

第2期真岡市空家等対策計画

令和7年3月
真岡市

目 次

第1章 真岡市空家等対策計画の趣旨

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

第2章 真岡市における空家等の現状と課題

1. 統計からみた真岡市	4
2. 空家等の現状	5

第3章 空家等対策に関する基本方針

1. 基本的な理念	20
2. 基本的な方針	21

第4章 空家等対策の実施体制と基本的施策

1. 空家等対策の実施体制	22
2. 空家等対策の基本的施策の体系	25
3. 計画の評価指標	37

<u>関連法令等</u>	38
--------------	----

※「空家」と「空き家」の表記について

本計画で、「空家等対策の推進に関する特別措置法」等に定義される法律用語については、「空家」と表記し、そのほかについては、読みやすさを考慮し、一般的に使用される「空き家」と表記しています。

第1章 真岡市空家等対策計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

近年、少子高齢化や核家族化による人口減少、既存住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がされていない「空家等」が増加しています。

これらの中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等の数が増加すると推測され、大きな社会問題となっております。

このような状況を背景として、国において、空家等がもたらす問題に総合的に対応するため、平成26年11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、「特措法」といいます。)が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。更に、令和5年12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)」が施行され、空家等の活用、管理が不全な空家等の特定空家化の抑制、特定空家等の除却等の促進など、対応強化の必要性が示されました。

本市においても、平成29年12月、「真岡市空家等の適正管理及び活用促進に関する条例」(以下、「条例」といいます。)を制定、令和5年12月の特措法の改正に合わせ、条例を改正し、社会状況の変化に合わせた空家等対策に取り組んでいるところです。

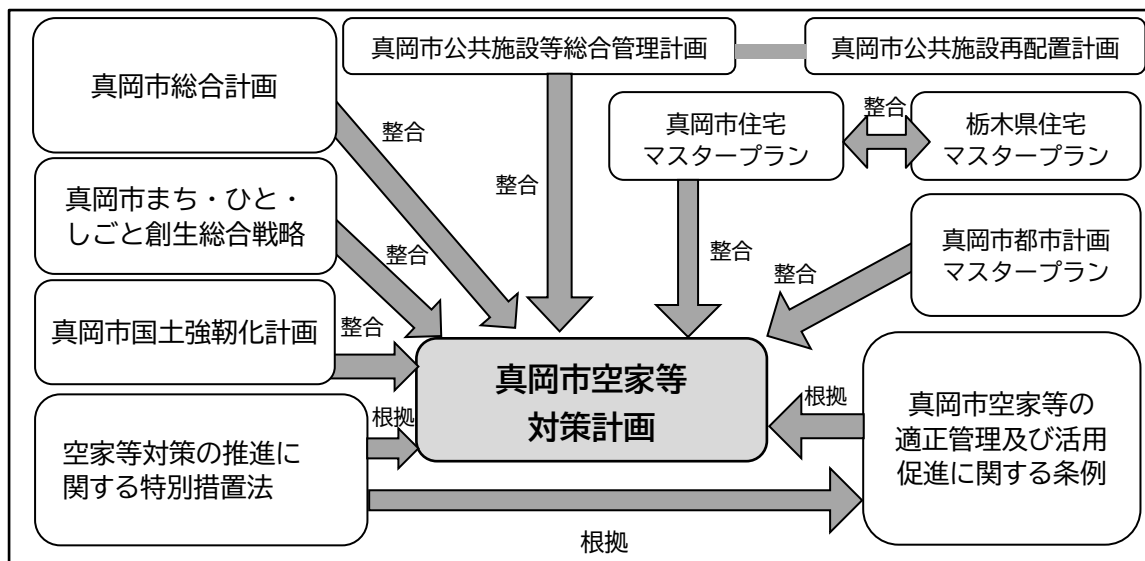
このような背景を踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命、身体や財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、地域の活性化に資することを目的として、「第2期真岡市空家等対策計画」を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、特措法第7条に規定された空家等対策計画として位置づけ、本市が取り組むべき対策の方向性について、真岡市空家等対策庁内連絡会議及び真岡市空家等対策審議会での協議を踏まえ、策定します。

また、本計画は、「真岡市総合計画」や「真岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「真岡市国土強靱化計画」、「真岡市公共施設等管理計画」、「真岡市住宅マスタープラン」、「真岡市国土強靱化計画」、「真岡市都市計画マスタープラン」との整合を図りながら、空家等対策に取り組むものです。

■関連図



3. 計画の期間

令和7年度から令和11年度まで

本計画の期間は、5年間とします。

ただし、本計画は継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実態による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

4. 計画の対象

(1)対象地区

市内全域

本市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。

ただし、今後行う空家等に関する調査等の結果、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、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

特措法第2条第1項に規定する「空家等」

※「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項

この法律において「空家等」とは、建築物^{※1}又は、これに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていない^{※3}ことが常態^{※4}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。

【用語の解説】

- ※1 建築物:建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門又は塀等をいう。
- ※2 附属する工作物:ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいう。
- ※3 居住その他の使用がなされていない:人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって用いていないことをいう。
- ※4 常態:概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと。

*マンション・アパート等の共同住宅は、1棟全体で一つの「建築物」となり、1室でも使用されていれば、「居住その他の使用がなされていない建築物」とはいえないことから、「空家等」に該当しません。したがって、共同住宅は全室が使用されていない場合に「空家等」となります。

5. 計画とSDGsの関係

SDGs が目指す国際社会の姿は、本市の将来にわたる持続可能な発展を図るうえでも、本市自らが積極的に SDGs 達成に向け取り組む必要があります。

本計画は、SDGs を構成する17の目標のうち、下記の目標について関連性が深いため、計画を推進することによりこれらの目標を達成し、持続可能な開発目標の実現に寄与します。



<SDGs とは>

「Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)」の略で、2015年(平成27年)の国連サミットで採択された2030年(令和12年)までに全世界で達成を目指す国際目標のことです。SDGsでは、「誰一人取り残さない」という共通理念のもと、17のゴール(目標)とそれらを達成するための169のターゲット(より具体的な目標)を定め、包摂的な社会の実現を目指し「経済・社会・環境」をめぐる幅広い課題に取り組むこととしています。

第2章 真岡市における空家等の現状と課題

1. 統計からみた真岡市

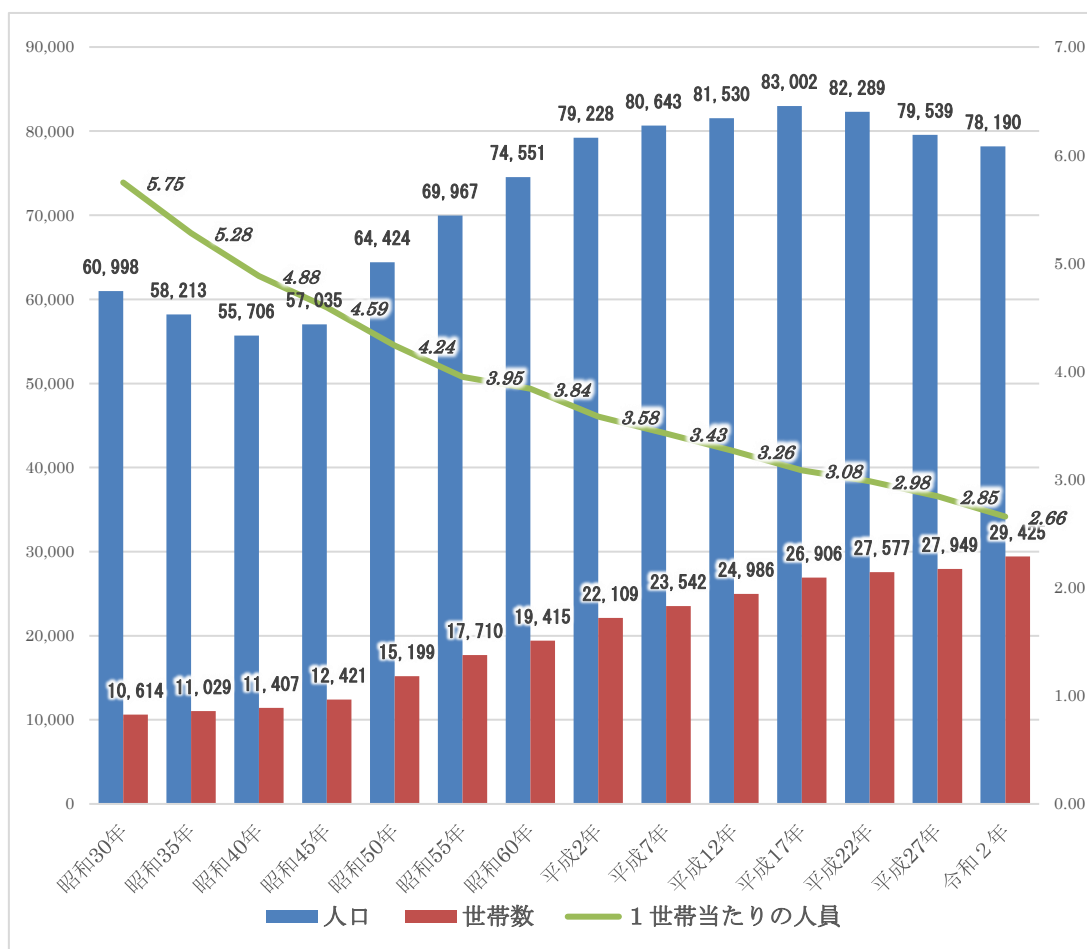
本市の人口と空き家の状況について、統計上の数値を掲載します。

(1)人口と世帯数の推移

本市の総人口は、国勢調査によると、市制施行頃の昭和30年では60,998人、世帯数10,614世帯、1世帯当たりの人員は5.75人でした。

昭和45年以降、人口及び世帯数ともに増加しましたが、平成17年をピークに減少に転じ、令和2年の国勢調査では、人口78,190人、世帯数29,425世帯、1世帯当たりの人員は2.66人となっています。

■ 真岡市の人口と世帯の推移



資料：国勢調査(旧二宮町分含む)

本市の将来人口は、市独自の推計によると、2020年(令和2年)は78,995人となり、2025年(令和7年)では77,789人、2030年(令和12年)では76,475人と予測され、人口は減少傾向にあります。

出典：「真岡市総合計画」

(2)地区別の人口の推移

本市の人口を地区別にみると、多くの地区で減少傾向にあります。

■ 地区別人口の推移

各年4月1日現在 単位(人)

地区名	平成22年 (A)	平成27年	令和2年 (B)	増 減 (B-A)
真 岡	38,941	37,491	37,407	▲1,534
山 前	8,563	8,028	7,490	▲1,073
大 内	7,068	6,555	6,158	▲910
中 村	11,648	12,365	12,773	1,125
久下田	7,985	7,656	7,448	▲537
長 沼	3,264	2,985	2,812	▲452
物 部	4,820	4,459	4,102	▲718
合 計	82,289	79,539	78,190	▲4,099

資料:国勢調査

2. 空家等の現状

(1)令和5年住宅・土地統計調査

「空家」に関する数値は、令和5年住宅・土地統計調査(総務省統計局。以下、「令和5年調査」といいます。)の結果について記載しています。

①真岡市の住宅総数と空家等の現状

令和5年調査の結果によると、本市の住宅総数は35,140戸、空家総数は4,950戸で、空家率は14.1%となっています。

5年前の「平成30年住宅・土地統計調査」と比較すると、真岡市の空家の増加は580戸、空家率は14.1%で、全国の13.8%を上回っています。

*下記「住宅総数と空家総数」のうち、空家増加割合は、前回の住宅土地統計調査との比較を示しています。

■ 住宅総数と空家総数

(単位:戸、%)

区分	平成 25 年(2013)			平成 30 年(2018)			令和 5 年(2023)		
	住宅総数	空家総数	空家率	住宅総数	空家総数	空家率	住宅総数	空家総数	空家率
全国	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6	65,020,000	8,995,000	13.8
栃木県	879,000	143,400	16.3	926,700	160,700	17.3	970,000	164,000	16.9
真岡市	31,720	4,470	14.1	32,950	4,370	13.3	35,140	4,950	14.1

出典:「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

② 真岡市の空家等の腐朽・破損の状況

令和5年調査の結果を空き家の建て方別にみると、一つの建物が1住宅である一戸建の住宅が2,020戸で、空家総数の40.8%を占める状況となっています。

空き家の区分別では、賃貸用の住宅が3,030戸で、空家総数の61.2%を占め最も多く、二次的住宅、売却用の住宅、その他の住宅は、いずれも少ない状況になっています。

また、「腐朽・破損※あり」の空家は1,110戸で、空家総数の22.4%となっており、そのうち、一戸建の住宅が440戸で39.6%を占めています。

※ 腐朽・破損：建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。

例えば、外壁がところどころ落ちている、壁や基礎の一部にひびが入っている、かわらが一部はずれている、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

■ 真岡市の空家等の腐朽・破損の状況

(単位:戸)

		総数	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家	売却用の空き家	二次的住宅	
空家総数	総数	4,950	1,690	3,030	130	90	
	一戸建	総数	2,020	1,410	430	130	40
		木造	1,810	1,250	400	130	40
		非木造	200	160	30	10	-
	長屋・共同住宅・その他	総数	2,940	280	2,600	-	50
		木造	500	50	440	-	20
		非木造	2,440	230	2,170	-	30
	腐朽・破損あり	総数	1,110	440	650	-	10
一戸建		総数	440	300	130	-	10
		木造	430	290	130	-	10
		非木造	20	20	-	-	-
長屋・共同住宅・その他		総数	660	140	520	-	-
		木造	50	-	50	-	-
		非木造	610	140	470	-	-
腐朽・破損なし		総数	3,850	1,250	2,380	130	80
	一戸建	総数	1,570	1,110	300	130	30
		木造	1,390	960	270	130	30
		非木造	190	150	30	10	-
	長屋・共同住宅・その他	総数	2,280	140	2,080	-	50
		木造	460	50	390	-	20
		非木造	1,820	90	1,700	-	30

出典:「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

■ 腐朽・破損がある空家等の割合(腐朽・破損あり総数/空家総数)

	全 国	栃木県	真岡市
腐朽・破損がある空家(一戸建)	23.3%	23.3%	21.8%
腐朽・破損がある空家(長屋・共同住宅・その他)	13.9%	13.9%	22.4%

出典:「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

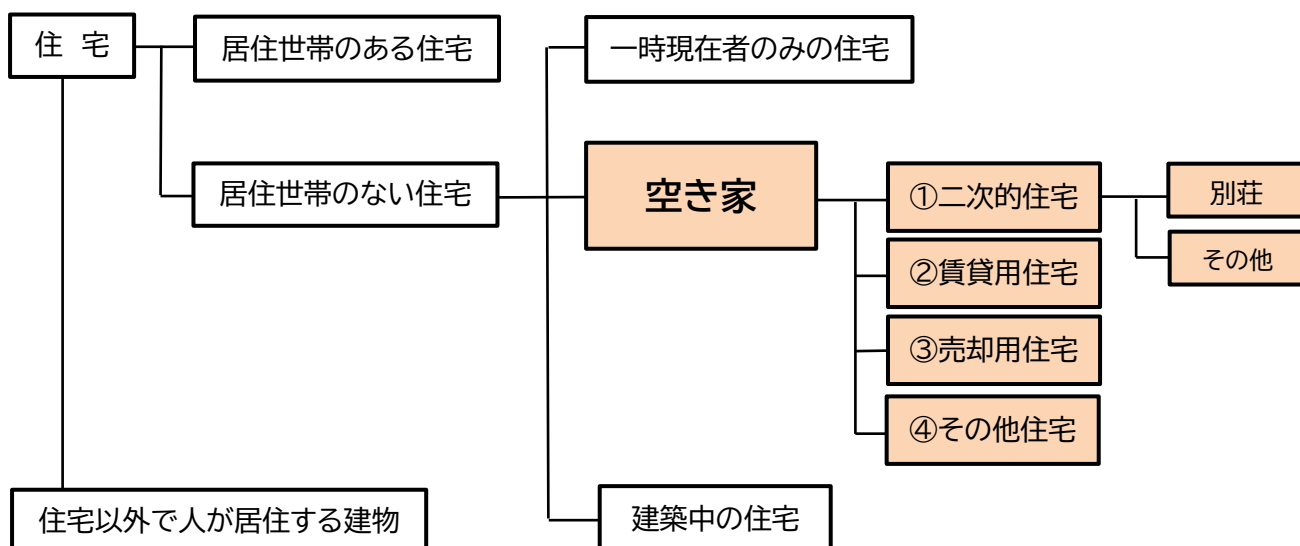
【住宅・土地統計調査とは】

住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。なお、本調査は、一部の住宅を調べて全体を推計する抽出調査であるため、調査結果の数値は推計値となり、実際の数との差異があります。また、統計表の数値は、四捨五入していることや、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致していません。

住宅・土地統計調査における「空き家」は、「①二次的住宅（別荘等）」、「②賃貸用の住宅」、「③売却用の住宅」、「④その他の住宅」の4種類に分類されます。

「④その他の住宅」については、①から③まで以外の人々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をいいます。すなわち、適切な管理が行われていない空き家の背景的数字とも捉えられます。

■ 住 宅



【用語の解説】 ※「令和5年調査」による定義

- **住 宅** 一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの
- **住宅以外で人が居住する建物** 高齢者居住施設、会社等や学校等の寮・寄宿舍、旅館・宿泊所、その他の建物
- **一時現在者のみの住宅** 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している人が一人もいない住宅
- **空き家**
 - ① 二次的住宅
別荘など週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
 - ② 賃貸用住宅 新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
 - ③ 売却用住宅 新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
 - ④ その他住宅
上記以外の人々が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために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
(注：空家の種類の判断が困難な住宅を含む)
- **建築中の住宅**
住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの(鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの)

(2)空家等に関する実態調査(第2回) (独自調査)

空家等は、少子高齢化・核家族化の影響により増加傾向にあります。

適切な維持管理がなされないまま放置された空家等は、不審火や犯罪、住環境及び景観の阻害などの問題を引き起こします。そのため、本市では、市内の空家の実態を把握し、安全快適なまちづくりに関する施策を策定・展開する際の判断材料とするほか、これからの空家等対策の基礎資料とするため、平成26年度に第1回空家実態調査を実施し、「空家台帳」を作成しました。その後、苦情等により市で把握している415件の空家以外に、市で把握していない新たに発生した空家等を把握するため、令和5年度に第2回の空家実態調査を実施しました。

- 対象地域：真岡市全域
- 実施期間：令和5年7月～令和6年3月
- 調査手法：令和5年3月1日時点で上水道が休止状態の戸建て住宅や、自治会から空家の情報が寄せられた住宅の総数596戸を空家候補(調査対象箇所)として、調査対象箇所及びその周辺について、空家等か否かについての項目「建物腐朽破損度合」「敷地等」「周辺環境」等の内容に基づき、目視による現地調査を行いました。

■ 空家等の外観を目視判定する際の目安

	A判定	洗濯物がある、電気メーターが動いているなど、生活実態が確認できるもの
空家等	B判定	建物等に目立った腐朽破損はないが、空家の状態となっているもの
	C判定	外壁や屋根、窓・玄関に腐朽破損が認められるが、緊迫性までは認められないもの
	D判定	外壁や屋根、窓・玄関に腐朽破損が認められ、建物等が崩壊・飛散した場合、近隣住民等への影響が著しいもの
	E判定	特措法第2条第2項に規定する特定空家等と判定されたもの

【調査結果】

令和5年度に実施した第2回空家実態調査の結果、本市全域における戸建住宅のうち、新たに空家となっている住宅は263戸でした。このうち、B判定の空家は134戸、C判定の空家は110戸、D判定の空家は18戸、E判定の空家は1戸となっています。

また、本市全域における戸建住宅のうち、第2回空家実態調査の結果(263件)と以前から市で把握している空家の総数(415件)を合わせて空家となっている住宅は678戸であり、平成26年度に現地調査した結果と比較すると、約 1.65倍となっています。

このうち、C判定の空家は254戸、D判定の空家は114戸、E判定の空家は10戸となっています。

B判定の空家は300戸ですが、今後、適切に管理がされず放置された場合、衛生・環境面でのマイナス影響が懸念されます。

■ 第2回空き家実態調査における空家等判定内訳と比率

判 定 内 訳	空家等数	比 率
B判定	134	51.0%
C判定	110	41.8%
D判定	18	6.8%
E判定	1	0.4%
計	263	100.0%

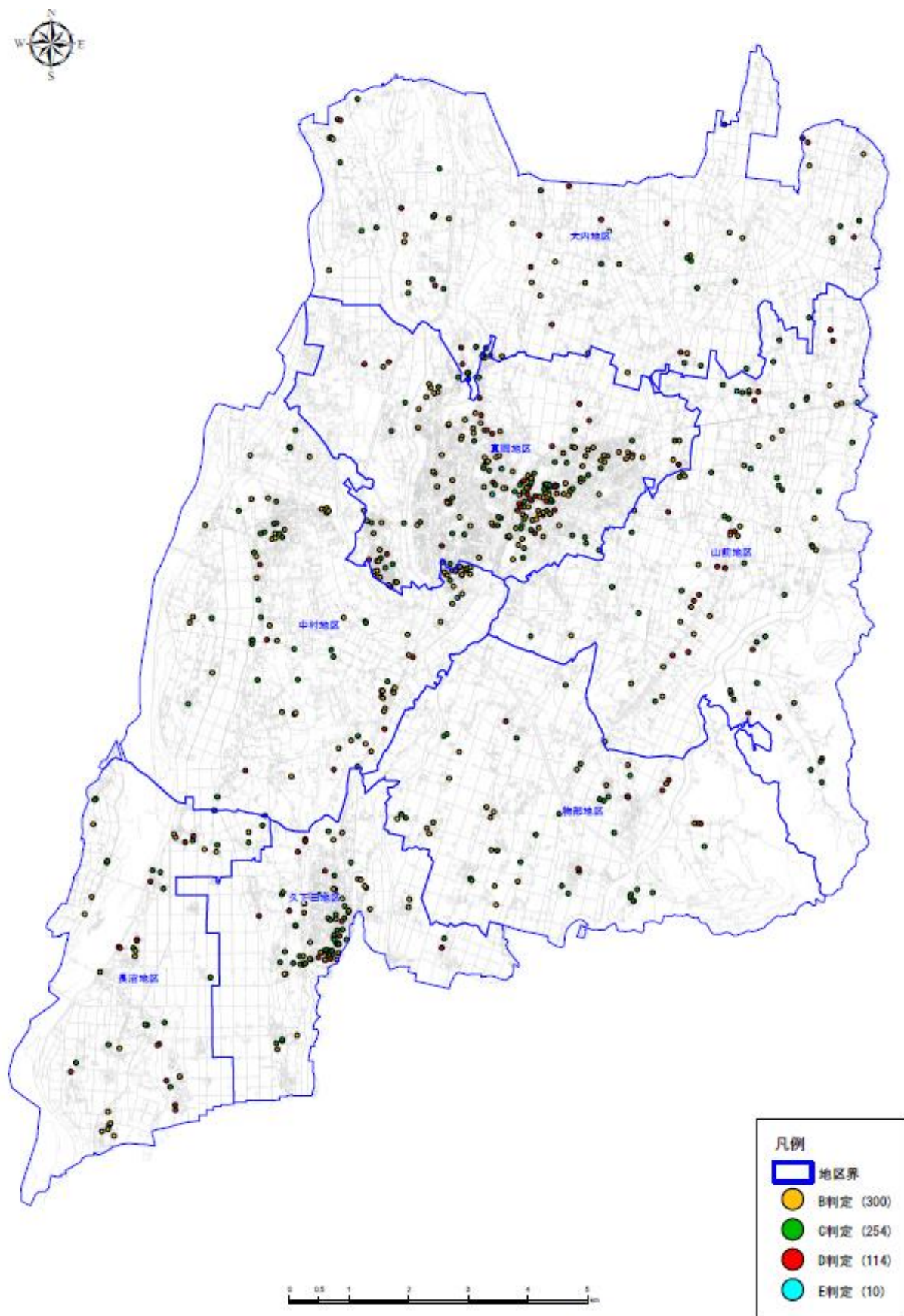
■ 第2回空き家実態調査における空家等判定件数(263件)と既存空家の総数(415件)における空家等の判定内訳と比率

判 定 内 訳	空家等数	比 率
B判定	300	44.2%
C判定	254	37.5%
D判定	114	16.8%
E判定	10	1.5%
計	678	100.0%

■ 地区別、判定別の空家等数(上段:件数 下段:率)

地区 判定	真 岡	山 前	大 内	中 村	久下田	長 沼	物 部	計
B	112 (49.6%)	28 (33.3%)	26 (37.7%)	57 (56.4%)	39 (42.4%)	18 (34.6%)	20 (37.0%)	300 (44.2%)
C	70 (31.0%)	33 (39.3%)	27 (39.1%)	36 (35.6%)	39 (42.4%)	22 (42.3%)	27 (50.0%)	254 (37.5%)
D	39 (17.3%)	20 (23.8%)	16 (23.2%)	7 (6.9%)	14 (15.2%)	12 (23.1%)	6 (11.1%)	114 (16.8%)
E	5 (2.2%)	3 (3.6%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.9%)	10 (1.5%)
計	226	84	69	101	92	52	54	678

■ 第2回空き家実態調査における空き家位置図



■ 前回調査との比較

・全体

判 定	H26件数	R5件数	増減数
B判定	132	300	168
C判定	167	254	87
D判定	112	114	2
E判定	－	10	10
合 計	411	678	267

・地区別(真岡地区)

判 定	H26件数	R5件数	増減数
B判定	59	112	53
C判定	66	70	4
D判定	53	39	▲14
E判定	－	5	5
合 計	178	226	48

・地区別(山前地区)

判 定	H26件数	R5件数	増減数
B判定	19	28	9
C判定	19	33	14
D判定	6	20	14
E判定	－	3	3
合 計	44	84	40

・地区別(大内地区)

判 定	H26件数	R5件数	増減数
B判定	10	26	16
C判定	23	27	4
D判定	9	16	7
E判定	－	0	0
合 計	42	69	27

・地区別(中村地区)

判 定	H26件数	R5件数	増減数
B判定	15	57	42
C判定	18	36	18
D判定	14	7	▲7
E判定	－	1	1
合 計	47	101	54

・地区別(久下田地区)

判 定	H26件数	R5件数	増減数
B判定	18	39	21
C判定	25	39	14
D判定	19	14	▲5
E判定	－	0	0
合 計	62	92	30

・地区別(長沼地区)

判 定	H26件数	R5件数	増減数
B判定	5	18	13
C判定	9	22	13
D判定	10	12	2
E判定	－	0	0
合 計	24	52	28

・地区別(物部地区)

判 定	H26件数	R5件数	増減数
B判定	6	20	14
C判定	7	27	20
D判定	1	6	5
E判定	－	1	1
合 計	14	54	40

(3)所有者意向調査（独自調査）

第2回空き家実態調査の結果、外観目視による調査で「B」「C」と判定された空家等のうち、所有者が不在となっている物件や海外在住・住所不明などを除いた所有者に対して、空家等発生の傾向や管理実態等を把握するため所有者意向調査を実施しました。

- 調査項目：11項目
- 対 象 者：外観目視で「B」「C」と判定された物件の所有者
- 発 送 数：201件
- 回 答 数：124件(回答率 61.7%)
うち、空き家ではないとの回答があった43件を除いた81件が調査回答数

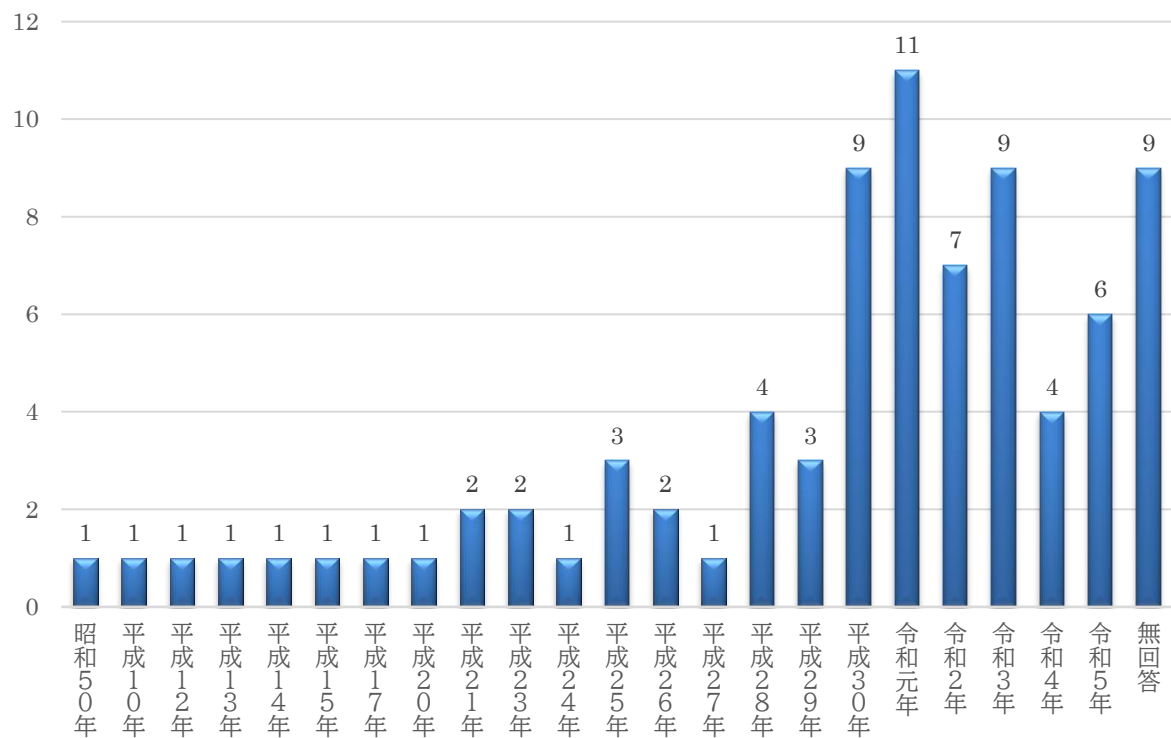
① 空き家を所有・管理している方の年代

60～69歳が28人で全体の36.8%、次いで70歳以上が24人で全体の31.6%で、あわせて全体の68.4%を占めています。

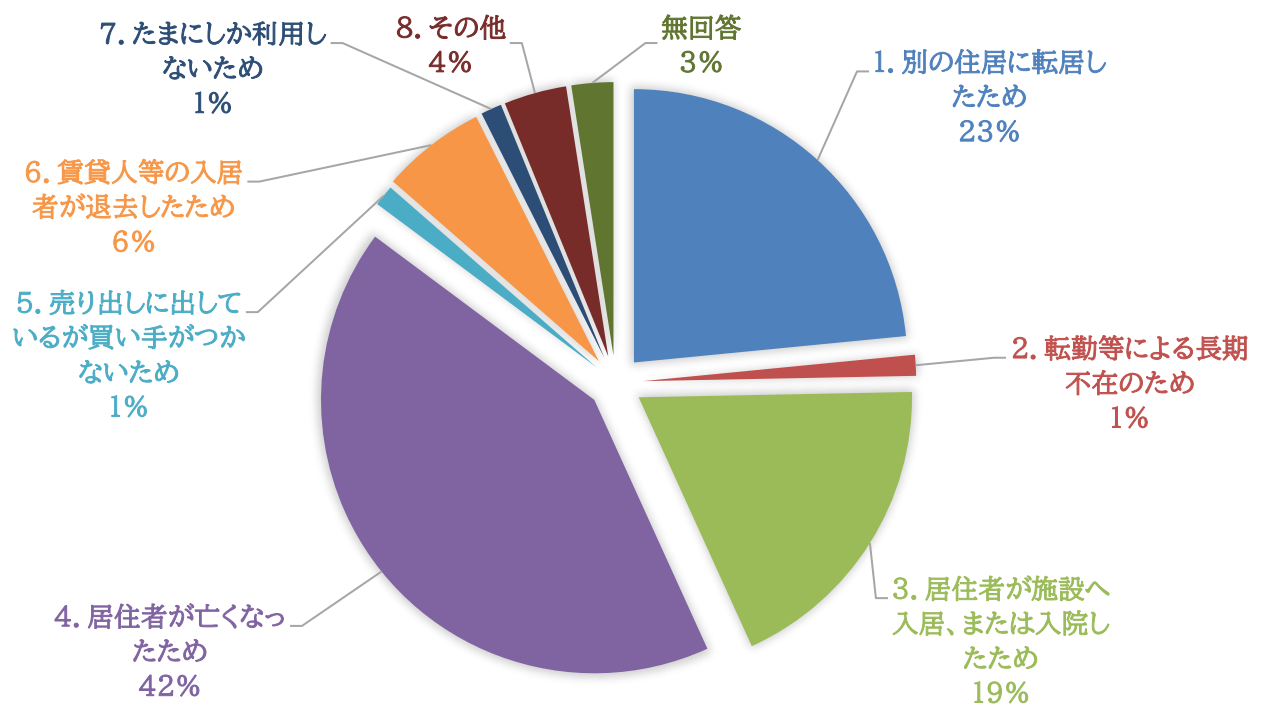
② 空き家になった時期

平成30年以降が46件、全体の56.8%を占めています。

■ 空き家になった時期



3) 空き家となった理由



4) 空き家について困っていること(複数回答可)

項 目	件 数	割合(%)
掃除や草刈りをするにもお金がかかってしまう	32	14.3
取り壊したいが費用が不足している	29	13.0
更地にすることで固定資産税が高くなる	25	11.2
貸したり売却したりする相手が見つからない	25	11.2
近所に迷惑をかけていないか心配	24	10.8
遠方に住んでおり管理が難しい	19	8.5
困っていることを誰に相談したらいいかわからない	15	6.7
家屋や土地の権利問題が解決できない	12	5.4
できれば管理を誰かに任せたいと思っている	12	5.4
特に困っていることはない	11	4.9
リフォームをしたいが費用が不足している	8	3.6
法的規制等により建替えができない	4	1.8
その他	7	3.1

5) 今後、空き家をどのようにしたいと考えているか(複数回答可)

項 目	件 数	割合(%)
更地にしたい(利用未定)	26	20.5
建物を売却したい	25	19.7
自らの物置や倉庫として使用したい	13	10.2
賃貸住宅として貸し出したい	11	8.7
更地にして貸し出したい	9	7.1
自らの居住のために使用したい	8	6.3
現状のまま保有したい	7	5.5
地域で使用するために貸し出したい	6	4.7
更地にして自らの駐車場などに利用したい	4	3.1
商店・事業所として貸し出したい	2	1.6
その他	16	12.6

(4)空家等に関する相談状況

空家等は適切に管理されていれば問題はありませんが、それを怠ると地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことになります。所有者が管理責任を全うしないことから「草木が繁茂して庭に入り込んでいる」、「枯れ木や枯草、ごみが放置され、火災の心配がある」、「屋根や外壁が壊れていて飛散のおそれがある」などといった相談が市民から寄せられています。

このため、私有財産である空家等への行政指導等の対応は、当該空家等の状態や近隣周辺への影響などを勘案したうえで行っています。

① 空家等に関する相談

令和5年度中に本市に寄せられた空家等の通報及び相談への対応状況は、82件でした。そのうち、所有者等の対応により改善された件数は51件です。

■ 相談内容の内訳と件数

相 談 内 容	相談件数	改善された件数
雑草や樹木の繁茂に関すること	49	27
建物等破損に関すること	20	13
動物・害虫等に関すること	6	5
その他	7	6
計	82	51

② 空家等の管理が進まない要因

空家等の管理が進まない主な要因として、下記のことが考えられます。

- ・ 空家等についての所有者等の管理意識が希薄または欠如している。
- ・ 所有者等の高齢化や居住地が遠方であることなどの理由により、適切に管理ができない。
- ・ 相続が未解決であり、所有者等が確定していない。
- ・ 空家等を売却する意思はあるが、手続きに至っていない。
- ・ 費用の問題

(5)空家等対策の取組状況

① 相談対応

現在、本市に寄せられている空家等に関する通報や相談は、適切に管理がなされていない空家等に関する通報や所有者自らによる適切な管理や利活用に関する相談等、多岐にわたり専門的な内容も多くなっています。

こうした通報や相談については、内容に応じて、建設課、環境課、税務課、商工観光課などそれぞれの部署で対応しているほか、専門的な相談窓口(法律相談等)を案内することにより対応しています。

② 所有者等への指導など

地域住民の生活環境に影響がある空家等に対しては、特措法及び条例の規定に基づき特定した所有者等に対して適切な管理をお願いしています。

また、費用が問題となり解体が進まない管理が不全な空家等については、所有者等に対して解体費用の一部を補助する制度の活用により、除却の促進を図っています。

③ 利活用の促進

空家等の所有者や利用希望者の相談に対応し、所有者等に対して空き家や使用されていない店舗併用住宅の一部を有効に活用するため、空き家バンクや空き店舗バンクへの物件登録や利用者登録を促進し、空家等の利活用を図っています。

(6)空家等を取り巻く問題・課題

① 防犯・防火・防災上の不安

市民等から寄せられる空家等に関する相談内容の多くは、防犯・防火・防災上の問題です。空家等の増加により、不法侵入や不審火など地域の安全が脅かされることが懸念されるため、十分に管理されていない空家等については、日頃から地域の人の目で監視・パトロール等を行う必要が生じています。

空家等が老朽化すると、台風や強風等により建物の一部が吹き飛ばされる事態も想定されます。防災の面からも、所有者等に対して適切な管理を促すことが必要です。

② 生活環境の悪化、景観の阻害

令和6年4月1日現在、空家等のうち特定空家等に移行する可能性のある危険な空き家「D」(判定)は16.8%です。

こうした適切に管理されていない空家等の放置により、景観の悪化や屋根や外壁の落下・飛散等による事故、老朽化による倒壊事故、ごみの不法投棄により周辺環境を阻害するなど地域の生活環境や安全を脅かす存在となることから、有効な対策によって除却を促していく必要があります。特に、特定空家等に対しては、特措法をはじめ関係法令等に基づく措置を行うなど、特定空家等の解消に向けた取り組みが必要です。

③ 行政課題としての限界(私有財産に関わる問題)

1) 所有者の特定に時間を有する

空家等そのものにほとんど資産的価値がない場合には、所有者の死後、土地や建物の相続登記がなされていないケースも多いため、所有者等を特定することが難しいといった課題があります。所有者等が特定されないために、私有財産である空家等に対して、行政が簡単に対処できないという問題が大きな割合を占めています。

このような問題を背景として、令和6年4月1日より相続登記の申請が義務化されました。

2) 回収が難しい行政代執行

特措法により、特定空家等に関しては、各自治体が立入検査や所有者等への修繕や撤去などの勧告、命令に加え、最終的に行政代執行による撤去も行うことができるようになりました。しかし、行政代執行をしてもその費用を回収できる見込みがないのが実情であり、私有財産の除却に際し、回収の見込みがない状況で公費を充てることへの課題が残されます。

3) 空家等発生の加速化

本市の人口は減少傾向にあり、2030年(令和12年)には76,475人になると予測されます。また、少子高齢化や核家族化など社会構造の変化に伴い、後継者のいない高齢者世帯や単身高齢世帯が急増しており、今後、空家等の増加は避けられない状況にあります。また、相続人や所有者等に活用意向があっても、買い手・借り手が見つからないまま放置するおそれがあります。

今後は、こうした状況が市内のいたるところで散見されることが懸念されるため、中・長期的な空家等対策に取り組んでいくとともに、短期的な対応も求められています。

4) 不十分な所有者の管理意識

空家等の管理や活用等に向けた所有者の意識が不十分であり、高齢の所有者等は、管理や活用情報を取得することが困難な場合も考えられます。また、遠隔地に居住する所有者、または、管理や活用する意向がない相続人の場合、空家等の状況や管理等における情報の不足により管理不全空家等となる可能性が大きくなることから、所有者等による適切な管理が求められています。

5) 高齢の所有者及び自己対応困難所有者への対応

自己対応が困難となってしまった所有者等の事情を踏まえた上で、特に高齢の所有者等に寄り添った生前対策や地域住民との協働など、空き家の発生を予防するための解決策が求められています。

④ 除却が進まない要因

1) 解体費用が負担できない

空家等の解体には多額の費用がかかることから、それを負担できずに放置されているケースが少なくありません。そのため、解体・除却にかかる費用の問題が除却を妨げている大きな要因になっていると考えられます。

2) 固定資産税等の住宅用地特例措置の適用対象からの除外

所有者意向調査において、今後の空き家の用途は定まっていないが、更地にしたという回答が 20.5%を占めています。一方で、空家について困っていることとして、更地にすることで固定資産税が高くなるという回答が 11.2%を占めており、住宅を除却して更地にすると固定資産税等の住宅用地特例の適用が解除されることが空家等の除却が進まない要因になっていると考えられます。

■ 参考：固定資産税等の住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の住宅用地 (200 ㎡を超える場合は1戸当たり 200 ㎡まで)	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	評価額×1/3	評価額×2/3

(注)アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。
併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

⑤ 今後の課題

本市における空家等の発生要因や問題点などを踏まえ、空家等に対する課題について、次のとおり整理します。

1) 市民にわかりやすい対応窓口・相談体制の整備

空家等対策を総合的に推進するため、市民が身の回りで起きている空家等の問題に対する相談や支援等に対応する窓口を一本化するとともに、全庁的な推進体制及び官民協働による取り組み等の整備をする必要があります。

また、空家等の所有者等の悩みは、相続や管理、売却の方策など多岐に渡るため、相談体制を充実する必要があります。

2) 空き家の早期発見と早期対応

事案解決までの長期化を防ぐため、居宅が空き家化した段階で早期に空き家を発見し、迅速な対策を図る必要があります。

3) 空家等を発生させない取組の推進

本市が空家等対策に効果的に取り組むにあたっては、現存する空家等及び今後発生すると見込まれる空家等に対し、行政として適正に対応していく必要があります。

そのため、これ以上空家等を増やさないという考え方に立ち、市民及び所有者等に対して周知・啓発など発生を抑制するための取り組みにより、所有者等には適切に管理する責務があることの意識を強化する必要があります。

また、住んでいる間から建物自体に腐朽や破損が見られ、所有者の施設入所や死亡等により不存在となることで即座に危険な状態の空き家となっているものがあることから、高齢の所有者等に寄り添った生前対策を推進する必要があります。

4) 空家等に対する適正な措置の実施

市民生活の安全・安心を確保する観点から、空家等が近隣住民に悪影響を及ぼさないよう現行法令に基づく指導等の取り組みはもとより、特措法や「管理不全空家等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(ガイドライン)」を踏まえながら、空家等に対する措置を適正に行う必要があります。

また、庁内の連携により相続人を把握し、空き家バンクへの登録を働きかけるなど相続後なるべく早期に活用等がなされるようにすることも必要です。

5) 空家等の除却等に対する効果的な支援

空家等の適切な管理が所有者等の責務であるとの意識を醸成するとともに、空家等に対する法令に基づく措置を適正に実施していく一方で、一定の要件のもとで所有者等が空家等を除却するなどの場合において、その経済的負担を軽減することにより、除却を促進するなどの支援策を継続的に講じる必要があります。

6) 本市のまちづくりと調和した空家等の利活用

総合的な空家等対策の観点から、本市におけるまちづくりの方向性と調和させながら、空家等を改修して再生するなど、官民連携により利活用を図る必要があります。

第3章 空家等対策に関する基本方針

1. 基本的な理念

本市の空家等対策は、空家等の状況や全国的な取り組み、社会的動向を踏まえた中で、市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等を資源として活用した地域コミュニティの活性化等に結びつけながら、空家等の発生や予防に取り組むことにより、安全・安心な生活環境の保護と地域の活性化を図ることを基本理念に掲げます。

市民だれもが安全で快適に
暮らすことのできるまちづくり

2. 基本的な方針

現に適切な管理がされていない空家等を原因としたさまざまな問題が発生しており、この状況は、少子高齢化や核家族化による人口減少と相まって事案の増加、進行が予測されます。

このような社会問題を解決するため、市民が安全で快適に暮らすことができるまちづくりを目指し、官民が連携した総合的な取り組みを推進し、迅速かつ効果的な対策を講じていくため、次の3つを空家等対策の基本方針とします。

空家等対策の3つの基本方針

➤ 基本方針 ①

空家化の抑制と発生の予防対策

地域と連携し空家等の実態把握に努めるとともに、所有者等に対する、適切な管理の意識啓発や管理不全による空家等が近隣住民へ与える影響等の注意喚起、相続等による不動産の円滑な継承等にかかる周知を徹底していくとともに、責任意識の醸成を図り、相談窓口を一本化することで空き家化の抑制及び空き家の発生予防に努めます。

➤ 基本方針 ②

空家等の市場流通及び有効活用における促進対策

空家等の活用や流通促進のため、建築、不動産、法律等の幅広い分野の専門家等との連携を図り、総合的な窓口として、市民や所有者等の空き家に関する相談に対応できる相談体制を整備します。

また、空き家を地域資源として捉え、所有者や民間事業者、自治会、関係団体などが、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、社会福祉施設、店舗など、地域交流や福祉事業等の公益的な事業で空き家を有効活用することにより、地域経済や地域コミュニティの活性化を図ります。そのために、空き家の利活用に伴う用途の変更にあたっては、関係法令等を遵守した上で、国等の補助事業を有効活用することにより、改修等の支援など空き家等の利活用に向けた支援策を検討します。

その他、空き家を住宅市場に流通させるため、空き家情報の収集、既存住宅状況調査（インスペクション）※の普及などにより、地域ニーズに応じて空き家所有者と空き家利用希望者の活用需要のマッチングを図る「空き家バンク」制度の周知及び情報提供に努めるとともに、リフォーム等補助により空き家の質の向上を図ります。

※既存住宅状況調査（インスペクション）：

平成30年4月1日より、既存住宅の取引において、宅地建物取引業者との媒介契約書面に建物状況調査のあっせんの有無が記載されることとなり、売主が、売却する物件の調査時点における状況を確認することで、取引後のクレーム等のトラブル回避や購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化を図れる。

調査は、国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を国土交通省の定める基準に従い、原則として目視・非破壊検査により行う。

➤ 基本方針 ③

管理が不全な状態にある空き家等の抑制・解消対策

管理が不十分な空き家等は、その建物の老朽化を招くだけでなく、防火、防災、防犯、衛生、景観など、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが予想されます。

そのため、管理が不十分で、周囲に悪影響を及ぼす恐れのある特定空き家等については、現地調査や所有者確認を行い適切な管理を促すとともに、特措法等に基づく助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じます。

また、特定空き家等になるおそれのある管理不全空き家についても、同様に、適切な管理を促すとともに、特措法に基づき、助言、指導、勧告などの必要な措置を講じるほか、特措法にかかわらず、他法令での措置により是正が可能な場合は、関係部署や関係機関等と連携しながら、空き家等全般に対し管理不全対策を講じます。

さらに令和5年の特措法改正により、相続人不存在の空き家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市長が相続財産清算人の選任請求を行うことが可能となったことから、相続財産管理制度を活用するなどにより管理が不全な状態にある空き家等の管理・処分を進めます。

第4章 空家等対策の実施体制と基本的施策

1. 空家等対策の実施体制

(1) 基本的な考え方

本市では、特措法のほか、条例を制定し空家等に関する対策を強化しています。このため、特措法及び条例の両面から、多岐にわたる空家等の課題に対応することが可能となります。

また、空家等対策の推進には、高い専門性が要求されることから、関係機関や関係団体等との連携を図り、対策を講ずることが必要です。

(2) 空家等に関する対策の実施体制

① 真岡市空家等対策審議会

本審議会は、本計画の作成・変更や特定空家等の認定、市長の諮問した空家等対策に関する重要事項などを調査審議し、市長に意見を述べることができ、市長が委嘱した法務、不動産、建築に関する学識経験者や自治会・議会関係の有識者などで構成されています。

② 真岡市空家等対策庁内連絡会議

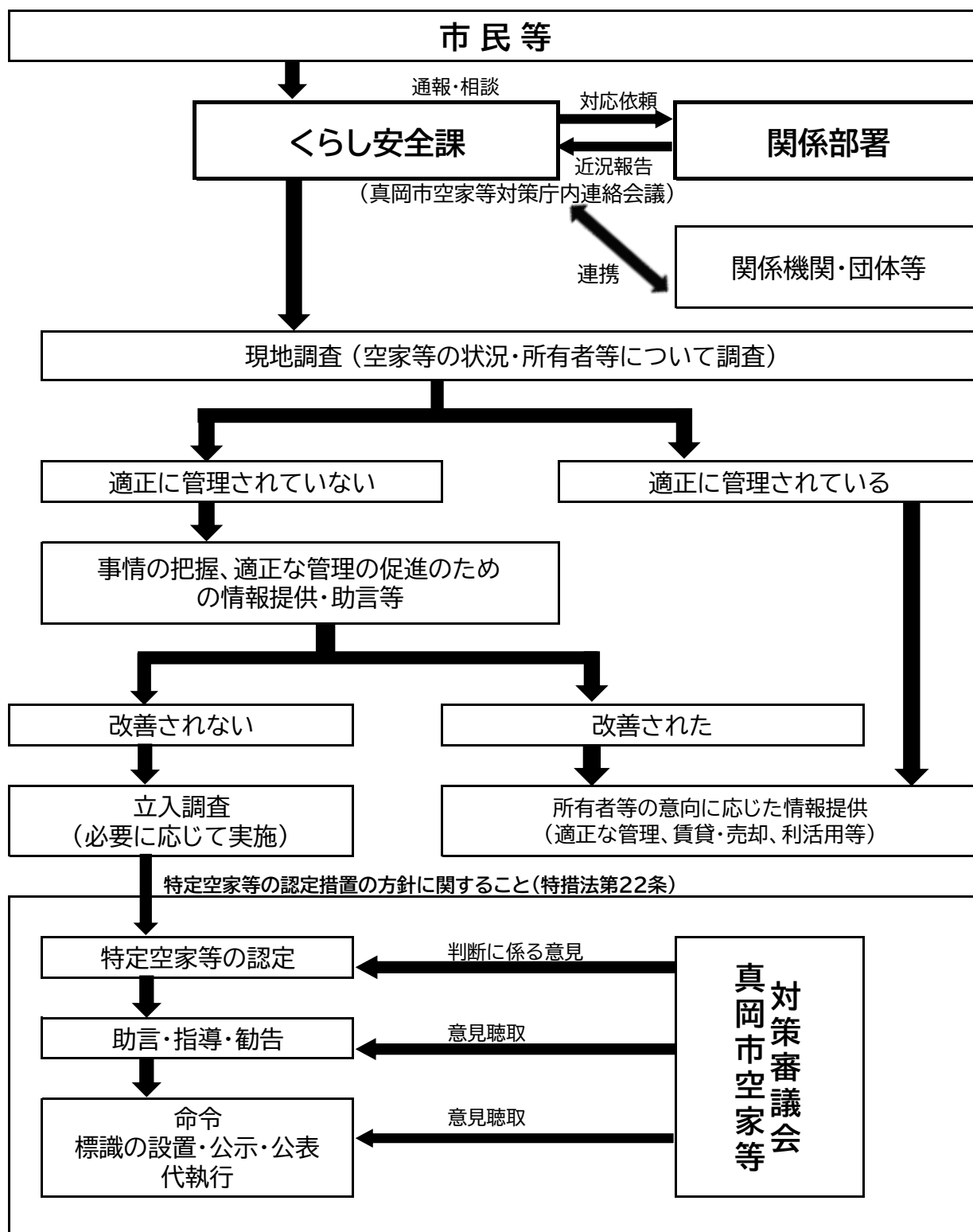
空家等対策が多岐にわたり複数の専門部署が対応する場合は、関連部署と情報共有して連携を図るとともに、措置に係る事務を円滑かつ迅速に進めるため、全体の状況を把握しながら関連部署の相互調整などの取りまとめを行う組織として、関係部長及び課長で構成されています。

③ 相談体制及び実施体制

空家等の問題となる要因はさまざまです。市民等から寄せられる空家等に関する通報や相談に対しては、くらし安全課が窓口となり、その要因に応じた関係機関や関係団体等と連携を図り協力して、対応することとなります。

本市の実施体制は、次ページの図のとおりです。

■空家等対策における実施体制



(3)関係機関・団体等との連携による取組

① 警察との連携

特措法の目的規定に「防犯」は謳われていませんが、適切な管理が行われていない空家等は、犯罪の温床となり、犯罪を誘発する危険性があります。

このため、防犯的な観点から、必要な限度において警察と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

② 消防との連携

適切な管理が行われていない空家等は、敷地に繁茂している草が枯れ、タバコの不始末などの火が燃え移り火災が発生することも予想されます。

このような危険性や防災的な観点からも、必要な限度において消防と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

③ 自治会との連携

地元をよく知る自治会の協力なしでは、空家等の問題は解決しません。

市は、自治会から寄せられた空家等に関する情報等に注意を払い、問題の早期解決に努める必要があります。

また、特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害などにより、急速に腐朽が進行したり、倒壊したりするおそれのある状態となることも考えられます。

このため、こうした危険な状態となっている空家等に関する情報について、自治会等から提供を受けることにより、迅速な対応を図るものとします。

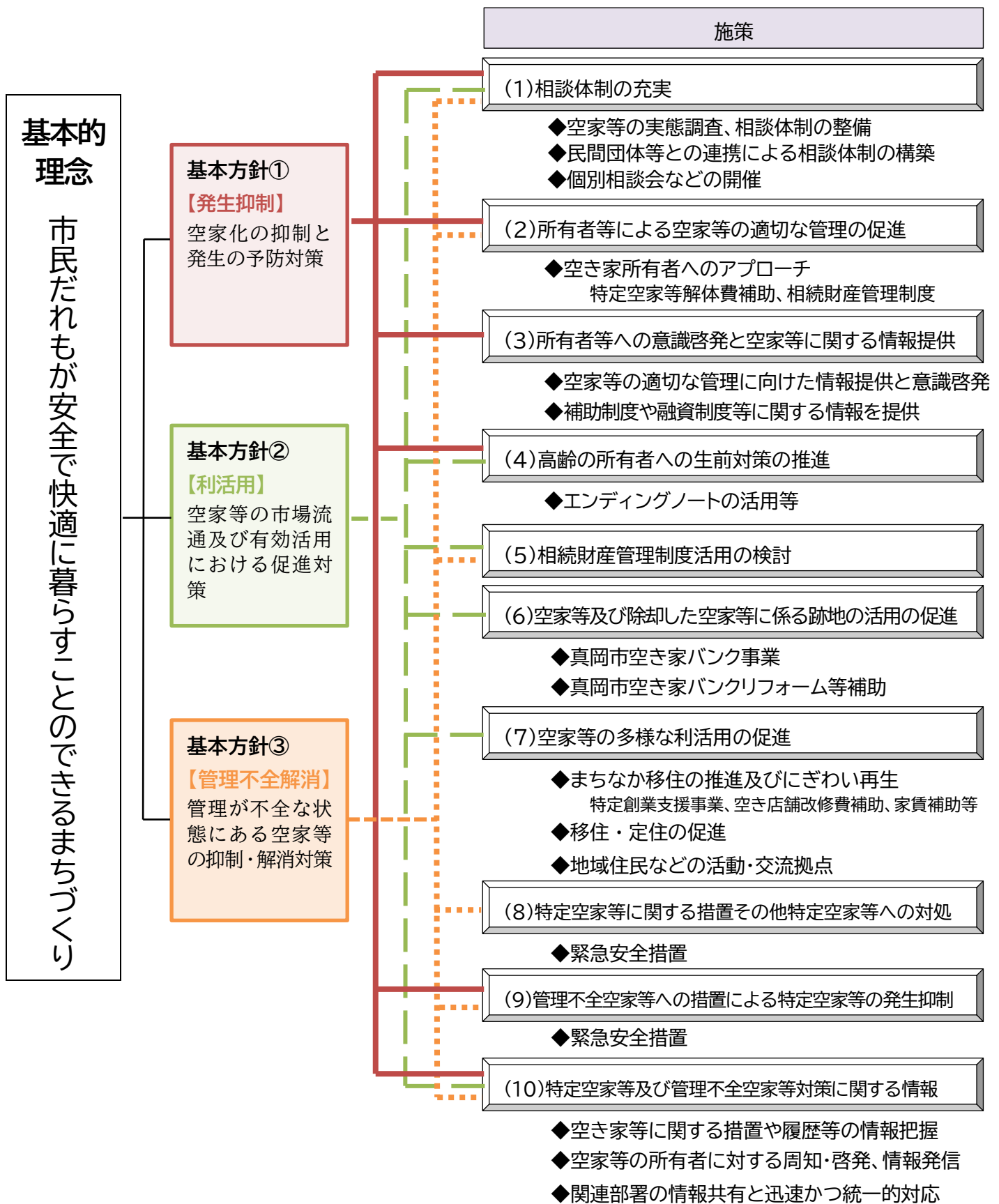
④ 民間事業者等との連携

所有者の空家等の適切な管理を推進するとともに、空家等が管理不全な状態となることを防ぐために、市が所有者等から空家等の管理について相談を受けた場合、民間事業者等を紹介し、所有者が直接契約して空家等の適正管理や情報提供など連携を図るものとします。

⑤ その他関係団体との連携

①から④までのほか、市は、空家等対策推進のため、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、宅地建物取引業協会、建築士会、金融・経済団体及びNPO団体等の関係団体と相互の連携を図りながら、所有者に適切な管理や活用の働きかけを行うなど空家等の問題に取り組む必要があります。

2. 空家等対策の基本的施策の体系



3. 空家等対策の基本的施策

(1) 相談体制の充実

少子高齢化や核家族化等により空き家問題が深刻化していることから、管理が不全な空き家の解消に向けて計画的かつ継続的に取り組む必要があります。そのため、各種調査により空き家等の実態把握に努め、市民や所有者等からの空き家等に関する相談体制を整備し、空き家等の適切な管理の促進を目指します。

また、所有者意向調査においても、貸したり売却したりする相手が見つからないことや遠方に住んでおり管理が難しいこと、困っていることを誰に相談したらいいかわからない等の意見があったことから、空き家の適正管理や有効活用、発生予防のために民間団体等と連携しながら相談しやすい相談体制を構築し、専門家の助言を受けられる個別相談会等を開催します。

(2) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

空き家等は、所有者等の私有財産であることから、所有者等において適切な管理に努める責務があります。

ただし、所有者が死亡または不明な場合には、特措法及び条例に基づき調査を尽くし、相続人など所有者を特定し、的確な指導・助言を行うなど空き家等の適正管理を促します。

なお、所有者等やその相続人など空き家等を適切に管理する義務がある者が不存在である場合には、条例に基づく緊急安全措置や行政代執行法に基づく行政代執行、民法に基づく財産管理制度を活用した空き家等の処分を含めて、市が所有者等に代わり危険性を除去することも検討します。

また、特定空き家等の除却を実施する所有者に対しては、国の補助金等を活用し空き家等の除却を支援します。

(3) 所有者等への意識啓発と空き家等に関する情報提供

適切な管理が行われていない空き家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、所有者等や市民に対し、生活環境に空き家等がもたらす影響や適正管理の必要性を周知するなど、空き家等の適切な管理に向けた情報の提供や空き家等に対する意識啓発を行います。また、関係制度の周知や所有者等の自主的な対応により、管理不全な空き家の防止と解消を促進する取り組みを実施します。

① 意識啓発

管理が適切に行われていない空き家等がもたらす生活環境への影響を抑制するための空き家等の適正管理や、将来、空き家等になることを未然に防ぐため相続等に関するパンフレット等を配布することにより、所有者等や市民に対し意識啓発に努めます。

② 空家等に関する情報の提供と助言や指導

空家等の適正管理を促進するため、空家等に関する様々な情報を所有者及び市民等に提供します。また、長期にわたり住み続けられる住宅への改修等を促進するため、国や県、市が行っている補助制度や融資制度等に関する情報を提供し、空家等の発生を抑制します。

このほか、特定空家等に該当するか否かにかかわらず、地域の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、所有者等により適切な措置が行われるよう、法第12条に基づき助言や関係法令に基づいた指導を行います。

(4)高齡の所有者等への生前対策の推進

住んでいるうちから建物自体に腐朽破損が見られ、所有者の施設入所や死亡等により不存在になることで危険な状態となる空き家があります。そのため、行政だけではなく、自治会や地域住民に協力を得るなど連携を図り、高齡の所有者等に寄り添った生前対策を推進します。

(5)相続財産管理制度活用

相続人が不存在の空き家について、周囲に対する危険性が著しく高くなり、市の略式代執行による措置の他に解決手段が無くなる前に、早い段階で相続財産管理制度の活用を段階的に進めます。

(6)空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の私有財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。また、除却した空家等に係る跡地についても、地域課題の解決など地域全体の将来像を考えながら、適切に活用されるよう検討します。

①空き家バンク事業

所有者等に対し、空家等及び除却した空家等に係る跡地の有効活用や市場流通を促すことは、放置された空家等が周辺住民に悪影響を及ぼすことを事前に抑制するだけでなく、真岡市への移住・定住促進を通して地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつながります。このため、市では、空家等の流通・活用促進につながる施策として、「空き家バンク」事業※を実施しています。

空き家バンクについては、空家等の有効活用の促進を図るため、ホームページ等による情報提供や制度の案内書を固定資産税等納税通知書に同封、リーフレットの配布など周知に努め、真岡市空き家バンクに登録された建物のリフォーム工事費、家財道具処分費、転入者の引越費用の一部を補助する「真岡市空き家バンクリフォーム等補助」制度を活用し、所有者または利用希望者の負担を軽減するとともに、物件の価値向上等に対する支援をしていきます。

※「真岡市空き家バンク」事業

空き家を貸したい人・売りたい人と借りたい人・買いたい人を結ぶ制度。それぞれが空き家バンクに登録し、市はホームページ等により空き家の物件情報を提供し、連絡調整を行います。契約交渉は、公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会から推薦を受けた宅地建物取引業者が仲介します。

②まちなか居住の推進及びにぎわい再生

空き家や使用されていない店舗併用住宅の一部を有効に活用し、新たに店舗や事務所等の出店や起業したい方々への支援を含め、特定創業支援事業や空き店舗等活用事業と連携しながら、まちなか居住やまちなかのにぎわい再生を目指します。

③空家等を活用した移住・定住の促進

市内の空き家を有効活用し、移住体験や就農体験等を目的とした移住体験施設として活用するなど、移住・定住を促進します。

④地域住民等の活動・交流拠点としての活用

空き家や使用されていない店舗併用住宅または空き家となった公共施設の一部を、地域住民が集い、地域活動拠点として、地域交流や福祉事業等の公益的な事業で空家等及び除却した空家等に係る跡地を有効活用することにより、地域経済や地域コミュニティ機能の維持・向上と地域の活性化を図ります。

(7)特定空家等に関する措置その他特定空家等への対処

① 特定空家等とは

特措法第2条第2項に規定され、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等

- そのまま放置すると著しく保安上危険または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
- 以上の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」といいます。

市は、特措法に基づいて立入調査を行い、指導・勧告・命令及び代執行を行うことができます。

② 基本的方針

空家等のうち特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言または指導を行うことが必要です。このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は、空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹等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よう助言または指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

③ 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、31ページから32ページの「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に定める内容を基本とします。

④ 空家等対策審議会への諮問

特定空家等に対する措置の状況については、「真岡市空家等対策審議会」(以下「審議会」といいます。)に報告するものとします。

また、特定空家等の認定及び行政代執行を行う場合には、あらかじめ、審議会の意見を聴くものとします。

⑤ 緊急安全措置

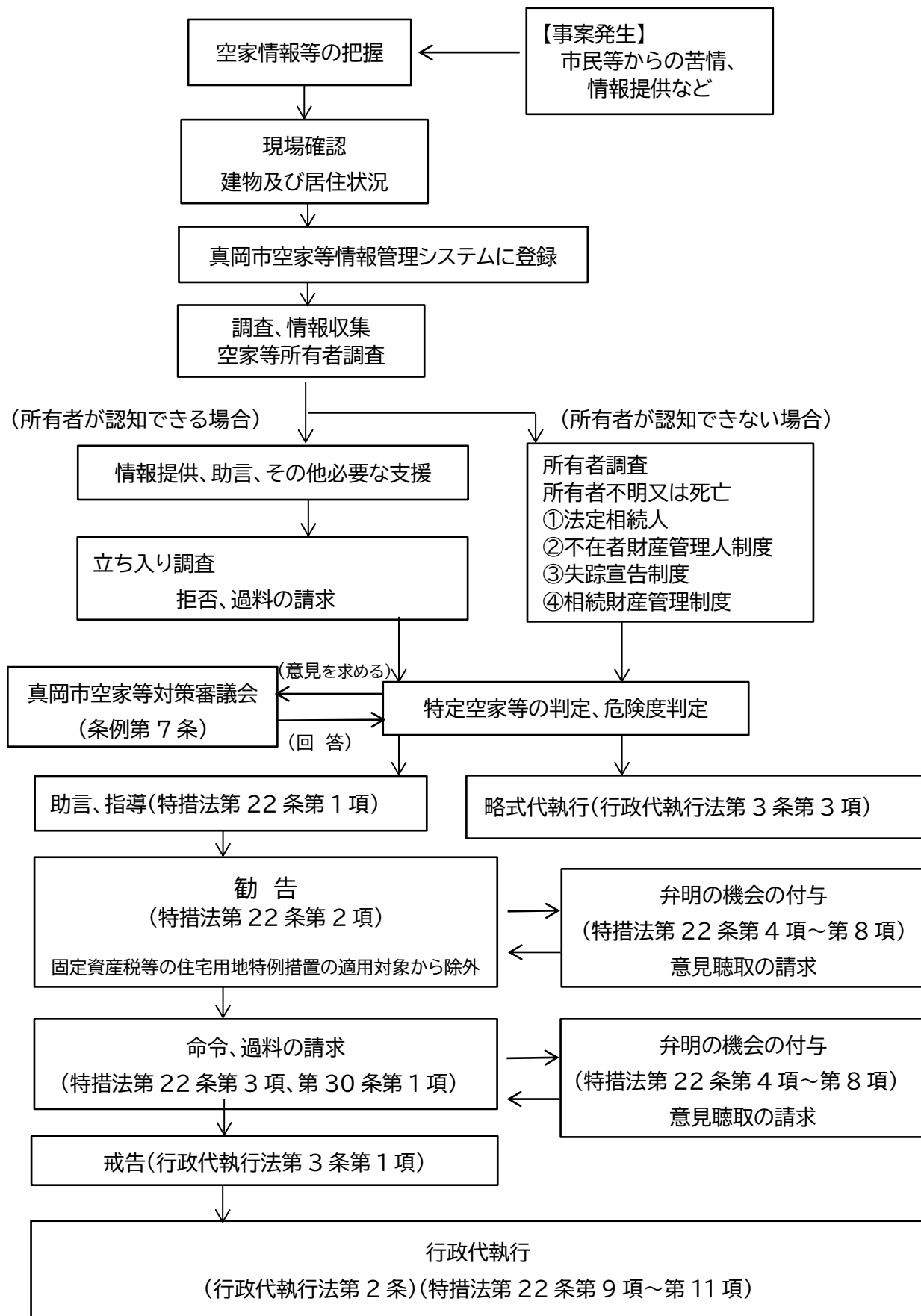
空家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは危険な状態となることを防止するため、条例に基づき、市は必要最低限の措置を講ずるものとします。また、令和5年の特措法の改正により、災害その他の非常時に緊急措置ができる緊急安全措置が新たに規定されたことから、法律に基づき、勧告まで行われている特定空家等に災害やその他の非常時に緊急措置を講ずるものとします。

⑥ 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、30 ページのフロー図のとおりです。

なお、特措法により、「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等の、いわゆる住宅用地特例適用の対象であっても、特措法第22条第2項に基づき、市町村長が「特定空家等」の所有者に対して、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」した場合は、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該「特定空家等」に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例措置の適用対象から除外されます。

■ 特定空家等に対する措置の流れ



■ ガイドラインにおける特定空家等の判断の参考となる基準

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. 建築物等の倒壊 (1) 建築物 ・建築物の 1/20 超の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう)の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれ (2) 門、塀、屋外階段等 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ (3) 立木 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 2. 擁壁の崩壊 ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出し 3. 部材等の落下 (1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等 ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ・剥落又は脱落による落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 (2) 軒、バルコニーその他の突出物 ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部材の破損、腐朽等 (3) 立木の枝 ・立木の大枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽 4. 部材等の飛散 (1) 屋根ふき材、外装材、看板等 ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・剥落又は脱落による飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 (2) 立木の枝 ・立木の大枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽 (3) ごみ等 ・敷地等からのごみ等の飛散 ・飛散のおそれがある敷地等のごみ等の著しい散乱又は山積
--	--

② そのまま放置すれば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. 石綿の飛散 ・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等 2. 健康被害の発生 (1) 汚水等 ・排水設備(浄化槽含む)からの汚水等の流出 ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 (2) 害虫等 ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等 (3) 動物の糞尿等 ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき
③ そのまま放置すれば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	・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
④ そのまま放置すれば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. 汚水等による悪臭の発生 ・排水設備(浄化槽含む)からの汚水等の流出による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の常態的な動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等 2. 不法侵入の発生 ・不法侵入の形跡 ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損、未施錠 3. 落雪による通行障害等の発生 ・頻繁な落雪又は落下した場合に通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪若しくは雪庇 ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等 4. 立木等への接触等の発生 ・周囲の建築物、歩行者等への接触等のおそれがあるほどの著しい立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出し 5. 動物等による騒音の発生 ・著しい頻度又は音量の鳴き声等を発生する動物等の敷地等への棲みつき 6. 動物等の侵入等の発生 ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

(出典:国土交通省住宅局住宅政策課 を参考)

(8)管理不全空家等への措置による特定空家等の発生抑制

① 管理不全空家等とは

管理不全空家等は、令和5年の特措法改正により規定された、「空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等」(特措法第13条)であり、市は、管理不全空家等に対して必要な措置をとるよう指導、勧告をすることができるようになりました。

特定空家等の発生を抑制するため、該当する空家等については必要な措置をとるとともに、空き家の所有者等に対する啓発を行います。

② 基本的方針

管理不全空家等に対して、早期に助言または指導を行うことで、特定空家等の抑制を図ることが期待されます。このため、市は、空家等の所有者等に対し、管理が不十分な状態を改善し、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言または指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

③ 管理不全空家等の判断基準

空家等が管理不全空家等に該当するか否かを判定する基準は、35ページから36ページの「『管理不全空家等に対する措置』に関する適正な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に定める内容を基本とします。

④ 空家等対策審議会への諮問

管理不全空家等に対する措置の状況については、審議会に報告するものとします。

⑤ 緊急安全措置

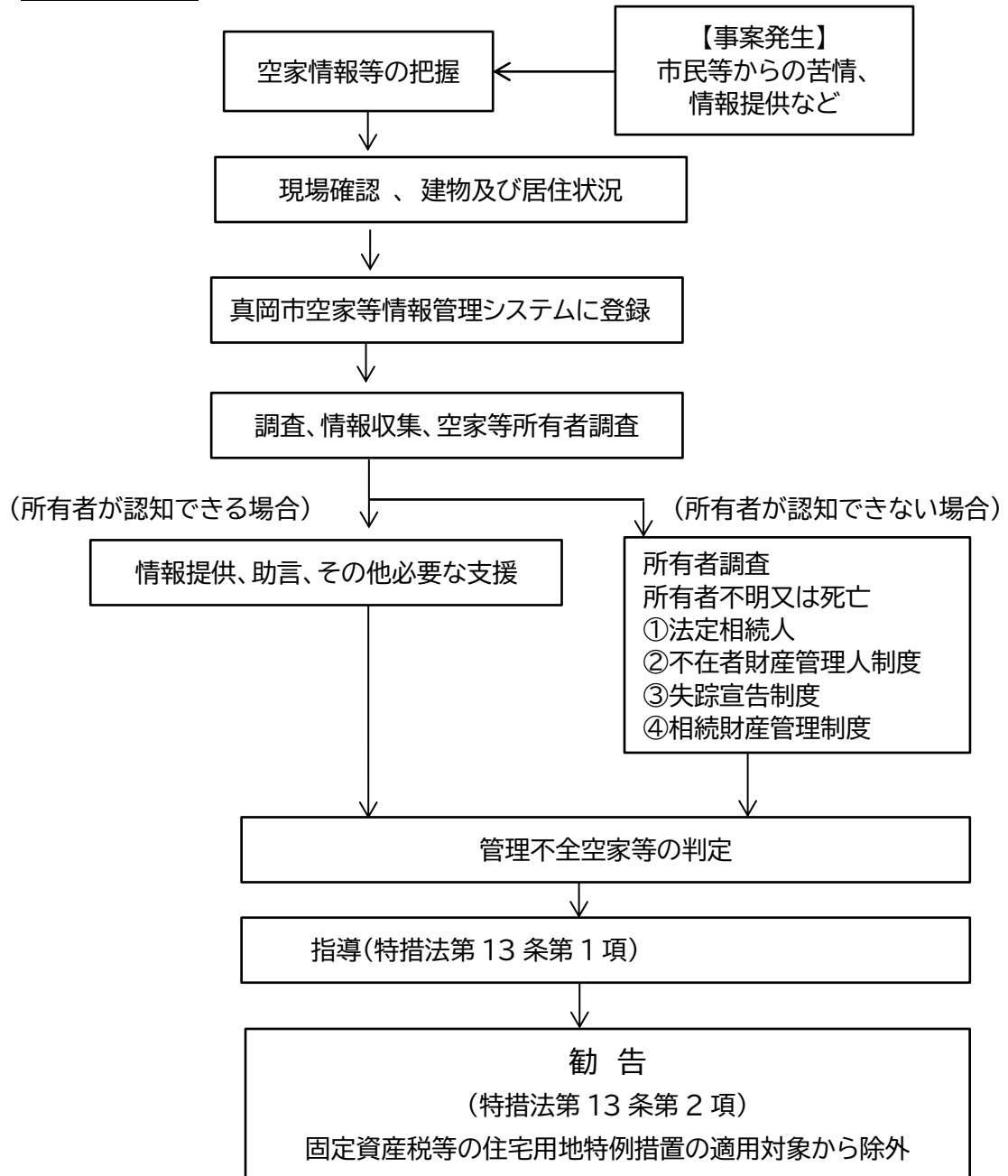
空家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは危険な状態となることを防止するため、条例に基づき、市は必要最低限の措置を講ずるものとします。

⑥ 管理不全空家等に対する措置の流れ

管理不全空家等に対する措置の流れは、34ページのフロー図のとおりです。

なお、令和5年の特措法改正により、「特定空家等」に加え、新たに定義された、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる「管理不全空家等」についても、窓や壁の破損など、管理が適切ではない箇所について改善措置をとる「勧告」を行うことにより、固定資産税等の住宅用地特例措置の適用対象から除外されることになりました。

■ 管理不全空家等に対する措置の流れ



■ ガイドラインにおける管理不全空家等の判断の参考となる基準

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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	1. 建築物等の倒壊 (1) 建築物 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食 ・雨水侵入の痕跡 (2) 門、塀、屋外階段等 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 (3) 立木 ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態 2. 擁壁の崩壊 ・擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出し ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態 3. 部材等の落下 (1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等 ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 (2) 軒、バルコニーその他の突出物 ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等 (3) 立木の枝 ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態 4. 部材等の飛散 (1) 屋根ふき材、外装材、看板等 ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 (2) 立木の枝 ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態 (3) ごみ等 ・清掃等がなされておらず、飛散のおそれがあるごみ等が敷地等に認められる状態
② そのまま放置すれば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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	1. 石綿の飛散 ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等 2. 健康被害の発生 (1) 汚水等 ・排水設備の破損等 (2) 害虫等 ・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態 (3) 動物の糞尿等 ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

③ そのまま放置すれば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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
④ そのまま放置すれば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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	1. 汚水等による悪臭の発生 ・排水設備の破損等又は封水切れ ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が式等に認められる状態 2. 不法侵入の発生 ・開口部等の破損 3. 落雪による通行障害等の発生 ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ・雪止めの破損等 4. 立木等への接触等の発生 ・立木の枝の剪定又は除草がなされておらず、立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出しが認められる状態 5. 動物等による騒音の発生 ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態 6. 動物等の侵入等の発生 ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

(出典：国土交通省住宅局住宅政策課 を参考)

(9)特定空家等及び管理不全空家等対策に関する情報

空家等や特定空家等及び管理不全空家等の措置及び履歴などの情報を継続的に把握するために、真岡市空家等情報管理システムに登録し、関連部署が情報を共有し、迅速で統一的な対応を行うよう努めます。

また、勧告が行われた場合、当該特定空家等及び管理不全空家等に係る土地については、固定資産税等の住宅用地特例措置の適用対象から除外されるため、税務部局に特定空家等への勧告及び勧告解除などの最新情報を提供します。

なお、真岡市空家等情報管理システムの管理に際しては、個人情報の取り扱いに細心の注意を払います。

さらに、真岡市のホームページや広報紙及びケーブルテレビやコミュニティFM等の活用により、空家等の所有者等に対して適切な管理に係る重要性や責任などについて、周知・啓発を行うほか、空家等対策の取り組みに関する情報などを発信します。

3. 計画の評価指標

現在の社会状況からすると、今後も空家等の数は増加すると推測します。このような状況の中で、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制することが、この計画の目標となります。

このことから、相談事案に関する指標として、適切に管理がなされていない空家等に関する通報や相談を受け、所有者に対する管理依頼及び指導等を行い、所有者による適切な管理や利活用等により解決する相談事案解決率を設定します。

また、危険な状態にある空家等の解消を図る指標として、空き家実態調査の結果などから、市内に存在する危険な状態にある空家等で、特定空家等と認定された空家等の除却（解消）件数を設定します。

さらに、空家等の有効活用の促進を図る指標として、真岡市空き家バンク制度の活用における成約件数を指標として設定します。

■ 指 標

指 標 名	指標内容	現状値	目標値
相談事案解決率	相談事案の解決率 （管理依頼及び指導に対する解決率）	62.2% （令和 5 年度）	70% （令和 11 年度）
特定空家等解消 件数	危険な状態にある空家等で特定空家と 認定された空き家の解消件数（累計）	12件 （令和 5 年度）	70件 （令和 11 年度）
空き家バンク 成約件数	空き家バンク制度の活用による成約件数 （累計）	51件 （令和 5 年度）	90件 （令和 11 年度）

※ 危険な状態にある空家等：空き家実態調査によりD判定とされた、外壁や屋根、窓・玄関に腐朽・破損が認められ、建物等が崩壊・破損した場合、近隣住民等への影響が著しいとされる空家等。

関 連 法 令 等

- 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日 法律第127号）
- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号）
- 真岡市空家等の適正管理及び活用促進に関する条例（平成29年12月20日条例第29号）
- 真岡市空家等の適正管理及び活用促進に関する条例施行規則
（平成30年3月23日規則第15号）
- 真岡市空家等対策庁内連絡会議設置規程（平成31年3月15日訓令第6号）
- 真岡市空き家バンク事業実施要綱
（平成28年3月25日告示第40号、改正 令和5年2月16日告示第14号）
- 真岡市空き家バンクリフォーム等補助金交付要綱
（平成28年3月25日告示第41号、改正 平成30年3月23日告示第47号）