

# 行方市 空家等対策計画

平成29年3月





# 目 次

第1章	計画の趣旨	1
1.	計画策定の背景と目的	1
2.	計画の位置付け	1
第2章	空家等の現状と課題	2
1.	人口と世帯数	2
(1)	人口と世帯数の推移	2
(2)	年齢階層別人口の推移	3
(3)	住民基本台帳人口の推移	4
(4)	住民基本台帳世帯数の推移	6
2.	住宅総数と空家等の現状	8
(1)	空家とは	8
(2)	住宅総数と空き家数等	9
(3)	空き家等の現状	10
3.	空家等の分布状況	12
(1)	調査対象空家等の特定	12
(2)	現地調査マニュアルの作成	12
(3)	現地調査の実施	12
(4)	現地調査結果	13
4.	「行方市空き家に関する意向調査」結果の分析	20
(1)	調査票の作成	20
(2)	調査の実施	20
(3)	空家等所有者等意向調査結果のまとめ	20
(4)	空家等所有者等意向調査結果の主な傾向	20
5.	今後の課題	23
(1)	所有者等に関する課題	23
(2)	地域環境への影響	23
(3)	建築物の老朽化	23
(4)	現状建物の流通に関する課題	24
(5)	税制度及び建築関係の法律に関する課題	24
第3章	空家等対策に係る基本的な方針等	25
1.	基本的な方針	25
2.	対象地区	27
3.	対象とする空家等の種類	27
4.	計画期間	27
5.	空家等の調査に関する事項	27
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	28
(1)	空家等の発生の抑制	28
(2)	所有者による管理の徹底	28
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	29

(1) 空き地・空き家の登録制度の推進	29
(2) 空き家・空き地の有効活用	30
(3) まちづくりの一環として空家等の活用推進	30
(4) なめがたライフ・ワークバランスの推進	31
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	31
(1) 基本的方針	31
(2) 特定空家等に関する判定の手続	31
(3) 特定空家等の判断基準	31
(4) 行方市空家等対策協議会の関与	33
(5) 緊急応急措置	33
(6) 特定空家等に対する措置の流れ	33
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	35
(1) 空家等に関する相談会の実施	35
(2) 庁内の相談窓口体制	35
10. 空家等に関する実施体制に関する事項	36
(1) 庁内組織体制	36
(2) 行方市空家等対策協議会	36
11. その他空家等に関する実施に関し必要な事項	37
(1) 条例等の検討	37
(2) 関係団体との連携	37
第4章 計画の目標と検証	38
第5章 目標を達成するために実施する施策等	39
1. 空き家等情報登録制度	39
2. 行方市定住応援助成金	41
3. 行方市定住支援センター	42
第6章 【資料編】	43
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	43
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令	46
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	46
4. 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(省)	47
5. 行方市空き家等情報登録制度実施要綱	49
6. 行方市空き家等適正管理のための情報提供取扱要領	51
7. 行方市空家等対策協議会設置要綱	52
8. 行方市定住応援助成金交付要綱	53
9. 行方市定住支援センター設置及び運営に関する規則	55
10. 行方市空家等現地調査票	57
11. 行方市空家等所有者等意向調査票	58

# 第1章 計画の趣旨

## 1. 計画策定の背景と目的

本計画は、行方市内における適切な管理が行われていない空家等について実態を把握し、空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全を図るため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に規定する、総合的かつ計画的な空家等対策を実施するための空家等対策計画を策定します。

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、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。

このため、本市では空家の実態調査やアンケート調査を行うなど、安全で安心なまちづくりを推進してきたところです。

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、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、身体及び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として計画を策定するものです。

## 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の基本的な指針に即したものとして策定するものです。

また、行方市総合戦略書や行方市地域防災計画等との整合性を図り定めます。

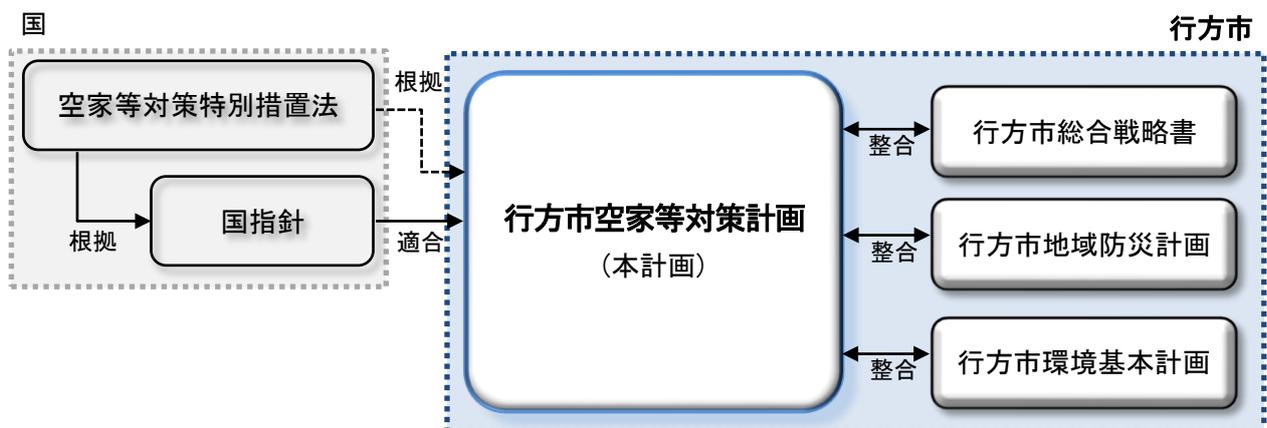


図 1-2-1 本計画の位置づけ

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 人口と世帯数

#### (1) 人口と世帯数の推移

本市の人口は、昭和50年には42,476人であり、その後、昭和60年までは増加し続けましたが、平成に入り減少に転じており、平成27年では、34,909人となり、国立社会保障・人口問題研究所による予測では、平成42年には3万人を割り込み、28,161人になるものと見込まれています。

世帯数は、昭和50年には9,514世帯であり、その後増加し続けていますが、平成22年(11,346世帯)をピークに、平成27年で減少に転じています。その後は人口動向と同様に減少傾向に入るものとみられています。

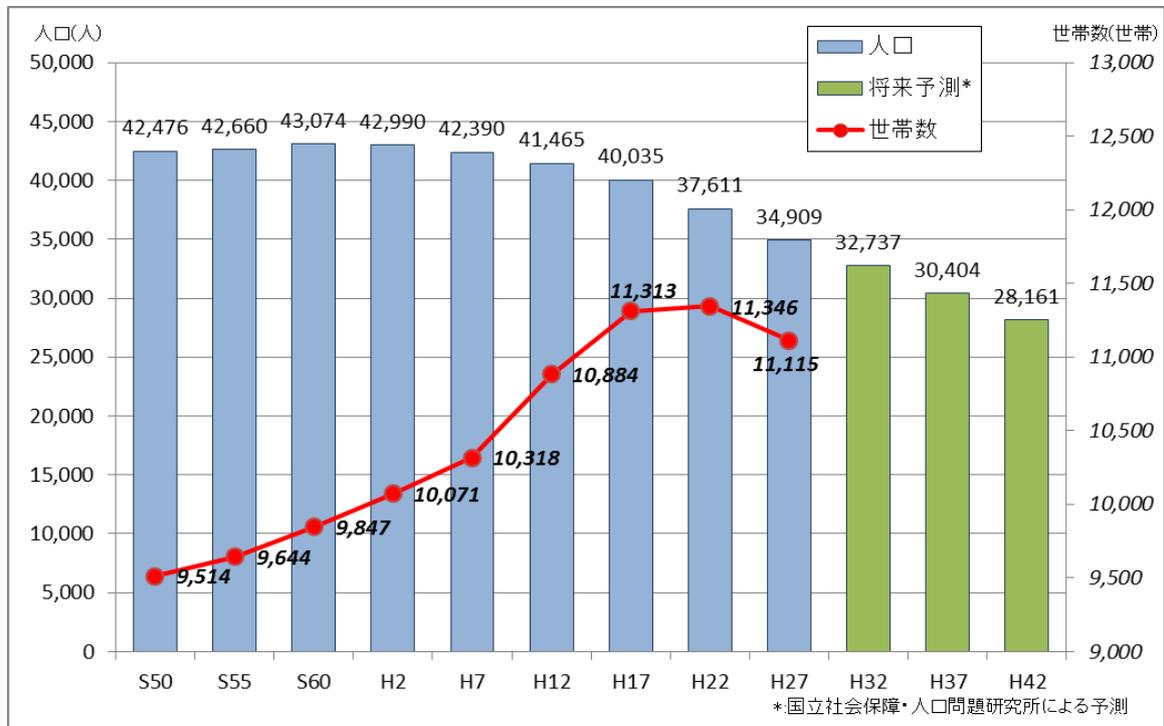


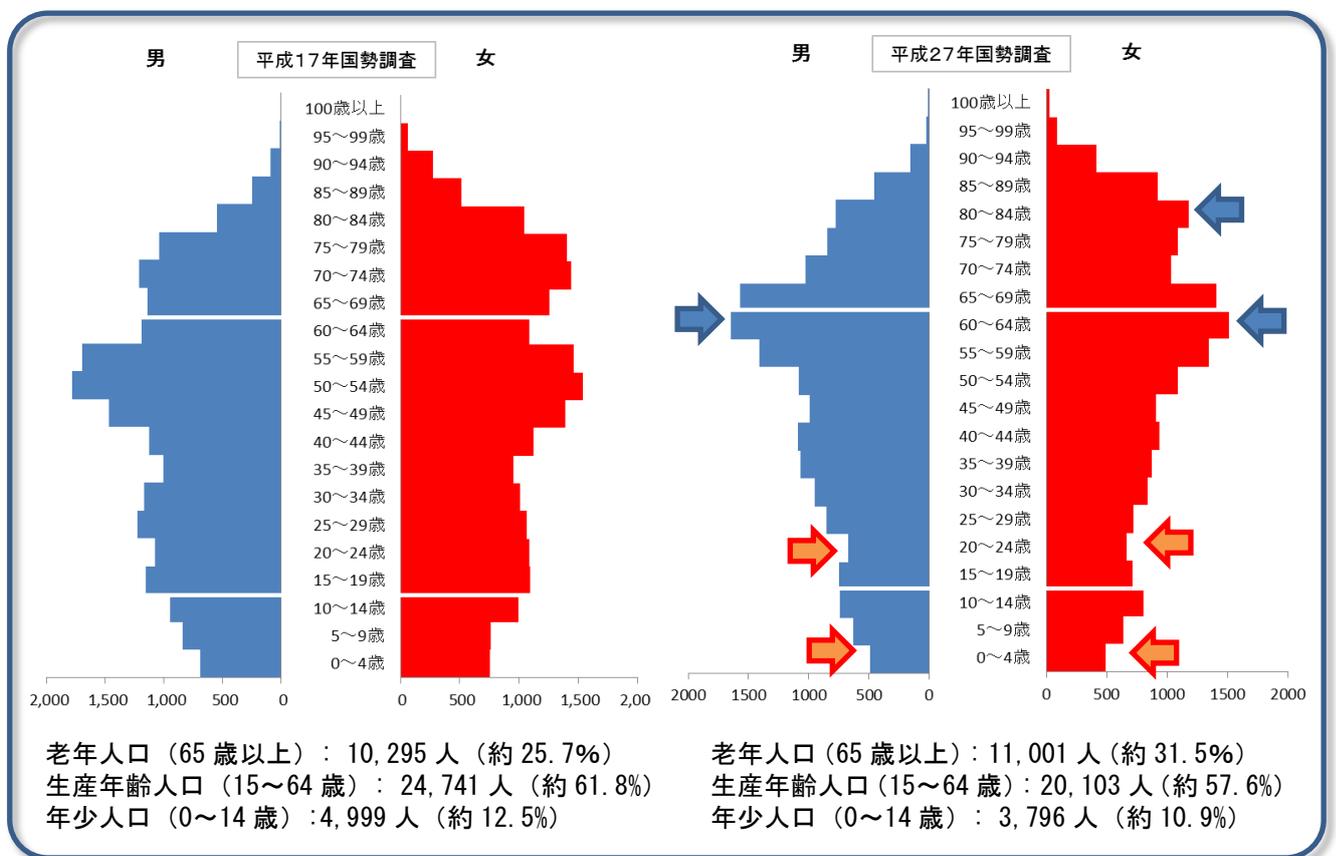
図 2-1-1 人口・世帯数の推移と将来見通し

## (2) 年齢階層別人口の推移

平成17年から27年における国勢調査での5歳階級別男女別の人口の推移を見たのが、下図です。平成17年では、50歳代の人口が他の世代よりも多くみられているものの、その他の世代についても、1,000人から1,500人の人口がありました。

しかし、平成27年では、0歳から20代前半までの年齢階層で、人口が1,000人を下回り、500人程度となっている階層も見られ、少子化とともに若者世代の減少が著しくなっています。

高齢化についても、特に女性の後期高齢者世代の割合が大幅に増加しており、さらに、男女とも今後5年間で65歳以上となる世代の割合も多くなることが予測されます。これらにより老年人口割合は、平成17年の25.7%から平成27年で31.5%と増加し、年少人口は平成27年で10.9%にまで減少しています。



出典: 国勢調査(各年)

図 2-1-2 5歳階級別男女別人口の推移

### (3) 住民基本台帳人口の推移

全市の人口は、平成19年から28年までの間で、平成25年に一度増加(\*)したものの、減少傾向を示しています。平成28年の人口は、平成19年の人口の約91.2%の36,522人となっています。

また、旧町別での人口推移の傾向を見ると、全市とほぼ同様な状況となっていますが、平成19年と28年の人口比較では、旧麻生町が約89.9%と最も減少傾向が大きくなっています(旧北浦町は約91.6%、旧玉造町は92.3%)。

\*:平成24年7月に、外国人登録制度が廃止され、外国人住民も住民基本台帳制度の適用対象になった関係で一時的に増加を示しています。

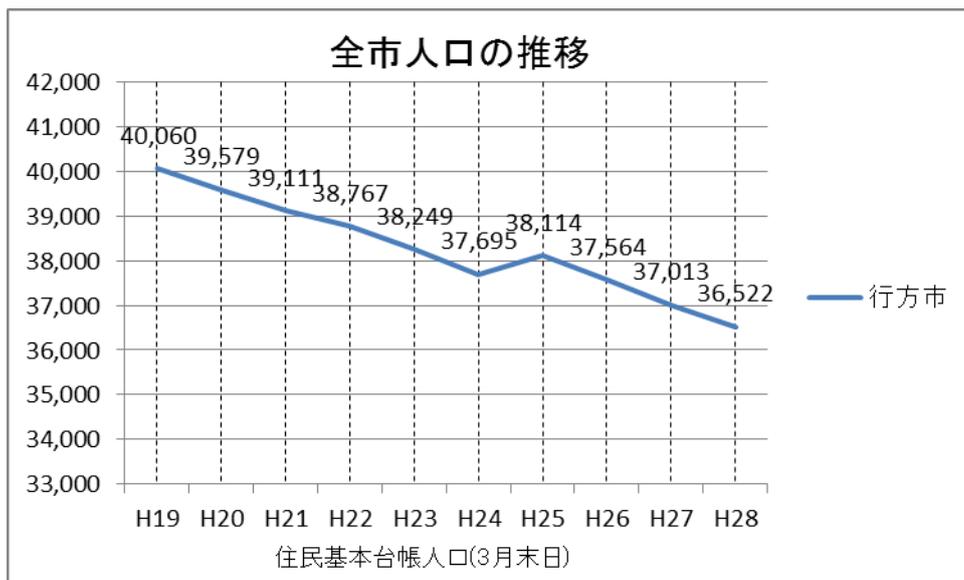


図 2-1-3 全市人口の推移(住民基本台帳人口)

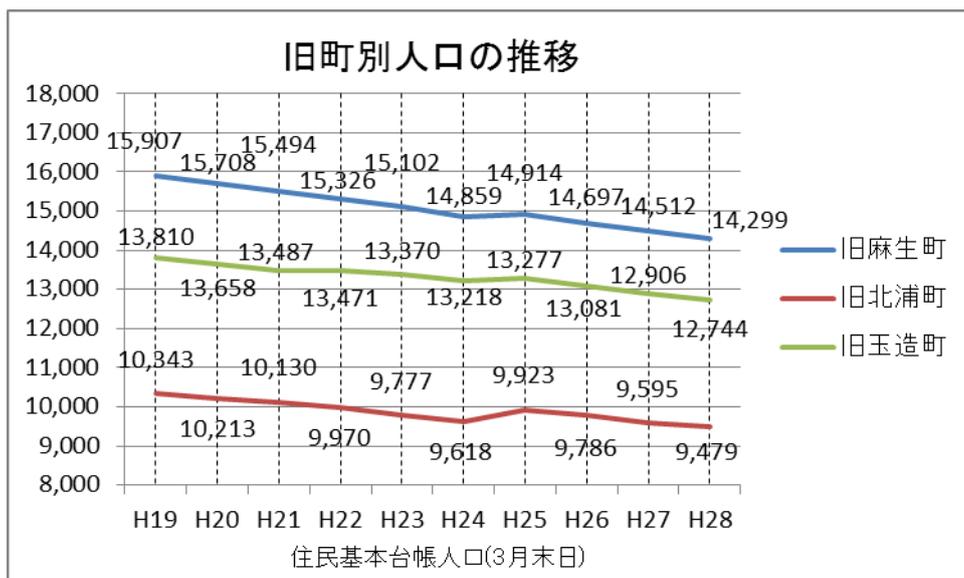


図 2-1-4 旧町別人口の推移(住民基本台帳人口)

地区別人口では、全市人口と同様に平成 25 年での人口増加を示している地区と示していない地区が見られています。この時期における増加が著しいのは、武田地区であり、同地区は農家への外国人研修生・実習生がとて多い地区で、平成 24 年 7 月に、外国人登録制度が廃止され、外国人住民も住民基本台帳制度の適用対象になった関係で大幅な増加を示しています。次いで要地区、小高地区、玉造地区などとなっています。逆に、玉造地区以外の旧玉造町に属する各地区や行方地区、太田地区については、この時期の人口増加が見られず、減少傾向が連続している状況です。平成 19 年と 28 年での比較から、最も人口減少の著しいのが、玉川地区となっており、次いで行方地区や手賀地区となっています。

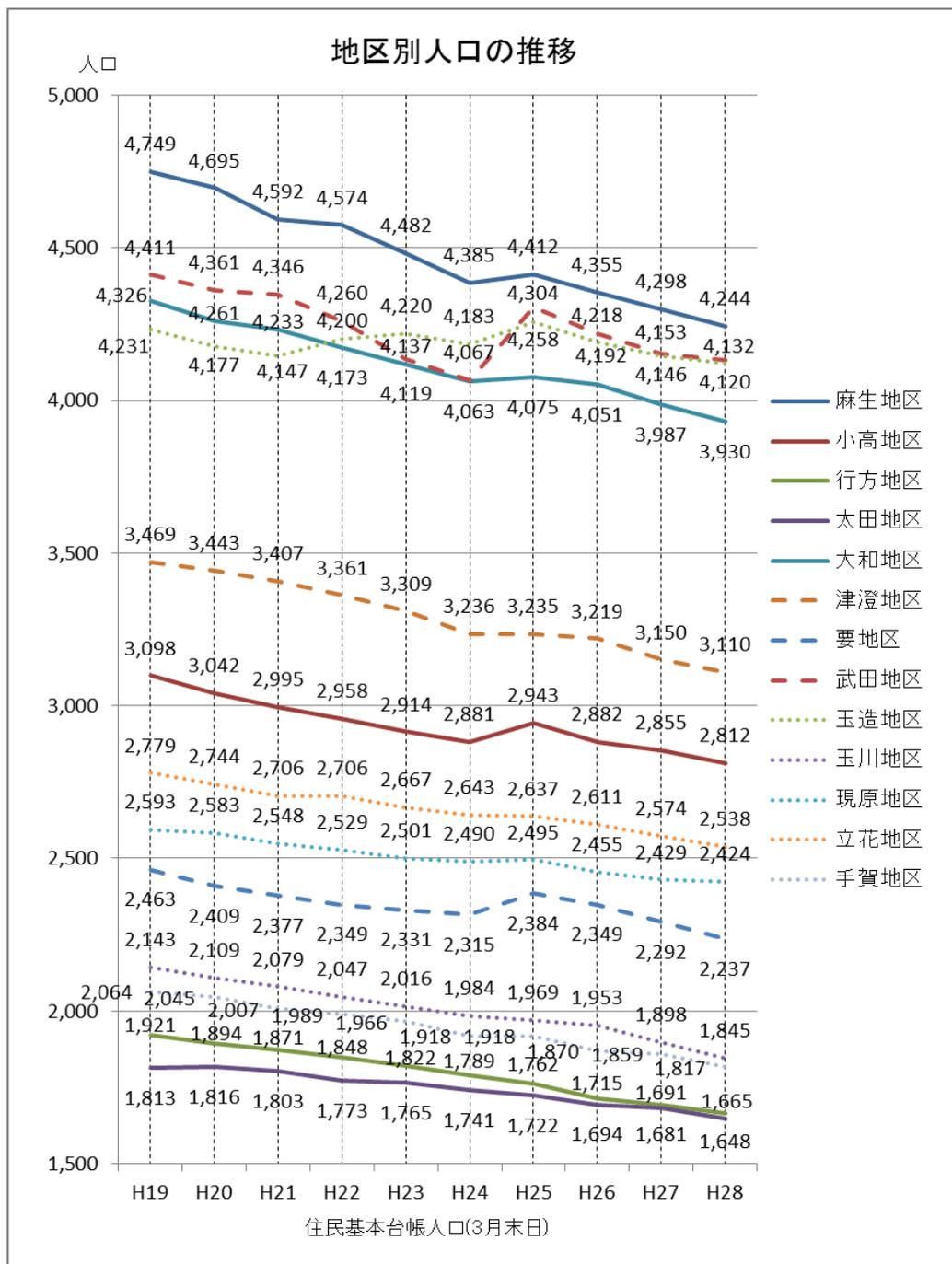


図 2-1-5 地区別人口の推移(住民基本台帳人口)

#### (4) 住民基本台帳世帯数の推移

全市の住民基本台帳世帯数については、増加傾向を示しています。平成 24 年から 25 年にかけて約 900 世帯増加(\*)しておりその他の時期についても、若干の増加傾向を示しています。

\*: 平成 24 年 7 月に、外国人登録制度が廃止され、外国人住民も住民基本台帳制度の適用対象になった関係で大幅な増加を示しています。

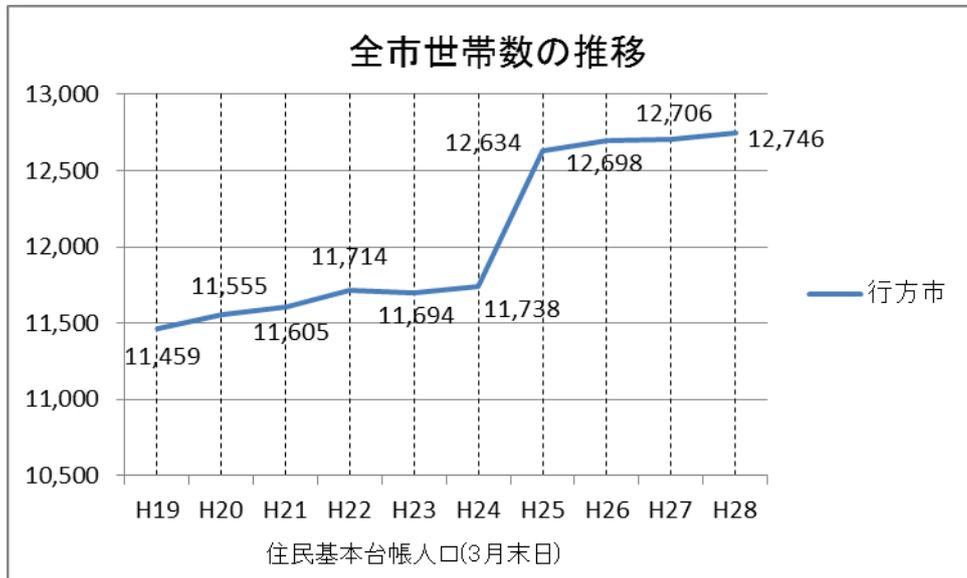


図 2-1-6 全市世帯数の推移(住民基本台帳人口)

地区別の世帯数については、武田地区や要地区、小高地区、玉造地区などで増加傾向が著しくなっています。平成19年と28年での比較から、世帯数の増加が比較的少ないのが、行方地区、玉川地区、玉川地区や津澄地区などとなっています。

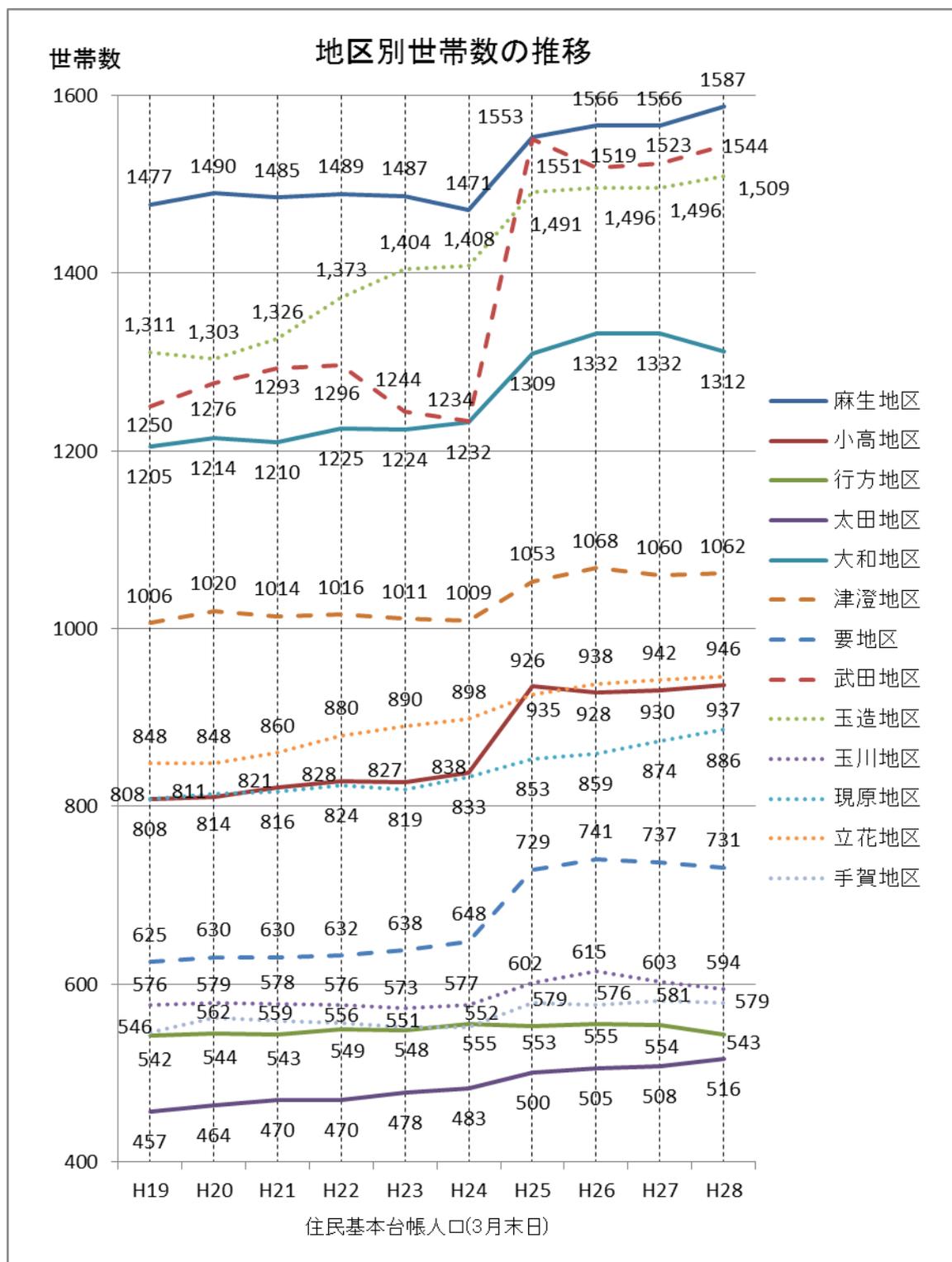


図 2-1-7 地区別世帯数の推移(住民基本台帳人口)

## 2. 住宅総数と空家等の現状

### (1) 空家とは

ここでは、本市の人口と空家等の状況について、住宅・土地統計調査の数値を用いて検討します。

このうち、「空き家」に関する数値は、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調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、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たものです。

なお、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。

また、住宅土地統計調査における空き家の定義は次のとおりです。

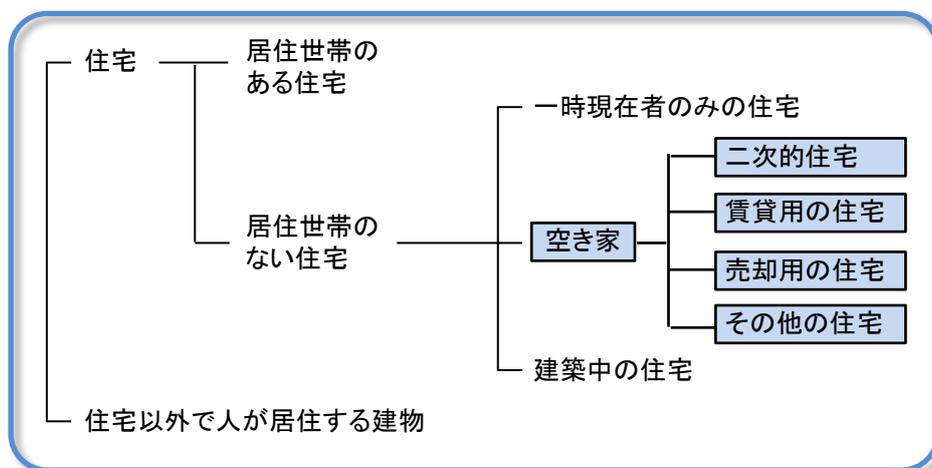


図 2-2-1 住宅の分類と空き家

- ・「二次的住宅」 …別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅
- ・「賃貸用の住宅」 …新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・「売却用の住宅」 …新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・「その他の住宅」 …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：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

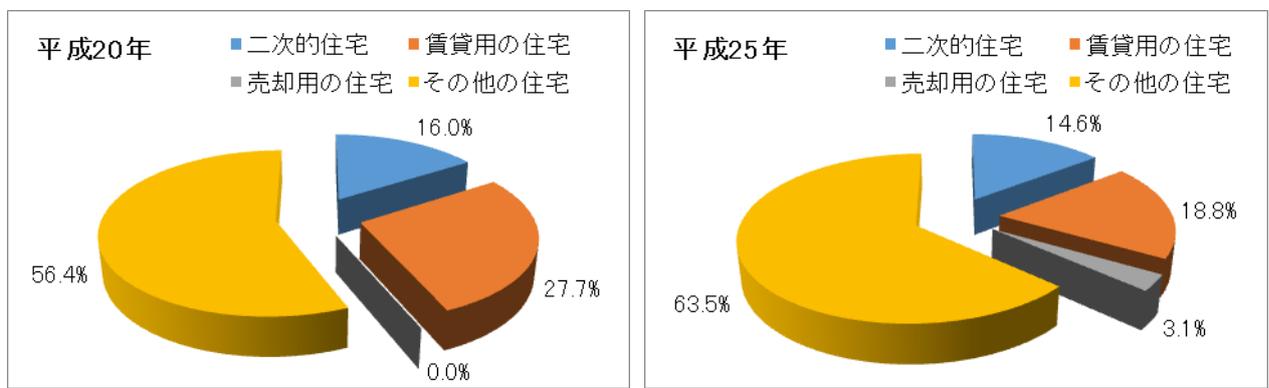
## (2) 住宅総数と空き家数等

平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局。以下、平成 25 年調査といいます。）の結果によると、本市の住宅総数は 11,350 戸であり、世帯数（11,454 世帯\*）をわずかに下回る状況になっています。（\*：平成 25 年 10 月 1 日現在）

空き家数は 960 戸、空き家率は 8.5% となっており、平成 20 年の前回調査時に比べて 20 戸増加、空き家率も 0.4% 増加していますが、県全体の値を下回る状況で推移しています。

空き家を類型別にみると、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が分類される“その他の住宅”が、平成 25 年調査では 610 戸で、空き家総数の 63.5% を占め最も多く、二次的住宅、賃貸用の住宅は、いずれも 20% 未満であり、売却用の住宅は極端に少ない状況になっています。

周辺市と比較すると、鹿嶋市において空家率が減少しているほかは、1% 未満から 10% 程度の増加がみられており、本市での空き家の増加は、著しいものではない状況となっています。



出典：住宅・土地統計調査(各年)

図 2-2-2 空き家の内訳の変遷

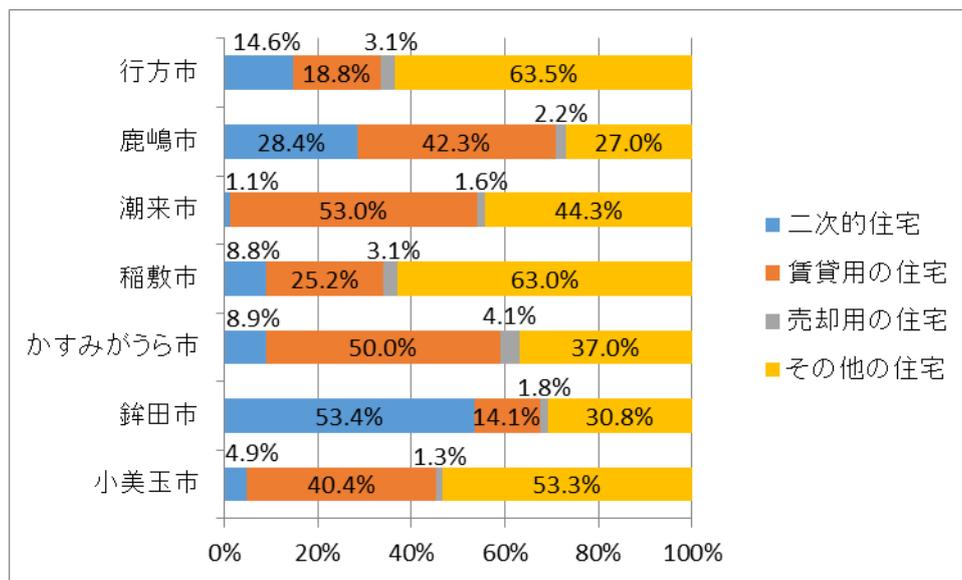
表 2-2-1 住宅・土地統計調査による住宅総数と空き家数

(戸)

		住宅 総数	空き家					空家率
			総数	二次的 住宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅	
行方市	平成 25 年	11,350	960	140	180	30	610	8.5%
	平成 20 年	11,600	940	150	260	0	530	8.1%
鹿嶋市	平成 25 年	32,020	7,780	2,210	3,290	170	2,100	24.3%
	平成 20 年	33,010	9,690	2,320	4,000	180	3,190	29.4%
潮来市	平成 25 年	11,940	1,850	20	980	30	820	15.5%
	平成 20 年	12,000	1,720	130	820	40	730	14.3%
稲敷市	平成 25 年	17,260	2,610	230	660	80	1,650	15.1%
	平成 20 年	17,050	2,570	220	830	170	1,350	15.1%
かすみが うら市	平成 25 年	16,850	2,450	220	1,230	100	910	14.5%
	平成 20 年	16,670	2,160	70	1,290	30	770	13.0%
鉾田市	平成 25 年	18,760	3,410	1,820	480	60	1,050	18.2%
	平成 20 年	15,370	1,270	510	350	20	390	8.3%
小美玉市	平成 25 年	18,700	2,250	110	910	30	1,200	12.0%
	平成 20 年	18,600	2,190	60	1,150	90	890	11.8%
茨城県	平成 25 年	1,268,200	184,700	8,500	104,100	4,900	67,200	14.6%
	平成 20 年	1,223,800	178,400	8,400	107,200	6,900	55,900	14.6%

出典：住宅・土地統計調査(各年)

また、空き家の中でも所有の目的が最も不明な「その他の住宅」については、他の空き家より特定空家等への移行の可能性が高いものと考えられ、本市の場合には、全体の空家率は低いものの、この「その他の住宅」の割合が高く、潜在的な課題を有している可能性があります。



出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 2-2-3 空き家の内訳の比較

### (3) 空き家等の現状

平成 25 年調査の結果を空き家の建て方別にみると、一戸建ての住宅が 740 戸で空き家総数の 77.1%を占める状況となっています。また、「腐朽・破損あり」の空き家は、80 戸で空き家総数の 8.3%となっており、その全てが一戸建ての住宅となっています。

表 2-2-2 住宅・土地統計調査による空き家の腐朽・破損の状況 (戸)

	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	960	740	730	10	220	60	160
二次的住宅	140	140	140	0	0	0	0
賃貸用の住宅	180	90	90	0	90	60	30
売却用の住宅	30	20	20	0	0	0	0
その他の住宅	610	490	480	10	130	0	130
腐朽・破損あり	80	80	80	0	0	0	0
二次的住宅	10	10	10	0	0	0	0
賃貸用の住宅	0	0	0	0	0	0	0
売却用の住宅	0	0	0	0	0	0	0
その他の住宅	70	70	70	0	0	0	0
腐朽・破損なし	880	660	650	10	220	60	160
二次的住宅	130	130	130	0	0	0	0
賃貸用の住宅	180	90	90	0	90	60	30
売却用の住宅	30	20	20	0	0	0	0
その他の住宅	540	410	410	10	130	0	130

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

腐朽・破損の状況を建築時期別にみると、昭和 56 年以前に建設された住宅のうち「腐朽・破損あり」は、540 戸、全体の 5.2%となっており、所有関係別では、昭和 56 年以前の持ち家が、510 戸、全体の 4.9%となっています。

表 2-2-3 住宅の建築時期別の腐朽・破損の状況 (戸)

	総数	建築時期								
		昭和 35 年以前	昭和 36 年～45 年	昭和 46 年～55 年	昭和 56 年～平成 2 年	平成 3 年～7 年	平成 8 年～12 年	平成 13 年～17 年	平成 18 年～22 年	平成 23 年～25 年 9 月
総数	10,370 (100%)	1,480	950	2,030	1,770	820	920	1,000	730	330
		4,460(43.0%)			5,570(53.7%)					
持ち家	9,550	1,460	920	1,920	1,650	730	890	780	650	320
借家	810	30	30	110	120	80	30	230	80	10
腐朽・破損あり	860	220	100	220	120	50	40	50	40	10
		540(5.2%)			310(3.0%)					
持ち家	800	220	90	200	100	50	40	40	40	10
借家	70	0	10	20	20	0	0	10	0	0
腐朽・破損なし	9,500	1,260	860	1,810	1,650	760	880	950	690	320
		3,930(37.9%)			5,250(50.6%)					
持ち家	8,750	1,240	830	1,720	1,550	680	850	730	600	310
借家	740	20	30	100	100	80	30	220	80	10

出典:平成 25 年住宅・土地統計調査

空き家が接している道路の幅員を見ていくと、4～6 mの幅員に接している空き家が最も多く、410 戸(42.3%)を占めています。次いで、2～4 mの道路に接する空き家となっています。

最寄りの交通機関までの距離では、すべて 2,000m以上で、バス停までの距離も 1,000m以上の空き家が 610 戸(63.5%)を占めています。

表 2-2-4 空き家の立地条件等の状況

総数	空き家(戸)	割合(%)
その1.敷地に接している道路の幅員	960	100%
敷地が道路に接している	960	100%
幅員2m未満の道路	20	2.1%
2～4m	360	37.1%
4～6m	410	42.3%
6～10m	160	16.5%
10m以上	20	2.1%
敷地が道路に接していない	0	0%
その2.最寄りの交通機関までの距離	960	100%
駅まで 2,000m未満	0	0%
駅まで 2,000m以上	960	100%
バス停まで 100m未満	80	8.3%
バス停まで 100～200	150	15.6%
バス停まで 200～500	110	11.5%
バス停まで 500～1,000	10	1.0%
バス停まで 1,000m以上	610	63.5%

注:その1については、個々の数値の合計が総数に合致しないため、割合の分母は個々の数値の合計(970)とした。

出典:平成 25 年住宅・土地統計調査

### 3. 空家等の分布状況

平成 28 年 9 月から 11 月に行った、行方市空家等実態調査業務の概要は、次に示すとおりとなっています。

#### (1) 調査対象空家等の特定

水道閉栓情報及び住民等から市に寄せられた問い合わせ情報を精査し、調査対象候補物件を抽出しました。

上記の作業の結果、調査対象として特定された空家等候補は 728 件となりました。

#### (2) 現地調査マニュアルの作成

##### ① 調査票の作成

「空家等現地調査票」（資料編 10. 参照）のとおり、空家等か否かを判断するための下記判定基準及び空家等の損傷部分の調査を行うための項目を網羅した調査票を作成しました。

##### ② 判定基準の作成

「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「地方公共団体における空家調査の手引き Ver. 1（平成 24 年 6 月、国土交通省住宅局）（以下「手引き」という。）」における空家の判定基準例、株式会社ゼンリンが過去に実施した他の自治体の空家等実態調査実績や住宅地図更新調査時に収集している空家等の取得基準に基づき、調査対象物件が空家等か否かを判断するための判定基準を下記のとおり作成しました。

- ・表札、名札、看板がない
- ・郵便受けにチラシや酬が大量に溜まっている
- ・電気メーターが停止している
- ・プロパンガスボンベが撤去されている、
- ・カーテンがない
- ・雑草、立木が繁茂している
- ・ゴミの投棄、堆積がある
- ・賃貸・売買の看板がある

##### ③ 所在情報の整理

現地調査の結果については、現地調査票の調査済み原票を簿冊として取りまとめ、このほか撮影した写真を画像データとして整理しました。

#### (3) 現地調査の実施

下記のとおり現地調査を実施しました。

調査期間：平成 28 年 9 月 2 日～平成 28 年 9 月 28 日

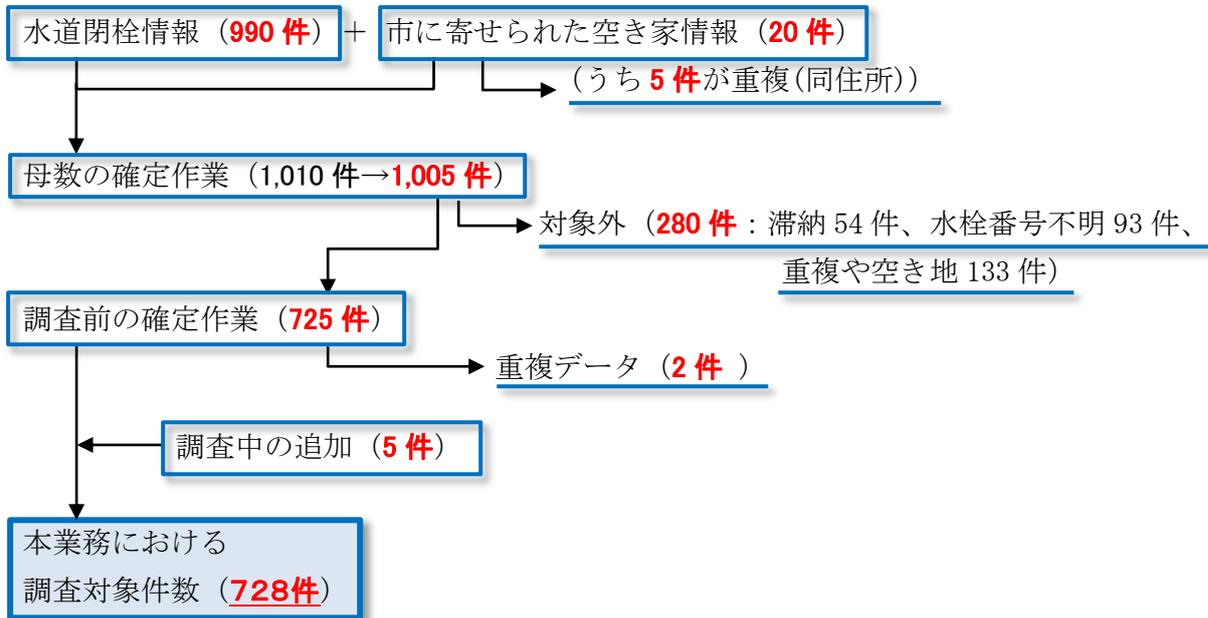
調査方法：調査対象候補リストに挙げられた各調査対象物件について、公道から目視による調査を実施し、現地調査票の各項目を記入し、原則として各空家等の外観写真撮影を行い、不良箇所がある場合は、当該部分の写真も撮影しました。

なお、現地調査は、敷地外からの外観目視を前提としており、敷地内及び建物内への立入調査は実施していません。

#### (4) 現地調査結果

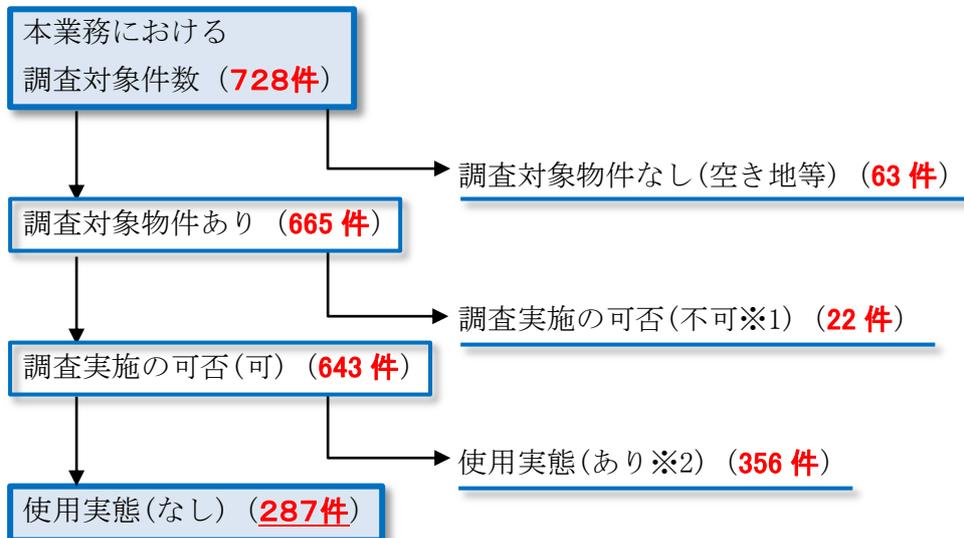
##### ① 調査対象物件の確定

以下の作業を行い、調査対象物件を 728 件と確定しました。



##### ② 空家等の物件数

外観目視調査を行った結果、空家等に該当すると思われる家屋は 287 件となりました。



※1：不可の理由：公道から遠い、繁茂、出入り不可

※2：洗濯物が干してある、住民がいる、玄関、窓が開いている、電気が点いている、ペットがいる、その他

③ 行政区別の空家数及び推計空家率

行政区別の空家数及びこの空家数を世帯数で除した推計空家率は下表のとおりとなりました。

旧町別では、旧麻生町での割合が他の旧町よりも高い結果となっています。また、地区別では、旧麻生町に属する麻生地区や行方地区で割合が高く、旧北浦町に属する津澄地区でも割合が高くなっています。旧玉造町では、玉造地区での割合が高くなっています。

表 2-3-1 行政区別の空家数一覧

地区	① 空家数	② 世帯数 *	推計空 家率 ①/②
麻生地区	50	1566	3.2%
小高地区	15	930	1.6%
行方地区	16	554	2.9%
太田地区	9	508	1.8%
大和地区	26	1332	2.0%
津澄地区	32	1060	3.0%
要地区	7	737	0.9%
武田地区	27	1523	1.8%
玉造地区	40	1496	2.7%
玉川地区	11	603	1.8%
現原地区	20	874	2.3%
立花地区	21	942	2.2%
手賀地区	13	581	2.2%
旧麻生町	116	4890	2.4%
旧北浦町	66	3320	2.0%
旧玉造町	105	4496	2.3%
行方市	287	12706	2.3%

地区	① 空家数	② 世帯数 *	推計空 家率 ①/②	地区	① 空家数	② 世帯数 *	推計空 家率 ①/②
富田	7	289	2.4%	山田	17	516	3.3%
粗毛	3	81	3.7%	行戸	2	242	0.8%
麻生	40	1196	3.3%	小幡	3	299	1.0%
矢幡	6	214	2.8%	南高岡		136	0.0%
石神	2	189	1.1%	北高岡	2	60	3.3%
根小屋	1	105	1.0%	両宿	4	154	2.6%
蔵川	4	116	3.4%	内宿	8	229	3.5%
白浜	2	138	1.4%	成田	1	113	0.9%
宇崎	2	129	1.6%	三和	4	186	2.2%
岡	1	71	1.4%	長野江		89	0.0%
青沼		257	0.0%	次木	1	196	0.5%
四鹿	2	223	0.9%	小貫	9	556	1.6%
杉平		48	0.0%	荒宿	1	84	1.2%
小牧		99	0.0%	藤井	2	94	2.1%
板峰	1	15	6.7%	井上藤井	1	37	2.7%
新宮	4	94	4.3%	井上	5	189	2.6%
天掛	3	72	4.2%	西蓮寺	2	199	1.0%
籠田	7	70	10.0%	手賀	13	581	2.2%
於下	4	204	2.0%	玉造甲	37	1382	2.7%
行方	9	193	4.7%	玉造乙	3	114	2.6%
船子	1	49	2.0%	捻木	1	87	1.1%
五町田	2	108	1.9%	芹沢	11	592	1.9%
島並	4	242	1.7%	若海	5	96	5.2%
南	2	180	1.1%	谷島	3	99	3.0%
橋門	1	54	1.9%	浜	7	326	2.1%
小高	7	287	2.4%	八木蒔	3	153	2.0%
井貝	1	167	0.6%	羽生	9	259	3.5%
吉川	5	108	4.6%	沖洲	2	204	1.0%
繁昌	10	342	2.9%	合計	287	12706	2.3%
中根		94	0.0%				

※世帯数は平成 27 年 4 月 1 日現在の住民基本台帳上の数値を採用

#### ④ 空家の分布状況

空家の分布状況については、家屋が多く分布している各市庁舎周辺や幹線道路(国道 355 号や県道水戸神栖線(北部)、山田玉造線、鹿田玉造線等)の沿道等に多く見られているが、その他としては、行方地区や藤井地区などで幹線道路から内陸に入った地域にも空家が多く分布している状況です(各空家の色のついては、19 ページのランク別の表示となっています)。

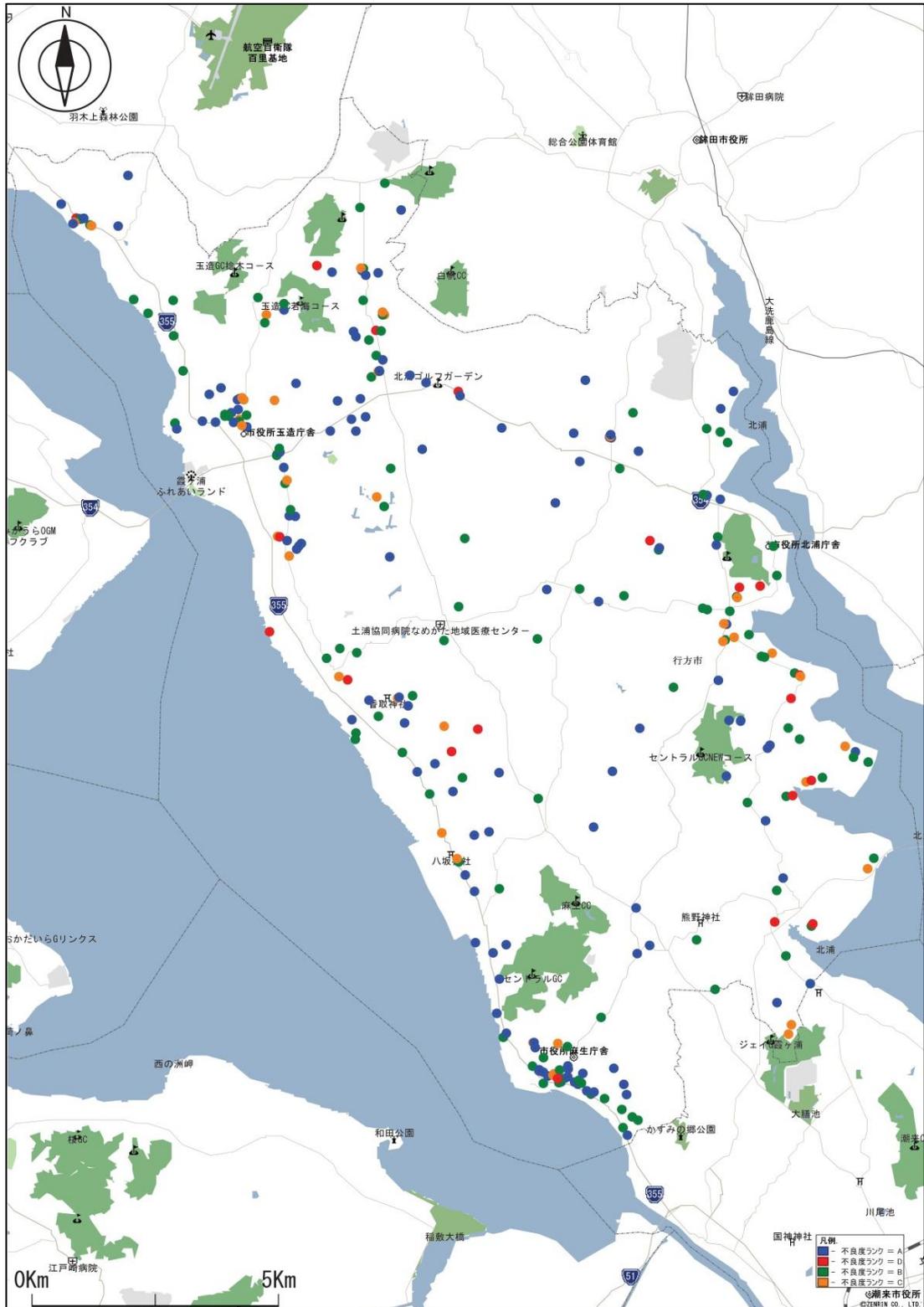


図 2-3-1 空家の分布状況

⑤ 空家の建築的特徴

調査した空家の建築的特徴としては、専用住宅の割合が約 73.7%と多く、構造については、約 88.5%が木造となっています。階数については、1階建てが約 63.9%を占め、屋根は瓦葺が多く(約 59.2%)、建築様式は、和風が多く(約 82.6%)となっています。

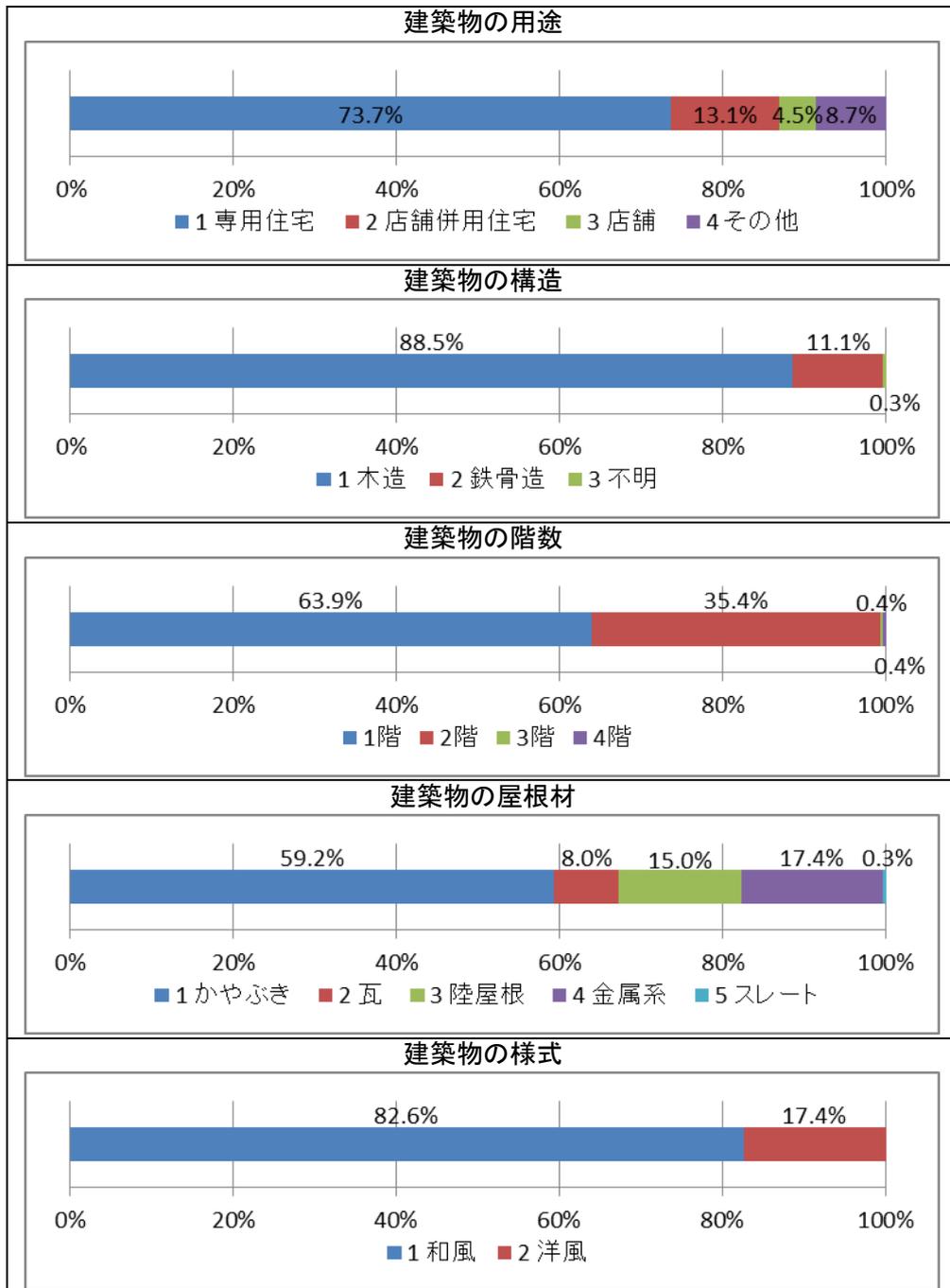


図 2-3-2 空家の建築的特徴

⑥ 空家の状態

調査した空家の状態の特徴としては、約 76.7%で表札・名札・看板が無く、約 47.7%が郵便受けありとなっています。電気メーターについては、ありが約 42.2%を占め、この内稼働中は 1.7%で、プロパンガスボンベはなしが多く(約 52.3%)、カーテンはありが多く(約 62.0%)なっています。

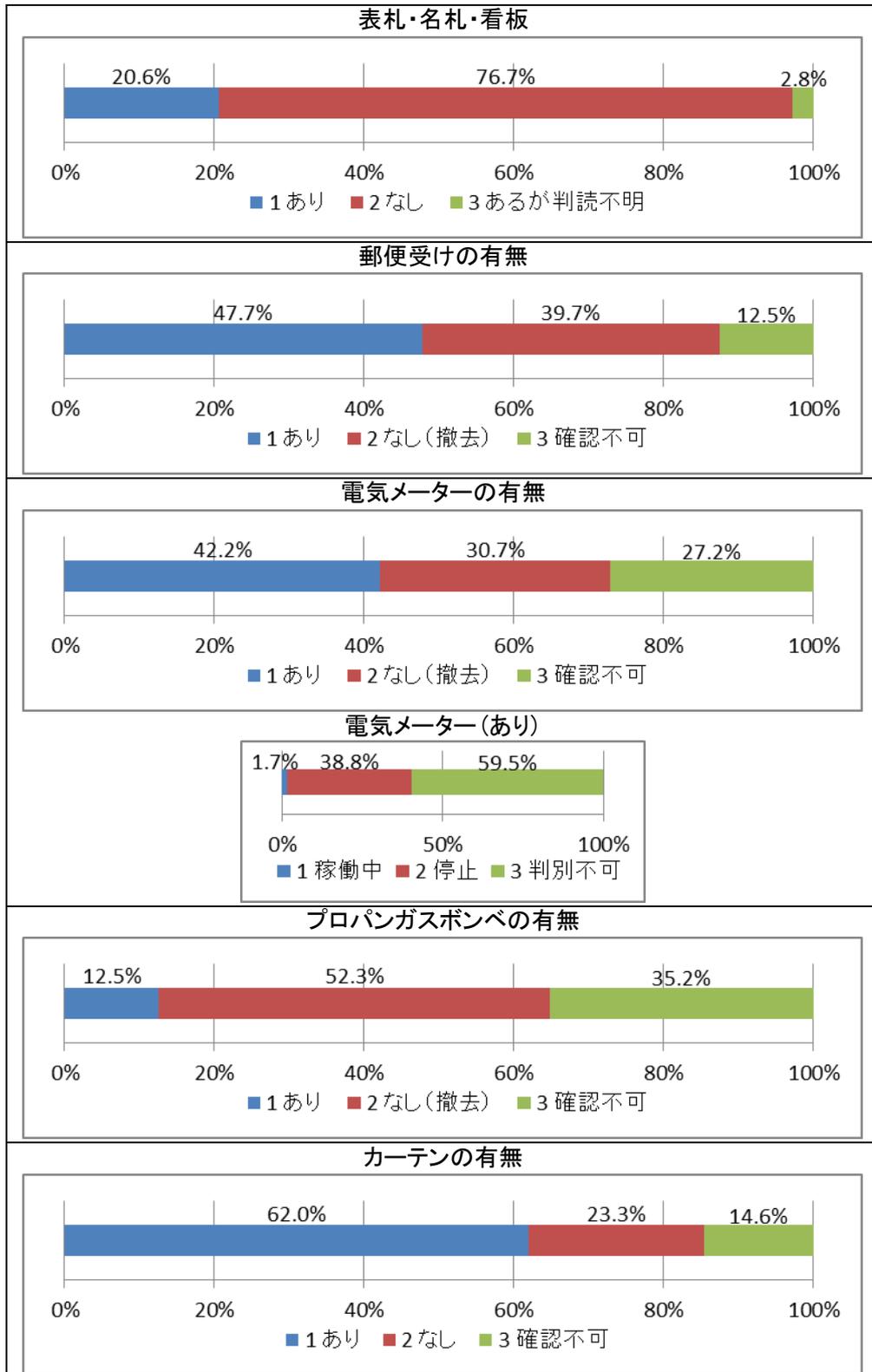


図 2-3-3 空家の状態の特徴

⑦ 空家の破損状態等

調査した空家の破損や植物の繁茂等の状況は、次のようになっています。

最も多くみられているのは、雑草や立木の繁茂で、「やや繁茂」と「繁茂」を合わせると、155件(約54%)においてみられています。次いで樋(とい)や屋根材の破損で、その他の軒や庇の破損状況と合わせると、多くの空家でこの屋根関係の破損が見られています。

外壁や建物の傾き、基礎等についての破損状況は、それほど多く見られていませんが、建物を支える重要な構造物であり、注意する必要があります。また、第三者へ危害を与える可能性では、雑草・立木によるものが6件となっています。

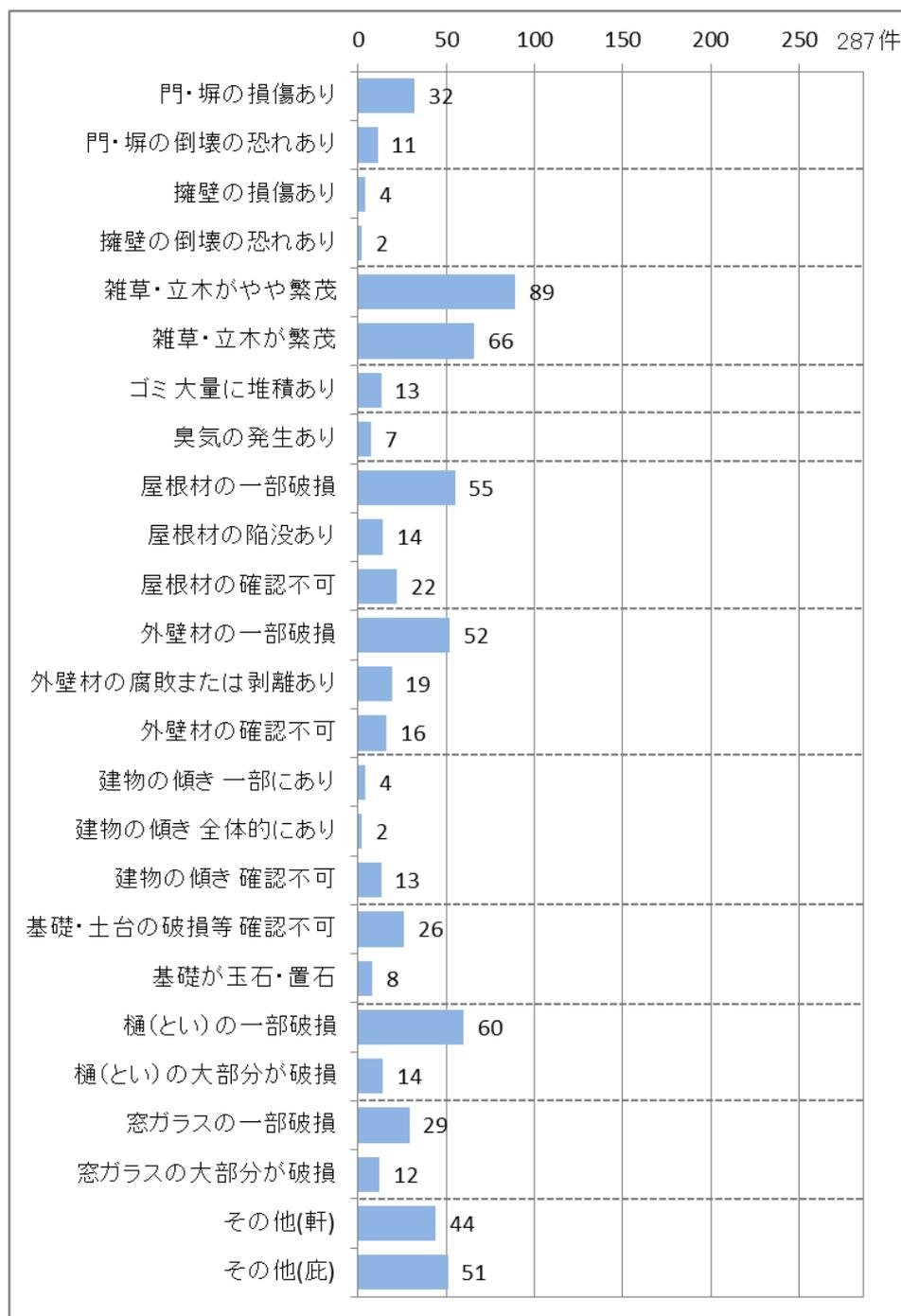


図 2-3-4 空家の破損状態等

⑧ 現地調査結果の解析

現地調査において取得した建物等についての情報に基づき、物理的状況・維持管理の状態から見た各部位毎の損傷の度合いを点数化して分類した不良度ランクと外観調査結果等に基づく立地条件及び建物条件、及び地価動向等の不動産市場から見た市場性に係る一般指標を参考にした市場性ランクから評点付けを行い、これを売却・賃貸の難易という観点からA～Dランクへと分類しました。この分類によって個々の空家等について利活用可能性を把握すると同時に、市全域における利活用可能な空家等の分布状況等を把握することが可能となります。

判定に用いたランク及びその判定内容は下記のとおりである。

総合ランク	判定内容
A	売却・賃貸の期待性が高い
B	売却・賃貸の期待性がやや高い
C	売却・賃貸の期待性が低い
D	現状での売却・賃貸が期待できない

※個々の建物等に係る判定結果は個人情報のため、非公開とする。

市全体では、287件の内、約3割の空家がランクDの評価となっており、ランクCと合わせた100件の空家について、特定空家へと移行しないよう、注意していく必要があります。また、地区別では、実数は少ないものの、太田地区や手賀地区、玉川地区等において、ランクDの空家が多くを占めており、これら比較的人口規模の小さい地区における空家の推移を十分、注意していく必要があります。

利用可能な空家が多いのは、武田地区、麻生地区や小高地区等となっており、これら比較的人口規模の大きな地区において、有効利用や売却、空き家バンク等への登録など、積極的な利活用方策の検討が有効と考えます。

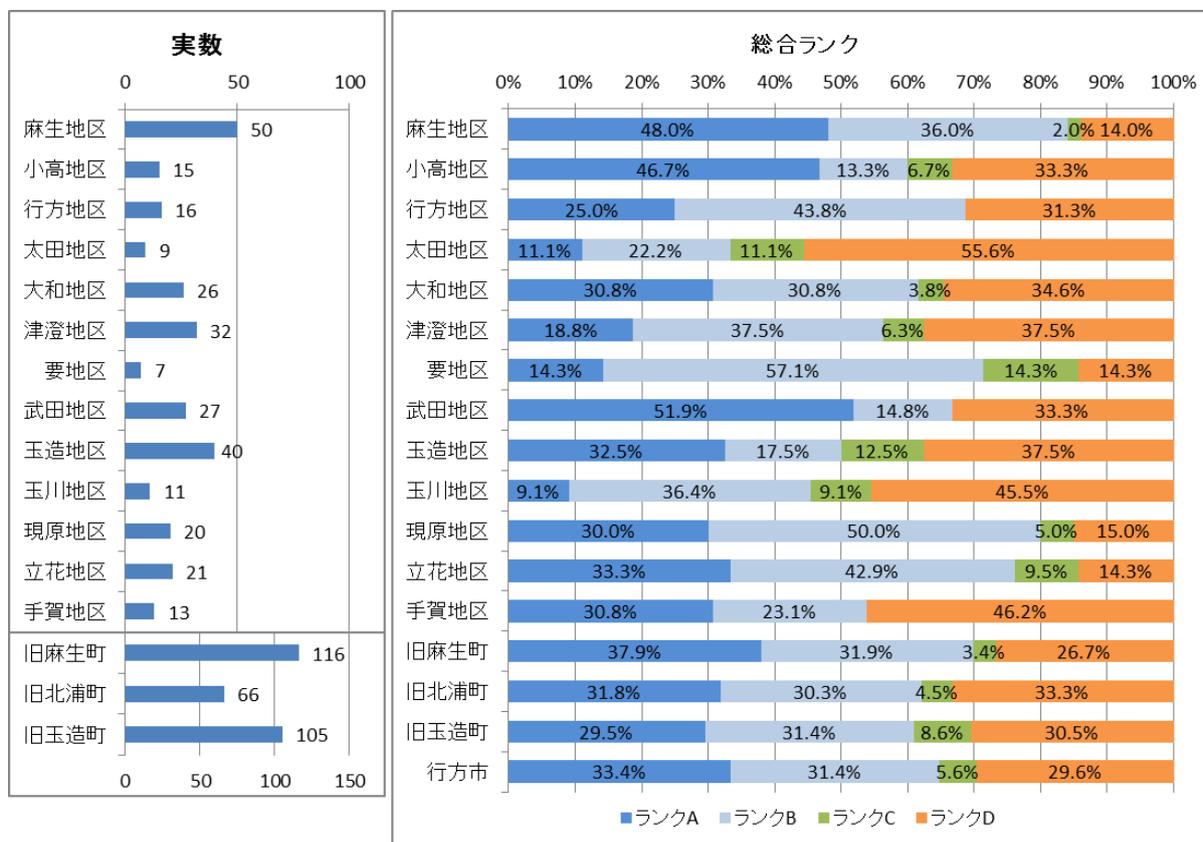


図 2-3-5 空家総合ランク

## 4. 「行方市空き家に関する意向調査」結果の分析

「行方市空き家に関する意向調査」の結果を整理します。

### (1) 調査票の作成

「行方市空き家に関する意向調査」として、空家等であることに対する所有者の認識確認のほか、空家等の実態（空家等となった経緯、空家等となっている期間、管理状態、今後の自己使用・売却・賃貸の意向等）を聴取することで利活用可能性の判断に資する情報を収集することを目的とし、「行方市空き家に関する意向調査」（資料編 11. 参照）を作成し、意向調査を行いました。

### (2) 調査の実施

下記のとおり「行方市空き家に関する意向調査」を実施しました。

意向調査対象：現地調査によって「使用実態がない可能性が高い」とした 287 件のうち、建物所有者不明等の諸状況を勘案して意向調査の対象とした 280 件について意向調査を実施しました。

- ・ 発送日：（発送日）平成 28 年 10 月 20 日  
（回収期限）平成 28 年 11 月 7 日
- ・ 意向調査項目：（別添資料参照）
- ・ 実施方法：意向調査票の郵送

### (3) 空家等所有者等意向調査結果のまとめ

意向調査票の送付数、回答数、回答率をまとめると、下記のとおりです。

意向調査票送付数	280件
有効回答数	134件
回答率	47.8%

※平成 28 年 11 月 17 日回収時点

### (4) 空家等所有者等意向調査結果の主な傾向

- ◆ 空家の発生は、居住者死亡と転居で利用可能な家屋が多い

「空き家の理由」において居住者の死亡と他所への転居とする回答者が全体の 56.9%を占めています。また、「現在の状況」では、全体の 57.7%の空き家については、すぐに活用可能もしくは多少の修繕が必要だが活用可能と利用可能な状況となっており、老朽化による空き家よりも利用可能な空き家が多くなっています。

- ◆ 所有者の所有意識・管理意識が高い

「管理内容」において何も行っていない回答者が全体の 10.2%と非常に少なく、選択肢の中では比較的体力や資金力を要する掃除、草刈り、簡単な修繕を合わせると 58.4%に上り、かつ空気の入替え及び仏壇等の管理にも一定数おり、合わせて 9 割近くになり、所有者自身による所有の意識・管理の意識が高い特徴がみられました。

また、「管理の頻度」が高い事が挙げられます。概して自治体による空家等調査における同様の

質問に対する回答としては、1～2 週に一度が少なく、2～3 月に一度から半年に一度程度にピークが来る傾向があるのに対し、本市の結果は1～2 週間に1 回程度から半年に1 回程度までにほぼ偏りなく分散しています。結果として「現在の状況」において、すぐに活用可能と多少の修繕が必要だが活用可能を足すと高い割合（57.8%）になっていると思われます。

さらに、「空き家バンクに登録しない理由」について今後、使用する予定であるが58.6%と比較的高いことも、所有者自身による活用意識の高さが表れていると思われます。

#### ◆ 現状建物の流通への穏やかなためらい

売却・賃貸等の流通を希望する回答が若干伸び悩む傾向がみられました。例えば「今後の予定」で最も多かったのは解体したいで、単独で32人を示しています。続く「解体後の予定」において、売りたい、貸したいが合わせて18人いました。「今後の予定」で次に多かったのが売りたい、売ってもよい(17人)であり、貸したい、貸してもよい(9人)と合わせると、実質的に売却・賃貸を希望する回答は合わせて53人(48.6%)と最も多くなっています。一方、現在又は将来、自分又は家族が使用する旨の回答は合わせて28.8%となっています。

このことから、売却・賃貸に対する関心はあるものの、現状の建物をそのまま流通させる事には抵抗があるとする傾向の表れとも考えられます。今後の利活用促進対策を検討する上で、流通について所有者への穏やかな働きかけが肝要になると思われます。

#### ◆ 空き家バンクの周知不足と活用意識の鈍さ

「空き家バンク」について、知らないと答えた回答者が全体の70.4%と非常に高くなっているのに対して、「空き家バンク登録の意思」において、登録するつもりはないが全体の34.9%と他の選択種に比べて高い割合を示しています。その理由として、今後、使用する予定であるが約58.4%と最も多かった事が挙げられ、不安があるとの回答も多くみられています。

すなわち、空家等対策のうち利活用施策として空き家バンクの運用の優先度をどの程度に位置づけるか、本施策の効果をどの程度見込むかを検討する重要な基礎資料となると思われます。それと同時に、施策の出発点が「空き家バンク」についての「周知」になろう事を示しているものと思われます。

#### ◆ 市への要望は「解体増税ストップ」・「業者情報の提供」と「補助金」

「市への要望」としては最も多いのが、解体補助金の29人で、解体しても固定資産税を上げないでほしい(27人)が拮抗し、次いで仲介業者情報でした。この結果は、各所有者の持つ建物は自律的に管理や存続の可否等の意思決定をすべきものであり、積極的に技術的支援等を受けたいとは考えていないことの表れとも取れます。

一方で当該設問の回答内容を複合的に眺めると、情報がほしいとの回答が延べ78人と多く、その一方で補助金がほしいとの回答が合わせて45人となっています。

これらの順位は、所有者本人が今後も各物件を所有し維持管理していく事を前提とした場合に、どのような支援体制の構築が有用かを検討する基礎資料になると思われます。

◆ まとめ

以上より今後の空家等対策において、所有者・権利者への意識調査から次のような観点での施策検討が必要と考えます。

- ① 多くの「利用可能な空き家」の「所有意識・管理意識が高い所有者」に対する継続的な維持管理を容易にするための「仲介業者」や「管理業者」等の情報提供の検討
- ② 利活用促進の障壁となり得る、所有者による「現状建物の流通への穏やかなためらい」について啓蒙する機会創出の検討
- ③ 「空き家バンク」の認知度を高め、活用意識を高めるための体制構築の検討
- ④ 今後解体や修繕・改修を希望する所有者に対する「制度」や「補助金」創設の検討
- ⑤ 「解体増税」等空き家のあり方に関する正しい知識の啓蒙機会創出の検討

## 5. 今後の課題

本市においては、周辺市と比較して、現状においては、空家率は低い状況が見られていますが、実態として空き家が見られており、将来的に周辺環境に悪影響を及ぼす特定空家になる可能性がある「その他の住宅」となっている空家の割合が高くなっており、現状の空家率の低い状況を将来的にも維持していくための対策が必要となっています。

市における現状や今後の空家出現の可能性を踏まえた課題を整理すると、次のようになります。

### (1) 所有者等に関する課題

所有者等の状況変化からの課題は、次のとおりとなっています。

- ・「空き家に関する意向調査」で見たように、所有者の所有意識・管理意識が高い状況が見られていますが、所有者等の高齢化が進み、特に単身者世帯においては、施設入所、死亡時の相続放棄などにより、所有者等が不在となる可能性があります。
- ・遠方に居住している所有者等や相続人にとって、交通の便の面を含めて空家等の状況把握や維持管理が難しくなっています。
- ・相続関係の複雑さや相続人不明などが原因で、管理者が明確でなく、空家等が適正に管理されず放置されています。
- ・解体にかかる資金不足や樹木伐採や修繕等に経費をかけたくないと考えています。
- ・所有者等が将来の利用や活用を漠然と想定して、空家の状況のまま残すこともあります。

### (2) 地域環境への影響

空家率が低い状況であり、現時点においては顕著な空き家問題は発生していませんが、今後の課題として以下地域環境への影響が課題としてあげられます。

- ・空家等の放置により、倒壊事故や建築材の飛散事故が発生する危険性があり、また、草木の繁茂による草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣環境の悪化を招く原因となります。
- ・放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。
- ・破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害し、地域全体へ悪影響を及ぼします。
- ・人口減少による空家等の増加は、地域コミュニティ活動の希薄化とともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下して、更なる人口減少の要因に繋がる恐れがあります。
- ・少子高齢化などにより人口が減少すると、人口に対して住宅数が過剰となり空家等の件数が増加し、問題が増大する要因となります。

### (3) 建築物の老朽化

建築物の老朽化に起因する課題は、次のとおりとなっています。

- ・本市の住宅については、昭和 56 年以前のいわゆる旧耐震の住宅割合が約 43%を占めており、耐震的にも弱いこれらの住宅が、近い将来に老朽建築物や空き家が急増することが懸念されます。
- ・管理不全状態の空き家、居住していても保安上や衛生上等の問題がある建築物等が増加することが予想され、様々な問題が発生するリスクが高まります。
- ・居住中の建築物や既存の住宅以外の用途の建築物においても、築年数の経過とともに、老朽化に起因する管理不全による問題発生リスクも高まることが懸念されます。

#### (4) 現状建物の流通に関する課題

中古住宅等の流通に関する課題は、次のとおりとなっています。

- ・「空き家に関する意向調査」で見たように、売却・賃貸等の流通を希望する回答が若干少ない傾向がみられます。また、売却・賃貸への関心はあるものの、現状の建物をそのまま流通させる事については抵抗があるという結果となっています。
- ・本市では、空家バンクの施策を展開していますが、「空き家に関する意向調査」で見たように、施策の周知が不十分の状況であり、その他も含めた空家等の利活用に向けた支援策が十分ではない状況です。
- ・中古住宅価格の妥当性への判断の難しさ、耐震性や断熱性などの品質に関する情報量の少なさ、割高に感じるリフォーム費用やメンテナンス費用などにより、中古住宅の購入に抵抗がある方が多くなっています。
- ・中古住宅の売買において、購入者が利用のしやすさを求める耐震診断や建物検査、不動産鑑定評価、リフォームの斡旋などの関連サービスに係る事業者と不動産仲介業者との連携が十分でない状況があります。

#### (5) 税制度及び建築関係の法律に関する課題

空家に対する税制や建築関係の法律からの課題は、次のとおりです。

- ・特定空家とする場合の判断においては、「著しい」や「景観阻害」といった基準が主観で左右される部分もあり、制度の徹底が難しい場合があります。
- ・特定空家以外の住宅を解体すると、住宅用地に掛かる固定資産税などの特例措置が適用除外され、税額が最大6倍まで上がるため、空家等を残す場合が多くみられ、このような固定資産に掛かる地方税法の見直しや、税率の緩和、補助制度等、制度的な見直し等も考えていく必要もあります。
- ・接道のない敷地に建設されている空家等、新耐震基準に適合しない既存不適格住宅、建築確認申請が行われていないなど、現行の法制度に適合できていない多種多様な課題があり、売却や建て替えが困難となる場合などがあります。

##### 【参考】空き家等の除却跡地等の固定資産税の減免事例

住宅用地(200㎡以下)に居住用の住宅が建っている場合には、その土地に対する固定資産税の税率が1/6となる特例がありますが、この住宅を撤去した場合、この特例が適用されなくなり、土地の税率は6倍となることとなっています(1/6に減免されていたものがなくなり実質6倍となります)。

このように撤去した後の税金の大幅な増加が、空家を撤去する事への大きな妨げと言われており、以下の各自治体では、この増税に対する独自の緩和措置を行っています。

- ・新潟県見附市、富山県立山町、福岡県豊前市、鳥取県日南町などで、要綱や条例に基づき「老朽危険空き家の解体・除却の促進を目的に、解体・除却跡地等の固定資産税を一定期間減免」を行っています。
- ・「老朽危険空き家登録リストへの登載」や「老朽危険家屋の認定」など人の居住の用に供することができない空家が対象で、「住宅用地に係る課税標準の特例解除」(6倍になること)などが減免対象。
- ・新潟県見附市、富山県立山町では2年間、福岡県豊前市、鳥取県日南町では10年間提供されます。
- ・新潟県見附市では、根拠として「災害による住宅滅失の場合、2年間住宅用地として取扱われる地方税法」(1/6の特例)に準拠しています。

(国土交通省：「地方公共団体の空き家対策の取組事例」より)

## 第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

### 1. 基本的な方針

空家等の管理については、第一義的には所有者等が自らの責任において、適切に管理することを大原則とします。

本市の現状では空家等が量的に多くはないものの、将来的に空家等や特定居住物件等の増加が予想され、今後、空家等に関する問題が顕在化することが想定されます。

こうした本市の地域特性をふまえ、問題が顕在化する前から十分な対策を講じることを基本として空家の発生抑制に重点を置きつつ、空家等の管理を所有者が全うしない場合や所有者が不明な空家等については、市は、当該空家等の状態やその周辺への悪影響の程度などを勘案し、私有財産である空家等に対して、どこまで関与すべきであるか判断した上で、適切な対応を図ります。

一方で、地域活性化などを図る視点や交通アクセスの向上(\*)を背景として、空家等の有効活用に向けた取組、空家等の流通促進に向けた支援などについて検討を行います。

また、空家等についての問題に関する相談体制の整備を図るとともに、空家等対策の取組について周知啓発を行い、空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防に取り組んでいきます。

基本的な方針に基づき、空家等対策の推進に向け、施策の柱となる4つの基本施策を定めます。

\*:「行方市地域公共交通網形成計画」において検討されている持続可能な公共交通ネットワークの形成

#### 【基本施策Ⅰ「空家等の発生抑制」】

- ・空家等の実態把握を行い、建築物等が次世代へ、円滑に継承されるよう、市民等に周知、啓発し、新たに空家等が発生することを抑制します。
- ・建築物等の適正管理及び美しい街並み景観の維持等について市民等に周知、啓発し、建築物等が管理不全状態に陥ることを予防します。
- ・民生委員や行政区、老人クラブなどと連携し、高齢者世帯に対する空家等の適正な管理にかかる啓発のほか、相続対策や資産の有効活用に関する相談体制の検討を進めます。

#### 【基本施策Ⅱ「空家等の適切な管理の促進」】

- ・適切な管理が行われていない空家等を放置した場合、建物の老朽化を招くほか、環境衛生や景観の悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが予想されることから、市民からの通報窓口や所有者等に対する相談窓口の体制を整備するとともに、空家等の適正な管理に向けた情報提供や意識啓発を行うことで、管理の不全な空家等の解消及び発生の未然防止を目指します。
- ・また、空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための市の取組や専門家団体などにおける活動について、市のホームページ、広報紙などを通じ、市民意識の向上や理解の促進を図ることで、空家等の適切な管理の促進に努めます。
- ・特定空家等による危険等を緊急に回避する必要がある場合は、適切な措置を講じます。

### 【基本施策Ⅲ「空家等の利活用促進」】

- ・空家等について、中古住宅の活用策や流通促進の支援を実施し、併せて、所有者及び管理者へのコンサルティングにより、活用や流通を支援、促進します。
- ・空家等及びその跡地を、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、活用を活性化させることで、地域等との連携による活用や流通を支援、促進します。

### 【基本施策Ⅳ「空家等に対する措置など」】

- ・建築物等が管理不全状態に陥った場合、当該建築物等の管理状態の程度に応じて、管理不全状態の更なる悪化を引き起こさないような対策を講じます。
- ・地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対して、当該空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告、命令など必要な措置を講じます。

<p>(1)所有者等に関する課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化等による所有者等が不在</li> <li>・遠方居住で維持管理が難しい</li> <li>・相続関係の複雑さや相続人不明などによる放置</li> <li>・資金不足</li> <li>・漠然と空家の状況のまま残す</li> </ul>	<p>○基本施策Ⅰ 「空家等の発生抑制」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の実態把握</li> <li>・建築物等が次世代へ、円滑に継承</li> <li>・市民等への周知、啓発</li> <li>・建築物等の適正管理及び美しい街並み景観の維持等</li> </ul>
<p>(2)地域環境への影響</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の放置による倒壊事故や建築材の飛散事故が発生する危険性</li> <li>・放火や不審者の侵入、不法滞在</li> <li>・良好な景観を害し、地域全体へ悪影響</li> <li>・地域コミュニティ活動の希薄化</li> <li>・過剰な住宅数による空家等の増加、問題が増大</li> </ul>	<p>○基本施策Ⅱ 「空家等の適切な管理の促進」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民からの通報窓口や所有者等に対する相談窓口の体制を整備</li> <li>・空家等の適正な管理に向けた情報提供や意識啓発</li> <li>・特定空家等による危険等の回避</li> </ul>
<p>(3)建築物の老朽化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧耐震の住宅が近い将来に老朽建築物や空き家が急増することが懸念</li> <li>・管理不全状態の空き家、居住していても保安上や衛生上等の問題がある建築物等が増加</li> <li>・築年数の経過とともに、老朽化に起因する管理不全による問題発生リスク</li> </ul>	<p>○基本施策Ⅲ 「空家等の利活用促進」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中古住宅の活用策や流通促進の支援</li> <li>・空家等及びその跡地の活用を活性化</li> <li>・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</li> </ul>
<p>(4)現状建物の流通に関する課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の建物をそのまま流通させる事についての抵抗感</li> <li>・空家バンクの周知が不十分</li> <li>・中古住宅価格の妥当性への判断の難しさ</li> <li>・関連サービスに係る事業者と不動産仲介業者との連携が十分でない</li> </ul>	<p>○基本施策Ⅳ 「空家等の管理不全に対する措置など」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全状態の更なる悪化を引き起こさないような対策</li> <li>・所有者等に対して状況に応じた指導、勧告、命令など必要な措置</li> </ul>
<p>(5)税制度及び建築関係の法律に関する課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅解体による固定資産税などの特例措置の適用除外</li> <li>・現行の法制度に適合できていない多種多様な課題</li> </ul>	

図 3-1-1 今後の課題と基本施策

## 2. 対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、本市内全域とします。

**対象地区：【行方市全域】**

## 3. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」のうち、主に住宅を対象とします。

※法第2条第1項

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。）をいう。  
[以下略]

## 4. 計画期間

本計画の期間は、5年間とします。

空家等対策計画については、空家等や特定居住物件等がもたらす諸問題と、その対応について、広く住民の意識を反映しながら策定することが重要であるため、定期的にその内容の見直しを行い、適宜、必要な変更を行うように努めるものとします。

そのため、おおむね5年ごとに実施されている「住宅・土地統計調査」のデータの公表時期等との整合を図るとともに、本市の上位計画等々の整合を図るため、平成29年度から平成33年度を計画期間とします。

**計画期間：【平成29年度から平成33年度まで】**

## 5. 空家等の調査に関する事項

【第2章3. 空家の分布状況】（P12～P19参照）

## 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) 空家等の発生の抑制

空家等の所有者等及び地域に対して、空家等の発生が起因となる問題や、周辺環境への悪影響、所有者等の負担等を周知することで、新たな空家等の発生を予防、抑制します。

本市の場合は、周辺市に比べて空家率は高くない状況ですが、生産人口の減少や市外の勤務地周辺への移住等により、空家が増加する要因を抱えています。

また、将来における空家化を予防するために、高齢者やその家族に対して、現在の住まいを次の世代へ、円滑に引き継ぐことの重要性や意義を周知します。

本市では、「第2期地域福祉計画・地域福祉活動計画」において、高齢者対策として、「高齢者等の孤立の防止方策」として、高齢者等の孤立の防止にも対応可能な、地域住民が安心できる生活を継続するための地域づくりを目指した取り組みを進めていく方針であり、「一人暮らし高齢者見守り事業」や「給食サービス事業」により、高齢者が長く住み続けられる環境を整えて、高齢者の転居による空家増加を防いでいくことを目指しています。

さらに、市民に対して、空家等の活用の啓発を行うことによって、新たな空家等の発生を抑制するとともに、空家等の所有者や管理者を対象に、より積極的な意識啓発、各種情報の提供など、活用意向の掘り起しに向けた対策に取り組みます。

#### 【基本施策Ⅰ】

### (2) 所有者による管理の徹底

空家等の適正管理について意識を広く市民間で醸成することも必要であり、とりわけ所有者に対して近隣や地域へ悪影響を及ぼさないよう自発的に適正管理するよう啓発するとともに、個人による管理が困難になってきていることから、地域や事業者による適正管理の体制づくりに取り組みます。

また、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が、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、法等に基づき、市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、条例に基づく緊急応急措置、法に基づく行政代執行を含めて市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。

さらに、「行方市空き家に関する意向調査」においても見られたように、「所有意識・管理意識が高い所有者」に対し、継続的な維持管理を容易にするための情報提供が求められており、空家等の所有者や管理者を対象に、より積極的な意識啓発、各種情報の提供など、活用意向の掘り起しに向けた対策を検討していきます。

また、情報提供の拠点として、市の空家に関する相談窓口を設けることを検討し、適切な情報提供を進めて、自己管理の徹底を促進していきます。

#### 【基本施策Ⅱ】

## 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

### (1) 空き地・空き家の登録制度の推進

市では、定住支援施策の一環として、平成 23 年度に「行方市空き家等情報登録制度」を創設し、空き地・空き家の空き家バンクへの登録制度を開始しました。この制度は、市内に存する「空き地・空き家」について、売買又は賃貸を希望する所有者から申込みを受けた情報を、利用を希望する人に紹介するものです。この制度の円滑な運用と取り扱い物件の量および多様性を図るため、市民への制度の周知や不動産関係者や行政区、NPO団体等との連携を強化していきます。

また、茨城県や全国での空き家バンクとの連携を検討し、より広域への情報発信を検討します。

#### 【基本施策Ⅲ】

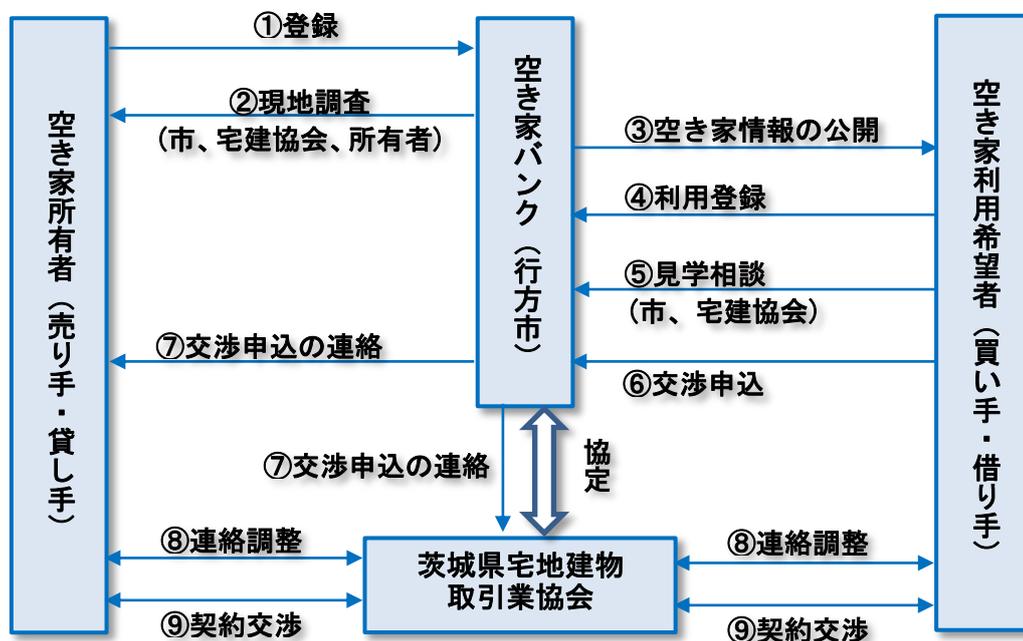


図 3-7-1 行方市空き家バンク制度の仕組み

#### 【参考】県内の空家バンク等の実施状況

- ・ 県内で、空家バンクや空家に関連する助成制度を実施している市町村は 14 市町村
- ・ 空家バンクへの登録件数の最も多いのは利根町、次いで常陸大宮市
- ・ 最も助成件数の多い事業は、「日立市子育て世帯住宅取得等支援事業」で、子育て世帯であって市内の中古を含む住宅の取得や家屋の増改築をした場合の補助(補助上限：20 万円 (3 世代同居は 30 万円))
- ・ 次いで多いのが、「龍ヶ崎市若者・子育て世代住宅取得補助金」で、若者・子育て世代が初めて自ら住むための住宅(中古、新築)を取得した場合の補助(補助上限：30 万円)
- ・ 空家バンク関連では、笠間市の「空き家活用支援補助金」が多く、空き家バンクに登録されている空き家の修繕や購入及び賃貸借に係る経費の一部を補助(補助上限：50 万円(修繕の場合)：30 万円(購入の場合)：10 万円(家賃の場合))

## (2) 空き家・空き地の有効活用

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、市において、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を実施することとします。

また、除却した跡地については、国土交通省が所管する社会資本整備総合交付金事業である「空き家再生等推進事業」の実施など、当該土地の利活用策を検討していきます。

### 【基本施策Ⅲ】

#### 【参考】多様化する空き家の利活用

現在、単に居住する以外にも様々な空き家の利活用事例があります。ここではその代表的な事例の一部を整理します。

##### 【公的施設として活用】

- ・ 空き家をコミュニティスペース等の公的施設として活用する取り組み。「牛久市すくすく広場」（子どもと遊びながら子育て中の親同士が交流をはかる子育て支援施設）を空き家であった民家に移設。

##### 【福祉施設として活用】

- ・ 高齢者向けの介護施設、身障者用のグループホーム等への転用。

##### 【シェアハウスとして活用】

- ・ シェアハウスとして活用。家賃が通常より安く、居住者同士での交流を深められる等のメリット。

##### 【DIY型賃貸】

- ・ 借り手が費用負担をして自由に修繕や模様替え等を行い、退去時も原状回復を不要とするDIY型賃貸への活用。
- ・ 貸し手は、入居前の修繕に係る費用を軽減でき、借り手は自分好みに部屋をカスタマイズできるメリットがある。

## (3) まちづくりの一環として空家等の活用推進

行政区やNPO団体等が主体となり、空家等を子育て支援や高齢者福祉、住民交流の場等として活用する場合など、空家等を地域のために活用したい意向を持つ所有者との連携のもと、行政が空家等の改修等について支援できる仕組みを検討します。

また、空家等情報や地域の魅力の情報発信、空家等活用の需要を喚起するため、国等が実施している空家等関連施策と連携していきます。

### 【基本施策Ⅲ】

#### 【参考】行方市モニターハウス

本市に移住、二地域居住を検討している方に対して、市内での生活を体験する機会を提供し、移住促進を図ることを目的として、最長1か月を限度として、戸建ての日本家屋をモニターハウスとして貸し出しています。また、首都圏在住の方を対象に、行方市暮らしセミナー等も開催しています。



行方市内にある昔ながらの広い和室と広い庭をもつ田舎づくりの日本家屋です。

目の前には、広大な畑と緑が広がり、行方市の魅力でもある

田舎のゆったりとした空間を味わえる施設です。

(行方市手賀 4259 番地 2 昭和 63 年築 149.19m<sup>2</sup>)

#### (4) なめがたライフ・ワークバランスの推進

企業等が主体となり、空家等を地域のために活用したい意向を持つ所有者との連携のもと、地域産業の展開の場等として活用でき、さらに農業や観光とも結びついたライフ・ワークバランスのとれた空間活用をモデル的に展開するなど、空家・空き地の有効活用を検討します。

また、空家と農地をセットにして、住む場所と働く場所の両方を確保できるような仕組みづくりの検討を行っていきます。

**【基本施策Ⅲ】**

### 8. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項

#### (1) 基本的方針

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の判断を適切に行い、空家等の所有者等に対し、市は、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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、早期に解決が図られるように努めます。

**【基本施策Ⅳ】**

#### (2) 特定空家等に関する判定の手続

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、慎重な手続を期すため、行方市空家等対策協議会の意見を聴いた上で、措置に向けた手続を行うこととします。

**【基本施策Ⅳ】**

#### (3) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当する否かを判定する基準は、『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に定める内容を基本とします。

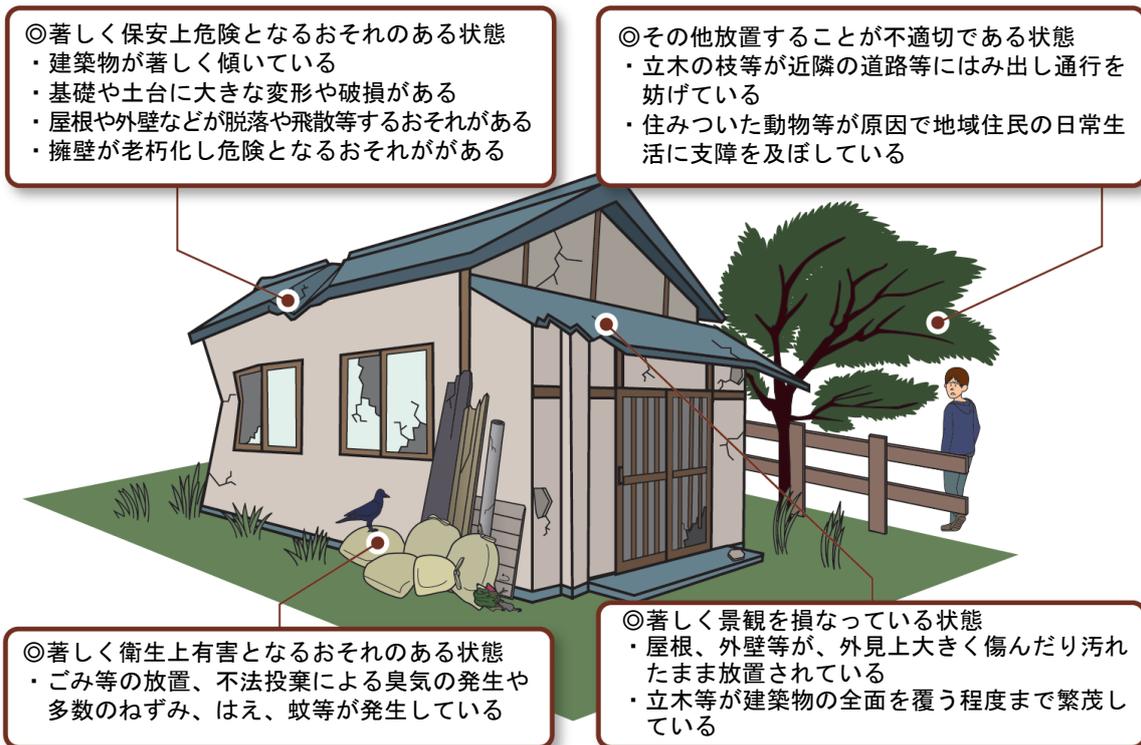
ガイドラインに示されている判断基準の概要は、次表に示すとおりとなっており、参考として、それらのイメージを示します。

**【基本施策Ⅳ】**

※参考 「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での判断基準

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	建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	建築物が倒壊等するおそれがある。	・建築物の著しい傾斜 ・建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
	擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	・屋根ふき材、ひさし又は軒 ・外壁 ・看板、給湯設備、屋上水槽等 ・屋外階段又はバルコニー ・門又は塀
			・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
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	・建築物又は設備等の破損等が原因 ・ごみ等の放置、不法投棄が原因		
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	・適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態 ・その他、周囲の景観と著しく不調和な状態		
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	・立木が原因 ・空家等に住みついた動物等が原因 ・建築物等の不適切な管理等が原因		

※参考 特定空家の状態例



注：「奈良市空家等対策計画」より

<http://www.city.nara.lg.jp/www/contents/1461032414947/files/keikakuzentai.pdf>

#### (4) 行方市空家等対策協議会の関与

特定空家等に対する措置の状況については、行方市空家等対策協議会に報告するものとします。

また、特定空家等に対し、行政代執行を行う場合には、あらかじめ、協議会の意見を聴くものとします。

【基本施策Ⅳ】

#### (5) 緊急安全措置

空家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、解体や撤去が必要な場合には、条例に基づき、市は必要な措置を講ずるものとし、その他の場合においては、市は災害防止のため必要最小限の修繕、つかえ棒、大型土のう設置などの対策を講ずるものとします。

【基本施策Ⅳ】

#### (6) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、次ページの図のとおりです。

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。

【基本施策Ⅳ】

※参考 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分)	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

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。

併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

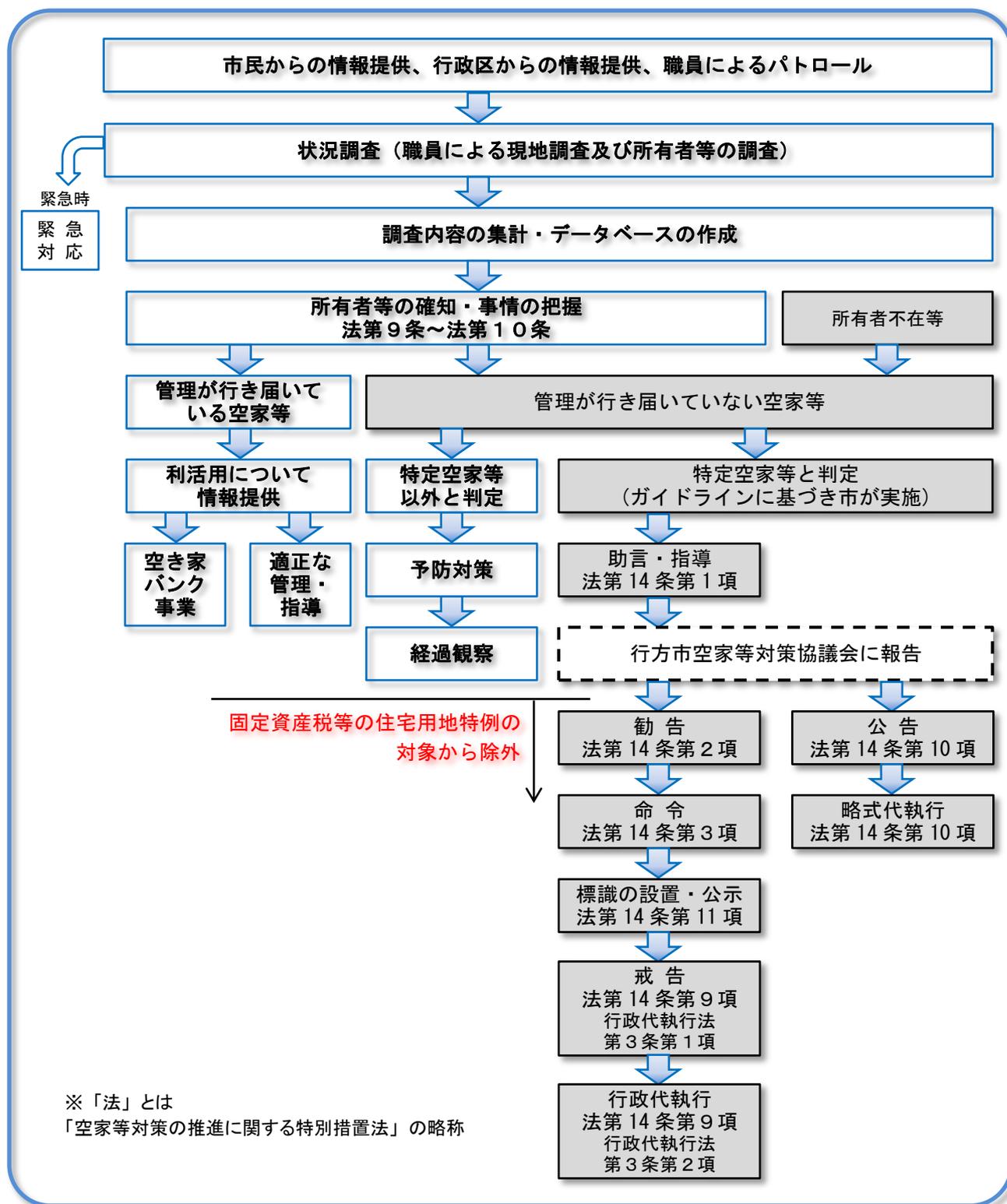


図 3-8-1 空家等に関する対策の実施手順

## 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

### (1) 空家等に関する相談会の実施

空家等の問題は、多岐にわたるとともに、専門的な知識も必要なことから、市単独では対応できない内容を含みます。

このため、市で開催する空き家相談会に、茨城県で行っている「空き家相談会への専門家派遣事業」による法律、不動産、建築等、様々な分野の専門家の派遣を受けて、市民への相談に適切に対応していくこととします。

また、この相談会については、継続的に実施していくことで、専門的なノウハウを蓄積し、普段における市民からの問合せへの対応に活かせるよう努めます。

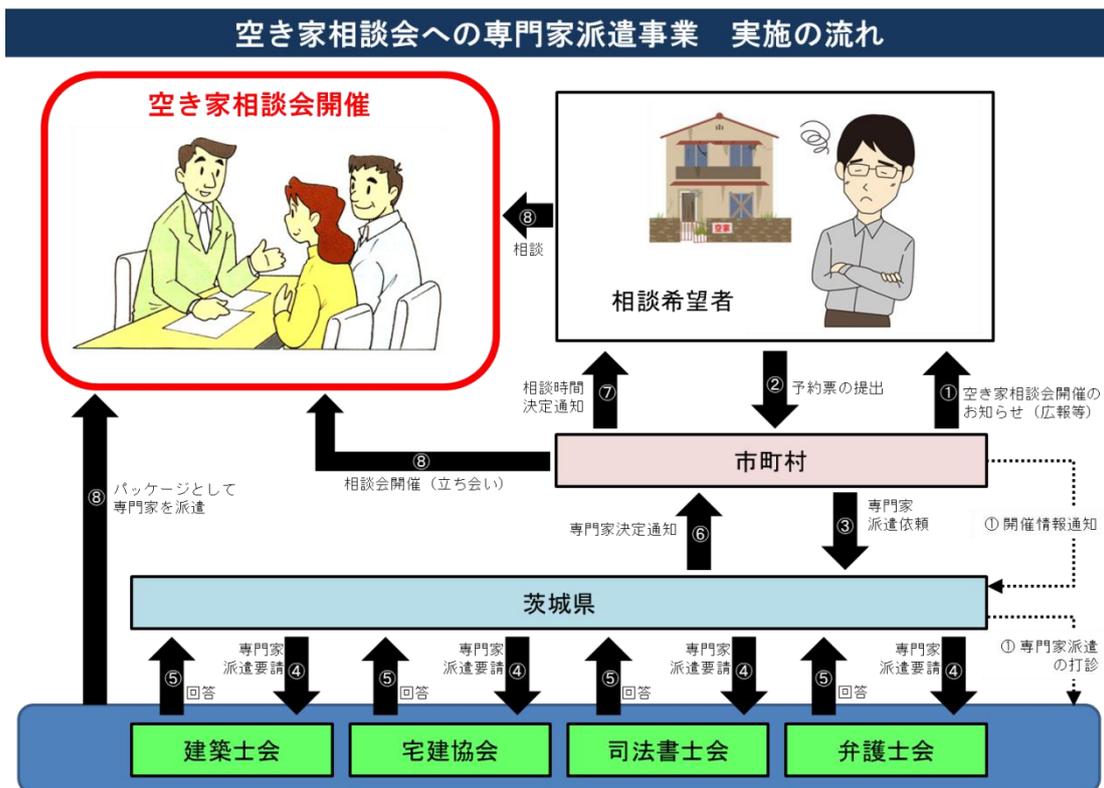


図 3-9-1 空き家相談会への専門家派遣事業

【基本施策 I】

### (2) 庁内の相談窓口体制

今後、空家等や特定居住物件等の増加に伴い、市民からの苦情や問い合わせ、相談等の増加が予想されます。

住民等からの相談への対応については、相談窓口の一本化を図り、効率的な行政運営や市民への行政サービス向上を図るとともに、関係課間での情報の共有や一元管理を進め、総合的かつ計画的な対策の検討、実践への取り組みを検討していきます。

【基本施策 I】

## 10. 空家等に関する実施体制に関する事項

### (1) 庁内組織体制

空家等に関する対策に係る事務の主管部局は、総務部総務課とします。

また、庁内組織として、以下の関係部局の委員で構成する空家対策のための組織編成を検討し、各部局間での情報共有や実施体制等を整えていくことを検討します。

本市の場合には、部局の通常の所在地が分散しており、情報共有のための仕組みづくり等を行い、全メンバーが常に共通の認識のもとに対応できるように努めます。

**【関係部局】建設部:都市建設課  
経済部:環境課  
市長公室:政策秘書課  
総務部:税務課**

### 【基本施策Ⅱ】

### (2) 行方市空家等対策協議会

本市では、平成 28 年 4 月に「行方市空家等対策協議会設置要綱」を定め、行方市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置しました。これは、空家等対策の推進に関する特別措置法第 7 条第 1 項に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うための組織です。この組織は、次の委員(20 人以内)で構成されています。

- (1) 地域住民
- (2) 市議会議員
- (3) 法務, 不動産, 建築, 福祉等の学識経験者
- (4) 警察, 消防職員
- (5) まちづくりに関し知識及び経験を有する者
- (6) 前各号に掲げるもののほか, 市長が必要と認める者

協議する事項は、次の 5 項目となっており、本市における空家に関する意思決定の最高機関となっています。

- (1) 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) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか空家等の対策に関し必要な事項

この協議会の円滑な運営と公正な協議の基づき、本市が行う空家対策事業の円滑な実行を行っていくこととします。

### 【基本施策Ⅱ】

## 11. その他空家等に関する実施に関し必要な事項

### (1) 条例等の検討

本市は、法に基づく空家等に関する対策のほか、条例等の制定を検討し、空家等に関する対策を強化していくことを目指します。このため、法及び検討していく条例等の両面から、多岐にわたる空家等の課題に対応することが可能となります。

また、空家等対策の推進には、高い専門性が要求されることから、関係機関との連携の上、対策を講ずることが必要です。

### 【基本施策Ⅱ】

### (2) 関係団体との連携

#### ① 不動産関係団体との連携

市内の空家等の市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生の防止と空家等の利活用を推進し、本市への定住の促進と地域の振興に資することを目的として、「不動産関係団体」との相互に連携・協力をしていくための協定の締結を検討していきます。

#### ② 警察との連携

適切に管理されていない空家等が犯罪の温床となり、犯罪を誘発する危険性を秘めていることから、防犯面についても考慮していく必要があります。

このため、必要な限度において、防犯的な観点から、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。

#### ③ 消防との連携

適切な管理が行われていない空家等については、放火や倒壊の恐れなどがあり、敷地に繁茂している枯れ草にタバコの火が燃え移るなどの危険も予想されます。

こうしたことから、必要な限度において、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。

#### ④ 行政区との連携

空家等の問題は、地元を最も良く知る行政区の協力なしでは解決しません。

市では、行政区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る必要があります。

また、自然災害などにより、急速に腐朽が進行し、倒壊のおそれのある空家等に関する情報を行政区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。

#### ⑤ その他関係団体との連携

①から④までのほか、市は、空家等対策の推進のため、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会及び金融・経済団体等の関係団体と相互に連携を図り、市が行う空家等対策事業に対する支援を期待するとともに、空家等の問題に取り組む必要があります。

### 【基本施策Ⅱ】

## 第4章 計画の目標と検証

計画の検証については、計画期間内における施策の実施状況を整理し、基本情報である「住宅・土地統計調査」の結果を踏まえた変化の検証を行うため、次回の平成 30 年度に実施が予定される「住宅・土地統計調査」の発表時期である平成 31 年度から 32 年度を踏まえ、平成 33 年度を次期計画の策定期間とし、平成 34 年度から 38 年度を次期計画期間とする「第二次行方市空家等対策計画」を策定していくことを目標とします。

### 本計画

平成 25 年度	平成 26～27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度から 33 年度
住宅・土地統計調査 実施	住宅・土地統計調査 結果公表	空家等対策計画 策定	計画期間

### 次期計画

平成 30 年度	平成 31～32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度から 38 年度
住宅・土地統計調査 実施	住宅・土地統計調査 結果公表	次期空家等対策計画 策定	計画期間

## 第5章 目標を達成するために実施する施策等

### 1. 空き家等情報登録制度

定住支援施策の一環として、平成 23 年度に「行方市空き家等情報登録制度」を創設し、本市における空き家及び空き地の有効利用を通じて、本市の地域の活性化及び定住の促進を図るため空き地・空き家の空き家バンクへの登録制度を創設しました。

現在、情報の公開に向けた準備作業を行っております。

空き家バンクによる空き家等の登録を受けようとする所有者等は、空き家バンク登録申込書(様式第1号)及び行方市空き家バンク登録カード(様式第2号)に必要な事項を記載し、市長に提出してまいります。

- ・ 空き家バンク登録申込書(様式第1号)

様式第1号(第4条、第5条関係)

平成 年 月 日

空き家バンク登録申込書(新規・変更)

行方市長 様

申込者 住 所  
氏 名 ㊟  
電話番号 ( ) —

このことについて、行方市空き家等情報登録制度要綱に定める制度の趣旨等を理解し、同要綱第4条第1項の規定により、空き家バンク登録カード(様式第2号)の記載内容のとおり空き家バンクへの登録を申し込みます。

なお、この登録に当たり担当職員が当該家屋・土地の現況等を調査することに同意します。

注1) 別紙空き家バンク登録カード(様式第2号)は、黒枠内を詳しく記入してください。

注2) 市では、情報の提供や必要な連絡調整等を行いますが、所有者等と利用希望者間で行う物件の売買、賃貸借等に関する交渉、契約等に関しての仲介行為は行いません。契約に関する問題等については、責任をもって所有者等と利用希望者の当事者での解決をお願いします。

注3) 契約交渉に当たっては、トラブル防止のため宅地建物取引業法の資格を有する宅地建物取引業者への相談をお勧めします。

なお、宅地建物取引業者への仲介を依頼する場合は、法律で定められた仲介手数料が必要となります。

注4) 宅地建物取引業者の方は、登録を申し込むことはできません。

注5) 行方市個人情報の保護に関する条例の趣旨に基づき、申込みされた物件情報以外の個人情報、利用希望者への提供のほかは、本事業の目的以外に利用いたしません。

・空き家バンク登録カード(様式第2号)

様式第1号(第4条、第5条関係)

行方市空き家バンク登録カード

※登録番号		種別		<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 宅地	
物件所在地	茨城県行方市		番地	(行政区)	
所有者 管理者	〒	—	住所		
	氏名				
	電話	—	—		
その他連絡先	〒	—	住所		
	連絡先名			電話	— —
所有者の意向	契約希望	<input type="checkbox"/> 売却	円		
		<input type="checkbox"/> 賃貸	円	<input type="checkbox"/> 月額	<input type="checkbox"/> 年額

土地の地目面積	地目	<input type="checkbox"/> 宅地	<input type="checkbox"/>	( )	面積	㎡
建物の面積構造	( <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> 鉄筋 )			延床面積	㎡	
	( <input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 二階 <input type="checkbox"/> 三階以上 )			部屋数		
建築年	年	空き家等になった時期又は予定		年	月	
補修	<input type="checkbox"/> 不要	<input type="checkbox"/> 必要	( 具体的に記入 )			
電気	<input type="checkbox"/> 引込み有	<input type="checkbox"/> 無	水道	<input type="checkbox"/> 上水道	<input type="checkbox"/> その他	
トイレ	<input type="checkbox"/> 水洗 ( <input type="checkbox"/> 下水道 <input type="checkbox"/> 浄化槽 )			<input type="checkbox"/> 汲取り /	<input type="checkbox"/> 洋式	<input type="checkbox"/> 和式
風呂	<input type="checkbox"/> 電気	<input type="checkbox"/> ガス	<input type="checkbox"/> 灯油	キッチン	<input type="checkbox"/> 電気	<input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> その他
車庫駐車場	<input type="checkbox"/> あり ( 台 )		<input type="checkbox"/> なし	納屋等別棟	<input type="checkbox"/> あり ( )	<input type="checkbox"/> なし
庭	㎡・坪		菜園・畑	㎡・坪		
その他						
近隣の施設までの距離	駅	km	バス停	km	スーパー	km
	保育園	km	小学校	km	中学校	km
	市役所	km	病院	km		km
その他特記事項						

※受付日		※現地確認日	
※登録日		※有効期限	
※登録抹消日		※契約成立日	
※その他			

※欄は記入しないでください

別紙「位置図」、「間取り図」は、任意の様式があればそれを添付してください。

注:「位置図」、「間取り図」略

## 2. 行方市定住応援助成金

本市の定住人口の増加及び少子化対策を図るとともに、地域の活性化に資するため、本市内に新たに宅地及び住宅を取得し、本市に10年以上定住する意思を有する者に対し予算の範囲内で定住応援助成金を交付する制度です。

表 5-2-1 行方市定住応援助成金の概要

名 称	行方市定住応援助成金												
概 要	本市の定住人口の増加及び少子化対策を図るとともに、地域の活性化に資するため、本市内に新たに宅地及び住宅を取得し、本市に10年以上定住する意思を有する者に対し予算の範囲内で交付する定住応援助成金												
助成対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本人又は家族が所有し、現に居住している宅地(一画地や一団と認められる宅地も含む)以外の宅地を取得し、かつ、新築若しくは中古の住宅(60m<sup>2</sup>を超える)を取得すること。</li> <li>・補助金の交付申請時点で、世帯に満20歳以上満45歳以下の夫婦が含まれていること。</li> <li>・世帯に本市の市税又は税外収入金を滞納している者がいないこと。</li> <li>・住宅の工事着工または売買が平成23年4月1日以降であること。(ただし、土地又は建物の登記完了後から90日以内に申請。)</li> <li>・Uターン・Iターンは、市内又は通勤可能な市外の事業所に就業するため、市外から転入してくること。(ただし、Uターンの場合、最後の転出の日から起算して1年を経過していないものは除く。)</li> <li>・本市に10年以上定住すること。(補助金の返還あり)</li> </ul>												
助成金の額等	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">助成対象事業</th> <th style="width: 50%;">助成金の額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">(1) 住宅取得助成金</td> <td>ア 新築住宅取得の場合 宅地(取得後の造成費等は除く。)及び住宅の取得価格の100分の1に相当する額(当該額が20万円を超えるときは20万円とし、1,000円未満を切り捨てる。)</td> </tr> <tr> <td>イ 中古住宅(取得価格が500万円以上のものに限る。)取得の場合 宅地(取得後の造成費等は除く。)及び住宅の取得価格の100分の1に相当する額(当該額が20万円を超えるときは20万円とし、1,000円未満を切り捨てる。)</td> </tr> <tr> <td>(2) 子育て助成金</td> <td>世帯に属する子ども1人につき5万円</td> </tr> <tr> <td>(3) Uターン・Iターン助成金</td> <td>・Uターン・Iターンに該当する者を含む世帯1世帯につき5万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">助成金額は(1)~(3)を合算した額</td> </tr> </tbody> </table>		助成対象事業	助成金の額	(1) 住宅取得助成金	ア 新築住宅取得の場合 宅地(取得後の造成費等は除く。)及び住宅の取得価格の100分の1に相当する額(当該額が20万円を超えるときは20万円とし、1,000円未満を切り捨てる。)	イ 中古住宅(取得価格が500万円以上のものに限る。)取得の場合 宅地(取得後の造成費等は除く。)及び住宅の取得価格の100分の1に相当する額(当該額が20万円を超えるときは20万円とし、1,000円未満を切り捨てる。)	(2) 子育て助成金	世帯に属する子ども1人につき5万円	(3) Uターン・Iターン助成金	・Uターン・Iターンに該当する者を含む世帯1世帯につき5万円	助成金額は(1)~(3)を合算した額	
助成対象事業	助成金の額												
(1) 住宅取得助成金	ア 新築住宅取得の場合 宅地(取得後の造成費等は除く。)及び住宅の取得価格の100分の1に相当する額(当該額が20万円を超えるときは20万円とし、1,000円未満を切り捨てる。)												
	イ 中古住宅(取得価格が500万円以上のものに限る。)取得の場合 宅地(取得後の造成費等は除く。)及び住宅の取得価格の100分の1に相当する額(当該額が20万円を超えるときは20万円とし、1,000円未満を切り捨てる。)												
(2) 子育て助成金	世帯に属する子ども1人につき5万円												
(3) Uターン・Iターン助成金	・Uターン・Iターンに該当する者を含む世帯1世帯につき5万円												
助成金額は(1)~(3)を合算した額													
所 管 部 署	政策秘書課												

### 【参考】行方市 定住支援住宅ローン(常陽銀行)

名 称	行方市定住支援住宅ローン
条 件	行方市に住宅を取得し、「行方市定住応援助成金」制度の適用が受けられる方 <ul style="list-style-type: none"> <li>・満20歳以上66歳未満で最終返済年齢が80歳未満の方</li> <li>・団体信用生命保険に加入が認められる方</li> </ul>
取 扱 期 間	平成29年3月31日までにお申込み、平成29年5月31日までのお借入の方
金 利	店頭金利より年▲(マ付ス)1.60%~▲1.85%
融 資 条 件	金額：10万円以上1億円以内(10万円単位) 融資期間：35年以内(1年単位) 融資利率：変動金利と固定金利(3・5・10・15年)の店頭金利

### 3. 行方市定住支援センター

行方市定住支援センターは、本市への定住に関心のある者に対する総合的な相談窓口として、定住に関する情報の提供、イベントの開催等を行うことにより、本市の定住人口の増加を図るとともに地域活性化に資するため設置するものです。

表 5-3-1 行方市定住支援センター

名 称	行方市定住支援センター(行方市役所麻生庁舎内)
概 要	本市への定住に関心のある者に対する総合的な相談窓口として、定住に関する情報の提供、イベントの開催等を行うことにより、本市の定住人口の増加を図るとともに地域活性化に資するため、行方市定住支援センター(以下「センター」という。)を設置する
業 務	(1) 定住に関する相談の処理に関すること。 (2) 定住に関する情報の収集及び提供に関すること。 (3) 定住に関する説明会、イベント等に関すること。 (4) 定住に関する関係機関との連携に関すること。 (5) その他定住支援に関すること。
定住相談員の職務内容等	(1) 定住希望者を募るための企画に関すること。 (2) 定住に関する情報の収集に関すること。 (3) 定住希望者への情報提供及び相談に関すること。 (4) 定住説明会等に関すること。 (5) 定住後の生活支援に関すること。 (6) その他定住支援施策に関すること。
所 管 部 署	政策秘書課

## 第6章 【資料編】

### 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号)

(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。）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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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 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、又はこれを変更しようとするときは、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)

第六条 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（第十四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若しくは第十項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。
- 4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、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。

(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、第十四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、当該職員又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。以下第十三条までにおいて同じ。）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。

(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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 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。

12 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。

13 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。

14 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。

15 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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 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。  
(過料)

第十六条 第十四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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

(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。

## 2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令

(平成 27 年 2 月 20 日政令第 50 号)

内閣は、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）附則第一項の規定に基づき、この政令を制定する。

空家等対策の推進に関する特別措置法（附則第一項ただし書に規定する規定を除く。）の施行期日は平成二十七年二月二十六日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年五月二十六日とする。

## 3. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成 27 年 4 月 22 日総務省・国土交通省令第 1 号)

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

## 4. 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(省)

(平成 27 年 2 月 26 日総務省告示・国土交通省告示第 1 号)〔平成 28 年 4 月 1 日改正〕

### 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

#### 5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第 6 条第 1 項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①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、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、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、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、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、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、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする(同条第 2 項)。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については二 2 で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

### 二 空家等対策計画に関する事項

#### 2 空家等対策計画に定める事項

##### (1) 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

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類(例えば空き住居、空き店舗など)や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に計画を作成し、その後必要に応じて順次計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

##### (2) 計画期間

空家等対策の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

##### (3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第 9 条第 1 項に基づき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に当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際実施する主体名、対象

地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(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

一 1 (2) ①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

(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

一 6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。

例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

(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

一 7で述べたとおり、「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(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

一 2 (3)で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) から (8) までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

### 3 空家等対策計画の公表等

法第6条第3項により、「市町村は、空家等対策計画を定め、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。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

## 5. 行方市空き家等情報登録制度実施要綱

(平成 23 年 4 月 14 日告示第 37 号)

(趣旨)

第 1 条 この告示は、本市における空き家及び空き地の有効利用を通じて、本市の地域の活性化及び定住の促進を図るため、空き家及び空き地の情報登録制度「空き家バンク」について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この告示において、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) 空き家等 市内に存する空き家及び空き地(空き家及び空き地となる予定のものを含む。)をいう。
- (2) 所有者等 空き家等に係る所有権又は売却若しくは賃貸を行うことができる権利を有する者(宅地建物取引業を営むものを除く。)をいう。
- (3) 空き家バンク この告示の定めるところにより、空き家等の売買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公開し、市内へ定住等を目的として空き家等の利用を希望する者に対して紹介する制度をいう。

(適用上の注意)

第 3 条 この告示は、空き家バンク以外による空き家等の取引を規制するものではない。

(空き家等の登録)

第 4 条 空き家バンクによる空き家等の登録を受けようとする所有者等(以下「申込者」という。)は、空き家バンク登録申込書(様式第 1 号)及び行方市空き家バンク登録カード(様式第 2 号)に必要な事項を記載し、市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の登録の申込みがあったときは、その物件、内容等を確認し、適切であると認めたときは、空き家バンク台帳に登録するものとする。
- 3 市長は、前項の登録をしたときは、その旨を当該申込者に通知するものとする。
- 4 市長は、空き家等に関する情報(以下「登録情報」をいう。)のうち、前項の通知を受けた者(以下「登録者」という。)の住所、氏名その他の個人情報等を除き、市公式ホームページ等により公開するものとする。

(登録情報の変更)

第 5 条 登録者は、登録情報に変更を生じたときは、当該変更内容を記載した空き家バンク登録申込書及び行方市空き家バンク登録カードを速やかに市長に提出しなければならない。

- 2 前条第 3 項及び第 4 項の規定は、登録情報の変更について準用する。

(登録の抹消等)

第 6 条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、空き家バンク台帳の登録を抹消し、その旨を当該登録者に通知するものとする。

- (1) 登録者が空き家バンク登録抹消届出書(様式第 3 号)を市長に提出したとき。
  - (2) 空き家バンク台帳に登録された日から 2 年を経過したとき。
  - (3) 登録情報に虚偽があったとき。
  - (4) 前 3 号に掲げるもののほか、市長が空き家バンク台帳への登録が適当でないとするとき。
- 2 前項第 2 号の規定により登録の抹消を受けた登録者は、第 4 条第 1 項の規定による登録の申込みを行うことにより、再度登録することができる。

(利用希望者の要件)

第 7 条 空き家バンク台帳に登録された空き家等を利用しようとする者(以下「利用希望者」という。)は、次の各号のすべての要件を満たすものでなければならない。

- (1) 市内に定住又は滞在を目的として空き家等の購入又は賃借を希望し、かつ、公序良俗に反するおそれがない者
- (2) 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 6 号に規定する暴力団員でない者

(利用希望の申込み等)

第 8 条 利用希望者は、空き家バンク利用申込書(様式第 4 号)を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の利用の申込みがあったときは、その内容等を確認し、適切であると認めたときは、空き家バンク台帳に登録するものとする。

- 3 市長は、前項の登録をしたときは、その旨を当該申込者に通知するものとする。
- 4 前項の通知を受けた者(以下「利用登録者」という。)は、登録事項に変更を生じたときは、当該変更内容を記載した空き家バンク利用申込書を速やかに市長に提出しなければならない。

(利用登録の抹消)

第9条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、空き家バンク台帳の利用登録を抹消し、その旨を当該利用登録者に通知するものとする。

- (1) 利用登録者が空き家バンク登録抹消届出書を市長に提出したとき。
- (2) 登録事項に虚偽があったとき。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が空き家バンク台帳への登録が適当でないとき。

(情報提供)

第10条 市長は、空き家バンク台帳の情報を登録者及び利用登録者に随時提供するものとする。

(個人情報の保護)

第11条 空き家バンク台帳に保有する個人情報の取扱いについては、行方市個人情報の保護に関する条例(平成17年行方市条例第12号)に定めるところによる。

(登録者と利用登録者の交渉等)

第12条 市長は、登録者と利用登録者との空き家等に関する交渉、売買、賃貸借の契約等について、直接これに関与しないものとする。

(補則)

第13条 この告示に定めるもののほか、この告示の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、公表の日から施行する。

## 6. 行方市空き家等適正管理のための情報提供取扱要領

(平成 27 年 7 月 9 日告示第 62 号)

(趣旨)

第 1 条 この告示は、空き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。)の規定に基づき、適切な管理が行われていない空き屋等が防災、衛生、景観等の周辺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、市民の生命及び財産を保護するとともに良好な生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用の促進を図り、安心安全かつ魅力的なまちづくりに寄与するため、本市が保有する固定資産税関係所有者情報の提供に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この告示において、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) 空き家等 法第 2 条第 1 項の規定による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をいう。
- (2) 所有者等 法第 3 条第 1 項の規定による空き家等の所有者又は管理者をいう。
- (3) 部局 行方市行政組織規則(平成 17 年行方市規則第 3 号)、行方市教育委員会事務局組織規則(平成 17 年行方市教育委員会規則第 5 号)及び行方市農業委員会事務局設置規則(平成 17 年行方市農業委員会規則第 2 号)で定める課、室及び事務局をいう。

(情報申請)

第 3 条 部局の長は、市民等から空き家等に関する情報提供を受けた場合は、現地踏査を行い、空き家等の存在を確認したときは、税務課長に固定資産税関係所有者情報提供申請書(様式第 1 号)により、当該空き家等の所有者等に関する情報の提供を求めることができる。

(情報提供)

第 4 条 税務課長は、前条の申請を受けた場合は、速やかに現地調査をするとともに、関係諸帳簿を確認した結果、空き家等と認められるときは、固定資産税関係所有者情報通知書(様式第 2 号)により、申請のあった部局の長に通知する。

(情報の管理と共有化)

第 5 条 税務課長は、前条の規定により通知した空き家等の情報(以下「空き家等情報」という。)について、行方市空き家等所有者等基本台帳(様式第 3 号)に記載し、保存管理する。

2 部局の長は、自らの部局の担当の分掌事務に活用するため空き家等情報が必要なときは、税務課長に情報提供を文書又は口頭で申請し、行方市空き家等登録情報報告書(様式第 4 号)により報告を受け、関係部局の長と連携を図り当該情報を共有し、事務を処理する。

(関係地方公共団体)

第 6 条 税務課長は、第 3 条の申請を受け、関係地方公共団体に対し申請に係る空き家等の所有者等の情報提供を求める必要が生じたときは、法第 10 条第 3 項の規定に基づき、行方市所在空き家等所有者等情報提供申請書(様式第 5 号)を関係地方公共団体の長に情報の提供を求めるものとする。

2 関係地方公共団体から空き家等の所有者等の情報提供を求められたときは、空き家等所有者等情報通知書(様式第 6 号)により、情報を提供するものとする。

(補則)

第 7 条 この告示に定めのほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、公表の日から施行する。

## 7. 行方市空家等対策協議会設置要綱

(平成 28 年 4 月 13 日告示第 44 号)

(目的)

第 1 条 市長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。）第 7 条第 1 項に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うため行方市空家等対策協議会以下「協議会」という。）を設置する。

(定義)

第 2 条 この告示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。

(所掌事務)

第 3 条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか空家等の対策に関し必要な事項

(組織)

第 4 条 協議会は協議会の委員（以下「委員」という。）20 人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 市議会議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉等の学識経験者
- (4) 警察、消防職員
- (5) まちづくりに関し知識及び経験を有する者
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

3 委員の任期は 2 年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 5 条 協議会に会長及び副会長を各 1 名置き、会長は市長を、副会長は会長が委員の中から選任する者をもって充てる。

2 会長は、会務を総理し協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは又は会長が欠けたときはその職務を代行する。

(会議)

第 6 条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事において、議決をする必要があるとき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。

4 協議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(専門部会)

第 7 条 協議会には付議すべき議案の調整等を行うため、必要に応じて専門部会を置くことができる。

(守秘義務)

第 8 条 協議会の委員、専門部会の構成員及び会議に出席を求められた者は、正当な理由なく協議会の職務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

(庶務)

第 9 条 協議会の庶務は、総務課において処理する。

(補足)

第 10 条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮り別に定める。

附則

(施行期日)

1 この告示は、公表の日から施行する。

(最初に委嘱される委員の任期)

- 2 この告示の施行後最初に委嘱される委員の任期は、第4条第3項の規定にかかわらず、平成30年3月31日までとする。

この告示は、公表の日から施行する。

#### 行方市空家等対策協議会委員名簿

番号	要綱委員区分	氏名	所属・職名	役職
1	行方市	鈴木 周也	行方市市長	会長
2	地域住民	西谷 正明	行方市区長会会長	
3	地域住民	栗又 正美 (～H28. 11. 30) 邊田 茂雄 (H28. 12. 1～)	行方市民生委員児童委員協議会会長	
4	地域住民	邊田 和夫	行方市消防団団長	
5	地域住民	橋本 光枝	行方市消費者友の会会長	
6	地域住民	野原 ルミ	行方市スポーツ推進委員	
7	地域住民	渋谷 百合子	農業女性団体 紅-KURENAI-会長	
8	地域住民	横田 照実	りあん編集室代表 (地域情報誌発行者)	
9	市議会議員	鈴木 義浩	行方市議会議長	
10	市議会議員	栗原 繁	行方市議会総務委員長	
11	法務、不動産、建築、福祉等の学識経験者	新堀 誠一	茨城司法書士会	
12	法務、不動産、建築、福祉等の学識経験者	橋本 照雄	茨城県建築士会	副会長
13	法務、不動産、建築、福祉等の学識経験者	藤崎 政行	茨城県建築士会	
14	法務、不動産、建築、福祉等の学識経験者	平間 克己	茨城土地家屋調査士会	
15	法務、不動産、建築、福祉等の学識経験者	金井 裕子	特別養護老人ホームきたうら施設長	
16	警察、消防職員	木村 光義	行方警察署署長	
17	警察、消防職員	田口 惣治	行方消防署署長	
18	まちづくりに関し知識及び経験を有する者	(イコ、サト) 砂金 祐年	常磐大学准教授 (コミュニティ振興学部 地域政策学科)	

## 8. 行方市定住応援助成金交付要綱

(平成26年4月25日告示第62号)

(目的)

第1条 市長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。)第7条第1項に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うため行方市空家等対策協議会以下「協議会」という。)を設置する。

(趣旨)

第1条 市長は、本市の定住人口の増加及び少子化対策を図るとともに、地域の活性化に資するため、本市内に新たに宅地及び住宅を取得し、本市に10年以上定住する意思を有する者に対し予算の範囲内で定住応援助成金(以下「助成金」という。)を交付するものとし、その交付については、この告示の定めるところによる。

(定義)

第2条 この告示において、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) 宅地 本人又はその家族が所有し、現に居住している宅地(一面地、道路を挟んだ宅地等当該宅地の一団と認められる宅地を含む。)以外の宅地をいう。
- (2) 住宅 宅地に建築された台所、便所、浴室及び居室を有し、利用上の独立性を有するものをいい、専ら自己の居住の用に供する住宅(併用住宅で延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供しているも

のを含む。)で居住の用に供する部分の延べ床面積が 60 平方メートルを超えるものをいう。ただし、別荘等一時的に使用するもの及び賃貸、販売等営利を目的とするものを除く。

(3) 定住 本市内に住宅を有し、住所地として住民基本台帳に記載され、かつ、当該住所を生活の本拠とすることをいう。

(4) 子ども 16 歳未満の子(16 歳に達する日以後の最初の 3 月 31 日までの間にある者及び養子を含む。)をいう。

(5) Uターン・Iターン 市外に居住していた者が、市内又は通勤可能な市外の事業所等に就業するため新たに本市に定住することをいう。ただし、当該定住以前に本市に住所を有していた場合は、最後の転出の日から起算して 1 年以内に定住するものを除く。

(助成対象者)

第 3 条 助成金の交付対象者(以下「助成対象者」という。)は、次の各号の全てに該当するものとする。

(1) 取得した住宅の所有者のうちの 1 人であること。

(2) 助成金の交付申請時点において、取得した住宅に定住する世帯(助成対象者を含む。以下「世帯」という。)に、満 20 歳以上満 45 歳以下の夫婦(内縁及び婚約の場合を含む。以下同じ。)が含まれること。

(3) 世帯に本市の市税又は税外収入金を滞納している者がいないこと。

(4) 住宅の工事着工日又は売買契約締結日が平成 23 年 4 月 1 日以降で、住宅取得の日(建物登記簿に記載された日)をいう。以下同じ。)が平成 28 年 3 月 31 日までであること。

(平 27 告示 42・一部改正)

(助成金の額等)

第 4 条 助成金の額は、次表の左欄に掲げる助成対象事業ごとに同表右欄に掲げる額とし、助成対象者が該当するものの額を合算した額を交付するものとする。

助成対象事業	助成金の額
(1) 住宅取得助成金	ア 新築住宅取得の場合 宅地(取得後の造成費等は除く。)及び住宅の取得価格の 100 分の 1 に相当する額(当該額が 20 万円を超えるときは 20 万円とし、1,000 円未満を切り捨てる。)
	イ 中古住宅(取得価格が 500 万円以上のものに限る。)取得の場合 宅地(取得後の造成費等は除く。)及び住宅の取得価格の 100 分の 1 に相当する額(当該額が 20 万円を超えるときは 20 万円とし、1,000 円未満を切り捨てる。)
(2) 子育て助成金	世帯に属する子ども 1 人につき 5 万円
(3) Uターン・Iターン助成金	Uターン・Iターンに該当する者を含む世帯 1 世帯につき 5 万円

2 助成金の交付回数は、同一の世帯に対して 1 回限りとする。

(交付申請)

第 5 条 助成金の交付を受けようとする助成対象者(以下「申請者」という。)は、行方市定住応援助成金交付申請書(様式第 1 号)に、次に掲げる書類を添えて宅地及び住宅の登記完了日の翌日から起算して 90 日以内に市長に提出しなければならない。

(1) 世帯全員の住民票

(2) 市税及び税外収入金の納付状況の調査を認める同意書(様式第 2 号)

(3) 土地及び建物登記簿の記載事項を確認できる書類

(4) 住宅の設計書の写し(新築住宅を取得した場合)

(5) 住宅の工事請負契約書又は売買契約書の写し

(6) 宅地の売買契約書の写し(宅地を購入した場合)

(7) 前 2 号に係る領収証の写し

(8) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める書類

(交付決定)

第 6 条 市長は、前条の申請があった場合は、その内容を審査の上、助成金の交付の可否を決定し、行方市定住応援助成金交付(不交付)決定通知書(様式第 3 号)により申請者に通知するものとする。

(請求)

第 7 条 前条の規定により助成金の交付の決定を受けた者(以下「交付決定者」という。)は、行方市定住応援助成金請求書(様式第 4 号)を市長に提出しなければならない。

(交付決定の取消し等)

第8条 市長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当するときは、助成金の交付の決定を取り消し、中止し、又は経過年数に応じ次表に定める金額の返還を命ずるものとする。

- (1) 住宅取得の日から10年未満で住宅を取り壊し、貸与し、又は売却したとき。
- (2) 住宅取得の日から10年未満で世帯全員が転居し、又は転出したとき。
- (3) 世帯に本市の市税又は税外収入金を滞納する者が現れたとき。
- (4) 交付決定者が提出した書類に偽りその他不正があったとき。

住宅取得の日後の年数	返還を命ずる金額
1年以内	交付決定額の100分の100に相当する額
1年を超え3年以内	交付決定額の100分の80に相当する額
3年を超え5年以内	交付決定額の100分の60に相当する額
5年を超え7年以内	交付決定額の100分の40に相当する額
7年を超え10年未満	交付決定額の100分の20に相当する額

(報告及び実地調査)

第9条 市長は、必要があると認めるときは、助成対象事業に関し交付決定者に報告を求め、担当職員に実地調査を行わせることができる。

(補則)

第10条 この告示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

(施行期日)

1 この告示は、公表の日から施行する。

(行方市住宅取得補助金交付要綱、行方市定住促進に係る固定資産税相当額一部補助金交付要綱及び行方市定住促進に係る水道料金等相当額一部補助金交付要綱の廃止)

2 行方市住宅取得補助金交付要綱(平成23年告示第38号)、行方市定住促進に係る固定資産税相当額一部補助金交付要綱(平成23年行方市告示第39号)及び行方市定住促進に係る水道料金等相当額一部補助金交付要綱(平成23年行方市告示第40号)は、廃止する。

(経過措置)

3 この告示の施行の際現に改正前の行方市住宅取得補助金交付要綱第6条、行方市定住促進に係る固定資産税相当額一部補助金交付要綱第7条又は行方市定住促進に係る水道料金等相当額一部補助金交付要綱第7条の規定により補助金の交付の決定を受けているものについては、なお従前の例による。

附 則(平成27年告示第42号)

この告示は、公表の日から施行する。

## 9. 行方市定住支援センター設置及び運営に関する規則

(平成23年3月29日規則第7号)

(設置)

第1条 本市への定住に関心のある者に対する総合的な相談窓口として、定住に関する情報の提供、イベントの開催等を行うことにより、本市の定住人口の増加を図るとともに地域活性化に資するため、行方市定住支援センター(以下「センター」という。)を設置する。

(名称及び位置)

第2条 センターの名称は、行方市定住支援センターと称し、行方市麻生1561番地9に置く。

(業務)

第3条 センターは、第1条に定める目的を達成するため、次に掲げる業務を行う。

- (1) 定住に関する相談の処理に関すること。
- (2) 定住に関する情報の収集及び提供に関すること。
- (3) 定住に関する説明会、イベント等に関すること。
- (4) 定住に関する関係機関との連携に関すること。
- (5) その他定住支援に関すること。

(開設時間)

第4条 センターの開設時間は、午前8時30分から午後5時15分までとする。ただし、市長が必要と認

めるときは、これを変更することができる。

(休業日)

第5条 センターの休業日は、次のとおりとする。ただし、市長が必要と認めるときは、これを変更し、又は臨時に休業日を設けることができる。

- (1) 日曜日及び土曜日
- (2) 国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日
- (3) 12月29日から翌年の1月3日まで(前号に掲げる日を除く。)

(職員)

第6条 センターに所長、定住支援員及び定住相談員を置く。

- 2 所長は、担当課長をもって充てる。
- 3 定住支援員は、担当課員をもって充てる。
- 4 定住相談員は、宅地、建物等に関し知識及び経験を有する者とし、嘱託職員として任用する。  
(定住相談員の職務内容等)

第7条 定住相談員の職務内容は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 定住希望者を募るための企画に関する事。
  - (2) 定住に関する情報の収集に関する事。
  - (3) 定住希望者への情報提供及び相談に関する事。
  - (4) 定住説明会等に関する事。
  - (5) 定住後の生活支援に関する事。
  - (6) その他定住支援施策に関する事。
- 2 定住相談員の任期は、1年とする。ただし、行方市嘱託職員等任用管理規則(平成17年行方市規則第18号。以下「任用管理規則」という。)第3条第3項の規定により、7年を限度として再任することができる。
  - 3 定住相談員の報酬は、行方市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(平成17年行方市条例第41号)第1条に定める額とする。
  - 4 定住相談員は、その職務の遂行に当たっては、所長の命令に従い、全力を挙げてこれに専念しなければならない。
  - 5 定住相談員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。
  - 6 定住相談員は、退職しようとするときは、退職を希望する日の3か月前までに、書面をもって市長に申し出なければならない。
  - 7 その他定住相談員に関し必要な事項は、任用管理規則に定めるもののほか、市長が別に定める。

(補則)

第8条 この規則に定めるもののほか、センターの運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成23年4月1日から施行する。

10. 行方市空家等現地調査票

行方市空家等現地調査票

取扱注意

調査員氏名

調査番号	地図頁番号	調査日付
所在地住所		

該当する項目に○を付ける。

No	判定	調査項目	写真	選択肢	
1		調査対象物件		1. あり	2. なし(空き地等)⇒調査終了
2		調査実施状況		1. 可	2. 不可⇒調査終了
3		調査不可の場合:その理由		1. 公道から確認不可	2. 公道から遠い
				3. 繁茂	4. 高低差
				5. その他	6. 調査拒否
4		使用実態		1. 使用実態がない可能性が高い	2. 使用実態あり ⇒ 調査終了
		使用実態ありの場合:その理由(複数回答可)		1. 洗濯物が干してある	2. 住民がいる
				3. 玄関、窓が開いている	4. 電気が点いている
				5. TV・水道などの音がする	6. ペットがいる(※犬・猫等)
				7. その他	※備考欄に記
5		建築物の用途		1. 専用住宅	2. 店舗併用住宅
				3. 店舗	4. その他(共同住宅、倉庫、納屋、工場等)
6		建築物の特徴		1. 木造	2. 鉄骨造
		構造		3. 不明	4. その他
		屋根材		5. 階数	6. 階
				1. かやぶき	2. 瓦
				3. 陸屋根(平屋根)	4. 金属系
				5. スレート	6. 建築様式
				7. 和風・洋風	
7		売り貸し看板の有無		1. あり(業者名: )	2. なし
8	空	表札・名札・看板		1. あり	2. なし
				3. あるが判読不明	ありの場合 氏名( )
9	空	郵便受けの状況		1. あり	2. なし(撤去)
				3. 確認不可	ありの場合 1. 正常
					2. チラシ等が散乱
					3. ふさがれている
10	空	電気メーターの状況		1. あり	2. なし(撤去)
				3. 確認不可	ありの場合 1. 稼働中
					2. 停止
					3. 判別不可
11	空	プロパンガスボンベの有無		1. あり	2. なし
				3. 確認不可	
12	空	カーテンの有無・破れ		1. あり	2. なし
				3. 確認不可	ありの場合 1. 破れあり
					2. 破れなし
13	利	道路の幅員		1. 軽自動車すれ違い可(幅員4m以上)	2. 軽自動車すれ違い不可(幅員2~4m)
				3. 軽自動車通行不可(幅員2m以下)	
14	利	道路の傾斜		1. 平坦~緩傾斜	2. 急傾斜(10度程度以上)あり
				3. 階段あり(公道上)	
15	利	道路との高低差		1. 等高	2. 敷地の方が低い
				3. 敷地の方が高い	高低差ありの場合
					高低差(約 m)
16	利	駐車場スペース(普通車)		1. あり	2. なし
				3. 確認不可	ありの場合 1. 1台分あり
					2. 2台分以上あり
17	利	間口の状況		1. 狭い(2m未満)	2. やや狭い(2~4m程度)
				3. 広い(4m以上確保)	
18	特	門・塀の状況		1. あり	2. なし
				3. 確認不可	ありの場合 1. 正常
					2. 損傷あり
					3. 倒壊している倒壊の恐れあり
19	特	擁壁の状況		1. あり	2. なし
				3. 確認不可	ありの場合 1. 正常
					2. 損傷あり
					3. 倒壊している倒壊の恐れあり
20	特	雑草・立木の状況		1. あり	2. なし
				3. 確認不可	ありの場合 1. 問題なし
					2. やや繁茂
					3. 繁茂
21	特	ゴミの投棄、堆積の有無		1. あり	2. なし
				3. 確認不可	ありの場合 1. 一部堆積あり
					2. 大量に堆積あり
22	特	臭気の発生(敷地内より)		1. あり	2. なし
23	特	屋根材の状況		1. 正常	2. 一部破損
				3. 陥没あり	4. 確認不可
24	特	外壁材の状況		1. 正常	2. 一部破損
				3. 腐敗または剥離あり	4. 確認不可
25	特	建物の傾き		1. 正常	2. 一部に傾きあり
				3. 全体的に傾きあり	4. 確認不可
26	特	基礎・土台の破損等		1. 正常	2. 一部破損
				3. 全体的に破損あり	4. 確認不可
					※基礎が玉石・置石
27	特	樋(とい)の状況		1. あり	2. なし
				3. 確認不可	ありの場合 1. 正常
					2. 一部破損
					3. 大部分が破損
28	特	窓ガラスの状況		1. あり	2. なし
				3. 確認不可	ありの場合 1. 正常
					2. 一部破損
					3. 大部分が破損
29	特	小動物の生息の有無		1. あり	2. なし
					生息動物種:
30	特	その他破損箇所(存在するものをチェック)		1. 雨戸	2. カーポート
				3. ベランダ	4. 屋外階段
				5. 看板	6. 物置
				7. アンテナ	
				8. 軒	9. 庇
				10. その他( )	
31	特	第三者へ危害を与える可能性		1. あり	2. なし
					ありの場合(項番記入)
<備考欄>				不良度・市場性ランク	
				写真撮影チェック欄	
				不良度	遠景
				市場性	近景
		売り貸し看板	項目No.18~29で撮影 ※項目No.を記入		
			項目No.30で撮影 ※撮影した番号(1~10)を記入		

## 11. 行方市空家等所有者等意向調査票



### 行方市 空き家に関する意向調査

#### 1. ご協力をお願い

日頃より、行方市のまちづくりの推進にご理解とご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、全国的に空き家が増加傾向にあり、管理が十分でない空き家が社会的な問題となっております。当市におきましても、現地調査により、空き家と思われる建物を相当数把握しており、空家等対策を行っていく必要があると認識しているところです。

そこで、空き家の所有者の皆さまに、建物の現状や将来の利活用に関する意向をお伺いし、今後の皆さまへの支援制度などを検討するための資料とさせていただきますと考えております。

つきましては、お忙しい中、誠に恐縮ではございますが、本調査の趣旨をご理解いただき、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

#### 2. 調査票の記入について

1. この調査で、空き家というのは次のとおりです。

空き家：居宅や店舗などとして使用しておらず、かつ、誰も居住していないと思われる建物。

2. 空き家ではない場合にも送付されている場合がございます。また、売却や譲渡などにより、実際の所有者ではない方にも送付されている場合がございます。

その場合につきましても、大変恐縮ではございますが、問1のみご記入の上、返信用封筒にてご返信をお願いいたします。

2. ご記入の内容は、平成28年9月1日時点としてください。

3. 該当する番号に○をご記入ください。なお、( )内は必要事項を記入願います。

4. ご記入いただきました個人情報につきましては適切に管理し、回答されました内容につきましては目的外に使用することはありません。

ご記入が済みましたら、**平成28年11月7日（月）**までに調査の回答用紙を、同封の返信用封筒に入れて投函してください。

●この調査についてのお問い合わせは、下記までお願いいたします。

行方市役所 総務部 総務課

住所：茨城県行方市麻生1561-9

担当：八木、宮内

電話：0299-72-0811（内線216）

**問1 このアンケートにお答えいただく方について、お伺いします**

あなた または関係者が所有、管理していると思われる下記の住宅についてお尋ねします。

住所地：茨城県行方市 差し込み印刷されます

(1) 上記の建物について、最もよく当てはまるものに○を一つ付けてください。

1. 自分または関係者のものである
  2. 不明または心当たりがない
- ※2を回答された方はこの設問で終了です。

(2) 現在、建物はどのような状態になっていますか。

(当てはまるものに○を一つ付けてください)

- |   |   |                          |
|---|---|--------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. 自分または親族等が住んでいる</li><li>2. 貸している</li><li>3. 売却・譲渡済である</li><li>4. 解体済である</li></ol> | } | ※1～4を回答された方はこの設問で終了です。   |
| <hr/> <ol style="list-style-type: none"><li>5. 空き家となっている</li><li>6. 時々利用している（お盆や正月等）</li><li>7. 物置として利用している</li></ol>     | } | ※5～7を回答された方は設問2に進んでください。 |



**問2 空き家の現状について**

(1) 建築時期はいつ頃ですか。（当てはまるものに○を一つ付けてください）

- |               |                |
|---------------|----------------|
| 1. 昭和45年以前    | 2. 昭和46年～昭和55年 |
| 3. 昭和56年～平成3年 | 4. 平成4年～平成13年  |
| 5. 平成14年以降    | 6. 分からない       |

(2) 空き家になってどのくらい経過しますか。（当てはまるものに○を一つ付けてください）

- |              |             |             |
|--------------|-------------|-------------|
| 1. 1年未満      | 2. 1年以上3年未満 | 3. 3年以上5年未満 |
| 4. 5年以上10年未満 | 5. 10年以上    | 6. 分からない    |

(3) 空き家になった理由は何ですか。（当てはまるものに○を一つ付けてください）

1. 住んでいた人が死亡したため
2. 住んでいた人が施設入所、長期入院したため
3. 相続等により取得したが住む人がいないため
4. 相続人が決まらないため（相続人確定の手続き中であるため）
5. 他所へ転居したため
6. 転勤等で長期不在のため
7. 取得したが入居していないため
8. 貸していた人が転居したため
9. その他 ( )

問3 空き家の管理について

(1) 現在の状況はどのようになっていますか。(当てはまるものに○を一つ付けてください)

- |                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| 1. すぐに活用可能         | 2. 多少の修繕が必要だが活用可能 |
| 3. 老朽化や破損により、活用は困難 | 4. わからない          |
| 5. その他 ( )         |                   |

(2) 管理についてどのようなことを行っていますか。(複数選択可)

- |               |                |             |
|---------------|----------------|-------------|
| 1. 家の中の掃除     | 2. 庭の手入れ、草刈、剪定 | 3. 空気の入替え   |
| 4. 破損箇所の簡単な修繕 | 5. 仏壇等の管理      | 6. 何も行っていない |
| 7. その他 ( )    |                |             |

(3) 管理はどなたが行っていますか。(当てはまるものに○を一つ付けてください)

- |             |               |              |
|-------------|---------------|--------------|
| 1. 自分もしくは家族 | 2. 親族         | 3. 近所の方      |
| 4. 知人       | 5. 管理会社、不動産業者 | 6. 誰も管理していない |
| 7. その他 ( )  |               |              |

(4) 管理はどのくらいの割合で行っていますか。(当てはまるものに○を一つ付けてください)

- |               |            |               |
|---------------|------------|---------------|
| 1. 1～2週間に1回程度 | 2. 月に1回程度  | 3. 2～3か月に1回程度 |
| 4. 半年に1回程度    | 5. 1年に1回程度 | 6. ほとんどしていない  |
| 7. 1度もしたことがない |            |               |

(5) 維持・管理についての年間経費はどのくらいですか。

(管理委託費用、固定資産税、火災保険料、光熱水費、交通費、雑費等維持にかかる費用)

- |              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| 1. 0～5万円     | 2. 6万円～10万円  | 3. 11万円～20万円 |
| 4. 21万円～30万円 | 5. 31万円～40万円 | 6. 41万円以上    |

(6) 管理をする(行おうとする)上で困っていることはありますか。(複数選択可)

1. 管理の手間が大変
2. 現住所から空き家までの距離が遠い
3. 身体的、年齢的な問題
4. 管理の委託料が高い(管理に費用がかかる)
5. 管理を頼める相手を探すのが大変
6. 空き家に付帯する田畑・山林等の管理が大変
7. 困っていない
8. その他 ( )

問4 今後の活用について

(1) 今後、空き家をどのようにされますか。(当てはまるものに○を一つ付けてください)

1. 売りたい、売ってもよい
2. 貸したい、貸してもよい
3. 今後も自分または家族が管理する
4. 将来自分または家族が住む
5. セカンドハウス、物置などとして使用する
6. 子や孫などに活用を任せる
7. 解体したい
- ⇒ 右の設問にもご回答ください ⇒ ⇒
8. 予定なし
9. その他 ( )

解体後の土地をどのように活用されますか。(一つ選択)

1. 更地のまま自分が利用
2. 売りたい
3. 貸したい
4. 菜園など
5. 未定・予定なし

(2) 今後の活用について困っていることはありますか。(複数選択可)

1. 今後利用予定がないので、どうしたらよいか分からない
2. 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない
3. 愛着があり他人には貸借、売却できない
4. 荷物が置いたままであり、その処分に困っている
5. 仏壇が置いたままであり、どのようにしたらよいか分からない
6. 敷地内に先祖の墓があり、賃貸、売却が困難である
7. 田畑、山林があり、賃貸、売却が困難である
8. 権利者関係でもめている(相続問題)
9. 売りたい・貸したいが、相手が見つからない
10. 貸してもいいが、住みつかれるのは不安である
11. 売ったり貸したりすることで知らない住民が入居し近所に迷惑をかける
12. 解体したいが解体費用の捻出が困難で解体できない
13. 解体して更地になることで固定資産税等が上がる
14. 庭の手入れ等ができないので、管理に困っている
15. リフォームをしないと使用できる状態でない
16. その他 ( )

## 問5 空き家の活用に対する支援制度について

空き家の流通の促進を図るため、行方市空き家及び空き地の情報登録制度「空き家バンク」の空き家情報提供サービスがあります。

所有者からの申し込みにより登録した物件を市のホームページで公開し、利用を希望する方に情報提供するものです。

なお、市は賃貸及び売買等に関する交渉、契約等に関しての仲介行為はできませんが、活用に関する相談に応じます。

(1) これらの情報提供サービスをご存知ですか。(当てはまるものに○を一つ付けてください)

1. 内容を知っている      2. 名前を聞いたことがある程度      3. 知らない

(2) 今後、これらの情報提供サービスの活用についてどのようにお考えですか。(複数選択可)

1. 今後登録したい  
2. 条件によっては登録したい  
3. 登録するつもりはない

⇒ 右の設問にもご回答ください ⇒ ⇒

4. 制度についてもっと詳しく知りたい  
5. わからない

登録するつもりはない理由は何ですか。  
(一つ選択)

1. 今後、使用する予定である  
2. 既に売る、貸す予定がある  
3. 不安がある  
(制度の内容がわからないなど)

(3) 今後の管理や活用にあたり、市に対してご要望があれば教えてください。(複数選択可)

1. 空き家を売る・貸す場合の仲介業者の情報がほしい(不動産業者等の紹介)  
2. 空き家を管理してくれる業者の情報がほしい(住宅管理会社等の紹介)  
3. 庭の樹木を剪定・伐採してくれる業者の情報がほしい(シルバー人材センター等の紹介)  
4. 不要な家具等を処分してくれる業者の情報がほしい  
5. 空き家の活用事例などの情報がほしい  
6. 解体しても固定資産税を上げないでほしい  
7. 空き家の解体に対する補助金がほしい(希望額 円程度)  
8. 空き家を売る・貸すための修繕や改修(リフォーム)に対する補助がほしい  
(希望額 円程度)  
9. その他 ( )

以上で調査は終わりです。ご協力ありがとうございました。

※お手数をおかけしますが、同封の返信用封筒(切手不要)により返信願います。

行方市空家等対策計画

平成 29 年 3 月

発行者 行方市

編集 行方市総務部総務課

〒311-3892 茨城県行方市麻生 1561-9

電話 0299-72-0811 (代)

F A X 0299-72-2174

H P <http://www.city.namegata.ibaraki.jp>