
第2期土浦市空家等対策計画

土浦市

はじめに



近年、空家は、安全、防災、まちの景観など、様々な面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす社会問題となっております。

また、人口減少や高齢化の進行から、将来も空家は増加すると予想されており、適正管理や利活用の促進等の対策は、今後ますます重要となってまいります。

このような中、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付けられました。

本市では、この法を受けて、平成29年4月に、市民生活部生活安全課内に「空家対策係」を設置、平成30年4月には、「土浦市空家等対策計画」を策定し、実態把握や適正管理及び利活用の推進、管理不全な空家等への指導・助言等の対策を進めてまいりました。

この度、これまでの取組をさらに深化させ、将来にわたって安心・安全で、魅力的な住環境を創出するため、前計画の見直しを行い、「第2期土浦市空家等対策計画」を策定いたしました。

本計画は、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を示すものであり、空家等の発生抑制、適正管理及び利活用の推進、管理不全な空家等の解消について、基本方針を定めております。

今後も引き続き、市民や関係団体の皆様との連携を図り、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・ご提言をいただきました市民の皆様をはじめ、土浦市空家等対策協議会委員の皆様や関係者の皆様に、心からお礼を申し上げます。

令和5年3月

土浦市長 安藤 真理子

目 次

第1章 計画の趣旨と概要

第1節 計画策定の背景と目的	1
第2節 計画の位置づけ	2
第3節 計画の区域、対象及び期間	3

第2章 土浦市の現状と課題

第1節 人口と世帯数	5
第2節 住宅と空家等の現状	7
第3節 土浦市の課題	23

第3章 空家等対策の基本方針及び施策

第1節 基本方針	24
第2節 具体的な施策	25
第3節 特定空家等判断基準	32

第4章 計画の推進体制

第1節 推進体制	38
----------------	----

第5章 計画の目標と検証、進行管理

第1節 計画の目標	41
第2節 計画の進行管理、目標の検証	41

資 料	42
-----------	----

第1章 計画の趣旨と概要

第1節 計画策定の背景と目的

本市では、平成26年4月から「土浦市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、空家等対策に取り組み、その後平成27年度の「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」の施行を踏まえ、平成30年4月に「土浦市空家等対策計画」を策定、また、「土浦市空き家等の適正管理に関する条例」の全部を改正し「土浦市空家等対策の推進に関する条例」を施行し、空家等の発生抑制、利活用促進及び管理不全状態空家等の防止、解消等を進めているところです。

しかしながら、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）は、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。

このような中、令和3年6月、空家法施行後の状況等を踏まえ、国では「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「空家等基本方針」という。）」及び「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）」を改正し、空家等の発生の抑制、利活用、除却の取組を強力に推進したところです。

これらの背景及び本市の空家等の状況を踏まえ、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に一層推進するため、「第2期土浦市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」の策定を行うものです。

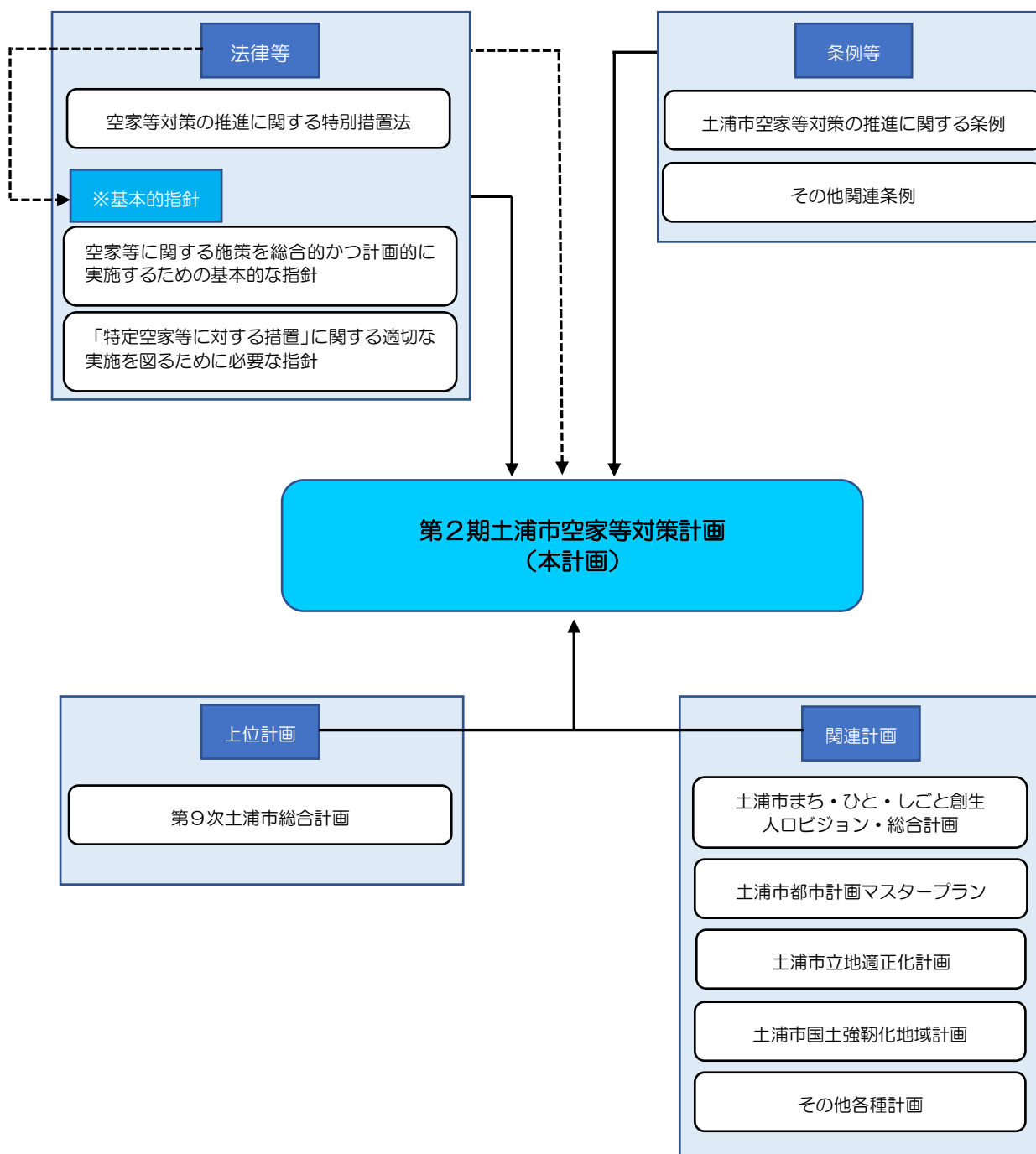
※1 本計画書では、「空き家」、「空家」の表記を、空家法の表記の「空家」に統一しています。また、建築物等（建築物に附属する工作物。）及び立木等を含む空家の敷地（立木その他土地に定着する物を含む。）を一体として捉え、空家法の規定と同様に「空家等」としてしています。
外部の調査結果などの引用部分については、一部「空き家」と表記しています。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に基づく「空家等対策計画」であり、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9次土浦市総合計画を上位計画とし、関連する計画「土浦市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合計画」「土浦市都市計画マスタープラン」「土浦市立地適正化計画」「土浦市国土強靱化計画」等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】



第3節 計画の区域、対象及び期間

(1) 計画の対象区域

本市では、空家等が市内各所に散見され空家等問題が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

(2) 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。）に対する取組などについては、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。ただし、長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、居住その他の使用がなされていないことが常態であるそれぞれの住戸を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。

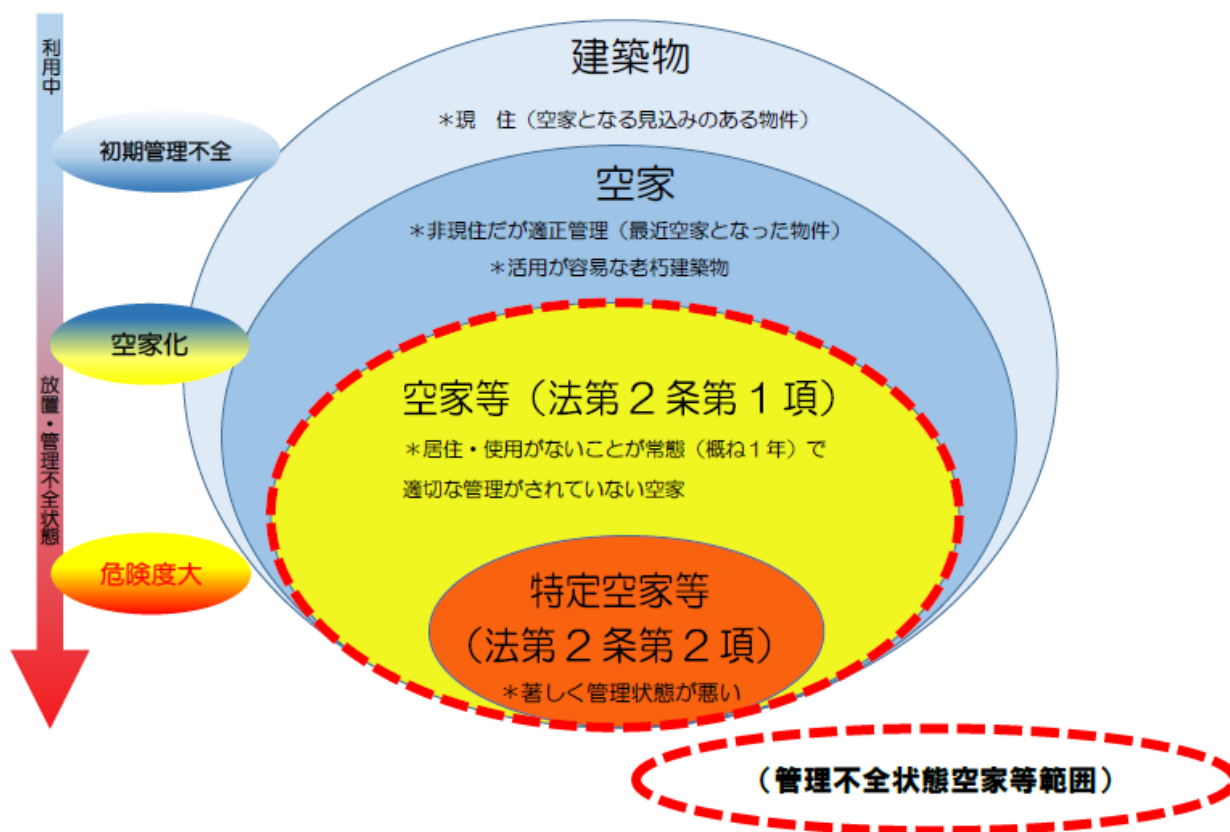
- ・ 建築基準法に定義される「建築物又はこれに付属する工作物」及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）であること
（建築物が老朽化等により既に倒壊した状態のものや、火災等により残材等が残る状態のものも含みます。）
- ・ 概ね年間を通して居住その他の使用がされていないこと
- ・ 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものではないこと

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】



（3）計画の期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度の5年間とします。

なお、法の改正、社会情勢の変化等の状況変化や施策の進行状況を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを検討するものとします。

計画の期間：令和5年度から令和9年度までの5年間

第2章 土浦市の現状と課題

第1節 人口と世帯数

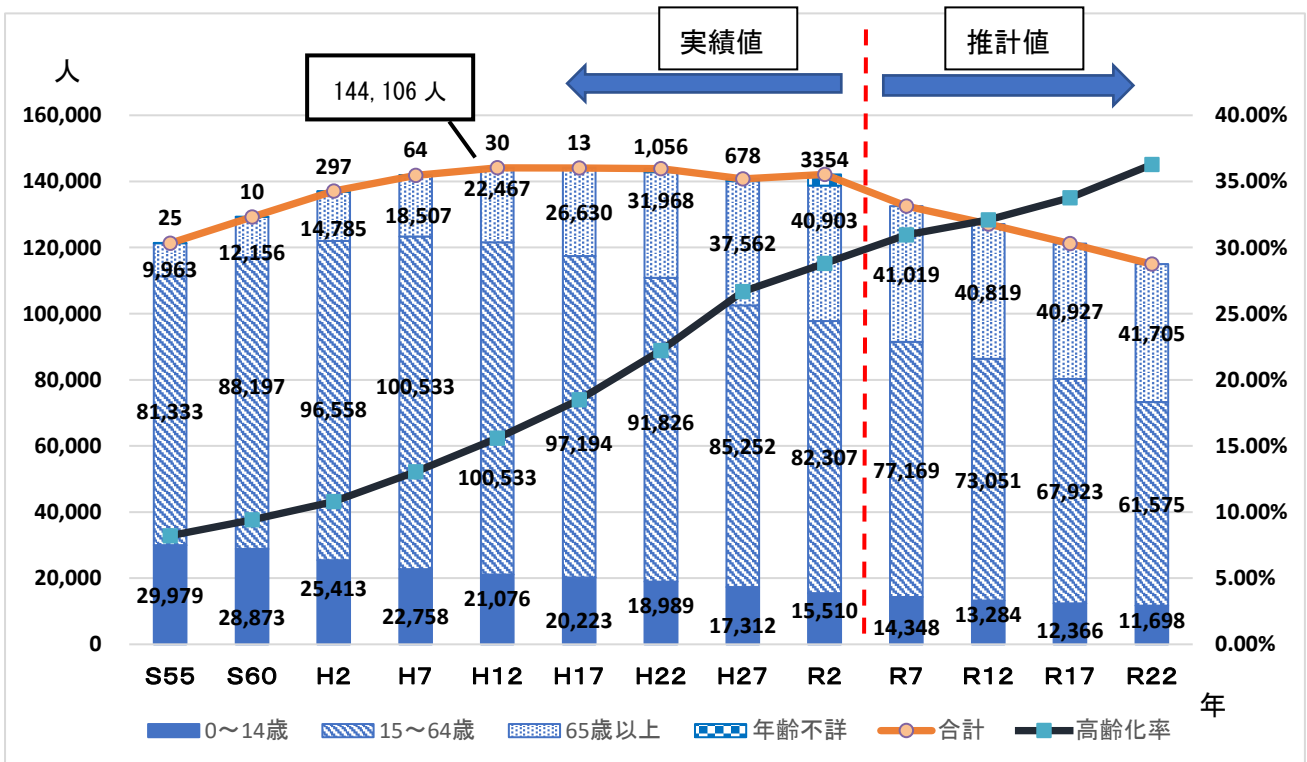
本市の人口は、昭和50年代から平成2年にかけては年平均1,500人を上回る人口増加が見られました。その後も増加は続きましたが、平成12年の144,106人をピークに減少傾向に転じました。平成27年には140,804人となりましたが、令和2年には142,074人と若干増加に転じました。

人口を年齢（3区分）別にみると、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。

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年には20%を超え、その後も上昇が続いています。一般世帯における高齢単身者世帯についても増加が続いており、令和2年では59,055世帯に対して12.1%の割合となりました。

また、「第2期土浦市まち・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が続くことが予測されています。

【土浦市の人口推移及び将来推計】



出典：令和2年までのデータは国勢調査、令和7年以降の人口推計データは「第2期土浦市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」

※平成18年以前（新治村との合併前）の数値は、新治村と土浦市と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	R2
人口	144,106	144,060	143,839	140,804	142,074
65歳以上の割合	15.6%	18.5%	22.4%	26.8%	28.8%
世帯数	51,659	53,530	56,583	57,134	59,055
高齢者単身世帯割合	5.0%	6.1%	7.8%	9.9%	12.1%

出典：国勢調査

第2節 住宅と空家等の現状

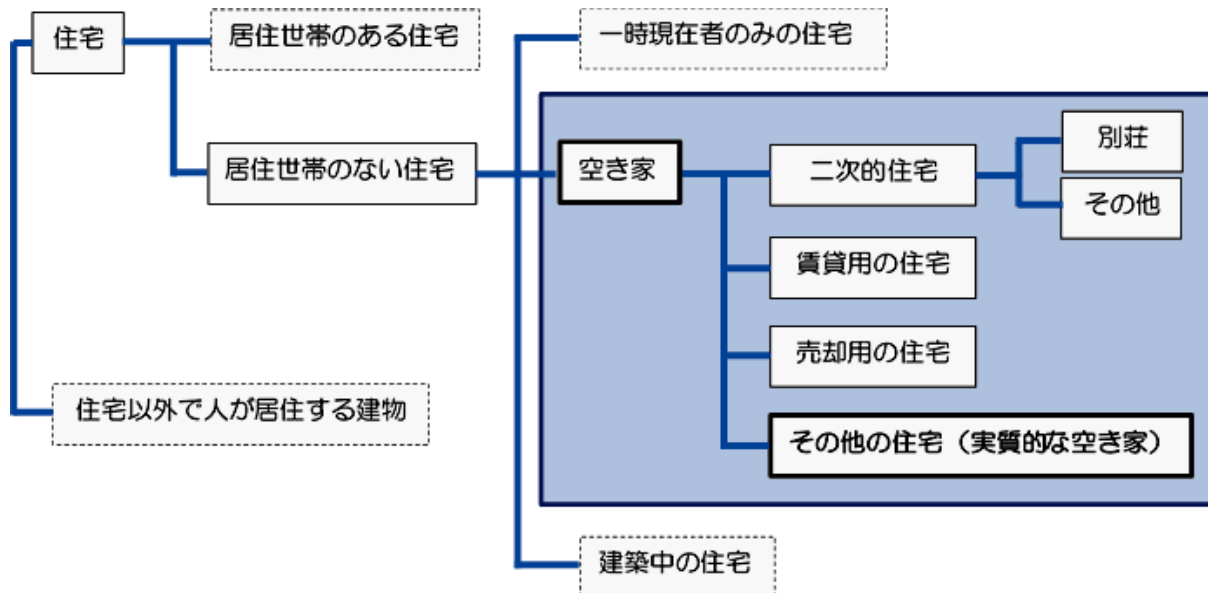
(1) 国、県及び本市の住宅数と空き家数

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」によって本市の空家の状況を示します。

住宅・土地統計調査は、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5年毎に実施する抽出調査です。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が、全国、県、市町村の空き家数や空家率（総住宅数に占める空き家数の割合）の比較をすることができます。

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】



- 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いない住宅
- 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 : 上記以外の人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

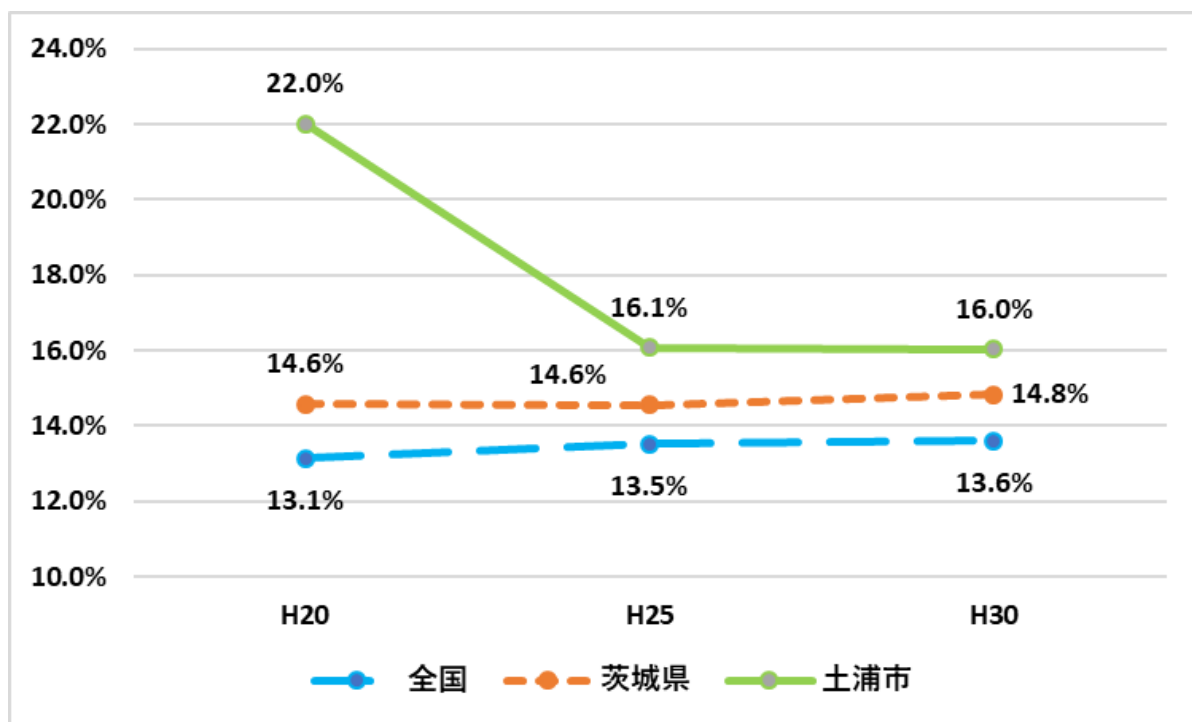
「住宅・土地統計調査」における全国及び県の空き家数、空家率は年々増加しています。本市の空き家数、空家率は、平成 20 年の調査時よりは減少しているものの、平成 25 年調査時から横ばいの状態が続いており、空家率は全国や県を上回る状態で推移しています。

【全国、茨城県、本市の住宅数と空き家数】

		全国	茨城県	土浦市
H20	総住宅数	57,586,000	1,223,800	66,820
	空き家総数	7,567,900	178,400	14,710
	空家率	13.1%	14.6%	22.0%
H25	総住宅数	60,628,600	1,268,200	67,980
	空き家総数	8,195,600	184,700	10,930
	空家率	13.5%	14.6%	16.1%
H30	総住宅数	62,407,400	1,328,900	67,530
	空き家総数	8,488,600	197,200	10,830
	空家率	13.6%	14.8%	16.0%

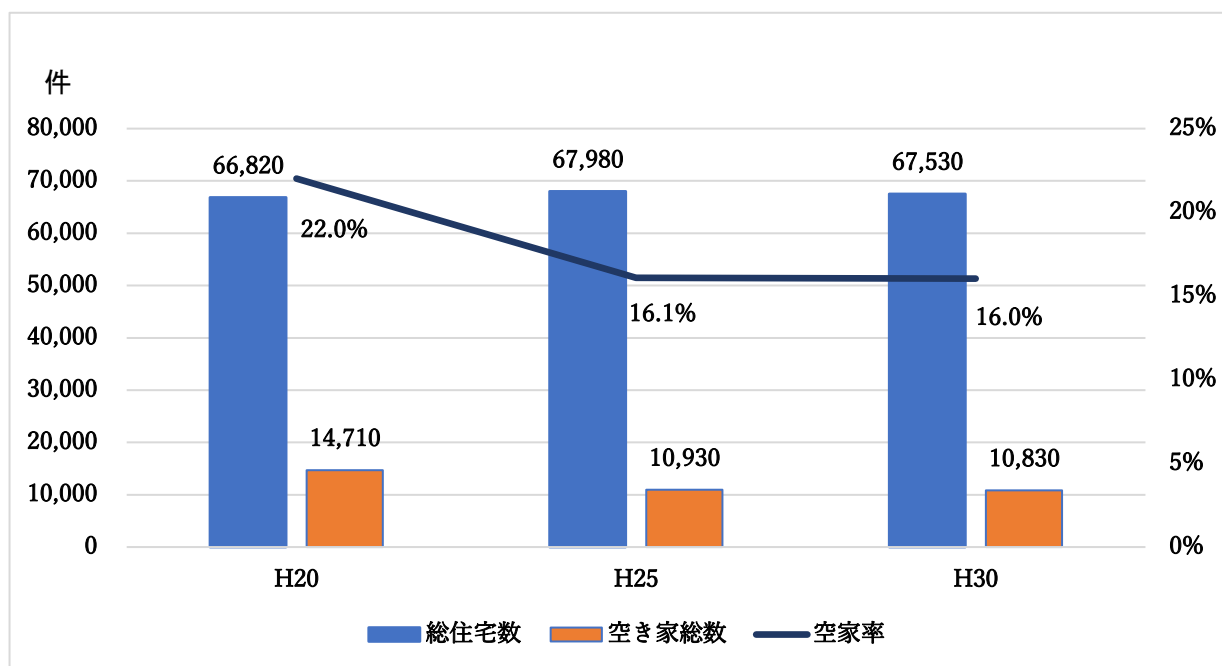
出典：住宅・土地統計調査

【全国、茨城県、本市の空家率の推移】



出典：住宅・土地統計調査

【本市の住宅総数、空家数及び空家率の推移】



出典：住宅・土地統計調査

(2) 本市の空き家の種類

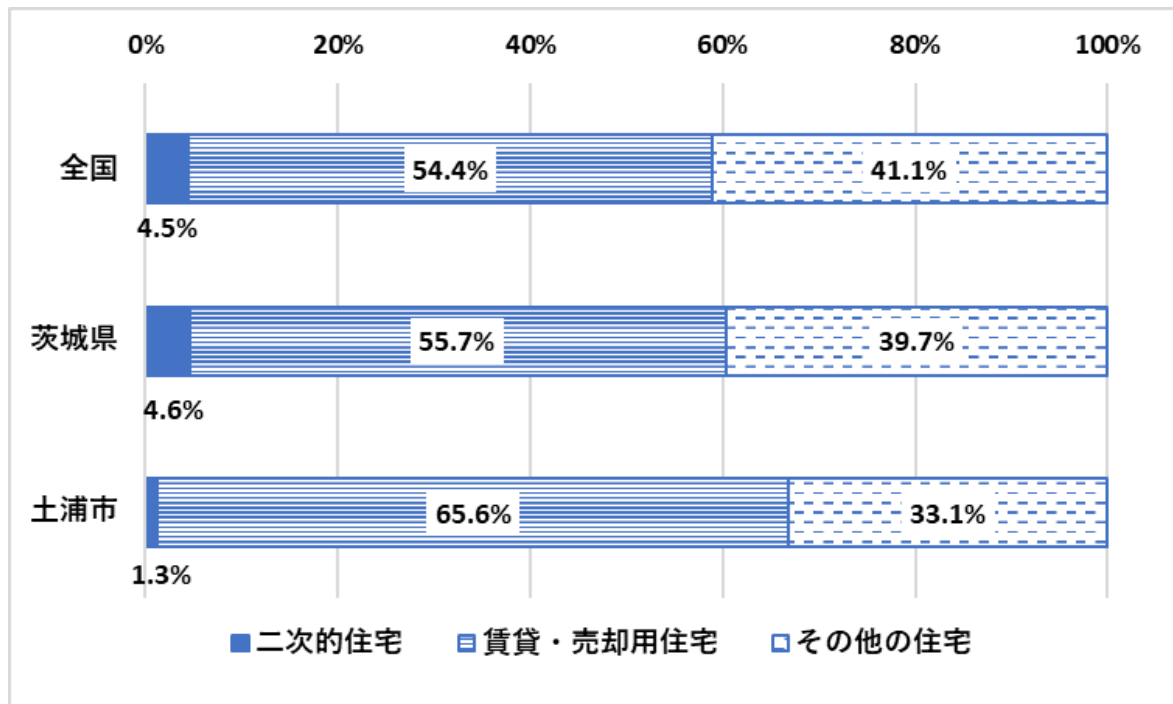
本市の空き家を用途別にみると、「賃貸・売却用」の物件が65.6%と最も多くなっています。また、別荘などの二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を除いた、居住世帯が長期にわたって不在の住宅等は、空き家のうち「その他」という区分になりますが、本市の空き家におけるその他の住宅の割合は33.1%となっており、全国(41.1%)及び茨城県(39.7%)より低い割合となっております。

【全国、県、本市の空き家の用途別内訳推移】

		住宅総数 (a)	空き家				割合 (b/a)	
			空き家総数	二次的住宅	賃貸・売却用住宅	その他		
						数 (b)		
H20	全国	57,586,000	7,567,900	411,200	4,475,600	2,681,100	4.66%	
	茨城県	1,223,800	178,400	8,400	114,100	55,900	4.57%	
	土浦市	66,820	14,710	90	11,920	2,700	4.04%	
H25	全国	60,628,600	8,195,600	412,000	4,600,000	3,183,600	5.25%	
	茨城県	1,268,200	184,700	8,500	109,000	67,200	5.30%	
	土浦市	67,980	10,930	350	7,340	3,240	4.77%	
H30	全国	62,407,400	8,488,600	381,000	4,620,400	3,487,200	5.59%	
	茨城県	1,328,900	197,200	9,000	109,900	78,200	5.88%	
	土浦市	67,530	10,830	140	7,100	3,590	5.32%	

出典：住宅・土地統計調査

【全国、県、本市の空き家の用途別内訳】



出典：H30 住宅・土地統計調査

(3) 土浦市の空家等の状況について

◇実態調査

空家等対策を有効に進めるためには、本市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、平成 26 年度及び令和 4 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、市内全域を対象とした空家等実態調査を行いました。

調査の手順

ア 基礎調査

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（平成 26 年度調査時）
（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（平成 26 年度調査時）
- ・地番図データ（平成 26 年度調査時）
- ・平成 27 年度国勢調査調査区要図、令和 2 年度国勢調査調査区要図（令和 4 年度調査時）
- ・住宅地図（令和 4 年度調査時）

イ 現地調査

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戸判定の手引き」の判定基準例を参考）により、周囲に及ぼす影響や危険について、判定しました。

ウ 所有者等調査

現地調査の結果を基に、不動産登記簿情報や固定資産税関係情報等を用いて所有者等の詳細を追加調査します。

◇その他の調査

実態調査の結果に加え、日常的に市民や町内会等から得られる情報・苦情などについて現地調査及び所有者調査を行い、実態を把握しています。

◇調査結果

実態調査及びその他の調査により、管理状況や対応の緊急性について確認しました。

その結果、平成 26 年度実態調査及び令和 3 年度末までに行ったその他の調査により、適正に管理されている空家等が 267 戸、樹木や雑草の繁茂あるいは建物の修繕といった処置が必要な管理不全な空家等が 379 戸となっており、管理不全な空家の割合の方が高くなっています。

なお、令和 4 年度実態調査の 9 月末時点の結果では、適切に管理されている空家が 865 戸、管理不全な空家が 247 戸となっており、適正に管理されている空家等の割合が高くなっています。

【平成 26 年度実態調査及びその他調査により確認した空家等】 (R4. 3 月末現在)

管理状況区分	戸数
適正管理	267 (41.3%)
管理不全	379 (58.7%)
合計	646

【令和 4 年度実態調査により確認した空家等】

(R4. 9 月末現在、調査完了戸数 1,460 (56.3%))

管理状況区分	戸数
適正管理	865 (33.4%)
管理不全	247 (9.5%)
空家にあらず	340 (13.1%)
不明	8 (0.3%)
調査未完了	1,131 (43.7%)
合計	2,591

※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

不明：調査対象の目視が困難等の理由により不良度が不明であったもの

地区別の内訳をみると、令和3年度末までに把握した空家については、四中地区、三中地区、一中地区が多い状況となっています。なお、本市の人口及び世帯数の地区別内訳をみると、三中地区、四中地区、一中地区が多い状況となっています。

【平成26年度実態調査及びその他調査により確認した、地区別個数と管理状況】

(R4.3月末現在)

地区別戸数		管理不全	適正管理
一中地区	100	55	45
二中地区	53	30	23
三中地区	111	69	42
四中地区	150	75	75
五中地区	54	38	16
六中地区	90	60	30
都和地区	46	29	17
新治地区	42	23	19
合計	646	379	267

【令和4年度実態調査により確認した、地区別個数と管理状況】

(R4.9月末現在、調査完了戸数1,460(56.3%))

地区別調査対象戸数		管理不全	適正管理	空家にあらず	不明※1	調査未完了
一中地区	439	13	50	17	0	359
二中地区	227	28	153	46	0	0
三中地区	477	68	194	67	2	146
四中地区	535	5	13	7	0	510
五中地区	227	37	139	51	0	0
六中地区	339	35	137	51	0	116
都和地区	187	30	101	53	3	0
新治地区	160	31	78	48	3	0
合計	2,591	247	865	340	8	1,131

※1 調査対象の目視が困難等の理由により不良度が不明であったもの

【中学区別人口及び世帯数】（R4. 4. 1 現在）

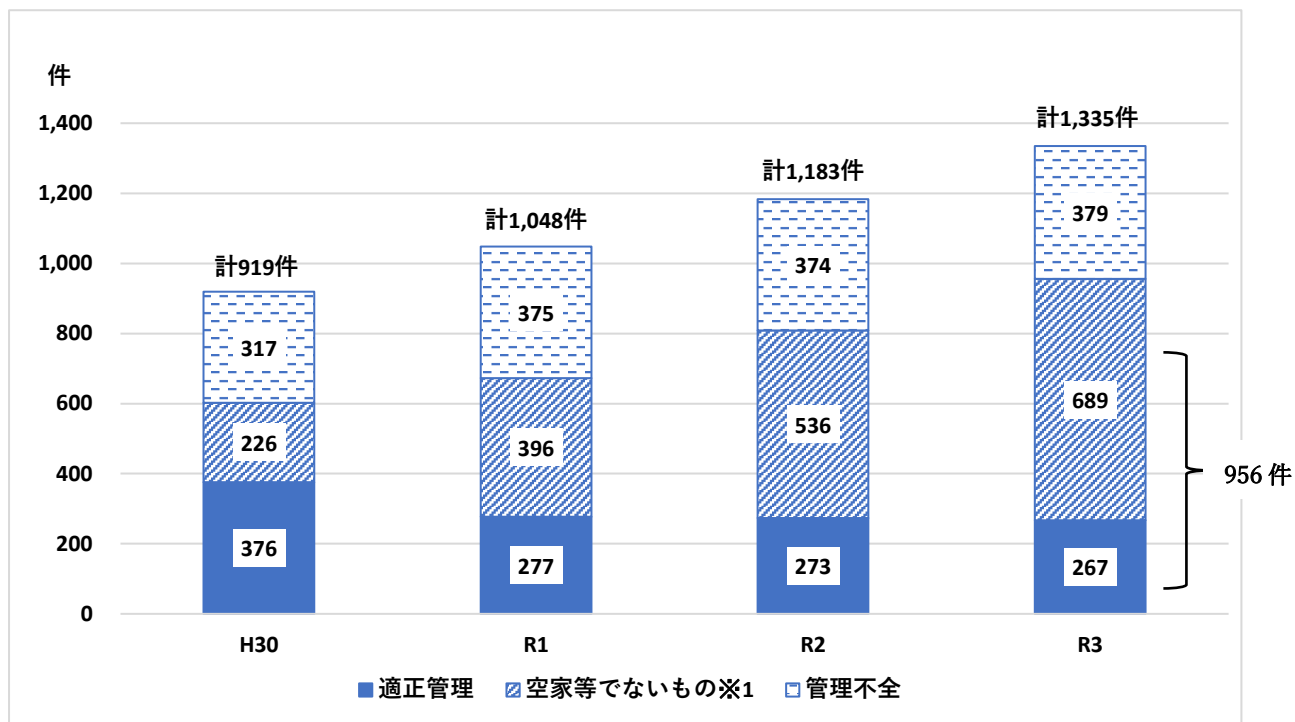
	世帯数	世帯数割合	人口	人口割合
一中地区	10,227	14.9%	19,663	13.9%
二中地区	8,723	12.7%	16,893	12.0%
三中地区	12,546	18.2%	25,972	18.4%
四中地区	11,723	17.0%	23,938	17.0%
五中地区	8,769	12.7%	18,546	13.2%
六中地区	7,466	10.8%	15,242	10.8%
都和地区	6,031	8.8%	12,877	9.1%
新治地区	3,332	4.8%	7,864	5.6%
合計	68,817		140,995	

◇空家件数等の推移

実態調査や市民・町内会から得られる情報を基に把握した空家等については、順次現地調査をし、管理不全なものについては改善指導等を行っています。

令和3年度末時点で把握した物件の累計件数は1,335件あり、その中で、適正管理されている物件又は空家状態が解消された物件は956件あり、7割以上が当初から適正管理されている状態又は改善等がされている物件となっています。

【空家等件数の推移】



※1 解体・売却等により空家状態が解消した物件、居住者が存在し空家等でなくなっている物件等、空家等でないもの

【空家等管理状態の割合の推移】

	H30	R1	R2	R3
適正管理 ・ 空家等でないもの	65.5%	64.2%	68.4%	71.6%
管理不全	34.5%	35.8%	31.6%	28.4%

◇今後の調査

空家等の管理状況や使用状況は刻々と変化します。最新の状況を把握し空家等対策を推進するため、今後も定期的な実態調査を行うほか、町内会等からの情報提供や職員の定期的な確認により情報を適宜更新するなど、継続的な実態の把握に努めます。また、今後の定期調査において、より効果的な状況把握のために、調査手法の検討を行います。

(4) 所有者等意向調査について

計画の改訂にあたり、空家等の所有者や相続人等に対して、空家等に関する意向調査を行いました。

【所有者等意向調査の概要】

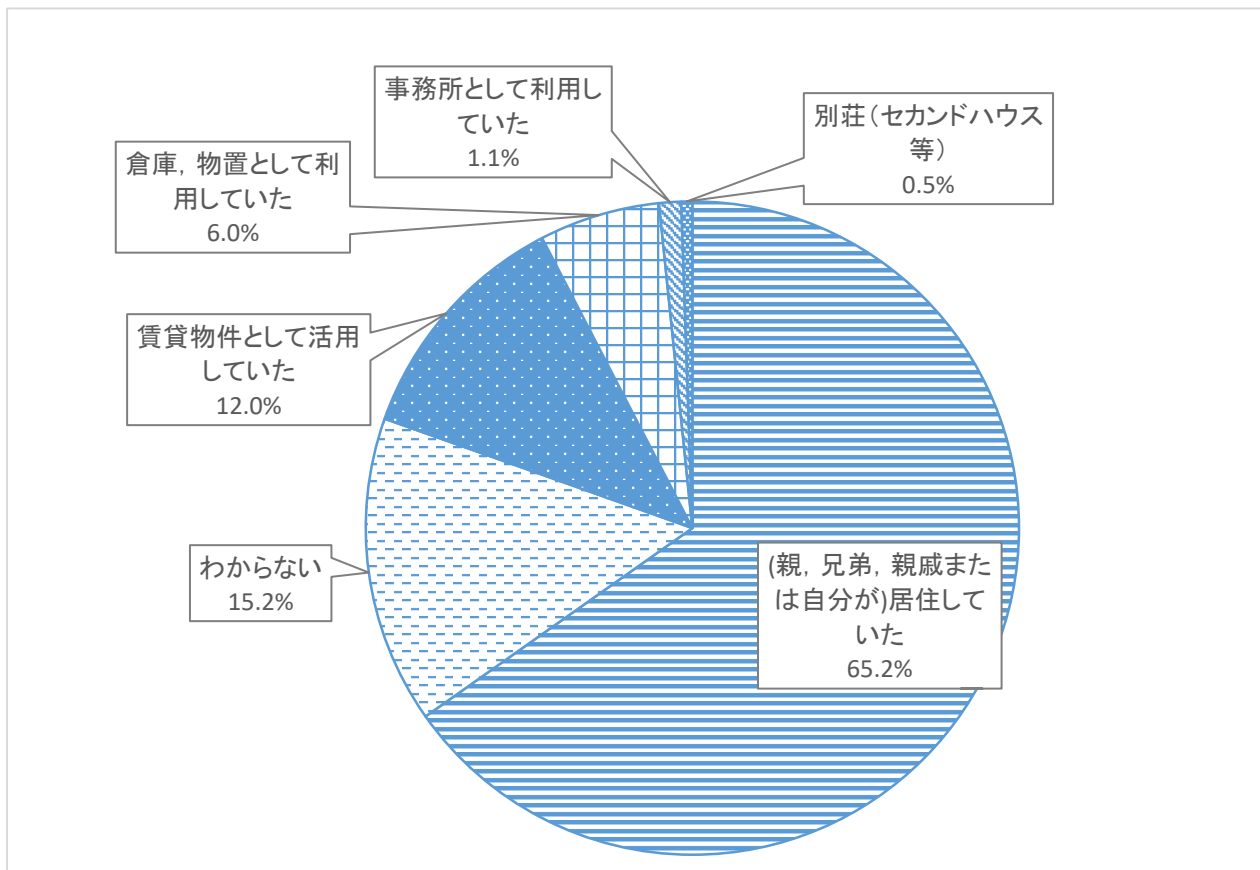
調査方法	所有者等調査により判明した、空家等の所有者、相続人等を対象に、郵送によるアンケート調査を実施。
調査時期	令和3年7月～令和4年3月
発送数	876通
回収数	251通
回収率	28.7%

※グラフ表題の n はサンプル数

ア 空家になる前の利用状況について

「親、兄弟、親戚または自分が居住していた」が 65.2%と最も多く、かつては住宅として利用されていた建物が空家となるケースが多い結果となりました。

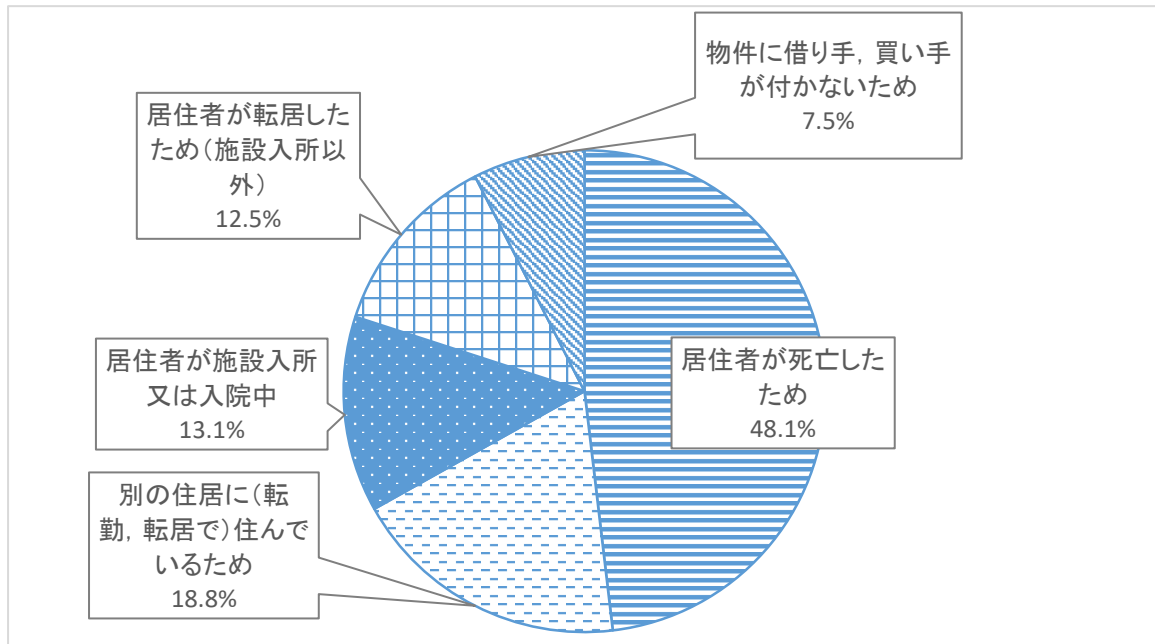
【空家になる前の利用状況】（単一回答、n=185）



イ 空家となったきっかけについて

「居住者が死亡したため」が48.1%と最も多い結果となりました。

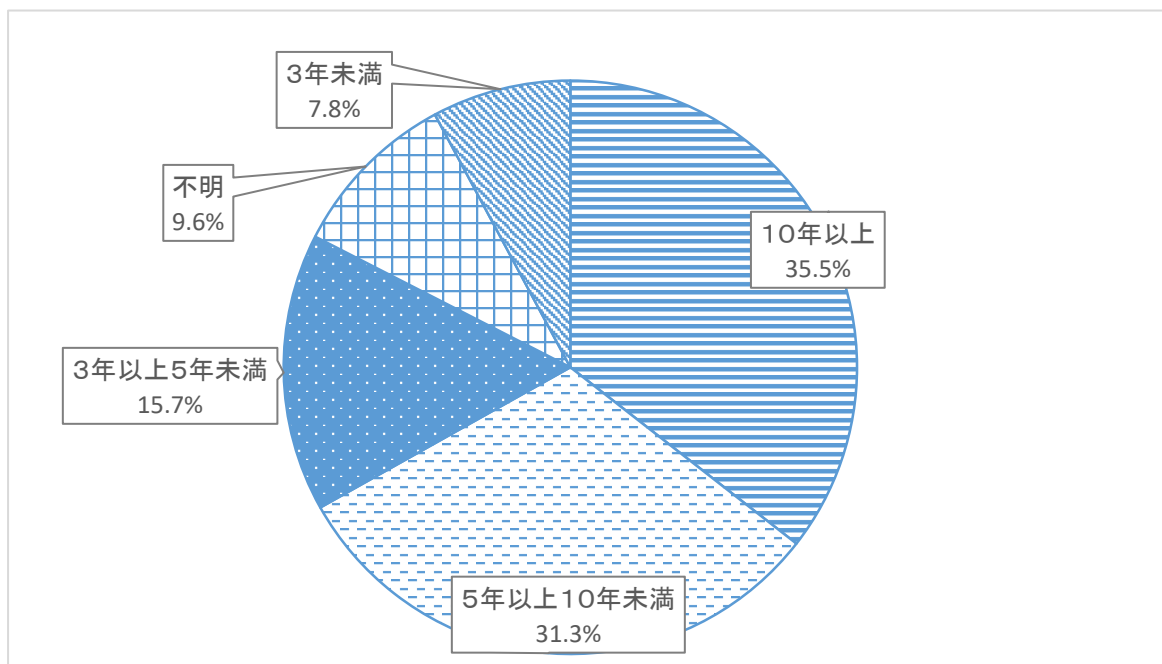
【空家となったきっかけ】（単一回答、n=161）



ウ 空家になってからの経過年数について

「10年以上」が35.5%、「5年以上10年未満」が31.3%と、5年以上の長期にわたって空家となっているケースが66.8%ある結果となりました。

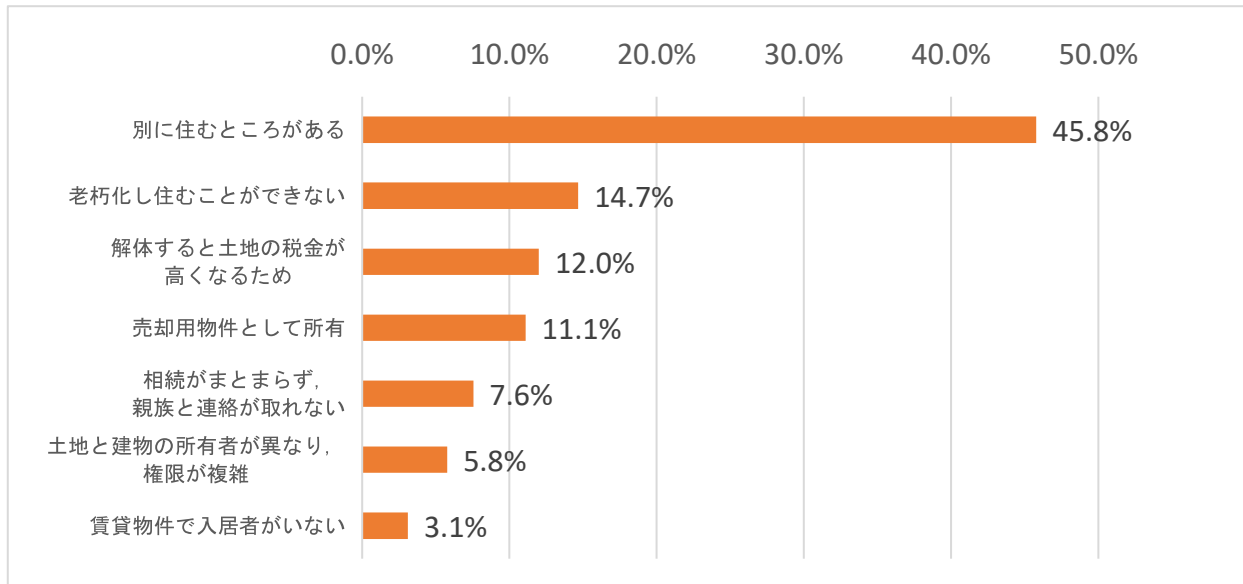
【空家になってからの経過年数】（単一回答、n=167）



エ 空家となっている理由について

「別に住むところがある」が45.8%という結果となり、「イ 空家となったきっかけについて」の結果と合わせると、相続等で住宅を取得したが別に住むところがあるため取得した住宅が空家となっているケースが多いのではないかと推測されます。

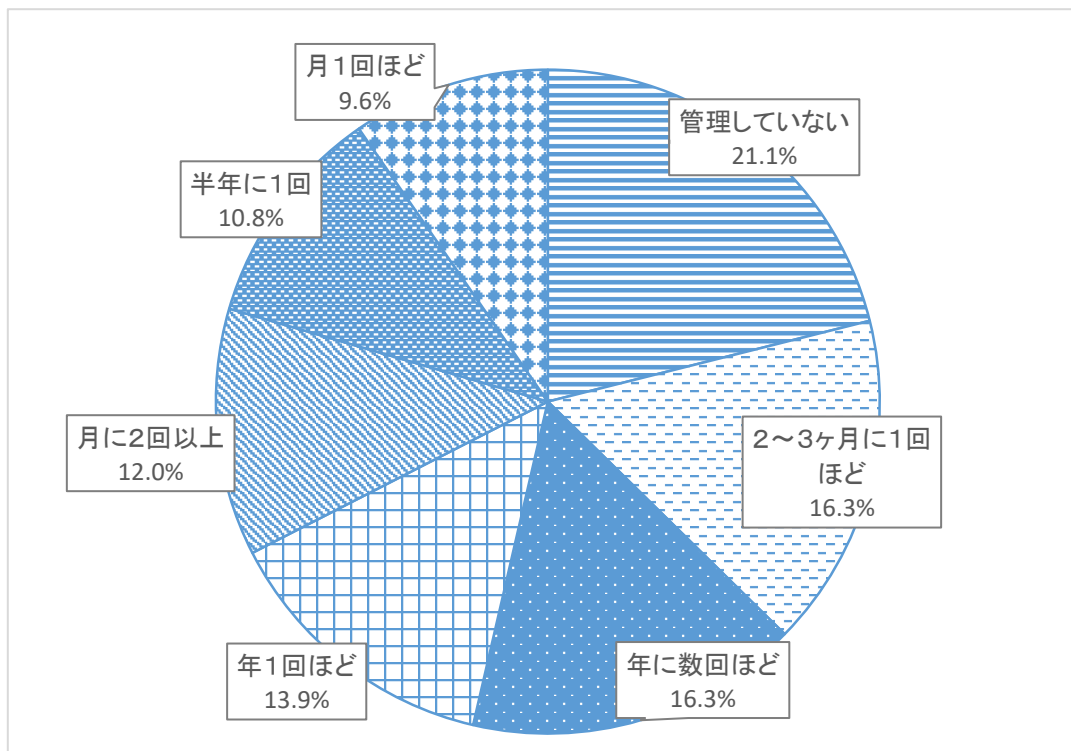
【空家となっている理由】（複数回答、n=225）



オ 空家の維持管理（草刈り、修繕、見回り等）の頻度について

「2～3ヶ月に一回ほど」が16.3%、「年に数回ほど」が16.3%と、数ヶ月に1回の頻度で管理されている割合が多い一方で、「管理していない」が21.1%となりました。

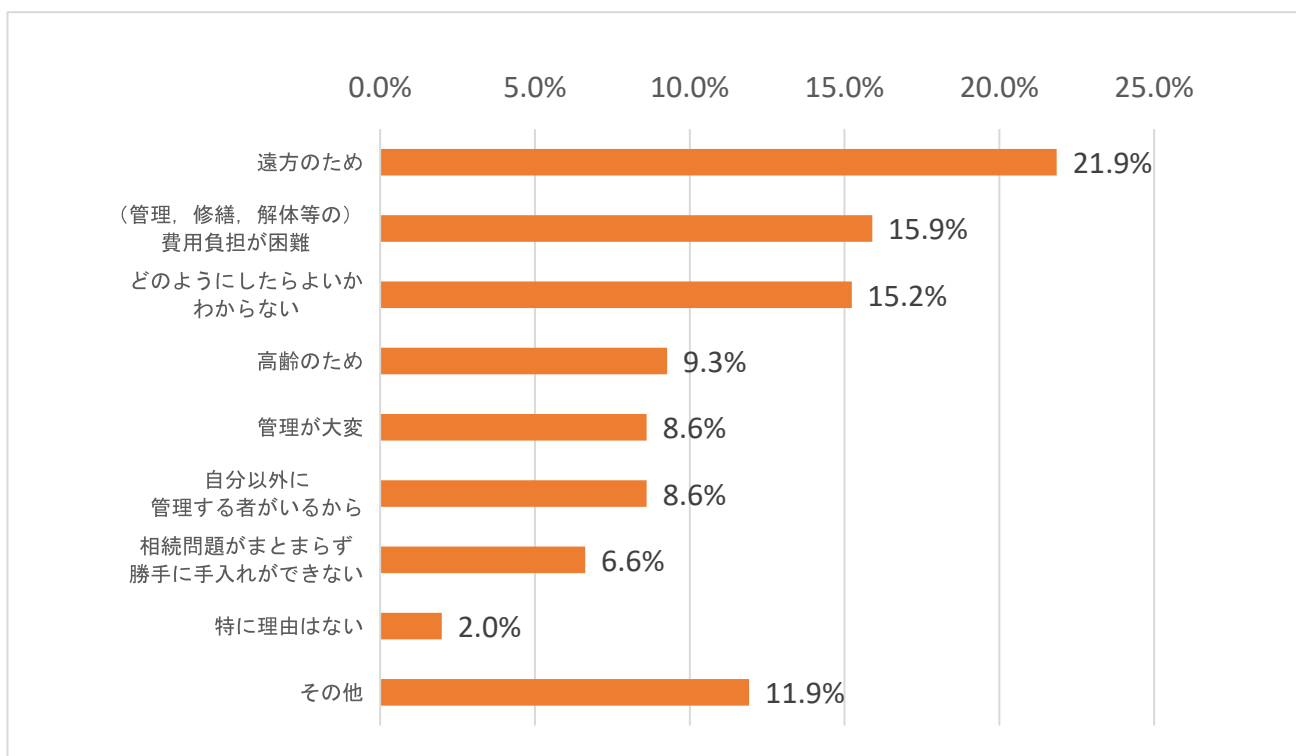
【空家の維持管理の頻度】（単一回答、n=168）



カ 空家を管理していない（できない）理由について

空家を管理していない（できない）場合、その理由については、「遠方のため」が21.9%と最も多い状況となっています。

【空家を管理していない（できない）理由】（複数回答、n=151）

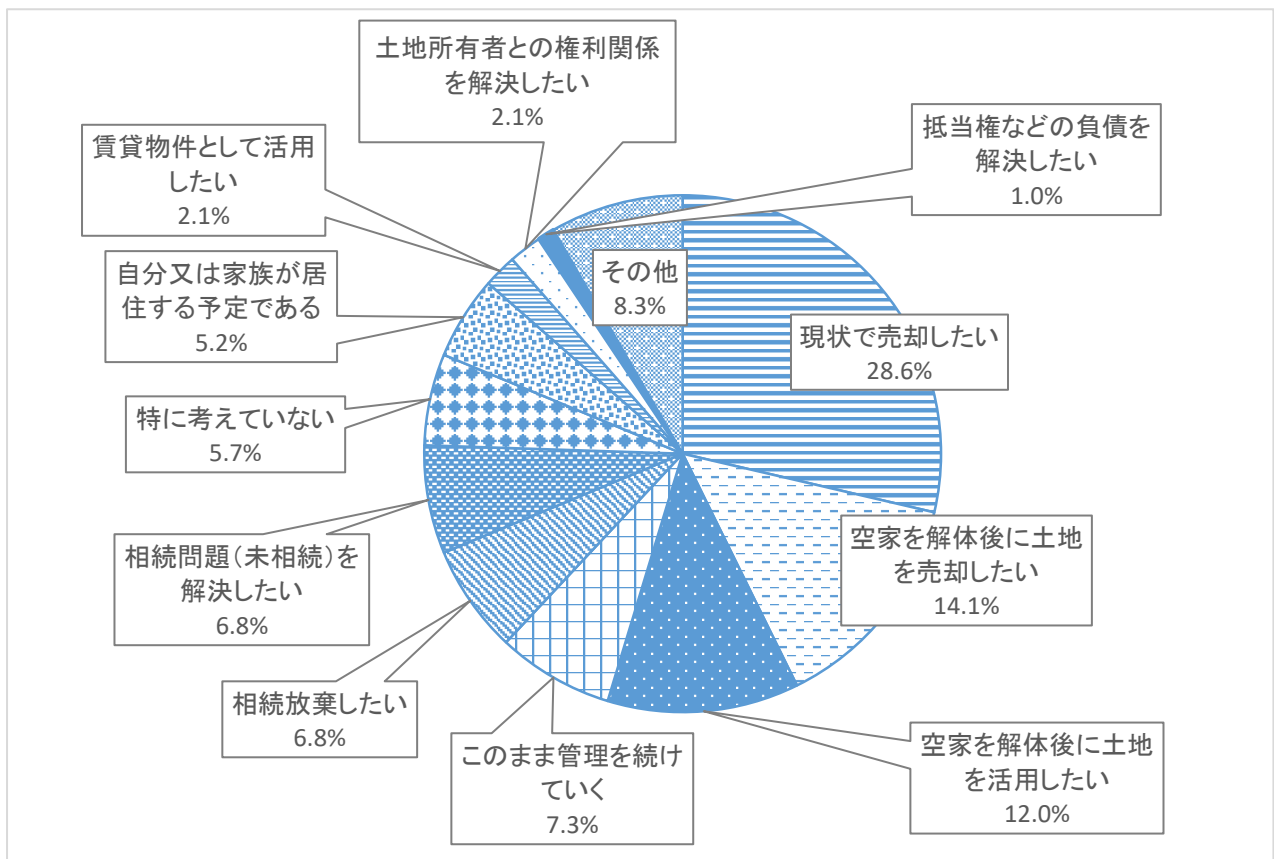


キ 空家を今後どうしたいと考えているか

「現状で売却したい」が28.6%、「空家を解体後に土地を売却したい」が14.1%と、売却を希望している割合が42.7%となっています。

また、「空家を解体後に土地を活用したい」が12.0%、「自分又は家族が居住する予定である」が5.2%、「賃貸物件として活用したい」が2.1%と、活用を希望している割合は19.3%、「相続放棄したい」が6.8%、「相続問題（未相続）」を解決したいが6.8%と、相続に関する問題を解決したいと希望している割合は13.6%となっています。

【空家を今後どうしたいと考えているか】（単一回答、n=193）

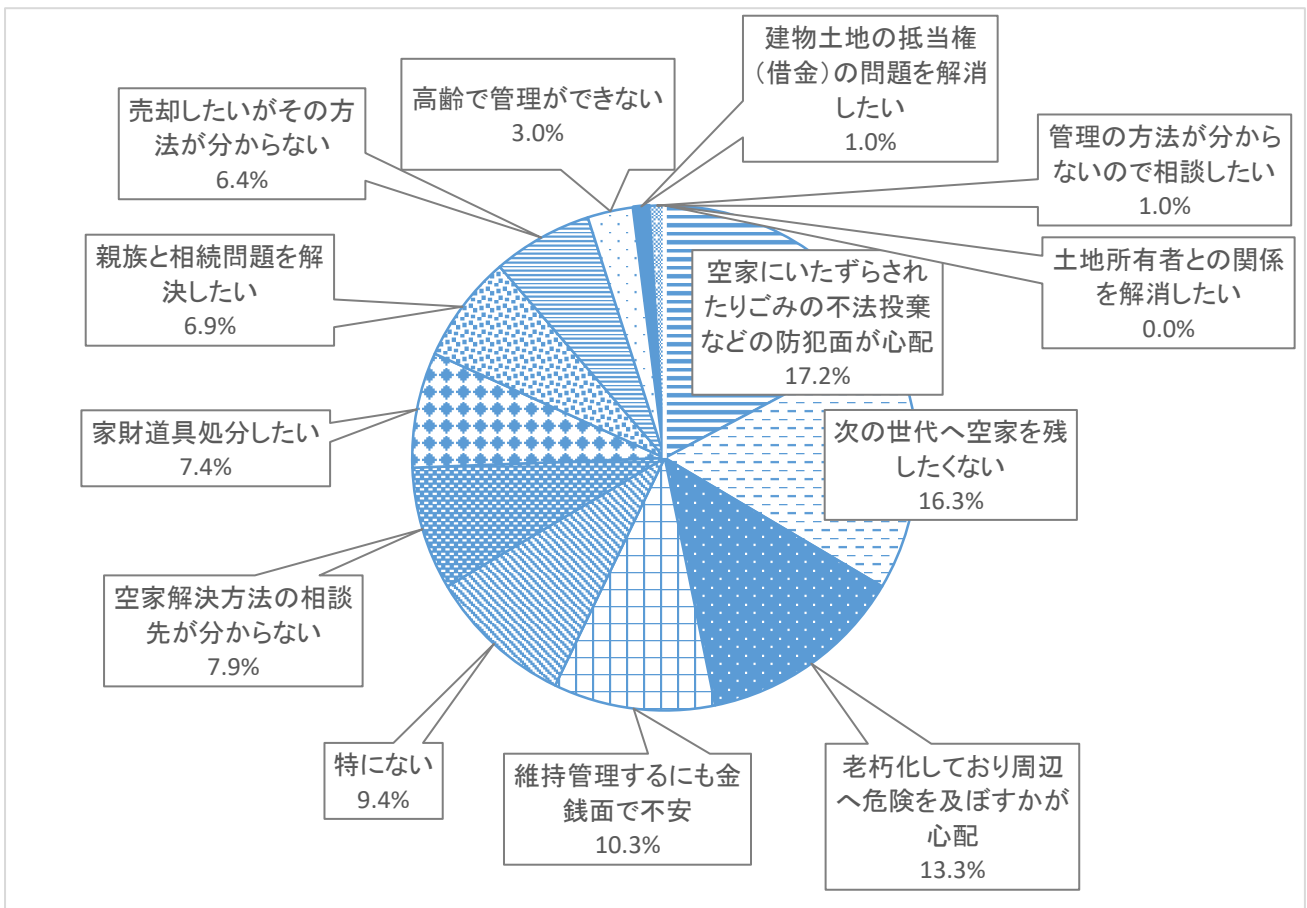


ク 空家管理の懸念事項について

空家管理の懸念事項としては、「空家にいたずらされたりごみの不法投棄などの防犯面が心配」が最も多く17.2%、「次の世代へ空家を残したくない」が16.3%、「老朽化しており周辺へ危険を及ぼすかが心配」が13.3%、「維持管理するにも金銭面で不安」が10.3%と続いています。

一方、「(懸念事項は) 特にない」という回答は、9.4%でした。

【空家管理の懸念事項】（単一回答、n=204）



第3節 土浦市の課題

空家等対策を進めるに当たり、本市の現状、実態調査及び所有者意向調査の結果を整理した結果、次の課題が浮かび上がりました。

◇空家の増加

本市の人口は減少傾向にあり、今後も人口の減少が続くと予測されています。また、高齢化率、高齢者単身世帯の割合共に、増加傾向が続いています。

また、所有者意向調査から見たように、居住者が死亡し相続が発生した際に住宅が空家になるケースが多いと推測されます。

これらのことから、本市の空家率は現在は横ばい傾向が続いているものの、今後は居住者の死亡とともに空家が増加すると見込まれます。

◇空家の管理における困難

所有者意向調査の結果を見ると、多くの場合は定期的な管理がされているものの、管理をしていない所有者等が21.1%いる状況となっています。管理をしていない・できない理由として、「遠方のため」「費用負担が問題」「高齢のため」「管理が大変」など、管理者自身が遠方に居住していたり、高齢化していたりすることによる負担が大きいことが読み取れます。

また、多くの所有者が、空家管理に関して様々な懸念事項を抱いているという結果になりました。

一方、空家の今後については、売却等活用したいと考えている所有者が多い状況であり、活用に至るまでの課題があることが推測されます。

◇管理不全な空家

実態調査や所有者意向調査で見たように、空家等の中には、適切な管理がされないまま放置されているものがあります。このような管理不全な状態の空家等は、植栽が繁茂して隣地や道路へ越境したり、老朽化により倒壊のおそれ等が生じたり、防災上の危険が発生するなど、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。管理不全状態空家等の発生防止及び解消が課題となります。

第3章 空家等対策の基本方針及び施策

第1節 基本方針

本市の空家等の現状及び課題から、空家等対策における基本的な考え方を、次のとおり整理します。

(1) 発生の抑制

本市の課題で見たように、今後空家等は増加すると推測されます。人が住まなくなった住宅、利用されなくなった建築物は、早いスピードで老朽化が進みます。空家等は、時間が経つにつれ、管理や修繕等のコスト増加、相続の権利関係の複雑化により売却等の利活用が困難になるなど、問題解決に向けた難易度が高くなります。このことから、空家等の問題が深刻化し管理不全な空家となってしまう前の、早期の対応が重要となるため、空家問題の啓発等予防に努めます。

(2) 適正管理及び利活用の推進

所有者意向調査より、空家等の管理について、多くの所有者等が様々な懸念事項を抱えていることが読み取れます。また、売却等の利活用の意向がある所有者等が多い状況でした。一方で、所有者等の高齢化や経済的な問題により、空家等の管理が十分に行えていないケースもあることが、わかりました。

このことから、空家等の管理や利活用について、国や県等の施策や関係団体と連携し、サポートを行うことで、適正管理及び利活用を推進します。

(3) 管理不全な空家等の解消

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が、所有者意向調査で見たように、様々な要因により適正に管理されていないケースがあります。管理不全な空家等は老朽化等により危険な状態となり周辺環境に悪影響を及ぼすこと、空家等の管理は所有者等が行うことが原則であることの理解を促し、所有者等の管理意識の醸成を図ります。また、適正な管理を妨げている要因の解消について適宜情報提供を行うほか、条例に基づき助言・指導等を行うことで、適正管理に向け働きかけます。

この他、状況に応じ、関係部署等と連携した措置や条例に基づく応急措置の検討を行い、管理不全な空家等の危険性の排除に努めます。

また、特定空家等と判定された空家等については、法に基づき必要な措置を講じます。

第2節 具体的な施策

(1) 基本方針1 空家等の発生抑制に関する施策

◇所有者等への意識啓発・市民意識の醸成

空家等の所有者の責務、放置された空家等が周辺に及ぼす影響や問題点等について啓発し、適正管理の市民意識の醸成を図るため、次の取組を行います。

- ア 市の広報誌やホームページを活用し、空家等に関する情報や相談窓口等を周知します。
- イ 空家等管理に関する啓発冊子を作成し、窓口で配布するほか、各施設等に配架します。
- ウ 出前講座を実施し、空家等問題、本市の空家の課題や適正管理の重要性について、わかりやすく説明します。
- エ 効果的な啓発方法について、研究します。

◇空家等に関する相談体制の整備

空家等に関する悩みには、現在所有している空家等に関するもの、将来空家となる見込みの建物に関する不安、近隣の空家等に関するものなど、幅広い種類があります。このため、相談をしたいにもかかわらず、相談をする窓口がわからず困っている方が存在します。このような状態を解消し管理不全な空家等の抑制を図るため、次の取組を行います。

- ア 空家等に関する問題を気軽に相談できるように、生活安全課を空家等に関する総合相談窓口とし、必要に応じて関連部署や外部関連団体等と連携します。
- イ 法務、不動産、建築等の各分野の専門家、県等と連携して、空家等に関する相談会を開催し、空家に関する様々な問題の解決を図ります。

◇居住者の死亡に伴う空家等発生抑制

空家等発生タイミングは、居住者が死亡したときが多いと推測されます。発生のタイミングに合わせて空家等管理に関する意識の醸成を図れるよう、死亡届出時に配布する冊子に空家等に関する情報を掲載し、相続に伴う空家等発生抑制を図ります。

◇空家等の早期発見

本市の人口の減少、高齢化、高齢者単身世帯の増加等から、今後居住者の施設への入所や死亡により、空家等になる住宅が多くなると推測されます。管理不全な空家等の発生抑制のためには、空家等への早期対応が重要となります。

空家等を早期に発見するため、町内会、社会福祉協議会等と連携して、空家や将来空家になりそうな物件の把握に努めます。また、把握した物件について、空家等に関する情報提供をし、適正管理を促します。

(2) 基本方針2 適正管理及び利活用の推進

◇定期的な実態調査等の実施

空家等対策を的確に進めるためには、空家等の実態把握が重要となります。今後も実態の把握を続けるため、下記の取組を行います。

- ア 令和4年度に行った実態調査の後も、新たに発生した空家等を把握するため、定期的に市内全域を対象とする実態調査を行います。
- イ 地域の現状を把握している、消防等の関係部署、町内会等関連団体と連携し、日々変化する空家等の実態把握に努めます。
- ウ 空家等に関する所有者等の意向、ニーズを把握するため、今後も所有者等意向調査を行います。

◇空家等情報のデータベース化

調査等で把握した空家等情報については、検索等を容易に行うため、情報をデータベース化して管理し、空家等対策に活用します。

◇空家等管理に関するサポートの実施

所有者等が適正管理を行う上で困難となっていること等を、問題解決に向けてサポートできるよう、下記の取組を行います。

- ア 各分野の専門家団体や県等と連携して相談会を開催し、解決が困難な案件について、サポートします。
- イ 法務、不動産、建築等各分野の専門家団体と連携し、相談を必要としている所有者等に相談先を紹介する等のサポートを行います。
- ウ 実態調査、所有者等意向調査等で把握した空家等の状況に合わせ、適宜所有者への情報提供等を行い、適正管理を促します。

◇国、県の取組や他分野の取組と連動した施策の実施

効果的、効率的な空家等対策の推進のため、国等の補助制度等の活用、移住・定住等の他分野の取組と連動した施策を実施します。

- ア 『空き家対策総合支援事業』等の国の支援事業を活用し、空家等対策を推進します。
- イ 移住・定住対策と連動し、所有者等が賃貸・売却を希望している空家等を市場に流通させる手段のひとつとして、引き続き空家バンクを実施します。また、空家バンクに登録された空家等を対象とする空家バンク住宅リフォーム費用助成金を実施し、移住・定住の促進及び空家等の市場流通を図ります。
- ウ 空家を活用した移住・定住の促進のため、移住相談会において空家等バンクの情報を提供するなどのPRについて検討します。

◇所有者が不明な場合などの対応

所有者等が不明なことにより適正管理を促すことが困難な場合等には、法務等の専門家団体と連携しながら、状況に応じて相続財産管理人制度、所有者不明土地・建物管理人制度等を活用し、解決を図ります。

◇その他の利活用の検討

空家や空家除却後の跡地の利活用については、他分野や国の補助制度等と連携を図り、社会情勢の変化や本市の地域ニーズに合わせた、効果的な施策を検討します。

(3) 管理不全な空家等の解消

◇所有者等への意識啓発と情報提供

適切な管理がされていない状態の空家等は、防災上危険な状態になるなど、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

個人の財産である空家等の管理については、まず、所有者自らが行うべきものであるという意識の啓発を図ります。また、遠方に居住している、専門的な知識が不足していることなど、適正管理への妨げとなっている要因を聞き取り、所有者等へ必要な情報の提供や専門家団体等相談先の紹介を行い、適正管理を促します。

◇管理不全状態空家等の情報収集

消防等の関係部署、町内会等関係機関との連携により、管理不全な状態にある空家等の情報を収集し、早期の対応に努めます。

◇関係法令に基づく措置との連携

空家等の問題は、建築、道路、防災等幅広い分野と関連します。このため、管理不全な空家等については、空家法からの対応だけではなく、関連する法令（建築基準法、道路法、消防法等）からの対応も必要となります。

問題となる空家等の状況や周辺環境への影響等、危険度切迫性等を総合的に判断し、対策を講じます。

【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却等の命令、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交通に支障を及ぼす場合、除去、道路原状回復等の命令、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。

◇管理不全状態の空家等に対する助言等

管理不全な状態の空家等に対しては、所有者等に管理に関する情報提供を行い、適正管理を促します。しかし、改善が見られず、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある空家等については、条例に基づき、空家等の所有者に対して、助言、指導又は勧告を行い、周辺環境の保全を図ります。

◇緊急対応措置

台風、地震等の自然災害による空家等の倒壊など、危険な状態かつ緊急性が高い状態の空家等については、第三者の生命や財産に危害を及ぼす可能性が高いため、条例に基づく応急措置等の危険性を除去する対応を検討します。

◇特定空家等に該当する空家等への対策

管理不全な空家等については、条例に基づく助言、指導、勧告等の、所有者等に対して改善を促す措置を実施しますが、適切な管理や危険個所の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、特定空家等として認定し、空家法に基づく措置を行います。

ア 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。

イ 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、特定空家等に該当する可能性があるるとみなされた空家等については、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

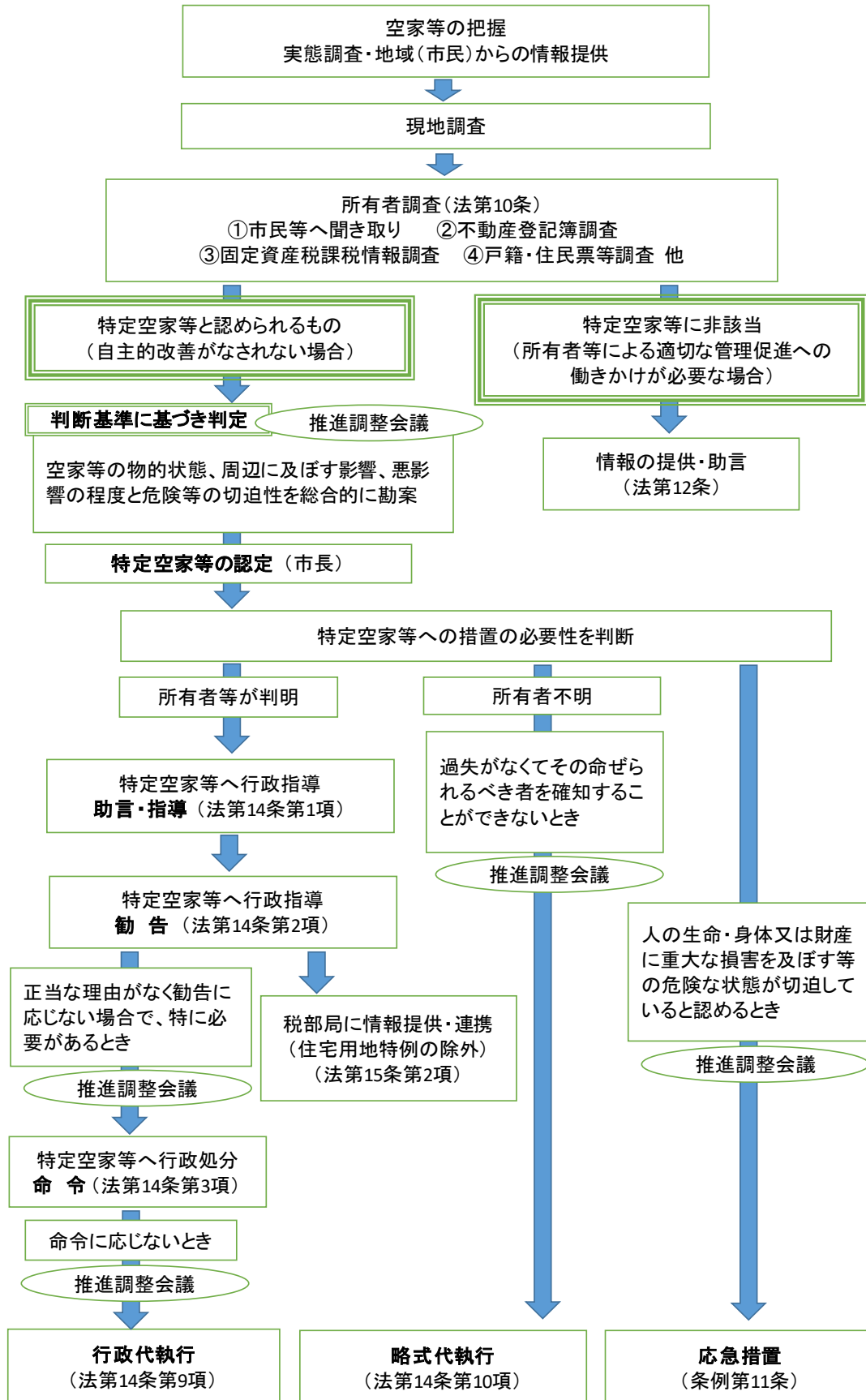
ウ 特定空家等に認定された空家等については、周辺への影響の度合い、危険性や切迫性等を勘案し、空家法第14条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的にを行います。それでもなお改善が図られない空家等で特に必要があると認められる場合には、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていきます。

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。

《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
- ・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

エ 特定空家等に対する措置の流れは、以下のとおりです。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。



【特定空家等の認定状況】

本市では、平成30年度から特定空家等の認定を行っています。令和3年度末現在の特定空家等の戸数は11件となります。

年度	新たに認定した戸数	認定を解除した戸数	差引戸数(累計)
H30	4	0	4
R1	5	1	8
R2	5	1	12
R3	2	3	11

【特定空家等に対する空家法第14条に基づく措置の状況】

特定空家等に対する空家法第14条に基づく措置の状況は、下記のとおりとなっています。

年度	助言・指導件数	勧告件数	命令件数	行政代執行・略式代執行の件数
H30	0	0	0	0
R1	6	0	0	0
R2	9	7	0	0
R3	10	5	0	1

※同一物件に対して同一年度内に複数回措置を行った場合には、物件の数ではなく措置の件数として集計

第3節 特定空家等判断基準

(1) 趣旨

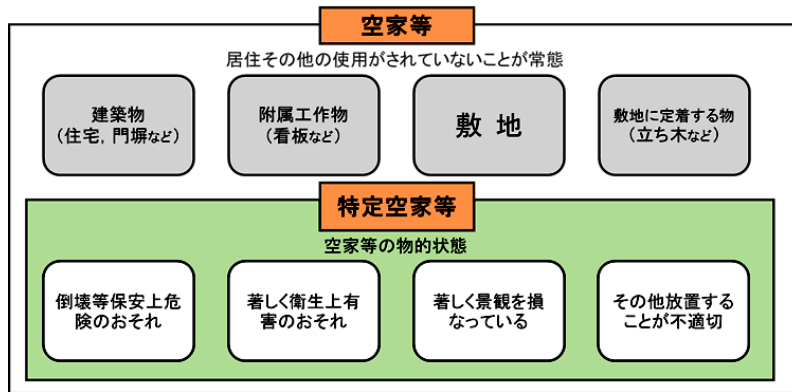
この特定空家等判断基準（以下「判断基準」という。）は、空家法第2条第2項に規定する特定空家等を認定するため、国土交通省が定めたガイドラインの『第2章 特定空家等の判断の参考となる基準』を踏まえ、本市としての判定基準を定めるものです。

(2) 判断基準

ア 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) 建築物等が著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される。
 - ア 建築物に傾斜、主要部分の損傷等が見られ、倒壊等するおそれがある。
 - イ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ウ 門や塀、屋外看板等が傾斜し倒壊のおそれがある。
 - (2) 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原因で著しく衛生上有害となっている。又は将来そのような状態になることが予見される状態である。
 - (2) ごみ等の放置、不法投棄等が原因で著しく衛生上有害となっている。又は将来そのような状態になることが予見される状態である。
- 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。



イ 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。

(ア) 建築物の物的状態 (不良度)

- ・ 建築物の不良度を評定項目毎に判定し、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) を評定項目及び評点設定の参考とします。

(イ) 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。

(ウ) 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。

ウ 判定の考え方

- (ア) 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とは考えにくい事象です。

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します。

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せん。

(イ) 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、この点を考慮します。(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。

(ウ) 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。

(エ) 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。

土浦市特定空家等判定調査票

(表)

管理番号	No	調査日	年 月	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		空家年数	
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又は将来そのような状態になることが予見される状態					
(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) 基礎にひび割れが生じているもの、土台にずれがあるもの	10		
		3) 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		
		4) 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		
		5) 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) 外壁材に浮きがあるもの、外壁に複数の亀裂があるもの	5		
		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、下地の露出しているもの	15		
		4) 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又は将来そのような状態になることが予見される状態

(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

評定項目	評定内容	評点	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

評定項目	評定内容	評点	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) <small>(右の分数の結果で、○・×を選択)</small>	H (高さ) = m	$H / W \geq 1$ (1以上)	○	
	W (距離) = m	$H / W < 1$ (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地区)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：

ことから、人命に危険が及ぶ可能性がある。

判定	(1)	(2)	(3)

➡

特定空家

特定空家にあらず

(1) (2) (3) の全てに○が付いた場合は特定空家

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	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又は将来そのような状態になることが予見される状態										
評定項目		評定内容			該否					
建築物等の破損又は破損が予見される		1) 吹付石綿等の使用が目視により確認できる								
		2) 吹付石綿等の飛散、暴露の可能性がある								
		3) 浄化槽等の破損等による汚物の流出等が衛生上環境に影響している。又は影響することが予見できる								
ごみ等の放置 不法投棄がある		1) ごみ等から発生する異臭が周囲環境に影響している。又はごみ等の放置、不法投棄が確認でき、その放置物によって悪臭の発生のおそれがある								
		2) ごみ等の放置、不法投棄により、虫の発生又は動物等が住みついている。又は住みつくおそれがある								
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										
評定項目		評定内容			該否					
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) 看板が原型を留めず、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										
評定項目		評定内容			該否					
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								
※ 第三者の人命に危険が及ぶ可能性：◎ 周辺に大きな悪影響を及ぼす可能性：○ 予見できる状態：△ 通常の管理不全、適正管理：記入なし										
特記事項：										
ことから、人命に危険が及ぶ可能性がある。										
<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">1・2・3 の該否</td> <td style="width: 30px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 30px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 30px; text-align: center;">3</td> </tr> </table>		1・2・3 の該否	1	2	3					<input type="checkbox"/> 特定空家候補 <input type="checkbox"/> 特定空家候補にあらず
1・2・3 の該否	1	2	3							
該否に、1つでも○が付けば、特定空家候補										

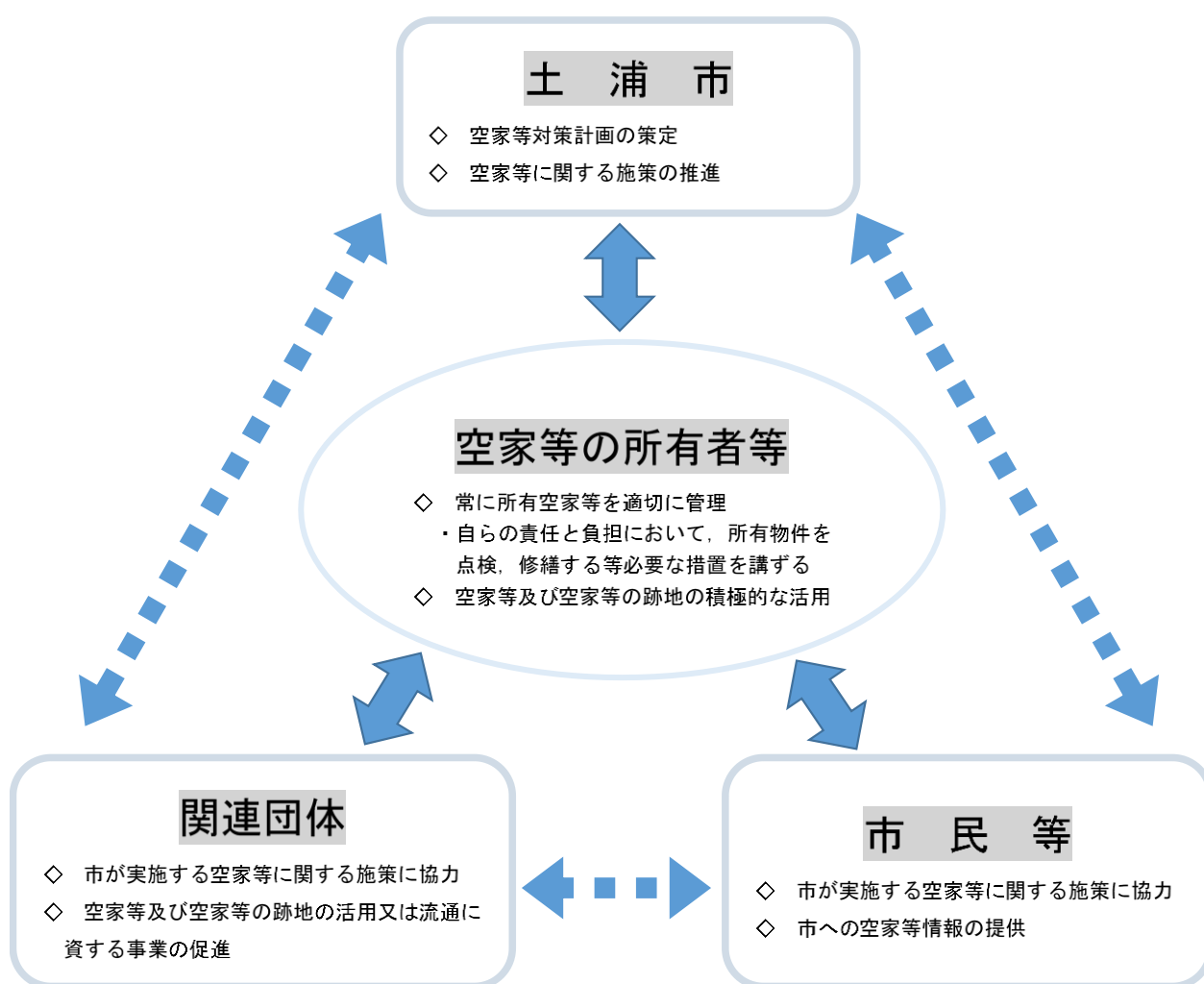
第4章 計画の推進体制

第1節 推進体制

(1) 多様な関係団体との連携

空家等に関する施策を実施していくためには、行政による取組に加え、地域全体での取組や様々な分野との連携が必要となります。

市民の方や町内会等地域の自治組織、法務や不動産、建築関係など専門的知識を有する外部関連団体と引き続き協力・連携し、空家等対策を推進します。



(2) 協議会

市では、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ています。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等を協議しています。

委嘱期間は2年間で、委員の構成は次のとおりです。

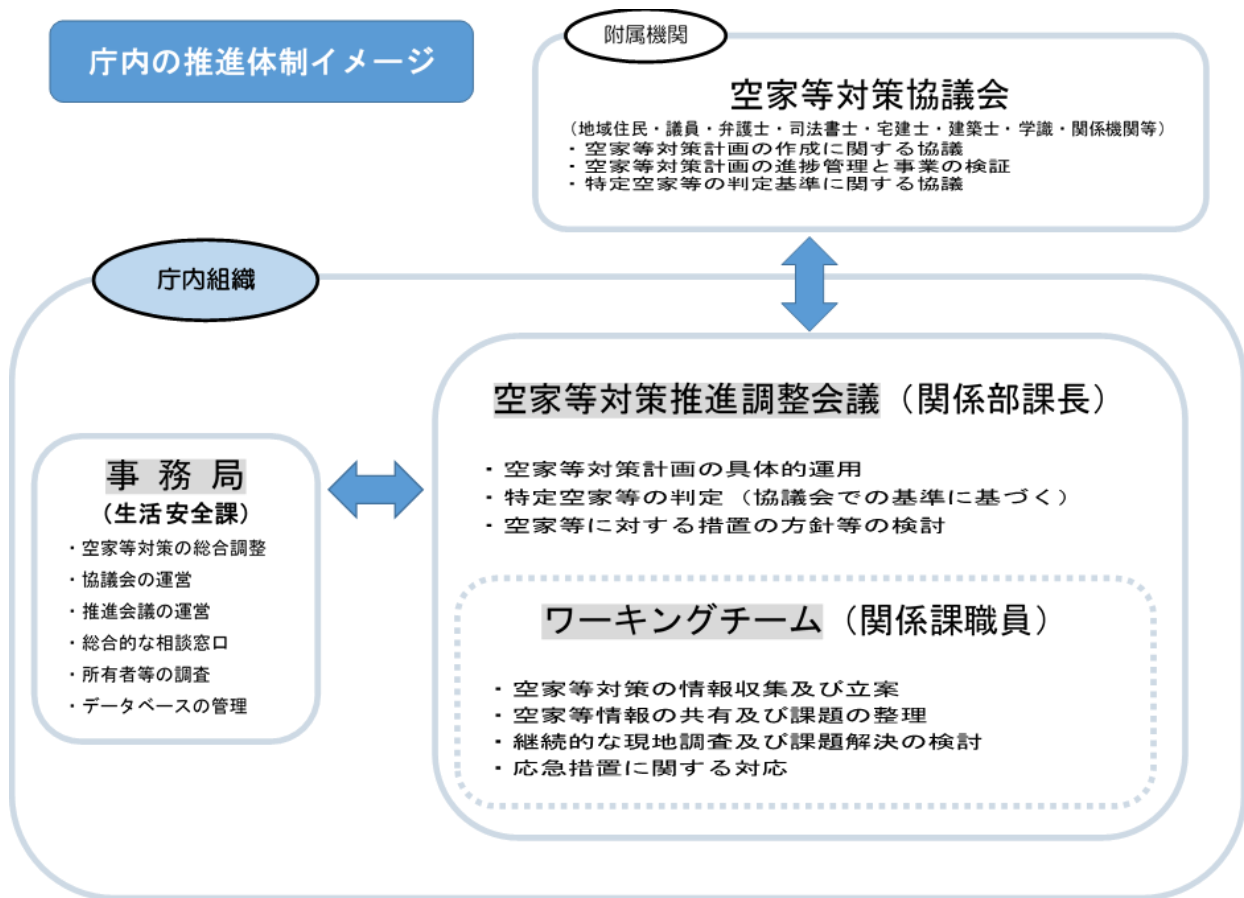
分野	組織名又は団体名
地域住民代表	土浦市地区長連合会
市議会議員	土浦市議会
警察	土浦警察署
福祉	土浦市社会福祉協議会
法務	茨城県弁護士会
法務	茨城司法書士会
不動産	茨城県宅地建物取引業協会 土浦・つくば支部
不動産	全日本不動産協会 茨城県本部
建築	茨城県建築士会
学識経験者	筑波大学
行政代表	土浦市長

(3) 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当たっては、町内関係部局が連携して対応できるよう、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等に関して協議し、連携して空家等対策に取り組めます。



第5章 計画の目標と検証、進行管理

第1節 計画の目標

本計画が終了する令和9年度（2027年度）までの目標として、計画の基本方針に基づき、以下のとおり定めます。

基本方針	指標	目標値	現状値 令和3年度
・発生の抑制 ・適正管理及び 利活用の推進	相談会開催数	3回/年 (5年間で15回)	1回
	出前講座開催数	1回/年 (5年間で5回)	0回
・適正管理及び 利活用の推進 ・管理不全な空家の 解消	管理不全な空家等の削減件数	70件/年 (5年間で350件)	77件
	空家バンク掲載数	4件/年 (5年間で20件)	1件
	空家バンクリフォーム 助成制度利用件数	4件/年 (5年間で20件)	0件 ※令和3年度は 制度未実施

第2節 計画の進行管理、目標の検証

空家等対策の推進のためには、本計画に記載された取組を着実に実施するとともに、取組の進捗状況の確認や目標の検証を行うことが重要となります。本市では、協議会において毎年進捗状況の確認をし、各施策の効果検証を行います。

また、法の改正、社会情勢の変化、国や県等の空家等対策に関する取組等により、本市の空家等の状況は変化することがあります。このような状況変化や各施策の効果検証の結果を加味し、必要に応じて計画の見直しを検討します。

資 料

空家等対策の推進に関する特別措置法

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【概要】

「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）【概要】

土浦市空家等対策の推進に関する条例

土浦市空家等対策の推進に関する条例等の施行に関する規則

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

土浦市空家バンク制度実施要綱

土浦市空家バンク住宅リフォーム費用助成金交付要項

策定体制・策定経過

市内空家現地調査（令和4年度実施）結果

空家等の所有者等意向調査結果

○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。

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。

〔平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

（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。

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【概要】

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)第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
(1) 空家等の現状
(2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
(1) 市町村内の関係部局による連携体制
(2) 協議会の組織
(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
(1) 市町村内の空家等の所在等の把握
(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
- 4 空家等に関するデータベースの整備
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外不経済が予見される空家等を含め、特定空家等の対策を推進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
(1) 財政上の措置
(2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 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
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (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応に関する事項
- (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
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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)【概要】

R3.6.30
改正版

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等

・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

2. 具体的事案に対する措置の検討

(1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

(2) 行政関与の要否の判断

(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

(1) 所有者等の特定に係る調査方法等

(2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

(3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置

(4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

(1) 特定空家等の判断の参考となる基準

・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。

(2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか
否か

・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが見られる場合は、早期の段階から措置を講ずる。

② 悪影響の程度と危険等の切迫性

・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講ずる。

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査

・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用し
てまで立入調査をすることはできない。

・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入
調査は許容され得る。

(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への
情報提供

・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定
空家等」に係る最新情報を提供

(3) 特定空家等に関係する権利者との調整

・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに
当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要は
ない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

(1) 特定空家等の所有者等への告知

(2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

(1) 勧告の実施

・固定資産税等の住宅用地特例から除外されること
を示すべき。

・勧告は書面で行う。

・措置の内容は、規制目的を達成するために必要か
つ合理的な範囲内

(2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

(1) 所有者等への事前の通知

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請
求

(3) 公開による意見の聴取

(4) 命令の実施

・命令は書面で行う。

(5) 標識の設置その他国土交通省・総務省
令で定める方法による公示

6. 特定空家等に係る代執行

(1) 実体的要件の明確化

(2) 手続的要件

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合

(4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示

(5) 動産等の取扱い

(6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知すること ができない場合

(1) 「過失がなく」「確知することができない」場合

・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所
有者等特定できなかつた場合、「過失がない」とは言い難
い。

(2) 事前の公告

(3) 動産等の取扱い

(4) 費用の徴収

・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告
又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特
例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

○土浦市空家等対策の推進に関する条例

平成 29 年 9 月 25 日土浦市条例第 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、空家等の周辺的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。

○土浦市空家等対策の推進に関する条例等の施行に関する規則

平成 30 年 3 月 31 日規則第 28 号

改正 令和 3 年 3 月 31 日規則第 18 号

土浦市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成 25 年土浦市規則第 38 号）の全部を改正する。

（趣旨）

第 1 条 この規則は、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。）及び土浦市空家等対策の推進に関する条例（平成 29 年土浦市条例 33 号。以下「条例」という。）の施行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は、法及び条例において使用する用語の例による。

（情報提供の方法）

第 3 条 条例第 6 条第 2 項の規定による情報の提供は、空家等に関する情報提供書（様式第 1 号）を市長に提出する方法によるほか、口頭その他適宜の方法により行うものとする。

（空家等に対する助言等の方法）

第 4 条 条例第 9 条の助言は口頭により、同条の指導は空家等に対する指導書（様式第 2 号）により、同条の勧告は空家等に対する勧告書（様式第 3 号）により行うものとする。

（応急措置の実施等の通知）

第 5 条 条例第 11 条第 2 項の規定による請求は、空家等に関する応急措置実施通知書兼費用請求書（様式第 4 号）により行う。

（立入調査実施の通知等）

第 6 条 法第 9 条第 3 項の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第 5 号）により行うものとする。

2 法第 9 条第 4 項の身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第 6 号）とする。

（特定空家等の認定等）

第 7 条 市長は、空家等が特定空家等であると認めたときは、当該空家等を特定空家等として認定する。

2 市長は、前項の規定による認定を行った場合は、当該特定空家等の所有者等に対し、特定空家等認定通知書（様式第 7 号）により通知するものとする。

3 市長は、前項の規定による通知を行った場合において、特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認めるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、特定空家等認定取消通知書（様式第 8 号）により通知するものとする。

4 第 1 項の規定による認定を行うための判断基準は、条例第 12 条第 1 項の土浦市空家等対策協議会が作成した基準を基に市長が定める。

（特定空家に対する助言等の方法）

第 8 条 法第 14 条第 1 項の助言は原則として口頭により、同項の指導は特定空家等に対する指導書（様式第 9 号）により行うものとする。

（特定空家に対する勧告の方法）

第9条 法第14条第2項の規定による勧告は、特定空家等に対する勧告書（様式第10号）により行うものとする。

（特定空家等に対する命令の方法）

第10条 法第14条第3項の規定による命令は、特定空家等に対する命令書（様式第11号）により行うものとする。

（命令に対する意見書等）

第11条 法第14条第4項の意見書は命令に対する意見書（様式第12号）により、同項の通知書は命令に対する意見書提出機会等付与通知書（様式第13号）により行うものとする。

（公開による意見聴取の請求の方法）

第12条 法第14条第5項の規定による請求は、命令に対する公開による意見聴取機会請求書（様式第14号）を市長に提出することにより行わなければならない。

（公開による意見聴取の通知書）

第13条 法第14条第7項の規定による通知は、命令に対する公開による意見聴取期日等決定通知書（様式第15号）により行うものとする。

（公告の方法）

第14条 法第14条第7項及び第10項の規定による公告は、次の方法により行うものとする。

- (1) 土浦市公告式条例（平成2年土浦市条例第14号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示
- (2) 市ホームページへの掲載
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が適当と認める方法

（代執行を行う場合の戒告書等）

第15条 法第14条第9項に規定する代執行を行う場合において、次に掲げる書類は、当該各号に定める様式によるものとする。

- (1) 行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の文書 戒告書（様式第16号）
- (2) 行政代執行法第3条第2項の代執行令書 代執行令書（様式第17号）
- (3) 行政代執行法第4条の証票 執行責任者証（様式第18号）

（標識）

第16条 法第14条第11項の規定による公示は、標識（様式第19号）を設置することにより行うものとする。

（補則）

第17条 この規則に定めるもののほか、空家等の適正管理に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この規則は、平成30年4月1日から施行する。

付 則（令和3年3月31日規則第18号）

（施行期日）

- 1 この規則は、令和3年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則による改正前の規定に定める様式に基づいて作成された用紙は、当分の間、所要の調整をして使用することができる。

○土浦市空家等対策協議会規則

平成 29 年 10 月 1 日規則第 70 号

(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、必要があると認めるときは、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。

○土浦市空家等対策庁内推進調整会議設置要綱

平成 30 年 3 月 31 日訓令第 4 号
改正 令和 2 年 3 月 31 日訓令第 22 号

(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、道路管理課長、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、公表の日から施行する。

付 則 (令和2年3月31日訓令第22号)

この訓令は、令和2年4月1日から施行する。

(趣旨)

第1条 この告示は、市内の空家等に関する情報を提供することにより、空家等の売買又は賃貸借の取引の活性化を図り、空家等の活用を促進するために実施する土浦市空家バンク制度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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空家等 居住その他の使用がなされていない建築物及びこれに附属する工作物（近く居住その他の使用がなされなくなる予定のものを含む。以下この号において「建築物等」という。）並びにその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。以下この号及び第8条において同じ。）をいう。ただし、次に掲げるものを除く。

ア 賃貸又は分譲を目的とする建築物等及びその敷地

イ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者（第4号において「宅地建物取引業者」という。）が同条第2号に規定する宅地建物取引業としての代理又は媒介の対象としている建築物等及びその敷地

ウ 老朽、損傷等が著しい建築物等

エ 建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他の法令の規定により居住の用に供することができない建築物等

オ 不動産登記法（平成16年法律第123号）の規定による登記がされていない、又は登記事項が現況と異なる建築物等及びその敷地

カ 競売に付され、又は差押えを受けている建築物等及びその敷地

キ 相続による所有権の移転の登記が完了していない建築物等及びその敷地

ク 市税等（市県民税、固定資産税、軽自動車税及び国民健康保険税をいう。以下同じ。）を滞納している者が所有する建築物等及びその敷地

ケ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団等」という。）が所有する建築物等及びその敷地

コ その他市長が適当でないと認めた建築物等及びその敷地

(2) 空家バンク制度 第4条第1項に規定する登録を受けた空家等に関する情報を当該空家等の購入又は賃借を希望する者に提供し、当該空家等の売買又は賃貸借の取引に係る交渉の媒介（以下「媒介」という。）を行う制度をいう。

(3) 協会等 公益社団法人全日本不動産協会茨城県本部及び公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会をいう。

(4) 媒介業者 媒介を行う宅地建物取引業者をいう。

(協会等との協定)

第3条 市長は、空家バンク制度を円滑に運営するため、協会等と媒介業者の推薦及び媒介に係る

事項に関する協定を締結するものとする。

(空家等の登録)

第4条 空家バンク制度への空家等の登録(以下「登録」という。)を受けようとする所有者等(空家等に係る所有権その他の権利により、当該空家等の売却又は賃貸を行うことができる者をいう。)

(以下この条において「登録申込者」という。)は、土浦市空家バンク制度空家等登録申込書(様式第1号)に次に掲げる書類を添えて市長に申し込まなければならない。

- (1) 土浦市空家バンク制度空家等登録カード(様式第2号)
- (2) 土浦市空家バンク制度空家等登録に係る同意書(様式第3号)
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

2 前項の場合において、登録申込者は、自ら媒介業者を指定するか、又は媒介業者の指定を市長に依頼することができる。

3 市長は、第1項の規定による申込みがあった場合は、その内容を審査し、登録をすることを決定したときは土浦市空家バンク制度空家等登録決定通知書(様式第4号)により、登録をしないことを決定したときは土浦市空家バンク制度空家等登録却下通知書(様式第5号)により、登録申込者に通知するものとする。

4 登録の期間は、前項の規定による登録の決定を受けた日(以下この項において「登録日」という。)から登録日の属する年度の翌々年度の末日までとする。

(登録内容の変更)

第5条 前条第3項の規定による登録の決定を受けた者(以下「登録者」という。)は、登録の内容に変更があったときは、土浦市空家バンク制度空家等登録内容変更届出書(様式第6号)により市長に届け出なければならない。

(登録期間の延長)

第6条 登録者は、第4条第4項に規定する登録の期間の満了後も引き続き登録を希望する場合は、当該登録の期間が満了する日の1か月前までに、土浦市空家バンク制度空家等登録期間延長申込書(様式第7号)により市長に申し込まなければならない。

2 市長は、前項の規定による申込みを受けて登録の期間を延長したときは、土浦市空家バンク制度空家等登録期間延長決定通知書(様式第8号)により登録者に通知するものとする。

3 前項の規定による延長の期間については、第4条第4項の規定を準用する。

(登録の取消し)

第7条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、登録を取り消すものとする。

- (1) 登録者が土浦市空家バンク制度空家等登録取消届出書(様式第9号)を提出したとき。
- (2) 登録を受けた空家等が第2条第1号アからコまでのいずれかに該当することとなったとき。
- (3) 登録の内容に虚偽があることが判明したとき。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるとき。

2 市長は、前項の規定による取消しをしたときは、土浦市空家バンク制度空家等登録取消決定通知書(様式第10号)により登録者に通知するものとする。

(登録情報の提供)

第8条 市長は、土浦市空家バンク制度空家等登録カードに掲載された情報のうち次に掲げる情報

並びに空家等の外観及び内部（敷地を除く。）を撮影した写真を市ホームページに掲載するとともに、市民生活部生活安全課において閲覧に供するものとする。ただし、登録者が希望しない情報については、この限りでない。

- (1) 登録番号
- (2) 売却又は賃貸の別
- (3) 所在地（地番を除く。）
- (4) 希望価格
- (5) 位置図
- (6) 面積、構造、建築年、間取り等
- (7) 利用状況
- (8) 設備状況
- (9) 主要施設との距離
- (10) 特記事項
（利用の申込み）

第9条 空家バンク制度の利用を申し込むことができる者は、空家バンク制度に登録されている空家等の売買又は賃貸借の取引に係る交渉を行う意思を有する者であって、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 当該空家等の転売及び転貸を目的としない者
- (2) 市税等を滞納していない者
- (3) 次項の規定による申込みをする時点において、当該空家等の売買又は賃貸借の取引に係る交渉を行っていない者
- (4) 暴力団等でない者

2 空家バンク制度の利用を申し込もうとする者は、土浦市空家バンク制度利用申込書（様式第11号。第11条第1項第3号において「利用申込書」という。）に次に掲げる書類を添えて市長に申し込まなければならない。

- (1) 土浦市空家バンク制度の利用に係る同意書（様式第12号）
- (2) 身分証明書の写し
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

3 市長は、前項の規定による申込みがあった場合は、その内容を審査し、適当と認めるときは、土浦市空家バンク制度利用決定通知書（様式第13号）により当該申込みをした者に通知するとともに、協会等を通じて媒介業者に媒介を依頼するものとする。

（登録者と利用者の交渉等）

第10条 前条第3項の規定による依頼を受けた媒介業者は、遅滞なく、登録者及び同項の規定による通知を受けた者（以下「利用者」という。）との間の交渉の媒介を行うものとする。

2 協会等は、前項の交渉が終了したときは、土浦市空家バンク制度空家等交渉結果通知書（様式第14号）により市長に通知するものとする。

3 市長は、第1項の交渉によって空家等の売買又は賃貸借の取引が成立したときは、第8条に規定する登録情報の提供を終了するものとする。

4 市長は、登録者と利用者との間の交渉及び売買又は賃貸借の契約並びにこれらによって生じる利益及び損害については、一切関与しない。

(利用の取消し)

第11条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、空家バンク制度の利用の決定を取り消すものとする。

- (1) 利用者が土浦市空家バンク制度利用取消届出書(様式第15号)を提出したとき。
- (2) 利用者が第9条第1項各号に掲げる要件に該当しなくなったとき。
- (3) 利用申込書及びその添付書類の内容に虚偽があることが判明したとき。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるとき。

2 市長は、前項の規定による取消しをしたときは、土浦市空家バンク制度利用取消決定通知書(様式第16号)により利用者に通知するものとする。

(個人情報の取扱い)

第12条 登録者、利用者及び媒介業者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。この場合において、第7条第1項又は前条第1項の規定により登録又は利用の決定を取り消された後においても、同様とする。

- (1) 空家バンク制度によって知り得た個人情報(以下この条において「個人情報」という。)を他に漏らし、又は自己の利益若しくは不当な目的のために使用しないこと。
- (2) 個人情報を毀損し、又は滅失しないよう適正に管理すること。
- (3) 保有する必要がなくなった個人情報は、適切に廃棄すること。

(適用上の注意)

第13条 この告示は、空家バンク制度以外による空家等の売買又は賃貸借の取引を妨げるものではない。

(補則)

第14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。

付 則

この告示は、令和3年4月1日から施行する。

○土浦市空家バンク住宅リフォーム費用助成金交付要項

令和4年3月31日土浦市告示第123号

(趣旨)

第1条 この告示は、空家バンク制度の利用による空家等の活用を促進し、市内への移住及び定住の促進に資するため、予算の範囲内で土浦市空家バンク住宅リフォーム費用助成金(以下「助成金」という。)を交付することに関し、土浦市補助金等交付規則(平成13年土浦市規則第36号)に定めるもののほか、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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) リフォーム工事 住宅の修繕、改造、模様替え、増築、改築その他住宅機能の維持又は向上のために行う改修工事をいう。ただし、第7条に規定する申請者が自ら備品を購入して行うものを除く。

(2) 登録物件 空家バンク制度への登録を受けた空家等をいう。

(3) 個人住宅 自己の居住の用に供する建築物をいう。

(4) 併用住宅 建築物に個人住宅部分及び事務所、店舗、賃貸住宅その他これらに類する用途の部分が一体となったものをいう。

(5) 併存住宅 建築物に個人住宅部分及び共用部分が独立して併存するものをいう。

2 前項に規定するもののほか、この告示において使用する用語は、土浦市空家バンク制度実施要綱(令和3年土浦市告示第99号。第4条第3号において「実施要綱」という。)において使用する用語の例による。

(助成対象住宅)

第3条 助成金の交付の対象となる住宅は、登録物件のうち次に掲げるものとする。

(1) 個人住宅

(2) 併用住宅(個人住宅部分に限る。)

(3) 併存住宅(個人住宅部分に限る。)

(助成金の交付対象者)

第4条 助成金の交付の対象となる者(第6条第2項において「助成対象者」という。)は、自ら居住するために登録物件を購入し、リフォーム工事を行う者であって、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

(1) 当該登録物件に係る売買契約の相手方が2親等以内の親族でないこと。

(2) 当該登録物件について、次に掲げる助成金の交付等を受けたことがないこと。

ア 土浦市住宅リフォーム費用助成金交付要項(平成26年土浦市告示第67号)による住宅リフォーム費用助成金の交付

イ 国、他の地方公共団体等による類似の助成金等の交付

ウ 介護保険法(平成9年法律第123号)第45条に規定する居宅介護住宅改修費及び同法第57条に規定する介護予防住宅改修費の支給

(3) 実施要綱第11条第1項(第1号を除く。)の規定による空家バンク制度の利用の取消しを受

けていないこと。

(4) 第7条の規定による申請をする日において市税の滞納がないこと。

(助成対象経費)

第5条 助成金の交付の対象となる経費(次条第1項において「助成対象経費」という。)は、次に掲げる工事に係る経費であって、その総額が20万円(消費税及び地方消費税の額を含む。)以上のものとする。

- (1) 基礎、土台及び柱の修繕又は補強に係る工事
- (2) 外壁、屋根、庇(ひさし)、樋(とい)、内壁、天井及び床の設置又は修繕に係る工事
- (3) 塗装工事
- (4) 給排水、換気、電気、ガス、通信等の設備の新設又は切替に係る工事
- (5) 玄関、居室、台所、洗面所、浴室及び便所の改修に係る工事
- (6) 建具の取替え等に係る工事
- (7) ベランダ及びバルコニー並びに門、塀等の外構の設置又は修繕に係る工事

(助成金の額等)

第6条 助成金の額は、助成対象経費に10分の1を乗じて得た額とし、20万円を限度とする。この場合において、算出した助成金の額に1,000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

2 同一の助成対象者に対する助成金の交付は、同一の登録物件につき1回限りとする。

(助成金の交付申請)

第7条 助成金の交付を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、リフォーム工事に着手する前に、土浦市空家バンク住宅リフォーム費用助成金交付申請書(様式第1号)に次に掲げる書類を添えて市長に申請しなければならない。

- (1) 土浦市空家バンク住宅リフォーム費用助成金交付申請に係る誓約書兼同意書(様式第2号)
- (2) リフォーム工事に係る見積書及び内訳明細書の写し
- (3) リフォーム工事に係る売買契約書の写し
- (4) リフォーム工事に係る登録物件の外観及び施工予定箇所のカラー写真
- (5) 納税証明書その他の市税の滞納がないことを証する書類
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

(助成金の交付申請期限)

第8条 前条の規定による申請は、登録物件に係る売買契約を締結した日から起算して1年を経過する日までにしなければならない。

(助成金の交付決定)

第9条 市長は、第7条の規定による申請があった場合は、その内容を審査し、助成金を交付することを決定したときは、土浦市空家バンク住宅リフォーム費用助成金交付決定通知書(様式第3号)により申請者に通知するものとする。

(助成対象工事の内容変更等)

第10条 前条の規定による通知を受けた者(以下「助成金交付決定者」という。)は、助成金の交付の対象となったりフォーム工事(以下「助成対象工事」という。)の内容を変更し、又は助成対象

工事を中止しようとするときは、土浦市空家バンク住宅リフォーム費用助成対象工事変更（中止）承認申請書（様式第4号）により市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請があった場合は、その内容を審査し、承認又は不承認を決定したときは、土浦市空家バンク住宅リフォーム費用助成対象工事変更（中止）承認（不承認）決定通知書（様式第5号）により助成金交付決定者に通知するものとする。

（実績報告）

第11条 助成金交付決定者は、助成対象工事が完了したときは、助成対象工事が完了した日から起算して14日を経過する日又は当該年度の3月31日のいずれか早い日までに、土浦市空家バンク住宅リフォーム費用助成金実績報告書（様式第6号）に次に掲げる書類を添えて市長に報告しなければならない。

- （1）助成対象工事に係る領収書及び内訳明細書の写し
- （2）助成対象工事に係る施工箇所のカラー写真
- （3）前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

（助成金の額の確定）

第12条 市長は、前条の規定による報告があった場合は、その内容を審査し、助成金の額を確定したときは、土浦市空家バンク住宅リフォーム費用助成金額確定通知書（様式第7号）により助成金交付決定者に通知するものとする。

（助成金の交付の請求）

第13条 前条の規定による通知を受けた助成金交付決定者は、当該通知を受けた日から起算して14日を経過する日までに、土浦市空家バンク住宅リフォーム費用助成金交付請求書（様式第8号）により市長に助成金の交付を請求するものとする。

2 市長は、前項の規定による請求があったときは、速やかに助成金交付決定者に助成金を交付するものとする。

（関係書類の保存）

第14条 助成金交付決定者は、助成対象工事に係る帳簿その他の証拠書類を整理し、助成対象工事の完了の翌年度から起算して5年間これを保存しなければならない。

（補則）

第15条 この告示に定めるもののほか、助成金の交付に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この告示は、令和4年7月1日から施行する。

○策定体制（土浦市空家等対策協議会委員）

	氏名	備考
1	梅澤 義昭	土浦市地区長連合会
2	篠塚 昌毅	土浦市議会総務市民委員会
3	石川 裕一	土浦警察署
4	細野 賢司	土浦市社会福祉協議会
5	古徳 尚子	茨城県弁護士会
6	安藤 康子	茨城司法書士会
7	佐藤 之則	茨城県宅地建物取引業協会 土浦・つくば支部
8	比氣 洋明	全日本不動産協会 茨城県本部
9	江ヶ崎 雅代	茨城県建築士会
10	山本 幸子	筑波大学システム情報系
11	安藤 真理子	土浦市長

○策定経過

年	月日	内容
令和3年度	8月22日	令和4年度第1回土浦市空家等対策協議会 ・第2期土浦市空家等対策計画素案について
	11月18日	令和4年度第2回土浦市空家等対策協議会 ・第2期土浦市空家等対策計画修正案について
	12月14日 ～1月13日	パブリック・コメント
	2月21日	令和4年度第3回土浦市空家等対策協議会 ・パブリックコメント結果について ・第2期土浦市空家等対策計画最終案について

○市内空家現地調査（令和4年度実施）調査結果

1 調査実施時期 令和4年4月1日～令和5年3月31日

2 調査方法

平成27年度及び令和2年度国勢調査調査区要図を参考に、空家等の可能性がある箇所を空家等候補地として抽出し、現地調査を実施。国土交通省「外観目視による住宅の不良戸判定の手引き」の判定基準例を参考に、外観目視による不良度判定を行った。

3 調査結果

地区別調査対象戸数		管理不全	適正管理	空家にあらず	不明※1
一中地区	439	78	273	88	0
二中地区	227	28	153	46	0
三中地区	477	94	287	94	2
四中地区	535	94	338	102	1
五中地区	227	37	139	51	0
六中地区	339	57	206	76	0
都和地区	187	30	101	53	3
新治地区	160	31	78	48	3
合計	2,591	449	1,575	558	9

※1 調査対象の目視が困難等の理由により不良度が不明であったもの

○空家等の所有者等意向調査結果

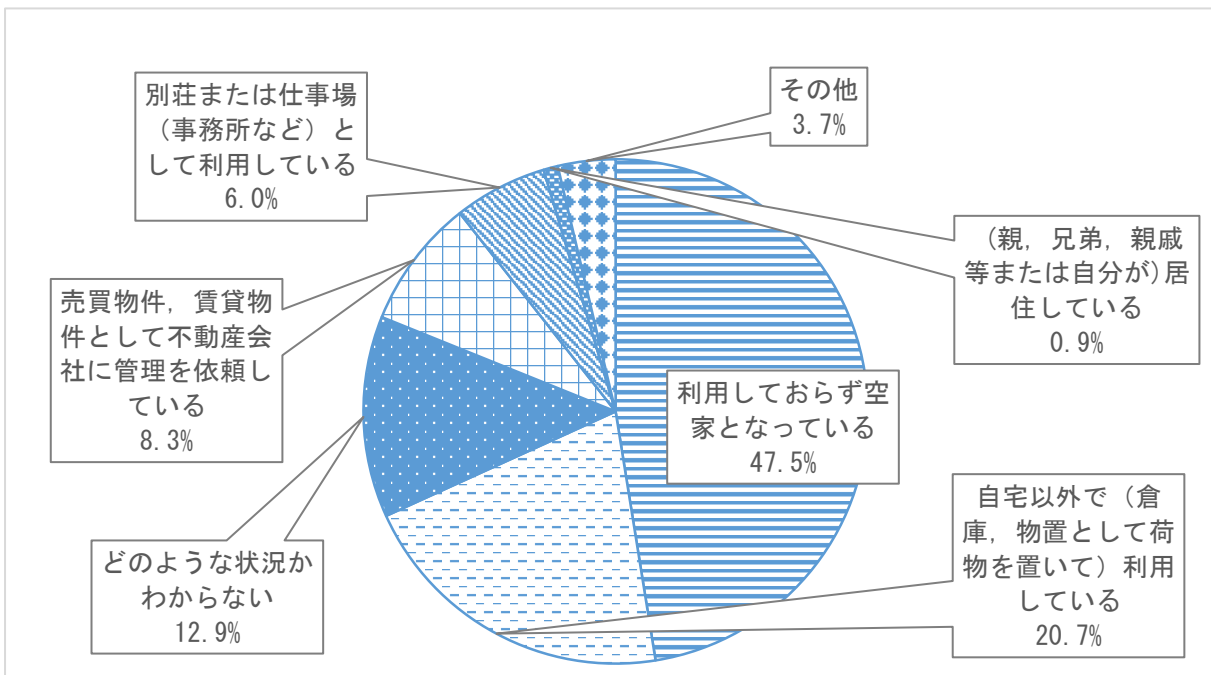
1 調査実施時期 令和3年7月1日から令和4年3月31日まで

2 調査方法及び回収結果

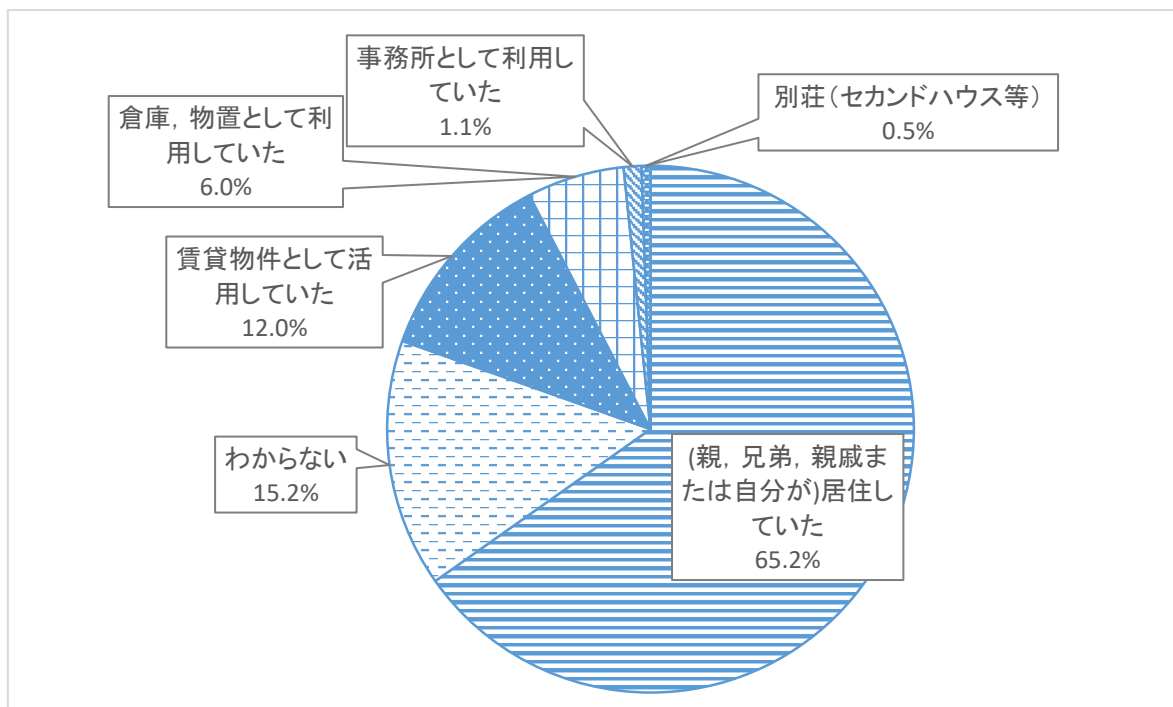
調査方法	所有者等調査により判明した、空家等の所有者、相続人等を対象に、郵送によるアンケート調査を実施。
調査時期	令和3年7月～令和4年3月
発送数	876通
回収数	251通
回収率	28.7%

3 調査結果 ※グラフ表題のnはサンプル数

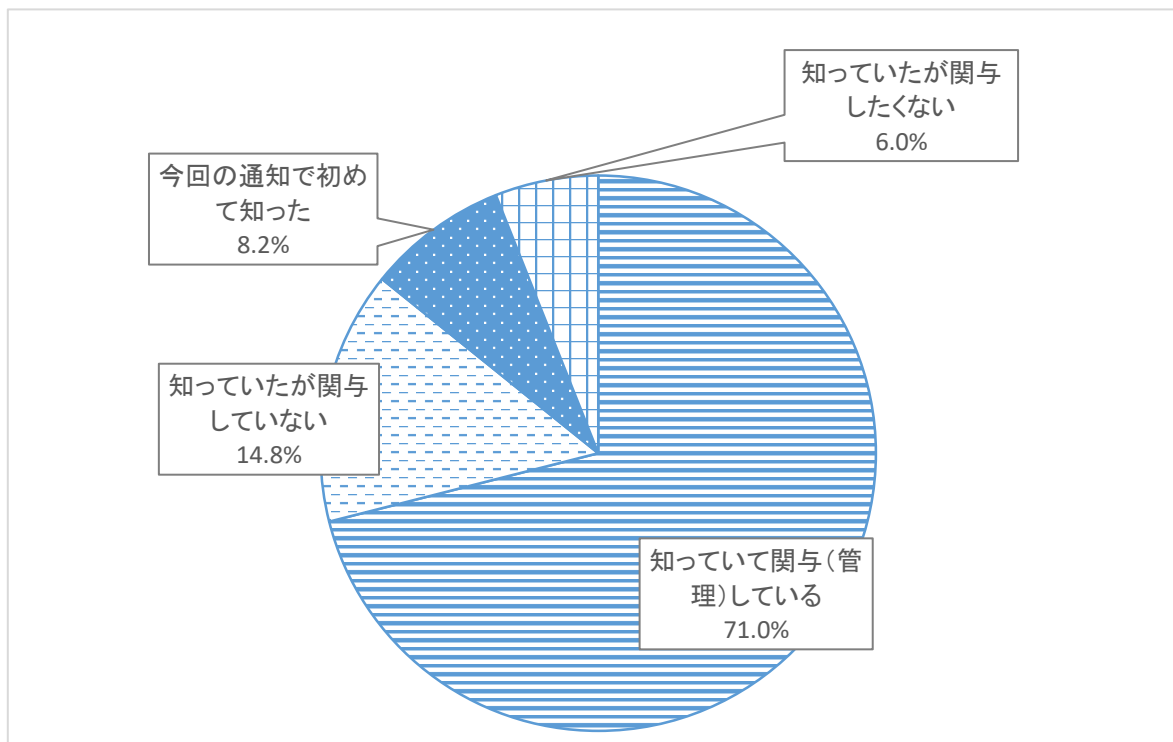
問1 対象物件の現在の利用状況について。(単一回答、n=218)



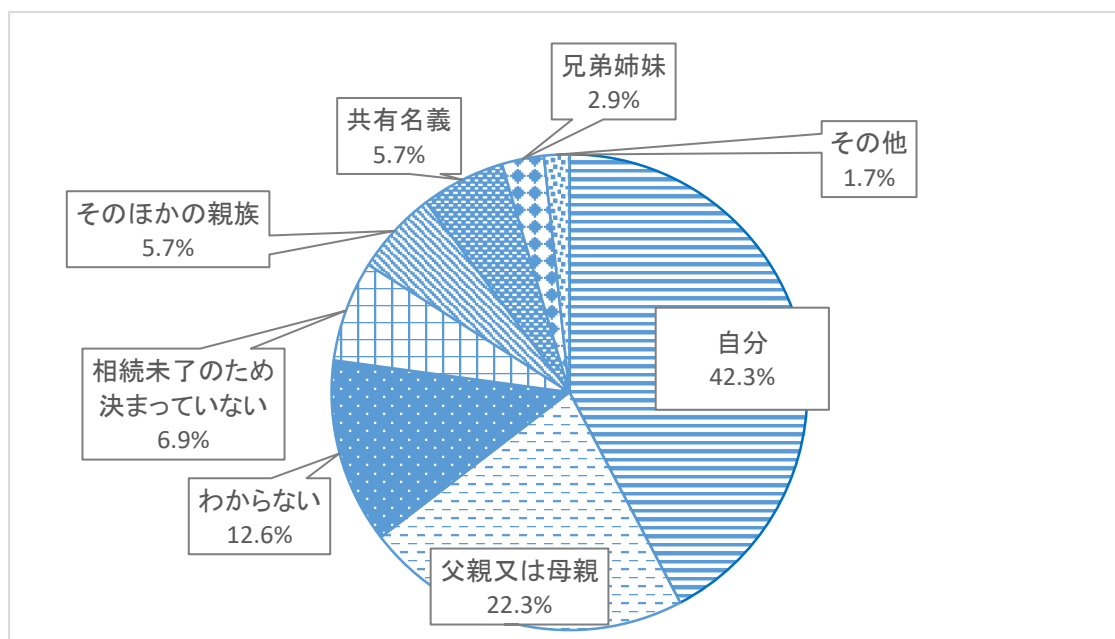
問2 空家になる前の利用状況について。(単一回答、n=185)



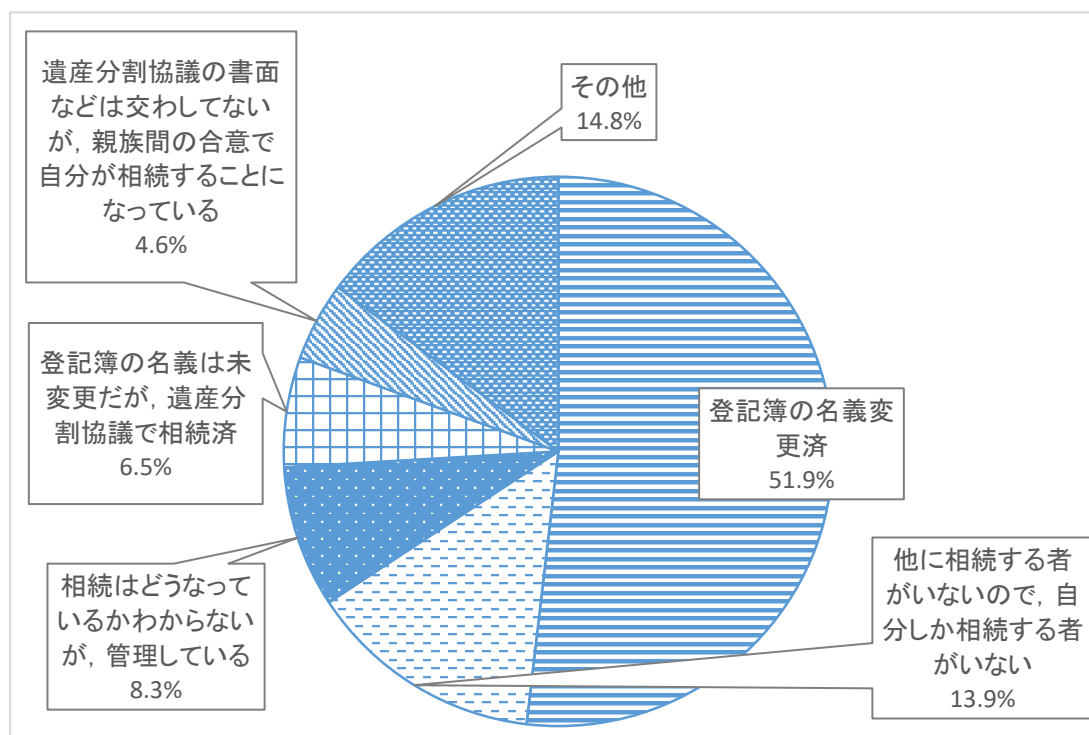
問3 空家の所在を知っていたか?(単一回答、n=184)



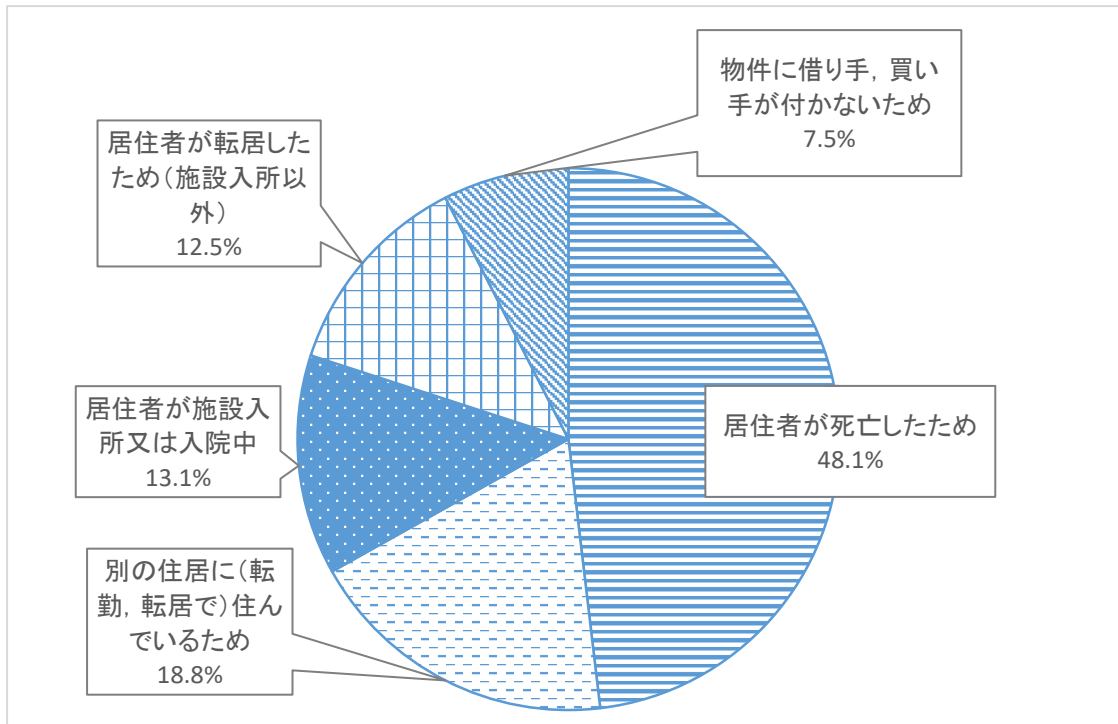
問4 空家の建物所有者（登記名義）は誰か。（単一回答、n=176）



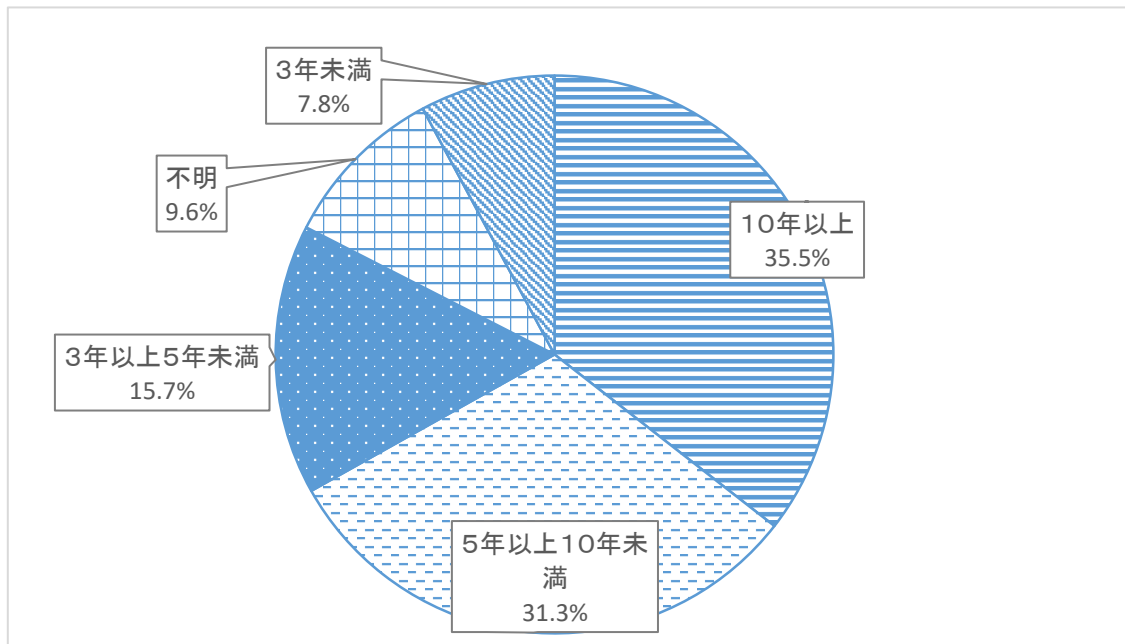
問5 空家の権利関係について。（単一回答、n=108）



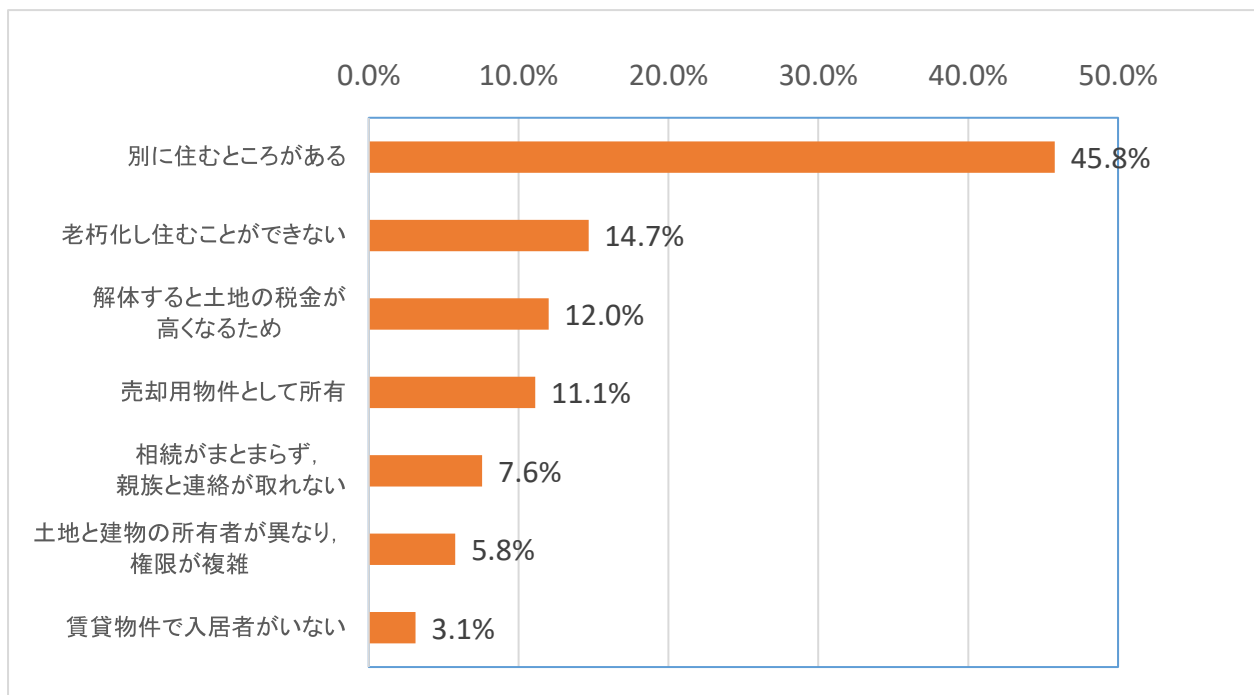
問6 空家となったきっかけについて。(単一回答、n=161)



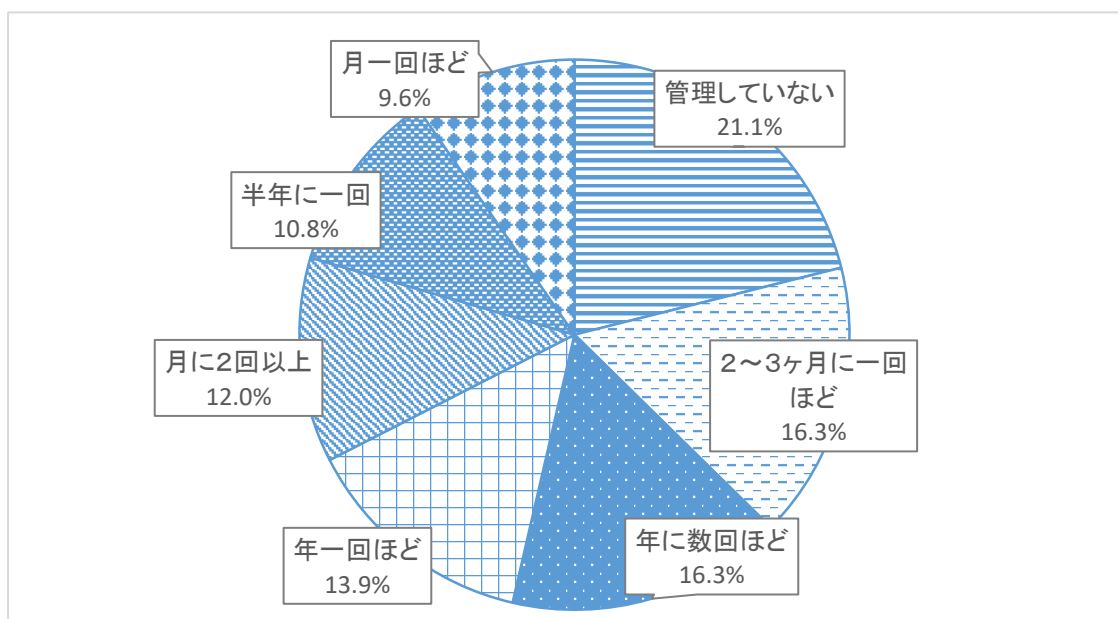
問7 空家になってからの経過年数について。(単一回答、n=167)



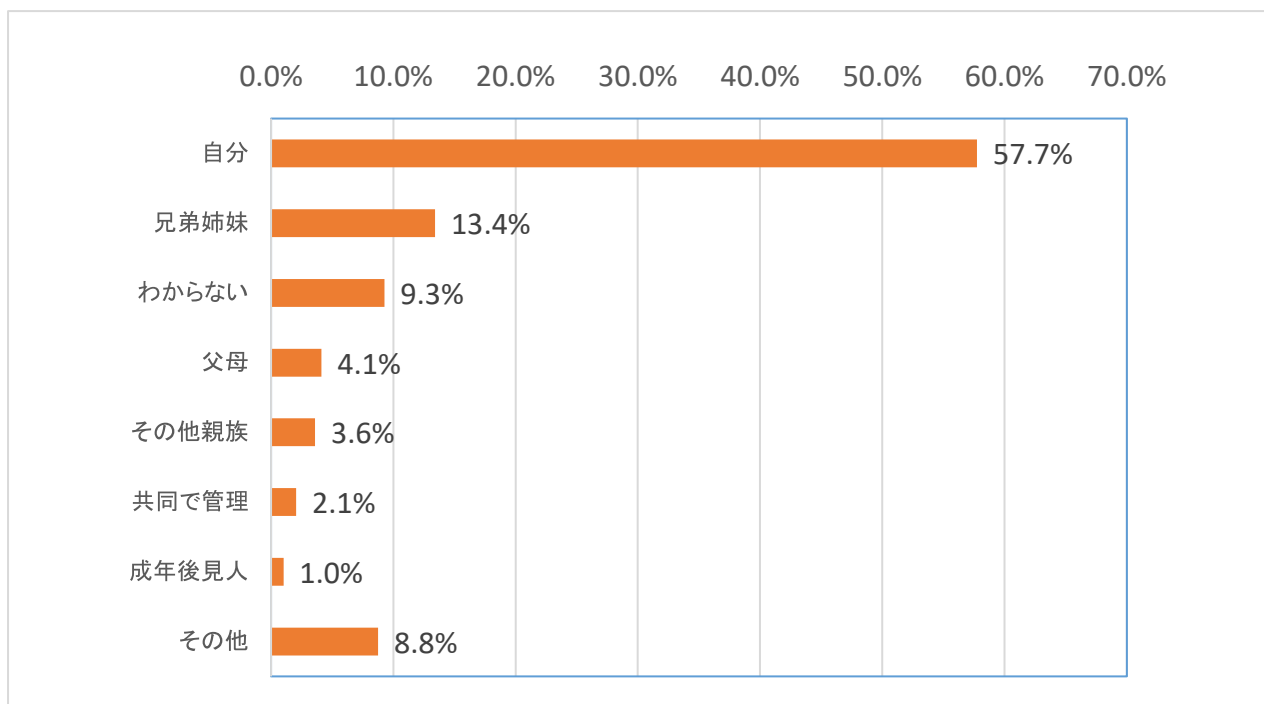
問8 空家となっている理由について。(複数回答、n=225)



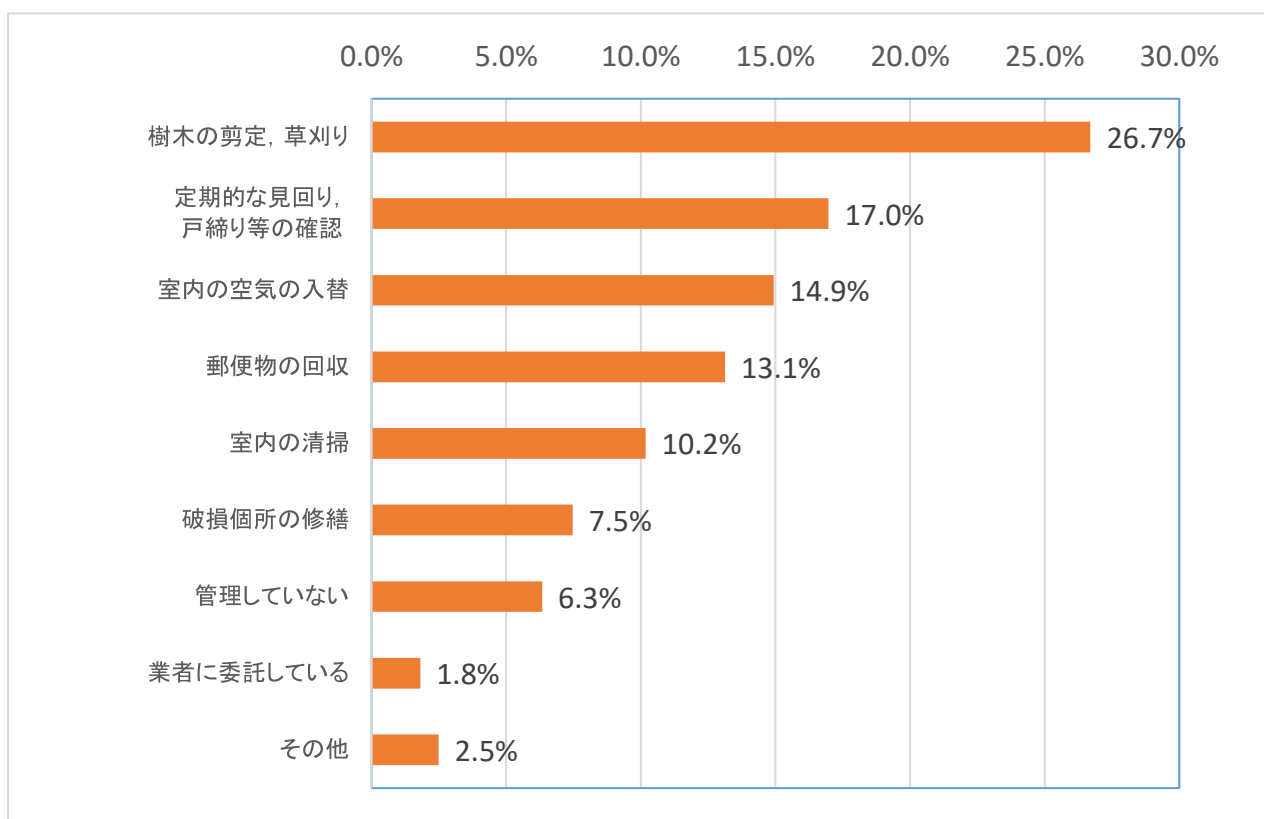
問9 空家の維持管理（草刈り、修繕、見回り等）の頻度について。(単一回答、n=168)



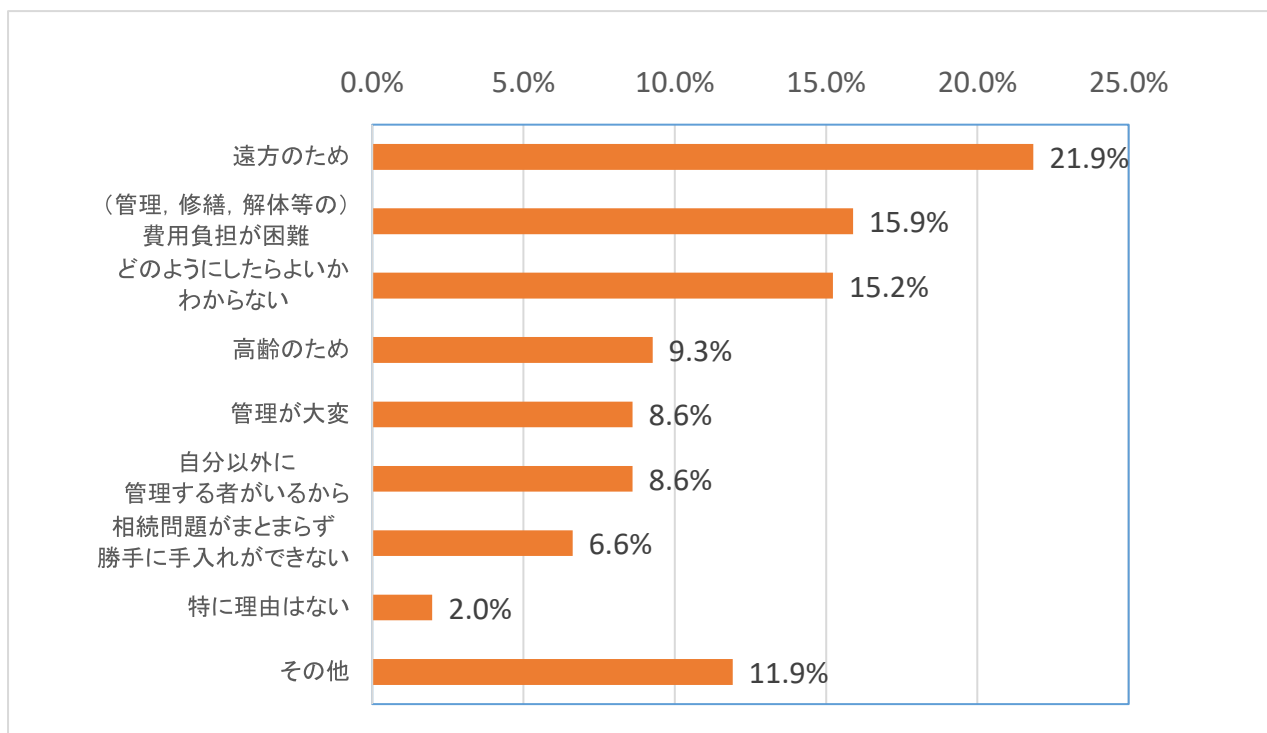
問 10 空家の維持管理は誰が行っているか。(複数回答、n=195)



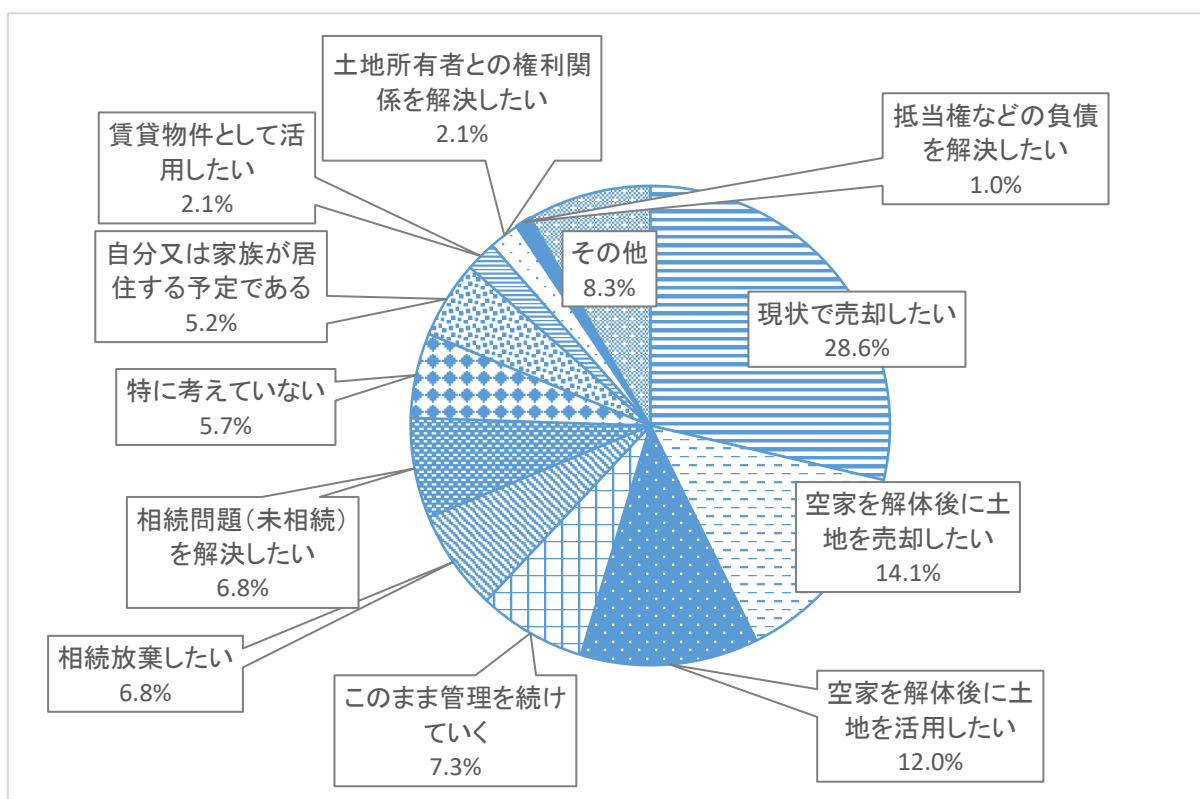
問 11 空家についてどのような管理を行っているか。(複数回答、n=448)



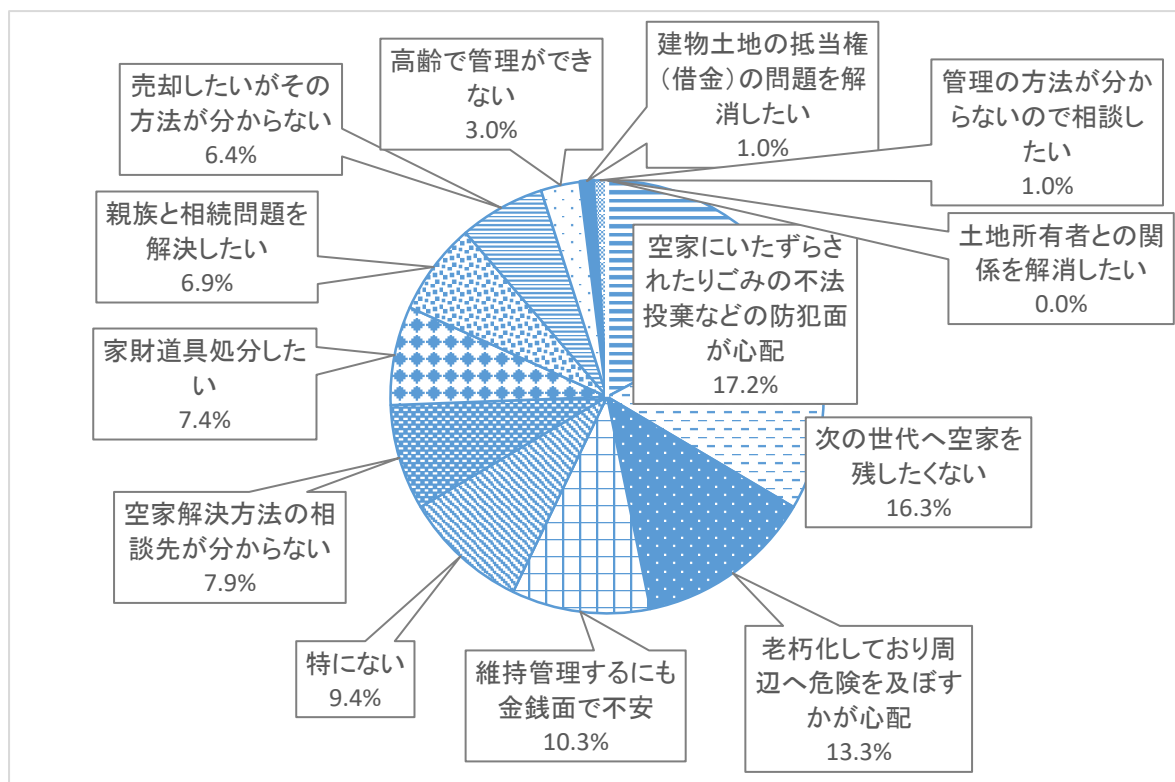
問 12 管理していない（できない）理由について。（複数回答、n=151）



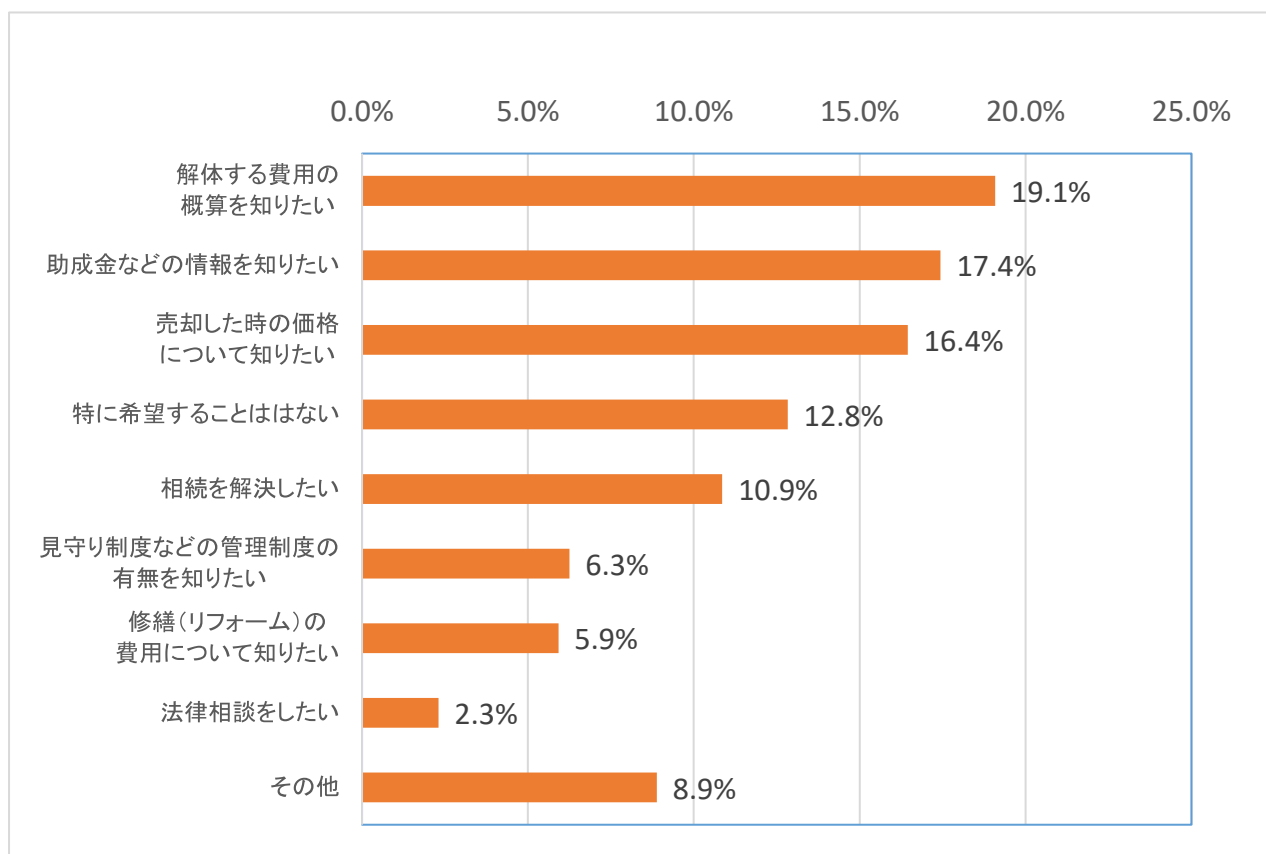
問 13 空家を今後どのようにしたいか。（単一回答、n=193）



問 14 空家管理の懸念事項は何か。(単一回答、n=204)



問 15 今後の空家対策として希望すること。(複数回答、n=307)



第2期土浦市空家等対策計画

令和5年3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 2240・2241)
E-mail:bohan@city.tsuchiura.lg.jp
