

# 八千代町空家等対策計画

平成29年3月 策定

令和4年3月 改定

茨城県八千代町

# 目 次

<b>第1章 計画の趣旨</b>	<b>1</b>
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	1
3. 計画の期間	2
4. 計画の対象	2
<b>第2章 空家等の現状と課題</b>	<b>3</b>
1. 人口及び世帯数	3
2. 八千代町の空家等の現状	4
3. 今後の課題	5
<b>第3章 空家等対策に係る基本的な方針等</b>	<b>7</b>
1. 空家等の発生抑制	7
2. 所有者等による空家等の適正な管理	7
3. 空家等の利活用	7
<b>第4章 基本的な方針に係る具体的な取組</b>	<b>8</b>
1. 空家等の発生抑制に向けた取組	8
2. 所有者等による空家等の適正な管理に向けた取組	8
3. 空家等の利活用に向けた取組	10
<b>第5章 空家等対策の推進体制</b>	<b>11</b>
1. 体制の整備	11
2. 進捗管理と検証	11
<b>資料編</b>	<b>12</b>
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	13
2. 特定空家等の判断基準	18
3. 空家等実態調査結果	19
4. 空家等の利用意向に関するアンケート調査結果	23

# 第1章 計画の趣旨

## 1. 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化、産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地が年々増加しています。

これらの中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねないものがあり、今後、空家等の数がさらに増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されます。

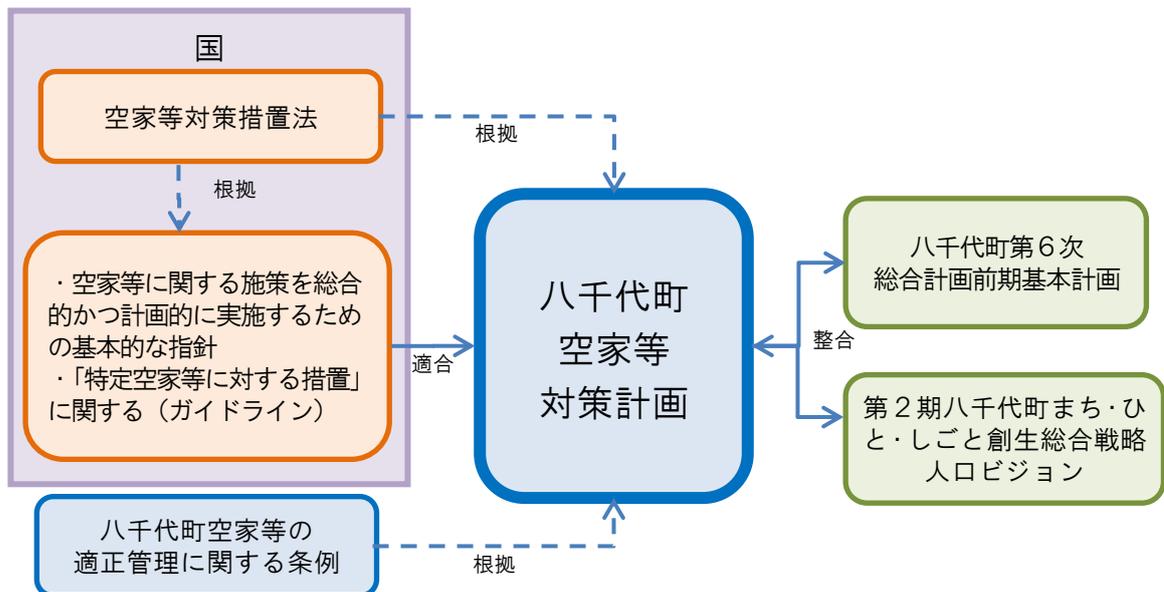
このような中、空家等がもたらす問題に総合的に対応する施策の充実を図るため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」（以下「特措法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

本町では、平成29年に「八千代町空家等対策計画」を策定し、空家の所有者等に対して管理改善の指導を行うなど、空家等対策を強化しております。また、令和2年には「八千代町空き家バンク制度」を開始し、空家等の利活用の推進を行っております。

本計画は、これらの背景を踏まえ、期間満了を迎える「八千代町空家等対策計画」の期間を延長し、更なる空家等対策の推進及び空家等の活用の促進を図ることにより、町民が安全に安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、地域の活性化に寄与することを目的として改定するものです。

## 2. 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条の規定に基づき、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に則して策定します。また、八千代町第6次総合計画前期基本計画及び第2期八千代町まち・ひと・しごと創生総合戦略との整合を図るものとします。



### 3. 計画の期間

本計画策定後、平成29度から5年間を計画期間とし、管理不十分な空家等の所有者に対する助言等の取り組みを行ってまいりましたが、今回の改定にあたり令和4年度から令和8年度までの5年間を新たな計画期間とします。

ただし、社会情勢の変化や計画の進捗状況等に応じて、適宜見直しを行うこととします。

### 4. 計画の対象

#### (1) 対象地区

本計画の対象地区は、八千代町内全域とします。

#### (2) 対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、「特措法」第2条第1項に定める「空家等」及び第2条第2項に定める「特定空家等」を対象とします。

#### ◆空家等の定義

用語	定義
空家等 (特措法 第2条 第1項)	<p>建築物(※1)又はこれに付属する工作物(※2)であって居住<u>その他の使用</u>(※3)がなされていないことが<u>常態であるもの</u>(※4)及び<u>その敷地</u>(※5)をいう。</p> <p>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。</p> <p>(※1): 建築物には、それに付随する建築設備、門塀等を含む。</p> <p>(※2): 看板等で建築設備、門塀以外のもの</p> <p>(※3): 店舗、工場、倉庫等居住以外の使用</p> <p>(※4): 概ね1年を通して使用されていない状態</p> <p>(※5): 敷地には、立木や雑草等、土地に定着するものを含む。</p>
特定空家等 (特措法 第2条 第2項)	<p>①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる<u>おそれのある状態</u>(※1)</p> <p>②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる<u>おそれのある状態</u>(※1)</p> <p>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</p> <p>④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> <p>(※1): 社会通念上予見可能な状態</p>

(注) この定義は、「特措法」及び「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方針」及び「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」により作成。

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 人口及び世帯数

#### (1) 人口及び世帯数の推移

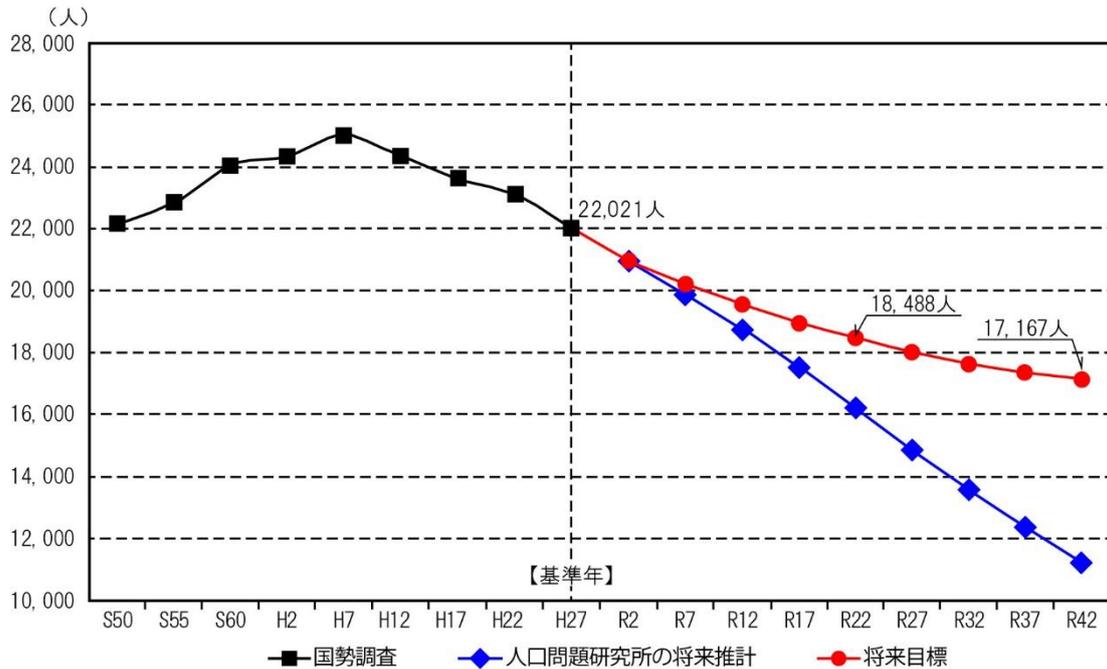
八千代町の人口は、1970年(昭和45年)から平成7年にかけて増加してきましたが、平成7年の25,008人をピークにその後は減少傾向が続いており、令和2年の国勢調査では21,026人となっています。

世帯数は一貫して増加傾向を続けており、令和2年の国勢調査では7,017世帯となっているほか、一世帯あたり平均人数は3.00人で県内トップとなっています。

#### (2) 将来人口の推計

八千代町人口ビジョン(令和3年1月改定版)では、人口の将来展望を示しており、人口減少は避けられないものの、2040年(令和22年)に18,500人程度、2060年(令和42年)には17,200人程度を確保することを目指しています。

〈 八千代町の将来人口展望 〉



資料：八千代町人口ビジョン

## 2. 八千代町の空家等の現状

### (1) 住宅総数及び空家数

平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局による。）によると、八千代町の住宅総数は 6,900 戸、空家数 500 戸でしたが、平成 30 年の同調査によると、住宅総数は 7,160 戸、空家数 740 戸と増加しています。

空家率で見ると八千代町は平成 25 年調査では 7.2%だったものの、平成 30 年調査では 10.3%に増加しています。全国の 13.6% (H25:13.5%) や茨城県の 14.8% (H25:14.6%)、近隣の市町村と比較すると空家率は低いものの、5年間の増加率を比較すると高い値を示しています。

・近隣の市町村の空家率：古河市 13.3% (H25:13.9%)、結城市 11.3% (H25:11.0%)、下妻市 15.9% (H25:15.0%)、常総市 12.0% (H25:15.8%)

### (2) 空家等実態調査

八千代町では、令和 3 年 5 月から 8 月にかけて、以下のとおり町内の空家等実態調査を行いました。

#### ① 調査対象空家等の抽出

以下の情報を基に、重複の確認や突合処理を実施し、合計 1,936 件を抽出しました。

- ・町にて作成した空家等対策資料（苦情・問合せ・情報提供等）
- ・水道の閉栓等情報
- ・固定資産税課税台帳の家屋情報

#### ② 現地調査の実施

抽出された調査対象空家 1,936 件のうち、固定資産税課税台帳において、所有者が町外の方で、空家等対策資料及び水道の閉栓等情報と重複しない 991 件については、目視による空家かどうかの判断のみを行いました。

また、調査対象空家以外の物件であっても、地域住民の聞き取りにより該当しそうな物件は調査対象としました。

#### ③ 現地調査の結果

現地調査の結果、331 件の空家を特定しました。内訳としては、西豊田地区 96 件、安静地区 66 件、中結城地区 60 件、下結城地区 68 件、川西地区 41 件となっています。

#### ④ 空家等の老朽度・危険度判定

八千代町における空家等 331 件のうち、建物の状態が良く、小規模な修繕等で再利用が可能な物件（Aランク）が 113 件、小・中規模の修繕により再利用可能と思われる物件（Bランク）が 124 件、損傷が激しく大規模な修繕または建て替えが必要と思われる物件（Cランク）が 94 件確認されました。

◆空家等実態調査による判定結果（対象物件数：331件）

ランク	判定内容	物件数
A	損傷がほとんど無く、修繕が不要又は軽微な修繕により再利用が可能な物件	113件 (34%)
B	部分的な損傷があり、小・中規模の修繕により再利用が可能と思われる物件	124件 (37%)
C	損傷が激しく、大規模な修繕または建て替えが必要と思われる物件	94件 (28%)

### 3. 今後の課題

#### (1) 所有者等に関すること

##### ① 管理者としての意識の啓発・徹底

実態調査による判定結果でBランクとされた124件については、今後、適切な管理がなされなければCランクとなる可能性が高いと言えます。空家等を放置することによるリスクへの認識の向上等、管理者としての意識の啓発・徹底を図っていくことが必要です。

##### ② 所有者等の高齢化

平成28年のアンケート調査によると、所有者の年齢は「60歳～70歳未満」が最も多く、次いで「70歳～80歳未満」となっており、未回答を除くと全体の約7割が60歳以上に該当していたことから、更なる所有者等の高齢化が建物の管理不全を招くことが懸念されます。

##### ③ 除却費用の負担

一般的な2階建て木造住宅の撤去には100～200万円程度の費用が必要とされ、所有者自らが費用を全額負担することは困難であると言えます。

このため、取り壊し（更地化）のための支援制度を検討する必要があります。

##### ④ 情報不足による障害

平成28年のアンケート調査によると、売却や賃貸を希望する所有者は多いものの、実際に募集をしている物件は少なく、その理由としては「特に理由はない」に次いで「誰に相談したらいいかわからない」が多くなっていました。

有効活用に必要な方法として「空家の有効活用に関する情報の提供」が多く求められており、情報不足が空家等対策の障害になっていることが考えられます。

## ⑤ 空家情報閲覧等サービスの検討

平成28年のアンケート調査によると、空家情報閲覧等サービスの利用意向について、「ぜひ利用したい」が26%、「サービスができてから考えたい」が32%と高く、利活用を推進するためには、空き家バンク等の充実を図る必要があると言えます。

## (2) 生活環境等に関すること

### ① 建物の倒壊などによる危険

平成28年のアンケート調査によると、昭和56年の耐震基準改正前に建築された空家等の割合は約55%、今回の実態調査による判定結果においては、倒壊や建設材の飛散などの危険が切迫しているCランクの物件が94件あります。

こうした物件の屋根や外壁の倒壊により、周囲の住宅へ危険が及ぶ場合や、道路交通上の支障が生じる可能性があります。

### ② 衛生や防災・防犯上の不安

実態調査の結果、雑草除去等の手入れをしていない空家等は半数に上り、ゴミの投棄や、侵入、放火などの不法行為を招く恐れがあり、防災・防犯上の問題が懸念されます。

### ③ 景観の阻害

実態調査の結果、使用形跡が無い空家等が大半であり、損傷箇所の拡大や建築材の老朽化に伴い、周辺地域の景観を損ね、ひいては地域の住宅環境の悪化にも繋がること懸念されます。

### ④ 近隣関係への影響

近所付き合いから問題にしにくい、地域で空家等の問題に取り組む体制がないことなど、所有者等に働きかけることが難しい状況にあります。

## 第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

八千代町における空家等の状況や全国的な取組を踏まえ、空家等が増加することにより、地域の生活環境の悪化等、社会的な問題が生じ、町全体の活力低下を招くという認識のもと、以下の3点を基本的な方針として、今後の対策を推進していくこととします。

### 1. 空家等の発生抑制

今後、八千代町では、人口が減少していくことは避けられないうえに、高齢者の比率も年々増加していることから、空家等の増加も避けられない状況であると言えます。その点から、現に存在する空家等への対策と併せて、新たな空家等の発生を抑制していくこととします。

### 2. 所有者等による空家等の適正な管理

空家等は所有者等の財産であることから、適切な管理は当該空家等の所有者等の責任において行われるべきであり、特定空家等の所有者は、修繕又は除却を行い不適切な状態を解消しなければなりません。

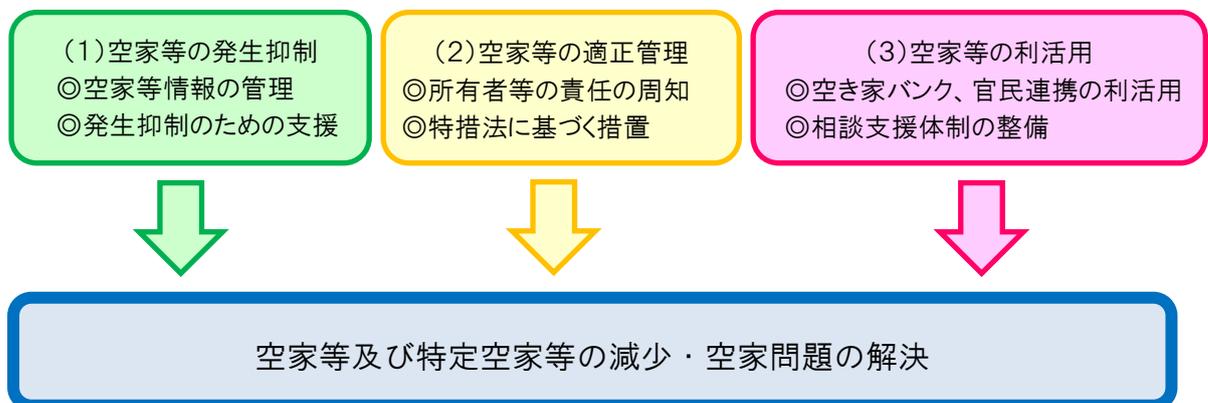
ただし、所有者等が死亡又は不明の場合もあることから、「特措法」に基づき、町が相続人等を調査し、的確な指導・助言を行い、適正管理を促していくこととします。

### 3. 空家等の利活用

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有権の財産であることはもとより、地域においても活性化に繋がる有効な資産であることから、空家等を解消するためには、可能であれば、再度その建物を利活用することが望ましいと言えます。

売却や賃貸等の有効活用を望む所有者等も多くいることから、利活用可能な空家等の情報とニーズを的確に結びつけるための空き家バンク制度や、官民連携による新たな利活用の検討、相談支援体制の整備を進めていくこととします。

#### ◆基本方針のイメージ図



## 第4章 基本的な方針に係る具体的な取組

### 1. 空家等の発生抑制に向けた取組

空家等発生の主たる原因は、所有者個別の事情によるところが大きいことから、空家等の発生を抑制する施策として、以下の取組を推進します。

#### (1) 空家等管理システムの活用

平成28年度に実施した空家等実態調査の結果をデータベース化し、防災・防犯、利活用、景観保全等の管理、維持促進を図るためのシステムを導入しました。

今後は、住民自治組織や民生委員等との連携により、地域に新たに発生した空家等の情報を収集するとともに、データベースの加除・修正を行いながら、空家等情報の適切な管理に努めます。

#### (2) 空家等の発生を抑制するための周知・啓発

空家等が地域の生活環境に及ぼす悪い影響、空家等の適正な維持管理や将来の見通しの重要性、所有者等の維持管理責任について、ホームページや広報紙などの活用により周知・啓発し、新たな空家等の発生を抑制します。

#### (3) 安心して住み続けられる住宅改修等の支援

居住している住宅に継続して住み続ける又は次代に受け継ぐなど、永く有効に住宅を使用できるよう、木造住宅の耐震化の促進を図るため、木造住宅耐震診断事業や木造住宅耐震改修費補助事業の活用を促進します。

#### (4) 良好な住環境の保全

地域におけるコミュニティの維持、活性化を含め、安心して住み続けられる良好な住環境の保全に取り組むことで定住を促し、空家等の発生抑制に繋がります。

### 2. 所有者等による空家等の適正な管理に向けた取組

居住していた住宅が空家等になった場合も所有者等は引き続き適正に管理することが求められますが、所有者意識の希薄化や高齢化、時間的、距離的、経済的な理由等により空家等の管理が難しくなっています。また、所有者の死亡後に適切な相続手続きが行われなことで、空家等として放置される可能性があり、所有者等に空家等の管理に関する意識啓発、情報提供を行うことにより適切な管理を促します。

#### (1) 空家等の適正な管理に向けた周知・啓発

所有者等の維持管理責任について、ホームページや広報紙などの活用により周知・啓発を図るほか、管理が行き届いていない空家等の所有者に対し、適正管理に向けた改善を促す通知を送付し、周知を図ります。

## (2) 管理不全の空家等への対応

適正に管理されない空家等は建物の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生、景観等の様々な面において周辺的生活環境に悪影響を及ぼす可能性があります。

このような空家等に対しては、立ち入り調査等を行い、その状況に応じて、「特措法」をはじめとする各種法令等により対応することとします。

### ◆適正管理を促す関係法令等

- ・ 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  
管理不全空家等に対する助言又は指導、勧告、命令及び代執行
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 10 条  
建築基準法に基づく保安上危険な建築物等に対する措置
- ・ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 43 条、第 44 条  
道路法に基づく禁止行為等に対する措置
- ・ 八千代町空家等の適正管理に関する条例（平成 24 年条例第 12 号）  
管理不全空家等に対する助言又は指導、勧告、命令及び代執行
- ・ 地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3  
「特措法」に基づき特定空家等の所有者に対し必要な措置をとるよう勧告された場合は、その敷地について固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する。

## (3) 特定空家等に対する措置

特定空家等については、「特措法」第 2 条第 2 項により、特定空家の判断基準（※資料編 2（P 18）参照）のような状態にある空家等と定義されていますが、町が特定空家等と認定し、措置を講ずるか否かについては、必要な調査を行い、周辺の建築物や通行人等に被害を与える状況にあるか、またその程度が社会通念上許容される範囲を超えているか否かにより判断するものとします。

### ◆特定空家等に対する措置の手続き

特定空家等については、速やかな改善が求められることから、その所有者に対し、「特措法」第 14 条の規定に従い、順を追って必要な措置を講ずるものとします。

#### ① 助言・指導

調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響を無くし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を講ずるよう、助言・指導を行います。

#### ② 勧告

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期間を定めて助言・指導の内容を講ずるよう、勧告を行います。

### ③ 命令

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるよう、命じます。

町長は、命令をする場合においては、法第 14 条第 4 項から第 8 項及び第 11 項から第 13 項の規定に基づき実施します。

### ④ 行政代執行

命令の措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、命令の措置を所有者に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、法第 14 条第 10 項の規定に基づき、実施します。

## 3. 空家等の利活用に向けた取組

利活用可能な空家等については、賃貸や売買のほか、新たな目的による利活用を推進します。また、それ以外の空家等についても、活用事業を検討するとともに、支援体制の構築を図ります。

### （1）空家等の活用促進のための経済的支援

空家等への移住・定住の促進を図るため、木造住宅耐震改修費補助事業や、転入者住まい応援助成金等の適正な交付に努めるとともに、新たな経済的支援策の導入について検討します。

### （2）空家等活用に関する相談支援体制の整備

町民等からの空家等に関する苦情や、所有者等からの利活用に関する相談などに迅速に対応するため、空家等に関する総合的な窓口の設置を推進します。

また、宅地建物取引業協会や不動産業界等との連携を図ることにより、所有者等の賃貸・売買等に対する意向や物件に応じた活用方策などが相談できる体制の構築を図ります。

### （3）地域での空家等の活用支援

空家等及び空家等の跡地について、地域での活用を希望する所有者等と地域住民のニーズをマッチングさせ、地域の交流の場等として活用するなど、生活の利便性を高める活用を促進するための支援体制づくりを推進します。

### （4）官民連携による空家等の活用

民間企業と連携して、空家等の再利用や新たな活用方法を推進します。

### （5）空き家バンク制度の活用

空き家バンク制度の活用により、不動産業界等と連携し、町内への移住・定住の促進や、空家等をはじめとする住宅ストックの循環利用を図ります。

## 第5章 空家等対策の推進体制

### 1. 体制の整備

空家等対策を推進するためには、町のみならず、民間の関係団体、地域を含めた体制の整備が必要となることから、以下のような包括的な体制の整備を目指します。

#### (1) 庁内における推進体制

空家等の問題となる要因は様々であり、相談についても所有者や近隣住民など異なる立場からの相談や、利活用や管理、除去に関するもの、苦情など内容も様々です。

現在、八千代町においては、令和元年度に「八千代町空き家等対策連絡会議」を設置し、複数の部署が対応する必要がある場合などに、情報を共有して連携を図るとともに、措置に係る事務を迅速に進めています。今後は、空家等に関する総合的な相談窓口の設置など、体制の強化を検討します。

#### (2) 住民自治組織等との連携

地域との連携、情報の集約、所有者等からの相談において、住民自治組織や民生委員等との連携体制を強化します。

#### (3) 関係団体との連携

不動産業界や建築士会、司法書士会、商工会など関係する団体と連携し、空家等の所有者等への対応を図るとともに、協定の締結等により、個々の事業者が取り組みに参画しやすい環境の整備を推進します。

### 2. 進捗管理と検証

空家等対策を着実に推進するために、計画の進捗管理と取組の検証を行っていくことが重要であり、本計画の目標年次である令和8年度に向けて、各取組が円滑に行われ、管理不全の空家等の解消が進んでいることを目指します。

しかし、社会情勢の変化に加え、法令や国・県の制度改正なども考えられることから、本計画の達成状況を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

# 資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 特定空家等の判断基準
3. 空家等実態調査結果
4. 空家等の利用意向に関するアンケート調査結果

## 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月7日

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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

（協議会）

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

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

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

（都道府県による援助）

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

（立入調査等）

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

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

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

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、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。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げて

はならない。

1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

## 附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（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. 特定空家等の判断基準（国が定める「ガイドライン」による）

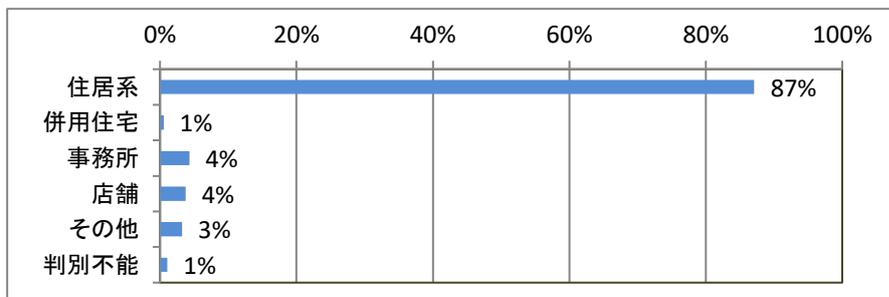
状態の種類	判断部位	具体的な基準
1. 保安上危険となるおそれのある状態	傾斜	・不同沈下や老朽化により、柱に1/20を超える傾斜が認められる
	基礎	・亀裂又は破損が著しく、上部構造部を支えられないと認められる
	土台	・腐食や破損が著しく、上部構造部を支えられないと認められる
	柱・梁・筋かい	・腐食や破損が著しく、地震時に加わる水平力に対する安全性が確保されていないと認められる
	屋根	・変形又は屋根材の破損があり、屋根材の脱落が予測される
	外壁	・剥離又は破損が著しく、外壁の脱落が予測される
	看板・屋上水槽等	・破損が著しく、落下又は転倒が予測される
	屋外階段	・腐食、破損が著しく、脱落が予測される
	バルコニー	・腐食、破損が著しく、脱落が予測される
	門・塀	・ひび割れ、破損が著しく、転倒が予測される
	擁壁	・亀裂、破損が著しく、転倒が予測される
2. 衛生上有害となるおそれがある状態	建築材料	・アスベスト等の有害物質が露出し、飛散する可能性が高い
	浄化槽・配水	・破損、汚水の流出等による悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている
	ゴミ等	・悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている
3. 景観を損なっている状態	景観法	・地域で定められた景観保全に係るルール等に著しく適合しない
	屋根・外壁	・外見上の痛み、汚れが激しく、周辺景観と著しく調和のとれていない
	窓ガラス	・多数のガラスが割れている
	看板	・破損、汚損が激しく、原型を留めていない
	立木	・建物の全部を覆う程度まで繁茂している
	ゴミ等	・敷地内に散乱、山積みしたまま放置されている
4. 生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態	立木	・倒木、枝折れ等で近隣の道路や隣接する土地に大量の枝等が散乱している ・枝が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている
	空家に住み着いた動物	以下により、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている ・頻繁な鳴き声等の発生 ・糞尿その他の汚物による悪臭 ・大量の毛、羽の飛散 ・ネズミ、ハエ、蚊等の大量発生 ・周辺の土地、家屋に侵入する ・シロアリが大量発生し、近隣の家屋に飛来する
	管理状態	・門戸等に施錠がなく、不特定多数の者が容易に侵入できる状態で放置されている ・周辺の道路、近隣の土地に土砂等が大量に流出している

### 3. 空家等実態調査結果

平成 28 年 5 月から 10 月にかけて行った空家等実態調査で特定した 361 件の所有者の方へのアンケート調査により空家等とした 312 件のうち、老朽度・危険度の判定を実施した 186 件の調査結果については以下のとおりです。

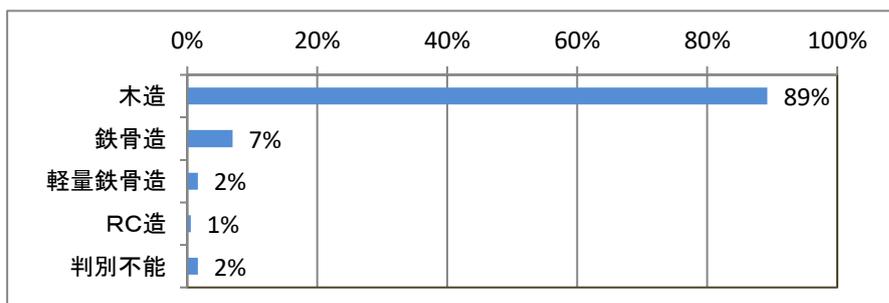
#### (1) 建物用途

「住宅系」が全体の 87%を占めている。



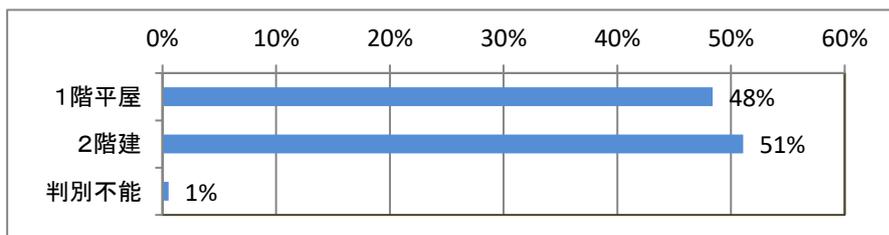
#### (2) 建物構造

「木造」が全体の 89%を占めており、「非木造」はわずか 10%となっている。



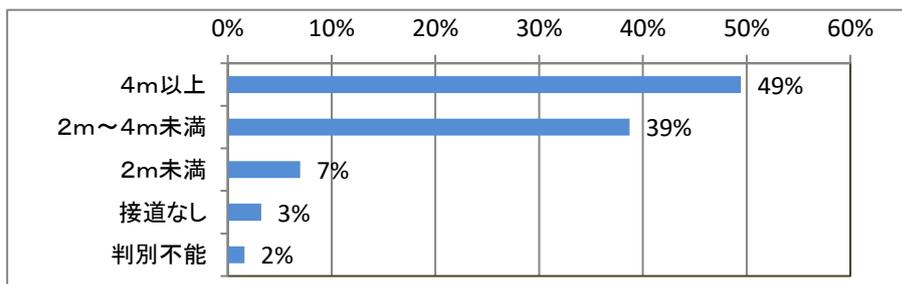
#### (3) 建物階数

「1階平屋」が全体の 48%、「2階建」が 51%とほぼ同じ割合となっている。



#### (4) 接道状況

4 m以上の道路に接している物件が全体の 49%、2～4 m未満が 39%となっている。わずかであるが、道路に接していない空家も 3%ある。

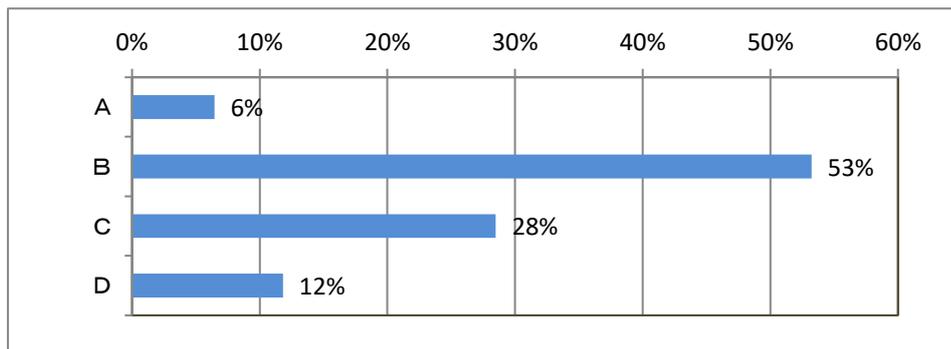


## (5) 周辺に悪影響を及ぼすと思われる空家等の実態

空家等の管理不行き届きにより、倒壊に伴う前面道路の閉鎖やごみ放置・雑草除去、放火など、周辺環境への悪影響が予想される。また、老朽化の進展により、除却の対象となり、利活用が難しくなること等が想定される。

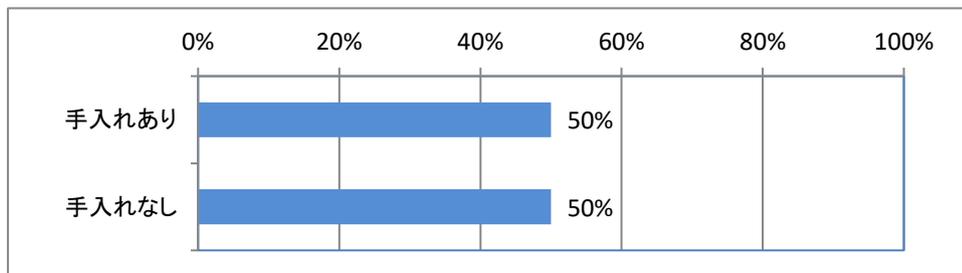
### ①倒壊の恐れがある空家等

空家等調査の判定内容において、Dランク（倒壊や建設材の飛散など危険が切迫しており、解体等の緊急度が極めて高い）に判定された空家等が12%あり、倒壊に伴う前面道路の閉鎖等の影響が懸念される。



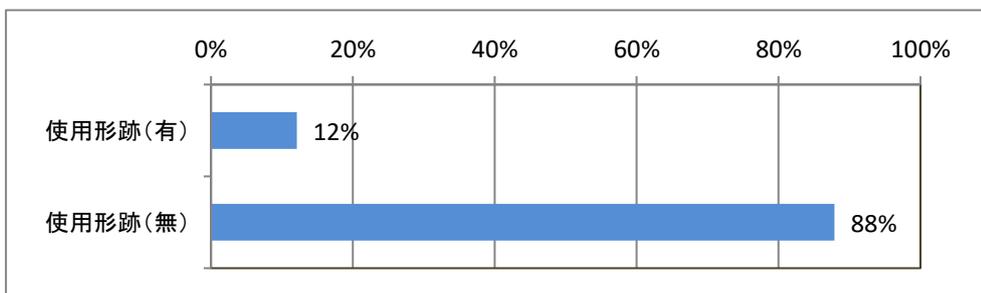
### ②放火等の恐れがある空家等

現地調査の結果、雑草除去の手入れをしていない空家等が半数に上っており、敷地内へのゴミの投棄や放火等による周辺への延焼などの恐れが懸念される。



### ③周辺地域の街並みを阻害する空家等

所有者等による使用形跡が無い空家等が88%に達しており、建物の損傷箇所の拡大や建築材の老朽化に伴い、周辺地域の街並みを阻害する要因となることが懸念される。



## (6) 空家等の安全性の評価

### ①八千代町地震防災マップから見た安全性の評価

平成28年度のアンケート調査により空家等とした312件の位置情報と、地域危険度マップの危険度情報をGISにより読み込み、建物倒壊率から見た空家等の安全性（危険度）を評価した。

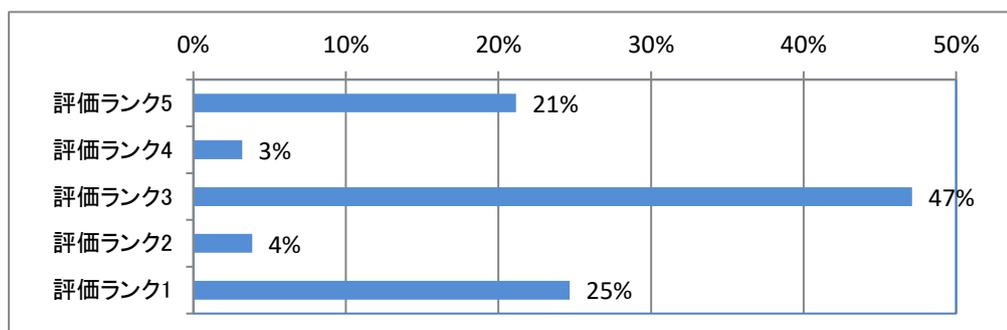
#### 【安全性評価ランク設定の基準】

- ・評価ランク5：危険度区分1（建物倒壊率：～3%）
- ・評価ランク4：危険度区分2（建物倒壊率：3～5%）
- ・評価ランク3：危険度区分3、4（建物倒壊率：5～10%）
- ・評価ランク2：危険度区分5（建物倒壊率：10～20%）
- ・評価ランク1：危険度区分6、7（建物倒壊率：20～30%）

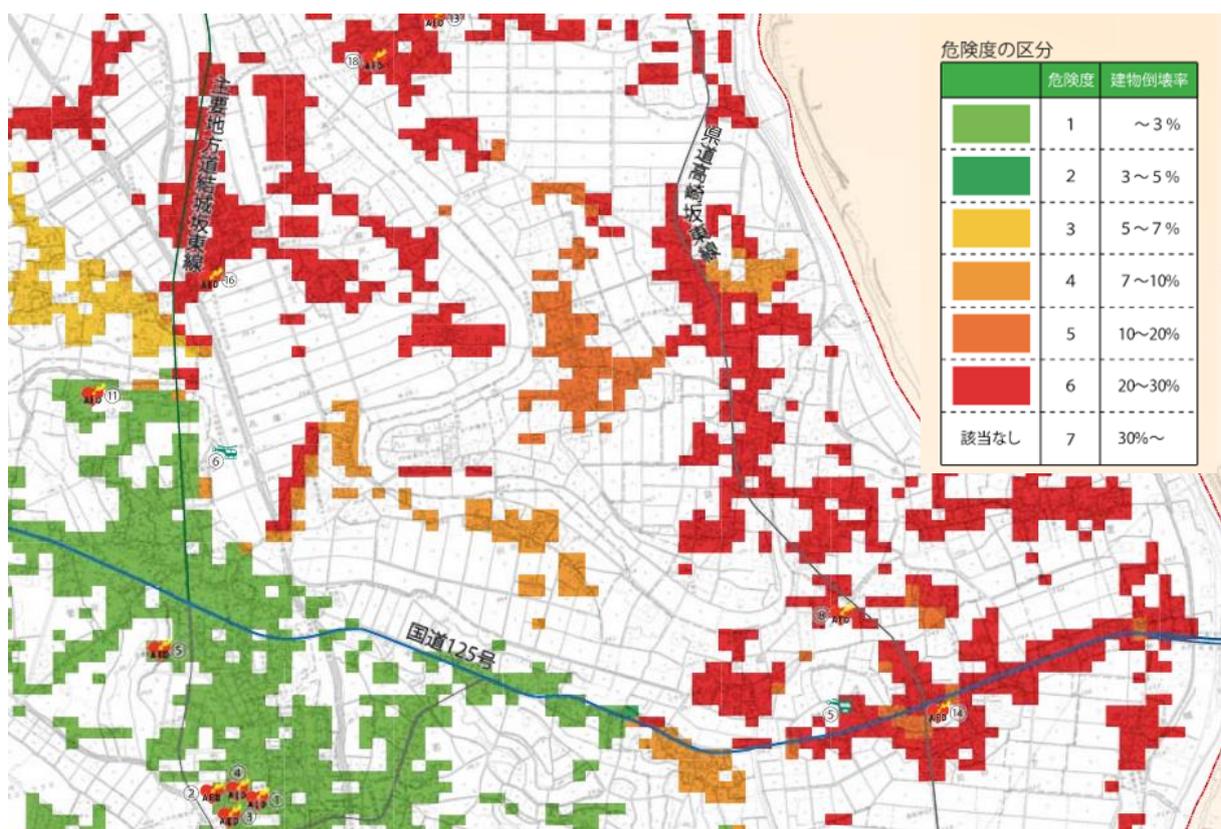
#### 【評価結果】

評価ランク3が最も多く47%となっている。次に、安全性が最も低い評価ランク1が25%、安全性が最も高い評価ランク5が21%と続いている。

安全性が低いランク1、2を合わせると、全体の29%を占めている。



### ◆地域危険度マップ



## ②洪水ハザードマップから見た安全性の評価

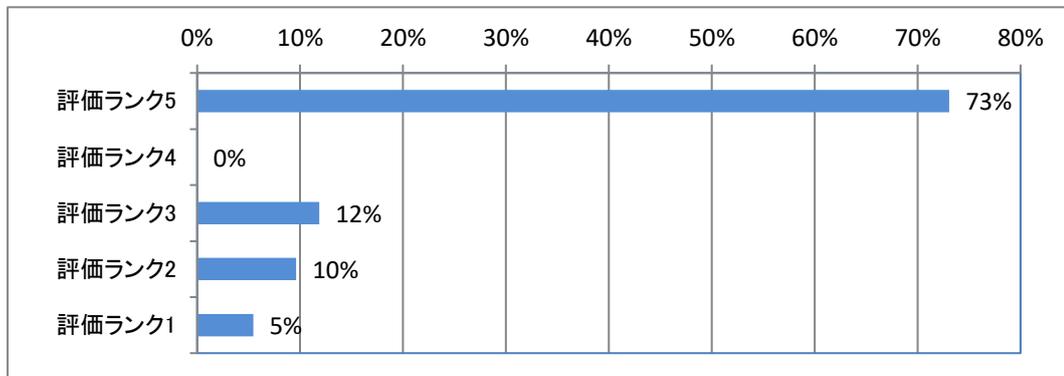
平成28年度のアンケート調査により空家等とした312件の位置情報と、洪水ハザードマップの想定される浸水深情報をGISにより読み込み、浸水した場合の水深から見た空家等の安全性を評価する。

### 【安全性評価ランク設定の基準】

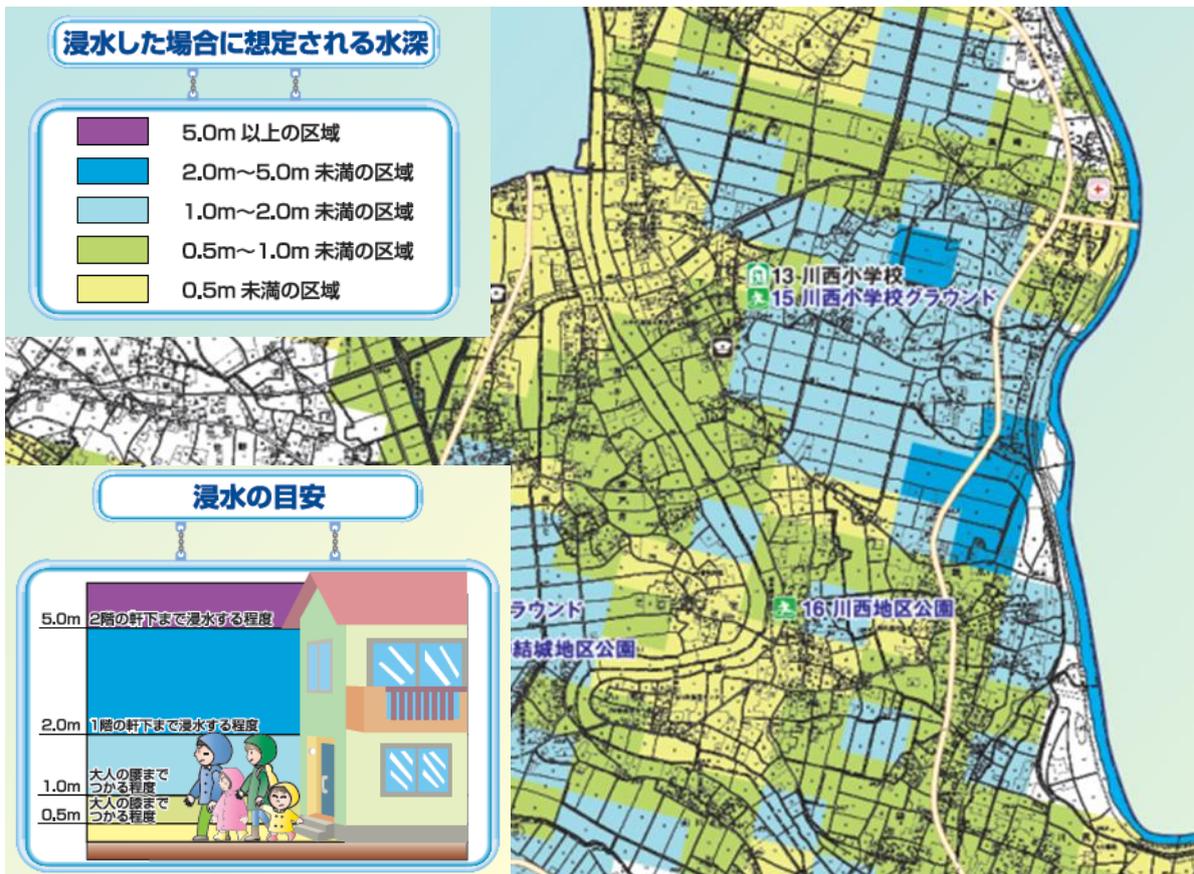
- ・評価ランク 5：浸水想定区域外に位置している
- ・評価ランク 4：浸水の水深が 0.5 未満の区域内に位置している
- ・評価ランク 3：浸水の水深が 0.5m～1.0m 未満の区域内に位置している
- ・評価ランク 2：浸水の水深が 1.0m～2.0m 未満の区域内に位置している
- ・評価ランク 1：浸水の水深が 2.0m～5.0m 未満の区域内に位置している

### 【評価結果】

安全性が最も高い評価ランク5が全体の73%となっている。一方、安全性が低いランク1、2を合わせると、15%となっている。



## ◆洪水ハザードマップ

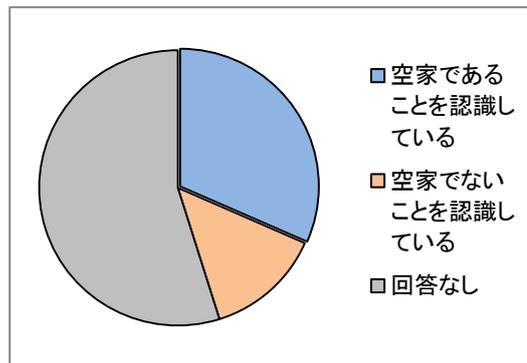


## 4. 空家等の利用意向に関するアンケート調査結果

### ①アンケート回答率

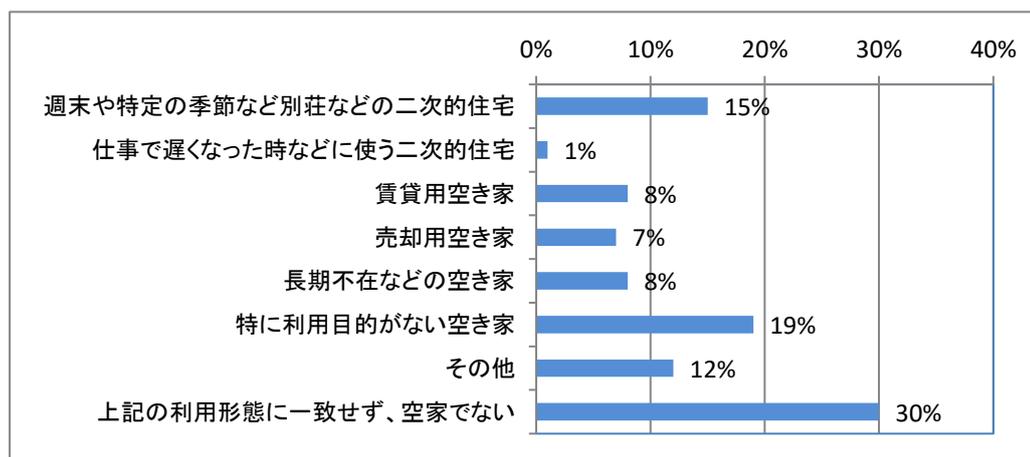
平成 28 年度に実施した実態調査で特定した 361 件の所有者の方に対してアンケート調査を実施したところ、163 件の回答があった。  
 (回答率 45%)

回答の内訳を見ると、「空家であることを認識している」が 114 件 (32%)、「空家ではないと認識している」が 49 件 (14%)、「回答なし」が 198 件 (54%) であった。



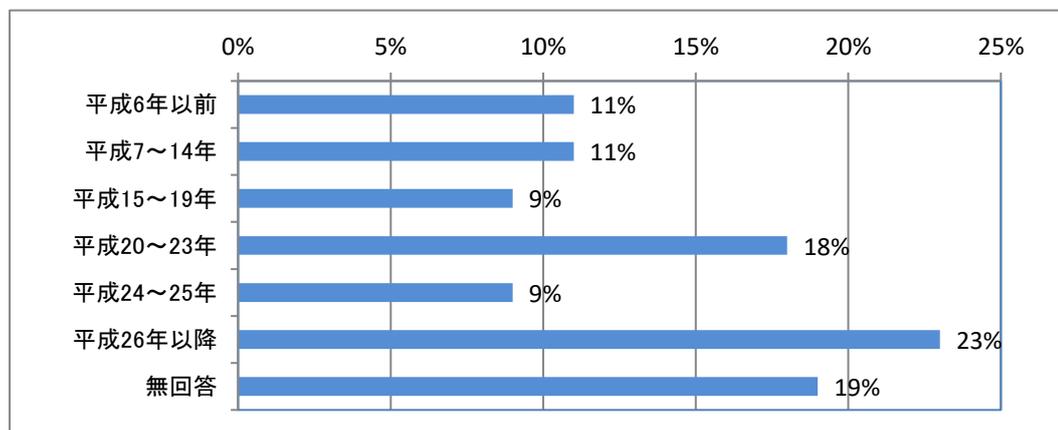
### ②空家の利用形態

空家の利用形態を見ると、「特に利用目的が無いための空家」が 19% で最も多く、次いで「二次的住宅」が 15% となっている。



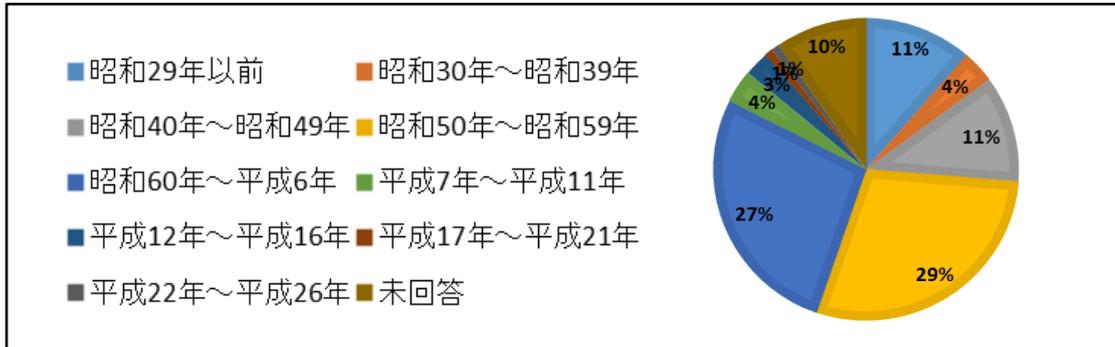
### ③空家となった時期

空家となった時期は、平成 26 年以降が 23% と最も多く、平成 20 年以降で全体の 50% を占めている。



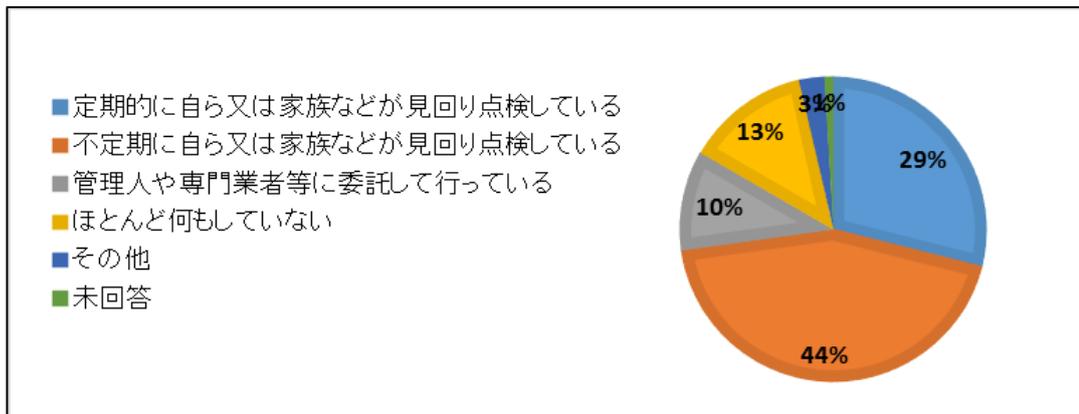
#### ④建築時期

建築時期については、昭和56年の耐震基準改正以前に建築された建物の割合は55%と推測され、耐震性を有すると判断することが出来る昭和56年以降に建築された建物は36%となっている。



#### ⑤維持管理状況

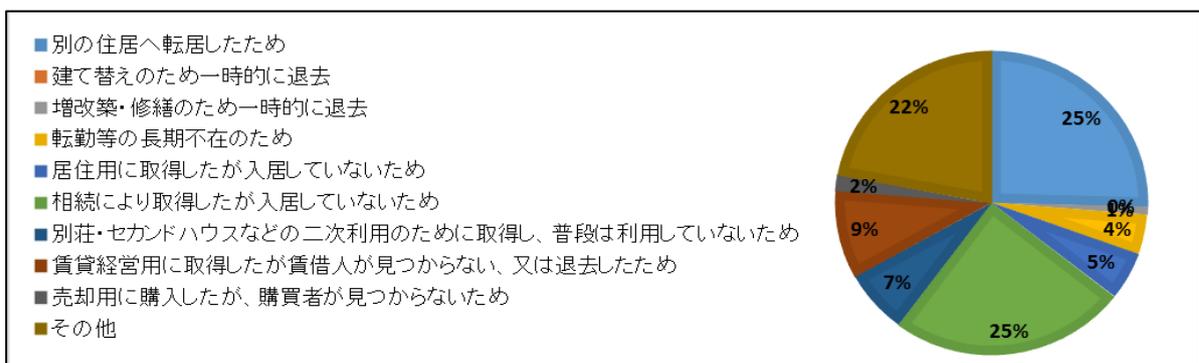
維持管理状況については、「不定期に自ら又は家族などが見回り点検している」が44%で最も多く、次いで「定期的に自ら又は家族などが見回り点検している」が29%となっている。



#### ⑥空家となったきっかけ

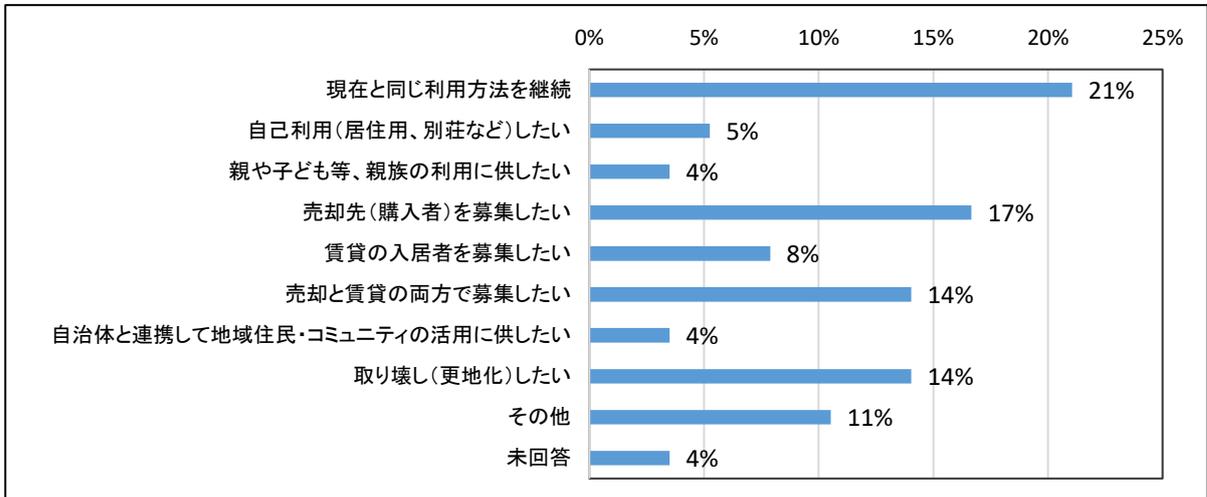
空家となったきっかけは、「相続により取得したが入居していないため」と「別の住居へ転居したため」が25%と最も多くなっている。

また、「その他」の中には「所有者が亡くなり空家になった」という回答が多い。



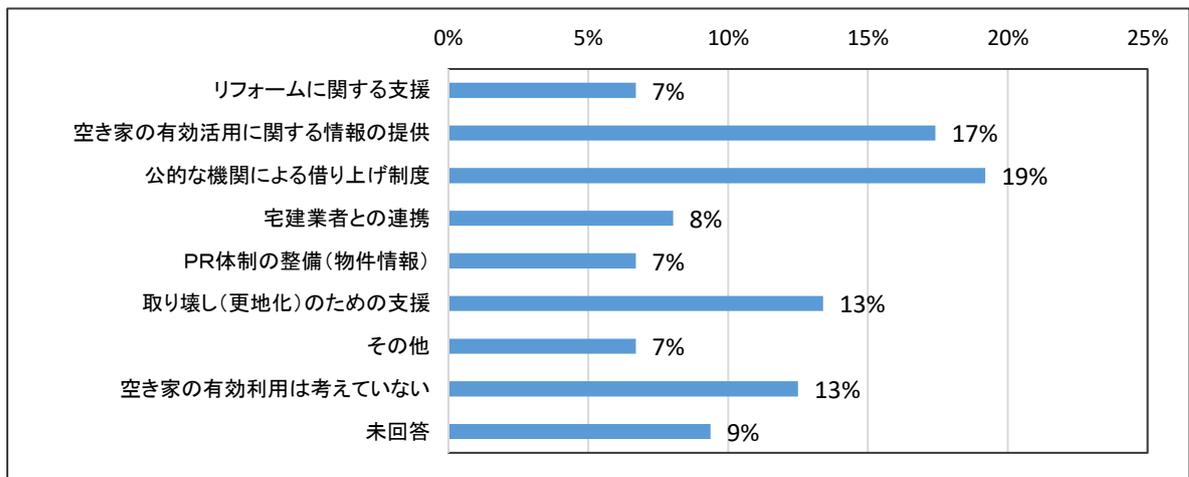
### ⑦今後5年間の空家の活用

今後の活用については、「現在と同じ利用方法を継続」が21%で最も多くなっている。  
また、「売却や賃貸、またはその両方」を合計すると39%となり、資産価値として利用したいという意向も多い。



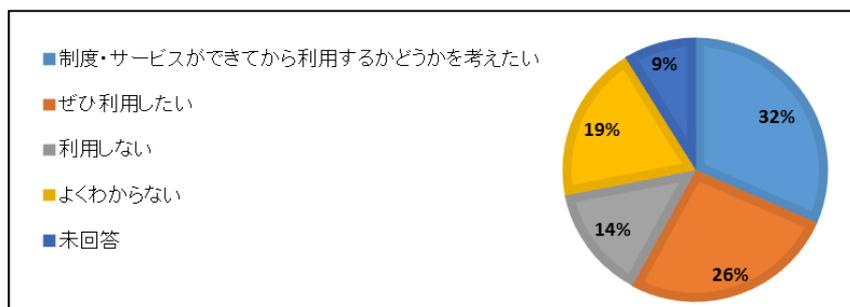
### ⑧空家の有効活用に必要なこと

空家の有効活用に必要なこととしては、「公的な機関による借り上げ制度」が19%と最も多く、次いで「有効活用に関する情報の提供」が17%となっている。



### ⑨空家情報閲覧等サービスについて

空家情報閲覧等サービスについての意向を見ると、「制度・サービスができてから利用するかどうかを考えたい」が32%、「ぜひ利用したい」が26%と、半数以上の方がサービスや制度の利用を検討されている。



[作成年月] 平成 29 年 3 月（令和 4 年 3 月改定）

[発行] 茨城県 八千代町役場 総合戦略室  
〒300-3592

茨城県結城郡八千代町大字菅谷 1170

TEL : 0296-48-1111 FAX : 0296-48-0161

<http://www.town.ibaraki-yachiyo.lg.jp/>