

茨城町空家等対策計画(案)

平成 30 年 月

茨 城 町

目 次

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	2
3. 将来の目標人口	2
2 章 空家等の現状と課題	3
1. 人口と世帯	3
2. 空家等の現状	4
3. 今後の課題	6
3 章 空家等対策に係る基本的な方針	7
1. 基本方針	7
2. 対象地区	8
3. 対象とする空家等の種類	8
4. 計画期間	8
5. 空家等の調査に関する事項	9
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	14
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	16
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	18
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	23
10. 空家等に関する実施体制に関する事項	24
11. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	25
4 章 具体的な取組み（施策）	26

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	30
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	35
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	35
4. 茨城町空家等対策協議会設置要綱	36

1 章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

近年、少子高齢化による人口減少に加え、核家族化や建物の老朽化などの理由から、全国的に空き家の増加が問題となっています。これらの空き家の中には、適切な管理が行われな
いことによる、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題が考えられ、住民の生活環境に大きな影響を及ぼすことが懸念されているものもあります。

このようなことから、国では、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を公布し、本格的な空家等対策に取り組むこととなり、各市町村においては空家等の実態を把握するとともに、空家等に関する施策を計画的に実施し、空家等の適切な管理に努めることとなっています。

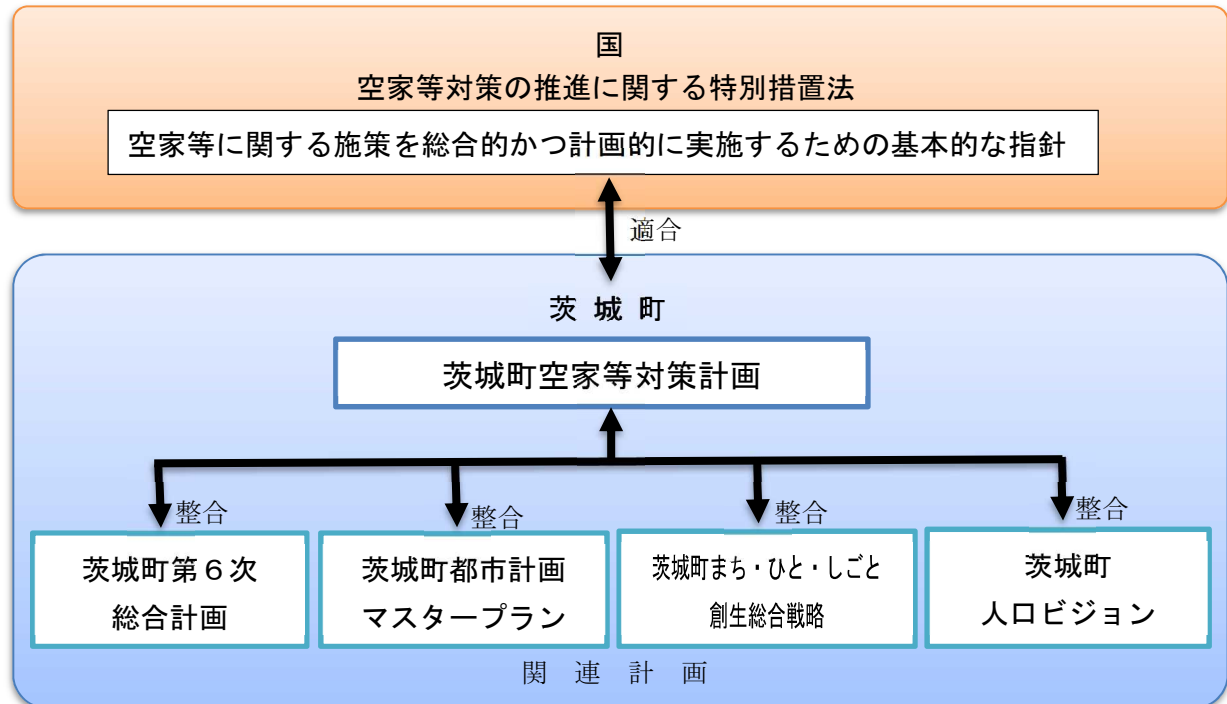
茨城町（以下「本町」という。）においては、これまでに空家等に関する現況調査を行い、町内全域に空家等の存在を確認している状況であり、現状において老朽化が進む管理不十分な空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の保全の面などから、住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な措置が求められるほか、利活用が可能な空家等については、移住・定住の促進や地域活性化の面などから今後の活用の促進に関する方策が望まれています。

これらの状況を踏まえ、住民の住環境や財産を保護し、安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境を保全するとともに、空家等の利活用を促進することで地域の活性化に資することを目的とし、本町の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、「茨城町空家等対策計画」を策定します。

2. 計画の位置付け

本計画は、法第6条の規定に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的指針に即したものとして策定するものです。

また、本計画の策定は茨城町第6次総合計画や茨城町都市計画マスタープラン、茨城町まち・ひと・しごと創生総合戦略、茨城町人口ビジョンとの整合性を図り、定めるものとします。

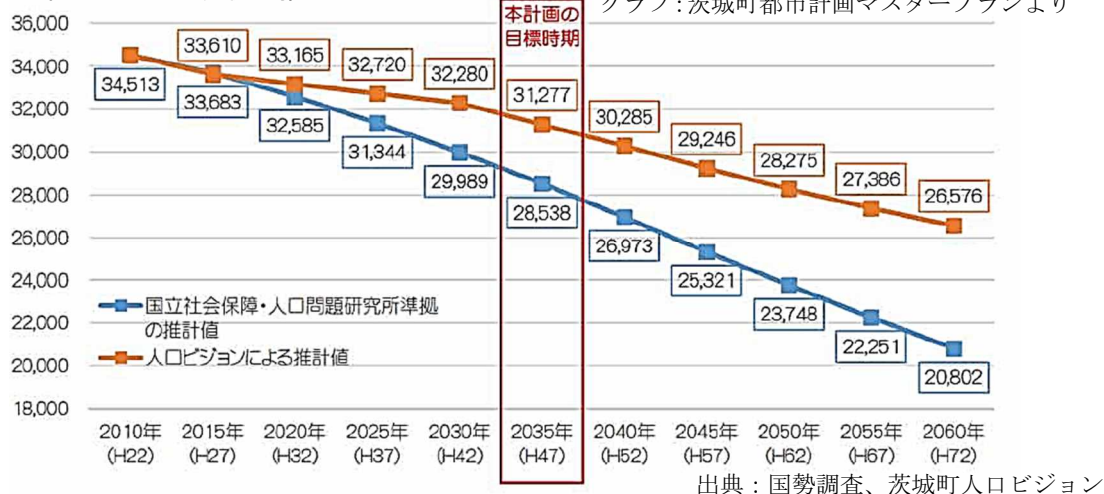


3. 将来の目標人口

本町の将来の目標人口は、平成28年3月に策定した茨城町都市計画マスタープランにおいて、2035年（平成47年）に31,277人を目標として掲げています。

また、平成27年12月に策定した茨城町人口ビジョンでは、2060年（平成72年）に約26,500人を目標として掲げています。

■本町の人口の現状と推計



2 章 空家等の現状と課題

1. 人口と世帯

(1) 地域別人口の推移

平成 12 年から平成 27 年における本町の地域別人口は、宅地開発（桜の郷）が進んだことにより人口が増加した地域「長岡地域 6.1%」が見受けられるものの、その他の地域においては人口が減少しています。

なお、最も減少率の高い地域は「沼前地域 - 17.8%」となっており、町全体でも -6.7% の減少率です。

表 本町の地域別人口の推移

地域	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	増減率(H12→H27)
川根	5,435	5,411	5,136	4,739	-12.8%
長岡	13,374	13,576	14,065	14,196	6.1%
石崎	5,650	5,626	5,306	4,967	-12.1%
上野合	5,035	4,855	4,684	4,250	-15.6%
沼前	5,802	5,540	5,322	4,769	-17.8%
総数	35,296	35,008	34,513	32,921	-6.7%

出典：国勢調査

単位：人

(2) 高齢者(65 歳以上)単身世帯の推移

平成 12 年から平成 27 年における本町の高齢者（65 歳以上）単身世帯数は、全地域で増加しており、最も増加率が高い地域は「石崎地域 220.0%」となっています。

また、高齢者（65 歳以上）の親族がいる一般世帯数のうち、高齢者（65 歳以上）単身世帯数が占める割合は、平成 27 年で 17.3%と大きく増加しています。さらに、高齢者（65 歳以上）の人口のうち、高齢者（65 歳以上）単身世帯数が占める割合は、平成 27 年で 10.5%と約 10 人に 1 人の割合で高齢者（65 歳以上）単身世帯となっています。

表 本町の高齢者（65 歳以上）単身世帯の推移

単位：世帯・人

地域	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	増減率(H12→H27)
川根	62	85	99	140	125.8%
長岡	177	246	382	495	179.7%
石崎	50	73	136	160	220.0%
上野合	53	63	91	125	135.8%
沼前	61	68	103	147	141.0%
総数	403	535	811	1,067	164.8%

表 高齢者（65 歳以上）の親族がいる一般世帯数のうち、高齢者（65 歳以上）単身世帯数が占める割合

割合	8.7%	10.4%	14.4%	17.3%
高齢者の親族のいる一般世帯数	4,644	5,130	5,625	6,179

単位：世帯

表 高齢者（65 歳以上）の人口のうち、高齢者（65 歳以上）単身世帯者が占める割合

割合	5.7%	6.4%	8.8%	10.5%
高齢者の人口	7,071	8,347	9,265	10,128

単位：人

出典：国勢調査

2. 空家等の現状

本町の空き家の数は、平成 26 年度に行った『茨城町空き家現況調査』の結果、町全体で 345 件となっています。

空き家の分布状況を見ると、町全域に空き家を確認できますが、長岡地域が 113 件と最も空き家が多い地域となっています。

また、本町全体においては、市街化調整区域に 194 件と全体の約 6 割を占め、最も多い状況です。

さらに全体では「不活用」と判断された空き家は 84 件となっており、全体の 2 割となっています。

単位：件

活用	261
不活用	84

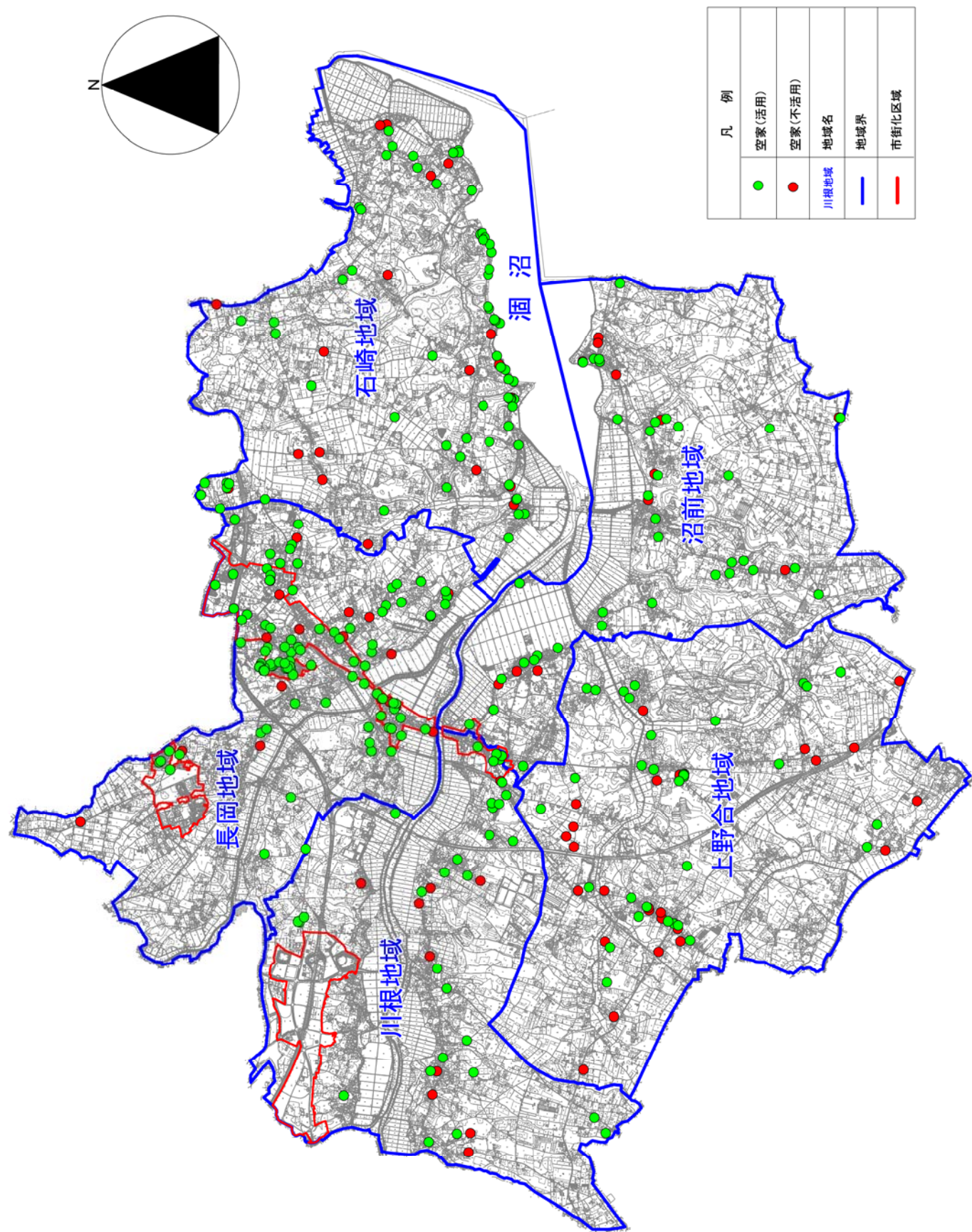
【茨城町空き家調査結果】

	市街化区域		区域指定		市街化調整区域		計
	活用	不活用	活用	不活用	活用	不活用	
川根地域	5	0	6	5	21	5	42
長岡地域	55	7	16	2	25	8	113
石崎地域	0	0	15	5	49	15	84
上野合地域	0	0	13	6	20	19	58
沼前地域	1	0	10	5	25	7	48
合計	61	7	60	23	140	54	345
	68		83		194		345

注) 活用：平成 26 年度 茨城町空き家現況調査による住み替えの可能性の「1 可能」「2 一部修繕が必要」とした。

不活用：同調査による住み替えの可能性の「3 大幅な修繕が必要」「4 その他」とした。

図 空家分布図(平成26年度)



3. 今後の課題

本町における空家等の今後の課題について以下に整理します。

空家等の所有者意向と情報管理に関する課題

既往の現況調査において、本町の空家等は町全域に多数分布している状況にあります。また、本町の人口は年々減少傾向にあることに加え、高齢者単身世帯数が増加傾向にある等、今後ますます空家等が増加することが想定されます。

一方、空家等と想定される所有者意向について、実態として空家等の利活用を望んでいない等の所有者意向も伺えます。

今後は、所有者の意向を把握しつつ、空家等の存在やその状態等について、定期的な情報収集を行い、適切な情報管理を行うことが望まれます。

空家等への相談体制に関する課題

平成 27 年に実施したアンケートにおいて、『空き家の今後の活用については、どうしてよいかわからない』という回答がありました。また、空家等の権利関係が複雑で、所有権が明確でないことから空家等の管理や利活用の意思決定ができないことも懸念されます。

今後は、庁内の横断的な体制を整えるとともに専門家や民間事業者などの協力体制を構築し、迅速な対処と様々な問題に対応できる体制づくりが望まれます。

空家等の利活用に関する課題

空家等対策として、本町では移住、定住の促進を目的とした補助等の制度があり、平成 28 年度の利用実績は 5 件となっています。また、空家等の利活用を目指す空き家バンクが設置されていますが、登録件数が少ない状況にあります。

平成 27 年に実施したアンケートにおいて、『解体したいが解体費用の支出が困難である』という回答がありました。

老朽化が進む空家等を放置しておく、防災・防犯・安全・環境・景観の保全などの面から、生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあることや、空家等除去後の跡地をそのままにしておく地域のにぎわいの衰退につながる事等が懸念されます。

今後は、空家等に関する意識啓発により空き家バンクや補助制度の利用促進を図り、空家等に関する利活用を進めることが望まれます。

管理が不十分な状態にある空家等の対策に関する課題

管理が不十分な状態にある空き家や老朽化が進む空家等を放置すると倒壊の危険性や衛生上の影響等が懸念されます。

今後は、空家等所有者への意識の啓発や注意喚起を促すとともに、所有者に対して空家等の適切な管理における助言・指導等の適切な対応策を図ることが望まれます。

3 章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本方針

本町の現状や空家等の状態に応じた対策を図るため、空家等対策に係る基本的な方針について以下に定めます。

空家等の 適正な管理の促進

・空き家となってしまう住居等においては、所有者に対し今後の利活用の相談体制の整備や適正な管理についての意識啓発を促すとともに、空家等の管理代行業など適切な管理を支援する仕組みづくりや体制づくりを進めます。

空き家及び 空き家除却後の跡地の 利活用促進

・利活用可能な空き家に関しては、空き家バンクの活用促進及びお試し居住の創設や、民間事業者と連携を図り空き家削減に努めます。また、地域活力に資する活用方法について検討し、まちの活性化の取組みを進めます。

危険・不衛生な 空き家の 対策と解消

・保安上の危険、衛生上の影響、景観の阻害、防災や防犯の懸念など、住民の生活環境保全面から、管理不全状態にある空家等の所有者に対し注意喚起を促すとともに、適切な対策と措置を講じ、快適な住環境の保全に努めます。

2. 対象地区

本町の空家等の現状から、空家等対策計画の対象地区は町全域とします。また、空家等の数や分布を踏まえ、空家等に対する計画を重点的に推し進めるべきである地区は必要に応じて重点地区と定めることとします。

対象地区：町全域

3. 対象とする空家等の種類

本計画における空家等の種類は、法第 2 条で定める「空家等」と「特定空家等」の 2 種類とします。

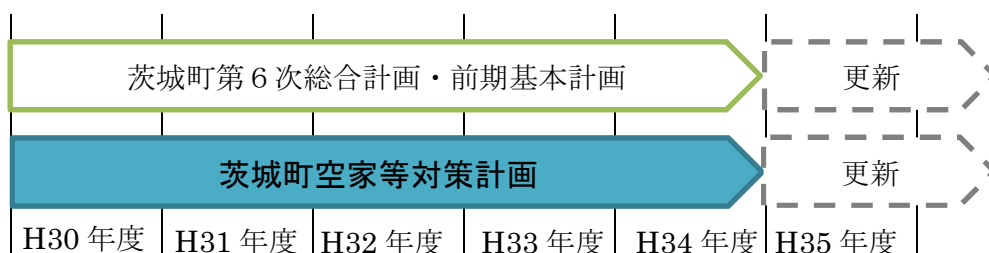
空家等（法第 2 条第 1 項）
居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地 ・ 建築物（例：住宅、店舗、事務所、倉庫等） ・ 附属する工作物（例：門扉、塀、車庫等） ・ 敷地及び敷地に定着する物（例：立木等）
特定空家等（法第 2 条第 2 項）
空家等において、周囲に悪影響を及ぼしている状態のもの ・ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ・ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ・ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 ・ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

4. 計画期間

本計画の期間は、茨城町第 6 次総合計画との整合性を取りつつ、平成 30 年度から平成 34 年度までとします。

なお、法の運用基準や社会情勢の変化等により、計画の変更が必要とされる場合は適宜見直すこととします。

計画期間：平成 30 年度から平成 34 年度まで



5. 空家等の調査に関する事項

(1) 茨城町空き家現況調査

① 調査の目的

近年増大する空き家の防災・防犯面に及ぼす影響への懸念や、空き家の有効活用による居住の安定確保や定住促進等への期待を背景に、今後、茨城町における住宅政策等を検討する上での基礎資料とするため、茨城町全域における空き家の総数や分布等の実態を把握するとともに、目視による空き家建物の現況調査を実施することを目的とします。

② 調査対象

茨城町全域

③ 調査期間

平成 26 年度

④ 調査方法

- ・ 空き家候補プロット図を基に現地調査を行う。
 - ・ 建物外観の目視により空き家かどうかの判断を行う。
(判断基準：空き家外観調査票による)
 - ・ 空き家外観調査により、空き家と判断された場合は、建物外観の目視により建物の不良度調査を行う。
(判断基準：建物不良度調査票による)
- ※「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」平成 23 年 12 月 国土交通省住宅局住環境整備室

⑤ 調査結果

■ H26 茨城町空き家現地調査結果

地域名	調査棟数 ※			空き家棟数	空き家の割合	空き家の状態		
	台帳確認	現地確認	計			良	可	不良
長岡	321	42	363	113	31.1%	80	24	9
川根	232	7	239	42	17.6%	28	10	4
上野合	159	16	175	58	33.1%	29	15	14
沼前	178	19	197	48	24.4%	31	12	5
石崎	215	34	249	84	33.7%	55	21	8
合計	1,105	118	1,223	345	28.2%	223	82	40

注) 良: 建物不良度調査による判定において、30 点未満のものとした。

可: 同調査による判定において、30～100 点未満のものとした。

不良: 同調査による評点において、100 点以上のものとした。

※固定資産台帳を基に空き家と思われる 1,105 件と現地にて空き家と思われる 118 件を調査。

(2) 茨城町空き家バンク整備事業調査

① 調査の目的

平成 26 年度空き家現況調査結果を基に、意向調査や登録対象物件の抽出を行い、あわせて空き家バンク制度の検討や情報サイトの作成などの支援を行うことを目的とします。

② 調査対象

現地調査で状態が良いと判定した空き家から、第三者が利用しやすい土地(市街化区域等)にある物件を抽出し、さらに登記情報で差押や抵当権がある等で活用が難しい物件等は除外した結果、対象者は 141 件となりました。

③ 調査方法

郵送によるアンケート調査

④ 調査期間

発送：平成 27 年 11 月 4 日（水） ～ 締切：平成 27 年 11 月 30 日（月）

⑤ 調査結果

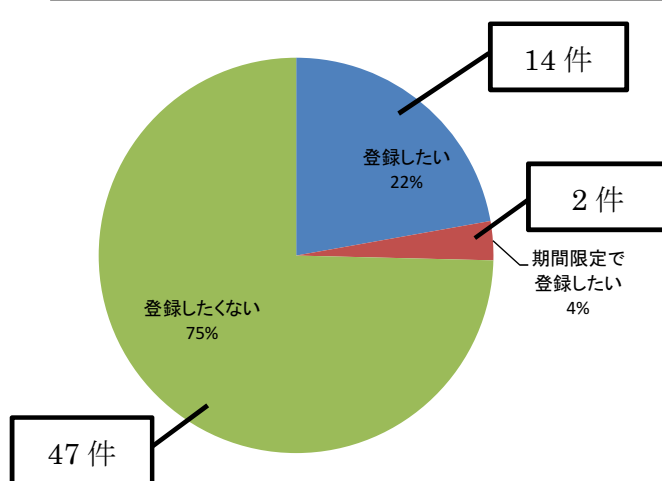
回収率 53.9%

⇒ 調査対象件数 141 件

返送件数 81 件（うち「空き家でない」17 件）

■ 空き家バンクの登録について

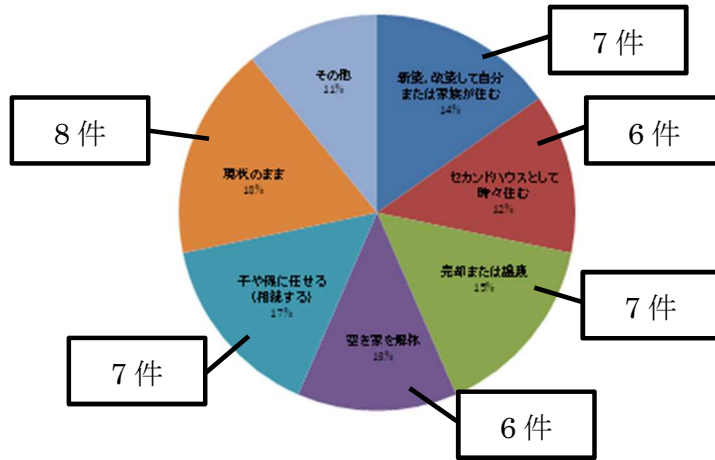
Q. 「茨城町空き家バンク」への登録について、どのように考えますか。



町外の方の定住促進に利活用できる空き家物件の所有者に空き家バンクの登録の有無を確認したところ、空き家バンクへの登録の意向があると回答した所有者は 16 件（登録したい 26%）いました。

また、空き家バンクへの登録の意向がないと回答した所有者は 47 件（登録したくない 75%）いました。

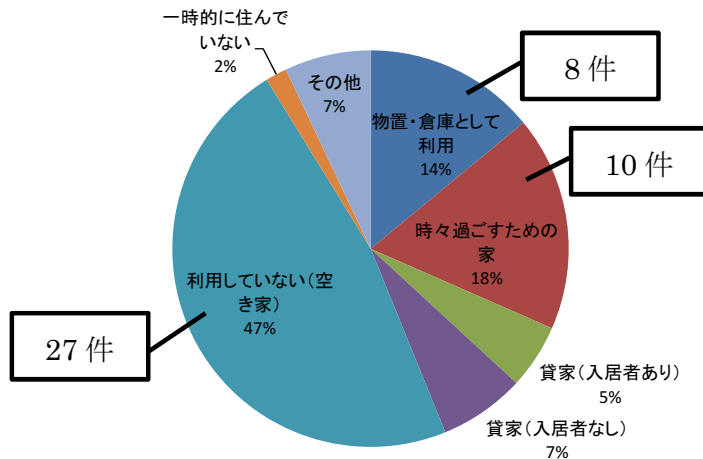
Q. 【対象：空き家バンクへの登録の意向がない所有者】
登録したくない理由は何ですか。



空き家バンクへの登録の意向がない所有者の回答では、「新築、改装して自分または家族が住む」など、多種多様な意見がありました。

■ 空き家の現状と発生原因について

Q. 現在、対象の空き家はどのような状態となっていますか。

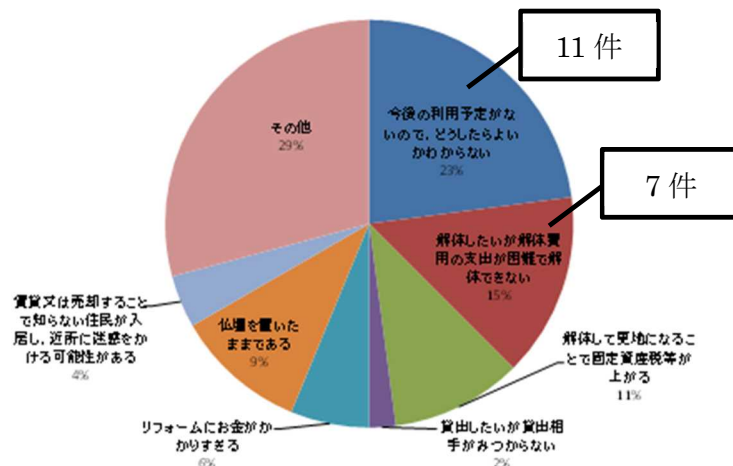


空き家の多くは人が常時住んでいるような物件ではないが、「物置・倉庫として利用」及び「時々過ごすための家」の回答が18件（32%）ありました。

一方で、利用していない（空き家）という所有者の回答は27件（47%）いました。

■ 空き家の今後の活用について

Q. 対象空き家の今後の活用について、困っていることや心配事がありますか。



空き家の今後の活用については、どうしてよいかわからない（11件）、解体したいが解体費用の支出が困難である（7件）といった不安な回答もありました。

(3)空家等の情報収集と適正な管理

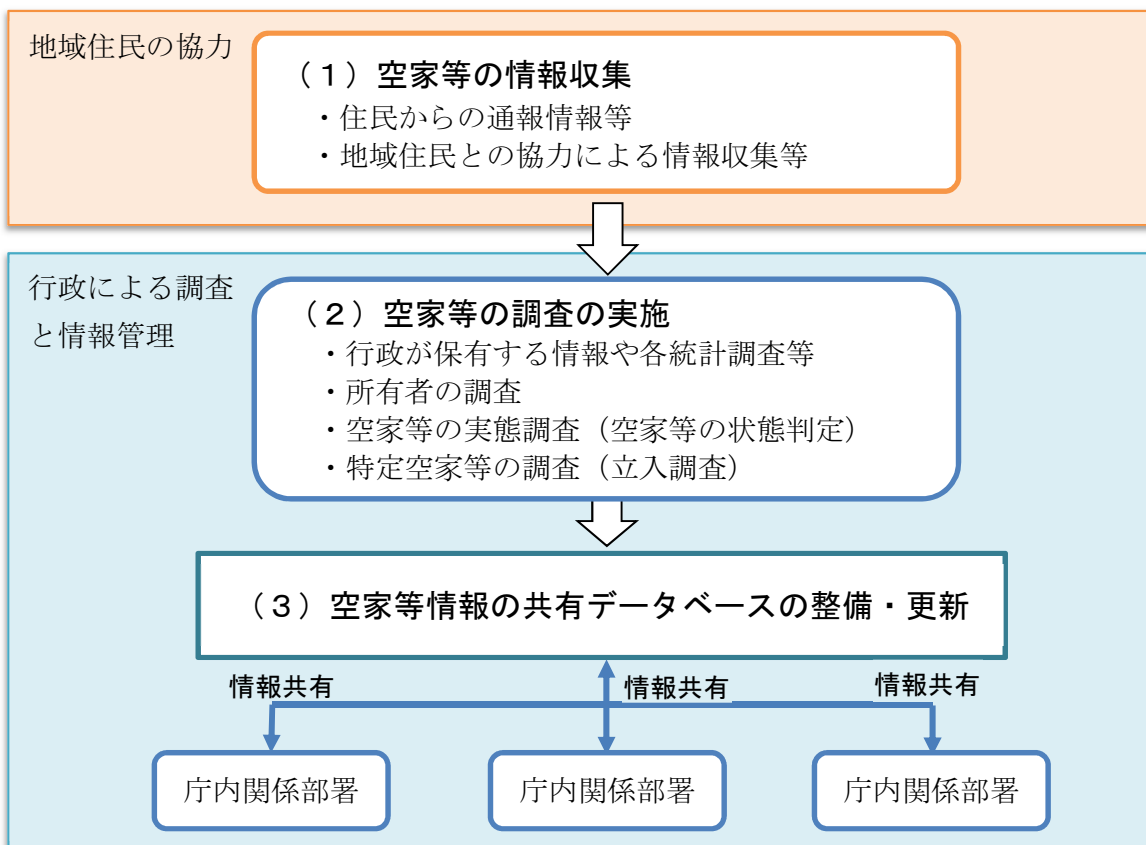
今後は、実際に住民から寄せられた空家等の通報・相談の情報、さらには地域の実情を把握している住民の協力を得ながら、空家等の実態の把握に努めます。

また、空家等の情報について適正に管理するとともに関係部署で情報共有を図り、庁内の横断的な体制の構築と、空き家データベース（台帳等）の整備及び情報更新を図ります。

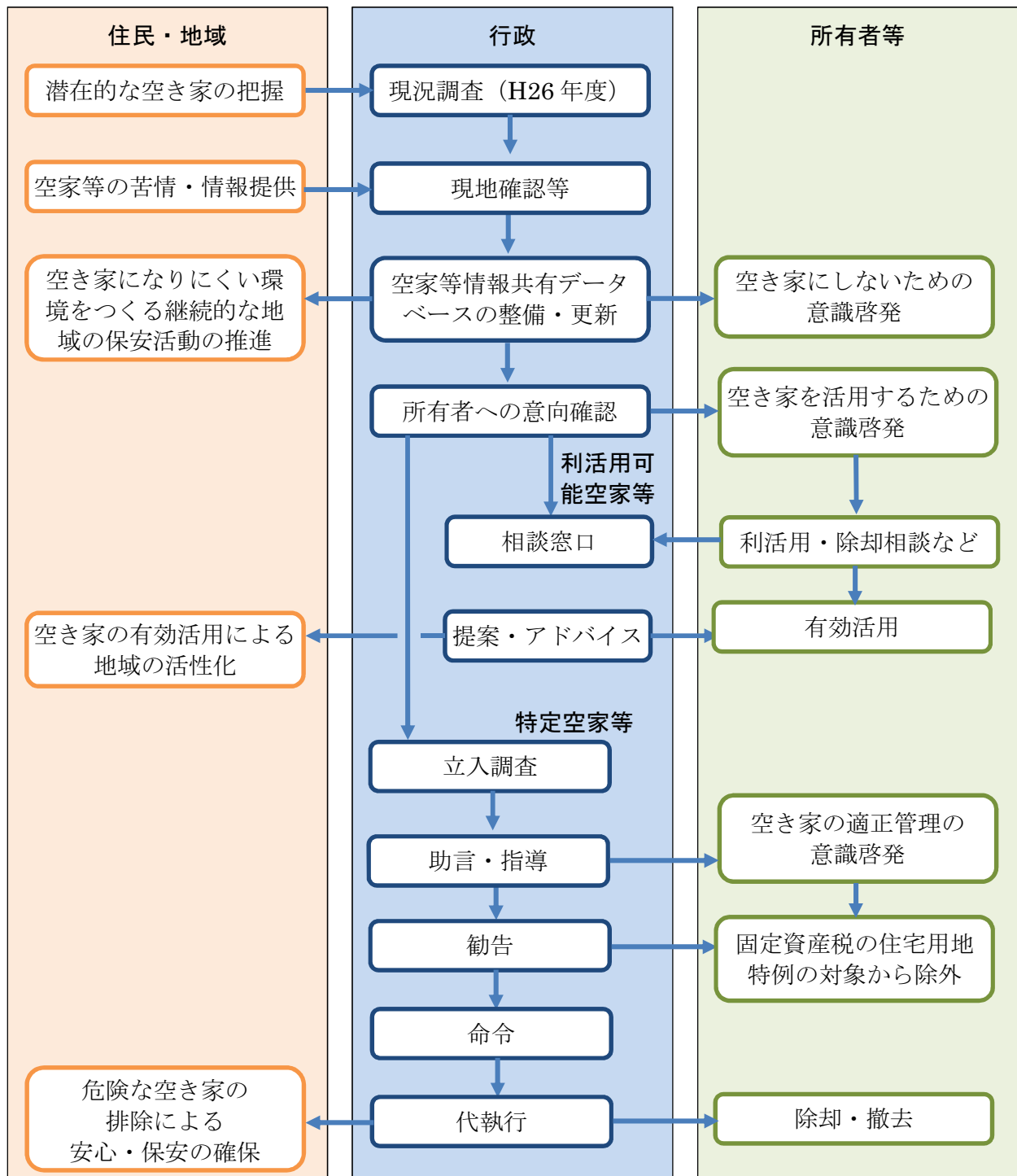
(4)空き家データベース(台帳等)の整備

現地調査の結果に基づき、「空き家データベース（台帳等）」を更新し、適切な情報管理を行います。

なお、空き家データベースは住民から寄せられた情報や、関係部署から得た情報等を合わせて管理し、庁内の関係部署と情報共有を図り、空家等の情報について適正に管理を行います。



(5)空家等の調査に関するフロー



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

空家等の適切な管理については、第一義的には空家等の所有者が自らの責任において的確に対応することが前提となります。

管理不全状態の空家等を放置したままにすると、地域の保安上の危険や衛生上の影響、景観の阻害など様々な点で生活環境への悪影響をおよぼす恐れがあります。また、建物が倒壊する、瓦が落下するなどして、周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者・管理者・占有者は、損害賠償などの管理責任を問われることになります(民法 717 条)。

このように、空き家を放置し続けると様々な問題が生じることから、空家等の所有者に対しては、所有者としての当事者意識の醸成を促し、空家等の適切な管理の促進を図ることが重要となります。

しかし一方で、所有者の健康上の理由や諸事情により、その対応が困難な場合などが考えられるため、所有者の意向などを確認しながら、空家等の適切な管理の促進を図ります。

(1) 空家等の適切な管理の促進

① 空家等に関する意識啓発

空家等の適切な管理の促進においては、相続等によって急に空家等の所有者になることも想定されることから、現在の空家等の所有者に限定せず、幅広い住民に空家等の問題を認識してもらう必要があります。

本町の広報やホームページ等を通じて、空き家を発生させないための予防の取組みや、空き家となってしまった場合の適正管理と利活用についての取組み、空き家を原因とする生活環境への影響などについて情報発信を行い、住民に対する意識啓発の促進に努めます。

② シルバー人材センター等を活用した管理代行事業の推進

十分な管理がされていない空家等の理由として、所有者の健康上の理由や、遠隔地に居住するため自らの空家等の管理を十分に行えないなどの事情等が考えられます。こうした点を踏まえ、空家等の適切な管理を支援するため、シルバー人材センターや宅地建物取引業者等の民間活力を導入した管理代行事業について検討します。

(2)特定空家等の適切な管理の促進**①管理不全状態である空家等所有者への注意喚起**

空家等は個人の財産であり、空家等の所有者が自らの責任において適切に管理すべきものです。しかし、放置された空家等の危険性や周囲への悪影響などを認識していない場合や看過され、適切な管理が行われていない場合があります。

管理不全状態の空家等を放置したままにすると、地域の保安上の危険や衛生上の影響、景観の阻害など様々な点で生活環境への悪影響をおよぼす恐れがあるほか、建物の倒壊や建材等の飛散など、周囲の住民や通学・通行人等に被害を及ぼす場合も考えられます。

このような事故等を未然に防ぐためには、まず、空家等所有者への意識の啓発や注意喚起を促すことが重要であるため、所有者に対して空家等の適切な管理における助言・指導を行います。

②管理不全状態の空家等所有者等に対し、法に基づく実効性のある改善指導

空家等の管理不全状態が改善されない場合は、所有者等に対し、法に基づく実効性のある改善指導を行い、住民の安全・安心を確保するための適切な対応を図ります。

③空家等所有者の相続等、専門家の協力による相談体制の構築

所有者の権利関係が複雑であるなど、所有権が明確でないため空家等の管理や利活用の意思決定ができない状況などが考えられます。例えば、所有者が死亡している場合など、相続人全員の協議による名義変更をする必要があり、放置しておくとも相続人が増えて手続きがより困難になってしまいますが、生前に遺言を残しておくことで、相続人全員による協議が不要となり、名義変更が行いやすくなります。また、所有者が認知症等により判断能力が衰退または喪失している場合などは、家庭裁判所に成年後見人等の選任を申し立てる必要があります。

このような問題点を踏まえ、弁護士や司法書士等の専門家の協力による相談体制の構築を図ります。

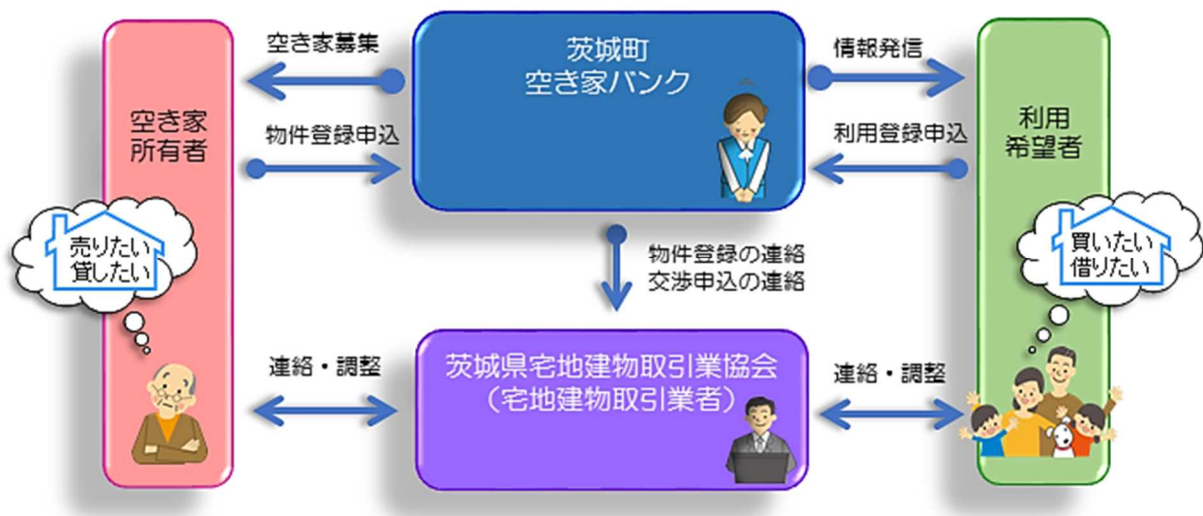
7. 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等対策を推進する上では、自治体がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することが重要です。空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも考えられることから、その活用方策について専門家や有識者と協力しながら検討を進めます。

(1) 空き家バンクの利用促進

本町においては空き家バンク制度が制定されておりますが、登録件数が少ない状況です。

■ 空き家バンクの仕組み



■ 空き家バンク実績（平成 28 年度）

空き家バンク 登録希望件数	空き家バンク 業者協議中件数	空き家バンク 登録辞退・抹消件数	空き家バンク 登録件数	空き家バンク 成約件数
8	3	3	2	2

空き家バンク登録希望物件に市街化区域にある物件はないのが現状です。（市街化調整区域ではあるが、区域指定されている場所にある物件は7件）

今後は、空き家バンク制度について町の広報やホームページ等を通じて PR することにより空家等の情報配信を促進し、空家等の利活用の促進に努めます。

また、空き家の所有者と利用者の契約等に当たっては、既に協力体制を構築している宅地建物取引業者との円滑な事業運営に努めます。

(2)空家等の住宅ストックを活用した補助金の促進検討

本町では、茨城町交流・定住促進協議会が町内への定住の促進を図るため、住宅の改良工事（以下「工事」という。）を行い、定住する者又は定住する予定の者に、経費の一部を補助する「茨城町移住・定住支援補助金」が制定されており、平成 27 年度には 4 件、平成 28 年度には 5 件の実績があります。

今後は、空家等を対象とした、さらなる補助金のメニューを検討することにより、空家等の利活用の促進に努めます。

(3)いばらき移住・二地域居住推進強化事業(県連携事業)

「いばらき移住・二地域居住推進協議会」が行う、移住フェア等イベントに参加するなど茨城県と連携を図ることにより、本町への移住・二地域居住の推進に努めます。

(4)お試し居住の創設検討

移住や二地域居住を考えている方に対し、本町の風土及び日常生活を体験するために、一時的に居住する「お試し居住」を提供し、「空き家バンク」と連携することで移住を考えている方のニーズに対応していくことを検討します。

(5)空き家相談会の開催(県連携事業)

空家等の中には、地域交流、観光振興、福祉サービスの拡充など、所有者以外の第三者が利活用することにより、有効活用できる可能性のあるものが考えられます。

これらのような空き家の有効活用に関して、茨城県と連携して空き家相談会を開催し、空家等の利活用の促進に努めます。

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

(1) 特定空家等の定義

「特定空家等」は、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる空家等と定義されています。

- (a) 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
- (b) 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
- (c) 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
- (d) 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

〔別紙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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- (2) 空家等にすみついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

出典：ガイドライン（概要）：国土交通省 HP

(2) 特定空家等の認定

空家等の調査により、「特定空家等」に該当すると思われる空家等について、「茨城町空家等対策協議会」に意見の聴取を図り、特定空家等の認定を行います。

(3)特定空家等に対する措置**①特定空家等への対処に関する立入調査**

特定空家等への対処に関する調査については、法第 9 条に定める事項に基づき、立入調査を実施します。

【立入調査に関する事項】

本町の区域内において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法の施行のために必要な調査を実施します。また、特定空家等に該当する可能性があるものと認められた場合において立入調査を行います。

- ・法第 14 条第 1 項から第 3 項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。(法第 9 条第 2 項)
- ・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。(法第 9 条第 3 項)
- ・上記に関して所有者等の意思を確認することが困難な場合は、法の施行に必要な限度において立入調査をすることができる。また、所有者等の明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。(ガイドライン)
- ・なお、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 万円以下の過料に処することとなります。(法第 16 条第 2 項)

②特定空家等の所有者等への助言又は指導

当該「特定空家等」の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促します。(法第 14 条第 1 項)

【助言又は指導すべき事項】(ガイドライン)

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、以下の事項を示します。

- ・当該助言又は指導の内容及びその事由
- ・当該助言又は指導の責任者

また、助言又は指導後の対応として、以下の事項を示し当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めます。

- ・助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること
- ・助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は勧告を行う可能性があること
- ・市町村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

※ガイドラインとは：「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（国土交通省）

③特定空家等の所有者等への勧告

助言又は指導をした場合において、当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。（法第 14 条第 2 項）

【勧告すべき事項】（ガイドライン）

勧告する場合は、その特定空家等の所有者等に対して、以下の事項を示します。

- ・当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・当該勧告の責任者

また、勧告を行う際には、以下の事項についても併せて示します。

- ・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すること
- ・正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合、市町村長は命令を行う可能性があること
- ・地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

④特定空家等の所有者等への命令

勧告を受けた者が正当な理由がなく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じます。（法第 14 条第 3 項）

【所有者等への事前の通知等】

措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書を交付します。記載する事項は以下の内容とします。（法第 14 条第 4 項）

- ・命じようとする措置の内容及びその事由
- ・意見書の提出先
- ・意見書の提出期限

また、当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、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ます。（法第 14 条第 5 項）

【所有者等への命令等】（ガイドライン）

当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、所有者等は当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（昭和 37 年法律第 160 号）第 6 条の規定により当該市町村長に異議申立てを行うことができます。また、所有者等に対しては、以下の事項を示します。

- ・当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・不服申立てをすべき行政庁
- ・不服申立てをすることができる期間

なお、当該命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処することとなります。（法第 16 条第 1 項）

また、命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識の設置をするとともに、公報への掲載、インターネットの利用その他、町が適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨を公示します。（法第 14 条第 11 項、同法施行規則本則）

⑤特定空家等に係る代執行

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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。（法第 14 条第 9 項）

【代執行できる措置】（ガイドライン）

代執行できる措置については、以下の 2 つの要件を満たす必要があります。

- ・他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

⑥特定空家等に係る略式代執行

必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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ます（いわゆる略式代執行）。（法第 14 条第 10 項）

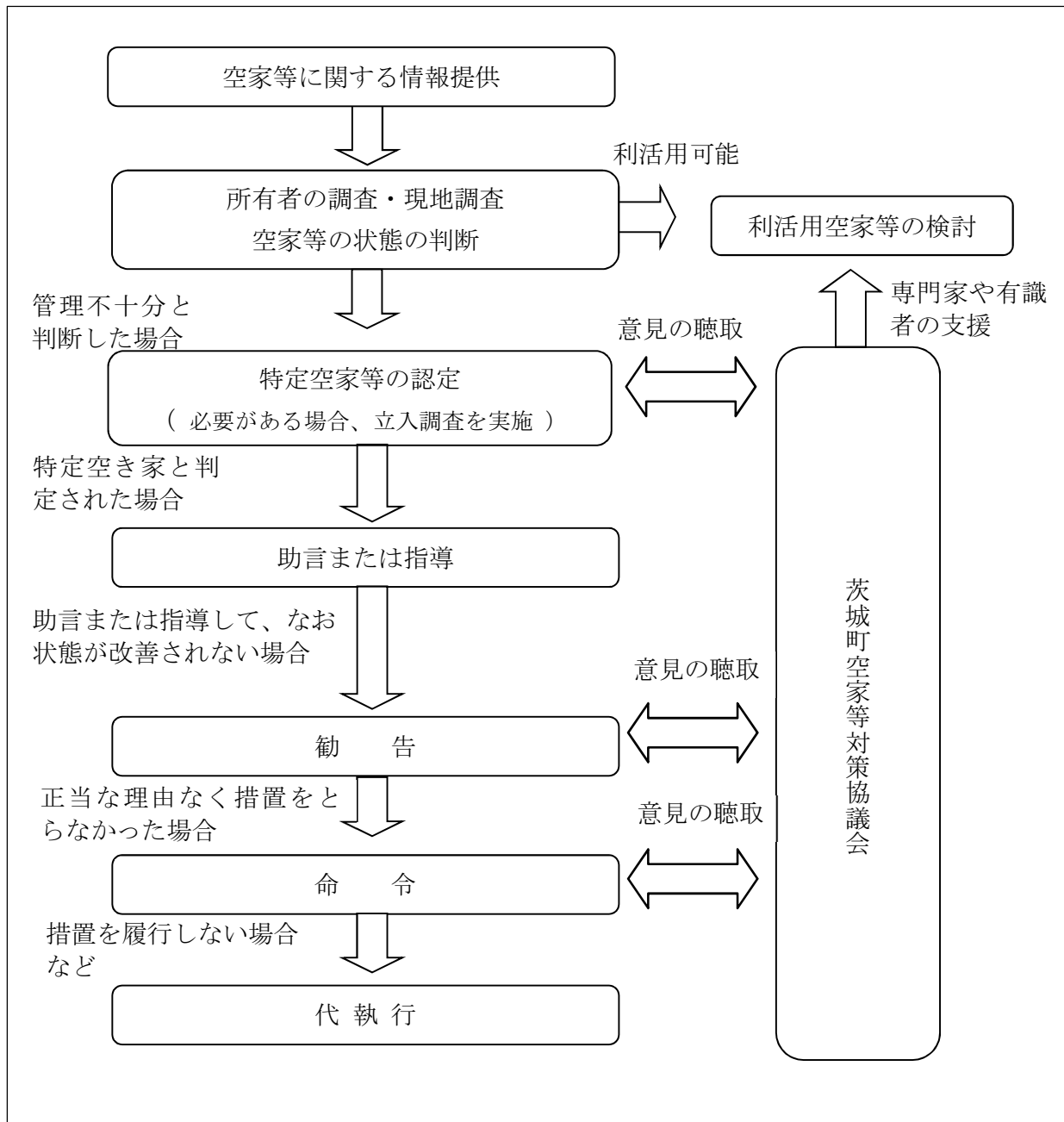
【略式代執行をするための要件】（ガイドライン）

法第 14 条第 10 項の規定により略式代執行をするための要件は以下となります。

- ・過失がなく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こと
- ・その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

※ガイドラインとは：「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（国土交通省）

⑦特定空家等に対する措置のフロー



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

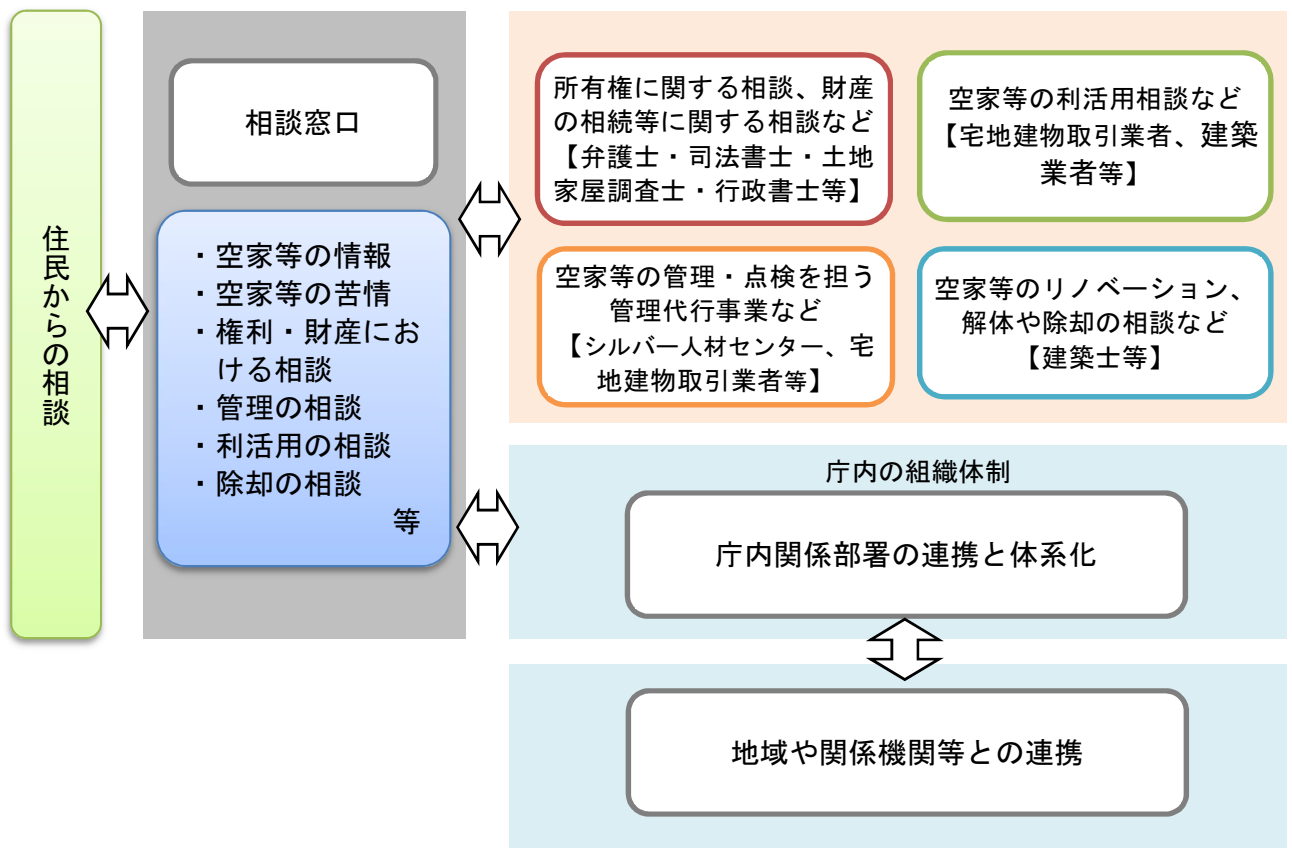
空家等に関する相談の内容としては、空家等の所有者から今後の利活用に関する相談や、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する住民からの苦情など幅広く考えられます。そのような各種相談に対して、庁内の横断的な体制を整えるとともに専門家や民間事業者などの協力体制を構築し、迅速な対応と様々な問題に対応できる体制づくりを進めます。

(1) 空家等の相談に対する民間事業者との協力体制の構築

住民から寄せられる相談内容については、専門的な知識が必要とされることが想定されるため、専門家や民間事業者などの協力体制を構築するとともに、個々の事業者が取組に参画しやすい環境を整備するなど、民間事業者との連携強化を図ります。

【空家等の相談に対する民間事業者との協力体制の構築】

- 所有権に関する相談、財産の相続等に関する相談など
⇒弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士 等
- 空き家バンク制度の利用促進、空家等の利活用相談
⇒宅地建物取引業者、建築業者 等
- 空家等のリノベーション、解体や改修の相談など
⇒建築士 等
- 空家等の管理・点検を担う管理代行业業など
⇒シルバー人材センター、宅地建物取引業者 等



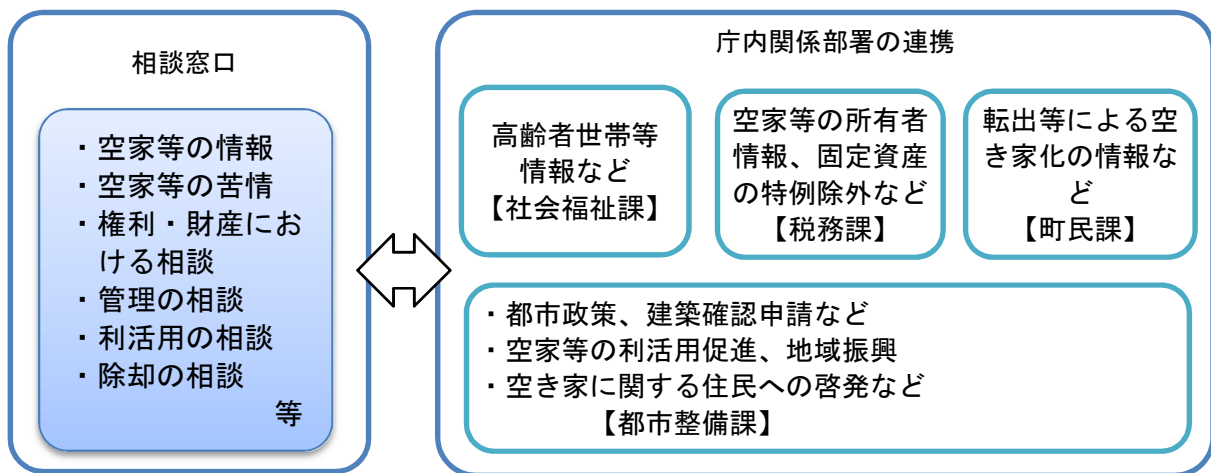
10. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等に関する対策を進めるために、民間事業者を含めた多様な事業主体間との協力体制を構築するとともに、庁内の組織体制についても、担当部署間の役割に応じた包括的な実施体制の強化を図ります。

(1) 庁内の組織体制

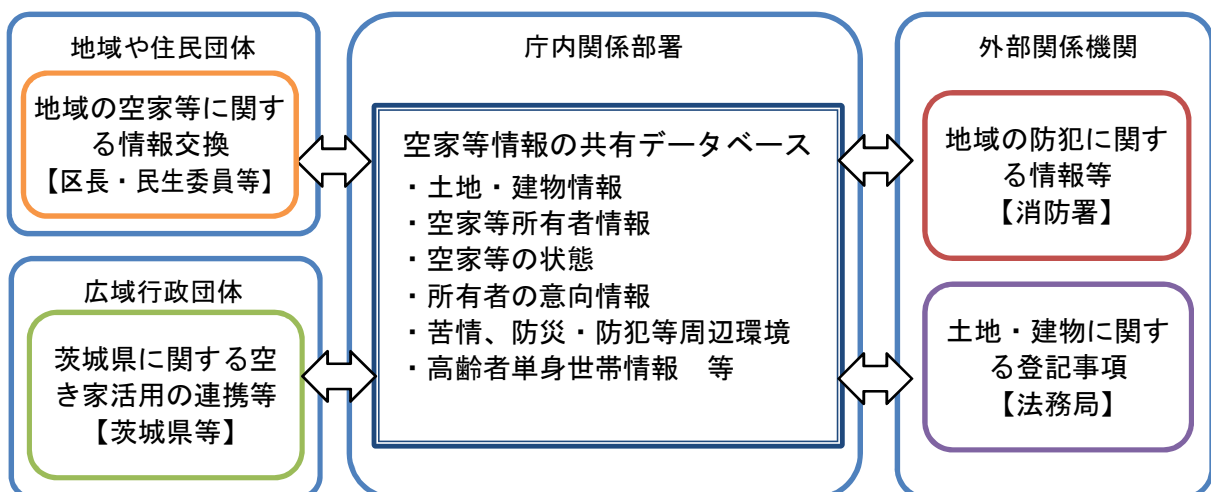
住民からの空き家情報の提供、管理不全空き家に関する通報、所有者からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確な対応を図るとともに、それらの連携・統括が可能となるよう組織の連携強化を図ります。

また、空家等に関連する内容は、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関連する部署が連携して対応する必要があることから、その連携を緊密かつ迅速に行える体制づくりを進めます。



(2) 地域や関係機関等との緊密な連携

地域や住民団体、外部関係機関との連携により、情報交換等を密に行いながら、地域ぐるみの空き家対策と空き家発生の予防を進め、住民の住環境の保全に努めます。



(3)茨城町空家等対策協議会の運営

学識経験を有する者、専門的な知識を有する民間事業者、住民の代表などで構成される協議会の運営により、本町の空家等対策計画の策定並びに空家等対策の実施について意見の聴取と協議を進めます。

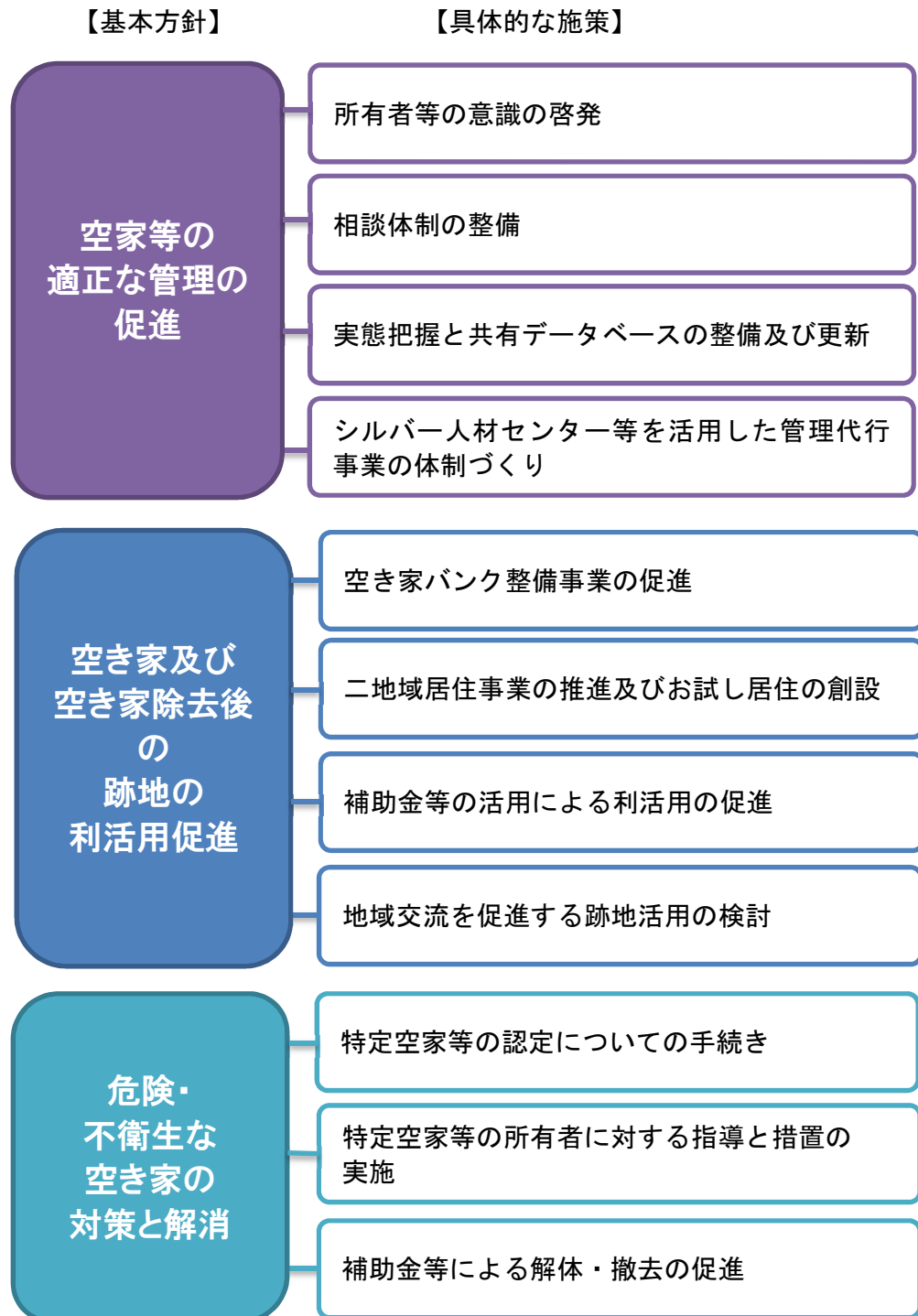
11. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項**(1)空家等対策計画の公表**

空家等を発生させないための意識啓発や、空家等の適切な管理に努めるよう注意喚起を促すとともに、安心して暮らせる良好な生活環境の保全と、持続的な地域活力の維持を図るため、空家等の問題に対して理解が図られるよう情報公開に努めます。

また、住民等が計画の内容について容易に知ることができるよう本町の広報やホームページ等を通して周知を図ります。

4 章 具体的な取組み（施策）

本計画における具体的な取組みの体系について次に示します。



【基本方針】 空家等の適正な管理の促進

施策	所有者等の意識の啓発 ⇒本町の広報やホームページ等の活用による情報発信
内容	現在の空家等の所有者に限定せず、幅広い住民に空家等の問題について、本町の広報やホームページ等を通して、助言することで空き家を発生させない予防の取り組みや空家等の適正な管理に向けた周知を図ります。 また、空き家となってしまった場合の適正管理と利活用の取組みなどについての情報発信を行い、住民に対する意識啓発の促進に努めます。

施策	相談体制の整備
内容	空家等に関する相談の内容としては、空家等の所有者から今後の利活用に関する相談や相続等の相談、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する住民からの苦情まで幅広く考えられます。 そのような各種相談に対して、庁内の横断的な体制を整えとともに専門家や民間事業者などの協力体制を構築し、迅速な対処と様々な問題に対応できる体制づくりを進めます。 また、空き家の有効活用に関して、茨城県と連携して空き家相談会を開催し、空家等の利活用の促進に努めます。

施策	実態把握と共有データベースの整備及び更新 ⇒空家等情報の適正な管理
内容	空家等の既往の現地調査の結果に基づき、「空家等情報の共有データベース」を整備し、適切な情報管理を行います。 なお、空家等情報の共有データベースは、住民から寄せられた情報や、関係部署から得た情報等を合わせて管理し、庁内の関係部署と情報共有を図り、空家等の情報について適正に管理を行います。

施策	シルバー人材センター等を活用した管理代行事業の体制づくり ⇒民間活力の導入検討
内容	十分な管理がされていない空家等の理由としては、所有者の健康上の理由や、遠隔地に居住するため自らの空家等の管理を十分に行えないなどの事情等が考えられます。 こうした点を踏まえ、空家等の適切な管理を支援するため、シルバー人材センターや宅地建物取引業者等の民間活力を導入した管理代行事業について検討します。

【基本方針】 空き家及び空き家除去後の跡地の利活用促進

施策	空き家バンク整備事業の促進
内容	空家等を有効に利活用する方策として、空き家所有者と利用希望者の売買・賃貸の希望をマッチングする空き家バンクが制定されておりますが、登録件数が少ないのが現状です。 空き家バンクの利用促進にあたっては、本町の広報のほか、ホームページ等を活用して利用促進の周知に努めます。
施策	二地域居住事業の推進及びお試し居住の創設 ⇒移住の促進
内容	茨城県では「いばらき移住・二地域居住推進強化事業」において、全県的な情報発信の強化や受入体制を整備することで茨城県への移住の促進を図っています。 本町においても県と連携を図り、移住・二地域居住の推進をすることにより、空家等の利活用を検討します。 また、移住や二地域居住を検討している方に対し、本町の風土及び日常生活を体験するために、一時的に居住できる「お試し居住制度」を導入することで、本町への移住の促進を検討します。
施策	補助金等の活用による利活用の促進 ⇒補助金等の導入 及び実績の向上
内容	本町では、空家等への移住・定住の促進を図るため、「茨城町移住・定住支援補助金」や「住宅リフォーム資金補助事業」を導入しています。 今後、さらなる補助金等の導入について検討するとともに、本町の広報やホームページ、相談会等で紹介することにより、空家等の利活用の促進に努めます。
施策	地域交流を促進する跡地活用の検討 ⇒地域活性化への展望
内容	空家等を除去することにより同時に空地が発生することになりますが、空地を活用せずに放置すると地域のにぎわいの衰退の原因ともなります。 こうした跡地活用に関して、地域コミュニティを高める跡地活用が求められ、地域の課題や近隣の状況と併せた活用について検討を行います。

【基本方針】 危険・不衛生な空き家の対策と解消

施策	特定空家等の認定についての手続き
内容	管理不全状態の空家等を放置したままにすると地域の保安上の危険や衛生上の影響、景観の阻害など様々な点で生活環境への悪影響を及ぼす恐れがあります。 対象となる空家等が管理が不十分な状態である判断された場合、「茨城町空家等対策協議会」において意見を伺ったうえで特定空家等に認定し、特定空家等に対する措置に向けた立入調査等の手続きを進めます。
施策	特定空家等の所有者に対する指導と措置の実施 ⇒危険・不衛生な空き家の解消
内容	特定空家等の所有者に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者自らの意思による改善を促します。 しかし、やむを得ず空家等の管理不全状態が改善されない場合は、法に基づき、住民の安全・安心を確保するための適切な措置の対応を図ります。
施策	補助金等による解体・撤去の促進 ⇒経済的支援
内容	危険・不衛生な空家等の解体・除去を促進することにより、安全と安心の確保及び生活環境に資することを目的に、特定空家等の解体・撤去費用の一部を補助するなど、新たな支援策の導入を検討します。

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的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つた場合においては、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。

1 2 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 3 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 4 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 5 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（平成二十六年法律第百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

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. 茨城町空家等対策協議会設置要綱

茨城町空家等対策推進協議会設置要綱

平成 28 年 3 月 31 日

要綱第 8 号

改正 平成 28 年 6 月 1 日要綱第 35 号

(設置)

第 1 条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 7 条第 1 項の規定に基づき、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、茨城町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(定義)

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

(所掌事項)

第 3 条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 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。）の策定に関すること。
- (2) 空家等対策計画の変更に関すること。
- (3) 空家等の利活用に関すること。
- (4) 特定空家等に対する認定及び措置に関すること。
- (5) 空家等及び特定空家等に関する必要な調査、啓発活動に関すること。
- (6) その他必要な事項

(組織)

第 4 条 協議会の委員は、10 人以内で組織する。

2 委員は、町長のほか、町長が必要と認める別表に掲げる者をもって構成とする。

(任期)

第 5 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任することができる。

(会長及び副会長)

第 6 条 協議会に、会長及び副会長を 1 人置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。

(会議)

第 7 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、委員の定数の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見を述べさせることができる。

(庶務)

第8条 協議会に関する庶務は、都市建設部都市整備課において行う。

(補則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附則(平成28年要綱第35号)

この要綱は、公布の日から施行する。

別表（第4条関係）

委員（町長が必要と認める者）
区長会代表者
町議会議員
弁護士
司法書士
行政書士
宅地建物取引業者
不動産鑑定士
土地家屋調査士
建築士
民生委員代表者
文化協会代表者
警察職員
消防団代表者
社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者
郷土史研究家
大学教授及び教員
自治会役員
消防職員
法務局職員
道路管理者等公物管理者
まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体