

かすみがうら市空家等対策計画（案）

〔 概 要 版 〕

令和 年 月



かすみがうら市

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

近年の少子高齢化や人口減少、生活様式の多様化等により居住やその他の使用がなされていない空家等が全国的に増加しており、本市においても、今後も空家等は増加すると考えられるため、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命や身体及び財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進する事により、地域の活性化に資することを目的として「かすみがうら市空家等対策計画」を策定するものです。

2. 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条の規定に基づき、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に即したものとして策定するものです。また、「第2次かすみがうら市総合計画」や関連するほかの計画との整合性を図り、定めるものとします。

3. 計画期間

本計画の期間は、令和元年度から令和5年度までの5年間とします。

ただし、社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間 : 令和元年度から令和5年度まで

第2章 かすみがうら市の現状と課題

1. 人口と世帯数の推移

本市の人口は、平成17年3月に千代田町と霞ヶ浦町が合併した当初は、4万5千人を超える人口を確保していましたが、年次的に微減している傾向にあります。

一方で世帯数は微増傾向にある背景には、1世帯あたりの人口が減少し、単身世帯や高齢者のみの世帯等が増加し、核家族化が進行している状況と判断されます。

実数値		推計値							
2015	2019	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
43,575	42,193	39,068	37,226	35,215	33,100	30,987	28,954	26,954	24,972
単位：(上段)年度・(下段)人口									

2. 空家等の現状

○空家等実態調査について

本市では、平成29年2月から平成29年9月に、市内の空き家の実態を把握することを目的とした空家等実態調査を実施し、市内で利用されていないと判断される空家等は、560戸点在していると判明しました。また、危険性や住宅・主要道路との隣接状況などを鑑み、「緊急性を要する対応が懸念される家屋」に45件を位置付けました。

空家等件数

空家等と判断した家屋	560件（持家件数11,256件に対する比率4.9%） 霞ヶ浦地区…306件 千代田地区…254件
	うち45件を「緊急性を要する対応が懸念される家屋」

3. 空家等の課題

（1）空家等の分布状況の課題	空家等と判断した家屋等の分布状況を分析したところ、市全域に分散しているが、郊外に比べ神立駅周辺の市街地エリアにより集中している。
	⇒特に市街化区域は住宅が密集しているため、空家等に隣接する住宅や主要道路等への悪影響（倒壊、防災・防犯上の危険性、悪臭、景観悪化等）が懸念されます。
（2）空家等の発生原因に関する課題	アンケート調査（※）における『建物を利用しなくなった理由』では、全体の6割を超える回答において、居住者の高齢化等が空家等発生 of 直接的な要因になったとされている。
	⇒空家等の発生を抑制するためには、高齢者の生活環境の向上を図るとともに、世代交代に伴う相続問題や土地活用対策等の施策運用が求められます。
（3）空家等の適正管理における課題	アンケート調査における『建物の維持管理はどのくらいの頻度で行っているか』に対する回答として、5割を超える所有者等が定期的な空家等の適正管理を行っていない実態が伺える。
	⇒所有者等の管理方法に係る不安を解消するため、相談窓口を整備する必要があり、また、管理不足により生じるデメリットを情報発信することで、所有者等が自発的に管理を行うような意識の醸成が必要です。

（※）アンケート調査は、空家等と判断された家屋560件の所有者等を対象に、平成30年度に行ったものです。

第3章. 空家等対策に係る基本的な方針等

1. 基本的な方針

空家等の適正で健全な維持管理を促進し、空家等の発生を抑制するに留まらず、地域資源として有効に利活用することで、活気あふれるまちづくりの推進を図り、魅力ある住宅環境に資することを目的として、以下の4つの柱を基本方針とします。

[基本方針1] : 空家等の発生抑制

[基本方針2] : 空家等の利活用の推進

[基本方針3] : 管理不全状態の空家等の適正な維持管理

[基本方針4] : 関係機関との連携による総合的な空家等対策の推進

2. 計画の対象

○計画の対象地域

本計画の対象地域は市内全域とします。なお、特に市街化区域については、空家等の件数が多く、周囲の住居等への影響も大きいことから、重点的に対応を進める地区として検討します。

第4章. 空家等対策に係る取組

1. 空家等の発生抑制

(1) 市民意識の醸成と啓発	空家等が周囲へ及ぼす影響や問題等を広報誌やパンフレット、ホームページ等を通じて市民等へ周知。	【現行の施策】 ○市広報誌による周知啓発
		【推進を検討する施策】 ○パンフレット作成による周知啓発 ○ホームページ・メールマガジン・アプリ等での情報発信
(2) 住宅の適正管理	空家等の発生予防や売買等の活用、相続などに関する情報の提供や相談窓口の周知等。	【推進を検討する施策】 ○空家等に関連する相談会の実施 ○司法書士会等の協力による相続問題に関する支援 ○空家に関する多様な相談に対応できる人材育成 ○民間業者委託等による空家の適正管理

2. 空家等の利活用の推進

(1) 空家等の有効活用	効果的な空き家バンクの活用を推進し、地域貢献の可能性のある空家等は地域住民に情報を提供。	【現行の施策】 <input type="checkbox"/> 「空き家バンク」事業の継続 <input type="checkbox"/> 「農地付き空家バンク」事業の推進
		【推進を検討する施策】 <input type="checkbox"/> 「全国空家バンク」事業への登録 <input type="checkbox"/> 「空き家バンク」事業への物件登録数の向上を目的とした家財道具整理補助制度等の導入 <input type="checkbox"/> 空家を地域交流施設や地域活性化施設として活用 <input type="checkbox"/> 空家除却後の空き地を公園・防災広場等として活用
(2) 移住・定住促進のための支援	現行の移住支援事業等のほか、空き家バンク活用などに伴う助成制度の導入を検討。	【現行の施策】 <input type="checkbox"/> 「空き家バンク」事業の継続 <input type="checkbox"/> 「農地付き空家バンク」事業の推進 <input type="checkbox"/> 移住支援事業費の補助制度 <input type="checkbox"/> 住宅リフォーム資金の補助制度
		【推進を検討する施策】 <input type="checkbox"/> 移住支援事業費補助金制度の充実 <input type="checkbox"/> 住宅取得補助制度の導入 <input type="checkbox"/> 空家の改修等に要する費用補助制度の充実

3. 管理不全状態の空家等の適正な維持管理

(1) 空家等の所有者等に対する啓発	空家等の適切な管理を促すための周知・指導等。	【現行の施策】 <input type="checkbox"/> 市広報誌による周知啓発 <input type="checkbox"/> 固定資産税の納税通知書へのチラシの同封 <input type="checkbox"/> 空家等の指導通知の発送 <input type="checkbox"/> 火災予防条例による指導
		【推進を検討する施策】 <input type="checkbox"/> パンフレット作成による周知啓発 <input type="checkbox"/> ホームページ・メールマガジン・アプリ等での情報発信
(2) 特定空家等への対応	特に管理不全で、地域に深刻な影響を及ぼすものは、『特定空家等』に認定して対処。	特定空家等の認定／指導等の措置／対策
		【推進を検討する施策】 <input type="checkbox"/> 特定空家等を解体・除却する場合の補助制度

4. 関係機関との連携による総合的な空家等対策の推進

(1) 住民等からの空家等に関する相談の対応	空家等の利活用や発生抑制にかかる相談対応を地域住民や関係事業者等とも連携しながら、迅速に行える体制づくりに努めます。
(2) 新たな補助制度の創設	国及び県の補助金を積極的に活用するとともに、新たな補助制度の創設を検討します。
(3) 空家等対策の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ○庁内の組織体制（関連する部署間の役割を明確にして連携を強化） ○かすみがうら市空家等対策協議会（計画の作成・見直し、特定空家等の措置の方針など必要な対策等に関して協議） ○関係機関等との連携（空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力）
(4) その他空家等の対策に関し必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> ○計画の変更（地域情勢の変化や法令、国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等、必要に応じて随時変更） ○他法令との連携（特措法に依るものだけでなく、建築基準法や消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で必要な措置等を講じる） ○計画の進行管理（計画の目標達成状況の検証）

第5章. 計画の目標と検証

○計画における目標値〔計画が終了する令和5年度（2023年）までの目標〕

発生の抑制に関する目標	窓口での相談を含め、発生の抑制のための相談目標件数 累計相談件数 60件（1件/月×5年）
活用に関する目標	空家バンクによる住宅あっせん成立目標件数 累計成立件数 10件（2件/年×5年）
除却に関する目標	空家等全般において、指導による除却を含めた除却目標件数 累計除却件数 10件（2件/年×5年）

かすみがうら市空家等対策計画 (案)

令和 年 月



かすみがうら市

目次

第1章 計画の趣旨	1
1. 計画策定の背景と目的.....	1
2. 計画の位置付け.....	2
3. 計画期間.....	2
第2章 かすみがうら市の現状と課題	3
1. 人口と世帯数の推移.....	3
2. 空家等の現状.....	4
3. 空家等の課題.....	14
第3章. 空家等対策に係る基本的な方針等	15
1. 基本的な方針.....	15
2. 計画の対象.....	16
第4章. 空家等対策に係る取組	17
1. 空家等の発生の抑制.....	17
2. 空家等の利活用の推進.....	18
3. 管理不全状態の空家等の適正な維持管理.....	20
4. 関係機関との連携による総合的な空家等対策の推進.....	24
第5章. 計画の目標と検証	28
資料編	1
○空家等対策の推進に関する特別措置法.....	1
○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則.....	6
○かすみがうら市空家等対策協議会設置要綱.....	7
○かすみがうら市空き家情報登録制度実施要綱.....	9
○かすみがうら市移住支援事業費補助金交付要綱.....	14
○空家等実態調査におけるアンケート.....	17

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

近年の少子高齢化や人口減少、生活様式の多様化等により居住やその他の使用がなされていない空家等が全国的に増加しています。

本市においても、平成29年度に実地調査した結果560件の空家等が確認され、今後も空家等は増加すると考えられます。

これらの空家等の一部は、長期間にわたり放置され適切な管理が行えない結果として、火災の発生や倒壊、公衆衛生の悪化、景観の阻害等を引き起こすおそれがあり、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす社会問題に発展しています。

このため、本市においても平成25年に「空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、空家等の所有者に対して適正な管理を促すなど、安心して安全なまちづくりを推進してきたところです。

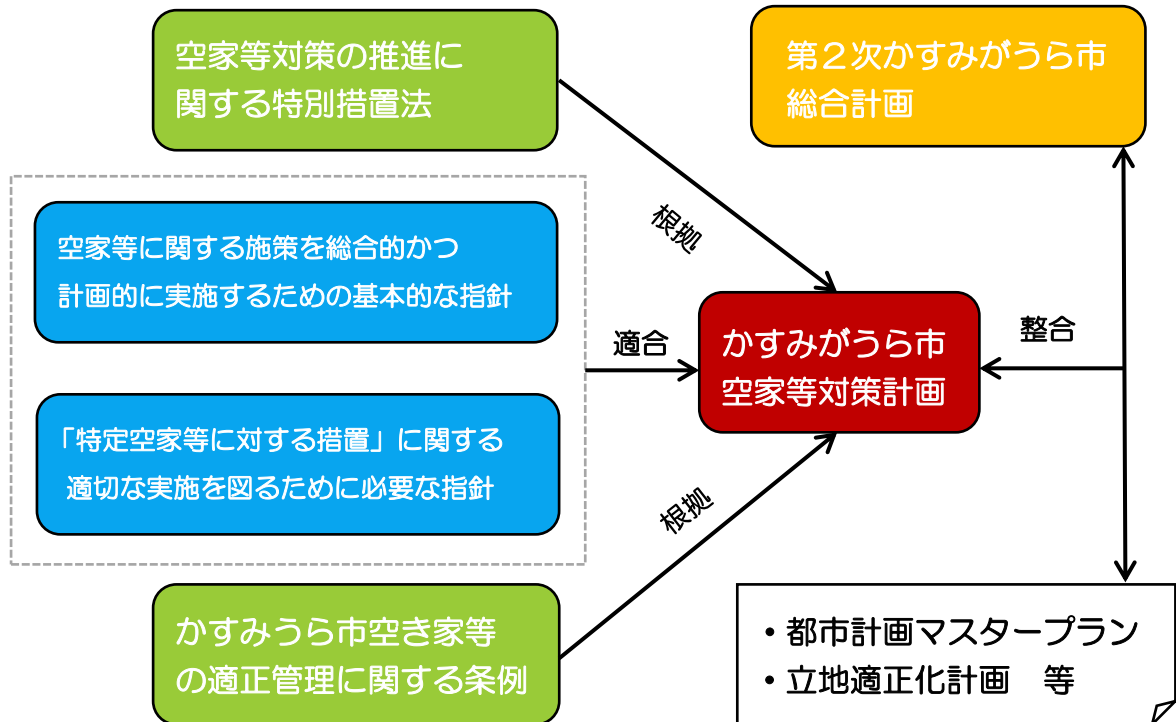
このような状況の中、空家等がもたらす社会問題に適正な維持管理を推進するための施策として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）が平成27年5月に全面施行されました。

これを受けて、本市においても、平成30年3月に「かすみがうら市空家等対策協議会」を発足させ、空家等の適正管理や住宅施策としての移住・定住に向けた利活用等を促すことで地域の活性化に取り組んでいます。

さらに、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命や身体及び財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進する事により、地域の活性化に資することを目的として「かすみがうら市空家等対策計画」を策定するものです。

2. 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条の規定に基づき、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に即したものとして策定するものです。また、「第2次かすみがうら市総合計画」や関連するほかの計画との整合性を図り、定めるものとします。



【かすみがうら市空家等対策計画の位置付け】

3. 計画期間

本計画の期間は、令和元年度から令和5年度までの5年間とします。
ただし、社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：令和元年度から令和5年度まで

第2章 かすみがうら市の現状と課題

1. 人口と世帯数の推移

本市の人口は、平成17年3月に千代田町と霞ヶ浦町が合併した当初は、4万5千人を超える人口を確保していましたが、年次的に微減している傾向にあります。

一方で世帯数は微増傾向にある背景には、1世帯あたりの人口が減少し、単身世帯や高齢者のみの世帯等が増加し、核家族化が進行している状況と判断されます。



出所：実数値については住民基本台帳人口。

推計値については国立社会保障・人口問題研究所の設定値。

2. 空家等の現状

(1) 空家等実態調査について

本市では、平成29年2月23日から平成29年9月29日の期間において、市内の空き家の実態を把握することを目的とした空家等実態調査を実施しました。

調査の結果、市内の利用されていないと判断される空家等は、560戸点在していることが判明しました。

①調査地域と調査対象箇所

調査地域は、本市全域とし、調査対象箇所は次の資料（情報）を使用し選定しました。

- ・ 上水道閉栓データ（平成29年3月13日現在）
- ・ 行政区長ヒアリング情報（平成25年）
- ・ H27・28住民提供情報（平成27年4月20日～平成29年2月14日）
- ・ H29住民提供情報（平成29年2月15日～平成29年7月26日）
- ・ 空き家バンク登録申込情報（平成29年7月26日現在）

②調査対象家屋

本調査での調査対象家屋は、次のとおりとしました。

- ・ 戸建て（一般・併用・借家）
- ・ 集合住宅（全戸不在に限る）
- ・ 倉庫・納屋・車庫・作業場
- ・ 商業（店舗）

※戸建て（借家）で敷地内に複数棟有る場合は、全戸不在である場合に限り調査対象としました。

※公営住宅、公共施設、工場は、対象外としました。

※商業（店舗）で大型店舗（ショッピングセンター等）は、対象外としました。

③現地調査

本調査における現地調査の基本方針は、次のとおりとしました。

- ・ 公道から目視確認できる範囲での調査。
- ・ 公有地、私有地の立ち入りは原則禁止。
- ・ 写真撮影（外観2枚、破損箇所等各々1枚）。
- ・ 同一敷地内に複数棟ある場合は、主となる家屋で調査（調査票は1枚）。

※主となる家屋以外は、付属建物として破損状況を確認。

（例：母屋、倉庫、車庫がある場合、主となる家屋は母屋、倉庫・車庫は付属建物で調査し、調査件数は1件とする）

④空家等と判断する定義

本調査での空家等として調査する判断定義は、現地にて「家屋の外観や敷地状況より一見して居住の気配や使用感が感じられない」場合としました。

⑤所有者調査

空家等と判断した家屋とその土地の所有者を本市保有の「固定資産税情報」を基に調査しました。

⑥データベースの構築

空家等と判断した家屋の位置図データと調査票データベースをGISアプリケーション(LmapIV SA)に取り込み、空家等の位置検索や調査結果の情報閲覧、現地で撮影した写真の閲覧が可能となるようデータベースの構築を行いました。

⑦空家等件数

空家等と判断した家屋は560件で、本市持家件数(11,256件/平成27年国勢調査結果)に対する比率は、4.9%となり、全体調査件数(2015件)に対する比率は、27.8%となりました。

地区別の件数では、霞ヶ浦地区が306件で千代田地区が254件となり、霞ヶ浦地区の空家率が高い結果となりました。

空家等と判断した家屋 560件

【大字別空家等件数】

現地調査より空家等と判断した家屋を大字別に集計すると、「下稻吉」が68件(12.1%)と最も多く、次いで「宍倉」が52件(9.3%)、「坂」が50件(8.9%)となりました。

そのほかでは、「牛渡」・「安食」・「加茂」・「上稻吉」・「田伏」・「深谷」で20件を超え、10件を超える大数字は、全部で15大字ありました。

また、これとは対照的に0件であった大字は、7大字ありました。

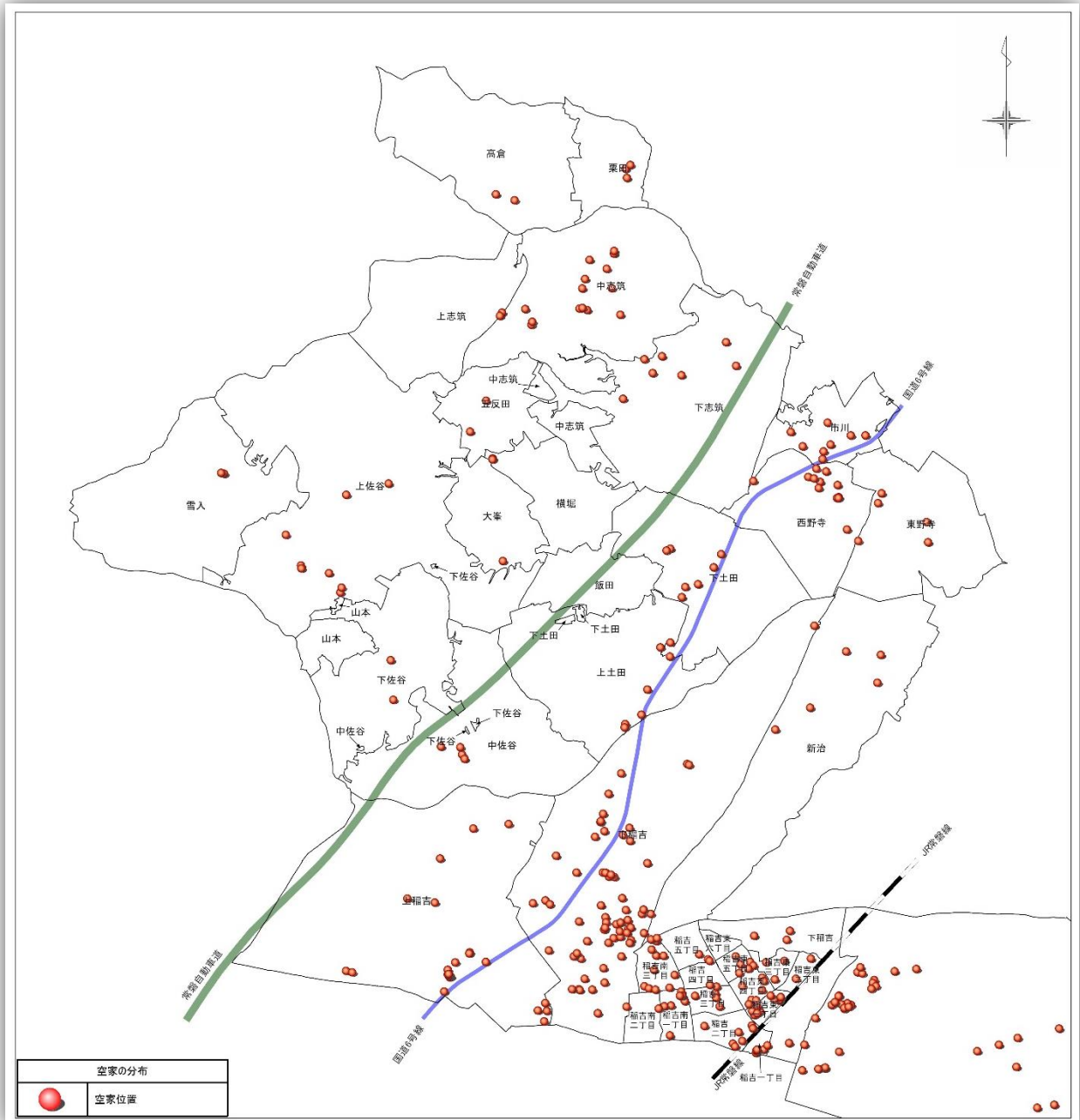
大字別空家等件数

大字 CD	大字名	空家等件数	空家等全体に 占める割合	持家件数	地区の中に空家 等の占める割合
101	加茂	26件	4.6%	393件	6.6%
102	戸崎	12件	2.1%	182件	6.5%
103	中台	4件	0.7%	44件	9.0%
104	男神	3件	0.5%	60件	5.0%
105	下大堤	5件	0.9%	104件	4.8%
106	大和田	12件	2.1%	172件	6.9%
107	南根本	6件	1.1%	31件	19.3%
108	三ツ木	0件	0.0%	72件	0.0%
109	上大堤	0件	0.0%	20件	0.0%
110	深谷	22件	3.9%	456件	4.8%
111	牛渡	34件	6.1%	694件	4.9%
112	有河	1件	0.2%	24件	4.1%
113	坂	50件	8.9%	366件	13.6%
114	田伏	23件	4.1%	338件	6.8%
115	安食	27件	4.8%	266件	10.1%
116	柏崎	9件	1.6%	139件	6.4%
117	岩坪	6件	1.1%	152件	3.9%
118	下軽部	6件	1.1%	79件	7.5%
119	西成井	7件	1.3%	207件	3.3%
120	上軽部	0件	0.0%	21件	0.0%
121	穴倉	52件	9.3%	1042件	4.9%
123	志戸崎	1件	0.2%		
201	雪入	2件	0.4%	43件	4.6%
202	上佐谷	8件	1.4%	116件	6.9%
203	山本	0件	0.0%	19件	0.0%
204	下佐谷	2件	0.4%	131件	1.5%
205	中佐谷	4件	0.7%	96件	4.1%
206	上稲吉	23件	4.1%	477件	4.8%
207	下稲吉	68件	12.1%	2244件	3.0%
208	上土田	6件	1.1%	103件	5.8%
209	下土田	8件	1.4%	109件	7.3%
210	飯田	0件	0.0%	15件	0.0%
211	東野寺	5件	0.9%	112件	4.4%
212	西野寺	12件	2.1%	82件	14.6%

大字 CD	大字名	空家等件数	空家等全体に 占める割合	持家件数	地区の中に空家 等の占める割合
213	市川	8 件	1.4%	121 件	6.6%
214	新治	5 件	0.9%	238 件	2.1%
215	中志筑	17 件	3.0%	232 件	7.3%
216	下志筑	6 件	1.1%	184 件	3.2%
217	上志筑	0 件	0.0%	38 件	0.0%
218	大峯	1 件	0.2%	19 件	5.2%
219	横堀	2 件	0.4%	39 件	5.1%
220	五反田	2 件	0.4%	34 件	5.8%
221	栗田	3 件	0.5%	27 件	11.1%
222	高倉	2 件	0.4%	80 件	2.5%
231	稲吉一丁目	6 件	1.1%	45 件	13.3%
232	稲吉二丁目	7 件	1.3%	125 件	5.6%
233	稲吉三丁目	5 件	0.9%	180 件	2.7%
234	稲吉四丁目	1 件	0.2%	58 件	1.7%
235	稲吉五丁目	4 件	0.7%	181 件	2.2%
236	稲吉東一丁目	10 件	1.8%	137 件	7.3%
237	稲吉東二丁目	2 件	0.4%	157 件	1.2%
238	稲吉東三丁目	3 件	0.5%	112 件	2.6%
239	稲吉東四丁目	7 件	1.3%	165 件	4.2%
240	稲吉東五丁目	6 件	1.1%	120 件	5.0%
241	稲吉東六丁目	0 件	0.0%	79 件	0.0%
242	稲吉南一丁目	7 件	1.3%	187 件	3.7%
243	稲吉南二丁目	1 件	0.2%	71 件	1.4%
244	稲吉南三丁目	11 件	2.0%	218 件	5.0%
合計		560 件	100.0%	11256 件	4.9%

出所：持家件数についてはH27国勢調査結果。ただし、「123 志戸崎」は、国勢調査上の数値該当無。

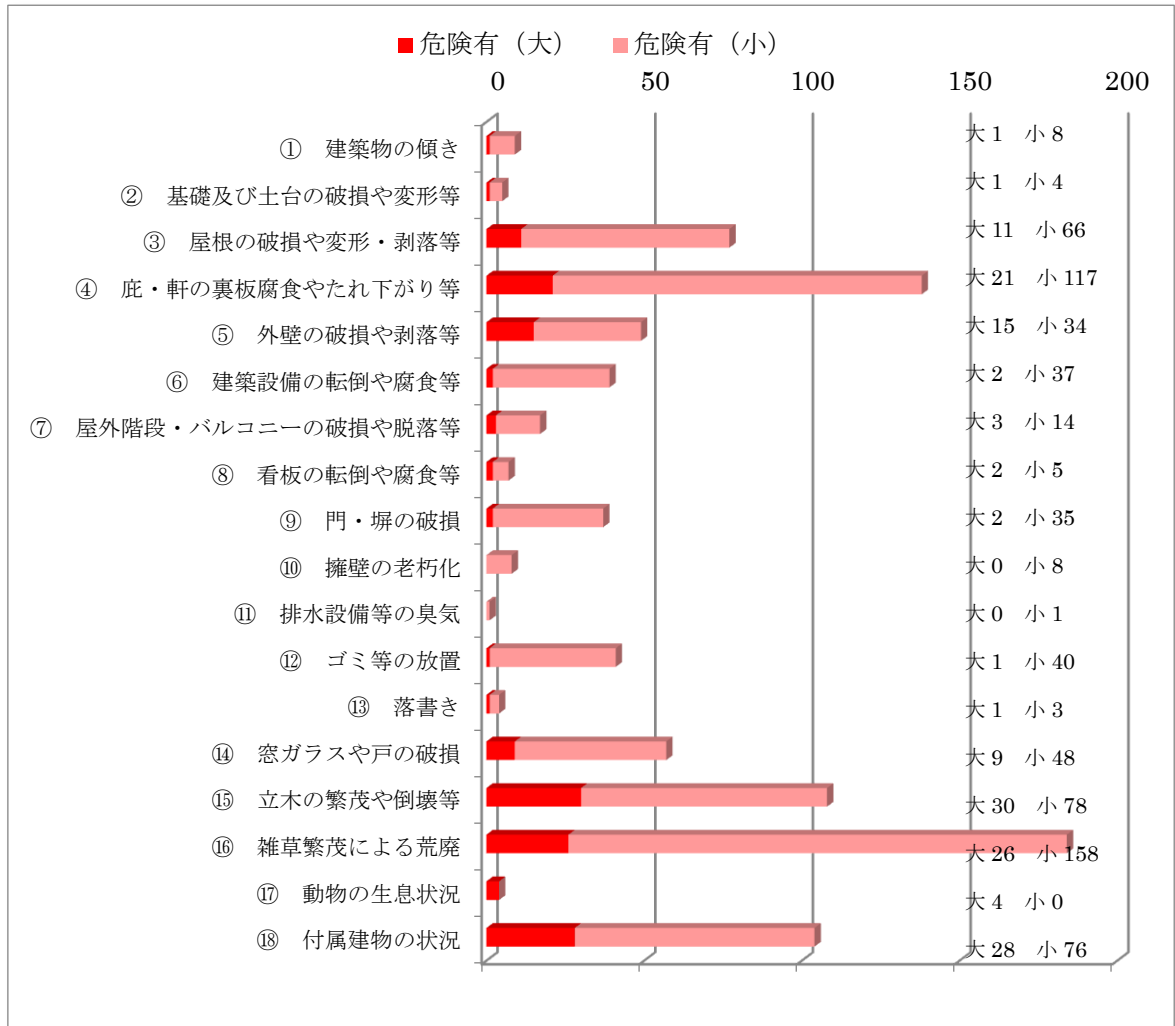
空家等分布図（千代田地区）



⑧空家等の管理状況

空家等と判断した560件の家屋の外観目視による調査では、雑草繁茂による荒廃が合計で184件（32.8%）、次いで庇・軒の裏板腐食やたれ下がり等が138件（24.7%）、次いで立木の繁茂や倒壊等が108件（19.3%）でした。

危険性のある家屋調査項目別件数（重複有）



⑨緊急性を要する対応が懸念される家屋

空家等と判断した560件の家屋における措置の必要性については、次の表の「調査対象物の措置の必要性の判定方法」に基づき、外観目視による調査項目①～⑱の危険性を、三段階で区分けするとともに、周囲に危害を与える可能性があるかどうかを基準に割り振りの判定を行いました。

調査対象物における措置の必要性の判定方法																
(参考基準) 当該調査対象物における措置の必要性	調査項目①～⑦の危険性	高	1個以上	0個	0個	0個	0個	付属建物の状況の危険性								
		中	不問	3個以上	1～2個	0個	0個	なし	高	中						
		低	不問	不問	不問	1個以上	0個									
	周囲(第三者)に危害を与える可能性			有	なし	有	なし	有	なし	有	なし	有	なし			
	判断	A. なし B. 監視 C. 要警戒	D. 低い E. 高い F. 非常に高い	F	C	F	C	E	B	D	A	A	A	F	C	E
判断できず			-				調査項目①～⑦において、「確認できず」が5つ以上の場合				-					

結果は、次の「当該調査対象物における措置の必然性」のとおりとなっております。

当該調査対象物における措置の必然性

状況	件数	比率
なし	222 件	39.6%
監視	176 件	31.4%
要警戒	32 件	5.7%
低い	4 件	0.7%
高い	34 件	6.1%
非常に高い	83 件	14.8%
判断できず	9 件	1.6%
合計	560 件	100%

また、措置の必然性が「非常に高い」の中で、次の要件のいずれかに該当するものが「緊急性を要する対応が懸念される家屋」となっております。

- ・当該敷地の隣接地に住宅があり、近接している場合。
- ・当該敷地に主要な道路（国道、県道、市道ⅠⅡ級）が隣接している場合。

緊急性を要する対応が懸念される家屋

項目	家屋	付属建物
当該敷地の隣接地に住宅があり、近接している	20 件	0 件
当該敷地に主要な道路（国道、県道、市道ⅠⅡ級）が隣接している	8 件	3 件
当該敷地に住宅と主要な道路が隣接している	11 件	3 件
合計	39 件	6 件

緊急性を要する対応が懸念される家屋 大字別件数

大字 CD	大字名	件数	全体に占める割合
101	加茂	5 件	11.1%
103	中台	2 件	4.4%
106	大和田	1 件	2.2%
110	深谷	2 件	4.4%
111	牛渡	4 件	8.9%
113	坂	5 件	11.1%
114	田伏	4 件	8.9%
117	岩坪	1 件	2.2%
121	穴倉	4 件	8.9%
205	中佐谷	1 件	2.2%
206	上稲吉	2 件	4.4%
207	下稲吉	4 件	8.9%
208	上土田	1 件	2.2%
209	下土田	1 件	2.2%
214	新治	1 件	2.2%
215	中志筑	4 件	8.9%
232	稲吉二丁目	1 件	2.2%
237	稲吉東二丁目	1 件	2.2%
242	稲吉南一丁目	1 件	2.2%
合計		45 件	100%

⑩所有者調査結果

現地調査により空家等と判断した家屋560件の土地と家屋の所有者情報を固定資産税情報より調査し、次のとおり整理しました。

所有者調査結果

項目	件数
① 土地・家屋ともに特定できた	485 件
② 土地の所有者が不明である	0 件
③ 家屋の所有者が不明である	75 件
合計	560 件

(2) 所有者アンケート調査

現地調査により空家等の可能性が高いと判断した560件のうち、建物もしくは土地所有者の特定が済んでいた485件と、さらなる詳細調査により所有者の住所が判明した31件に対してアンケート調査を実施しました。

(アンケート項目、結果等は別添資料参照)

(調査期間：平成30年12月27日～平成31年1月18日)

<アンケート調査実施内容>

アンケート発送件数	516件
アンケート回答件数	204件
回 答 率	39.5%

3. 空家等の課題

空家等実態調査及びアンケート調査の結果に基づき分析した本市の空家等に関する課題は次のとおりです。

(1) 空家等の分布状況の課題

空家等と判断した家屋等の分布状況を分析したところ、市全域に分散していますが、郊外に比べ神立駅周辺の市街地エリアにより集中していることが分かります。

また、大字別の空家数では「下稲吉地区」が68件で一番多く、次いで「宍倉地区」の52件、「坂地区」の50件となりました。

この調査結果により、特に市街化区域は住宅が密集しているため、空家等に隣接する住宅や主要道路等への悪影響（倒壊、防災・防犯上の危険性、悪臭、景観悪化等）が懸念されます。

(2) 空家等の発生原因に関する課題

アンケート調査において、「建物を利用しなくなった理由で最も多い要因は何ですか」との設問に対する87件の回答中「住んでいた人が死亡したため」が37件、「住んでいた人が施設入所、入院したため」が16件と全体の6割を超える回答が、居住者の高齢化による空家等の発生の直接的な要因になっていることが伺えます。

今後においても、少子高齢化の進展は避けられない社会問題であることや、本市の人口と世帯数の推移から分析しても、人口は減少傾向にあるにも関わらず、世帯数は増加している実態から、単身世帯や高齢化のみの世帯が増加し、核家族化の進行により空家数は増加傾向に進むことが予想されます。

空家等の発生を抑制するためには、高齢者の生活環境の向上を図るとともに、世代交代に伴う相続問題や土地活用対策等の施策運用が求められます。

(3) 空家等の適正管理における課題

アンケート調査において、「建物の維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか」との設問に対する87件の回答中「ほとんどしていない」が27件で、3割を超える回答を占めており、さらに「年1回以上」の17件を追加すると5割を超える所有者等が定期的な空家等の適正管理を行っていない実態が伺えます。

その理由としては、住まいが遠方であることや身体的・年齢的な問題、管理の手間が大変であることが上位に挙げられ、空家等の管理のあり方を十分に検討する必要があります。

このため、所有者等の管理方法についての不安を解消するために、住宅の維持・管理面において相談窓口を整備する必要があります。

また、所有者等に対して、空家等の管理不足により生じるデメリットを情報発信することで、所有者等が自発的に空家等の管理を行うような意識の醸成を図ります。

第3章. 空家等対策に係る基本的な方針等

1. 基本的な方針

本計画は、空家等の適正で健全な維持管理を促進し、空家等の発生を抑制するに留まらず、地域資源として有効な利活用をすることで、活気あふれるまちづくりの推進を図り、魅力ある住宅環境に資することを目的とします。

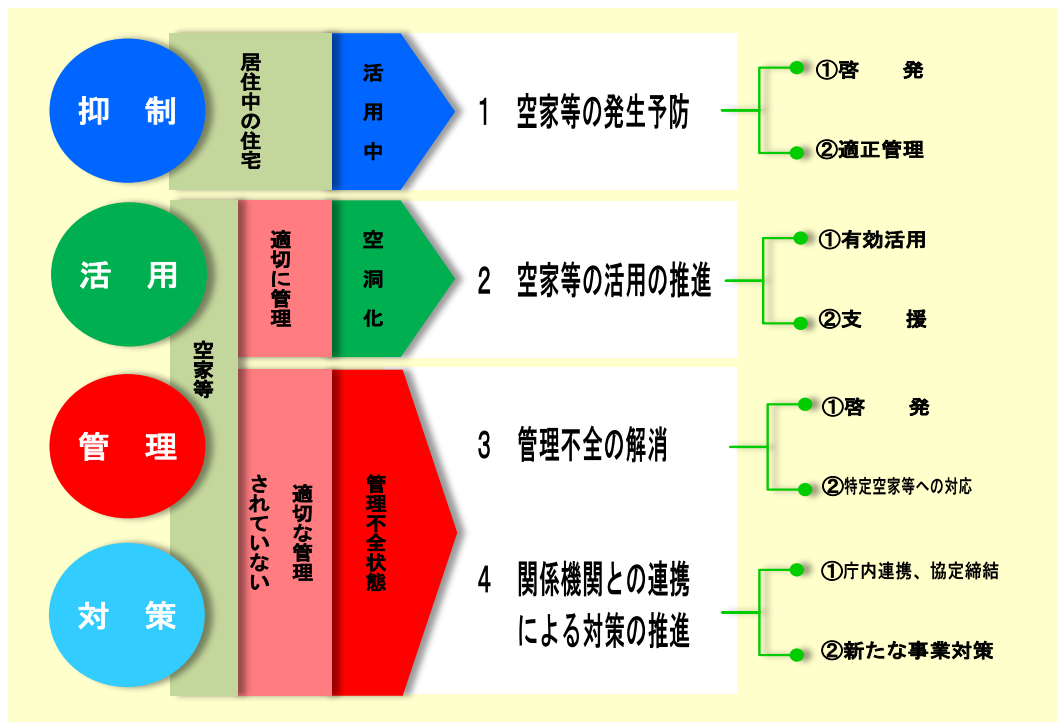
空家等は個人の財産であることから、所有者等自らの責任により適正に管理することを原則としたうえで、所有者等が抱える課題等の解決に向け、以下の4つの柱を基本方針として関係機関と連携し、総合的な空家等対策の推進に取り組みます。

[基本方針1] : 空家等の発生の抑制

[基本方針2] : 空家等の利活用の推進

[基本方針3] : 管理不全状態の空家等の適正な維持管理

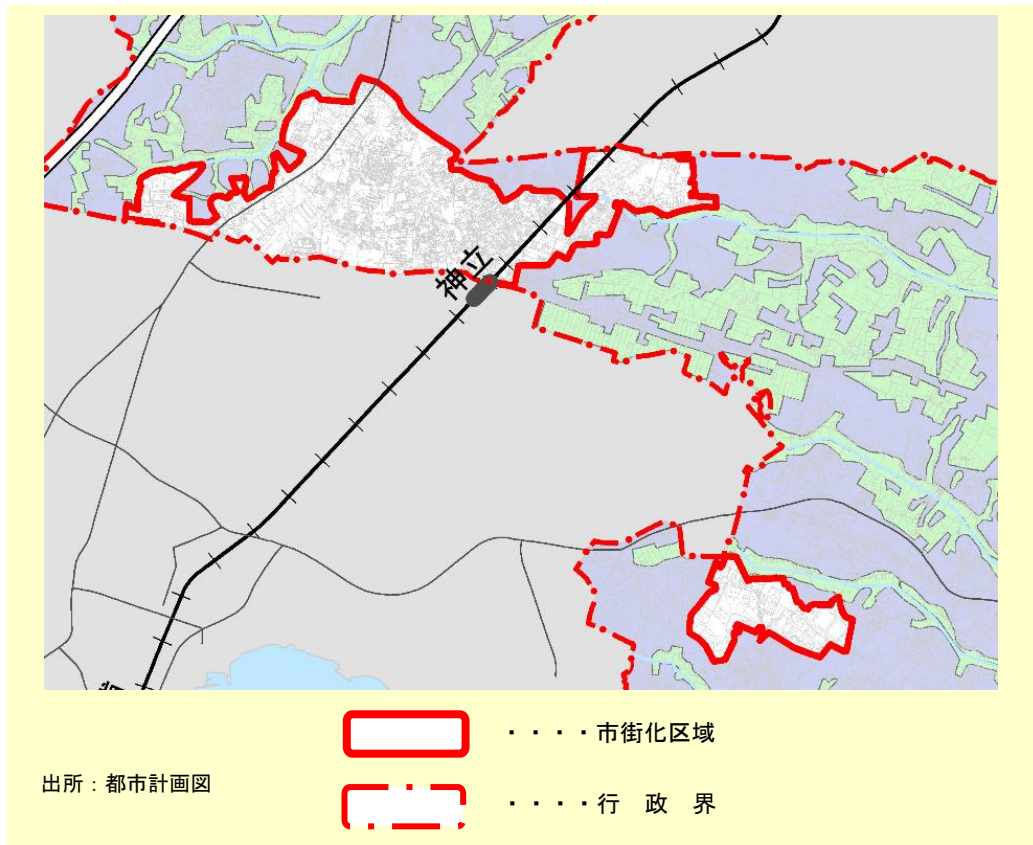
[基本方針4] : 関係機関との連携による総合的な空家等対策の推進



2. 計画の対象

(1) 計画の対象地域

本市において、空家等は市内全域に点在し、今後も市内全域で空家等の発生が増加することが予想されることから、本計画の対象地域は市内全域とします。なお、特に市街化区域については、空家等の件数が多く、周囲の住居等への影響も大きいことから、重点的に対応を進める地区として検討します。



(2) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする「空家等」の定義は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」のうち、主に住宅を対象とします。

※特措法第2条1項抜粋

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに付随する工作物であつて居住その他の使用がなされ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。

第4章. 空家等対策に係る取組

1. 空家等の発生の抑制

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

空家等になってしまった後では、その管理や対応が容易ではないため、適正な相続や家屋の除去等、空家等の発生をできるだけ抑制する取組を推進します。

(1) 市民意識の醸成と啓発

空家等が周囲へ及ぼす影響や問題等を広報誌やパンフレット、ホームページ等を通じて市民等へ周知することが必要です。

居住・使用しているときから、空家等になった場合、維持管理等の負担が生じることや、周辺に悪影響を及ぼした場合に損害賠償を求められるおそれがあること、また、地域にとっては、防災や衛生などの面で地域の住環境の悪化を招くおそれがあることなどを認識し、空家等に対する問題意識・当事者意識の向上を図り、空家等の発生抑制につなげます。

【現行の施策】

- 市広報誌による周知啓発

【推進を検討する施策】

- パンフレット作成による周知啓発
- ホームページ・メールマガジン・アプリ等での情報発信

(2) 住宅の適正管理

空家等となる要因は、居住者の不在や相続問題、管理者意識の希薄化など所有者等の事情によるところが大きいことから、居住や使用している段階から、自らの財産である住まいについて、特に高齢者世帯においては将来に向けた引継ぎや管理、活用を意識することが必要です。

このため、空家等の発生予防や売買等の活用、相続などに関する情報の提供や相談窓口の周知に取り組みます。

【推進を検討する施策】

- 空家等に関連する相談会の実施
- 司法書士会等の協力による相続問題に関する支援
- 空家等に関する多様な相談に対応できる人材育成
- 民間業者委託等による空家等の適正管理

2. 空家等の利活用の推進

市内における空家等の有効活用を通じて、良好な住環境の確保及び移住・定住による地域活性化を図るため、『かすみがうら市空き家情報登録制度(以下「空き家バンク」という。)]を実施しています。

また、本市においては、都市部の住民における農山漁村地域に移住したい意向を踏まえ、新規就農希望者が移住できる環境を促進するため、農地付き空き家を「空き家バンク」に登録できるよう、農地の効果的な活用を検討します。

(1) 空家等の有効活用

地域からの要望により、地域交流施設、地域活性化施設、福祉サービスの拠点など地域貢献の可能性のある空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

情報提供の手段として空き家バンク事業の推進を進めていきます。

【現行の施策】

- 「空き家バンク」事業の継続
- 「農地付き空き家バンク」事業の推進

【推進を検討する施策】

- 「全国空き家バンク」事業への登録
- 「空き家バンク」事業への物件登録数の向上を目的とした家財道具整理補助制度等の導入
- 空家を地域交流施設や地域活性化施設として活用
- 空家除却後の空き地を公園・防災広場等として活用

(2) 移住・定住促進のための支援

現在、空き家を「空き家バンク」で取得した方に対して、空き家の改築、増築工事又は空き家の機能・性能を維持、向上を目的とした改修等を行う場合に、それに係る経費の一部を助成する、移住支援事業を行っています。今後、助成制度について広く周知するとともに新たな助成制度の導入を検討します。

【現行の施策】

- 「空き家バンク」事業の継続
- 「農地付き空き家バンク」事業の推進
- 移住支援事業費の補助制度

本市に定住する意思をもって、市に空家登録された物件について売買契約又は賃貸借契約を行う者が、その空き家の改築、増築工事又は空き家の機能・性能を維持若しくは向上を目的とした修繕、補修、改造並びに附帯設備の修繕、模様替えのリフォーム工事を行うことに対し、予算の範囲内において補助金を交付する。

○住宅リフォーム資金の補助制度

一定期間市内に在住する市民が、市内施工業者による住宅の改良又は改善工事を行うことに対し、予算の範囲内において補助金を交付する。

【推進を検討する施策】

- 移住支援事業費補助金制度の充実
- 住宅取得補助制度の導入
- 空家等の改修等に要する費用補助制度の充実

3. 管理不全状態の空家等の適正な維持管理

本市では、適正な管理がされていない空家等で、近隣住民等の通報により悪影響を与える場合は、直ちに現地調査を行い、所有者等に実情を把握してもらう必要があるため、状況写真を同封して適正管理の指導通知を発送します。

また、新たに空家等であることが判明した場合は、必要に応じて現地調査を行い、空き家情報登録システムに登録します。

(1) 空家等の所有者等に対する啓発

固定資産税等の納税通知書に空家等の適切な管理を促すための依頼文や、空家等の活用に関するお知らせを同封するなど、空家等の所有者か否かにかかわらず、建物所有者等への管理者責任に関する意識の醸成と情報の提供を行います。

また、通報があった空家等の所有者に対して指導を実施していきます。

【現行の施策】

- 市広報誌による周知啓発
- 固定資産税の納税通知書へのチラシの同封
- 空家等の指導通知の発送
- 火災予防条例による指導

【推進を検討する施策】

- パンフレット作成による周知啓発
- ホームページ・メールマガジン・アプリ等での情報発信

(2) 特定空家等への対応

把握しているまたは情報提供のあった空家等のうち、特に管理不全のもので、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしているものについては、『特定空家等』に認定し対処します。

1) 特定空家等の認定

著しく管理不全の状態にある空家等については、国が示すガイドラインに基づき現地調査の結果や空家等がそのまま放置された場合の影響や危険性等を踏まえ『特定空家等』として認定します。

『特定空家等』の認定は不利益処分である「命令」や、その後の「行政代執行」につながっていく可能性があることから、その認定にあたっては、法に基づく「立入調査」を実施し、国のガイドラインを基に客観性や妥当性、公平性を確保するた

めに、かすみがうら市空家等対策協議会における協議を踏まえて総合的に判断します。

なお、特定空家等以外で悪影響を与えるおそれのある空家等、または法による指導が困難である空家等については、「かすみがうら市空家等対策の推進に関する条例」により、指導等の措置を実施します。また、関係機関と連携した指導の実施を検討します。

2) 特定空家等に対する措置

放置することにより周辺的生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等の所有者等に対し、法及び条例に基づく指導等の措置を実施します。

措置については、周辺建築物や道路または不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの、もしくは及ぼすおそれが高いものから優先して行うものとします。

※特措法第2条2項抜粋

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

特定空家等に対する措置手順

①空家等の情報の把握

適切な管理が行われていない空家等について、相談及び情報提供を基に現地調査を行い、所有者等に連絡し、当該空家等に関する改善方策について意向等の確認を行うとともに所有者等の事情の把握に努めます。

②立入調査

特定空家等に該当する可能性がある空家の詳細な状況調査を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物等の状況を把握します。

③特定空家等の認定

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

④助言・指導

特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木等の伐採その他生活環境の保全を図るため、必要な措置をとるよう口頭または書面により助言又は指導します。

⑤ 勧告

助言や指導した場合において、特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、猶予期間を付与し必要な措置を講じるよう勧告します。勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

※固定資産税等の住宅用地の特例率

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税
小規模住宅用地	面積が 200 m ² 以下の住宅用地 (200 m ² を超える場合は1戸あたり 200 m ² までの部分)	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200 m ² を超える部分で家屋床面積の10倍まで)	価格×1/3

⑥ 命令

勧告を受けた者が正当な理由がなく期限までに措置を実施しなかった場合は、猶予期間を付与し勧告に係る必要な措置を講ずるよう命じます。なお、この場合、その者又はその代理人からの意見書及び自己の有利な証拠の提出、公開による意見聴取の機会を設けます。

⑦ 戒告

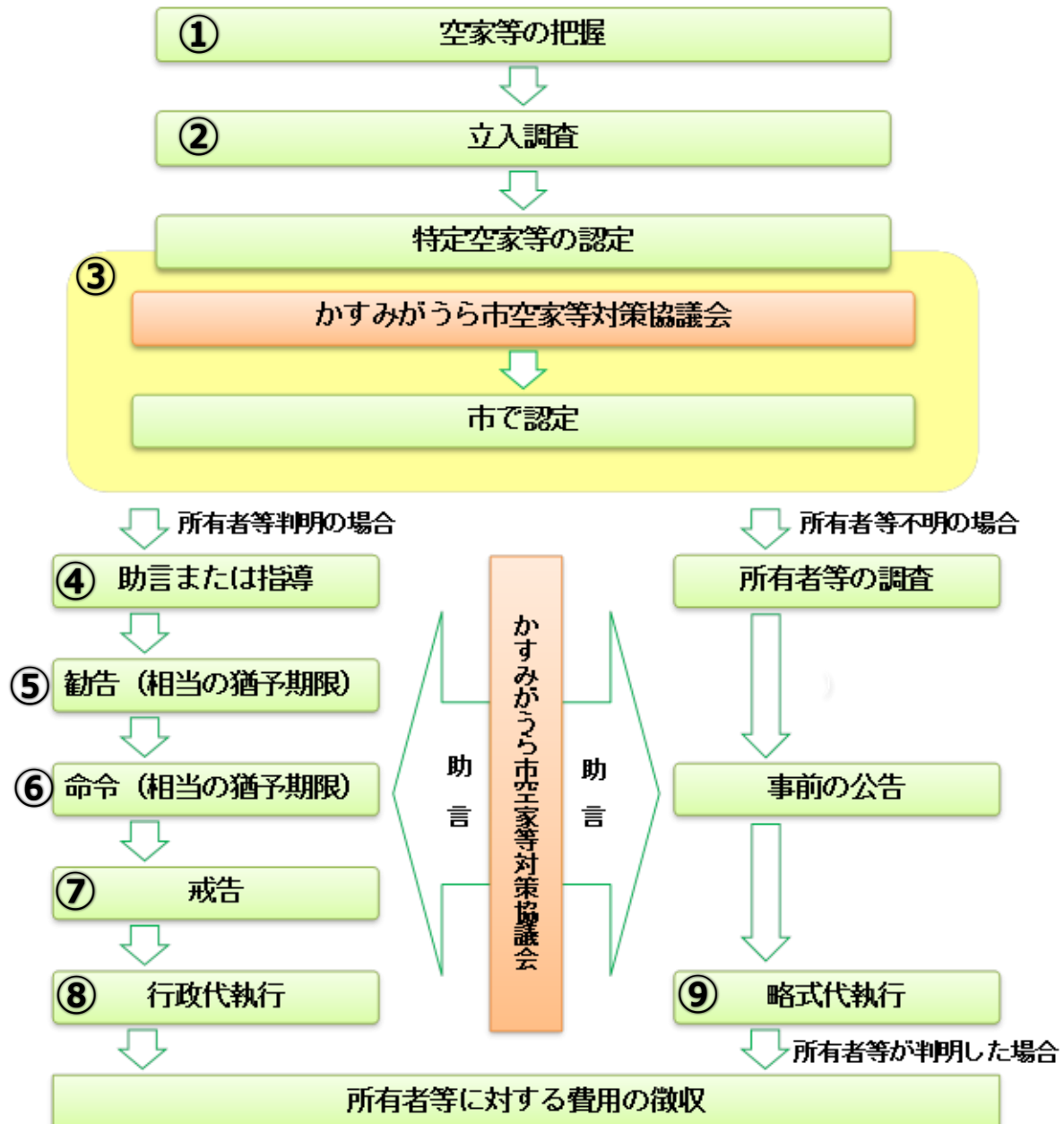
必要な措置を命じた場合において、期限までに履行がなされないときは、代執行を実行すべき旨をあらかじめ文書で戒告します。

⑧ 特定空家等に係る代執行

必要な措置を命じた場合において、期限までに履行がなされないとき、履行しても十分でないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

⑨ 略式代執行

必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、市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ます。



3) 特定空家等への対策

所有者等が空家等の解体・除却を希望していても、経済的な都合等により実施できない場合がありますが、市が定める要件を満たした空家等の解体・除却をする場合には、その費用の一部補助制度等を検討するなど対策を講じていく必要があります。

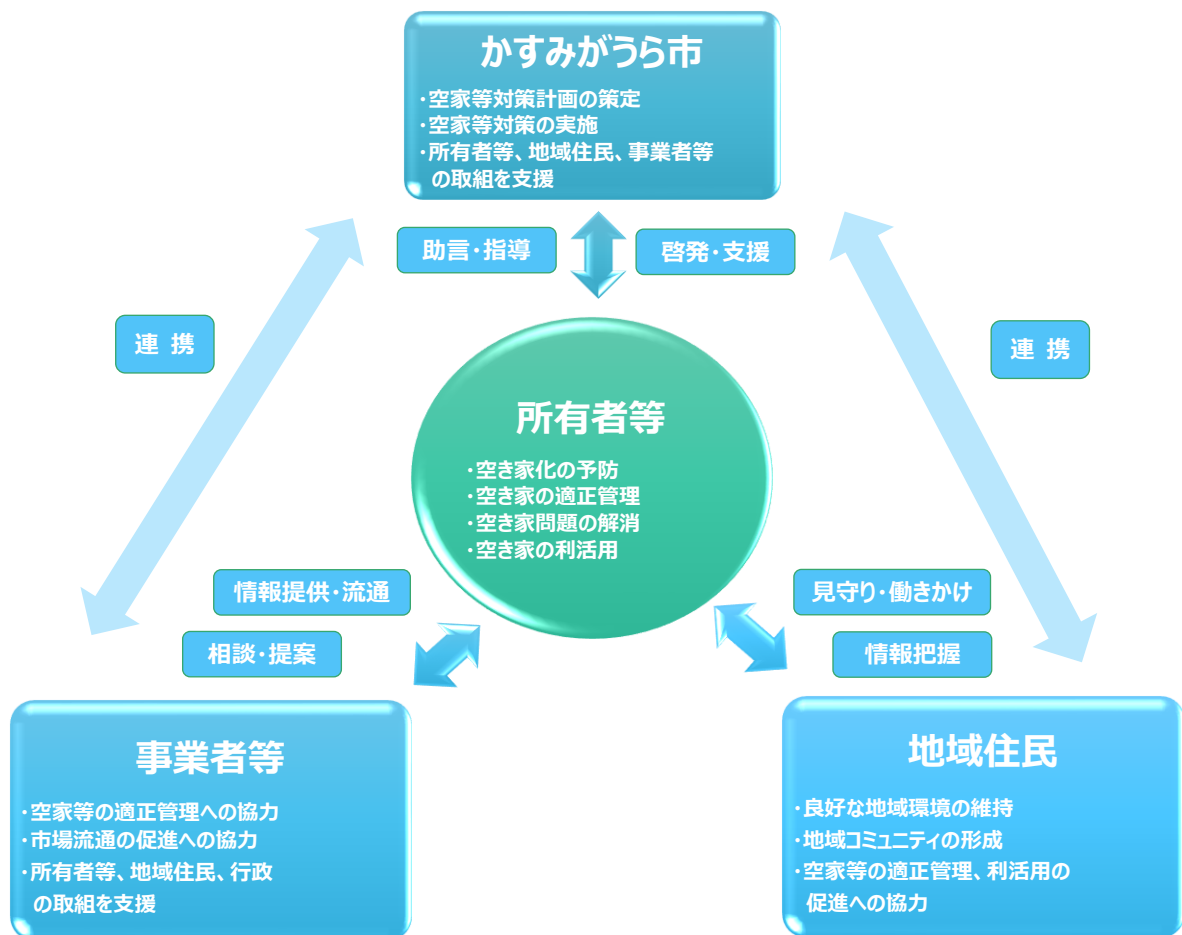
【推進を検討する施策】

- 特定空家等を解体・除却する場合の補助制度

4. 関係機関との連携による総合的な空家等対策の推進

(1) 住民等からの空家等に関する相談の対応

空家等に関する相談窓口寄せられる相談には、所有者等による空家等の今後の利活用に関するものから空家等が地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしているものなど多岐にわたるとともに、所有者等に置かれた環境も様々であるため、専門的な知識が必要とされることが想定されることから、空家等の発生を抑止する取り組みと合わせて関係機関と連携し、迅速な回答が行える体制づくりに努めます。



(2) 新たな補助制度の創設

アンケート調査の結果、空家等を手放したいと考えている所有者等が一定数みられたほか、空家等の周辺住民についても危険性を懸念する声が挙げられました。

本市では、こうした市民の声に耳を傾け、空家等を地域の活性化に資するため有効に利活用する目的で除却を行う方のために、国及び県の補助金を積極的に活用し、新たな補助制度の創設を検討します。

【推進を検討する施策】（※前出のものを重複表示しています）

- 「空き家バンク」事業への物件登録数の向上を目的とした家財道具整理補助制度等の導入
- 移住支援事業費補助金制度の充実
- 住宅取得補助制度の導入
- 空家の改修等に要する費用補助制度の充実
- 特定空家等を解体・除却する場合の補助制度

（3）空家等対策の実施体制

①庁内の組織体制及び役割

課名	役割
生活環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期的な空家等の実態調査 ・ 空家等の所有者等の調査・特定 ・ 空家等の所有者への意向調査 ・ 空家等の情報のデータベース化 ・ 空家等の適切な管理の促進 ・ 空家等に対する防犯対策 ・ 空家等からの隣地側への樹木等の繁茂に関すること ・ 空家相談窓口の設置 ・ かすみがうら市空家等対策協議会の継続 ・ その他関係機関との連絡、調整 ・ その他の施策全般
市民協働課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移住定住の促進のための利活用 ・ 地域活性化のための施設等としての利活用
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害予防に係る対策
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報提供 ・ 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応
納税課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 滞納情報の提供
社会福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民生委員との連携
介護長寿課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢単身世帯の情報提供
都市整備課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の流通への助言
道路課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等からの道路側への樹木等の繁茂に関すること ・ 道路通行の安全確保
水道課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水道加入者情報提供

生涯学習課	・地域活性化のための施設等としての利活用
農林水産課	・新規就農者に関する連携
農業委員会事務局	・農地付空き家に係る農地法上の手続きに関する助言
消防本部	・災害時の応急措置

②かすみがうら市空家等対策協議会

・趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため関係部署及び有識者等によるかすみがうら市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）を設置する。

・所掌事務

- i 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
- ii 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。
- iii 空家等の調査及び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。
- iv 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- V その他空家等の対策に関して必要な事項。

・構成

協議会の構成については、市長のほか、行政区長及び自治会長、議員、学識経験者及びその他市長が必要と認めるもの計15人以内で構成する。

③関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施する。

- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き
財産管理人制度の活用等
- 茨城県宅地建物取引業協会
所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等
- 茨城県解体工事業組合
空家等の解体等の相談及び対応等
- 土浦警察
危険回避のための対応等
- シルバー人材センター
空家等の見回り、除草、清掃等
- 行政区
空家等情報の提供、跡地の利活用等

(4) その他空家等の対策に関し必要な事項

①計画の変更

本計画については、地域情勢の変化や法令、国の補助制度等の改正など、また、目標の達成状況の評価等で必要に応じて随時変更します。

変更する場合については、かすみがうら市空家等対策協議会での協議や、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めます。

②他法令との連携

空家等の対策は、特措法に依るものだけではなく、建築基準法や消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、下表のように、必要な措置等を講じることも可能です。

このため、空家等の情報については、庁内で共有し、密に連携を図っていきます。

【対応手段の選択肢となる諸規制の例】

法令	主な規制概要
建築基準法 《第9条》	違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
《第10条》	著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な既存不適格建築物については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等の必要な措置を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
道路法 《第30条》 《道路構造令第12条》	道路を安全に通行するため、車道の上空4.5m、歩道の上空2.5mの範囲に通行の障害となるもの（樹木や看板等）はおいてはならない。
《第43条》	何人も道路に関し、みだりに道路を破壊し、又は汚損することをしてはならない。また、みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為をしてはならない。
《第71条》	道路管理者は道路法若しくは同法に基づく命令の規定又は規定に基づく処分違反している者に対し必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失なく命ずべき者を確知することができないときは代執行できる。
消防法 《第3条》	屋外において火災の予防上危険な場合等について、危険な行為の禁止や危険物、燃焼のおそれのある物件の除去等を命ずることができる。措置を講じないとき等は代執行できる。
災害対策基本法 《第64条》	災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するための緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収容することができる。

③計画の進行管理

計画の目標達成状況の検証を行います。

第5章. 計画の目標と検証

(1) 計画における目標値

計画が終了する令和5年度（2023年）までの目標として、以下を定めることとします。

○発生の抑制に関する目標

窓口での相談を含め、発生の抑制のための相談目標件数を下記のとおりとします。

累計相談件数 60件（1件/月×5年）

○活用に関する目標

空家バンクによる住宅あっせん成立目標件数を下記のとおりとします。

累計成立件数 10件（2件/年×5年）

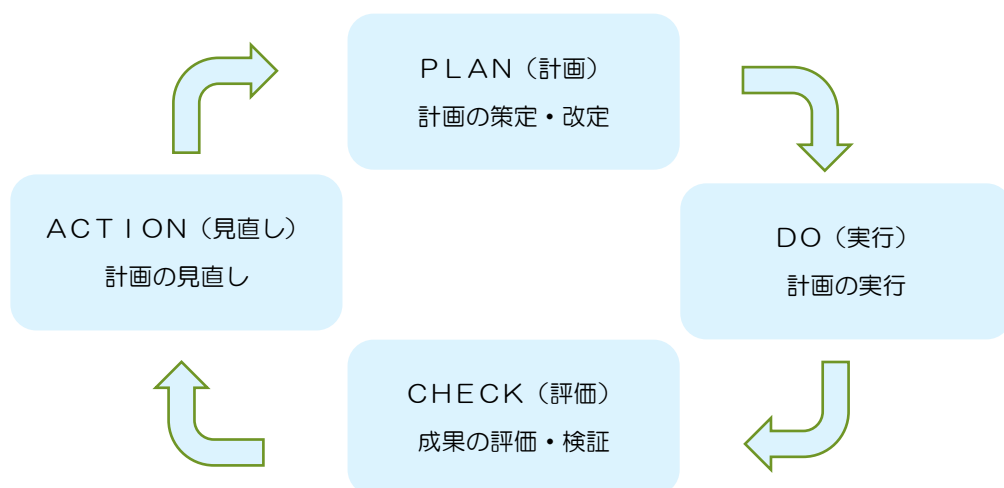
○除却に関する目標

空家等全般において、指導による除却を含めた除却目標件数を下記のとおりとします。

累計除却件数 10件（2件/年×5年）

(2) 達成状況の検証

達成状況の検証については、PDCAサイクルにより定期的な評価・検討等を行うため、協議会において計画の進行状況の管理を行うとともに、空家等の更なる状況調査や必要に応じて計画の見直しを検討します。



資料編

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- かすみがうら市空家等対策協議会設置要綱
- かすみがうら市空き家情報登録制度実施要綱
- かすみがうら市移住支援事業費補助金交付要綱
- 空家等実態調査におけるアンケート

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

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

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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、第三項の規定によつ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。

○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

○かすみがうら市空家等対策協議会設置要綱

(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、かすみがうら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 この告示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。

(協議事項)

第3条 協議会の所掌事項は、次に掲げるとおりとする。

- (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) 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) 空家等の調査及び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。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) その他空家等の対策に関すること。

(組織)

第4条 協議会は、委員15名以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 市議会議員
- (2) 空家等の対策に関し、専門的な知識及び経験を有する者
- (3) 市民代表
- (4) 市職員
- (5) その他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、再任は妨げない。

4 委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の在任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長は、市長をもって充て、副会長は、委員のうちから会長が指名する。

3 会長は、協議会を代表し、協議会を統括する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集する。

2 会長は、会議の議長となる。ただし、会長が別に指名したときは、この限りでない。

3 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

5 協議会は、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、意見若しくは説明を聴き、又は委員以外の者に対し、必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 協議会の委員及び会議に出席を求められた者は、正当な理由なく協議会の職務に関して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。

(その他)

第8条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この告示は、平成29年4月1日から施行する。

○かすみがうら市空き家情報登録制度実施要綱

(趣旨)

第1条 この告示は、市内における空き家の有効活用を通じて、良好な住環境の確保及び定住促進による地域活性化を図るため、かすみがうら市空き家情報登録制度の実施について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家 個人が居住を目的として建築し、又は購入し、現に居住していない市内に存在する建物（近く居住しなくなる予定のものを含む。）をいう。ただし、次に掲げる事項のいずれかに該当する建物を除く。

ア 現に賃貸又は分譲を目的としている建物

イ 現に宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者をいう。）が同条第2号に規定する宅地建物取引業としての媒介又は代理の対象としている建物

ウ 老朽、損傷等が著しい建物

エ 大規模な修繕が必要と認められる建物

オ 市税を滞納している者が所有する建物

カ 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又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有し、若しくは社会的に非難される関係を有する者（以下これらを「暴力団等」という。）が所有している建物

(2) 所有者 空き家に係る所有権により、当該空き家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 空き家の売却又は賃貸を希望する所有者から申込みを受けた当該空き家に関する情報を公開し市内の定住を目的として当該空き家の利用を希望する者に対し、情報を提供する仕組みをいう。

(4) 定住 5年以上にわたる居住を前提に、本市の住民基本台帳に住所地を異動させ、かつ、当該住所地を生活の本拠とし、地域の一員として自覚をもって生活する状態をいう。

(適用上の注意)

第3条 この告示は、空き家バンク以外による空き家の取引を妨げるものではない。

(宅建協会との協定)

第4条 市長は、空き家バンクを円滑に運営するため、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」という。）と次の各号に掲げる事項について協定を結ぶものとする。

(1) 仲介業者（次項に掲げる要件のすべてを満たす者に限る。）の推薦

- (2) 空き家バンクへ所有者から登録の申込みがあった空き家の登録に必要な調査
 - (3) 空き家の売買又は賃貸借の契約交渉の仲介
- 2 前項第1号に掲げる要件は、次の各号のとおりとする。
- (1) この告示の目的を理解し、前項第2号及び第3号に掲げる事項を果たすことができる者
 - (2) 宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者であること。
 - (3) 暴力団等でないこと。
- (空き家バンクへの登録申込み等)

第5条 空き家バンクへ登録しようとする所有者は、かすみがうら市空き家バンク物件登録申込書(様式第1号)にかすみがうら市空き家バンク物件登録カード(様式第2号)及び同意書(様式第3号)を添えて、市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、その内容を審査し、適当と認めるときは、当該空き家を空き家バンクに登録し、かすみがうら市空き家バンク物件登録通知書(様式第4号)により当該所有者(以下「空き家登録者」という。)に通知するものとする。
- 3 前項の規定による登録の期間は、登録の日から起算して2年以内とする。
- 4 市長は、第2項の規定により登録した空き家について、宅建協会に仲介を依頼し、仲介業者が決定したときは、空き家バンク仲介業者決定通知書(様式第5号)により当該所有者に通知するものとする。

(空き家バンク登録事項変更の届出)

第6条 前条第2項の規定による登録の通知を受けた空き家登録者は、当該登録事項に変更があったときは、かすみがうら市空き家バンク物件登録変更届出書(様式第6号)にかすみがうら市空き家バンク物件登録カード(様式第2号)を添えて、市長に届け出なければならない。

- 2 市長は、前項の規定による届出を受け、空き家の登録事項を変更したときは、かすみがうら市空き家バンク物件登録変更通知書(様式第7号)により当該空き家登録者に通知するものとする。

(空き家バンク登録の抹消)

第7条 市長は、空き家バンクの登録物件が次の各号のいずれかに該当するときは、当該登録物件を空き家バンクから抹消するものとする。

- (1) 空き家バンク物件登録取消届出書(様式第8号)の提出があったとき。
- (2) 空き家バンク物件登録の期間満了日を経過しても登録期間の延長の申出がなかったとき。
- (3) 当該空き家に係る所有権に異動があったとき。
- (4) その他市長が適当でないと認めたとき。

- 2 市長は、前項の規定による抹消をしたときは、かすみがうら市空き家バンク物件登録抹消通知書(様式第9号)により当該空き家登録者に通知するものとする。

(空き家バンク登録期間延長)

第8条 空き家登録者は、空き家バンク物件登録期間満了後も登録の延長を希望する場合は、登録期間満了日までに、かすみがうら市空き家バンク物件登録期間延長申出書（様式第10号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定により延長できる期間は、2年間とする。ただし、登録期間の延長回数は制限しないものとする。

3 市長は、第1項の規定による申出を受け、空き家の登録期間を延長したときは、かすみがうら市空き家バンク物件登録期間延長通知書（様式第11号）により当該空き家登録者に通知するものとする。

（空き家バンク登録情報の提供）

第9条 市長は、空き家バンクに登録された空き家の情報（かすみがうら市空き家バンク物件登録カード（様式第2号）に記載された情報をいう。以下「空き家情報」という。）について、本市ホームページ等においてその概要を公開するとともに、希望する利用登録者（第10条第3項に規定する者をいう。）に提供するものとする。

2 前項の規定により公開する空き家情報の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 登録番号
- (2) 売却又は賃貸の別
- (3) 売却又は賃貸の希望価格
- (4) 物件所在地
- (5) 物件の概要
- (6) 設備状況
- (7) 主要施設等への距離
- (8) 位置図及び間取り図
- (9) 写真

（利用の登録申込み等）

第10条 空き家情報の提供を受けようとする者は、かすみがうら市空き家バンク利用登録申込書（様式第12号）に誓約書（様式第13号）を添えて、市長に提出しなければならない。

2 空き家情報の提供を受けようとする者は、次に掲げる要件のすべてを満たしていないなければならない。

- (1) 暴力団等でない者であること。
- (2) 空き家に定住し、地域住民と協調して生活しようとする者であること。
- (3) 市税を滞納していない者であること。

3 市長は、第1項の規定による申込みがあったときは、その内容を審査し、適当と認めるときは、当該申込者を空き家バンクに登録し、かすみがうら市空き家バンク利用登録通知書（様式第14号）により当該申込者（以下「利用登録者」という。）に通知するものとする。

4 前項の規定による登録期間は、登録の日から起算して2年以内とする。

（利用登録者に係る登録事項変更の届出）

第11条 前条第3項の規定による登録の通知を受けた利用登録者は、当該登録事項に変更があったときは、かすみがうら市空き家バンク利用登録変更届出書（様式第15号）により、市長に変更内容を届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出を受け、利用登録の登録事項を変更したときは、かすみがうら市空き家バンク利用登録変更通知書（様式第16号）により当該利用登録者に通知するものとする。

（利用登録者の登録抹消）

第12条 市長は、利用登録者が次に掲げる事項のいずれかに該当するときは、当該利用登録者を空き家バンクから抹消するものとする。

（1） 第10条第2項に掲げる要件を欠く者と認められるとき。

（2） 空き家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と認められるとき。

（3） 利用登録の内容に虚偽があったとき。

（4） 利用登録の期間満了日を経過しても、登録期間の延長の申出がなかったとき。

（5） かすみがうら市空き家バンク利用登録取消届出書（様式第17号）の提出があったとき。

（6） その他市長が適当でないと認めるとき。

2 市長は、前項の規定により登録を抹消したときは、かすみがうら市空き家バンク利用登録抹消通知書（様式第18号）により当該利用登録者に通知するものとする。

（利用登録の登録期間延長）

第13条 利用登録者は、空き家バンク利用登録期間満了後も登録の延長を希望する場合は、登録期間満了日までに、かすみがうら市空き家バンク利用登録期間延長申出書（様式第19号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定により延長できる期間は2年間とする。ただし、登録期間の延長回数は制限しないものとする。

3 市長は、第1項の規定による申出を受け、利用登録の登録期間を延長したときは、かすみがうら市空き家バンク利用登録期間延長通知書（様式第20号）により当該利用登録者に通知するものとする。

（希望物件の交渉申込み及び通知）

第14条 利用登録者は、希望する物件の交渉を申し込むときは、かすみがうら市空き家バンク物件交渉申込書（様式第21号）により市長に申し込まなければならない。

2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、かすみがうら市空き家バンク物件交渉申請通知書（様式第22号）により空き家登録者及び宅建協会に通知するものとする。

（空き家登録者と利用登録者の交渉等）

第15条 前条第2項の規定による通知を受けた宅建協会は、遅滞なく当該利用登録者と交渉を行い、その結果について、かすみがうら市空き家バンク物件交渉結果報告書（様式第23号）により速やかに市長に報告しなければならない。

2 市長は、空き家登録者と利用登録者との空き家に関する交渉及び売買又は賃貸借の契約並びにこれらにより生じる利益及び損害については、一切これに関与しない。

(その他)

第16条 この告示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

この告示は、平成26年1月1日から施行する。ただし、第9条から第15条までの規定は、平成26年4月1日から施行する。

附 則 (平成26年3月31日告示第28号)

この告示は、平成26年3月31日から施行し、平成26年1月1日から適用する。

附 則 (平成26年7月30日告示第62号)

この告示は、平成26年8月1日から施行する。

○かすみがうら市移住支援事業費補助金交付要綱

(目的)

第1条 この告示は、本市に定住する意思をもって、空き家の改築、増築工事又は空き家の機能・性能を維持若しくは向上を目的とした修繕、補修、改造並びに附帯設備の修繕、模様替えのリフォーム工事（以下「工事」という。）を行う者に対し、予算の範囲内において補助金を交付することについて、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において使用する用語の意義は、かすみがうら市空き家情報登録制度実施要綱（平成25年かすみがうら市告示第42号）において使用する用語の例による。

(補助対象工事)

第3条 補助金の交付対象となる工事は、別表のとおりとし、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。

- (1) 補助金の交付決定前に工事に着手していないこと。
- (2) 工事に着手する日の属する年度の3月31日までに完了する工事であること。

(補助対象者)

第4条 補助金の交付を受けることができる者は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。

- (1) 空き家登録者と売買契約又は賃貸借契約を締結した利用登録者で、この補助金の交付を申請した日において、空き家の売買契約日又は最初の賃貸借契約日から1年を経過していない者
- (2) 同一年度内において、対象となる工事について、本市で実施しているほか制度による補助を受けていないこと。
- (3) 移住の日において満20歳以上満65歳未満の方で、世帯の人数が2人以上であること。

(補助金の額)

第5条 補助金の額は、別表に掲げる工事に要する経費とし、20万円を限度とする。
この場合において、補助金の額に千円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた額とする。

(交付の申請)

第6条 補助金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、かすみがうら市移住支援事業費補助金交付申請書（様式第1号）に、次に掲げる書類を添えて市長に申請しなければならない。

- (1) かすみがうら市移住支援事業費補助金誓約書（様式第2号）
- (2) 世帯全員の住民票の写し
- (3) 申請日の属する年度の前年度分の市区町村民税に滞納がないことを証する書類
- (4) 工事見積書の写し

- (5) 工事施工予定箇所の位置及びその内容の詳細が分かる書類の写し
- (6) 工事施工予定箇所の写真（施工前）
- (7) 空き家の売買契約書又は賃貸借契約書の写し
- (8) 承諾書の写し（様式第3号。ただし、空き家が申請者の所有でない場合のみとする。）
- (9) その他市長が必要と認める書類
（交付決定等）

第7条 市長は、前条の規定による申請があったときは、速やかに当該申請の書類を審査し、補助金の交付の可否を決定するものとする。

- 2 市長は、前項の規定により補助金の交付を決定したときは、かすみがうら市移住支援事業費補助金交付決定通知書（様式第4号）により申請者に通知するものとする。
- 3 市長は、前項に規定する補助金の交付決定に際して、当該補助金の交付の目的を達成するために必要と認める条件を付することができる。
- 4 市長は、第1項の規定による審査の結果、補助金を交付しないと決定したときは、かすみがうら市移住支援事業費補助金不交付決定通知書（様式第5号）により申請者に通知するものとする。
（補助対象工事の変更等）

第8条 前条の規定により補助金の交付決定を受けた者（以下「補助対象者」という。）は、当該決定に係る申請の内容を変更し、又は中止し、若しくは廃止しようとするときは、速やかにかすみがうら市移住支援事業変更等承認申請書（様式第6号）により市長に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、軽微な変更については、この限りでない。

- 2 市長は、前項の規定による申請を受けたときは、当該申請の内容の可否を決定し、かすみがうら市移住支援事業費補助金変更交付決定通知書（様式第7号）により補助対象者に通知するものとする。
（実績報告）

第9条 補助対象者は、当該工事が完了した日から起算して30日を経過した日又は補助金の交付決定の日の属する年度の末日のいずれか早い日までに、かすみがうら市移住支援事業完了報告書（様式第8号）に、次に掲げる書類を添えて市長に報告しなければならない。

- (1) 工事請負契約書又は請書の写し
 - (2) 工事代金領収書の写し
 - (3) 工事金額内訳書の写し
 - (4) 工事施工完了箇所の写真（施工後）
 - (5) その他市長が必要と認める書類
- 2 前項の規定にかかわらず、市長がその必要がないと認めるときは、当該書類の一部を省略することができる。
（補助金の額の確定）

第10条 市長は、前条の規定による報告を受けた場合は、当該報告に係る書類を審査し、必要に応じて現地の調査を行い、補助金の額を確定し、かすみがうら市移住支援事業費補助金確定通知書（様式第9号）により補助対象者に通知するものとする。

（補助金の請求）

第11条 補助対象者は、前条の通知を受けたときは、かすみがうら市移住支援事業費補助金交付請求書（様式第10号）を市長に提出するものとする。

（補助金の交付）

第12条 市長は、前条の請求があったときは、補助対象者に補助金を交付するものとする。

（交付決定の取消等）

第13条 市長は、補助対象者が次のいずれかに該当すると認めるときは、補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消し、又は交付した補助金について期限を定めてその返還を命ずることができる。

- （1） 偽りその他不正の手段により補助金の交付を受けたとき。
- （2） 補助金をほかの用途に使用したとき。
- （3） 補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に違反したとき、又は市長の指示に従わなかったとき。
- （4） 前3号に掲げるもののほか、市長が、補助金を交付することが不相当であると認めるとき。

2 市長は、前項の規定により補助金の交付決定を取り消したときは、かすみがうら市移住支援事業費補助金交付決定取消通知書（様式第11号）により補助対象者に通知するものとする。

3 市長は、第1項の規定により補助金の返還を命ずるときは、かすみがうら市移住支援事業費補助金返還命令書（様式第12号）により補助対象者に通知するものとする。

（委任）

第14条 この告示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

この告示は、平成27年4月1日から施行する。

○空家等実態調査におけるアンケート

空家等実態調査におけるアンケート調査票

問1. 本アンケートを回答される方はどなたですか。(1つ選択)

1. 所有者本人 2. 所有者の配偶者 3. 所有者の子供
4. 所有者の孫 5. 所有者の兄弟姉妹 6. 所有者の親
7. 上記以外の親族及び関係者 (所有者とのご関係：
8. 建物の所在地には心当たりがない
9. 建物はすでに売却、譲渡または解体済である

問2へ

この設問で終了です。

問2. 建物の所有者の方の、性別はどちらですか。(1つ選択)

1. 男性 2. 女性 3. 法人等の所有により性別なし

問3. 建物の所有者の方の、年齢はおいくつですか。(平成31年1月1日現在)(1つ選択)

1. 29歳以下 2. 30～39歳 3. 40～49歳 4. 50～59歳
5. 60～69歳 6. 70～79歳 7. 80歳以上

問4. 建物の所有者の方の、現在の居住地はどこですか。(1つ選択)

1. かすみがうら市内 2. かすみがうら市以外の茨城県内
3. 茨城県外の日本国内(都道府県名：
4. 日本国外(国名：

問5. 建物の所有者の方の、現在の世帯類型について教えてください。(1つ選択)

1. 単身世帯 2. 夫婦のみの世帯 3. 親と子供の世帯
4. 親子、孫の3世代にわたる世帯 5. その他(

問6. 建物が建築された時期はいつ頃ですか。(1つ選択)

1. 1945年(昭和20年)以前 2. 1946年(昭和21年)～1955年(昭和30年)
3. 1956年(昭和31年)～1965年(昭和40年) 4. 1966年(昭和41年)～1975年(昭和50年)
5. 1976年(昭和51年)～1985年(昭和60年) 6. 1986年(昭和61年)～1995年(平成7年)
7. 1996年(平成8年)～2005年(平成17年) 8. 2006年(平成18年)以降 9. 不明

問7. 建物を所有してからどれくらい経ちますか。(1つ選択)

- | | | |
|---------------|---------------|---------------|
| 1. 5年未満 | 2. 5年以上10年未満 | 3. 10年以上20年未満 |
| 4. 20年以上30年未満 | 5. 30年以上50年未満 | 6. 不明 |

問8. 建物を所有するに至った経緯を教えてください。(1つ選択)

- | | |
|-----------------|------------------|
| 1. 家族(親・子)からの相続 | 2. 1. 以外の親族からの相続 |
| 3. 購入 | 4. その他 () |

問9. 現在、建物を利用されている方はどなたですか。(1つ選択)

- | | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------|
| 1. 所有者本人 | 2. 所有者の配偶者 | 3. 所有者の子供 |
| 4. 所有者の孫 | 5. 所有者の兄弟姉妹 | 6. 所有者の親 |
| 7. 上記以外の親族及び関係者(所有者とのご関係:) | | |
| 8. 上記以外の個人に貸している | 9. 会社等の法人に貸している | 10. その他 |

問10. 現在、建物はどのように利用していますか。(1つ選択)

- | | | |
|---------------------|---|--------------------|
| 1. 住宅として利用している | } | この設問で終了です。 |
| 2. 物置・倉庫等で利用している | | |
| 3. 仕事場・作業場として利用している | | |
| 4. 週末や余暇時に利用している | | |
| 5. 利用していない(空家状態である) | → | <u>問11へ</u> |

問11. 建物を利用しなくなってから、何年位経過しましたか。(1つ選択)

- | | | |
|---------------|---------------|---------------|
| 1. 5年未満 | 2. 5年以上10年未満 | 3. 10年以上20年未満 |
| 4. 20年以上30年未満 | 5. 30年以上50年未満 | 6. 不明 |

問12. 建物を利用しなくなった理由で、最も大きな要因は何ですか。(1つ選択)

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 1. 住んでいた人が死亡したため | 2. 住んでいた人が施設入所、入院したため |
| 3. 別の住居へ転居したため | 4. 転勤等で長期不在のため |
| 5. 居住用に取得したが入居していない | 6. 賃借人が転居したため |
| 7. 相続等により取得したが住む人がいない | 8. 相続人が決まらないため |
| 9. その他 () | |

問13. 建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。(1つ選択)

- | | | | |
|----------|--------------|------------|-------------|
| 1. 日常的 | 2. 週1回以上 | 3. 月1回以上 | 4. 数ヶ月に1回以上 |
| 5. 年1回以上 | 6. ほとんどしていない | 7. その他 () | |

問14. 建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか。(複数選択可)

1. 庭の手入れ・草刈り
2. 家屋内の清掃
3. 空気の入れ替え
4. 破損個所の補修・修繕
5. 様子を見るだけ
6. その他 ()

問15. 建物の維持管理は、どなたが主で行っていますか。(複数選択可)

1. 所有者もしくは家族
2. 親族
3. 近所の人
4. 知人・友人
5. 専門業者
6. その他 ()

問16. 現在、建物はどのような状況ですか。(複数選択可)

1. 現在でも住める状態である
2. 建物の内部に破損等がある
3. 建物の外部に破損等がある
4. 樹木や雑草が繁茂している
5. 現在の状態がわからない
6. その他 ()

問17. 建物の維持管理を行う上で、お困りなことは何ですか。(複数選択可)

1. 住まいが遠方
2. 身体的・年齢的な問題
3. 管理費用の問題
4. 管理の手間が大変
5. 時間的余裕がない
6. 管理者を探すのが大変
7. 特にない
8. その他 ()

問18. 今後、建物をどのように利用したいですか。(1つ選択)

1. 貸したい
2. 売却したい
3. 自分または親族が居住する
4. セカンドハウスとして時々住むために維持する
5. 子や孫に任せる(相続する)
6. 住まずに維持管理をする
7. 建て替える
8. 解体する(更地、駐車場等利用)
9. 公共利用のために活用してほしい
10. 資産として保有していきたい(現状維持)
11. 現状では未定
12. その他 ()

問19. 建物の利活用や管理について、市への支援要望はありますか。(複数選択可)

1. 建物について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる窓口の開設
2. 建物解体(改修含む)費用の支援
3. 建替え、改修について相談できるアドバイザーの派遣
4. 公共機関による建物の借り上げ制度
5. 建物の有効活用に関する情報の共有
6. 建物等の管理代行業者の紹介
7. その他 ()

問20. 空家バンク（空き家の賃貸・売却を希望する人から登録を受けた物件情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度）に登録する意向はありますか。（1つ選択）

1. 登録したい → 問21△

※登録するための支援方法につきましては、別添パンフレットの4Pを参照願います。

2. 登録したくない

3. 売却する場合は、不動産会社に依頼する

4. その他（

） } 問22△

問21. 空家バンクへの登録を希望する方にお尋ねします。敷地内の空家以外で所有するどのような財産等を売却又は賃貸したいとお考えですか。（複数選択可）

1. 車庫 2. 作業場 3. 倉庫・納屋 4. 外トイレ 5. 家財（生活用動産）

6. 農地（※参考：所有する面積 m²）

7. その他（ ）

問22. 今後、必要だと思う支援・空家対策やお困りのことなどがありましたら、ご記入ください。

[]

★差し支えなければ、ご連絡先をご記入願います。（補助制度の変更が生じた場合や空き家バンク等のご連絡に使用させていただく事があります。）

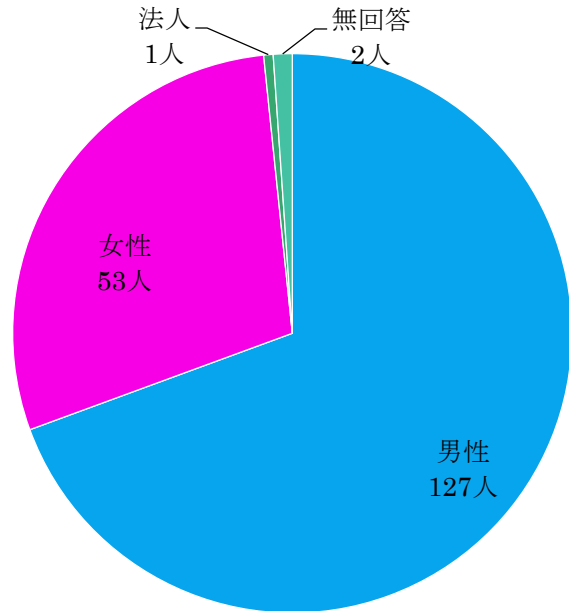
氏 名		住 所	
電話番号		携帯電話	

調査は以上となります。ご協力ありがとうございました。

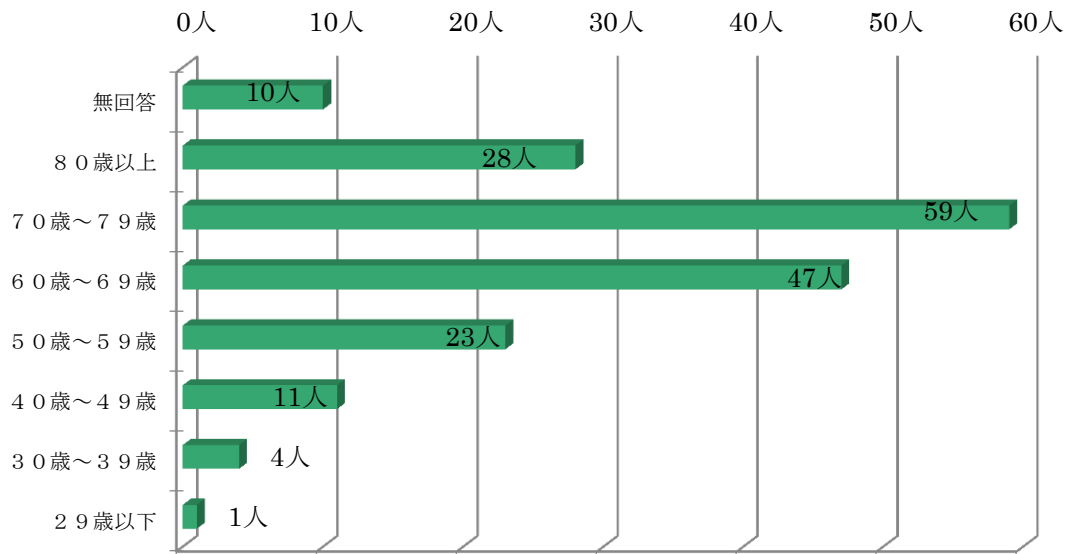
【調査結果】

問1、問2 本アンケートを回答される方はどなたですか。

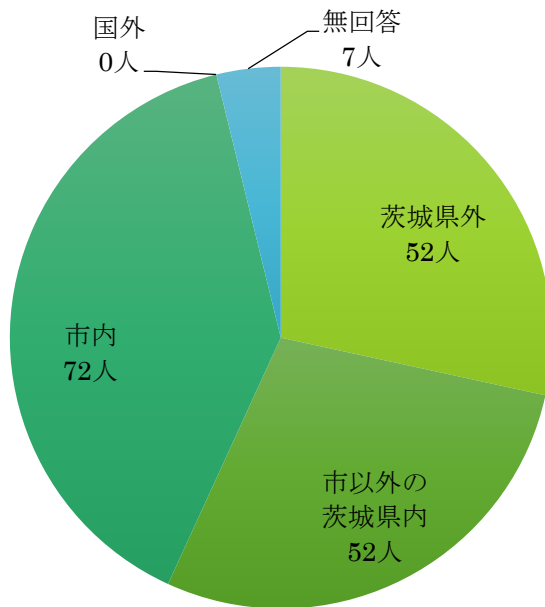
所有者本人	124人
所有者以外の家族	48人
・配偶者	10人
・子供	29人
・孫	1人
・兄弟姉妹	7人
・親	1人
親族及び関係者	11人
建物の所在地には心当たりがない	2人
建物はすでに売却、譲渡または解体済みである	19人



問3 建物の所有者の方の年齢はおいくつですか

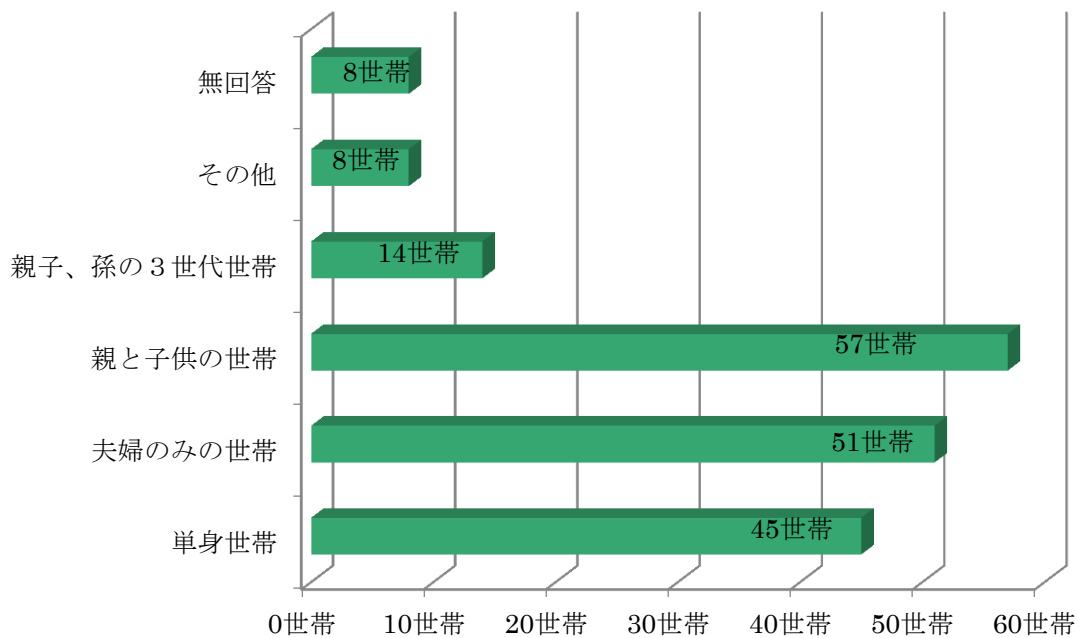


問4 建物の所有者の方の、現在の居住地はどこですか

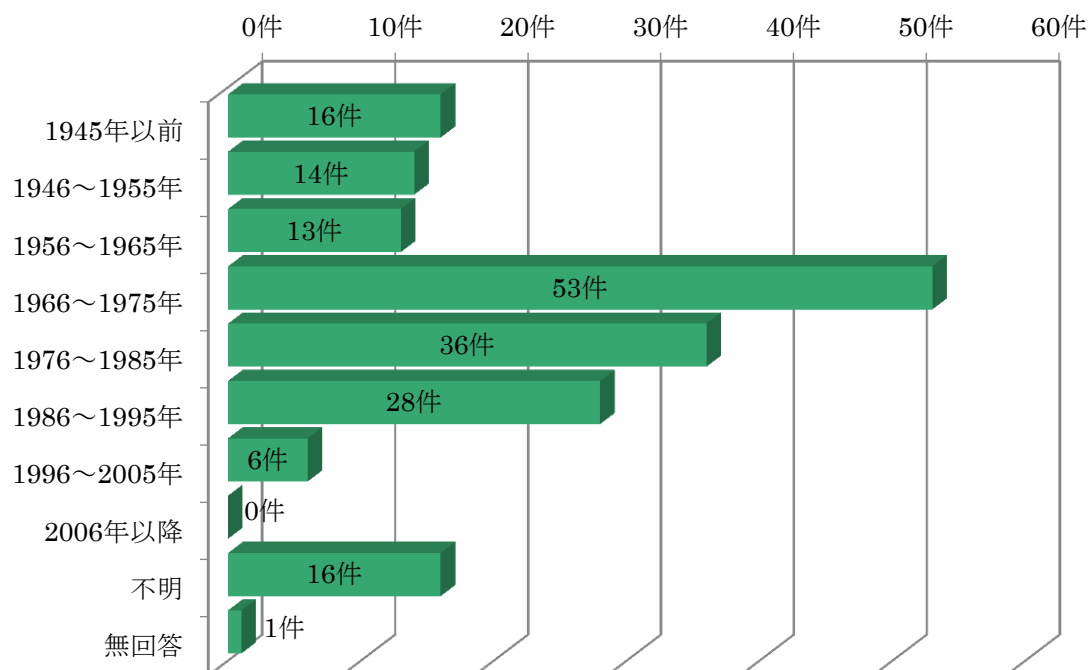


茨城県外	人数
東京都	22人
千葉県	8人
神奈川県	6人
埼玉県	3人
福島県	2人
栃木県	1人
その他	10人

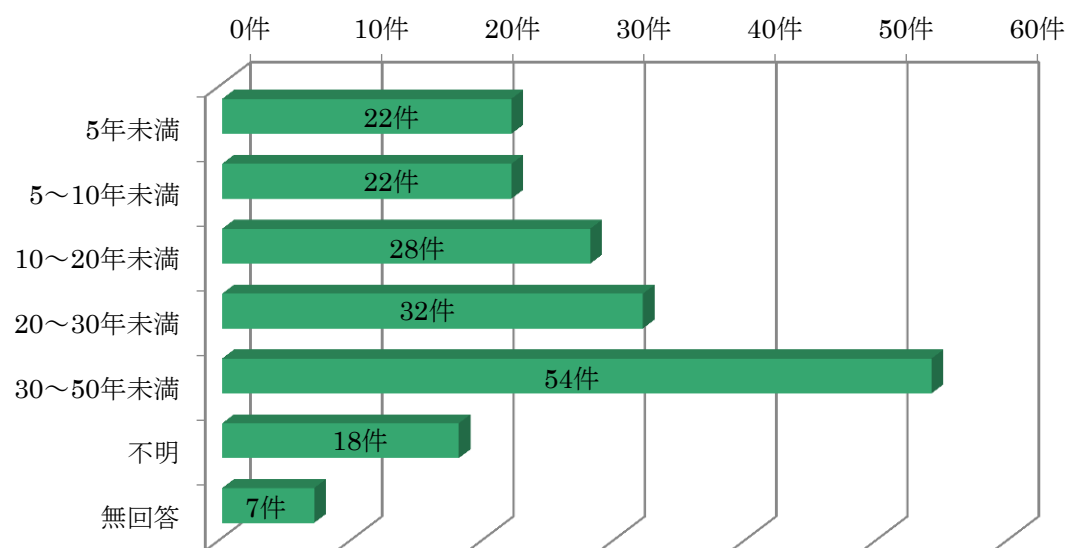
問5 建物の所有者の方の現在の世帯類型について教えてください



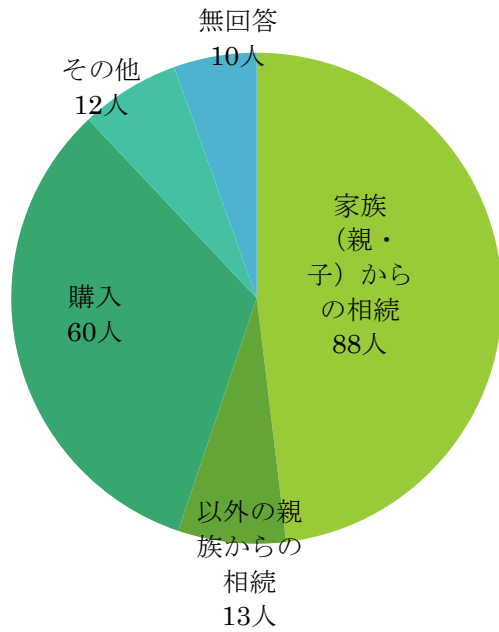
問6 建物が建築された時期はいつ頃ですか



問7 建物を所有してからどれくらい経ちますか

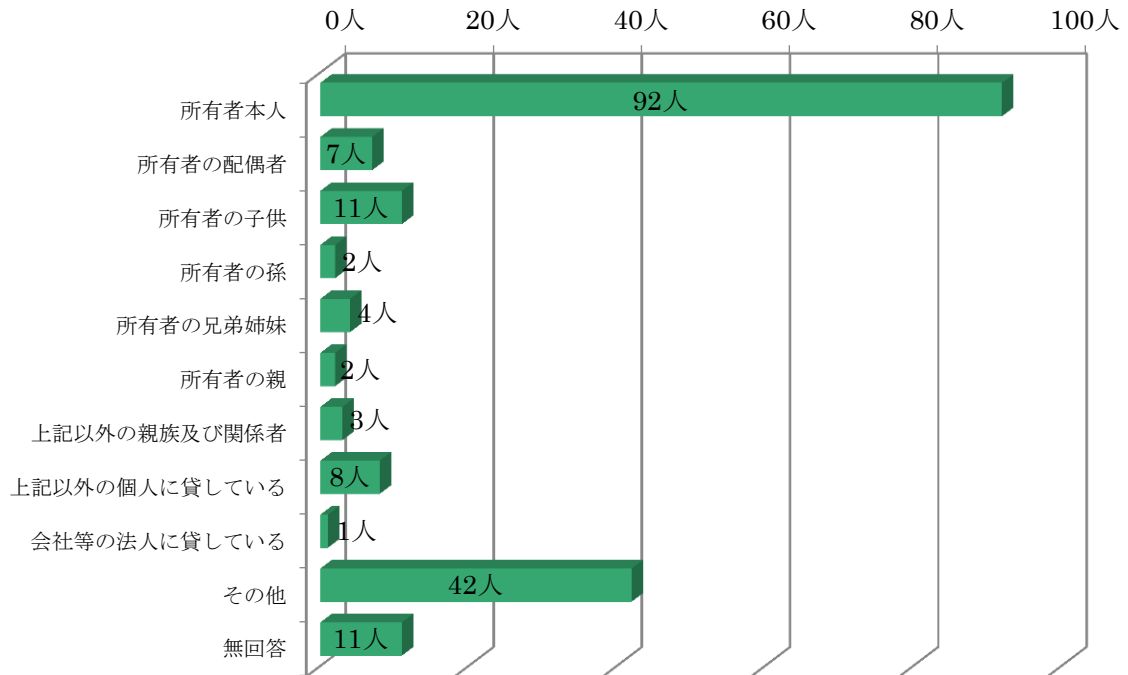


問8 建物を所有するに至った経緯を教えてください

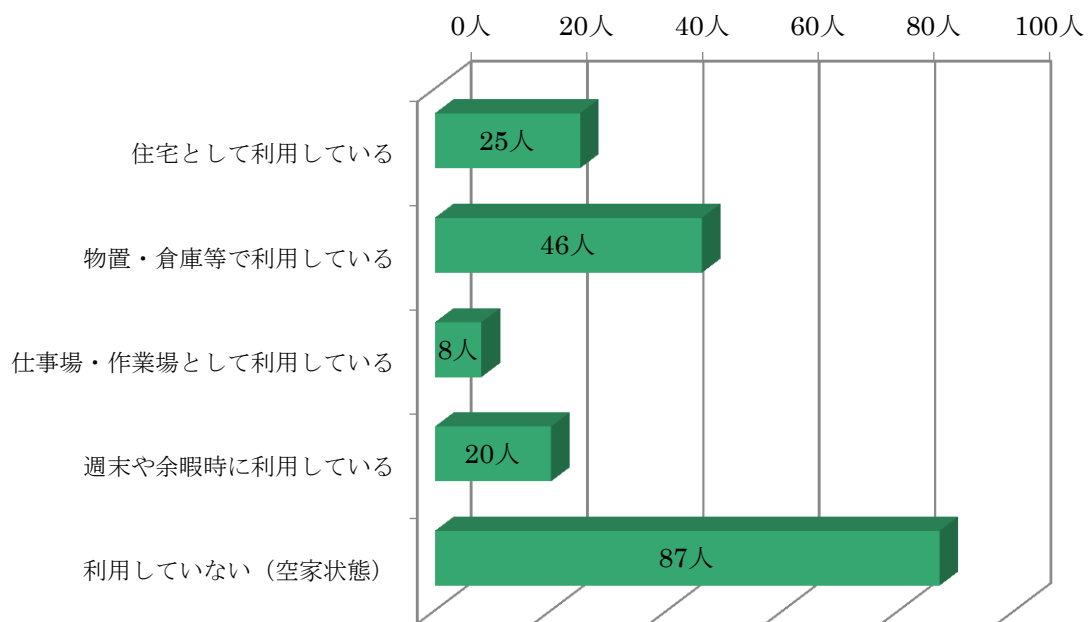


その他の内容	新築(80代 女性)
	建築(70代 男性)
	下の部分はお寺、上部は自分で建立(70代 女性)
	親の家だったが訳あって購入(50代 男性)
	法定相続人の現在の相続関係は知りません(不明)

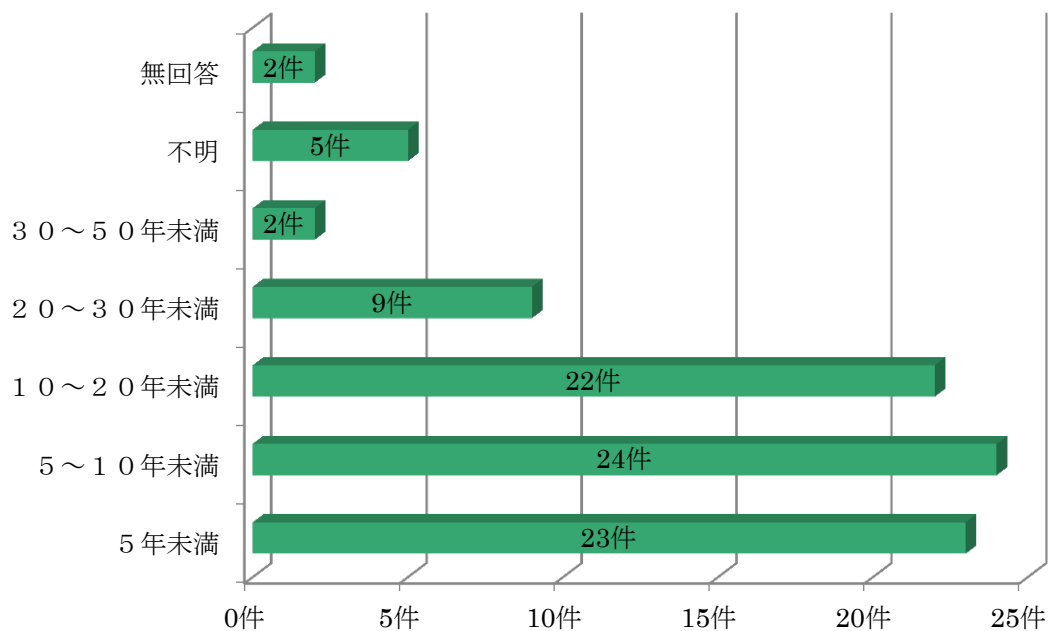
問9 現在建物を利用されている方はどなたですか



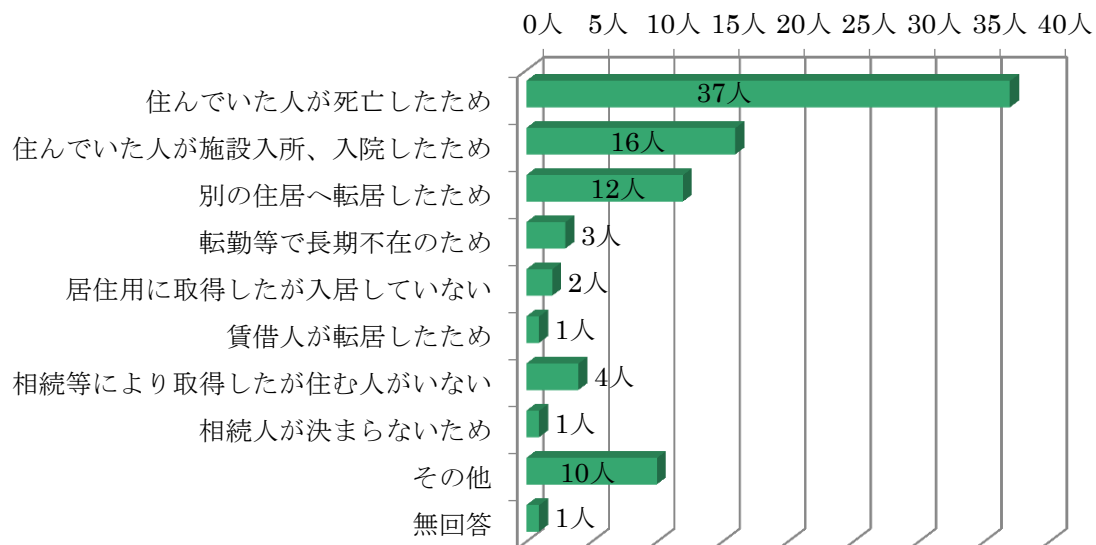
問10 現在、建物はどのように利用していますか



問11 建物を利用しなくなってから何年ぐらい経過しましたか



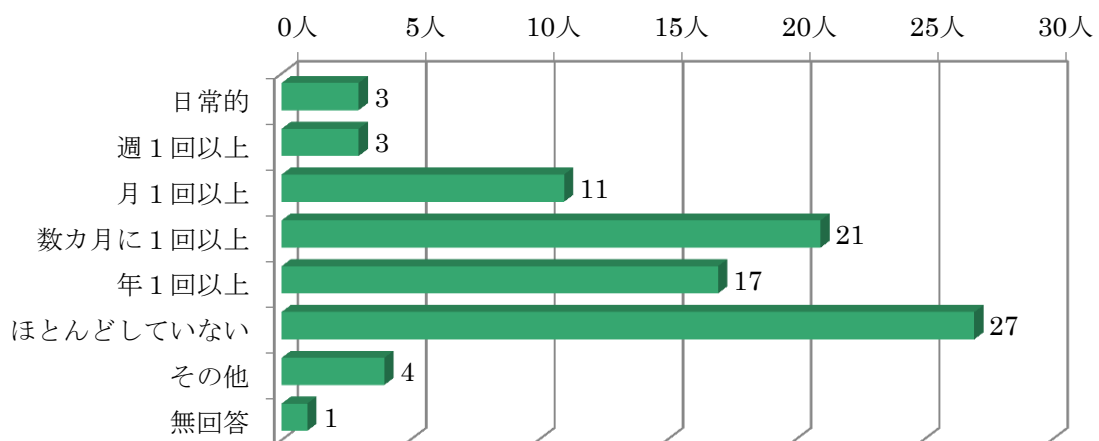
問12 建物を利用しなくなった理由で最も大きな要因は何ですか



【その他の内容】

- 隣家の不和(70代 男性)
- 住居ではない、目的は不明(女性)
- 不便だから(60代 男性)
- 樹木が繁茂して土地へのアクセスが不可、建物は利活用できない状態(70代 男性)
- 売却するため(60代 女性)
- 最後の居住者で被相続人が死亡した後、その法定相続人達から建物に関する意志表示が無いままである(不明)
- 事業拠点として利用していたが事業を終了したため(60代 法人)
- 2009年に行方不明(80代 男性)

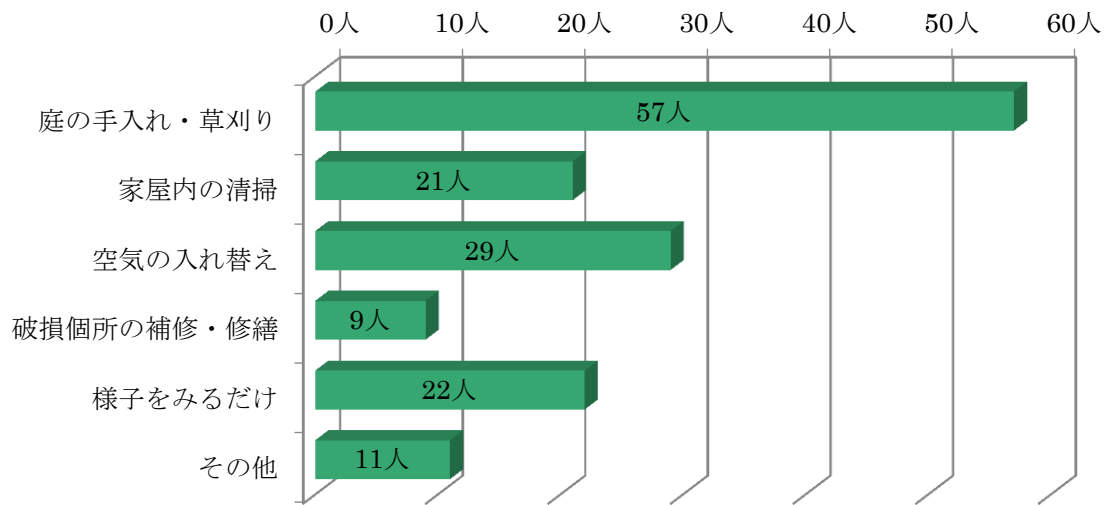
問13 建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか



【その他の内容】

- 賃貸で不動産会社が管理(70代 男性)
- 不動産会社に頼んで適正に管理してる(80代 女性)
- 建物にアクセスできない為維持管理できない(70代 男性)

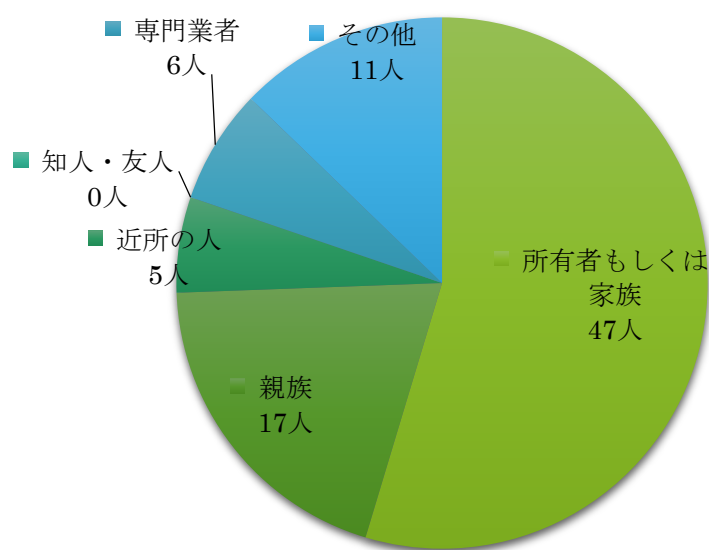
問14 建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか



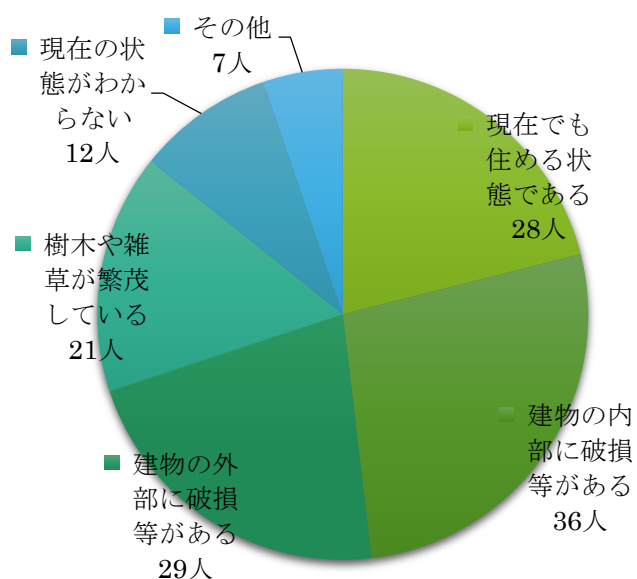
【その他の内容】

- 自治会
- 不動産会社が管理
- 親戚に任せている
- ほとんどしていない(ほか1件)
- 必要に応じて樹木の管理

問15 建物の維持管理はどなたが主で行っていますか



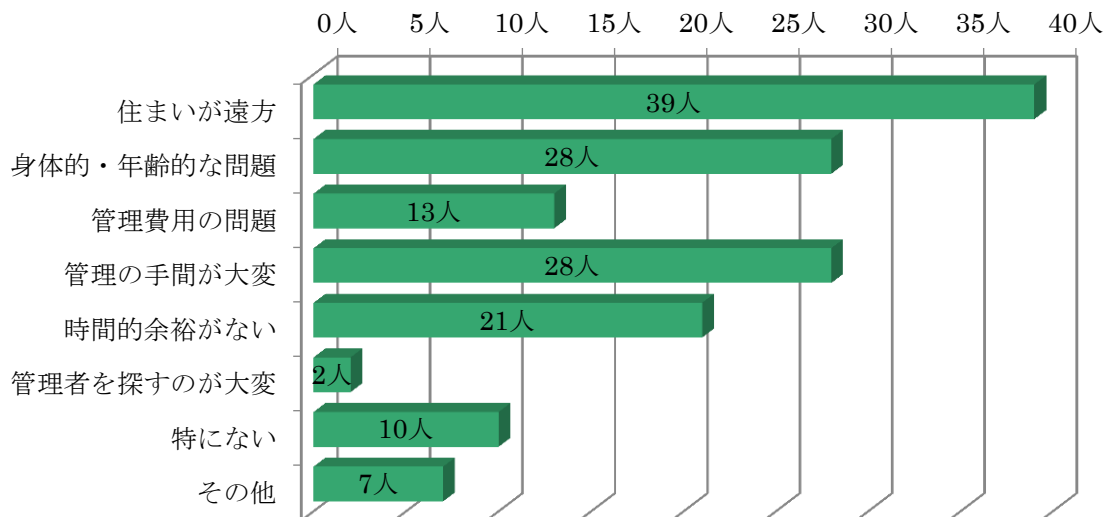
問16 現在、建物はどのような状況ですか



【その他の内容】

住居ではない
古くなっているが、リフォームを少し行えば住める。
雑草と木を処分してもらっている
野生動物の出入り
現在では住める状態でない
一部補修すれば十分に住めます
年1回シルバー人材センターに依頼して庭木や雑草刈をしてもらっている

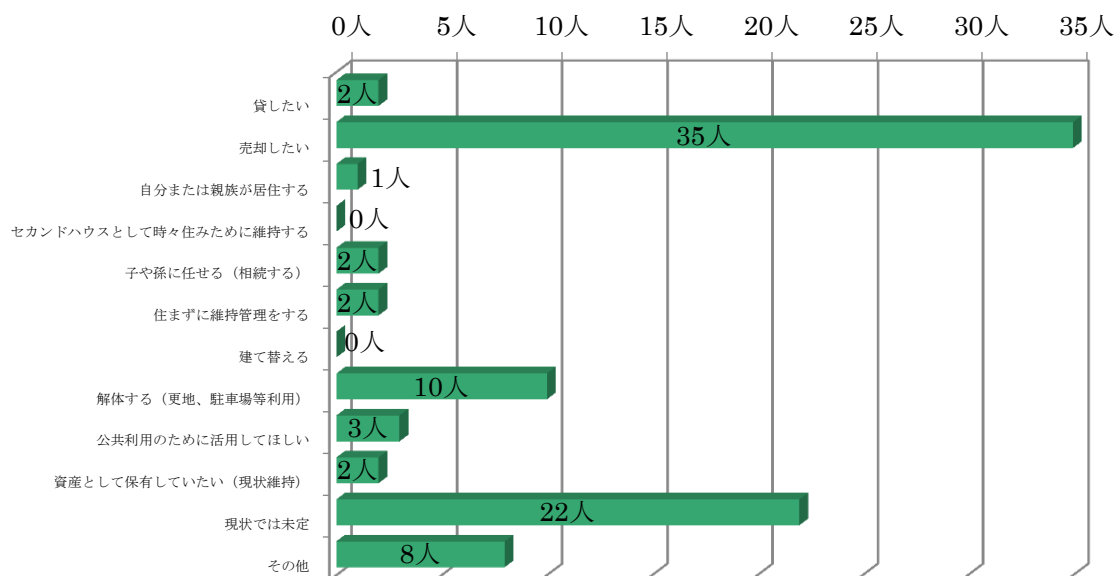
問17 建物の維持管理を行う上でお困りなことは何ですか



【その他の意見】

寄り付かない、契約守らない、同じ区なのに
不動産会社管理委託
野生動物がとりきれない
建物の所有者（相続人）の意向が判らない
お金がない

問18 今後、建物をどのように利用したいですか



【その他の意見】

土地と建物を合わせて売却したいあるいは、資産として保有とも考えています。
(80代 女性)

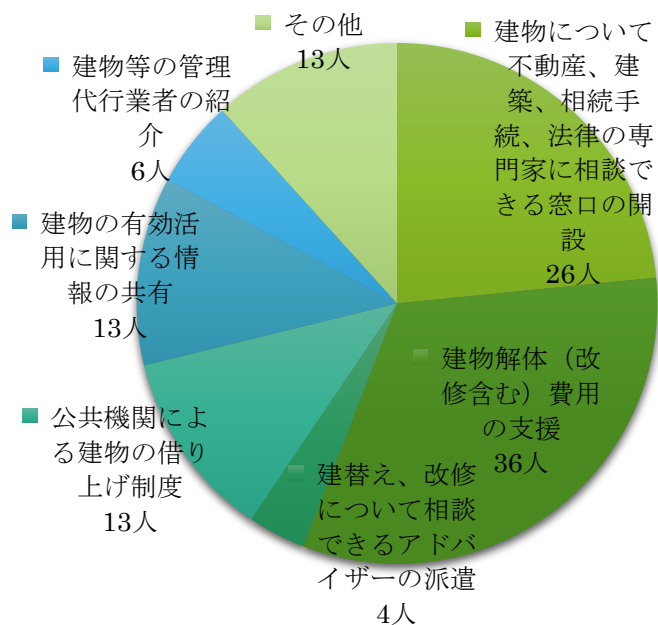
相続が難しい(男性)

問17の状態なので、能動的に対処できない。今後、自然崩壊したら、所有地内の廃材として処理したい。(不明)

いらない(80代 男性)

遺産分割等の手続後、検討(男性)

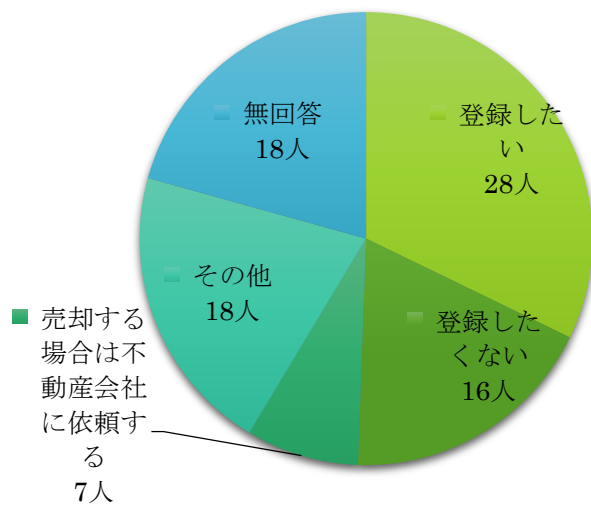
問19 建物の利活用や管理について、市への支援要望はありますか



【その他の意見】

- 所有物の整理後、検討 予定(70代 男性)
- 特になし。(70代 男性)
- まだ考えてません、兄弟と話し合ってみます。(80代 女性)
- 売りたい(70代 男性)
- 売却 相談(70代 男性)
- 公共事業の代替地として、買取りを希望する(60代 男性)
- 放したい(70代 女性)
- 将来はとりこわしたいと思っている。業者との信頼関係が整わずに決めかねている、市の方で責任持てるような業者さんを紹介してほしい。(60代 男性)
- 建物の利活用は荒廃の為、考えられない。敷地へのアクセス不可(70代 男性)
- 売却支援(60代 女性)
- ゴミの処分(50代 男性)
- 市に返したい。(80代 男性)

問20 空き家バンクに登録する意向はありますか



【その他の意見】

- 登録したいと思っていますが、修理を必要とする場所や家財が整理出来ていないので、無理だと思っています。
- まだ、気持ちがはっきりしない
- 特に考えていない
- 賃貸・売却には、費用が掛かる
- ボロボロでそういう状況にないと思う
- 良くわからない
- 現状は不明
- 所有権がないので
- 売却もしくは取り壊し予定
- 市に返したい
- 売却は敷地隣 親戚にを予定している
- 今は、まだ考えていない
- 現状貸しているので、非該当
- 検討中

問21 空き家バンクへの登録を希望する方にお尋ねします。敷地内の空家以外で所有するどのような財産等を売却又は賃貸したいとお考えですか

