

(案)

# 桜川市空家等対策計画

第2期（令和5～9年度）

令和4年11月

—桜川市—

# 目次

第1章	計画の趣旨	2
1.	計画の目的	2
2.	計画の位置づけ	2
3.	計画の対象地域	2
4.	計画の期間	2
5.	計画の対象とする空家等	3
第2章	空家等の現状と課題	4
1.	現状	4
2.	空家等を取り巻く課題	13
第3章	空家等に関する対策の基本方針	15
第4章	空家等対策の施策	16
1.	所有者等による空家等の適切な管理を促すための施策	16
2.	空家等の利活用の促進に関する施策	17
3.	地域住民に悪影響を及ぼす空家等への対策に関する施策	18
第5章	空家等対策の推進体制	20
1.	体制の整備	20
2.	計画の進捗管理	22
<参考資料>		
	・特定空家等の判断の参考となる基準	23
	・空家等対策の推進に関する特別措置法	25
	・桜川市空家対策推進協議会設置要綱	31

## 第1章 計画の趣旨

---

### 1. 計画の目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅などの老朽化、社会的ニーズの変化などに伴い、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、景観の阻害などにより、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ています。

このような状況の中、地域住民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、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家対策法」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。

本市においては、平成29年8月1日に「桜川市空家バンク」を創設することにより、空家等の活用促進を図るとともに、平成30年3月20日に「桜川市空家等の適正管理に関する条例」を制定し、市民が安全で安心して生活できるまちづくりの推進のため、空家等の所有者等に対して管理の適正化を促すなど、空家等に関する対策を進めてきたところです。

本計画は、法の趣旨やこれらの背景を踏まえ、本市における空家等対策の推進を図ることにより、市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、地域社会の活性化に寄与することを目的とします。

### 2. 計画の位置づけ

本計画は、空家対策法第6条の規定に基づき、本市の空家等に関する取り組み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基本計画として策定するものです。

### 3. 計画の対象地域

本計画の対象地域は、桜川市全域とします。

### 4. 計画の期間

本計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

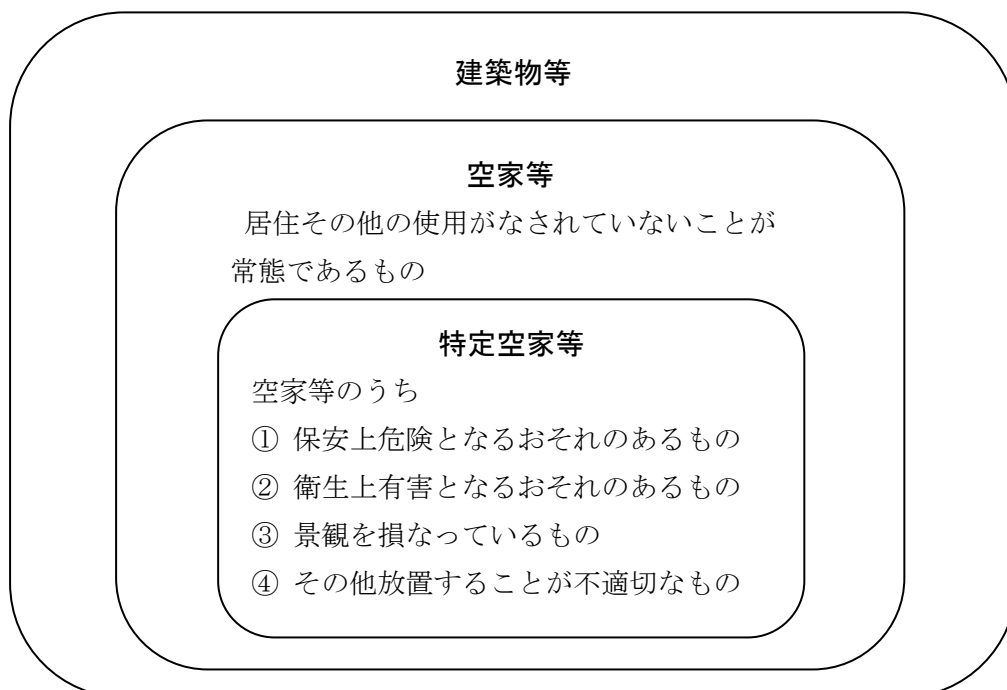
ただし、社会情勢の変化や計画の進捗状況に応じて、適宜見直すこととします。

## 5. 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、空家対策法第2条に定める「空家等」及び「特定空家等」とします。

用語	定義
<b>空家等</b> (空家対策法第2条第1項)	<p><u>建築物</u> (※1) 又はこれらに<u>附属する工作物</u> (※2) であつて<u>居住その他の使用</u> (※3) がなされていないことが<u>常態</u> (※4) であるもの及び<u>その敷地</u> (立木その他の土地に定着するものを含む。) (※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、門扉等を含む</p> <p>※2：看板等で建築設備、門扉以外のもの</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、立木や雑草も含む。</p>
<b>特定空家等</b> (空家対策法第2条第2項)	<p>空家等のうち、以下のいずれかに該当すると認められたものをいう。</p> <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>おそれがある状態</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>おそれがある状態</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</p> <p>※1：社会通念上予見可能な状態</p>

### <イメージ図>



## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 現状

#### (1) 本市の人口の推移

国勢調査の結果によると、本市の人口は平成7年の51,972人をピークに、それ以降減少に転じています。

令和2年の本市の人口は39,122人であり、平成7年のピーク時と比較して12,850人減少しています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和27年には24,409人にまで減少するなど、今後も人口減少がさらに進むと推測されています。

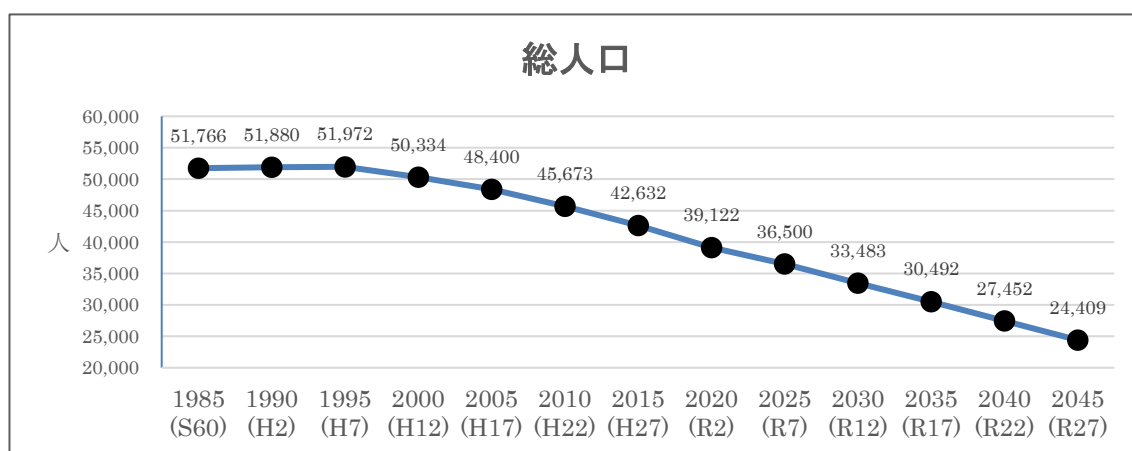


表2-1 人口の推移

資料：総務省「国勢調査」（～2020年）、国立社会保障・人口問題研究所（2025年～）

## (2) 高齢化の推移

国勢調査の結果によると、本市人口の年齢構成は全国的な傾向と同様に高齢化率が上昇傾向にあります。

年齢別区分で見ると、総人口に占める0～14歳の割合が昭和60年(1985)には21.8%であったものが、令和2年(2020)には10.2%となる一方、65歳以上の割合は13.1%から34.3%と増加しており、少子高齢化が進んでいることがわかります。

少子高齢化に伴い、使用されている建物の空家化や管理が行き届かない空家等の増加など、空家問題の深刻化が懸念されています。

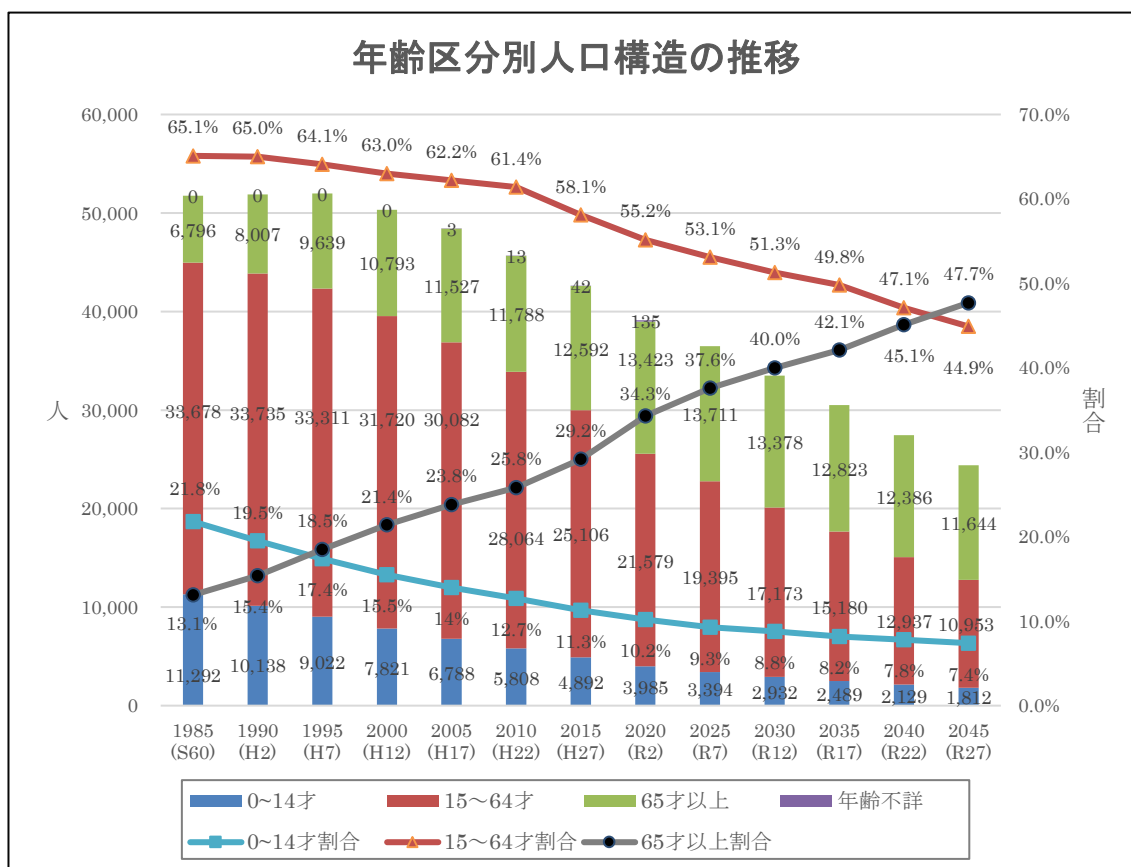


表 2-2 高齢化の推移

資料：総務省「国勢調査」(～2020年)、国立社会保障・人口問題研究所(2025年～)

### (3) 空家数の推移

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」によると、平成30年の調査結果では、全国の住宅数は約6,241万戸と推計され、平成25年と比べ約178万戸増加し、その内の空家数も約849万戸と約29万戸増加しています。なお、住宅数に占める空家数の割合（空家率）は13.6%と過去最高になっています。

茨城県においては、住宅数が約133万戸と推計され、5年前に比べると約6万1千戸増加し、空家数も約1万3千戸増加しており、空家率は14.8%と全国平均より若干高い状況にあります。

桜川市においては、住宅数が15,160戸であるのに対して空家数は1,980戸と推計されており、空家率は13.1%と全国平均と同様の数値となっています。

単位：戸

調査年	区域	住宅数	空家数	空家率
平成20年	全国	57,586,000	7,567,900	13.1%
	茨城県	1,223,800	178,400	14.6%
	桜川市	13,280	1,890	14.2%
平成25年	全国	60,628,600	8,195,600	13.5%
	茨城県	1,268,200	184,700	14.6%
	桜川市	14,900	1,710	11.5%
平成30年	全国	62,407,400	8,488,600	13.6%
	茨城県	1,328,900	197,200	14.8%
	桜川市	15,160	1,980	13.1%

※「住宅・土地統計調査」は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値

表2-3 住宅数と空家数の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

#### (4) 空家の種別

「住宅・土地統計調査」では、空家の種類を「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に区分しています。

空家の中でも「その他の住宅」は、定期的な利用がなく適切な管理が行き届かずに管理不全の状態になりやすい傾向があり、何らかの対策が求められる可能性が高い空家と推測されます。

本市では、空家のうち「その他の住宅」の数が平成30年の調査結果において、970戸と推計されています。

単位：戸

調査年	空家総数				
	二次的住宅	賃貸用	売却用	その他	
平成20年	1,890	30	1,070	30	760
平成25年	1,710	30	580	20	1,080
平成30年	1,980	30	990	-	970

※十の位で整理されているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

#### ■ 「住宅・土地統計調査」における空家の区分

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

表2-4 区分別空家数の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



(5) 空家等にかかる現況調査

本市では、空家対策法の施行に先駆け、平成 25 年度末から平成 26 年度にかけて、自治会が把握している空家情報（平成 23 年調査実施）や水道閉栓データ等を活用し、市内全域における空家数や管理状態を把握するための現況調査を行い、空家等と推計される建物を 619 件把握しました。

平成 26 年度以降は、市民からの通報をもとに市職員による現地調査を実施し、令和 4 年 3 月末時点において、市内に空家等と推測される建物を 663 件把握しています。

	岩瀬地区	大和地区	真壁地区	合計
住宅	244 件	100 件	277 件	621 件
非住宅	23 件	5 件	14 件	42 件
計	267 件	105 件	291 件	663 件

表 2-5 地区別空家数

## (6) 所有者等の実態調査

空家等については、第一義的に所有者等が自らの責任により適正に管理することが前提であるため、所有者等の意向が空家等対策の基礎となります。

そこで、本市では、市内の空家所有者等に対し、空家等となった経緯や管理、今後の活用等についてのアンケート調査を平成 28 年度に実施しました。

### <本市 アンケート調査の主な結果概要>

- ・空家の使用状況は、「使用していない」が4割を超える。
- ・建物の管理状況は、「十分な管理ができていない」が3割を超える。
- ・建物の貸付・売却を考えている方のうち、空家バンクの利用意向は、「登録可能」「条件付きで登録可能」が5割。

また、国土交通省では、全国的な調査として「令和元年度空き家所有者実態調査」を実施し、空家の利用状況や管理実態などについての調査結果を公表しています。

### <国土交通省 「令和元年度空き家所有者実態調査」の主な結果概要>

- ・特定空家等への措置の認知状況は、「知らない」「詳しい内容までは知らなかったが、聞いたことがある」が7割を超える。
- ・今後5年程度の利用意向は、「空家にしておく」が約3割、「賃貸・売却」や「セカンドハウスなどとして利用」がそれぞれ約2割。
- ・今後も空家にしておく理由は、「物置として必要」「解体費用をかけたくない」「更地にしても使い道がない」の順になっている。
- ・空家の取得経緯は、「相続」が5割を超え、建築時期別では、建築時期が古いほど「相続」の割合が総じて大きくなっており、昭和25年以前では7割を超える。
- ・空家の主な管理者は、「所有者または所有者と同居している親族」が7割を超える。
- ・空家の所有世帯の家計を主に支える者の年齢は、「65～74歳」が約4割、65歳以上では6割を超える。
- ・所有世帯の居住地からの所要時間は、「徒歩圏内」「車・電車などで1時間以内」がともに3割を超える。
- ・空家の5割超は腐朽、破損がある。別荘や貸家・売却用等以外の「その他」の空家では、腐朽、破損がある割合が6割を超える。
- ・空家の建築時期は、「昭和46～55年」が約3割、昭和55年以前では約7割。

## (7) 空家等が放置される要因と背景

空家等が発生し、長期化する要因や背景には、一般的な指摘事項やこれまでの議論から、以下のことが考えられます。

### <所有者等に関すること>

① 高齢者世帯や単身世帯化の進行

一人暮らしの高齢者（65歳以上）や高齢者のみの世帯が増加している。

② 所有者等が特定できない

所有者等が居所不明であったり、所有者が死亡し相続登記がなされず、権利関係が複雑になってしまったり、本来管理すべき者が特定できない。

③ 管理者としての意識が低い

遠隔地に居住をしているため、空家等の管理に関する意識が低い。

④ 管理能力が低い

高齢等のため、現実的に建物管理ができない。

⑤ 活用や除却に消極的

空家等があることに関して、特に困っていることがなく、とりあえずそのまま放置している。

⑥ 他人に貸すことへの抵抗感

家への愛着から、他人に家を貸す（売る）ことに抵抗感がある。

⑦ 情報不足

何とかしたいと思うが、具体的にどのような方法があるか分からない。

⑧ 経済的負担

改修や除却にかかる費用が高額であり、所有者等個人では対処できない。

### <地域に関すること>

① 所有者等への働きかけが難しい

農村部以外では、所有者等の特定が難しい。また、近隣トラブルに巻き込まれたくない。

② 情報不足

地域として、法令上、何をどこまでできるのかが分かりづらい。

### <その他>

① 固定資産税等の住宅用地特例

空家等の除却を行うと、固定資産税の住宅用地の特例がなくなり土地にかかる税金が上がってしまう。

- ② 耐震基準を満たしていない、老朽化している等の理由で利活用が難しい。
- ③ 接道要件を満たさない等、空家を除却後、住宅用地として使用できないため、活用方法が限定される。
- ④ 中古住宅を流通させる仕組みが未成熟である。

(参考) 固定資産税等の住宅用地の特例について

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
小規模住宅用地	面積が 200 m <sup>2</sup> 以下の住宅用地 (200 m <sup>2</sup> を超える場合は 1 戸当たり 200 m <sup>2</sup> までの部分)	1 / 6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

(8) 放置された空家等が抱える問題

① 防災・防犯上の不安

空家等が長期間放置されることにより、地震による建物の倒壊や火災等の防災上の問題のほか、防犯上の問題も発生します。

② 周辺環境の悪化

雑草の繁茂や動物・害虫等のすみかとなるほか、ゴミが不法投棄され周辺の生活環境への悪影響が懸念されます。

③ 景観の悪化

空家等が放置されると、まち並みの景観を阻害し、まちの印象が悪くなります。

④ 倒壊等による事故の可能性

空家等が老朽化することにより、台風などの強風によって屋根などの部材が飛散し、人や物に被害を及ぼす恐れがあります。

## 2. 空家等を取り巻く課題

空家等の実態調査、所有者意向調査等により、本市における空家等に関する課題を次のとおり整理しました。

### (1) 所有者等による空家等の適切な管理に関する課題

空家等の取得経緯の多くは相続によるものです。その後、所有者に管理する意思がない、解体費用をかけたくないなどの理由で放置され、適正な管理がされない空家等が増加している状況にあります。

そのため、空家等になる前から建物等の今後の取り扱いについて話し合っておくことなどが必要であり、所有者等だけでなく相続人等も含めた全ての市民に向けた空家等を適正に管理するための意識づけが課題です。

また、空家等の維持管理や除却は、地理的、経済的な理由などにより実施が困難な場合があるなど、維持管理、除却における所有者等の負担が大きいことも課題です。

### (2) 空家等の利活用に関する課題

「住宅・土地統計調査」(総務省)によると、新築を含めた総住宅数が増加している一方、住宅が過剰に供給されていることにより住宅の建替えが滞っていることから、空家数が増加しており、特に、空家の種類別では、全く利用されていないものを含む「その他の住宅」が占める割合が高く、年々増加傾向にあります。

そういった「その他の住宅」の利活用を進める必要がありますが、地域の実情を見ると、利活用されている空家等が少ないという課題があります。

また、都市部の住民における農山漁村への移住ニーズが高まっていることから、移住定住施策と連携した空家等を利活用するための仕組みづくりが課題です。

### (3) 地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する課題

本市の空家等は、市内全域に点在しており、これらの中には、十分な維持管理が行われていないことや建物本体の修繕がされないことにより管理不全となった空家等も存在し、保安上、衛生上、景観上など、様々な問題を引き起こし、生活環境に悪影響を及ぼすことが課題となっています。

そのため、良好な住環境を確保するとともに、景観を保全するため、管理不全となった空家等の所有者等を把握し、適切な管理を促すような対策を検討する必要があります。

また、空家等の多くが昭和56年5月以前の旧耐震基準によって建築されており、特定空家等の予備軍が相当数あるものと推測されます。

特定空家等に対しては、所有者等による早期の状態改善が図られるよう、空家対策法に基づく措置を適切に講じていく必要があります。

### 第3章 空家等に関する対策の基本方針

---

本市における空家等の状況や全国的な取り組みを踏まえ、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、市全体の活力低下を招くという認識のもと、次の3点を基本的な考え方として、今後、各種の対策を検討し、取り組んでいくこととします。

#### (1) 所有者等による空家等の適切な管理を促進する【課題(1)に対応】

管理に問題のある空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等に対し空家等の適切な管理に向けた啓発を行うとともに、全ての市民に向けた空家等の対策に関する情報発信等に取り組めます。

#### (2) 再利用できる空家等は利活用を促進する【課題(2)に対応】

利用価値のある空家等は、中古住宅としての流通促進、賃貸物件としての活用、まちづくり資源としての活用に取り組めます。

#### (3) 地域住民に悪影響を及ぼす空家等への対策を促進する【課題(3)に対応】

管理不全となり地域住民に悪影響を及ぼす空家等の所有者等に対し、適切な管理を促すよう、助言、指導等に取り組めます。また、再利用が困難な危険な状態にある空家等の早期改善を促します。



## 第4章 空家等対策の施策

---

### 1. 所有者等による空家等の適切な管理を促すための施策【基本方針（1）に対応】

- (1) 空家対策法第3条の規定にあるように、所有者等は、空家等を適切に管理する責務があります。そのため、所有者等による管理責任の原則を所有者等に認識してもらうために、空家等の適切な管理の重要性について、市ホームページやリーフレット等により意識啓発や情報発信を図ります。また、管理に問題がある空家等の発生を未然に防ぐために、相続対策や空家等の管理方法など、空家等になる前からの対策も必要であり、全ての市民に対し空家等対策の意識向上に向けた啓発を図ります。
- (2) 所有者等による空家等の適切な管理を促すため、所有者等の負担を軽減できる支援策の検討や情報提供を実施します。
- (3) 所有者等に対し適切な助言や指導を行えるよう、市内にある空家等の情報を的確に把握することを目的に、以下の空家等に関する調査を実施します。

#### <空家等の調査方法>

##### ①対象区域

原則として、本市全域とします。

ただし、やむを得ない理由により、調査が困難な地域は除きます。

##### ②期 間

調査期間は、本計画期間である令和5年度から令和9年度までとします。

##### ③対 象

空家対策法第2条第1項及び第2項に規定する空家等とします。

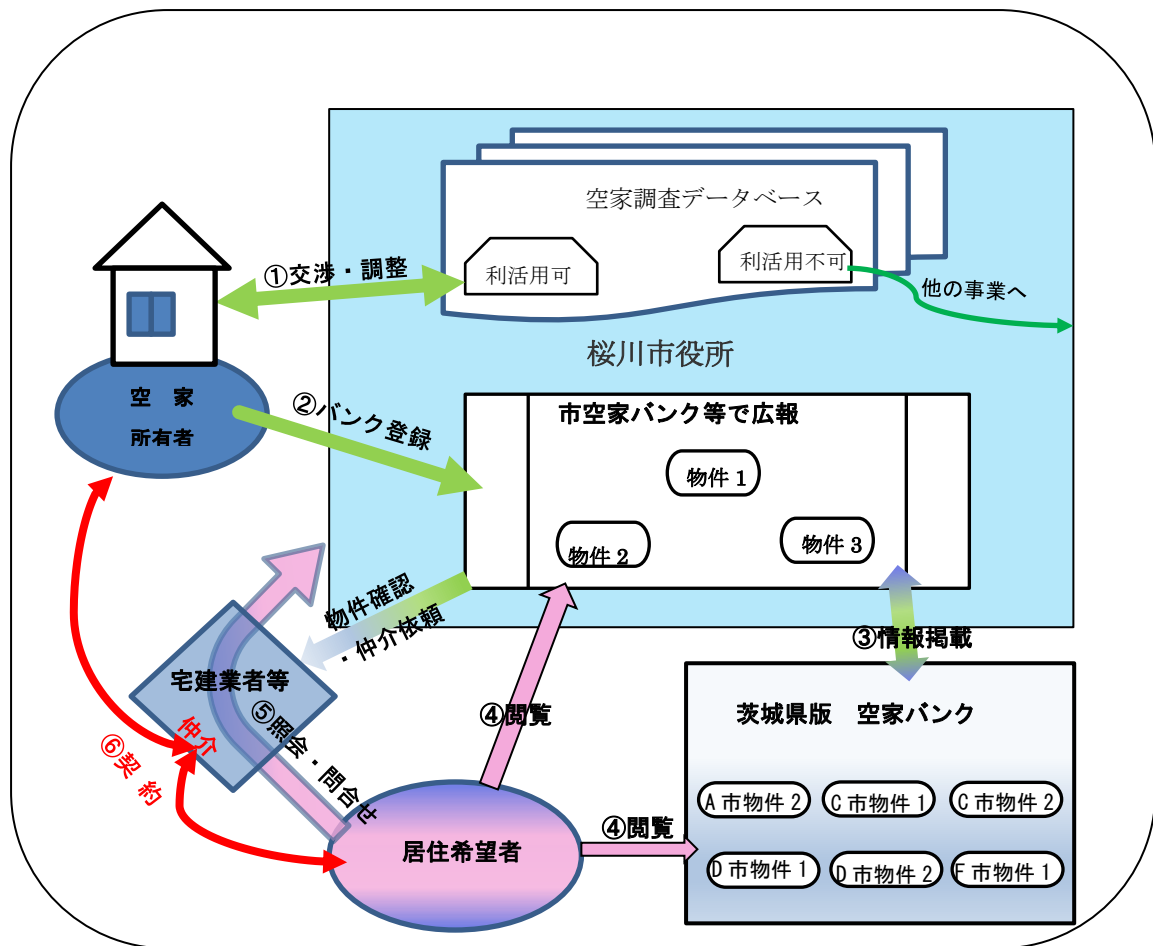
##### ④調査内容及び方法等

空家等の戸数、空家等の状態、特定空家等への該当の可能性について把握することとし、その調査方法は、市職員または民間事業者を調査員として行うものとします。

## 2. 空家等の利活用の促進に関する施策【基本方針（2）に対応】

- (1) 空家等の利活用を促進するためには、市場への流通を円滑にする必要があります。  
そのため、民間事業者等と連携しながら、既存の空家バンク制度の充実を図ります。
- (2) 都市部から農山漁村への移住ニーズが高まっていることから、空家等を活用した移住を促進するため、お試し移住事業の実施や空家バンクへの農地付き空家の登録などを検討します。

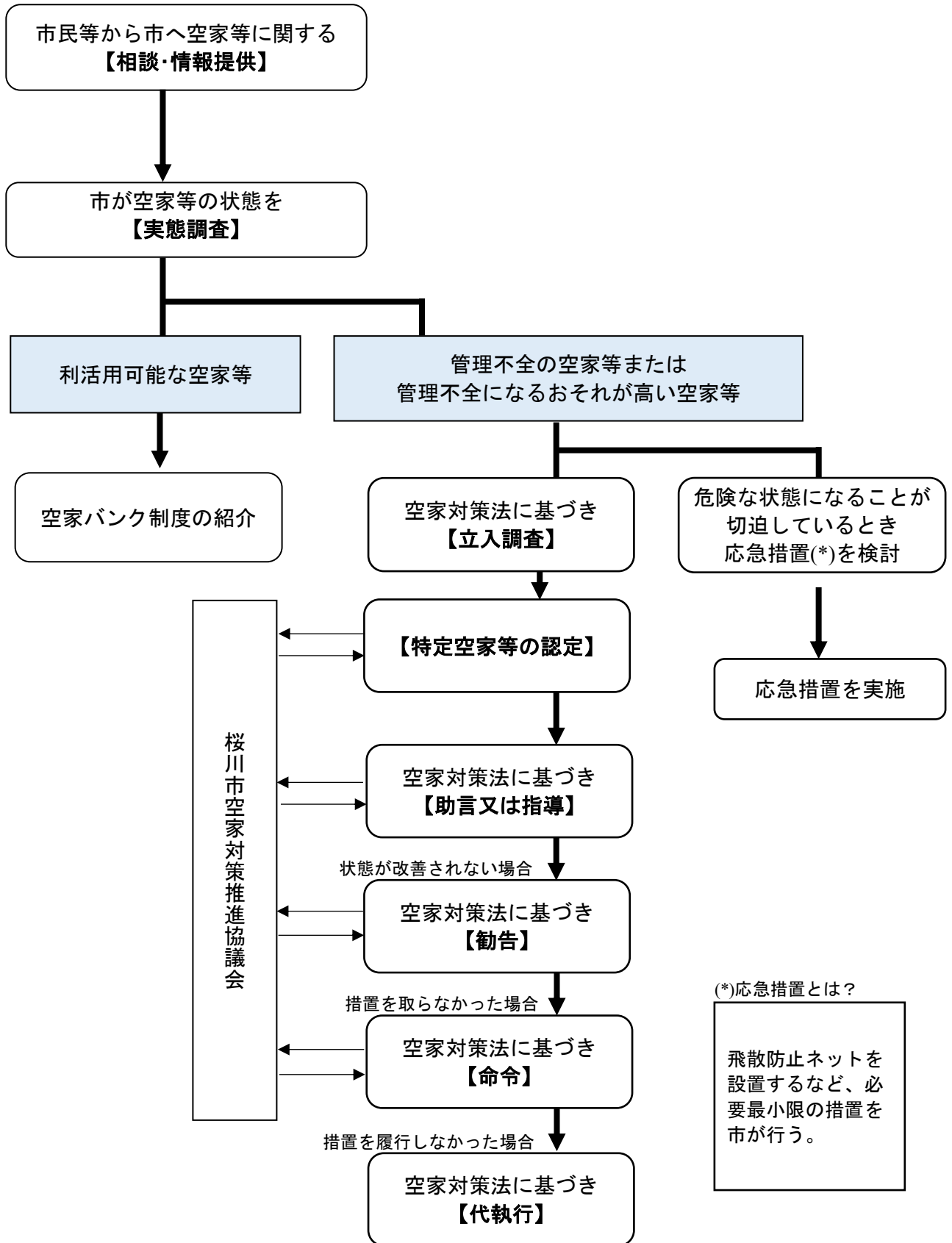
### <空家バンク制度のイメージ図>



### 3. 地域住民に悪影響を及ぼす空家等への対策に関する施策【基本方針（3）に対応】

- (1) 管理不全となり、保安上、衛生上、景観上など、様々な問題を引き起こし、地域住民に悪影響を及ぼす空家等については、次のフローに基づき、空家対策法第2条第2項に規定される特定空家等として対応を実施します。
- (2) 特定空家等の認定については、桜川市空家対策推進協議会において総合的に判断し、助言・指導、勧告、命令、行政代執行（所有者等の所在が不明な場合には略式代執行など）といった措置を実施します。
- (3) 除却した空家等の跡地について、土地の流動化を図るため、空地バンクの設置を検討します。また、狭隘道路の拡張や公共施設等、国の支援策が見込まれる土地については、地域活性化のための整備を検討します。

# <空家等対策フロー図>



(\*)応急措置とは？

飛散防止ネットを設置するなど、必要最小限の措置を市が行う。

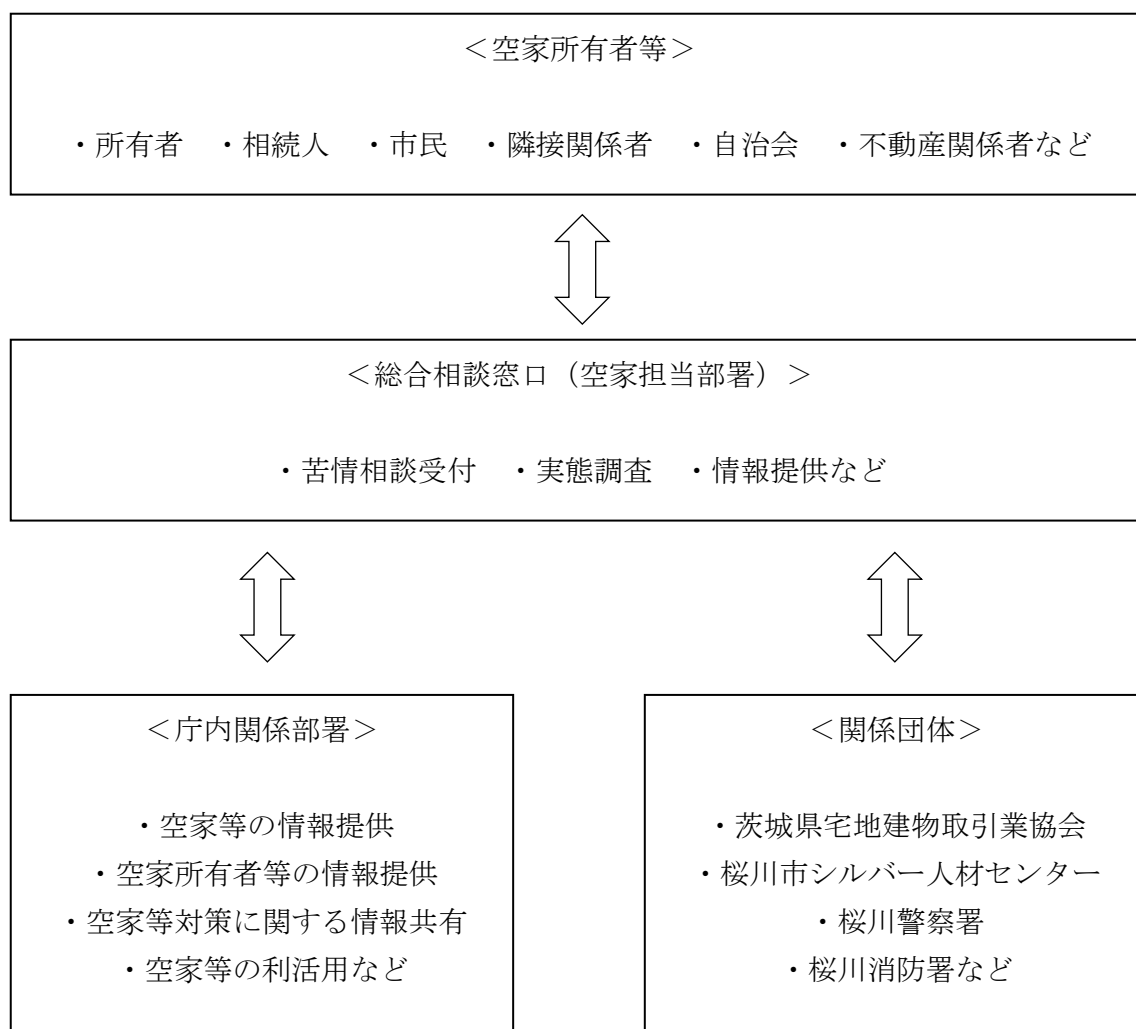
## 第5章 空家等対策の推進体制

### 1. 体制の整備

この計画を推進するためには、市のみならず、民間の関係団体、地域を含めた体制の整備が必要となります。これまでの記載事項と併せて、以下のような包括的で体系的な体制の整備をめざします。

#### (1) 空家等相談窓口及び情報の一元化

様々な状態の空家等について、所有者、隣接者等の異なる立場の人から寄せられる相談について、空家等に関する相談の窓口及び情報を空家担当部署に一元化します。



## (2) 組織内の連携

地域から空家等情報の提供、空家等の管理不全に関する情報、所有者等からの利活用に関する相談等、それぞれの内容に応じて空家担当部署を中心に内部情報の共有を図りながら、全関係部署で連携し対応します。

関係部署	主な役割
企画部署	・ 移住定住促進に関する情報提供に関する事
税務部署	・ 空家等の所有者等の特定に関する事 ・ 固定資産税の住宅用地特例に関する事
防災部署	・ 空家等関連の防災に関する事
住基部署	・ 空家等の所有者等の特定に関する事
環境部署	・ 空地等の適正管理に関する事 ・ 悪臭、害虫、不法投棄等の指導に関する事 ・ 空家等関連の防犯に関する事
農林部署	・ 空家等にすみついた動物に関する事 ・ 空家等活用促進に関する情報提供に関する事
商工部署	・ 住宅リフォーム費補助に関する事
道路部署	・ 道路の通行に支障が生じた際の対処に関する事
水道部署	・ 水道使用の休廃止状況の確認に関する事
農業委員会	・ 農地付き空家に関する事

## (3) 民間事業者との連携及び事業支援

民間事業者や専門家が組織する関係団体等と連携し、空家等の流通及び利活用に対する支援を実施します。

(4) 桜川市空家等策推進協議会による協議

空家対策法第7条に基づき組織する桜川市空家対策推進協議会において、専門的な見地から本計画策定に関することや特定空家等の認定及び措置に関することなどを協議し、空家等の対策を推進します。

役職	委員
会長	桜川市長
委員	市民代表
委員	桜川市議会代表
委員	茨城司法書士会
委員	茨城県宅地建物取引業協会
委員	茨城県建築士会
委員	桜川警察署長又はその指名する者
委員	桜川消防署長又はその指名する者
委員	その他市長が必要と認める者

2. 計画の進捗管理

本計画期間中においては、空家等の管理状況や空家数の増減状況などの地域情勢の変化を総合的に評価し、適正な進行管理を行います。

また、計画期間内であっても、法令や国・県の補助制度の改正、社会情勢の変化等に応じて計画内容を適宜見直します。

参考資料

■特定空家等の判断の参考となる基準

状態の種類	判断部位	参考となる考え方
(ア) 保安上危険となる おそれがある状態	傾 斜	・ 1/20 超の傾斜が認められるもの
	基礎・ 土台	・ 基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じているもの
	柱・梁・ 筋かい	・ 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念されるもの
	屋 根	・ 屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じているもの
	外 壁	・ 上部の外壁が脱落しそうなもの
	看板・給 湯設備等	・ 支持部分が腐食しているもの
	屋外階段・ バルコニー	・ 目視でも、傾斜していることを確認できるもの
	門 ・ 塀	・ 目視でも、傾斜していることを確認できるもの
(イ) 衛生上有害となる おそれがある状態	擁 壁	・ 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。
	建築材料	・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高いもの
	浄 化 槽 ・ 排 水 ゴ ミ 等	・ 放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・ 悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
(ウ) 景観を損なってい る状態	景 観 法	・ 桜川市景観まちづくり条例に適合していないもの
	屋 根 ・ 外 壁	・ 汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されているもの
	窓ガラス	・ 多数のガラスが割れたまま放置されているもの
	看 板	・ 破損、汚損したまま放置されているもの



	立 木	・建築物の全面を覆う程度まで繁茂しているもの
	ゴ ミ 等	・敷地内に散乱、山積したまま放置されているもの
(エ) 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	・腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっているもの ・枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げているもの
	空家に住みついた動物等	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるもの ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるもの
	管理状態	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されているもの ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出しているもの

(注) この基準は、国が定める「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）」による基準の一部を示したものである。

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

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

(定義)

**第二条** この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

**2** 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

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

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

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。  
(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

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

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等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

るものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

**第十四条** 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先

- 及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
  - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
  - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
  - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
  - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
  - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
  - 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
  - 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
  - 13 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。

14 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。

15 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。

## 桜川市空家対策推進協議会設置要綱

平成 27 年 8 月 10 日

告示第 94 号

(趣旨)

第 1 条 この告示は、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。）の規定に基づき設置する「桜川市空家対策推進協議会（以下「協議会」という。）に関し必要な事項を定めるものとする。

(協議事項)

第 2 条 協議会は、法第 2 条の規定について、次の各号に掲げることを行うものとする。

- (1) 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。）の策定に関すること。
- (2) 空家等対策計画の変更に関すること。
- (3) 特定空家等に対する認定及び措置に関すること。
- (4) 空家及び特定空家等に関する必要な調査、啓発活動に関すること。
- (5) 空家等の利活用に関すること。
- (6) その他必要な事項

(会議の委員及び任期)

第 3 条 協議会の委員（以下「委員」という。）は、15 人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者とする。

- (1) 市長が委嘱又は任命する者
  - ア 市民代表
  - イ 桜川市議会代表
  - ウ 茨城司法書士会
  - エ 茨城県宅地建物取引業協会
  - オ 茨城県建築士会
  - カ 桜川警察署長又はその指名する者
  - キ 桜川消防署長又はその指名する者
  - ク その他市長が必要と認める者
- (2) 桜川市長又はその指名する者

3 委員の任期は、2 年とする。ただし再任を妨げない。

4 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 第 2 項第 1 号に掲げる委員は、委嘱又は任命当時の職を退いたときは、委員の資格を失うものとする。

(会長及び副会長)

第 4 条 協議会に会長・副会長を各 1 名置く。



- 2 会長は市長を充てる。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を統括する。
- 4 副会長は、委員の中から会長が選任する。
- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 協議会の会議は、必要に応じて会長が招集する。

- 2 会長は、会議の議長となる。
- 3 協議会は、委員の過半数の出席をもって成立する。
- 4 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 5 会議は、必要があると認められるときは、委員以外の者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。
- 6 会議は、災害の発生等やむを得ない事情があるときは、書面等によって行うことができる。

(守秘義務)

第6条 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。また、その職を退いた後も同様とする。

(事務局)

第7条 協議会の事務局は、建設部都市整備課に置く。

(その他)

第8条 この告示に定めるもののほか、推進協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。