

大洗町空家等対策計画
(第2期)

令和5年3月

大 洗 町

目 次

| | |
|-----------------------------------|----|
| 1 章 計画の趣旨 | 2 |
| 1. 計画策定の背景と目的 | 2 |
| 2. 計画の位置付け | 3 |
| 2 章 空家等の現状 | 4 |
| 1. 人口と世帯 | 4 |
| 2. 空家等の分布状況 | 6 |
| 3. 所有者等の意向・状況 | 8 |
| 4. 本町の空家等に関する現状と課題 | 34 |
| 3 章 空家等対策に係る基本的な方針 | 36 |
| 1. 基本方針 | 36 |
| 2. 計画期間 | 37 |
| 3. 対象地区 | 37 |
| 4. 対象とする空家等の定義 | 37 |
| 5. 空家等の調査に関する事項 | 38 |
| 6. 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 | 41 |
| 7. 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 | 43 |
| 8. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項 | 44 |
| 9. 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 | 52 |
| 10. 空家等に関する実施体制に関する事項 | 53 |
| 11. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 | 55 |
| 4 章 計画の目標と検証 | 56 |
| 5 章 目標を達成するために実施する施策等 | 57 |
| 資料編 | |
| 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 | 62 |
| 2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令 | 67 |
| 3. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則 | 67 |
| 4. 大洗町空家等対策推進協議会設置要綱 | 67 |

1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

近年の少子高齢化による人口減少に加え、核家族化や建物の老朽化などの理由から、全国的に空家等の増加が問題となっています。これらの空家等の中には、適切な管理が行われないことによる、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては、住民の生活環境に大きな影響を及ぼすことが懸念されていることから、早急な対策が求められています。

このようなことから、国では、空家等の問題の抜本的な解決策として、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を施行しました。本町では、この法施行にあわせて「大洗町空家等対策推進協議会」を平成 28 年 7 月 1 日に設置し、空家等の対策を総合的に推進するため、平成 29 年 3 月に「大洗町空家等対策計画」を策定し、「空家等の適切な管理の促進」、「空家等の利活用促進」などの基本的な方針を定め、各種対策を実施してきました。

しかし、令和 3 年度に改めて空家等の実態調査を行った結果、町内全域に空家等の存在を確認していること、更に所有者等の意向調査の結果、転居や相続の問題などの理由により、今後も空家等は増加すると考えられます。

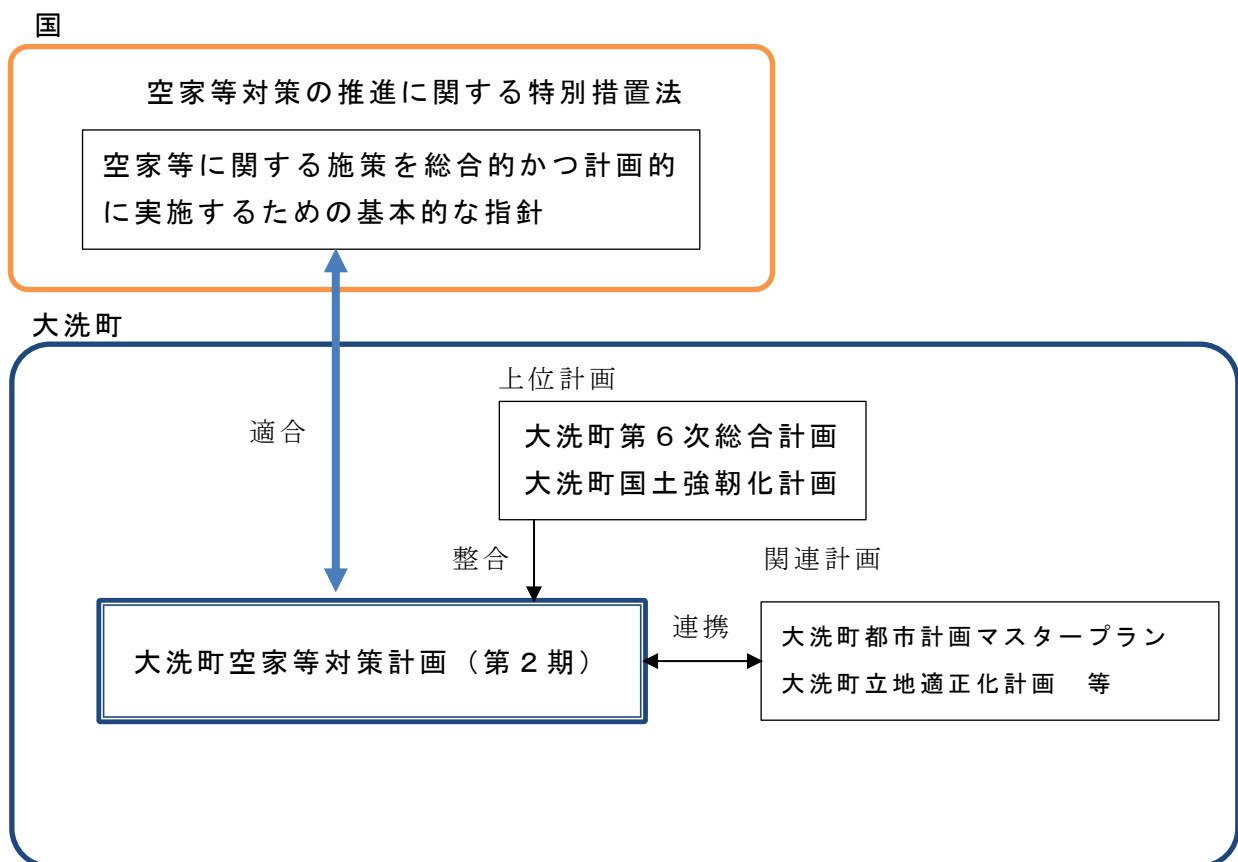
また、現状において老朽化が進む管理不十分な空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観保全の面などから、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう一刻も早い適切な措置に取り組むほか、利活用が可能な空家等については、移住・定住の促進や地域活性化の面などから、積極的な流通や利活用を図る取り組みが必要です。

これらの状況を踏まえ、地域住民の生活、財産を保護し、安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境を保全するとともに、空家等の利活用を促進することで地域の活性化に資することを目的とし、本町の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「大洗町空家等対策計画（第 2 期）」を定めます。

2. 計画の位置付け

この「大洗町空家等対策計画（以下、「本計画という。」）は、法第6条第1項の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等の対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するため策定するものです。

また、計画の推進にあたっては、本町における最上位計画である「大洗町第6次総合計画」や地域強靱化の指針となる「大洗町国土強靱化計画」、都市づくりの方針を定めた「大洗町都市計画マスタープラン」、「大洗町立地適正化計画」等に定めている空家等関連施策との整合性を図るものとします。



2章 空家等の現状

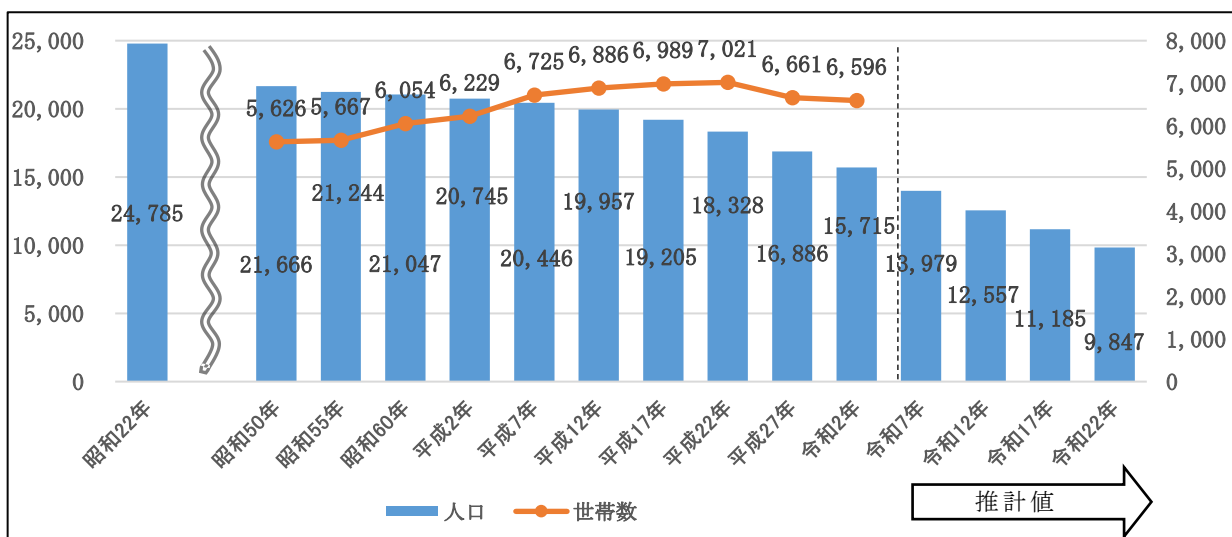
1. 人口と世帯

(1)人口と世帯数の推移

本町の人口は、昭和22年の24,785人をピークに人口減少が続いており、平成12年に2万人を割り、令和2年は15,715人となっています。

国立社会保障・人口問題研究所における将来人口の見通しでは、令和22年に9,847人まで減少すると予測されています。

また、世帯数は、平成22年に7,021世帯まで増加しましたが、令和2年は6,596世帯と減少に転じています。



出典：総務省国勢調査 推計値：国立社会保障・人口問題研究所＜2018年（平成30年）3月推計値＞

(2)地区別人口の推移

平成12年から令和2年における本町の地区別人口は、宅地開発が進んだことによる人口増加が図られた地区「磯道 64.0%」、「五反田 70.0%」が見受けられるものの、その他の地区においては人口が減少しています。

なお、減少率の高い地区は「神山町 - 38.0%」、「磯浜町 - 30.2%」、「大貫町 - 25.2%」となっており、町全体でも - 21.3%の減少率です。

表 本町の地区別人口の推移

単位：人

| 町名 | 平成12年 | 平成17年 | 平成22年 | 平成27年 | 令和2年 | 増減率(H12→R2) |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| 磯浜町 | 10,464 | 9,969 | 9,059 | 8,232 | 7,305 | -30.2% |
| 磯道 | 225 | 257 | 304 | 307 | 369 | 64.0% |
| 東光台 | 540 | 488 | 478 | 458 | 445 | -17.6% |
| 和銅 | 504 | 508 | 461 | 464 | 431 | -14.5% |
| 港中央 | — | — | — | — | — | — |
| 五反田 | 846 | 920 | 1,293 | 1,255 | 1,438 | 70.0% |
| 桜道 | 1,489 | 1,500 | 1,470 | 1,354 | 1,381 | -7.3% |
| 大貫町 | 4,063 | 3,812 | 3,651 | 3,402 | 3,039 | -25.2% |
| 神山町 | 658 | 643 | 573 | 449 | 408 | -38.0% |
| 成田町 | 1,168 | 1,108 | 1,039 | 965 | 899 | -23.0% |
| 総数 | 19,957 | 19,205 | 18,328 | 16,886 | 15,715 | -21.3% |

出典：総務省国勢調査

(3)高齢者単身世帯の推移

平成12年から令和2年における本町の高齢者（65歳以上）単身世帯数は、全地区で増加しています。

表 本町の高齢者単身世帯の推移

単位：世帯

| 町名 | 平成12年 | 平成17年 | 平成22年 | 平成27年 | 令和2年 | 増減率(H12→R2) |
|-----|-------|-------|-------|-------|------|-------------|
| 磯浜町 | 322 | 407 | 462 | 479 | 514 | 59.6% |
| 磯道 | 2 | 1 | 1 | 3 | 6 | 200.0% |
| 東光台 | 5 | 12 | 15 | 12 | 20 | 300.0% |
| 和銅 | 5 | 8 | 13 | 17 | 17 | 240.0% |
| 港中央 | — | — | — | — | — | — |
| 五反田 | 3 | 5 | 11 | 29 | 41 | 1,266.7% |
| 桜道 | 23 | 38 | 49 | 66 | 68 | 195.7% |
| 大貫町 | 99 | 135 | 137 | 147 | 183 | 84.8% |
| 神山町 | 6 | 7 | 11 | 18 | 18 | 200.0% |
| 成田町 | 16 | 21 | 23 | 37 | 45 | 181.3% |
| 総数 | 481 | 634 | 722 | 808 | 912 | 89.6% |

出典：総務省国勢調査

2. 空家等の分布状況

本町の空家等の数は、令和3年度に改めて調査した結果、町全体で226件（意向調査により空家等ではないと判明した36件を除く）となっています。また、空家等の分布状況を見ると、町全域に空家等が確認できますが、磯浜町と大貫町の市街化区域に空家等が多い状況です。

本調査において、建築物の状態判定を以下に挙げるA, B, C, Dの4段階で評価を行っており、その結果として、「判定基準A：損傷等もなく、管理に特段の問題がない」、「判定基準B：一部に損傷等が見られ、小規模な修繕が必要」とする空家等は、磯浜町に多く、「判定基準C：主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数個所に損傷が見られ、中～大規模な修繕が必要」とする空家等は、磯浜町と大貫町に多い結果となっています。また、「判定基準D：主体構造部に著しい損傷があるか、複数個所に著しい損傷が見られ、大規模な修繕や除却等が必要」とする空家等は、大貫町に多い結果となっています。

【大洗町空家等状態判定基準(令和3年度)】

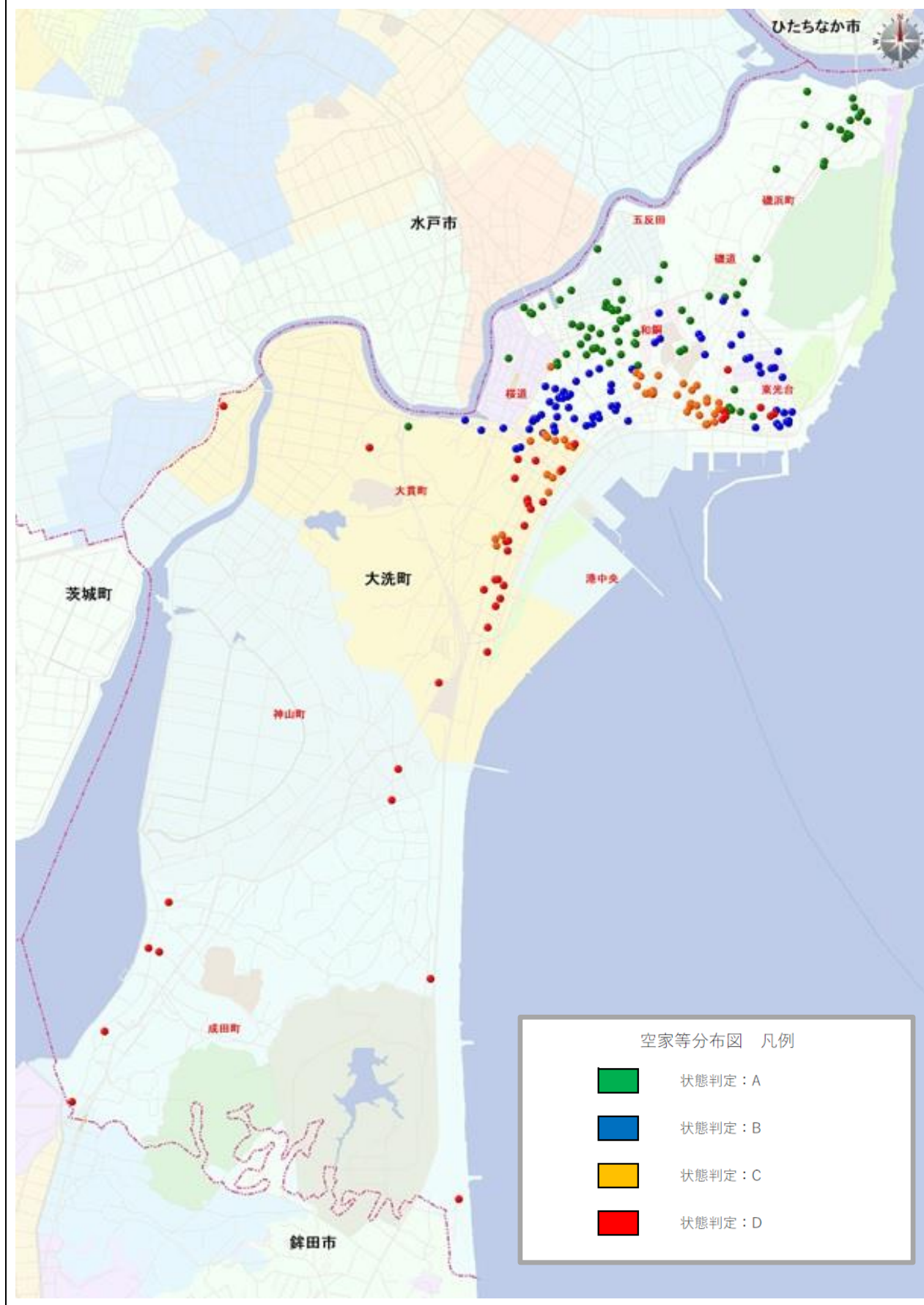
- A：損傷等もなく、管理に特段の問題がない
- B：一部に損傷等が見られ、小規模な修繕が必要
- C：主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数個所に損傷が見られ、中～大規模な修繕が必要
- D：主体構造部に著しい損傷があるか、複数個所に著しい損傷が見られ、大規模な修繕や除却等が必要

【大洗町空家等調査結果(令和3年度)】

| 状態判定 | 磯浜町 | 磯道 | 東光台 | 和銅 | 港中央 |
|------|-----|----|-----|----|-----|
| A | 68 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| B | 47 | 0 | 5 | 3 | 0 |
| C | 26 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| D | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 計 | 148 | 1 | 5 | 3 | 0 |

| 状態判定 | 五反田 | 桜道 | 大貫町 | 神山町 | 成田町 | 合計 | 割合 |
|------|-----|----|-----|-----|-----|-----|--------|
| A | 5 | 1 | 1 | 0 | 0 | 76 | 33.6% |
| B | 0 | 0 | 13 | 0 | 0 | 68 | 30.1% |
| C | 0 | 1 | 15 | 0 | 0 | 42 | 18.6% |
| D | 0 | 0 | 24 | 2 | 7 | 40 | 17.7% |
| 計 | 5 | 2 | 53 | 2 | 7 | 226 | 100.0% |

図 空家等分布図（令和3年度調査）



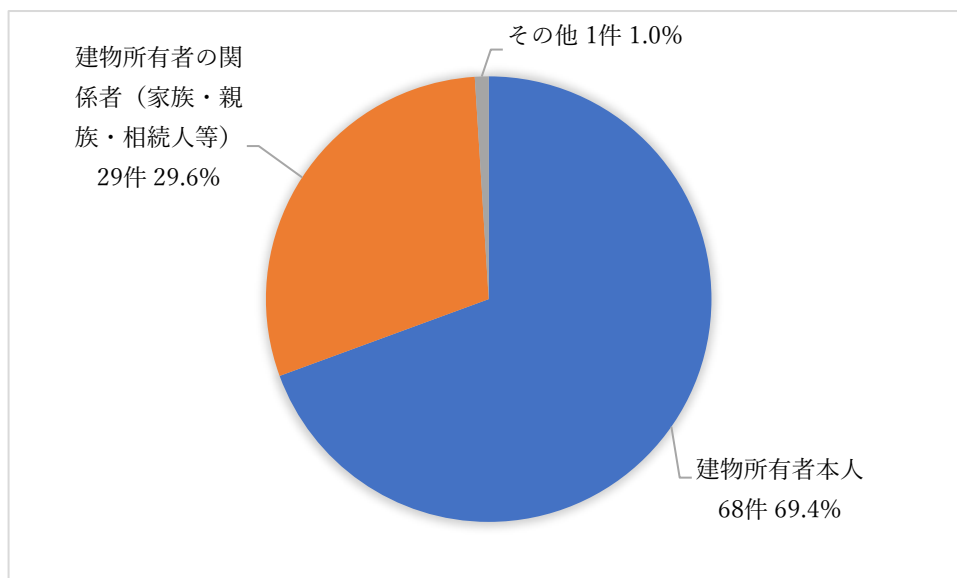
3. 所有者等の意向・状況

【所有者意向調査の概要】

| | |
|-------|--------------------------------|
| 調査方法 | 空家等候補の所有者等を対象に、郵送によるアンケート調査を実施 |
| 有効発送数 | 236 件 |
| 回収数 | 98 件 |
| 有効回収率 | 41.5% |

(1)回答者(単一回答・回答数:98)

「建物所有者本人」が 68 件 (69.4%)、「建物所有者の関係者 (家族・親族・相続人等)」が 29 件 (29.6%) となりました。



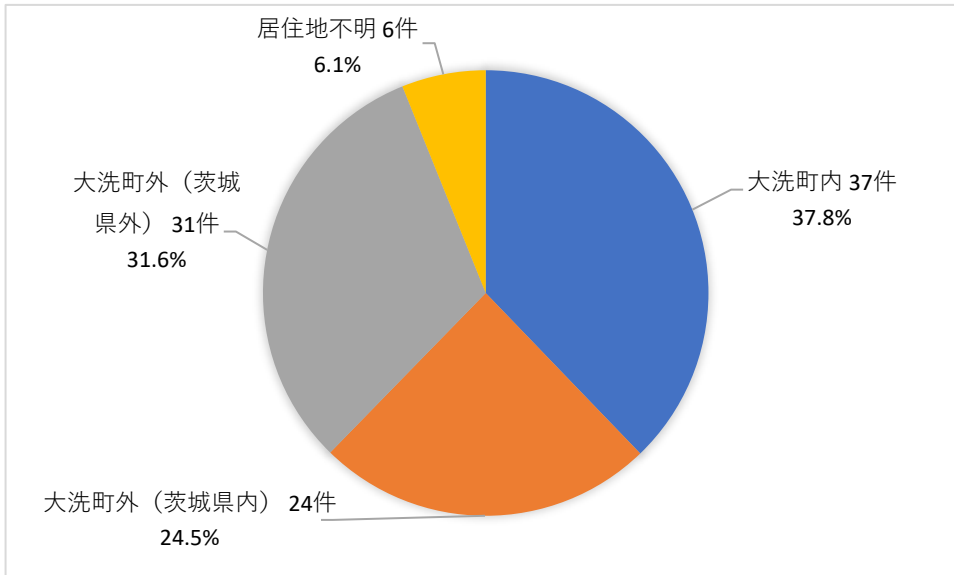
【その他の内訳】

・回答内容不明：1 件

(2)建物所有者の居住地(単一回答・回答数:98)

「大洗町内」が 37 件 (37.8%) と最も多く、次いで「大洗町外 (茨城県外)」が 31 件 (31.6%)、「大洗町外 (茨城県内)」が 24 件 (24.5%) と続きました。

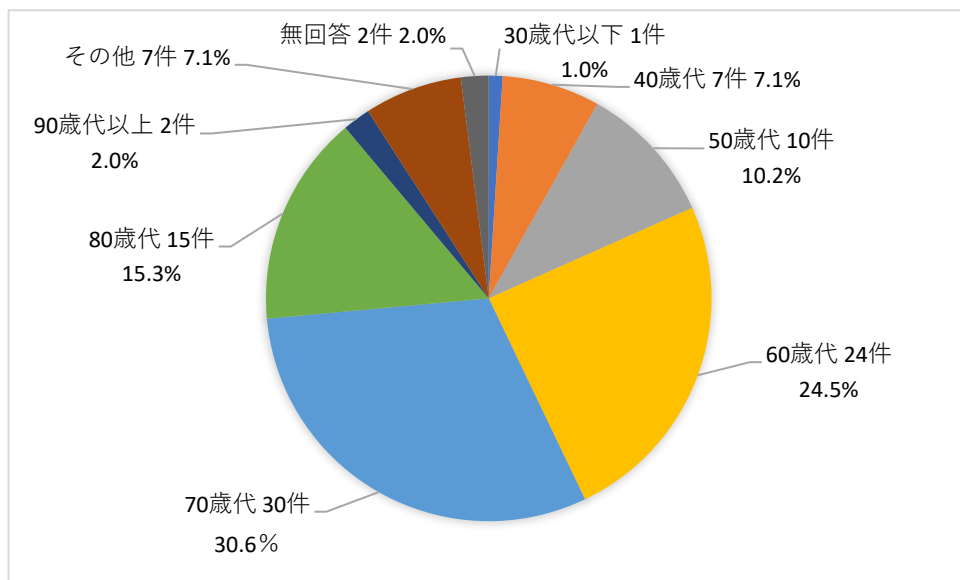
回答者全体の 56.1% を大洗町外の居住者が占めています。



(3)建物所有者等の年齢(単一回答・回答数:98)

「70歳代」が30件(30.6%)と最も多く、次いで「60歳代」が24件(24.5%)、「80歳代」が15件(15.3%)と続きました。

回答者全体の72.4%が60歳代以上であり、そのうちの47.9%を70歳代以上が占めています。



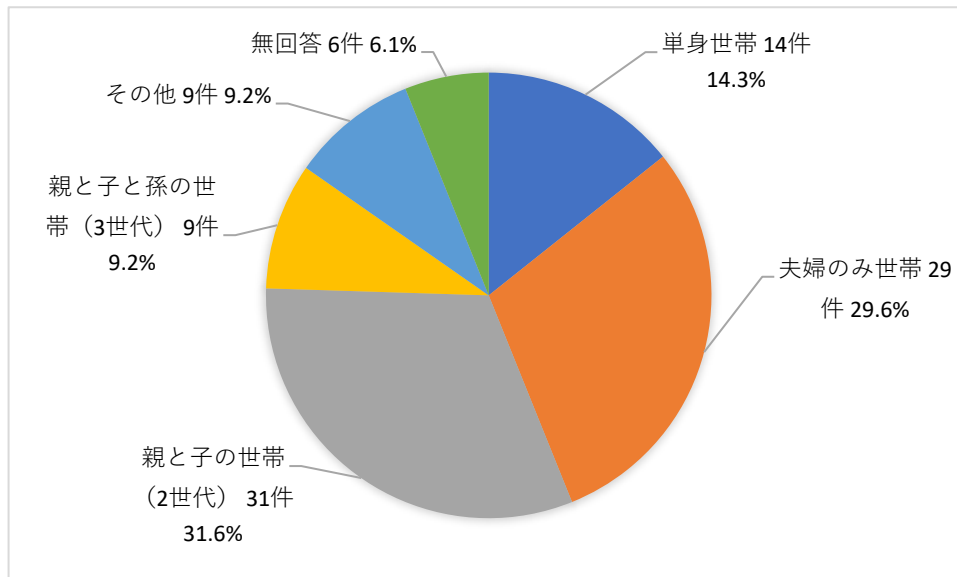
【その他の内訳】

- ・所有者死亡：4件
- ・所有者が変更となったため不明：2件
- ・2人で所有している：1件

(4)建物所有者の家族構成(単一回答・回答数:98)

「親と子の世帯(2世代)」が31件(31.6%)と最も多く、次いで「夫婦のみ世帯」が29件(29.6%)、「単身世帯」が14件(14.3%)と続きました。

回答者全体の43.9%が「夫婦のみ世帯」又は「単身世帯」となることから、今後、高齢化による建物の管理不全が懸念されます。



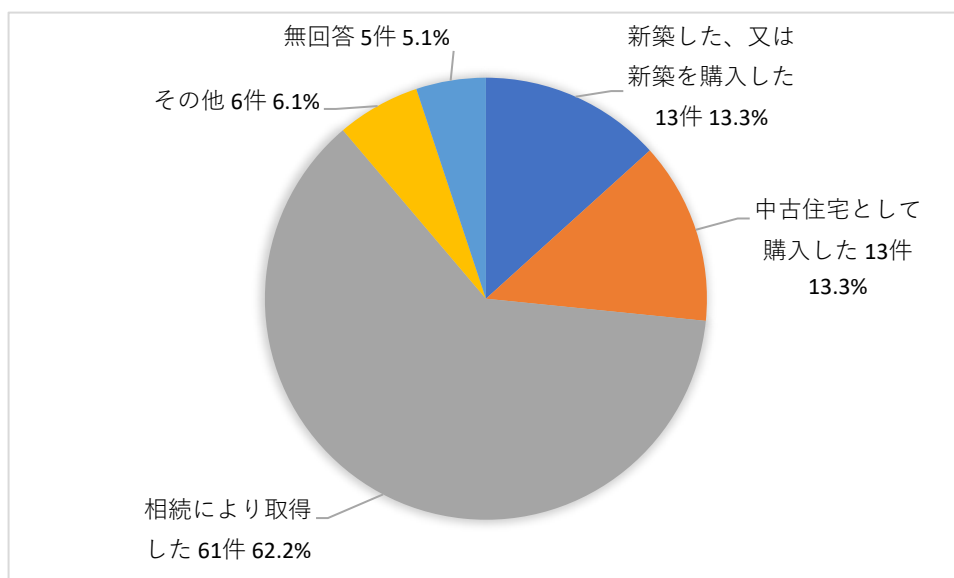
【その他の内訳】

- ・所有者死亡：2件
- ・所有者が変更となったため不明：2件
- ・空白：5件

(5)建物の取得方法(単一回答・回答数:98)

「相続により取得した」が61件(62.2%)と最も多く、次いで「新築した又は新築を購入した」、「中古住宅として購入した」がそれぞれ13件(13.3%)と続きました。

町内の空家等は、相続により取得している割合が高く、今後も核家族化や高齢化が進むと推測されるため、親族等の所有していた物件を相続により取得する所有者等が増えるものと考えられます。



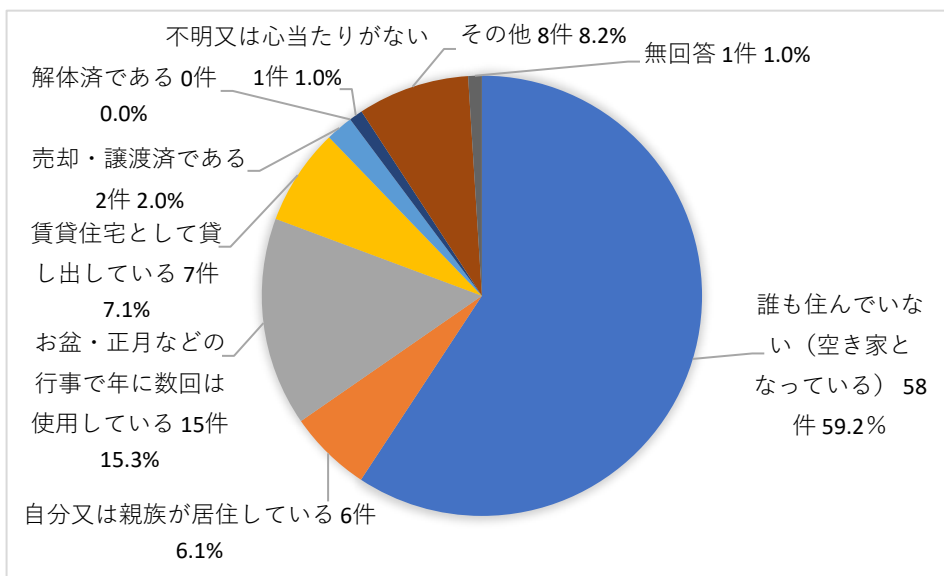
【その他の内訳】

- ・所有者死亡：2件
- ・所有者が変更となったため不明：2件
- ・空白：2件

(6)建物の現在の状況(単一回答・回答数:98)

「誰も住んでいない(空き家となっている)」が58件(59.2%)と最も多く、次いで「お盆・正月などの行事で年に数回は使用している」が15件(15.3%)、「賃貸住宅として貸し出している」が7件(7.1%)と続きました。

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項において空家等の定義を「居住その他使用がなされていないこと」と定めていることから、「自分又は親族が居住している」、「お盆・正月などの行事で年に数回は使用している」、「賃貸住宅として貸し出している」、「物置・別荘等として使用している」と回答のあった36件(36.7%)については、空家等ではないと判断します。



【その他の内訳】

- ・物置：5件
- ・別荘：2件
- ・趣味部屋：1件

●(5)建物の取得方法と(6)建物の現在の状況の関係(クロス集計)

| 建物の取得方法 | 合計 | 建物の現在の状況 | | | | |
|--------------------|----|-------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|---------------|
| | | 誰も住んでいない (空き家となっている) | 自分又は親族が居 住している | お盆・正月などの 行事で年に数回は 使用している | 賃貸住宅として貸 し出している | 売却・譲渡済であ る |
| 新築した、又は新築 を購入した | 13 | 6 | 2 | 5 | 0 | 0 |
| 中古住宅として購入 した | 13 | 7 | 1 | 2 | 1 | 0 |
| 相続により取得した | 61 | 37 | 3 | 7 | 6 | 0 |
| その他 | 6 | 3 | 0 | 1 | 0 | 2 |
| 無回答 | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 98 | 58 | 6 | 15 | 7 | 2 |

| 建物の取得方法 | 合計 | 建物の現在の状況 | | | |
|--------------------|----|----------|-----------------|-----|-----|
| | | 解体済である | 不明又は心当たり がない | その他 | 無回答 |
| 新築した、又は新築 を購入した | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 中古住宅として購入 した | 13 | 0 | 0 | 2 | 0 |
| 相続により取得した | 61 | 0 | 1 | 6 | 1 |
| その他 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 無回答 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 98 | 0 | 1 | 8 | 1 |

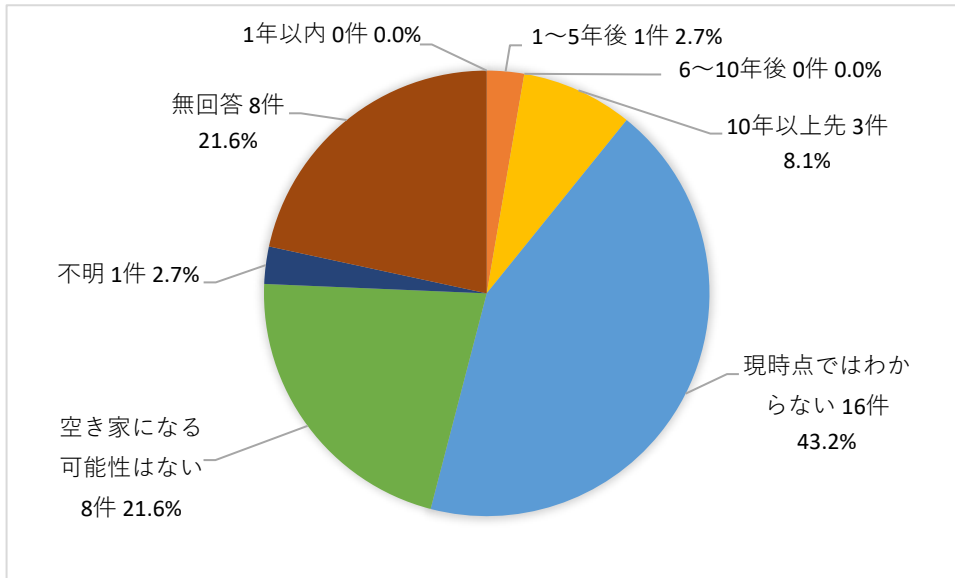
相続により建物を取得した方の多くは相続後も居住せず、賃貸・売却することも少ない傾向となっています。

今後も核家族化や高齢化が進む中、親族等の所有していた建物を相続により取得することが増えるものと考えられることから、空家等の数も増えることが推測されます。

(7) 今後建物が空家等になる可能性(単一回答・回答数:37)

「現時点ではわからない」が16件(43.2%)と最も多く、「空き家になる可能性はない」が8件(21.6%)と続きました。

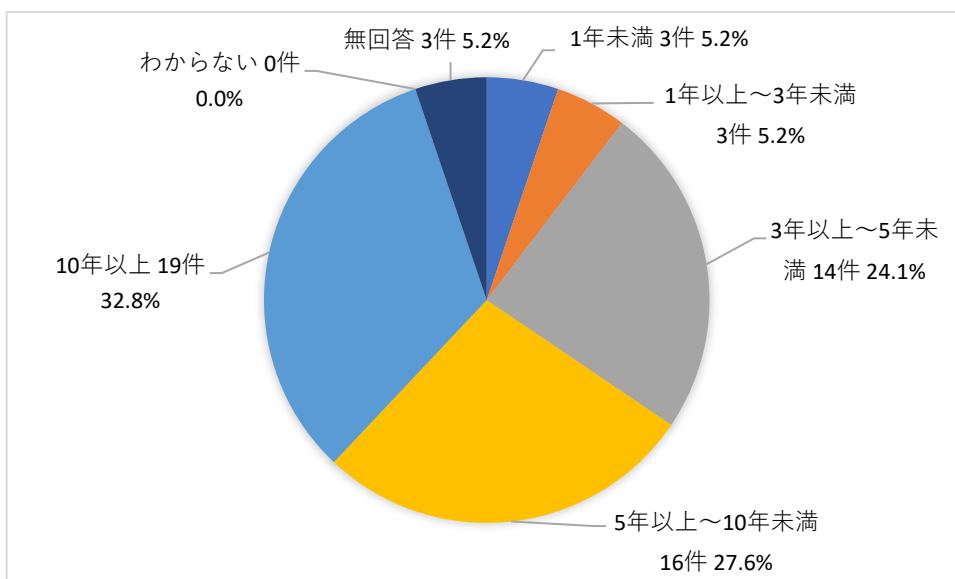
現在、賃貸住宅や別荘等で使用されている建物のうち78.4%が空家等となる可能性があるとして推測されます。



(8) 空家等となってからの経過年数(単一回答・回答数:58)

「10年以上」が19件(32.8%)と最も多く、次いで「5年以上~10年未満」が16件(27.6%)、「3年以上~5年未満」が14件(24.1%)と続きました。

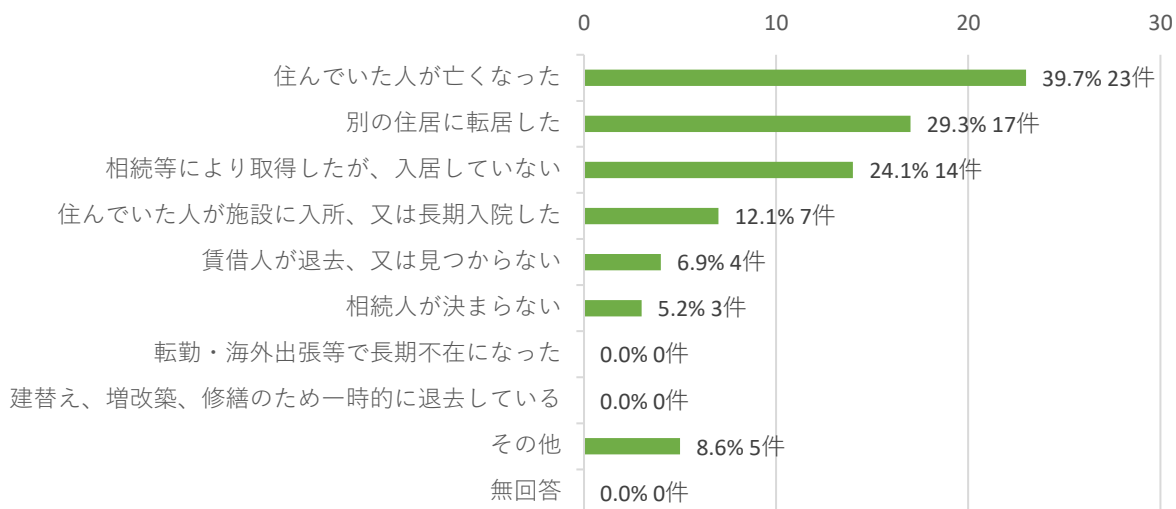
空家等となって5年未満の建物は、回答者全体の34.5%を占めています。



(9)空家等となった理由(複数回答・回答数:58)

「住んでいた人が亡くなった」が 23 件 (39.7%) と最も多く、次いで「別の住居に転居した」が 17 件 (29.3%)、「相続等により取得したが、入居していない」が 14 件 (24.1%) と続きました。

このことから、町内の空家等は、所有者が死亡した又は別の住居に転居する際、利活用や転用せずに残存しているものと考えられます。今後、核家族化や高齢化が進む中、このような理由で空家等になる割合は増加すると推測されます。



【その他の内訳】

- ・寮として使用していたが入居者が退寮したため：1 件
- ・東日本大震災により居住することが不安になったため：1 件
- ・建物が老朽化したため：1 件
- ・別荘として建設したが現在は使用していないため：1 件
- ・空白：1 件

●(1)回答者と(9)空家等となった理由の関係(クロス集計)

| 意向調査の回答者 | 合計 | 空家等となった理由 | | | | |
|---------------------------|----|-----------|--------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
| | | 別の住居に転居した | 住んでいた人が亡くなった | 住んでいた人が施設に入所、又は長期入院した | 転勤・海外出張等で長期不在になった | 相続等により取得したが、入居していない |
| 建物所有者本人 | 48 | 14 | 14 | 2 | 0 | 12 |
| 建物所有者の関係者 (家族・親族・相続人等) | 24 | 3 | 8 | 5 | 0 | 2 |
| その他 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 73 | 17 | 23 | 7 | 0 | 14 |

| 意向調査の回答者 | 合計 | 空家等となった理由 | | | |
|---------------------------|----|-----------|-----------------|-------------------------|-----|
| | | 相続人が決まらない | 賃借人が退去、又は見つからない | 建替え、増改築、修繕のため一時的に退去している | その他 |
| 建物所有者本人 | 48 | 1 | 2 | 0 | 3 |
| 建物所有者の関係者 (家族・親族・相続人等) | 24 | 2 | 2 | 0 | 2 |
| その他 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 73 | 3 | 4 | 0 | 5 |

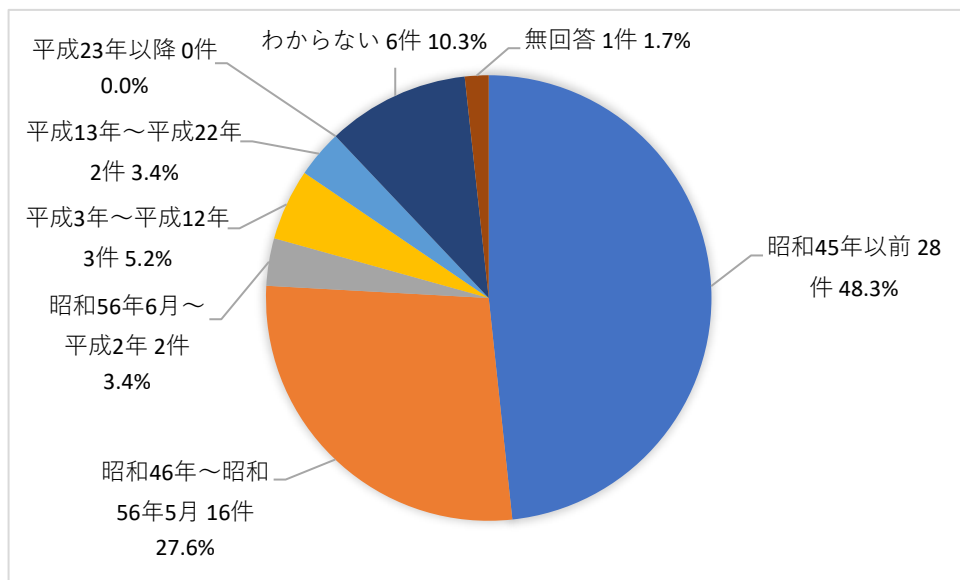
「建物所有者の関係者」が回答している場合、空家等となった理由として「住んでいた人が亡くなった」、「相続等により取得したが、入居していない」、「相続人が決まらない」の回答が 50.0%を占めていることから、所有者等が死亡した後も建物所有者に関する相続登記が完了していない建物があると考えられます。

また、「別の住居に転居した」、「住んでいた人が施設に入所、又は長期入院した」の回答が 33.3%をしていることから、所有者等が高齢であるため子供宅、施設に転居していることが推測されます。

(10)建物の建築時期(単一回答・回答数:58)

「昭和45年以前」が28件(48.3%)と最も多く、次いで「昭和46年～昭和56年5月」が16件(27.6%)と続きました。

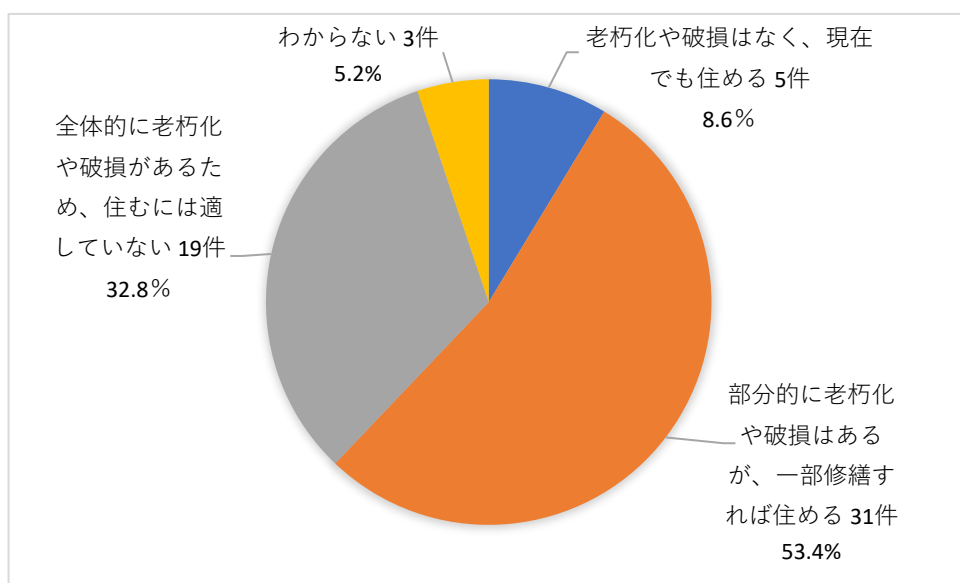
回答者全体の75.9%を旧耐震基準の建築物が占めています。



(11)建物の現在の状況(単一回答・回答数:58)

「部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める」が31件(53.4%)と最も多く、次いで「全体定期的に老朽化や破損があるため、住むには適していない」が19件(32.8%)、「老朽化や破損はなく、現在でも住める」が5件(8.6%)と続きました。

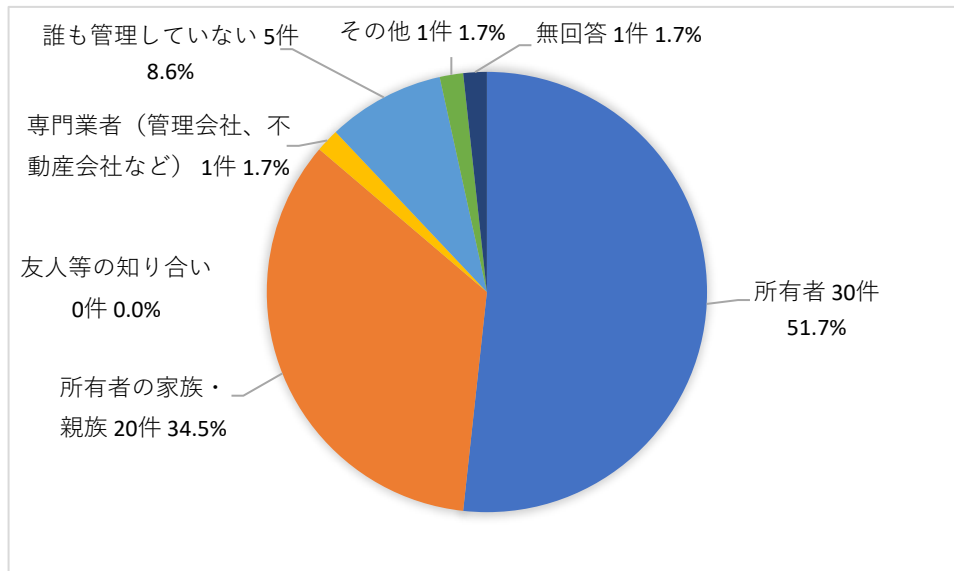
修繕を行うことで、利活用可能となる空家等は、回答者全体の62.0%を占めています。



(12)建物の管理者(単一回答・回答数:58)

「所有者」が 30 件 (51.7%) と最も多く、次いで「所有者の家族・親族」が 20 件 (34.5%)、「誰も管理していない」が 5 件 (8.6%) と続きました。

町内に散見される空家等の管理者は、「所有者」又は「所有者の家族・親族」が回答者全体の 86.2% を占めています。



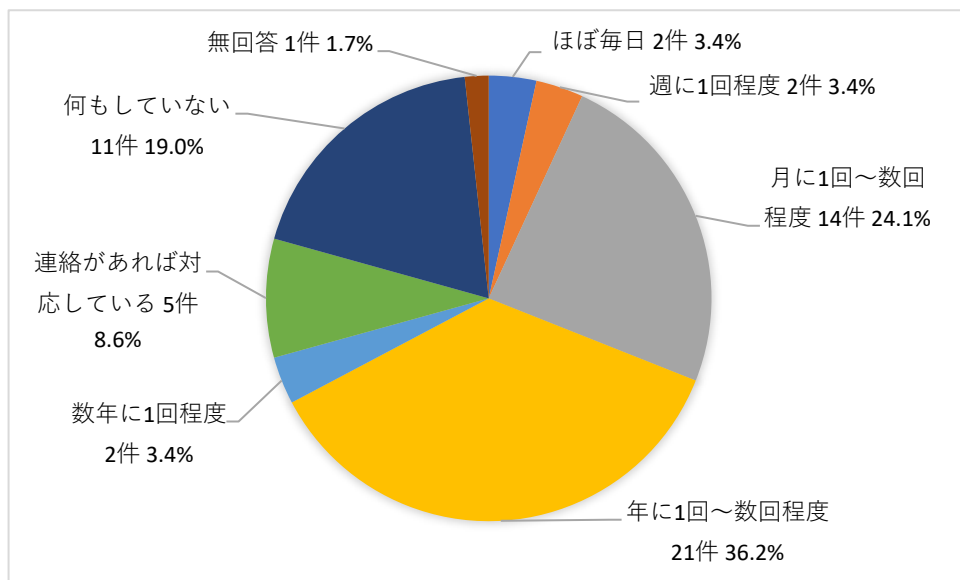
【その他の内訳】

- ・空白：1 件

(13)建物の管理頻度(単一回答・回答数:58)

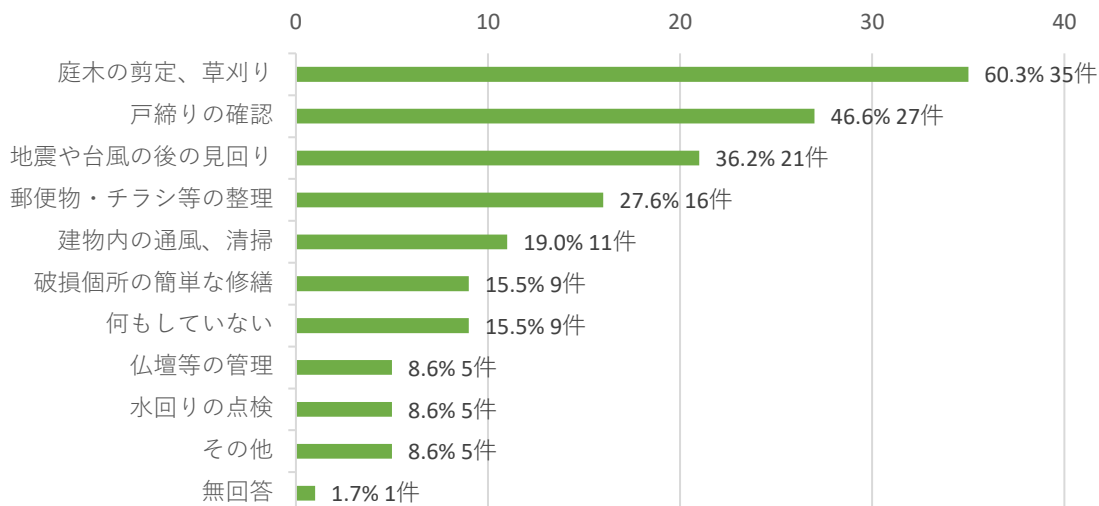
「年に1回～数回程度」が21件(36.2%)と最も多く、次いで「月に1回～数回程度」が14件(24.1%)、「何もしていない」が11件(19.0%)と続きました。

「何もしていない」、「連絡があれば対応」、「数年に1回程度」といった、自主的かつ適正な管理が行われていない建物が回答者全体の31.0%を占めています。



(14)建物の管理内容(複数回答・回答数:58)

「庭木の剪定、草刈り」が35件(60.3%)と最も多く、次いで「戸締りの確認」が27件(46.6%)、「地震や台風の後の見回り」が21件(36.2%)と続きました。



【その他の内訳】

- ・近所の方の連絡により対応している：2件
- ・建物の近くに行った折に確認する：1件
- ・回答内容不明：2件

●(3)建物所有者等の年齢と(14)建物の管理内容の関係(クロス集計)

| 所有者の年齢 | 合計 | 建物の管理内容 | | | | | |
|--------|-----|-----------|--------|-----------|-------------|--------|--------|
| | | 庭木の剪定、草刈り | 戸締りの確認 | 建物内の通風、清掃 | 郵便物・チラシ等の整理 | 仏壇等の管理 | 水回りの点検 |
| 50歳代以下 | 24 | 9 | 5 | 1 | 3 | 0 | 0 |
| 60歳代以上 | 107 | 24 | 20 | 9 | 12 | 5 | 5 |
| その他 | 9 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 無回答 | 4 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 144 | 35 | 27 | 11 | 16 | 5 | 5 |

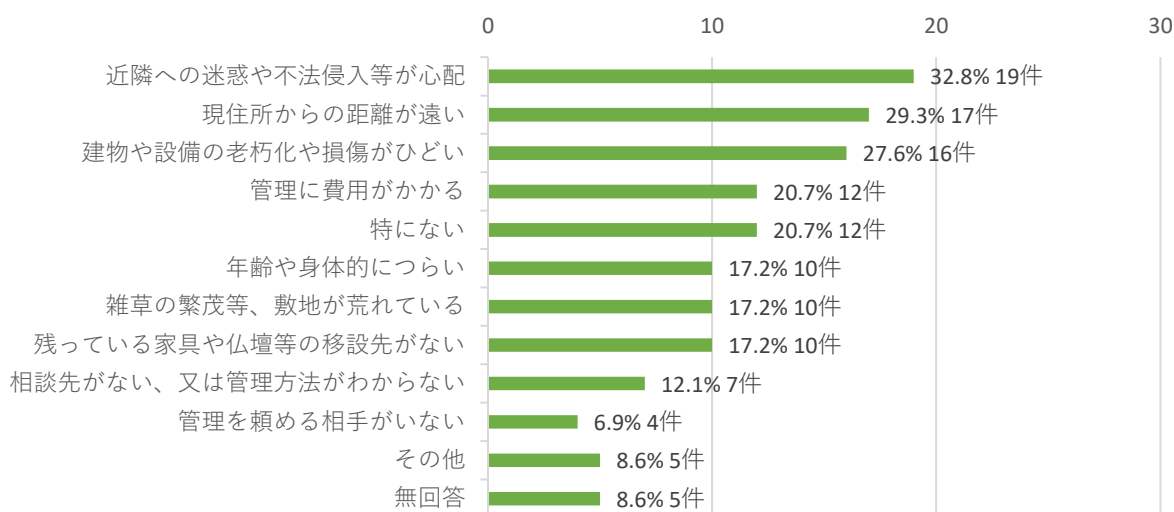
| 所有者の年齢 | 合計 | 建物の管理内容 | | | | |
|--------|-----|------------|-------------|---------|-----|-----|
| | | 破損個所の簡単な修繕 | 地震や台風の後の見回り | 何もしていない | その他 | 無回答 |
| 50歳代以下 | 24 | 0 | 4 | 1 | 1 | 0 |
| 60歳代以上 | 107 | 8 | 15 | 5 | 4 | 0 |
| その他 | 9 | 1 | 1 | 2 | 0 | 1 |
| 無回答 | 4 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 合計 | 144 | 9 | 21 | 9 | 5 | 1 |

50歳代以下と60歳代以上を比較すると、年齢層の違いにより建物の管理内容に差異はありません。

(15)建物の管理で困っていること(複数回答・回答数:58)

「近隣への迷惑や不法侵入等が心配」が 19 件 (32.8%) と最も多く、次いで「現住所からの距離が遠い」が 17 件 (29.3%)、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」が 16 件 (27.6%) と続きました。

「管理費用」、「管理方法」、「管理の頼み先」といった建物管理に関する項目が 39.7%、「年齢や身体」、「居住地からの距離」といった所有者等に関する項目が 46.5%、「建物や設備の老朽化や損傷」、「雑草の繁茂等」といった建物の管理不全に関する項目が 44.8% を占めています。



【その他の内訳】

- ・解体予定だが荷物の整理が大変：1件
- ・解体予定だが新型コロナウイルス感染症の影響により対応ができない：1件
- ・空白：1件
- ・回答内容不明：2件

●(3)建物所有者等の年齢と(15)建物の管理で困っていることの関係(クロス集計)

| 所有者の年齢 | 合計 | 建物の管理で困っていること | | | | | |
|--------|-----|---------------|---------------------|------------|-------------|------------------|-----------------|
| | | 管理に費用がかかる | 相談先がない、又は管理方法がわからない | 年齢や身体的につらい | 現住所からの距離が遠い | 建物や設備の老朽化や損傷がひどい | 雑草の繁茂等、敷地が荒れている |
| 50歳代以下 | 31 | 4 | 2 | 1 | 3 | 4 | 3 |
| 60歳代以上 | 87 | 7 | 4 | 9 | 12 | 11 | 6 |
| その他 | 6 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| 無回答 | 3 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 合計 | 127 | 12 | 7 | 10 | 17 | 16 | 10 |

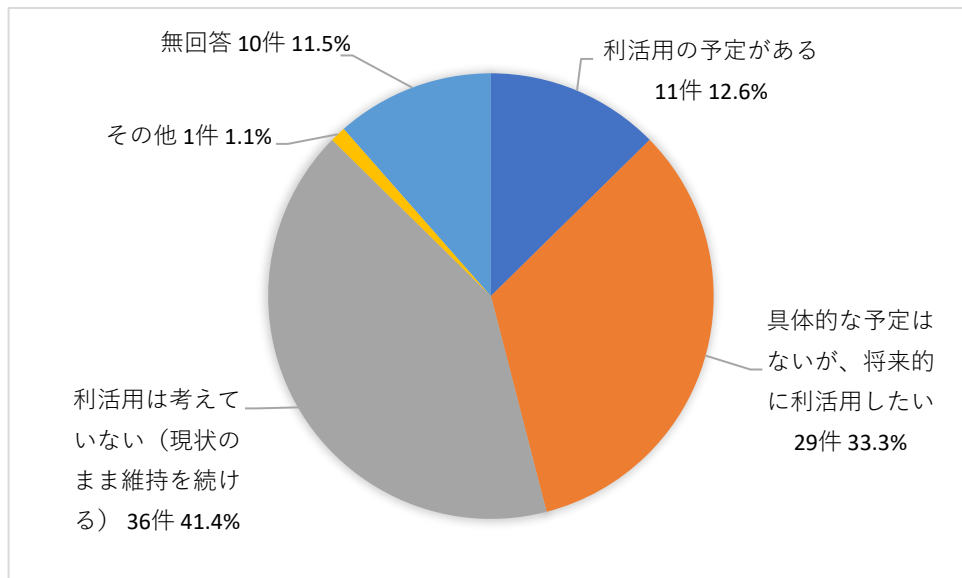
| 所有者の年齢 | 合計 | 建物の管理で困っていること | | | | | |
|--------|-----|--------------------|-----------------|-------------|------|-----|-----|
| | | 残っている家具や仏壇等の移設先がない | 近隣への迷惑や不法侵入等が心配 | 管理を頼める相手がない | 特にない | その他 | 無回答 |
| 50歳代以下 | 31 | 3 | 7 | 2 | 0 | 2 | 0 |
| 60歳代以上 | 87 | 6 | 12 | 2 | 12 | 3 | 3 |
| その他 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 無回答 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 127 | 10 | 19 | 4 | 12 | 5 | 5 |

50歳代以下と60歳代以上を比較すると、年齢層の違いでは建物の管理で困っている内容に差異はありません。

(16)建物の利活用(単一回答・回答数:87)

「利活用は考えていない(現状のまま維持を続ける)」が 36 件 (41.4%) と最も多く、次いで「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」が 29 件 (33.3%)、「利活用の予定がある」が 11 件 (12.6%) と続きました。

今後の利活用を考えている所有者等は回答者全体の 45.9%を占めていますが、一方で、利活用を考えていない所有者等が 41.4%と利活用を考えている所有者等と同程度を占めています。



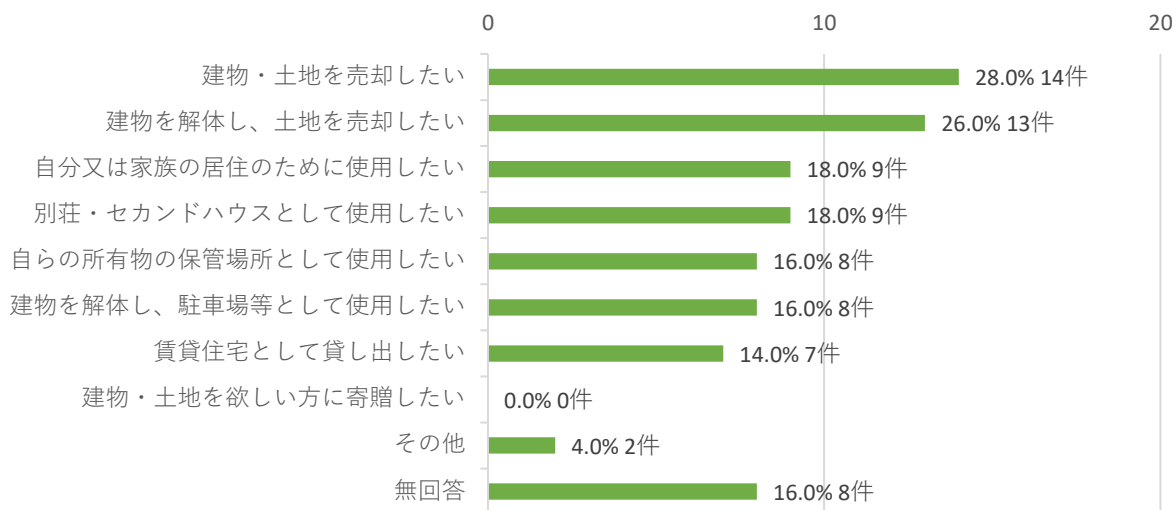
【その他の内訳】

- ・相続人が決まっていないため判断できない：1件

(17)利活用の内容(複数回答・回答数:50)

「建物・土地を売却したい」が14件(28.0%)と最も多く、次いで「建物を解体し、土地を売却したい」が13件(26.0%)、「自分又は家族の居住のために使用したい」及び「別荘・セカンドハウスとして使用したい」がそれぞれ9件(18.0%)と続きました。

「売却」、「賃貸」に関する活用項目が68.0%、「住居」、「別荘」、「倉庫」、「駐車場」といった所有者等が自ら活用する項目も68.0%を占めています。



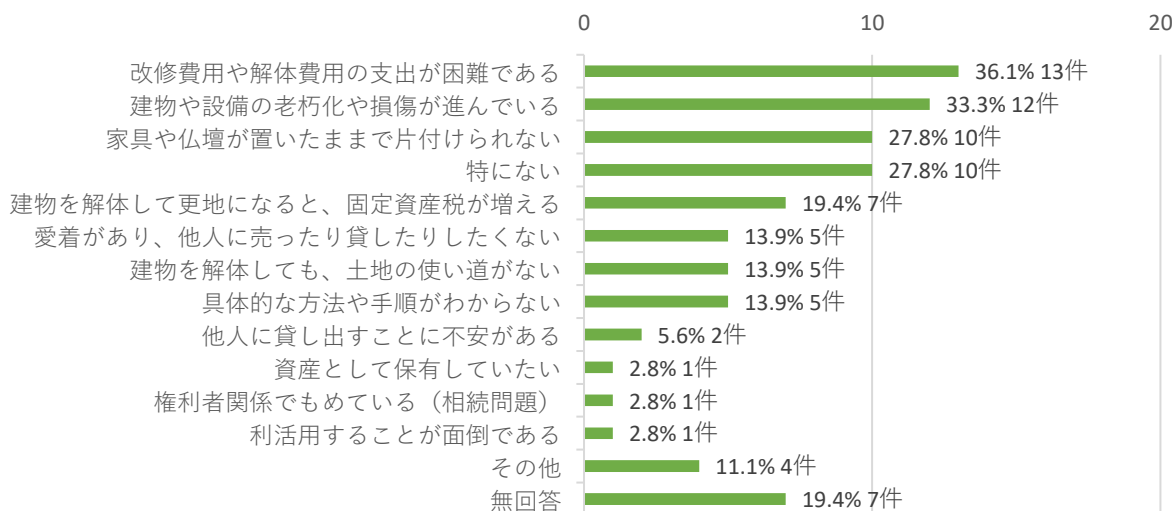
【その他の内訳】

- ・回答内容不明：2件

(18)利活用を考えていない理由(複数回答・回答数:37)

「改修費用や解体費用の支出が困難である」が 13 件 (36.1%) と最も多く、次いで「建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる」が 12 件 (33.3%)、「家具や仏壇が置いたままで片付けられない」及び「特にない」がそれぞれ 10 件 (27.8%) と続きました。

「建物や設備の老朽化や損傷」、「家具類の片付け」といった建物管理に関する項目が 61.1%、「改修・解体費用」、「解体後の固定資産税の増額」といった費用に関する項目が 55.5%を占めています。



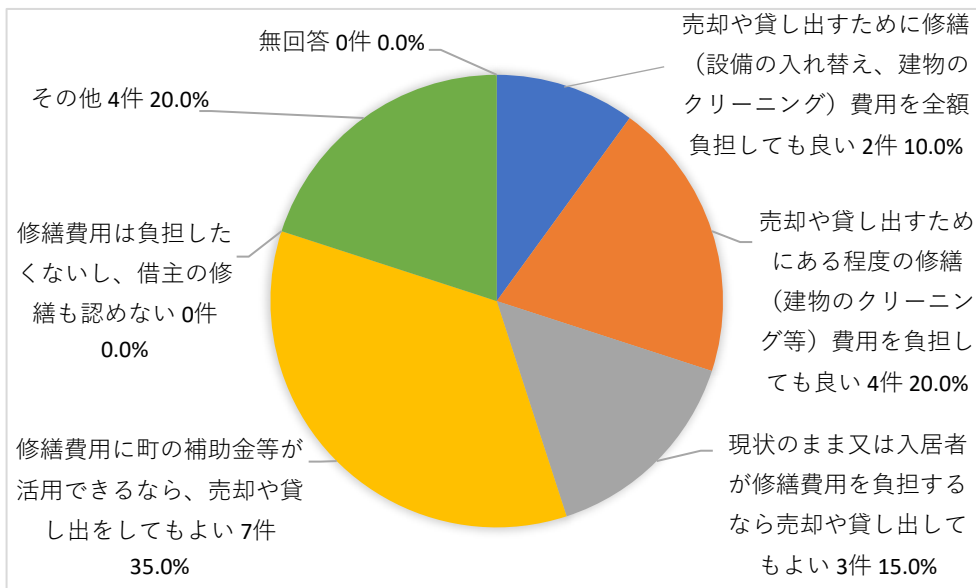
【その他の内訳】

- ・解体を検討しているため：2 件
- ・以前の入居者が退院予定のため：1 件
- ・空白：1 件

(19)売却又は貸し出す条件(単一回答・回答数:20)

「修繕費用に町の補助金等が活用できるなら、売却や貸し出をしてもよい」が7件(35.0%)と最も多く、次いで「売却や貸し出すためにある程度の修繕(建物のクリーニング等)費用を負担しても良い」が4件(20.0%)、「現状のまま又は入居者が修繕費用を負担するなら売却や貸し出してもよい」が3件(15.0%)と続きました。

所有者等が自ら費用を負担する項目が30.0%、町の補助金活用が条件となる項目が35.0%、入居者が費用を負担することが条件となる項目が15.0%を占めています。



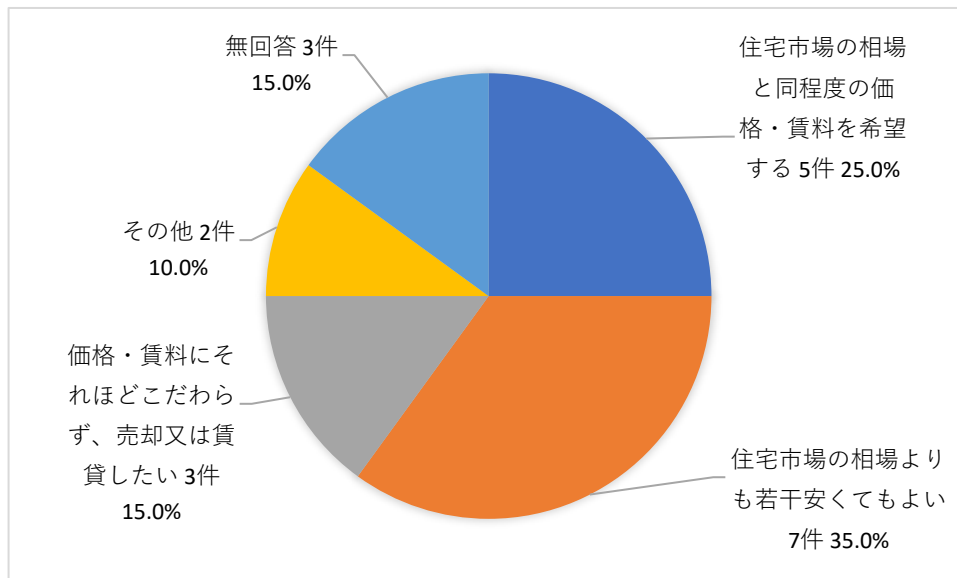
【その他の内訳】

- ・空白：2件
- ・回答内容不明：2件

(20)売却又は貸し出す場合の価格・賃料設定について(単一回答・回答数:20)

「住宅市場の相場よりも若干安くてもよい」が7件(35.0%)と最も多く、次いで「住宅市場の相場と同程度の価格・賃料を希望する」が5件(25.0%)、「価格・賃料にそれほどこだわらず、売却又は賃貸したい」が3件(15.0%)と続きました。

「住宅市場の相場よりも若干安くてもよい」、「価格・賃料にそれほどこだわらない」を合わせると、50.0%を占めており、全額を条件として考えていない所有者等が半数程度存在しています。



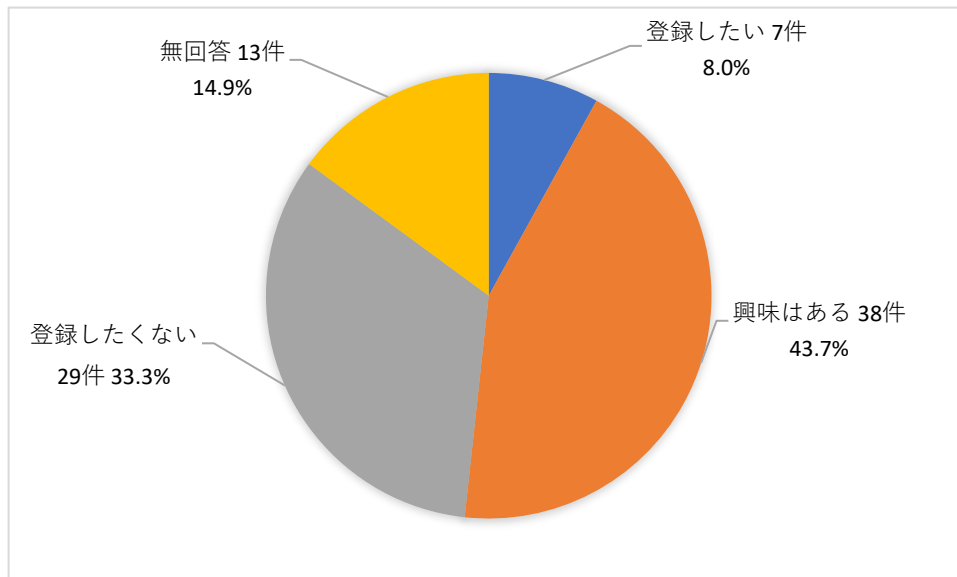
【その他の内訳】

- ・空白：1件
- ・回答内容不明：1件

(21)空家等情報バンクへの登録希望(単一回答・回答数:87)

「興味はある」が 38 件 (43.7%) と最も多く、次いで「登録したくない」が 29 件 (33.3%)、「登録したい」が 7 件 (8.0%) と続きました。

「興味はある」、「登録したい」を合わせると回答者全体の 51.7% が空家等情報バンクへの関心があることがわかりました。また、「登録したくない」が 33.3% を占め、そのまま保有しておきたい方もいることがわかりました。

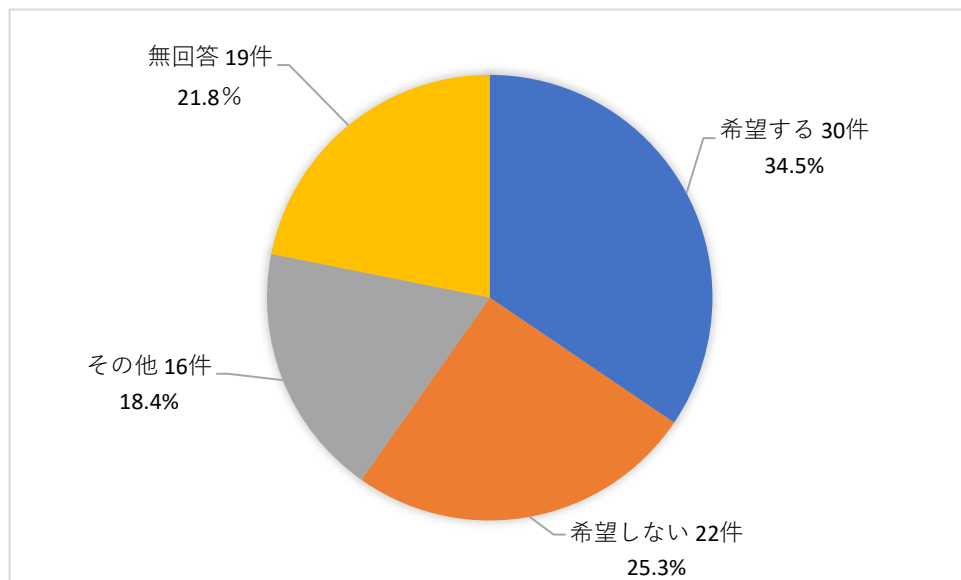


【登録したくない理由】

- ・居住はしていないが使用しているため：7件
- ・老朽化しているため：2件
- ・解体を考えているため：1件
- ・以前の居住者が戻るかもしれないため：2件
- ・個人での管理や交渉、契約等の手続は難しい：2件
- ・土地と建物の所有者が異なるため：1件
- ・未定：3件
- ・空白：11件

(22)「空き家解体・利活用補助金」・「空き家利活用リフォーム補助金」の活用希望(単一回答・回答数:87)

「希望する」が 30 件 (34.5%)、「希望しない」が 22 件 (25.3%) を占めています。



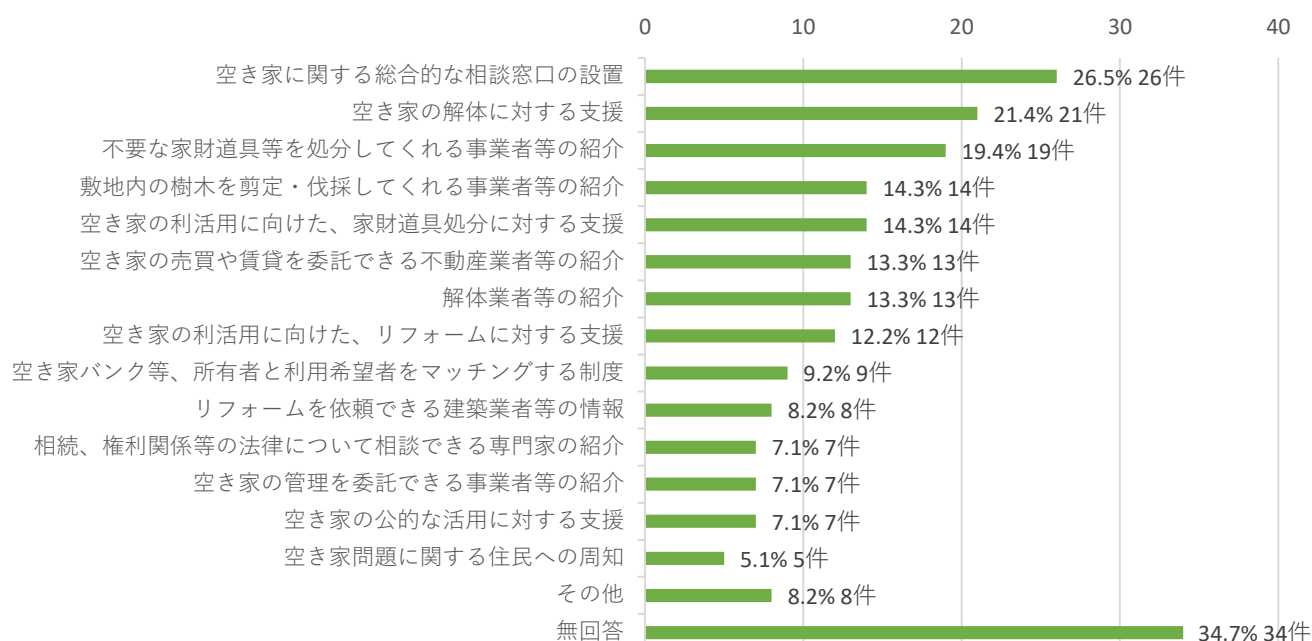
【その他の内訳】

- ・解体等の費用負担ができない：2件
- ・補助制度の内容がわからない：2件
- ・解体について検討中：2件
- ・解体について未検討：2件
- ・現時点では判断がつかない：3件
- ・空白：3件
- ・回答内容不明：2件

(23)町に期待する空家等対策・支援(複数回答・回答数:98)

「空き家に関する総合的な相談窓口の設置」が 26 件 (26.5%) と最も多く、次いで「空き家の解体に対する支援」が 21 件 (21.4%)、「不要な家財道具等を処分してくれる事業者等の紹介」が 19 件 (19.4%) と続きました。

空家等対策・管理に関する専門家や事業者の紹介といった項目が 82.7%、空家等の利活用・解体に関する町への支援といった項目が 47.9%を占めています。



【その他の内訳】

- ・町外に居住している人の空き家相談にも対応してほしい：1件
- ・特になし：2件
- ・空白：1件
- ・回答内容不明：4件

●(3)所有者等の年齢と(23)町に期待する空家等対策・支援の関係(クロス集計)

| 所有者の年齢 | 合計 | 町に期待する空家等対策・支援 | | | | | |
|--------|-----|-----------------|--------------------|----------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|
| | | 空き家問題に関する住民への周知 | 空き家に関する総合的な相談窓口の設置 | 相続、権利関係等の法律について相談できる専門家の紹介 | 空き家の管理を委託できる事業者等の紹介 | 空き家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介 | 不要な家財道具等を処分してくれる事業者等の紹介 |
| 50歳代以下 | 64 | 0 | 6 | 0 | 6 | 5 | 7 |
| 60歳代以上 | 139 | 5 | 18 | 6 | 1 | 7 | 12 |
| その他 | 8 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 無回答 | 6 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| 合計 | 217 | 5 | 26 | 7 | 7 | 13 | 19 |

| 所有者の年齢 | 合計 | 町に期待する空家等対策・支援 | | | | | |
|--------|-----|---------------------|--------------------------|----------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| | | リフォームを依頼できる建築業者等の情報 | 敷地内の樹木を剪定・伐採してくれる事業者等の紹介 | 解体業者等の紹介 | 空き家バンク等、所有者と利用希望者をマッチングする制度 | 空き家の利活用に向けた、リフォームに対する支援 | 空き家の利活用に向けた、家財道具処分に対する支援 |
| 50歳代以下 | 64 | 6 | 7 | 1 | 5 | 5 | 3 |
| 60歳代以上 | 139 | 2 | 7 | 11 | 2 | 7 | 11 |
| その他 | 8 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 無回答 | 6 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 合計 | 217 | 8 | 14 | 13 | 9 | 12 | 14 |

| 所有者の年齢 | 合計 | 町に期待する空家等対策・支援 | | | |
|--------|-----|----------------|-----------------|-----|-----|
| | | 空き家の解体に対する支援 | 空き家の公的な活用に対する支援 | その他 | 無回答 |
| 50歳代以下 | 64 | 7 | 2 | 1 | 3 |
| 60歳代以上 | 139 | 13 | 5 | 6 | 26 |
| その他 | 8 | 0 | 0 | 1 | 5 |
| 無回答 | 6 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 217 | 21 | 7 | 8 | 34 |

50歳代以下と60歳代以上を比較すると、年齢層の違いでは町に期待する空家等対策・支援内容に差異はないことがわかりました。

(24)自由記述欄

- ・総合的な空家等対策をお願いしたい
- ・管理不全の空家等について、所有者等による改善が行われない場合、町で対応してほしい
- ・建物の中にある残置物の処理を相談したい
- ・実家が空き家となっているため、今後どうしたらよいか相談したい
- ・アパートなど賃貸物件の対策もしてほしい
- ・相続関係手続きを簡素化してほしい
- ・リフォームして賃貸することを考えているため、補助金を活用したい
- ・リフォームして賃貸する場合に工夫すると良い点などを知りたい
- ・大洗町は高齢者が多いように感じるため、5年後、10年後が心配である
- ・空き家が増えると、防犯面や火災の発生が心配である
- ・空き家を手放したいが、解体費用がなく困っているため、現状のまま町への寄附や無償譲渡を考えている
- ・相続人が決まっていないため、空き家の対応が未実施となっている
- ・リフォーム代金が高額なため現状維持（空き家）となっている
- ・別荘として活用しているが、歳を重ねることに伴い利用頻度が減少している
- ・子や孫が賃貸住宅へ入居しているため、空き家になってしまう
- ・長屋を賃貸しているが居住者がいるため、空き部屋の改修は考えていない（修理費用に必要以上に多く投資することは考えていない）
- ・清掃、草刈りはおこなっているが、犬のフン害対策のためになるべく現地を確認するようにしている
- ・道路沿いのため、立木・雑草の剪定は行っている
- ・自分で草刈りができない時はシルバー人材センターへ依頼したいと考えている
- ・シルバー人材センターの料金体系が明確だと依頼しやすい
- ・所有者が高齢者のため、今後の対応は娘をお願いしている
- ・空き家はリノベーションして賃貸、店舗と利活用していくのが良いと思う
- ・アンケート結果を知りたい

4. 本町の空家等に関する現状と課題

空家等の現地調査及び所有者意向調査の結果より、本町における空家等の現状と課題について以下のとおり整理します。

(1) 空き家化の予防

意向調査に関する回答者全体の72.4%が60歳代以上の所有者等で、そのうち47.9%が70歳代以上であることに加え、大洗町内における高齢者単身世帯の増加が顕著であることから、高齢化による管理不全や相続等の発生による空家等の増加が懸念されます。

これらの建物を把握し、所有者等への意識啓発や相談体制の整備、地域での見守りなど適正な管理に向けた支援、並びに、空家等を発生させないための予防と抑制の対策に取り組むことが喫緊の課題です。

また、相続により取得した場合、相続登記が完了していない空家等が増加すると、町から所有者等への迅速な指導を行うことが困難となる恐れがあるため、所有者等が死亡した場合や相続等の発生時には、適正な手続きを行うよう周知する必要があります。

更に、居住地が大洗町外となる所有者等は回答者全体の56.1%を占めていることから、空家等の適正管理について、町ホームページへの掲載や所有者等へ郵送するなど様々な手段で情報発信を行うとともに、自ら管理できない所有者等に対しては、「空家等の適正な管理の推進に関する協定」に基づき、大洗町シルバー人材センターを紹介するなど状況に合わせた対策を図る必要があります。

(2) 空家等の利活用

現地調査により建物の状態判定がA又はBランクである空家等は144件(63.7%)確認され、これらは利活用可能な空家等であると考えられることから、所有者等が使用する予定がない場合は、売却や賃貸での活用を促し、市場に流通する機会を増やす必要があります。

今後の利活用を考えている所有者等は回答者全体の45.9%を占め、そのうちの68.0%が売却、賃貸を希望しています。このような所有者等に対して積極的な働きかけを行い、専門家や地域と協力しながら地域活性化に資する活用方法について検討し、より良いまちづくりを推進していくための取り組みが望まれます。

また、幅広い掘り起こしが可能な空家等情報バンク制度について、制度活用に積極的な所有者等が回答者全体の半数程度あることから、制度のより一層の普及に向けた周知と登録促進に向けた仕組み作りも併せて検討する必要があります。

一方で、利活用を考えていない所有者等が41.4%を占め、その理由として、「建物や設備の老朽化や損傷」、「家具類が片付けられない」、「改修・解体費用の支出が困難」、「解体後の固定資産税の増額」を挙げています。このような所有者等に対しては、空家等対策の推進に関する特別措置法の助言・指導・勧告に繋がらないような支援や相談体制づくりが必要です。

町に期待する空家等対策・支援として、「空き家対策・管理に関する専門家や事業者の紹介」、「空き家の利活用・解体に関する町への支援」を希望している所有者等が存在してい

ることから、所有者等への情報提供や相談窓口の周知等と併せて利活用や解体に係る費用の補助制度を検討する必要があります。

(3)管理不全状態にある空家等対策

現地調査により建物の状態判定が C 又は D ランクである空家等は 82 件 (36.3%) 確認されており、空家等の管理頻度として、「何もしていない」、「連絡があれば対応」、「数年に 1 回程度」が回答者全体の 31.0%を占めています。さらには、第三者へ危害を与える可能性が高くなる「庭木の剪定、草刈り」は 39.7%、「地震や台風の後の見回り」は 63.8%の所有者等が実施していない結果となりました。

空家等については、第一義的には、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提ですが、管理不全状態にある空家等を放置すると、防災・防犯・安全・環境・景観の保全に様々な問題が発生することから、所有者等の管理意識及び空家等の放置リスク（環境の悪化、周囲への迷惑、管理責任を問われる等）への認識を高めるとともに、改善の指導等の措置を行い、自主的かつ適正な管理や修繕及び除却といった早期改善を促す必要があります。

また、既に倒壊の危険性が認められる場合など、空家等を原因とする諸問題に対して、優先的に取り組む内容を整理したうえで、適切な措置と対策を図っていくことが必要です。

建物の管理で困っている内容として、「管理費用」、「管理方法」、「管理の頼み先」といった建物管理に関する項目が 39.7%、「年齢や身体」、「居住地からの距離」といった所有者等に関する項目が 46.5%、「建物や設備の老朽化や損傷」、「雑草の繁茂等」といった建物の管理不全に関する項目が 44.8%を占めていることから、このような悩み事に関する支援や相談体制づくりも望まれます。

(4)除却後の跡地の利活用

空家等解体後の跡地について、適正な管理が行われないと雑草の繁茂や不法投棄等により、生活環境を損なうおそれがあることから、跡地についても空家等と同様に適切な維持管理を促す必要があります。また、効果的な土地利用のため、狭小敷地の集約化、地域の住環境向上につながる跡地利活用、跡地の流通促進等について所有者等、地域住民、宅地建物取引業者等の関係業者と連携しながら検討することが必要です。

3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本方針

本町の現状や空家等の状態に応じた対策を図るため、空家等対策に係る基本的な方針について以下に定めます。

空き家化の 予防

・地域の住民等と情報交換を図りながら空家等の情報管理に努めるとともに、空き家化が懸念される住宅の把握など潜在的な空き家への予防措置を図り、空き家を発生させないための予防に努めます。

空家等の 利活用促進

・利活用可能な空き家に関しては、所有者への意識啓発を促すとともに、空家等情報バンクの活用促進や、関係事業者団体等と連携を図り空き家削減に努めます。また、地域活力に資する活用方法について検討し、まちの活性化の取組みを進めます。

管理不全状態 にある空家等 の対策と解消

・保安上の危険、衛生上の影響、景観の阻害、防災や防犯の懸念など、町民の生活環境保全面から、管理不全状態にある空家等の所有者に対し注意喚起を促すとともに、適切な対策と措置を講じ、快適な住環境の保全に努めます。

除却後の跡地 の有効活用

・空き家の除却後の跡地利活用について、所有者や地域と協力しながら有効活用の方法について検討し、より良いまちづくりを推進するための取組みを進めます。

2. 計画期間

本計画の期間は、令和5年度から令和14年度までとします。

なお、法の運用基準や社会情勢の変化等により、計画の変更が必要とされる場合は適宜見直すこととします。

計画期間：令和5年度から令和14年度まで

3. 対象地区

本町では、市街化区域など建物が密集している地域に多くの空家等が見受けられますが、町内全域に空家等の存在が確認できるため、空家等対策計画の対象地区は町全域とします。

対象地区：町全域

4. 対象とする空家等の定義

本計画における空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、利活用促進の観点からその跡地についても対象とします。

空家等（法第2条第1項）

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

※概ね1年間、建築物等の使用実績がないこと。

特定空家等（法第2条第2項）

空家等において、周囲に悪影響を及ぼしている状態のもの

- ・ 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態*
- ・ 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

※将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含む

5. 空家等の調査に関する事項

空家等の調査においては、平成 27 年度及び令和 3 年度に町内全域調査を実施していますが、引き続き、地域の実情を良く知っている地域住民の協力を得ながら空家等の情報収集を行うとともに、空家等の状態の判定について現地調査を実施し、適切な対応を図っていくものとします。

(1)空家等の情報収集

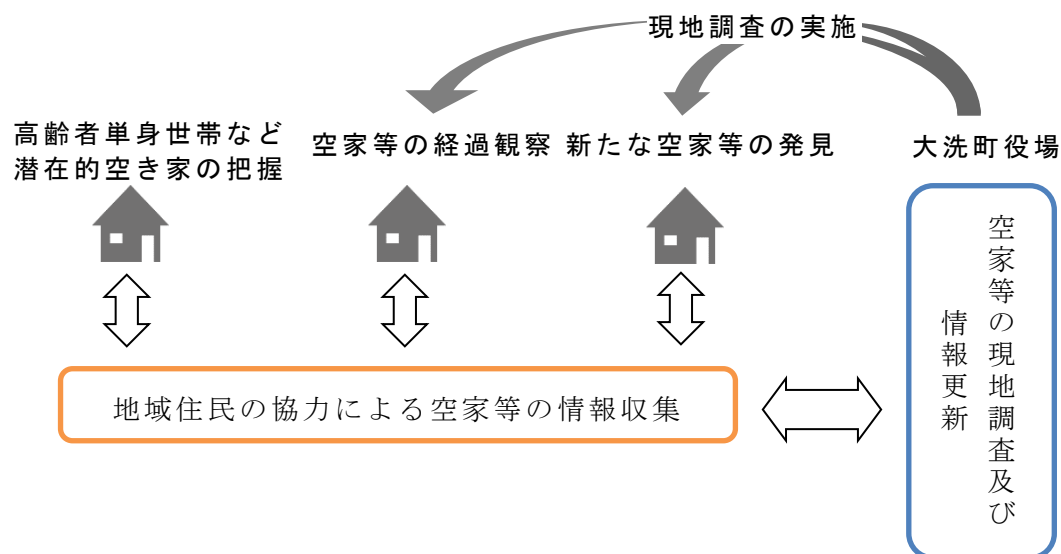
空家等の情報収集に関しては、令和 3 年度の調査を基に、空家等の経過観察と、新たに発見された空家等の情報及び高齢者単身世帯の情報など、定期的に地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行います。

【地域住民等】

- 近所に存在する空家等の情報提供及び経過観察
- 高齢者単身世帯など、このままだと空き家化してしまうおそれのある潜在的な空き家の情報提供

【町】

- 地域住民と連携し、空家等の実態の把握と情報更新
- 空家等の情報を基に、所有者の確認、現地調査及び空家等の状態の判定



(2)空家等の現地調査方法

建築物への人の出入り状況、水道の使用量、周辺住民のヒアリングなどにより収集した空家等の情報から、現地調査を実施し、空家等を特定します。

特定した空家等については、登記情報、固定資産税の課税状況等から所有者等を特定し、所有者等に通知を行い確定します。

(3)実態調査

- ①空家等の所在、所有者等及び空家等の状態等を把握するため、町は概ね5年ごとに実態調査を行い、継続的な把握と補正を行います。
- ②特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供や助言を行うため、職員等による訪問等での聞き取り、書面の送付により意向確認等を行います。
また、書面の送付は、個別に行うほか、納税通知書など定期的な通知を活用して行い、所有者等の適正管理に努めることとします。
- ③職員は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合には、空家等の敷地内立ち入り調査を行います。なお、立ち入り調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行います。

(4)空家等データベース(台帳等)の整備

現地調査の結果に基づき、「空家等データベース(台帳等)」を更新し、適切な情報管理を行います。

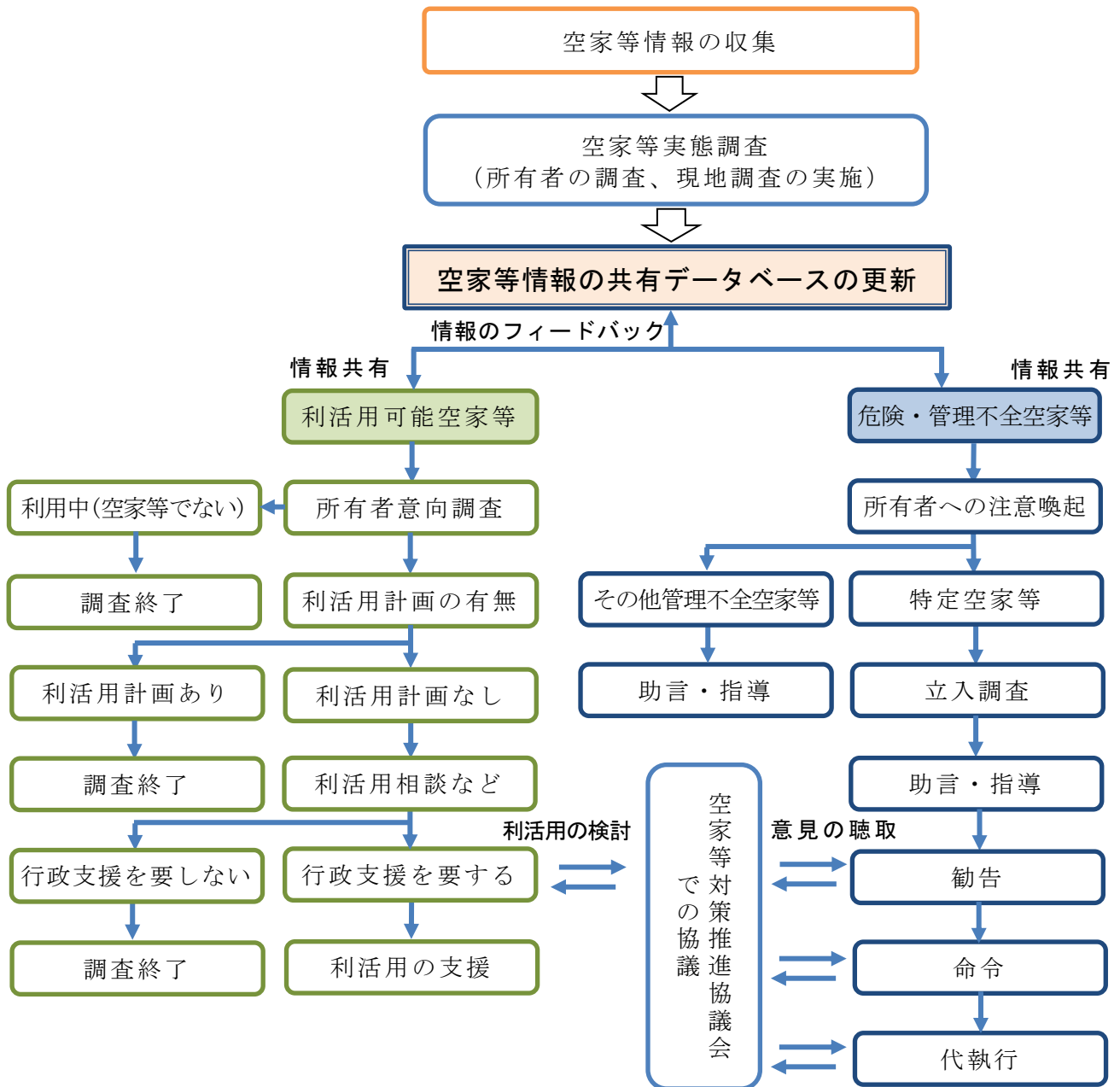
なお、空家等データベースは住民から寄せられた情報や、関係部署から得た情報等を合わせて管理し、庁内の関係部署と情報共有を図り、空家等の情報について適正に管理を行います。

(5)所有者等が特定できない場合

法定相続人に対し、相続放棄の事実について調査を実施し、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、「所有者不明の空家等」とし、データベースに登録します。

また、所有者等確認のために送付した郵便等が返送された場合は、送付先の自治体に住民票の閲覧請求を行う等の調査を行った後、なおも所在が不明な場合には「過失なく所有者等確認できない」者と判断し、データベースに登録します。

(6)空家等の調査に関する全体フロー



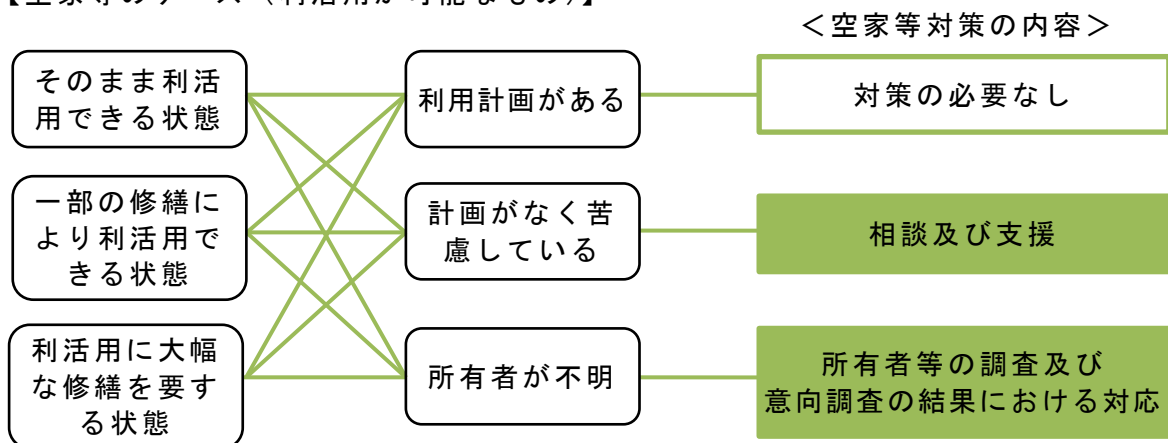
6. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

空家等の適切な管理については、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。

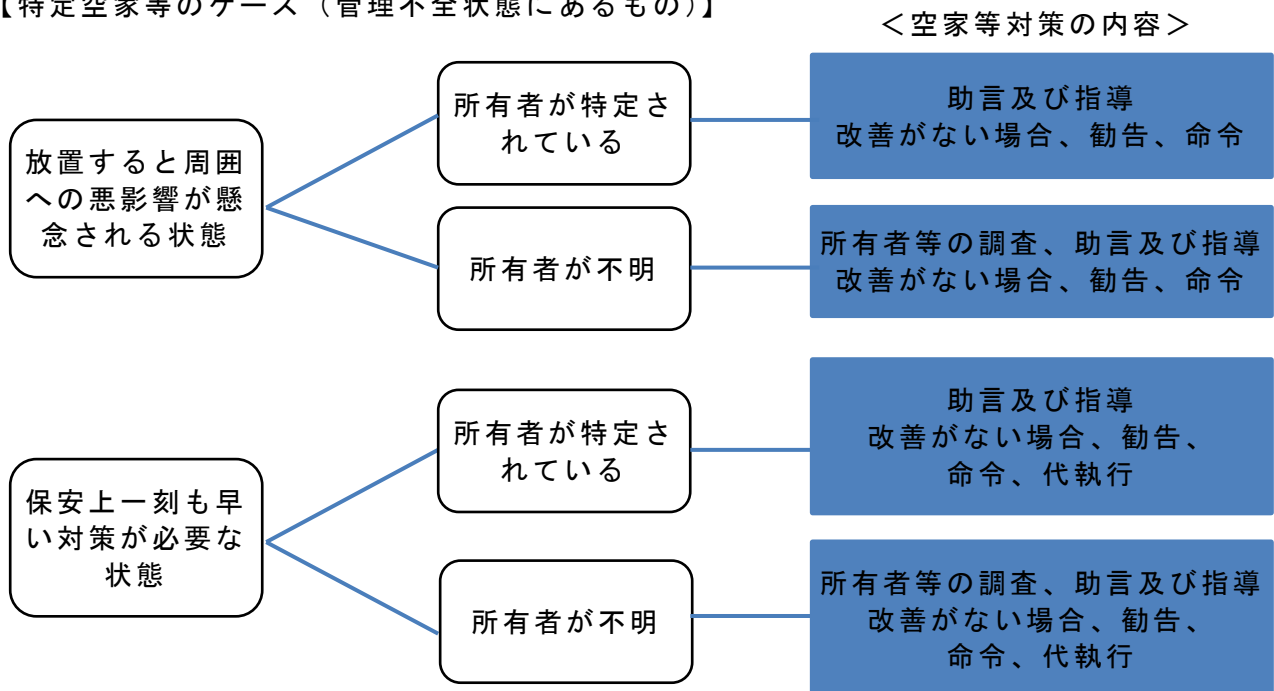
このことを、所有者等に対して啓発活動に努め、空家等の問題に関する意識の涵養を行い、管理不全のまま放置されることを防止します。

しかし、空家等の所有者等が諸事情によりその対応が困難な場合は、以下に示すような対策により、空家等の適切な管理の促進を図ります。

【空家等のケース（利活用が可能なもの）】



【特定空家等のケース（管理不全状態にあるもの）】



(1)空家等の適切な管理の促進

空家等の適切な管理においては、所有者等の経済的な事情や、相続等により所有権を得た者が遠方に居住するため、自らの空家等の管理を十分に行えないなどの事情等が考えられます。

こうした点を踏まえ、所有者による空家等の適切な管理を促進するため、広報紙、ホームページ及び納税通知など町からの文書通知等を活用して、適正管理に関する情報提供をはじめ、空家等の管理における相談体制の充実や、空家等情報バンクの活用促進、宅地建物取引業者等への斡旋など、所有者に対する意識啓発や支援体制の構築を図ります。

(2)特定空家等の取り組み

管理不全状態の空家等を放置すると、地域の保安上の危険や衛生上の影響、景観の阻害など様々な面で生活環境への悪影響が考えられます。まず、所有者等への啓発や注意喚起を促すことが必要ですが、地域で協力して住民による見守り活動や、地域住民の力で管理不全状態の空家等発生防止を図っていくことが望まれます。

また、やむを得ず空家等の管理不全状態が改善されない場合は、所有者等に対し、法に基づく実効性のある改善指導を行い、住民の安全・安心を確保するための適切な措置の対応を図ります。

【空家等の適切な管理の促進】

- 空家等所有者に対する意識啓発
- 空家等の管理、利活用等における相談体制の充実
- 空家等情報バンクの利用促進
- 宅地建物取引業者等と協力した中古住宅流通の促進

【特定空家等の取り組み】

- 管理不全状態である空家等所有者への注意喚起
- 地域住民の協力による見守り活動
- 管理不全状態の空家等所有者等に対し、法に基づく実効性のある改善指導

7. 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等対策を推進する上では、所有者のみならず地域でその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することが重要であり、空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも考えられます。

このような有効活用が期待される活用方策について取り組んでいきます。

(1)空家等及び除却跡地における活用方策の促進

地域の実情や地域活性化の観点から、所有者等の同意を得たうえで他の建築物との敷地の合併をはじめ、福祉や地域づくりなどのまちづくり施策と連動しながら空家等及び除却跡地の多様な活用を検討します。

(2)空家等情報バンクの利用促進

本町においては広域的に展開できるよう、「全国版空き家・空き地バンク」を利用し、インターネットを通じて空家等の情報を配信し、空家等の購入又は賃借を希望する者とのマッチングを支援することで空家等の流通促進を図ります。

(3)大洗町空き家利活用リフォーム補助金制度及び大洗町定住促進奨励金制度の利用促進

空き家の住宅ストックを活用し、定住人口の増加を図るとともに、活力に満ちた元気なまちづくりを進めるため、町内に所在する空き家のリフォームに要する費用の補助金交付や中古住宅を取得し、定住した方に奨励金を交付することで空き家の利活用促進を図ります。

(4)大洗町空き家解体・利活用事業補助金制度の利用促進

安全で安心な暮らしの確保及び居住環境の改善を図るため、空き家の解体に要する費用に対し、補助金を交付することで、町内にある老朽化した空き家や危険な空き家の除却を促進するとともに、跡地の利活用促進を図ります。

(5)関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法等の関係法令を遵守するため、関係機関及び関係課との協議を行います。

8. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 特定空家等の定義

「特定空家等」は、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる空家等と定義されています。

(a) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
- 等

【参考となる考え方】

(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20 超の傾斜が認められる状態等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20 を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
- 等

【参考となる考え方】

(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

- ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・外壁の仕上材料が剥落等している
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- 等

【参考となる考え方】

(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態等

2. 擁壁の状態

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
- 等

(b) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

(a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている

(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

(c) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

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

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。等

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。等

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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

出典：国土交通省「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】

(2)特定空家等の判定の手続き

対象となる空家等が上記に示す管理不全状態にあるときは、「大洗町空家等対策推進協議会」において意見を伺った上で特定空家等の判定を行います。

また、特定空家等と判断された場合は、特定空家等に対する措置に向けた手続きを行います。

(3)特定空家等に対する措置

①特定空家等への対処に関する立入調査

特定空家等への対処に関する調査については、法第9条に定める事項に基づき、立入調査を実施します。

【立入調査に関する事項】

本町の区域内において空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査、その他空家等に関し法の施行のために必要な調査を実施します。また、特定空家等と認められた場合において立入調査を行います。

- ・法第14条第1項から第3項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、特定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。
- ・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。
- ・上記に関して所有者等の意思を確認することが困難な場合は、法の施行に必要な限度において立入調査をすることができる。また、所有者等の明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。

②特定空家等の所有者等への助言又は指導

当該「特定空家等」の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促します。

【助言又は指導すべき事項】

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、以下の事項を示します。

- ・当該助言又は指導の内容及びその事由
- ・当該助言又は指導の責任者

また、助言又は指導後の対応として、以下の事項を示し当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めます。

- ・助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること
- ・助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は勧告を行う可能性があること
- ・市町村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

③特定空家等の所有者等への勧告

助言又は指導をした場合において、当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

【勧告すべき事項】

勧告する場合は、その特定空家等の所有者等に対して、以下の事項を示します。

- ・当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・当該勧告の責任者

また、勧告を行う際には、以下の事項についても併せて示します。

- ・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すること
- ・正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合、市町村長は命令を行う可能性があること
- ・地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

④特定空家等の所有者等への命令

勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

【所有者等への事前の通知等】

措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書を交付します。記載する事項は以下の内容とします。

- ・命じようとする措置の内容及びその事由
- ・意見書の提出先
- ・意見書の提出期限

また、当該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、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ます。

【所有者等への命令等】

当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、所有者等は当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（昭和 37 年法律第 160 号）第 6 条の規定により当該市町村長に異議申立てを行うことができます。また、所有者等に対しては、以下の事項を示します。

- ・当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・不服申立てをすべき行政庁
- ・不服申立てをすることができる期間

なお、本項による命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処することとなります。また、命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識の設置をするとともに、公報への掲載、インターネットの利用その他、町が適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨を公示します。

⑤特定空家等に係る代執行

必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

【代執行できる措置】

代執行できる措置については、以下の 2 つの要件を満たす必要があります。

- ・他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

⑥特定空家等に係る略式代執行

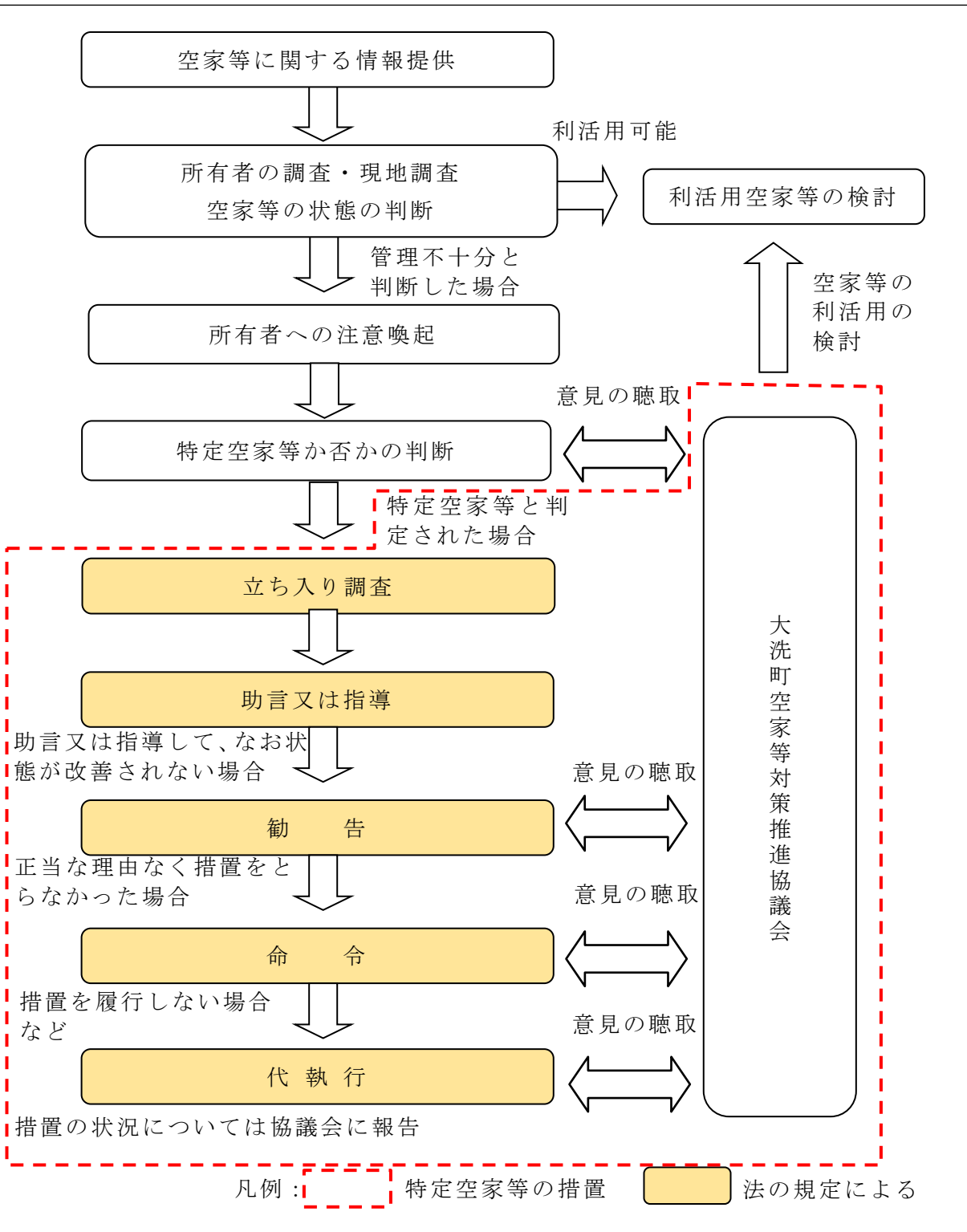
必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせます（いわゆる略式代執行）。

【略式代執行をするための要件】

法第 14 条第 10 項の規定により略式代執行をするための要件は以下となります。

- ・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こと
- ・その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

⑦特定空家等に対する措置のフロー



⑧財産管理人制度の活用

空家等の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、町長が民法（明治 29 年法律第 89 号）第 25 条第 1 項の不在者財産管理人又は同法第 952 条第 1 項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えます。

9. 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

行政に寄せられる空家等に関する相談の内容は多岐にわたることから、各種相談に対して、関係課と連携し、迅速に対応するよう努めます。なお、対応内容については、経過等について記録し、関係課と共有します。

(1) 住民等からの空家等の相談への対応と関係事業者団体等との協力体制の構築

寄せられる相談内容については専門的な知識が必要とされることが想定されるため、関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体との協力体制を構築することが望まれます。また、中古住宅市場での流通促進を図るため、個々の事業者が取組に参画しやすい環境を整備するなど、民間事業者との連携を図っていきます。

【住民等からの空家等の相談への対応と関係事業者団体等との協力体制の構築】

○相続に関する相談や調査、財産の所有権移転手続きなど

⇒弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

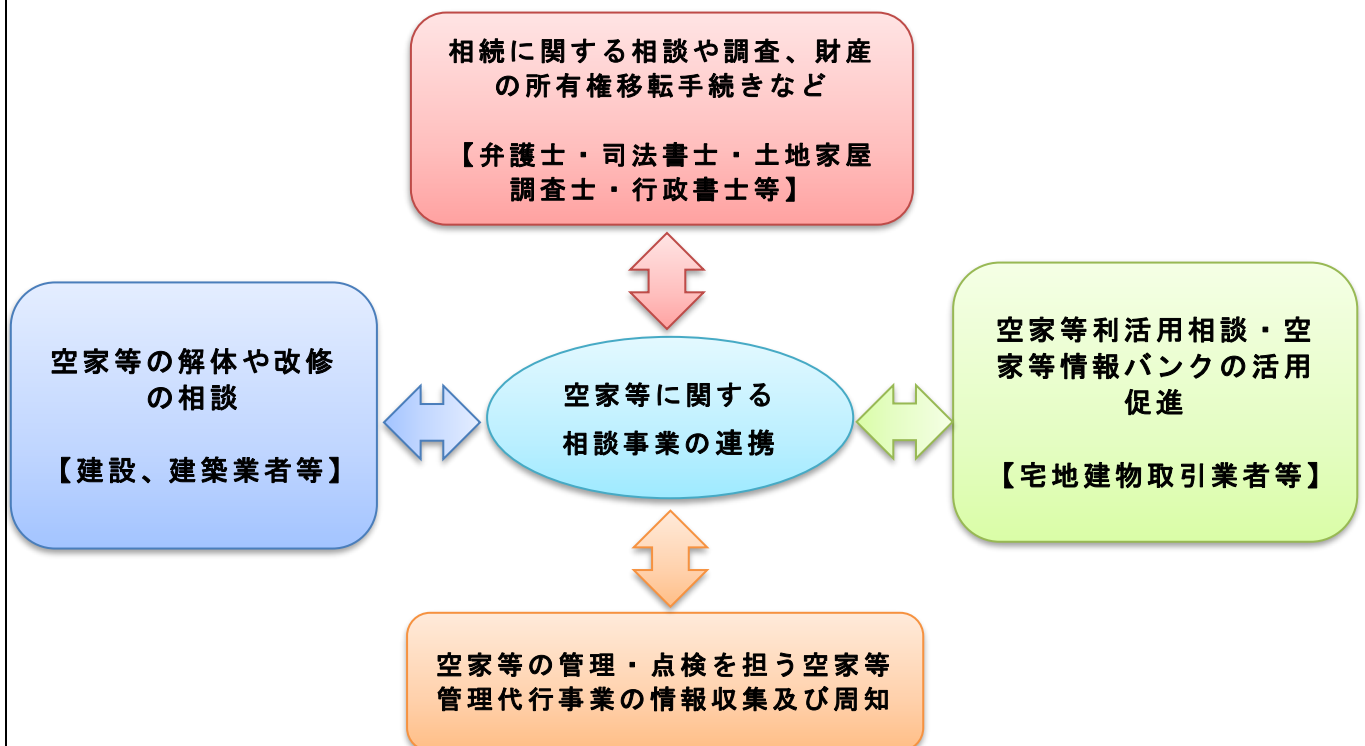
○空家等利活用相談・空家等情報バンクの活用促進

⇒宅地建物取引業者

○空家等の解体や改修の相談

⇒建設、建築業者

○空家等の管理・点検を担う空家等管理代行事業の情報収集及び周知

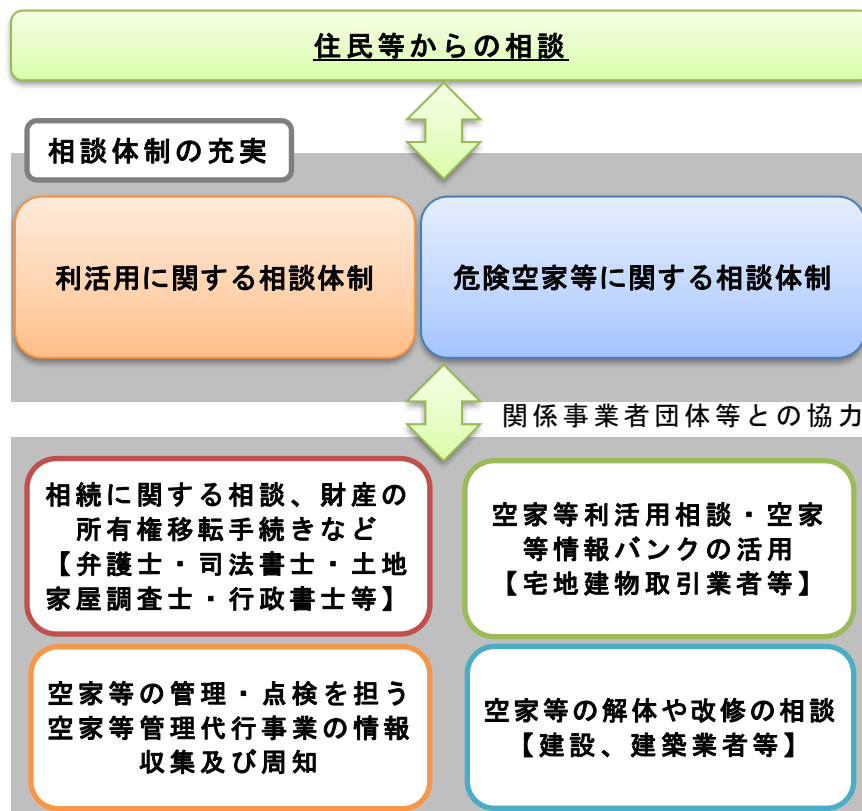


10. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等に関する対策を進めるために、民間事業者を含めた多様な協力体制を構築するとともに、庁内の組織体制についても、担当部署間の役割に応じた包括的な実施体制の強化を図ります。

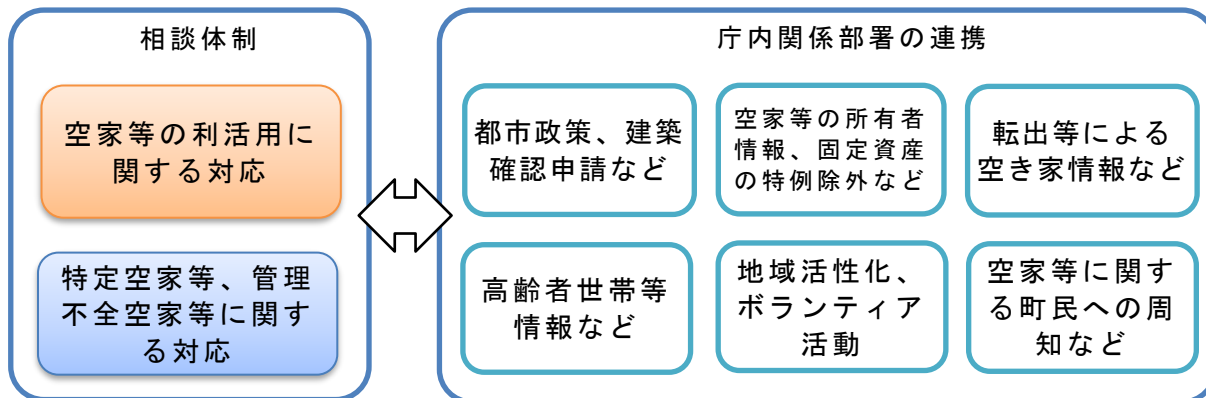
(1) 相談体制の充実

さまざまな状態の空家等について、所有者、隣接者及び利用者など異なる立場の人から相談が寄せられます。迅速な対応を図るため、以下の相談体制を充実し、住民からの空家等に関する相談に対応します。



(2) 庁内組織の体系化

地域からの空家等情報の提供、管理不全に関する通報、所有者からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じて的確な対応を図るとともに、それらの連携・統括が可能となるよう組織の連携強化を図ります。



(3) 大洗町空家等対策推進協議会の設置

大洗町空家等対策推進協議会の意見を聴きながら、本町の空家等対策に関する事項や利活用方策などについて検討を進めます。

11. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1)空家等対策計画の公表

空家等を発生させないための意識啓発や、空家等の適切な管理に努めるよう注意喚起を促すとともに、安心して暮らせる良好な生活環境の保全と、持続的な地域活力の維持を図るため、空家等の問題に対して理解が図られるよう情報公開に努めます。

また、住民等が計画の内容について容易に知ることができるよう町の広報やホームページ等を通して周知を図ります。

(2)空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に限らず、例えば建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）、災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）、災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても必要な措置を講じることが可能なこともあります。

このため、空家等の情報について、庁内関係部署間で共有し、密に連携を図ります。

4章 計画の目標と検証

本計画を推進するにあたって、計画の具体的な指標を設定し、進捗度の管理と、検証結果を踏まえて計画の見直しを図っていくものとします。

効果の検証にあたってはPDCAサイクル*を導入し、目標の達成状況等を「大洗町空家等対策推進協議会」において検証するとともに、検証結果に基づき計画の見直しを図ります。

【指標の設定】

| 基本方針 | 目標指標 | 定義 | 従前値 令和 3 | 目標値 令和 14 |
|--------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------|------------------|
| 空き家化の予防 | セミナー・相談会の開催回数 | 協議会が開催する空き家予備軍を含めた総合的セミナー、相談会の実施 | 0 件 | 20 回 (年 2 回) |
| 空家等の利活用促進 | 空家等の情報を関係機関等に提供することに同意した所有者数 | 国土交通省ガイドラインに沿って、A 判定空家等を流動化した件数 | 0 件 | 20 件 (年 2 件) |
| 管理不全状態にある空家等の対策と解消 | 所有者不明の空家等の解消 | 所在不明の空家等のうち、計画期間中に解消された件数 | 0 件 | 10 件 (年 1 件) |
| | 空家等の所有者へ適切な管理に関する文書の発送 | 空家等実態調査をもとに、適切な管理を促すための文書の発送件数 | 0 件 | 全所有者に 年 1 回以上 |
| 除却後の跡地の有効活用 | セミナー・相談会の開催回数 | 協議会が開催する空き家予備軍を含めた総合的セミナー、相談会の実施 | 0 件 | 20 回 (年 2 回) |

*PDCA サイクルとは、事業活動における生産管理や品質管理などの管理業務を円滑に進める手法の一つで、Plan（計画）→ Do（実行）→ Check（評価）→ Act（改善）の 4 段階を繰り返すことによって、業務を継続的に改善するもの。

5章 目標を達成するために実施する施策等

本計画における具体的な取組みの体系について次に示します。

【基本方針】

【具体的な施策】

空き家化の予防

- 空家等を発生させないための意識啓発の推進
- 地域住民などの協力による空家等情報収集の協力体制の構築
- 空き家化が懸念される住宅の把握と見守りの推進
- 空き家除却に関する補助制度による空き家化の予防

空家等の利活用促進

- 空家等の利活用に関する相談体制の充実
- 空家等情報バンクの利用促進
- 定住促進を目的とした空家等の活用
- 地域課題や市場ニーズに合わせた空家等の利活用促進

管理不全状態にある空家等の対策と解消

- 地域連携による保安活動の推進
- 空家等に関する苦情等の諸問題に対する相談体制の充実
- 空家等の管理・点検を担う空家等管理代行事業の利用促進
- 管理不全状態の空家等所有者等に対する指導と措置の実施

除却後の跡地の有効活用

- 地域活性化に資する跡地活用の推進
- 跡地活用における公益施設や企業等の誘致促進

【基本施策】 空き家化の予防

| | |
|-------|--|
| 具体的施策 | 空家等を発生させないための意識啓発の推進 |
| 施策内容 | <p>空家等を発生させないための予防措置については、現在居住中の所有者等に対し、空家等の問題について注意喚起を促し、意識の醸成を図ることが重要です。</p> <p>そのため、町ホームページへの掲載や所有者等へ郵送するなど様々な手段で周知・意識啓発を図ります。</p> <p>情報提供の内容については、①町内の空家等の現状と情報提供のお願い、②空家等がもたらす生活環境への影響、③空家等となった場合の相談窓口の周知、④空家等の管理・利活用についての無料相談などを情報発信します。</p> |

| | |
|-------|--|
| 具体的施策 | 地域住民などの協力による空家等情報収集の協力体制の構築 |
| 施策内容 | <p>空家等の情報収集においては、地域の実情を把握している住民や団体の協力を得ながら、空家等の情報を収集できる体制を構築します。</p> <p>収集した情報は、空家等データベースにおいて管理し、庁内の関係部署と情報共有を図り、空家等の情報について適正に管理を行います。</p> |

| | |
|-------|--|
| 具体的施策 | 空き家化が懸念される住宅の把握と見守りの推進 |
| 施策内容 | <p>高齢者単身世帯など、近い将来空き家になるリスクが高い、いわゆる「空き家予備軍」については今後を見据え、可能な限り把握するとともに、見守りや関係者の連絡先の把握など、空き家を発生させないための予防対策を検討することが必要です。</p> <p>空き家化が懸念される住宅の情報については、担当課による情報収集のほか、「地域住民などの協力による空家等情報収集の協力体制の構築」と併せて、地域の実情を把握している住民や団体の協力を得ながら見回りを実施し、情報を収集できる協力体制を構築します。</p> <p>また、実態が明らかになった空き家化が懸念される住宅について、関係者の連絡先や今後の意向などについて把握するとともに、訪問相談の実施や地域での見守りを推進します。</p> |

| | |
|-------|--|
| 具体的施策 | 空き家除却に関する支援制度による空き家化の予防 |
| 施策内容 | <p>安全で安心な暮らしの確保及び居住環境の改善を図るため、町内における老朽化した空き家や危険な空き家の除却促進を目的とし、所有者を支援するための取り組みを推進します。</p> |

【基本施策】空家等の利活用促進

| | |
|--------------|---|
| 具体的施策 | 空家等の利活用に関する相談体制の充実 |
| 施策内容 | 空家等の利活用に関する相談体制を充実し、相談者のニーズに対応します。 また、寄せられる相談内容については専門的な知識が必要とされることが想定されるため、関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体との協力体制の構築に加え、空家等の売買・賃貸やリフォーム等の住宅産業振興を図るため、民間事業者の紹介など個々の事業者が取組に参画しやすい環境を整備し、相談に対する民間事業者との連携を図っていきます。 |
| 具体的施策 | 空家等情報バンクの利用促進 |
| 施策内容 | 空家等を有効に利活用する方策として、所有者と利用希望者の売買・賃貸の希望をマッチングする空家等情報バンク制度の利用促進を図ります。 空家等情報バンクの利用促進にあたっては、広域的に展開できるように全国版空家等情報バンクの活用や空家等情報バンク登録に向けた意向調査アンケートの実施、更には本町ホームページのほか広報紙等を活用して利用促進を図ります。 |
| 具体的施策 | 定住促進を目的とした空家等の活用 |
| 施策内容 | 既存住宅について、リフォーム補助制度や木造住宅耐震診断支援制度等により、住宅ストックの良質化の推進に努めます。あわせて、住宅ストックの利活用の促進に向け、移住定住のための支援制度に引き続き取り組みます。また、宅地建物取引業者等の関係業者と連携し、空家等の利活用促進を図ります。 |
| 具体的施策 | 地域課題や市場ニーズに合わせた空家等の活用促進 |
| 施策内容 | 空家等の中には、所有者以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在することから、他の建築物との敷地の合併をはじめ、福祉や地域づくりなどのまちづくり施策と連動しながら、多様な活用を検討します。 これらのような空家等の有効活用に関して、茨城県などと連携して空家等相談会を開催し、空家等の利活用促進を図ります。 |

【基本施策】 管理不全状態にある空家等の対策と解消

| | |
|--------------|---|
| 具体的施策 | 地域連携による保安活動の推進 |
| 施策内容 | 管理不全状態にある空家等を放置すると、地域の保安上の危険や衛生上の影響など様々な問題が発生することから、定期的に空家等の見回りを地域住民の協力を得て実施し、実態を把握するとともに、空家等所有者に対して是正の指導を図ります。 |
| 具体的施策 | 空家等に関する苦情等の諸問題に対する相談体制の充実 |
| 施策内容 | 良好な住環境の保全を図るため、空家等に関する苦情等の諸問題に対する相談体制を充実し、住民サービスの向上を図ります。 また、寄せられる苦情等の対応については専門的な知識や危険が想定されるため、関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体などの協力体制の構築を図ります。 |
| 具体的施策 | 空家等の管理・点検を担う空家等管理代行業者の利用促進 |
| 施策内容 | 空家等の所有者が、空家等の管理を十分に行うことができないなどの状況や、所有者となったが居住地が遠方にあるため、なかなか管理ができないなどの事情等が考えられます。 こうした点を踏まえ、空家等の適切な管理を支援するため、シルバー人材センター等の管理代行実施事業者の周知を図ります。 |
| 具体的施策 | 管理不全状態の空家等所有者等に対する指導と措置の実施 |
| 施策内容 | 管理不全状態の空家等が放置され、その状態が改善されない場合は、所有者等に対し、法に基づく実効性のある改善指導を行い、住民の安全・安心を確保するための適切な措置の対応を図ります。 |

【基本施策】 除却後の跡地の有効活用

| | |
|-------|---|
| 具体的施策 | 地域活性化に資する跡地活用の推進 |
| 施策内容 | <p>空家等だけの除却を進めると空地が増加し、活用せずに放置すると雑草の繁茂や不法投棄等の問題を引き起こします。こうした跡地活用に関して、敷地の合併をはじめ、地域コミュニティを高める跡地活用について、地域の課題や近隣の状況と併せた活用について検討を行います。</p> <p>また、宅地建物取引業者等の関係業者と連携を図り、跡地の利活用促進を図ります。</p> |
| 具体的施策 | 跡地活用における公益施設や企業等の誘致促進 |
| 施策内容 | <p>工場や倉庫、事業所等の比較的広範囲となる空家等の除却対策を進めていくにあたっては、除却跡地を管理不十分なまま放置することなく、地域にとって有用な跡地利用を促す必要があり、地域の安心・安全の確保や良好な住環境を保全するため、地区の将来展望に有益となる跡地活用の検討を行います。</p> |

資料編

1. 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）

（目的）

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

（定義）

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

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

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等はその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある

状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 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。

1 2 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。

（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。

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令（平成 27 年 2 月 20 日 政令第 50 号）

内閣は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）附則第一項の規定に基づき、この政令を制定する。

空家等対策の推進に関する特別措置法（附則第一項ただし書に規定する規定を除く。）の施行期日は平成二十七年二月二十六日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年五月二十六日とする。

3. 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 4 月 22 日総務省・国土交通省令第 1 号）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

4. 大洗町空家等対策推進協議会設置要綱（令和 3 年 11 月 26 日告示第 105 号）

大洗町空家等対策推進協議会設置要綱

（設置）

第 1 条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 7 条第 1 項の規定に基づき、大洗町空家等対策推進協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（定義）

第 2 条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（所掌事務）

第 3 条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等及びその跡地の活用の促進に関すること。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) その他空家等の対策に関して必要な事項

(組織)

第4条 協議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

(1) 町議会議員

(2) 学識経験を有する者

(3) 町民

(4) その他町長が必要と認める者

3 委員の任期は、2年とする。ただし、再任は妨げない。

4 委員に欠員が生じた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(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、町長を充てる。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、委員の互選による。

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 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。

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

5 会長は、必要と認めるときは、委員以外の者に会議の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(専門部会)

第7条 会長は、必要に応じ専門部会を設置することができる。

(守秘義務)

第8条 協議会の委員、専門部会の構成員及び会議に出席を求められた者は、正当な理由なく協議会の職務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、まちづくり推進課において処理する。

(補則)

第10条 この要綱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

この告示は、平成28年9月14日から施行し、平成28年7月1日から適用する。

附 則

この告示は、令和3年12月1日から施行する。

