

第2期 高萩市空家等対策計画

(令和3年度～令和7年度)

高萩市

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	2
2章 空家等の現状と課題	3
1. 人口と世帯数	3
2. 空家等の現状	8
3. 空家等の現状と課題	17
3章 空家等対策に係る基本的な方針	18
1. 基本的な方針	18
2. 対象地区	19
3. 対象とする空家等の種類	21
4. 計画期間	21
5. 空家等の調査に関する事項	22
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	25
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	28
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	33
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	38
10. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	39
11. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	40
4章 計画の目標と検証	42
5章 目標を達成するために実施する施策等	43
資料編	
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	50
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	55
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	56
4. 高萩市空き地等の適正管理に関する条例	56
5. 高萩市火災予防条例	58
6. 高萩市空家等対策の推進に関する条例	58
7. 空家等調査票	60
8. 特定空家等調査票	62

1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

近年、少子高齢化による人口減少や核家族化が進行するとともに、住宅の老朽化や経済活動の停滞などを原因とする全国的な空家の増加が問題となっています。これらの空家の中には、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、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ものもあります。

このような背景から、国では、平成26年11月27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。）」を公布し、本格的な空家等対策に取り組むこととなり、各市町村においては、空家等に関する施策を計画的に実施し、空家等の適切な管理に努めることとなっています。

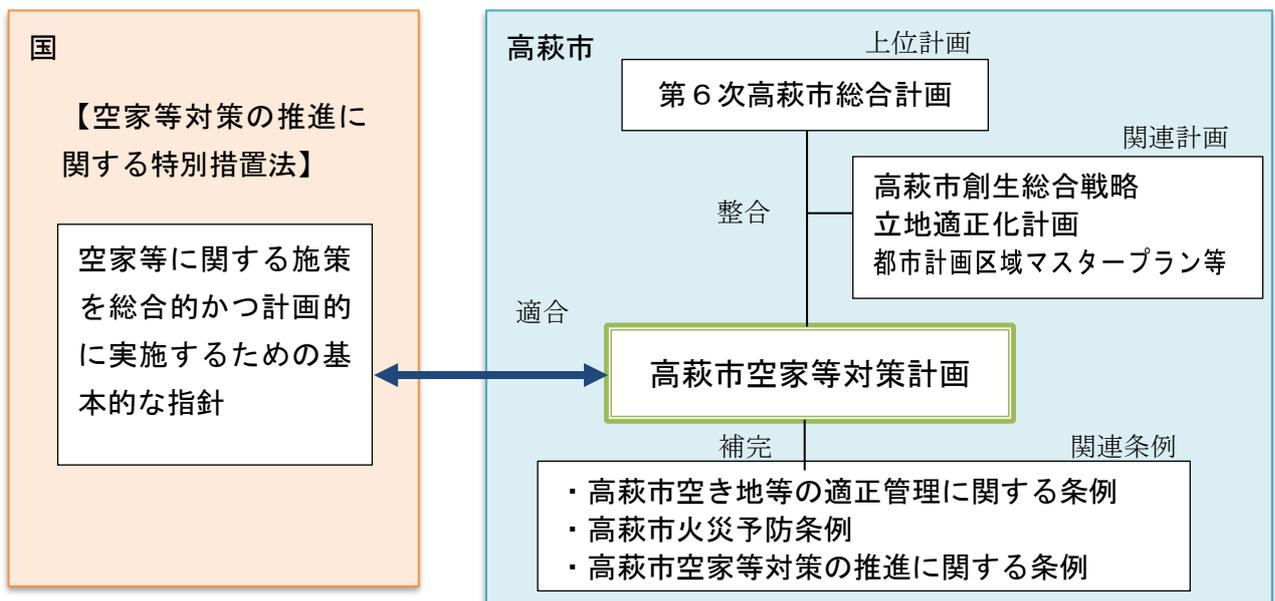
本市においては平成28年及び令和2年に空家等の実態調査を行い、市域全体における空家等の分布を確認しているところです。現状において老朽化が進む管理不十分な空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の保全などの面から、市民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう一刻も早い適切な措置が求められるほか、利活用が可能な空家等については、定住・移住の促進や地域活性化などの面から、今後の活用の促進に関する方策が望まれます。

これらの状況を踏まえ、市民の住環境や財産を保護し、安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境の保全と、空家等の利活用促進による地域の活性化を目的とし、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する「高萩市空家等対策計画」を策定します。

2. 計画の位置付け

本計画は、法第6条の規定に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものです。

また、高萩市の上位計画である第6次高萩市総合計画及び関連計画との整合性を互いに図るものとします。



2章 空家等の現状と課題

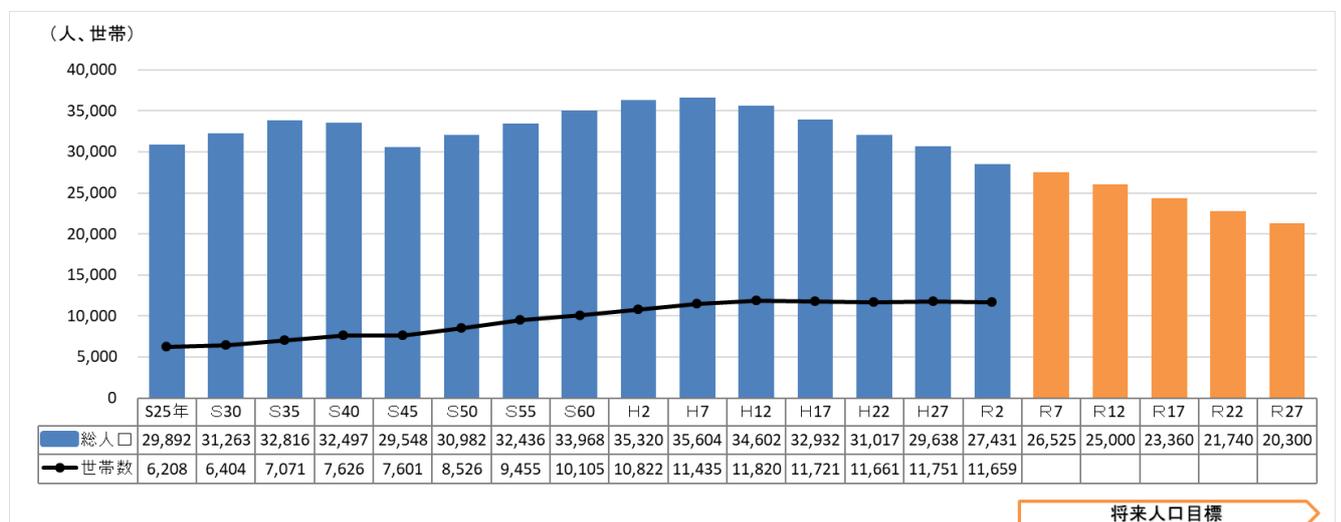
1. 人口と世帯数

(1)人口と世帯数の推移

本市の人口は、平成7年の35,604人をピークに人口減少が続いており、令和2年には27,431人で2万8千人を割っています。

高萩市創生総合戦略・人口ビジョン編では、将来人口目標として令和27年に20,300人を維持することと設定しています。

また、世帯数は、平成12年の11,820世帯までは増加傾向でしたが、平成27年には11,751世帯とほぼ横ばいとなっています。

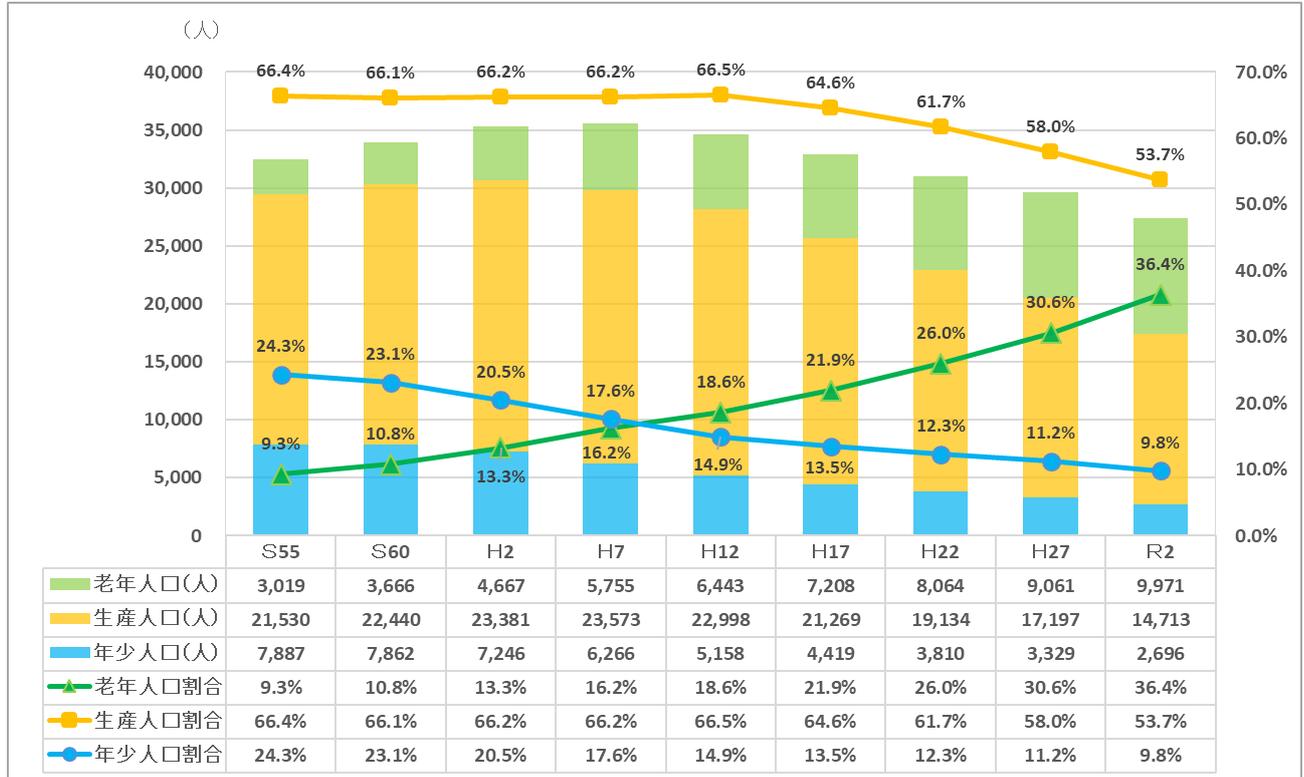


出典：総務省国勢調査 / 将来人口目標：高萩市創生総合戦略・人口ビジョン編

(2)年齢3区分別人口の推移

本市の年齢3区分別人口については、年少人口は昭和55年以降減少傾向が続いている一方で、老年人口は増加傾向が続いており、平成12年以降、年齢構成割合は、老年人口が年少人口を上回っています。生産年齢人口は、平成7年まで増加傾向でしたが、平成12年以降は減少傾向が続いています。

令和2年には老年人口が36.4%と3割を超えており、高齢化が進行しています。



出典：総務省国勢調査（年齢不詳は含まない）

(3)地区別人口の推移

本市の地区別人口は、平成22年から令和2年を比較すると、人口増加となった地区はなく、市全体は-11.6%の減少率となっており、特に「横川-44.4%」、「上君田-35.6%」が上位で、山間部の高岡地域で減少率が高くなっています。

表 本市の地区別人口の推移

単位：人

地区名	平成22年	平成27年	令和2年(※1)	増減率(H22→R2)	
高岡地区	大能	75	75	63	-16.0%
	横川	90	71	50	-44.4%
	下君田	146	118	103	-29.5%
	若栗	85	74	59	-30.6%
	上君田	208	170	134	-35.6%
	中戸川	138	125	116	-15.9%
	福平	22	21	15	-31.8%
高萩地区	安良川	3,667	3,534	3,383	-7.7%
	高萩	2,374	2,254	2,127	-10.4%
	高浜町	2,388	2,209	1,875	-21.5%
	秋山	2,022	1,819	1,608	-20.5%
	春日町	331	284	273	-17.5%
	石滝	958	986	833	-13.0%
	大和町	623	560	484	-22.3%
	島名	4,938	4,829	4,590	-7.0%
	東本町	714	733	628	-12.0%
	肥前町	566	517	491	-13.3%
	本町	1,324	1,228	1,077	-18.7%
	有明町	1,353	1,248	1,221	-9.8%
松岡地区	下手綱	3,156	3,050	2,837	-10.1%
	高戸	1,313	1,220	1,144	-12.9%
	上手綱	3,850	3,908	3,776	-2.0%
	赤浜	656	588	526	-19.8%
	望海	20	17	18	(※3) -10%
総数	31,017	29,638	27,431	-11.6%	

出典：平成17年～27年は総務省国勢調査、令和2年は茨城県常住人口調査

注記：※1 令和2年は茨城県常住人口調査で4月1日時点である。

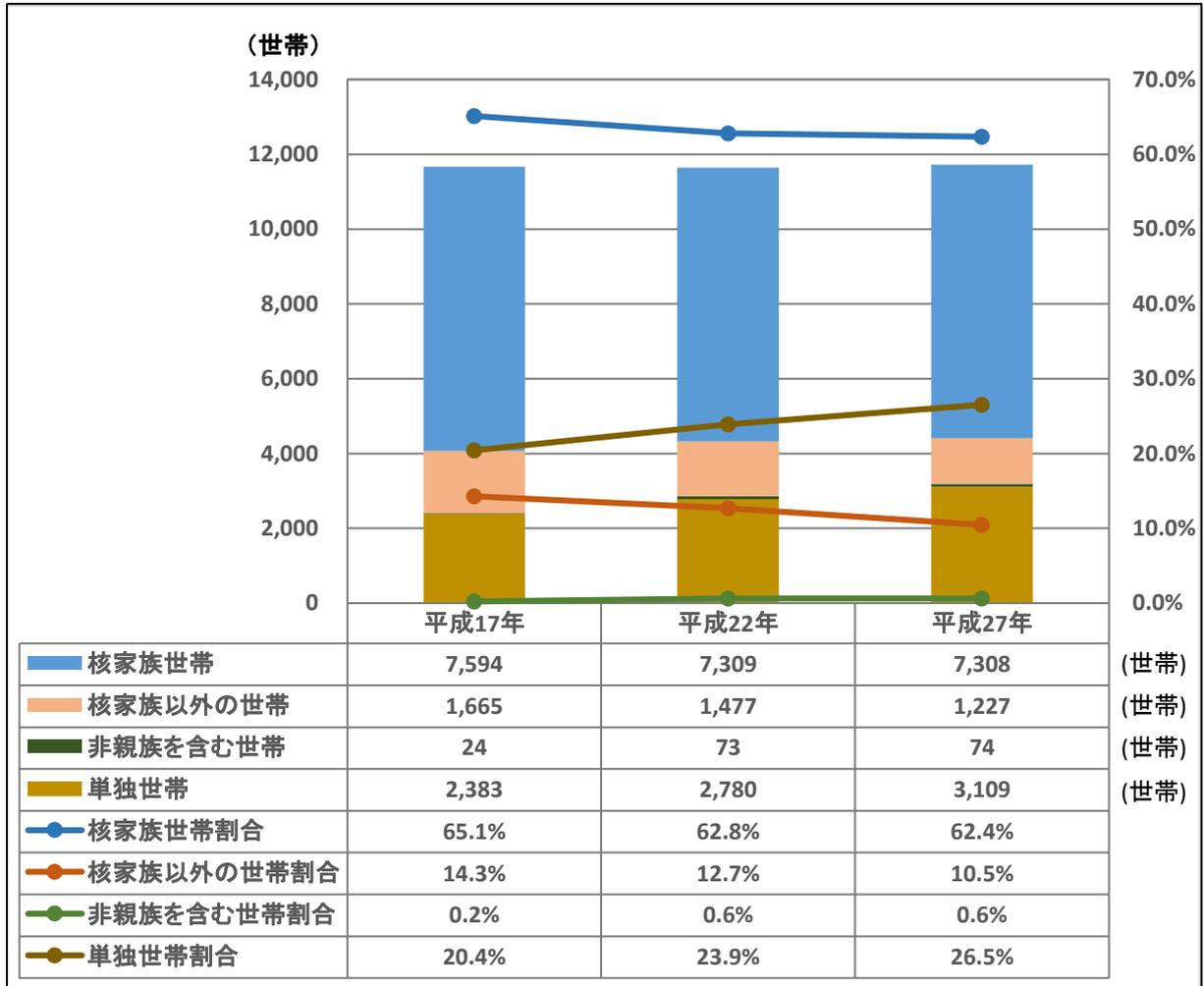
※2 望海は秘匿地域となっており、数値は下手綱に合算されている。

※3 望海の増減率は平成22年から平成27年にかけての増減率である。

(4)世帯の家族類型の推移

本市の世帯の家族類型は、核家族世帯が平成17年に65.1%、平成27年に62.4%で全体の過半数を占めています。

また、平成17年から平成27年にかけて単独世帯が増加傾向となっており、平成27年には26.5%と市内の4世帯に1世帯が単独世帯となっています。



出典：総務省国勢調査

(5)高齢者単身世帯の推移

本市の高齢者単身世帯（65歳以上）は、平成22年の1,156世帯から平成27年の1,387世帯と20.0%増加しています。

地区別の増減率で見ると「中戸川」、「赤浜」が高くなっていますが、世帯数が多いのは「安良川」、「島名」、「高浜町」、「高萩」、「上手綱」で多い状況です。

表 本市の高齢者単身世帯の推移

単位：世帯

地区名		平成22年	平成27年	増減率(H22→H27)
高岡地区	大能	10	7	△30.0%
	横川	16	18	12.5%
	下君田	9	10	11.1%
	若栗	4	3	△25.0%
	上君田	14	14	—
	中戸川	8	12	50.0%
	福平	2	1	△50.0%
高萩地区	安良川	139	176	26.6%
	高萩	118	120	1.7%
	高浜町	122	143	17.2%
	秋山	78	88	12.8%
	春日町	22	25	13.6%
	石滝	40	52	30.0%
	大和町	49	52	6.1%
	島名	126	182	44.4%
	東本町	44	46	4.5%
	肥前町	23	19	△17.4%
	本町	51	55	7.8%
	有明町	57	71	24.6%
	松岡地区	下手綱	69	94
高戸		41	50	22.0%
上手綱		100	128	28.0%
赤浜		14	21	50.0%
望海		—	—	—
総数		1,156	1,387	20.0%

出典：平成22～27年は総務省国勢調査

注記：※1 平成22年においては、望海は秘匿地域となっており、数値は上手綱に合算されている。

2. 空家等の現状

(1)住宅・土地統計調査に基づく空家等の状況

住宅・土地統計調査による平成30年の本市の空家等の状況は、空家総数が約2,480戸(+1,110戸)となっており、そのうち一戸建ての空家が約1,130戸(+310戸)で空家総数の約45%(△15%)を占めています。

また、腐朽・破損ありの空き家は、約860戸(+480戸)で空家総数の約35%(+7%)であり、そのうち一戸建ては約610戸(+290戸)で腐朽・破損ありの約71%(△13%)を占めています。

※()は、平成25年調査との比較

住宅・土地統計調査は、住宅等に居住している世帯に関する実態等を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施しているものです。

調査結果の算出方法は、一部地域の抽出調査結果を基に、市内全域の推計を出しているため、実際の空家の数とは異なります。

	総数	一戸建			長屋・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空家総数	2,480	1,130	1,060	70	1,350	250	1100
二次的住宅	120	20	20	—	90	—	90
賃貸用の住宅	1,220	20	20	—	1,200	210	990
売却用の住宅	30	30	20	10	—	—	—
その他の住宅	1,120	1,000	1,000	60	60	40	10
腐朽・破損あり	860	610	570	40	250	90	160
二次的住宅	10	10	10	—	—	—	—
賃貸用の住宅	250	20	20	10	230	80	150
売却用の住宅	10	10	10	—	—	—	—
その他の住宅	600	570	540	30	20	10	10
腐朽・破損なし	1,620	520	490	40	1,090	160	930
二次的住宅	110	20	20	—	90	—	90
賃貸用の住宅	970	—	—	—	970	130	830
売却用の住宅	20	20	10	10	—	—	—
その他の住宅	520	490	460	30	30	30	—

出典：総務省住宅・土地統計調査

注記：統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

(参考：空家の種類について)

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

(2)空家等実態調査に基づく空家等の状況

①住宅・土地統計調査と空家等実態調査の違い

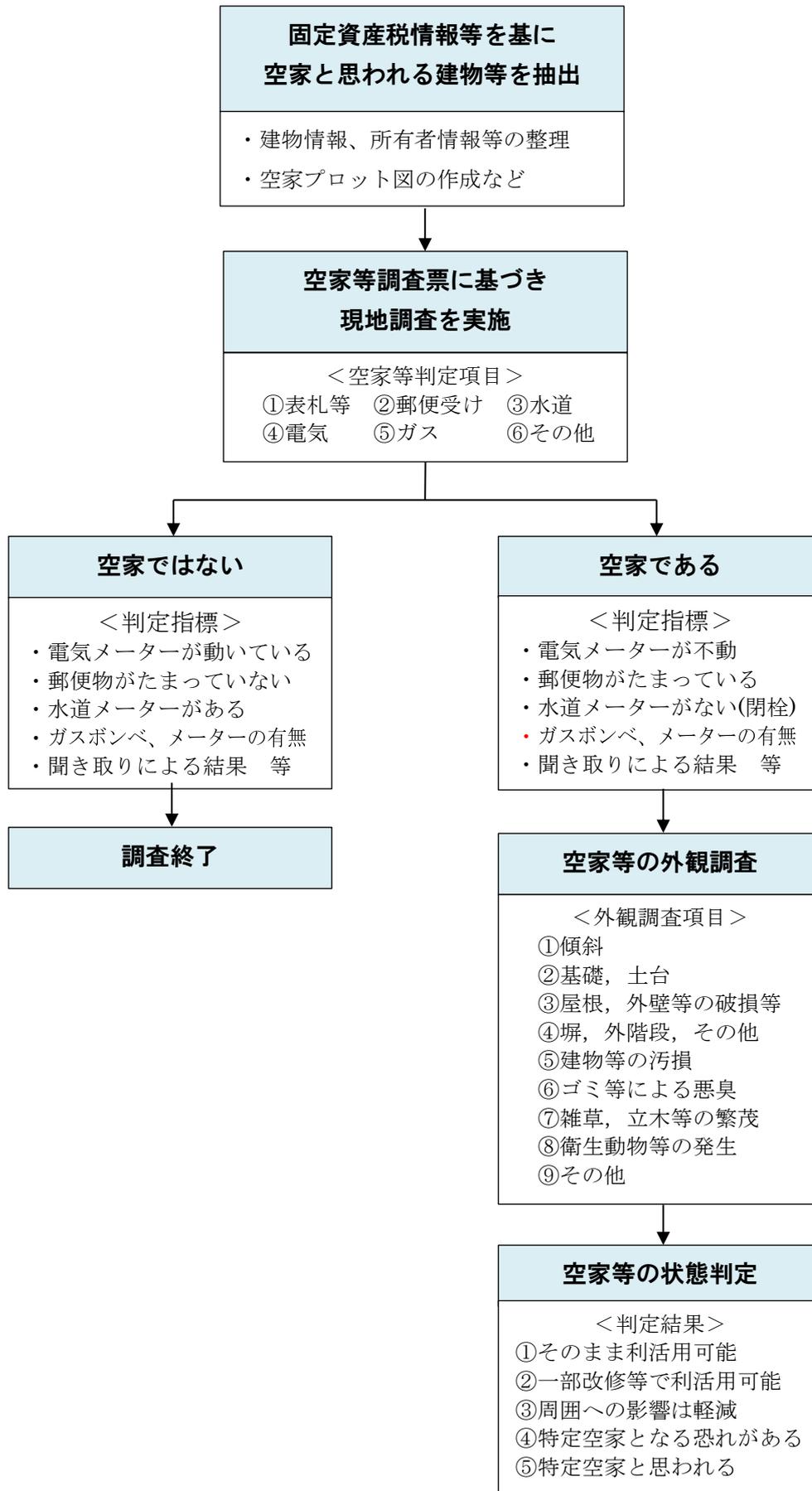
国が実施する「住宅・土地統計調査」と本市で実施した「空家等実態調査」の違いについて以下に示します。

	住宅・土地統計調査	空家等実態調査
目的	住宅等に居住している世帯に関する実態等を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とする。 (住宅等に居住している世帯に関する実態等を調査するものであり、空家の調査を目的としたものではない)	本市の空家等対策の推進に関して、市内の空家等の実態を把握することを目的とする。
調査の区域	市区町村の人口規模別に調査区抽出率を設定し、調査区を抽出。 (調査の区域は本市の一部地域のみである)	本市が保有する空家と思われる住宅等の情報を基に、市内全域の現地調査を実施。
調査の対象	空家の調査に関しては、普段人が住居していない住宅(二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅)を対象とする。	賃貸用を除く全ての住宅を対象とする。(店舗、事務所、工場等を含む)
調査の方法	調査員が外観等から判断。	空家等調査票(※1)の項目に基づき、調査員が外観等から判断。
調査結果の留意点	一部地域の抽出調査結果を基に、市内全域の空家を推計により算出。 (実際の空家の数とは異なる)	現地調査で把握しきれない空家等が存在する可能性もある。

※1 空家等調査票については資料編に掲載

②空家等実態調査のフロー

空家等の実態について、以下に示すフローにより調査を実施しています。

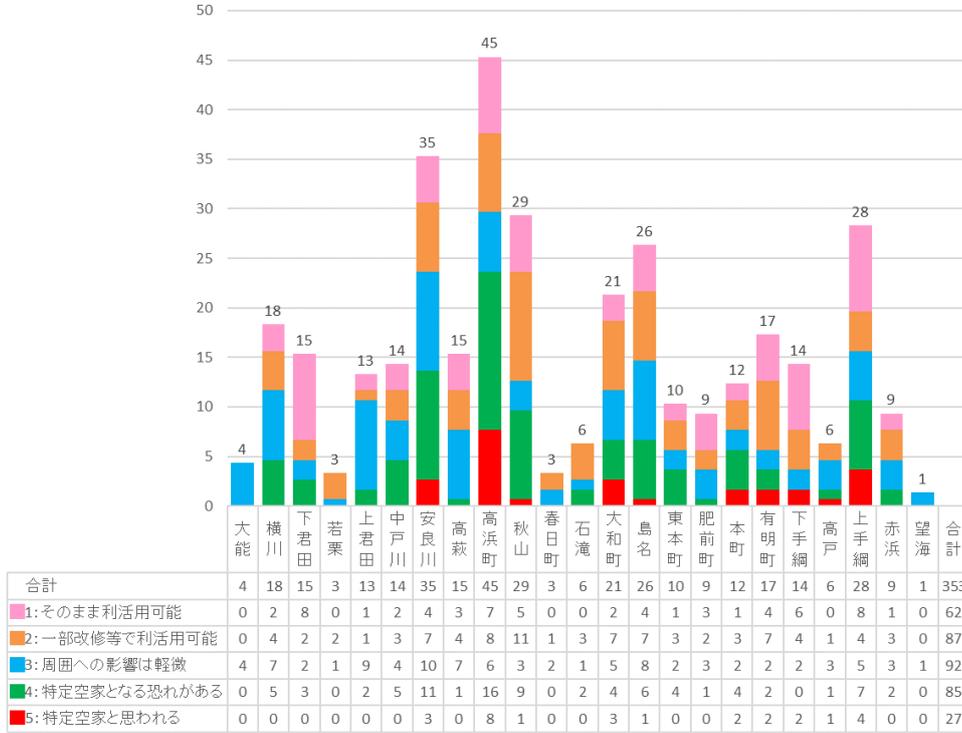


③空家等実態調査の結果概要

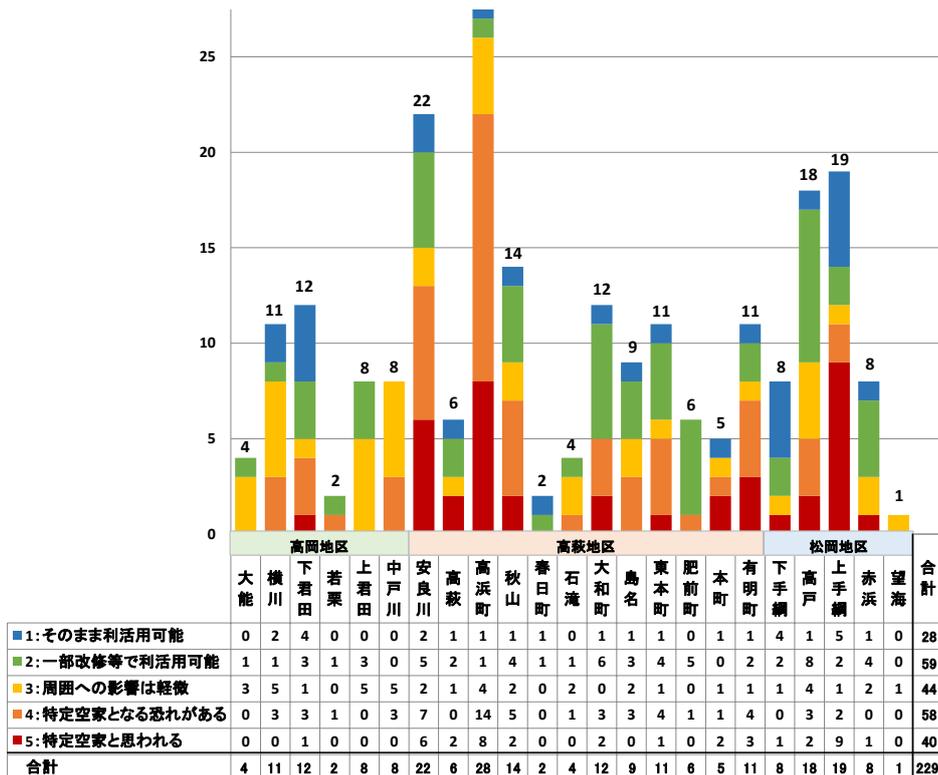
本市の空家等の現状は、令和2年10月時点における空家等実態調査の結果から、市全体で353件（前回調査と比べて+124件）となっています。

なお、空家等の状態判定については以下に挙げる5段階で評価を行い、その結果についてグラフと地図に表します。

【空家等実態調査による空家数(令和2年10月時点)】



参考 空家等実態調査による空家数(平成28年9月時点)



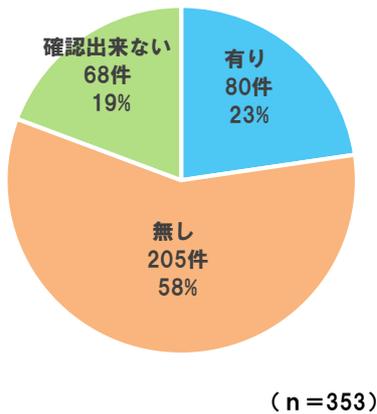
④空家実態調査の詳細結果

1)空家判定項目

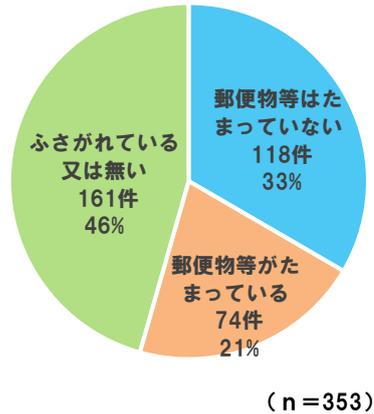
以下に示す6つの指標に基づいて、空家であるか判定しています。

空家の判定は、例えば、表札があったとしても電気・ガスの使用がない、または近隣住民の聞き取り、建物の外観や敷地の状況なども勘案し、総合的に判断しています。

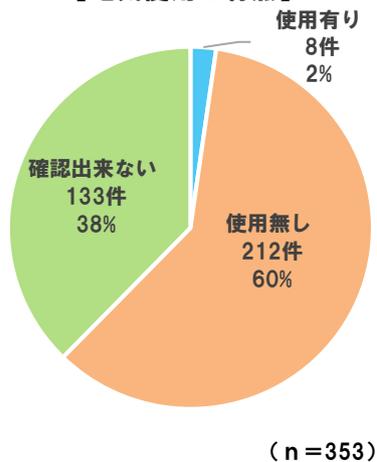
【表札等の有無】



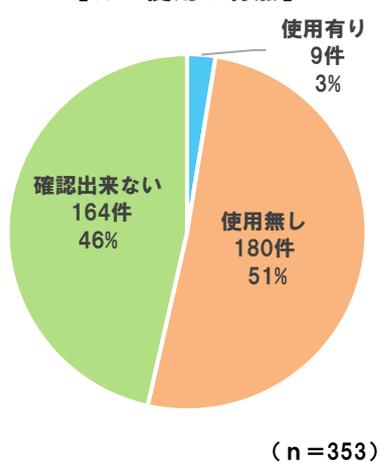
【郵便受けの滞留状況】



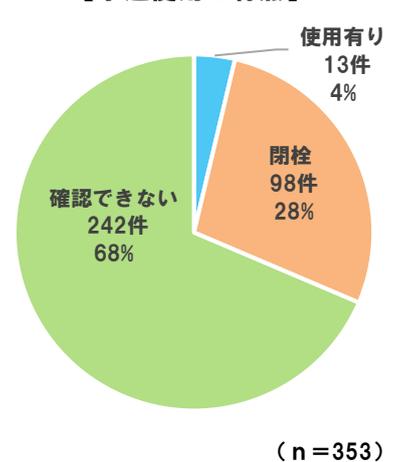
【電気使用の有無】



【ガス使用の有無】



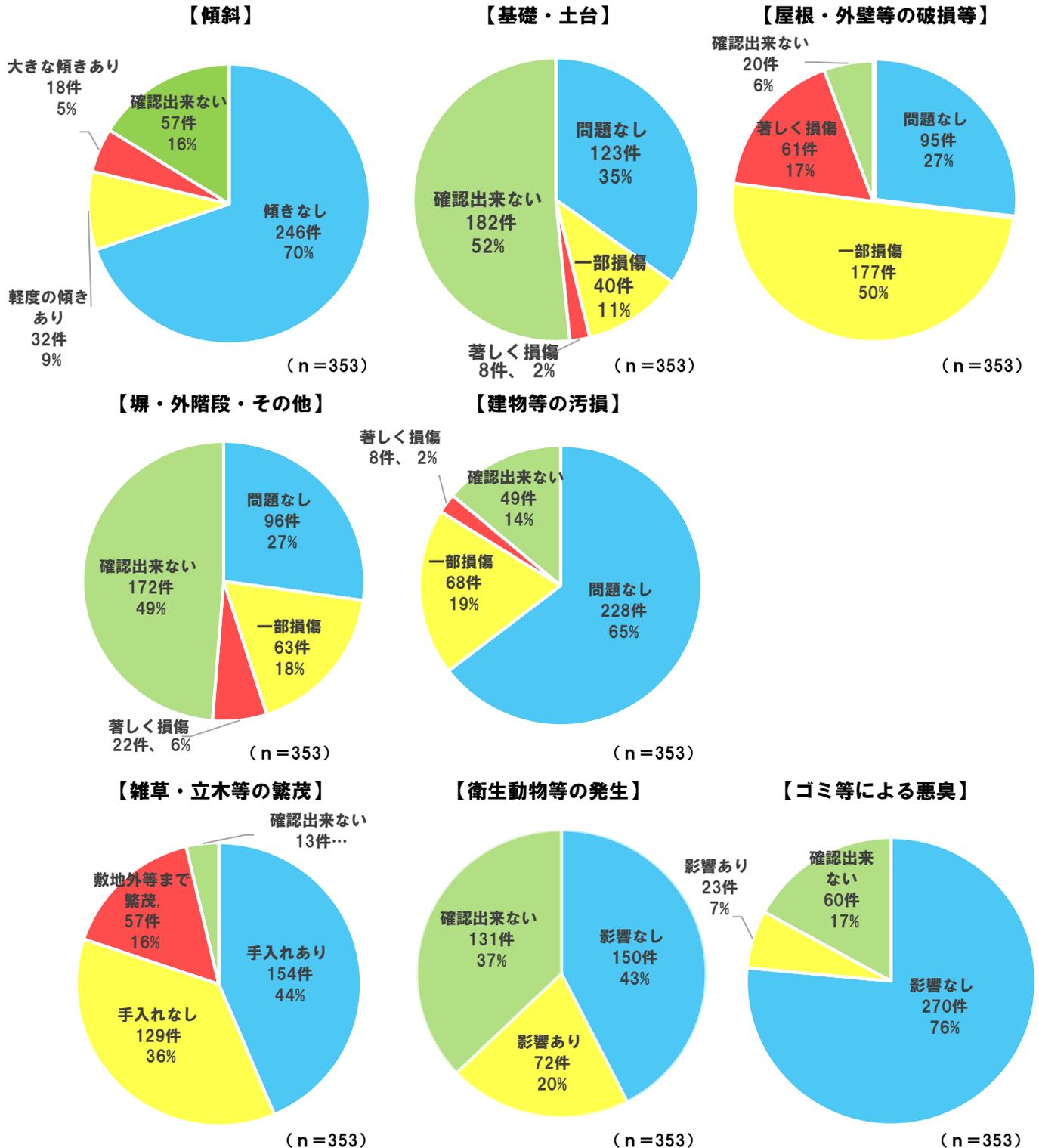
【水道使用の有無】



(2)外観調査項目

空家と判定された物件について、当該空家がどのような状態であるか、以下の指標に基づいて調査を行いました。

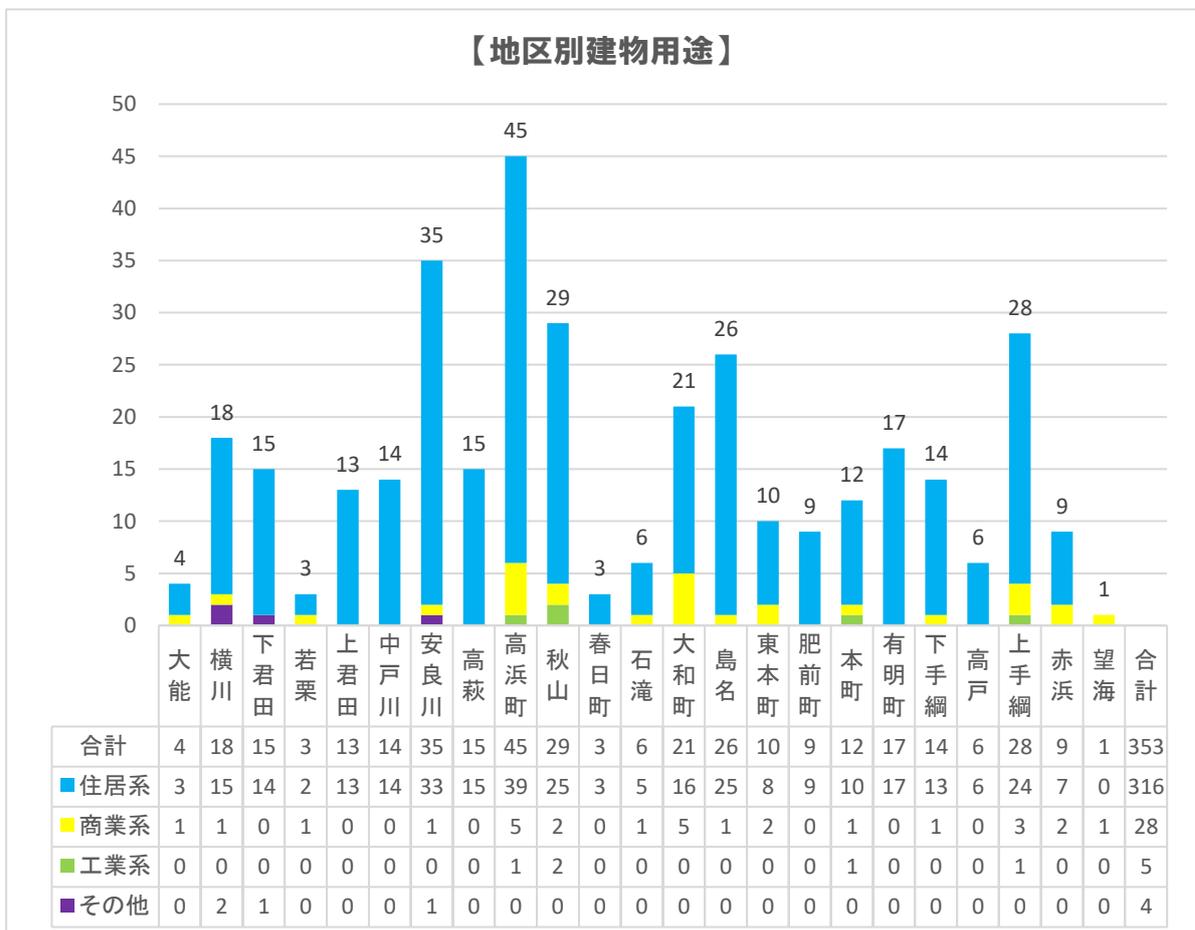
傾斜、基礎・土台、ゴミ等による悪臭などは問題がない空家が多い一方で、屋根・外壁、塀・外階段の破損や雑草・立木等の繁茂が懸念される空家が多いことが確認できました。



⑤建物の種類と分布

1)用途別

空家の約90%が住居系であり、その大部分を占める「住宅」は、ほぼ市内全域に分布しています。



2)構造別

木造の空家が全体の約85%を占め、ほぼ市内全域に分布しています。高浜町、東本町などは鉄筋コンクリート造の空家も多く、そのうち約半数が高浜町に分布しています。

鉄骨造とプレハブの空家は比較的少ない状況です。

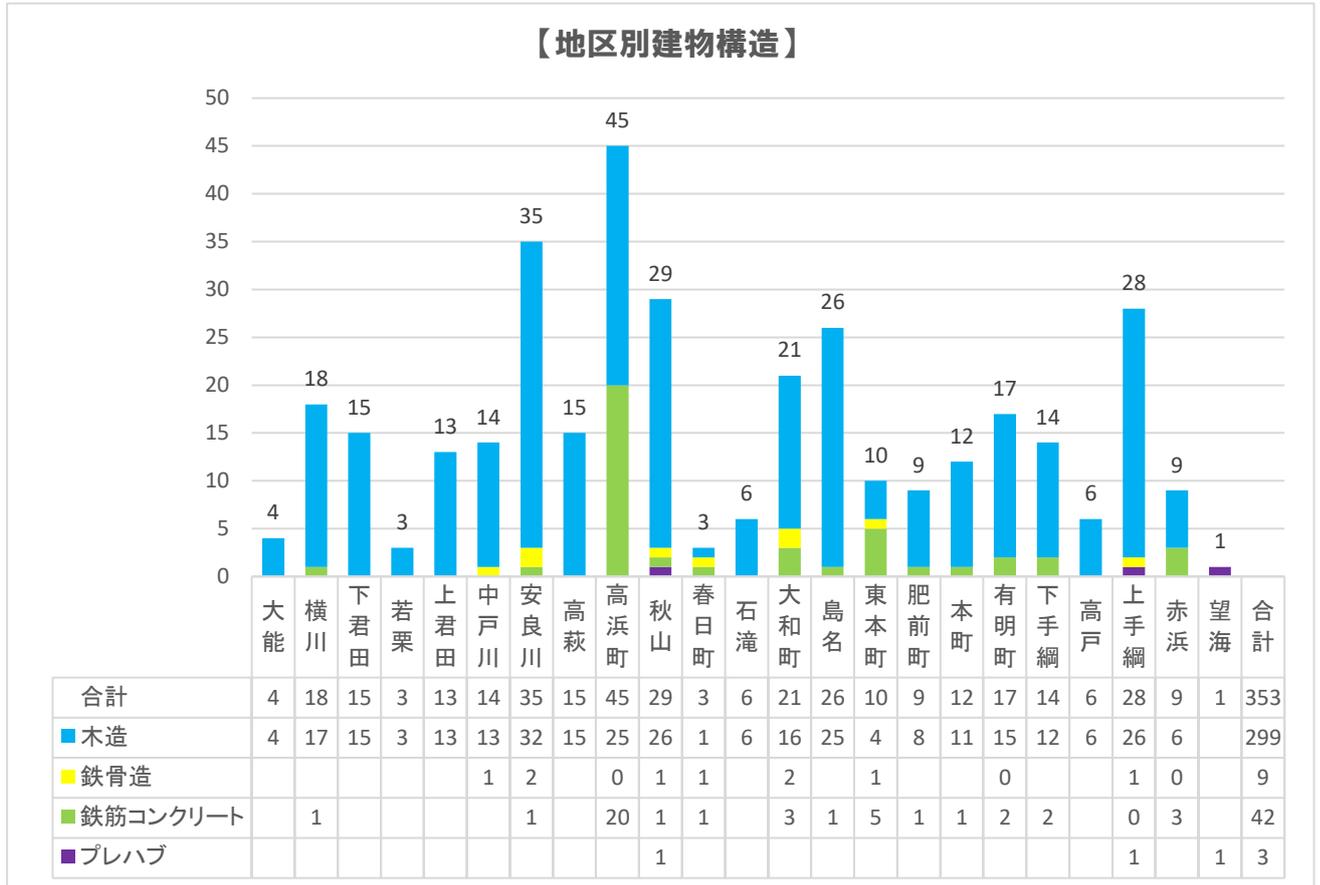
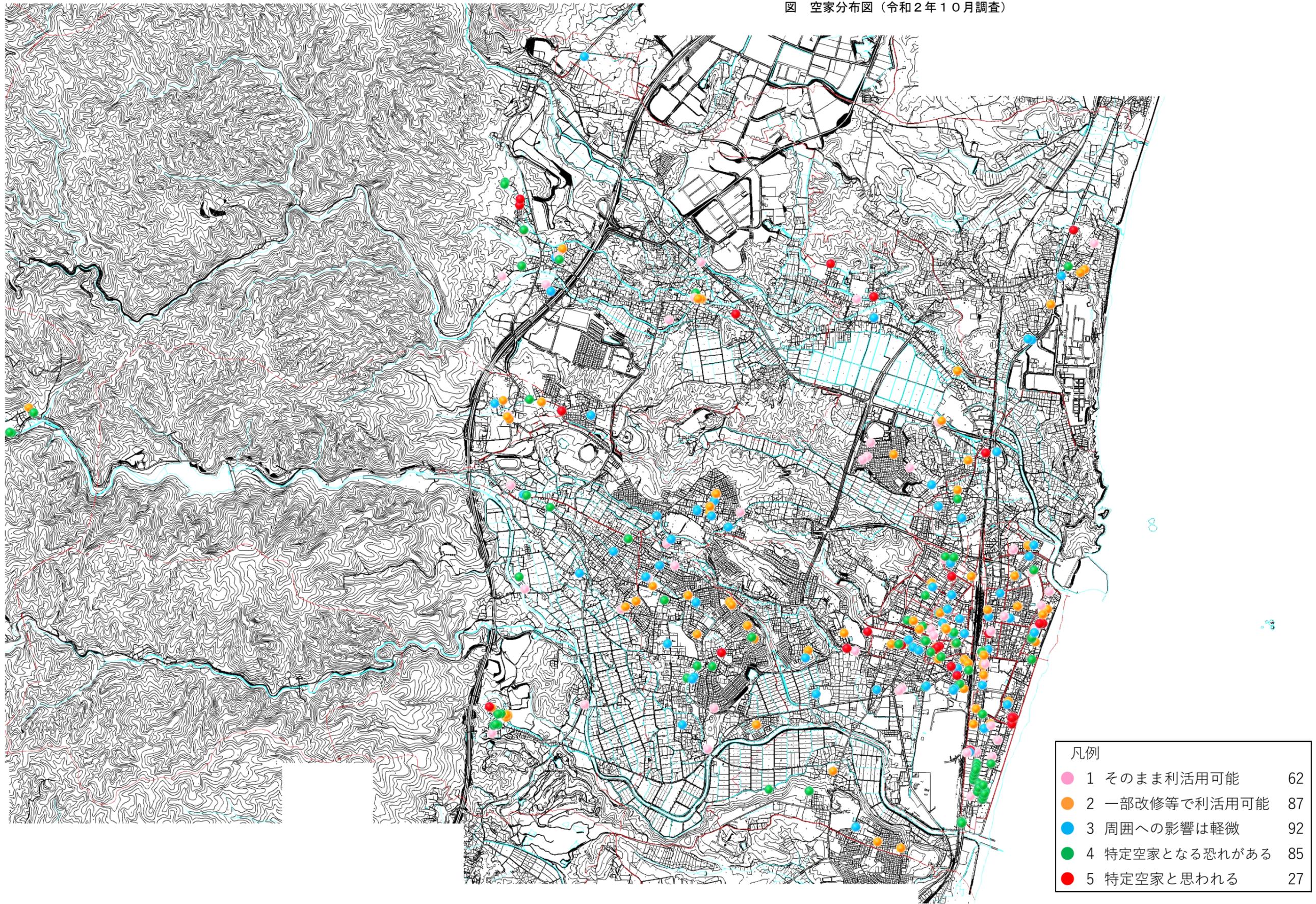
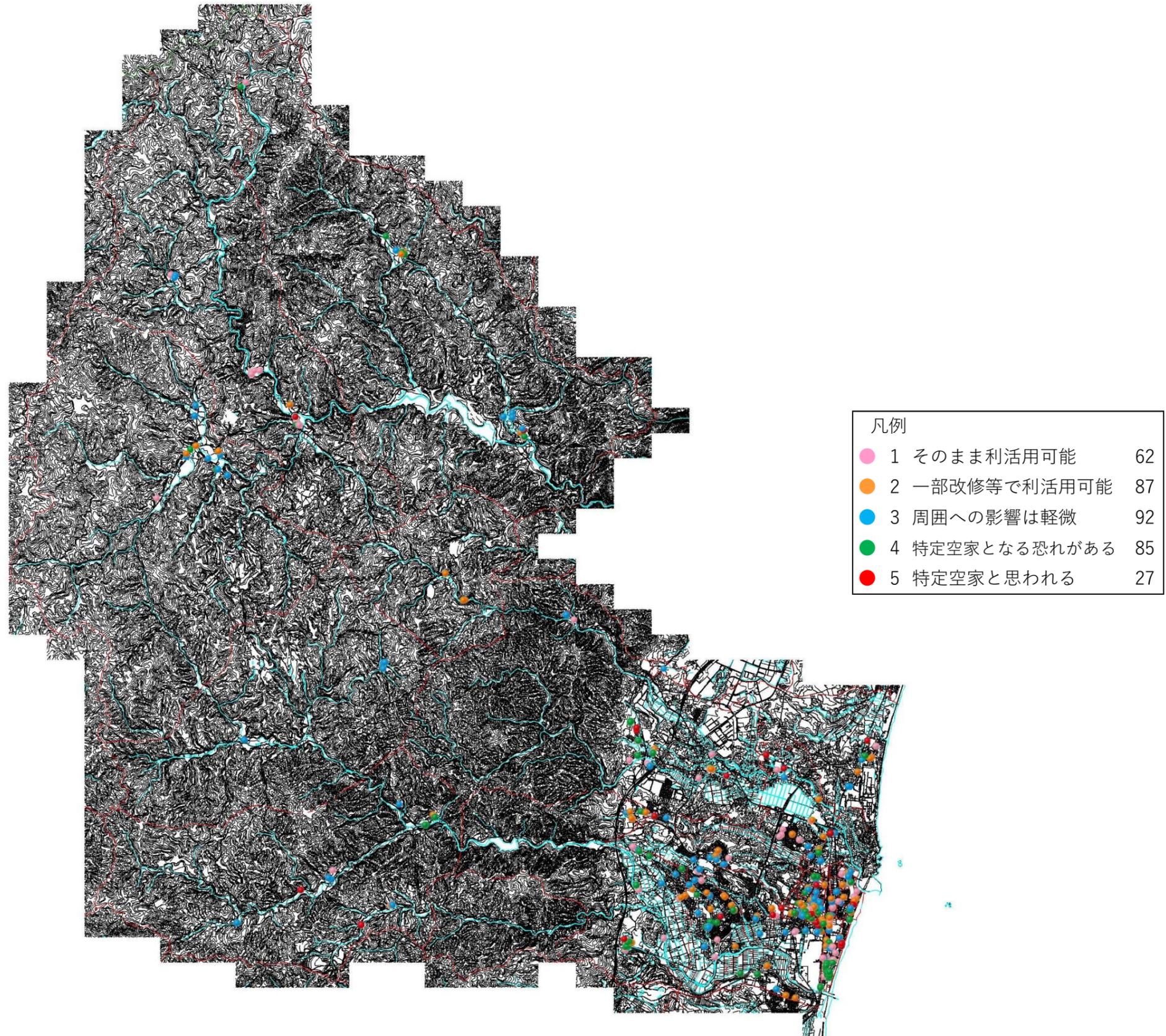


図 空家分布図（令和2年10月調査）





3. 空家等の現状と課題

本市における空家等の現状と課題について以下に整理します。

空家化の予防と抑制

本市の65歳以上の老年人口における構成比割合が増加傾向にあることに加え、高齢者単身世帯の増加が顕著であることから、今後、空家化が懸念される家屋が多数ある状況と言えます。

これらの潜在的な空家化が懸念される家屋を把握し、地域での見守りや関係者の連絡先の確認、住み替え等による家屋の今後の利用意向を把握するなど、空家を発生させないための予防と抑制の対策を検討することが必要とされます。

空家等の適切な管理の促進と所有者への意識啓発

現状に置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・景観の保全などの面から、市民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、空家等の適切な管理について所有者への意識啓発と注意喚起を促すことが必要です。

しかし、空家等の所有者が、健康上や居住地が遠隔地にあるなどの理由により、当該空家の管理が困難な状況にあることなども考えられるため、相談窓口を設置するなど所有者への支援が望まれます。

また、市民の生活環境の保全や地域活力低下などの観点から、例えば通学路沿いにある管理不全状態の危険な空家や、まちの賑わいや景観を損ねる空家など、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。

空家等の利活用とまちづくりの推進

地域交流、経済活性化、福祉サービスの充実等の観点から、空家や除却後の跡地を所有者以外が利活用することにより、地域貢献に効果的な活用が考えられるものもあります。

空家等の分布状況を見てみると、市街地近郊の空家と山間部の空家に大きく分類することができ、市街地近郊の空家については、主に地域経済の活性化や定住促進、福祉サービスの充実等への利活用が、一方の山間部の空家は、都市農村交流や田舎暮らし体験施設など、主に地域交流への活用を期待することが出来ます。

このような利活用可能な空家等に関しては、所有者や利用者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組みが望まれます。

3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本的な方針

本市の現状や空家等の実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。

【空家等の状態】

【基本的な方針】

空家化が懸念される

地域住民との協力による空家化の予防と抑制

・高齢者単身世帯や世帯主が遠隔地に居住している世帯など、空家化が懸念される住居において、地域コミュニティを通じて情報交換を図りながら、地域での見守りや関係者の連絡先の把握、住み替え等による家屋の今後の利用意向の把握など、空家を発生させないための予防と抑制に努めます。

空家化

空家等の適切な管理の促進

・空家となってしまっている住居等においては、所有者に対し今後の利活用の意向の確認や適切な管理についての意識啓発を促すとともに、空家等の管理代行事業など適切な管理を支援する仕組みづくりや体制づくりを進めます。

利活用可能な空家

空家等の利活用促進

・利活用可能な空家に関しては、物件紹介バンク等の運用による定住・移住の促進に向けた住宅の流通促進を図るとともに、民間事業者との連携や、地域の住民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、空家を利活用したまちづくりの取組みを進めます。

管理不全状態の空家

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、市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。

空家等の除却

除却後の跡地の有効活用

・空家等の除却後の跡地活用について、地域の安心・安全や地域活性化の観点から、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. 対象地区

(1)対象地区

令和2年度に実施した空家等実態調査及び市民からの通報において、市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市内全域とします。

対象地区：市内全域

(2)重点地区

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン（高萩市））に合わせ、重点的に空家等対策を図る区域をマスタープラン附図における「住宅地」の区域を重点地区として設定します。

<土地利用に関する主要な都市計画決定の方針（一部抜粋）>

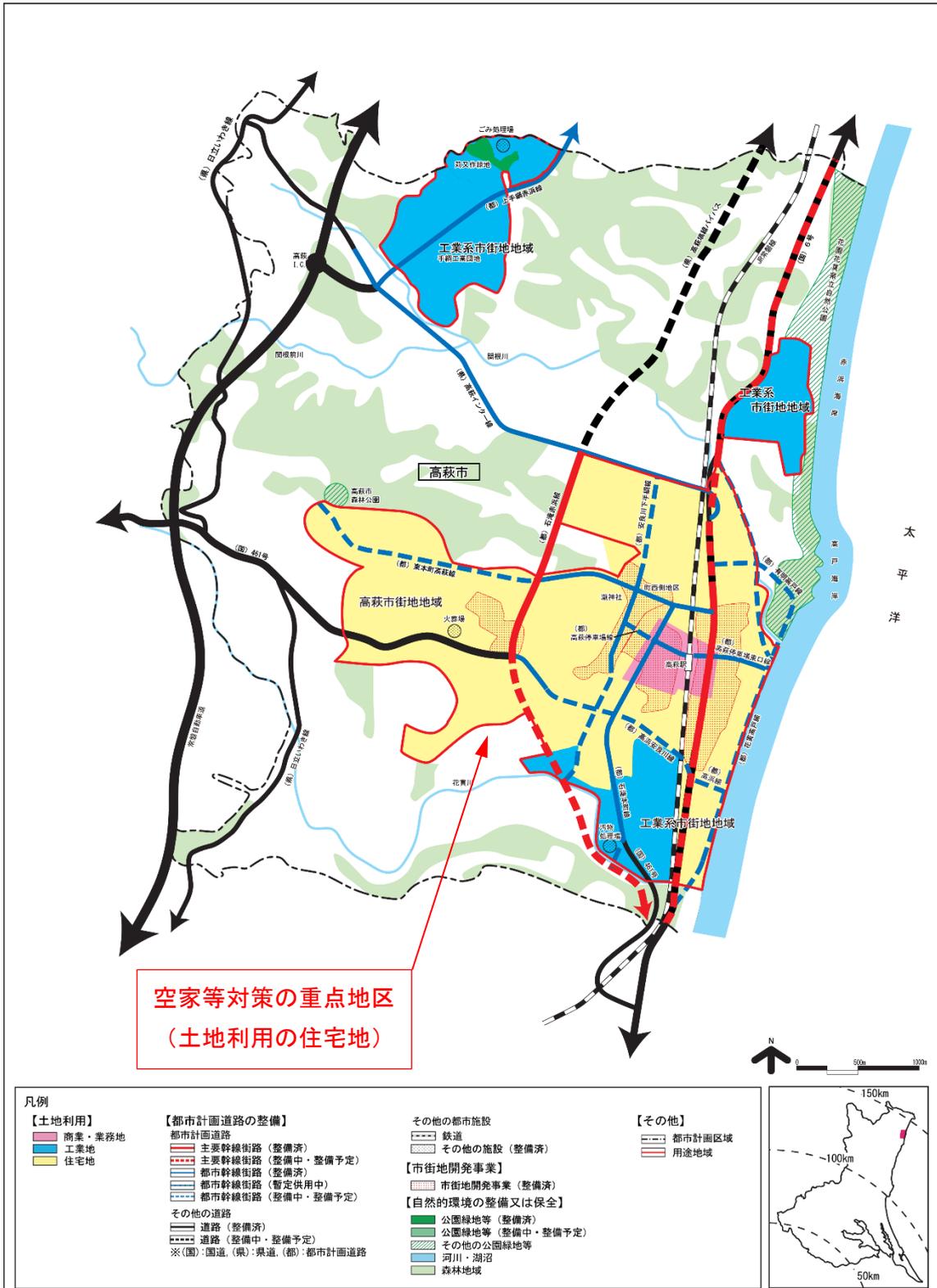
居住環境の改善又は維持に関する方針

老朽化した木造建物が密集する地区においては、建物の不燃化やオープンスペースの確保など総合的な環境整備を行うことによって良好な居住環境の形成を図る。

都市基盤施設の老朽化、居住者の高齢化、空き家の増加などの課題が生じている市街地においては、都市施設の更新、生活支援機能の導入、既存ストックの活用促進などにより、住み続けられる環境の維持に努める。

また、空き家や空き地については、実情を踏まえ、除却や利活用などの対策を進める。

高萩都市計画区域マスタープラン 附図



3. 対象とする空家等の種類

本計画における空家等の種類は、法第2条で定める「空家等」と「特定空家等」に加え、空家等の活用や適切な維持管理などの対策については、空家となってしまうことを予防する対策でもあることから、「空家となる見込みのある住宅」も対象にすることとします。

空家等（法第2条第1項）
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 ・ 建築物（例：住宅、店舗、事務所、倉庫等） ・ 附属する工作物（例：門扉、塀、車庫等） ・ 敷地及び敷地に定着する物（例：立木等）
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 ・ 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 ・ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ・ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 ・ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
空家となる見込みのある住宅
所有者の事情により、このままだと空家になるかもしれない世帯 ・ 高齢者単身世帯や世帯主が遠隔地に居住している世帯等

4. 計画期間

本計画の期間は、令和3年度から令和7年度までとします。（第6次高萩市総合計画との整合を図るため。）

ただし、市の各種政策や社会状況の変化等により適宜見直すこととします。



5. 空家等の調査に関する事項

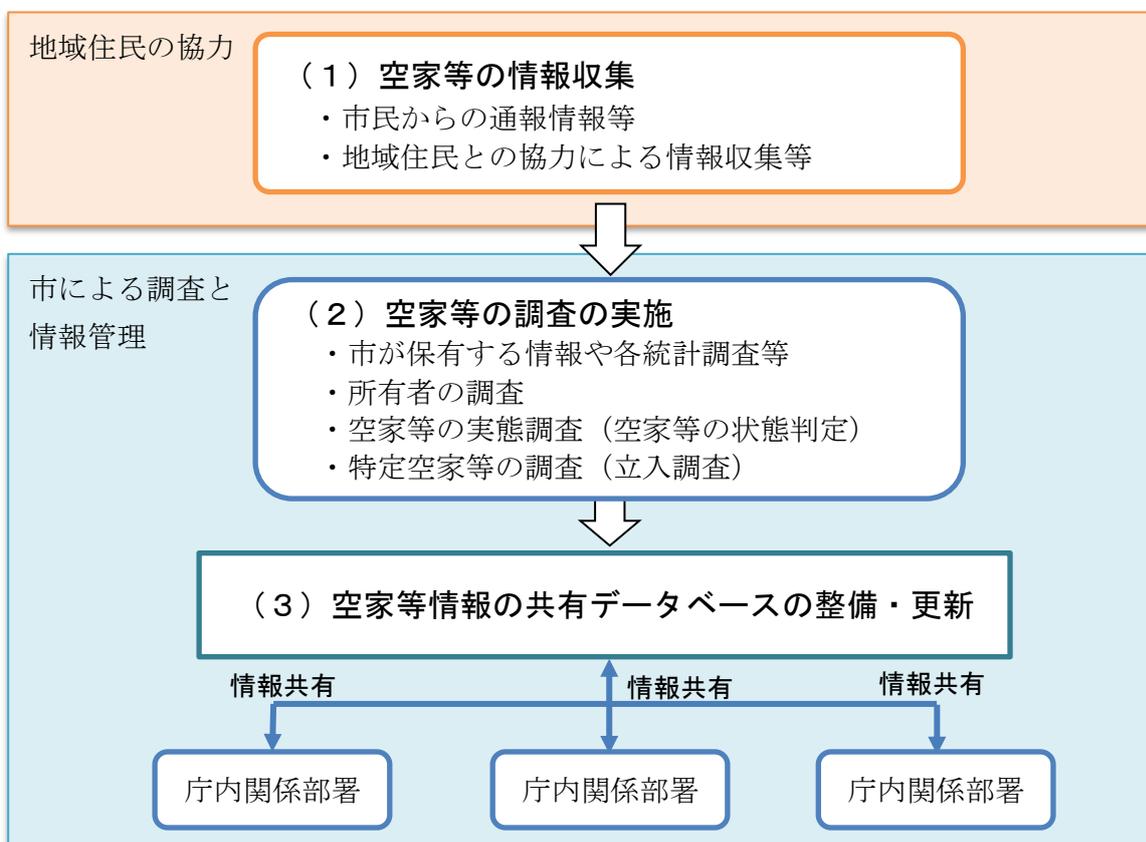
空家等の調査においては、令和2年度に市内全域の実態調査を行っています。

今後は国が実施している住宅土地統計調査などの各統計調査のほか、まちづくりなどの目的で市が実施する様々な調査や、実際に市民から寄せられた空家等の通報・相談の情報、さらには地域の実情を把握している住民の協力を得ながら、空家等の実態の把握に努めます。

また、空家等の情報について適正に管理するとともに関係部署で情報共有を図り、庁内の横断的な体制の構築と、空家データベース（台帳等）の整備及び情報更新を図ります。

<空家等の調査に関する課題>

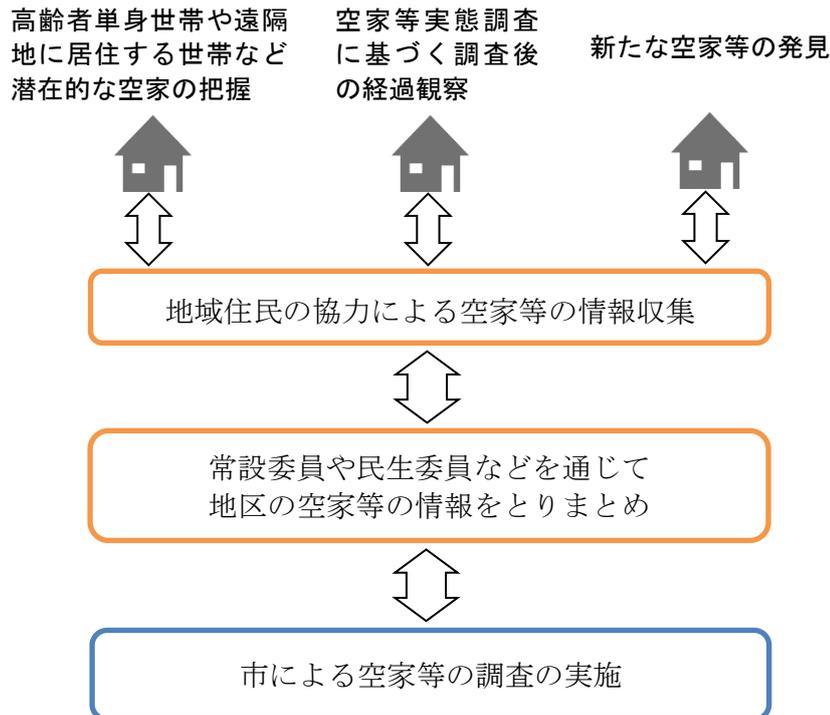
- 空家等の情報収集において、市が保有している情報や各統計調査に加えて、市民からの通報や地域の実情を把握している住民の協力を得ながら、空家等の情報を収集する協力体制の構築が望まれます。
- 高齢者単身世帯や世帯主が遠隔地に居住している世帯など、このままだと空家になるかもしれない世帯を把握するとともに、地域での見守りや関係者の連絡先の把握など、空家を発生させない予防対策や潜在的な空家の情報収集が必要とされます。
- 所有者の調査や実態調査及び立入調査においては、法を遵守した対応と調査マニュアルなどの基準に基づいた調査の実施が必要です。
- 空家等の情報について適正に管理するとともに、庁内の横断的な体制づくりを進める必要があります。



(1)空家等の情報収集

空家等の情報収集にあたっては、市民から寄せられた空家等の通報・相談等の情報に加え、地域の実情を把握している住民から、空家化が懸念される家屋、新たに発生した空家等についての情報を得ることにより、情報更新と情報の拡充を図っていきます。

このように地域住民の協力を得ながら、令和2年度に実施した空家等実態調査をもとに、市が実施するその他の調査や国が実施している各統計調査などを合わせて整理し、空家等の情報更新を図っていきます。



(2)空家等の調査の実施

空家等の情報収集において、空家等の状態が変化したものや新たに発見された空家と思われるものについて実態調査を実施します。

空家等の実態調査にあたっては、「空家等調査票（※1）」に基づき、外観目視により建物等の状態の調査を実施します。

また、空家等の実態調査の判定において、管理不全状態であり周囲に危険や悪影響を及ぼす可能性のある特定空家等に該当すると思われるものについては、さらに特定空家等の調査を実施するものとし、「特定空家等調査票（※2）」に基づき立入調査（法第9条第2項）を実施します。

なお、上記に示す空家等の所有者について権利関係を調査するとともに、空家等の管理状況や今後の利活用の意向について、アンケート調査やヒアリング等により、所有者の意向の把握を行います。

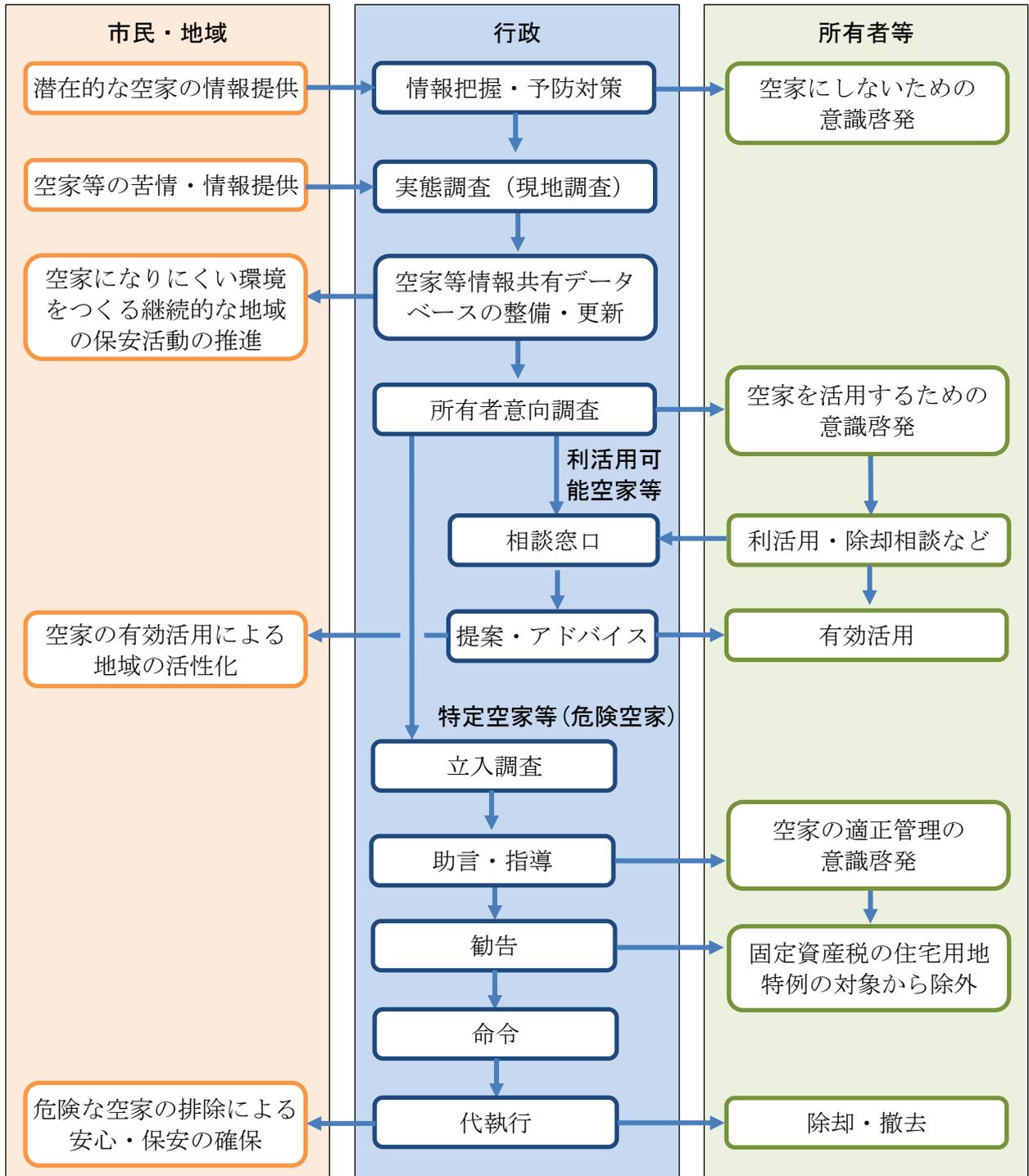
（※1：空家等調査票、※2：特定空家等調査票については、資料編に掲載）

(3)空家等情報の共有データベースの整備及び更新

空家等の調査結果に基づき、「空家等情報の共有データベース」を整備し、適切な情報管理を行います。

なお、空家等情報の共有データベースは、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。

(4)空家等の調査に関する流れ(調査フロー)



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、第一義的には空家等の所有者が自らの責任において的確に対応することが前提となります。

管理不全状態の空家等を放置したままにすると、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点で生活環境への悪影響をおよぼす恐れがあります。また、建物が倒壊する、瓦が落下するなどして、周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者・管理者・占有者は、損害賠償などの管理責任を問われることとなります(民法 717 条)。

このように、空家を放置し続けると様々な問題が生じることから、空家等の所有者に対しては、所有者としての当事者意識の醸成を促し、空家等の適切な管理の促進を図っていくことが重要となります。

しかし一方で、所有者の健康上の理由や諸事情により、その対応が困難な場合などが考えられるため、所有者の意向などを確認しながら、空家等の適切な管理の促進を図ります。

＜空家等の適切な管理に関する課題＞

- 空家等は個人の財産であり、空家等の所有者が自らの責任において適切に管理すべきものですが、放置された空家等の危険性や周囲への悪影響などを認識していない場合や看過され、適切な管理が行われていない空家等が存在します。このような所有者に対しては、所有者としての当事者意識を醸成していくための方策が求められます。
- 空家等が適切に管理されていない要因として、所有者の健康上の理由や遠隔地に居住しているため適切な管理が困難となっている状況などが考えられることから、空家等の管理における代行業業などの支援や、地域での監視体制などの仕組みづくりの検討が必要とされます。
- 空家が放置される主な要因として、空家の所有者(名義人)が死亡したときなど、所有者の権利関係が複雑で、処分等(売却等)の意思統一が困難となる状況などが考えられることから、専門家の協力による相談体制の構築など、支援の仕組みづくりが必要とされます。
- 管理不全状態にある空家については、所有者の諸事情により管理が困難であることが考えられ、意向等を把握した上で、公共の利用に供することを目的として除却や利活用等の支援を検討することが望まれます。

【ケース別の空家対策の内容】

管理状況	空家の状態	所有者の意向	対策の内容
適切に管理されている空家	そのまま利活用できる状態	利活用等の計画がある。	対策の必要なし
		利活用等の計画がなく、対応に苦慮している。	利活用に係る助言及び利活用の支援
		所有者が不明、または意向が確認できない。	所有者の調査及び地域の民生委員等を通じた情報の収集
	修繕等を行えば利活用できる状態	利活用等の計画がある。	対策の必要なし
		利活用等の計画がなく、対応に苦慮している。	利活用に係る助言及び利活用の支援
		所有者が不明、または意向が確認できない。	所有者の調査及び地域の民生委員等を通じた情報の収集
管理不全状態にある空家	このまま放置すると周囲に悪影響及ぼす可能性がある状態	利活用の計画がある。	管理指導
		利活用等の計画がなく、対応に苦慮している。	管理指導、利活用に係る助言及び利活用の支援
		所有者が不明、または意向が確認できない。	所有者の調査及び地域の民生委員等を通じた情報の収集、管理指導
	周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている状態	利活用の計画がある。	除却等の助言及び指導、従わない場合、勧告、命令、代執行
		利活用等の計画がなく、対応に苦慮している。	除却及び利活用等の助言と支援、指導に従わない場合、勧告、命令、代執行
		所有者が不明、または意向が確認できない。	所有者の調査及び地域の民生委員等を通じた情報の収集、除却等の助言及び指導、勧告、命令、代執行

(1)空家等の適切な管理の促進

①空家等に関する意識啓発

空家等の適切な管理の促進においては、相続等によって急に空家等の所有者になることも想定されることから、現在の空家等の所有者に限定せず、幅広い市民に空家等の問題を認識してもらう必要があります。

市の広報やホームページ等を通じて、空家を発生させないための予防の取組みや、空家となってしまった場合の適正管理と利活用についての取組み、空家を原因とする生活環境への影響などについて情報発信を行い、市民に対する意識啓発の促進を図っていきます。

②空家が発生しにくい環境づくりの推進

空家等の問題に関しては、所有者だけでなく地域全体の課題として考えることも重要です。良好な住環境を保全するためには、地域で協力し合い、長期的に留守にするときには近所の人へ敷地等の管理を依頼するなど、地域ごとのルールづくりについて検討し、空家が発生しにくい環境を整えていくことが重要です。

③シルバー人材センター等を活用した管理代行事業の推進

十分な管理がされていない空家等の理由として、所有者の健康上の理由や、遠隔地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、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や宅地建物取引業者等の民間活力を導入した管理代行事業の推進を図ります。

(2)特定空家等の適切な管理の促進

①管理不全状態である空家等所有者への注意喚起

空家等は個人の財産であり、空家等の所有者が自らの責任において適切に管理すべきものです。しかし、放置された空家等の危険性や周囲への悪影響などを認識していない場合や看過され、適切な管理が行われていない場合があります。

管理不全状態の空家等を放置したままにすると、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をおよぼす恐れがあるほか、建物の倒壊や建材等の飛散など、周囲の住民や通学・通行人等に被害を及ぼす場合も考えられます。

このような事故等を未然に防ぐためには、まず、空家等所有者としての意識の啓発や注意喚起を促すことが重要であるため、所有者に対して空家等の適切な管理における助言・指導を図っていきます。

②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

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、市民の安全・安心を確保するための適切な対応を図ります。

③空家等所有者の相続等、専門家の協力による相談体制の構築

所有者の権利関係が複雑であるなど、所有権が明確でないため空家等の管理や利活用の意思決定ができない状況などが考えられます。例えば、所有者が死亡している場合など、相続人全員の協議による名義変更をする必要があり、放置しておくと同相続人が増えて手続きがより困難になってしまいますが、生前に遺言を残しておくことで、相続人全員による協議が不要となり、名義変更が行いやすくなります。また、所有者が認知症等により判断能力が衰退または喪失している場合などは、家庭裁判所に成年後見人等の選任を申し立てる必要があります。

このような問題点を踏まえ、弁護士や司法書士等の専門家の協力による相談体制の構築を図ります。

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

空家等対策を推進する上では、自治体は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す。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ることから、その活用方策について専門家や有識者と協力しながら検討を進めます。

＜空家等の利活用に関する課題＞

- 空家となっている住居等の背景として、「普段は住んでいないが物置として利用している」、「何かの時のためにそのままにしている」など、所有者が空家として認識していないケースや他人に貸与することへの抵抗感があるなど、空家の利活用や流通がうまく進まない問題があります。
- 市街地などにおいては店舗兼住宅も多く、居住はしているので空家ではないが、店舗の営業は行っていない、いわゆる「シャッター通り」となっている問題があり、このような空店舗の活用方策についても検討していく必要があります。
- 所有者が空家や除却跡地の利活用を検討するにあたっては、費用面や建物用途変更のための法規制などの判断が難しい問題があるため、相談窓口の設置や、専門家及び民間事業者による専門的なアドバイスが受けられる支援体制を構築するなど、所有者の不安や問題を解消することで空家等の利活用促進が図られる環境づくりが求められます。
- 空家等の利活用において、中古住宅等の流通を促すためには、中古住宅の物件の状態・品質を把握できるようにすることが重要であり、住宅診断(既存住宅インスペクション)の普及促進を図るなど、消費者が安心して中古住宅を購入できる環境を整備することが求められます。

(1)空家・空き店舗バンク制度の運用

市内に存在する空家等を有効活用することにより、本市への定住・移住促進、地域活性化、都市農村交流促進等を目的とする、空家・空き店舗バンク制度の運用を進めます。

①空家・空き店舗バンクの設置

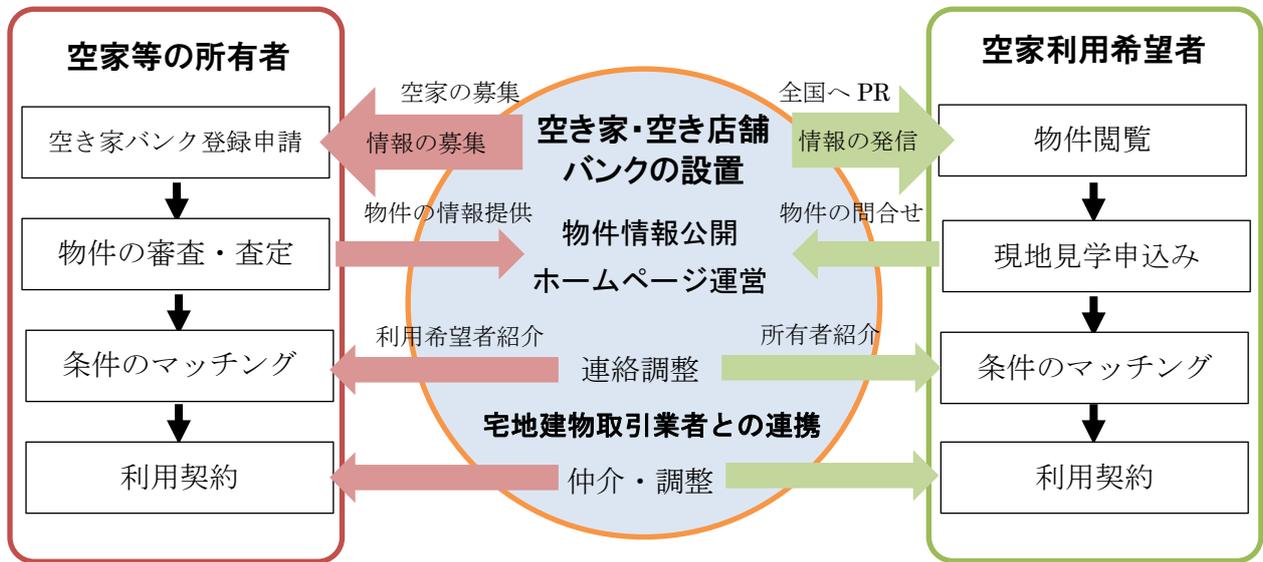
空家等の流通促進を図るため、「空家・空き店舗バンク」を設置し、空家等の物件紹介と空家の購入または賃借を希望する者とのマッチングを支援し、空家等の利活用促進を図ります。

また、空家の所有者と利用者の契約等にあたって、宅地建物取引業者との協力体制を構築し、円滑な事業運営に努めています。

今後の課題として、空家の登録を希望されても相続手続き（相続登記・所有者移転登記）が整理されていない等の理由から登録を断念する事例があることから、登録までの手続きのサポートについて検討します。

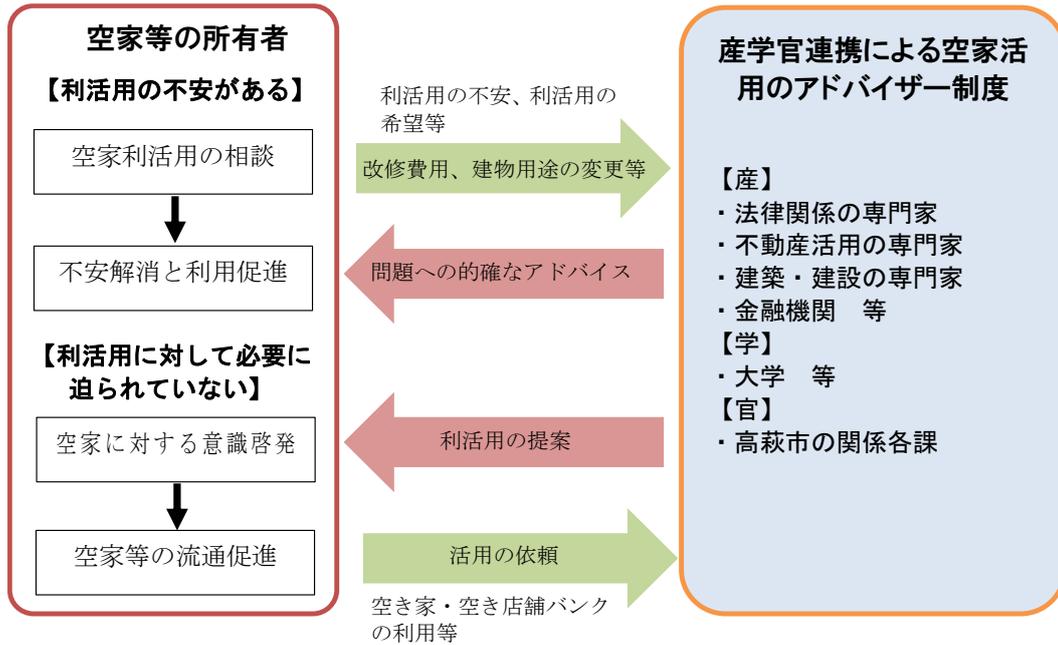
～参考（これまでの実績件数）～

平成 30 年度	登録：7 件（8 区画）	成約：0 件
令和元年度	登録：6 件（6 区画）	成約：6 件
令和 2 年度	登録：3 件（3 区画）	成約：2 件



②産学官連携による空家活用のアドバイザー制度

空家等の利活用が停滞している背景として、「利活用したいが不安がある」、または「利活用に対して必要に迫られていない」などの理由が考えられます。前者については、空家等の利活用に関して、専門家や民間事業者、大学等によるアドバイスが受けられる支援体制を構築し、所有者の不安や問題を解消することで空家等の利活用促進が図られる環境づくりを進めるとともに、後者については、空家を放置すると地域活力の衰退にも影響することから、所有者に対して利活用の提案を進めるとともに、空き家・空き店舗バンクの利用促進に積極的な働きかけを行っていきます。



(2)空家等の利活用促進に伴う国の助成金制度等の活用

空家等の利活用を促進するにあたって、国が支援する空家等対策に係る助成金等の諸制度を有効活用するとともに、今後は、必要に応じて本市が実施する空家等対策に有効となる支援制度等について検討します。

なお、空家等対策の推進に関する特別措置法における財政上の措置（法第15条）に関連する事業は以下の2事業となります。

<空家等対策の推進に関する特別措置法に関する事業>

所管	施策等の名称	制度等の根拠	対象者				補助内容	概要	補助要件
国交省 住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室	空き家再生等推進事業	小規模住宅地区等改良事業制度要綱	民間事業者・個人	市町村	地方公共団体	組合・NPO等	【除却事業タイプ】 費用に対する割合、国費 2/5、地方公共団体 2/5、民間 1/5 【活用事業タイプ】 費用に対する割合、国費 1/2、地方公共団体 1/2、民間を含む場合、それぞれ 1/3	居住環境の整備改善を図るため、空き家等の活用・除却等に係る経費を支援（社会資本整備総合交付金の基幹事業）	【除却事業タイプ】 跡地が地域活性化のために供されるもの 【活用事業タイプ】 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る
			○	○	○	○			

国交省 住宅局 住宅総合整備課 住宅環境整備室	空き家対策総合支援事業	住宅市街地総合整備事業制度要綱	民間事業者・個人	市町村	地方公共団体	組合・NPO等	1/2等	空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置。	①空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している ②空家対策特別措置法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある
				○					

(3)既存公共ストックの利活用

公的不動産などの既存公共ストックの利活用についても検討を行い、創業支援や移住支援に資する活用等について検討します。利活用の際には民間のノウハウやまちづくりファンドなどの資金調達の仕組みを活用し、財政負担を抑えながら最大限の効果をあげられるよう手法を検討します。

手法の構築に当っては、企業誘致や新たな産業発掘につながるよう、民間提案制度の導入を進めるとともに、起業や創業などの人材育成・意識醸成のための公民連携による協働の取組みを進めます。

(4)移住・二地域居住推進事業

本市では、(一社)移住・交流推進機構(JOIN)と総務省が主催する「JOIN 移住・交流&地域おこしフェア」や認定NPO法人ふるさと回帰支援センターが開催する「ふるさと回帰フェア」に積極的に参加するなど、本市への移住・二地域居住を推進します。

また、市内の空家や空き店舗の情報を「高萩市物件紹介バンク」へ掲載、提供すること及び(公社)茨城県宅地建物取引業協会と協定を結ぶことによる手続きの簡略化などして移住検討者のニーズに対応しています。

(5)空家相談会の開催(県連携事業)

空家等の中には、地域交流、観光振興、福祉サービスの拡充など、所有者以外が利活用することにより、有効活用できる可能性のあるものが考えられます。

上記のような空家の有効活用に関して、茨城県と連携して空家相談会を開催し、空家等の利活用促進を図ります。

また、市内の空家や空き店舗の情報を、(公社)茨城県宅地建物取引業協会と連携し、「高萩市物件紹介バンク」へ掲載の上、移住検討者等へ提供する事で、移住や二地域居住の推進を図ります。

<補助制度（令和3年度～）>

住宅取得費用補助制度	
若年夫婦世帯・子育て世帯・高萩市物件紹介バンクの利用者を対象として、自己居住用住宅（新築・中古住宅）を取得した方に対して、住宅取得費用の一部を補助	
基本額	100千円（加算により最大150千円）
加算額	住宅の取得を契機に申請者本人又はその配偶者が本市に転入してきた方は、5万円を追加
東京圏在住者等移住推進事業	
東京圏から本市に移住した方が、茨城県において指定する中小企業に就業又は起業した場合に、移住支援金を支給	
支給額	1,000千円（世帯）、600千円（単身）

(6)空家等活用事業の推進(市事業)

本市における多様な産業の振興と雇用の創出による地域の活性化を目的に、高萩市内で創業する方を対象として、高萩市創業プランコンテストを開催しています。受賞プランの中には、空家等を利活用した事業も採択され、本市の空家等対策における事業効果も期待されます。

また、地域おこし協力隊員については、空家を活用し農産物の加工施設として利用するほか、空家を改修し民泊施設への活用を予定しております。

高萩市事例① 高萩市創業プランコンテスト受賞者による活用（その1）	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・市内空家を改修しカフェを開設。茨城県の季節の食材を利用し、和食を中心としたワンプレート料理を提供している。 また、料理の提供だけでなく薬膳、ハーブ、アロマなどに関する教室や講座を開催している。

高萩市事例② 高萩市創業プランコンテスト受賞者による活用（その2）	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前の空き店舗を改修し居酒屋を創業。地元産の素材を使用した創作料理と全国の希少酒及び各地の酒肴を提供している。

高萩市事例③ 地域おこし協力隊員による活用	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・食用ほおずきを素材とした加工品の開発や生産体制の強化を図るため、加工施設を整備する。 ・地域おこし協力隊員が、空家を加工施設に改修。 ・令和元年12月に民泊推進事業を業務とした地域おこし協力隊を委嘱し、市内の空家を改修し、宿泊施設の開業を目指す。

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
<p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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） ・ 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） <p>(2) 建築物の屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、壁体を貫通する穴が生じている、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 <p>(3) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁表面に水がしみだし、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
<p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に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。
(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
<p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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
<p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>(2) 空家等に住み着いた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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進入できる状態で放置されている 等

出典：「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：国土交通省

(2)特定空家等の認定

空家等の調査により、「特定空家等」に該当すると思われる空家等について、「高萩市空家等対策協議会」に意見の聴取を図り、特定空家等の認定を行います。

<第1期計画の実績と課題>

- 特定空家認定の実績 33件認定（内11件解消）
- 課題

特定空家等の対処にあたり、特に、所有者が死亡し、相続人が複数存在する案件について、相続人それぞれが、我が事と思わず解決できないケースが多く、大きな課題となっております。

(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】

本市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。

- ・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5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- ・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、市長は勧告を行う可能性があること
- ・市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となること

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条の規定により市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、市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

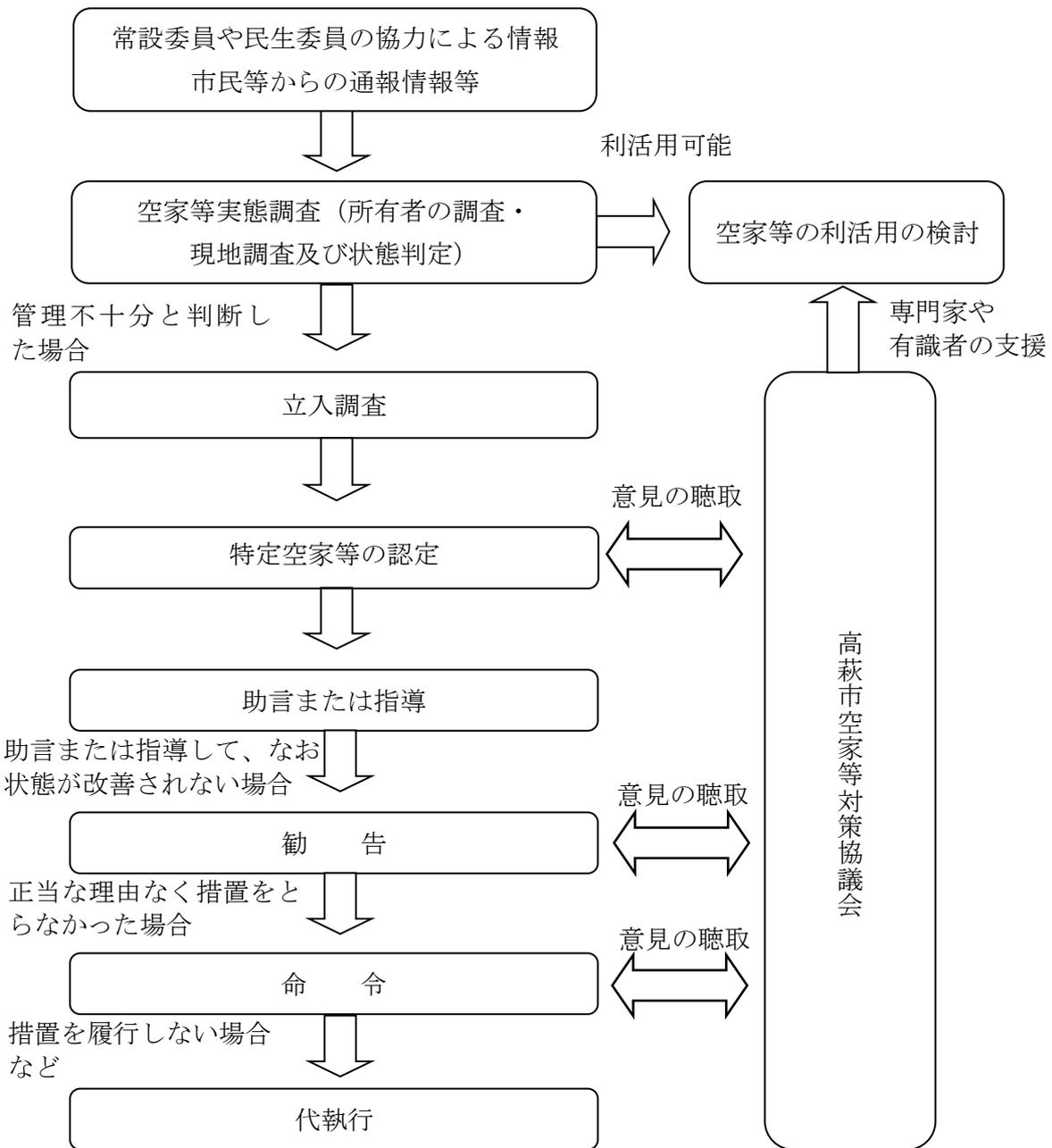
必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせます（いわゆる略式代執行）。

【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



※立入調査については、「特定空家等」に該当するか否かを判断するために実施する場合がある。

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

空家等に関する相談の内容としては、空家等の所有者から今後の利活用に関する相談や、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する市民からの苦情など幅広く考えられます。そのような各種相談に対して、庁内の横断的な体制を整えるとともに専門家や民間事業者などの協力体制を構築し、ワンストップで対応できる相談窓口を設置し、迅速な対応と様々な問題に対応します。

(1) 空家等の相談に対する民間事業者との協力体制の構築

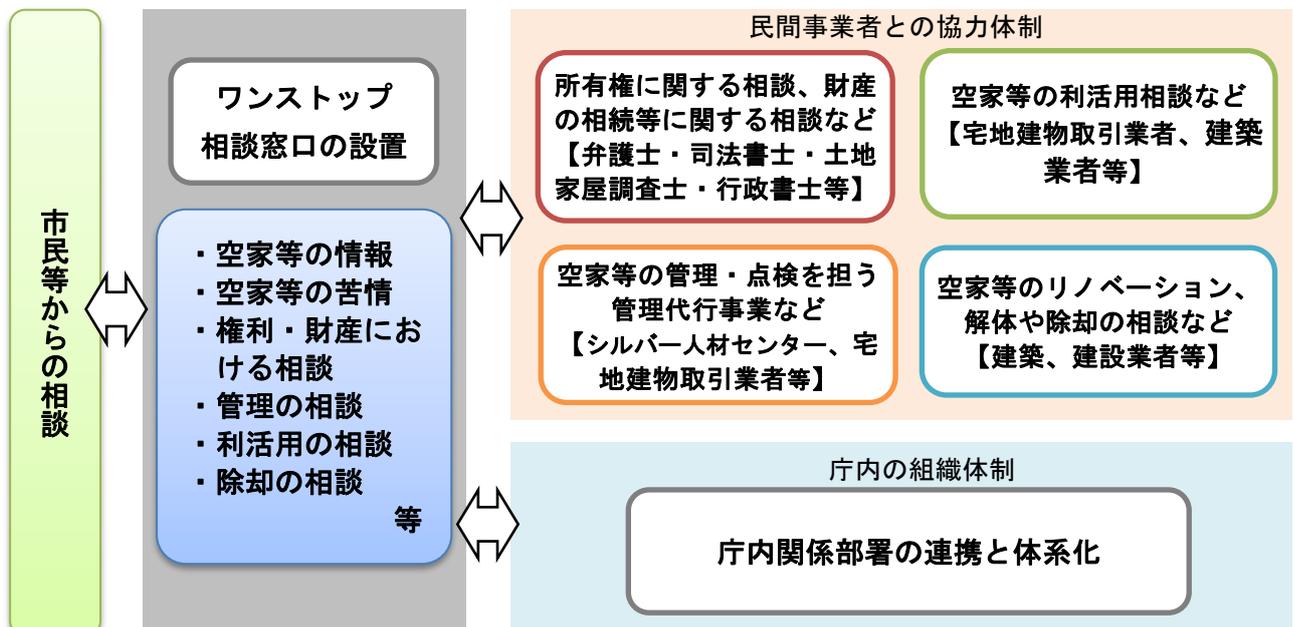
市民から寄せられる相談内容については、専門的な知識が必要とされることが想定されるため、専門家や民間事業者などの協力体制を構築するとともに、個々の事業者が取組に参画しやすい環境を整備するなど、民間事業者との連携を強化します。

【空家等の相談に対する民間事業者との協力体制の構築】

- 所有権に関する相談、財産の相続等に関する相談など
⇒弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士 等
- 空家バンク制度の利用促進、空家等の利活用相談
⇒宅地建物取引業者、建築業者 等
- 空家等のリノベーション、解体や改修の相談など
⇒建築業者、建設業者 等
- 空家等の管理・点検を担う管理代行業等
⇒シルバー人材センター、宅地建物取引業者 等

(2) ワンストップ相談窓口の設置

空家等に関連する様々な相談について、迅速な対応を図るため、以下の相談体制を構築し、市民等からの空家等に関する相談に対応します。



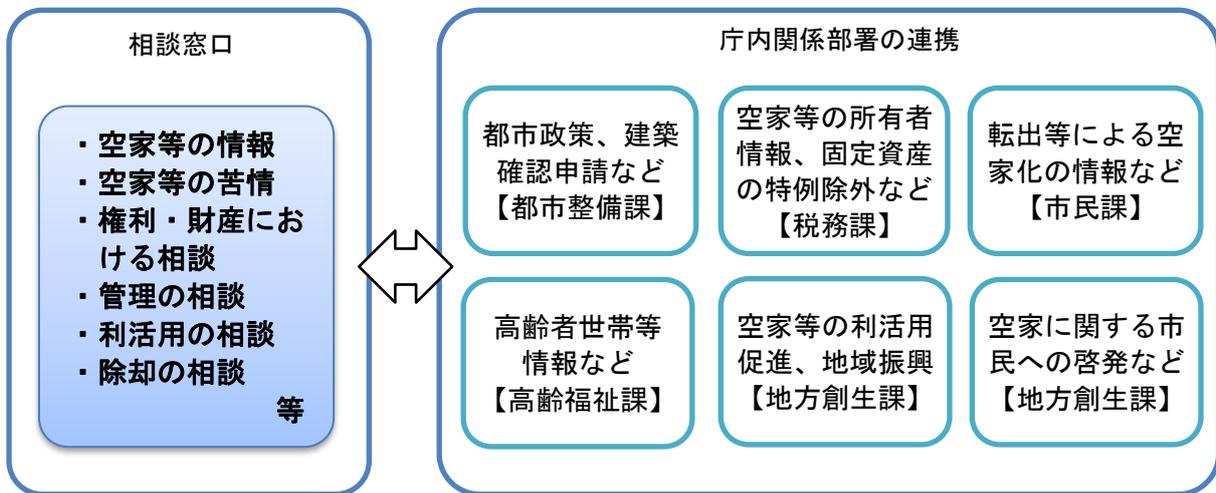
10. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

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事業主体間との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) 庁内の組織体制

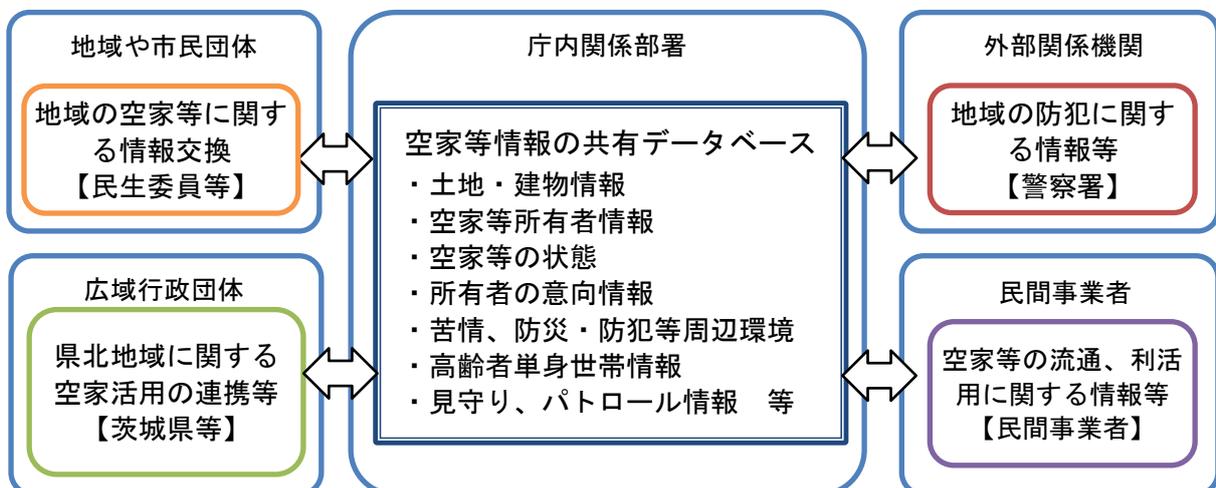
地域からの空家情報の提供、管理不全空家に関する通報、所有者からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確な対応を図るとともに、それらの連携・統括が可能となるよう組織の連携強化を図ります。

また、空家等に関連する内容は、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関連する部署が連携して対応する必要があることから、その連携を緊密かつ迅速に行える体制づくりを進めます。



(2) 地域や関係機関との緊密な連携

地域や市民団体、外部関係機関との連携により、情報交換等を密に行いながら、地域ぐるみの空家対策と空家発生の予防を進め、市民の住環境の保全に努めます。



(3)高萩市空家等対策協議会の運営

学識経験を有する者、専門的な知識を有する民間事業者、市民の代表などで構成される協議会の運営により、本市の空家等対策計画の策定並びに空家等対策の実施について意見の聴取と協議を進めます。

11. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等対策計画の運用において、関連条例と補完しあいながら運用を図ることで、より効果的な対策を推進します。

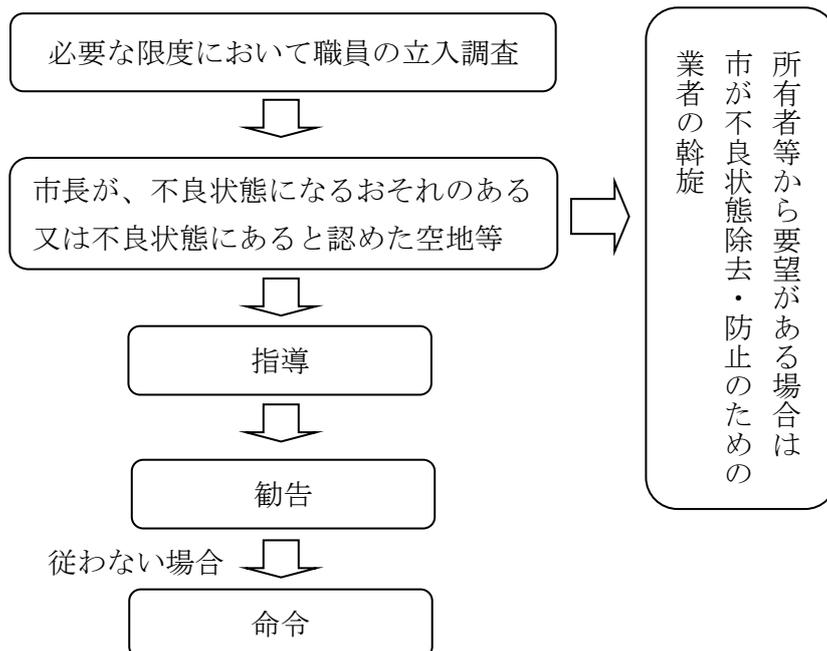
(1)空家等対策計画関連条例

①高萩市空き地等の適正管理に関する条例

本市では「高萩市空き地等の適正管理に関する条例」が制定されており、空家等対策計画と併せて運用の促進を図ります。

■高萩市空き地等の適正管理に関する条例の概要

- 不良状態の空地（以下のいずれかに該当）**
- ア) 衛生害虫が発生しやすくなっている場合
 - イ) 廃棄物の投棄により、非衛生的なものとなっている場合
 - ウ) 雑草が開花し、その花粉が人の健康を害すおそれがある場合
 - エ) 火災の予防上好ましくない場合
 - オ) 犯罪の防止上好ましくない場合
 - カ) 交通事故等の発生を誘発するおそれがある場合
 - キ) 近隣的美観を著しく損なっている場合
 - ク) その他市民の良好な生活環境を阻害し、又は阻害するおそれがあると特に市長が認める場合



②高萩市火災予防条例

本市では、「高萩市火災予防条例」が制定されており、空家等対策計画と併せて運用の促進を図ります。

■高萩市火災予防条例の関連箇所の概要

空地の管理（第34条第1項）

○空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等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を講じなければならない。

空家の管理（第34条第2項）

○空家の所有者又は管理者は、消防長に届け出るとともに火災予防上次に定めるところにより当該空家の管理をしなければならない。

(1)各出入口及び開口部は、完全に閉鎖し施錠すること。

(2)燃料容器は撤去すること。

(3)家屋内外に火災予防上危険な物品及び可燃物を放置しないこと。

建築物の安全管理（第77～79条）

○古井戸、旧防空ごうその他これらに類する施設の関係者は、当該施設を閉鎖する等人命安全上必要な措置を講じなければならない。（第77条）

○冷蔵庫その他これらに類するもの又は置くことが不安定な重量物（丸太、電柱、ヒューム管その他これらに類するもの）で人命に危険を及ぼすおそれのある物件を屋外に放置してはならない。（第78条第1項）

・前項の物件の関係者は、当該物件を屋外に存置する場合においては、次に定めるところによらなければならない。（第78条第2項）

(1)冷蔵庫その他これらに類するものは児童が出入りできないよう措置すること。

(2)不安定な重量物は、転倒、転落等容易に移動しないよう適正な措置を講ずること。

・第1項の物件を一般家庭以外で存置する場合は、当該物件の関係者はあらかじめ消防長に届け出なければならない。ただし、7日以内の期間仮に存置する場合は、この限りでない。（第78条第3項）

○地震、台風等により倒壊のおそれのある老朽建築物の関係者は、倒壊により人命に危害を及ぼすことのないよう当該建築物の改修又は除去その他の措置を講じなければならない。（第79条）

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^{※1}により、目標の達成状況等を「高萩市空家等対策協議会」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。

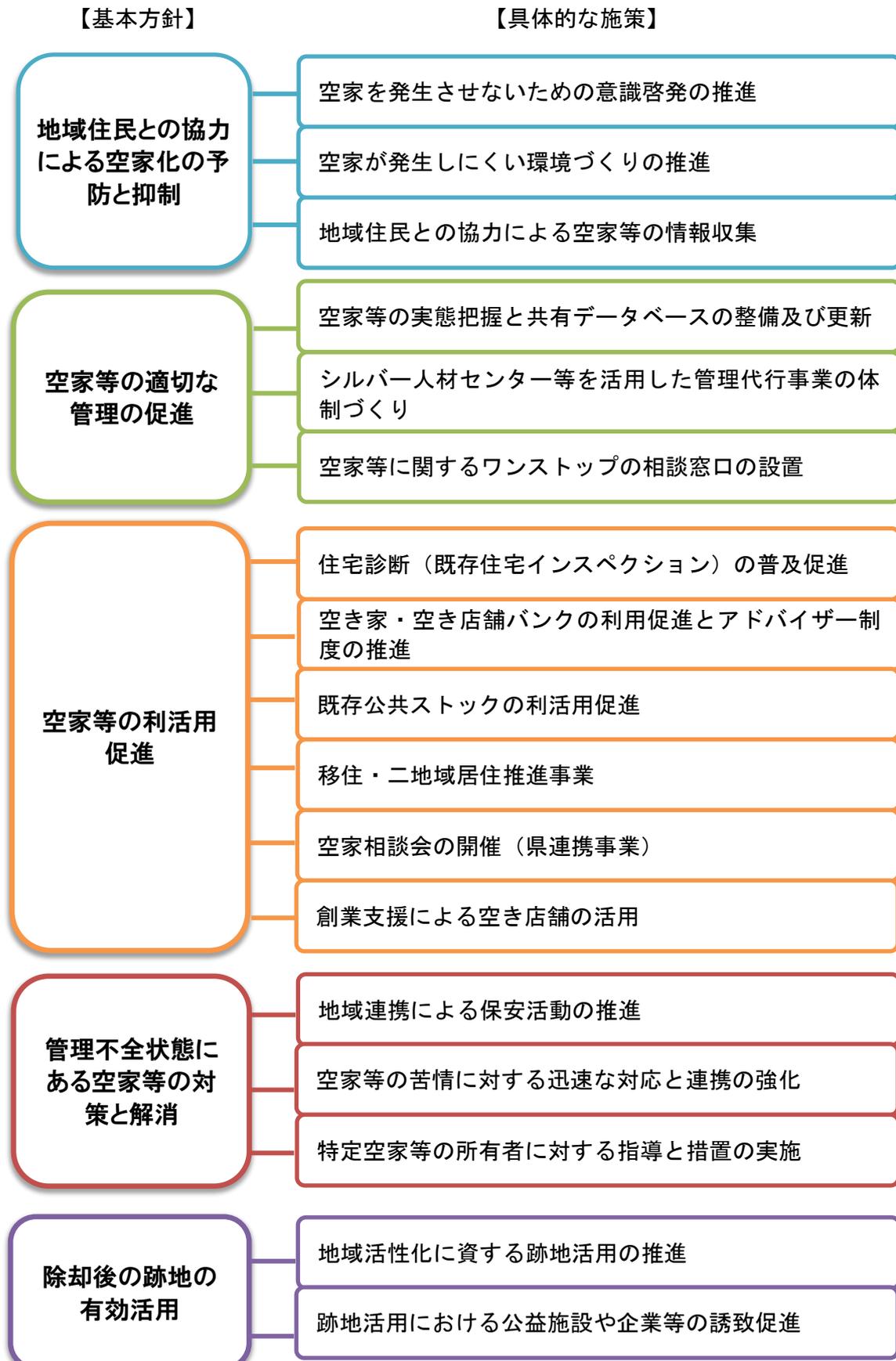
【指標の設定】

基本方針	評価指標	前計画目標値	目標値 (R7年度)	
		前計画実績値		
地域住民との協力による空家化の予防と抑制	地域と連携した情報収集による空家等の実態把握	市内全域（100%）	市内全域（100%）	
		市内全域（100%）		
	空家化が懸念される世帯の把握	市内全域（100%）	市内全域（100%）	
		市内全域（100%）		
空家等の適切な管理の促進	空家等管理代行業の実績	40件	40件	
		42件		
空家等の利活用促進	物件紹介バンクの成約件数	20件	5件/年	
		13件		
	空家等の利活用実績（行政が支援するもの）	4件（1件）	1件/年	
		5件		
管理不全状態にある空家等の対策と解消	特定空家等の件数	100件	/	
		33件		
	特定空家等の認定解除の件数			計画期間中に解消 (5件/年)
除却後の跡地の有効活用	除却後の跡地の活用実績	4件（年1件）	4件 (年1件)	
		0件		

※1 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】 地域住民との協力による空家化の予防と抑制

施策	空家を発生させないための意識啓発の推進
内容	<p>空家を発生させないためには、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、空家を発生させない意識の醸成を図っていくことが重要です。</p> <p>市の広報やホームページ等を通じて、空家を発生させないための予防の取組みや、空家となってしまった場合の適正管理と利活用についての取組み、空家を原因とする生活環境への影響などについて情報発信を行い、市民に対する意識啓発の促進を図っていきます。</p>
実施体制	高萩市（危機対策課）

施策	空家が発生しにくい環境づくりの推進
内容	<p>空家等の問題に関しては、所有者だけでなく地域全体の課題として考えることも重要です。</p> <p>良好な住環境を保全するためには、地域で協力し合い、長期的に留守にするときには近所の人へ敷地等の管理を依頼するなど、地域ごとのルールづくりについて検討し、空家が発生しにくい住環境を整えていきます。</p>
実施体制	高萩市（地方創生課）、地域住民

施策	地域住民との協力による空家等の情報収集
内容	<p>市民から寄せられた空家等の通報・相談等の情報に加え、地域の実情を把握している住民の協力から、空家化が懸念される家屋、新たに発生した空家等の情報を得ることにより、情報更新と情報の拡充を図っていきます。</p> <p>令和2年度に実施した空家等実態調査をもとに、市が実施するその他の調査や国が実施している各統計調査などを合わせて整理し、空家等の情報更新を図っていきます。</p>
実施体制	高萩市（危機対策課）、地域住民

【基本方針】 空家等の適切な管理の促進

施策	空家等の実態把握と共有データベースの整備及び更新
内容	<p>空家等の調査結果に基づき、「空家等情報の共有データベース」を整備し、適切な情報管理を行います。</p> <p>なお、空家等情報の共有データベースは、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。</p>
実施体制	高萩市（危機対策課）

施策	シルバー人材センター等を活用した管理代行業の推進
内容	<p>十分な管理がされていない空家等の理由としては、所有者の健康上の理由や、遠隔地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、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や宅地建物取引業者等の民間活力を導入した管理代行業を推進します。</p>
実施体制	高萩市（危機対策課）、シルバー人材センター、宅地建物取引業者等

施策	空家等に関するワンストップの相談窓口の設置
内容	<p>空家等に関する相談の内容としては、空家等の所有者から今後の利活用に関する相談や相続等の相談、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する市民からの苦情まで幅広く考えられます。そのような各種相談に対して、庁内の横断的な体制を整えるとともに専門家や民間事業者などの協力体制を構築し、ワンストップで対応できる相談窓口を設置し、迅速な対処と様々な問題に対応します。</p>
実施体制	高萩市（危機対策課）、民間事業者（法律、不動産、住宅、建築、危険物処理など）

【基本方針】 空家等の利活用促進

施策	空き家・空き店舗バンクの利用促進
内容	<p>市内に存在する空家等を有効活用することにより、本市への定住・移住促進、地域活性化、都市農村交流促進等を目的とする、空き家・空き店舗バンクを運用しています。</p> <p>空家等の流通促進を図るため、「高萩市物件紹介バンク」を運用し、空家等の物件紹介と空家の購入または賃借を希望する者とのマッチングを支援し、空家等の利活用促進を図ります。</p>
実施体制	高萩市（地方創生課）、宅地建物取引業者、建築業者、大学等

施策	既存公共ストックの利活用促進
内容	<p>公的不動産などの既存公共ストックの利活用についても検討を行い、創業支援や移住支援に資する活用等について検討します。利活用の際には民間のノウハウやまちづくりファンドなどの資金調達の仕組みを活用し、財政負担を抑えながら最大限の効果をあげられるよう手法を検討します。</p> <p>手法の構築にあたっては、企業誘致や新たな産業発掘につながるよう、民間提案制度の導入を進めるとともに、起業や創業などの人材育成・意識醸成のための公民連携による協働の取組みを進めます。</p>
実施体制	高萩市（企画広報課・財政課）、各種民間事業者

施策	移住・二地域居住推進事業
内容	<p>本市では、（一社）移住・交流推進機構（JOIN）と総務省が主催する「JOIN 移住・交流&地域おこしフェア」や認定 NPO 法人ふるさと回帰支援センターが開催する「ふるさと回帰フェア」に積極的に参加するなど、本市への移住・二地域居住を推進しています。</p> <p>また、（公社）茨城県宅地建物取引業協会と協定を結び、市内の空家や空き店舗の情報を「高萩市物件紹介バンク」へ掲載、提供することで移住検討者のニーズに対応しています。</p>
実施体制	茨城県、高萩市（地方創生課）

施策	創業支援による空き店舗の活用
内容	<p>本市における多様な産業の振興と雇用の創出による地域の活性化を目的に、高萩市内で創業する方を対象として、高萩市創業プランコンテストを開催しています。</p> <p>受賞プランの中には、空家等を利活用した事業も採択され、本市の空家等対策における事業効果も期待されます。このような取組みを推進し、まちづくりの課題解消と合わせた空家等対策を促進します。</p>
実施体制	高萩市（観光商工課）

【基本方針】 管理不全状態にある空家等の対策と解消

施策	地域連携による保安活動の推進
内容	管理不全状態にある空家等をそのまま放置することは地域にとって保安上望ましくないため、定期的な空家等の見回りを地域住民の協力を得て実施し、状況変化等の実態を把握し、空家等所有者に対して是正の指導を行います。
実施体制	高萩市（危機対策課・環境衛生課・消防）、地域住民

施策	空家等の苦情に対する連携の強化と迅速な対応
内容	<p>良好な住環境の保全を図るため、空家の苦情等の諸問題に対する相談体制を充実します。</p> <p>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を伴うことが想定されるため、民間事業者や、警察などの関係機関との連携強化を図り迅速な対応に努めます。</p>
実施体制	高萩市（危機対策課・環境衛生課・消防）、民間事業者、警察等

施策	特定空家等の所有者に対する指導と措置の実施
内容	<p>管理不全状態の空家等を放置したままに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点で生活環境への悪影響をおよぼす恐れがあります。</p> <p>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、市民の安全・安心の確保に努めます。</p>
実施体制	高萩市（危機対策課）

【基本方針】 除却後の跡地の有効活用

施策	地域活性化に資する跡地活用の推進
内容	空家等を除去することにより発生した跡地の活用に関して、地域コミュニティや地域交流を促進する跡地活用が図れるよう地域の課題や近隣の状況と併せた活用について検討します。
実施体制	高萩市（企画広報課・地方創生課）

施策	跡地活用における公益施設や企業等の誘致促進
内容	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、地域の安全・安心の確保や良好な住環境の保全を図るため、地区の将来展望に有益となる跡地活用を検討します。
実施体制	高萩市（企画広報課・都市整備課）

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 1 条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

（空家等の所有者等の責務）

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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 4 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 5 条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第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6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

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

六 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

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

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置

- すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

- 1 2 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 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15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

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

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後5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26年法律第127号）附則第1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1項ただし書に規定する規定を除く。）の施行期日は平成27年2月26日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年5月26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26年法律第127号）第14条第11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14条第11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1項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

4. 高萩市空き地等の適正管理に関する条例（平成4年3月31日条例第4号）

（目的）

第1条 この条例は、空き地等の管理の適正化を図るために必要な事項を定めることにより、生活環境を保持し、もって安全で清潔な市民生活を確保することを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き地等 宅地化されているが現に人が使用していない土地及び建築資材その他の野積み場、屋根等の設置のない駐車場又は構築物の周辺の土地並びに休耕地、その他の土地で人が使用していない土地と同様の状態にあるものをいう。
- (2) 雑草等 雑草、低木、笹及び篠並びにこれらが枯れた状態にあるものをいう。
- (3) 所有者等 空き地等の所有者、占有者又は管理若しくは使用について権原を有する者をいう。
- (4) 不良状態 雑草等が繁茂し、若しくは密集し、又は堆積し、かつそれらがそのまま放置されている状態で、次に掲げる一に該当する場合をいう。
 - ア 衛生害虫が発生しやすくなっている場合
 - イ 廃棄物の投棄により、非衛生的なものとなっている場合
 - ウ 雑草が開花し、その花粉が人の健康を害すおそれがある場合
 - エ 火災の予防上好ましくない場合
 - オ 犯罪の防止上好ましくない場合
 - カ 交通事故等の発生を誘発するおそれがある場合
 - キ 近隣的美観を著しく損なっている場合
 - ク その他市民の良好な生活環境を阻害し、又は阻害するおそれがあると特に市長が認める場合

（所有者等の責務）

第3条 所有者等は、当該空き地等が不良状態となり周囲に迷惑を及ぼすことがないように廃棄物、雑草等の除去、衛生害虫の駆除を実施し、又は状況に応じて土地を整備するなど適正に管理するために必要な措置を講じなければならない。

2 所有者等は、前項の措置についての計画又は実施状況について市長から報告を求められた場合には、遅滞なくこれに応じなければならない。

（市長の指導、勧告）

第4条 市長は、空き地等が不良状態になるおそれのあるとき、又は不良状態にあると認めたときは、当該所有者等に対し、廃棄物又は雑草等の除去その他不良状態の改善に必要な指導を行い、又は必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

（市長の措置命令）

第5条 市長は、前条に定める指導又は勧告に従わないときは、期限を定めて当該所有者等に対し廃棄物又は雑草等の除去その他不良状態の改善に必要な措置を講ずべきことを命令することができる。

(立入調査等)

第6条 市長は、この条例の施行に必要な限度において職員をして必要な場所に立ち入らせ、その状態、管理の状況、措置の内容その他必要な事項に関し調査させ、若しくは検査させ、又は関係人に対し必要な指導、指示若しくは質問をさせることができる。

2 前項の規定により立ち入り調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があるときは、これを提示しなければならない。

3 関係人は、第1項に規定する立入調査、立入検査に協力しなければならない。

(業者の斡旋)

第7条 市長は所有者等から当該空き地等の不良状態を除去し、又は防止するために業者の斡旋についての申出があったときは、これを行うものとする。

(規則への委任)

第8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

この条例は、平成4年4月1日から施行する。

5. 高萩市火災予防条例（平成28年3月30日条例第10号）※本編関連部のみ抜粋

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この条例は、消防法（昭和23年法律第186号。以下「法」という。）第9条の規定に基づき火を使用する設備の位置、構造及び管理の基準等について、法第9条の2の規定に基づき住宅用防災機器の設置及び維持に関する基準等について、法第9条の4の規定に基づき指定数量未満の危険物等の貯蔵及び取扱いの基準等について並びに法第22条第4項の規定に基づき火災に関する警報の発令中における火の使用の制限について定めるとともに、高萩市における火災予防上必要な事項を定めるものとする。

第2章 火を使用する設備の位置、構造及び管理の基準等

第3節 火の使用に関する制限等

(空地及び空家の管理)

第34条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等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を講じなければならない。

2 空家の所有者又は管理者は、消防長に届け出るとともに火災予防上次に定めるところにより当該空家の管理をしなければならない。

(1) 各出入口及び開口部は、完全に閉鎖し施錠すること。

(2) 燃料容器は撤去すること。

(3) 家屋内外に火災予防上危険な物品及び可燃物を放置しないこと。

第5章 人命安全管理

第2節 安全管理

(古井戸等の管理)

第77条 古井戸、旧防空ごうその他これらに類する施設の関係者は、当該施設を閉鎖する等人命安全上必要な措置を講じなければならない。

(冷蔵庫、重量物の管理)

第78条 冷蔵庫その他これらに類するもの又は置くことが不安定な重量物（丸太、電柱、ヒューム管その他これらに類するもの）で人命に危険を及ぼすおそれのある物件を屋外に放置してはならない。

2 前項の物件の関係者は、当該物件を屋外に存置する場合においては、次に定めるところによらなければならない。

(1)冷蔵庫その他これらに類するものは児童が出入りできないよう措置すること。

(2)不安定な重量物は、転倒、転落等容易に移動しないよう適正な措置を講ずること。

3 第1項の物件を一般家庭以外で存置する場合は、当該物件の関係者はあらかじめ消防長に届け出なければならない。ただし、7日以内の期間仮に存置する場合は、この限りでない。

(老朽建築物の管理)

第79条 地震、台風等により倒壊のおそれのある老朽建築物の関係者は、倒壊により人命に危害を及ぼすことのないよう当該建築物の改修又は除去その他の措置を講じなければならない。

6. 高萩市空家等対策の推進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に関し、必要な事項を定めることにより、市民の安全で安心な生活の確保と良好な生活環境の保全に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者等は、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を行わなければならない。

(市民等の責務)

第4条 市民及び滞在者並びに本市において事業活動を行う法人その他の団体（以下「市民等」という。）は、市が実施する空家等に関する対策に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、その情報を市に提供す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5条 市は、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ものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第6条 市は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるものとする。

(緊急安全措置)

第7条 市長は、空家等が著しく保安上危険な状態であることが明らかであり、市民等の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐため緊急の必要があると認めるときは、当該被害を防ぐために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 前項の措置に要した費用は、当該措置を講じられた空家等の所有者等の負担とする。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、空家等に関する対策の実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成30年7月4日から施行する。

7. 空家等調査票

空家等調査票

管理番号	
------	--

調査日 平成 年 月 日

調査者

1. 空家情報							
所在地 ※住宅地図等のコピーを添付							
建 物	所有者住所・氏名等		住所 氏名	連絡先			
	共有者又は占有者 (住所・氏名等)		住所 氏名	連絡先			
	建物用途	構造	延べ面積	階数/地階	建築面積	建築時期	付属建物
		木・S・RC 他()	m ²	/	m ²		
土 地	所有者住所・氏名等		住所 氏名	連絡先			
	共有者又は占有者 (住所・氏名等)		住所 氏名	連絡先			
	用途地域		敷地面積	道路種別	その他		
			m ²				
2. 空家等判定項目							
判 定 指 標	表札等	<input type="checkbox"/> 有り	<input type="checkbox"/> 無し	<input type="checkbox"/> 確認出来ない			
	郵便受け	<input type="checkbox"/> 郵便物等がたまっている	<input type="checkbox"/> 郵便物等はたまっていない	<input type="checkbox"/> ふさがれている又は無い			
	水道	<input type="checkbox"/> 使用有	<input type="checkbox"/> 閉栓	<input type="checkbox"/> 確認出来ない			
	電気	<input type="checkbox"/> 使用有	<input type="checkbox"/> 使用無	<input type="checkbox"/> 確認出来ない			
	ガス	<input type="checkbox"/> 使用有	<input type="checkbox"/> 使用無	<input type="checkbox"/> 確認出来ない			
	その他	<input type="checkbox"/>					
判定結果		<input type="checkbox"/> 空家等		<input type="checkbox"/> 居住中(使用中)		<input type="checkbox"/> 不明	
3. 外観調査項目							
調 査 指 標	傾斜	<input type="checkbox"/> 傾きなし	<input type="checkbox"/> 軽度の傾きあり	<input type="checkbox"/> 大きな傾きあり	<input type="checkbox"/> 確認出来ない		
	基礎、土台	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷	<input type="checkbox"/> 著しく損傷	<input type="checkbox"/> 確認出来ない		
	屋根、外壁等の破損等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷	<input type="checkbox"/> 著しく損傷	<input type="checkbox"/> 確認出来ない		
	塀、外階段、その他	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷	<input type="checkbox"/> 著しく損傷	<input type="checkbox"/> 確認出来ない		
	建物等の汚損	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷	<input type="checkbox"/> 著しく損傷	<input type="checkbox"/> 確認出来ない		
	ゴミ等による悪臭	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 影響あり			<input type="checkbox"/> 確認出来ない	
	雑草、立木等の繁茂	<input type="checkbox"/> 手入れあり	<input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 敷地外等まで繁茂		<input type="checkbox"/> 確認出来ない	
	衛生動物等の発生	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 影響あり			<input type="checkbox"/> 確認出来ない	
	その他	<input type="checkbox"/>					
調査結果		<input type="checkbox"/> そのまま 利活用可能	<input type="checkbox"/> 一部改修等で 利活用可能	<input type="checkbox"/> 周囲への 影響は軽微	<input type="checkbox"/> 特定空家とな る恐れがある	<input type="checkbox"/> 特定空家と 思われる	
※周囲への影響が軽微で改善が図られれば利活用可能な場合は、複数項目にチェックすること。							
【備考】調査指標項目で、問題のある部分の詳細を記入してください。							

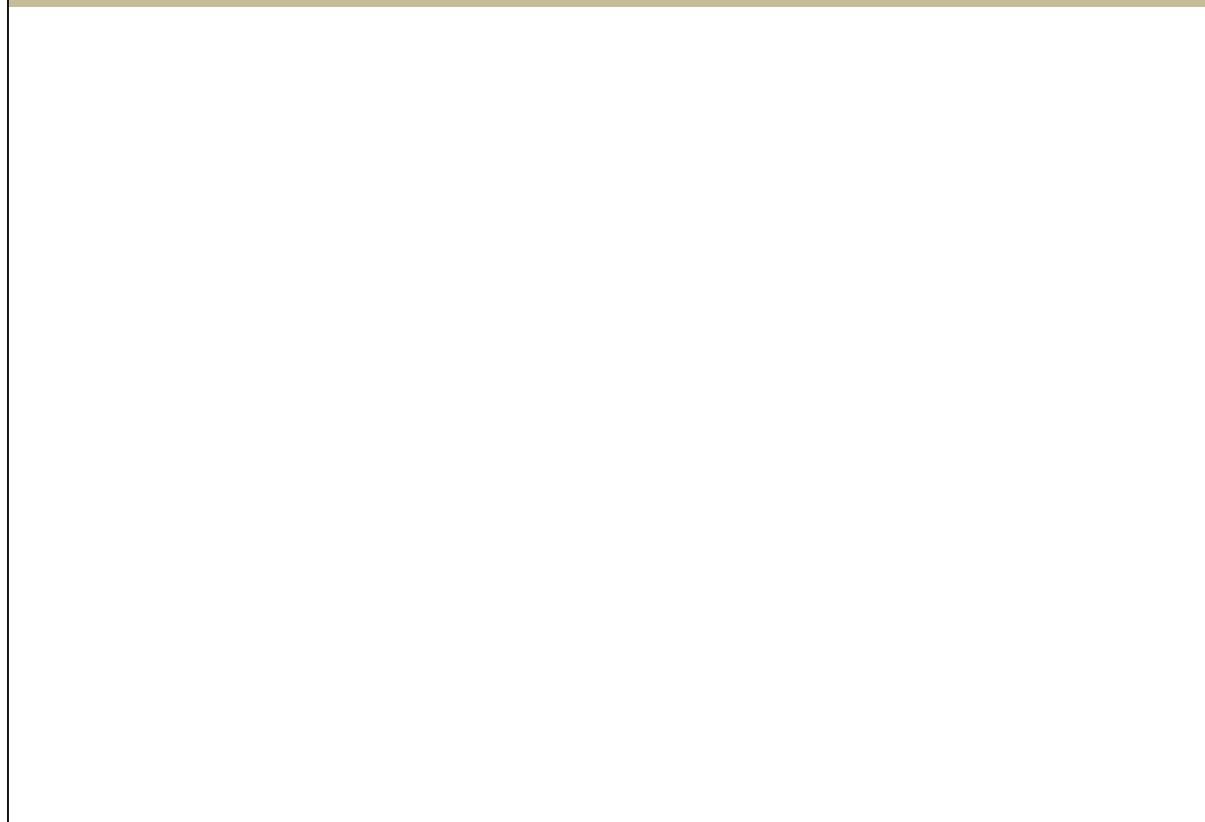
空家等現況写真

管理番号

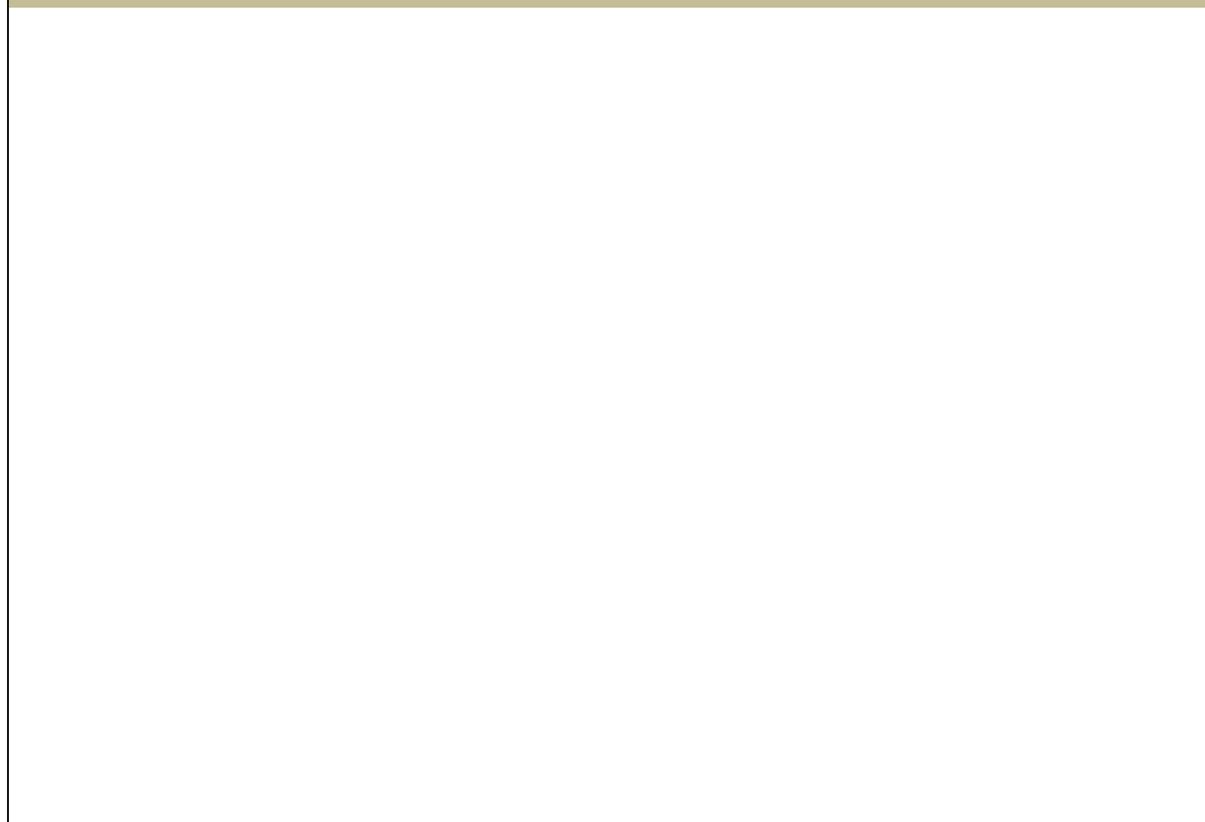
調査日 平成 年 月 日

調査者

現況写真1



現況写真2



8. 特定空家等調査票

特定空家等調査票

調査日 平成 年 月 日

調査者

<表>

1. 空家情報					
所在地					
所有者	(建物)				
	(土地)				
2. 調査項目					
(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					
評定区分	評定項目	評定内容	配分	評点	最高評点
構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	②外壁	外壁の構造が粗悪なもの		25	
		③基礎、土台、柱又ははり	イ 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	25	
ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数カ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50				
ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100				
構造の腐朽又は破損の程度	④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		100
		ロ 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	25		
	⑤屋根	イ 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	15		
		ロ 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	25		
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
	⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの		10	
排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの		10	10
看板等の腐朽又は破損の程度	⑨屋外設備	イ 看板等の支持部分が腐食しているもの	10		20
		ロ 看板等が破損又は脱落しているもの	20		
屋外階段等の腐朽又は破損の程度	⑩屋外構造	イ 屋外階段等が傾斜	10		20
		ロ 屋外階段等が腐食、破損又は脱落しているもの	20		
塀等の損傷の程度	⑪塀、門	イ 塀等が傾斜しているもの	10		20
		ロ 塀等がひび割れ、破損が生じているもの	20		
擁壁の老朽化	⑫擁壁	擁壁表面に水がしみ出し、流出しているもの又はひび割れが発生しているもの		20	20
※点数の総和が100点以上を特定空家等とする。			評点合計	0	
※評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、当該評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。					

〈裏〉

(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		
・吹付け石綿等の飛散、暴露の可能性 ・浄化槽からの異臭による周囲環境への影響	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし
・ごみ等からの異臭による周囲環境への影響 ・ごみ等の放置による衛生動物等の発生	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし
(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		
・屋根、外壁、多数の窓ガラス等の汚損 ・看板等が本来の用をなさない程度の汚損	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし
・立木等が建築物を覆う程度の繁茂 ・敷地内にごみ等が散乱、山積	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし
(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		
・立木の腐朽等による近隣への影響 ・立木等が道路にはみ出し、歩行者等の阻害	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし
・動物等の汚物からの臭気による周囲環境への影響 ・住みついた動物等が近隣への侵入等による影響	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし
・未施錠等による不特定多数の侵入が可能	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし
(5)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす恐れ 〈例〉通学路、緊急輸送道路に隣接する場合。	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし
(6)悪影響の程度と危険等の切迫性 〈例〉地区特性により、災害(雪、高潮、津波など)の影響を受けやすい地区にある。	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし
判定結果 <input type="checkbox"/> 特定空家となる恐れがある <input type="checkbox"/> 特定空家等		

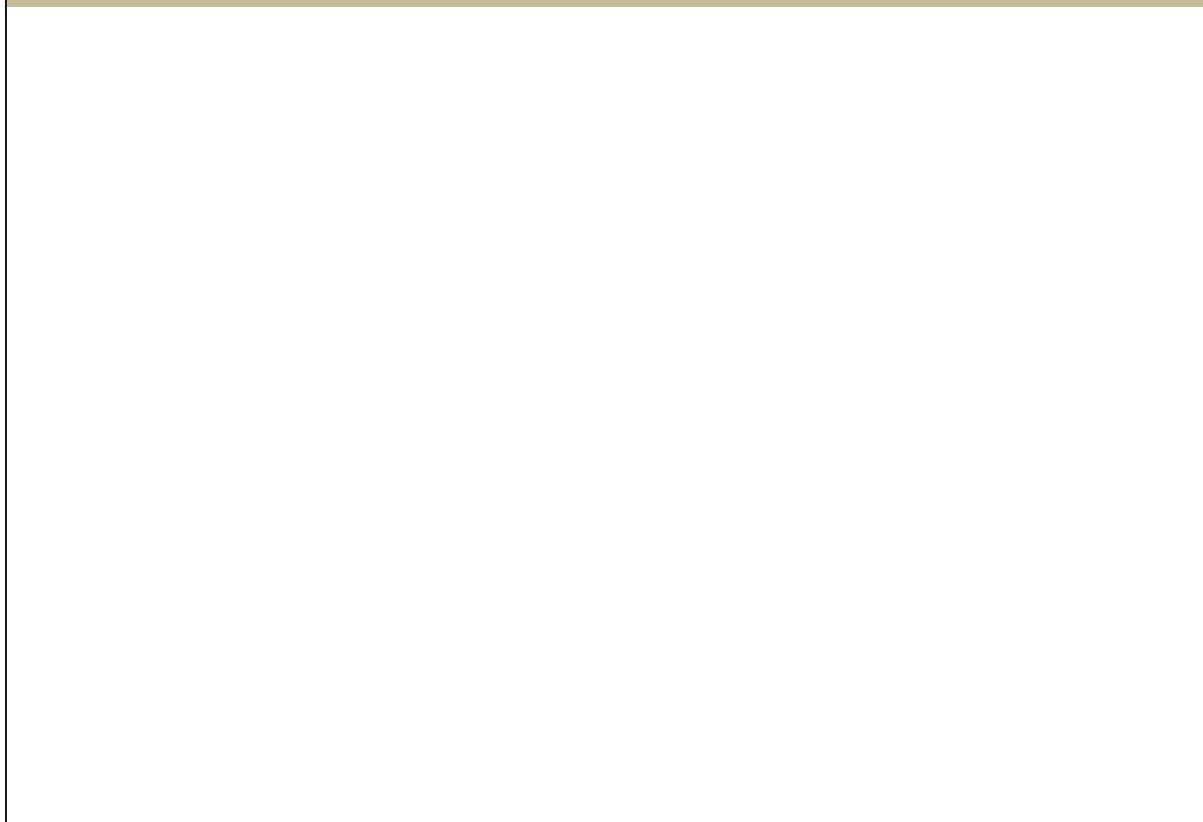
空家等現況写真

管理番号

調査日 平成 年 月 日

調査者

現況写真1



現況写真2

