

笠間市空家等対策計画の概要

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

■背景

少子高齢化の進展や人口減少社会の到来を受け、全国的に空家等が増加し、大きな社会問題となっている。

○笠間市の取組み

平成25年「笠間市空き家等の適正管理に関する条例」
「笠間市空家バンク制度」

○国の動き

平成27年「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)

■目的

- ・市民の生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図る。
- ・空家等の利活用を促進することにより、地域の活性化に資する。

2 計画の位置づけ

■上位法・計画

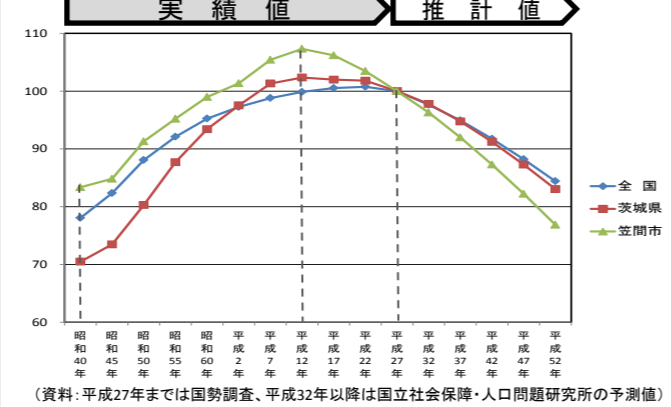
特措法、笠間市総合計画

■関連条例・計画（連携・整合）

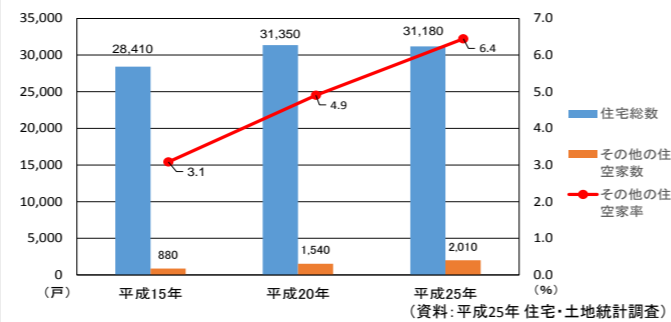
茨城県住生活基本計画、茨城県都市計画マスタープラン、笠間市空家等対策の推進及び空家等の利活用に関する条例等

第2章 空家等の現状

1 統計にみる人口の推移と空家等の実態



今後20年間で人口が約2割減少すると予測されている。
(全国や茨城県平均よりも急激に減少)



直近10年間で一戸建ての空家の割合は倍増している。

2 空家等実態調査結果

(1)平成26年度調査

・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
 - ・「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
 - ・「庭の手入れ、草刈、剪定」が、回答の約4割を占める。
- ⑤管理で困っていること
 - ・「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割の人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
 - ・「有効活用は考えていない」が一番多い。

⇒所有者の多くが高齢化して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。

(2)平成28年度調査

・空家候補数、空家候補率の状況

地区	住宅総数 (店舗、賃貸用の住宅を含む(戸))		住宅総数 (店舗、賃貸用の住宅を除く(戸))			
	空家候補数 (戸)	空家候補率 (%)	空家候補数 (戸)	空家候補率 (%)		
笠間	12,306	620	5.0	9,636	420	4.4
友部	14,122	674	4.8	11,668	401	3.4
岩間	7,061	376	5.3	5,606	261	4.7
計	33,489	1,670	5.0	26,910	1,082	4.0

3 笠間市における空家等の課題

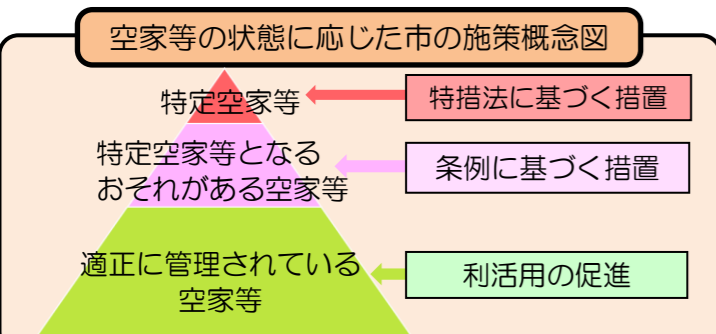
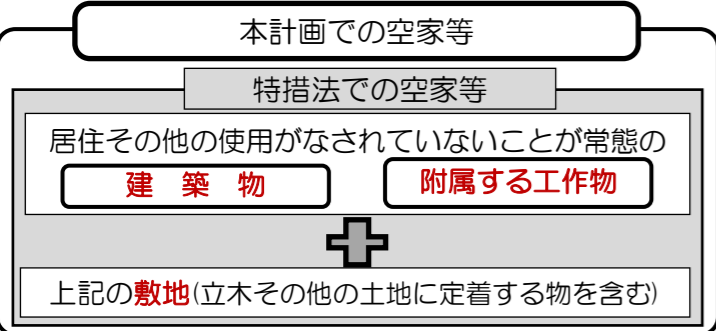


- ・新たな空家等の発生を抑制させる取り組みが必要。
- ・管理不全状態空家等について早急に改善する取り組みが必要。
- ・特定空家等の所有者等へ強く働きかける取り組みが必要。
- ・空家等の有効活用や市場流通の推進が必要。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

計画の枠組み

- ・対象地区：市内全域
- ・計画期間：平成29年度～平成33年度の5年間
- ・空家等の定義



1 基本的な方針

(1) 空家等の発生抑制

相続等に当たって必要な手続きや適正管理について周知・啓発するなどの予防的な措置を講じることにより、空家等の発生抑制を図る。

■空家等の発生抑制に関する事項

- 新たな空家等の発生を予防・抑制するため、
- ・市民意識の啓発等
 - ・相続問題等に対する支援
 - ・住宅流通の支援を推進する。

■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

所有者等へ空家等の適正管理を促すため、市広報等を通じた啓発活動を行うとともに、笠間市シルバー人材センターが実施している空家等の見回りサービス等の案内を行う。また、解体・除却のための費用の一部を補助する支援制度を推進する。

(2) 管理不全状態空家等の抑制・解消

空家等の管理が適正に行われるよう、条例・法令に基づき所有者等に助言・指導を行う。特定空家等は、特措法に基づき必要な措置を講じるほか、他法令との連携により、対策を講じる。

■特定空家等に対する措置に関する事項

地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしている「特定空家等」を適正に判定し、特措法に従って所有者等に改善を強く働きかける。改善が見られない場合には、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行う。

■特定空家等となるおそれがある空家等への措置に関する事項

管理不全状態ではあるものの、特定空家等とまでは判定しがたい「特定空家等となるおそれがある空家等」の所有者等に対して、市条例に従って必要な措置をとるよう助言又は指導を実施する。

(3) 空家等の市場流通・利活用の推進

空家バンク制度の推進及び民間における市場流通の促進により、空家等を有効に利活用する取り組みを推進する。

■空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

○空家等の利活用
空家バンク制度の利用傾向を踏まえ、関係団体等と連携して空家等の利活用を推進する。

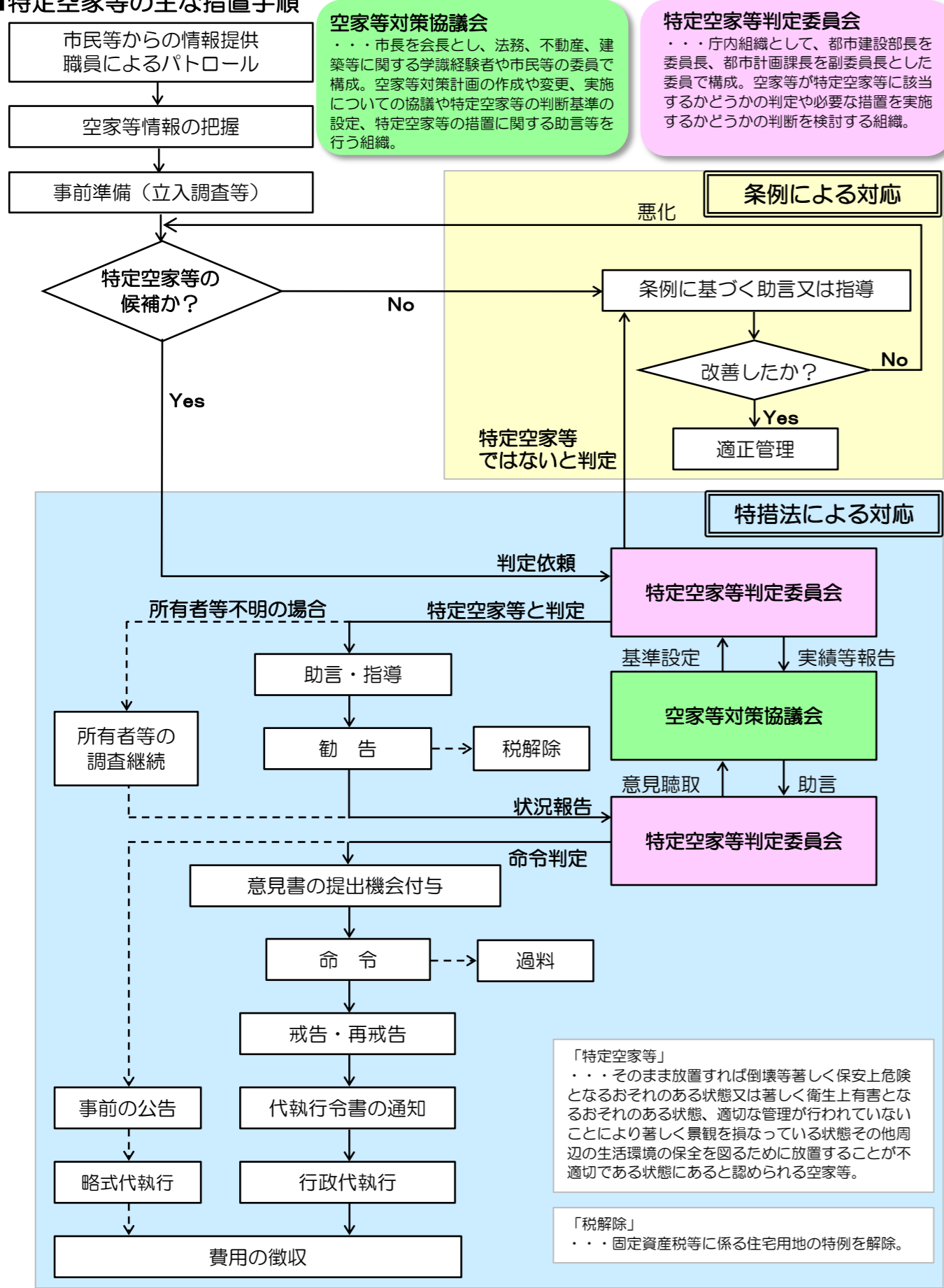
○跡地の利活用
除却した空家等に係る跡地の所有者等に対して、有効活用や市場流通を促し、地域社会の活性化及び都市機能の向上に努める。

○地域交流施設等としての利活用
地域の要望等を踏まえたうえで、地域交流及び地域活性化の拠点として整備することを検討・実施し、民間主導分野での管理・活用を促進する。

笠間市空家等対策計画の概要

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

■ 特定空家等の主な措置手順



2 その他の取り組み

■ 空家等の調査に関する事項

空家等の最新情報を把握するため、定期的な実態調査のほか、所有者等の調査・特定及び意向の把握を行い、情報を更新・管理できる仕組みとしてデータベース化を推進する。

■ 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

所有者等が十分な知識を持ち、適切な対応を図ることができるよう、市役所に相談窓口を設置するとともに、空家コーディネーターを配置する。また、あらゆる相談にワンストップで対応できるように相談会を開催する。

■ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

本計画を効率的・効果的に実施するため、市の体制を整備するほか、「笠間市空家等対策協議会」を組織する。また、市民・関係団体との連携強化を推進する。

■ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

特措法のほか、関係法令と連携し、特定空家等への適切な対策を講じる。また、特措法及び条例の両面から、多岐にわたる空家等の課題に取り組む。

第4章 計画の目標

本計画を着実に実施するため、下表の計画目標値を定め推進する。

(累計値)

計画指標名	平成27年度末	平成33年度末
①管理不全状態空家等改善件数	96件	250件
②空家バンク制度成約件数	24件	80件
③空家バンク制度移住・定住者数	56人	170人

第5章 目標を達成するための重点施策

1 空家等の適正管理の推進

- ・特措法や条例に基づき、管理不全状態空家等について、所有者等に状態の改善を求め、周辺の生活環境等の維持・改善や地域の活性化を推進する。
- ・改善された空家等の中で、利活用が可能と思われる空家等については、空家バンクへの登録を促す。

2 空家バンク制度の推進

- ・空家バンク登録件数の増加を図るため、関係団体と連携し、積極的に所有者等へ啓発活動を推進する。
- ・生涯活躍のまち（笠間版CCRC）などの新たなコミュニティ形成の施策との連携を図る。

3 空家等に関する補助制度の推進

- ・空家解体撤去補助制度による安全と安心の確保及び住環境の向上に資する。
- ・空家活用支援補助制度による空家の利活用の推進と移住・定住の促進を図る。

○空家解体撤去補助制度

解体	対象	管理不全状態空家等のうち、立入調査で対象となった建物の解体撤去工事に係る費用の補助。
	補助額	補助対象工事に要する経費の1/3以内、限度額30万円

○空家活用支援補助制度

修繕	対象	空家バンク登録物件の修繕、補修、取り替え等をする経費の補助。
	補助額	修繕費用の1/2以内、限度額50万円

購入	対象	空家バンク登録物件の購入に要する費用の補助。
	補助額	取得対価の3%以内、限度額30万円

賃借	対象	空家バンク登録物件の賃借に要する費用の補助。
	補助額	家賃2ヶ月分相当額、限度額10万円