

# 笠間市空家等対策計画

【素案】

平成28年12月

笠 間 市

# 目次

第1章 計画の趣旨	
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
第2章 空家等の現状	
1 統計にみる人口の推移と空家等の実態	3
2 笠間市における空家等実態調査	7
3 笠間市における空家等の対策上の課題	12
第3章 空家等対策に係る基本的な方針等	
1 基本的な方針	13
2 施策の体系	14
3 計画の対象地区	15
4 空家等の定義	15
5 計画期間	16
6 空家等の調査に関する事項	16
7 空家等の発生抑制に関する事項	18
8 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	19
9 特定空家等に対する措置に関する事項	20
10 管理不全状態の空家等への措置に関する事項	24
11 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	25
12 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	26
13 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	27
14 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	28
第4章 計画の目標	
1 指標の設定	30
2 計画目標値	30
第5章 目標を達成するための重点施策	
1 空家等の適正管理の推進	32
2 空家バンク制度の推進	33
3 空家等に関する補助制度の推進	35

## 巻末資料

本計画書では、「空き家」、「空家」の表記を、原則的に特措法の表記の「空家」に統一しています。

---

## 第1章 計画の趣旨

### 1 計画策定の背景と目的

少子高齢化の進展や人口減少社会の到来を受け、全国的に空家等が増加し、大きな社会問題となっています。とりわけ、管理が不十分で荒廃化が進んでいる空家等は、火災の危険性や倒壊のおそれ、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が懸念されます。

このため、本市では国の動きに先行し、「笠間市空き家等の適正管理に関する条例」を平成25年度に施行し、所有者等に対して空家等の適切な管理を促すなど、積極的に空家問題に取り組んできました。また、同年度より「笠間市空家バンク制度」を開始し、空家等の利活用を推進するため、市民と都市住民の交流拡大及び定住の促進により、地域の活性化と地域の景観保全に取り組んでいるところです。

このような中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）が平成27年5月に完全施行され、国がこの問題に本格的に取り組むこととなりました。市では、これを受けて、より総合的・計画的な空家等対策を推進するため、「空家等対策計画」を策定することとしました。

今後、人口減少等による空家等の急増が懸念されることから、『市民の生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図る』とともに、『空家等の利活用を促進することにより地域の活性化に資する』ことを目的とし、本市の取り組むべき対策の方向性について基本的な考え方を示す「笠間市空家等対策計画」を策定するものです。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条の規定に基づき策定するものです。

また、本計画は、本市の上位計画である「笠間市総合計画」を上位計画とし、各種関連法・計画との連携・整合を図り定めるものとします。

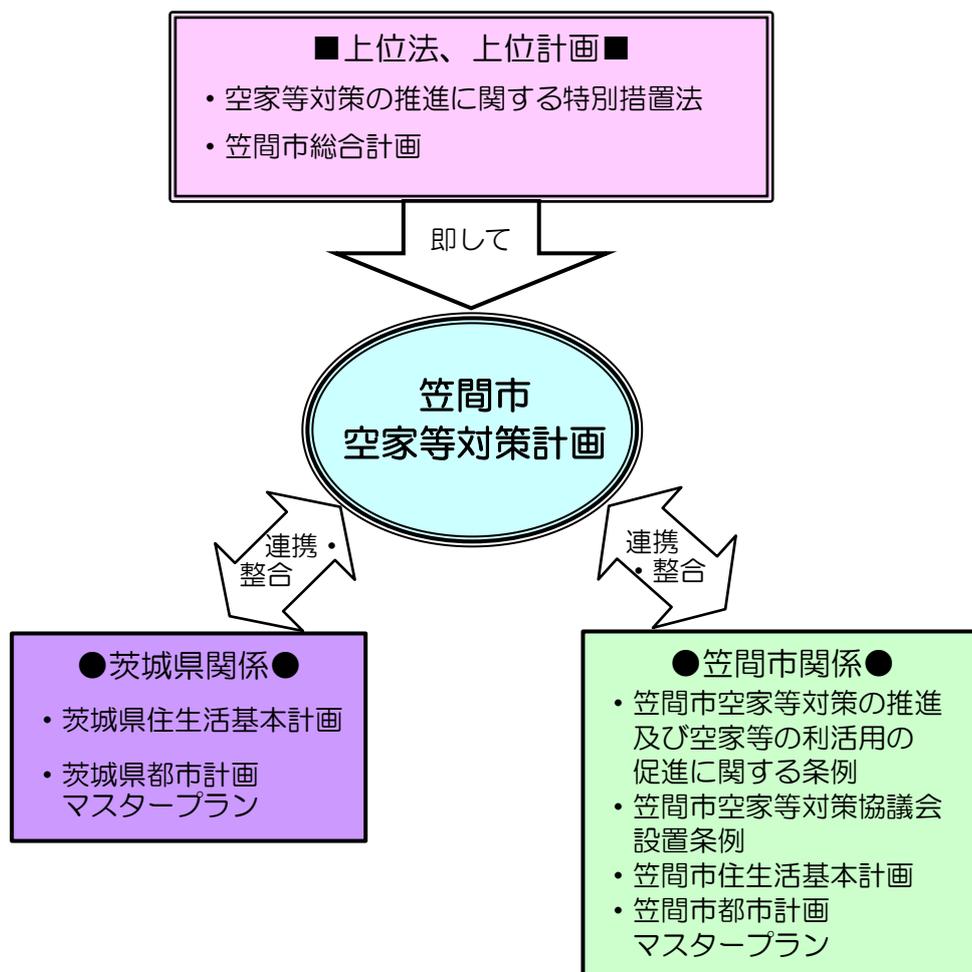


図 1-1 笠間市空家等対策計画の位置づけ

## 第2章 空家等の現状

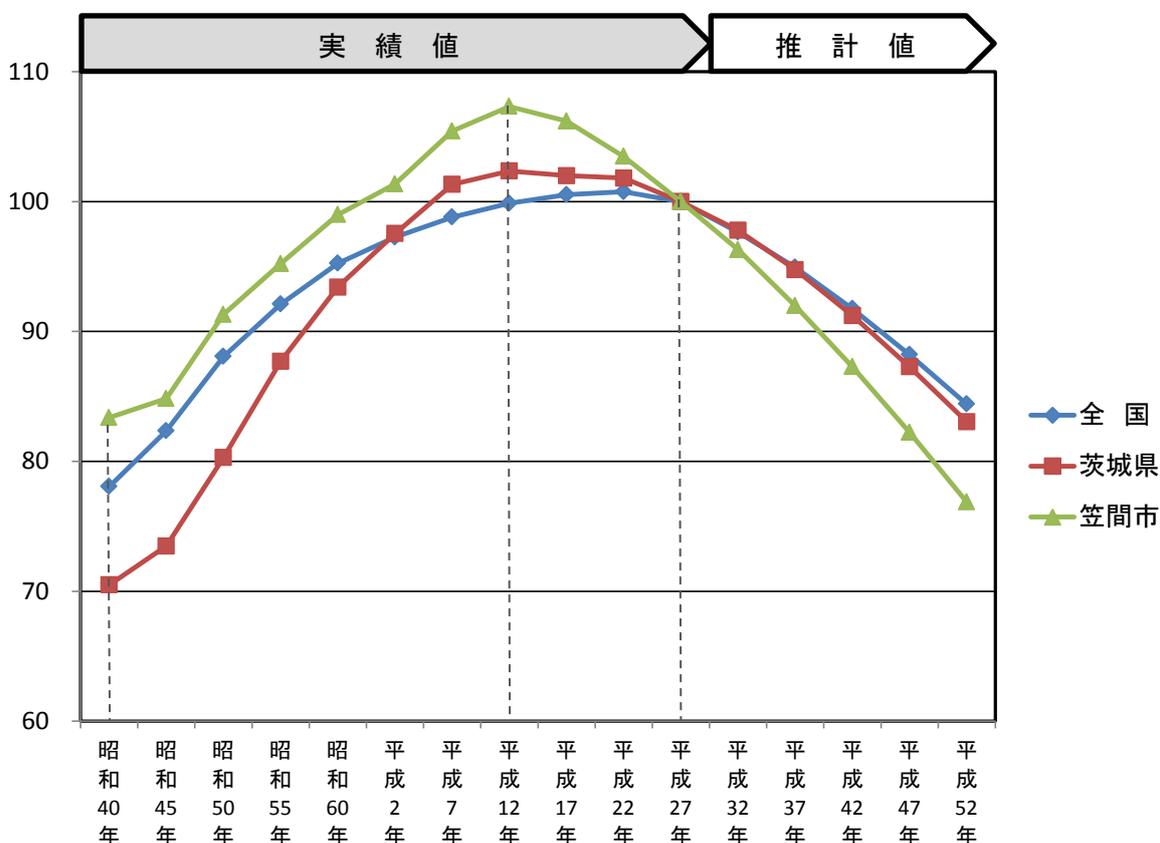
### 1 統計にみる人口の推移と空家等の実態

#### (1) 人口の推移

笠間市の人口は、昭和40年頃から増加し、平成12年をピークに減少に転じています。

全国、茨城県、笠間市の人口の増減傾向を、平成27年を100(笠間市人口76,739人)とした場合の指数の変化でみると、笠間市は全国よりも早い平成12年時点の107.3(82,358人)をピークに(茨城県とはほぼ同時に)、その後、減少に転じています。

また、今後の笠間市の人口推計をみると、全国や茨城県よりも急激な割合での減少が見込まれています。



※平成27年の人口：(全国127,094,745人、茨城県2,916,976人、笠間市76,739人)

和暦	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37	H42	H47	H52
西暦	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
全国指数	78.1	82.4	88.1	92.1	95.2	97.3	98.8	99.9	100.5	100.8	100	97.6	94.9	91.8	88.2	84.4
茨城県指数	70.5	73.5	80.3	87.7	93.4	97.5	101.3	102.4	102.0	101.8	100	97.8	94.8	91.2	87.3	83.1
笠間市指数	83.4	84.8	91.3	95.2	99.0	101.4	105.4	107.3	106.2	103.5	100	96.3	92.0	87.3	82.2	76.9

(資料：平成27年までは国勢調査、平成32年以降は国立社会保障・人口問題研究所の予測値)

図2-1 人口の推移(平成27年の値を100として表示)

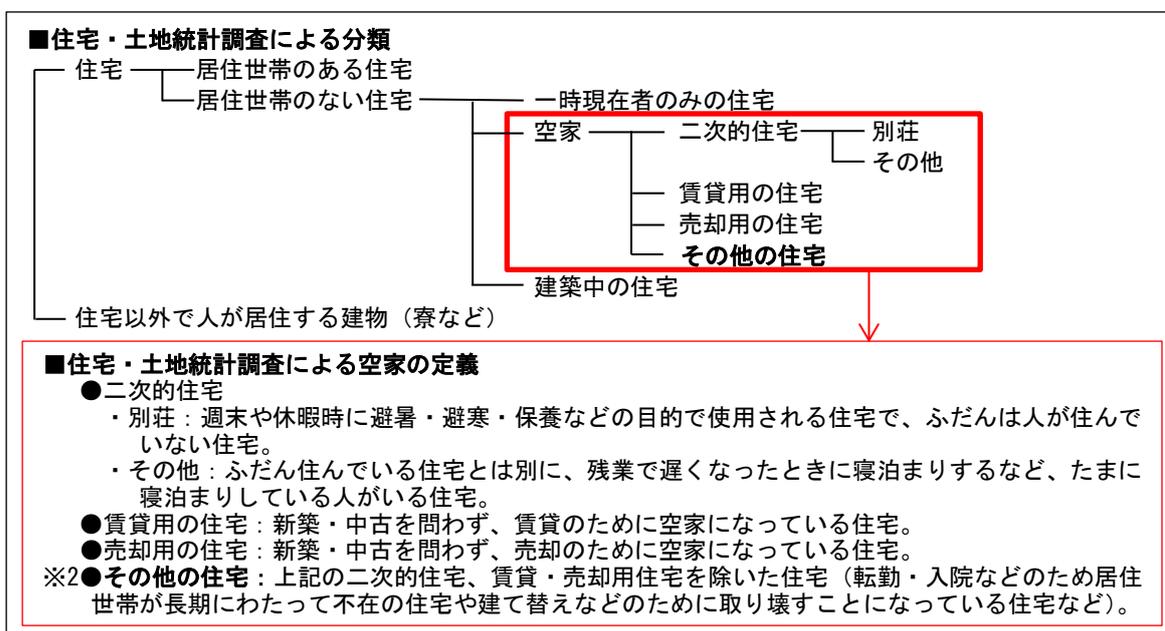
## (2) 住宅・土地統計調査による空家数

### ①空家数・空家率の推移

「住宅・土地統計調査<sup>※1</sup>」の全国、茨城県、笠間市の空家数・空家率の状況比較（表 2-1）をみると、笠間市の空家率は全国や茨城県よりも低い傾向にあります。一方、戸建て住宅の大半を占める「その他の住宅<sup>※2</sup>」で比較しますと笠間市の空家率は高い傾向にあります（「その他の住宅」での平成 25 年の空家率は、茨城県は 47 都道府県のうち高い方から数えると 35 位、笠間市は県内 42 調査市町村のうち 16 位となっています）。

また、笠間市における「その他の住宅」、いわゆる戸建て住宅の空家率は、この 10 年間で倍増していることがわかります。

※1「住宅・土地統計調査」：5年に一度行われる全国調査で、約5%の住宅を調査し、その傾向から推定した値を算出。



（資料：平成 25 年 住宅・土地統計調査）

表 2-1 空家数・空家率の状況比較

調査年	地域	住宅総数			その他の住宅	
		住宅数	空家数	空家率	空家数	空家率
		(A)	(B)	(C=B/A)	(D)	(E=D/A)
		(戸)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
平成 15 年	全国	53,890,900	6,593,300	12.2	2,117,600	3.9
	茨城県	1,135,900	146,700	12.9	42,700	3.8
	笠間市	28,410	3,080	10.8	880	3.1
平成 20 年	全国	57,586,000	7,567,900	13.1	2,681,100	4.7
	茨城県	1,223,800	178,400	14.6	55,900	4.6
	笠間市	31,350	4,270	13.6	1,540	4.9
平成 25 年	全国	60,628,600	8,195,600	13.5	3,183,600	5.3
	茨城県	1,268,200	184,700	14.6	67,200	5.3
	笠間市	31,180	3,870	12.4	2,010	6.4

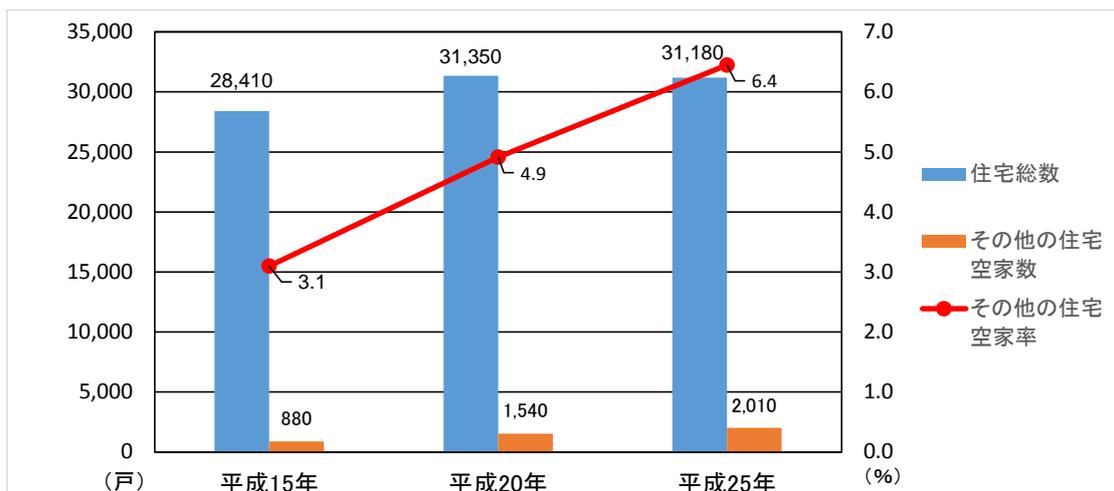


図 2-2 笠間市における空家数・空家率の推移

## ②住宅の構造と建築時期

図 2-3 笠間市における住宅の構造と建築時期をみると、市では、昭和 56 年の新耐震基準施行以前に建築された住宅が 8,450 戸 (32.2%) あり、木造においては、その割合が 5,710 戸 (49.9%) と高くなっています。〔上記数値は、構造・建築時期が公表されている住宅数 (図 2-3) を基にしています〕

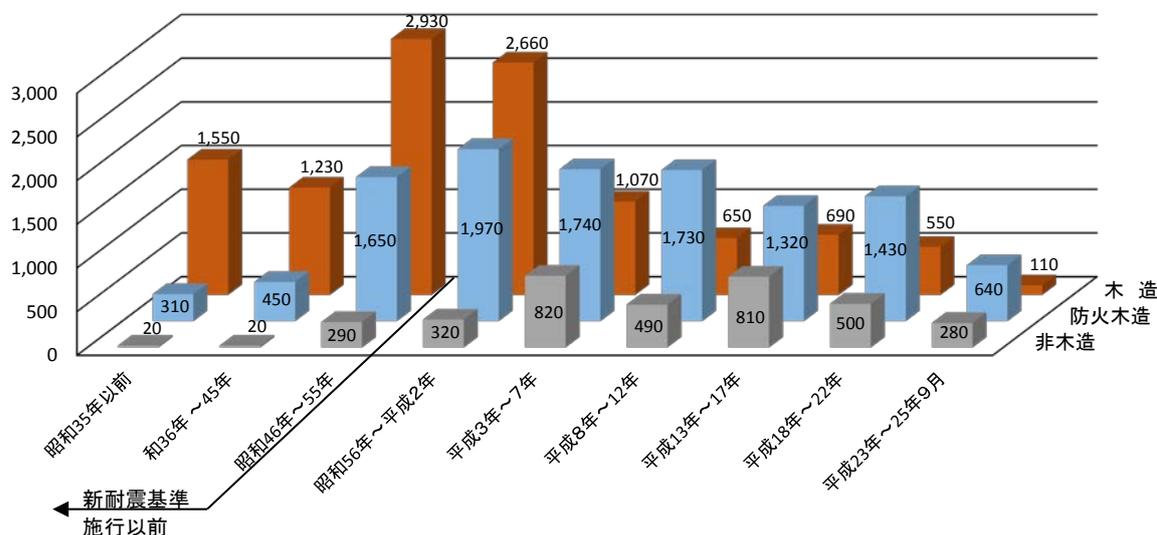


図 2-3 笠間市における住宅の構造と建築時期  
(資料：平成 25 年 住宅・土地統計調査)

③住宅の腐朽・破損の状況と建築時期

表 2-2 笠間市における住宅の腐朽・破損の有無と建築時期をみると、笠間市では住宅総数 27,100 戸のうち 1,270 戸（4.7%）が「腐朽・破損あり」となっています。また、「腐朽・破損あり」のうち昭和 55 年以前では 720 戸（56.7%）となっています。

表 2-2 笠間市における住宅の腐朽・破損の有無と建築時期

(単位: 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月	
総数	※ 27,100	1,890	1,710	4,900	4,990	3,630	2,880	2,810	2,490	1,030	
	100%	7.0%	6.3%	18.1%	18.4%	13.4%	10.6%	10.4%	9.2%	3.8%	
内訳	持ち家	21,570	1,790	1,630	4,210	4,340	2,710	2,440	1,780	1,820	730
	借家	5,190	100	80	690	650	930	440	1,030	670	300
腐朽・破損あり	1,270	180	240	300	250	120	80	60	10	-	
	100%	14.2%	18.9%	23.6%	19.7%	9.4%	6.3%	4.7%	0.8%	-	
内訳	持ち家	1,020	150	230	240	220	110	60	-	10	-
	借家	250	30	10	60	30	20	30	60	-	-
腐朽・破損なし	25,830	1,710	1,460	4,600	4,740	3,510	2,800	2,760	2,490	1,030	
	100%	6.6%	5.7%	17.8%	18.4%	13.6%	10.8%	10.7%	9.6%	4.0%	
内訳	持ち家	20,550	1,640	1,400	3,980	4,120	2,600	2,390	1,780	1,810	730
	借家	4,940	70	70	620	630	910	410	980	670	300

※本表の総数 27,100 戸は居住している世帯の住宅数であり、居住していない世帯を加えた 31,180 戸とは異なります。  
(資料: 平成 25 年 住宅・土地統計調査)

## 2 笠間市における空家等実態調査

本市では、平成 26 年度に利活用が可能と思われる空家の現地調査を行い、空家に関するアンケート調査を実施しました。また、平成 28 年度に全戸を対象とした空家の現地調査を実施しました。

### (1) 平成 26 年度調査

平成 26 年度の調査では、利活用が可能と思われる空家の現地調査を行い、その所有者等に対して文書にてアンケート調査を実施し、約 100 人から回答を得ました。

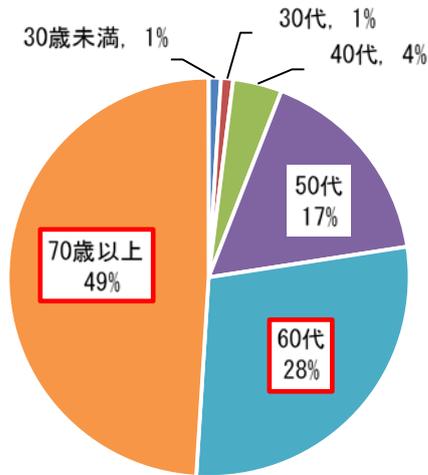
アンケート結果によりますと、空家所有者の多くが高齢化し管理が負担になっている、また、積極的な解決行動はとっていないことが明らかになりました。

### 空家所有者アンケート結果のまとめ

- ①空家所有者の年齢
  - ・70 歳以上が半数を占めている。
  - ・60 代以上が約 8 割を占めている。
- ②空家になったきっかけ（複数回答）
  - ・「転居」、「相続したが入居していない」の理由が多い。
- ③維持・管理頻度
  - ・「月 1 回程度」が一番多い。
- ④維持・管理の内容（複数回答）
  - ・「庭の手入れ、草刈、剪定」が、回答の約 4 割を占める。
- ⑤管理で困っていること（複数回答）
  - ・「管理の手間が大変」、「距離が遠い」、「身体的・年齢的問題」の順に多い。
- ⑥売却、入居募集等
  - ・約 7 割の人が何の募集もしていない。
- ⑦空家の有効活用のために必要なこと（複数回答）
  - ・「有効活用は考えていない」が一番多い。

→ 上記のことから、空家所有者の多くが高齢化し管理が負担になっている、また、積極的な解決行動はとっていないことが明らかになりました。

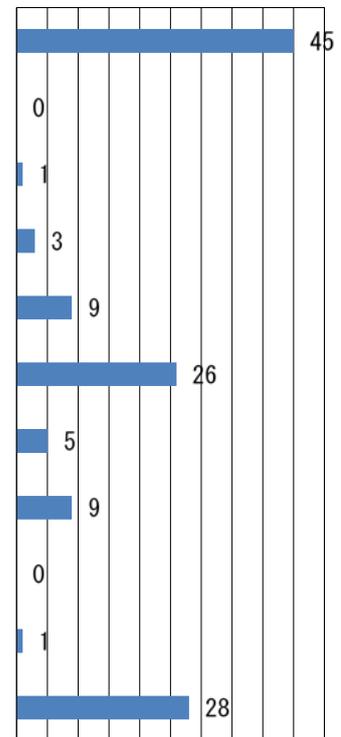
①空家所有者の年齢



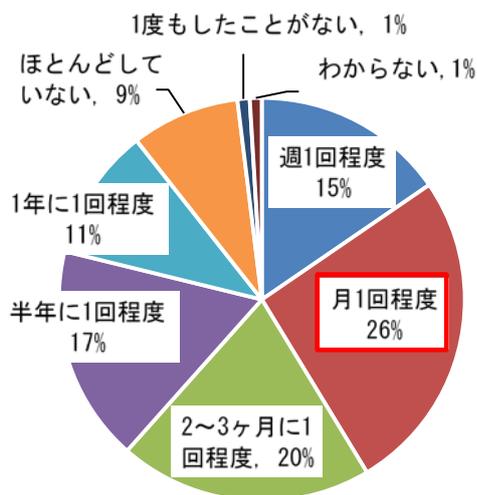
②空家になったきっかけ  
(複数回答)

別の住居へ転居

- 建て替えのため一時的に退去
- 増改築・修繕のため一時的に退去
- 転勤等の長期不在
- 賃借人などの入居者が退去
- 相続により取得したが入居していない
- 居住用に取得したが入居していない
- 別荘・セカンドハウス利用
- 賃貸経営用に購入したが賃借人なし
- 売却用に取得したが購入者なし
- その他



③維持・管理頻度



④維持・管理の内容  
(複数回答)

家屋内の清掃

庭の手入れ、草刈、剪定

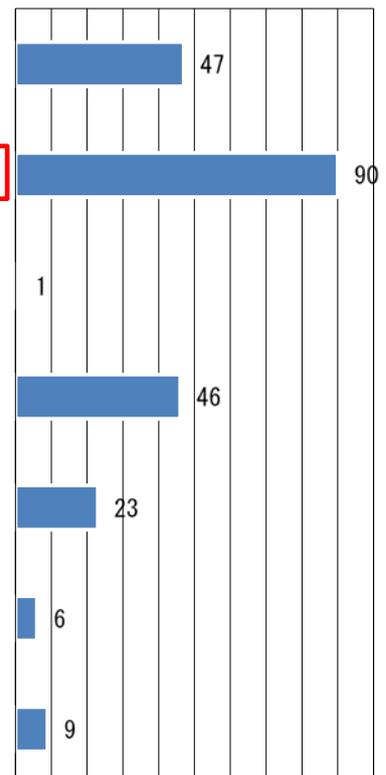
冬季の雪下ろし

空気の入替え

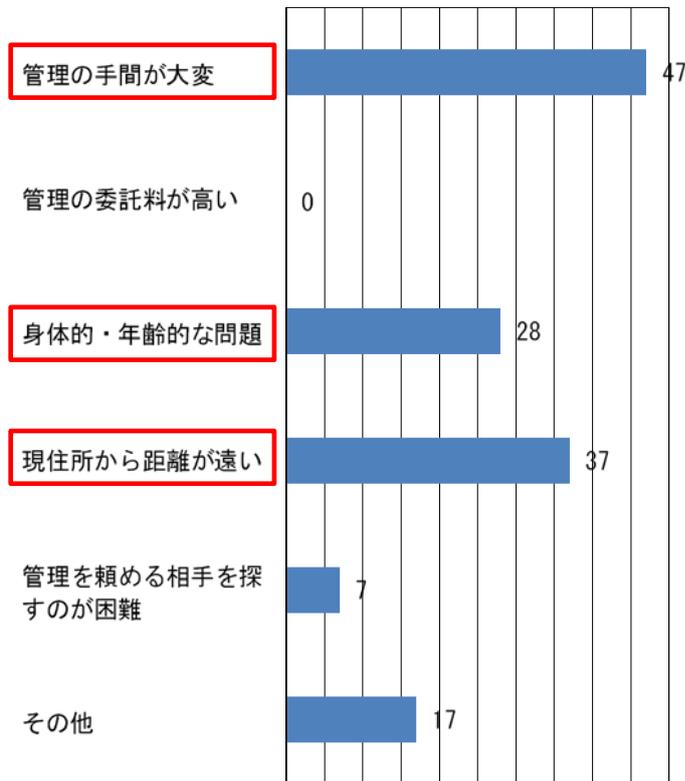
破損箇所の小修繕

何も行ってない

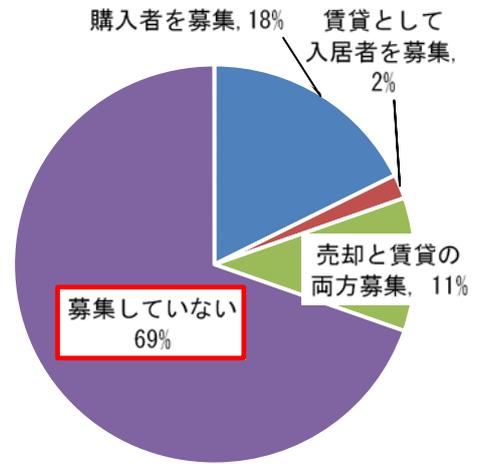
その他



⑤管理で困っていること  
(複数回答)



⑥売却、入居募集等



⑦空家の有効活用のために必要なこと  
(複数回答)

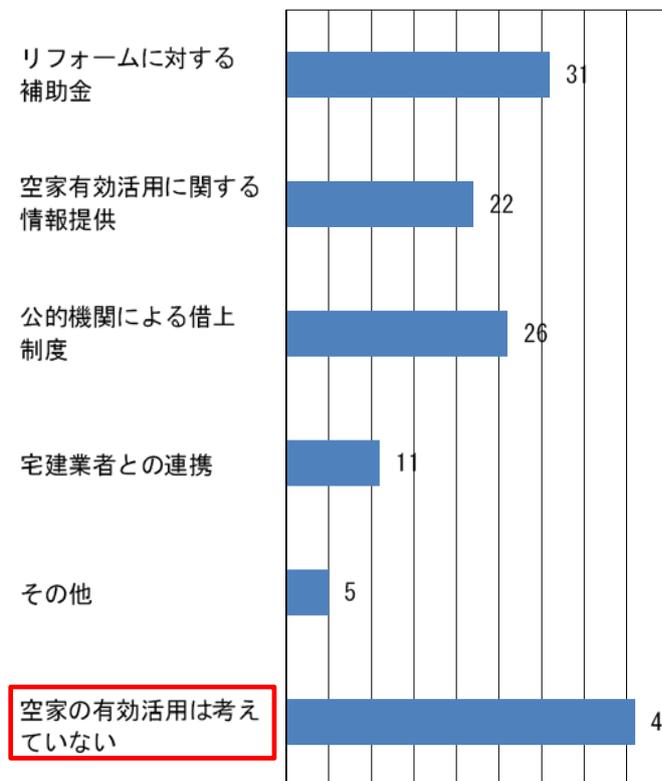


図 2-4 アンケート調査結果  
(主要質問に対する回答)

---

---

(2) 平成 28 年度調査

本市では、平成 28 年度に空家等実態調査を実施しました。  
調査の概要は次のとおりです。

■空家等実態調査の概要

- 調査目的：空家等と思われる建物（住宅、店舗）の位置を把握する
- 調査範囲：市内全域
- 調査期間：平成 28 年 9 月～12 月
- 調査方法：建物の敷地外から外観を目視することにより、空家等と思われる建物を抽出する方式。



現在調査中

---

---



調査結果を基に  
掲載予定

図 2-5 空家率分布図

---

### 3 笠間市における空家等の対策上の課題

今後、本市においても急激な割合で人口減少が見込まれていることから、人口に対する住宅数が過剰となり、さらに多くの空家等が増加し、空家等に対する問題が増大することが予想されます。空家等になってしまった後では、その管理や対応は容易ではないため、現に存在する空家等についての対策を講じることとあわせ、新たな空家等の発生をできるだけ抑制する取り組みの推進が必要です。

また、現に存在する空家等の中で、建物の状態や環境面などに何らかの問題がある管理不全状態にあるものについては、改善措置について助言・指導等を行っていますが、所有者等の管理意識の希薄化等により全てが改善される状況には至っていません。管理不全状態が進行し、特措法に定める「特定空家等<sup>\*</sup>」となることを防ぐためにも、早急に改善する取り組みを推進することが必要です。それにもかかわらず「特定空家等」と判定される状態になった場合は、特措法や関係法令等に基づき適切な措置を行い、所有者等に強く改善を働きかける取り組みが重要です。

一方、空家等となった場合でも、適正な管理が行われていれば直ちに問題となることはないため、継続的な管理を促す取り組みの推進が求められています。さらに、空家実態調査の結果、適正に管理され、利活用が可能と思われる空家等は市内に数多くあると推測されることから、空家等の有効活用や市場流通を推進する必要があります。

※「特定空家等」

■空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

第2条

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。

---

---

---

## 第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

### 1 基本的な方針<特措法第6条第2項第1号>

笠間市の空家等の現状や課題を踏まえ、今後の取り組みに向けた3つの基本的な方針を定め、対策を進めます。

#### (1) 空家等の発生抑制

居住者・所有者が死亡した場合や、転居等により使われなくなった家屋等が、適正な相続や売買等がなされずに放置された場合には、空家等が発生します。

今後、少子高齢化の一層の進展や人口減少が予想される中、空家等の発生も多くなることが危惧されますが、相続等に当たっての必要な手続きや適正管理について周知・啓発するなどの予防的な措置を講ずることにより、空家等の発生抑制を図ります。

#### (2) 管理不全状態の空家等の抑制・解消

空家等の問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により適正に対応することが前提となりますが、適正な管理がされていない空家等の影響は敷地内に留まらず、周辺の環境へ悪影響を及ぼします。

空家等が発生した場合でも、その管理が適正に行われるよう、条例に基づき所有者等に助言・指導を行います。

また、特定空家等と判定された場合は、特措法に基づく助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じるとともに、同法にかかわらず、他法令での措置により是正が可能な場合は関係部署、関係機関と連携しながら、空家等全般に対策を講じます。

#### (3) 空家等の市場流通・利活用の推進

空家等やその跡地は、有効な資源として利活用することにより、地域の活性化も期待できます。

現在取り組んでいる「空家バンク制度」の推進とあわせ、民間における市場流通の促進も含めて、空家等を有効に利活用する取り組みを推進し、移住・定住を進め、地域の活性化や環境保全を図ります。

## 2 施策の体系

前述の「基本的な方針」を受け、図 3-1 に示す施策体系をもって空家等の対策に取り組むこととします。

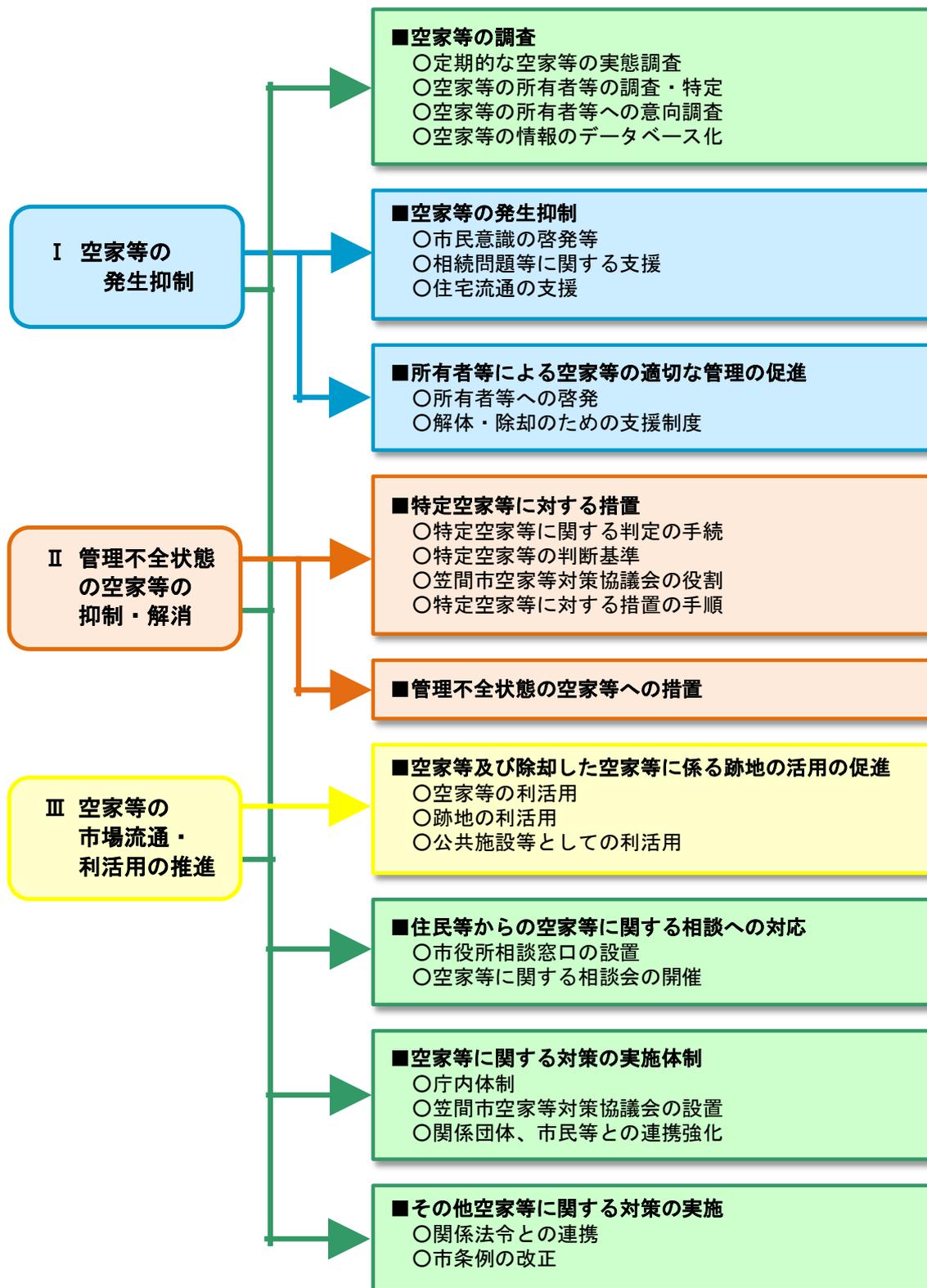


図 3-1 笠間市における空家等対策の施策体系図

### 3 計画の対象地区<特措法第6条第2項第1号>

本市では、空家等が市内全域に点在していることから、「市内全域」を計画の対象地区とします。



### 4 空家等の定義<特措法第2条第1項>

本計画で対象とする空家等は、特措法第2条第1項に定義されているものとします。

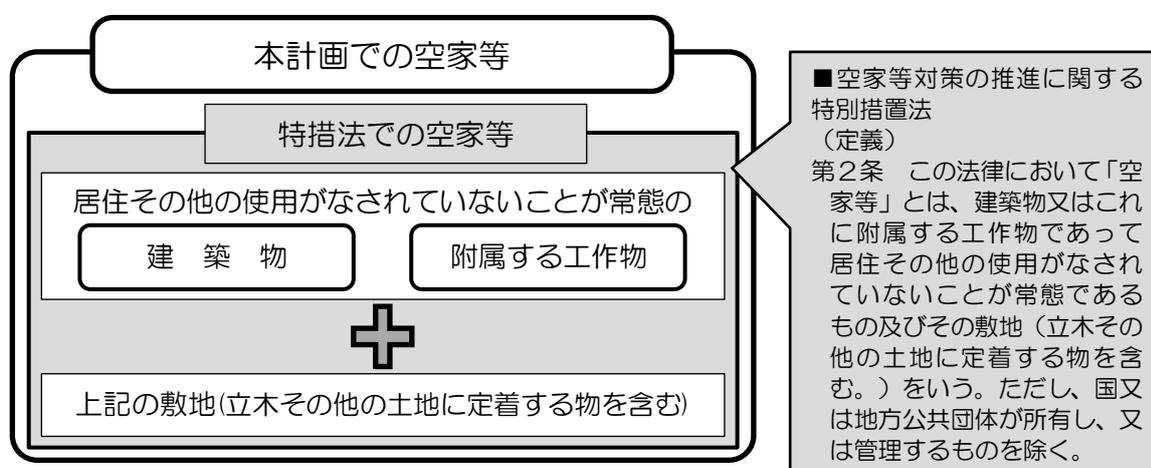


図 3-2 本計画における空家等の対象概念図

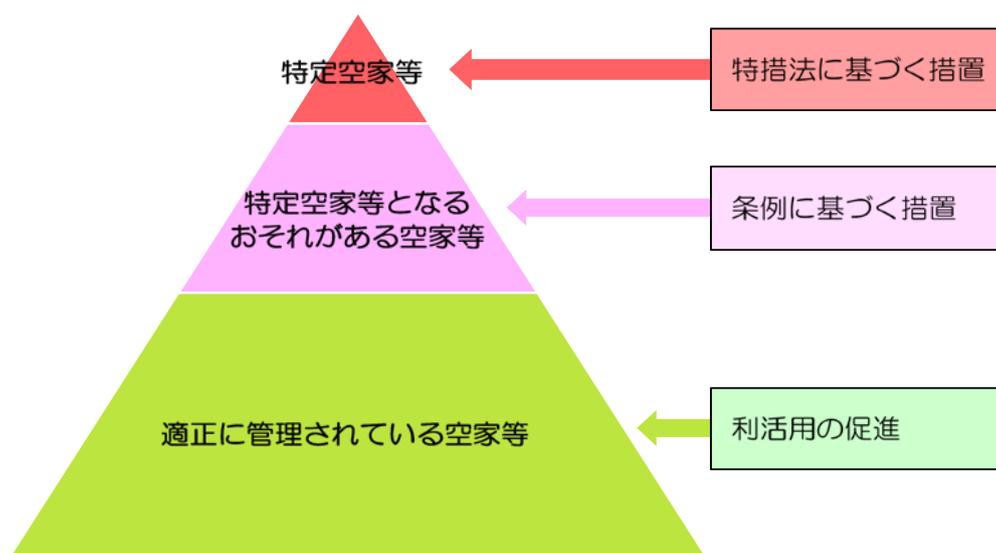


図 3-3 空家等の状態に応じた笠間市の施策概念図

## 5 計画期間〈特措法第6条第2項第2号〉

本計画の期間は、5年間とします。

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

計画期間：平成29年度～平成33年度

## 6 空家等の調査に関する事項〈特措法第6条第2項第3号〉

空家等の対策を検討・実施するにあたっては、空家等の状況は刻々と変化していくため、最新情報の把握が必須であることから、次の施策を推進します。

### (1) 定期的な空家等の実態調査

本市では、平成28年度に市内全域を対象に空家等の実態調査を行いました。

今後の状態の変化については、定期的な実態調査や市民からの情報提供のほか、空家等の総数や全体の状況などについては住宅・土地統計調査の結果を基に、最新の情報に更新し、適宜必要な措置や対策を講じます。

### (2) 空家等の所有者等の調査・特定

空家等の所有者等については、不動産登記簿や固定資産課税情報等を確認しても判明しない、又は判明しても連絡がつかないなど、特定するまでに人的、経済的、時間的負担が大きく伴うケースが増えています。

しかしながら、所有者等の特定は、空家等対策の基本となることから、関係機関と連携し、特定に向けた調査を行います。

なお、所有者等の特定が困難な場合には、基本的に次の対応を取ります。

#### ■空家等の所有者等が特定できない場合の基本的な対応

##### ①未登記の空家（所有者等不明の確認）

- ・所有者等の確認のため、特措法の規定に基づき、固定資産課税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行う。
- ・開示された情報をもとに、所有者等の確認を行う。

##### ②所有者等不存在の確認

- ・法定相続人が相続放棄した旨を主張するなど、相続放棄が想定される場合は、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認する。
- ・固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会する。

### (3) 空家等の所有者等への意向調査

空家等の対策を検討・実施していく上で、所有者等の意向を把握することは非常に重要です。

よって、空家等になった時期や経緯の把握も含め、平成26年度に実施したアンケート調査結果等を活用しつつ、最新の状態で意向を効果的に調査することにより、利活用可能な空家等の抽出、所有者等や利活用希望者のニーズに応じた施策を検討していくための基礎資料とします。

### (4) 空家等の情報のデータベース化<特措法第11条>

空家等実態調査結果及び所有者等の意向調査結果等をデータベース化し、情報を更新・管理できる仕組みづくりを継続・推進します。

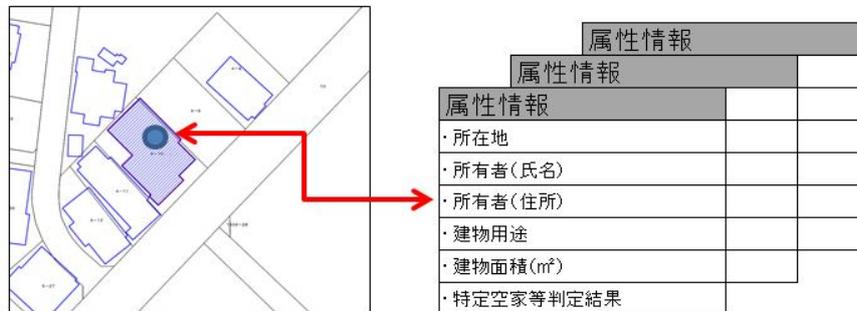


図 3-4 空家等管理データベースのイメージ

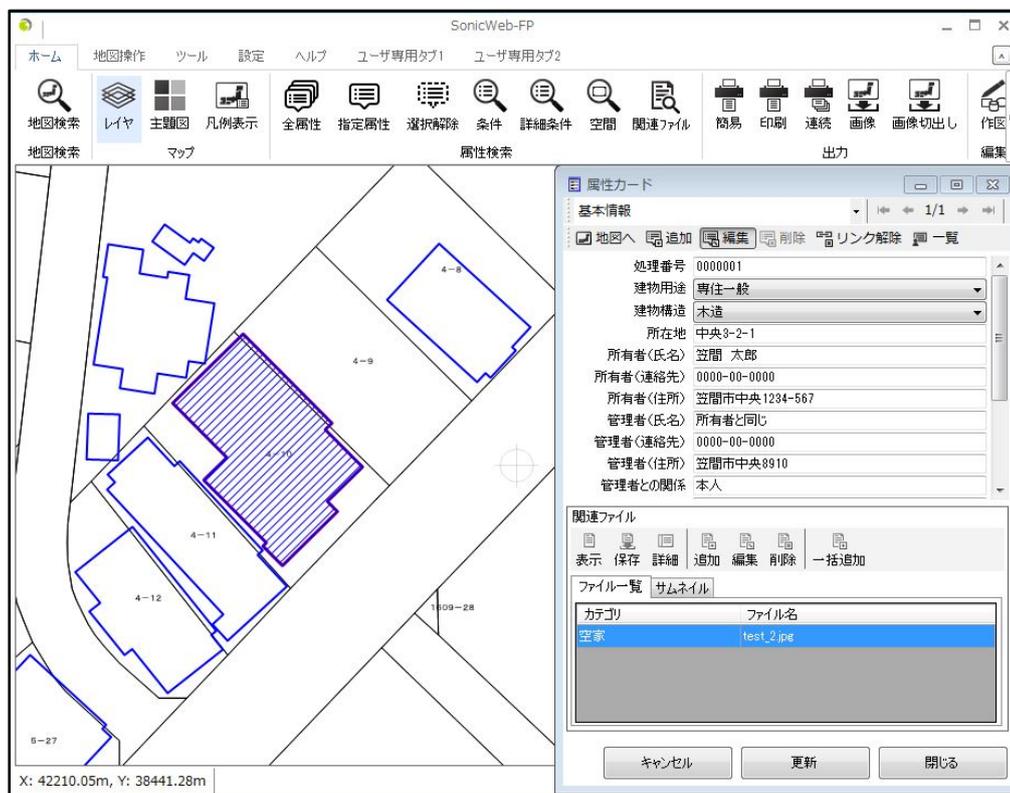


図 3-5 空家等管理データベースの画面イメージ

---

---

## 7 空家等の発生抑制に関する事項

今後も空家等の増加が予想されることから、既に存在する空家等への対策のみならず、新たな空家等の発生を予防・抑制することが必要となります。そのため、空家等の発生段階においては、次の対策を推進します。

### (1) 市民意識の啓発等

空家等になった場合の周辺環境に与える影響等を、市広報等を通じて市民等に広く周知し、空家等に対する問題意識の醸成、発生抑制、適正な維持管理に関する啓発を図ります。

### (2) 相続問題等に関する支援

相続等による権利関係の承継が円滑・適切に行われず、相続人や管理者が不明となり、このことが管理不全空家等を発生させる一因になっています。

こうした状況を未然に防止するため、空家等の管理・処分方法や相続について、所有者や関係者が十分な知識を得られるように、相談窓口の開設や市広報等を利用した啓発に努めます。

### (3) 住宅流通の支援

空家等になることを抑制するためには、建物が継続して使用されることが重要です。しかし、現在の建物の処分を検討する場合、中古住宅を流通させるには、建築後の経年劣化や維持管理の状況によって品質などに大きな差が生じやすく、状態を把握しづらいため、そこから生じた不安が流通を阻害する要因の一つになると考えられています。

このような阻害要因を解消し、新たな空家等の発生を抑制するためにも、物件の品質や劣化の状態を検査する住宅診断（ホームインスペクション）を行うことは有効な手段であるため、市では、国の動向を注視しながら必要な施策を検討します。

---

---

## 8 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<特措法第6条第2項第4号>

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があります。そのため、空家等が周辺へ悪影響を及ぼすことがないように、所有者等へ空家等の適正管理を促します。

### (1) 所有者等への啓発

空家等になった建物は、住人がいないことから臨機の処置ができないことなど、劣化・老朽化が進みやすい傾向にあります。このため、適正な管理のためには、適切な頻度で空家等を訪れ、その時の状態に応じた維持管理を行うことが重要ですが、その取り組みは現在の居住地よりも優先度は下がる傾向にあります。

空家等の問題には近隣への影響もあり、一個人の問題ではないことを所有者等に指導します。

また、空家等の発生を抑制するとともに、管理不全の状態に陥らないためにも、空家等の適正な管理について、市広報等を通じて広く周知します。なお、市との協定に基づいて笠間市シルバー人材センターが実施している空家等の見回りサービス等の案内を行います。

### (2) 解体・除却のための支援制度

空家等の老朽化が進み近隣に影響が及ばないようにする場合には、日頃から適正な管理を行うことが重要です。市では管理不全空家等に対し、速やかに状況の改善を行うよう指導する中で、所有者等が解体・除却を希望していても経済的な都合等により、進まないことがあります。

そのため、条例及び特措法に基づき、市から行政指導を受けた所有者が一定要件を満たした場合に、解体・除却のための費用の一部を補助します。

## 9 特定空家等に対する措置に関する事項<特措法第6条第2項第6号>

特定空家等に該当するものについては、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから、所有者等に強く働きかけを行っていきます。

### ■空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

#### 第2条

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

### (1) 特定空家等に関する判定の手続

空家等が特定空家等に該当した場合には、特措法に基づく措置を行うこととなりますが、慎重な手続を期すため、市の関係各課の長で組織する「笠間市特定空家等判定委員会」（以下「委員会」という。）を設置し、委員会の判定を聴いた上で、市長が必要措置を実施することとします。

### (2) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当する否かを判定する基準は、国が定めた「『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）」に記載のある表3-1「『特定空家等』の判断の参考となる基準」を踏まえて「笠間市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）が設定した、添付資料に示す判断基準を基本とします。

表3-1 「特定空家等」の判断の参考となる基準

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」	建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	建築物が倒壊等するおそれがある。	建築物の著しい傾斜 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
		屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	屋根ふき材、ひさし又は軒
			外壁 看板、給湯設備、屋上水槽等 屋外階段又はバルコニー 門又は塀
	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。 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。	
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」	建築物又は設備等の破損等が原因		
	ごみ等の放置、不法投棄が原因		
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」	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		
	その他、周囲の景観と著しく不調和な状態		
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」	立木等が原因		
	空家等に住みついた動物等が原因		
	建築物等の不適切な管理等が原因		

資料：「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）

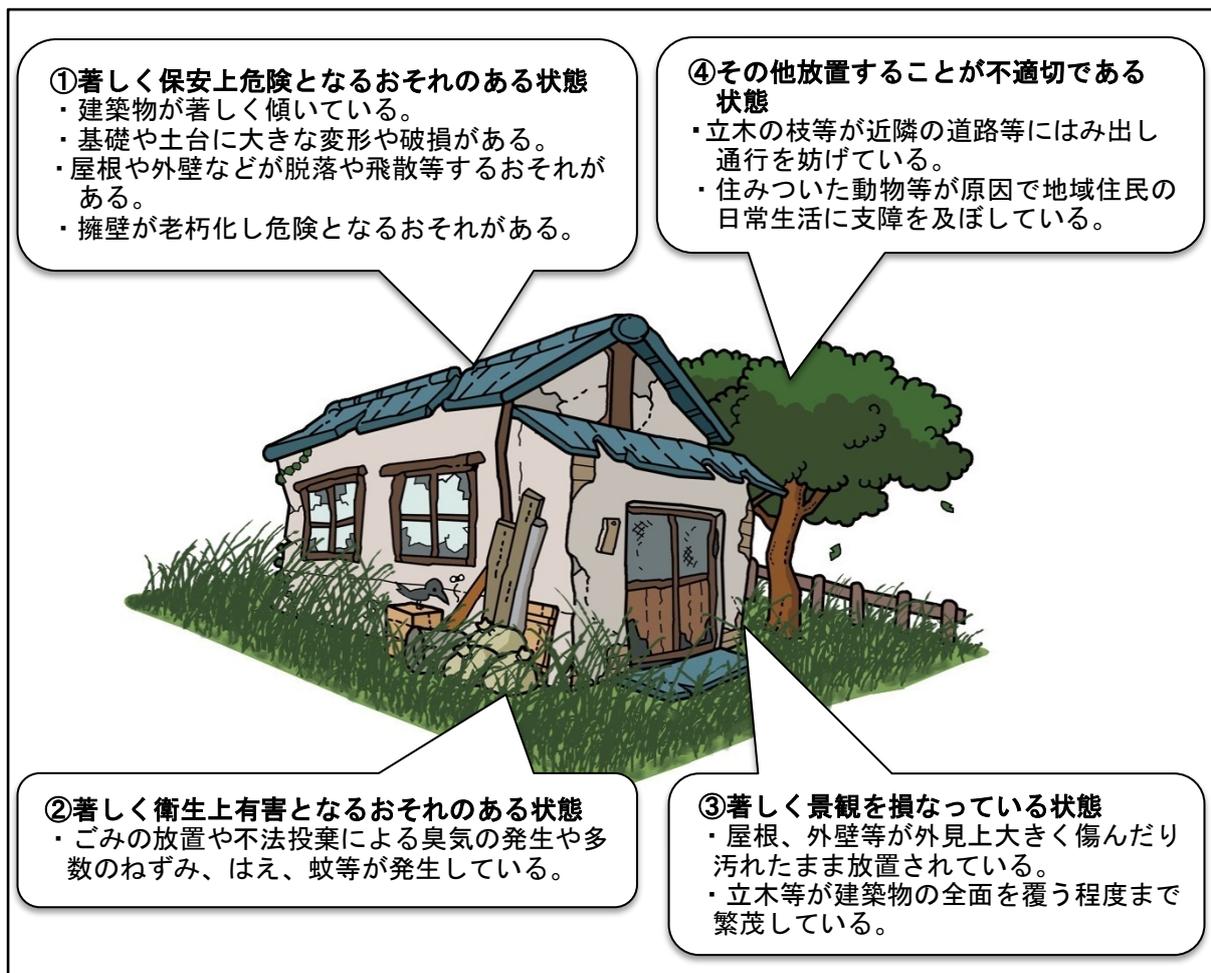


図 3-6 特定空家等の状態例

(3) 笠間市空家等対策協議会の役割

特定空家等に対する措置の状況については、協議会に報告するものとします。

また、特定空家等に対し、命令を行う場合には、あらかじめ、協議会の意見を聴くものとします。

(4) 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等に対する措置は、協議会及び委員会と連携し、図 3-7 の手順（主な事項を表示）で進めます。



### 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

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者等であることを認識していない可能性等も考えられます。

したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めます。

### ②「特定空家等に対する措置」の事前準備

「特定空家等」に該当する可能性があるものの、外観目視による調査だけでは詳しい状況がわからない場合には、市では所有者等に同意を得たうえで、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調べ、建物内部に立ち入って柱や梁等の状況を調べる立入調査を実施します。

### ③特定空家等の所有者等への助言又は指導

市長は、「特定空家等」の所有者等に対して、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をとるよう「助言又は指導」を行います。

### ④特定空家等の所有者等への勧告

市長は、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します。

なお、平成 27 年度の税制改正により、特措法に基づいて、市町村長が特定空家等の所有者等に必要な措置をとることを「勧告」した場合は、その敷地については固定資産税等の住宅用地特例（一定の減免措置）の対象から除外します。

表 3-2 固定資産税等の住宅用地の特例率

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の住宅用地(200 ㎡を超える場合は 1 戸当たり 200 ㎡までの部分)	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地(200 ㎡を超える部分で家屋床面積の 10 倍まで)	価格×1/3

---

---

#### ⑤特定空家等の所有者等への命令

市長は、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、勧告に係る措置をとることを命じます。

なお、この場合、その者からの意見書の提出、公開による意見聴取の機会を設けません。

また、市長は、上記の措置を命じた場合には、当該命令に係る「特定空家等」に標識を設置し、市広報への掲載やインターネットの利用その他の適切な方法により、命令が出ている旨を公示します。

#### ⑥戒告

市長は、必要な措置を命じた場合において、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨をあらかじめ文書で戒告します。

#### ⑦特定空家等に係る代執行

市長は、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代執行を行います。

なお、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収します。

#### ⑧略式代執行

市長は、必要な措置を命じようとする場合において、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は、本来その者の負担により実施すべき措置を、市長が自ら実施するか、又は、命じた者もしくは委任した者に行わせることができます。

なお、代執行に要した一切の費用は、後に義務者が判明した際には、その者から徴収します。

### 10 管理不全状態の空家等への措置に関する事項

空家等のうち、管理不全状態ではあるものの、特措法に定義する「特定空家等」とまでは判定しがたいものについては、「笠間市空家等対策の推進及び空家等の利活用の促進に関する条例」に基づき、特定空家等となるおそれのある空家等の所有者等に対し、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をとるよう、助言又は指導を行います。

---

---

## 1 1 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<特措法第6条第2項第5号>

空家等やそれを除却した跡地が、市場へ適正に流通することは、空家等の発生抑制に寄与するだけでなく、「生涯活躍のまち（笠間版CCRC）」といった新たな移住等の取り組みも含め、地域活力の維持・向上等に貢献することから、関係団体等と連携し、次の施策を推進します。

### (1) 空家等の利活用

本市では、空家等の有効活用と移住・定住促進による地域の活性化を図るため、「笠間市空家バンク制度」を平成25年度から取り組んでいます。

これまでは、売り物件よりも貸し物件を希望する方が多いことから、それらの傾向も踏まえ、関係団体等と連携して空家等の利活用を推進します。

### (2) 跡地の利活用

除却した空家等に係る跡地は、そのまま放置すると草木の繁茂等による管理不全な空地を増加させる新たな問題が生じるおそれがあります。

一方、空家等を除却した跡地は、所有者の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。

そのため、関係団体等と連携し、所有者等に対して有効活用や市場流通を促し、地域社会の活性化及び都市機能の向上に努めます。

### (3) 公共施設等としての利活用

空家等及び除却した空家等に係る跡地については、有効な資源として利活用することにより、地域の活性化も期待できます。そこで、地域の要望等を踏まえたうえで、地域交流及び地域活性化の拠点として、地域の集会施設等公共施設に整備することを検討・実施するとともに、地域団体など民間主導分野での管理・活用を促進します。

---

---

---

---

## 1 2 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<特措法第6条第2項第7号>

空家等は個人の財産であることから、適正な管理や利活用のために、所有者等が十分な知識を持ち、適切な対応を図ることが必要です。

そのため、市としても、住民等からの相談等への体制作りとして、次の対策を推進します。

### (1) 市役所相談窓口の設置

本市では、平成28年4月に、都市建設部都市計画課内に「空家政策推進室」を設置し、市民等からの空家等に関する相談に対応しています。

これまでは空家等に関する事務は環境保全課（主に管理不全空家等に関する事務）とまちづくり推進課（主に空家等の利活用に関する事務）とで分かれて担当していました。

空家政策推進室ではこれらの事務を集約し、市民等にとって、より分かりやすい空家等の相談窓口として設置しました。

今後とも、市役所内関係部局、関係団体等と連携し、市民等の相談に一元的に取り組みます。

### (2) 空家等に関する相談会の開催

空家等の問題は多岐にわたるとともに、専門的な知識も必要なことから、市単独では対応できない内容が含まれます。

このため、法律、不動産、建築等、様々な分野の団体等の協力を得て、相談会を開催します。

### 1.3 空家等に関する対策の実施体制に関する事項<特措法第6条第2項第8号>

本計画を効率的・効果的に実施するため、市の体制等について、次の取り組みを実施します。

#### (1) 庁内体制

##### ① 主管部局

空家等に関する対策に係る事務の主管部局は、都市建設部都市計画課空家政策推進室とします。

##### ② 庁内組織

庁内組織として、都市建設部長を委員長、都市計画課長を副委員長とした委員で構成する「笠間市特定空家等判定委員会」を組織します。

#### (2) 笠間市空家等対策協議会の設置<特措法第7条>

本計画を実施していく段階では、様々な角度からの判断が求められます。計画の作成及び変更並びに実施について、専門的な見地及び市民の立場から幅広く意見を求めるため、市長を会長とした委員で構成する「笠間市空家等対策協議会」を組織します。

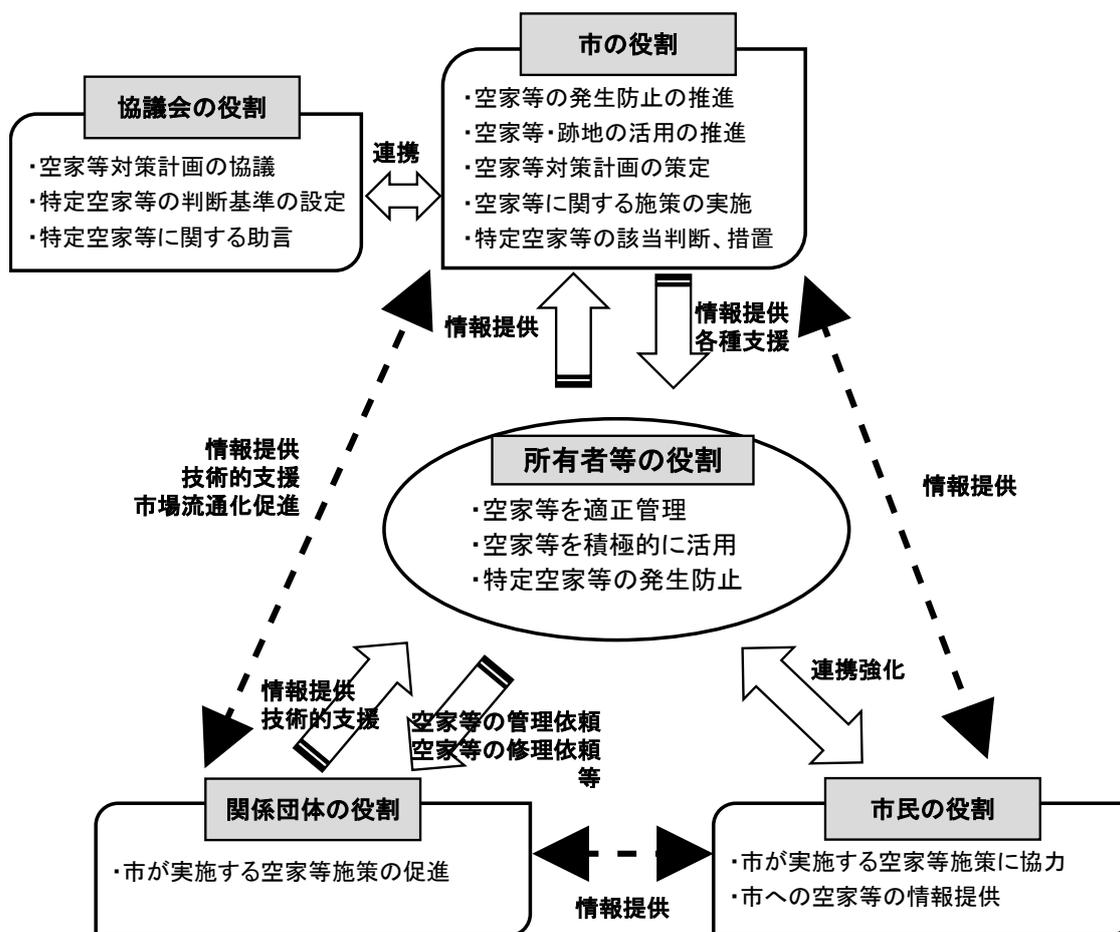


図 3-8 空家等に関する各主体の関係・役割

### (3) 関係団体、市民等との連携強化

空家等の問題を解決していくためには、関係団体や市民等が所有する情報や解決のノウハウを活用することが効率的かつ効果的です。

このことを踏まえ、関係団体や市民等と行政の連携を強化し、空家等の様々な問題に対し柔軟に対応することができる仕組みづくりを検討します。

## 1 4 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項<特措法第6条第2項第9号>

これまで述べてきた対策の他、次の事項について取り組みます。

### (1) 関係法令との連携

空家等の問題は、非常に多岐な事象を含んでおり、特定空家等に対する対応は、特措法に限定されず、各法令による措置が講じられる場合があります。

措置の対象となる空家等について、その物的状況や悪影響の度合い、危険度の切迫性等を総合的に判断し、対策を講じます。

表 3-3 関係法令に基づく管理者等の措置内容

法令名	管理者等の措置内容
建築基準法 (第9条,第10条)	違反建築物、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の命令、代執行等。
消防法 (第3条)	火災予防に危険であると認められる物件又は消防活動に支障となると認められる物件に対する除去等の命令、代執行等。
笠間市火災予防条例 (第24条)	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。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条の4,第19条の7)	ごみ等の不法投棄により生活環境の保全上の支障がある場合に、支障の除去等の命令、代執行等。
道路法 (第43条,第71条)	みだりに道路を損傷、汚損すること、又は、土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす場合、除却、道路現状回復等の命令、代執行等。
災害対策基本法 (第64条)	災害が発生又は発生しようとしている場合に、応急措置のための収用、被害を受けた工作物の除去等。
災害救助法 (第4条)	災害救助法が適用された場合、近隣住民の生命・身体に危険をおよぼす倒壊空家等の除去。

(2) 市条例の改正

本市では、平成24年12月に「笠間市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、所有者等に対して空き家等の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、平成27年5月に特措法が全面施行されたことから、今般、特措法と整合を図るために条例の全面改正を行い「笠間市空き家等対策の推進及び空き家等の利活用の促進に関する条例」を定めました。

これにより、特措法及び条例の両面から、多岐にわたる空き家等の課題に取り組みます。

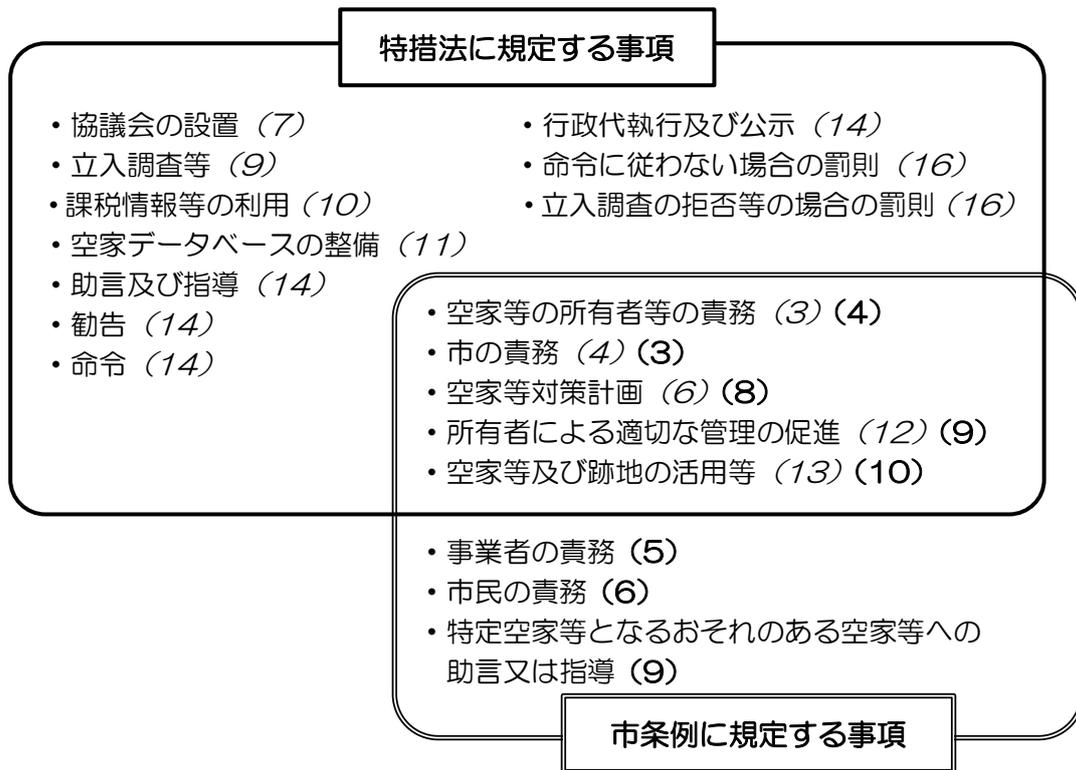


図 3-9 特措法と市条例の関係概念図

---

---

## 第4章 計画の目標

本計画を着実に実施するため、計画目標値を定め、推進します。

### 1 指標の設定

本計画の目的である市民の生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、空家等の利活用を促進することにより地域の活性化に資するためには、適正な計画目標値を設定し、それに向かって着実に取り組んで行くことが必要です。

そこで、市民生活に悪影響を与える管理不全状態の空家等の改善・抑制が重要なことから、指標として「管理不全空家等の改善件数」を設定します。

また、空家等を有効に利活用した結果をみる指標として「笠間市空家バンク制度」による成約件数及び移住・定住者数を設定します。

### 2 計画目標値

上記で掲げた指標ごとに、計画最終年度における目標値を設定します。

表 4-1 計画目標値

指標名	指標の内容	平成 28 年度末	平成 33 年度末
①管理不全空家等改善件数	市の助言・指導により改善がみられた管理不全空家等の件数（累計）	104 件	250 件
②空家バンク制度成約件数	「空家バンク制度」による成約件数（累計）	31 件	80 件
③空家バンク制度移住・定住者数	「空家バンク制度」により移住・定住した人数（累計）	68 人	170 人

（平成 28 年度末の値は平成 28 年 9 月末現在を暫定的に記載）

## 第5章 目標を達成するための重点施策

本章では、第3章で設定した基本的な方針等を基に、総合的・横断的な取り組みが必要な「空家等の適正管理」、「空家バンク制度」、「空家等に関する補助制度」について記述します。

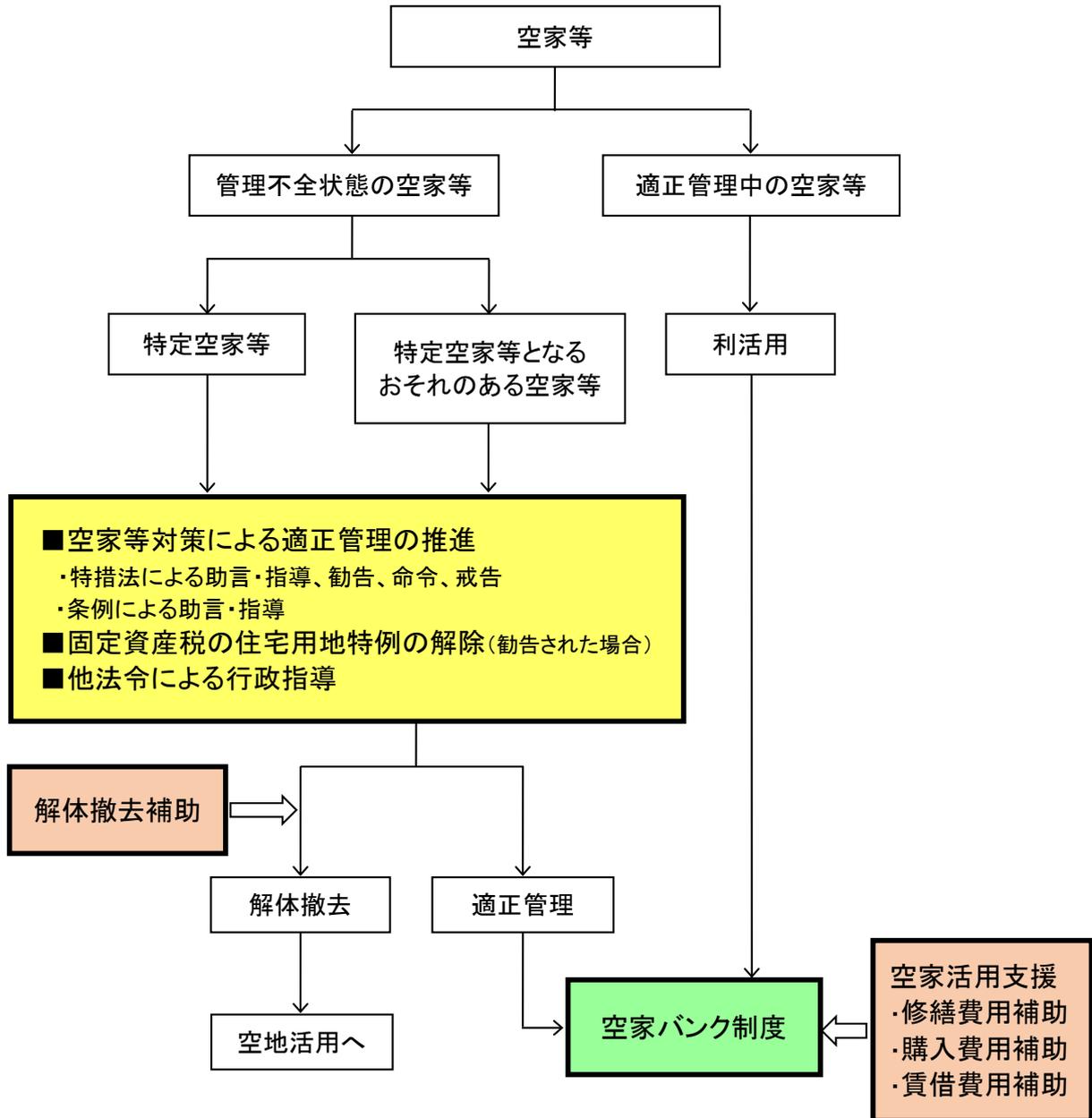


図 5-1 重点施策関連図

## 1 空家等の適正管理の推進

本市では、「笠間市空き家等の適正管理に関する条例」を平成25年度に施行し、所有者等に対して空家等の適切な管理を促すなど、積極的に空家問題に取り組んできたところです。その一環として、市民等からの情報提供により調査した結果、管理不全状態にある空家等に対しては、その所有者等に改善を求めてきたところです。

平成28年9月末時点においては、市の指導を受け、67件が改善され適正な管理が認められたほか、37件が解体しました。その合計は104件で、改善割合は47%となっています。

表5-1 管理不全空家等に対する指導状況（平成28年9月末時点）

地区名	情報提供 件数	適正管理 件数	解体件数	指導中
笠間地区	70	16	12	42
友部地区	105	44	17	44
岩間地区	45	7	8	30
計	220	67	37	116

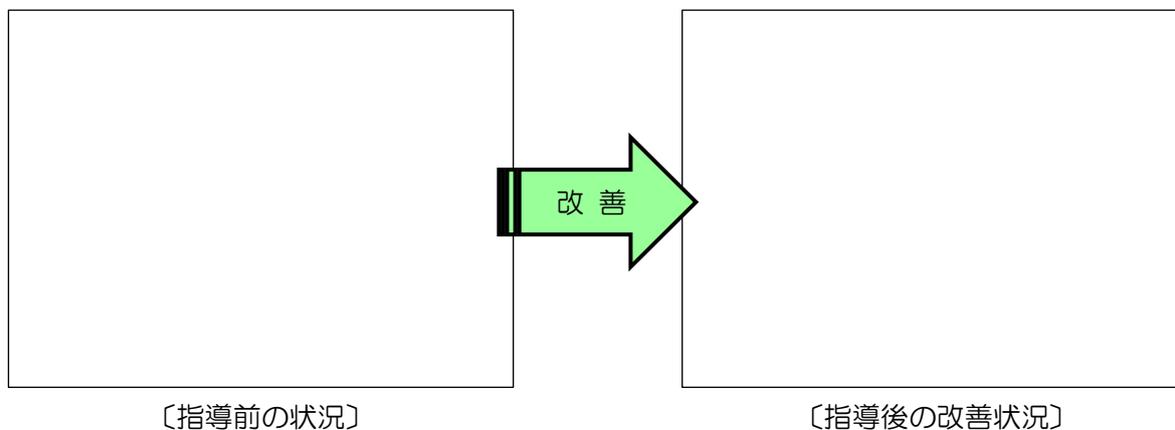


写真 5-1 市の行政指導による管理不全空家等の改善例

今後は、特措法や条例に基づき、「特定空家等」や「特定空家等となるおそれのある空家等」について、その所有者等に状態の改善を求め、周辺的生活環境等の維持・改善や地域の活性化を推進します。

また、改善された空家等の中で、利活用が可能と思われる空家等については、所有者等へ空家バンクへの登録を勧め、制度の積極的な推進を図ります。

## 2 空家バンク制度の推進

本市では、平成25年度より「笠間市空家バンク制度」を開始し、空家等を有効に活用し、笠間市民と都市住民の交流拡大及び定住の促進による地域の活性化と地域の景観保全を推進しているところです。



図5-2 笠間市空家バンク制度の概念図

平成28年9月末までに空家バンクに41件が登録され、そのうち31件が成約に至りました。また、利用希望者は市内が53人、県内（笠間市を除く）が31人、県外が34人となっています。

表5-2 空家バンク制度物件登録の状況（平成28年9月末時点）

地区名	登録物件数	成約件数	取り消し	現在公開件数
笠間地区	9	6	0	3
友部地区	20	16	0	4
岩間地区	12	9	2	1
計	41	31	2	8

表5-3 空家バンク制度利用希望者の状況（平成28年9月末時点）

希望別／ 住まい別	市内	県内	県外	計
貸し物件	18	11	15	44
売り物件	17	9	14	40
両方	18	11	5	34
計	53	31	34	118

空家バンクの登録物件数は累計で41件（平成28年9月現在）ありましたが、成約や取り消しとなった物件数を除くと、現在公開している件数は8件となっております。それに対して、利用希望者は100人を越えており、紹介できる物件が不足している状況にあります。今後は空家バンクへの登録件数の増加を図るため、関係団体と連携し、積極的に所有者等への啓発活動を推進します。

また、「生涯活躍のまち（笠間版CCRC）」といった新たなコミュニティ形成の施策との連携を図っていきます。

---

### 3 空家等に関する補助制度の推進

本市では、平成25年度から下記の補助制度を活用し、空家等の適正な管理や利活用の促進に努めています。

#### (1) 空家解体撤去補助制度

「笠間市空家解体撤去補助金交付要綱」に基づき、老朽危険空家の撤去を促進することにより、安全と安心の確保及び住環境の向上に資することを目的に、管理不全状態の空家の解体撤去工事について、その経費の一部を予算の範囲内において補助しているものです。

補助金の額は、補助対象工事に要する経費の3分の1以内とし、その限度額は1件につき30万円としています。

#### (2) 空家活用支援補助制度

##### ①修繕費用の補助

「笠間市空家活用支援補助金交付要綱」に基づき、空家バンク登録物件の個人所有者又は、空家バンク登録物件に入居する方へ、住宅の機能、性能を維持・向上させるために、登録物件の一部を修繕、補修、取り替え等をする経費について、その一部を予算の範囲内において補助しているものです。

補助金の額は、修繕費用の2分の1以内とし、その限度額は1件につき50万円としています。

##### ②購入費用又は賃借費用の補助

「笠間市空家活用支援補助金交付要綱」に基づき、空家バンク登録物件を購入した方又は賃借した方へ、購入又は賃借に要する費用の一部を予算の範囲内において補助しているものです。

補助金の額は、購入する場合は、取得対価の3%以内の額とし、その限度額は1件につき30万円としています。また、賃借する場合は、家賃2ヶ月分に相当する額とし、その限度額は1件につき10万円としています。

平成28年9月末時点における補助金の交付実績は、累計では解体撤去補助が21件、修繕費補助が21件、購入費補助が13件、賃借費補助が1件となっており、年々増加する傾向にあります。

表5-4 空家等に関する補助金の支給実績（平成28年9月末時点）

種 別	(1)解体撤去補助	(2)①修繕費補助	(2)②購入費、賃借費補助	
			購入費補助	賃借費補助
補助額	対象工事費用の 1/3以内, 30万円限度	修繕費用の 1/2以内, 50万円限度	取得対価の 3%以内, 30万円限度	家賃2ヶ月分, 10万円限度
平成25年度	7	3	0	0
平成26年度	4	3	2	0
平成27年度	5	7	5	0
平成28年度	5	8	6	1
計	21	21	13	1

これらの補助制度は、空家等の適正管理及び空家バンクを活用するうえでの有効な施策となっており、空家等の解消に一定の効果を挙げていると考えられることから、制度の拡充について検討します。

