
パブリックコメント用

期間：令和5年1月27日

～令和5年2月24日

第2次石岡市空家等対策計画 (案)

令和5年1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	3
4 計画期間	4
5 空家等の定義	4
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	5
2 石岡市における空家等実態把握調査	9
第3章 空家等対策の取組状況及び課題	
1 空家等の発生抑制	16
2 空家等の利活用の推進	17
3 管理不全状態空家等の抑制・解消	20
4 関係主体の連携推進	22
5 石岡市における空家等の課題	23
第4章 空家等対策に係る基本的な方針等	
1 基本的な方針	24
2 施策の体系	25
3 空家等の調査に関する事項	26
4 空家等の発生抑制に関する事項	27
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	29
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	30
7 特定空家等に対する措置に関する事項	32
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	37
9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	38
10 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	39
第5章 計画の目標と検証	40

資 料 編

本計画書では、「空き家」、「空家」の表記を、原則として空家法の表記の「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・防犯・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、「空家法」という。）が完全施行され、国を挙げて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、平成29年8月に『石岡市空家等対策計画』（以下「旧計画」という。）を策定し、総合的に空家等の対策に取り組んできました。

しかし、近年でも空家等は増加していること、また、旧計画の計画期間が令和4年度末までであることから、その継続計画として『第2次石岡市空家等対策計画』を策定することとしました。

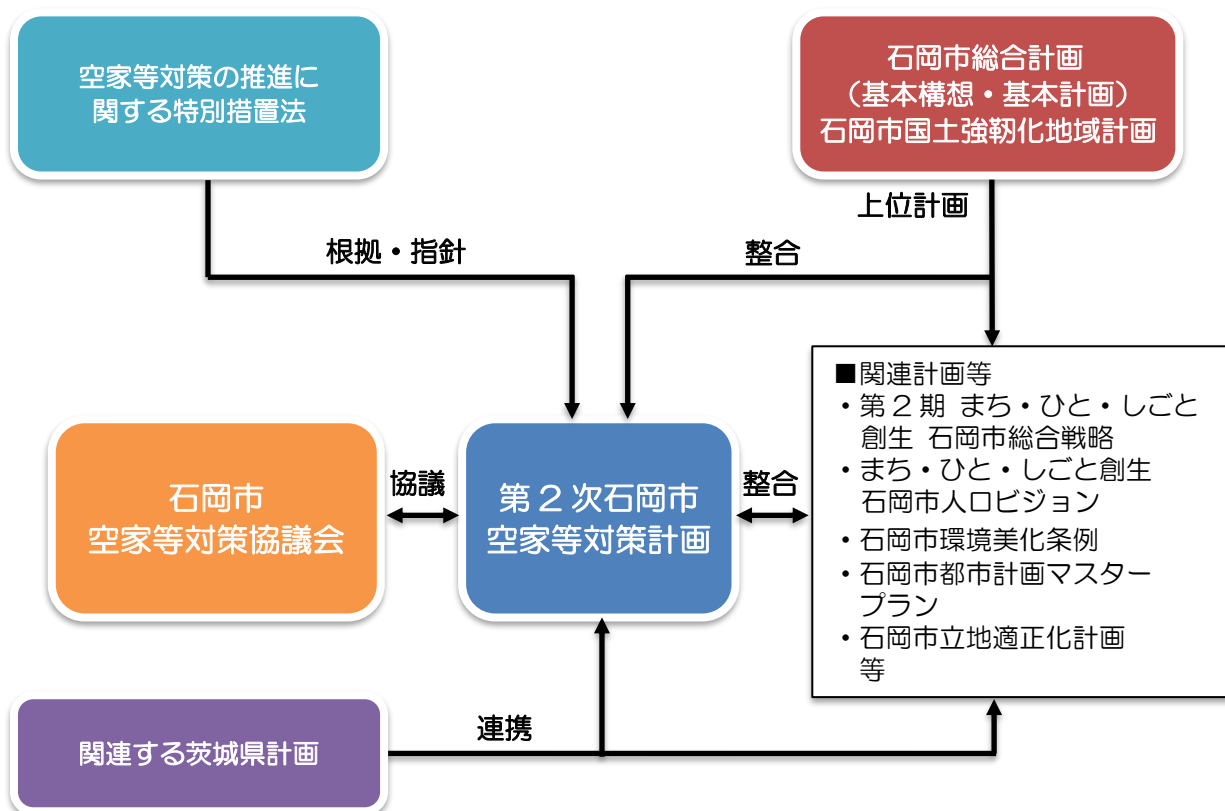


2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条の規定に基づき策定するものです。

また、本計画は、「石岡市総合計画」「石岡市国土強靱化地域計画」を上位計画とし、「第2期まち・ひと・しごと創生石岡市総合戦略」等の各種関連法・計画との連携・整合を図り、定めるものとします。

本計画に基づいた施策を、他の施策と連動して展開することで、本市の将来像の“誰もが輝く未来へ 共に創る石岡市”を目指します。



■第2次石岡市空家等対策計画の位置付け

【石岡市空家等対策協議会】

空家法第7条に基づき、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に「石岡市空家等対策協議会」を設置しました。この協議会は10人以内の委員をもって組織し、空家等の対策に関し、専門的な知識及び経験を有する者、並びに市民及び各種団体代表から構成しております。

■空家等対策の推進に関する特別措置法 (協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる。

また、国連が定めた持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）との関係については、17項目ある目標の中の「目標11 住み続けられるまちづくりを」及び「目標17 パートナーシップで目標を達成しよう」を関係深いものとし、本計画を推進します。



	<p>目標11：住み続けられるまちづくりを 都市を包摂的、安全、レジリエントかつ持続可能にする</p>
	<p>目標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グローバル・パートナーシップを活性化する</p>

3 計画の対象地区<空家法第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<空家法第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、継続して適切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。

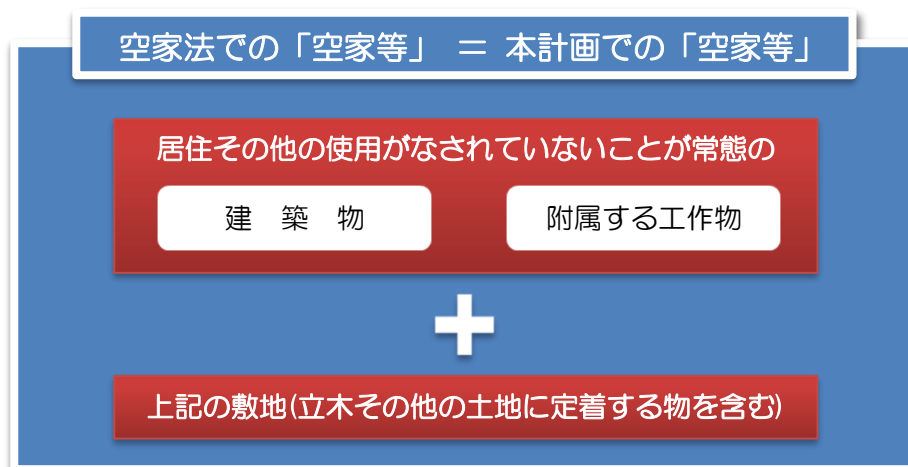
計画期間：令和5年度～令和9年度

5 空家等の定義<空家法第2条第1項>

本計画で対象とする空家等は、空家法第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

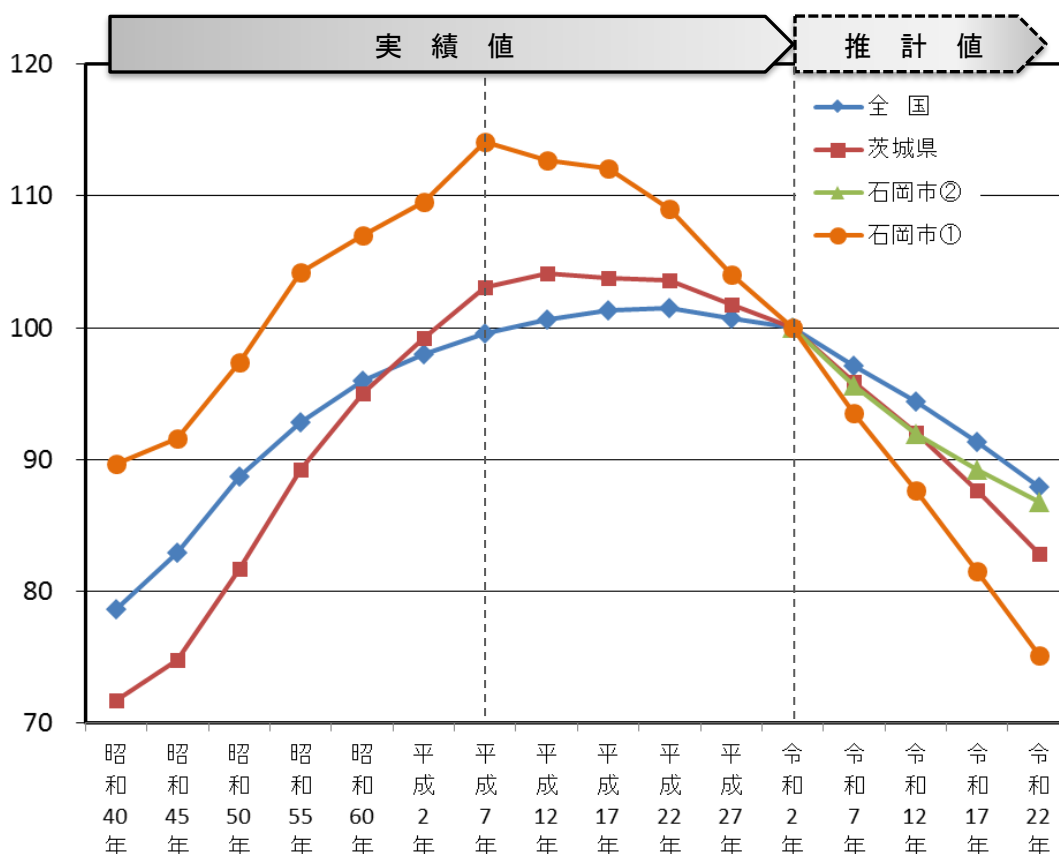
第2章 空家等の現状

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、令和2年には73,061人となっています。

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ますが、『第2期まち・ひと・しごと創生石岡市総合戦略』を設定し、この傾向を改善するための施策を総合的に展開するとともに、「石岡市立地適正化計画」を定め、“都市部と田園空間との連携・機能分担により、魅力ある居住地として選ばれる一体的なまちづくり”を目指しています。



※令和2年の人口：(全国 126,146,099人、茨城県 2,867,009人、石岡市 73,061人)

和暦	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22
西暦	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
全国 指数	78.6	83.0	88.7	92.8	96.0	98.0	99.5	100.6	101.3	101.5	100.8	100	97.1	94.4	91.3	87.9
茨城県 指数	71.7	74.8	81.7	89.2	95.0	99.2	103.1	104.1	103.8	103.6	101.7	100	95.9	92.0	87.6	82.9
石岡市② 指数												100	95.7	92.0	89.2	86.8
石岡市① 指数	89.7	91.6	97.4	104.2	107.1	109.5	114.1	112.7	112.1	109.1	104.1	100	93.5	87.7	81.6	75.2

出所：令和2年までは国勢調査結果。

令和2年以降の国・県・石岡市①は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値。

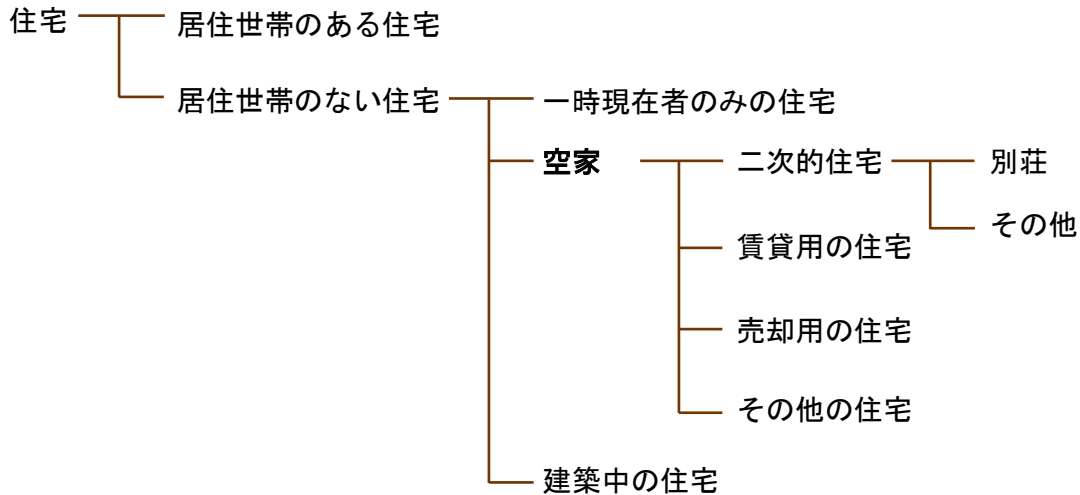
令和7年以降石岡市②は、「まち・ひと・しごと創生石岡市人口ビジョン (R2.3改定)」の設定値。

■人口の推移 (令和2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

全国的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、空家についても調査対象としています。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		住宅の種類定義	
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 30 年の結果では、本市の空家総数は 5,280 戸であり、そのうち戸建住宅が 2,750 戸、長屋建・共同住宅・その他が 2,540 戸となっています。

空家率は 16.3%となっており、全国や茨城県は近年では横ばいであるものの、石岡市では増加する傾向が続いています。

■石岡市の空家数（住宅・土地統計調査による）

(戸)

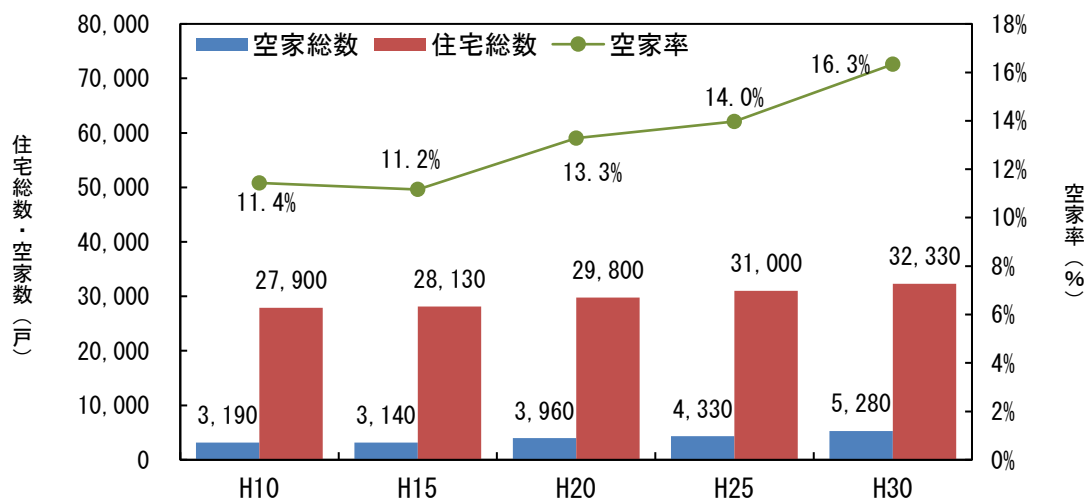
空家の種類	総数	戸建住宅			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	270	250	250	-	20	-	20
賃貸用の住宅	2,880	450	430	10	2,440	610	1,830
売却用の住宅	50	50	50	-	-	-	-
その他の住宅	2,080	2,000	1,990	10	80	40	40
空家総数	5,280	2,750	2,720	20	2,540	650	1,880

※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。

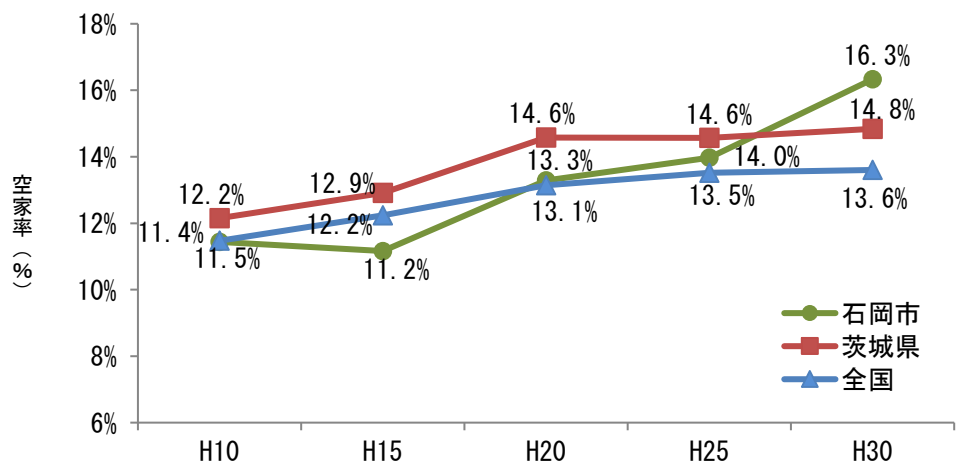
※3 「-」は調査又は集計した該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。

※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。



■石岡市の空家率の推移

出典：住宅・土地統計調査



■石岡市、茨城県、全国の空家率の推移

出典：住宅・土地統計調査

②住宅の腐朽・破損の状況と建築時期

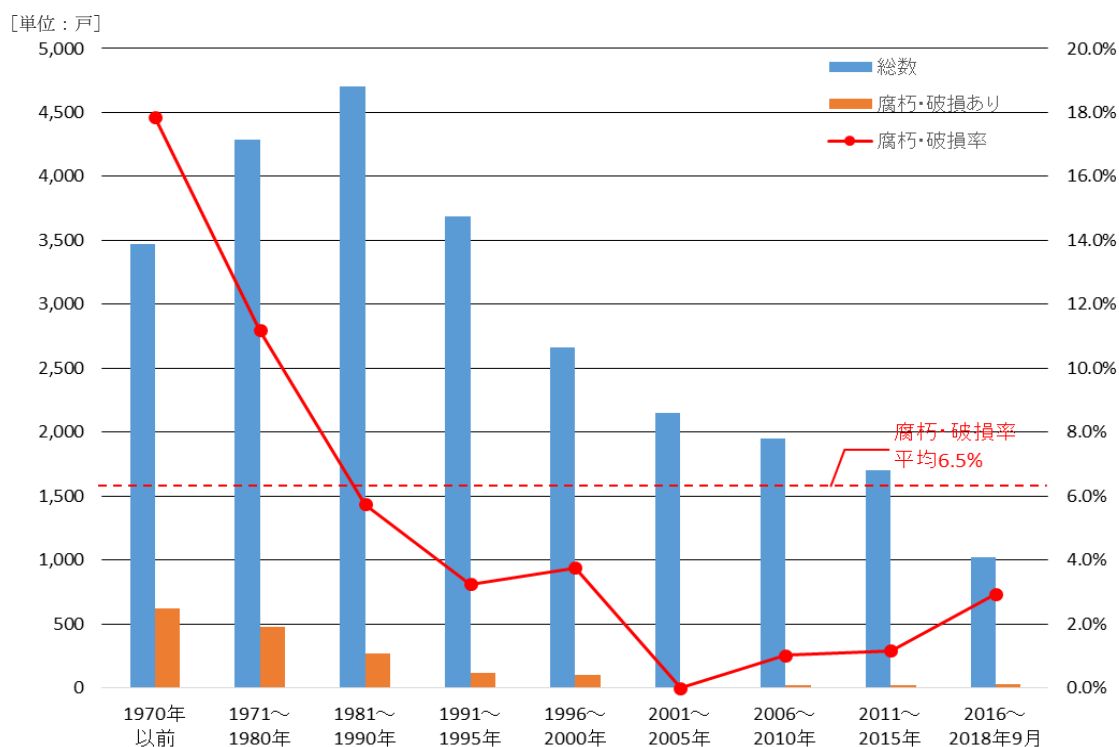
平成 30 年の本市における住宅の腐朽・破損の有無と建築時期をみると、住宅総数 26,970 戸（居住世帯数）のうち 1,760 戸（6.5%）が「腐朽・破損あり」となっています。傾向としては、1980（昭和 55）年以前の耐震基準が改正される前に建てられた住宅が高い割合を示しています。

また、この「腐朽・破損あり」を含む 1980（昭和 55）年以前に建てられた住宅は、住宅総数 26,970 戸のうち 7,760 戸（28.8%）を占めており、今後、これら耐震性に課題がある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

区分	総数	建築の時期								
		1970年以前	1971～1980年	1981～1990年	1991～1995年	1996～2000年	2001～2005年	2006～2010年	2011～2015年	2016～2018年9月
総数	26,970	3,470	4,290	4,700	3,690	2,660	2,150	1,950	1,700	1,020
腐朽・破損あり	1,760	620	480	270	120	100	-	20	20	30
腐朽・破損なし	25,220	2,850	3,810	4,430	3,570	2,560	2,150	1,930	1,670	990

※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。



(資料：平成 30 年 住宅・土地統計調査)

■石岡市における住宅の腐朽・破損の有無と建築時期

※総数 26,970 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 32,330 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、全体の数を推計していることから、令和3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、結果は下表のとおりとなりました。

■石岡市の空家等の件数（令和3年度調査）

種 別	件数
空家等の総数	1,663件
うち 特定空家等の候補	265件

【特定空家等】

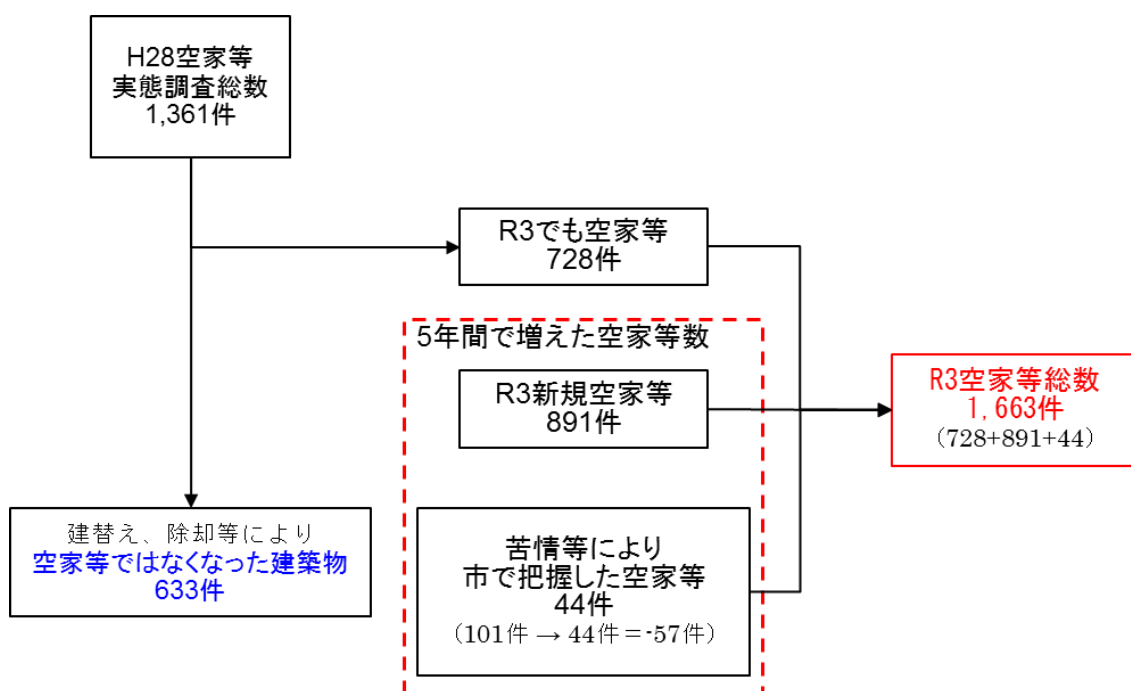
■空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

第2条

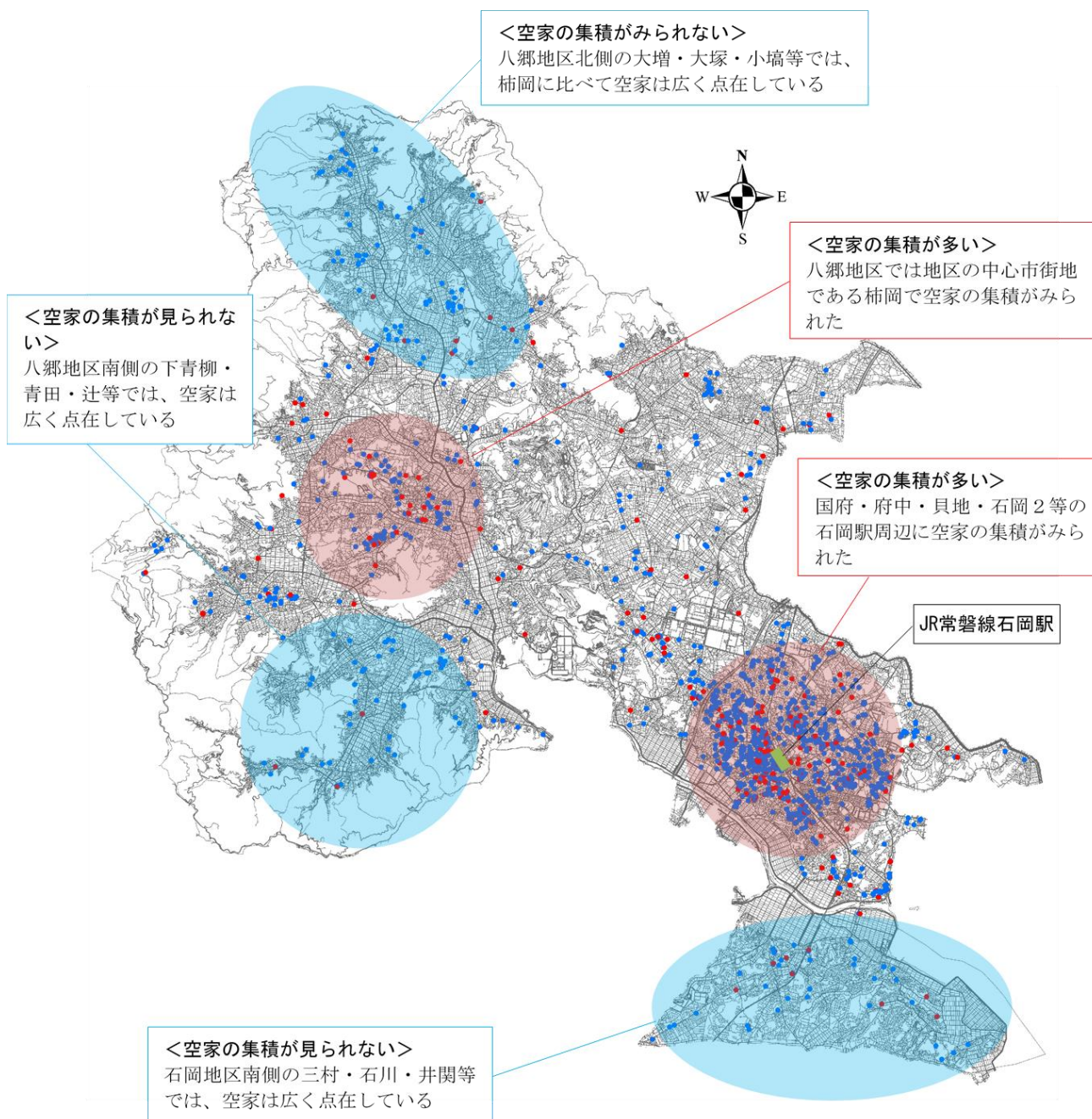
2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

また、平成28年度に実施した同様の調査結果との関係を整理すると5年間で5割弱(633件)の空家等が減少していますが、新たに891件の空家等が発生し、全体としては約2割増となっていることがわかります。



■5年間で空家等の件数変化

空家等の分布は、市全域に広く分布していますが、傾向としては、石岡地区では「国府」、「府中」、「貝地」等の石岡駅周辺、八郷地区では中心部の「柿岡」に多くみられます。



凡例	区分	件数
●	空家等（特定空家等候補を除く）	1,398
●	特定空家等候補	265
	合計	1,663

■ 空家等の分布状況

(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、令和3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「空家等の可能性が高い」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	1,209 件
アンケート回収件数	563 件
回収率	46.6%

また、平成 28 年度にも同様のアンケートを実施していることから、次ページからは主な回答について、2回の結果を並べて示します。アンケート結果によると、5年前とほぼ同様の傾向が現れており、継続的または新たな対策・支援を求めている実態がうかがえます。

空家等所有者アンケートの主な回答傾向（H28 調査、R3 調査）

①所有者の年齢

- ・ 2度の調査結果とも、70 歳以上が約半数で増加傾向、60 歳代以上が7割強。
→ 所有者の高齢化

②世帯構成

- ・ 2度の調査結果とも、「単身世帯」、「夫婦のみ世帯」からなる「1世代の世帯」の割合が4割強を占め増加傾向。
→ 今後、空家等の管理者が居なくなる可能性が高い傾向にある

③空家になっている原因

- ・ 2度の調査結果とも、「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」が多い。
→ 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

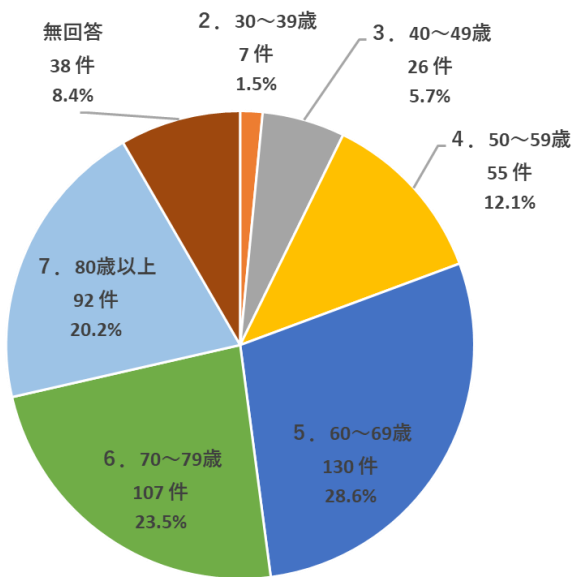
- ・ 2度の調査結果とも、「賃貸入居者・購入者がいない」、「解体したいが費用の支出が困難で解体ができない」の順に多く、他の回答も相当数ある。
→ 空家に関して多くの課題が存在

⑤今後の利活用で市に期待する支援策

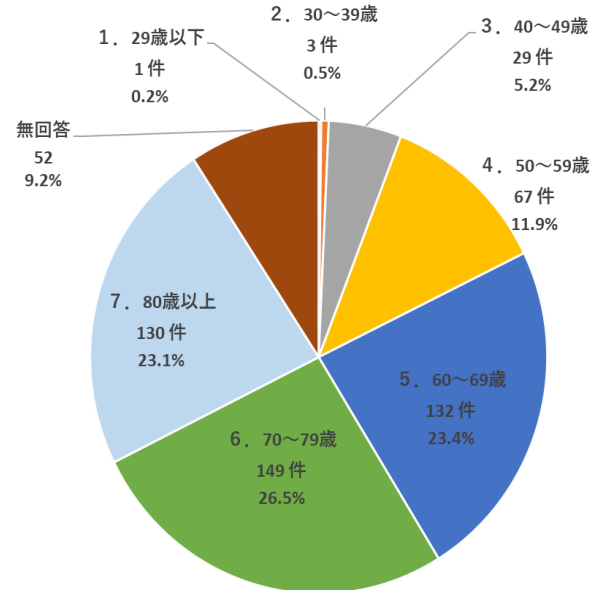
- ・ 2度の調査結果とも、「空家解体費用の支援」、「相談窓口の開設」、「公共機関による借り上げ」の順に多い。
→ これらの支援充実が望まれている

①所有者の年齢

所有者の年齢は、依然として高齢者の割合が高い傾向となっています。



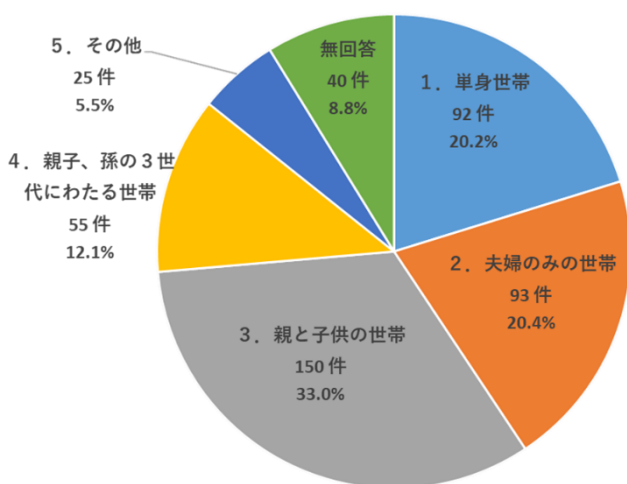
■H28 所有者の年齢 (n=455)



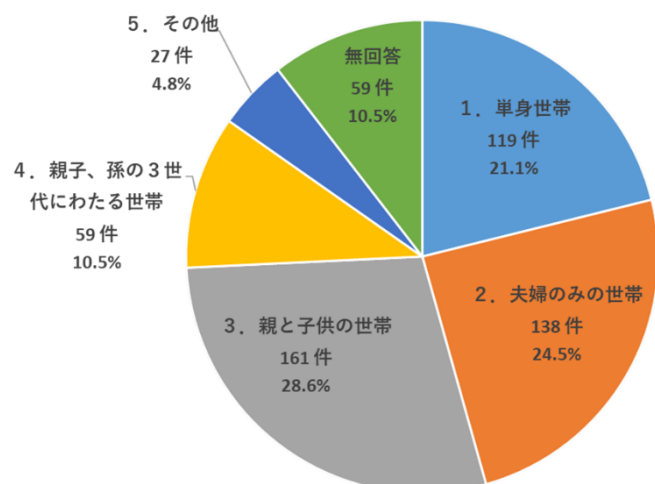
■R3 所有者の年齢 (n=563)

②世帯類型

世帯類型は、「単身世帯」「夫婦のみの世帯」からなる「1世代の世帯」の割合が4割強を占め、割合も増加しています。



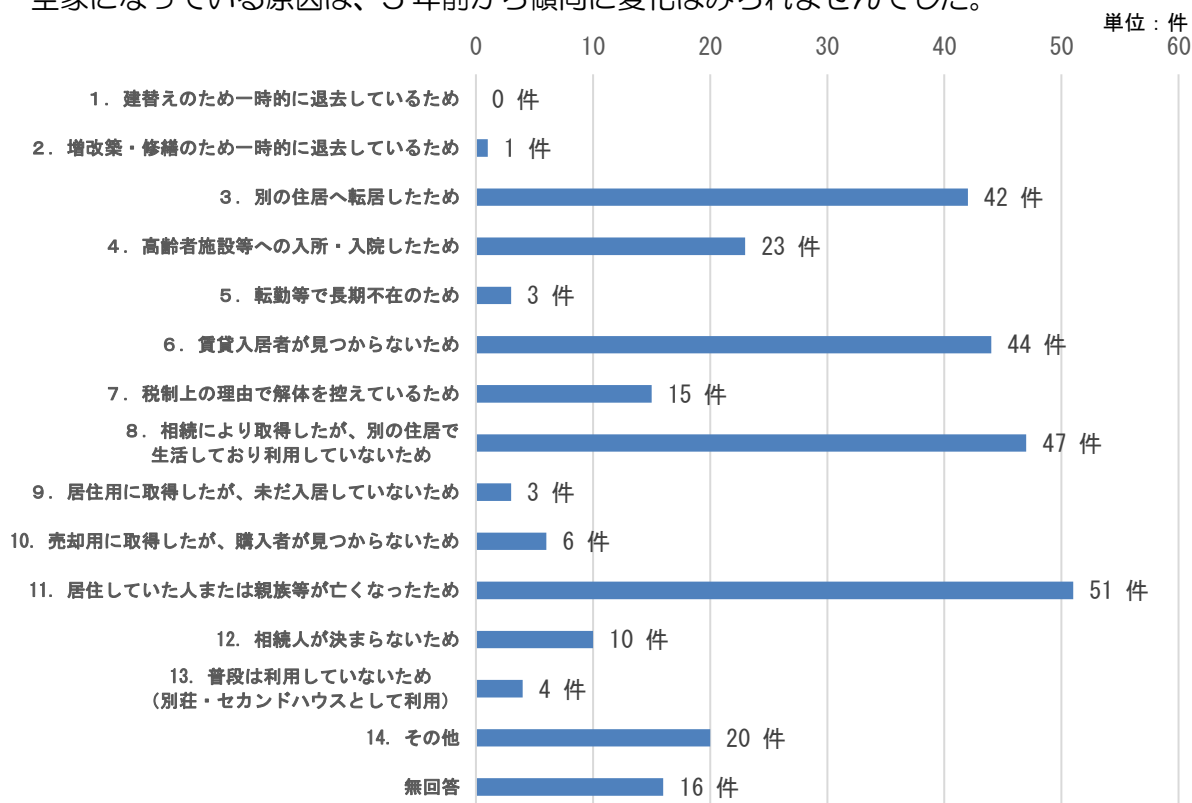
■H28 世帯類型 (n=455)



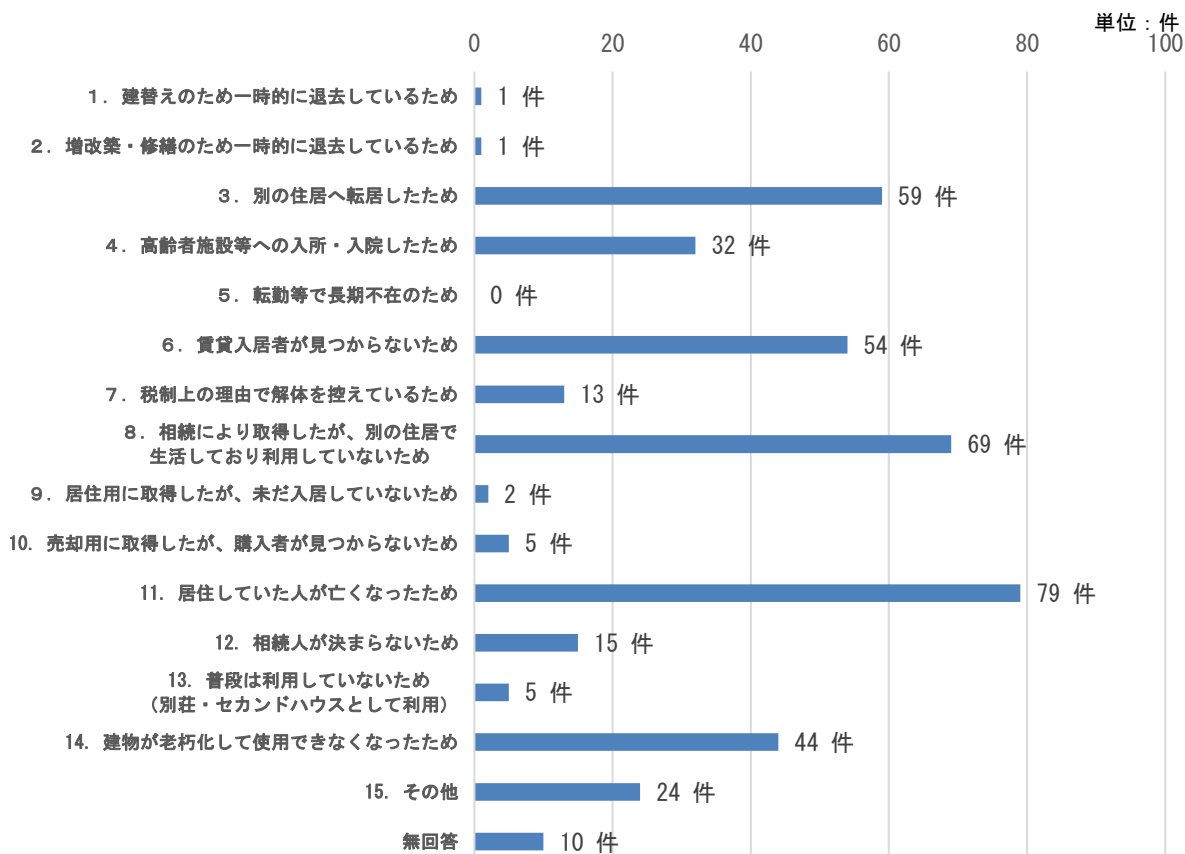
■R3 世帯類型 (n=563)

③空家になっている原因

空家になっている原因は、5年前から傾向に変化はみられませんでした。



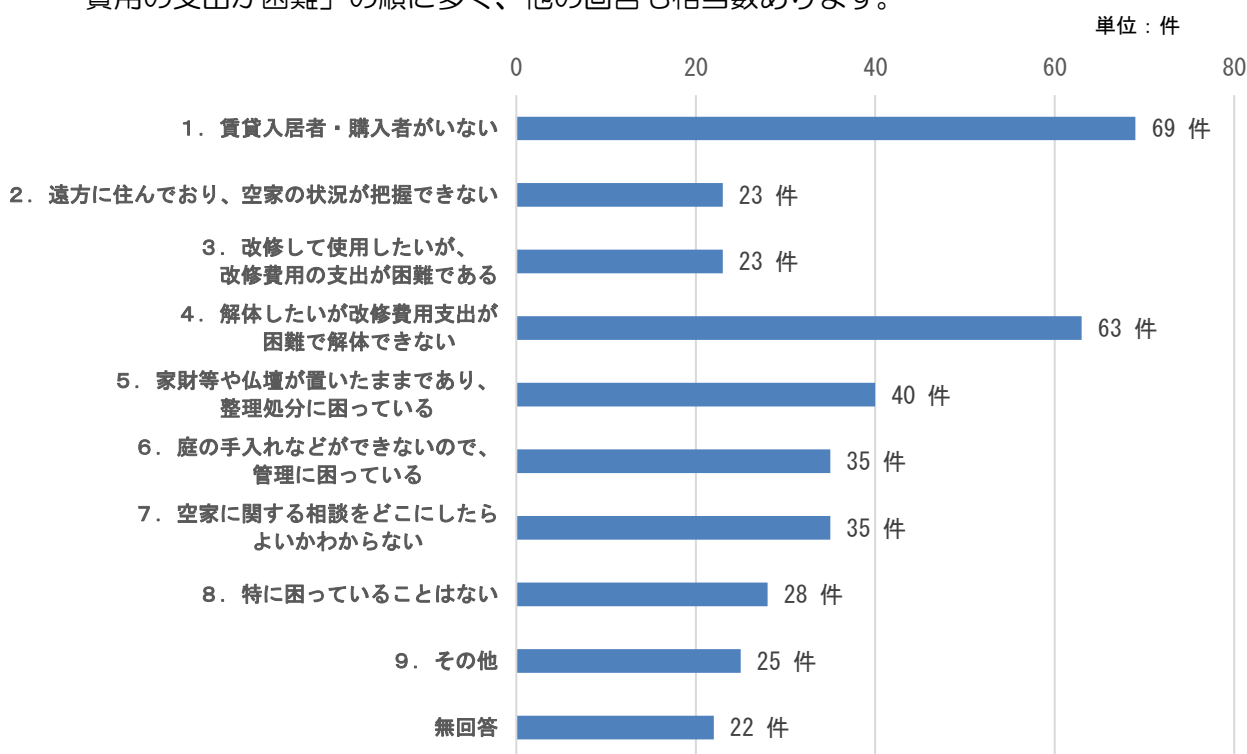
■H28 空家になっている原因 (n=203)



■R3 空家になっている原因 (n=272)

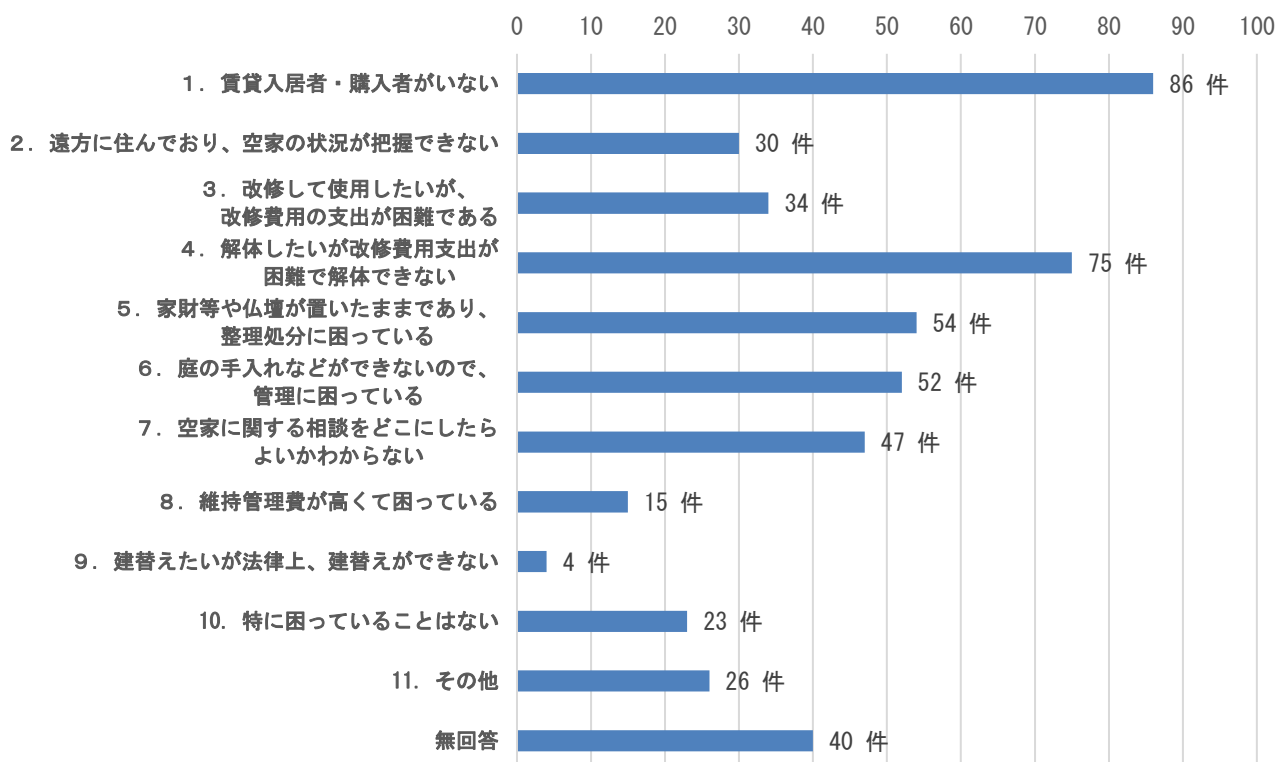
④空家で困っていること

空家で困っていることは、依然として「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」の順に多く、他の回答も相当数あります。



■H28 空家で困っていること (n=203)

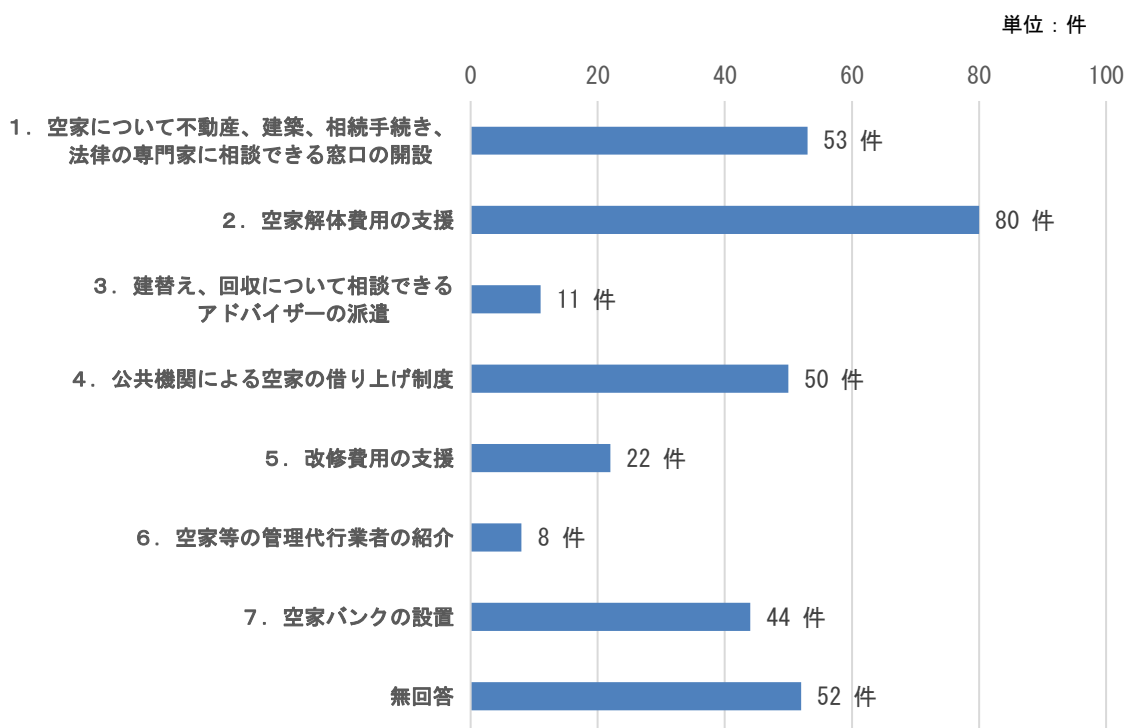
単位：件



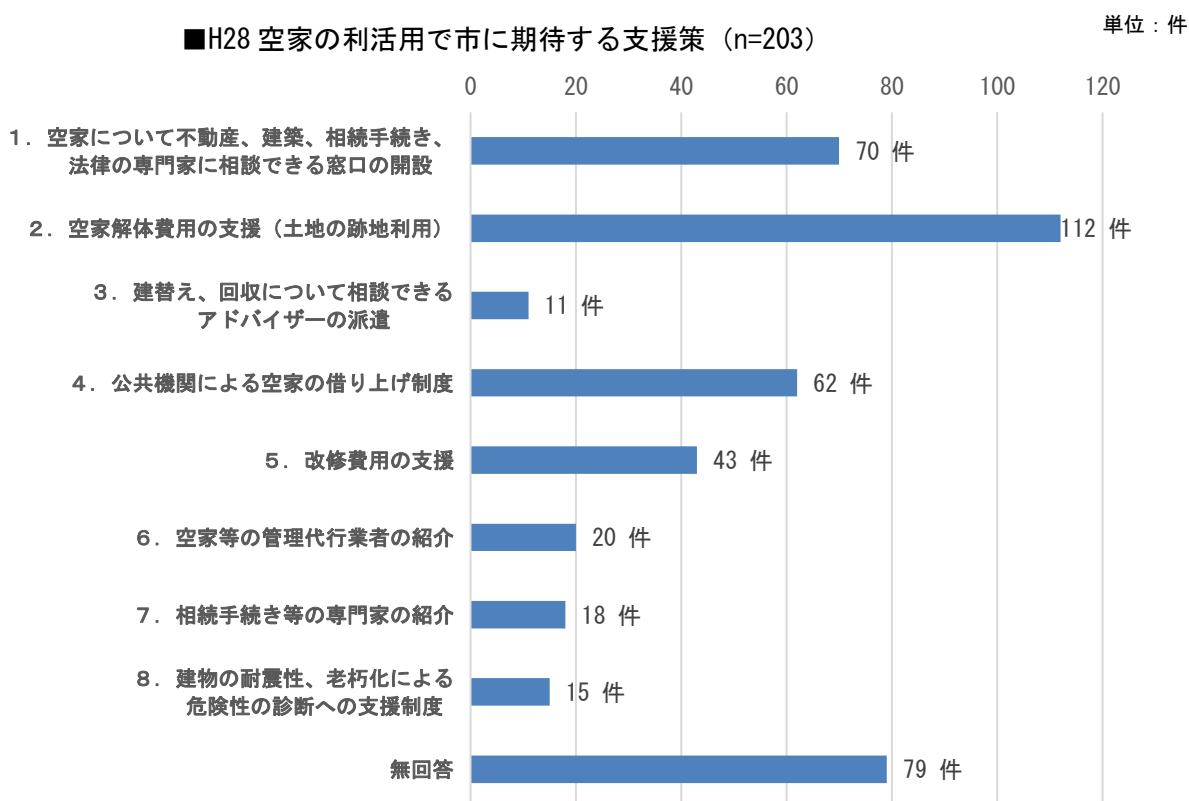
■R3 空家で困っていること (n=272)

⑤空家の利活用で市に期待する支援策

空家の利活用に関して望まれる支援は、依然として「空家解体費用の支援」や「相談できる窓口」への回答が多い傾向となっています。



■H28 空家の利活用で市に期待する支援策 (n=203)



■R3 空家の利活用で市に期待する支援策 (n=272)

第3章 空家等対策の取組状況及び課題

平成29年8月に策定した旧計画に基づき取り組んできた対策の取組状況及び課題は次のとおりです。

1 空家等の発生抑制

(1) 広報活動

本市では、空家等の発生を防止するため、空家等になった場合の周辺への影響等を理解してもらうことなどを、市の広報紙やホームページを用いて広報しています。

しかし、空家等を所有・管理している人（以下、「所有者等」という。）を対象にした管理適正化を啓発する目的で作成されたものであることから、空家等の発生を抑制・防止するための具体的なことまでは踏み込んでおらず、居住中の人を対象とした広報方法の検討・実施が必要です。

お知らせ
**空家を適正に
管理しましょう**

▼所有者が空家を適切に管理できずに「特定空家等」に認定され、再三の指導を受けても改善がされずに、勧告を受けた場合は住宅用地の特例がなくなり、土地の固定資産税が高くなる場合があります。このような事態を避けるためにも、定期的な管理を行いましう。

空家管理のポイント

①除草や庭木の剪定は定期的に行い
▼夏は雑草や枝が急激に繁茂し害虫の発生に繋がります。

②建物の破損を放置しないで
▼屋根や軒裏、外壁等の破損箇所は飛散することがあります。窓ガラスやドアの破損は不審者が侵入する原因となる場合があります。

問1 生活環境課
Tel 23・7301

秋から冬は、枯れた雑草や枝が火災の原因になることがあります。

**空家の適正管理を
お願いします**

▼所有者が空家を適切に管理できずに「特定空家等」に認定され、再三の指導を受けても改善されずに勧告を受けた場合、住宅用地の特例がなくなり、土地の固定資産税が高くなる場合があります。定期的な管理を行いましう。

問2 生活環境課
Tel 23・7301

■市広報紙での掲載例

① ホーム > くらし・市政 > まちづくり > 安心・安全のまちづくり > 空家対策 > 定期的な空家の管理をお願いします

くらし・手続き

[Tweet](#) [LINEで送る](#)

定期的な空家の管理をお願いします

■空家問題～はじめに～

近年、全国的な人口減少を含め、居住環境、家庭構造、ライフスタイル等の変化に伴い、空家が年々増加し大きな社会問題となっています。

特に、適切な管理がされていない空家については、市民の良好な生活に深刻な影響を及ぼすことがあり、早急な対応が必要です。

そのような状況を背景として、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、平成27年5月に完全施行されて、石岡市でも本格的に空家対策の取り組みが始まりました。

メニュー

- > 石岡市空家等対策協議会
- > 空家等実態把握調査を実施します

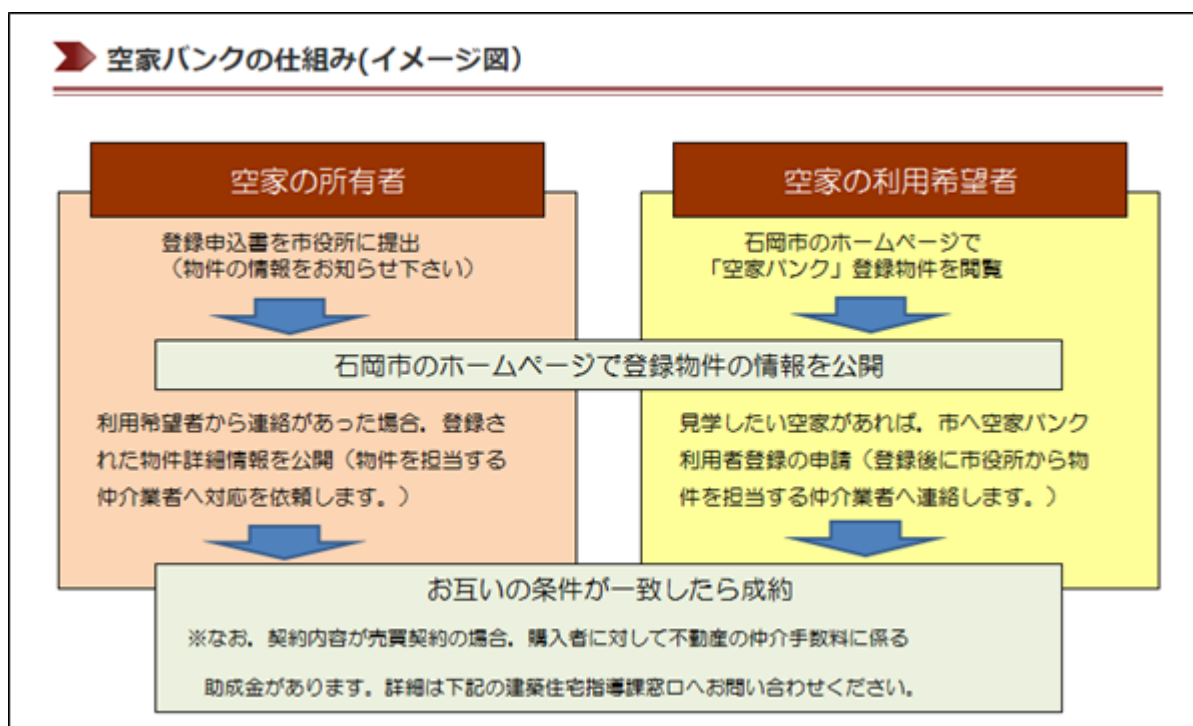
■市ホームページでの掲載例

2 空家等の利活用の推進

(1) 空家バンク制度

平成 30 年度より、市内における空家等の有効活用を通して良好な住環境を確保し、本市への移住・定住の促進及び地域活性化を図るため、空家バンクを開設しています。

令和 4 年 9 月時点での実績は、登録物件数 19 件、うち成約 18 件、取消 1 件となっています。



(2) 新規就農者への斡旋事例及び新規就農者研修施設としての利用

新規就農者を希望される方に対し、空家等の斡旋し移住定住につなげています。平成 29 年から令和 3 年までで 9 件斡旋しました。また、市内の空家を新規就農者研修施設として継続的に使用しています。



■川又地区（新規就農者住宅）



■柿岡地区（研修施設）

(3) 地域おこし協力隊の拠点としての活用事例

地域おこし協力隊住宅兼活動拠点として、令和元年度から令和4年度の期間で8件の空家を活用しました。



■太田地区

(4) 修繕して利活用した事例

歴史的建造物や茅葺民家を修理してイベント会場や大学の研究拠点として、6件の空家を活用しました。



■葦穂地区



■太田地区

(5) 助成制度

本市では、空家等の解消や、移住定住を目的とした利活用を推進するため、下表の2種類の助成制度を実施しています。

■助成金制度の概要

目的	制度名	補助種別	対象者	補助額	件数	年度
空家等の解消	解体費用補助金	空家等の解体に係る費用補助	<ul style="list-style-type: none">・ 特定空家等・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前の建築物・ 所有者/相続人	解体工事費の1/3、30万円限度	4件	R1～R3
活用支援 ・ 流通促進	空家バンク活用促進助成金	空家等の購入に係る不動産仲介手数料	<ul style="list-style-type: none">・ バンク物件・ 購入者	手数料の1/2以内、5万円限度	2件	H30～R3

3 管理不全状態空家等の抑制・解消

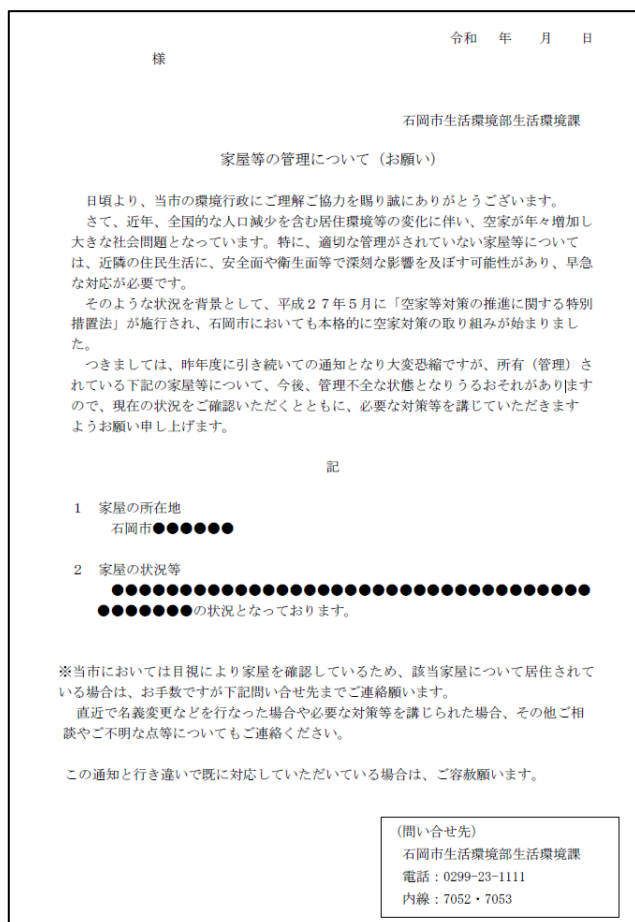
(1) 特定空家等候補の詳細把握・措置状況

本市では、管理不全状態の空家等について、状況を把握するとともに、特定空家等の認定も実施し、その抑制を図っています。

令和3年度末の状況は、下表のとおりです。

■管理不全状態空家の詳細把握・措置状況（令和3年度末時点）

特定空家等候補総数		特定空家等候補			特定空家等認定						
		不適正管理 (啓発文書)	適正管理 (居住・使用中)	自主解体	助言・指導			勧告	命令	戒告	代執行 (解体)
					解体	内補助 金交付	指導中				
件数	286件	165件	32件	69件	9件	(4件)	10件	-	-	-	1件
割合	100%	57.7%	11.2%	24.2%	3.1%		3.5%				0.3%



■所有者への啓発文書の発送
 市職員の目視調査により、管理が不十分と判断した空家等の所有者に、年1回程度の頻度で適正な管理への啓発文書を送付している。
 なお、その際には、市で運用している「空家バンク制度」のチラシを同封し、情報を提供している。

■啓発文書の例

(2) 略式代執行の実施状況

本市では、これまでに1件の代執行（略式代執行）を実施しています。
その概要は、次のとおりです。



■ 執行前の状況



■ 執行後の状況

■ 略式代執行案件の概要

- ・ 所在地：石岡市府中一丁目地内
- ・ 経緯等：石岡市告示 389 号において公告した泉橋付近の特定空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 10 項の規定により、略式代執行を実施した。
- ・ 執行日：平成 29 年 9 月 12 日～13 日

4 関係主体の連携推進

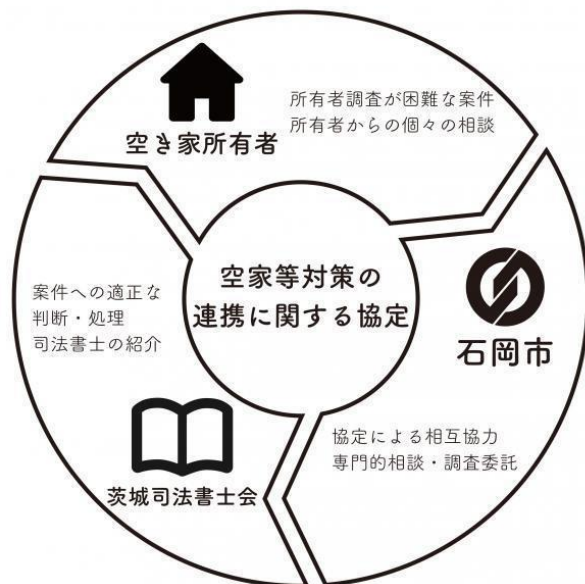
(1) シルバー人材センターとの協定締結

本市では、空家等の問題解決に向けた取り組みとして、公益社団法人石岡地方シルバー人材センターと連携・協力のため、「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を平成30年4月23日に締結しました。

本協定により、「遠方で管理できない」などの理由で空家等の管理ができない所有者等に対し、シルバー人材センターの空家等の管理に関するサービスを紹介することが可能となりました。

(2) 司法書士会との協定締結

本市では、空家等対策として所有者等の調査を円滑に推進するため、専門家による調査や所有者等からの相談しやすい環境をつくることを目的に、茨城司法書士会と連携・協力のため、「空家等対策の連携に関する協定」を令和元年7月9日に締結しました。



■司法書士会との協定イメージ

5 石岡市における空家等の課題

現時点での空家等の状況や平成 29 年 8 月に策定した旧計画に基づき取り組んできた各種施策の状況を踏まえると、空家等を取り巻く主な課題は、下表のとおり整理できます。

■空家等を取り巻く主な課題

項目	計画目標	状況	主な課題
空家等の発生抑制	①市広報紙等を通じた情報発信 ②市役所相談窓口の設置	①市広報紙での居住中の人に対する発生抑制・防止の発信はない ②相談窓口は設置済だが、相談件数は少ない ◆空家等所有者アンケートでは解体費用支援、相談窓口開設の要望が多い	①市広報紙等での特集 ②相談窓口の広報充実・関係団体との連携強化 ◆特定空家等にならないための空家等への指導強化 ◆解体費用の助成検討
空家等の利活用の推進	①空家バンク制度の創設 ②地域活性化のための空家等の利活用	①H30 年度から運用開始 ②市の 5 事業等に関連し斡旋を実施	①登録物件の掘り起こし ②まちづくりの一環としての利活用の推進
管理不全状態の空家等の抑制・解消	①特定空家等の改善	①特定空家等の認定20件（H29～R3年度） 【内 略式代執行1件】	①追加認定やレベルの更新、有効な解消方法の検討
関係主体の連携推進	①各専門家の協力を得た空家等相談会の開催	①相談会は開催していないが、2団体と協定を結び相談しやすい環境づくり	①関係主体と連携した空家等相談会の開催

第4章 空家等対策に係る基本的な方針等

1 基本的な方針<空家法第6条第2項第1号>

本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、その管理や対応が容易ではないため、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、適切に管理され、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、所有者等が今後の対応に悩み、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。

空家法に定める「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、空家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」：P32 参照

(4) 関係主体の連携推進

空家等対策の総合的な取組を推進するにあたっては、庁内の関係各課が連携して情報を共有し、空家等の所有者等が抱える空家等の管理、利活用や相続問題等にも対応するため、法律相談であれば弁護士、一部は司法書士、登記相談であれば司法書士、建築関係は建築士、不動産活用であれば宅地建物取引士等、多様な連携体制を構築します。

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<空家法第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・実施するため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

令和3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。

なお、空家以外の建物も含め、未登記物件も相当数に及ぶと考えられることから、登記促進のための啓発に取り組みます。

空家等の所有者等が特定できない場合の基本的な対応<空家法第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、空家法の規定に基づき、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、令和3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<空家法第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、郵便局等）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、郵便局等）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、市広報紙やホームページ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。

【市広報紙やホームページに掲載する情報例】

- 空家等によって生じる問題（管理不全空家等によって生じる問題等）
- 空家法の概要（所有者の管理責任・特定空家等に対する措置等）
- 市民に求める協力（空家等の情報・相続等により取得した空家等の利活用等）
- 市内の空家等の状況（空家等実態把握調査による空家等の現状等）
- 未登記物件の登記を薦める取組
- 相続登記を薦める取組
- 市が行う支援の内容（適切な管理・利活用等の情報提供等）
- 市役所相談窓口の紹介
- 相談会の開催案内

(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、市役所相談窓口の継続、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、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て運用している「石岡市空家バンク制度」を活用して、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、潜在する中古住宅を適切に市場流通へつなぐ支援を行います。

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、国等の動向を注視しつつ、支援等の検討を行います。

(4) 積極的な空家化防止活動

新規項目

住民が高齢者世帯や単身者世帯である場合には、その住民が入院・入所または死亡した場合など、家屋が空家になる可能性が高いと思われます。

高齢化社会や核家族化が益々進行する社会にあって、空家化の防止には、空家になった後で情報を収集し対策を講じることよりも、空家にならないような対策が効果的と考えられます。

そこで、自治会、関係機関等と連携し、住民や親族が家屋の将来について考える機会を設ける活動を支援します。

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〈空家法第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切な管理を促すために、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切な管理を行うよう、市広報紙等を通じて周知・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切な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切な管理の支援

適切な管理がなされていない空家等の理由として、所有者等が判明している場合であっても所有者等の健康上の理由や遠隔地に居住するため、自ら空家等の管理を十分に行えない等の事情が考えられます。こうした点を踏まえ、空家等の適切な管理を支援するため、本市では協定を締結している「公益社団法人石岡地方シルバー人材センター」を紹介し、管理代行事業の推進を図ります。

(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等の支援を実施します。

【参考】空家等解体費用補助金の事例

●石岡市空家等解体費用補助金（生活環境課）

助言又は指導等を受けた所有者等が、将来に亘り管理が行えないことにより、解体を行う場合一定の条件により、その費用を一部補助する。

【補助金額】 解体費用の1/3（補助金上限30万円）

【主な条件】 ・市から助言又は指導を受けたこと ・市税を滞納していないこと 等

(4) 緊急安全措置

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とらない際には、市長は必要最小限の緊急安全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が、所有者が不明の場合、市の負担となるため留意が必要となります。

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（空家法第6条第2項第5号）

空家等やそれを除却した跡地が適切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・向上やまちづくり等に貢献することから、次の施策を推進します。

(1) 早期段階における空家情報の入手促進

新規項目

空家等の発生防止のための活動や、早期段階での空家等の発生情報の共有を行うことで、状態が比較的良好な空家等について利活用の検討・実施を図ることが可能です。

そのため、積極的な情報収集体制等の仕組み作りを進めるとともに、収集した情報を空家バンクに登録することでバンク掲載件数を増加し、利用者の利便性向上を図ります。

(2) 移住・定住の促進のための利活用

拡充項目

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の一つとして、関係団体等と市が連携して「石岡市空家バンク制度」を運用しています。

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・売買取引は宅地建物取引業者が行うものです。

また、本市では農業が盛んなことから新規就農希望者が空家等を利用し、移住の促進ができる仕組みづくりや、市で実施する移住の体験ツアー及びセミナー等の移住施策と併せた効果的な活用を今後とも推進します。

(3) まちづくり計画と連動した利活用

新規項目

空家等の対策は、まちづくり・都市計画と連動し、市全体として望ましい住環境・都市環境を創出することが重要です。

そのため、空家等の対策を実施する区域は、「石岡市都市計画マスタープラン」に基づいて策定されている「石岡市立地適正化計画」で定めている誘導区域（都市機能誘導区域及び居住誘導区域）を優先することを基本とします。

(4) 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検討します。その具体方策として、既存の制度を活用する他、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。

【既存制度】

- 公民館、集会所等の地域コミュニティの補助制度

【参考】石岡市自治会等集会施設運営補助金（コミュニティ推進課）

地域住民等が自主的に参加、協力する区、自治会による地域コミュニティの役割を促進するために補助制度を創設し、集会施設の借上げ料を補助するもの。

【具体的な活用例】

- 観光施設（観光案内施設・みやげもの販売所）
- 体験施設（田舎暮らし・農業等）
- 世代間交流施設（サロン）等（子育て支援施設・高齢者交流施設）
- 教育関連施設（学童保育・学習支援施設） 等

(5) 地域資源としての価値を保全する利活用

空家等となっている、本市における伝統的な建築物（茅葺屋根の古民家・看板建築等）の保全を目的とする施策を検討します。その具体的な方策として、既存の制度を活用する他、交流施設や観光施設等に利活用することで、伝統的な建築物の保全ができるような施策を検討します。

【参考】石岡市住民参加型まちづくりファンド支援事業（都市計画課）

良好な景観の形成に向け、市民や企業からの寄付等の資金による基金を財源として、市民等が行う地域の景観づくりに寄与する事業等（対象区域の歴史的建造物等の修繕経費等を含む）を補助するもの。

【参考】地域活性化のための施設等としての利活用事例

地域活性化のための利活用事例について、すでに実施されている様々な事例。

■石岡市内における事例

・観光施設（まち蔵 藍）

店舗兼住宅であった国の有形文化財「丁子屋」を市で借り上げ、活用した立ち寄り施設。



まち蔵 藍

・介護施設（民間事例）

空家を改修して、デイサービスセンター「コープ菜の花」（旭台3丁目）を開設。（いばらきコープ）



コープ菜の花

・公民館、集会所（地域住民）

地元住民により、空家を利用して、地域コミュニティの場として公民館、集会所等を設置。※市の補助制度あり



東ノ辻集会所

7 特定空家等に対する措置に関する事項<空家法第6条第2項第6号>

空家法で定める“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

市の関係各課の長等で組織する「石岡市空家等対策検討委員会」及び「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

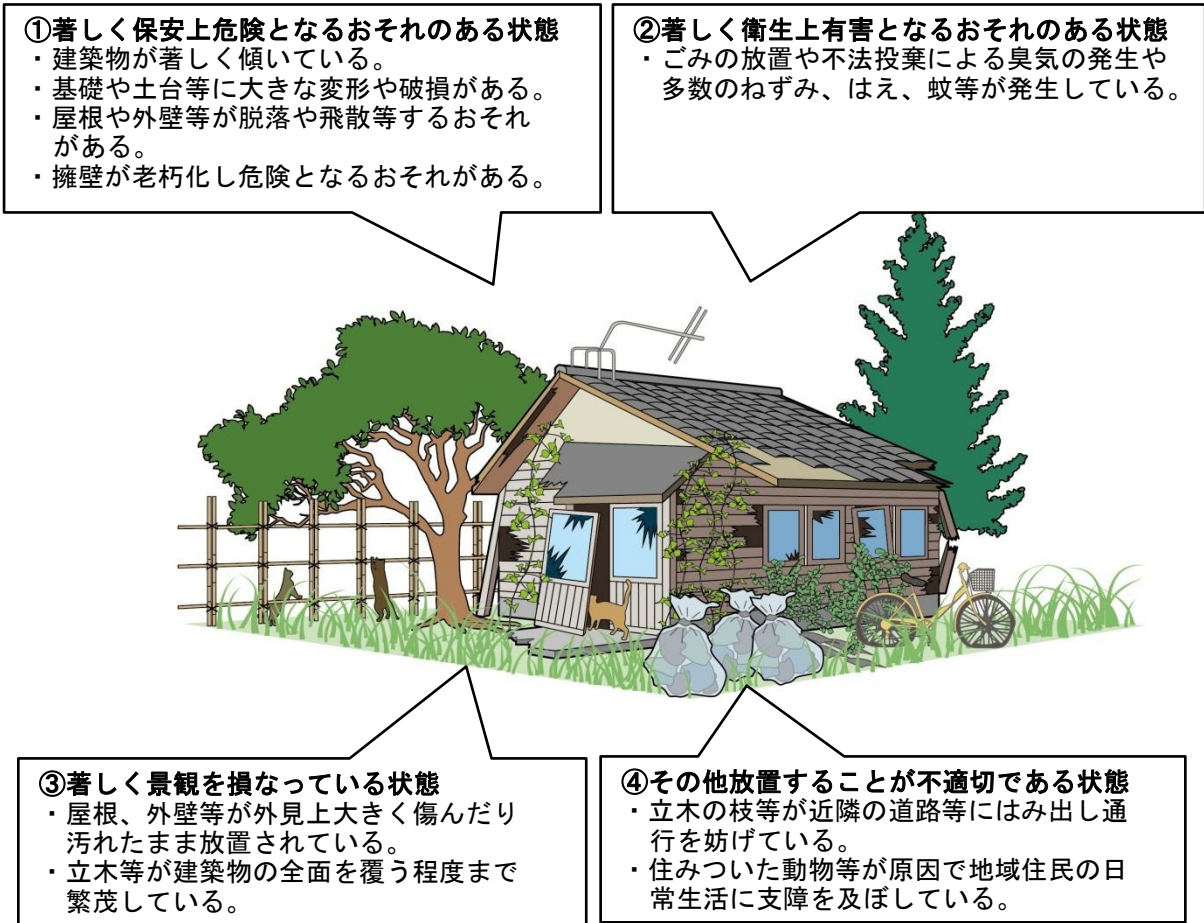
その建物が“特定空家等”に該当するか否かの判断については、国が定めた「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に記載のある「『特定空家等』の判断の参考となる基準」を活用し、総合的に判定します。

■ 「特定空家等」の判断の参考となる基準（要約）

特定空家等の判断項目	判断の基準となる状態等		
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		

注) 上記①、②の状況が予見される空家等は、「特定空家等」に含む。

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

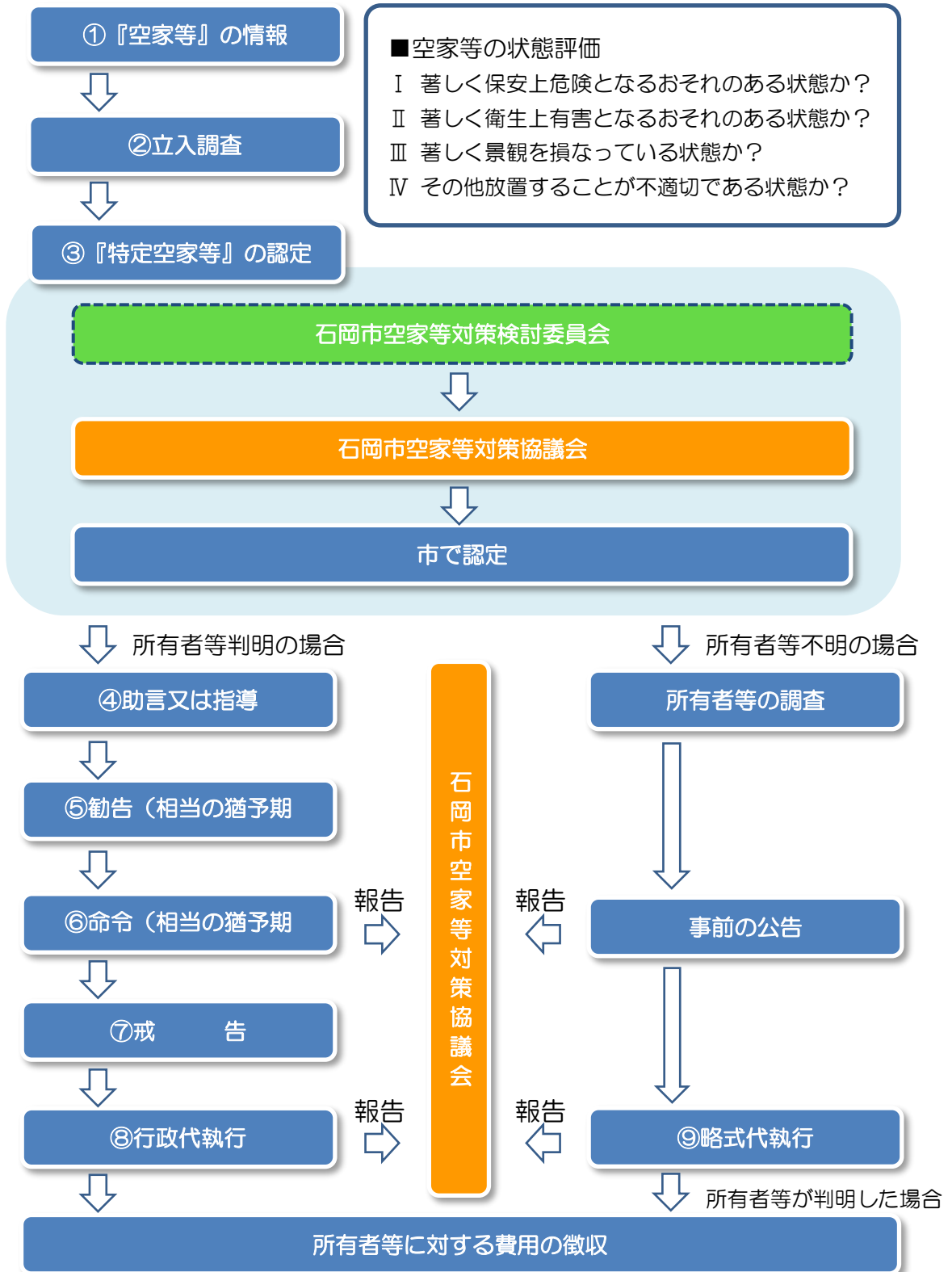
(3) 石岡市空家等対策協議会の役割

特定空家等の判定を行う場合には、あらかじめ、石岡市空家等対策協議会の意見を聴くものとします。ただし、保安上緊急性があり、かつ危険性が高い等の理由で特定空家等であることが明らかで、早急な対応が必要な場合は、市の認定後に協議会に報告するものとします。

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、措置内容は空家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<空家法第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」の認定

市長は、石岡市空家等対策検討委員会及び石岡市空家等対策協議会（以下、「協議会等」という。）の検討・審議結果を受け、「特定空家等」に該当する物件を認定します。ただし、保安上緊急性があり、かつ危険性が高い等の理由で特定空家等であることが明らかで、早急な対応が必要な場合は、市の認定後に協議会等に報告するものとしします。

④特定空家等の所有者等への助言又は指導<空家法第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。

⑤特定空家等の所有者等への勧告<空家法第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。

また、平成27年度の税制改正により、空家法に基づいて、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）の対象から除外することとなりました。

なお、この運用に当たっては、一定期間減免する等調整することで、所有者等による特定空家等への必要な措置が促進されるよう関連部署と検討していきます。

■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

⑥**特定空家等の所有者等への命令**〈空家法第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。

⑦**戒告**〈空家法第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。

⑧**特定空家等に係る代執行**〈空家法第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。

⑨**略式代執行**〈空家法第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<空家法第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、適切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) 市役所相談窓口の広報充実

市役所内に設置している相談受付窓口（生活環境課）を継続するとともに、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。

なお、市民への周知が課題であるため、広報の充実に努めます。

【住民等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

また、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 拡充項目

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、法律相談であれば弁護士、一部は司法書士、登記相談であれば司法書士、建築関係は建築士、不動産活用であれば宅地建物取引士等の協力を得て、相談会を開催します。

なお、相談会は市役所庁舎等で開催するだけでなく、一定の相談者数がある場合には、自治会や企業等を対象として「出張相談会」も開催します。

9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項<空家法第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継続<空家法第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」を継続します。

(2) 庁内体制の整備 拡充項目

① 相談窓口の継続

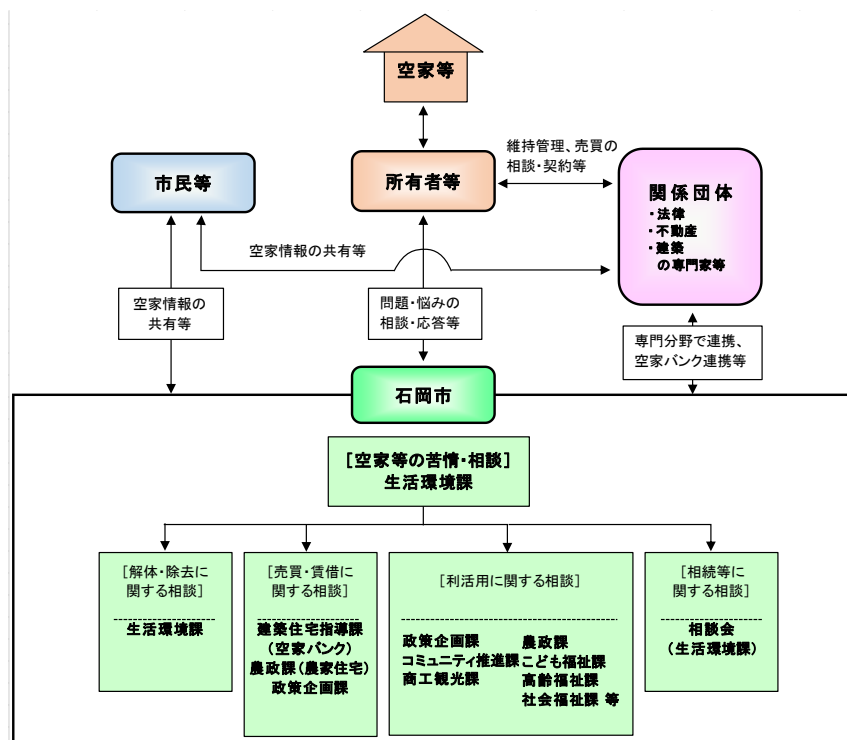
本市に設置している相談受付窓口を継続し、相談内容に応じて所管部局の相談窓口
に引継ぎすることとします。

② 庁内連絡会の設置

様々な事業連携を図り、空家等の利活用等を推進するため、「(仮称)石岡市空家
等対策庁内会議」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ものの、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
る仕組みづくりを推進します。



■ 関係団体、市民等との連携イメージ図

10 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項<空家法第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、空家法に限定せず、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。

また、これらの法令で対応が困難な場合については、「(仮称)石岡市空家等の適正管理に関する条例」の策定を検討します。

■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5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」(P24 参照)をもとに設定します。また、1年毎に実施状況の整理を行い、計画見直し時期においては推移等も含め検証します。

(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、市役所相談窓口の利用者の増加を目標とし、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の運用、新規就農者への空家の斡旋、歴史的建造物や茅葺民家を修繕する等の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、法律相談であれば弁護士、一部は司法書士、登記相談であれば司法書士、建築関係は建築士、不動産活用であれば宅地建物取引士等の協力を得た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。

■評価指標

項目	内容	現況値 (令和4年度)	目標値 (令和9年度)
(1) 情報発信回数 (年間)	市報・SNS・パンフレット等を活用した市民への周知回数	1	5
(2) 市内の空家が解消された件数 (累計)	空家等対策計画に沿った措置及び利活用により、空家が解消した件数(累計)	41	76
(3) 合同相談会実施回数(年間)	協定締結先と連携した合同相談会の実施回数	0	2

資料編

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- 石岡市空家等対策協議会要綱

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号)

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、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2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

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

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

- 第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
 - 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこ

の法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

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

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

よう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第 14 条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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、相当の猶予期間を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

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

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 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15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

- 第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。
- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

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

〔平成27年政令第50号にて、本文に係る部分は平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は平成27年5月26日から施行することとなった〕

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成27年4月22日総務省・国土交通省令第1号)

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第1項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

石岡市空家等対策協議会要綱

平成 28 年 3 月 25 日

告示第 114 号

(設置)

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。)第 7 条第 1 項の規定に基づき、石岡市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事項)

第 2 条 協議会の所掌事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等(以下「特定空家等」という。)の判断基準に関する事項
- (2) 法第 6 条第 1 項に規定する市の空家等対策計画の作成及び変更に関する事項
- (3) 空家等の適正な管理及び活用に関する事項
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関する事項
- (5) その他市長が必要と認める事項

(組織)

第 3 条 協議会は、10 人以内の委員をもって組織し、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 空家等の対策に関し、専門的な知識及び経験を有する者
- (2) 市民及び各種団体代表
- (3) その他空家等の適正な管理及び活用に関し、市長が必要と認める者

(任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、再任することができる。

2 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。

(会長及び副会長)

第 5 条 協議会に会長及び副会長各 1 人を置く。

- 2 会長には、市長をもって充て、副会長は委員のうちから委員の互選によってこれを定める。
- 3 会長は、会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、必要に応じて会長が招集し、会長は会議の議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(特定空家等の判断基準)

第7条 特定空家等は、次の各号のいずれかを満たす場合において、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)中の特定空家等の判断の参考となる基準の定めに従い、別表に掲げる基準により総合的に判断するものとする。

(1) 通学路等、道路沿いの空家等であって、通行上危険である場合又は周辺の建物の密集具合等により、周辺の建物に被害のおそれがあるとき。

(2) ごみの放置、不法投棄等により、周辺の住民等に悪臭等の被害のおそれがあるとき。

(3) 観光施設、文化財等の周辺に在する空家等であって、当該空家等の影響で著しく景観が損なわれるおそれがあるとき。

(4) その他、前各号に定めるもののほか、周辺に悪影響をもたらすおそれがある場合であって、その悪影響が社会通念上許容される範囲を超えると思料するとき。

(令3告示649・追加)

(専門部会)

第8条 協議会には、付議すべき議案の調整等を行うため、必要に応じて専門部会を置くことができる。

(令3告示649・旧第7条線下)

(守秘義務)

第9条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(令3告示649・旧第8条線下)

(庶務)

第10条 協議会の庶務は、生活環境部において処理する。

(令3告示649・旧第9条線下)

(その他)

第 11 条 この告示に定めるもののほか，協議会の運営に関し必要な事項は，会長が協議会に諮って定める。

(令 3 告示 649・旧第 10 条線下)

附 則

この告示は，平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(令和 3 年 12 月 1 日告示第 649 号)

この告示は，公布の日から施行する。

別表(第 7 条関係)

(令 3 告示 649・追加)

老朽危険度判定基準（本資料では省略）

第2次石岡市空家等対策計画（案）
令和 年 月

発行 石岡市

編集 生活環境部 生活環境課

〒315-8640

茨城県石岡市石岡一丁目1番地1

電話 0299-23-1111（代表）

E-mail seikan@city.ishioka.lg.jp
