

石岡市空家等対策計画

〔素案〕

平成 29 年●月

石 岡 市

目 次

| | |
|----------------------------------|----|
| 第1章 計画の概要 | |
| 1. 計画策定の背景 | 1 |
| 2. 計画の位置付け | 2 |
| 3. 計画の対象地区 | 2 |
| 4. 計画期間 | 3 |
| 5. 空家等の定義 | 3 |
| 第2章 空家等の現状 | |
| 1. 統計にみる人口の推移と空家等の実態 | 4 |
| 2. 石岡市における空家等実態調査 | 8 |
| 3. 石岡市における空家等の課題 | 17 |
| 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 | 18 |
| 2. 施策の体系 | 19 |
| 3. 空家等の調査に関する事項 | 20 |
| 4. 空家等の発生抑制に関する事項 | 21 |
| 5. 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 | 22 |
| 6. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 | 23 |
| 7. 特定空家等に対する措置に関する事項 | 24 |
| 8. 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 | 27 |
| 9. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 | 28 |
| 10. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 | 31 |
| 第4章 計画の目標と検証 | 32 |

本計画書では、「空き家」、「空家」の表記を、原則として特措法の表記の「空家等」にしています。

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景

空家は、少子高齢化や核家族化等により年々増加しており、全国的に大きな社会問題となっています。

こうした空家の中には、適切な管理が行われないものもあり、防災・衛生・景観等の面で、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、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、あわせて空家等の利活用を促進するため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）が完全施行され、国がこの問題に本格的に取り組むことになりました。

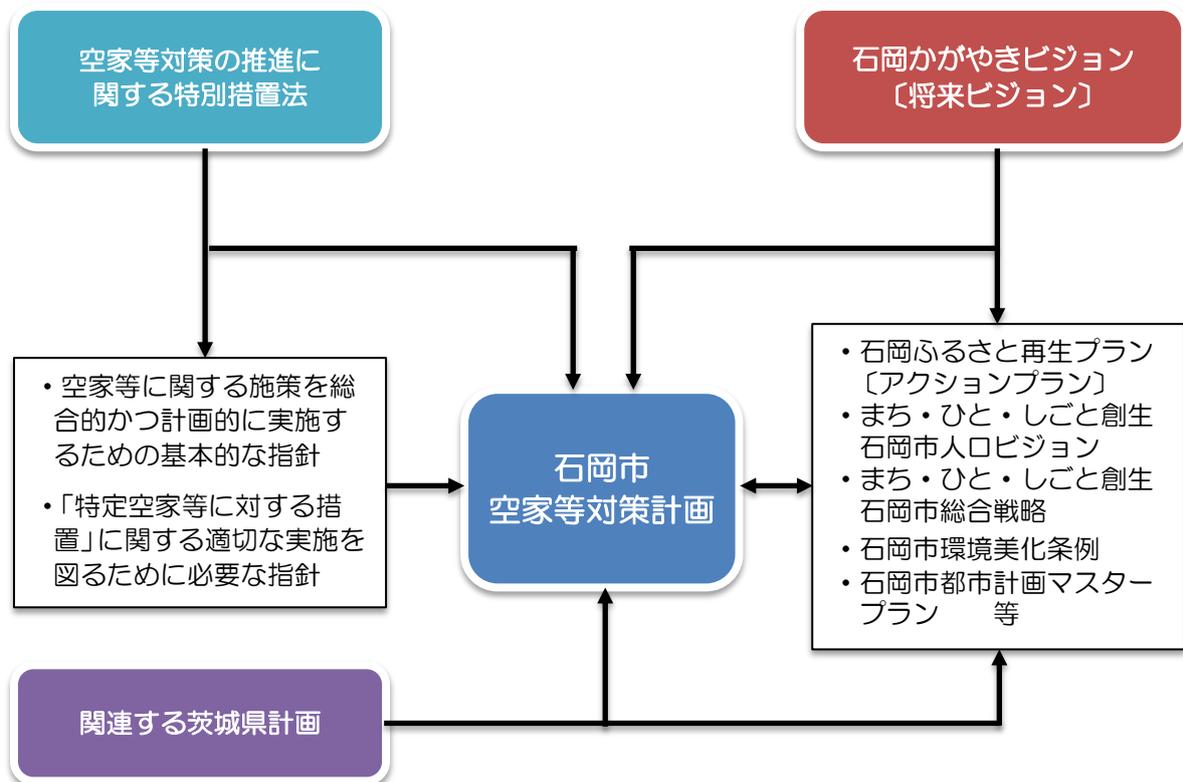
本市ではこれを受けて、特措法の趣旨を尊重し、適正な管理の推進と合わせ、空家の利活用といった視点からの取り組みを総合的・計画的に進めるために、「石岡市空家等対策計画」を策定することとしました。

イラスト追加予定

2. 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条の規定に基づき策定するものです。

また、本計画は、本市の上位計画である「石岡かがやきビジョン」を上位計画とし、各種関連法・計画との連携・整合を図り定めるものとします。



■石岡市空家等対策計画の位置付け

3. 計画の対象地区<特措法第6条第2項第1号>

本市では、空家等が市全域に点在していることから、「市全域」を計画の対象地区とします。

対象地区：市全域

4. 計画期間<特措法第6条第2項第2号>

本計画の期間は、5年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果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。

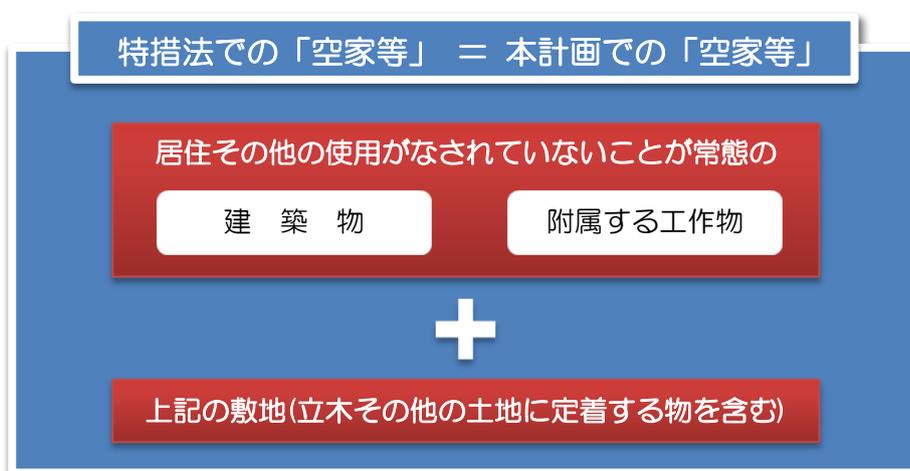
計画期間：平成29年度～平成33年度

5. 空家等の定義<特措法第2条第1項>

本計画で対象とする空家等は、特措法第2条第1項に定義されているものとします。

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



■本計画における空家等の対象概念図

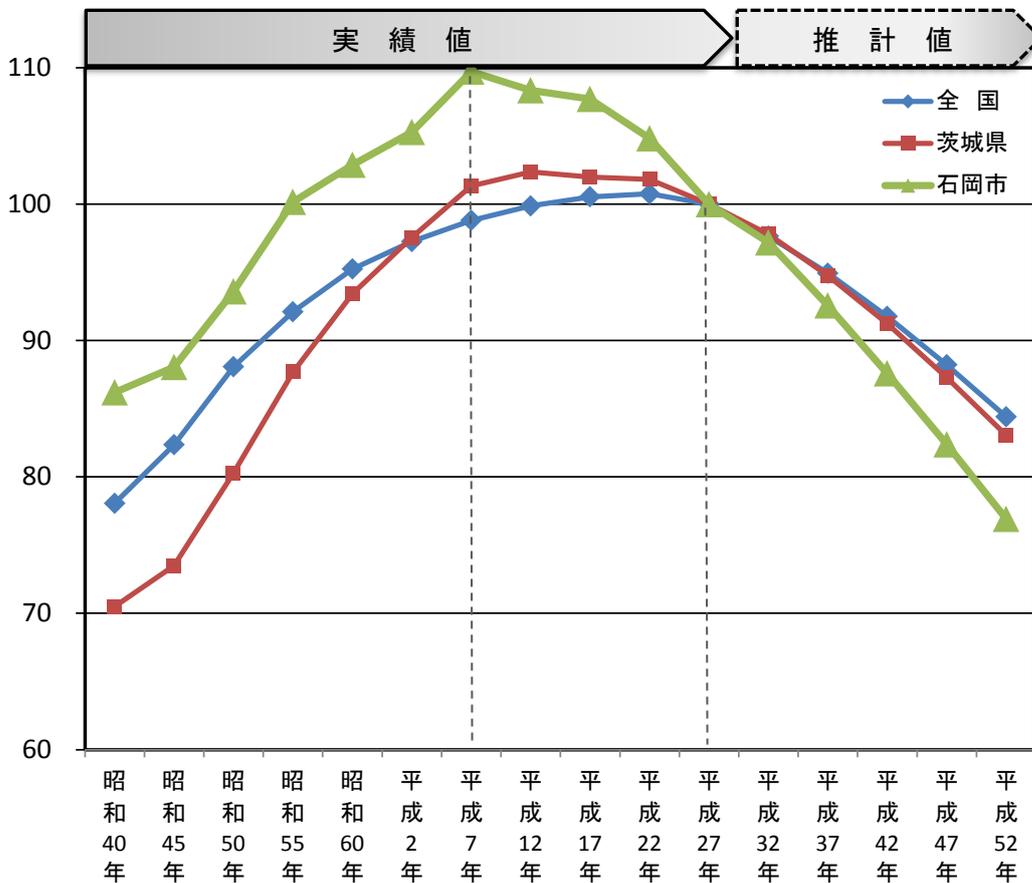
第2章 空家等の現状

1. 統計にみる人口の推移と空家等の実態

(1) 人口の推移

本市の人口は、高度経済成長期に急増し、平成7年には8万3千人台とピークを迎えたが、全国や茨城県よりも早期に減少に転じ、平成27年には76,020人となっている。

今後は、全国や茨城県よりも急激な割合での減少が見込まれている。(資料：平成27年までは国勢調査、平成32年以降は平成22年国勢調査を基にした国立社会保障・人口問題研究所の推計値)



※平成27年の人口：(全国 127,094,745人、茨城県 2,916,976人、石岡市 76,020人)

| 和暦 | S40 | S45 | S50 | S55 | S60 | H2 | H7 | H12 | H17 | H22 | H27 | H32 | H37 | H42 | H47 | H52 |
|-----|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|
| 西暦 | 1965 | 1970 | 1975 | 1980 | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 | 2005 | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
| 全国 | 78.1 | 82.4 | 88.1 | 92.1 | 95.2 | 97.3 | 98.8 | 99.9 | 100.5 | 100.8 | 100 | 97.6 | 94.9 | 91.8 | 88.2 | 84.4 |
| 茨城県 | 70.5 | 73.5 | 80.3 | 87.7 | 93.4 | 97.5 | 101.3 | 102.4 | 102.0 | 101.8 | 100 | 97.8 | 94.8 | 91.2 | 87.3 | 83.1 |
| 石岡市 | 86.2 | 88.1 | 93.6 | 100.2 | 102.9 | 105.3 | 109.7 | 108.3 | 107.7 | 104.8 | 100 | 97.2 | 92.6 | 87.6 | 82.4 | 76.9 |

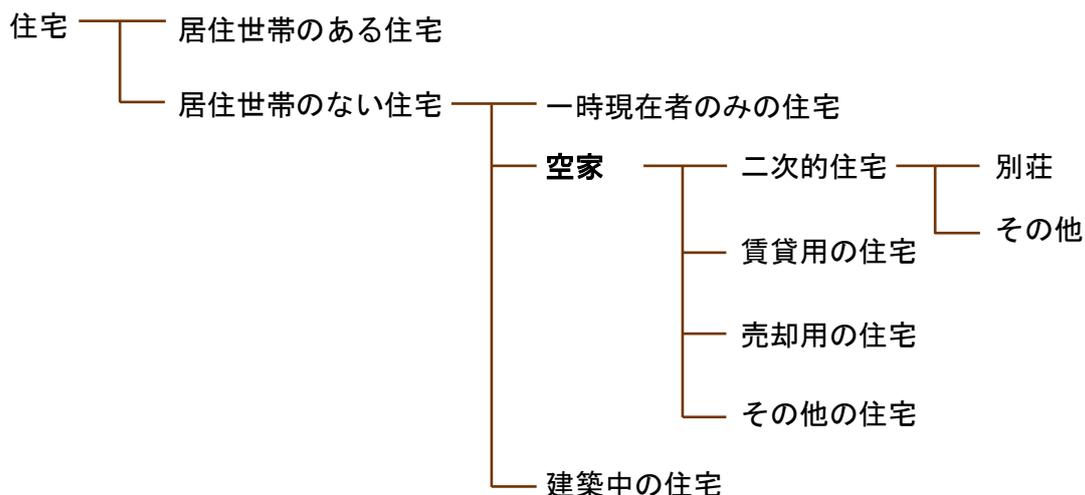
(資料：平成27年までは国勢調査、平成32年以降は平成22年国勢調査を基にした国立社会保障・人口問題研究所の推計値)

■人口の推移 (平成27年の値を100として表示)

(2) 住宅・土地統計調査による空家数

①空家数の推移等

全国かつ継続的に行われている「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)の中では、住宅の居住に関する区分の中で、空家についても対象としています。区分は下図のとおりですが、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」が、「空家」と定義されています。



| 居住世帯のない住宅の分類 | | 住宅の種類 | 住宅の種類 |
|--------------|--------|-------|--|
| 一時現在者のみの住宅 | | | 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしている等、そこに普段居住している者が一人もいない住宅 |
| 空家 | 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、普段は人が住んでいない住宅 |
| | | その他 | 普段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 | | 上記以外の人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にわたって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:空家の区分の判断が困難な住宅を含む) |
| 建築中の住宅 | | | 住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの(鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの) |

出典：住宅・土地統計調査

■住宅・土地統計調査による空家の定義

住宅・土地統計調査の最新調査である平成 25 年の結果では、本市の空家総数は 4,330 戸であり、そのうち一戸建が 2,370 戸、長屋建・共同住宅・その他が 1,960 戸となっています。

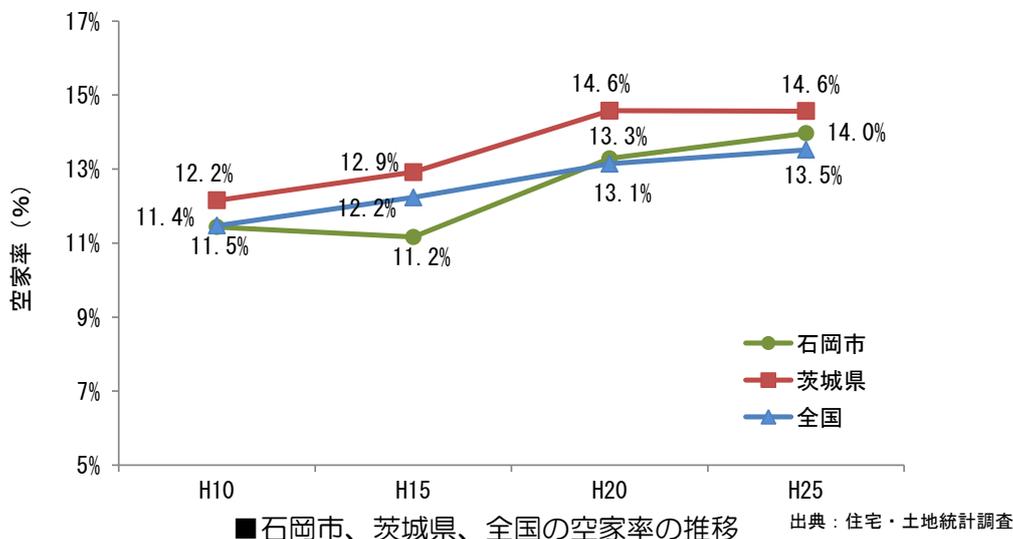
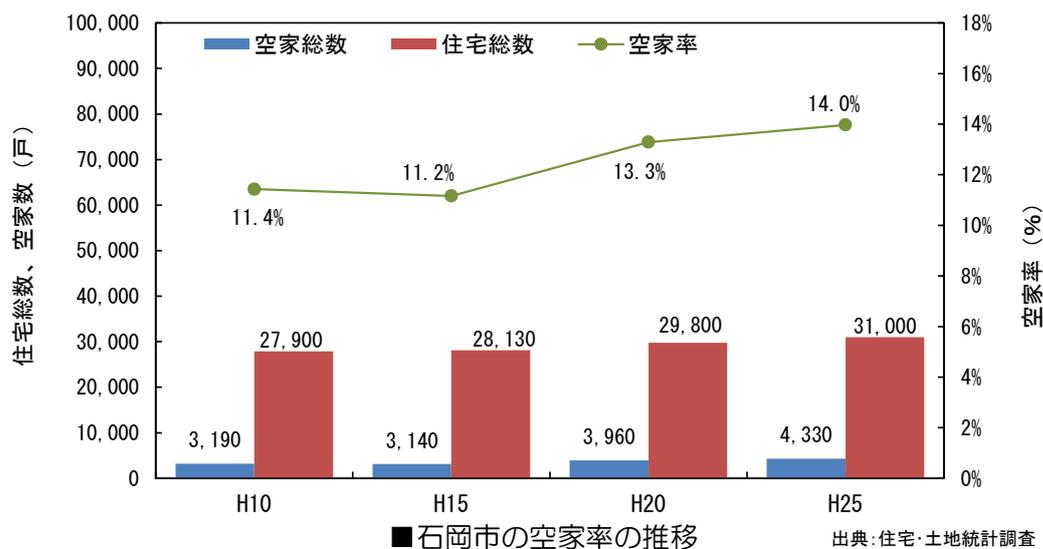
空家率は 14.0%となっており、平成 15 年以降は増加傾向を示し、平成 20 年からは全国平均値を上回っています。一方、茨城県の空家率よりは低い結果となっています。

■石岡市の空家数（住宅・土地統計調査による）

（戸）

| 空家の種類 | 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 |
| 二次的住宅 | 110 | 110 | 110 | - | - | - | - |
| 賃貸用の住宅 | 2,190 | 430 | 420 | 10 | 1,760 | 390 | 1,370 |
| 売却用の住宅 | 60 | 60 | 60 | 10 | - | - | - |
| その他の住宅 | 1,970 | 1,770 | 1,730 | 40 | 190 | 130 | 70 |
| 空家総数 | 4,330 | 2,370 | 2,320 | 50 | 1,960 | 520 | 1,430 |

- ※1 「二次的住宅」とは、別荘など、普段は住んでいない又は、たまに寝泊りする人がいる住宅をいう。
- ※2 「その他の住宅」とは、長期にわたって使用されていない住宅や取り壊す予定の住宅などをいう。
- ※3 「-」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。
- ※4 表の数値は、十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。



②住宅の腐朽・破損の状況と建築時期

平成 25 年の本市における住宅の腐朽・破損の有無と建築時期をみると、住宅総数 26,510 戸（居住世帯数）のうち 1,110 戸（4.2%）が「腐朽・破損あり」となっています。傾向としては、平成 2 年以前に建てられた住宅が高い割合を示しています。

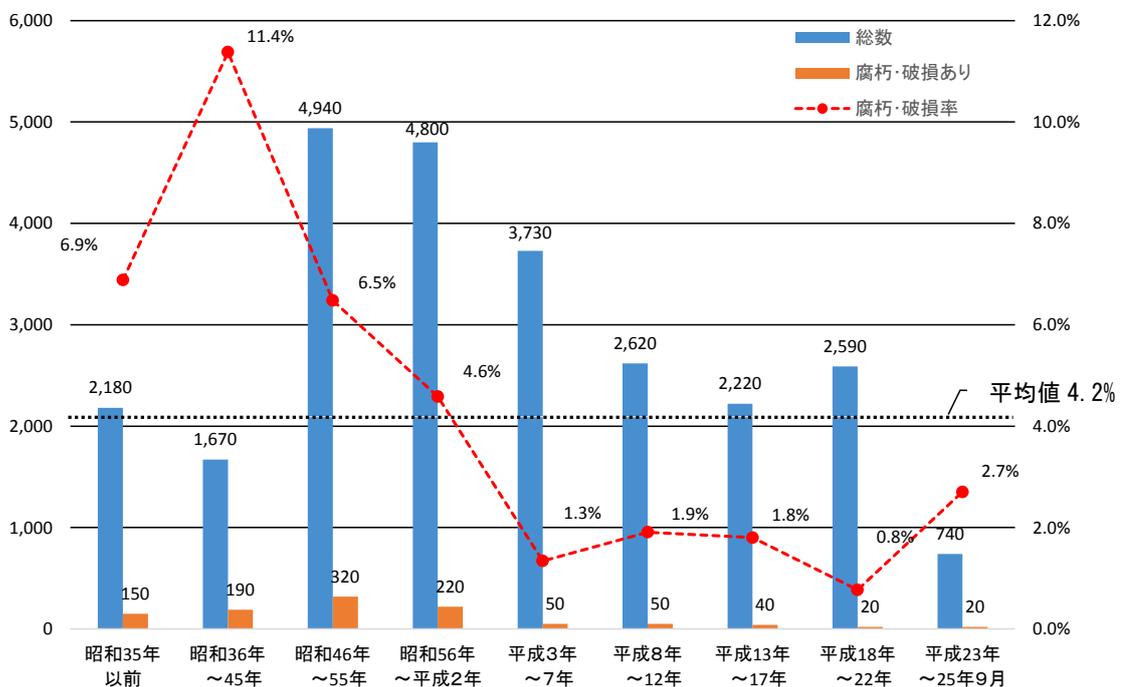
また、この「腐朽・破損あり」を含む平成 2 年以前に建てられた住宅は、住宅総数 26,510 戸のうち 13,590 戸（51.3%）を占めており、今後、これらの古い住宅が空家等となった場合には、後述する「特定空家等」となる可能性を多く含んでいると考えられます。

■石岡市における住宅の腐朽・破損の有無と建築時期

（単位：戸）

| 区分 | 総数 | 建築の時期 | | | | | | | | |
|---------|--------|---------|-----------|-----------|------------|---------|----------|-----------|-----------|-------------|
| | | 昭和35年以前 | 昭和36年～45年 | 昭和46年～55年 | 昭和56年～平成2年 | 平成3年～7年 | 平成8年～12年 | 平成13年～17年 | 平成18年～22年 | 平成23年～25年9月 |
| 総数 | 26,510 | 2,180 | 1,670 | 4,940 | 4,800 | 3,730 | 2,620 | 2,220 | 2,590 | 740 |
| 腐朽・破損あり | 1,110 | 150 | 190 | 320 | 220 | 50 | 50 | 40 | 20 | 20 |
| 腐朽・破損なし | 25,400 | 2,030 | 1,480 | 4,620 | 4,570 | 3,680 | 2,580 | 2,180 | 2,570 | 720 |

※戸数は十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は一致しない。



■石岡市における住宅の腐朽・破損の有無と建築時期

※総数 26,510 戸は居住している世帯の住宅数であり、居住していない世帯を加えた 31,000 戸とは異なる。
また、戸数は十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は一致しない。

2. 石岡市における空家等実態把握調査

(1) 空家等実態把握調査

前述した「住宅・土地統計調査」は、市全域からサンプル地区を抽出して調査し、市全体の数を推計していることから、平成 28 年度に市全域を対象として、空家等の実態把握調査を行いました。

調査対象建築物は、次のとおりです。なお、1 棟に複数戸居住している場合は、すべての居住が空室である場合に限り空家等としました。

- ・一戸建て住宅
- ・共同住宅（2階建て以下）
- ・店舗併用住宅
- ・その他建築物（蔵、倉庫等）

調査の結果、空家等は 1,361 件（後述する「特定空家等」が 286 件、それ以外の空家等が 1,075 件）となりました。

また、空家率（＝空家等総数のうち独立住宅／（空家総数のうち独立住宅＋戸建住宅の世帯数（平成 27 年国勢調査）））は 5.0%となり、八郷地区に比べ石岡地区がやや高い結果となりました。

■石岡市の空家等の件数及び空家率（平成 28 年度調査）

| 地 区 | 特定空家等 件数 | その他の 空家等件数 | 空家等総数 | 空家等総数の うち独立住宅 | 戸建住宅 の世帯数 | 空家率 |
|------|-------------|---------------|-------|------------------|--------------|------|
| 石岡地区 | 177 | 716 | 893 | 766 | 13,987 | 5.2% |
| 八郷地区 | 109 | 359 | 468 | 399 | 7,921 | 4.8% |
| 計 | 286 | 1,075 | 1,361 | 1,165 | 21,908 | 5.0% |

【特定空家等】

■空家等対策の推進に関する特別措置法

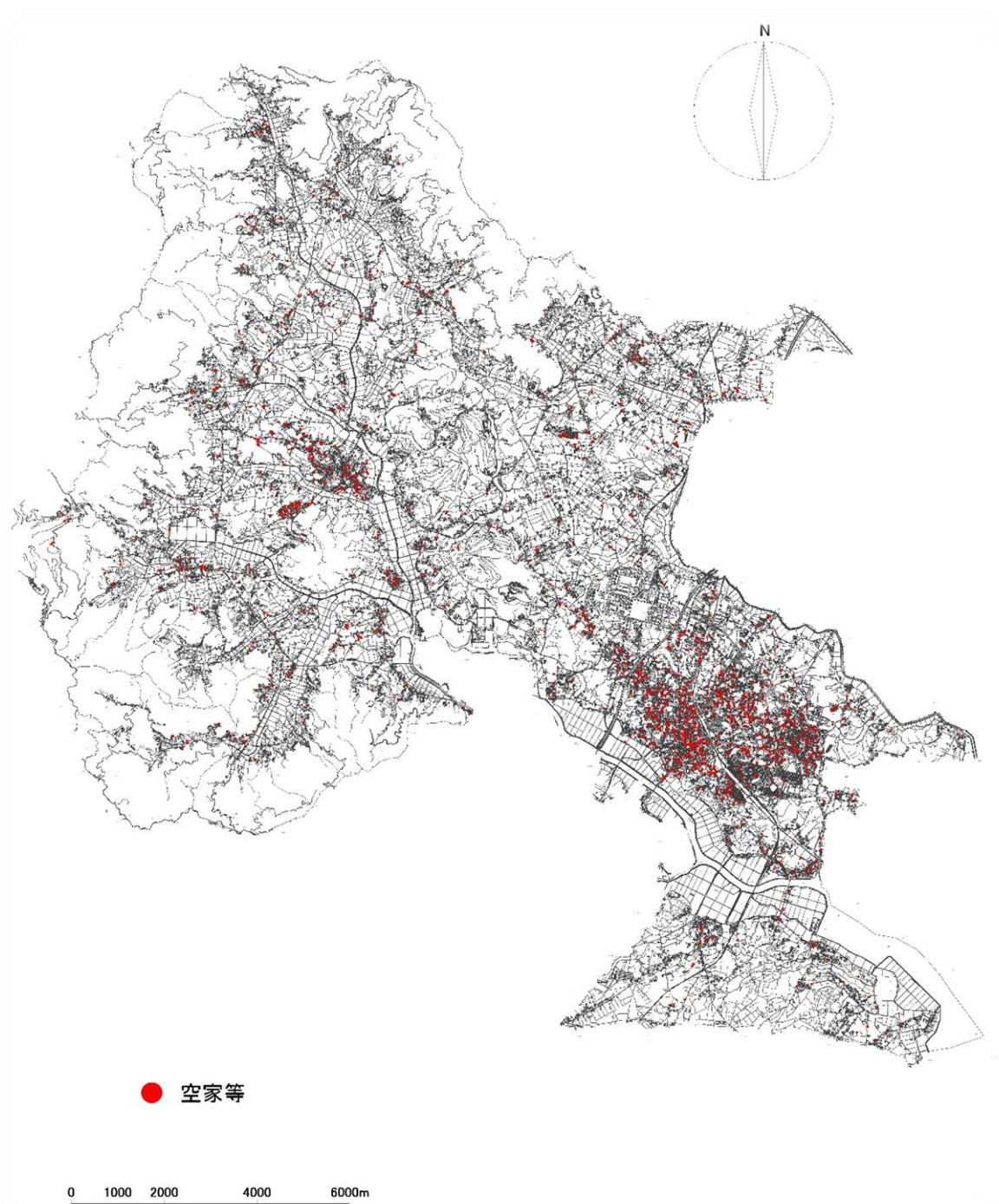
(定義)

第 2 条

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。

空家等の分布は、下図のとおりとなっています。

空家等は、市全体に広く分布していますが、傾向としては、「国府」「府中」「貝地」等の石岡駅周辺に多く存在し、市の北部や西部は比較的少ない状況です。



■ 空家等の分布状況

空家等の地区別の空家率は、下図のとおりとなっています。

空家率が高い地区は、石岡駅周辺だけではなく市の北西部にも及び、高い順に「小野越」(26.7%)、「野田」(17.2%)、「泉町」(12.5%) となっています。



■地区別の空家率

(2) 空家等所有者アンケート調査

本市では、前述の実態把握調査と並行して平成 28 年度に、空家等の所有者に対してアンケート調査を実施しました。アンケート先は、現地調査により「空家の可能性が高い」と判断した建物の所有者とし、下表の発送・回収状況となりました。

■アンケート発送・回収状況

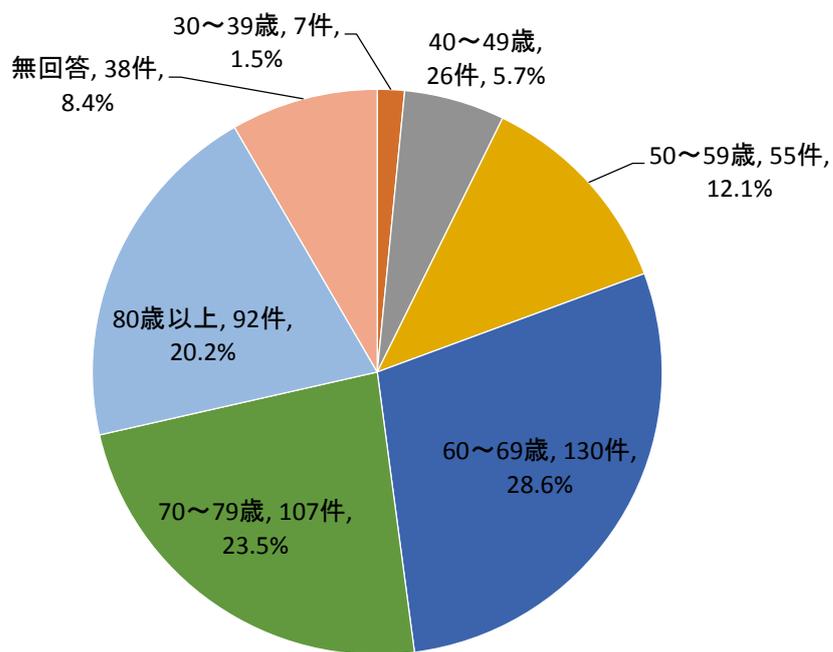
| | |
|-----------|---------|
| アンケート発送件数 | 1,063 件 |
| アンケート回収件数 | 455 件 |
| 回収率 | 42.8% |

アンケート結果によると、空家等の管理には課題が多く、様々な支援策を求めている実態がうかがえました。

空家等所有者アンケート結果のまとめ

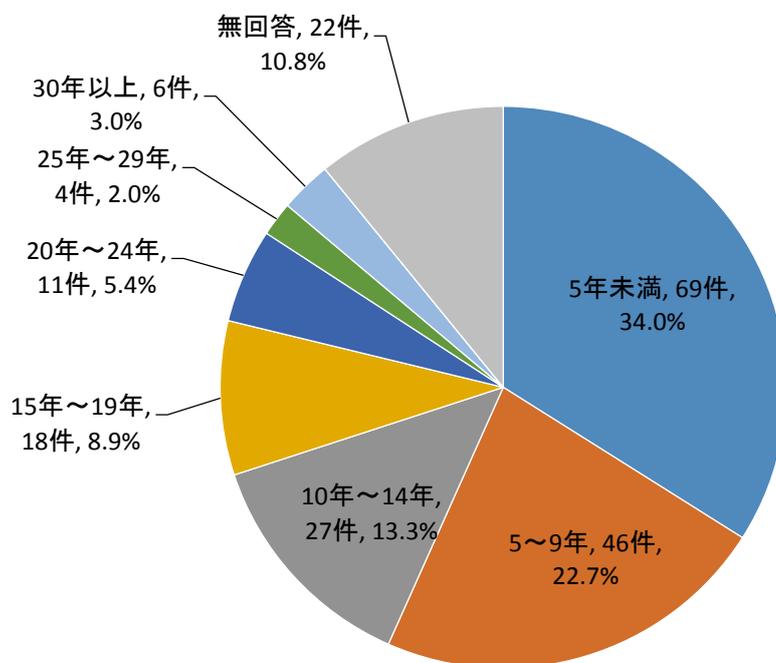
- ①空家所有者の年齢
 - ・70 歳以上が約半数、60 歳代以上が 7 割強を占めている。
 - 所有者の高齢化
- ②空家の期間
 - ・「5 年未満」(34.0%)、「5～9 年」(22.7%) の順に多い。
 - 近年空家になった家が多い
- ③空家になった(なっている)原因
 - ・「別の住居へ転居したため」、「賃貸入居者が見つからないため」、「相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため」、「居住していた人または親族等が亡くなったため」が多く、「高齢者施設等への入所・入院したため」もやや多い。
 - ・「税制上の理由で解体を控えているため」という回答も一定数あり。
 - 現状のままでは空家は増加する一方
- ④空家で困っていること
 - ・「賃貸入居者・購入者がいない」、「解体したいが費用の支出が困難で解体ができない」の順に多く、他の回答も相当数ある。
 - 空家に関して多くの課題が存在
- ⑤維持管理頻度
 - ・維持管理「している」が約 7 割、「していない」が約 3 割。
 - ・「している」との回答であっても、「月に 1 回程度」以上の割合で管理している人は 2 割弱と少ない。
 - ・「していない」回答の理由は、「無回答」、「理由はない」、「費用の問題のため」、「身体的・年齢的な問題のため」が、各々 2 割前後を占めている。
 - 様々な理由により実際の維持管理頻度は低い
- ⑥今後の利活用
 - ・「売却したい」(23.2%) が最多。しかし、その他の多くの回答は所有権を保有し続けるもの。
 - ・実際に売却や賃貸を募集している人は約 4 割。
 - ・市に期待する支援策については、「空家解体費用の支援」、「相談窓口の開設」、「公共機関による借り上げ」、「空家バンク」(この回答者の 9 割弱が登録希望) 等が多くを占める。
 - 様々な支援策を求めている

① 空家所有者の年齢



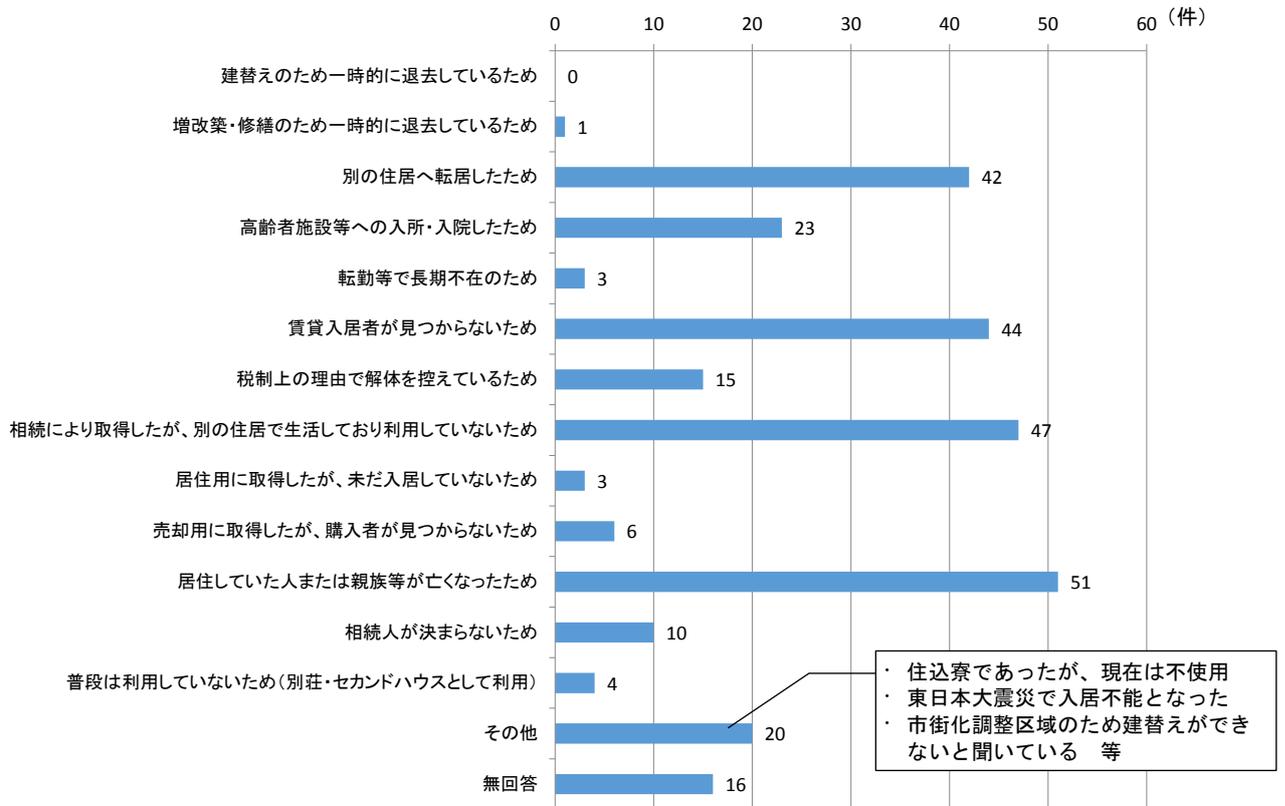
■所有者の年齢 (n=455)

② 空家の期間



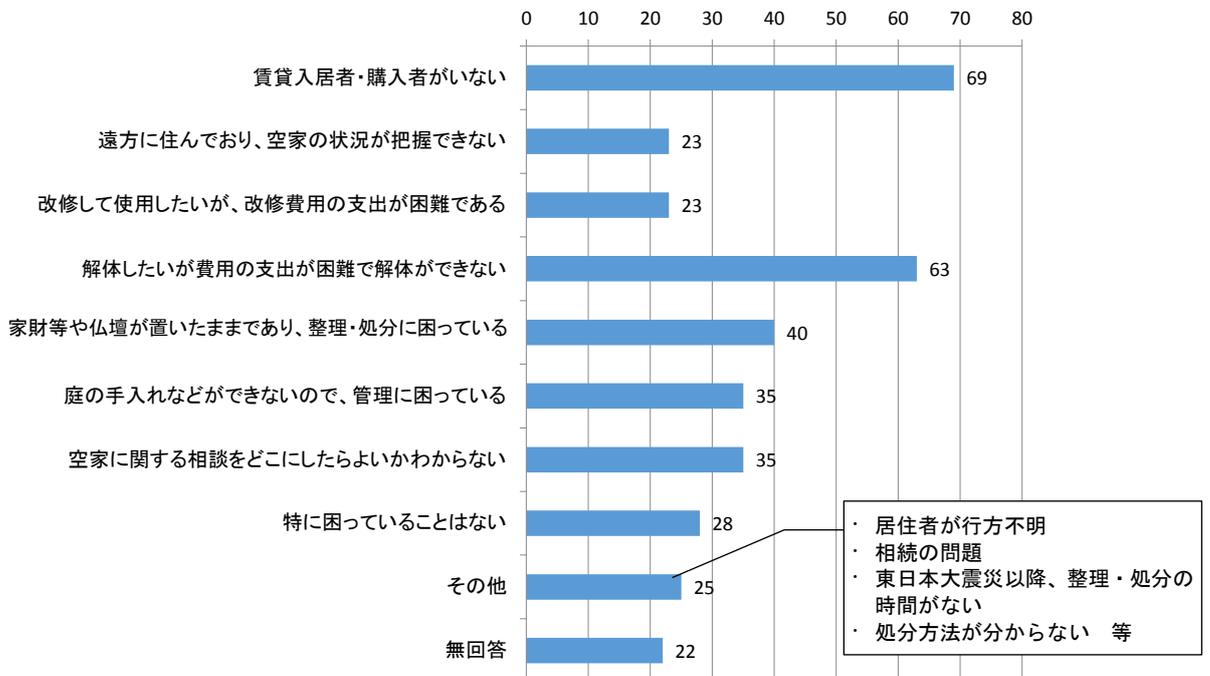
■空家の期間 (n=203)

③ 空家になった（なっている）原因



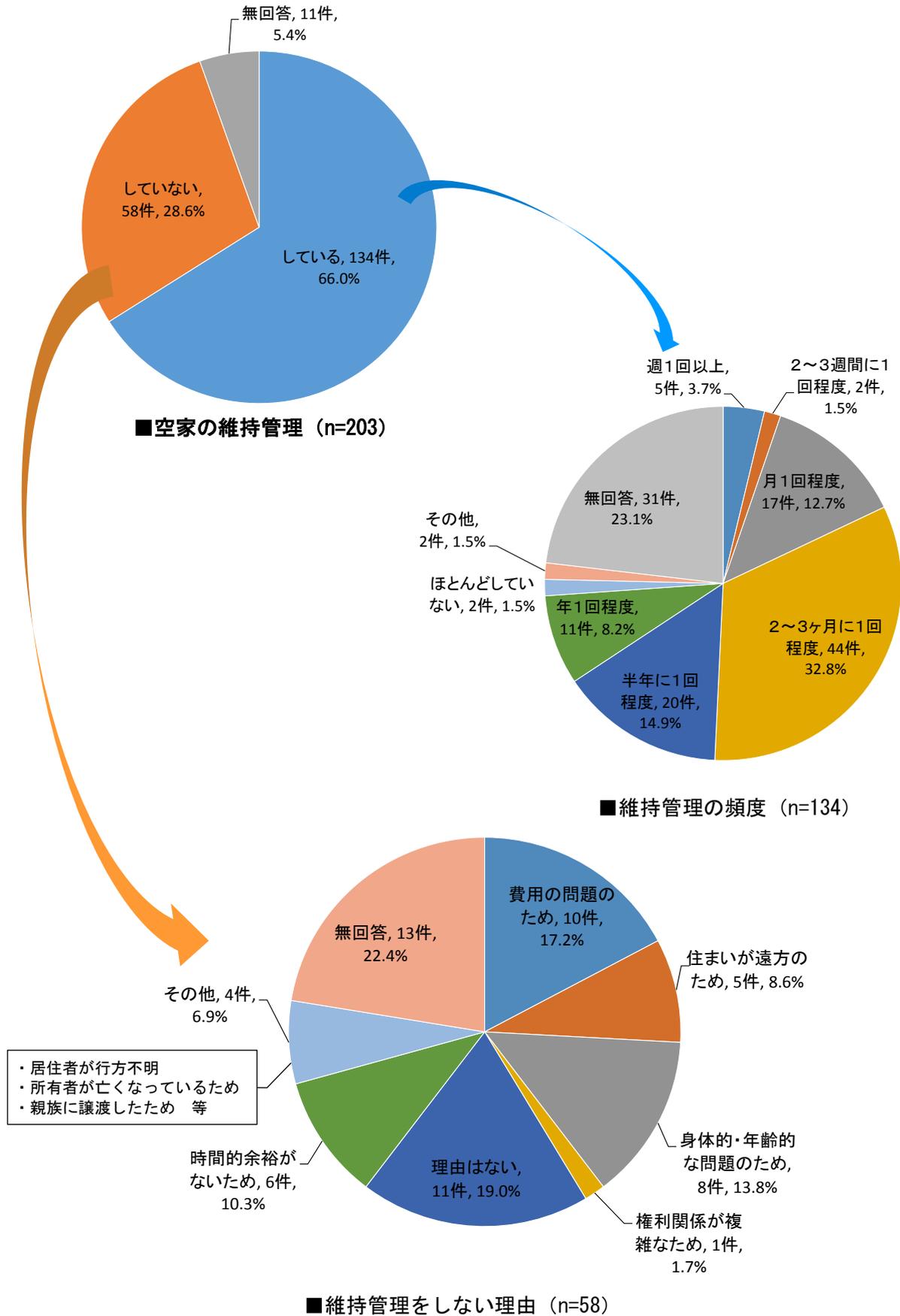
■空家になっている原因 (n=203)

④ 空家で困っていること

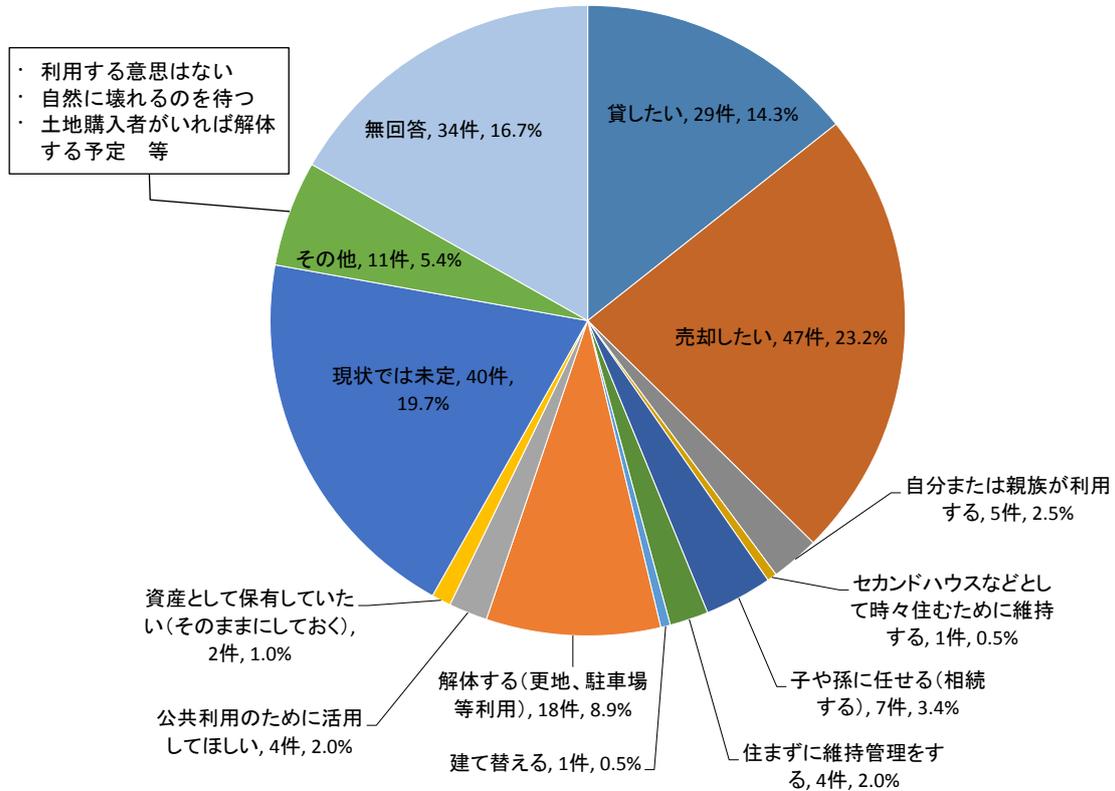


■空家で困っていること (n=203)

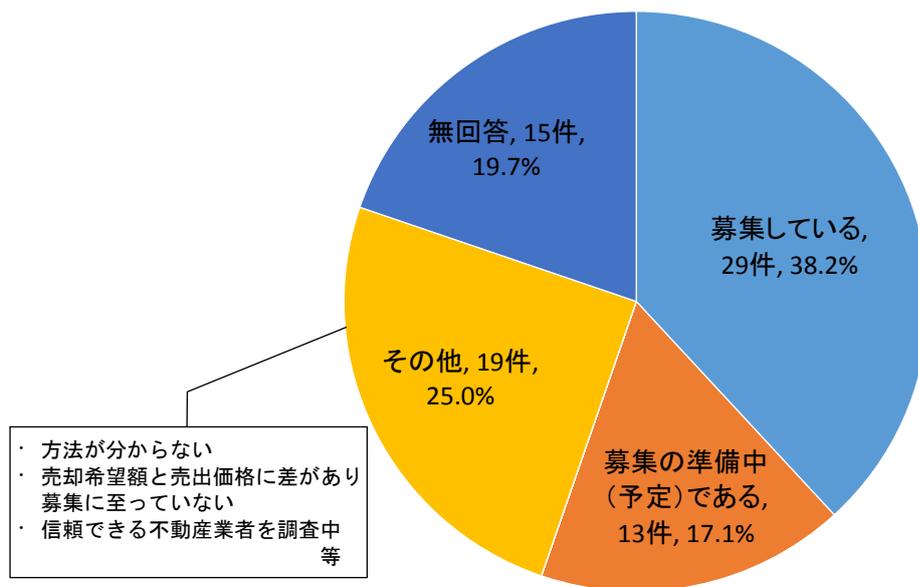
⑤ 維持管理頻度



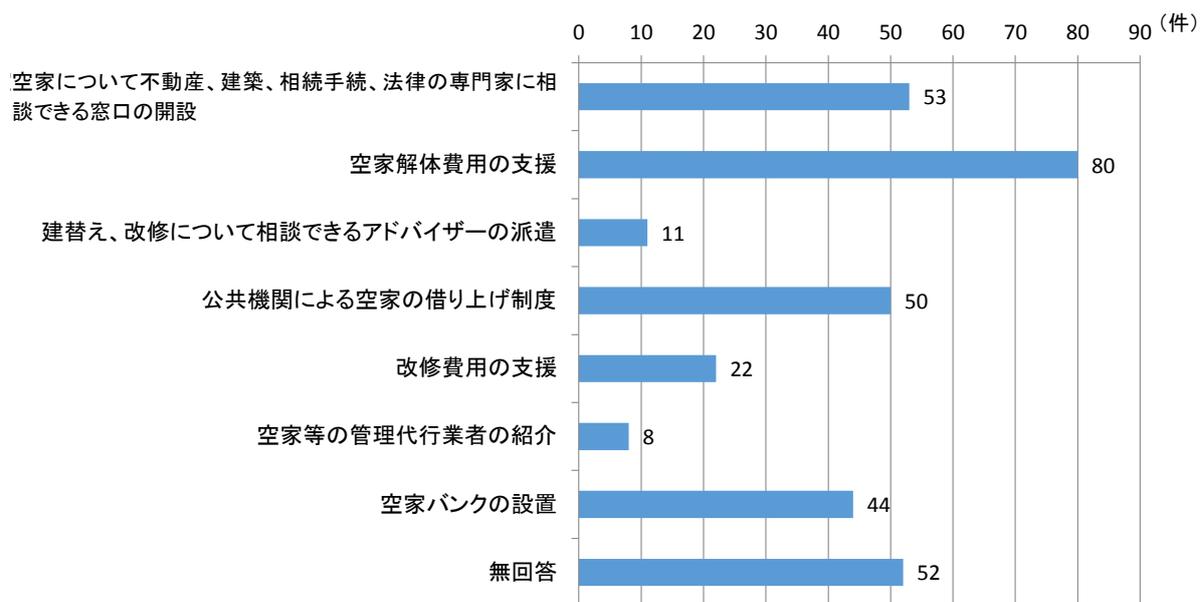
⑥ 今後の利活用



■今後の空家の利用について (n=203)



■賃貸入居者・購入者の募集について (n=76)



■空家の利活用で市に期待する支援策 (n=203)

3. 石岡市における空家等の課題

空家等に関する問題点・課題は、空家等の進行段階ごとに特徴があり、下表のとおり整理できます。

| 段階 | 現象 | 問題点 | 課題 |
|--------|--|--|--|
| 空家化段階 | <ul style="list-style-type: none"> この10年間程度で、空家が増加。 所有者の病気や高齢化による施設入所や死亡等により空家状態となり、核家族化や相続上、居住継続が困難。 法規制により建替えや増築等が困難になり、他に移住。 | <ul style="list-style-type: none"> 空家の増加に伴う地域活力の低下。 将来の人口減少の遠因。 家を離れざるを得ない人への適切な支援制度が不足。 | <ul style="list-style-type: none"> 空家の発生を抑制する方策が必要。 (各種支援制度等) 空家を早期発見する仕組みが必要。 |
| 利活用段階 | <ul style="list-style-type: none"> 住まなくなった家を再利用するための資金不足等により活用が困難。 空家となっているが、次の入居者が見つからない。 入居希望者への情報不足。 「空家バンク制度」への期待。 使われないため、空家の老朽化が進行。 | <ul style="list-style-type: none"> 次の入居者が見つからずに老朽化が進み、利活用には一層不利になるという悪循環になっている。 市として利活用のための対策が図れていない。 跡地利用も考慮する必要がある。 | <ul style="list-style-type: none"> 空家、跡地を利活用する情報制度、支援制度が必要。 空家、跡地の利活用の推進が必要。 |
| 管理不全段階 | <ul style="list-style-type: none"> 維持管理に関する時間的・経済的・身体的制約。 管理意識の希薄化。 相続問題による管理への対応不足。 既存法令による対応の限界。 | <ul style="list-style-type: none"> 近隣への悪影響（倒壊、防災・防犯上の危険、悪臭、景観悪化等） 私有財産に関する問題のため、行政としても対応が困難（だった） | <ul style="list-style-type: none"> 適正管理のための方策が必要。 (各種支援制度等) 利活用の推進が必要。 危険性が特に高い「特定空家等」への対応が必要。 即時対応（緊急措置）の方策が必要。 |
| 撤去段階 | <ul style="list-style-type: none"> 解体・除却に関する経済的制約や意識の欠如。 税制上、除却するより空家で放置する方が有利。 相続問題により解体困難。 既存法令による対応限界。 | <ul style="list-style-type: none"> 空家の長期化・固定化。 既存の税制、法令等では対応できない。 | <ul style="list-style-type: none"> 解体・除却への支援制度が必要。 跡地利活用の推進が必要。 |
| 共通 | | <ul style="list-style-type: none"> 少子高齢化により、所有者個人のみで解決することが困難な事象が発生。 行政の体制不足。 | <ul style="list-style-type: none"> 所有者以外の者が関わる仕組みの構築が必要。 市役所の体制整備。 |

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<特措法第6条第2項第1号>

石岡市の空家等の現状や課題を踏まえ、今後の取り組みに向けた基本的な方針を定め、対策を進めます。

方針は、主に空家等の進行段階に応じたものとします。

(1) 空家等の発生抑制

人口減少、少子高齢化、核家族化の進展等により、次の居住者や適切な管理者が見つからずに空家等となり、管理不全状態になる建物が今後とも発生することが想定されます。一度空家等になると、管理が行き届かずに状態が悪くなり、それが、次の入居を妨げる原因にもなります。

空家等になってしまった後では、その管理や対応は容易ではないため、適正な相続や家屋の除却等、空家等の発生をできるだけ抑制する取り組みを推進します。

(2) 空家等の利活用の推進

本市では、空家等実態把握調査や所有者アンケート調査の結果、適正に管理され、利活用が可能と思われる空家等も数多くあると推測されます。

しかし、所有者等今後の対応に悩み、賃貸や売却等の具体的な行動にまでは及んでいないケースもみられ、その間に建物の老朽化が進み、地域の活性化も失われるという状況に陥ってしまうことも考えられます。

資源を有効に活用するという観点も含め、空家等の利活用を推進します。

(3) 管理不全状態の空家等の抑制・解消

本市でも、空家等実態把握調査により管理不全状態の空家等が、一定数存在することが明らかになりました。これらは、その建物が危険ということだけではなく、周囲への悪影響が懸念されます。また、現状では管理不全状態とはいえない空家等についても、今後、その状態が悪化することが予想されます。

特措法に定める「特定空家等[※]」となることを防ぐためにも、早急に改善する取り組みが必要です。なお、特定空家等と判定される状態になった場合は、特措法や関係法令等に基づき適切な措置を行い、所有者等に強く改善を働きかける取り組みを推進します。

※「特定空家等」：p24 参照

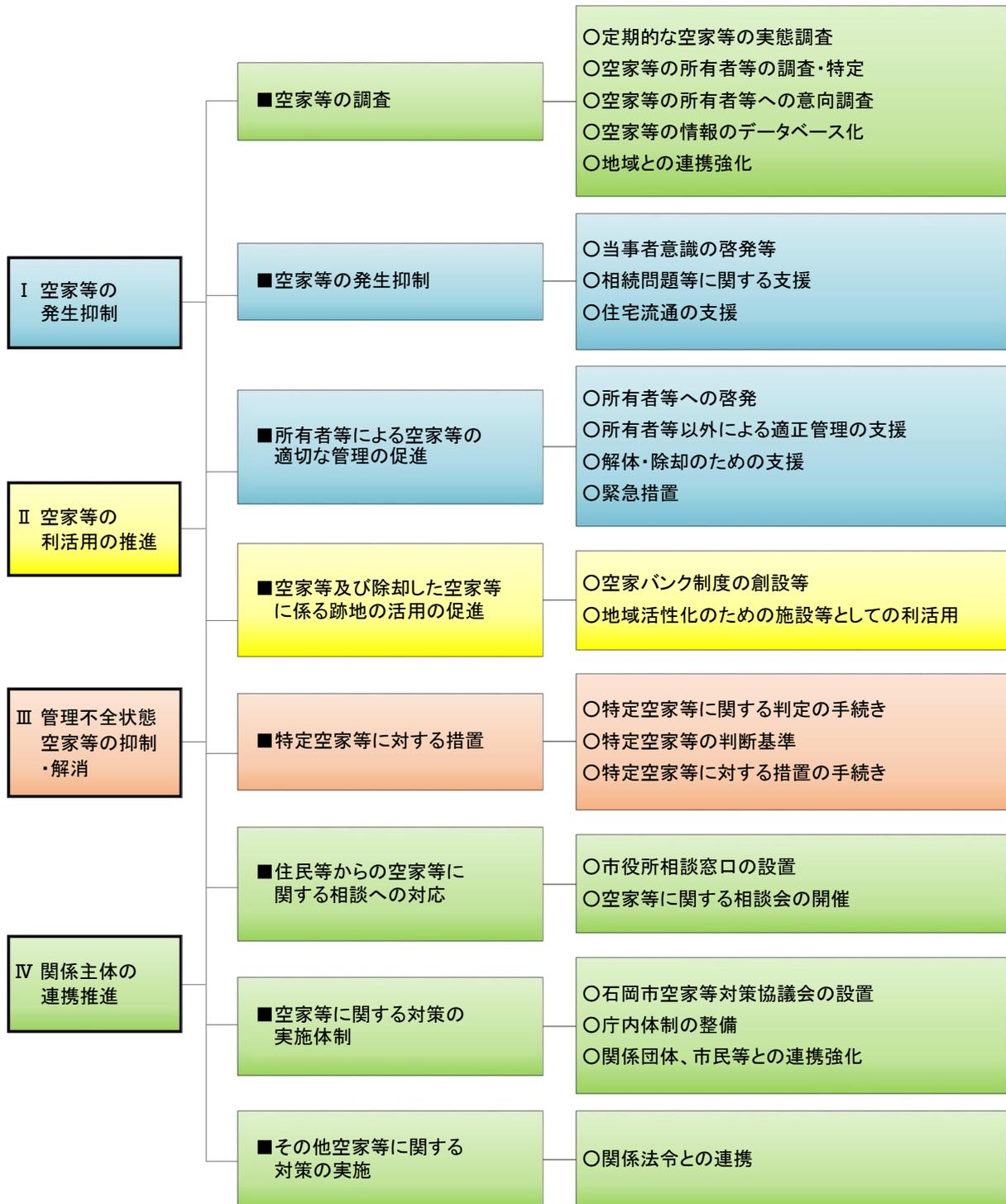
(4) 関係主体の連携推進

空家等の課題を解決するためには、所有者や行政ばかりではなく、法律、不動産、建築の専門家等多岐に渡る関係者の情報、知識が必要です。

関係団体や市民等と行政の連携を強化し、空家等の様々な課題に対し柔軟に対応することができる仕組みづくりを推進します。

2. 施策の体系

前述の「基本的な方針」を踏まえ、下図の施策体系にて計画を推進します。



■施策の体系

3. 空家等の調査に関する事項<特措法第6条第2項第3号>

空家等の状況は刻々と変化するため、空家等の対策を検討・実施するには最新情報の把握が必要であることから、次の施策を推進します。

(1) 定期的な空家等の実態調査

平成28年度に実施した実態調査を基に、今後は、市民からの情報提供や定期的な実態調査等を実施して情報の最新化に努め、必要な措置や対策を講じる基本情報とします。

(2) 空家等の所有者等の調査・特定

空家等の所有者等の特定は、空家等の対策に着手する基本となることから、関係機関等と連携し、不動産登記簿、固定資産課税情報等を確認し、所有者等の特定に努めます。

空家等の所有者等が特定できない場合の基本的な対応<特措法第10条>

①未登記の空家（所有者等不明の確認）

- ・所有者等の確認のため、特措法の規定に基づき、固定資産課税情報のうち所有者等に関する情報から所有者等の確認を行う。

②所有者等不存在の確認

- ・法定相続人が相続放棄をした旨を主張する等、相続放棄が想定される場合は、固定資産税情報のうちの所有者等に関する情報から、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認する。
- ・固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会する。

(3) 空家等の所有者等への意向調査

空家等の所有者等の意向を把握することは、空家等の対策を検討・実施していく上で重要なことから、平成28年度に実施したアンケートの調査結果等を活用しつつ、最新の意向を調査・把握し、利活用可能な空家等の抽出、所有者等や利活用希望者のニーズに応じた施策を検討していくための基礎資料とします。

(4) 空家等の情報のデータベース化<特措法第11条>

上記の空家等実態調査結果及び所有者等の意向調査結果等をデータベース化し、情報を更新・管理します。

(5) 地域（区長会、民生・児童委員等）との連携強化

空家等に関する情報は、行政よりも近隣市民の方が有しているケースも多いことから、空家になった初期段階での適切な情報提供やその後の状態の共有化等について、地域（区長会、民生・児童委員等）と行政間で連携を強化する仕組みを構築します。

4 空家等の発生抑制に関する事項

今後も空家等の増加が予想されることから、現に空家等となっているものへの対策と並行し、新たな空家等の発生を予防・抑制するために、次の施策を推進します。

(1) 当事者意識の啓発等

空家等が周囲へ及ぼす影響や問題等を、市広報等を通じて市民等へ周知し、空家等に対する問題意識・当事者意識の向上を図り、空家等の発生抑制につなげます。

(2) 相続問題等に関する支援

相続が適正に行われず、結果として空家等が発生し、さらに、管理が行き届かない状況になるケースが存在することから、相続や空家等の管理・処分方法等について、市広報紙等にて周知・啓発するとともに、相談窓口の開設、相談会の開催等を行います。

(3) 住宅流通の支援

仕事や家族・親族間の事情等により、市から転出する際に建物を空家状態にして離れるケースがあります。

一方、中古住宅を賃貸や売買する際には、所有者側も借用・購入者側も、建物の状態を適切に把握することが難しいのが現状であり、そのことが、中古住宅の流通を阻害している原因の一つになっていると思われます。

相続に起因することに合わせ、これらのことで空家等が発生していることから、関係機関等と市が連携した「石岡市空家バンク制度」(詳しくは p23 を参照)を創設し、相続や転出の際の家屋の処分方法の選択肢を増やすことで、中古住宅を適正に市場流通へまわす支援を行います。

また、中古住宅の品質や劣化の状態を検査する住宅診断(ホームインスペクション)については、国の動向を注視しつつ、支援等の検討を行います。

5 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〈特措法第6条第2項第4号〉

空家等は所有者等の財産であることから、空家等が周辺へ悪影響を及ぼすことがないように、所有者等へ空家等の適正管理を促すために、次の施策を推進します。

(1) 所有者等への啓発

空家等になった建物は、その管理状態が悪くなると臨機の対応ができないことから、周囲に悪影響を及ぼすことになることとなります。管理不全状態に陥らないためにも、所有者等の責任において空家等の適正な管理を行うよう、市広報等を通じて周知・啓発します。

また、管理不全空家等の相談や情報提供を基に、所有者等に対して適正管理を促すための通知を送付します。

(2) 所有者等以外による適正管理の支援

所有者等が自ら空家等を管理することが難しい場合、区長会、地域のNPO等が所有者等に代わって空家等を適正に管理する仕組み（補助金の支出等）を検討します。

(3) 解体・除却のための支援

所有者等が空家等の解体・除却を希望していても経済的な都合等により、実施できない場合がありますが、市が定める要件を満たした空家等の解体・除却をする場合には、その費用の一部補助を検討します。

(4) 緊急措置

空家等の管理状態等が悪く、周囲に危険を及ぼしている場合、または、そのまま放置することで危険な状態に陥ることが明らかな場合において、所有者等が危険回避措置を取らない際には、市長は必要最小限の緊急措置をとることがあります。

なお、その際に発生した費用については、所有者等から徴収します。

6 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項〈特措法第6条第2項第5号〉

空家等やそれを除却した跡地が適正に利活用されることは、空家等の管理不全防止に寄与するだけでなく、移住等の取組を含め地域活力の維持・向上等に貢献することから、次の施策を推進します。

(1) 空家バンク制度の創設等

空家等の有効活用と移住・定住の促進を図るための仕組みとして、関係団体等と市が連携して「石岡市空家バンク制度」を創設します。

この制度は、所有者等が居住可能な空家を空家バンクに登録し、市がその物件内容を借用または購入を希望する者に紹介するもので、実際の賃貸・販売取引は宅地建物取引業者が行うものです。

(2) 地域活性化のための施設等としての利活用

空家等を積極的に利活用し、地域活性化のための地域財産として再生する施策を展開します。

その具体方策として、公的機関が事業主体になるほか、空家等を地域の活性化に資する目的で利活用を行う場合の補助制度創設を検討します。なお、補助を受けることができる主体については、空家等の所有者等のほか、活性化のための施設運営主体等とします。

7 特定空家等に対する措置に関する事項<特措法第6条第2項第6号>

特措法で定める“特定空家等”に該当する建物については、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから、次の施策を推進します。

(1) 特定空家等に関する判定の手続き

その建物が“特定空家等”に該当するか否かについて、市の関係各課の長等で組織する「(仮称)石岡市特定空家等判定委員会」を設置して一次判定します。

その一次判定結果を基に、「石岡市空家等対策協議会」にて、その建物が“特定空家等”に該当するか否かについて協議します。

特定空家等に該当すると判定された建物については、市長が必要な措置を実施します。

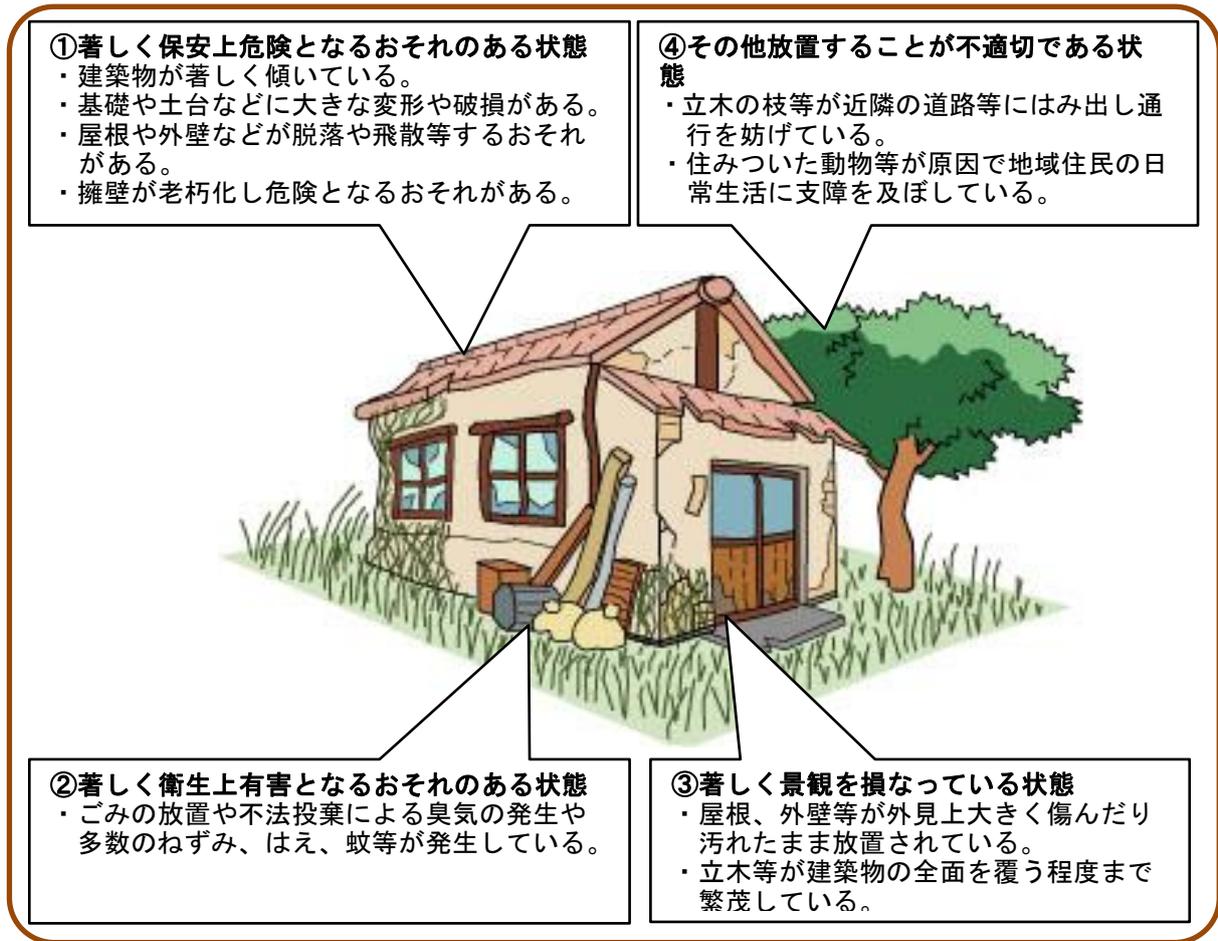
(2) 特定空家等の判断基準

その建物が“特定空家等”に該当するか否かの判断については、国が定めた「『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)」に記載のある「『特定空家等』の判断の参考となる基準」を活用し、総合的に判定します。

■ 「特定空家等」の判断の参考となる基準

| | | | |
|--|---|--|--|
| ① 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」 | 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 | 建築物が倒壊等するおそれがある。 | 建築物の著しい傾斜 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 |
| | | 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 | 屋根ふき材、ひさし又は軒 外壁 看板、給湯設備、屋上水槽等 屋外階段又はバルコニー 門又は塀 |
| | 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 | 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 水抜き穴の詰まりが生じている。 ひび割れが発生している。 | |
| ② 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」 | 建築物又は設備等の破損等が原因 | | |
| | ごみ等の放置、不法投棄が原因 | | |
| 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」 | 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態 | | |
| | その他、周囲の景観と著しく不調和な状態 | | |
| ④ 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」 | 立木等が原因 | | |
| | 空家等に住みついた動物等が原因 | | |
| | 建築物等の不適切な管理等が原因 | | |

資料：「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）



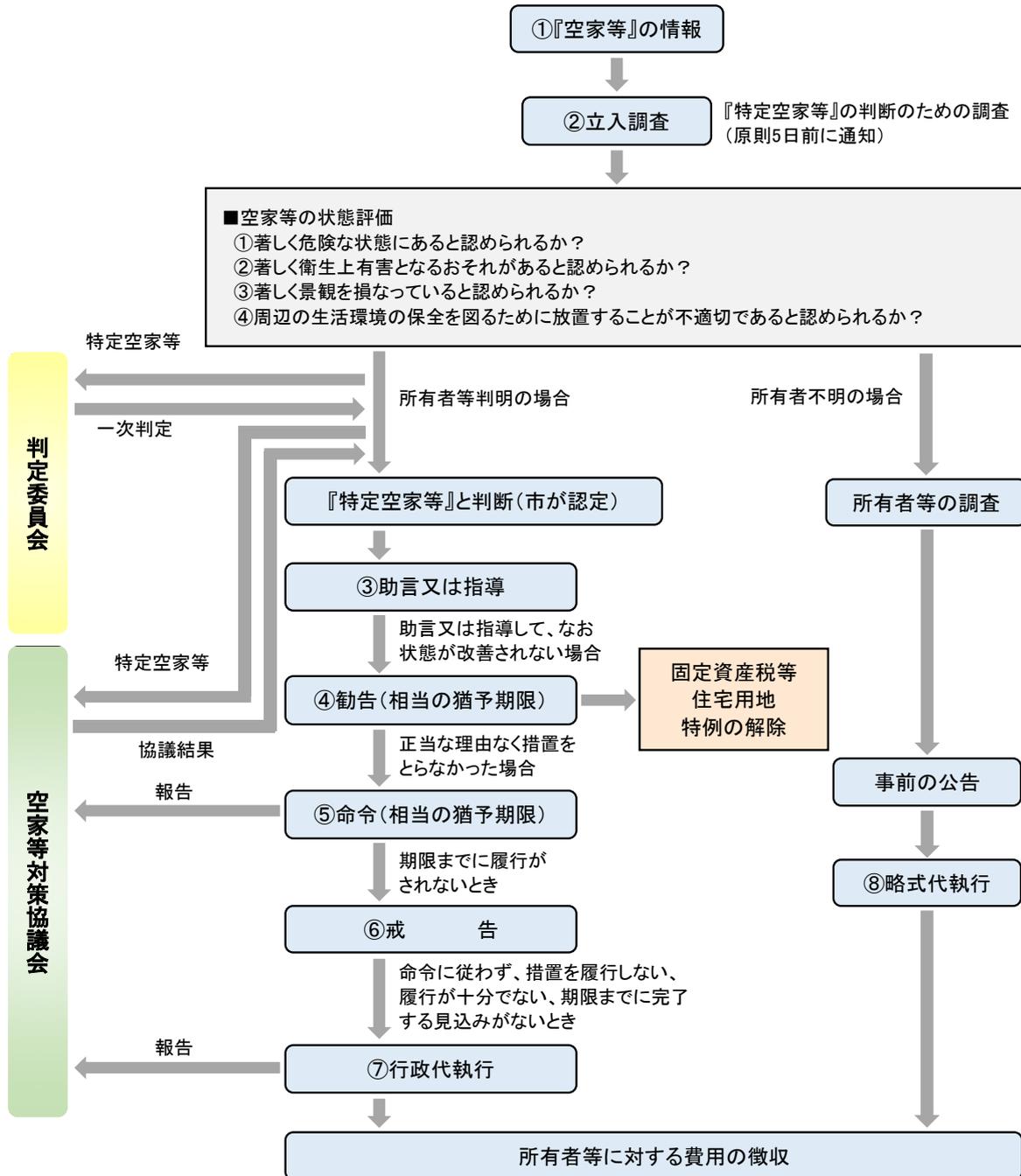
■「特定空家等」のイメージ図

(3) 石岡市空家等対策協議会の役割

特定空家等の判定を行う場合には、あらかじめ、協議会の意見を聴くものとします。また、特定空家等に対する措置の状況については、協議会に報告するものとします。

(4) 特定空家等に対する措置の手続き

特定空家等の判定及び判定後の手順については下図を基本とし、措置内容は特措法及び行政代執行法に従うこととします。



■ 特定空家等に対する措置手順

①「空家等の情報」の把握

適切な管理が行われていない空家等について、相談及び情報提供を基に現地確認を行ったうえで所有者等に連絡し、当該空家等の現状を伝え、当該空家等に関する改善方策（除去・修繕や活用等）についての意向等の確認を行うとともに、所有者等の事情の把握に努めます。

②「特定空家等に対する措置」の立入調査<特措法第9条>

「特定空家等」に該当する可能性があるものの、外観目視による調査だけでは詳しい状況がわからない場合には、市では所有者等に通知したうえで、敷地内に立ち入り、建築物の詳細な状況調査を行います。

③特定空家等の所有者等への助言又は指導<特措法第14条第1項>

市長は、「特定空家等」の所有者等に対して、当該「特定空家等」に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

④特定空家等の所有者等への勧告<特措法第14条第2項>

市長は、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、必要な措置をとることを勧告します。

なお、平成27年度の税制改正により、特措法に基づいて、市町村長が特定空家等の所有者等に必要な措置をとることを「勧告」した場合は、その敷地については固定資産税等の住宅用地特例（一定の減免措置）の対象から除外します。

■固定資産税等の住宅用地の特例率

| 住宅用地の区分 | 住宅用地区分の範囲 | 特例率 |
|---------|---|--------|
| | | 固定資産税 |
| 小規模住宅用地 | 面積が200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分) | 価格×1/6 |
| 一般住宅用地 | 小規模住宅用地以外の住宅用地(200㎡を超える部分で家屋床面積の10倍まで) | 価格×1/3 |

⑤**特定空家等の所有者等への命令**〈特措法第14条第3項・第4項〉

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

なお、この場合、その者又はその代理人からの意見書及び自己の有利な証拠の提出、公開による意見聴取の機会を設けます。

また、公開の意見の聴取を行う場合においては、命じようという措置並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに、その者又はその代理人に通知するとともに公告します。

⑥**戒告**〈特措法第14条第9項・代執行法第3条第1項〉

市長は、必要な措置を命じた場合において、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨をあらかじめ文書で戒告します。

⑦**特定空家等に係る代執行**〈特措法第14条第9項・代執行法第3条第2項〉

市長は、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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い代執行を行います。

なお、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収（代執行法第5条・第6条）します。

⑧**略式代執行**〈特措法第14条第10項〉

市長は、必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又は、命じた者もしくは委任した者に行わせることができます。

8 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<特措法第6条第2項第7号>

空家等は個人の財産であることから、所有者等が十分な知識を持ち、適正な管理や利活用を図ることができるよう、次の施策を推進します。

(1) 市役所相談窓口の設置

市役所の相談受付窓口を生活環境課に設置し、相談内容に応じて所管部局の相談窓口へ引継ぎすることとします。

【住民からの相談内容の具体例】

- 空家等の苦情に関する相談
- 解体・除去に関する相談
- 売買・賃借に関する相談
- 利活用に関する相談
- 相続等に関する相談

なお、相談内容は多岐に渡る可能性があることから、必要に応じて所管部局への引継ぎや関係機関等の紹介を行います。

(2) 空家等に関する相談会の開催

空家等の問題は多岐にわたるとともに、所有者等の置かれた環境も様々であることから、専門的な知識も必要であり、市単独では対応できない内容も含まれます。

そのため、法律、不動産、建築の専門家等の協力を得て、相談会を開催します。

9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項<特措法第6条第2項第8号>

本計画を効率的・効果的に実施するため、体制等について、次の施策を推進します。

(1) 石岡市空家等対策協議会の設置<特措法第7条>

本市における空家等の問題を総合的・計画的に推進するため、現在設置している「石岡市空家等対策協議会」の設置を継続します。

(2) 庁内体制の整備

①市民相談窓口の設置

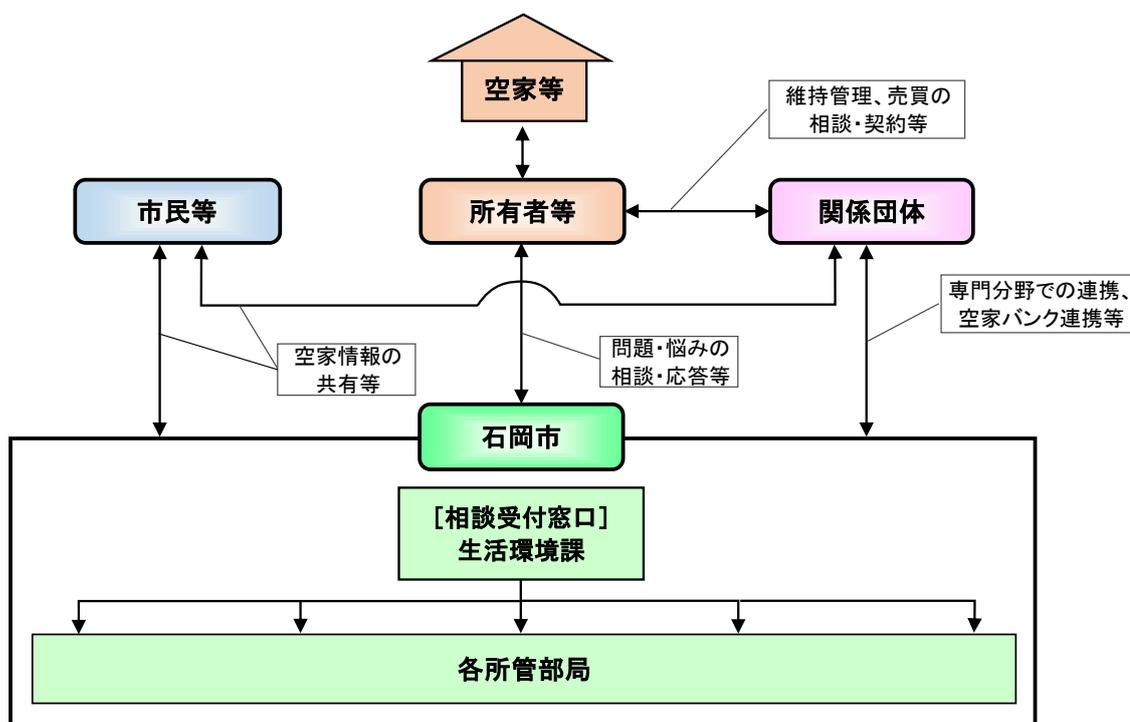
市役所の相談受付窓口を生活環境課に設置し、相談内容に応じて所管部局の相談窓口に引継ぎすることとします。

②特定空家等判定委員会の設置

“特定空家等”に該当するか否かを一次判定する、市の関係各課の長等で組織する「(仮称)石岡市特定空家等判定委員会」を設置します。

(3) 関係団体、市民等との連携強化

空家等の問題は、第一義的には空家等の所有者等が解決すべきではあるが、問題が近隣に及ぶこと、また解決のための方策が多岐にわたることから、所有者等、関係団体、市民等と市が連携を強化し、空家等の様々な問題に対し柔軟に対応することができる仕組みづくりを検討します。



■関係団体、市民等との連携概念図

10 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項<特措法第6条第2項第9号>

これまで述べた施策の他、次の施策を推進します。

(1) 関係法令との連携

空家等の問題は多岐な事象を含んでいることから、特定空家等への対応は、特措法に限定せず、空家等そのものの状況や悪影響の度合い、危険の切迫性等を総合的に判断し、下記の関係法令を含めて対策を講じます。

■関係法令に基づく措置内容

| 法令名 | 措置内容 |
|-------------------------------------|--|
| 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条の4、第19条の7) | ごみ等の不法投棄により生活環境の保全上の支障がある場合に、支障の除去等の命令、代執行等。 |
| 建築基準法 (第9条、第10条) | 違反建築物、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の命令、代執行等。 |
| 消防法 (第3条) | 火災予防に危険であると認められる物件又は消防活動に支障となると認められる物件に対する除去等の命令、代執行等。 |
| 道路法 (第43条、第71条) | みだりに道路を損傷、汚損すること、又は、土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす場合、除却、道路現状回復等の命令、代執行等。 |
| 災害対策基本法 (第64条) | 災害が発生又は発生しようとしている場合に、応急措置のための収用、被害を受けた工作物の除去等。 |
| 災害救助法 (第4条) | 災害救助法が適用された場合、近隣住民の生命・身体に危険をおよぼす倒壊空家等の除去。 |

第4章 計画の目標と検証

本計画を着実に実施するため、目標を定めて推進し、その実施状況を検証します。
目標については、本計画で定めた4つの「基本的な方針」(p18 参照)ごとに設定します。

(1) 空家等の発生抑制に関する事項

家屋の適正な相続や家屋の除却等、空家等の発生を抑制に関しては、市広報紙等を通じた情報発信、市役所相談窓口の設置を目標とし、その実施状況を検証します。

(2) 空家等の利活用の推進に関する事項

空家等の利活用の推進に関しては、

- ・「石岡市空家バンク制度」を創設し、その実施状況を検証します。
- ・地域活性化のための空家等の利活用を目標とし、その実施状況を検証します。

(3) 管理不全状態の空家等の抑制・解消に関する事項

管理不全状態の空家等の抑制・解消に関しては、特定空家等の改善を目標とし、その実施状況を検証します。

(4) 関係主体の連携推進に関する事項

関係主体の連携推進に関しては、法律、不動産、建築の専門家等の協力を得て、空家等相談会の開催を目標とし、その実施状況を検証します。