

水戸市空家等対策計画

水戸市

はじめに

近年、少子高齢化や人口減少の進行など、社会情勢の変化等に伴い、空家は増加傾向にあるとともに、適切に管理されないことで、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に影響を及ぼすことが懸念されるなど、全国的に空家問題が深刻化しております。

本市におきましても、周囲に悪影響を及ぼす空家等に関する相談が年々増えており、空家対策は喫緊の課題となっております。

このような中、平成26年11月に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、行政の役割が明確化され、住民に一番身近な市が主体となり空家等対策を講じることとなりました。

本市では、平成29年度に空家等対策を重点的に取り組むため、防災・危機管理課内に生活安全室 空家空地係を新設し体制強化を図るほか、市内の空家等の実態を把握するため、詳細調査を実施しました。同年10月には、法律、建築、不動産などの専門家、学識経験者、地域の方々などで構成する「水戸市空家等対策協議会」の設置、平成30年度には、「水戸市空家等対策の推進に関する条例」の制定など、各種対策を着実に推進してまいりました。

こうした状況を踏まえ、実効性のある空家等対策に取り組んでいくためには、総合的かつ計画的な施策の展開が不可欠であることから、「水戸市空家等対策協議会」において話し合いを重ね、本計画を策定いたしました。

今後は、本計画の基本方針のもとに、空家問題にかかわる関係者の方々との連携を図りながら、積極的かつ効果的な対策を講じてまいりますので、皆様方のなお一層のご支援とご協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定に際しまして、議会はもとより、「水戸市空家等対策協議会」の委員の皆様にご慎重なご審議をいただくとともに、市民の皆様から貴重なご意見等をいただきましたことに、心から御礼と感謝を申し上げ、ご挨拶といたします。

令和元年6月

水戸市長 高橋 靖



目次

第1章 計画策定の基本的事項	1
1 計画策定の趣旨.....	1
2 計画の位置付け.....	1
3 計画の対象地区及び空家等の定義.....	2
4 計画期間.....	3
第2章 現状と課題	4
1 統計にみる人口の推移.....	4
2 住宅総数と空き家の現状.....	9
3 空家特措法に基づく空家等の実態調査の結果.....	10
4 空家等の分布状況.....	13
5 課題.....	17
第3章 計画の基本的方向	18
1 目指す姿.....	18
2 基本方針.....	18
3 施策の体系.....	20
4 計画の目標指標.....	21
第4章 施策の展開	22
基本方針1 空家等の発生の抑制.....	22
基本方針2 空家等の流通・利活用.....	26
基本方針3 空家等の適正管理.....	31
第5章 推進体制と進行管理	37
1 空家等に関する施策の推進体制.....	37
2 進行管理.....	39
資料編	41

3 計画の対象地区及び空家等の定義

(1) 対象地区

本計画における対象地区は、水戸市内全域とします。

(2) 定義

本計画において、次に掲げる用語の意義は、次に記載するとおりとします。

ア 空家等【空家特措法第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、国や地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

- ※1 「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」とは、建築物等が1年間全く使用されていないなど、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態を指します。
- ※2 居住の用に用いられていない場合であっても、年に数回出入りするなど、倉庫等としての使用実績がある場合には、空家等には該当しません。
- ※3 宅地建物取引業者等、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、又は管理する空家等については、本計画による流通・利活用の対象としては扱いません。

イ 特定空家等【空家特措法第2条第2項】

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、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又はその他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます。

ウ 空き家

「空き家」は、一般的に、使用の頻度等に関わらず「人の住んでいない家」、「居住者のいない貸家」といった意味で用いられます。本計画では、これら、一般的に用いられる意味における空き家と、住宅・土地統計調査の定義（第2章「現状と課題」（9ページ）参照）による空き家を「空き家」、空家特措法の定義による空家等を「空家等」として、区別して表記します。

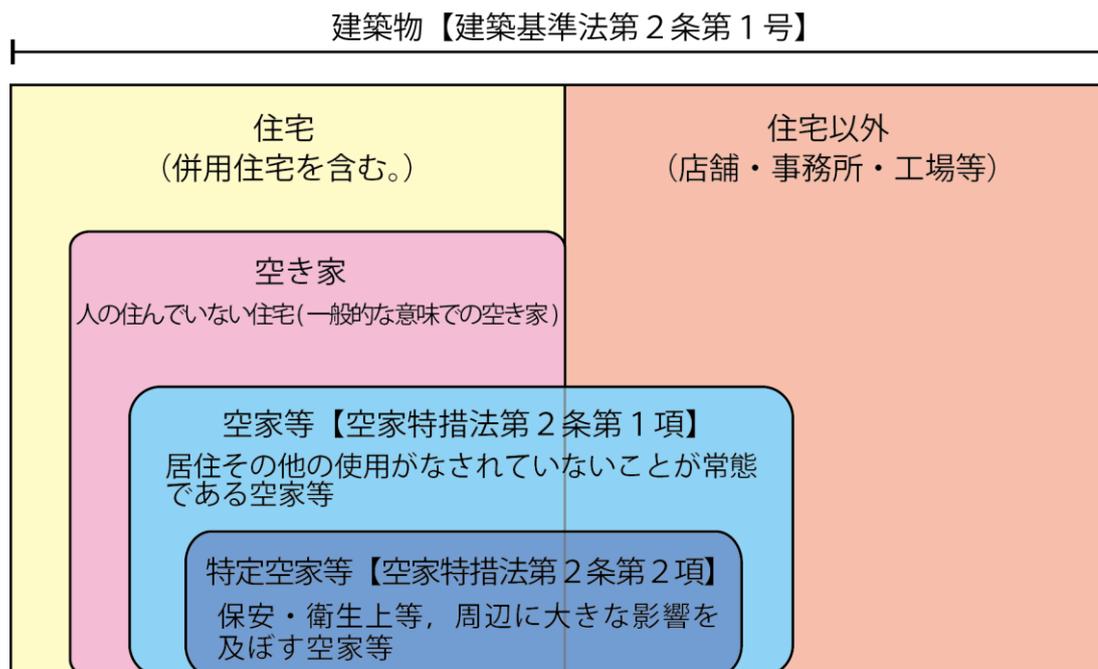


図 1-2 空き家の種類

（3）対象とする建築物

本計画においては、（2）の定義のうち、「空家等」及び「特定空家等」を主たる対象としますが、この定義に含まれない「空き家」や、高齢者世帯や高齢者単身世帯のみの住宅などの将来的に空家等となる可能性が高い建築物に対しても、必要と認められる範囲で、対策を講じます。

4 計画期間

本計画の期間は、2019（令和元）年度から2028（令和10）年度までの10か年とします。ただし、各種施策については、その効果等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

第2章 現状と課題

1 統計にみる人口の推移

(1) 人口・世帯数の推移

本市の人口は、年々増加しているものの、その伸びは近年、鈍化し、おおむね横ばいで推移しています。

国勢調査による2015（平成27）年の人口は270,783人、世帯数は117,590世帯となっています。平均世帯人員は、1985（昭和60）年に3.0人でしたが、2015（平成27）年に2.3人となっています。

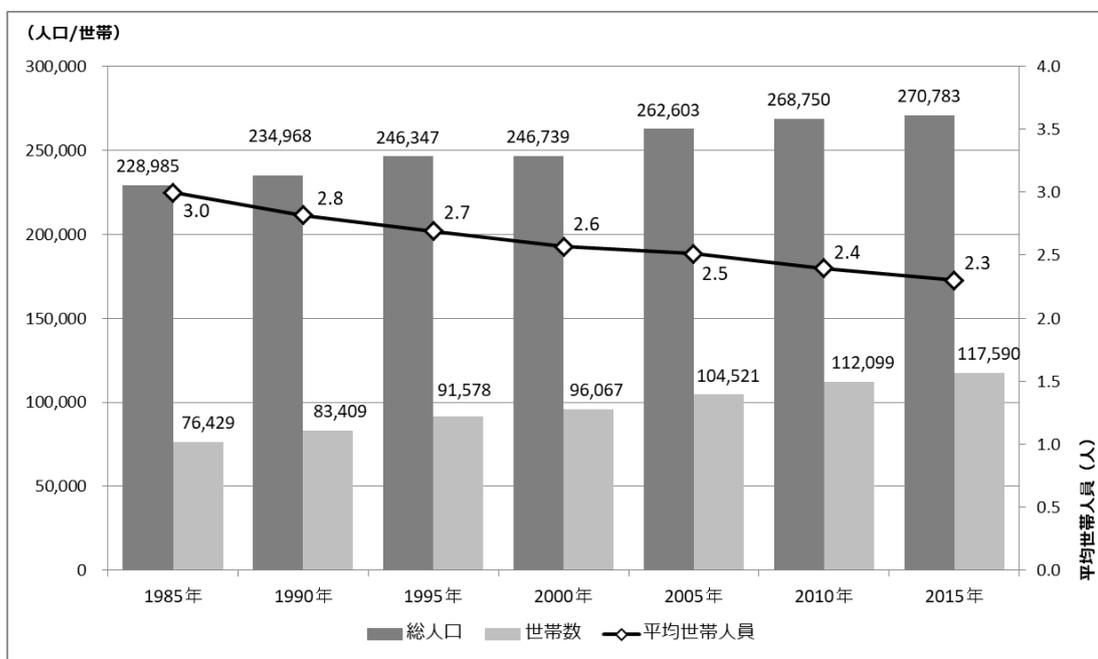


図 2-1 人口・世帯数の推移（資料：国勢調査）

(2) 高齢化率の推計

高齢者数（65歳以上人口）は、年々増加しており、国勢調査による2015（平成27）年の高齢化率は、25.1%となっています。

本市の人口推計では、本市の総人口は2015（平成27）年をピークに減少を続け、2060（令和42）年には245,000人と現在から約25,000人減となり、高齢化率は30.4%に上昇するとされています。

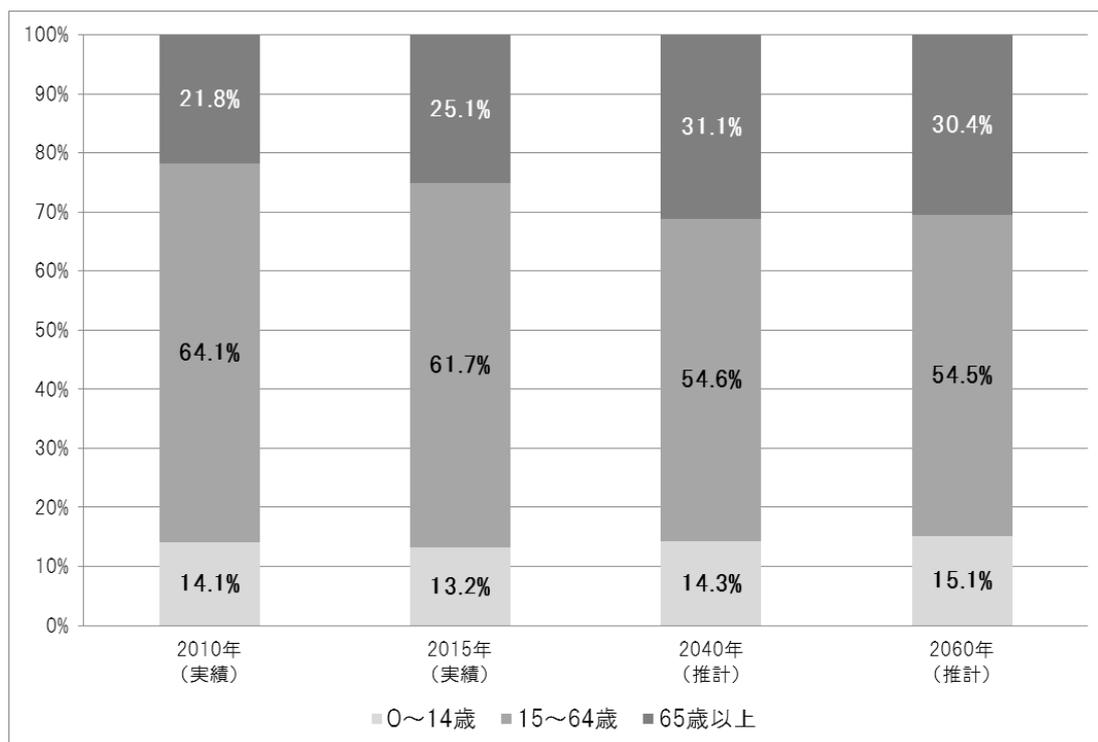


図 2-2 将来人口における年齢3区分別人口比率の将来見通し

※2010（平成22）年，2015（平成27）年は国勢調査による実績値
（資料：国勢調査，水戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略）

(3) 高齢者のいる世帯の推移

2010（平成22）年と比較すると、2015（平成27）年は、高齢者のいる世帯数が増加しており、2015（平成27）年の高齢者単身世帯数は、11,734世帯、高齢者夫婦世帯は、12,368世帯となっています。

世帯全体に占める割合は、2015（平成27）年の高齢者単身世帯が10.2%、高齢者夫婦世帯が10.8%となり、10世帯に2世帯以上が高齢者のいる世帯、その内、約5割が高齢者単身世帯となっています。

表 2-1 高齢者のいる世帯の状況

世帯類型・構造	2010年		2015年		増加率
	世帯数	割合	世帯数	割合	
高齢者単身世帯数	9,248	8.7%	11,734	10.2%	26.9%
高齢者夫婦世帯数	10,790	10.1%	12,368	10.8%	14.6%
世帯数(居住世帯)	112,099	100.0%	117,590	100.0%	4.9%

* 高齢者夫婦世帯：夫65歳以上妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯
(資料：国勢調査)

(4) 地区別人口の推移

地区別人口について、国勢調査による2010(平成22)年から2015(平成27)年にかけての人口増減率は、市南部が増加傾向、北部から東部にかけては減少傾向となっています。(表2-2)

表 2-2 地区別人口推移と増減率

地区	2000年		2005年		2010年		2015年		増減率(2010~2015)	
	人口(人)	世帯	人口(人)	世帯	人口(人)	世帯	人口(人)	世帯	人口	世帯
三の丸	6,420	2,865	6,872	3,193	7,876	3,932	7,778	3,931	▲ 1.2%	▲ 0.0%
五軒	7,111	3,141	6,705	3,159	6,840	3,324	6,601	3,323	▲ 3.5%	▲ 0.0%
新荘	7,436	3,338	6,807	3,105	6,509	3,131	6,245	3,134	▲ 4.1%	0.1%
城東	9,140	3,568	8,725	3,609	8,045	3,571	7,229	3,455	▲ 10.1%	▲ 3.2%
浜田	13,314	5,381	13,048	5,656	12,997	5,867	12,525	5,988	▲ 3.6%	2.1%
常磐	13,150	6,189	12,420	5,941	12,305	6,026	12,028	6,034	▲ 2.3%	0.1%
緑岡	14,366	5,362	15,134	5,673	15,235	5,980	16,475	6,810	8.1%	13.9%
寿	8,641	2,848	8,955	3,121	9,750	3,641	10,604	4,243	8.8%	16.5%
上大野	2,448	716	2,340	731	2,178	724	1,972	683	▲ 9.5%	▲ 5.7%
柳河	3,952	1,371	3,724	1,330	3,519	1,341	3,299	1,329	▲ 6.3%	▲ 0.9%
渡里	13,838	6,517	13,859	6,620	14,193	6,884	14,431	7,236	1.7%	5.1%
吉田	12,781	5,058	12,267	5,077	13,229	5,674	13,290	5,936	0.5%	4.6%
酒門	10,103	3,484	10,411	3,728	10,869	4,146	10,858	4,400	▲ 0.1%	6.1%
石川	11,786	4,754	11,860	5,040	11,673	5,168	11,858	5,480	1.6%	6.0%
飯富	3,197	940	3,215	1,040	3,589	1,223	3,601	1,274	0.3%	4.2%
国田	2,982	835	2,861	865	2,630	831	2,435	839	▲ 7.4%	1.0%
河和田	6,664	2,185	6,756	2,356	7,097	2,619	7,648	2,898	7.8%	10.7%
上中妻	5,636	1,875	5,570	1,941	5,602	2,013	5,944	2,244	6.1%	11.5%
山根	1,128	314	1,075	316	982	299	870	293	▲ 11.4%	▲ 2.0%
見川	9,683	3,866	9,808	4,038	10,189	4,316	10,323	4,647	1.3%	7.7%
千波	16,406	6,905	16,316	7,146	16,725	7,616	16,926	8,073	1.2%	6.0%
梅が丘	14,284	5,829	14,453	6,033	15,759	6,840	15,699	7,049	▲ 0.4%	3.1%
双葉台	10,239	3,439	9,940	3,471	10,090	3,699	9,944	3,828	▲ 1.4%	3.5%
笠原	7,768	3,102	8,838	3,701	9,669	4,122	10,565	4,540	9.3%	10.1%
赤塚	5,142	1,896	5,562	2,246	5,282	2,288	4,817	2,225	▲ 8.8%	▲ 2.8%
吉沢	7,702	2,881	8,641	3,304	9,456	3,833	10,148	4,149	7.3%	8.2%
堀原	8,625	3,953	8,322	3,869	7,957	3,930	7,288	3,763	▲ 8.4%	▲ 4.2%
下大野	3,156	790	3,144	824	2,912	815	2,738	817	▲ 6.0%	0.2%
稲荷第一	4,549	1,316	4,897	1,488	5,256	1,731	5,451	1,904	3.7%	10.0%
稲荷第二	2,602	743	2,748	833	3,165	1,039	3,504	1,167	10.7%	12.3%
大場	2,490	606	2,441	660	2,300	664	2,550	785	10.9%	18.2%
妻里	4,975	1,290	4,934	1,318	4,865	1,382	4,730	1,421	▲ 2.8%	2.8%
鯉淵	5,260	1,359	5,248	1,470	4,933	1,499	4,809	1,546	▲ 2.5%	3.1%
内原	4,588	1,502	4,707	1,619	5,074	1,931	5,600	2,146	10.4%	11.1%

(資料：国勢調査)

2 住宅総数と空き家の現状

住宅・土地統計調査によると、2013（平成 25）年の本市の住宅総数は 137,830 戸であり、この内、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」を除いた空き家（「その他の住宅」）は 6,670 戸、空き家率は 4.8%となっています。

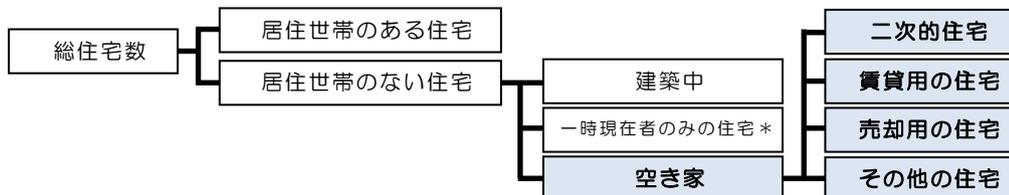
空き家を「その他の住宅」に限定した 2013（平成 25）年の空き家率は、県全体の数字である 5.3%より下回っているものの、2008（平成 20）年と比較すると、空き家数は 630 戸増加しています。区分別では、腐朽・破損がある空き家が、2013（平成 25）年では 2,820 戸となり、2008（平成 20）年の 1,500 戸から 1,320 戸の大幅な増加となっています。また、腐朽・破損がない空き家は、2013（平成 25）年では 3,850 戸となり、2008（平成 20）年の 4,540 戸から 690 戸減少しています。（表 2-3）

表 2-3 空き家（その他の住宅）の腐朽・破損の状況（太字：増加）

区分	2008年							2013年						
	総数	一戸建			長屋・共同住宅・その他			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		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	6,040	3,900	3,800	100	2,140	360	1,780	6,670	5,410	5,200	210	1,260	350	910
腐朽・破損あり	1,500	1,280	1,280	-	220	150	70	2,820	2,050	2,020	30	770	260	510
腐朽・破損なし	4,540	2,620	2,520	100	1,920	210	1,710	3,850	3,370	3,190	180	480	90	400

（資料：住宅・土地統計調査）

（参考）住宅・土地統計調査による空き家の種類と概要



*「一時現在者のみの住宅」とは、屋間みの使用や、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

■空き家の種類と概要

種類	概要
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
賃貸用の住宅	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
売却用の住宅	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
その他の住宅	上記以外の方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：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

（資料：住宅・土地統計調査「用語の解説」）

3 空家特措法に基づく空家等の実態調査の結果

(1) 調査方法等

- 業務名：水戸市空家等実態調査（以下「実態調査」という。）
- 調査対象：併用住宅を含む一戸建住宅及び集合住宅（長屋建及び共同住宅）
- 調査期間：2017（平成29）年10月～2017（平成29）年11月
- 調査件数：4,564件
 - ※水道利用情報等から、空家等である可能性があるものを抽出しました。
- 調査方法：建物敷地外からの外観目視
- 調査項目
 - ア 建物所在地
 - イ 建物用途
 - ウ 構造
 - エ 階数
 - オ 建物の状況（目視による老朽度、メーターの有無、表札、郵便受けの状況、窓、雨戸、その他（門の施錠等））
 - カ 敷地状況（空家等以外の建物、工作物等、接道状況、動物の住みつき、害虫の状況、ごみの状況、樹木・雑草等の状況）
- 空家等判断基準
 - ア 電気メーターが動いていない、又はない
 - イ 郵便受けに大量に郵便物やチラシ等がたまっている
 - ウ 外観が廃屋風（人が住んでいる気配がない）
 - エ 雨戸を閉め切っている
 - オ その他（カーテンがない、表札がない）
- 建物の状況
 - 空家等であると判断した物件については、建物の状況等についての評点を行い、表2-4に従いランクA～ランクDの4つの危険度ランクに分類しました。

表 2-4 危険度に基づく区分

危険度	ランク	内容
低 ↑ ↓ 高	A	適切な管理がなされている。
	B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない。多少の改善工事等により再利用が可能。
	C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。
	D	倒壊や建築材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。

(2) 実態調査の結果に基づく空家等件数

外観目視により空家等と判断されたのは、629件でした。2018（平成30）年1月、これらの空家等の所有者を対象に、現在の利用状況や将来の利活用等に対する考え方を問うアンケート調査を実施した結果、「空家等ではない」との回答が23件であったことから、空家等と判断した629件から23件を除き、最終的に、実態調査における空家等は606件と判断しました。

表 2-5 空家等所有者アンケート調査の概要

内容		件数
現地調査	① 空家等判断件数	629件
空家等所有者アンケート調査	② 空家等ではない旨の回答	23件
集計	③ 空家等件数[①-②]	606件

ランクBの空家等が最も多く、282件で約半数を占めている一方で、危険度の高いランクC及びDについても、あわせて214件、全体の35%を占めています。

表 2-6 危険度ランク別空家等件数

危険度	ランク	件数	割合
低 ↑ ↓ 高	A	91件	15%
	B	282件	47%
	C	151件	25%
	D	63件	10%
評点対象外（草木繁茂等）		19件	3%

(参考) 住宅・土地統計調査と空家等実態調査の比較

	住宅・土地統計調査	空家等実態調査
目的	住宅等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基礎資料とする（住宅等に居住している世帯に関する実態等を調査するものであり、空き家の調査を目的としたものではない）。	空家等の実態を把握することで、適正管理や利活用等の施策検討、空家等対策計画の基礎資料とする。
調査対象	直近の国勢調査調査区のうち、総務大臣が指定した全国約22万調査区（無作為抽出）が対象。 本市では、市内の国勢調査調査区である全2,182調査区のうち、352調査区が対象となり、1調査区につき、無作為抽出した17住戸について調査を実施（水戸市内全世帯の4.9%が調査対象）。	市全域を対象 とし、「水道利用情報データ」、「通報・相談データ」及び「空き家候補データ」等を活用し、絞り込み抽出した後に現地調査を実施。
調査の単位	完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの。 （例）アパート等の一室は「1戸」	建築基準法第2条第1号にいう「建築物」（土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの。）。 （例）アパート等は、すべての部屋の使用がされていないものを「1件」と扱う。
調査方法	県知事が任命した調査員が訪問し、調査書類の配布・回収及び記入状況の確認。	外観目視による現地調査及び空家等であると判断した物件の所有者等を対象としたアンケート調査を実施（郵送方式）。
特徴	標本調査により、全数を推計（実際の空き家の数とは異なる）。	全数調査

4 空家等の分布状況

空家等の分布状況を把握するため、実態調査の結果とあわせ、市民からの相談等による情報を踏まえ、空家等の地域別分析を行いました。

(1) 分析対象

実態調査における空家等 606 件と相談等により得た空家等の情報 229 件を合わせた 835 件を対象に分析しました。

- ①実態調査結果：606 件
- ②相談情報等：229 件
- 計 835 件

(2) 分析結果

ア 地区・区域別集計

空家等の位置の分布状況を集計した結果、市街化区域内及び人口集中地区(D・I・D)内の分布が約7割となっており、市街地に多く分布しています。また、危険度ランク別に集計したところ、市街化区域内では、危険度に基づくランク分けを行った空家等の内、約7割がランクA及びランクBの空家等となっています。

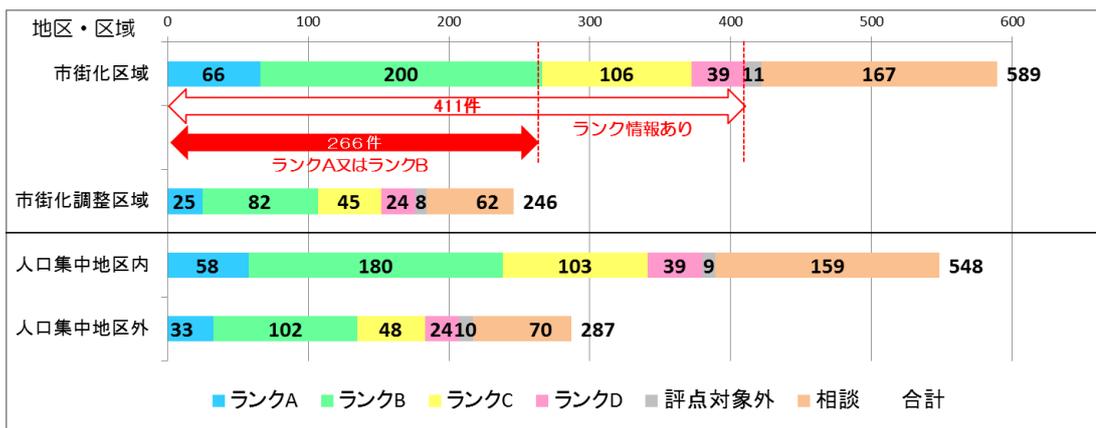


図 2-4 地区・区域別集計

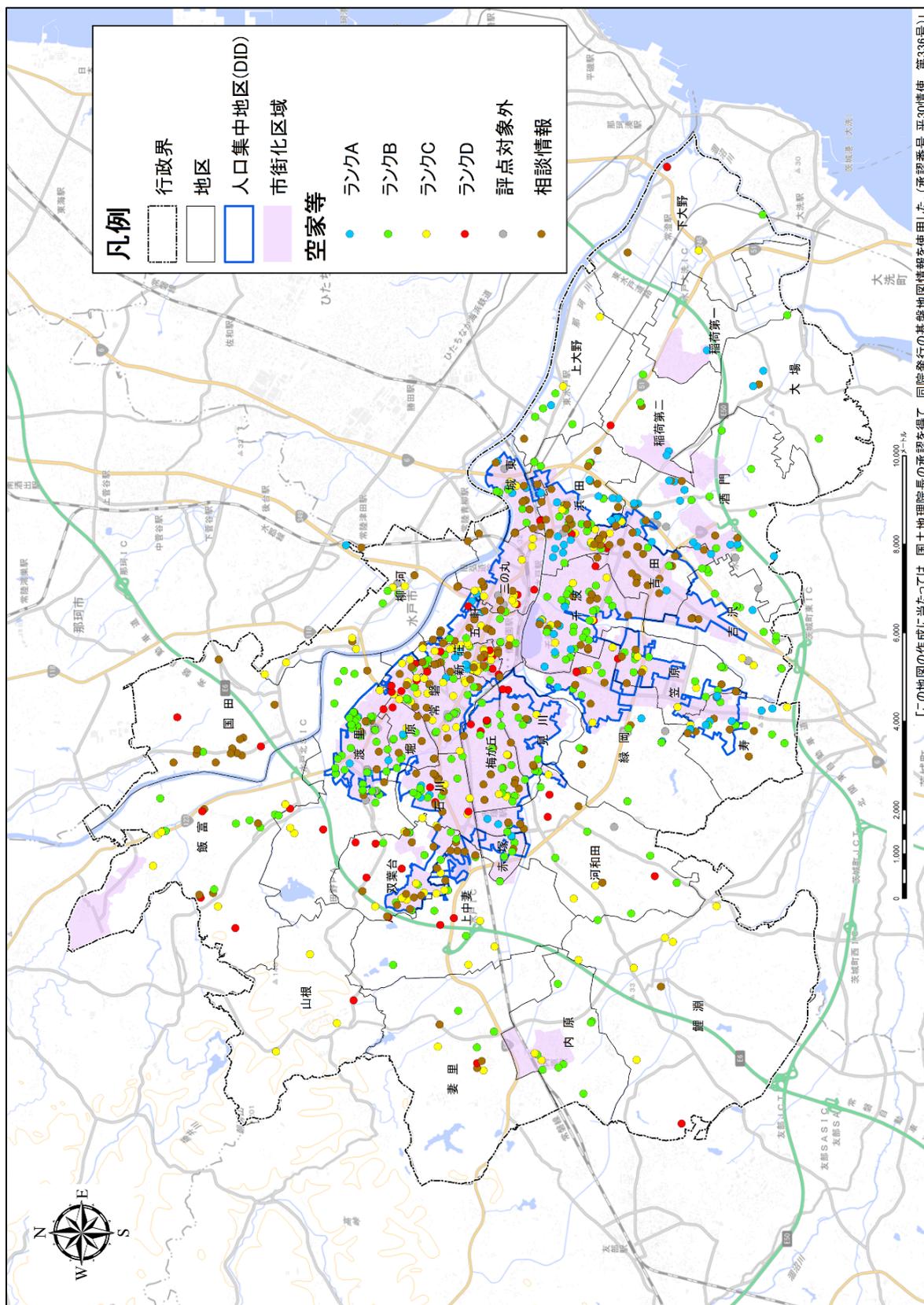


図 2-5 空家等分布状況図

イ 建築年代別集計

空家等を建築年代別に分析したところ、1981（昭和 56）年の建築基準法改正により見直された耐震基準以前の基準（旧耐震基準）で建築された住宅は 584 件、全体の 69.9%を占めており、1981（昭和 56）年改正後の基準（新耐震基準）で建築された住宅は、146 件、全体の 17.5%にとどまっています。

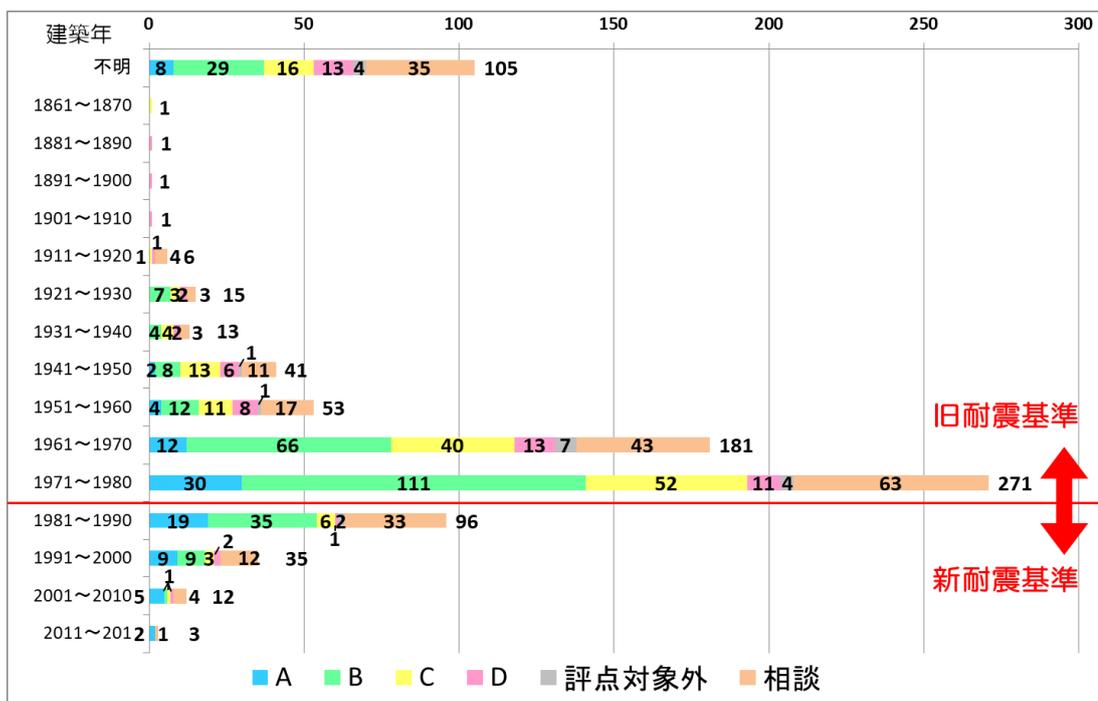


図 2-6 建築年代別集計

ウ 空家等の割合

市内の地区別にみた住宅に対する空家等の割合は、常磐線を境に南側では1%未満の地区が多くを占めるのに対し、北側では一部に2%を超える地区も見られます。

エ 空家等の実態と将来推計

空家等は、今後ますます増加することが予測され、このまま増加を続けた場合、2023（令和5）年度には 1,058 件、2028（令和 10）年度には 1,320 件に増加すると予測されます。

表 2-7 本市における空家等の実態と将来推計

年度	2018 年度	2023 年度（推計）	2028 年度（推計）
空家等件数 ※住宅に限る	835 件	1,058 件	1,320 件

（資料：「住宅・土地統計調査」を基礎にした民間調査機関の推計を参考に水戸市作成）

5 課題

- ① 本市の人口は今後減少に転じることが見込まれるものの、高齢者数や高齢者の単身世帯数には増加傾向が見られ、今後、さらなる空家等の発生が懸念される。
- ② 空家等は、市街化区域内に全体の約7割が立地しており、そのうちの約半数は、危険度が低く利活用が可能な状態であるものの、流通・利活用がうまく進んでいない状況がある。
- ③ 腐朽・破損がある空き家が増加しており、周辺への危険性等が高まっている。

第3章 計画の基本的方向

1 目指す姿

空家等対策は、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るうえで、重要な問題であることから、次のような目指す姿を設定し、実現のための施策を推進します。

快適な住環境づくりによる誰もが安全に安心して住めるまち・水戸

2 基本方針

目指す姿「快適な住環境づくりによる誰もが安全に安心して住めるまち・水戸」の実現のために、次の3つを基本方針として掲げ、市民との協働による取組や民間活力の活用を進めながら施策を展開していくことで、市民の安全・安心な快適住空間の保全に努めます。

基本方針1 空家等の発生の抑制

空家等の発生を抑制するため、市民と連携しながら、将来的に空家等となる可能性が高い建築物の情報を収集するとともに、所有者等に対して、相談窓口の周知や相談会の開催を行い、あわせて、市ホームページやリーフレット等を用いた市民への情報提供を図ります。

収集した情報は、空家等とあわせ、データベースとして集約することで、空家等や将来的に空家等となる可能性が高い建築物の情報の的確な把握に努めます。

さらに、所有者等が抱える様々な状況に対応するため、空家等に関わる資格や知識を有した専門家等を活用し、相談しやすい環境づくりに取り組みます。

空家等がもたらす問題について、市民生活全体の問題としてとらえ、市民との情報交換・提供等の協力をを行いながら、空家等の発生の未然防止に取り組みます。

基本方針2 空家等の流通・利活用

空家等は、老朽化が進むと流通が困難になるものの、適切な修繕等を行うことで、流通・利活用の可能性が高まることから、所有者等に対して、住宅診断（ホームインスペクション）の実施等を促し、専門家の判断を得ることで、所有する空家等の価値を再認識してもらい、積極的な流通・利活用を図ります。

空家等の流通・利活用を促進するためには、空き家バンクをはじめとした体制の構築が必要となることから、民間事業者や教育研究機関等と連携し、住宅診断から流通までの体制や流通ネットワークの構築を進めます。住宅以外の空家等については、商業施設の開設や改装などに利用できる補助制度の活用の促進に努め、商業的な利活用を促します。

これらを通して、移住や定住の促進や中心市街地の活性化を実現します。

基本方針3 空家等の適正管理

空家等は、防犯面や安全面で周囲に危険を及ぼす可能性があることから、空家等が周辺の生活環境に影響を及ぼしている場合は、生活環境の保全のため、所有者等に対し強く状況改善を促します。

市民一人一人が空家等の問題を身近なものと認識し、所有者としての責任を自覚することが、空家等の適正管理の促進につながります。そのため、空家等の放置による社会的影響をはじめ、適切な管理の方法等を講習会やリーフレット等を通して所有者等に周知します。空家特措法上の空家等に該当しない場合であっても、生活の本拠として使用されていないことが明らかであり、周辺の生活環境に及ぼす影響が顕著な場合は、その必要性を考慮した上で、空家等に準じるものとして、厳しく指導等を行います。

特定空家等に指定した建築物は、周囲の安全性に危険を及ぼす可能性があることから、所有者等に対し、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を取るよう、助言・指導等を行うとともに、改善が見られない場合は、空家特措法に基づいた措置を実施します。

3 施策の体系

目指す姿

基本方針

基本施策と主要事業

快適な住環境づくりによる誰もが安全に安心して住めるまち・水戸

【基本方針1】

空家等の発生抑制

1-1 空家等の情報収集と情報の管理・活用

- ・1-1-1 関係機関との連携強化
- ・1-1-2 データベースの整備と活用

1-2 相談体制の充実

- ・1-2-1 専門家等を活用した対応
- ・1-2-2 相談会の実施
- ・1-2-3 相談窓口の周知

1-3 市民への情報提供

- ・1-3-1 ホームページやリーフレット等の活用

【基本方針2】

空家等の流通・利活用

2-1 利活用に係る制度等の活用

- ・2-1-1 空き家バンク等の活用
- ・2-1-2 市の補助制度による利活用
- ・2-1-3 国による財政上の支援措置を活用した利活用等の促進
- ・2-1-4 産・学・官による連携体制の構築

2-2 民間事業者等との連携

- ・2-2-1 住宅診断（ホームインスペクション）の利用促進
- ・2-2-2 空き家流通のための体制構築

【基本方針3】

空家等の適正管理

3-1 所有者等による適正管理の促進

- ・3-1-1 所有者等の責任意識の醸成
- ・3-1-2 所有者等への助言及び指導
- ・3-1-3 緊急時の措置

3-2 特定空家等に対する措置

- ・3-2-1 特定空家等の発生抑制
- ・3-2-2 空家特措法に基づく対応
- ・3-2-3 関係法令による対応

4 計画の目標指標

本計画の推進に当たり、具体的な目標指標を設定し、計画推進の効果と進捗状況を確認します。

地域における人口減少や核家族化の進行の中で、空家等の増加の流れを止めることは、非常に困難であります。積極的な空家等対策を推進することにより、新たな空家等の発生を抑制し、増加の進行ペースを抑えると同時に、空家等の流通・利活用や除却の促進により、発生した空家等の解消を進めることで、空家等の減少を目指します。

本計画全体における目標指標を、次のように設定します。

■ 目標指標

項目	現況 (2018年度)	目標 (2028年度)
空家等件数 ※住宅に限る	835件	750件

第2章の表2-7「本市における空家等の実態と将来推計」(15 ページ)のとおり、空家等の件数は毎年48.5件のペースで増加し、2028(令和10)年度には1,320件になる見込みです。

まず、空家等の発生に抑制に係る施策を展開することにより、この増加のペースを年21.5件に抑えます。さらに、空家等の流通・利活用や除却を促進することにより、年30件の空家等の解消を行うことで、全体として毎年8.5件ずつの空家等の減少を目指します。

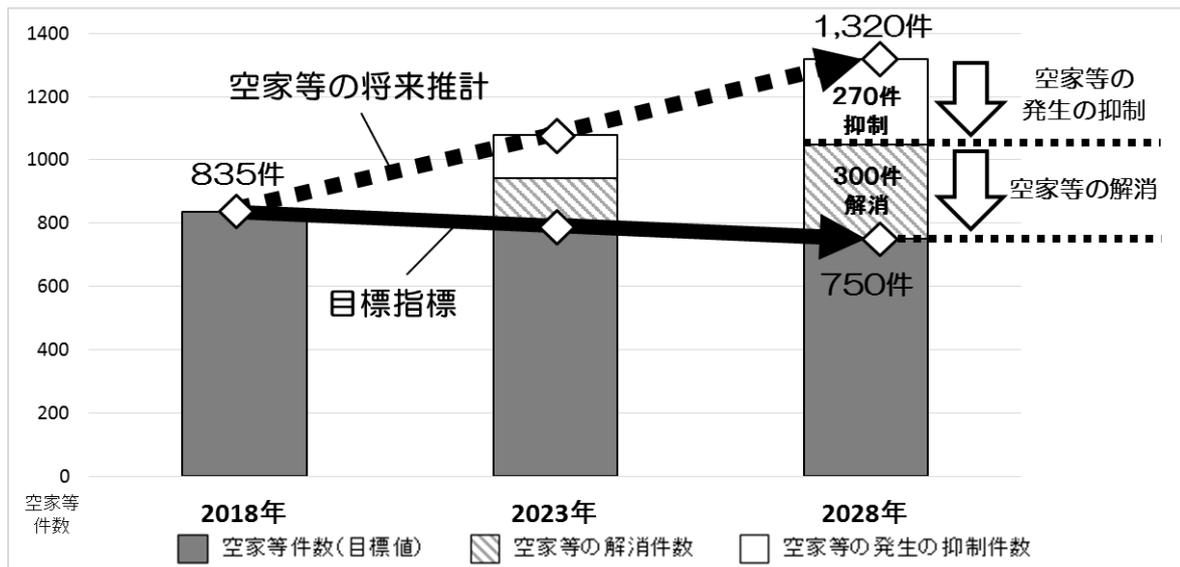


図 3-1 空家等の将来推計と目標指標

第4章 施策の展開

基本方針1 空家等の発生の抑制

高齢者夫婦世帯や高齢者単身世帯のみの住宅の増加は、将来の空家等の増加につながる可能性が高いことから、将来的に空家等となる可能性が高い建築物の情報収集や相談体制の強化、市民への情報提供等により、空家等の発生の抑制を促進します。

1 空家等の情報収集と情報の管理・活用

1-1-1 関係機関との連携強化

空家等及び特定空家等の発生を抑制するためには、将来的に空家等となる可能性が高い建築物や空家等の情報を収集し、状況を把握することが必要です。

市は、空家条例第12条に基づき、民生委員や郵便局、町内会などの関係機関と連携し、多くの将来的に空家等となる可能性が高い建築物や空家等の情報を効率的に収集し、空家等の未然防止、早期発見及び早期解決に努めます。



主な取組例

- 民生委員等：担当区域の高齢者等の見守り
- 郵便局：郵便物配達の際に確認した、配達先の不在情報の収集

空家等情報の例

- 門扉が壊れていて誰でも入ることができる（防犯上の問題）
- 外壁にひびが入っていて、地震が起きたら壊れるのではないかと（安全上の問題）
- ポイ捨てや不法投棄されている（衛生上の問題）
- 郵便物・新聞等がたまっている（衛生上の問題）
- 雑草が繁茂している（景観上の問題）
- 犬・猫等の動物による糞尿（衛生上の問題）

1-1-2 データベースの整備と活用

実態調査の結果や、市民からの情報等を集約したデータベースを整備し、管理・更新を行います。また、データベースを活用した空家等の管理状況の的確な把握に努めます。過去の実態調査との比較分析や、空家等分布の状況を把握し、将来を見据えた、空家等の発生の抑制を推進します。

2 相談体制の充実

1-2-1 専門家等を活用した対応

空家等対策について、迅速な対応をするために、宅地建物取引士などの空家等に関わる資格や知識を有した専門家等を活用し、空家等の発生を抑制するための提案をはじめ、各種助成制度や利活用方法の提案、解体や除却を含めた助言を行います。



1-2-2 相談会の実施

将来的に空家等となる可能性が高い「住宅」の所有者や管理者等を対象として、定期的に相談会を開催します。

相談会では、所有する住宅の将来的な取扱いや相続した住宅の利活用などの問題や疑問について、弁護士、司法書士、宅地建物取引士、建築士、土地家屋調査士等に相談することで、空家等となる前の段階での問題解決を図ります。

開催に当たっては、今住んでいる住宅の相続や処分に困っている高齢者等にも開催情報が行き渡るよう、市広報紙や市ホームページ等、様々な方法で広く周知します。



1-2-3 相談窓口の周知

将来的に空家等となる可能性が高い建築物の所有者等からは、相続や利活用等に関する相談、周辺の住民からは、近隣で周囲に影響を及ぼしている空家等に対する相談など、幅広い分野の相談が考えられます。

弁護士会、司法書士会など、各関係団体との連携を強化し、相談内容に応じた適切な窓口への円滑な案内を行います。

3 市民への情報提供

1-3-1 ホームページやリーフレット等の活用

空家等の発生の抑制に関するリーフレット等を作成し、市ホームページで公開するとともに、窓口等へ配置することで、市民に情報を提供します。リーフレット等においては、空き家を相続したときや建替え・リフォームのときに利用することができる控除や補助制度等を周知することで、空家等となる前の段階での積極的な活用を促します。

また、将来的に空家等となる可能性が高い建築物の所有者をはじめ、空家等の問題に直面する可能性のある幅広い市民、所有者等にくまなく情報が行き渡るよう、公共施設、郵便局、銀行、介護施設、病院等の身近な施設へリーフレットを配置するなど、様々な情報伝達の手法を検討します。



表 4-1 控除や補助制度

名称	補助・控除金額	実施主体
①安心住宅リフォーム支援補助金	リフォームを行う場合、補助対象経費に10分の1を乗じた額（助言を得る事業の場合は2分の1）を補助 ※総額で10万円が上限となります。	市
②子育て世帯まちなか住替え支援補助金	取得：対象経費に補助率を乗じた額。12万円を上限。 賃貸：対象経費に補助率を乗じた額。1万円/月を上限。 補助期間 取得：4年間 賃貸：48か月	市
③まちなか空き店舗対策事業	水戸市の中心市街地及び下市地区において、空き店舗を賃借して店舗の開設を行う個人又は法人に対して、賃借物件の改装費用の一部を補助。	市
④中心市街地店舗、事務所等開設促進補助金	水戸市の中心市街地に建物を賃借して店舗等の開設（増設を含む。）を行う個人又は法人に対して、開設費用（償却資産の購入費用・賃貸物件の改装費用）の一部を補助。	市
⑤企業立地促進補助金	水戸市内に建物の新設等（増設を含む。）を行う法人に対して、新設費用（用地等の取得費・造成費等）の一部を補助。※賃借の場合は、テナント賃料や改装費用等を補助。	市
⑥マイホーム借上げ制度	一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が住宅を借上げて転貸し、安定した賃料を保証	民間団体
⑦空き家の発生を抑制するための特例措置	譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除 ※2016（平成28）年4月1日から2023（令和5）年12月31日までの間に譲渡を行ったものが対象となります。	国
⑧相続時精算課税	贈与財産の価額から最高2,500万円まで控除	国
⑨DIY型賃貸借（控除・補助等なし）	工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約。貸主はリフォーム工事をせずに入居募集することができる。	所有者等

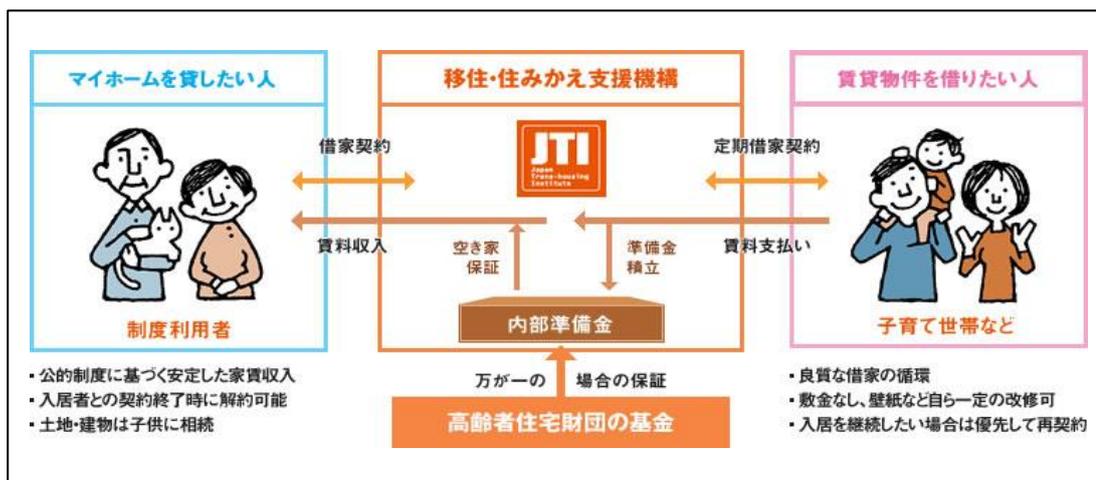


図 4-1 ⑥マイホーム借上げ制度の仕組み（資料：移住・住みかえ支援機構）

基本方針2 空家等の流通・利活用

住宅市場動向調査報告書（2017（平成 29）年，国土交通省）によると，住宅購入時に中古住宅を選ばなかった理由として，「新築の方が気持ち良いから」が最多となり，木造住宅が主流の日本の住宅特性を表す結果となりました。その他では，「隠れた不具合が心配だった」「耐震性や断熱性など品質が低そう」「給排水管などの設備の老朽化が懸念」といった住宅性能に対する不安が多くなっています。

空家等実態調査の結果によると，空家等の分布状況は，市街化区域内が全体の約7割を占め，その内，約半数が，ランク A 又はランク B と比較的利活用がしやすい建物が多くなっているものの，空家等の所有者を対象としたアンケート調査によると，空家等の管理や利活用，相続など，様々な問題を抱えていることが分かりました。

空家条例第 11 条は，市が空家等及び空家等の跡地について，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ものとしています。流通・利活用の方法や利用可能な制度を提案することで，空家等の流通・利活用を促進します。

1 利活用に係る制度等の活用

2-1-1 空き家バンク等の活用

空き家の所有者等と利用希望者のマッチングの手段として，「全国版空き家・空き地バンク」などの空き家バンク等の活用を図ります。

また，空家等の除却等によって生じた跡地についても，同時に運営されている空き地バンクへの登録を促すことで，一連の流れによる流通・利活用を促進します。

空き家バンクへの登録については，空家等のデータベースを基にした登録の促進や中古住宅に対する買い手の不安解消のための住宅診断（ホームインスペクション）の実施など，円滑な取引が可能となるよう，ガイドラインを作成します。

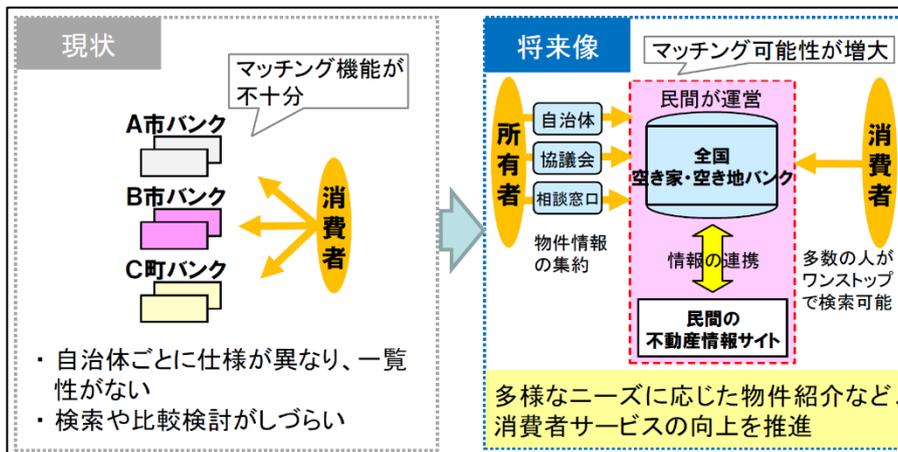


図 4-2 全国版空き家・空き地バンクのイメージ（資料：国土交通省）

2-1-2 市の補助制度による利活用

空家等のうち、住宅についてはリフォームやまちなかへの住替えなどについての補助制度、住宅以外については商業施設の開設や改装など、空き店舗対策や中心市街地活性化関連の補助制度の充実、活用の促進に努めます。

これらの補助制度を周知することで、空家等の解消を目指すとともに、商業的な利活用を促します。

補助制度の例（制度の詳細は表 4-1 参照）

- ・安心住宅リフォーム支援補助金
- ・まちなか空き店舗対策事業
- ・中心市街地店舗、事務所等開設促進補助金
- ・企業立地促進補助金

2-1-3 国による財政上の支援措置を活用した利活用等の促進

空家特措法第 15 条第 1 項に基づき、国が市町村に対して行う財政上の支援措置には、空家等対策計画に基づき市町村等が実施する空き家の利活用や除却等に対して、国が支援を行う「空き家対策総合支援事業」や「空き家再生等推進事業」等があります。

これらの国の支援事業の活用を図り、居住環境の整備改善や地域のまちづくりに繋がる施策を推進します。

2-1-4 産・学・官による連携体制の構築

産・学・官が連携し、各専門分野の知識や情報を共有し、空家等の流通・利活用に向けた取組を推進します。

事業者や NPO 法人等における経験及びノウハウ並びに大学等の教育研究機関の専門的な研究成果等の専門分野の知識を共有することにより、相乗効果を最大限に発揮し、継続的な空家等対策に対応できる環境づくりを進めます。

(参考) 空家等の利活用等の判断目安

空家等の状況や耐震性の有無，立地状況等によっては，利活用が困難な場合があります。そのため，空家等の諸条件による，利活用の判断目安となる考え方を以下に示します。

- 特定空家等の可能性がある物件・建築基準法に適合していない物件
 - ⇒ 原則，所有者等に除却を促します。
 - ⇒ 除却した跡地については，情報の提供などの必要な対策を講じ，利活用を促します。
- 新耐震基準を満たしており，適切な管理が行われている物件
 - ⇒ 利活用を第一に考え，所有者等に利活用に資する補助制度の情報を提供するなど，利活用を促します。



2 民間事業者等との連携

2-2-1 住宅診断（ホームインスペクション）の利用促進

中古住宅の売買における住宅性能に対する不安の解消のため、住宅診断（ホームインスペクション）の周知を進め、利用の促進に努めます。

また、特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（安心 R 住宅）は、「中古住宅」のマイナスイメージを払拭するために、住宅診断（ホームインスペクション）が実施され、リフォーム等の情報提供が行われている住宅に対し標章が付与され、「購入者が安心して購入できる」目印となっています。

住宅診断（ホームインスペクション）について

住宅に精通した住宅診断士（ホームインスペクター）が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務を指します。

住宅の購入前や、自宅の売り出し前にホームインスペクションを行うことで、建物のコンディションを把握し、安心して取引を行うことができます。

（資料：NPO 法人 日本ホームインスペクターズ協会）

<p>従来のいわゆる「中古住宅」</p> <p>「品質が不安、不具合があるかも」</p> <p>「古い、汚い」</p> <p>「選ぶための情報が少ない、わからない」</p> <p>（既存住宅を紹介しているwebサイト（イメージ））</p> 	<p>「安心R住宅」 ～「住みたい」「買いたい」既存住宅～</p> <p>「品質が良く、安心して購入できる」</p> <p>「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」</p> <p>「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div> <p>「安心R住宅」ロゴマーク</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="background-color: red; color: white;">耐震性あり</td> <td style="background-color: red; color: white;">インスペクション済み</td> </tr> <tr> <td style="background-color: red; color: white;">現況の写真</td> <td style="background-color: red; color: white;">リフォーム等の情報 など</td> </tr> </table>	耐震性あり	インスペクション済み	現況の写真	リフォーム等の情報 など
耐震性あり	インスペクション済み				
現況の写真	リフォーム等の情報 など				

図4-3 安心 R 住宅について（資料：国土交通省）

2-2-2 空き家流通のための体制構築

空き家の流通・利活用を希望する所有者等が、活用の方法や手順などを相談しやすい環境づくりに取り組むとともに、各種団体等との連携により、住宅診断の結果から必要に応じた改修やリフォーム等の提案、工事、流通につなぐまでをワンストップで対応する体制の構築を図ります。流通が可能となった空き家の情報は、所有者等の承諾を得た上で、空き家バンクへの登録や宅地建物取引業者等への提供を行う仕組みを構築し、空き家をはじめとした中古物件の円滑な流通を可能とします。

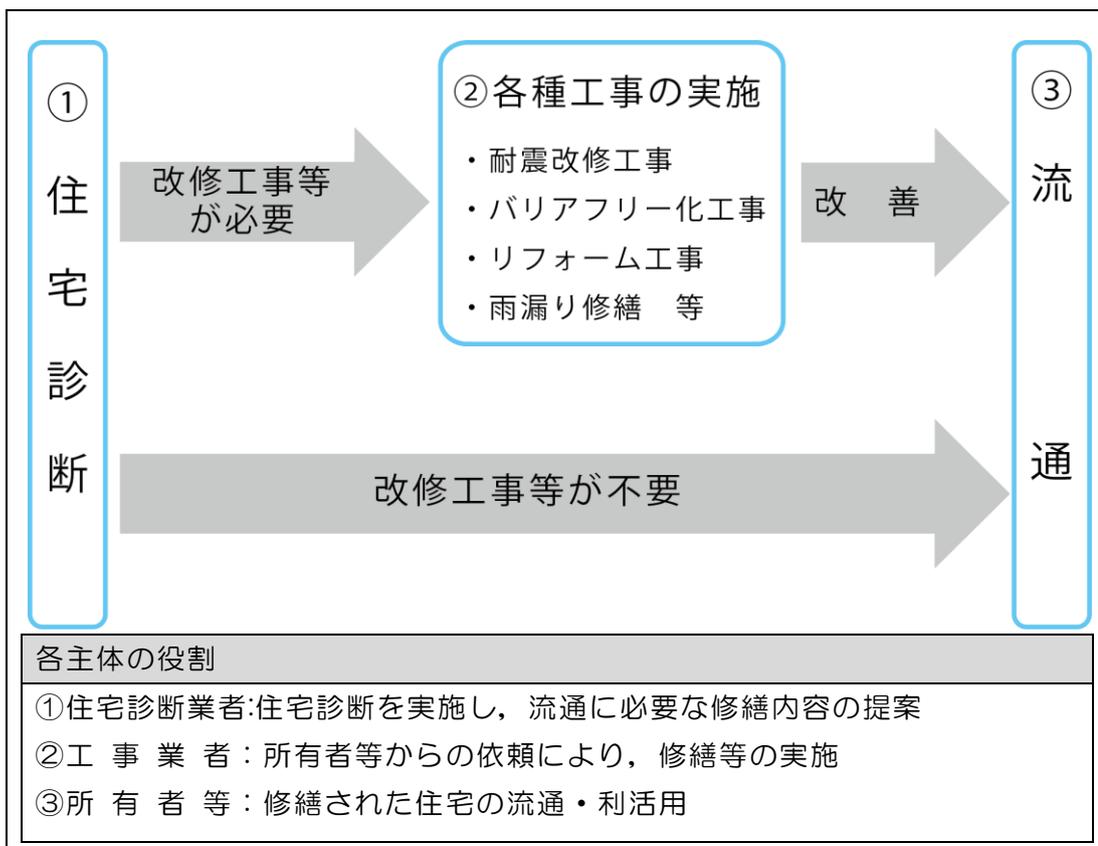


図4-4 住宅診断から流通までのイメージ

基本方針3 空家等の適正管理

建築年代別の集計では、旧耐震基準で建築された空家等が全体の約7割を占めていることから、老朽化はもとより、安全性の確保がされていないことが懸念されます。老朽化が進んでいたり、安全性が確保されていない空家等の増加は、倒壊のおそれにより高まることから、安全面や防犯面で、周囲に社会的影響を及ぼします。

空家等の放置や特定空家等による社会的影響など、責任意識の醸成につながる情報を広く所有者等に周知するとともに、適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対しては、空家条例に基づき指導を行うなど、空家等の適正管理を促進します。また、特定空家等に対しては、法に基づいた措置を実施します。

1 所有者等による適正管理の促進

3-1-1 所有者等の責任意識の醸成

空家等の放置は、害虫の発生やごみの不法投棄などの要因となり、住環境の悪化に繋がるとともに、建物や門扉の傷みによる損壊や倒壊のおそれ、景観の悪化や防犯性の低下など、周囲に社会的影響を及ぼします。所有者等に対し、これらの社会的影響の周知を行うことで、責任意識の醸成を図ります。

空家等に関する講習会を実施するとともに、空家等に関するリーフレット等を作成し配布することにより、所有者等としての責任を自覚する機会を提供し、家族と現在居住している住宅の今後について話し合う機会の創出を図ります。

また、空家特措法では、空家等の所有者、管理者に、適切に管理するよう努力義務を課していることから、所有者等自身の責任意識の向上が必要です。

空家等の管理不全が原因で発生した損害は、すべて所有者等の責任となることから、空家等の適切な管理の方法を伝える講習会の実施やリーフレット等の配布を通して所有者等に対して自覚を促し、適切な管理を促進します。

責任意識の醸成のための主な取組例

- ・講習会の実施
- ・リーフレット等の作成と配布





図4-5 空家等放置による影響（資料：茨城県 空家等対策リーフレット）

3-1-2 所有者等への助言及び指導

空家条例では、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を行うことを、所有者等の責務としています。市は、空家等の適切な管理を促進するため、空家等の所有者等に対し、情報の提供、助言、その他必要な援助を行うとともに、適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対して指導します。

3-1-3 緊急時の措置

所有者等による適切な管理がされず、自然災害等により空家等が危険な状態となり、周辺に危害を及ぼす危険性があると判断された緊急時には、災害対策基本法等の関係法令及び地域防災計画に基づき、これを回避するために必要な最小限の応急措置を講じます。

2 特定空家等に対する措置

3-2-1 特定空家等の発生の抑制

特定空家等は、空家特措法第2条第2項で定める「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」の4つの区分のいずれかに該当すると判断された場合に市が指定します。

本市においては、実態調査等で空家等と判定した835件のうち、約4割が損傷の激しいランクC又はランクDであり、これらが今後適切に管理されない場合、将来的に特定空家等に指定する可能性があります。所有者等に対し、特定空家等となる前の段階での改善を促すことで、特定空家等となる空家等の抑制を図ります。

3-2-2 空家特措法に基づく対応

特定空家等の指定に当たっては、まず、特定空家等調査部会で調査及び検討を行います。

また、必要に応じ、学識経験者や専門家、地域住民等で構成される空家等対策協議会に意見を求めた上で、関係各部の長で組織する特定空家等判定委員会において、特定空家等に当たるか否かの判定を行い、市長が指定します。

特定空家等に指定した場合、空家等の所有者等に対し、修繕をはじめ、除却など、周辺の生活環境を維持するために必要な措置を取るよう、効果的な助言又は指導を繰り返すことで、勧告や命令に至らない段階での改善の促進を図ります。それでもなお、改善が見られない場合は、空家特措法に基づき、勧告や命令等の措置を実施します。勧告を受けた空家等の住宅用地は、住宅用地に対する固定資産税や都市計画税の課税標準額の特例から解除されます。

特定空家等の判断目安

特定空家等の判断は、「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）に示された参考となる基準にならい、「保安上の危険性」、「衛生上の有害性」、「景観への支障」、「周辺の生活環境の保全への支障」について、該当性や程度の大きさを十分に勘案し、総合的に判断します。

空家特措法に基づく措置

①助言又は指導（法第 14 条第 1 項）

「特定空家等」に関して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を実施し、所有者等の自発的な取組を促すものとします。

②勧告（法第 14 条第 2 項）

助言又は指導に対し、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、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告します。勧告を行った場合は、関係部署との情報の共有を行うとともに、勧告の対象となる特定空家等が住宅である場合は、住宅用地に対する固定資産税や都市計画税の課税標準額の特例が解除となるため、税務部門と速やかに情報共有を図るものとします。

③命令（法第 14 条第 3 項～第 8 項）

市長は、上記勧告を受けた者が正当な理由がなく、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令します。

④行政代執行（法第 14 条第 9 項）

命令を受けた者が、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命令の期限までに完了する見込みのないときは、行政代執行法に基づき行政代執行を実施します。行政代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収します。

行政代執行には、一時的であっても、市民の貴重な税金が使われることから、本市では、所有者等に対し、①～③の措置を効果的に講じながら、所有者等自身による改善を促すことを原則とします。

また、仮に行政代執行を行った場合の費用は、様々な徴収方法を組合せながら、所有者等に対し、厳しく徴収します。

⑤略式代執行（法第 14 条第 10 項）

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る略式代執行を実施します。

略式代執行においては、義務者からの費用の徴収が、行政代執行よりも一層困難であることが想定されるため、本市では、当該特定空家等の売却可能性や換価価値等を見極め、民法による不在者財産管理制度も含め、費用対効果のより高い方法を検討します。

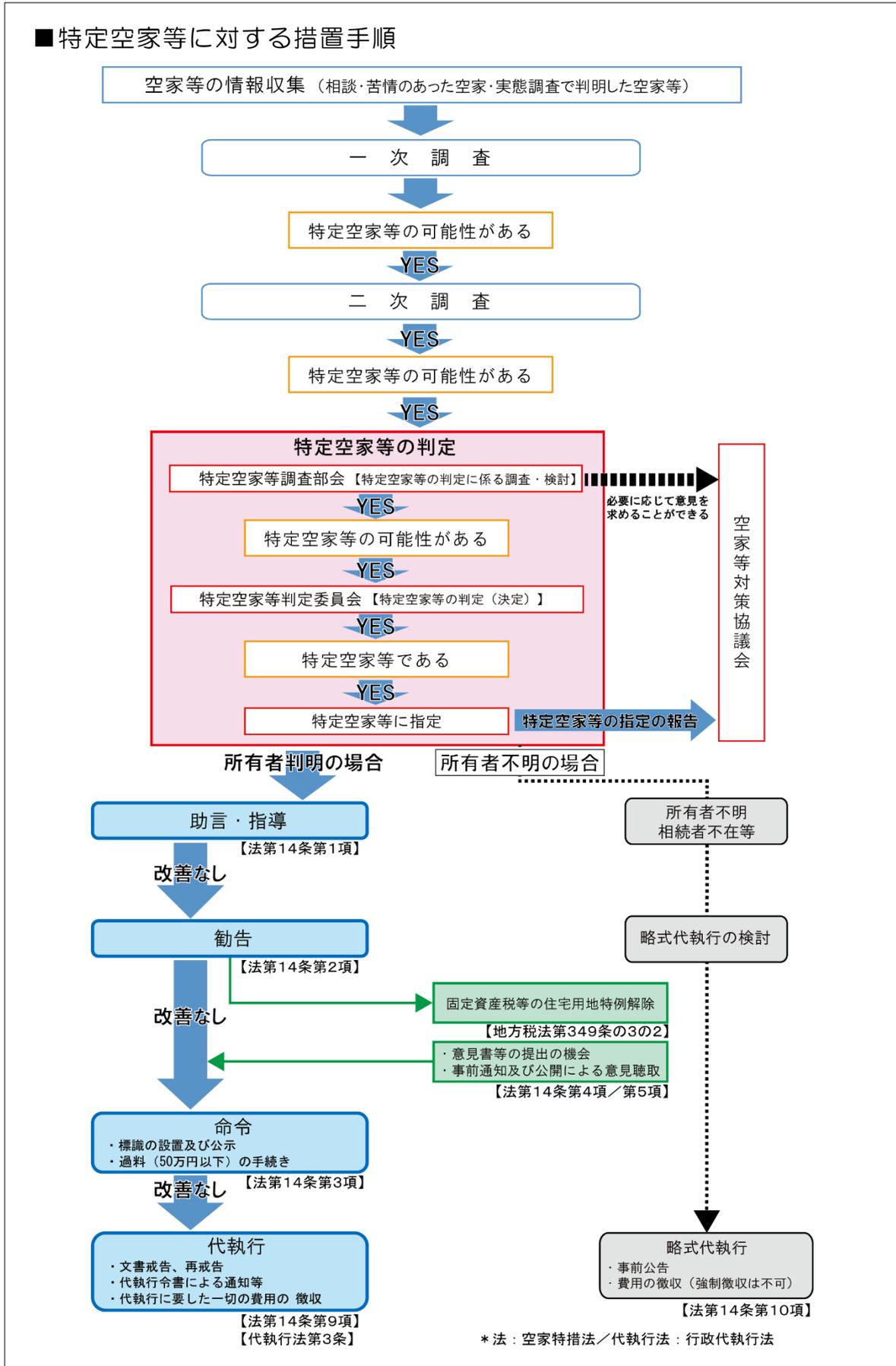


図4-6 特定空家等に対する措置手順

3-2-3 関係法令による対応

特定空家等への対応は、周辺への影響や危険性、緊急度等を総合的に判断し、空家特措法及び空家条例に限らず、措置の対象物ごとに異なる諸法令を組合せて適用しながら対策を講じます。

また、災害発生時などの緊急の際には、災害対策基本法等に基づき、警察及び消防と連携して、応急措置の実施の支障となっている空家等に対し、必要となる最低限の措置の実施を図ります。

表 4-2 空家特措法及び空家条例以外の関係法令に基づく所有者等への措置内容

法令	制度根拠	範囲	概要
建築基準法	第10条	勧告 命令 代執行	損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり又は著しく衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替え、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。
消防法	第3条	命令 代執行	火災の予防上危険な場合等について、空家等の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除去等を命ずることができる。消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。
道路法	第43条 第71条	命令	道路管理者は、道路及び条例で指定する沿道区間において道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために、工作物の移転、除去等の必要な措置を命ずることができる。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	第19条	命令 代執行	一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去発生の防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。



第5章 推進体制と進行管理

1 空家等に関する施策の推進体制

(1) 各主体の役割

ア 水戸市の役割

空家特措法では、市町村が、所有者等による適切な管理を促進するために、必要な援助を行うよう努めるものとされており、空家条例においては、市は空家等の発生の抑制及び利活用の促進に関する施策を総合的かつ計画的に実施しなければならないとされています。市は、空家等情報の収集に努めるとともに、所有者等や市民に対し、積極的な情報発信に努めます。また、特定空家等に対しては、周辺の生活環境の保全を図るため、速やかな措置等を実施します。

国、県、他自治体、関係機関、関係団体・事業者、有識者、所有者等、市民等との連携を強化し、空家等対策に資する取組を推進します。

イ 所有者等の役割

空家特措法第3条では、空家等の所有者等に、適切に管理するよう努力義務を課しており、空家条例第4条第2項においては、さらに、それを義務としています。所有者等の空家等に関する意識啓発と責任意識の向上が必要です。

建築基準法等においても、所有者等の責任が規定されていることを踏まえ、所有者等は、自らの空家等に対する責任を強く意識し、除却等の適切な措置の実施を図るとともに、管理不全な空家等の解消に努めます。

●空家特措法第3条

空家等の所有者又は管理者は、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。

●空家条例第4条第2項

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を行わなければならない。

●建築基準法第8条

所有者等（所有者、管理者又は占有者）は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。

●民法第717条

建物が倒壊したり，瓦等の落下等により，他人に損害を及ぼしたとき，建物の占有者は，その損害を賠償する責任を負う。ただし，占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは，所有者がその損害を賠償しなければならない。

※空家等の場合，占有者と所有者は，通常，同一人であることから，その損害を賠償する責任を負うのは，所有者となる。

ウ 市民等の役割

市民等（市内に居住する者及び市内に所在する法人）は，市が実施する空家等に関する施策に協力するものとします。また，地域の連携を深め，日頃から，空家等の管理についての話し合いの機会を設けることで，自ら，空家等に関する意識の啓発を図るとともに，空家等を地域で見守る体制づくりを進めます。

エ 関係団体・事業者・有識者等の役割

関係団体・事業者・有識者等は，市が実施する空家等に関する調査・分析や施策，相談会等に参加し，市との連携を深めるとともに，専門知識やノウハウの提供及び共有，市場流通への協力などを行うことで，市とともに空家等対策を推進します。

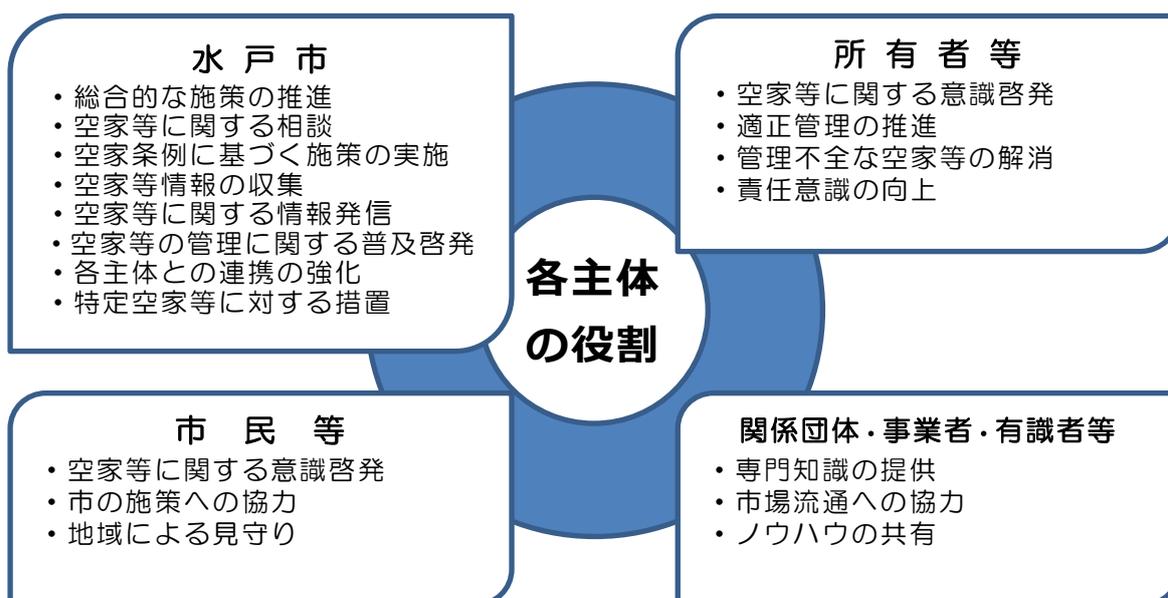


図 5-1 各主体の役割

2 進行管理

本計画の推進に当たっては、目指す姿の実現に向けた目標の達成状況を把握し、Plan（計画の策定・見直し）、Do（施策の実施・運用）、Check（施策の評価）、Action（検討・改善）によるPDCAサイクルに基づき進行管理を行います。

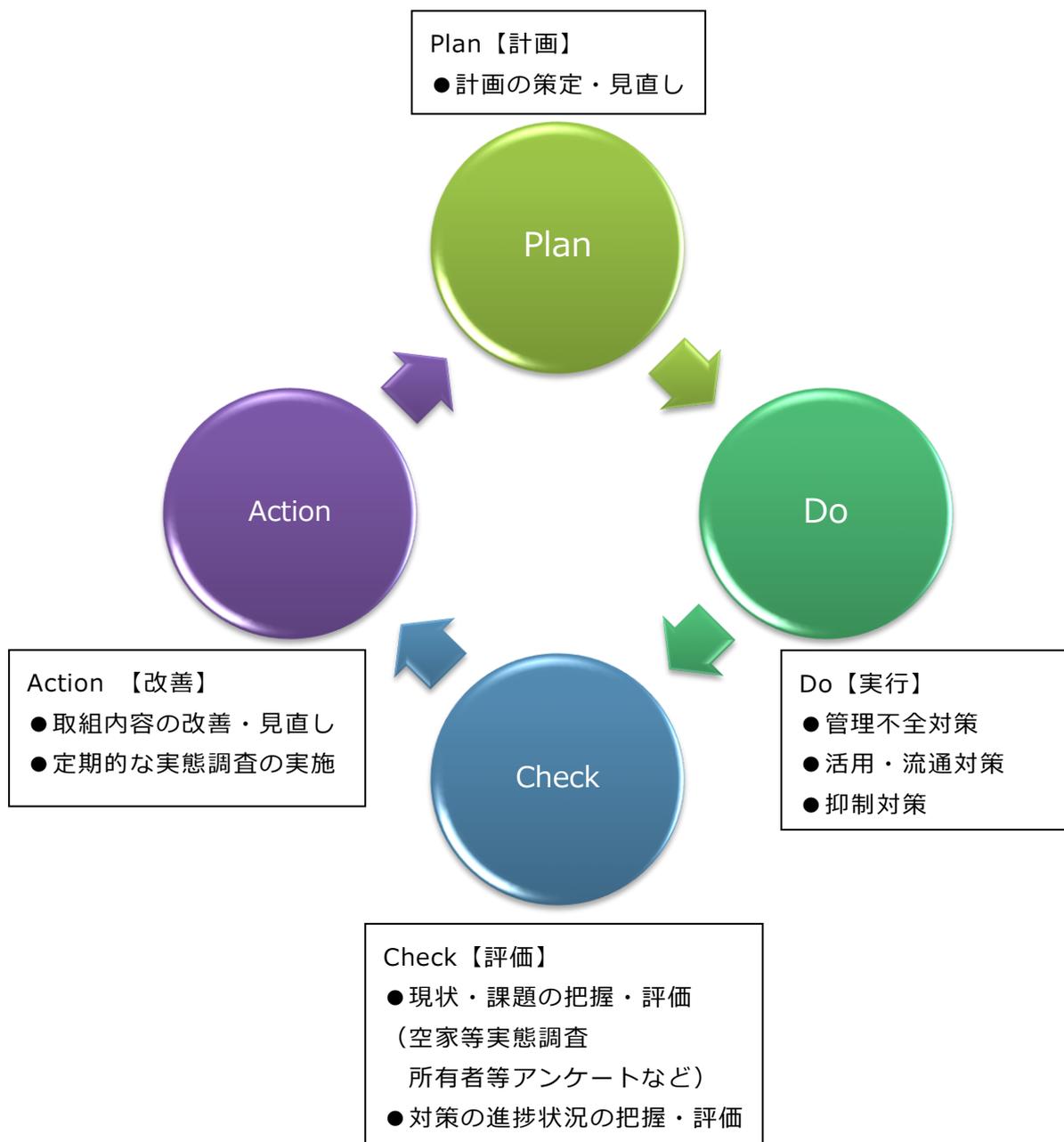


図5-2 計画の実施サイクル