
土浦市空家等対策計画

土浦市

はじめに



近年、わが国は、超高齢化及び人口減少の時代に突入し、核家族化やライフスタイルの変化等、社会全体の構造が転換期を迎えております。こうした中で、空家は増加し続けており、中でも管理不全の空家につきましては、防災や衛生、景観等において、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、大きな社会問題となっております。

本市では、平成26年4月に「土浦市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、市内各地区の建築物について実態調査を行うなど空家問題に取り組んでまいりました。一方、国においては、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行となり、市町村の責務として、空家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが位置づけられ、空家等という個人の財産の管理に対する市町村の権限が強化されるとともに、地域活性化等の観点から、空家等の有効活用を図ることとされました。

市では、この法の主旨を受けて、空家の相談や問題に対応するために、先に制定をしました条例を全部改正し、新たに「土浦市空家等対策の推進に関する条例」として施行するとともに、法務・不動産・建築等に関する学識経験者で構成する「土浦市空家等対策協議会」でご協議いただき、「土浦市空家等対策計画」を策定いたしました。

本計画では、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方を示すものであり、空家等の発生抑制、空家等及びその跡地の利活用促進、管理不全状態空家等の防止・解消などに対する各施策を定めております。

今後は、本計画に基づき、市民や事業者、関係団体の皆様と連携を図りながら、空家等対策を推進してまいりますので、より一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたりまして、貴重なご意見をいただきました土浦市空家等対策協議会委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位に対し、心からお礼を申し上げます。

平成30年4月

土浦市長 中川 清

目 次

第1章 計画の主旨

1-1	計画策定の背景と目的	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画期間	2
1-4	計画の対象	3

第2章 土浦市の空家等を取りまく現状

2-1	人口と世帯数	5
2-2	住宅数と空家等の現状	7
2-3	空家等の調査	11
2-4	空家等対策に対する今後の課題	14

第3章 空家等対策の基本的な考え方

3-1	基本的な取組み方針	16
3-2	推進体制	17
3-3	相談窓口等	21

第4章 空家等対策の具体的な取組み

4-1	空家等の発生抑制	22
4-2	空家等及び空家等の跡地の利活用促進	24
4-3	管理不全状態空家等の防止・解消	25
4-4	その他空家等に関する対策の実施に必要な事項	28

特定空家等判定基準	30
-----------	----

資 料	36
-----	----

第1章 計画の主旨

(1-1) 計画策定の背景と目的

近年、居住その他の使用がなされていない住宅等の建築物、いわゆる空家等(※1)が、地域における人口減少や少子高齢化の進展、都市部への人口の集中、産業構造の変化などを背景として、全国的に年々増加を続けています。

これらの中には、適切な管理が行われなまま放置されている結果、建物倒壊のおそれや安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしているもの（以下「空家等問題」という。）もあり、今後も空家等の数が増加すれば、それらが一層深刻化することが懸念されます。

また、空家等問題は多岐にわたり、解決すべき課題が多いことから、総合的に対応するための対策が求められています。

このような状況に鑑み、国では、この空家等問題の解決策として平成27年5月に「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「空家法」という。）を完全施行し、国・県・市町村、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）それぞれの責務を定め、適切な管理と利活用からの両面による空家等に関する対策（以下「空家等対策」という。）を推進していくこととしました。

空家法においては、所有者等が空家等の適切な管理について第一義的に責任を有することを前提としつつ、地域住民に最も身近な行政主体であり、地域の実情と個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、空家等対策に関して必要な措置を講ずるよう努めることとされています。

本計画は、これらの背景を踏まえ、市民の安全で安心な生活を確保し良好な生活環境の保全を図るとともにまちづくり活動の振興に寄与することを目的として、本市の取り組むべき対策の方向性の基本的な考え方を示すため策定するものです。

※1 本計画書では、「空き家」、「空家」の表記を、空家法の表記の「空家」に統一しています。

また、建築物等（建築物に附属する工作物。）及び立木等を含む空家の敷地（立木その他土地に定着する物を含む。）を一体として捉え、空家法の規定と同様に「空家等」としています。

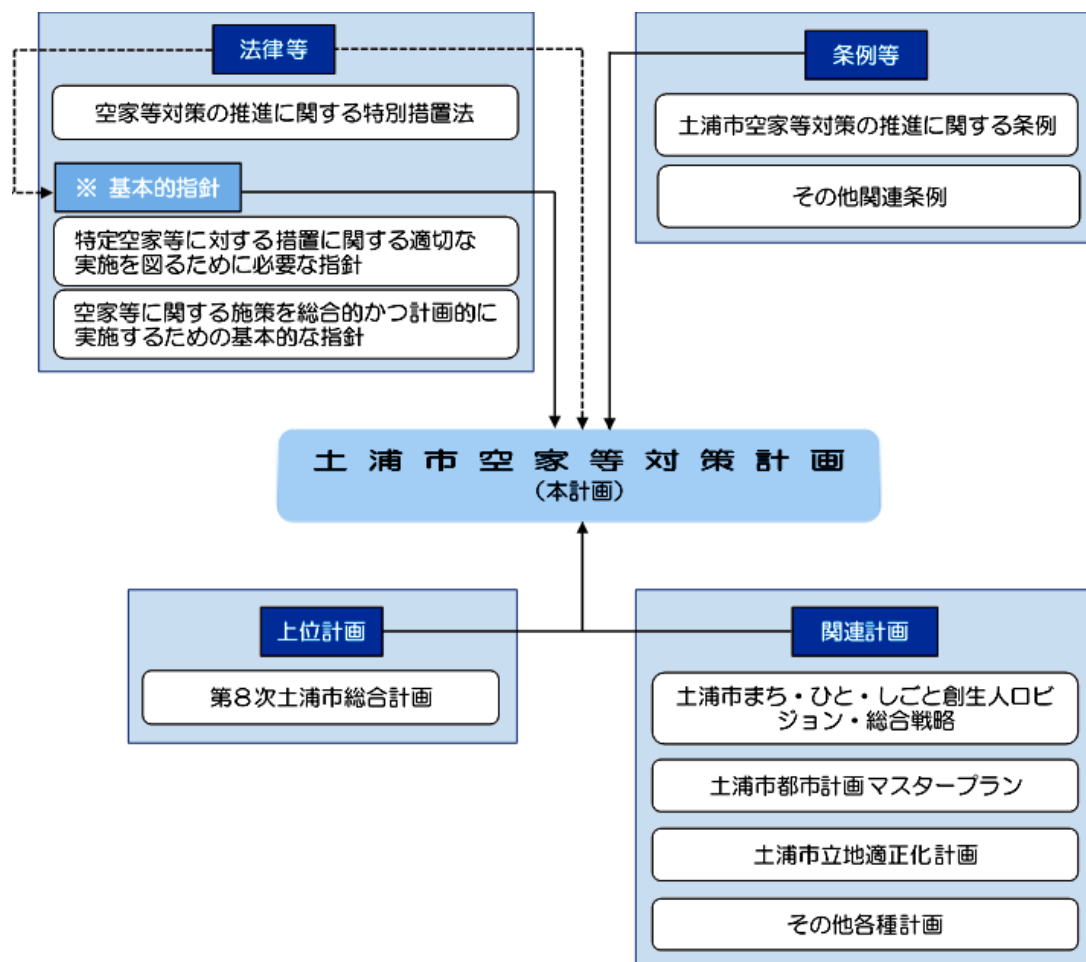
外部の調査結果などの引用部分については、一部「空き家」と表記しています。

（１－２）計画の位置づけ

本計画は、空家法第４条に基づき空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本的な指針に即し策定するものです。

なお、本計画は第８次土浦市総合計画を上位計画とし、住宅政策に関する分野の個別計画として位置づけられる計画であり、各種関連法及び各種計画と互いの整合性や連携を図り定めるものとします。

【計画の位置づけ】



（１－３）計画の期間

本計画の計画期間は、第８次土浦市総合計画の前期計画の年次（平成３０年度から平成３４年度）と同期する５年間とします。

なお、社会情勢の変化や施策の進行状況、各種関連計画の策定や改定等を踏まえ、必要に応じて計画内容の変更を検討するものとします。

計画期間：平成３０年４月から平成３５年３月まで

(1-4) 計画の対象

◇ 計画の対象地区

本市では、空家等が市内各所に散見され空家等問題が既に広い範囲に及んでいることから、本計画における空家等に関する対策の対象とする地区は、「市内全域」とします。

対象区域：市 内 全 域

◇ 計画の対象とする空家等の種類

適切な管理がなされていない空家等（以下「管理不全状態空家等」という。）に対する取り組みなどについては、空家法第2条第1項に規定される「空家等」を対象とします。

それらは、地域住民の生活に悪影響を及ぼしていると認められるものであり、地域の生活環境保全の観点から、対象とする空家等の種類は住宅用途に限らず、「全ての種類（用途）」の店舗、事務所、倉庫等も含むこととします。（長屋及び共同住宅の場合には、全ての住戸が居住その他の使用がなされていないことが常態である場合のみ空家等の対象に含める。）

具体的には、次の要件全てに該当するものです。

- ① 建築基準法に定義される「建築物又はこれに付属する工作物」及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）であること

（建築物が老朽化等により既に倒壊した状態のものや、火災等により残材等が残る状態のものも含みます。）

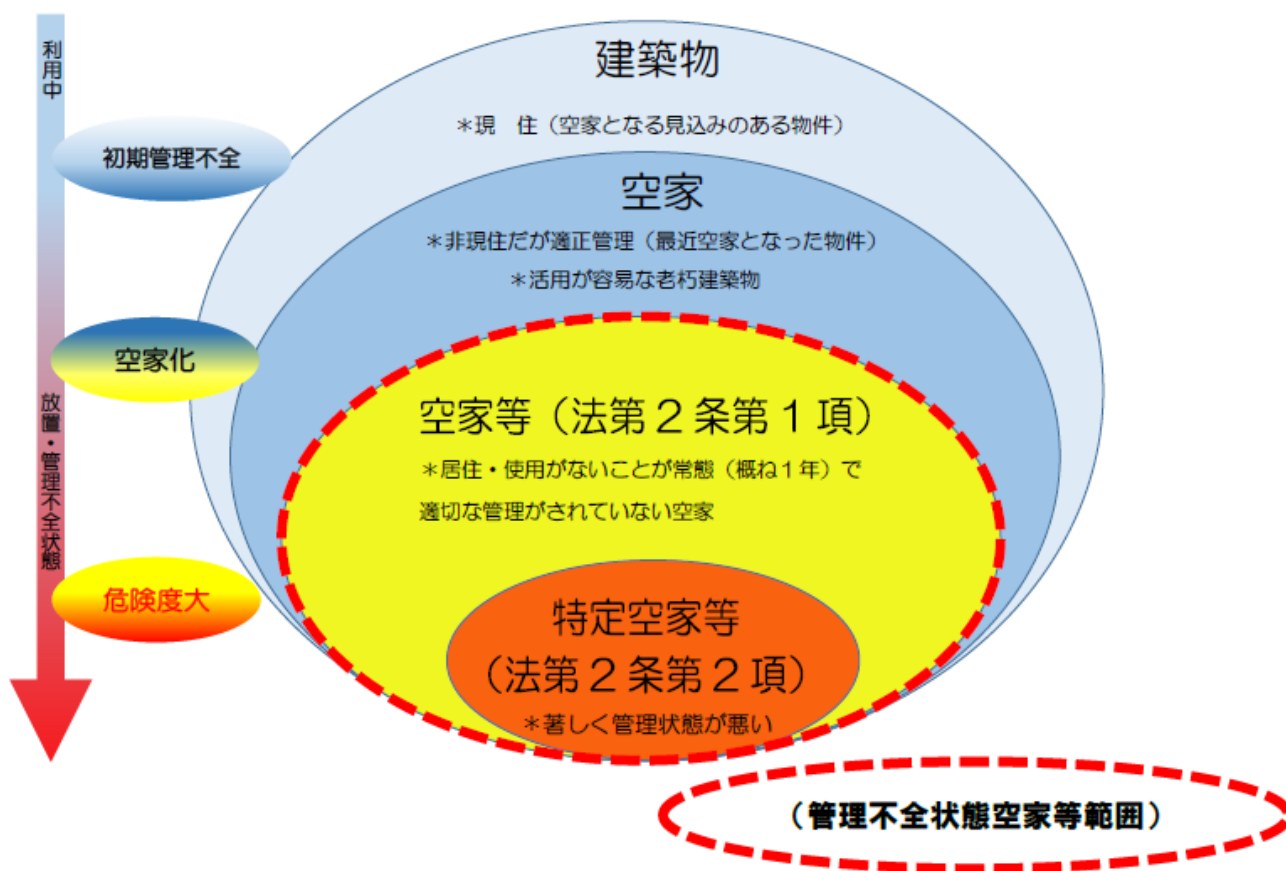
- ② 概ね年間を通して居住その他の使用がなされていないこと
- ③ 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと

ただし、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、又は管理するものについては、原則対象から除外するものとします。

また、空家等発生の予防並びに空家等の利活用などに関する取組みの対象とする空家等は、空家法で規定する空家等に含まれない「最近空家となった物件や空家となる見込みのある物件」も対象に加え、よりきめ細やかな対策を進めていきます。

対象とする空家等の種類：全ての種類（用途）

【空家等のイメージ】



第2章 土浦市の空家等を取りまく現状

(2-1)人口と世帯数

土浦市の人口は、平成 27 年で 140,804 人となりました。

昭和 55 年の人口は 121,300 人でしたが、平成 2 年にかけては年平均 1,500 人の人口増加が見られ、平成 7 年には 140,000 人を超えています。

増加傾向にあった人口は、平成 12 年の 144,106 人をピークに、横ばいから減少傾向に転じており、平成 27 年には 140,804 人となっています。

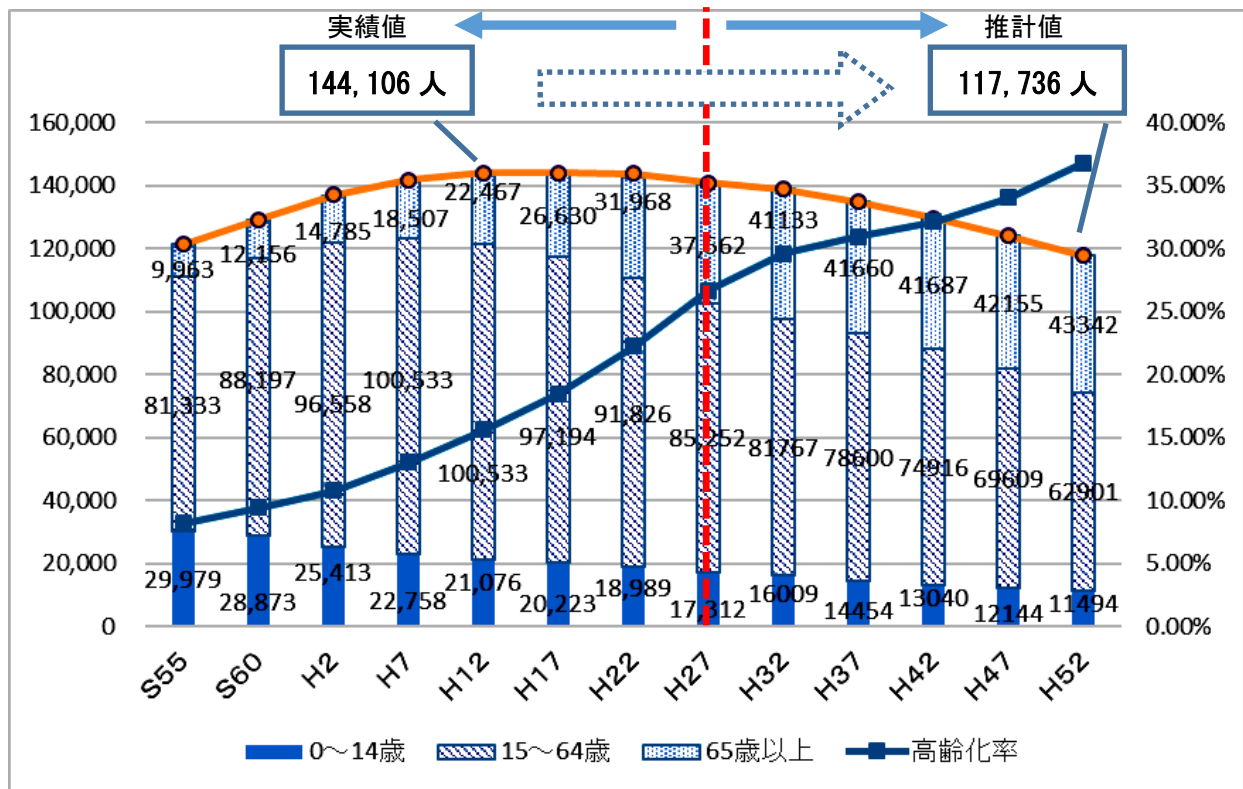
また、人口を年齢（3 区分）別に見ると、年少人口は昭和 60 年頃までは横ばいで推移していたものの、以降は継続して減少傾向にあります。

その一方、老年人口は増加傾向が継続しており、平成 12 年には年少人口数を逆転しています。高齢化率は、昭和 55 年には約 8.2%でしたが、平成 22 年に 20%を超え、その後も著しく上昇しています。一般世帯における高齢単身者世帯についても、平成 12 年以降増加が続いており、平成 27 年では 57,134 世帯に対して 9.9%の割合となっています。

また、「土浦市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」の推計によると、今後も人口の減少傾向は続き、平成 52 年には 117,736 人とピーク時と比べ約 2 割減少することが予測されています。老年人口は、年々増加し平成 52 年には 43,344 人と 40 年間で約 2 倍となる予測で、高齢化率も平成 37 年には 30%を超え、平成 52 年には 36.8%に上ると推計されています。

本市では、概ね国の平均的な姿と同じ時間軸で人口減少と少子化・高齢化が著しくなる傾向が見られます。

【土浦市の人口推移及び将来推計】



※平成 27 年までのデータは、国勢調査（総務省）より。

※平成 32 年以降の人口推計データは、「土浦市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」より。

※平成 18 年以前（新治村と合併前）の数値は、新治村と土浦市の人口の合算合計とする。

【土浦市の人口及び世帯数の推移】

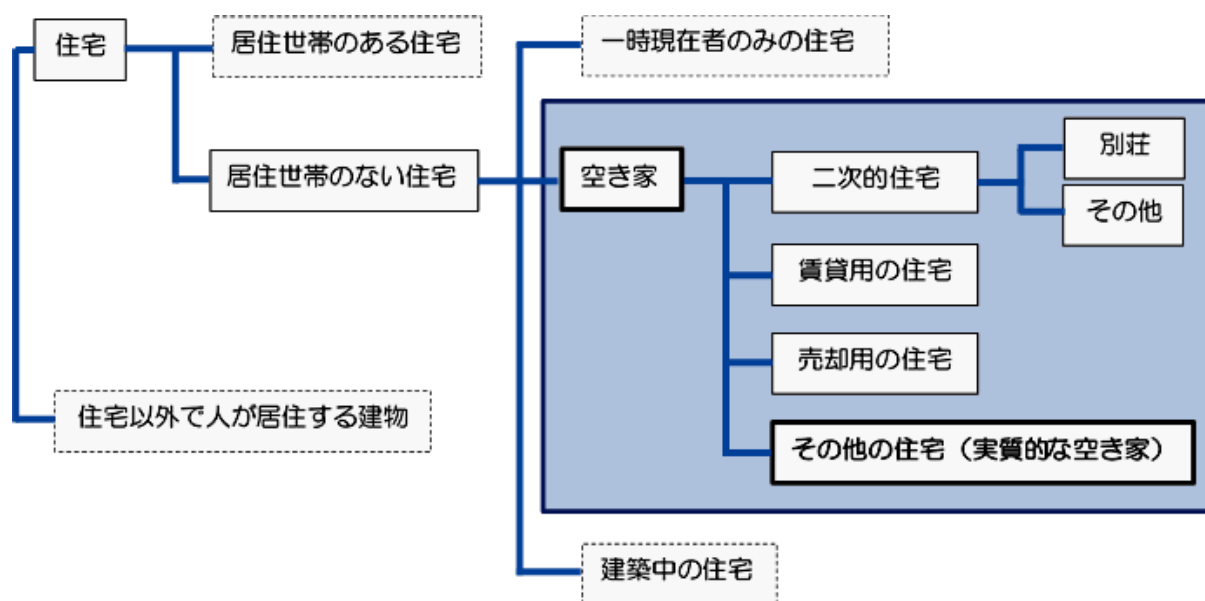
	H12	H17	H22	H27
人口	144,106	144,060	143,839	140,804
65 歳以上の割合	15.6	18.5	22.4	26.8
世帯数	51,659	53,530	56,583	57,134
高齢者単身世帯割合	5.0	6.1	7.8	9.9

(2-2)住宅数と空家等の現状

空家法における「空家」は、住宅や店舗、事務所、倉庫など全ての用途の建築物を対象としています。それらの空家を包含する統計調査はないため、住宅を対象とした調査である「住宅・土地統計調査（※2）」によって本市の空家の状況を示します。

住宅・土地統計調査では、空き家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「二次的住宅（別荘等）」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅（実質的な空き家）」の4つに分類されます。

【住宅・土地統計調査における空家の種類】



※2 住宅・土地統計調査は、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とした総務省統計局が5年毎に実施する抽出調査であり、一部地域の抽出調査結果を基にした推計値となることから実際の空家数とは異なります。

一時現在者のみの住宅	：昼間だけの使用や複数交代で寝泊まりするなど、そこにふだん居住している者が一人もない住宅
二次的住宅（別荘等）	：週末や休暇時に使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
二次的住宅（その他）	：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業の時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
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、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅	：上記以外の方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

◇ 空家数・空家率の推移

(1) 国及び茨城県の状況

「住宅・土地統計調査」における空き家数及び空家率（総住宅数に占める空き家数の割合）は、全国的に年々増加しています。

平成 25 年に実施した調査によると、全国の総住宅数は前回調査より 304 万戸増えた 6,063 万戸であり、総世帯数の 5,245 万世帯に対し住宅ストック数が世帯数を約 15.6%上回る水準にあり、住宅供給が過剰となっていることが示されています。

空き家数は 820 万戸、空家率は 13.5%と前回調査に比べて 63 万戸、0.4%増加し共に過去最高となっています。また、昭和 48 年の調査から 40 年間で、総住宅数は 2 倍程度になったのに対して、空き家数は 5 倍近くになり、空家率も 2.5 倍程度になっています。

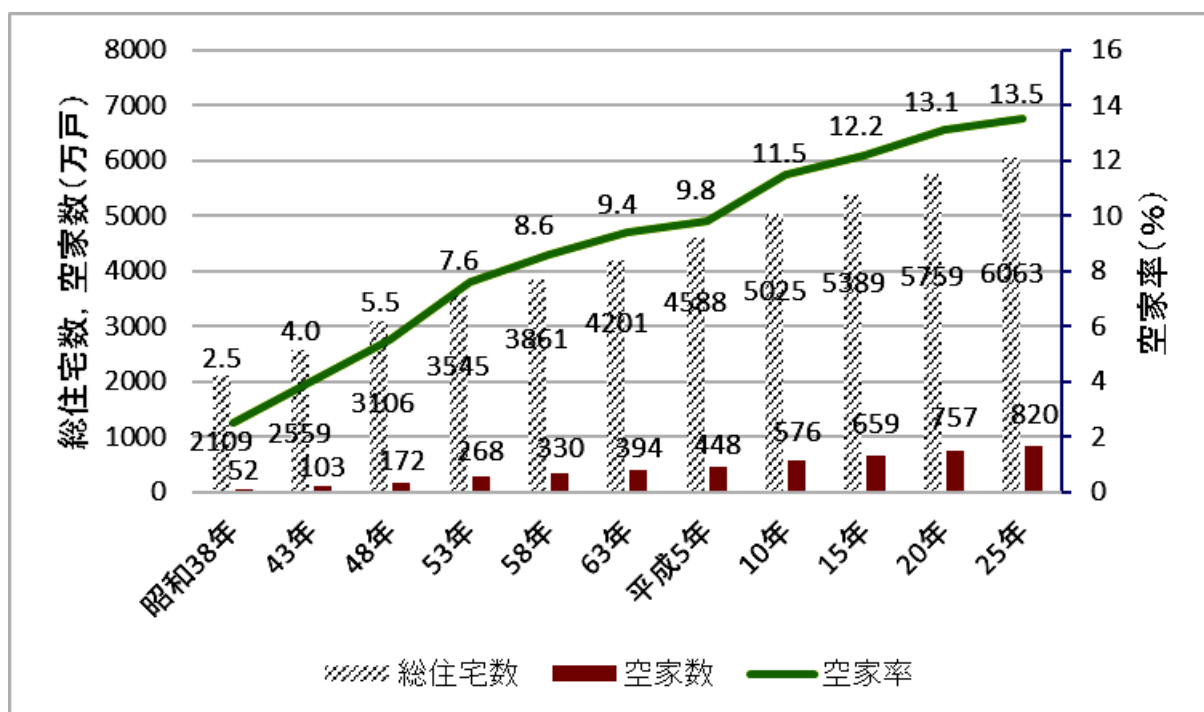
これら空き家のうち、その他の住宅は平成 10 年の調査以降増加しており、平成 25 年調査では約 318 万戸とその数は過去 20 年間で約 2 倍に増加し、その他空家率（総住宅数に占めるその他の住宅の割合）は約 5.3%まで上昇しています。

茨城県では、平成 25 年の調査で空き家数が約 18 万 5000 千戸となっており、前回調査より 6,300 戸増加して、空家率は 14.6%と前回と同率となっています。

また、その他空家率は約 5.3%を占めています。

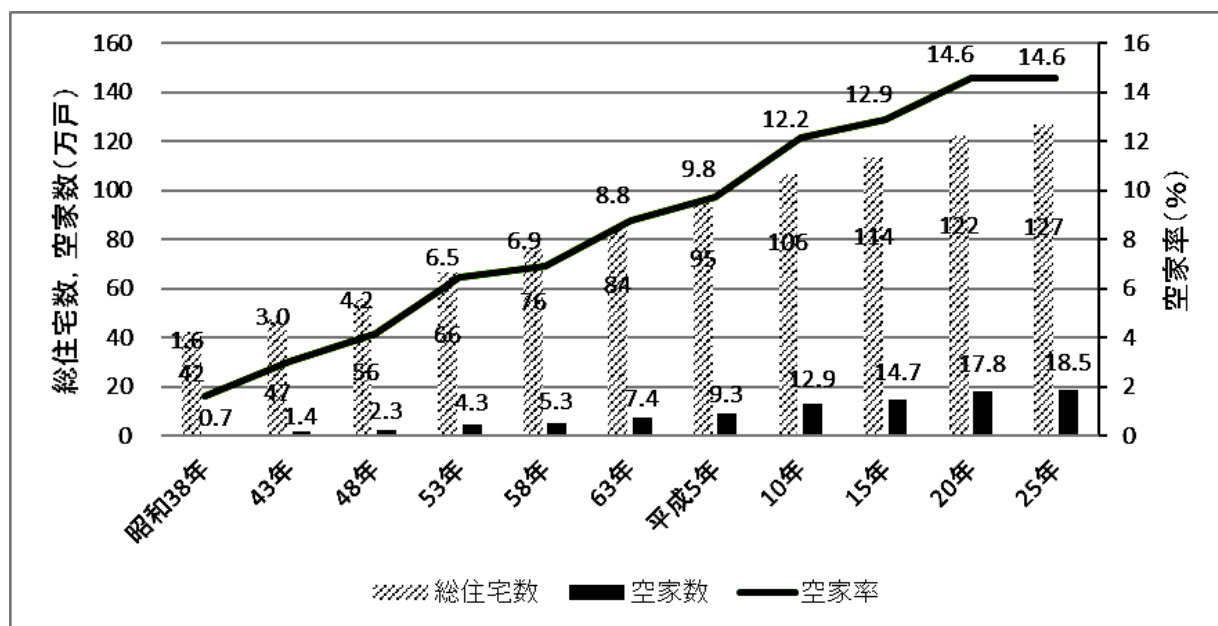
【総住宅数、空き家数及び空家率の推移】

全国（昭和 38 年～平成 25 年）



「住宅・土地統計調査結果」
（総務省統計局HP）より

【空き家数及び空家率の推移】
茨城（昭和 38 年～平成 25 年）



「住宅・土地統計調査結果」
(総務省統計局HP) より

(2) 土浦市の状況

一方、本市の平成 25 年調査の結果は、住宅戸数は 67,980 戸と全国同様に世帯数を上回る状況となっています。

本市における空家率の推移をみると、平成 15 年の調査では 15.6%(全国 12.2%・茨城県 13.5%)、平成 20 年は 22.0%(全国 13.1%・茨城県 15.3%)と大きく増加しており、本市の空家率については、全国や茨城県全体よりも高い傾向にあることが分かります。

平成 25 年には 16.1%(全国 13.5%・茨城県 15.1)と、減少に転じ改善されていますが、依然として全国や茨城県全体を上回る状況にあります。

また、本市におけるその他の空き家率の推移を見ると、平成 15 年は 3.8%、平成 20 年は 4.0%、平成 25 年の調査では、4.8%と増加を続けています。

「住宅・土地統計調査」における空き家には、売却又は賃貸の契約待ちの新築物件や別荘等の二次的住宅も含まれており、これらのうちのほとんどの物件は、適正に管理されているため、空家等問題にはつながりにくいと考えられます。

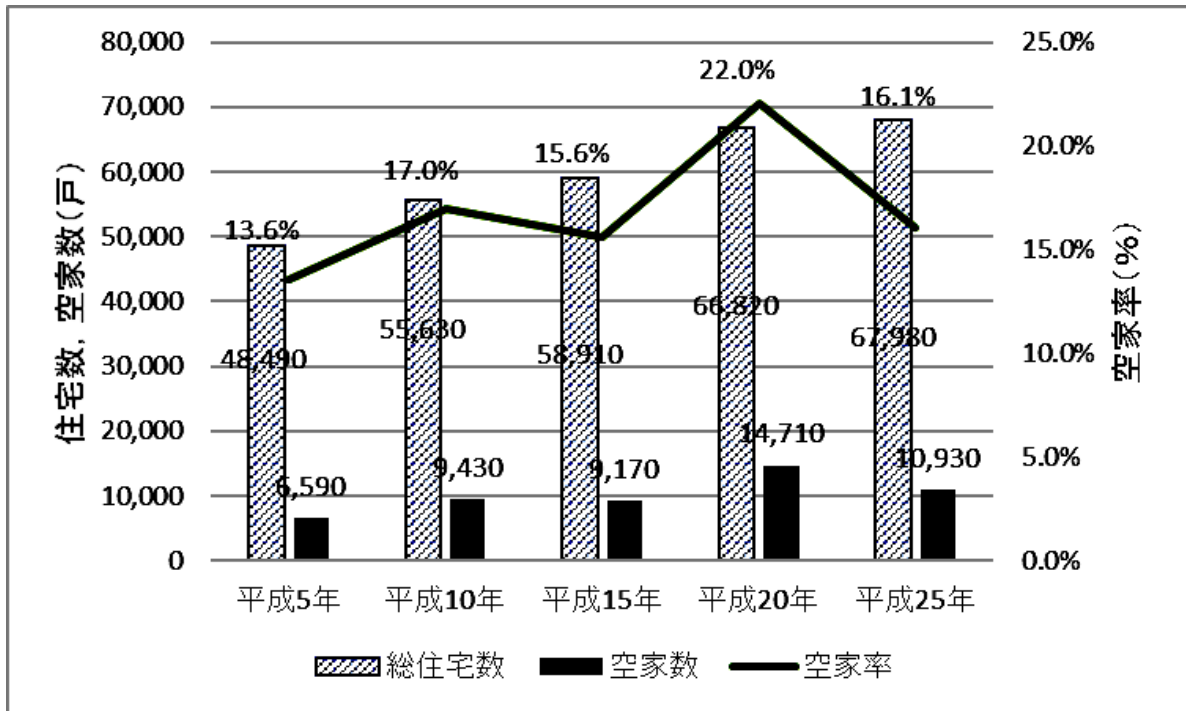
しかしながら、空家等対策において重要な指標は、不動産流通に乗っておらず、使用もされていないその他の空き家の比率です。

その他の空き家は、管理不全の状態に陥りやすく、老朽化に伴って、周囲の生活環境に悪い影響を及ぼす可能性が高いと考えられます。

このように、土浦市は空家率の減少傾向が見られるところですが、空き家のうちに含まれるその他の空き家の比率が増加していることから、その他の空き家数の減少を図っていく必要があります。

【総住宅数、空き家数及び空家率の推移】

土浦（平成5年～平成25年）



「住宅・土地統計調査結果」
（総務省統計局HP）より

【空き家の用途別内訳推移】

（平成15年～平成25年）

		総数 (a)	空き家			
			二次的住宅	賃貸・売却 用住宅	その他	
					数 (b)	割合 (b/a)
H15	全国	53,890,900	498,200	3,977,500	2,117,600	3.92
	茨城	1,135,900	13,500	90,400	42,700	3.75
	土浦	58,910	610	6,300	2,260	3.83
H20	全国	57,586,000	411,200	4,475,600	2,681,100	4.65
	茨城	1,223,800	8,400	114,100	55,900	4.56
	土浦	66,820	90	11,920	2,700	4.04
H25	全国	60,628,600	412,000	4,600,000	3,183,600	5.25
	茨城	1,268,200	8,500	109,000	67,200	5.29
	土浦	67,980	350	7,340	3,240	4.76

「住宅・土地統計調査結果」
（総務省統計局HP）より

(2-3)空家等の調査

空家等対策を有効に進めるためには、第一に市内における空家の所在や状態等の実態を把握することが重要となります。

本市では、国が実施する国勢調査や住宅・土地統計調査などの既存の統計データを活用して傾向等の分析を行うとともに、市内全域における空家数や分布状況等を把握するための空家等実態調査を実施しています。

統計データは、本市の空家等状況の推移や全国的な見地から本市の状況を判断するための参考資料であり、実態調査は、空家等対策を進めるにあたっての基礎資料となります。

◇ 実態調査

本市においては、平成 26 年度に「地方公共団体における空家等調査の手引き ver. 1（平成 24 年 6 月国土交通省住宅局）」に基づき、市内各地区の建築物について実態調査が完了しています。

調査の手順

① 基礎調査（調査対象 9,223 件 ⇒ 空家等候補地 3,499 件）

初めに、下記の各種データを用いたマッチング処理により、空家等と推定される候補地について抽出を行いました。

- ・一定期間水道未使用であった世帯の検針データ
(水道メーター位置を含む水道管路図データ・水道料金データ)
- ・都市計画基本図データ
- ・地番図データ

②現地調査（空家等候補地 3,499 件 ⇒ 空家等判定 308 件）

次に、基礎調査で抽出された空家等候補地に対し現地調査を行い、外観目視による不良度判定（国土交通省「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」の判定基準例を参考）や近隣への聞き取り調査から周囲に及ぼす影響や危険について、「適正管理」、「要注意」、「管理不全」の分類ごとに判定しました。

③所有者等調査

そして、現地調査で「管理不全」と判定された空家等を対象に、不動産登記簿情報や固定資産税関係情報等を基に所有者等の詳細を追加調査しました。

◇その他調査

実態調査による空家等の調査のほか、日常的に市民や町内会等などから得られる情報・苦情などについては、その都度現地の状況を確認するとともに所有者等の把握を行っています。

◇ 調査結果

実態調査やその他調査により、空家等の総数は市全体で 737 戸が存在し、対応の緊急性などについても確認しました。

問題となる悪影響としては、737 件のうち約 8 割が樹木や雑草の繁茂によるものとなっており、相隣関係による民事事案が多数を占めている状況です。

本市では、倒壊などのおそれがある危険家屋の問題よりも環境上の問題が多く見られます。

空家等の管理状況については、平成 29 年 9 月末日現在で適正管理が 243 戸(解体による改善含む)、管理不全が 494 戸と、適切な管理がなされていない空家等の割合が高くなっています。

【実態調査及びその他調査により確認した空家等】

H29.9 末現在の状況	
管理状況区分	戸 数
適正管理	2 4 3 (うち解体 1 2 6 戸)
管理不全	4 9 4
合 計	7 3 7

- ※ 適正管理 : 一時改善が見られ経過観察中の空家含む
 管理不全 : 建物の修繕, 樹木や雑草の剪定伐採等の必要が認められる
 (相隣関係による民事案件を含む)

【地区別戸数と管理状況】

地区別戸数		管理不全	適正管理
一中地区	1 3 4	9 3	4 1
二中地区	7 7	6 2	1 5
三中地区	1 2 6	7 2	5 4
四中地区	1 5 0	1 1 0	4 0
五中地区	4 2	2 5	1 7
六中地区	9 6	6 7	2 9
都和地区	5 0	3 6	1 4
新治地区	6 2	2 9	3 3
合 計	7 3 7	4 9 4	2 4 3

◇今後の調査

空家等の管理状態や使用状況などは、把握した時点から変化していく可能性があります。また、空家等は今後増加することが懸念されていることから、これからも継続的な情報の把握に努めることが必要となります。

今後については、空家等の状態の変化や所有者等の変更に関する情報などについて、町内会等からの情報提供や職員の定期的な確認などにより適宜更新するなど、必要なフォローアップに努めていきます。

市内全域の実態調査については、計画改定時などの定期的な再調査の実施を検討します。

また、有効活用可能な空家等の分布や所有者等と自治会等との繋がりの有無などについて、一定の状況把握を行うため、建物登記情報に記載されている建物所有者の方へ意向調査を行い、物件に関する活用の意向等の情報をデータベースに追加していきます。

(2-4)空家等対策に対する今後の課題

空家等対策を進めるにあたり、これまで本市が行ってきた、実態調査時等における聞き取りや管理不全空家の所有者等に対する助言・指導などの結果から、以下のような「空家等を取り巻く生活環境上の問題」と「空家等対策に関する課題」が考えられます。

◇ 空家等を取り巻く生活環境上の問題

(1) 近隣への悪影響

- ・適切な管理がされなくなった建築物の倒壊や建築材の飛散による事故発生の危険
- ・敷地内の樹木や雑草の繁茂による道路通行への支障
- ・ごみの不法投棄を誘発するなど生活環境の悪化

(2) 地域全体への悪影響

- ・地域における防災・防犯上の危険や周辺景観の阻害
- ・空家等の増加に伴う地域活力の低下と更なる悪循環（空洞化・過疎化）の懸念

◇ 空家等対策に関する課題

(1) 所有者等の事情

- ・所有者等の高齢化による管理能力の低下
- ・高齢単身世帯の進行に伴う施設入所などからの空家等発生のおそれ
- ・相続や登記関係、不動産関係、建築関係など専門的な知識の不足
- ・資力不足により改修や除去にかかる費用が負担できない
- ・空家等への思い入れや愛着による除去・利活用への抵抗感
- ・固定資産税の住宅用地特例の適用が受けられることから除去に消極的

(2) 所有者等の意識の欠如

- ・空家等自体に対する問題意識や危機意識が低い
- ・遠隔地に居住しているため空家等の管理に対する意識が低い

(3) 所有者等の特定

- ・所有者等が居所不明で本来管理すべき者が特定できない
- ・相続関係未整理による権利関係の複雑化から相続者や管理者の特定に相当の時間を要する
- ・複数人で相続が発生した場合の意思統一ができない
- ・売却や利活用が困難で除去費用など経済的負担だけを強いられる物件の当事者間の押付け合い
- ・法定相続人自身が相続していることを知らない

(4) 空家等の現状把握

- ・危険性の高い空家等や空家化しそうな建築物の発見や経過観察が難しい
- ・利活用可能な空家等の発見や所有者等の意思確認が難しい

(5) 土地・建物等に関する課題

- ・耐震基準を満たしていない、老朽化している等の理由で利活用が難しい
- ・接道要件、敷地規模、遡及適用などの制約により、再建築、増築、大規模修繕等が困難

(6) 住宅市場の流通等に関する課題

- ・全国的に総住宅数が総世帯数を上回るなど，住宅の需給バランスの不均衡
- ・新築志向が強く中古住宅の流通シェアが少ないことから空家売却そのものが成立しにくい
- ・中古住宅の構造や性能に対する不安感
- ・資産価値の低い住宅の流通が困難

第3章 空家等対策の基本的な考え方

(3-1) 基本的な取組み方針

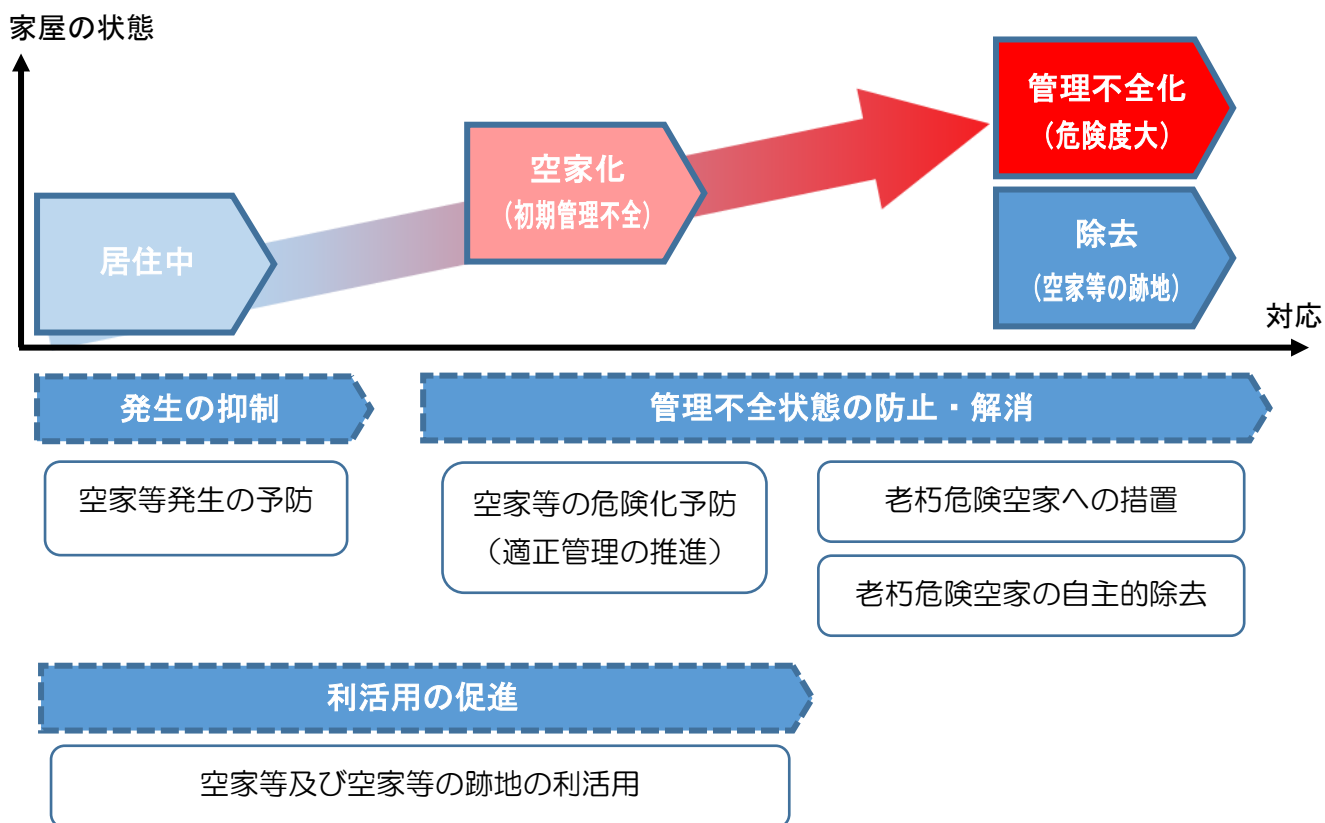
空家等は、管理不全に至るまで利用状況や管理実態、建築物の老朽化の度合いによりいくつかの段階があります。また、空家等に関する課題は、空家等が使用されなくなってからだけではなく、居住中又は使用中の状態も含め、空家等撤去後の跡地となるまで様々に存在します。

空家等は、適切な管理を怠り老朽化が進むほど、修繕等に係るコストが高くなるばかりか、相続を重ねて権利関係が複雑化していくと、売却や除去等の処分行為に必要な権利の調整が煩雑になり、問題解決に向けた難易度が高くなっていきます。

このため、空家等対策は、問題が深刻化する前の早期対応が重要となります。空家等を除去することのみでなく、それぞれの段階に応じた対策を行い、その程度に合わせてよりよい方向へ誘導を図ることが望ましいと考えられます。

そのようなことから、本市では、計画策定にあたって「空家等発生の抑制」「空家等及び空家等の跡地の利活用促進」「管理不全状態空家等の防止と解消」の3つの段階に応じて求められる空家対策を取組みの柱とし、各段階における対応方策を検討します。

【各段階における施策イメージ】



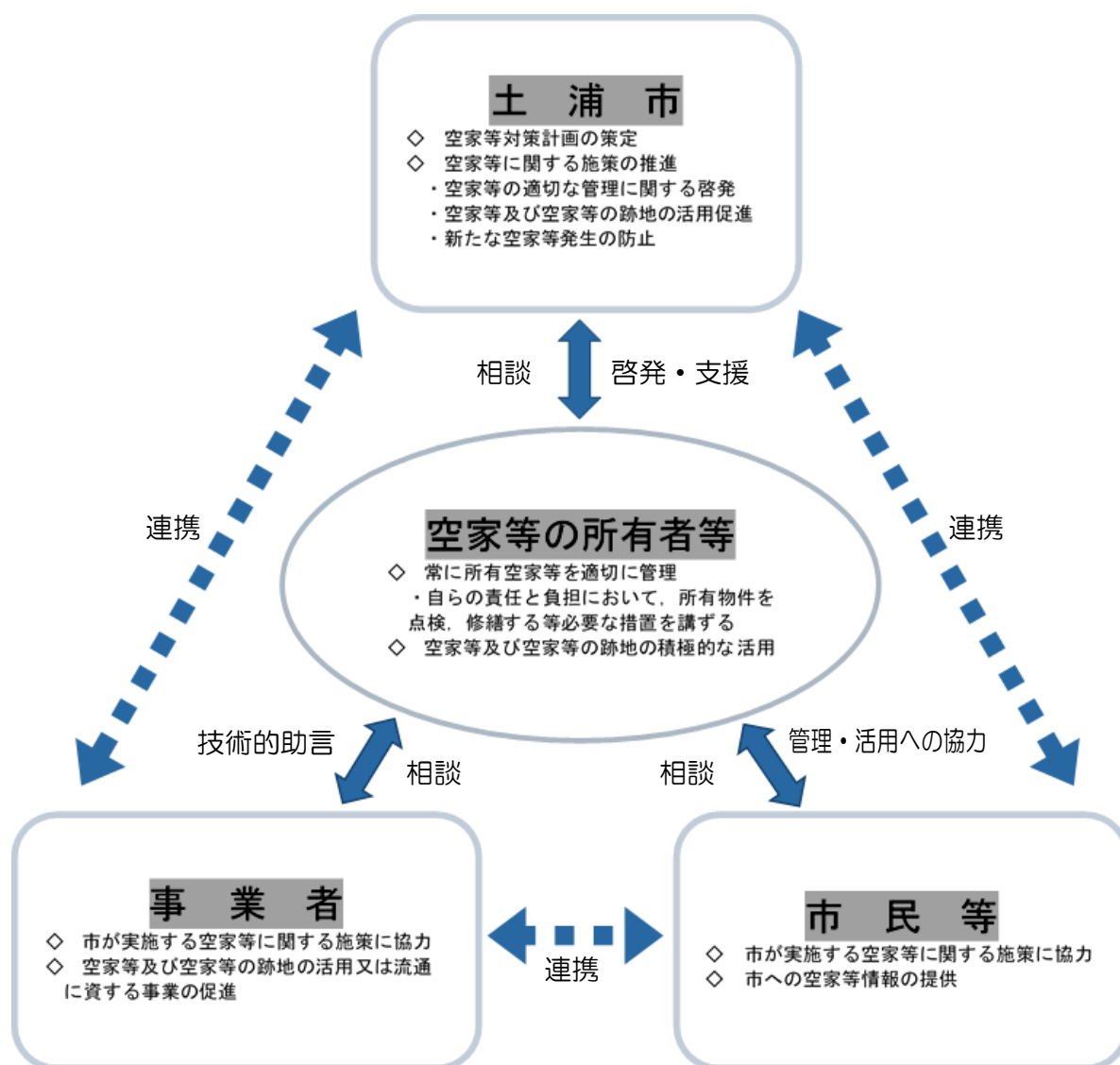
(3-2)推進体制

空家等対策を効果的かつ効率的に推進できるよう、より良い推進体制の整備に努めます。

◇ 多様な連携体制の構築

空家等に関する施策を実行していくためには、行政による取組みのみならず、本計画に即して地域社会全体での取組みが必要となります。

地域の方々や住民組織などの市民、法務・不動産・建築をはじめとする事業者と相互に連携を図り、それぞれが条例に規定する役割や責務を果たしながら、それぞれの立場で強みを活かして取組みを進めていくこととします。



（１）市民等・地域との連携

特に地域の自治組織は重要な役割を担っており、地域の方々との協力・連携は必要不可欠であることから、協働して取り組んでいきます。

（２）事業者等との連携

空家等の課題解決のためには、法務・不動産・建築関係などの専門分野の知識や情報が必要であることから、外部専門家団体との連携が非常に重要となります。

専門的な相談は、今後それらの専門家団体との新たな連携・協力体制を構築し具体的な取組みを進めていくこととします。

（３）庁内関係部署との連携

空家等施策の実施に際しては、空家等の問題となる様々な要因に応じた専門の部署により、適切な対応が出来る体制を整えていきます。

内部情報の共有を図りながら円滑に事務を進める必要があることから、全体の状況を把握しながら関連専門部署の総合調整のとりまとめを行う部署を設けます。

◇ 協議会

市は、空家法第 7 条第 1 項の規定及び条例第 12 条の規定に基づき附属機関として「土浦市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」を設置しています。

協議会の組織は、市長をはじめ法務・不動産・建築等に関する学識経験者・市議会議員・住民組織の代表者などの外部有識者等で構成し、専門的な知見と第三者的な視点から、本計画の策定に関することや特定空家等に該当するか否か等を判断するための基準の作成に関すること、その他空家等の対策の推進に関することの協議を主な役割としています。

委嘱期間は２年間で、委員の構成は次のとおりです。

会 長	筑波大学教授
副会長	茨城県弁護士会
委 員	土浦市議会総務市民委員会
〃	土浦市地区長連合会
〃	土浦警察署
〃	社会福祉法人土浦市社会福祉協議会
〃	茨城県司法書士会
〃	茨城県建築士会
〃	茨城県宅地建物取引業協会
〃	筑波大学准教授
〃	土浦市長

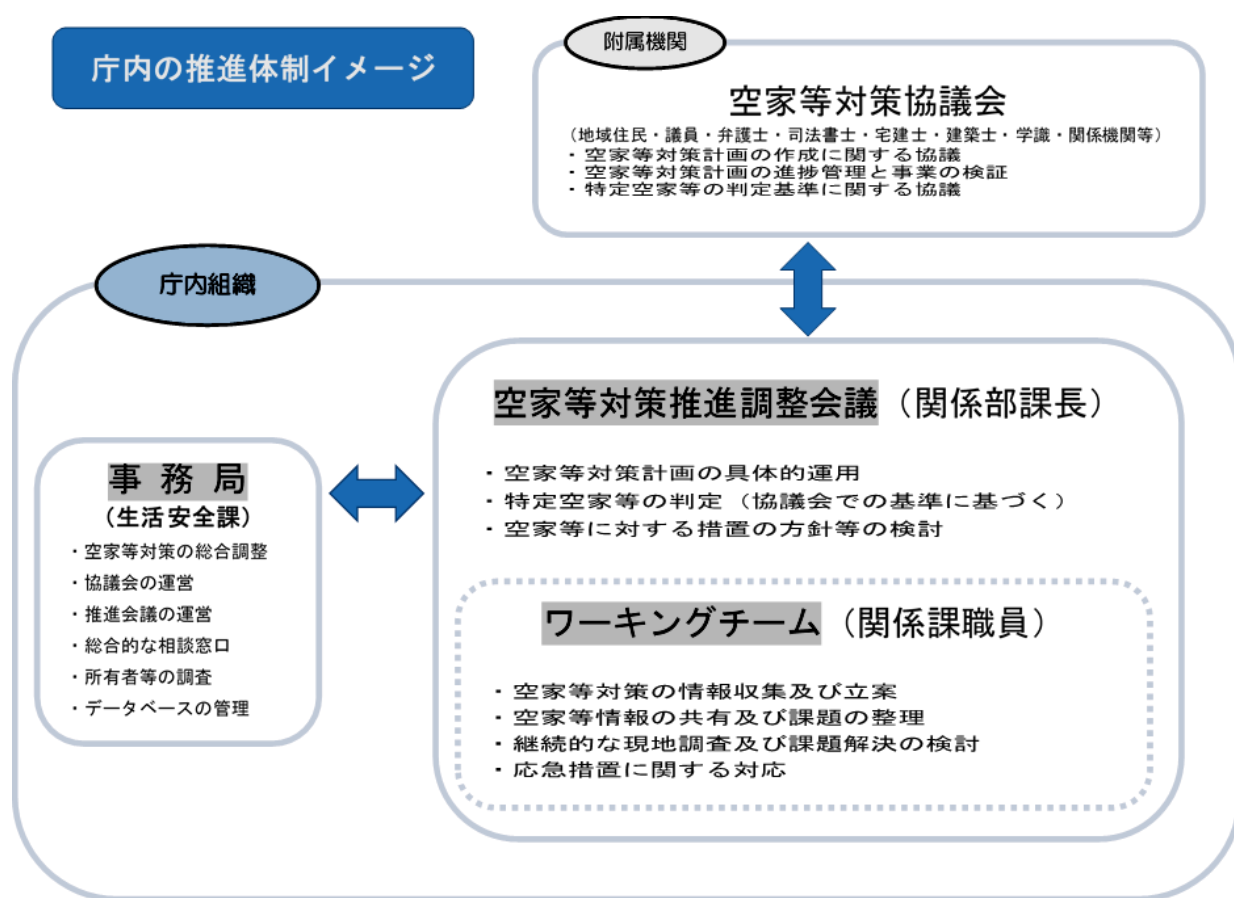


◇ 庁内推進体制

空家等問題は、分野横断的で多岐にわたるものであるため、空家等施策の実施にあたっては、庁内関係部局が連携して対応できるよう、以下の体制を整備しています。

空家等対策を総括する調整部局として、市民生活部生活安全課が包括的に担当し様々な相談を一元的に受け付け、庁内の専門部署において事案ごとの課題に適切に対応していきます。

また、庁内関係部署で構成する空家等対策推進調整会議を設置し、空家等の情報を共有するとともに特定空家等の認定や特定空家等に対する措置を行うか否かなどについて協議し、連携して空家等対策に取り組みます。

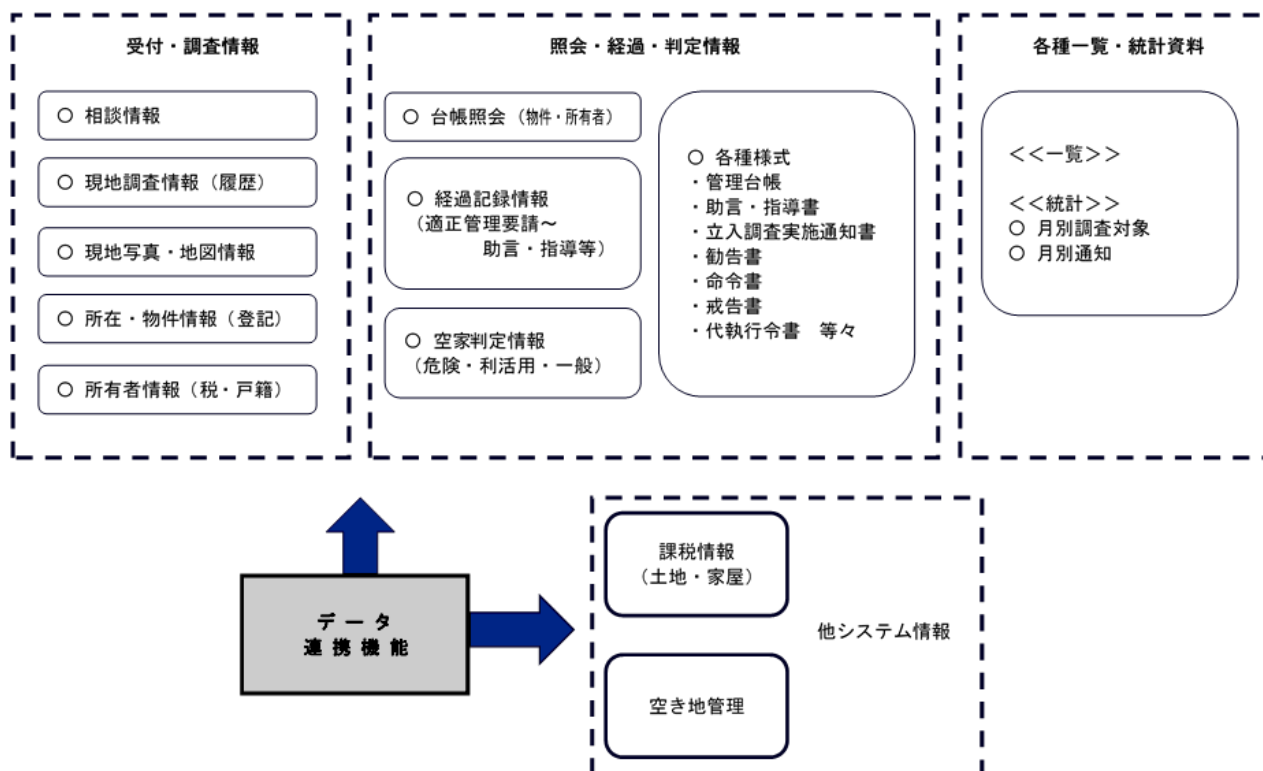


◇ データベースの整備

実態調査等により確認した結果をデータベース化し、庁内関係各部署が情報共有を図れるよう空家等管理システムを構築することで、各空家等の状況及びその所有者等に対する対応や支援の情報基盤とします。

なお、各部署で個々に取り扱っていた事案についても、情報の集約を行い活用していきます。

【空家等管理システム】



(3-3)相談窓口等

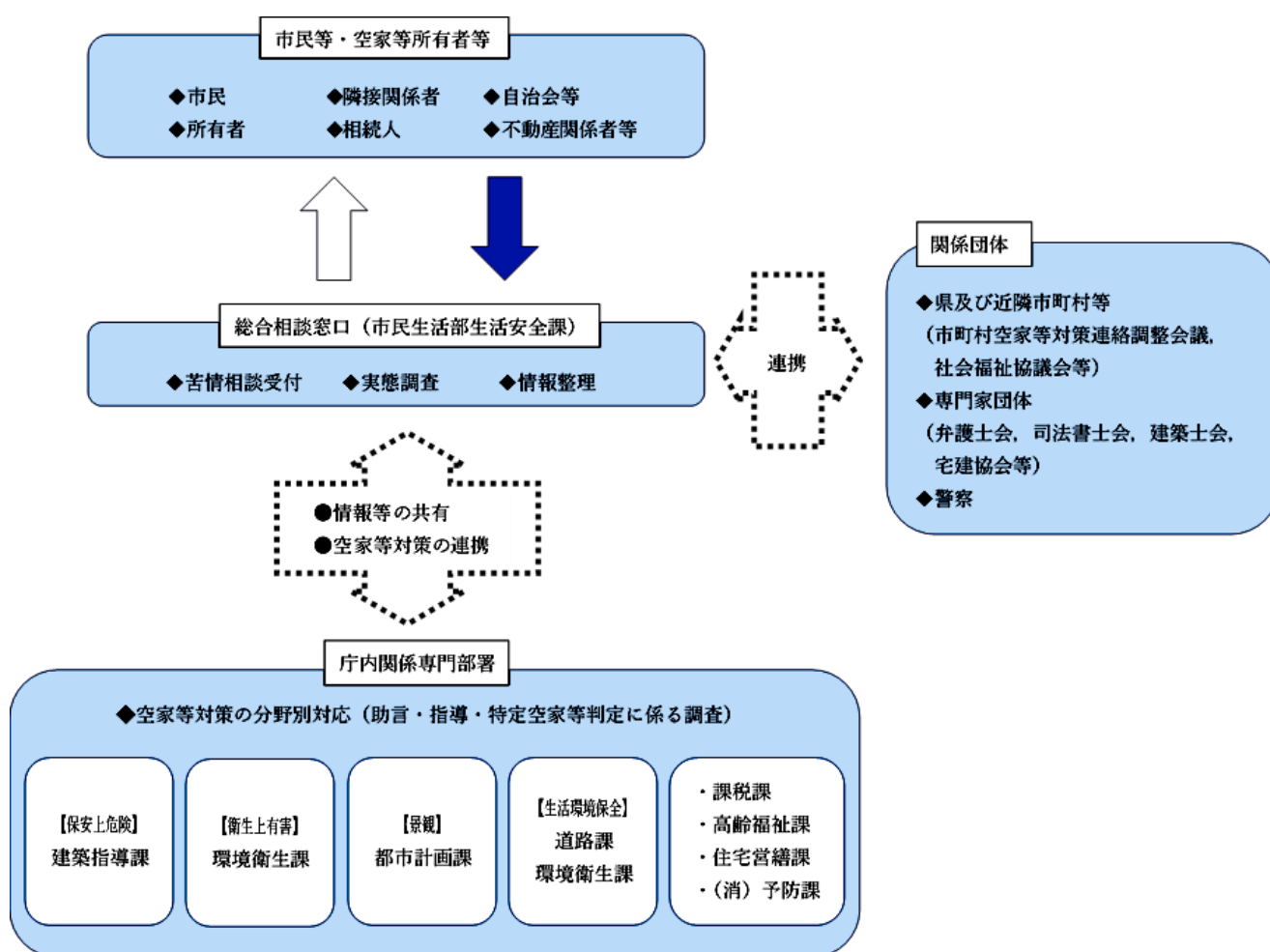
市民等からの空家等に関する相談内容は、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民からの苦情や相談から、所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものまで幅広いものが寄せられます。

市民等からの苦情や相談は、生活環境の保全や危険の未然防止等に関わるものであり、所有者等自らによる相談は、適切な管理や利活用を検討する際意思決定に関わるため、それぞれの相談に迅速かつ適切に対応することが求められます。

本市では、市民等から寄せられる空家等全般の問題や相談に対して、的確にワンストップで素早く対応するため、市民生活部生活安全課内に総合相談窓口を設置しています。

また、本市において対応が困難な専門的な相談は、専門家団体と連携して対応していくこととします。

【本市における住民等からの空家等に関する相談へのフロー図】



第4章 空家等対策の具体的な取組み

基本方針を踏まえ、各段階の具体的な施策について以下のとおり示します。ただし、以下に示す施策に限らず、常に有効な施策を検討しながら、柔軟に空家等対策を講じていくこととします。

(4-1)空家等の発生抑制

個人の財産である空家等の管理については、所有者等が自らの責任と費用負担により行うべきものです。空家等発生の主たる要因は、所有者個別の事情によるところが大きいことから、この原則の理解を改めて促し、空家等が管理不全状態となることを未然に防ぐための対策を進めていくものとしします。

◇ 所有者等への意識啓発・市民意識の醸成

- (1) 所有者等や市民に対し、市広報紙・市ホームページ・啓発用パンフレット等を活用し、自身の負うべき責務や、空家等を放置することによる周囲への影響や問題点等、適正管理を行うことの重要性を分かりやすく伝えて、所有物件に対する自主的な適正管理を促していきます。
- (2) 固定資産税の納税通知書発送時、死亡届時、住民票異動届時、水道使用中止届時などに、空家等の適正管理を促すための文書を配布することで、所有者等に対する注意喚起を行います。
- (3) 空家等を所有者等のみの問題としてでなく、地域としての課題として捉えた対応を促すため、地域の各種組織や団体と連携し、空家等に関する出前講座を開催し、地区を単位とした啓発活動を実施します。

◇ 空家等全般に関する相談体制の整備

- (1) 所有者等の中には、様々な事情を抱えていながらも相談する相手がいないため困っている方が多数存在します。本市では、そのような方が気軽に相談できるよう生活安全課を空家等に関する総合相談窓口とし、ワンストップで素早く対応できる相談体制を構築します。
また、必要に応じて市内部の関連部署や外部専門家団体への取次ぎが行えるよう、相談体制の整備を行います。
さらに、外部専門家による相談会等を実施していきます。
- (2) 空家等が抱える課題の中でも、相続をはじめとする法律相談や住まいに関する悩み等に関しては、専門性が必要であることから、司法書士会や宅地建物取引業協会など専門家団体と協定を締結し連携を図るなど、空家等に関する相談のネットワークを構築します。

◇ 早期発見・早期対応の仕組みづくり

- (1) 持ち家で暮らす単身高齢者の増加傾向を踏まえると、更なる空家等の増加が予想されることから、現存する空家等への対策と並行して新たな空家等発生を未然に防ぐ必要があります。
高齢福祉課や社会福祉協議会など専門部署と連携し、高齢者世帯や一人暮らし高齢者等を対象に、住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義についての働きかけを行うとともに、早い段階で相続対策や相続登記を推進し、社会福祉協議会に開設されている成年後見センター

つちうらを活用し成年後見制度に関する相談体制を充実させます。

- (2) 空家等発生 of 大きな要因の一つとして、相続問題があることは広く知られているところですが、建物所有者が存命中の段階から、相続等に備えた将来的な対応を図るよう誘導することにより、空家等の発生予防に努めていきます。

本市では、将来的な相続に関する生前相談の必要性を広め、相談会やセミナー等の実施を検討していきます。

- (3) 空家等の所有者等が遠方に居住している場合や何らかの事情によって所有者等が適切な管理を行えない場合に、空家等の管理や改修等の相談を受けることが可能な協力事業者を募り紹介する仕組みづくりを行います。

- (4) 空家等の発生を早期発見し管理不全化を予防していくためには、一番身近なところで地域の現状を十分把握している地域の方々や地域を巡る事業者による見守り活動の実施が効果的であると思われます。

地域の変化を的確に把握して対策を講ずることができるよう、地域におけるパトロールや郵便局等との協力協定による情報提供等などのバックアップ体制を確立し、緊密な連携と情報共有を図りながら協働して取り組んでいきます。

(4-2)空家等及び空家等の跡地の利活用促進

空家等の利活用は、空家等の解消だけではなく、多様な行政課題を解決する有効な手立ての一つとなります。

多様な利活用方法が考えられるため、各部署で取り組んでいる既存の事業をはじめ、市政の重要課題の解決に向けた新規事業の実施の際にも、空家等及び空家等の跡地の利活用を選択肢の一つとして検討していきます。

◇ 所有者等に対する空家等利活用セミナーの実施

市場に流通していない中古住宅が増加傾向にあるところですが、空家物件の中には建物の状態や敷地条件が良いにも関わらず、所有者等に不動産活用のノウハウがないことや依頼する事業者が分からないことなどから利活用されないままとなっているものもあります。

前述の相談会と同様に、空家等利活用セミナーを専門家団体の協力のもと実施し、適正に不動産流通に乗せられるよう誘導していきます。

◇ 空家等利活用ネットワークづくりの検討

空家等の発生を予防するためには、可能であれば既存建物を利活用することが望ましいと考えられます。良好な状態の空家等を流通させるためには、利活用可能な空家等の情報を把握するとともに、的確にニーズと結びつけられるような支援体制の整備が必要となります。

宅地建物取引業協会や建築士会などのご協力をいただき、相互に情報提供を行い建物の継続利用・再構築の推進及び住み替えを促進するための仕組みづくりを検討していきます。

◇ 市や国の取組みと連動した施策の検討

本市が進める定住促進や中心市街地活性化などの取組みと連動した施策を検討します。

- ・ 土浦市中心市街地開業支援事業
- ・ 耐震診断士派遣及び耐震改修費助成制度
- ・ 空家等の発生を抑制するための特例措置 など

◇ 民間団体等による利活用への誘導に対する支援

民間団体や民間事業者による空家等の利活用の中には、地域集会所や交流サロンなど住民福祉の向上に繋がるものが数多くあると考えられます。

空家等の跡地については、新築住宅用地はもとより、隣接住宅の拡張用地、狭隘地区の共同駐車場などで活用することで地域の活力を高めることが出来ます。

このような取組みに対しては、国が実施している空家等の利活用に係る制度等も活用しながら、積極的に支援できるよう検討していきます。

(4-3)管理不全状態空家等の防止・解消

適切な管理がされていない状態の空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

市では、住民からの情報や現地調査などにより、危険度の高い空家等を優先し必要な措置を講じることによって問題解決に努めます。

◇ 所有者等への意識啓発と情報提供

空家所有者等の事情は様々であり、物件に対する管理意識が高くても、高齢や知識不足等の理由により自力解決が困難な方もおり、また一方では管理意識そのものが低く、老朽化が始まり周囲に影響を及ぼす状況となっても放置している方もいます。

このため、特定空家等に該当するか否かに関わらず、まずは自主的に対策を講じていくよう所有者や管理者へそれぞれに必要な情報を発信することで、適正管理を促し空家等の危険化を防止します。

◇ 管理不全状態空家等の情報収集と整理

平成26年度に実施した実態調査結果などから作成した空家等管理システムに、個々の空家等の改善等の対応に関する情報を追加更新しながら、的確な空家等管理状況の把握に努めます。

◇ 管理不全化した空家等の自主的な除去の推進

全ての空家等を利活用することは困難であり、除去する以外に解決方法がない物件も多く存在します。また、そのような状態の物件は、周囲に対して何らかの問題を起こしている可能性が高いと考えられます。

これらについては、管理不全化空家等対策として、当該物件の所有者等による速やかな自主的な除去による解決に導くよう努めます。

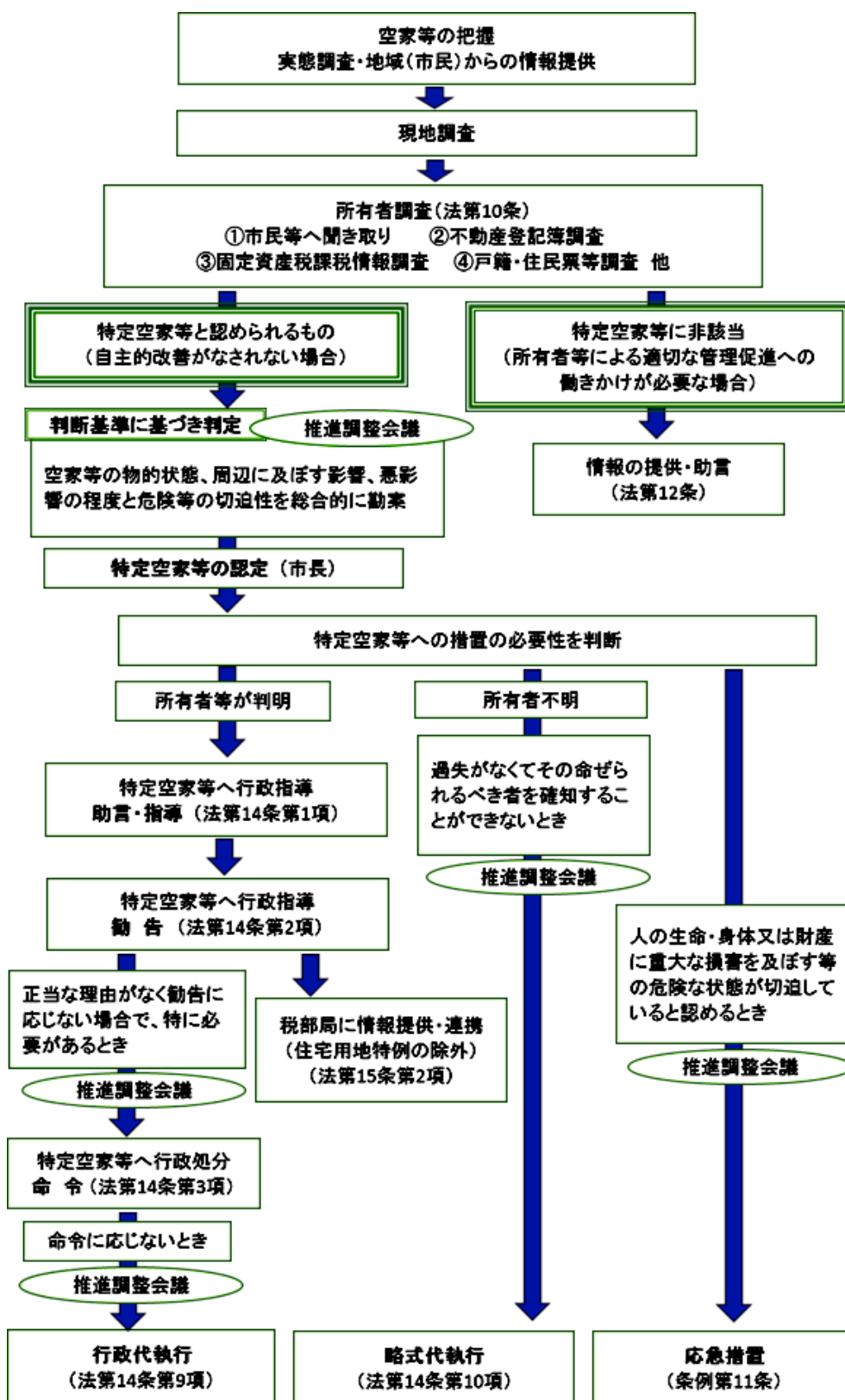
◇ 特定空家等に該当する空家等への対策

- (1) 適切な管理や除去による解決といった所有者等の自己責任が全うされず、周辺へ悪影響を及ぼし続けている特に危険性が高い空家等については、特定空家等として空家法に基づく措置を行うこととなります。
- (2) 特定空家等の判断にあたっては、まずは初期指導を行い、その後の経過や所有者等の状況を踏まえて、庁内関係部署から構成される「空家等対策推進調整会議」にて特定空家等の当否を判断し協議会に報告するものとします。
- (3) 特定空家等の判断基準については、国の『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に示された内容を基準に、別途具体的な判断基準を策定します。

《ガイドラインによる特定空家等に該当する状態の例》

- ・そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(4) 特定空家等に対する措置の流れは、以下のとおりであり、空家法に基づく「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。



◇ 応急措置による空家等の危険回避

- (1) 地域住民の生命、身体又は財産に危害が及ぶことが明らかな空家等については、緊急を要するとき又は空家等の所有者等が判明しないとき、これを避けるために必要な最小限の応急の措置を講じ危険を回避します。
- (2) 応急措置は、根本的な解決を図るものではなく、具体的には、空家等の屋根瓦、外壁その他の破損部分等を防護するためのネット、空家等のブロック塀その他の破損部分等の倒壊を防止するための柵の設置等による簡易的な養生などが想定されます。
この措置を講じた場合、空家等の所有者等が判明しているときは、その者に措置に要した費用を請求します。
- (3) 応急措置の決定については、推進調整会議で検討協議するものとしますが、実施にあたっては、実施内容や実施範囲等について関係部署との密な連携の下、具体的な手法を確認しながら実施することとします。

◇ 所有者が不明な場合などのその他の対応

- (1) 法や条例によらない対応として、空家等の所有者等が明らかでない場合は、相続財産管理人などが財産管理を行う制度などの活用を図ります。
- (2) 空家法の法律目的となっていない犯罪や放火の未然防止など防犯上からの観点については、所管警察署などと連携を図り、相互に協力してパトロール・巡回や情報交換を行っていきます

(4-4)その他空家等に関する対策の実施に必要な事項

◇ 条例の制定

空家等対策を推進するためには、空家法及び既存の各種法令に加え、それらを補完し、行政の支援が必要な課題に対して幅広く対応するための仕組みが必要です。

本市では、平成 26 年 4 月に「土浦市空家等の適正管理に関する条例」を制定し、所有者等に対して空家等の適切な管理を促すなど、安心安全なまちづくりを推進してきたところですが、空家法の全面施行を受け、今般、条例の全部改正を行い、「土浦市空家等対策の推進に関する条例」を定めました。

これにより、空家法及び条例の両面から、多岐にわたる空家等の課題に取り組めます。このため、適正管理や空家・跡地の活用などに関する、より効果的・具体的な対策内容、及び特定空家等に類似した空家等への措置など、空家法で対応できないものへの措置などについて検討を行い、それらの行政手続きを明確化した条例を制定しています。

◇ その他関係法令に基づく措置との連携

空家等の問題は、多岐にわたる課題に対応する必要があることから、空家法に限定せず、既存法（建築基準法、道路法、消防法等）との両面から対応を行う必要があります。

対象となる空家等の物的状況や他への影響度合いや危険度切迫性等を総合的に判断し、対策を講じます。

【その他関係法令に基づく措置】

法令名	管理者等の措置内容
建築基準法（第 9 条，第 10 条）	違反建築物，著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除去等の命令，代執行等。
道路法（第 43 条，第 71 条）	みだりに道路を損傷，汚損すること，又は，土石，竹木等の物件をたい積し，その他道路の構造又は通行に支障を及ぼす場合，除去，道路現状回復等の命令，代執行等。
消防法（第 3 条，第 5 条，第 5 条の 3，第 9 条）	火災予防に危険であると認められる場合に消防活動に支障となる物件に対する除去等の命令。
災害対策基本法（第 64 条）	災害が発生又は発生しようとしている場合に，応急措置のための収用，被害を受けた建物等の除去等。
災害救助法（第 4 条）	災害救助法が適用された場合，近隣住民の生命・身体に著しい危険を及ぼす倒壊空家等の除去。

◇ 計画の目標と進捗の検証

本計画期間中は、市内における空家等の管理状況の推移及び空家数の増減状況と地域情勢の変化等を総合的に評価・検証し、適正な計画の進行管理を行います。

その上で、法令及び国の補助制度等の改正や、実施した施策の効果や社会状況の変化等により必要に応じて変更を検討していきます。

空家等の有効活用を図るとともに、市民生活に大きな影響を与える管理不全による危険な空家等の増加を抑えることが、この計画の目標となりますが、着実に対策を進めていくことが重要であることから、協議会において計画の進捗管理と取組みの検証を行い、効果が得られなかった事項については取組方法の改善等を図り計画の目標実現に努めます。

特定空家等判断基準

1 趣旨

この特定空家等判断基準（以下「判断基準」という。）は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」第2条第2項に規定する特定空家等を認定するため、国土交通省が定めた『「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（以下「ガイドライン」という。）』の『第2章「特定空家等」の判断の参考となる基準』を踏まえ、本市としての判定基準を定めるものです。

2 特定空家等の措置

2-1 法に基づく措置手続き

適切な管理がなされていない空家等については、その所有者や管理者等に対し情報の提供や助言を行い、自主的な改善を促していきます。

しかしながら、改善が図られず本判断基準に基づき「特定空家等」と認定された空家等については、法第14条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行い、それでもなお改善が図られない空家等で特に必要があると認められる場合には、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていきます。

なお、同条に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続きを進めていきます。

2-2 特定空家等の認定

特定空家等に該当する可能性があると思われる空家等については、庁内の関係部署で構成される「土浦市空家等対策庁内推進調整会議」に本判断基準に基づく判断結果を諮り判定を行います。

最終的な特定空家等の認定は、その判定の結果等を踏まえ市長が判断します。

3 判断基準

3-1 法における特定空家等の定義

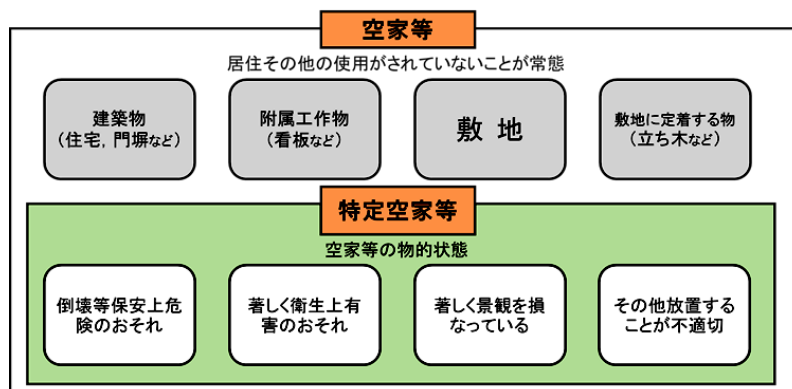
特定空家等とは、法第2条第1項で規定する空家等（建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの）及びその敷地のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。（法第2条第2項、ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕）

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。

- ② 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- (2) 門や塀、屋外看板等が傾斜し倒壊のおそれがある。
- (3) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
- 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ある状態である。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄等がある状態である。
- 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、既存の景観に関す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、周囲の景観と著しく不調和な状態にある。
- 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) 立木による悪影響がある。
- (2) 空家等に住みついた動物等による悪影響がある。
- (3) 建築物等の不適切な管理等による悪影響がある。



3-2 判定の観点

特定空家等は、「将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することとはなじまない。」(ガイドライン第2章)としていることを踏まえ、以下の3つの観点から総合的に判定します。

(1) 建築物の物的状態 (不良度)

- ・建築物の不良度を評価項目毎に判定し、それらの評点が一定点数以上となるものを判定対象とします。
- ・外観目視による住宅の不良度判定の手引き (国土交通省住宅局) を評価項目及び評点設定の参考とします。

（２）周辺の建築物や通行人等に対し、もたらすおそれがある悪影響

- ・特定空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断します。

- ・特定空家等が悪影響を及ぼす範囲を踏まえ、隣家等への倒壊の危険性や、倒壊や落下・転倒などによる第三者への危険の可能性を考慮します。

（３）悪影響の程度と危険等の切迫性

- ・特定空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人に及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断します。

３－３ 判定の考え方

（１）法における特定空家等の定義のうち、「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」については、第三者の生命や財産に危険を及ぼす可能性が高いと考えられますが、「２ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」「３ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」「４ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」については、直ちに第三者の生命や財産に危害が及ぶ事象とは考えにくい。

よって本市では「１」を重要視して、建築物の物的状態について特定空家等の判定をすることとし、「２」「３」「４」については、特定空家等候補として判定し、要注意案件として対応にあたります。

ただし、特定空家等候補の判定結果は、危険度に応じて特定空家に転じることも想定されます。

（２）空家等の物的状態が同じ程度の建物であっても、周辺環境への影響度合いが重要な要素となるため、この点を考慮する。（人家の密集度合いや周辺環境などによって評価が異なる）

周辺への影響度合いは、空家等が立地する環境、特に周辺住民や通行人など第三者の人命に危険が及ぶ可能性がある場合に優先的に評価していくことが想定されます。

（３）景観保全に係るルールの有無など、悪影響の程度が社会通念上許容される範囲か否か、又は危険等の切迫性が高いか否かを地域の実情に応じて考慮します。

（４）特定空家等は、「土浦市特定空家等判定調査票」を使用し判定するものとし、また、特定空家等候補については「土浦市特定空家等候補判定調査票」を使用し判定します。

(表)

土浦市特定空家等判定調査票

管理番号	No	調査日	年 月 日	調査員	
所在地	土浦市			地番	
用途	<input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> 店 舗 <input type="checkbox"/> 店舗併用住宅 <input type="checkbox"/> その他()				
構造	<input type="checkbox"/> 在来軸組工法 <input type="checkbox"/> 枠組壁工法 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 不明				
階 数	<input type="checkbox"/> 平 屋 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> その他()				
建物規模		m ² ・坪	建 設 年	年	空家年数 年
附属建物	<input type="checkbox"/> 物 置 <input type="checkbox"/> 車 庫 <input type="checkbox"/> その他()				
所有者	氏 名		住 所		
建 物					
土 地					
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)建築物の物的状態					
①-1構造一般の程度					
評価項目		評価内容		評価点	採点
基 礎		1)構造耐力上主要な部分である基礎には問題がない		0	
		2)構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの		10	
		3)構造耐力上主要な部分である基礎がないもの		20	
外 壁		1)外壁の構造には問題がない		0	
		2)外壁の構造が粗悪なもの		25	
①-2構造の腐朽又は破損の程度					
評価項目		評価内容		評価点	採点
基礎・土台 柱又は梁		1)基礎・土台・柱又は梁には問題がない		0	
		2)柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等、小修理を要するもの		25	
		3)基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等、大修理を要するもの		50	
		4)基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの		100	
外壁・界壁		1)外壁・界壁には問題がない		0	
		2)外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの		15	
		3)外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの		25	
屋 根		1)屋根の部分には問題がない		0	
		2)屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあるもの		15	
		3)屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽し、たれ下がったもの		25	
		4)屋根が著しく変形したもの		50	
裏面に続く					

(裏)

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) 建築物の物的状態											
② 附属設備及び外構設備の物的状態											
	評価項目	評価内容	評価点	採点							
門・塀		1) 門や塀には問題がない	0								
		2) ひび割れや破損が生じているが、倒壊のおそれはない	15								
		3) 傾斜しているが、倒壊のおそれはない	25								
		4) 著しく傾斜しており、倒壊のおそれがある	50								
屋外看板等		1) 屋外看板等には問題がない	0								
		2) 支持部分が腐食しているが、破損又は脱落のおそれはない	15								
		3) 支持部分の著しい腐食があり、破損又は脱落のおそれがある	25								
③ 擁壁の状態											
	評価項目	評価内容	評価点	採点							
擁壁		1) 擁壁には問題がない	0								
		2) ひび割れや湧水が発生	25								
		3) 一部にひびやゆがみ、たわみが発生	50								
		4) 全体にひびやゆがみ、たわみが発生	100								
(1) 建築物の物的状態の合計点											
100点以上で特定空家等の判定(1)に○											
(2) 周辺の建築物や通行人等に対し、もたらすおそれがある悪影響											
悪影響が及ぶ範囲			選択	採択							
1) 建物の高さ(H)及び敷地境界までの距離(W) (右の分数の結果で、○・×を選択)		$H(\text{高さ}) = \frac{\quad}{\quad} \text{m}$ $W(\text{距離}) = \frac{\quad}{\quad} \text{m}$	$H/W \geq 1$ (1以上)	○							
			$H/W < 1$ (1未満)	×							
採択に○が付いた場合は、判定(2)に○											
(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性											
被害の拡大につながる要因				該当に○							
1) 公の施設に隣接している											
2) 人口集中地区(DID区域)内に立地											
3) 通学路に面している											
4) 災害時の緊急輸送道路に面している											
5) 景観形成重点地区内に立地											
上記5項目に一つでも○が付けば判定(3)に○											
特記事項:											
<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="width: 30px; text-align: center;">判 定</td> <td style="width: 40px; text-align: center;">(1)</td> <td style="width: 40px; text-align: center;">(2)</td> <td style="width: 40px; text-align: center;">(3)</td> </tr> <tr> <td style="height: 30px;"></td> <td style="height: 30px;"></td> <td style="height: 30px;"></td> </tr> </table> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="margin-left: 10px;"> <input type="checkbox"/> 特定空家 <input type="checkbox"/> 特定空家にあらず </div> </div> <p style="margin-top: 5px;">(1)(2)(3)の全てに○が付いた場合は特定空家</p>					判 定	(1)	(2)	(3)			
判 定	(1)	(2)	(3)								

土浦市特定空家等候補判定調査票

管理番号	No	調査日	年 月 日	調査員	
所在地	土浦市			地番	
用途	<input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> 店 舗 <input type="checkbox"/> 店舗併用住宅 <input type="checkbox"/> その他()				
構造	<input type="checkbox"/> 在来軸組工法 <input type="checkbox"/> 枠組壁工法 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 不明				
階 数	<input type="checkbox"/> 平 屋 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> その他()				
建物規模	(登記情報等に記載の面積、不明な場合は概算面積)				
建 設 年	(登記情報等の公的資料により判明した場合に記入)				
空家年数	(水道、電気等の使用状況やヒアリング等により判明した場合に記入)				
附属建物	<input type="checkbox"/> 物 置 <input type="checkbox"/> 車 庫 <input type="checkbox"/> その他()				
所 有 者	氏 名	住 所			
建 物					
土 地					

1 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

評価項目	評価内容	該当
建築物等の破損	1) 吹付石綿等の飛散、暴露の可能性	
	2) 浄化槽等の破損等による汚物の流出等衛生上環境に影響	
ごみ等の放置 不法投棄	1) ごみ等から発生する異臭が周囲環境に影響	
	2) 虫の発生又は動物等が住みついている等	

2 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

評価項目	評価内容	該当
周囲の景観と 著しく不調和	1) 落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置	
	2) 多数の窓ガラスが割れたまま放置	
	3) 看板が原形を留めず、破損、汚損したまま放置	
	4) 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂	
	5) 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置	

3 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

評価項目	評価内容	該当
立木	1) 立木の腐朽等による近隣への影響が発生	
	2) 立木等が道路に越境し歩行者等の通行を妨害	
住み着いた動物等	1) 動物等のふん尿等の放置により、衛生上環境に影響	
	2) 多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、衛生上環境に影響	
建築物の 管理等が不適切	1) 門扉の未施錠、窓の破損等不特定多数の者が侵入可能	
	2) 周辺の道路、家屋等の敷地等に土砂等が大量に流出	

※ 1・2・3 の中で、特に第三者の人命に危険が及ぶ可能性がある場合は、○を付ける。

特記事項:

ことから、人命に危険が及ぶ可能性がある。

1・2・3 の該当	1	2	3

➡

☐ 特定空家候補
☐ 特定空家候補にあらず

該当に、1つでも○が付けば、特定空家候補

資 料

空家等対策の推進に関する特別措置法

土浦市空家等対策の推進に関する条例

土浦市空家等対策協議会規則

土浦市空家等対策庁内推進調整会議設置要綱

土浦市空家等対策協議会委員

策定経過

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

(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つ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的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、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(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つ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つて、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。

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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○土浦市空家等対策の推進に関する条例

土浦市条例第33号

土浦市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年土浦市条例第34号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理及び活用並びに空家等の発生の予防に関し必要な事項を定めることにより、本市の空家等対策を総合的に推進し、もって市民の安全で安心な生活の確保、良好な生活環境の保全及びまちづくり活動の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

2 この条例において「空家等の所有者等」とは、空家等又は空家等の跡地を所有し、又は管理するものをいう。

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者等は、空家等及び空家等の跡地が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任と負担において、定期的にこれらの状態を点検し、必要に応じて建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定するものをいう。第10条において同じ。）の修繕又は撤去、門扉等の施錠、敷地内の除草、樹木の剪（せん）定その他の必要な措置を講じ、常に適切な管理に努めなければならない。

2 空家等の所有者等は、空家等又は空家等の跡地を積極的に活用するよう努めるものとする。

（市の責務）

第4条 市は、この条例の目的を達成するため、法第6条第1項の規定により空家等対策計画を定め、空家等の適切な管理に関する啓発、空家等及び空家等の跡地の活用の促進並びに新たな空家等の発生の防止に必要な施策（次条から第7条までにおいて「空家等に関する施策」という。）を総合的かつ計画的に推進する。

（事業者の責務）

第5条 空家等又は空家等の跡地の活用に関連する事業を行うもの（第7条において「事業者」という。）は、空家等に関する施策に協力するとともに、空家等又は空家等の跡地の活用又は流通の促進に努めなければならない。

（市民等の役割）

第6条 市民は、空家等が及ぼす生活環境への影響の重大さに鑑み、空家等に関する施策に協力するものとする。

2 市民又は市内に通勤し、若しくは通学する者は、特定空家等となるおそれのある空家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

（相互の協力）

第7条 空家等の所有者等，市，事業者及び市民は，それぞれの責務又は役割を果たすため，空家等に関する施策の推進に当たり，相互に密接な連携を図り，協働して取り組むものとする。

（空家等に関する正確な情報の把握）

第8条 市長は，空家等の周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう，空家等を一元的に管理するデータベースの整備その他の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ものとする。

（空家等に対する助言等）

第9条 市長は，特定空家等に該当しない空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあると認めるときは，空家等の所有者等に対し，その保全を図るために必要な助言，指導又は勧告を行うことができる。

（空家等の発生の予防）

第10条 建築物を所有し，又は管理するものは，当該建築物の老朽化，未登記その他の将来において空家等の発生の原因となるおそれのある事実があると認めるときは，当該建築物が空家等にならないよう，当該建築物の改修，登記その他の適切な措置を講ずるとともに賃貸，譲渡その他の有効な活用をするための取組に努めるものとする。

（応急措置）

第11条 市長は，空家等がそのまま放置されると地域住民の生命，身体又は財産に危害が及ぶことが明らかな場合で，緊急を要するとき，又は空家等の所有者等が判明しないときは，これを避けるために必要な最小限の応急の措置（空家等の屋根瓦，外壁その他の破損部分等を防護するためのネット，空家等のブロック塀その他の破損部分等の倒壊を防止するための柵の設置等による簡易的な養生その他の危険を回避するために必要な措置をいう。）を講ずることができる。

2 市長は，前項の措置を講じた場合において，当該空家等の所有者等が判明しているときは，そのものから当該措置に要した費用を請求することができる。

（協議会の設置等）

第12条 法第7条第1項の規定により空家等対策計画の策定，変更及び実施に関する協議等を行うため，土浦市空家等対策協議会（以下この条において「協議会」という。）を設置する。

2 協議会は，委員15人以内で組織する。

3 協議会の委員（以下この項から第5項までにおいて「委員」という。）の任期は，2年とし，再任を妨げない。ただし，補欠の委員の任期は，前任者の残任期間とする。

4 委員は，職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。委員の職を退いた後も，また同様とする。

5 前3項に定めるもののほか，委員及び協議会の組織に関し必要な事項は，市規則で定める。

（関係機関への要請）

第13条 市長は，防犯等の観点から必要があると認めるときは，市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に必要な措置を要請することができる。

（委任）

第14条 この条例に定めるもののほか，この条例の施行に関し必要な事項は，市規則で定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。ただし、第12条及び付則第3項の規定は、平成29年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 平成30年4月1日（以下「基準日」という。）前にこの条例による改正前の土浦市空き家等の適正管理に関する条例第9条第1項に規定する応急措置を受けたものは、基準日以後においてこの条例による改正後の土浦市空家等対策の推進に関する条例第11条第1項に規定する応急措置を受けたものとみなす。

(土浦市特別職の職にある者の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

- 3 土浦市特別職の職にある者の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年土浦市条例第14号）の一部を次のように改正する。

別表第1 空き家等審議会の委員の項中「空き家等審議会」を「空家等対策協議会」に改める。

(趣旨)

第1条 この規則は、土浦市空家等対策の推進に関する条例（平成29年条例第33号。次条及び第4条第1項において「条例」という。）第12条第5項の規定に基づき土浦市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語の意義は、条例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、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の作成に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否か等の市長が空家等対策のために必要な判断をするための基準の作成に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が空家等対策に関し必要と認める事項

(委員)

第4条 条例第12条第2項の委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 土浦市地区長連合会会長
- (2) 市議会の議員
- (3) 茨城県土浦警察署生活安全課長
- (4) 社会福祉法人土浦市社会福祉協議会常務理事
- (5) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

2 前項第1号から第4号までに掲げる委員は、委嘱当時の職を退いたときは、委員の資格を失うものとする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

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、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じ、会長が招集する。

2 会長は、会議の議長となる。

3 会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

4 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

5 会長は、必要があると認めたときは、学識経験者、関係行政機関の職員その他関係人に会議への出席を求め、必要な資料を提出させ、意見を聴取し、又は説明を求めることができる。

（庶務）

第7条 協議会の庶務は，市民生活部生活安全課において処理する。

（委任）

第8条 この規則に定めるもののほか，協議会の組織に関し必要な事項は，会長が協議会に諮って定める。

付 則

（施行期日）

1 この規則は，平成29年10月1日から施行する。

（最初の会議）

2 第6条第1項の規定にかかわらず，最初の会議は市長が招集し，第5条第1項の規定により会長を定めるまでの間，会議の議長となる。

（土浦市空き家等審議会規則の廃止）

3 土浦市空き家等審議会規則（平成25年土浦市規則第39号）は，廃止する。

(設置)

第1条 土浦市空家等対策計画（次条において「計画」という。）に基づく施策の円滑かつ適切な推進を図るため、土浦市空家等対策庁内推進調整会議（以下「推進調整会議」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 推進調整会議は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 計画の推進に関すること。
- (2) 空家等対策に係る情報の収集に関すること。
- (3) 空家等（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。次号において「法」という。）第2条第1項に規定するものをいう。）に対して行う助言等の措置の方針に関すること。
- (4) 特定空家等（法第2条第2項に規定するものをいう。第6条において同じ。）に認定するか否かの判定に関すること。
- (5) 関係課との連絡調整を行うこと。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、空家等対策のために必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 推進調整会議は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

2 会長には市民生活部長を、副会長には委員のうちから会長が指名する者をもって充てる。

3 会長は、会務を総理し、推進調整会議の会議（次条及び第5条第1項において「会議」という。）の議長となる。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

5 委員には、次の表に掲げる職にある者をもって充てる。

課税課長、生活安全課長、環境衛生課長、高齢福祉課長、都市計画課長、建築指導課長、道路課長、住宅営繕課長、予防課長

(会議)

第4条 会議は、必要に応じ、会長が招集する。

2 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

3 会長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(ワーキングチーム)

第5条 推進調整会議は、第2条に規定する所掌事項に関する調査研究及び会議に付する事案を調整させるため、ワーキングチームを置く。

2 ワーキングチームは、リーダー及びメンバーをもって構成する。

3 リーダーには市民生活部生活安全課長を，メンバーには委員がそれぞれの所属職員のうちから指名する者をもって充てる。

4 ワーキングチームは，リーダーが招集し，主宰する。

5 リーダーは，ワーキングチームの運営結果を会長に報告するものとする。

（報告）

第6条 会長は，特定空家等の判定及び特定空家等に対する措置の方針に係る結果を市長に報告する。

（庶務）

第7条 推進調整会議及びワーキングチームの庶務は，市民生活部生活安全課において処理する。

（補則）

第8条 この訓令に定めるもののほか，推進調整会議の運営に関し必要な事項は，市長が別に定める。

付 則

この訓令は，平成30年4月1日から施行する。

○土浦市空家等対策協議会委員

	氏 名	備 考
1	森 浩孝	土浦市地区長連合会会長
2	久松 猛	土浦市議会総務市民委員会
3	上木原 俊之	土浦警察署生活安全課長
4	瀬尾 洋一	土浦市社会福祉協議会常務理事
5	古徳 尚子	茨城県弁護士会土浦支部
6	清水 由裕	茨城司法書士会 土浦支部 理事
7	田中 清美	(公社) 茨城県宅地建物取引業協会 土浦・つくば支部 副支部長
8	塚本 美明	茨城県建築士会 土浦支部副支部長
9	有田 智一	筑波大学システム情報系 社会工学域教授
10	山本 幸子	筑波大学システム情報系 准教授
11	中川 清	土浦市長

○策定経過

年	月	内容
平成29年	11月7日	第1回土浦市空家等対策協議会
	12月22日	庁内調整会議（第1回）
平成30年	1月10日	第2回土浦市空家等対策協議会
	1月16日 ～2月16日	パブリック・コメント
	2月21日	庁内調整会議（第2回）
	3月26日	第3回土浦市空家等対策協議会

土浦市空家等対策計画

平成30年4月

発行 土浦市市民生活部生活安全課

〒300-8686 土浦市大和町9番1号

TEL 029-826-1111 （内線 2241） FAX 029-826-1214

<http://www.city.tsuchiura.lg.jp/>

E-mail: bohan@city.tsuchiura.lg.jp
