

第2次

笠間市空家等対策計画

令和 4 年 3 月



ごあいさつ

人口減少、少子高齢化などの人口構造の変化を背景とし、既存建築物の老朽化など空家等の増加に対する対策が課題となっています。

本市では、2017年に「笠間市空家等対策計画」を策定し、空家の発生抑制、管理不全状態の解消から活用の推進まで、他の自治体に先駆けて、一体的に取り組む体制整備を進めながら対策を進めてきました。しかしながら、今後も空家等の増加が想定され、市民の皆様からの対策の要請も増えています。



このような状況の中で、第2次笠間市空家等対策計画を策定しました。本計画では、空家・空地の利活用の推進、発生抑制、管理不全状態等の抑制と解消の3つの基本方針を掲げ、利活用に向けた体制強化をはじめ、空家等にならないための早期対応の推進などを定め、各種対策の強化を図ってまいります。同時に、空家等が増加を続ける中では、行政のみでの対応にも限界があり、市民の皆様や事業者、関係団体の方々のご理解とご協力を賜りながら、一緒に魅力的な住環境の形成を進めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたりまして、貴重なご意見を賜りました、笠間市空家等対策協議会の委員の皆様を始め、ご協力をいただきました関係各位に対しまして、心から感謝申し上げます。

令和4年3月

笠間市長 山口伸樹

目 次

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の対象地区	2
4 空家等の定義	3
5 計画期間	3

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	4
2 笠間市における空家等実態調査	8
3 笠間市における空家等の課題	13

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

《計画の目的》

1 基本的な方針	16
2 施策	17
Ⅰ－1 空家等の調査に関する事項	18
Ⅰ－2 空家等の発生抑制に関する事項	20
Ⅰ－3 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	22
Ⅱ－1 特定空家等に対する措置に関する事項	23
Ⅱ－2 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	28
Ⅲ－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	28
Ⅲ－2 空家・空地を利活用した移住・定住の促進に関する事項	29
3 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	30
4 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	31
5 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	32

第4章 計画の目標

1 指標の設定	34
2 計画目標値	34

第5章 目標を達成するための重点施策

1 空家等の発生抑制の推進	36
2 空家等の適正管理の推進	37
3 空家バンク制度の推進	39
4 移住・定住事業との連携推進	42
5 空家等に関する補助制度の推進	45

巻末資料

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

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「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、平成28年3月に前計画である「笠間市空家等対策計画」を策定し、総合的・計画的な空家等対策を推進してまいりました。

しかし、今後より一層の空家等の増加が懸念されること、また、空家等の課題の解決には空家を発生させない事前対策が重要なこと、さらには、市民・市の財産である空家やその跡地（空地）を利活用し、市の持続的な発展に寄与することが求められていることから、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、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。

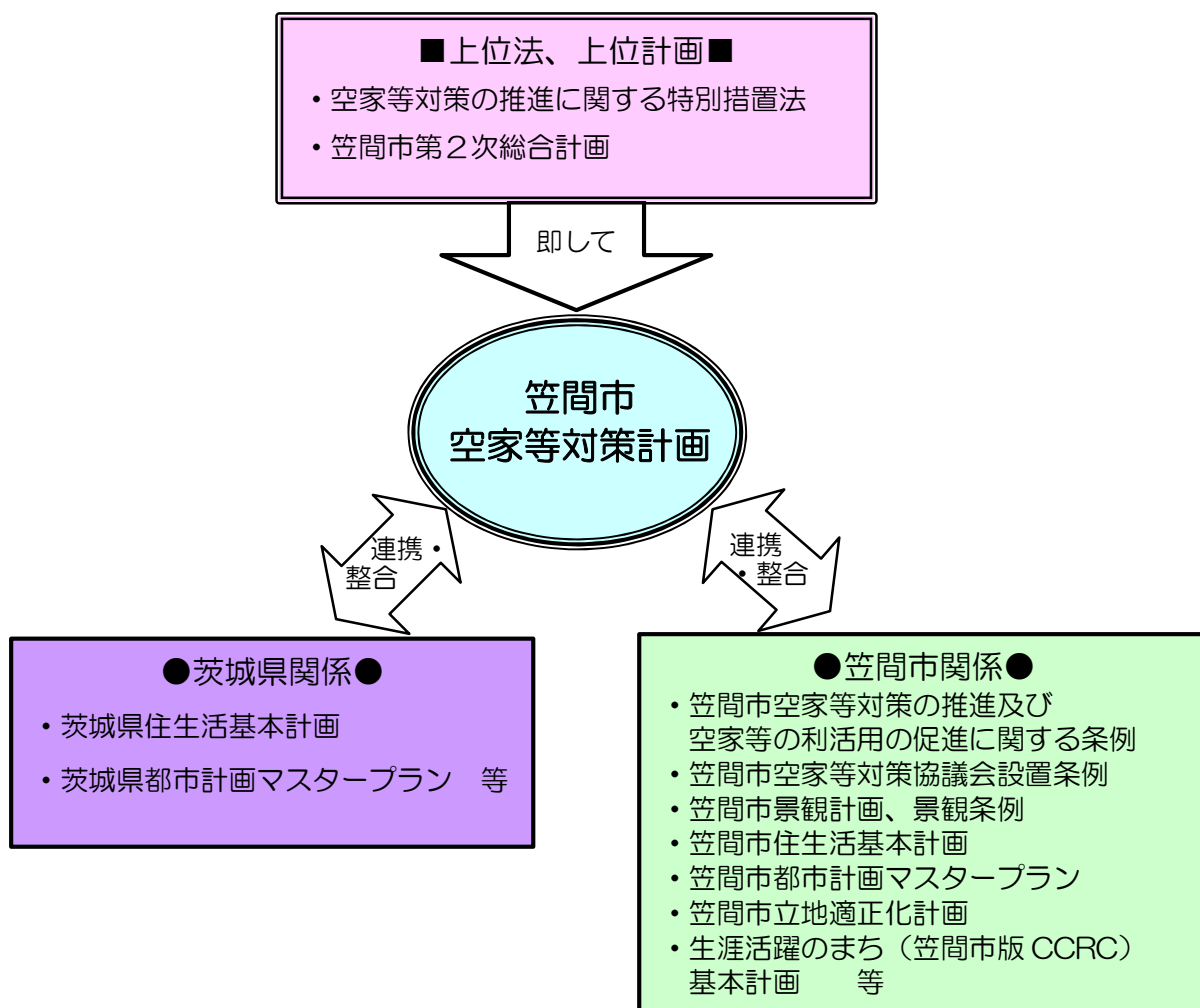


図 1-1 笠間市空家等対策計画の位置づけ

3 計画の対象地区＜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＜法第2条第1項＞

本計画で対象とする空家等は、法第2条第1項に定義されているものとします。

なお、空家等の発生を抑制するための対策においては、空家等に該当しない居住中の住宅を含めるものとします。

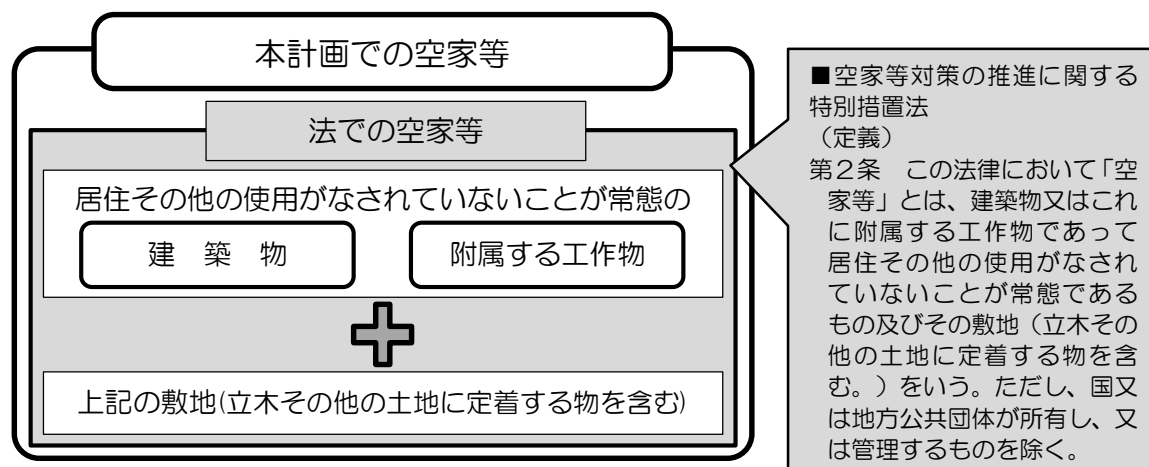


図 1-2 本計画における空家等の対象概念図

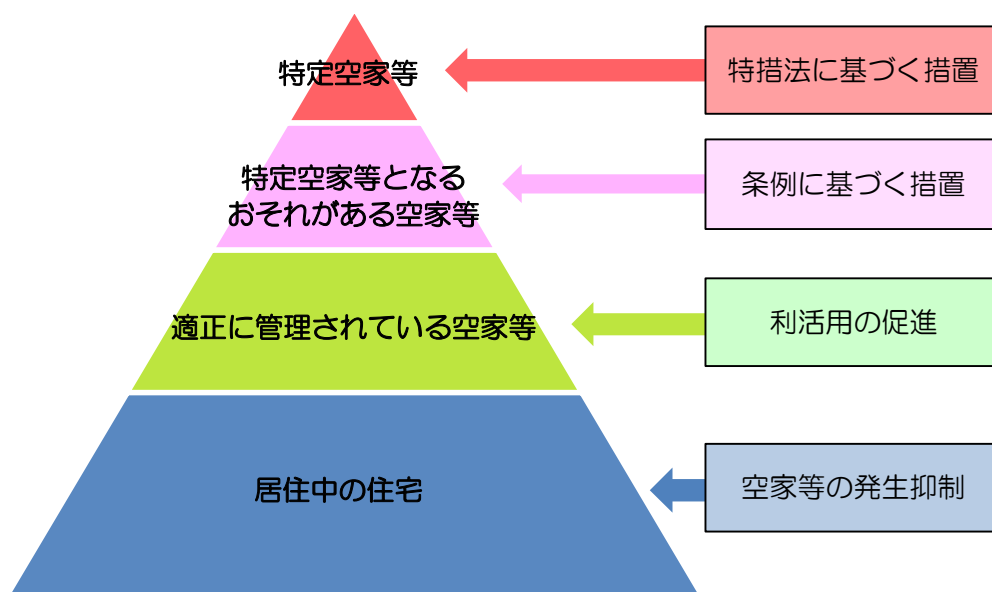


図 1-3 空家等の状態に応じた笠間市の施策概念図

5 計画期間＜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：令和4年度～令和8年度

第2章 空家等の現状

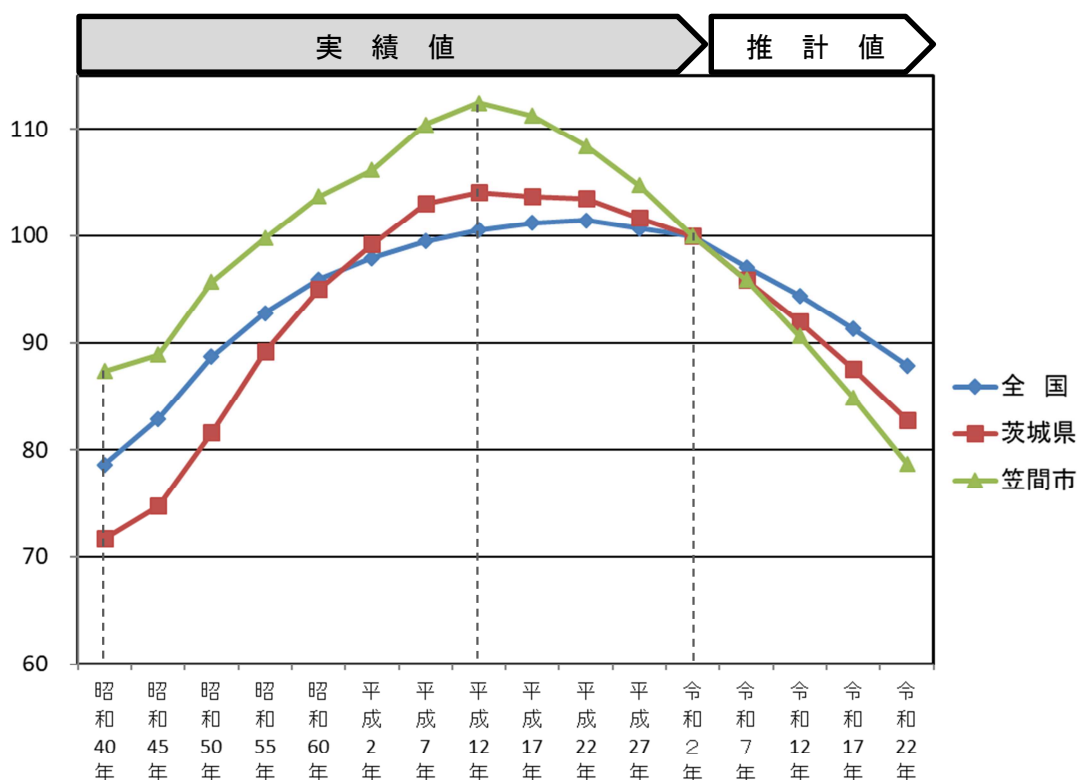
1 統計にみる人口の推移と空家等の実態

(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、令和2年を100（笠間市人口73,241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112.4（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。



※令和2年の人口：（全国 126,226,568 人、茨城県 2,868,554 人、笠間市 73,241 人）

和 暦	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22
西 暦	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
全 国 指数	78.6	82.9	88.7	92.7	95.9	97.9	99.5	100.6	101.2	101.5	100.7	100.0	97.1	94.4	91.3	87.9
茨城県 指数	71.7	74.7	81.7	89.2	95.0	99.2	103.0	104.1	103.7	103.5	101.7	100.0	95.9	92.0	87.6	82.8
笠間市 指数	87.3	88.9	95.7	99.8	103.7	106.2	110.5	112.4	111.3	108.4	104.8	100.0	95.9	90.6	84.9	78.7

（資料：令和2年までは国勢調査、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所の予測値）

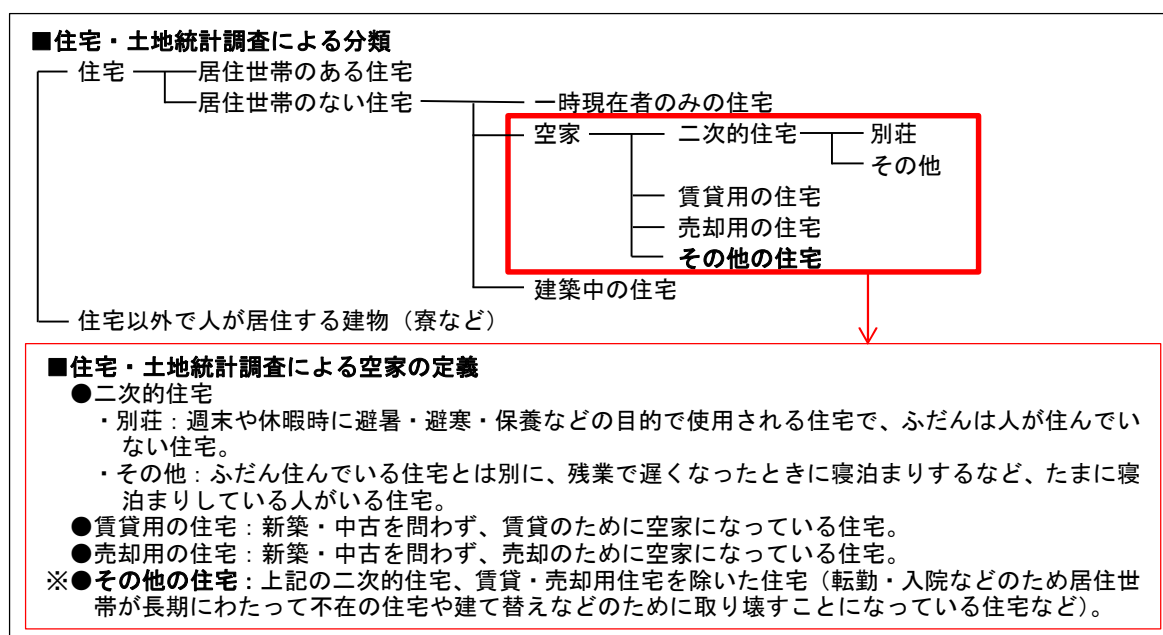
図2-1 人口の推移（令和2年の値を100として表示）

(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やや低い傾向にあります。

また、空家となっている戸建て住宅の大半を占める「その他の住宅※」で比較すると、笠間市の空家率は平成 25 年までは増加傾向にありましたが、平成 30 年の調査結果では、減少に転じています。



（資料：平成 30 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
平成 30 年	全 国	62,407,400	8,488,600	13.6	3,487,200	5.6
	茨城県	1,328,900	197,200	14.8	78,200	5.9
	笠間市	35,330	4,650	13.2	1,960	5.5

（資料：各年 住宅・土地統計調査）

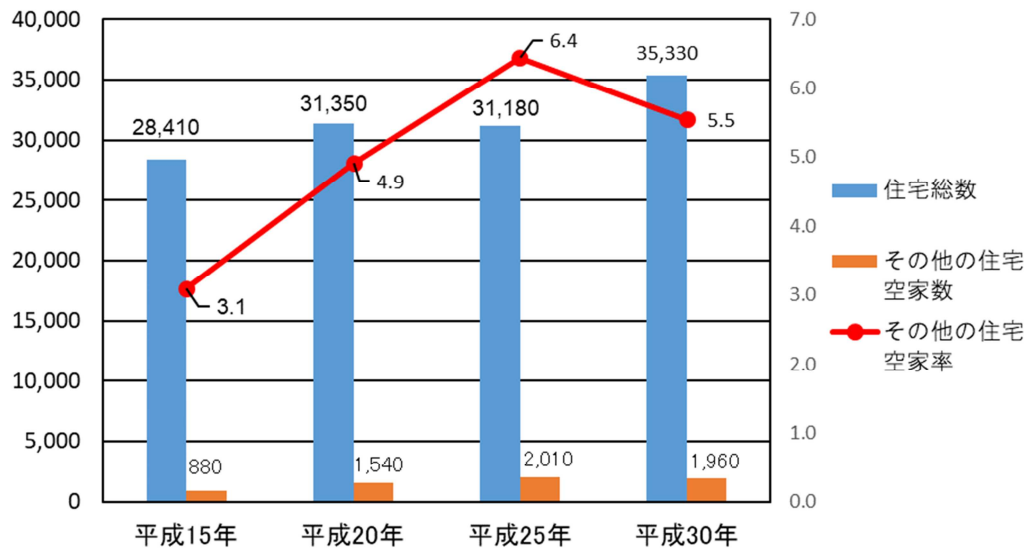


図 2-2 笠間市における空家数・空家率の推移
(資料：各年 住宅・土地統計調査)

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前に建築された住宅が 7,050 戸（27.1%）あり、そのうち木造は、その割合が 4,140（57.1%）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〕

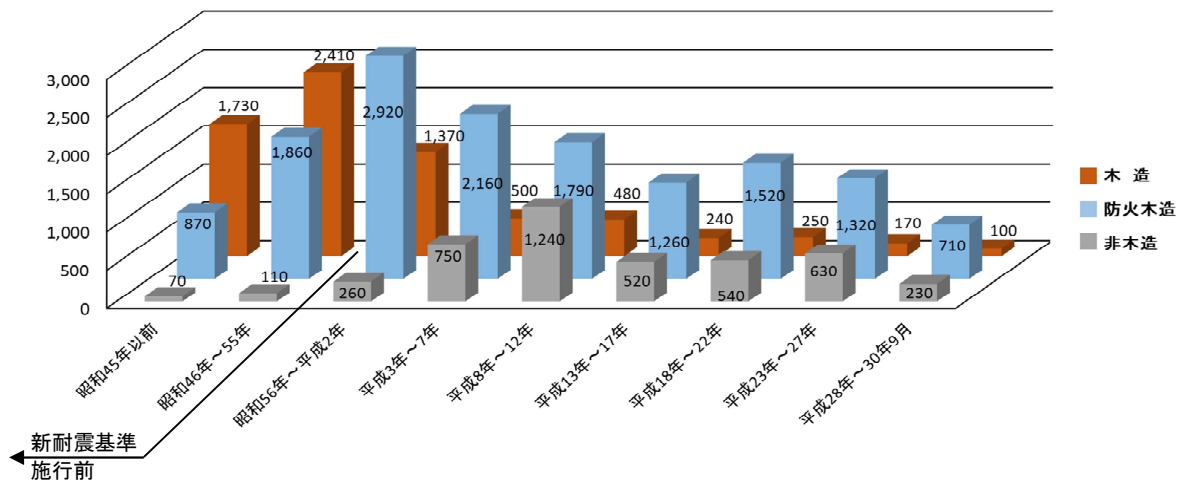


図 2-3 笠間市における住宅の構造と建築時期
(資料：平成 30 年 住宅・土地統計調査)

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 30,590 戸のうち 1,710 戸（5.6%）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 800 戸（46.8%）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								
		S45 以前	S46 ～ S55	S56 ～ H2	H3 ～ H7	H8 ～ H12	H13 ～ H17	H18 ～ H22	H23 ～ H27	H28 ～ H30 9月
総数	30,590	2,670	4,380	4,560	3,410	3,510	2,020	2,310	2,110	1,040
	100%	8.7%	14.3%	14.9%	11.1%	11.5%	6.6%	7.6%	6.9%	3.4%
内 訳	持ち家	23,260	2,460	4,060	4,000	2,590	2,420	1,510	1,790	840
	借家	6,250	210	320	560	820	1,090	510	510	200
腐朽・破損あり	1,710	310	490	290	100	60	70	50	50	40
	100%	18.1%	28.7%	17.0%	5.8%	3.5%	4.1%	2.9%	2.9%	2.3%
内 訳	持ち家	1,430	290	440	240	100	50	40	50	40
	借家	230	20	50	40	—	20	30	—	—
腐朽・破損なし	28,880	2,360	3,890	4,270	3,300	3,440	1,950	2,260	2,060	1,000
	100%	8.2%	13.5%	14.8%	11.4%	11.9%	6.8%	7.8%	7.1%	3.5%
内 訳	持ち家	21,830	2,160	3,620	3,750	2,480	2,370	1,470	1,740	800
	借家	6,020	190	270	520	820	1,070	480	510	200

※本表の総数 30,590 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 35,330 戸とは異なります。
（資料：平成 30 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29年3月に前計画を策定後、空家等の所有者に対して、随時アンケート調査を実施してきました。

(1) 空家等に関するアンケート調査

調査は、主に空家になったきっかけや空家等の維持・管理、また、空家に関して困っていることや今後の活用方法、期待する支援や制度などを聞き、150人から回答を得ました。

平成29年8月から令和3年7月までの調査結果を、以下にまとめます。

空家所有者アンケート結果のまとめ

①空家になったきっかけ（複数回答）

- ・「居住者が亡くなったため」が一番多い。

②維持・管理頻度

- ・「月1回程度」が一番多い。

③維持・管理の内容（複数回答）

- ・「庭の手入れ、草刈、剪定」が、一番多い。

④空家等に関して困っていること（複数回答）

- ・「維持・管理に費用や手間がかかる」が、一番多い。

⑤今後の活用予定について（複数回答）

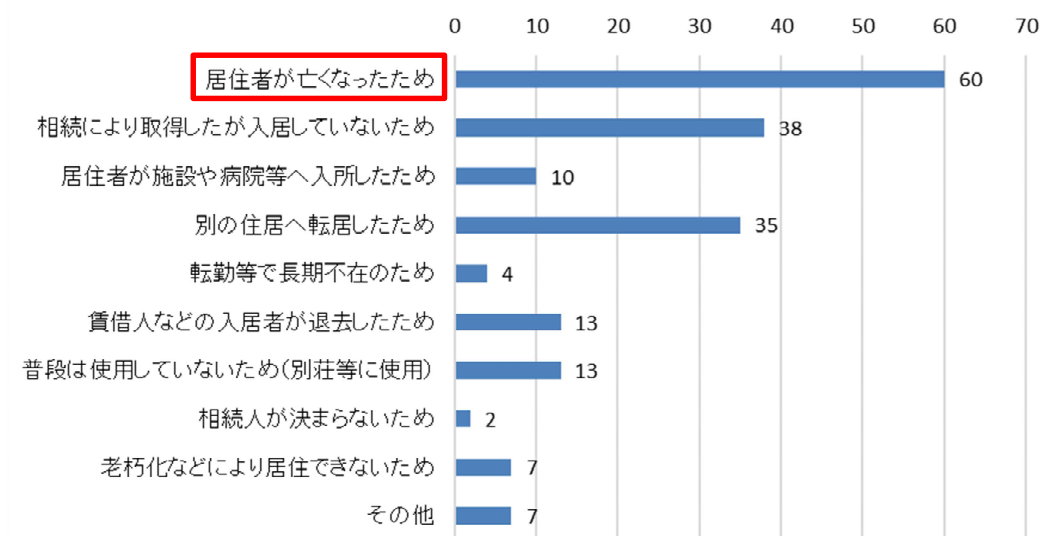
- ・「売りたい」が一番多く、「物置・倉庫等として利用」、「どうしてもかわからない」、「解体して更地にしたい」の順に多い。

⑥空家等を活用する上で期待する支援や制度（複数回答）

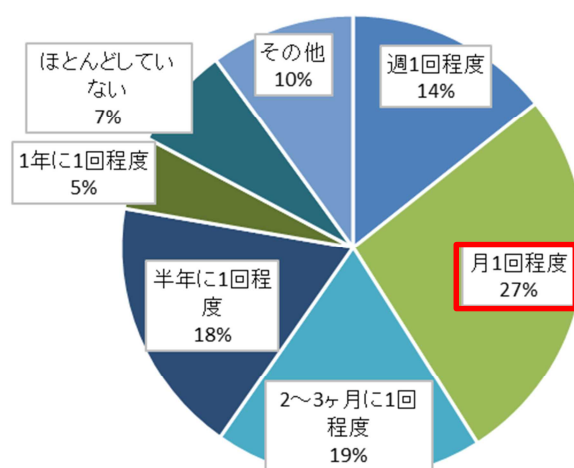
- ・「解体費用に対する支援」が一番多く、「専門家に相談できる窓口の開設」が順に多い。

→ 上記のことから、かつての居住者が亡くなったため、維持・管理が必然となり、その費用や手間が大きな負担となっています。また、今後は空家等を売りたいと多くの人考えている一方で、解体費用に対する支援を期待する人も多く、解体して更地にしたい意向が伺えます。

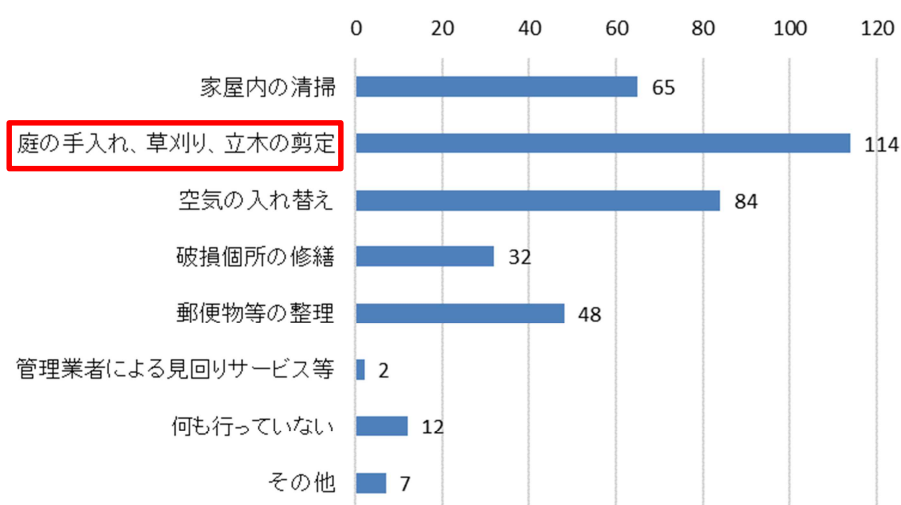
①空家になったきっかけ（複数回答）



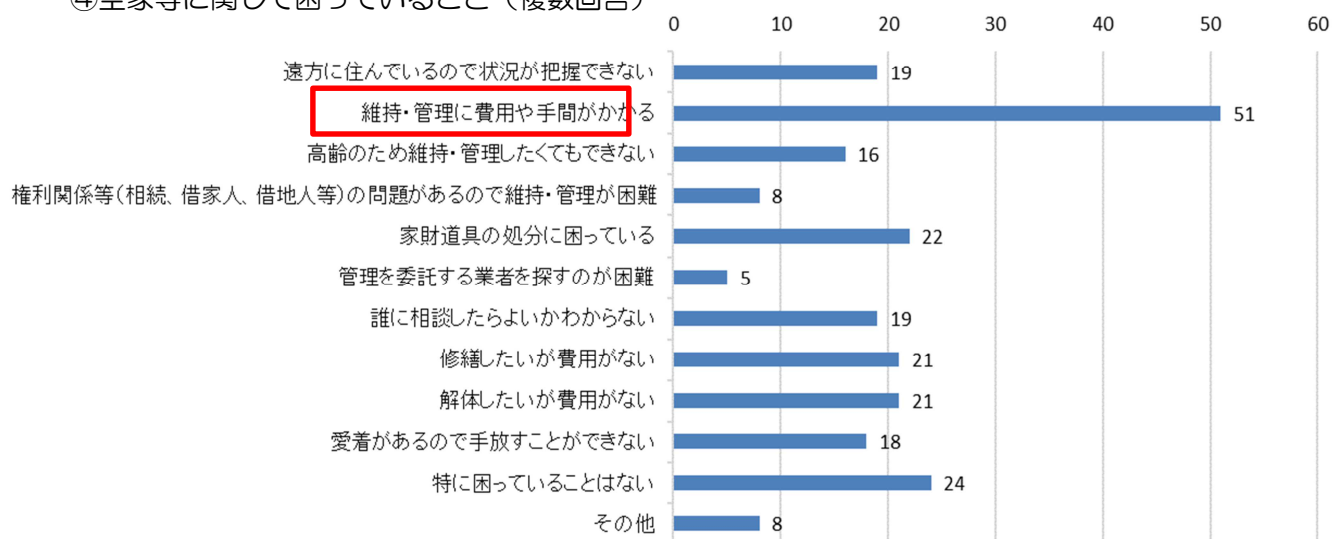
②維持・管理頻度



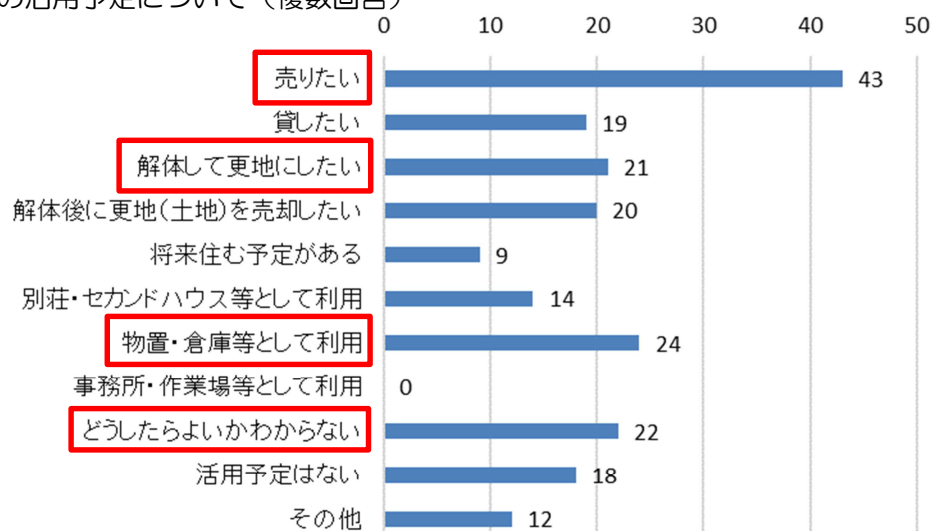
③維持・管理の内容（複数回答）



④空家等に関して困っていること（複数回答）



⑤空家等の今後の活用予定について（複数回答）



⑥空家等を活用する上で期待する支援や制度（複数回答）

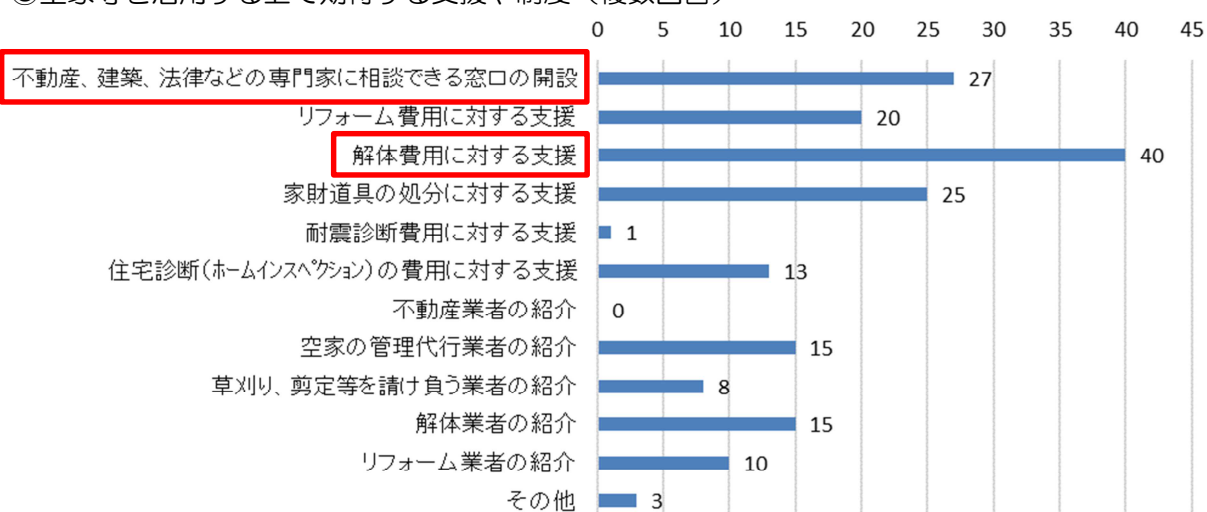


図 2-4 アンケート調査結果（主要質問に対する回答）

(2) 平成 28 年度調査

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、笠間駅及び笠間稻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

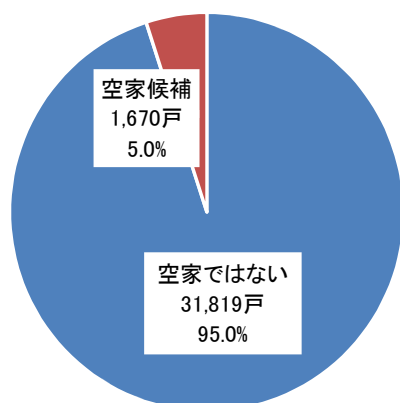


図 2-5 住宅総数に占める空家候補の割合
（店舗、賃貸用の住宅を含む）

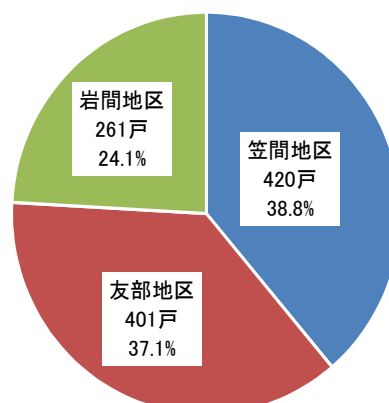


図 2-6 3 地区別空家候補の割合
（店舗、賃貸用の住宅を除く）

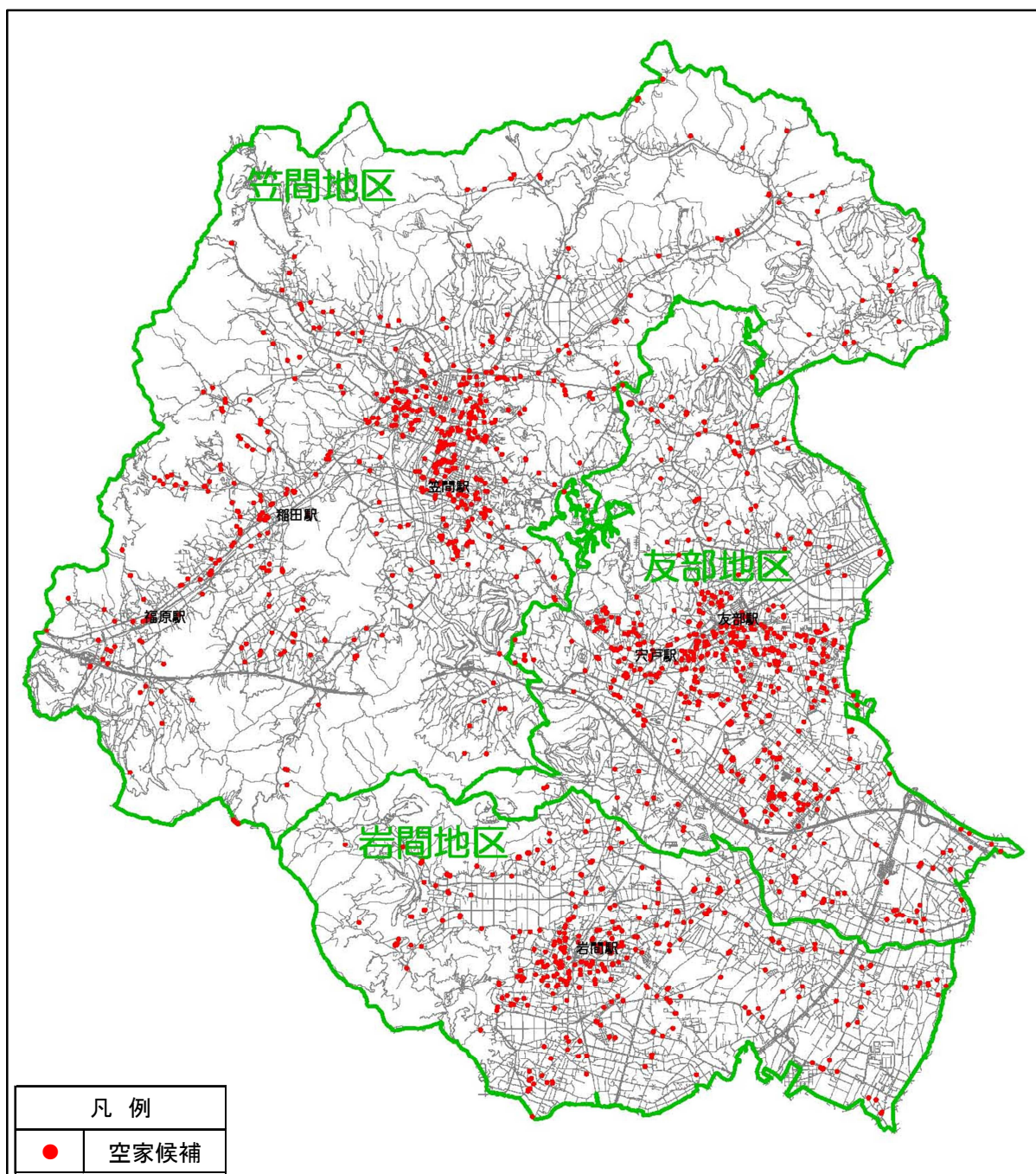


図 2-7 空家候補分布図

3 笠間市における空家等の課題

前計画における3つの「基本的な方針」ごとに、本市における空家等の主な課題を整理します。

(1) 空家等の発生抑制に係る課題

最新（H30）の『住宅・土地統計調査』の「その他の住宅の空家率」では、本市の値はやや下降傾向（6.4%→5.5%）が見られますが、全国平均（5.6%）とほぼ同じであり、10年前の本市の値（4.9%）よりも多い状態が続いていると言えます。

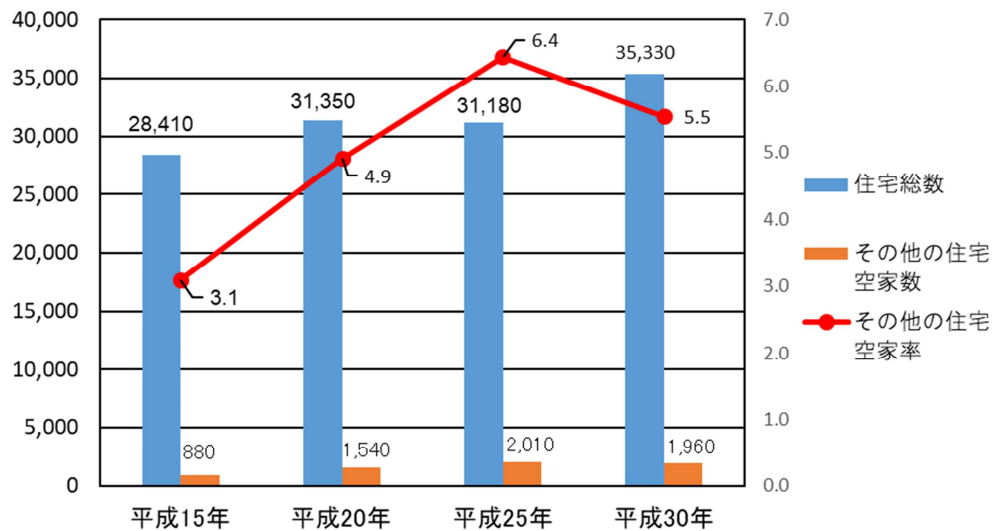


図 2-8 笠間市における空家数・空家率の推移

また、昭和55年までに建築された耐震性が不足している住宅が27%あり、全国や県平均を大きく超える急激な人口減少、少子高齢化が予想される中で、今後一層の空家等の発生が強く懸念されます。

こういったことから、空家等の発生を抑制することが必要となっています。

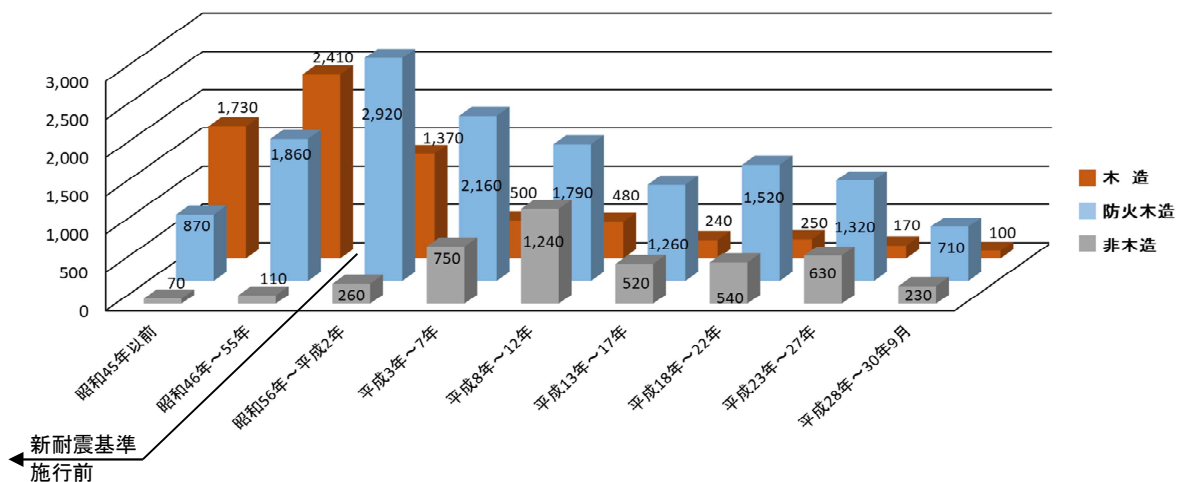


図 2-9 笠間市における住宅の構造と建築時期

（２）管理不全状態空家等の抑制・解消

本市では、法制定に先んじて、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、平成 29 年 3 月に前計画を定め、課題解決に取り組んでまいりました。その間、管理不全状態の空家等につきましては是正指導等を行い、2／3 の空家等では改善が見られましたが、1／3 の空家等では継続的な指導を行っております。

空家等は、所有者自身が住んでいないこともあり、状態の把握や管理が後手にまわり、管理不全状態に至ることも多いことから、今後とも管理不全状態空家等の抑制・解消を図ることが必要です。

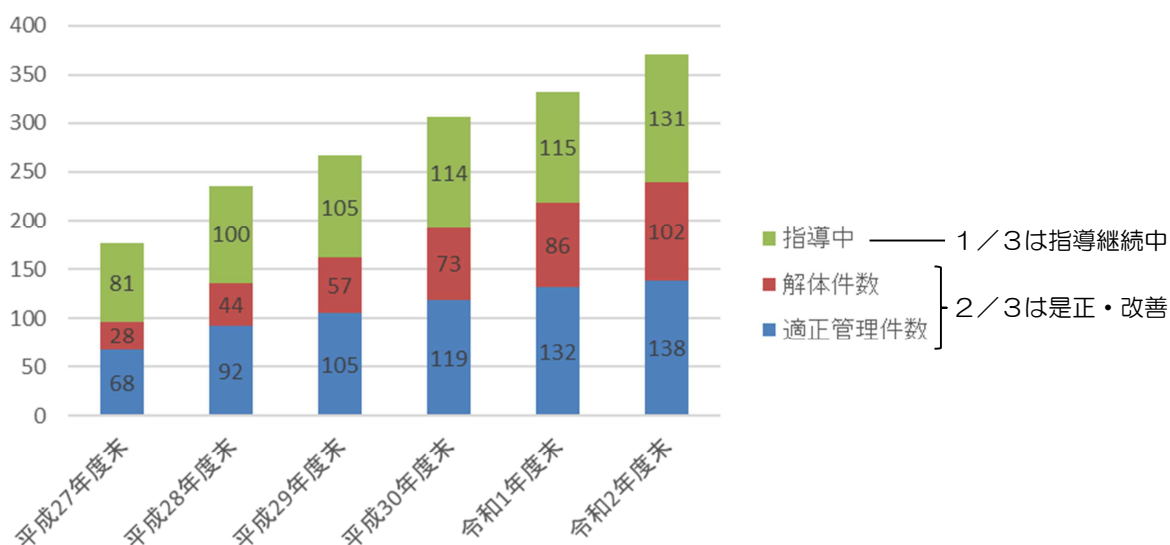


図2-10 管理不全状態空家等に対する指導状況の変化（累計）

（３）空家等の市場流通・利活用の推進

本市では、平成 25 年度より「空家バンク制度」を開始し、平成 30 年度からは「空地」も加えて、空家・空地の登録・情報提供等を積極的に推進してまいりました。その中で、空家バンクについては、年間約 25 件の成約が得られていますが、利用希望者（バンク登録者 300 名強）に比べ、空家の登録件数が極端に少なく（約 15 件）、需要に对应されていません。空家の登録件数の増大を図る必要があります。

表2-4 空家バンク制度物件登録等の状況（令和2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	38	32	1	5
友部地区	90	70	11	9
岩間地区	31	26	3	1
計	159	128	15	15

表2-5 空家バンク制度利用希望者の状況（令和2年度末）

希望別／ 住まい別	市内	県内	県外	計
貸し物件	38	26	36	100
売り物件	61	30	52	143
貸・売物件	29	14	24	67
計	128	70	112	310

また、空家は個人や地域の歴史が刻まれたものであり、本市の自然的・歴史的特徴を活かし良好な景観の形成を図る「笠間市景観計画」、良好な都市施設や住まいを集約して持続的なまちづくりを図る「笠間市立地適正化計画」、多くの新旧住民が自分らしく活躍できる「生涯活躍のまち（笠間市版 CCRC）基本計画」等においては、特徴ある空家の利活用が期待されており、これらの計画と連携した空家・空地の事業展開が望まれるところです。



図 2-11 空家に関連する計画の例

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

《計画の目的》 ○市民の生命、身体及び財産を保護し、生活環境の保全を図る
○空家等の利活用を促進することにより地域活性化に資する

1 基本的な方針＜法第6条第2項第1号＞

本計画の目的や本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、前計画と同じ3つの基本的な方針を定め、対策を継続的に推進します。

（1）空家等の現状把握及び発生抑制

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、空家等の現状を的確に把握するとともに、空家になる前段から相続等に当たって必要な手続きや適正管理についてより積極的に周知・啓発するなど、早期で多層的に予防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、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

空家やその跡地（空地）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・空地バンク制度」の一層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。

※「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。

2 施策

前述の「基本的な方針」を受け、前計画の施策をベースとしつつ、そこに新規や拡充する施策を加え、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。また、施策の内容を次ページ以降に示します。

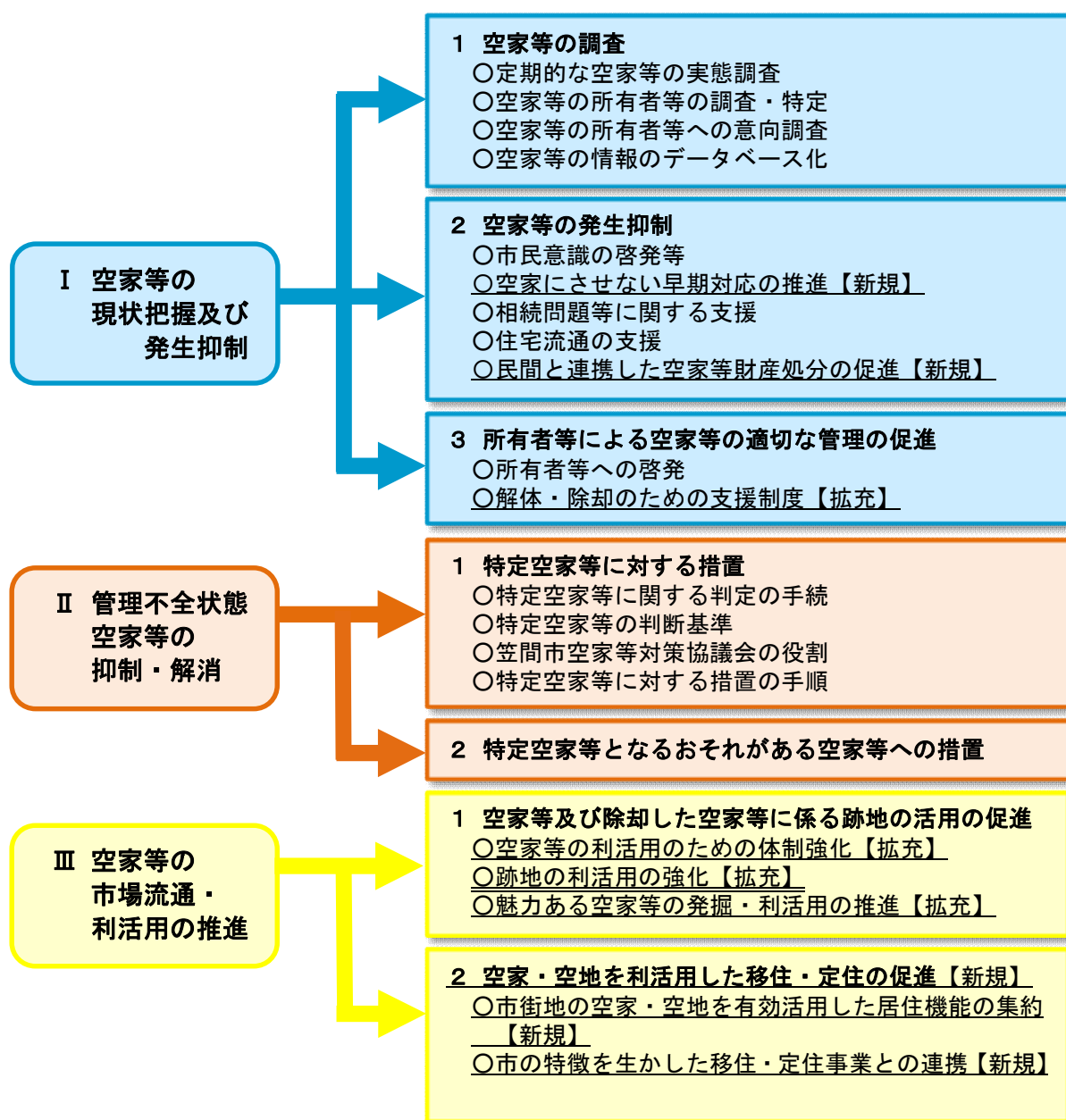


図 3-1 笠間市における空家等対策の施策体系図

I - 1 空家等の調査に関する事項<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、その後は、市民からの情報提供などにより、空家等の状況を把握しています。

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、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財産管理制度の活用

- ・所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む）に必要な措置を講じるに当たっては、財産管理制度を活用するために、不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行う。

(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年度及びその後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＜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。

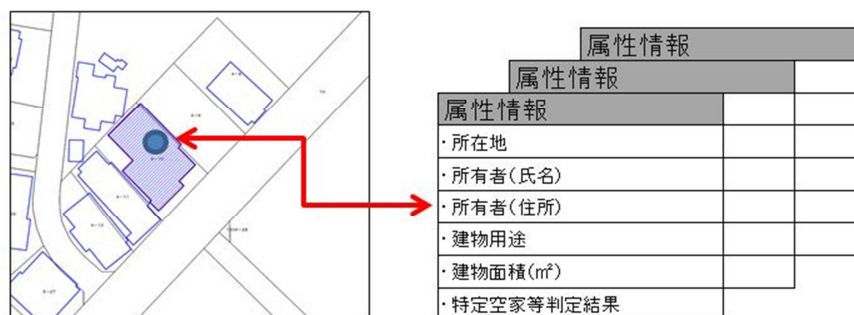


図 3-2 空家等管理データベースのイメージ

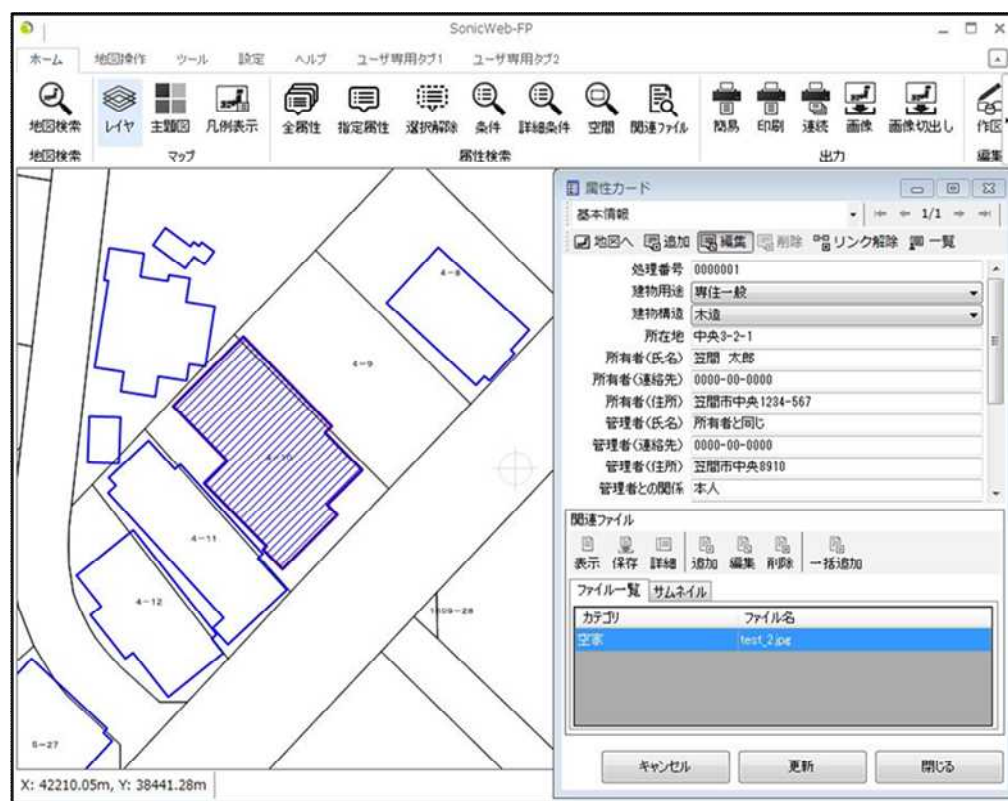


図 3-3 空家等管理データベースの画面イメージ

I-2 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、居住中の住宅・市民への対応を含め、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、市広報や空家に関する講演会・相談会の開催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。



図3-4 空家に関する講演会及び相談会の開催（チラシ）

(2) 空家にさせない早期対応の推進【新規】

空家になってしまった後では、相続関係が複雑になる例があること、また、意思決定に時間を要する場合があることから、相続が発生する時点よりも前に、住居を空家にさせないことを含め、関係者間で話し合ってもらうことが重要です。

特に、高齢者独居世帯や施設入居者などへは、今後の住居の扱いについて検討を促すなど、早い段階での対応を図ります。



図3-5 家のことについて考えてもらうための市民向けパンフレット

(3) 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。所属者不明の土地については、民法等の改正があり、令和6年4月から相続登記の申請義務化されるなど、空家等の管理・処分方法や相続に関する手続きが変わることから、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。

(4) 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、費用の補助制度を活用しながら、住宅の流通化を支援します。

(5) 民間と連携した空家等財産処分の促進【新規】

空家等を売買・賃貸する際に、家財道具を処分することは課題になっている例があり、本市でも補助制度を創設して対応を図っていますが、家屋の処分を含め、民間と連携して利活用を促進します。

I-3 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<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。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【拡充】

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。

なお、住宅が密集する市街地においては、管理不全空家等による周辺環境や景観を阻害するなど影響が大きいことから、「笠間市立地適正計画」や「笠間市景観計画」と連動し当該補助制度の拡充いたします。

Ⅱ－１ 特定空家等に対する措置に関する事項＜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で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、法に基づく措置を行うこととなりますが、慎重な手続を期するため、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。その後、「笠間市空家等対策協議会」において審議を経て、最終的に市長が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。なお、判断の際には、現時点での状態だけではなく、そのまま放置された場合の将来の状態を含むものとします。

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

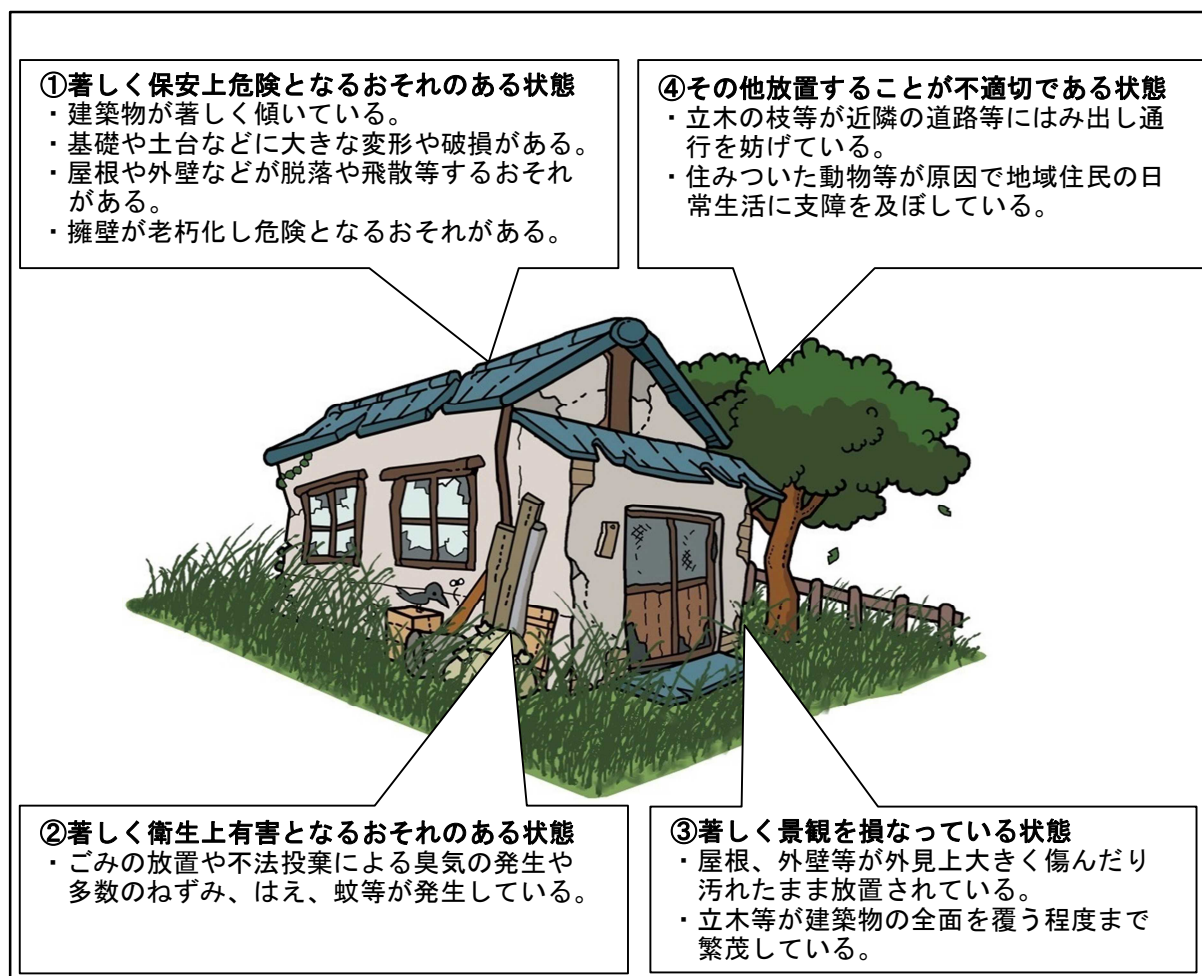


図 3-6 特定空家等の状態例

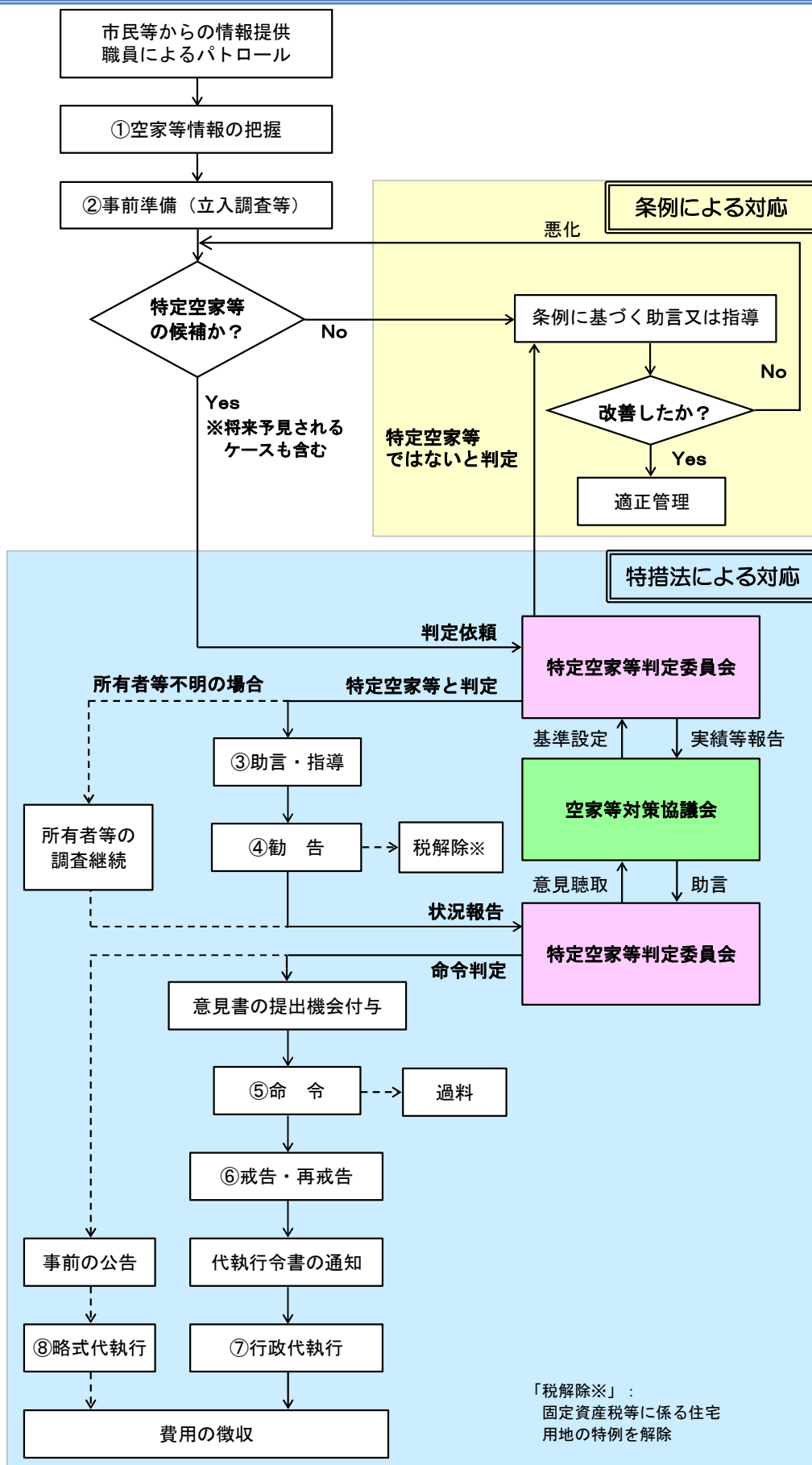
(3) 笠間市空家等対策協議会の役割

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。



「税解除※」：
固定資産税等に係る住宅
用地の特例を解除

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上で、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、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、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。

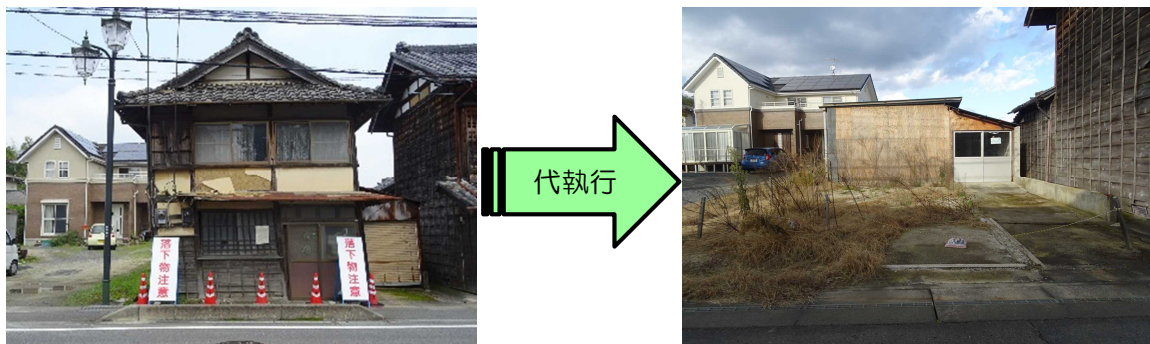


写真3－1 本市における代執行の例（平成30年8～9月実施）

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。

Ⅱ－２ 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、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。

Ⅲ－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<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、地域活力の維持・向上、移住・定住の促進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）空家等の利活用のための体制強化【拡充】

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、「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、バンクへの登録件数が少なく、利用希望者の要望に十分には沿えていないことから、空家コーディネーターの増員を含め、関係団体等との連携を含めた体制の強化に努めます。

（２）跡地の利活用の強化【拡充】

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」を平成 30 年度から取り組んでいます。

今後とも、土地の有効活用の観点に立ち、地域社会の活性化及び都市機能・居住機能の向上に努めます。また、跡地を地域の活性化または、公益性の高い用途で活用する場合の整備が円滑にできるよう検討いたします。

（３）魅力ある空家等の発掘・利活用の推進【拡充】

空家等は個人や地域の歴史が刻まれたものであり、有効な資源として利活用することは、本市の特徴ある地域の活性化や移住・定住の大きな力になるものです。

よって、これらに寄与する魅力ある空家等を、空家等所有者・地域・市民・空家コーディネーター・民間企業等の連携により発掘し、利活用の財産とします。

さらに、地域の要望等を踏まえた上で、地域活性化、移住・定住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。

Ⅲ－２ 空家・空地を利活用した移住・定住の促進に関する事項【新規】

空家・空地を少なくすることだけではなく、以前から住んでいる市民や新しく移住した方が地域に愛着を持ち、いきいきと長く住み続けられるまちづくりが重要です。

そのため、市民・事業者等と連携し、次の施策を推進します。

（１）市街地の空家・空地を有効活用した居住機能の集約【新規】

本市では、令和2年3月に「笠間市立地適正化計画」を策定し、「あつめる」、「つなぐ」、「魅力を高める」をキーワードに、まちがコンパクトで、かつ、公共ネットワークでつながれた持続可能な都市の実現を目指しています。この中では、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるエリアを「居住誘導区域」及び「準居住誘導区域」（以下「誘導区域」という。）として定めています。

今後、この地区においては、市の空家・空地に関する補助金の額を拡充するなどの誘導措置を行うことで、市街地の空家・空地の利活用推進を図り、居住機能の集約化を図ります。

（２）市の特徴を生かした移住・定住事業との連携【新規】

本市では、広域交通、3つの公立病院を中心とする医療・福祉、笠間焼に代表される芸術文化、田園や里山などの自然風土など、豊かで安心な暮らしを実現する地域資源が豊富にあります。

これらの地域資源と関連する事業連携により、魅力ある笠間暮らしの提供と発信を強化し、民間事業者の参画による空家・空地の活用を促進するなど、各地区の特性・条件を踏まえた移住・定住施策を推進します。

3 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<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、積極的で継続的な相談・支援体制づくりとして、次の対策を推進します。

(1) 早期及び継続的な相談・支援体制の構築

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窓口として、一元的な対応を行ってまいりました。その後、令和3年4月からは、その業務を市長公室 企業誘致・移住推進課に移管し、市外からの移住も含めた、より幅の広い対応を図っています。

今後とも、庁内関係部局、関係団体、民間企業等と連携し、市民や市外からの相談に一元的に取り組み、早期から継続して相談・支援に応じることができる体制を構築します。

(2) 空家コーディネーターの増員

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ていますが、これを増員し、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・除却の提案等を実施するほか、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強化します。

(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、相談会を平成29年度より年2回開催しており、今後とも継続いたします。

表3-3 年度ごとの相談件数および解決件数

年度	平成29年度		平成30年度		令和1年度		令和2年度		
年度ごとの 相談件数	1回目	2回目	1回目	2回目	1回目	2回目	1回目	2回目	計
	6	8	5	6	10	6	6	6	53
相談があったうち 解決に至った件数	1回目	2回目	1回目	2回目	1回目	2回目	1回目	2回目	計
	1	2	1	3	6	2	0	1	16

4 空家等に関する対策の実施体制に関する事項〈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、市長公室 企業誘致・移住推進課とします。

② 庁内組織

庁内組織として、市長公室政策推進監を長とした委員で構成する「笠間市特定空家等判定委員会」を組織しており、今後も継続いたします。

(2) 笠間市空家等対策協議会の設置〈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、平成29年度から組織しており、今後も継続いたします。

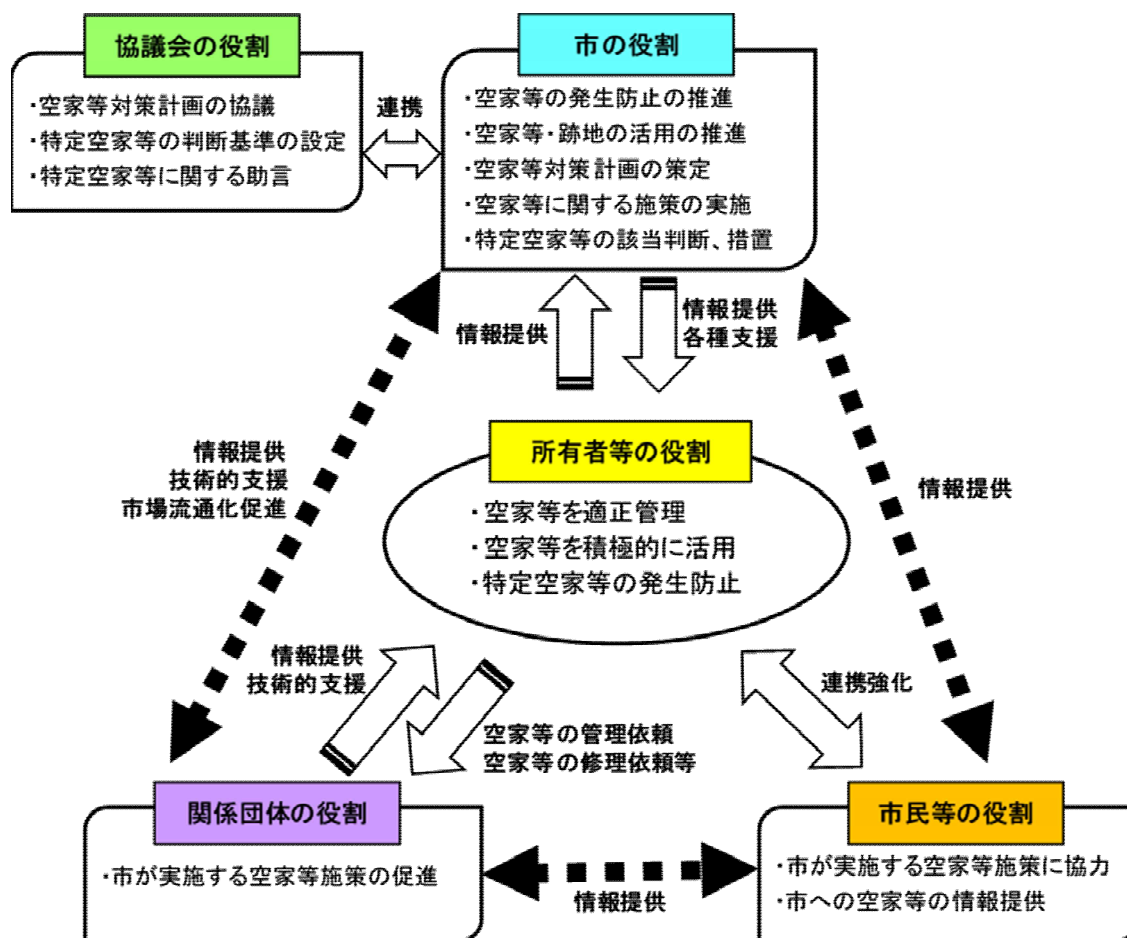


図 3-8 空家等に関する各主体の関係・役割

(3) 関係団体、市民・民間等との連携強化

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。

5 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項<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、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。

また、空家に関する関連制度等の見直し検討など、空家等の発生抑制対策を進めます。

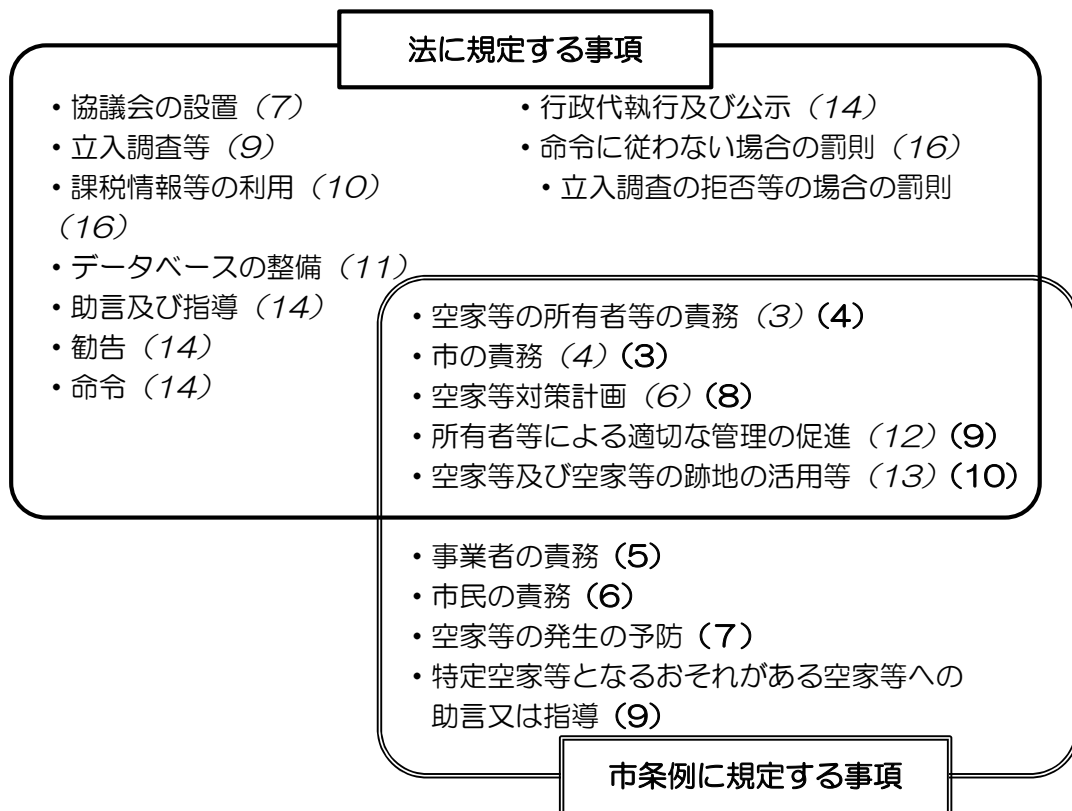
表 3-4 関係法令に基づく管理者等の措置内容

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。
空間市火災予防条例 (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62条、第64条)	災害が発生又は発生しようとしている場合に、災害の発生を防禦又は拡大防止する応急措置。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) 法と条例の関係

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月に法が全面施行されたことから、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、平成29年4月から施行しました。

これにより、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。



※〔斜数字は法の条番号、太数字は条例の条番号を示す〕

図 3-9 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る」ことや「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。

さらに、まちづくりの観点から、居住機能の集約化を推進することから、空家・空地を利活用した新規の（複数棟・戸）住宅事業数を設定します。

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	現況値 (令和3年11月末)	目標値 令和8年度
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）	250 件	300 件 (+10件/年)
②空家バンク制度 成約件数 内、誘導区域内件数	「空家バンク制度」による成約件数（累計）	142 件	250 件 (+20件/年)
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）	281 人	500 人 (+43人/年)
④空家・空地を利活用 した新規の（複数 棟・戸）住宅事業数	「空家・空地バンク制度」等を利活用した新規の複数棟または複数戸の住宅事業数（累計）	—	3 件

表 4-2 実績値（参考）

指標名	指標の内容	平成27年度末	令和3年11月末
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 (+26件/年)
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	142 件 (+20件/年)
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	281 人 (+38件/年)

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「空家等の発生抑制」、「空家等の適正管理」、「空家・空地バンク制度」、「空家等に関する補助制度」、「移住・定住事業の推進」について記述します。

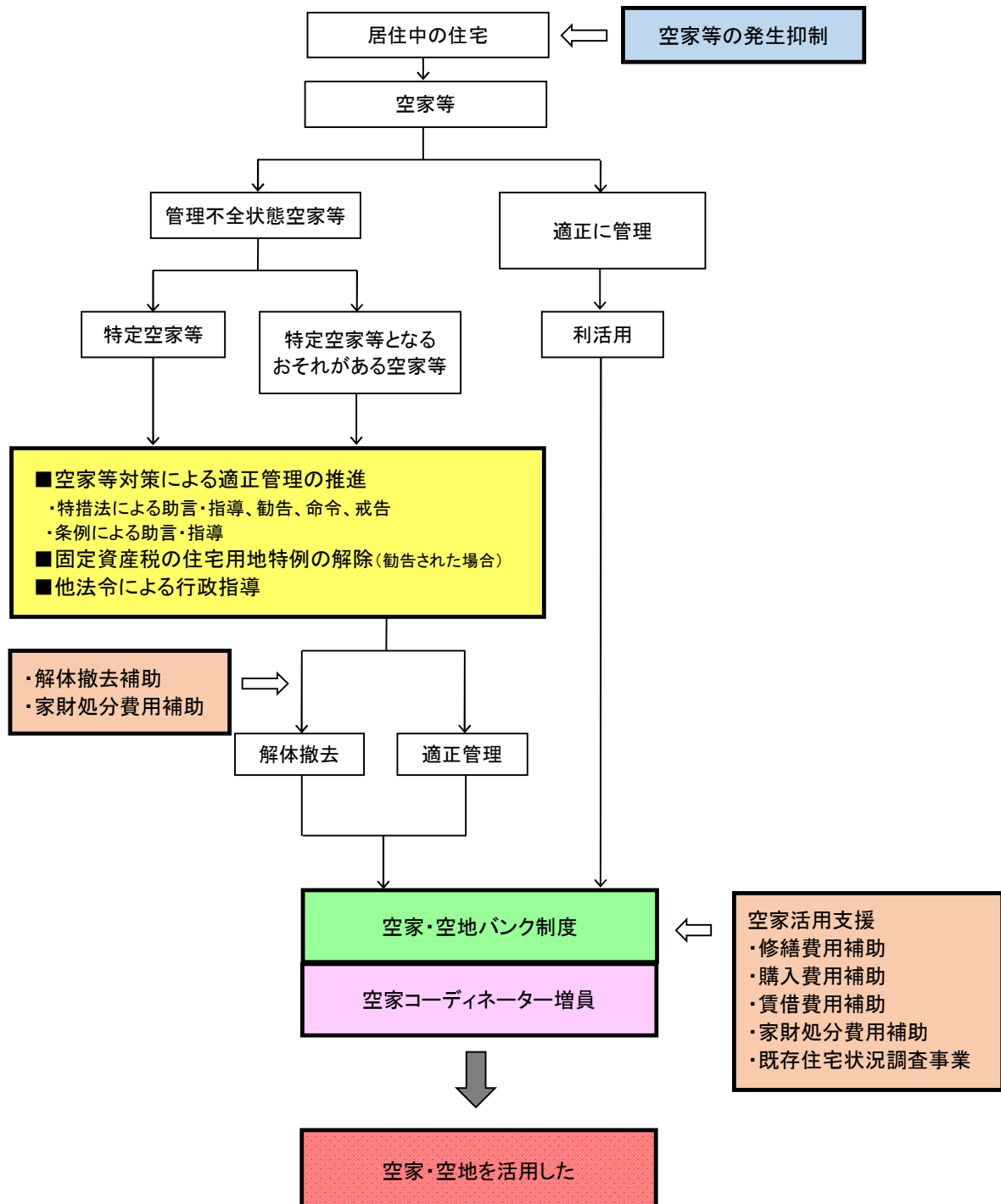


図 5-1 重点施策関連図

1 空家等の発生抑制の推進

今後も人口減少や高齢化が進む本市においては、空家等の増加が強く懸念されることから、既に存在する空家等を対象とした対策だけではなく、新たな空家等の発生を予防・抑制することが重要で効果的です。

現在お住まいの住宅が空家になるケースは、居住者がお亡くなりになるケースが多いと想定されます。中でも、所有していた人が急にお亡くなりになった場合には、相続に関する措置に時間を要すること多いと考えられ、空家状態が続いて適正に管理されないおそれも生じます。また、医療機関や介護施設への入院・入所により、ご本人の意思確認に困難を要すること多いと考えられ、今後の自宅の所有・管理の方向が定まらない可能性もあります。

こうした例だけでなく、高齢者や独居の人は、今後に不安を持つ人も多いことから、親族だけではなく、幅広いサポートが必要で、住宅の問題もその一部であるとの認識に立ち、空家コーディネーターが、地域コミュニティや民生委員・児童委員、笠間市社会福祉協議会や介護サービス事業者と連携し、空家の発生を抑制していくような活動が必要です。

具体的には、高齢者や独居の人を日常的にサポートし、相談を受けるのことが多い民生委員やケアマネジャーの方々などを通じ、空家バンクの利用につなげることや、自宅の今後について親族間で話し合うきっかけとして、エンディングノート※¹を活用するなど、空家問題が身近な問題であると捉えていただけるような取り組みを推進します。

※¹ エンディングノートは、「もしもの時」への備えとして自分の思いを整理しておくためのものです。建物などの財産について記載できる欄があります。

財産について			
家族であっても、個人がどのような資産を持っているかは分からない事が多いものです。一覧にしてまとめておきましょう。			
不動産、預貯金、生命保険、公的年金など			
名称	内容	保管場所	備考

図5-2 笠間市版エンディングノート「明日へつなぐノート」

2 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24年に施行し、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年度末から令和2年度末にかけて、指導状況の変化を見ると、情報提供件数、適正管理件数、解体件数、指導中といったすべての項目において増加しました。

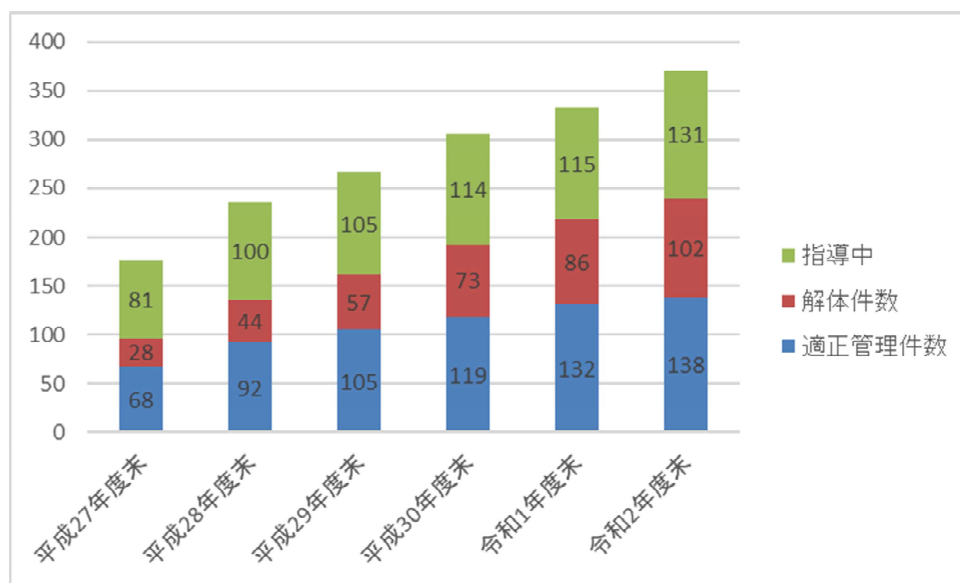


図5-3 管理不全状態空家等に対する指導状況の変化（累計）

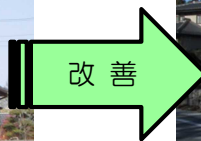
令和2年度末においては、市の指導により、138件が改善され、適正な管理が認められたほか、102件が解体されました。これらの合計は、240件で、改善割合は64.6%となっています。

表 5-1 地区ごとの管理不全な空家等に対する指導状況（令和2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	139	49	41	49
友部地区	154	64	41	49
岩間地区	78	25	20	33
計	371	138	102	131



〔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、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。

特に、周辺環境へ大きく影響する市街地における、管理不全空家の解消を重点的に進めます。

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。

3 空家・空地バンク制度の推進

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、平成30年度からは「空地」も加え、空家・空地を有効に活用し、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。

「空家・空地バンク制度」は、売却や賃貸を希望する所有者から申し込みを受けた市内にある空家や空地（空家等）の情報を登録し、利用希望者（市に定住または定期的に滞在して、空家・空地バンクに登録された空家や空地の利用を希望する方）に空家等の情報を提供する制度です。

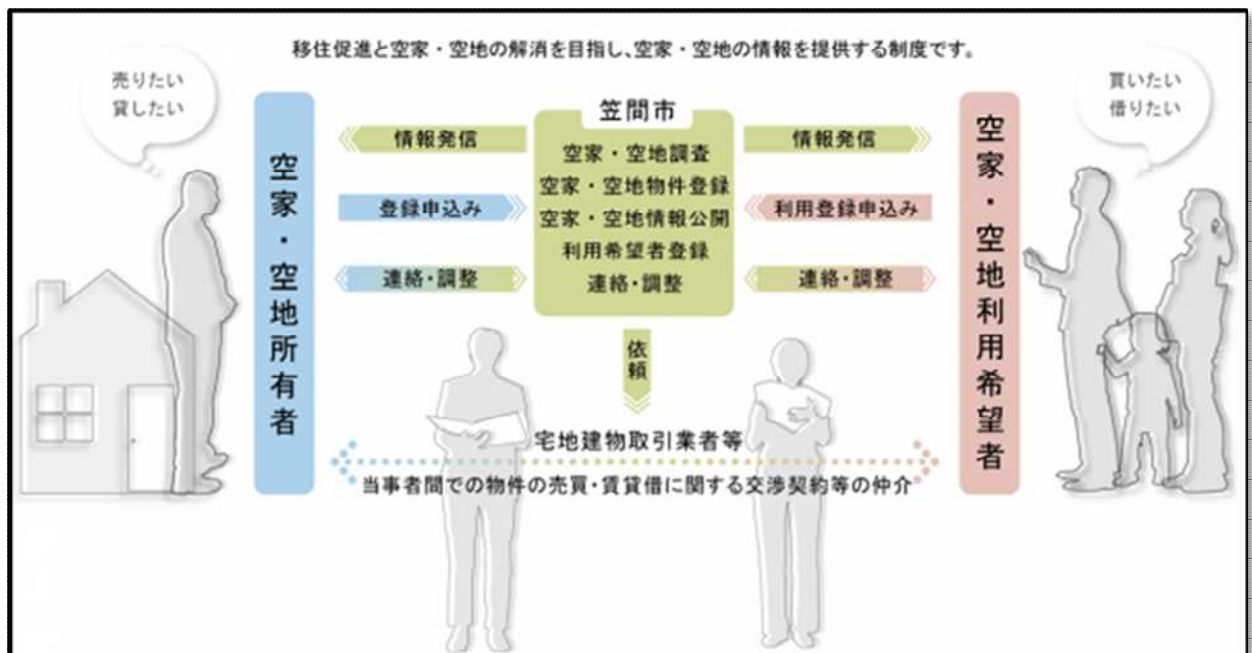


図5-4 笠間市空家・空地バンク制度の概念図

対象となる空家は、個人が所有し、居住を目的として建築し、現に居住していない、または近く居住しなくなる予定の建物です。対象となる空地は、個人が所有し、居住を目的として建物を建築することができ、現に使用していない、または近く使用しなくなる予定の良好な管理状態にある宅地です。

これらの空家・空地バンクの物件情報に関しては、市のホームページの他、全国的に不動産・住宅情報を提供している民間企業と連携し情報サイトに掲載しております。これからも、インターネットやSNSを活用することで、迅速に情報を公開し、多くの人が気軽にアクセスできるよう連携する民間企業の拡大に努めていきます。

また、市では、空家・空地バンク登録物件の媒介に関する協定を2団体と結んでいます。

1団体目は、平成29年7月28日、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会と笠間市は、

「笠間市空家バンク登録物件の媒介に関する協定書」を締結しました。本協定締結により、茨城県宅建協会と連携しながら、空家の利活用の促進及び移住・定住者への増加へとつなげていきたいと考えています。

2団体目は、令和元年10月1日、公益社団法人全日本不動産協会茨城県本部と「笠間市空家・空地バンク登録物件の媒介に関する協定」を締結しました。本協定により、バンク登録物件の媒介業者の推薦や物件の調査、売買・賃貸借契約の交渉・仲介等を担ってもらうこととなり、空家・空地の円滑な取引が期待できます。

これらの2団体と協定を結ぶことで、バンク制度利用者の選択の幅を広げ、バンク制度の活性化を図ることを目指し、空家・空地バンク制度を推進していきます。

空家バンクの登録実績等をみると、令和2年度末までに159件が登録され、そのうち128件が成約に至りました。

また、利用希望者については、市内128人、県内70人、県外112人となっています。

表5-2 空家バンク制度物件登録等の状況（令和2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	38	32	1	5
友部地区	90	70	11	9
岩間地区	31	26	3	1
計	159	128	15	15

表5-3 空家バンク制度利用希望者の状況（令和2年度末）

希望別／ 住まい別	市内	県内	県外	計
貸し物件	38	26	36	100
売り物件	61	30	52	143
貸・売物件	29	14	24	67
計	128	70	112	310

空家バンクの登録物件数は累計で159件（令和2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15件となっています。それに対して、利用希望者は300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、空家コーディネーターの増員は図りつつ、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、空地バンクの登録実績等をみると、登録20件のうち、成約は7件に留まっております。平成30年度からの運用で空家バンクと比べて5年間短いとはいえ、成約が少ない状況であることから、今後は、移住・定住事業との積極的な連携等、利活用を図ることを推進します。

表5-4 空地バンク制度物件登録等の状況（令和2年度末）

希望別	登録 物件数	成約数	公開中
貸し物件	0	0	0
売り物件	20	7	13
貸・売物件	0	0	0
計	20	7	13

4 移住・定住事業との連携推進

本市では、移住・二地域居住や定住のための施策を推進し、それを様々なメディアを通じて発信してまいりました。

その中で、空家・空地も利活用していますが、近年になり、まちづくり関連の計画や事業も充実してきたことから、それらと空家・空地との連携も推進してまいります。

(1) 移住体験との連携

移住には、笠間市を知っていただくことが先ず重要で、市では、移住体験等事業を実施しています。

具体的には、空家を利用した「かさちょこHOUSE」を、移住を検討されている方に短期（3～13泊）滞在施設として活用し、笠間の暮らしを体験していただいています。観光に訪れただけでは味わうことができない、住んでみたらこそわかる笠間の風土や魅力、生活環境、利便性などを体験できるようになっています。

今でも滞在期間中に様々な体験をしていただいておりますが、今後は、移住者との交流や、滞在期間が終わってからのフォローなど、様々なつながりを持続させ、移住実現につながる様に努めます。



図 5-5 「かさちょこ HOUSE」案内資料

(2) 市の特徴を生かした移住・定住施策との連携

本市では、広域交通や医療・福祉環境を強みとした生涯活躍のまち（笠間版 CCRC）づくりや伝統的工芸品である笠間焼の後継者育成など、移住にもつながる地域資源を生かした取り組みを進めています。

これらの施策を展開する上では、様々な需要に対応できる「住む場所」の確保が必要となり、この観点において、市内の各地区に存在する空家・空地は重要な財産ともなります。

この状況を踏まえ、施策連携の強化を図りながら、空家・空地の利活用による様々な暮らし方の実現に資する取り組みの推進を図ります。



図 5-6 生涯活躍のまちモデルコミュニティコンセプト
(資料：あしたラボ・プロジェクト)



図 5-7 笠間焼産地後継者育成補助事業

(3) 立地適正化計画との連携推進

本市では、令和2年3月に「笠間市立地適正化計画」を策定し、まちがコンパクトで、かつ、公共ネットワークでつながれた持続可能な都市の実現を目指しています。

この中では、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるエリアを「誘導区域」として定めていますが、今後、これらの地区においては、空家の発生抑制や適切な管理を推進するとともに、空家・空地进行を積極的に住宅地に転換し、居住機能の確保・向上を図ります。

そのため、空家コーディネーターの重点的な活用や、誘導区域における市の空家・空地に関する補助金の額を拡充します。また、関係団体・事業者との連携を推進します。

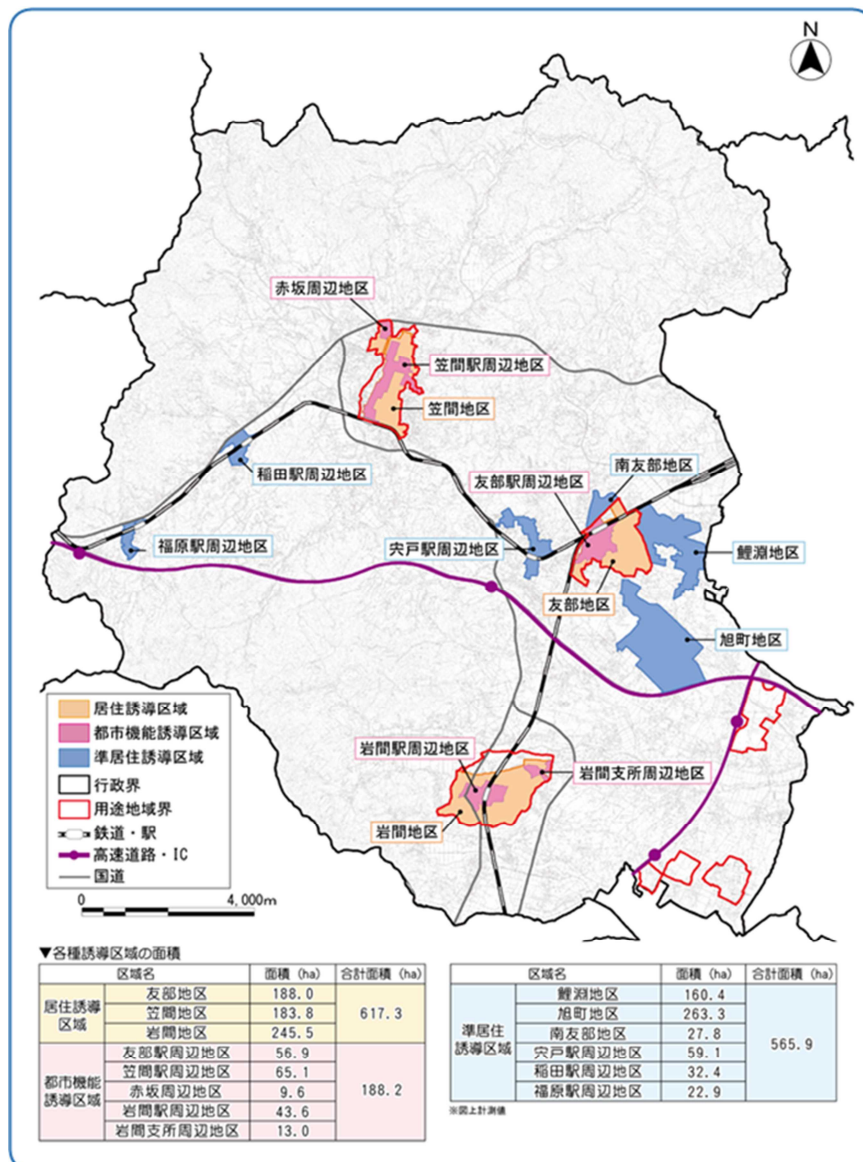


図 5-8 「立地適正化計画」誘導区域位置図

5 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ます。

なお、誘導区域における対象物件及び補助金を拡充します。

(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ます。

なお、誘導区域における対象物件及び補助金を拡充します。

③家財処分費用の補助

空家・空地バンク制度への登録の障害のひとつとなっているのが、空家内に残されている家財道具等の処分です。これら家財道具等の処分費用の一部を補助することで、バンク制度への登録を促し、制度の活性化を図るために、新たな支援制度として、令和元年10月1日から運用を始めました。

空家・空地バンク制度へ登録する物件の家財道具等を、市の許可を受けた一般廃棄物処理事業者へ委託し、その経費の一部を予算の範囲内において補助します。

なお、誘導区域における補助金を拡充します。

令和2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62件、修繕費補助が81件、購入費補助が61件、家賃費補助が7件、家財処分補助が5件となっており、年々増加する傾向にあります。

表5-5 空家等に関する補助金の支給実績（令和2年度末）

種 別	(1)解体撤去 補助※1	(2)①修繕費 補助 (累計)	(2)②購入費、賃借費補助、家財処分補助 (累計)		
			購入費補助	賃借費補助	家財処分補助
補助額	対象工事費用 の 1/2以内、 50万円限度	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	対象経費の 1/2以内、 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	10	27	19	1	
平成29年度	6	40	29	1	
平成30年度	13	53	35	5	
令和1年度	7	64	49	6	2
令和2年度	10	81	61	7	5
計	62	81	61	7	5

※1 平成30年度より補助額拡充

(3) 空家バンク登録物件流通促進事業

○既存住宅状況調査事業

既存住宅状況調査方法基準に沿って、バンク登録物件の構造耐力上主要な部分について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化等の状況調査を行うもので、その一部を補助します。

表5-6 空家バンク登録物件流通促進事業の補助金支給実績（令和2年末）

種 別	①既存住宅状況調査事業補助
補助額	補助対象経費の1／2以内、 2万5千円限度
令和1年	7
令和2年	10
計	17

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上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、制度のさらなる効果検証・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・空地バンク登録物件流通促進事業補助金交付要綱
- ・笠間市空家等対策協議会設置条例
- ・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

平成二十六年十一月二十七日

法律第二百二十七号

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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、関係者の請求があつたときは、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。

1 3 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。

1 4 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。

1 5 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。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（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。

○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 2 9 年 3 月 1 6 日

条例第 1 0 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 2 6 年法律第 1 2 7 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 2 5 年法律第 2 0 1 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に努めるものとする。

- 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、この条例の第 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 16 日

規則第 9 号

改正 令和 3 年 3 月 23 日規則第 8 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 10 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。

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

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（令和3年規則第8号）

この規則は、令和3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

改正 平成 29 年 3 月 16 日告示第 177 号

(題名改称)

平成 30 年 3 月 29 日告示第 230 号

令和 3 年 3 月 31 日告示第 187 号

令和 4 年 3 月 31 日告示第 142 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。

(平 29 告示 177 ・一部改正)

(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 10 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。

(平 29 告示 177 ・一部改正)

(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

(平 29 告示 177 ・一部改正)

(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。ただし、笠間市立地適正化計画に定める、居住誘導区域及び準居住誘導区域においては、居住用の住宅の解体の場合は補助対象額の2分の1以内の額で80万円を限度額とし、店舗等（大規模小売店舗は除く。）又は賃貸住宅の解体の場合は補助対象額の2分1以内の額で200万円を限度とする（空家等撤去後空地は宅地等の居住又は都市機能を向上させる用に供すること。）。

(令4告示142・一部改正)

(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。

(平29告示177・一部改正)

(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。

（平29告示177・一部改正）

（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。

（平29告示177・一部改正）

（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。

（平２９告示１７７・一部改正）

（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。

（平２９告示１７７・一部改正）

（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相当と認めたとき。

- 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。

（平２９告示１７７・一部改正）

（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。

（平２９告示１７７・一部改正）

(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)

1 この告示は、平成25年4月1日から施行する。

(平30告示230・旧附則・一部改正)

(令和6年3月31日までの特例)

2 平成30年4月1日から令和6年3月31日までの間において第7条の規定による補助金の交付の決定を受けた者については、第5条中「3分の1」とあるのは「2分の1」と、「30万円」とあるのは「50万円」とする。

(平30告示230・追加，令3告示187・一部改正)

附 則 (平成29年告示第177号)

この告示は、平成29年4月1日から施行する。

附 則 (平成30年告示第230号)

この告示は、平成30年4月1日から施行する。

附 則 (令和3年告示第187号)

この告示は、令和3年3月31日から施行する。

附 則 (令和4年告示第142号)

この告示は、令和4年4月1日から施行する。

○笠間市空家・空地バンク制度要綱

平成 25 年 4 月 1 日

告示第 159 号

改正 平成 26 年 2 月 7 日告示第 78 号

平成 27 年 6 月 10 日告示第 445 号

平成 29 年 3 月 16 日告示第 175 号

(題名改称)

平成 30 年 3 月 29 日告示第 228 号

(題名改称)

令和 3 年 12 月 9 日告示第 530 号

(趣旨)

第 1 条 この告示は、笠間市内の空家及び空地（以下「空家等」という。）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・空地バンク制度について必要な事項を定めるものとする。

(平 29 告示 175・平 30 告示 228・一部改正)

(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 個人が所有し、居住を目的として建築し、かつ、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) 空地 個人が所有し、居住を目的として建物を建築することができ、かつ、現に使用していない（近く使用しなくなる予定のものを含む。）良好な管理状態にある宅地（土地の不動産登記における表題部地目が宅地に限る。）をいう。ただし、分譲を目的とする宅地を除くものとする。

(3) 空家・空地バンク 空家等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。

(4) 所有者等 空家等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。

(5) 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・空地バンクに登録された空家等の利用を希望する者をいう。

(平29告示175・平30告示228・一部改正)

(運用上の注意)

第3条 この告示は、空家・空地バンクに基づかない空家等の取引を妨げるものではない。

2 市長は、空家等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。

(平29告示175・平30告示228・一部改正)

(空家・空地バンク登録等)

第4条 空家・空地バンクへの登録を希望する空家等の所有者等（以下「空家等申込者」という。）は、笠間市空家・空地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・空地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 空家等申込者が当該空家等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・空地バンクに登録するものとする。ただし、市長が空家・空地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等の登録に関して必要がある場合は、当該空家等を調査することができる。この場合において、空家等申込者は、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・空地バンク物件登録完了通知書（様式第4号）により、空家等申込者に通知するものとする。

(平29告示175・平30告示228・一部改正)

(空家等情報の公開)

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

(平29告示175・平30告示228・一部改正)

(空家・空地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等申込者（以下「空家等登録者」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・空地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。

(平29告示175・平30告示228・一部改正)

(空家・空地バンク登録の抹消)

第7条 空家・空地バンクの登録を取り消そうとする空家等登録者は、笠間市空家・空地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・空地バンクの登録を抹消するものとする。

(1) 空家等登録者が、笠間市空家・空地バンク物件登録抹消届出書を市長に提出したとき。

(2) 当該空家等に係る所有者等に異動があったとき。

(3) 登録した空家等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・空地バンクの登録を抹消したときは、笠間市空家・空地バンク物件登録抹消通知書（様式第7号）により、当該空家等登録者に通知するものとする。

(平26告示78・全改，平29告示175・平30告示228・一部改正)

(空家・空地バンク利用の申請要件)

第8条 空家・空地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) 空家等に定住し、又は定期的に滞在して、地域の活性化に寄与でき

る者

(2) 空家等に定住し、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) 空家等の転売及び転貸を目的とする者

(2) 暴力団による不当な行為等の防止に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団若しくは同条第6号に規定する暴力団員又はそれらと密接な関係を有している者

（平29告示175・平30告示228・一部改正）

（空家・空地バンク利用登録等）

第9条 利用希望者は、笠間市空家・空地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・空地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・空地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。

（平26告示78・平29告示175・平30告示228・一部改正）

（空家・空地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・空地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。

（平29告示175・平30告示228・一部改正）

（空家・空地バンク利用登録の抹消）

第11条 空家・空地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・空地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・空地バンクの利用登録を抹消する。

(1) 笠間市空家・空地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・空地バンクの利用登録を抹消したときは、笠間市空家・空地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。

（平26告示78・全改，平29告示175・平30告示228・一部改正）

（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

この告示は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（平成26年告示第78号）

この告示は、平成26年2月7日から施行する。

附 則（平成27年告示第445号）

この告示は、平成27年6月10日から施行する。

附 則（平成29年告示第175号）

この告示は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（平成30年告示第228号）

この告示は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（令和3年告示第530号）

この告示は、公布の日から施行する。

○笠間市空家活用支援補助金交付要綱

平成 2 5 年 4 月 1 日

告示第 1 6 0 号

改正 平成 2 6 年 2 月 7 日告示第 7 9 号

平成 2 8 年 3 月 3 0 日告示第 2 2 4 号

平成 2 9 年 3 月 1 6 日告示第 1 7 6 号

(題名改称)

平成 2 9 年 4 月 2 6 日告示第 2 7 5 号

平成 3 0 年 3 月 2 9 日告示第 2 2 9 号

平成 3 1 年 3 月 2 9 日告示第 1 7 5 号

令和元年 7 月 9 日告示第 7 5 号

令和 3 年 3 月 3 1 日告示第 1 8 8 号

令和 4 年 3 月 3 1 日告示第 1 4 3 号

(目的)

第 1 条 この告示は、笠間市空家・空地バンク制度要綱（平成 2 5 年笠間市告示第 1 5 9 号。以下「空家・空地バンク要綱」という。）に規定する空家・空地バンク（以下「空家・空地バンク」という。）の利用促進を目的とし、空家・空地バンク要綱第 6 条の規定による空家等登録者及び同要綱第 9 条の規定により利用登録をしている者が、空家・空地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、取得し、若しくは賃借し、又は登録物件内の家財道具等を処分する場合に、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 1 8 年笠間市規則第 3 2 号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(平 2 6 告示 7 9 ・平 2 8 告示 2 2 4 ・平 2 9 告示 1 7 6 ・平 3 0 告示 2 2 9 ・令元告示 7 5 ・一部改正)

(補助事業等)

第 2 条 補助事業の種類は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 空家・空地バンク登録物件修繕支援事業
- (2) 空家・空地バンク登録物件利用促進事業

(3) 空家・空地バンク登録物件家財道具等処分支援事業

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。

(平29告示176・平30告示229・令元告示75・一部改正)

(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。

(平29告示176・一部改正)

(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。

(平29告示176・一部改正)

(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。

(平26告示79・追加、平29告示176・一部改正)

(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。

(平26告示79・追加、平29告示176・一部改正)

(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。

（平26告示79・旧第5条繰下・一部改正，平29告示176・一部改正）

（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。

（平26告示79・旧第6条繰下・一部改正，平29告示176・一部改正）

（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。

（平26告示79・旧第7条繰下・一部改正，平29告示176・一部改正）

（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。

（平26告示79・旧第8条繰下）

（補助金の返還）

第11条 補助金の交付を受けた者は，次の各号のいずれかに該当するときは，笠間市空家活用支援補助金返還届出書（様式第8号）を市長に提出し，補助金の全部又は一部を返還するものとする。ただし，市長が特別の事情があると認める場合は，この限りでない。

（1） 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が，当該登録物件を自己の3親等以内の親族に貸与し，又は譲渡するとき。

(2) 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者が、登録物件を10年以上空家・空地バンクに登録しなくなったとき、又は登録物件に10年以上居住しなくなったとき。この場合において、返還金額は、10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10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。

(3) 第2条第1項第2号の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。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。

(4) 第2条第1項第3号の事業により補助金の交付を受けた者が、当該物件を空家・空地バンクへ2年以上登録しなくなったとき、又は登録後2年以内に自己の3親等以内の親族に貸与又は譲渡するとき。この場合において、返還金額は、2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50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。

(5) 偽りその他不正の手段により補助金の交付を受けたとき。

(6) その他市長が不適當と認めるとき。

(令元告示75・全改)

(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。

(平26告示79・旧第10条繰下)

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、令和6年3月31日限り、その効力を失う。

(平28告示224・令3告示188・一部改正)

附 則（平成 26 年告示第 79 号）

この告示は、平成 26 年 2 月 7 日から施行する。

附 則（平成 28 年告示第 224 号）

この告示は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 29 年告示第 176 号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

（笠間市新規立地企業従業員家賃補助金交付要綱の一部改正）

- 2 笠間市新規立地企業従業員家賃補助金交付要綱（平成 26 年笠間市告示第 745 号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則（平成 29 年告示第 275 号）

この告示は、平成 29 年 4 月 26 日から施行する。

附 則（平成 30 年告示第 229 号）

この告示は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 31 年告示第 175 号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行の日前に、この告示による改正前の笠間市空家活用支援補助金交付要綱の規定により交付の決定を受けた補助金については、なお従前の例による。

附 則（令和元年告示第 75 号）

この告示は、令和元年 10 月 1 日から施行する

附 則（令和 3 年告示第 188 号）

この告示は、令和 3 年 3 月 31 日から施行する。

附 則（令和 4 年告示第 143 号）

この告示は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

別表（第 2 条、第 3 条、第 7 条関係）

（平 26 告示 79・全改，平 28 告示 224・平 29 告示 176・平

29 告示 275・平 30 告示 229・平 31 告示 175・令元告示 7
5・令 4 告示 143・一部改正)

ア 空家・空地バンク登録物件修繕支援事業

対象者	1 登録物件の個人所有者又は登録物件に入居する者にあつては、次に掲げる要件を全て満たすものとする。 (1) 納付すべき市区町村税等の滞納がないこと。 (2) 以前に空家・空地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。 (3) 補助金の交付の申請に係る補助の対象となる経費等について、市が実施する他の補助制度による補助を受けていないこと。 (4) 売買契約等に係る相手方が 3 親等以内の親族でないこと。 (5) 登録物件の個人所有者にあつては、空家・空地バンクへの登録又は賃貸用として登録物件を 10 年以上居住用に供すること。 2 登録物件に入居する者にあつては、次に掲げる要件を全て満たすものとする。 (1) 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) 世帯全員が市内に使用しない別の居住の用に供する建物(空家)を保有していないこと。 (3) 取得し、又は賃借した日から 1 年が経過していないこと。 (4) 10 年以上居住すること。居住できなくなったときは、空家・空地バンクへ登録すること。
対象経費	住宅の機能又は性能を維持させ、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 2 分の 1 以内の額とし、50 万円を限度とする

申請手続	1 申請時期 修繕工事着手 1 4 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) 登録物件に入居する者にあつては，売買契約書の写し又は賃貸契約書の写し (7) 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 3 0 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, 0 0 0 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・空地バンク登録物件利用促進事業

対象者	登録物件を取得し，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・空地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) 補助金の交付の申請に係る補助の対象となる経費等について、市が実施する他の補助制度による補助を受けていないこと。 (6) 登録物件を取得する者にあつては、その属する世帯全員が市内に使用しない別の居住の用に供する建物（空家）を保有していないこと。 (7) 登録物件を賃借した者にあつては、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。 (8) 登録物件の所有者の3親等以内の親族でないこと。
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。ただし、笠間市立地適正化計画に定める、「居住誘導区域」及び「準居住誘導区域」においては、50万円を限度とする。 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。ただし、笠間市立地適正化計画に定める、「居住誘導区域」及び「準居住誘導区域」においては、家賃の4ヶ月分に相当する金額とし、20万円を限度とする。
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) 建築物の図面（各階平面図等） (3) 住民票の写し

	(4) 納税証明書（未納のない証明） (5) 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) 補助を受ける建築物及び土地の登記事項証明書の写し（未登記の建築物については、所有権が移転したことの分かる書類）（売買契約の場合） (3) 住民票の写し (4) 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。

ウ 空家・空地バンク登録物件家財道具等処分支援事業

対象者	登録物件の個人所有者で次に掲げる要件を全て満たすものとする。 (1) 補助金の交付を受けた日から起算して2年以上空家・空地バンクへ登録すること。ただし、2年を迎える日までに第三者と賃借又は譲渡の契約を締結することとなった場合は、この限りでない。 (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・空地バンク登録物件家財道具等処分支援事業による補助を受けていないこと。 (4) 補助金の交付の申請に係る補助の対象となる経費等について、市が実施する他の補助制度による補助を受けていないこと。
対象経費	当該物件の残存する家財道具等を笠間市の一般廃棄物収集・運搬業の許可業者に委託して処分及び搬出する経費（特定家庭用機器リサ

	イクル料金を含む。)
補助金	対象経費の2分の1以内の額とし、10万円を上限とする。ただし、笠間市立地適正化計画に定める、「居住誘導区域」及び「準居住誘導区域」においては、20万円を上限とする。
申請手続	1 申請時期 処分及び搬出する14日前まで 2 添付書類 (1) 処分する家財等の箇所及び内容の詳細が分かる書類 (2) 処分費用の見積書 (3) 処分前の現場写真 (4) 納税証明書（未納のない証明） (5) その他市長が必要と認める書類
実績報告	1 報告期限 処分及び搬出完了後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) 処分及び搬出に要した費用が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) 処分後の現場写真 (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・空地バンク登録物件流通促進事業補助金交付要綱

平成30年7月1日

告示第390号

改正 令和3年3月31日告示第189号

(趣旨)

第1条 この告示は、笠間市空家・空地バンク制度要綱（平成25年笠間市告示第159号。以下「バンク要綱」という。）に規定する空家・空地バンク（以下「空家・空地バンク」という。）を活用した空家等の流通を促進することを目的として、予算の範囲内で笠間市空家・空地バンク登録物件流通促進事業補助金（以下「補助金」という。）を交付することについて、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。

(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) 既存住宅状況調査技術者 既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成29年国土交通省告示第81号）に基づき登録された講習を修了した者をいう。
- (2) 既存住宅状況調査 既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に沿って行う既存住宅状況調査及びそれに付随する調査（以下「状況調査」という。）をいう。
- (3) 住宅瑕疵担保責任保険法人 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第17条の規定により、国土交通大臣に指定された法人をいう。
- (4) 既存住宅売買瑕疵保険 住宅瑕疵担保責任保険法人が販売する保険（以下「瑕疵保険」という。）に加入した者が、既存住宅の買主に対して保険対象部分の隠れた瑕疵の瑕疵担保責任又は瑕疵保証責任を負う場合にその履行による阻害に対して保険金が支払われる保険契約をいう。

(補助事業)

第3条 補助事業の種類は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 既存住宅状況調査事業
 - (2) 既存住宅売買瑕疵保険事業
- (補助対象住宅)

第4条 補助の対象となる住宅（以下「補助対象住宅」という。）は、市内に所在する空家・空地バンクに登録されている住宅又は登録する住宅とする。

2 この告示による補助は、補助対象住宅1件について、前条各号に掲げる事業ごとに1回を限度とする。

(対象者)

第5条 補助金を受けることができる者（以下「対象者」という。）は、補助対象住宅の所有者若しくは購入者又はバンク要綱第9条に規定する利用登録をしている者（既存住宅状況調査事業に限る。）であって、納付すべき市区町村税等の滞納がないものとする。

(対象経費)

第6条 補助の対象となる費用（以下「補助対象経費」という。）は、既存住宅状況調査事業にあつては既存住宅状況調査技術者が行った状況調査に要する費用、既存住宅売買瑕疵保険事業にあつては補助対象住宅の瑕疵保険の付保に係る費用とする。

(補助金の額)

第7条 補助金の額は、次の各号に掲げる補助事業の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 既存住宅状況調査事業 補助対象経費の2分の1以内とし、25,000円を限度とする。

(2) 既存住宅売買瑕疵保険事業 補助対象経費の2分の1以内とし、5万円を限度とする。

2 前項の規定により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。

(交付の申請)

第8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、笠間市空家・空地バンク登録物件流通促進事業補助金交付申請書（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。

2 前項の規定による申請の提出期限及び必要書類は、次に掲げるとおりとする。

(1) 既存住宅状況調査事業にあつては、状況調査に着手する14日前までに提出するものとし、次に掲げる書類を添付すること。

ア 建物の登記事項証明書の写し又は売買契約書の写し

イ 状況調査の見積書

ウ 納税証明書（未納のない証明）

エ その他市長が必要と認める書類

(2) 既存住宅売買瑕疵保険事業にあつては、瑕疵保険の付保のための調査着手14日前までに提出するものとし、次に掲げる書類を添付すること。

ア 建物の登記事項証明書の写し又は売買契約書の写し

イ 瑕疵保険の付保に係る見積書の写し

ウ 納税証明書（未納のない証明）

エ その他市長が必要と認める書類

(交付の決定)

第9条 市長は、補助金の交付申請があつたときは、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・空地バンク登録物件流通促進事業補助金交付（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10条 前条の規定により交付決定を受けた申請者（以下「交付決定者」という。）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・空地バンク登録物件流通促進事業補助金変更、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11条 市長は、前条の規定による申請があつたときは、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・空地バンク登録物件流通促進事業補助金変更、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12条 交付決定者は、申請した事業が完了したときは、笠間市空家・空地バンク登録物件流通促進事業補助金実績報告書（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。

2 前項の規定による報告の提出期限及び必要書類は、次に掲げるとおりとする。

（1） 既存住宅状況調査事業にあつては、状況調査完了後30日以内又は年度の末日のいずれか早い日までに提出するものとし、次に掲げる書類を添付すること。

ア 状況調査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）

イ 状況調査報告書の写し

ウ 既存住宅状況調査技術者の登録証の写し

エ その他市長が必要と認める書類

（2） 既存住宅売買瑕疵保険事業にあつては、瑕疵保険契約完了後30日以内又は年度の末日のいずれか早い日までに提出するものとし、次に掲げる書類を添付すること。

ア 瑕疵保険の付保に係る費用及び瑕疵保険加入のための検査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）

イ 瑕疵保険付保証明書の写し

ウ 検査報告書の写し

エ その他市長が必要と認める書類

（補助金の額の確定）

第13条 市長は、前条の規定により報告があつたときは、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・空地バンク登録物件流通促進事業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 14 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・空地バンク登録物件流通促進事業補助金交付請求書（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 15 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。

（交付決定の取消し）

第 16 条 市長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付の決定を取り消すものとする。

（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相当と認めたとき。

2 市長は、前項の規定により補助金の交付の決定を取り消したときは、笠間市空家・空地バンク登録物件流通促進事業補助金交付決定取消通知書（様式第 8 号）により、交付決定者に対し通知するものとする。

（補助金の返還）

第 17 条 市長は、前条の規定により、補助金の交付を取り消したときは、笠間市空家・空地バンク登録物件流通促進事業補助金返還請求書（様式第 9 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 18 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 30 年 7 月 1 日から施行する。

（失効）

2 この告示は、令和 6 年 3 月 31 日限り、その効力を失う。

（令 3 告示 189・一部改正）

附 則（令和 3 年告示第 189 号）

この告示は、令和 3 年 3 月 31 日から施行する。

○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

改正 平成 30 年 3 月 14 日 条例第 4 号

平成 31 年 3 月 18 日 条例第 5 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、空家政策事務主管課において処理する。

(平30条例4・平31条例5・一部改正)

(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。

(笠間市の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)

2 笠間市の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18年笠間市条例第39号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則 (平成30年条例第4号)

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

附 則 (平成31年条例第5号)

この条例は、平成31年4月1日から施行する。

○笠間市特定空家等判定委員会設置要綱

平成 29 年 3 月 16 日

訓令第 3 号

改正 平成 30 年 3 月 28 日訓令第 3 号

平成 31 年 3 月 18 日訓令第 1 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 10 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、委員長には市長公室政策推進監を、副委員長には総務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。

(平 30 訓令 3・平 31 訓令 1・一部改正)

(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、空家政策事務主管課において処理する。

(平30訓令3・平31訓令1・一部改正)

(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

この訓令は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（平成30年訓令第3号）

この訓令は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（平成31年訓令第1号）

この訓令は、平成31年4月1日から施行する。

別表（第4条関係）

(平30訓令3・平31訓令1・一部改正)

番号	委員
1	市長公室 政策推進監
2	総務課長
3	資産経営課長

4	税務課長
5	収税課長
6	市民活動課長
7	資源循環課長
8	管理課長
9	都市計画課長
1 0	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、土台又は柱の数ヶ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○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○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。

第 2 次 笠間市空家等対策計画

令和4年3月 策定

■編集・発行

笠間市市長公室企業誘致・移住推進課

〒309-1792 笠間市中央三丁目2番1号

TEL 0296-77-1101

FAX 0296-77-1324

e-mail akiya@city.kasama.lg.jp

