

「那珂市空家等対策計画」 (案)

令和 年 月
那 珂 市

はじめに

令和 年 月

第1章 計画の趣旨	
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 対象地区	3
4. 対象とする空家等の種類	3
5. 計画期間	3

第2章 空家等の現状と課題	
1. 人口と世帯数	4
2. 住宅総数と空家数	5

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	7
2. 施策の体系	8
3. 空家等の調査に関する事項	8
4. 所有者等による空家等の適正な管理の促進に関する事項	9
5. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の促進	9
6. 空家等及び特定空家等に対する措置に関する事項	10
○特定空家等に対する措置のフロー図	12
7. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	13
8. 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	15

第4章 具体的な施策	
1. 空き家の適正管理	16
2. 空き家バンク制度	16
3. 空き家バンクリフォーム補助	17

【資料編】（参考）

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 那珂市空き家等の適正管理に関する条例
- 「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）
- 那珂市空き家バンク制度実施要綱
- 那珂市空き家バンクリフォーム補助金交付要綱
- 那珂市空き家等対策協議会設置条例
- 那珂市空き家等対策内部会議設置規程

第 1 章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景

超高齢化社会の到来や既存建築物の老朽化等で、空家が増加しており、犯罪、火災の危険性、倒壊のおそれ、生活環境の悪化、景観の阻害等の問題発生へつながることが懸念されます。

こうした背景を受け、空家等の適正な管理と利活用促進のため、「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。）が平成 26 年 11 月 27 日に公布され、国が本格的な対策に取り組むことになりました。

本市においても、平成 29 年 3 月に「那珂市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を施行しました。これにより、特措法と「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」に基づき、各関連計画及び条例との整合を図り、空家等の適正な管理のほか、平成 30 年 3 月に「那珂市空き家等対策協議会設置条例」を施行し、空家等の対策を専門家等の助言をいただきながら、総合的に推進していく体制を整えました。

また、「那珂市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき、超高齢化社会への対応と、移住・定住を促進するため、空家等を資源と位置づけ、有効活用を図るべく各種施策を実施しています。

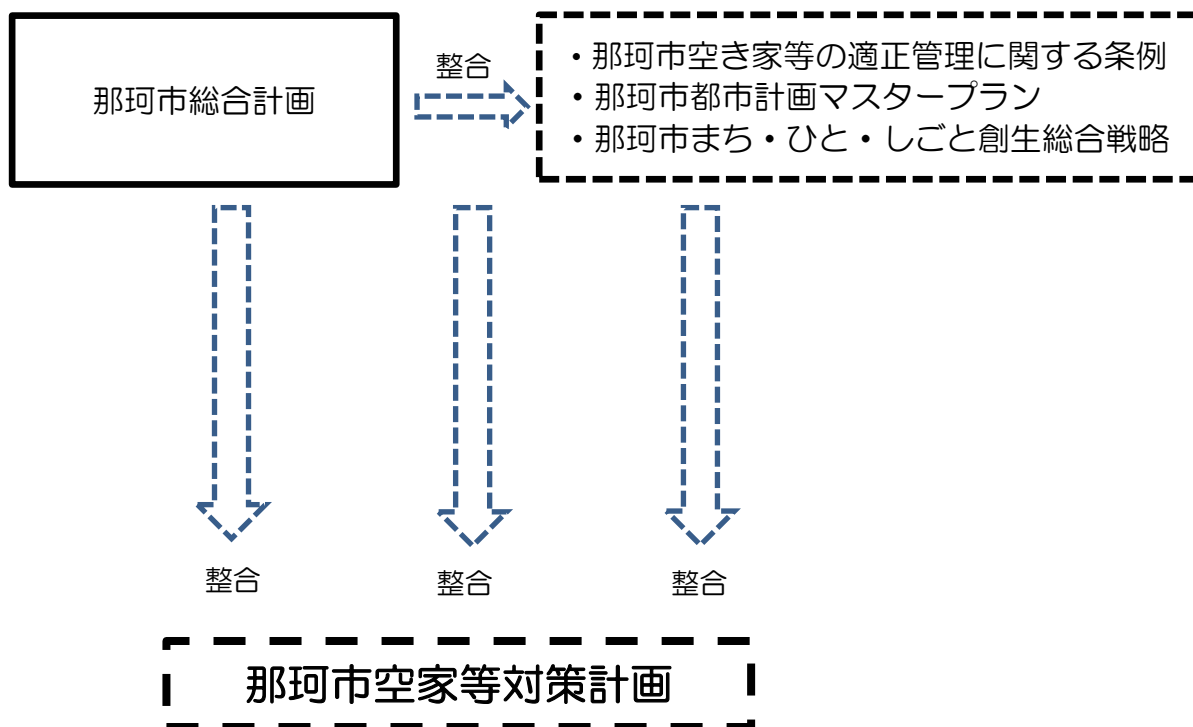
これらを踏まえ、より一層空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、「那珂市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定するものです。

2. 計画の位置づけ

空家等対策計画は、特措法第6条第1項の規定に基づき策定するものです。
また、各関連計画及び条例と整合を図り定めるものです。

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
(根拠)

- ・茨城県住生活基本計画
- ・茨城県都市計画マスタープラン



3. 対象地区

平成 27 年度に空家の調査を自治会に委託した調査結果によると、空家等は市内に点在していたことから、**那珂市全域**を対象地区とします。

4. 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類については、特に優先順位を定めず、特措法第 2 条に規定する空家等とします。

5. 計画期間

本計画は、令和 2 年度から令和 11 年度までの 10 年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うため、各施策の実施効果や社会情勢などの変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

※特措法第 2 条に規定する空家等とは、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。）を指しますが、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

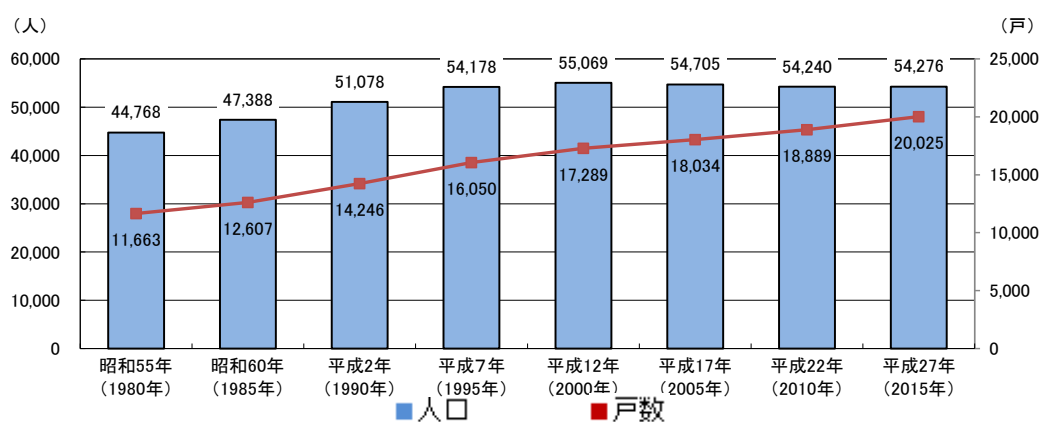
第2章 空家等の現状と課題

1. 人口と世帯数

本市の人口は、平成27年にわずかながら増加しましたが、平成12年をピークに減少傾向にあります。

世帯数は、昭和55年以降、増加の一途をたどっています。これは、世帯規模が縮小し、未婚化・晩婚化の影響による「単独世帯」の増加や夫婦と子どもからなる「核家族世帯」の増加などが要因と考えられます。

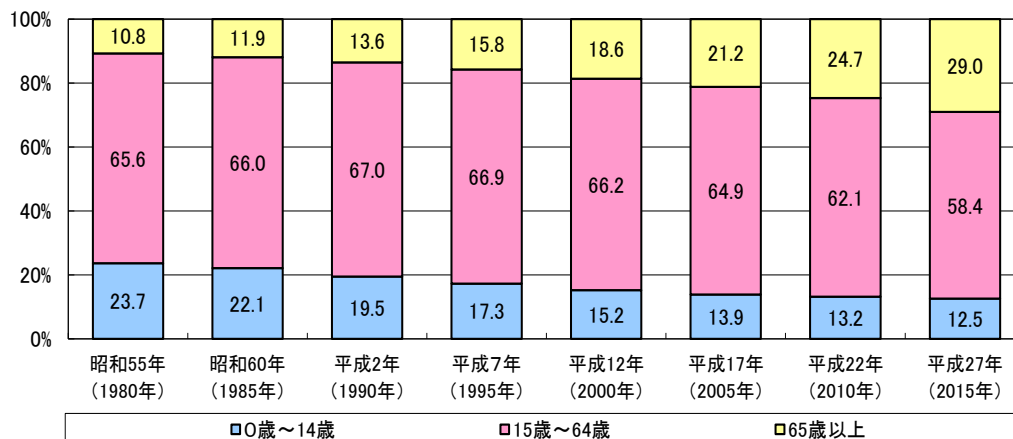
【人口推移】



資料：国勢調査

年齢別人口の割合を見ると、15～64歳は平成2年まで増加傾向にあったものの、平成2年以降は減少傾向にあります。0～14歳は昭和55年から平成27年まで減少し続けており、一方で65歳以上は昭和55年から平成27年まで増加し続けています。

【年齢別人口割合の推移】



資料：国勢調査

2. 住宅総数と空家数

(1) 住宅数

平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局、平成 30 年調査）の結果によると、本市の住宅総数は 22,970 戸であり、居住世帯数 20,380 世帯を上回る状況になっています。

参照：平成 30 年 住宅土地統計調査

地域	総 数	総 数（居住世帯あり）
那珂市	22,970	20,380
茨城県	1,328,900	1,126,600

(2) 空家等の現状

平成 30 年 11 月 30 日現在

	A	B	C	D	自治会 調査以降追 加分	計
神崎地区	51	35	19	6		111
額田地区	18	37	17	11	1	84
菅谷地区	75	52	40	13	4	184
五台地区	86	40	35	4	4	169
戸多地区	25	7	12	5	1	50
芳野地区	26	38	20	10	1	95
木崎地区	14	22	14	6		56
瓜連地区	48	48	14	7		117
合 計	343	279	171	62	11	866

○目視での評価基準

A:適正に管理がされており、すぐに利用できる。

B:管理が不十分であり、軽度の修繕の必要がある。

C:管理が不十分であり、大規模な修繕が必要である。

D:構造上必要な部分の損傷が大きく利用することが難しい。

(3) 空家実態調査

平成 27 年度の空家調査の結果、構造上必要な部分の損傷が大きく利用することが難しい D 評価となった空家 107 戸について、平成 29 年度に実態調査を実施しました。

平成 29 年度 D 評価空家の実態調査結果

	A	B	C	D	除却済 使用中	計
神崎地区			1	6	2	9
額田地区				11	1	12
菅谷地区				13	2	15
五台地区		4	5	4	9	22
戸多地区			1	5		6
芳野地区		1	4	10	4	19
木崎地区		3	3	6	2	14
瓜連地区				7	3	10
合計		8	14	62	23	107

○実態調査の評価基準（前ページに記載の評価基準と同様）

(4) 空家等の課題

人口減少や高齢化、核家族化の進行により、今後も空家等の増加が見込まれ、適正な管理が行われていない空家が増加して、市民の生活に影響を及ぼすおそれがあります。

そうした中で、本市の空家等における課題は以下のようなことが考えられます。

① 所有者としての当事者意識の啓発に関する課題

空家等は個人の財産であり、所有者等が維持管理をすべきものです。空家等を適正に管理していない、活用意向がないなど、空家等に関する問題意識が少ない所有者が多くみられます。

また、適切に相続・登記されていない空家等の場合、情報提供や所有者への指導などの対応が困難になることが問題となっています。

② 問題解決のための支援や適切な相談先の情報不足の課題

空家等の所有者の悩みとして、「空家等の取り壊し費用が足りない」という経済的な問題や、「どうしたらいいのかわからない」、「相続等の情報や知識が十分でなく、複雑な権利関係が整理できずに売却や有効活用がうまく進まない」というような問題があげられます。

③ 適正に管理がされていない老朽化した空家等に関する課題

老朽化した空家等は、家屋の倒壊や建材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪のおそれ、草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

第2次那珂市総合計画に掲げる将来像「人と地域が輝く安心・安全な住みよいまち那珂」の基本理念を基に、以下の3つの項目を基本方針とし、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進し施策を着実に実施します。

(1) 快適な住環境の保全

適正な管理がされていない空家等は、樹木・雑草等の繁茂による生活環境の悪化だけでなく、地域の活力も失われることにつながります。

空家等の適正な管理を促進するとともに、空家等の発生そのものを抑制することに重点を置き、快適な住環境の保全を目指します。

(2) 安全で安心なまちづくりの推進

適正な管理がされていない空家等は、火災等の防災上の問題や、犯罪の温床となる恐れなど、防犯上の問題も懸念されます。

空家等の情報を基に、地域住民や関係機関と連携を図りながら、市民が安全に、かつ、安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

(3) 空家等を活用した移住・定住の促進

適正な管理がされており、倒壊の恐れがない等危険性の少ない空家等は、活用次第では大きな資源となる可能性を秘めています。那珂市空き家バンク制度等により空家等の情報を収集・管理し、利活用することで移住・定住の促進を図ります。

また、「お試し居住」といった移住体験等に個人所有の空家等を活用する仕組みを検討していきます。

2. 施策の体系

「基本方針」を受け、空家等対策を市、市民、関係団体との協働・連携により推進するため、施策体系を以下のとおり整理します。

空家等対策の施策体系

基本方針	施策
① 快適な住環境の 保全	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の調査・・・・・・・・・・P.8 3. ・所有者等による空家等の 適正な管理の促進・・・・P.9 4. ・特定空家等に対する措置・・・・P.12（フロー図）
② 安全で安心な まちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・除却後の跡地利活用・・・・P.9 5. ・空家等及び特定空家等に 対する措置・・・・P.10 6.
③ 空家等を活用した 移住・定住の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の利活用・・・・・・・・・・P.9 5. ・組織体制及び協議会・・・・P.13 7.（1）（2） ・空家等の総合窓口の設置・・・・P.13 7.（3） ・空家等に関する相談への対応・・P.13 7.（4） ・関係団体等との連携・・・・P.14 7.（5）

3. 空家等の調査に関する事項

本市は、本計画における各種施策を総合的かつ計画的に推進するため、必要に応じて実態調査を実施してからデータベースを作成し、適正な管理が行われていない空家等には、立入調査を行うとともに、助言・指導等により所有者に適正な管理を促します。

- （1）対象地区：本市全域とします。ただし、やむを得ない理由により、調査が困難な地区は除きます。
- （2）対象：特措法第2条に規定する空家等とします。
- （3）調査内容及び方法等：空家等の戸数、空家等の状況、特定空家等への該当の可能性等について調査することとし、その調査方法は、民間事業者への委託等を含め、空家等の実態調査を行う上で適切な方法により行うものとします。

※特定空家等とは、特措法第2条2項に基づき、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指します。

4. 所有者等による空家等の適正な管理の促進に関する事項

空家等は個人の財産であり、所有者等が適正な管理を行う義務があります。しかしながら、所有者等が管理が十分に出来ず放置されることで、屋根や外壁の脱落、飛散等の物理的な危険を生じること、草木の繁茂やごみ等の放置により衛生上有害または景観を損なうこと等により、近隣や地域全体に悪影響を及ぼすだけでなく、地域の活力を失うことにも繋がります。

空家等問題の解決のためには、所有者等がこうした問題を十分に認識し、適正な維持管理の重要性を十分理解する必要があります。市は、空家等の所有者等の問題意識を高め、自ら空家等の解消に取り組むよう適正な管理を促していきます。

ただし、所有者等が死亡又は不明な場合もあり得ることから、こうした場合は、特措法及び条例に基づき、市において調査を行い、相続人等の空家等の適正な管理を行う義務がある者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正な管理を促します。

なお、調査を尽くしても所有者等や相続人等、空家等を適正に管理する義務がある者が不明である場合は、必要に応じて条例に基づく緊急安全措置や、略式代執行を行うなど市が所有者等に代わり、危険性を解消します。

5. 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源ですが、所有者等に対し跡地の有効活用を促すことで、地域社会の活性化にもつながるため利活用を促進します。

また、空家の解体や草木の伐採等を行った場合、除却後そのまま放置することが、草木の繁茂やゴミの不法投棄等による管理不全の空き地の増加が考えられることから、新たな問題の発生を抑えるため跡地の利活用につながる施策を実施します。

6. 空家等及び特定空家等に対する措置に関する事項

特定空家等に該当する建築物等については、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、所有者等に指導を行います。

(1) 市の基本的な役割

特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は、空家等の所有者に対し、除却、修繕、立木の伐採や除草等その他周辺の生活環境の保全を図るために助言又は指導を行うことで、所有者等自らの手により早期に解決が図られるよう促していきます。

(2) 特定空家等の認定手続

特定空家等の認定については、慎重な手続を期すため、市の関係各課長で組織する「那珂市空き家等対策内部会議」（以下「内部会議」という。）に意見を聴いた上で、「那珂市空き家等対策協議会」（以下「協議会」という。）にて協議した結果を踏まえ、市が特定空家等を認定します。

空家等が特定空家等に該当した場合には、特措法に基づく措置を行うこととなります。

(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否かは、特措法第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」、国土交通大臣及び総務大臣が定める「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）」の第 2 章（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準に沿って、本市としての判断基準を定めるものです。

(4) 協議会の関与

前項に基づき、特定空家等に該当するか否かの協議を行い、措置や行政代執行の判断を行い、庁議に候補選定・助言を行います。また、特定空家等に関する措置の判断をする場合や、行政代執行等を行う場合には、判断の妥当性や統一性を確保するため、協議会の意見等を聴くものとします。

また、特定空家等に対する措置の状況についても、協議会に報告するものとします。

(5) 緊急安全措置の手続き

空家等に危険が迫り、かつ、近隣住民等への危険が切迫している状況で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、市条例第 8 条、第 10 条に基づき、市は必要な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手順

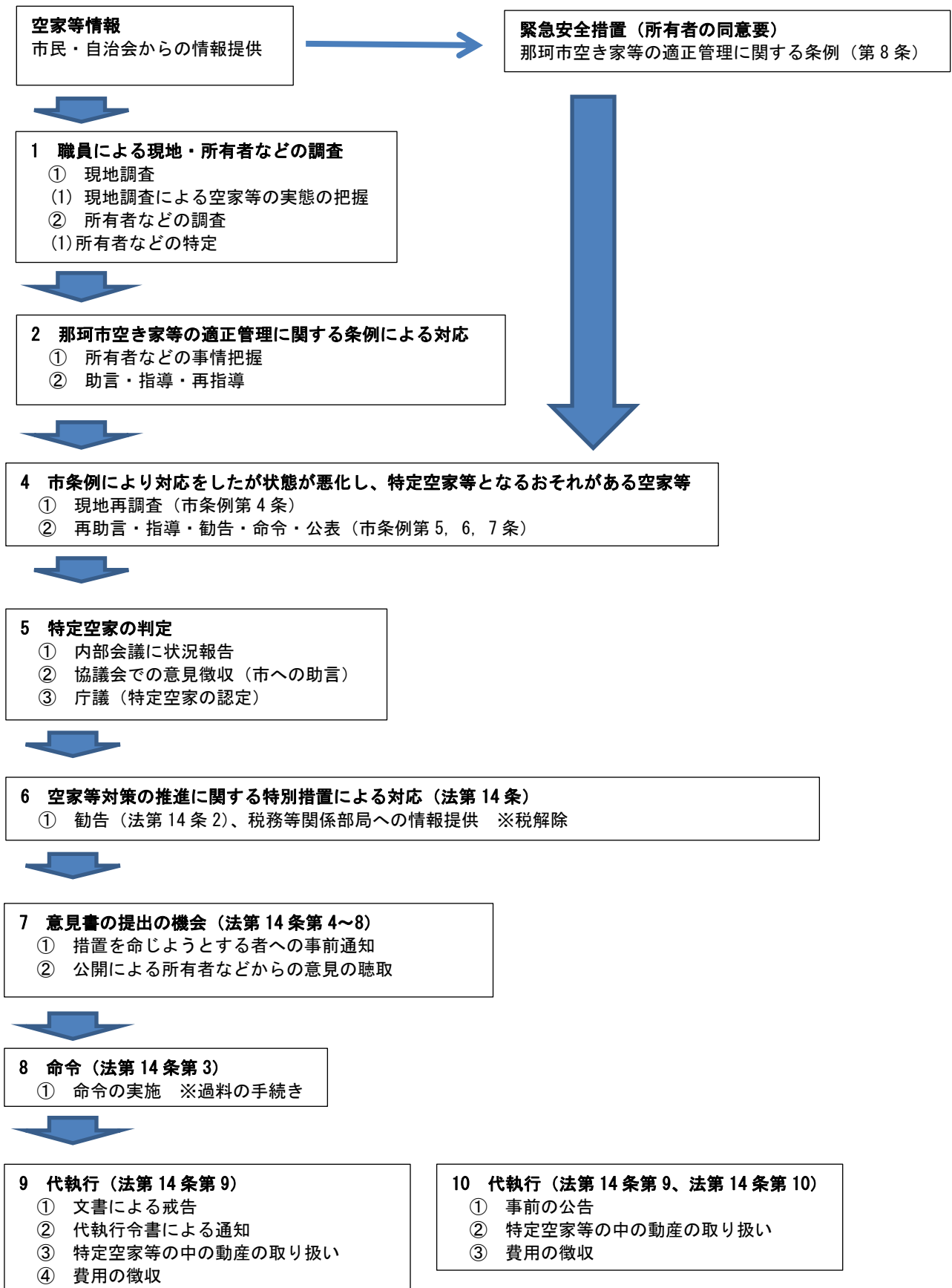
特定空家等に対する措置の手順は、12 ページのフロー図のとおりです。なお、特措法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

※参考 固定資産税の住宅用地の特例

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 m ² 以下の住宅用地 (200 m ² を超える場合は 1 戸当たり 200 m ² までの部分)	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200 m²以下の部分が小規模住宅用地となります。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ります。

○特定空家等に対する措置のフロー図



7. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 組織体制

① 主管課

空家等に関する対策に係る事務の主管課は、建設部建築課とします。

② 内部会議

副市長を会長、建設部長を副会長として、関係課長を含め合計10人で構成し会議を開催します。

(2) 協議会

那珂市空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議や特定空家等に該当するか否かの協議を行うため、市長を会長とし、10人の委員で構成し会議を開催します。

(3) 総合窓口の設置

① 経緯

本市は、平成29年3月に条例を制定し、同年9月には「那珂市空き家バンク制度実施要綱」、11月には「那珂市空き家バンクリフォーム補助金交付要綱」を定め、それぞれが空家の有効活用に関する業務をしてきました。

② 機能

窓口では、市民等からの相談への対応をはじめ、空家等に関するあらゆる問題を総合的に機能させるため総合窓口を設置します。

③ 人員の配置

窓口に空家等対策担当の職員等を配置し、総合的な空家等に関する助言や指導を行います。

(4) 空家等に関する相談への対応

空家等の所有者、管理者、自治会等からの相談については、総合窓口の建築課で対応します。また、専門的知識も必要となることから、法律・不動産等の様々な団体等の協力により、空家等に関する相談会を実施します。

(5) 関係団体との連携

①警察との連携

適正に管理がされていない空家等が犯罪の温床となったり、犯罪を誘発する危険性があることは否めません。

このため、防犯上の観点から、必要に応じて空家等に関する情報を警察と共有し対応を図るものとします。

②消防との連携

適正に管理がされていない空家等からの火災も予想されるため、防災上の観点から、必要に応じて空家等に関する情報を消防と共有し対応を図るものとします。

③自治会との連携

地元を良く知る自治会の協力なくしては、空家等の問題解決はできません。市は、自治会からの情報に対して迅速な対応を図るものとします。

④その他関係団体との連携

空家等対策推進のため、必要に応じてその他関係団体等と相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組みます。

8.空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 基本的な考え方

本市は、特措法に基づく空家等に関する対策のほか、条例を制定し、空家等に関する対策を強化しています。

これにより、特措法及び条例の両側面から、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。

(2) 特措法と条例との関係

特措法及び条例に規定する事項

- 空家等の所有者の責務（特措法第3条）
- 市の責務（特措法第4条）
- 空家等対策計画の作成（特措法第6条）
- 協議会の設置（特措法第7条）
- 立入調査等（特措法第9条、条例第4条）
- 課税情報等の利用（特措法第10条）
- 空家データベースの整備（特措法第11条、条例第4条）
- 所有者による適切な管理の促進（特措法第12条）
- 空家等及び跡地の活用（特措法第13条）
- 助言、指導、勧告、命令（特措法第14条、条例第5条、第6条）
- 行政代執行及び公示（特措法第14条、条例第9条）
- 過料（特措法第16条）
- 市民からの情報提供（条例第3条）
- 特定空家等以外への助言及び指導（条例第5条、第6条）
- 緊急安全措置（条例第8条、第10条）

第4章 具体的な施策

第3章で設定した基本的な方針等を基に、総合的かつ計画的に推進する「空き家の適正管理」、「空き家バンク制度」、「空き家バンクリフォーム補助」について具体的に記述します。

1. 空き家の適正な管理

本市では、「那珂市空き家等の適正管理に関する条例」を平成29年3月に制定し、所有者等に対して、適正な管理を引き続き促してまいります。

さらには、自治会に委託した空き家等の調査結果や市民等からの情報提供により調査した空家等の中で、適正な管理がされていない空き家等に対して、その所有者等に今後も改善を求めてまいります。

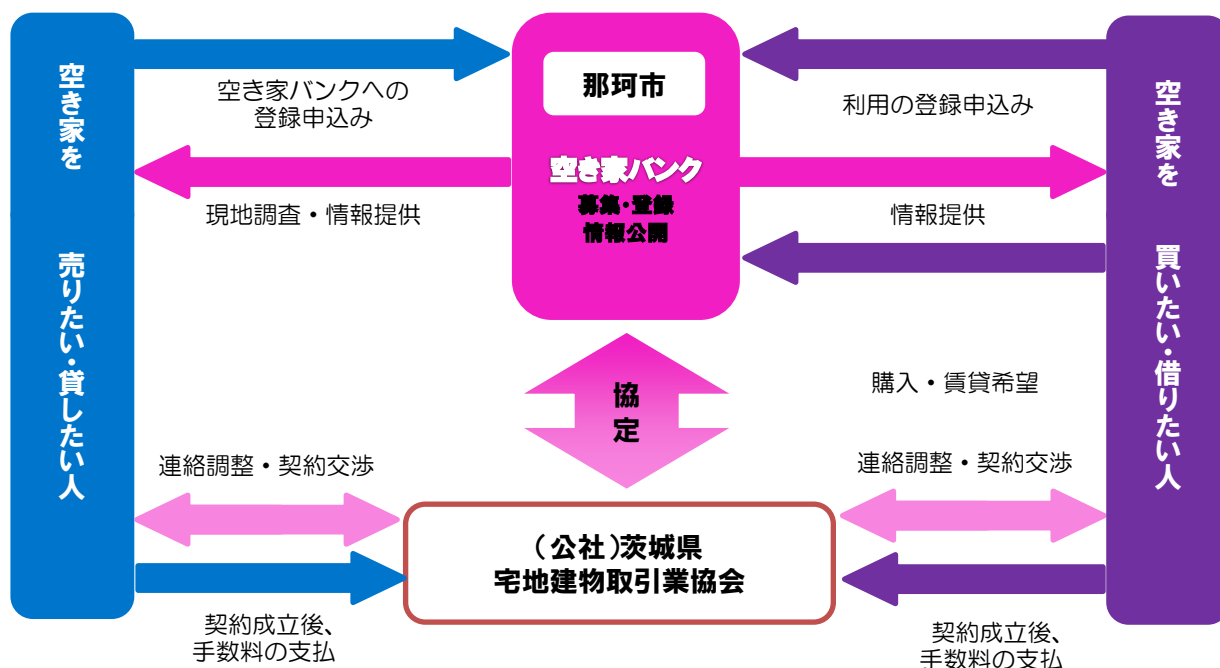
2. 空き家バンク制度

(1) 制度の概要

「那珂市空き家バンク」は、市内に所在する空き家の売却若しくは賃貸を希望する所有者から申し込みを受けた空き家に関する情報を公開し、空き家の利用を希望する者に対し、情報を提供する仕組みです。

(2) 制度の仕組み

那珂市空き家バンクのイメージ



(3) 空き家の登録要件（空き家を「売りたい人」又は「貸したい人」）

■次の全てに該当する場合同なります。

- ①空き家が市内に所在しており、個人が居住を目的として建築し、現に居住していない戸建ての建物であること。
- ②民間事業者による賃貸、分譲又は宅地建物取引業としての媒介等を目的とする建物でないこと。
- ③市税等を滞納していないこと。
- ④暴力団員等でないこと。
- ⑤空き家に係る所有権により、当該空き家の売却又は賃貸を行うことができること。

(4) 利用者の登録要件（空き家を「買いたい人」又は「借りたい人」）

■次の全てに該当する場合同なります。

- ①空き家に定住し、地域住民と協調して生活すること。
- ②市税等を滞納していないこと。
- ③暴力団員等でないこと。

3. 空き家バンクリフォーム補助

(1) 補助の概要

那珂市空き家バンク制度実施要綱に定める空き家バンクの利用促進を図るため、空き家バンクに登録された空き家のリフォーム工事又は家財処分を行う者に対し、予算の範囲内で那珂市空き家バンクリフォーム補助金を交付するものである。

(2) 補助内容

【対象物件】

「那珂市空き家バンク」に登録された空家

【補助対象経費】

※補助金の交付は、同一の登録物件にかかる対象経費ごとに1回限りです。

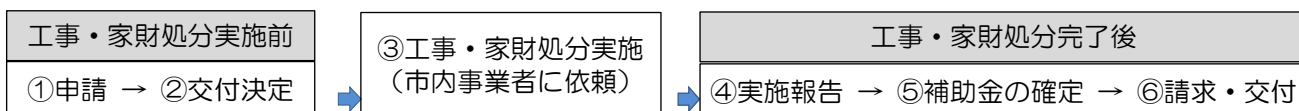
対象となる工事、家財等の詳細は建築課までお問い合わせください。

対象経費	補助金の額
空き家の機能維持及び向上のために行う リフォーム工事費（20万円以上）	対象経費に 1/2 を乗じた額 （上限 30万円）
空き家の居住部分に残存する 家財の処分に要する経費（5万円以上）	対象経費に 1/2 を乗じた額 （上限 10万円）

【対象者】

- 1 那珂市空き家バンクの「空家登録者」又は「利用登録者」
- 2 登録物件の所有者等の2親等内の親族でないかた
- 3 市税等を滞納していないかた

【申請の流れ】



※必ずリフォーム工事・家財処分を実施する前に申請をしてください。

※補助金の交付申請を行うことができる期間には定めがあります。リフォーム工事・家財処分をご検討のかたは、建築課までお早めにご相談ください。

【申請に必要な書類】

那珂市空き家バンクリフォーム補助金交付申請書と誓約書に次の書類を添えてご提出ください。

1 リフォーム工事

- (1) 工事に係る経費の明細書及び見積書の写し
- (2) 工事を行う空家の外観及び施工予定箇所の写真
- (3) 売買契約書又は賃貸契約書の写し
- (4) 工事に係る所有者などの同意が得られたことを証する書類…★
- (5) その他市長が必要と認める書類

2 家財処分

- (1) 撤去及び処分に係る経費の明細書及び見積書の写し
- (2) 撤去及び処分を要する家財が写る居住部分の室内の写真
- (3) 売買契約書又は賃貸契約書の写し…★
- (4) 処分に係る所有者などの同意が得られたことを証する書類…★
- (5) その他市長が必要と認める書類

※★の書類は空き家バンクの利用登録者が申請する場合に必要です。

【資料編】（参考）

空家等対策の推進に関する特別措置法

（目的）

第1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10条第2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。

（空家等の所有者等の責務）

第3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する。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1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5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。

(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

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(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（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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

(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

(9) 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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、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11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13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12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13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14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的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的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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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15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 16 条 第 14 条第 3 項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処する。

2 第 9 条第 2 項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 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 3 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 9 条第 2 項から第 5 項まで、第 14 条及び第 16 条の規定は、公布の日から起算して 6 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。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後 5 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。

那珂市空き家等の適正管理に関する条例

(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に関し必要な事項を定めることにより、安全安心なまちづくりの推進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、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 管理不全な状態 空家等が次のいずれかの状態にあるものをいう。

ア 建物その他工作物が倒壊し、若しくは破損し、又はその他建築資材が飛散して、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態

イ 不特定の者が容易に侵入できることにより、犯罪、火災等を誘発するおそれがある状態

ウ 樹木又は雑草の繁茂、衛生害虫等の発生により、周辺的生活環境の保全に支障を及ぼすおそれがある状態

(2) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤若しくは通学する者をいう。

(情報提供)

第3条 市民等は、適正な管理がなされていない空家等があると認めるときは、市にその情報を提供することができる。

(実態調査)

第4条 市長は、前条の規定による情報の提供があったとき、又は適正な管理が行われていないと認めるときは、当該空家等の状態、当該所有者等の情報その他必要な事項について実態調査を行うものとする。

2 市長は、前項の実態調査を行うに当たって、必要な限度において、職員を当該空家等その他必要な場所に立ち入らせ、調査をさせることができる。

3 前項の規定による立入調査をする職員は、那珂市職員服務規程（昭和55年那珂町訓令第13号）第5条に規定する身分証明書を携帯し、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。

(助言、指導及び勧告)

第5条 市長は、前条に規定する調査の結果、空家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、適正な管理に必要な措置について助言し、又は指導することができる。

2 市長は、前項の規定による助言又は指導（以下「助言等」という。）を行ったにもかかわらず、なお当該空家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、履行期限を定めて、当該空家等を適正に管理するために必要な措置を講じるよう勧告することができる。

(命令)

第 6 条 市長は、当該所有者等が前条第 2 項の規定による勧告に応じないとき、又は当該空家等が著しく管理不全な状態にあると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命じることができる。

(公表)

第 7 条 市長は、当該所有者等が前条の規定による命令に正当な理由なく従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令の対象である空家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、当該所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(緊急安全措置)

第 8 条 市長は、第 5 条及び第 6 条の規定による、助言等、勧告又は命令に係る空家等が管理不全な状態により市民等に危険が生じるおそれがあると認めるときは、当該所有者等の同意を得て、緊急に当該危険を回避するために必要な最低限の措置を行うことができる。

2 市長は、前項の措置を行ったときは、当該所有者等から措置に要した費用を徴収するものとする。

(代執行)

第 9 条 市長は、第 6 条の規定による命令を受けた当該所有者等が命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところにより、自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該所有者等から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第 10 条 市長は、管理不全な状態にある空家等に危険を回避するため必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察、消防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 11 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、規則で定める。

附 則

この条例は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

「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)

「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の 1.(1)若しくは(2)又は 2.に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

・部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査 項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。) ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会/全国被災建築物応急危険度判定協議会	

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ)基礎及び土台	
<p>・基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査 項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

【参考となる考え方】	
<p>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合</p>	
<p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」 (監修国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)</p>	
<p>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合</p>	
<p>※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)</p>	
(ロ)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
<p>・構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査 項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】	
<p>・複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ)屋根ふき材、ひさし又は軒	
<p>・全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査 項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ)外壁	
<p>・全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査 項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ)看板、給湯設備、屋上水槽等	
<p>・転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査 項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】	
<p>・目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	

(二)屋外階段又はバルコニー	
<ul style="list-style-type: none"> ・全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 	
調査 項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
<ul style="list-style-type: none"> ・全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 	
調査 項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。 	
調査 項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組み合わせ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)	

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(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。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係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、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。

- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1)立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雷が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、歩行者等の通行を妨げている。

那珂市空き家バンク制度実施要綱

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、市内における空き家の有効活用を通して、良好な住環境の確保及び定住促進による地域活性化を図るために実施する那珂市空き家バンク制度（以下「空き家バンク」という。）について、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この要綱において、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) 空き家 個人が居住を目的として建築し、現に居住していない市内に存在する戸建ての建物（近く居住しなくなる予定のものを含む。）及び地域活性化に寄与すると市長が認める建物をいう。ただし、次に掲げる事項のいずれかに該当するものを除く。

ア 民間事業者による賃貸又は分譲を目的とする建物

イ 宅地建物取引業者（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をいう。）が同条第 2 号に規定する宅地建物取引業としての媒介又は代理の対象としている建物

ウ 老朽、損傷等が著しい建物

エ 大規模な修繕が必要と認められる建物

オ 市税等を滞納している者が所有する建物

カ 那珂市暴力団排除条例（平成 23 年那珂市条例第 31 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 3 号に規定する暴力団員等（以下「暴力団等」という。）が所有する建物

(2) 所有者 空き家に係る所有権により、当該空家の売却又は賃貸を行うことができる者をいう。

(3) 空き家バンク 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 7 条第 1 項の規定による市街化区域（以下「市街化区域」という。）に所在する空き家の売却若しくは賃貸を希望する所有者又は那珂市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例（平成 29 年那珂市条例第 14 号）第 4 条第 4 項の規定により指定した区域（以下「区域指定」という。）に所在する空き家の売却を希望する所有者から申込みを受けた空家に関する情報を公開し、市内の空き家の利用を希望する者に対し、情報を提供する仕組みをいう。

（適用上の注意）

第 3 条 この要綱は、空き家バンク以外による空き家の取引を妨げるものではない。

（宅建協会との協定）

第 4 条 市長は、空き家バンクを円滑に運営するため、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会（昭和 42 年に社団法人茨城県宅地建物取引業協会という名称で設立された法人をいう。以下「宅建協会」という。）と次に掲げる事項について、協定を結ぶものとする。

(1) 媒介業者（次項に掲げる要件の全てを満たすものに限る。）の推薦

(2) 空き家の売買又は賃貸借に係る契約交渉の媒介

(3) その他空き家の媒介業務等に関し必要な事項（登録に係る事前調査は除く。）

2 前項第 1 号に掲げる要件は、次のとおりとする。

(1) この要綱を遵守し、前項第 2 号及び第 3 号に掲げる事項を果たすことができる者であること。

(2) 宅地建物取引業法第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者であること。

(3) 暴力団等でないこと。

(空き家バンクへの登録要件)

第 5 条 空き家バンクに登録しようとする所有者は、次に掲げる要件の全てを満たしていなければならない。

(1) 当該空き家が市街化区域内又は区域指定内に所在する空き家で、第 2 条第 1 号の条件を満たしている建物であること。

(2) 当該空き家の所有者が第 2 条第 2 号の条件を満たしている者であること。

(空き家バンクへの登録申込み等)

第 6 条 空き家バンクへ登録しようとする所有者（以下この条において「申込者」という。）は、那珂市空き家バンク物件登録申込書（様式第 1 号）に那珂市空き家バンク物件登録カード（様式第 2 号。以下「登録カード」という。）及び同意書（様式第 3 号）を添えて、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、その内容を確認し、宅建協会へ媒介を依頼するものとする。

3 市長は、媒介業者が決定したときは、那珂市空き家バンク媒介業者決定通知書（様式第 4 号）により、申込者に通知するものとする。

4 市長は、提出された登録カードが適切であると認めるときは、速やかに当該空き家を空き家バンクに登録し、那珂市空き家バンク物件登録通知書（様式第 5 号）により、当該申込者（以下「空き家登録者」という。）に通知するものとする。

5 前項の規定による登録期間は、登録の日から起算して 2 年以内とする。

(空き家バンク登録事項変更の届出)

第 7 条 前条第 3 項の規定による登録の通知を受けた空き家登録者は、当該登録事項に変更があったときは、那珂市空き家バンク物件登録変更届出書（様式第 6 号）に変更内容を記載した登録カードを新たに作成し、市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届け出を受け、空き家の登録事項を変更したときは、那珂市空き家バンク物件登録変更通知書（様式第 7 号）により、当該空き家登録者に通知するものとする。

(空き家バンク登録の抹消)

第 8 条 市長は、空き家登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該登録物件を空き家バンクから抹消するものとする。

(1) 那珂市空き家バンク物件登録取消届出書(様式第 8 号)の提出があったとき。

(2) 空き家バンク物件登録の期間満了日を経過しても登録期間の延長の申出がなかったとき。

(3) 当該空き家に係る所有権に異動があったとき。

(4) 第 16 条第 1 項の規定による契約締結の報告を受けたとき。

(5) その他市長が適当でないと認めるとき。

2 市長は、前項の規定による抹消をしたときは、那珂市空き家バンク物件登録抹消通知書(様式第 9 号)により、当該空き家登録者に通知するものとする。

(空き家バンク登録期間延長)

第 9 条 空き家登録者は、空き家バンク物件登録期間満了後も引き続き登録を希望する場合は、登録期間満了日までに、那珂市空き家バンク物件登録期間延長申出書(様式第 10 号)を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定により延長できる期間は、2 年間とする。ただし、登録期間の延長回数は、制限しないものとする。

3 市長は、第 1 項の規定による申出を受け、空き家の登録期間を延長したときは、那珂市空き家バンク物件登録期間延長通知書(様式第 11 号)により、当該空き家登録者に通知するものとする。

(空き家バンク登録情報の提供)

第 10 条 市長は、空き家バンクに登録された空き家の情報（以下「空き家情報」という。）を市が管理するホームページ等において公開するとともに、利用登録者（第 11 条第 5 項に規定する者をいう。）に提供するものとする。

2 前項の規定により公開する空き家情報の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 登録番号
- (2) 売却又は賃貸の別
- (3) 売却又は賃貸の希望価格
- (4) 物件所在地
- (5) 物件の概要
- (6) 設備状況
- (7) 主要施設等への距離
- (8) 位置図及び間取り図
- (9) 写真
- (10) その他市長が必要と認める事項
(利用の登録申込み等)

第 11 条 空き家情報の提供を受けようとする者は、那珂市空き家バンク利用登録申込書（様式第 12 号）に誓約書（様式第 13 号）を添えて、市長に提出しなければならない。

2 空き家情報の提供を受けようとする者は、次に掲げる要件を満たしていなければならない。

- (1) 空き家に定住し、地域住民と協調して生活しようとする者であること。
- (2) 市税等を滞納していない者であること。
- (3) 暴力団等でない者であること。

3 市長は、第 1 項の規定による申込みについて、前項に規定する要件を満たす者と認めるときは、当該申込者を空き家バンクに登録するものとする。

4 前項の規定による登録期間は、登録の日から起算して 2 年以内とする。

5 市長は、第 3 項の規定による登録をしたときは、那珂市空き家バンク利用登録通知書（様式第 14 号）により当該申込者（以下「利用登録者」という。）に通知するものとする。

(利用登録者に係る登録事項変更の届出)

第 12 条 前条第 5 項の規定による登録の通知を受けた利用登録者は、当該登録事項に変更があったときは、那珂市空き家バンク利用登録変更届出書（様式第 15 号）により、変更内容を届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届け出を受け、利用登録の登録事項を変更したときは、那珂市空き家バンク利用登録変更通知書（様式第 16 号）により、当該利用登録者に通知するものとする。

(利用登録者の登録抹消)

第 13 条 市長は、利用登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該利用登録者を空き家バンクから抹消するものとする。

(1) 第 11 条第 2 項に掲げる要件を欠く者と認められるとき。

(2) 空き家を利用することにより公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。

(3) 申込みの内容に虚偽があったとき。

(4) 利用登録の期間満了日を経過しても、登録期間の延長の申出がなかったとき。

(5) 那珂市空き家バンク利用登録取消届出書（様式第 17 号）の提出があったとき。

(6) 第 16 条第 1 項の規定による契約締結の報告を受けたとき。

(7) その他市長が適当でないと認めるとき。

2 前項の規定により登録を抹消したときは、那珂市空き家バンク利用登録抹消通知書（様式第 18 号）により、当該利用登録者に通知するものとする。

(利用登録の登録期間延長)

第 14 条 利用登録者は、空き家バンク利用登録期間満了後も引き続き登録を希望する場合は、登録期間満了日までに、那珂市空き家バンク利用登録期間延長申出書（様式第 19 号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定により延長できる期間は、2 年間とする。ただし、登録期間の延長回数は、制限しないものとする。

3 市長は、第 1 項の規定による申出を受け、利用登録の登録期間を延長したときは、那珂市空き家バンク利用登録期間延長通知書（様式第 20 号）により、当該利用登録者に通知するものとする。

(希望物件の交渉申込み及び通知)

第 15 条 利用登録者は、希望する物件の交渉を申し込むときは、那珂市空き家バンク物件交渉申込書（様式第 21 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があったときは、那珂市空き家バンク物件交渉申請通知書（様式第 22 号）により、空き家登録者、宅建協会及び媒介業者に通知するものとする。

(空き家登録者と利用登録者の交渉等)

第 16 条 前条第 2 項の規定による通知を受けた媒介業者は、遅滞なく当該利用登録者と交渉を行い、その結果については、那珂市空き家バンク物件交渉結果報告書（様式第 23 号）により、速やかに市長に報告しなければならない。

2 市長は、前項の規定による報告を受けたときは、那珂市空き家バンク物件交渉結果通知書（様式第 24 号）により、空き家登録者及び利用登録者に通知するものとする。

3 市長は、空き家登録者と利用登録者との空き家に関する交渉及び売買又は賃貸借の契約については、直接これに関与しないものとする。

(補則)

第 17 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

那珂市空き家バンクリフォーム補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、那珂市空き家バンク制度実施要綱（平成29年那珂市告示第135号。以下「実施要綱」という。）に定める空き家バンクの利用促進を図るため、空き家バンクに登録された空き家のリフォーム工事又は家財処分を行う者に対し、予算の範囲内で那珂市空き家バンクリフォーム補助金（以下「補助金」という。）を交付することに関し、那珂市補助金等交付規則（昭和44年那珂町規則第9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 この要綱における用語の意義は、実施要綱の例による。

(交付対象者)

第3条 補助金の交付対象となる者（以下「交付対象者」という。）は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 空き家登録者又は利用登録者
- (2) 登録物件（実施要綱第6条第2項の規定により空き家バンクに登録された空き家をいう。以下同じ。）の所有者等の2親等内の親族でない者
- (3) 市税等を滞納していない者

(補助対象経費)

第4条 補助金の交付の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める経費とする。

- (1) 登録物件のリフォーム工事に係る経費で、次に掲げるいずれにも該当するもの
 - ア 空き家の機能の維持及び向上のために行う別表第1に掲げる工事に係る経費であること。
 - イ 経費（消費税及び地方消費税の額を含む。以下同じ。）の総額が、20万円以上であること。
 - ウ 市内に事務所若しくは事業所を有する法人又は市内に住所を有する個人事業者による工事の経費であること。

(2) 登録物件に残存する家財処分に係る経費で、次に掲げるいずれにも該当するもの。ただし、特定家庭用機器再商品化法（平成10年法律第97号）に基づく特定家庭用機器廃棄物の処理に要する料金を除く。

ア 居住部分において、使用されず残置された状態の電化製品、家具その他の家財道具の処分に要する経費であること。

イ 経費の総額が、5万円以上であること。

ウ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第7条に規定する一般廃棄物処理業の許可を受けている市内に事務所若しくは事業所を有する法人又は市内に住所を有する個人事業者による処分の経費であること。

2 前項の規定にかかわらず、他の法令等の規定に基づき補助を受けている場合は、当該補助を受けた額を補助対象経費から控除する。

（補助金の額）

第5条 補助金の額は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める額とする。

この場合において、補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

(1) リフォーム工事補助対象経費に2分の1を乗じて得た額又は30万円のうちいずれか少ない額

(2) 家財処分補助対象経費に2分の1を乗じて得た額又は10万円のうちいずれか少ない額

2 補助金の交付は、同一の登録物件に対し、前項の各号に掲げる区分に応じそれぞれ1回限りとする。

（交付の申請期間）

第6条 補助金の交付申請を行うことができる期間は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める期間とする。

(1) リフォーム工事に係る期間

ア 売買契約日又は初めの賃貸借契約日から起算して1年を経過する日までの期間

(2) 家財処分に係る期間

ア 登録物件が空き家バンクに初めて登録された日から起算して1年を経過する日までの期間（空き家登録者に限る。）

イ 売買契約日又は初めの賃貸借契約日から起算して1年を経過する日までの期間（利用登録者に限る。）

（交付の申請）

第7条 補助金の交付を受けようとする交付対象者（以下「申請者」という。）

は、那珂市空き家バンクリフォーム補助金交付申請書（様式第1号）及び誓約書（様式第2号）に、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める書類を添えて市長に申請しなければならない。

(1) リフォーム工事

ア 工事に係る経費の明細書及び見積書の写し

イ 工事を行う空き家の外観及び施工予定箇所の写真

ウ 売買契約書又は賃貸契約書の写し

エ 工事に係る所有者等の同意が得られたことを証する書類（利用登録者に限る。）

オ その他市長が必要と認める書類

(2) 家財処分

ア 撤去及び処分に係る経費の明細書及び見積書の写し

イ 撤去及び処分を要する家財が写る居住部分の室内の写真

ウ 売買契約書又は賃貸契約書の写し（利用登録者に限る。）

エ 処分に係る所有者等の同意が得られたことを証する書類（利用登録者に限る。）

オ その他市長が必要と認める書類

2 前項の申請は、リフォーム工事又は家財処分（以下「工事等」という。）を実施する前にしなければならない。

(交付の決定)

第8条 市長は、前条の規定による申請があったときは、その内容を審査し、補助金の交付の可否及び交付予定額を決定するものとする。

2 市長は、前項に規定する補助金の交付の可否の決定に当たり、第3条第3号に掲げる交付対象者としての要件に関する審査を行うため、申請者の同意の上、市税等の納付状況についての調査を行うことができるものとする。

3 市長は、第1項の規定により補助金の交付の可否及び交付予定額を決定したときは、那珂市空き家バンクリフォーム補助金交付（不交付）決定通知書（様式第3号）により、その旨を当該申請者に通知するものとする。

(変更申請等)

第9条 前条の規定により補助金の交付の決定を受けた申請者（以下「交付決定者」という。）は、第7条の申請内容を変更し、又は中止しようとするときは、速やかに那珂市空き家バンクリフォーム補助金交付変更申請書（様式第4号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による変更申請があったときは、その内容を審査し、那珂市空き家バンクリフォーム補助金交付変更決定通知書（様式第5号）により、当該交付決定者に通知するものとする。

(実績報告)

第10条 交付決定者は、工事等が完了したときは、速やかに那珂市空き家バンクリフォーム補助金実績報告書（様式第6号）に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 工事等に係る経費の領収書の写し
- (2) 工事等を行った箇所の完了後の写真
- (3) その他市長が必要と認める書類

(補助金の確定)

第11条 市長は、前条の規定による報告があったときは、その内容を審査し、適当と認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、那珂市空き家バンクリフォーム補助金交付額確定通知書（様式第7号）により、当該交付決定者に通知するものとする。

(補助金の請求)

第12条 前条の規定による通知を受けた交付決定者は、速やかに那珂市空き家バンクリフォーム補助金交付請求書(様式第8号)を市長に提出しなければならない。

(補助金の交付)

第13条 市長は、前条の規定により補助金の交付の請求があったときは当該交付決定者に対し、補助金を交付するものとする。

(交付決定の取消し)

第14条 市長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当すると認める場合は、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 自らの責めに帰すべき事情により工事等を中止したとき。
- (2) 偽りその他不正の手段により補助金の交付の決定又は交付を受けたとき。
- (3) 法令若しくはこの規則に違反したとき、又は市長の指示に従わないとき。
- (4) 交付決定者が、正当な理由なく次のいずれかに該当したとき。

ア 空き家登録者が、補助金の交付を受けた日から起算して3年以内に登録物件を取り壊し、又は空き家バンクの登録を抹消したとき。

イ 利用登録者が、補助金の交付を受けた日から起算して3年以内に転居又は転出したとき。

(補助金の返還)

第15条 市長は、前条の規定により補助金の交付決定の全部又は一部を取り消した場合において、既に補助金が交付されているときは、期限を定めて、その全部又は一部の返還を命ずるものとする。ただし、市長がやむを得ない事情があると認めるときは、この限りでない。

(補則)

第16条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

那珂市空き家等対策協議会設置条例

(設置)

第 1 条 空き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。）第 7 条第 1 項の規定に基づき、那珂市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(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。

(協議事項)

第 3 条 協議会は、次の各号に掲げる事項について協議する。

- (1) 空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 空き家等が特定空き家等に該当するか否かの判断に関する事項
- (3) その他空き家等の対策に関して必要な事項

(組織等)

第 4 条 協議会は、委員 10 人以内をもって組織する。

2 委員は、市長、学識経験者その他市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱する。

3 委員の任期は 2 年とし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任は妨げない。

(会長及び副会長)

第 5 条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、委員のうちから会長が指名する。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は欠けたときは、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、会長が招集し、会議の議長となる。ただし、委員の委嘱後最初に開かれる会議並びに会長及び副会長がともに欠けたときの会議は、市長が招集する。

- 2 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数の場合は、議長の決するところによる。
- 4 会長は、必要と認めるときは、会議に委員以外のものの出席を求め、その説明又は意見を述べさせることができる。

(委員の除斥及び回避)

第 7 条 委員は、自己に関する事案又は当該者の従事する業務に直接利害関係のある事案については、除斥されるものとする。

2 委員は、前項に規定されるもののほか、協議を妨げる相当の理由があると認めるときは、自ら回避することができる。

3 前 2 項の規定による委員の除斥及び回避は、会長が他の委員の意見を聴いて決定する。

(守秘義務)

第 8 条 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

2 第 6 条第 4 項の規定により会議に出席を求められた者は、協議会に関して知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

(庶務)

第 9 条 協議会の庶務は、市民生活部防災課において処理する。

(内部会議)

第 10 条 協議会は、第 3 条に規定する事項を調査し、又は研究させるため、内部会議を置くことができる。

(委任)

第 11 条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

那珂市空き家等対策内部会議設置規程

(目的)

第1条 この規程は、空き家等対策の関係各課で組織する那珂市空き家等対策内部会議（以下「内部会議」という。）の運営に関し必要な基本的事項を定める。

(定義)

第2条 この規程における用語の意義は、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。）において使用する用語の例による。

(協議事項)

第3条 内部会議は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 空き家等の利活用に関すること。
- (2) 特定空き家等に対する認定及び措置に関すること。
- (3) 空き家等及び特定空き家等に関する必要な調査、啓発活動に関すること。
- (4) 空き家等対策計画の作成および変更並びに実施に関すること。
- (5) その他空き家等対策の推進に関し必要な事項

(組織)

第4条 内部会議の委員は次に掲げるものをもって組織する。

- (1) 副市長
 - (2) 市民生活部長
 - (3) 政策企画課長
 - (4) 総務課長
 - (5) 税務課長
 - (6) 市民協働課長
 - (7) 環境課長
 - (8) 土木課長
 - (9) 都市計画課長
 - (10) 建築課長
 - (11) 防災課長
- (会長及び副会長)

第5条 内部会議に会長及び副会長を1名置く。

- 2 会長は、副市長をもってあてる。
- 3 会長は、会務を総理し、内部会議を代表する。
- 4 副会長は、市民生活部長をもってあてる。
- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 内部会議の会議は、必要に応じ会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ、開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議への出席若しくは資料の提出を求め、又は意見若しくは説明を述べさせることができる。

(専門部会)

第7条 内部会議に、その協議事項を分掌させるために、部会を置くことができる。

(守秘義務)

第8条 内部会議の委員及び会議に出席を求められた者は、正当な理由なく内部会議の職務に関して知り得た事項を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 内部会議の庶務は、防災課において行う。

(補足)

第10条 この規程に定めるもののほか、内部会議の運営に関し必要な事項は、内部会議が定める。

附 則

この規程は、平成29年8月28日から適用する。