

取手市空家等対策計画案

目次

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景と目的.....	1
2. 計画期間.....	1
3. 計画の位置づけ.....	1
4. 対象地区.....	2
5. 対象とする空家等の種類.....	2

第2章 空家等の現状と課題

1. 人口・世帯数の推移.....	3
2. 取手市の空家等の現状・推移.....	4
3. 空家等の課題.....	6
(1) 近隣への悪影響.....	6
(2) 高齢化による空家等の増加.....	6

第3章 空家等対策計画に係る基本的な方針

1. 基本的な方針	
(1) 空家等の発生抑制・予防.....	7
(2) 空家等の利活用の促進.....	7
(3) 管理不全の空家等の解消.....	7
2. 空家等の調査に関する事項	
(1) 実態把握.....	8
(2) 現地調査.....	8
(3) 所有者等の調査.....	8
(4) データベースの作成.....	8
3. 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	
(1) 空家等の適正管理及び所有者等の責務.....	9
(2) 高齢者世帯への啓発.....	9
(3) 定期的な管理の啓発.....	9

4. 空家等の利活用の促進に関する事項	
(1) 空家等の流通の促進.....	10
●取手市空家等の利活用に関する媒介制度.....	10
(2) 空家等の地域課題解決に資する利活用の検討.....	11
●取手市立地適正化計画.....	11
●取手市空き家・空き地利活用促進計画.....	11
5. 住民からの空家等に関する相談への対応	
空家等に関する実施体制に関する事項	
(1) 相談体制・相談の対応方針.....	12
(2) 取手市空家等対策庁内協議会.....	12
(3) 取手市空家等対策庁内委員会構成.....	12
●相談体制.....	13
●庁内組織体制・役割.....	14
●所有者への対応方針.....	14
6. 特定空家等に対する措置	
その他の特定空家等への対処に関する事項	
(1) 基本的な方針.....	15
(2) 特定空家等の判断基準.....	15
(3) 特定空家等の認定.....	15
(4) 固定資産税の住宅用地の特例.....	15
(5) 特定空家等に対する措置の流れ.....	16
●特定空家等の判断基準.....	17・18
7. その他空家等に関する実施に関し必要な事項	
(1) 関係法令に基づく措置との連携.....	19
(2) 計画の見直し.....	19

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景と目的

近年、急激に進行する人口減少や少子高齢化の中で、空家等の問題は全国的に表面化しており、社会的ニーズや産業構造の変化に伴い、適切な管理が行われないまま放置されている空家は年々増加を続けている。

適切な管理が行われないまま放置された結果、建物等の倒壊のおそれや火災の危険性、公衆衛生の悪化、景観の阻害など様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。今後も空家等の数が増加すれば、それらの問題がより一層深刻化することが懸念される。

このような状況の中、国では、空家等問題の解決策として平成26年11月に「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。）が公布され、平成27年5月に全面施行された。そして、危険な空家等について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることを定めた。

本市では、平成24年に「取手市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を公布、平成25年に施行された。また、空家法の施行を踏まえ、条例において使用する用語の定義等に関し整合性を図るとともに、緊急性が認められる場合に、空家等に起因する危害等を防ぐために必要な最低限度の措置（緊急安全措置）を講ずることができるようにするため、「取手市空き家等の適正管理に関する条例」の一部改正を行い、平成31年4月に施行した。

本計画は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、市民の生命、身体又は財産を保護すること及び生活環境の保全と空家等の活用を促進し、まちづくり活動の活性化を図ることを目的として計画を策定するものである。

2. 計画期間

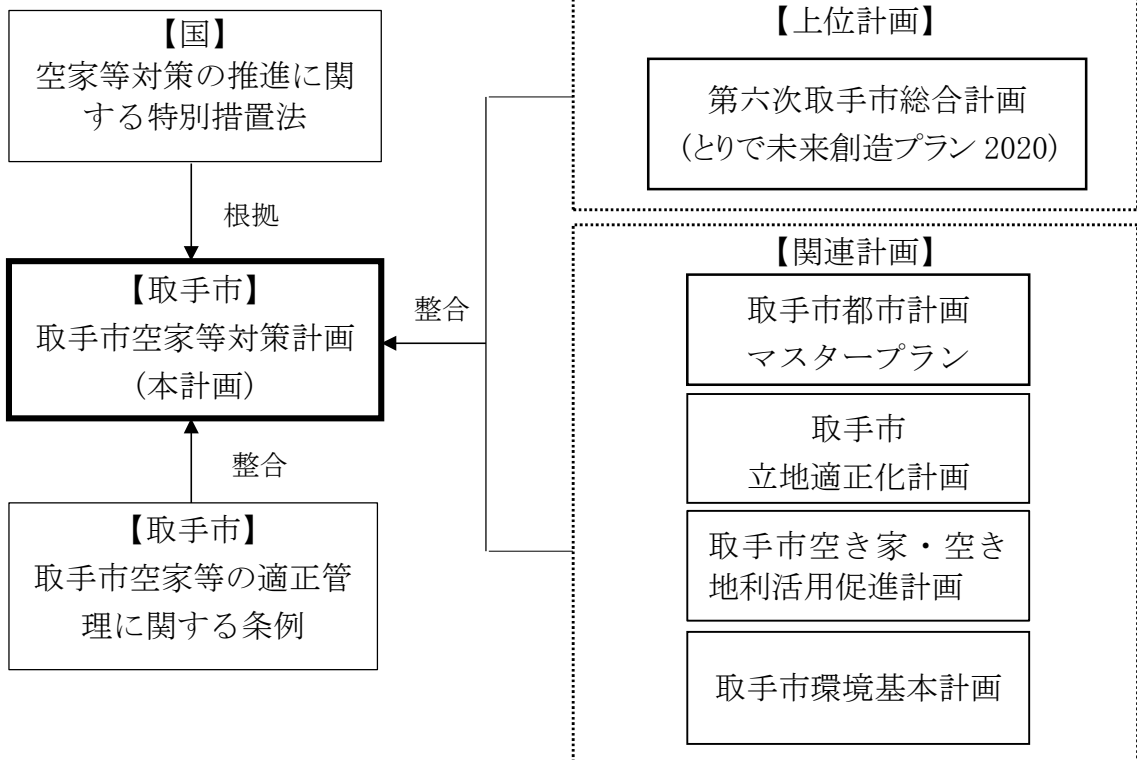
本計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とする。なお、本計画は社会情勢等の変化等に応じて見直していくものとする。

3. 計画の位置づけ

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たものとして策定するものである。

なお「第六次取手市総合計画(とりで未来創造プラン2020)」を上位計画として、「取手市都市計画マスタープラン」や「取手市立地適正化計画」、「取手市空き家・空き地利活用促進計画」、「取手市環境基本計画」などの関連計画との整合

性を図り定めるものとする。



4. 対象地区

本計画の対象地区は市内全域とする。

5. 対象とする空家等の種類

空家法第2条第1項に規定された「空家等」および同条第2項に規定する「特定空家等」とする。

空家等 空家法第2条第1項
この法律において「空家等」とは、建物又はこれに附属する工作物であつ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。

特定空家等 空家法第2条第2項
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。

第2章 空家等の現状と課題

1. 人口・世帯数の推移

取手市は、昭和40年代の高度経済成長期に首都圏近郊都市として宅地開発が進み、昭和50年以降も宅地開発や都市基盤が整備されたことで首都圏のベッドタウンとして発展し急激な人口増加が続いていた。しかし、平成7年に人口が118,282人まで到達したが、平成7年をピークに減少傾向にある。

総人口については、平成7年のピーク時と比べると、平成27年までに約11,700人減少している。年齢階層別で見ると、14歳以下の年少人口と15から64歳の生産年齢人口は一貫して減少しており、逆に老年人口は一貫して増加している。

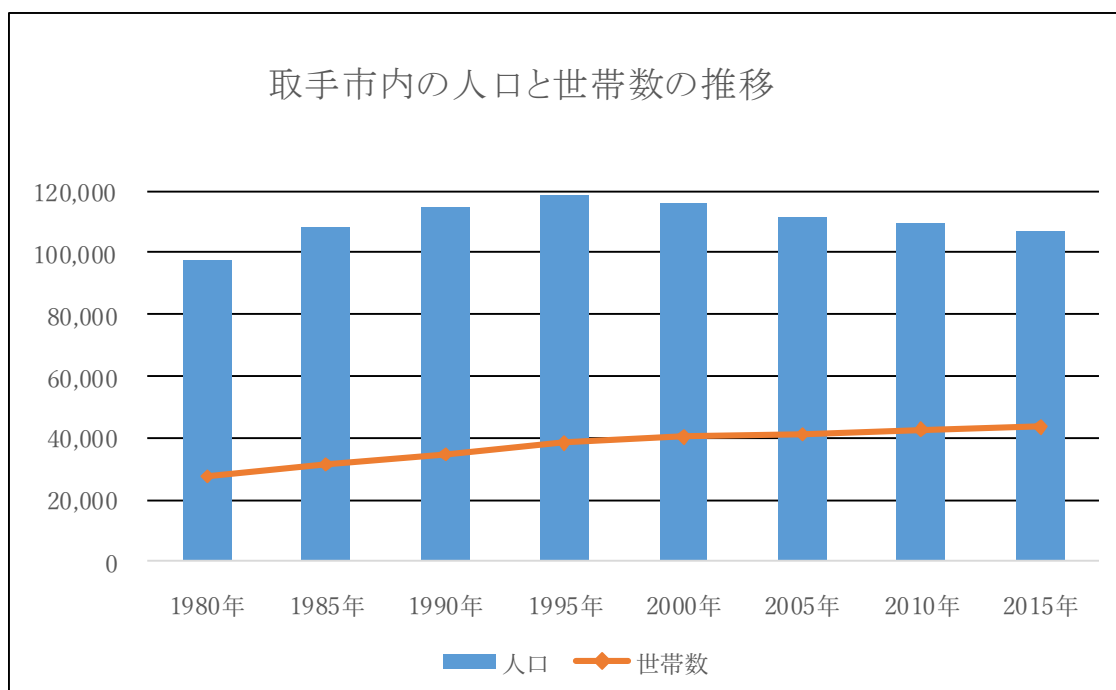
世帯数については、増加傾向にあるものの、総人口の推移から見ると、減少に転じると推測される。

●取手市の人口・世帯数の推移

(単位：人)

	1980年 S55	1985年 S60	1990年 H2	1995年 H7	2000年 H12	2005年 H17	2010年 H22	2015年 H27
人口	97,715	108,365	114,409	118,282	115,993	111,327	109,651	106,570
世帯数	27,560	31,354	34,654	38,373	40,346	41,211	42,614	43,477

資料：国勢調査

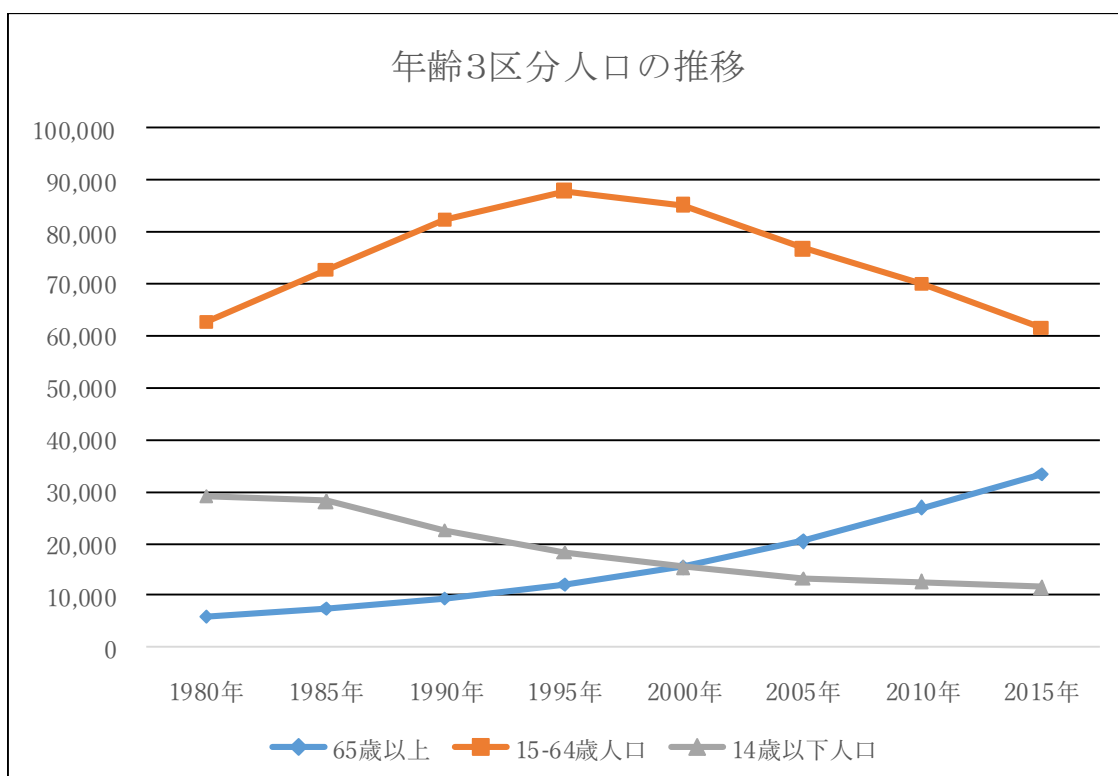


●年齢3区分人口の推移

(単位：人)

	1980年 S55	1985年 S60	1990年 H2	1995年 H7	2000年 H12	2005年 H17	2010年 H22	2015年 H27
65歳以上	5,934	7,490	9,459	12,158	15,410	20,515	26,892	33,380
15-64歳人口	62,656	72,720	82,277	87,884	85,143	76,849	69,979	61,423
14歳以下人口	29,047	28,154	22,569	18,216	15,390	13,278	12,623	11,555

資料：国勢調査



2. 取手市の空家等の現状・推移

市内における住宅総数は、平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると52,370戸で、そのうち、空家等総数が8,290戸であり、平成15年から比べると年々増加傾向にある。内訳として、二次的住宅470戸、賃貸用住宅4,410戸、売却用住宅240戸、その他の住宅3,170戸となっている。

市として把握している空家等は年々増加傾向であり、令和元年度に市民等から寄せられた空家等の情報提供件数は206件、内空家であるものは163件であった。市民等からの情報提供も年々増加しており、草木や雑草等の繁茂が多くを占める。

情報提供の内容を基に職員が現地に赴き、外観調査を行い、所有者に対して助言・指導を行い対応を促しているところである。

●住宅・土地統計調査による空家戸数

(単位：戸)

		住宅数					
		総数	空家等				
			総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
H15	全国	53,890,900	6,593,300	498,200	3,674,900	302,600	2,117,600
	茨城	1,135,900	146,600	13,500	85,700	4,700	42,700
	取手	33,290	3,310	170	2,180	190	770
	旧藤代	11,550	890	120	270	130	370
H20	全国	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100
	茨城	1,223,800	178,400	8,400	107,200	6,900	55,900
	取手	46,290	5,160	170	2,470	190	2,330
H25	全国	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600
	茨城	1,268,200	184,700	8,500	104,100	4,900	67,200
	取手	48,300	6,320	50	2,940	500	2,830
H30	全国	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200
	茨城	1,328,900	197,100	9,000	105,400	4,500	78,200
	取手	52,370	8,290	470	4,410	240	3,170

※二次的住宅とは、別荘や仕事の都合で寝泊まりだけの住宅で普段居住していない住宅

※賃貸用の住宅とは、新築・中古問わず、賃貸のために空家になっている住宅

※売却用の住宅とは、新築・中古問わず、売却のために空家になっている住宅

※その他の住宅とは、上記以外の人が住んでいない住宅

注) 十の位で整理しているため、総数と内訳の合計は、必ずしも一致しない。

●情報提供件数内訳

		H27	H28	H29	H30	R1
情報提供件数		126	160	166	195	206
	内管理不全と認めるもの	103	127	130	161	163
	内空家ではないもの	3	5	6	14	35
	内管理不全ではないもの	20	28	30	8	8

※情報提供件数は、1空家1件でカウント。同一空家に対して寄せられた情報は時期、情報提供者数に関わらず1件となる。

●空家等情報提供の種別

	H27	H28	H29	H30	R1
家屋等	25	39	29	62	54
樹木、雑草	116	106	111	105	185
蜂の巣	4	14	16	10	12
その他	21	29	28	35	31
計	166	188	184	212	282

※同一空家で「空家等」「樹木、雑草」の2項目に該当した場合、それぞれにカウント。

3. 空家等の課題

(1) 近隣への悪影響

空家等を放置すると、老朽化による倒壊の危険や防災防犯上の危険、環境悪化など地域住民の生活に悪影響を及ぼす危険性が非常に高い。

現状としては、空家等が周囲へ及ぼす悪影響を認識せず適正に管理されていないほか、周囲への悪影響を認識しているが経済的な理由で管理できない、相続人不存在等で権利関係が複雑なため管理不全に陥ってしまうなど様々である。

(2) 高齢化による空家等の増加

核家族化が進み、単身高齢世帯が増えることで、単身高齢者の死亡や施設への入居、子どもが親の住まいに居住しないなどの理由で空家となるケースが考えられる。

今後の課題としては、高齢者世帯を把握するために高齢者世帯(単身高齢者世帯を含む)の情報を把握している福祉部局と連携し、あらゆるツールを活用して、高齢者世帯への空家等適正管理の重要性や空家化になることのリスクの周知を徹底し空家化を未然に予防することである。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本的な方針

- (1) 空家等の発生抑制・予防
- (2) 空家等の利活用の促進
- (3) 管理不全の空家等の解消

(1) 空家等の発生抑制・予防

- ① 人口減少や少子高齢化などの進行により空家等の増加や老朽化などが想定されるため、所有者等に対して問題が深刻化する前に早期対応を促すとともに、空家等適正管理の必要性・重要性や所有者等が負うべき責務を明確化する。
- ② ホームページや広報紙等で定期的に啓発を行うことで所有者等だけでなく地域住民への周知を徹底し、空家等の発生を抑制・予防する。

(2) 空家等の利活用の促進

- ① 住宅の流通を促進する施策を検討し、本市において、平成28年度以降実施されている定住化促進住宅政策とあわせて、住宅需要の増加→定住促進→空家等数の減少という流れの創出を目指す。
- ② 空家等はまちづくりのための貴重な地域の資源であることから、空家等が存する地域の住民や関係団体との協働のもと、各地域の課題解決に資する利活用の検討を進める。

(3) 管理不全の空家等の解消

- ① 所有者等に適切な管理を促すため、所有者等に対し条例第3条及び空家法第12条の規定に基づく適正管理の通知文を送付するほか、法に基づく助言、指導、勧告、命令等の措置を講じる。
- ② 緊急的に危険回避が必要と判断された空家等については、条例に基づき「緊急安全措置」(条例第8条第1項)を実施し、応急措置をする。

2. 空家等の調査に関する事項

(1) 実態把握

市民からの通報や自治会、市政協力員など地域と連携し、適正な管理がされていない空家等の実態把握を行い、把握した空家等についても定期的に見回りを実施する。また、台風などの災害時の前後には危険箇所を点検し、著しい危険が切迫している場合は緊急安全措置を行う。

○緊急安全措置（条例第8条第1項）

市長は、空家等に起因する倒壊、崩壊、崩落、飛散その他著しい危険が切迫し、これにより人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する損害（以下「危害等」という。）を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、当該空家等の所有者等に当該危害等を回避するための措置を講じさせる時間的余裕がないと認める場合に限り、当該危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講じることができる。

(2) 現地調査

市民から情報提供された空家等は早期に現地調査を行い、行政指導を実施。行政指導後、是正されない場合において危険性が高いと思われる空家等は、立入調査を実施し詳細な調査を行う。

○立入調査（空家法第9条第1項）

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。

(3) 所有者等の調査

住民票、戸籍、登記簿、固定資産税台帳、近隣住民への聞き取りにより、所有者や管理者、相続人を調査する。

(4) データベースの作成（空家法第11条）

市民等からの情報提供をもとに現地調査を行った空家等は、所有者等を調査した後に逐次データベース化する。また、定期的に調査を行いデータの更新を行う。

3. 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

(1) 空家等の適正管理及び所有者等の責務

空家等の適切な管理の第一義的な責任は所有者等にあり、適正な管理に努める義務がある。しかし現状は、空家等が周囲へ及ぼす悪影響を認識せず、適正に管理されていないケースが多い。そのため、所有者等に対して空家等適正管理の必要性・重要性や所有者等が負うべき責務を明確化し、所有者等がしっかり責任を果たすよう、ホームページや広報紙等で啓発を行うことが重要である。また、条例第3条及び空家法第12条の規定により、「空家等の適正管理通知書」を所有者等に送付し適正管理を促す。

○空家等の所有者等の責務（空家法第3条）

空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的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。

○所有者等の責務（条例第3条）

所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適正に管理しなければならない。

(2) 高齢者世帯への啓発

空家等になる理由の一つとして、単身高齢者の死亡や施設への入居等で管理者が不在となるケースが考えられるため、今後は高齢者世帯を把握しておくことが重要になる。高齢者世帯(単身高齢者世帯を含む)の情報を把握している福祉部局と連携し、ホームページや広報紙等のあらゆるツールを積極的に活用し、高齢者世帯への啓発活動を行う。啓発活動を通して空家等適正管理の重要性や空家化になることのリスクなど、周知を徹底することで空家化を未然に予防する。

(3) 定期的な管理の啓発

空家等に関する市民からの情報提供は、家屋老朽化や蜂の巣など様々であるが中でも多くを占めるのが樹木・雑草等の繁茂である。これらを踏まえて、過去に「樹木・雑草等の繁茂」と情報提供があった空家等は定期的に現地調査を行い、繁茂している場合は所有者等に剪定・除草等を促す。また、所有者等が遠方で定期的に管理できない場合はシルバー人材センターを紹介し、適正管理を促す。

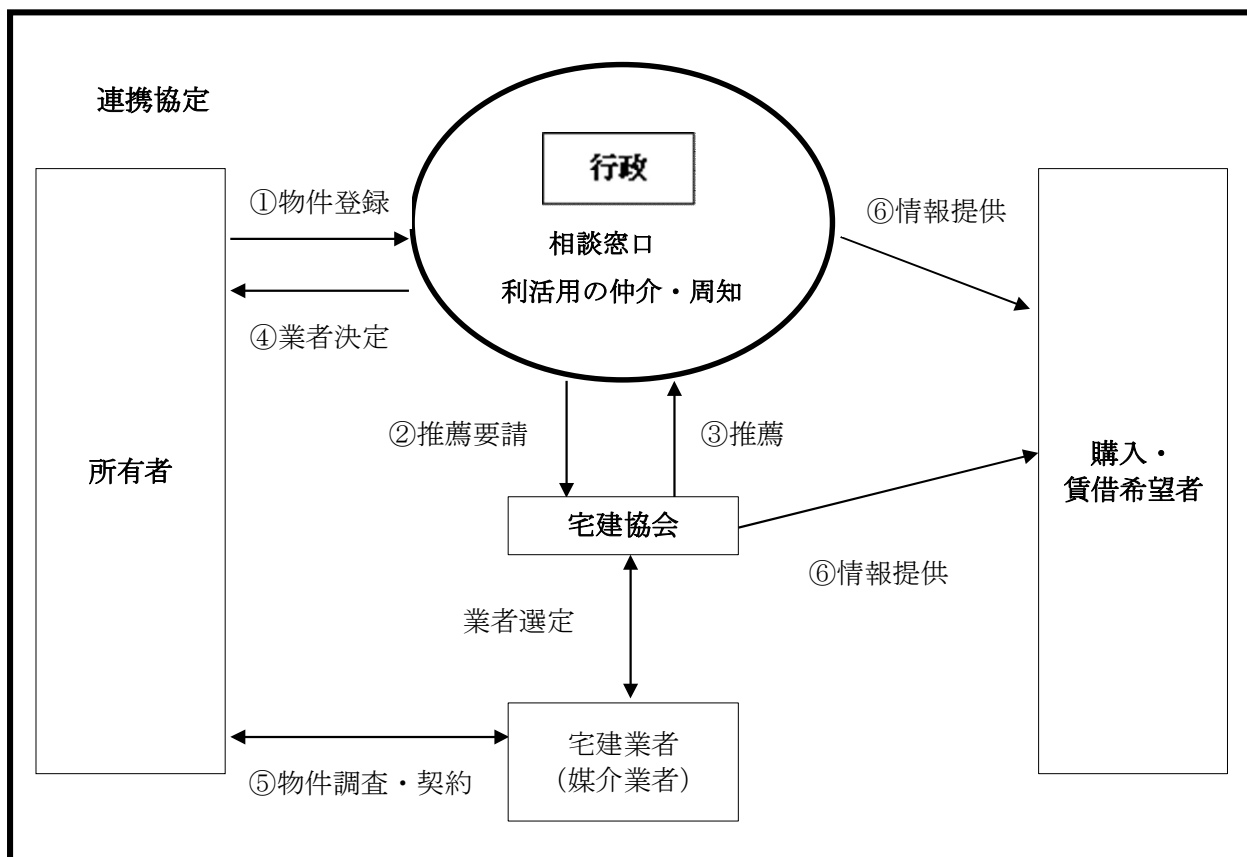
4. 空家等の利活用の促進に関する事項

(1) 空家等の流通の促進

適正な管理がなされ状態が良好な空家等については、流通（売買や賃貸借等の取引）を促進することで、転入者等の居住の受け皿としての利活用を推進する。今後、市内の空家等の発生状況に応じて、住宅の流通促進に係る施策を検討し、空家等の解消とあわせて定住人口の維持・増加を図る。

● 取手市空家等の利活用に関する媒介制度（令和2年4月1日開始）

1. 売買や賃貸を検討している所有者は、市に所有物件の情報を登録する
2. 市は登録された情報を宅建協会に送付し、推薦を要請する
3. 宅建協会は、送付された情報をもとに宅建業者を市に推薦する
4. 市は推薦に基づき、宅建業者を媒介業者として決定し、登録者へ通知する
5. 媒介業者は、物件所有者と協議のうえ、物件調査や交渉、契約業務まで行う
6. 市は宅建協会と協力し、物件の情報を広く一般に提供する



(2) 空家等の地域課題解決に資する利活用の検討

取手市立地適正化計画及び取手市空き家・空き地利活用促進計画に基づき、空家等が存する地域の住民や関係団体との協働のもと、空家等を地域コミュニティの活動の拠点やフリースペース等として利活用することを検討し、地域のコミュニティの維持・強化、生活利便性の向上、多世代交流の促進等を図る。

●取手市立地適正化計画

- ・居住誘導に係る施策

空き家活用地域賑わい拠点整備事業（まちの寺子屋整備事業）

今後の人口減少社会の進展に伴って、既存の住宅地における空き家や空き地の増加と地域コミュニティの維持が課題となっています。

そうしたことから、住宅地における空き家・空き地をリノベーションし、地域の交流施設等への活用を促進するための支援事業を進めます。

そこで、空き家を活用して、地域住民の家庭菜園等による野菜販売や地域住民を講師とした生涯学習活動、地域住民が気軽に立ち寄ることができる溜り空間づくり、アーティスト等による創作活動とギャラリーなどを展開することにより、地域住民のコミュニティ形成と高齢者等の外出機会の創出並びに子育て世代等のコミュニケーションづくりを進め、住宅市街地の魅力化による定住化促進を図ります。

<対象区域> 居住誘導区域内

■取組イメージ図



●取手市空き家・空き地利活用促進計画

- ・空き家・空き地の利活用に係る施策

・地区住民を講師とした生涯学習、地区住民が家庭菜園で作った野菜販売、アーティストによるギャラリー利用、気軽に立ち寄れる空間など、多世代交流を促進する、多様な機能を兼ね備えた空き家・空き地の利活用。

・行政と宅建協会との連携により、空き家・空き地の状態や所有者意向に応じて、適切な業者等へつなぐ、空き家・空き地の物件紹介システムを構築。

・空き家・空き地所有者の売却意向と隣地の住民の土地取得意向を行政が仲介。

(一部抜粋)

5. 住民からの空家等に関する相談への対応・空家等に関する実施体制に関する事項

(1) 相談体制・相談の対応方針

空家等による問題や所有者等が置かれている環境は多種多様であることから、所有者等が適切な管理を行うにあたって、どこに相談すればよいのか分からないということが考えられる。

そのため、市では関係各課が連携して空家等対策を行う体制を構築する。空家等に関する苦情、利活用に関する相談など迅速に対応するために相談窓口を安全安心対策課に設置し、情報共有を図りながら関係各課と連携・協力する。

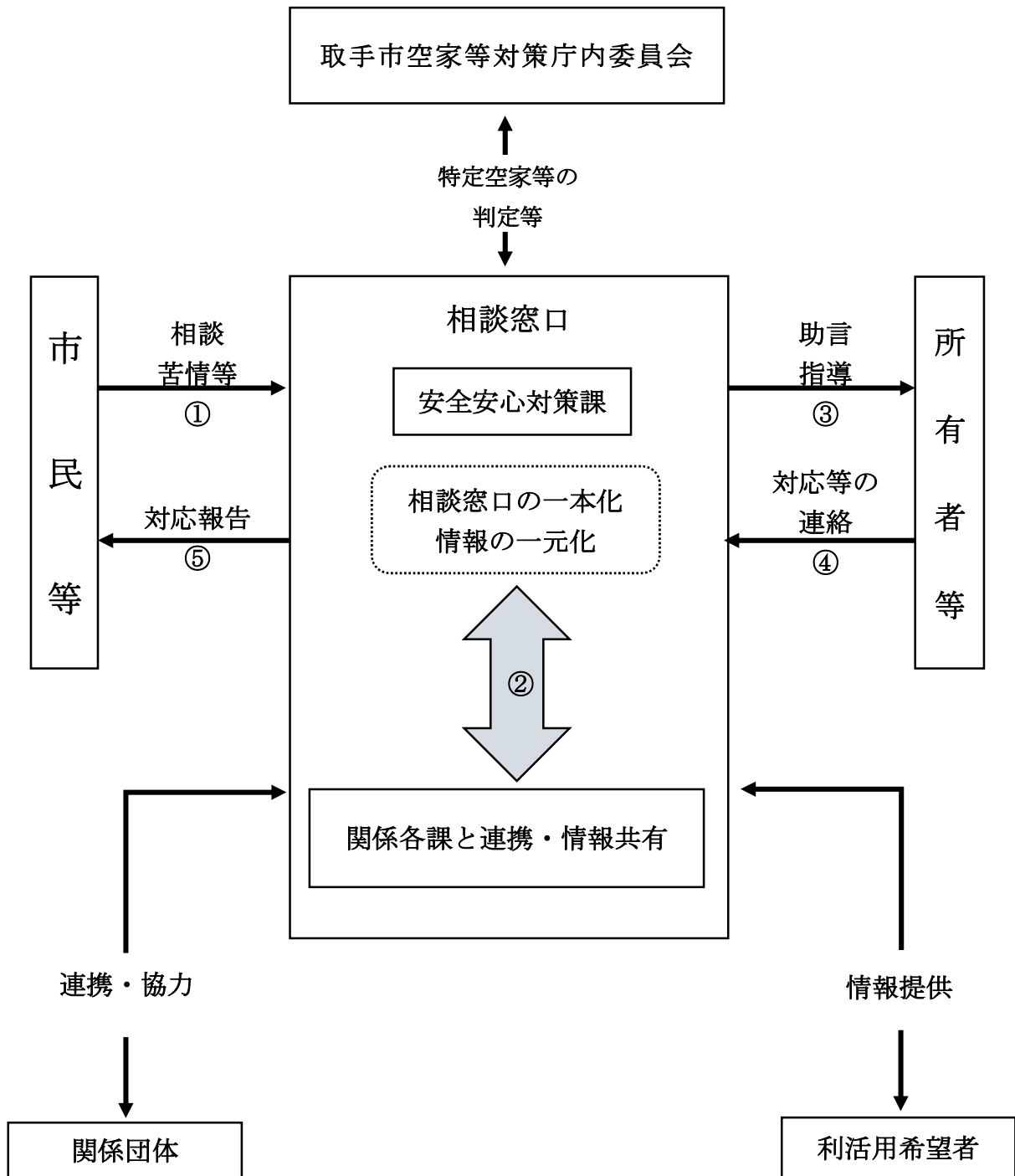
(2) 取手市空家等対策庁内委員会

効率的な対応を図るため、相談窓口を安全安心対策課に一本化を図り、安全安心対策課が中心となって庁内関係各課から組織される「取手市空家等対策庁内委員会」の設置を行う。同委員会は空家等対策計画の作成及び変更、実施に関する事項や特定空家等の認定、特定空家等に対する判断や命令、措置等、その他空家等対策についての協議を行う。

(3) 取手市空家等対策庁内委員会構成

副市長 総務部長 政策推進部長 財政部長 まちづくり振興部長 都市整備部長 消防長 安全安心対策課長 政策推進課長 課税課長 環境対策課長 都市計画課長 建築指導課長 取手消防署長

●相談体制



●庁内組織体制・役割

安全安心対策課	空家等の調査 空家等の適切な管理の促進 措置及び対処の実施 特定空家等の判定調査 協議会及び県や関係機関との連絡・調整 緊急時における緊急安全措置 被相続人居住用家屋等確認書発行 その他空家等対策全般
都市計画課	空き家・空き地の利活用促進
環境対策課	取手市あき地に繁茂した雑草等の除去に関する条例に基づく、所有者等に関する指導・勧告
管理課	道路の安全確保
市民課	住民基本台帳法第12条の2第1項及び空家法第10条の規定に基づく、空家等の所有者等に関する戸籍等の情報提供
市民協働課	自治会、市政協力員による空家等の情報提供
社会福祉課	民生委員による空家等の情報提供
高齢福祉課	高齢者世帯の把握・情報提供
課税課	空家法第10条第1項の規定に基づく、空家等の所有者等に関する情報提供 特定空家等の住宅用地特例の解除
取手消防	取手市火災予防条例第24条に基づく、空家等の火災予防業務 緊急時における緊急安全措置

●所有者への対応方針

1. 市民等からの要望として多いのが草木繁茂であることから、草木繁茂についての相談は、シルバー人材センターの紹介
(草木が大きすぎる場合は、依頼を受け付けない可能性あり。)
2. 建物の解体等に関する相談は、取手市建設業協会の紹介
3. 売買や利活用についての相談は、都市計画課が行っている空家等利活用の媒介制度の紹介
4. 相続等に関する相談は、市で定期的に行っている弁護士・司法書士による法律・司法書士相談の紹介、または茨城県弁護士会や茨城司法書士会の紹介
5. その他の相談については、相談内容に応じて適宜対応

6. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 基本的な方針

管理不全な状態であれば、特定空家等に該当するか否かに関わらず、空家等の所有者に対し、必要な措置を講じるよう助言及び指導を行う。

また、特定空家等に該当するおそれのある建築物については、速やかな改善が求められることから早期に対応する必要がある。特定空家等に認定された場合、行政代執行も視野に入れつつ法に基づく助言及び指導、勧告、命令を行い管理不全の解消に努める。

(2) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かの判断は、「『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）」に定める内容を基本とし、取手市空家等対策庁内委員会の意見を参考にしながら可否を決定し、措置に向けた手続きを進めていく。

(3) 特定空家等の認定

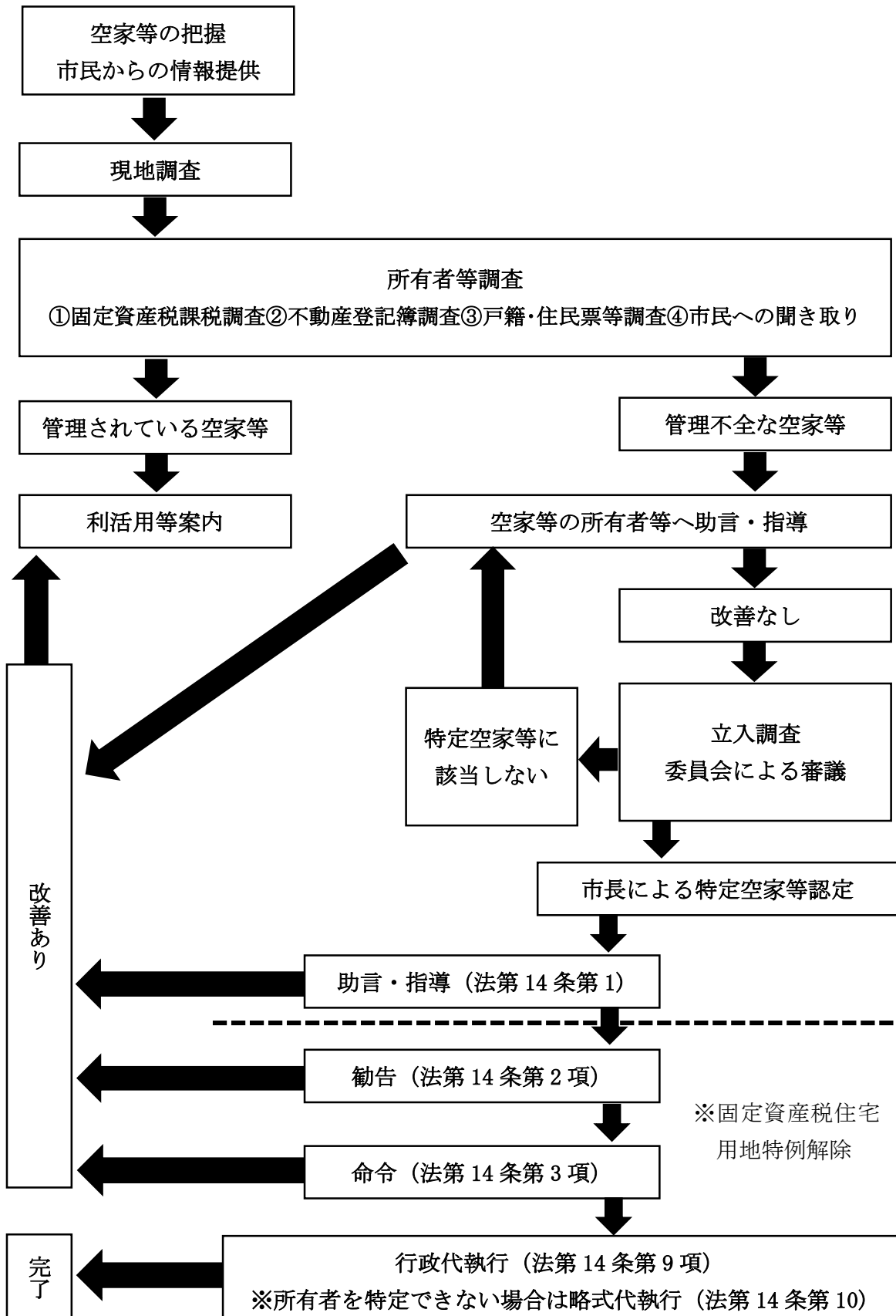
市民等からの情報提供を基に現地調査、所有者等調査を行い、管理不全と認められる場合は、所有者等に対して空家等の状況と周囲へ与える影響を説明し、改善に向けた助言・指導を行う。また、改善が見られない場合は特定空家等の判断基準による詳細調査を実施する。

特定空家等の判断基準による詳細調査の結果、著しく管理不全であり周囲に甚大な悪影響を及ぼすと判定された空家等については、庁内関係各課から組織される「取手市空家等対策庁内委員会」において審議し、必要に応じて意見を求めながら、市長が特定空家等を認定する。

(4) 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地区分	住宅用地の区分範囲	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地 (200㎡を超える場合は、1戸あたり200㎡までの部分) 例：300㎡の住宅用地であれば、200㎡が小規模住宅用地で、残りの100㎡が一般住宅用地となる。	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

(5) 特定空家等に対する措置の流れ



●特定空家等の判断基準

取手市特定空家等調査票				
調査日時:	年	月	日() 午前・午後 時 分～午前・午後 時 分	
空家番号:				
調査員:所属	氏名	所属	氏名	
:所属	氏名	所属	氏名	
立会人:				
【建築物概要】				
所有者	管理者			
所在地	取手市			
用途	ア. 戸建て住宅 イ. 長屋住宅 ウ. 共同住宅 エ. 併用住宅 オ. 店舗 カ. 事務所 キ. 旅館・ホテル ク. 工場 ケ. 倉庫 コ. 病院診療所 サ. その他()			
構造	ア. 木造 イ. 鉄骨造 ウ. RC造 エ. その他()			
階数	ア. 平屋 イ. 2階建て ウ. その他()			
擁壁	ア. 無し イ. 有り(高さ約メートル、構造)			
門扉	ア. 無し イ. 有り(高さ約メートル、構造)			
【調査対象】				
1. 外観調査のみ 2. 内観調査も併せて実施				
1. そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態				
項目	調査事項	方法	該当	
建築物の倒壊等	建築物傾斜	崩壊、落階、上階とのずれ	目視	<input type="checkbox"/>
		基礎不同沈下、破損、変形	目視	<input type="checkbox"/>
		木造建築物 1/20超の傾斜(2階以上の階の傾斜も同様)	下げ振り	<input type="checkbox"/>
		木造建築物 1/20未満の傾斜	下げ振り	<input type="checkbox"/>
		鉄骨造建築物 1/30超の傾斜(傾斜を生じた階の上の階数が1階以下)	下げ振り	<input type="checkbox"/>
		鉄骨造建築物 1/50超の傾斜(傾斜を生じた階の上の階数が2階以上)	下げ振り	<input type="checkbox"/>
	基礎土台	基礎の大きな亀裂(概ね2mm以上)、多数のひび割れ(概ね10箇所以上)	クラックスケール	<input type="checkbox"/>
		土台の腐朽、破損、変形又は蟻害	目視	<input type="checkbox"/>
		基礎と土台のずれ	目視	<input type="checkbox"/>
		直接地面に接する土台又は掘立柱等の腐朽、破損、蟻害	目視	<input type="checkbox"/>
		基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落	目視	<input type="checkbox"/>
		柱等	柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、腐朽、破損、変形	クラックスケール
柱とはりのずれ又は脱落	目視		<input type="checkbox"/>	
柱とはりの接合部の腐食、脱落	目視		<input type="checkbox"/>	
屋根・外壁等の脱落・飛散等	屋根	屋根の落ち込み、浮き上がり等の変形、破損	目視	<input type="checkbox"/>
		屋根ふき材(瓦、トタン等)の剥落、飛散のおそれ	目視	<input type="checkbox"/>
	ひさし等	軒の裏板、たる木等の腐朽、破損	目視	<input type="checkbox"/>
		雨樋の垂れ下がり、著しい変形、留め具の痛みによる脱落、飛散のおそれ	目視	<input type="checkbox"/>
		ひさしの腐朽、破損、剥落	目視	<input type="checkbox"/>
	外壁	壁体を貫通する穴	目視	<input type="checkbox"/>
		外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き上がり	目視	<input type="checkbox"/>
		外壁の仕上げ材料の剥落、破損等により下地の露出	目視	<input type="checkbox"/>
		窓、戸袋等の脱落、飛散のおそれ	目視	<input type="checkbox"/>
		看板等	看板、給湯施設、屋上水槽等の破損、転倒、脱落	目視
アンテナ、空調設備等の建物付属物の破損、転倒、脱落	目視		<input type="checkbox"/>	
大きな亀裂(概ね2mm以上)、多数のひび割れ(概ね10箇所以上)	クラックスケール		<input type="checkbox"/>	
ぐらつき等	手確認		<input type="checkbox"/>	
擁壁	門塀	傾斜	目視	<input type="checkbox"/>
		表面の水の浸み出し、流出	目視	<input type="checkbox"/>
		ひび割れ	目視	<input type="checkbox"/>
		傾斜	目視	<input type="checkbox"/>

2 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			
項目	調査事項	方法	該当
破 損 等 の	吹付け石綿等の飛散暴露又はその可能性	目視	<input type="checkbox"/>
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生	目視、嗅分	<input type="checkbox"/>
	放置された物品等が雨水、排水等により流出、臭気の発生	目視、嗅分	<input type="checkbox"/>
放 ご み 等 の	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生	目視、嗅分	<input type="checkbox"/>
	ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生	目視	<input type="checkbox"/>
	敷地内におけるごみ等の散乱放置	目視	<input type="checkbox"/>
	敷地内における危険物、有害物等の放置	目視	<input type="checkbox"/>

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			
項目	調査事項	方法	該当
調 と 周 圍 著 し く 景 観 を 損 な っ て い る 状 態	景観づくりのルールに色、形態等が著しく適合しない状態	目視	<input type="checkbox"/>
	屋根や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	目視	<input type="checkbox"/>
	多数のガラスが割れたまま放置	目視	<input type="checkbox"/>
	看板等が原型をとどめず、本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置	目視	<input type="checkbox"/>
	立木等が建物内の全面を覆う程度まで繁茂	目視	<input type="checkbox"/>
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置	目視	<input type="checkbox"/>

4 その他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			
項目	調査事項	方法	該当
立 木	立木枝等の隣接家屋敷地等への越境	目視	<input type="checkbox"/>
	立木枝等の隣接道路等へのはみ出しによる歩行者・車両の通行の支障	目視	<input type="checkbox"/>
	立木の枯損等による隣地、道路への倒伏のおそれ	目視	<input type="checkbox"/>
	立木の折れた枝等が道路、隣接家屋敷地等に飛散	目視	<input type="checkbox"/>
害 動 物 等 、	頻繁する動物の鳴き声やその他の騒音	耳聞	<input type="checkbox"/>
	動物のふん尿や汚物等の放置による臭害	嗅分	<input type="checkbox"/>
	敷地外への動物の毛や羽毛等の飛散	目視	<input type="checkbox"/>
	大量の害虫、シロアリ、ねずみ等の発生	目視	<input type="checkbox"/>
不 適 切 管 理	棲みついた動物による周辺の土地・家屋への侵入	目視	<input type="checkbox"/>
	門扉の解放や窓ガラスの破損等による不特定者の容易な侵入	目視	<input type="checkbox"/>
	周辺の道路、隣接家屋敷地等への土砂等の大量流出	目視	<input type="checkbox"/>
	不適切管理のための空家からの落雪による通行支障のおそれ	目視	<input type="checkbox"/>

項目	判定
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態	
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	

判断結果	理由
特定空家等	
空家等	

7. その他空家等に関する実施に関し必要な事項

(1) 関係法令に基づく措置との連携

空家等の問題は多岐にわたることから、空家法に限定せず、その他関係法令を参酌し多面的に対応を行う。

空家等の状況や影響の度合い、危険の切迫性等を総合的に判断し、対策を講じる。

(2) 計画の見直し

本計画は、空家等対策を講じるに当たり必要な事項を定めているが、管理状況や空家等数の増減など社会情勢の変化等、法及び国からの補助制度の改正など、必要に応じて随時見直し、適正な計画の進行を行っていく。

取手市空家等対策計画

令和3年4月

発行 取手市 総務部 安全安心対策課
茨城県取手市寺田5139番地
電話 0297-74-2141 (代)