笠間市空家等対策計画

【案】

平成29年3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　特定空家等となるおそれがある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

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。

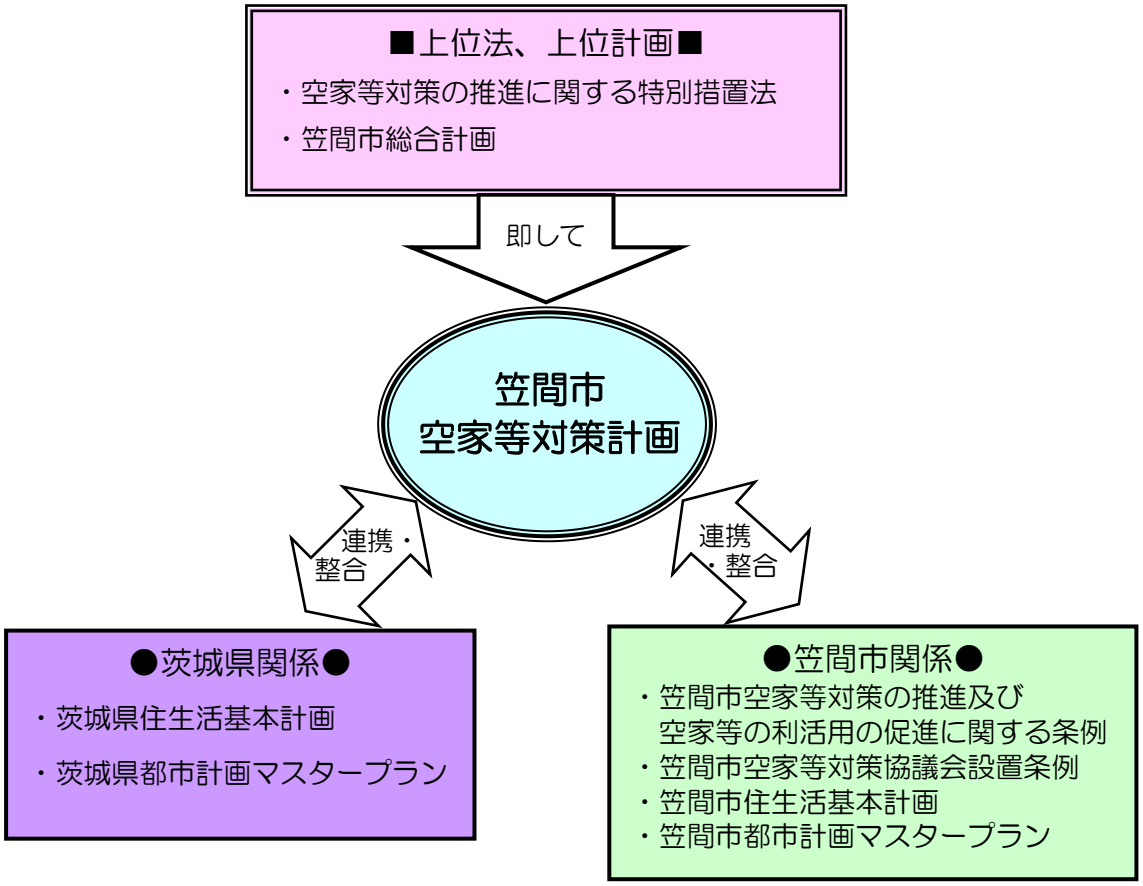


図 1-1　笠間市空家等対策計画の位置づけ

第２章　空家等の現状

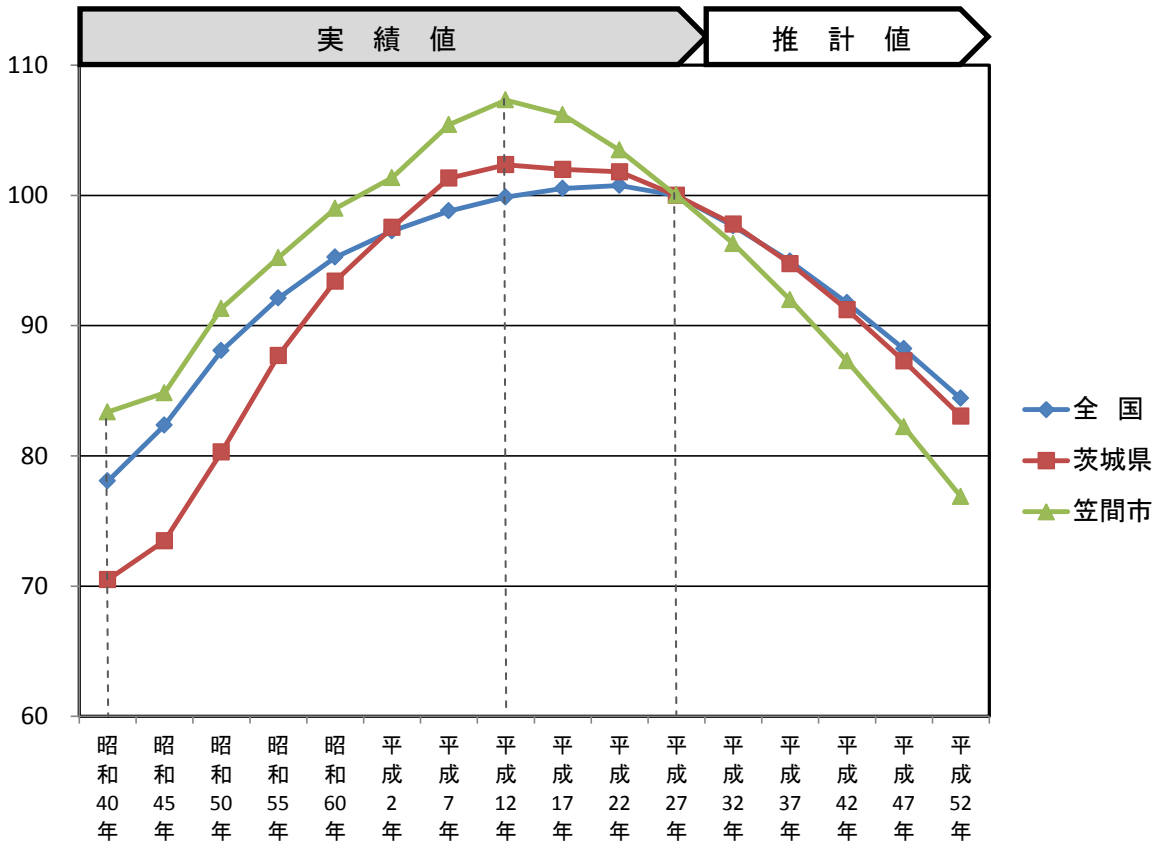
１　統計にみる人口の推移と空家等の実態

（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について、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）

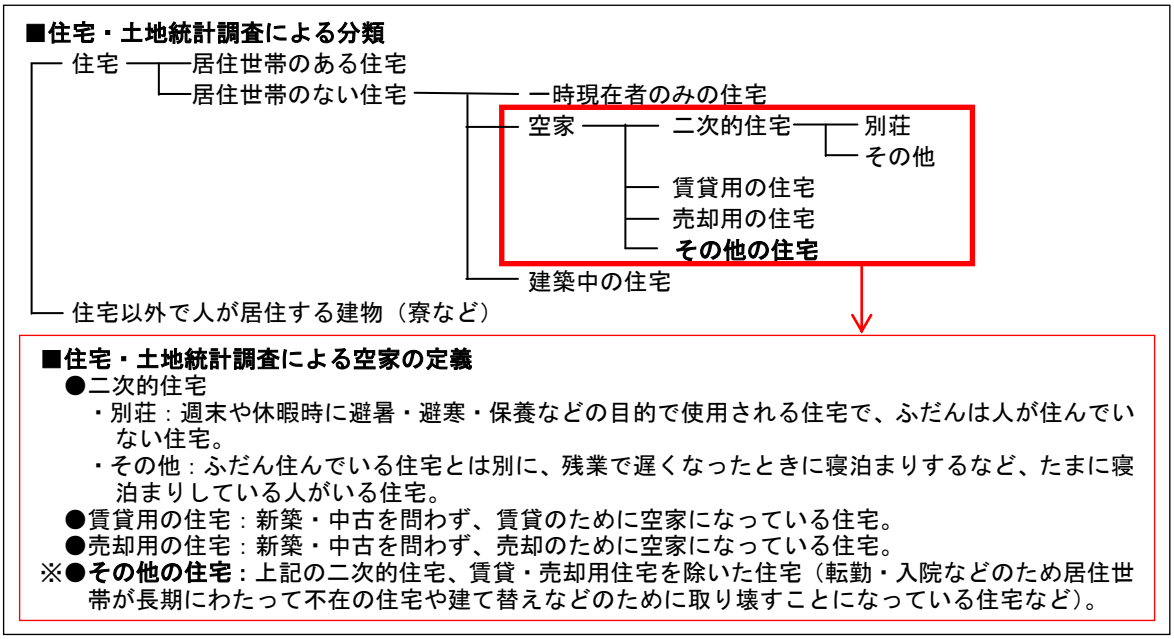
図 2-1　人口の推移（平成 27 年の値を 100 として表示）

（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」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※」で比較すると、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。



（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（A）（戸）	空家数（B）（戸）	空家率（C=B/A）（%）	空家数（D）（戸）	空家率（E=D/A）（%）
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

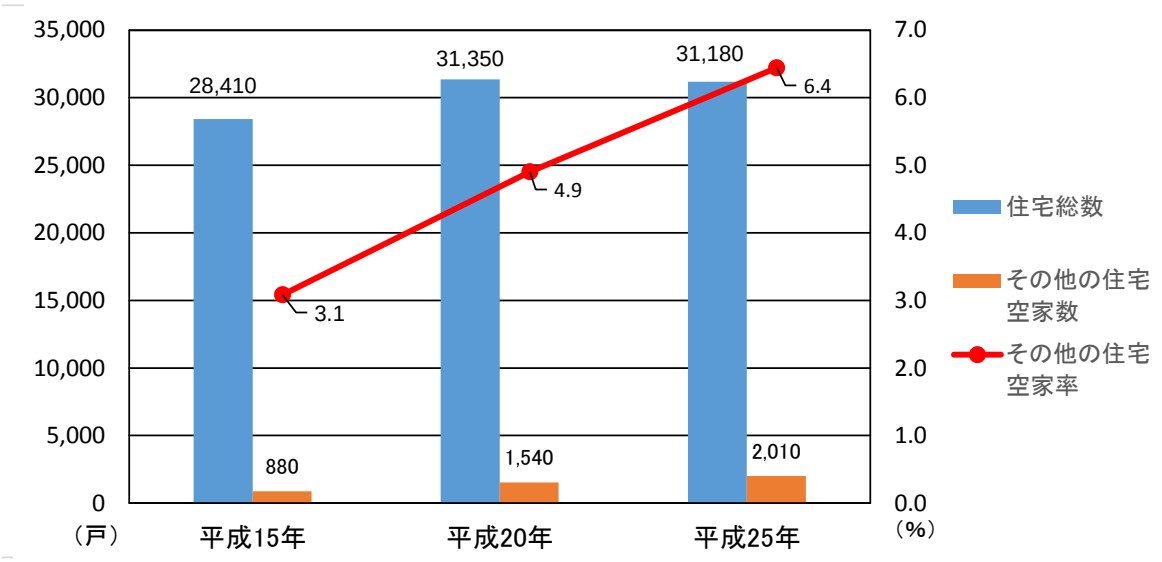


図 2-2　笠間市における空家数・空家率の推移

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、そのうち木造は、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〕

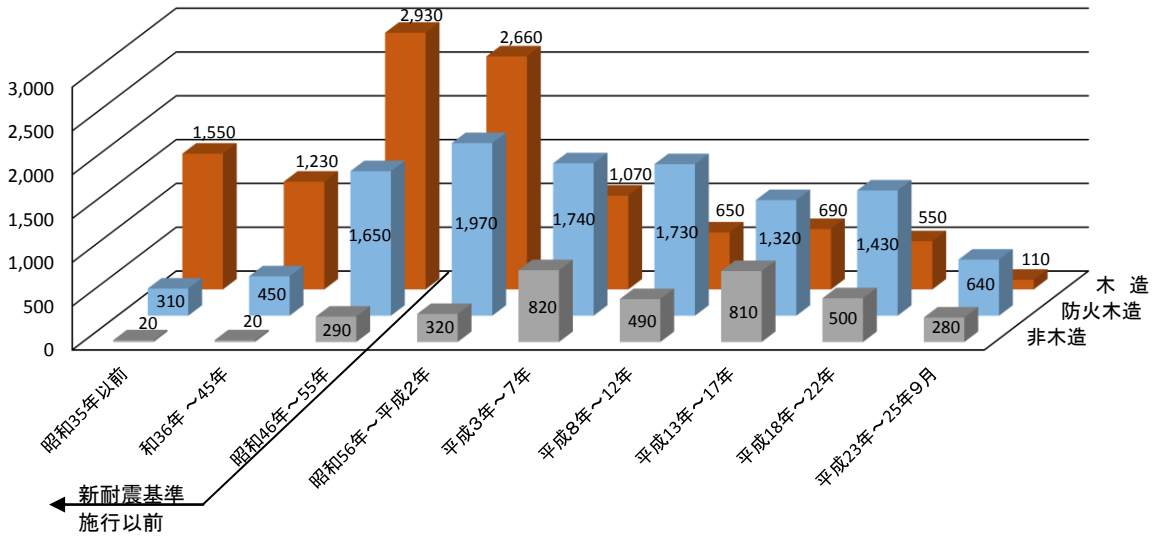


図 2-3　笠間市における住宅の構造と建築時期

（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ると、空家所有者の多くが高齢化し管理が負担になっているものの、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。

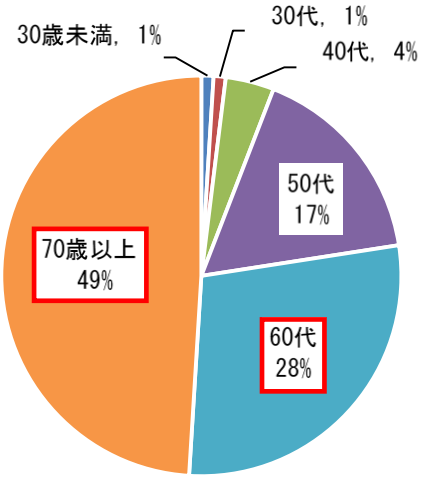
⑤管理で困っていること（複数回答）
・「管理の手間が大変」、「距離が遠い」、「身体的・年齢的問題」の順に多い。

⑥売却、入居募集等
・約 7 割の人が何の募集もしていない。

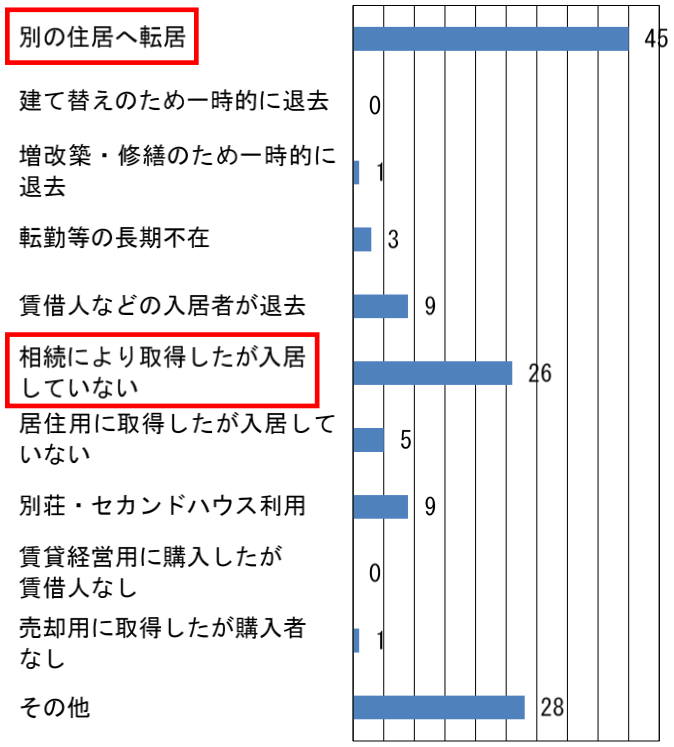
⑦空家の有効活用のために必要なこと（複数回答）
・「有効活用は考えていない」が一番多い。

→　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ものの、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。

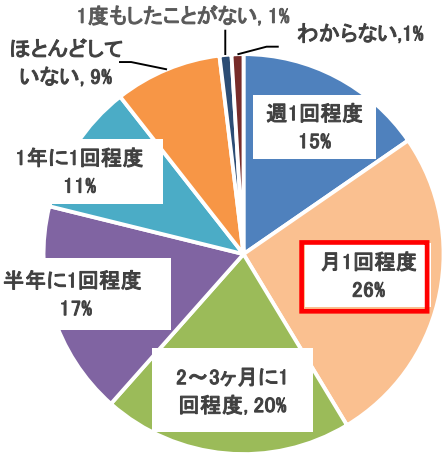
①空家所有者の年齢



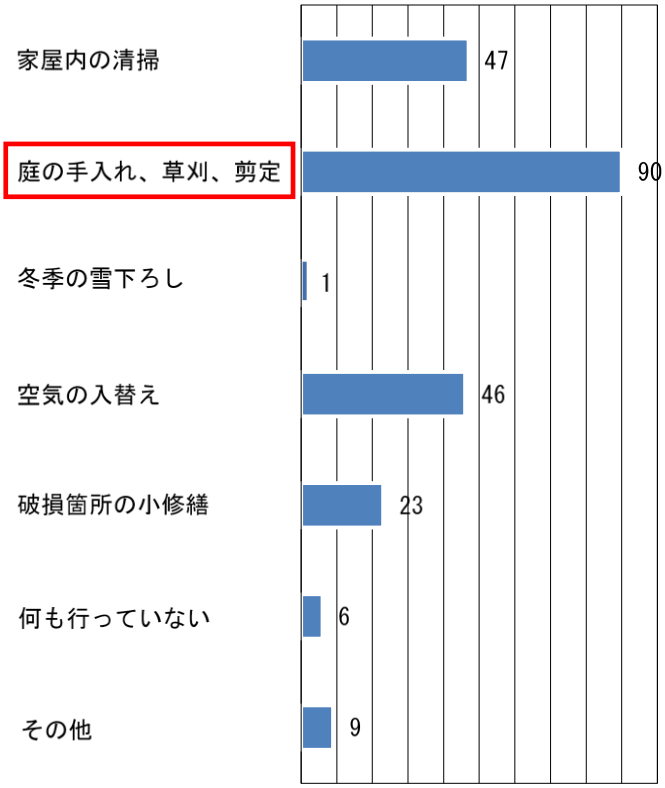
②空家になったきっかけ
（複数回答）



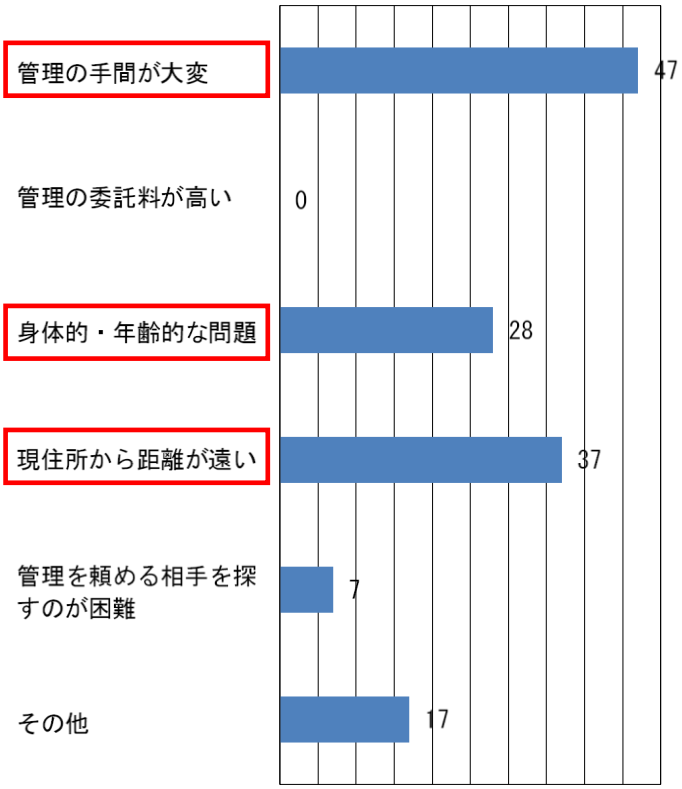
③維持･管理頻度



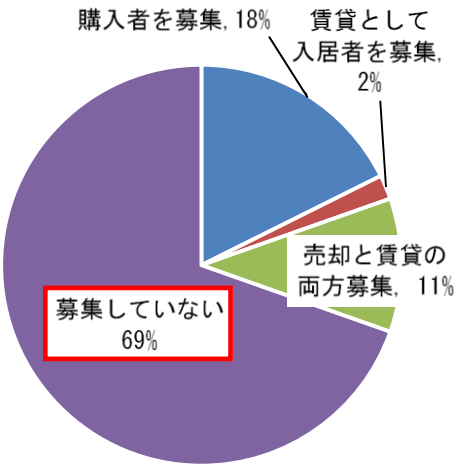
④維持・管理の内容
（複数回答）



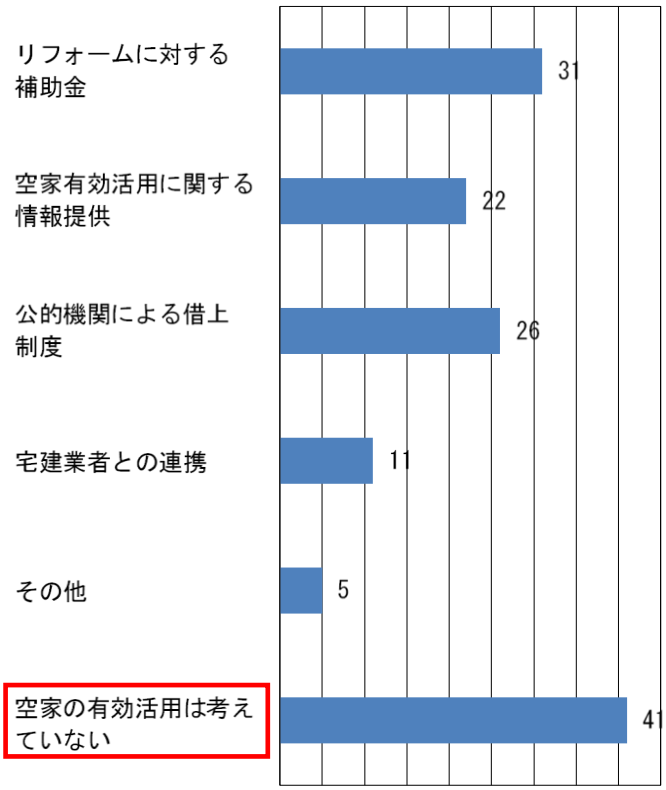
⑤管理で困っていること
（複数回答）



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）



（2）平成 28 年度調査

平成 28 年度の調査では、市内全域を対象に空家の現地調査を実施し、空家候補の抽出を行いました。

調査の概要は次のとおりです。

■空家候補抽出調査の概要

・調査範囲：市内全域

・調査期間：平成 28 年 10 月～平成 29 年 1 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、空家と思われる建物（空家候補）を抽出する。

調査結果によると、表 2-3 において店舗、賃貸用の住宅を含む住宅総数は 33,489 戸あり、そのうち、空家候補数は 1,670 戸、空家候補率は 5.0%となっております。一方で、店舗、賃貸用の住宅を除く住宅総数は 26,910 戸あり、そのうち、空家候補数は 1,082 戸、空家候補率は 4.0%となっております。

店舗、賃貸用の住宅を除く空家候補率を市内３地区で比較（図 2-6）すると、笠間地区が 38.8%、友部地区が 37.1%、岩間地区が 24.1%を占めています。

空家候補の分布（図 2-7）をみると、特に友部駅、岩間駅、笠間駅及び笠間稲荷神社周辺に多く分布しているものの、市内全域に点在している傾向がうかがえます。

表 2-3　空家候補数・空家候補率の状況

地区	住宅総数（店舗、賃貸用の住宅を含む）（戸）			住宅総数（店舗、賃貸用の住宅を除く）（戸）		
		空家候補数（戸）	空家候補率（%）		空家候補数（戸）	空家候補率（%）
笠間	12, 306	620	5. 0	9, 636	420	4. 4
友部	14, 122	674	4. 8	11, 668	401	3. 4
岩間	7, 061	376	5. 3	5, 606	261	4. 7
計	33, 489	1, 670	5. 0	26, 910	1, 082	4. 0

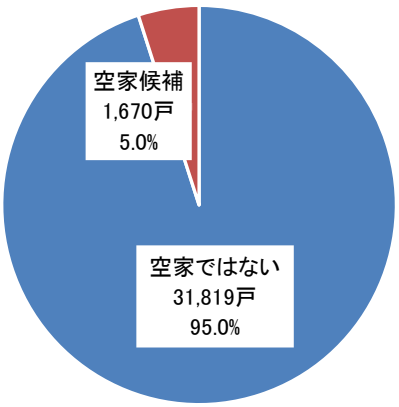


図 2-5　住宅総数に占める空家候補の割合（店舗、賃貸用の住宅を含む）

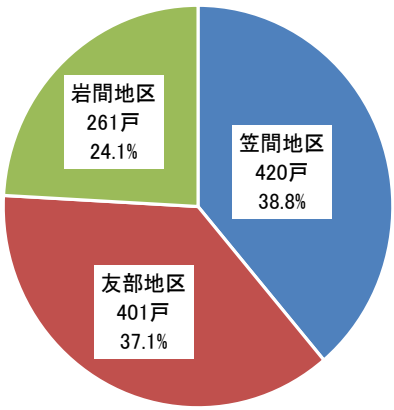


図 2-6　３地区別空家候補の割合（店舗、賃貸用の住宅を除く）

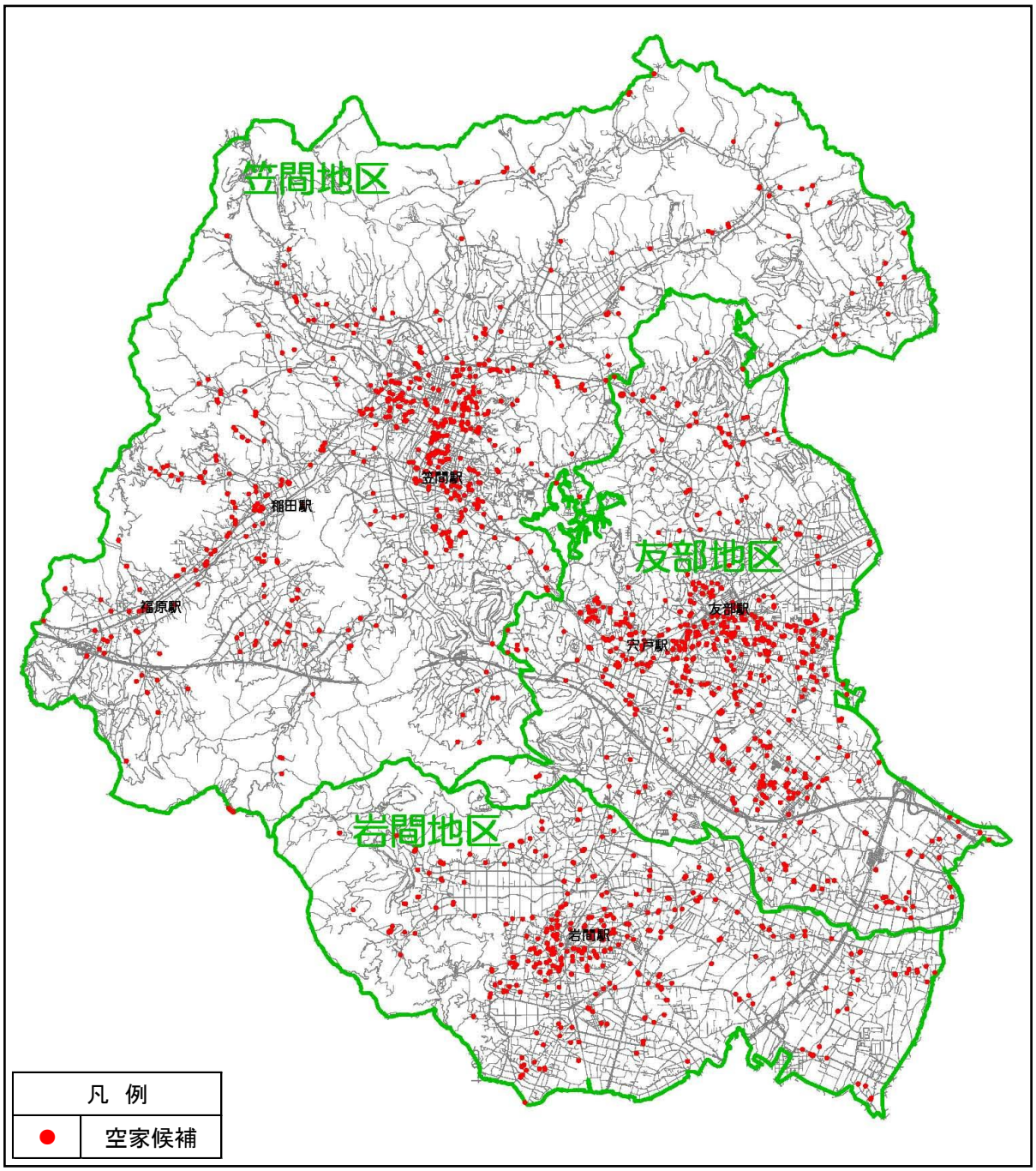


図 2-7　空家候補分布図

３　笠間市における空家等の課題

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。

空家等が発生する背景には、相続したが入居する予定がない、遠方に住んでいるため管理ができない、解体や除却をするには経済的な制約がある等、所有者等が抱える複雑な状況が影響しています。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※」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性があります。

※「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。

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。

管理不全状態空家等が発生した場合には、その管理が適正に行われるよう、条例・法令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、特措法に基づき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」の推進及び民間における市場流通の促進により、空家等を有効に利活用する取り組みを実施することで、移住・定住を推進し、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。

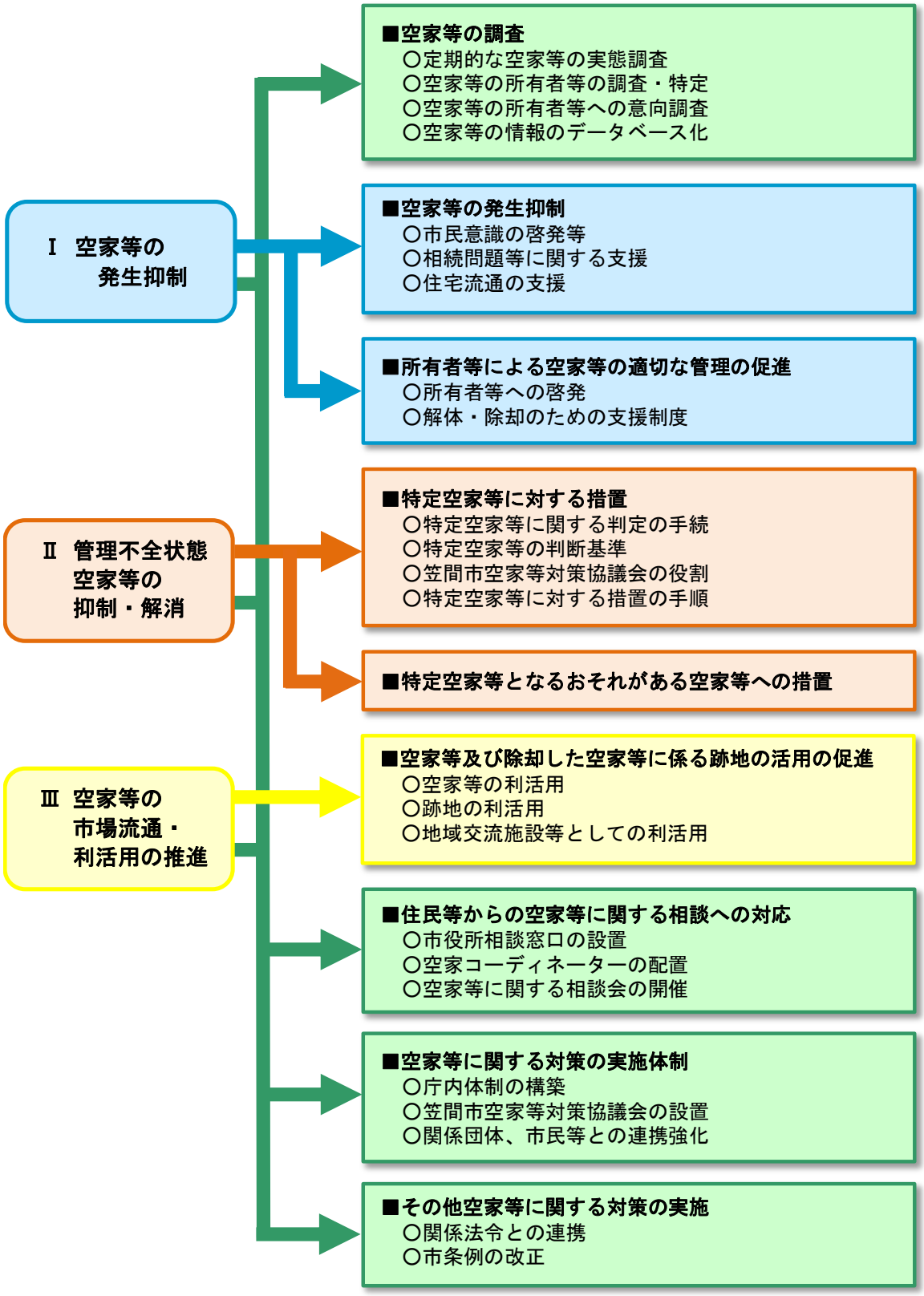


図 3-1　笠間市における空家等対策の施策体系図

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。

対象地区：市内全域

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。

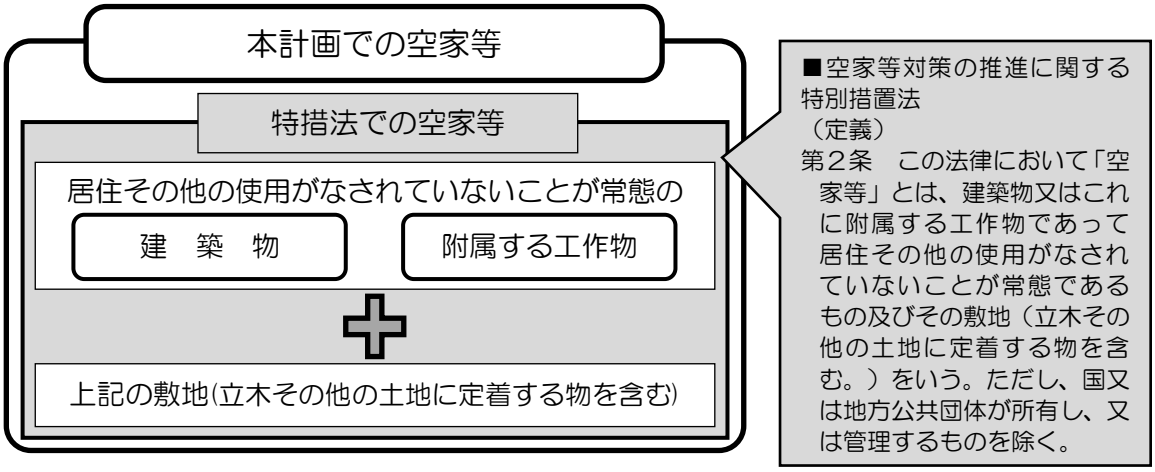


図 3-2　本計画における空家等の対象概念図

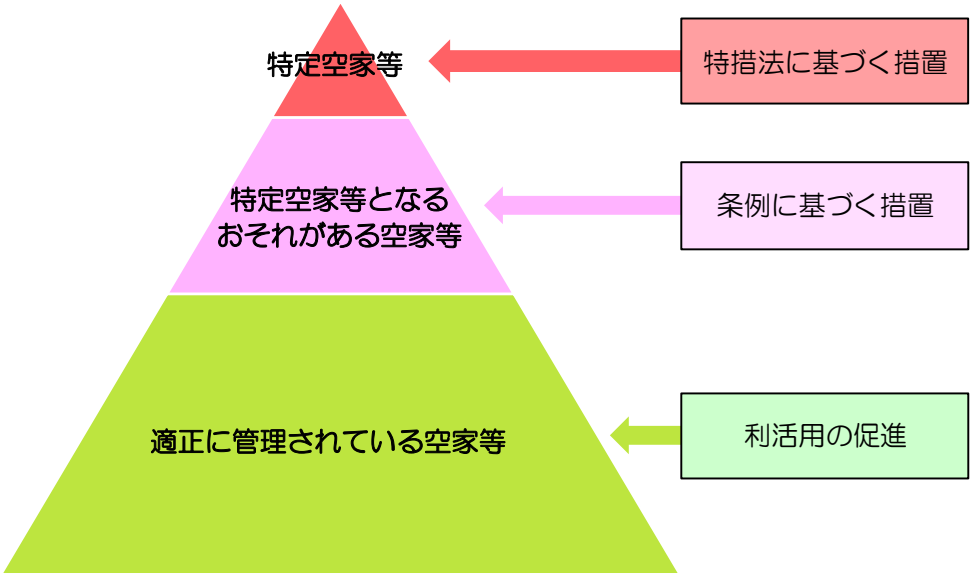


図 3-3　空家等の状態に応じた笠間市の施策概念図

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等を分析し、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の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、最新の状態での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。

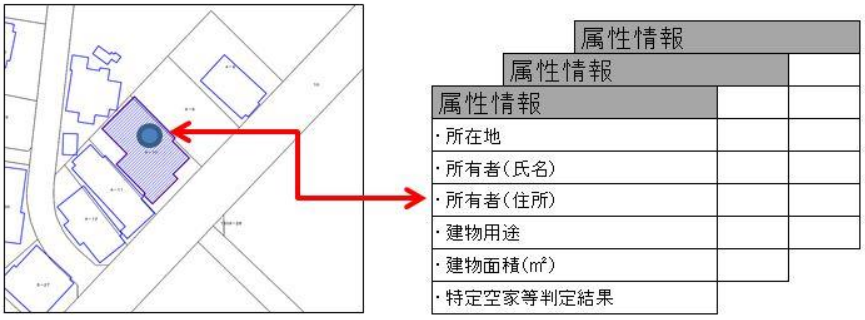


図 3-4　空家等管理データベースのイメージ

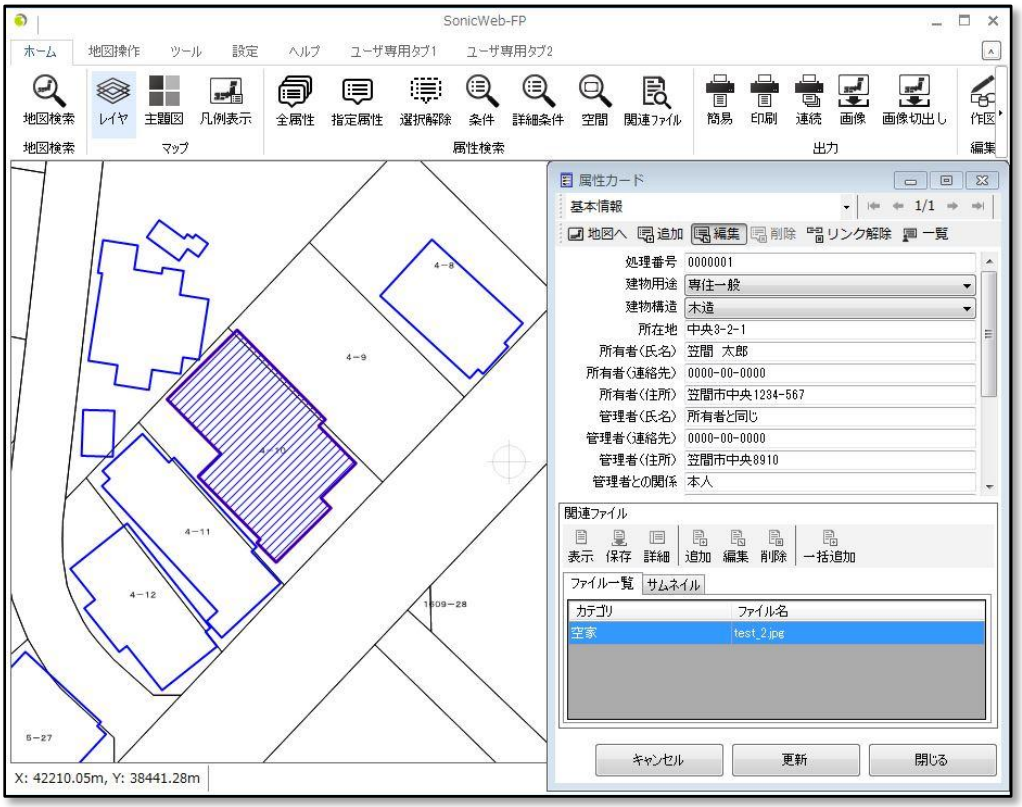


図 3-5　空家等管理データベースの画面イメージ

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状態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、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。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。加えて、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。市では管理不全状態空家等に対し、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、庁内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。）で判定します。市長が、その判定を聴いた上で必要な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」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、巻末資料に示す「笠間市特定空家等判断基準」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

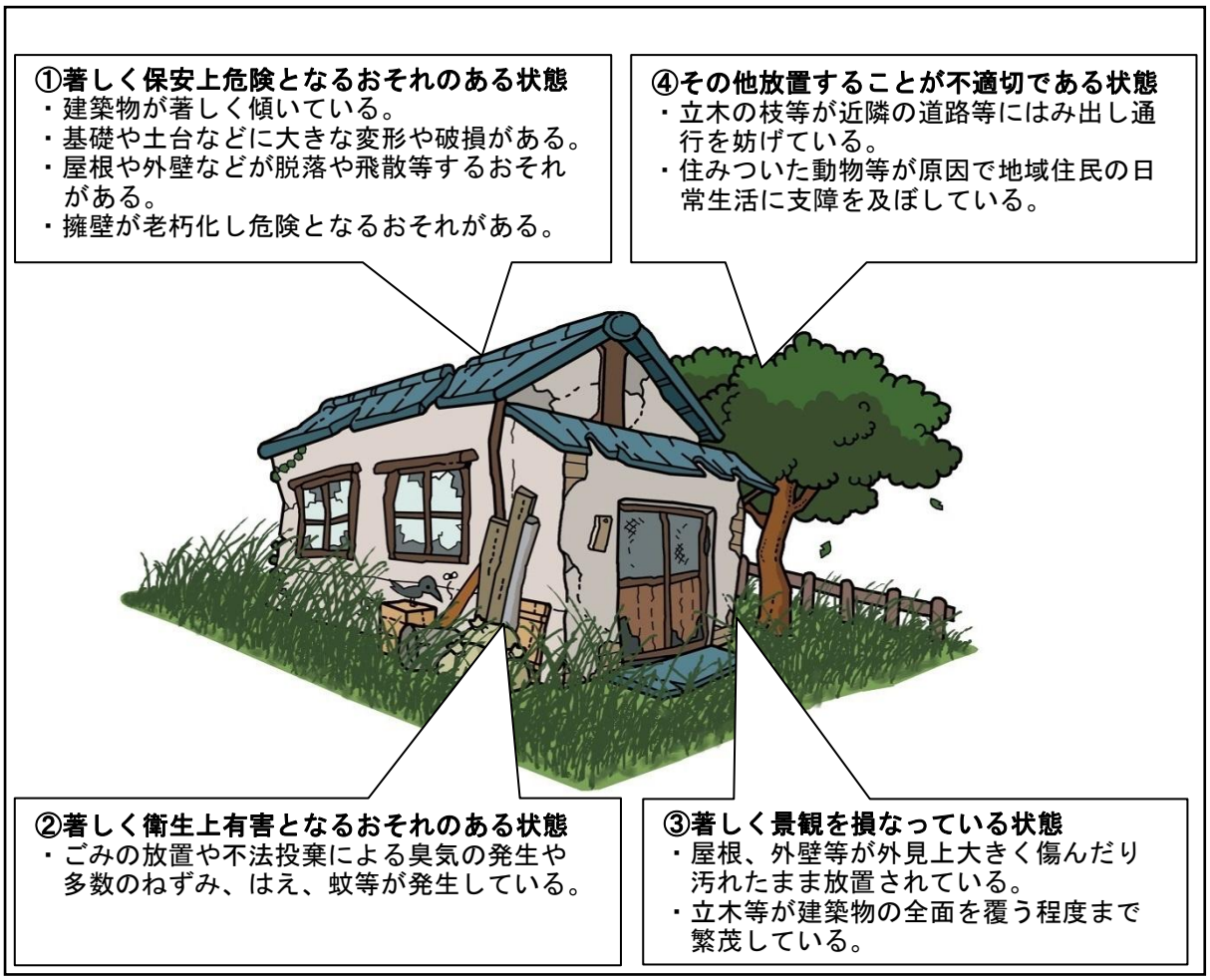


図 3-6　特定空家等の状態例

（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。

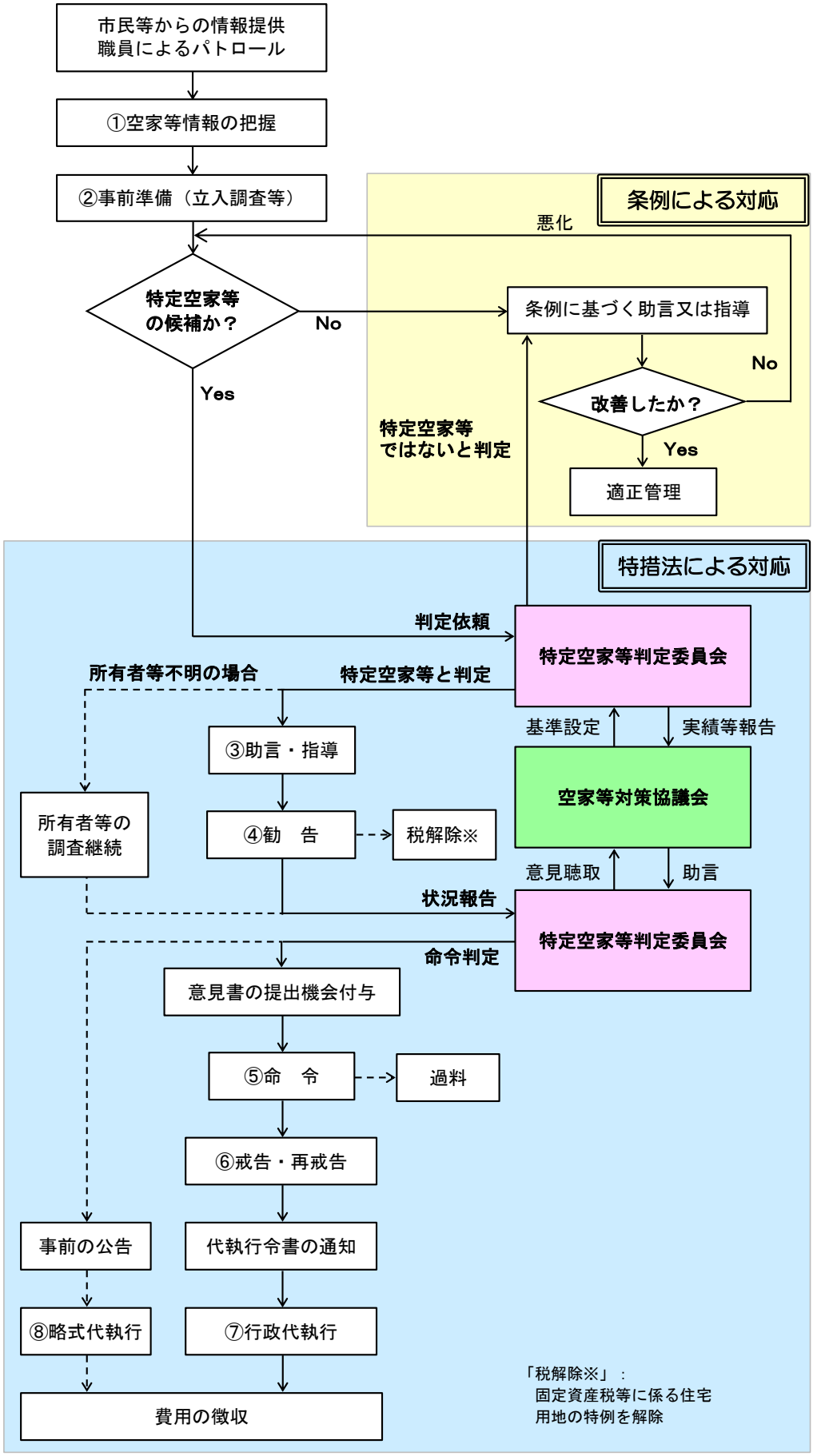


図 3-7　特定空家等の主な措置手順

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が考えられます。

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の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、助言又は指導に係る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す。

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　特定空家等となるおそれがある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が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の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。

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<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はなく、「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すための施策として「空地バンク制度」を新たに立ち上げ、地域社会の活性化及び都市機能の向上に努めます。

（３）地域交流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。

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<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づくりとして、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（主に管理不全状態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、庁内関係部局、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）空家コーディネーターの配置

空家等に対する相談や問題解決に具体的かつ早急に対応するため、専門スタッフとして空家コーディネーターを配置します。空家調査結果に基づく所有者へ市補助制度を活用した修繕または解体・除却の提案を実施するほか、空家利用希望者に対して空家情報の提供など、空家の利活用促進に向け一貫したサポート体制を構築します。

（３）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、空家等の利活用、除却、相続、売却等、あらゆる相談にワンストップで対応できるように、相談会を開催します。

１３　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）庁内体制の構築

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。

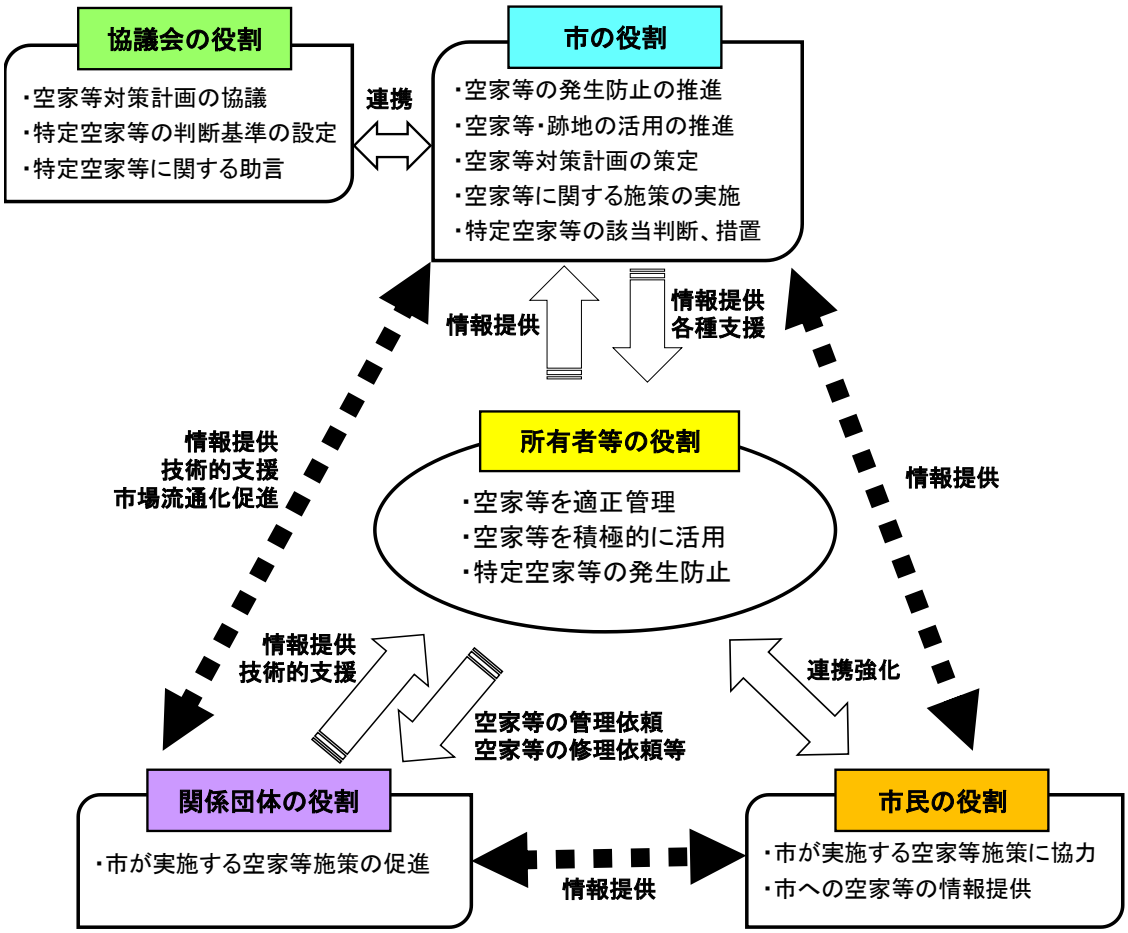


図 3-8　空家等に関する各主体の関係・役割

（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。

１４　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、特定空家等への対応は、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。

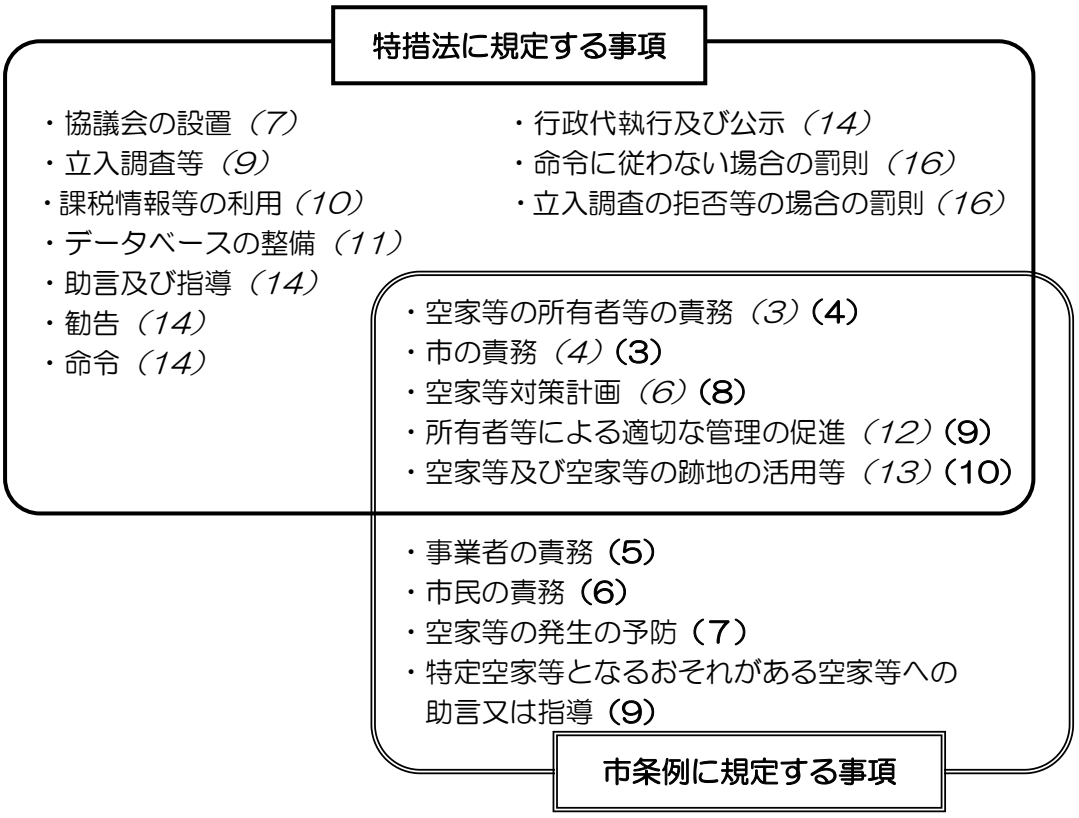
表 3-3　関係法令に基づく管理者等の措置内容

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」を定めました。

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



※〔*斜数字は特措法の条番号*、**太数字は条例の条番号**を示す〕

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「管理不全状態空家等の改善件数」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 27 年度末	平成 33 年度末
①管理不全状態空家等改善件数	助言・指導等により改善がみられた管理不全状態空家等の件数（累計）	96 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）	24 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）	56 人	170 人

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。

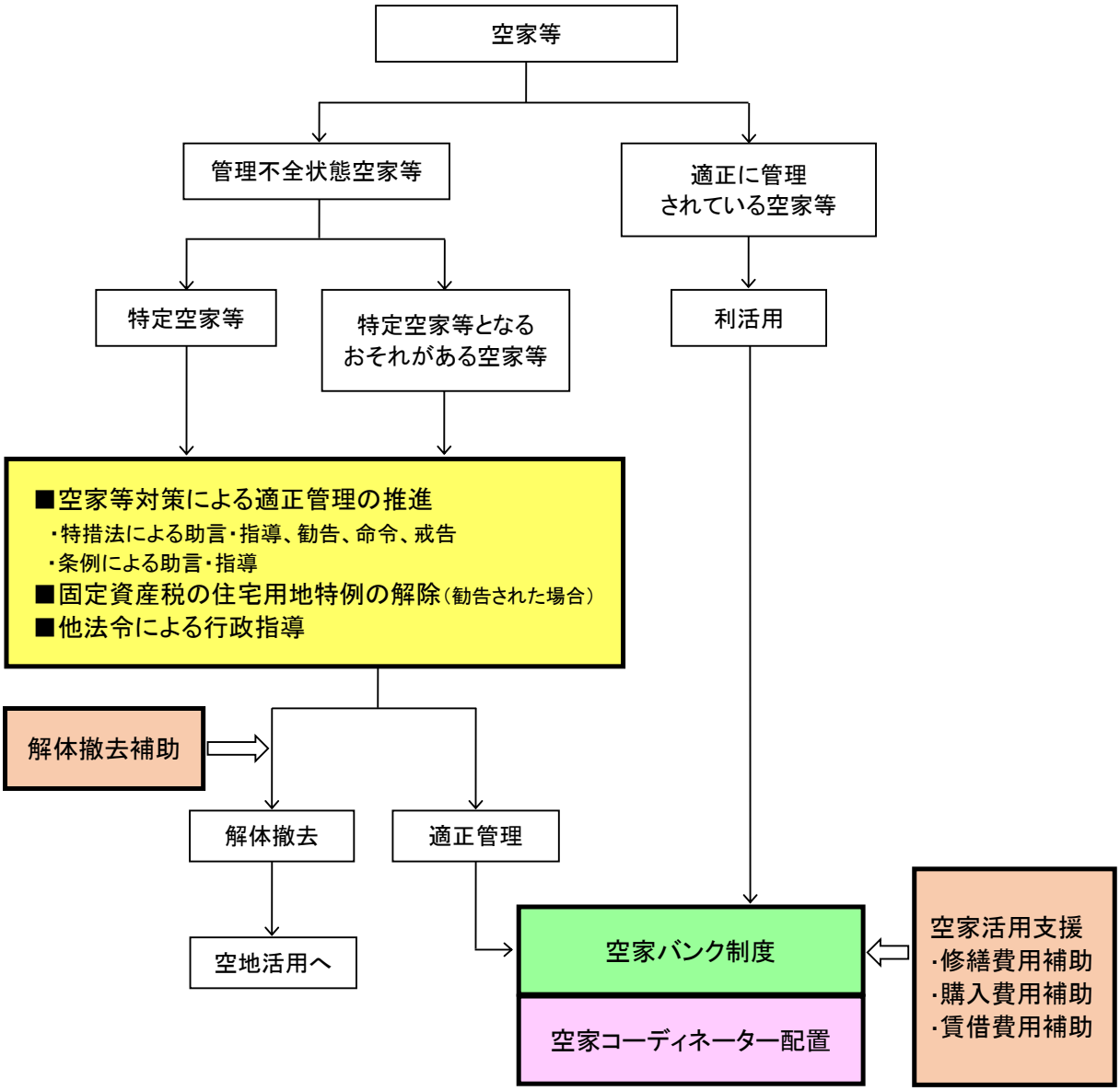


図 5-1　重点施策関連図

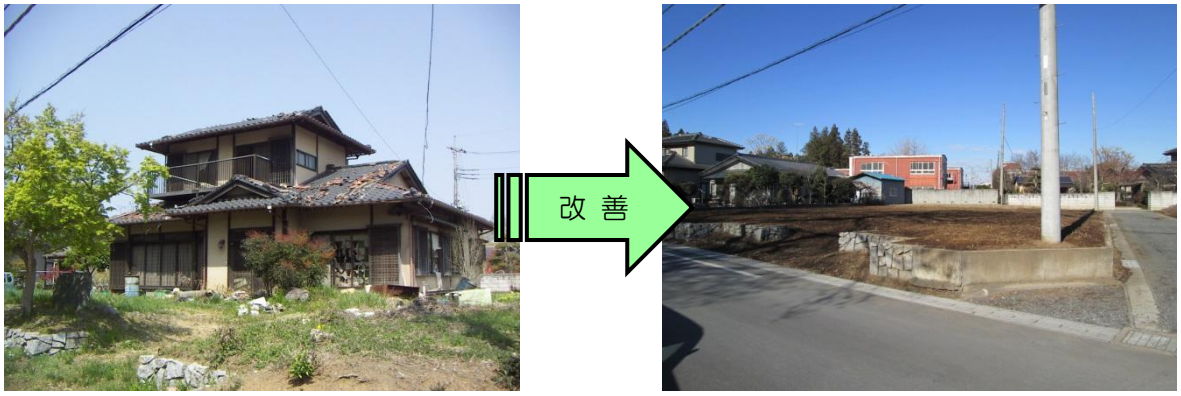
1　空家等の適正管理の推進

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ました。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27年度末においては、市の指導により、68件が改善され、適正な管理が認められたほか、28件が解体されました。これらの合計は96件で、改善割合は54.2%となっています。

表5-1　管理不全状態空家等に対する指導状況（平成27年度末）

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	57	15	11	31
友部地区	89	46	12	31
岩間地区	31	7	5	19
計	177	68	28	81



〔指導前の状況〕　〔解体撤去補助制度の活用による解体〕

写真 5-1　市の行政指導による管理不全状態空家等の改善例

今後は、特措法や条例に基づき、管理不全状態空家等について、その所有者等に状態の改善を求め、周辺の生活環境等の維持・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。

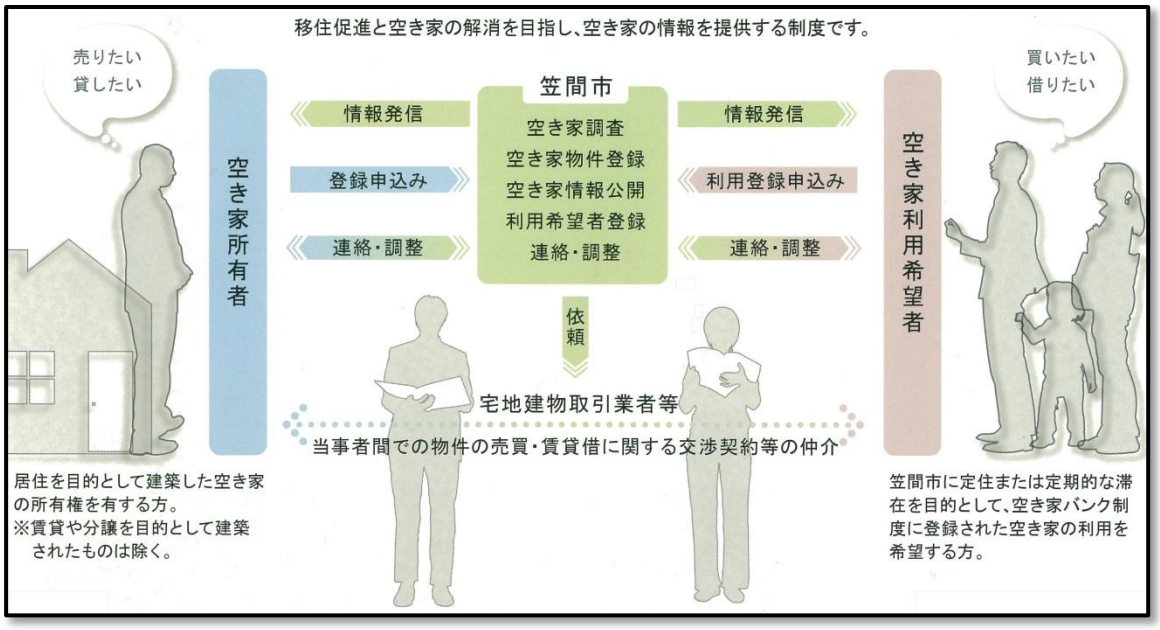


図5-2　笠間市空家バンク制度の概念図

平成27年度末までに空家バンクに34件が登録され、そのうち24件が成約に至りました。また、利用希望者については、市内50人、県内（笠間市を除く）25人、県外32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27年度末）

地区名	登録 物件数	成約件数	取り消し	公開件数
笠間地区	7	4	0	3
友部地区	16	14	0	2
岩間地区	11	6	1	4
計	34	24	1	9

表5-3　空家バンク制度利用希望者の状況（平成27年度末）

希望別／ 住まい別	市内	県内	県外	計
貸し物件	20	12	16	48
売り物件	15	5	11	31
両方	15	8	5	28
計	50	25	32	107

空家バンクの登録物件数は累計で34件（平成27年度末）ありましたが、成約や取り消しとなった物件数を除くと、公開している件数は9件となっています。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、管理不全状態空家等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27年度末における補助金の交付実績は、累計では解体撤去補助が16件、修繕費補助が13件、購入費補助が7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27年度末）

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
計	16	13	7	0

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。

巻 末 資 料

■国関係

・空家等対策の推進に関する特別措置法

■笠間市関係

・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

・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規則

・笠間市空家解体撤去補助金交付要綱

・笠間市空家バンク制度要綱

・笠間市空家活用支援補助金交付要綱

・笠間市空家等対策協議会設置条例及び委員名簿

・笠間市特定空家等判定委員会設置要綱

・笠間市特定空家等判断基準

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成２６年１１月２７日
法律１２７号

（目的）

第１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１０条第２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２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。

（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。

（市町村の責務）

第４条　市町村は、第６条第１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５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１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６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
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７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２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８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９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５日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

４　第２項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

５　第２項の規定による立入調査の権限は、

犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第１０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１１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１３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１２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１３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１４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５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　第６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、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　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、過失がなくて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（過失がなくて第１項の助言若しくは指導又は第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３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　第３項の規定による命令については、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。

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１５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１６条　第１４条第３項の規定による市町村長の命令に違反した者は、５０万円以下の過料に処する。

２　第９条第２項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、２０万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３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９条第２項から第５項まで、第１４条及び第１６条の規定は、公布の日から起算して６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。

（以下略）

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

平成２９年３月　　日
条例第　　号

（目的）

第１条　この条例は、本市における空家等対策の推進及び空家等の利活用の促進を図ることにより、生活環境の保全及び定住化の促進により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定義は、それぞれ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）　管理不全状態空家等　特定空家等及び特定空家等となるおそれがある空家等をいう。

（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号の建築物をいう。

（６）　空家等の所有者等　空家等又は空家等の跡地を所有し、又は管理する者をいう。

（７）　建築物の所有者等　市内に所在する建築物を所有し、又は管理する者（空家等の所有者等を除く。）をいう。

（８）　事業者　不動産業、建設業その他空家等又は空家等の跡地の活用に関する事業を営む者をいう。

（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空家等の跡地の活用の推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、前項に規定する施策の実施にあたっては、空家等の所有者等、建築物の所有者等、事業者及び市民の協力を得て行わなければならない。

（空家等の所有者等の責務）

第４条　空家等の所有者等は、法第３条の規定に基づき、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とともに、空家等を積極的に活用するよう努めるものとする。

（事業者の責務）

第５条　事業者は、市が実施する空家等及び空家等の跡地の活用及び流通の促進に努めるものとする。

（市民の責務）

第６条　市民は、空家等が及ぼす生活環境への影響について理解を深めるとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するものとする。

（空家等の発生の予防）

第７条　建築物の所有者等は、当該建築物が空家等にならないよう、その有効活用に努めるものとする。

２　建築物の所有者等は、老朽化その他の原因により、将来において当該建築物が特定空家等となるおそれがある場合は、改修その他必要な措置を講ずることにより、特定空家等の発生の防止に努めるものとする。

（空家等対策計画の策定等）

第８条　市は、法第６条第１項の規定に基づき、笠間市空家等対策計画を定めるものと

する。

２　法で定めるもののほか、笠間市空家等対策計画の策定等に関し必要な事項は、市長が別に定める。

（空家等の適切な管理の促進等）

第９条　市は、法第１２条の規定に基づき、空家等の所有者等による当該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ものとする。

２　市民は、管理不全状態空家等を発見したときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

３　市長は、特定空家等となるおそれがある空家等の所有者に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導をすることができる。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第１０条　市は、法第１３条の規定に基づき、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。次項において同じ。）に関する情報の提供その他これらの円滑な活用のために必要な対策を講ずるものとする。

２　空家等の所有者等は、その所有する空家等又は空家等の跡地を利用する見込みがないときは、賃貸、譲渡その他これらを活用するための取組を行うよう努めるものとする。

３　事業者は、空家等の所有者等が行う前項の取組に協力するよう努めるものとする。

（委任）

第１１条　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、平成２９年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この条例による改正前の笠間市空き家等の適正管理に関する条例の規定により行われた指導については、新条例第９条第３号の規定により行われたものとみなす。

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規則

平成２９年３月　　日
規則第　　号

（趣旨）

第１条　この規則は、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（平成２９年笠間市条例第　号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（情報提供）

第２条　条例第９条第２項の規定による情報提供については、空家等に関する情報提供書（様式第１号）を市長に提出する方法のほか、口頭その他適宜の方法により行うことができるものとする。

（助言又は指導）

第３条　条例第９条第３項の規定による助言及び指導については、空家等の適正管理に関する助言又は指導書（様式第２号）により行うものとする。

（立入調査）

第４条　法第９条第３項の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第３号）により行うものとする。

２　法第９条第４項の規定による立入調査を行う者の身分を示す証明書は、立入調査員証(様式第４号)とする。

（特定空家等の助言又は指導）

第５条　法第１４条第１項の規定による助言又は指導は、助言又は指導書（様式第５号）により行うものとする。

（特定空家等の勧告）

第６条　法第１４条第２項の規定による勧告は、勧告書（様式第６号）により行うものとする。

（特定空家等の命令等）

第７条　法第１４条第３項の規定による命令は、命令書（様式第７号）により行うものとする。

２　法第１４条第４項の規定による通知は、命令に係る事前の通知書（様式第８号）により行うものとする。うものとする。

３　前項の通知書を交付されて意見書及び自己に有利な証拠を提出しようとする者又はその代理人(代理人である資格を書面により証する者に限る。)は、当該通知書に記載された提出期限までに、意見書（様式第９号）及び自己に有利な証拠を提出するものとする。この場合において、法第１４条第５項の規定による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の請求は、意見聴取請求書（様式第１０号）により行うものとする。

４　法第１４条第７項の規定による通知は、意見聴取通知書（様式第１１号）により行うものとする。

５　法第１４条第１１項の標識は、標識（様式第１２号）により行うものとする。

６　法第１４条第１１項の規定による公示は、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成２７年総務省・国土交通省令第１号）に定める方法により行うものとする。

（特定空家等の行政代執行）

第８条　法第１４条第９項に規定する処分（以下「行政代執行」という。）に係る行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）第３条第１項の規定による戒告は、戒告書（様式第１３号）により行うものとする。

２　行政代執行に係る行政代執行法第３条第２項の規定による通知は、代執行令書（様式第１４号）により行うものとする。

３　行政代執行に係る行政代執行法第４条

の証票の様式は、執行責任者証（様式第１５号）のとおりとする。

（その他）

第９条　この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附　則

（施行期日）

この規則は、平成２９年４月１日から施行する。

笠間市空家解体撤去補助金交付要綱

平成２４年１２月１８日

告示第１０２５号

（趣旨）

第１条　この告示は、老朽危険空家の撤去を促進し、もって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とし、管理不全状態空家等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することに関し、笠間市補助金等交付規則（平成１８年笠間市規則第３２号）に定めるもののほか、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、管理不全状態空家等とは、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（平成２９年笠間市条例第　　号。以下「条例」という。）第２条第３号に規定する管理不全状態空家等をいう。

（補助対象者）

第３条　補助金交付の対象となる者（以下「補助対象者」という。）は、次に掲げる要件のいずれにも該当する者とする。

（１）　市内にある管理不全状態空家等で、主に居住の用に供していたもの及びその土地（以下「対象物件」という。）を有する者

（２）　市税を滞納していない者

（３）　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）及び条例に定めるところにより、助言若しくは指導若しくは勧告又は命令に従って措置を講じようとする者

（補助要件）

第４条　対象物件は、所有権以外の物権又は占有権限が設定されていないものとする。ただし、市長が認める場合は、この限りで

はない。

（補助金の額）

第５条　補助金の額は、補助対象工事に要する経費として市長が認める額の３分の１以内の額とし、その限度額は、１件につき３０万円とする。この場合において、補助金の額に１，０００円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

（事前調査）

第６条　補助金の交付を受けようとする補助対象者は、補助申請前に空家調査申込書（様式第１号）を市長に提出しなければならない。

２　前項の申込書には、次に掲げる書類を添付するものとする。

（１）　位置図

（２）　配置図

（３）　現況写真

（４）　その他市長が必要と認める書類

３　市長は、第１項の申込があったときは、当該対象物件について立入調査を実施するものとする。

４　市長は、前項の調査結果に基づき、周辺の影響、危険性などを勘案したうえで、当該空家が補助に該当するか否かを判定し、当該補助対象者に対して空家調査結果報告書（様式第２号）により通知するものとする。

（補助申請及び交付決定の通知）

第７条　前条第４項の規定による結果報告書により、該当となる旨の通知があった補助対象者で、補助金の交付を受けようとするものは、工事着手前に空家解体撤去補助金交付申請書（様式第３号）により、市長に申請するものとする。

２　前項の申請書には、次に掲げる書類を添付するものとする。

（１）　登記事項証明書（土地及び建物）

（２）　補助対象工事見積書

（３）　前条第４項の規定により市長が通知した結果報告書の写し

（４）　市税に未納のない証明

（５）　その他市長が必要と認める書類

３　市長は、第１項の規定により申請書の提出があったときは、当該申請の内容を審査し、申請書を提出した者（以下「補助申請者」という。）に対し、空家解体撤去補助金交付決定通知書（様式第４号）によりその結果を通知するものとする。

４　市長は　前項に規定する補助金の交付決定において、必要な条件を付することができるものとする。

（補助対象工事の変更申請）

第８条　補助申請者は、補助対象工事の内容又は経費について変更しようとするときは、あらかじめ空家解体撤去補助金交付申請事項変更届（様式第５号）を市長に提出しなければならない。

２　市長は、前項の規定により変更届の提出があったときは、変更届を提出した補助申請者に対し、変更承認通知書（様式第６号）により、通知するものとする。

（補助対象事業の取り止めの承認申請）

第９条　補助申請者は、補助対象工事を取り止めようとするときは、あらかじめ補助対象工事取り止め届（様式第７号）により市長に届出しなければならない。

（実績報告及び補助金の額の確定通知）

第１０条　補助申請者は、補助対象工事の完了の日から３０日を経過した日又は交付決定の日が属する会計年度の３月１０日のいずれか早い日までに補助対象工事完了届（様式第８号）により市長に届出しなければならない。

２　市長は、前項の補助対象工事完了届を審査し、補助対象工事の成果が補助金の交付

決定の内容及びこれに対した条件に適合すると認めたときは、補助申請者に対し空家解体撤去補助金交付確定通知書（様式第９号）により、その結果を通知するものとする。

（補助金の請求及び支払）

第１１条　前条の通知書を受けた補助申請者は、速やかに空家解体撤去補助金交付請求書（様式第１０号）により市長に補助金の交付を請求するものとする。

２　市長は、前項の規定に基づく請求がなされたときは、その内容を審査し、請求額が適正であることを確認のうえ、補助申請者に補助金を支払うものとする。

（交付決定の取消しの通知）

第１２条　補助金の交付を受けた補助申請者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付を取消すものとする。

（１）　申請書その他の提出書類に虚偽の記載等があったとき。

（２）　前号に掲げるときのほか、市長が補助金の交付を不適当と認めたとき。

２　市長は、前項の規定により補助金の交付の決定を取消したときは、空家解体撤去補助金交付決定取消通知書（様式第１１号）により、補助申請者に対し通知するものとする。

（補助金の返還）

第１３条　市長は、前条の規定により、補助金の交付を取消したときは、空家解体撤去補助金返還請求書（様式第１２号）により、その取消しに係る補助金について、期限を定めて返還を請求するものとする。

（その他）

第１４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。

附　則

（施行期日）

この告示は、平成２５年４月１日から施行する。

附　則

（施行期日）

この告示は、平成２９年４月１日から施行する。

笠間市空家バンク制度要綱

平成２５年４月１日
告示第１５９号

（趣旨）

第１条　この告示は、笠間市内の空家の有効活用を通して、良好な住環境の確保並びに定住及び定期的な滞在の促進による地域の活性化を図るとともに、生活環境の保全を推進するため、空家バンク制度について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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（１）　空家　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。）建物をいう。ただし、賃貸又は分譲を目的として建築されたものは除くものとする。

（２）　空家バンク　空家に関する情報を登録し、利用希望者に対して市がその情報を提供する制度をいう。ただし、倒壊等の危険性がある空家及び生活の場として機能しない空家については登録することができない。

（３）　所有者等　空家の所有権又は売却若しくは賃貸を行う権利を有する者をいう。

（４）　利用希望者　笠間市に定住又は定期的な滞在を目的として、笠間市空家バンクに登録された空家の利用を希望する者をいう。

（運用上の注意）

第３条　この告示は、空家バンクに基づかない空家の取引を妨げるものではない。

２　市長は、空家に係る売買又は賃貸借の交渉及び契約について関与しない。

（空家バンク登録等）

第４条　空家バンクへの登録を希望する空家の所有者等（以下「空家申込者」という。）は、笠間市空家バンク物件登録申込書（様式第１号）に次の各号に掲げる書類を添えて、市長に申し込むものとする。

（１）　笠間市空家バンク物件登録カード（様式第２号）

（２）　同意書（様式第３号）

（３）　その他市長が必要と認める書類

２　空家申込者が当該空家の媒介又は代理を委任する仲介業者の推薦を希望する場合は、あらかじめ市長に申し出るものとする。

３　市長は、第１項の規定による登録の申込みがあった場合は、その内容等を確認し、適当であると認めたときは、空家バンクに登録するものとする。ただし、市長が空家バンクへの登録が適当でないと認めたときは、登録しないものとする。

４　市長は、前項の規定による空家の登録に関して必要がある場合は、当該空家を調査することができる。この場合において、空家申込者は、当該調査に協力するものとする。

５　市長は、第３項の規定による登録をしたときは、笠間市空家バンク物件登録完了通知書（様式第４号）により、空家申込者に通知するものとする。

（空家情報の公開）

第５条　前条第３項の規定により登録した空家に関する情報は、公開するものとする。

（空家バンク登録事項の変更の届出）

第６条　第４条第５項の規定により登録完了の通知を受けた空家申込者（以下「空家登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、笠間市空家バンク物件登録変更届出書（様式第５号）により、市

長に届け出なければならない。

（空家バンク登録の抹消）

第７条　空家バンクの登録を取り消そうとする空家登録者は、笠間市空家バンク物件登録抹消届出書（様式第６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）　空家登録者が、笠間市空家バンク物件登録抹消届出書を市長に提出したとき。

（２）　当該空家に係る所有者等に異動があったとき。

（３）　登録した空家情報の内容に虚偽があると認めたとき。

（４）　その他登録が不適切と市長が認めたとき。

３　市長は、前項第３号又は第４号に該当することにより、空家バンクの登録を抹消したときは、笠間市空家バンク物件登録抹消通知書（様式第７号）により、当該空家登録者に通知するものとする。

（空家バンク利用の申請要件）

第８条　空家バンク利用の申請をすることができる者は、その利用において、次のいずれかの要件を満たしている者とする。

（１）　空家に定住し、又は定期的に滞在して、地域の活性化に寄与できる者

（２）　空家に定住し、又は定期的に滞在して、地域住民と協調して生活できる者

（３）　その他市長が適当と認めた者

２　前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は、申請をすることができない。

（１）　空家の転売及び転貸を目的とする者

（２）　集団的に、又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織の構成員等

（空家バンク利用登録等）

第９条　利用希望者は、笠間市空家バンク利用登録申込書（様式第８号）及び誓約書（様式第９号）に必要な事項を記入し、市長に提出するものとする。

２　市長は、前項の規定により申込みのあった場合で、前条第１項の規定に該当すると認めたときは、空家バンクに利用登録するものとする。

３　市長は、前項の規定による登録をしたときは、笠間市空家バンク利用登録完了通知書（様式第１０号）により申込者に通知する。

（空家バンク利用登録事項の変更の届出）

第１０条　前条第２項の規定による利用登録完了の通知を受けた者（以下「利用登録者」という。）は、当該利用登録事項に変更があったときは、笠間市空家バンク利用登録変更届出書（様式第１１号）により市長に届け出なければならない。

（空家バンク利用登録の抹消）

第１１条　空家バンク利用登録を取り消そうとする利用登録者は、笠間市空家バンク利用登録抹消届出書（様式第１２号）を市長に提出しなければならない。

２　市長は、利用登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、空家バンクの利用登録を抹消する。

（１）　笠間市空家バンク利用登録抹消届出書を提出したとき。

（２）　第８条第１項各号のいずれにも該当しなくなったとき又は同条第２項各号のいずれかに該当することとなったとき。

（３）　空家等を利用することにより、公

の秩序を乱し、又は善良の風俗を害するおそれがあると認められるとき。

（４）　利用登録した内容に虚偽があったとき。

（５）　その他利用登録することが不適切であると市長が認めたとき。

３　市長は、前項第２号から第５号までのいずれかに該当することにより、空家バンクの利用登録を抹消したときは、笠間市空家バンク利用登録抹消通知書（様式第１３号）により、当該利用登録者に通知するものとする。

（その他）

第１２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。

附　則

（施行期日）

この告示は、平成２５年４月１日から施行する。

（中略）

附　則

（施行期日）

この告示は、平成２９年４月１日から施行する。

笠間市空家活用支援補助金交付要綱

平成２５年４月１日

告示第１６０号

（目的）

第１条　この告示は、笠間市空家バンク制度要綱（平成２５年笠間市告示第１５９号。以下「空家バンク要綱」という。）に規定する空家バンク（以下「空家バンク」という。）の利用促進を目的とし、空家バンク要綱第２条第４号の利用希望者に該当する者が、空家バンクに登録されている空家（以下「登録物件」という。）を修繕し、及び取得し、又は賃借する場合に、予算の範囲内において、笠間市空家活用支援補助金（以下「補助金」という。）を交付するものとし、その交付に関して笠間市補助金等交付規則（平成１８年笠間市規則第３２号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

（補助事業等）

第２条　補助事業の種類は、次のとおりとする。

（１）　空家バンク登録物件修繕支援事業

（２）　空家バンク登録物件利用促進事業

２　前項各号に掲げる補助事業の対象者等は、別表のとおりとする。

（交付の申請）

第３条　補助金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、別表に定めるところにより、笠間市空家活用支援補助金交付申請書（様式第１号）に必要書類を添えて市長に提出しなければならない。

（交付の決定）

第４条　市長は、補助金の交付申請があったときは、申請書の内容を審査し、補助金の交付の可否及び交付額を決定しなければならない。

２　市長は、前項の決定をしたときは、速や

かにその決定内容を笠間市空家活用支援補助金交付（不交付）決定通知書（様式第２号）により、申請者に通知しなければならない。

（申請内容の変更等）

第５条　前条の規定により交付決定を受けた申請者は、当該申請内容を変更し、中止し、又は廃止しようとするときは、笠間市空家活用支援補助金変更、中止、廃止承認申請書（様式第３号）に必要書類を添えて、市長の承認を受けなければならない。

（変更内容及び中止等の決定）

第６条　市長は、前条の規定による申請があったときは、その内容を審査し、適当又は不適当と認めたときは、笠間市空家活用支援補助金変更、中止、廃止承認（不承認）決定通知書（様式第４号）により、申請者に通知しなければならない。

（実績報告）

第７条　補助金の交付の決定を受けた者（以下「交付決定者」という。）は、申請した事業が完了したときは、別表に定めるところにより、笠間市空家活用支援補助金実績報告書（様式第５号）に必要書類を添えて市長に提出しなければならない。

（補助金の額の確定）

第８条　市長は、前条の規定により報告があったときは、その報告に係る補助事業の成果が、補助金の交付決定の内容に適合するものであるかどうかを調査し、適合するものと認めたときは、交付すべき補助金の額を確定し、笠間市空家活用支援補助金交付確定通知書（様式第６号）により交付決定者に通知しなければならない。

（補助金の請求）

第９条　前条の通知を受けた交付決定者は、補助金の交付を受けようとするときは、笠間市空家活用支援補助金交付請求書（様式第７号）を市長に提出しなければならない。

（補助金の交付）

第１０条　市長は、前条の規定により請求を受けたときは、速やかに補助金を交付するものとする。

（補助金の返還）

第１１条　第２条第１項第１号の事業により補助金の交付を受けた登録物件の所有者は、当該登録物件を、自己の３親等内の親族に貸与又は譲渡するときは、笠間市空家活用支援補助金返還届出書（様式第８号）を市長に提出するとともに、当該補助金を返還するものとする。

２　市長は、偽りその他不正な手段により補助金の交付を受けたものに対して、交付した補助金の全部又は一部の返還を命ずることができる。

３　第２条第１項第２号の規定する事業により補助金の交付を受けた者が、登録物件に５年以上居住しなくなったときは、速やかに笠間市空家活用支援補助金返還届出書により市長に報告し、補助金の一部を返還するものとする。この場合において、返還金額は、５年に満たない期間の年数（１年未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。）に交付金額の２０パーセントに相当する額（１，０００円未満の端数がある場合は、これを切り捨てる。）を乗じた額とする。ただし、市長が認める特別な事情がある場合はこの限りでない。

（委任）

第１２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。

附　則

（施行期日）

１　この告示は、平成２５年４月１日から施行する。

（この告示の失効）

２　この告示は、平成３３年３月３１日限り、その効力を失う。

（中略）

附　則

（施行期日）

この告示は、平成２９年４月１日から施行する。

別表（第２条、第３条、第７条関係）

ア　空家バンク登録物件修繕支援事業

対象者	登録物件の個人所有者又は登録物件に入居する者にあっては、次に掲げる要件を全て満たすものとする。 （１）　登録物件に入居する者にあっては、取得し、又は賃借した登録物件の住所に住民登録をすること。 （２）　納付すべき市区町村税等の滞納がないこと。 （３）　以前に空家バンク登録物件修繕支援事業による補助を受けていないこと。 （４）　笠間焼産地後継者育成補助金交付要綱（平成２８年笠間市告示第２３０号）の交付を受けていないこと。 （５）　登録物件に入居する者にあっては、その属する世帯全員が市内に居住の用に供する建物を保有していないこと。
対象経費	住宅の機能又は性能を維持し、又は向上させるため、登録物件の一部を修繕、補修、取替え等を行う経費を対象とし、専用住宅及び併用住宅の居住の用に供する部分の修繕等に要する費用であること。
補助金	修繕費用の１／２以内とし、５０万円を限度とする
申請手続	１　申請時期 修繕工事着手１４日前まで ２　添付書類 （１）　配置図（縮尺は任意） （２）　建築物の図面（各階平面図等）（縮尺は任意） （３）　修繕工事の見積書 （４）　納税証明書（未納のない証明） （５）　工事着手前の現場写真 （６）　その他市長が必要と認める書類
実績報告	１　報告期限 修繕工事完了後３０日以内又は年度の末日のいずれか早い日 ２　添付書類 （１）　修繕工事に要した費用を明らかにできる書類（領収書又はこれに準ずるものの写し） （２）　工事完了後の現場写真 （３）　修繕工事において建築基準法に基づく確認申請を要した場合は、検査済証の写し （４）　住民票の写し（※登録物件所有者が修繕した場合は不要） （５）　その他市長が必要と認める書類

備考　算出された補助金の額に１，０００円未満の端数が生じた場合は、その額を切り捨てるものとする。

イ　空家バンク登録物件利用促進事業

対象者	登録物件を取得又は賃借した者で、次に掲げる要件を全て満たすものとする。 （１）　取得又は賃借した登録物件の住所に住民登録をすること。 （２）　納付すべき市区町村税等の滞納がないこと。 （３）　以前に空家バンク登録物件利用促進事業による補助を受けていないこと。 （４）　当該登録物件に５年以上居住すること。 （５）　笠間焼産地後継者育成補助金交付要綱に基づく補助金の交付を受けていないこと。 （６）　登録物件に入居する者にあっては、その属する世帯全員が市内に居住の用に供する建物を保有していないこと。 （７）　登録物件を賃借した者にあっては、補助金の申請をする日前１年以内に笠間市内に住民登録をしていないこと。

対象経費	登録物件の取得又は賃借に要する費用
補助金	1　住宅又は住宅及びこの敷地を取得した場合 取得対価の3パーセント以内とし、30万円を限度とする。 2　住宅を賃借した場合 家賃の2ヶ月分に相当する金額とし、10万円を限度とする。
申請手続	1　申請時期 売買契約又は賃貸借契約締結後30日以内 2　添付書類 （1）　売買契約書等の写し（取得対価のわかるもの）又は賃貸借契約書の写し （2）　補助を受ける建築物及び土地の登記事項証明書の写し（売買契約の場合） （3）　建築物の図面（各階平面図等） （4）　住民票の写し （5）　納税証明書（未納のない証明） （6）　その他市長が必要と認める書類
実績報告	1　報告期限 当該住宅に入居後30日以内又は年度の末日のいずれか早い日 2　添付書類 （1）　住宅取得又は賃借に要した費用を明らかにできる書類（領収書又はこれに準ずるものの写し） （2）　住民票の写し （3）　その他市長が必要と認める書類

備考　算出された補助金の額に1，000円未満の端数が生じた場合は、その額を切り捨てるものとする。

笠間市空家等対策協議会設置条例

平成28年3月17日
条例第15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条に基づき、笠間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　この条例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、次の各号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）　空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。

（3）　空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。

（4）　特定空家等に対する措置の方針に関すること。

（5）　その他空家等の対策に関して必要な事項

（組織等）

第4条　協議会は、委員10名以内で組織する。

2　委員は、市長のほか、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

（1）　地域住民、市議会の議員及び法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者

（2）　その他市長が必要と認める者

3　委員の任期は2年とし、再任は妨げない。

4　委員に欠員が生じた場合の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５条　協議会に会長及び副会長を置く。

２　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、会務を総理する。

４　副会長は、委員のうちから会長が指名する。

５　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６条　協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が必要に応じ招集する。

２　会長は、会議の議長となる。

３　協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開き、議決をすることができない。

４　協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

５　会長は、必要と認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見を述べさせることができる。

（委員の除斥及び回避）

第７条　委員は、自己に関する事案又は当該者の従事する業務に直接利害関係のある事案については、除斥されるものとする。

２　委員は、前項に規定するもののほか、協議を妨げる相当の理由があると認めるときは、自ら回避することができる。

３　前２項の規定による委員の除斥及び回避は、会長が他の委員の意見を聴いて決定する。

（守秘義務）

第８条　協議会の委員は、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また同様とする。

２　第６条第５項の規定により会議に出席を求められた者は、協議会に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

（庶務）

第９条　協議会の庶務は、都市建設部都市計画課において処理する。

（委任）

第１０条　この条例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。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、平成２８年４月１日から施行する。

（以下略）

笠間市空家等対策協議会委員名簿

（順不同・敬称略）

氏　名	所　属	備　考
植崎　明夫	植崎法律事務所	副会長
佐藤　肇	笠間市連合民生委員児童委員協議会	平成28年7月28日～ 平成29年2月23日
鈴木　守正		平成29年2月24日～
鶴田　浩一	笠間市区長会	
上野　眞	公益社団法人　茨城県宅地建物取引業協会	
浅野　祐一郎	一般社団法人　茨城県建築士会	
植木　康雄	一般社団法人　茨城県不動産鑑定士協会	
白田　憲司	茨城司法書士会	
内澤　寿司	水戸地方法務局	
足立　信幸	茨城県土木部都市局　建築指導課県央建築指導室	
山口　伸樹	笠間市長	会長

笠間市特定空家等判定委員会設置要綱

平成２９年３月　　日
訓令第　　号

（設置）

第１条　市内に所在する空家等が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２項に規定する特定空家等に該当するか否か等を判定するとともに、特定空家等に対する措置について検討するため、笠間市特定空家等判定委員会（以下「判定委員会」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の意義は、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（平成２９年笠間市条例第　号）において使用する用語の例による。

（所掌事務）

第３条　判定委員会は、次の各号に掲げる事務を所掌する。

（１）　空家等が特定空家等に該当するか否かの判定に関すること。

（２）　法第１４条第３項に規定する命令の適否の判断に関すること。

（３）　特定空家等に対する措置の方針に関すること。

（組織）

第４条　判定委員会は、別表に掲げる委員をもって組織する。

２　判定委員会に委員長及び副委員長を置き、委員長には都市建設部長を、副委員長には都市計画課長をもって充てる。

３　委員長は、判定委員会を代表し、会務を総理する。

４　委員長に事故あるときは、副委員長がその職務を代理する。

（会議）

第５条　判定委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集し、その議長となる。

２　会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

３　会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

（意見の聴取）

第６条　委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聞くことができる。

（特定空家等の判断基準）

第７条　判定委員会は、特定空家等の所有者に対し、法第１４条第３項の規定による命令を実施すべきか否かの判断をするときは、あらかじめ笠間市空家等対策協議会設置条例（平成２８年笠間市条例第１５号）により設置する笠間市空家等対策協議会の意見を聞かなければならない。

（庶務）

第８条　判定委員会の庶務は、都市建設部都市計画課空家政策推進室において処理する。

（その他）

第９条　この訓令に定めるもののほか、判定委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が判定委員会に諮って定める。

附　則

（施行期日）

この訓令は、平成２９年４月１日から施行する。

別表（第４条関係）

番号	委員
１	都市建設部長
２	都市計画課長
３	総務課長
４	資産経営課長
５	税務課長
６	収税課長
７	市民活動課長
８	環境保全課長
９	管理課長
１０	消防本部予防課長

笠間市特定空家等判断基準

特定空家等の調査・評価シート
【建物倒壊・保安面】

所在地（住居表示）	笠間市		
調査日	年　　月　　日（　）	調査員	
空家等の構造	・木造　　・鉄骨造		

1　空家等の腐朽・破損等の状況

評価大項目	評価中項目	評価小項目	評価
（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」を評価	① 基礎、土台、柱又ははり	保安上危険となる損傷はない。	A
		柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの。	B
		基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ケ所に腐朽又は破損等があるもの等。 大修理を要するもの。	C
		基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形・傾斜が著しく、崩壊のおそれがあるもの。	D
	② 屋根	保安上危険となる損傷はない。	A
		屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの。	B
		屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの。	C
		屋根が著しく変形したもの。	D
	③ 外壁	保安上危険となる損傷はない。	A
		外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの。	B
		外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの。	C
		外壁の一部が崩壊しているもの、あるいは崩壊のおそれがあるもの。	D
	④ 看板、給湯設備、屋上水槽等	保安上危険となる損傷はない。	A
		看板、給湯設備、屋上水槽等の表面が剥落、腐朽又は破損しているもの。	B
		看板、給湯設備、屋上水槽等の一部が剥落、腐朽又は破損があるものの、支持・安定には支障がないもの。	C
		看板、給湯設備、屋上水槽等が崩壊・転倒・落下している、あるいは支持部分の腐朽、破損又は変形・傾斜が著しく、転倒・落下のおそれがあるもの。	D
	⑤ 屋外階段又はバルコニー	保安上危険となる損傷はない。	A
		屋外階段、バルコニーの表面が剥落、腐朽又は破損しているもの。	B
		屋外階段、バルコニーの一部が剥落、腐朽又は破損があるものの、支持・安定には支障がないもの。	C
		屋外階段、バルコニーが崩壊・転倒・落下している、あるいは支持部分の腐朽、破損又は変形・傾斜が著しく、崩壊・落下のおそれがあるもの。	D
	⑥ 門又は塀	保安上危険となる損傷はない。	A
		門、塀の表面が剥落、腐朽又は破損しているもの。	B
		門、塀の一部が剥落、腐朽又は破損があるものの、支持・安定には支障がないもの。	C
		門、塀が崩壊・転倒している、あるいは腐朽、破損又は変形・傾斜が著しく、崩壊・転倒のおそれがあるもの。	D
	⑦ 擁壁	保安上危険となる損傷はない。	A
		水抜き穴の詰まりが生じているもの。	B
		水抜き穴以外の箇所からの水の流出、ヒビ割れが生じているものの、傾斜・はらみ等は生じていないもの。	C
		傾斜・はらみ等が生じているもの。	D

2　空家等の周辺への影響

評価大項目	評価中項目	評価小項目	評価
(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」を評価	① 公共施設等への影響	建物、付属設備、門、塀、擁壁等が道路、公園、店舗の敷地内に落下・転倒する等、不特定の第三者に被害を及ぼすおそれ。	A　B　C　D
	② 隣接地への影響	建物、付属設備、門、塀、擁壁等が隣接地に落下、転倒する等、隣接住民に被害を及ぼすおそれ。	A　B　C　D
	影響評価：A	・影響がない。	
	影響評価：B	・影響が、空家等の敷地内と予想される。	
	影響評価：C	・影響が、隣接する道路、公園等の公共施設、店舗の敷地等で、人の利用形態がほとんどない部分と予想される。 ・影響が、隣接する家屋、家屋の入口、駐車場等以外で、人の利用形態がほとんどない部分と予想される。	
	影響評価：D	・影響が、隣接する道路、公園等の公共施設、店舗の敷地等で、人の利用形態が頻繁にある部分と予想される。 ・影響が、隣接する家屋、家屋の入口、駐車場等で、人の利用形態が頻繁にある部分と予想される。	

※　調査を基に、該当する評価（A、B、C、D）のいずれかに〇印を付す。

(1)～(4)の評価の中で、最も悪い評価を、その空家等の総合評価とする。

D評価が1つでもあった場合は特定空家等の候補とする。

特定空家等の調査・評価シート
【周辺環境への影響面】

3 周辺の生活環境への影響

評価大項目	評価中項目	評価小項目	評価
(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による影響	耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿が使用されており飛散し暴露するおそれ。	A B C D
		住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれ。	A B C D
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生。	A B C D
		放置された物品などが雨水・排水等により流出し臭気の発生。	A B C D
	② ごみ等の放置、不法投棄が原因による影響	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生。	A B C D
		ごみ等の放置、不法投棄による、多数のねずみ、はえ、蚊等の発生。	A B C D
(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 周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく痛んだり汚れたまま放置。	A B C D
		多数の窓ガラスが割れたまま放置。	A B C D
		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。	A B C D
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂。	A B C D
		敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置。	A B C D
(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 立木が原因である状態	立木の枝等が近隣家屋の敷地に越境。	A B C D
		立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行妨害。	A B C D
		立木が枯損等による隣地や道路への倒伏。	A B C D
		立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化。	A B C D
	② 家屋等に住みついた動物等が原因である状態	動物等の鳴き声等の騒音が頻繁に発生。	A B C D
		動物等のふん尿や汚物等による臭害。	A B C D
		動物等の毛や羽毛などの飛散。	A B C D
		大量の害虫等が発生。	A B C D
		住み着いた動物等が、隣家（隣地）に侵入。	A B C D
		シロアリが大量に発生して近隣に飛来。	A B C D
	③ 建築物等の不適切な管理等が原因である状態	門扉の開放や窓ガラスの破損が見られる等、不特定者が容易に侵入できる状態で放置。	A B C D
		周辺の道路や家屋の敷地に土砂等が大量流出。	A B C D

影響評価：A	・影響がない。
影響評価：B	・影響が、空家等の敷地内と予想される。
影響評価：C	・影響が、隣接する道路、公園等の公共施設、店舗の敷地等で、人の利用形態がほとんどない部分と予想される。 ・影響が、隣接する家屋、家屋の入口、駐車場等以外で、人の利用形態がほとんどない部分と予想される。
影響評価：D	・影響が、隣接する道路、公園等の公共施設、店舗の敷地等で、人の利用形態が頻繁にある部分と予想される。 ・影響が、隣接する家屋、家屋の入口、駐車場等で、人の利用形態が頻繁にある部分と予想される。

※ 調査を基に、該当する評価（A、B、C、D）のいずれかに〇印を付す。

(1)～(4)の評価の中で、最も悪い評価を、その空家等の総合評価とする。

D評価が1つでもあった場合は特定空家等の候補とする。

笠間市空家等対策計画

発行年月　平成 29 年３月

■発行者
■企画・編集　笠間市　都市建設部都市計画課
空家政策推進室

〒309-1792
茨城県笠間市中央三丁目２番１号
TEL　0296-77-1101
FAX　0296-77-5009
HP アドレス　http://www.city.kasama.lg.jp/index.html
E-mail　akiya@city.kasama.lg.jp