
第2次取手市空家等対策計画(案)

令和7年12月
取手市

| | |
|---|-----------|
| 第1章 空家等対策計画の趣旨 | 1 |
| 1. 背景と目的..... | 1 |
| 2. 計画期間..... | 1 |
| 3. 計画の位置づけ..... | 2 |
| 4. 対象地区..... | 3 |
| 5. 対象とする空家等の種類..... | 3 |
| | |
| 第2章 空家等の現状と課題 | 4 |
| 1. 人口・世帯数の推移..... | 4 |
| 2. 取手市の空家等の現状・推移..... | 7 |
| 3. 第1次計画である取手市空家等対策計画の取組み結果..... | 21 |
| 4. 空家等の課題..... | 26 |
| | |
| 第3章 空家等対策に係る基本的な方針 | 27 |
| 1. 基本的な方針..... | 27 |
| 2. 空家等の調査に関する事項..... | 28 |
| 3. 空家等の発生抑制に関する事項..... | 29 |
| 4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項..... | 31 |
| 5. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項..... | 33 |
| 6. 管理不全空家等及び特定空家等に関する事項..... | 36 |
| 7. 住民からの空家等に関する相談への対応・空家等に関する対策の実施 体制に関する事項..... | 39 |
| 8. その他空家等に関する実施に關し必要な事項..... | 42 |
| | |
| 第4章 資料編 | 43 |

第1章 空家等対策計画の趣旨

■1. 背景と目的

近年、全国的に人口減少と少子高齢化が加速する中で、空家等の増加は深刻な社会問題として顕在化しています。取手市においても例外ではなく、適切な管理が行われないまま放置された空家等は、建物の倒壊、火災の危険性、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域住民の生活環境や安全・安心に深刻な影響を及ぼしています。

このような状況を背景に、市では、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、令和3年度に「取手市空家等対策計画」を策定し、「空家等の発生抑制・予防」「空家等の利活用の促進」「管理不全状態の空家等の解消」の3つの基本的な方針を掲げ、各種施策を実施してきました。

また、国においても、増え続ける空家等に対応するため、令和5年に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」とします。）」の一部が改正され、所有者等の責任が強化されたほか、「管理不全空家等」の新たな制度や仕組みが導入されました。

市では、これらの社会情勢や法改正の動向を踏まえ、第1次計画の成果や課題を継承しつつ、さらなる空家等対策の充実を図るため「第2次取手市空家等対策計画」を策定します。

本計画では、空家等の発生抑制から利活用の促進、管理不全の空家等の解消まで、切れ目のない対策を推進し、地域の良好な住環境を維持するとともに、誰もが安全で安心して暮らせる持続可能なまちづくりを目指します。

■2. 計画期間

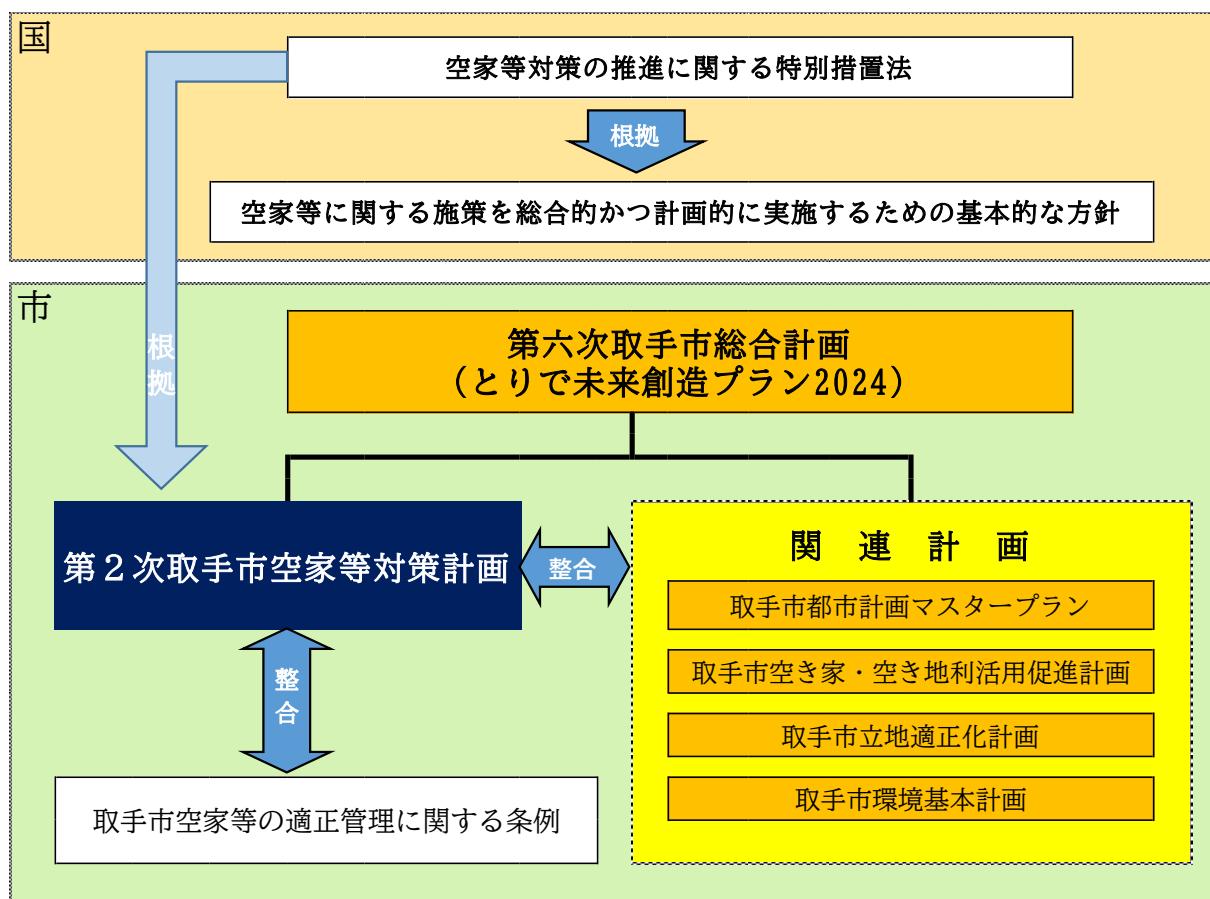
本計画は、令和8年度（2026年度）から令和12年度（2030年度）までの5年間を計画期間とします。社会情勢や制度改正等の変化等に応じて見直しを行います。

■3. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7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則したものとして策定するものです。

なお、「第六次取手市総合計画(とりで未来創造プラン2024)」を上位計画として、「取手市都市計画マスタープラン」や「取手市立地適正化計画」、「取手市空き家・空き地利活用促進計画」、「取手市環境基本計画」などの関連計画との整合性を図り定めるものとします。

図1 計画の位置づけ



■4. 対象地区

本計画における空家等対策の対象地区は、取手市内全域とします。

■5. 対象とする空家等の種類

空家法第2条第1項に規定された「空家等」、同条第2項に規定する「特定空家等」、同法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」とします。

○空家等（空家法第2条第1項）

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

○特定空家等（空家法第2条第2項）

空家等のうち、次のいずれかの状態にあると認められるもの

- ・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
- ・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

○管理不全空家等（空家法第13条第1項）

空家等のうち、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

第2章 空家等の現状と課題

■ 1. 人口・世帯数の推移

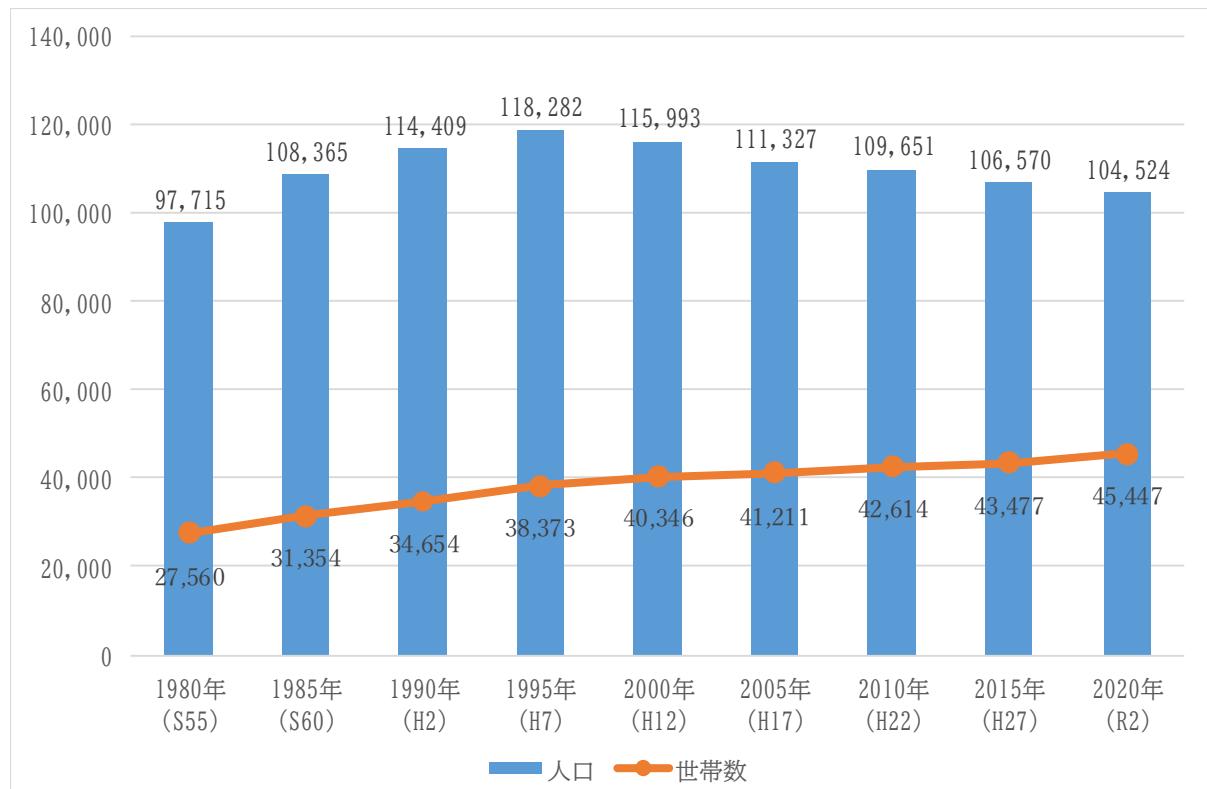
(1) 取手市の人口・世帯数の推移

取手市では、昭和40年代の高度経済成長期に首都圏近郊都市として宅地開発が進み、昭和50年以降も宅地開発や都市基盤が整備されたことで、首都圏のベットタウンとして発展してきました。特に昭和50年代から平成初期にかけて人口は増加を続け、平成7年には118,282人を記録し、人口のピークを迎えるました。

その後は人口減少傾向に転じ、令和2年では104,524人となっており、ピーク時と比較して約1万4千人の減少となっています。

一方、世帯数は増加を続けており、令和2年には45,447世帯となりました。これは昭和55年(27,560世帯)から約1.6倍の増加となります。この傾向は、高齢化や単身化の進行により、人口が減少する一方で世帯数が増加するという全国的な傾向と一致しています。

表1 取手市の人口・世帯数の推移(単位:人・世帯)



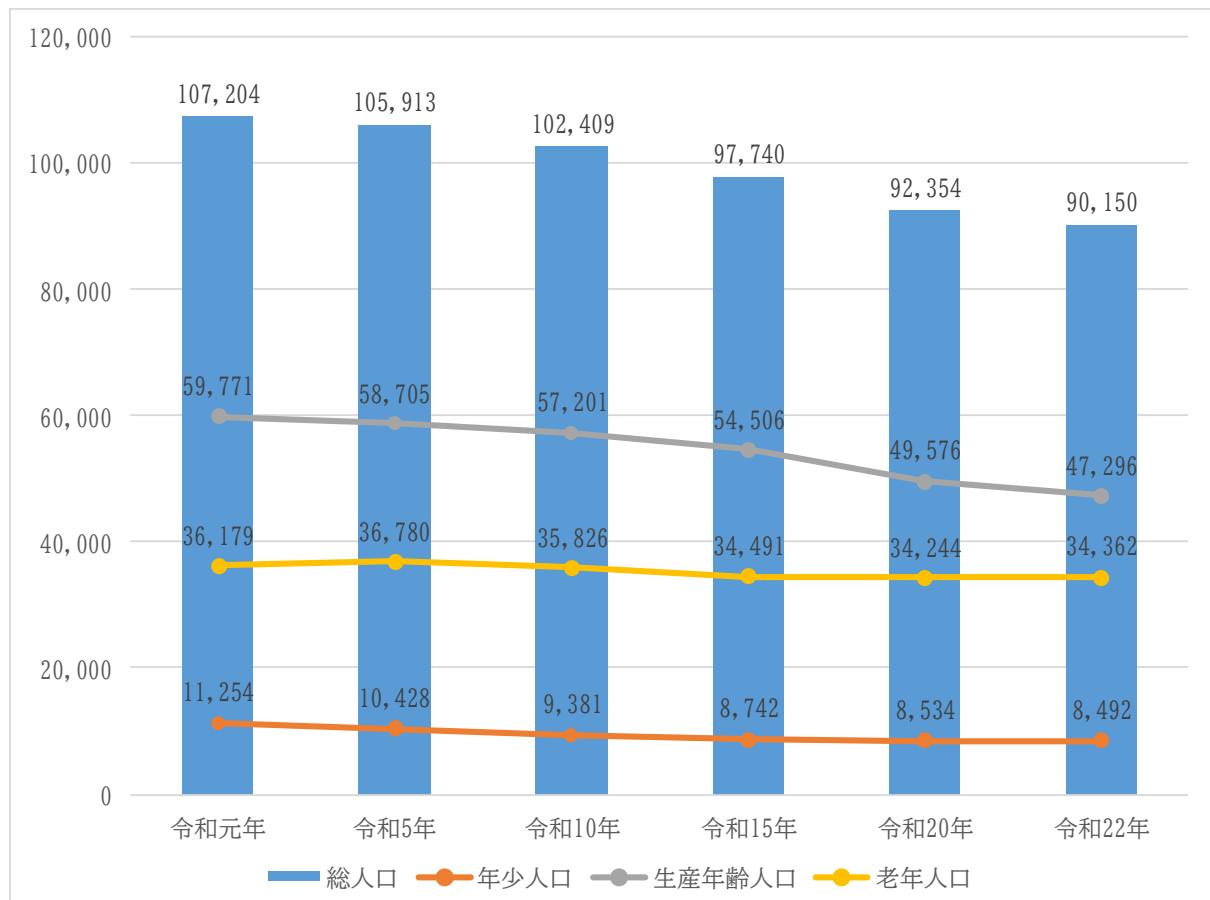
【資料：国勢調査】

(2) 人口減少と少子高齢化の進行

取手市の人口は、令和元年の約10万7千人から、令和22年には約9万人へと、約1万7千人（約16%）の減少が見込まれます。年齢別に見ると、地域の活力になる、生産年齢人口（15～64歳）は約6万人から約4万7千人へと1万人以上減少し、人口減少の中心となります。一方で、老人人口（65歳以上）は約3万6千人から約3万4千人と大きな減少は見られず、高止まりの傾向が続く見込みです。また、年少人口（0～14歳）は約1万1千人から約8千人台へと減少し、少子化の進行が顕著となります。

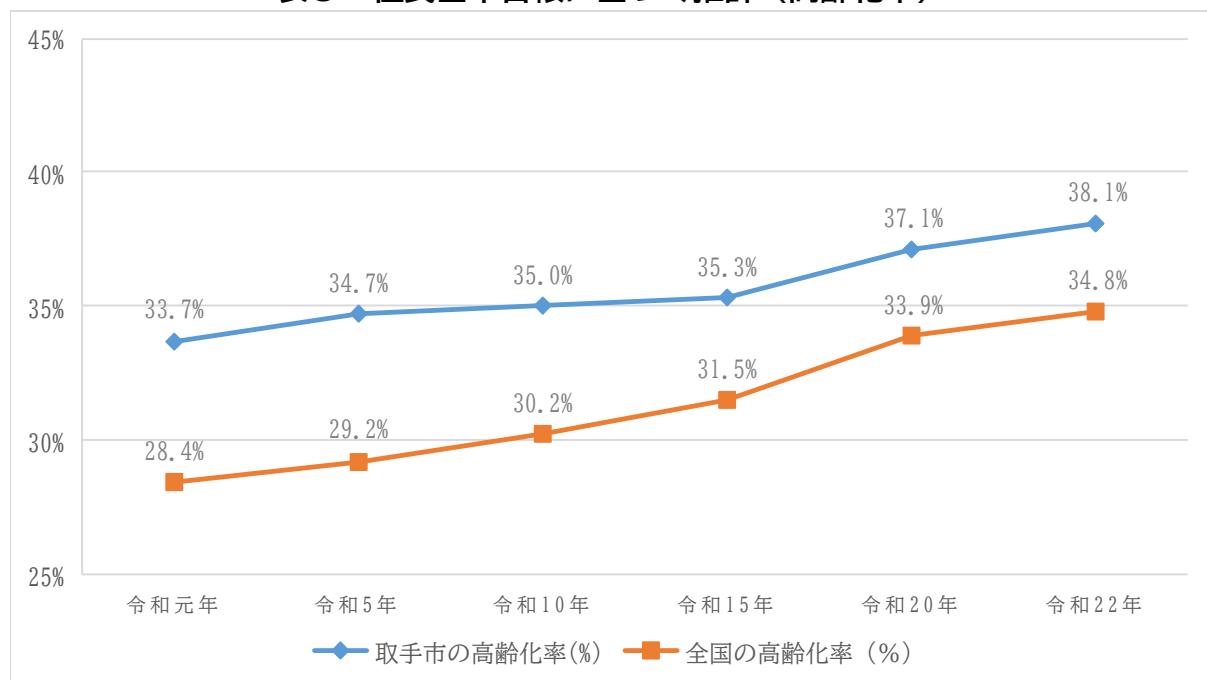
取手市の高齢化は今後も着実に進行する見込みであり、令和元年の高齢化率33.7%から、令和22年（2040年）には38.1%へ上昇し、全国平均（34.8%）を上回る水準で推移すると見込まれます。このように、年少人口・生産年齢人口の減少と高齢者の増加が同時に進むことにより、地域における住宅需要の縮小や空家等の増加、さらには管理不全化した空家等の発生リスクが高まることが懸念されます。

表2 取手市の将来人口の推移（単位：人）



【出典：とりで未来創造プラン 2024】

表3 住民基本台帳に基づく推計（高齢化率）



【出典：とりで未来創造プラン 2024】

■2. 取手市の空家等の現状・推移

(1) 住宅・土地統計調査からみた住宅及び空家戸数

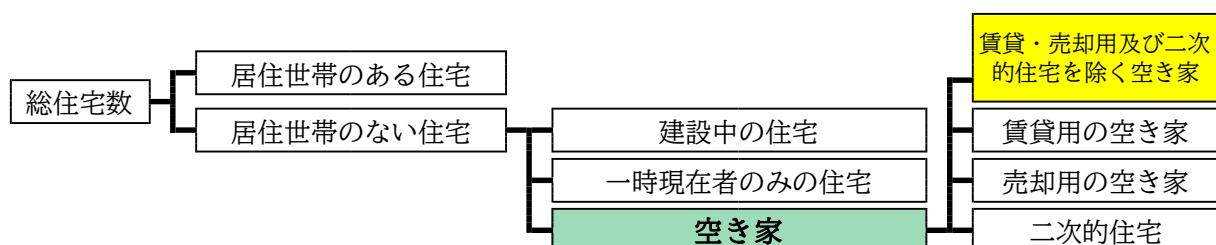
①住宅・土地統計調査とは

我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査です。

住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施しているもので、調査方法は抽出調査であり、実際の数との差異があります。

なお、調査における空家の定義は、以下のとおりです。

図2 住宅・土地統計調査による空家の定義



| 居住世帯のない住宅の分類 | | 住宅の種類の定義 | | |
|--------------|---------------------|--|--|--|
| 一次現在者のみの住宅 | | 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしている等、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅 | | |
| 空き家 | 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 | 賃貸用の空き家、売却用の空家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのために取り壊すことになっている住宅など (注: 空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。) | | |
| | 賃貸用の空き家 | 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅 | | |
| | 売却用の空き家 | 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅 | | |
| 二次的住宅 | 別荘 | 週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 | | |
| | その他 | ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅 | | |
| 建設中の住宅 | | 住宅として建設中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁ができあがったもの） | | |

②空家等の推移

市内における住宅総数は、令和5年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると53,160戸であり、そのうち空家等総数は6,890戸であり、空き家率は13.0%となります。

これは、平成15年（空家等数4,200戸）からおよそ約1.6倍に増加しております。また、空家率の推移を見ると、平成15年の空家率9.4%から、令和5年には13.0%となっており、全国平均の13.8%（令和5年）と比較するとやや下回るもの、依然として高い水準です。

取手市の令和5年の空家の内訳は、二次的住宅：190戸、賃貸用の住宅：2,900戸、売却用の住宅：180戸、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家：3,640戸となっています。このうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」が全体の52.7%を占めており、問題となりやすい利用目的の不明な空家が多数存在していることがうかがえます。

表4 居住住宅・空家数の比較

| | | 居住住宅総数(戸) | 空家等数(戸) | 空家率 |
|-----|---------------|------------|-----------|-------|
| H15 | 旧取手市 | 33,290 | 3,310 | 9.9% |
| | 旧藤代町 | 11,550 | 890 | 7.7% |
| | 取手市・ 藤代町合計 | 44,840 | 4,200 | 9.4% |
| | 茨城県 | 1,135,900 | 146,600 | 12.9% |
| | 全国 | 53,890,900 | 6,593,300 | 12.2% |
| H20 | 取手市 | 46,290 | 5,160 | 11.1% |
| | 茨城県 | 1,223,800 | 178,400 | 14.6% |
| | 全国 | 57,586,000 | 7,567,900 | 13.1% |
| H25 | 取手市 | 48,300 | 6,320 | 13.1% |
| | 茨城県 | 1,268,200 | 184,700 | 14.6% |
| | 全国 | 60,628,600 | 8,195,600 | 13.5% |
| H30 | 取手市 | 52,370 | 8,280 | 15.8% |
| | 茨城県 | 1,328,900 | 197,100 | 14.8% |
| | 全国 | 62,407,400 | 8,488,600 | 13.6% |
| R5 | 取手市 | 53,160 | 6,890 | 13.0% |
| | 茨城県 | 1,390,900 | 196,200 | 14.1% |
| | 全国 | 65,046,700 | 9,001,600 | 13.8% |

【資料：平成15年度～令和5年度 住宅・土地統計調査】

表5 空家の種類別戸数

| | | H15 | H20 | H25 | H30 | R5 |
|------|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 住宅総数 | | 44,840 | 46,290 | 48,300 | 52,370 | 53,160 |
| 空き家 | 賃貸・売却用及び 二次的住宅を除く空き家 | 1,140 | 2,330 | 2,830 | 3,170 | 3,640 |
| | 賃貸用の空き家 | 2,450 | 2,470 | 2,940 | 4,410 | 2,900 |
| | 売却用の空き家 | 320 | 190 | 500 | 240 | 180 |
| | 二次的住宅 | 290 | 170 | 50 | 470 | 190 |
| 計 | | 4,200 | 5,160 | 6,320 | 8,290 | 6,910 |

【資料：平成15年度～令和5年度 住宅・土地統計調査】

※十の位で整理しているため、総数と内訳の合計は、必ずしも一致しない

③住宅の腐朽・破損の状況

令和5年の市における腐朽・破損の状況によると、住宅総数45,930戸のうち、1,730戸(3.8%)が「腐朽・破損あり」となっています。建築時期でみると、「腐朽・破損あり」の住宅の割合は、昭和55年以前に旧耐震基準により建てられたと思われる住宅で高い数値を示しています。また、新耐震基準である昭和56年以降に建てられた住宅でも、建築後20年を経過したあたりから数値が高まっており、老朽化が進行していることが確認できます。

今後、これらの古い住宅が空家等となった場合には、後述する「管理不全空家等」「特定空家等」となる可能性を多く含んでいると考えられます。

表6 住宅の腐朽・破損・建築の時期別住宅数

| 区分 | | 総数 | 昭和45年以前 | 昭和46年～昭和55年 | 昭和56年～平成2年 | 平成3年～平成12年 | 平成13年～平成17年 | 平成18年～平成22年 | 平成23年～平成27年 | 平成28年～令和2年 | 令和3年～令和5年 |
|---------|----|--------|---------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|------------|-----------|
| 総数 | 戸数 | 45,930 | 2,860 | 7,790 | 9,490 | 8,770 | 3,630 | 3,630 | 3,290 | 3,670 | 930 |
| | 割合 | 100.0% | 6.2% | 17.0% | 20.7% | 19.1% | 7.9% | 7.9% | 7.2% | 8.0% | 2.0% |
| 腐朽・破損あり | 戸数 | 1,730 | 420 | 440 | 510 | 130 | 20 | 80 | 20 | 10 | 10 |
| | 割合 | 100.0% | 24.3% | 25.4% | 29.5% | 7.5% | 1.2% | 4.6% | 1.2% | 0.6% | 0.6% |
| 腐朽・破損なし | 戸数 | 44,200 | 2,440 | 7,340 | 8,990 | 8,640 | 3,610 | 3,550 | 3,270 | 3,660 | 920 |
| | 割合 | 100.0% | 5.5% | 16.6% | 20.3% | 19.5% | 8.2% | 8.0% | 7.4% | 8.3% | 2.1% |

【資料：令和5年度 住宅・土地統計調査】

※回答なし・建築年不明も含まれるため、総数と内訳の合計は、必ずしも一致しない

(2) 空家等の実態調査

市民等から情報提供があった空家等については、台帳登録し情報を蓄積してきました。同台帳に登録された空家等については令和7年7月から9月にかけて実態調査を行い、取手市における管理不全状態にある空家等の現状を把握しました。全823件の外観調査を実施した結果については、以下のとおりです。

調査の結果、全体の478件が何らかの管理不全状態にあることが確認されました。

特に「雑草・立木の繁茂等」(90.2%) や「景観の悪化等」(35.6%) など、景観・衛生面への影響が大きい軽度の管理不全が多くを占めています。

一方で、「構造物の破損等」(5.6%) や「部材・工作物の破損等」(43.3%) など、老朽化が進行し安全性に関わる物件も一定数存在しており、今後、危険度の高い物件については優先的に改善を促す必要があります。

また、既に除却された物件も101件確認され、所有者等による自主的な除却が一定程度進んでいることも分かりました。

表7 実態調査結果

| 実態調査件数 | | 823件 |
|--------|------------|------|
| 内訳 | 除却されていた物件数 | |
| | 新築物件あり | 65件 |
| | 建設中物件あり | 6件 |
| | 更地 | 30件 |
| | 管理されていた物件数 | 244件 |
| | 管理不全状態の物件数 | 478件 |

表8 管理不全状態の物件（478件）の内容

| 区分 | 内容 | 件数 | 全体に占める割合 |
|------------|---|------|----------|
| 構造物の破損等 | 崩壊・落階・上階とのずれ/傾斜/柱、基礎等の構造部分の破損、腐朽、蟻害、腐食/屋根全体の変形 | 27件 | 5.6% |
| 部材、工作物の破損等 | 門・塀等の傾斜・破損等/軒・バルコニー等の突出物の破損、腐食等/屋根材の剥離、破損等/外装材の剥離、破損等 | 207件 | 43.3% |
| 擁壁の劣化等 | 擁壁の崩壊/水のしみ出し/水抜き穴の排水不良 | 6件 | 1.3% |
| 立木の倒壊等 | 不自然な傾斜/幹の腐朽等/大枝の折れ・脱落 | 7件 | 1.5% |
| 衛生上有害のおそれ | 石綿の露出等/汚水の流出 | 0件 | 0.0% |
| 景観の悪化等 | 外装材等の色あせ、汚損/看板等工作物の色あせ、破損/ゴミの散乱・山積み | 170件 | 35.6% |
| 臭気の発生等 | 排水設備の不良による悪臭/動物の糞尿による悪臭/ゴミの放置による悪臭 | 1件 | 0.2% |
| 不法侵入の形跡等 | 窓や出入口、扉が開放状態/窓や出入口、扉が破損している/不法侵入の形跡 | 23件 | 4.8% |
| 立木（雑草）の繁茂等 | 樹木の繁茂/雑草の繁茂/周囲への枝葉の越境/越境による通行障害 | 431件 | 90.2% |
| 動物のすみつき等 | 動物（害虫含む）の棲みつき/鳴き声 | 2件 | 0.4% |

(3) 空家等の所有者等に対するアンケート調査

市では、空家等の所有者等の意向調査として、令和5年4月から令和7年9月にかけて、アンケートを実施しました。アンケート先は、市民からの情報提供等に基づき適正管理の通知を発送した空家等の所有者等とし、下表の送付・回収となりました。

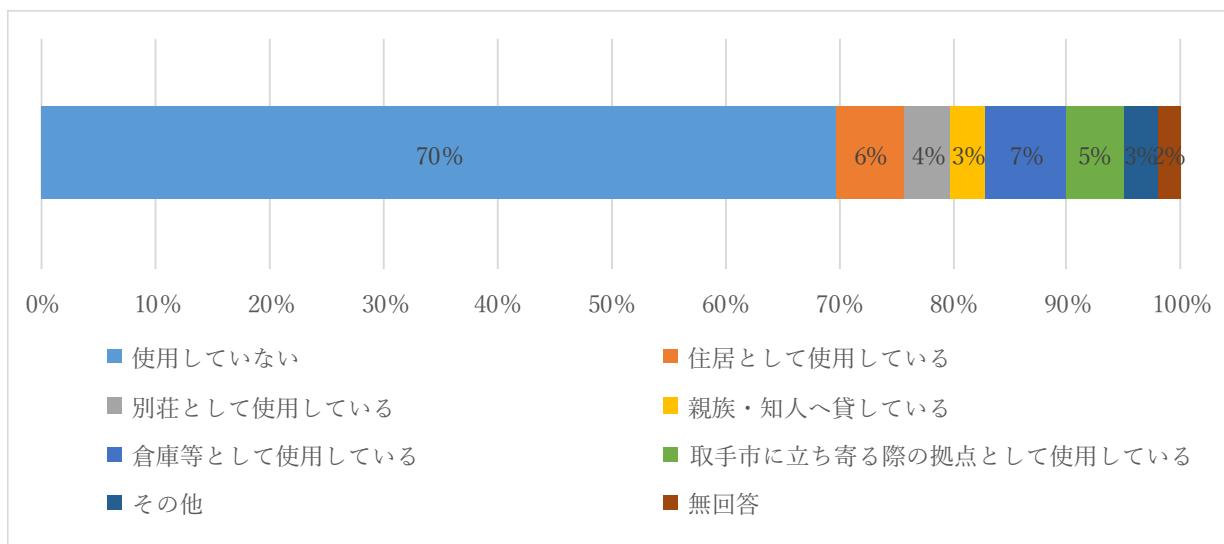
| | |
|-----|-------|
| 送付数 | 482 件 |
| 回収数 | 99 件 |
| 回収率 | 20.5% |

①空家の状況

使用していない選択が7割を占め、その他倉庫、別荘等として使用しているとの回答となりました。

問：対象の建物について、現在使用していますか？使用されているのであれば、現在の使用状況をお伺いします。

| 回答 | 回答数 | 選択率 |
|-----------------------|-----|-----|
| 使用していない | 69 | 70% |
| 住居として使用している | 6 | 6% |
| 別荘として使用している | 4 | 4% |
| 親族・知人へ貸している | 3 | 3% |
| 倉庫等として使用している | 7 | 7% |
| 取手市に立ち寄る際の拠点として使用している | 5 | 5% |
| その他 | 3 | 3% |
| 無回答 | 2 | 2% |

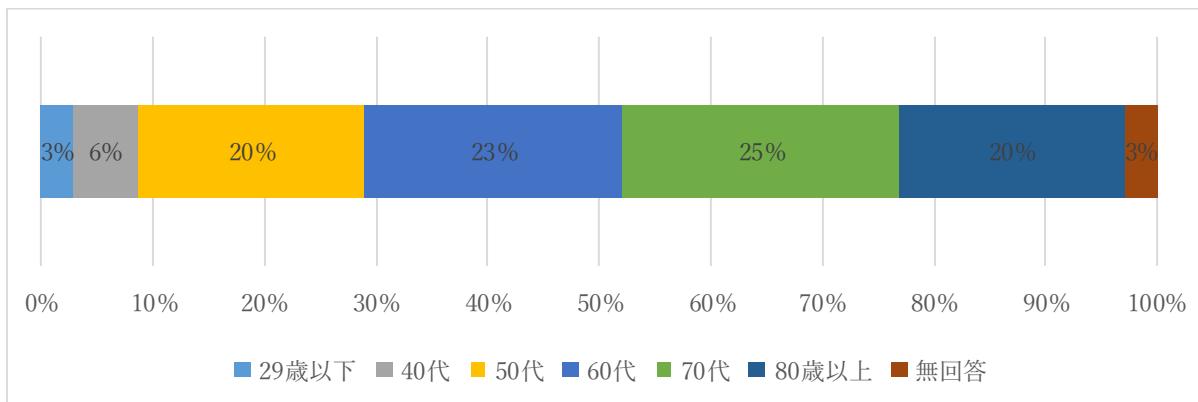


②管理者の年齢

空家等の管理者の多くが50代以上で、全体の9割を占めています。

問：管理者の方の年齢について、当てはまるものを1つお選びください。

| 回答 | 回答数 | 選択率 |
|-------|-----|-----|
| 29歳以下 | 2 | 3% |
| 30代 | 0 | 0% |
| 40代 | 4 | 6% |
| 50代 | 14 | 20% |
| 60代 | 16 | 23% |
| 70代 | 17 | 25% |
| 80歳以上 | 14 | 20% |
| 無回答 | 2 | 3% |



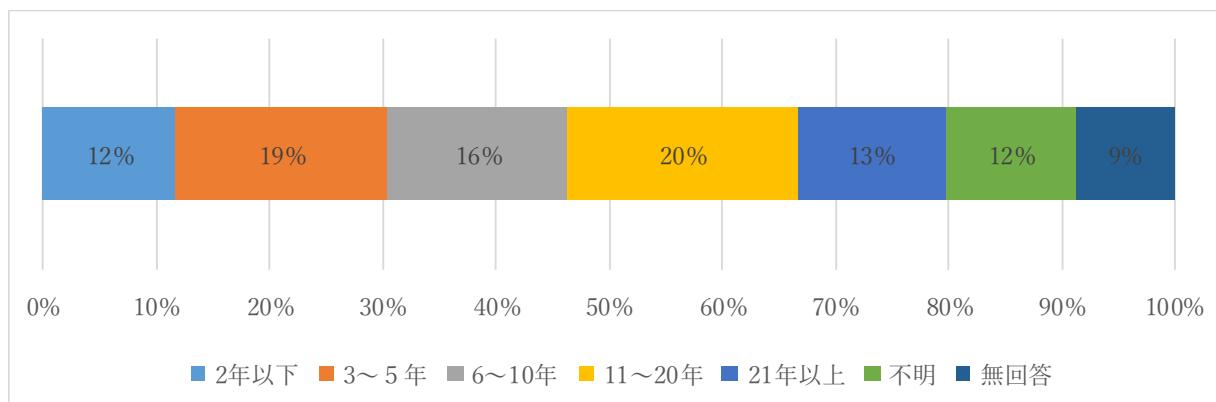
③空家になってからの年数

10年以下が約5割を占める一方、10年以上経過している空家等も3割以上あり、長期化している状況がみられました。

問：対象の建物が空き家になってからの年数について、当てはまるものを1つお選びください。

| 回答 | 回答数 | 選択率 |
|--------|-----|-----|
| 2年以下 | 8 | 12% |
| 3～5年 | 13 | 19% |
| 6～10年 | 11 | 16% |
| 11～20年 | 14 | 20% |
| 21年以上 | 9 | 13% |
| 不明 | 8 | 12% |
| 無回答 | 6 | 9% |

※四捨五入しているため、合計は必ずしも100%にはなりません。



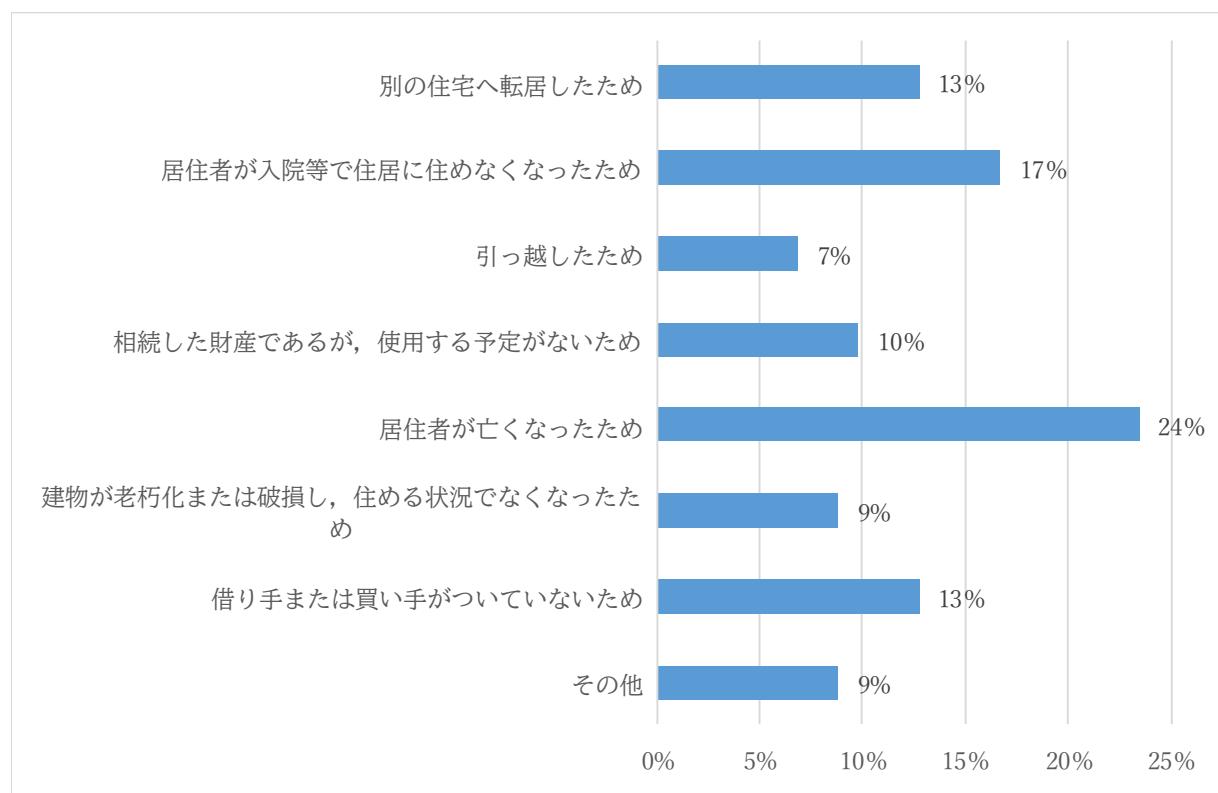
④空家となったきっかけ（複数選択）

居住者が亡くなりそのまま空家になってしまった割合が多い他、入院、施設入所により住めなくなったとの回答が多くありました。

問：対象の建物が空き家になったきっかけについてお伺いします。（複数回答可）

| 回答 | 回答数 | 選択率 |
|---------------------------|-----|-----|
| 別の住宅へ転居したため | 13 | 13% |
| 居住者が入院等で住居に住めなくなったため | 17 | 17% |
| 引っ越ししたため | 7 | 7% |
| 相続した財産であるが、使用する予定がないため | 10 | 10% |
| 居住者が亡くなったため | 24 | 24% |
| 建物が老朽化または破損し住める状況でなくなったため | 9 | 9% |
| 借り手または買い手がついていないため | 13 | 13% |
| その他 | 9 | 9% |

※四捨五入しているため、合計は必ずしも 100%にはなりません。

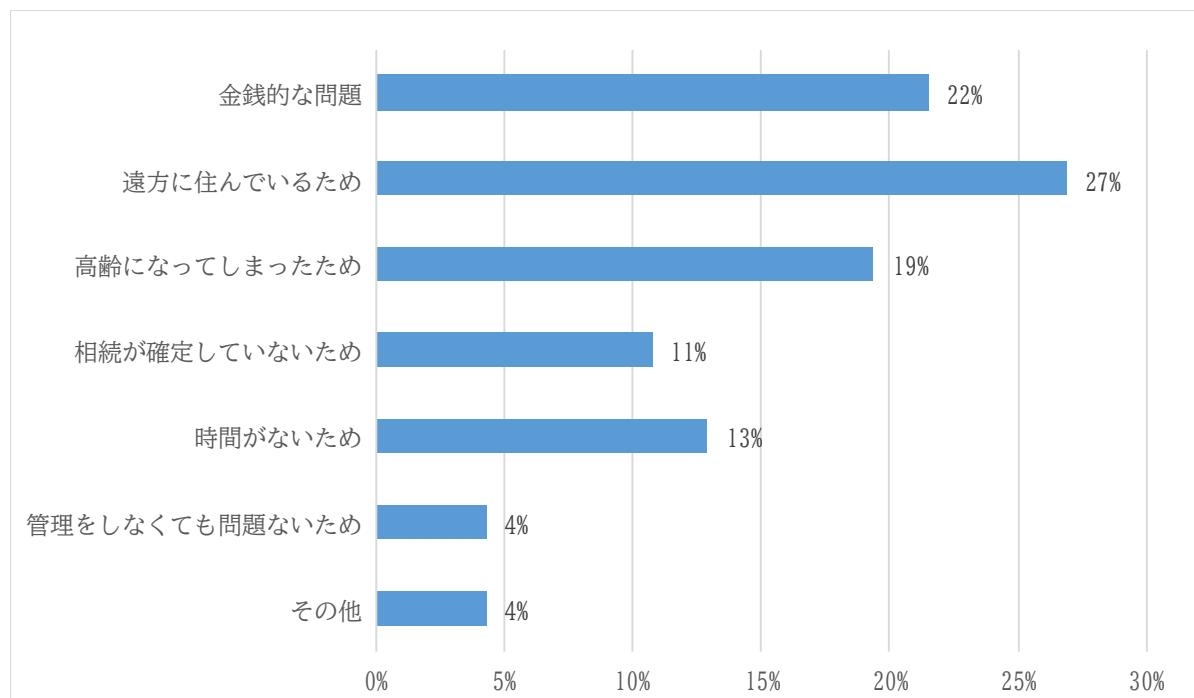


⑤管理していない理由

遠方に住んでいるため、金銭的な問題、高齢のための3つで約7割を占めており、現実的に管理が困難な状況がみられました。

問：管理していない理由について記載願います。（複数回答可）

| 回答 | 回答数 | 選択率 |
|----------------|-----|-----|
| 金銭的な問題 | 20 | 22% |
| 遠方に住んでいるため | 25 | 27% |
| 高齢になってしまったため | 18 | 19% |
| 相続が確定していないため | 10 | 11% |
| 時間がないため | 12 | 13% |
| 管理をしなくても問題ないため | 4 | 4% |
| その他 | 4 | 4% |

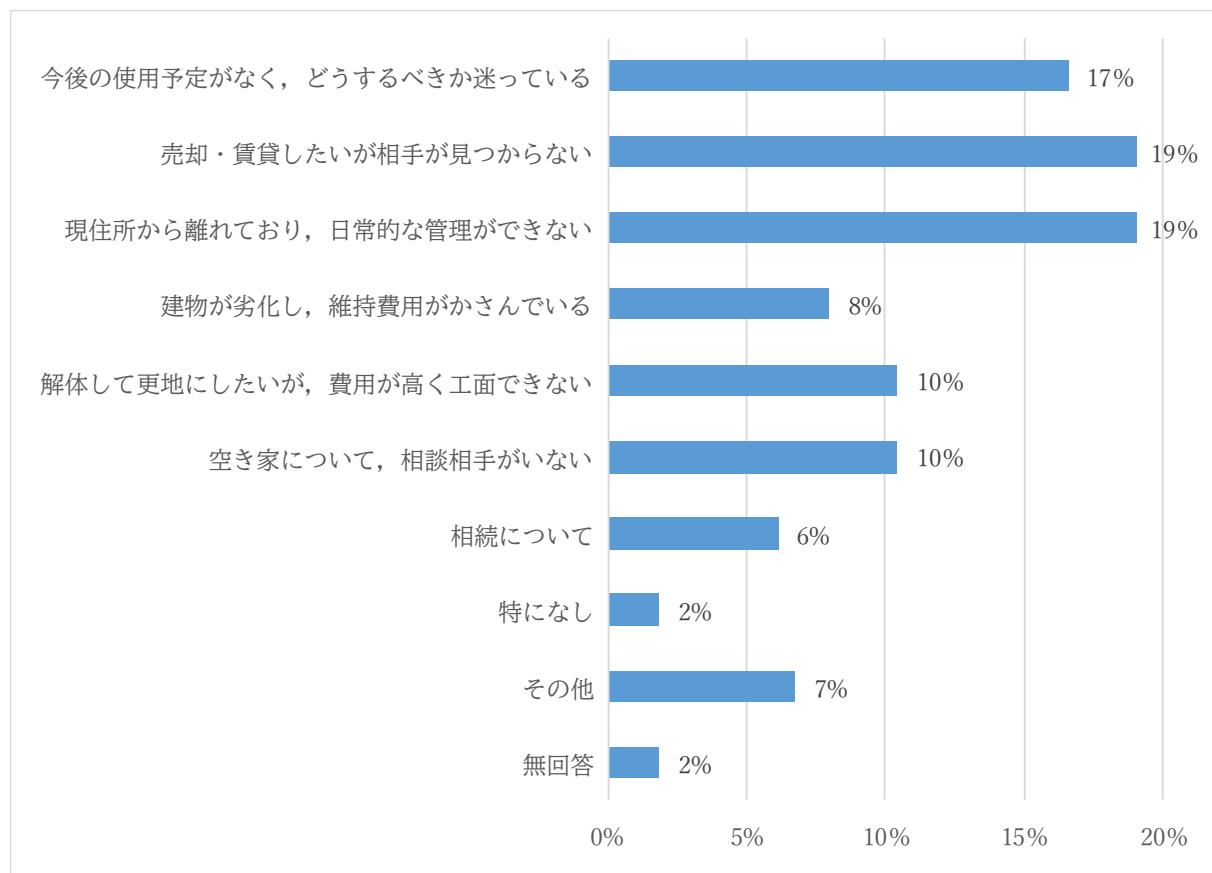


⑥空家で困っていること

売却等したいが相手が見つからない、日常的な管理ができないと回答した方の割合が高く、どうすべきか迷っているを選択する方もみられました。

問：対象の空き家について現在困っていることをお伺いします。（複数回答可）

| 回答 | 回答数 | 選択率 |
|-------------------------|-----|-----|
| 今後の使用予定がなく、どうするべきか迷っている | 27 | 17% |
| 売却・賃貸したいが相手が見つからない | 31 | 19% |
| 現住所から離れており、日常的な管理ができない | 31 | 19% |
| 建物が劣化し、維持費用がかさんでいる | 13 | 8% |
| 解体して更地にしたいが、費用が高く工面できない | 17 | 10% |
| 空き家について、相談相手がいない | 17 | 10% |
| 相続について | 10 | 6% |
| 特になし | 3 | 2% |
| その他 | 11 | 7% |
| 無回答 | 3 | 2% |

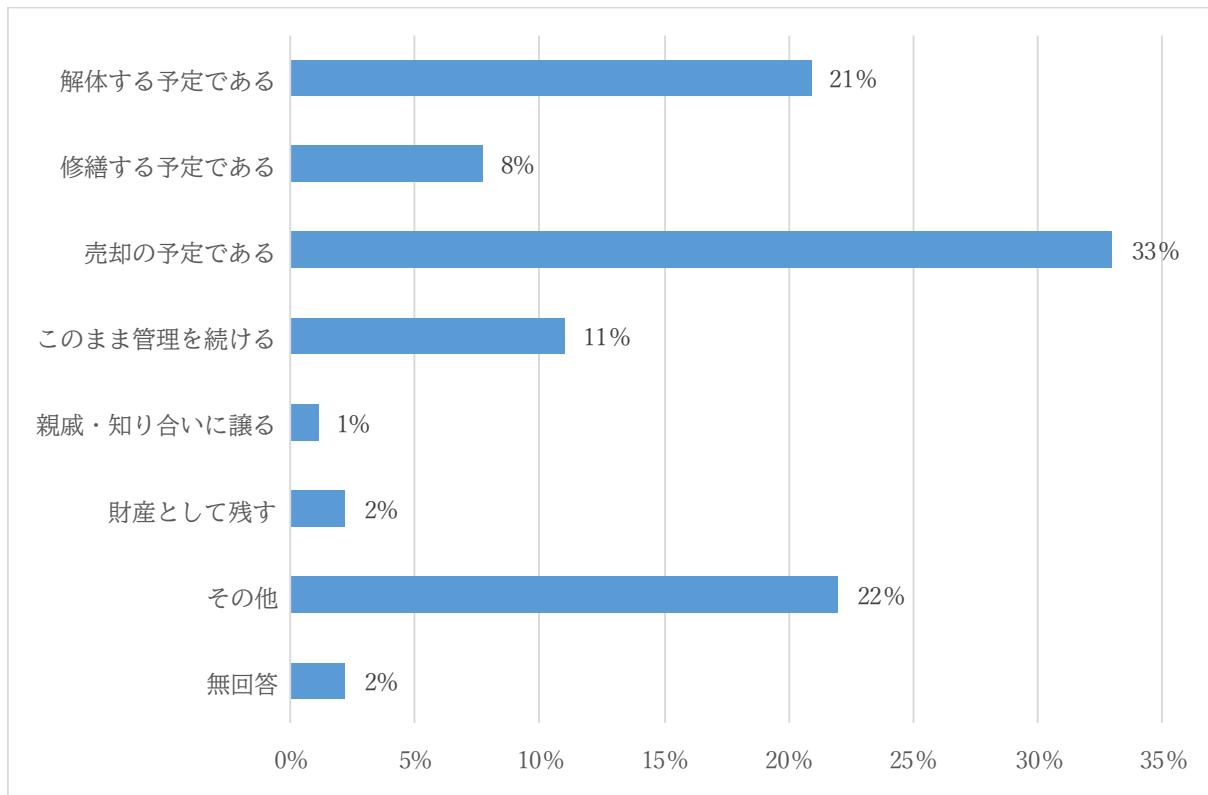


⑦対象の空き家の今後の予定等について

売却や解体を予定しているとの回答が約半数を占める一方、修繕予定や管理を続けるなど保有を続ける旨の回答も約2割ありました。

問：対象の空き家について、今後の予定等についてお伺いします。（複数回答可）

| 回答 | 回答数 | 選択率 |
|------------|-----|-----|
| 解体する予定である | 19 | 21% |
| 修繕する予定である | 7 | 8% |
| 売却の予定である | 30 | 33% |
| このまま管理を続ける | 10 | 11% |
| 親戚・知り合いに譲る | 1 | 1% |
| 財産として残す | 2 | 2% |
| その他 | 20 | 22% |
| 無回答 | 2 | 2% |

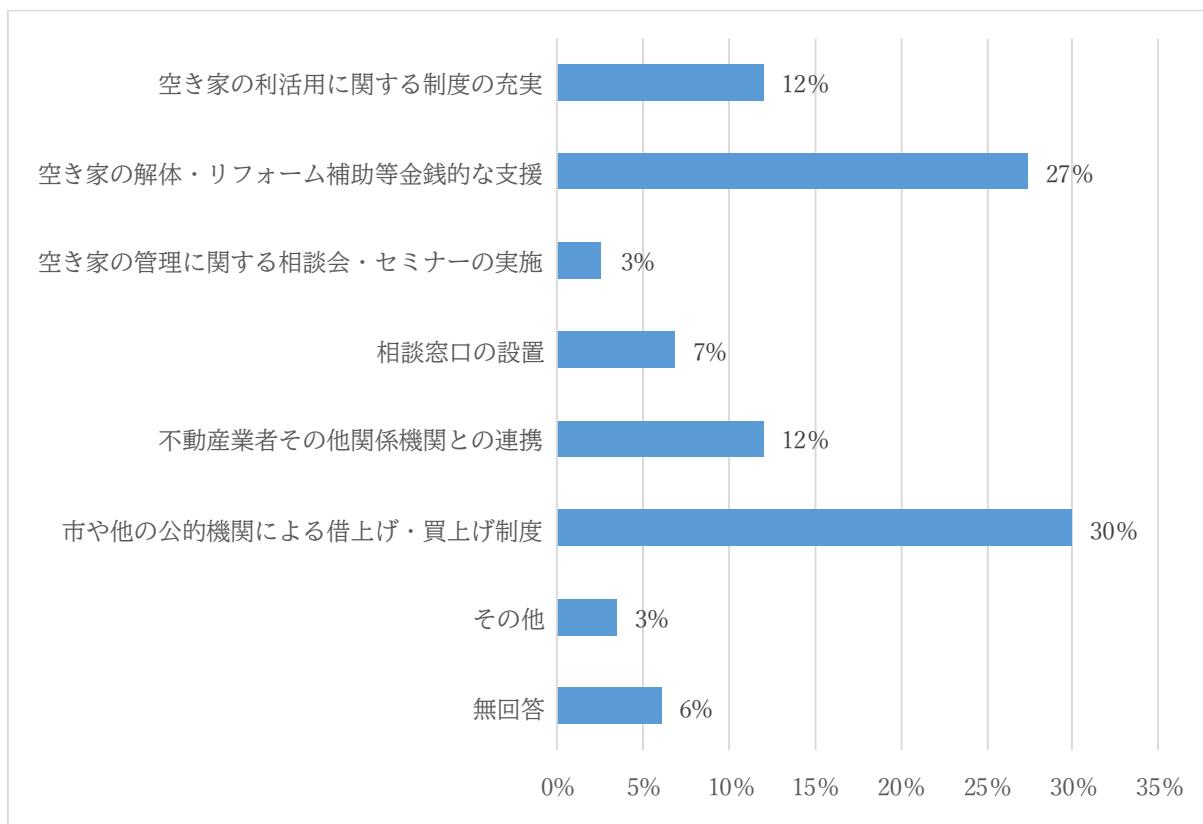


⑧市の空家対策について期待する施策

市への要望に対しては、市等による借上げや買上げ、解体・リフォーム補助金等の金銭的な支援が約6割を占めました。また、利活用制度の充実、不動産業者等との連携についても約2割ありました。

問：市に対して、今後、空き家対策について期待する施策についてお伺いします。（複数回答可）

| 回答 | 回答数 | 選択率 |
|-----------------------|-----|-----|
| 空き家の利活用に関する制度の充実 | 14 | 12% |
| 空き家の解体・リフォーム補助等金銭的な支援 | 32 | 27% |
| 空き家の管理に関する相談会・セミナーの実施 | 3 | 3% |
| 相談窓口の設置 | 8 | 7% |
| 不動産業者その他関係機関との連携 | 14 | 12% |
| 市や他の公的機関による借上げ・買上げ制度 | 35 | 30% |
| その他 | 4 | 3% |
| 無回答 | 7 | 6% |



⑨アンケート結果による傾向と課題

アンケートの結果を見ると、取手市の空家問題は、「高齢化に伴う居住者の死亡や入院、転居や相続財産の未活用による発生」、「管理者の高齢化、遠方地、金銭問題による管理不全」、「除却や流通制度の拡充、費用負担」などが主な課題であることが分かります。

これら課題を認識した上での継続的または新たな対策・支援を推進していくことが求められています。

■3. 第1次計画である取手市空家等対策計画の取組み結果

第1次計画では、3つの基本的な方針に沿って各種施策を実施しました。
実施状況は以下のとおりです。

（1）空家等の発生抑制・予防

①市政協力員への情報提供依頼

空家等の問題が深刻化する前に空家等の情報を把握するため、取手市市政協力員に対し、地区内の空家等に関する情報提供依頼を実施しました。

②民生委員・児童委員への協力依頼

民生委員・児童委員の会合において、空家等対策に関する講話をを行い、空家等に対する情報提供及び高齢者に対して民事（家族）信託や成年後見人制度の活用についての啓発依頼を行いました。

③民事（家族）信託及び成年後見制度の周知

判断能力の低下などにより空家所有者が適切な管理や意思決定を行えなくなることを防ぐため、民事（家族）信託や成年後見制度などの制度活用について、ホームページを通じて案内を行うとともに、終活冊子である「未来ノート」に制度の概要や相談窓口を掲載することで周知を図りました。

④死亡届受理時の啓発

「おくやみハンドブック」に空家等の適正管理、空家等利活用の媒介制度、相続手続き等の案内を掲載し、死亡届受理時に周知を図るとともに、空家等の解体の手順等を掲載した冊子「空き家解決マニュアル」を交付しました。

空き家解体マニュアル

crassone クラッソーネ 自治体協定締結実績が国内最大級の解体工事サービス

空き家解決マニュアル

空き家の放置がもたらす3つのリスク

空き家の長期間放置は、様々な実害が発生します。放置すればするほど、整理が難しくなる「負勘産」に。親族や近隣に負担をかけないためにも、自治体の制度を確認して早期解決に取組みましょう。

| Risk 01 | Risk 02 | Risk 03 |
|--|--|--|
| 累積する 家計へのダメージ!! | 老朽化が 法的措置の対象に!? | 火災・損壊による 近隣トラブル!? |
| | | |
| 空き家は保持しているだけで、固定資産税・水道光熱費・火災保険料・管理費用・移動交通費などがかかります。地域や建物により異なりますが、一般的には年間20~30万円程度かかるケースが多く、5年間も経てば100万円を超える看過できない負担に。 | 建物の管理が怠ると「特定空家等」や「管理不全空家等」に認定されます。特定空家等では、行政代執行による強制撤去で費用を請求されるリスク、管理不全空家等では固定資産税の課税措置が解除され、納税額が上がるリスクが! | 人が住まなくなり、管理がされなくなつた建物は想像以上に劣化が早くなります。樹木や雑草の繁殖、ゴミの不法投棄など近隣とのトラブルの要因にも、空き家の火災や倒壊で近隣に被害を出したら数千万円超の損害賠償請求をされるリスクも! |

(2) 空家等の利活用の促進

①空家等利活用媒介制度

取手市空家等の利活用に関する媒介制度（令和2年4月1日開始）により、令和6年度末までに23件の物件を公益社団法人茨城県宅地取引業協会へ登録し、そのすべてについて媒介業者への仲介が成立させ、空家の流通促進を図りました。

②空家の流通による定住促進（住宅リノベーション補助金）

市では、定住人口の増加と魅力ある住環境の整備を図るため、市街化区域内において、中古住宅を取得した世帯が、住宅機能を向上させる改修工事や増築工事（住宅リノベーション工事）を行う際に、工事費用の一部を補助する住宅リノベーション補助金を実施しています。

令和6年度末までに123件の補助金交付があり、定住化の促進につなげることで、空家数の減少を図っています。

表9 住宅リノベーション補助金の交付実績

| 年度 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | 合計 |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| 件数 | 7件 | 9件 | 18件 | 11件 | 11件 | 12件 | 25件 | 16件 | 14件 | 123件 |

(3) 管理不全の空家等の解消

① 空家等台帳管理システムの導入

令和6年度、空家等台帳管理システムを導入したことにより、地図情報とリンクした空家情報の一元的な把握と管理が可能となり、業務の効率化が図られました。

② 通知件数等

管理不全の空家等の所有者等に対して、空家法及び取手市空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」とします）に基づき適正管理を求める通知等を実施しました。市から助言等を行っても改善が見られない場合、特定空家等判断基準に照らし合わせ、基準に該当する空家等は特定空家等と認定し、対応を行いました。

表10 取手市における空家等の取扱件数及び通知等の実績

| 年度 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 |
|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 空家等の取扱件数 | 126 | 160 | 166 | 195 | 206 | 181 | 186 | 231 | 304 | 239 |
| 条例に基づく通知等 | 100 | 116 | 126 | 138 | 145 | 123 | 132 | 157 | 243 | 192 |

※取扱件数、通知等は、1件の空家に対し重複していても1回で計上しています。

表11 特定空家等の実績

| 年度 | | R4 | R5 | R6 |
|------------|-----|----|----|----|
| 特定空家等の認定 | | 1 | 0 | 1 |
| 措置 | 助言 | 3 | 3 | 8 |
| | 指導 | 1 | 0 | 0 |
| | 勧告 | 0 | 0 | 1 |
| | 命令 | 0 | 0 | 0 |
| | 代執行 | 0 | 0 | 0 |
| 特定空家等の認定解除 | | 0 | 0 | 0 |

③ 空家等実態調査事業

令和7年度、取手市が把握し台帳管理していた空家等823件の外観調査を実施し、空家等の状態把握や台帳の整理を図るとともに、管理不全の状態であると認める空家等の所有者等に対して適正管理を促す通知等を行いました。

④空家等の除却促進に係る連携協定の締結

令和6年度、株式会社クラッソーネと「空家等の除却促進に係る連携協定」を締結しました。

株式会社クラッソーネが提供する、AIにより解体工事の概算費用を把握できる「解体費用シミュレーター」や解体工事費用に加えて土地売却査定価格も同時に算出する「すまいの終活ナビ」をホームページに掲載して案内するほか、空家等の処分の進め方が掲載されている冊子「空き家解決マニュアル」の提供を受け、窓口への配置や空家等の所有者等に配布するなどし、空家等の除却促進を図りました。

⑤相続財産清算人の選任申立

相続人不存在により、長期間にわたって管理不全の状態となっていた空家等について、令和7年度、家庭裁判所に対し相続財産清算人の選任申立てを行い清算人が選任されました。

今後、清算人によって、空家等の管理・処分（売却等）が行われる予定であり、これにより、適正な管理と利活用への道が開かれることが期待されます。

（4）総括

第1次計画において位置づけられた3つの基本方針に基づく各種施策により、一定の成果が見られました。例えば、相談体制の整備、特定空家等の認定や勧告、空家等の実態把握や利活用など空家等対策の基盤づくりが進んだと考えられます。一方で、依然として管理不全の空家等や新たな空家等の発生、所有者不明の空家等の増加といった課題も残されています。

第2次計画の策定にあたっては、これまでの施策の効果を検証・評価しつつ、発生予防の取組をより実効性の高いものに発展させるとともに、地域の実情に応じた利活用の仕組みや、民間団体との連携による持続可能な活用方策を展開していくことが重要です。

■ 4. 空家等の課題

（1）近隣及び地域への悪影響（建物倒壊の危険、防災・防犯上の危険、環境悪化など）

所有者等の経済的な理由などから、日常の管理や修繕を疎かにし、空家等をそのまま放置した結果、建物の老朽化に伴い、倒壊の危険性や草木の繁茂により周辺地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしています。

さらに、所有者等が死亡、行方不明などにより管理者が不在、また相続人の権利関係が複雑化し、相続手続がなされないまま放置され、地域に悪影響を及ぼしてしまう物件も存在しています。

（2）少子高齢化による空家等の増加に伴う地域活力の低下

少子高齢化、核家族化の進行に伴って、今後も高齢者・高齢単身世帯の増加に伴い、高齢者の施設への入所や死亡等によって空家が発生し、これらが増加することにより、地域コミュニティの崩壊による活力の低下、人口減少により空洞化が進み地域コミュニティが成立しにくくなっています。

（3）所有者等の管理意識の欠如、住まいの継承に対する意識の希薄さ

空家等は個人の私有財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし、アンケート結果にあるように、所有者等の中には「時間が無い」、「維持費がかかる」ことや「単に相続しただけ」などの理由により空家等をそのまま放置するなど、管理意識が欠如している所有者等も存在しています。

また、所有者等が将来的に空家等となる可能性や、そこで起こりうる問題点を認識し、自らの財産を次代へ適切に引き継ぐことに対する意識が希薄な所有者等も存在しています。

（4）相続人不存在となっている空家等の放置

近年、家族形態の多様化から財産を相続する親族がいない所有者等の死亡や、相続人の相続放棄により相続人が不存在の空家等が発生しています。全国的にも相続放棄の件数が年々増加しており、今後、市においても相続人不存在の空家等が増加すると考えられます。利害関係人がいる場合は財産管理制度の活用により処分される場合もありますが、空家等の状態や立地条件が悪く売買が成り立たない場合は市場に流通させることが難しく、そのまま空家等として放置されるおそれもあります。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

■ 1. 基本的な方針

- (1) 空家等の発生抑制・予防
- (2) 空家等の利活用の促進
- (3) 管理不全の空家等の解消

(1) 空家等の発生抑制・予防

空家等の実態把握に努めるとともに、所有者等やその家族に対し、適正管理の基本的な考え方や管理不全による諸問題について周知します。また、将来の判断能力の低下などに備え、民事（家族）信託や成年後見制度等の活用による管理体制の確保、相続問題に関する啓発や支援等を通じて、空家等の発生・抑制と予防に努めます。

(2) 空家等の利活用の促進

空家等は、所有者等や地域にとって大きな資産となる可能性を秘めています。まちづくりやコミュニティ活動を通じるうえで地域の資源と捉え、地域等との連携による活用を促進します。また、定住化促進住宅政策や取手市空家等の利活用に関する媒介制度などの住宅の流通を促進する施策を推進し、住宅需要の増加→定住促進→空家数の減少という流れの創出を目指します。

(3) 管理不全の空家等の解消

空家等の所有者等に適切な管理を促すため、空家法や条例に基づき、所有者等に対して適正管理の通知文を送付するほか、管理不全空家等及び特定空家等に認定された空家等については、空家法に基づく助言・指導、勧告等段階を得て必要な行政指導を行います。

また、建設業協会等関係機関への案内や「解体費用シミュレーター」等のサービス活用により空家等の除却を促します。

■2. 空家等の調査に関する事項

(1) 実態把握

市民からの情報提供のみならず、自治会、市政協力員など地域と連携しながら、適正な管理がされていない空家等の実態把握を行います。また、問題が長期化するおそれのある空家等については随時見回りを行います。

(2) 現地調査

市民等から情報提供された空家等は、状況を把握するため早期に現地調査を行い、所有者等に対して適正管理の通知等を行います。

(3) 所有者等の調査

空家等の所有者等については、住民票、戸籍、不動産登記簿、固定資産税台帳、近隣住民への聞き取り等の調査により、特定に努めます。

(4) データベースの作成

市民等からの情報提供をもとに現地調査を行った空家等は、所有者等を調査した後に逐次「空家等台帳管理システム」によりデータベース化します。また、定期的に調査を行いデータの更新を行います。

■3. 空家等の発生抑制に関する事項

今後も人口減少や高齢化の進行により、空家等の増加が見込まれる中、新たな空家等の発生を未然に防止することが重要です。このため、市では、関係部局や専門機関と連携し、空家等の発生抑制に向けた次の取組を推進します。

（1）高齢者世帯等への啓発

単身高齢者の死亡や施設入所等により、管理者不在となることが空家発生の一因と考えられます。

このため、市では福祉部門と連携して、施設入所等に関する情報共有や関係者への適正管理の助言等を図るとともに、ホームページ・広報紙・出前講座等を通じて、適正な管理や相続手続きの重要性の周知、家族・親族との早期の話し合い促進、民事（家族）信託や成年後見制度などの活用に関する情報提供を行うことで、空家等の未然防止につなげます。

（2）相続問題等に関する啓発と支援

相続手続きが適切に行われないことが、空家発生の要因となっています。このため、市では次の取組を推進します。

①相続登記の促進

令和6年度からの相続登記義務化を踏まえ、所有者への周知を強化します。

広報紙・ホームページ等で手続き方法を案内し、早期登記を促進します。

②民事（家族）信託・成年後見制度の周知

判断能力の低下による管理不全を防止するため、福祉部門と連携して民事（家族）信託・成年後見制度などの制度活用を周知します。

③終活支援の充実

相続や今後の暮らしを考えるきっかけとして、終活冊子を活用し自身の財産や住まいについて早期に整理・検討できるよう支援します。

④法務・専門相談の拡充

市民を対象とした、司法書士・弁護士による無料法律相談を定期的に実施します。

また、空家等の管理、活用、相続など、市民が専門家へ直接相談できる機会を提供するため、宅地建物取引士や司法書士などの専門家による相談会の開催について導入を進めます。

⑤おくやみデスク（ワンストップ相談）の活用

死亡届の提出時に各種手続の案内を一元的に行う「おくやみデスク」を活用し、相続や名義変更等の早期実施を支援します。

(3) 情報提供と啓発活動の充実

市民が空家問題を「自分ごと」として捉え、早期に行動できるよう、広報紙、ホームページ、相談窓口などで以下の情報を発信します。

- ①空家等によって生じる問題（防犯・防災・衛生・景観など）
- ②所有者の責務・管理義務・適正管理のポイント
- ③相続・登記・民事信託等に関する基礎知識
- ④取手市空家等の利活用に関する媒介制度・住宅リノベーション補助金等の制度
- ⑤法律相談等の専門窓口

また、自治会等と連携し、地域単位での啓発活動・出前講座等を開催するなど、市民が主体的に空家発生を防ぐ意識を高める取組を推進します。

■4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

（1）所有者等の当事者意識の醸成

空家法第5条において、「空家等の所有者等は、その空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めなければならない」と規定されております。

このため、市では所有者等に対して適正管理の必要性・重要性や所有者等が負うべき責務を明確化するとともに、所有者がその責任を果たせるよう、ホームページや広報紙等で啓発するとともに、空家等の適正管理通知書を送付する等して、当事者意識の醸成を図ります。

（2）所有者等による自主的な改善の促進と支援体制の構築

所有者等が自ら適正な管理を行えるよう、空家等の修繕や樹木の剪定などを行う取手市建設業協会や、除草などを行う公益社団法人取手市シルバー人材センターを案内し、自主的な改善を促します。

また、遠方に居住するなどにより自ら管理が困難な所有者を支援することを目的として、建物や敷地の見守り、除草等を行う空家管理サービス事業者登録制度の導入など、所有者が安心して管理を委託できる仕組みについて、先進事例を参考に検討します。

（3）解体・除却の促進

民間企業との連携等を通じて所有者等による解体等の意思決定を後押し、危険性の高い空家等の速やかな除却を促進し、地域の安心・安全の確保と住環境改善につなげます。

①協定締結している民間事業者と連携した支援体制

AIを活用した「取手市版解体費用シミュレーター」等のオンラインサービスをホームページに公開しています。これにより、空家等の所有者等が解体工事の概算費用や土地売却時の目安額を手軽に把握でき、除却に関する意思決定を支援します。

また、解体に関する手続きや留意点をまとめた冊子の提供を受け、窓口や空家等の所有者への通知文に同封するなどして配布し、所有者等の自発的な行動を促します。

ホームページで公開している関連サービス一覧

- AIによる「取手市版解体費用シミュレーター」
- AIによる空き家の資産価値を確認できる「取手市版すまいの終活ナビ」
- 「取手市版固定資産税シミュレーター」
- 「取手市版空き家の迷惑度診断」

②建設業協会の案内

所有者等が、空家の解体等を行う業者を選定できるよう、取手市建設業協会を案内し、所有者が信頼できる地元事業者に依頼しやすい環境を整備します。

（4）緊急安全措置

管理不全な空家等が倒壊や落下物等により周辺に著しい危険を及ぼすおそれがある場合、迅速な対応が必要となります。そのため、市では条例第9条に基づき、緊急に危害を回避するための最低限の措置である「緊急安全措置」を講じます。

措置後は、条例及び同規則に基づき、所有者等や関係人への通知・公告を行い、費用の負担についても適正に処理します。

～基本的な考え方～

緊急安全措置はあくまで「周辺への危害等回避を目的とした応急的対応」であり、所有者責任に基づく管理を代替するものではありません。市としては、所有者等に対して引き続き適正管理を促すとともに、やむを得ない場合に限り緊急安全措置を実施します。

（5）所有者不明空家等に対する対応

所有者や相続人が不在の空家等については、問題が長期化し、改善が見込めない状態となり、周辺への悪影響が懸念されます。このため、市では以下の取組みを通じて、適正な管理及び解消を図ります。

①所有者特定の徹底

固定資産税情報や住民票・登記などの多角的な情報を活用し、所有者または相続人の特定を最優先に行います。

関係部署との連携を強化し、特定作業の効率化と迅速化を図ります。

②裁判所への制度申請を検討

所有者や相続人が不在、または所在不明の場合には、裁判所への「相続財産清算人」や「不在者財産管理人」等の制度について選任申立てを検討し、空家等の適正な管理・処分を進めます。

③制度運用上の課題への対応

相続財産清算制度等の申立てにあたっては、予納金の負担や裁判所手続きに時間を要する場合があります。そのため、市では関係部署間の連携を強化し、必要な費用の予算措置を検討するとともに、迅速かつ円滑な申立てを目指します。

■5. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(1) 空家等の流通の促進

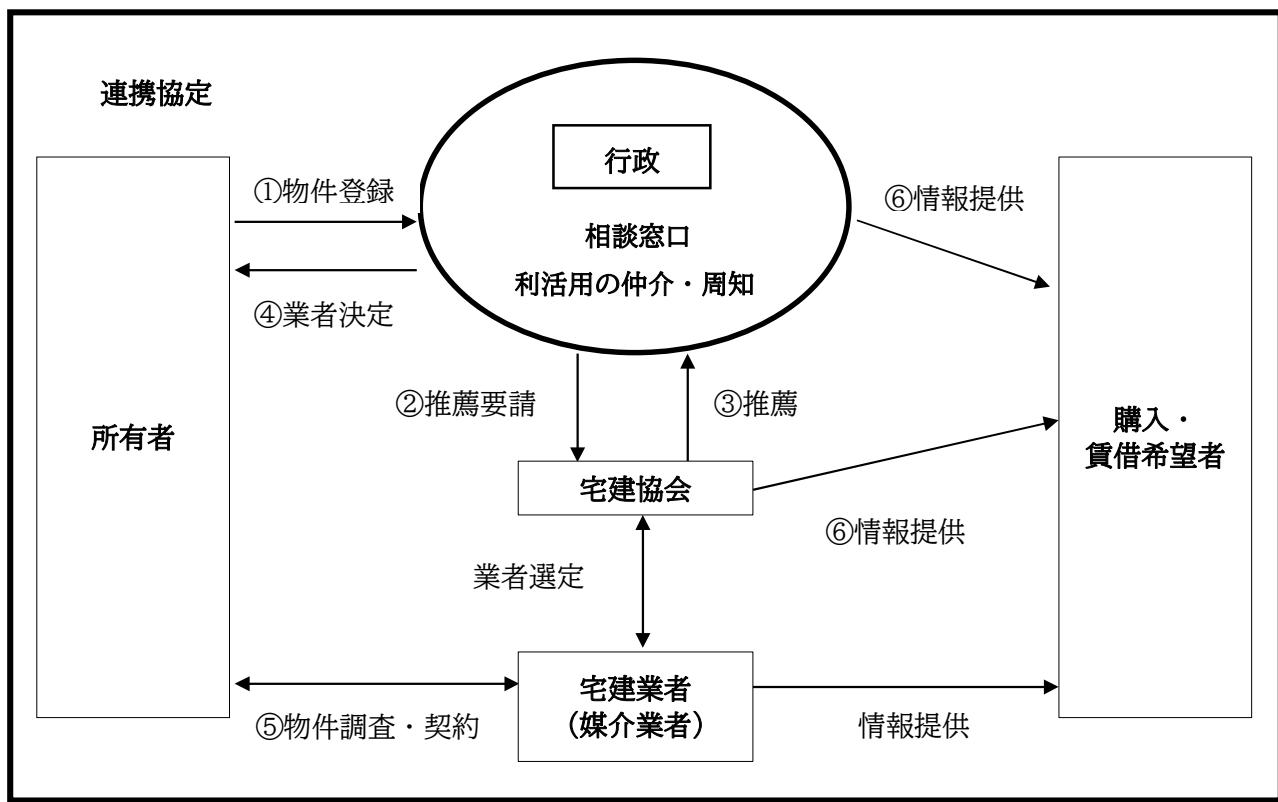
適正な管理がなされ状態が良好な空家等については、流通（売買や賃貸借等の取引）を促進することで、転入者等の居住の受け皿としての利活用を推進します。住宅リノベーション補助金や取手市空家等の利活用に関する媒介制度を周知を図るほか、市内の空家等の発生状況に応じて、住宅の流通促進に係る施策を検討し、空家等の解消とあわせて定住人口の維持・増加を図ります。

①取手市空家等の利活用に関する媒介制度（令和2年4月1日開始）

空家等の所有者と媒介業者（宅建業者）を、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。）を通して仲介することによって、空家等の利活用や流通の促進を図る制度です。

1. 売買や賃貸を検討している所有者は、市に所有物件の情報を登録する
2. 市は登録された情報を宅建協会に送付し、推薦を要請する
3. 宅建協会は、送付された情報をもとに宅建業者を市に推薦する
4. 市は推薦に基づき、宅建業者を媒介業者として決定し、登録者へ通知する
5. 媒介業者は、物件所有者と協議のうえ、物件調査や交渉、契約業務まで行う
6. 市は宅建協会と協力し、物件の情報を広く一般に提供する

図3 利活用媒介の流れ



②住宅リノベーション補助金

市では、空家等を有効に活用し、定住人口の増加と魅力ある住環境の整備を図るために、住宅リノベーション補助金を実施しています。

この制度は、市街化区域内において、中古住宅を取得した世帯が、住宅機能を向上させる改修工事や増築工事（住宅リノベーション工事）を行う際に、工事費用の一部を補助するものです。

工事費用の一部を補助金として交付するほか、子育て世帯や市内勤務者等の加算要件を満たした数に応じて交付される補助金が増加します。また、令和6年度からは、工事の請負人が市内業者である場合にも加算が行われるなど、市内経済循環の促進にも資する仕組みとなっています。

補助制度の実施期間は令和10年3月31日までとし、市内定住化の促進、空家等の有効活用、地域の魅力向上に寄与する取組として推進していきます。

（2）空家等の地域課題解決に資する利活用の検討

取手市立地適正化計画及び取手市空き家・空き地利活用促進計画に基づき、空家等が存する地域の住民や関係団体との協働のもと、空家等を地域コミュニティの活動の拠点やフリースペース等として利活用することを検討し、地域のコミュニティの維持・強化、生活利便性の向上、多世代交流の促進等を図ります。

①取手市立地適正化計画

・居住誘導に係る施策

空き家活用地域賑わい拠点整備事業

今後の人団減少社会の進展に伴って、既存の住宅地における空き家や空き地の増加と地域コミュニティの維持が課題となっています。

そうしたことから、住宅地における空き家・空き地をリノベーションし、地域の交流施設等への活用を促進するための支援事業を進めます。

そこで、空き家を活用して、地域住民の家庭菜園等による野菜販売や地域住民を講師とした生涯学習活動、地域住民が気軽に立ち寄ることができる溜り空間づくり、アーティスト等による創作活動とギャラリーなどを展開することにより、地域住民のコミュニティ形成と高齢者等の外出機会の創出並びに子育て世代等のコミュニケーションづくりを進め、住宅市街地の魅力化による定住化促進を図ります。

〈対象区域〉 居住誘導区域内

■取組イメージ図



②取手市空き家・空き地利活用促進計画

・空き家・空き地の利活用に係る施策

- ・地区住民を講師とした生涯学習、地区住民が家庭菜園で作った野菜販売、アーティストによるギャラリー利用、気軽に立ち寄れる空間など、多世代交流を促進する、多様な機能を兼ね備えた空き家・空き地の利活用。
- ・行政と宅建協会との連携により、空き家・空き地の状態や所有者意向に応じて、適切な業者等へとつなぐ、空き家・空き地の物件紹介システムを構築。
- ・空き家・空き地所有者の売却意向と隣地の住民の土地取得意向を行政が仲介。(一部抜粋)

(3) 税制優遇制度の活用促進

空家等の流通促進を図るため、市では国の税制優遇制度である「空き家の発生を抑制するための特別措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」の周知を進めています。

この制度は、一定の要件を満たした空家等を譲渡する際に、譲渡所得から最高で3,000万円を控除できる仕組みであり、空家等の円滑な流通や有効活用を促すものです。

市においても、制度の周知を図ることで所有者の意識向上と空家等の市場流通を促進し、地域における空家等の利活用、ひいては定住人口の増加や地域活性化につなげます。

(4) 不動産事業者との連携

既存の取手市空家等の利活用に関する媒介制度に加え、新たな取組みとして、不動産事業者団体との協定締結により、所有者の同意を得て、取得した空家情報を団体に提供し、流通や利活用を促進する仕組みを構築するなど、所有者の利活用支援につなげられる制度の導入について検討します。

■6. 管理不全空家等及び特定空家等に関する事項

（1）基本の方針

市では、地域住民の安心・安全な生活環境を守るため、管理不全な空家等に対する対応を段階的に行います。空家等の適正管理はあくまで所有者の責任であることを基本に、まずは自主的な改善を促しますが、状態が改善されない空家等は「取手市管理不全空家等及び特定空家等判断基準」に基づく調査をした上で「管理不全空家等」または「特定空家等」に認定し、必要な行政措置を行います。

（2）管理不全空家等及び特定空家等に関する判断基準

国の「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必要な指針（ガイドライン）」に基づき、「取手市管理不全空家等及び特定空家等に関する判断基準」を策定し、「建築物等の保安上の観点」「衛生・景観・生活環境の保全の観点」の区分で構成される空家等の状態判断基準と、「周囲への影響度」等の影響等判断基準を照らし合わせて「管理不全空家等」または「特定空家等」の判定をします。

本判断基準を適用する空家等は、「情報提供・助言したものの状態が改善されない空家等」または、「管理不全空家等として措置の勧告をしたものの正当な事由なく措置がなされない空家等」とします。

（3）立入調査

特定空家等に該当する可能性があるものの、外観目視による調査だけでは詳しい状況がわからない場合には、所有者等に通知したうえで敷地内に立ち入り、建築物の詳細な調査による判定を行います。

（4）管理不全空家等としての措置

取手市管理不全空家等及び特定空家等判断基準に基づく判定結果をもとに、府内関係各課から組織される「取手市空家等対策府内委員会」を経て「管理不全空家等」として認定します。管理不全空家等に対しては、助言・指導に加えて勧告までを行い、所有者による自主的な改善を粘り強く促します。

(5) 特定空家等としての措置

取手市管理不全空家等及び特定空家等判断基準に基づく判定結果をもとに、著しい倒壊の危険や衛生・景観上の著しい悪影響が認められる等の場合には、「取手市空家等対策庁内委員会」を経て「特定空家等」として認定します。

特定空家等については、周囲への影響や危険等の切迫性等を助言・指導、勧告を経て改善を働きかけます。

また、所有者等による改善が見込めず、周辺への悪影響が深刻な場合には、空家法に基づき命令や行政代執行を検討します。

なお、特定空家等に危険な状態が急迫し、人命への危害等を及ぼすおそれがあると認められる場合は、空家法に基づく緊急代執行の実施などを検討します。

しかし、行政代執行については、費用回収の困難さ、自ら除却する人との公平性の確保などの課題もあることから、緊急性や公益性等十分考慮しながらも、あくまで地域の安全確保を目的とした最終手段として位置づけます。

(6) 固定資産税の住宅用地の特例

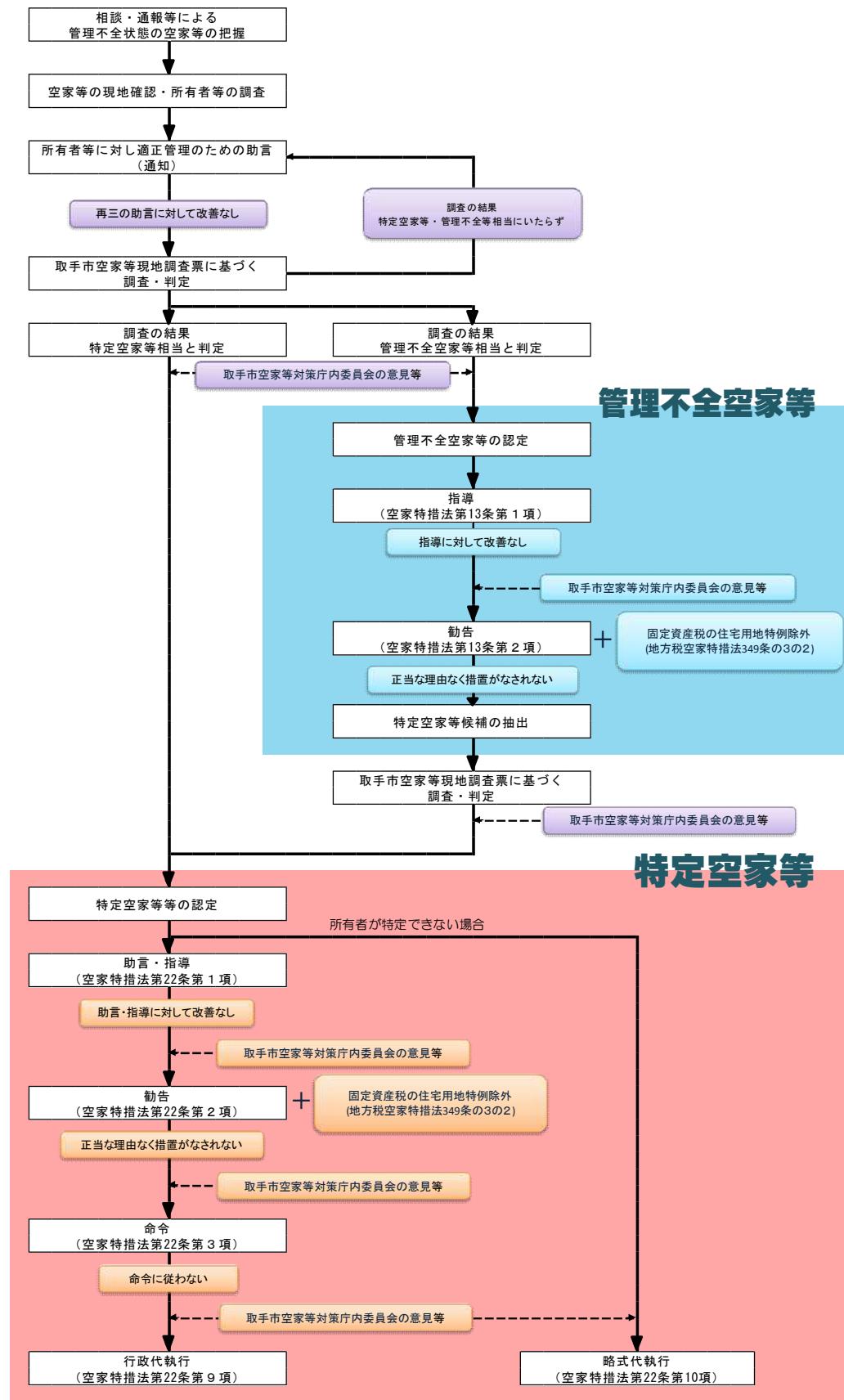
「管理不全空家等」または「特定空家等」において勧告を行った場合は、固定資産税等の住宅用地特例を解除します。

特例の解除については課税部門との情報共有を図るとともに、空家等の所有者等に対し周知します。

表12 固定資産税の住宅用地特例について

| 住宅用地区分 | 住宅用地の区分範囲 | 固定資産税 | 都市計画税 |
|---------|---|-------|-------|
| 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） 例：300 m ² の住宅用地であれば、200 m ² が小規模住宅用地で、残りの 100 m ² が一般住宅用地となる。 | 1/6 | 1/3 |
| 一般住宅用地 | 小規模住宅用地以外の住宅用地 | 1/3 | 2/3 |

(7) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ



■7. 住民からの空家等に関する相談への対応・空家等に関する対策の実施体制に関する事項

（1）相談体制・相談の対応方針

空家等による問題や所有者等が置かれている環境は多種多様であり、所有者等が適切な管理を行うにあたって、どこに相談すればよいのか分からぬといふことが考えられます。

そのため、市では関係各課が連携して空家等対策を行う体制を構築するとともに、空家等に関する苦情、利活用に関する相談など迅速に対応するために相談窓口を安全安心対策課に設置し、情報共有を図りながら関係各課と連携・協力します。

（2）取手市空家等対策庁内委員会

効率的な対応を図るため、相談窓口を安全安心対策課に一本化を図り、安全安心対策課が中心となって庁内関係各課から組織される「取手市空家等対策庁内委員会」を設置します。同委員会は空家等対策計画の作成及び変更、実施に関する事項や管理不全空家等及び特定空家等の認定や措置の実施、その他空家等対策についての協議を行います。

（3）取手市空家等対策庁内委員会構成

副市長 総務部長 政策推進部長 財政部長 まちづくり振興部長 都市整備部長 消防長 安全安心対策課長 政策推進課長 課税課長 環境対策課長 都市計画課長 建築指導課長 取手消防署長

図4 空家等に関する実施体制

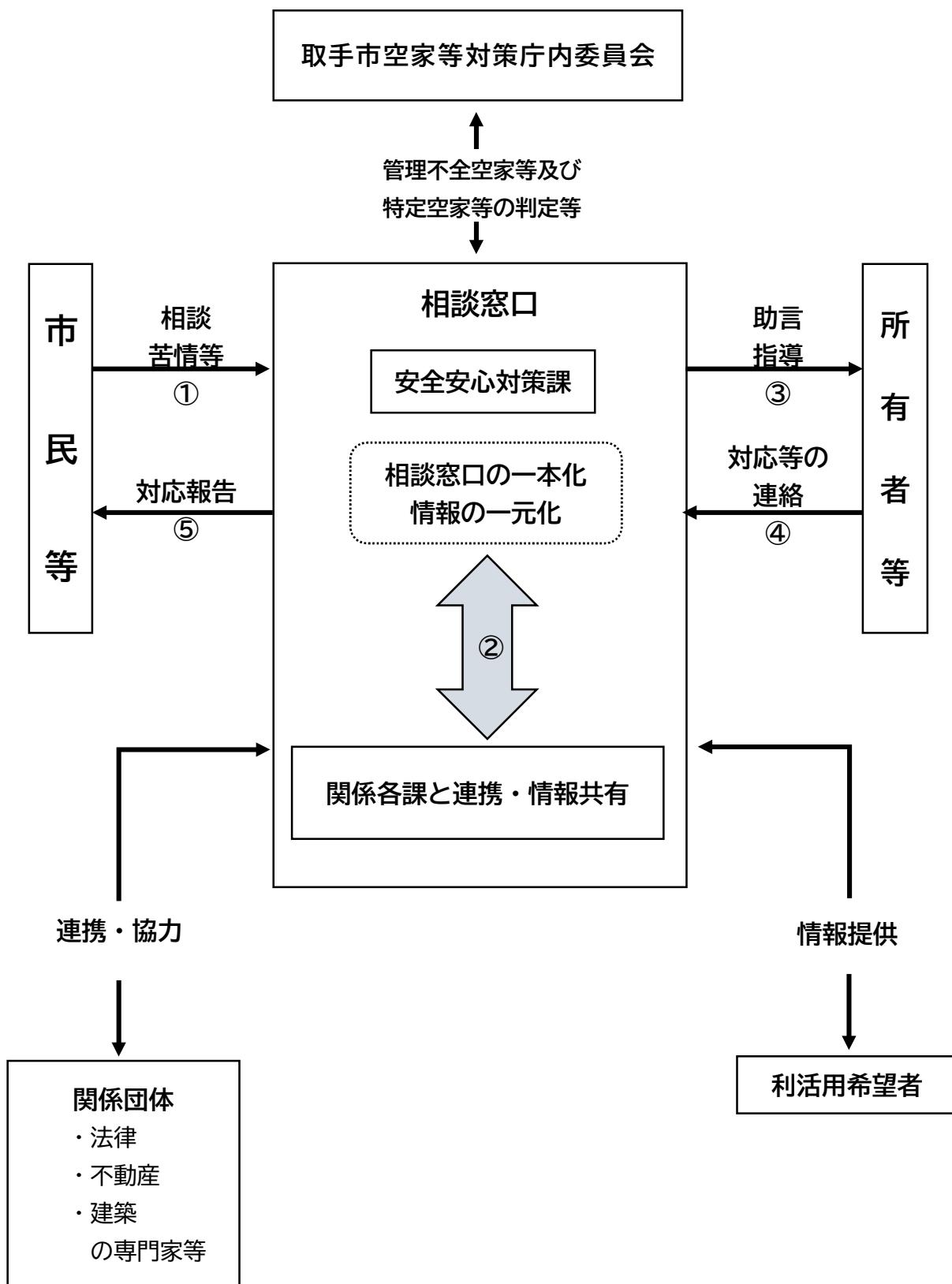


表13 庁内組織体制・役割

| | |
|---------|---|
| 安全安心対策課 | 空家等の調査 空家等の適切な管理の促進 空家等の除却促進 措置及び対処の実施 管理不全空家等及び特定空家等の判定調査・措置 委員会及び県や関係機関との連絡・調整 緊急時における緊急安全措置 被相続人居住用家屋等確認書発行 その他空家等対策全般 |
| 都市計画課 | 空き家・空き地の利活用促進 |
| 環境対策課 | 取手市あき地に繁茂した雑草等の除去に関する条例に基づく、所有者等に関する指導・勧告 |
| 管理課 | 道路の安全確保 |
| 市民課 | 住民基本台帳法第12条の2第1項及び空家法第10条第1項の規定に基づく、空家等の所有者等に関する戸籍等の情報提供 |
| 市民協働課 | 自治会、市政協力員による空家等の情報提供 |
| 社会福祉課 | 民生委員による空家等の情報提供 |
| 高齢福祉課 | 高齢者世帯の把握 空家法第10条第1項の規定に基づく、空家等の所有者等に関する介護保険等の情報提供 民事信託や成年後見制度等の周知 |
| 課税課 | 空家法第10条第1項の規定に基づく、空家等の所有者等に関する情報提供 特定空家等の住宅用地特例の解除 |
| 取手消防 | 取手市火災予防条例第24条に基づく、空家等の火災予防業務 緊急時における緊急安全措置 |

（4）所有者への対応方針

1. 市民等からの要望として多いのが草木繁茂であることから、草木繁茂についての相談は、取手市シルバー人材センターの紹介
2. 建物の解体や修繕、樹木の剪定等に関する相談は、取手市建設業協会の紹介
3. 売買や利活用についての相談は、都市計画課が行っている空家等利活用の媒介制度の紹介
4. 相続等に関する相談は、市で定期的に開催している弁護士・司法書士による法律・司法書士相談の紹介、または茨城県弁護士会や茨城司法書士会の紹介
5. その他の相談については、相談内容に応じて適宜対応

■8. その他空家等に関する実施に關し必要な事項

（1）関係法令に基づく措置との連携

空家等の問題は多岐にわたることから、空家法に限定せず、その他関係法令を参照し多面的に対応を行います。

空家等の状況や影響の度合い、危険の切迫性等を総合的に判断し、対策を講じます。

（2）計画の見直し

本計画は、空家等対策を講じるに当たり必要な事項を定めていますが、管理状況や空家等数の増減など社会情勢の変化等、法及び国からの補助制度の改正など、必要に応じて隨時見直し、適正な計画の進行を行います。

第4章 資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 取手市空家等の適正管理に関する条例
3. 取手市空家等対策庁内委員会設置要綱
4. 取手市空家等の利活用に関する媒介実施要綱
5. 取手市空家等現地調査表

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

- 第一章 総則(第一条—第八条)
- 第二章 空家等の調査(第九条—第十二条)
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置(第十三条—第十四条)
- 第四章 空家等の活用に係る措置(第十五条—第二十一条)
- 第五章 特定空家等に対する措置(第二十二条)
- 第六章 空家等管理活用支援法人(第二十三条—第二十八条)
- 第七章 雜則(第二十九条)
- 第八章 罰則(第三十条)

附則

第一章 総則

(令五法五〇・章名追加)

(目的)

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

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。)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。

(令五法五〇・一部改正)

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(令五法五〇・全改)

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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する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。

(令五法五〇・全改)

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(令五法五〇・追加)

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四 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。

(令五法五〇・旧第五条繰下・一部改正)

(空家等対策計画)

第七条 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(第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的・社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域
- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的・社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的・社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的・社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。)又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。)について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これら

の規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。)に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的・社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参照して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的・社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

1 3 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。

1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(令五法五〇・旧第六条繰下・一部改正)

(協議会)

第八条 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。

(令五法五〇・旧第七条繰下)

第二章 空家等の調査

(令五法五〇・章名追加)

(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する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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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。

(令五法五〇・一部改正)

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当

該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者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。

(令五法五〇・一部改正)

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一條 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は所有し、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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)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。

(令五法五〇・一部改正)

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、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(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(令五法五〇・追加)

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

(令五法五〇・追加)

第四章 空家等の活用に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(令五法五〇・旧第十三条繰下)

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的・社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(令五法五〇・追加)

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(令五法五〇・追加)

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(令五法五〇・追加)

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(令五法五〇・追加)

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十二条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的・社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(令五法五〇・追加)

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

(令五法五〇・追加)

第五章 特定空家等に対する措置

(令五法五〇・章名追加)

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、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、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに

完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 1 0 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(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)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、当該命令対象者の負担において、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(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に關し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 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 4 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 5 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 6 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關し、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 7 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に關し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(令五法五〇・旧第十四条繰下・一部改正)

第六章 空家等管理活用支援法人

(令五法五〇・追加)

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図

る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(令五法五〇・追加)

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(令五法五〇・追加)

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(令五法五〇・追加)

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(令五法五〇・追加)

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(令五法五〇・追加)

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

(令五法五〇・追加)

第七章 雜則

(令五法五〇・章名追加)

第二十九条 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。

(令五法五〇・旧第十五条繰下・一部改正)

第八章 罰則

(令五法五〇・章名追加)

第三十条 第二十二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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

(令五法五〇・旧第十六条繰下・一部改正)

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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 取手市空家等の適正管理に関する条例

平成 24 年 12 月 18 日

条例第 22 号

(目的)

第 1 条 この条例は、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。)に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、空家等の管理が不適正な状態になることを防止し、もって生活環境の保全及び安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

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

- (1) 空家等 法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 管理不全空家等 法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等をいう。
- (4) 所有者等 所有者又は管理者をいう。
- (5) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(所有者等の責務)

第 3 条 所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適正に管理するとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(市民等による情報提供)

第 4 条 市民等は、適正な管理が行われていない空家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(現況調査)

第 5 条 市長は、前条の規定による情報の提供があったときその他適正な管理が行われていない空家等があると認めるときは、法第 9 条の規定に基づき、空家等の所有者等に対し、必要な事項を報告させ、又は当該空家等の現況について調査を行うものとする。

(管理不全空家等に対する措置)

第 6 条 市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、法第 13 条の規定に基づき、指導又は勧告(以下「管理不全空家等に対する措置」という。)をすることができる。

(特定空家等に対する措置)

第 7 条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、法第 22 条の規定に基づき、助言又は指導、勧告、命令その他の措置(以下「特定空家等に対する措置」という。)を講ずることができる。

(公表)

第 8 条 市長は、法第 22 条第 3 項の規定による命令を受けた所有者等が正当な理由なく当該命令に従わなかったときは、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の氏名及び住所(法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)
- (2) 命令の対象である空家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

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

(緊急安全措置)

第9条 市長は、空家等に起因する倒壊、崩壊、崩落、飛散その他著しい危険が切迫し、これにより人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する損害(以下「危害等」という。)を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、当該空家等の所有者等に当該危害等を回避するための措置を講じさせる時間的余裕がないと認める場合に限り、当該危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最低限度の措置(以下「緊急安全措置」という。)を講ずることができる。

- 2 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置に係る空家等の所在地及び当該緊急安全措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、市長は、緊急安全措置を講じた場合において、当該緊急安全措置に係る空家等の所有者等又はその連絡先を確知することができないときは、当該緊急安全措置に係る空家等の所在地及び規則で定める事項を公告するものとする。
- 4 緊急安全措置を講ずる職員は、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 市長は、第1項の規定により緊急安全措置を講じた場合において、それに要した費用を当該緊急安全措置に係る空家等の所有者等に負担させることが適当であると認めるときは、当該費用を所有者等に負担させることができる。

(警察署その他の関係機関との連携)

第10条 市長は、この条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に対し、管理不全空家等に対する措置、特定空家等に対する措置及び前条の緊急安全措置に係る情報を提供し、必要な協力を求めることができる。

(自主的解決との関係)

第11条 この条例の規定は、空家等に関する紛争の当事者が、双方の合意により当該紛争を自主的に解決することを妨げるものではない。

(委任)

第12条 この条例の施行に関し、必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

付 則(平成31年条例第2号)

この条例は、平成31年4月1日から施行する。

付 則(令和5年条例第25号)

この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)の施行の日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行する。

3. 取手市空家等対策庁内委員会設置要綱

令和2年11月9日

告示第228号

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第7条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施を円滑かつ適切に遂行するため、取手市空家等対策庁内委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 委員会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事務。
- (2) 法第13条第1項に規定する管理不全空家等の判定に関する事務。
- (3) 法第2条第2項に規定する特定空家等の判定に関する事務。
- (4) 法第13条に規定する管理不全空家等に対する措置の実施に関する事務。
- (5) 法第22条に規定する特定空家等に対する措置の実施に関する事務。
- (6) その他空家等対策に關し必要と認められること。

(組織)

第4条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は副市長を、副委員長は総務部長の職にある者を、委員は別表に掲げる職にある者をもって充てる。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議(以下「会議」という。)は、必要に応じて委員長が招集し、委員長が会議の議長となる。

2 会議は、委員の定数の半数以上が出席しなければ開くことができない。
3 会議の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明若しくは意見を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、総務部において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に關し必要な事項は、委員長が別に定める。

付 則

この要綱は、令和2年11月9日から施行する。

付 則(令和5年告示第287号)

この要綱は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)の施行の日から施行する。

別表(第4条関係)

| | | | | | |
|--------|------|-----------|--------|--------|----------|
| 政策推進部長 | 財政部長 | まちづくり振興部長 | 都市整備部長 | 消防長 | 安全安心対策課長 |
| 政策推進課長 | 課税課長 | 環境対策課長 | 都市計画課長 | 建築指導課長 | 取手消防署長 |

4. 取手市空家等の利活用に関する媒介実施要綱

令和2年3月17日

告示第44号

(趣旨)

第1条 この要綱は、市内における空家等の売買又は賃貸借に関する取引の活性化を図り、もって良好な住環境の確保及び定住の促進に資するため、空家等の利活用に関する媒介の取扱いに關し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 空家等 居住を目的として市内に建築された個人が所有する建物(居住の用に供する部分と事業の用に供する部分とが結合した併用住宅を含む。)であって、現に居住の用に供していない建物若しくは今後居住の用に供さなくなることが予定されている建物又はこれらの建物の敷地(これらの建物が解体された後の敷地を含む。)をいう。ただし、次のアからオまでのいずれかに該当する建物又は敷地を除く。

ア 賃貸又は分譲を目的として建築された建物

イ 不動産登記法(平成16年法律第123号)に基づく登記がされていない建物又は敷地

ウ 老朽化、損傷等が著しい建物

エ 大規模な改修が必要と認められる建物

オ 建築基準法(昭和25年法律第201号)、都市計画法(昭和43年法律第100号)その他の法令の規定により居住の用に供することができない建物

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

(3) 定住 住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)に基づく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て居住することをいう。

(4) 空家等の媒介 所有者等と空家等の購入又は賃借を希望する者との間において、売買又は賃貸借に係る調査、交渉、契約等の業務を実施することをいう。

(5) 媒介業者 空家等の媒介を行う宅地建物取引業者をいう。

(宅建協会との協定)

第3条 市長は、市内の空家等の利活用の促進を図るため、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。)との間で、媒介業者の推薦及び空家等の媒介に関する事項について協定を締結するものとする。

(空家等の媒介登録)

第4条 空家等の媒介を希望する所有者等(以下「登録者」という。)は、取手市空家等物件媒介登録申込書(様式第1号)に、次に掲げる書類を添付して市長に申し込まなければならない。

(1) 取手市空家等物件登録カード(様式第2号)

(2) 同意書(様式第3号)

(3) その他市長が必要と認める書類

(媒介業者の決定)

第5条 市長は、前条の規定による申込みを受けたときは、速やかに宅建協会に対し、媒介業者の推薦を要請するものとする。この場合において、前条の規定による申込みの際、登録者が宅建協会に加盟する宅地建物取引業者を媒介業者として指名したときは、当該宅地建物取引業者を推薦するよう要請するものとする。

2 市長は、宅建協会からの推薦を踏まえ、媒介業者を決定したときは、取手市空家等媒介業者決定通知書(様式第4号)により登録者に通知するものとする。

(空家等に関する情報提供)

第6条 市長は、宅建協会と協力し、市内の空家等に関する情報を広く一般に提供するよう努めるものとする。

(契約等への市の不関与)

第7条 市は、登録者及び媒介業者並びに当該空家等を購入し、又は賃借することととなった者の間における、空家等の売買又は賃貸借に係る交渉及び契約の締結並びにこれらにより生ずる利益又は損害については、一切関与しない。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

付 則(令和4年告示第73号)

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

5. 取手市空家等現地調査表

取手市空家等現地調査票

調査日時：令和 年 月 日() 午前・午後 時 分～午前・午後 時 分
 台帳番号：
 調査員：所属 氏名 所属 氏名
 :所属 氏名 所属 氏名
 立会人：

【建築物概要】

所有者 取手市
 所在地 取手市
 用途 ア. 戸建て住宅 イ. 長屋住宅 ウ. 共同住宅 エ. 併用住宅 オ. 店舗 カ. 事務所
 キ. 旅館・ホテル ク. 工場 ケ. 倉庫 コ. 病院診療所 サ. その他()
 構造 ア. 木造 イ. 鉄骨造 ウ. RC造 エ. その他()
 階数 ア. 平屋 イ. 2階建て ウ. その他()
 擁壁 ア. 無し イ. 有り(高さ約 メートル、構造)
 門扉 ア. 無し イ. 有り(高さ約 メートル、構造)

【調査方法】

1. 外観調査のみ実施 2. 内観調査も併せて実施

(1) 建築物等の保安上の観点

I 不良度

□ 建築物

| 避けるべき事象 | 対象 | 判定項目 | 該当無し | Bランク(要注意) | | Aランク(危険度高) | |
|---------|----|---------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|--------|
| 建築物の倒壊等 | 建物 | ①崩壊、落階、上階とのずれ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | - | <input type="checkbox"/> | ①あり |
| | | ②傾斜 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ②1/60以上～1/20未満 | <input type="checkbox"/> | ②1/20超 |
| | | ③柱等構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ③軽度 | <input type="checkbox"/> | ③重度 |
| | | ④屋根全体の変形 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ④軽度 | <input type="checkbox"/> | ④重度 |

□ 建築物以外の工作物等

| 避けるべき事象 | 対象 | 判定項目 | 該当無し | Bランク(要注意) | | Aランク(危険度高) | |
|-----------|---|-----------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|---------------|
| 部材等の落下、飛散 | 門、塀、屋外階段 軒、バルコニー等の突出物 外装材、屋根ふき材、看板、雨樋、給湯設備等 | ⑤傾斜又は構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑤部分的、軽度 | <input type="checkbox"/> | ⑤過半、重度 |
| | | ⑥脱落、傾斜 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | - | <input type="checkbox"/> | ⑥脱落等あり |
| | | ⑦支持部材の破損、腐朽 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑦部分的、軽度 | <input type="checkbox"/> | ⑦過半、重度 |
| | | ⑧剥離、脱落、破損 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑧部分的、軽度 | <input type="checkbox"/> | ⑧過半、重度、脱落等あり |
| 擁壁の崩壊等 | 擁壁 | ⑨支持部材の破損、腐朽 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑨部分的、軽度 | <input type="checkbox"/> | ⑨過半、重度 |
| | | ⑩擁壁の一部の崩壊 ⑪土砂の流出 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑩なし ⑪軽度 | <input type="checkbox"/> | ⑩あり ⑪重度 |
| | | ⑫部材の劣化、水のしみ出し | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑪部分的、軽度 | <input type="checkbox"/> | ⑪過半、重度 |
| | | ⑬水抜き穴等排水不良 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑬軽度 | <input type="checkbox"/> | ⑬重度 |
| 立木等の倒壊 | 立木等 | ⑭不自然な傾斜 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑬なし(根異常なし) | <input type="checkbox"/> | ⑬あり(地面亀裂あり) |
| | | ⑮幹の腐朽 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑭あり(土壌隙間無し) | <input type="checkbox"/> | ⑭あり(土壌隙間あり) |
| | 大枝 | ⑯脱落 ⑰折れ・腐朽 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑯なし ⑰あり | <input type="checkbox"/> | ⑯あり ⑰上部であり |

II 周囲への影響度

| 周囲への影響等 | | | 該当の有無 | 周囲への影響・危険性 | |
|---------|----------------------------|--|--------------------------|------------|----|
| ① | 隣接地への影響 | | <input type="checkbox"/> | | |
| ② | 接道への影響 | | <input type="checkbox"/> | | 高い |
| ③ | 通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設に隣接 | | <input type="checkbox"/> | | |
| ④ | ①～③にあてはまらない | | <input type="checkbox"/> | | 低い |

III 総合判断①

| 周囲への影響・危険性 | I 建築物の項目該当数 | | II 建築物以外の工作物等の項目該当数 | | 空家等の種別 |
|------------|-------------------|-----|---------------------|----|-------------|
| | 高い | 低い | 高い | 低い | |
| 高い | Aランク: 1項目以上 | または | Aランク: 3項目以上 | | → 特定空家等相当 |
| | Bランク: 1項目以上 | または | Bランク: 3項目以上 | | → 管理不全空家等相当 |
| | A・Bランク: いずれか1項目以上 | または | A・Bランク: いずれか3項目以上 | | → 管理不全空家等相当 |

(2) 衛生・景観・生活環境の保全の観点
I 不良度

□ 衛生上有害のおそれのある状態

| 避けるべき事象 | | 判定項目 | 該当無し | Bランク(要注意) | | Aランク(危険度高) | |
|---------|-----|----------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 石綿の飛散 | | ①吹付石綿の露出 ②石綿使用部材の破損 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ①周囲の外装材の破損 ②あり(飛散可能性低い) | <input type="checkbox"/> | ①あり(飛散の可能性高い) ②あり(飛散の可能性高い) |
| 健康被害の誘発 | 汚水等 | ③汚水の流出等 ④排水設備等の破損 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ③なし ④部分的、軽度 | <input type="checkbox"/> | ③あり ④過半・重度 |
| | 害虫等 | ⑤多数のねずみ、蚊等の発生 ⑥腐敗ごみ等の放置 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑤なし ⑥部分的、軽度 | <input type="checkbox"/> | ⑤あり ⑥過半・重度 |
| | 動物等 | ⑦著しい動物の糞尿等 ⑧常態的な動物の棲みつき | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑦なし ⑧あり | <input type="checkbox"/> | ⑦あり ⑧あり(⑦のおそれあり) |

□ 景観を損なっている状態

| 避けるべき事象 | | 判定項目 | 該当無し | Bランク(要注意) | | Aランク(危険度高) | |
|---------|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------|--------------------------|--------|
| 景観の悪化 | | ⑨外装材、屋根葺き材、看板 灯り屋根や外壁等が色あせ、破損、汚損 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑨部分的、軽度 | <input type="checkbox"/> | ⑩過半・重度 |
| | | ⑩敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑨部分的、軽度 | <input type="checkbox"/> | ⑩過半・重度 |

□ 生活環境の保全に不適切である状態

| 避けるべき事象 | | 判定項目 | 該当無し | Bランク(要注意) | | Aランク(危険度高) | |
|---------------|-----------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|---------------------|
| 臭気の発生 | 汚水 | ⑪排水設備等の汚水等による悪臭 ⑫排水設備の破損 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑪なし ⑫部分的・軽度 | <input type="checkbox"/> | ⑪あり ⑫過半・重度 |
| | 動物の糞尿、ごみ等 | ⑬動物の糞尿、腐敗ゴミ等の悪臭 ⑭動物の糞尿、腐敗ゴミ等の放置 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑬なし ⑭部分的・軽度 | <input type="checkbox"/> | ⑬あり ⑭過半・重度 |
| 不法侵入の発生 | | ⑮不法侵入の形跡がある ⑯開口部分の破損 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑮なし ⑯部分的・軽度 | <input type="checkbox"/> | ⑮あり ⑯過半・重度 |
| 通行障害の発生 | | ⑰立木等の枝等のはみ出し | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑰部分的・軽度 | <input type="checkbox"/> | ⑰過半・重度 |
| 動物による騒音、侵入の発生 | | ⑲常態的な動物の棲みつき | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ⑲あり | <input type="checkbox"/> | ⑲あり (周囲への影響が大きい) |

II 総合判断②(周辺への影響度、特定空家等・管理不全空家等相当とする際の項目数)

| 空家等の種別 | 住宅等への隣接 | | 観点 | Bランク | Aランク |
|------------|-----------------------|---------------|---------|------|------|
| | 隣接していない | 隣接している | | | |
| 特定空家等に相当 | Aランク: 7項目以上該当 | Aランク: 5項目以上該当 | 衛生 | 項目 | 項目 |
| 管理不全空家等に相当 | Aランク・Bランク: 合計で5項目以上該当 | | 景観 | 項目 | 項目 |
| | | | 生活環境の保全 | 項目 | 項目 |
| | | | 合計 | 項目 | 項目 |

第2次取手市空家等対策計画（案）

令和7年12月

発行 取手市 総務部 安全安心対策課
茨城県取手市寺田 5139 番地