

下妻市空家等対策計画



令和4年10月

 下妻市

はじめに

近年、全国的に人口減少や高齢化、社会構造の変化などを背景に、使用されずに放置されている空家等が増加し、大きな社会問題となっております。

とりわけ、適正な管理がなされていない空家等については、防犯、防火、衛生、景観などの面において、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす懸念があります。



こうした状況の中、下妻市では平成25年10月に「下妻市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、空家等の問題に取り組んでまいりました。

しかしながら、空家等については、今後も益々増加する事が予想され、問題が一層深刻化する懸念があることなどから、本市における空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、「空家等対策の推進に関する特別法」に基づき、本計画を策定いたしました。

この計画では、「空家等発生の抑制」「空家等対策基盤の整備」「適正な管理の推進及び空家等解消の促進」「管理不全空家等の対策」「空家等利活用の促進」を柱に、空家等対策に関する様々な施策を展開し、安全・安心で快適に暮らせるまちづくりを目指します。

本計画の策定にあたりまして、下妻市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、ご協力いただきました関係各位に対しまして、心から感謝申し上げますとともに、今後とも本計画の推進に対しまして、皆様方のなお一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

令和4年10月

下妻市長 菊池 博

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的 1
2. 用語の定義 3
3. 計画の位置づけ 5

第2章 空家等の現状と課題

1. 下妻市の人口と世帯数 6
2. 下妻市内の空家等の状況 8
3. 「空き家に関する調査・アンケート」の実施 10
4. 空家等の分布状況 17
5. 今後の空家等数の推移予測 19
6. 空家等対策における課題 20

第3章 空家等対策の基本方針

1. 基本方針 22
2. 対象地区 24
3. 対象とする空家等の種類 24
4. 計画期間 24

第4章 空家等対策の具体的な施策

1. 空家等の調査に関する事項 25
2. 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 30
3. 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 31
4. 管理不全の空家等に対する措置に関する事項 32
5. 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 35
6. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 36
7. 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 計画の推進

1. 計画の進捗管理と検証 40
2. 評価指標 40

資料編

- 資料1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 41
- 資料2. 下妻市空き家等の適正管理に関する条例 47
- 資料3. 下妻市空き家等の適正管理に関する条例施行規則 50
- 資料4. 下妻市空家対策協議会設置条例 52
- 資料5. 下妻市特定空家等判定委員会設置要綱 54
- 資料6. 下妻市特定空家等判定基礎調査に関するガイドライン 56
- 資料7. 下妻市特定空家等判定基礎調査票 57
- 資料8. 空き家に関する調査・アンケート 回答用紙 61

第1章 空家等対策計画の趣旨

第1節 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や高齢化、核家族化の進行、社会構造の変化などにより全国的に使用されていない住宅やその他の建物、いわゆる「空家等」が年々増加しています。

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」によると、下妻市の空家等件数は、平成30年時調査において、平成15年時調査のおよそ2倍にあたる2,810戸となっており、大きな増加を示しています。

これらの空家等の中には、適切な管理が行われなまま放置され、防火・防犯上の危険や倒壊の恐れ、公衆衛生の悪化、景観の阻害などを発生させ、地域の住環境に影響を及ぼしているものもあり、このような管理不全空家等の増加に伴い、問題が一層深刻化することが懸念されます。

こうした状況を背景に、下妻市では平成25年10月に「下妻市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という）を施行し、管理不全空家等の所有者に対し助言・指導等を実施し、適正な管理の促進を図ってきました。

国においても、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「法」という）を全面施行し、市町村は空家等対策計画の作成や計画に基づく対策の実施等を適切に講ずるよう努めるものとしています。

これらを踏まえ、法及び条例に基づき、市民が安全・安心で快適に暮らすことができる生活環境を保護するとともに、空家等の利活用を促進し、本市の活性化を図ることを目的に「下妻市空家等対策計画」を策定するものです。



長期間管理されず、老朽化が進んだ空家等

<住宅総数と空家等件数の推移>

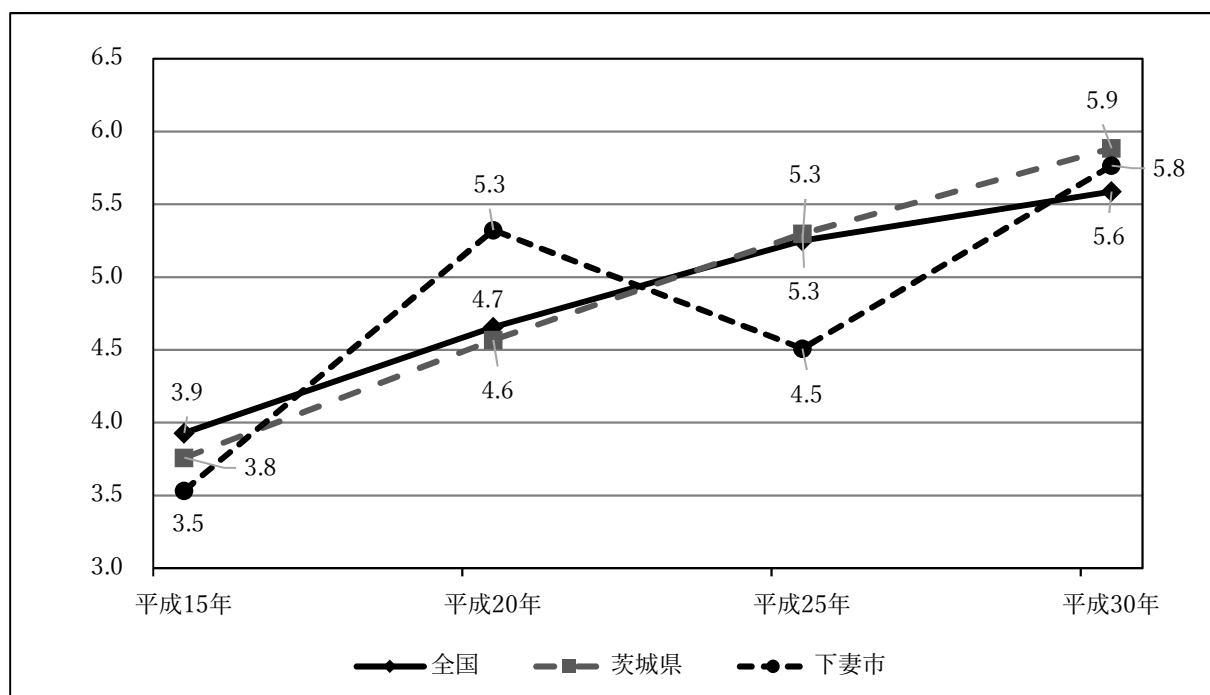
区 分		住宅総数	空 家				小 計
			二次的住宅(※2)	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
平成15年	全 国	53,890,900	498,200	3,674,900	302,600	2,117,600	6,593,300
	茨城県	1,135,900	13,500	85,700	4,700	42,700	146,700
	下妻市(※1)	12,740	20	900	40	450	1,410
平成20年	全 国	57,586,000	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	7,567,900
	茨城県	1,223,800	8,400	107,200	6,900	55,900	178,400
	下妻市	16,910	90	1,810	20	900	2,820
平成25年	全 国	60,628,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	8,195,600
	茨城県	1,268,200	8,500	104,100	4,900	67,200	184,700
	下妻市	17,080	30	1,760	10	770	2,570
平成30年	全 国	62,407,400	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	8,488,600
	茨城県	1,328,900	9,000	105,400	4,500	78,200	197,200
	下妻市	17,690	90	1,610	90	1,020	2,810

【総務省 住宅・土地統計調査】

※1 平成15年時の調査件数は、旧千代川村の空家等件数を含まない

※2 二次的住宅とは普段住んでいる住宅とは別の仕事の都合等で寝泊まりするだけの住宅や別荘等

<住宅100件当たりの空家等件数の推移>



【総務省 住宅・土地統計調査（賃貸用、売却用、二次的住宅を除いた「その他の住宅」の空家数）】

第2節 用語の定義

本計画における「空家等」、「特定空家等」、「所有者等」及び「管理不全な状態」については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「下妻市空き家等の適正管理に関する条例」の規定に基づき、次のとおりとします。

・空家等

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。

・特定空家等

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。

・所有者等

空家等の所有者又は管理者

・管理不全な状態

次に掲げる状態をいう。

ア 建築物が倒壊し、若しくはその建築材料が飛散すること又は立木が倒れ、若しくはその枝が飛散することにより、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態

イ 不特定の者が侵入すること又は雑草等が生い茂り、若しくは枯れたまま放置されていることにより、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態

※本計画においては上記の状態に加え、門や塀などの構造物の倒壊、ごみや物品の放置、排水の流出、害虫の発生、動物の住み着き、草木の繁茂、その他の原因により周囲への危険や生活環境への影響等が見られる状態、または放置することで、今後、周囲への危険や生活環境への影響を及ぼす恐れのある状態についても管理不全な状態という。

・管理不全空家等

管理不全な状態の空家等をいう。

なお、本計画における「空家等」・「空き家(等)」の表記については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に従い、送り仮名を付けずに「空家等」としますが、「空き家バンク制度」、「下妻市空き家等の適正管理に関する条例」、「空き家に関する調査・アンケート」、その他の統計調査等、固有名詞に「空き家(等)」の表記が使用されているものに関しては、そのまま「空き家(等)」の表記を用いることとします。

<空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)>

(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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

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

<下妻市空き家等の適正管理に関する条例(抜粋)>

(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、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 市内に所在する建築物で、常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。

(2) 管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。

ア 建築物が倒壊し、若しくはその建築材料が飛散すること又は立木が倒れ、若しくはその枝が飛散することにより、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態

イ 不特定の者が侵入すること又は雑草等が生い茂り、若しくは枯れたまま放置されていることにより、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態

(3) 所有者等 空き家等を所有し、又は管理する者をいう。

(4) 市民等 市内に居住し、滞在し、通勤し、若しくは通学する者又は市内に所在する建築物若しくは土地を所有し、若しくは管理する者をいう。

第3節 計画の位置づけ

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第6条第1項に規定する「空家等対策計画」として策定するものです。

また、本計画は「下妻市総合計画」及び「下妻市国土強靱化地域計画」を上位計画とし、「下妻市環境基本計画」等の関連する計画と整合を図りながら、「下妻市空き家等の適正管理に関する条例」を踏まえた内容とします。

なお、本市においてはSDGs(※)の達成に資する施策を推進するため、本計画ではSDGsで掲げる17の目標の内、「11 住み続けられるまちづくりを」及び「12 つくる責任 つかう責任」の2つの目標について取り組むこととし、持続可能な世界の実現に寄与することを目指します。



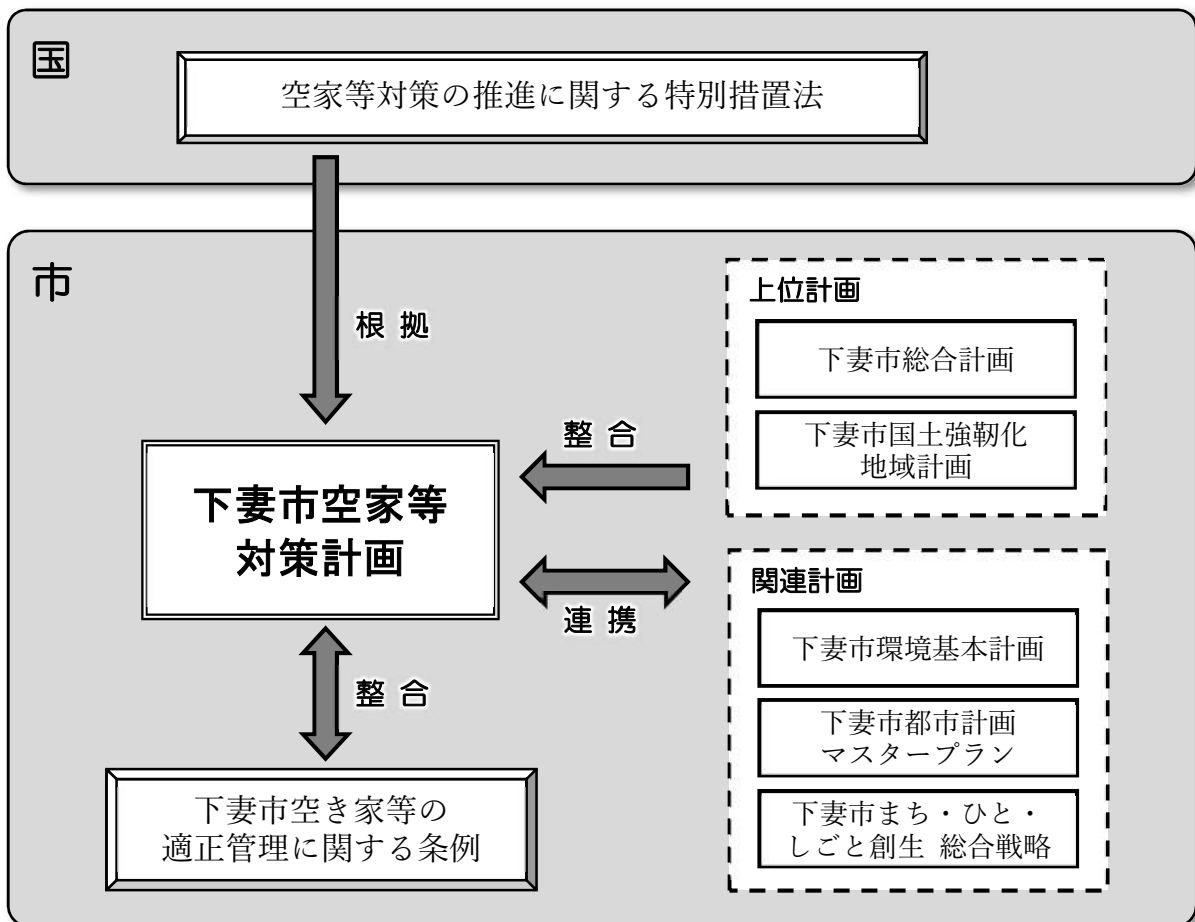
目標 11
住み続けられる
まちづくりを



目標 12
つくる責任
つかう責任

※SDGsとは「Sustainable Development Goals (持続可能な開発目標)」の略称であり、経済、社会及び環境の3つの側面のバランスがとれた社会を目指す世界共通の目標として、17の目標とその課題ごとに設定された169の達成基準から構成されています。

<計画の位置づけ>



第2章 空家等の現状と課題

第1節 下妻市の人口と世帯数

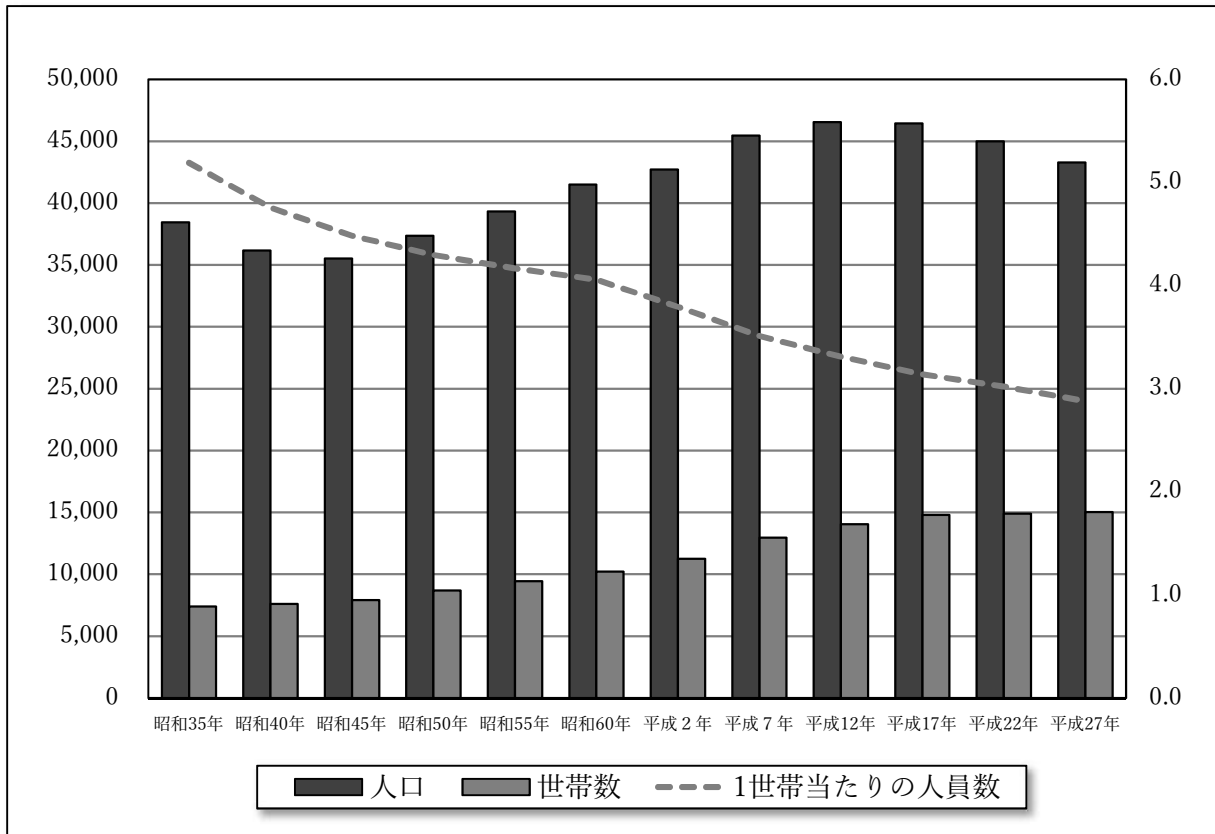
下妻市の人口は、昭和45年に3万5,512人でしたが、第二次ベビーブームや長寿化などを背景に増加をたどり、平成12年にピークを迎え4万6,544人にまで達しましたが、以後、人口減少に転じ、令和3年4月には4万1,456人となり、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口」によると、2060年には2万5千人程度まで減少すると推計されます。

年齢区分別人口推移についても、年少人口・生産年齢人口が引き続き減少し、少子高齢化が加速すると推計されています。

人口が減少傾向となっていることに対し、1世帯当たりの人員減少により世帯数は年々増加しており、昭和35年時に1世帯当たり5人以上であったものが平成27年には3人を割り込むまで減少しています。これは、核家族化の進行や生涯未婚率の増加、世代ごとに別の家に住むようにライフスタイルが変化していることなどの社会構造の変化が大きな要因となっています。

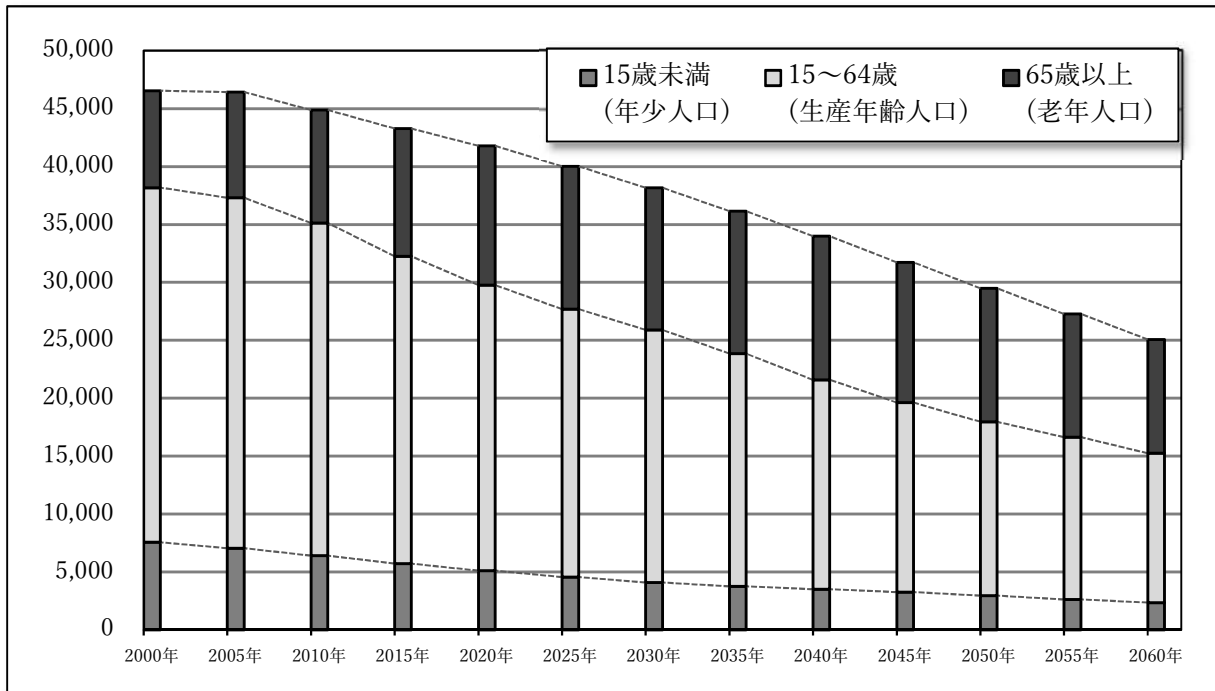
これらを反映し、高齢者のみで構成される世帯数は年々増加の一途をたどっており、65歳以上の高齢者のみで構成される世帯の数は、平成23年から令和3年までの10年間で84.9%増加し、令和3年4月時点で、3,776世帯となっています。

<下妻市の人口と世帯数の推移>



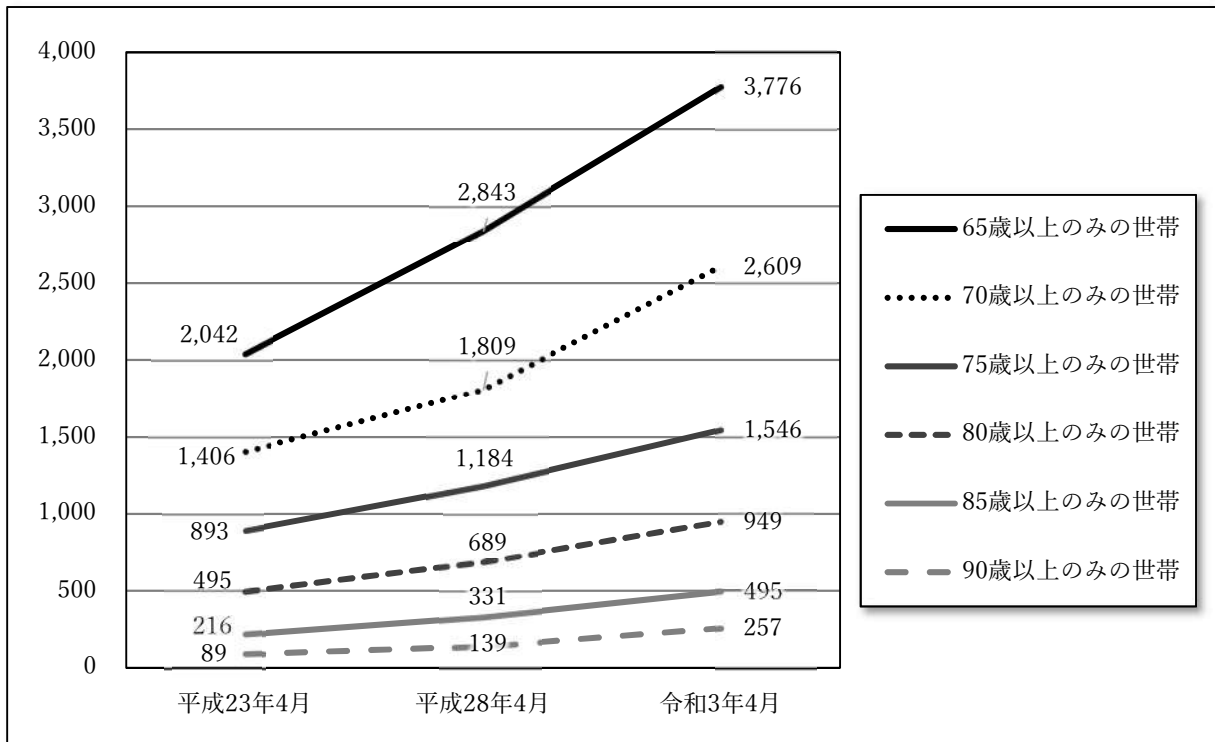
【総務省 国勢調査 平成17年以前については、旧千代川村の人口・世帯数を含んだ数値】

<年齢区分別人口の推移(実績及び推計)>



【2000年～2015年については総務省の国勢調査によるもの。2020年以降については国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口」による推計値】

<高齢者のみで構成される世帯数の推移>



※平成23年4月、平成28年4月、令和3年4月の住民基本台帳から施設入所者等を除いて算出
 ※それぞれの世帯数は、より年齢が上の世帯員のみで構成される世帯数を全て含んだ数値
 ※上記の世帯数には、生計が別のため別世帯となっている等の理由で、同じ住宅内に子世帯と一緒に住んでいるケース等も含まれる

第2節 下妻市内の空家等の状況

(1) 下妻市の空家等対策の状況

下妻市では、平成24年に自治区長を通して市内全域の空家等の調査を行い、報告のあった254件の空家等について、その所在や管理状況等の把握を行いました。

その後、平成25年に市条例を制定し、地域住民などからの苦情や相談、関係部署・機関等からの情報提供等があった198件の空家等を空家等対策の対象に加えながら管理状況等の調査を行い、適正な管理がなされていない空家等については、所有者等に対して、相談や情報提供等の支援、適正な管理を促す助言・指導等、様々な空家等対策を実施しています。

このような空家等対策の実施により、令和3年度までに、114件が除却により、また54件が入居や売却などにより空家等が解消されました。

残る284件の空家等のうち、155件については、現在、適正に管理されていますが、残る129件については、依然として適正な管理がなされておらず、継続的に現地調査や助言・指導等を実施しています。

近年の管理不全空家等の件数については、新規に発生する苦情・相談件数が管理不全解消件数を上回っているため、管理不全空家等が年々増加している傾向にあります。

特に、相続手続きがなされておらず、相続人が多人数であるケースや相続協議が難航しているケース、相続人が相続放棄を行ったケース等では、問題の解決が困難なものが多く、管理不全空家等増加の一因となっています。

空家等に対する苦情・相談等の内容については、「雑草の繁茂に関する苦情」や「庭木の枝や葉が境界を越えてきたものに関する苦情」が圧倒的に多く、全体の約半数を占めており、「家屋等の危険に関する苦情」や「害虫の発生・動物の住み着きに関する苦情」が続きます。

特に雑草や庭木の繁茂については、助言や指導等により除草などの対応がなされ、一時的に管理不全が解消されるケースもありますが、継続的な除草などが実施されない場合には、再度管理不全に陥ってしまうため、管理不全が解消された場合についても、1年程度経過を観察し、継続的な適正管理がなされているか確認を行っています。

< 苦情や相談、情報提供等により空家等対策を実施した空家等の件数 >

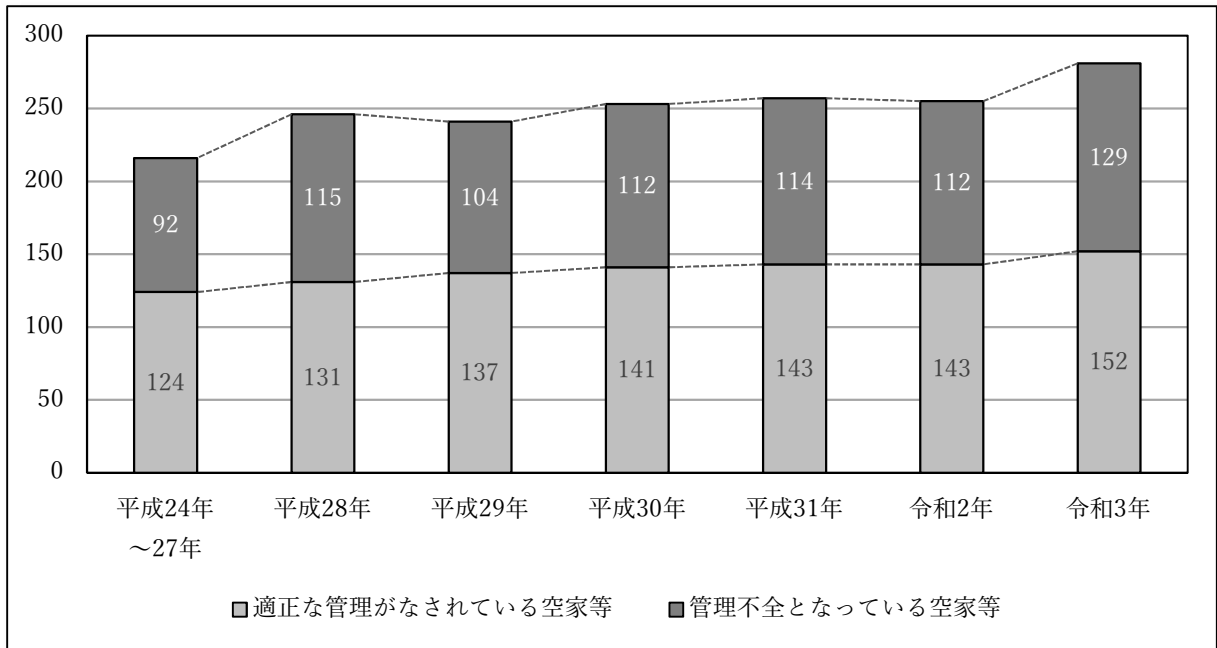
項目	平成24年 ~27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年
新規の空家等件数	290件	41件	1件	22件	18件	7件	73件
撤去された空家等件数	58件	11件	6件	8件	13件	9件	9件
入居等により空家等が 解消された件数	16件	0件	0件	2件	1件	0件	35件
空家等件数	216件	246件	241件	253件	257件	255件	284件
内訳	適正な管理がなされている空家	124件	131件	137件	141件	143件	155件
	適正な管理がなされていない空家	92件	115件	104件	112件	112件	129件

※平成24年~27年の新規空家等件数は、平成24年の自治区長による調査によって報告された件数に平成27年度までの苦情・相談等による新規分を加えたもの

※集計の月日は年により異なる。新規の空き家件数については前回統計からの差分を計上

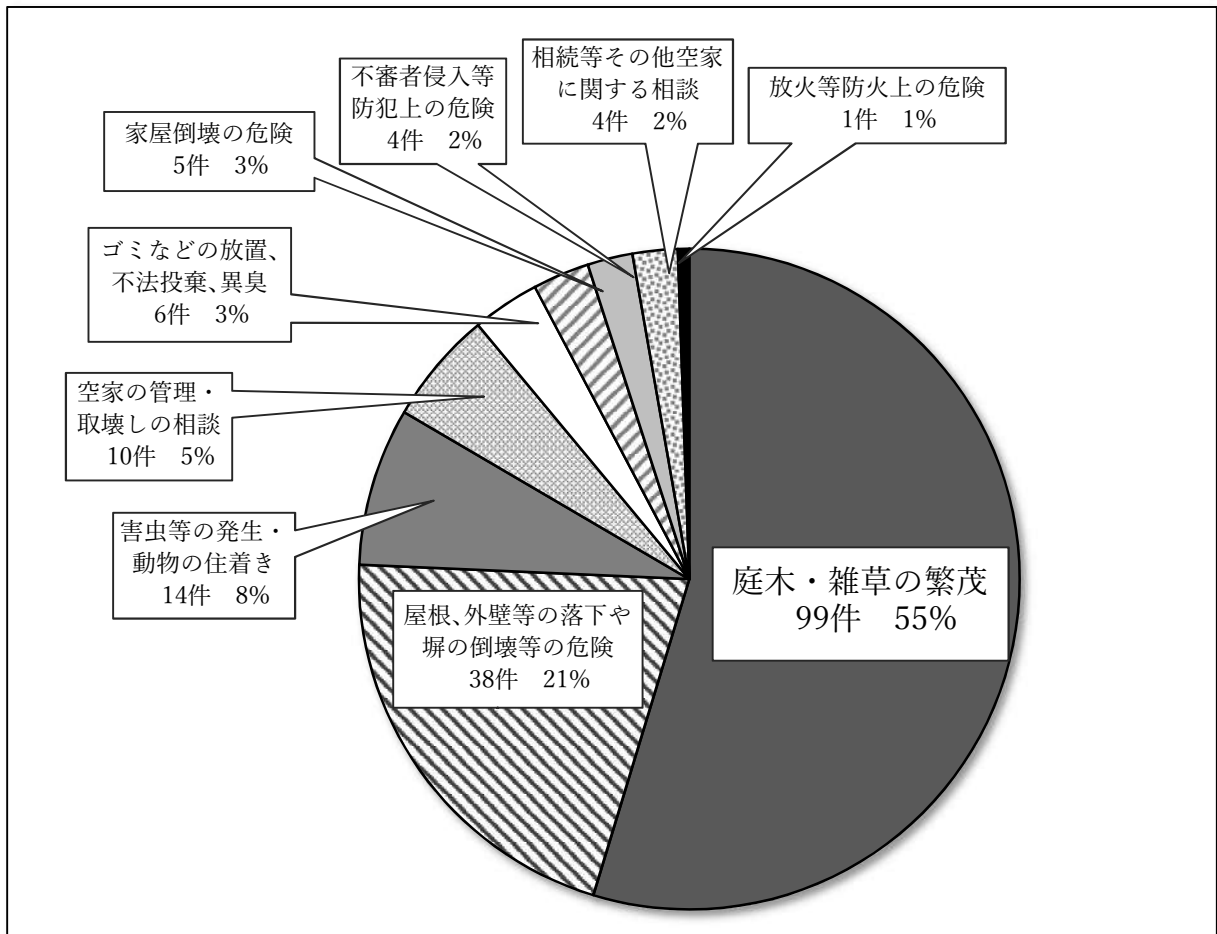
※令和3年に入居による解消件数が急増しているのは、全域的な入居確認を実施したことによる

<市で空家等対策を実施した空家等件数の推移>



【令和3年3月31日時点】

<空家に関する苦情・相談等の内容>



※平成30年度～令和元年度に下妻市内の空家等について相談・苦情のあった件数

第3節 「空き家に関する調査・アンケート」の実施

① 「空き家に関する調査・アンケート」の目的

下妻市では空家等が解消されたものも含め、平成24年から令和3年までに452件の空家等を確認し、管理状況の確認や管理不全空家等に対する助言や指導などを実施してきました。

しかし、総務省で5年おきに実施している「住宅・土地統計調査」の平成30年時調査での下妻市内の一般住宅の空き家数(賃貸用・売却用や二次的住宅を除外した「その他の住宅」)は1,020戸となっており、市で把握している空家等の数と大きな乖離が見られることなどから、市内の空家等の実数やその所在、管理状況などを把握するため、令和3年3月に「下妻市空き家調査並びにアンケート」を実施しました。

<下妻市で確認している空家等の件数及び対策を実施した件数>

項目	地区										
	下妻	大宝	騰波ノ江	上妻	総上	豊加美	高道祖	蚕飼	宗道	大形	合計
平成24年度実施の空き家調査で確認された件数	98	24	10	34	12	9	22	3	18	24	254
平成25年～令和3年3月に苦情や相談、情報提供などで新たに確認された件数	50	21	11	19	12	9	22	4	22	28	198
令和3年3月までに対策を実施した件数 (上記2項目の合計)	148	45	21	53	24	18	44	7	40	52	452
うち、入居や除却などにより空家等ではなくなった件数	55	16	7	24	9	5	17	1	14	20	168
うち、適正に管理されている空家等の件数	66	14	5	19	9	7	10	6	10	9	155
うち、管理不全となっている空家等の件数	27	15	9	10	6	6	17	0	16	23	129

【令和3年3月31日時点】

② 「空き家に関する調査・アンケート」の概要

- ・調査区域 下妻市内全域
- ・調査期間 令和3年3月10日から令和3年4月30日まで
- ・調査対象 税情報の住宅データと住民基本台帳データの住所を突合し「住民票の置かれていない地番に建てられている住宅」の抽出を行い、更に住宅の所有者の住所や航空写真から居住者がいると思われるものを除外した605件の住宅
- ・調査方法 住宅の所有者や相続人に対し、調査依頼、回答用紙、返信用封筒を郵送

※相続放棄などの理由により調査票の送付ができなかった32件及び未回答の161件、現在居住者がいないと回答された261件については、現地調査による管理状況等の確認を実施。

③調査内容

本調査の目的である「空家等の把握のための調査」に併せ、所有者の意向等に関するアンケート項目を設けました。

調査・アンケートの内容については、資料編「資料7 空き家に関する調査・アンケート回答用紙」のとおりとなっています。

④調査結果

・調査対象件数 605件

・調査回答件数

回答件数（郵送によるもの）	393件
電話、又は来庁による回答 （空き家か否かのみを聴き取りし、アンケートは未実施）	19件
相続放棄等により所有者が特定できないもの、 宛てどころ不在のため送付できないもの	32件
未回答	161件
アンケート回収率	65.0%

・調査により新たに確認された空家等の件数

調査回答により空家等であることが判明した件数 （常住している者のいない住宅を含む）	254件
現地調査により空家等であることが判明した件数	83件
現地調査中の情報等により新たに確認された空家等の数	7件
この度の調査で新たに確認された空家等の件数の合計	344件
うち、概ね管理されている空家等の数	245件
うち、管理不全となっている空家等の数	99件

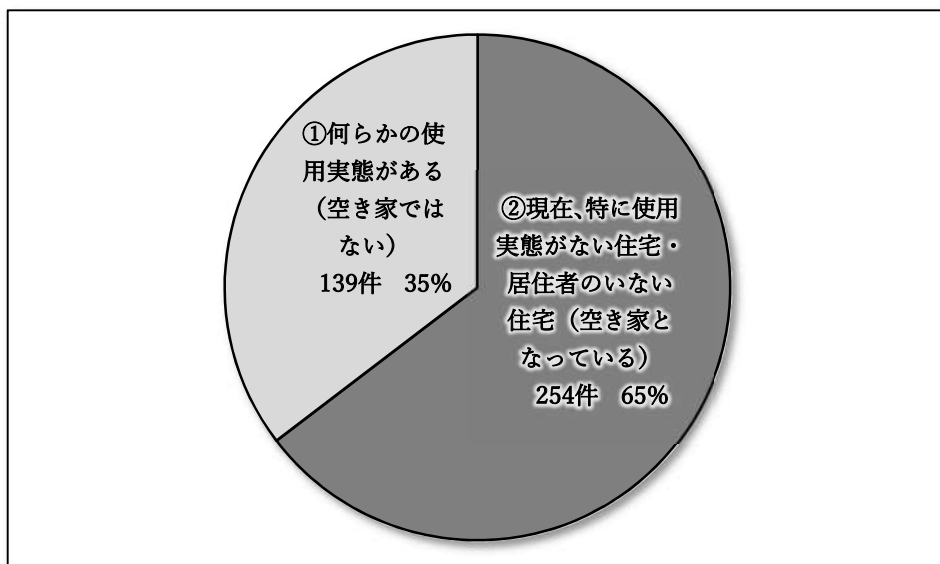
・調査回答又は現地調査により空家等ではなかったものの利用内容

居住者がおり、住居として利用されているもの	196件
店舗や事業利用の倉庫等として使用されているもの	33件
既に除却済みであったもの	19件
その他（売却済み等）	20件
合 計	268件

⑤アンケート項目の集計結果（回答件数 393件）

問1. 当該家屋に使用実態があるか

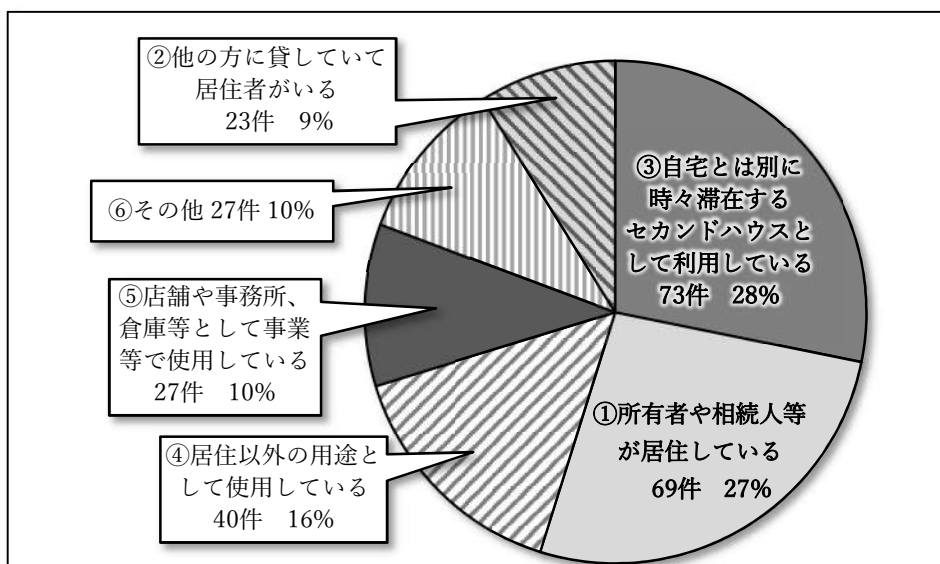
現在居住している者がいなくても、物置やセカンドハウスなどで使用しているという回答が多く見られましたが、年1回程度の利用などの極端に利用頻度が低いケースが多く見られたため、現在居住者のいない住宅については、全て②の「空き家となっている」として計上しました。



問2. 当該住宅の使用内容（問1で①の「空き家ではない」と回答した方のみ）

今回の調査では、住民票の登録のない地番に所在している住宅を対象としていますが、住民票を異動せずに居住している場合や、住民票を住居の存在する地番とは異なる地番で登録しているなどの理由で、92件37%に居住者がいることが確認されました。

また、「自宅とは別に時々滞在するセカンドハウス」としての利用や「物置・倉庫」などの利用があるといった回答が113件44%を占めました。コメント欄等により、年1回程度の来訪や、亡くなった居住者の遺品を置いているといった、実質的には空家等であると思われるものも多く見られました。

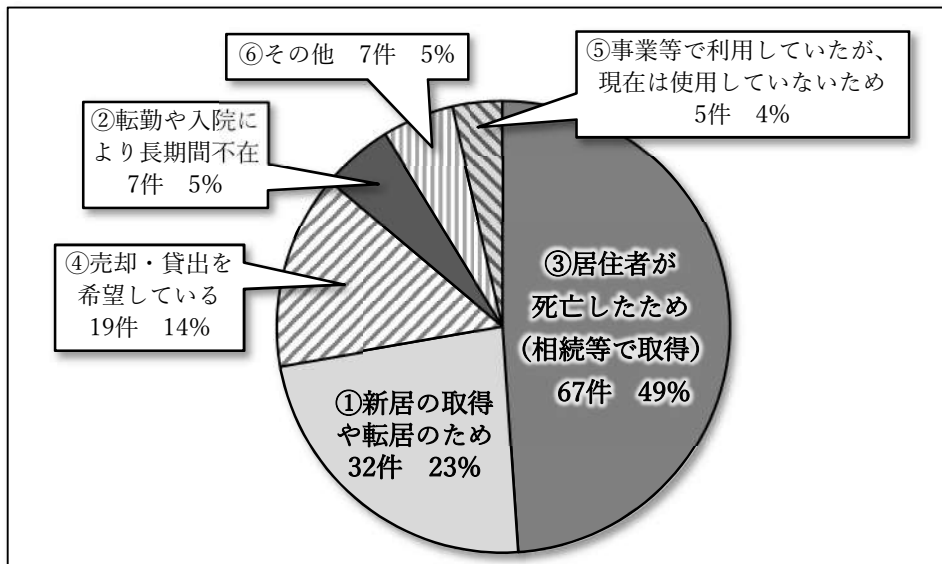


問3. 空き家となった理由（問1で②の「空き家となっている」と回答した方のみ）

「居住者が死亡したため（相続等での取得）」が67件49%と最も多く、「新居の取得や転居のため」が32件23%と続きます。

令和元年に国土交通省で実施した「空き家所有者実態調査」においても、空き家等の取得理由では、相続による取得が54.6%と最も多く、同様の傾向を示しています。

このことから、複数世代が1件の家に住むことが少なくなり、世代ごとに別の家に住むようなライフスタイルに変化してきたことが、空き家等増加の一因と考えられます。

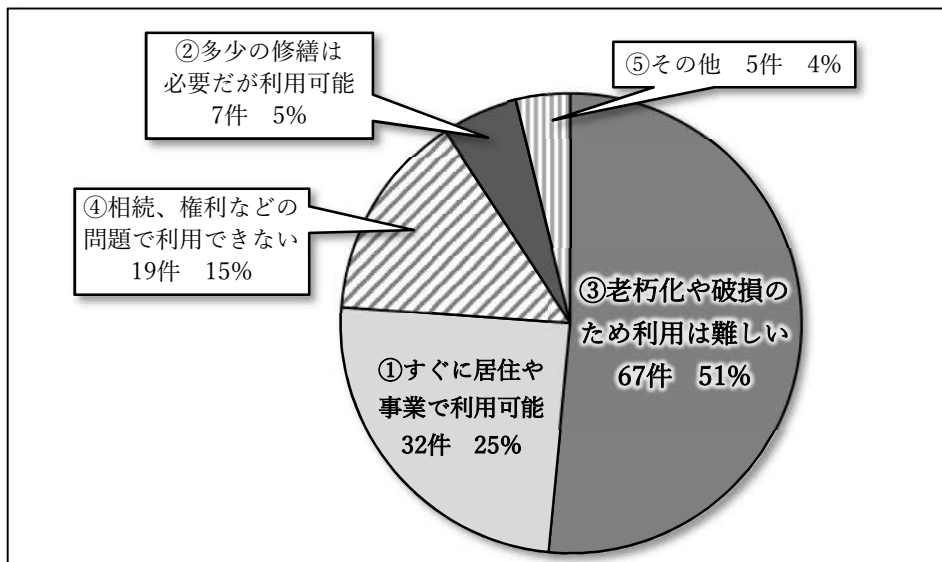


問4. 空き家の状態（問1で②の「空き家となっている」と回答した方のみ）

「老朽化や破損のため利用は難しい」という回答が、67件51%となっており、「直ぐに利用可能」や「多少の修繕で利用可能」の回答を上回る結果となっています。

このことから、利用することが難しいにも関わらず、除却されていない空き家等が数多く現存していると言えます。

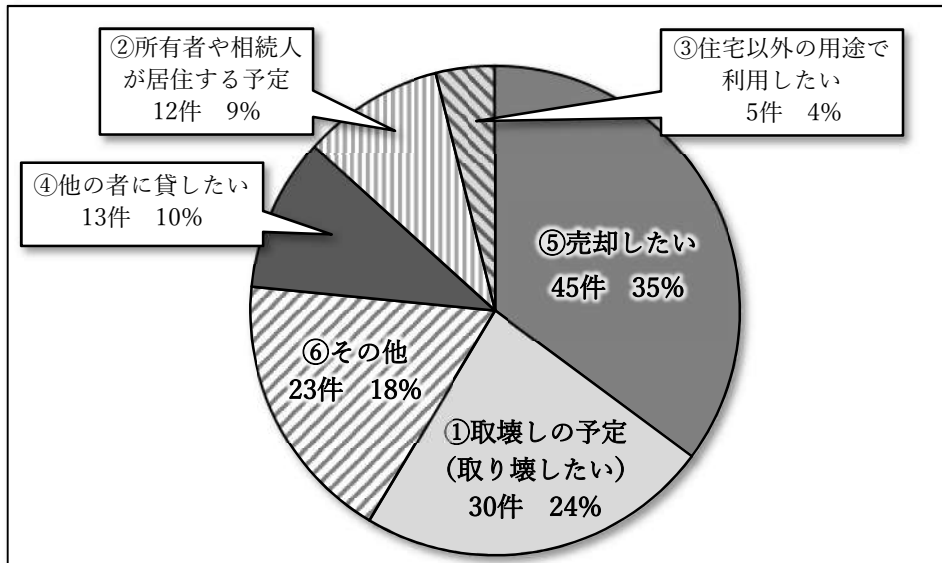
また、「相続、権利などの問題で利用できない」との回答も19件15%となっており、これらの中には、権利上の問題から修繕や管理を行う事ができないケースもあるため、管理不全空き家等となることが心配されます。



問5. 今後の予定（問1で②の「空き家となっている」と回答した方のみ）

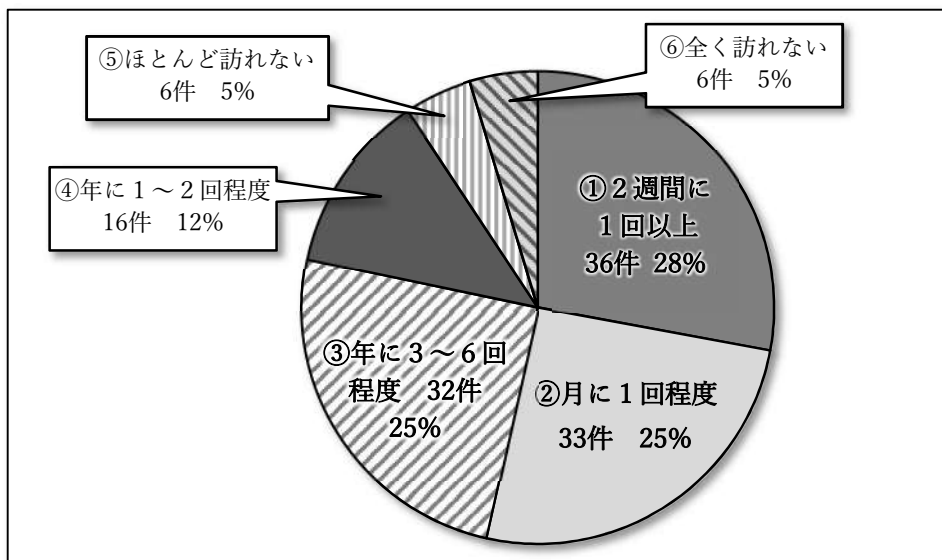
「⑤売却したい」が45件35%で一番多く、次いで「①取壊しの予定（取壊したい）」が30件24%となっており、「②所有者や相続人が居住する予定」12件9%や「③住宅以外の用途で利用したい」5件4%よりも多いことから、利用する予定はないが、売却や除却に至らず、残存している空き家が多いことが推測されます。

「①取壊しの予定（取壊したい）」と回答した方には併せて、「まだ取壊していない理由」についても聞いており、「取壊し費用が高い」「固定資産税額が上がるため壊さ(せ)ない」などの回答が多数見られることから、経済的な問題が空家等の除却が進まないことの大きな要因となっていることが推測されます。



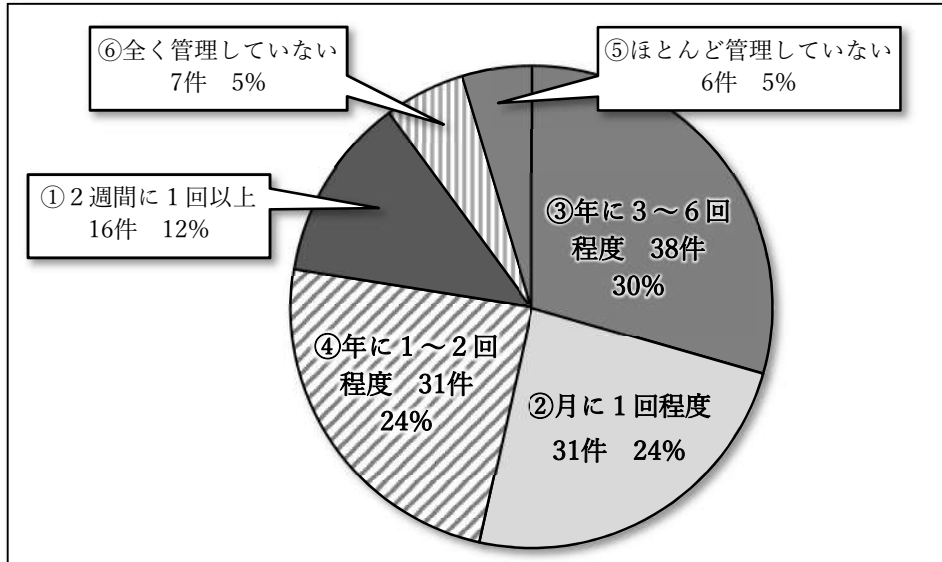
問6. 空き家に訪れる頻度（問1で②の「空き家となっている」と回答した方のみ）

「①2週間に1回以上」「②月に1回程度」「年に3～6回程度」がともに25%程度を閉めており、全体の9割は空家等の状態を把握していると思われませんが、12件については、「ほとんど訪れない」「全く訪れない」と回答しており、所有者等が空家等の状態を把握していないため、管理不全空家等になっている可能性が高いと考えられます。



問7. 除草などの管理の頻度（問1で②の「空き家となっている」と回答した方のみ）

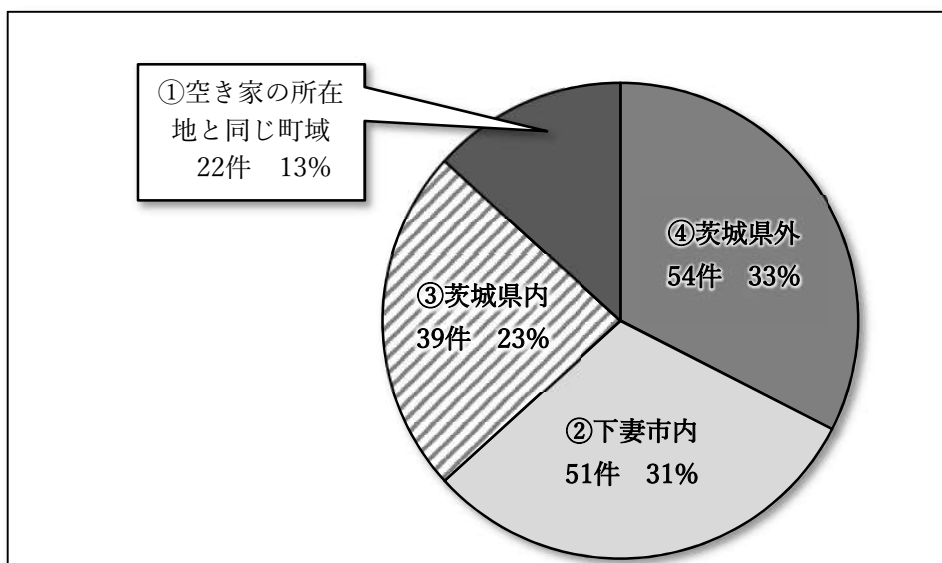
問6の訪れる回答と概ね同様の回答結果となっており、およそ9割については、管理がなされているが、「⑥全く管理していない」「⑤ほとんど管理していない」が13件10%を占めており、管理不全空家等になっていることが推測されます。



問8. 所有者(管理者)の居住地（問1で②の「空き家となっている」と回答した方のみ）

「④茨城県外」が最も多く、54件33%となっており、「②下妻市内」が51件31%、「③茨城県内」が39件23%と続きます。

問6の「訪れる頻度」や問7の「管理の頻度」の回答から、所有者等が県外在住であっても、年に数回は訪れて管理している空家等も一定数あることが読み取れます。



問9. その他、空き家に関する困りごと、相談、要望などの意見（自由に記入）

以下のような回答が得られ、建物の取壊しに係る費用の問題や相続の悩みなどが挙げられました。

特に、市外在住の所有者に除草や取壊しを依頼する業者がわからないといった相談や、市外の不動産業者に販売・賃貸を依頼しているが、契約に至っていないといった意見が見られ、所有者等に対する情報提供や支援の必要性が伺えます。

また、居住したい気持ちはあるが下妻市には就労先がない、公共交通機関が充実していないなどの理由で、下妻市に移住することができないといった意見も見られました。

- ・固定資産税が高くなるため、空き家を取り壊せ（さ）ない 18件
- ・売買・賃貸に関すること（相談先がわからない、売れない等） 18件
- ・相続に関すること（相続協議がまとまっていない等） 17件
- ・空き家の管理に関すること（除草の委託先がわからない等） 12件
- ・荷物や家財の処分についての悩み 10件
- ・下妻市の交通の利便性や就職先がない等、下妻市に対する意見 5件
- ・防犯・防火などの心配 3件

<固定資産税の住宅用地特例について(参考)>

住宅用地については、その税負担を特に軽減する必要から、地方税法により固定資産税の特例措置が設けられており、住宅1戸当たり200㎡までは小規模住宅用地として、土地の課税標準額が評価額の1/6に軽減され、200㎡を超える分（ただし住宅の床面積の10倍の面積が上限）は、一般住宅用地として課税標準額が評価額の1/3に軽減されます。

この特例はその土地に建てられている住宅に居住者がいない場合であっても、適用となる場合があり、土地に係る固定資産税額が最大で1/6まで軽減されますが、住宅の取壊しを行った場合には、特例の対象外となるため、結果的に固定資産税額が増えてしまう場合があります。

こういったことから、税負担の増加を回避するため、建物を取壊さずにそのまま放置している事例が少なくありません。

第4節 空家等の分布状況

下妻市内の空家等については、人口や住宅数に概ね比例して中心市街地や集落部に多く見受けられ、市内全域に広く分布しています。

地区による空家等割合の大きな差や特徴等は見られませんが、高道祖東原地区や五箇須賀地区、五箇焼野地区などに空家等が集中している住宅分譲地が見られ、当該地区の空家等の割合を引き上げている要因となっています。

<市が把握している空家等の地区別件数>

地区	項目 空家等の件数	うち適正に管理されている空家等の件数	うち管理不全空家等の件数	管理不全空家等の割合(%)
下妻地区	179件	132件	47件	26.3%
大宝地区	74件	43件	31件	41.9%
騰波ノ江地区	28件	15件	13件	46.4%
上妻地区	84件	59件	25件	29.8%
総上地区	28件	18件	10件	35.7%
豊加美地区	30件	19件	11件	36.7%
高道祖地区	62件	38件	24件	38.7%
蚕飼地区	13件	11件	2件	15.4%
宗道地区	60件	34件	26件	43.3%
大形地区	70件	31件	39件	55.7%
合計	628件	400件	228件	36.3%

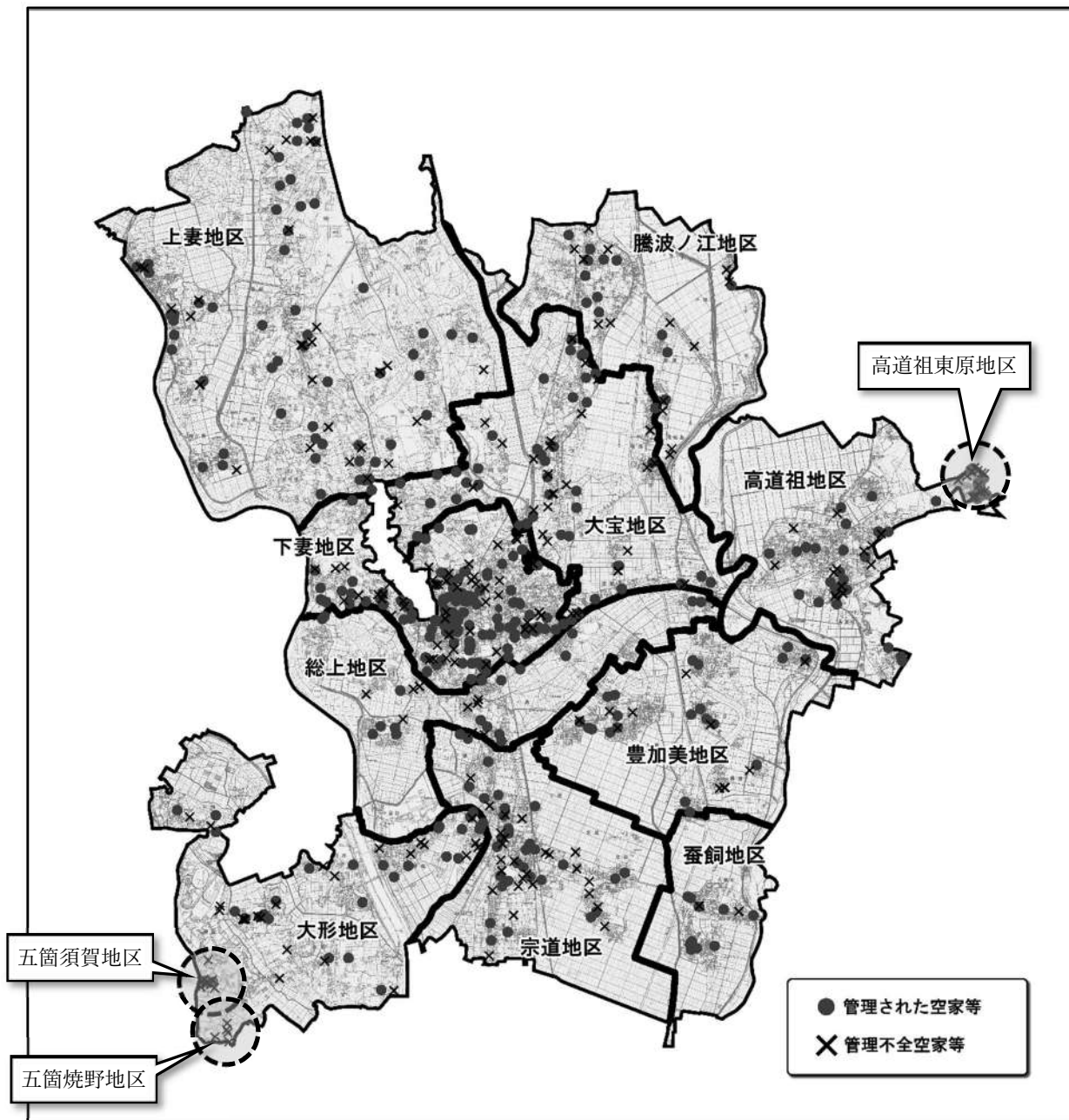
【令和3年3月31日時点で市が把握している空家等件数に「空き家に関する調査・アンケート」により新たに確認された空家等を加えた空家等の件数】

<地区別の人口及び住宅件数と空家等数の比較>

項目	地区	下妻地区	大宝地区	騰波ノ江地区	上妻地区	総上地区	豊加美地区	高道祖地区	蚕飼地区	宗道地区	大形地区	合計
人口(※1)		10,150	4,769	2,198	6,861	3,105	2,473	3,422	864	3,762	3,852	41,456
世帯数(※1)		4,289	1,794	711	2,694	1,281	877	1,396	288	1,423	1,388	16,141
住宅件数(※2)		4,517	2,137	1,139	3,042	1,290	1,159	1,551	457	2,067	1,685	19,044
空家等件数		179件	74件	28件	84件	28件	30件	62件	13件	60件	70件	628件
100世帯当たりの空家等件数		4.2件	4.1件	3.9件	3.1件	2.2件	3.4件	4.4件	4.5件	4.2件	5.0件	3.9件
空家等の割合(※3)		4.0%	3.5%	2.5%	2.8%	2.2%	2.6%	4.0%	2.8%	2.9%	4.2%	3.3%

【※1 令和3年4月1日の常住人口世帯 ※2 令和3年に用途が住宅等で登録されている建物数の合計 ※3 世帯ではなく建物単位で住宅件数をカウントしているため、一般的な「空き家率」とは異なる】

<空家等の分布図>



【令和3年10月1日現在】

空家等は、下妻市内全域に広く分布していることが確認できる。
特に中心市街地等では、人口や家屋の数に応じて多くの空家等が見られる。

第5節 今後の空家等数の推移予測

下妻市内で、過去10年間に「住人の死亡により、世帯員全員がいなくなった世帯」を対象に、その住居が現在どのような状況になっているかの調査を行い、その調査結果と市で空家等対策を実施した空家等のデータから、空家等発生からの経過年数と空家等の残存率の関係を示す近似式を算出し、近似式と厚生労働省による簡易生命表等から、将来の空家等数の推移に関するシミュレーションを実施しました。

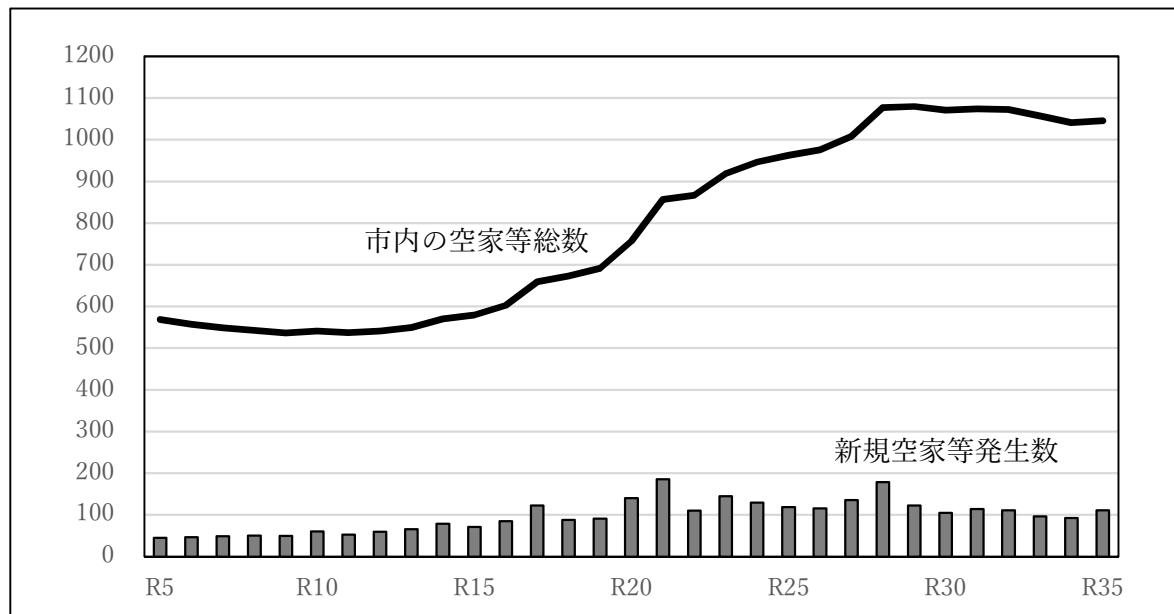
このシミュレーションの結果では、今後も空家等数の増加は加速し、25年後の令和28年には1,000件を超え、現在の2倍程度まで増えることが予測されます。

<過去10年間に世帯員の死亡により空家等となった住宅の状況>

現在の状況	件数	割合
住宅の取り壊しがなされたもの	79件	17.4%
親族の入居や売買等により新たな住人が居住しているもの	72件	15.8%
住宅以外での利用や第三者への売買等がなされているもの	52件	11.4%
住宅が利用されずに空家等として残存しているもの	237件	52.1%
住所登録地番に建物が無い等、状況が確認できないもの	15件	3.3%

※過去10年間に住人の死亡により世帯員全員がいなくなった909世帯について調査を実施。うち、およそ半数にあたる454世帯は賃貸住宅等に居住、又は同一敷地内に子世帯などの居住者がいたため、空家等の発生はなかった。

<令和5年から令和35年までの空家等数推移の予測>



※過去10年分のデータより予測を行ったため、10年以降の残存については、相続放棄等により空家等の解消が困難となっているもののみが残存すると仮定して残存率の近似式を算出。

※空家等総数については、新規に発生する空家等の累計した数ではなく、経過年数により空家等が解消されていくことを見込んだシミュレーションにより、その年に残存する空家等数を計上。

※新規空家等の発生については、世帯員全員の死亡により発生するもののみを考慮し、施設入所や転出によるものや、賃貸住宅や店舗等の一般住宅以外の空家等については、考慮していない。

第6節 空家等対策における課題

(1) 空家等の発生

下妻市では、少子高齢化などによる人口の減少や核家族の増加等を背景に住宅が供給過多となっており、更に居住者がいない住宅の除却が進んでいないことなどにより、空家等は年々増加しています。

高齢者のみで構成される世帯数に着目すると、市内の「80歳以上のみの世帯数」は令和3年に平成23年の約2倍の949世帯に増えており、平成30年の総務省による住宅・土地統計調査の下妻市の持ち家率が約73%であることから、これらの80歳以上のみの世帯が住んでいる住宅が、市内には700件近くあると考えられますが、居住者の年齢を考えると20年後、これらの住宅の多くには居住者がいなくなることが推測されます。

つまり、これらの住宅は、相続人等が居住するなどして自ら利活用するか、取壊しや売却等を行わなければ、空家等になってしまうこととなります。

「空き家に関する調査・アンケート」の結果でも、空家等の取得理由は相続等によるものが、約半数を占めていますが、相続による取得の場合、利用する予定がなかったり、居住地から遠いため利用できない等の理由により、空家等になってしまうといったケースが多く見られます。

これらのことより、空家等の増加がますます加速することが予測されるため、空家等の発生を抑制するための啓発活動の実施などの施策が必要です。

(2) 空家等の把握

令和3年に実施した「空き家に関する調査・アンケート」では、新たに344件の空家等が確認され、平成24年に実施した自治区長を通しての空家等の実態調査、及びその後に市に寄せられた苦情や相談などにより市が把握し、既に空家等対策を実施している空家等284件を合わせると、令和3年現在、市では合計で628件の空家等を確認していますが、平成30年時の「住宅・土地統計調査」による住宅の空家等件数1,020件とはまだ乖離が見られます。

これは、「住宅・土地統計調査」が抽出調査からの推定値であるため、実際の件数と差が生じてしまうという理由のほか、居住者が住民票を異動しないまま、施設入所や転勤、入院等により空家等となっているケースや、住民票をその空家等に置いたまま実際は別の場所に住んでいるケースについては、実状の把握が難しいことも一因となっており、このような空家等の把握方法が課題となっています。

また、空家等情報の管理についても、現在は表計算ソフトウェアを用いてデータベースを作成し、管理を行っていますが、苦情・相談内容や空家等対策の履歴などの一元的な管理や、空家等の位置情報管理に対応できないため、効率化が課題となっています。

(3)空家等の解消

空家等解消のためのプロセスとしては、建物が利用可能かどうか判断し、利用可能であれば必要に応じて修繕・改修等を施した上で、自ら居住する等して利用するか、売却・賃貸して利活用し、利用することが難しい状態であれば、建物を取り壊すことになります。

調査・アンケートからも、「今後の予定」について、35%が売却を希望しており、所有者等の利活用の意識が高いことがわかります。

しかしながら、空家等の状態や立地条件によっては、買い手・借り手がなかなか見つからないといった問題や、調査・アンケートの「空き家の状態」では、「老朽化や破損のため利用は難しい」という回答が約半数を占めていることから、利用可能な空家等の利活用を推進するとともに、利活用が難しい空家等については、早期の除却を促す必要があります。

また、空家等の取壊しを考えている方からは、取壊し費用の捻出が厳しいなどの意見も寄せられていることなどから、空家等に関する相談体制の整備や助成制度の拡充などを検討する必要があります。

(4)空家等の適正管理

調査・アンケートでは、空家等管理の頻度について、「ほとんど管理していない」「全く管理していない」という回答が全体の1割を占めているように、空家等の所有者等の管理意識が低いことが管理不全の一因となっており、所有者等に対し、その責務や適正管理の必要性などを周知し、適正な管理を促す必要があります。

既に管理不全となっている空家等については、定期的な現地調査を実施し、所有者等に対して、現在の家屋の状況などを伝えるとともに、改善するよう働きかけを継続的に実施する必要があります。

また、調査・アンケートでは、「除草を頼む業者がわからない」「売却したいがどこに相談したらよいかわからない」「高齢のため自力での管理が難しくなってきた」といった意見が多く寄せられたことから、除草業者や不動産業者などの情報提供や空き家バンク等の制度の周知、空き家相談会の開催などの所有者等に対する支援等についても、推進する必要があります。

特に相続手続きがなされておらず、相続人が多人数であるケースや相続協議が難航しているケースについては、管理不全に陥りやすい傾向にあるため、相続に関する助言・相談体制の構築等も課題となっています。

(5)空家等の利活用

調査・アンケートでは、空家等の売却・賃貸を希望している所有者等が合計で45%となっており、所有者等の利活用の意識が高いことが伺えます。

しかしながら、売却・賃貸を希望してはいるものの、買い手・借り手が見つからず、長期間にわたり空家等になってしまっているケースも多いことから、情報提供や空き家バンク等の制度の活用により、空家等の利活用を促進する必要があります。

第3章 空家等対策の基本的方針

第1節 基本的方針

本市における空家等の現状と課題を踏まえ、空家等対策の基本的な方針として、以下の5つの方針を掲げることとします。

(1) 空家等発生抑制

人口減少や高齢者のみで構成される世帯数の増加などにより、空家等は今後も増加することが予想されることから、新たな空家等の発生を抑制するための施策を推進します。

(2) 空家等対策基盤の整備

市民からの苦情や相談、関係機関からの情報提供などと併せ、実態調査の実施などにより、市内の空家等の所在や管理状態の把握に努めます。

併せて空家等情報のデータベース整備に努め、空家等対策の効率化を図ります。

(3) 適正な管理の推進及び空家等解消の促進

空家等の所有者等に対し、利活用や売買・賃貸などによる空家等の解消や適正な管理に向けた啓発を行うとともに、利用の難しい空家等や利用計画の無い空家等、売買・賃貸の難しい空家等については、除却による空家等解消の促進を図ります。

また、空家等の適正な管理を促進するため、空家等の管理に関する助言や相談、情報提供などの所有者等に対する支援を推進します。

(4) 管理不全空家等の対策

管理不全となっている空家等の所有者に対しては、管理責任の所在や所有者等の責務、空家等を放置するリスク等を明確にして伝えるとともに、家屋等の定期的な現地調査を実施し、空家等の状況や周囲への影響、危険箇所等を所有者等に知らせ、適正な管理を促します。

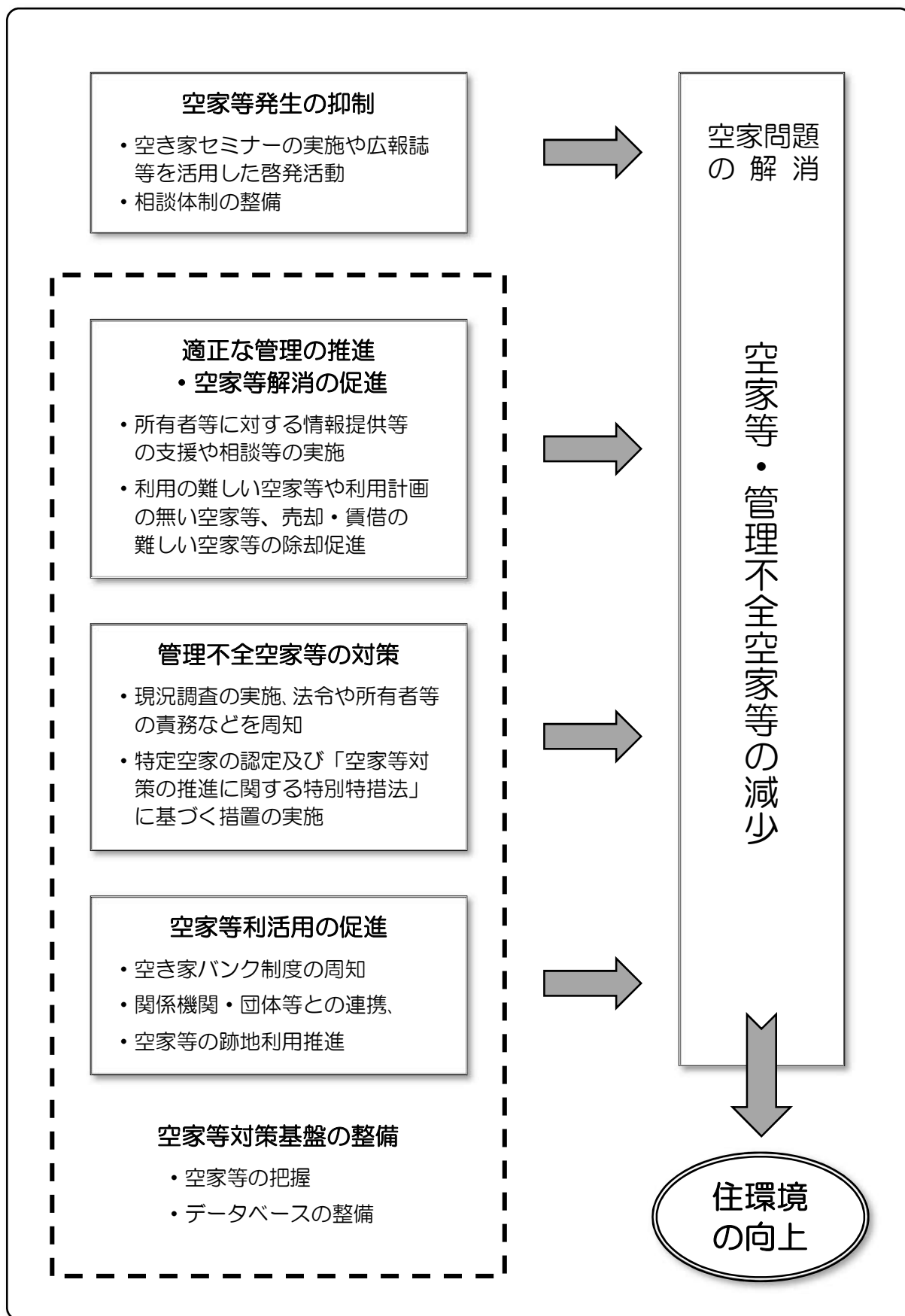
周囲への危険がある空家等や、改善が見られない空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、特定空家等の認定を行い、必要な措置を講じます。

(5) 空家等利活用の促進

空き家バンク制度の活用や、茨城県つくば古民家再生協会等の関係団体と連携しながら、空家等利活用の推進及び市場流通の促進を図ります。

また、老朽化や立地条件等により活用することが難しい空家等については、除却後の跡地利用促進を図ります。

<基本方針のイメージ図>



第2節 対象地区

下妻市においては、市内全域に空家等が所在していることから、本計画における空家等対策の対象地区は、下妻市内全域とします。

なお、本計画を進めていくうえで、他の地区と比べ著しく空家率が高い等の理由により、空家等対策を重点的に推し進める必要があると思われる場合は、重点地区を定めることができるものとします。

第3節 対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等とは、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

<空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)>

(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。

第4節 計画期間

本計画の期間は、2022年度から2026年度までの5年間とします。

なお、計画期間中であっても、国の空家等対策の動向、法令改正や社会情勢の変化、本計画に定める施策の進行状況等により必要に応じて見直すものとします。

第4章 空家等対策の具体的な施策

第1節 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等の把握

平成24年に実施した自治区長を通しての空き家調査、及び平成24年以降の市民や自治区長、関係機関等からの苦情や相談、情報提供等によって確認され、現在も空家等となっている284件に、令和3年3月に実施した「空き家に関する調査・アンケート」により新たに確認した空家等344件を加え、市では現在、628件の空家等について、その所在や管理状況等を把握しています。

しかし、新たな空家等の発生や、既に確認されている空家等の利用状況や管理状況等が変わる可能性があることなどから、自治区長や関係機関等と連携し、新規の空家等の所在や既に確認された空家等の状況把握に努めます。

また、現在、住民票を置いたまま、施設入所や転勤その他の理由で空家等となってしまっている家屋については、把握ができていないものもあるため、把握する方策について検討を行い、把握に努めます。

(2) 空家等の所有者等調査

空家等対策を実施する上で必要なものについては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第十条に基づき、土地建物登記簿調査や固定資産税納税義務者調査、住民基本台帳及び戸籍簿等調査等により所有者等の特定を行います。

<空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)>

(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。

(3)空家等の現地調査

新たに確認された空家等に関しては、現地調査を実施し、空家等の状況や問題箇所、危険箇所などを確認すると共に、「下妻市空家等の判定に関するガイドライン」に従って、ランクの判定を行うものとします。

なお、現地調査の際には、必要に応じ近隣住民からの聴き取り等も活用します。

また、既に確認されている空家等についても、使用状況や管理状況が変わる可能性があることから、適正な管理がなされていない空家等（Aランク～Cランク）、及び継続観察を要する空家等（Dランク）に関しては、定期的に現地調査を実施し、状況の変化が認められる場合については、必要に応じてランクの再判定を行うものとします。

<空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)>

(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。

<下妻市空き家等の適正管理に関する条例(抜粋)>

(調査等)

第五条 市長は、第3条の規定による適正な管理が行われていない空き家等があると認めるとき、又は前条の規定による情報の提供があったときは、この条例の施行に必要な限度において、当該職員に、当該空き家等の状態、所有者等の情報その他必要な事項について調査をさせ、又は所有者等に質問させることができる。

2 市長は、前項の場合において、当該職員を当該空き家等に立ち入らせることができる。

3 前2項の規定による調査又は質問（次条において「調査等」という。）を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者から求めがあったときは、これを提示しなければならない。

(4)下妻市における空家等の判定に関するガイドライン

<p>Aランク（危険を伴う空家等）</p> <p>①建物に傾きや変形、又は柱等構造体及び基礎部の損傷等、建物そのものに倒壊の危険が見受けられ、通行人や近隣住民、近隣の家屋や所有物等に人的・物的被害を及ぼす恐れのあるもの。</p> <p>②地震や強風により、屋根の葺材や外壁材、雨樋、その他部材等が落下・飛散する危険や、軒、付帯設備、擁壁、立木等が崩壊・倒壊する危険が見受けられ、通行人や近隣住民、近隣の家屋や所有物等に人的・物的被害を及ぼす恐れのあるもの。</p> <p>③吹き付け石綿等が露出し、飛散する可能性が高いなど、近隣への健康被害が発生する恐れのあるもの。</p> <p>④その他、多数の地域住民から強い苦情が寄せられている等、多数の地域住民の日常生活に多大な影響を与え、問題となっているもの。</p>
<p>Bランク（地域の問題となっている空家等）</p> <p>①建物に傾きや変形、又は柱等構造体及び基礎部の損傷等、建物そのものに倒壊の危険が見受けられるが、道路や他の住宅敷地等に隣接していないため、直接的な人的・物的被害が生じる恐れのないもの。</p> <p>②地震や強風により、屋根の葺材や外壁材、雨樋、その他部材等が落下・飛散する危険や、軒、付帯設備、擁壁、立木等が崩壊・倒壊する危険が見受けられるが、道路や他の住宅敷地等に隣接していないため、直接的な人的・物的被害が生じる恐れのないもの。</p> <p>③庭木の枝や土砂、その他が道路等にはみ出し、公共の通行等を妨げているもの。</p> <p>④ごみ等の放置や浄化槽等の放置、排水の流出等による臭気の発生があり、多数の地域住民の日常生活に支障を及ぼしているもの。</p> <p>⑤ごみの放置等の理由により、ねずみ、蚊、シロアリ、毛虫、蜂、その他の動物・害虫の発生・住み着き等により、多数の地域住民の日常生活に支障を及ぼしているもの。</p> <p>⑥破損個所の放置やごみの放置等、防犯、防火上の危険があり、不法侵入や不審火の発生等、実質的な被害が生じているもの。</p>

Cランク（問題の影響範囲が限定的である空家等）

- ①中程度の地震や強風により、屋根の葺材や外壁材、雨樋、その他部材等が落下・飛散する危険が見受けられるが、落下物・飛散物が軽微なものや、敷地外への影響が少なく、人的・物的被害の生じる恐れのないもの。
- ②直ぐに倒壊する危険は見受けられないが、家屋に損傷・損耗等箇所が見受けられ、修繕等をせずに放置した場合、将来的には建物の倒壊等に至る恐れのあるもの。
- ③立木の管理がなされず、敷地外に枝、根等がはみ出しているもの、又は枝、落ち葉等が敷地外に散らばっているもの。
- ④「敷地内の草木の管理がなされていない」、「屋根、外壁等が破損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」、「多数の窓ガラスが割れたまま放置されている」、「敷地にごみ等や物品が放置、投棄されている」「門扉等の施錠がされていない、建具が破損し容易に侵入できる」等、防犯、防火上の危険があるもの、又は地域の景観を著しく損なっているもの。
- ⑤ごみの放置や投棄、浄化槽等の放置、排水の流出等による臭気の発生があるもの。
ごみの放置等により、ねずみ、蚊、シロアリ、毛虫、蜂、その他の動物・害虫等が発生、又は住み着いているもの。

Dランク（管理されている空家等）

除草や伐採、修繕等により問題箇所の改善がなされたが、今後の管理状況により、再度管理不全となりうる可能性があり、引き続きの経過観察を要するもの。

※1年程度の経過観察を経てEランクに移行する。

Eランク（継続的に管理されている空家等）

概ね1年以上継続的な適正管理がなされていることを確認した空家等。

Fランク（空家等が解消されたもの）

- ①家屋等の除却がなされたもの。
- ②入居等により空家等ではなくなったもの。
- ③リフォームがなされる等して利用可能な状態となり、不動産業者等の管理の下で売家・貸家となっているもの。
- ④店舗、倉庫等、居住以外の目的で継続的に利用されているもの。
- ⑤倒壊する等して家屋の要件を失い、廃棄物や空き地の問題として担当が移管されたもの。

(5) 特定空家等判定基礎調査

下妻市特定空家等判定委員会において、特定空家等の認定が必要と判定された空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第9条に基づき、所有者等に対し事前通知を行った上で、立入調査を実施し、特定空家等判定基礎調査票を作成します。

この特定空家等判定基礎調査票は、国土交通省策定の「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」に定める内容を基本とし、空家等の不良度や危険度、近隣に対する影響などを評価するもので、下妻市空家等対策協議会において、特定空家等の認定を行う際の基礎資料とします。

なお、特定空家等判定基礎調査の内容については、資料編「資料6 特定空家等判定基礎調査票」をご参照ください。

(6) 空家等に関するデータベースの整備

空家等調査及び市民等や自治区長、関係機関等からの苦情や相談、情報提供等によって確認された空家等については、データベースを整備し、空家等の情報管理を行い、空家等対策及び所有者等に対する支援の情報基盤とします。

また、現在は表計算ソフトを用いてデータベースを構築し、空家等情報の管理をしていますが、地図情報や相続情報等の管理ができないことや、相談・苦情受付の集計や空家等対策の履歴を一元管理する機能がないこと等から、空家等対策の更なる効率化に向け、専用の空家等管理システム導入等についての検討を行います。

<空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)>

(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。

第2節 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

(1) 空家等発生抑制に向けた取組

① 市民に対する啓発活動の推進

市の広報誌及びホームページ等を活用し、住んでいる建物を空家にしないためのアドバイスなどの情報発信や現在住んでいる建物の今後について考える啓発活動を推進します。

② 高齢者世帯を対象とした重点的な啓発活動の推進

空家等発生抑制に関する啓発ビラを作成し、下妻市民生委員児童委員協議会及び市の高齢福祉部門等と連携しながら、高齢者向けイベントや高齢者世帯訪問の際に配布するなどして、高齢者世帯に向けた啓発活動の充実を図ります。

③ 相談体制の充実

全国空き家アドバイザー協議会及び茨城県司法書士会、茨城県建築士会等の関係団体と連携しながら、相続や現在住んでいる建物の今後に関する相談体制の充実を図ります。

④ 空き家セミナー・相続相談会等の開催

全国空き家アドバイザー協議会及び茨城県司法書士会等の関係団体と連携しながら、居住者が生前のうちに相続や現在住んでいる建物の今後についての計画をたて、建物を空家等にしないようにする啓発セミナーや、司法書士による相続相談会等の開催を推進します。

(2) 空家等の適正な管理に向けた取組

所有者等の管理意識が低いことが管理不全に繋がるため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「下妻市空き家等の適正管理に関する条例」の中で、所有者等が適切に管理するよう定められていることや、管理不全空家等が近隣に及ぼす影響、「適切な管理をせずに他者に損害を与えてしまうと賠償責任を問われる可能性もある」といった空家等を放置するリスク等を市の広報誌及びホームページ等により周知し、空家等の適正な管理を促します。

併せて、所有者等に対して空家等の管理に関する助言や情報提供等の様々な支援を実施するとともに、司法書士会等の関係機関と連携しながら、空き家相談会の開催等についても検討します。

<空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)>

(空家等の所有者等の責務)

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

(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。

<下妻市空き家等の適正管理に関する条例(抜粋)>

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう適正に管理しなければならない。

第3節 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

(1) 空き家バンク制度の推進

空家等の所有者等に対し、「下妻市空き家バンク制度」を周知し、所有者等の利活用に関する意向を確認した上で、登録可能な空家等については、空き家バンクへの登録を促し、売買・賃貸などによる空家等の解消促進を図ります。

(2) 関係機関・団体との連携

茨城県宅地建物取引業協会や茨城県つくば古民家再生協会等の関係機関・団体と連携し、空家等の所有者等に対し、空家等の利活用や売買・賃貸、除却等による空家等の解消促進を図ります。

(3) 除却した空家等に係る跡地の活用促進

老朽化や立地条件等により活用することが難しい空家等の所有者等に対しては、除却後の跡地活用の提案等による空家等の解消、及び跡地の活用促進を図ります。

(4) 助成制度の活用推進

「空き家の譲渡所得特別控除」等、空家等に係る助成制度についての周知を図るとともに、「空き家対策総合支援事業」「空き家再生等推進事業」等、本市が実施する空家等対策事業に対する補助金についても、本市における空家等対策事業を推進するために必要と考えられる場合には、活用を図ります。

<空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)>

(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。

第4節 管理不全の空家等に対する措置に関する事項

(1) 管理不全空家等への対応

管理不全となっている空家等については、所有者等が空家等の状態や自らの管理義務を認識していない可能性や、管理不全空家等を放置した場合のリスクや近隣への影響等を把握していない可能性が考えられます。

そのため、周囲への影響が小さいものや、影響範囲が限定的であるものなど、公権力の行使を伴った措置を行う必要がないと考えられる空家等については、「下妻市空き家等の適正管理に関する条例」に基づき、助言・指導等を実施しながら、適正な管理の実施や利活用・除却による空家等の解消を促すものとします。

助言及び指導に際しては、適正な管理をお願いする通知文章の送付に併せ、空家等の写真が添付された現地調査の結果や、問題箇所や危険の指摘、管理責任の明示や所有者等の責務、適正管理の必要性についての説明文等を同封し、所有者等に対し空家等の現況を伝えるとともに、所有者等と連絡を取り、所有者の意向や事情の把握や相談、アドバイスの実施、市指定除草業者一覧等の必要な情報提供等を行い、適切な管理を実施するよう促します。

また、相続放棄等により所有者等のいない空家等についても、民法第940条第1項の規定に基づく管理責任の所在を調査し、相談及び助言、指導等により、適正な管理を促します。

周辺地域への危険や影響の大きいものや、「下妻市空き家等の適正管理に関する条例」に基づいた助言及び指導を実施しても、一向に所有者等からの対応が見られない場合等については、特定空家等の認定を行い、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいた措置の実施を検討するものとします。

<下妻市空き家等の適正管理に関する条例(抜粋)>

(助言又は指導)

第6条 市長は、調査等により、空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、当該空き家等を適正に管理するために必要な措置について助言し、又は指導することができる。

<民法(抜粋)>

(相続の放棄をした者による管理)

第九百四十条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

(2) 特定空家等の認定

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、特定空家等に対する措置について、強い公権力の行使が規定されていることなどから、危険性や近隣への影響等から判定した空家等のランクに加え、所有者の実情や対応状況なども勘案しながら、庁内関係部署で設置される下妻市特定空家等判定委員会によって、特定空家等の認定が必要か否かの判定を行います。

特定空家等の認定が必要と判定された空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第9条に基づいた立ち入り調査を実施の上、下妻市空家等対策協議会において特定空家等の認定を行います。

(3) 特定空家等に対する措置

特定空家等については、速やかな改善が求められることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第14条の規定に従い、第1項「助言又は指導」、第2項「勧告」、第3項「命令」、第4項「行政代執行」の順に必要な措置を講ずるものとします。

なお、措置については、下妻市特定空家等判定委員会によって措置内容を決定し、下妻市空家等対策協議会において承認を得た上で、実施することとします。

また、措置の実施後は、下妻市空家等対策協議会へ報告するものとします。

① 助言又は指導

現地調査の結果等に基づき、市長は所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて、問題箇所の改善を講ずるよう助言又は指導を行う。

② 勧告

市長は、助言又は指導を行っても改善が見られない場合は、所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて、助言又は指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

勧告を行う場合は、所有者等に対し、勧告を行った後に改善が見られない場合には、固定資産税の住宅用地の特例が適用されなくなる旨を通知する。

③ 命令

市長は、勧告を行っても改善が見られない場合は、所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて、勧告の措置を講ずるよう命令を行う。

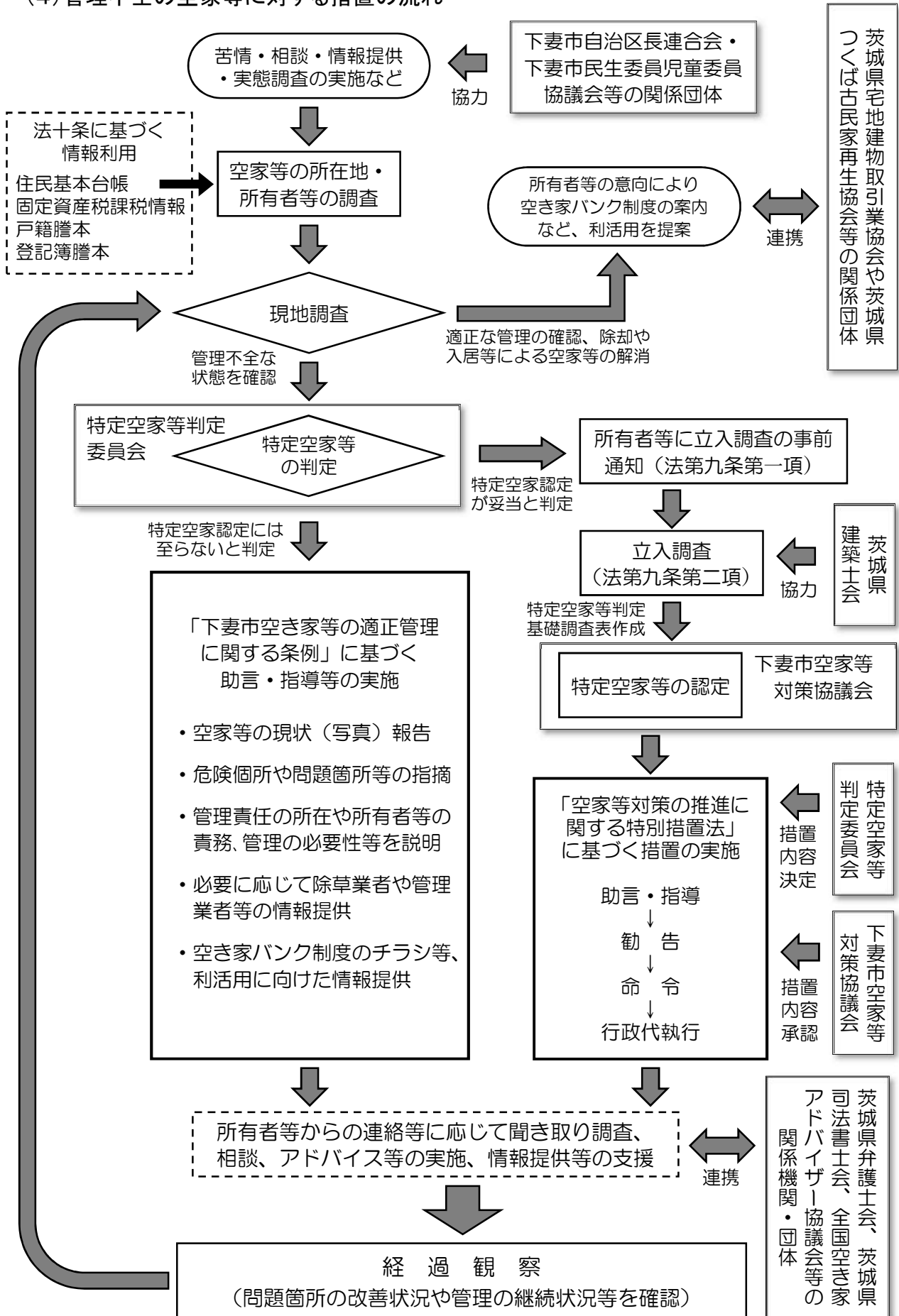
市長は、命令する場合においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第14条4項から第8項及び第1項か第13項の規定に基づき実施する。

④ 行政代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等が為すべき命令の措置を所有者等に代わり行う。

所有者等が確知できない場合は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第14条第10項の規定に基づき、実施する。

(4) 管理不全の空家等に対する措置の流れ



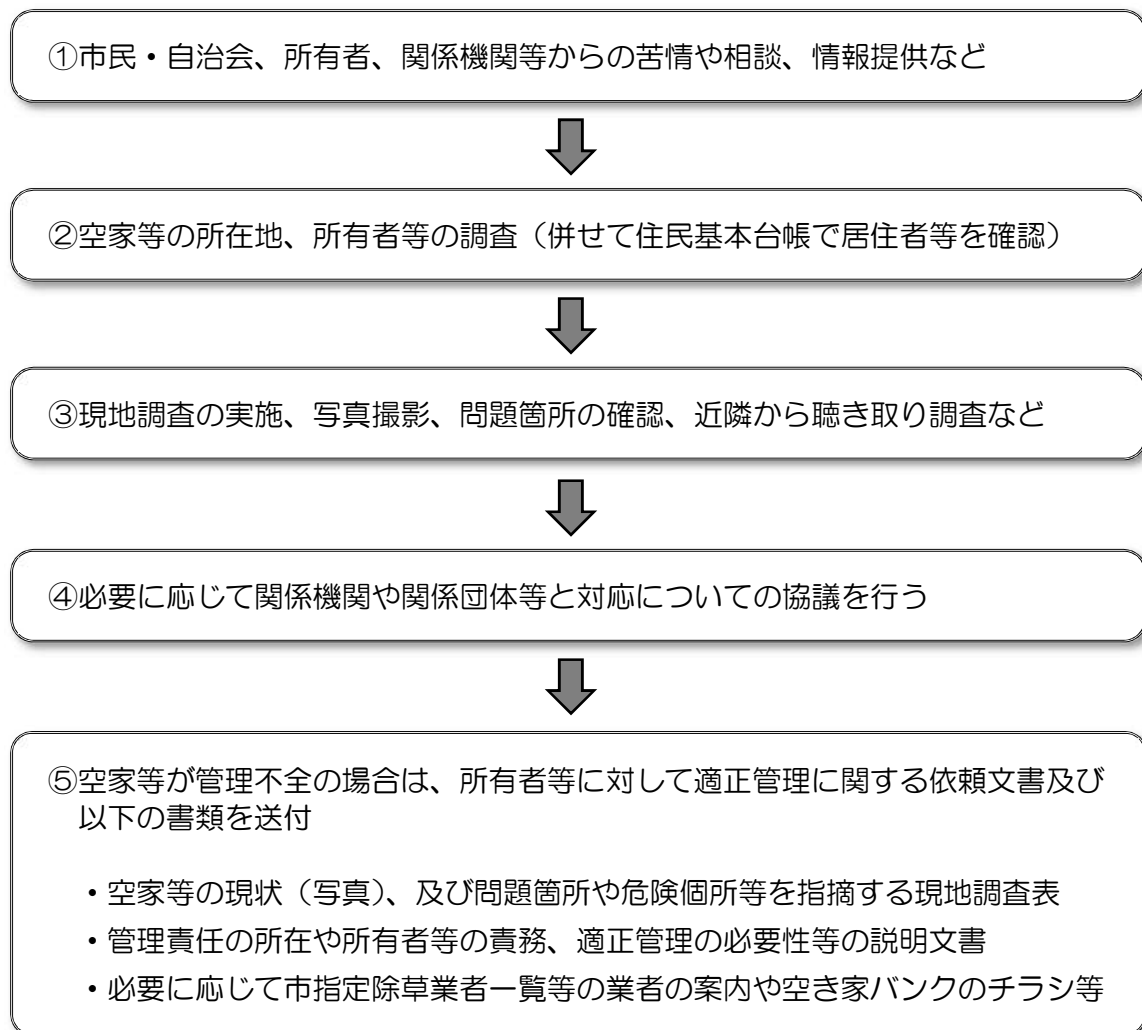
第5節 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(1) 総合的な相談窓口の設置

市民等や自治区長、所有者等からの空家等に関する苦情や相談、情報提供等などについては、まず、消防交通課を総合窓口として対応を行い、所有者等の調査や現地調査等により空家等の状況を把握し、必要に応じて庁内の環境担当部署や空き家バンク担当部署等の関係部署及び警察署、消防署等の関係機関や茨城県弁護士会、茨城県司法書士会、茨城県建築士会、全国空き家アドバイザー協議会等の関係団体と連携、協力を図りながら空家等対策を実施し、管理不全空家等の改善や利活用・除却による空家等の解消を図ります。

また、苦情や相談、情報提供などが寄せられた際には、その受付の記録や対応の履歴を管理するとともに集計・分析を行い、今後の空家等対策に活用することとします。

(2) 空家等に対する初期対応の流れ



第6節 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 下妻市空家等対策協議会

①設置

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第7条及び「下妻市空家等対策協議会設置条例」に基づき下妻市空家等対策協議会を設置します。

②役割

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」第7条に基づき「下妻市空家等対策計画」の策定及び変更、並びにその実施を行います。
- ・特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置の承認等を行います。
- ・その他空家等対策に関し、必要と認めることについての協議を行います。

③委員

定数を12名以内とし、次の通り構成します。

役 職	構 成
会 長	下妻市長
委 員	下妻市議会より1名 下妻警察署より1名 下妻消防署より1名 下妻市自治区長連合会より1名 下妻市民生委員児童委員協議会より1名 茨城県弁護士会より1名 茨城司法書士会より1名 茨城県宅地建物取引業協会より1名 茨城県建築士会より1名 その他市長が必要と認めるもの

<空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)>

(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。

(2) 庁内の組織体制及び役割

①空家等対策主管課（消防交通課）

下妻市における空家等に関する総合窓口となり、以下の業務を遂行します。

- ・下妻市空家等対策協議会、及び下妻市特定空家等判定委員会に関すること
- ・空家等に関する相談・苦情等の受付に関すること
- ・空家等の把握及びデータベースの整備及び管理に関すること
- ・空家等発生抑制及び空家等の解消に関すること
- ・空家等の所有者等調査及び現地調査に関すること
- ・空家等の適正管理の促進及び所有者等に対する情報提供等の支援に関すること
- ・管理不全空家等に対する助言・指導及び特定空家等に対する措置に関すること
- ・空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用に関すること
- ・「空き家の譲渡所得特別控除」等の空家等に係る助成制度に関すること
- ・その他空家等対策の施策に関すること

②下妻市特定空家等判定委員会

「下妻市特定空家等判定委員会設置要綱」に基づき、庁内の関係部署の代表者で構成される下妻市特定空家等判定委員会を設置します。

当該委員会は、特定空家等の認定が必要か否かの判定及び特定空家等に対する措置の決定等を主な役割とし、併せて庁内関係部署の情報共有、連携を図り、空家対策の総合的な施策を推進します。

③関係部署

空家等対策の実施にあたっては、庁内関係部署と情報共有及び連携を図ります。

<庁内の主な関係部署とその役割>

担当課	主な役割
企画課	<ul style="list-style-type: none"> ・下妻市空き家バンクに関すること ・移住定住促進に関すること ・低未利用地等に関すること
消防交通課 (空家等担当以外)	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の防犯に関すること ・空家等の火災予防に関すること
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に対する所有者等の課税情報の提供に関すること ・固定資産税に関する住宅用地特例の適用に関すること
市民課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の所有者等の情報提供に関すること
生活環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・悪臭、ごみの放置、不法投棄等に関すること ・害虫の発生、動物の住み着き等に関すること ・雑草等の管理や市指定除草業者等に関すること
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の通行に支障が生じた場合の対処等に関すること
市民協働課	<ul style="list-style-type: none"> ・自治区長等による情報提供等に関すること
福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・民生委員等による情報提供等に関すること ・生活困窮者等の所有する空家等に関すること
介護保険課	<ul style="list-style-type: none"> ・施設入所者等の所有する空家等に関すること

(3)関係機関・団体等との連携

県や他市町村、関係機関、関係団体等との連携及び協力のもと、空家等対策を実施します。

<主な関係機関・関係団体とその役割>

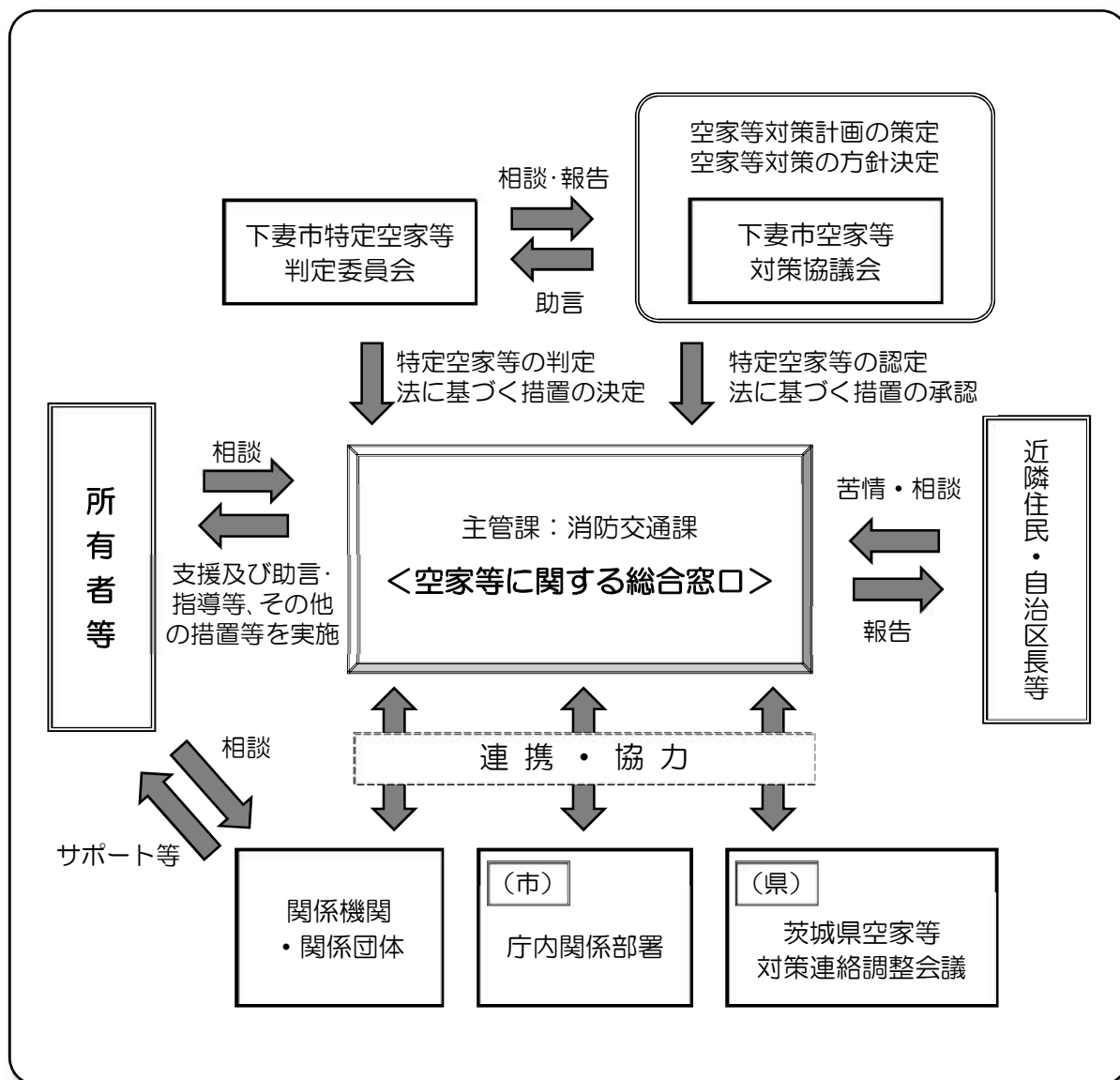
担 当 課	主 な 役 割
茨城県及び他市町村	・市町村空家等対策連絡調整会議等による情報提供及び情報共有
下妻警察署	・危険回避のための対応 ・所在不明の所有者等の安否確認
下妻消防署	・災害対策、災害時の応急措置 ・空家等の不審火等に関する協力
茨城県宅地建物取引業協会	・空き家バンクに関する協力 ・空家等及び除却した空家等の跡地の利活用に関する相談
茨城県弁護士会	・空家等対策に関する法律相談
茨城県司法書士会	・相続等に関する相談
茨城県建築士会	・空家等の調査や改修に係る技術的な相談
下妻市自治区長連合会	・地域の空家等に関する情報提供
下妻市民生委員児童委員協議会	・空家等の所有者等に関する相談及び情報提供
茨城県つくば古民家再生協会	・古民家に該当する空家等の利活用及び除却に関する相談 ・空家等発生抑制に関する啓発活動
全国空き家アドバイザー協議会 茨城県下妻支部	・空家等対策に関する相談

<空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)>

(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。

(4) 空家等対策の実施体制



第7節 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

本計画期間中は、市内における空家等の状況把握に努め、管理不全空家等の改善や空家等の解消を図ります。

その上で、国や県の法令及び補助制度の改正や、社会状況の変化や施策の効果等により必要に応じて計画の変更を検討します。

計画を変更する場合には、下妻市空家等対策協議会での協議や必要に応じてパブリックコメント等を実施して変更を行います。

第5章 計画の推進

第1節 計画の進捗管理と検証

空家等については、人口減少や高齢化の進行、社会構造の変化等により、今後も増加していくことが予想されます。

そのため、評価指標を設定し、空家等対策の進捗状況や対策結果の評価及び検証を行う事が重要となります。

第2節 評価指標

本計画の最終年度である2026年度の評価指標を次のとおり設定します。

指 標		実 績	目 標 (2026年度)
活動指標	空き家相談会、空き家セミナー、広報誌等による啓発活動の実施回数	0回 (2020年度)	2回/年間
	空家等対策の実施対象件数 (相談、現地調査、指導等の措置など)	約129件 (2020年度)	150件/年間
成果指標	空家等の解消件数	15.7件 (2015年～2020年の平均件数)	18件/年間
	管理不全空家等率	45.4% (2020年度末時点)	42.0%未満

資料編

資料1 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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

(空家等対策計画)

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

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

(協議会)

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

- 2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

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

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

ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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で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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

資料2 下妻市空き家等の適正管理に関する条例

(平成 25 年 3 月 25 日 条例第 2 号)

(目的)

第 1 条 この条例は、空き家等の適正な管理について必要な事項を定めることにより、空き家等が管理不全な状態であることに起因する事故、火災及び犯罪の発生の防止を図り、もって市民の安全で安心な生活の確保に寄与することを目的とする。

(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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市内に所在する建築物で、常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。
- (2) 管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。
 - ア 建築物が倒壊し、若しくはその建築材料が飛散すること又は立木が倒れ、若しくはその枝が飛散することにより、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態
 - イ 不特定の者が侵入すること又は雑草等が生い茂り、若しくは枯れたまま放置されていることにより、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態
- (3) 所有者等 空き家等を所有し、又は管理する者をいう。
- (4) 市民等 市内に居住し、滞在し、通勤し、若しくは通学する者又は市内に所在する建築物若しくは土地を所有し、若しくは管理する者をいう。

(所有者等の責務)

第 3 条 所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう適正に管理しなければならない。

(情報提供)

第 4 条 市民等は、管理不全な状態の空き家等があると認めるときは、市にその情報を提供することができる。

(調査等)

第 5 条 市長は、第 3 条の規定による適正な管理が行われていない空き家等があると認めるとき、又は前条の規定による情報の提供があったときは、この条例の施行に必要な限度において、当該職員に、当該空き家等の状態、所有者等の情報その他必要な事項について調査させ、又は所有者等に質問させることができる。

- 2 市長は、前項の場合において、当該職員を当該空き家等に立ち入らせることができる。
- 3 前 2 項の規定による調査又は質問(次条において「調査等」という。)を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者から求めがあったときは、これを提示しなければならない。

(助言又は指導)

第6条 市長は、調査等により、空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、当該空き家等を適正に管理するために必要な措置について助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第7条 市長は、前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、期限を定めて、当該空き家等を適正に管理するために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(寄附)

第8条 市長は、第6条の規定による助言若しくは指導又は前条の規定による勧告(第11条第1項において「助言等」という。)をした場合において、当該空き家等の所有者から当該空き家等の寄附の申出があったときは、当該申出を受けることができる。ただし、当該申出の内容が別に定める要件を満たさないときは、この限りでない。

(措置命令)

第9条 市長は、所有者等が第7条の規定による勧告に従わないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて、当該空き家等を適正に管理するために必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第10条 市長は、前条の規定による命令(以下「措置命令」という。)を受けた所有者等が、正当な理由なく当該措置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) 措置命令に従わなかった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、名称及び代表者の氏名)
- (2) 措置命令の対象となった空き家等の所在地
- (3) 措置命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、当該公表の対象となる所有者等に、意見を述べる機会を与えなければならない。

(危険回避措置)

第11条 市長は、助言等又は措置命令の対象となった所有者等から、当該助言等又は措置命令に係る措置を履行できない旨の申出があった場合において、緊急に危険を回避するための措置を講ずる必要があると認めるときは、当該所有者等の同意を得て、最低限度の当該危険を回避するための措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の危険を回避するための措置を講じたときは、所有者等から当該危険を回避するための措置に係る費用を徴収するものとする。

(代執行)

第 12 条 市長は、措置命令を受けた所有者等が当該措置命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)の定めるところにより、自ら必要な措置を講じ、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該所有者等から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第 13 条 市長は、空き家等の管理不全な状態を改善するために必要があると認めるときは、市の区域を管轄する消防署その他の関係機関に協力を求めるものとする。

(委任)

第 14 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、平成 25 年 10 月 1 日から施行する。

資料3 下妻市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

(平成 25 年 9 月 25 日 規則第 21 号)

(趣旨)

第 1 条 この規則は、下妻市空き家等の適正管理に関する条例(平成 25 年下妻市条例第 2 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(情報提供)

第 2 条 条例第 4 条の規定による情報の提供は、情報提供書(様式第 1 号)を市長に提出する方法により行うものとする。ただし、緊急を要する場合は、この限りでない。

(指導)

第 3 条 条例第 6 条の規定による指導は、指導書(様式第 2 号)により行うものとする。

(勧告)

第 4 条 条例第 7 条の規定による勧告は、勧告書(様式第 3 号)により行うものとする。

(寄附の申出等)

第 5 条 条例第 8 条の規定による寄附の申出は、下妻市公有財産規則(平成 20 年下妻市規則第 10 号)第 14 条第 2 項第 4 号に規定する寄附申込書を市長に提出する方法により行うものとする。

2 市長は、前項の申出があったときは、その内容を審査し、寄附受入れの可否を決定したときは、寄附受入可否決定通知書(様式第 4 号)により、当該申出を行った者に通知するものとする。

3 条例第 8 条ただし書に規定する別に定める要件は、下妻市土地等の寄附の受入れに関する基準を定める要綱(平成 25 年下妻市告示第 144 号)第 2 条第 1 項各号に規定するものとする。

(命令)

第 6 条 条例第 9 条の規定による命令は、命令書(様式第 5 号)により行うものとする。

(公表)

第 7 条 条例第 10 条第 1 項の規定による公表(以下「公表」という。)は、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 下妻市公告式条例(昭和 29 年下妻市条例第 3 号)第 2 条第 2 項に規定する掲示場への掲示による方法
- (2) 市ホームページへの掲載による方法
- (3) 前 2 項に定めるもののほか、市長が必要と認める方法

2 市長は、公表を行ったときは、その旨を公表通知書(様式第 6 号)により当該公表に係る者に通知するものとする。

(意見を述べる機会の付与)

第8条 市長は、条例第10条第2項の規定により意見を述べる機会を与えるときは、公表を行うおとする日の30日前までに、意見を述べる機会の付与通知書(様式第7号)により当該公表に係る者に通知するものとする。

2 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする者は、当該通知を受けた日から起算して14日以内に、公表に係る意見書(様式第8号)により意見を述べなければならない。

(危険回避措置)

第9条 条例第11条第1項の規定による申出は、申出書(様式第9号)を市長に提出する方法により行うものとする。

2 市長は、前項の申出があった場合は、その内容を審査し、危険回避措置の実施を決定したときは危険回避措置実施決定通知書(様式第10号)により、危険回避措置の不実施を決定したときは危険回避措置不実施決定通知書(様式第11号)により、当該申出を行った者に通知するものとする。

3 前項の規定により市が危険回避措置を実施する旨の通知をした場合において、当該通知を受けた者は、市が当該危険回避措置を行うことに同意したときは、危険回避措置実施同意書(様式第12号)を市長に提出するものとする。

(代執行)

第10条 行政代執行法(昭和23年法律第43号。以下「法」という。)第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(様式第13号)により行うものとする。

2 法第3条第2項の規定による代執行令書の様式は、代執行令書(様式第14号)とする。

(執行責任者)

第11条 市長は、代執行を行うときは、あらかじめ執行責任者を任命し、その執行に当たらせるものとする。

2 法第4条の規定による証票の様式は、執行責任者証(様式第15号)とする。

付 則

この規則は、平成25年10月1日から施行する。

資料4 下妻市空家等対策協議会設置条例

(令和3年9月24日 条例15号)

(設置)

第1条 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、空家等対策計画(法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。)の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、下妻市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法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、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 特定空家等の認定に関すること。
- (3) 法第14条の規定による特定空家等に対する措置の承認に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか空家等対策に関し必要と認めること。

(組織等)

第4条 協議会は、委員12人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 市民の代表者
- (2) 市議会議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (4) 前3号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

3 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(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 会長は、市長をもって充て、副会長は委員の互選により定める。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、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、会長が議長となる。

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、出席した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、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見を聴き、又はその者から必要な資料等の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第7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。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、空家等対策主管課において処理する。

(補則)

第9条 この条例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。

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和3年10月1日から施行する。

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

- 2 下妻市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年下妻市条例第19号)の一部を次のように改正する。

別表国民保護協議会委員の項の次に次のように加える。

空家等対策協議会委員	日額4,500円	副市長相当額	
------------	----------	--------	--

資料5 下妻市特定空家等判定委員会設置要綱

(令和3年9月24日 告示141号)

(設置)

第1条 市内に所在する空家等が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2条第2項に規定する特定空家等に該当するか否かを判定するとともに、特定空家等に対する措置について審議するため、下妻市特定空家等判定委員会(以下「判定委員会」という。)を置く。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(所掌事項)

第3条 判定委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 特定空家等の判定に関すること。
 - (2) 法第14条第1項から第3項まで、第9項及び第10項に規定する特定空家等に対する措置の決定に関すること。
 - (3) 下妻市空き家等の適正管理に関する条例(平成25年下妻市条例第2号)第11条に規定する危機回避措置の決定に関すること。
 - (4) 前3号に掲げるもののほか、空家等対策のために必要な事項に関すること。
- 2 判定委員会は、前項各号に掲げる事項に関して検討した結果を下妻市空家等対策協議会に報告するものとする。

(組織)

第4条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する

2 委員長は副市長をもって充て、副委員長は総務部長をもって充てる。

3 委員は、次に掲げる者をもって充てる。

- (1) 企画課長
- (2) 市民協働課長
- (3) 消防交通課長
- (4) 税務課長
- (5) 生活環境課長
- (6) 福祉課長
- (7) 建設課長

(委員長及び副委員長)

第5条 委員長は、会務を総理し、判定委員会を代表する。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 判定委員会の会議(以下「会議」という。)は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

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、出席した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 委員長は、必要があると認めるときは、会議に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。

5 会議は、非公開とする。

(庶務)

第7条 判定委員会の庶務は、空家等対策主管課において処理する。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、判定委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が会議に諮って定める。

付 則

この告示は、令和3年10月1日から施行する。

資料6 下妻市特定空家等判定基礎調査に関するガイドライン

特定空家等判定委員会にて、特定空家等と判定された空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第9条に基づき立入調査を実施し、下妻市空家等対策協議会における特定空家等認定の基礎資料として別紙の「特定空家等判定基礎調査票」を作成する。

調査は、建築士が同行し、空家等の敷地内に所在する建物ごとに別紙の「木造・プレハブ用調査票」「非木造用調査票」「外観による調査票」から、建物の構造や状態に適した調査票を選択して調査を行い、建物ごとに倒壊等の危険度を判定する。

「総括表」については、建物の配置図と建物ごとの判定結果、塀など敷地内の構造物や植栽、ごみ・物品の放置の状況と、そこから見られる危険や周囲への影響等を記載する。

(1) 建物別調査票の種別

- ・木造・プレハブ用調査票・・・主に木造、軽量鉄骨造の住宅等の調査に用いる。
- ・非木造用調査票・・・・・・・・鉄骨造、鉄筋コンクリート造の建物の調査に用いる。
- ・外観による調査票・・・・・・・・外観から倒壊等の危険が低いと判断でき、建物内部の調査を不要とする場合や、外観調査のみで倒壊等の危険が判断可能な場合、又は倒壊等の恐れにより内部に立ち入ることができない場合等の調査に用いる。

(2) 建物別危険度の判定

建物別調査票で判定を行った建物の危険度と、周囲への影響度（建物と隣地・道路等までの距離）から、次の表により危険度の判定を行い、建物別の総合判定とする。

周囲への影響度 (建物から隣地・道路等までの距離)		高	中	低
外観による調査で1項目以上「危険」と判定されたもの		危険	危険	注意
建物不良度	全壊相当	危険	危険	注意
	大規模半壊相当	危険	注意	—
	半壊相当	注意	—	—
部材の落下危険有り		危険	注意	—
部材飛散の恐れ有り		注意	注意	—
アスベスト飛散の恐れ有り		危険	危険	注意

※上記の表より、「危険」が1つでもある場合は、総合判定を「危険」とする。

「危険」がなく、「注意」が1つでもある場合は、総合判定を「注意」とする。

「危険」「注意」が共にない場合は、「—」（危険や影響は見られない又は低い）とする。

(3) 総括表

敷地内に所在する建物の状況の他、敷地内の塀等の構造物や庭木、雑草、ごみ・物品・引火物等の放置、悪臭・害虫の発生等、周囲への危険や影響などを記載する。

資料7 下妻市特定空家等判定基礎調査票

下妻市特定空家等判定基礎調査票 総括表

(様式第1号)

調査日	令和 年 月 日	調査員		所在地	
-----	----------	-----	--	-----	--

○建物調査結果

建物番号	建物種別	建物の不良度	部材の落下危険	部材飛散の恐れ	アスベスト飛散の恐れ	周囲への影響度	総合判定
1							
2							
3							
4							
5							

※総合判定 危険：近隣に対する危険が見られる。
 注意：近隣への影響や今後危険となる恐れ等が見られる。
 ー：近隣に対する危険や影響は見られない又は低い。

敷地内の建物位置図

○灯油、アルコール等の引火物の放置（ガスボンベを除く）

引火物の放置	有・無	(引火物名・保管状態・量など)
--------	-----	-----------------

○門、塀、生垣等の状況

周囲への影響	大 中 小 無	(塀の構造、高さや状況など)
周囲への危険	大 中 小 無	

○看板、カーポート等、その他構造物、擁壁等の状況

周囲への影響	大 中 小 無	(構造物や擁壁の状況など)
周囲への危険	大 中 小 無	

○敷地内の状況

項目	周囲への危険・影響	具体的な状況
庭木・雑草の状況	大 中 小 無	
ごみ・物品の放置・散乱・投棄 落書きの放置	大 中 小 無	
施設・窓ガラス等の破損	大 中 小 無	
排水の流出・悪臭の発生	大 中 小 無	
害虫の発生・動物の住み着き	大 中 小 無	

○調査員の所見(周囲に危険・影響のある箇所、度合等を記述)

--

下表市特定空家等判定基礎調査票 建物別調査票 <木造・プレハブ用>

(様式第2号)

建物番号	建物用途	建物構造
------	------	------

○建物の不良度

部分別	調査内容	(種別)	構成比	建 物 不 良 度				評点数			
建物の傾斜	1階四隅で下げ振り等により測定し、平均して判定。		—	1/60以下	0	1/60 ~ 1/20	15	1/20超(全壊相当) ※基礎点数を越え50点とする	50		
基礎	ひび割れ、剥落、破断、局部破壊、不陸、流出、転倒、陥没等の損傷基礎延長を外周延長で除したものを損傷率とする。(ひび割れ等は1か所を1mの損傷とする)		10%	損傷基礎長 (m) (損傷布石・玉石の数)			= () × 10	損傷率 ※基礎点数を越え50点とする	50 (損傷率 × 10)		
柱 (又は耐力壁)	柱 (在来工法)	右表の点数を全体に対してその状態が占める割合に乗じて評点の算出を行う。	15%	柱、梁のずれ、仕口の損傷が見られる。	8	柱、梁に損傷が見られる。	10	柱、梁の損傷が著しい。	15	全体の75%超の柱、耐力壁に大きな損傷が見られる。 (全壊相当) ※基礎点数を越え50点とする	50
	柱 (鉄骨系プレハブ)			柱、接合部の小さな変形や損傷が見られる。破損が損失し、影響を伴う錆や著しい腐食が見られる。	8	柱に中程度の変形、接合部に亀裂が見られる。腐食による板厚減少や著しい影響が見られる。	10	柱に大きな変形や接合部の破断が見られる。腐食による板厚減少が著しく穴が開いている。	15		
耐力壁	小さなひび割れ、小さなずれ、合板の浮き上がり、ぼがれなどが見られる。		8	大きなひび割れ、大きなずれ、材材の損傷、合板の剥離などが見られる。	10	大きな変形や損傷、合板の剥離、破損などが見られる。	15				
床	共通		床板に陥凹が見られる。床仕上げ、畳の損傷が見られる。	3	床板にずれや若干の不陸が見られる。土台のずれ、床仕上げ、畳の著しい損傷がある。	5	床板に著しい不陸、折損が見られる。土台の著しいずれ、階段のずれがある。	8	全ての床板に著しい不陸が見られる。土台、柱、束の脱落、階段のはずれが見られる。	10	
			外壁	塗り壁	10%	仕上材の剥離、ひび割れが見られる。	3	仕上材の脱落が見られる。	5	仕上材が剥離し、下地材にひび割れが見られる。	8
外壁	ボード		目地部にひび割れやずれが見られる。	3	目地部に著しいずれ、ボードの破損が見られる。	5	釘の浮き上がり、ボードの脱落が見られる。	8	ボードの脱落が著しく、下地材に破損が生じている。	10	
			内壁	共通	15%	内装合板のずれ、ボード目地部のひび割れ、ずれなどが見られる。	4	合板の剥離・浮き、クロスの破れ、ボードのずれ・損傷が見られる。	8	仕上材・ボードの脱落が見られる。	11
天井	共通		天井板に陥凹が見られる。	5%	1	天井面にわずかな不陸が見られる。天井板の浮きが見られる。	3	天井面に歪み、不陸、天井板のずれや一部脱落が見られる。	4	天井面に著しい不陸や天井板の脱落が見られる。	5
			屋根	勾配屋根	棟部分の葺材にずれ、破損、落下が見られるが、その他の破損は見られない。	2	棟部分以外の葺材にもずれや破損、落下等が見られる。	7	屋根に若干の不陸、葺材の損傷・損失が著しく、下地の損傷が見られる。	11	屋根に著しい不陸や小屋組の損傷が見られる。
陸屋根	目地部の損傷がみられる。				2	屋上仕上に大きなひび割れなどが見られる。	5	屋上仕上全面に破断や不陸が見られる。	11	屋上仕上全面に大きな不陸、亀裂、剥離が見られる。	15
建具	共通	10%	障子、ふすまの破れや、ガラスのひび割れが見られる。	2	ガラスの破損が見られる。	7	可動部や枠、かまちが損傷し、開閉が難しい。	11	建具が破損又は損失し、開閉ができない。	10	
設備	共通	10%	軽度な損傷は見られるが、使用可能と思われる。	1	損傷は見られるが、修繕により使用が可能。	3	破損が見られ、使用不可能と思われる。	5	著しく破損又は設備が損失している。	10	
調査員による加減 (上記の部分別の基準にはないが、調査により確認された建物の不良部分に対する加減)										(最大20点)	

※確認できない部分や部分自体が無い場合は、傾斜項目を除く調査済部分の合計が100となるよう補正係数を求め、評点に補正係数を乗じて評点を補正する。(補正評点=評点×100/傾斜を項目除く調査済部分の基礎点数の合計)
 ※上記基準に当てはまらない構造、素材が用いられた家屋については、部分別構成比の範囲内で適宜配点を行うこと。
 ※建物不良度は、評点50点以上:全壊相当 40点以上:大規模半壊相当 20点以上:半壊相当 20点未満:-

評点数合計(補正後)
建物不良度

○部材の落下・飛散の危険

部材・設備の落下・倒壊による危険	有・無	部材名()
軽微な部材が飛散する恐れ	有・無	部材名()

○アスベストの危険

有
無

○周囲への影響度

建物の高さ<隣地・道路までの最短距離	影響度
建物の高さ > 隣地・道路までの最短距離	高
建物の高さ < 隣地・道路までの最短距離 < 建物の高さ×2	中
隣地・道路までの最短距離 > 建物の高さ×2	低

※総合判定については、建物不良度及び部材の落下・飛散の危険の有無、及びアスベストの危険の有無と周囲への影響度の関係より「危険」「注意」「-」の判定を行う。

総合判定

下表市特定空家等判定基礎調査票 建物別調査票 <非木造用>

(様式第3号)

建物番号	建物用途	建物構造
------	------	------

○建物の不良度

部分別	調査内容 (種別)	構成比	建 物 不 良 度					評点数			
			1/60以下	0	1/60 ~ 1/30	15	1/30起(全壊相当) ※基礎点数を超過50点とする				
建物の傾斜	1階四隅で下り差等により測定し、平均して判定。	—	1/60以下	0	1/60 ~ 1/30	15	1/30起(全壊相当) ※基礎点数を超過50点とする	50			
柱 (又は耐力壁)	鉄骨造 柱の損傷により判別する場合 ※目視可能な場合 耐力壁の損傷により判別する場合 ※プレースを入れた壁を耐力壁とみなす 外部仕上の損傷により推定する場合 ※プレースの破砕もできない場合	右表の点数を全体に対してその状態が占める割合に乗じて評点の算出を行う。	ボルトの伸び、すべりが見られる。破損が損失し、膨張を伴う研や著しい腐食が見られる。	12	局部座屈による小さな変形が柱に見られる。腐食による板厚減少や著しい膨張が見られる。	25	局部座屈による中程度の変形が柱に見られる。腐食による板厚減少が著しく穴が開いている。	38	柱に局部座屈による大きな変形や接合部の破断が見られる。	50	
			わずかな座屈変形が見られる。	5	座屈変形が見られる。	12	破断が見られる。	25	※プレースについては、取替補修が可能であり、プレースの損傷のみによって基本的機能を喪失することは少ないことから、最大5までとする。外部仕上の損傷から耐力壁の損傷を推定する場合も、同様とする。	50	
	仕上やパネルの目地にはつきりしたひび割れ、すれが見られる。		5	大きなひび割れ又は仕上の剥離が見られる。仕上材の目地の破損が見られる。	12	全面にわたる大きな亀裂が見られ、面外への大きなはらみ出し、大きな剥落が見られる。	25	鉄筋が大きく露出しており、鉄筋の曲がり・破断が見られる。内部のコンクリートが崩れ落ち、(柱)柱の高さ方向の変形が生じている。(壁)壁の内こうが透けて見える。	38	鉄筋が大きく露出しており、鉄筋の曲がり・破断が見られる。内部のコンクリートが崩れ落ち、(柱)柱の高さ方向の変形が生じている。(壁)壁の内こうが透けて見える。	50
	1mm未満のひび割れは生じているが、コンクリートの剥落は生じていない。		12	幅1mm～2mmの比較的大きなひび割れが多数生じているが、コンクリートの剥落は極くわずかで、鉄筋は露出していない。	25	2mmを超える大きなひび割れが多数生じ、コンクリートの剥落も激しい。鉄筋が露出しているが、鉄筋の変形は見られない。	38	鉄筋が大きく露出しており、鉄筋の曲がり・破断が見られる。内部のコンクリートが崩れ落ち、(柱)柱の高さ方向の変形が生じている。(壁)壁の内こうが透けて見える。	50		
梁	鉄骨造	5%	破損が損失し、膨張を伴う研や接合部の腐食が著しい。	1	接合部の変形が見られる。接合部に腐食による板厚減少や著しい膨張が見られる。	3	ボルトの一部破断あるいは、接合部の亀裂が見られる。腐食により穴が開いている。	4	接合部又は継手に大きな破断が見られる。	5	
	RC造		1mm未満のひび割れは生じているが、コンクリートの剥落は生じていない。	1	幅1mm～2mmの比較的大きなひび割れが多数生じているが、コンクリートの剥落は極くわずかで、鉄筋は露出していない。	3	2mmを超える大きなひび割れが多数生じ、コンクリートの剥落も激しい。鉄筋が露出しているが、鉄筋の変形は見られない。	4	鉄筋が大きく露出しており、鉄筋の曲がり・破断が見られる。内部のコンクリートも崩れ落ち、部材の軸心がずれている。	5	
床	共通	5%	各所に1mm未満のひび割れやはがれが生じている。床仕上・畳に損傷が見られる。	1	全体に1mm未満のひび割れやはがれが生じている。床仕上・畳の大部分に著しい損傷が見られる。	3	全体に1mm～5mmのひび割れや仕上部分の剥離が生じている。	4	全体が変形し、仕上の大部分が剥離している。	5	
内壁	共通	5%	内装合板のずれ、ボード目地のひび割れ・すれなどが発生する。	1	合板の剥離・浮き、クロスの破れ、ボードのずれ・損傷が見られる。	3	仕上材・ボードの剥離が見られる。	4	全ての仕上材が剥離している。	5	
天井	共通	5%	内装合板のずれ、ボード目地のひび割れ・すれなどが発生する。	1	合板の剥離・浮き、クロスの破れ、ボードのずれ・損傷が見られる。	3	仕上材・ボードの剥離が見られる。	4	全ての仕上材が剥離している。	5	
屋根	共通	5%	(注)各所に1mm未満のひび割れやはがれが生じている。(劣)葺材の剥れや劣化が見られる。	1	(注)全体に1mm未満のひび割れやはがれが生じている。(劣)葺材のずれや破砕・落下等が見られる。	3	(注)全体に1mm～5mmのひび割れやはがれが生じている。(劣)葺材の損傷・損失が著しく、下地の損傷が見られる。	4	(注)全体が変形し、仕上の大部分が剥離している。(劣)葺材に著しい不陸や小量積の損傷が見られる。	5	
外部仕上	共通	5%	仕上やパネルの目地にひび割れ・すれなどが発生する。仕上材が部分的に剥離している。	1	大きなひび割れ又は仕上の剥離が見られる。仕上材が部分的に剥離・剥落している。	3	仕上の面外へのはらみ出し、又は剥離が見られる。仕上材の破断、剥落が一部見られる。	4	全面にわたる大きな亀裂が見られ、面外への大きなはらみ出し、大きな剥落が見られる。	5	
建具	共通	5%	障子、ふすまの破れ、ガラスのひび割れが見られる。	1	ガラスの破損が見られる。	3	可動部や枠、かまちが損傷し、開閉が難しい。	4	建具が破壊又は損失し、開閉ができない。	5	
設備	共通 ※屋内10%、屋外5%	15%	軽度な損傷は見られるが、使用可能と思われる。	3	損傷は見られるが、修繕により使用が可能。	8	破損が見られ、使用不可能と思われる。	11	著しく破損又は損失している。	15	
調査員による加減(上記の部分別の基準にはないが、調査により確認された建物の不良部分に対する加減)								(最大20点)			

※確認できない部分や部分自体が無い場合は、傾斜項目を除く調査済部分の合計が100となるよう修正係数を求め、評点に修正係数を乗じて評点を修正する。(修正評点=評点×100/傾斜を項目除く調査済部分の基礎点数の合計)
 ※上記基準に当てはまらない構造、素材が用いられた家屋については、部分別構成比の範囲内で適宜配点を行うこと。
 ※建物不良度は、評点50点以上:全壊相当 40点以上:大規模半壊相当 20点以上:半壊相当 20点未満:-

評点数合計(修正後)
建物不良度

○部材の落下・飛散の危険

部材・設備の落下・倒壊による危険 ※落下物が当たることにより人、車両、建物などに怪我や損傷が生じる恐れがある。
有・無 部材名()
軽微な部材が飛散する恐れ ※ルーフィングシートや断熱材等が隣地や道路に飛散し、近隣の迷惑となる恐れがある。
有・無 部材名()

○アスベストの危険

有 ※未使用又はアスベストが飛散する危険性は低い。
無 ※取付アスベストの施工等、飛散の恐れがある。

○周囲への影響度

建物の高さ<隣地・道路までの最短距離	影響度
建物の高さ>隣地・道路までの最短距離	高
建物の高さ<隣地・道路までの最短距離<建物の高さ×2	中
隣地・道路までの最短距離>建物の高さ×2	低

※総合判定については、建物不良度及び部材の落下・飛散の危険の有無、及びアスベストの危険の有無と周囲への影響度の関係より「危険」「注意」「-」の判定を行う。

総合判定

建物番号		建物用途		建物構造	
------	--	------	--	------	--

<ul style="list-style-type: none"> ・ 外観から、建物に倒壊等の危険はない。又は危険が低いと判断できる。 → ・ 外観から、建物が倒壊等著しく保安上危険な状態であると判断できる。 → 	<table border="1" style="margin-bottom: 10px;"> <tr><td style="text-align: center;">建物の不良度</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">—</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td style="text-align: center;">建物の不良度</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">全壊相当</td></tr> </table>	建物の不良度	—	建物の不良度	全壊相当
建物の不良度					
—					
建物の不良度					
全壊相当					

<危険があると判断した根拠>

項目	調査内容	判定基準	危険判定 (危険が見られる場合は「危険」と記入)
建物全体	外見より建物に「部分的な崩壊が見られる」「一部の階が倒壊している」「はげしくずり落ちている」等の大きな損傷が見られ、建物内部を調査しなくても、一見して倒壊等の危険が見られるもの。又は、外見より建物に倒壊の危険がある等の理由により、建物内部に立ち入ることができないもの。		
建物の傾斜	1階四隅で下げ振り等により測定し、平均して判定を行う。	平均の傾斜が1/20(木造)、又は、1/30(非木造)を超える場合、危険と判断する。	
基礎	$\text{損傷率} = \frac{\text{損傷基礎長 (m)}}{\text{外周基礎長 (m)}} \times 100(\%)$ <small>(損傷:布石・玉石の枚数) (全体数:布石・玉石の全体数)</small>	左の計算式により、基礎の損傷率が75%を超える場合、危険と判断する。 ※損傷延長については木造用調査票を参照	
柱、耐力壁、梁等	外壁の損失等により、柱、梁、耐力壁等が露出している場合、目視により柱、梁、耐力壁等の損傷状況を確認し、判定を行う。	目視で確認できる柱、梁、耐力壁等の50%以上に著しい損傷が確認できる場合、危険と判断する。	
外壁	外観から、外壁の損傷状態を目視により確認し、判定を行う。	全体の25%以上の外壁が損失し、内部が露出している場合、雨水侵入等による内部の損耗が想定されることから、危険と判断する。	
屋根	外観から、屋根の損傷状態を目視により確認し、判定を行う。	葺き材の損失、下地材の損傷等により屋根に大きな穴が開いている等、屋根としての機能を著しく喪失している場合、雨水侵入等による損耗が想定されることから危険と判断する。	
その他による危険 (上記の項目及び基準には該当しないが、外見より建物倒壊等の危険が確認され「全壊相当」と判断できるもの)			

※この調査票では、「全壊相当」程度の建物を外観から判断することを想定。
その他の軽微な損傷や部材落下による危険等は記載しない。(下の「部材の落下・飛散の危険」項目に記載すること)

○部材の落下・飛散の危険

部材・設備の落下・倒壊による危険	
<small>※落下物が当たることにより人、車両、建物などに怪我や損傷が生じる恐れがある。</small>	
有・無	部材名()
軽微な部材が飛散する恐れ	
<small>※ルーフィングシートや断熱材等が隣地や道路に飛散し、近隣の迷惑となる恐れがある。</small>	
有・無	部材名()

○アスベストの危険

有
<small>※未使用又はアスベストが飛散する危険性は低い。</small>
無
<small>※吹付けアスベストの施工等、飛散の恐れがある。</small>

○周囲への影響度

建物の高さ<隣地・道路までの最短距離	影響度
建物の高さ > 隣地・道路までの最短距離	高
建物の高さ < 隣地・道路までの最短距離 < 建物の高さ×2	中
隣地・道路までの最短距離 > 建物の高さ×2	低

※総合判定については、建物不良度及び部材の落下・飛散の危険の有無、及びアスベストの危険の有無と周囲への影響度の関係より「危険」「注意」「—」の判定を行う。

総合判定	
------	--

空き家に関する調査・アンケート 回答用紙

この調査は、下妻市内の空き家状況を把握し、空き家対策のために利用するものです。
次の所在地の家屋について、問いの最も当てはまる番号に○を付けてください。

家屋所在地：下妻市〇〇〇××番地 (整理番号：001)

問1. 上記の「所在地」欄に記載された所在地にある家屋の現在の状態を教えてください

- ① 何らかの使用実態がある（空き家ではない） ⇒ 問2にお進みください
② 現在、特に使用実態がない（空き家となっている） ⇒ 問3にお進みください

※居住や事務所、店舗、その他として使用されていないことが常態である家屋を空き家とします

※この所在地を含む一体利用している敷地内全ての建物を対象とします

敷地内に複数の建物がある場合は、敷地全体で使用実態があるか総合的に判断してください

問2 当該家屋の現在の使用内容を教えてください (問1で①と回答した方のみご記入ください)

- ① 所有者や相続人等が居住している
② 他の方に貸して居住者がいる
③ 自宅とは別に時々滞在するセカンドハウスとして利用している
④ 居住以外の用途として使用している ⇒ 用途 ()
⑤ 店舗や事務所、倉庫等として主に事業等で使用している
⑥ その他 ()

⇒ 質問は以上です。返信用封筒に入れてご投函ください。

問3 当該家屋が空き家になっている理由を教えてください

- ① 新居の取得や転居等により住まなくなった
② 転勤や入院等により長期間住人が不在となっている
③ 居住者がお亡くなりになった（相続等により取得した）
④ 借手を募集している家屋、又は現在販売中の家屋である
⑤ 以前は店舗や事務所等として事業で使用していたが、現在は使用しなくなった
⑥ その他 ()

問4 当該空き家の建物の状態を教えてください

- ① すぐに住居や事務所等として利用できる
② 多少の修繕は必要であるが、利用することが可能
③ 老朽化や破損のため、利用は難しい（利用するには大規模な修繕や改修が必要）
④ 相続が決まっていない等、権利の問題で利用できない
⑤ その他 ()

問5 当該空き家は今後どのようにする予定ですか？

- ① 取り壊したい（取り壊す予定） ⇒ まだ取壊していない理由を教えてください
理由（ ）
- ② 所有者や相続人等が居住する予定（転勤や入院等で一時的に居住していない場合も含む）
- ③ 従来の用途とは別の用途で、自ら利用することを考えている
- ④ 他の者に貸したい
- ⑤ 売却したい
- ⑥ その他（ ）

問6 当該空き家にはどれくらいの頻度で訪れていますか？

- ① 1～2週間に1回程度
- ② 月に1回程度
- ③ 年に3～6回程度
- ④ 年に1～2回程度
- ⑤ ほとんど訪れない
- ⑥ 全く訪れない

問7 当該空き家の除草等の管理はどれくらいの頻度で実施していますか？

- ① 1～2週間に1回程度
- ② 月に1回程度
- ③ 年に3～6回程度
- ④ 年に1～2回程度
- ⑤ ほとんど管理していない
- ⑥ 全く管理をしていない

問8 当該空き家の所有者（又は管理している方）は、どちらに居住していますか？

- ① 空き家の所在地と同じ町域内
- ② 下妻市内
- ③ 茨城県内（市町村名： ）
- ④ 茨城県外（都道府県名： ）

※所有者とは別に空き家を管理する方がいる場合は、管理者の居住地でご回答ください

問9 空き家のことで困っていることや市に要望することはありますか？自由にお書きください

(例) 税金が高くなるので取り壊せない、借り手がない、相続がまとまっていないなど

以上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。

※このアンケート結果は空き家対策以外の目的に使用することはありません。

下妻市空家等対策計画

令和4年10月11日 策定

発行 下妻市総務部消防交通課
茨城県下妻市本城町2丁目22番地
電話 0296-43-2111 (代表)
URL <http://www.city.shimotsuma.lg.jp>