第２次城里町空家等対策計画

（計画期間　令和４年度～令和８年度）

目　次

【本編】
1　計画の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　Ｐ２
（１）計画策定の趣旨と目的
（２）計画の位置付け
（３）定義
2　空家等の現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　Ｐ３
（１）人口の推移
（２）住宅総数と空家等の現状
（３）空家実態調査について
（４）対応の状況
（５）今後の課題
3　空家等対策に係る基本的な方針等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　Ｐ８
（１）基本的な方針
（２）対象地区
（３）対象とする空家等の種類
（４）計画期間
（５）空家等の調査に関する事項
（６）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
（７）空家等及び除却した空家等の活用の促進に関する事項
（８）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
（９）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
（１０）空家等に関する政策の実施体制に関する事項
（１１）その他空家等に関する実施に関し必要な事項

4　計画の目標と検証・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　Ｐ１３

5　目標を達成するために実施する施策等・・・・・・・・・・・・・・・・・・　Ｐ１３

１　計画の趣旨

（１）計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。

これらの中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような中、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、平成２６年１１月に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。）が公布され、平成２７年５月２６日に全面施行されました。

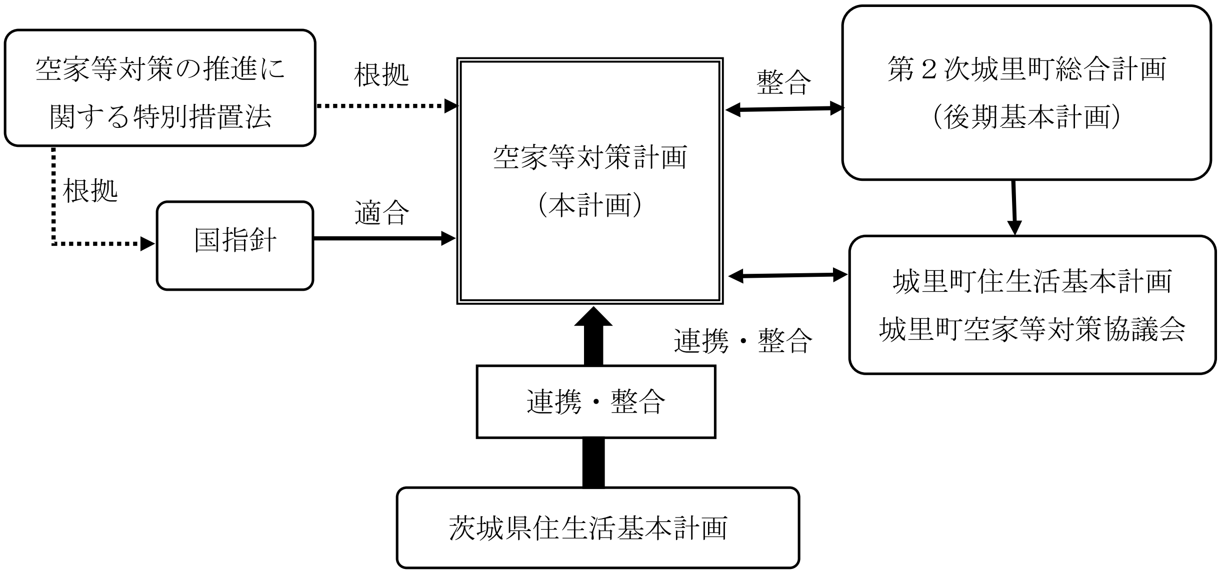
これらの背景を踏まえ、城里町として空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命、身体又は財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進することにより、地域の活性化に資することを目的に、平成２９年度から５年間を計画年度とした「城里町空家等対策計画（以下「計画」という。）を策定いたしました。

今回、本計画の計画期間が満了したことから、現在までの空家等への対策を総括し、新たな施策等への実施のため、本計画を改定するものです。

（２）計画の位置付け

本計画は、法第６条の規定に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため法第５条に規定する基本的指針に即した計画として策定するものです。

また、城里町第２次総合計画との整合性を図り定めるものとします。



（３）定義

この計画において、用語の定義は以下のとおりとする。

ア　空家等　法第２条第１項に規定する「空家等」をいう。

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

イ　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。

> 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。

ウ　管理不全な空家等　「空家等」のうち、適切な管理がなされていない状態の空家をいう。なお、３－（3）「対象とする空家等の種類」の表中、適切な管理がなされていない空家のこと。

２　空家等の現状と課題

（１）人口の推移

国勢調査をもとに１９８０年以降の５年ごとの総人口の推移をみると、２０００年の２３，００７人をピークに減少し続けており、令和２年１０月１日基準では、１８，０９７人となっております。社会情勢等により、今後も減少傾向が続くことが予想されます。

（２）住宅総数と空家等の現状

平成３０年度住宅・土地統計調査によると、城里町の住宅総数と空家数、空家率は、総数が8，４５０戸、空家数は1，０７０戸、空家率が１２．６６％となっています。

平成 30 年度	城里町	茨城町	大洗町	大子町	水戸市	笠間市
住宅総数(戸)	8,450	11,810	7,850	7,900	142,570	35,330
空家数(戸)	1,070	1,120	1,360	1,440	22,130	4,650
空家率	12.66%	9.48%	17.32%	18.22%	15.52%	13.16%

同統計調査は抽出・標本統計であり、かつ、空家特措法に定義される空家とは対象定義が違うため、正確に具体的空家件数を示したものではありませんが、町内の空家件数は、茨城県内の近隣・同規模自治体と比較しても、高い数値ではありません。

しかし、看過できるものでなく、必要な対策が求められます。

（3）空家等の実態調査について

ア　目的

地域の空家等の実態を把握するため、平成 27 年度に自治会長を対象にアンケート調査（以下「自治会調査」という。）を行いました。

その自治会調査の結果に基づき、更なる実態の調査・把握を行うため、平成 28 年度空家実態調査（以下「実態調査」という。）を実施しました。

イ　対象件数

２２６件

ウ　実施期間

平成 28 年 9 月 13 日 ～平成 28 年 9 月 27 日

エ　空家判定結果について

調査対象 226 件について現地調査を行った結果、5 件が既に更地(空き地)となっており、29 件が空家ではないことを確認し、192 件を空家と判定しました。

地区	調査対象件数	空き地件数	空き家ではなかった件数	空き家判定件数
常北	106	4	19	83 (43%)
桂	84	1	5	78 (41%)
七会	36	0	5	31 (16%)
合計	226	5	29	192 (100%)

空家として判定した192件について危険度及び再生等の判断を行いました。結果は下表のとおりです。

【危険度及び再生等判断件数】

地区	空き家判定件数	立ち入り困難件数	危険度及び再生判断件数
常北	83 (43%)	11 (44%)	72 (43%)
桂	78 (41%)	12 (48%)	66 (40%)
七会	31 (16%)	2 (8%)	29 (17%)
合計	192 (100%)	25 (100%)	167 (100%)

現地調査の過程で、調査対象地に辿り着けない、または、建物に近づけても建物や敷地の状況が確認できない物件もありました。そのような危険度及び再生判断に関わる状況が確認できない物件については、「空家」と判定したうえで、「立ち入り困難」として処理しました。

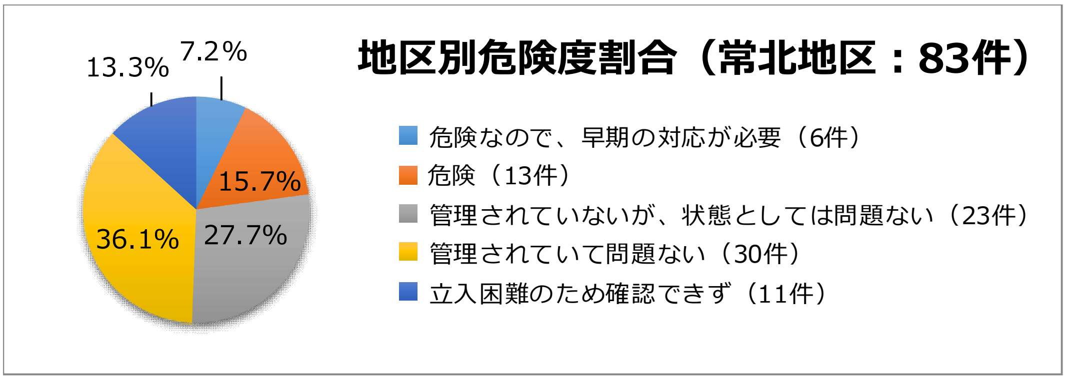
【立ち入り困難件数】

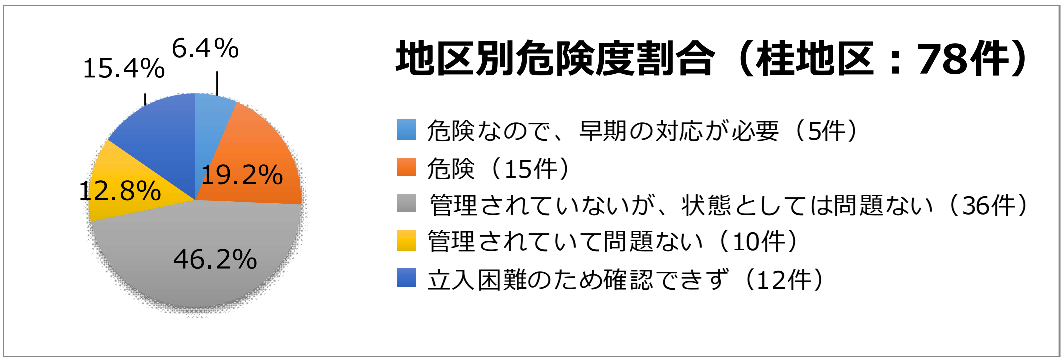
内　　容	地区毎の件数			合計
	常北	桂	七会	
建物がない可能性あり(辿り着けない)	0	0	0	0
建物の一部は確認できるが近づけない	4	9	1	14
塀・門扉閉鎖(チェーン)・敷地内外雑木等繁茂等により一部確認できない	7	3	1	11
合　計	11	12	2	25

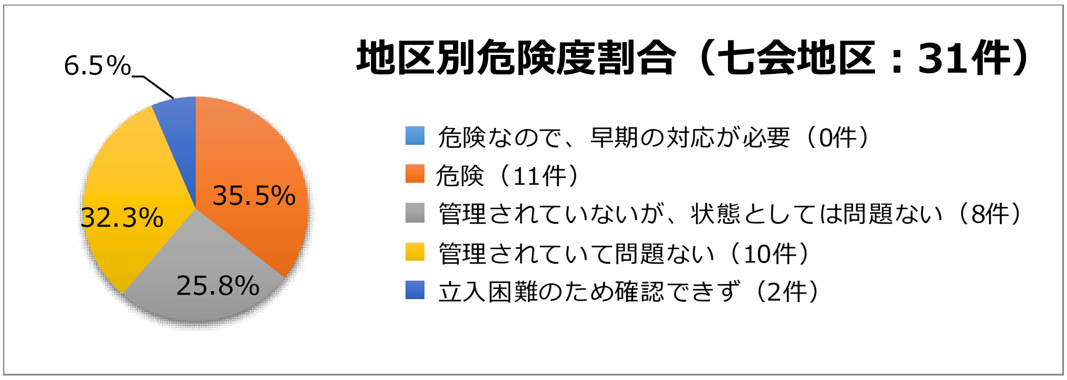
危険度及び再生判断件数に判定された物件を、外観による判断により、危険度についてA～Dの4段階に分類し、立ち入り困難物件をEとしました。その結果は下表のとおりです。

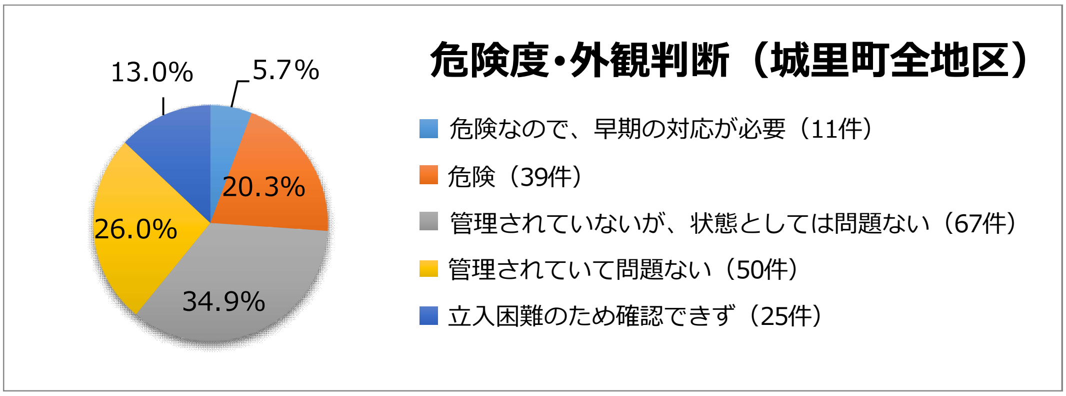
【地区別危険度・外観判断】

危険度･外観判断	地区毎の件数			合計
	常北	桂	七会	
A　危険なので、早期の対応が必要	6	5	0	11
B　危険	13	15	11	39
C　管理されていないが、状態としては問題ない	23	36	8	67
D　管理されていて問題ない	30	10	10	50
E　立入困難のため確認できず	11	12	2	25
合　計	83	78	31	192


地区別危険度割合（常北地区：83件）
13.3%
7.2%
15.7%
36.1%
27.7%
危険なので、早期の対応が必要（6件）
危険（13件）
管理されていないが、状態としては問題ない（23件）
管理されていて問題ない（30件）
立入困難のため確認できず（11件）


地区別危険度割合（桂地区：78件）
15.4%
6.4%
19.2%
12.8%
46.2%
危険なので、早期の対応が必要（5件）
危険（15件）
管理されていないが、状態としては問題ない（36件）
管理されていて問題ない（10件）
立入困難のため確認できず（12件）


地区別危険度割合（七会地区：31件）
6.5%
35.5%
32.3%
25.8%
危険なので、早期の対応が必要（0件）
危険（11件）
管理されていないが、状態としては問題ない（8件）
管理されていて問題ない（10件）
立入困難のため確認できず（2件）

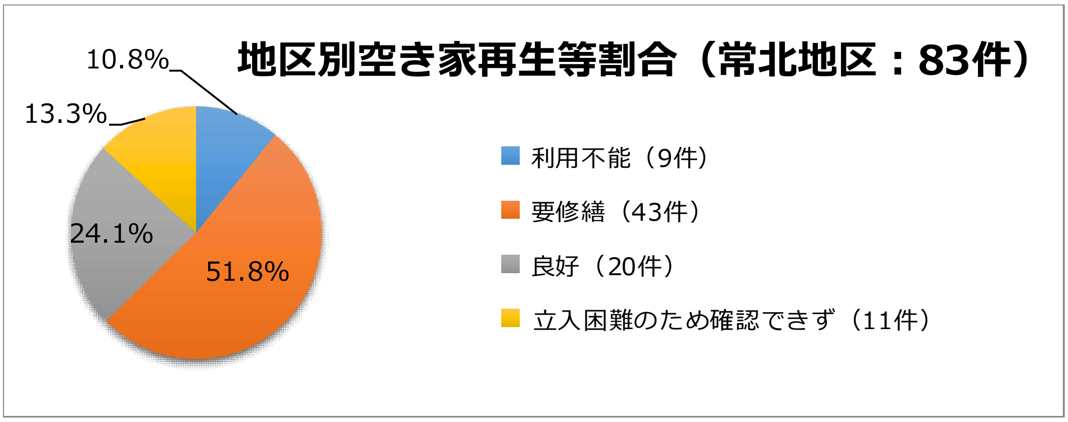

危険度・外観判断（城里町全地区）
13.0%
5.7%
20.3%
26.0%
34.9%
危険なので、早期の対応が必要（11件）
危険（39件）
管理されていないが、状態としては問題ない（67件）
管理されていて問題ない（50件）
立入困難のため確認できず（25件）

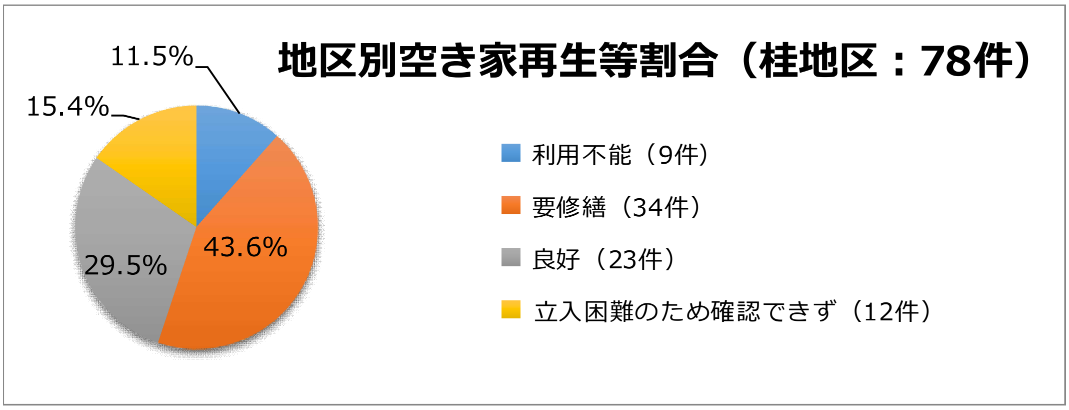
危険度及び再生判断件数に判定された物件のうち、外観による判断により、再生の可能性についてＡ’～Ｃ’の３段階に分類しました。その判断基準及び結果は下表のとおりです。

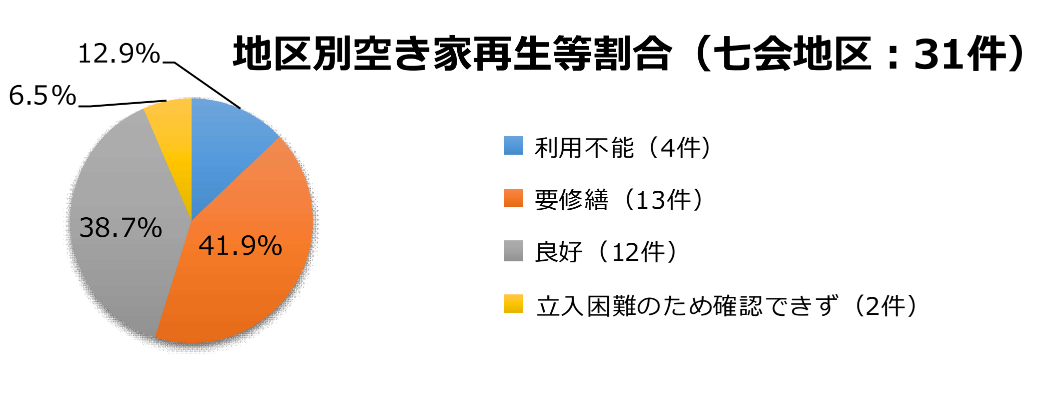
空き家再生等	内　　容
Ａ’　利用不能	空き家住宅・空き建築物を修繕する事が不可能、防災上や防犯上問題があると思われる。
Ｂ’　要修繕	空き家住宅・空き建築物を修繕・活用することにより地域の活性化や地域コミュニティの維持・再生が図れる。
Ｃ’　良好	修繕等を行わずとも維持・再生が可能。

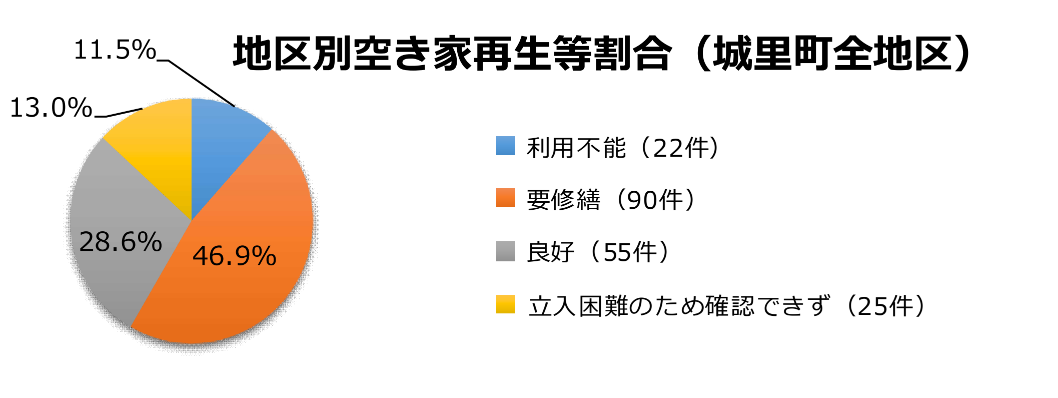
【地区別空き家再生等判断】

空き家再生等	地区毎の件数			合計
	常北	桂	七会	
Ａ’利用不能	９	９	４	２２
Ｂ’要修繕	４３	３４	１３	９０
Ｃ’良好	２０	２３	１２	５５
Ｅ　立入困難のため確認できず	１１	１２	２	２５
合　計	８３	７８	３１	１９２









（４）対応の状況

町では、実態調査において「危険なので、早期の対応が必要」とされた１１件について、改めて現地調査を実施しました。

すでに滅失がされていたものを除き、地域状況から想定される危険性を加味しながら、所有者等への改善通知の送付や必要な指導等を行いました。

その結果、自己除却・改善に至ったものもありますが、改善されないものには、特定空家等に認定された空家もあります。

危険なので早期の対応が必要とされた空家に対する対応状況（１１件）			
特定空家等認定	１件	通知等により改善等	３件
現地確認時に滅失確認	２件	周辺地域に危険性はないと判断	３件
指導通知等により滅失	１件	相続人不明につき所有者不明	１件

同様に「危険なので早期の対応が必要」とされた以外の空家について、令和４年２月に現存状況等の確認を行いました。

「危険なので早期の対応が必要」とされた以外の空家状況（１８１件）（令和４年２月調査）				
地　区	総　数	現在も空家	空　地	空家ではない
常北地区	７７	６３	5	9
桂地区	７３	５７	9	7
七会地区	３１	２９	1	1
合　計	１８１	１４９	１５	１７

このような空家等は、現場状況等により必要な指導等を行っていますが、空家等の損傷があっても周辺地域に危険性がないと判断したものより、現実的に地域住民等から改善等を求められている経過があるものを優先的に対応しております。

また、実態調査で把握されなかった空家であっても、近隣住民・地域から改善等を求められているものについては、速やかな現地調査等を行ない現状を把握、要望に対する解決のため庁内で横断的な連携を図りつつ、必要な助言・指導等を行っております。

実態調査で把握されなかったが、近隣住民等からの相談等により把握され、助言・指導等の対応をした空家数	１１件

あわせて利活用の推進のため、平成２９年度より「城里町空家バンク制度」（以下「空家バンク」という。）を設置し、流通が図られた空家等もあります。

平成２９年度には、空家実態調査により空家と判定された１９２件のうち、郵送ができた１１３件に対し、空家の管理状況、利活用などの考えに対するアンケート調査を実施しました。

平成３０年度には、上記のアンケート調査において、空家バンクの利用を希望すると回答した１７名に対し、空家バンク利用を促す通知を送付したところ、４件の登録がありました。

城里町空家バンク制度運用状況（令和４年１月現在）		
物件登録数（累計）	利用者登録数（累計）	契約成立数
１３件	６７人	5件

（5）今後の課題

前述のとおり、実態調査の結果、空家数は１９２戸となっており、住宅土地統計調査より大幅に少ない数字となっています。住宅土地統計調査は標本調査であり、空家の定義が違うこと、自治会長向け調査は、自治会内だけを対象としていること等から実態より少ない数字となっている可能性もありますが、統計調査の結果からも、当町が極端に空家件数が多いものではありません。

しかし、人口減少が全国的な傾向であること、今後も高齢化率の増加が想定されること等から空家の増加が想定されるため、空家発生の抑制・予防、管理不全な状態への抑制策に引き続き力を入れる必要性があります。

実態調査、近隣住民等からの相談、行政内部における情報提供等により把握された空家の積極的な問題解決に努め、また、過去の実態調査から時間が経過しているため、現在の状況や新たな空家等の把握の必要があります。

３　空家等対策に係る基本的な方針

（１）基本的な方針

本町では、適正に管理がなされていない空家等を原因としたさまざまな問題が発生しており、この状況はさらなる人口減少と相まって事案の増加が予想されます。

このような本町の地域性を鑑み、町民が安心して暮らせるまちづくりのために効果的な対策を講じていくため、次の３つの対策を空家等対策の基本方針として計画を運用します。

空家等対策の３つの方針

①「空家化の抑制」

地域と連携し、空家の実態把握に努めるとともに、所有者やその家族に対し、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していく中で責任意識の醸成を図りながら、町として相談窓口を一本化することで空家化の抑制に努めます。

②「空家等を活用した定住促進」

適正な管理等が行われていれば、空家等は有効な地域資源と考えます。

よって、その利活用・流通を促進するため空家バンク制度を設置いたしましたが、今後も空家バンク制度を中心とした空家等の活用により定住促進を推進します。

また、空家等を活用し定住を促進するため、建築、不動産、法律等の幅広い分野の専門家との連携のもと総合的な窓口として対応できる相談体制を整備します。

あわせて、町が市場流通・活用促進対策に取り組み、行政が支援する仕組みを検討します。

③「安全で安心なまちづくりの推進」

管理不全にある空家等については、所有者等の意識の涵養や理解増進のための取り組みを進め、空家管理を代行する手法の検討も行い、適切な管理を促進します。また、空家等

対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家等への認定、助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じる等関係部署、関係機関と連携しながら、管理不全対策を講じます。

（２）対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、城里町内全域とします。

ただし、今後行う空家等に関する調査等の結果、ほかの地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区を定めることとします。

（３）対象とする空家等の種類

空家等は、その状態、管理の有無、所有者又は占有者（以下「所有者等」という。）の意向等により下表（管理状況、空家の状態、所有者等の意向による分類表）のとおり分類され、その対策の必要性や内容も異なることから、全ての空家等を対象とするのではなく、次に掲げる空家等を対象とする。

（イ）空家等の除却及び利活用について、所有者等から相談があったもの

（ロ）管理が不適切な空家等について、地域住民から相談若しくは苦情のあったもの

管理状況・空家の状態、所有者等の意向による分類表

管理状況	空家の状態	所有者の意向	区分	対策の内容
適切に管理されている空家	そのままで利活用できる状態	利活用等の計画がある	—	対策の必要なし
		利活用等の計画は無く対応に苦慮している。	（イ）	利活用の助言及び支援
	そのままでは利活用できない状態	利活用等の計画がある。	—	対策の必要なし
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	（イ）	利活用の助言及び支援
適切な管理がなされていない空家	地域の生活環境に影響を与えていない状態	利活用等の計画がある。	（イ）	管理指導
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	（イ）	管理指導、利活用等の助言及び支援
		所有者等の特定が困難な状態	（ロ）	所有者等の調査、管理指導
	地域の生活環境に影響を与えている状態	利活用等の計画がある	（ロ）	除却等の助言及び指導
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	（ロ）	除却及び利活用等の助言及び指導
		所有者等の特定が困難な状態	（ロ）	所有者等の調査、除却等の助言及び指導、勧告、命令、代執行

（4）計画期間

本計画の期間は、５年間とします。

なお、本計画は継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：令和４年度から令和８年度まで

（5）空家等の調査に関する事項

空家等の調査は、「平成２８年度空家実態調査」の情報をベースとしたデータベースを作成し、随時調査を行い更新をしています。

空家等の調査の方法は、町民からの通報、相談や自治会等からの情報提供、行政内部における情報提供等により、必要に応じて現地調査を行います。

空家等の所有者等については、法に従った調査権限により個人情報保護法の規定を遵守しながら、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税課税情報等を活用し、調査を行っていきます。

また、過去の実態調査から時間が経過しているため、現在の状況や新たな空家等の把握のため、再度の全域的な調査の実施検討や、状況補完のため他行政情報の活用等を行ないます。

（6）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空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があります。

ただし、所有者等が死亡又は不明な場合もあることから、こうした場合には、法及び条例等に基づき、町において調査を尽くして、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正管理を促します。

なお、所有者等やその相続人など、空家を適切に管理する義務がある者が不在である場合には、法に基づく行政代執行を含めて町が所有者等に代わり、危険性を除去することも検討します。

②空家化の抑制策として、現在、居住又は使用している住宅・建築物、あるいは、空家等となって間もない住宅・建築物が、相続等により次世代へ円滑に継承されるように町民に周知・啓発し、新たな空家等の発生抑制に努めます。

また、適正な管理について町民等に周知・啓発し、住宅・建築物が管理不全状態に陥ることを予防するとともに、空家に関する総合的な相談体制を整備します。

（7）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

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつながります。

このため、町において、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用につながる施策の実施を検討いたします。

また、空家等の除却及び空家等に係る跡地の活用を促進するため、以下のとおり、空家対策に関連した国庫補助金等の活用及び町としての助成制度の導入を目指します。

①国の補助金等の活用

特定空家等が存在する地域に、公共駐車場など公共施設が不足している場合は、社会資本整備総合交付金等を活用し、駐車場を整備するなどの検討を進めます。

②町独自の助成制度の導入

町として住宅の建築を推進する地域においては、空家や瓦礫を解体し、住宅地として再生する者に対して解体工事費の補助を行う制度等の導入をします。

（８）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

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かにの判断に関わらず、町は、空家等の所有者に対し、除却、修繕、立木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よう助言又は指導を行い、早期に解決が図れるよう努めます。

① 特定空家の判断

空家等が特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますが、認定にあたっては、関係課局で判定を行う組織を構成し、判断を行います。

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国土交通省の「『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）」に定める内容を基本としつつ、より具体的な判断基準を別途策定しました。

② 特定空家等に対する措置の流れ

ア　助言、指導

除却、修繕、立木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よう助言・指導

イ　勧告

助言・指導で解決しない場合、相当の猶予期限を設け、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう勧告

ウ　命令

勧告に係る措置をとらなかった場合は、相当の猶予期限を設け、勧告に係る措置をとるよう命令

エ　代執行

命令による措置を履行しなかった場合又は履行が不十分であった場合は、行政代執行の手続きをとる。

※なお、法に基づく「勧告」を行うことにより固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

（９）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

窓口の一元化

地域住民からの相談や通報については、地域住民にとってわかりやすい形とし、情報の一元化を図る必要性もあることから、城里町まちづくり戦略課を対応に関する総合窓口とします。

また、空家等対策は行政内部で横断的な対応が必要なことも生じるので、必要に応じた庁内連携を行ないます。

（１０）空家等に関する政策の実施体制に関する事項

庁内推進体制の整備

空家対策は課題が多岐に渡るため、関係部署が連携して対策を推進することが必要です。

このため、庁内関係課局で構成する組織を立ち上げ取り組みを進めています。

なお、特定空家等の措置についても庁内組織を活用し、環境や防犯・防災窓口、建築窓口、税務担当窓口と最新情報について共有を図り対応していきます。

（１１）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

関係団体との連携

ア　不動産関係団体との連携

宅地建物等取引業協会と相互に連携・協力をして、空家等の流通促進策の取り組みを検討します。

イ　警察との連携

管理不全な空家等が犯罪の温床となったり、犯罪を誘発する危険性を秘めていることから、防犯的な観点からも、警察と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします

ウ　消防との連携

防災的な観点から、消防と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

エ　自治会との連携

地元を良く知る自治会の協力なしでは、空家等の問題は解決しません。

町は、自治会から寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努めます。また、空家等に関する情報を自治会から提供を受けることにより、迅速な対応を図るものとします。

４　計画の目標と検証

本計画を計画的・効果的に進めていくため、次のとおり目標を設定し進捗度を測ります。

現在の社会状況を踏まえると、今後も空家等の増加は避けられない見通しです。また、計画の趣旨を踏まえると今後、住民生活に大きな影響を与える管理不全による危険な空家等を減少させるとともに、増加を抑えること及び有効利用の促進を図ることがこの計画の目標となります。そのため、以下のとおり当面の目標を定めます。

・地域環境に悪影響を与える管理不全の空家を解消する。

５　目標を達成するために実施する施策等

（１）　空家化の抑制対策として、以下の施策に取り組みます。

ア　空家適正管理や情報提供に関する情報発信

イ　空家相談会の実施

（２）　空家等の市場流通・活用促進対策

ア　空家バンクの整備と充実

イ　農地付き空家の流通促進等の検討

（３）　管理不全な空家等の抑制・解消対策

ア　空家の適正管理や情報提供に関する情報発信

イ　法に基づく措置（助言、指導、勧告、命令、代執行）

ウ　地域の人材を活用した維持管理の仕組みの検討

（４）　空家等に係る跡地の利活用対策

ア　空家バンク制度による情報提供

イ　除却や跡地の利活用を支援する国の事業の活用