

第2次牛久市空家等対策計画



令和4年2月
(令和7年3月改定)
牛久市

第1章 計画策定の背景・目的

1. 計画策定の背景	1
2. 計画策定の目的	2
3. 計画の位置づけ	2
4. 対策の対象地区・対象とする空家等の種類	3
5. 計画期間	5
6. 持続可能な開発目標（SDGs）との関係	6

第2章 本市の現状と課題

1. 本市の成り立ち及び人口の推移	7
2. 本市の空家等の現状	9
3. これまでの取組（第1次計画の取組施策実施状況）	23
4. 空家等を取り巻く課題	27

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本方針	29
2. 各主体の役割	30
3. 空家等の把握の方針	32

第4章 空家等対策の取組方針

1. 良好で快適な住環境を提供するための「空家等の発生予防と抑制」対策	37
2. 空家等を活用し世代が循環するまちづくり「空家等の活用の促進」	40
3. 安全で安心なまちづくりを推進するための「管理不全な空家等の解消」対策	43
管理不全空家等及び特定空家等判定基準	47

第5章 空家等対策の推進実施体制

1. 所有者等・市民等からの相談に対する対応体制	54
2. 空家等対策を推進するための実施体制	56
3. 計画の進め方	59

第6章 その他空家等対策の実施に向けた取り組み等

1. 空家等の活用を促進するための取り組み	60
-----------------------	----

第7章 資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	61
2. 牛久市空家等の適正管理及び活用促進に関する条例	74
3. 牛久市特定空家等判定委員会設置要綱	77
4. 牛久市空家・空地バンク実施要綱	79
5. 牛久市管理不全空家等及び特定空家等判定基準	85
6. 策定体制・策定経過	91

はじめに

近年、全国的な高齢化や人口減少の進展、さらに既存住宅等の老朽化や家族形態の多様化などに伴い、空家が増加しており、その中でも所有者等による管理が適切に行われていない管理不全な空家等が、防災、防犯、安全、環境や景観の保全などの様々な面で、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしており、地域にとって深刻な問題となっております。

これまで本市では、平成29年度に策定した「牛久市空家等対策計画」、令和3年度に策定した「第2次牛久市空家等対策計画」に基づき、空家等対策における専門家団体との協定の締結、空家・空地バンク制度の運用開始や、条例または法に基づく管理不全な空家等所有者等に対する行政指導などの空家等対策を進めてまいりました。

国においては、増え続ける空家に対応するため「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部改正が行われ、所有者等の責任が強化されたほか、「管理不全空家等」、「空家等管理活用支援法人」、「空家等活用促進区域」等の項目が新たに追加されました。

本市では、今回の法改正に対応し、且つ空家等対策を総合的・計画的に取り組むため「第2次牛久市空家等対策計画」を改定しました。

本計画では、空家等が原因で発生するさまざまな悪影響から周辺市民の生活環境を守るとともに、健全な地域社会を維持し市全体の活力を向上させることを目的として、「空家等の発生予防・抑制」・「空家等の活用促進」・「管理不全な空家等の解消」の3つの基本的な方針を柱として、それぞれに対応した施策を前計画に引き続いて展開してまいります。

今後、本計画に基づき、総合的・計画的な空家等対策に努めてまいります。空家等対策は、所有者等や行政のみでは解決が難しい課題もあることから、安全で安心な暮らしの実現を図るため、地域や関係団体の方々をはじめとする市民の皆様の一層のご協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見やご提言をいただきました牛久市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、パブリックコメント等において貴重なご意見をお寄せくださいました皆様に、心から感謝を申し上げます。

令和7年3月

牛久市長 沼田 和利



1. 計画策定の背景

近年、少子高齢化の進展により急激に人口減少が進む中、全国的に空家等が増加し周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっています。

空家等の増加に伴い発生する問題としては、所有者又は管理者(以下、「所有者等」という。)が管理の手を入れず管理不全な状態となっている空家等が、防災や防犯・安全、環境や景観の保全、地域活性化などの面から周辺の生活に悪影響を及ぼしており、一刻も早い解決が求められているとともに、将来管理不全な状態となるおそれのある空家等も増加しつつあることから、それらへの事前対応も併せて求められているところです。

このような状況を踏まえ国において、空家等対策は将来の地域社会形成において最も重要な課題との視点に立ち、平成27年5月26日に「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。)が全面施行されました。

特措法では、空家等の管理について、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確な対応をすることを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図るとともに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することとされています。

本市においては、本市の取り組むべき対策の方向性や基本的な考え方を示した「牛久市空家等対策計画」を平成29年8月に策定し、行政内部の関係部署だけでなく、不動産・法務・建築等の専門家団体などと連携・協働し、「空家等の発生予防・抑制」、「空家等の活用促進」、「管理不全空家等の解消」を取組の柱として、空家等対策に取り組んできました。

今後も、既存の住宅等の老朽化や少子高齢化の進行等に伴い、空家等が増加していくものと予想されることから、これまでに明らかとなった課題を整理するとともに、本市の空家等の実態を把握したうえで、総合的な空家等対策をより一層推進するため、令和4年2月に「第2次牛久市空家等対策計画」を策定しました。

一方、国では、今後さらに空家等が増加することが見込まれること、空家等が周辺に悪影響を及ぼす「特定空家等」になる前に活用や適切な管理を促す方策を強化する必要があることから、令和5年6月に特措法を改正、同年12月に施行しました。改正特措法では、所有者等の責任強化や、特定空家等に加え「管理不全空家等」、「空家等管理活用支援法人」、「空家等活用促進区域」等の項目が追加されました。これらの事項に対応するため「第2次牛久市空家等対策計画」を一部改正します。

2. 計画策定の目的

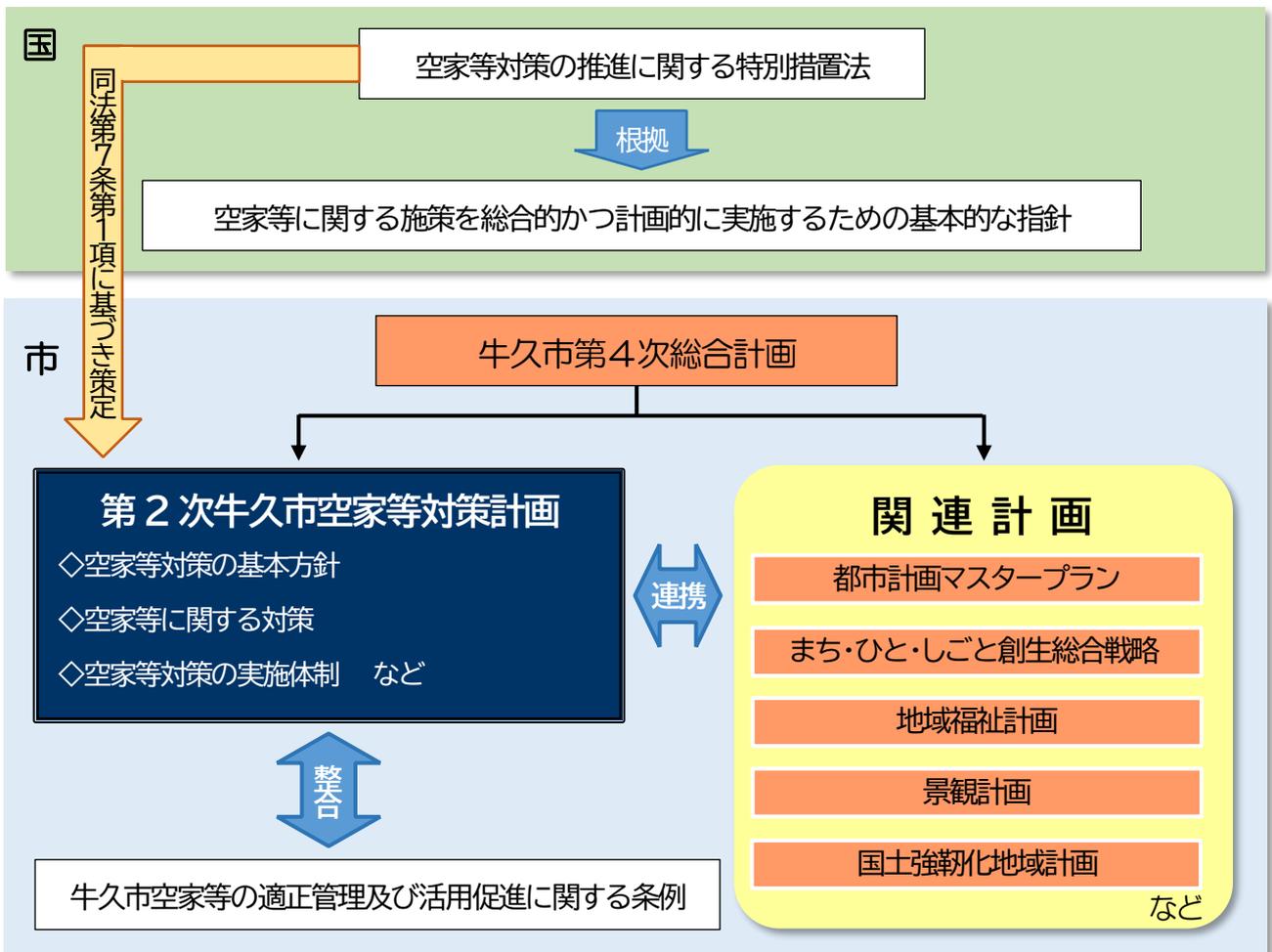
本計画は、空家等が原因で発生する悪影響から周辺市民の生活環境を守り、住みやすさを向上させるとともに、健全な地域社会を維持し市全体の活力を向上させることを目的とするものです。

そのために、現行の法制度を尊重し、かつ、牛久市空家等の適正管理及び活用促進に関する条例(以下、「市条例」という。)の趣旨に基づいた空家等対策の実績と顕在化した空家の現状や課題を踏まえ、空家等対策における自治体の責務を明確にし、予防から空家等除却後の跡地利用までを視野に入れた様々な対策手法や内容について記述した中長期的方針を示しています。

3. 計画の位置づけ

本計画は、特措法第7条第1項に位置づけられる空家等に関する対策についての計画であり、本市の上位計画である総合計画や関連計画等との連携や整合を図りつつ、空家等が周辺的生活環境にもたらす深刻な悪影響から、市民の生命や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して、市民が安心して暮らせるまちづくりを目的として、空家等に関する対策の方針や実施体制等を定めるものです。

図1-1:計画の位置づけ



4. 対策の対象地区・対象とする空家等の種類【国指針2-2-1：対象地区等】

(1) 対象地区

本市は、昭和40年代から民間開発や市及び組合施行による区画整理事業により建設された戸建て住宅等が、牛久駅を中心に約850haの地域に多数立地しています。また、平成10年に「まちびらき」を行った、ひたち野うしく地区においてもひたち野うしく駅を中心とした約234haの地域に戸建て住宅、賃貸及び分譲マンションなど多様な住宅等が立地しています。そのほか、市街化調整区域内の既設団地及び既存集落内にも住宅が立地しています。

これら住宅の立地状況に対して、現時点における空家等の発生状況は、牛久地区及び市街化調整区域内の既設団地に留まっているものの、ひたち野うしく地区においても今後の少子高齢化の進展により空家等の発生が予想され、また市街化調整区域内にも空家等が点在していることから、市内全域において空家等発生の予防や抑制を重点的に取り組んでいく必要があるため、計画の対象地区を「市内全域」に設定します。

ただし、今後、急激に空家等の増加が見られる場合や、市の施策などにより重点的に対策を講じる必要がある地区が発生した場合は、その地区を重点地区に定めるものとします。

対象地区：市内全域

(2) 対象とする空家等の種類

本計画の適用対象となる空家等の種類は、以下に記載する特措法第2条に規定する「空家等」及び「特定空家等」並びに特措法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」とします。

空家等（特措法第2条第1項）（図1-2参照）

「空家等」とは、建築物(住宅以外の用途を含む)又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態(基準となる期間は概ね1年間)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。)

管理不全空家等（特措法第13条第1項）

「管理不全空家等」とは、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られる空家等

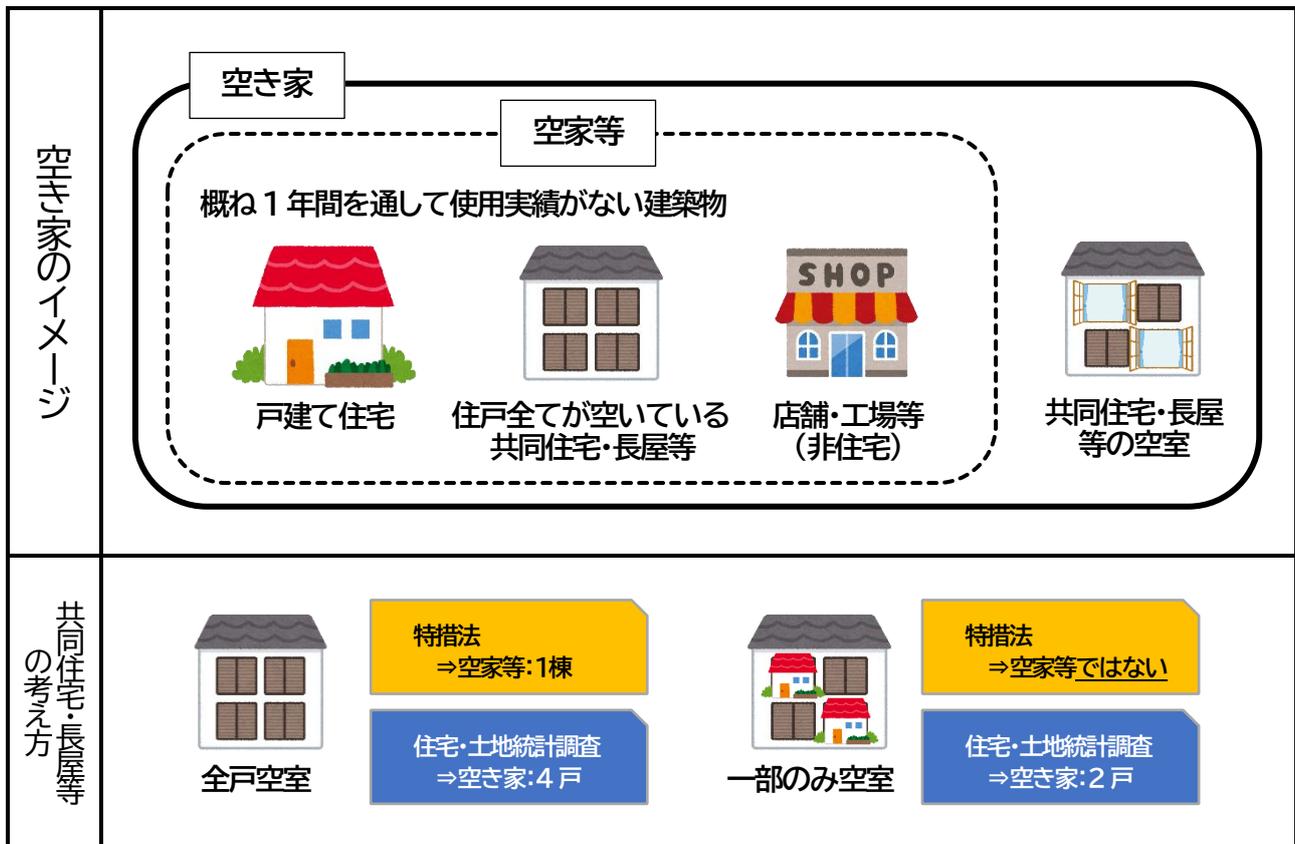
特定空家等（特措法第2条第2項）

「特定空家等」とは、

- 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そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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



図1-2:空き家・空家等のイメージ図



※特措法と住宅・土地統計調査では、共同住宅・長屋等の空家の数え方が異なる。特措法では、1戸でも居住しているところがあると空家ではないと判定するが、住宅・土地統計調査では空室の数を空家としてカウントする。

空家等：特措法で対象としている空家の表現方法で、一般的な表現と異なり「き」が除かれている。共同住宅や長屋等は、住戸全てが空いている場合が対象となり、棟数で数える。また、「空家等」の「等」には、建築物に付属する工作物及びその敷地も含まれている。

空家：「空家等」のうち、敷地を除く建物のみをいう。

空き家：法に基づく定義によらず、居住及び使用されていない建築物を示す一般的な固有名詞として用いられるものをいう。住宅・土地統計調査や国庫補助金名称などではこちらが用いられている。

(3) 対応の考え方

本計画では全ての空家等を対象としますが、問題となりやすく、相談等が多い一戸建・長屋建の住宅(店舗併用住宅を含む)を優先的に取り組むこととします。

全ての空家等を対象とするが、
一戸建・長屋建の住宅を優先的に取り組む

5. 計画期間【国指針2-2-2：計画期間】

本計画の計画期間は令和4年度から令和8年度までの5年間とします。また、計画期間中において適切な執行を期するため、進行管理を行うとともに、状況等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、牛久市空家等対策協議会の意見を聴いたうえで、適宜修正を加え、計画の実行性を確保していきます。

計画期間:令和4年度～令和8年度

表1-1:各計画の期間

年度		令和3	令和4	令和5	令和6	令和7	令和8	令和22	
空家等対策計画			R4 ~ R8						
第4次 総合計画	基本 構想	R3 ~ R22							
	基本 計画		第1期 (R3 ~ R6)			第2期		第5期	
都市計画 マスタープラン			R3 ~ R22						

6. 持続可能な開発目標 (SDGs) との関係

持続可能な開発目標^{エスディージーズ}(SDGs:Sustainable Development Goals)とは、平成27年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年(令和12年)までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の誰一人取り残さない(leave no one behind)ことを誓っており、持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指すものです。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



本計画では SDGsを構成する 17 の目標のうち、関連性が高い以下の 3 つの目標について、計画を推進することでこれらの目標を達成し、持続可能な世界の実現に寄与することを目指します。

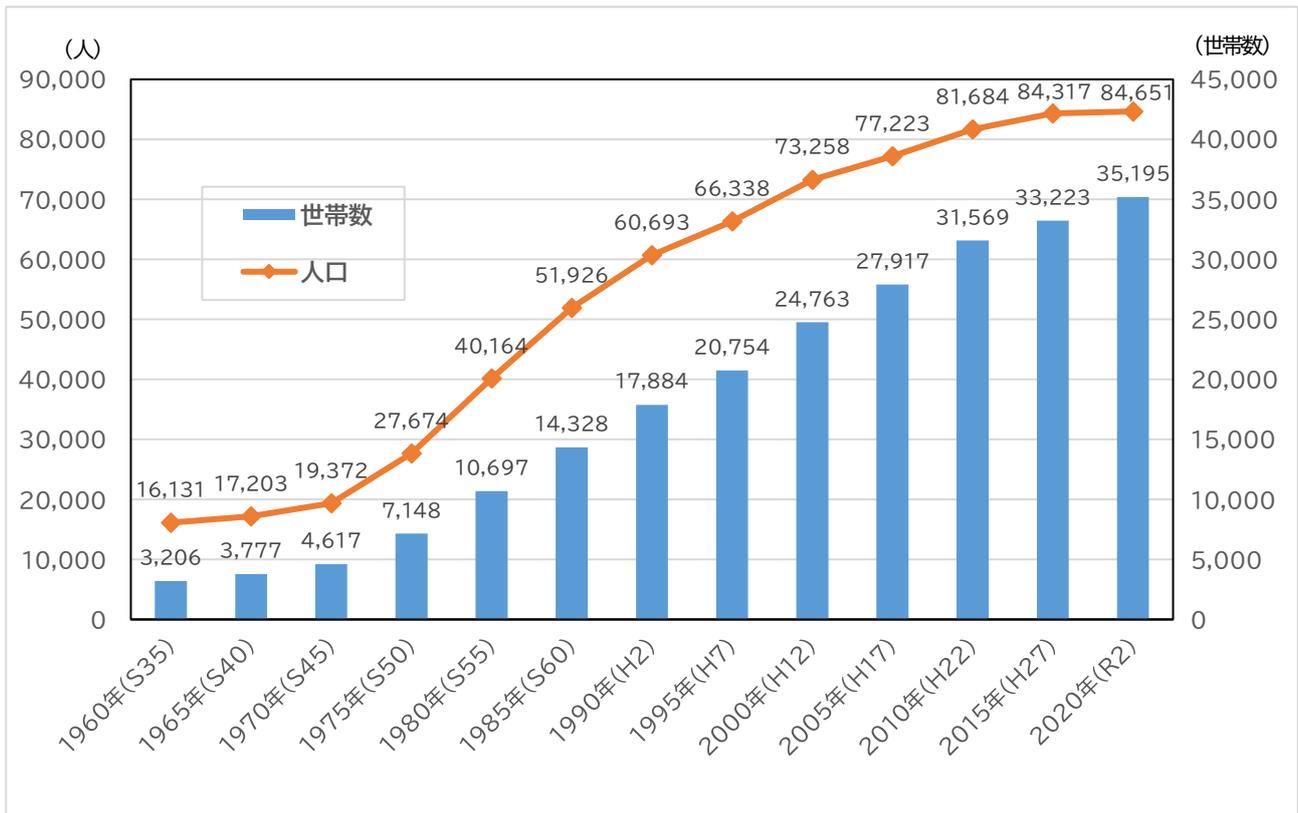
	<p>3 すべての人に健康と福祉を</p> <p>あらゆる年齢のすべての人の健康的な生活を確保し、福祉を推進する</p>
	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> <p>都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靱かつ持続可能にする</p>
	<p>17 パートナーシップで目標を達成しよう</p> <p>持続可能な開発に向けて実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する</p>

1. 本市の成り立ち及び人口の推移

牛久市は東京圏及び近隣市町村のベッドタウンとして選ばれ、昭和40年代から民間宅地開発や土地区画整理事業等により牛久駅周辺への人口定着や駅を中心とした市街地の形成により発展してきました。

昭和30年には約1万5千人であった人口は、市政が施行された昭和61年には5万人を超え、平成28年には8万5千人を超えました。しかしながら、この間においても全国的に人口減少、少子高齢化が進行し、増加し続けていた本市の人口は平成29年12月(85,255人)をピークに減少に転じ、令和2年には84,651人となっています(表2-1参照)。

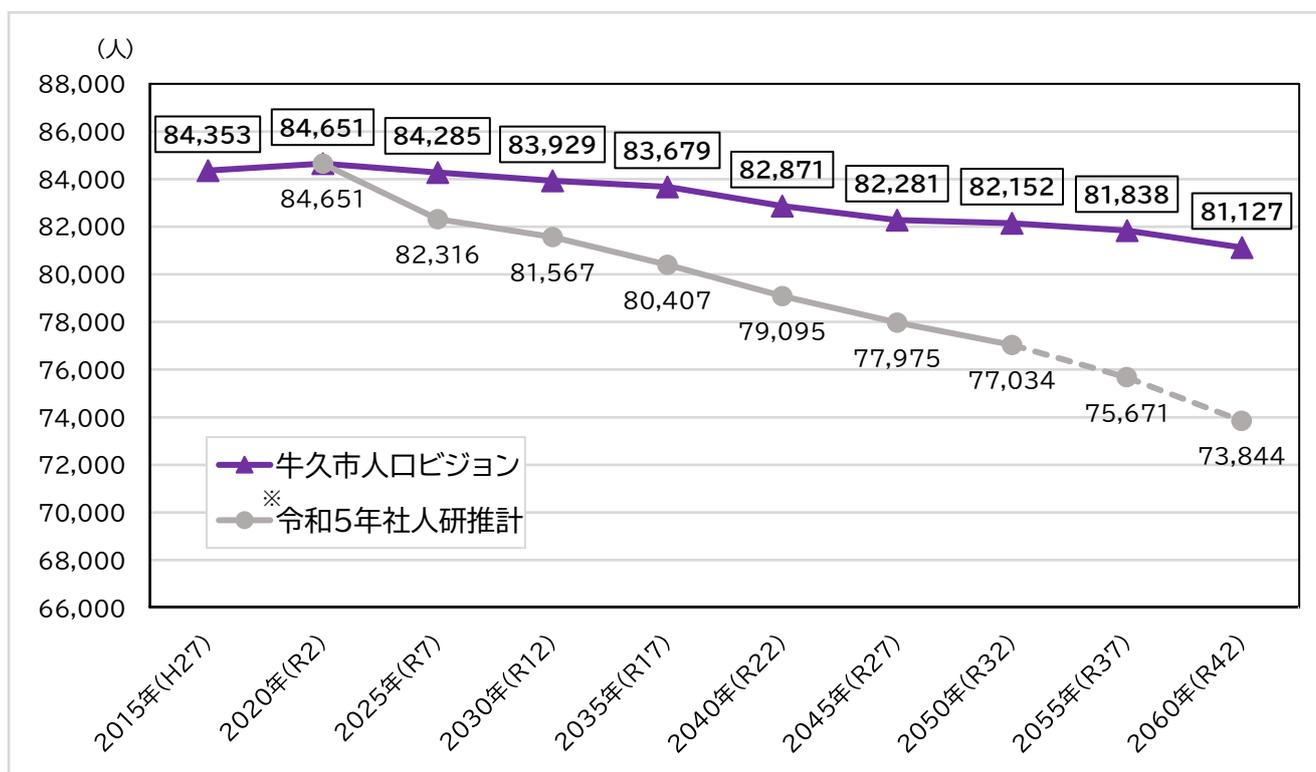
表2-1:牛久市内の人口・世帯数の推移



【資料:国勢調査】

本市の将来人口推計は、最新の本市人口ビジョンによると、合計特殊出生率及び社会移動率の上昇を促進する取組の実施により、2040年(令和22年)における将来人口を約82,000人、2060年(令和42年)における将来人口を約81,000人の人口を確保することを目指しています(表2-2参照)。

表2-2:牛久市総人口の推計



【資料:牛久市人口ビジョン】

※令和5年社人研推計：国立社会保障人口問題研究所が2023年（令和5年）に公表した将来推計人口値

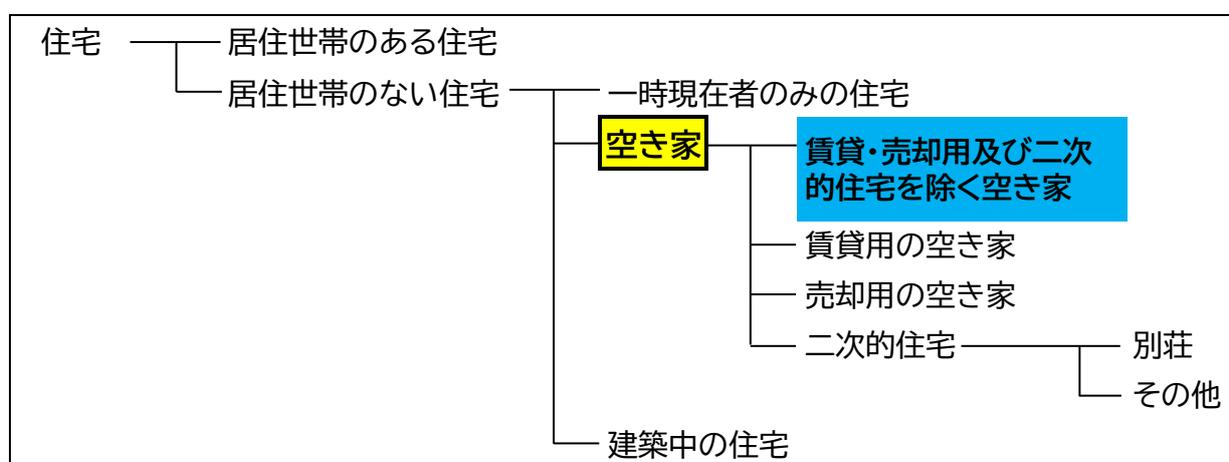
2. 本市の空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査からみた住宅及び空家戸数

①空家数の推移等

全国的かつ継続的に行われている「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)の中では、住宅の居住に関する区分の中で、空家についても対象としています。区分は下図のとおりですが、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」が、「空家」と定義されています。

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	住宅の種類
一時現在者のみの住宅			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、そこに普段居住している者が一人もいない住宅
空家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家		賃貸用の空き家、売却用の空き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など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
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、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、外壁が出来上がったもの)

【出典:住宅・土地統計調査】

市内における居住住宅総数は、令和5年度に実施した^{*}住宅・土地統計調査によると39,380戸で、そのうち、居住住宅世帯のある住宅は35,300戸で空家等の総数は3,880戸であり、空家率は9.9%となっています。これは、茨城県や全国と比較して低い値となっています。

^{*}住宅・土地統計調査は、5年ごとに総務省が行う抽出調査で数値は推計値です

表2-3:居住住宅・空家数の比較

		居住住宅総数 (戸)	空家総数 (戸)	空家率
平成15年度	牛久市	28,110	2,300	8.2%
	茨城県	1,135,900	146,700	12.9%
	全国	53,890,900	6,593,300	12.2%
平成20年度	牛久市	33,100	3,540	10.7%
	茨城県	1,223,800	178,400	14.6%
	全国	57,586,000	7,567,900	13.1%
平成25年度	牛久市	36,710	4,330	11.8%
	茨城県	1,268,200	184,700	14.6%
	全国	60,628,600	8,195,600	13.5%
平成30年度	牛久市	37,710	4,220	11.2%
	茨城県	1,328,900	197,200	14.8%
	全国	62,407,400	8,488,600	13.6%
令和5年度	牛久市	39,380	3,880	9.9%
	茨城県	1,391,000	196,700	14.1%
	全国	65,020,700	8,995,200	13.8%

【資料:平成15年度～令和5年度 住宅・土地統計調査】

令和5年度の空家の内訳としては、二次的住宅0戸、賃貸用の空き家1,560戸、売却用の空き家520戸、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家1,790戸となっています。前回の調査結果より空家総数は減少しているものの、利用又は売買が行われず、問題となりやすい「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の戸数は増加しています。

表2-4:空家の種類別空家戸数

(戸)

		平成15年度	平成20年度	平成25年度	平成30年度	令和5年度
住宅総数		28,110	33,100	36,710	37,710	39,380
空家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	740	1,220	1,410	1,420	1,790
	賃貸用の空き家	1,280	2,010	2,640	2,570	1,560
	売却用の空き家	60	200	70	180	520
	二次的住宅	210	110	200	40	0
	計	2,300	3,540	4,330	4,220	3,880

^{*}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

【資料:令和5年度 住宅・土地統計調査】

②住宅の腐朽・破損の状況

令和5年の本市における腐朽・破損の状況によると、住宅総数戸(居住世帯数)のうち、820戸(2.3%)が「腐朽・破損あり」となっています。また、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は、前回調査より減少しているものの依然として高い数値を示しています。また、新耐震基準で建てられた建物も、建築後約20年を経過したあたりから数値が高くなっています。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「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2-5: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	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
総数	戸数	35,300	930	3,360	5,750	7,040	4,300	4,380	2,950	3,030	720
	割合	100.0%	2.6%	9.5%	16.3%	19.9%	12.2%	12.4%	8.4%	8.6%	2.0%
腐朽・破損あり	戸数	820	80	90	180	130	110	60	30	10	60
	割合	100.0%	9.8%	11.0%	22.0%	15.9%	13.4%	7.3%	3.7%	1.2%	7.3%
腐朽・破損なし	戸数	34,480	850	3,270	5,580	6,910	4,180	4,320	2,920	3,020	660
	割合	100.0%	2.5%	9.5%	16.2%	20.0%	12.1%	12.5%	8.5%	8.8%	1.9%

※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

【資料:令和5年度 住宅・土地統計調査】

○牛久市の住宅・土地統計調査(R5)における建築基準ごとの割合

現在の住宅総数(居住世帯)は、35,300戸。建築年不明の物件が2,840戸。

(総数35,300戸 - 不明2,840戸) = 32,460戸(建築年特定建物数)

○耐震基準について

1981年(昭和56年)に耐震基準が見直され、それ以前に建築された建物を「旧耐震」、以降に建築された建物を「新耐震」と呼び、旧耐震の建物は現行の耐震基準を満たしていない可能性があるため、積極的な耐震診断や耐震改修が望まれる。

- ⇒ 旧耐震の建物(～昭和55年) : 13.2%
- 新耐震の建物(昭和56年～平成12年) : 39.4%
- 新耐震の建物(平成13年～令和5年) : 47.4% *性能規制の限界耐力計算法導入以降

※上記割合は、建築年特定建物数(32,460戸)における各期間内の建物数合計の割合を算出

(2) 市民満足度調査における傾向

本市では、平成14年度より計画(予算)の策定、行政サービスの改善などに対して市民の意見を反映させる仕組みとして、「市民満足度調査」を実施しています。この調査は、「市政全般における満足度」並びに「さらに充実してほしい施策」について、市民の皆様がどのように感じているかを捉え、市政全般における市民満足度を把握するとともに、政策・施策別に今後重点を置いていかなければならない事項を整理し、その結果を今後の市政運営に活用するものです。

近年の調査結果においては、空家対策は「もっと充実してほしい」と感じている施策として全147施策の中で上位10位以内に入る事も多く、市民からの要望が強いと言えます。

表2-6:令和2年度市民満足度調査「もっと充実してほしい」と感じる施策

順位	施策分類	施策	件数
1(1)	防犯	夜間や人通りの少ない地域における安全を確保する	878
2(2)	中心市街地	牛久駅周辺におけるにぎわいのあるまちづくり	764
3(3)	交通安全	交通事故の発生を防ぐ施設整備を推進する	707
4(5)	緑化	緑を守り自然にやさしいまちづくりを推進する	666
5(9)	生活基盤	安全で快適に利用できる道路環境を整備する	622
6(7)	地域福祉	だれもが快適に過ごせる「ひとにやさしいまち」をつくる	618
7(6)	商工観光	地域の観光資源を磨き上げ活用する	605
8(8)	衛生環境	生活環境を良好に保つための空家対策を推進する	590
9(4)	道路交通・公共交通網	市民の足を支える公共交通の利用環境を整備する	588
10(10)	都市機能と産業基盤	まちの将来に必要な企業(産業)を誘致する	577

※順位のカッコ内の数値は前回(令和元年度)調査時の順位

【出典:令和2年度牛久市市民満足度調査】

(3) 空家実態調査（アンケート）の結果

本市では、市内空家等の実態を把握するための現地調査や空家等所有者に対する意向調査を実施しています。空家等の実態は流動的であるため、継続的に調査していくことが重要と考えており、平成 29 年度以降、今後の施策等を検討する貴重な資料を得ることを目的として定期的な調査を年に 1 回実施しています。

①令和3年度 空家実態調査に関するアンケート調査概要

項目名	内容(項目・方法・件数等)
調査対象 (選定条件)	・令和 2 年度実態調査で空家等候補として抽出された所有者 ・これまで行政区、市民等の通報や過去の実態調査で市が把握している空家等所有者等
調査期間	・令和 2 年度実態調査による空家等候補の所有者 令和 3 年 3 月 30 日 ~ 令和 3 年 4 月 30 日 ・これまで市が把握している空家等所有者等 令和 3 年 4 月 7 日 ~ 令和 3 年 5 月 21 日
調査方法	アンケート
調査対象件数	525 件
回答件数	222 件(回収率 42%)

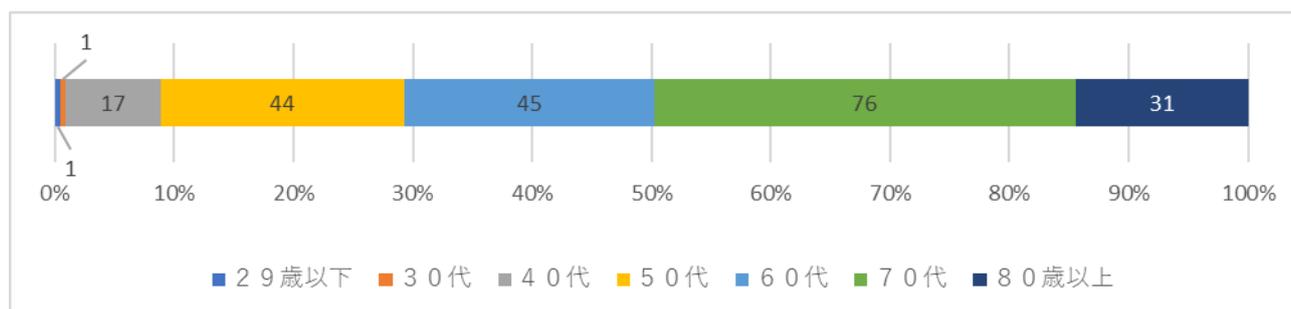
②アンケート集計結果(抜粋)

ア.所有者等の年齢

空家等所有者等の多くが 60 代以上で、全体の 70%を占めています。

問 1	あなたの年齢を以下からお選びください。（1つ選択）		
番号	回 答	回答数	割合
1	29歳以下	1	0%
2	30代	1	0%
3	40代	17	8%
4	50代	44	20%
5	60代	45	21%
6	70代	76	35%
7	80歳以上	31	14%

※四捨五入しているため、合計は必ずしも100%になりません。



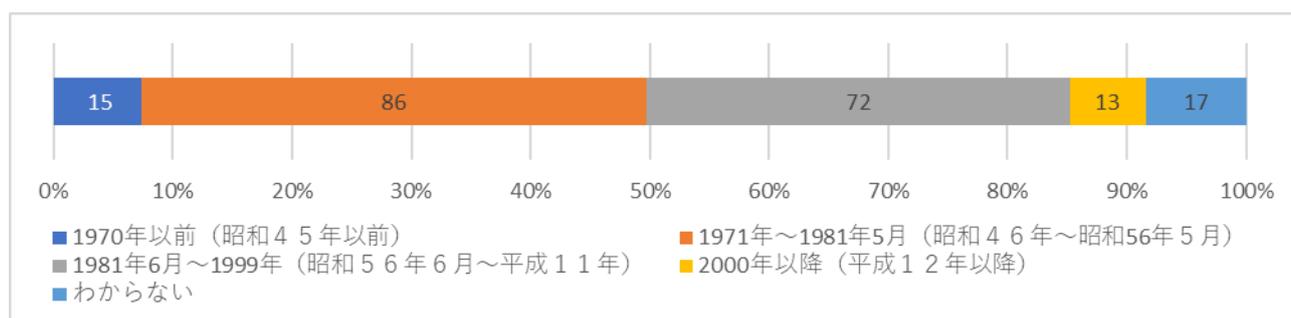
イ. 建築年及び空家の期間

空家の建築年と空家になってから何年経過したかとの問いに対して、空家の約半数が現在の耐震基準を満たさない旧耐震基準※時に建築されたものであり、大地震等の災害時に倒壊や破損等の危険性が高いことが懸念されます。また空家の期間は、ほとんどの空家等が1年以上使用されておらず、10年以上との回答が全体の30%でした。そのため空家等を活用するためには、耐震補強等のリフォームが必要な建物が多いことが分かりました。

※1981年（昭和56年）6月に耐震基準（建築基準法）が改正され、それ以前に建築された建物は現行の耐震基準を満たさない可能性がある「旧耐震」として区分されている。

問8	建物はいつごろ建築されましたか。（1つ選択）		
番号	回答	回答数	割合
1	1970年以前（昭和45年以前）	15	7%
2	1971年～1981年5月（昭和46年～昭和56年5月）	86	42%
3	1981年6月～1999年（昭和56年6月～平成11年）	72	35%
4	2000年以降（平成12年以降）	13	6%
5	わからない	17	8%

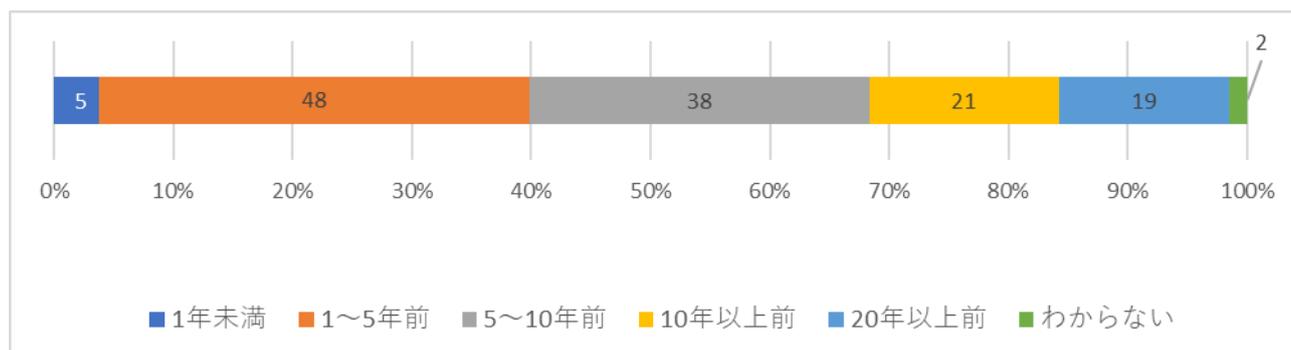
※四捨五入しているため、合計は必ずしも100%になりません。



問13	建物を使用しなくなって（使用しているかわからなくなって）何年経過していますか。（1つ選択）		
-----	---	--	--

番号	回答	回答数	割合
1	1年未満	5	4%
2	1～5年前	48	36%
3	5～10年前	38	29%
4	10年以上前	21	16%
5	20年以上前	19	14%
6	わからない	2	2%

※四捨五入しているため、合計は必ずしも100%になりません。

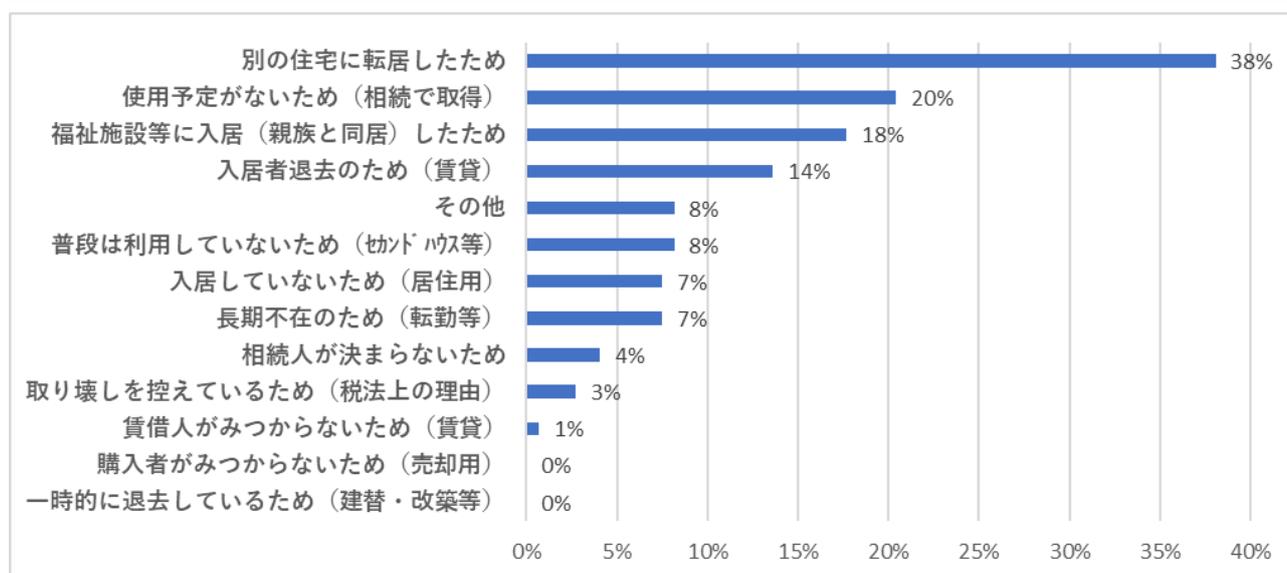


ウ. 使用しなくなった理由

転居、福祉施設への入居等との回答をした割合が高く、所有者等が高齢となったことに伴い、子と同居するため転居したり、心身の不調等で福祉施設等に入居したとの回答が多くありました。

問14	建物を使用しなくなった（使用しているかわからなくなった）きっかけは何ですか。 （複数回答 n=147）
-----	--

番号	回 答	回答数	選択率
1	建替え、改築、修繕のために一時的に退去しているため	0	0%
2	別の住居に転居したため	56	38%
3	転勤等で長期不在のため	11	7%
4	相続したが、使用予定がないため	30	20%
5	（居住者が）福祉施設等に入居又は親族と同居したため	26	18%
6	賃借人などの入居者が退去したため	20	14%
7	賃貸用として取得したが、賃借人が見つからないため	1	1%
8	居住用として取得したが、入居していないため	11	7%
9	売却用として取得したが、購入者が見つからないため	0	0%
10	税法上の理由で取り壊しを控えているため	4	3%
11	普段は利用していないため（セカンドハウス、別荘として利用）	12	8%
12	相続人が決まらないため	6	4%
13	その他	12	8%



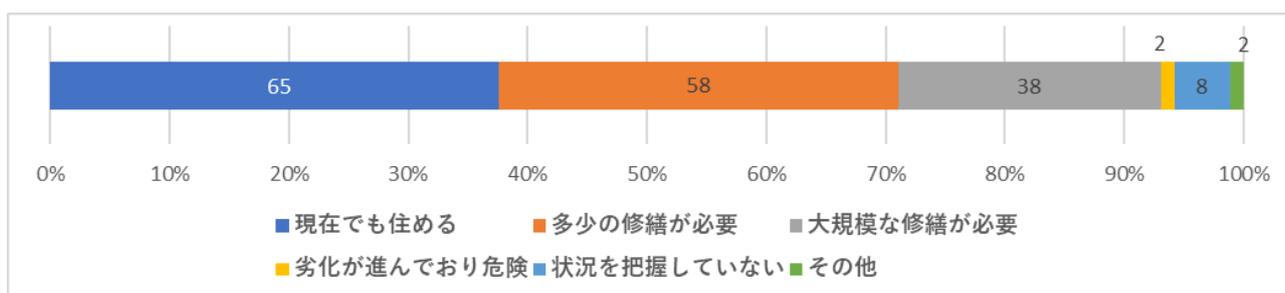
工. 建物(空家等)の状態

建物の使用状況を使用していない(空家である)と回答した中での建物の状態について、現状で住めるという回答が一番多いですが、多少の修繕が必要という回答と大きな差はなく、空家化してからの時間経過で徐々に建物の状態が悪化していくため、このような傾向になるものと推察します。

問15 現在、対象建物はどのような状態ですか。(1つ選択)

番号	回答	回答数	割合
1	現在でも住める	65	38%
2	多少の修繕が必要	58	34%
3	大規模な修繕が必要	38	22%
4	劣化が進んでおり危険	2	1%
5	状況を把握していない	8	5%
6	その他	2	1%

※四捨五入しているため、合計は必ずしも100%になりません。

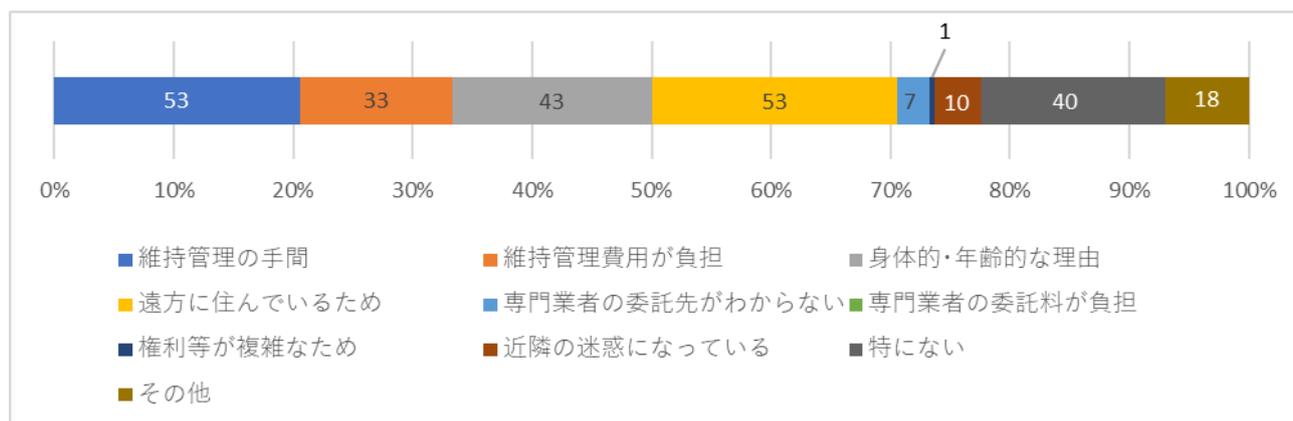


オ. 維持管理上の困りごと

維持管理で困っていることでは、手間や居住地の問題が一番多いですが、次点で身体的、年齢的な理由も多く選ばれており、所有者の高齢化の影響も回答に影響しているのではないかと推察します。

問19 維持管理について、現在困っていることはありますか。（複数回答）			
番号	回 答	回答数	割合
1	維持管理の手間	53	21%
2	維持管理費用が負担	33	13%
3	身体的・年齢的な理由	43	17%
4	遠方に住んでいるため	53	21%
5	専門業者の委託先がわからない	7	3%
6	専門業者の委託料が負担	0	0%
7	権利等が複雑なため	1	0%
8	近隣の迷惑になっている	10	4%
9	特にない	40	16%
10	その他	18	7%

※四捨五入しているため、合計は必ずしも100%になりません。

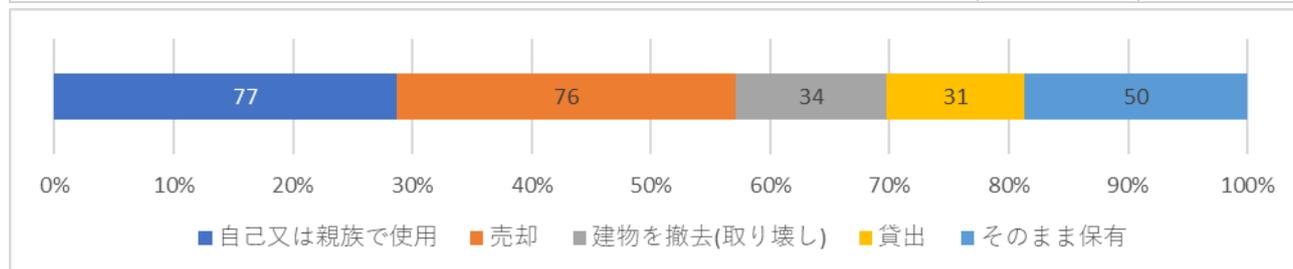


カ. 今後の意向

自己使用や売却など活用を考えている回答が大半を占める一方で、「そのまま保有」という回答も全体の2割ほどありました。

問21 対象建物を、今後どのようにしていく予定ですか。（複数回答）			
番号	回 答	回答数	割合
1	自己又は親族で使用	77	29%
2	売却	76	28%
3	建物を撤去(取り壊し)	34	13%
4	貸出	31	12%
5	そのまま保有	50	19%

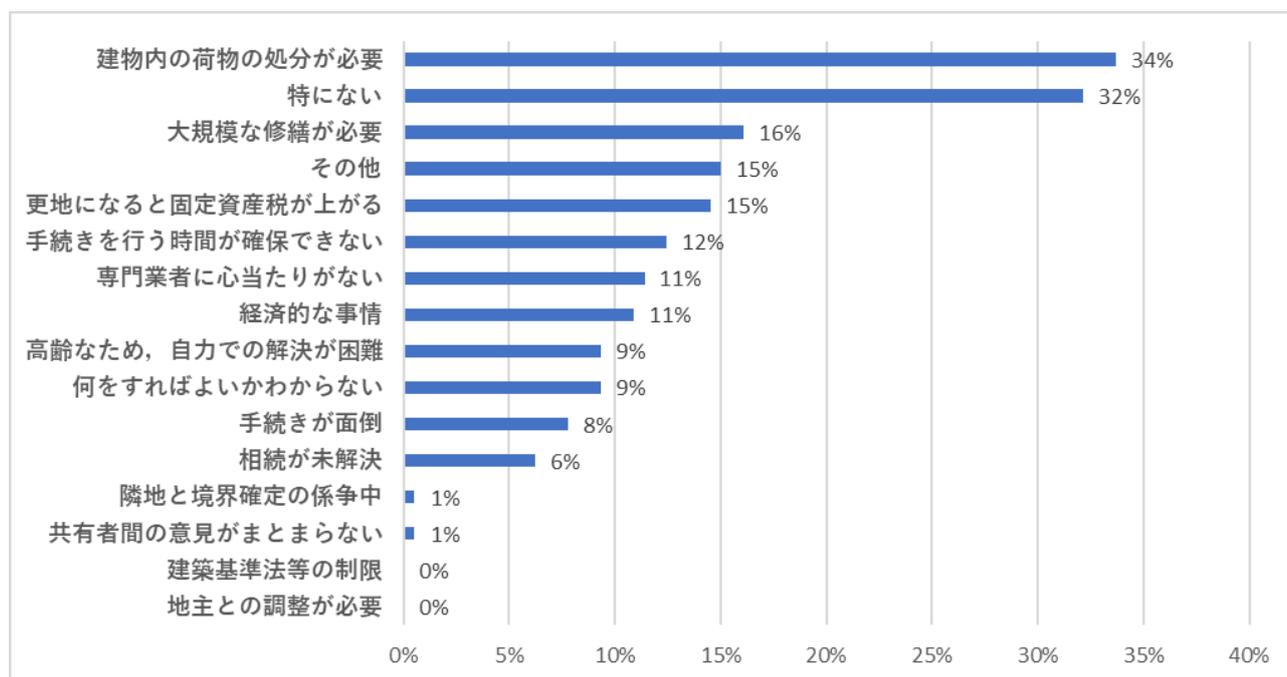
※四捨五入しているため、合計は必ずしも100%になりません。



キ. 空家の活用・処分で抱えている問題

建物内の家財の処分と大規模な修繕との回答をした割合が高く、また年齢的な理由、何をすればよいかわからないを選択する方もいました。

問26 建物の活用や処分することが困難な事情や問題等がありますか。(複数回答n=193)			
番号	回答	回答数	選択率
1	相続が未解決	12	6%
2	隣地と境界確定の係争中	1	1%
3	共有者間の意見がまとまらない	1	1%
4	地主との調整が必要	0	0%
5	大規模な修繕が必要	31	16%
6	建築基準法等の制限	0	0%
7	手続きを行う時間が確保できない	24	12%
8	更地になると固定資産税が上がる	28	15%
9	専門業者に心当たりがない	22	11%
10	建物内の荷物の処分が必要	65	34%
11	経済的な事情	21	11%
12	高齢なため、自力での解決が困難	18	9%
13	何をすればよいかわからない	18	9%
14	手続きが面倒	15	8%
15	特にない	62	32%
16	その他	29	15%

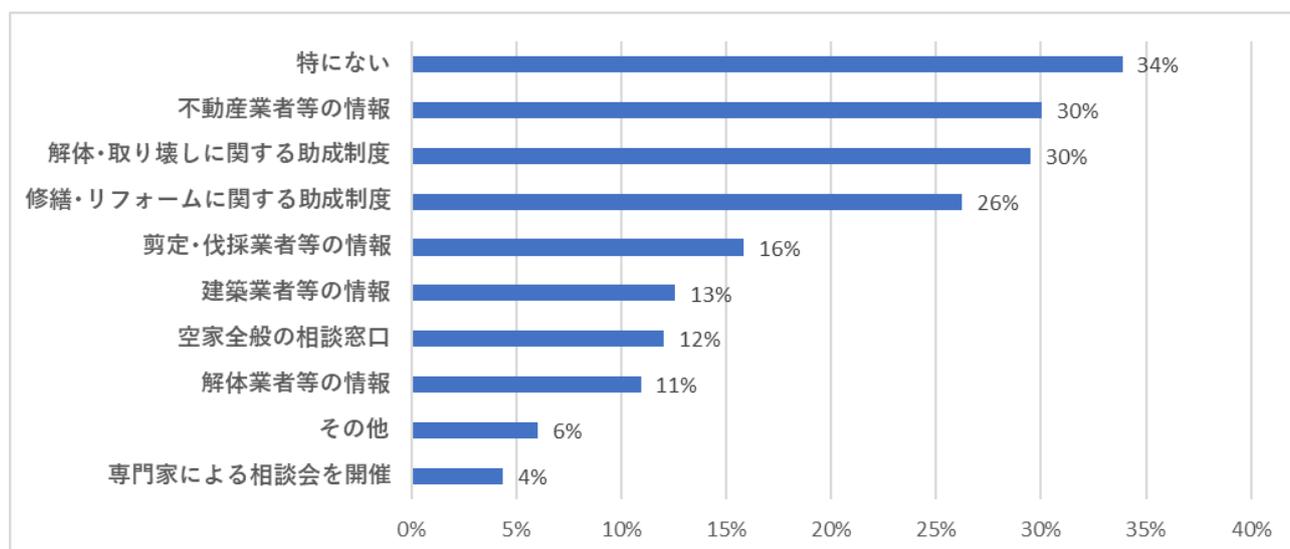


ク. 市への要望

市への要望に対しては、不動産業者のほか空家の維持管理に関する情報の要望が多くあり、また市による助成制度についての要望も多く選ばれていました。

問27 空家の管理や活用について、市への要望等がありますか。（複数回答 n=183）

番号	回答	回答数	選択率
1	不動産業者等の情報	55	30%
2	剪定・伐採業者等の情報	29	16%
3	建築業者等の情報	23	13%
4	解体業者等の情報	20	11%
5	修繕・リフォームに関する助成制度	48	26%
6	解体・取り壊しに関する助成制度	54	30%
7	空家全般の相談窓口	22	12%
8	専門家による相談会を開催	8	4%
9	特にない	62	34%
10	その他	11	6%



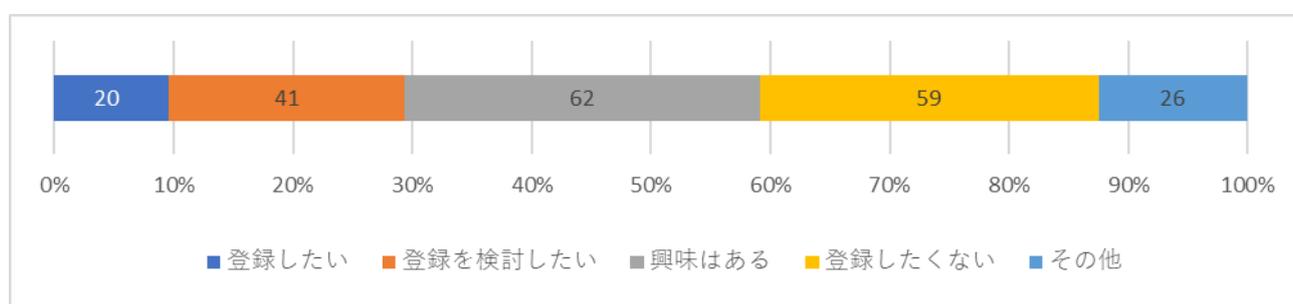
ケ. 空家・空地バンクへの登録意向

バンクへの登録意向については、全体の60%が興味を示していました。

問28	当市では、空家等の有効活用を図るため、空家・空地バンク制度を運用しております。所有する物件を空家・空地バンクに登録する意向はありますか。（複数回答）
-----	--

番号	回答	回答数	割合
1	登録したい	20	10%
2	登録を検討したい	41	20%
3	興味はある	62	30%
4	登録したくない	59	28%
5	その他	26	13%

※四捨五入しているため、合計は必ずしも100%になりません。



コ. 自由意見

問29	その他、空家に関するご意見、ご要望などがありましたらご記入願います（回答の一部抜粋）
-----	--

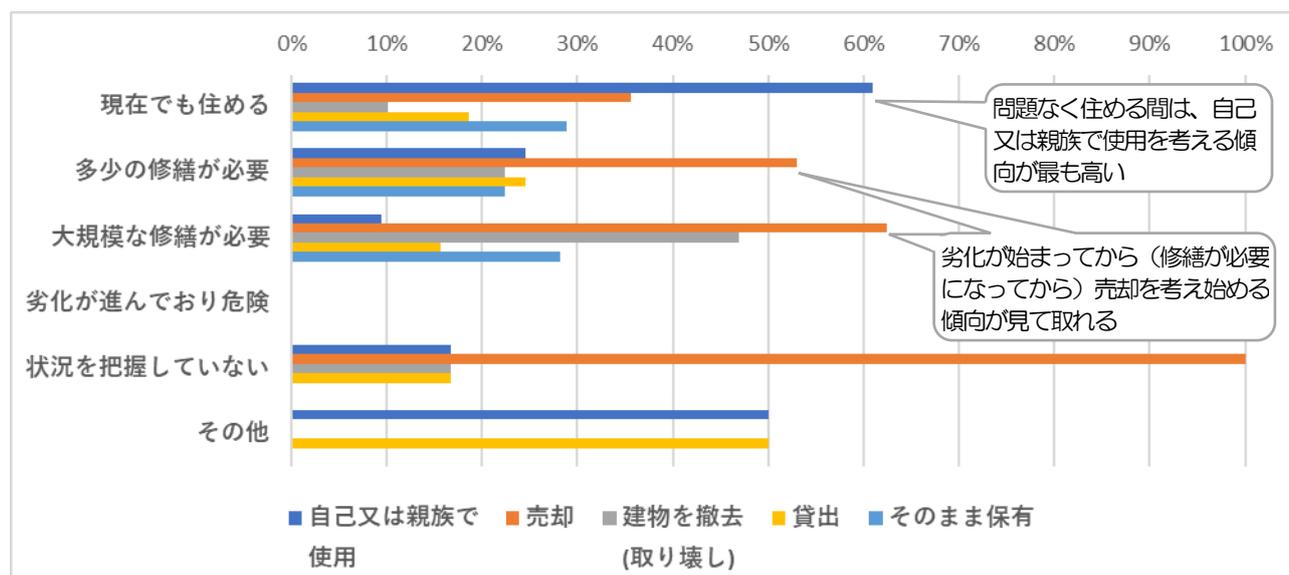
- ・県・市・町や福祉団体などに寄付したい
- ・売却できなくて困っている、費用負担は難しい
- ・年金収入のみのため、管理費を考えると、市の助成や固定資産税の特別割引などがあると助かる
- ・所有者が亡くなり使用しなくなった場合に空家になると火災の危険等が心配
- ・更地にした場合、固定資産税がいくらになるか教えて欲しい
- ・※負動産としない為にも今後行政組織が価値を生みだす様、更に積極的に活用するように動かして欲しい
※負動産：不動産をマイナスの財産として捉えた俗語
- ・リフォームの助成金制度などがほしい。屋根、外壁塗装助成金があれば全体に町が美しくなる
- ・草刈等の管理を行った際に出るゴミを、集積所に出せるようにして欲しい
- ・本来の所有者が介護施設に入居中、なかなか親族で会う機会がなく方針を決定しかねている

③アンケート調査のクロス集計

ア.『建物(空家)の現在の状態』×『建物(空家)の今後の意向』

建物(空家)の状態が良好のときは自己等での使用を検討するものの、管理が行き届かず劣化が始まった後は売却の意向が強くなる傾向が見られました。

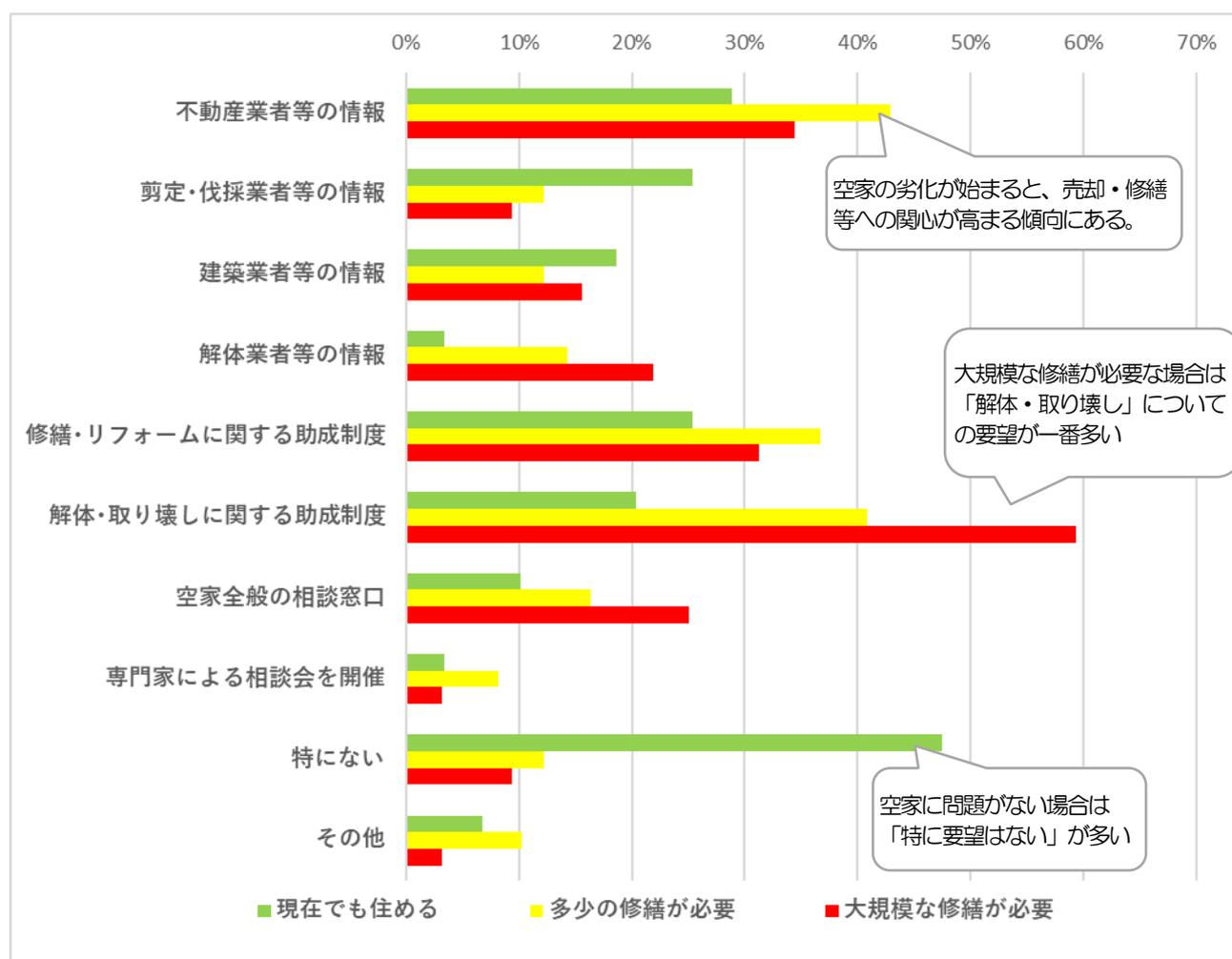
回 答	自己又は親族で 使用	売却	建物を撤去 (取り壊し)	貸出	そのまま保有
現在でも住める	61%	36%	10%	19%	29%
多少の修繕が必要	24%	53%	22%	24%	22%
大規模な修繕が必要	9%	63%	47%	16%	28%
劣化が進んでおり危険	0%	0%	0%	0%	0%
状況を把握していない	17%	100%	17%	17%	0%
その他	50%	0%	0%	50%	0%



イ.『建物(空家)の現在の状態』×『市への要望』

建物(空家)の状態が良好なときは市への要望は特にないが、管理が行き届かず劣化が始まった後は各種助成制度への要望が強くなる傾向が見られました。

回答	不動産業者等の情報	剪定・伐採業者等の情報	建築業者等の情報	解体業者等の情報	に修繕・リフォームに関する助成制度	解体・取り壊しに関する助成制度	空家全般の相談窓口	専門家による相談会を開催	特にない	その他
現在でも住める	29%	25%	19%	3%	25%	20%	10%	3%	47%	7%
多少の修繕が必要	43%	12%	12%	14%	37%	41%	16%	8%	12%	10%
大規模な修繕が必要	34%	9%	16%	22%	31%	59%	25%	3%	9%	3%
劣化が進んでおり危険	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
状況を把握していない	50%	0%	0%	17%	0%	17%	17%	0%	50%	0%
その他	50%	0%	50%	0%	50%	0%	0%	0%	50%	0%



*「劣化が進んでおり危険」は選択されていないためグラフから除外

*「状況を把握していない」「その他」は回答数が少なく傾向が得られないためグラフから除外

3. これまでの取組（第1次計画の取組施策実施状況）

第1次計画では、3つの基本的な方針を達成するために各々に取組施策を設定しました。取組施策の実施状況は以下のとおりです。（※R5年度までの実績含む）

（1）良好で快適な住環境を提供するための「空家等の発生予防と抑制」対策

①空家等の周知・意識啓発

- ・適正管理、空家バンクの啓発チラシを窓口配布、所有者等への通知に同封。（H29.12～）
- ・啓発冊子（空家ガイドブック）を全戸配布（H31.3）、窓口配布。（H31.3～）
- ・啓発冊子（「わが家」の終活ノート）を窓口配布。（R6.2～）
- ・固定資産税納税通知書に啓発チラシを同封。（H31～毎年実施）

②アンケート調査

水道の休栓情報をもとに市内空家実態調査を毎年実施。空家と判定した所有者等に対してアンケート調査。（H29～毎年実施）

③空家管理システムの導入

市で運用している地理情報システムと連動した空家管理システムを構築・運用開始。（H31～）

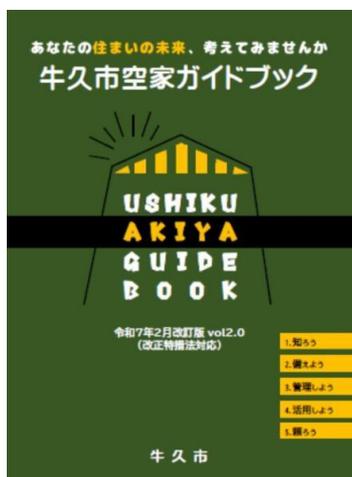
④専門家団体との連携・協力

- ・平成30年6月20日茨城県弁護士会、茨城司法書士会、（公社）茨城県宅地建物取引業協会、（一社）茨城県建築士会と「牛久市空家等無料相談会実施に係る協定書」を締結。平成29年度※より無料相談会を開催。令和5年度までに累計78組の方の相談に対応。

※平成29年度は茨城県の専門家派遣事業を活用

- ・令和2年3月6日に茨城県弁護士会、茨城司法書士会、（一社）茨城県建築士会と「空家等対策の推進に関する協定書」を締結。

- ・令和5年3月29日に（公社）牛久市シルバー人材センターと「牛久市空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結。



空家ガイドブック



固定資産税納税通知書
同封啓発チラシ



「わが家」の終活ノート

(2) 空家等を活用し世代が循環するまちづくり

①空家バンク制度創設

- ・平成29年9月29日に(公社)茨城県宅地建物取引業協会と「牛久市空家バンク媒介に関する協定書」を締結して『牛久市空家バンク』の運用開始。さらに令和2年10月1日からは、市内の空地も対象範囲に拡大し、『牛久市空家・空地バンク』として運用開始。
- ・全国版空き家・空き地バンクへの参画。(H29.11～)

表2-7:空家・空地バンク年度別実績

年度	物件登録数		利用登録数	成約数	
	空家	空地		空家	空地
H29	10	—	9	1	—
H30	20	—	16	7	—
R1	28	—	50	16	—
R2	15	23	42	14	0
R3	3	16	34	7	9
R4	7	9	34	6	9
R5	10	10	36	8	6
合計	93	58	221	59	24

※物件登録のうち32物件(空家18物件、空地14物件)登録抹消

②移住・定住施策への取組

- ・広報政策課、政策企画課と連携し、東京で開催された「ふるさと回帰フェア」に出展。(H30.9、R1.9)
- ・移住・定住者向けの啓発チラシをイベント(H30.9、R1.9)、窓口配布。(H30.9～)

③空家等の有効活用

寄付を受けた空家の活用(牛久市住井すゑ文学館 R3.11.3 オープン)



牛久市住井すゑ文学館

(3) 安全で安心なまちづくりを推進するための「管理不全な空家等の解消」対策

管理不全な空家等の所有者等に対して、条例に基づく助言等を実施してきました。市からの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、対応を行っています。

表2-8:通知実績

(通)

年度	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	合計	
情報提供	3	1	1	6	2	52	121	109	115	138	135	155	838	
条例	助言	65	47	46	35	207	113	72	106	87	89	80	42	989
	指導	—	—	5	89	2	25	55	79	46	39	50	61	451
特措法	助言	—	—	—	—	—	13	38	30	26	47	4	7	165
	指導	—	—	—	—	—	2	5	24	24	24	24	23	102
	勧告	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	0	0	1
合計	68	48	52	130	211	203	288	329	298	338	293	288	2,546	

表2-9:特定空家等実績

(戸)

年度	認定数	認定取消数	認定取消理由
H29	8	0	—
H30	2	0	—
R1	3	4	所有者自ら解体:2戸、略式代執行による解体:2戸
R2	0	3	所有者自ら解体:3戸
R3	0	2	所有者自ら解体:1戸、略式代執行による解体予定:1戸
R4	2	0	—
R5	1	0	—
合計	16	9	—



略式代執行による特定空家等の解体

表2-10:市の対応後に空家状態から解決・活用された実績

(件)

非空家 件数	市からの通知		現在の 状態	実施年度※空家状態から変更した年度											計	
	有無	件数		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4		R5
818	有	265	更地	4	1	2	6	9	9	9	10	13	9	2	12	86
			新築居住	0	0	5	1	5	9	6	9	6	3	3	6	53
			居住	122											122	
			新築中	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			新築アパート	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
			福祉施設	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
	太陽光	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2		
	無	553		—											553	

評価指標の結果

第1次計画では下記2つの評価指標を設定しました。令和3年12月末の実績は以下のとおりです。「空家バンクによる住宅あっせん成立件数」は、目標を大きく上回る実績でしたが、「空家支援制度活用件数」は、国の支援制度を活用した牛久市住井すゑ文学館1件でした。

表2-11:第1次計画評価指標

指 標	基 準 (平成28年度)	目 標 (令和3年度)	実 績 (令和3年度)
空家バンクによる住宅あっせん成立件数	—	15件(累計)	45件(累計)
空家支援制度活用件数	—	20件(累計)	1件(累計)

総 括

第1次計画に位置づけられた各種施策については、おおむね実施することができ、空家等対策として一定の効果があったと考えます。一方で、各種支援制度については現時点でも検討しているところです。

第2次計画策定にあたっては、現在の施策で効果のある施策は継続し、さらに拡充するような施策、現計画で実施出来なかった施策や新たな課題に対する施策等を導入する必要があります。

4. 空家等を取り巻く課題

(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、日常の管理や修繕等を疎かにし、空家等をそのまま放置した結果、建物の老朽化等に伴い、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、相続手続き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等も存在しています。

(2) 所有者等の管理者意識の欠如、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、所有者等の中には「居住していない」、「親世帯から単に相続しただけ」などの理由により、空家等をそのまま放置して、周辺住民の生活環境を脅かしていることに対する管理者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などを認識し、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。

(3) 少子高齢化による空家等の増加に伴う地域活力の低下と空洞化等の懸念

少子高齢化、核家族化の進行による高齢世帯・高齢単身世帯の増加に伴い、高齢者の施設等への入所や、子供が親の住まいを居住放棄したことなどにより空家が発生し、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、人口減少による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(表 2-12、2-13 参照)。

(4) 相続人不存在となっている空家等への対応

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不存在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、本市においても相続人不存在の空家等が増加するおそれがあります。利害関係人がいる場合は*相続財産清算人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。

※相続財産清算人（民法第952条第1項）

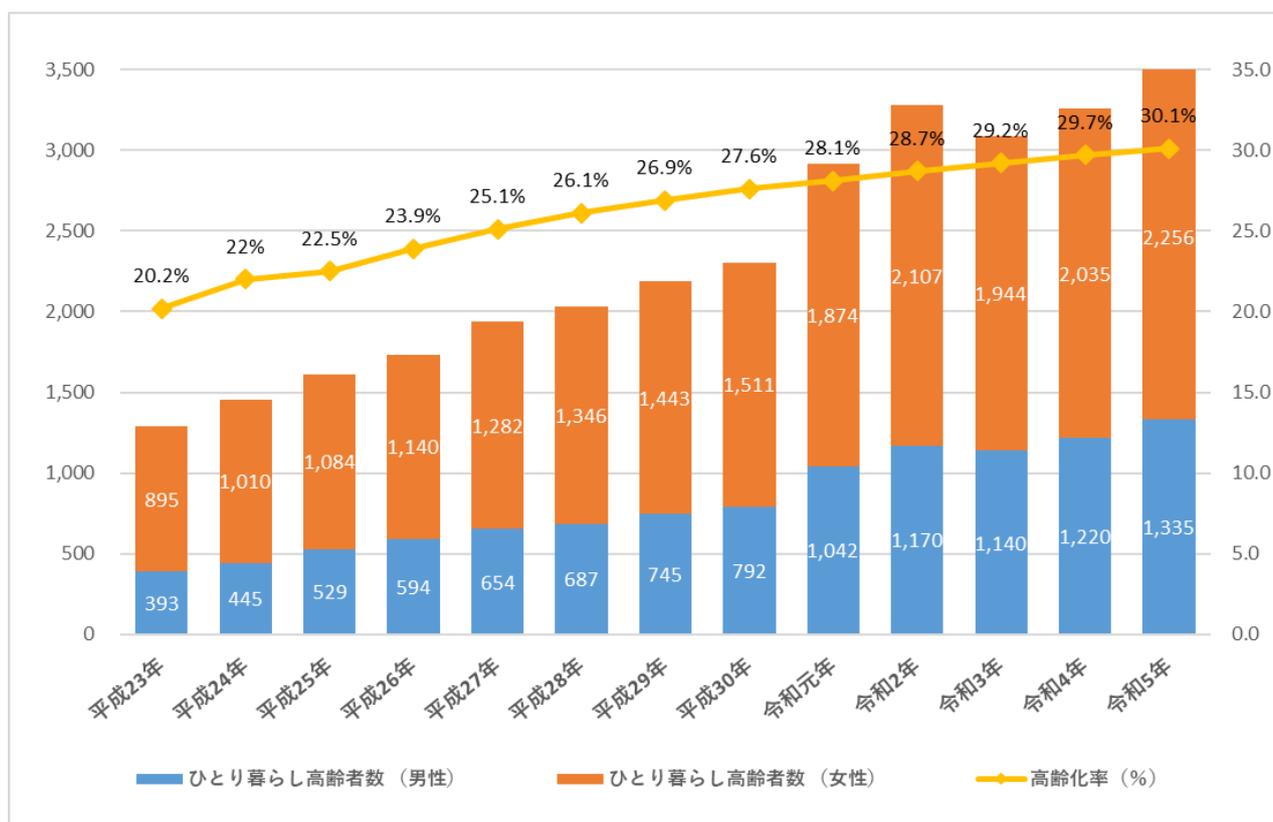
相続財産清算人とは、被相続人に相続人がいない場合や相続人全員が相続放棄をして相続人がなくなった場合に、相続財産の管理・清算や相続人の捜索などの職務を行う人のこと。利害関係人又は検察官の請求により家庭裁判所から選任される。

表 2-12:ひとり暮らし高齢者数と高齢化率

年	ひとり暮らし高齢者数			高齢化率 (%)
	(男性)	(女性)	計	
平成23年	393	895	1,288	20.2
平成24年	445	1,010	1,455	22.0
平成25年	529	1,084	1,613	22.5
平成26年	594	1,140	1,734	23.9
平成27年	654	1,282	1,936	25.1
平成28年	687	1,346	2,033	26.1
平成29年	745	1,443	2,188	26.9
平成30年	792	1,511	2,303	27.6
令和元年	1,042	1,874	2,916	28.1
令和2年	1,170	2,107	3,277	28.7
令和3年	1,140	1,944	3,084	29.2
令和4年	1,220	2,035	3,255	29.7
令和5年	1,335	2,256	3,591	30.1

※各年4月1日現在

表 2-13:ひとり暮らし高齢者数と高齢化率の推移グラフ



【出典:牛久市高齢者福祉計画・牛久市介護保険事業計画】

1. 基本方針

空家等は、個人の私有財産であり、財産権や所有権に基づきその所有者等が、自己の責任により適正に管理することが原則となります。しかしながら、所有者等のさまざまな事情から、適正な管理が行われない空家等があることから、本市では、市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用などを促進できるよう、迅速かつ効果的な対策を講じ、空家等に関する対策を計画的に実施するための基本方針を以下に示します。

(1) 良好で快適な住環境を提供するための「空家等の発生予防と抑制」対策

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、相続等による不動産の円滑な承継等に係る周知を図り空家等の発生予防と抑制に努めます。

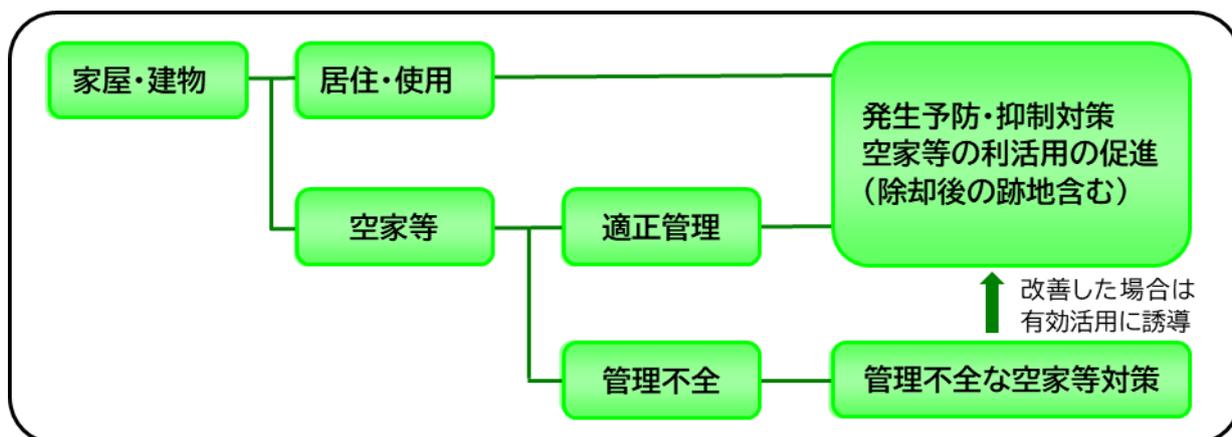
(2) 空家等を活用し世代が循環するまちづくり「空家等の活用の促進」

空家等は、所有者等にも地域にとっても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進めるうえでの地域の資源と捉え、地域等との連携による活用を促進します。また、市において平成29年9月より開始した「空家・空地バンク制度」を活用して、所有者等と購入及び賃貸希望者のマッチングを行い空家等の流通を促進し、低所得者や若い世代が活用できるよう、行政が支援できる仕組みを検討します。

(3) 安全で安心なまちづくりを推進するための「管理不全な空家等の解消」対策

適切に管理されていない管理不全な空家等は、火災や犯罪など発生の危険性が大きく、地域の生活環境に悪影響を及ぼしかねないことから、市条例に基づき是正等を求めています。また、特措法に基づき管理不全空家等及び特定空家等へ認定された空家等については、行政代執行も視野に入れて法に基づく助言及び指導、勧告、命令など管理不全な空家等対策に強制力を持たせるために必要な措置を講じていきます。

図 3-1:空家等対策の方向性



2. 各主体の役割

空家等の総合的な対策を推進するためには、対策の実施主体である所有者等、市、地域(市民)、関係団体等がそれぞれの役割を十分に理解し、相互に連携、協力して空家等に関する取組を行うことが必要です(図3-2参照)。

(1) 所有者等の役割

空家等の所有者等は、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないために、管理不全な状態にならないよう、責任を持って適切に管理しなければなりません。また、国又は市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるものとします。

(2) 市の役割

市は、空家等対策計画を策定し、その計画に基づき、空家等の発生抑制、有効活用方策及び管理不全な状態の解消に総合的かつ計画的に対応することが求められます。地域住民から提供される空家等の情報や相談への対応については、総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空家等の対策を推進します。また、所有者等が適切に空家等の対策ができるよう、管理や利活用に関する情報や、空家流通の円滑化に向けた情報提供など様々な支援を行います。

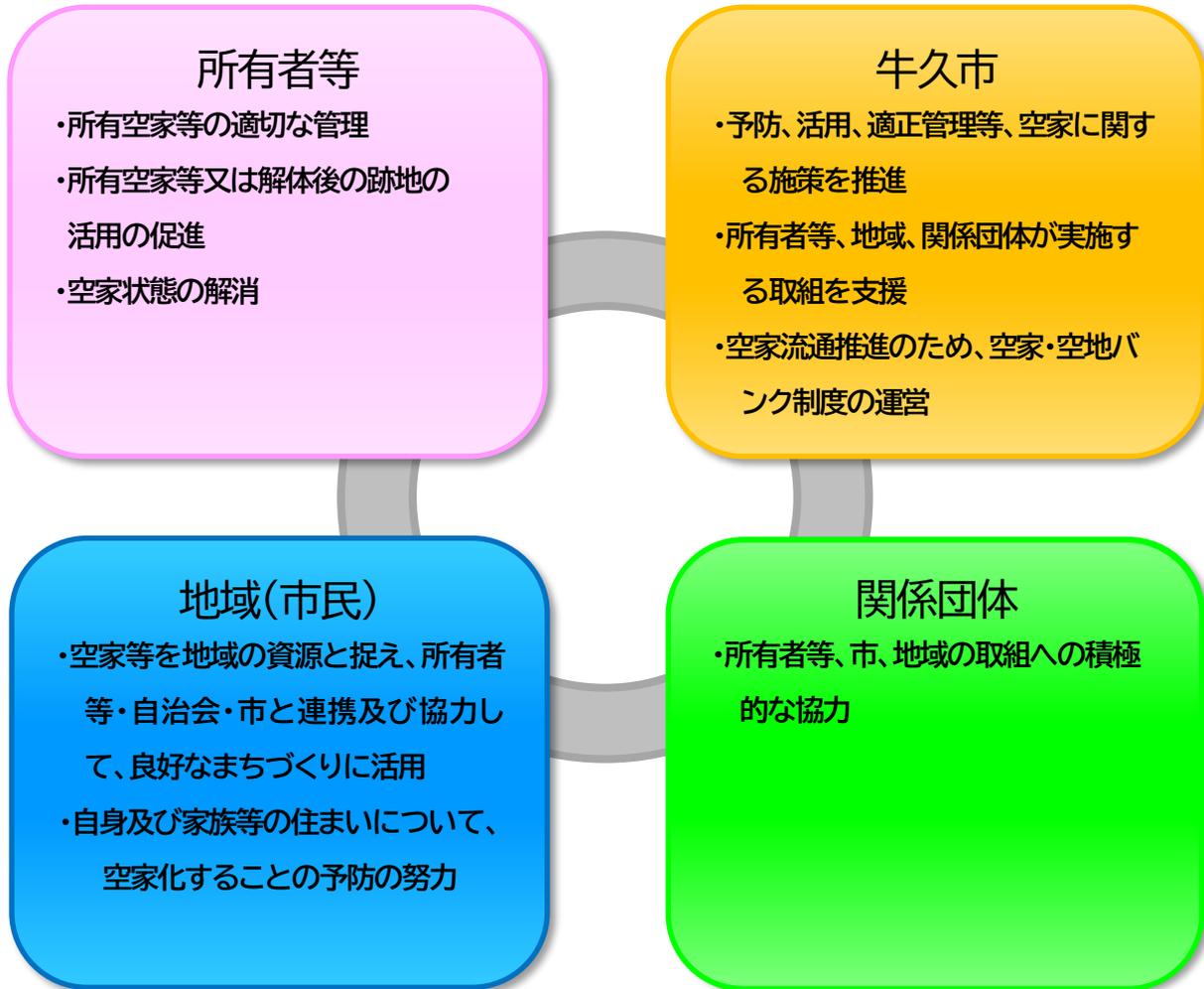
(3) 地域(市民)の役割

市民は、地域の生活環境保全のため、適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、速やかにその情報を市に提供し、市が実施する措置に協力するよう努めるものとします。また、自身及び家族等の住まいが、将来的に空家等になる場合には、その管理予定者を自治会に連絡するなどし、管理不全な空家等の発生予防に努めるとともに、市が実施する空家等の活用等に協力するよう努めるものとします。

(4) 関係団体の役割

空家等の対策にあたっては、管理だけでなく、流通、法規制、利活用など様々な課題が伴うことから、専門的かつ多面的な知識や技術等が求められます。そのため、関係団体は、市や所有者等が行う空家等の対策について、情報提供や技術支援等を行うなど、対策の実施に対する積極的な協力を努めるものとします。

図3-2:各主体の役割



3. 空家等の把握の方針【国指針2-2-3：空家等の調査に関する事項】

市条例の施行以降、行政区や市民から情報提供があった空家等の位置については、図3-4の分布図(34ページ参照)のとおりであり、空家等の発生状況としては、多くは市街化区域内に集中していますが、市街化調整区域においても一定規模の既存団地内や市東部地区の既存集落でも存在しています。

現在把握している空家等は市内に存在する空家等の一部であり、空家等対策の更なる推進を図るためには、市内全域における空家等の実態を把握する必要があることから、今後も実態調査を行っていきます。

空家等実態調査

平成29年度からは、行政区や市民からの情報提供に加え、関係機関(県南水道企業団、牛久消防署、牛久警察署)等にも協力を求め、市内全域における空家等の情報を収集し、それらの情報に基づき現地調査を行って空家等の実態把握に努めてきました。空家等の状況は毎年変化することから、今後も定期的に実態調査を実施していきます。実施手順については、次項に示すフローのとおりです(図3-3参照)。

なお、収集した情報については逐次データベースに追加し、一元的な管理を行っていきます。

収集した情報に関しては、使用に関するルール等を策定して外部への情報漏えい等を防ぎます。また、警察、消防及び宅建協会等の外部に情報提供する際は、他市町村の先進事例や国のガイドライン等を参考にしながら、その取扱いについても十分留意して行なっていきます。

図3-3:空家等把握のフロー

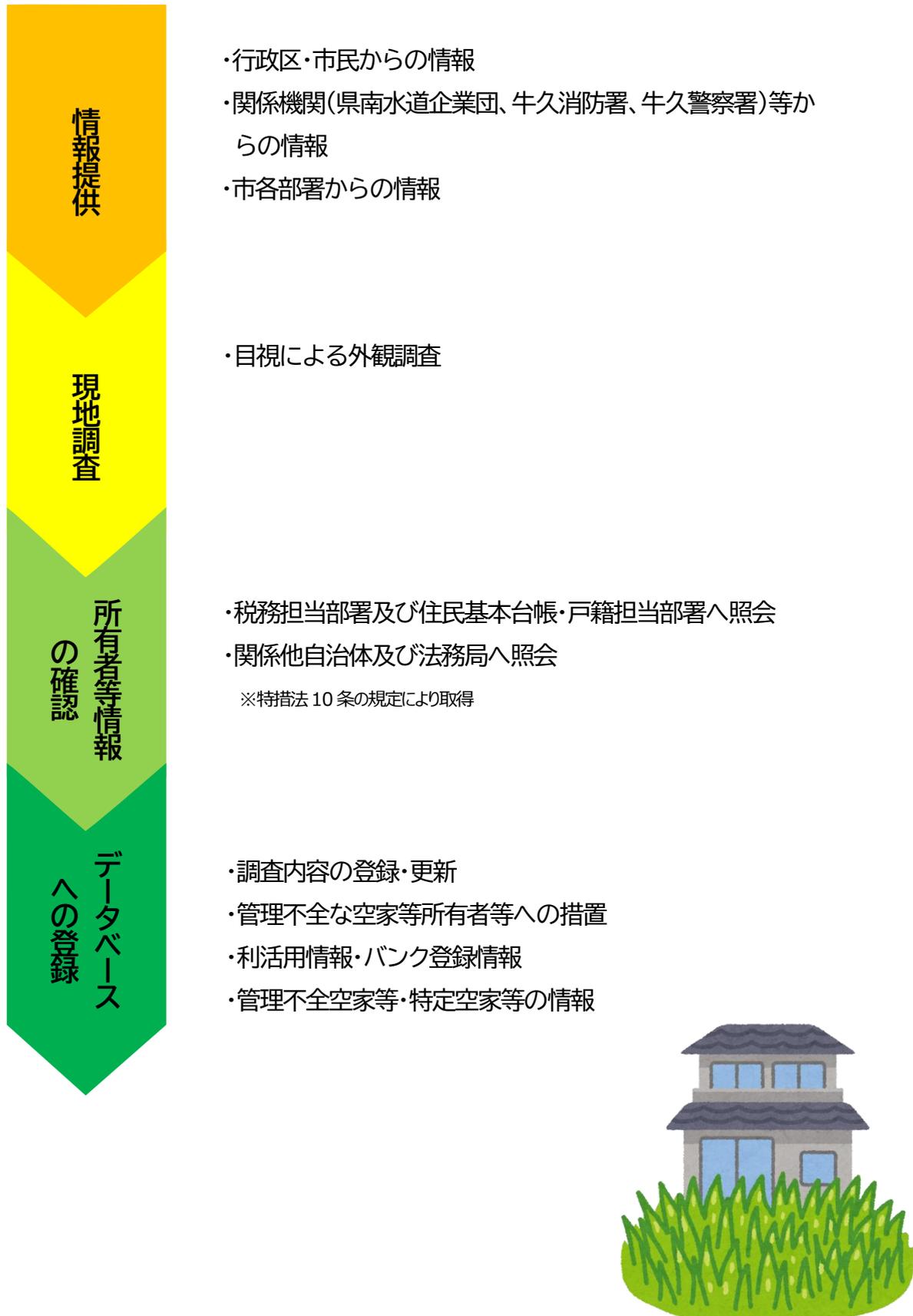
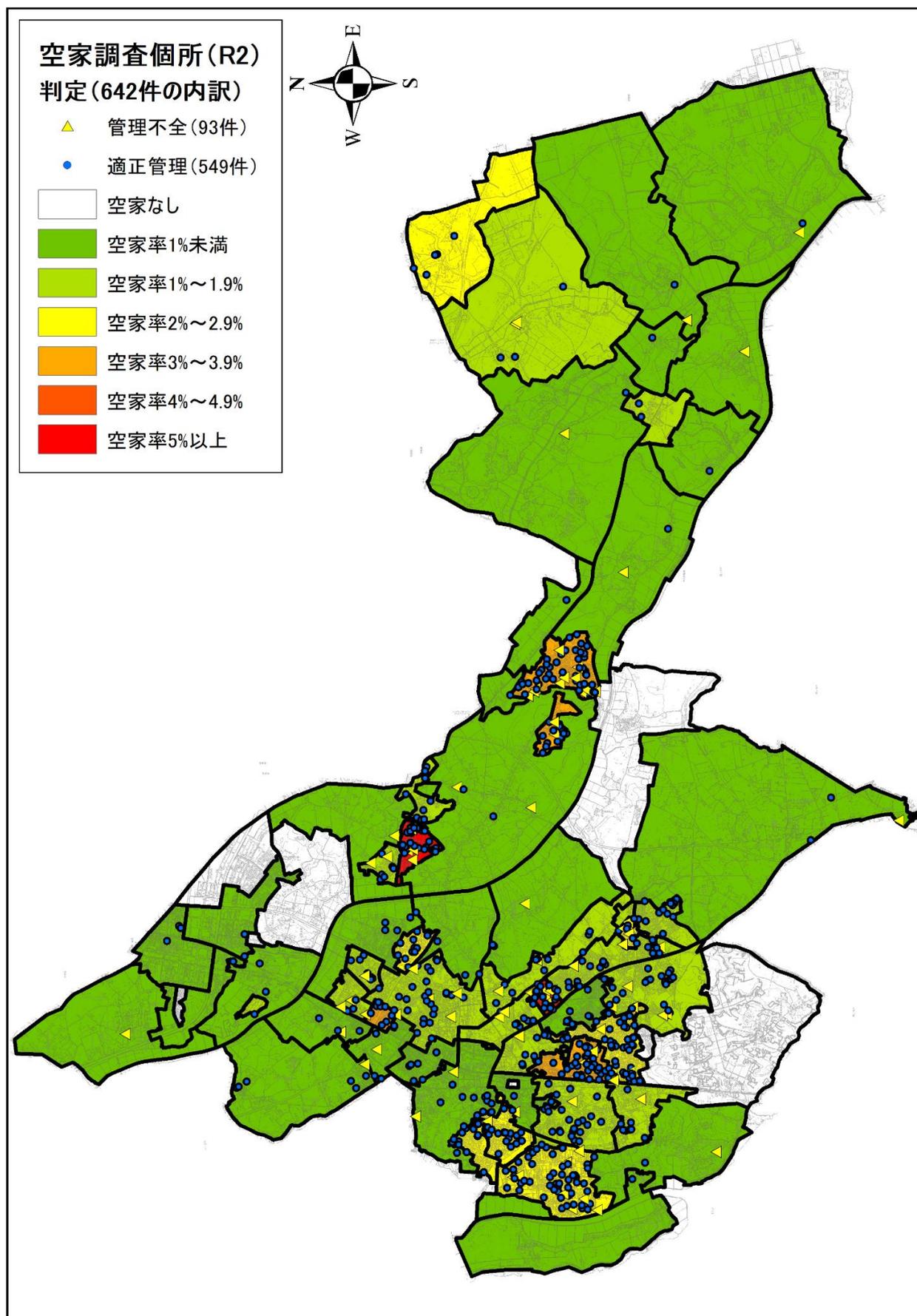


図3-4:牛久市における空家等の分布状況(令和2年時点)



空家等に関する対策を計画的に実施するための基本方針に基づく取組方針

今後さらなる空家等対策を推進するためには、住まいが空家になる前の居住中の状態から管理不全な状態になるまでの各段階において効果的な対策を講じることが重要となります。「空家等の発生予防・抑制」、「空家等の活用の促進」、「管理不全な空家等の解消」の3つの基本方針を軸とし、これまでの取組で効果のあったものは継続するとともに、新たな取組みや施策の拡充、関係団体等との連携を図りながら総合的な対策を推進します。

また、これまでの課題や今後予想される課題等を鑑み、空家等対策の推進に向けた6つの重点施策を設定し、優先的に取り組んでいくこととします。

図4-1:空家等の各段階における対策の取組方針

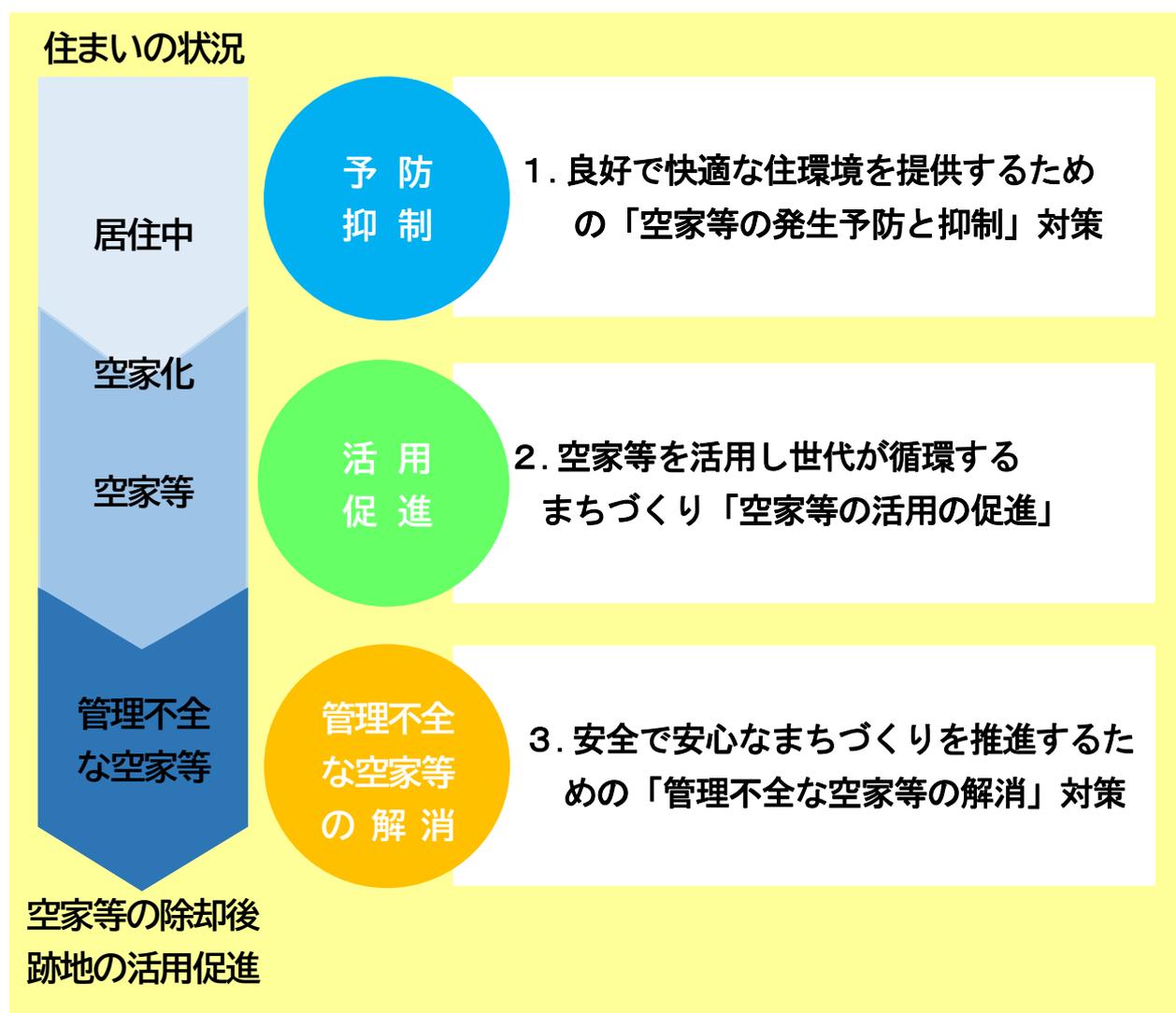


表4-1:取組施策の体系

取組事項	事業		
	継続	拡充	新規
1. 良好で快適な住環境を提供するための「空家等の発生予防と抑制」対策			
(1) 空家等の実態把握及び情報管理			
①空家等実態調査	○		
②所有者等アンケート	○		
③データベースの運用管理	○		
(2) 市民への情報発信、所有者等の当事者意識の醸成 重点施策			
①市民等への意識啓発	○		
②出前講座			○
③講演会＋相談会			○
④ライフステージの変化にあわせた情報発信の検討			○
(3) 相談窓口の充実及び情報提供			
①相談窓口の充実	○		
②空家等無料相談会	○		
③広報紙等を活用した本市空家等対策の情報提供・意識啓発	○		
④専門家団体等と連携した相談体制の強化		○	
(4) 関係部署等と連携した高齢者に対する意識啓発 重点施策			
①わかりやすい情報提供の実施		○	
②高齢者世帯（潜在的空家等）への対策			○
(5) 空家等管理活用支援法人の指定の検討			○
2. 空家等を活用し世代が循環するまちづくり「空家等の利活用の促進」			
(1) 空家等（中古住宅）の流通・利活用の促進 重点施策	○		
(2) 所有者等に対する情報提供	○		
(3) 県内外から本市に移住定住を検討している方に対する情報提供			○
(4) 地域活動を担当する部署や団体等と連携し、地域での空家等を活用する方策の検討	○		
(5) 空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）の申請対応	○		
(6) 支援制度の検討 重点施策			○
(7) 空家等活用促進区域の検討			○
3. 安全で安心なまちづくりを推進するための「管理不全な空家等の解消」対策			
(1) 所有者等の当事者意識の醸成	○		
(2) 所有者等による自主的な改善の促進 重点施策			○
(3) 改善指導事務のマニュアル化			○
(4) 改善が進まない管理不全空家等に対する対応強化 重点施策			
①管理不全空家等の認定についての手続			○
②管理不全空家等に対する措置			○
③特定空家等の認定についての手続	○		
④特定空家等に対する措置	○		
(5) 時機を捉えた注意喚起		○	
(6) 所有者不明空家等に対する対応			○
(7) 緊急対応措置についての仕組みづくり			○
(8) 市条例の改正			○

1. 良好で快適な住環境を提供するための「空家等の発生予防と抑制」対策

【国指針 2-2-4：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】

【対策の方向性】

空家等の状況は毎年変化することから実態把握に努めるとともに、所有者等やその家族に対し、居住中の段階から適正管理の基本的な考え方、管理不全による諸問題や相続等による不動産の円滑な承継等に係る周知・意識啓発を図り空家等発生の予防及び抑制に努めます。

また、相談者が抱える空家等に関する悩みは多岐にわたるため、悩みに合わせた適切な相談窓口で対応できるよう、相談体制の強化に努めます。

(具体的な対策内容)

(1) 空家等の実態把握及び情報管理

空家等の状況は刻々と変化するため、空家等対策を検討・実施するためには最新情報の把握が必要であることから、次の施策を推進します。

①空家等実態調査 **継続**

水道の休栓情報をもとに、職員による外観目視による市内空家等の実態調査を毎年実施します。

②所有者等アンケート **継続**

将来の空家等発生の予防策として、所有者等や家族に対して「家のあり方」や「将来の住み方」を考えていただくためのアンケートを実施し、その結果を今後の施策を検討していくための基礎資料とします。

③データベースの運用管理 **継続**

実態調査の結果のほか、行政区や市民からの情報提供、関係機関(県南水道企業団、牛久消防署、牛久警察署)等にも協力を求め、空家等の情報を収集し、新たに発生した空家等は空家等管理システムのデータベースに逐次登録して、適切な管理運営に努めます。

(2) 市民への情報発信、所有者等の当事者意識の醸成 **重点施策**①市民等への意識啓発 **継続**

空家等による周辺生活環境への悪影響(倒壊による危険、防災、防犯上の問題など)の諸問題などを所有者等に周知し、新たな空家等の発生を予防・抑制するための意識啓発に努めます。また、固定資産税納税通知書への啓発チラシを封入する意識啓発を行います。

②出前講座 **新規**

出前講座にて、市が行っている空家等対策の取組、適正管理の方法や重要性などについて、市民等への周知・意識啓発を行います。

③講演会+相談会 **新規**

空家等に関する講演会と一緒に相談会を開催し、広く市民の皆様に向けた意識啓発や相談対応を進めます。

④ライフステージの変化にあわせた情報発信の検討 **新規**

空家等対策の取組みに関心を持っていただけるよう、暮らしの変化が生じるタイミング(転出入時、年金の受給時、死亡等)において、空家等に関する情報の発信を検討します。

(3) 相談窓口の充実及び情報提供

①相談窓口の充実 **継続**

空家等に関する相談窓口を空家対策課に設置しており、所有者等からの様々な相談のほか、空家等の近隣住民からの管理不全状態の対策に係る相談等も受け付けています。個々の空家等の状況及び相談内容に関係する部署と連携して相談に対応します。なお、関係する部署が複数にまたがる場合には、各部署が十分に連携し、相談に対応します。

また、今後も様々な相談内容に対応する体制が求められるため、関係団体等と連携し、多様な視点での相談体制の充実に努めます。

②空家等無料相談会 **継続**

本市が主催する相談会においては、協定を締結している専門家団体等と連携し、空家等に関する相談対応及び普及啓発を行います。

③広報紙等を活用した本市空家等対策の情報提供・意識啓発 **継続**

広報紙やホームページ等で空家等が引き起こす問題や各種問い合わせ先等の情報をわかりやすく発信します。

④専門家団体等と連携した相談体制の強化 **拡充**

本市では、空家等に関する相談窓口を空家対策課に一元化していますが、所有者等からの相談内容で専門性が高い場合には、法務・建築等の専門家団体等と締結した「空家等対策の推進に関する協定」に基づき、各団体の窓口で対応します。

相談者が抱える空家等に関する悩みは多岐にわたるため、個別案件毎に所有者等と専門家をつないだり、既存の相談体制の仕組みを活かすなど、所有者等が相談しやすい体制づくりを進めます。

【第4次総合計画第1期基本計画：第5章第1節(4)③】

(4) 関係部署等と連携した高齢者に対する意識啓発 **重点施策**①わかりやすい情報提供の実施 **拡充**

高齢者にもわかりやすいパンフレット(実際の具体例を記載する等)を作成し、適切な管理や活用等の促進を図ります。

②高齢者世帯(潜在的空家等)への対策 **新規**

高齢者世帯及び単身高齢者世帯に対して、建物等の適切な管理や住まいの次世代への継承等の空家等に係る情報提供を行い、意識啓発につなげます。

(5) 空家等管理活用支援法人の指定の検討 **新規**

空家等管理活用支援法人は、空家等の管理・活用に取り組むNPOや社団法人などの団体に対して市町村長が指定を行い、空家等の管理や活用の際の市町村における人員不足を補い、専門的知見やネットワークを活かして、空家等の所有者等や空家等の活用希望者に対する相談対応、普及啓発等を担うことが期待されます。

空家等管理活用支援法人の指定については、「支援法人にどのような業務を担ってもらうか」などの本市の状況やニーズについて把握したうえで、慎重に検討することとします。

2. 空家等を活用し世代が循環するまちづくり「空家等の活用の促進」

【国指針 2-2-5：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】

【対策の方向性】

空家等の発生予防及び抑制並びに有効活用を促進するため、「牛久市空家・空地バンク」による空家等（中古住宅）の流通促進を進めます。また、令和 2 年初頭より国内で流行し始めた新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大に伴い、『*ウイズコロナ』を想定した『*新しい生活様式』の浸透により、地方移住の需要が高まっている機会を逃さないため、県内外への情報発信を進めます。また低所得者や若い子育て世代が活用できるよう、行政が支援できる仕組みを検討します。

さらに、空家等は、所有者等にも地域にとっても大きな資産となる可能性を秘めていることから、まちづくりやコミュニティ活動を進めるうえでの地域の資源と捉え、地域等との連携による活用を促進します。

※ウイズコロナ：新型コロナウイルスとの共存・共生という意味で使われる俗語

※新しい生活様式：新型コロナウイルス感染症の感染拡大を防止するために、厚生労働省が新型コロナウイルス感染症対策専門家会議からの提言を踏まえ、公表した行動指針

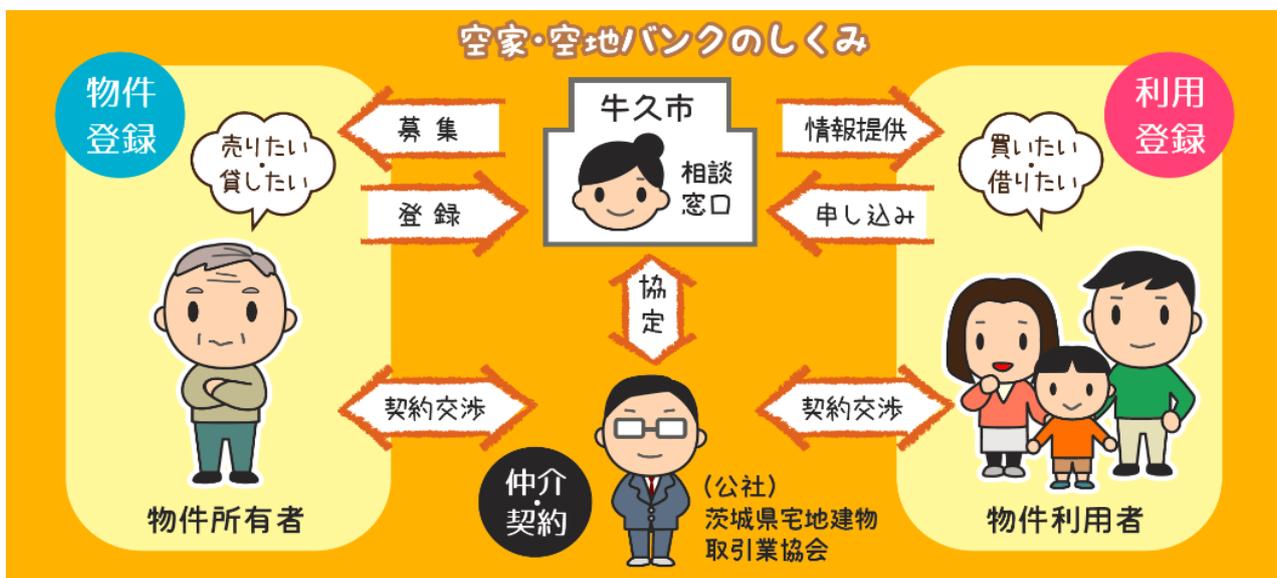
(具体的な対策内容)

(1) 空家等（中古住宅）の流通・活用の促進 継続 重点施策

空家等の発生を抑制するためには、建物が継続して使用されることが重要です。そのため、市民、所有者等に対する意識啓発や、所有者等と購入・賃貸希望者を結ぶ本市バンク制度の活性化を図ります。

【第4次総合計画第1期基本計画：第5章第1節(4)①】

図4-2:空家・空地バンクのしくみ



※空家・空地バンク：市内の空家（中古住宅）の有効活用及び流通促進を目的に本市と茨城県宅地建物取引業協会と連携して取り組んでいる制度。令和 2 年 10 月からは市内の空地（要件あり）も新たに追加し、空家・空地バンクとして運用を開始している

(2) 所有者等に対する情報提供 **継続**

中古住宅物件の掘り起こしや跡地の流通に向け、所有者等への本市バンク制度に関する情報提供を行います。

(3) 県内外から本市に移住定住を検討している方に対する情報提供 **新規**

人口減少や少子高齢化に加え、新型コロナウイルス感染症感染拡大等の影響による社会情勢の変化に伴う生活様式の多様化が進むなか、※UIターン、※二地域居住や移住定住の希望者にとって、空家等はその受け皿となり得ることから、県内外に向けて地域の特性や魅力を活かした情報発信を行い若い世代の定住促進を図ります。

※UIターン：「Uターン（進学や就職で大都市圏に移住した地方出身者が再び出身地に移り住むこと）」、「Iターン（出身地とは別の地方に移り住むこと）」、「Jターン（地方出身者が出身地に戻らずに出身地の近くの都市に移り住むこと）」をまとめて称したもの

※二地域居住：都市部と地方部に2つの拠点をもち、定期的に地方部でのんびり過ごしたり、仕事をしたりする新しいライフスタイルのこと

(4) 地域活動を担当する部署や団体等と連携し、地域での空家等を活用する方策の検討 **継続**

空家等を地域の資源としてとらえ、福祉、文化、交流やコミュニティなどの活動の場など地域のニーズに応じた活用の検討を行います。また、庁内関連部署や地域団体との連携を促進し、空家等を地域の課題解決や活性化に向けた地域活動の拠点、福祉関連施設や防災対策等に活用する際の支援に取り組みます。さらに、空家等の解体後の跡地利用についても所有者等の意向を尊重し、地域特性や住民ニーズに応じた跡地の活用の促進について検討します。

【第4次総合計画第1期基本計画：第5章第1節(4)②】

空家等・跡地の活用方法例

空家等・跡地を地域のまちづくり資源として位置づけ、地域交流や地域活性化、防災防犯、福祉サービスの拡充の観点から有効に利活用している事例があります。牛久市の地域特性を考えながら他地域の事例を参考に進めることも考えられます。

活用例

コミュニティレストラン、古民家カフェ、地域サロン、デイサービスセンター、グループホーム、障がい者支援施設、居住シェアハウス、防災広場、花壇、菜園、駐車場、賃貸住宅等（所得の低い子育て世代向け、高齢者等）

(5) 空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）の申請対応 **継続**

相続した空家等を譲渡する場合の税制上の特例措置を周知するとともに、申請対応を行うことで、相続により生じた空家等の市場での流通を促進します。

(6) 支援制度の検討 **新規** **重点施策**

空家等の流通・活用促進を目的に、空家等所有者等または利用者に対する支援制度について、他市町村の先進事例等を参考にし、庁内での合意形成を図りながら、本市に適した支援制度の導入を検討します。

先進地事例

補助区分		補助内容	備考
除却に関する補助		解体費用の一部を補助	解体後、跡地を売却等した場合 日立市
		解体費用の一部を補助（管理不全又は特定空家等条件有）	笠間市、石岡市など
		固定資産税の減免（本来税額と住宅用地特例適用税額の差額を減免）	特定空家等、空家バンク登録等の条件有 つくばみらい市、千葉県木更津市、埼玉県深谷市など
家財処分にに関する補助		家財道具の処分費用の一部を補助	「空家バンクへの登録」が条件の場合有 笠間市、稲敷市など
活用に関する補助		地域交流拠点として活用する場合に経費の一部を補助	個人ではなく地域団体向けの施策 ひたちなか市
空家バンク関連補助	奨励金、謝礼金	成約時、購入者または空家所有者、もしくはその両方に助成金（奨励金）を交付	「移住者であること」、「子育て世帯であること」が条件の場合有 常陸大宮市、行方市など
	仲介手数料	不動産仲介手数料の一部を補助	石岡市
	保険	瑕疵保険費用の一部を補助	笠間市
	移住・定住施策	引越し費用（転居・転入経費）の一部を補助	「移住者であること」、「定住」が条件の場合有 「子育て世帯であること」が条件の場合有 大子町、利根町など

※令和2年度調査時のものです。

(7) 空家等活用促進区域の検討 **新規**

特措法第7条の規定により、「空家等活用促進区域」の設定、及びその区域内の「空家等活用促進指針」を空家等対策計画に定める制度が創設されました。これは、中心市街地など地域の拠点となるエリアに多数の空家が集積すると、地域の本来的機能を低下させるおそれがあるため、重点的に空家の活用を図るエリアを定めて、建築基準法や都市計画法等による規制の合理化によって、空家の用途変更や建て替え等を進める制度です。

本市の空家分布状況は、重点的に空家の活用を図るエリアを指定するほどの偏りはなく、また規制に関することは建築審査会などといった従来どおりの手法で対応すべき内容であるため、当面は区域の設定は行わない方針ですが、「空家等活用促進区域」を設定する必要がある地区が発生した場合は、改正法等の定めに従い関係機関と協議のうえ区域設定及び指針の検討を行います。

なお、区域の検討にあたっては、総合計画や都市計画マスタープランとの関係を考慮して慎重に検討を行い、本市の有する空家等の課題解決に資するものとするのが前提となります。

3. 安全で安心なまちづくりを推進するための「管理不全な空家等の解消」対策

【国指針 2-2-6：特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項】

【対策の方向性】

適切に管理されていない管理不全な空家等は、火災や犯罪など発生の危険性が大きく、地域の生活環境に悪影響を及ぼしかねないことから、特措法に基づき是正等を求めています。また、管理不全空家等及び特定空家等へ認定された空家等については、行政代執行も視野に入れて法に基づく助言及び指導、勧告、命令など管理不全な空家等対策に強制力を持たせるための必要な措置を講じていきます。

(具体的な対策内容)

(1) 所有者等の当事者意識の醸成 **継続**

特措法第5条において「空家等の所有者等は、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。」と規定されており、所有者等が自ら適切に管理することが原則です。そのため、所有者等に対して、空家等による周辺生活環境への悪影響(倒壊による危険、防災、防犯上の問題など)の諸問題を理解していただき、管理不全な状態になることを予防する意識啓発を行います。

(2) 所有者等による自主的な改善の促進 **新規** **重点施策**

空家等の適正な管理を自力で行うことが困難な所有者等を支援するため、空家等の修理や、草木の除草・剪定を行う市内業者リストの送付を行います。また、民間事業者等と連携して建物や敷地の維持管理、見守り代行サービスなどの管理代行策(例:ふるさと納税の返礼品)を導入します。

(3) 改善指導事務のマニュアル化 **新規**

所有者等への働きかけ等を迅速に行うため、現地調査、所有者等調査、改善指導などの事務をマニュアル化し、業務の効率化を図ります。

(4) 改善が進まない管理不全な空家等に対する対応強化 **重点施策**①管理不全空家等の認定についての手続 **新規**

管理不全な空家等については、国より新たに示された基本指針やガイドラインに基づき、管理不全空家等の認定基準の策定や認定に係るプロセスを構築したうえで、同基準に該当する空家等を管理不全空家等に認定します。

(図4-3 参照)

②管理不全空家等に対する措置 **新規**

管理不全空家等の所有者等に対して、特措法第12条に基づく情報提供・助言、特措法第13条に基づく指導・勧告を行い、所有者等による自発的な改善を促します。また、勧告を受けた管理不全空家等については、固定資産税等の住宅用地特例を解除します。

(図4-3 参照)

③特定空家等の認定についての手続 **継続**

管理不全空家等所有者等に対する指導又は勧告に応じず、且つ改正された特定空家等の認定基準に該当する空家等について、庁内関係部署の課長級で構成された「牛久市特定空家等判定委員会」にて審議し、「牛久市空家等対策協議会」の助言を得たうえで、特定空家等に認定します。

(図4-3 参照)

④特定空家等に対する措置 **継続**

特定空家等の所有者等による改善を促すため、関係部署と連携のうえで、必要に応じて専門家等からの意見を聴取しながら、周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案し、所有者等に対して特措法第22条に基づく助言・指導や勧告を実施します。

また、勧告によっても改善がなされず、放置することが著しく公益に反する場合は、命令や行政代執行も念頭に対応します。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、特措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、緊急性や公益性等とともに十分に考慮しながら対応します。

(図4-3参照)

(5) 時機を捉えた注意喚起 **拡充**

適正管理されていない空家等について、市民等からの情報提供や相談が多くなるのは草木が繁茂する初夏から晩秋に多くなる傾向があります。そのため、相談が多発する時期になる前に市の広報媒体や通知等による注意喚起を行い、所有者等による適正な管理を促します。

(6) 所有者不明空家等に対する対応 **新規**

所有者等が行方不明や相続人不存在により管理不全な空家等の改善が見込めない場合は、空家等が周辺へ及ぼす影響や危険等の状況を踏まえたうえで必要に応じて、民法に規定される手続き(財産管理制度の活用)による対応や法に基づく略式代執行などによる対応を適切に実施します。

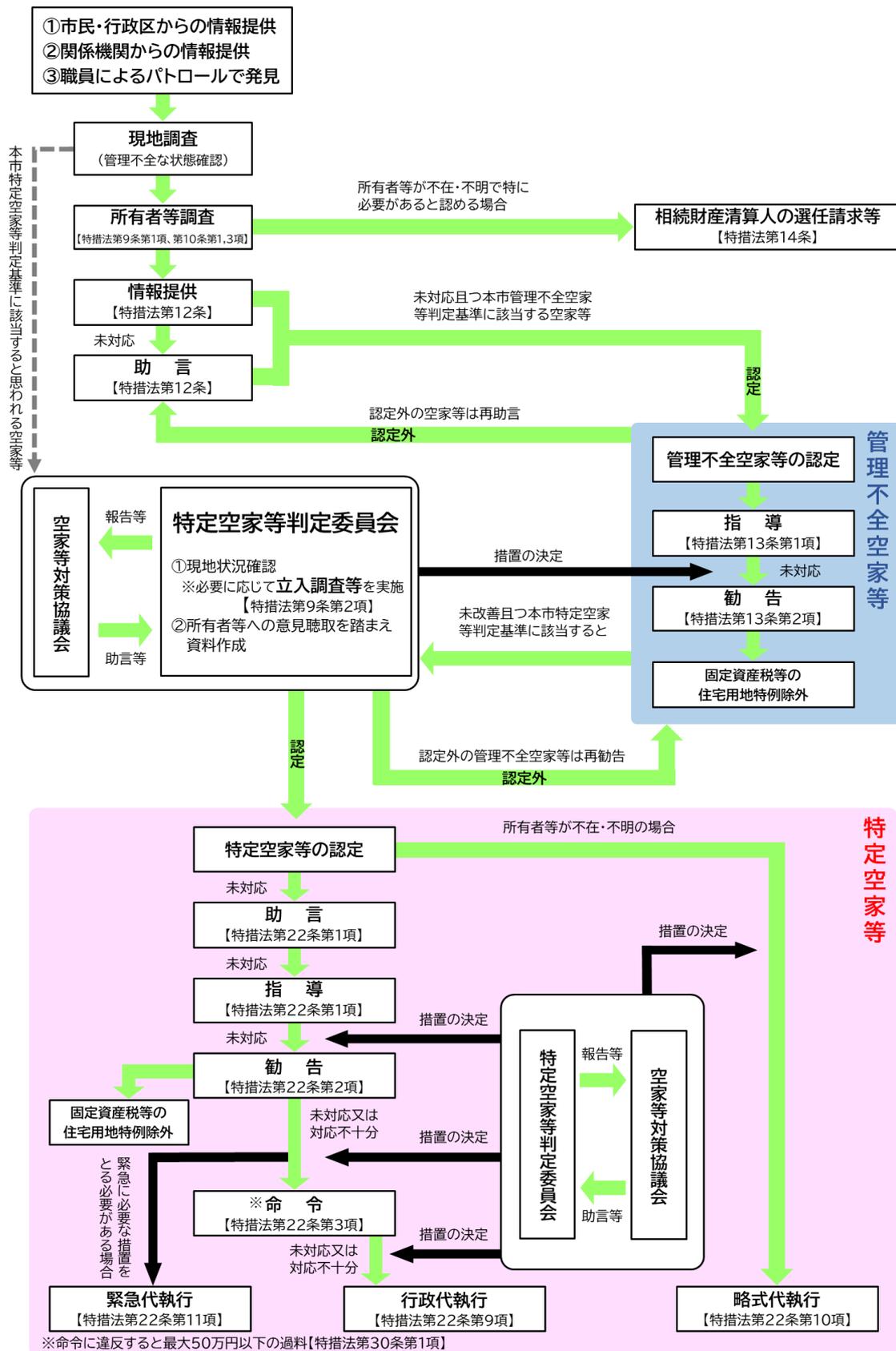
(7) 緊急対応措置についての仕組みづくり **新規**

自然災害(台風、地震等)や長年放置されたために起こる空家等の倒壊など、危険な状態にある空家等は、周辺住民に対して人的被害を及ぼす可能性が高いことから、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、緊急的に危険を回避する際の対応(緊急代執行など)についての仕組みづくりを検討します。

(8) 市条例の改正 **新規**

本市の条例は、特措法の施行前に制定されたものであり、主に空家等の適正管理を主眼とした条例となっております。このため、特措法の改正を受けて、所有者の責務強化、空家等の利活用の促進などの総合的な空家等対策の実施のために条例を改正します。

図4-3：市内の空家等に対する措置フロー



管理不全空家等及び特定空家等判定基準

管理不全空家等及び特定空家等の判定基準は、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に必要な指針(ガイドライン)』に基づき、「Ⅰ.保安上の危険性の有無」、「Ⅱ.衛生上の有害の有無」、「Ⅲ.景観への支障の有無」、「Ⅳ.その他生活環境の保全上支障の有無」の4つの区分で構成される空家等の状態判定基準と、周辺への影響等判定基準の2つの判定基準を照らし合わせて判定することを基本とします。

○空家等の状態判定基準

Ⅰ.「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」であるか否かの判定基準

1. 建築物等の倒壊

◇建築物

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
建築物の傾斜	若干の傾斜が認められる 傾斜が 1/20 以下 ※傾斜箇所が2階以上の階のみでも同様	倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜が認められる 傾斜が 1/20 超 ※傾斜箇所が2階以上の階のみでも同様
屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	一部に認められる ※屋根面の状態もあわせて評価 雨水侵入の痕跡	倒壊のおそれがあるほど多くの箇所(全体)に認められる ※屋根面の状態もあわせて評価
構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	一部に認められる	倒壊のおそれがあるほど多くの箇所(全体)に認められる

◇門、塀、屋外階段等

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
門、塀、屋外階段等の傾斜	一部に認められる ※倒壊するほどではない	倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜が認められる
構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	一部に認められる	倒壊のおそれがあるほど多くの箇所(全体)に認められる

◇立木

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
立木の傾斜	著しい傾斜は認められないが、伐採や補強等がなされていない	倒木のおそれがあるほどの著しい傾斜が認められる
立木の幹の腐朽	著しい腐朽は認められないが、伐採や補強等がなされていない	倒木のおそれがあるほどの著しい腐朽が認められる

2. 擁壁の崩壊

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
崩壊又は土砂の流出	ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が認められる	一部の崩壊又は著しい土砂の流出が認められる
ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる	水のしみ出し又は変状が認められる

3. 部材等の落下・飛散

◇外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
剥落又は脱落	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落のおそれがある	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落が認められる又はその形跡がある
飛散	外装材、屋根ふき材、看板、雨樋等が飛散するおそれがある	外装材、屋根ふき材、看板、雨樋等の飛散が認められる又はその形跡がある
支持部材の破損、腐食等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の一部に破損、腐食等が認められる	落下又は飛散のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の多くの箇所(全体)に破損、腐食等が認められる

◇軒、バルコニーその他の突出物

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
突出物の脱落	軒、バルコニーその他の突出物が脱落するおそれがある	軒、バルコニーその他の突出物の脱落が認められる
支持部分の破損、腐朽等	軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等が認められる	落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等が認められる

◇立木の枝

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
脱落、折れ又は腐朽	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	・立木の大枝の脱落が認められる ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽が認められる
飛散	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	・立木の大枝の飛散が認められる ・飛散のおそれがあるほどの著しい大枝の折れ又は腐朽が認められる

Ⅱ. 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判定基準

1. 石綿の飛散

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
石綿の飛散につながるもの	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の誘発

◇汚水等

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
排水設備等(浄化槽を含む)及び汚水によるもの	排水設備等に破損等が認められる	・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・排水設備からの汚水等の流出

◇害虫等

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
害虫等によるもの	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等

◇動物の糞尿等

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
動物の糞尿等によるもの	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつ

Ⅲ. 「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」であるか否かの判定基準

1. 既存の景観に関するルールとの適合

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
牛久市景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等	制限に若干適合していない又は適合しなくなるおそれのある状態	制限に適合しない状態

2. 周辺の景観と不調和な状態

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
ゴミ等によるもの	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
立木等によるもの	立木等が繁茂し、建築物を覆い始めている、又は全面を覆うおそれのある状態 ※緑化目的等と認められるものは除く	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している ※緑化目的等と認められるものは除く
外観によるもの	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損している

IV. 「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」であるか否かの判定基準

1. 汚水等による悪臭の発生

項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
悪臭の発生 (排水施設等(浄化槽を含む)関連)	排水設備の破損等又は封水切れ	・排水設備の汚水等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
悪臭の発生 (動物又はごみ等)	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等

2. 不法侵入の発生

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
不法侵入の発生につながるもの	開口部等の破損等	・不法侵入の形跡 ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
落雪による通行障害の発生につながるもの	・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ・雪止めの破損等	・頻繁な落雪の形跡 ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
立木等による破損・通行障害等の発生につながるもの	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し

5. 動物等による騒音の発生

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
動物等による騒音の発生につながるもの	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等

6. 動物等による侵入等の発生

調査項目	状態	
	管理不全空家等	特定空家等
動物等の侵入等の発生につながるもの	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

○周辺への影響等判定基準

調査項目	主な内容
周辺の住宅状況	隣接する住宅等への危険度
周辺の道路状況	隣接する道路への危険度
景観上の配慮等	景観重点地区等への該当
急傾斜地等	土砂災害警戒区域への該当
過去の対応経過	未対応又は一部未対応等の有無

1. 所有者等・市民等からの相談に対する対応体制

【国指針 2-2-7：住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】

空家等に関する問題は、建物の老朽化による倒壊の危険、草木の繁茂や相続の複雑化など多種多様なものが存在するため、所有者等が空家等の適切な管理を行うにあたって、どこに相談や依頼をすればよいのかわからないといったことが考えられます。

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、相続等による不動産の円滑な承継等に係る周知を徹底するため、相談窓口等を設置し空家等の発生の予防及び抑制や活用の促進に努めます(図 5-1 参照)。

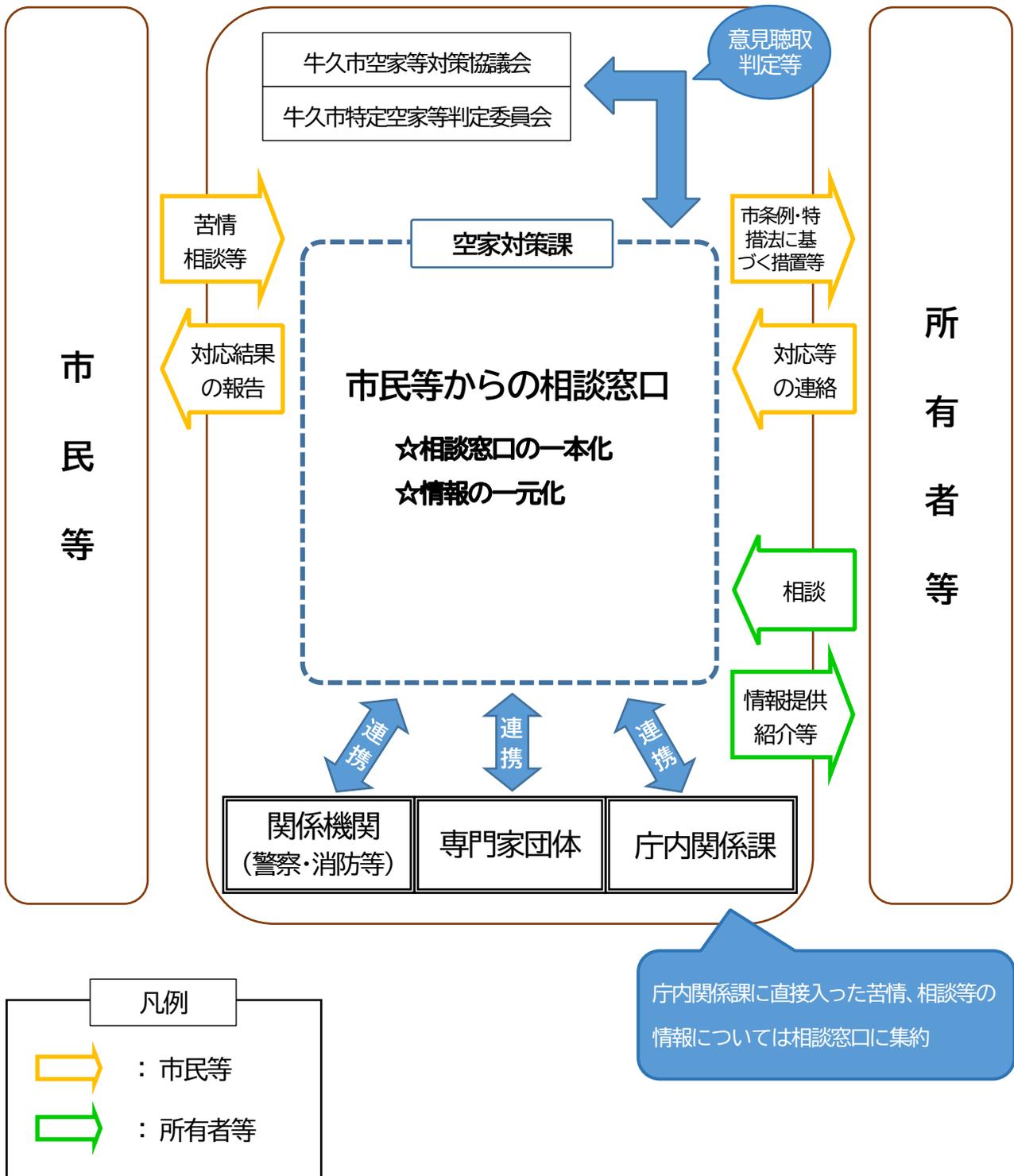
(1) 所有者等からの相談に対する対応方針

- ①賃貸・売買に関する相談については、「空家・空地バンク」への登録、宅建協会の紹介や支援制度の説明で対応します。
- ②草木の繁茂などを改善したい旨の相談については、市内造園業者や市の空家等の適正管理に係る支援策等の紹介で対応します。
- ③建物の解体に関する相談については、市内解体事業者等の紹介で対応します。
- ④相続等に関する相談については、茨城県弁護士会や茨城司法書士会等との連携で対応します。
- ⑤その他の相談に関しては、相談内容に応じて適宜対応します。

(2) 市民等からの空家等に関する相談に対する対応方針

市民や行政区役員等から寄せられる空家等に関する相談については、現地確認及び所有者等の調査を行って、所有者等に対し適正な管理をしていただくよう、特措法第 12 条に基づく措置を行います。また、前記の措置にも対応せず、且つ本市管理不全空家等及び特定空家等判定基準に該当し、管理不全空家等又は特定空家等に認定された空家等については、特措法第 13 条及び第 22 条に基づく措置を行います(図 5-1 参照)。

図5-1:所有者等・市民等からの相談に対する対応体制



2. 空家等対策を推進するための実施体制

【国指針 2-2-8：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】

(1) 空家等対策計画の策定・管理不全空家等及び特定空家等に関する実施体制

本市における空家等の数は今後も増加することが予想されることから、効率的な対応を図るため市の窓口の一本化を図り、関係機関や庁内関係課と情報を共有して総合的な対応を進めています。

そのために、空家対策課が総合的な窓口となり「牛久市空家等対策計画」の策定を行うとともに、空家対策課が中心となって庁内関係課から組織される「牛久市特定空家等判定委員会」を設置して、特定空家等の認定等に向けた推進体制を構築します(図5-2参照)。

牛久空家等対策協議会

特措法第8条に基づき、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、学識経験者、法務、不動産、建築、福祉等に関する専門家団体、市民、関係行政機関の職員等で構成する、牛久市空家等対策協議会を平成28年10月に組織しました。

牛久市特定空家等判定委員会

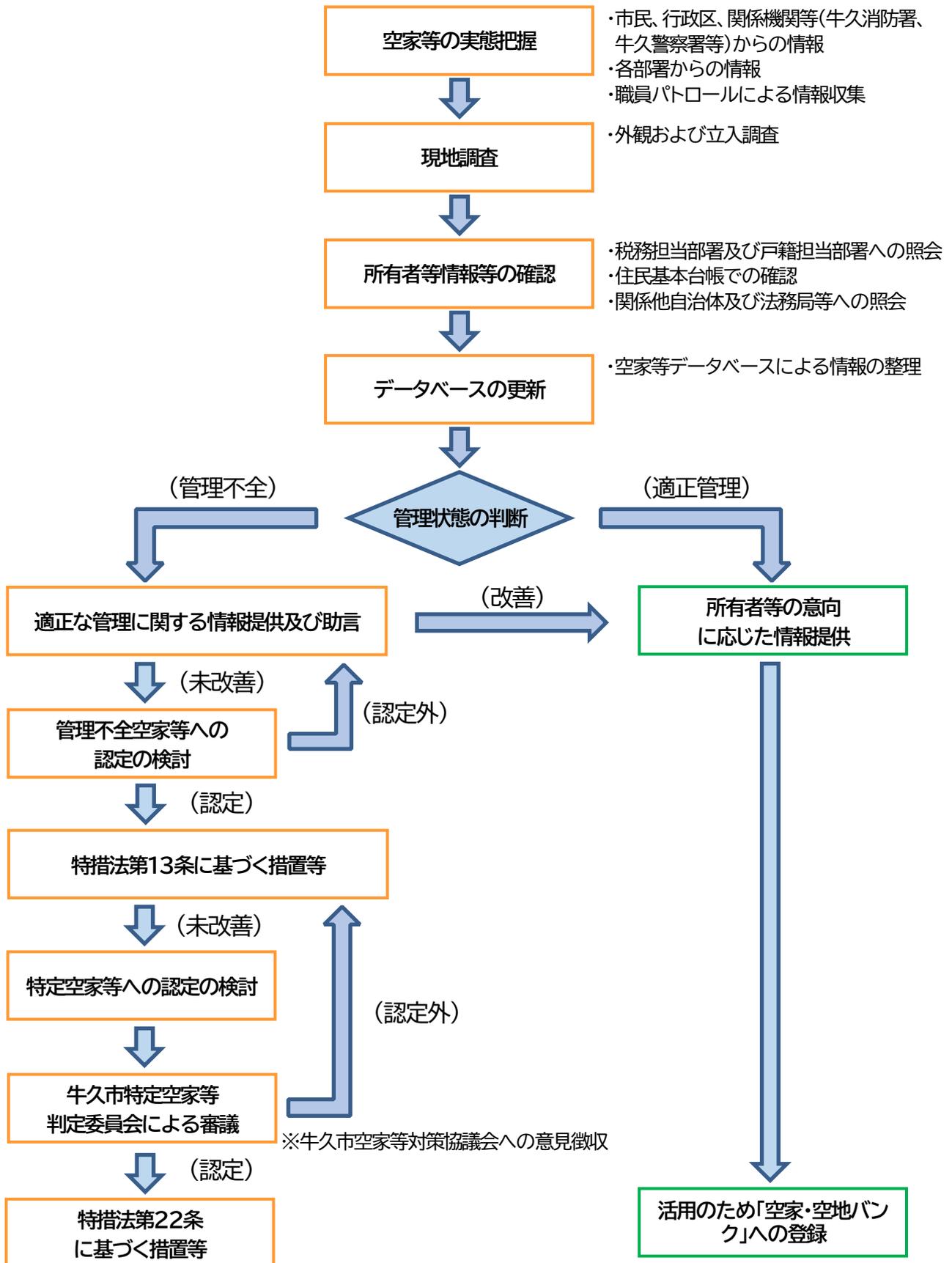
特措法第2条第2項に基づく特定空家等に該当するか否か等を判定するとともに、特措法第13条第2項の規定に基づく管理不全空家等に対する勧告と、特措法第22条の規定に基づく特定空家等に対する措置について審議するため平成29年4月に組織しました。

図5-2:牛久市空家等対策計画の策定・管理不全空家等及び特定空家等に関する実施体制



(2) 空家等に関する対策の実施体制

図5-3:空家等に関する対策の実施体制



3. 計画の進め方 【国指針 2-2-9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

空家等は、人口減少や高齢化の進展等の要因により、今後も増加していくことが考えられます。

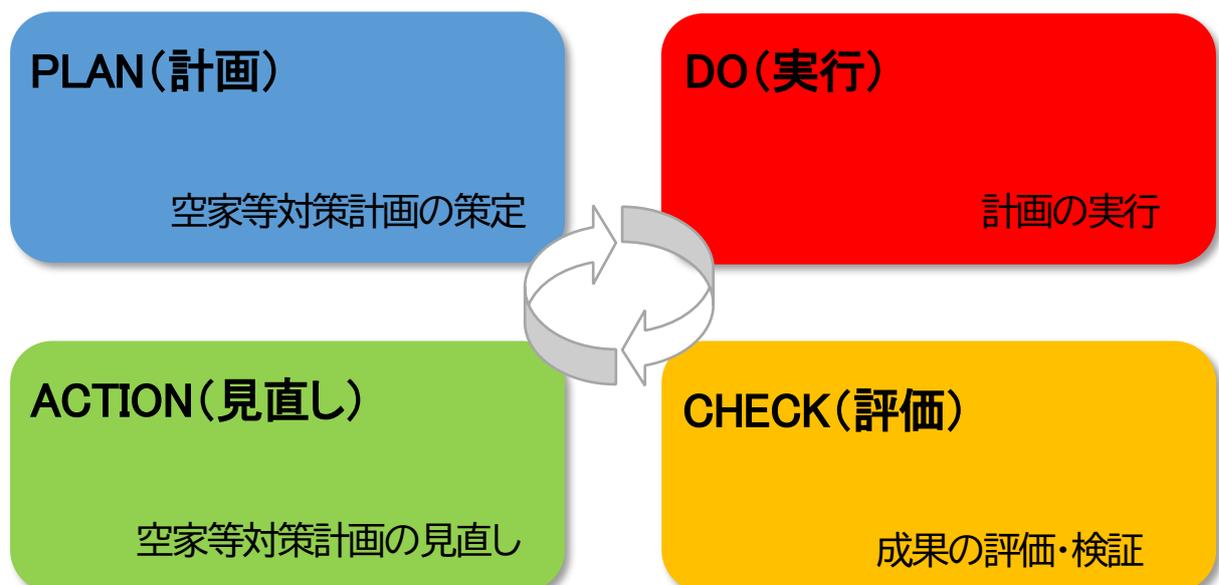
空家等の対策については、本計画に位置付けられた取組(表 4-1 参照)を着実に実施するとともに、その取組の進捗状況、結果、評価を行うことが重要となります。

そのため、本計画の実行にあたっては、PDCAサイクルにより定期的な評価・検証等を行うために以下の評価指標を設定し、評価・検証を行い、必要に応じて計画の見直しを検討します。

表5-1:評価指標

指 標	基 準 (令和2年度)	目 標 (令和8年度)	施 策
出前講座の開催	—	8回	1-(2)-②
空家・空地バンク成約件数(累計)	38件	110件	2-(1)
空家等を地域コミュニティ等のために活用している件数	1件	2件	2-(4)
支援制度の導入	—	1事業	2-(6)
管理代行策の導入	—	1事業	3-(2)

図5-4:PDCA サイクル



1. 空家等の活用を促進するための取り組み

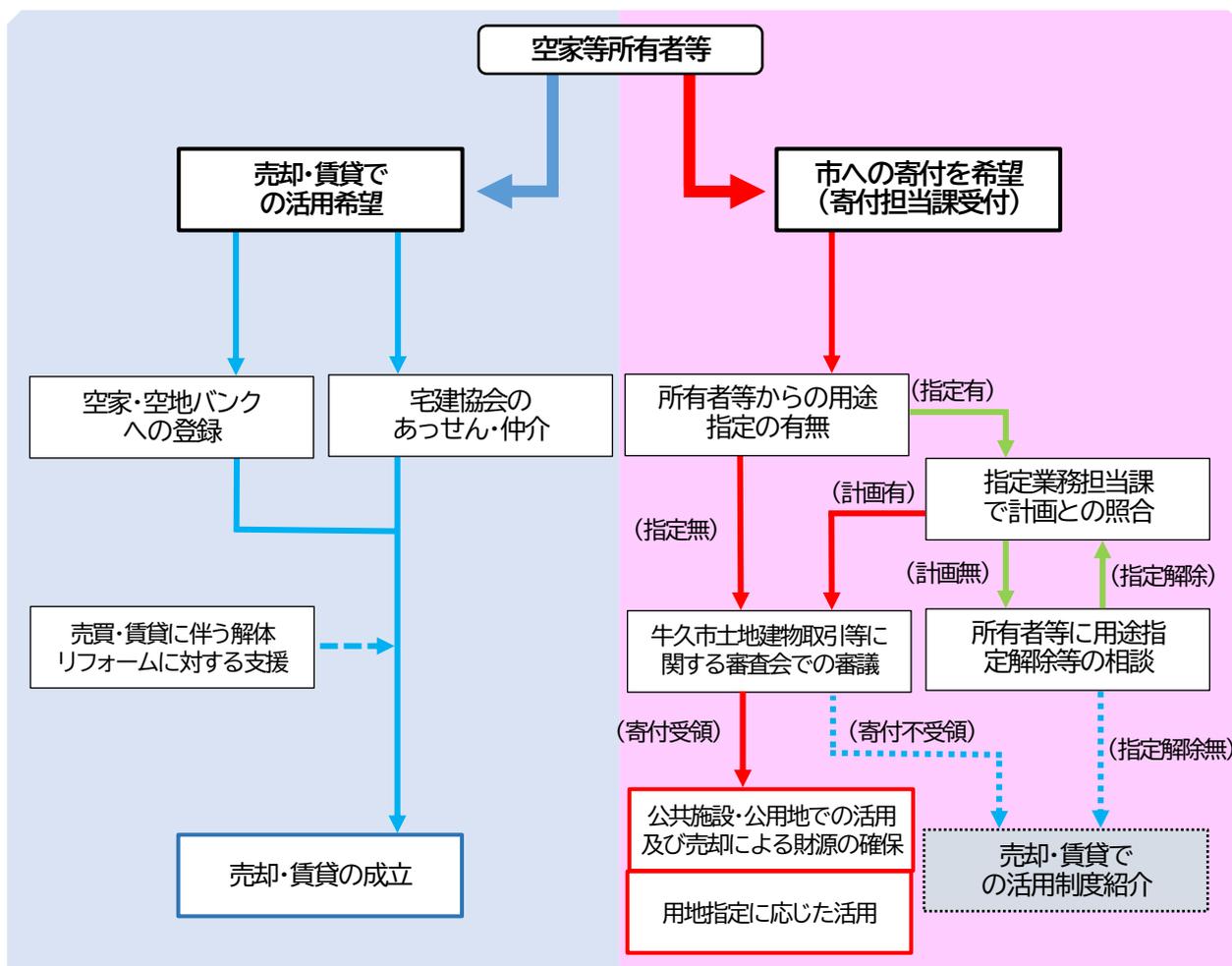
【対策の方向性】

空家等の対策にあたって、幅広い活用方法の検討と活用を促進させるための仕組みづくりを検討します。

(具体的な対応内容)

- ① 国における空家等対策の施策等を基に、空家等の状態を考慮して幅広い活用方法の検討を進めます。
- ② 空家等所有者等より市に対して寄付の要請があった場合は、所有者等の用途希望などを確認し、市関係部署に活用計画の有無を確認し、「牛久市土地建物取引等に関する審査会」に諮り受領の有無を判断して活用を図ります。

図6-1:空家等の活用に関するフロー



1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

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—第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—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 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（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。

（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。

(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しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(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。

(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。

(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つて、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二百一十号）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酌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。
- 13 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。

14 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。

(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。

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第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。

(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。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(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。

第四章 空家等の活用に係る措置

(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。

(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つ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。

(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、同条中「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。

(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。

（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（昭和四十年法律第二百二十四号）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二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（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）第十一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。

（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。

第五章 特定空家等に対する措置

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。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（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。
- 11 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

家等に関し緊急に除却、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関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 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関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

（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つて、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つたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（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。

(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。

(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。

(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。

(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。

第七章 雑則

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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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。

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。

(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. 牛久市空家等の適正管理及び活用促進に関する条例

牛久市空家等の適正管理及び活用促進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、適正な管理が行われていない空家等が市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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及び活用の促進に関し必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、もって地域の活力の向上による魅力ある安心・安全なまちづくりの推進に資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であつて、本市の区域に所在するものをいう。
- (2) 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であつて、本市の区域に所在するものをいう。
- (3) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等であつて、本市の区域に所在するものをいう。
- (4) 所有者等 所有者又は管理者をいう。
- (5) 市民等 市内に居住若しくは滞在し、又は通勤若しくは通学する者並びに市内で活動する法人及び団体又は個人をいう。
- (6) 関係団体 空家等の流通、法令、活用等に関する専門的かつ多面的な知識及び技術等を有する団体をいう。

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、空家等の所有者等と当該空家等が適正に管理されていないことにより被害を受けるおそれがある者との間で、協議、調停その他の手法による解決を図ることを妨げるものではない。

(空家等の所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、自らの社会的責任を自覚し、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう自己の責任において必要な措置を講じ、空家等を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。

(市の責務)

第5条 市は、この条例の目的を達成するため、空家等対策計画を策定し、空家等の発生の抑制並びに活用促進の方策及び管理不全な状態の解消等に必要な施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

2 市は、空家等の所有者等が行う空家等の適切な管理及び活用に関する情報並びに空家流通の円滑化に向けた情報を提供し、又は相談に応じるなどして、必要な支援を行うものとする。

(市民等の責務)

第6条 市民等は、管理不全な状態の空家等があると認めるときは、速やかにその情報を市に提供するとともに、

市が実施する空家等に関する施策等に協力するよう努めるものとする。

(関係団体の役割)

第7条 関係団体は、市及び空家等の所有者等が行う空家等の対策について、情報提供、技術支援等を行うなどして、対策の実施に対する積極的な協力を努めるものとする。

(相互の協力)

第8条 市、空家等の所有者等、市民等及び関係団体は、この条例の目的を達成するため、相互にその果たす役割を理解し、協力するよう努めるものとする。

(空家等対策協議会の設置)

第9条 市長は、法第8条第1項の規定に基づき、牛久市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

(1) 法第7条第1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に関すること。

(2) その他空家等対策の推進に関し必要な事項

3 協議会は、委員15人以内で組織し、委員（市長を除く。以下この条において同じ。）は、法第8条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱する。

4 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

6 前各項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関して必要な事項は、市長が別に定める。

(予防のための情報提供又は助言)

第10条 市長は、空家等の所有者等に対し、当該空家等が管理不全空家等になることを予防するために必要な情報提供又は助言をすることができる。

(管理不全空家等の認定及び取消し)

第11条 市長は、空家等が適切な管理が行われていないことにより法第13条第1項に規定する状態にあると認めたときは、当該空家等を管理不全空家等として認定することができる。

2 市長は、管理不全空家等が管理又は除却により前項の適切な管理が行われていない状態を解消したと認めるときは、当該管理不全空家等の認定を取り消すものとする。

(特定空家等の認定及び取消し)

第12条 市長は、空家等が適切な管理が行われていないことにより法第2条第2項に規定する状態にあると認めたときは、当該空家等を特定空家等として認定することができる。

2 市長は、特定空家等が管理又は除却により前項の適切な管理が行われていない状態を解消したと認めるときは、当該特定空家等の認定を取り消すものとする。

(関係機関との連携)

第13条 市長は、空家等対策に関して必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な協力を求めることができる。その場合において、市長は、関係機関に対し、必要な情報を提供することができる。

(緊急安全措置)

第14条 市長は、災害その他非常の場合において、空家等に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が生じる危険が切迫し、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、当該危険を回避するために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、前項の規定により緊急安全措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知（市の過失なく所有者等を確認することができない場合にあっては公告）をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

3 緊急安全措置を行おうとする者は、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。

4 市長は、第1項の規定により緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置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から徴収するものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第15条 市長は、法第15条の規定に基づき、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。）の活用促進のために必要な措置を講ずるものとする。

(その他)

第16条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現に牛久市空家等対策協議会設置要綱（平成28年告示第212号）に基づく委員である者は、この条例の施行の日、第9条第3項の規定による委嘱を受けたものとみなす。この場合において、その委嘱されたものとみなされる者の任期は、第9条第4項の規定にかかわらず、令和7年3月31日までとする。

3. 牛久市特定空家等判定委員会設置要綱

牛久市特定空家等判定委員会設置要綱

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に規定する特定空家等に該当するか否か等を判定するとともに、法第22条の規定に基づき、特定空家等に対する措置の効率的かつ効果的な実施を図るための方針等その他必要な事項について審議するとともに関係課間の調整を行うため、牛久市特定空家等判定委員会（以下「判定委員会」という。）を置く。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(審議事項)

第3条 判定委員会は、次の各号に掲げる事項について審議する。

- (1) 特定空家等に該当するか否かの判定に関する事項
- (2) 特定空家等に対する措置の方針に関する事項
- (3) 法第22条第9項及び第10項に規定する行政代執行の適否の判断に関する事項
- (4) その他特定空家等対策の推進に関する事項

(組織)

第4条 判定委員会は、別表に掲げる者を持って組織し、市長が任命する。

- 2 判定委員会に委員長及び副委員長を各1名置く。
- 3 委員長は、会務を総理し、判定委員会を代表する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 判定委員会の会議は、委員長が招集する。

- 2 判定委員会は、委員の半数の出席がなければ、開くことができない。
- 3 委員長は、判定委員会の議長となり、会議を主宰する。
- 4 判定委員会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 5 委員長は、必要と認めるときは、委員以外の者に判定委員会への出席若しくは資料の提出を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(措置の判断)

第6条 判定委員会は、特定空家等に対する措置について、牛久市空家等対策協議会に意見を求めることができる。

(会議の公開)

第7条 判定委員会の会議は、非公開とする。

(庶務)

第8条 判定委員会の庶務は、空家対策担当課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、判定委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が判定委員会に諮って別に定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

附 則 (令和2年告示第79号)

この告示は、令和2年4月1日から施行する。

附 則 (令和5年告示第248号)

この告示は、令和5年12月13日から施行する。

別表 (第4条関係)

委員	建設部	建設部長	委員長
		空家対策課長	副委員長
		建設部次長 (空家対策課担当)	委員
		都市計画課長	委員
		建築住宅課長	委員
		道路整備課長	委員
	総務部	税務課長	委員
		収納課長	委員
	市民部	市民活動課長	委員
		地域安全課長	委員
		防災課長	委員
	環境経済部	環境政策課長	委員
		廃棄物対策課長	委員

4. 牛久市空家・空地バンク実施要項

牛久市空家・空地バンク実施要綱

(目的)

第1条 この要綱は、牛久市における空家及び空地（以下「物件」という。）の利活用のため、物件情報を発信することにより中古住宅及び利用されていない土地の流通を促進し、もって定住の促進によるコミュニティの醸成及び地域活性化を図るとともに、市内の物件が管理不全の状態となることを未然に防止し、不動産関連団体及び宅地建物取引業者と連携していくことにより新たな需要開拓を図ることを目的とする。

(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 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2条第1項に規定する空家等（近く居住しなくなる予定のものを含む。）をいう。ただし、次のいずれかに該当する建物を除く。

ア 現に賃貸又は分譲を目的としている建物

イ 現に宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者が同法第2条第2号に規定する宅地建物取引業としての代理又は媒介の対象としている建物

ウ 第4条第2号の調査により老朽又は損害等が著しいもの及び大規模な修繕が必要と認められる建物

エ 市に納めるべき市税等（市民税、固定資産税、都市計画税、軽自動車税、国民健康保険税、介護保険料、後期高齢者医療保険料、学校給食費、保育料、幼稚園入園料、幼稚園授業料、下水道使用料及び市営住宅使用料をいう。）を滞納している者が所有する建物

オ 未登記の建物

カ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団若しくは同条第6号に規定する暴力団員その他反社会的勢力又はそれらの者と関係を有する者（以下これらを「暴力団等」という。）が所有している建物

(2) 空地 居住を目的として建築物を建築することができる個人所有の土地で、現に使用されておらず（近く使用しなくなる予定のものを含む。）、良好な管理状態にあり、かつ、建築物が存在しない市街化区域内、市街化調整区域の既設団地内又は市街化調整区域内で線引前から建築物が建っていた土地（土地の不動産登記における表題部地目が宅地に限る。）をいう。ただし、次のいずれかに該当する土地を除く。

ア 現に賃貸又は分譲を目的としている土地

イ 現に宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者が同法第2条第2号に規定する宅地建物取引業としての代理又は媒介の対象としている土地

ウ 市に納めるべき市税等（市民税、固定資産税、都市計画税、軽自動車税、国民健康保険税、介護保険料、後期高齢者医療保険料、学校給食費、保育料、幼稚園入園料、幼稚園授業料、下水道使用料及び市営住宅

使用料をいう。)を滞納している者が所有する土地

エ 筆界未定の土地

オ 暴力団等が所有している土地

(3) 所有者等 牛久市に所在する物件を所有し、又は管理する者で、当該物件の売却又は賃貸を直接行うことができるものをいう。

(4) 空家・空地バンク 物件の売却又は賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた情報を必要に応じて公表し、物件の不動産取引仲介等のために提供する仕組みをいう。

(適用上の注意)

第3条 この要綱は、空家・空地バンク以外による物件の取引を妨げるものではない。

(宅建協会との協定)

第4条 市長は、空家・空地バンクを円滑に運営するため、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」という。）と次の各号に掲げる事項について協定を結ぶことができる。

(1) 仲介業者の推薦

(2) 所有者等から空家・空地バンクへ登録の申込みがあった物件について、空家・空地バンクの登録のために必要な調査

(3) 物件の売買及び賃貸借の契約交渉の仲介

(物件の登録申込み等)

第5条 所有者等は、空家・空地バンクへ物件の登録（以下「物件登録」という。）を申し込もうとするときは、次の各号に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

(1) 空家・空地バンク物件登録申込書（様式第1号）

(2) 空家・空地バンク物件登録カード（様式第2号）

(3) 同意書（様式第3号）

2 市長は、前項の規定による物件登録の申込みがあったときは、その内容を確認し、適当であると認めるときは、空家・空地バンク物件登録台帳（様式第4号。以下「空家・空地台帳」という。）に登録しなければならない。

3 市長は、前項の規定による物件登録をしたときは、空家・空地バンク登録完了通知書（様式第5号）により当該申込者へ通知するものとする。

4 空家・空地台帳への登録期間は、登録の日から起算して2年間とする。

5 市長は、第2項の規定による物件登録をしていない物件で、物件登録することが適当と認めるものについて、当該所有者等に対して物件登録を勧めることができる。

6 市長は、第2項の規定により空家・空地台帳への登録を行ったときは、前条に規定する協定に基づき、宅建協会に仲介業者の推薦を依頼し、仲介業者が決定した報告を受けたときは、空家・空地バンク仲介業者決定通

知書（様式第6号）により所有者等に通知するものとする。

（物件に係る登録情報変更の届出）

第6条 前条第3項の規定による登録完了の通知を受けた申込者（以下「物件登録者」という。）は、当該登録情報に変更があったときは、空家・空地バンク登録情報変更届出書（様式第7号）に登録情報の変更内容を記載した空家・空地バンク物件登録カードを添えて、市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出を受け、物件の登録情報を変更したときは、空家・空地バンク物件登録情報変更完了通知書（様式第8号）により当該物件登録者に通知するものとする。

（登録情報の抹消等）

第7条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、物件登録された物件の登録情報を抹消するものとする。

- (1) 物件に係る所有権に異動があったとき。
- (2) 物件登録者が登録の抹消を希望したとき。
- (3) 次条第1項に規定する手続きがされずに、物件登録の期間満了日が経過したとき。
- (4) 物件登録された物件の情報内容に虚偽があると認めたとき。
- (5) 物件登録者と物件の活用を希望する者との間において物件に関する売買又は賃貸借の契約が締結されたとき。
- (6) その他市長が不適當であると認めたとき。

2 前項第1号又は第2号の場合において、物件登録者は、空家・空地バンク登録抹消申出書（様式第9号）を市長に提出しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による抹消をしたときは、空家・空地バンク登録抹消完了通知書（様式第10号）により当該物件登録者に通知するものとする。

（登録期間の延長）

第8条 物件登録者は、物件登録期間満了後も引き続き物件登録を希望する場合は、登録期間が満了する日の7日前までに、空家・空地バンク登録期間延長申出書（様式第11号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定により延長できる期間は、2年間とする。ただし、物件登録期間の再延長を妨げない。

3 市長は、第1項による申出を受け、当該物件の物件登録期間を延長したときは、空家・空地バンク登録期間延長通知書（様式第12号）により当該物件登録者に通知するものとする。

（登録情報の提供）

第9条 市長は、物件登録された物件の登録情報（以下「物件情報」という。）を牛久市が管理するホームページ等において公開するとともに、利用登録者（次条第4項に規定する者をいう。）に提供するものとする。

2 前項の規定により公開する物件情報の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 登録番号
- (2) 売却又は賃貸の別

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

(利用の登録申込み等)

第10条 物件の活用を希望する者は、空家・空地バンク利用登録申込書（様式第13号）に誓約書（様式第14号）を添えて、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申込みについて、申込者が次のいずれかの要件を満たすと認めるときは、当該申込者を空家・空地バンク利用登録簿（様式第15号）に登録するものとする。

(1) 空家等に定住し、又は空地を有効に利活用し、地域の活性化に寄与できる者で、牛久市の自然環境及び生活文化等に対する理解を深め、地域住民と協調して生活できるもの

(2) その他市長が適当と認めたる者

3 前項の規定による登録期間は、登録の日から起算して2年間（以下「有効期限」という。）とする。

4 市長は、第2項の規定による登録をしたときは、空家・空地バンク利用登録完了通知書（様式第16号）により当該申込者（以下「利用登録者」という。）に通知するものとする。

(利用登録者に係る登録情報変更の届出)

第11条 利用登録者は、当該登録情報に変更があったときは、空家・空地バンク利用登録情報変更届出書（様式第17号）により、変更内容を届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出を受け、利用登録の登録情報を変更したときは、空家・空地バンク利用登録情報変更通知書（様式第18号）により当該利用登録者に通知するものとする。

(利用登録者の登録抹消)

第12条 市長は、利用登録者が次に掲げる事項のいずれかに該当するときは、当該利用登録者の登録を抹消するものとする。

- (1) 第10条第2項に掲げる要件を欠くと認められたとき。
- (2) 申込みの内容に虚偽があったとき。
- (3) 次条第1項に規定する手続きがされずに、有効期限が経過したとき。
- (4) 空家・空地バンク利用登録抹消申出書（様式第19号）の提出があったとき。
- (5) 当該物件の利用が確定したとき。
- (6) その他市長が適当でないとき。

2 前項の規定により登録を抹消したときは、空家・空地バンク利用登録抹消通知書（様式第20号）により当該利用登録者に通知するものとする。

（利用登録の登録期間延長）

第13条 利用登録者は、有効期限以後も引き続き登録を希望する場合は、有効期限の7日前までに、空家・空地バンク利用登録有効期限延長申出書（様式第21号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定により延長できる期間は、有効期限の次の日から起算して2年間とする。ただし、有効期限の再延長を妨げない。

3 市長は、第1項の規定による申出を受け、有効期限を延長したときは、空家・空地バンク利用登録有効期限延長通知書（様式第22号）により当該利用登録者に通知するものとする。

（希望物件の交渉申込み及び通知）

第14条 利用登録者は、希望する物件の交渉を申し込むときは、空家・空地バンク物件交渉申込書（様式第23号）により市長に申し込まなければならない。

2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、空家・空地バンク物件交渉申請通知書（様式第24号）により物件登録者及び宅建協会に通知するものとする。

（物件登録者と利用登録者の交渉等）

第15条 宅建協会は、前条第2項の規定による通知を受けたときは、速やかに仲介業者に連絡し、連絡を受けた仲介業者は、遅滞なく当該利用登録者と交渉を行い、その結果について、空家・空地バンク物件交渉結果報告書（様式第25号）を速やかに市長及び宅建協会に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による報告を受けたときは、空家・空地バンク物件交渉結果通知書（様式第26号）により物件登録者及び利用登録者に通知するものとする。

3 市長は、物件登録者と利用登録者との物件に関する交渉及び売買又は賃貸借の契約については、直接これに関与しないものとする。

（暴力団の排除）

第16条 暴力団等は、空家・空地バンクを利用することができない。

（個人情報の保護）

第17条 市長は、個人情報保護の重要性を認識し、空家・空地バンクにおける個人情報の取扱いについては個人の権利利益を侵害することのないよう、取扱いを適正に行うものとし、この登録が解除された後においても、同様とする。

2 市長は、知り得た個人情報を他人に漏らし、又は自己の利益若しくは不当な目的のために取得、収集、作成及び利用してはならない。

3 市長は、個人情報の滅失及び毀損の防止、その他の個人情報の適当な管理のため必要な措置を講じなければならない。

(補則)

第18条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

附 則 (令和2年告示第194号)

この告示は、令和2年10月1日から施行する。

5. 牛久市管理不全空家等及び特定空家等判定基準

I. 空家等の状態判定表

判定する空家等が調査項目に該当する場合は、□にチェックし、判定欄に○を記入。

空家等 基本情報	整理番号	判定日時	令和 年 月 日		判定者氏名		
	判定回数		回目	午前・午後			時 分
	建築物概要		建築物の用途※該当する番号を下欄に記載				
	所在地	牛久市	主たる建築物	付属施設			
	構造		1.戸建て専用住宅 2.長屋住宅 3.共同住宅 4.併用住宅 5.店舗 6.事務所 7.旅館・ホテル 8.庁舎等公共施設 9.病院・診療所 10.保育所 11.工場 12.物置・倉庫 13.学校 14.劇場、遊技場等 15.その他()				
建築年月							
分野	調査項目	管理不全空家等	特定空家等	判定			
		※該当する場合は□にチェックし、判定欄に判定結果を記入	※該当する場合は□にチェックし、判定欄に判定結果を記入	左記の状態	地域住民の日常生活に支障を及ぼしている又は悪影響を及ぼすことが確実視されている	地域住民の日常生活に支障が出る可能性及び悪影響を及ぼす可能性が低い(経過観察が必要)	
I. 保安上危険	1. 建築物等の倒壊						
	(1) 建築物						
	建築物の傾斜	<input type="checkbox"/> 若干の傾斜が認められる傾斜が1/20以下(傾斜 /) ※傾斜箇所が2階以上の階のみでも同様	<input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜が認められる傾斜が1/20超(傾斜 /) ※傾斜箇所が2階以上の階のみでも同様				
	屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	<input type="checkbox"/> 一部に認められる ※屋根面の状態もあわせて評価 <input type="checkbox"/> 雨水侵入の痕跡	<input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほど多くの箇所(全体)に認められる ※屋根面の状態もあわせて評価				
	構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	<input type="checkbox"/> 一部に認められる	<input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほど多くの箇所(全体)に認められる				
	(2) 門、塀、屋外階段等						
	門、塀、屋外階段等の傾斜	<input type="checkbox"/> 一部に認められる ※倒壊するほどではない	<input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜が認められる				
	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	<input type="checkbox"/> 一部に認められる	<input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほど多くの箇所(全体)に認められる				
	(3) 立木						
	立木の傾斜	<input type="checkbox"/> 著しい傾斜は認められないが、伐採や補強等がなされていない	<input type="checkbox"/> 倒木のおそれがあるほどの著しい傾斜が認められる				
	立木の幹の腐朽	<input type="checkbox"/> 著しい腐朽は認められないが、伐採や補強等がなされていない	<input type="checkbox"/> 倒木のおそれがあるほどの著しい腐朽が認められる				
	2. 擁壁の崩壊						
	崩壊又は土砂の流出	<input type="checkbox"/> ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が認められる	<input type="checkbox"/> 一部の崩壊又は著しい土砂の流出が認められる				
	ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	<input type="checkbox"/> 水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる	<input type="checkbox"/> 水のしみ出し又は変状が認められる				
	3. 部材等の落下・飛散						
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等							
剥落又は脱落	<input type="checkbox"/> 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落のおそれがある	<input type="checkbox"/> 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落が認められる又はその形跡がある					
飛散	<input type="checkbox"/> 外装材、屋根ふき材、看板、雨樋等が飛散するおそれがある	<input type="checkbox"/> 外装材、屋根ふき材、看板、雨樋等の飛散が認められる又はその形跡がある					

第7章 資料編

	支持部材の破損、腐食等	□外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の一部に破損、腐食等が認められる	□落下又は飛散のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の多くの箇所(全体)に破損、腐食等が認められる								
(2)軒、バルコニーその他の突出物											
	突出物の脱落	□軒、バルコニーその他の突出物が脱落するおそれがある	□軒、バルコニーその他の突出物の脱落が認められる								
	支持部分の破損、腐朽等	□軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等が認められる	□落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等が認められる								
(3)立木の枝											
	脱落、折れ又は腐朽	□立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	□立木の太枝の脱落が認められる □落下のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽が認められる								
	飛散	□立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	□立木の太枝の飛散が認められる □飛散のおそれがあるほどの著しい太枝の折れ又は腐朽が認められる								
4. その他		(内容を具体的に記載)									
							計				

分野	調査項目	管理不全空家等 ※該当する場合は□にチェックし、判定欄に判定結果を記入	特定空家等 ※該当する場合は□にチェックし、判定欄に判定結果を記入	判定							
				左記の状態	地域住民の日常生活に支障を及ぼしている又は悪影響を及ぼすことが確実視されている	地域住民の日常生活に支障が出る可能性及び悪影響を及ぼす可能性が低い(経過観察が必要)					
□.衛生上有害	1. 石綿の飛散										
	石綿の飛散につながるもの	□吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	□石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等								
	2. 健康被害の誘発										
	(1)汚水等										
	排水設備等(浄化槽を含む)及び汚水によるもの	□排水設備等に破損等が認められる	□汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 □排水設備からの汚水等の流出								
	(2)害虫等										
	害虫等によるもの	□清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	□敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 □著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等								
(3)動物の糞尿等											
動物の糞尿等によるもの	□駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞みつきが敷地等に認められる状態	□敷地等の著しい量の動物の糞尿等 □著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の糞みつき									
3. その他		(内容を具体的に記載)									
							計				

第7章 資料編

分野	調査項目	管理不全空家等 ※該当する場合は□にチェックし、 判定欄に判定結果を記入	特定空家等 ※該当する場合は□にチェックし、 判定欄に判定結果を記入	判定		
				左記の 状態	地域住民の日 常生活に支障 を及ぼしてい る又は悪影響 を及ぼすこと が確実視され ている	地域住民の日 常生活に支障 が出る可能性 及び悪影響を 及ぼす可能性 が低い(経過 観察が必要)
Ⅲ 景観阻害	1. 既存の景観に関するルールとの適合					
	牛久市景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等	□制限に若干適合していない又は適合しなくなるおそれのある状態	□制限に適合しない状態			
	2. 周辺の景観と不調和な状態					
	ゴミ等によるもの	□清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	□著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等			
立木等によるもの	□立木等が繁茂し、建築物を覆い始めている、又は全面を覆うおそれのある状態 ※緑化目的等と認められるものは除く	□立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している ※緑化目的等と認められるものは除く				
外観によるもの	□補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態	□屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損が認められる状態				
3. その他		(内容を具体的に記載)				
計						
Ⅳ 生活環境保全上不適切	1. 汚水等による悪臭の発生					
	悪臭の発生 (排水施設等(浄化槽を含む)関連)	□排水設備の破損等又は封水切れ	□排水設備の汚水等による悪臭の発生 □悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等			
	悪臭の発生 (動物又はごみ等)	□駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の糞みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	□敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 □悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等			
	2. 不法侵入の発生					
	不法侵入の発生につながるもの	□開口部等の破損等	□不法侵入の形跡 □不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等			
	3. 落雪による通行障害等の発生					
	落雪による通行障害の発生につながるもの	□通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 □雪止めの破損等	□頻繁な落雪の形跡 □落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 □落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等			
	4. 立木等による破損・通行障害等の発生					
	立木等による破損・通行障害等の発生につながるもの	□立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	□周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し			
	5. 動物等による騒音の発生					
動物等による騒音の発生につながるもの	□駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつき等が敷地等に認められる状態	□著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への糞みつき等				
6. 動物等の侵入等の発生						
動物等の侵入等の発生につながるもの	□駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつきが敷地等に認められる状態	□周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への糞みつき				
7. その他		(内容を具体的に記載)				
計						

II. 周辺への影響等判定表

判定する空家等の周辺への影響等について調査項目に該当する場合は判定欄に○、評価欄に A～C を記入。

No.	調査項目	主な内容	判定	概要
1	周辺の住宅状況	隣接する住宅等への危険度		
2	周辺の道路状況	隣接する道路への危険度		
3	景観上の配慮等	景観重点地区等への該当		
4	急傾斜地等	土砂災害警戒区域への該当		
5	過去の対応経過	未対応又は一部未対応等の有無		
6	その他特記事項			
		評価		A:問題なし「○」が 0 個 B:問題あり「○」が 1～2 個 C:著しく問題あり「○」が 3 個以上

【判断ポイント】

1. 周辺の住宅状況
狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や建築物が隣接する場合に、表 I 「空家等の状態判定表」での該当箇所が原因で身体及び生命に影響を及ぼすおそれがあれば、「○」と判断する。反対に、周辺に住宅が存在しない場合や、単純な草木繁茂等、身体及び生命に影響を及ぼすおそれがない場合には、「×」と判断する。
2. 周辺の道路状況
通行量の多い主要な道路の沿道に位置する場合や通学路の沿道に位置する場合に、表 I 「空家等の状態判定表」での該当箇所が原因で身体及び生命に影響を及ぼすおそれがあれば、「○」と判断する。反対に、公道等が存在しない場合や、単純な草木繁茂等、身体及び生命に影響を及ぼすおそれがない場合には、「×」と判断する。
3. 景観上の配慮等
破損等により景観を阻害している空家等が、景観重点地区などの景観保全に係るルールに定められている地区内に位置する場合は、「○」と判断する。
4. 急傾斜地等
空家等が、土砂災害警戒区域の危険区域に位置する場合は、「○」と判断する。
5. 過去の対応経過
過去に改善を指摘した箇所の対応が無い場合に、表 I 「空家等の状態判定表」での該当箇所が原因で身体及び生命に影響を及ぼすおそれがあれば、「○」と判断する。

Ⅲ.総合判定

「Ⅰ.空家等の状態判定表」と「Ⅱ.周辺への影響等判定表」の判定結果をもとに総合的な判断を行う。

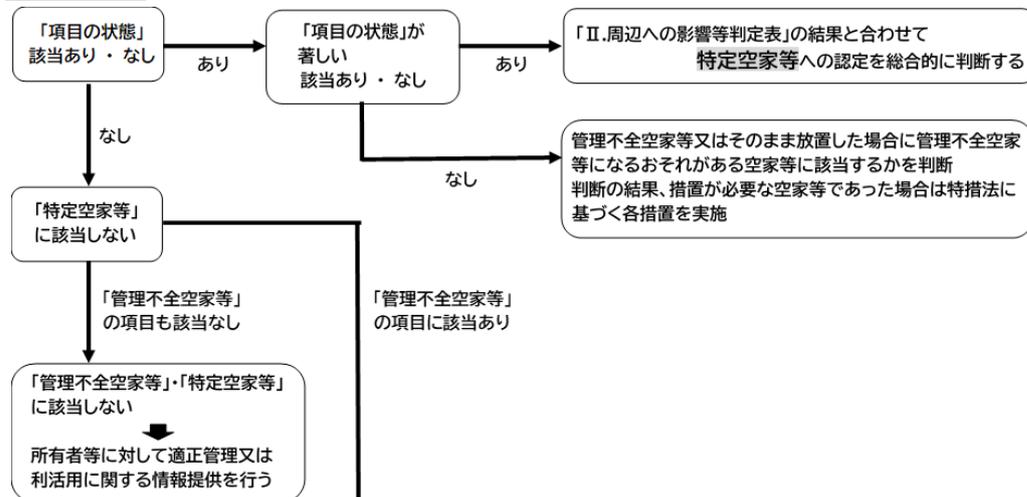
Ⅰ.空家等の状態判定結果

項目		判定結果			
		【項目の状態】 にある	【項目の状態】 が著しい	地域住民の日常生活 に支障を及ぼしている 又は悪影響を及ぼす ことが確実視されて いる	地域住民の日常生活 に支障が出る可能性 及び悪影響を及ぼす 可能性が低い 【経過観察が必要】
Ⅰ.保安上危険	管理不全空家等				
	特定空家等				
Ⅱ.衛生上有害	管理不全空家等				
	特定空家等				
Ⅲ.景観阻害	管理不全空家等				
	特定空家等				
Ⅳ.生活環境保全上 不適切	管理不全空家等				
	特定空家等				
計	管理不全空家等				
	特定空家等				

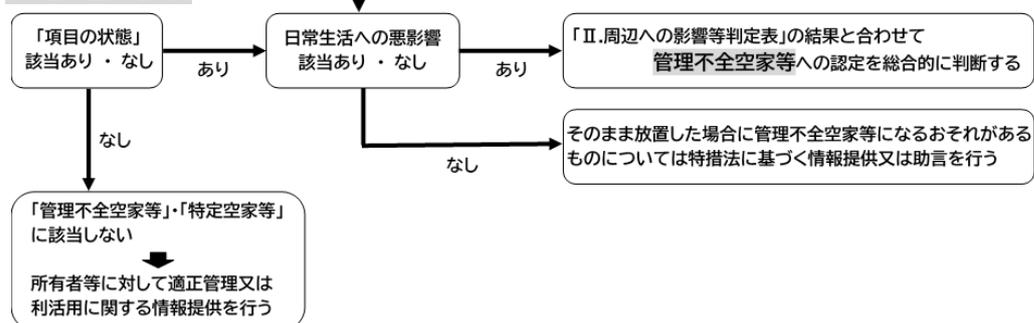
Ⅱ.周辺への影響等判定結果

評価	

【特定空家等】



【管理不全空家等】



総合判定

該当する□にチェック

総合判定	判定
I. 保安上危険	<input type="checkbox"/>
II. 衛生上有害	<input type="checkbox"/>
III. 景観阻害	<input type="checkbox"/>
IV. 生活環境保全不適切	<input type="checkbox"/>

総合判定の結果	総合判定結果に至った事由
<input type="checkbox"/> 特定空家等	
<input type="checkbox"/> 管理不全空家等	
<input type="checkbox"/> 空家等	

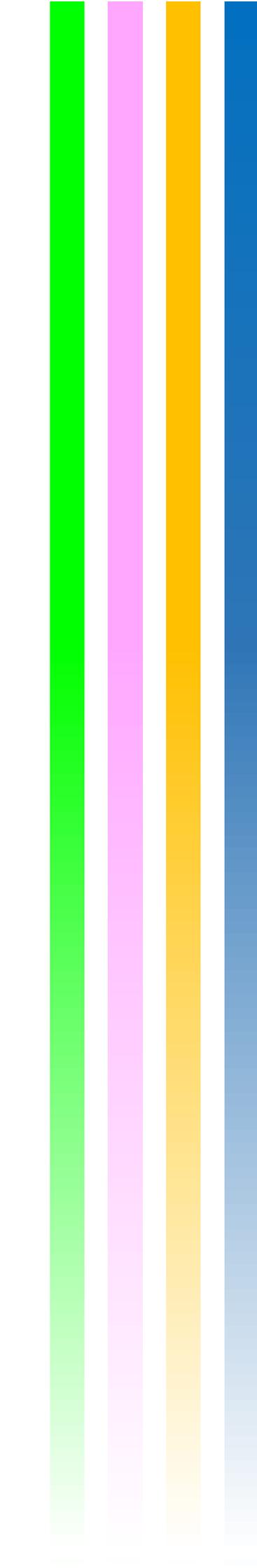
6. 策定体制・策定経過

(1)策定体制(牛久市空家等対策協議会委員)

	氏名	組織・団体	分野
1	沼田 和利	牛久市長	市長
2	山本 道也	流通経済大学 名誉教授	大学教授
3	白岩 大樹	茨城県弁護士会	弁護士
4	岩田 哲孝	茨城司法書士会	司法書士
5	辻村 春樹	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会 牛久・竜ヶ崎支部 支部長	宅地建物取引士
6	山田 智	茨城土地家屋調査士会	土地家屋調査士
7	川上 勉	茨城県建築士会	建築士
8	松浦 純一	社会福祉法人 牛久市社会福祉協議会 次長(代理)	地域の福祉に携わる者
9	大橋 澄子	牛久市区長会 会長	自治会役員
10	廣川 智一	牛久市民生委員児童委員協議会 会長	民生委員
11	小松原 典子	うしく明日をひらく女性の会	地域
12	平田 千佳	子育てネットワーク委員会 委員長	地域
13	服部 拓	牛久警察署 生活安全課 課長	警察職員
14	山岡 隆則	牛久消防署 予防課 課長	消防職員

(2)策定経過

年度	月	内容
令和5年度	3月	令和5年度第1回牛久市空家等対策協議会 ○法改正に伴う本市の対応について(計画改定スケジュール)
令和6年度	10月	令和6年度第1回牛久市空家等対策協議会 ○第2次牛久市空家等対策計画の改定素案について ○パブリックコメントについて
	12月	パブリックコメント (12月2日から12月27日)
	3月	令和6年度第2回牛久市空家等対策協議会 ○第2次牛久市空家等対策計画の最終案について



第2次牛久市空家等対策計画

発行日:令和7年3月

発行者:茨城県牛久市

住 所:〒300-1292 茨城県牛久市中央3丁目15番地1

電 話:029-873-2111

編 集:牛久市 建設部 空家対策課