

第二期鹿嶋市空家等対策計画案

令和 年 月

茨城県鹿嶋市

目次

第1章 計画の趣旨

1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置付け	1
3	対象地区	2
4	対象とする空家等の種類	2
5	計画期間	2
6	SDGsとの関係	3

第2章 空家等の現状及び社会情勢の変化

1	人口及び世帯数	4
2	住宅総数と空家等の現状	8
3	空家等の調査	11
4	空家等対策の実績	15
5	空家等対策関連法の改正概要	16

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1	空家等に起因する問題の整理	22
2	今後の課題と基本対処方針	24

第4章 空家等対策

1	空家等対策の普及啓発	26
2	空家等管理活用支援法人の活用	27
3	空家等活用促進区域の検討	28
4	鹿嶋市空家バンクの活用	29
5	経済的な支援制度の周知及び充実	30
6	管理不全空家等及び特定空家等に対する適正かつ迅速な措置	30

第5章 実施体制の整備

1	市の役割	34
2	所有者等の役割	34
3	民間事業者・専門団体等との連携	35
4	地域住民との連携	35

第6章 計画の目標と検証

1 目標指標	36
2 PDCAサイクル	37

巻末資料

1 鹿嶋市空家等対策推進委員会設置要綱	39
2 鹿嶋市空家等対策協議会設置要綱	41



第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化、産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加しています。

このような空家等（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「空家法」という。）第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われなかった結果として、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、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものも増えてきました。今後、空家等の数が増加することが予測され、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。

このように空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等、解決すべき課題が多いため、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策として、平成26年11月27日に空家法が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

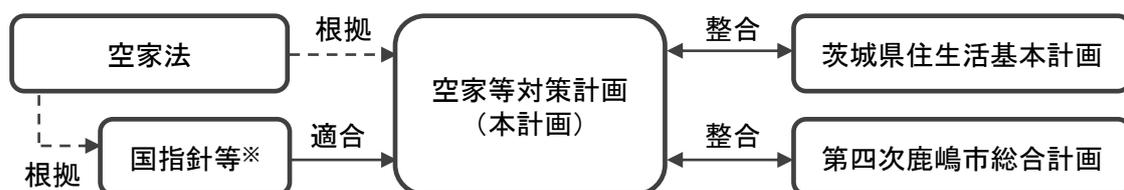
本市においては、平成29年3月に第一期鹿嶋市空家等対策計画（以下「第一期計画」という。）を策定し、総合的に対策を講じてきましたが、第一期計画の計画期間が終了すること、また国において対策を強化するための空家法の改正を令和5年12月13日に施行したことから、この度、第二期鹿嶋市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定することといたしました。

また、空家法の改正では、特定空家等（空家法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）のほか、管理不全空家等（空家法第13条に規定する「管理不全空家等」をいう。以下同じ。）への措置制度が追加されたことから、改めて措置制度の取組について整理いたします。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第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則して策定します。また、茨城県住生活基本計画及び第四次鹿嶋市総合計画との整合を図り定めるものとします。

■図表1 計画の位置付け



※国指針等とは「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」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（ガイドライン）」をいう。

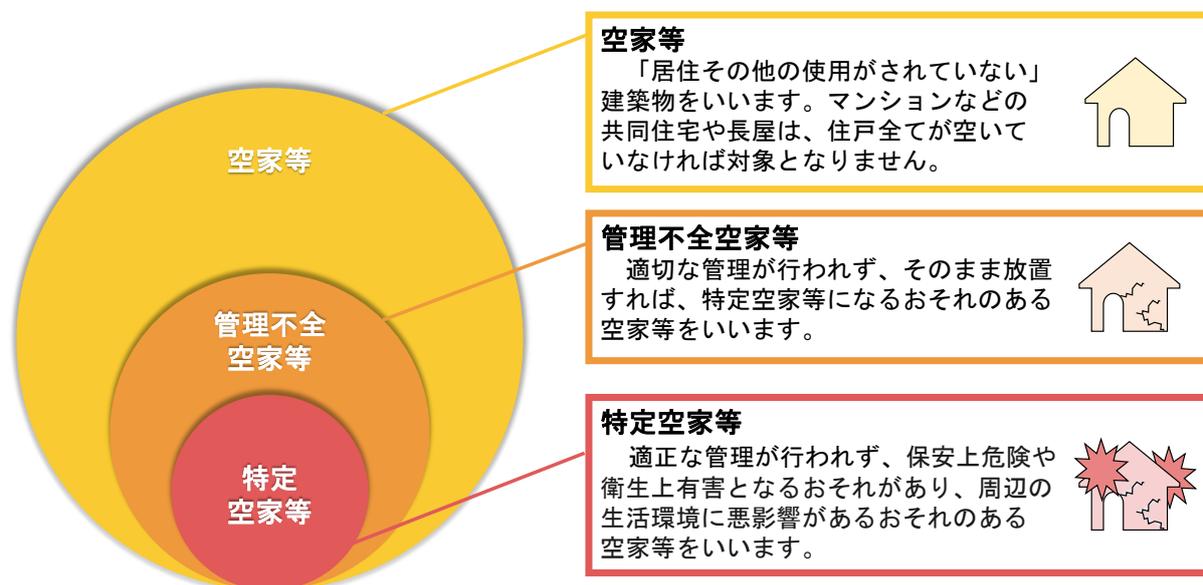
3 対象地区

空家等に関する対策は、本市全域を対象として実施します。

4 対象とする空家等の種類

本計画の対象は、原則として、空家法に定める「空家等」、「管理不全空家等」及び「特定空家等」とします。なお、空家法に定めるとおり、国又は自治体が所有し、又は管理するものを除きます。

■図表2 対象とする空家等の種類



5 計画期間

本計画の期間は、令和7年度から令和11年度までの5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とともに、各種施策の実施による効果や社会情勢の変化等により、必要に応じ適宜見直しを図るものとします。

6 SDGsとの関係

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、2015年9月の国連サミットにおいて加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載される、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。

本計画においては、「目標11 住み続けられるまちづくりを」及び「目標17 パートナーシップで目標を達成しよう」と高い関連性があります。

本計画に基づく空家等対策の推進により、持続可能な社会の実現を目指します。

■図表3 本計画との関連性が高いSDGs

 <p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	<p>包摂的で安全かつ強靭（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する</p>	 <p>17 パートナーシップで目標を達成しよう</p>	<p>持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する</p>
---	--	--	---

第2章 空家等の現状及び社会情勢の変化

1 人口及び世帯数

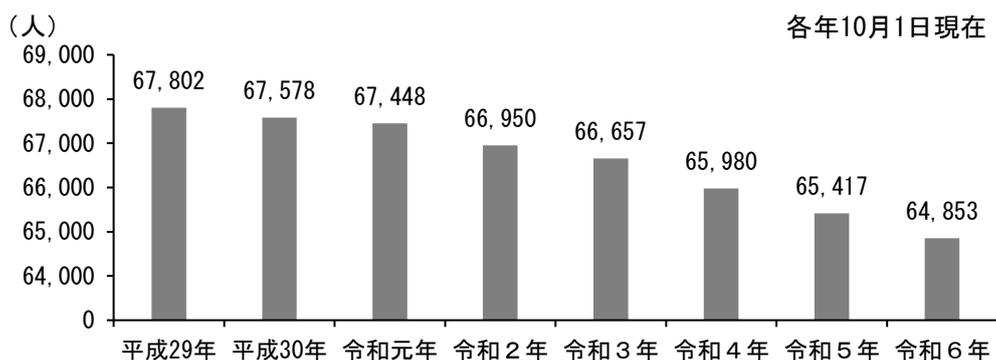
(1) 人口及び世帯数の推移並びに今後の見通し

本市の人口は、昭和30年代後半（1960年代）に始まった鹿島開発により、昭和40年代後半（1970年代）から急増し、その後も増加方向に推移していましたが、直近8年間の人口は、減少方向に推移しています。

鹿嶋市人口ビジョン（2022年改訂版）（令和4年3月）では、将来人口シミュレーションを実施し、低位では令和37年に、目標値では令和42年に人口が50,000人を下回ると推測しています。

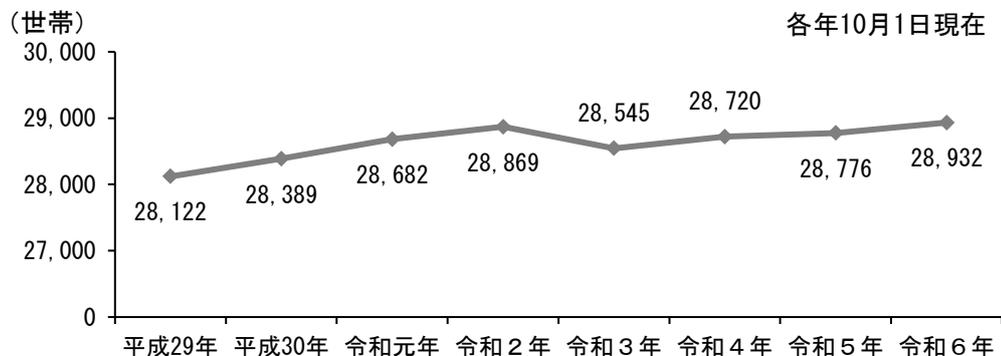
一方、直近8年間の世帯数は増加方向に推移しています。

■図表4 人口の推移（直近8年間）



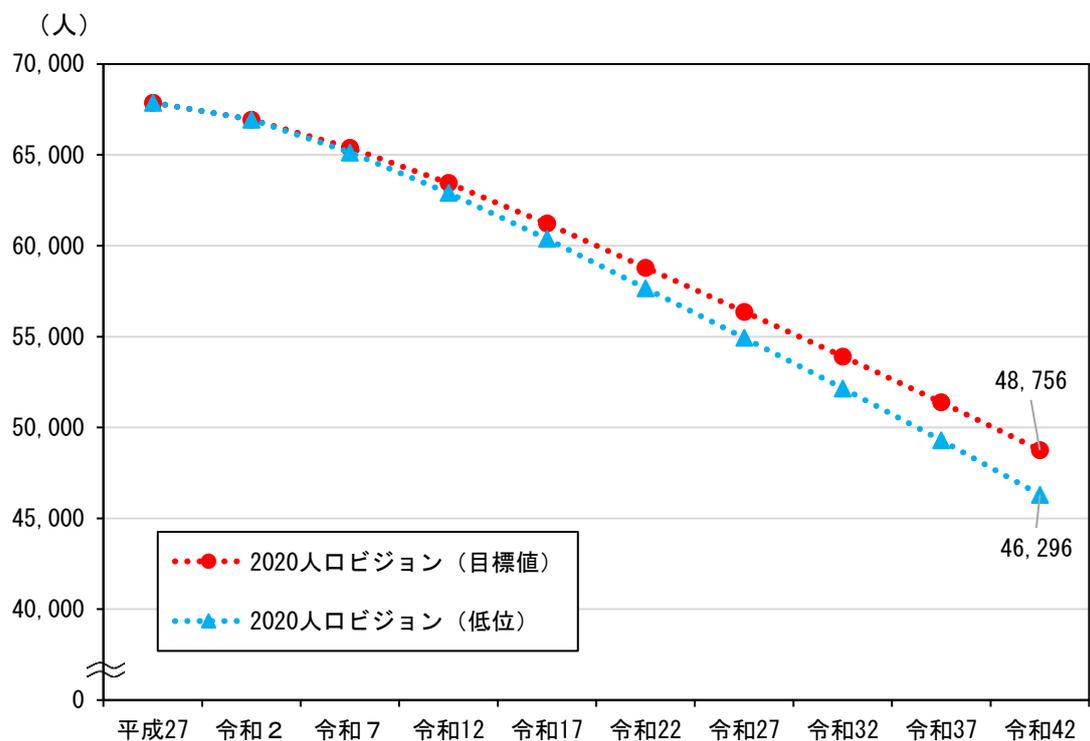
出典：茨城県「茨城県常住人口調査報告書」

■図表5 世帯数の推移（直近8年間）



出典：茨城県「茨城県常住人口調査報告書」

■図表6 将来人口シミュレーション



区分	年	平成27	令和2	令和7	令和12	令和17	令和22	令和27	令和32	令和37	令和42
2020人口ビジョン (目標値)		67,879	66,950	65,392	63,458	61,222	58,790	56,368	53,904	51,391	48,756
2020人口ビジョン (低位)		67,879	66,950	65,139	62,917	60,387	57,659	54,938	52,153	49,295	46,296

出典：鹿嶋市「鹿嶋市人口ビジョン（2022年改訂版）（令和4年3月）」

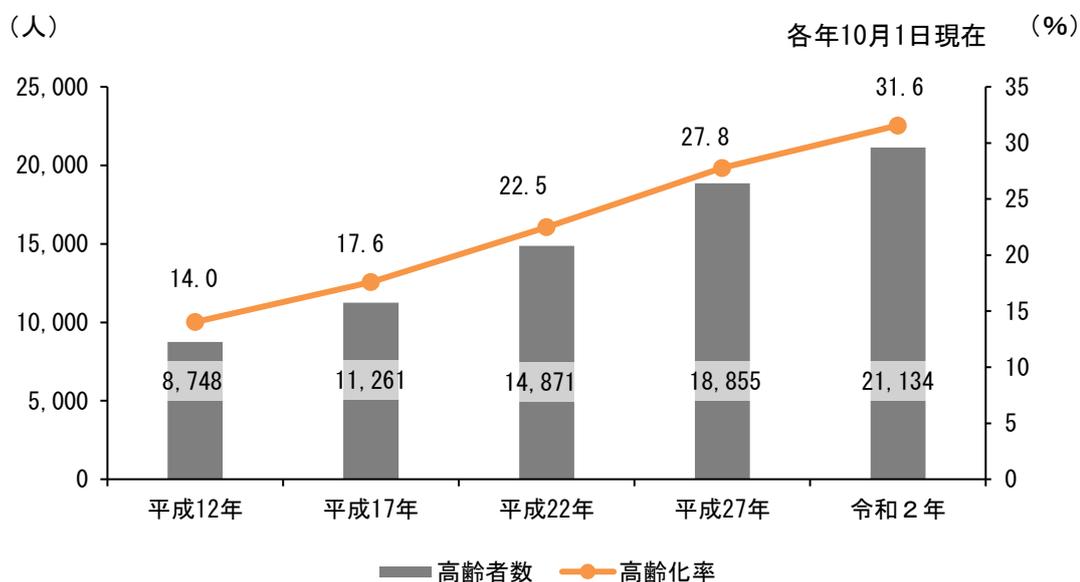
(2) 高齢者数の推移

高齢者数及び高齢化率は、増加方向に推移し続けています。令和2年国勢調査では、本市における高齢化率は、31.6%となっており、茨城県(29.9%)や全国(28.7%)と比較すると、高い割合となっています。

また、ひとり暮らし高齢者数は、令和4年の調査から対象年齢を70歳以上に引き上げたことから、数値は減少していますが、増加方向に推移し続けています。

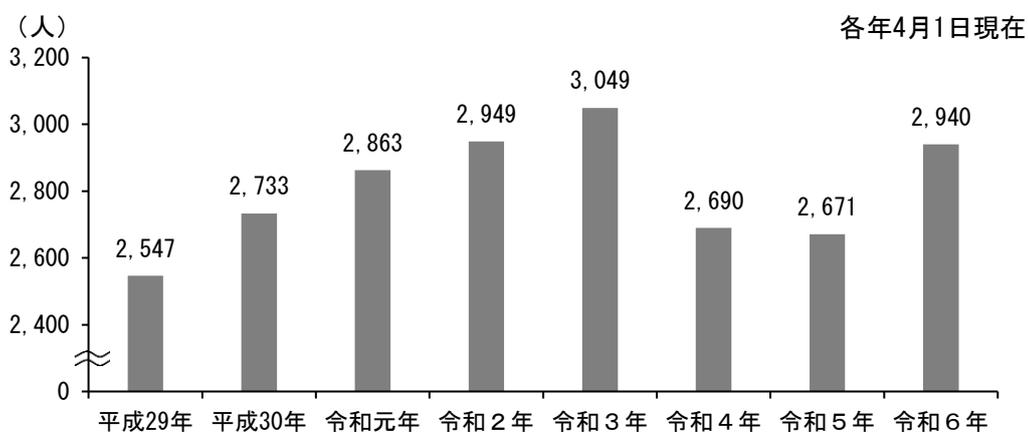
大字ごとに高齢化率を整理すると、本市の北部にあたる大野区域に高齢化率が高い大字が集中していることが確認できます。最も高い高齢化率の大字は、「棚木」が54.6%となっており、次いで「武井」が54.1%、「志崎」が51.2%となっています。

■図表7 高齢指数及び高齢化率の推移



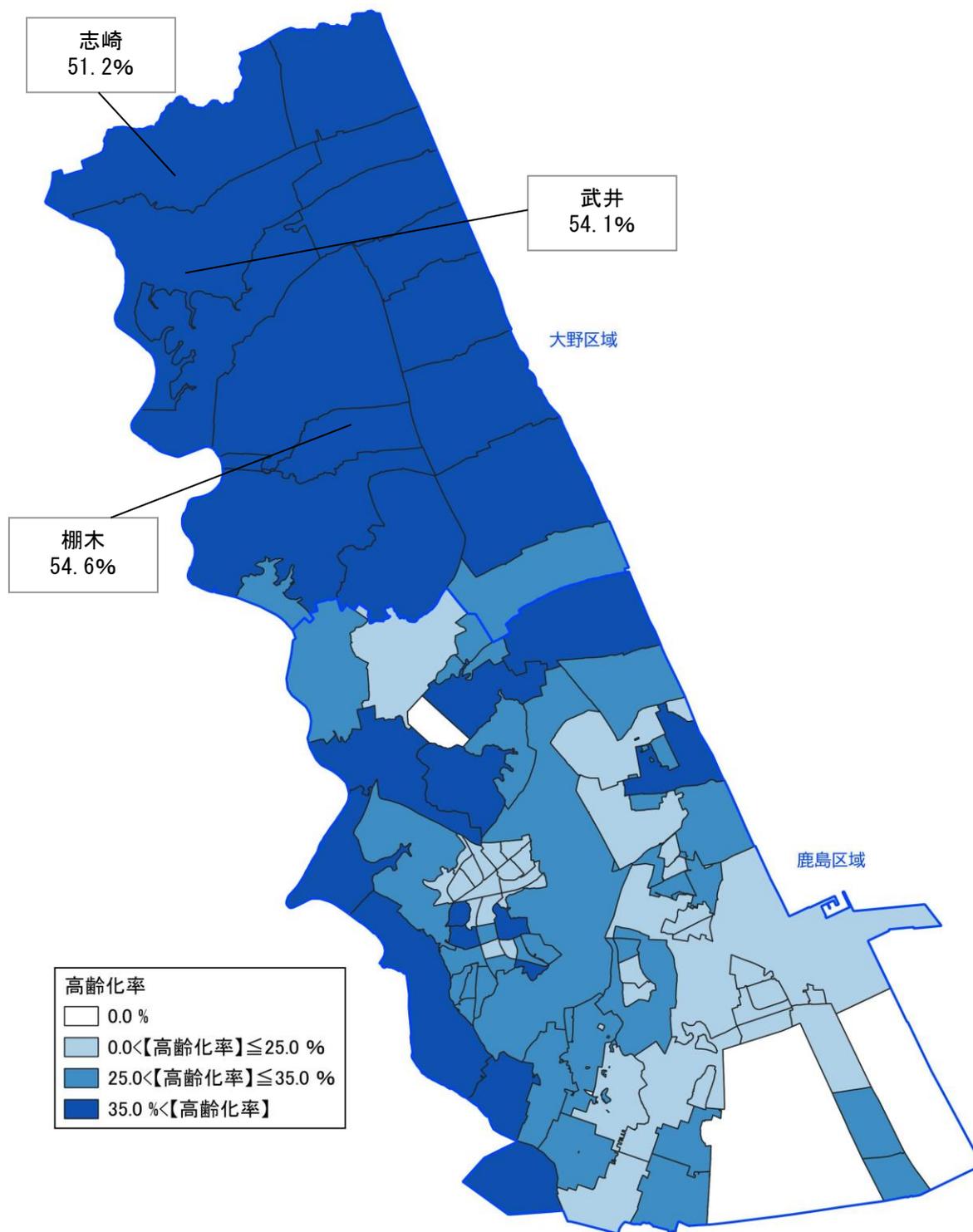
出典：総務省「令和2年国勢調査」

■図表8 ひとり暮らし高齢者数の推移(直近8年)



※令和4年より対象年齢を70歳以上に引上げ
出典：介護長寿課「ひとり暮らし高齢者数」

■ 図表9 大字ごとの高齢化率



大字界 出典：都市計画課「大字名称」
 大字ごとの高齢者数 出典：総務省「令和2年国勢調査」

2 住宅総数と空家等の現状

(1) 令和5年住宅・土地統計調査の概要

①調査の目的

住宅・土地統計調査は、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の資料を得ることを目的としています。

②調査の対象

全国の世帯の中から無作為に約17分の1の世帯が選ばれます。

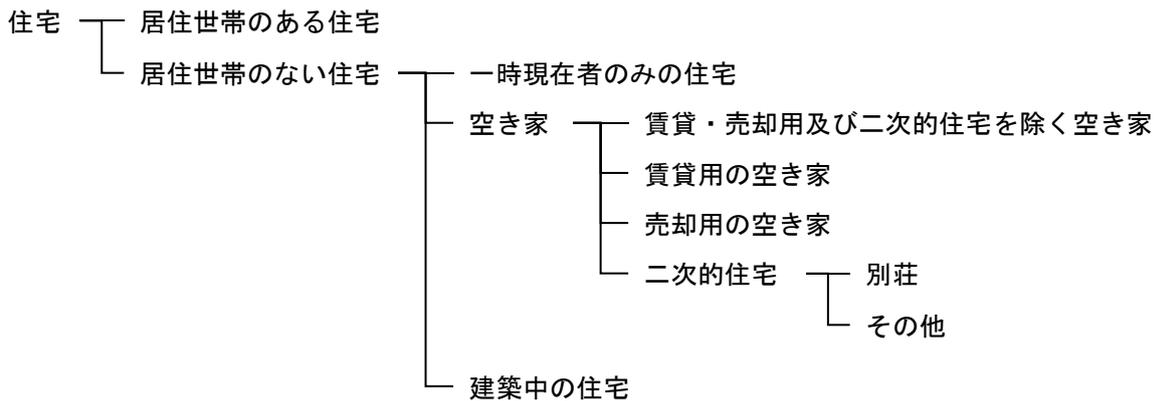
③調査の時期

令和5年10月1日現在

④住宅・土地統計調査における空き家の定義

空き家の定義は、以下のとおりです。

■図表10 住宅・土地統計調査における空き家の定義



区分		内容
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者が一人もいない住宅
空き家	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、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人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（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
	賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	二次的住宅	別荘 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
	その他	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まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
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） なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とした。 また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせず、人が居住している住宅とした。

出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

(2) 住宅・土地統計調査の結果

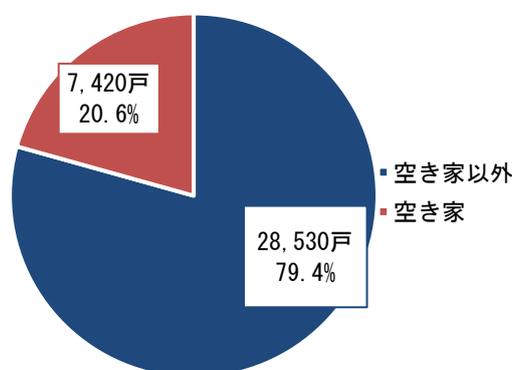
①住宅総数と空き家数

令和5年住宅・土地統計調査によると、本市の世帯数は28,650世帯、住宅総数は35,950戸という結果でした。

特に空き家は7,420戸(20.6%)となっており、平成30年の前回調査と比べて140戸増加しています。これは、全国や県内自治体の空き家率を大きく上回る結果となりました。

空き家を種類別にみると、適切な管理がされていないと思われる「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が2,830戸となっており、図表13に示すとおり、前回調査から660戸増加し、空家総数の約4割を占めています。このことから、今後、空家等対策をさらに充実させていく必要があります。

■図表11 住宅数における空き家の戸数及び割合



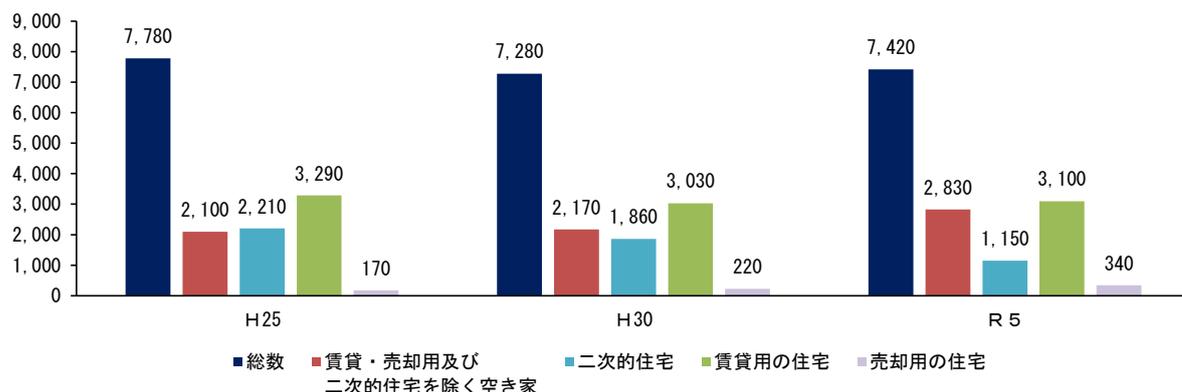
出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

■図表12 住宅総数及び空き家数

	住宅総数	空き家					空き家率
		総数	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	
水戸市	148,990	26,880	9,900	240	16,010	720	18.0%
日立市	91,550	15,270	5,180	290	9,510	280	16.7%
土浦市	75,970	9,470	3,200	50	5,820	400	12.5%
古河市	66,580	9,610	5,070	210	3,870	450	14.4%
つくば市	131,220	10,680	5,400	150	4,670	460	8.1%
ひたちなか市	75,630	9,440	3,590	280	5,440	130	12.5%
鹿嶋市	35,950	7,420	2,830	1,150	3,100	340	20.6%
潮来市	12,440	1,780	880	80	810	10	14.3%
神栖市	48,570	7,660	2,820	60	4,710	80	15.8%
行方市	12,380	1,880	1,470	110	260	40	15.2%
鉾田市	20,310	4,110	1,980	1,510	590	30	20.2%
茨城県	1,390,900	196,200	93,200	6,800	90,700	5,400	14.1%
うち市部	1,273,360	179,470	83,240	6,220	84,880	5,160	14.1%
全 国	65,046,700	9,001,600	3,856,000	383,500	4,435,800	326,200	13.8%

出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

■図表 13 種類別の空き家数の推移



出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

②空き家の腐朽・破損状況

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の「腐朽・破損の有無」について見てみると、「腐朽・破損あり」は1,010戸となっており、図表13の推移から、「腐朽・破損あり」の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、今後も増加することが予想されます。このことから、行政が関与しなければならない事案の増加に対応するため、全庁的な体制整備が求められます。

■図表 14 空き家の腐朽・破損の状況

	総数	一戸建			長屋・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	7,420	4,120	4,110	10	3,300	290	3,010
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	2,830	2,400	2,390	10	430	20	410
二次的住宅	1,150	1,110	1,110	-	40	-	40
賃貸用の住宅	3,100	300	300	-	2,790	270	2,520
売却用の住宅	340	310	310	-	30	-	30
腐朽・破損あり	1,720	1,260	1,250	10	460	70	390
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	1,010	860	850	10	150	20	130
二次的住宅	150	150	150	-	-	-	-
賃貸用の住宅	480	170	170	-	310	50	260
売却用の住宅	80	80	80	-	-	-	-
腐朽・破損なし	5,700	2,870	2,870	-	2,840	220	2,620
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	1,820	1,530	1,530	-	280	-	280
二次的住宅	1,000	960	960	-	40	-	40
賃貸用の住宅	2,620	140	140	-	2,480	220	2,260
売却用の住宅	260	230	230	-	30	-	30

出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

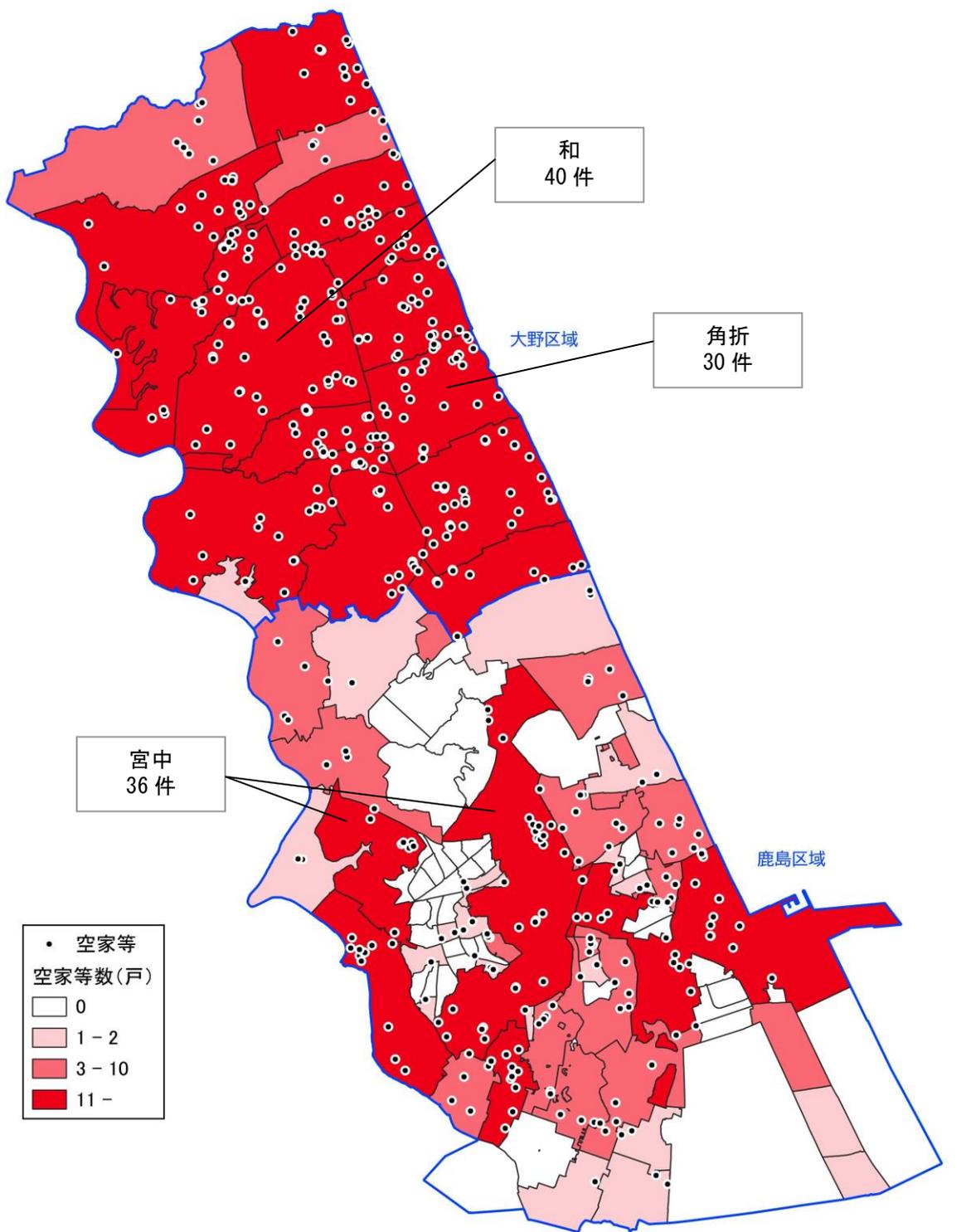
3 空家等の調査

本市では、空家等の相談を受け付け、現地調査を実施した結果、空家等と判断された案件を平成27年度からデータベース化し、管理しています。令和5年度末時点では、469戸の空家等をデータベースにて把握しています。

相談を受け付けた空家等の分布を本市の地図に示すと、図表15「空家等の分布」のとおりとなり、市内の広範囲に分布していることが分かります。

ただし、本市を鹿島区域と大野区域に分けた場合、鹿島区域は偏在しているのに対し、大野区域は全体に分布しており、これまでの土地利用の経緯が空家等発生の要因になっているものと考えられます。なお、空家等が最も多い大字は、「和」が40件、次いで「宮中」が36件、「角折」が30件となっています。

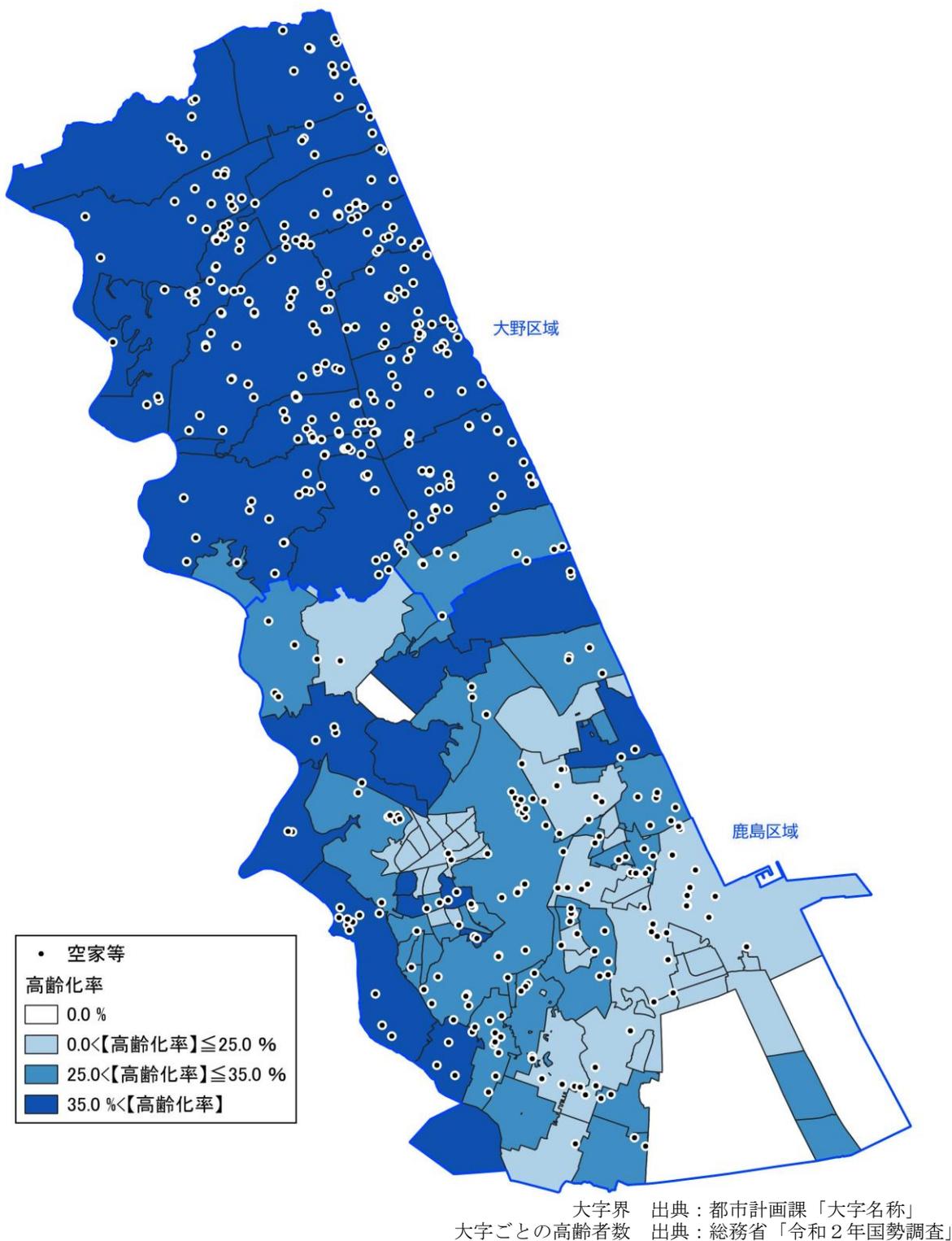
■ 図表 15 空家等の分布



大字界 出典：都市計画課「大字名称」
 空家等数 出典：都市計画課「空家等データベース」

本市における空家等の特性や発生要因について、自然特性や社会特性等、多面的に分析した結果、空家等と高齢化に高い相関性があることが分かりました。このことから、今後も空家等が増加することが容易に推測されます。

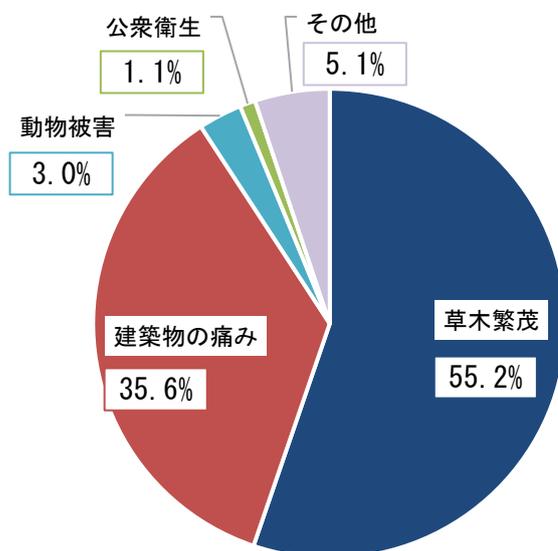
■ 図表 16 高齢化率と空家等の分布



空家等における相談内容としては、「草木繁茂」が259戸と全体の55.2%を占めています。次いで、「建築物の痛み」が167戸・35.6%、「動物被害」が14戸・3.0%、「公衆衛生」が5件・1.1%となっています。

■ 図表 17 空家等の相談内容内訳

	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	計
草木繁茂	29	11	22	19	40	35	21	36	46	259
建築物の痛み	17	21	13	14	38	28	9	8	19	167
動物被害	0	0	0	0	3	1	1	3	3	14
公衆衛生	2	1	0	1	0	0	0	0	1	5
その他	1	1	0	1	0	5	10	4	2	24
合計	49	37	35	35	81	69	41	51	71	469



4 空家等対策の実績

(1) 管理不全な空家等の相談への対応

管理不全な空家等に関する相談を受け付けた際には、本市の担当職員が現地調査を行い、所有者等を調査・特定し、本市から所有者等に対して適正管理の通知を行っています。

これまで相談を受け付けた空家等 469 戸のうち、435 戸の所有者等に対して適正管理の通知を行いました。所有者等からの返答状況は、「返答あり」が 46.9%、「返答なし」が 53.1%と半数以上の空家等の所有者等と連絡が取れていない状況です。適正管理の通知は、状況が改善されるまで継続的に実施していきます。

■ 図表 18 適正管理の通知の実績

(戸)		
通知物件	435	-
返答あり	204	46.9%
返答なし	231	53.1%

(2) 既存ストック利活用補助金

既存ストック利活用補助金は、既存建築物の利活用促進と生活環境への悪影響を抑制することを目的として令和3年に開始しました。「不良住宅・特定空家等の解体」及び「中古住宅の改修」を対象に30万円を上限として補助金を交付しており、令和3年度から令和5年度までの交付実績は68件となっています。

■ 図表 19 既存ストック利活用補助金の実績

	令和3年	令和4年	令和5年
交付件数(件)	18	34	16
予算(千円)	15,000	9,000	6,000

(3) 空家バンク制度

空家バンク制度は、「空家等売りたい、貸したい」と考えている方に物件を登録していただき、本市への定住を目的として「空家等を買いたい、借りたい」と考えている方をマッチングすることを目的としており、平成30年から開始しました。掲載期間が登録年度から3年度までとなっており、令和6年4月1日現在、登録件数は0件となっています。

空家バンク制度を活用した成約件数は、0件ですが、空家バンクへの登録手続の過程で売買契約が成立した案件が6件あります。

■ 図表 20 空家バンクの実績

	(件)					
	平成30年	令和1年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
申請件数	4	4	1	1	1	1
	(人)					
	平成30年	令和1年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
利用登録者	0	2	0	7	3	2

→ 成約件数：0件

5 空家等対策関連法の改正概要

近年では、所有者不明土地が増加しており、今後ますます深刻化するおそれがあることから、所有者不明土地の解消に向け、不動産登記法や民法の見直しが行われたことに加え、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成立しました。

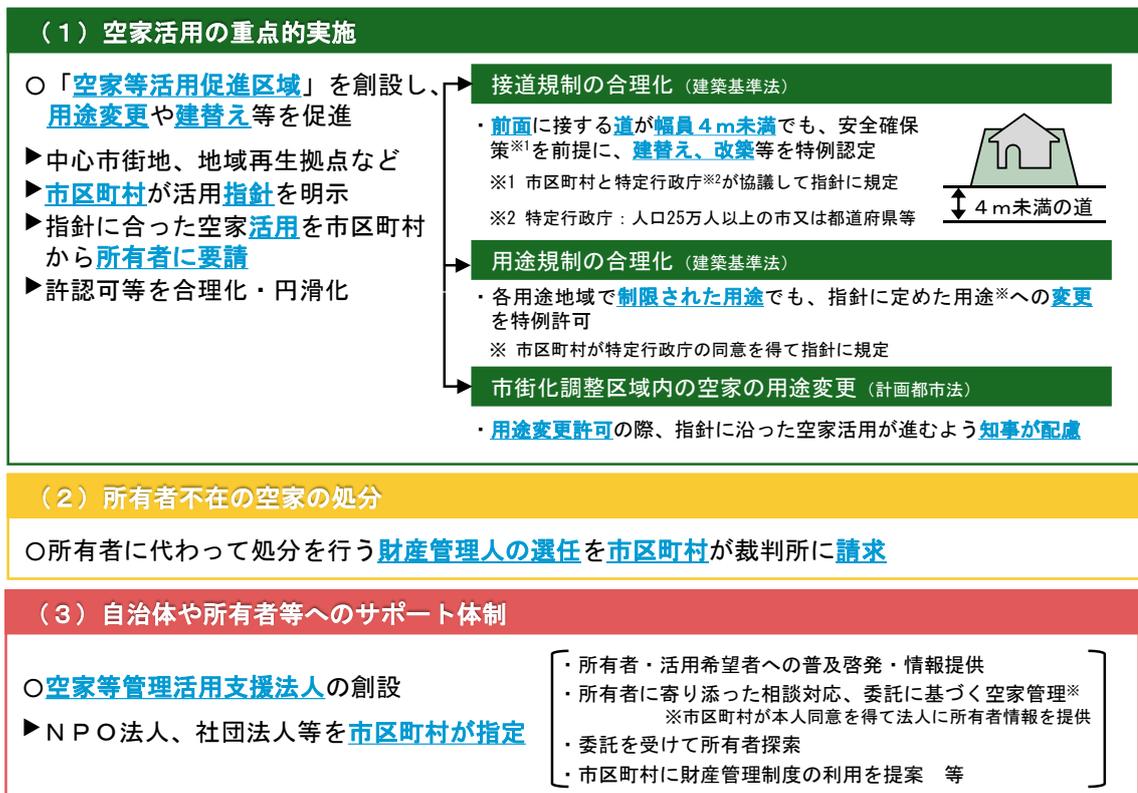
また、空家法が改正され、周囲に悪影響を及ぼす前の段階からの対応等、空家等対策が総合的に強化されました。

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）の改正

これまでの空家法では、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等への対応を中心としていましたが、特定空家等となる前の段階の対策が強化されました。

① 空家等の活用拡大

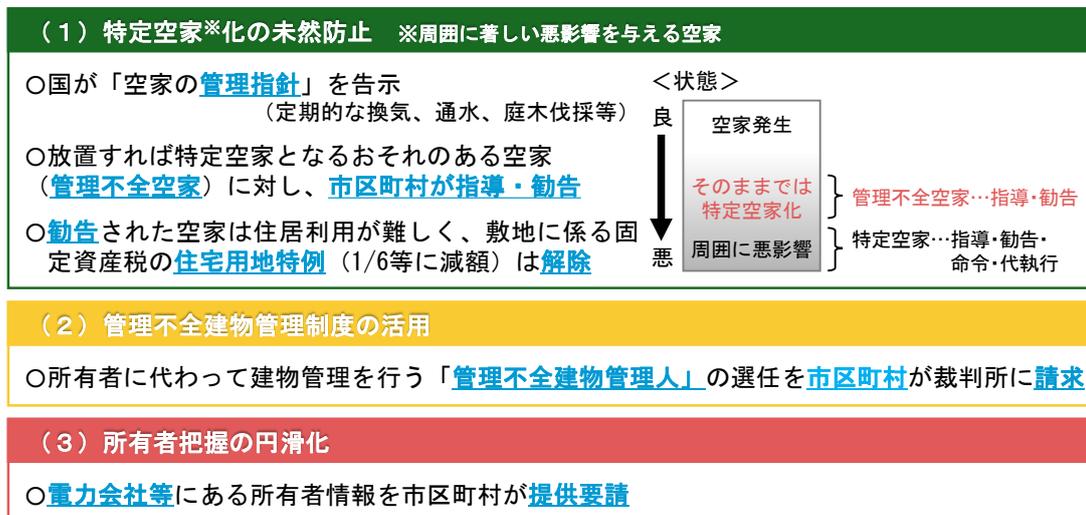
■ 図表 21 空家等の活用拡大の概要



出典：国土交通省「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 概要 [2]」
 (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001621961.pdf) をもとに加工して作成

②空家等の管理の確保

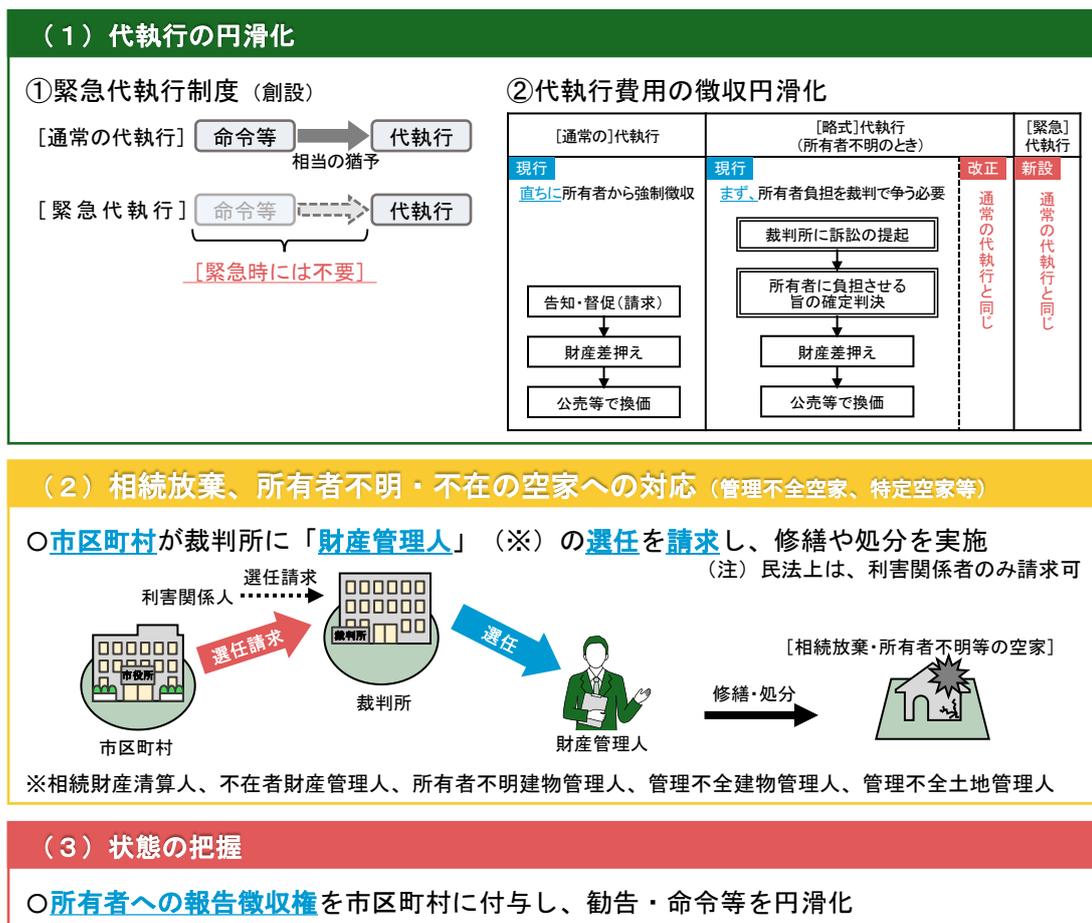
■ 図表 22 空家等の管理の確保の概要



出典：国土交通省「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 概要 [2]」
 (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001621961.pdf) をもとに加工して作成

③特定空家等の除却

■ 図表 23 特定空家等の除却の概要



出典：国土交通省「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 概要 [2]」
 (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001621961.pdf) をもとに加工して作成

(2) 不動産登記法の改正

これまで相続登記の申請は任意とされていたことから、相続登記がなされずに所有者不明土地等が増加していることが問題となっていました。所有者不明土地等の発生を予防するため、相続登記の申請が義務化されました。

■ 図表 24 不動産登記法の改正概要



出典：法務省「民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要」(<https://www.moj.go.jp/content/001401144.pdf>) をもとに加工して作成

(3) 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の制定

土地の利用ニーズが低下する中で土地所有に対する負担感が増加しており、相続された土地が所有者不明土地の予備軍となっているといわれています。そこで、所有者不明土地の発生予防の観点から、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣（窓口は法務局）の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度が新たに創設されました。

■ 図表 25 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の概要

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設 R5.4.27施行

背景

①土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
 ②相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている

○相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する
 ⇒将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる

○管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施

(1)土地の要件 法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可
 ア)建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地 イ)土壌汚染や埋設物がある土地 ウ)危険な崖がある土地
 エ)権利関係に争いがある土地 オ)担保権等が設定されている土地 カ)通路など他人によって使用される土地 など

(2)負担金等 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要 ※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料(一筆14,000円)の納付も必要

右記以外の土地	一部の市街地(注1)の 宅地	一部の市街地(注1)、 農用地区域等の 田、畑	森林
面積にかかわらず、 20万円	面積に応じ算定(注2) (例) 100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定(注2) (例) 500㎡：約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定(注2) (例) 1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域 注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡の負担金額は低くなる



国庫帰属制度
(法務省HP)

手続イメージ



①承認申請

[申請権者]
相続又は遺贈(相続人に対する遺贈に限る)により土地を取得した者



②法務大臣(法務局)による
要件審査・承認

・実地調査権限あり
・国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
・地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
・国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保



③申請者が10年分の土地管理費相当額の**負担金**を納付

④ **国庫帰属**

帰属後は、管理庁(財務省・農林水産省)が国有財産として管理

出典：法務省「民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要」
 (<https://www.moj.go.jp/content/001401144.pdf>) をもとに加工して作成

19

(4) 民法の改正

所有者が特定できない又は所在が不明な場合には、土地・建物の円滑な利用・管理が困難な状況にありました。所有者不明土地等の利用の円滑化を図るため、隣地の使用や越境した竹木の枝の切取り、不明共有者がいる場合への対応等に関する民法の見直しが令和5年4月に行われました。

①土地・建物に特化した財産管理制度の創設

■図表 26 財産管理制度の見直しの概要

所有者不明土地・建物や、管理不全状態にある土地・建物は、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるなどして問題となりますが、これまで、その管理に適した財産管理制度がなく、管理が非効率になりがちでした。そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を対象に、個々の土地・建物の管理に特化した財産管理制度が新たに設けられました。

<p>所有者不明土地・建物の管理制度</p> <p>調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人(※)を選任してもらうことができるようになります。</p>	<p>管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができます。公共事業や民間取引の活性化にもつながります。</p>
<p>管理不全状態にある土地・建物の管理制度</p> <p>所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人(※)を選任してもらうことができます。</p>	<p>ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできます。</p>

(※) 管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士・土地家屋調査士等のふさわしい者が選任されます。

出典：法務省「所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルールが大きく変わります。」(https://www.moj.go.jp/content/001381141.pdf) をもとに加工して作成

②共有制度の見直し

■図表 27 共有制度の見直しの概要

共有状態にある不動産について、所在等が不明な共有者がいる場合には、その利用に関する共有者間の意思決定をすることができなかつたり、処分できずに公共事業や民間取引を阻害したりしているといった問題が指摘されています。また、所有者不明土地問題をきっかけに共有物一般についてのルールが現代に合っていないことが明らかになりました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直しが行われました。

<p>共有物を利用しやすくするための見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました（全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。）。 ● 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、地方裁判所に申し立て、その決定を得て、 <ul style="list-style-type: none"> ・ 残りの共有者の持分の過半数で、管理行為（例：共有者の中から使用者を1人に決めること）ができます。 ・ 残りの共有者全員の同意で、変更行為（例：農地を宅地に造成すること）ができます。 	<p>土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進められます。</p>
<p>共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入</p> <p>所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、地方裁判所に申し立て、その決定を得て、所在等が不明な共有者の持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡することができます(※)。</p>	<p>土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進められます。</p>

(※) 裁判所において、持分に応じた時価相当額の金銭の供託が必要になります。

出典：法務省「所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルールが大きく変わります。」(https://www.moj.go.jp/content/001381141.pdf) をもとに加工して作成

③相続制度の見直し

■ 図表 28 相続制度の見直しの概要

相続が発生してから遺産分割がされないまま長期間放置されると、相続が繰り返されて多数の相続人による遺産共有状態となる結果、遺産の管理・処分が困難になります。

また、遺産分割をする際には、法律で定められた相続分(法定相続分)等を基礎としつつ、個別の事情(例えば、生前贈与を受けたことや、療養看護等の特別の寄与をしたこと)を考慮した具体的な相続分を算定するのが一般的です。しかし、長期間が経過するうちに具体的相続分に関する証拠等がなくなってしまう、遺産分割が難しくなるといった問題があります。

そこで、**遺産分割がされずに長期間放置されるケースの解消を促進する仕組みが新たに設けられました。**

長期間経過後の遺産分割のルール

被相続人の死亡から10年を経過した後にする遺産分割は、原則として、**具体的相続分を考慮せず、法定相続分又は指定相続分によって画一的に行うこととされました。**

※新たなルールは改正法に施行日前に開始した相続についても適用されますが、次のように施行時から5年間の猶予期間が設けられます。

④施行時に相続開始から既に10年を経過しているケース…R10.3.31が基準

相続開始 (R5.4.1) R5.4.1 R10.3.31

← 10年経過 →

5年の猶予期間

この後は具体的相続分による分割の利益喪失

⑤施行時から5年以内に相続開始から10年を経過するケース…施行時から5年を経過した時が基準

相続開始 R5.4.1 R10.3.31

← 10年経過 →

5年の猶予期間

この後は具体的相続分による分割の利益喪失

ex. 法定相続分
長男 1/3 次男 1/3 三男 1/3

ex. 具体的相続分
長男 生前贈与あり (DOWN) 次男 貢献あり (UP) 三男

出典：法務省「所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルールが大きく変わります。」
(<https://www.moj.go.jp/content/001381141.pdf>) をもとに加工して作成

④相隣関係規定の見直し

■ 図表 29 相隣関係規定の見直しの概要

隣地の所有者や所在を調査しても分からない場合には、隣地の所有者から隣地の利用や枝の切り取り等に必要となる同意を得ることができないため、土地の円滑な利活用が困難となります。

そこで、**隣地を円滑・適正に使用することができるようにする観点から、相隣関係に関するルールの様々な見直しが行われました。**

隣地使用権のルールの見直し

境界調査や越境してきている竹木の枝の切り取り等のために隣地を一時的に使用することができることが明らかにされるとともに、**隣地の所有者やその所在を調査しても分からない場合にも隣地を使用することができる仕組みが設けられました。**

ライフラインの設備の設置・使用権のルールの整備

ライフラインを自己の土地に引き込むために、**導管等の設備を他人の土地に設置する権利や、他人の所有する設備を使用する権利**があることが明らかにされるとともに、設置・使用のためのルール(事前の通知や費用負担などに関するルール)も整備されました。

越境した竹木の枝の切り取りルールの見直し

催促しても越境した枝が切除されない場合や、竹木の所有者やその所在を調査しても分からない場合等には、**越境された土地の所有者が自らその枝切り取ることができる仕組みが整備されました。**

わざわざ裁判をしなくても、枝を切れるようになりました。

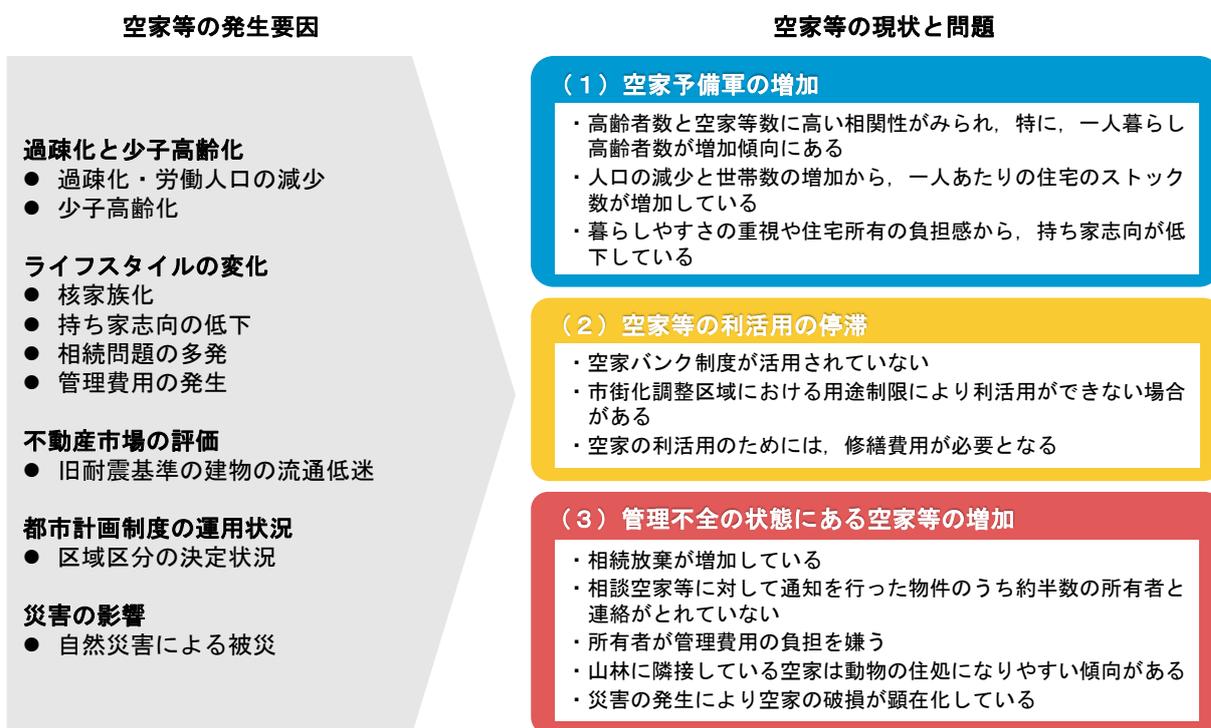
出典：法務省「所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルールが大きく変わります。」
(<https://www.moj.go.jp/content/001381141.pdf>) をもとに加工して作成

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 空家等に起因する問題の整理

本市における空家等に係る問題は、社会情勢の変化を含む様々な発生要因に関係しています。空家等の発生要因を踏まえ、本市における空家等に係る現状を、3種類の問題に分類して整理します。

■図表 30 空家等の現状と問題



(1) 空家等予備軍の増加

本市では、第一期計画策定時（平成29年）と比較して、人口減少（-2,949人）、世帯数の増加（+810世帯）、住宅数の増加（+3,930戸）高齢者数の増加（+2,279人）が進んでいます。核家族化及び持ち家志向の低下等や人口減少及び住宅数の増加により、一人当たりの住宅ストック数が増加しています。

国土交通省が実施した令和元年空き家所有者実態調査（令和2年12月）によると、空家等の取得経緯は、「相続」が54.6%と最も高くなっており、高齢化と空家等数に高い正の相関性がみられています。また、鹿嶋市人口ビジョン（令和4年3月）によると高齢化率は、令和2年の31.7%から令和42年に37.6%に達するとされています。

以上のことから、本市においても、将来空家等となる可能性がある空家等予備軍が増加しているといえます。

(2) 空家等の利活用の停滞

本市では、平成30年度から空家バンク制度を開始していますが、令和6年4月時点で登録件数及び成約件数は0件となっています。背景には、本市の不動産需要は高く、民間の不動産市場・流通が十分に機能していることが挙げられますが、一方で、空家バンクへの登録手続きが煩雑なことも、登録希望者が登録まで至らない要因の一つとして考えられます。

なお、旧耐震基準の住宅や腐朽・破損のある空家等は流通しづらい状況にあり、さらに、市街化調整区域における土地利用条件の制限や、利活用にあたり修繕を要する物件も、空家等の利活用が進まない要因の一つとなっています。

(3) 管理不全の状態にある空家等の増加

本市では、空家等が管理不全の状態にあるとの相談があった場合には、調査後、当該空家等に対して適正管理の通知を実施していますが、約半数から返答がなく、適正な管理がされない空家等が増加しています。空家等の状態は、「草木繁茂」が259戸(55.2%)、「建築物の痛み」が167戸(35.6%)、動物被害が14戸(3.0%)、公衆衛生が5戸(1.1%)となっています。

また、管理不全の状態になってしまうケースが増加している理由として、相続放棄や管理費用の負担等が理由として挙げられます。

管理不全の状態にある空家等の増加により、緑地部では動物の棲処となってしまう場合や自然災害の際に腐朽・破損が進む等、近隣住民等の生活に影響を与えてしまうケースもみられません。

2 今後の課題と基本対処方針

空家等における問題を解決するための基本対処方針を整理します。

■図表 31 課題と基本対処方針



(1) 将来の空家等数増加を見据えた早期的な対処

高齢化の進行による空家等予備軍の増加により、今後も空家等の増加が予想されます。空家等になる前段の予防対策として相続関係の整理、土地の登記、土地や建築物等の権利関係の確認、将来の建築物用途に関する意向確認等、事前の準備を推進するための意識啓発や相談体制の整備を図ります。

(2) 過疎化が進む地域への重点的な対処

本市では鹿島開発の時期に、宅地化された地域が多く存在します。また、当時造成された地域に転居された方々は、同世代の方が多く、地域全体で高齢化が進んでいます。

今後、市街地内で空家等が同時多発的に発生する可能性があるため、空家等に関する問題を地域の問題として捉え、地域内での情報交換や相互の助言等により、空家等に関する意識の向上及び対策の推進を図ります。

(3) 市街地のにぎわい創出

空家等の発生による市街地のにぎわいの低下は、本市全体の資産価値の低下にもつながってしまいます。市街地は、多くの市民の生活の場となっていることから、重点的に空家等の除却や利活用を推進する必要があります。

(4) 空家バンク制度の活用促進

空家等が長期間放置されることにより、築年数の増加や住宅の性能・品質が下がることで、不動産市場で流通することができない建築物となるおそれがあります。そこで、適切なタイミングでの空家等の流通に関する情報発信や空家バンクの活用の促進等を図ります。

(5) 土地利用条件が厳しい空家等への支援策検討

無接道や市街化調整区域等の土地利用条件の制限により、利活用が一般的な地域と比較して難しい地域があります。土地利用条件の制限によって流通が困難な地域にある空家等対策の支援を検討していきます。

(6) 旧耐震基準の住宅の価値向上

旧耐震基準の住宅は、民間の不動産市場における需要が低く、流通しづらい傾向にあります。流通しない空家等は、耐震改修や除却の推進により流通を促進します。

(7) 経済的な支援の充実

既存の支援制度の活用を継続するとともに、国の「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例措置」の拡充・延長を受け、より一層の周知と活用を促進します。

(8) 適正管理に関する所有者等への啓発及び指導

空家等の所有者等に対して適正管理の必要性を周知するとともに、相談窓口では、引き続き空家等を含む住宅・建築物に関する全般的な相談や、空家等適正管理をはじめ、活用・流通に関する総合的な窓口の運用を継続します。

また、行政措置が必要な場合には、ガイドラインに従って、適切に対処していきます。

(9) 所有者の特定が困難な空家等への適切な対処

法定相続人の調査や固定資産税の課税情報の利用等により、引き続き、所有者の特定に努めます。また、民法の改正を受けて、財産管理制度の活用を広く周知することで、空家等の適正管理を促進します。

(10) 相続放棄された空家等への適切な対処

相続放棄を理由に適切な管理がされていない空家等が増加しています。しかし、相続放棄された空家等への対処方法については標準化されていないため、まずは関係機関にご協力をいただきながら標準化を目指します。

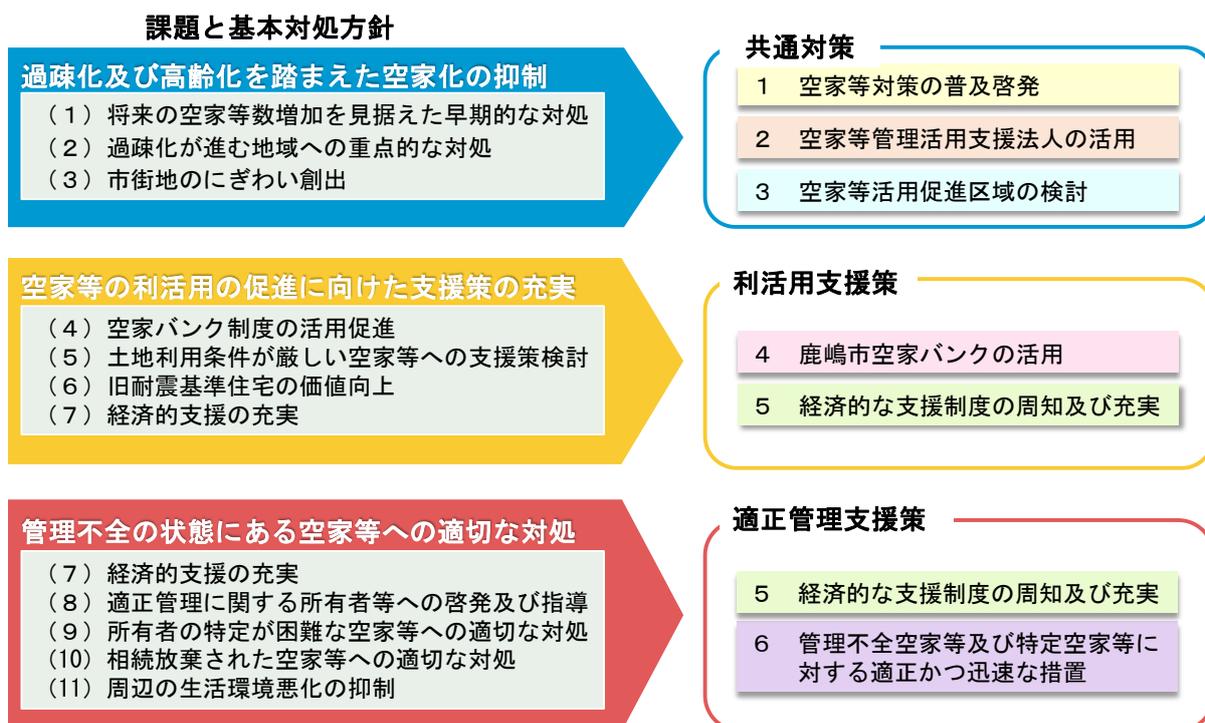
(11) 周辺的生活環境悪化の抑制

空家等に起因する生活環境の悪化は、影響が多岐にわたるため、関係部署と連携し、全庁横断的に対応します。

第4章 空家等対策

空家等における課題を達成するための対策を整理します。

■図表 32 空家等対策



1 空家等対策の普及啓発

(1) 市民への空家等に係る情報発信

空家等の予防や適正な管理、利活用のためには、空家等に係る正しい知識や問題意識を持ってもらうことが重要です。

そのため、本市のホームページやSNS、広報紙、パンフレット等を活用し、国の法改正に伴う相続登記の義務化や相続土地国庫帰属制度等の新しい制度に関する情報提供を行っていくとともに、空家等の適切な管理に関するお願いや空家等の利活用に関する情報の発信等広く周知を行います。

過疎化が進む地域では、今後同時多発的に空家等が発生する可能性があるため、空家等の発生予防を目的とした重点的な啓発を行います。

(2) 空家等の所有者等に向けた管理・活用の啓発

空家等の所有者等を対象に、空家等の適正な管理及び利活用を目的とした空家等相談会やセミナー等を開催することで、啓発や情報提供、助言等を実施することを検討します。相談会やセミナーの実施にあたっては、空家等対策協議会や専門団体と連携することで、有効な情報の提供に努めます。

(3) 市民相談案件に対する適切な対応

市民からの空家等に関する相談は、適宜、都市計画課の窓口にて受け付けています。従来の相談窓口に加え、令和6年9月より本市のホームページにおける専用のフォームから空家等に関する通報及び相談の受付も開始しました。多様な相談手段の整備により、適正な管理がされていない空家等の早期解決を目指します。

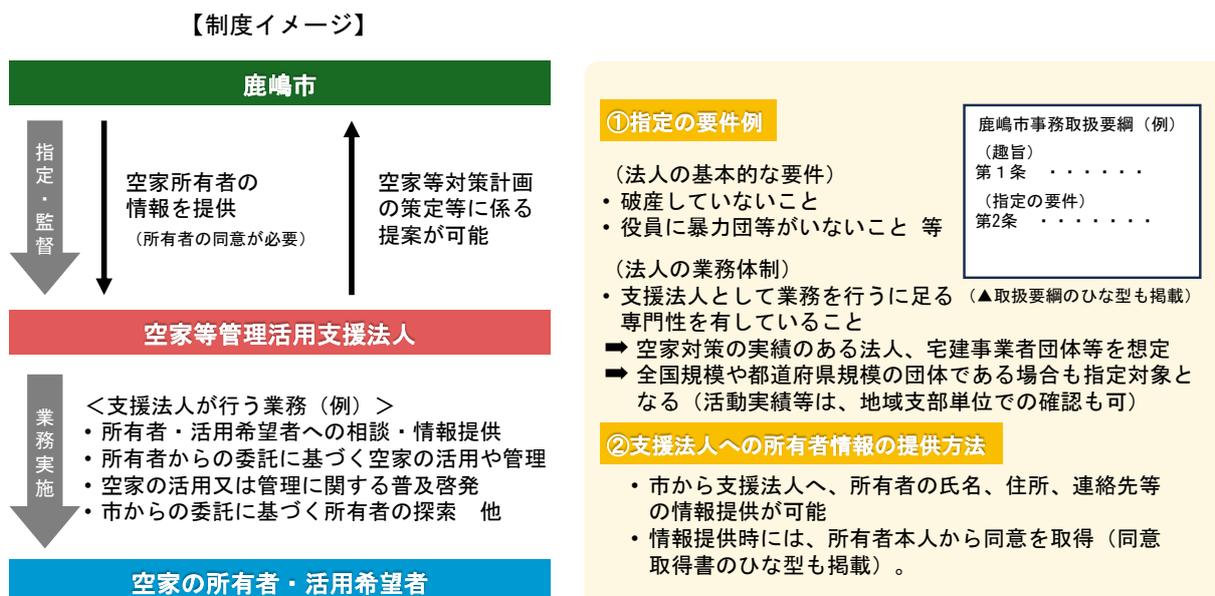
空家等の利活用に関する相談に対しては、専門家との連携により対応します。

相談しやすい体制の構築により、空家等の予防、適正管理、利活用を促進します。

2 空家等管理活用支援法人の活用

令和5年6月の空家法の改正により、「空家等管理活用支援法人」が創設されました。本制度は、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む自治体の補完的な役割を果たすことが目的とされています。本市においても、空家等の相談や管理等、今後の空家等対策を推進する上で指定を検討します。

■図表 33 空家等管理活用支援法人の制度イメージ



出典：国土交通省「空家等管理活用支援法人 制度概要」を (<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001732460.pdf>) もとに加工して作成

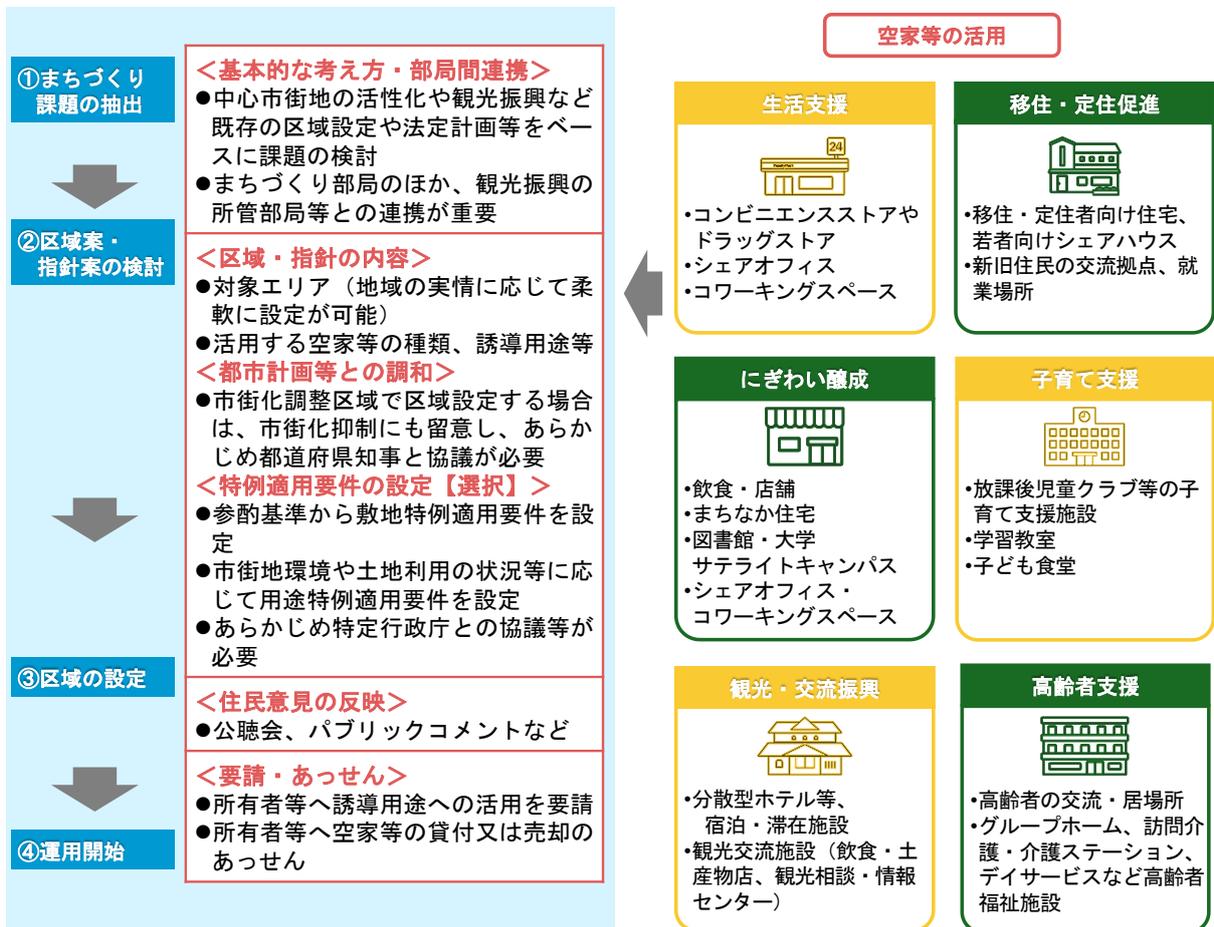
3 空家等活用促進区域の検討

令和5年6月の空家法の改正により、「空家等活用促進区域」が創設されました。本制度は、空家等の利活用の促進が目的とされており、接道規制や用途規制の合理化等が可能なため、無接道や市街化調整区域内の規制等により利活用が進まなかった空家等の建替や用途変更が可能となりました。

今後、次の地区が確認された場合には、本制度の活用を検討します。

- ・管理不全空家等及び特定空家等により深刻な状況になっている地区
- ・密集市街地等、管理不全空家等及び特定空家等が発生した場合に周辺住民への影響が大きい地区
- ・適切な管理がされていない空家等が多数存在し、エリアとして対策を進めるべき地区

■図表 34 空家等活用促進区域の概要



出典：国土交通省「空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン」
 (<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712344.pdf>) 及び
 国土交通省「空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要」
 (<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001732461.pdf>) をもとに加工して作成

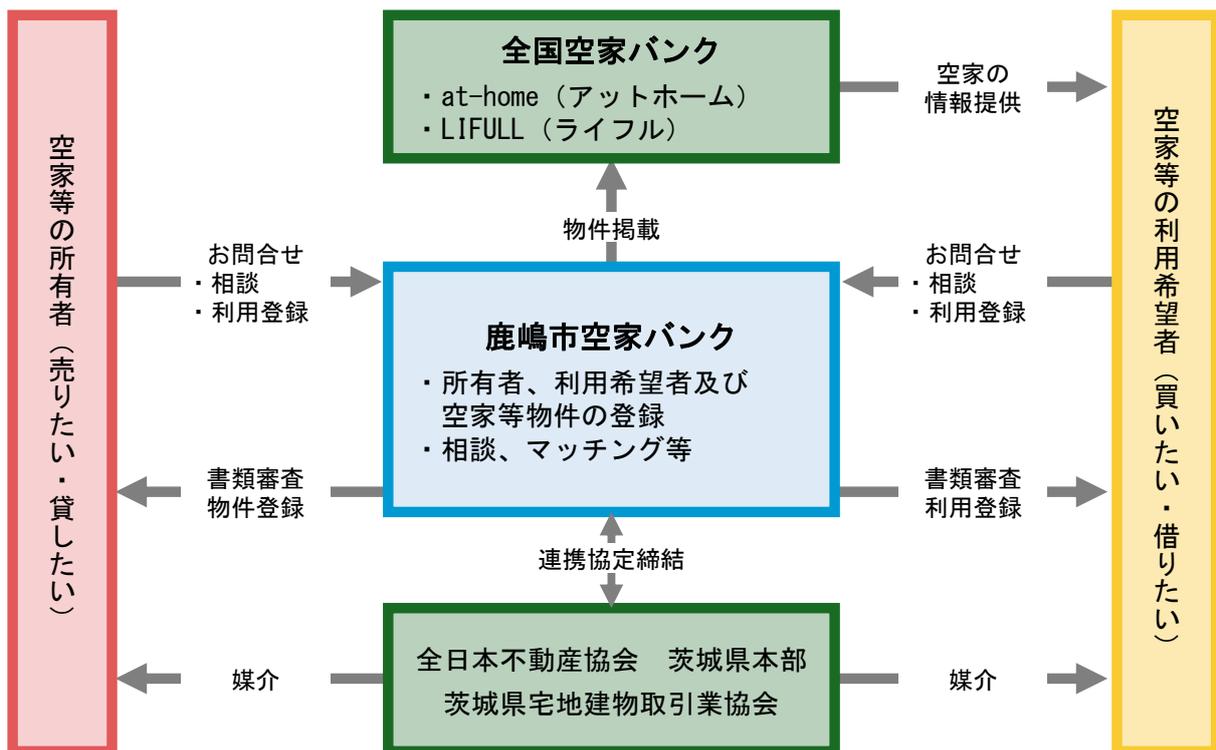
4 鹿嶋市空家バンクの活用

空家バンク制度は、「空家等売りたい、貸したい」と考えている方が物件を登録し、本市への定住を目的として「空家等を買いたい、借りたい」と考えている方をマッチングすることを目的として、平成30年から運用を開始しました。制度開始に際し、公益社団法人全日本不動産協会茨城県本部及び公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会と協定を締結し、効果促進を図っています。

しかしながら、登録件数が伸び悩み、活用が進んでいない現状があるため、空家バンクを広く活用いただくようさらなる周知を行うとともに、空家等の利用希望者及び所有者等の登録手続の見直しを検討します。

なお、本市では、活用可能な空家等の多くは、空家バンクに登録されず、市場で流通していることが考えられます。社会情勢の変化に伴い、空家等を活用する目的やニーズが多様化していることも踏まえ、空家バンク制度の見直しも検討します。

■図表 35 鹿嶋市空家バンク制度の概要



5 経済的な支援制度の周知及び充実

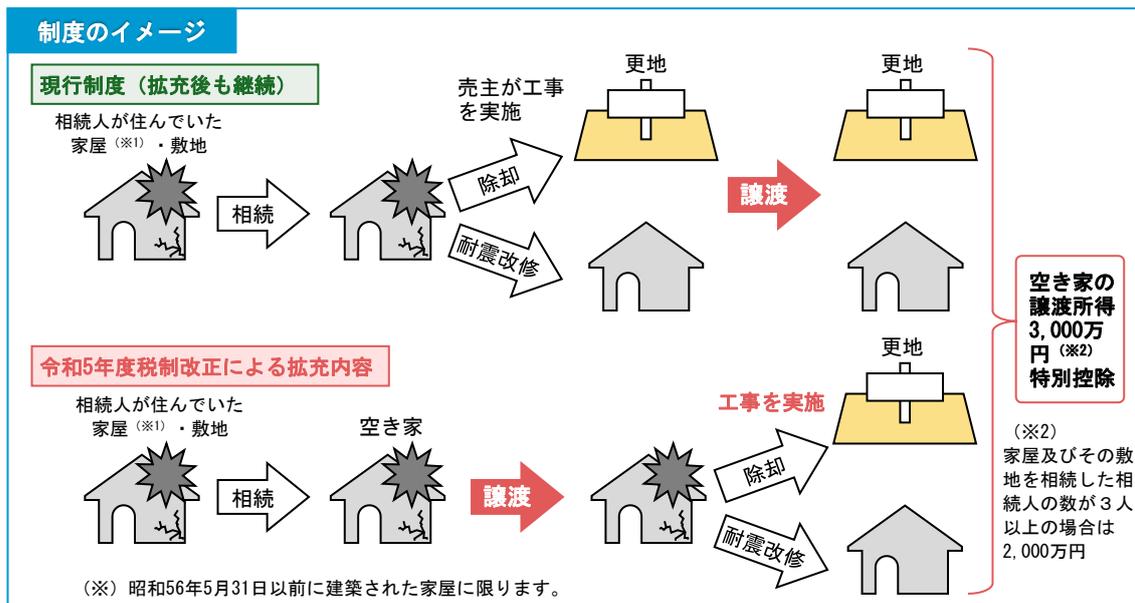
空家等の適正な管理、利活用又は除却の促進のため、本市で実施している各種助成制度を引き続き運用するとともに、国の空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例措置や法改正に伴う財産管理制度、相続土地国庫帰属制度等を広く周知し、活用を推進します。

特に、旧耐震基準の住宅は不動産市場で流通しづらく、空家等となってしまうことがあるため、本市における制度を広く周知し、解体又は改修を促進します。

■図表 36 鹿嶋市における空家等に係る活用支援制度の概要

既存ストック利活用補助金制度	木造住宅耐震改修工事等補助事業
<div style="background-color: #0070c0; color: white; padding: 2px; text-align: center; font-weight: bold;">補助内容</div> <ul style="list-style-type: none"> ・不良住宅、特定空家等の解体：費用の4/5 ・中古住宅の改修：費用の2/3 <p>※上限30万円</p>	<div style="background-color: #c00000; color: white; padding: 2px; text-align: center; font-weight: bold;">補助内容</div> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修工事：費用の4/5 ※上限100万円

■図表 37 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例措置



出典：国土交通省「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）制度の詳細」（<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001715180.pdf>）をもとに加工して作成

6 管理不全空家等及び特定空家等に対する適正かつ迅速な措置

本市では、これまで空家等及び特定空家等へ対応を行ってきました。令和5年6月の空家法の改正により、放置すれば特定空家等となるおそれのある空家等を「管理不全空家等」に認定し、指導及び勧告ができるようになりました。今後、本市では図表39のフローのとおり、法令及び規則に基づき、空家等、管理不全空家等及び特定空家等へ適切に対応していきます。

(1) 空家等の把握及び対応

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基に現地調査を行い、所有者等の把握に努め、適正管理の通知等により空家等の適正管理を促します。

(2) 立入調査

管理不全空家等・特定空家等に該当する可能性がある空家等の詳細な状況調査を行うため、職員等は必要に応じて立入調査を実施し、建築物等の状況を本市が定めた基準に基づき評価します。

(3) 管理不全空家等・特定空家等の認定

外観調査による空家等の評価を踏まえ鹿嶋市空家等対策協議会の検討・審議結果を受け、管理不全空家等又は特定空家等に認定します。

管理不全空家等に対する指導等の結果、改善等がみられない場合は、状況に応じて特定空家等に該当するか否か判断をしていきます。

(4) 助言、指導及び勧告

管理不全空家等・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、必要な措置をとるよう口頭による助言又は書面による指導を行います。

助言や指導を行った場合において、管理不全空家等・特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、猶予期間を付与し必要な措置を講じるよう勧告します。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、税担当部局と情報共有を行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

■図表 38 固定資産税の住宅用地特例

住宅用地特例	200㎡以下の部分	200㎡を超える部分
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

(5) 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。

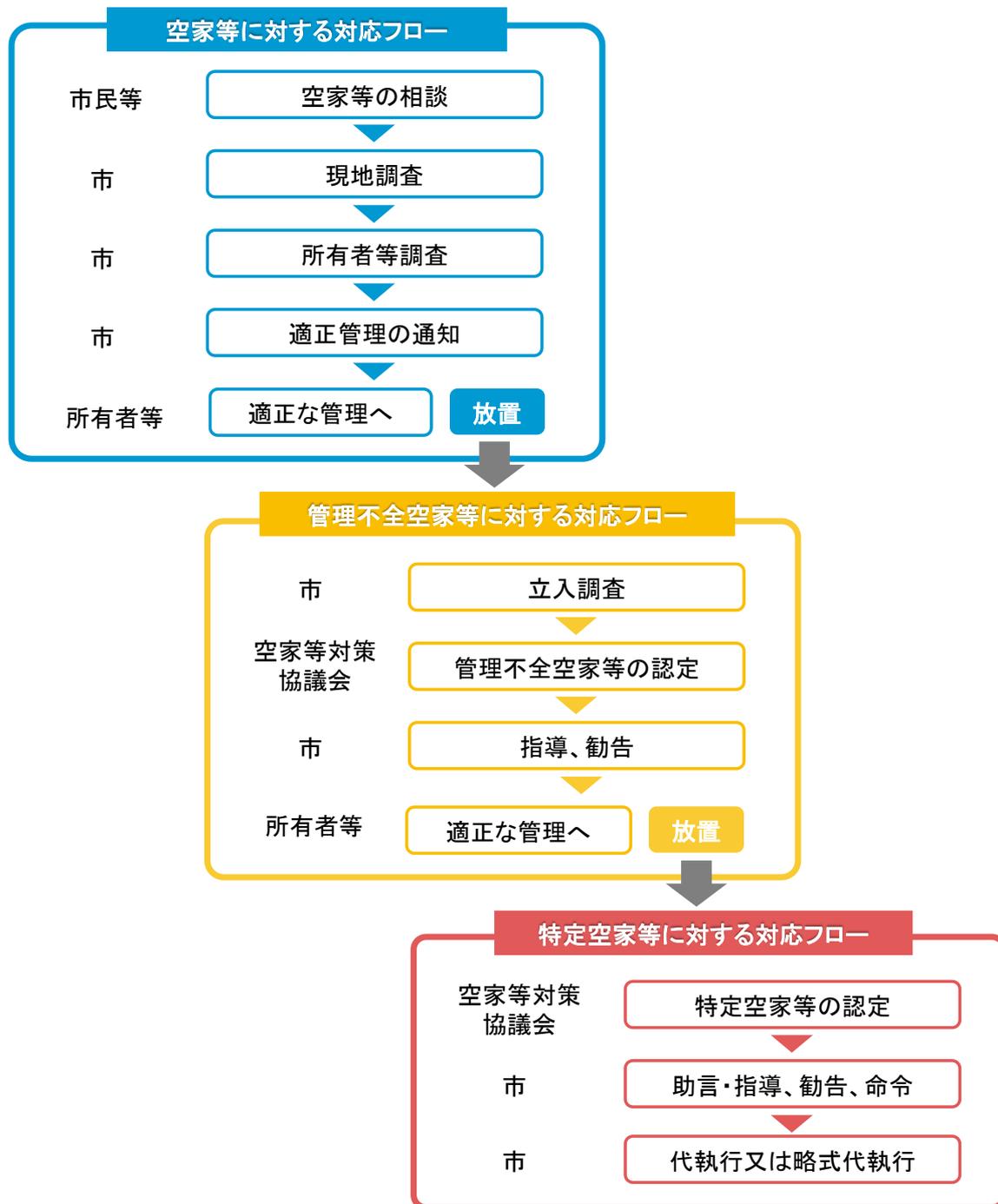
(6) 特定空家等に係る代執行

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は、代執行を実行すべき旨をあらかじめ書面で戒告します。戒告書の指定の期限までにその義務の履行がされないときは、履行期限の延長等による義務の履行の見込みを判断し、義務の履行の見込みがある場合は再戒告を行います。期限までに履行がなされないとき又は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。

(7) 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。

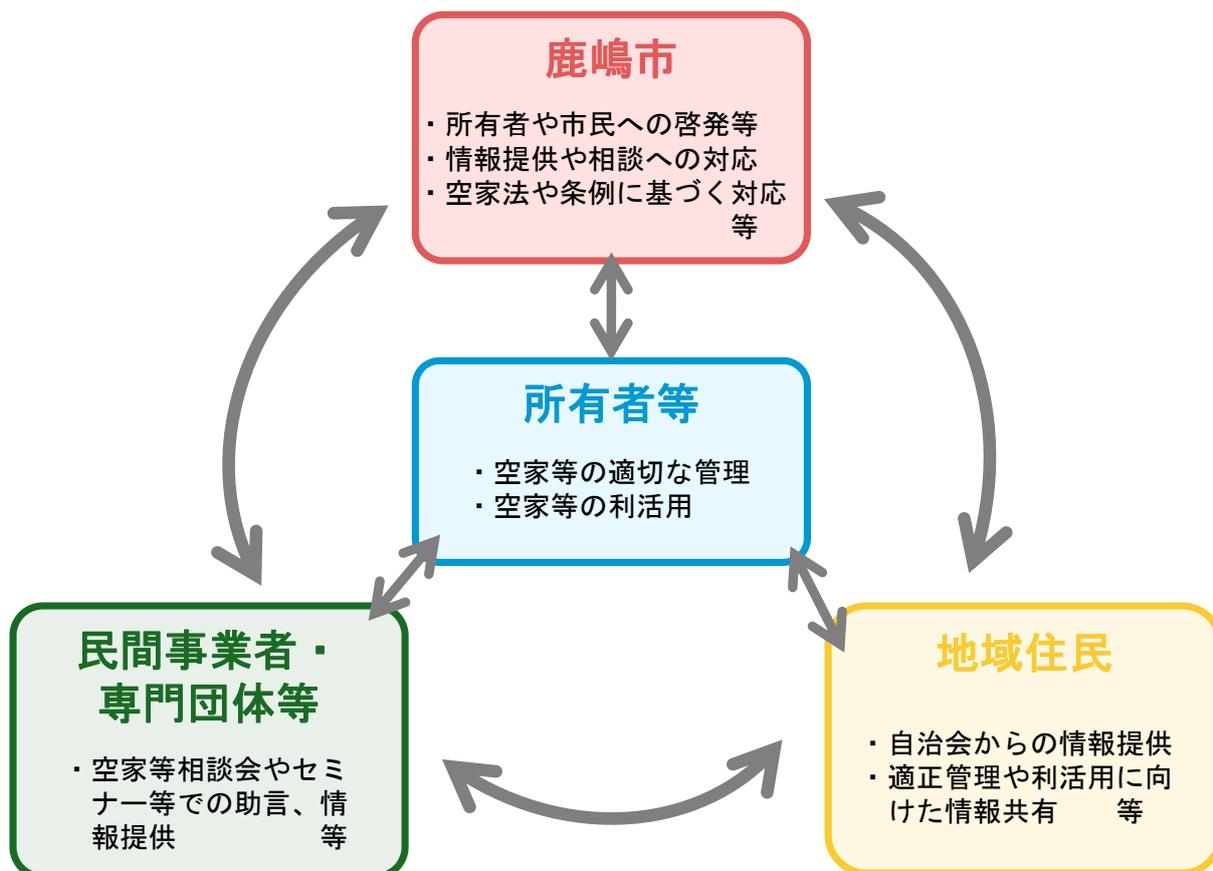
■図表 39 空家等への対応フロー



第5章 実施体制の整備

空家等の問題は、地域社会における様々な要因に関連するため、本市、所有者等、地域住民、専門家団体・民間事業者等の主体が連携して、空家等対策計画の推進に取り組みます。

■図表 40 実施体制



1 市の役割

本市は、都市計画課を中心としながら令和6年6月に全庁的な体制構築のため、空家等対策推進委員会を立ち上げました。目標達成に向け、図表41に示す各課の役割を遂行し、本計画を踏まえた取組を実施することで、空家等の予防や適正な管理、利活用を進めるよう努めます。

また、地域住民や民間事業者・専門団体等との連携も図ることで、所有者等の様々な問題に対応できる体制を構築します。

■図表41 空家等対策推進委員会の構成と役割（令和6年6月時点）

都市計画課	空家等全般、相談窓口																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担当課</th> <th style="text-align: center;">情報共有及び担当分野</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">施設管理課</td> <td style="text-align: center;">市道上に越境している樹木等</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">環境政策課</td> <td style="text-align: center;">鳥獣・スズメバチの被害等</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">廃棄物対策課</td> <td style="text-align: center;">不法投棄等</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">交通防災課</td> <td style="text-align: center;">空き地の雑草の繁茂等</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">税務課</td> <td style="text-align: center;">固定資産税の課税状況等</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">商工観光課</td> <td style="text-align: center;">商業用途の空家等の利活用等</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">総務就学課</td> <td style="text-align: center;">通学路等</td> </tr> </tbody> </table>	担当課	情報共有及び担当分野	施設管理課	市道上に越境している樹木等	環境政策課	鳥獣・スズメバチの被害等	廃棄物対策課	不法投棄等	交通防災課	空き地の雑草の繁茂等	税務課	固定資産税の課税状況等	商工観光課	商業用途の空家等の利活用等	総務就学課	通学路等
担当課	情報共有及び担当分野																
施設管理課	市道上に越境している樹木等																
環境政策課	鳥獣・スズメバチの被害等																
廃棄物対策課	不法投棄等																
交通防災課	空き地の雑草の繁茂等																
税務課	固定資産税の課税状況等																
商工観光課	商業用途の空家等の利活用等																
総務就学課	通学路等																

2 所有者等の役割

改正された空家法には「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こと」と記述され、所有者等の管理責任が明示されました。

建物は、定期的な換気や清掃、雑草・庭木の手入れ等、人の手が入らなければ当然劣化していきます。人が使用しないことで劣化が急速に進み、管理不全な空家等ともなれば、管理不全が原因で、周辺に被害が及ぶことも十分考えられます。所有者等は近隣に迷惑をかけないよう空家等を適切に管理することが求められています。

さらには、管理不全の状態にある空家等は、所有者等自身にとっても損害賠償を請求されるリスクが潜在していることを認識しなければなりません。

3 民間事業者・専門団体等との連携

市役所に寄せられる空家等の相談は、草木の繁茂から相続問題まで、その内容は多岐にわたり、その解決策も様々な分野の手法を組み合わせなければならなくなる等、複雑化しています。また、年間の相談件数も平均して50件を超え、所有者等を特定する事務に限定しても多くの時間を要しているうえ、未解決の案件が積み重なっていく状態となっています。

こういった状況を打開するためには、専門知識を有する方々や問題解決を支援していただける民間事業者等との連携が重要となります。そこで、本市では、法律、建築、不動産、金融等の専門家からなる空家等対策協議会を設置し、空家等の利活用策や管理不全の状態にある空家等に対する措置等について協議することで、さらなる効果的な方策を見出していきます。

また、空家等対策に関する知識の普及が重要であるため、専門家や民間事業者等にご協力いただきながら、意識啓発活動に努めていきます。

なお、民間事業者との連携の一例として、株式会社クラッソーネと令和6年10月に「空き家除却促進に係る連携協定」を締結しました。具体的な連携内容は、図表42のとおりです。

■図表 42 連携協定に基づく株式会社クラッソーネの取組

1	株式会社クラッソーネが運用する解体工事概算費用や土地の売却査定価格相場を提示する「鹿嶋市版すまいの終活ナビ」を紹介、活用 (URL : https://crassone.jp/simulator/navi/ibaraki/kashimashi)
2	鹿嶋市の空家等対策や空家等処分解体工事の進め方を示した印刷物（リーフレット）の提供
3	その他、各種啓発に関する相互支援連携

4 地域住民との連携

空家等が適切に管理がされていない場合には、地域の保安面、衛生面、景観面への悪影響も懸念されることから、空家等の問題は所有者等だけでなく、地域の問題でもあると捉えられます。

地域で問題となっている空家等に対しては、自治会等との連携強化を図り、市への情報提供等、空家等の管理不全な状態の早期解消へ向けた取組を推進します。

第6章 計画の目標と検証

1 目標指標

(1) 第一期鹿嶋市空家等対策計画における目標指標に対する実績

第一期計画における目標の達成状況は、図表 43 のとおりです。

住宅・土地統計調査における腐朽・破損ありの空き家率は、目標値をおおむね達成しているものの、実績値としては、平成 30 年から令和 5 年にかけて増加する結果となりました。全体的な要因としては、本市における高齢化や過疎化の進行が考えられますが、寄せられる相談内容からは、令和元年度台風による建物の破損や相続放棄の増加により適切に管理されない空家等が増加したことが考えられます。一方で、第一期計画における目標値をおおむね達成できたのは、本市の経済や都市計画等により空家等の状況に改善が見られたことが要因と推測されます。

空家バンクに係る実績値は、目標値を大きく下回る結果となりました。本市では、中古住宅は不動産市場にて活発に流通しているため、多くの中古住宅が空家バンクに登録される前に成約していることが大きな要因として挙げられます。一方で、登録手続きが煩雑なために登録に至らないケースもみられることから改善が必要です。空家バンクは、本計画において空家等の利活用の促進のための施策の一つとして位置付けており、登録手続きを見直した成果を計るためにも目標値の設定が必要です。

■図表 43 第一期鹿嶋市空家等対策計画における目標指標に対する実績

指標名	指標の説明	目標値			実績値	
		平成25年度	平成30年度	令和5年度	平成30年度	令和5年度
腐朽・破損ありの空家率 (住宅・土地統計調査)	市内の空家全体に占める 腐朽・破損ありの空家の割合	27.51%	25.00%	23.00%	21.02%	23.18%
空家バンクの登録件数	空家バンクに登録された 空家件数	0件	70件	120件	申請：4件 利用登録：0件	申請：1件 利用登録：2件
空家利活用件数	空家バンク制度活用により 利活用された成約件数	0件	25件	40件	0件	0件

(2) 第二期鹿嶋市空家等対策計画における目標指標

本計画を計画的・効果的に進めていくため、次のとおり指標を設定し進捗度を測ります。
 現在の社会情勢からすると、今後も空家等の増加は避けられない見通しであると考えます。
 このような状況の中で、空家等になる前の段階の対策を推進し、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の状態にある空家等の増加を抑えることが、本計画の目標となります。

個別の指標は、空家等対策における課題ごとに設定します。

■図表 44 目標指標

課題	指標名	現状	目標値
共通	意識啓発活動の実施 (SNS・セミナー等)	パンフレット配布・回覧	3回/年
空家等の利活用の促進 に向けた支援策の充実	空家バンクの申請件数	申請件数：2件/年（H30～R5）	3件/年
管理不全の状態にある 空家等への適切な対処	改善数（除却含む。）	改善数（除却含む。）：約34戸/年 ・改善：約11戸/年（H27～R5） ・既存ストック利活用補助金 ：約23戸/年（R3～R5）	40戸/年

2 PDCAサイクル

1に掲げた目標を達成するために、PDCAサイクルによる継続的な施策の実施プロセス・効果の評価・検証等を行い、必要に応じて施策を見直します。

■図表 45 PDCAサイクル



卷末資料

- 1 鹿嶋市空家等対策推進委員会設置要綱
- 2 鹿嶋市空家等対策協議会設置要綱

1 鹿嶋市空家等対策推進委員会設置要綱

(趣旨)

第1条 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。）に基づく空家等の対策を総合的に協議するため、鹿嶋市空家等対策推進委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(定義)

第2条 この要綱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。

(所掌事項)

第3条 委員会の所掌事項は、次の各号に掲げる事項とする。

- (1) 法第2条第2項に規定する特定空家等及び法第13条第1項に規定する管理不全空家等の措置の内容
- (2) 空家等の利活用の方策
- (3) 鹿嶋市空家等対策計画の策定
- (4) その他空家等の対策に関して市長が必要と認める事項

(構成)

第4条 委員会は、別表に掲げる委員をもって構成する。

- 2 委員会に、委員長及び副委員長を各1人置く。
- 3 委員長には都市整備部長を、副委員長には都市計画課長をもって充てる。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

- 2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、委員会の会議（以下「会議」という。）を招集する。

- (1) 当該空家等が周囲に悪影響を及ぼす等、法、条例その他の法令に基づき行政関与が必要と思われる場合
- (2) その他委員長が会議を開催する必要があると認める場合

- 2 委員長は、会議の議長となる。
- 3 会議は、委員の3分の2以上の出席がなければ会議を開くことができない。
- 4 委員は、その指名する職員に会議の出席を委任することができる。
- 5 会議の議事は出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、都市整備部都市計画課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附則

この告示は、公布の日から施行する。

別表（第4条関係）

委員	都市整備部長
	都市計画課長
	施設管理課長
	環境政策課長
	廃棄物対策課長
	交通防災課長
	税務課長
	商工観光課長
	総務就学課長
事務局	都市計画課

2 鹿嶋市空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 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。)第8条第1項の規定に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うため、鹿嶋市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(定義)

第2条 この要綱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、第1条の目的を達成するため、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に係る次に掲げる事項に関すること。
 - ア 管理不全空家等及び特定空家等の判断に関すること。
 - イ 法第9条に規定する立入調査等の方針に関すること。
- (3) 法第13条に規定する管理不全空家等に対する措置に関すること。
- (4) 法第22条に規定する特定空家等に対する措置に関すること。
- (5) その他空家等の対策に関すること。

(組織)

第4条 協議会は、市長を含む委員10人以内をもって組織する。

(委員)

第5条 委員は、市長のほか、法第8条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱する。

2 市長は、あらかじめ指名する者を、前項の委員の代理の者として出席させることができる。

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

(会長及び副会長)

第6条 会長は市長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 協議会は、第3条に規定する審議を行うために必要があるときは、委員以外の者の出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は委員以外の者に対して資料の提出を求めることができる。

(報酬及び費用弁償)

第8条 委員に支給する報酬は、鹿嶋市特別職の職員の給与並びに旅費及び費用弁償に関する条例(平成2年条例第1号)の規定による。

(委員会等)

第9条 協議会は、次に掲げる事項について特に必要とされる調査等を行うため、委員会等を置くことができる。

- (1) 第3条に掲げること。
- (2) その他協議会が空家等に関する対策の推進に関し必要と認めること。

2 委員会等は、協議会が付託した事項について調査研究及び審議し、その結果を協議会に報告する。

(秘密の保持)

第10条 委員及び協議会に出席を求められた者は、職務上知り得た秘密を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11条 協議会の庶務は、空家等対策担当課において処理する。

(その他)

第12条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附則

この告示は、公布の日から施行する。