

龍ヶ崎市空家等対策計画

概要版

特定空家等に関する措置

特定空家等とは、「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」、「②著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、「③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」、「④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」である空家のことを言います。

「特定空家等の認定基準」（龍ヶ崎市空家等対策計画本編参照）に基づき「特定空家等の候補」となるものに対しては、空家等対策推進協議会で「特定空家等」とするかどうかの審議を行い、最終的に市で「特定空家等」と認定されたものについては、特措法に従い、「助言・指導」や「勧告」など適切に対応していきます。

また、「特定空家等の候補」にはならなかったものの、「経過観察」が必要であると判断されたものについては、目視による観察を継続します。

推進体制

龍ヶ崎市空家等対策推進協議会の設置

市長のほか、地域住民、市議会議員、空家等対策に関し専門的な知識及び経験を有する学識経験者などで組織し、特定空家等の認定に関する審議や対策を行うほか、空家等の適正な管理及び活用に関する協議を行います。

住民自治組織や関係団体等との連携

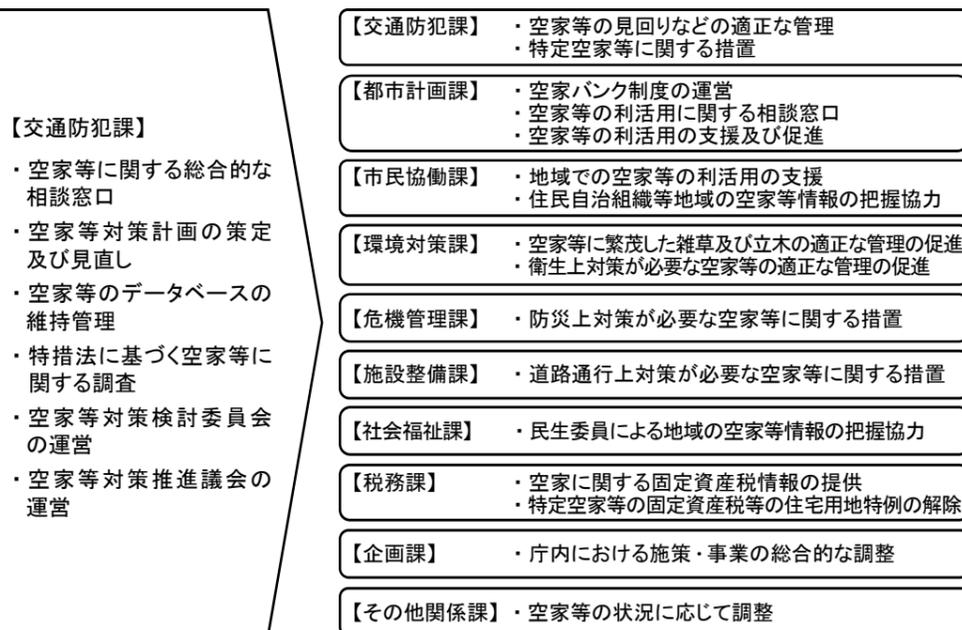
地域との連携、情報の集約、所有者等からの相談において、住民自治組織等と行政との連携体制を強化します。また、宅地建物取引業協会や建築士会、司法書士会、商工会など関係する団体と連携し、空家等の所有者等への対応を図るとともに、市場での流通促進を図るため、協定の締結等により個々の事業者が取り組みに参画しやすい環境を整備します。

庁内の推進体制

特定空家等候補に関する対応や公益上緊急措置に関する対応のほか、庁内での空家等情報の共有を図るため、庁内に「空家等対策検討委員会」を設置します。

また、空家等による問題は多岐にわたり、行政内部のさまざまな部署が連携して対処する必要があるため、対策の実施にあたっては以下の図のように相互に協力して対応します。

空家等対策に係る庁内の推進体制と役割



空家等対策検討委員会

- 特定空家等候補に関する対応
- 公益上緊急措置に関する対応
- 空屋等情報の共有

総合相談窓口

龍ヶ崎市 市民生活部 交通防犯課 平成 29 年 3 月発行
〒301-8611 茨城県龍ヶ崎市 3710 番地 電話：0297-64-1111(代表) ホームページ：http://www.city.ryugasaki.ibaraki.jp/

人口減少や少子化などで、本市でも空家等が増加しつつあります。空家等は個人の私有財産であり、その所有者等が自己の責任において自主的に管理することが原則です。しかし、市内には所有者等の様々な事情から、適正な管理が行われていない空家等が見受けられます。このため、本計画では「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。）に基づき、空家等に関する対策の実施や、その他の空家等に関する必要な措置を適切に講じるため、空地や跡地を含めた空家等に関する空家等対策計画を策定しました。

計画の対象となる地区

対象地区は龍ヶ崎市内全域とします。

計画の対象となる空家等

本計画では、常に使用されていない住宅やそれに付随する門・堀等及びそれらの敷地で、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものを対象とします。また、空家の他、一定の要件を満たす空地・跡地*も対象とします。

計画期間

平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間

空家等の状況（平成 27・28 年度調査）

空家等と思われる物件数

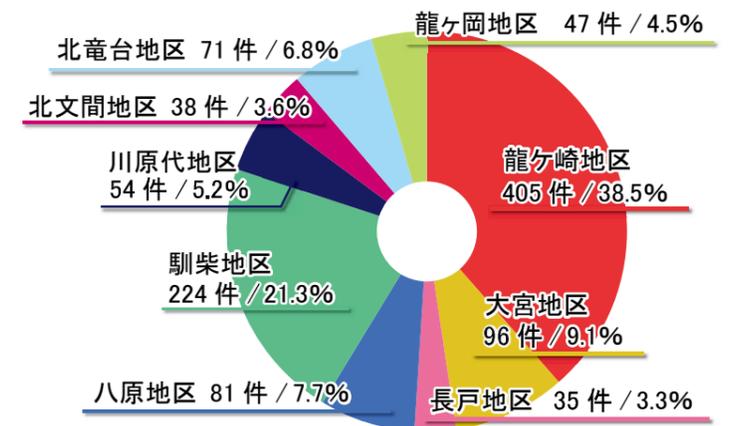
調査対象候補	1,803 件
調査により居住実態等があったもの	752 件
居住実態等が認められなかったもの	1,051 件
うち危険家屋等と思われるもの	40 件

危険家屋等と思われる要因

屋根材・外壁材の破損等	15 件
雑草・立木の繁茂	7 件
門・堀の破損	6 件
その他	12 件

地区別推定空家等件数及び分布割合等

地区名	推定空家等件数	総数に占める割合
龍ヶ崎	405 件	38.5%
大宮	96 件	9.1%
長戸	35 件	3.3%
八原	81 件	7.7%
馴柴	224 件	21.3%
川原代	54 件	5.2%
北文間	38 件	3.6%
北竜台	71 件	6.8%
龍ヶ岡	47 件	4.5%
計	1,051 件	100.0%



空家等に関する相談状況

平成 26 年、平成 27 年空家等の適正管理情報受付簿（交通防犯課）によると、2 力年の苦情件数は、計 67 件（平成 26 年度：27 件、平成 27 年度：40 件）です。苦情のうち、最も多いのが「草木等の繁茂」で 38 件（40.9%）でした。

*一定の要件を満たす空地・跡地：「空地」は、「あき地に繁茂した雑草等の除去に関する条例」（昭和 61 年 3 月 18 日龍ヶ崎市条例第 1 号）で定義される「あき地」のうち、不良の状態、同条例施行規則（昭和 61 年 4 月 1 日龍ヶ崎市規則第 12 号）第 2 条に規定される繁茂した雑草等の除去の範囲にある土地とします。また、「跡地」とは、空家等が除去された土地とします。



空家等対策における問題・課題

所有者等側の課題

- ・解体費用の負担
- ・空家等への思い入れ
- ・固定資産税の上昇
- ・所有者や相続上の意思統一の課題
- ・都市計画法及び建築基準法の再建築等の課題
- ・情報不足による障害

生活環境上の課題

- ・建物の倒壊などによる危険
- ・衛生や防犯・防災上の課題
- ・景観の阻害
- ・近隣関係への影響



基本的な方針

所有者による管理が原則

空家等や空地・跡地の管理及び対策は、その所有者等が責任をもって行うことが原則です。当市はこの原則を前提とし、空家等や空地・跡地の活用、解消または適正な管理を促進するための支援等の対策を講ずるものとします。

公益的観点からの対応

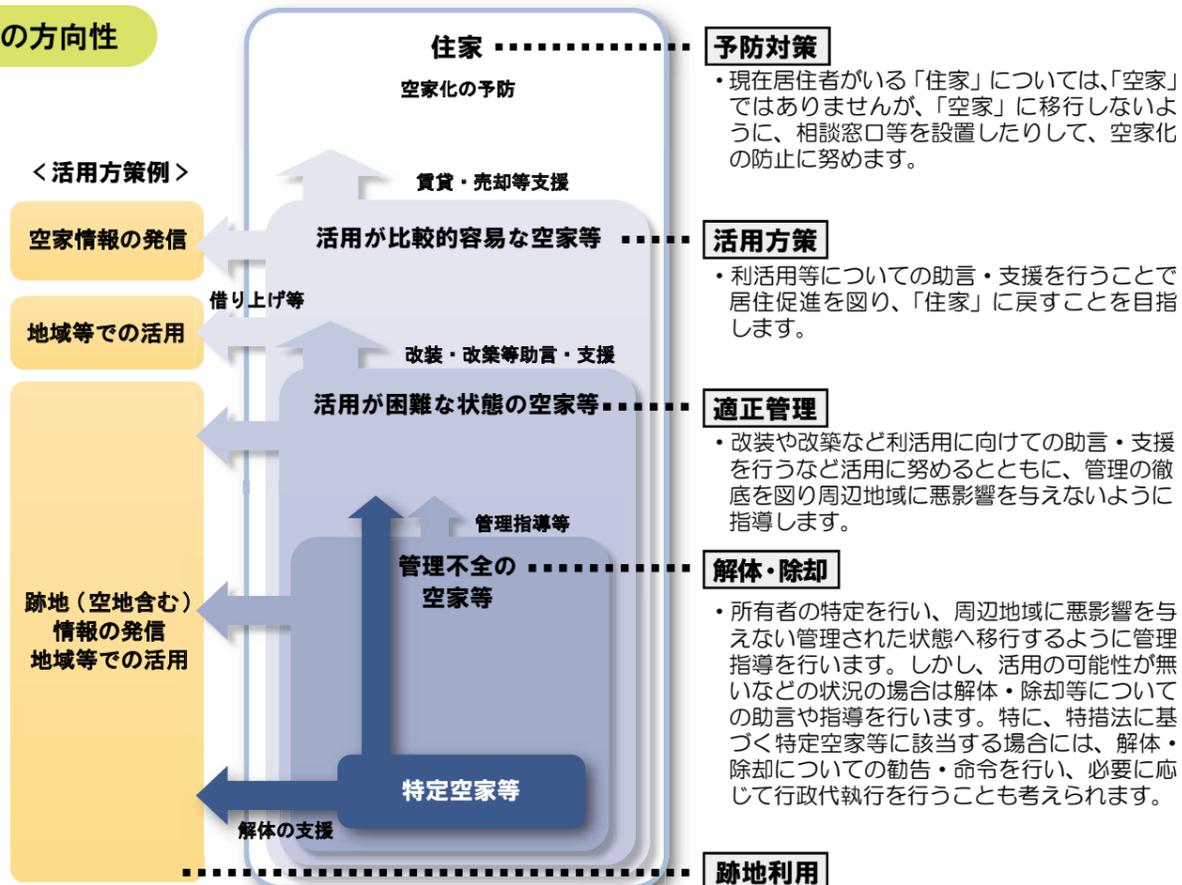
空家等は個人の財産ですが、何らかの理由により適切な管理が行われず、地域住民の生命、身体又は財産に深刻な影響を及ぼし、緊急的に安全的措置の実施がやむを得ないと判断した場合は、本計画に基づき、必要最小限の措置を講じていきます。ただし、措置を講じる場合は、措置の内容や費用負担などについて、所有者等の同意のもとに実施するものとします。

基本的理念・計画の方向性

基本理念(目標)

- 安全・安心な住環境を確保します
- 空家等の活用による定住促進を図ります
- 協働による空家等対策を推進します

計画の方向性



空家等対策の基本的施策

1 予防対策・発生抑制

龍ヶ崎市における空家等の実態を把握し、市民に周知・啓発することで、建築物等が街並み景観を阻害することや管理不全状態に陥ることを予防し、新たに空家等が発生することを抑制させるための取り組みを行います。また、継続して住み続けられるように、相談のための体制整備など、様々な支援を行います。

- ・空家等データベースの作成・維持管理・更新
- ・空家等の発生を抑制するための周知・啓発
- ・空家等に関する相談窓口の設置
- ・空家等に関する相談会の実施
- ・安心して住み続けられる住宅改修等の支援
- ・相続、土地境界問題などの法律に関する問題を相談できる窓口の周知・斡旋

2 活用方策

空家等を解消するためには、可能であれば再度その建物を利活用することが望ましいと考えます。そのためには、利活用可能な空家等の情報を的確にニーズに結びつけるためのシステムの構築やこれらのシステムなどにより、空家等を良好な状態で流通させるための相談等の支援体制の整備を行います。また、地域の交流の場などへの活用支援についても検討を進めます。

- ・空家バンク制度の確立
- ・空家等活用に関する相談窓口の設置
- ・空家等活用に関する相談会の実施
- ・空家等の活用促進のための経済的支援
- ・地域での空家等の活用支援

3 適正管理

“管理不全”な空家等は、それ自身の老朽化を進行させるだけでなく、地域の防災性・防犯性の低下やごみの不法投棄による衛生面の悪化、景観の悪化等、周辺の生活環境に様々な悪影響を生じさせることとなります。したがって、的確な空家等の管理状態の把握に努めるとともに、管理等に対する相談や苦情等に対応するため、庁内や地域等との協働による体制を構築し、良好な生活環境を維持するための取り組みを行います。

- ・空家等実態調査に基づくデータベース(空家カルテ)の維持管理・更新
- ・空家等の適正な管理に向けた周知・啓発
- ・空家等の適正な管理に向けた相談窓口の設置
- ・空家等に関する相談会の実施
- ・空家等対策検討委員会の設置
- ・(仮)空家等見守り隊制度の確立
- ・防犯パトロールの強化

4 解体・除去等

活用が困難な空家等については、速やかな除去を促すことが有効な対策であることから、自主的な除去を促すための相談や経済的な支援策を検討するとともに、公益的観点から緊急に対策が必要な空家等については、関係部局が横断的に連携して取り組みます。

- ・解体・除去等に向けた相談窓口の設置
- ・解体・除去等に関する相談会の実施
- ・老朽空家等解体撤去の促進
- ・空家等対策検討委員会の設置

5 跡地利用

空家等を除去しても跡地が適正管理されない場合は、雑草の繁茂等の問題が生じることから、跡地についても空家等と同様に的確な管理状況の把握に努めるとともに、活用希望者とのマッチングなど活用支援の体制を整備し、有効活用を促します。

- ・空家バンク制度の確立
- ・跡地利用の支援

いろいろな段階での取り組みを行います



まいりゅう
MAIRYU

