

常陸太田市空家等対策計画

令和6年3月

常 陸 太 田 市

はじめに

高齢化や人口減少により全国的に空家等は増加傾向にあり、その中でも管理が適切に行われていない管理不全空家等については、防災、安全、環境や景観の保全などの様々な面で、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしており、国においても昨年「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）」を改正し、その対策を強化したところです。

本市では、平成25年に「常陸太田市空家等の適正管理に関する条例」等を制定、平成27年には「常陸太田市空き家バンク制度」を創設し、空家等や空き地の適正管理に努めてきたところ、平成30年度の空き家率については全国（13.6%）や茨城県（14.8%）に対し、13.0%という状況にはありますが、前回平成25年の調査時と比較しますと、全国や県よりも高い2.6ポイントの増加となっています。

こうした中、空家特措法等に基づき平成30年度に策定した「常陸太田市空家等対策計画」が今年度で終了しますことから、令和4年度に実施した空家等実態調査及び意向調査アンケートの結果も踏まえ、これまでの取組みの中で新たに増えてきた課題への対応、さらなる高齢化や人口減少を踏まえた空家等問題に適切に対応していくための方策について検討してまいりました。

本計画では、空家等が原因で発生する悪影響から周辺市民の生活環境を守るとともに、健全な地域社会を維持し市全体の活力を向上させることを目的として、「空家等の発生抑制」・「空家等の有効利用」・「空家等の適正管理」・「特定空家等への対応」の4つの基本的な方針を柱とした各種対策に加え、空家等の状態（不良度ランク）に応じた対策についても講じていくこととしています。

今後、本計画に基づき、総合的に空家等対策に努めてまいりますので、皆さまからの一層のご協力をいただけますようお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたり、多くのご助言をいただきました常陸太田市空家等対策協議会の委員の皆さまをはじめ、意向調査アンケートにおいて貴重なご意見をお寄せくださいました皆さまに、心から感謝申し上げます。

令和6年3月



常陸太田市長 宮田 達夫

目 次

第1章 計画の趣旨	1
1 計画作成の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の対象地区・重点地域	3
4 計画期間	3
5 対象とする空家等の種類	4
6 計画の公表	4
第2章 空家等の現状と課題	5
1 人口及び高齢化率の推移	5
2 住宅総数と空家等の現状	7
3 今後の課題	23
第3章 空家等対策に係る基本的な方針等	25
1 基本的な方針	25
第4章 空家等対策の具体的な施策	27
1 これまでの主な空家対策	27
2 空家等対策の具体的な施策	32
3 目標指標	40
4 持続可能な開発目標（SDGs）	41
第5章 計画の推進体制	42
1 空家等対策の推進体制	42
【資料編】	
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	49
2 常陸太田市空家等の適正管理に関する条例	64
3 常陸太田市空き地の適正管理に関する条例	67
4 常陸太田市空家等対策協議会の運営に関する要綱	69
5 常陸太田市空き家・空き地バンク制度実施要項	71
6 空家等実態調査 調査要領（抜粋）	78
7 常陸太田市助成制度内容	97
8 空家等の発生抑制に係る住宅に関する制度等の紹介	101
9 策定体制・策定の経過	102

第1章 計画の趣旨

1 計画作成の背景と目的

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及び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空家等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ているものがあり、今後も更に、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題がより一層深刻化することが懸念されています。

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更なる充実を図るため、2014年（平成26年）11月に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「空家特措法」という。）が公布され、2015年（平成27年）5月26日に全面施行されました。空家特措法は国内の空家等の状況により定期的な改正が行われており、2023年（令和5年）にも、所有者に対する責務強化や空家等の活用拡大、管理の確保、特定空家等の除却等に関する内容に変更されました。

本市においても、2013年（平成25年）7月に「常陸太田市空家等の適正管理に関する条例」（平成25年常陸太田市条例第28号）及び「常陸太田市空き地の適正管理に関する条例」（平成25年常陸太田市条例第27号）を制定し、2015年（平成27年）6月に「常陸太田市空き家バンク制度」を創設、安全安心なまちづくりの推進のため、2019年（平成31年）に「常陸太田市空家等対策計画」を策定しました。

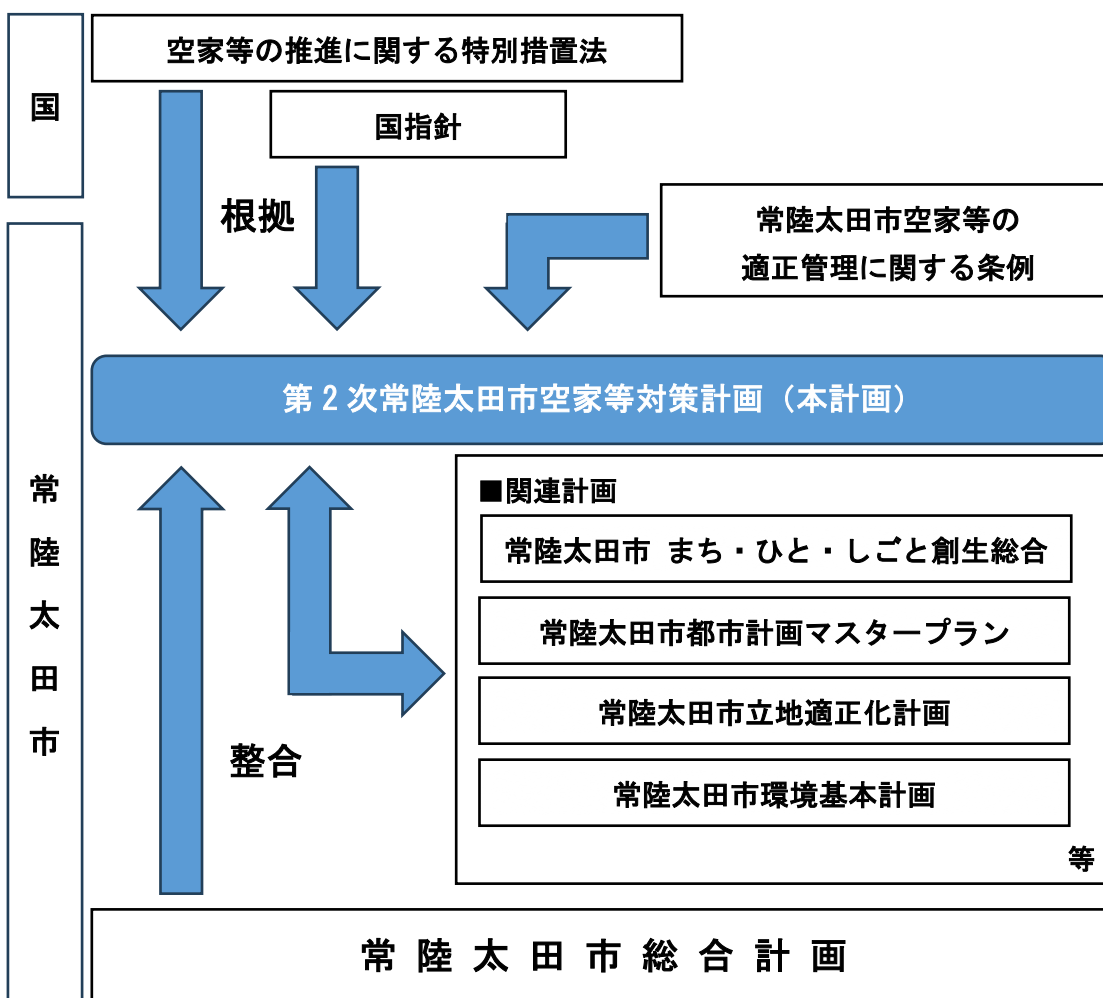
計画策定以降、所有者等に対して管理の適正化を促し、空家等の有効活用を図るなど対策を進めてきたところですが、全国的な傾向として少子高齢化が進み、常陸太田市においても将来的な空家等の更なる増加も予想されることから、改めて市内における空家等の状況や法整備等を把握し、「第2次常陸太田市空家等対策計画」を策定することで、現況に即した適切な対策を執り行います。

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条の規定に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため国が定めた基本指針に即し、かつ本市の実情に合わせた計画として策定するものです。

なお、本計画の策定にあたっては、「常陸太田市総合計画」を上位計画とし、「常陸太田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「常陸太田市都市計画マスタープラン」等の関連計画との整合性を図り定めるものとします。

■常陸太田市空家等対策計画の位置付け



3 計画の対象地区・重点地域

本市が実施した空家等実態調査（第2章で後述）によると、空家等が市内全域に点在していることから、「市内全域」を計画の対象地区とします。

4 計画期間

本計画の期間は、2024年度（令和6年度）から2028年度（令和10年度）までの5年間とします。

なお、本計画は、継続して適切な進行管理を行うとともに、各種施策による効果の検証や社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画名	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
第2次常陸太田市 空家等対策計画		令和6年度～令和10年度				
常陸太田市総合計画 基本構想 後期計画	平成29年度～令和8年度					
	令和4年度～令和8年度					
常陸太田市都市計画 マスタープラン	令和2年度～令和22年度					

5 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に定義されている「空家等」とします。法に規定する「空家等」とは、居住や使用がなされていないことが常態である建築物とその敷地（除却後の跡地を含む）をいいます。

また、市内産業の活性化を促進し、にぎわいを創出することを目的として、住宅ばかりでなく、空き店舗も計画の対象とします。ただし、既に売買・賃貸目的で不動産市場に流通する物件は対象としません。

なお、空家等の発生抑制については、「空家等」になる前段階の建物の所有者に対しても働きかけを行うこととします。

■空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。

6 計画の公表

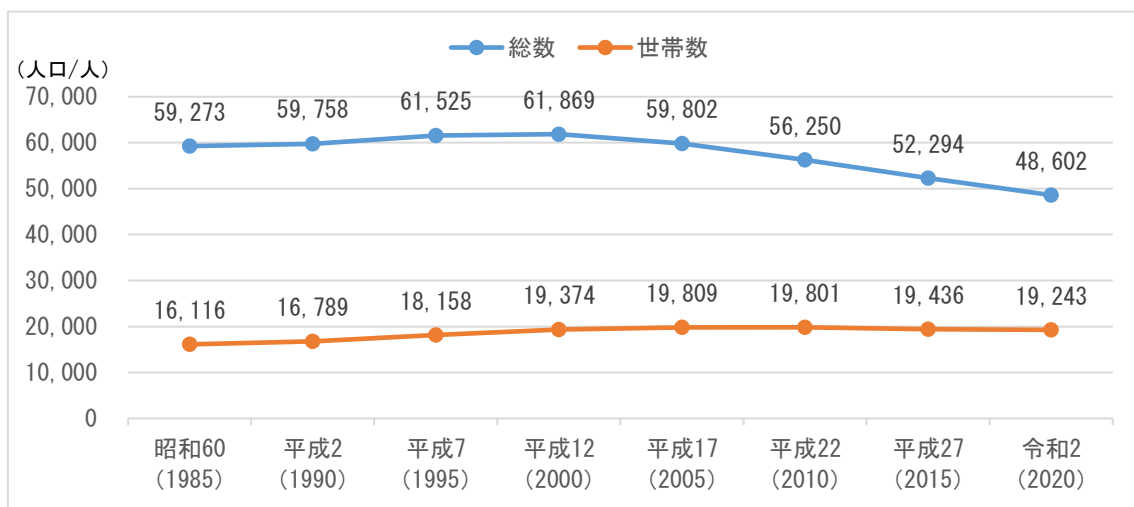
本計画は、市のホームページ等により公表します。

第2章 空家等の現状と課題

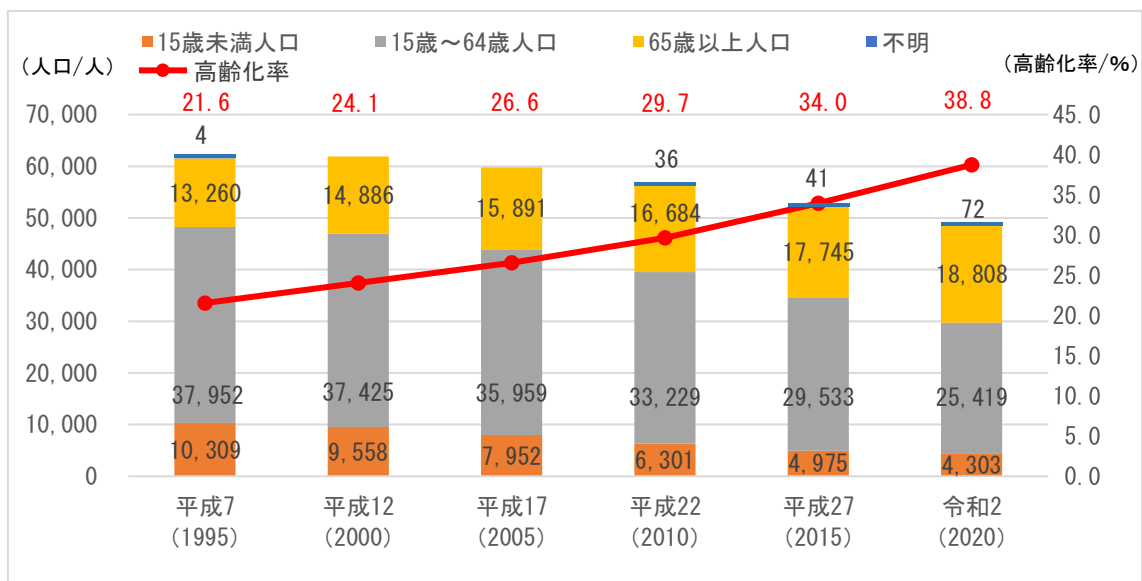
1 人口及び高齢化率の推移

国勢調査による本市の人口は、1985年（昭和60年）の59,273人から2000年（平成12年）の61,869人にかけて微増してきましたが、その後減少に転じ、2020年（令和2年）に48,602人となり、2015年（平成27年）の52,294人と比較すると、3,692人減少しています。

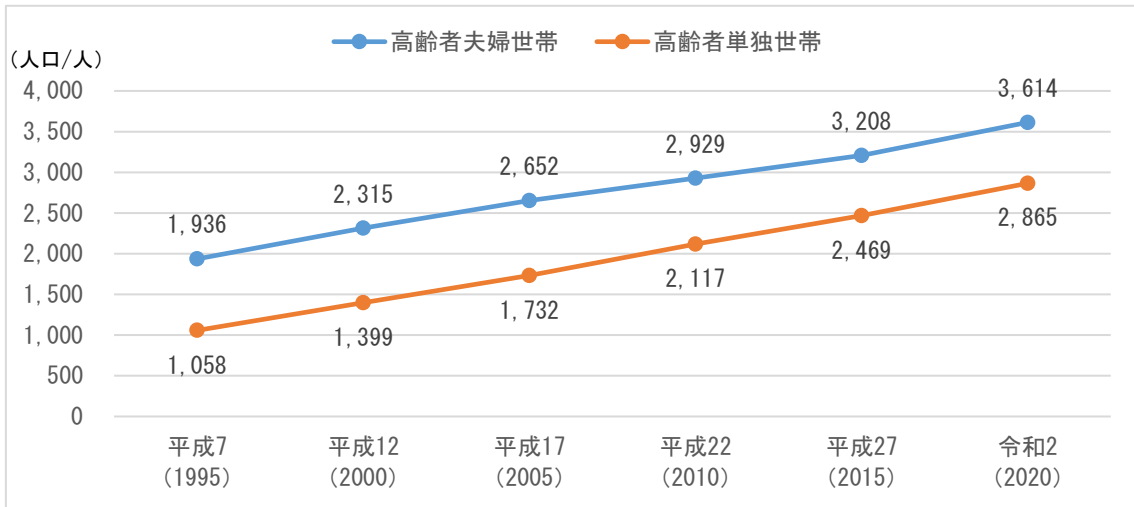
世帯数については2005年（平成17年）がピークとなりますが、人口と比較すると、減少傾向は緩やかであると言えます。



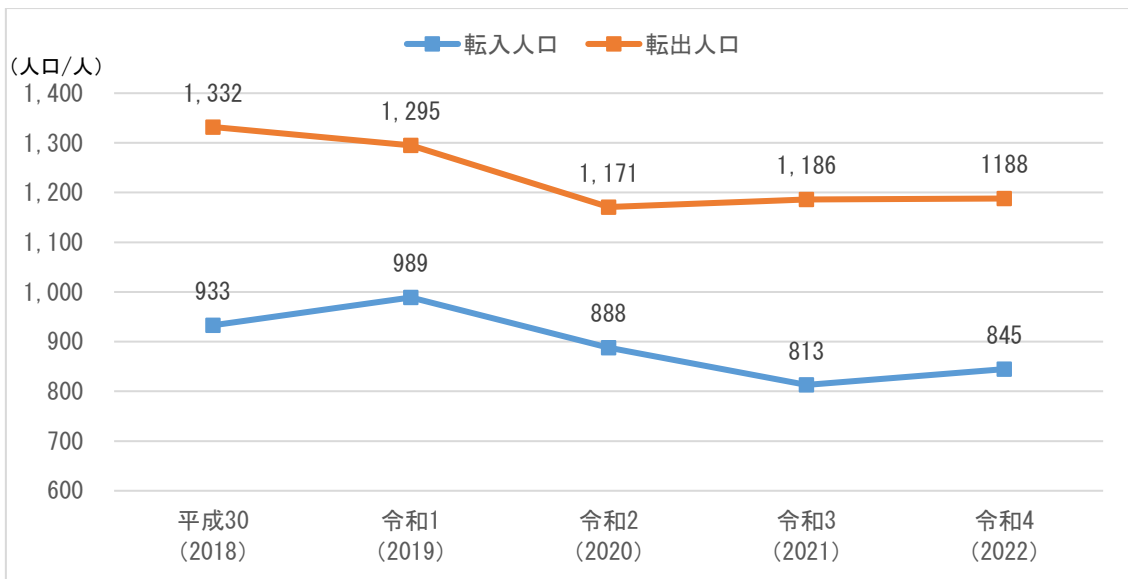
高齢化率は38.8%であり、茨城県（29.9%）、全国（28.6%）の平均値よりも高く、2015年（平成27年）の34.0%から4.8ポイント上昇しています。



また、高齢化に伴い、高齢者夫婦世帯、ひとり暮らし高齢者世帯（高齢者単独世帯）が増加しています。



総務省が作成する住民基本台帳人口移動報告によると、常陸太田市では転出数が転入数を上回る、転出超過の状態が続いています。



2 住宅総数と空家等の現状

(1) 住宅総数と空き家数等

総務省統計局が実施している「住宅・土地統計調査」では、住宅の居住に関する区分の中で、空き家についても調査対象としています。

2018年（平成30年）の空き家率の全国平均は13.6%（平成25年調査時：13.5%）、茨城県平均は14.8%（平成25年調査時：14.6%）、本市は13.0%（平成25年調査時：10.4%）であり、2008年（平成25年）の調査結果と比較すると、全国・県と同様に微増している状況になっています。

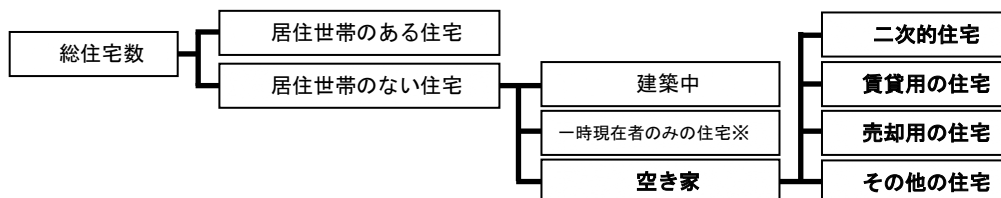
2018年（平成30年）の本市の調査結果は、空き家総数は2,930戸であり、別荘などの二次的住宅が60戸、賃貸用の住宅が440戸、売却用の住宅が40戸、その他の住宅が2,390戸という状況になっています。

○住宅・土地統計調査とは

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査です。

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。調査方法は抽出調査であり、実際の数との差異があります。

なお、調査における空き家の定義は、以下のとおりです。

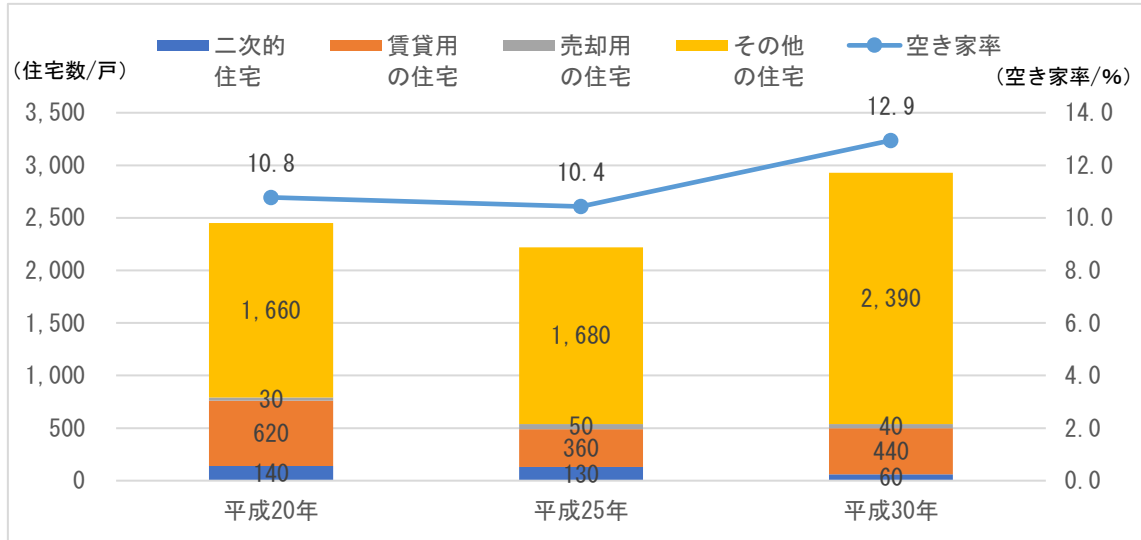


※昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

種類	概要
二次的住宅	別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養等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等、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・入院等のため居住世帯が長期間不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

■総務省統計局「住宅・土地統計調査結果」より

住宅土地統計調査では、平成25年調査時には空き家数が減少していましたが、平成30年調査時には大きく上昇する形となりました。特に、「空家等」に該当する「その他の住宅」が大きく増加しています。



	住宅 総数	空き家 総数	二次的 住宅	賃貸用の 住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅
平成20年	22,640	2,440	140	620	30	1,660
平成25年	21,280	2,220	130	360	50	1,680
平成30年	22,630	2,930	60	440	40	2,390
比較	1,350	710	△ 70	80	△ 10	710

*調査結果は、10未満の位を四捨五入しているため、空き家総数と内訳の合計が一致しません。

腐朽・破損のある住宅は770件で、空き家総数(2,930件)の26.3%となります。その他の住宅単体で見た場合、腐朽・破損のある住宅は660件で、その他の住宅全体(2,390件)の27.6%を占めています。

区 分	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	2,930	2,550	2,540	10	370	110	270
二次的住宅	60	60	60	-	-	-	-
賃貸用の住宅	440	90	90	-	350	90	260
売却用の住宅	40	40	40	-	-	-	-
その他の住宅	2,390	2,360	2,350	10	30	20	10
腐朽・破損あり	770	700	700	10	70	60	10
二次的住宅	-	-	-	-	-	-	-
賃貸用の住宅	110	40	40	-	70	60	10
売却用の住宅	10	10	10	-	-	-	-
その他の住宅	660	660	650	10	-	-	-

(2) 本市の空家等の現状

計画書の変更に先駆け、2022年（令和4年度）に空家等の実態調査及び、「建物等ご利用実態アンケート調査」による市内における空家等の現況把握を行いました。

①空家等実態調査

■調査内容

- ・市の保有する空家等台帳と、調査業者の持つ「空き家候補コンテンツ」をもとに空家等候補のリストを作成

- ・建物外観を目視により調査

※現地調査時の空家等の判定基準は、法及び「地方公共団体における家屋調査の手引き（平成24年6月国土交通省住宅局）」によるものとし、次の項目より総合的に判断

- ・写真撮影

- ・所有者調査（固定資産税情報を活用）

■地区別調査結果（2022年度（令和4年度）時点）

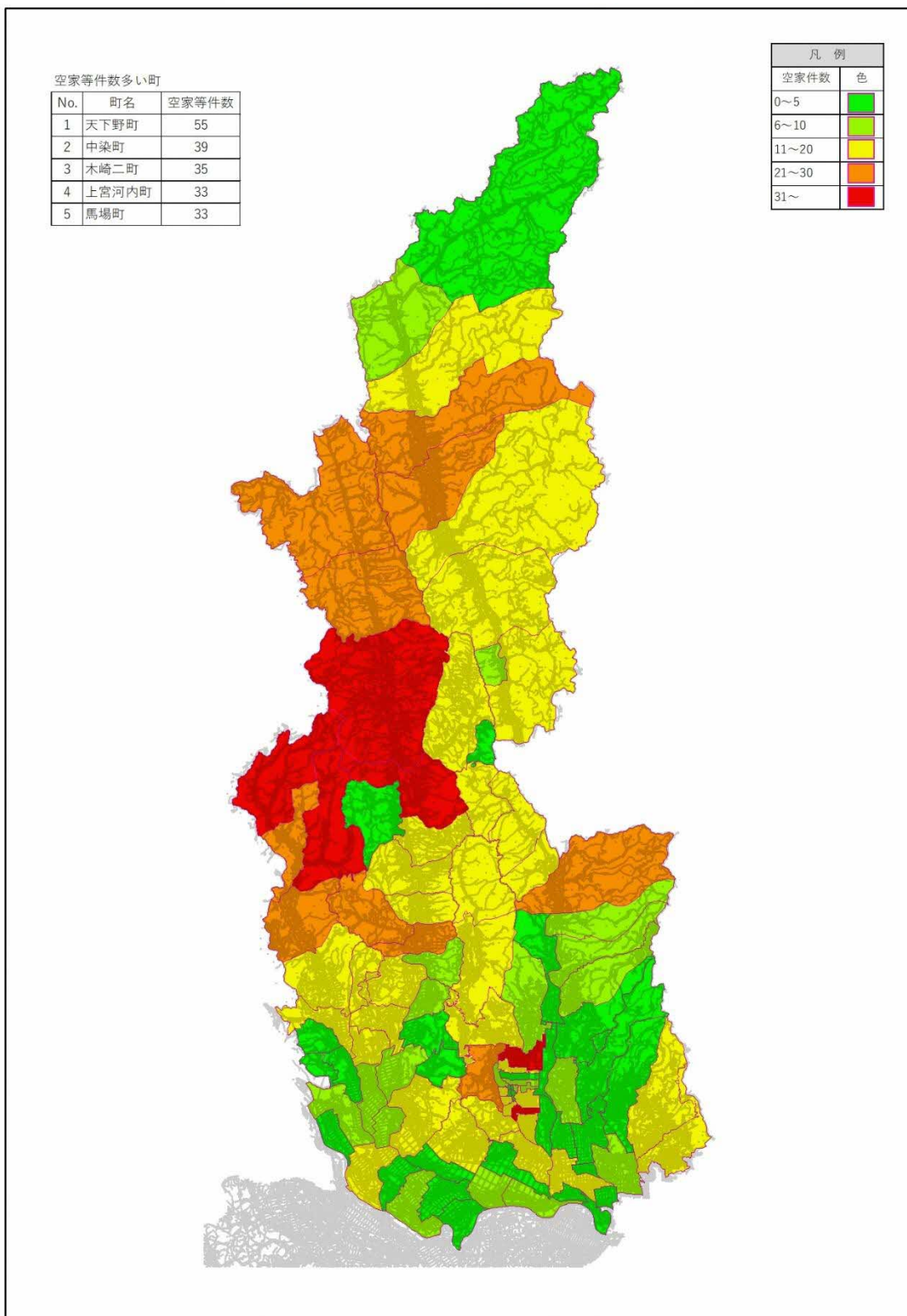
	不良度判定 Aランク		不良度判定 Bランク		不良度判定 Cランク		不良度判定 Dランク		地区 合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数
常陸太田地区	285件	52.78%	93件	17.22%	151件	27.96%	11件	2.04%	540件
金砂郷地区	142件	53.79%	38件	14.39%	76件	28.79%	8件	3.03%	264件
水府地区	209件	75.72%	35件	12.68%	30件	10.87%	2件	0.72%	276件
里美地区	82件	65.60%	9件	7.20%	30件	24.00%	4件	3.20%	125件
合計	718件	59.59%	175件	14.52%	287件	23.82%	25件	2.07%	1,205件

※不良度判定の基準

雨戸や門扉・擁壁・屋根・窓などの項目ごとに「なし」「(大きく) 破損あり」「正常」「確認不可」の区分に調査結果を振り分け、破損がある（破損状況が大きい）場合に加点とし、合計点によりA～Dランクに区分しました。

ランク	点数	判定内容
A	0	小規模の修繕により再利用が可能。管理に特段の問題なし。
B	1～30	管理が行き届いておらず、損傷も見られるが、当面の危険性なし。 または多少の改修工事等により再利用が可能
C	31～149	主体構造部以外に著しい損傷があるが、当面倒壊の危険性はない。 中～大規模な修繕が必要
D	150以上	倒壊や構造物の飛散など危険性が切迫しており、危険度が極めて高い。

常陸太田市 空家等件数（町別）



1:175,000



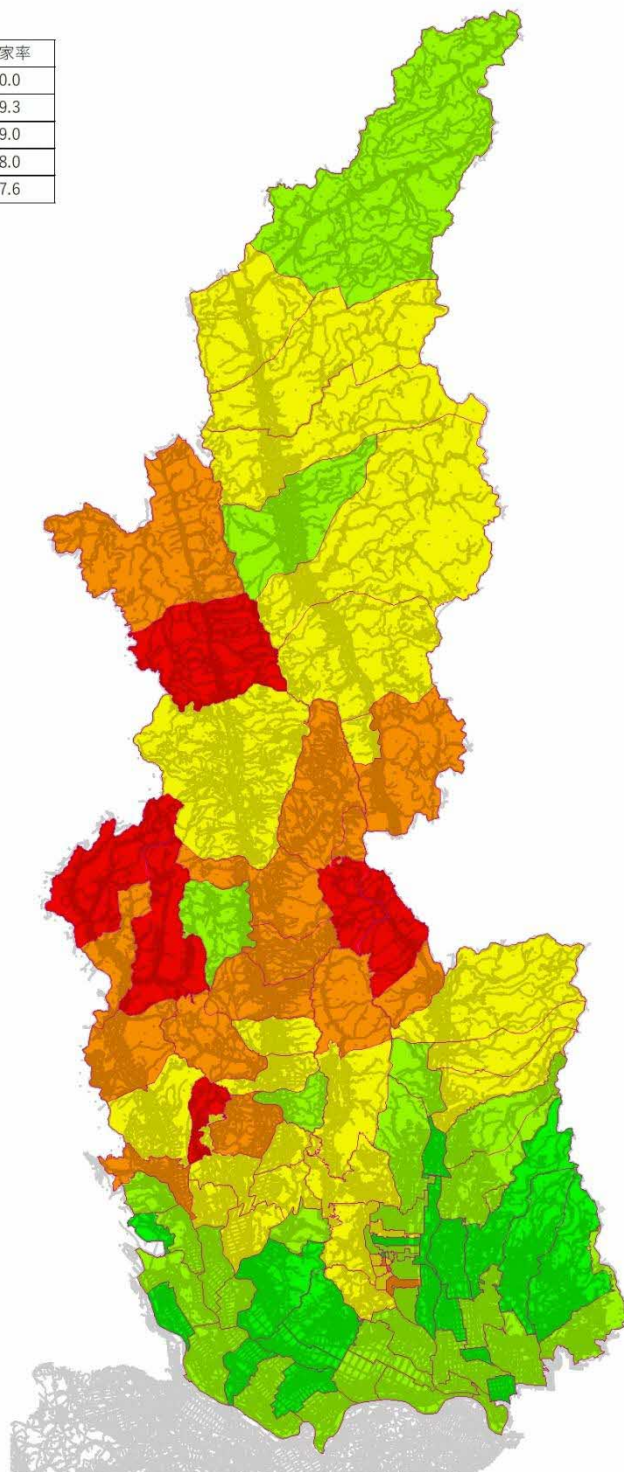
常陸太田市 空き家率（町別）



空き家率高い町

No.	町名	空き家率
1	千寿町	20.0
2	西河内上町	19.3
3	西河内中町	19.0
4	赤土町	18.0
5	上宮河内町	17.6

凡例	
空き家率 (%)	色
~2	緑
~5	黄緑
~10	黄
~15	オレンジ
~20	赤



1:175,000



②意向調査アンケート

空家等実態調査の結果、意向調査対象空家等候補とした所有者に対して、「建物等ご利用実態アンケート調査表」を送付して意向の把握を行いました。

■アンケート概要

意向調査期間 令和4年12月28日～令和5年2月22日

調査方法 現地調査により意向調査対象空家等候補となった建物の所有者等を対象に、郵送によるアンケート調査を実施

現地調査の結果空家等と判定した1,205件の中から、所有者等が特定できた所有者等に対し1,111件を送付

■調査結果

	区分	件数
①	アンケート送付数	1,111件
②	回収数（有効回答）	432件
③	回収率	38.9%
④	問6の建物の現在の状況について、「空き家となっている」と回答された件数	292件

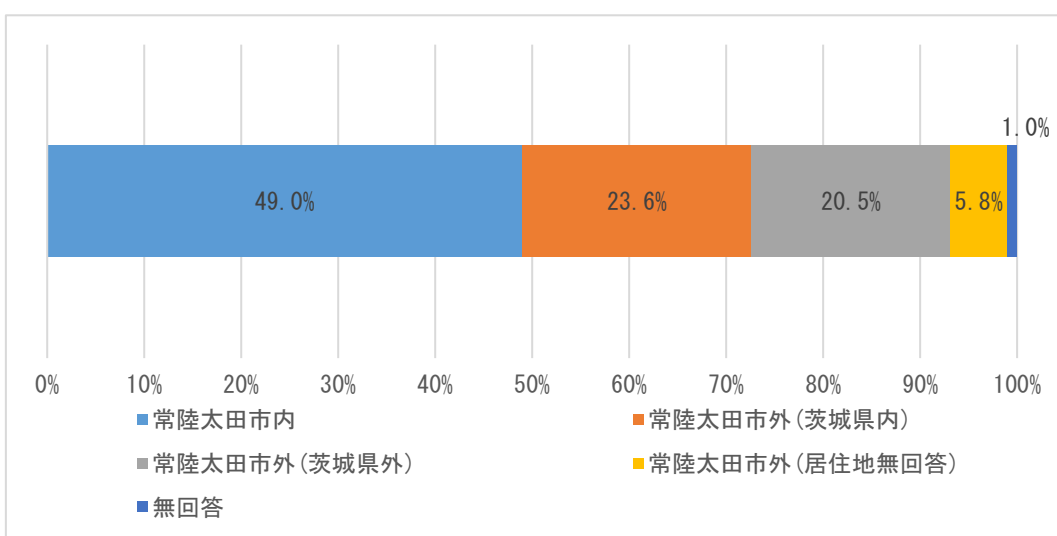
※「建物等ご利用実態アンケート調査票」及びアンケート結果全項目については資料編に掲載しています。

※本計画書においては、④の「空き家となっている」と回答した方の回答を抽出し整理した調査結果を掲載しています。そのため、資料編に記載した「実態調査業務 成果品」であるアンケート全項目とは、一部異なる数値となります。

■意向調査アンケート結果（抜粋）

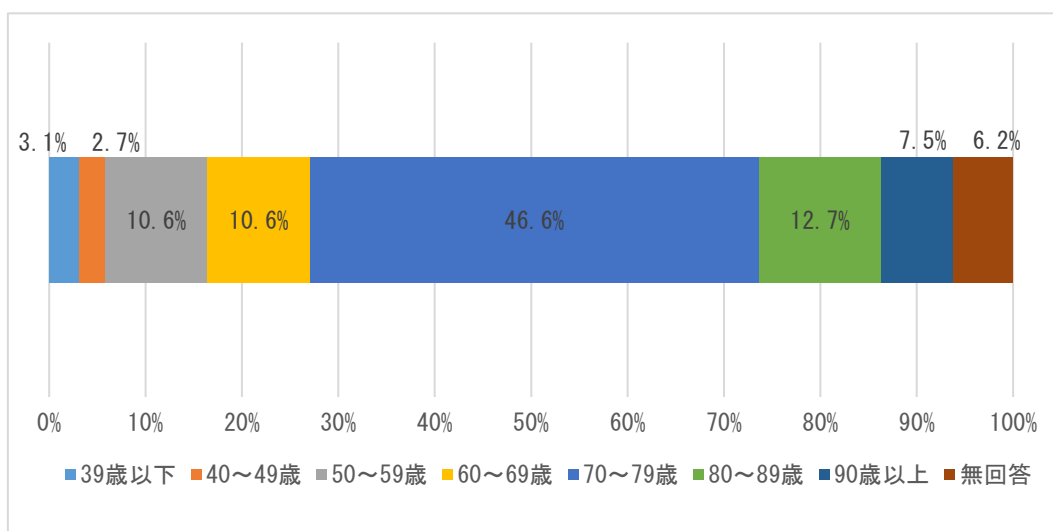
問 2：建物所有者の住所

回答	件数	割合
常陸太田市内	143 件	49.0%
常陸太田市外(茨城県内)	69 件	23.6%
常陸太田市外(茨城県外)	60 件	20.5%
常陸太田市外(居住地無回答)	17 件	5.8%
無回答	3 件	1.0%
合計	292 件	100.0%



問3：建物所有者の年齢

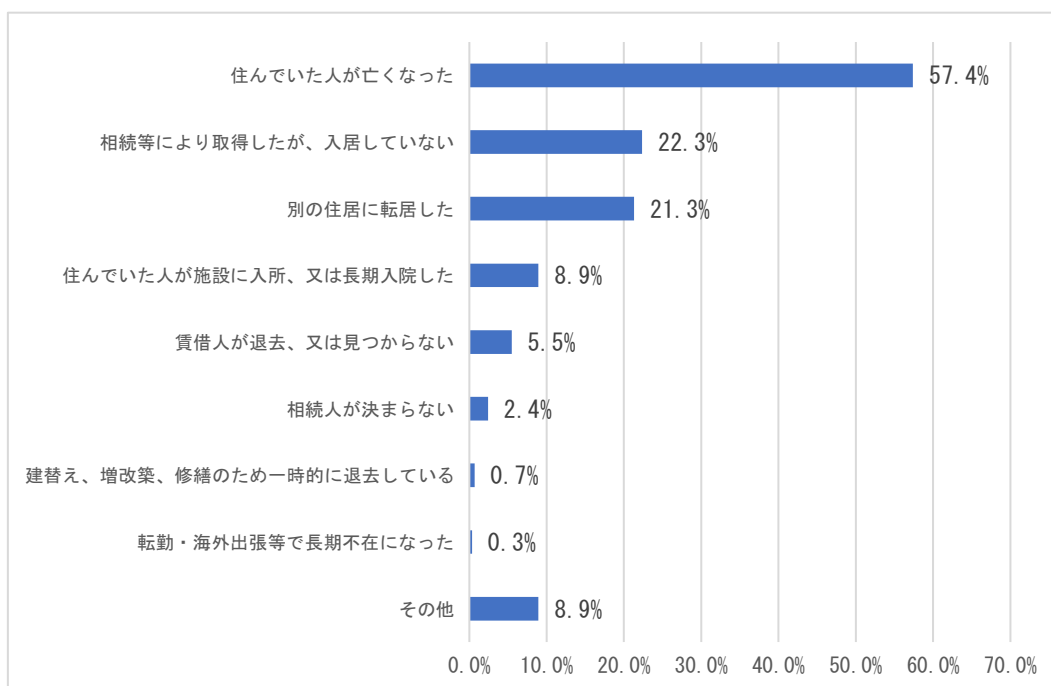
回答	件数	割合
39歳以下	9件	3.1%
40～49歳	8件	2.7%
50～59歳	31件	10.6%
60～69歳	31件	10.6%
70～79歳	136件	46.6%
80～89歳	37件	12.7%
90歳以上	22件	7.5%
無回答	18件	6.2%
合計	292件	100.0%



問9：空家になった理由

(複数回答 n = 291)

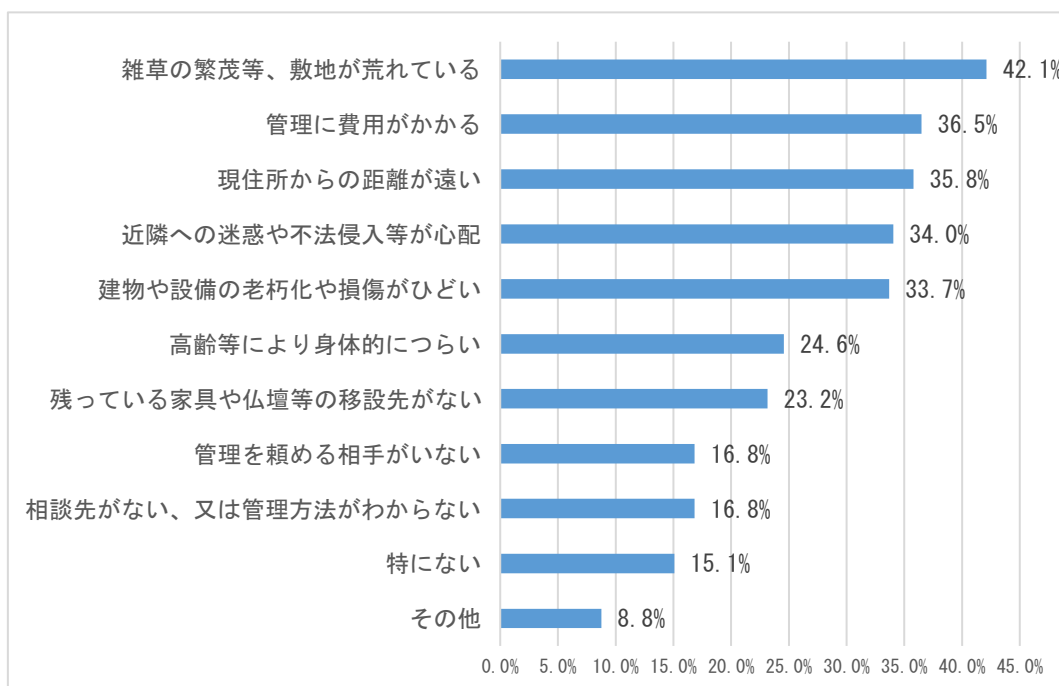
回答	件数	選択率
住んでいた人が亡くなった	167件	57.4%
相続等により取得したが、入居していない	65件	22.3%
別の住居に転居した	62件	21.3%
住んでいた人が施設に入所、又は長期入院した	26件	8.9%
賃借人が退去、又は見つからない	16件	5.5%
相続人が決まらない	7件	2.4%
建替え、増改築、修繕のため一時的に退去している	2件	0.7%
転勤・海外出張等で長期不在になった	1件	0.3%
その他	26件	8.9%



問15：管理上の困りごと

(複数回答 n=285)

回答	件数	選択率
雑草の繁茂等、敷地が荒れている	120件	42.1%
管理に費用がかかる	104件	36.5%
現住所からの距離が遠い	102件	35.8%
近隣への迷惑や不法侵入等が心配	97件	34.0%
建物や設備の老朽化や損傷がひどい	96件	33.7%
高齢等により身体的につらい	70件	24.6%
残っている家具や仏壇等の移設先がない	66件	23.2%
相談先がない、又は管理方法がわからない	48件	16.8%
管理を頼める相手がない	48件	16.8%
特にない	43件	15.1%
その他	25件	8.8%

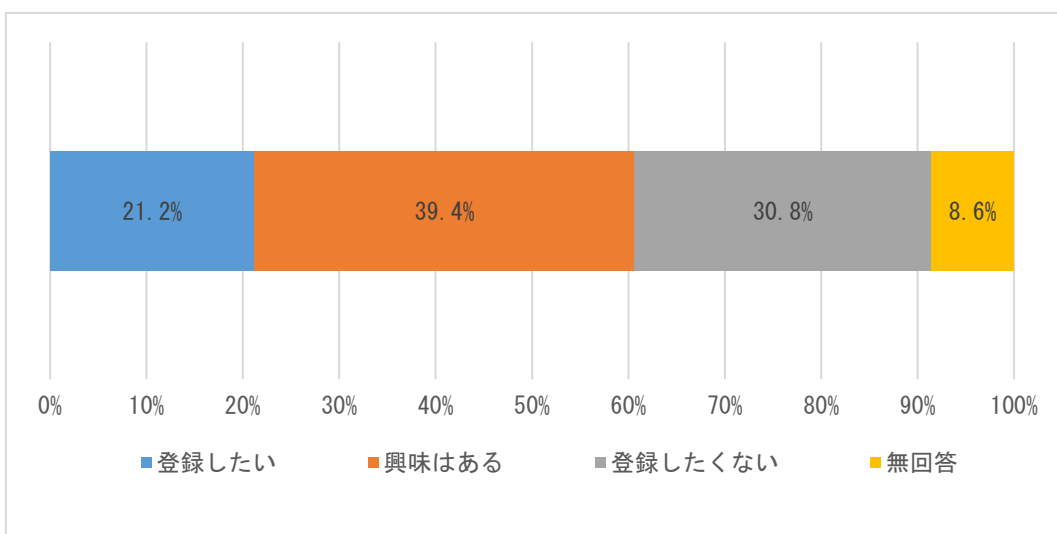


※複数選択で最も選択された組み合わせでは、以下の2種類がそれぞれ5件で最多となります。

- ①「現住所からの距離が遠い」と「管理を頼める相手がない」
- ②「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」と「雑草の繁茂等、敷地が荒れている」

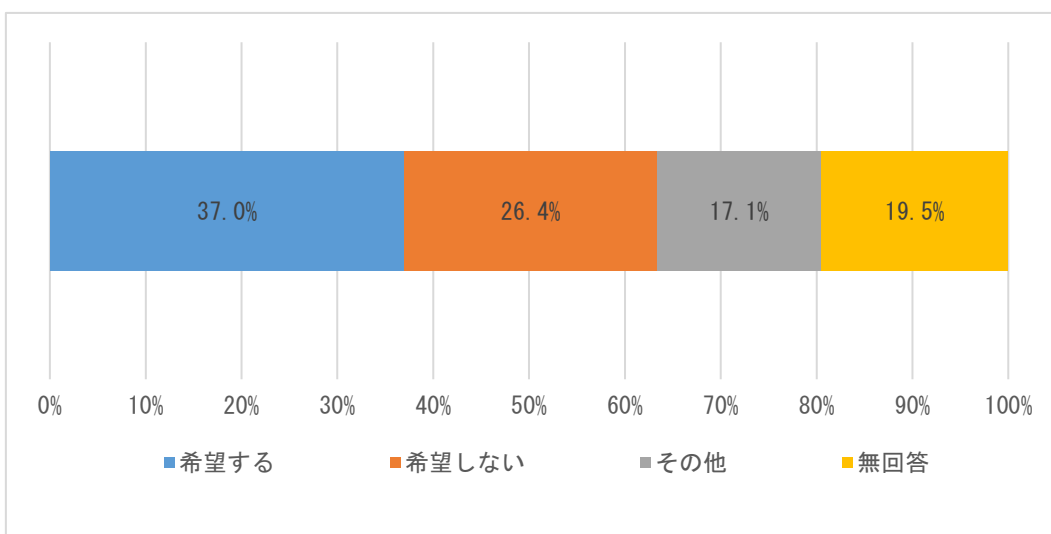
問 2 1 : 空き家バンク制度への登録の希望

回答	件数	割合
登録したい	62 件	21.2%
興味はある	115 件	39.4%
登録したくない	90 件	30.8%
無回答	25 件	8.6%
合計	292 件	100.0%



問 2 2 : 空き家バンク登録が条件となる助成制度の利用希望

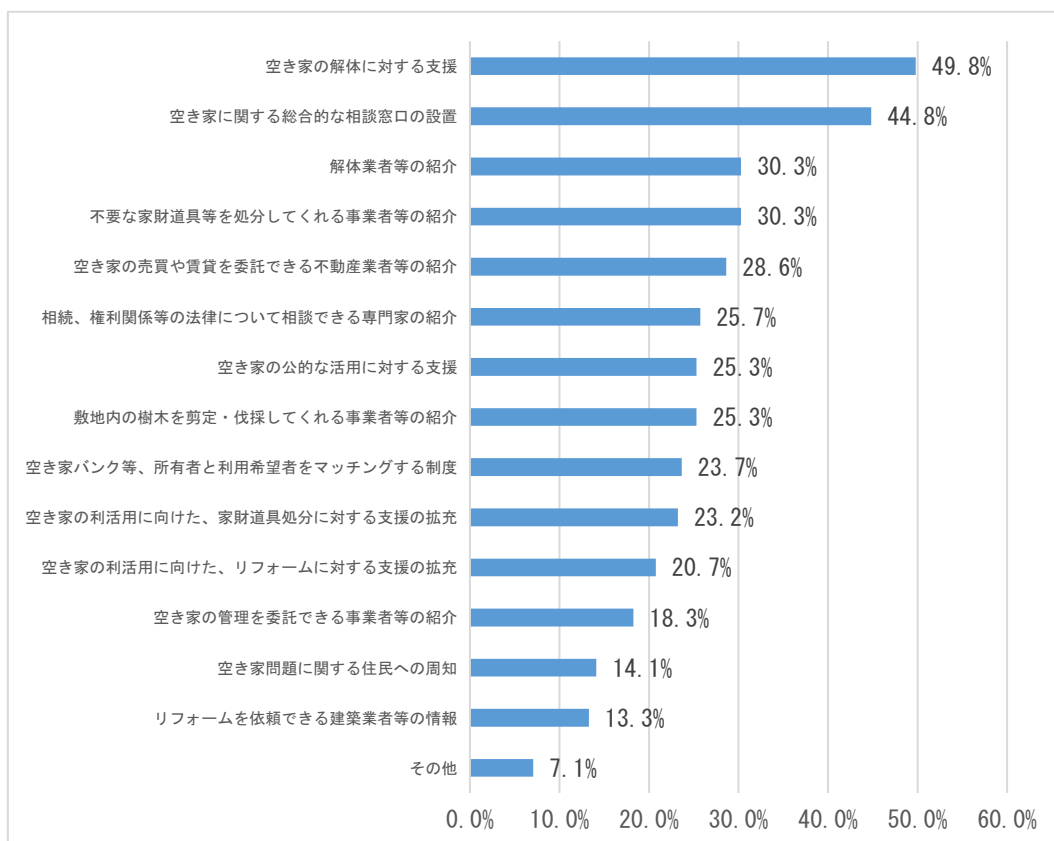
回答	件数	割合
希望する	108 件	37.0%
希望しない	77 件	26.4%
その他	50 件	17.1%
無回答	57 件	19.5%
合計	292 件	100.0%



問 2 3 : 市に期待する対策や支援

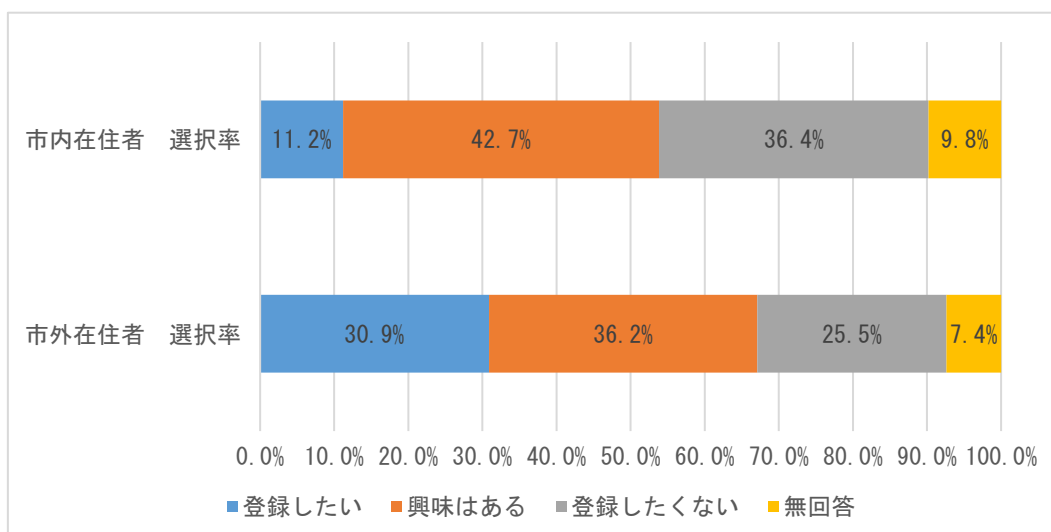
(複数回答 n = 241)

回答	件数	選択率
空き家の解体に対する支援	120 件	49.8%
空き家に関する総合的な相談窓口の設置	108 件	44.8%
不要な家財道具等を処分してくれる事業者等の紹介	73 件	30.3%
解体業者等の紹介	73 件	30.3%
空き家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介	69 件	28.6%
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	62 件	25.7%
敷地内の樹木を剪定・伐採してくれる事業者等の紹介	61 件	25.3%
空き家の公的な活用に対する支援	61 件	25.3%
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	57 件	23.7%
空き家の利活用に向けた、家財道具処分に対する支援の拡充	56 件	23.2%
空き家の利活用に向けた、リフォームに対する支援の拡充	50 件	20.7%
空き家の管理を委託できる事業者等の紹介	44 件	18.3%
空き家問題に関する住民への周知	34 件	14.1%
リフォームを依頼できる建築業者等の情報	32 件	13.3%
その他	17 件	7.1%



その他①：所有者の居住地別の空き家バンク登録希望

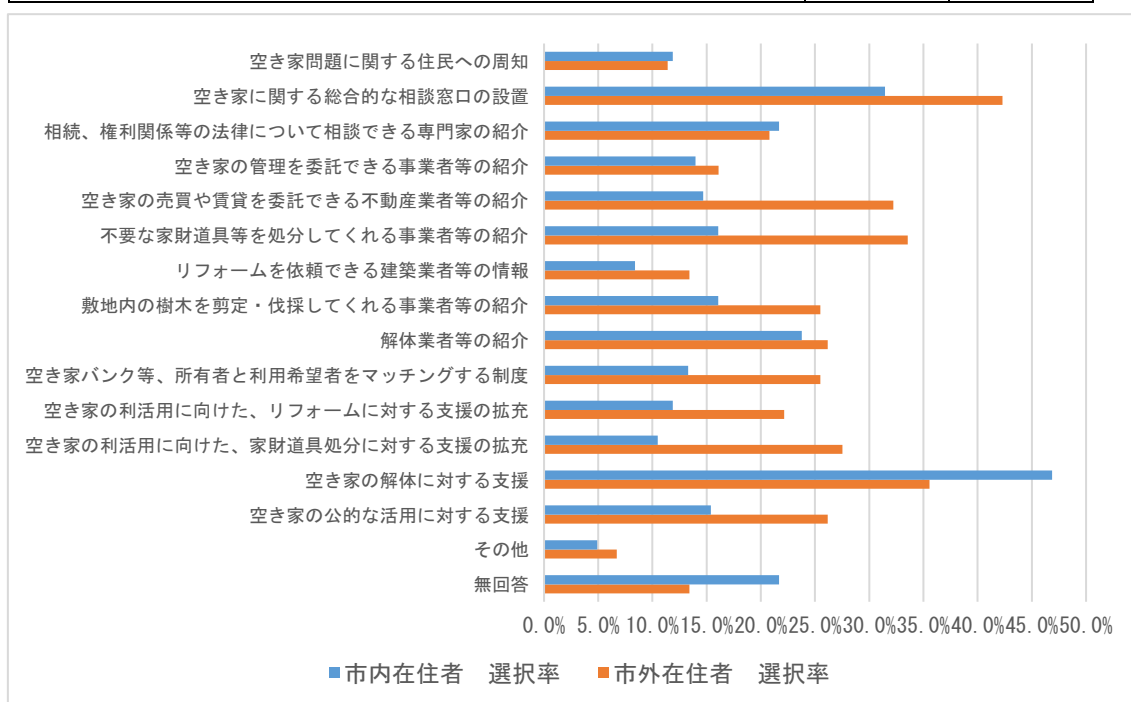
回答	登録したい	興味はある	登録したくない	無回答
常陸太田市外(県内・県外・無回答含)	46件	54件	38件	11件
常陸太田市内	16件	61件	52件	14件



※所在地を問う設問において「常陸太田市内」と回答した方を市内在住、それ以外(無回答含む)を市外在住として集計

その他②：所有者の居住地別の市への要望

回答	市内 在住者 選択率	市外 在住者 選択率
空き家問題に関する住民への周知	11.9%	11.4%
空き家に関する総合的な相談窓口の設置	31.5%	42.3%
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	21.7%	20.8%
空き家の管理を委託できる事業者等の紹介	14.0%	16.1%
空き家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介	14.7%	32.2%
不要な家財道具等を処分してくれる事業者等の紹介	16.1%	33.6%
リフォームを依頼できる建築業者等の情報	8.4%	13.4%
敷地内の樹木を剪定・伐採してくれる事業者等の紹介	16.1%	25.5%
解体業者等の紹介	23.8%	26.2%
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	13.3%	25.5%
空き家の利活用に向けた、リフォームに対する支援の拡充	11.9%	22.1%
空き家の利活用に向けた、家財道具処分に対する支援の拡充	10.5%	27.5%
空き家の解体に対する支援	46.9%	35.6%
空き家の公的な活用に対する支援	15.4%	26.2%
その他	4.9%	6.7%
無回答	21.7%	13.4%



3 今後の課題

空家等の現状や将来の人口減少・高齢化率の進展や高齢者世帯が増加している状況、国土交通省「空家実態調査」の結果、本市の空家等実態調査の結果を踏まえ、本市における空家等対策の問題及び課題を次のように整理します。

(1) 常陸太田市の人口等の傾向

全国的な傾向同様、人口減少、少子高齢化にあり、高齢世帯も増加しています。空き家・空き地バンク及びその補助制度に限らず、移住政策に注力していますが、市外から転入（移住）する人口よりも転出する人口の方が多い状態にあります。

(2) 常陸太田市の空家等の傾向

空家数は増加傾向にあります。空家等となった要因としてアンケートで多く選ばれていた理由が「住んでいた人が亡くなった」であることから、増加する高齢世帯へ空家問題の理解が浸透しなければ、高齢世帯の増加が空家数の増加に繋がると考えられます。

所有者の8割以上が60歳以上であるため、インターネットや来庁者向け（市役所窓口）の情報提供だけでは所有者等へ届かない可能性があります。

また、アンケートによると、市外に住んでいる所有者等も多くいるため、常陸太田市の市民に向けた働きかけだけでは不十分な可能性があります。

(3) 空家等に関する要望の傾向

アンケートに回答した所有者等の約半数が「利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける）」と回答していました。

「利活用を考えていない理由」を尋ねるアンケート項目では「建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる」と「建物（空家等）を解体しても土地の使い道がない」という回答が多く選択されているうえに、両方を選択している回答も多く見受けられました。このことから空家等が老朽化してしまった場合、活用方法がわからない・活用の手間が大きい（そのため利活用を考えていない）と考える所有者等もいると推察できます。

また、利活用を考えている方の回答は、利活用の為に必要な具体的なサポート（解体や家財撤去の補助、リフォーム・家財撤去・売買等の業者紹介）を求める意見が、利活用を考えていない方よりも多く選ばれていました。

これらの傾向から、「空家等に関する情報が市民に浸透していない」が本市の空家問題の根幹にあると考え、「空家等の発生前」「空家等となった後（活用面、管理面）」「空家等の状況が悪化した時」のそれぞれの段階で解決すべき課題を整理しました。各段階に応じて必要な情報提供や施策を促進できるような行政・民間が連携した空家等対策の仕組みづくりの実現を目指します。

(1) 空家等の発生前（＝空家等の発生抑制）

課題①：空家等になる前段階での対応・相談の受け口の用意

課題②：市民への空家問題に対する意識醸成

課題③：高齢世帯への情報提供

(2) 空家等となった後【活用】（＝空家等の有効活用）

課題④：市外居住者への情報提供

課題⑤：空家等の活用手法（手順及び活用例）の提示

(3) 空家等となった後【管理】（＝空家等の適正管理）

課題⑥：市内に存在する空家等の状況把握

課題⑦：所有者等への速やかな働きかけ

課題⑧：空家等の管理に関する情報提供

(4) 空家等の状態が悪化した時（＝特定空家等への対応）

課題⑨：特定空家等所有者の把握及び速やかな働きかけ

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

1 基本的な方針

(1) 空家等の発生抑制

空家等は居住者が亡くなった際や、相続時のような居住者（所有者）が変わる際に発生する傾向がありました。「空家等の所有者になったが、どうすればいいのかわからない」という状態になり、空家等をそのまま放置してしまう事を防ぐために、空家等に係る当事者になってからだけではなく、普段から空家等問題を広く市民に認識し備えていただくことが、空家等の発生抑制につながると考えられます。

このようなことから、新たに空家等の発生を抑制するため住宅や空家等の所有者等に対する相続や維持管理に関する啓発活動を推進していきます。

(2) 空家等の有効活用

空家等は、移住定住の促進資源という観点からも、地域振興につながる大きな資産となるものと考えられます。特に実態調査の結果、不良度ランクAや不良度ランクBなど、破損が少なく良好な状態にある空家等は、流通を促進することが重要です。

常陸太田市では空き家・空き地バンク及びその活用に関する補助制度を整備し、所有者等に向け活用を促しています。引き続き、これらの施策について積極的に有効活用の推進・情報提供を行います。また、除却後の跡地や空き店舗についても、有効活用を促していきます。

(3) 空家等の適正管理

空家等は、管理不十分等により老朽化が進んでしまうと、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ります。しかし空家等となった場合でも、適切な維持管理が行われていれば、将来、新たな居住者による再利用が行いやすい有効な財産となります。

実態調査により不良度ランクC、不良度ランクDと判定された空家等の中には、そのままでは活用が難しいものもあるため、適正な管理による老朽化を防ぎ必要な修繕を行う必要があります。

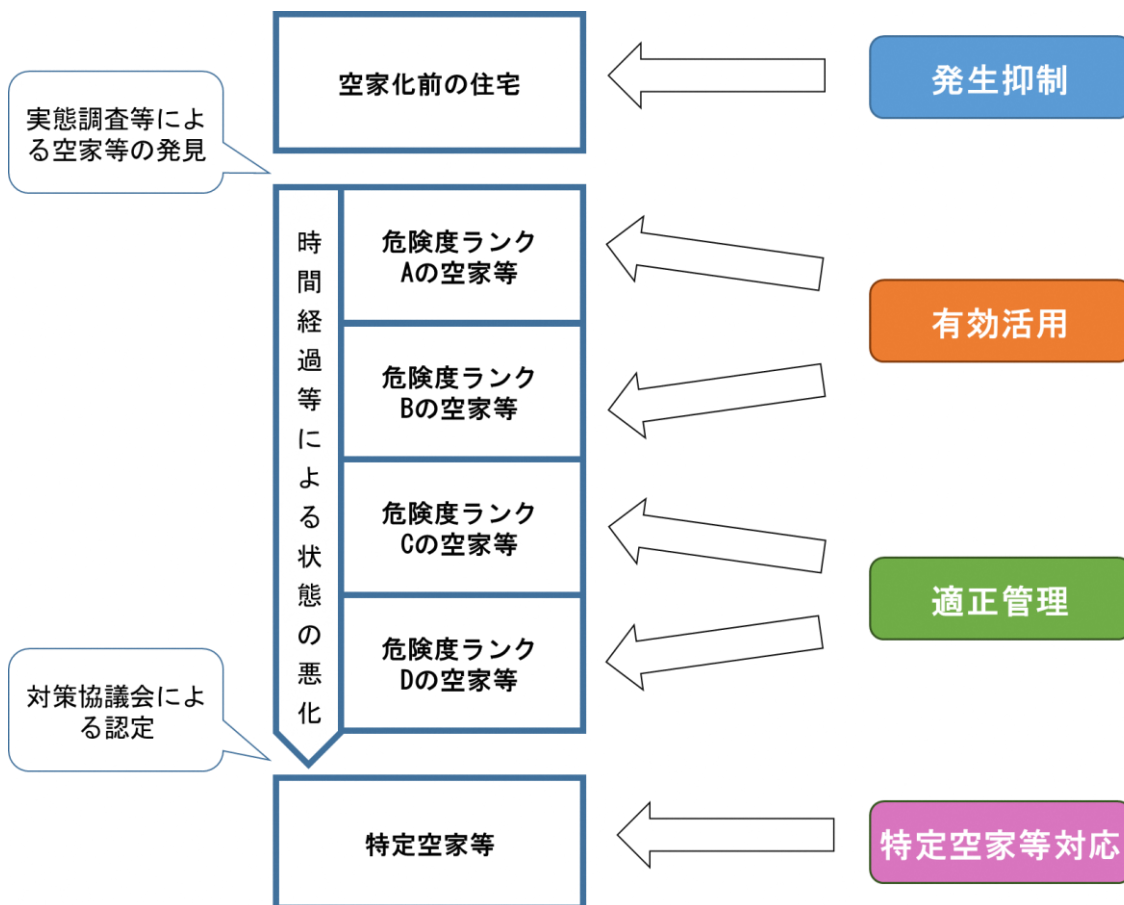
安全・安心なまちづくりのためだけではなく、所有者の不利益にならないためにも、空家等の適切な管理について所有者等への意識啓発や注意喚起、空家等の管理に関する情報提供を行います。

(4) 特定空家等への対応

適切な管理が行われない状態が続き、行政からの助言や指導を行っても改善せず、老朽化等により周辺の生活環境に大きな影響を与えるおそれのある空家等は協議会による協議を経て、「特定空家等」と認定されます。

特定空家等と認定された空家等に対して、地域住民の安全確保等を行うため法に定める手順に基づき、適切な対応を行います。

○実態調査の不良度判定ランク別 基本的な方針の段階



第4章 空家等対策の具体的な施策

1 これまでの主な空家等対策

(1) 前回計画における施策

①空家等の発生抑制（平成30年度～令和4年度）

施策内容	実施状況
市広報紙、ホームページを活用した情報提供や啓発活動	実施（2回）
固定資産税納税通知書に啓発チラシを同封し発送	実施（毎年）
死亡届や転出届出時の啓発活動の実施	未実施
水道使用休止届出時の啓発活動の実施	未実施

○広報ひたちおおた 空き家や空き地の適正管理について（令和5年3月号）

空き家や空き地の適正管理について

◆問：市民協働推進課市民安全係（内線170・171）

市では、空き家や空き地が適正に管理されず、互や外壁等の飛散、生い茂った草木が隣地にはみ出ししたりするなどの生活環境を害する問題に対応するため、「**空家等対策の推進に関する特別措置法**」と「**市の空き家や空き地の適正管理に関する条例**」に基づき、空き家や空き地の所有者等に対して、適正管理へ向けた意識の啓発や助言・指導などを行っています。

法や条例の対象となる空き家・空き地とは

- 空き家**：おおむね前年を通じて居住・使用がされていない建築物およびその敷地のうち、各種不全で周辺に迷惑や危険を及ぼしているもの
- 空き地**：市内に所在する宅地化された土地であって、人の出入りがなく、継続的な使用がされていない土地（農地や山林、急傾斜地等は除く）のうち、空き家と同様に、周辺に迷惑や危険を及ぼしているもの

空き家や空き地の適正な管理は所有者等の責任です

空き家等を管理不全な状態で放置した結果、建築資材の崩落、落下などにより近隣の家屋や通行人などに被害を及ぼした場合は、所有者等は損害賠償など管理責任を問われることがあります。定期的に様子を確認し、建物の手入れや除草等を行い、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適正管理に努めましょう。所有している空き家や空き地のご近所の方に連絡先を伝えておき、何か問題があった場合などに連絡がもらえるようにしておきましょう。

近隣の空き家・空き地でお困りの場合は

管理不全な空き家・空き地で困っていて、所有者等に連絡したいが連絡先が分からない場合は、おまてご相談ください。市で現地を確認の上、管理不全な状態と認められる場合には、所有者等を調査し、その所有者等に対して、適正な管理について助言・指導などを行います。なお、空き地に含まれない農地等でお困りの場合は、それぞれの担当部署へお問い合わせください。

11

3 令和5年
3月号
No.736
自動運転EVバスと
じょうぶさん

自動運転
EVバス実証実験を
行いました!

特集
ひたちおおたのチーズ物語

■令和4年度カーボンニュートラルポスターコンクール・・・P14
■市からのお知らせ・・・P17

広報
ひたちおおたが
WEBでも読める

②空家等の有効活用（平成30年度～令和4年度）

施策内容	実施状況
市広報紙、ホームページを活用した情報提供や啓発活動	実施（5回）
固定資産税納税通知書に啓発チラシを同封し発送	実施（毎年）
利活用可能な空き家の所有者等への意向調査、登録促進	実施※1
移住相談会等で積極的な物件紹介	未実施※2
地域資源としての活用（地域等との連携）	未実施

※1 実態調査と併せた形でアンケート調査を実施（利活用可否に関わらず空家等の所有者が対象）

※2 移住相談を受けた際に空き家・空き地バンク制度の説明・紹介等は実施

○啓発チラシ「じょうづるホームのご案内（令和5年度）」

じょうづるホームのご案内(令和5年度)

**あなたの空き家・空き地を
活用しませんか!?**



このままなら維持が大変、売ってしまうかも。不安...

常陸太田市では、市内にある売買や賃貸が可能な空き家・空き地の有効活用を促進するため、市のホームページ等で物件の情報を紹介し、物件所有者と「買いたい・借りたい」という利用希望者の方へ橋渡しをおこなう「じょうづるホーム（空き家・空き地バンク）」を実施しています。仲介は市と協定を結ぶ「茨城県宅地建物取引業協会」若しくは「全日本不動産協会」の会員が行いますので安心です。

空き家になったら早いうちにご相談を!!

これまでの実績 H27.4～R5.1	登録件数 178件	購入・賃貸希望者 235件	成約件数 125件!
	70%以上がご成約		

さらに!
空き家・空き地バンクに登録するとお得な制度を利用できます!

リフォーム助成

所有者の方、賃借人又は購入して1年以上のうちにリフォーム工事費用として
(令和3年度実績：18件)

最大
100万円

(対象経費の1/2)

家財道具処分助成

所有者の方、賃借人又は購入して1年以内の方に家財道具の処分費用として
(令和3年度実績：17件)

最大
20万円

(対象経費の1/2)

見守り費用助成

所有者の方が空き家に賃貸がないか確認を依頼する費用として

最大
2千円

(対象経費の1/2)

除草・剪定費用助成

所有者の方に除草や剪定の作業及び剪定費用として

最大
5万円

(令和3年度実績：9件)

! ※上記助成を利用する場合、バンク登録及び事前申請が必要です。その他諸条件がございますので、必ずご相談ください。

少子化・人口減少対策課内 移住・定住相談室
 ☎0294-72-3110 平日8:30～17:15

バンクご登録までの流れ

- ①申し込み ■全部事項証明書（法務局発行）の写し、納税通知書・課税明細書の写しをご用意の上、じょうづるホームにお申し込みください。
- ②事前調査 ■担当者が登録物件として適切か現地調査・書類審査を行います。 ※登記と現況の一致等、適法物件であることを確認します。
- ③業者決定 ■公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会若しくは公益社団法人全日本不動産協会茨城県本部の会員から仲介業者を推薦いたします。
- ④三者打合せ ■所有者、仲介業者、市担当者の三者間で現地打合せを行います。 ※必要に応じて家産・敷地の調査をおこないます。
- ⑤登録 ■物件登録カードを市に提出していただき、物件登録となります。 ※登録期間2年間

空き家・空き地を所有（管理）している方へ

近年、地域の防災・衛生・景観の悪化を招く、管理が不全な空き家・空き地が増加しています。空き家・空き地は個人の財産であり、近隣住民や通行人に被害が生じた場合、所有（管理）している方の責任となり、賠償責任を問われる恐れがありますので、適切に管理してください。

管理不全のまま放置すると

- ◇防犯上の問題
不審者の侵入や滞在の恐れ、放火による火災の危険性が高まる恐れがあります。
- ◇防災上の問題
建物が腐み、外壁の脱落や屋根瓦、雨などの落下、塀の破損により、近隣住民や通行人などにけがをさせる恐れがあります。
- ◇衛生上の問題
不法投棄を招いたり、腐の草木が生い茂って、蚊やハチなどの害虫が発生する恐れがあります。

所有（管理）している方へお願い

地隣住民に迷惑をかけないためにも、空き家や空き地を所有（管理）している方は、責任を持って適切に管理をお願いします。また、自分で管理できない場合は、業者に依頼するなどして適切な管理をお願いします。なお、管理などについて不明な点がある場合は、市へご相談ください。

じょうづるホーム（空き家・空き地バンク）について
 少子化・人口減少対策課内 移住・定住相談室まで
 ☎ 0294-72-3110

空き家・空き地の適切な管理について
 市（総務部）環境課まで
 ☎ 0294-72-3111（代）

③空家等の適正管理（平成30年度～令和4年度）

施策内容	実施状況
市広報紙、ホームページを活用した情報提供や啓発活動	実施（2回）
固定資産税納税通知書に啓発チラシを同封し発送	実施（毎年）
所有者等の管理責任等をわかりやすく説明するパンフレット作成	実施
所有者等への適正管理を促す助言・指導の実施	実施※
シルバー人材センターや不動産会社等の活用	実施

※指導・助言等の実施件数

年度	空家等		空き地	
	相談件数	内、改善件数	相談件数	内、改善件数
平成30年度	5	2	36	23
令和元年度	10	0	20	9
令和2年度	33	10	31	12
令和3年度	38	19	23	14
令和4年度	30	13	18	11

④特定空家等への対応（平成30年度～令和4年度）

施策内容	実施状況
特定空家等認定に関する協議会	<p>実施</p> <p>令和元年度に協議会を開催し、10件の空家等に対して特定空家等と認定すべきかの意見聴取を実施</p> <p>⇒3件を特定空家等と認定（現在は除却済み）</p>

⑤空家等対策のための体制整備（平成30年度～令和4年度）

施策内容	実施状況
関係団体及び地域等との連携体制の構築	<p>実施</p> <p>町会長等から、管理不全な空家等の情報を提供いただいている</p> <p>毎年、行政協力員会議や各地区町会長協議会の総会開催時に情報提供の協力依頼を兼ねて制度の周知（説明）を図った</p>

(2) 空き家・空き地バンクの実施状況

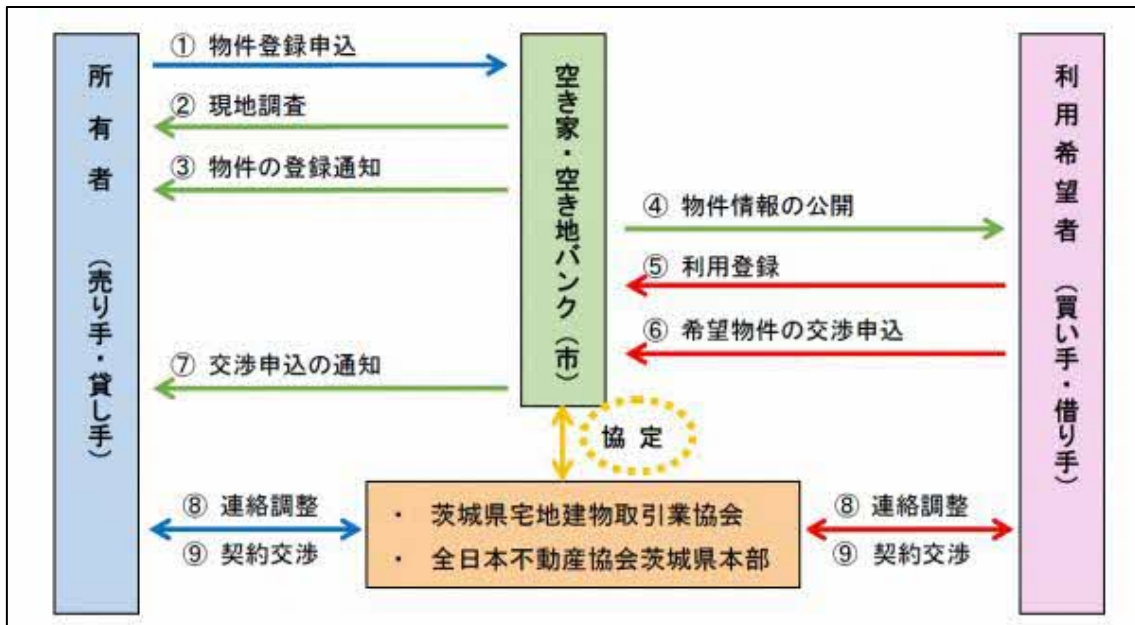
① 常陸太田市の空き家・空き地バンクについて

常陸太田市では、利用可能な空家等の活用と併せ、移住・定住施策の推進策として「空き家・空き地バンク（じょうづるホーム）」を開設しています。

■ 空き家・空き地バンクとは

売買や賃貸が可能な空き家・空き地を「売りたい・貸したい」と考えている所有者の方に登録していただき、市のホームページで登録物件の情報を提供（公開）することにより、空き家・空き地を「買いたい・借りたい」とお考えの利用希望者との橋渡しを行うものです。

■ 「空き家・空き地バンク（じょうづるホーム）」のしくみ



②空き家・空き地バンクの登録件数の推移

空き家・空き地バンク開設時（平成27年）以降、活用された件数は以下となります。

	平成 27 年 度	平成 28 年 度	平成 29 年 度	平成 30 年 度	令和 元 年 度	令和 2 年 度	令和 3 年 度	令和 4 年 度
空き家 登録件数	9	7	21	22	23	19	26	24
空き地 登録件数	-	-	-	-	-	10	13	7
合計	9	7	21	22	23	29	39	31

※登録後に取り消した件数も含む（申請後、登録前の取消は含まない）

③空き家・空き地バンクに関する助成制度

常陸太田市では、空き家・空き地バンク登録物件を対象に、以下の助成制度を行っています。

助成制度名称	助成内容	助成金額
空き家リフォーム工事助成金	空き家（空き家・空き地バンクに登録された物件）のリフォームに要する費用の一部を助成するもの	上限 100 万円 ※1
空き家家財道具等処分費用助成金	空き家（空き家・空き地バンクに登録された物件）の家財道具等の処理に要する費用の一部を助成するもの	上限 20 万円
空き家・空き地見守り費用助成金	空き家の見守り（点検）や維持管理（除草・剪定・伐採等）費用の一部を助成するもの※2	○見守り（点検） 1 回あたり上限 2 千円 ○維持管理 年度内上限 5 万 円

※1：地域材使用の場合、木材費を上乗せ助成（上限 10 万円）

※2：空き家・空き地見守り費用助成金は年度内 2 回まで申請可

※各助成金の詳細な制度内容については資料編に記載

2 空家等対策の具体的な施策

(1) 空家等の発生抑制

施策① 市民向けの情報周知

- ・市広報紙、ホームページを活用した情報提供や啓発活動【継続】
- ・固定資産税納税通知に啓発チラシを同封し発送【継続】
- ・市役所1Fロビー等で空家問題に関する情報掲示を実施【新規】

施策② 空家等関係者向けの情報周知

- ・死亡届や転出届出時の啓発活動の実施【継続】
- ・水道使用休止届出時の啓発活動の実施【継続】
- ・空家等に全般に関する相談窓口の整備【拡充】
- ・空家等の相談会の実施【新規】
- ・高齢者福祉施設や老人クラブなどの活動団体向けの出前講座の実施【新規】

施策③ 空家等及び空家等候補の把握

- ・定期的な実態調査・アンケート調査の実施【拡充】
- ・管理システム等による空家等の状況把握【新規】

■施策の実施方針について

【継続】

実施済みの施策のうち、本計画期間においても引き続き実施するもの
前計画に記載されたものの未実施だった施策のうち、本計画期間において改めて実施を検討する施策も含む

【新規】

本計画期間において新たに実施するもの

【拡充】

実施済みの施策のうち、対象範囲や規模、実施頻度の増加・拡大を検討するもの

○市民からの相談対応

市民協働推進課が窓口となり、空家等の対応を進めていますが、アンケートでも空家等の相談窓口の開設を求める意見が多く見られました。そこで、市民協働推進課が空家等の総合的な相談窓口となっていることの周知を図ります。

相談の対応に向けて関係各課で連携し、市民の持つ様々な空家等の相談に速やかに対応できる体制の構築を図ります。

■相談の例

- ・空家等を持っているが、何をすればいいかわからない
- ・空家等を売却・賃貸したいが、どうすればいいか
- ・家族が福祉施設に入居して空家等となっているが、今のうちにできることはあるか
- ・家の管理者が意思決定の難しい状態にあるが、どうすればいいか
- ・近隣に空家等があり、防犯上や衛生上で困っている 等

また、市民からの要望に応じて、相談会の実施についても今後検討します。

空家等に関する多様な問題を抱える市民に向けて、建築・法律・不動産・福祉の各専門家との連携した相談会の開催を検討します。

○届出時の啓発活動

市民が空家等の発生に関連する手続きで来庁した際、手続き先の各課にてチラシやパンフレットを活用し、空家等の啓発活動を行います。

- ・死亡届
- ・転出届
- ・水道使用休止届 等

■相続登記について

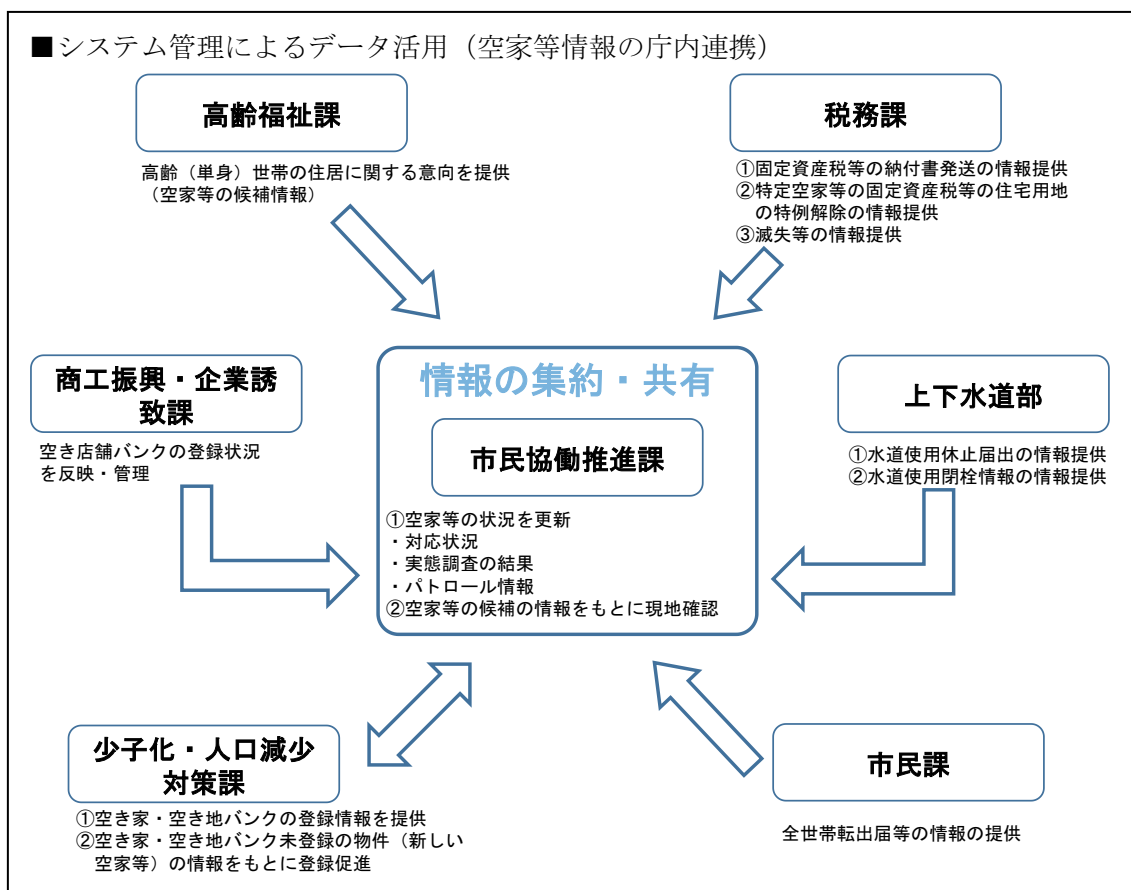
相続登記は、2024年4月1日から義務化となり、不動産を取得した相続人は、相続を知った日から3年以内に不動産の相続登記を行わなければなりません。

正当な理由がなく相続登記の手続きをしないと10万円以下の過料の対象になります。

○空家等のシステム管理

実態調査やアンケート、市民からの情報提供を元に把握している空家等の情報を地図システム等で管理することで、速やかに空家等への対応が出来る環境の整備を検討します。

また、空家等になる前の把握や、空家等になった後の利活用に関する働きかけなど、市内における総括的な情報管理による効率化を目指します。



(2) 空家等の有効活用

空家等の有効活用では、主に不良度判定Aランク、Bランクと判定された空家等を対象に対策を講じます。

Aランク： 相続人の中での管理責任者の明確化

Bランク： 空家等の利活用等の具体的な意向確認

施策① 空き家・空き地バンクの活用促進

- ・市広報紙、ホームページを活用した情報提供や啓発活動【継続】
- ・固定資産税納税通知書に啓発チラシを同封し発送【継続】
- ・移住相談会等での積極的な物件紹介【継続】
- ・空き家・空き地バンク活用の周知のため、SNS等の活用【継続】

施策② 補助制度・支援制度の周知

- ・空き家・空き地バンク利用が条件となる補助制度の周知【継続】
- ・空き店舗に関する補助制度の周知【新規】

施策③ 利活用に関する情報の提供

- ・利活用可能な空家等の所有者等への意向調査、登録促進【継続】
- ・地域資源としての活用（地域等との連携）【継続】
- ・利活用に向けたフローチャート等の整理【新規】
- ・空家等に関するリフォーム・管理・家財撤去業者の情報整理【新規】
- ・ホームインスペクション（住宅診断）の紹介【新規】
- ・空家等のDIY型賃貸借の提案・紹介【新規】
- ・農地付き空家の提案・紹介（常陸太田市の就農補助支援の説明）【新規】

○住宅診断（ホームインスペクション）の利用

住宅診断（ホームインスペクション）とは、住宅に精通した住宅診断士が、第三者的な立場、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行うものです。

住宅の購入前や、自宅の売り出し前に建物のコンディションを把握し、安心して取引を行うことが可能となります。

○付加価値を付けた空家等の活用

空家等の売買・賃貸の形式として、国土交通省が提案する空家等の形態について、市民への情報提供や空き家・空き地バンクにおける提供形態の一つとして検討します。

名称	内容
農地付き空家	空家等と併せて、隣接する農地を売買・賃貸する空家等の利活用形態です。令和5年4月より、「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」が施行され、「農地法」の農地の権利移動の許可に係る下限面積要件が廃止されたため、所有権の移転条件が緩和されています。
DIY型賃貸借	貸主が実施する必要がある住宅等の改修や管理・修繕等を、借主が自ら改修・修繕を行うことで、借主の意向を反映した住宅の改修を行うことが出来る賃貸借契約やその物件のことを言います。

(3) 空家等の適正管理

空家等の適正管理では、主に不良度判定Cランク、Dランクと判定された空家等を対象に対策を講じます。

Cランク： 管理不全空家等の制度の周知徹底・指導

Dランク： 特定空家等の制度の周知徹底・指導

施策① 空家等の所有者に向けた情報周知

- ・市広報紙、ホームページを活用した情報提供や啓発活動【継続】
- ・固定資産税納税通知書に啓発チラシを同封し発送【継続】
- ・所有者等の管理責任等をわかりやすく説明するパンフレットの頒布【拡充】
- ・所有者等への適正管理を促す助言・指導の実施【継続】
- ・市外の所有者に向けた周知の検討【新規】
- ・管理不全空家等に関する情報の周知【新規】

施策② 空家等管理に関する情報提供体制の整備

- ・適切に管理するための管理ガイドの作成【継続】
- ・適切に管理するための相談体制の整備【継続】
- ・シルバー人材センターや不動産会社等の活用【継続】
- ・管理システム等による空家等の状況把握【新規】

○市外の所有者等へ向けた取り組み

現在常陸太田市のホームページでは、空家等に関するコンテンツはあまり公開されておらず、空き家・空き地バンクに関する情報のみが掲載されている状態です。

市外に住む居住者が空家等に関する情報収集を行い、市の取組みを閲覧できるような環境づくりを検討します。

■掲載情報の例

- ・空家問題に関する啓発（広報や固定資産税納税通知書に同封している内容の記載）
- ・空家等の対応方法をマニュアル化して記載
- ・リフォーム・家財撤去・管理代行などに関する業者の紹介
- ・成年後見制度の紹介（空家等の所有者家族向けの情報）
- ・家族信託の紹介

等

○管理不全空家等について

管理不全空家等とは、放置すれば特定空家等（P 39）になるおそれのある空家等の事を指します。管理不全空家等の対象になった場合、管理指針に即した措置を市区町村長から指導・勧告を受ける事となります。

令和5年6月の空家特措法の改正により、特定空家等と認定される前段階の「管理不全空家等」についても、市区町村長から勧告を受けた場合に、固定資産税の住宅用地の特例解除の対象となりました。

指導：適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態の空家等に対して実施

勧告：指導をしても改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれの大きい状態の空家等に対して実施

(4) 特定空家等への対応

施策① 特定空家等のデメリットの周知

- ・市広報紙、ホームページを活用した情報提供や啓発活動【継続】
- ・固定資産税納税通知書に啓発チラシを同封し発送【継続】
- ・行政代執行等の制度の周知徹底・指導【新規】

施策② 特定空家等への対応体制の整備

- ・管理システム等による空家等の状況把握【新規】

○特定空家等について

特定空家等とは、空家等のなかでも、以下の状態にあると認められる空家等のことを言います。

- ・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

特定空家等は地域住民の生活に深刻な影響を及ぼすことから、空家等の管理責任が所有者等にあることを踏まえ、本市では、法に基づく措置を適切に講ずるため、空家等対策協議会への協議、意見聴取を行いながら、所有者等に強く働きかけを実施していきます。

なお、法に基づき特定空家等への「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例（税負担の軽減）が解除されます。

参考 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の 区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模 住宅用地	面積が 200 m ² 以下の住宅用地（200 m ² を超える場合は 1戸当たり 200 m ² までの部分）	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

アパート・マンション等の場合は、戸数×200 m²以下の部分が小規模住宅用地となります。

併用住宅の場合は、建築の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

3 目標指標

施策の効果測定を行い、次回の計画更新の際の基礎資料とするため、本計画における目標指標を設定します。

(1) 空家等の管理における目標

指標	現状値 (令和4年度)	目標値 (令和10年度)
市民への情報周知手段の追加	3種類	5種類

(2) 空家等の有効活用に関する目標

指標	現状値 (累計)	目標値 (令和10年度)
空き家・空き地バンクの登録数(累計)	178件	380件

(3) 空家等の適正管理における目標

指標	現状値 (令和4年度)	目標値 (令和10年度)
管理状態が不全な空家等の改善率	50%	60%

(4) 特定空家等への対応における目標

指標	現状値 (令和4年度)	目標値 (令和10年度)
特定空家等の発生抑制 (年間の発生数)	0件	0件

4 持続可能な開発目標（SDGs）

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、平成27年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年（令和12年）までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の誰一人取り残さない（leave no one behind）ことを誓っており、持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指すものです。



本計画では、SDGsを構成する17の目標のうち、関連性が高い以下の3つの目標について、計画を推進することでこれらの目標を達成し、持続可能な世界の実現に寄与することを目指します。



- 3 すべての人に健康と福祉を
あらゆる年齢のすべての人の健康的な生活を確保し、福祉を推進する
- 11 住み続けられるまちづくりを
都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靱かつ持続可能にする
- 17 パートナーシップで目標を達成しよう
持続可能な開発に向けて実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

第5章 計画の推進体制

1 空家等対策の推進体制

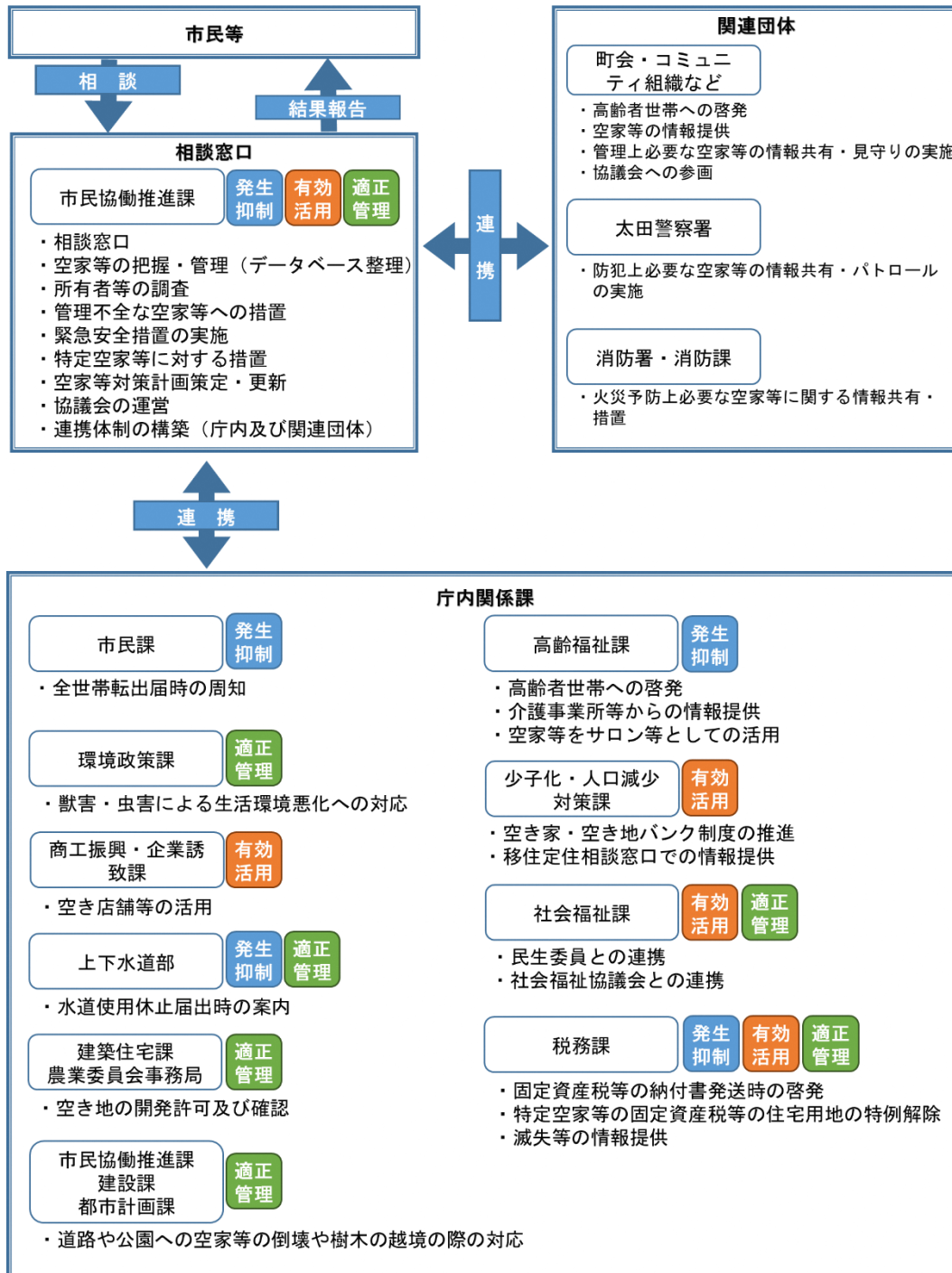
第4章に記載した空家等対策の具体的な施策を推進するため、庁内における連携や関係機関との協力関係を強め、空家等対策に関する相談体制等の拡充を目指します。

その際は、地域（町会等）とも連携し、空家等の実態把握に努めるとともに、空家等に関するデータベースを充実させることで対策の推進を図ります。

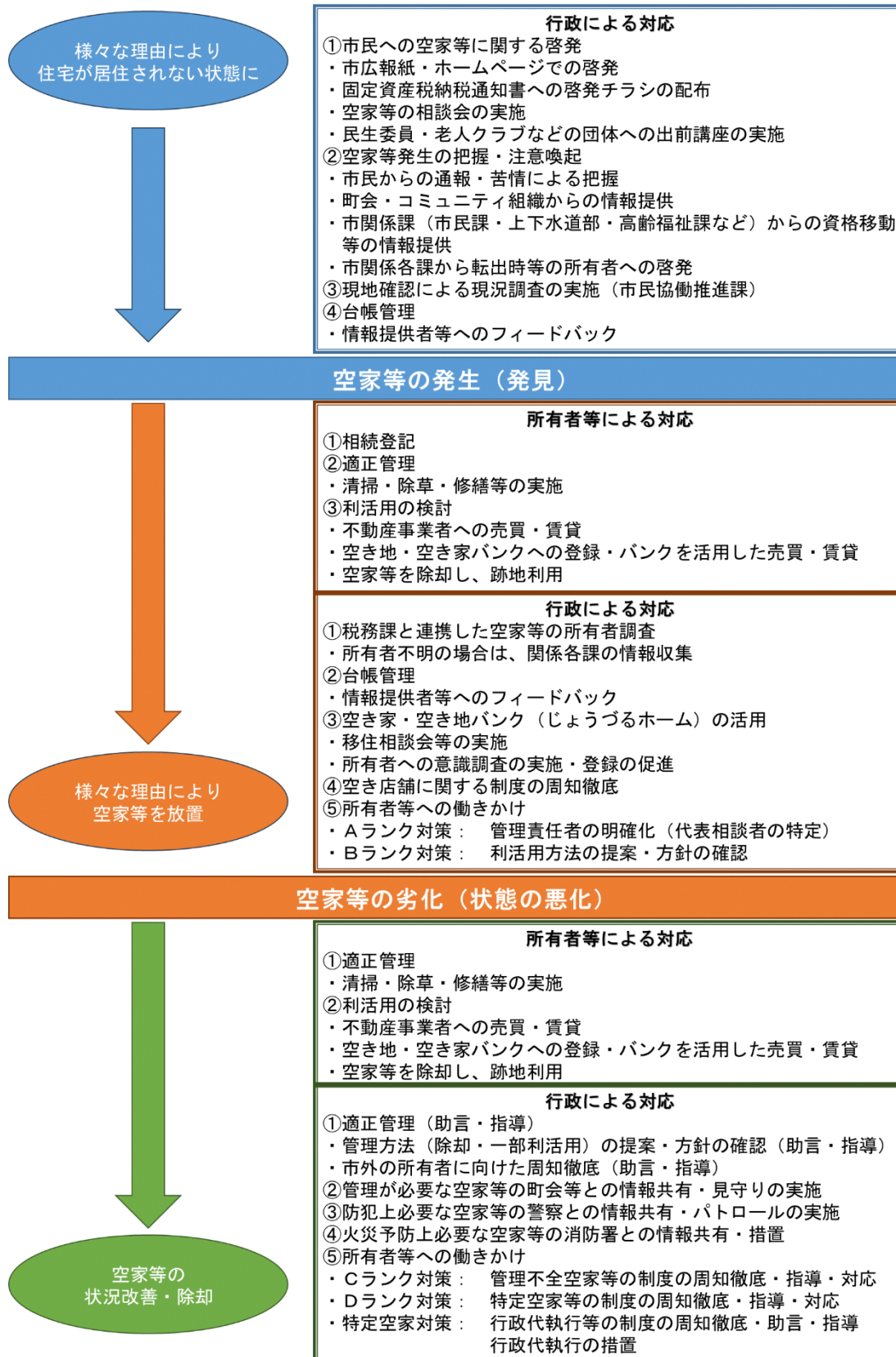
(1) 市内部組織及び関連団体・地域等との連携体制

市内の関係部署との連携を強化し、市を挙げた対策を実施するための連携体制を整備します。

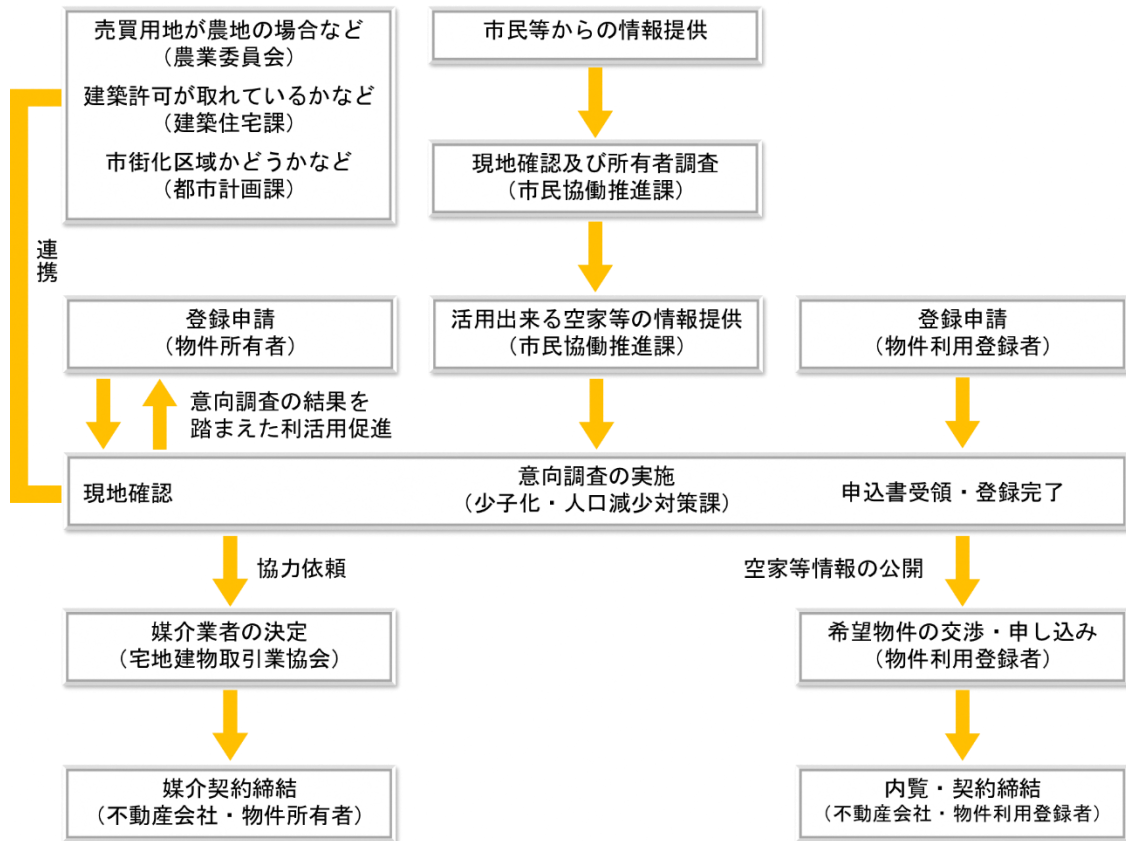
空家等の問題は、地域社会全体の問題であるため、総合的に空家等の対策を進めるにあたり、空家等対策協議会、地域、関係機関等と連携し、取り組みを推進します。



(2) 空家等への対応の流れ

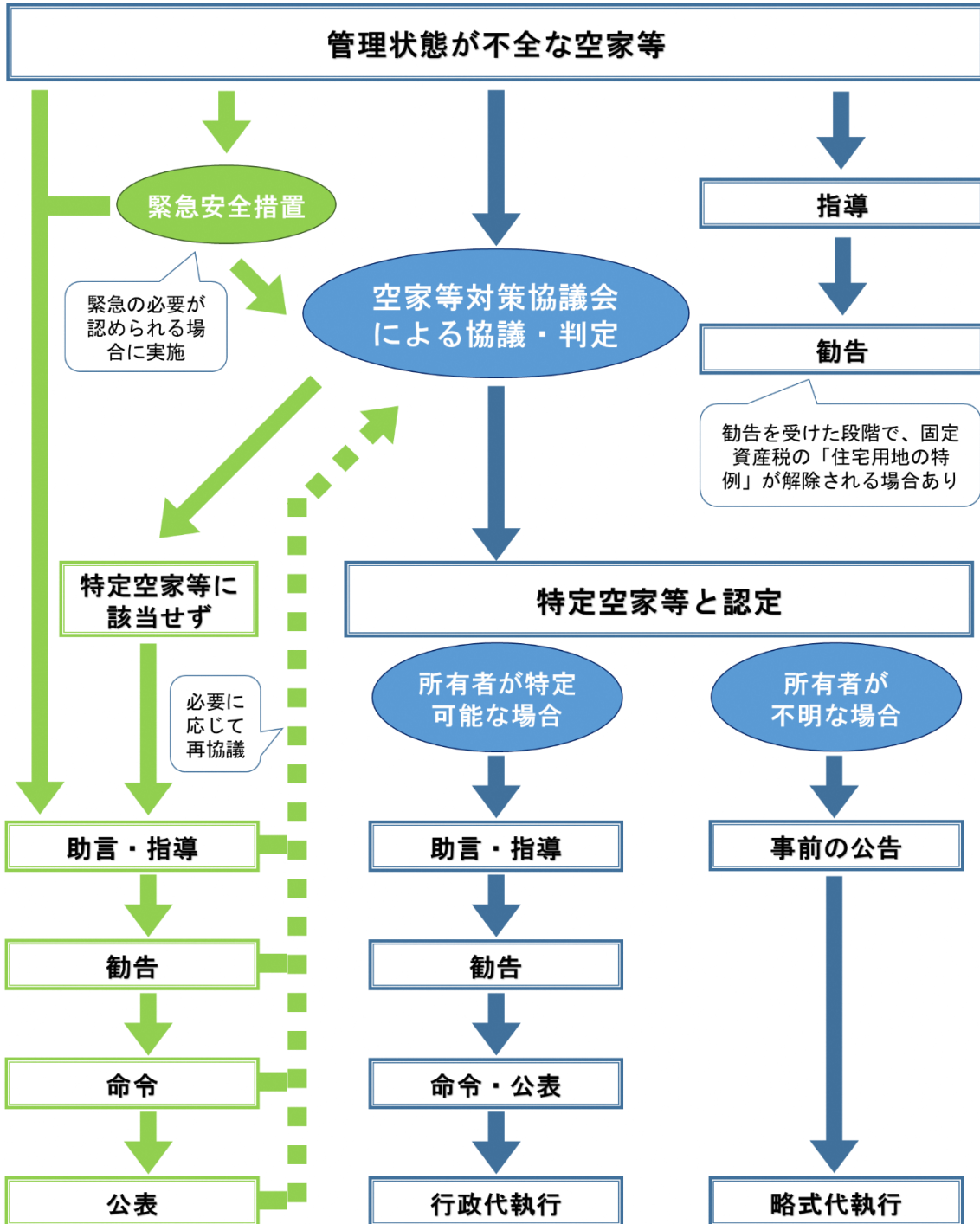


(3) 空家等の利活用に係る流れ



(4) 管理状態が不全な空家等・特定空家等への対応

- : 「常陸太田市空家等の適正管理に関する条例」に基づく措置
- : 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく措置

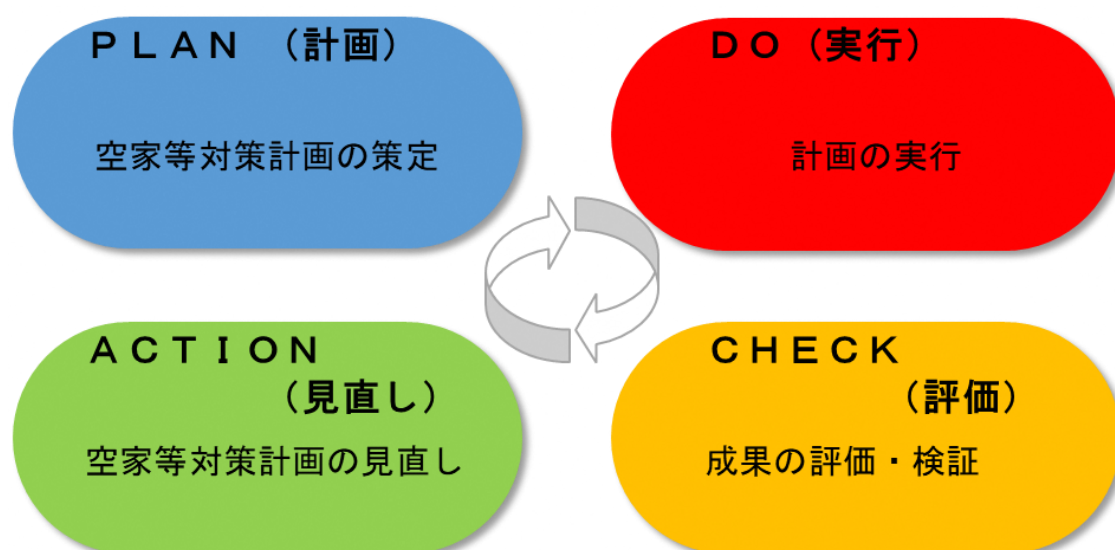


(5) PDCAサイクル

空家等は、人口減少や高齢化の進展等、法の改正などにより、状況が刻々と変化していくことが考えられます。

空家等の対策については、本計画に位置付けられた具体的な施策を着実に実施し、設定した目標の達成を目指すとともに、その取組の進捗状況、結果、評価を行うことが重要となります。

そのため、本計画の実行にあたっては、PDCAサイクルにより定期的な評価・検証等を行うために以下の評価指標を設定し、評価・検証を行い、必要に応じて計画の見直しを検討します。



【資料編】

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 常陸太田市空家等の適正管理に関する条例
3. 常陸太田市空き地の適正管理に関する条例
4. 常陸太田市空家等対策協議会の運営に関する要綱
5. 常陸太田市空き家・空き地バンク制度実施要項
6. 空家等実態調査 調査要領（抜粋）
7. 常陸太田市助成制度内容
8. 空家等の発生抑制に係る住宅に関する制度等の紹介
9. 策定体制・策定の経緯

1. 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)

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

- 第一章 総則（第一条—第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
- 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければ

ならない。

- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

第二章 空家等の調査

(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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

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

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

（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。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又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二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益

上やむを得ない」とあるのは「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）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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的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その勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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 4 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 5 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 6 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 7 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するとき、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があつた場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があつた場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 常陸太田市空家等の適正管理に関する条例

平成25年6月28日条例第28号
改正 平成28年3月25日条例第7号
(題名改称)
平成30年6月18日条例第20号

常陸太田市空家等の適正管理に関する条例

(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、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、安全安心なまちづくりの推進に寄与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もののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 管理不適切な状態 適切な管理が行われておらず、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態をいう。
- (2) 市民 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(情報提供)

第3条 市民は、管理不適切な状態である空家等を発見したときは、速やかに市長にその情報を提供するものとする。

(実態調査等)

第4条 市長は、前条の規定による情報提供があったとき、又は管理不適切な状態である空家等があると認めるときは、当該空家等の実態調査を行うものとする。

- 2 市長は、前項の実態調査を行う場合において、必要があると認めるときは、職員に当該空家等の立入調査をさせることができる。
- 3 前項の規定により立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(緊急安全措置)

第5条 市長は、空家等が倒壊等の危険な状態が切迫していると認めるときは、危険な状態を回避するために必要最低限度の措置（以下「緊急安全措

置」という。)を講ずることができる。

2 市長は、前項に規定する緊急安全措置を講ずる場合は、所有者等の同意を得て実施するものとする。

3 市長は、第1項の規定による緊急安全措置を講じたときは、それに要した費用を所有者等に請求するものとする。

(助言、指導及び勧告)

第6条 市長は、特定空家等と認めるもの以外の空家等において、当該空家等が管理不適切な状態になるおそれがあると認めるとき、又は管理不適切な状態であると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等の適切な管理のために必要な措置について助言又は指導をすることができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、当該空家等が管理不適切な状態にあるときは、当該所有者等に対し期限を定めて、管理不適切な状態の解消に必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(措置命令)

第7条 市長は、所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じないとき、又は空家等が著しく管理不適切な状態が継続しているときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第8条 市長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 命令に従わない所有者等の住所及び氏名(法人にあつては、主たる事務所の所在地及びその名称並びに代表者の氏名)

(2) 命令の対象である空家等の所在地

(3) 命令の内容

(4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(協議会の設置等)

第9条 法第7条第1項の規定により空家等対策計画の策定、変更及び実施に関する協議等を行うため、常陸太田市空家等対策協議会(以下この条において「協議会」という。)を設置する。

2 協議会は、委員15人以内で組織する。

3 協議会の委員(以下この項及び次項において「委員」という。)の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。委員の職を退いた後も同様とする。

5 その他協議会に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(関係機関との協議、連携及び協力要請)

第10条 市長は、この条例を適切に運用するため、関係機関と協議又は連携するよう努めるものとする。

2 市長は、緊急の必要があると認めるときには、関係機関に必要な措置を要請することができる。

(委任)

第11条 この条例の施行に関し必要な事項は、市規則で定める。

附 則

この条例は、平成25年7月1日から施行する。

附 則 (平成28年条例第7号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成30年条例第20号)

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(常陸太田市特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 常陸太田市特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和36年常陸太田市条例第7号)の一部を次のように改正する。

略

3. 常陸太田市空き地の適正管理に関する条例

平成25年6月28日条例第27号

常陸太田市空き地の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空き地の管理の適正化を図ることにより、犯罪及び火災等の発生を防止し、市民の生活環境を保全することで、安全安心なまちづくりの推進に寄与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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き地 市内に所在する宅地化された土地又は住宅の周辺の土地で、現に人が使用していない土地をいう。
- (2) 雑草等 雑草、枯れ草又は立ち木をいう。
- (3) 所有者等 市内に所在する空き地を所有し、管理し、又は占有する者をいう。
- (4) 管理不良な状態 雑草等が繁茂し、又は放置されており、犯罪、火災、ごみの不法投棄又は害虫の発生源となるおそれのある状態をいう。
- (5) 市民 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 空き地の所有者等は、当該空き地が管理不良な状態にならないように自らの責任において適正に管理しなければならない。

(情報提供)

第4条 市民は、管理不良な状態である空き地を発見したときは、速やかに市長にその情報を提供するものとする。

(実態調査等)

第5条 市長は、前条の規定による情報提供があつたとき、又は管理不良な状態である空き地があると認めるときは、当該空き地の実態調査を行うものとする。

- 2 市長は、前項の実態調査を行う場合において、必要があると認めるときは、職員に当該空き地の立入調査をさせることができる。
- 3 前項の規定により立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯

し、関係人からの請求があったときは、これを提示しなければならない。

(助言、指導及び勧告)

第6条 市長は、前条の実態調査等により、空き地が管理不良な状態になるおそれがあると認めるとき、又は管理不良な状態であると認めるときは、当該空き地の所有者等に対し当該空き地の適正な管理のために必要な措置について、助言又は指導をすることができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、当該空き地が管理不良な状態にあるときは、当該所有者等に対し期限を定めて、管理不良な状態の解消に必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(措置命令)

第7条 市長は、所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じないとき、又は空き地が著しく管理不良な状態が継続しているときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。ただし、緊急を要する場合には、前条の手続を省略することができる。

(公表)

第8条 市長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない所有者等の住所及び氏名(法人にあつては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名)
- (2) 命令の対象である空き地の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(関係機関との協議、連携及び要請)

第9条 市長は、この条例を適切に運用するため、関係機関と協議又は連携するよう努めるものとする。

2 市長は、緊急の必要があると認めるときには、関係機関に必要な措置を要請することができる。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、市規則で定める。

附則

この条例は、平成25年7月1日から施行する。

4. 常陸太田市空家等対策協議会の運営に関する要綱

平成30年10月29日告示第109号

常陸太田市空家等対策協議会の運営に関する要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、常陸太田市空家等の適正管理に関する条例（平成25年常陸太田市条例第28号。以下「条例」という。）第9条第5項の規定に基づき、常陸太田市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営等に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、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）及び条例において使用する用語の例による。

(所掌事項)

第3条 協議会は、次の各号に掲げる事項を協議する。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) その他空家等の対策に関して必要な事項。

(組織)

第4条 委員は市長のほか、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 地域住民
- (2) 市議会議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等の分野において専門的な知識を有する者
- (4) その他市長が必要と認める者

2 協議会に委員長及び副委員長各1人を置き、委員の互選によりこれを定める。

3 委員長は、協議会を代表し、会務を総理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 協議会の会議は、必要に応じ委員長が招集し、委員長が議長となる。

ただし、委員の委嘱後最初に開かれる会議は、市長が招集する。

2 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

4 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見又は説明を求めることができる。

(除斥)

第6条 委員長及び委員は、自己に関する案件又は当該者の従事する業務に直接利害関係のある案件については、その議事に参与することができない。

(市長の職務代理)

第7条 市長が会議に出席できないときは、市長があらかじめ指定する者がその職務を代理する。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、市民生活部市民協働推進課において処理する。

(その他)

第9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、委員長が協議会に諮って定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

5. 常陸太田市空き家・空き地バンク制度実施要項

平成27年6月2日告示第50号
(令和5年4月1日施行)

常陸太田市空き家・空き地バンク制度実施要項

(目的)

第1条 この要項は、市内における空き家・空き地(以下「空き家等」という。)の有効活用を通して、良好な住環境の確保及び定住促進による地域活性化を図るために実施する常陸太田市空き家・空き地バンク制度(以下「空き家等バンク」という。)について必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この要項において、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) 空き家 個人又は法人が居住や事業を目的として建築し、現に居住していない市内に存在する建物(近く居住しなくなる予定のものを含む。)及び地域活性化に寄与すると市長が認める建物をいう。ただし、民間事業者による賃貸又は分譲を目的とする建物を除く。
- (2) 空き地 個人又は法人が所有し、居住や事業を目的として建物を建築することができ、現に使用していない(近く使用しなくなる予定のものを含む。)良好な管理状態にある土地(地目(不動産登記規則(平成17年法務省令第18号)第99条の地目をいう。以下同じ。)が宅地(当該空き地が都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項の市街化区域にある場合は、田、畑、宅地及び雑種地)のものに限り、分譲目的のものを除く。)をいう。
- (3) 所有者 空き家等に係る所有権により、当該空き家等の売却又は賃貸を行うことができる者をいう。
- (4) 空き家・空き地バンク 空き家等の売却又は賃貸を希望する所有者から申込みを受けた空き家等に関する情報を公開し、市内の空き家等の利用を希望する者に対し、情報を提供する仕組みをいう。

(適用上の注意)

第3条 この要項は、空き家等バンク以外による空き家等の取引を妨げるものではない。

(宅建協会との協定)

第4条 市長は、空き家等バンクを円滑に運営するため、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会茨城県本部(以下「宅建協会等」という。)と次の各号に掲げる事項について協定を結ぶものとする。

- (1) 仲介業者の推薦
- (2) 空き家等バンクへ所有者から登録の申込みがあった空き家等に係る登録に必要な調査
- (3) 空き家等の売買又は賃貸借に係る契約交渉の仲介
(空き家等バンクへの登録要件)

第5条 空き家等バンクに登録しようとする所有者は、次の各号に掲げる要件をすべて満たしていなければならない。

- (1) 当該空き家が第2条第1号の条件を満たしている建物であること
- (2) 当該空き家等が登記された物件であり、現況と一致するものであること。
- (3) 当該空き家が老朽化による大規模な修繕を必要としないものであること。
- (4) 当該空き家等の所有者が第2条第3号の条件を満たしている者であること
- (5) 当該空き家等の所有者が暴力団員による不当な行為等の防止に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2項に規定する暴力団若しくは同条第6号に規定する暴力団員又はそれと密接な関係を有している者でないこと。
(空き家等バンクへの登録申込み等)

第6条 空き家等バンクへ登録しようとする所有者(以下この条において「申込者」という。)は、常陸太田市空き家・空き地バンク物件登録申込書(様式第1号)に常陸太田市空き家・空き地バンク登録物件概要書(様式第2号)及び同意書(様式第3号)を添えて、市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、その内容を確認し宅建協会等に仲介業者の推薦を依頼し、仲介業者が決定したときは常陸太田市空き家・空き地バンク仲介業者決定通知書(様式第4号)により申込者に通知するものとする。
- 3 申込者は、決定通知を受けた仲介業者と協力をして常陸太田市空き家・空き地バンク物件登録カード(様式第2号の2)を作成し、市長に提出しなければならない。
- 4 市長は、前項の規定により提出された常陸太田市空き家・空き地バンク物件登録カードが適切であると認めたときは、速やかに当該空き家等を空き家等バンクに登録するものとする。

5 市長は、前項の登録をしたときは、常陸太田市空き家・空き地バンク物件登録通知書(様式第5号)により当該申込者(以下「空き家等登録者」という。)に通知するものとする。

6 第4項の規定による登録の期間は、登録の日から起算して2年以内とする。

(空き家等バンク登録事項変更の届出)

第7条 前条第5項の規定による登録の通知を受けた空き家等登録者は、当該登録事項に変更があったときは、常陸太田市空き家・空き地バンク物件登録変更届出書(様式第6号)に変更事項を記載した常陸太田市空き家・空き地バンク物件登録カード(様式第2号の2)を添えて、市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出を受け、空き家等の登録事項を変更したときは、常陸太田市空き家・空き地等バンク物件登録変更通知書(様式第7号)により当該空き家等登録者に通知するものとする。

(空き家等バンク登録の抹消)

第8条 市長は、空き家等登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該登録物件を空き家等バンクから抹消するものとする。

(1) 常陸太田市空き家・空き地バンク物件登録取消届出書(様式第8号)の提出があったとき。

(2) 空き家等バンク物件登録の期間満了日を経過しても登録期間の延長の申出がなかったとき。

(3) 当該空き家等に係る所有権に異動があったとき。

(4) 第16条第1項の規定による契約締結の報告を受けたとき。

(5) その他市長が適当でないとしたとき。

2 市長は、前項の規定による抹消をしたときは、常陸太田市空き家・空き地バンク物件登録抹消通知書(様式第9号)により当該空き家等登録者に通知するものとする。

(空き家等バンク登録期間延長)

第9条 空き家等登録者は、空き家等バンク物件登録期間満了後も引き続き登録を希望する場合は、登録期間満了日までに、常陸太田市空き家・空き地バンク物件登録期間延長申出書(様式第10号)を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定により延長できる期間は、2年間とする。ただし、登録期間の延長回数は制限しないものとする。

3 市長は、第1項の規定による申出を受け、空き家の登録期間を延長したときは、常陸太田市空き家・空き地バンク物件登録期間延長通知書(様式第11号)により当該空き家等登録者に通知するものとする。

(空き家等バンク登録情報の提供)

第10条 市長は、空き家等バンクに登録された空き家等の情報(以下「空き家等情報」という。)を常陸太田市が管理するホームページ等において公開するとともに利用登録者(第11条第5項に規定する者をいう。)に提供するものとする。

2 前項の規定により公開する空き家等情報の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 登録番号
- (2) 売却又は賃貸の別
- (3) 売却又は賃貸の希望価格
- (4) 物件所在地
- (5) 物件の概要
- (6) 設備状況
- (7) 主要施設等への距離
- (8) 位置図及び間取り図
- (9) 写真

(利用の登録申込み等)

第11条 空き家等情報の提供を受けようとする者は、常陸太田市空き家・空き地バンク利用登録申込書(様式第12号)に誓約書(様式第13号)を添えて、市長に提出しなければならない。

2 空き家等情報の提供を受けようとする者は、次に掲げるいずれかの要件を満たしていなければならない。

- (1) 空き家等を活用し、地域住民と協調して生活や事業をしようとする者であること。
- (2) その他市長が適当と認めた者であること。

3 市長は、第1項の規定による申込みについて、前項に規定する要件を満たす者と認めたときは、当該申込者を空き家等バンクに登録するものとする。

4 前項の規定による登録期間は、登録の日から起算して2年以内とする。

5 市長は、第3項の規定による登録をしたときは、常陸太田市空き家・空き地バンク利用登録通知書(様式第14号)により当該申込者(以下「利用登録者」という。)に通知するものとする。

(利用登録者に係る登録事項変更の届出)

第12条 前条第5項の規定による登録の通知を受けた利用登録者は、当該登録事項に変更があったときは、常陸太田市空き家・空き地バンク利用登録変更届出書(様式第15号)により、変更内容を届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出を受け、利用登録の登録事項を変更したときは、常陸太田市空き家・空き地バンク利用登録変更通知書(様式第16号)により当該利用登録者に通知するものとする。

(利用登録者の登録抹消)

第13条 市長は、利用登録者が次に掲げる事項のいずれかに該当するときは、当該利用登録者を空き家等バンクから抹消するものとする。

- (1) 第11条第2項に掲げる要件を欠く者と認められるとき。
- (2) 空き家等を利用することにより公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。
- (3) 申込みの内容に虚偽があったとき。
- (4) 利用登録の期間満了日を経過しても、登録期間の延長の申出がなかったとき。
- (5) 常陸太田市空き家・空き地バンク利用登録取消届出書(様式第17号)の提出があったとき。
- (6) 第16条第1項の規定による契約締結の報告を受けたとき。
- (7) その他市長が適当でないと認めるとき。

2 前項の規定により登録を抹消したときは、常陸太田市空き家・空き地バンク利用登録抹消通知書(様式第18号)により当該利用登録者に通知するものとする。

(利用登録の登録期間延長)

第14条 利用登録者は、空き家等バンク利用登録期間満了後も引き続き登録を希望する場合は、登録期間満了日までに、常陸太田市空き家・空き地バンク利用登録期間延長申出書(様式第19号)を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定により延長できる期間は2年間とする。ただし、登録期間の延長回数は制限しないものとする。

3 市長は、第1項の規定による申出を受け、利用登録の登録期間を延長したときは、常陸太田市空き家・空き地バンク利用登録期間延長通知書(様式第20号)により当該利用登録者に通知するものとする。

(希望物件の交渉申込み及び通知)

第15条 利用登録者は、希望する物件の交渉を申し込むときは、常陸太田市空き家・空き地バンク物件交渉申込書(様式第21号)により市長に申し込まなければならない。

2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、常陸太田市空き家・空き地バンク物件交渉申請通知書(様式第 22 号)により空き家等登録者及び宅建協会等に通知するものとする。

(空き家等登録者と利用登録者の交渉等)

第 16 条 前条第 2 項の規定による通知を受けた宅建協会等は、遅滞なく当該利用登録者と交渉を行い、その結果については、常陸太田市空き家・空き地バンク物件交渉結果報告書(様式第 23 号)により速やかに市長に報告しなければならない。

2 市長は、空き家等登録者と利用登録者との空き家等に関する交渉及び売買又は賃貸借の契約については、直接これに関与しないものとする。

(補則)

第 17 条 この要項に定めるものの他必要な事項は、市長が別に定める。

附則

この告示は、公布の日から施行する。

附則(平成 29 年告示第 6 号)

(施行期日)

1 この告示は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際現にこの告示による改正前の常陸太田市空き家バンク制度実施要綱第 6 条第 1 項の規定による登録申込みがなされていたものについては、なお従前の例による。

附則(平成 30 年告示第 65 号)

(施行期日)

1 この告示は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際現に空き家バンク登録申込みがなされていたものについては、なお従前の例による。

附則(令和元年告示第 112 号)

この告示は、公布の日から施行する。

附則(令和 2 年告示第 52 号)

(施行期日)

1 この告示は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この告示による改正後の常陸太田市空き家バンク制度実施要綱の規定は、この告示の施行の日以後の申請について適用し、同日前になされた申請については、なお、従前の例による。

附則(令和 3 年告示第 63 号)

この告示は、公布の日から施行する。

附則(令和 4 年告示第 51 号)

この告示は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

附則(令和 5 年告示第 67 号)

この告示は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

6. 空家等実態調査 調査要領（抜粋）

（1）空家等実態調査 現地調査概要

■実態調査 調査票

空家実態調査記録票					
1.実地調査日時	令和 年 月 日() 午前・午後 時 分				
2.空家所在地	常陸太田市 町 番地				
3.調査員氏名	.				
4.実地調査記録	下記のとおり				
【判定項目と配点】					
雨戸	1.なし		樋(とい)	1.なし	
	2.破損あり			2.破損あり	
	3.正常			3.正常	
	4.確認不可			4.確認不可	
門・塀	1.なし		アンテナ	1.なし	
	2.破損あり			2.破損あり	
	3.正常			3.正常	
	4.確認不可			4.確認不可	
擁壁	1.なし		軒・庇 (ひさし)	1.なし	
	2.破損あり			2.破損あり	
	3.正常			3.正常	
	4.確認不可			4.確認不可	
屋根材	1.正常		基礎・土台	1.なし	
	2.破損あり			2.破損あり	
	3.大きく破損している			3.大きく破損している	
	4.確認不可			4.正常	
				5.確認不可	
外壁材	1.正常		看板	1.なし	
	2.破損あり			2.破損あり	
	3.大きく破損している			3.正常	
	4.確認不可			4.確認不可	
窓ガラス	1.なし		その他 破損箇所	1.なし	
	2.破損あり			2.破損あり	
	3.正常			3.確認不可	
	4.確認不可				
建物の傾き	1.なし		合計点数		0
	2.傾きあり		危険度ランク		□
	3.確認不可				
老朽度・危険度ランク 判定基準					
ランク	点数	判定内容			
A	0	小規模の修繕により再利用が可能。管理に特段の問題なし。			
B	1~30	管理が行き届いておらず、損傷も見られるが、当面の危険性なし。 または多少の改修工事等により再利用が可能			
C	31~149	主体構造部以外に著しい損傷があるが、当面倒壊の危険性はない。 中~大規模な修繕が必要			
D	150以上	倒壊や構造物の飛散など危険性が切迫しており、危険度が極めて高い。			

※「地方公共団体における空家調査の手引きVer. 1」（平成24年6月 国土交通省住宅局）における現地調査の調査項目例等に基づき、各調査項目の内容を記載するための「空家等実態調査記録票」を作成。

(2) 空家等実態調査 アンケート調査概要

■アンケート調査票

建物等ご利用実態アンケート調査票

【調査のご記入にあたってのお願い】

- ・回答は、あてはまる番号に○印をつけ、必要に応じ、ことばや数字をご記入ください。
- ・「その他」に○印をつけられた方は、() 内に具体的内容をご記入ください。

【本アンケートは、下記の所在地の建物についてお答えください。】

常陸太田市 (該当建物の住所)

建物の所有状況について

問1 本アンケートの回答者は、次のうちどなたですか。(○は1つ)

- 1 建物所有者本人
- 2 建物所有者の関係者(家族・親族・相続人等)
- 3 その他 ()

問2 この建物の所有者の住所をお答えください。(○は1つ)

常陸太田市外にお住まいの方は、市区町村名までご記入ください。

- 1 常陸太田市内
- 2 常陸太田市外 ①都道府県 ()
②市区町村 ()

問3 この建物の所有者の年齢をお答えください。(○は1つ)

- 1 39歳以下
- 2 40～49歳
- 3 50～59歳
- 4 60～69歳
- 5 70～79歳
- 6 80～89歳
- 7 90歳以上

問4 この建物の所有者の家族構成をお答えください。(〇は1つ)

- 1 単身世帯
- 2 夫婦のみ世帯
- 3 親と子の世帯(2世代)
- 4 親と子と孫の世帯(3世代)
- 5 その他 ()

問5 現在の所有者は、この建物をどのように取得されましたか。(〇は1つ)

- 1 新築した、又は新築を購入した
- 2 中古住宅として購入した
- 3 相続により取得した
- 4 その他 ()

問6 この建物の現在の状況をお答えください。(〇は1つ)

- | | |
|--------------------------|--------|
| 1 誰も住んでいない(空き家となっている) | → 問8へ |
| 2 自分又は親族が居住している | → 問7へ |
| 3 お盆・正月などの行事で年に数回は使用している | → 問7へ |
| 4 賃貸住宅として貸し出している | → 問7へ |
| 5 売却・譲渡済である | → 問23へ |
| 6 解体済である | → 問23へ |
| 7 不明又は心当たりがない | → 問23へ |

問7 問6で「2」「3」「4」を選択された方にお伺いします。

今後この建物が空き家になる可能性があるとお考えですか。

また空き家になるとした場合、何年後と想定しますか。(〇は1つ)

- | | |
|----------------|----------|
| 1 1年未満 | } → 問16へ |
| 2 1年以上～5年未満 | |
| 3 6年以上～10年未満 | |
| 4 10年以上先 | |
| 5 現時点ではわからない | |
| 6 空き家になる可能性はない | → 問23へ |

建物の使用状況について

問8 問6で「1」を選択された方にお伺いします。

この建物は空き家となってから、どのくらい経過していますか。(〇は1つ)

- | | |
|-------------|--------------|
| 1 1年未満 | 4 5年以上～10年未満 |
| 2 1年以上～3年未満 | 5 10年以上 |
| 3 3年以上～5年未満 | 6 わからない |

問9 この建物が空き家となった理由・きっかけは何ですか。

(あてはまるもの全てに〇)

- 1 別の住居に転居した
- 2 住んでいた人が亡くなった
- 3 住んでいた人が施設に入所、又は長期入院した
- 4 転勤・海外出張等で長期不在になった
- 5 相続等により取得したが、入居していない
- 6 相続人が決まらない
- 7 賃借人が退去、又は見つからない
- 8 建替え、増改築、修繕のため一時的に退去している
- 9 その他 ()

問10 この建物の建築時期はいつ頃ですか。(〇は1つ)

- 1 昭和45年以前
- 2 昭和46年～昭和56年5月
- 3 昭和56年6月～平成2年
- 4 平成3年～平成12年
- 5 平成13年～平成22年
- 6 平成23年以降
- 7 わからない

問11 この建物は、現在どのような状態ですか。(〇は1つ)

- 1 老朽化や破損はなく、現在でも住める
- 2 部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める
- 3 全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない
- 4 わからない

建物の管理について

問12 この建物の管理は、主にどなたが行っていますか。(〇は1つ)

- 1 所有者
- 2 所有者の家族・親族
- 3 友人等の知り合い
- 4 専門業者(管理会社、不動産会社など)
- 5 誰も管理していない
- 6 その他 ()

問13 この建物の管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。(〇は1つ)

- 1 ほぼ毎日
- 2 週に1回程度
- 3 月に1回～数回程度
- 4 年に1回～数回程度
- 5 数年に1回程度
- 6 連絡があれば対応している
- 7 何もしていない

問14 この建物の管理は、どのようなことを行っていますか。
(あてはまるもの全てに〇)

- 1 庭木の剪定、草刈り
- 2 戸締りの確認
- 3 建物内の通風、清掃
- 4 郵便物・チラシ等の整理
- 5 仏壇等の管理
- 6 水回りの点検
- 7 破損個所の簡単な修繕
- 8 地震や台風の後の見回り
- 9 何もしていない
- 10 その他 ()

問15 この建物の管理を行う上で、困っていることはありますか。
(あてはまるもの全てに○)

- 1 管理に費用がかかる
- 2 相談先がない、又は管理方法がわからない
- 3 高齢等により身体的につらい
- 4 現住所からの距離が遠い
- 5 建物や設備の老朽化や損傷がひどい
- 6 雑草の繁茂等、敷地が荒れている
- 7 残っている家具や仏壇等の移設先がない
- 8 近隣への迷惑や不法侵入等が心配
- 9 管理を頼める相手がない
- 10 特にない
- 11 その他 ()

今後の活用について

問16 現在「空き家となっている」又は「今後空き家となる可能性がある」この建物を活用したいと考えていますか。（〇は1つ）

- 1 利活用の予定がある → 問17へ
- 2 具体的な予定はないが、将来的に活用したい → 問17へ
- 3 利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける） → 問18へ

問17 問16で「1」「2」を選択された方にお伺いします。
どのような活用をお考えですか。（あてはまるもの全てに〇）

- 1 建物・土地を売却したい → 問19へ
- 2 賃貸住宅として貸し出したい → 問19へ
- 3 自分又は家族の居住のために使用したい
- 4 別荘・セカンドハウスとして使用したい
- 5 自らの所有物の保管場所として使用したい
- 6 建物を解体し、駐車場等として使用したい → 問21へ
- 7 建物を解体し、土地を売却したい
- 8 建物・土地を欲しい方に寄贈したい
- 9 その他（)

問18 問16で「3」を選択された方にお伺いします。
利活用を考えていない理由をお答えください。（あてはまるもの全てに〇）

- 1 他人に貸し出すことに不安がある
- 2 資産として保有していきたい
- 3 権利者関係でもめている（相続問題）
- 4 建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる
- 5 家具や仏壇が置いたままで片付けられない
- 6 改修費用や解体費用の支出が困難である
- 7 愛着があり、他人に売ったり貸したりしたくない
- 8 建物を解体して更地になると、固定資産税が増える
- 9 建物を解体しても、土地の使い道がない
- 10 具体的な方法や手順がわからない
- 11 利活用することが面倒である
- 12 特にない
- 13 その他（)

問19 問17で「1」「2」を選択された方にお伺いします。
売却又は貸し出す条件をお答えください。(〇は1つ)

- 1 売却や貸し出すために修繕(設備の入れ替え、建物のクリーニング)費用を全額負担しても良い
- 2 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
- 3 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
- 4 修繕費用に市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
- 5 修繕費用は負担したくないし、借主の修繕も認めない
- 6 その他 ()

→ 問20へ

問20 問17で「1」「2」を選択された方にお伺いします。
売却又は貸し出す場合の価格・賃料設定についてお答えください。(〇は1つ)

- 1 住宅市場の相場と同程度の価格・賃料を希望する
- 2 住宅市場の相場よりも若干安くてもよい
- 3 価格・賃料にそれほどこだわらず、売却又は賃貸したい
- 4 その他 ()

→ 問21へ

(空き家対策支援制度の紹介)

問21

本市では、市内にある売買や賃貸が可能な空き家の有効活用を促進するため、物件所有者と購入や賃借をしたいという利用希望者との橋渡しを行う「空き家バンク」制度がございますが、この「空き家バンク」制度への登録を希望されますか。(〇は1つ)

- 1 登録したい
- 2 興味はある
- 3 登録したくない(理由: _____)

※「空き家バンク」制度の概要は、同封のチラシをご参照ください。

問22

本市では、上記「空き家バンク」に登録された物件は、売買・賃貸借契約が締結された場合(新購入者等が決まった場合)を条件として利用できる「空き家リフォーム工事助成金」「空き家家財道具等処分費用助成金」の制度がございますが、条件が緩和され、締結前に同制度が利用できる場合は、利用を希望されますか?(〇は1つ)

- 1 希望する
- 2 希望しない
- 3 その他(_____)

※「空き家リフォーム工事助成金」「空き家家財道具等処分費用助成金」の概要は、同封のチラシをご参照ください。

問24 その他、本市の空き家対策についてご意見がありましたら、
ご自由にご記入ください。

--

本市の空き家対策を進めていくにあたり、今後、所有者の皆様
に、建物の管理や利活用に関するご連絡をさせていただく場合
があります。差し支えなければ、下記にご連絡先をご記入
ください。

ふりがな	
お名前	
現在のご住所	
電話番号	
メール アドレス	

これでアンケートは終了です。ご協力ありがとうございました。

ご回答いただきました本調査票は、同封の返信用封筒に入れ、
令和5年1月20日（金）までに、郵便ポストに投函してください（切手は不要）。

■令和4年度 アンケート調査集計結果

問1 本アンケートの回答者は、次のうちどなたですか。(〇は1つ)	件数
1 建物所有者本人	303 件
2 建物所有者の関係者(家族・親族・相続人等)	137 件
3 その他	24 件
無回答	11 件
計	475 件

(n=475)

問2 この建物の所有者の住所をお答えください。(〇は1つ)	件数
1 常陸太田市内	233 件
2 常陸太田市外(茨城県内)	120 件
2 常陸太田市外(茨城県外)	101 件
無回答	21 件
計	475 件

(n=475)

問3 この建物の所有者の年齢をお答えください。(〇は1つ)	件数
1 39歳以下	12 件
2 40～49歳	8 件
3 50～59歳	59 件
4 60～69歳	49 件
5 70～79歳	206 件
6 80～89歳	71 件
7 90歳以上	29 件
無回答	41 件
計	475 件

(n=475)

問4 この建物の所有者の家族構成をお答えください。(〇は1つ)	件数
1 単身世帯	89 件
2 夫婦のみ世帯	136 件
3 親と子の世帯(2世代)	149 件
4 親と子と孫の世帯(3世代)	35 件
5 その他	33 件
無回答	33 件
計	475 件

(n=475)

問5 現在の所有者は、この建物をどのように取得されましたか。(○は1つ)	件数
1 新築した、又は新築を購入した	75 件
2 中古住宅として購入した	32 件
3 相続により取得した	299 件
4 その他	32 件
無回答	37 件
計	475 件

(n=475)

問6 この建物の現在の状況をお答えください。(○は1つ)	件数
1 誰も住んでいない(空き家となっている)	292 件
2 自分又は親族が居住している	60 件
3 お盆・正月などの行事で年に数回は使用している	72 件
4 賃貸住宅として貸し出している	11 件
5 売却・譲渡済である	1 件
6 解体済である	4 件
7 不明又は心当たりがない	7 件
無回答	28 件
計	475 件

(n=475)

問7 今後この建物が空き家になる可能性があるとお考えですか。また空き家になるとした場合、何年後と想定しますか。	件数
1 1年未満	1 件
2 1年以上～5年未満	6 件
3 6年以上～10年未満	11 件
4 10年以上先	19 件
5 現時点ではわからない	69 件
6 空き家になる可能性はない	35 件
無回答	2 件
計	143 件

(n=143)

問 8 この建物は空き家となってから、どのくらい経過していますか。(○は1つ)	件数
1 1年未満	4件
2 1年以上～3年未満	18件
3 3年以上～5年未満	15件
4 5年以上～10年未満	71件
5 10年以上	167件
6 わからない	12件
無回答	5件
計	292件

(n=292)

問 9 この建物が空き家となった理由・きっかけは何ですか。	件数
1 別の住居に転居した	63件
2 住んでいた人が亡くなった	173件
3 住んでいた人が施設に入所、又は長期入院した	22件
4 転勤・海外出張等で長期不在になった	1件
5 相続等により取得したが、入居していない	61件
6 相続人が決まらない	6件
7 賃借人が退去、又は見つからない	10件
8 建替え、増改築、修繕のため一時的に退去している	2件
9 その他	26件
無回答	1件
計	365件

(n=292)

問 10 この建物の建築時期はいつ頃ですか。(○は1つ)	件数
1 昭和45年以前	147件
2 昭和46年～昭和56年5月	60件
3 昭和56年6月～平成2年	24件
4 平成3年～平成12年	11件
5 平成13年～平成22年	5件
6 平成23年以降	
7 わからない	43件
無回答	2件
計	292件

(n=292)

問 11 この建物は、現在どのような状態ですか。(○は1つ)	件数
1 老朽化や破損はなく、現在でも住める	32 件
2 部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める	115 件
3 全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない	120 件
4 わからない	22 件
無回答	3 件
計	292 件

(n=292)

問 12 この建物の管理は、主にどなたが行っていますか。(○は1つ)	件数
1 所有者	152 件
2 所有者の家族・親族	96 件
3 友人等の知り合い	1 件
4 専門業者 (管理会社、不動産会社など)	1 件
5 誰も管理していない	27 件
6 その他	10 件
無回答	5 件
計	292 件

(n=292)

問 13 この建物の管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。(○は1つ)	件数
1 ほぼ毎日	14 件
2 週に1回程度	17 件
3 月に1回～数回程度	63 件
4 年に1回～数回程度	128 件
5 数年に1回程度	15 件
6 連絡があれば対応している	14 件
7 何もしていない	36 件
無回答	5 件
計	292 件

(n=292)

問 14 この建物の管理は、どのようなことを行っていますか。	件数
1 庭木の剪定、草刈り	215 件
2 戸締りの確認	148 件
3 建物内の通風、清掃	107 件
4 郵便物・チラシ等の整理	85 件
5 仏壇等の管理	38 件
6 水回りの点検	59 件
7 破損個所の簡単な修繕	49 件
8 地震や台風の後の見回り	109 件
9 何もしていない	40 件
10 その他	7 件
無回答	6 件
計	863 件

(n=292)

問 15 この建物の管理を行う上で、困っていることはありますか。	件数
1 管理に費用がかかる	104 件
2 相談先がない、又は管理方法がわからない	48 件
3 高齢等により身体的につらい	68 件
4 現住所からの距離が遠い	99 件
5 建物や設備の老朽化や損傷がひどい	97 件
6 雑草の繁茂等、敷地が荒れている	120 件
7 残っている家具や仏壇等の移設先がない	62 件
8 近隣への迷惑や不法侵入等が心配	96 件
9 管理を頼める相手がない	46 件
10 特にない	44 件
11 その他	25 件
無回答	7 件
計	816 件

(n=292)

問 16 現在「空き家となっている」又は「今後空き家となる可能性がある」この建物を利活用したいと考えていますか。(○は1つ)	件数
1 利活用の予定がある	30 件
2 具体的な予定はないが、将来的に利活用したい	101 件
3 利活用は考えていない(現状のまま維持を続ける)	150 件
無回答	11 件
計	292 件

(n=292)

問 17 どのような利活用をお考えですか。(あてはまるもの全てに○)	件数
1 建物・土地を売却したい	86 件
2 賃貸住宅として貸し出したい	50 件
3 自分又は家族の居住のために使用したい	40 件
4 別荘・セカンドハウスとして使用したい	34 件
5 自らの所有物の保管場所として使用したい	24 件
6 建物を解体し、駐車場等として使用したい	9 件
7 建物を解体し、土地を売却したい	23 件
8 建物・土地を欲しい方に寄贈したい	14 件
9 その他	11 件
無回答	3 件
計	294 件

(n=193)

問 18 利活用を考えていない理由をお答えください。(あてはまるもの全てに○)	件数
1 他人に貸し出すことに不安がある	21 件
2 資産として保有していきたい	12 件
3 権利者関係でもめている (相続問題)	8 件
4 建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる	101 件
5 家具や仏壇が置いたままで片付けられない	52 件
6 改修費用や解体費用の支出が困難である	74 件
7 愛着があり、他人に売ったり貸したりしたくない	22 件
8 建物を解体して更地になると、固定資産税が増える	51 件
9 建物を解体しても、土地の使い道がない	83 件
10 具体的な方法や手順がわからない	40 件
11 利活用することが面倒である	19 件
12 特にない	18 件
13 その他	16 件
無回答	8 件
計	525 件

(n=205)

問 19 売却又は貸し出す条件をお答えください。(○は1つ)	件数
1 売却や貸し出すために修繕（設備の入れ替え、建物のクリーニング）費用を全額負担しても良い	3 件
2 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	6 件
3 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	25 件
4 修繕費用に市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	22 件
5 修繕費用は負担したくないし、借主の修繕も認めない	
6 その他	5 件
無回答	1 件
計	131 件

(n=75)

問 20 売却又は貸し出す場合の価格・賃料設定についてお答えください。(○は1つ)	件数
1 住宅市場の相場と同程度の価格・賃料を希望する	13 件
2 住宅市場の相場よりも若干安くてもよい	15 件
3 価格・賃料にそれほどこだわらず、売却又は賃貸したい	18 件
4 その他	3 件
無回答	9 件
計	58 件

(n=58)

問 21 本市では、市内にある売買や賃貸が可能な空き家の有効活用を促進するため、物件所有者と購入や賃借をしたいという利用希望者との橋渡しを行う「空き家バンク」制度がございますが、この「空き家バンク」制度への登録を希望されますか。(○は1つ)	件数
1 登録したい	61 件
2 興味はある	115 件
3 登録したくない（理由：	90 件
無回答	26 件
計	292 件

(n=292)

問 22 本市では、上記「空き家バンク」に登録された物件は、売買・賃貸借契約が締結された場合（新購入者等が決まった場合）を条件として利用できる「空き家リフォーム工事助成金」「空き家家財道具等処分費用助成金」の制度がございますが、条件が緩和され、締結前に同制度が利用できる場合は、利用を希望されますか？（○は1つ）	件数
1 希望する	106 件
2 希望しない	77 件
3 その他	51 件
無回答	58 件
計	292 件

(n=292)

問 23 空き家の管理や利活用を進める上で、町にどのような対策や支援を期待しますか。	件数
1 空き家問題に関する住民への周知	33 件
2 空き家に関する総合的な相談窓口の設置	107 件
3 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	60 件
4 空き家の管理を委託できる事業者等の紹介	42 件
5 空き家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介	68 件
6 不要な家財道具等を処分してくれる事業者等の紹介	72 件
7 リフォームを依頼できる建築業者等の情報	29 件
8 敷地内の樹木を剪定・伐採してくれる事業者等の紹介	51 件
9 解体業者等の紹介	14 件
10 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	55 件
11 空き家の利活用に向けた、リフォームに対する支援の拡充	49 件
12 空き家の利活用に向けた、家財道具処分に対する支援の拡充	56 件
13 空き家の解体に対する支援	121 件
14 空き家の公的な活用に対する支援	61 件
15 その他	17 件
無回答	52 件
計	887 件

7. 常陸太田市助成制度内容

(1) 空き家リフォーム工事助成金

■制度内容

常陸太田市内の空き家等の利活用を促進するため、空き家（空き家・空き地バンクに登録された物件）のリフォームに要する費用の一部に対し、予算の範囲内で補助金を交付する。

■対象者

次の要件を全て満たす方

- リフォームにより売買又は賃貸等による利活用を目的とした空き家の所有者又は当該空き家の借借人、若しくは自ら居住する目的等により空き家を購入して1年を経過しない者
- 納期が到来している市税等の滞納がない者
- 当該年度の3月21日（閉庁日にあたる場合は、その前の最も近い開庁日）までに常陸太田市空き家リフォーム工事完了報告書（様式第11号）を提出できる者

※自己の居住を目的とした工事が対象。

※法人の利用はできません。

■助成対象となる費用

市内建築業者が行う下記「助成対象となるリフォーム工事」に要する経費

※自己の居住を目的とした工事に限る。（事業利用は対象外。）

■助成対象となるリフォーム工事

建築物の維持及び機能向上を目的として行う以下の工事。

- (1) 基礎、土台、柱の修繕・補強工事
- (2) 外壁、屋根、内壁、天井、床の修繕工事
- (3) 塗装工事
- (4) 給排水、換気、電気、ガス、通信等の設備工事
- (5) 外壁、屋根、庇、樋の設置・修繕工事
- (6) 間取りの変更、増築（増築面積は10平方メートル以内であること）等模様替え工事
- (7) 玄関、居室、台所、洗面所、浴室、便所を改良する工事
- (8) 建具の取替等の工事
- (9) ベランダ、バルコニーの設置・修繕工事

※居宅以外に関する工事（庭、駐車場、塀など）は対象外。

■助成金額

助成対象経費の総額に、2分の1を乗じた金額（上限100万円）

※地域材使用の場合、木材費を上乗せ助成（上限10万円）

■対象物件

常陸太田市空き家・空き地バンクに登録されている物件

(2) 空き家・空き地見守り費用等助成金

■ 制度内容

常陸太田市内の空き家・空き地の利活用を促進するため、空き家・空き地（空き家・空き地バンクに登録された物件）の点検や除草等費用の一部に対し、予算の範囲内で助成金を交付する。

■ 対象者

○ 売買又は賃貸などで空き家を活用する方（空き家・空き地バンク登録物件の所有者）

○ 納期が到来している市税等の滞納がない方

○ 市内の業者に委託する方

※ 「業者」は市内に事業所又は事務所を有する者

■ 助成対象となる費用

○ 空き家・空き地の点検及び除草作業等の必要性を確認する費用

○ 空き家及び敷地内の除草・剪定・伐採にかかる費用

■ 助成金額

○ 見守り（点検）：1回当たり上限2千円（年度内2回まで申請可能）

○ 維持管理（除草・剪定・伐採）：年度当たり上限5万円（対象経費の1/2年度内2回まで申請可能）

※ 千円未満切り捨て

■ 対象物件

常陸太田市空き家・空き地バンクに登録されている物件

(3) 空き家家財道具等処分費用助成金

■ 制度内容

常陸太田市内の空き家等の利活用を促進するため、空き家（空き家・空き地バンクに登録された物件）の家財道具等の処理に要する費用の一部に対し、予算の範囲内で補助金を交付する。

■ 対象者

空き家の利用者又は所有者であって、次に掲げる要件すべてを満たす方。

- (1) 売買又は賃貸等による利活用を目的とした空き家の所有者又は当該空き家の借入人、若しくは自ら居住する目的等により、空き家を購入して1年を経過しない者
- (2) 納期が到来している市税等の滞納がない者

■ 助成対象となる費用

家財道具等の処分・搬出に要する経費

○ごみ処理手数料

○収集・運搬料金

○特定家庭用機器リサイクル料金

○廃棄物処分業者等に委託して家財を処分する場合における委託費等

※処分・搬出を委託する場合には、市から許可を受けた業者かつ市内業者に限るものとする。

■ 助成金額

助成対象経費の総額に、10分の10を乗じた金額（上限20万円）

■ 対象物件

常陸太田市空き家・空き地バンクに利用登録されている物件

8. 空家等の発生抑制に係る住宅に関する制度等の紹介

名称	内容
リースバック	<p>自宅などの不動産を売却し現金化した後でも住み続けられるサービス。不動産の所有権が変わると同時に賃貸借契約を結ぶもの。</p> <p>通常の不動産売却価格より安くなりやすいことや、家賃を支払う必要がある等の留意点があります。</p>
リバースモーゲージ	<p>自宅を担保にした融資制度で、契約満期時または契約者死亡時に返済として担保物件を売却して返済に充当させるもの。融資金額には限度額があるため、存命であっても自宅の売却が必要となる場合があります。</p>
マイホーム借り上げ制度	<p>一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が行う事業で、50歳以上の方が所有する住宅借上げ、子育て世帯等に転貸する制度。自宅を売却せずに住み替えや老後資金費用として賃料収入を得るもの。</p> <p>初期費用がかかり、家賃が相場よりも安い場合や一般の賃貸と併用不可等の留意点があります。</p>
家族信託	<p>資産を持つ方が、特定の目的に従って、その保有する不動産・預貯金等の資産を信頼できる家族に託し、その管理・処分を任せる仕組み。</p> <p>税務上のメリットはなく、当事者が意思能力（判断能力）を失っていると看做される場合は制度を使用できません。</p>
空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）	<p>被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、一定の要件を満たした場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除されるもの。</p>
相続土地国庫帰属制度	<p>相続又は遺贈によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、国に帰属する制度。</p> <p>ただし、建物の解体や10年分の管理負担金の支払いが必要など、条件が設定されている。</p>

※これらは市として実施するものではなく、制度の紹介となります

9. 策定体制・策定の経過

(1) 策定体制（常陸太田市空家等対策協議会委員）

	氏名	組織・団体	分野	備考
1	宮田 達夫	市長	市町村長	
2	篠原 勝幸	市地区町会長協議会連合会会長	地域住民	
3	佐藤 光春	市建築組合組合長	地域住民	
4	小室 信隆	市議会文教民生委員会委員長	議会議員	
5	安 隆之	弁護士	法務	
6	森山 常次	司法書士	法務	
7	小祝 良廣	不動産鑑定士	不動産	副委員長
8	渡辺 聡	建築士	建築	
9	山田 稔	茨城大学大学院特任教授	学識経験者	委員長
10	菊池 幸子	社会福祉士	福祉	
11	川上 友仁	太田警察署刑事生活安全課長	警察職員	
12	菊池 優	常陸太田市消防本部消防課長	消防職員	

(2) 策定の経過

期 日	会議等名称
令和5年9月25日	第1回空家等対策協議会
令和5年10月24日	第2回空家等対策協議会
令和5年12月25日 ～ 令和6年1月24日	パブリック・コメント実施
令和6年2月5日	第3回空家等対策協議会
令和6年3月	空家等対策計画の決定

常陸太田市空家等対策計画

令和6年3月

発行／常陸太田市

編集／常陸太田市市民生活部市民協働推進課

〒313 - 8611 茨城県常陸太田市金井町 3690

電話 0294 - 72 - 3111 (代)

E-mail sikyol@city.hitachiota.lg.jp

常陸太田市ホームページ

<http://www.city.hitachiota.ibaraki.jp>

