

筑西市 空家等対策計画

第2期（令和4～8年度）



令和4年3月

筑西市



はじめに

近年、わが国における超高齢化や人口減少、核家族の増加等を背景に、適切な管理が行われていない空き家が、防災や衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、全国各地で大きな問題となっています。

このことは、本市においても決して例外ではなく、ここ数年、本市に寄せられる空き家に関する相談なども増加傾向にあります。



この状況の中、国においては平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が、全面施行しました。この法律では、市町村の責務として、空き家に関する対策を適切に講ずるよう努めることが位置づけられ、空き家という個人の財産の管理に対する市町村の権限が強化される一方で、地域の活性化等の観点から、空き家の有効活用を図ることとされました。

本市におきましては、法律に基づき、空き家に関する学識経験者等で構成する「筑西市空家等対策協議会」を組織し、平成29年3月に空き家対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方となる「筑西市空家等対策計画」を策定して対策に取り組んできたところです。

今般、関連する法令や社会情勢等の変化、本市における取組の検証を踏まえ、継続的かつ効果的な対策を進めていくために計画内容の見直しを行い、令和4年度から5か年を計画期間とする「第2期筑西市空家等対策計画」を策定するものであります。

引き続き、この計画に沿った空き家対策を進めていくことで、安心・安全に暮らせるまちづくりを推進してまいりますので、皆様方のなお一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

筑西市長 須藤 茂

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨.....	1
第1節 背景と目的.....	1
第2節 用語の定義.....	2
第3節 本計画の位置づけ.....	3
第2章 空き家の現状等と課題.....	4
第1節 本市の人口の推移.....	4
第2節 本市の空き家の状況.....	6
第3節 本市の空き家の実態.....	8
第4節 空き家に対する課題.....	10
第3章 空き家対策における基本方針.....	11
第1節 基本的な方針.....	11
第2節 計画期間.....	13
第3節 対象地区.....	13
第4節 対象とする空き家の種類.....	13
第4章 空き家に対する施策.....	14
第1節 空き家の調査.....	14
第2節 空き家の適切な管理の促進.....	15
第3節 空き家及び跡地の利活用の促進.....	17
第4節 特定空家等に対する措置等及びその他の対処.....	21
第5節 地域住民等からの空き家に関する相談への対応.....	26
第6節 空き家対策の実施体制.....	28
第7節 その他空き家対策の実施に関し必要な事項.....	31

資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 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【概要】
- 3 「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）【概要】
- 4 筑西市空家等対策協議会の組織、運営等に関する要綱
- 5 筑西市空き家バンク実施要綱
- 6 これまでの取組状況

第1章 空家等対策計画の趣旨

第1節 背景と目的

近年、人口減少や高齢化などを背景に全国的に使用されていない住宅・建物である、いわゆる「空き家」が年々増加している。適切な管理が行われなまま放置されている状態の空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

国は、この空き家問題の解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（以下「空家等特措法」という。）を全面施行し、国・県・市町村、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）それぞれの責務を定め、空家等対策を総合的に推進していくこととしている。

本計画は、これらの背景を踏まえ、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、市民の生命、身体又は財産を保護することにより、安心・安全に暮らせるまちづくりを推進することを目的に策定するものである。



「空家等」及び「特定空家等」について、空家等特措法には以下のとおり定められている。本計画における「空家等」及び「特定空家等」についてもこの条文の定めに基づきするものとする。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

(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。

※本計画における「空き家」・「空家等」の表現について

使用されていない住宅・建物などについて一般論を述べる場合、「住宅・土地統計調査」における表現、本市が実施した調査の名称、調査時点の対象建物などについては、固有名詞であることや、過去の調査報告書等との整合性に配慮し、「空き家」とした。

また、空家等特措法の内容を説明する場合には、「空家等」とした。

なお、本計画において「空き家」を使用する場合は、建築物、これに付属する工作物及びその敷地を含む。

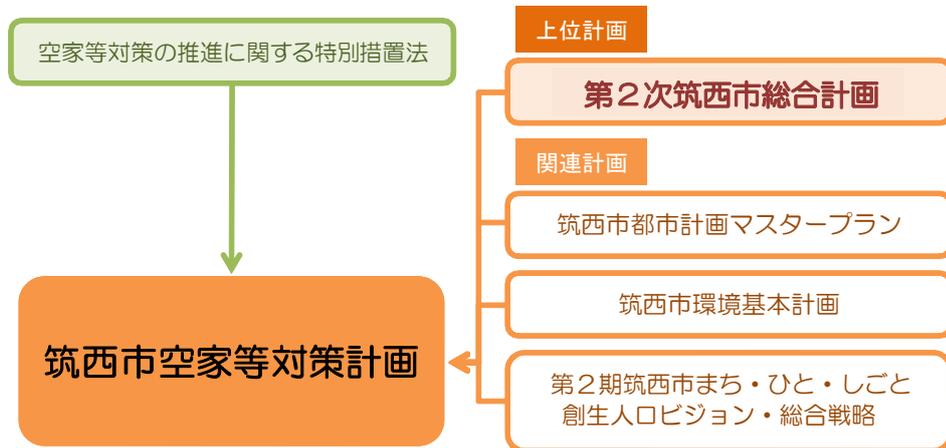
第3節

本計画の位置づけ

本計画は、空家等特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するために、国が定めた基本指針に即し、かつ本市の実情に合わせた計画として策定するものである。

なお、本計画の策定にあたっては第2次筑西市総合計画を上位計画とし、筑西市都市計画マスタープラン、筑西市環境基本計画、第2期筑西市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略との整合性を図るものとする。

図表1：【本計画の位置づけ】



第2章 空き家の現状と課題

第1節 本市の人口の推移

人口減少・高齢化に伴い、空き家の増加や空き家問題の深刻化が懸念されている中、本市においても人口減少・高齢化の傾向が続いている。

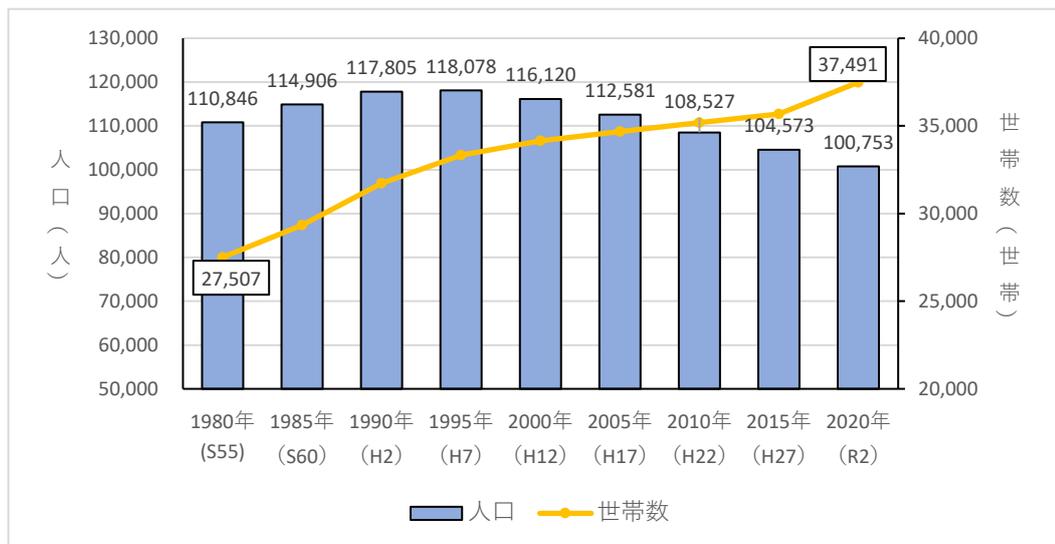
(1) 人口・世帯数の推移

国勢調査による本市の人口の推移をみると、平成7年の118,078人をピークに、その後は減少傾向に転じている。

令和2年の本市の人口は100,753人であり、平成7年のピーク時と比較して約17,300人減少している。「第2期筑西市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」によれば、今後も人口減少が続くものと推測されている。

一方で、令和2年の本市の世帯数は37,491世帯であり、人口がピークであった平成7年の33,329世帯と比較して4,000世帯以上増加している。人口が減少傾向であるのに対し、世帯数は増加傾向にある。

図表2：【本市の人口・世帯数の推移】



※データ：「国勢調査」

(2) 高齢化の推移

国勢調査による本市人口の年齢構成をみると、全国的な傾向に変わらず高齢化率が上昇傾向にある。

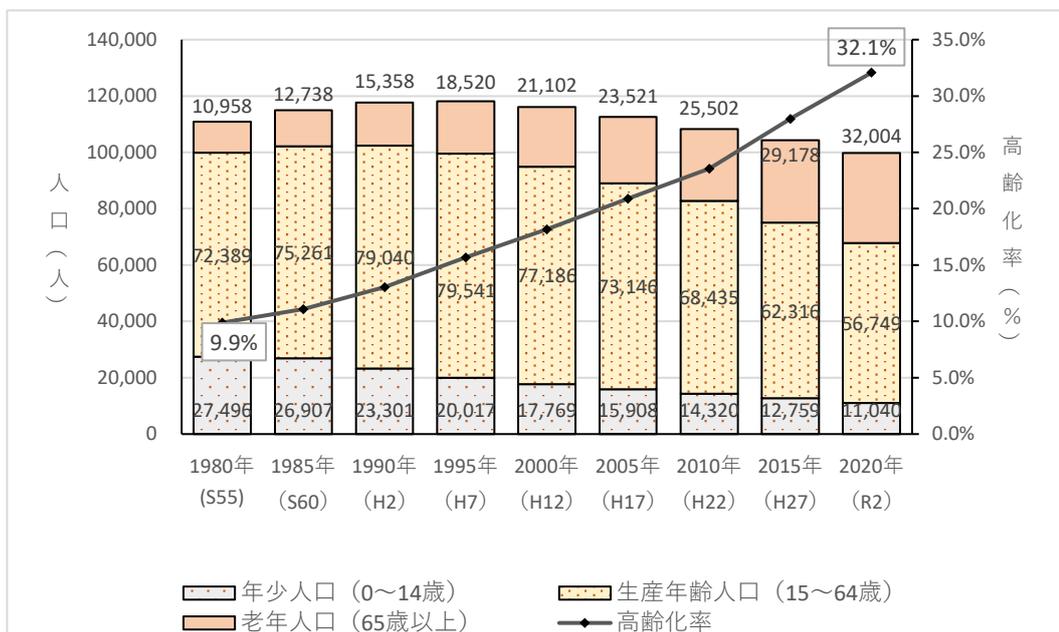
昭和55年以降、年少人口（0～14歳）は減少を続け、平成27年までの35年間で半分以下に減少した。

生産年齢人口（15～64歳）は、総人口がピークとなった平成7年までは増加傾向であったが、それ以降は急激な減少に転じている。

そして、老年人口（65歳以上）は、一貫して増加しており、平成12年には年少人口を上回り、令和2年には、人口の32.1%を占めるまで増加している。「第2期筑西市 まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」によれば、高齢化の傾向は今後も続くと推測されている。

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

図表3：【本市の人口の年齢構成の推移】



※データ：「国勢調査」

※ 年齢3区分別人口の合計は、年齢「不詳」を除いているため、必ずしも総人口とは一致しない。

第2節

本市の空き家の状況

(1) 空き家数の推移（統計調査）

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家は年々増加を続けており、平成30年の調査結果では、空き家総数は約848万9千戸と推計され、平成25年と比べて29万3千戸（3.6%）増加している。総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%となり、過去最高となっている。

茨城県においては、空き家率の上昇幅は少ないものの、全国平均よりもやや高い水準で推移している。

本市においては、平成30年の住宅総数が42,750戸であるのに対して空き家総数は6,950戸と推計されており、空き家率は16.3%となり、全国平均及び茨城県の平均を上回っている状況にある。

図表4：【空き家数の推移（統計調査）】

単位：戸

調査年	項目	全国	茨城県	筑西市
平成20	総住宅数	57,586,000	1,223,800	33,620
	空き家総数	7,567,900	178,400	4,710
	空き家率	13.1%	14.6%	14.0%
平成25	総住宅数	60,628,600	1,268,200	42,940
	空き家総数	8,195,600	184,700	7,230
	空き家率	13.5%	14.6%	16.8%
平成30	総住宅数	62,407,400	1,328,900	42,750
	空き家総数	8,488,600	197,200	6,950
	空き家率	13.6%	14.8%	16.3%

※データ：「住宅・土地統計調査」

※「住宅・土地統計調査」は抽出調査であり調査結果の数値は推計値

(2) 空き家の種別

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

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

本市では、空き家のうち「その他の住宅」の数が年々増加している。

図表5：【本市の空き家の区分別件数】

単位：戸

空き家区分	平成20年	平成25年	平成30年
空き家総数	4,710	7,230	6,950
二次的住宅	80	70	200
賃貸用の住宅	2,680	4,870	3,540
売却用の住宅	180	40	230
その他の住宅	1,770	2,260	2,990

※データ：「住宅・土地統計調査」

※十の位で整理しているため総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

図表6：【「住宅・土地統計調査」における空き家の区分】

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

(1) 空き家の実態調査

本市では、空家等特措法の施行を受け、本計画の策定を目的に、平成 27 年度、各地区の消防団員の協力により市内の空き家件数や管理状態を把握するための実態調査を実施した。その結果、市内において空き家と推定される建物を 1,096 件確認し、管理状況を「危険」と判定した建物が 7 件、「注意」と判定した建物が 244 件であった。

平成 29 年度からは、本計画に基づく空き家データベースの整備を目的に、市内の空き家の件数や所在を把握するための現況調査を実施している。平成 29 年度に市内全域の調査を実施し、以降、平成 30 年度に下館北地区、令和元年度に下館南地区、令和 2 年度に関城地区、令和 3 年度に明野地区、令和 4 年度に協和地区（予定）を調査して情報の更新を進めている。

これらの調査により、令和 4 年 3 月末時点において、市内に空き家と推定される建物を 2,502 件把握している。

図表 7：【市内空き家件数（現況調査）】

単位：件

地区	空き家と思われる建物件数(R4.3月時点)		
	住宅	非住宅	合計
下館地区	1,214	199	1,413
関城地区	395	77	472
明野地区	391	46	437
協和地区	159	21	180
市内合計	2,159	343	2,502

(2) 所有者等の実態調査

空き家については、第一義的に所有者等が自らの責任により適正に管理することが前提であるので、所有者等の意向が空き家対策の基礎となる。

そこで、本市では、本計画策定の参考とするべく、市内の空き家所有者等に対し、空き家となった経緯や管理、今後の活用等についてのアンケート調査を平成 28 年度に実施した。

<本市 所有者等意向調査（平成 28 年度）の主な結果概要>

- 所有者等の年齢は、「60 歳以上」が 75.3%
- 空き家となった理由は、「相続」が最多
- 空き家となっている期間は、「10 年以上」が最多
- 空き家の管理頻度は、「年に数回」が最多
- 管理をほとんどしない理由は、「どうしたらいいかわからない」が最多
- 維持管理について困っていることは、「遠くに住んでいるので大変」、「手間がかかりすぎる」、「お金がかかりすぎる」、「年齢的に辛い」が多数
- 空き家の活用を望む所有者の 5 割以上が活用の方法として「売却」又は「賃貸」を検討
- 空き家バンクの利用意向は、「利用したい」又は「制度の内容によっては利用を検討してみたい」が約 65%
- 空家等特措法について、7 割以上が「知らない」

また、国土交通省では、全国的な調査として「令和元年度空き家所有者実態調査」を実施し、空き家の取得経緯や管理、今後の利用などについて、詳細な調査結果を公表している。

<国土交通省 「令和元年度空き家所有者実態調査」の主な結果概要>

- 空き家の建築時期は、「昭和 55 年以前」が約 7 割
- 腐朽・破損がある空き家が 5 割超
- 空き家の取得経緯は、「相続」が最多（54.6%）
- 管理上の課題は、「管理作業が大変」が 29.8%、「利用予定がないので管理しても無駄になる」が 26%と多く、一方で「課題はない」が 30.2%
- 今後 5 年程度の利用意向は、「空き家にしておく（物置含む）」が約 3 割、「賃貸・売却」や「セカンドハウスなどとして利用」がそれぞれ約 2 割
- 賃貸・売却の課題は、「買い手・借り手の少なさ」が 42.3%、「住宅の傷み」が 30.5%、「設備や建具の古さ」が 26.9%
- 今後も空き家にしておく理由は、「物置として必要」が 60.3%、「解体費用をかけたくない」が 46.9%、「更地にしても使い道がない」が 36.7%

空き家の実態調査、所有者意向調査、現況調査等により、本市における空き家に関する課題を次のとおり整理した。

(1) 空き家の発生予防

本市における空き家の所有者等の4分の3が60歳以上であり、相続を契機として多くの空き家が発生している状況などから、所有者等の高齢化が進んでいることがうかがえる。

こうした空き家は、所有者等による継続的な管理が困難となり将来的に管理不全の状態になる可能性も高いことから、空き家となる前段階から所有者等への働きかけを行い、空き家の発生予防を図っていくことが効果的である。

(2) 所有者等による自主的な適正管理の促進

空き家の管理頻度や管理に対する課題認識、空家等特措法の認知率などの状況から、所有者等の適正管理に対する責任意識が希薄であることがうかがえる。

所有者等の空き家管理に対する意識を高め、所有者等の自主的な適正管理を促す対策が必要である。

(3) 空き家の利活用の促進

空き家の利活用については、売却や賃貸を望む所有者等が多数いる一方で、空き家のままにしておくとの考え方も目立っており、利活用に向けた所有者等への支援や意識づけの取組が求められる。

また、利活用促進策としての空き家バンクへの期待は大きい傾向にあり、制度の普及が課題となる。

(4) 特定空家等への対策

空き家の多くが昭和56年5月までの旧耐震基準時代に建築されており、程度の差はあるものの半数以上の空き家で腐朽・破損がある状況から、周辺に重大な悪影響を及ぼす特定空家等の予備軍が相当数あるものと推測される。

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

第3章 空き家対策における基本方針

第1節 基本的な方針

本市の空き家の現状及び課題を踏まえ、空き家対策における基本5方針を以下のとおり策定した。

(1) 対策基盤の整備

本市では空き家対策の基盤として、市内全域に存在する空き家について、その所在や管理状況、所有者等の情報を一元的に把握・管理する情報基盤（空き家データベース）を整備する。

また、所有者等との連絡事項や、近隣住民からの相談内容等を記録し、情報の維持管理を図る。

(2) 空き家化の予防

管理不全空き家や特定空家等の発生を予防するとともに空き家そのものの増加を抑制する方策を実施する。

(3) 所有者等に対する技術的な支援

空家等特措法第3条では、空家等の所有者等に対し、「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。」と規定しており、空き家の管理責任は第一義的には所有者等に帰する。よって本市は、所有者等が自発的・持続的な適正管理を行うことができるよう、所有者等への空き家の状況の周知、助言、補助金等支援制度の案内等により、空き家が管理不全の状態に陥らないよう支援する。

(4) 空き家バンクの普及及び空き家の利活用の促進

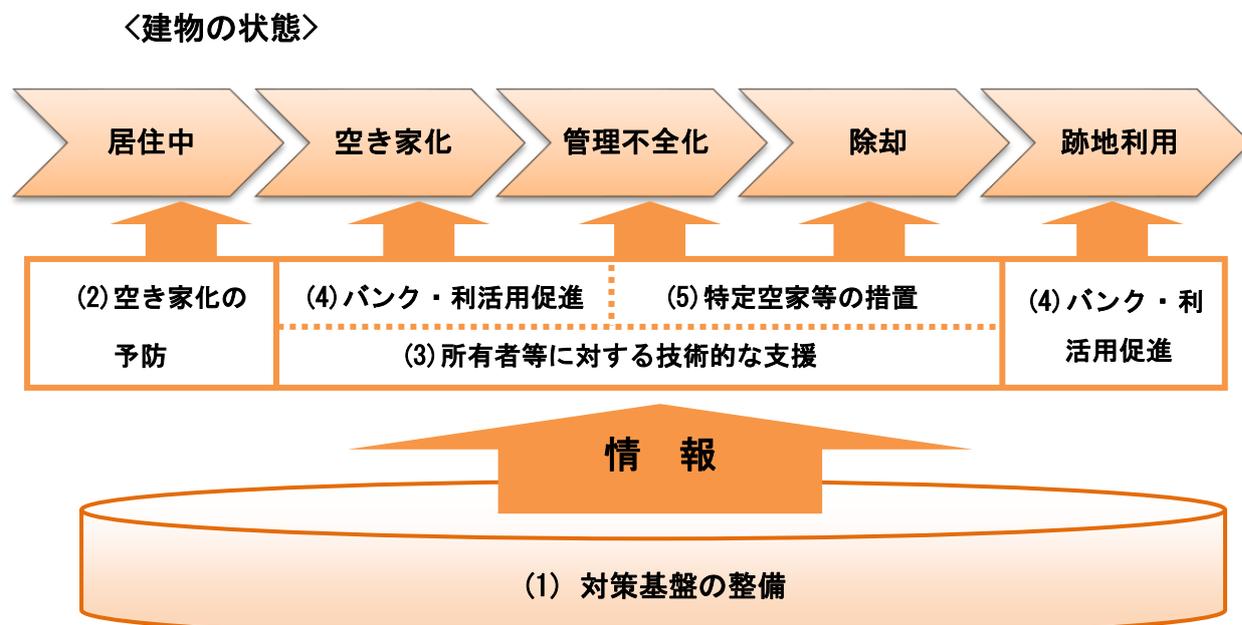
本市では、空き家の利活用対策として平成 29 年度から空き家バンク制度を開始しており、その普及と円滑な運用を図る。

併せて、その他の施策を講ずることにより空き家の利活用を促進し、本市への移住・定住促進を図る。

(5) 特定空家等の措置

特定空家等に対しては、空家等特措法に基づく措置を適切に講じ、早期の状態改善に努める。

図表 8：【空き家対策の基本方針イメージ】



第2節

計画期間

本計画の計画期間は、第2次筑西市総合計画—後期基本計画の年次と同期する令和4年度から令和8年度までの5年間とする。

計画期限を迎えるごとに、社会情勢の変化や本市における空き家の状況変化等を踏まえ、計画内容の見直しを検討する。

第3節

対象地区

本計画の対象地区は本市内全域とする。

第4節

対象とする空き家の種類

本計画の対象とする空き家の種類は、空家等特措法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とする。

第4章 空き家に対する施策

第1節 空き家の調査

(1) 実施した調査の概要

① 空家等対策計画策定のための空き家実態調査（H27年度）

平成 27 年度、本市では本計画の策定を目的に、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」（平成 24 年 6 月国土交通省住宅局）を参考にして、市内各地区の消防団員の協力により市内の建物について空き家実態調査を行った。

② 所有者意向調査（H28年度）

平成 28 年度、本計画の策定の参考とするため、上記①の調査において空き家と推定された建物の所有者等に対し、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」（平成 24 年 6 月国土交通省住宅局）を参考にして、意向調査を実施した。

③ 空き家データベース整備のための空き家現況調査（H29年度～）

平成 29 年度から、本計画に基づく空き家データベースの整備を目的に、市内の空き家件数や所在を把握するための現況調査を実施している。平成 29 年度に市内全域の調査を実施したうえで、平成 30 年度からは、市内を 5 つに区分し年度ごとに 1 地区を調査して情報の更新を進めている。

平成 29 年度	市内全域
平成 30 年度	下館地区北部
令和 元年度	下館地区南部
令和 2 年度	関城地区
令和 3 年度	明野地区
令和 4 年度	協和地区（予定）

(2) 空き家データベースの整備

前記の空き家実態調査や現況調査の結果をデータベース化することで、各空き家の状況及びその所有者等に対する支援や対策の情報基盤とする。

さらに、より効率的・効果的な基盤とするため、地図情報システム（GIS）と連携させたデータベースとして管理・運用していく。

また、所有者等との連絡事項や近隣住民からの相談内容等を記録し、情報の維持管理を図る。

(3) 今後の調査

現在把握している空き家も使用状況や管理状況が変わる可能性があり、空き家数は随時増減している。

そのため、最新の空き家の発生状況や所有者等の情報、空き家の状態など、空き家対策に必要な情報を得るための調査を継続的に実施していく必要がある。

第2節

空き家の適切な管理の促進

空き家の管理は、第一義的には空き家の所有者等が自らの責任により、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に実施することが前提である。

そのために、所有者等の意識の啓発に取り組むほか、相談体制を整備し情報の提供、助言その他必要な援助を行い、所有者等の自発的で継続的な対応を促す。

(1) 所有者等の意識の啓発

空き家の管理の必要性・重要性や所有者等が負うべき責務を明確化し、所有者等が自発的に適切な管理を行うよう啓発する。

また、所有者等が遠方に居住していたり相続が重なったりすることで責任意識が軽薄化し、管理不全に陥る空き家が多いことから、空き家となる前段階や相続発生前後における意識啓発に取り組み、空き家の発生、管理不全化の予防に努める。

-
- 広報紙・ホームページ等による啓発、情報提供
 - 空き家所有者等への適正管理啓発リーフレット等の送付
 - 家屋の管理や相続等に関するセミナーや出前講座の開催
 - 固定資産税の納税通知書を活用した情報提供
 - おくやみハンドブックやエンディングノートによる情報提供
-

(2) 相談体制の整備等

所有者等からの空き家の管理や利活用等に関する問い合わせや相談等は、空き家対策推進課を総合窓口として対応する。

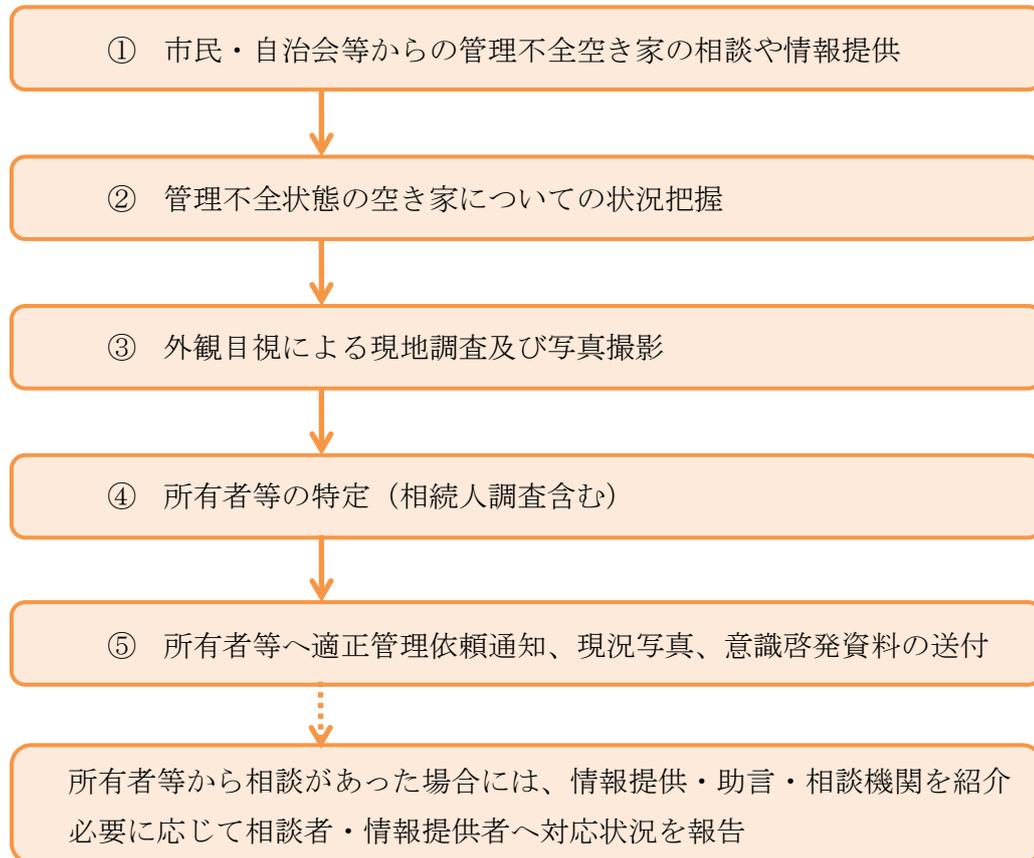
そのうえで、相談内容に応じた的確な情報提供、助言その他必要な援助を行えるよう庁内関係部署、関係団体と情報共有を図り連携・協力していく。

また、空き家及び所有者等を取り巻く多種多様な問題を解決するため、関係団体等のネットワーク構築の必要性を検討する。



(3) 管理不全状態の空き家に対する初期対応

市民や自治会等から管理不全状態にある空き家に関する苦情や相談があった場合等、管理不全状態にある空き家を把握したときは、以下の手順により、所有者等による自発的・継続的な適正管理を促す。



第3節

空き家及び跡地の利活用の促進

空き家及びその跡地の利活用を促進することで、管理不全の空き家や跡地の発生を抑制するほか、転入者等の居住の受け皿となることで移住・定住人口の増加や地域の活性化等への貢献が期待されている。

空き家（跡地を含む）の所有者等に対して利活用に関する情報提供や関係団体等相談機関の紹介等を行い、空き家や跡地の利活用を促進する。

また、適切に管理され状態が良好な空き家や立地条件のよい空き家については、売買や賃貸借等による市場への流通を促進する取組を進める。

(1) 空き家の所有者等・利用希望者への情報提供

所有者等からの売却や賃貸、リフォームその他空き家の利活用に関する相談に対し、事例や制度等の情報提供や関連団体等を紹介するなどして利活用の実現を支援する。

また、地域活性化や地域貢献等を目的とする利用希望者から相談があった場合には、所有者等の意向を踏まえたうえで空き家の情報を提供し利活用を促す。

(2) 空き家バンクの普及・活性化

売買や賃貸借による利活用が見込まれる空き家や跡地の流通を促進する取組として、本市では平成 29 年度に「筑西市空き家バンク」制度を開始した。

空き家バンクは、市内に位置する空き家の所有者等と空き家の利活用希望者とのマッチングの場を提供するものであり、所有者等から登録申込があった空き家物件を登録してホームページに情報を公開し、広く利活用希望者を募る制度である。

空き家及び跡地の利活用を促進するため、空き家バンク制度の普及・活性化に取り組む。

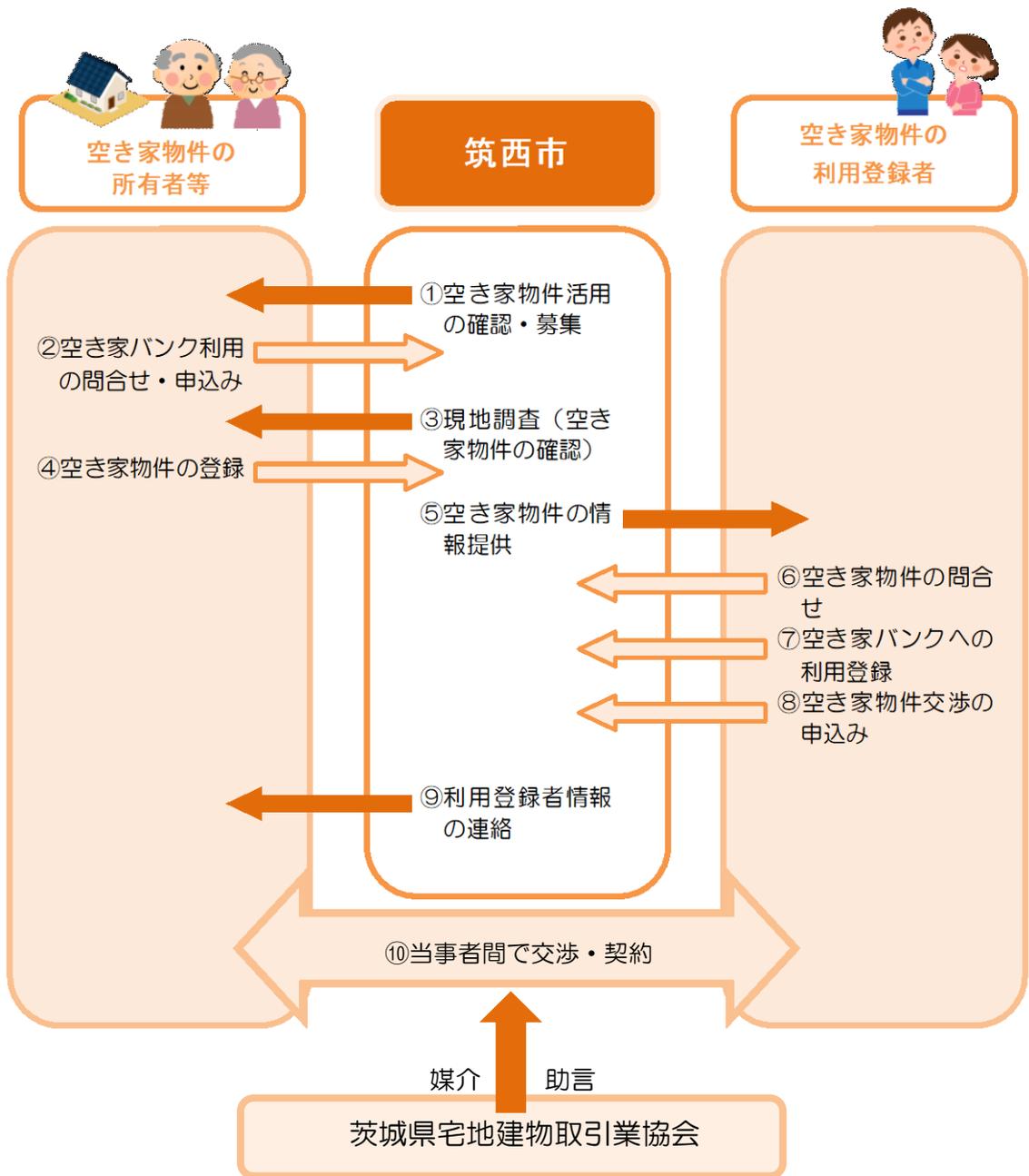
-
- 広報紙・ホームページ等による空き家バンク制度周知
 - 空き家所有者等への適正管理依頼時の空き家バンク制度案内
 - 固定資産税の納税通知書を活用した空き家バンク制度周知
 - 専門業界・関係団体との連携

(平成 29 年 3 月から公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会と「筑西市空き家バンク登録物件の媒介に関する協定」を締結)

- 物件登録者・利用希望者への支援

(令和 2 年度から「筑西市空き家バンク成約謝礼金等交付事業」を開始)

図表9：【筑西市空き家バンク制度イメージ】



※ 売買又は賃貸に係る交渉・契約等の仲介に市は関与しない

(3) 補助金等支援制度による利活用促進

空き家所有者等や利活用希望者に対する市補助金等の支援制度、国・県・関係機関等の支援制度の紹介により空き家及び跡地の利活用を促進する。

① 市の支援制度

- 若者・子育て世代住宅取得奨励金
- 空き店舗等活用事業補助金

② 今後実施を検討するもの

売却・賃貸等による空き家・跡地の利活用を希望する所有者又は利活用希望者に対する支援として、修繕や改修、解体等に対する補助金等の支援制度創設を検討する。

③ 国・県・関係機関等の制度紹介

既に実施されているものの一例は下記のとおりであるが、その他の制度についても今後の動向に注視し、必要に応じて制度紹介に努める。

- 被相続人居住用財産（空き家）の譲渡所得特別控除



特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、市長は地域住民の生命、身体、財産の保護を図り、また、健康で健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断及び措置その他の対処に際しては、「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）」に示す基準を十分に考慮し、判断については慎重に対処するため、必要に応じて庁内関係部署と調整のうえ、空家等対策協議会（以下「協議会」という。）において検討・協議し、市長が決定する。

（1）筑西市 特定空家等判断基準

空き家の状態が、空家等特措法における特定空家等の定義で示す状態であるか否かの判断に際しては、「筑西市 特定空家等判断基準表」（図表 10）により判断することとする。

判断基準①「現地確認の結果による判断」

建物	建物の倒壊や部材の飛散等の保安上の危険性の観点から、躯体・基礎・屋根・外壁等を部位別に調査し、破損等による危険度を大中小で判断する。
敷地	衛生上の有害性、景観上の支障、生活環境の保全上の支障の観点から、樹木・雑草の繁茂、ごみ等の放置、臭気、動物・害虫等の状態を調査し、有害性や支障の有無を判断する。

判断基準②「空き家が周辺に及ぼす影響による判断」

空き家の周辺にある建物や道路までの距離、前面道路の幅員や通行量等を調査し、周辺建物や道路通行人等に悪影響を及ぼす確実性又は可能性の程度をA～Cで判断する。

判断基準③「判断基準①と判断基準②の関連性」

判断基準①の結果と判断基準②の結果を組み合わせ、特定空家等の当否を判断する。

なお、複数棟の特定空家等が生じた場合、判断基準③により措置の優先度を判断する。

図表 10：【筑西市 特定空家等判断基準表】

判断基準①「現地確認の結果による判断」

区分及び特定空家等の判断	調査項目	破損箇所などの状況		事務局意見
保安上危険(重度) (※1…右記の項目のいずれか1つでも該当する場合は、特定空家等と判断する。)	躯体	建物自体が傾いていたり、屋根が波打っている。	あり	【所在】…………… 【建物】…………… 【最寄駅】…………… 【前面道路】…………… 【隣接不動産】…………… 【その他】……………
	基礎	基礎が大きくひび割れていたり、土台との位置が大きくずれている。	あり	
	屋根	明らかに屋根に穴が開いていたり、軒の一部が脱落している。	大	
	外壁	明らかに外壁部分に穴が開いている。	大	
	門、塀、看板	基礎部分などに大きなひび割れがあり、明らかに傾いており、倒壊しそうになっている又は、すでに倒壊している。	大	
保安上危険(中度) (※2…保安上危険(重度)に該当しないものうち、右記の項目のいずれか1つでも該当する場合は、「判断基準②」を考慮し、特定空家等かどうか判断する。)	屋根	瓦やトタンが半分以上はがれていたり、脱落しそうになっている。腐食などにより、軒がたれ下がっている。	中	
	外壁	外壁材が半分以上はがれていたり、腐食により脱落しそうになっている。窓ガラスが割れている。	中	
	門、塀、看板	破損箇所があるほか、明らかに傾いている。	中	
	屋上水槽等	屋上水槽や建物に設置された看板が傾いていたり、腐食、脱落している。屋外階段、バルコニー、ベランダが傾いていたり、腐食、脱落している。	あり	
保安上危険(軽度) (※2に同じ)	屋根	瓦やトタンが数枚はがれていたり、腐食により色が変わっている。	小	
	外壁	外壁材が数枚はがれていたり、腐食により色が変わっている。	小	
	門、塀、看板	ひび割れ、破片の脱落などの破損箇所がある。	小	
衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障 (※2に同じ)	樹木、雑草の繁茂	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	あり	
		立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者の通行を妨げている。	あり	
	ごみ	生活ごみの放置や不法投棄が見受けられる。	あり	
	臭気	ごみの放置や動物のふん尿、排水等の流出により、いやな臭いがする。	あり	
動物、害虫等	動物の鳴き声したり、ハチ、蚊等の害虫が発生し、周囲に支障を及ぼしている。	あり		

空き家に該当する建築物や敷地内において、上記調査項目以外に特定空家等を判断するにあたり加味すべき箇所が確認された場合には、当該箇所を含め、保安上危険、衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障がある状態か否かを総合的に判断する。

<p>■ 立入調査の要否</p> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 40px; margin: 10px auto;"></div>	<p>■ 協議会委員のコメント</p>
---	---------------------

判断基準②「空き家が周辺に及ぼす影響による判断」

区分	空き家の状況	事務局意見
A <small>(県手引き：右記に該当する場合、特定空き家等と判断する。)</small>	当該空き家の周辺に建築物や道路が隣接しており、周辺に建材等が飛散している、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出しており、近隣住民の生活や通行に支障が出ているなど、既に周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼしている、又はそのまま放置した場合、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼすことが確実視されている。	
B <small>(県手引き：右記に該当する場合、「判断基準①」を考慮し、特定空き家等かどうか判断する。)</small>	当該空き家の周辺に建築物や道路が隣接しており、そのまま放置した場合、周辺に建材等が飛散する可能性が高い、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出し、近隣住民の生活や通行に支障が出る可能性が高いなど、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼす可能性が高い。	
C <small>(県手引き：同上)</small>	当該空き家の立地条件などから、そのまま放置した場合、周辺に建材等が飛散する可能性が低い、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出しても、近隣住民の生活や通行に支障が出る可能性が低いなど、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼす可能性が低い。	

判断基準③「判断基準①と判断基準②の関連性」

区分	判断基準②			
	A	B	C	
判断基準①	保安上危険 (重度)	特定空き家等【Ⅰ】	特定空き家等【Ⅱ】	特定空き家等【Ⅲ】
	保安上危険 (中度)	特定空き家等【Ⅳ】	特定空き家等【Ⅴ】	
	保安上危険 (軽度)	特定空き家等【Ⅵ】		
	衛生上有害、 景観上支障、 生活環境の保全上支障	特定空き家等【Ⅶ】		
	樹木、雑草が繁茂し、 隣地道路等にはみ出して いる。	特定空き家等【Ⅷ】		

<p>■ 特定空き家等の当否</p> <div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 50px; margin: 10px auto;"></div>	<p>■ 協議会委員のコメント</p>
---	---------------------

(2) 特定空家等に対する措置の手順

空き家が特定空家等判断基準により特定空家等に該当した場合には、以下の手順により空家等特措法に基づく措置を実施する。

これらの措置については、強い公権力の行使が含まれることから、措置を実施する際には、協議会で慎重に検討、判断する。

① 所有者等の事情の把握

所有者等の特定はもとより、所有者自らが所有する空き家の状態を把握していない可能性や、空き家を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空き家について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空き家の現状を伝えるとともに、当該空き家に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努め、記録する。

また、場合によっては、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を考慮し、具体的な対応方策の検討や情報提供を行う。

② 立入調査

市長は、特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施する場合、必要な限度において、市職員又はその委任した者に、空き家と認められる場所に立ち入って調査を実施させることができる。

この立入調査は、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施する。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行う。

また、立入調査結果が、必ずしも特定空家等の措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずるべきか等を確認しようとする場合にも実施する。

一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、立入調査は実施しない。

なお、立入調査を行おうとする場合には、その5日前までに、当該空家等の所有者等に通知する。ただし、通知することが困難である場合はこの限りではない。

③ 措置

以下の手順により空家等特措法に基づいて措置を実施する。

<p>助言 又は指導</p>	<p>当該特定空家等の状況が改善されていない場合、市長は所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて「(1) 筑西市特定空家等判断基準①」で検討した「破損箇所などの状況」又は立入調査により把握した状況について改善を講ずるよう助言又は指導を行う。</p> <p>助言又は指導を行った場合は、協議会に当該助言又は指導が適切に行われたことを報告する。</p>
<p>勧告</p>	<p>市長は、助言又は指導を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合は、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。</p> <p>勧告に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、協議会に対し当該特定空家等が助言又は指導を行っても改善されていない状況を報告するとともに、勧告の要否及び勧告内容について意見を求める。</p> <p>勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知する。</p> <p>勧告を行った場合は、協議会に当該勧告が適切に行われたことを報告する。</p>
<p>命令</p>	<p>市長は、勧告を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて措置を講ずるよう命じる。</p> <p>命令に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に協議会に対し当該特定空家等が勧告を行っても改善されていない状況を報告するとともに、命令の要否及び命令内容について意見を求める。</p> <p>命令を行う場合は、空家等特措法第 14 条第 4 項から第 8 項及び第 11 項から第 13 項の規定に基づき実施する。</p> <p>命令を行った場合は、協議会に当該命令が適切に行われたことを報告する。</p>
<p>代執行</p>	<p>市長は、命令した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、所有者等がなすべき行為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、空家等特措法第 14</p>

条 10 項の規定に基づき実施する。

代執行に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に協議会に対し当該特定空家等が命令を行っても命令した措置が履行されていない状況を報告するとともに、代執行の要否及び代執行内容について意見を求める。

代執行を行った場合は、協議会に当該代執行が適切に行われた事を報告する。

(3) 特定空家等の状態改善支援

特定空家等が周辺的生活環境に深刻な悪影響を及ぼしている状況に鑑み、特定空家等の除却を促進するための補助金制度を創設した。

(令和 3 年度から「筑西市特定空家等改善措置支援補助金」を創設)

特に資金面での事情によって状態改善が進まない案件において、適切に補助金制度を運用することで、所有者等の自発的な除却を促進し、悪影響の早期解消を図る。

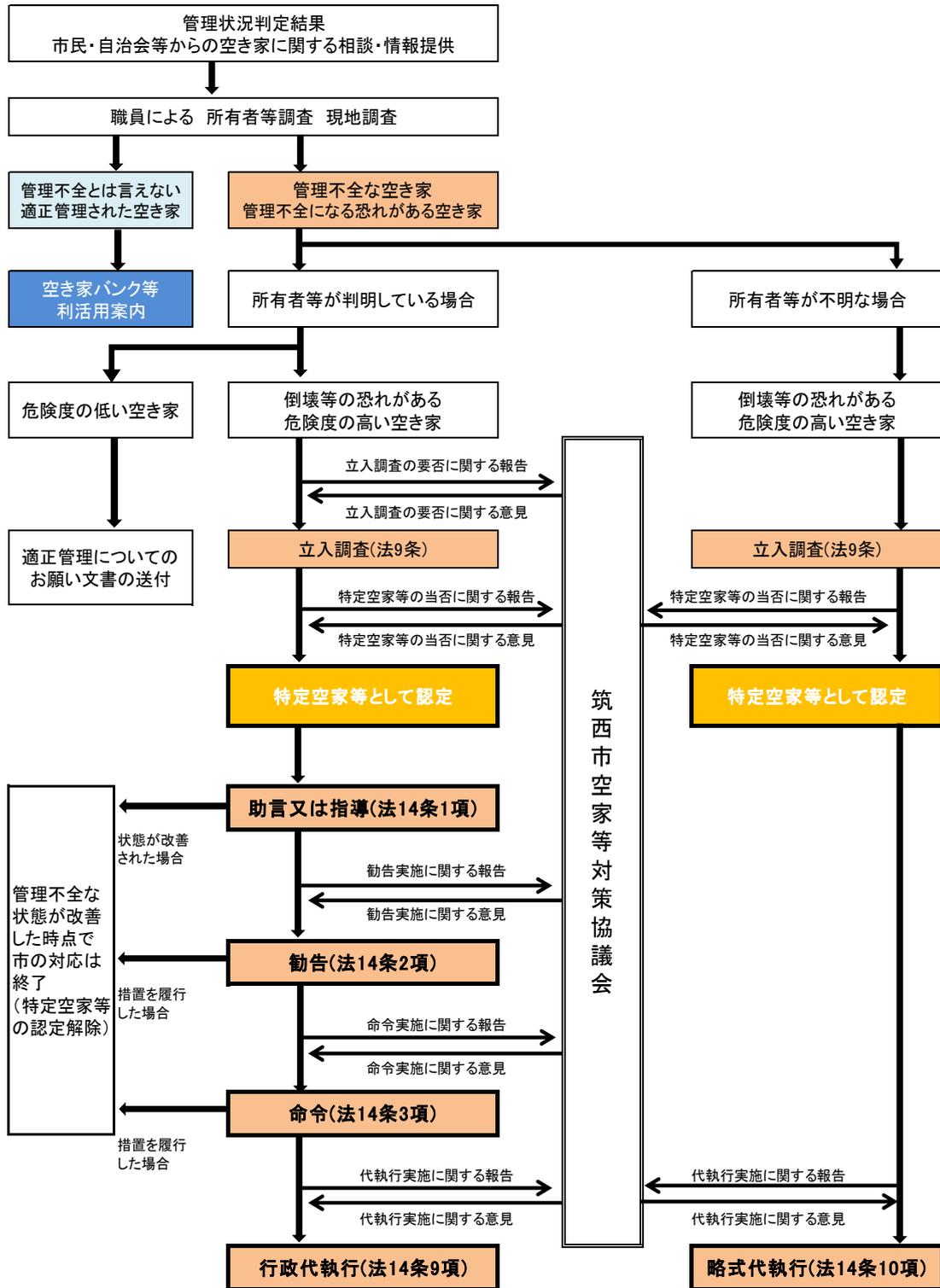
第5節

地域住民等からの空き家に関する相談への対応

所有者等以外の地域住民等からの空き家と思われるものに関する相談についても、空き家対策推進課を総合窓口として対応する。

必要に応じて現地調査を実施し、所有者等へ情報提供や適正管理依頼等を行うほか、相談者に対し助言や専門的な相談機関の紹介等を行う。

図表 1 1 :【本市 特定空家等に対する措置のイメージ図】



空き家対策の実施にあたっては、総合的な窓口を市民環境部空き家対策推進課に設置し、庁内関係部署、協議会、その他関係団体等と連携・協力体制を構築する。

(1) 庁内関係部署との連携体制及び役割

全庁的かつ効果的な対策を図るため、庁内の関係部署との連携・協力体制を整備し、必要に応じて情報の共有、対応方法の協議を行う。

関係部署	主な役割
企画課	<ul style="list-style-type: none"> ● 移住定住促進に関する情報提供・情報共有 ● 住宅取得等における空き家の利活用に関する補助金等支援制度に関すること
財政課	<ul style="list-style-type: none"> ● 予算等財政面での相談・調整
資産税課	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の所有者等の情報提供・情報共有 ● 空き家に対する課税情報の提供
市民課	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の所有者等の情報提供
環境課	<ul style="list-style-type: none"> ● 立木・雑草等の適正管理に関すること ● 悪臭・害虫・不法投棄等の指導に関すること
消防防災課	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の火災予防に関すること ● 消防法運用のための助言
市民安全課	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の防犯等に関すること
子ども課	<ul style="list-style-type: none"> ● 子育て支援対策の情報提供
商工振興課	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き店舗及び空き店舗兼住宅の情報提供・情報共有 ● 空き店舗の利活用に関する補助金等支援制度に関すること
農政課	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家と隣接する耕作放棄地等、農地に関する情報提供 ● 農村地域空き家への移住定住促進の情報提供（空き家の利活用）に関すること
道路維持課	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路の通行に支障が生じた時の対処に関すること ● 道路法に関すること
建築課	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の構造等の助言その他建築基準法運用のための助言及び県建築指導課への案内
宅地開発課	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家バンク等、空き家の利活用のための助言

下水道課	<ul style="list-style-type: none"> ● 下水道供用区域の空き家に設置されている公共汚水ます等の適正管理（破損等）に関すること ● 名義変更及び使用の休廃止届出の情報提供 ● 合併浄化槽に関すること（名義変更及び使用の休廃止届出書の情報提供）
水道課	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家に設置されている給水管の適正管理（漏水等）に関すること ● 名義変更及び使用の休廃止届出の情報提供
農業集落排水課	<ul style="list-style-type: none"> ● 農業集落排水供用区域の空き家に設置されている公共汚水ます等の適正管理（破損等）に関すること ● 名義変更及び使用の休廃止届出の情報提供
農業委員会 農地調整課	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家と隣接する耕作放棄地等、農地の情報提供 ● 農村地域空き家への移住定住促進の情報提供（空き家の利活用）

（２）協議会の組織体制及び役割

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、空家等特措法第 7 条に規定される協議会を設置・運営する。

① 名 称	筑西市空家等対策協議会
② 所 掌 事 務	<ul style="list-style-type: none"> a 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 b 空家等特措法第 9 条第 1 項の規定による空家等の調査及び同条第 2 項の規定による特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること c 空き家が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること d 空家等特措法第 14 条の規定による特定空家等に対する措置の方針に関すること e 前各号に掲げるもののほか空家等の対策に関し必要と認めること
③ 任 期	任期は 2 年以内とする。ただし、再任を妨げない。
④ 構 成	<p>委員は、市長の職にある者のほか次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。（10 人以内）</p> <ul style="list-style-type: none"> a 市民の代表者 b 市議会の議員 c 法務、不動産、建築等に関する学識経験者 d その他市長が必要と認める者

	<p>※ 令和3年度時点の委員構成</p> <p>会 長 筑西市長</p> <p>副会長 筑西市自治会連合会</p> <p>委 員 筑西市議会総務企画委員長</p> <p>委 員 筑西市連合民生委員児童委員協議会</p> <p>委 員 筑西市消防団</p> <p>委 員 茨城県弁護士会</p> <p>委 員 茨城司法書士会</p> <p>委 員 茨城県不動産鑑定士協会</p> <p>委 員 茨城県建築士会</p> <p>委 員 茨城県宅地建物取引業協会</p>
--	--

(3) 関係団体等との連携

対策に専門的知識が求められる案件に対応するため、県・近隣市町村や関係団体との連携・協力体制を整備する。

主な関係団体等	連携及び協力
県及び近隣市町村等	空き家対策全般に関する情報提供及び情報共有
弁護士・司法書士・土地家屋調査士・不動産鑑定士等	相続に関する相談、登記、所有権移転手続、財産管理制度、空き家利活用の相談等
不動産業者	空き家・跡地の利活用の相談、空き家バンク登録物件の売買・賃貸の媒介等
建設業者	空き家の解体、修繕・リフォームの相談等
建築士	空き家の建物調査（インスペクション）・診断、耐震診断、修繕・リフォームの相談等
税理士	空き家の譲渡や相続等に関する税の相談等
警察	空き家の防犯、危険回避のための相談等
消防	災害対策、災害時の応急措置等
自治会	空き家情報の提供、跡地の利活用等

(1) 関係法令との連携

空き家や所有者等が置かれている環境は多種多様であることから、空き家に関する問題に対しては、空家等特措法に限らず、関連法令の適切な運用によって多面的に対応することが効果的である。

関係法令所管部局との情報共有を図り、連携・協力して対応するよう努める。

(2) 計画の進行管理・見直し

本計画期間中においては、空き家の管理状況や空き家数の増減状況などの地域情勢の変化を総合的に評価・検証し、適正な進行管理に努める。

また、計画期間内であっても、法令や国・県の補助制度の改正、社会情勢の変化等に応じて計画内容の見直しを検討し、適正な進行管理に努める。



資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 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
【概要】
- 3 「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)【概要】
- 4 筑西市空家等対策協議会の組織、運営等に関する要綱
- 5 筑西市空き家バンク実施要綱
- 6 これまでの取組状況

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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当た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つて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

（空家等に関するデータベースの整備等）

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

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

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

（特定空家等に対する措置）

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

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

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

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

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、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。

- 1 1 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 5 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。

2 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【概要】

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【概要】

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)第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外都不経済が予想される空家等を含め、特定空家等の対策を推進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (1) 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
 - ・ 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・ 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・ 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4) 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
 - (5) 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
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・ 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・ 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

3 「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)【概要】

<p style="text-align: right;">R3.6.30 改正版</p> <p style="text-align: center;">「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)【概要】</p> <p>市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。</p>	<p style="text-align: center;">第1章 空家等に対する対応</p> <p>1. 法に定義される空家等及び特定空家等 <small>・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。</small></p> <p>2. 具体的事業に対する措置の検討 (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 <small>・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置</small></p> <p>(2) 行政関与の可否の判断 (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定 (1) 所有者等の特定に係る調査方法等 (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等 (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置 (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項</p>	<p style="text-align: center;">第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</p> <p>「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。</p> <p>(1) 特定空家等の判断の参考となる基準 <small>・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。</small></p> <p>(2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準 ① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か <small>・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。</small></p> <p>② 悪影響の程度と危険等の切迫性 <small>・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。</small></p>	<p style="text-align: center;">第3章 特定空家等に対する措置</p> <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有 者等の事情の把握</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1) 立入調査 <small>・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用し てまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。</small></p> <p>(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 <small>・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供</small></p> <p>(3) 特定空家等に関する権利者との調整 <small>・抵当権等が設定されている場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。</small></p> <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導致 (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討</p>
	<p style="text-align: center;">第1章 空家等に対する対応</p> <p>1. 法に定義される空家等及び特定空家等 <small>・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。</small></p> <p>2. 具体的事業に対する措置の検討 (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 <small>・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置</small></p> <p>(2) 行政関与の可否の判断 (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定 (1) 所有者等の特定に係る調査方法等 (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等 (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置 (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項</p>	<p style="text-align: center;">第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</p> <p>「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。</p> <p>(1) 特定空家等の判断の参考となる基準 <small>・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。</small></p> <p>(2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準 ① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か <small>・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。</small></p> <p>② 悪影響の程度と危険等の切迫性 <small>・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。</small></p>	<p style="text-align: center;">第3章 特定空家等に対する措置</p> <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有 者等の事情の把握</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1) 立入調査 <small>・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用し てまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。</small></p> <p>(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 <small>・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供</small></p> <p>(3) 特定空家等に関する権利者との調整 <small>・抵当権等が設定されている場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。</small></p> <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導致 (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討</p>
	<p style="text-align: center;">第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</p> <p>「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。</p> <p>(1) 特定空家等の判断の参考となる基準 <small>・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。</small></p> <p>(2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準 ① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か <small>・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。</small></p> <p>② 悪影響の程度と危険等の切迫性 <small>・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。</small></p>	<p style="text-align: center;">第3章 特定空家等に対する措置</p> <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有 者等の事情の把握</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1) 立入調査 <small>・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用し てまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。</small></p> <p>(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 <small>・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供</small></p> <p>(3) 特定空家等に関する権利者との調整 <small>・抵当権等が設定されている場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。</small></p> <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導致 (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討</p>	<p style="text-align: center;">第4章 特定空家等に対する措置の実施</p> <p>1. 手続的要件 (2) 非常の場合又は危険切迫の場合 (3) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (4) 費用の徴収 (5) 動産等の取扱い (6) 費用の徴収</p> <p>7. 過失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場合 (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合 <small>・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。</small></p> <p>(2) 事前の公告 (3) 動産等の取扱い (4) 費用の徴収 <small>・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。</small></p> <p>8. 必要な措置が講じられた場合の対応 <small>・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。</small></p>

4 筑西市空家等対策協議会の組織、運営等に関する要綱

平成27年12月25日
市告示第190号

(趣旨)

第1条 この要綱は、筑西市附属機関に関する条例(令和2年条例第4号。以下「条例」という。)第3条及び第4条の規定に基づき、筑西市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の組織、運営等に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事項)

第2条 条例第3条の規定により市長が定める協議会の所掌事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 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9条第1項の規定による空家等(法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。)の調査及び法第9条第2項の規定による特定空家等(法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。)と認められるものに対する立入り調査の方針に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 法第14条の規定による特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか空家等の対策に関し必要と認めること。

(組織)

第3条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 前項の委員は、市長の職にある者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) 市議会の議員
- (3) 法務、不動産、建築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

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年以内とする。ただし、再任を妨げない。

2 公職等にあることの理由で委嘱された委員は、当該理由がやんだときは、委員の職を失うものとする。

3 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、非常勤とする。

(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 会長は、市長の職にある者をもって充てる。

3 副会長は、委員の互選により定める。

4 会長は、協議会を総理し、協議会を代表する。

5 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 議長は、会議において必要と認めるときは、委員以外の者に対し、その出席を求め、意見を聴取し、又は必要な資料等を提出させることができる。

(庶務)

第7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8条 この要綱に定めるもののほか協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、公布の日から施行する。
(委員の任期に関する特例)
- 2 この告示の施行の際、現に筑西市空家等対策協議会の委員である者の任期については、この告示の改正後の筑西市空家等対策協議会の組織、運営等に関する要綱第4条第1項の規定にかかわらず、令和4年3月31日までとする。

5 筑西市空き家バンク実施要綱

平成29年2月14日
市告示第16号

(趣旨)

第1条 この要綱は、本市における空き家等の有効活用を通して、本市への移住及び定住を促進し、もって地域の活性化を図るため、筑西市空き家バンクを実施することに関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、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 次のアからウまでのいずれにも該当する建築物及びこれに付随する工作物並びにその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）又は過去にアに該当する建築物が建っていた跡地であって、分譲を目的とした跡地でないものをいう。

ア 本市の区域内に存し、現に人が居住していない（居住しなくなる予定のものを含む。）個人の居住の用又は事業の用（個人の居住の用に供する建築物と結合した併用のものに限る。）に供する一戸建ての建築物（一の敷地内に建てられた複数の一戸建ての建築物（その付属物を含む。）であって、賃貸を目的として建てられたものを除く。）であって、当該建築物の登記がある場合は、当該建築物の種類が居宅であること。

イ 分譲等を目的とした建築物でないこと。

ウ 建築物の所有者等と当該建築物の所在する土地に係る所有者等が異なる場合は、建築物に係る所有者等が空き家バンクに登録することについて、当該土地に係る所有者等から同意を得ている建築物であること。

(2) 所有者等 空き家等に係る所有権その他の権利により当該空き家等の売却又は賃貸を行うことができる者をいう。

(3) 空き家バンク 空き家等の売却又は賃貸を希望する所有者等から申込みを受けて登録した空き家等の情報を公開し、当該登録された空き家等の利用を希望する者（第9条の規定により利用の登録を受けている者に限る。）に対し、情報を提供する制度をいう。

(4) 空き家等登録台帳 空き家バンクに登録する有効活用の可能な空き家等の情報を管理する台帳をいう。

(5) 利用登録者台帳 空き家バンクに登録された空き家等の利用ができる者の情報を管理する台帳をいう。

(適用上の注意)

第3条 この要綱は、空き家バンクに登録された空き家等の空き家バンク以外による取引を妨げるものではない。

(空き家等の登録等)

第4条 空き家バンクに空き家等の登録をしようとする所有者等（以下「登録申込者」という。）は、空き家バンク登録申込書（様式第1号）に空き家バンク登録カード（様式第2号）その他必要な書類を添えて市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、内容を審査し、適当と認めるときは、空き家等登録台帳に登録し、空き家バンク登録完了通知書（様式第3号）により当該登録申込者に通知するものとする。

3 市長は、第1項の規定による申込みについて次の各号のいずれかに該当するとき、又は登録が適当でないと認めるときは、空き家バンク登録却下通知書（様式第3号）により当該申込者に通知するものとする。

(1) 所有者等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員、茨城県暴力団排除条例（平成22年茨城県条例第36号）第2条第3号に規定する暴力団員等（以下これらを総称して「暴力団等」という。）又は暴力団等と密接な関係を有する者であるとき。

(2) 前号に掲げるもののほか市長が不適当と認める者であるとき。

4 空き家等登録台帳の登録の期間は、当該登録のあった日から当該登録のあった日の属する年度の翌々年度の3月31日までとする。

(登録事項の変更)

第5条 前条第2項の規定による登録の通知を受けた者（以下「空き家バンク登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、空き家バンク登録事項変更届出書（様式第4号）に変更のあった事項の内容を記載した空き家バンク登録カードを添えて市長に届け出なければならない。

(再登録)

第6条 市長は、第4条第4項に規定する登録期間の満了する日の1月前までに、空き家バンク再登録確認書（様式第5号）により空き家バンク登録者に対し再登録の希望の有無を確認するものとする。

2 前項の確認書の送付を受けた空き家バンク登録者は、当該空き家等の再登録を希望する場合は、速やかに空き家バンク再登録申込書（様式第6号）を市長に提出しなければならない。

3 再登録による登録の期間は、第4条第4項の規定を準用する。

4 前3項の規定は、以後の再登録について準用する。

(登録の取消しの届出)

第7条 空き家バンク登録者は、空き家バンクの登録の取消しを希望するときは、空き家バンク登録取消届出書（様式第7号）を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の届出の提出があったとき、又は次の各号のいずれかに該当するときは、空き家等登録台帳から登録を消除し、空き家バンク登録取消通知書（様式第8号）により当該空き家バンク登録者に通知するものとする。

(1) 第4条第1項に規定する申込書、第5条に規定する届出書又は前条第2項に規定する申込書に虚偽の記載があったとき。

(2) 空き家バンク登録者が第4条第3項各号のいずれかに該当すると認められるとき。

(3) 第4条第4項に規定する登録期間が満了したとき（第6条の規定により再登録をした場合を除く。）。

(4) 第5条の規定による空き家バンク登録事項変更届出書（当該空き家等に係る所有権移転の場合に限る。）の提出があったとき。

(5) 第14条第4項又は第15条第2項に規定する交渉結果報告書による契約締結の報告があったとき。

(6) 前各号に掲げるもののほか市長が取消しが必要であると認めるとき。

(登録事項の公表)

第8条 市長は、空き家等登録台帳に登録された情報のうち次に掲げる情報を市ホームページへの掲載及び空き家対策主管課窓口による閲覧等の方法により公表するものとする。ただし、空き家バンク登録者が公表を希望しない事項については、この限りでない。

(1) 登録番号

(2) 売却又は賃貸の区分

(3) 所在地（大字まで）

(4) 写真

(5) 希望価格

(6) 概要（築年、構造、間取り等）

(7) 利用状況

(8) 設備状況

(9) 前各号に掲げるもののほか市長が必要と認める事項

(利用登録の申込み等)

第9条 空き家バンクに登録された空き家等の利用を希望する者（以下「空き家等利用希望者」という。）は、空き家等利用登録申込書（様式第9号）に必要な書類を添えて市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、内容を審査し、適当と認めるときは、利用登録者台帳に登録し、空き家等利用登録完了通知書（様式第10号）により当該

空き家等利用希望者に通知するものとする。

3 市長は、第1項の規定による申込みについて次の各号のいずれかに該当するとき、又は利用の登録が適当でないときと認めるときは、空き家等利用登録却下通知書（様式第10号）により当該空き家等利用希望者に通知するものとする。

(1) 空き家等利用希望者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員、茨城県暴力団排除条例（平成22年茨城県条例第36号）第2条第3号に規定する暴力団員等（以下これらを総称して「暴力団等」という。）又は暴力団等と密接な関係を有する者であるとき。

(2) 空き家バンクに登録された空き家等を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがある者であるとき。

(3) 前2号に掲げるもののほか空き家バンクに登録された空き家等を利用させることが不相当であると認める者であるとき。

4 利用登録者台帳の登録の期間は、当該登録日から当該登録のあった日の属する年度の翌々年度の3月31日までとする。

(利用登録事項の変更)

第10条 前条第2項の規定による利用登録の通知を受けた者（以下「空き家等利用登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、空き家等利用登録事項変更届出書（様式第11号）を市長に提出しなければならない。

(利用登録期間の延長)

第11条 市長は、第9条第4項に規定する登録期間の満了する日の1月前までに、空き家等利用登録期間延長確認書（様式第12号）により空き家等利用登録者に対し利用登録期間の延長の希望の有無を確認するものとする。

2 前項の確認書の送付を受けた空き家等利用登録者は、利用登録期間の延長を希望する場合は、速やかに空き家等利用期間延長登録申込書（様式第9号）を市長に提出しなければならない。

3 利用登録期間の延長による期間は、第9条第4項の規定を準用する。

4 前3項の規定は、以後の利用登録期間の延長について準用する。

(利用登録取消しの届出)

第12条 空き家等利用登録者は、空き家等の利用登録を取り消しを希望するときは、空き家等利用登録取消届出書（様式第13号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の届出の提出があったとき、又は次の各号のいずれかに該当するときは、利用登録者台帳から登録を削除し、空き家等利用登録取消通知書（様式第14号）により当該空き家等利用登録者に通知するものとする。

(1) 第9条第1項に規定する申込書又は第10条に規定する届出書に虚偽の記載があったとき。

(2) 空き家等利用登録者が第9条第3項各号のいずれかに該当すると認められるとき。

(3) 第9条第4項に規定する登録期間を満了したとき（第11条の規定により登録期間の延長をした場合を除く。）。

(4) 第14条第4項又は第15条第2項に規定する交渉結果報告書による契約締結の報告があったとき。

(5) 前各号に掲げるもののほか市長が取消しが必要であると認めるとき。

(交渉の申込み等)

第13条 空き家バンクに登録された空き家等の利用の交渉を希望する空き家等利用登録者（以下「交渉申込者」という。）は、空き家バンク交渉申込書（様式第15号）に必要事項を記入し、市長に提出しなければならない。ただし、交渉申込者は、同時に複数の空き家バンクに登録された空き家等の利用の交渉を申し込むことはできない。

2 市長は、前項の申込書の提出があったときは、内容を審査し、適当と認めるときは、筑西市空き家バンク交渉申込通知書（様式第16号）により当該交渉申込みのあった空き家等の空き家バンク登録者又は当該空き家等の媒介を行う者（次条第3項に規定する公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会から媒介の依頼を受けている者をいい、空き家バンク登録者によ

る媒介の希望があった場合に限る。次条第4項において同じ。)に通知するものとする。

- 3 空き家バンクに登録された空き家等の利用の交渉権は、申込受付順を優先とする。
(交渉等)

第14条 空き家バンク登録者と空き家等利用登録者との間における空き家バンクに登録された空き家等に関する交渉又は売買契約若しくは賃貸借契約(以下「交渉等」という。)については、当事者間で行うものとし、市長は直接これに関与しないものとする。

- 2 空き家バンクに関する交渉等に関する一切のトラブル等については、当事者間で誠意をもって解決するものとする。
- 3 第1項の規定にかかわらず、市長は、空き家バンク登録者の希望があったときは、市が媒介に関し協定を締結している公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会に対し、交渉等の媒介を依頼することができる。
- 4 前条第2項の規定により通知を受けた空き家バンク登録者又は媒介を行う者は、遅滞なく空き家等の利用に係る交渉を行い、当該交渉が終了したときは、その結果について遅滞なく、筑西市空き家バンク交渉結果報告書(様式第17号)により市長に報告しなければならない。

(宅地建物取引業者が登録した空き家等の取扱い)

第15条 空き家バンクに登録された空き家等のうち、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条第1項の免許を受けて同法第2条第2号に規定する宅地建物取引業を営む者(以下「宅地建物取引業者」という。)が登録した空き家等の利用を希望する者は、第9条から前条までの規定にかかわらず、当該宅地建物取引業者と直接交渉をすることができる。

- 2 前項の宅地建物取引業者は、同項の規定による交渉が終了したときは、遅滞なく筑西市空き家バンク交渉結果報告書(様式第17号)により市長に報告しなければならない。

(個人情報の保護)

第16条 空き家バンク登録者若しくは空き家等利用登録者又は空き家等登録台帳若しくは利用登録者台帳の情報を利用する者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用しないこと。
- (2) 無断で個人情報を複写し、又は複製しないこと。
- (3) 個人情報を損傷し、又は滅失することのないよう適正に管理すること。
- (4) 保有する必要がなくなった個人情報を確実に、かつ、速やかに廃棄し、又は消去すること。
- (5) 個人情報の漏えい、損傷、滅失等の事故が発生したときは、速やかに市長に報告し、その指示に従うこと。

(補則)

第17条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成29年4月1日から施行する。

(準備行為)

- 2 空き家バンクの実施に当たり、必要な行為その他の行為は、この告示の施行の日前においても行うことができる。

様式(省略)

6 これまでの取組状況

筑西市空家等対策計画の第1期計画期間（平成29年度～令和3年度）における主な取組状況（実績）は以下のとおり。

（1）空き家バンク

地区名	下館地区	関城地区	明野地区	協和地区	市内合計
登録物件数	20件	1件	3件	3件	27件
成約件数	11件	0件	2件	2件	15件

※ 成約件数は登録物件のうち売買又は賃貸契約に至った物件数

（2）管理不全空き家への対応

地域住民等から管理不全空き家に関する苦情等があった場合、現地調査を実施し、当該空き家の所有者等に対して情報提供、助言、空き家バンクや相談機関の紹介等の働きかけを行い状態改善を促している。

年度	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年
苦情件数	98件	90件	110件	94件	108件
改善件数	42件	47件	56件	39件	55件

※ 件数は空き家の物件数（同一物件に複数回の苦情があった場合も1件とする）

（3）特定空家等に対する措置

認定年度	所在地	主な認定事由	措置内容	認定解除
1 平29	中館	倒壊危険	—	平29 解体
2 平29	丙	倒壊危険	指導→勧告	平30 解体
3 平29	乙	倒壊危険	指導→勧告→命令	平30 解体
4 平30	村田	塀倒壊危険	略式代執行	平30 塀解体
5 平30	女方	草木繁茂	指導→勧告→命令→戒告→行政代執行	令元 状態改善
6 平30	関本	外壁落下	指導→勧告→命令→戒告	令元 解体
7 令元	野殿	草木繁茂	指導→勧告	令2 状態改善
8 令元	折本	草木繁茂	指導→勧告→命令→戒告	令2 解体
9 令2	国府田	建材飛散	指導	— —

筑西市空家等対策計画

第2期（令和4年度～令和8年度）

<編集・発行>

筑西市 市民環境部 空き家対策推進課
〒308-8616 茨城県筑西市丙360番地
電話0296-24-2111（代表）
<https://www.city.chikusei.lg.jp/>

