新利根	362	7	16	0	23	6.4%	0	
角崎	新利根	228	3	10	2	15	6.6%	0	
狸穴	新利根	27	2	0	1	3	11.1%	0	
伊佐津	新利根	250	2	8	3	13	5.2%	0	
柴崎	新利根	840	12	24	10	46	5.5%	0	
戊渡	新利根	77	3	1	0	4	5.2%	0	
伊崎	新利根	46	1	0	0	1	2.2%	0	
下太田	新利根	410	9	14	3	26	6.3%	0	
堀川	新利根	123	1	0	0	1	0.8%	0	
寺内	新利根	159	5	6	1	12	7.5%	1	
小野	新利根	46	0	3	1	4	8.7%	0	
太田	新利根	53	1	3	0	4	7.5%	0	

(戸)

大字	旧町村 地区	住宅数	空家等件数			計	空家率	賃貸・売却 用物件
			A判定	B判定	C判定			
羽賀浦	新利根	0	0	0	0	0	0.0%	0
南太田	新利根	26	2	1	0	3	11.5%	0
阿波	桜川	222	5	12	5	22	9.9%	0
神宮寺	桜川	300	9	21	4	34	11.3%	0
四箇	桜川	194	3	4	0	7	3.6%	0
須賀津	桜川	170	4	5	0	9	5.3%	0
甘田	桜川	144	3	4	1	8	5.6%	0
浮島	桜川	826	16	25	0	41	5.0%	1
柏木	桜川	25	0	0	1	1	4.0%	0
堀之内	桜川	51	0	1	0	1	2.0%	0
羽生	桜川	71	1	1	1	3	4.2%	0
古渡	桜川	342	7	14	1	22	6.4%	0
岡飯出	桜川	105	1	5	2	8	7.6%	0
飯出	桜川	106	5	1	0	6	5.7%	0
三次	桜川	156	5	5	0	10	6.4%	0
上馬渡	桜川	100	1	7	1	9	9.0%	0
下馬渡	桜川	75	0	2	0	2	2.7%	0
柏木古渡	桜川	14	0	2	0	2	14.3%	0
南山来	桜川	16	0	0	0	0	0.0%	0
西の洲	桜川	0	0	0	0	0	0.0%	0
余津谷	東	24	0	0	0	0	0.0%	0
清久島	東	75	0	1	0	1	1.3%	0
橋向	東	117	6	0	0	6	5.1%	0
押砂	東	89	2	0	0	2	2.2%	0
曲渕	東	75	1	0	1	2	2.7%	0
四ツ谷	東	40	0	1	0	1	2.5%	0
六角	東	71	0	3	0	3	4.2%	0
結佐	東	280	7	7	2	16	5.7%	0
佐原組新田	東	100	1	2	0	3	3.0%	0
手賀組新田	東	92	0	2	0	2	2.2%	0
八千石	東	3	0	0	0	0	0.0%	0
神崎神宿	東	0	0	0	0	0	0.0%	0
野間谷原	東	0	0	0	0	0	0.0%	0
神崎本宿	東	12	0	0	0	0	0.0%	0
下須田新田	東	0	0	0	0	0	0.0%	0
今	東	0	0	0	0	0	0.0%	0
伊佐部	東	291	3	6	0	9	3.1%	0
阿波崎	東	296	5	8	0	13	4.4%	0
下須田	東	134	3	1	0	4	3.0%	0

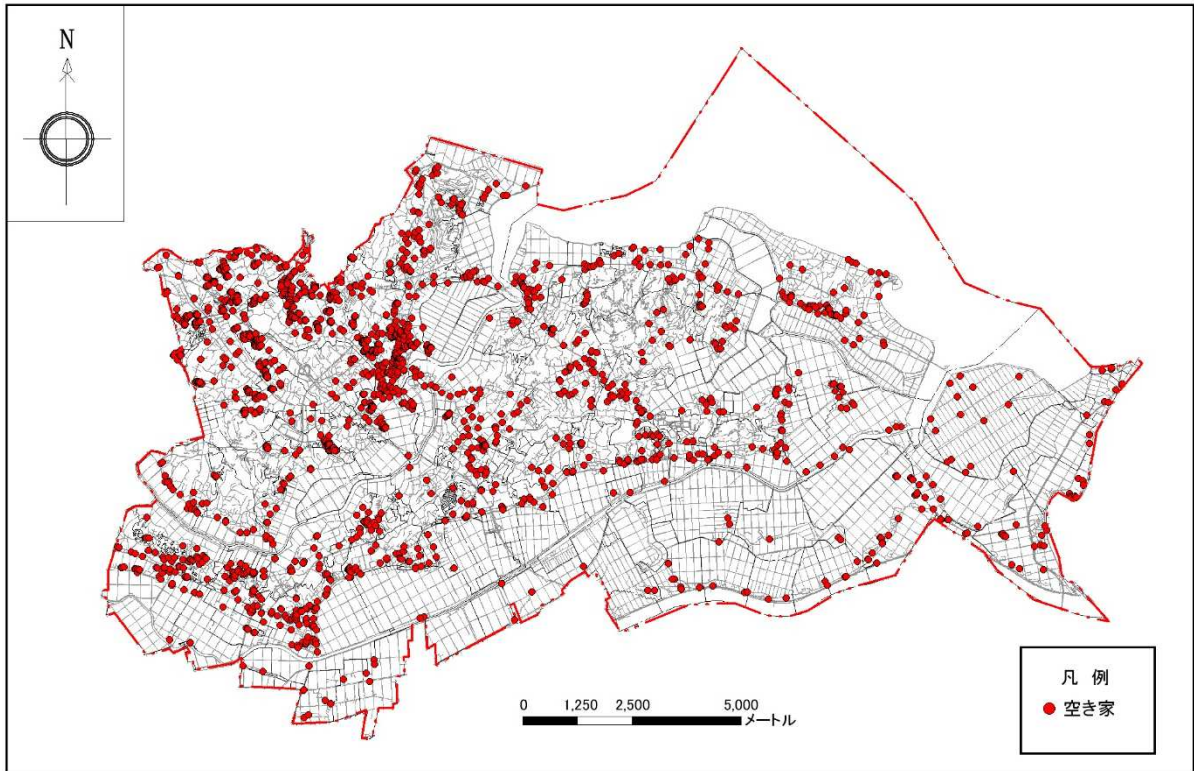
(戸)

大字	旧町村 地区	住宅数	空家等件数			計	空家率	賃貸・売却 用物件
			A判定	B判定	C判定			
釜井	東	127	3	4	0	7	5.5%	0
上須田	東	238	4	6	0	10	4.2%	0
飯島	東	6	0	0	0	0	0.0%	0
上之島	東	135	5	2	0	7	5.2%	0
西代	東	225	4	3	2	9	4.0%	1
八筋川	東	124	2	1	0	3	2.4%	0
境島	東	70	1	2	0	3	4.3%	0
大島	東	29	2	2	0	4	13.8%	0
三島	東	9	0	0	0	0	0.0%	0
本新	東	296	4	3	0	7	2.4%	0
石納	東	43	1	3	0	4	9.3%	0
佐原下手	東	65	3	1	0	4	6.2%	0
脇川	東	53	0	0	0	0	0.0%	0
中島	東	31	1	0	0	1	3.2%	0
幸田	東	220	5	9	2	16	7.3%	0
市崎	東	180	0	7	1	8	4.4%	0
福田	東	140	2	4	0	6	4.3%	0
東大沼	東	85	0	0	2	2	2.4%	1
町田	東	130	1	6	0	7	5.4%	0
清水	東	102	8	1	2	11	10.8%	0
新橋	東	50	0	1	0	1	2.0%	0
光葉	東	408	3	2	0	5	1.2%	0
合 計		18,520	488	742	87	1,317	7.1%	15

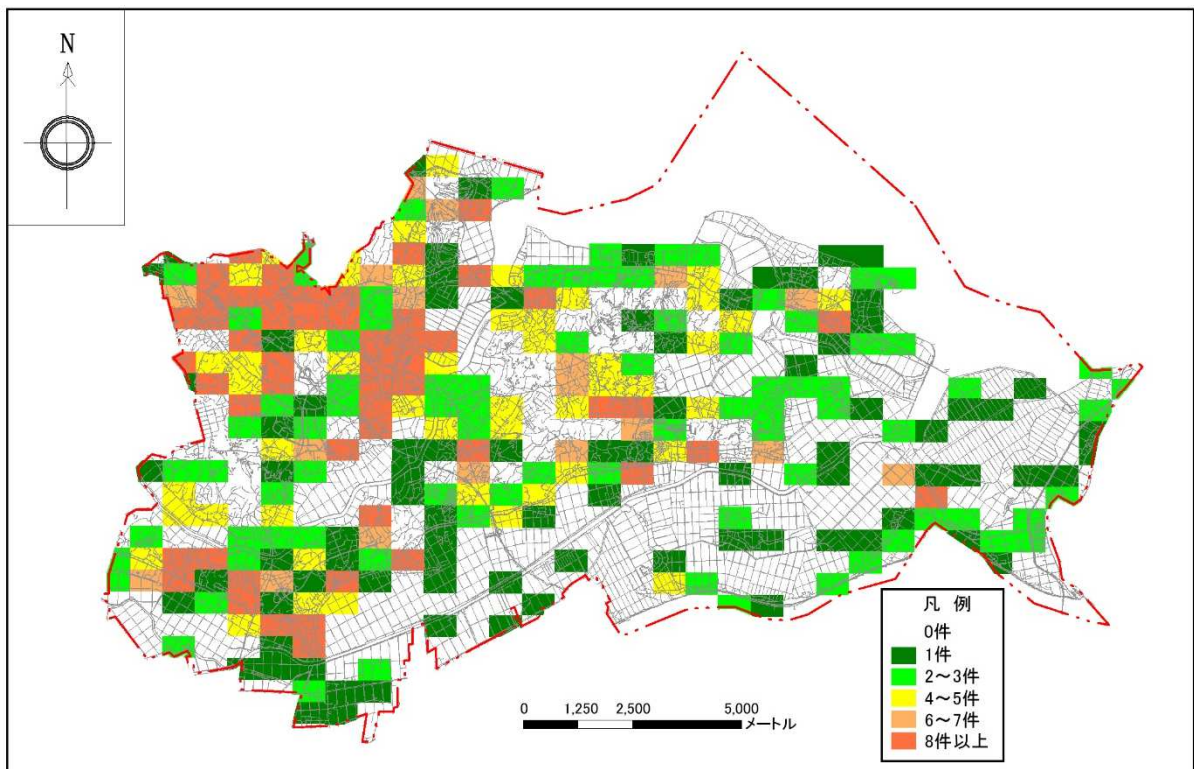
※建物数が0の大字について

家屋図データにおいて建物情報がない場合、母数が0となり割合を算出できませんが、該当する大字の空家等件数が0件であったため、空家率の項目を0.0%と表記しました。

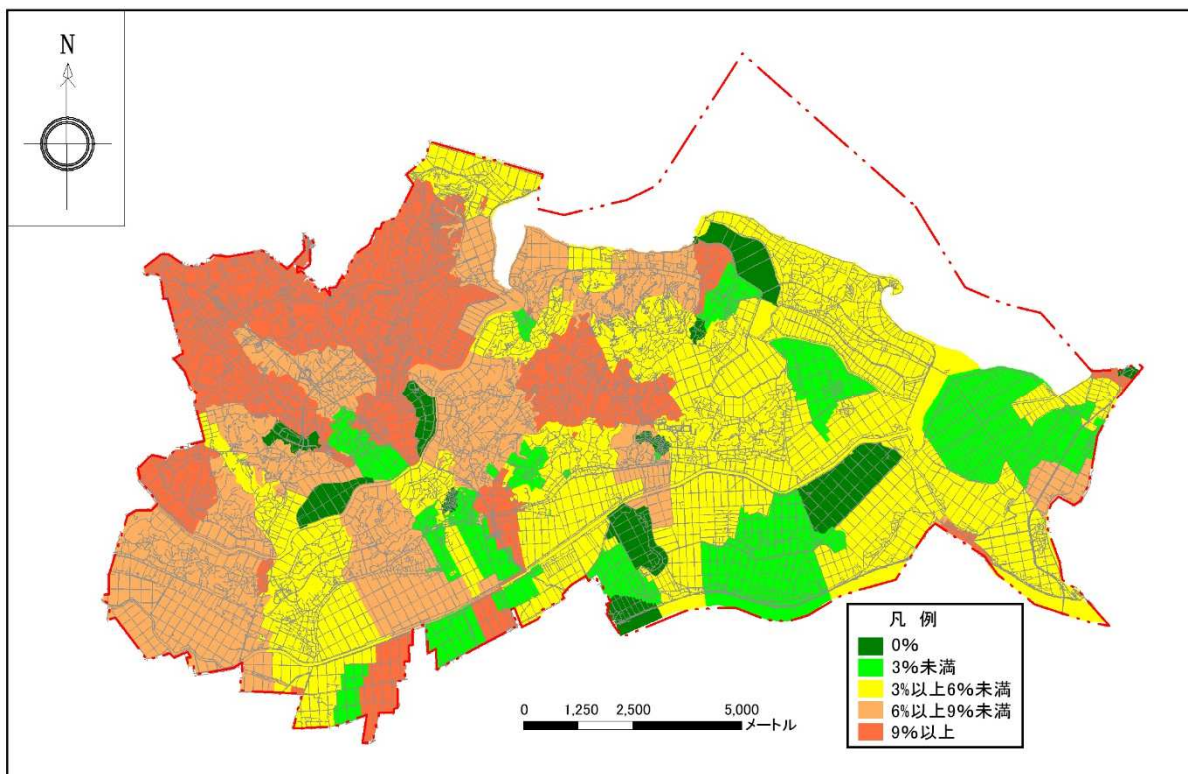
■空家等調査結果図



■空家等調査結果図(100m メッシュ)



■空家率図(大字別)



(4) アンケート調査

① 調査概要

空家等実態調査によって空家等と推定した家屋のうち、賃貸・売却用物件を除いた家屋を対象として家屋の所有者にアンケート票を郵送（郵送時期：令和5年1月）し、空家等と推定した家屋の実態及び利活用に関する意向を調査しました。

② 回収率

【送付】1,317件

【有効回答数】431件

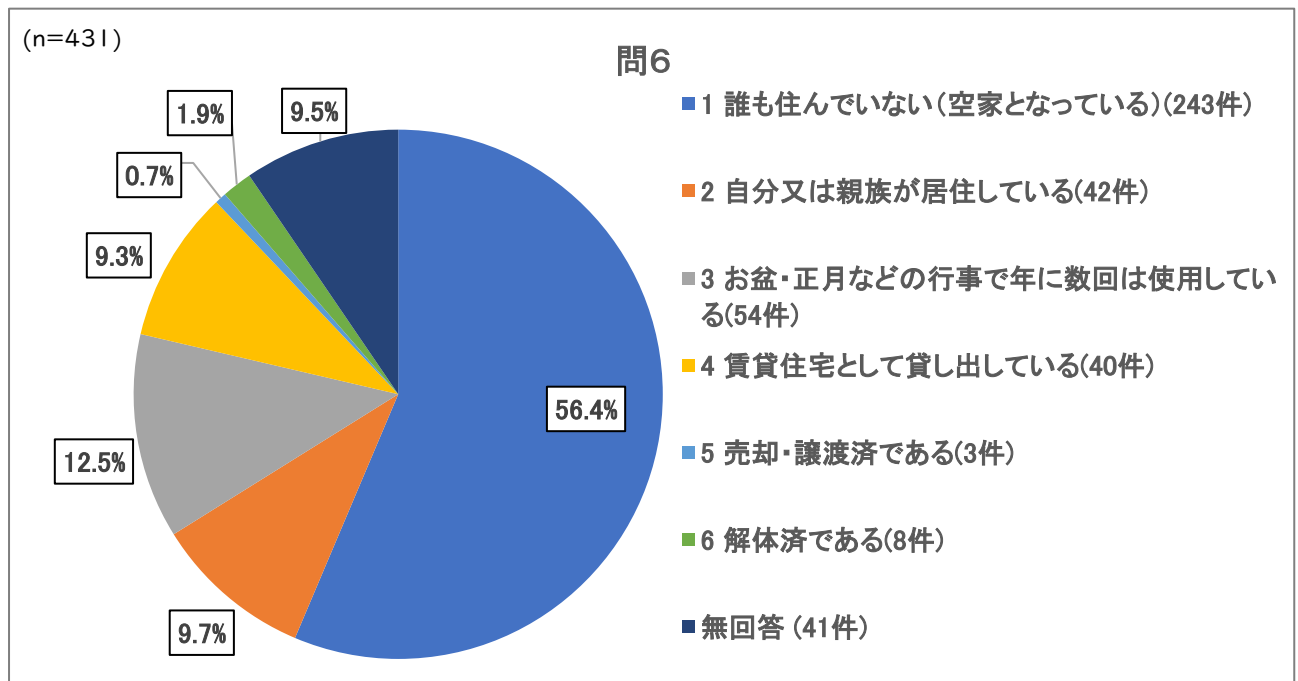
【回答率】32.7%

③ 調査結果の概要

■建物の状況【n=431】

「誰も住んでいない」が56.4%で最も多く、「お盆・正月などの行事で年に数回は使用している」が12.5%となっています。

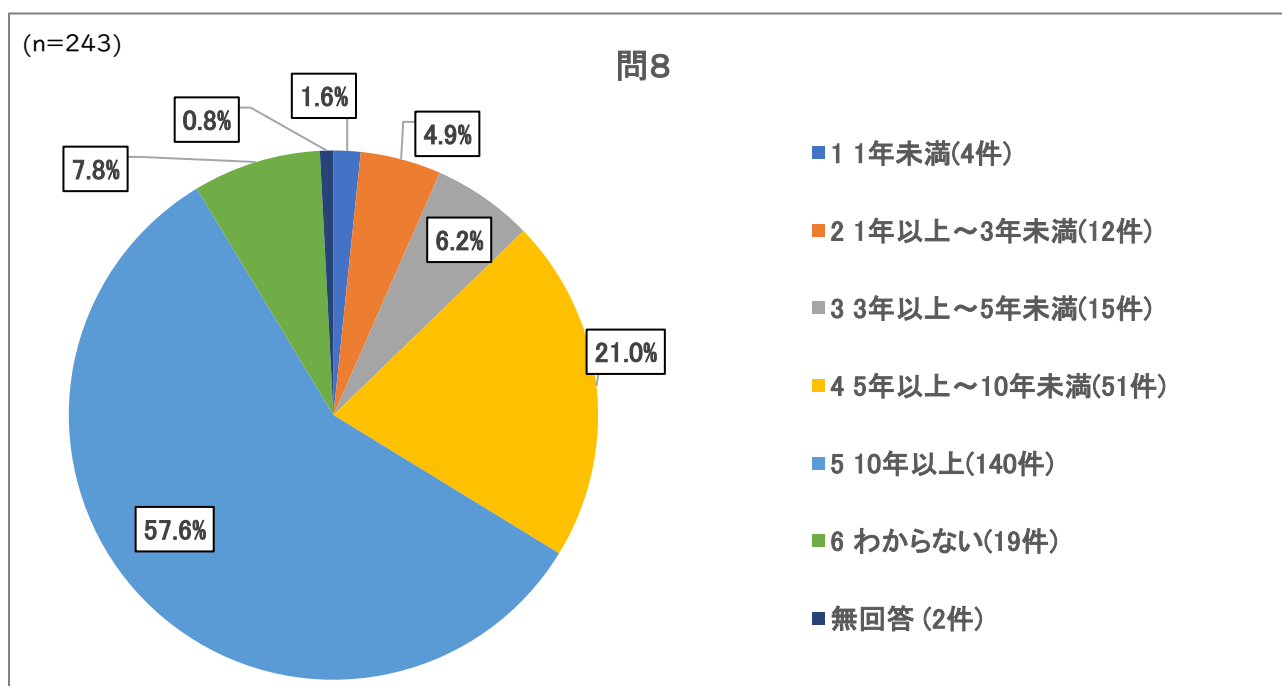
問6：この建物の現在の状況をお答えください。



■空家となってからの期間【n=243】

「10年以上」が57.6%で最多となっています。また「5年以上～10年未満」も21.0%を占めています。

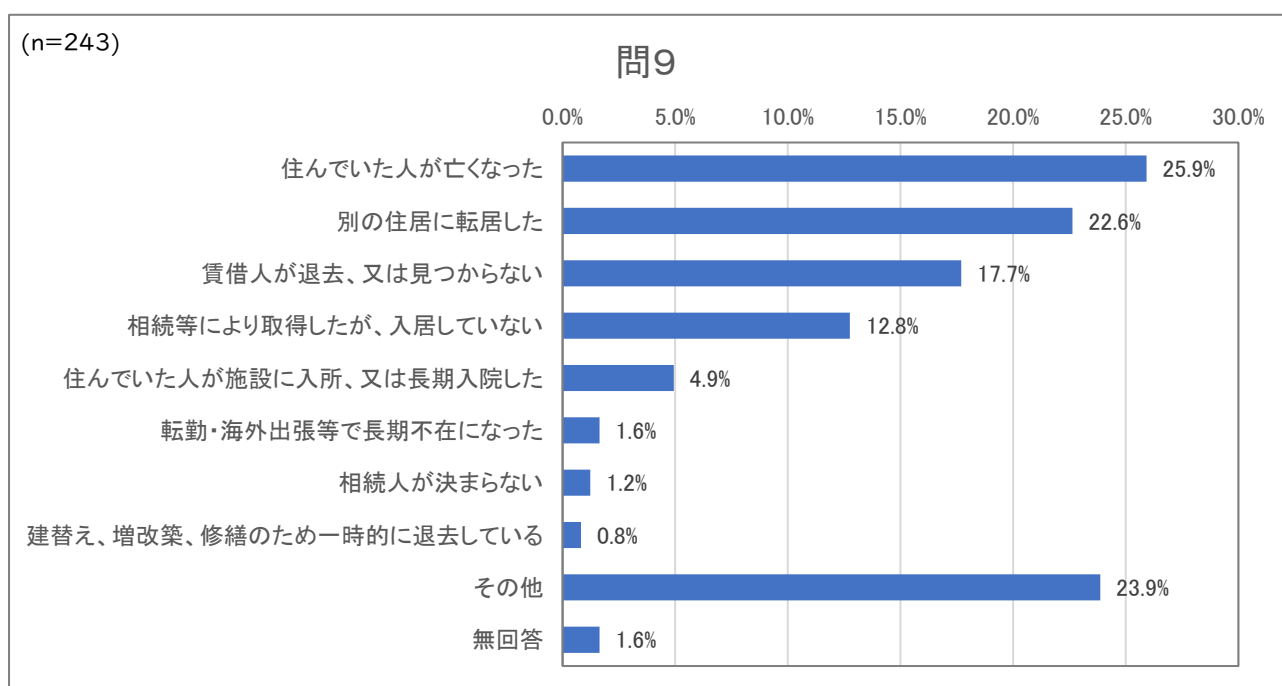
問8：この建物は空家となってから、どのくらい経過していますか。



■空家となった理由【n=243】

「住んでいた人が亡くなった」が25.9%で最多となっています。続いて「別の住居に転居した」が22.6%、「賃借人が退去、又は見つからない」が17.7%となっています。

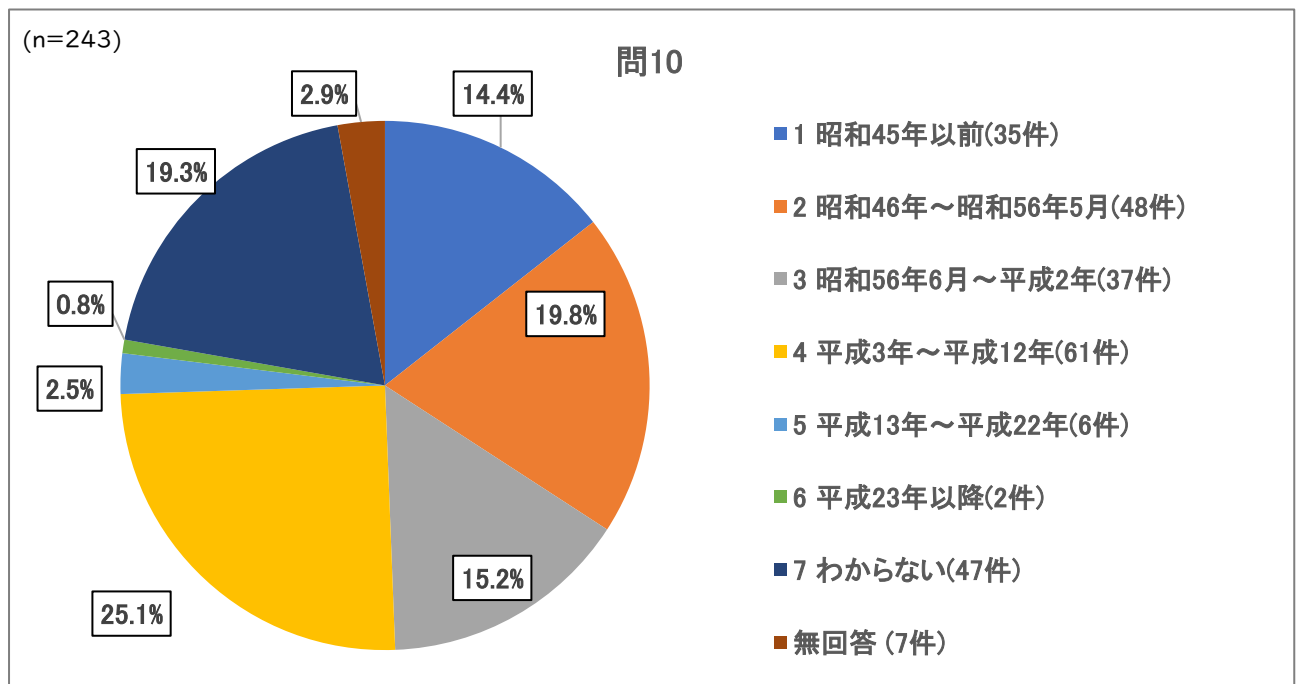
問9：この建物が空家となった理由・きっかけは何ですか。



■空家の建築時期【n=243】

「平成13年～平成22年」が25.1%で最多となっています。続いて「昭和46年～昭和56年5月」が19.8%、「昭和56年6月～平成2年」が15.2%となっています。

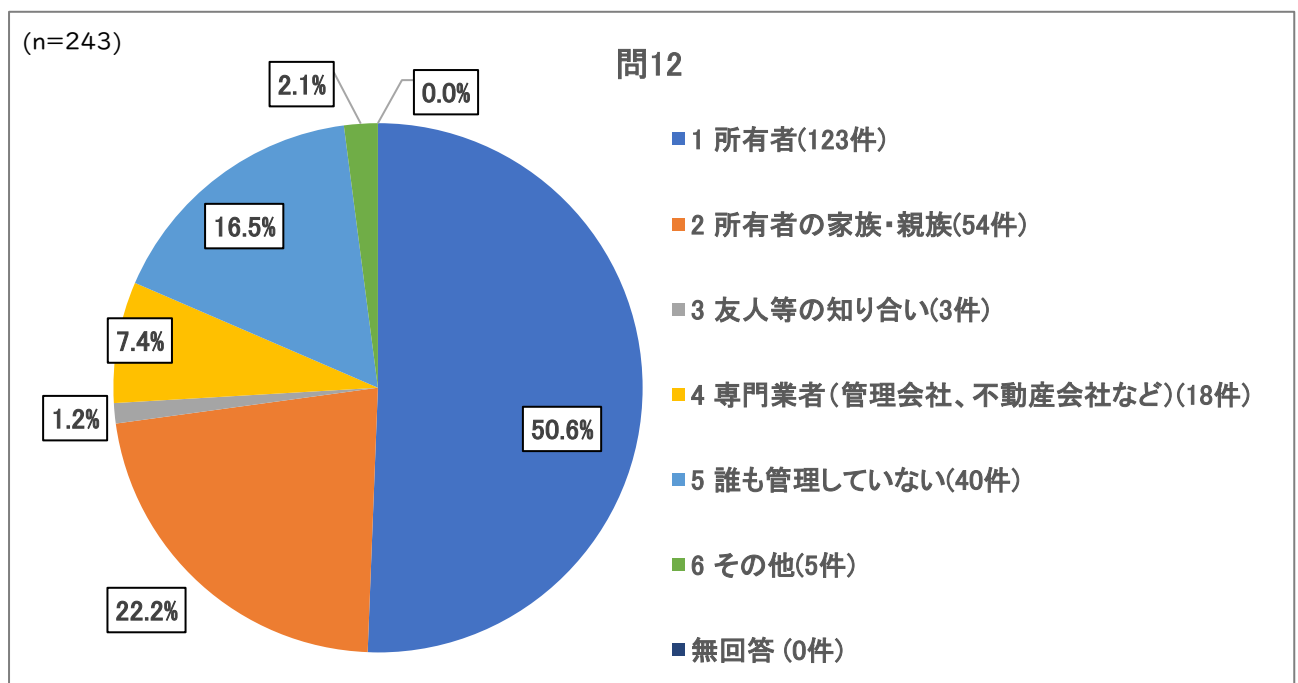
問10：この建物の建築時期はいつ頃ですか。



■建物の管理者【n=243】

「所有者」が50.6%で最多となり回答者の約50%が選択しています。続いて「所有者の家族・親族」が22.2%、「誰も管理していない」が16.5%となっています。

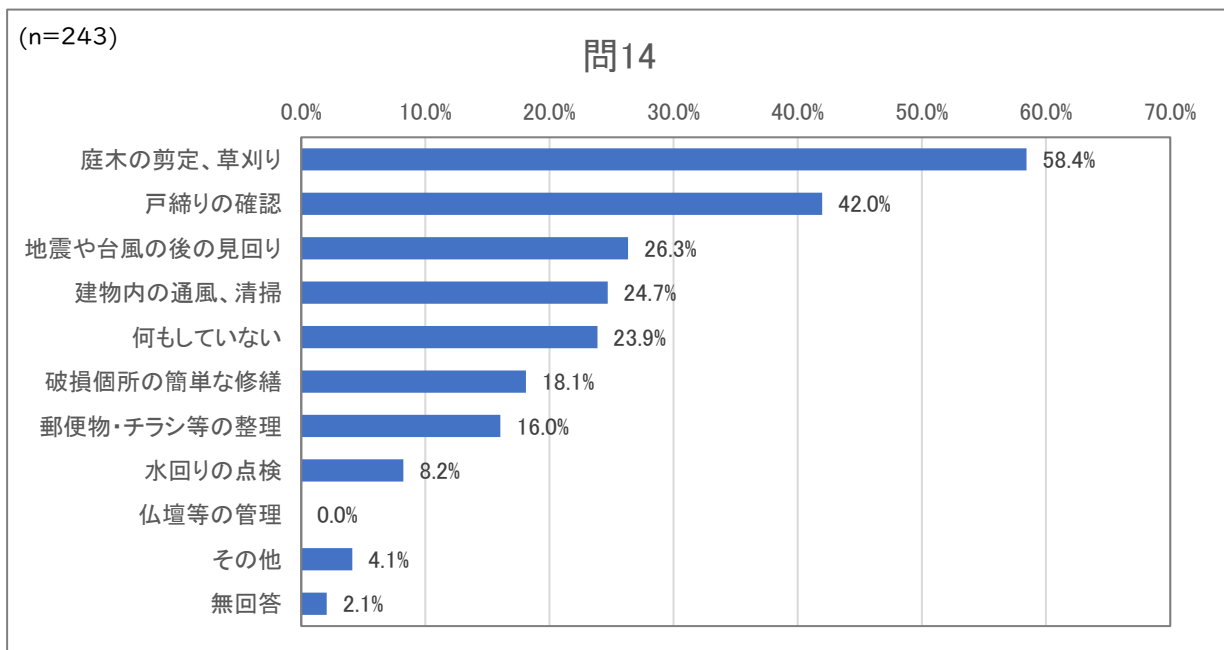
問12：この建物の管理は、主にどなたが行っていますか。



■建物の管理項目【n=243】

「庭木の剪定、草刈り」が 58.4%で最多となり回答者の約 50%が選択しています。続いて「戸締りの確認」が 42.0%、「建物内の通風、清掃」が 26.3%となっています。

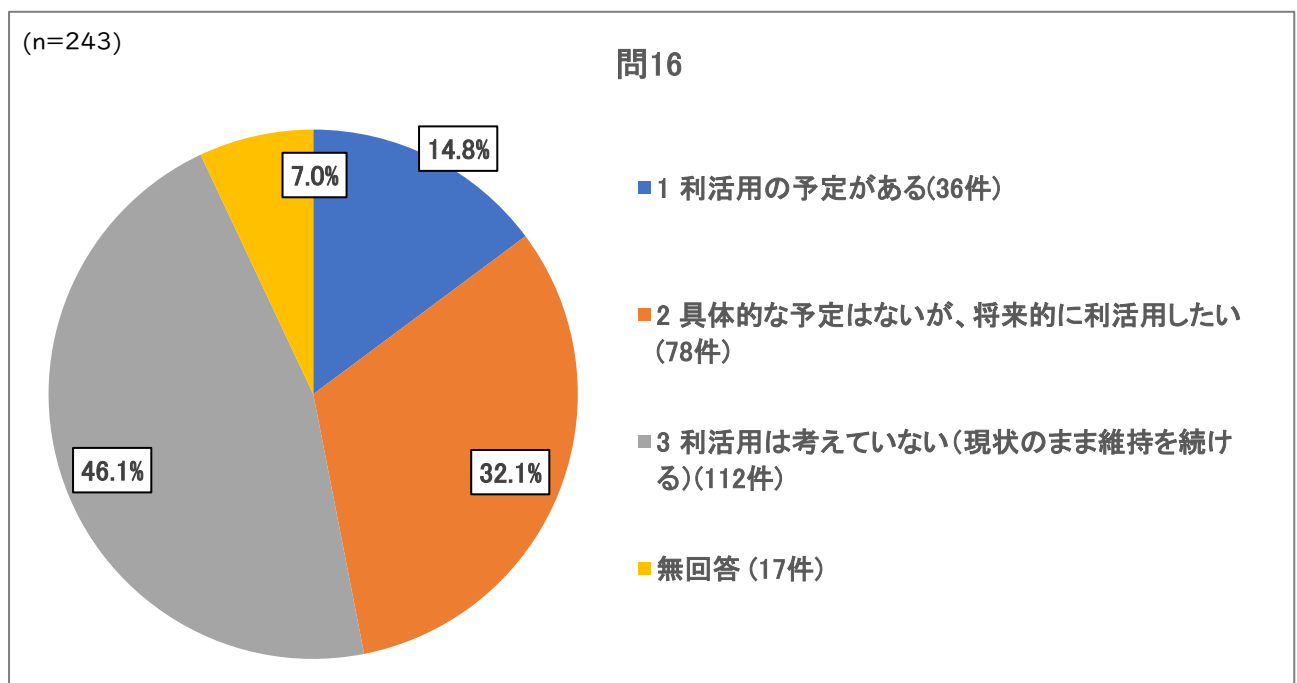
問 14：この建物の管理は、どのようなことを行っていますか。



■空家等の利活用【n=243】

「利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける）」が 46.1%で最多となり約半数を占めています。「利活用の予定がある」「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」についても 4 割程度ありました。

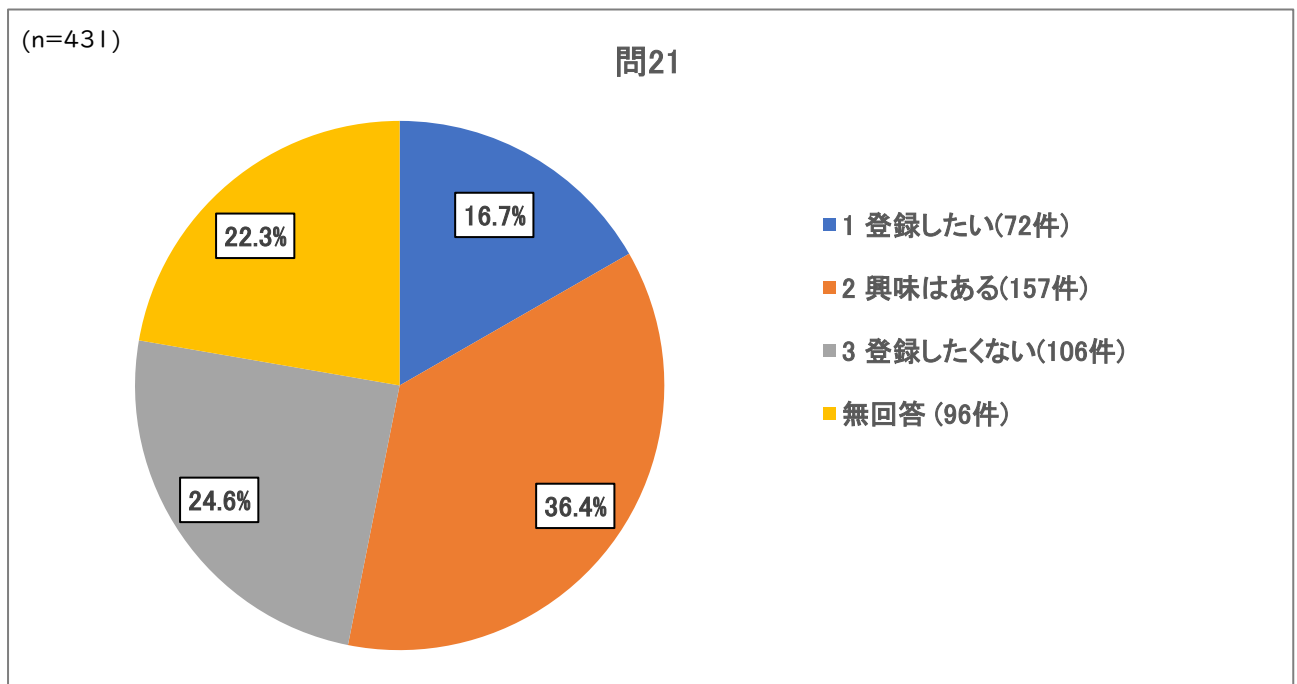
問 16：現在の建物を利活用したいと考えていますか。



■稲敷市空き家バンクの登録について【n=431】

「登録したい」が16.7%であり、「興味はある」36.4%を加えると半数を超えています。「登録したくない」は24.6%となっており、「無回答」も22.3%となっています。

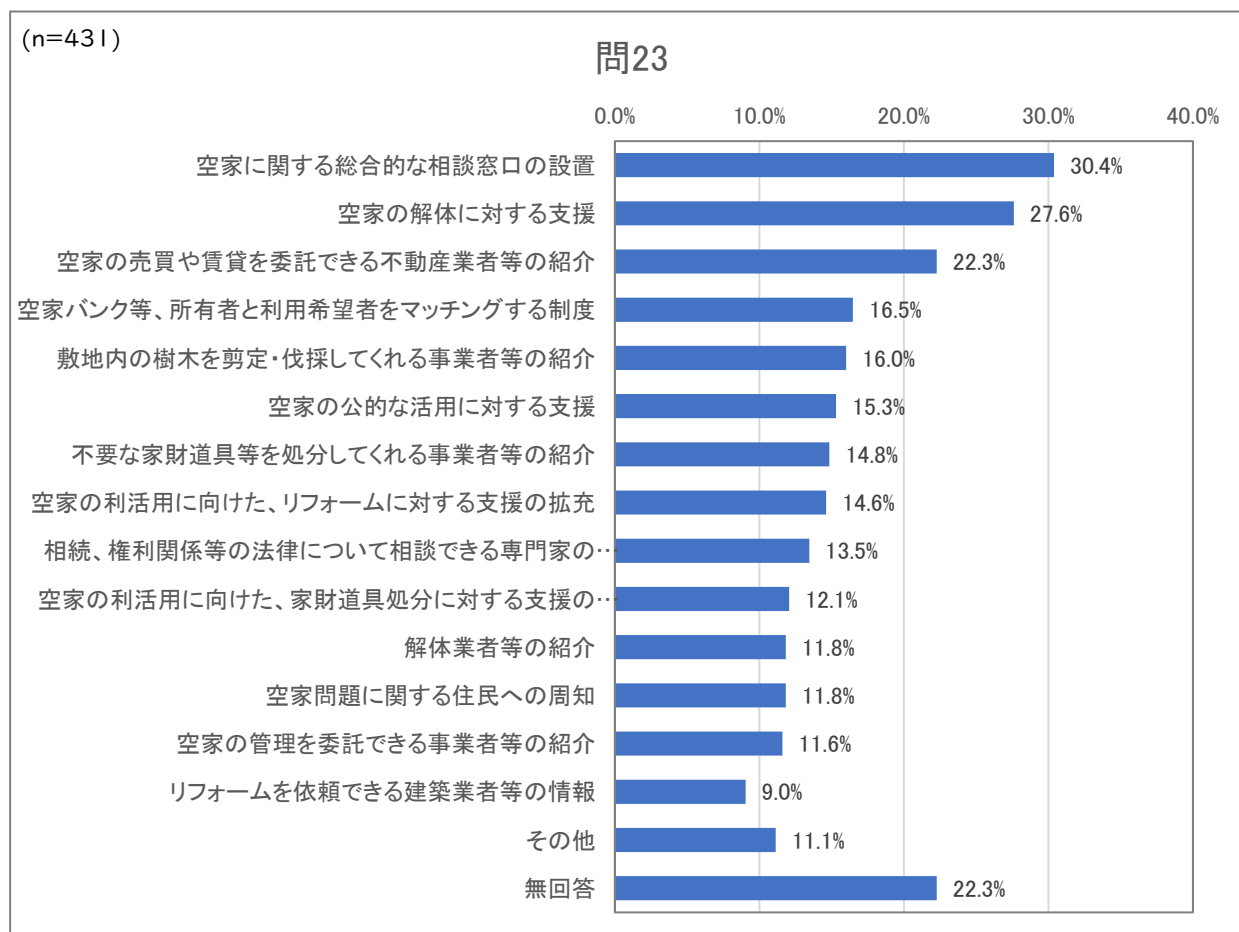
問21：「空き家バンク」制度への登録を希望しますか。



■市に期待する支援【n=431】

「空家に関する総合的な相談窓口の設置」が131件(30.4%)と最も多く、続いて「空家の解体に対する支援」が119件(27.6%)、「空家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介」が95件(22.3%)となっており、「窓口」「解体」「業者紹介」等への要望が多くなっています。

問23：市にどのような対策や支援を期待しますか。



3. 空家等に関する課題

空家等の老朽化に伴う倒壊の危険性や環境悪化、管理者不在等で放置されることにより、周辺地域住民の生活環境への悪影響が懸念されるため、早期の課題解消が必要です。

現況調査及びアンケート調査からの主な課題は、次の通りとなっています。

【現況調査からの課題】

- ・ 現況調査からの評価判断によると、C判定が前回調査の99件から87件と、特に増加はしていない状況です。
- ・ B判定については、約1.7倍に増加しており、今後の維持管理や経年変化により、C判定となる可能性がある物件が多いものと考えられます。
- ・ A判定が前回調査の158件から488件と約3倍増加しており、これら状態の良い物件についての利活用の検討が課題となっています。
- ・ 空家等の出現箇所については、江戸崎地区や新利根地区の市街地に多く分布しているが、他地区においても主要な道路沿いなど比較的交通便利性の高い地区にも多く分布しています。
- ・ 空家等の地区別出現については、江戸崎地区のように建物数が多い地区で発生が多く見られる場合と、東地区のように比較的建物数が多いが、空家等の出現が少ない状況が見られます。

【アンケート調査からの課題】

- ・ アンケート対象となった約半数について、空家等となっていることが分かりました。
- ・ 空家等となったからの期間は10年以上が多く見られ、空家等の長期化が課題です。
- ・ 空家等となった理由としては、住人の死亡や高齢者施設や同居世帯等への転居が要因となっています。
- ・ 空家等の建築時期については、昭和56年以前の旧耐震の物件が約1/3となっており、老朽化の問題があるが、平成3年以降の物件も多く見られており、利活用への展開が課題となっています。
- ・ 管理しているのは、所有者本人や親族が多くなっており、所有者の高齢化とともに管理が難しくなることが課題です。
- ・ 管理している項目についても、草刈りや戸締り確認など簡易的な事項が多く、老朽化している物件に対する徹底した管理は行いにくくなっています。
- ・ 利活用については、「考えていない」と「考えている」が相半ばしており、利活用への誘導等が課題です。
- ・ 空家バンクに関しては、登録したいや興味はあるとする回答が5割を超えており、興味ある方への周知等が課題です。
- ・ 市への要望としては、「窓口」「解体」「業者紹介」等への要望が多くなっており、適切な情報発信や窓口対応による空家対策の充実等が課題となっています。

(1) 法制度上の課題

空家等は私有財産であるために、早い段階で行政が強制力を持って介入することは困難です。予防的段階において、空家等の現況把握と分析が重要な課題となります。

- ① 予防的対応と対応範囲
- ② 税制面の課題

① 予防的対応と対応範囲

空家等は私有財産であるため、実際に管理不全な状態に至らなければ、行政では強制力を持った対応ができない等の課題があります。

予防的段階での行政による対応としては、早い段階から空家等の実態を把握し、所有者の意識啓発をすることが重要です。

② 税制面の課題

特定空家等に認定され勧告を受けた場合は、固定資産税の優遇措置等の特例がなくなり、土地の所有者の税負担が増加することになるため、老朽化する前に適正に維持管理を行うようになると期待されます。

しかしながら、勧告を受けた特定空家等は、除却をしても税負担は変わらないため、その後の土地の利用が見込めない場合、その状態が放置され、除却が進まないことが考えられます。

(2) 空家等の利活用に向けた課題

稲敷市の空家率は、全国平均より 1.6 ポイント、県内平均より 0.5 ポイント高い割合となっています。空家率の増加を鈍化させるためには、所有者の意識啓発とともに、稲敷市空き家バンクの利活用や空家等の公的利用等、行政や民間を含めた利活用法の検討が必要です。

- ① 所有者側の課題
- ② 空家等ストック活用の仕組みづくり
- ③ 法制度の課題

① 所有者側の課題

空家等ストックの流通を促進させるには、所有者の利活用に対する意識の高さが重要になりますが、所有者が高齢であったり、地域に居住していない場合もあり、日常的に管理する必要性の認識の不足、空家等に関しての関心の低さや利活用の意識の低さが課題となります。

また、所有者が特定できない物件については、「その状態を放置することが著しく公益に反すると認められる場合」など、事態が相当悪化した場合の対応となるため、所有者の管理者としての意識啓発が必要です。

② 空家等ストック活用の仕組みづくり

空家等を効率的に利活用するために、把握した情報の共有や、居住希望者へ情報を届けるための仕組みづくりが必要です。行政だけでなく市民や民間団体等と協働で仕組みづくりを進める必要があります。

③ 法制度の課題

空家等の中には、接道のない敷地に建築されている、前面道路が建築基準法で定められた条件を満たしていない、耐震基準に適合していない等の場合があり、売却や建替えが困難なケースがあるため確認が必要です。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

1. 計画対象地区

稲敷市の旧町村別空家率は、江戸崎 9.6%、新利根 6.1%、桜川 6.3%、東 4.0%となっています。江戸崎地区が比較的高い空家率となっていますが、空家等の分布状況や今後の人口減少により、空家等の発生は市内全域において予想されるため、本計画の対象地区は稲敷市全域とします。

ただし、空家等に起因して将来、地域社会の維持や生活全般に重大な影響を及ぼす可能性が高く、重点的な対策を推進することが必要と判断した場合は、適宜、重点地区の設定等、別途区域を設定できるものとしています。

対象地区：市内全域

2. 対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等の種類は、空家等対策特措法第2条に規定する「空家等」のうち、主に居住用の建物とします。

対象とする空家等の種類

① 空家等(空家等対策特措法第2条第1項)

- ・ 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

② 特定空家等(空家等対策特措法第2条第2項)

- ・ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる状態
- ・ 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
- ・ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



このうち居住用の建物

3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度(2023年度)から令和9年度(2027年度)の5年間とし、社会情勢の変化等により、必要に応じて見直します。

計画期間令和5年度(2023年度)～令和9年度(2027年度)

4. 基本的な方針

空家等は、所有者が管理責任を果たし適正に管理することが原則となります。しかしながら、現時点で適正に管理されていない空家等があることや、将来の人口減少や相続等によって、空家等の増加、空家化の進行が予想され、空家等の長期化も想定されます。

このような状況の中、稲敷市の現況と地域性を鑑み、市民の生活環境の保全や空家等の利活用等を推進できるよう、迅速かつ効果的な対策を講じていくため、次の3つの対策を空家等対策の基本方針とします。

- ① 空家化の抑制と予防
- ② 空家等利活用の促進
- ③ 管理不全空家等の抑制・解消

① 空家化の抑制と予防

地域と連携し、空家等の実態把握に努めるとともに、所有者やその家族に対し、適正管理の基本的な考え方や管理不全による諸問題、相続等による不動産の円滑な承継等に係る周知を徹底し、責任意識の醸成を図りながら、所有者自身による適切な管理等を促進し、空家化の予防と抑制に努めます。

② 空家等利活用の促進

地域の大切な資産である空家等を利活用するために、法務、不動産、建築等の幅広い分野の専門家と連携を図り、総合的な相談体制を整備します。

建築物等の継続的な利用、住み替え等の促進を図り、定住者や稲敷市への移住者にとって安全・安心な住みよいまちづくりを目指します。

また、「稲敷市空き家バンク」を有効活用し、所有者と購入・賃貸希望者のマッチングを行い、空家等の流通促進や、幅広い世代が活用できるような仕組みを整備します。

また、民間団体等による空家等の利活用についても、活動しやすい環境づくりを目指します。

③ 管理不全空家等の抑制と解消

管理不全空家等は、火災や犯罪の危険性等、周辺環境にも様々な悪影響を及ぼすこととなるため、市条例に基づき所有者等に適切な管理を促し、助言、指導、勧告、命令等の必要な措置を講じます。問題化する前段の状態にある空家等についても、充分注意を払っていけるようにします。

また、空家等対策特措法や市条例にかかわらず、他の法令で対応が可能な案件に対しては、関係各所と連携しながら管理不全空家等の抑制と解消に努めます。

第4章 空家等対策の取り組み等

1. 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等実態調査

空家等実態調査は空家等と推定される建物(主に居住用の建物)について定期的な調査を行います。(本計画策定にあたって、実態調査及びアンケート調査を行いました。)

(2) 空家等データベース作成

空家等実態調査の結果を基に登記情報、税務情報を活用し、位置情報を付加してGISシステムに搭載し、迅速に対応できる体制を整備します。

- ① 所有者情報(氏名、住所、連絡先)
- ② 管理者情報(氏名、住所、連絡先)
- ③ 共有者情報(氏名、住所、連絡先)
- ④ 建物情報(所在地、建築年、用途、構造、階層、面積等)

本計画策定にあたって行った実態調査及びアンケート調査のデータについて整理しました。

(3) 継続的な空家等情報の収集

空家等の状況を継続的に把握するために、市が行う調査だけでなく、地域と連携し空家等に関する情報を収集するための仕組みを整備します。特に市民や自治会からの情報収集に努めます。

■情報収集の方法

空家等に関する 情報収集の方法	<ul style="list-style-type: none">・市民等からの情報・区長、民生委員児童委員からの情報・関係各課で把握した情報
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等による管理責任と行政の役割

① 所有者等による自主的な管理

空家等対策特措法第3条では、空家等の所有者又は管理者に、適切に管理するよう努力義務を課しているように、所有者が管理責任を果たし適正に管理することが原則となるため、所有者自身の管理意識向上が必要です。

また、その他の既存法令においても所有者責任が規定されていることを踏まえ、空家等に対する適切な措置を検討するものとします。特に、相続不動産の登記の義務化等についても、広く情報提供を行っていきます。

●空家等対策特措法第3条

(空家等の所有者等の責務)

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。

●民法第233条

敷地の樹木の枝が境界線を越える時は、その切除を求められる場合がある。

●民法第717条

建物が倒壊したり、瓦等の落下等により、他人に損害を及ぼしたときは、建物の占有者はその損害を賠償する責任を負う。

●建築基準法第8条

所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。

●建築基準法第10条

著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な既存不適確建築物等については、用途や規模によらず、除却、移転、改築等の必要な措置を勧告される場合がある。

●失火者責圧法

失火者に重大な過失があった場合、損害賠償の責圧を負う。

●相続登記の申請義務化(令和6年4月1日施行)

相続により(遺言による場合を含みます。)不動産を取得した相続人は、相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならない。

●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)

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

② 所有者の納税義務の規定

地方税法において、小規模住宅用地の場合、固定資産税の課税標準額を1/6にする等の特例措置が規定されていますが、適切に管理されず空家等対策特措法で勧告された特定空家等の敷地については、この特例から除外されます。

なお、特定空家等に関しては、その対象範囲について「予見される」空家等も含まれる旨が国から示されており、この点についても考慮して対応していく必要があります。

③ 行政の役割

空家等対策特措法では、市町村が、所有者等による適切な管理を促進するために、必要な援助を行うよう努めるものとされています。稲敷市では、空家等の所有者による適切な管理を促進するために、稲敷市空家等対策の推進に関する条例にて、次のような規定を設けています。

●稲敷市空家等対策の推進に関する条例第10条

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

市長は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、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。

この条例に基づき、本計画とともに空家等に関する情報を、市民へ積極的に周知等していきます。

(2) 所有者等の意識の涵養や理解増進のための取り組み

① 空家等の所有者等による適切な管理のための支援

空家等の庭木の維持管理や建物の定期的な見回りなどを代行する事業者の情報を、所有者に紹介する仕組みを整え、自ら定期的に維持管理作業を行うことができない所有者等に必要な情報を提供します。

② 空家等の適切な管理に関する情報提供や相談会の開催

所有者等に対して建物の適切な管理を促進するため、所有者等の管理責任や管理方法、特定空家等に認定された場合の、固定資産税の特例措置の解除に関する情報提供、空家等を相続した場合の手続きや解体に関する情報等、空家等に関する相談ができる窓口を設置し、必要な情報の提供を行うとともに、各種専門家による相談会を実施し、所有者等が相談しやすい環境を整備します。

また、市の広報紙やホームページ、リーフレット等を活用し、市民への情報提供を行います。

③ 空家等の活用か除却かを判断するためのフィージビリティスタディ

空家等について、活用か除却かを判断するためのフィージビリティスタディ(事業化の可能性を調査、採算性などを調査すること)制度について、補助金等を活用していくことを検討します(【補助率：市区町村が実施 国 1/2、空き家所有者等が実施 国 1/3・市区町村 1/3】)。

3. 空家等の利活用促進

(1) 空家等の不動産流通の促進

空家等の増加を抑制するためには、空家等を居住用に利活用する対策が有効であり、市場への流通促進を図るために、稲敷市空き家バンクの活用、不動産取引業者団体等との連携や、空家等の流通促進につながる制度づくりに取り組めます。

空家等対策特措法では、空家等を地域資源として利活用するために、次のような規定を設けています。

●空家等対策特措法第13条

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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。

また、稲敷市では、稲敷市空家等対策の推進に関する条例にて、次のような規定を設けています。

●稲敷市空家等対策の推進に関する条例第11条

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

市長は、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。

(2) 空家等の活用方法に関する情報提供

空家等の中には、立地条件がよく活用できる可能性の高い空家であるにもかかわらず、その対処法が分からないことで、そのままにしている所有者もいると考えられるため、空家等所有者が、管理の方法だけでなく、活用の方法についても検討できるよう、稲敷市空き家バンクを含めた情報提供を行います。

① 「稲敷市空き家バンク」

稲敷市内で売却や賃貸希望の空家等の所有者に登録してもらい、空家等の情報を市のホームページ等で公開し、市内に居住することを希望している方や、住み替え等で空家の利用を希望している方に物件の情報を提供します。

また、空家等の情報を「全国版空き家・空き地バンク」等へも公表するなど、流通機会の拡大を検討します。

② 「稲敷市空き家バンク」関連施策

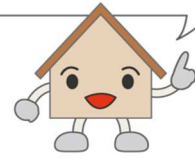
「稲敷市空き家バンク」の「空家バンク活用促進制度」として、「奨励金」「リフォーム工事助成」「家財処分助成」などが展開されており、これらの情報を広く市民に提供します。

■稲敷市空き家バンク



稲敷市空き家バンクをご活用ください！

活用できる空き家の情報をお待ちしています！！



【内容】

稲敷市内に空き家を所有していて、売却や賃貸を希望されている方から登録していただいた空き家情報を市のホームページ等で公開し、市内に居住することを希望している方や住み替え等で空き家の利用を希望している方に物件の情報を提供する制度です。

市内に空き家をお持ちの方で、当バンクにご協力いただける方は是非ご連絡ください。

【登録できる空き家】

個人が居住を目的として建築し、現に居住していない（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。

※ 賃借・分譲を目的として建築された建物や、建築基準法、都市計画法その他の関連法令の規定による居住の用に供することができない建物などを除く。

【物件登録ができる方（売りたい、貸したい方）】

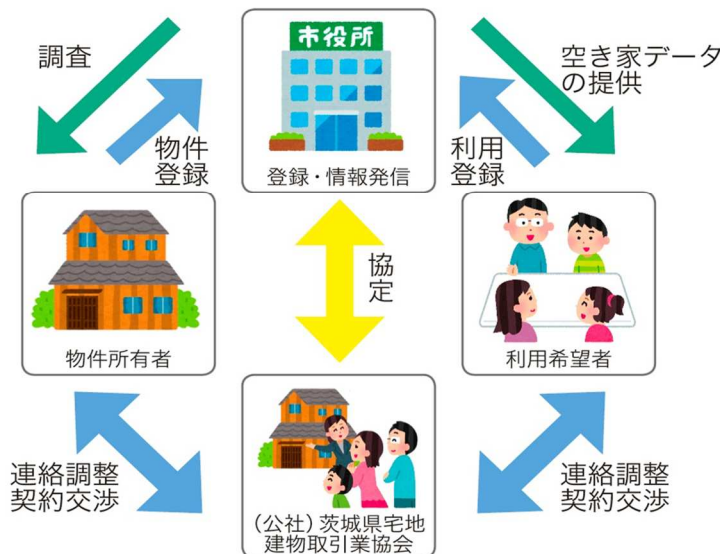
空き家及びその土地に係る所有権または売却若しくは賃貸を行うことができる権利を有する方。

【利用登録ができる方（買いたい、借りたい方）】

空き家に定住し、または定期的に滞在して地域住民と協調して生活しようとする方。

空き家を転売及び転貸する意思のない方。

【空き家バンクの流れ】



【要件】

稲敷市暴力団排除条例（平成 23 年稲敷市条例第 11 条）第 2 条第 2 号及び同条第 3 号に規定する暴力団等でないこと。

稲敷市空き家バンク活用促進制度

空き家バンクを通じて成約したら、奨励金が交付されます！

【内容】

稲敷市空き家バンクを通して、空き家の売買や賃貸借が成約した場合に所有者と購入者又は賃借者にそれぞれ5万円の奨励金が交付されます。

【要件】

- (1) 稲敷市空き家バンクを通して、空き家の売買又は賃貸借契約を成約した所有者及び購入者又は賃借者。
- (2) 所有者と購入者又は賃借者が3親等以内の親族でないこと。
- (3) 交付申請時に所有者、購入者や賃借者、当該空き家に同居しようとする者が市税（国民健康保険税を含む。）を滞納していないこと。
- (4) 購入者及び賃借者にあつては、交付申請時に当該空き家に定住していること。
- (5) 所有者、購入者や賃借者、当該空き家に同居しようとする者が稲敷市暴力団排除条例第2条第2号及び第3号の規定に該当するものでないこと。
- (6) 所有者及び購入者等それぞれ1回限りの交付とする。
- (7) 空き家の売買又は賃貸借契約を成立させた日から180日以内の申請であること。

② その他の情報

住み替えを希望している所有者の持ち家を借上げ、子育て世代などに転貸する「マイホーム借上げ制度」（JTI/移住・住みかえ支援機構）や、住宅等の不動産を担保にして、年金のように一定額または一括で融資を受け取る事ができる「リバースモーゲージ制度」、空き家管理サービスや庭木の手入れ等に関する情報を提供します。

■リフォーム工事助成

稲敷市空き家バンク活用促進制度

リフォーム工事助成として、最大50万円が交付されます！

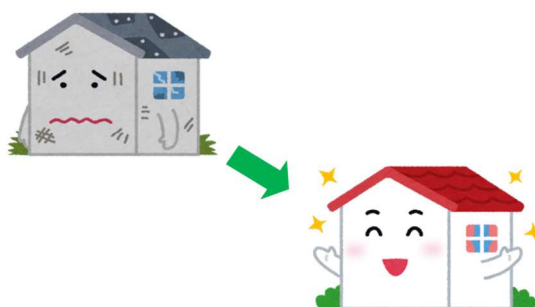
【内容】

稲敷市空き家バンクを通して、空き家の売買や賃貸借が成約した場合に、空き家の機能の維持及び向上のために行うリフォーム工事をした場合に最大50万円が助成されます。

算出方法	助成金の額
助成対象工事の経費の総額が20万円を超えるもので、その総額に2分の1を乗じた額	最大50万円

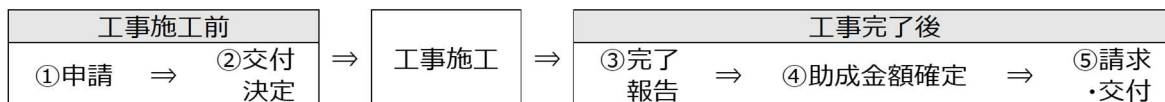
【助成対象工事】

- ・基礎、土台、柱の修繕・補強工事
- ・間取りの変更、増築等模様替え工事
- ・塗装工事
- ・給排水、換気、電気、ガス、通信等の設備工事
- ・外壁、屋根、内壁、天井、床の修繕工事
- ・玄関、居室、台所、洗面所、浴室、便所を改良する工事
- ・建具の取替等の工事
- ・ベランダ、バルコニーの設置・修繕工事



【流れ】

リフォーム工事施工前に申請が必要です。交付決定を受けたあとに工事を施工し、工事完了後に完了報告を提出した後、助成金の額が確定し交付となります。



【要件】

- (1) 稲敷市空き家バンクを通して、空き家の売買又は賃貸借契約を成約した所有者及び購入者又は賃借者。
- (2) 所有者と購入者又は賃借者が3親等以内の親族でないこと。
- (3) 交付申請時に所有者、購入者や賃借者、当該空き家に同居しようとする者が市税（国民健康保険税を含む。）を滞納していないこと。
- (4) 購入者及び賃借者にあつては、完了報告時に当該空き家に定住していること。
- (5) 所有者、購入者や賃借者、当該空き家に同居しようとする者が稲敷市暴力団排除条例第2条第2号及び第3号の規定に該当するものでないこと。
- (6) 対象となる工事について、市が実施する他の同様の補助金等の交付を受けていないこと。
- (7) 所有者及び購入者等にそれぞれ1回限りの交付とする。
- (8) 空き家の売買又は賃貸借契約を成立させた日から1年以内の申請であること。

■家財処分助成



稲敷市空き家バンク活用促進制度 家財処分助成として、最大10万円が交付されます！

【内容】

稲敷市空き家バンクを通して、空き家の売買や賃貸借が成約した場合に、空き家の機能の維持及び向上のために行う家財処分をした場合に最大10万円が助成されます。

算出方法	助成金の額
家財処分の経費の総額が5万円を超えるもので、その総額に2分の1を乗じた額	最大10万円

【流れ】

家財処分後に申請をし、交付決定がされた後、交付決定額を請求し交付となります。

【要件】

- (1) 稲敷市空き家バンクを通して、空き家の売買又は賃貸借契約を成約した所有者及び購入者又は賃借者。
- (2) 所有者と購入者又は賃借者が3親等以内の親族でないこと。
- (3) 交付申請時に所有者、購入者や賃借者、当該空き家に同居しようとする者が市税（国民健康保険税を含む。）を滞納していないこと。
- (4) 購入者及び賃借者にあつては、交付申請時に当該空き家に定住していること。
- (5) 所有者、購入者や賃借者、当該空き家に同居しようとする者が稲敷市暴力団排除条例第2条第2号及び第3号の規定に該当するものでないこと。
- (6) 所有者及び購入者等にそれぞれ1回限りの交付とする。
- (7) 空き家の売買又は賃貸借契約を成立させた日から1年以内の申請であること。



(3) 空家等の公共公益的な利活用の検討

集会所やコミュニティスペースなど地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものについて、空家等の利活用の可能性について検討します。

また、地域のまちづくりに貢献するような空家等の活用について、個々の空家等の状況に応じて、対応（計画づくりや所有者と活用希望者のマッチング）を検討します。

4. 特定空家等に関する措置

(1) 特定空家等に対する基本的な対処方針

空家等のうち、特定空家等に該当するものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言・指導等を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、空家等の所有者に対し、除却・修繕等、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を取るよう、助言・指導等を行い、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 特定空家等の判定手続

特定空家等の判定や、特定空家等に対する措置を適切に行うため、関係各課の長で組織する「稲敷市特定空家等判定委員会」を活用し、意見を聴いたうえで、措置に向けた手続を行います。

(3) 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断基準は【「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)】に示された、以下の4つの区分(保安上の危険性・衛生上の有害の有無・景観への支障の有無・生活環境の保全への支障の有無)の物的状態にある特定空家等について、市空家条例の規定に基づき、損壊の程度、市民の生活環境に及ぼす程度等を十分に勘案し、総合的に判断します。

(4) ガイドラインの改定

「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)について、次のような事項が追加されました。

● 特定空家等ガイドラインを改正

- 空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載
- 災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載
- 外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となる旨を記載

■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

項目	調査区目の例	
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれ		
(1) 建築物が倒壊等するおそれ		
イ 建築物の著しい傾斜	基礎の不同沈下、柱の傾斜等	
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ) 基礎及び土台	基礎が破損又は変形、土台の腐朽又は破損、接合のずれ、腐食等
	(ロ) 柱、梁、筋交等	柱、はりの亀裂、損傷、変形、接合のずれ、腐食等
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根の変形、屋根ふき材の剥離、軒の裏板、たる木等の腐朽や破損等	
(ロ) 外壁	壁体を貫通する穴、外壁材の剥離、腐朽等	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	看板等の支持部分の腐食や破損、アンテナ等の付属物の転倒や破損等	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	屋外階段等の腐食や破損、脱落等	
(ホ) 門又は塀	門等にひび、破損、傾斜、錆び、腐食等	
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれ		
擁壁の老朽化	擁壁表面に水のしみ出し、ひび、水抜き穴の詰まり等	

■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

項目	調査区目の例
(1) 建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等の飛散、浄化槽等の放置、破損等による汚水流出や臭気の発生
(2) ごみ等の放置、不法投棄等	ごみ等の放置等による臭気や害虫や害獣の発生等

■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

項目	調査区目の例
(1) 既存の景観に関するルールに著しく不適合	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
(2) 周囲の環境と著しく不調和な状態	外壁等が落書き、多数の窓ガラスの割れ、ごみ等が散乱、立木等が建物の全面を覆う等

■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

項目	調査区目の例
(1) 立木	立木の枝等が隣家や道路に越境し、生活環境や道路通行を阻害
(2) 空家等に住みついた動物等	動物等の鳴き声や徘徊、汚物の臭気、害虫の発生等
(3) 建築物等の不適切な管理	門扉の開放や窓ガラスの割れ等による不特定者の侵入、土砂等の敷地外流出等

(4) 空家等対策措置法に基づく措置

空家等対策特措法では、「特定空家等に対する措置」を以下のとおり規定しています。

●空家等対策特措法第14条

(特定空家等に対する措置)

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的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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

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

4～8(略)

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。

① 助言又は指導

「特定空家等」に関して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「助言又は指導」を実施し、所有者の自発的な取り組みを促すものとします。

改善されないと認められるときは、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきか等について検討するものとします。

② 勧査

助言又は指導をしてもなお、当該特定空家等の状態が改善されない場合は、相当の猶予期限を設けて、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを「勧査」します。

「勧査」の対象となる特定空家等が住宅である場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用除外となるため、税務課との情報共有を図るものとします。

③ 命令

勧査を受けた者が正当な理由がなく、その勧査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、相当の猶予期限を設けて、その勧査に係る措置をとることを「命令」します。

④ 行政代執行

命令を受けた者が、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命令の期限までに完了する見込みのないときは、行政代執行法の定めるところに従い「代執行」を実施します。

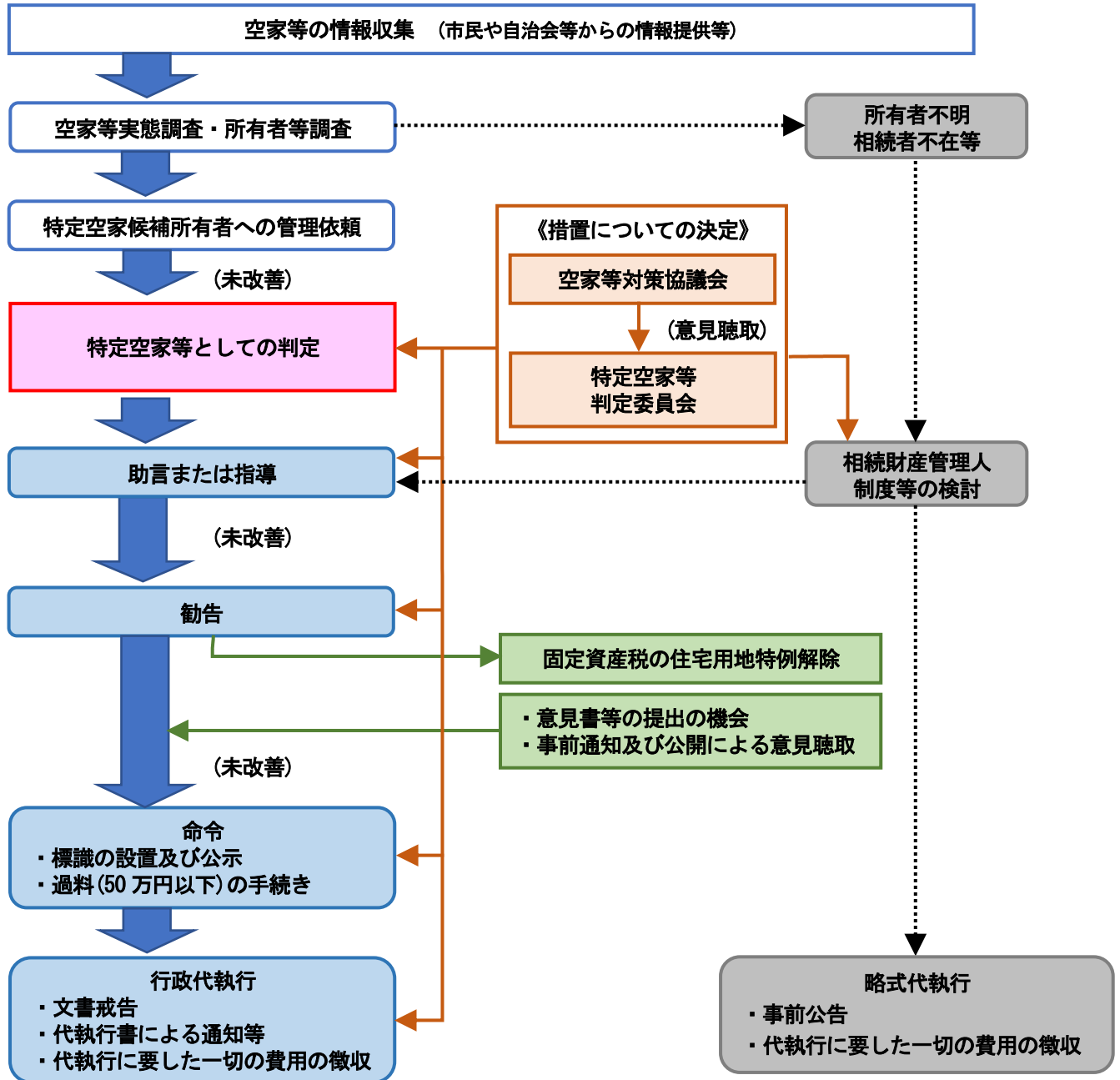
⑤ 略式代執行

過失なく、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は、その者の負担に

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「略式代執行」を実施します。

*次項に「特定空家等」に対する措置手順フロー図を掲載

■特定空家等に対する措置手順



5. 空家等に関する相談への対応

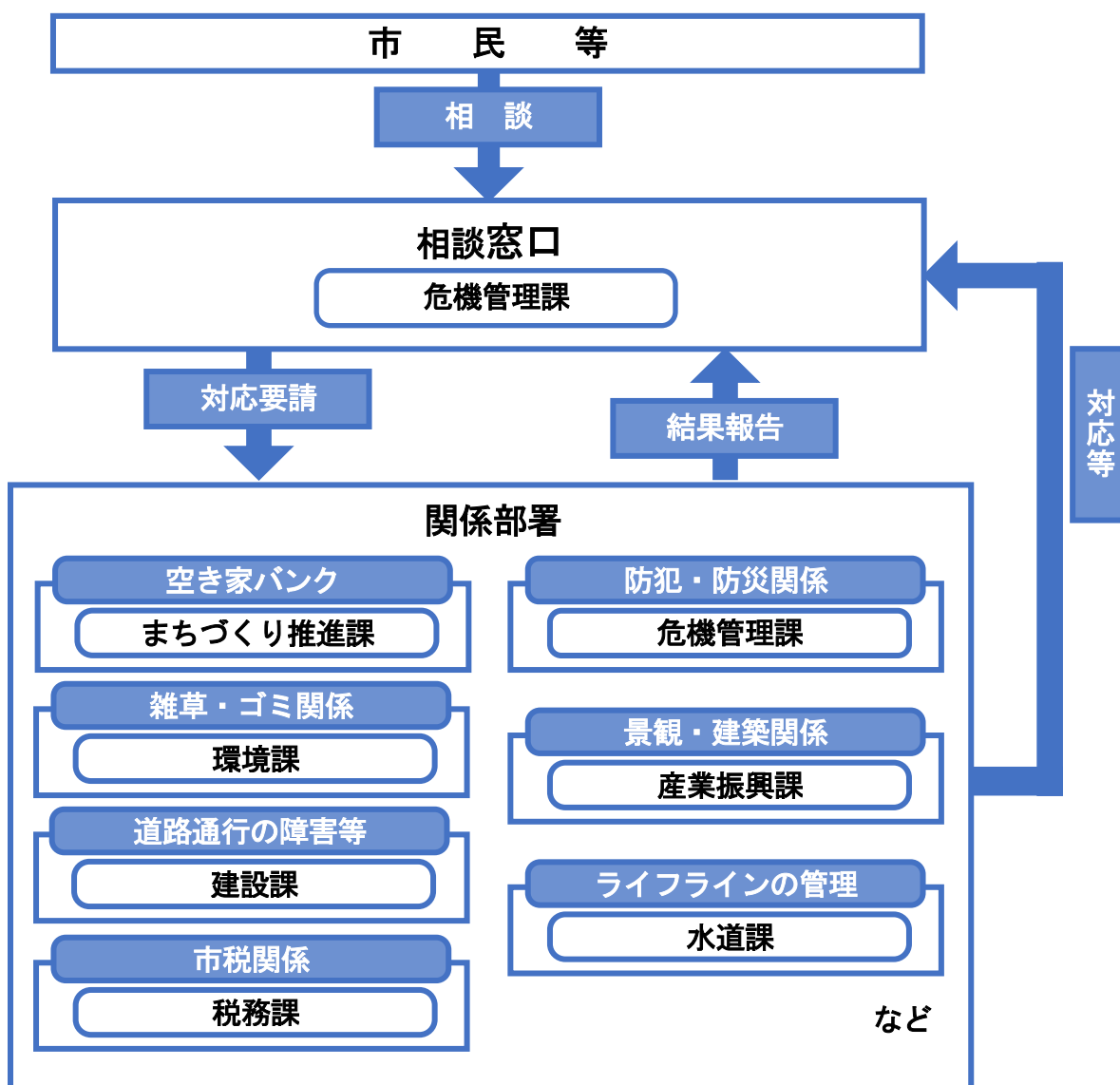
(1) 窓口の一本化

市民等からの空家等に関わる問い合わせ窓口を危機管理課に一元化し、情報を集約するとともに、各相談の内容に応じた相談窓口について広く周知します。

(2) 相談体制

空家等に関する問題は多種多様であることから、市では関係各課が連携して空家対策に対応するための体制を構築します。また、市民等からの空家等に対する苦情や所有者等からの利活用に関する相談などに迅速に対応するための総合的な窓口を危機管理課内に設け、寄せられた相談内容が複数の課にまたがる案件については、関係する各課と連携、協力して対応します。

■相談体制図



6. 空家等に関する実施体制

(1) 稲敷市空家等対策協議会

稲敷市空家等対策協議会は市長のほか、法務、不動産、建築等に関する学識経験者や自治会関係者で構成しています。協議会では、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や、「稲敷市特定空家等判定委員会」と連携し、特定空家等に対する措置等についての協議を行います。

(2) 稲敷市特定空家等判定委員会

特定空家等の判定について、意見を求める機関として、「稲敷市特定空家等判定委員会」を活用します。

(3) 外部の関係団体との連携

空家等の相続が発生した場合の登記等や、売却等の相談は、専門家の知識や助言等が必要になるため、弁護士会、司法書士会、宅地建物取引業協会、建築士会等と連携を図りながら相談体制の整備を図ります。

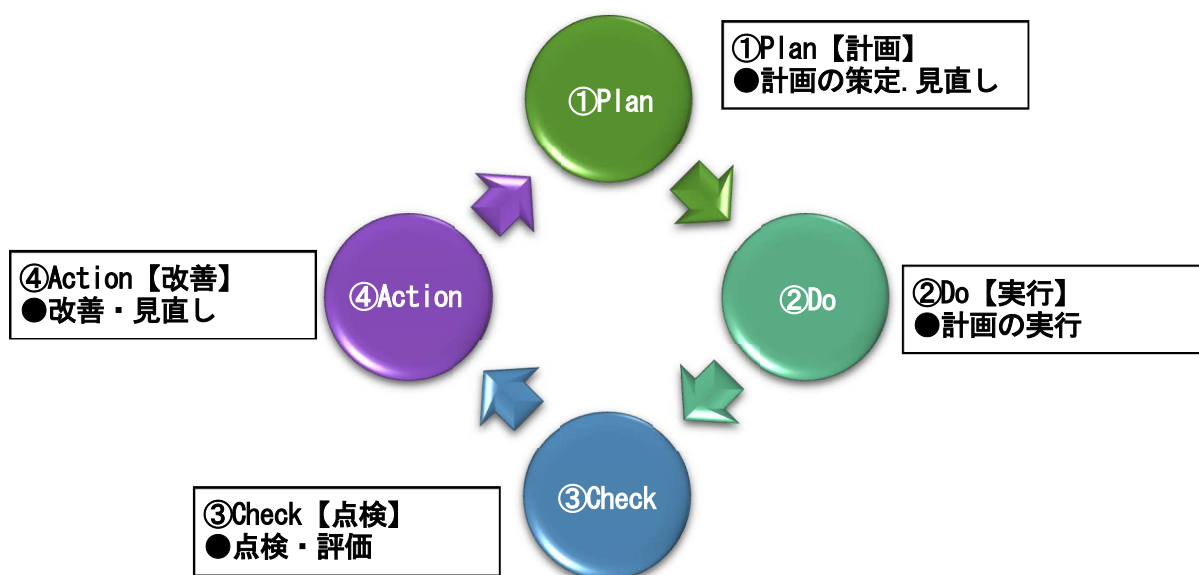
また、解体や整地等が必要な場合には、関連業界団体との連携も図ります。

7. その他必要な事項

(1) 計画の進め方

空家等は、人口減少や高齢化等の要因により、将来も増加していくことが考えられます。空家等の対策については、本計画に位置づけられた取り組みを着実に実施するとともに、その取り組みの進捗状況、結果、評価を行うことが重要となります。

また、関連機関と連携して、PDCA サイクルにより定期的な評価・検証等を行い、必要に応じて計画の見直しを検討します。



参考資料

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 稲敷市空家等対策の推進に関する条例
3. 「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)

資料-1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第二百二十七号)

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第十三条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

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

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

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

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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。

資料-2. 稲敷市空家等対策の推進に関する条例

(平成二十八年九月三十日)

(条例第二十四号)

稲敷市空家等対策の推進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の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、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、空き家等に関する施策を推進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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空家等 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) 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う。

(空家等の所有者等の責務)

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

(市の責務)

第4条 市長は、次条に規定する空家等対策計画に基づき、市民、事業者、関係機関等と協力し、空

家等に関して必要な措置を講ずる施策を総合的に推進するものとする。

(空家等対策計画)

第 5 条 市長は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めるものとする。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置(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 14 条第 1 項の規定による助言若しくは指導、同条第 2 項の規定による勧告、同条第 3 項の規定による命令又は同条第 9 項若しくは第 10 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
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市長は、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、これを公表するものとする。

(協議会)

第 6 条 市長は、法第 7 条第 1 項の規定に基づき、稲敷市空家等対策協議会(以下この条において「協議会」という。)を設置する。

2 協議会は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項のほか、特定空家等に対する措置について協議を行うものとする。

3 協議会は、市長のほか、市民、市議会の議員、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長が必要と認める者のうちから委員 15 人以内をもって組織し、市長が委嘱する。

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

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

(立入調査等)

第 7 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、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 市長は、法第 9 条第 2 項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その 5 日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 法第 9 条第 2 項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す

証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

- 5 法第9条第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。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第8条 市長は、法第10条第1項の規定により、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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法の施行のために必要な限度において、その保有に当たつ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 市長は、法の施行のために必要があるときは、法第10条第3項の規定により、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9条 市長は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第11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10条 市長は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、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11条 市長は、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12条 市長は、法第14条第1項の規定により、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、法第14条第2項の規定により、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つた場合において、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。

- 4 市長は、前項の措置を命じようとする場合においては、法第14条第4項の規定により、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5日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、法第14条第6項の規定により、同条第3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、法第14条第7項の規定により、同条第3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3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 法第14条第6項に規定する者は、同条第8項の規定により、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 市長は、法第14条第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、法第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させることができる。
- 10 法第14条第3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(過失がなく同条第1項の助言若しくは指導又は同条第2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同条第3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。
- 11 市長は、法第14条第3項の規定による命令をした場合においては、法第14条第11項の規定により、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、法第14条第3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 法第14条第3項の規定による命令については、同条第13項の規定により、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。

(応急措置)

第13条 市長は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に係る費用を所有者等に請求することができる。

(関係機関への要請)

第14条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する関係機関に必要な措置を要請することができる。

(委任)

第 15 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現にこの条例による改正前の稲敷市空き家等の適正管理に関する条例の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの条例の相当規定によりなされたものとみなす。

(稲敷市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

3 稲敷市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(平成 17 年稲敷市条例第 37 号)の一部を次のように改正する。

資料-3. 「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)

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1. (1) 若しくは(2) 又は2. に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

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。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・基礎と土台にずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合</p> <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会)</p>	

<p>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合</p> <p>※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p>	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p>	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p>	
<p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ロ) 外壁</p>	
<p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	

<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p>	
<p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p>	

目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】	
目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】	
目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】	
<p>擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。</p> <p>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p>	

〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。

状態の例	・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。

状態の例	・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支障を及ぼしている。
	・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支障を及ぼしている。

〔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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・ 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ない状態となっている。
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合し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。

状態の例	・ 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。
	・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損し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。
	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・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。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・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。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・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等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

資料-4. 関連法の整理

空家等対策の推進に関する特別措置法において市町村ができること

法において市町村ができることは、次の通りとなっています。

(市町村の責務)	空家等対策計画の作成 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
(空家等対策計画)	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を定めることができる 一 対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の基本的な方針 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の活用の促進に関する事項 六 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 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
(協議会)	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を組織することができる
(立入調査等)	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 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
(空家等の所有者等に関する情報の利用等)	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 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)	空家等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)	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)	空家等及び空家等の跡地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)	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とるよう助言又は指導をすることができる 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、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 勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる 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

空き家と民法

空き家が原因で他人に損害を生じたときの所有者の責任は**民法第717条**で定められている。

民法第717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）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。

民法での相隣関係規定等の見直し

（越境した竹木の枝の切取り）

1. 土地所有者による枝の切取り

越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、次のいずれかの場合には、枝を自ら切り取ることができることとする（**新民法 233Ⅲ**）。

① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき

② 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき

③ 急迫の事情があるとき

※ 道路を所有する国や地方公共団体も、隣接地の竹木が道路に越境してきたときは、新たな規律によって枝を切り取ることが可能。

※ ①の場合に共有物である竹木の枝を切り取るに当たっては、基本的に、竹木の共有者全員に枝を切除するよう催告する必要がある。もっとも、一部の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときには、その者との関係では②の場合に該当し、催告は不要。

※ ①の「相当の期間」とは、枝を切除するために必要な時間的猶予を与える趣旨であり、事案によるが、基本的には2週間程度と考えられる。

※ 越境された土地所有者が自ら枝を切り取る場合の費用については、枝が越境して土地所有権を侵害していることや、土地所有者が枝を切り取るにより竹木の所有者が本来負っている枝の切除義務を免れることを踏まえ、基本的には、竹木の所有者に請求できると考えられる（民法 703・709）。

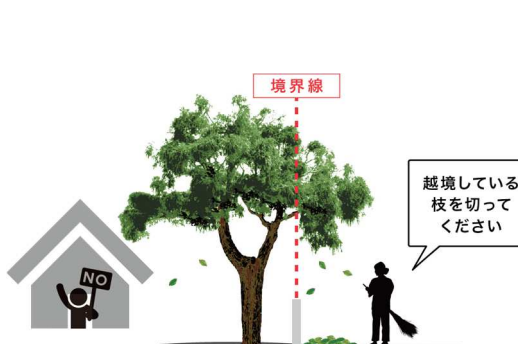
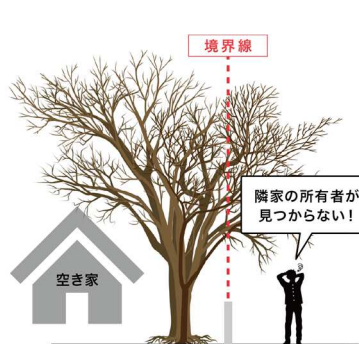
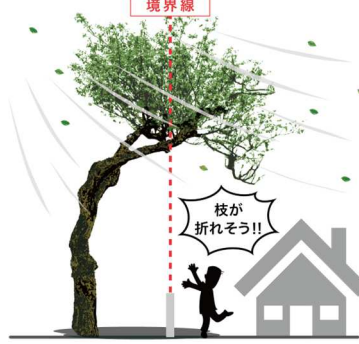
2. 竹木の共有者各自による枝の切除

竹木が共有物である場合には、各共有者が越境している枝を切り取ることができる。

→竹木の共有者の一人から承諾を得れば、越境された土地の所有者などの他人がその共有者に代わって枝を切り取ることができる。

→越境された土地の所有者は、竹木の共有者の一人に対しその枝の切除を求めることができ、その切除を命ずる判決を得れば、代替執行（民事執行法 171Ⅰ・Ⅳ）が可能。

隣地から越境してきた竹木の枝を自ら切除できるケース

催告しても竹木の所有者が切除しないとき	竹木の所有者または所有者の所在を知ることができないとき	急迫の事情があるとき
		

（竹木の枝の切除及び根の切取り：第 233 条）

改正法	現行法
<p>（竹木の枝の切除及び根の切取り）</p> <p>第二百三十三条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。</p> <p>2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。</p> <p>3 第一項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。</p> <p>一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。</p> <p>二 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。</p> <p>三 急迫の事情があるとき。</p> <p>4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。</p>	<p>（竹木の枝の切除及び根の切取り）</p> <p>第二百三十三条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。</p> <p>（新設）</p> <p>（新設）</p> <p>2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。</p>

改正内容	改正法
	<p>・ 切除を催告したにもかかわらず相当期間内に切除しないとき、竹木所有者又はその所在を知ることができないとき、急迫の事情があるときにおいては、土地所有者が隣地の竹木の枝を自ら切り取ることができる</p> <p>・ 竹木が複数人の共有である場合においては、各共有者は単独で枝を切り取ることができる</p> <p>現行法</p> <p>・ 切除を要求したにもかかわらずこれに応じない場合などについての対応等に関して何らの定めもない</p>

【参考】

令和 5 年 4 月に施行される民法の改正点

相隣関係の規定	<p>隣り合わせの土地の所有者同士の権利関係に関する規定のことで、今回の相隣関係の規定の見直しで、空き家に関するもので重要なのは隣地の竹木の枝が越境してきた場合の規定についてです。</p> <p>空き家の庭に生えている竹木の枝が越境してきた場合、これまでは勝手に切除することができなかったため、所有者が不明だったり非協力的だったりした際に問題となっていました。</p> <p>そこで今回の民法改正では、所有者が不明などの一定の要件を満たす場合に越境された土地の所有者は、越境してきた枝を切除できるようになりました。</p>
共有制度の見直し	共有関係を解消しやすくする仕組みの創設などが改正点となり、空き家を複数人で相続した場合でも管理や処分がしやすくなります。
所有者不明の土地	管理制度等の創設がおこなわれ、裁判所で選任された管理人が管理されていない土地や建物を管理できるようになりました。
相続制度の見直し	放置される空き家がこれ以上増えないように、相続財産の管理に関する規律の見直しや精算に関する規律の見直しなどが改正されます。たとえば、空き家を相続放棄しても、放棄時に占有していた場合は相続人や相続財産清算人に引き渡すまで管理・保存をしなければいけない点が明記されました。

令和 6 年 4 月 1 日施行される相続登記の義務化

相続登記の義務化	<p>令和 6 年 4 月には、民法改正によって不動産登記に関する制度も見直されることになりました。</p> <p>相続登記が義務化されることによって、相続人は相続により所有権を取得したことを知った日から 3 年以内に相続登記の申請をしなければなりません。</p> <p>正当な理由がないにもかかわらず相続登記をしなかった場合には、10 万円以下の過料が科されます。</p>
----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、空き家法)の改正に向けての閣議決定

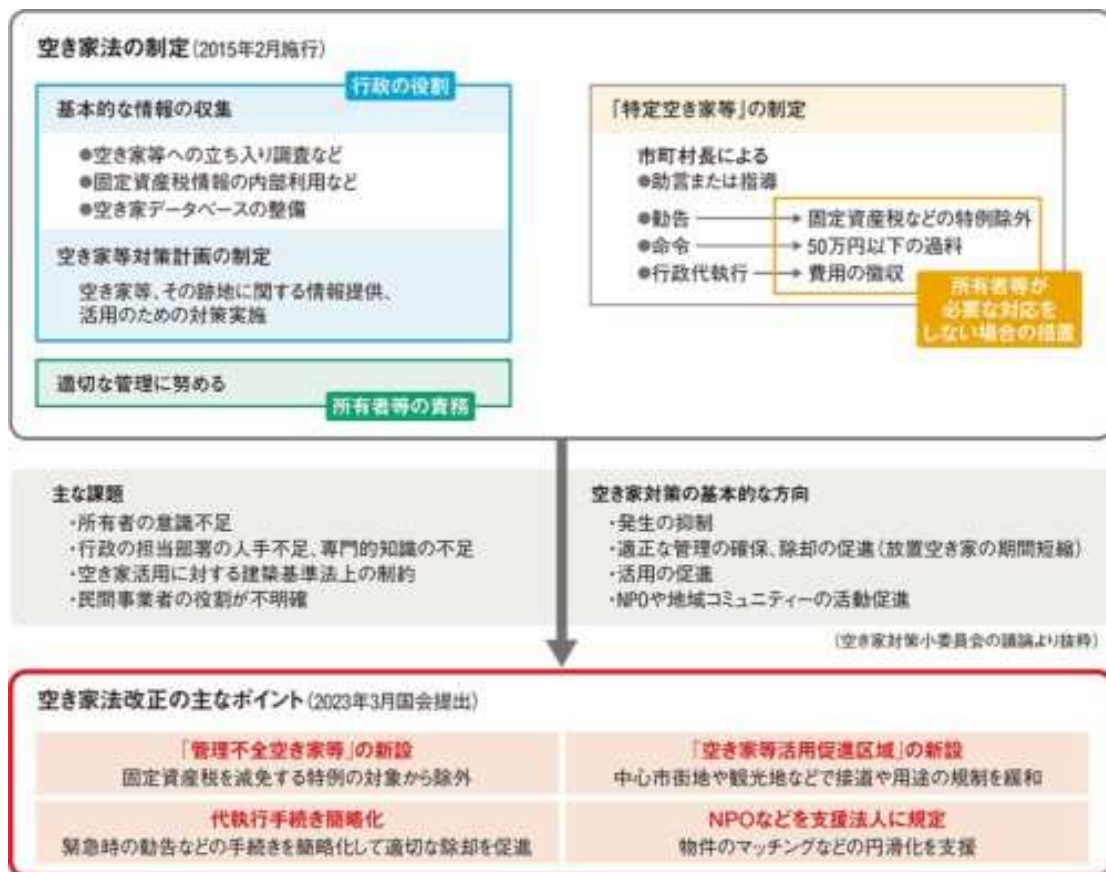
空き家対策を推進するため、政府は空き家法の改正案を国会に提出した。「活用促進区域」制度を創設。市町村が区域と活動方針を定め、接道や用途の規制を緩和できるようにする。用途変更や建て替えを促す狙いだ。

空き家の増加について、以前から問題とされつつも有効打のないまま状況が悪化している。国も喫緊の課題として捉え、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、空き家法)の改正に動いている。**2023年3月3日**に閣議決定。通常国会での法案成立、**23年度中の施行を目指す**。

接道、用途規制の緩和も

空き家法改正の柱は大きく3つある。空き家活用の拡大、適正な管理の確保、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空き家の除却の容易化だ。

「15年の空き家法施行後、市町村の取り組みが進む過程で『建物が危険な状態になってから空き家対策するのでは遅い』という認識が高まってきた。改正案では、危険な状態に陥る前の管理や活用を促す施策を強化している」。法改正の狙いについて、国土交通省住宅総合整備課の深田大寛企画専門官はそう話す〔図〕。



- ・法改正では、特定空き家の前段階に当たる「管理不全空き家」を定めるなど、行政の関与できる範囲を拡大。同時に「空き家等活用促進区域」「空き家等管理活用支援法人」の制度を立ち上げ、空き家活用を促す

なかでも建築設計に大きく関わるのは、活用拡大に向けて設ける「空き家等活用促進区域」(以下、促進区域)。市町村は、中心市街地や観光振興を図る区域などから促進区域を定めて活用促進指針をまとめる。

促進区域内では、空き家改修などに際して建築基準法の接道や用途に関する規制を合理化でき

る。建て替えに際して敷地の接道規制を緩和する、住宅に用途が限られた地域でも店舗などを設けられるようにする、といった内容だ。前者は安全の確保を前提とし、後者は指針に沿った用途への変更が条件となる。

建基法でも、個別に特定行政庁の許可を得れば、接道や用途に関する規制の緩和は可能だ。これに対し空き家法改正では、特定行政庁ではなく、空き家対策を担う市町村が主体的に合理化の条件を設定できるようにした。条件は指針で示すので、所有者にとっても分かりやすく、改修や活用のハードルを低くできる。

この他、法改正では「管理不全空き家」と「空き家等管理活用支援法人」の創設、特定空き家に対する行政代執行の一部手続き緩和などを実施する。

現行法で定められている特定空き家は、市町村長による助言・指導、勧告、命令、代執行の対象となる。勧告に対して必要な対応をしない所有者は固定資産税などの特例が外され、命令に従わない場合には代執行が可能だ。法改正ではさらに、災害など緊急時の代執行に手続きを一部簡略化した仕組みを設ける。

一方、法改正で登場する管理不全空き家は、特定空き家になる一歩手前の状態の空き家を指す。市町村長による指導や勧告の対象となり、勧告を受けた場合は固定資産税の住宅用地特例が解除される。

空き家等管理活用支援法人は、地域で空き家対策に従事する NPO 法人（特定非営利活動法人）や社団法人に公的立場を与える制度だ。所有者への情報提供や相談対応といった活動を後押しする。建築関係者が力を発揮できる分野といえる。

発行年月:令和5年 3 月

発 行 者:茨城県稲敷市

茨城県稲敷市犬塚 1570 番地 1

電 話:029-892-2000(代表)

編 集:稲敷市行政経営部危機管理課