

龍ヶ崎市 空家等対策計画

平成 29 年 3 月
龍ヶ崎市

はじめに



人口減少、少子化が深刻化する中、超長寿社会が進行し、ライフスタイルや社会的なニーズのめまぐるしい変化に伴い、より快適な住み方、住まい方を求める傍ら、空家が発生、増加し、全国的に大きな社会問題となっています。

そのような中、当市では平成27年5月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面的な施行を契機として、空家等に関する対策を総合的、計画的に展開するために、平成27年11月から平成28年6月の間、市内の空家等の実態を把握するための調査を実施し、空家と推定されます物件の数や分布状況、空家等の所有者の意向などを確認しました。

空家等の発生には、さまざまな背景があることは認識していますが、適切な管理が行われていない空家等は防犯、防災、衛生、景観などの地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあり、まちとしての魅力を低下させてしまいます。

本計画では、本市の空家等対策の基本的な方向性を示すとともに、予防対策・発生抑制、活用方策、適正管理、解体・除去、そして跡地利用と、それぞれの空家等のステージ（状態）ごとに、具体的な取組みを位置付けており、今後、本計画に従って空家等の対策を進めてまいります。

ご案内のように、空家等の管理は所有者によることが原則であることは論を俟たないところですが、計画的かつ効率的に空家等対策を進めるには、地域、事業者、行政などが連携しながら進めていくことが重要であると考えておりますので、皆様方の一層のご理解、ご協力をお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定に当たりまして、専門的なお立場などから貴重なご意見をいただきました龍ヶ崎市空家等対策推進協議会の委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位に対しまして、心より感謝申し上げます。

平成29年3月

龍ヶ崎市長 中山 一生

目次

序章 計画の概要 -----	1	
1. 計画の背景 -----	1	
2. 計画の目的 -----	1	
3. 計画の位置付け -----	1	
4. 計画の期間 -----	2	②対策の計画期間
5. 空家等対策の対象 -----	2	①対象とする地区及び種類
第1章 空家等の状況 -----	4	
1. 国及び茨城県での空家等の状況 -----	4	
2. 龍ヶ崎市の空家等の状況 -----	5	③調査に関する事項
3. 上位・関連計画等における空家等の扱い -----	13	
4. 空家等に関する法規・制度等 -----	17	
5. 空家等に関する相談の状況 -----	20	
6. 空家等対策における問題・課題 -----	21	
第2章 空家等対策に関する基本的考え方 -----	23	
1. 基本的な方針 -----	23	①空家等に関する基本的な方針
2. 基本理念(目標) -----	24	
3. 計画の方向性 -----	25	
第3章 空家等対策の基本的施策 -----	26	
1. 予防対策・発生抑制 -----	26	
2. 活用方策 -----	27	
3. 適正管理 -----	29	④適正な管理の促進に関する事項
4. 解体・除去等 -----	30	
5. 跡地利用 -----	31	⑤跡地の活用の促進に関する事項
第4章 特定空家等の認定基準 -----	32	⑥特定空家等に関する措置
1. 基本的な考え方 -----	32	
2. 特定空家等の判断対象 -----	32	
3. 特定空家等の認定評価の方法と対応 -----	33	
第5章 推進体制 -----	36	
1. 実施体制 -----	36	⑧対策の実施体制
2. 相談窓口等 -----	38	⑦住民からの相談への対応
3. 達成目標 -----	41	⑨その他対策の実施に必要な事項
4. 計画実現に向けてのロードマップ -----	42	
資料編 -----	45	
1. 策定経過 -----	45	
2. 委員名簿 -----	46	
3. 諮問 -----	47	
4. 答申 -----	48	
5. 空家等対策計画語句説明 -----	49	

序章 計画の概要

1. 計画の背景

全国的な人口減少傾向や、少子高齢（長寿）化、首都圏の都心回帰^{※1}などの社会状況の変化より空家等が増加しており、本市においても市内の各地で空家等が散見されています。龍ヶ崎市街地などの古くからの市街地はもとより、かつては年間 2,000 人を超える入居による社会増^{※2}があった竜ヶ崎ニュータウンも 1981 年（昭和 56 年）の入居開始から既に 35 年が経過（平成 28 年時点）し、その例外ではありません。

こうした中で、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）が施行され、その中で「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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要」（特措法第 1 条）と明記されました。

2. 計画の目的

高齢（長寿）化・核家族化等で増大する空家等の実態を把握し、その情報データベース^{※3}化を図るとともに、跡地や空地を含めた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空家等対策計画を策定することを目的とします。

3. 計画の位置付け

空家等は個人の私有財産であり、「憲法」で規定する財産権や「民法」で規定する所有権に基づき、その所有者等が自己の責任において自主的に管理することが原則となります。

さらに、「特措法」においては、「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定しています。

しかしながら、市内には所有者等のさまざまな事情から、適正な管理が行われていない空家等が見受けられます。

このため、本計画では「特措法」の第 4 条に基づき、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じるための、空家等対策計画を策定するものです。

※1 都心回帰：地価の下落などによって都心部の居住人口などが回復する現象。

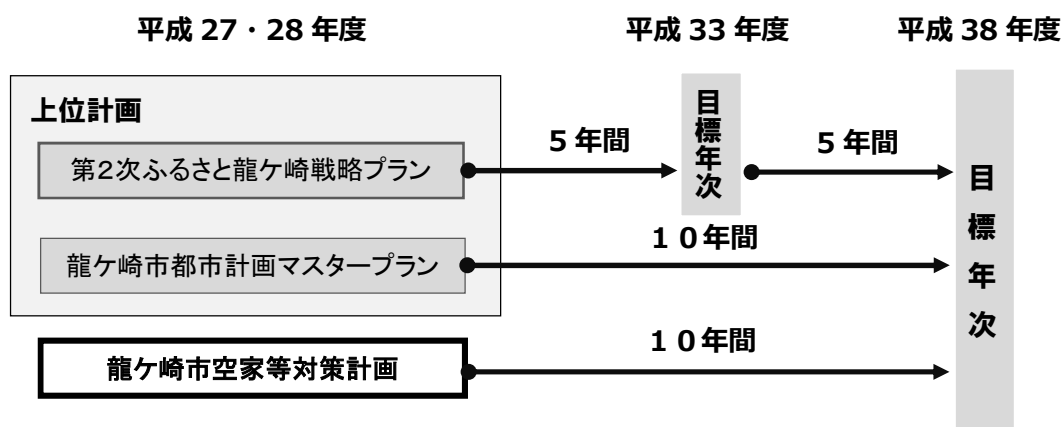
※2 社会増：人口移動において、人口流入数が流出数を上回ること。

※3 データベース：蓄積・検索・更新などにより便利なように有機的に整理された情報の集まり。

4. 計画の期間

本計画と並行して策定が進められていた市の最上位計画である「第2次ふるさと龍ヶ崎戦略プラン^{※4}」や市の都市計画の指針となる「龍ヶ崎市都市計画マスタープラン^{※5}」は、いずれも平成38年度を目標年次としています。

本計画においても、空家等対策に向けた施策等について、上記の計画との整合を図るために、計画の期間を平成38年度までの10年間とし、社会情勢の変化や、計画策定の前提となる諸条件に変動があった場合には、適宜見直しを行うものとします。



5. 空家等対策の対象

(1) 対象地区

本市における空家等対策の対象地区は市内全域とします。

対策を進めていく上で地域の特性や状況に応じて重点的に対策を推進すべき地区の設定が必要と判断した場合は、適宜、重点対象地区を位置付けるものとします。

(2) 対象とする空家等

本市における空家等対策の対象とする空家等は、「特措法」第2条第1項に規定する「空家等」^{*ア}のうち、「住宅・土地統計調査^{※6}」における空家の定義^{*ウ}の中の、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」を除く「その他の住宅」を対象とします。

ただし、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」についても、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、本計画の対象とします。

また、特定空家等については、「特措法」第2条第2項に規定する「特定空家等」^{*イ}を対象とします。

※4 第2次ふるさと龍ヶ崎戦略プラン：本市の最上位計画。

※5 龍ヶ崎市都市計画マスタープラン：都市計画法第18条の2に位置付けられている本市の都市計画に関する基本的な方針を明らかにするための計画。

※6 住宅・土地統計調査：我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに実施される調査。

(3) 対象とする空地・跡地

本市では空家等対策に空地・跡地も対象とします。

ただし、「空地」とは、「あき地に繁茂した雑草等の除去に関する条例」（昭和61年3月18日龍ヶ崎市条例第1号。以下、「草刈り条例」という。）で定義される「あき地」^{*エ}のうち、不良の状態、草刈り条例施行規則（昭和61年4月1日龍ヶ崎市規則第12号）第2条に規定される繁茂した雑草等の除去の範囲にある土地とします。

また、「跡地」とは、空家等が除去された土地とします。ただし、空地及び跡地とも、土地を販売し、または賃貸する事業を行う者が販売し、または賃貸するために所有し、または管理するものを除きます。

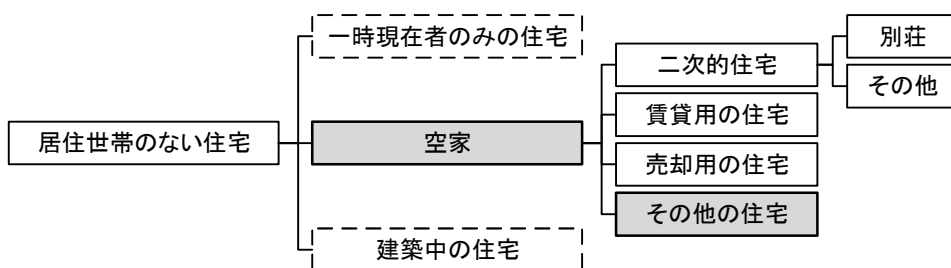
*ア：「特措法」第2条第1項に規定する「空家等」

「空家等」とは、建築物またはこれに付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。）をいいます。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものは除きます。

*イ：「特措法」第2条第2項に規定する「特定空家等」

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないうちにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいいます。

*ウ：「住宅・土地統計調査」における空家の定義



一時現在者のみの住宅：昼間だけの使用や複数交代で寝泊まりするなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

二次的住宅（別荘）：週末や休暇時に使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

二次的住宅（その他）：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業などで遅くなったとき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、賃貸のために空家になっている住宅

売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院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

*エ：「あき地に繁茂した雑草等の除去に関する条例」で定義される「あき地」

第2条 この条例において「あき地」とは、建造物等の所在地周辺で、現に人が使用していない土地をいう。

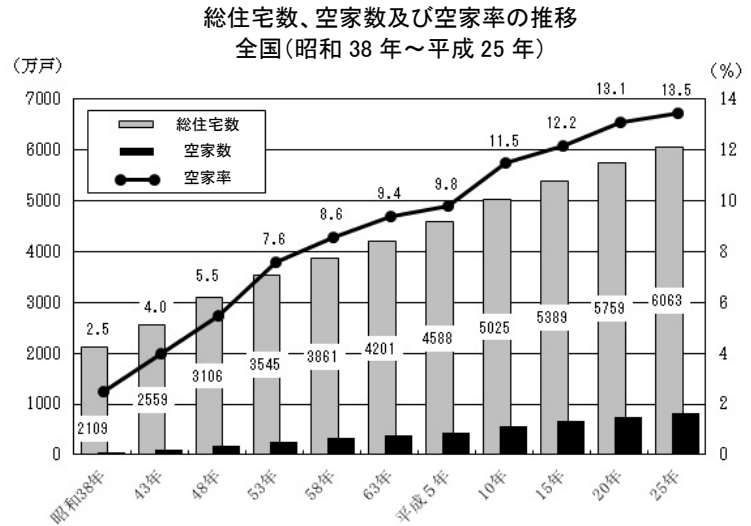
第1章 空家等の状況

1. 国及び茨城県での空家等の状況

(1) 総住宅数における居住世帯の有無の割合

全国では、総住宅数約 6,063 万戸のうち、居住世帯ありが約 5,210 万戸 (85.9%)、居住世帯なし (空家・建築中等) が約 853 万戸 (14.1%) となっています。

茨城県では、総住宅数約 127 万戸のうち、居住世帯ありが約 108 万戸 (84.9%)、居住世帯なし (空家・建築中等) が約 19 万戸 (15.1%) となっており、「空家率^{※7}」は、国、県ともに上昇傾向となっています。

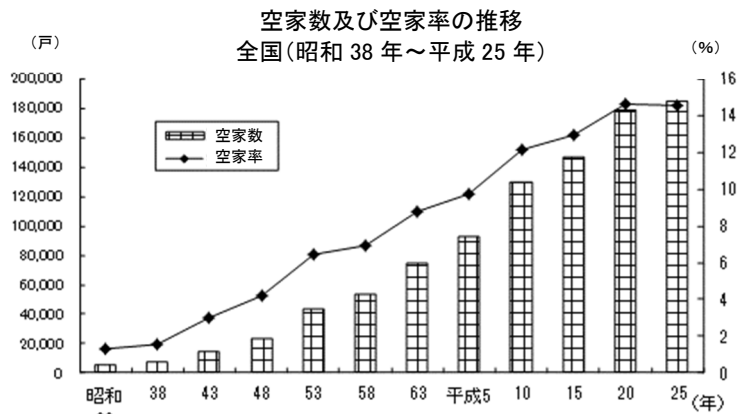


出典:「平成 25 年住宅・土地統計調査 (確報集計) 結果」
(総務省統計局HP)より

(2) 居住世帯なしの内訳

全国では、空家は前回調査より 820 万戸、8.3%増加しています。総住宅数に占める空家数の割合 (空家率) は 13.5%と、前回より 0.4 ポイント上昇しています。

茨城県では、空家は約 18 万戸。前回調査より 6,300 戸、3.5%増加しています。総住宅数に占める空家数の割合 (空家率) は 14.6%と、前回と同率となっています。



出典:「平成 25 年住宅・土地統計調査 (確報集計) 結果」
(茨城県HP)より

(3) 空家の内訳

全国の空家の内訳は、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」が合計で約 460 万戸となっており、空家全体の 56.1%を占めています。

※7 空家率：総住宅数に占める空家の割合。

茨城県の空家の内訳は、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」が合計で約 11 万戸となっており、空家全体の 59.0%を占めています。

2. 龍ヶ崎市の空家等の状況

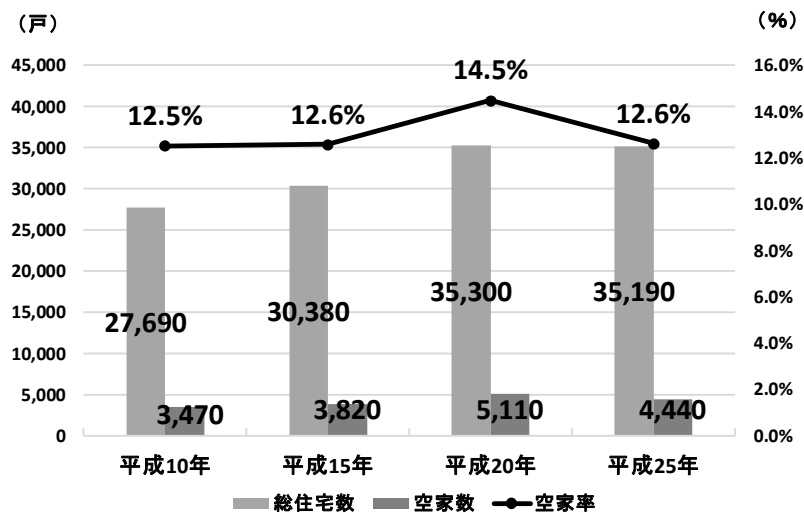
(1) 住宅・土地統計調査による市内の空家の推移

平成 10、15、20、25 年の住宅・土地統計調査（確報集計）によると、平成 10 年から平成 20 年にかけて、総住宅数 7,610 戸・空家数 1,640 戸と、ともに増加しています。

しかし、平成 25 年には、総住宅数 110 戸・空家数 670 戸と、ともに減少しています。

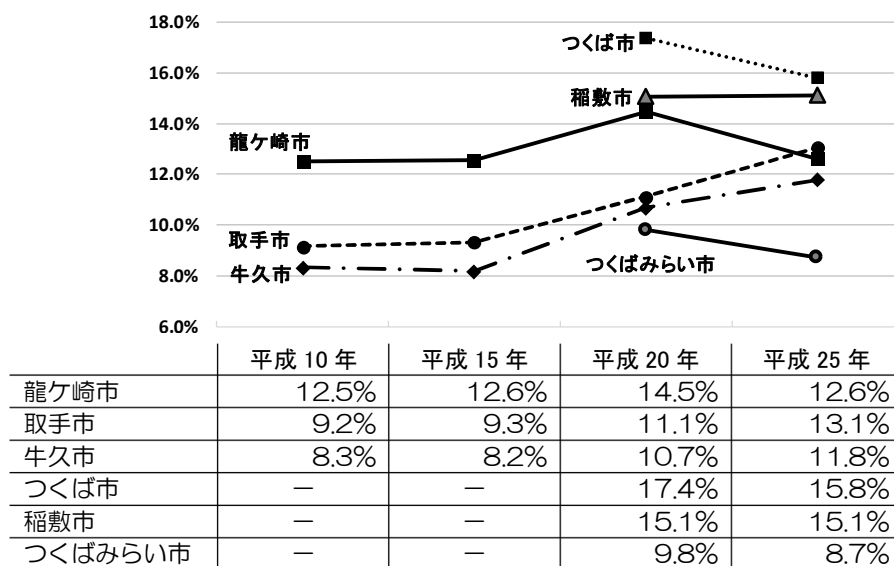
平成 25 年の茨城県と市の空家率を比較すると、県 14.6%、市 12.6%と、県と比較して少ない値となっています。

◆グラフー市の総住宅数、空家数及び空家率の推移



出典:住宅・土地統計調査

参考：◆グラフー近隣市の空家率の推移



出典:住宅・土地統計調査

※平成 10 年、平成 15 年のつくば市・稲敷市・つくばみらい市は、合併前等により、データが不足しているため「-」(不明)としている。

(2) 空家等実態調査

本計画策定において行った空家等実態調査について、対象地区、調査期間、調査対象としている空家等の種類、その他の調査内容及び方法等を整理します。

1) 対象地区

龍ケ崎市全域

2) 調査期間

平成 27 年 11 月～平成 28 年 6 月

3) 調査概要

◆空家等実態調査の作業概要

作業工程	作業内容
候補リストの作成	<ul style="list-style-type: none">市保有の空家情報と住宅地図製作者の空家コンテンツ^{※8}（平成 27 年 8～9 月調査）を抽出し、合わせてリスト化する。現地調査時に調査員が分かりやすいように、リストの情報を住宅地図上にプロット^{※9}する。
現地調査の基準策定	<ul style="list-style-type: none">現地調査で取得する項目と基準を策定する。策定後、調査票に反映させ現地調査時に活用する。
現地調査	<ul style="list-style-type: none">候補リスト（地図）と、調査票を持って、現地調査を行う。原則、外観目視による調査とする（一部写真撮影有）。※全体調査前には、プレ調査（調査員による評価の均衡を保つための合同調査）を実施する。
所有者の特定	<ul style="list-style-type: none">調査結果と市の課税台帳、登記簿情報などを住宅地図上でマッチング^{※10}させ、空家の所有者を特定する。
データベースなどの整備	<ul style="list-style-type: none">空家ごとに、調査結果と所有者情報などの属性を台帳（カルテ）として整備する。台帳は市利用の GIS^{※11}で活用できるフォーマット^{※12}で作成する。
所有者意向調査	<ul style="list-style-type: none">空家の実態とともに、所有者などの持つ意向や課題を把握する。調査はアンケートにて行い、回収後、集計を行う。アンケートの主な調査内容については、「建築年数」「空家になった時期及び使用状況」「空家の使用目的」「維持管理について（樹木・雑草の剪定回数など）」「維持管理で困っていること」「賃貸・売却の意向」「有効活用に必要なこと」「所有者の年齢と居住地」などとする。
報告書の作成	<ul style="list-style-type: none">調査結果を反映した地図帳、各物件の台帳（カルテ）、写真画像データ、データベースなどを作成する。

※8 空家コンテンツ：空家に関する情報。

※9 プロット：グラフや図上に点で打つこと。

※10 マッチング：空家等の提供側とその利用者側との間に入って結びつけること。

※11 GIS：地理情報システム（GIS：Geographic Information System）は、地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術のこと。

※12 フォーマット：書式、仕様。

4) 調査項目

現地調査では、以下の調査票を基に調査を行いました。

龍ヶ崎市空き家等現地調査票		取扱注意		調査員氏名							
調査番号		00-000		調査日付							
該当する項目に○を付ける。											
No	判定	調査項目	写真	選択肢							
1		調査対象物件		1. あり	2. なし(空き地等)⇒調査終了						
2		調査実施状況		1. 可	2. 不可⇒調査終了						
3		調査不可の場合、その理由		1. 公道から確認不可	公道から遠い 繁茂 高低差 その他() 2. 調査拒否						
4		売り賃し看板の有無		1. あり(業者名:)	2. なし						
5		使用実態		1. 使用実態がない可能性が高い	2. 使用実態あり ⇒ 調査終了 その理由()						
6		建築物の用途		1. 専用住宅	2. 店舗併用住宅						
				3. 店舗/事務所	4. その他(共同住宅、倉庫、納屋、工場等)						
7	空	表札・名札・看板		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	氏名()			
8	空	郵便受けの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. チラシ等が散乱	3. ふさがれている	
9	空	電気メーターの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 稼働中	2. 停止	3. 判別不可	
10	空	プロパンガスボンベの有無		1. あり		2. なし		3. 確認不可			
11	空	カーテンの有無		1. あり		2. なし		3. 確認不可			
12	利	道路の幅員		1. センターラインあり		2. 整自動車通行可・センターラインなし		3. 軽自動車通行不可			
13	利	駐車場スペース		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 1台分あり		2. 2台分以上あり	
14	利	間口の状況		1. 狭い(2m未満)			2. 普通(2m以上確保)				
15	特	門・塀の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している 倒壊の恐れあり	
16	特	擁壁の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している 倒壊の恐れあり	
17	特	雑草・立木の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 問題なし		2. やや繁茂	3. 繁茂
18	特	ゴミの投棄、堆積の有無		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 一部堆積あり		2. 大量に堆積あり	
19	特	屋根材の状況		1. 正常		2. 一部破損		3. 陥没あり		4. 確認不可	
20	特	外壁材の状況		1. 正常		2. 一部破損		3. 腐敗または剥離あり		4. 確認不可	
21	特	建物の傾き		1. 正常		2. 一部に傾きあり		3. 全体的に傾きあり		4. 確認不可	
22	特	樋(とい)の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損	
23	特	窓ガラスの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損	
24	特	その他破損箇所 (存在するものをチェック)		1. あり	2. なし	ありの場合	1. 雨戸 2. ベランダ 3. カーポート 4. 看板				
				5. 看板	6. 屋外階段	7. 物置	8. アンテナ	9. 軒先	10. その他()		
25	特	第三者へ危害を与える可能性		1. あり		2. なし		ありの場合 (填番記入)			
<備考欄>											

5) 調査結果

①現地調査

調査期間：平成 28 年 1 月 27 日～平成 28 年 5 月 24 日

調査方法：

当市全域を対象。調査員による現地調査（公道からの外観目視）で空家等と思われる物件（以下「推定空家等」）を抽出し、その後に物件ごとの所有者に管理状況などについての意向調査を実施。

空家等の判定：推定空家等の抽出は、主に次の項目の判定基準で行いました。

<ul style="list-style-type: none"> ・表札・名札・看板がない ・プロパンガスボンベが撤去されている ・カーテンがない ・電気メーターが停止している ・雑草、立木が繁茂している ・郵便受けにチラシや DM が大量に溜まっている ・ゴミの投棄・堆積がある など
--

現地調査の結果、市内総建物数 26,465 件のうち、現地調査により 1,051 件を推定空家等と抽出しました。地区別では、龍ヶ崎地区、駒柴地区、大宮地区で推定空家等の数が多くなっています。

また、1,051 件のうち、危険家屋等（第三者へ危害を与える可能性あり）と思われる物件は、40 件ありました。地区別では、龍ヶ崎地区が 14 件、大宮地区が 5 件、八原地区・龍ヶ岡地区がそれぞれ 3 件などとなっています。要因の内訳は、「屋根材・外壁材の破損等」が 15 件、「雑草・立木の繁茂」が 7 件、「門・塀の破損」が 6 件などの順となっています。

◆空家等と思われる物件数

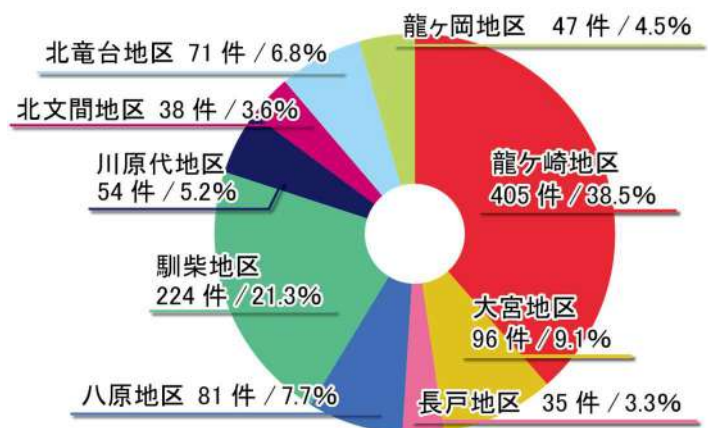
調査対象候補	1,803 件
調査により居住実態等があったもの	752 件
居住実態等が認められなかったもの	1,051 件
うち危険家屋等と思われるもの	40 件

◆危険家屋等と思われる要因

屋根材・外壁材の破損等	15 件
雑草・立木の繁茂	7 件
門・塀の破損	6 件
その他	12 件

◆地区別推定空家等件数及び分布割合等

地区名	推定空家等件数	総数に占める割合
龍ヶ崎	405 件	38.5%
大宮	96 件	9.1%
長戸	35 件	3.3%
八原	81 件	7.7%
駒柴	224 件	21.3%
川原代	54 件	5.2%
北文間	38 件	3.6%
北竜台	71 件	6.8%
龍ヶ岡	47 件	4.5%
計	1,051 件	100.0%

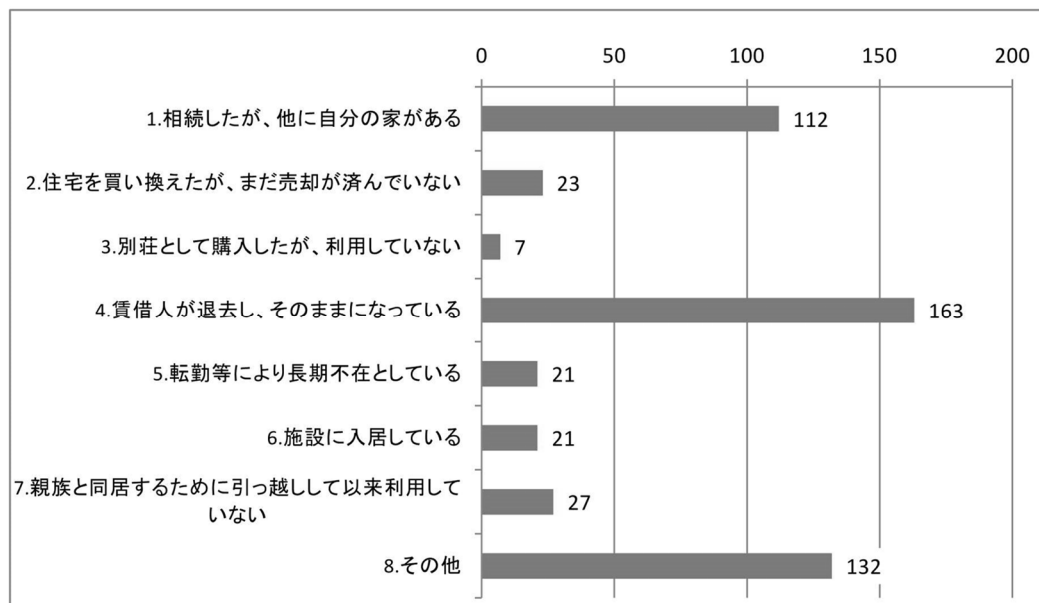


②意向調査

現地調査の結果「空家と推定される建物」と判定された 1,051 件のうち、同敷地内に所有者等の住居がある場合や解体が完了した件数を除く 1,003 件について、調査対象建物の状況、空家になった経緯、今後の活用等について意向調査を実施し、606 件（回収率 60.4%）の回答があり、次のような結果が得られました。

a. 空家（常に住んでいない）になった経緯について（複数回答可）

対象物件数：286 件 ※有効回答数：506 件



空家となったきっかけを尋ねることで、各空家への個別対応策、及び空家化予防方針を策定するための指標となる設問です。回答数が多く複合要因化の表れだと思われます。

最も多い回答は「4.賃借人が退去し、そのままになっている」で 163 件、内訳は最も多い地域から龍ヶ崎旧市内が 63 件、大徳町が 15 件、佐貫町が 12 件、馴馬町が 10 件、姫宮町が 9 件、若柴町・小通幸谷町が各 7 件、川原代町・南中島町・緑町が各 4 件、城ノ内 1 丁目・中根台 1 丁目・中根台 5 丁目・入地町が各 2 件、等となっています。

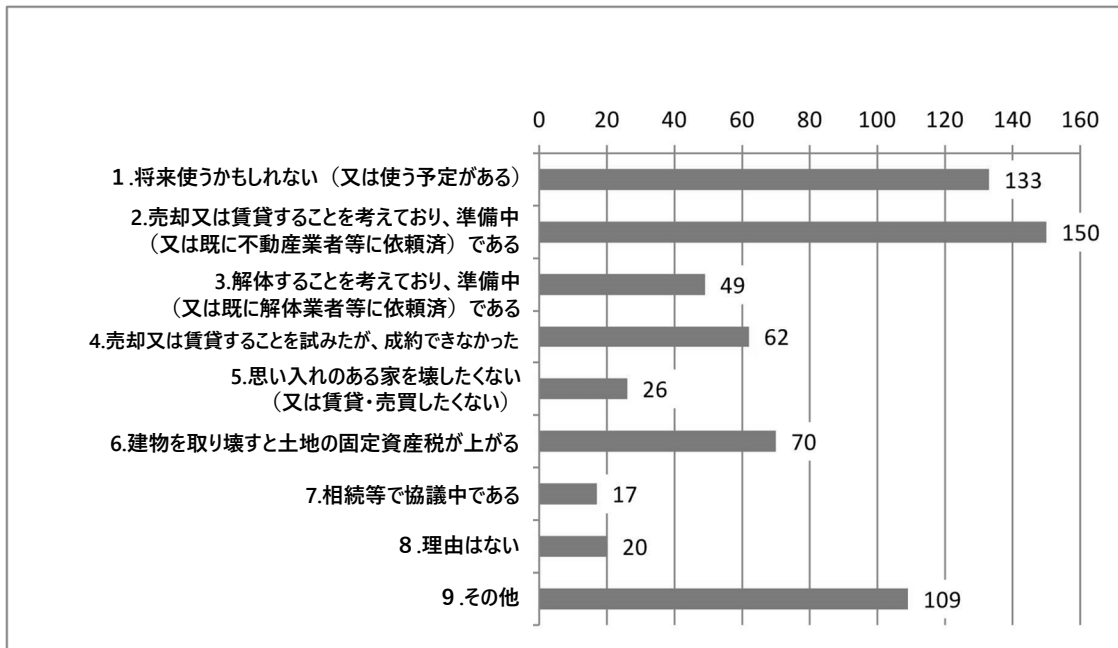
次に「8.その他」132 件、「1.相続」112 件が続きました。

「その他」の内容

- ・ 所有者死亡を契機に / 相続中なので 各 10 件 計 20 件
- ・ 物置・倉庫・農作業場であり住まない 18 件
- ・ 売却用・賃貸用なので 18 件
- ・ 親族と同居を契機に / 所有者が要介護者のため 各 6 件 計 12 件
- ・ 転勤・倒産等仕事を契機に 5 件
- ・ 将来使うため 4 件
- ・ 他所に新築したため 4 件 など

b. 空家（常に住んでいない）のままとなっている理由について（複数回答可）

対象物件数：286件 ※有効回答数：636件



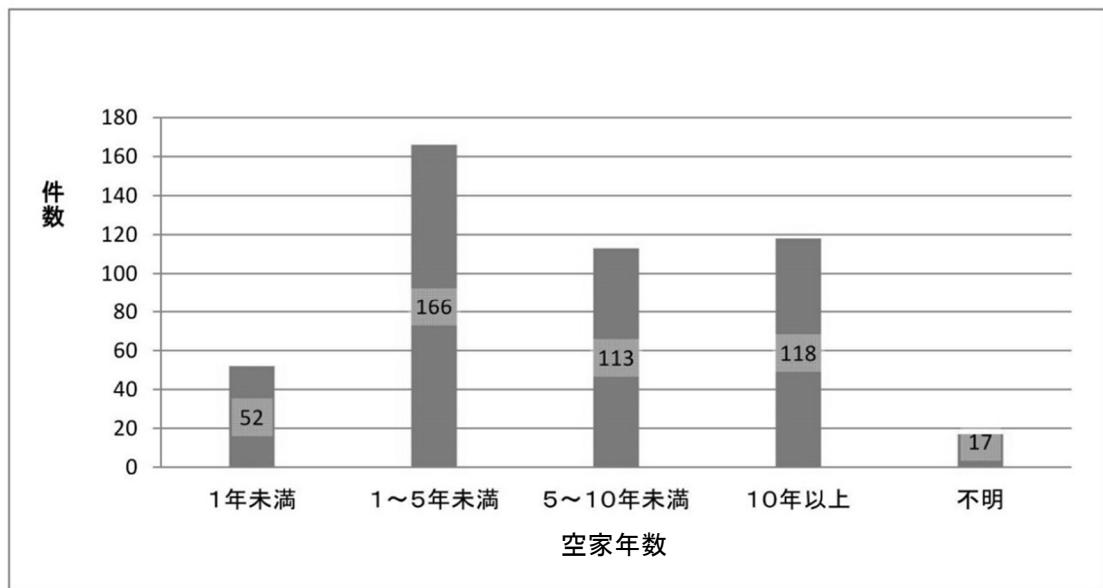
本設問は、空家が常態化した理由を尋ねることで、各空家への個別対応策、及び空家化予防方針を策定するための指標となる設問です。「a.空家（常に住んでいない）になった経緯について」と同様に複数選択可としているため、対象物件数の2倍近くの回答を得ました。

最も多い回答は「2.売却または賃貸…」で150件あり、対象物件の約半数以上は流通を希望していることがうかがえます。ついで「1.将来使うかもしれない（または使う予定がある）」となっています。「5.思い入れ」「7.相続」等の、従来空家化の影響因子と考えられてきた点が本市の場合は少数であることがうかがえます。

「9.その他」の回答109件について、自由記入欄の内容に対し、潜在的な需要に着目してまとめた結果を以下に示します。

「その他」及び自由記入欄	
・	現況用途による利用継続の意思 31件
・	不動産流通サポート 15件
・	資金面の問題 13件
・	解体サポート&動産整理→流通サポート 13件
・	権利面…賃貸借 10件
・	権利面…相続・その他利害関係者の合意形成困難 9件
・	行政法・再建築関係 2件
・	複合要因化・どうしたらいいのかわからない 7件
・	その他（売却済みなので、など） 6件

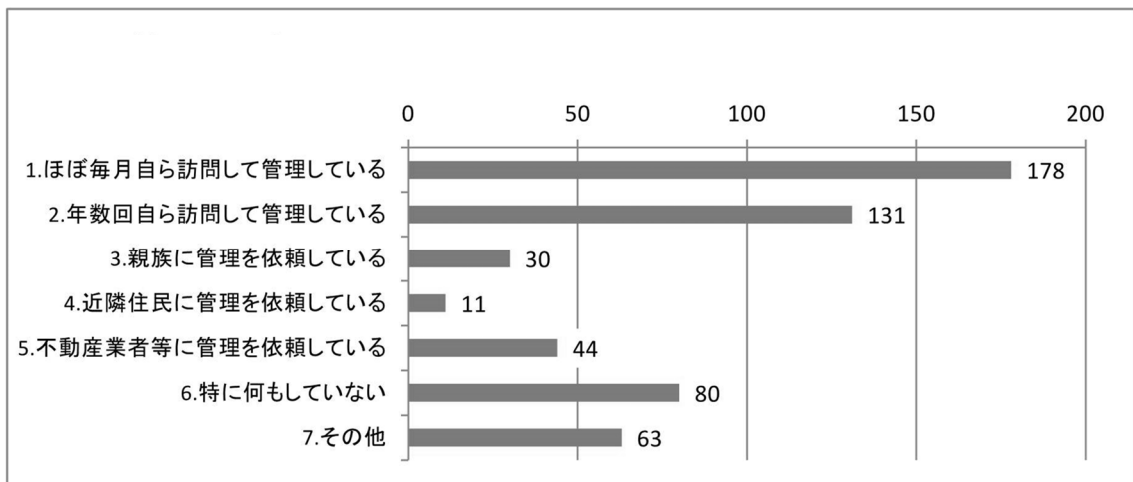
c. 空家（常に住んでいない）となっている期間について



空家化している期間を尋ねる事で期間的な尺度または膠着度を測る設問です。
 「1~5年未満」が最も多く、ついで「10年以上」の結果となっています。
 「5年~10年未満」「10年以上」「不明」を合わせると248件となり、長期化が懸念されています。

d. 空家（常に住んでいない）の管理状態について（複数回答可）

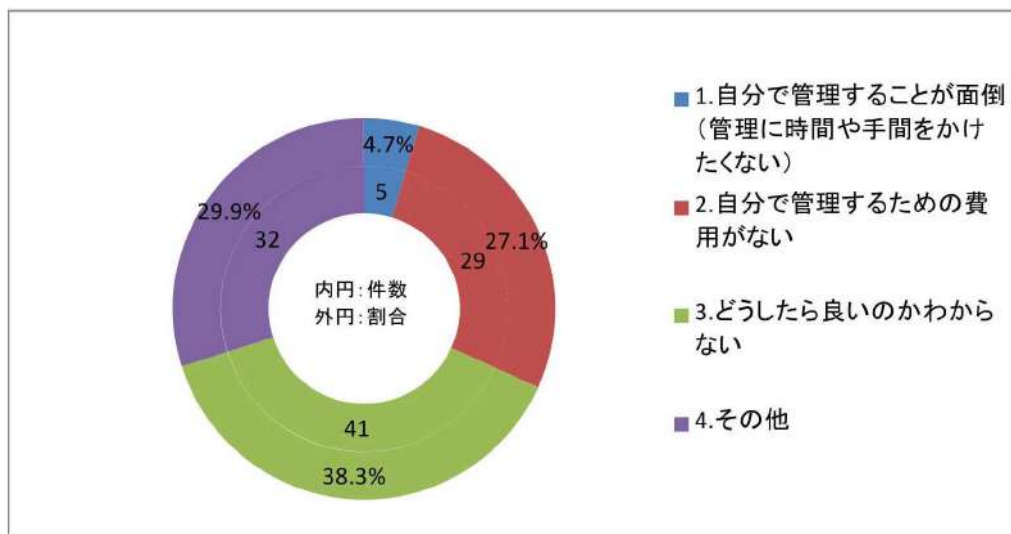
対象物件数：286件 ※有効回答数：537件



管理の頻度及び管理者を尋ねることで、管理に関する当事者意識を測ろうとする設問です。
 対象物件に対して二倍程度の回答を得ました。空家であるとの回答者以外も積極的に回答した結果となっています。内訳は「1.ほぼ毎月~」が最も多く178件(33.1%)、ついで「2.年数回~」が131件(24.4%)と続きます。一方で「6.特に何もしていない」が80件(14.9%)あり懸念されます。その他の内訳は、使用中・外観目視・草刈り・管理会社などとなっています。

e. 「d. 空家（常に住んでいない）の管理状態について」の設問で、「6.特に何もしていない」と答えた理由

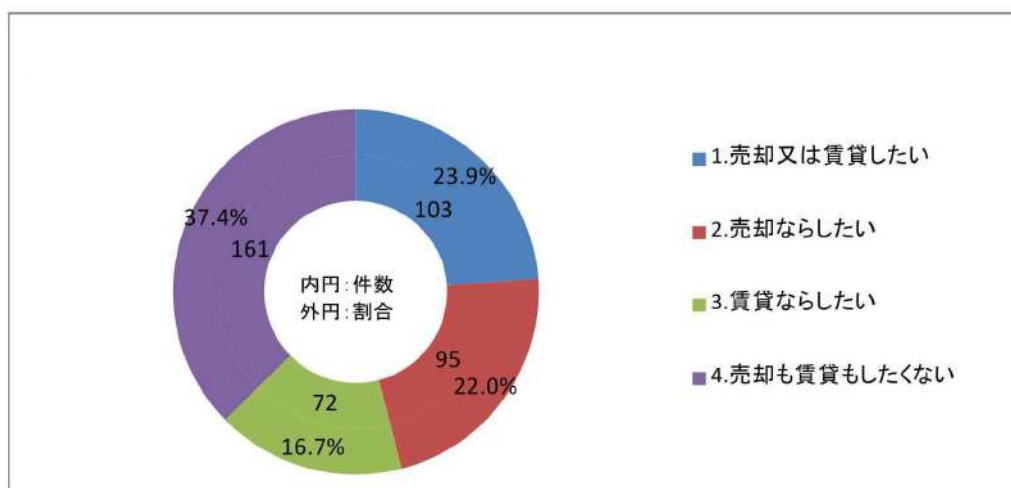
対象物件数：80件 ※有効回答数：107件



管理不全の理由を尋ねることで、各空家への個別対応策、及び空家化予防方針を策定するための指標となる設問です。「1.自分で管理することが面倒（管理に時間や手間をかけたくない）」を挙げたのが5件に留まったのに対し、最も多かったのは「3.どうしたら良いのかわからない」（41件、38.3%）であり、次に「2.自分で管理するための費用がない」が続きました。各選択肢はそれぞれ、時間、資金、事前知識が障害になりうることを表しています。今後の対応策への重み付けの指標となりえます。

f. 売却または賃貸の意向の有無

対象物件数：431件



売却または賃貸の意向を尋ねることで、利活用計画に当たったの潜在需要を測る設問です。「4.売却も賃貸もしたくない」が161件と最も多くなっていますが、「1.売却または賃貸したい」が103件、「2.売却ならしたい」が95件、「3.賃貸ならしたい」が72件であり、合わせて270件(62.6%)が流通を希望している結果となりました。

3. 上位・関連計画等における空家等の扱い

(1) 第2次ふるさと龍ヶ崎戦略プラン（平成28年12月）

1) 概要

【目指していくまちの姿】

人が元気 まちも元気 自慢したくなるふるさと 龍ヶ崎

【戦略】

戦略1 若い世代の希望の実現「若者・子育て世代の定住環境の創出」

戦略2 教育環境の向上「まちづくりを担う人づくり」

戦略3 地域活性化「まちの活性化と認知度向上」

戦略4 地域力の向上「安全・安心で住みよい環境づくり」

戦略5 持続可能な行財政運営「将来につながる基盤づくり」

【目標人口】

77,800人（平成37年）[中期]

73,600人（平成52年）[長期]

2) 空家等の扱い

戦略1 若い世代の希望の実現「若者・子育て世代の定住環境の創出」			
目標2 住んでみたいと感じるまちづくり (1) 「選ばれるまちづくり」による移住・定住の促進 ①取組内容 JR常磐線佐貫駅へのアクセス性向上など、市内交通網の拡充により「都心に通えるまちづくり」を進めるとともに、観光振興、本市の優位性や魅力度の発信などにより、「選ばれるまちづくり」を目指します。			
数値目標			
指標名	ベース値 (H27年度)	目標値 (H33年度)	主な事業の例
空家の再活用数	—	20件	・既存ストック※13を活用した住み替え・定住の促進

戦略4 地域力の向上「安全・安心で住みよい環境づくり」			
目標11 地域がつながる、安全・安心なまちづくり (4) 空家等対策の推進 ①取組内容 多くの問題を抱える空家等の発生抑制に努めるとともに、やむを得ない事情で発生した空家等の適正管理を促進します。			
数値目標			
指標名	ベース値 (H27年度)	目標値 (H33年度)	主な事業の例
適正管理を促した空家等のうち、改善された空家等の割合	24%	30% (H27~33年度)	・空家等対策事業

※13 ストック：現在使用する分より、余分にある住宅等。

(2) 龍ヶ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略^{※14} (平成 27 年 12 月)

1) 概要

【目標人口】

65,600 人 (平成 72 年 (2060 年))

【目指すべき将来の方向性】

- ① 若者・子育て世代が安心して結婚・子育てできる環境を創出する
- ② 住みよさの向上など、住んでみたいと感じるまちづくりを推進する
- ③ 少子高齢型社会に対応した地域活力を創造する

【基本目標】

- A. 子育て環境日本一を目指したまちづくり
- B. 住んでみたいと感じるまちづくり
- C. 地域の潜在力を活かしたしごとづくり
- D. 地域がつながる、安全・安心なまちづくり

2) 空家等の扱い

基本目標 B 「住んでみたいと感じるまちづくり」

事業	内容
既存ストックを活用した住み替え・定住の促進	空き家などを活用し、若者・子育て世代等の住み替えを支援し、本市への定住を促進する

重要業績評価指標：空き家の再活用数 (空家 (空き家) バンク^{※15}活用数)

基本目標 D 「地域がつながる、安全・安心なまちづくり」

事業	内容
効果的、効率的な既存ストックのマネジメント方策を検討	公共施設等の既存ストックについて、マネジメント ^{※16} のための方策を策定し推進する。また、空き家・空き店舗の活用について、民間活力の導入などによる活性化・流動化を図る

※14 龍ヶ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略：まち・ひと・しごと創生法第 10 条第 1 項に規定されている地方版総合戦略。

※15 空家 (空き家) バンク：主に自治体が、定住を促進するために空家を紹介する制度。

※16 マネジメント：さまざまな資源・資産・リスクを管理し、効果を最大化する手法。

(3) 龍ヶ崎市都市計画マスタープラン（平成 29 年 3 月）

1) 概要

【将来都市像】

人が元気 まちも元気 自慢したくなるふるさと 龍ヶ崎

【都市づくりの目標】

1. 次代に誇れる快適で魅力ある都市づくり
2. 地域資源を活かしたにぎわいや活力ある都市づくり
3. 健康で、安全・安心に暮らせる都市づくり
4. 若者世代に支持される 住んでみたいと感じる都市づくり
5. 将来を見据えたコンパクトで持続可能な都市づくり

【将来人口】

77,800 人（平成 37 年）

2) 都市づくりの方針における空家等の扱い

項目	内容
土地利用の方針	龍ヶ崎市街地は、（中略）まちなかの空地、空店舗等の活用を図りながら、店舗等の人が集まる施設の一体性、回遊性を高め、住む人にとって暮らしやすく、訪れる人々にとっても懐かしく温かみのある複合市街地を形成します。
公園・緑地整備の方針	自然や歴史、文化等の地域の特性を活かした特色ある公園づくりに向けて、空地や未利用地等の活用を検討します。
住環境整備の方針	空家等の実態を把握し、市民に周知・啓発することで、景観の阻害や管理不全を予防するとともに、新たな空家等の発生の抑制を図ります。
	空家等の情報提供から利活用までを一体的に結びつけるシステムを構築し、空家等の解消に向けた支援体制を整備します。
	活用が困難な空家等については、所有者による自主的な除去を促進するための経済的な支援策の導入を検討します。
	空家等の撤去後も跡地の管理状況を把握するとともに、その活用のための支援体制を整備します。
安全・安心なまちづくりの方針	空家等の発生を抑制するとともに、現状の空家等が犯罪発生の温床とならないよう、防犯パトロールを強化します。
景観形成の方針	（前略）空家等対策計画等、関係条例や計画を適切に運用し、良好な景観形成を推進します。

(4) 高齢者福祉計画／龍ヶ崎市第6期介護保険事業計画^{※17} (平成27年3月)

1) 概要

【基本理念】

その人らしく生き抜くことができるまちへ ～地域はあなたの家族です～

【基本目標】

- (1) その人らしい自立した生活の支援
- (2) 地域で支えあう仕組みづくり
- (3) 介護サービスの適正化
- (4) 総合的な高齢者対策の推進

2) 空家等の扱い

第1節 その人らしい自立した生活の支援

主要課題3：いつまでも社会とつながって生きる

施策の方向性	内容（今後の展開）
高齢者の居場所づくり	（前略）また、空き家等の活用に対する家賃補助や地域の居場所づくりに対する支援などを検討していきます。

※17 高齢者福祉計画／龍ヶ崎市第6期介護保険事業計画：老人福祉法第20条の8、介護保険法第117条に基づく法定計画。

4. 空家等に関する法規・制度等

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 27 年 2 月 26 日施行）

1) 目的

地域住民の生命、身体また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を推進するために必要な事項を定め、総合的かつ計画的に推進することによって、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します（第 1 条）。

2) 施策の概要

①国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を定めます（第 5 条）。
- 市町村は、国の基本指針に即した空家等対策計画を策定（第 6 条）し、協議会を設置することができます（第 7 条）。
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助を行うように努めます（第 8 条）。

②空家等についての情報収集

- 市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への調査を行うことができます（第 9 条）。
- 市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用等ができます（第 10 条）。
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うように努めることが必要です（第 11 条）。

③空家等及びその跡地の活用

- 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施するように努めることが必要です（第 13 条）。

④特定空家等に対する措置

- 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言または指導、勧告、命令することができます。
- 要件が明確化された行政代執行^{※18}の方法により強制執行を行う事が出来ます（第 14 条）。

※18 行政代執行：行政上の強制執行の一種。義務者が行政上の義務を履行しない場合に、行政庁が、自ら義務者のなすべき行為をなし、または第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することをいう（行政代執行法 1 条、2 条）。

⑤財政上の措置及び税制上の措置等

- 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度^{※19}の拡充を行います(第15条1項)。
- このほか、今後必要な税制上の措置等を行います(第15条2項)。

※19 地方交付税制度：地方交付税は、本来地方の税収入とすべきであるが、団体間の財源の不均衡を調整し、すべての地方団体が一定の水準を維持しうるよう財源を保障する見地から、国税として国が代わって徴収し、一定の合理的な基準によって再配分する制度。

(2) 特措法以外の法律

空家等の管理、除去等に関する法律としては、「特措法」以外にも以下の関連法等に留意することが必要です。

◆空家等に関する法律抜粋（空家等対策の推進に係る特別措置法以外）

法令名	対象・状況等	行政措置	条項
憲法	財産権は、これを侵してはならない。		第 29 条
民法	義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない。		第 697 条
消防法	火災の予防に危険な物件等や消防活動に支障になる物件の所有者等	火災の発生のおそれのある設備等の使用の禁止や放置された物件の整理または除去の命令	第 3 条
建築基準法	建築物の敷地、構造及び建築設備の維持保全	適法な状態の維持保全を指導	第 8 条第 1 項
	著しく保安上危険または著しく衛生上有害となるおそれがあると認められるもの（特殊建築物）	除去等の保安上・衛生上の必要な措置を勧告・命令	第 10 条第 1 項・第 2 項
	著しく保安上危険または著しく衛生上有害と認められるもの（特殊建築物以外）	除去等の保安上・衛生上の必要な措置を勧告・命令	第 10 条第 3 項
地方税法	小規模住宅用地（住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの等）	小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 6 分の 1 の額とする。	第 349 条の 3 の 2
行政代執行法	法律に基き行政庁により命ぜられた行為について義務者がこれを履行しない場合	他の手段によってその履行を確保することが困難であり且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、または第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。	第 2 条
道路法	条例で定める沿道区域内に生じている道路の交通に支障を及ぼすおそれのある行為	工作物の除去その他必要な措置を命令	第 44 条
	道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれがある場合	除去等の措置を命令	第 43 条・第 71 条
災害対策基本法	災害が発生し、またはまさに発生しようとしている場合	応急措置を実施するための除去等の必要な措置（応急公用負担）	第 64 条
龍ヶ崎市行政手続き条例	行政指導：行政機関がその任務または所掌事務の範囲内において一定の行政目的を実現するため特定の者に一定の作為または不作為を求める指導、勧告、助言その他の行為であって処分に該当しないものをいう。		第 2 条第 7 号
龍ヶ崎市税条例	地方税法に同じ	小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 6 分の 1 の額とする。	第 60 条

5. 空家等に関する相談の状況

平成 26 年、平成 27 年空家等の適正管理情報受付簿（交通防犯課）によると、2 力年の苦情件数は、計 67 件（平成 26 年度：27 件、平成 27 年度：40 件）です。

- ・市街地別でみると、龍ヶ崎市街地からの苦情件数が最も多い状況です。
- ・苦情のうち、最も多いのが「草木等の繁茂」で 38 件（40.9%）となっています。
- ・「草木等の繁茂」と「樹木等の繁茂による交通や隣地への支障」と合わせると、60 件（64.6%）と、草木による苦情が過半数を超えています。

◆苦情の内容の傾向

年度	苦情件数
平成 26 年度	27 件
平成 27 年度	40 件
合計	67 件

出典:適正管理情報受付簿

◆市街地別件数

市街地	苦情件数
龍ヶ崎市街地	25 件
北竜台市街地	15 件
佐貫市街地	5 件
龍ヶ岡市街地	2 件
市街化調整区域	20 件
合計	67 件

出典:適正管理情報受付簿

◆表一 苦情内容の傾向

内容	苦情件数	割合
草木等の繁茂	38 件	40.9%
樹木等の繁茂による交通や隣地等への支障	22 件	23.7%
建物老朽化	15 件	16.1%
動物や害虫の侵入など	7 件	7.5%
ごみ	3 件	3.2%
その他	8 件	8.6%
合計	93 件	100.0%

※苦情 1 件につき、複数の内容があるため、苦情件数の合計と、苦情内容の合計数は一致しない。

出典:適正管理情報受付簿

また空地についても、雑草の繁茂による苦情等が近隣住民などから多数寄せられています。ただし、「過去に空地等に繁茂する雑草に関する苦情があったものと、過去に市が土地所有者から請け負って除草をした土地の所有者に送った除草依頼の通知筆数と当該面積（年度当初発送分）」では、年々減少傾向になっています。

◆表一 市から土地の所有者に送った除草依頼通知筆数と当該面積

年度	筆数	面積
平成 23 年度	1,320 筆	366,501 m ²
平成 24 年度	1,291 筆	364,236 m ²
平成 25 年度	1,192 筆	331,440 m ²
平成 26 年度	1,106 筆	299,309 m ²
平成 27 年度	1,024 筆	278,112 m ²

出典:環境対策課

6. 空家等対策における問題・課題

空家等実態調査結果などを踏まえて、空家等に関する問題点や課題について整理します。

(1) 所有者等側の課題

1) 解体費用の負担

一般的な2階建ての木造住宅の撤去には、100万～200万円程度の費用となります。活用の意思がない空家等にそれだけの費用をかけられないという意識が所有者等にあることが考えられます。

2) 空家等への思い入れ

例えば、就職などで生家を離れ、その後に実家の親が亡くなったり、親が介護施設に入って住む人がいなくなっても、思い出のある生家を壊したくないという気持ちが考えられます。

しかし、本市の意向調査においては、空家のままとされている理由として、「思い入れのある家を壊したくない（または賃貸・売買したくない）」と答えた人は、対象物件数（286件）の1割未満（9.1%）となっています。

尚、対象物件数の約半数が「売買または賃貸することを考えており、準備中（または既に不動産業者等に依頼済）である」、「将来使うかもしれない（または使う予定がある）」と答えており、活用意向を示しています。

3) 固定資産税の上昇

1973年（昭和48年）に始まった固定資産税の住宅用地特例（地方税法349条3の2）により、土地に住宅が建っていれば固定資産税が軽減されます。一般的には更地と住宅が建っている宅地では、最大で6倍（200㎡以下。その面積を超えた部分は3倍）の開きがあります。

市の意向調査では、空家のままとされている理由について、「建物を取り壊すと固定資産税が上がる」と答えた人が、対象物件数の約2割（24.4%）おり、空家の理由として3番目に多い項目となっています。

4) 所有者や相続上の意思統一の課題

空家等対策を進める場合、所有者等を特定できない場合が多く、また、複数人で相続した場合は、土地利用の意思決定が出来ないなどの事情もあります。

5) 都市計画法及び建築基準法の再建築等の課題

接道要件、敷地規模、遡及適用などの制約により、再建築、増築、大規模修繕等が困難となっている場合があります。また、市街化調整区域^{※20}内の空家等を取り壊した場合、再建築ができなくなる可能性があります。

※20 市街化調整区域：都市計画法（第7条以下）に基づき指定される、無秩序な市街地の拡大を防ぐ目的で市街化を抑制する区域。

6) 情報不足による障害

活用の仕方や相談先が分からなかったり、利用できる制度に関する情報がないことなどが空家等対策の障害となっていることも考えられます。

意向調査において、「特措法」について知っているかとの質問に対しては、「2. 知らない」が284件（46.9%）と最も多く、ついで「1. 知っている」が270件（44.6%）と二分する結果でした。空家等対策の諸施策を所有者の協力の下で効果的に実行するためにも、各種の啓発活動を行うことで所有者としての意識を高めることが必要です。

(2) 生活環境上の課題

意向調査における、空家の管理状態については、「ほぼ毎月自ら訪問して管理している」と答えた人が、対象物件数の178件と最も多く、管理に意識があることがわかります。一方で、80件が「何もしていない」と答えていることが懸念されます。

1) 建物の倒壊などによる危険

屋根や外壁などの崩落で周囲の住宅に危険が及ぶ場合や、道路交通上、支障が生じる場合があります。

市の実態調査において、第三者へ危害を与える可能性がある空家等は40件（3.8%）となっています。

2) 衛生や防犯・防災上の課題

ごみの投棄、侵入、放火などの不法行為を招く場合が見られ、防災や防犯上の問題が生じる場合があります。

市の調査では、282件（26.8%）にゴミの投棄・堆積があり、そのうち、33件に大量に堆積がありました。

3) 景観の阻害

家屋や敷地の荒廃が、周辺地域の景観を損ね、ひいては地域の住宅環境の悪化にもつながることもあります。

4) 近隣関係への影響

近所づきあいの悪化が懸念されることから問題にしにくい、地域で空家問題に取り組む体制がないことなど、所有者等に働きかけることが難しい状況があります。

第2章 空家等対策に関する基本的考え方

1. 基本的な方針

(1) 所有者による管理が原則

特措法第3条に「空家等の所有者または管理者は、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」と示されているように、空家等や空地・跡地の管理及び対策は、その所有者等が責任をもって行うことが原則です。当市はこの原則を前提とし、空家等や空地・跡地の活用、解消または適正な管理を促進するための支援等の対策を講ずるものとし、ます。

(2) 公益的観点からの対応

空家等は個人の財産ですが、何らかの理由により適切な管理が行われず、地域住民の生命、身体または財産に深刻な影響を及ぼし、緊急的に安全的措置の実施がやむを得ないと判断した場合は、本計画に基づき、必要最小限の措置を講じていきます。

ただし、措置を講じる場合は、措置の内容や費用負担などについて、所有者等の同意のもとに実施するものとし、ます。

◆特措法の手続の流れ



2. 基本理念（目標）

空家等の対策に関する当市の基本理念を、「第2次ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」や「龍ヶ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の戦略や基本目標に基づき、以下のように定めます。

○安全・安心な住環境を確保します

第2次ふるさと龍ヶ崎戦略プラン
安全・安心で住みよい環境づくり

龍ヶ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略
地域がつながる、安全・安心なまちづくり

管理が行き届いていない空家等は、火災発生や倒壊などの防災上の問題が懸念されます。また、草木の繁茂は死角を生み、防犯や交通安全上の問題にも繋がります。

このように多くの問題を抱える空家等の発生抑制に努めるとともに、やむを得ない事情で発生した空家等の適切な管理を促進し、地域住民が安全で安心して暮らせる住環境を確保します。

○空家等の活用による定住促進を図ります

第2次ふるさと龍ヶ崎戦略プラン
若者・子育て世代の定住環境の創出

龍ヶ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略
子育て環境日本一を目指したまちづくり

空家等は、活用の仕方によっては有用な資源となる可能性を有しています。

空家等の情報を整理、発信することで、若者や子育て世代などの空家等への定住を促進します。また、地域での活性化及びまちの魅力アップにつなげます。

○協働による空家等対策を推進します

第2次ふるさと龍ヶ崎戦略プラン
まちの活性化と認知度向上

龍ヶ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略
住んでみたいと感じるまちづくり

空家等は所有者等が自己の責任により適切に管理することが前提ですが、空家等有する課題は多岐にわたります。

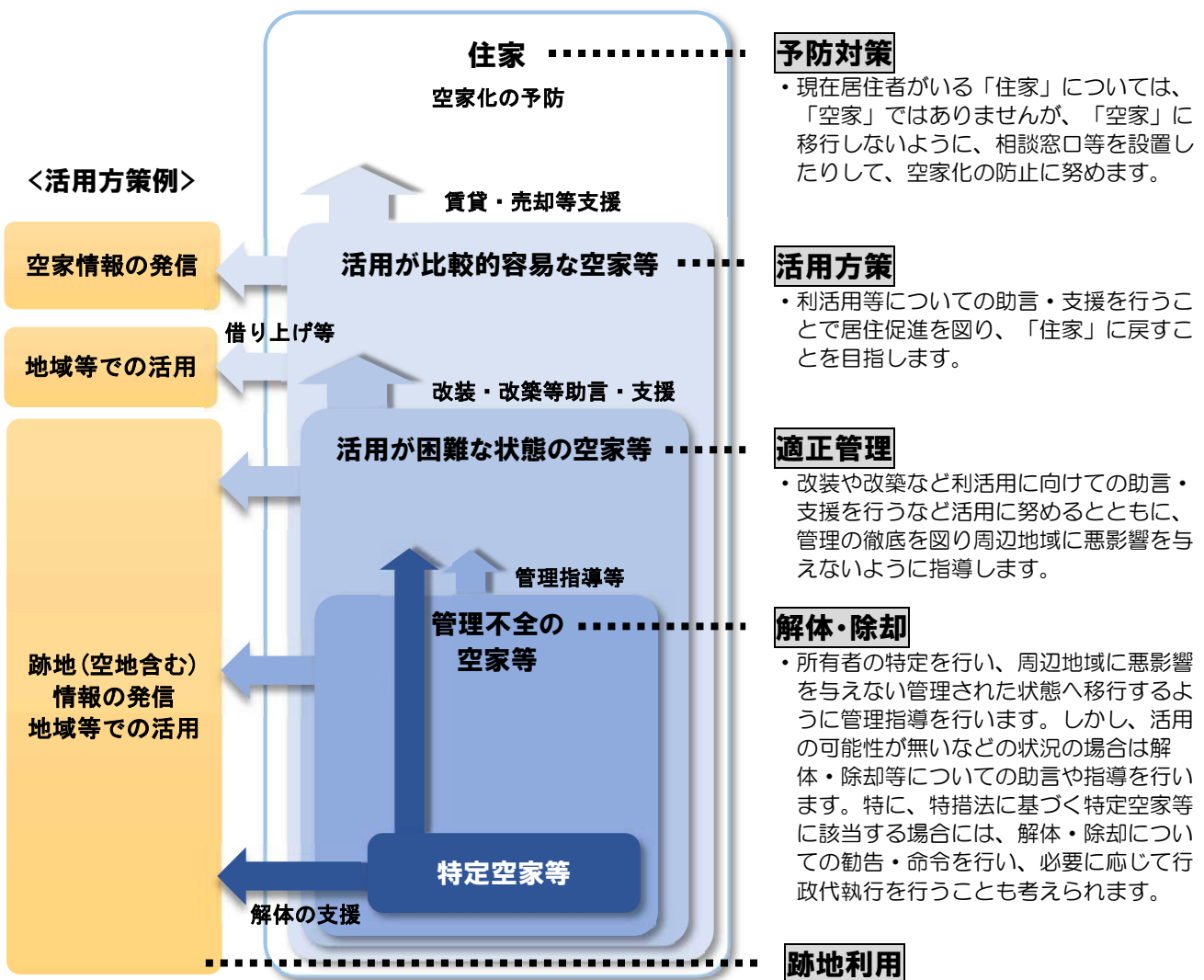
所有者等や市、事業者、地域住民などさまざまな主体が相互に連携を図り、協働で総合的、実効性のある空家等対策に取り組みます。

※枠の上段は、「第2次ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」における「戦略」、下段は、「龍ヶ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における「基本目標」をあらわしています。

3. 計画の方向性

空家等には、利用の実態や老朽度により以下のようないくつかのステージがあります。適切な活用により、定住化の促進など地域の活力につながる有効な資源ともなり得るため、空家を解体することのみでなく、それぞれのステージに応じた対策を行い、その程度にあわせてより良い方向へ誘導していくことが望ましいと考えます。

◆計画の方向性



第3章 空家等対策の基本的施策

1. 予防対策・発生抑制

(1) 基本的な考え方

龍ヶ崎市における空家等の実態を把握し、市民に周知・啓発することで、建築物等が街並み景観を阻害することや管理不全状態に陥ることを予防し、新たに空家等が発生することを抑制させるための取り組みを行います。また、継続して住み続けられるように、相談のための体制整備など、さまざまな支援を行います。

(2) 具体的な取組

1) 情報収集・整理

①空家等データベースの作成・維持管理・更新 **交通防犯課**

- 平成 27・28 年度に実施した空家等実態調査結果をもとに、住民自治組織や民生委員との連携により地域に新たに発生した空家等の情報の収集を行い、データベース化による空家等情報の適切な管理に努めます。

2) 意識啓発・情報提供・相談等

①空家等の発生を抑制するための周知・啓発 **交通防犯課**

- 空家等が地域の生活環境に及ぼす悪い影響、空家等の適正な維持管理や将来の見通しの重要性、所有者等の維持管理責任について、市公式ホームページや市広報紙りゅうほーなどの活用により周知・啓発し、新たな空家等の発生を抑制します。

②空家等に関する相談窓口の設置 **交通防犯課**

- 市民等からの空家等に関する苦情や所有者等からの利活用に関する相談などに迅速に対応するため、空家等に関する総合的な窓口を設置します。

③空家等に関する相談会の実施 **交通防犯課**

- 空家等が抱える課題は、それぞれの物件により異なり、多岐にわたることから、法律、不動産、建築など専門的な知識を有するさまざまな団体等と連携しながら、空家等の相談会を開催します。

3) 経済的支援

①安心して住み続けられる住宅改修等の支援 **都市計画課**

- ・居住している住宅に継続して住み続ける、または次代に受け継ぐなど、永く有効に住宅を使用できるように木造住宅耐震化促進事業（木造住宅耐震診断費補助金^{※21}交付要綱・木造住宅耐震改修計画費補助金^{※22}交付要綱・木造住宅耐震改修費補助金^{※23}交付要綱）の活用を促進するとともに、新たな定住促進に向けた経済的な支援策の導入について検討します。

4) 協働・体制の確立

①相続、土地境界問題などの法律に関する問題を相談できる窓口の周知・斡旋 **交通防犯課**

- ・空家等が抱える課題の中でも、特に相続などの法律に関する相談は、複雑であり専門的な知識が必要であることから、司法書士^{※24}会や土地家屋調査士^{※25}会などとの連携による相談ネットワークの構築を図ります。

2. 活用方策

(1) 基本的な考え方

空家等を解消するためには、可能であれば再度その建物を利活用することが望ましいと考えます。そのためには、利活用可能な空家等の情報を的確にニーズに結びつけるためのシステムの構築やこれらのシステムなどにより、空家等を良好な状態で流通させるための相談等の支援体制の整備を行います。また、地域の交流の場などへの活用支援についても検討を進めます。

※21 木造住宅耐震診断費補助金：木造住宅における地震による安全性向上のために行う耐震診断に対する市独自の補助金。

※22 木造住宅耐震改修計画費補助金：木造住宅における地震による安全性向上のために行う耐震改修計画に対する市独自の補助金。

※23 木造住宅耐震改修費補助金：木造住宅における地震による安全性向上のために行う耐震改修に対する市独自の補助金

※24 司法書士：司法書士法に基づく国家資格であり、専門的な法律の知識に基づき登記並びに供託の代理、裁判所や検察庁、法務局等に提出する書類の作成提出などを行う。また、法務大臣から認定を受けた認定司法書士は、簡易裁判所における民事訴訟、民事執行、民事保全、和解、調停などにおいて当事者を代理することができる。

※25 土地家屋調査士：土地家屋調査士法に基づく国家資格であり、測量及び不動産の表示に関する登記の専門家のことであり、他人の依頼を受けて、土地や建物の所在・形状・利用状況などを調査して、図面の作成や不動産の表示に関する登記の申請手続などを行う。

(2) 具体的な取組

1) 情報収集・整理

①空家バンク制度の確立 **都市計画課**

- ・市内への移住・定住の促進や空家等をはじめとする住宅ストックの循環利用を図るため、宅地建物取引業^{※26}協会や不動産業界等との連携による空家バンク制度を確立し、空家・跡地・空地情報の共有化に努めます。

2) 意識啓発・情報提供・相談等

①空家等活用に関する相談窓口の設置 **交通防犯課** **都市計画課**

- ・市民等からの空家等に関する苦情や所有者等からの利活用に関する相談などに迅速に対応するため、空家等に関する総合的な窓口を設置します。
- ・宅地建物取引業協会や不動産業界等との連携により、所有者等の賃貸・売買等に対する意向や物件に応じた活用方策などが相談できる、専門的な相談ネットワークの構築を図ります。

②空家等活用に関する相談会の実施 **交通防犯課** **都市計画課**

- ・空家等が抱える課題は、それぞれの物件により異なり、多岐にわたることから、法律、不動産、建築など専門的な知識を有するさまざまな団体等と連携しながら、空家等の相談会を開催します。

3) 経済的支援

①空家等の活用促進のための経済的支援 **都市計画課**

- ・空家等への移住や定住の促進を図るため、木造住宅耐震改修費補助金や若者・子育て世代住宅取得補助金^{※27}などの適正な交付に努めるとともに、新たな経済的な支援策の導入について検討します。

4) 活用・その他

①地域での空家等の活用支援 **都市計画課** **市民協働課**

- ・空家等や空家等の除去後の跡地について、地域での活用を希望する所有者等と地域住民のニーズをマッチングさせるなど、生活の利便性を高める活用を促進するために行政が支援する体制づくりを検討します。
- ・地域の交流の場などとしての空家等の活用が促進される仕組みを検討します。

※26 宅地建物取引業：主として土地・建物等の売買・交換・賃貸の仲介や、分譲住宅の販売代理等を行う事業のこと。この事業を行うためには宅地建物取引業法で定める免許が必要となるほか、営業や広告、契約等の際には同法に基づく規制を受ける。

※27 若者・子育て世代住宅取得補助金：若者・子育て世代の定住化を促進するため、若者・子育て世代が自ら居住する住宅を市内に初めて取得した場合において交付する補助金。

3. 適正管理

(1) 基本的な考え方

“管理不全”な空家等は、それ自身の老朽化を進行させるだけでなく、地域の防災性・防犯性の低下やごみの不法投棄による衛生面の悪化、景観の悪化等、周辺的生活環境にさまざまな悪影響を生じさせることとなります。したがって、的確な空家等の管理状態の把握に努めるとともに、管理等に対する相談や苦情等に対応するため、庁内や地域等との協働による体制を構築し、良好な生活環境を維持するための取り組みを行います。

(2) 具体的な取組

1) 情報収集・整理

①空家等実態調査に基づくデータベース（空家カルテ）の維持管理・更新 **交通防犯課**

- ・平成 27・28 年度に実施した空家等実態調査結果から作成した空家カルテについて、個々の空家の改善等の対応に関する情報を更新しながら、的確な空家等管理状況の把握に努めます。

2) 意識啓発・情報提供・相談等

①空家等の適正な管理に向けた周知・啓発 **交通防犯課** **環境対策課**

- ・空家等が地域の生活環境に及ぼす悪い影響や所有者等の維持管理責任について、市公式ホームページ、市広報紙りゅうぼー、固定資産税納税通知などの活用により、空家等の適正な管理に向けた周知・啓発を図ります。
- ・空家等実態調査の結果や市民等からの情報提供に基づき、管理が行き届いていない空家等（特定空家等を除く。）の所有者等に対し、適正管理に向けた改善を促す通知を発送し、周知を図ります。
- ・空家等に関する市民等からの苦情や相談の多い雑草・立木の繁茂について、その所有者等に対し、適正管理に向けた改善を促す通知を発送し、周知を図ります。

②空家等の適正な管理に向けた相談窓口の設置 **交通防犯課**

- ・市民等からの空家等に関する苦情や所有者等からの利活用に関する相談などに迅速に対応するため、空家等に関する総合的な窓口を設置します。

③空家等に関する相談会の実施 **交通防犯課**

- ・空家等が抱える課題は、それぞれの物件により異なり、多岐にわたることから、法律、不動産、建築など専門的な知識を有するさまざまな団体等と連携しながら、空家等の相談会を開催します。

3) 協働・体制の確立

①空家等対策検討委員会の設置 **関係各課**

- ・空家等対策における役割分担を明確化し、公益的な観点から緊急的に対策が必要な空家等、特定空家等やその候補となる空家等の対応について、市関係部局が情報の共有を図りながら横断的に協議をする場を設置します。

②（仮）空家等見守り隊制度の確立 **交通防犯課**

- ・遠方に居住している所有者等や何らかの事情により、所有者等自らが空家等の適正な管理が出来ない場合に、委託などにより代行して定期的な空家等の見守りや管理を行う仕組みを検討します。

③防犯パトロールの強化 **交通防犯課**

- ・空家等が犯罪発生の温床となることを未然に防ぐため、防犯サポーター^{※28}などによる防犯パトロールの強化に努めます。

4. 解体・除去等

(1) 基本的な考え方

活用が困難な空家等については、速やかな除去を促すことが有効な対策であることから、自主的な除去を促すための相談や経済的な支援策を検討するとともに、公益的な観点から緊急的に対策が必要な空家等については、関係部局が横断的に連携して取り組みます。

(2) 具体的な取組

1) 意識啓発・情報提供・相談等

①解体・除去等に向けた相談窓口の設置 **交通防犯課**

- ・所有者等からの空家等の解体・除去、立木の伐採に関する相談などに迅速に対応するため、空家等に関する総合的な窓口を設置します。
- ・空家等の解体・除去や立木の伐採を請け負う建設業協会などとの連携により、所有者等が安心して委託できる空家等の解体・除去情報の提供に努めます。

②解体・除去等に関する相談会の実施 **交通防犯課**

- ・空家等が抱える課題は、それぞれの物件により異なり、多岐にわたることから、法律、不動産、建築など専門的な知識を有するさまざまな団体等と連携しながら、空家等の相談会を開催します。

※28 防犯サポーター：北竜台防犯ステーションを拠点として、小学生の登下校時の見守りや青色パトローラーカーでの市内パトロールなどを行う本市の嘱託職員。

2) 経済的支援

①老朽空家等解体撤去の促進 **交通防犯課**

- ・周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼす老朽した空家等の解体・除去を促進するための新たな支援策の導入を検討します。

3) 協働・体制の確立

① 空家等対策検討委員会の設置 **関係各課**

- ・空家等対策における役割分担を明確化し、公益的な観点から緊急的に対策が必要な空家等、特定空家等やその候補となる空家等の対応について、情報の共有を図りながら横断的に協議をする市関係部局からなる場を設置します。

5. 跡地利用

(1) 基本的な考え方

空家等を除去しても跡地が適正管理されない場合は、雑草の繁茂等の問題が生じることから、跡地についても空家等と同様に的確な管理状況の把握に努めるとともに、活用希望者とのマッチングなど活用支援の体制を整備し、有効活用を促します。

(2) 具体的な取組

1) 情報収集・整理

①空家バンク制度の確立 **都市計画課**

- ・市内への移住・定住の促進や空家等をはじめとする住宅ストックの循環利用を図るため、宅地建物取引業協会や不動産業界等と連携による空家バンク制度を確立し、空家・跡地・空地情報の共有化に努めます。

2) 協働・体制の確立

①跡地利用の支援 **都市計画課**

- ・空家等や空家等の除去後の跡地について、地域での活用を希望する所有者等と地域住民のニーズのマッチングや、購入の意向がある隣地地権者等とのマッチングなど、生活の利便性を高める活用を促進するために行政が支援する体制づくりを検討します。
- ・また、国土交通省所管「空き家再生等推進事業^{※29}（社会資本整備総合交付金事業）」などの活用による空家等跡地の有効利用について検討します。

※29 空き家再生等推進事業：居住環境の整備改善を図るため、跡地が地域活性化のために供されるものについて空家等の除去等に対する国土交通省が所管する助成。

第4章 特定空家等の認定基準

1. 基本的な考え方

「特措法」第2条2項において、「特定空家等」とは以下の状態にあると認められる空家等のことを言います。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

2. 特定空家等の判断対象

『「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）』（国土交通省より）によると、「各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた「特定空家等」に関する対策に取り組むこととする。」とされています。

今回、市で実施した空家調査では、以下の項目を「特定空家等」の判定基準材料として調査を行いました。

尚、この後に示す、「3. 特定空家等の認定評価の方法と対応」では、特定空家等の判断対象として、下記項目以外にさらに「建物が通学路に面しているか」、「苦情があるか」を追加しています。

◆特定空家等判断対象とする調査項目

1. 門・塀の状況	7. 建物の傾き
2. 擁壁の状況	8. 樋(とい)の状況
3. 雑草・立木の状況	9. 窓ガラスの状況
4. ごみの投棄・堆積の有無	10. その他破損箇所
5. 屋根材の状況	11. 第三者へ危害を与える可能性
6. 外壁材の状況	

※「その他破損箇所」とは、雨戸、ベランダ、カーポート、看板、屋外階段、物置、アンテナ、軒先、その他のこと

3. 特定空家等の認定評価の方法と対応

特定空家等の認定評価を行うにあたり、下記に示す方法に従い、「特定空家等の候補」となるかどうかの判断を行います。この結果により「特定空家等の候補」となる空家等について、空家等対策推進協議会で審議し「特定空家等」の認定を行います。

「特定空家等の候補」を抽出するための評価方法

表 1：建物等の危険度の評価

調査項目	中度	重度	備考	
① 建物の傾き	一部に傾きあり	全体的に傾きあり	保安上危険となるおそれのある状態	*ア
② 屋根材の状況	一部破損	陥没あり		*イ
③ 樋（とい）の状況	一部破損	大部分が破損		*イ
④ 外壁材の状況	一部破損	腐敗または剥離あり		*イ
⑤ その他の破損箇所	一部破損	大部分が破損		*イ
⑥ 門・塀の状況	損傷あり	倒壊している 倒壊の恐れあり		*イ
⑦ 擁壁の状況	損傷あり	倒壊している 倒壊の恐れあり		*ウ
⑧ ゴミの投棄、堆積の有無	一部堆積あり	大量に堆積あり	衛生上有害となるおそれのある状態	*エ
⑨ 窓ガラスの状況	一部破損	大部分が破損	著しく景観を損なっている状態	*オ
⑩ 雑草・立木の状況	やや繁茂	繁茂	生活環境保全のため放置できない状態	*カ

※「その他破損箇所」では、対象となる箇所の中で、最も危険度の高かった箇所に対し評価を行います。

※備考欄は、『「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）』（国土交通省）による主な分類（分類が重複している場合もある。）

*印は、『「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）』（国土交通省）の別紙にある主な分類（分類が重複している場合もある。）を指しています。

*ア：〔別紙 1〕 1（1） 建築物が倒壊等するおそれがある。

*イ：〔別紙 1〕 1（2） 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

*ウ：〔別紙 1〕 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

*エ：〔別紙 2〕（2） ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

【状態の例：ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。等】

*オ：〔別紙 3〕（2） その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

【状態の例：屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく痛んだり汚れたまま放置されている。等】

*カ：〔別紙 4〕（1） 立木が原因で、以下の状態にある。

【状態の例：立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。等】

表 2 : 周囲への影響度の評価

項目	特定空家等の候補の判断
<ul style="list-style-type: none"> • 第三者へ危害を与える可能性があるか 塀及び外壁の剥落や屋根ぶき材料等の落下等が第三者に危険を及ぼすおそれのあるもの、草木の繁茂が道路へ著しく越境しているものまたはその他第三者に影響を及ぼすおそれのあるもの 	左記に該当する場合、「表 1」を考慮し、特定空家等の候補となるかを判断する
<ul style="list-style-type: none"> • 建物が通学路に面しているか 通学路に面する塀及び外壁と道路境界線との間隔が 2メートル以内で塀及び外壁の剥落や屋根ぶき材料等の落下等が通学路に危険を及ぼすおそれのあるもの、草木の繁茂が道路へ著しく越境しているものまたはその他通学路に影響を及ぼすおそれのあるもの 	
<ul style="list-style-type: none"> • 苦情があるか 対象となる空家等について、周辺の景観を著しく損ねているなど、近隣住民等から苦情があるもの 	

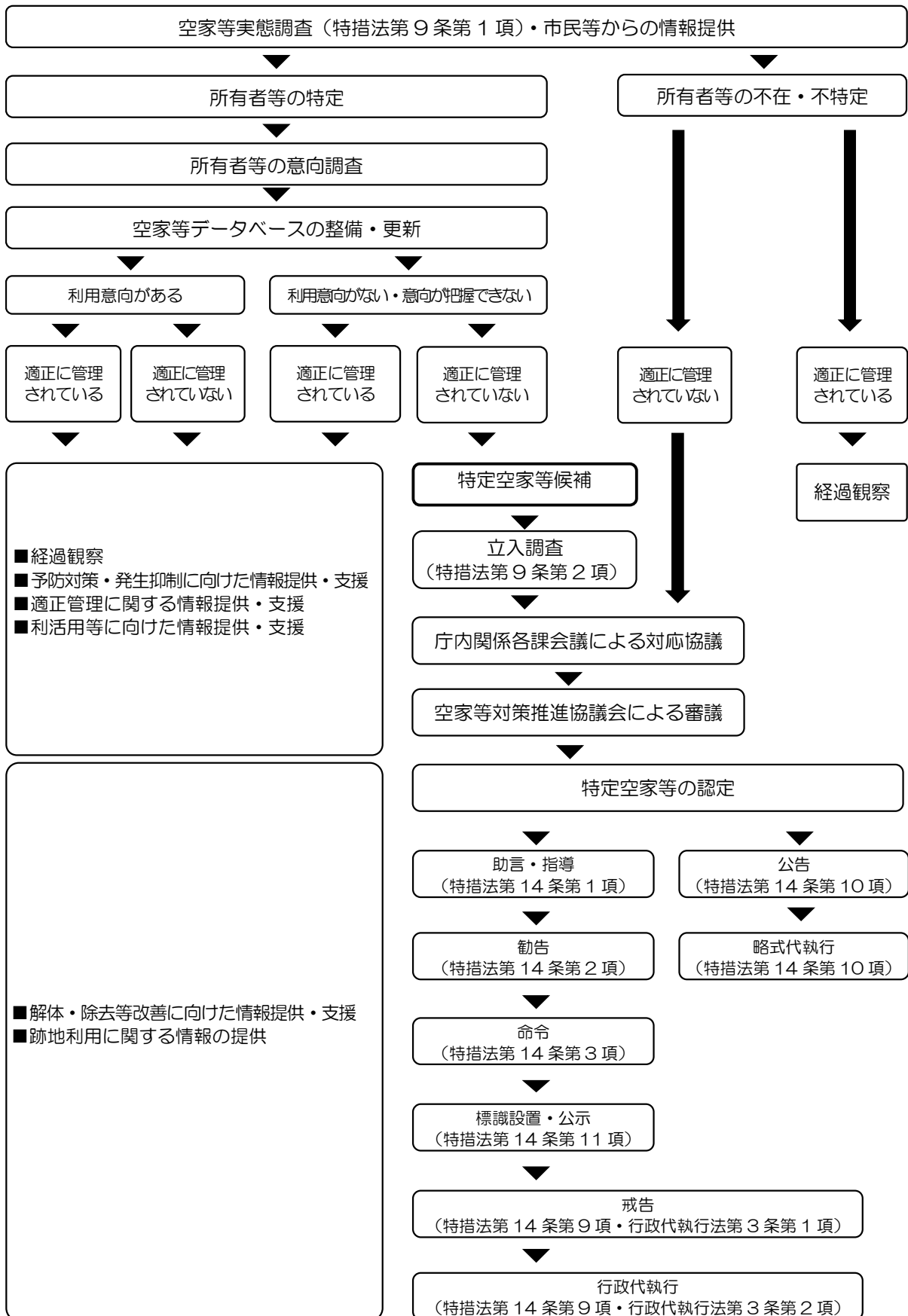
表 3 : 特定空家等の候補の有無

	表 1 で「重度」にひとつでも該当	表 1 で「中度」にひとつでも該当
表 2 で 2 つ以上該当	特定空家等の候補	特定空家等の候補
表 2 で 1 つに該当	特定空家等の候補	経過観察
表 2 で該当なし	経過観察	-

「特定空家等」の認定と今後の対応について

- 表 3 で「特定空家等の候補」となるものに対しては、空家等対策推進協議会で「特定空家等」とするかどうかの審議を行い、最終的に市で特定空家等と認定されたものについては、特措法（次ページ参照）に従い、適切に対応していきます。
- 表 3 で「経過観察」となるものに対しては、目視による観察を継続します。

■空家等措置の流れ



第5章 推進体制

1. 実施体制

(1) 龍ヶ崎市空家等対策推進協議会の設置

1) 設置の目的

特措法第7条の規定に基づき、空家等対策に関する事業に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うため、龍ヶ崎市空家等対策推進協議会（以下、「協議会」という。）を設置します。

協議会では、空家等実態調査結果の報告等を踏まえて、特定空家等の認定に関する審議や対策を行うほか、空家等の適正な管理及び活用に関する審議を行います。

2) 協議会の構成

協議会は、特措法第7条第2項に基づき、市長のほか、地域住民、市議会議員、空家等対策に関し専門的な知識及び経験を有する学識経験者などで組織します。

(2) 庁内推進体制

1) 空家等対策検討委員会の設置

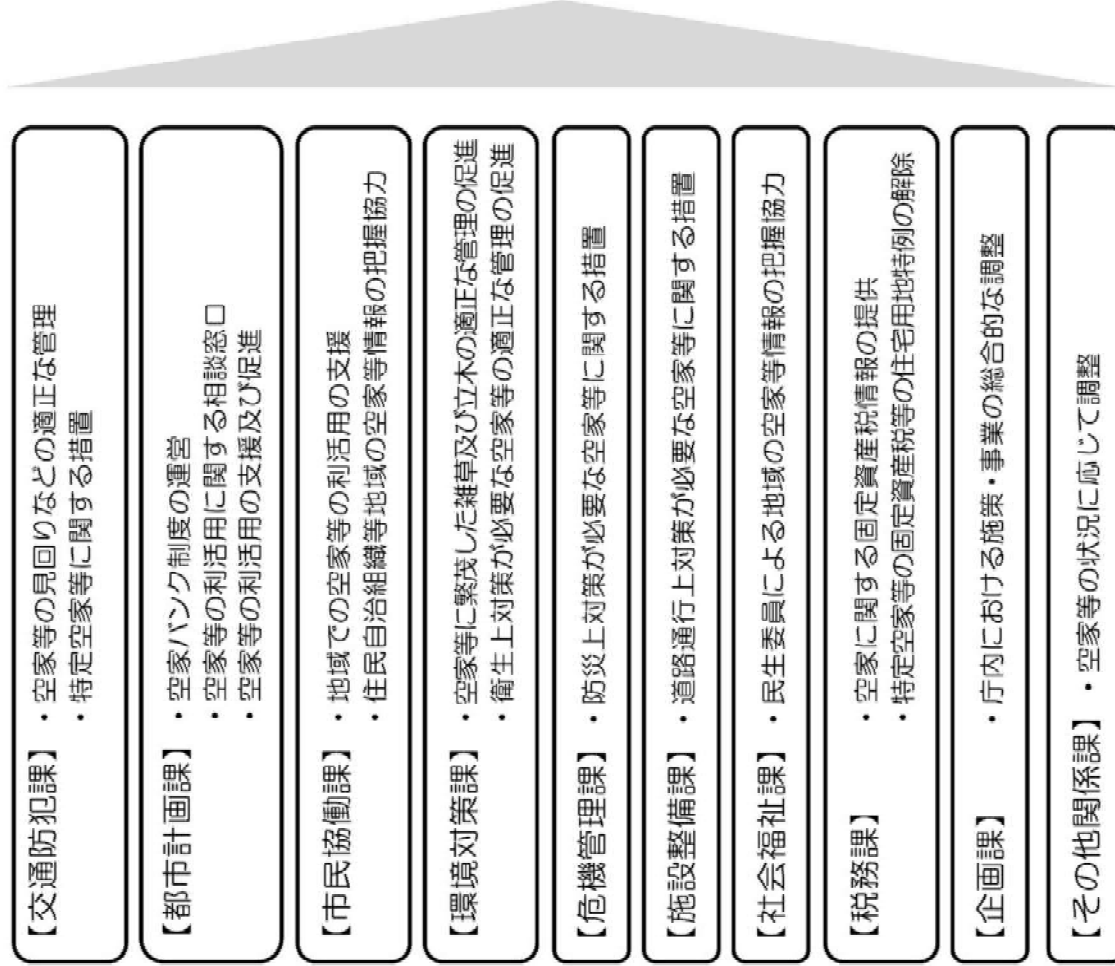
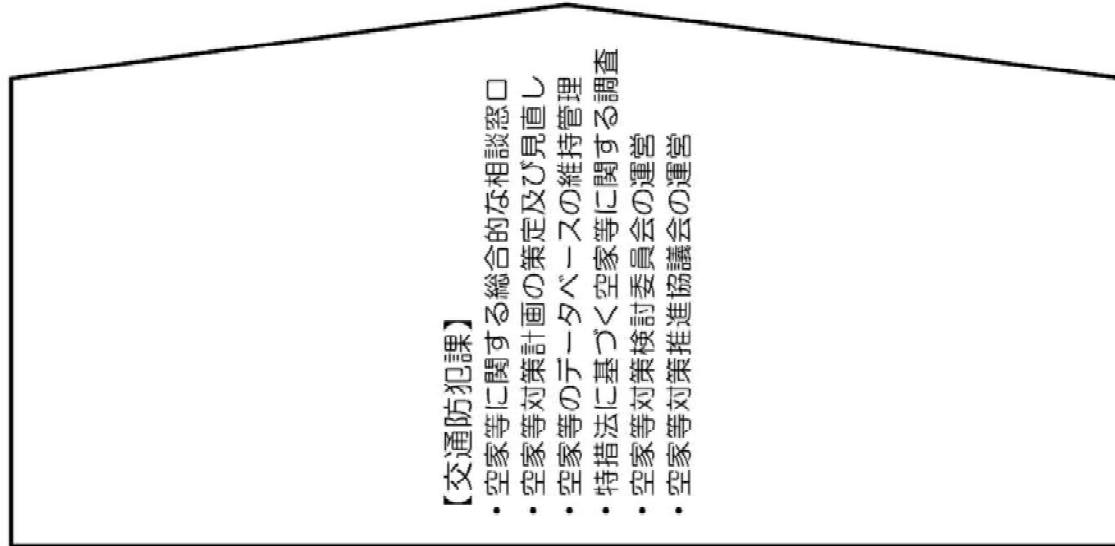
特定空家等候補に関する対応や公益上緊急措置に関する対応のほか、庁内での空家等情報の共有を図るため、庁内に空家等対策検討委員会（以下、「委員会」という。）を設置します。

委員会は、交通防犯課が主宰し、都市計画課、市民協働課、環境対策課、危機管理課、施設整備課、社会福祉課、税務課、企画課の各課長を基本に組織し、必要に応じてその他関係する課等の意見を聴取します。

2) 委員会の構成

空家等による問題は多岐にわたるため、行政内部のさまざまな部署が連携して対処する必要があります。このため、対策の実施にあたっては、次頁の図に示すように相互に協力して対応するものとします。

空家等対策に係る庁内の推進体制・役割



(3) 住民自治組織や関係団体等との連携

1) 住民自治組織等との連携

地域との連携、情報の集約、所有者等からの相談において、住民自治組織等と行政との連携体制を強化します。

2) 関係団体等との連携

宅地建物取引業協会や建築士^{※30}会、司法書士会、商工会など関係する団体と連携し、空家等の所有者等への対応を図るとともに、市場での流通促進を図るため、協定の締結等により個々の事業者が取り組みに参画しやすい環境を整備します。

2. 相談窓口等

(1) 総合相談窓口の設置

空家等に関する相談は、所有者や近隣の地域住民など異なる立場からの相談や、利活用や管理、除去に関するもの、苦情など内容もさまざまです。また、空家等の状況も個々によって異なり多様であるため、内容によって所管部署が異なったり、複数の部署に関わる場合が想定されます。

そのため、空家等に関する総合的な相談窓口を交通防犯課に設け、一元化^{※31}することによって市民等にわかりやすく、相談しやすい体制を作ります。

相談窓口では、相談内容に対して一次的に対応するとともに、相談内容に応じて担当部署への引き継ぎや、関係機関・団体等の紹介を行います。

1) 空家等の所有者からの相談

①空家化を未然に防ぐための相談

- ・空家等にしないで済むような対策について助言し、必要に応じて空家バンクの活用、宅地建物取引業協会の紹介などを行います。
- ・相続等については、司法書士会・弁護士会などを紹介します。
- ・耐震強化等の改善を行う場合は、助成制度や建築士会などを紹介します。

②空家等の有効活用に関する相談

- ・賃貸・売却等については、空家バンクの活用、宅地建物取引業協会などを紹介します。
- ・耐震強化等の改善を行う場合は、助成制度や建築士会などを紹介します。

※30 建築士：建築士法に基づく国家資格であり、建築物の設計及び工事の監理などを行う。

※31 一元化：ばらばらになっている組織や機構を一つの原理で統一すること。

③空家等の維持・管理に関する相談

- ・周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように対策等について助言します。
- ・空家等の固定資産税等の税金に関しては住宅用地特例等の説明を行い、必要に応じて税理士会などを紹介します。
- ・必要に応じて、空家等の見守りを行う（公社）龍ケ崎市シルバー人材センター※³²などを紹介します。

※「（公社）龍ケ崎市シルバー人材センター」は、空家等の見回りや除草、樹木の剪定などについて、龍ケ崎市と協定を締結しています。

④空家等の解体に関する相談

- ・助成制度や解体を行う業者の組合などを紹介します。

⑤庭木の剪定、立木の伐採、雑草の除草に関する相談

- ・剪定、伐採、除草を行う（公社）龍ケ崎市シルバー人材センターや業者の組合を紹介します。

⑥空家等の解体後の跡地に関する相談

- ・周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように対策等について助言します。
- ・賃貸・売却等については、空家バンクの活用、宅地建物取引業協会の紹介などを行います。
- ・必要に応じて跡地の見守りを行う（公社）龍ケ崎市シルバー人材センターなどを紹介します。

2) 周辺住民等からの相談

①空家等に関する情報

- ・実態把握を行い、空家等データベースにその情報を追加します。

②空家等に対する苦情

- ・所有者等の調査を行い、苦情がある旨を伝え、改善を促します。
- ・状況に応じて、空家等対策検討委員会でその対策を検討します。

※32 シルバー人材センター：高齢者等の雇用の安定等に関する法律に定められた、地域毎に1つずつ設置されている高齢者の自主的な団体で、臨時的・短期的または軽易な業務を、請負・委任の形式で行う公益法人。

3) 利用希望者等からの相談

①利用希望者からの賃貸・購入等の相談

- ・41の活用、宅地建物取引業協会の紹介などを行います。
- ・若者・子育て世代住宅取得補助金など経済的支援についての紹介を行います。

②地域からの利活用や改修に関する相談

- ・空家バンクの活用、宅地建物取引業協会の紹介などを行います。
- ・利活用の用途など具体的な内容によって、庁内の関係課等が連携しながら、実現に向けた支援に努めます。
- ・改修等を行う場合は、助成制度や建築士会などを紹介します。

(2) 相談会の開催

空家等の問題は、それぞれの物件によって異なり、多岐にわたるとともに、専門的な知識も必要なことから、市単独では対応できない内容も含まれます。このため、法律、不動産、建築など専門的な知識を有するさまざまな分野の団体等と協力して、空家等に関する相談会を開催します。

3. 達成目標

本計画は、空家等対策を着実に進めていくことが重要であることから、協議会において計画の進捗管理と取り組みの検証を行い、ホームページ等で結果の公表を行うとともに、効果が得られなかった事項については取組方法の改善等を図り、計画の実現に努めます。

◆成果指標と目標値

指 標	ベース値 (平成27年度)	目標値 (平成38年度)	考え方・根拠など
空家等に関して市民等から苦情等があった実物件数	40件	0件	空家等に関する苦情等は、その空家等の程度や地域性などからさまざまです。 苦情等のあった空家等については、現地を確認するとともに、空家等実態調査（平成27・28年度実施）の結果を踏まえながら、空家等の所有者等に連絡や通知をするなど改善に向けて根気強く取り組み、苦情実物件数ゼロを目標とします。
適正管理を促した空家等のうち、改善された空家等の割合	24%	35%	適正な管理に向けての助言や情報提供などを行うことではなく、その成果としての程度の空家等が管理不全の状況から改善されたかを指標として設定し、現状から概ね10%の向上を目標とします。 ※第2次ふるさと龍ヶ崎戦略プランでは、30%（平成33年度）としています。
空家バンク登録物件数	—	モニタリング	空家等の活用は特措法の目的の柱の一つです。空家等の活用は所有者等に限らないことから、空家等の活用に関心を有する者への情報提供の機会として、空家バンク制度への認識や登録状況を図る指標として設定します。なお、新規事業であることから、当初は目標値を設定せず、状況をモニタリング ^{※33} していくこととします。
空家バンクに登録した空家等のうち、活用された空家等の件数	—	モニタリング	空家等の活用は特措法の目的の柱の一つです。空家バンク制度が市内外に周知され空家等の流通ネットワークが確立することで、空家等の活用がどの程度図られているかを見る指標として設定します。なお、新規事業であることから、当初は目標値を設定せず、状況をモニタリングしていくこととします。

※33 モニタリング：状態を把握するために、観測や測定を行うこと。

4. 計画実現に向けてのロードマップ※34

本計画の目標年次である平成 38 年度に向けて各取り組みが円滑に行われ、管理不全の空家等の解消が進んでいることを目指します。

しかし、社会情勢の変化に加え、法令や国・県の補助制度等の改正なども今後考えられることから、本計画の達成状況を踏まえ、必要に応じて見直しを検討します。

※34 ロードマップ：行程表。進行計画案。

◆計画実現に向けてのロードマップ

	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度
1. 予防対策・発生抑制										
・空家等データベースの作成・維持管理・更新	空家等情報収集体制の構築・情報の収集	空家等情報の収集・情報の管理								
・空家等の発生を抑制するための周知・啓発	広報紙りゅうほーや市公式ホームページ等の活用									
・空家等に関する相談窓口の設置	総合窓口の開設・詳細対応窓口への取り継ぎ									
・空家等に関する相談会の実施	専門的機関との調整(1回以上開催)									
・安心して住み続けられる住宅改修等の支援	経済的支援制度の運用・利用促進				効果の検証・経済的支援制度の再構築	経済的支援制度の運用・利用促進			効果の検証・経済的支援制度の再構築	
・相続、土地境界問題などの法律に関する問題を相談できる窓口の周知・斡旋	専門的機関とのネットワークの構築 窓口の周知及び斡旋									
2. 活用方策										
・空家バンク制度の確立	空家バンク制度の確立 制度の周知・運用									
・空家等活用に関する相談窓口の設置	総合窓口の開設 専門的機関とのネットワークの構築									
・空家等活用に関する相談会の実施	専門的機関との調整(1回以上開催)									
・空家等の活用促進のための経済的支援	経済的支援制度の運用・利用促進				効果の検証・経済的支援制度の再構築	経済的支援制度の運用・利用促進			効果の検証・経済的支援制度の再構築	
・地域での空家等の活用支援	空家バンク制度の確立 制度の周知・運用 支援策の検討・運用									
3. 適正管理										
・空家等実態調査に基づくデータベース(空家カルテ)の維持管理・更新	空家等情報取得体制の構築・情報の収集 対応結果の反映	空家等情報の収集・情報管理 対応結果の反映								
・空家等の適正な管理に向けた周知・啓発	広報紙りゅうほーや市公式ホームページ等の活用 適正管理に向けた通知の送付									
・空家等の適正な管理に向けた相談窓口の設置	総合窓口の設置 管理等協力事業者組織の周知・斡旋									
・空家等に関する相談会の実施	専門的機関との調整(1回以上開催)									
・空家等対策検討委員会の設置	委員会の組織化 会議の随時開催 空家等情報の共有	会議の随時開催 空家等情報の共有			計画の中間評価	会議の随時開催 空家等情報の共有			計画の全体評価・見直し	
・(仮)空家等見守り隊制度の確立	協力事業者との協定の締結 制度の周知・斡旋									
・防犯パトロールの強化	空家等情報に基づく、防犯パトロールの実施									
4. 解体・除去等										
・解体・除去等に向けた相談窓口の設置	総合窓口の設置 除去等協力事業者組織の周知・斡旋									
・解体・除去等に関する相談会の実施	専門的機関との調整(1回以上開催)									
・老朽空家等解体撤去の促進	経済的支援制度の構築・利用促進				効果の検証・経済的支援制度の再構築	経済的支援制度の運用・利用促進			効果の検証・経済的支援制度の再構築	
・空家等対策検討委員会の設置	委員会の組織化 会議の随時開催 特定空家等候補の抽出	会議の随時開催 特定空家等候補の抽出								
5. 跡地利用										
・空家バンク制度の確立	空家バンク制度の確立 制度の周知・運用									
・跡地利用の支援	空家バンク制度の確立 制度の周知・運用 地域での活用支援									
□計画の見直し等										
総務省住宅・土地統計調査		調査実施	調査結果公表					調査実施	調査結果公表	
龍ヶ崎市空家等実態調査	相談・苦情物件の個別調査									データベースの精査・再調査
空家等対策計画	計画の推進				中間評価 必要に応じて見直し	計画の推進				全体評価・見直し

資料編

1. 策定経過

実施年月日	会議名等	議事内容等
平成27年5月28日	庁内関係各課会議	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要等について 今後の取組等について
平成27年7月6日	庁議	<ul style="list-style-type: none"> 空家等実態調査の内容について 龍ケ崎市空家等対策計画の策定について 空家等対策推進協議会の委員の構成について
平成27年11月18日 ～平成28年6月30日	空家等実態調査	<ul style="list-style-type: none"> 市内全域全戸を対象とし、空家等と推定された物件の所有者等に意向調査を実施
平成27年12月24日	空家等対策推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 本市の空家等の現状について 空家等実態調査について 龍ケ崎市空家等対策計画の策定について（諮問） 空家等対策推進協議会の計画策定における審議等のスケジュール等について
平成28年3月3日	庁内関係各課会議	<ul style="list-style-type: none"> 空家等実態調査結果の概要（中間報告）について 空家等対策計画の基本的な方針及び計画期間等について 空家等実態調査の所有者等に対する意向調査について
平成28年3月24日	空家等対策推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 空家等実態調査結果の概要（中間報告）について 空家等対策計画の基本的な方針及び計画期間等について 空家等実態調査の所有者等に対する意向調査について
平成28年5月	政策情報誌掲載	<ul style="list-style-type: none"> 龍ケ崎市空家等対策計画の策定の周知
平成28年6月24日	庁内関係各課会議	<ul style="list-style-type: none"> 空家等実態調査結果について 特定空家等の認定基準等について 空家等活用のための具体的な施策について
平成28年7月8日	空家等対策推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 空家等実態調査結果について 特定空家等の認定基準等について 空家等活用のための具体的な施策について
平成28年8月	政策情報誌掲載	<ul style="list-style-type: none"> 空家等実態調査結果の報告
平成28年9月30日	庁内関係各課会議	<ul style="list-style-type: none"> 龍ケ崎市空家等対策計画のパブリックコメント（案）について
平成28年10月14日	空家等対策推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 龍ケ崎市空家等対策計画のパブリックコメント（案）について
平成28年11月7日	庁議	<ul style="list-style-type: none"> 龍ケ崎市空家等対策計画のパブリックコメント（案）について
平成28年12月7日	市議会全員協議会	<ul style="list-style-type: none"> 龍ケ崎市空家等対策計画のパブリックコメント（案）について
平成28年12月20日 ～平成29年1月19日	パブリックコメント	<ul style="list-style-type: none"> 龍ケ崎市空家等対策計画（案）について
平成29年2月6日	庁議	<ul style="list-style-type: none"> 龍ケ崎市空家等対策計画（案）のパブリックコメントの結果について（提出意見なし）
平成29年2月15日	空家等対策推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 龍ケ崎市空家等対策計画（案）パブリックコメントの結果について（提出意見なし） 「龍ケ崎市空家等対策計画の策定について（諮問）」に対する答申（案）について
平成29年2月15日	答申	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策推進協議会長から市長に龍ケ崎市空家等対策計画の策定についての答申書の提出
平成29年2月	広報紙りゅうほー掲載	<ul style="list-style-type: none"> 龍ケ崎市空家等対策計画（案）のパブリックコメントの結果について（提出意見なし）

2. 委員名簿

(敬称略)

区分	氏名	職名	備考
市長	中山 一生		
1号委員	岡部 賢士	龍ヶ崎市議会議員（環境生活委員会委員）	副会長
2号委員	家富 秀一	茨城県建築士会 龍ヶ崎支部長	
	小島 孝行	茨城司法書士会 調停センター運営委員	
	植田 道雄	茨城土地家屋調査士会 土地家屋調査士	
	植木 和貴	茨城県不動産鑑定士協会 植木不動産鑑定代表	
	大橋 純一	流通経済大学 社会学部教授	会長
	海老沢 和雄	茨城県土木部都市局住宅課長	
	(前)中村 浩	茨城県土木部技監兼都市局住宅課長	
	尾崎 浩志	茨城県竜ヶ崎工事事務所 道路管理課長	
	櫻井 拓也	茨城県宅地建物取引業協会 牛久・竜ヶ崎支部 副支部長	
3号委員	鯉沼 英子		
	松浦 信子		
	森川 猛		
4号委員	勝村 茂樹	竜ヶ崎警察署 生活安全課長	
	吉田 正一	龍ヶ崎消防署 予防課長	
	佐藤 哲	東京電力パワーグリッド(株)竜ヶ崎支社 地域渉外担当	
	藤田 信夫	龍ヶ崎市住民自治組織連絡協議会 会長	
	小泉 正博	龍ヶ崎市民生委員児童委員連合協議会 委員	
	(前)半田 健市	龍ヶ崎市民生委員児童委員連合協議会 会長	
	雑賀 勇	茨城県南水道企業団 総務課長	
	高野 正枝	龍ヶ崎市防犯協会女性部 部長	

※委員構成は、平成29年2月15日（答申時）現在のもの

※区分は、龍ヶ崎市空家等対策推進協議会条例 第3条2項に基づく名称

第1号委員：龍ヶ崎市議会議員

第2号委員：空家等対策に関し、専門的な知識及び経験を有する者

第3号委員：公募の市民（龍ヶ崎市まちづくり基本条例（平成26年龍ヶ崎市条例第58号）第3条第1号に規定する市民（法人その他の団体を除く。）をいう。）

第4号委員：その他空家等の適正な管理及び活用に関し、市長が必要と認める者

※（前）は、前任者

3. 諮問



龍交防 第 157 号
平成27年12月24日

龍ヶ崎市空家等対策推進協議会会長 殿

龍ヶ崎市長 中山 一生 印

龍ヶ崎市空家等対策計画の策定について(諮問)

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6条に規定するみだしの
ことについて、意見を求めます。

諮問の趣旨

空家等については、個人の資産であるため本来は各個人が適正管理することが原則であるが、所有者等の相続上の問題、また、税制面をはじめとする経済的な事情などから、適正な管理がなされないばかりか、野放しにされ、老朽化が進み、保安上危険であったり、衛生上も有害なものとなっています。

住宅・土地統計調査による空家等の全国的な総数はこの20年で約1.8倍に増加し、同調査のもとに算出した空家率(総住宅数に占める空家等の割合)も年々増加の傾向にあります。

本市においても、竜ヶ崎ニュータウンが昭和56年の入居開始から34年が経過し、急速に進行する少子高齢化に加え、首都圏の都心回帰などの社会環境の変化などもあり、ニュータウン地区に限らず市内全域で空家等が散見され、防災、衛生、景観といった地域の住環境の保全を図るため、社会的な問題として顕在化してきており、喫緊に対策を講じなければならない行政課題となっています。

一方、空家等については、単に迷惑なものばかりではなく、貴重な地域資源として様々な用途に積極的に有効活用されることで、地域活性化に貢献するなどの可能性も有しています。

このような中、国においては、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ことを目的とする空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「特措法」。)を平成26年に公布し、本年5月26日に全面施行されました。

そこで、本市では特措法に基づき、龍ヶ崎市空家等対策計画を策定するにあたり、本市の実情に即した空家等対策に関する施策が総合的かつ計画的に推進できますよう、専門的な観点、さまざまな地域活動から得られております知見から、ご審議いただきたく、龍ヶ崎市空家等対策推進協議会に意見を求めるものです。

4. 答申



平成29年2月15日

龍ヶ崎市長 中山 一生 殿

龍ヶ崎市空家等対策推進協議会
会長 大橋 純一 印

龍ヶ崎市空家等対策計画について(答申)

平成27年12月24日付龍交防第157号で諮問のあったみだしのことについては、慎重審議の結果、妥当なものと認める。

なお、龍ヶ崎市空家等対策計画の推進にあたっては、下記の付帯意見に留意のうえ、快適な生活環境の創出を図るとともに、空家等の積極的な活用による定住の促進に取り組まれない。

記

- 1 空家等になった背景や空家等の抱える問題は、それぞれであり多岐に渡ることから、地域住民、専門機関及び行政が連携、協力しながら効果的に取り組まれない。
- 2 空家等の所有者等自らの責任の中で、積極的な対策が講じられるよう適正かつ必要な情報の提供に努められたい。
- 3 苦情や相談などがあった空家等を含め、空家等対策は継続的に経過観察を行っていくことが肝要であることから、きめ細かく、計画的に取り組まれない。
- 4 新たな空家等を発生させないよう、継続的な居住をはじめとする活用促進に向けた予防対策・発生抑制の取組みに積極的に力を注がれたい。
- 5 進行が著しい少子高齢化など社会的な背景を見据えながら、総合的な視点からの空家等対策に取り組まれない。

(順不同)

5. 空家等対策計画語句説明

語句		説明
ア	空家コンテンツ	空家に関する情報。
	空き家再生等推進事業	居住環境の整備改善を図るため、跡地が地域活性化のために供されるものについて空家等の除去等に対する国土交通省が所管する助成。
	空家(空き家)バンク	主に自治体が、定住を促進するために空家を紹介する制度。
	空家率	総住宅数に占める空家の割合。
イ	一元化	ばらばらになっている組織や機構を一つの原理で統一すること。
キ	行政代執行	行政上の強制執行の一種。義務者が行政上の義務を履行しない場合に、行政庁が、自ら義務者のなすべき行為をなし、または第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することをいう（行政代執行法1条、2条）。
ケ	建築士	建築士法に基づく国家資格であり、建築物の設計及び工事の監理などを行う。
コ	高齢者福祉計画／龍ヶ崎市第6期介護保険事業計画	老人福祉法第20条の8、介護保険法第117条に基づく法定計画。
シ	市街化調整区域	都市計画法（第7条以下）に基づき指定される、無秩序な市街地の拡大を防ぐ目的で市街化を抑制する区域。
	司法書士	司法書士法に基づく国家資格であり、専門的な法律の知識に基づき登記並びに供託の代理、裁判所や検察庁、法務局等に提出する書類の作成提出などを行う。また、法務大臣から認定を受けた認定司法書士は、簡易裁判所における民事訴訟、民事執行、民事保全、和解、調停などにおいて当事者を代理することができる。
	社会増	人口移動において、人口流入数が流出数を上回ること。
	GIS	地理情報システム（GIS：Geographic Information System）は、地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術のこと。

語句		説明
シ	住宅・土地統計調査	我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに実施される調査。
	シルバー人材センター	高齢者等の雇用の安定等に関する法律に定められた、地域毎に1つずつ設置されている高齢者の自主的な団体で、臨時的・短期的または軽易な業務を、請負・委任の形式で行う公益法人。
ス	ストック	現在使用する分より、余分にある住宅等。
タ	第2次ふるさと龍ヶ崎戦略プラン	本市の最上位計画。
	宅地建物取引業	主として土地・建物等の売買・交換・賃貸の仲介や、分譲住宅の販売代理等を行う事業のこと。この事業を行うためには宅地建物取引業法で定める免許が必要となるほか、営業や広告、契約等の際には同法に基づく規制を受ける。
チ	地方交付税制度	地方交付税は、本来地方の税収入とすべきであるが、団体間の財源の不均衡を調整し、すべての地方団体が一定の水準を維持しうるよう財源を保障する見地から、国税として国が代わって徴収し、一定の合理的な基準によって再配分する制度。
テ	データベース	蓄積・検索・更新などにより便利なように有機的に整理された情報の集まり。
ト	都心回帰	地価の下落などによって都心部の居住人口などが回復する現象。
	土地家屋調査士	土地家屋調査士法に基づく国家資格であり、測量及び不動産の表示に関する登記の専門家のことであり、他人の依頼を受けて、土地や建物の所在・形状・利用状況などを調査して、図面の作成や不動産の表示に関する登記の申請手続などを行う。

語句		説明
フ	フォーマット	書式、仕様。
	プロット	グラフや図上に点で打つこと。
ホ	防犯サポーター	北竜台防犯ステーションを拠点として、小学生の登下校時の見守りや青色パトロールカーでの市内パトロールなどを行う本市の嘱託職員。
マ	マッチング	空家等の提供側とその利用者側との間に入って結びつけること。
	マネジメント	さまざまな資源・資産・リスクを管理し、効果を最大化する手法。
モ	木造住宅耐震改修計画費補助金	木造住宅における地震による安全性向上のために行う耐震改修計画に対する市独自の補助金。
	木造住宅耐震改修費補助金	木造住宅における地震による安全性向上のために行う耐震改修に対する市独自の補助金。
	木造住宅耐震診断費補助金	木造住宅における地震による安全性向上のために行う耐震診断に対する市独自の補助金。
	モニタリング	状態を把握するために、観測や測定を行うこと。
リ	龍ヶ崎市都市計画マスタープラン	都市計画法第18条の2に位置付けられている本市の都市計画に関する基本的な方針を明らかにするための計画。
	龍ヶ崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略	まち・ひと・しごと創生法第10条第1項に規定されている地方版総合戦略。
ロ	ロードマップ	行程表。進行計画案。
ワ	若者・子育て世代住宅取得補助金	若者・子育て世代の定住化を促進するため、若者・子育て世代が自ら居住する住宅を市内に初めて取得した場合において交付する補助金。

龍ヶ崎市空家等対策計画

発行日 平成29年3月
発行 龍ヶ崎市 市民生活部 交通防犯課
〒301-8611 茨城県龍ヶ崎市 3710 番地
電話 0297-64-1111 (代表)
ホームページ <http://www.city.ryugasaki.ibaraki.jp/>



龍ヶ崎市
Ryugasaki City