

(案)

坂東市空家等対策計画

令和 年 月



坂 東 市

目 次

第1章 計画の趣旨	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画期間	2
第2章 坂東市の現状と課題	3
1. 人口と世帯数の推移	3
2. 空家等の現状	4
3. 空家等の課題	11
第3章 空家等対策に係る基本的な方針等	12
1. 基本的な方針	12
2. 計画の対象	13
第4章 空家等対策に係る取組	14
1. 空家等の発生の抑制	14
2. 空家等の利活用の推進	15
3. 管理不全状態の空家等の適正な維持管理	17
4. 関係機関との連携による総合的な空家等対策の推進	21
第5章 計画の目標と検証	26

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

近年の少子高齢化や人口減少、生活様式の多様化等により居住やその他の使用がなされていない空家等が全国的に増加しています。

国は空家等がもたらす社会問題に適正な維持管理を推進するための施策として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）を平成27年5月に全面施行しました。

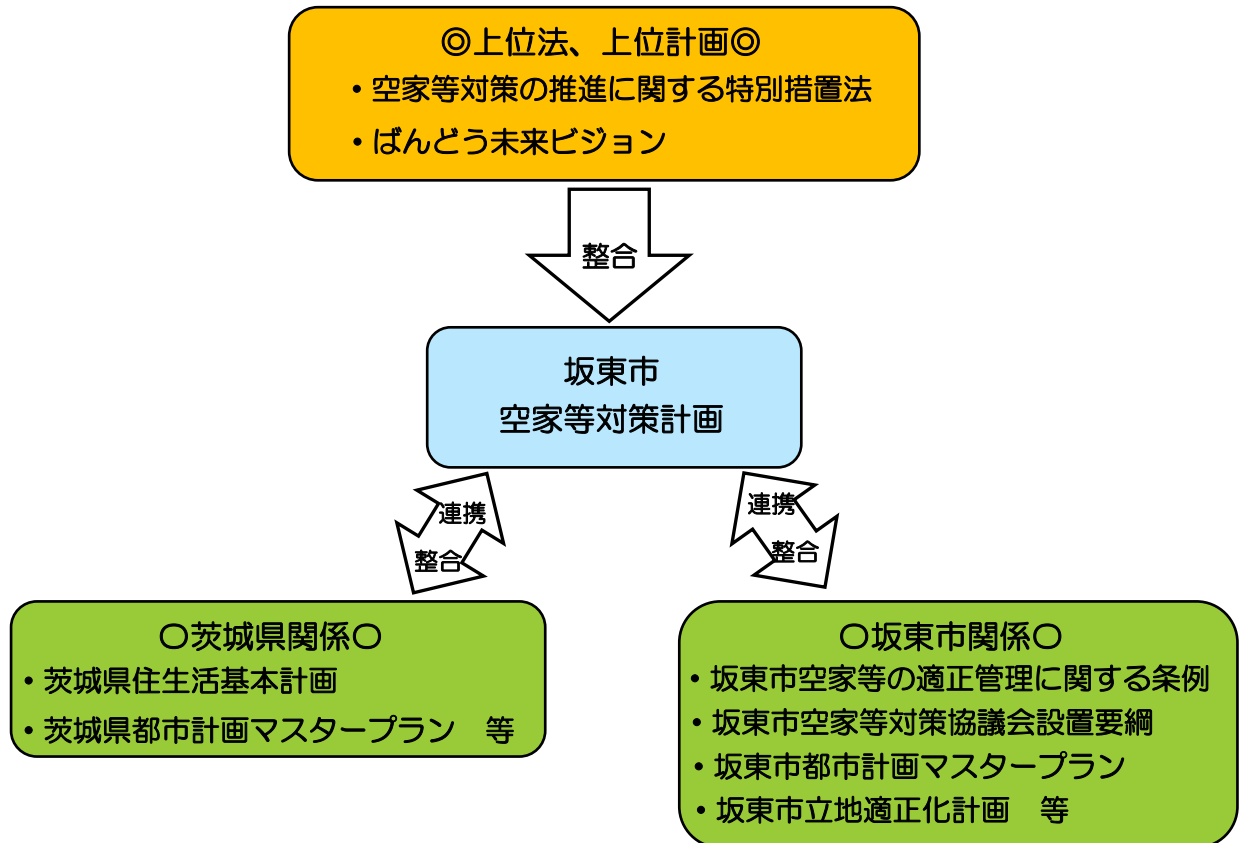
本市においても平成30年に「空家等の適正管理に関する条例」を制定し、空家等の所有者に対して適正な管理を促すなど、安心で安全なまちづくりを推進してきたところです。さらに、令和2年度及び3年度に空家等と想定される417戸を対象に実態調査を実施した結果、使用がなされていないことが常態である空家等と確認されたものが75戸あり、今後も空家等は増加すると考えられます。

これらの空家等の一部は、長期間にわたり放置され適切な管理が行えない結果として、火災の発生や倒壊、公衆衛生の悪化、景観の阻害等を引き起こすおそれがあり、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす社会問題に発展しています。

このような状況の中、本市では令和3年1月に「坂東市空家等対策協議会」を発足させ、空家等の実態調査の実施や適正管理のための情報提供などに取り組んでいます。さらに、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命や身体及び財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進することにより、地域の活性化に資することを目的として「坂東市空家等対策計画」を策定するものです。

2. 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条の規定に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針に即したものとして策定するものです。また、「ばんだう未来ビジョン」や関連するほかの計画との整合性を図り、定めるものとします。



【坂東市空家等対策計画の位置付け】

3. 計画期間

本計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。
ただし、社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

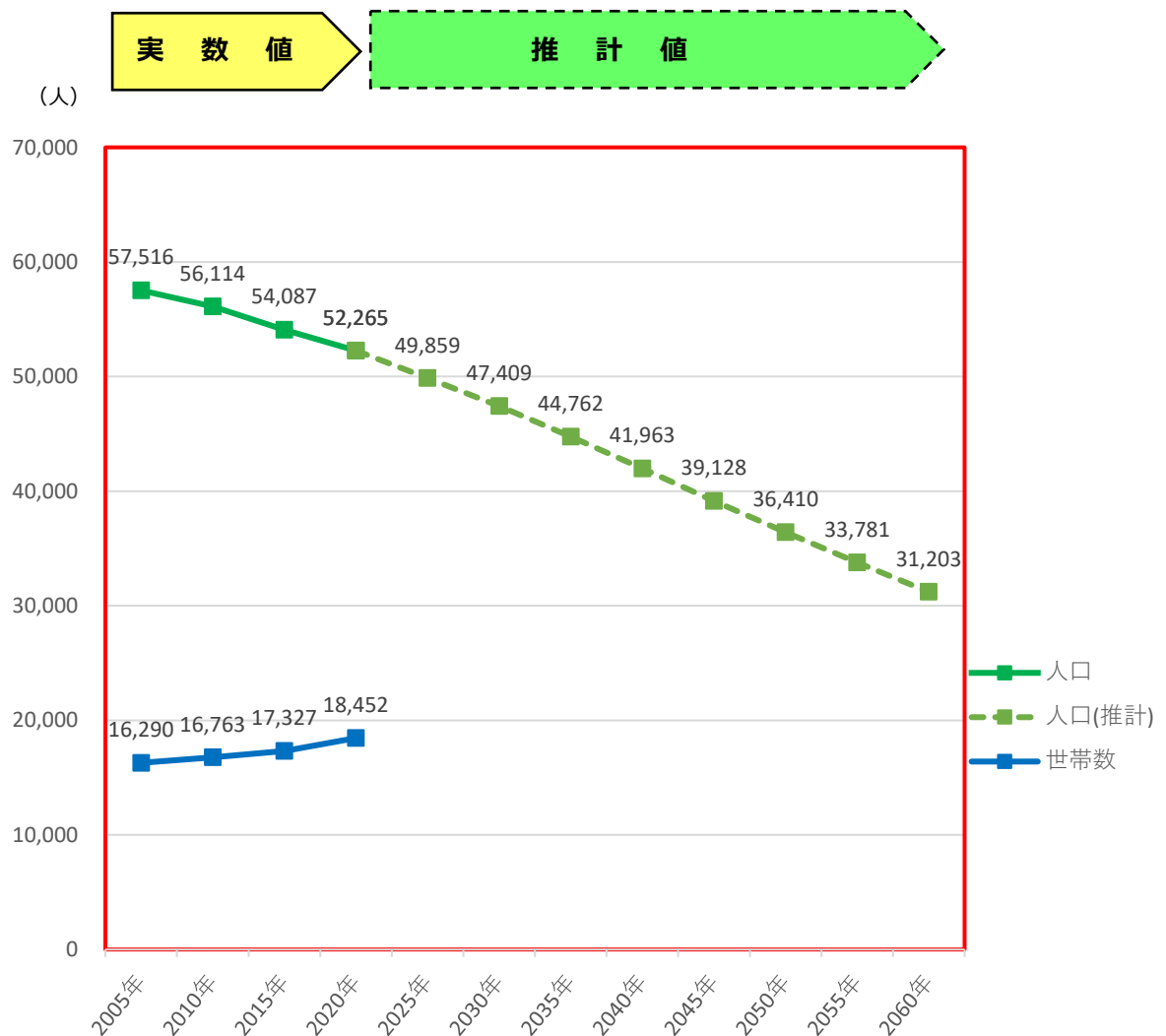
計画期間：令和5年度から令和9年度まで

第2章 坂東市の現状と課題

1. 人口と世帯数の推移

本市の人口は、平成17年3月に岩井市と猿島町が合併した当初は、5万7千人を超えていましたが、年々減少している傾向にあります。

一方で世帯数は微増の傾向にあり、その背景には1世帯当たりの人口が減少し、単身世帯や高齢者のみの世帯等が増加し、核家族化が進行している状況があると考えられます。



※実数値については、国勢調査、茨城県常住人口調査による。

※推計値については、国立社会保障・人口問題研究所の推計による。

2. 空家等の現状

(1) 空家等実態調査について

本市では、令和2年度及び3年度に市内の空家の実態を把握することを目的とした空家等実態調査を実施しました。

① 調査対象

調査対象とする空家は、令和元年度に行政区長・班長にご協力いただき収集した情報をもとに、居宅のみを対象に課税状況や現地調査をおこない、417戸【岩井地域325戸 猿島地域92戸】と把握しました。

地区別の調査対象空家数（令和3年4月1日現在）

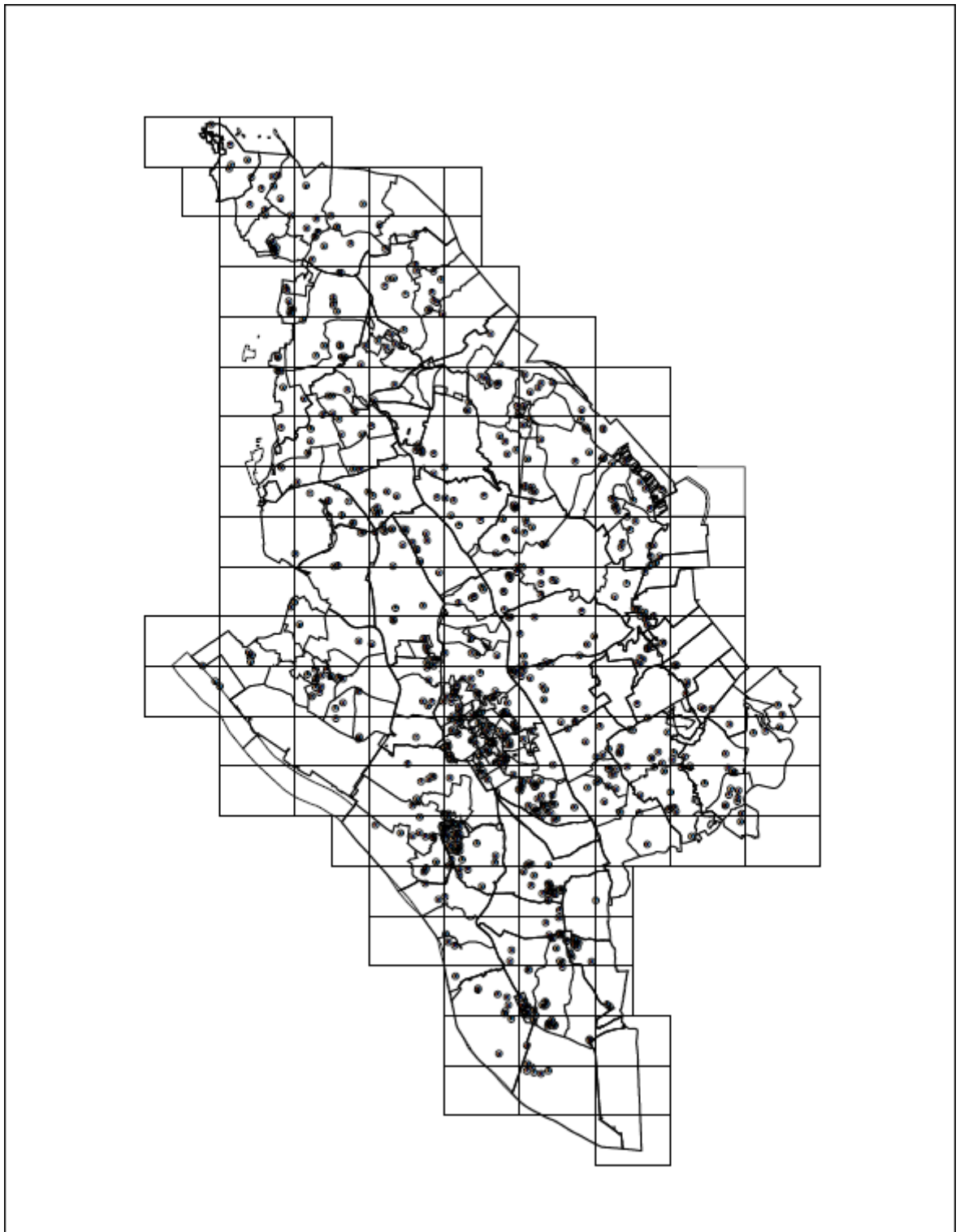
・岩井地域 325戸

地 区	戸 数	地 区	戸 数	地 区	戸 数	地 区	戸 数	
岩 井	41	幸田新田	5	大 崎	13	長 須	20	
辺 田	24	勘助新田	4	大 谷 口	1	古 布 内	2	
みどり町	6	平八新田	3	小 泉	1	半 谷	3	
鵜 戸	4	大馬新田	3	中 里	22	富 田	7	
弓 田	19	神 田 山	15	庭 打	18	駒 踰	1	
馬 立	2	猫 実	13	長 谷	15	借 宿	4	
幸 田	12	大 口	10	桐 木	16	上 出 島	1	
庄右衛門新田	3	矢 作	25	小 山	6	み む ら	3	合 計
神田山新田	3							325

・猿島地域 92戸

地 区	戸 数	地 区	戸 数	地 区	戸 数	地 区	戸 数	
生 子	12	菅 谷	9	山	11	内 野 山	14	合 計
生子新田	2	逆 井	25	沓 掛	19			92

調査対象空家分布図



② 実態調査方法

調査対象空家等の所有者・管理者へ実態把握のためのアンケートを発送し、回答を返送していただくよう依頼しました。所有者・管理者が不明である7戸を除く410戸の所有者・管理者へアンケートを発送し、69.5%にあたる285戸分の回答を得ました。

③ 空家等の件数

アンケートへの回答や現地調査の結果により、居住その他の使用がなされていないことが常態である空家等と確認したものが75戸ありました。また、その内、建物の一部の倒壊や屋根の損壊等により特に危険な家屋と確認したものが16戸ありました。

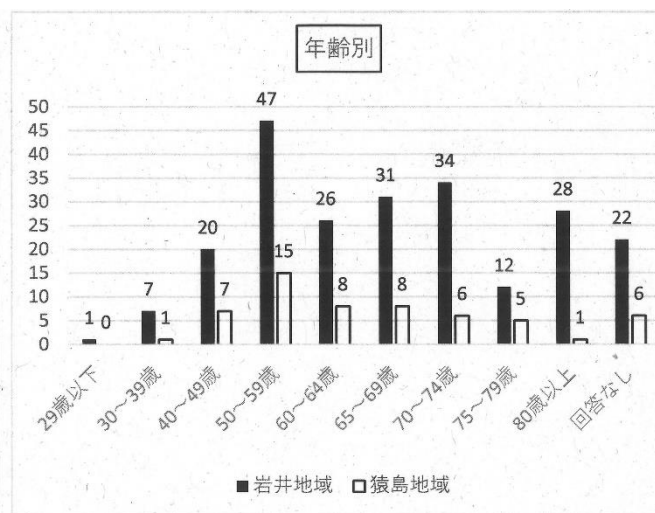
④ データベースの構築

調査対象空家等の位置図データと調査票データベースを管理システムに取り込み、空家等の位置検索や調査結果の情報閲覧、現地で撮影した写真の閲覧が可能となるようデータベースの構築を行いました。

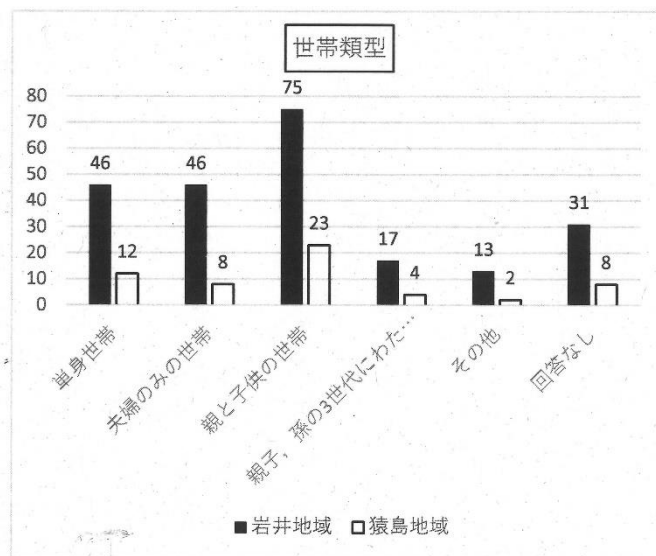
(2) アンケート回答の集計結果

① 住宅所有者又はアンケート記入者の方の年齢と世帯類型

年 齢	岩井地域	猿島地域	合 計
29歳以下	1	0	1
30～39歳	7	1	8
40～49歳	20	7	27
50～59歳	47	15	62
60～64歳	26	8	34
65～69歳	31	8	39
70～74歳	34	6	40
75～79歳	12	5	17
80歳以上	28	1	29
回答なし	22	6	28
合 計	228	57	285

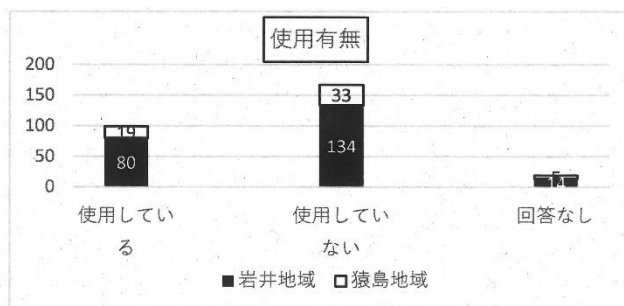


世帯類型	岩井地域	猿島地域	合 計
単身世帯	46	12	58
夫婦のみの世帯	46	8	54
親と子供の世帯	75	23	98
親子、孫の3世代にわたる世帯	17	4	21
その他	13	2	15
回答なし	31	8	39
合 計	228	57	285



② 所有されている住宅は使用していますか？

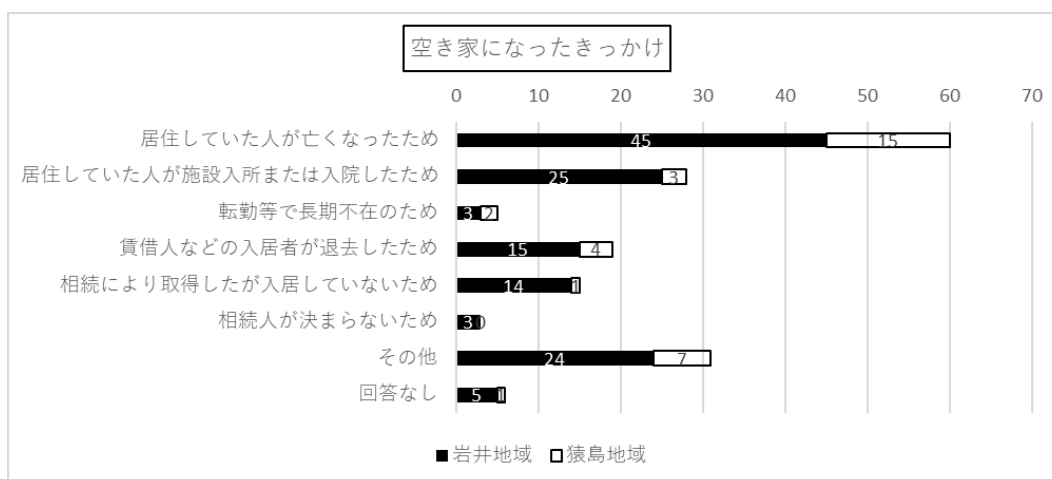
	岩井地域	猿島地域	合 計
使用している	80	19	99
使用していない	134	33	167
回答なし	14	5	19
合 計	228	57	285



③ 空家になった（なっている）きっかけは何ですか？

	岩井地域	猿島地域	合 計
居住していた人が亡くなったため	45	15	60
居住していた人が施設入所または入院したため	25	3	28
転勤等で長期不在のため	3	2	5
賃借人などの入居者が退去したため	15	4	19
相続により取得したが入居していないため	14	1	15
相続人が決まらないため	3	0	3
その他	24	7	31
回答なし	5	1	6
合 計	134	33	167

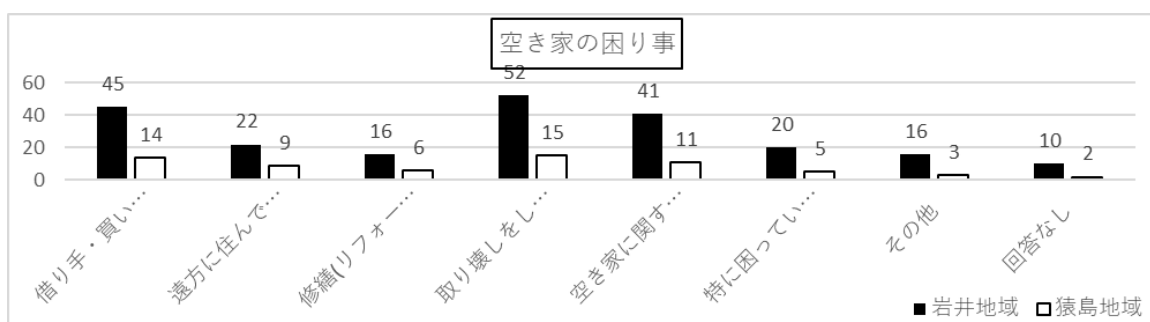
* その他の回答（転居や引越しの為・管理していた所有者が施設に入所した為等）



④ 空家でお困りのことはありませんか？

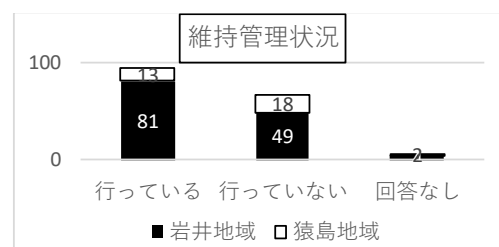
	岩井地域	猿島地域	合 計
借 り 手 ・ 買 い 手 が い な い	45	14	59
遠方に住んでおり、空き家の状況を把握できない	22	9	31
修繕(リフォーム等)をして使用したいが費用が不足している	16	6	22
取り壊しをしたいが費用が不足している	52	15	67
空き家に関する相談をどこにしたらいいかわからない	41	11	52
特 に 困 っ て い る こ と は な い	20	5	25
そ の 他	16	3	19
回 答 な し	10	2	12
合 計	222	65	287

* その他の回答（所有者が入院中で退所の目処が見つからない・相続問題等）



⑤ 空家の維持管理を行っていますか？

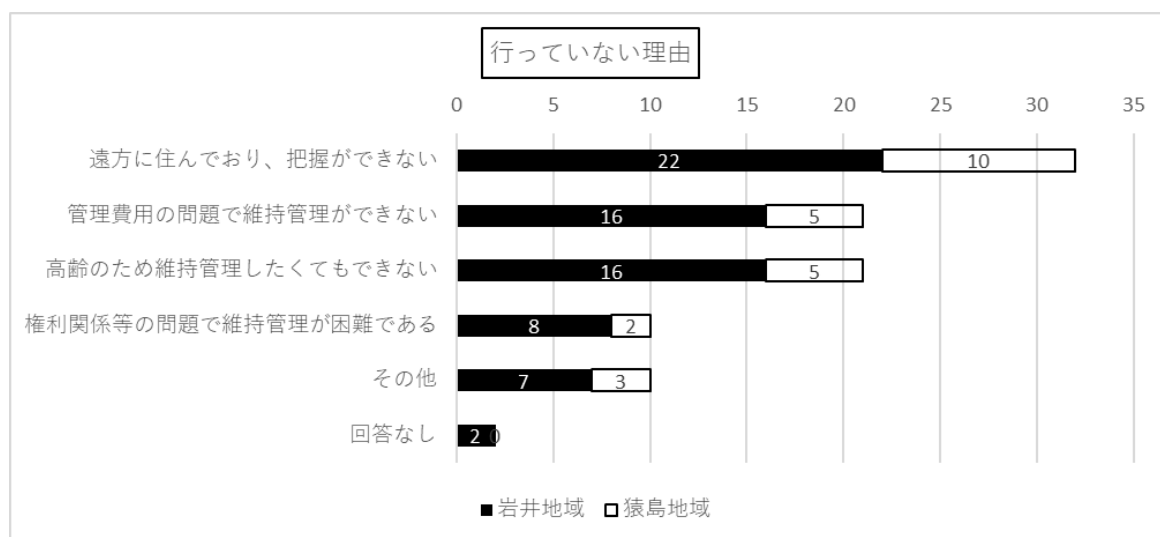
	岩井地域	猿島地域	合 計
行 っ て い る	81	13	94
行 っ て い な い	49	18	67
回 答 な し	4	2	6
合 計	134	33	167



⑥ (維持管理を行っていない方へ) 行っていない理由は何ですか？

	岩井地域	猿島地域	合 計
遠方に住んでおり、把握ができない	22	10	32
管理費用の問題で維持管理ができない	16	5	21
高齢のため維持管理したくてもできない	16	5	21
権利関係等の問題で維持管理が困難である	8	2	10
その他の	7	3	10
回答なし	2	0	2
合 計	71	25	96

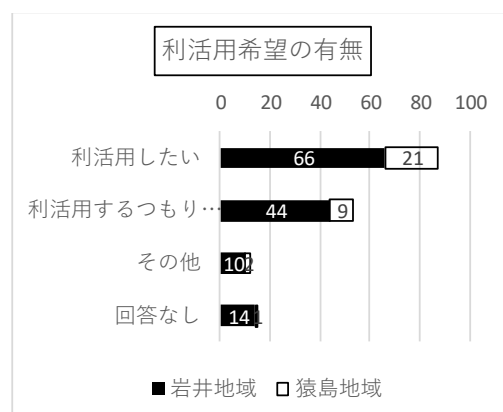
* その他の回答 (取壊し予定の為・老人ホーム入所中の為・コロナや健康面、交通面で難しい等)



⑦ 空家の利活用を希望しますか？

	岩井地域	猿島地域	合 計
利 活 用 し た い	66	21	87
利活用するつもりはない	44	9	53
そ の 他	10	2	12
回 答 な し	14	1	15
合 計	134	33	167

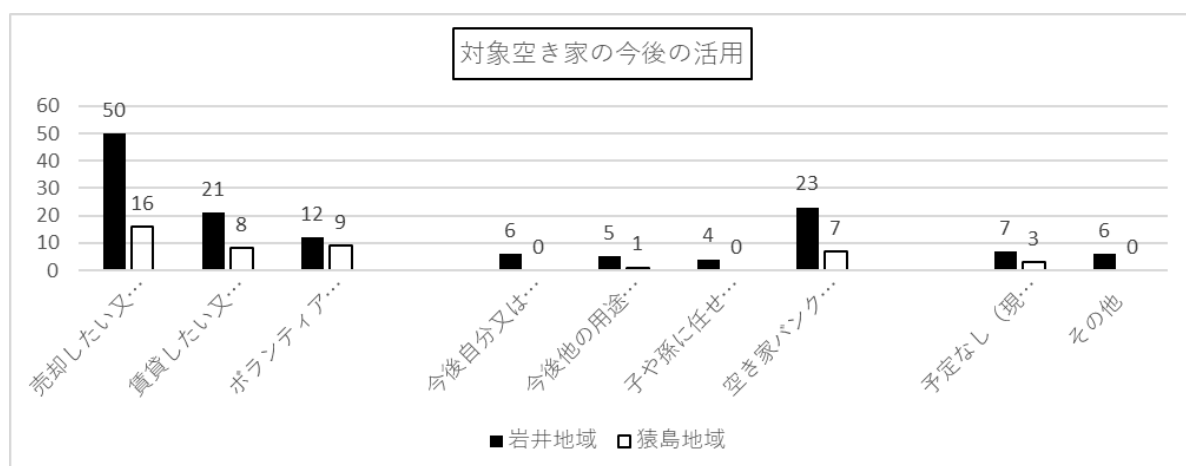
*その他の回答（わからない・利活用したいが、修理が必要等）



⑧ 空家の今後の活用について、どのようにお考えですか？

	岩井地域	猿島地域	合 計
売 却 し た い 又 は 売 却 し て も よ い	50	16	66
賃 貸 し た い 又 は 賃 貸 し て も よ い	21	8	29
ボランティアや地域活動に有効活用してもらいたい （例えば子育て世帯等に貸し出し等）	12	9	21
今後自分又は家族等が住む予定	6	0	6
今後他の用途で自分又は家族等が利活用する	5	1	6
子や孫に任せる（相続する）	4	0	4
空き家バンクへ登録したい（現在、坂東市では空き家バンク設立を検討中）	23	7	30
予定なし（現状のまま）	7	3	10
そ の 他	6	0	6
合 計	134	44	178

*その他の回答（市で使用するなら無料でも良いので、処分したい・悩んでいる等）



3. 空家等の課題

空家等実態調査及びアンケート調査の結果に基づき分析した本市の空家等に関する課題は次のとおりです。

（１）空家等の分布状況の課題

調査対象空家等の分布状況から、一部住宅地に集中している傾向はあるものの、ほぼ市全域に分散していることが分かります。

（２）空家等の発生原因に関する課題

アンケート調査において、「空家になった（なっている）きっかけは何ですか」との設問に対する167件の回答中、「居住していた人が亡くなったため」が60件、「居住していた人が施設入所または入院したため」が28件と、両者の回答の合計が全体の半数を超えており、居住者の高齢化が空家等の発生 of 直接的な要因になっていることが伺えます。

今後においても、少子高齢化の進展は避けられない社会問題であることや、本市の人口と世帯数の推移から分析しても、人口は減少傾向にあるにもかかわらず、世帯数は増加している実態から、単身世帯や高齢化のみの世帯が増加し、核家族化の進行により空家数は増加傾向に進むことが予想されます。

空家等の発生を抑制するためには、高齢者の生活環境の向上を図るとともに、世代交代に伴う相続問題や土地活用対策等の施策運用が求められます。

（３）空家等の適正管理における課題

アンケート調査において、「空家の維持管理を行っていますか」との設問に対する167件の回答中、「行っていない」が67件と4割を超える回答を占めており、空家等の適正管理を行っていない実態が伺えます。

その理由としては、住まいが遠方であることや管理費用の問題、身体的・年齢的な問題が上位に挙げられ、空家等の管理のあり方を十分に検討する必要があります。

また、「空家でお困りのことはありませんか」との設問に対する回答中、「空家に関する相談をどこにしたらいいかわからない」が52件（18.9%）と多数ありました。

このため、所有者等の管理方法についての不安を解消するために、住宅の維持・管理面において相談窓口を整備する必要があります。

また、所有者等に対して、空家等の管理不足により生じるデメリットを情報発信することで、所有者等が自発的に空家等の管理を行うような意識の醸成を図ります。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

1. 基本的な方針

本計画は、空家等の適正で健全な維持管理を促進し、空家等の発生を抑制するに留まらず、地域資源として有効な利活用をすることで、活気あふれるまちづくりの推進を図り、魅力ある住宅環境に資することを目的とします。

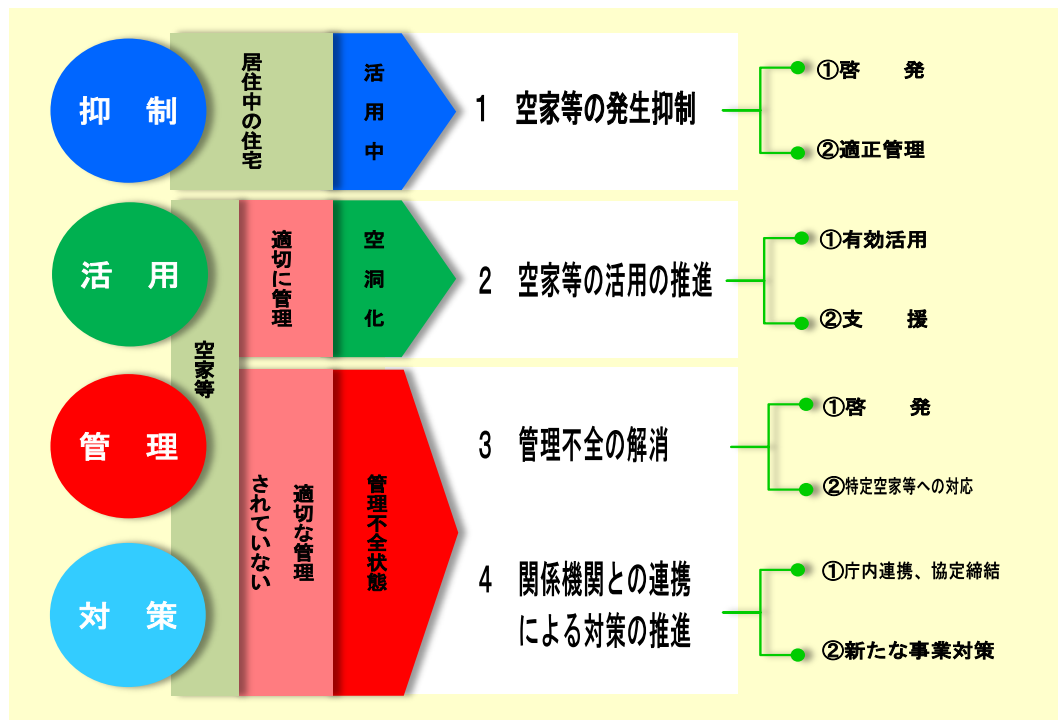
空家等は個人の財産であることから、所有者等自らの責任により適正に管理することを原則としたうえで、所有者等が抱える課題等の解決に向け、以下の4つの柱を基本方針として関係機関と連携し、総合的な空家等対策の推進に取り組みます。

[基本方針1]：空家等の発生抑制

[基本方針2]：空家等の利活用の推進

[基本方針3]：管理不全状態の空家等の適正な維持管理

[基本方針4]：関係機関との連携による総合的な空家等対策の推進



2. 計画の対象

(1) 計画の対象地域

本市において、空家等は市内全域に点在し、今後も市内全域で空家等の発生が増加することが予想されることから、本計画の対象地域は市内全域とします。

なお、対策を進めていくうえで、他の地区と比べ著しく空家等が多いなどの理由により、空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区と定めることとします

(2) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする「空家等」とは、特措法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

※特措法第2条1項抜粋

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに付随する工作物であつて居住その他の使用がなされ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。

第4章 空家等対策に係る取組

1. 空家等の発生の抑制

人口減少、少子高齢化、核家族化の進展等により、次の居住者や適切な管理者が見つからずに空家等となり、管理不全状態になる建物が今後とも発生することが想定されます。一度空家等になると、管理が行き届かずに、状態が悪くなり、それが、次の入居を妨げる原因にもなります。

空家等になってしまった後では、その管理や対応が容易ではないため、適正な相続や家屋の除去等、空家等の発生をできるだけ抑制する取組を推進します。

(1) 市民意識の醸成と啓発

空家等が周囲へ及ぼす影響や問題等を広報紙やパンフレット、ホームページ等を通じて市民等へ周知することが必要です。

居住・使用しているときから、空家等になった場合、維持管理等の負担が生じることや、周辺に悪影響を及ぼした場合に損害賠償を求められるおそれがあること、また、地域にとっては、防災や衛生などの面で地域の住環境の悪化を招くおそれがあることなどを認識し、空家等に対する問題意識・当事者意識の向上を図り、空家等の発生抑制につなげます。

【現行の施策】

○市広報紙による周知啓発

【推進を検討する施策】

○パンフレット作成による周知啓発

○ホームページ・情報メール・SNS等での情報発信

（２）住宅の適正管理

空家等となる要因は、居住者の不在や相続問題、管理者意識の希薄化など所有者等の事情によるところが大きいことから、居住や使用している段階から、自らの財産である住まいについて、特に高齢者世帯においては将来に向けた引継ぎや管理、活用を意識することが必要です。

このため、空家等の発生予防や売買等の活用、相続などに関する情報の提供や相談窓口の設置及び周知をすすめます。

また、関係機関、民間団体等との連携及び協力のもと、空家等について多角的に相談ができる空家相談会の実施に取り組みます。

【現行の施策】

○空家等の管理者へ適正管理を促す通知の発送

○危険ブロック塀等撤去支援の補助制度

専門家による通学路等に面したブロック塀等の安全点検により、危険が確認されたブロック塀等の撤去工事費の一部を補助する。

【推進を検討する施策】

○空家等に関連する相談窓口の設置及び周知

○関係機関、民間団体等と連携した空家相談会の実施

○司法書士会等の協力による相続問題に関する支援

○空家等に関する多様な相談に対応できる人材育成

○民間業者委託等による空家等の適正管理

2. 空家等の利活用の推進

市内における空家等の有効活用を通じて、良好な住環境の確保及び移住・定住による地域活性化を図るため、空家等情報登録制度（以下「空き家バンク」という。）を導入していきます。

また、都市部から農業地域に移住したいという意向を踏まえ、新規就農希望者が移住できる環境を促進するため、空家等の効果的な活用を検討します。

（１）空家等の有効活用

有効活用のための情報提供の手段として、空き家バンク事業の導入をすすめます。

また、地域からの要望により、地域交流施設、地域活性化施設、福祉サービスの拠点など地域貢献の可能性のある空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

【推進を検討する施策】

○空き家バンク事業

○国、県など広域的な空き家バンク事業等への登録

○空家等を地域交流施設や地域活性化施設として活用

（２）移住・定住促進のための支援

空家等を空き家バンクで取得した方に対して、空家等の改築、増築工事又は空家等の機能・性能を維持、向上を目的とした改修等を行う場合に、それに係る経費の一部を助成する、移住支援事業の導入を検討します。

【現行の施策】

○住宅リフォーム資金の補助制度

一定期間市内に在住する市民が、市内施工業者による住宅の改良又は改善工事を行うことに対し、予算の範囲内において補助金を交付する。

○結婚新生活支援の補助制度

結婚を機に市内で新生活を始める夫婦に、住宅の取得・賃借・リフォーム・引越しを行うことに対し、予算の範囲内において補助金を交付する。

【推進を検討する施策】

○移住支援事業費補助金制度

○空家等の改修等に要する費用補助制度

3. 管理不全状態の空家等の適正な維持管理

本市では、適正な管理がされていない空家等で、近隣住民等の通報により悪影響を与える場合は、直ちに現地調査を行い、所有者等に実情を把握してもらう必要があるため、状況写真を同封して適正管理の指導通知を発送します。

また、新たに空家等であることが判明した場合は、必要に応じて現地調査を行い、空家等データベースの管理システムに登録します。

(1) 空家等の所有者等に対する啓発

空家等の近隣住民から通報があった空家等の所有者に対して適正管理を促す通知を発送しています。

今後は、固定資産税等の納税通知書に空家等の適切な管理を促すための依頼文や、空家等の活用に関するお知らせを同封するなど、空家等の所有者か否かにかかわらず、建物所有者等への管理者責任に関する意識の醸成と情報の提供を行います。

【現行の施策】

- 市広報紙による周知啓発
- 空家等の管理者へ適正管理を促す通知の発送

【推進を検討する施策】

- パンフレット作成による周知啓発
- ホームページ・情報メール・SNS等での情報発信
- 固定資産税の納税通知書へのチラシの同封

(2) 特定空家等への対応

把握している又は情報提供のあった空家等のうち、特に管理不全のもので、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしているものについては、『特定空家等』に認定し対処します。

1) 特定空家等の認定

著しく管理不全の状態にある空家等については、国が示すガイドライン（「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）に基づき現地調査の結果や空家等がそのまま放置された場合の影響や危険性等を踏まえ『特定空家等』として認定します。

『特定空家等』の認定は不利益処分である「命令」や、その後の「行政代執行」につながっていく可能性があることから、その認定にあたっては、法に基づく「立入調査」を実施し、国のガイドラインをもとに客観性や妥当性、公平性を確保するために、坂東市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）における協議を踏まえて総合的に判断します。

なお、特定空家等以外で悪影響を与えるおそれのある空家等、又は法による指導等が困難である空家等については、「坂東市空家等の適正管理に関する条例」による指導等の措置を実施します。また、関係機関と連携した指導等の実施を検討します。

2) 特定空家等に対する措置

放置することにより周辺の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等の所有者等に対し、法及び条例に基づく指導等の措置を実施します。

措置については、周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの、若しくは及ぼすおそれが高いものから優先して行うものとします。

※特措法第2条2項抜粋

第2条2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

特定空家等に対する措置手順

①空家等の情報の把握

適切な管理が行われていない空家等について、相談及び情報提供をもとに現地調査を行い、所有者等に連絡し、当該空家等に関する改善方策について意向等の確認を行うとともに所有者等の事情の把握に努めます。

②立入調査

特定空家等に該当する可能性がある空家の詳細な状況調査を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物等の状況を把握します。

③特定空家等の認定

協議会の検討・審議結果を受け、特定空家等に該当する物件を市が認定します。ただし、保安上緊急性があり、かつ危険性が高い等の理由で特定空家等であることが明らかで、早急な対応が必要な場合は、市の認定後に協議会に報告するものとします。

④助言・指導

特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木等の伐採その他生活環境の保全を図るため、必要な措置を講ずるよう口頭又は書面により助言・指導します。

⑤勧告

助言又は指導した場合において、特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、猶予期間を付与し必要な措置を講ずるよう勧告します。勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分に打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

※住宅用地の特例率

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の住宅用地 (200 ㎡を超える場合は 1 戸あたり 200 ㎡までの部分)	価格×1／6	価格×1／3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200 ㎡を超える部分で家屋床面積の 10 倍まで)	価格×1／3	価格×2／3

⑥命令

勧告を受けた者が正当な理由がなく期限までに措置を実施しなかった場合は、猶予期間を付与し勧告に係る必要な措置を講ずるよう命じます。なお、この場合その者又はその代理人からの意見書及び自己の有利な証拠の提出、公開による意見聴取の機会を設けます。

⑦戒告

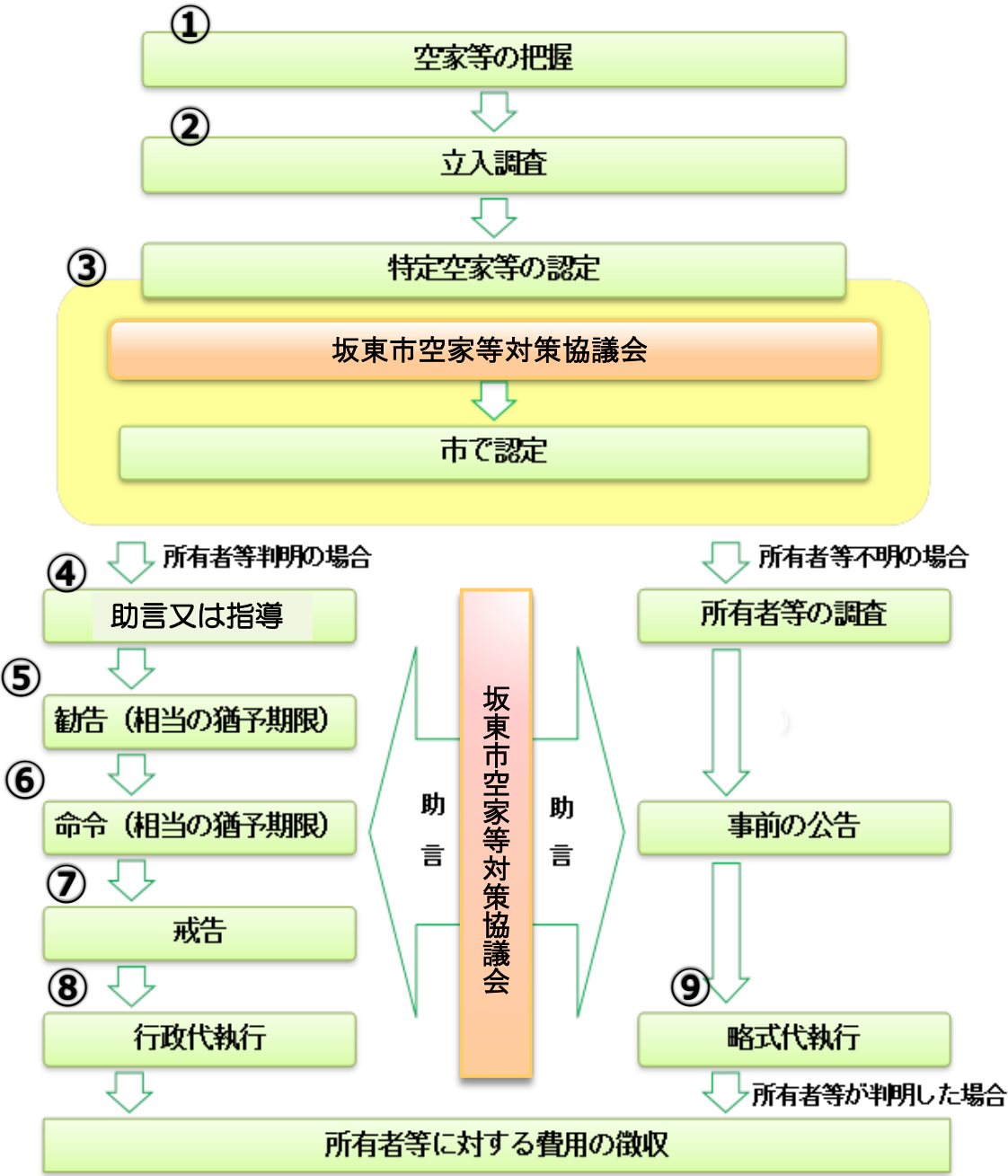
必要な措置を命じた場合において、期限までに履行がなされないときは、代執行を実行すべき旨をあらかじめ文書で戒告します。

⑧特定空家等に係る代執行

必要な措置を命じた場合において、期限までに履行がなされないとき、履行しても十分でないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

⑨略式代執行

必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、市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ます。



3) 特定空家等への対策

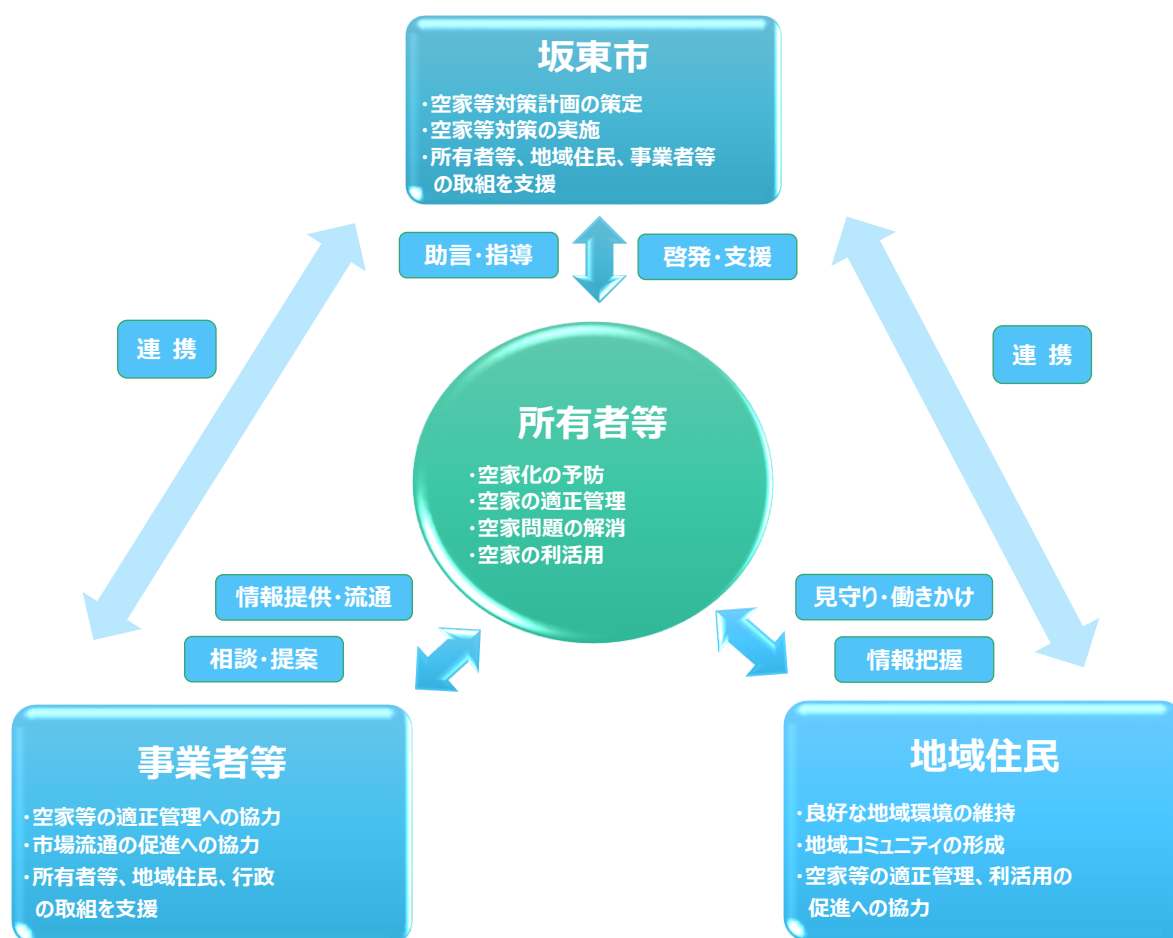
所有者等が空家等の解体・除却を希望していても、経済的な都合等により実施できない場合がありますが、市が定める要件を満たした空家等の解体・除却をする際には、その費用の一部を補助する制度等の導入を検討していきます。

- 【推進を検討する施策】
- 特定空家等を解体・除却する場合の補助制度

4. 関係機関との連携による総合的な空家等対策の推進

(1) 住民等からの空家等に関する相談の対応

空家等に関する相談窓口に寄せられる相談には、所有者等による空家等の今後の利活用に関するものから、空家等が地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしているものなど多岐にわたります。また、所有者等が置かれた環境も様々であるため、その相談に対応するには専門的な知識が必要とされることから、空家等の発生を抑止する取り組みと合わせて関係機関と連携し、迅速な回答が行える体制づくりに努めます。



（２）新たな補助制度の創設

アンケートの結果、空家等を手放したいと考えている所有者等が一定数見られました。また、空家等の周辺住民から管理不全状態の空家等について危険性を懸念する声が寄せられております。

本市では、こうした市民の声に耳を傾け、空家等を地域の活性化に資するため有効に利活用する目的で除却を行う方のために、国及び県の補助金を積極的に活用し、新たな補助制度の創設を検討します。

【推進を検討する施策】（※前出のものを重複表示しています）

- 空き家バンク事業
- 移住支援事業費補助金制度
- 空家等の改修等に要する費用補助制度
- 特定空家等を解体・除却する場合の補助制度

(3) 空家等対策の実施体制

①庁内の組織体制及び役割

課 名	役 割
生活環境課	・ 定期的な空家等の実態調査 ・ 空家等の所有者等の調査・特定 ・ 空家等の所有者への意向調査 ・ 空家等の情報のデータベース化 ・ 空家等の適切な管理の促進 ・ 空家等からの隣地側への樹木等の繁茂に関すること ・ 空家相談窓口の設置 ・ 空家相談会の実施 ・ 坂東市空家等対策協議会の開催 ・ その他関係機関との連絡、調整 ・ その他の施策全般
総務課	・ 行政区との連携
管財課	・ 地域活性化のための施設等としての利活用
課税課	・ 法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報提供 ・ 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応
収納課	・ 滞納情報の提供
交通防災課	・ 災害時の応急措置にかかる消防署との連携
企画課	・ 移住定住の促進のための利活用 ・ 空家等情報登録制度（空き家バンク事業）
社会福祉課	・ 民生委員との連携
介護福祉課	・ 高齢単身世帯の情報提供
農業政策課	・ 新規就農者に関する連携
道路管理課	・ 空家等からの道路側への樹木等の繁茂に関すること ・ 道路通行の安全確保
都市整備課	・ 空家等の適正管理、有効利用、流通等への助言
下水道課	・ 下水道等利用情報提供
水道課	・ 水道加入者情報提供
農業委員会事務局	・ 農地法上の手続きに関する助言

②坂東市空家等対策協議会

・趣旨

空家等対策計画の作成及び実施に関する協議を行うため坂東市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

・所掌事務

- i 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ii 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- iii 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- iv 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- V その他空家等の対策に関して必要な事項。

・構成

協議会の構成については、市長のほか、市議会議長、区長会連合会会長、学識経験者及びその他市長が必要と認める者計10人以内で構成する。

③関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施する。

- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・建築士・行政書士
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き
財産管理人制度の活用等
- 茨城県宅地建物取引業協会
所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの推進等
- 境警察署
危険回避のための対応等
- 坂東消防署
災害時の応急措置等
- 行政区
空家等情報の提供、跡地の利活用等

（４）その他空家等の対策に関し必要な事項

①計画の変更

本計画については、地域情勢の変化や法令、国の補助制度等の改正など、また、目標の達成状況の評価等で必要に応じて随時変更します。変更する場合については、協議会での検討や、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めます。

②他法令との連携

空家等の対策は、特措法によるものだけではなく、建築基準法や消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、下表のように、必要な措置等を講じることも可能です。

このため、空家等の情報については、庁内で共有し、密に連携を図っていきます。

【対応手段の選択肢となる諸規制の例】

法令	主な規制概要
建築基準法 《第9条》	違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
《第10条》	著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な既存不適格建築物については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等の必要な措置を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
道路法 《第30条》 《道路構造令第12条》	道路を安全に通行するため、車道の上空4.5m、歩道の上空2.5mの範囲に通行の障害となるもの（樹木や看板等）はおいてはならない。
《第43条》	何人も道路に関し、みだりに道路を破壊し、又は汚損することをしてはならない。また、みだりに道路に土石、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おそれのある行為をしてはならない。
《第71条》	道路管理者は道路法若しくは同法に基づく命令の規定又は規定に基づく処分に違反している者に対し必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失なく命ずべき者を確知することができないときは代執行できる。
消防法 《第3条》	屋外において火災の予防上危険な場合等について、危険な行為の禁止や危険物、燃焼のおそれのある物件の除去等を命ずることができる。措置を講じないとき等は代執行できる。
災害対策基本法 《第64条》	災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するための緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収容することができる。

③計画の進行管理

計画の目標達成状況の検証を行います。

第5章 計画の目標と検証

(1) 計画における目標値

計画が終了する令和9年度までの目標として、以下を定めることとします。

○発生抑制に関する目標

空家等の発生が懸念される相談に対して、発生抑制目標件数を下記のとおりとします。

累計発生抑制件数	15件（3件/年×5年）
-----------------	---------------------

○活用に関する目標

空き家バンクへの登録目標件数を下記のとおりとします。

累計成立件数	10件（2件/年×5年）
---------------	---------------------

○除却に関する目標

空家等全般において、指導等による除却を含めた除却目標件数を下記のとおりとします。

累計除却件数	5件（1件/年×5年）
---------------	--------------------

(2) 達成状況の検証

達成状況の検証については、PDCAサイクルにより定期的な評価・検討等を行うため、協議会において計画の進行状況の管理を行うとともに、空家等の更なる状況調査や必要に応じて計画の見直しを検討します。

