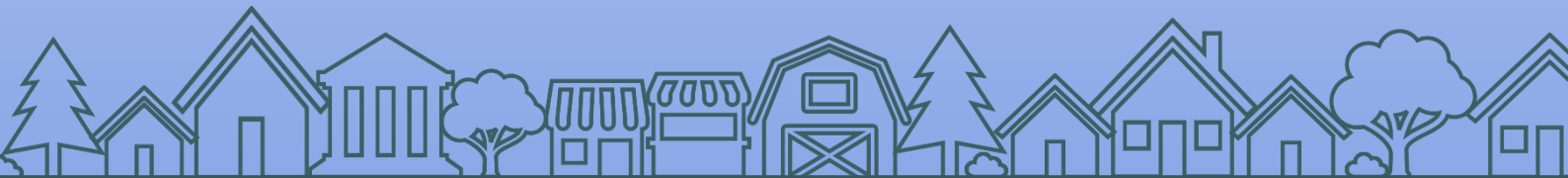




# 第 2 次常陸大宮市空家等対策計画

令和 6 年 3 月

常陸大宮市





## 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
第2章 空家等の現状と課題	3
1. 人口と世帯数の現状	3
2. 住宅総数と空家等の現状	5
3. 今後の課題	6
第3章 空家等対策に係る基本的な方針	7
1. 対象区域	7
2. 計画期間	7
3. 空家等の種類	8
4. 基本方針	9
5. 空家等対策における取組の体系	10
第4章 空家等対策に係る施策等	11
1. 空家等に関する対策の実施体制	11
2. 空家等の調査	12
3. 空家等の発生抑制	13
4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進	14
5. 住民等からの空家等に関する相談への対応	15
6. 空家等及び除去した空家等に係る跡地の利活用の促進	16
7. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	19
8. その他空家等に関する対策の実施について	31



# 第1章 計画の趣旨

---

## 1. 計画策定の背景と目的

近年、人口の減少や少子高齢化等社会情勢の変化に伴い、全国的に住み手のいなくなった住宅や使われなくなった建物等（空家等）が年々増加しています。このような中で、特に適切な管理が行われていない空家等が、結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、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深刻な影響を及ぼしており、今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。

国では、こうした状況を背景に、平成26年11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「法」という。）を公布、平成27年5月に完全施行し、空家等の所有者等の責務を明確化するとともに、国・県・市区町村の責務を定め、空家等対策を総合的に推進していくこととしました。

本市においても、多くの空家等が存在し、適切な管理が行われていない空家等が、市民の生活環境に影響を及ぼしていることから、平成30年12月に「常陸大宮市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」という。）を制定し、空家等の適切な管理の促進と必要な対策を講ずることとしました。

また、令和5年12月に法が改正され、空家等対策の強化が図られたことに伴い、条例の改正を行いました。

今回、第1次計画期間が満了したことから、法及び条例の改正を踏まえ、現在までの空家等への対策を総括し、本計画を改定するものです。

※本計画における「空き家」・「空家等」の表記について

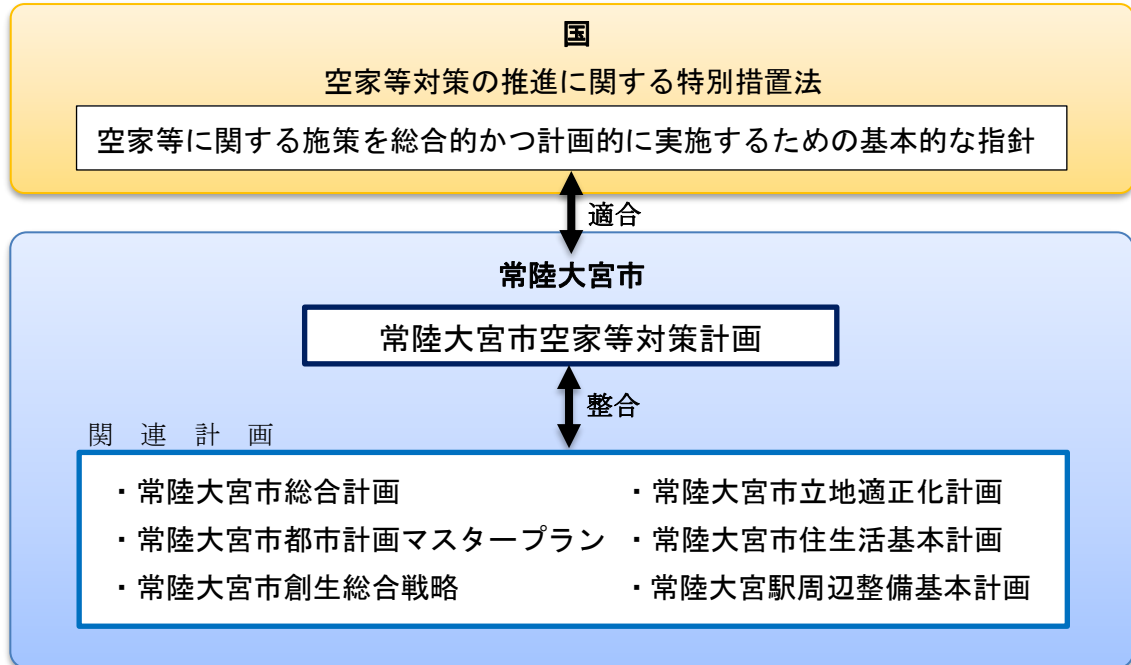
使用されていない住宅・建物などについて、一般的用語として用いる際や、既存の統計等に用いられているものを引用する場合等には「空き家」と表記します。

また、空家等対策特別措置法に定義されているものとして用いる際には「空家等」と表記します。

## 2. 計画の位置付け

本計画は、法第7条の規定に基づき、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の基本的な指針に即した計画とします。

また、常陸大宮市総合計画のほか、各種計画との整合性を図り定めます。



## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 人口と世帯数の現状

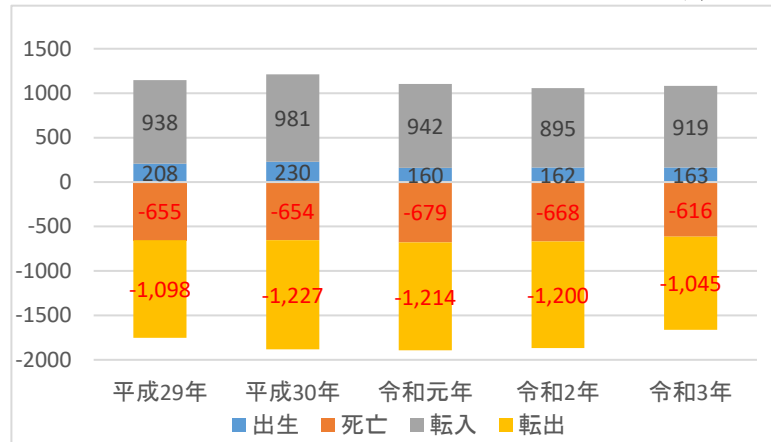
#### (1) 人口動態の推移

本市の人口動態の推移は、死亡数が出生数を上回り、転出数も転入数を上回る減少傾向となっています。

人口動態の推移は、人口の流出化の傾向となっています。

表 人口動態の推移

単位：人



出典：統計常陸大宮 令和3年度版

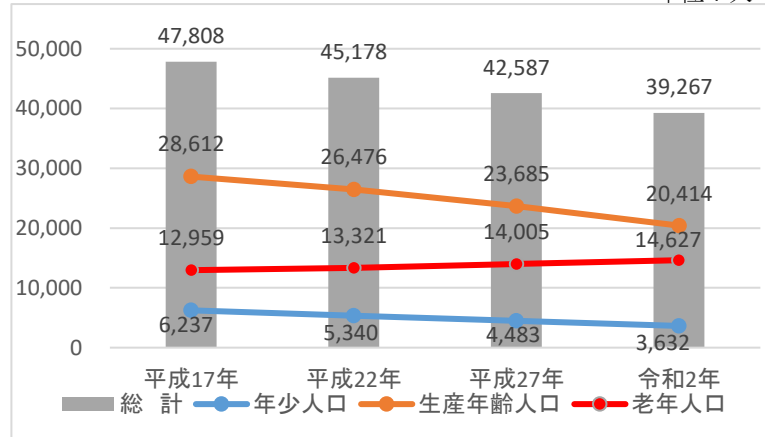
#### (2) 年齢別人口の推移

本市の年齢別人口の推移は、年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15歳～64歳）では、減少傾向となっており、老年人口（65歳以上）では、増加傾向となっています。

年齢別人口の推移は、少子高齢化傾向となっています。

表 年齢別人口の推移

単位：人



※総計には年齢不詳を含む

出典：国勢調査

#### (3) 地域別人口の推移

本市の人口の推移（平成17年から令和2年）において、市全体の減少率は「総数 - 17.9%」で減少傾向となっており、地域別では「大宮地域 - 10.3%」と減少率は低いものの、その他の地域は大きく減少し、最も減少率の高い地域は「美和地域 - 31.8%」となっています。

人口の推移は、市全体では減少傾向であり、地域別では減少傾向の低い地域（大宮地域）と減少傾向の高い地域（大宮地域以外の地域）が見られます。

表 地域別人口の推移

単位：人

地域	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	増減率 (H17→R2)
大宮	27,209	26,146	25,616	24,404	-10.3%
山方	7,545	7,024	6,374	5,633	-25.3%
美和	4,336	3,936	3,434	2,955	-31.8%
緒川	4,396	4,040	3,528	3,083	-29.9%
御前山	4,322	4,032	3,635	3,192	-26.1%
総数	47,808	45,178	42,587	39,267	-17.9%

出典：国勢調査

**(4)世帯数の推移**

本市の世帯数の推移（平成17年から令和2年）において、市全体の減少率は「総数 - 2.4%」で減少傾向となっており、地域別では「大宮地域 5.7%」と増加しているものの、その他の地域は減少し、最も減少率の高い地域は「美和地域 - 16.1%」となっています。

世帯数の推移は、市全体では減少傾向であり、地域別では増加傾向（大宮地域）と減少傾向（大宮地域以外の地域）が見られます。

表 世帯数の推移

単位：世帯

地域	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	増減率(H17⇒R2)
大宮	9,267	9,486	9,767	9,792	<b>5.7%</b>
山方	2,605	2,579	2,418	2,285	-12.3%
美和	1,355	1,297	1,227	1,137	<b>-16.1%</b>
緒川	1,409	1,361	1,276	1,205	-14.5%
御前山	1,393	1,364	1,317	1,224	-12.1%
総数	16,029	16,087	16,005	15,643	<b>-2.4%</b>

出典：国勢調査

**(5)高齢者(65歳以上)単身世帯数の推移**

本市の高齢者（65歳以上）単身世帯数の推移（平成17年から令和2年）において、市全体の増加率は「総数 64.7%」で増加傾向となっており、地域別では全地域において増加しており、最も増加率の高い地域は「大宮地域 89.5%」となっています。

高齢者単身世帯数の推移は、市全体では少子高齢化に伴い増加傾向であり、地域別では増加傾向の高い地域（大宮地域）と増加傾向の低い地域（山方地域）が見られます。

表 高齢者(65歳以上)単身世帯数の推移

単位：世帯

地域	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	増減率(H17⇒R2)
大宮	649	861	1,047	1,230	<b>89.5%</b>
山方	311	376	387	394	<b>26.7%</b>
美和	141	152	196	209	48.2%
緒川	191	190	212	318	66.5%
御前山	143	161	183	212	48.3%
総数	1,435	1,740	2,025	2,363	<b>64.7%</b>

出典：国勢調査



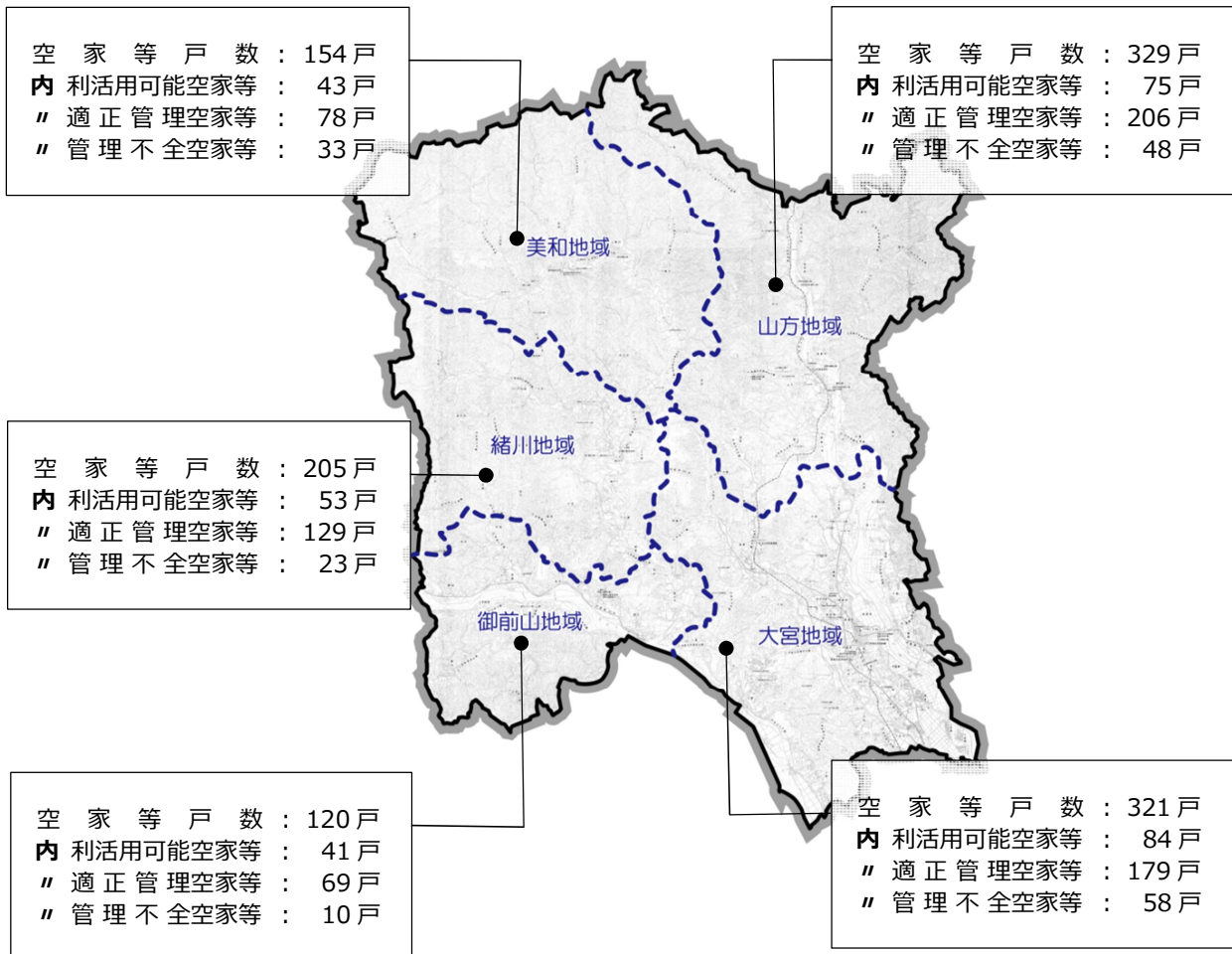
## 2. 住宅総数と空家等の現状

本市の空家等の戸数は、『常陸大宮市空家等実態調査』を行った平成 30 年 3 月の時点で、市全体で 1,275 戸でした。その後の調査では、空家所有者からの連絡、空家バンクの登録、税務徴収課での滅失届の調査などを経て、令和 6 年 1 月 1 日現在の空家等の件数は、市全体で 1,129 戸となりました。このうち、利活用可能空家等は 296 戸、適正管理空家等は 661 戸、管理不全空家等は 172 戸となっています。

【空家等件数 / 令和 6 年 1 月 1 日時点】

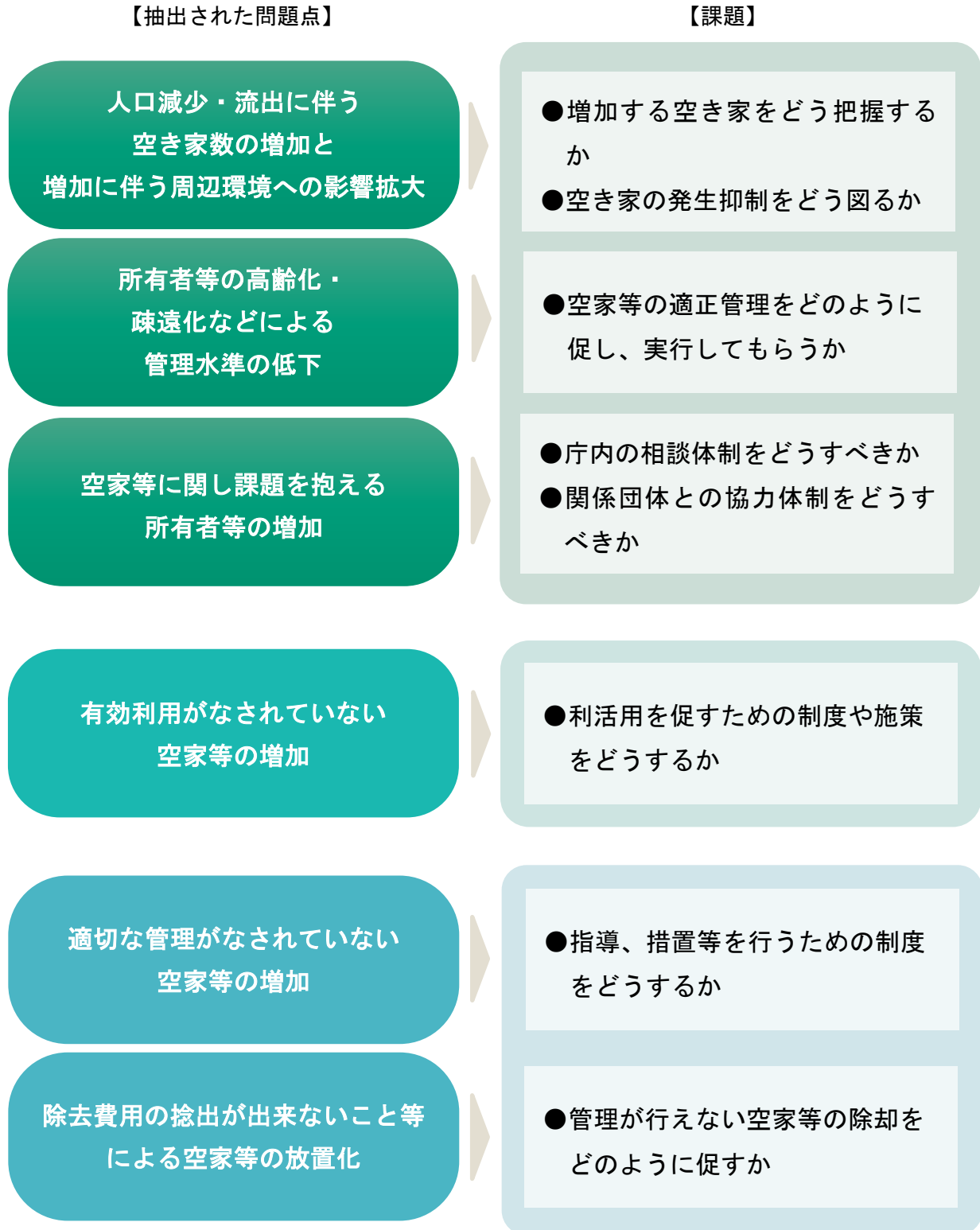
単位：戸

	大宮地域	山方地域	美和地域	緒川地域	御前山地域	市全体
空家等戸数	321	329	154	205	120	<b>1,129</b>
内 利活用可能空家等	84	75	43	53	41	<b>296</b>
" 適正管理空家等	179	206	78	129	69	<b>661</b>
" 管理不全空家等	58	48	33	23	10	<b>172</b>



### 3. 今後の課題

本市の空家等の現状や空家等に関する所有者等への意向調査の結果を踏まえて、抽出された問題点と課題について、引き続き次のように設定します。

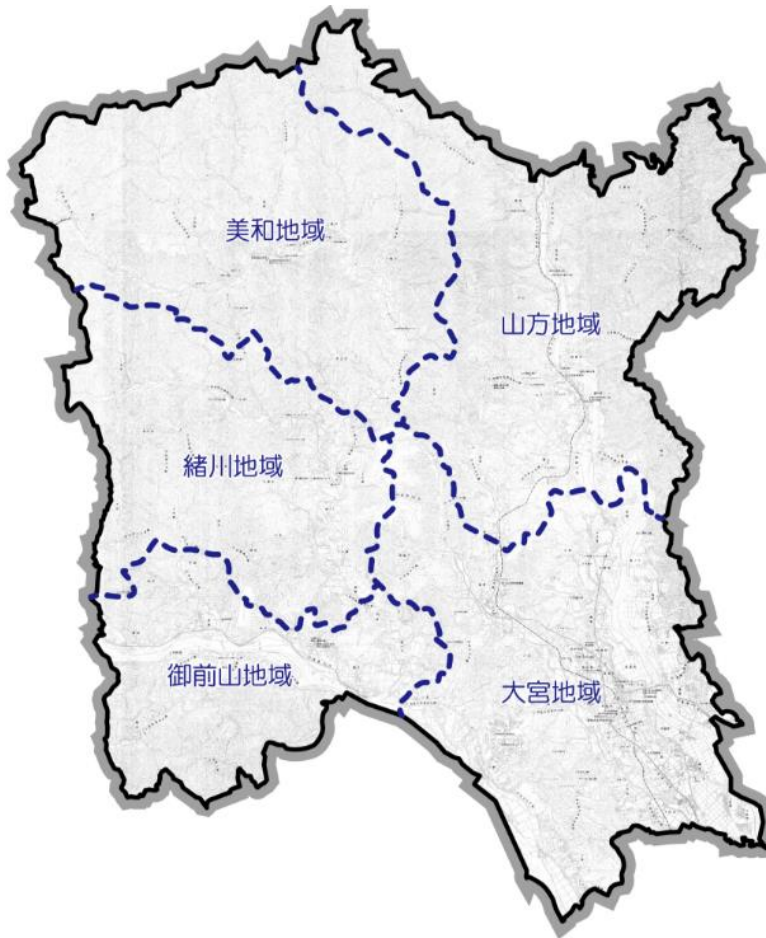


## 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

### 1. 対象区域

本市の空家等の現状から、空家等対策計画の対象区域は市内全域とします。また、空家等の数や分布を踏まえ、空家等に対する計画を重点的に推し進めるべきである区域は必要に応じて重点区域と定めることとします。

対象区域：市内全域



### 2. 計画期間

本計画の期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。

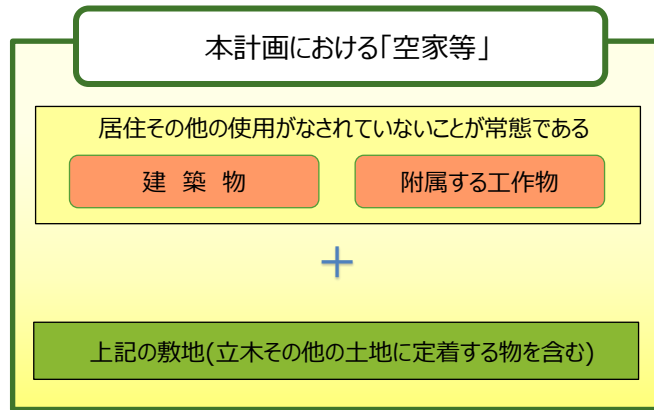
なお、法の運用基準や社会情勢の変化等により、計画の変更が必要とされる場合は適宜見直すこととします。

計画期間：令和6年度から令和10年度まで

### 3. 空家等の種類

#### (1)空家等

「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。（法第2条第1項）



#### (2)管理不全空家等

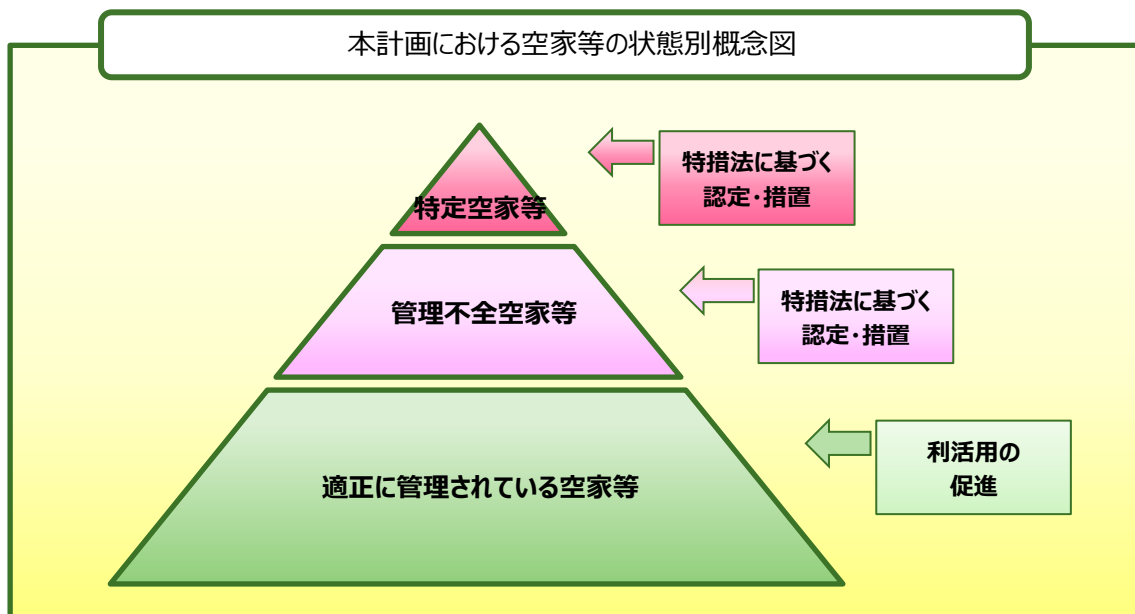
空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（法第13条第1項）

#### (3)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（法第2条第2項）

#### (4)適正に管理されている空家等

空家等（管理不全空家等及び特定空家等に該当しないものに限る。）のうち、適正に管理がされている空家等



## 4. 基本方針

本市の空家等の現状と抽出された空家等における問題点と課題等を踏まえ、空家等に関する三つの基本方針を定め、今後の空家等に関する対策を進めます。

### ■基本方針1：空家等の発生抑制と適切な管理

人口減少・流出に伴う空き家数の増加と、それに伴う周辺環境への影響拡大や、所有者等の高齢化・疎遠化などによる管理水準の低下、空家等に関し課題を抱える所有者等の増加などについて、市広報紙等を通じた意識啓発による空家等の発生抑制と、相談窓口の設置や相談会開催等による所有者等が抱える課題の解消を図ることにより、空家等の適切な管理を促進します。

### ■基本方針2：空家等の利活用の促進

空家等が利活用されていない問題を解消するため、空き家バンクの運用や助成制度の拡充などの施策を検討し、空家等（空家等除去後の跡地含む）の利活用を促進します。

### ■基本方針3：管理不全状態にある空家等の抑制と解消

管理不全状態にある空家等の増加や、除去費用の捻出が出来ないこと等による空家等の放置化などの問題を解消するため、特定空家等における適切な対策と措置を講ずるとともに、管理不全空家等の所有者に対しては指導等を行うなど、管理不全状態にある空家等の抑制と解消を進めます。

※「管理不全状態にある空家等」とは、管理不全空家等及び特定空家等をいいます。

#### 【抽出された問題点】

- ・人口減少・流出に伴う空き家数の増加と増加に伴う周辺環境への影響拡大
- ・所有者等の高齢化・疎遠化などによる管理水準の低下
- ・空家等に関し課題を抱える所有者等の増加

- ・有効利用がなされていない空家等の増加

- ・適切な管理がなされていない空家等の増加
- ・除去費用の捻出が出来ないこと等による空家等の放置化

#### 【基本方針】

空家等の  
発生抑制と適切な管理

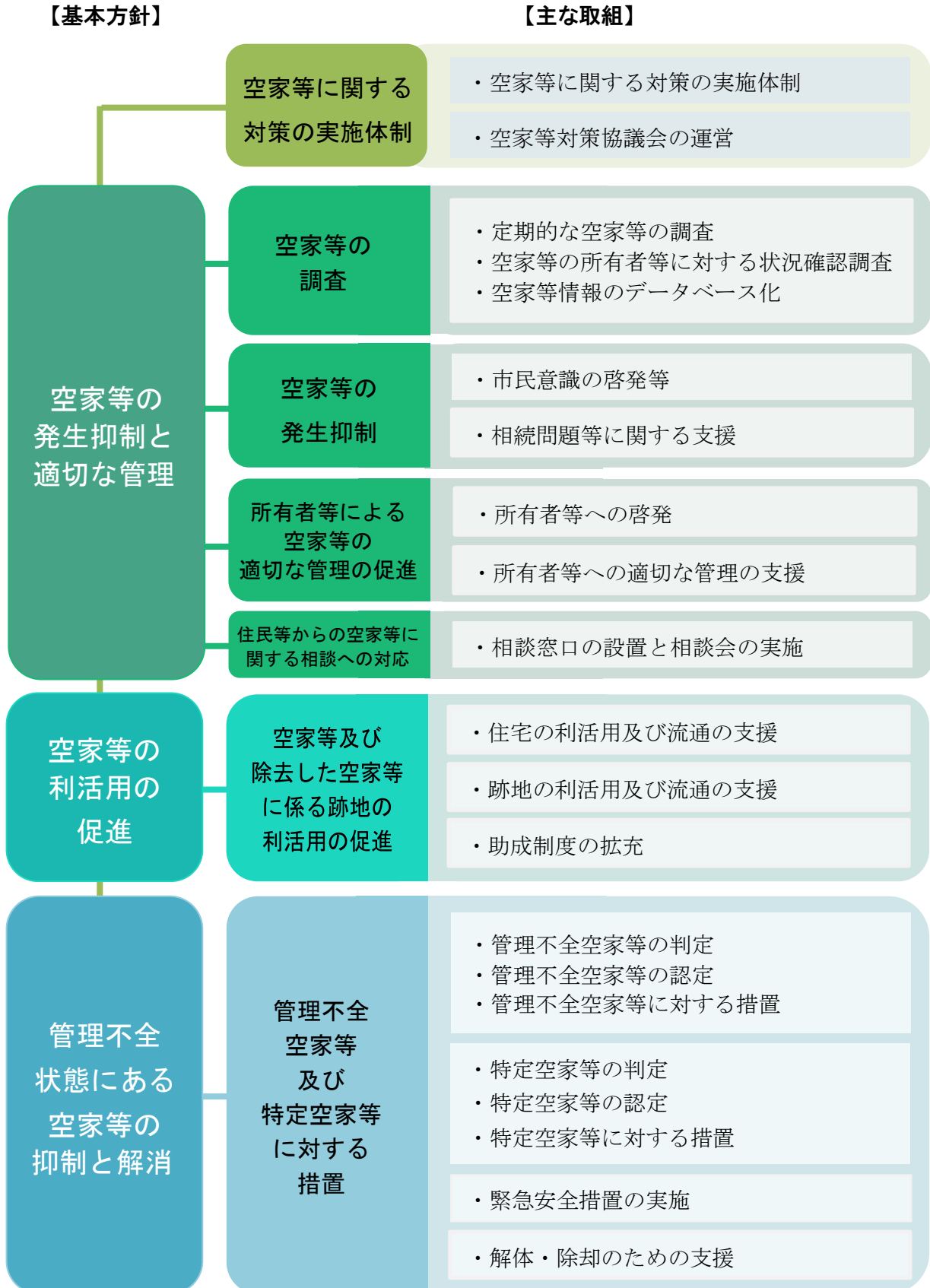
空家等の  
利活用の促進

管理不全状態にある  
空家等の抑制と解消

## 5. 空家等対策における取組の体系

基本方針に対応した空家等対策における取組の体系について、次に示します。

なお、「空家等に関する対策の実施体制」及び「空家等対策協議会の運営」の『実施体制』については、三つの基本方針すべてに関連する事項です。



## 第4章 空家等対策に係る施策等

### 1. 空家等に関する対策の実施体制

空家等に関する対策を進めるために、関係団体等との協力体制を構築するとともに、市内の組織体制を構築し、包括的な実施体制の強化を図ります。

#### (1) 市内の組織体制

住民からの空き家情報の提供や、管理不全状態にある空家等に関する通報、所有者からの利活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確な対応を図るとともに、それらの連携・統括が可能となるよう組織の連携強化を図るための体制づくりを進めます。

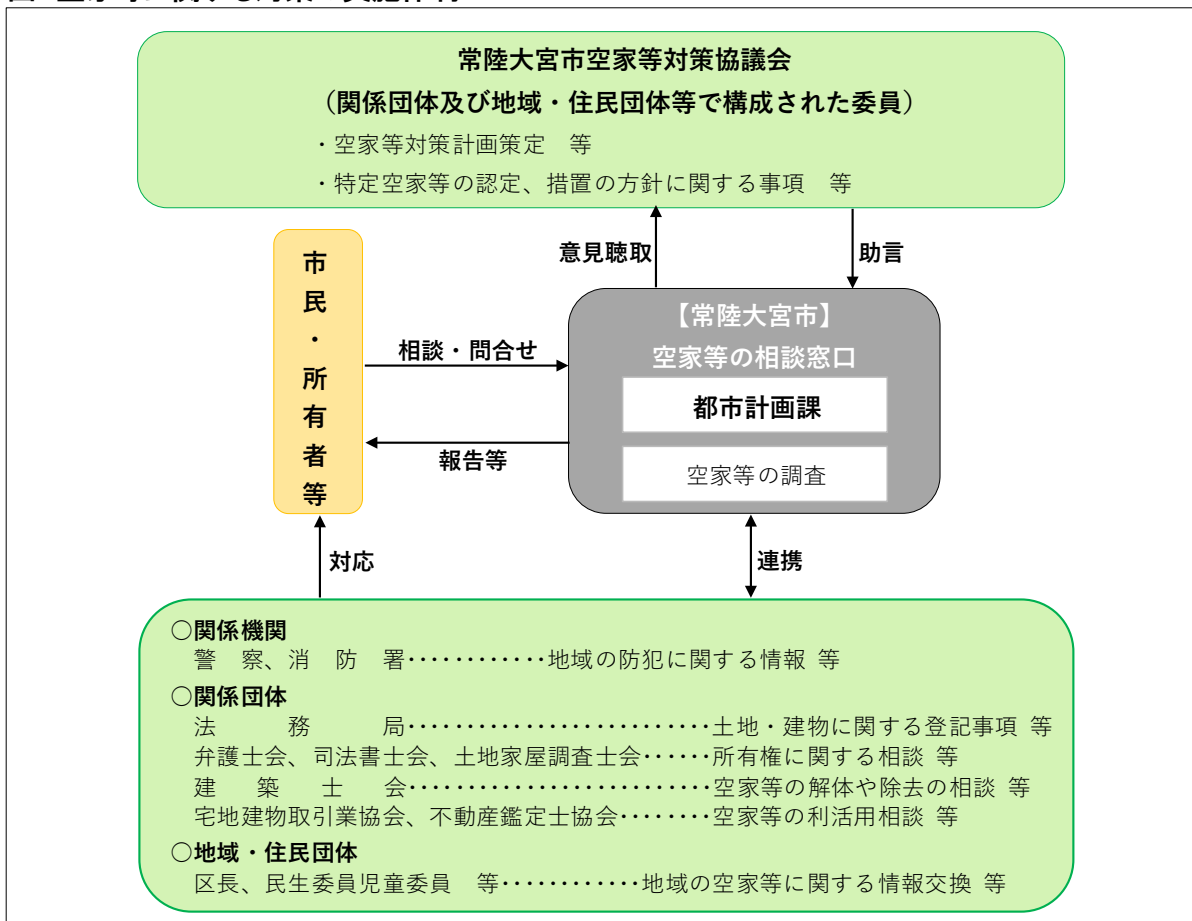
#### (2) 関係機関や地域・住民団体との連携

関係機関や関係団体、地域・住民団体との連携・協力体制を構築し、空家等の所有者が抱える幅広い相談に対応することで、地域ぐるみの空き家対策と空き家発生の予防等に努めます。

#### (3) 常陸大宮市空家等対策協議会の運営

関係団体及び地域・住民団体等で構成される協議会の運営により、空家等対策計画策定や特定空家等の認定、措置の方針に関する事項等について意見の聴取と協議を進めます。

図 空家等に関する対策の実施体制



## 2. 空家等の調査

### 【施策①】 空家等の実態把握

市内の見回りや関係部署等との連携、さらに、区をはじめとした各種団体や市民等からの情報提供等をもとに（所有者特定を含む。）、「空家等データベース」を構築します。

また、必要に応じて所有者等への意向調査等を実施します。

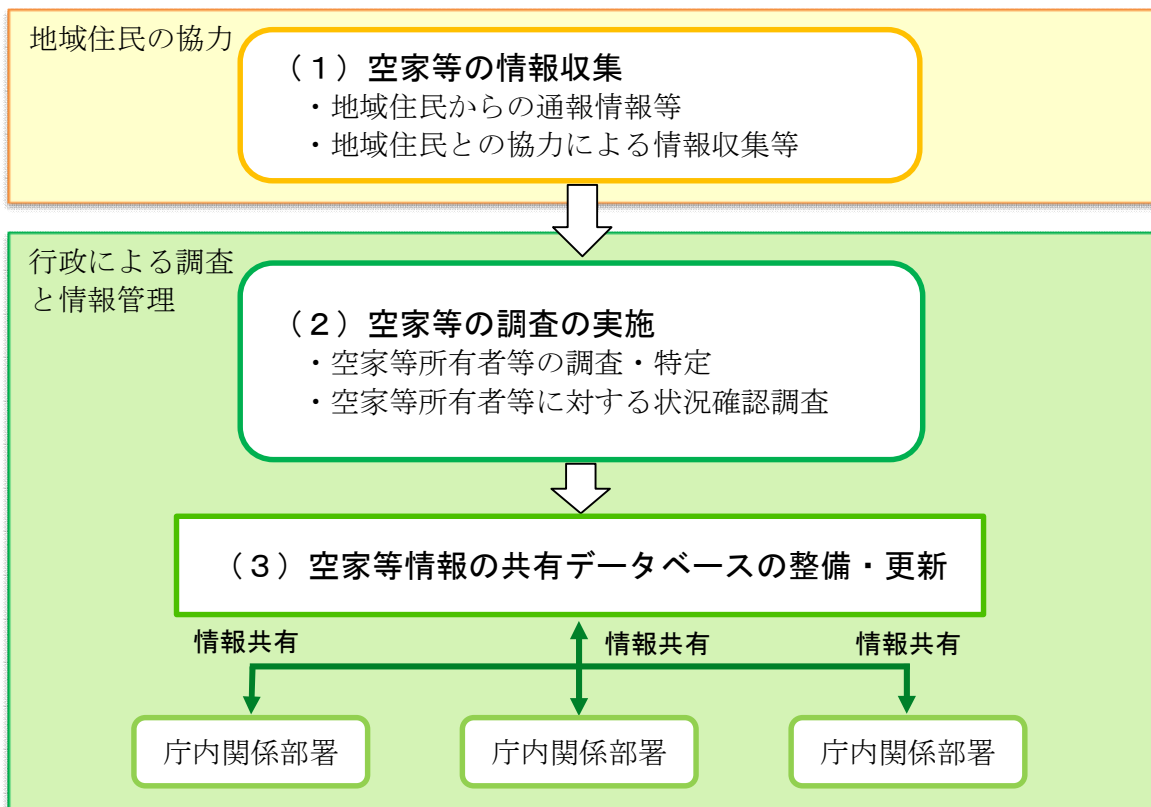
#### (1)空家等の実態調査

本市では、平成 29 年度に市内全域を対象に空家等の実態調査を行いました。

今後とも、市内の見回り、関係部署等との連携や市民からの情報提供等を通じて空家等データベースの更新を図るとともに、空家等の所有者等の特定に向けた調査を行います。

#### (2)空家等データベース化

実態調査の結果等に基づき、「空家等データベース」を整備・更新し、適切な情報管理を行います。空家等データベースは、地域住民から寄せられた情報を管理し、庁内の関係部署と情報共有を図り適正に管理します。



#### (3)空家等の所有者等に対する状況確認調査

本市では、平成 30 年度に空家等と推定された建物の所有者等に対し、維持管理の状態や、建物の利活用等に係る意向調査を行いました。

今後とも、空家等の所有者等に対し必要に応じて調査を行い、空家等対策の検討・実施していくための基礎資料とします。



### 3. 空家等の発生抑制

今後も空家等の増加が予想されていることから、既に存在する空家等への対策のみならず、新たな空家等の発生抑制に努めます。

#### (1) 市民意識の啓発等

空家等が周囲へ及ぼす影響等について、市広報紙やホームページ等を通じて市民に広く周知することで、空家等に対する問題意識の向上を促し、空家等の発生抑制に努めます。

また、市広報紙では、市内に住んでいる方のみにはしか周知できないことから、固定資産税の納付書とともに空家等に関するチラシ等を同封するなど、市外に住む所有者や相続人の方にも啓発を行っていきます。

#### 【施策②】 空家等に関するリーフレット・チラシの作成

空家等の適正管理や流動化を促すための啓発チラシや適正管理や流動化の手法及び相談先など必要な情報を掲載したリーフレットを作成します。



#### (2) 相続問題等に関する支援

近年、相続登記が未了のまま放置され、空家等が発生するケースが増加していることから、空家等の管理・対処方法について、所有者等が十分な知識を得られるよう、相談窓口や相談会を実施しています。

平成29年度より「法定相続情報証明制度」の運用が開始されたことから、市広報紙等におきましても、相続登記の促進に向けた周知に努めています。

#### 【参考】 法定相続情報証明制度パンフレット

平成29年5月29日から、全国の登記所（法務局）において、各種相続手続に利用することができる「法定相続情報証明制度」がスタート！この制度を利用することで、各種相続手続で戸籍謄本の束を何度も出し直す必要がなくなりました。



出典：法務省 HP

## 4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の適切な管理については、第一義的には空家等の所有者が自らの責任において的確に対応することが前提となります。

管理不全状態の空家等を放置したままにすると、地域の保安上の危険や衛生上の影響、景観の阻害など様々な面で生活環境への悪影響を及ぼすおそれがあります。また、建物が倒壊する、瓦が落下するなどして、周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者・管理者・占有者は、損害賠償などの管理責任を問われることとなります（民法第717条）。

このように、空き家を放置し続けると様々な問題が生じることから、空家等の所有者に対しては、所有者としての当事者意識の醸成を促し、空家等の適切な管理の促進を図ることが重要となります。

しかしながら、所有者の健康上の理由や諸事情により、その対応が困難な場合などが考えられるため、所有者の意向などを確認しながら、空家等の適切な管理の促進を図ります。

### (1)所有者等への啓発

空家等は個人の財産であり、空家等の所有者が自らの責任において適切に管理すべきものです。

そのため、市広報紙、ホームページ、リーフレットやチラシを通じて、空き家となってしまった場合の適正管理と利活用についての取組や空き家を原因とする生活環境への影響、さらには空き家に関しての行政による相談案内などについて情報発信を行い、所有者等に対する意識の啓発に努めます。

### (2)所有者等への適切な管理の支援

十分な管理がなされていない空家等の理由として、所有者等の健康上の理由や遠隔地に居住するため、自ら空家等の管理を十分に行えないなどの事情等が考えられます。

こうした点を踏まえ、民間活力を導入した管理代行業の推進を図るとともに、ふるさと納税の返礼品として空家等の管理を支援するサービスの提供等を継続します。

#### 【施策③】空家等の管理を行える団体等との協定の締結

十分な管理を行うことが難しい所有者に代わって、空家等の管理が行える民間団体等との協定を締結します。

また、行政区等の協力体制等が図られる仕組みについて検討します。

#### 【施策④】ふるさと納税返礼品として「空き家見守りサービス」の提供

十分な管理を行うことが難しい市外所有者等に対して、ふるさと納税制度を活かし、空家等の管理を支援するサービスの提供をします。

## 5. 住民等からの空家等に関する相談への対応

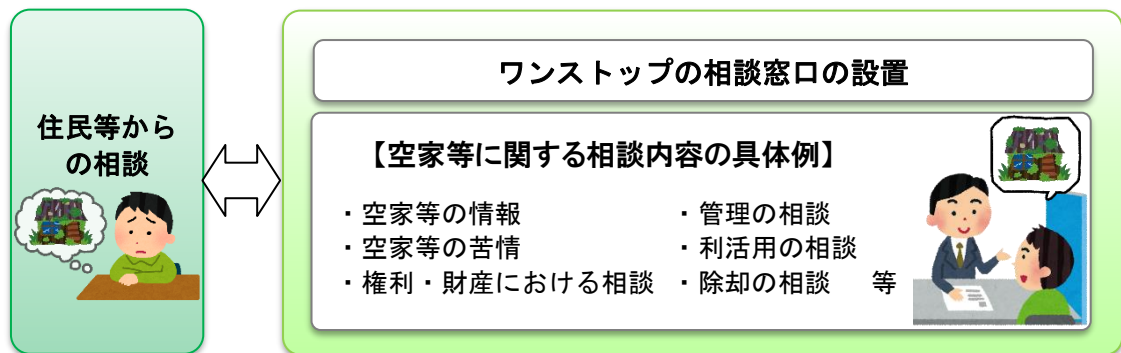
空家等に関する相談の内容としては、空家等の所有者から今後の利活用に関する相談や、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する住民からの苦情など幅広く考えられます。そのような各種相談に対して、庁内の横断的な体制を整えるとともに専門家や民間事業者などの協力体制を構築し、迅速な対応と様々な問題に対応できる体制づくりを進めます。

### (1) 空家等に関する相談窓口の設置

空家等に関する様々な相談について、迅速な対応を図るため、ワンストップの相談窓口を都市計画課に設置し空家等に関する相談に対応します。

#### 【施策⑤】 空家等相談窓口の設置

空家等に関する様々な相談に対応できるワンストップの相談窓口を都市計画課に設置。



### (2) 空家等に関する相談会の実施

空家等に関する様々な相談については、相続や土地・建物などに関する専門的かつ多岐にわたる事項であることから、専門家等による相談会を実施します。

#### 【施策⑥】 空家等相談会の実施

所有者が抱える空家等に関する問題等についてアドバイスを行うため、専門家等による相談会を実施します。



## 6. 空家等及び除去した空家等に係る跡地の利活用の促進

空家等対策を推進する上では、自治体はその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の利活用方策を検討することが重要です。空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに寄与することも考えられることから、その利活用方策について専門家や有識者と協力しながら検討を進めます。

### (1) 住宅の利活用及び流通の支援

#### ① 空家等の利活用

本市では、移住促進事業の一環として、市内の空き家を移住希望者に紹介する取組を行っています。

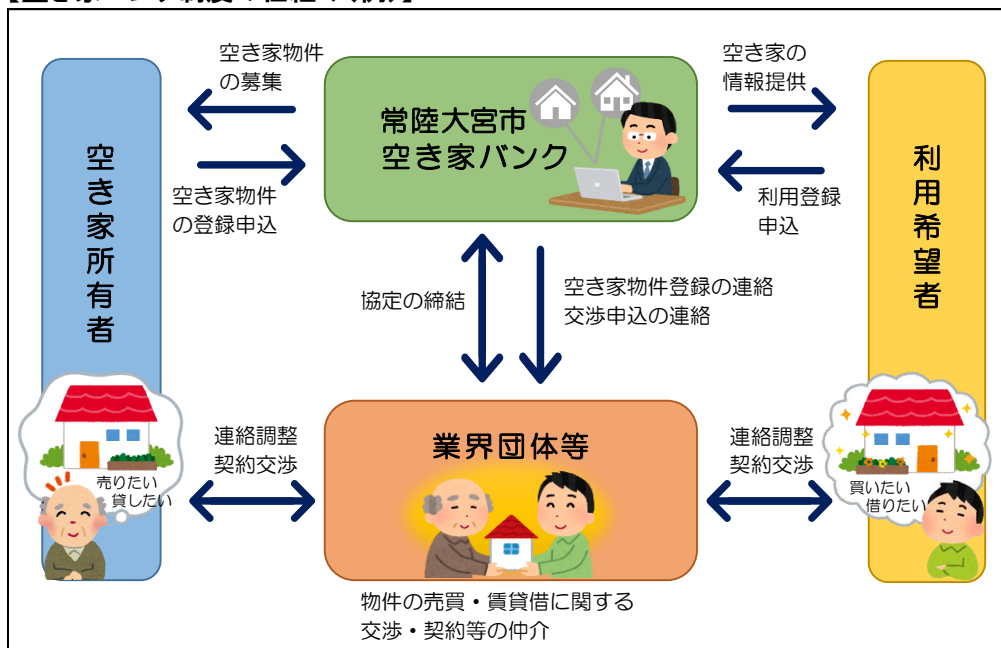
令和元年に「常陸大宮市空き家バンク制度」を創設し、関係団体等と市が連携しながら、空家等の更なる利活用と移住・定住の促進に取り組んでいます。

この制度は、所有者等が居住可能な空家等を空き家バンクに登録し、市がその物件内容を利用希望者に紹介するものです。

#### 【施策⑦】 空き家バンク制度の運用

流通促進を図るため、空き家バンク制度を運用するとともに、関係機関・業界団体等との情報のリンク体制を実施します。

##### 【空き家バンク制度の仕組み(例)】



#### 【施策⑧】 業界団体等との協定の締結

業界団体等との協定を締結し、空家等の円滑な流動化を図ります。

## ②空き店舗等の利活用

商店街等の空き家や空き店舗等を増改築及び改修し、新たに創業する方に対し、補助金を交付することで、商業の振興による賑わいの創出や地域産業の振興に取り組んでおります。

### 【事例】 空き家や空き店舗等の利活用

- ・ 蕎麦店
- ・ カフェ
- ・ 焼肉店

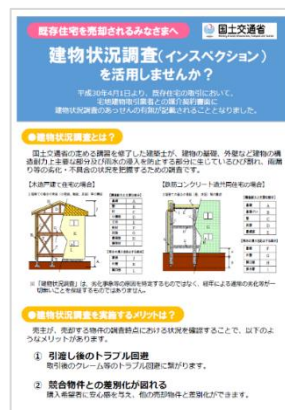
## ③住宅診断(ホームインスペクション)の推進

空家等の中古住宅流通促進においては、消費者が安心して中古住宅を購入できる環境を整備することが求められています。そのため、専門業者による住宅診断（ホームインスペクション）の推進を図り、消費者が建物の品質や劣化の状態を把握できる市場の環境整備に努めます。

### 【参考】 住宅診断（ホームインスペクション）パンフレット

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸水を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

出典：国土交通省 HP



## (2)跡地の利活用及び流通の支援

空家等を除去したことにより同時に空地が発生することになりますが、空地を利活用せずにそのままにしておくと地域の賑わいの衰退につながることを懸念されます。

こうした跡地に関して、地域の活性化につながる資源として有効な利活用が求められることから、地域の課題や近隣の状況に併せた利活用について検討を行います。

### (3)助成制度の拡充

本市では、移住促進事業の一環や市内に住宅を取得する子育て世帯等、市内で創業する方に対し、助成制度を導入しています。

今後は、空き家を対象とした、更なる補助金のメニューを検討することにより、空家等及び跡地の利活用の促進に努めます。

#### (主な助成制度)

##### ①空き家改修費補助金

市内の空家等の解消を図るため、空き家バンクに登録されている空家等を自己の居住の用として購入した場合には、改修に係る費用の一部を交付します。

##### ②空き家等解体費補助金

市内の空家等の撤去を促進し、跡地の利活用を図るため、解体に係る費用の一部を交付します。

##### ③新婚家庭家賃助成金

少子化・人口減少の対策として、若年層の定住を促進するため、市内の民間賃貸住宅に入居する新婚家庭に対し、家賃助成金を交付します。

##### ④住宅取得奨励金

子育て世帯等の定住を促進し、本市の人口減少に歯止めをかけるとともに、活力あるまちづくりを推進するため、市内に住宅を建設し、又は購入する子育て世帯等に対し交付します。

##### ⑤創業支援補助金

本市における創業を促進し、産業の振興と雇用の創出を図るため、市内で創業する方に対し、創業に係る経費の一部を交付します。

##### ⑥常陸大宮駅周辺活性化支援事業費補助金

常陸大宮駅周辺において、商業の振興による賑わいを創出し、魅力ある駅周辺の環境づくりを推進するため、常陸大宮駅周辺で創業する方に対し、創業に係る経費の一部を交付します。

#### 【施策⑨】 空き家の改修等に対する補助

流通促進を図るため、改修費用や解体費用、住宅診断費用等の補助制度を検討します。



## 7. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

### (1) 管理不全空家等に対する措置

#### ① 管理不全空家等の判定

管理不全空家等は、国が示した管理不全空家等及び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(以下「ガイドライン」という。)に示す基準を十分に考慮し、調査を実施後、総合的に判定します。

#### 1) 管理不全空家等の判断の参考となる基準

- 「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。
- 「管理不全空家等」は、「空家等」のうち、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

(イ) 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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

(ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

(ハ) そのまま放置すれば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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

(ニ) そのまま放置すれば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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

※上記(イ)～(ニ)の基準についてはガイドラインを参照。



#### 2) 周辺の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

#### 3) 空家等の状況による悪影響の程度と危険等の切迫性

空家等が現にもたらしている又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。

## ②管理不全空家等判断基準

管理不全空家等の判断については、ガイドラインにおける判断の考え方を基準として、以下のような判断基準によるものとします。

### 1) 判断基準①「空家等情報シート及び現地確認の結果による判断」

- ・「建物・工作物」及び「衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障」の状態をチェック方式で判定します。
- ・そのまま放置すれば項目のいずれか一つでも該当するおそれのある場合は、「判断基準②」を考慮し、管理不全空家等かどうか判断する流れとします。

### 2) 判断基準②「空家等が周辺に及ぼす影響と切迫性による判断」

- ・空家等が周辺の建築物や通行人等に及ぼす影響と切迫性により判定します。
- ・空家等が周辺に及ぼす影響と切迫性について、A・B・Cの3段階で判定します。

### 3) 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と②を総合的に判断し、管理不全空家等を判定します。
- ・判断基準②でAランクの場合には、管理不全空家等と判断します。
- ・判断基準②でBランクの場合には、管理不全空家等と判断します。ただし、判断基準①で「軽度」の場合には、経過観察と判断します。
- ・判断基準②でCランクの場合には、経過観察と判断します。

## ③管理不全空家等の認定

空家等対策は「空家等の発生抑制」「空家等の適正管理の促進」に重点を置くとの観点から、当該空家等が地域に重大な悪影響を及ぼす前の早い段階で、行政による指導を行っていくことが重要です。

このため、管理不全空家等の判断基準は、前述で記載した指針の状態に該当する場合に、当該空家等を「管理不全空家等」として認定し、指導又は勧告の対象とします。



## 管理不全空家等判断基準

### 判断基準①「空家等情報シート及び現地確認の結果による判断」

区分	空家等情報シートの記載内容			管理不全空家等の判断
	調査項目	破損箇所などの状況		
建築・工作物	躯体	建物自体が傾いていたり(※)、屋根が波打っている。	重度	左記の項目がそのまま放置すれば1つでも該当するおそれのある場合は、「判断基準②」を考慮し、管理不全空家等かどうか判断する。
	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。	重度	
	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。	重度	
		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。	中度	
		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。	軽度	
	外壁	明らかに外壁部分に穴が開いている。	重度	
		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。	中度	
		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。	軽度	
	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。	重度	
		破損箇所があるほか、明らかに傾いている。	中度	
ひび割れ、破片の脱落などの破損箇所がある。		軽度		
擁壁	擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	あり		
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		
衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障	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	

空家等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管理不全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。

※立入調査が可能な場合、建物の傾斜は、下げ振りによる傾斜幅(d)/傾斜長(h)>1/20か否かを基準とする。

なお、h=1200mmの場合は、d=60mm

判断基準②「空家等が周辺に及ぼす影響と切迫性による判断」

区分	空家等の状況
A	当該空家等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	当該空家等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	当該空家等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	建物・工作物	重度	管理不全空家等	管理不全空家等	経過観察
		中度	管理不全空家等	管理不全空家等	経過観察
		軽度	管理不全空家等	経過観察	経過観察
		あり	管理不全空家等	管理不全空家等	経過観察
	衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障	あり	管理不全空家等	管理不全空家等	経過観察

#### ④管理不全空家等に対する措置

##### 【施策⑩】管理不全空家等への対応

「管理不全空家等」の所有者等に対し、空家等の適正な管理のために必要な措置を採るよう指導又は勧告を行います。

また、定期的な巡回を行い、経過観察を行います。



##### 1)管理不全空家等の所有者等への指導

「管理不全空家等」の所有者等に対する指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促します。

##### 2)管理不全空家等の所有者等への勧告

指導をした場合において、「管理不全空家等」の状態が改善されないと認めるときは、「管理不全空家等」の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置を採ることを勧告します。

また、市長が管理不全空家等の所有者等に必要な措置をとることを「勧告」した場合、その敷地については固定資産税に係る住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

## (2)特定空家等に対する措置

### ①特定空家等の判定

特定空家等は、国が示したガイドラインに示す基準を十分に考慮し、調査を実施するとともに、常陸大宮市空家等対策協議会への意見聴取を経て、判定します。

#### 1)特定空家等の判断の参考となる基準

- 「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。
- 「特定空家等」は、「空家等」のうち、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ)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
- (ロ)そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ)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
- (ニ)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

※上記(イ)～(ニ)の基準についてはガイドラインを参照。



#### 2)周辺の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

#### 3)空家等の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。

## ②特定空家等判断基準

特定空家等の判断については、ガイドラインにおける判断の考え方を基準として、以下のような判断基準によるものとします。

### 1) 判断基準①「空家等情報シート及び現地確認の結果による判断」

- ・「建物・工作物」及び「衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障」の状態をチェック方式で判定します。
- ・項目のいずれか一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流れとします。

### 2) 判断基準②「空家等が周辺に及ぼす影響と切迫性による判断」

- ・空家等が周辺の建築物や通行人等に及ぼす影響と切迫性により判定します。
- ・空家等が周辺に及ぼす影響と切迫性について、A・B・Cの3段階で判定します。

### 3) 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と②を総合的に判断し、特定空家等を判定します。
- ・判断基準②でAランクの場合には、特定空家等と判断します。ただし、判断基準①で「軽度」の場合には経過観察と判断します。
- ・判断基準②でBランク及びCランクの場合には、経過観察と判断します。ただし、判断基準①で「重度」の場合には、特定空家等と判断します。
- ・特に、Bランクの場合は、Aランクとなる可能性があることから、対象となる空家等を注視しつつ、経過を観察します。

## ③特定空家等の認定

特定空家等判断基準に基づく現地調査(立入調査を含む。)を実施し、庁内関係部署で構成する「判定審査会」で判定を行い、「特定空家等」に該当すると思われる空家等については、「常陸大宮市空家等対策協議会」に意見聴取するとともに、必要に応じて専門家からの意見聴取をし、市長が特定空家等の認定を行います。

## 特定空家等判断基準

### 判断基準①「空家等情報シート及び現地確認の結果による判断」

区分	空家等情報シートの記載内容			特定空家等の判断
	調査項目	破損箇所などの状況		
建築・工作物	躯体	建物自体が傾いていたり(※)、屋根が波打っている。	重度	左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。
	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。	重度	
	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。	重度	
		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。	中度	
		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。	軽度	
	外壁	明らかに外壁部分に穴が開いている。	重度	
		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。	中度	
		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。	軽度	
	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。	重度	
		破損箇所があるほか、明らかに傾いている。	中度	
ひび割れ、破片の脱落などの破損箇所がある。		軽度		
擁壁	擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	あり		
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		
衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障	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	

空家等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。

※立入調査が可能な場合、建物の傾斜は、下げ振りによる傾斜幅(d)/傾斜長(h)>1/20か否かを基準とする。

なお、h=1200mmの場合は、d=60mm

判断基準②「空家等が周辺に及ぼす影響と切迫性による判断」

区分	空家等の状況
A	当該空家等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	当該空家等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	当該空家等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	建物・工作物	重度	特定空家等	特定空家等	経過観察
		中度	特定空家等	経過観察	経過観察
		軽度	経過観察	経過観察	経過観察
		あり	特定空家等	経過観察	経過観察
	衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障	あり	特定空家等	経過観察	経過観察

#### ④特定空家等に対する措置

##### 【施策⑪】 特定空家等への対応

特定空家等著しく周辺環境へ悪影響を及ぼす空家等については、法及び条例に基づく措置を実施します。

##### 1) 特定空家等の所有者等への助言又は指導

「特定空家等」の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促します。

##### 2) 特定空家等の所有者等への勧告

助言又は指導をした場合において、「特定空家等」の状態が改善されないと認めるときは、「特定空家等」の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置を採ることを勧告します。

また、市長が特定空家等の所有者等に必要な措置を採ることを「勧告」した場合、その敷地については固定資産税に係る住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

##### 3) 特定空家等の所有者等への命令

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採らなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置を採ることを命じます。

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

また、当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、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ます。

##### 4) 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、その措置を命じられた者が措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。



### (3)緊急安全措置の実施

管理不全空家等及び特定空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危険が差し迫っている場合に、緊急時の対応として必要な最低限度の措置を講じ、市民生活の安全を確保します。

#### 【施策⑫】緊急安全措置の実施

空家等が周辺環境に危険を及ぼすことが切迫している場合は、市が緊急に必要な最低限の安全措置を講じます。

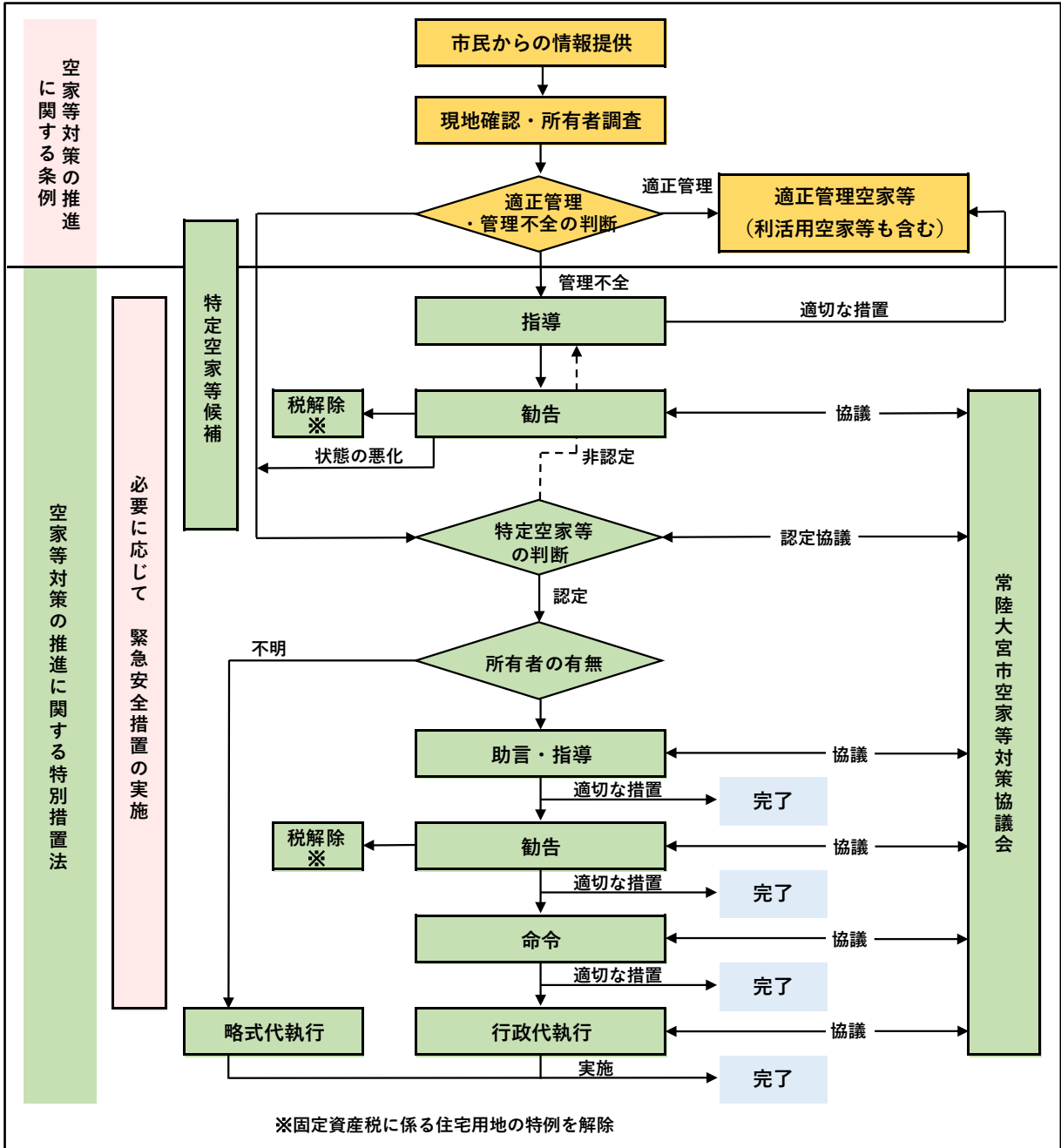
### (4)解体・除去のための対策

管理不全空家等や特定空家等又は利活用する予定の無い空家等について、良好な生活環境の保全を図ることを目的として、解体・除却を促す対策を引き続き実施します。

(5)管理不全空家等及び特定空家等に対する措置のフロー

管理不全空家等及び特定空家等に対する判断・措置や緊急安全措置等の流れについては、以下のとおりとします。

図 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置のフロー



## 8. その他空家等に関する対策の実施について

### (1) 空家等対策計画の公表

空家等を発生させないための意識啓発や、空家等の適切な管理に努めるよう注意喚起を促すとともに、安心して暮らせる良好な生活環境の保全と、持続的な地域活力の維持を図るため、空家等の問題に対して理解が図られるよう情報公開に努めます。

また、住民等が計画の内容について容易に知ることができるよう市広報紙やホームページ等を通して周知を図ります。



第 2 次常陸大宮市空家等対策計画

令和 6 年（2024 年）3 月発行

■発行 常陸大宮市

■編集 常陸大宮市建設部都市計画課

〒319-2292 茨城県常陸大宮市中富町 3135 番地の 6

TEL 0295 (52) 1111 (代)

FAX 0295 (53) 5415

