

第2期

古河市空家等対策計画

令和5年度～令和9年度



令和5年4月
令和5年8月改定
令和8年9月改定
古河市

はじめに

全国的に人口減少・核家族化、少子高齢化が一層進行する中、老朽化した建築物が放置され空家等となるケースが増加しています。とりわけ、管理不全の空家等は、防犯、防災、衛生、景観等においても、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあり、地域の活力を失うことにもつながる深刻な社会問題となっています。



このような状況から、古河市は「古河市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、平成30年度から5年間の「古河市空家等対策計画」の策定を行い、空き家等バンクや空き家解体補助などの各種支援のほか、生活環境に悪影響がある管理不全空家等に対する助言・指導などの空家等対策を、地域住民や専門家団体などと連携しながら、総合的かつ計画的に進めてまいりました。

本市の空き家は、人口の減少、住宅ストックの過剰、高度経済成長期に集中供給された物件の老朽、団塊世代の相続、土地より建物解体費用の方が高いため売買ができない等、空き家の更なる増加が懸念されます。

また、建築物やこれに附属する工作物及び敷地は、所有者等自らが適切に維持管理する責務がありますが、一方で、相続問題や登記手続がなされていないために所有者や管理者が特定できないなど、対応が非常に困難となっている状況です。

国は、令和3年に相続登記の義務化や新たな財産管理制度の創設を盛り込んだ民法、不動産登記法の改正を行ったほか、早期に空家法による指導を開始するため、特定空家等に対する措置ガイドラインを改正いたしました。

このような状況を踏まえ、「古河市空家等対策協議会」から様々な御意見をいただきながら、「空家化の予防対策」、「適正管理の促進」、「有効活用の促進」、「管理不全空家の解消」の4つを取組方針とする「古河市空家等対策計画」を改定いたしました。

今後は、本計画に基づき、それぞれの地域特性にあったきめ細やかな対策を実施していくとともに、市民の皆さまをはじめ、各関係団体や企業などと連携・協働して、計画を推進してまいります。

古河市長 針谷 力

目次

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1	計画の目的	…1
1-2	用語の定義	…1
1-3	計画の位置づけ	…2
1-4	計画期間	…2
1-5	計画の対象	…2

第2章 空き家の現状と課題

2-1	古河市の人口	…3
2-2	空き家数の推移	…4
2-3	空家等の所有者等に対する実態調査の結果	…5
2-4	空家等対策の課題と方向性	…8

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

3-1	空家等対策の基本理念	…9
3-2	空家等対策の基本方針	…10

第4章 空家等対策に係る推進施策と取組

4-1	施策体系	…11
4-2	推進施策と具体的取組	…12

第5章 管理不全空家等及び特定空家等の解消

5-1	法的措置の検討	…18
5-2	管理不全空家等及び特定空家等の認定	…19
5-3	管理不全空家等及び特定空家等の措置	…20
5-4	緊急安全措置	…22
5-5	空き家等対応フロー	…23

第6章 空家等対策の推進体制

6-1	連携体制	…24
6-2	計画の見直しと変更	…25
6-3	空き家とSDGs	…25

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1 計画の目的

空家等は、適切な管理がなされない結果として、防犯、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おそれがあります。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、平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」といいます。)が施行されました。

古河市では、所有者等に対して空家等の適切な管理を促す「古河市空家等の適切な管理に関する条例」を制定し、市民代表、市議会議員、学識経験者、空家等に関連する各業界の専門家で構成される「古河市空家等対策協議会」や、庁内関係課で構成される「古河市特定空家等判定委員会」の設置、古河市シルバー人材センターと「空家等の適切な管理の推進に関する協定」を締結、(一社)全国古民家再生協会及び(一社)全国空き家アドバイザー協議会茨城県古河支部と「古河市における空家等に関する協定」を締結し、本市独自の施策を展開してきました。

本市の空き家は、人口の減少、住宅ストックの過剰、高度経済成長期に集中供給された建築物の老朽化、団塊世代の相続、土地価格より建物解体費用の方が高いため売買ができない等、空き家の更なる増加が懸念されています。

また、空家等の増加に伴い、適切な管理をせず放置されたままの空き家や、相続人不存在の空き家など問題がより深刻化し、地域活力の低下や地域コミュニティの衰退など、地域への悪影響を与えているケースが増加しています。

これらの経緯を踏まえ、「古河市空家等対策計画」の期間満了に伴い、より良好な生活環境の保全と地域特性に合ったきめ細やかな対策を目的とし「第2期古河市空家等対策計画」を策定します。

1-2 用語の定義

(1) 空家等(空家法第2条第1項)

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態(1年以上)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。)をいいます。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きます。

- ・「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造物のものを含みます。)、これに附属する門又は塀等。火災等により屋根が崩落したものや、工事途中で屋根が存在しないものを含みます。
- ・「これに附属する工作物」とは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が該当します。

(2) 特定空家等(空家法第2条第2項)

空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

- ・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

(3) 管理不全空家等(空家法第13条第1項)

空家等が適正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き家等をいいます。

(4) 所有者等

「空家等」の所有者又は管理者とします。

1-3 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に基づき策定するとともに、「古河市総合計画」及び「古河市都市計画マスタープラン」を上位計画とし、空き家に関する分野の個別計画として位置づけられるものです。

空き家に関する法令



1-4 計画期間

計画期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

1-5 計画の対象

(1) 対象とする建築物の種類

空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定する「特定空家等」並びに同法第13条に規定する「管理不全空家等」を対象とする。

抜粋 空家法

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理がおこな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。

第13条 市町村長は、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るときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

(2) 計画対象地区

古河市全域とします。

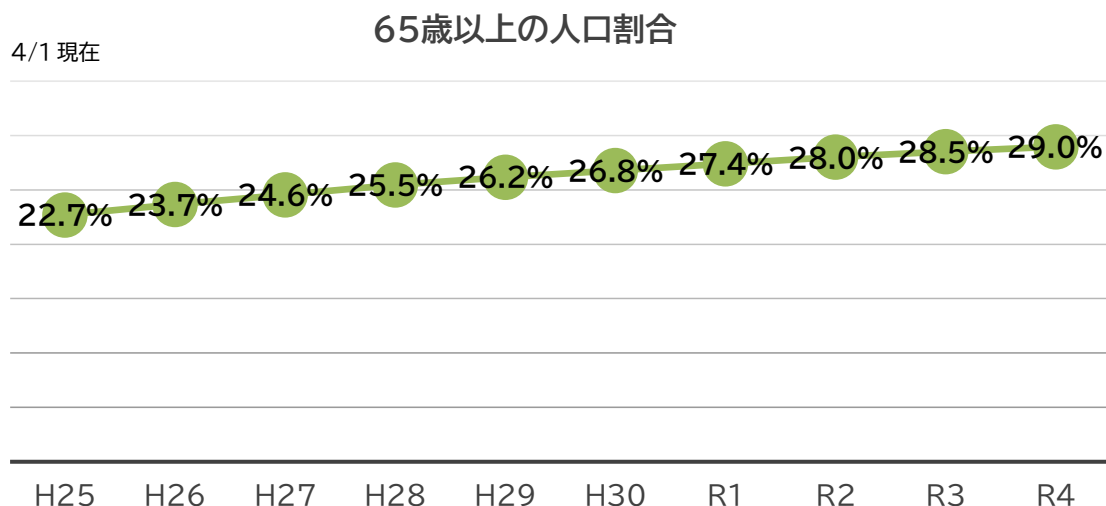
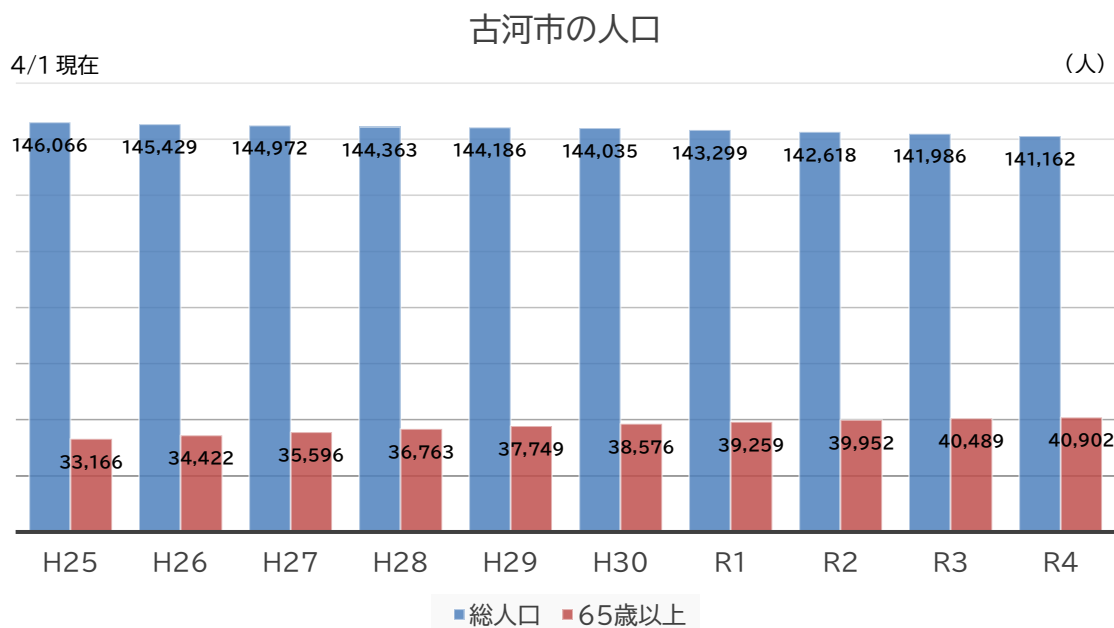


第2章 空き家の現状と課題

2-1 古河市の人口

古河市の人口は、2000年の14万6,500人をピークとして、国よりも8年ほど早く人口減少局面に突入しており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、2020年代初頭は毎年800人程度の減少ですが、2040年代頃には国の減少率を上回り、毎年1,300人程度にまで、減少スピードが加速するとされています。

また、古河市における年齢3区分人口の推移をみると、2002年ころには老年(65歳以上)人口が年少(0～14歳)人口を上回り、生産年齢(15歳～64歳)人口は1995年をピークに減少し続けています。2040年には年少人口が10.4%、生産年齢人口が53.9%、老年人口が35.8%になるものと推計されており、少子高齢化がますます顕著となります。(古河市人口ビジョン2019年改訂版より)

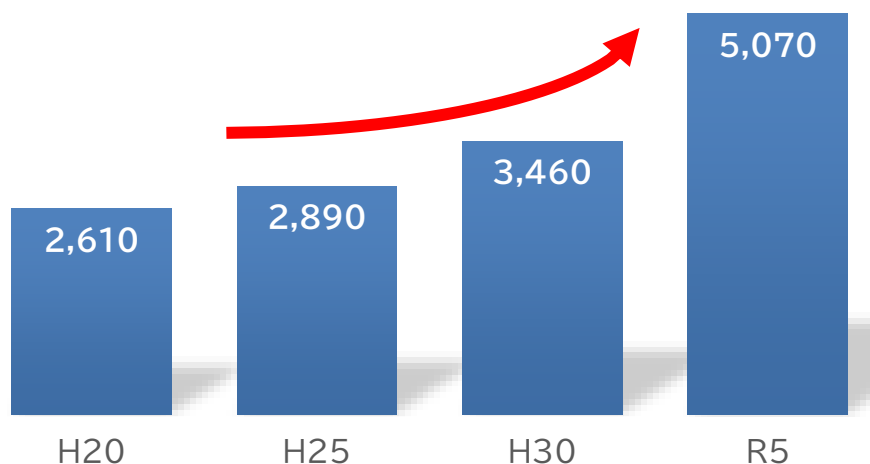


2-2 空き家数の推移

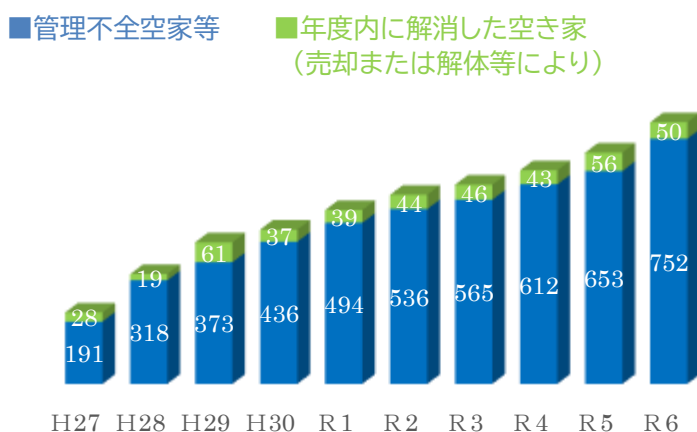
総務省が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」の結果において、本市の空き家数は増加傾向にあると推定されており、平成30年度には過去最高の数値となっております。

また、市民の方や地域から寄せられた相談を基に市が把握した管理不全空家等の数も、年々増加しています。

●住宅・土地統計調査による古河市のその他の空き家推移(戸)



●市民からの情報提供や相談等により実際に把握している空き家数(戸)



●古河市空家等調査結果の概要(H28 調査時)

古河市内全域で2,125戸の空家等を確認しました。

そのうち、「倒壊の可能性があるなど、現況のまま利用は不可能」と判定された不良度Dの空家等は730戸ありました。

(件)

区分		古河地区	総和地区	三和地区	総数
空き家数(戸)		821	476	828	2,125
地域ごとの割合		38.6%	22.4%	39.0%	100.0%
空き家率		3.3%	2.4%	5.8%	3.6%
低い ↑ 不良度 ↓ 高い	A	314	132	405	851
	B	26	46	66	138
	C	145	85	176	406
	D	336	213	181	730

2-3 空家等の所有者等に対する実態調査の結果

今回、建物等所有者のうち空き家と思われる建物を所有している方 697 名に、調査対象建物の状況、空き家となった経緯、今後の活用等について実態調査を実施しました。

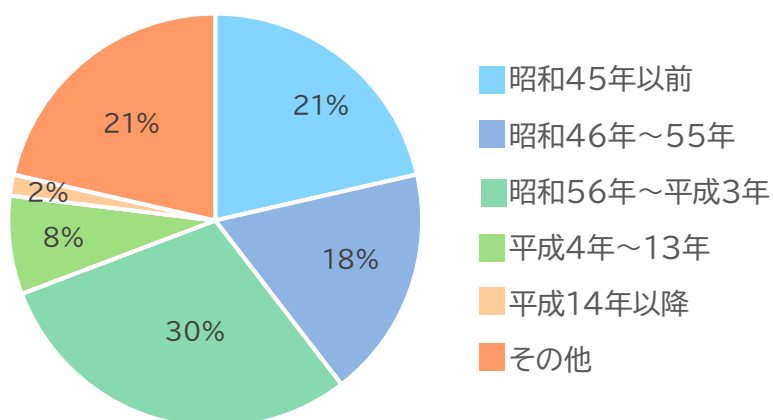
1. 実態調査の概要

- (1) 調査送付数 697 件
- (2) 調査回答数 182 件
- (3) 回答率 26.1%

2. 所有者等へのアンケート調査結果（その他に未回答含む）

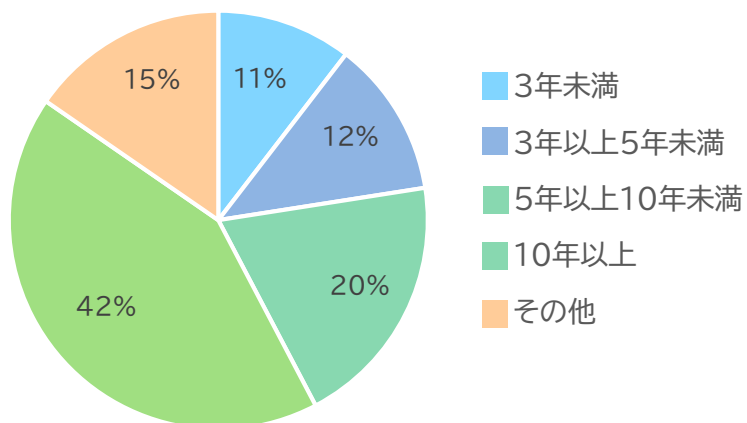
Q1. 建築時期はいつ頃ですか？

建築時期は昭和45年以前が21%、昭和46年～55年が18%、昭和56年～平成3年が30%、平成4年～13年が8%となり、空き家の約40%は旧耐震基準で建てられた建物という結果になりました。



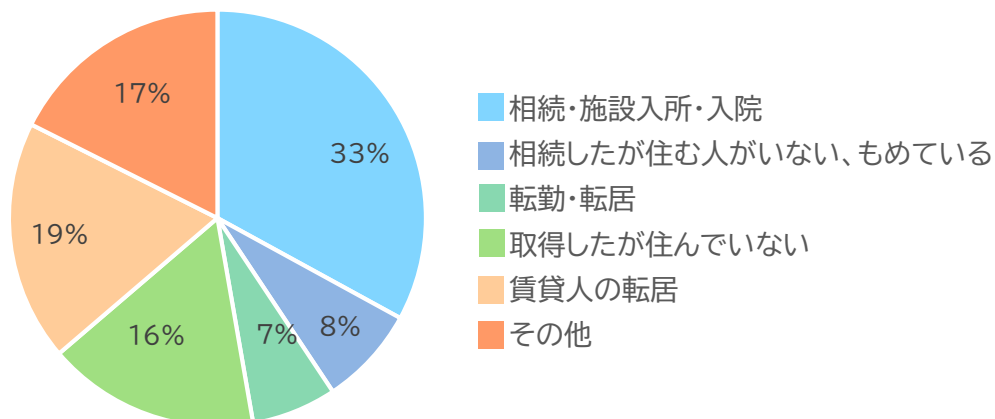
Q2. 空き家になって、どのくらい経過しますか？

空き家になって3年未満が11%、3年以上5年未満が12%、5年以上10年未満が20%、10年以上経過している建物が42%となりました。放置期間が長期化するほど再入居のハードルが上がることに注意が必要です。



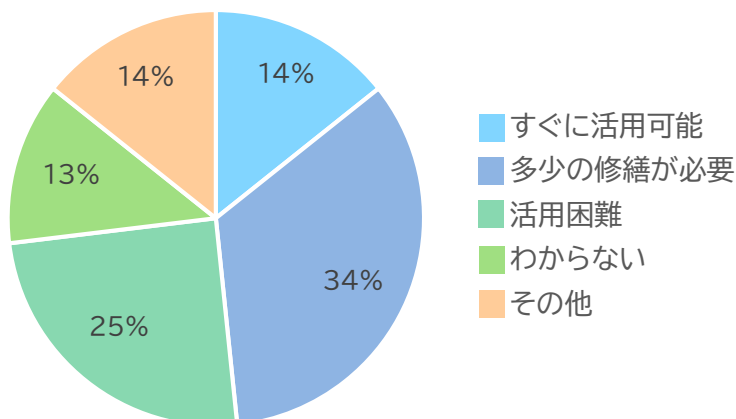
Q3. 空き家になった理由は何ですか？

空き家になった理由は、相続・施設入所・入院で33%、相続したが住む人がいない・もめているが8%、転勤・転居が7%、取得したが住んでいないが16%、賃貸人の転居が19%となっています。相続関係が約40%を占めています。



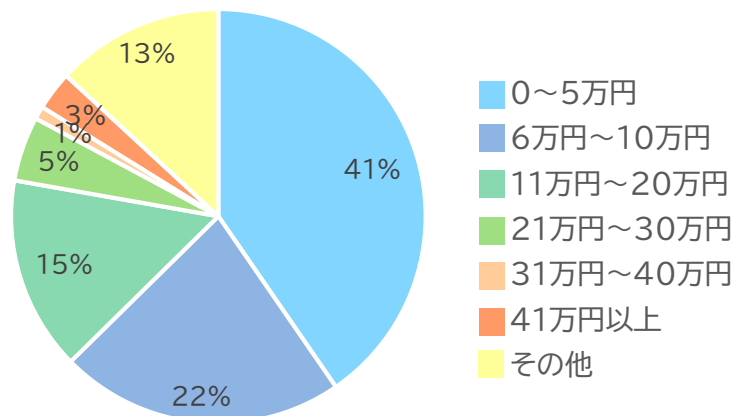
Q4. 現在の状況はどのようになっていますか？

すぐに活用可能が14%、多少の修繕が必要が34%、活用困難が25%となっています。また、空き家がどんな状態になっているかわからない所有者が13%もいることがわかりました。



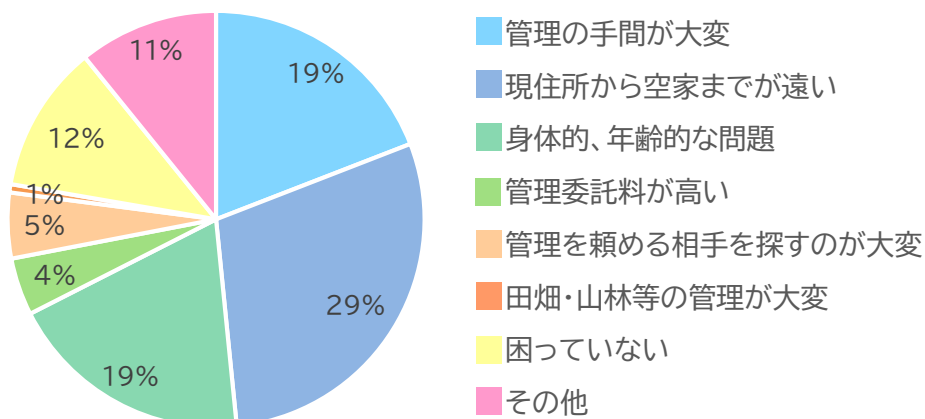
Q5. 維持管理費は年間どのぐらいかかりますか？（固定資産税・火災保険料・管理委託費、水道光熱費等）

0円～5万円が41%、6万円～10万円が22%、11万円～20万円が15%、21万円～30万円が5%、31万円～40万円が1万円、41万円以上が3%でした。



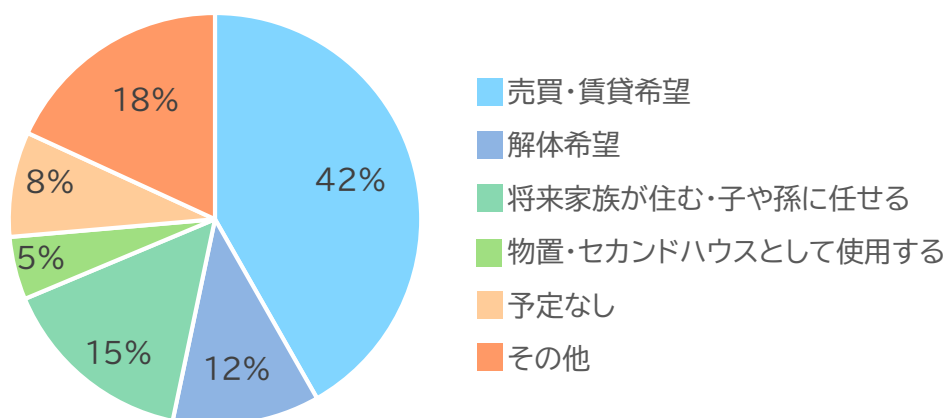
Q6. 管理をする上で困っていることはありますか？

管理の手間が大変が19%、現住所から空き家までが遠いが29%、身体的・年齢的な問題が19%、管理委託料が高いが4%、管理を頼める相手を探すのが大変が5%となっています。



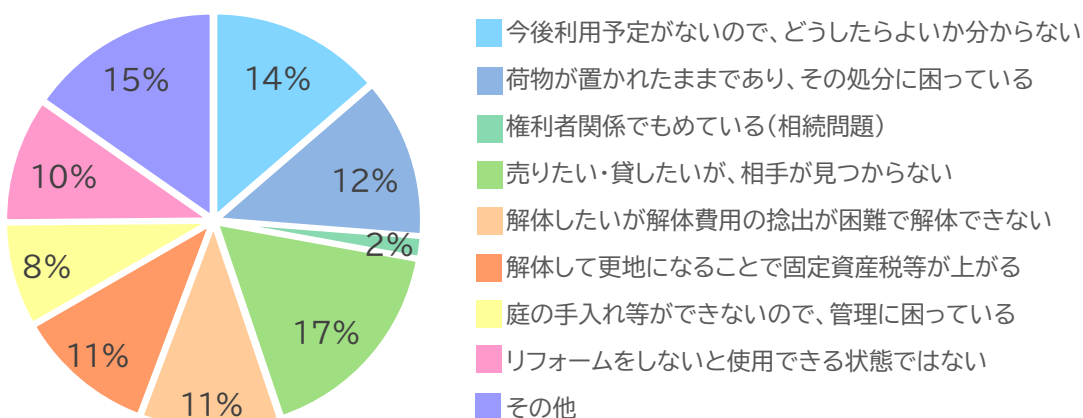
Q7. 今後その建物をどのようにされますか？

売買・賃貸希望が42%、解体希望が12%、将来家族が住む・子や孫に任せるが15%、物置・セカンドハウスとして使用するが5%、予定なしが8%となりました。



Q8. 今後の活用について困っていることはありますか？

どうしたらよいか分からないが14%、家財道具の処分に困っているが12%、売りたい・貸したいが相手がみつからないが17%、解体費が捻出できないと解体後の固定資産税があがることそれぞれ11%、庭の手入れ等が8%、リフォームしないと使用できる状態ではないが10%となりました。



2-4 空家等対策の課題と方向性

本市では、管理水準が低下した空き家が発生する要因を課題ととらえ、住まいの各段階において対応策を講じます。

1. 居住中

- 空き家の発生要因の約半数が、相続に関するものです。所有者が健康なうちに、持ち家について家族や親族で話し合ってもらうための働き掛けが必要です。また、生前贈与、相続等に関する相談ができる機会を増やし、住まいを次世代へ適切に引き継いでいくための情報発信や意識付けが必要です。
- 空き家の解消や適切管理に向けた行動を始める際に、空き家の管理や売却・賃貸、相続、税金、法律等多岐にわたる専門的な知識が必要となります。専門家と連携し相談体制を整備する必要があります。
- 住まいとしての性能が不十分であったり、耐震性の不足する既存不適格建築物は、空家等を生み出す要因となるため、住宅・建築物のインスペクション(住宅診断)や耐震診断を普及啓発し、住宅ストックの良質化を図ることが必要です。

2. 空き家の段階

- 本市は県内でも都内へのアクセスが便利な位置に存在するため、不動産市場が他の地域に比べ活発です。空き家発生後、速やかに市場に流通させていくことが、空き家の解消に効果的です。
- 空き家の解消や適切管理に向けた行動を始める際に、空き家の管理や売却・賃貸、相続、税金、法律等多岐にわたる専門的な知識が必要となります。専門家と連携し相談体制を整備する必要があります。
- 空き家の所有者は、他人へ貸すことへの抵抗、仏壇や家財道具の課題、空き家に関する知識不足、問題意識の欠如、不動産価値の低下、改修や除却等の資金不足、建築基準法や都市計画法の問題等、様々な課題を抱えているため、総合的な相談体制の整備が必要です。
- 所有者の死後、建物の相続登記がなされずに管理者や所有者が不明確となり、そのことが長期の空き家化を招く要因のひとつになっています。相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、相続登記の義務化の周知が必要です。

3. 適切に管理されていない空家等の段階

- 空き家所有者は遠方に居住していることが多いため、適切な管理に対する負担が大きいことや、周辺への悪影響を身近に感じられずに放置してしまう場合があります。所有者に、自主的な適切管理の意識啓発、注意喚起が重要となります。
- 空き家の解消や適切管理に向けた行動を始める際に、空き家の管理や売却・賃貸、相続、税金、法律等多岐にわたる専門的な知識が必要となります。専門家と連携し相談体制を整備する必要があります。
- 自主改善の必要性を認識していても、経済的事情や相続問題等により進まない場合もあるため、所有者へ自主改善を促す支援が必要です。
- 周辺へ悪影響を及ぼすおそれのある管理不全空家等に対しては、行政による指導が必要であり、また、建物の老朽化や防災・防犯、ごみ・衛生、樹木の繁茂といった多岐にわたる課題に対し、内部でも関係部署が連携して対応する必要があります。
- 空家法において定められている行政措置の効力を行使し、このまま放置すると周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれのある管理不全空家等を効果的に解消していく必要があります。

4. 除却した空き家等に係る跡地の利活用

- 解体跡地が利活用されず管理されない状態が長期化すると土地は荒廃し、周辺住民に悪影響が及ぶ恐れがあるため、空家等を解体した後の跡地の適正管理を促進するとともに、利活用に向けた取組が必要です。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

3-1 空家等対策の基本理念

所有者等の責任を前提とした、関係団体等との連携・協力による 空家等対策の推進と安全・安心・快適なまちづくり

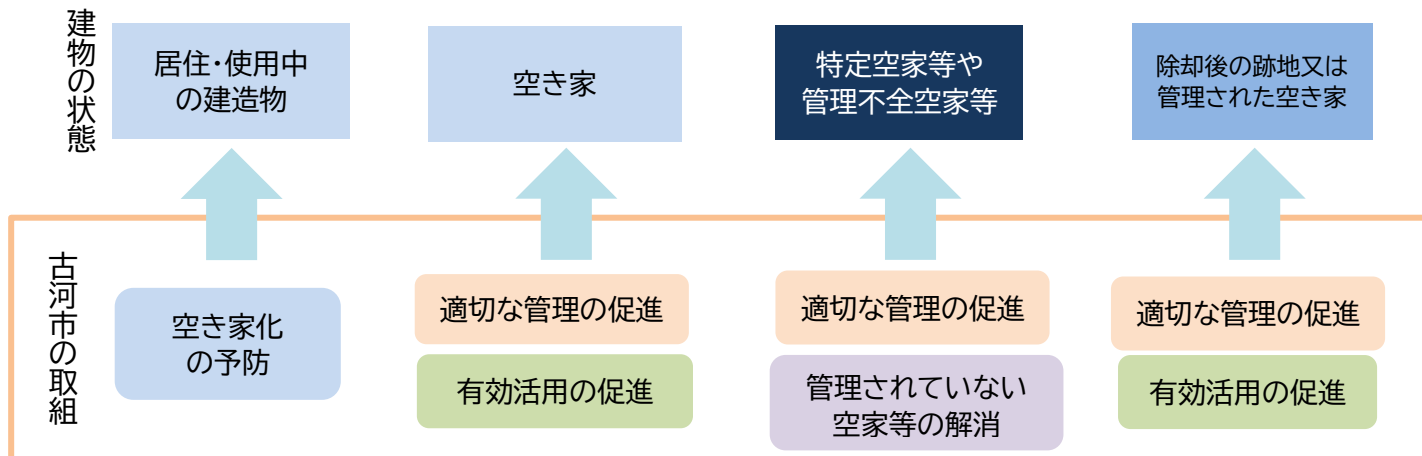
空家等は、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、空家等の所有者等が適切に管理することが原則です。このため、空家等対策の推進に関する特別措置法第3条で「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める」ものとして規定されており、空家等の管理責任は所有者等にあります。しかし、適切に管理されていない空家等は、地域の安心・安全や生活環境への悪影響を及ぼす問題となっています。

所有者等が自らの責任で適切な管理をするよう意識の醸成や、空き家化の予防、市場流通・有効活用の促進、管理不全空家等の解消など、総合的かつ計画的に空家等対策に取り組むことが求められます。

以上を踏まえ、本市では、「市民が安全にかつ安心して暮らすことのできる生活環境の実現」を基本理念とし、市民や地域及び関係団体等と連携し、市内の空家等に関する問題を解決するための効果的な取組を総合的に実施し、「まちに活力、人に安心、魅力あふれる都市づくり」の実現を目指します。

総合的な対策

空き家は、使用状況や状態、所有者等の諸事情や意向など様々であることから、専門家団体等と連携し、所有者との相談体制の強化、空き家化の予防、荒廃化の未然防止、除却等、段階に応じた対策を実施します。



3-2 空家等対策の基本方針

基本方針1 空き家化の予防

空家等への対策を進めていくには、建築物の所有者責任を明確にするとともに、建築物の所有者等の管理意識の醸成が重要となります。

居住中または使用中の段階から、所有者等が必要な対策を講じることで、所有者の負担は大きく減ります。所有者に状況に応じた情報提供を行い、空家等の適切な維持管理や相続登記に関する情報提供と普及啓発を行い、新たな空家等の発生抑制に取り組めます。

基本方針2 地域・関係機関との連携

空家等の適切な維持管理や市場流通、利活用促進等の各種課題を改善するためには、所有者等が抱える様々な問題への対応が必要となります。

そのため、行政と地域住民や各種専門団体・企業・NPO等の専門家との連携を図り、所有者等への効果的な助言と相談に対応する体制を構築するとともに、所有者等や関係団体及び市内関係部署と連携・協力しながら、空家等問題の解決を進めます。

基本方針3 利活用及び市場流通の促進

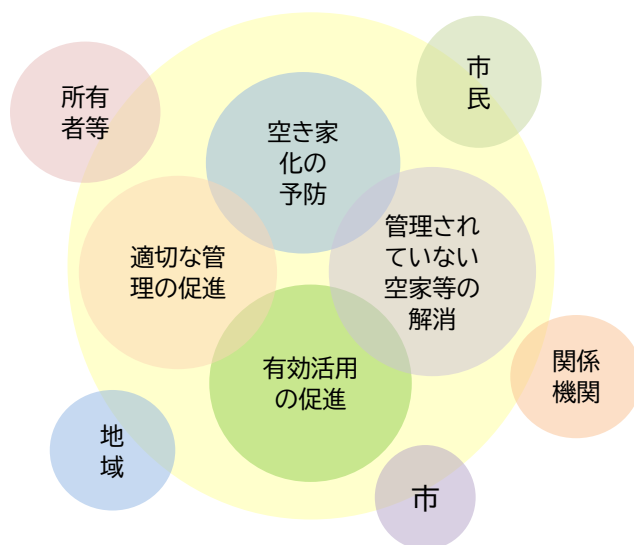
空家等対策の方向性の一つとして、空家等や除却後の跡地の有効活用による地域の課題解決への貢献があげられます。

空家等や除却後の跡地を地域資源として捉え、所有者等の意向を踏まえて、利活用可能な空家等の市場流通、空き家を活用した移住・定住の促進、地域のコミュニティの維持・再生に必要な機能展開を図る、既存建築物の用途変更許可の弾力化についての検討など、地域課題の解決や魅力向上につながる、まちづくりの一環として空家等対策に取り組めます。

基本方針4 地域の安全確保

適切な管理がなされず、放置された危険な状態の空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあり、このような危険な空家等に必要な措置を講ずることが必要となります。

地域の安心安全を確保し、良好な生活環境の維持・保全に向けて、市内の空家等の状況を把握するとともに、空家等の状況に応じた措置・対応を実施します。



第4章 空家等対策に関する推進施策と取組

4-1 施策体系

	建築物の状態			
	居住・使用中	空き家	特定空家等・ 管理不全空家等	空き家の跡地
空き家化 の予防	① パンフレット、 チラシ等で普及啓発 ② 関係部署と協力し普 及啓発活動の展開 ③ 空き家セミナー・ 相談会の開催 ④ 情報提供の充実			
地域・関係 機関との連携	⑤ 行政機関との連携 ⑥ 民間団体との連携 ⑦ 地域住民との連携 ⑰ 空家等管理活用支援法人の指定			
利活用及び 市場流通 の促進		① パンフレット、チラシ等で普及啓発 ② 関係部署と協力し普及啓発活動の展開 ③ 空き家セミナー・相談会の開催 ④ 情報提供の充実 ⑥ 民間団体との連携 ⑧ 登記手続の周知 ⑨ 空き家バンクの促進 ⑩ 市場流通の促進 ⑮ 空き家等の利活用の促進 ⑱ 財産管理制度の活用 ⑲ 用途変更許可の弾力化についての検討		
地域の 安全確保			⑦ 地域住民との連携 ⑩ 市場流通の促進 ⑪ 所有者等の理解促進 ⑫ 除却の支援	
			⑬ 緊急安全措置 ⑭ 特定空家等に 対する措置 ⑯ 管理不全空家等に 対する措置	⑩ 市場流通の促進

4-2 推進施策と具体的取組

1 空き家化の予防

①パンフレット、チラシ等を使用した普及啓発

空き家の増加を抑制するには、所有者等が自発的に流通・活用促進することが重要です。所有者等に向けた普及啓発活動をし、早期に流通・活用促進に取り組むよう推進します。

【具体的取組】

- 空き家パンフレット・チラシ等の作成・配付を行い、適切な管理手法や活用方法、相談のフロー、相談窓口を紹介することで、所有者等の意識啓発を行う。
- 市の広報紙や SNS 等を活用し、市民に情報が届く工夫を行います。

②関係部署と協力し普及啓発活動の展開

関係部署と協力し、高齢者に向けた相談機会の充実及び普及啓発を進めます。

【具体的取組】

高齢者に向けた、相続や活用方法、処分等の様々な相談に対応できるよう、相談機会の充実及び普及啓発を進めます。

③空き家に関するセミナー・空き家相談会の開催

所有する空家等の修繕、売却、建替え、解体、利活用等の様々な相談に対応できるよう、相談体制の整備や相談機会の充実を図ります。

【具体的取組】

- 空き家に関する総合相談窓口体制を構築します。
- 空き家セミナーや相談会を開催し、市民や所有者が相談しやすい機会の充実、普及啓発を進めます。

空き家セミナー



個別相談会



④情報提供の充実

空家等の適切な管理、売却や賃貸、利活用、相続、法改正などに関する情報提供の充実を図ります。また、空家等に関する各種制度の周知を行います。

【具体的取組】

- ハンドブックやチラシ等を作成し、情報提供します
- 空き家バンクを活用した、移住定住を促進します。

2 地域・関係機関との連携

⑤行政機関との連携

空家等に関する問題に迅速かつ適切に対応するため、庁内関係部署や茨城県などとの連携を強化します。

【具体的取組】

- 関係部署や茨城県などとの連携を強化し、空家等対策に関わる情報の共有化を図ります。

⑥民間団体との連携

空家等に関する問題は、多岐にわたりがち専門性を有するため、専門家や関係団体との連携を図ります。

【具体的取組】

- 「空家等」の利活用や適切な管理の促進に向けて、各種専門団体等と、「空家等」に関する情報共有などの連携を行うための体制を整備します。
- 「空家等」の所有者等からの相談に対して、迅速に対応をするため、全国古民家再生協会や全国空き家アドバイザー協議会、シルバー人材センター等の各種専門団体と連携します。
- 「空家等」の利活用の促進に向けて、耐震状況や住宅の劣化状況などの診断や助言、提案等を行う専門家と連携します。



⑦地域住民との連携

地域の状況を把握できる自治会・行政区などと連携し、空家等対策を推進します。

【具体的取組】

- 地域の状況を把握できる自治会・行政区などと連携し、地域課題の解決を図ります。

⑩空家等管理活用支援法人の指定

空家等管理活用支援法人の指定を行い、空家等対策を推進します。

【具体的取組】

- 空家等管理活用支援法人に市の空き家対策の補完的な役割を担ってもらい、課題解決を図ります。

3 利活用及び市場流通の促進

①パンフレット、チラシ等を使用した普及啓発

空家等の割合の更なる上昇を抑制するために、居住中の段階から所有者等が空家等の管理責任を有することや、地域住民の生活環境への影響を認識することで、空家等の問題に対する所有者の意識を醸成します。

【具体的取組】

- 空き家パンフレット・チラシ等の作成・配付を行い、適切な管理手法や活用方法、相談のフロー、相談窓口を紹介することで、所有者等の意識啓発を行う。
- 市の広報紙や SNS 等を活用し、市民に情報が届く工夫を行います。

②関係部署と協力し普及啓発活動の展開

関係部署と協力し、高齢者に向けた相談機会の充実及び普及啓発を進めます。

【具体的取組】

高齢者に向けた、相続や活用方法、処分等の様々な相談に対応できるよう、相談機会の充実及び普及啓発を進めます。

③空き家に関するセミナー・空き家相談会の開催

所有する空家等の修繕、売却、建替え、解体、利活用等の様々な相談に対応できるよう、相談体制の整備や相談機会の充実を図ります。

【具体的取組】

- 空き家に関する総合相談窓口体制を構築します。
- 空き家セミナーや相談会を開催し、市民や所有者が相談しやすい機会の充実、普及啓発を進めます。

④情報提供の充実

空家等の適切な管理、売却や賃貸、利活用、相続、法改正などに関する情報提供の充実を図ります。また、空家等に関する各種制度の周知を行います。

【具体的取組】

- ハンドブックやチラシ等を作成し、情報提供します
- 空き家バンクを活用した、移住定住を促進します。

⑥民間団体との連携

空家等に関する問題は、多岐にわたりかつ専門性を有するため、専門家や関係団体との連携を図ります。

【具体的取組】

- 「空家等」の利活用や適切な管理の促進に向けて、各種専門団体等と、「空家等」に関する情報共有などの連携を行うための体制を整備します。
- 「空家等」の所有者等からの相談に対して、迅速に対応をするため、全国古民家再生協会や全国空き家アドバイザー協議会、シルバー人材センター等の各種専門団体と連携します。
- 「空家等」の利活用の促進に向けて、耐震状況や住宅の劣化状況などの診断や助言、提案等を行う専門家と連携します。

⑧登記手続の周知

令和3年の民法・不動産登記法の改正、相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律が制定されました。今後は、所有者不明土地の解消に向け、相続登記の申請の義務化、相続人申告登記、住所等の変更登記の申請の義務化、他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記、DV 被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例の施行に伴う手続きの周知を行います。

【具体的取組】

- 法務局や各種専門団体などと連携し、登記手続の必要性について、周知啓発を行います。

⑨空き家バンクの促進

空き家等を市場に流通させることで、空き家等の発生を抑制します。

【具体的取組】

- 空き家バンク制度を広報・周知し、移住定住の促進を図ります。
- 空き家バンクの利活用を目的とするリフォームを行う場合の工事費などの一部の補助制度を創設します。

⑩市場流通の促進

空き家、空き家等除去後の跡地の賃貸、売却による住宅の市場流通の活性化に向けて、所有者等への相談機会の提供や、情報発信、各種支援を行います。

【具体的取組】

- 住宅・建築物のインスペクション(住宅診断)や耐震診断を普及啓発し、売買時に売主・買主が抱える既存住宅の品質などに対する不安を払拭し、安全・安心な既存住宅の市場流通を目指します。
- 空き家バンク制度の普及・利用を促進します。

⑪空き家等の利活用の促進

空き家等を有効な資源として利活用することにより、地域の活性化や移住・定住等を促進します。

【具体的取組】

- 空き家等を移住者への賃貸住宅等として利活用し、地域の活性化や移住・定住等を図ります。

⑫財産管理制度の活用

財産管理制度を活用して、空き家の市場流通を図ります。

【具体的取組】

- 市が利害関係人となり、裁判所に財産管理制度の申立てを行い、空き家の除却や流通などを目指します。

⑬用途変更許可の弾力化についての検討

既存建築物の用途変更許可の弾力化の取扱いを関係各課と共同で研究します。【都市計画法関係】

【具体的取組】

- 用途変更許可を所管する関係各課と共同で、空き家における用途変更の弾力化について研究や検討を行います。

4 地域の安全確保

⑦地域住民との連携

地域の状況を把握できる自治会・行政区などと連携し、空家等対策を推進します。

【具体的取組】

- 地域の状況を把握できる自治会・行政区などと連携し、地域課題の解決を図ります。

⑩市場流通の促進

空き家、空家等除去後の跡地の賃貸、売却による住宅の市場流通の活性化に向けて、所有者等への相談機会の提供や、情報発信、各種支援を行います。

【具体的取組】

- 住宅・建築物のインスペクション(住宅診断)や耐震診断を普及啓発し、売買時に売主・買主が抱える既存住宅の品質などに対する不安を払拭し、安全・安心な既存住宅の市場流通を目指します。
- 空き家バンク制度の普及・利用を促進します。

⑪所有者等の理解増進

周辺住民等に悪影響を及ぼしている空家等については、所有者等の調査を行い、適切な管理を促します。

【具体的取組】

- 所有者等に対して適切な管理に関する文書等の送付を行い、市民の生活環境の保全を図ります。
- 災害に備えた管理を行うよう、所有者等への意識啓発を行います。
- 空き家等解体補助制度について広報・周知します。

⑫除却の支援

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある空家等は、解体費の一部補助し、空家等の解消を促進し、市民の安心安全の確保を図ります

【具体的取組】

- 老朽化等により周辺の生活環境の保全に影響を及ぼしている空家等の解体費の一部補助を行い、市民の安全で安心な生活の確保と良好な生活環境の保全を図ります。

⑬緊急安全措置

危険な空き家等について緊急的な安全対策が必要な案件を事前に把握し、安全対策を検討します。

【具体的取組】

- 台風等の災害による突発的な建築物の損壊など、必要な手続きを経る時間的余裕のない、危険が切迫した状態に陥る空家等が発生することが考えられる。緊急性の高い事案に迅速に対応するために、事前に現地調査をし把握及び検討をします。
- 空家等を放置することにより市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかな危険な状態であり(蜂の巣の発生など)で、時間的余裕がなく緊急に措置が必要な空家等について、必要最低限の措置を実施します。措置費用は所有者等の負担とします。

⑭特定空家等に対する措置

特定空家等と認定したものに対して、必要な措置を講じることにより、地域住民の生活環境の保全を図ります。

【具体的取組】

- 特定空家等に対しては、空家法に則り、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置を講じます。

⑮管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等と認定したものに対して、必要な措置を講じることにより、特定空家等となることを防止します。

【具体的取組】

- 管理不全空家等に対しては、空家法に則り、「指導」、「勧告」の措置を講じます。

5章 管理不全空家等及び特定空家等の解消

5-1 法的措置の検討

適切な管理が行われていない空家等は、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おそれがあるため、防止、解消に向け状況に応じて対策が必要です。

①建物の老朽化以外の理由で著しく悪影響を及ぼすおそれがある空家等への対応策の検討

空家等については、建物の老朽化だけではなく、樹木繁茂や衛生害虫、火災、防犯、ごみなど、多岐にわたる相談が寄せられています。著しく衛生上有害な状態や、生活環境の保全上不適切な状態など、建物の老朽化以外の理由で課題が生じている空家等についても、管理不全空家等及び特定空家等への認定等も含め、関係部署と連携し対応策の検討を進めます。

②管理不全空家等及び特定空家等への対応策の検討

管理不全空家等及び特定空家等の所有者が自主改善の必要性を認識していても、相続問題や経済的事情等により自主改善が進まない場合に対応できるよう、専門家や関係団体との連携体制について検討します。

③代執行による確実な危険の解消

危険性が非常に高くかつ切迫している空家等については、代執行により確実に危険を解消する必要性がある一方、私有財産に対する公費投入等の課題もあるため、所有者等の状況や周辺の悪影響等を踏まえ、代執行の必要性を総合的に判断できるような基準の検討を進めていきます。

④改正民法施行後の新たな制度の活用を検討

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しとして改正された民法(以下「改正民法」という。)の手段として、改正民法施行後、特定空家等に判断され倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態により市道に影響のある空家等で、所有者の相続人がいない場合や調査によっても所有者等の所在が不明な空家等に対し、個々の土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度の活用の可能性について個別に検討します。

また、所有者が判明していても、土地や建物が管理されないことにより荒廃し、危険な状態にある場合は、新たに創設される管理不全土地・建物の管理制度※の活用の可能性について個別に検討します。

※ 改正民法により、所有者が土地・建物に無関心なため放置することで他人の権利が侵害される場合に、裁判所による管理人の選任を可能とする新たに制度

⑤民法の規定による対応手法についての助言

周辺の生活環境の影響の程度によっては、行政が関与すべき事案でない場合があります。また、管理不全空家等及び特定空家等に該当せず、行政による勧告や命令が行われない場合には、所有者等の自主的改善を待つこととなり長期化することがあります。土地の所有権に基づく妨害予防請求※や改正民法第233条に基づく越境した木の枝の切除の請求のほか、切除するよう催告したにもかかわらず相当の期間内に切除しないときや所有者を知ることができない場合など隣接者が直接切除することができる手法など、空家等隣接者の直接的な手法による解決方法について、相談者等に助言します。

※土地の所有権が侵害されることを、事前に阻止するために、相手方に措置を求めること。

5-2 管理不全空家等及び特定空家等の認定

■管理不全空家等及び特定空家等の認定の流れ

- (1)「空家特措法第2条2項」及び「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(以下、「ガイドライン」という。)」に基づき、次の4つの観点を大枠として判定を行う。
- イ 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
 - ロ 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
 - ハ 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
 - ニ 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



(2)判定シートによる基準点数を定め、必要に応じて、「管理不全空家等の外観目視」又は「特定空家等の立入調査」による採点を実施して判定。

(3)管理不全空家等の判定点数が、規定点数以上となった場合、市が「管理不全空家等」の認定を行う。

(4)特定空家等の判定点数が、規定点数以上となった場合、「古河市特定空家等判定委員会」及び「古河市特定空家等対策協議会」により協議した上で、市が「特定空家等」の認定を行う。

※判定シートについては、資料編を参照

5-3 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

空家法に基づき、所有者等に対して助言又は指導及び固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告、命令と段階的に指導を強化し、所有者等の自主的な改善を促します。

所有者等の状況や周辺の悪影響等を踏まえ、危険性が非常に高くかつ切迫している空家等で、特に必要であると認められるときは、代執行の必要性を総合的に判断し代執行による是正措置を行います。

①助言又は指導

管理不全空家等及び特定空家等に判断された空家等について、周辺の生活環境への影響の程度を勘案し、行政が関与すべき事案かどうか判断した上で、空家法による措置が必要なものは、空家法第13条第1項及び空家法第22条第1項に基づき、所有者等が自ら改善を行うよう管理不全空家等については指導、特定空家等については助言・指導を行います。

また、助言・指導にあたり、管理不全空家等及び特定空家等の状態が改善されず勧告を受けた場合には固定資産税の住宅用地特例措置が除外されることを周知するとともに、改善に必要な情報提供などの助言を行います。

なお、管理不全空家等及び特定空家等と判断された空家等であるが、周囲の状況から直ちに必要な措置を講ずるに至らないものについては、定期的に空家法第12条に基づき助言を行い、特定空家等の解消に努めます。

②勧告

助言や指導によっても管理不全空家等及び特定空家等の状態が改善されないと認める場合には、所有者等に対し、空家法第13条第2項及び空家法第22条第2項に基づき、相当な猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

勧告の際には、猶予期限を過ぎても改善がされないと、命令を受ける場合があることを併せて周知するとともに、改善に必要な情報提供などの助言を行います。

なお、勧告を行った場合には、固定資産税の住宅用地特例の除外を行います。

③命令

勧告によっても特定空家等の状態が改善されないと認める場合には、所有者等に対して相当な猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう命令を行います。

命令にあたっては、空家等対策協議会において、措置期限や命令内容等、また併せて命令を実施するか否かについて慎重に協議を行います。

④行政代執行

命令期限を過ぎても特定空家等の状態が改善されないと認める空家等に対し、行政代執行法の定めるところにより代執行ができることとしています。

代執行できる措置については、次の2つの要件を満たす必要があります。

ア 他人が代わってすることのできる義務(代替的作為義務)に限られること

イ 当該特定空家等による周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと。

命令において定められた履行期限内に必要な措置が履行されない場合は、代執行をなすべき旨の戒告を行います。

また、戒告において定められた履行期限内に必要な措置が履行されない場合は、直ちに代執行に移らず再度戒告を重ね、所有者自ら必要な措置を講ずるよう促します。

戒告に当たっては、空家等対策協議会において、履行期限や代執行の内容等、また併せて、戒告を実施するか否かについて慎重に協議を行います。

なお、再度の戒告においても履行されない場合、空家法第22条第9項に基づく行政代執行を行います。

⑤所有者が特定できない空家等に対する略式代執行

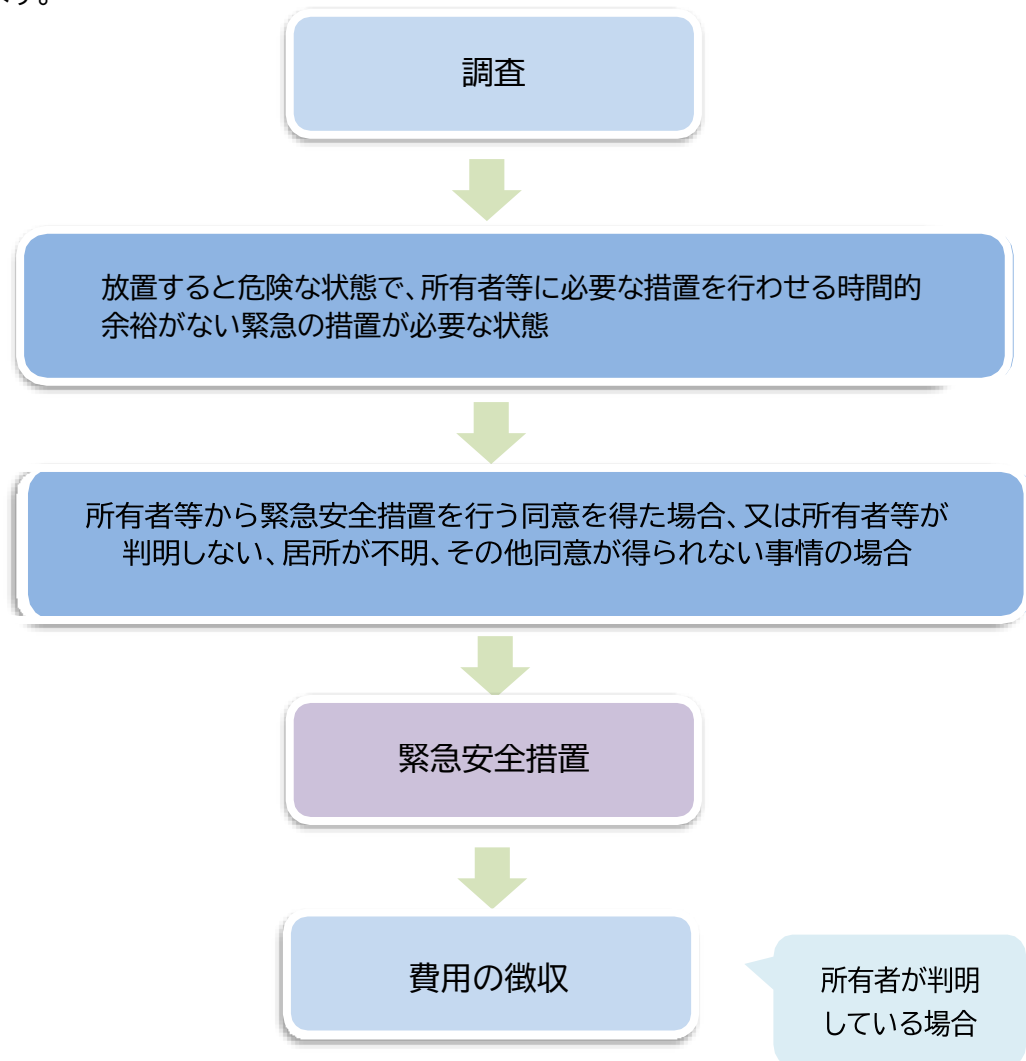
所有者等が特定できない空家等に対し、道路や線路等への屋根材の飛散や地震・台風の影響等により、緊急度・影響度が著しく高い場合には、通行者等への危険を防止するため、空家法第22条第9項に基づく略式代執行により必要な安全措置を行います。

⑥災害その他非常の場合における緊急代執行

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等の空き家は、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について、空家法第22条第11項に基づく緊急代執行により必要な安全措置を行います。

5-4 緊急安全措置

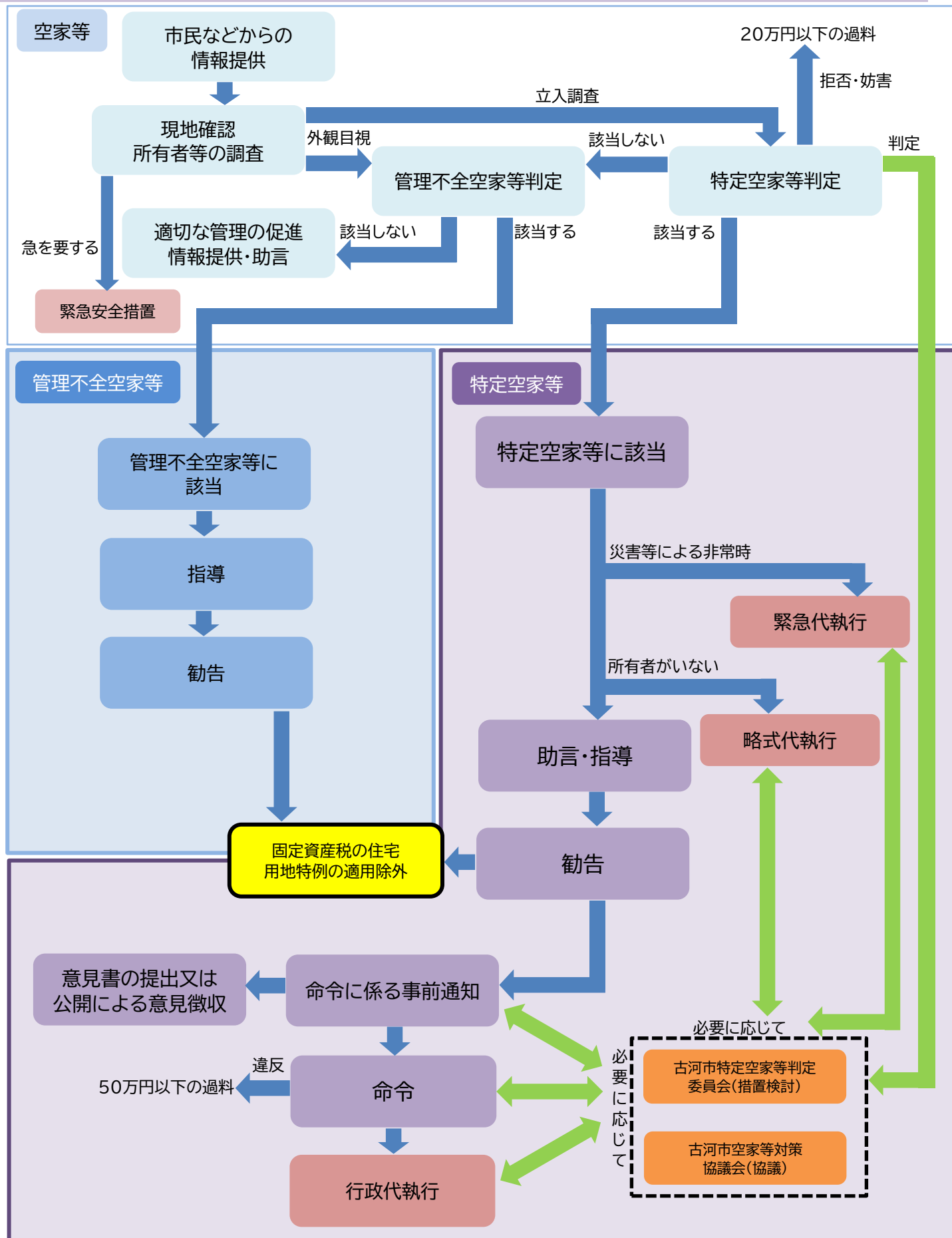
空家等を放置することにより市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかな危険な状態で、時間的余裕がなく緊急に措置が必要な空家等について、古河市条例に基づき必要最低限の措置を実施します。



【措置例】

蜂の巣の除去、注意喚起の看板やバリケードの設置、ブロック塀の補強、部材の一部撤去、飛散予防のためにブルーシート等で覆う等

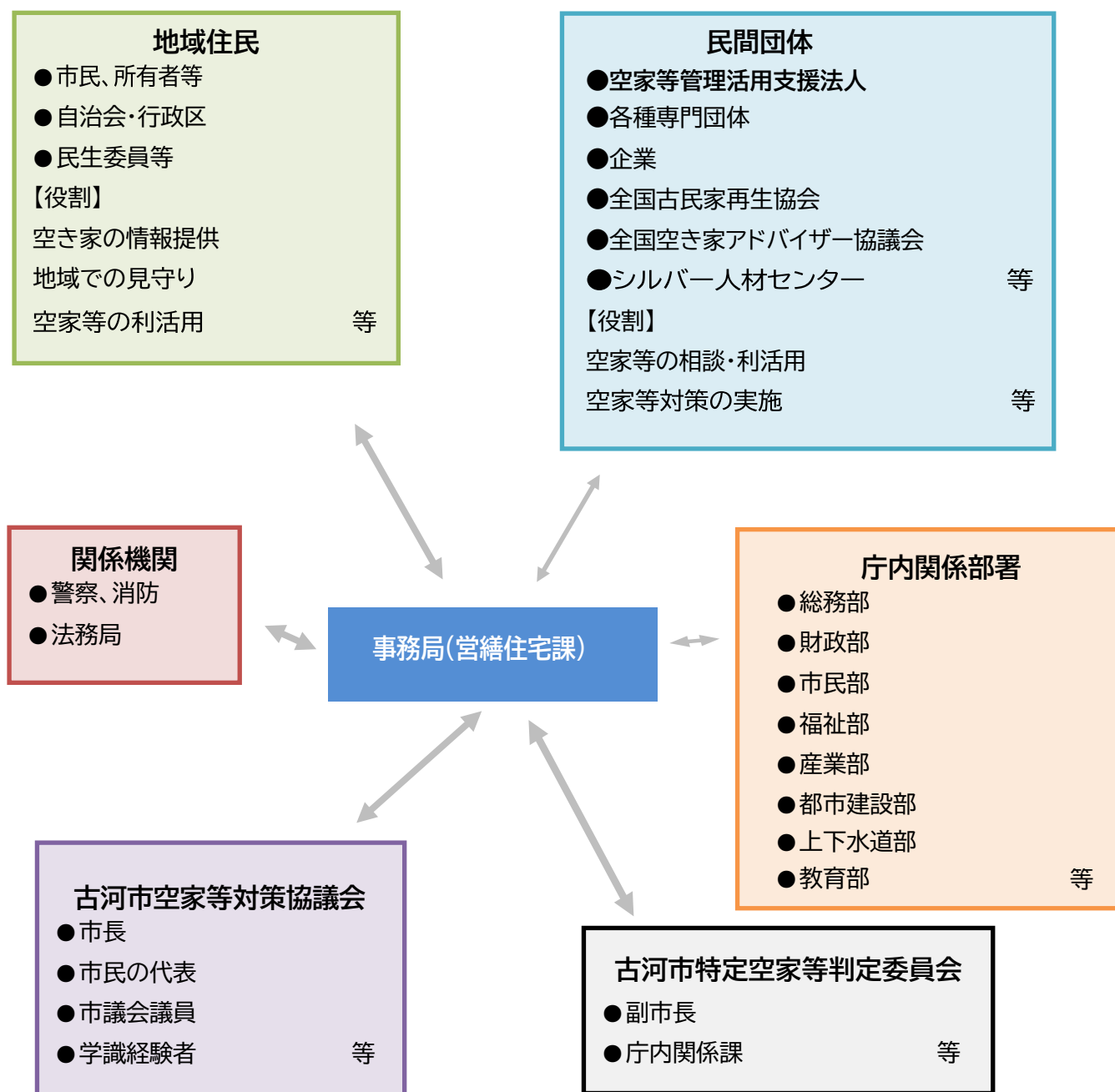
5-5 空家等対応フロー



6章 空家等対策の推進体制

6-1 連携体制

空家等から発生する問題は多種多様な内容を含んでおり、所有者や周辺住民から寄せられる相談は広範囲な内容が予想されます。そのため、都市建設部営繕住宅課に相談窓口を設置し、空き家等全般の相談に応じます。また、行政窓口での対応が困難な分野である場合を想定し、不動産団体、建築関係団体、法務関係団体など専門的な見地での相談にも応じることができるように関係団体との連携を図ります。



6-2 計画の見直しと変更

本計画については、定期的に施策の実施状況について評価を行うとともに、国の空き家政策の動向や社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じ適宜見直しを行うものとします。



6-3 空き家とSDGs

空き家を社会問題とだけ捉えるのではなく、「空き家をまちの資源に変える」をコンセプトに SDGs の取組を進めます。



	働きがいも 経済成長も
	住み続けられるまちづくりを
	つくる責任 つかう責任
	平和と公正をすべての人に
	パートナーシップで目標を達成しよう

令和 8 年 9 月改定 発行
古河市都市建設部営繕住宅課
〒306-0198 茨城県古河市仁連 2065 番地
TEL:0280-76-1511(代)

