

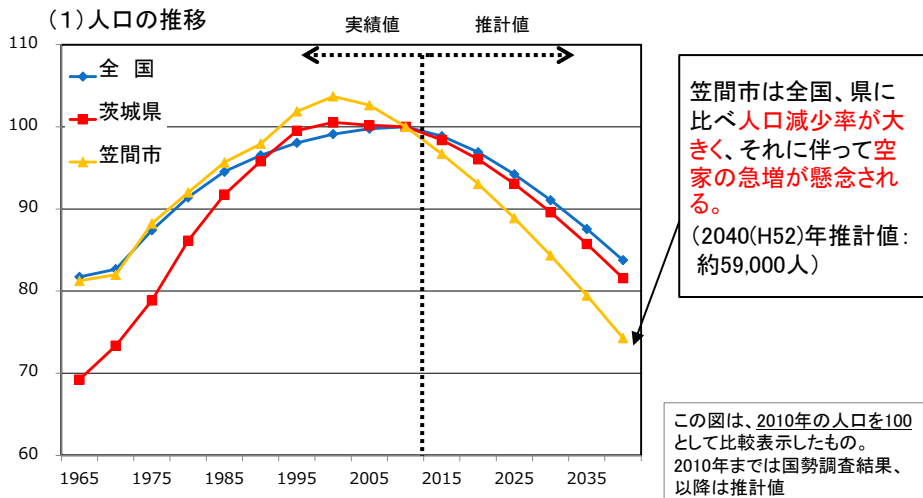


笠間市の空家の現状と これまでの取組みについて



笠間市の空家の現状について

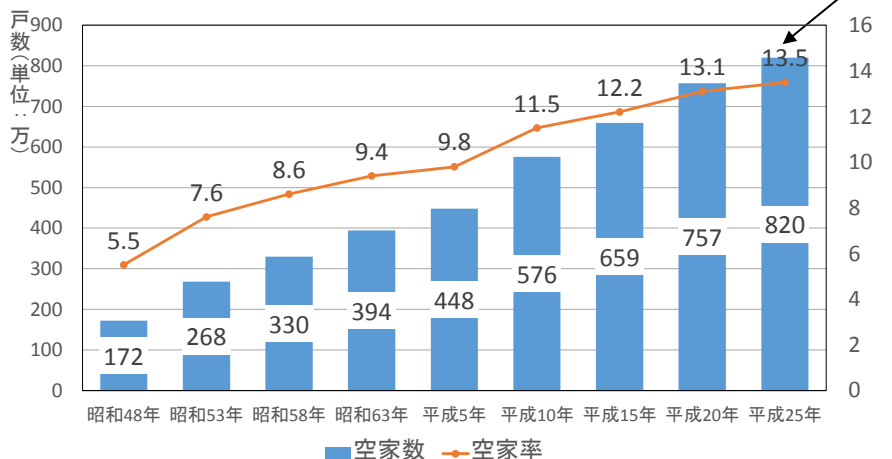
1. 統計に見る空家の実態



▶ 3

1. 統計に見る空家の実態

(2) 住宅・土地統計調査による空家数



▶ 4

1. 統計に見る空家の実態

(2) 住宅・土地統計調査による空家数 (H25調査結果)

「その他住宅」で比較すると
笠間市の割合の方が高い

	住宅総数			その他住宅	
	住宅数 (A) (戸)	空家数 (B) (戸)	空家率 (C=B/A) (%)	空家数 (D) (戸)	空家率 (E=D/A) (%)
全国	60,628,600	8,195,600	13.5	3,183,600	5.3
茨城県	1,268,200	184,700	14.6	67,200	5.3
笠間市	31,180	3,870	12.4	2,010	6.4

※その他住宅: 空家の中から別荘等の2次的住宅、賃貸、売却用住宅を除いた住宅

▶ 5

2. 笠間市における空家実態調査

(1) 空家調査

調査期間: 平成25年度～平成26年度

調査内容: 水道使用者情報から閉栓情報を抽出し、空家候補のリストを作成。
リストを基に現地調査を実施し、空家と思われる物件の所有者に
アンケートを実施。

空家集計結果

調査地区	水道閉栓情報※	空家	空家以外
笠間地区	873	228	645
友部地区	746	219	527
岩間地区	410	136	274
合計	2,029	583	1,446

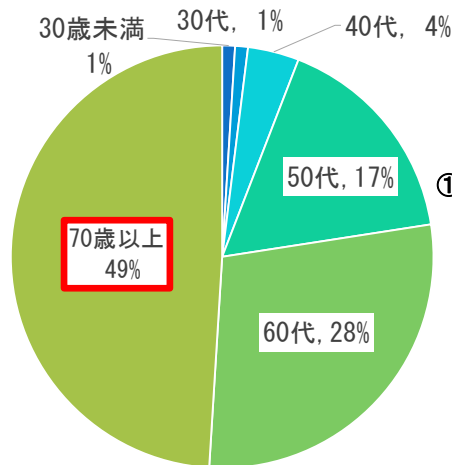
※現地調査による追加物件158戸を含む。

▶ 6

2. 笠間市における空家実態調査

(2) 空家所有者アンケート結果

・平成25年度に郵送によるアンケートを実施
・空家所有者 約100名から回答あり

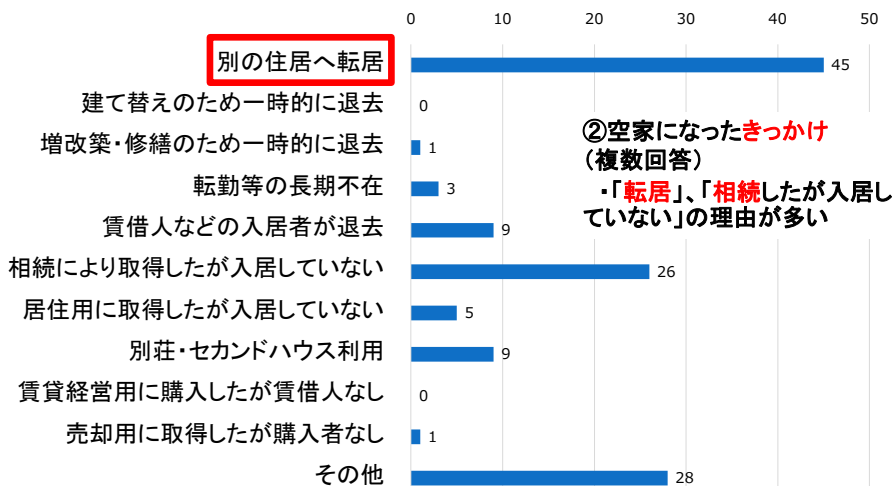


①空家所有者の年齢

- ・70歳以上が半数を占めている。
- ・60代以上が約8割を占めている。

▶ 7

2. 笠間市における空家実態調査

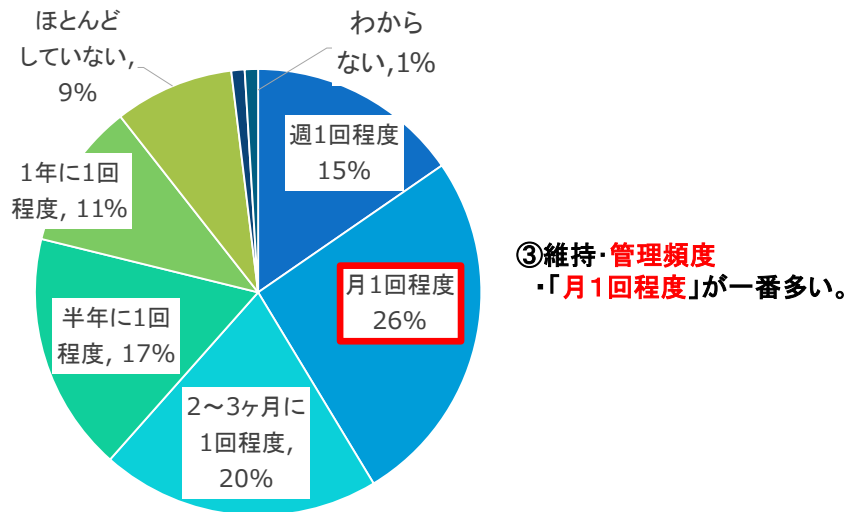


②空家になったきっかけ (複数回答)

- ・「転居」、「相続したが入居していない」の理由が多い

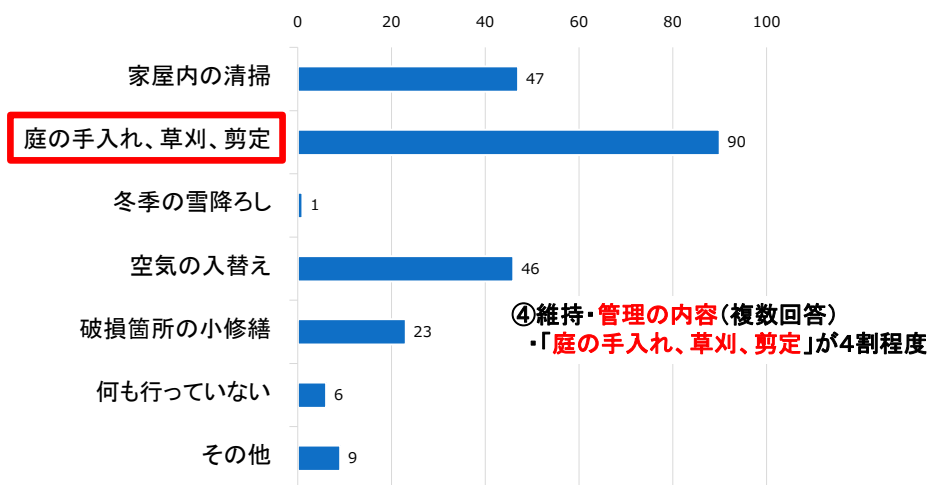
▶ 8

2. 笠間市における空家実態調査



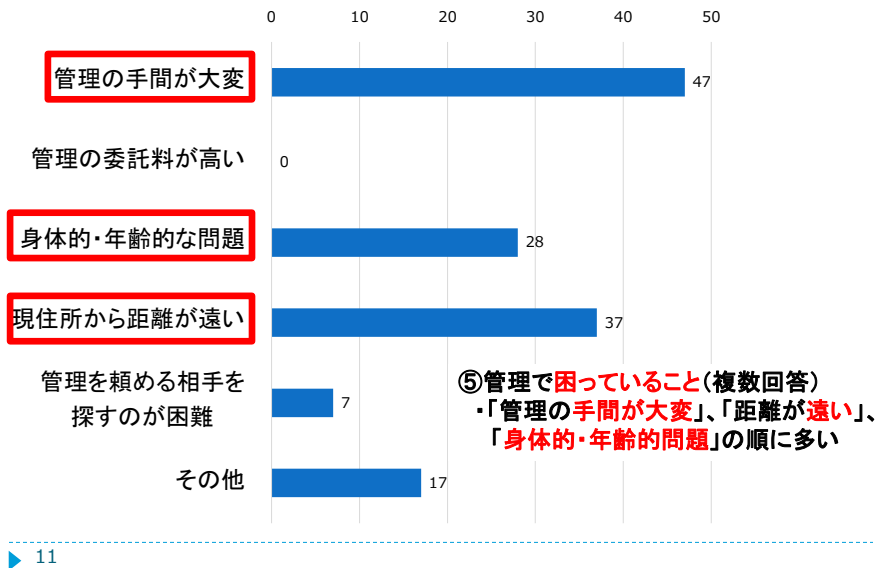
▶ 9

2. 笠間市における空家実態調査

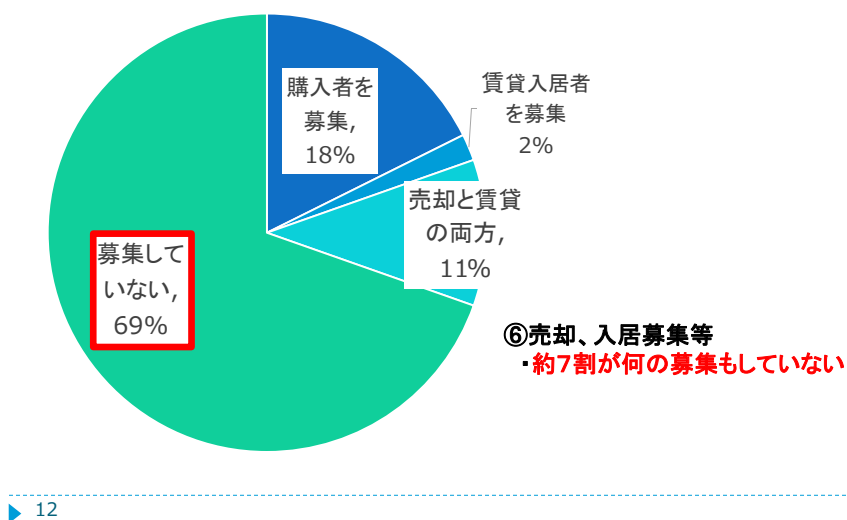


▶ 10

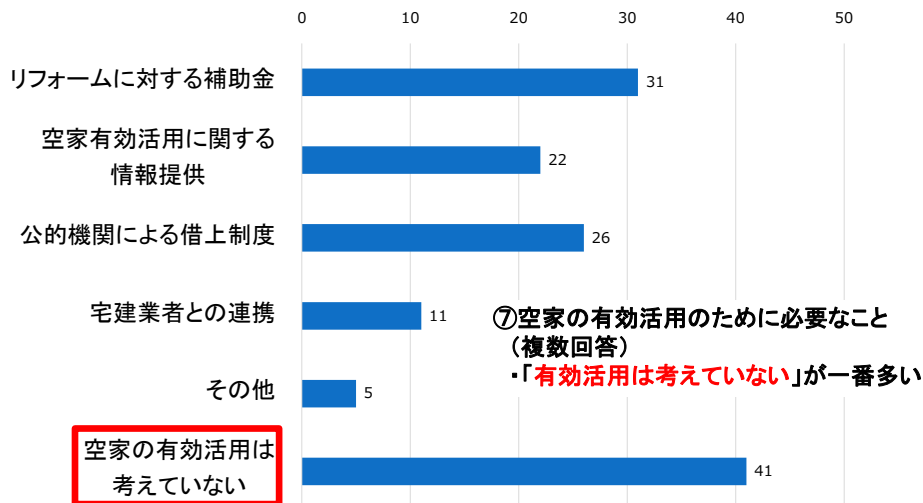
2. 笠間市における空家実態調査



2. 笠間市における空家実態調査



2. 笠間市における空家実態調査



▶ 13

2. 笠間市における空家実態調査

空家所有者アンケート結果のまとめ

- ①空家所有者の年齢
・70歳以上が半数、60代以上が約8割を占めている。
 - ②空家になったきっかけ(複数回答)
・「転居」、「相続したが入居していない」の理由が多い。
 - ③維持・管理頻度
・「月1回程度」が一番多い。
 - ④維持・管理の内容(複数回答)
・「庭の手入れ、草刈、剪定」が4割程度を占める。
 - ⑤管理で困っていること(複数回答)
・「管理の手間が大変」、「距離が遠い」、「身体的・年齢的問題」の順に多い。
 - ⑥売却、入居募集等
・約7割が何の募集もしていない。
 - ⑦空家の有効活用のために必要なこと(複数回答)
・「有効活用は考えていない」が一番多い。
- 上記のことから、空家所有者の多くが高齢化し管理が負担になっているものの、積極的な解決行動はとっていないことが明らかになった。

▶ 14

管理不全な空家への対策について

～平成25年度からの実績～

15

3. 管理不全な空家への対策

▶ 管理不全な空家等に対する指導状況(H28.6月末現在)

	情報提供	適正管理	解体 (補助なし)	解体 (補助利用)	指導中
笠間地区	62	16	5	6	35
友部地区	95	44	10	5	36
岩間地区	36	8	1	5	22
合計	193	68	16	16	93

○適正管理となった物件は68件(全体の35%)

○解体をした物件は32件(全体の17%)

○現在指導中の物件は93件(全体の48%)

是正された物件は
100件(52%)

▶ 16

4. 管理不全な空家の判断基準

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

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。

① 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある
- ・柱が傾斜している 等

② 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・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 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している・屋根ふき材が剥落している
- ・壁体を貫通する穴が生じている・看板、給湯設備等が転倒している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

▶ 17

4. 管理不全な空家の判断基準

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

(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。

- ・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。

- ・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影響を及ぼしている。
- ・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影響を及ぼしている。

▶ 18

4. 管理不全な空家の判断基準

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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルール に著しく適合していない状態となっている。

- ・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てい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。 等

(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。

- ・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。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

▶ 19

4. 管理不全な空家の判断基準

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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・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。 等

(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。

- ・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。
- ・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。 等

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・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。 等

▶ 20

5. 空家の除却に関する助成「空家解体撤去補助金」

【建 物】・管理不全状態の空家で、主に居住の用に供していた建物

- ・市の立ち入り調査で対象となった建物
- ・所有権以外の物権又は占有権限が設定されていない建物

【申請者】・当該土地、建物の所有者

- ・「空家等の適正管理に関する条例」により助言又は指導及び勧告等を受けた者
- ・市税の滞納がない者

【補助金】修繕費の1/3以内(30万円を限度)

平成28年 6月末まで	補助を利用して解体
笠間地区	6
友部地区	5
岩間地区	5
合計	16

茨城県内で除却に関する助成をしているのは笠間市のみ！

▶ 21

「笠間市空家解体撤去補助金」を利用して解体した空家

解体前



22

「笠間市空家解体撤去補助金」を利用して解体した空家

現地調査時



「笠間市空家解体撤去補助金」を利用して解体した空家

解体後



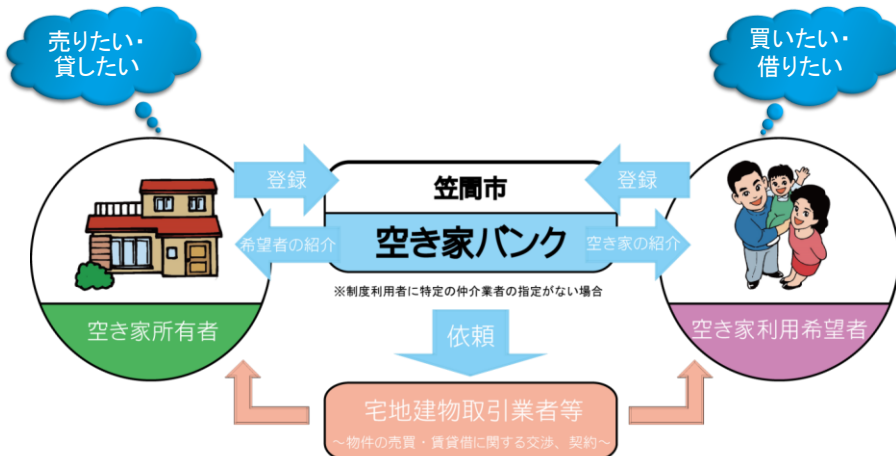
▶ 笠間市シルバー人材センターとの連携協定（H28.4～）

[illegible]

- ▶ その他、除草、樹木の剪定・伐採、修繕なども別途受付

7. 空家バンク制度とは？

移住促進と空家の解消を目指し、空家の情報を提供する制度

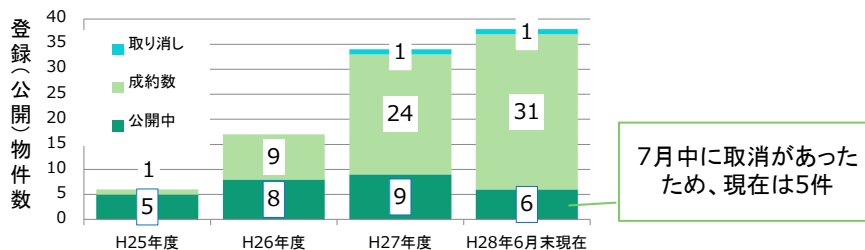


▶ 27

8. 空家バンク制度の実績

▶ 空家登録物件数の推移(売りたい・貸したい空家)

空家バンク登録物件数(総計)



	物件登録状況	成約件数	取消件数	公開中の物件
貸し物件	11	12	0	1
売り物件	25	19	0	5
貸し・売り物件	2	—	1	0
合計	38	31	1	6

▶ 28

空家バンクに登録されている物件（売却物件） 売却価格：4,000,000円



空家バンクに登録されている物件（売却物件） 売却価格：5,000,000円



空家バンクに登録されている物件（売却物件） 売却価格：4,800,000円



空家バンクに登録されている物件（売却物件） 売却価格：12,000,000円



空家バンクに登録されている物件（賃貸物件）

家賃：50,000円/月

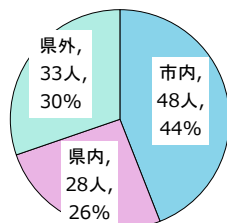


8. 笠間市空家バンク制度の実績

▶ 空家利用登録者数（買いたい・借りたい方）の推移（H28.6月末）

	市内	県内	県外	合計
貸し物件希望者	17	11	15	43
売り物件希望者	15	8	12	35
貸し・売り物件希望者	16	9	6	31
合計	48	28	33	109

利用者の内訳（地域別）



県外希望者の現在の住まい

【関東圏内】

東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、群馬県

【その他】

北海道、秋田県、福島県、奈良県、鹿児島県 など

- ・市内在住者の希望が多い。
- ・全体的に貸し物件を希望する方が多い。

▶ 34

9. 空家の利活用に関する助成

修繕に関する補助

【対象者】・物件の所有者
・入居者

【補助金】修繕費の1/2以内
(50万円を限度)

入居に関する補助

○購入に対する補助

【対象者】購入者

【補助金】購入費の3%以内
(30万円を限度)

年度	修繕補助	購入補助	家賃補助
H25	3	0	0
H26	3	2	0
H27	7	5	0
H28	6	5	1
合計	19	12	1

○賃借に対する補助

【対象者】賃借者(新規転入者のみ)

【補助金】家賃2ヶ月相当分
(10万円を限度)

▶ 35

10. 空家バンクを利用して移住した方へのアンケート

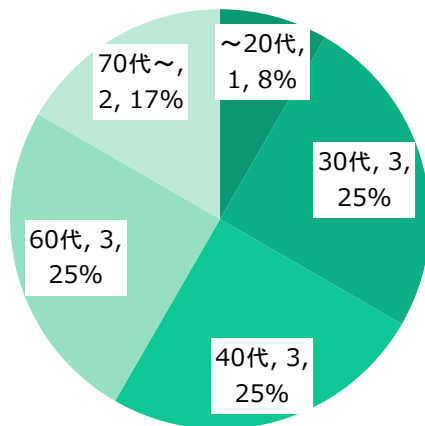
- ▶ 対象者 空家バンクを利用して移住(定住)された方
- ▶ 対象世帯 24世帯
- ▶ 回答数 12世帯(回答率50%)

▶ 36

10. 空家バンクを利用して移住した方へのアンケート

▶ (1) 利用者の年齢

年代	世帯数
～20代	1
30代	3
40代	3
50代	0
60代	3
70代～	2
合計	12



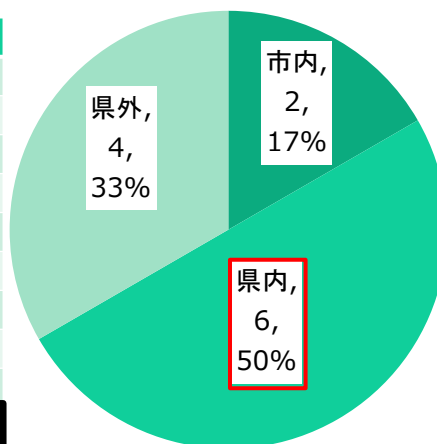
幅広い年齢層で空家を利用していることがうかがえるが、比較的20代は少ない。

▶ 37

10. 空家バンクを利用して移住した方へのアンケート

▶ (2) 利用者の出身地

出身地	世帯数
市内 茨城県笠間市	2
県内 茨城県水戸市	2
茨城県古河市	2
茨城県石岡市	1
茨城県常総市	1
県外 栃木県大田原市	1
愛知県名古屋市	1
岡山県久米南町	1
山梨県甲府市	1
合計	12



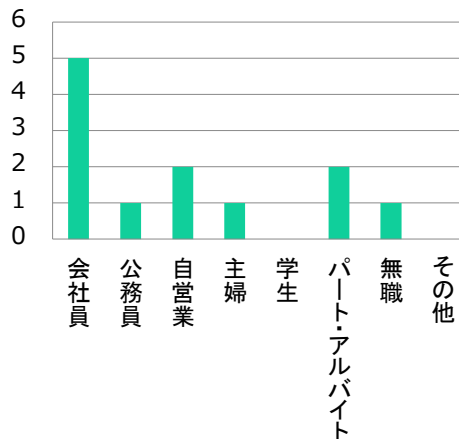
茨城県内や県外から笠間市に空家を求めて移住される方が多い。

▶ 38

10. 空家バンクを利用して移住した方へのアンケート

▶ (3) 利用者の職業

職業	世帯数
会社員	5
公務員	1
自営業	2
主婦	1
学生	0
パート・アルバイト	2
無職	1
その他	0
合計	12



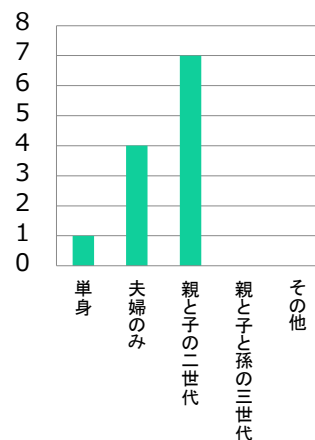
会社員が多く、次いで自営業、パート・アルバイトが多い。

▶ 39

10. 空家バンクを利用して移住した方へのアンケート

▶ (4) 利用者の家族構成

家族構成	世帯数	人数
単身	1	1
夫婦のみ	4	8
親と子の二世帯	7	23
親と子と孫の三世帯	0	0
その他	0	0
合計	12	32



親と子の二世帯(核家族)や夫婦で移住する方が多い。

▶ 40

10. 空家バンクを利用して移住した方へのアンケート

▶ (5) 移住のきっかけや決め手(複数回答可)

きっかけや決め手	
自分の仕事の都合	3
家族などの仕事(学校)の都合	1
以前(現在)の住宅の都合	6
結婚のため	0
親・子供・親族等との生活のため	2
よりよい住環境を求めて	4
その他	2
合計	18

(その他の意見)
 ・立地条件、価格、環境、
 近所の方、全てが良
 かった。補助金も良い。
 ・高齢で子供たちに面倒
 を見てもらうため。

- ・以前住んでいた住宅の都合で空家を購入(賃借)したという意見が一番多かった。
- ・よりよい住環境を求めて住居を探しており、その中で笠間選んだという意見も多かった。

▶ 41

11. 空家政策推進室の設置(平成28年4月1日～)

空家適正管理事業
(管理不全な空家)

空家バンク事業
(利活用可能な空家)

環境保全課

まちづくり推進課

都市計画課内に空家政策推進室を設置

空家に関する政策を一元化!

▶ 42

12. 空家政策推進室の取組み

