

第2次

笠間市空家等対策計画
(案)

笠間市

目 次

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の対象地区	2
4 空家等の定義	3
5 計画期間	3

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	4
2 笠間市における空家等実態調査	8
3 笠間市における空家等の課題	13

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

《計画の目的》

1 基本的な方針	16
2 施策	17
Ⅰ-1 空家等の調査に関する事項	18
Ⅰ-2 空家等の発生抑制に関する事項	20
Ⅰ-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	22
Ⅱ-1 特定空家等に対する措置に関する事項	23
Ⅱ-2 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	28
Ⅲ-1 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	28
Ⅲ-2 空家・空地を利活用した移住・定住の促進に関する事項	29
3 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	30
4 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	31
5 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	32

第4章 計画の目標

1 指標の設定	34
2 計画目標値	34

第5章 目標を達成するための重点施策

1 空家等の発生抑制の推進	36
2 空家等の適正管理の推進	37
3 空家バンク制度の推進	39
4 移住・定住事業との連携推進	42
5 空家等に関する補助制度の推進	45

巻末資料

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

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ます。とりわけ、管理が不十分で荒廃化が進んでいる空家等は、火災の危険性や倒壊のおそれ、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が懸念されます。

このため、本市では国の動きに先行し、「笠間市空き家等の適正管理に関する条例」を平成24年に施行し、所有者等に対して空家等の適切な管理を促すなど、積極的に空家問題に取り組んできました。また、同年度より「笠間市空家バンク制度」を開始し、空家等の利活用を推進するため、市民と都市住民の交流拡大及び定住の促進により、地域の活性化と景観保全に取り組んでいるところです。

このような中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が平成27年5月に完全施行され、国がこの問題に本格的に取り組むこととなりました。市では、これを受けて、平成28年3月に前計画である「笠間市空家等対策計画」を策定し、総合的・計画的な空家等対策を推進してまいりました。

しかし、今後より一層の空家等の増加が懸念されること、また、空家等の課題の解決には空家を発生させない事前対策が重要なこと、さらには、市民・市の財産である空家やその跡地（空地）を利活用し、市の持続的な発展に寄与することが求められていることなどから、本市の取り組むべき対策の方向性について基本的な考え方を示す「笠間市空家等対策計画」を策定するものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき策定するものです。

また、本計画は、本市の上位計画である「笠間市総合計画」を上位計画とし、各種関連法・計画との連携・整合を図り定めるものとします。

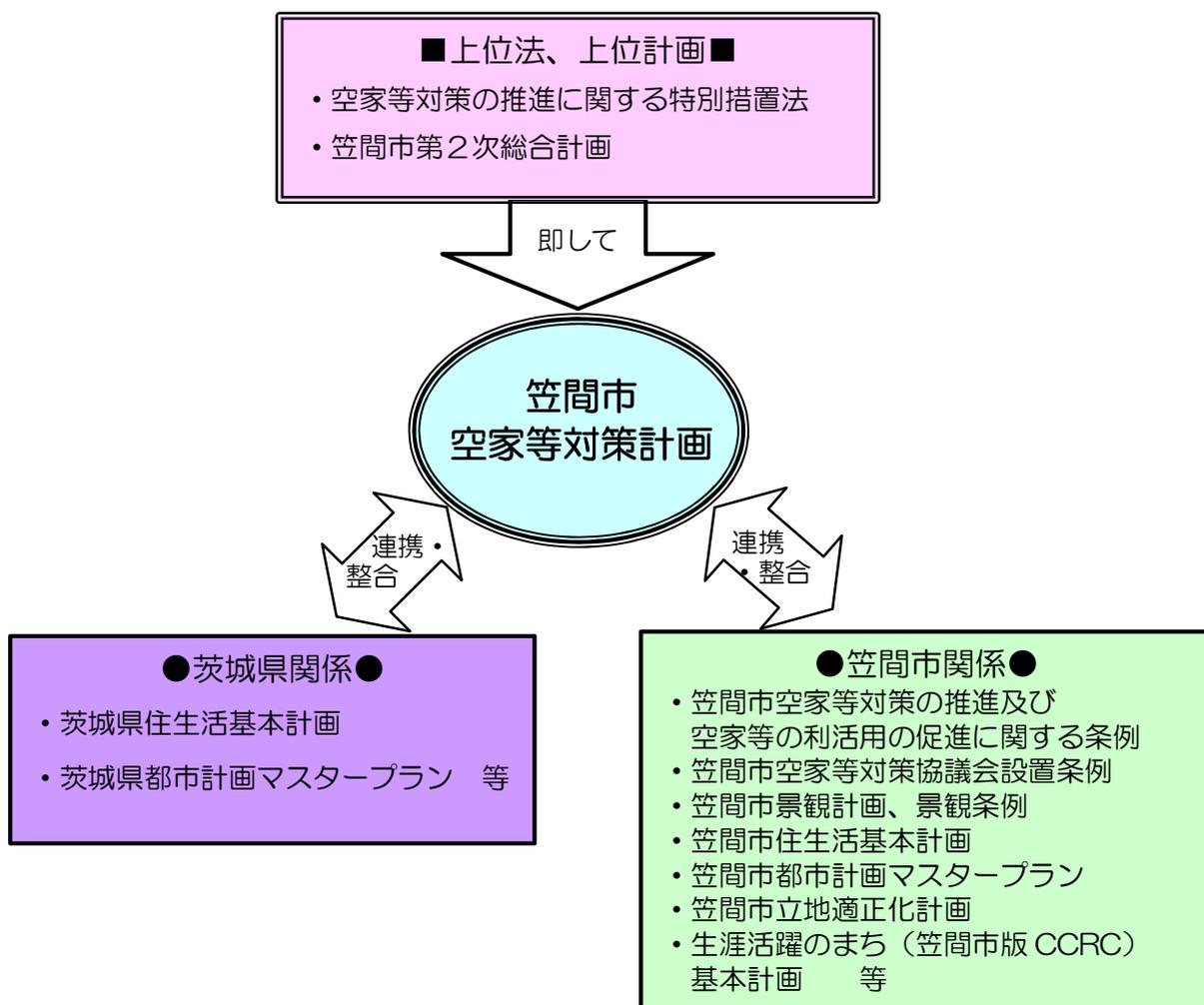


図 1-1 笠間市空家等対策計画の位置づけ

3 計画の対象地区<法第6条第2項第1号>

本市では、空家等が市内全域に点在していることから、「市内全域」を計画の対象地区とします。

対象地区：市内全域

4 空家等の定義<法第2条第1項>

本計画で対象とする空家等は、法第2条第1項に定義されているものとします。

なお、空家等の発生を抑制するための対策においては、空家等に該当しない居住中の住宅を含めるものとします。

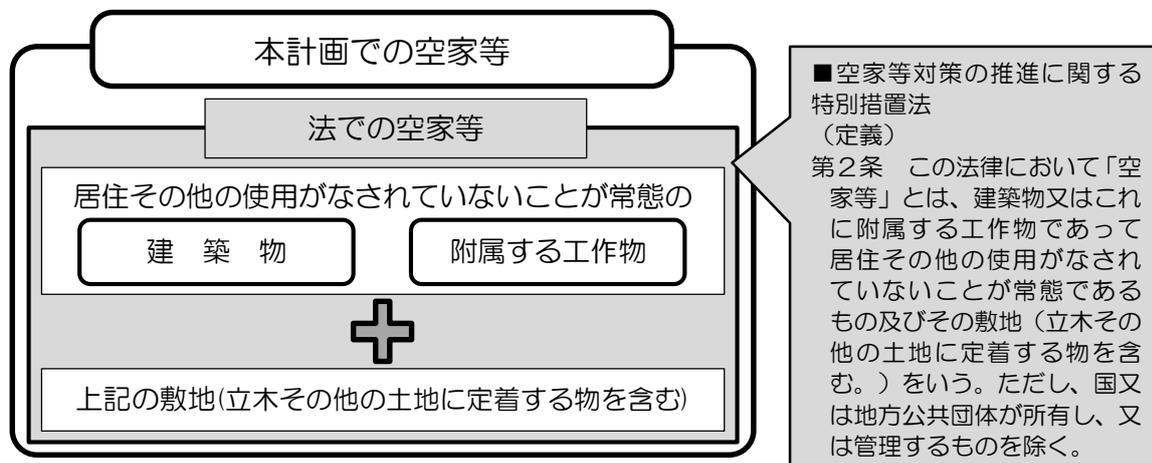


図 1-2 本計画における空家等の対象概念図

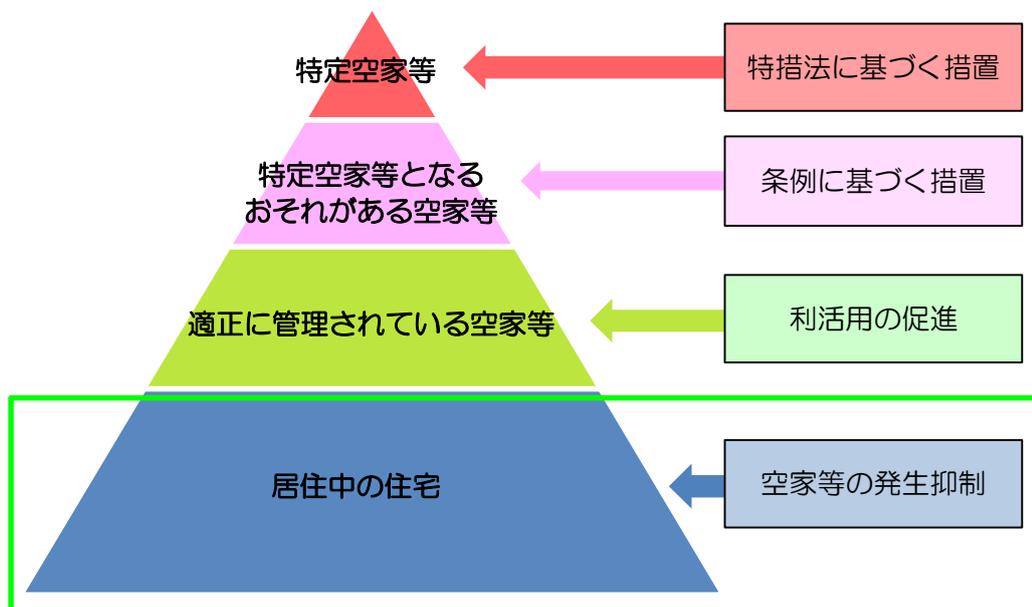


図 1-3 空家等の状態に応じた笠間市の施策概念図

5 計画期間<法第6条第2項第2号>

本計画の期間は、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、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：令和4年度～令和8年度

第2章 空家等の現状

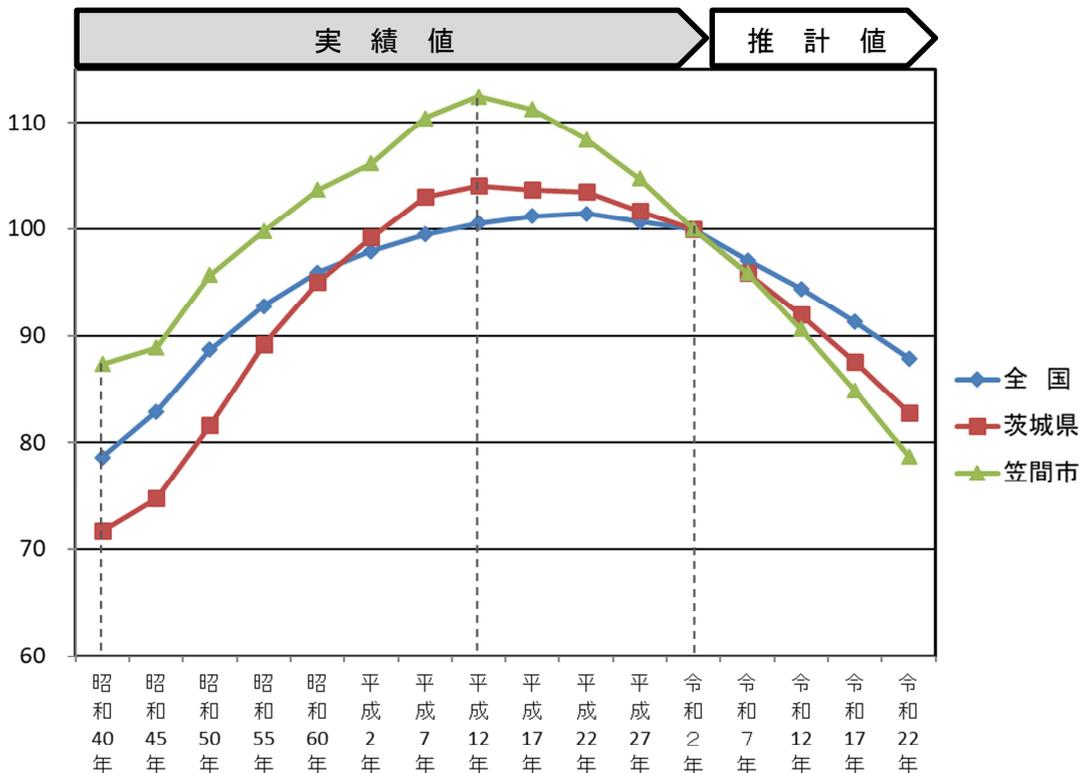
1 統計にみる人口の推移と空家等の実態

(1) 人口の推移

笠間市の人口は、昭和40年頃から増加し、平成12年をピークに減少に転じています。

全国、茨城県、笠間市の人口の増減傾向について、令和2年を100（笠間市人口73,241人）とした場合の指数の変化でみると、笠間市は全国よりも早い平成12年時点の112.4（82,358人）をピークに（茨城県とはほぼ同時に）、その後、減少に転じています。

また、今後の笠間市の人口推計をみると、全国や茨城県よりも急激な割合での減少が見込まれています。



※令和2年の人口：（全国 126,226,568人、茨城県 2,868,554人、笠間市 73,241人）

和暦	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22
西暦	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
全国 指数	78.6	82.9	88.7	92.7	95.9	97.9	99.5	100.6	101.2	101.5	100.7	100.0	97.1	94.4	91.3	87.9
茨城県 指数	71.7	74.7	81.7	89.2	95.0	99.2	103.0	104.1	103.7	103.5	101.7	100.0	95.9	92.0	87.6	82.8
笠間市 指数	87.3	88.9	95.7	99.8	103.7	106.2	110.5	112.4	111.3	108.4	104.8	100.0	95.9	90.6	84.9	78.7

（資料：令和2年までは国勢調査、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所の予測値）

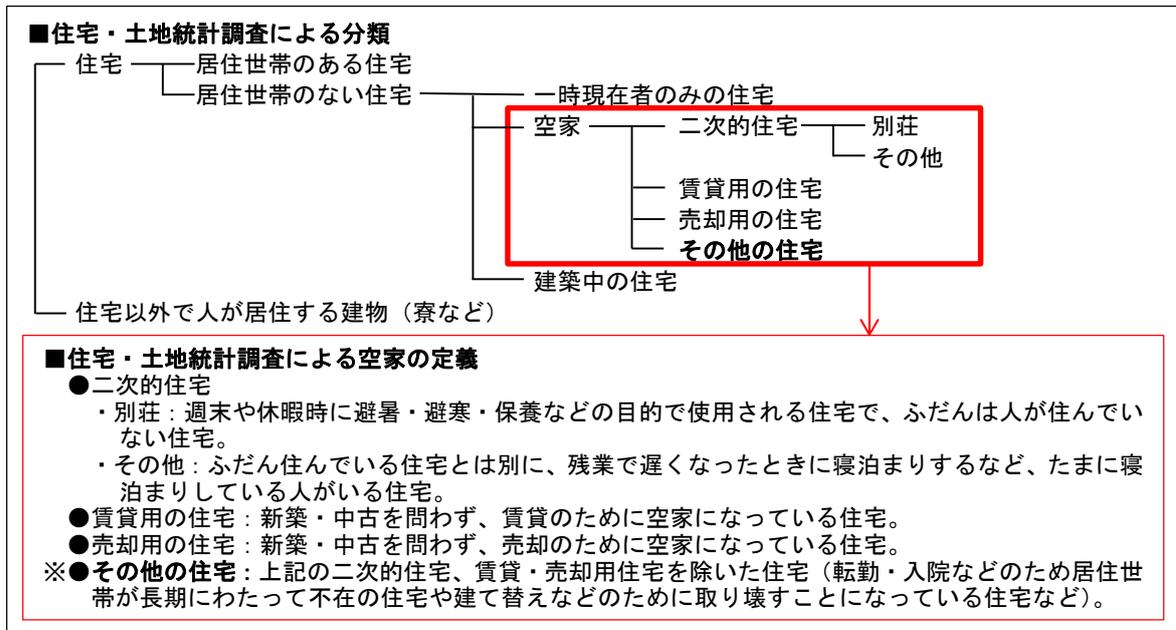
図2-1 人口の推移（令和2年の値を100として表示）

(2) 住宅・土地統計調査による空家数

①空家数・空家率の推移

「住宅・土地統計調査」の全国、茨城県、笠間市の空家数・空家率の状況比較（表 2-1）をみると、笠間市の空家率は全国や茨城県よりもやや低い傾向にあります。

また、空家となっている戸建て住宅の大半を占める「その他の住宅※」で比較すると、笠間市の空家率は平成 25 年までは増加傾向にありましたが、平成 30 年の調査結果では、減少に転じています。



（資料：平成 30 年 住宅・土地統計調査）

表 2-1 空家数・空家率の状況比較

調査年	地域	住宅総数			その他の住宅	
		住宅数	空家数	空家率	空家数	空家率
		(A)	(B)	(C=B/A)	(D)	(E=D/A)
		(戸)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
平成 15 年	全国	53,890,900	6,593,300	12.2	2,117,600	3.9
	茨城県	1,135,900	146,700	12.9	42,700	3.8
	笠間市	28,410	3,080	10.8	880	3.1
平成 20 年	全国	57,586,000	7,567,900	13.1	2,681,100	4.7
	茨城県	1,223,800	178,400	14.6	55,900	4.6
	笠間市	31,350	4,270	13.6	1,540	4.9
平成 25 年	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
平成 30 年	全国	62,407,400	8,488,600	13.6	3,487,200	5.6
	茨城県	1,328,900	197,200	14.8	78,200	5.9
	笠間市	35,330	4,650	13.2	1,960	5.5

（資料：各年 住宅・土地統計調査）

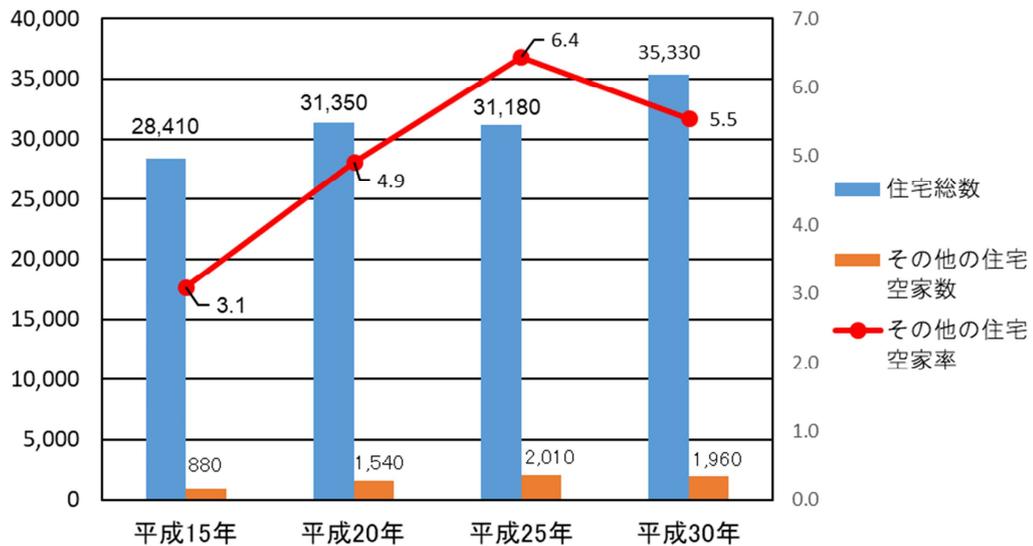


図 2-2 笠間市における空家数・空家率の推移
(資料：各年 住宅・土地統計調査)

②住宅の構造と建築時期

図 2-3 笠間市における住宅の構造と建築時期をみると、市では、昭和 56 年の新耐震基準施行前に建築された住宅が 7,050 戸（27.1%）あり、そのうち木造は、その割合が 4,140（57.1%）と高くなっています。〔上記数値は、構造・建築時期が公表されている住宅数（図 2-3）を基にしています〕

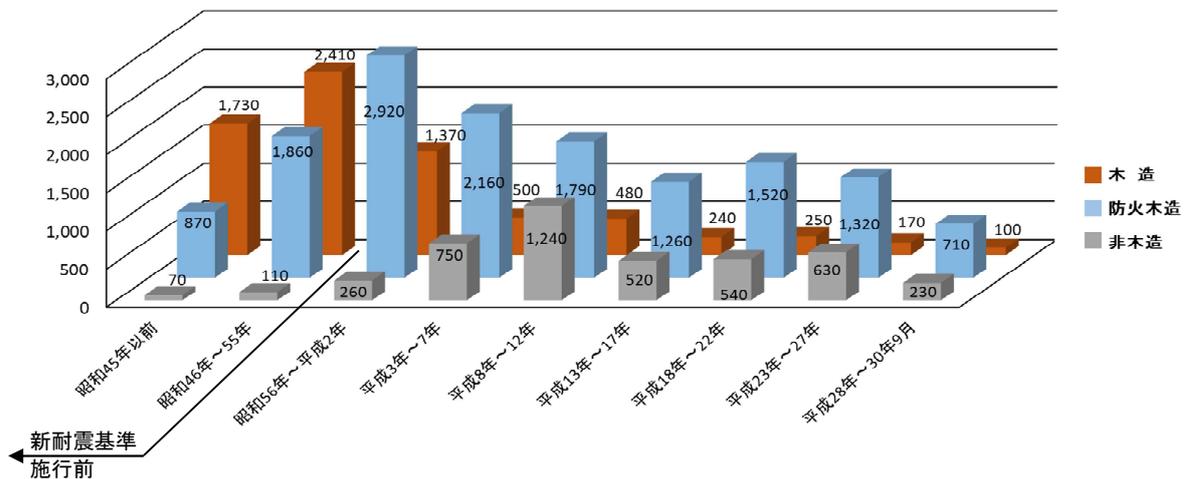


図 2-3 笠間市における住宅の構造と建築時期
(資料：平成 30 年 住宅・土地統計調査)

③住宅の腐朽・破損の状況と建築時期

表 2-2 笠間市における住宅の腐朽・破損の有無と建築時期をみると、笠間市では住宅総数 30,590 戸のうち 1,710 戸（5.6%）が「腐朽・破損あり」となっています。また、「腐朽・破損あり」のうち昭和 55 年以前では 800 戸（46.8%）となっています。

表 2-2 笠間市における住宅の腐朽・破損の有無と建築時期

（単位：戸）

区分	総数	建築の時期									
		S45 以前	S46 ～ S55	S56 ～ H2	H3 ～ H7	H8 ～ H12	H13 ～ H17	H18 ～ H22	H23 ～ H27	H28 ～ H30 9月	
総数	30,590	2,670	4,380	4,560	3,410	3,510	2,020	2,310	2,110	1,040	
	100%	8.7%	14.3%	14.9%	11.1%	11.5%	6.6%	7.6%	6.9%	3.4%	
内訳	持ち家	23,260	2,460	4,060	4,000	2,590	2,420	1,510	1,790	1,380	840
	借家	6,250	210	320	560	820	1,090	510	510	740	200
腐朽・破損あり	1,710	310	490	290	100	60	70	50	50	40	
	100%	18.1%	28.7%	17.0%	5.8%	3.5%	4.1%	2.9%	2.9%	2.3%	
内訳	持ち家	1,430	290	440	240	100	50	40	50	50	40
	借家	230	20	50	40	—	20	30	—	—	—
腐朽・破損なし	28,880	2,360	3,890	4,270	3,300	3,440	1,950	2,260	2,060	1,000	
	100%	8.2%	13.5%	14.8%	11.4%	11.9%	6.8%	7.8%	7.1%	3.5%	
内訳	持ち家	21,830	2,160	3,620	3,750	2,480	2,370	1,470	1,740	1,320	800
	借家	6,020	190	270	520	820	1,070	480	510	740	200

※本表の総数 30,590 戸は居住している世帯の住宅数であり、居住していない世帯を加えた 35,330 戸とは異なります。
（資料：平成 30 年 住宅・土地統計調査）

2 笠間市における空家等実態調査

本市では、平成29年3月に前計画を策定後、空家等の所有者に対して、随時アンケート調査を実施してきました。

(1) 空家等に関するアンケート調査

調査は、主に空家になったきっかけや空家等の維持・管理、また、空家に関して困っていることや今後の活用方法、期待する支援や制度などを聞き、150人から回答を得ました。

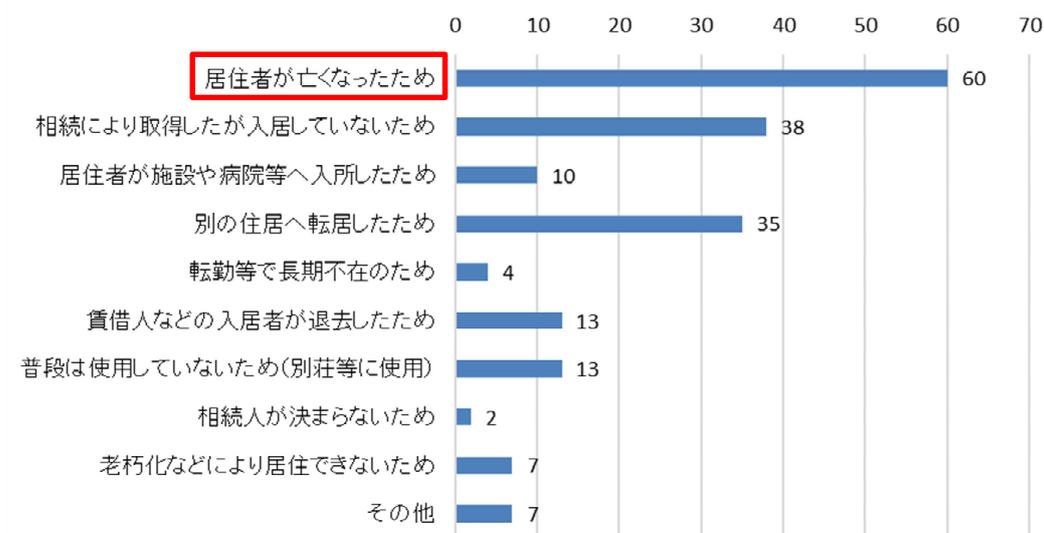
平成29年8月から令和3年7月までの調査結果を、以下にまとめます。

空家所有者アンケート結果のまとめ

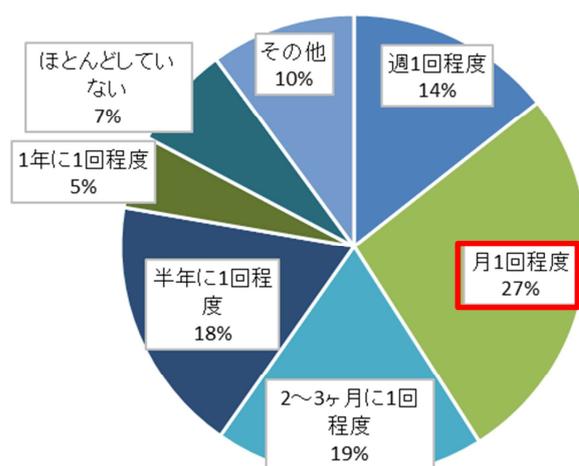
- ①空家になったきっかけ（複数回答）
 - ・「居住者が亡くなったため」が一番多い。
- ②維持・管理頻度
 - ・「月1回程度」が一番多い。
- ③維持・管理の内容（複数回答）
 - ・「庭の手入れ、草刈、剪定」が、一番多い。
- ④空家等に関して困っていること（複数回答）
 - ・「維持・管理に費用や手間がかかる」が、一番多い。
- ⑤今後の活用予定について（複数回答）
 - ・「売りたい」が一番多く、「物置・倉庫等として利用」、「どうしてもかわからない」、「解体して更地にしたい」の順に多い。
- ⑥空家等を活用する上で期待する支援や制度（複数回答）
 - ・「解体費用に対する支援」が一番多く、「専門家に相談できる窓口の開設」が順に多い。

→ 上記のことから、かつての居住者が亡くなったため、維持・管理が必然となり、その費用や手間が大きな負担となっています。また、今後は空家等を売りたいと多くの方が考えている一方で、解体費用に対する支援を期待する人も多く、解体して更地にしたい意向が伺えます。

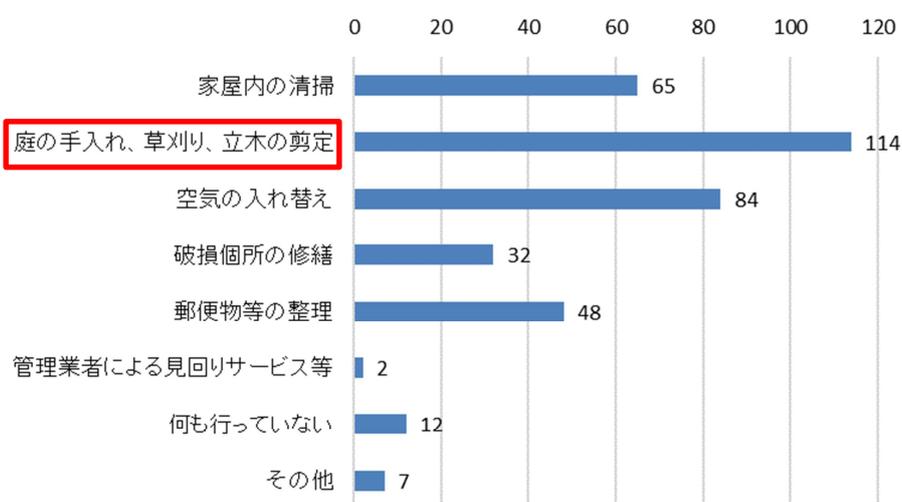
①空家になったきっかけ（複数回答）



②維持・管理頻度



③維持・管理の内容（複数回答）



④空家等に関して困っていること（複数回答）



⑤空家等の今後の活用予定について（複数回答）



⑥空家等を活用する上で期待する支援や制度（複数回答）



図 2-4 アンケート調査結果（主要質問に対する回答）

(2) 平成 28 年度調査

平成 28 年度の調査では、市内全域を対象に空家の現地調査を実施し、空家候補の抽出を行いました。

調査の概要は次のとおりです。

■空家候補抽出調査の概要

- ・調査範囲：市内全域
- ・調査期間：平成 28 年 10 月～平成 29 年 1 月
- ・調査方法：建物の敷地外から外観を目視することにより、空家と思われる建物（空家候補）を抽出する。

調査結果によると、表 2-3 において店舗、賃貸用の住宅を含む住宅総数は 33,489 戸あり、そのうち、空家候補数は 1,670 戸、空家候補率は 5.0%となっております。一方で、店舗、賃貸用の住宅を除く住宅総数は 26,910 戸あり、そのうち、空家候補数は 1,082 戸、空家候補率は 4.0%となっております。

店舗、賃貸用の住宅を除く空家候補率を市内 3 地区で比較（図 2-6）すると、笠間地区が 38.8%、友部地区が 37.1%、岩間地区が 24.1%を占めています。

空家候補の分布（図 2-7）をみると、特に友部駅、岩間駅、笠間駅及び笠間稲荷神社周辺に多く分布しているものの、市内全域に点在している傾向がうかがえます。

表 2-3 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

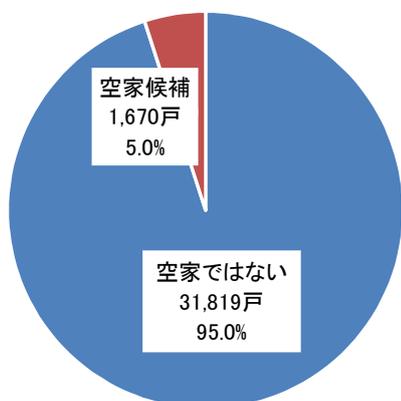


図 2-5 住宅総数に占める空家候補の割合
（店舗、賃貸用の住宅を含む）

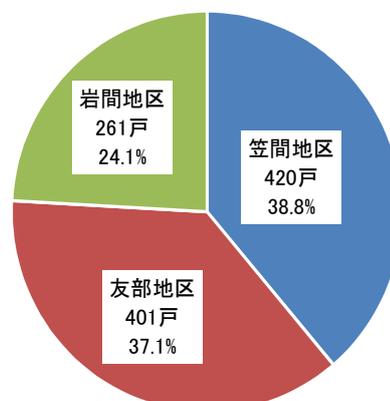


図 2-6 3 地区別空家候補の割合
（店舗、賃貸用の住宅を除く）

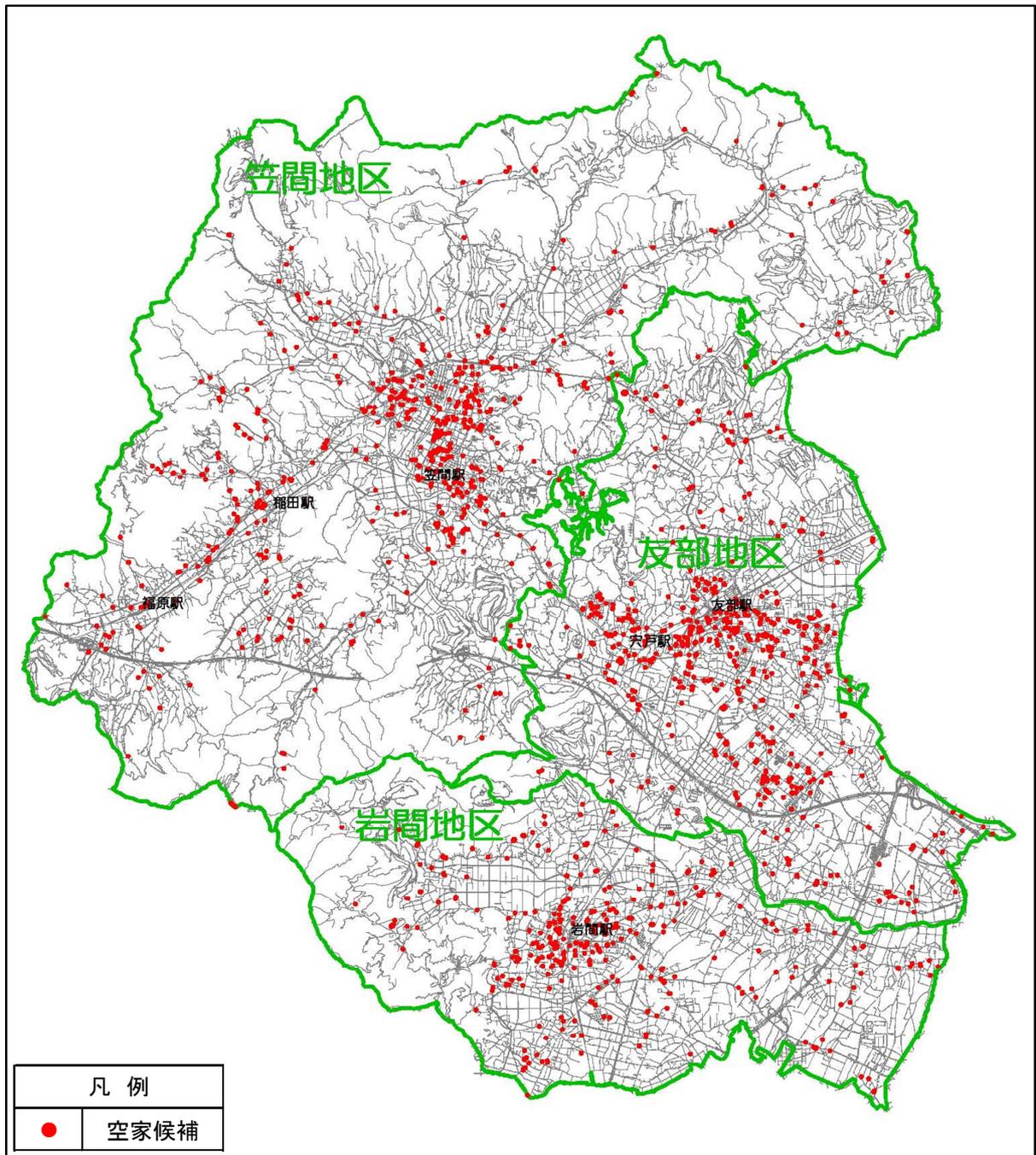


図 2-7 空家候補分布図

3 笠間市における空家等の課題

前計画における3つの「基本的な方針」ごとに、本市における空家等の主な課題を整理します。

(1) 空家等の発生抑制に係る課題

最新（H30）の『住宅・土地統計調査』の「その他の住宅の空家率」では、本市の値はやや下降傾向（6.4%→5.5%）が見られますが、全国平均（5.6%）とほぼ同じであり、10年前の本市の値（4.9%）よりも多い状態が続いていると言えます。

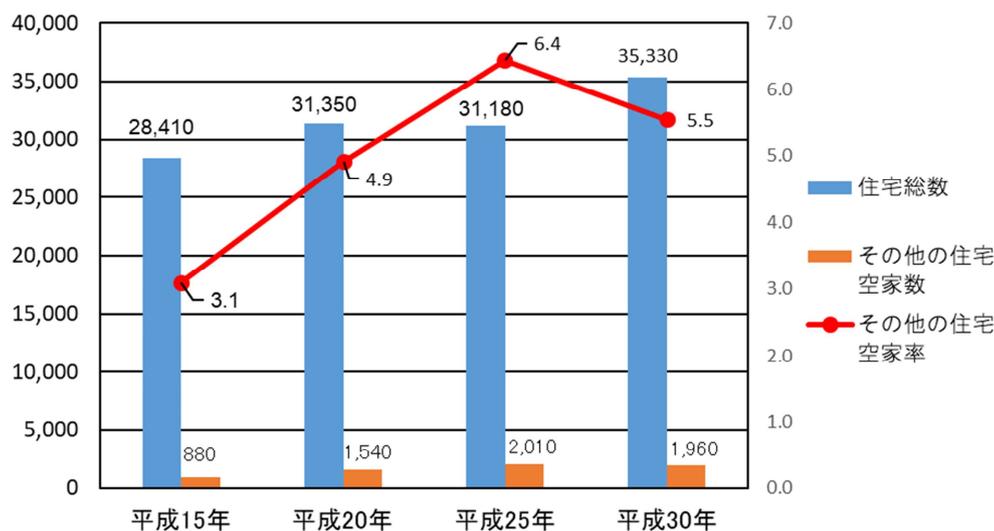


図 2-8 笠間市における空家数・空家率の推移

また、昭和55年までに建築された耐震性が不足している住宅が27%あり、全国や県平均を大きく超える急激な人口減少、少子高齢化が予想される中で、今後一層の空家等の発生が強く懸念されます。

こういったことから、空家等の発生を抑制することが必要となっています。

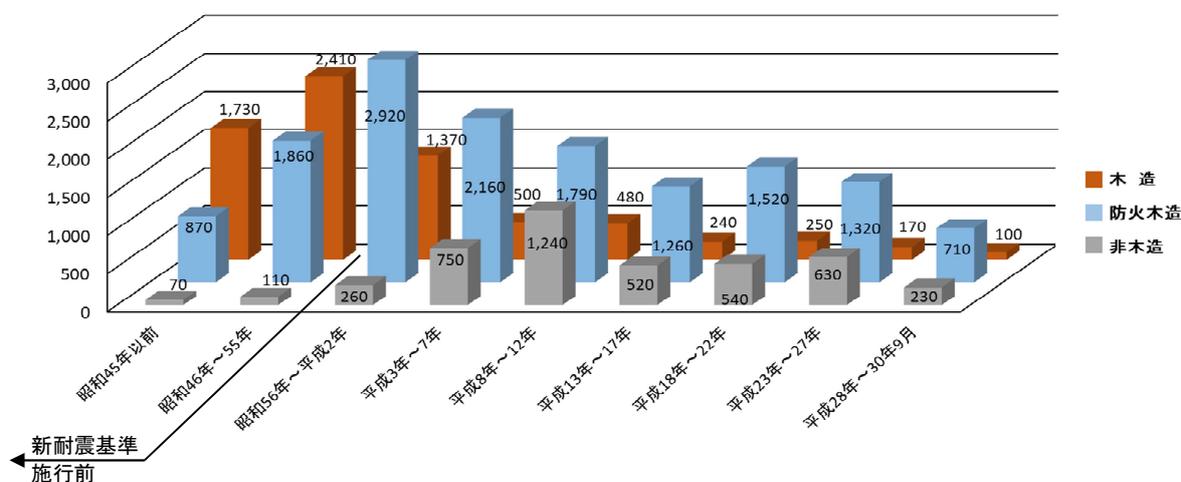


図 2-9 笠間市における住宅の構造と建築時期

(2) 管理不全状態空家等の抑制・解消

本市では、法制定に先んじて、平成 24 年 12 月に「笠間市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、平成 29 年 3 月に前計画を定め、課題解決に取り組んでまいりました。その間、管理不全状態の空家等につきましては是正指導等を行い、2/3 の空家等では改善が見られましたが、1/3 の空家等では継続的な指導を行っております。

空家等は、所有者自身が住んでいないこともあり、状態の把握や管理が後手にまわり、管理不全状態に至ることも多いことから、今後とも管理不全状態空家等の抑制・解消を図ることが必要です。

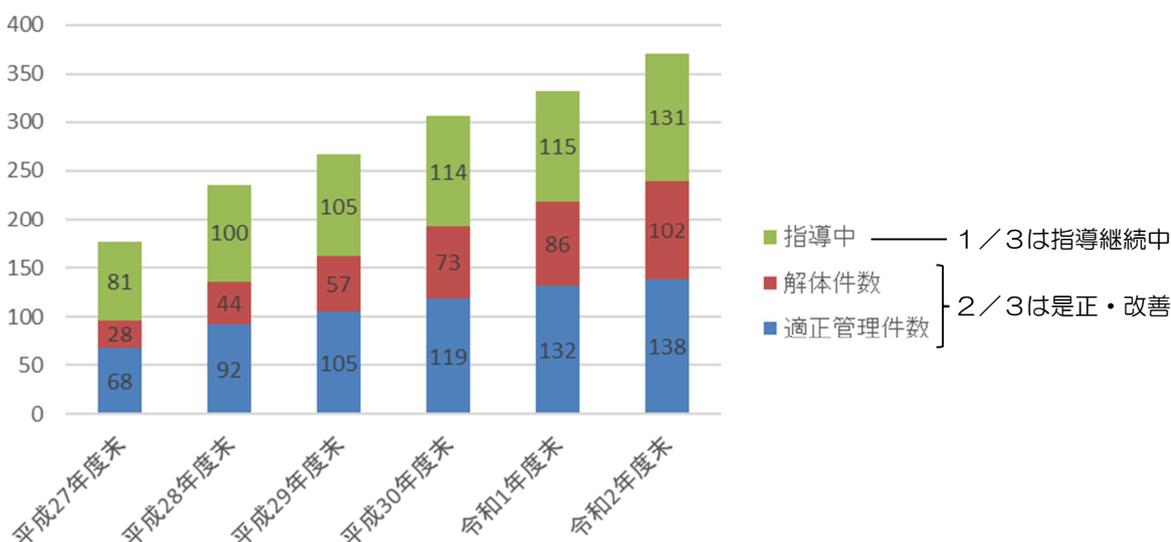


図2-10 管理不全状態空家等に対する指導状況の変化（累計）

(3) 空家等の市場流通・利活用の推進

本市では、平成 25 年度より「空家バンク制度」を開始し、平成 30 年度からは「空地」も加えて、空家・空地の登録・情報提供等を積極的に推進してまいりました。その中で、空家バンクについては、年間約 25 件の成約が得られていますが、利用希望者（バンク登録者 300 名強）に比べ、空家の登録件数が極端に少なく（約 15 件）、需要に答えられていません。空家の登録件数の増大を図る必要があります。

表2-4 空家バンク制度物件登録等の状況（令和2年度末）

地区名	登録物件数	成約件数	取り消し	公開件数
笠間地区	38	32	1	5
友部地区	90	70	11	9
岩間地区	31	26	3	1
計	159	128	15	15

表2-5 空家バンク制度利用希望者の状況（令和2年度末）

希望別／ 住まい別	市内	県内	県外	計
貸し物件	38	26	36	100
売り物件	61	30	52	143
貸・売物件	29	14	24	67
計	128	70	112	310

また、空家は個人や地域の歴史が刻まれたものであり、本市の自然的・歴史的特徴を活かし良好な景観の形成を図る「笠間市景観計画」、良好な都市施設や住まいを集約して持続的なまちづくりを図る「笠間市立地適正化計画」、多くの新旧住民が自分らしく活躍できる「生涯活躍のまち（笠間市版 CCRC）基本計画」等においては、特徴ある空家の利活用が期待されており、これらの計画と連携した空家・空地の事業展開が望まれるところです。



図 2-11 空家に関連する計画の例

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

《計画の目的》 ○市民の生命、身体及び財産を保護し、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活性化に資する

1 基本的な方針<法第6条第2項第1号>

本計画の目的や本市の空家等の現状や課題を踏まえ、今後の取り組みに向け、前計画と同じ3つの基本的な方針を定め、対策を継続的に推進します。

(1) 空家等の現状把握及び発生抑制

居住者・所有者が死亡した場合や、転居等により使われなくなった家屋等が、適正な相続や売買等がなされずに放置された場合には、空家等が発生します。

今後、少子高齢化の一層の進展や人口減少が予想される中、空家等の発生も多くなることが危惧されますが、空家等の現状を的確に把握するとともに、空家になる前段から相続等に当たって必要な手続きや適正管理についてより積極的に周知・啓発するなど、早期で多層的に予防措置を講ずることにより、空家等の発生抑制を図ります。

(2) 管理不全状態空家等の抑制・解消

空家等の問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により適正に対応することが前提となりますが、適正な管理がされていない空家等の影響は、敷地内に留まらず、周辺的环境へ悪影響を及ぼします。

管理不全状態空家等が発生した場合には、その管理が適正に行われるよう、条例・法に基づき所有者等に助言・指導を行います。

また、特定空家等[※]と判定された場合は、法に基づき必要な措置を講じるとともに、同法にかかわらず、他法令での措置により是正が可能な場合は、関係部署、関係機関と連携しながら、空家等全般に対策を講じます。

(3) 空家等の市場流通・利活用の推進

空家やその跡地（空地）は、有効な資源として利活用することにより、地域の活性化も期待できます。

現在取り組んでいる「空家・空地バンク制度」の一層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実施することで、移住・定住を推進し、地域の活性化や環境保全を図ります。

※「特定空家等」

■空家等対策の推進に関する特別措置法
(定義)第2条

2 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。

2 施策

前述の「基本的な方針」を受け、前計画の施策をベースとしつつ、そこに新規や拡充する施策を加え、図 3-1 に示す施策体系をもって空家等の対策に取り組むこととします。また、施策の内容を次ページ以降に示します。

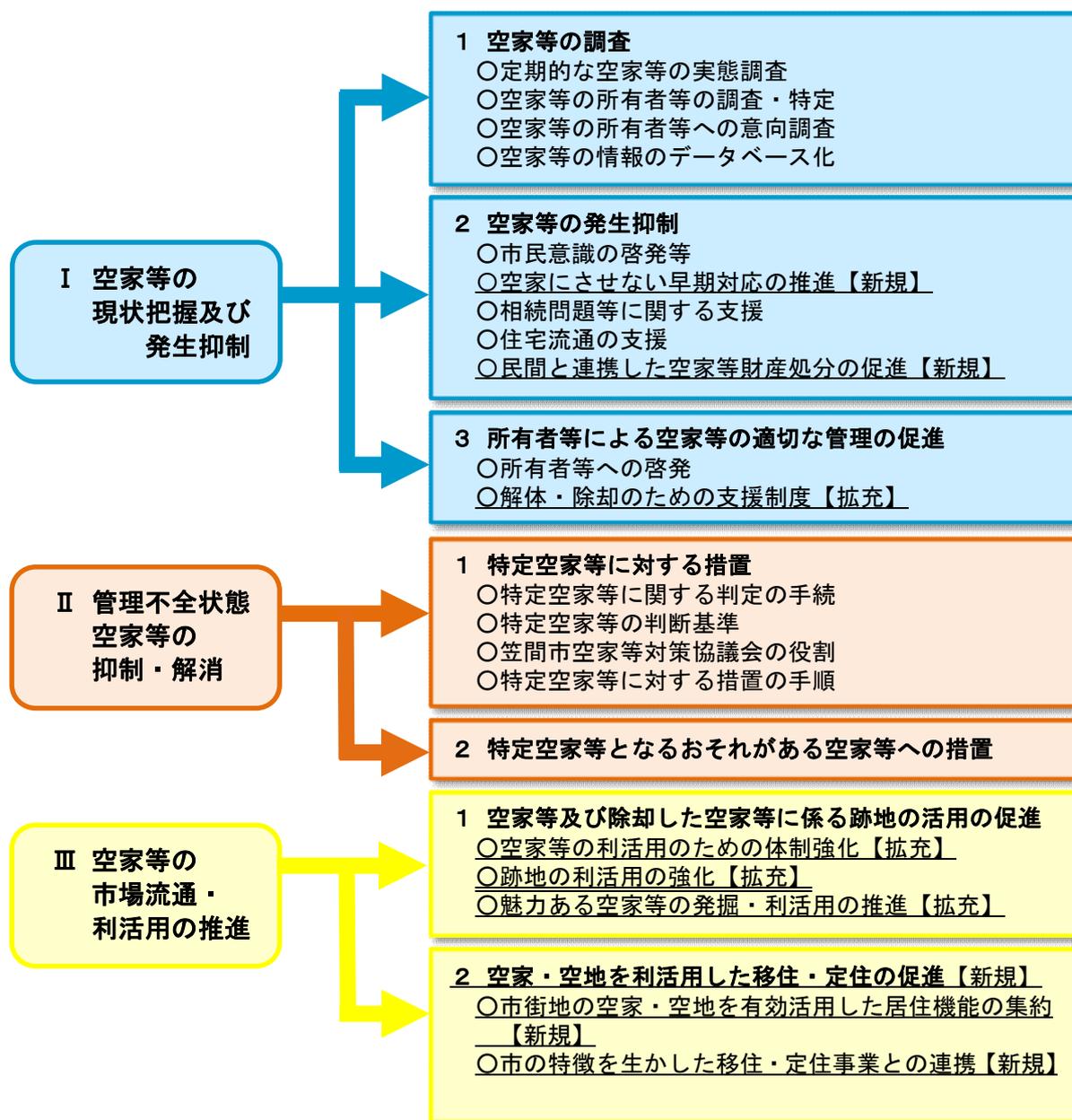


図 3-1 笠間市における空家等対策の施策体系図

I - 1 空家等の調査に関する事項<法第6条第2項第3号>

空家等の対策を検討・実施するにあたっては、空家等の状況は刻々と変化していくため、最新情報の把握が必須であることから、次の施策を推進します。

(1) 定期的な空家等の実態調査

本市では、平成28年度に市内全域を対象に空家等の実態調査を行い、その後は、市民からの情報提供などにより、空家等の状況を把握しています。

今後の状態の変化については、定期的な実態調査や市民からの情報提供のほか、空家等の総数や全体の状況などについては住宅・土地統計調査の結果等を分析し、最新の情報に更新し、適宜必要な措置や対策を講じます。

(2) 空家等の所有者等の調査・特定

空家等の所有者等については、不動産登記簿や固定資産課税情報等を確認しても判明しない、又は判明しても連絡がつかないなど、特定するまでに人的、経済的、時間的負担が大きく伴うケースが増えています。

しかしながら、所有者等の特定は、空家等対策の基本となることから、関係機関と連携し、特定に向けた調査を行います。

なお、所有者等の特定が困難な場合には、基本的に次の対応を取ります。

■空家等の所有者等が特定できない場合の基本的な対応

①未登記の空家（所有者等不明の確認）

- ・所有者等の確認のため、法の規定に基づき、固定資産課税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行う。
- ・開示された情報をもとに、所有者等の確認を行う。

②所有者等不存在の確認

- ・法定相続人が相続放棄した旨を主張するなど、相続放棄が想定される場合は、固定資産税情報のうちの所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認する。
- ・固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会する。

③財産管理制度の活用

- ・所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む）に必要な措置を講じるに当たっては、財産管理制度を活用するために、不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行う。

(3) 空家等の所有者等への意向調査

空家等の対策を検討・実施していく上で、所有者等の意向を把握することは非常に重要です。

よって、空家等になった時期や経緯の把握も含め、平成26年度及びその後に実施したアンケート調査結果等を活用しつつ、最新の状態での意向を効果的に調査することにより、利活用可能な空家等の抽出、所有者等や利活用希望者のニーズに応じた施策を検討していくための基礎資料とします。

(4) 空家等の情報のデータベース化<法第11条>

空家等実態調査結果及び所有者等の意向調査結果等をデータベース化し、情報を更新・管理できる仕組みづくりを継続・推進します。

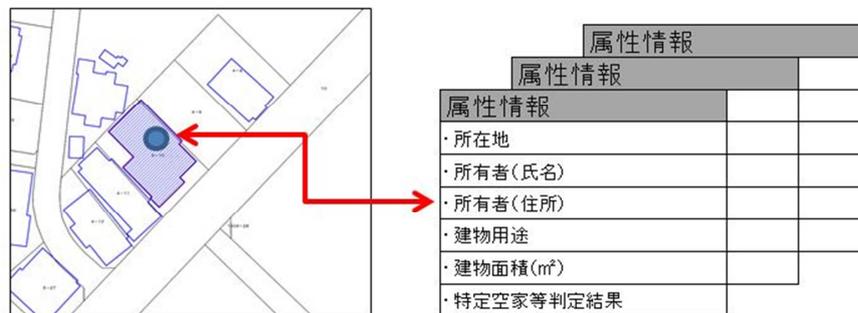


図 3-2 空家等管理データベースのイメージ

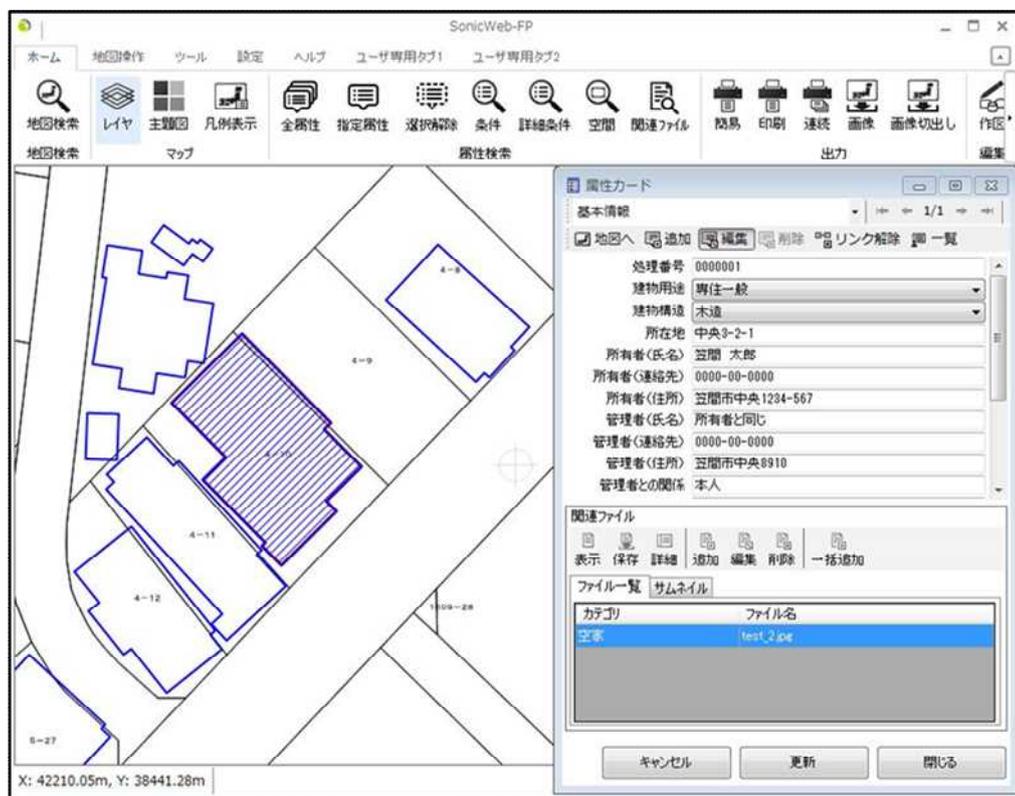


図 3-3 空家等管理データベースの画面イメージ

I-2 空家等の発生抑制に関する事項

今後も空家等の増加が予想されることから、既に存在する空家等への対策のみならず、新たな空家等の発生を予防・抑制することが必要となります。そのため、居住中の住宅・市民への対応を含め、次の対策を推進します。

(1) 市民意識の啓発等

空家等になった場合の周辺環境に与える影響等を、市広報や空家に関する講演会・相談会の開催等を通じて市民等に広く周知し、空家等に対する問題意識の醸成、発生抑制、適正な維持管理に関する啓発を図ります。



図3-4 空家に関する講演会及び相談会の開催（チラシ）

(2) 空家にさせない早期対応の推進【新規】

空家になってしまった後では、相続関係が複雑になる例があること、また、意思決定に時間を要する場合があることから、相続が発生する時点よりも前に、住居を空家にさせないことを含め、関係者間で話し合ってもらうことが重要です。

特に、高齢者独居世帯や施設入居者などへは、今後の住居の扱いについて検討を促すなど、早い段階での対応を図ります。



図3-5 家のことについて考えてもらうための市民向けパンフレット

(3) 相続問題等に関する支援

相続等による権利関係の承継が円滑・適切に行われず、相続人や管理者が不明となり、このことが管理不全状態空家等を発生させる一因になっています。所属者不明の土地については、民法等の改正があり、令和6年4月から相続登記の申請義務化されるなど、空家等の管理・処分方法や相続に関する手続きが変わることから、所有者や関係者が十分な知識を得られるように、相談窓口の開設や市広報等を利用した啓発に努めます。

(4) 住宅流通の支援

空家等になることを抑制するためには、建物が継続して使用されることが重要です。しかし、現在の建物の処分を検討する場合、中古住宅を流通させるには、建築後の経年劣化や維持管理の状況によって品質などに大きな差が生じやすく、状態を把握しづらいため、そこから生じた不安が流通を阻害する要因の一つになると考えられています。

このような阻害要因を解消し、新たな空家等の発生を抑制するためにも、物件の品質や劣化の状態を検査する住宅診断（ホームインスペクション）を行うことは有効な手段であるため、費用の補助制度を活用しながら、住宅の流通化を支援します。

(5) 民間と連携した空家等財産処分の促進【新規】

空家等を売買・賃貸する際に、家財道具を処分することは課題になっている例があり、本市でも補助制度を創設して対応を図っていますが、家屋の処分を含め、民間と連携して利活用を促進します。

I-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<法第6条第2項第4号>

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があります。そのため、空家等が周辺へ悪影響を及ぼすことがないように、所有者等へ空家等の適正管理を促します。

(1) 所有者等への啓発

空家等になった建物は、住人がいないことから臨機の処置ができないことなど、劣化・老朽化が進みやすい傾向にあります。適正な管理のためには、適切な頻度で空家等を訪れ、その時の状態に応じた維持管理を行うことが重要ですが、その取り組みは現在の居住地よりも優先度は下がる傾向にあります。

空家等の問題には近隣への影響もあり、一個人の問題ではないことを所有者等に指導します。

また、空家等の発生を抑制するとともに、管理不全状態に陥らないためにも、空家等の適正な管理について、市広報等を通じて広く周知します。加えて、市との協定に基づいて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います。

(2) 解体・除却のための支援制度【拡充】

空家等の老朽化が進み近隣に影響が及ばないようにする場合には、日頃から適正な管理を行うことが重要です。市では管理不全状態空家等に対し、速やかに状況の改善を行うよう指導する中で、所有者等が解体・除却を希望していても経済的な都合等により、進まないことがあります。

そのため、条例及び法に基づき、市から行政指導を受けた所有者が一定要件を満たした場合に、解体・除却のための費用の一部を補助します。

なお、住宅が密集する市街地においては、管理不全空家等による周辺環境や景観を阻害するなど影響が大きいことから、「笠間市立地適正計画」や「笠間市景観計画」と連動し当該補助制度の拡充を検討いたします。

II-1 特定空家等に対する措置に関する事項<法第6条第2項第6号>

特定空家等に該当するものについては、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから、所有者等に強く働きかけを行っていきます。

■空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

第2条

2 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。

(1) 特定空家等に関する判定の手続

空家等が特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますが、慎重な手続を期すため、庁内関係各課の長で組織する「笠間市特定空家等判定委員会」（以下「委員会」という。）で判定します。その後、「笠間市空家等対策協議会」において審議を経て、最終的に市長が必要な措置を実施することとします。

(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否かを判定する基準は、国が定めた「『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」に記載のある表3-1「『特定空家等』の判断の参考となる基準」を踏まえて「笠間市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）が設定した、巻末資料に示す「笠間市特定空家等判断基準」を基本とします。なお、判断の際には、現時点での状態だけではなく、そのまま放置された場合の将来の状態を含むものとします。

表3-1 「特定空家等」の判断の参考となる基準

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」	建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	建築物が倒壊等するおそれがある。	建築物の著しい傾斜 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
		屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	屋根ふき材、ひさし又は軒
			外壁 看板、給湯設備、屋上水槽等 屋外階段又はバルコニー 門又は塀
	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。 水抜き穴の詰まりが生じている。 ひび割れが発生している。	
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」	建築物又は設備等の破損等が原因		
	ごみ等の放置、不法投棄が原因		
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」	適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態		
	その他、周囲の景観と著しく不調和な状態		
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」	立木等が原因		
	空家等に住みついた動物等が原因		
	建築物等の不適切な管理等が原因		

資料：「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

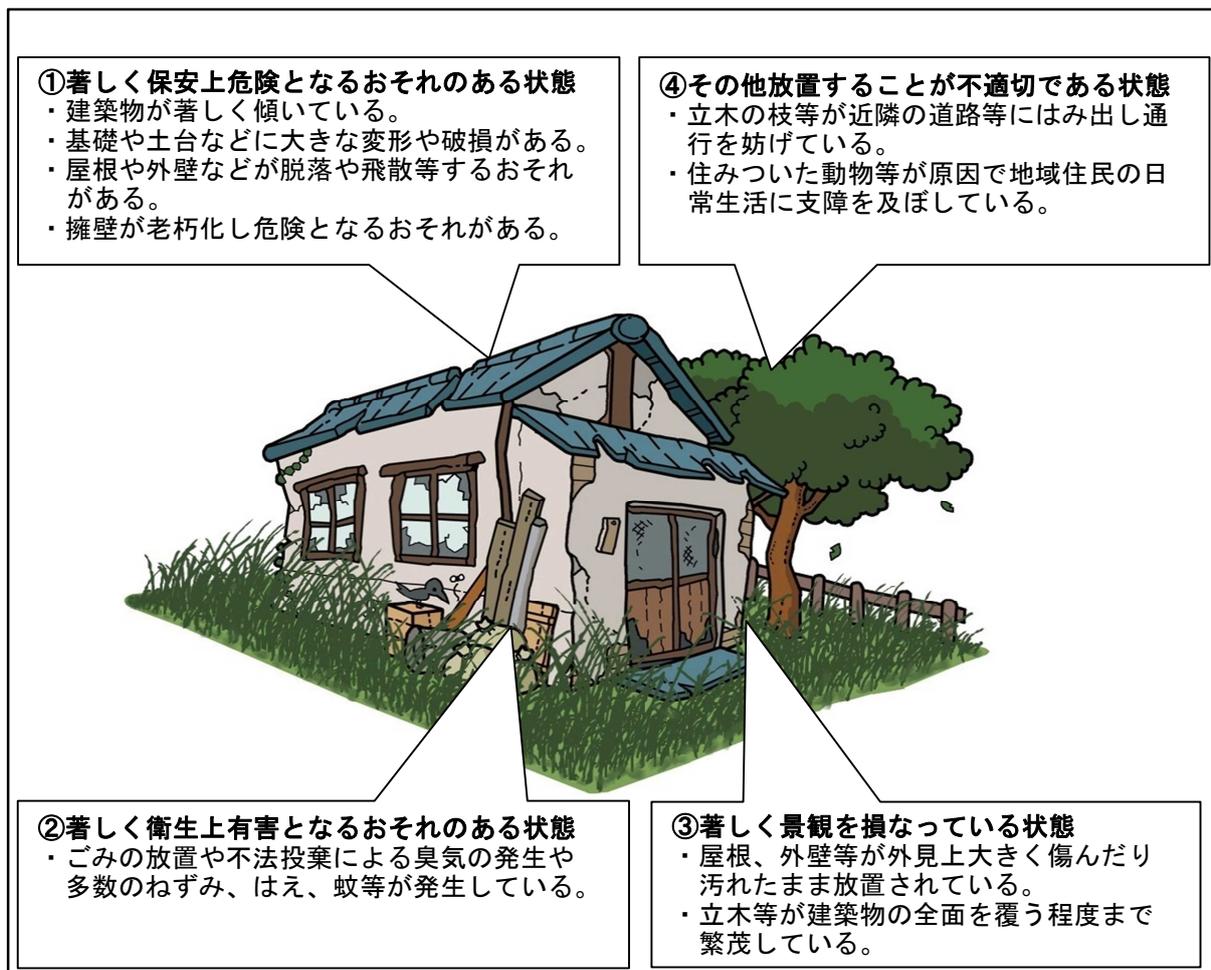


図 3-6 特定空家等の状態例

(3) 笠間市空家等対策協議会の役割

特定空家等に対する措置の状況については、協議会に報告するものとします。

また、特定空家等に対し、命令を行う場合には、あらかじめ、協議会の意見を聴くものとします。

(4) 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等に対する措置は、協議会及び委員会と連携し、図 3-7 の手順（主な事項を表示）で進めます。

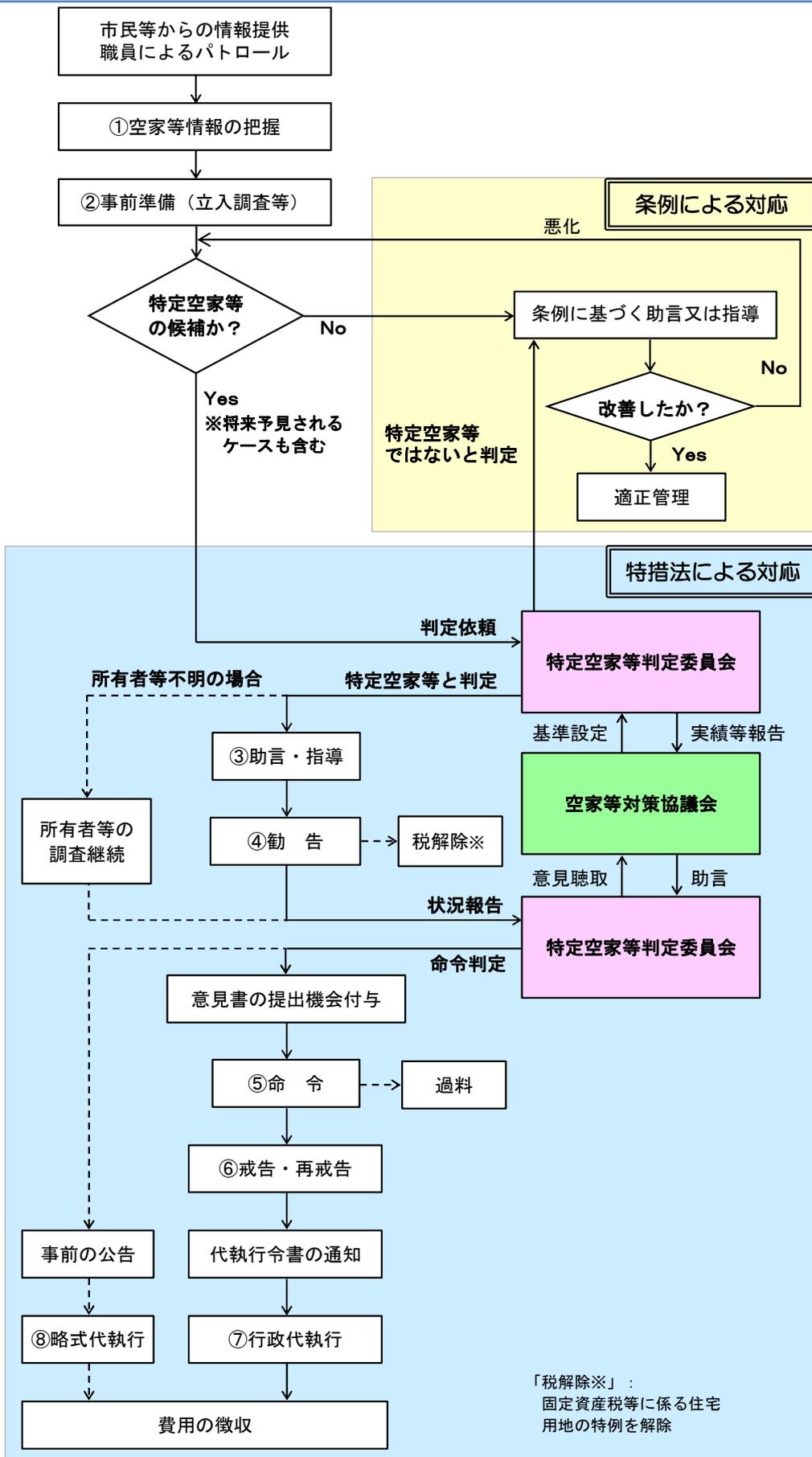


図 3-7 特定空家等の主な措置手順

①適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

空家等の所有者等は、当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者等であることを認識していない可能性が考えられます。

したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めます。

②「特定空家等に対する措置」の事前準備

「特定空家等」に該当する可能性があるものの、外観目視による調査だけでは詳しい状況がわからない場合には、市では所有者等に同意を得た上で、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調べ、建物内部に立ち入って柱や梁等の状況を調べる立入調査を実施します。

③特定空家等の所有者等への助言又は指導

市長は、「特定空家等」の所有者等に対して、当該「特定空家等」に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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」を行います。

④特定空家等の所有者等への勧告

市長は、助言又は指導をした場合において、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、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、助言又は指導に係る措置をとることを勧告します。

なお、平成27年度の税制改正により、法に基づいて、市町村長が特定空家等の所有者等に必要な措置をとることを「勧告」した場合は、その敷地については固定資産税等の住宅用地特例（一定の減免措置）の対象から除外します。

表 3-2 固定資産税等の住宅用地の特例率

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税
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戸当たり200㎡までの部分)	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地(200㎡を超える部分で家屋床面積の10倍まで)	価格×1/3

⑤特定空家等の所有者等への命令

市長は、勧告を受けた者が正当な理由がなくて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、勧告に係る措置をとることを命じます。

なお、この場合、その者からの意見書の提出、公開による意見聴取の機会を設けません。

また、市長は、上記の措置を命じた場合には、当該命令に係る「特定空家等」に標識を設置し、市広報への掲載やインターネットの利用その他の適切な方法により、命令が出ている旨を公示します。

⑥戒告

市長は、必要な措置を命じた場合において、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨をあらかじめ文書で戒告します。

⑦特定空家等に係る代執行

市長は、必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者が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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い代執行を行います。

なお、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収します。



写真3-1 本市における代執行の例（平成30年8～9月実施）

⑧略式代執行

市長は、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、本来その者の負担により実施すべき措置を、市長が自ら実施するか、又は、命じた者もしくは委任した者に行わせることができます。

なお、代執行に要した一切の費用は、後に義務者が判明した際には、その者から徴収します。

Ⅱ－２ 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

空家等のうち、管理不全状態ではあるものの、法に定義する「特定空家等」とまでは判定しがたいものについては、「笠間市空家等対策の推進及び空家等の利活用の促進に関する条例」に基づき、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、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行います。

Ⅲ－１ 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＜法第 6 条第 2 項第 5 号＞

空家等やそれを除却した跡地が、市場へ適正に流通することは、空家等の発生抑制に寄与するだけでなく、地域活力の維持・向上、移住・定住の促進等に貢献することから、関係団体等と連携し、次の施策を推進します。

(1) 空家等の利活用のための体制強化【拡充】

本市では、空家等の有効活用と移住・定住促進による地域の活性化を図るため、「空家バンク制度」を平成25年度から取り組んでいます。

これまでは、バンクへの登録件数が少なく、利用希望者の要望に十分には沿えていないことから、空家コーディネーターの増員を含め、関係団体等との連携を含めた体制の強化に努めます。

(2) 跡地の利活用の強化【拡充】

除却した空家等に係る跡地は、そのまま放置すると草木の繁茂等による管理不全な空地を増加させる新たな問題が生じるおそれがあります。一方、空家等を除却した跡地は、所有者の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。そのため、関係団体等と連携し、所有者等に対して有効活用や市場流通を促すための施策として「空地バンク制度」を平成 30 年度から取り組んでいます。

今後とも、土地の有効活用の観点に立ち、地域社会の活性化及び都市機能・居住機能の向上に努めます。また、跡地を地域の活性化または、公益性の高い用途で活用する場合の整備が円滑にできるよう検討いたします。

(3) 魅力ある空家等の発掘・利活用の推進【拡充】

空家等は個人や地域の歴史が刻まれたものであり、有効な資源として利活用することは、本市の特徴ある地域の活性化や移住・定住の大きな力になるものです。

よって、これらに寄与する魅力ある空家等を、空家等所有者・地域・市民・空家コーディネーター・民間企業等の連携により発掘し、利活用の財産とします。

さらに、地域の要望等を踏まえた上で、地域活性化、移住・定住の拠点として整備することを検討・実施するとともに、地域団体など民間主導分野での管理・活用を促進します。

Ⅲ－２ 空家・空地を利活用した移住・定住の促進に関する事項【新規】

空家・空地を少なくすることだけではなく、以前から住んでいる市民や新しく移住した方が地域に愛着を持ち、いきいきと長く住み続けられるまちづくりが重要です。

そのため、市民・事業者等と連携し、次の施策を推進します。

(1) 市街地の空家・空地を有効活用した居住機能の集約【新規】

本市では、令和2年3月に「笠間市立地適正化計画」を策定し、「あつめる」、「つなぐ」、「魅力を高める」をキーワードに、まちがコンパクトで、かつ、公共ネットワークでつながれた持続可能な都市の実現を目指しています。この中では、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるエリアを「居住誘導区域」及び「準居住誘導区域」（以下「誘導区域」という。）として定めています。

今後、この地区においては、市の空家・空地に関する補助金の額を拡充するなどの誘導措置を行うことで、市街地の空家・空地の利活用推進を図り、居住機能の集約化を図ります。

(2) 市の特徴を生かした移住・定住事業との連携【新規】

本市では、広域交通、3つの公立病院を中心とする医療・福祉、笠間焼に代表される芸術文化、田園や里山などの自然風土など、豊かで安心な暮らしを実現する地域資源が豊富にあります。

これらの地域資源と関連する事業連携により、魅力ある笠間暮らしの提供と発信を強化し、民間事業者の参画による空家・空地の活用を促進するなど、各地区の特性・条件を踏まえた移住・定住施策を推進します。

3 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<法第6条第2項第7号>

空家等は個人の財産であることから、適正な管理や利活用のために、所有者等が十分な知識を持ち、適切な対応を図ることが必要です。

そのため、市としても、積極的で継続的な相談・支援体制づくりとして、次の対策を推進します。

(1) 早期及び継続的な相談・支援体制の構築

本市では、平成28年4月に、都市計画課内に「空家政策推進室」を設置し、市民等からの空家等に関する相談窓口として、一元的な対応を行ってまいりました。その後、令和3年4月からは、その業務を市長公室 企業誘致・移住推進課に移管し、市外からの移住も含めた、より幅の広い対応を図っています。

今後とも、庁内関係部局、関係団体、民間企業等と連携し、市民や市外からの相談に一元的に取り組み、早期から継続して相談・支援に応じることができる体制を構築します。

(2) 空家コーディネーターの増員

空家等に対する相談や問題解決に具体的かつ早急に対応するため、専門スタッフとして空家コーディネーターを配置していますが、これを増員し、空家調査結果に基づく所有者へ市補助制度を活用した修繕または解体・除却の提案等を実施するほか、空家利用希望者に対して空家情報の提供など、空家の利活用促進に向け一貫したサポート体制を強化します。

(3) 空家等に関する相談会の開催

空家等の問題は多岐にわたるとともに、専門的な知識も必要なことから、市単独では対応できない内容が含まれます。

このため、法律、不動産、建築等、様々な分野の団体等の協力を得て、空家等の利活用、除却、相続、売却等、あらゆる相談にワンストップで対応できるように、相談会を平成29年度より年2回開催しており、今後とも継続いたします。

表3-3 年度ごとの相談件数および解決件数

年度	平成29年度		平成30年度		令和1年度		令和2年度		計
	1回目	2回目	1回目	2回目	1回目	2回目	1回目	2回目	
年度ごとの相談件数	6	8	5	6	10	6	6	6	53
相談があったうち解決に至った件数	1	2	1	3	6	2	0	1	16

4 空家等に関する対策の実施体制に関する事項〈法第6条第2項第8号〉

本計画を効率的・効果的に実施するため、市の体制等について、次の取り組みを実施します。

(1) 庁内体制

① 主管部局

空家等に関する対策に係る事務の主管部局は、市長公室 企業誘致・移住推進課とします。

② 庁内組織

庁内組織として、市長公室政策推進監を長とした委員で構成する「笠間市特定空家等判定委員会」を組織しており、今後も継続いたします。

(2) 笠間市空家等対策協議会の設置〈法第7条〉

本計画を実施していく段階では、様々な角度からの判断が求められます。計画の作成及び変更並びに実施について、専門的な見地及び市民の立場から幅広く意見を求めるため、市長を会長とした委員で構成する「笠間市空家等対策協議会」を、平成29年度から組織しており、今後も継続いたします。

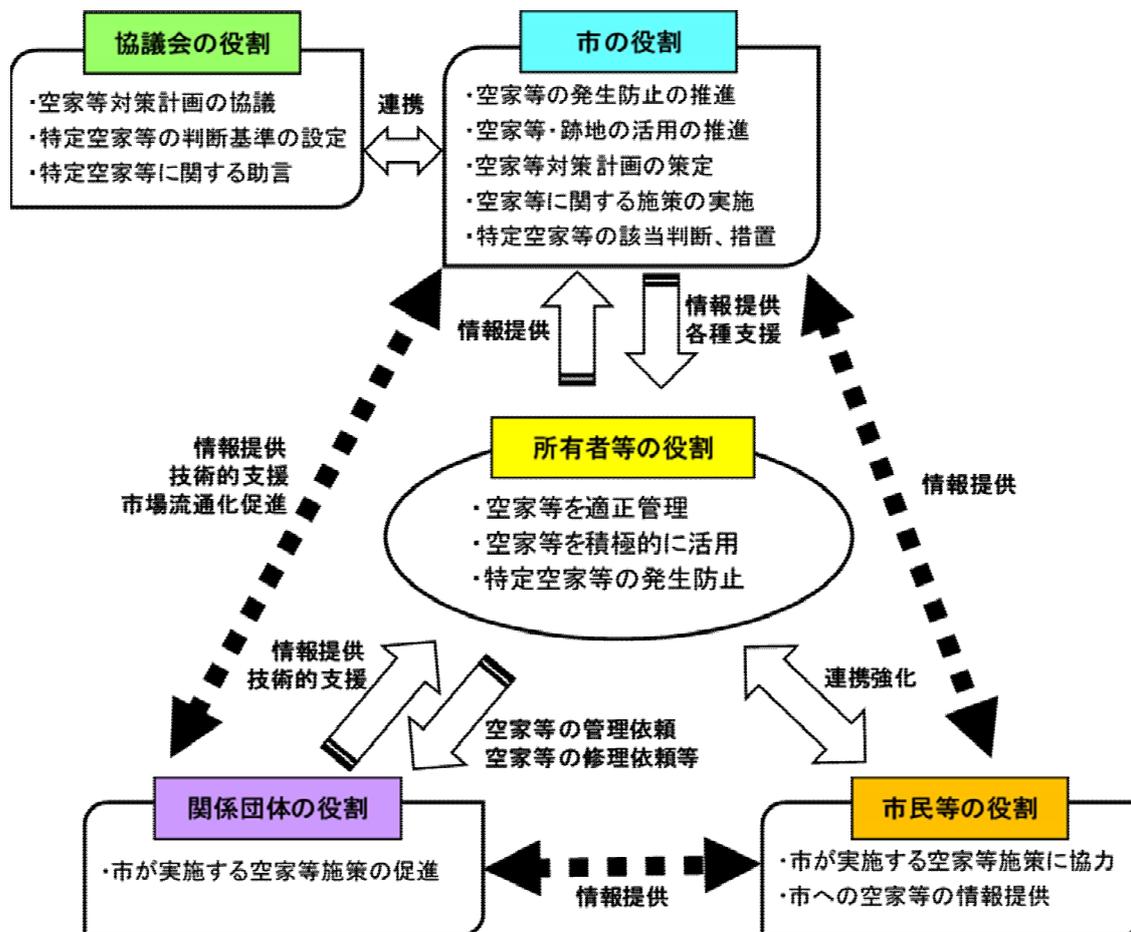


図 3-8 空家等に関する各主体の関係・役割

(3) 関係団体、市民・民間等との連携強化

空家等の問題を解決していくためには、関係団体や市民等が所有する情報や解決のノウハウを活用することが効率的かつ効果的です。

このことを踏まえ、関係団体や市民等と行政の連携を強化し、空家等の様々な問題に対し柔軟に対応することができる仕組みづくりを検討します。

5 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項<法第6条第2項第9号>

これまで述べてきた対策の他、次の事項について取り組みます。

(1) 関係法令との連携

空家等の問題は、非常に多岐な事象を含んでおり、特定空家等への対応は、法に限定されず、各法令による措置が講じられる場合があります。

措置の対象となる空家等について、その物的状況や悪影響の度合い、危険度の切迫性等を総合的に判断し、対策を講じます。

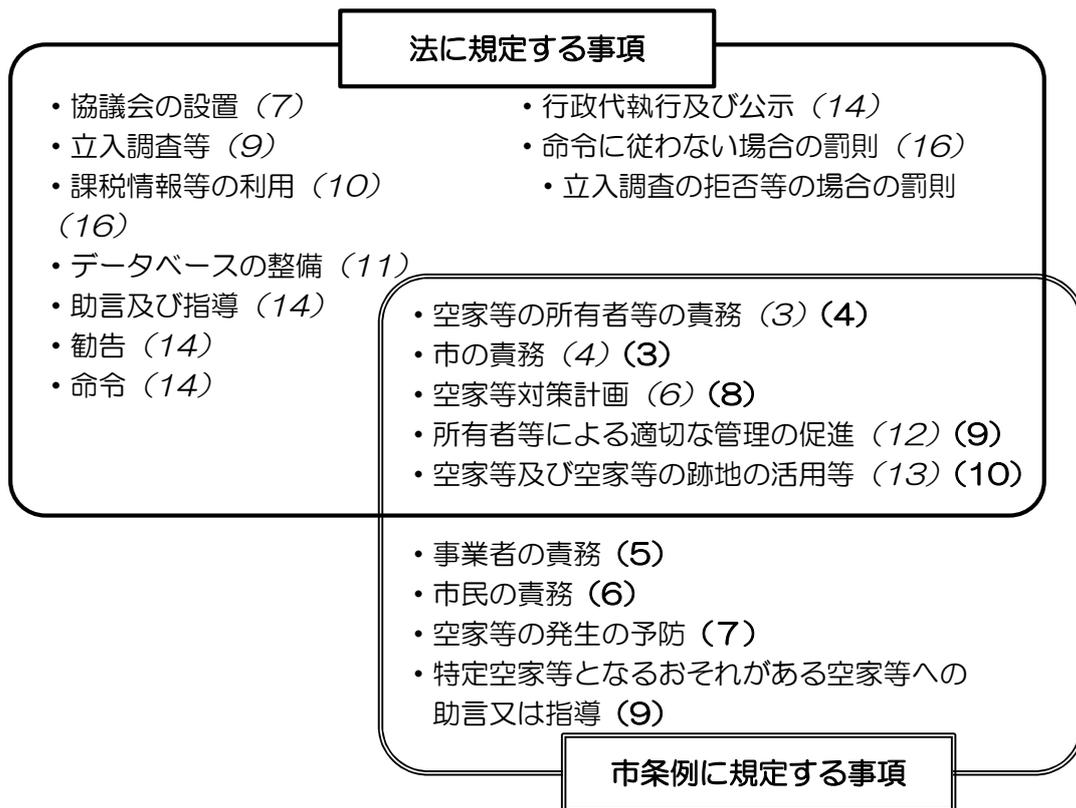
表 3-4 関係法令に基づく管理者等の措置内容

法令名	管理者等の措置内容
建築基準法 (第9条、第10条)	違反建築物、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の命令、代執行等。
消防法 (第3条)	火災予防に危険であると認められる物件又は消防活動に支障となると認められる物件に対する除去等の命令、代執行等。
空間市火災予防条例 (第24条)	空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条の4、第19条の7)	ごみ等の不法投棄により生活環境の保全上の支障がある場合に、支障の除去等の命令、代執行等。
道路法 (第43条、第71条)	みだりに道路を損傷、汚損すること、又は、土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす場合、除却、道路現状回復等の命令、代執行等。
災害対策基本法 (第62条、第64条)	災害が発生又は発生しようとしている場合に、災害の発生を防禦又は拡大防止する応急措置。応急措置のための収用、被害を受けた工作物の除去等。
災害救助法 (第4条)	災害救助法が適用された場合、近隣住民の生命・身体に危険をおよぼす倒壊空家等の除去。

(2) 法と条例の関係

本市では、平成24年12月に「笠間市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、所有者等に対して空き家等の適切な管理を促すなど、安全で安心なまちづくりを推進してきたところですが、平成27年5月に法が全面施行されたことから、法と整合を図るために条例の全面改正を行い「笠間市空き家等対策の推進及び空き家等の利活用の促進に関する条例」を定め、平成29年4月から施行しました。

これにより、法及び条例の両面から、多岐にわたる空き家等の課題に取り組みます。



※ [斜数字は法の条番号、太数字は条例の条番号を示す]

図 3-9 法と市条例の関係概念図

第4章 計画の目標

本計画を着実に実施するため、計画目標値を定め、推進します。

1 指標の設定

本計画の目的である「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」ことや「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」ためには、適正な計画目標値を設定し、それに向かって着実に取り組んで行くことが必要です。

そこで、市民生活に悪影響を与える管理不全状態空家等の改善・抑制が重要なことから、指標として「管理不全状態空家等の改善件数」を設定します。

また、空家等を有効に利活用した結果をみる指標として「笠間市空家バンク制度」による成約件数及び移住・定住者数を設定します。

さらに、まちづくりの観点から、居住機能の集約化を推進することから、空家・空地を利活用した新規の（複数棟・戸）住宅事業数を設定します。

2 計画目標値

上記で掲げた指標ごとに、計画最終年度における目標値を設定します。

表 4-1 計画目標値

指標名	指標の内容	現況値 (令和3年11月末)	目標値 令和8年度
①管理不全状態 空家等改善件数	助言・指導等により改善がみられた管理不全状態空家等の件数(累計)	250件	300件 (+10件/年)
②空家バンク制度 成約件数 内、誘導区域内件数	「空家バンク制度」による成約件数(累計)	142件	250件 (+20件/年)
③空家バンク制度 移住・定住者数	「空家バンク制度」により移住・定住した人数(累計)	281人	500人 (+43人/年)
④空家・空地を利活用 した新規の(複数 棟・戸)住宅事業数	「空家・空地バンク制度」等を利活用した新規の複数棟または複数戸の住宅事業数(累計)	—	3件

表 4-2 実績値(参考)

指標名	指標の内容	平成27年度末	令和3年11月末
①管理不全状態 空家等改善件数	助言・指導等により改善がみられた管理不全状態空家等の件数(累計)	96件	250件 (+26件/年)
②空家バンク制度 成約件数	「空家バンク制度」による成約件数(累計)	24件	142件 (+20件/年)
③空家バンク制度 移住・定住者数	「空家バンク制度」により移住・定住した人数(累計)	56人	281人 (+38件/年)

第5章 目標を達成するための重点施策

本章では、第3章で設定した基本的な方針等を基に、総合的・横断的な取り組みが必要な「空家等の発生抑制」、「空家等の適正管理」、「空家・空地バンク制度」、「空家等に関する補助制度」、「移住・定住事業の推進」について記述します。

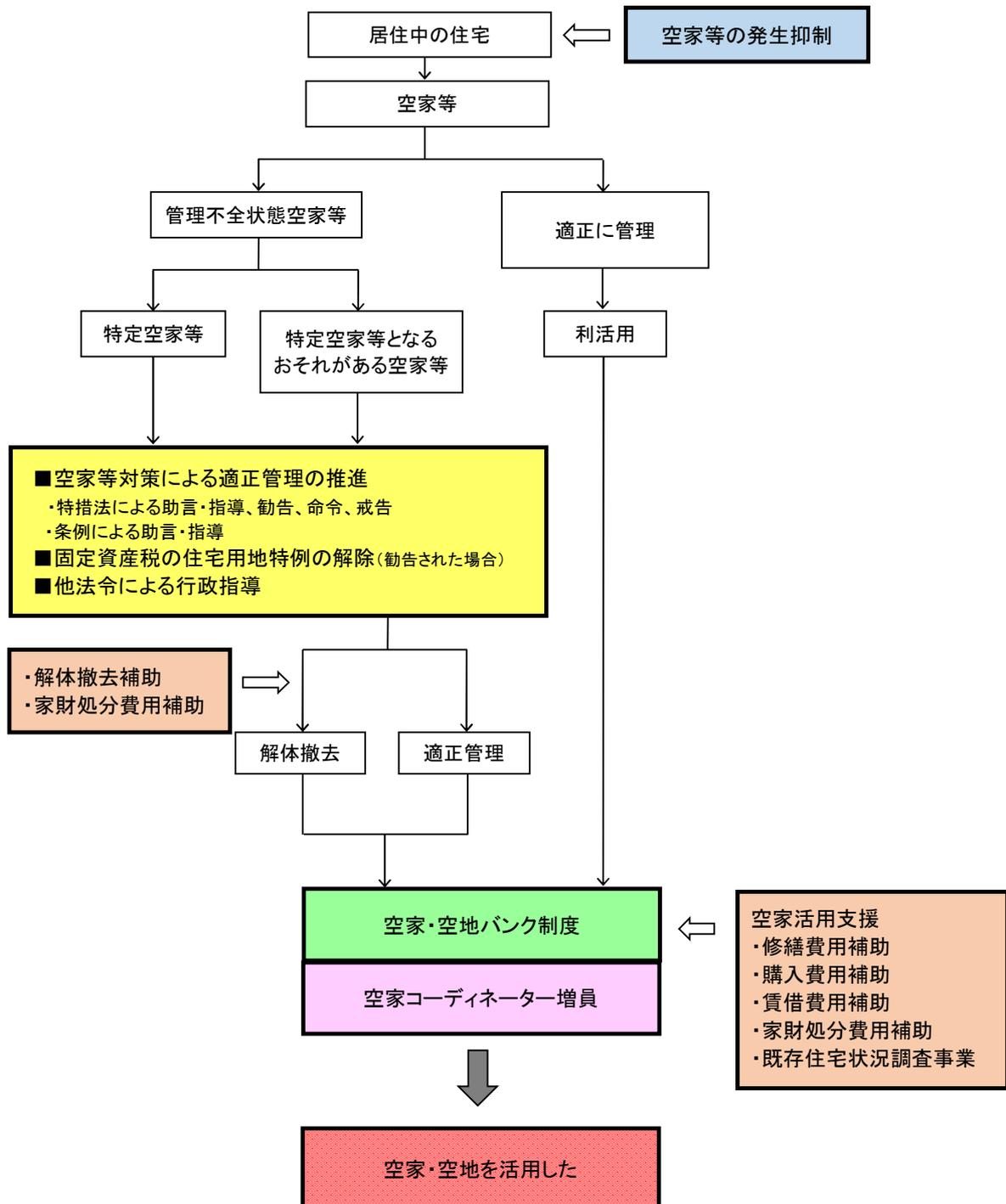


図 5-1 重点施策関連図

1 空家等の発生抑制の推進

今後も人口減少や高齢化が進む本市においては、空家等の増加が強く懸念されることから、既に存在する空家等を対象とした対策だけではなく、新たな空家等の発生を予防・抑制することが重要で効果的です。

現在お住まいの住宅が空家になるケースは、居住者がお亡くなりになるケースが多いと想定されます。中でも、所有していた人が急にお亡くなりになった場合には、相続に関する措置に時間を要することも多いと考えられ、空家状態が続いて適正に管理されないおそれも生じます。また、医療機関や介護施設への入院・入所により、ご本人の意思確認に困難を要することも考えられ、今後の自宅の所有・管理の方向が定まらない可能性もあります。

こうした例だけでなく、高齢者や独居の人は、今後に不安を持つ人も多いことから、親族だけではなく、幅広いサポートが必要で、住宅の問題もその一部であるとの認識に立ち、空家コーディネーターが、地域コミュニティや民生委員・児童委員、笠間市社会福祉協議会や介護サービス事業者と連携し、空家の発生を抑制していくような活動が必要です。

具体的には、高齢者や独居の人を日常的にサポートし、相談を受けるのことが多い民生委員やケアマネジャーの方々などを通じ、空家バンクの利用につなげることや、自宅の今後について親族間で話し合うきっかけとして、エンディングノート^{※1}を活用するなど、空家問題が身近な問題であると捉えていただけるような取り組みを推進します。

※1 エンディングノートは、「もしもの時」への備えとして自分の思いを整理しておくためのものです。建物などの財産について記載できる欄があります。

財産について			
家族であっても、個人がどのような資産を持っているかは分からない事が多いものです。一覧にしてまとめておきましょう。			
不動産、預貯金、生命保険、公的年金など			
名称	内容	口座番号	備考

図5-2 笠間市版エンディングノート「明日へつなぐノート」

2 空家等の適正管理の推進

本市では、「笠間市空き家等の適正管理に関する条例」を平成24年に施行し、所有者等に対して空家等の適切な管理を促すなど、積極的に空家問題に取り組んできました。その一環として、市民等からの情報提供により調査した結果、管理不全状態空家等に対しては、その所有者等に改善を求めてきたところです。

平成27年度末から令和2年度末にかけて、指導状況の変化を見ると、情報提供件数、適正管理件数、解体件数、指導中といったすべての項目において増加しました。

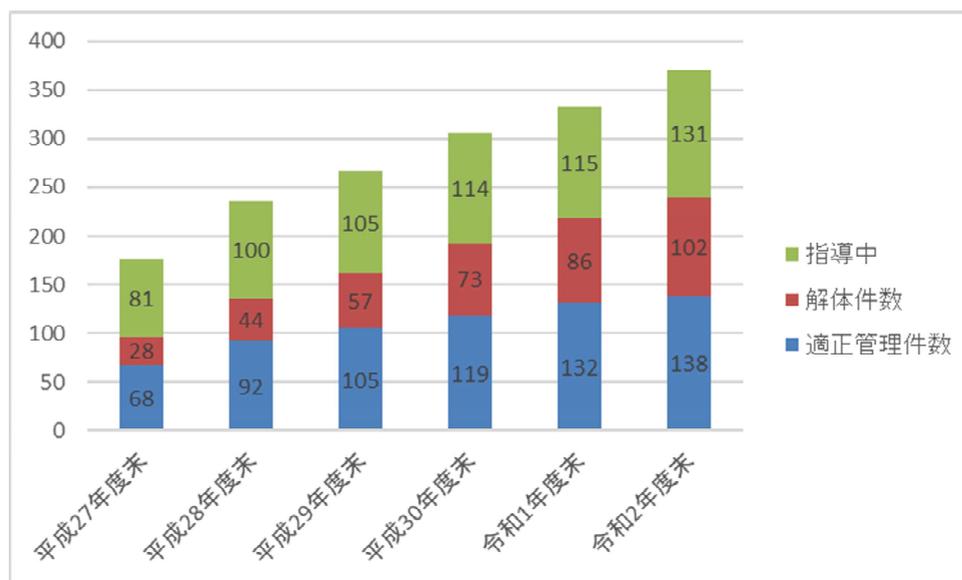


図5-3 管理不全状態空家等に対する指導状況の変化（累計）

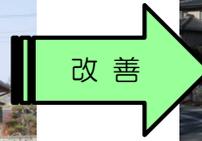
令和2年度末においては、市の指導により、138件が改善され、適正な管理が認められたほか、102件が解体されました。これらの合計は、240件で、改善割合は、64.6%となっています。

表5-1 地区ごとの管理不全な空家等に対する指導状況（令和2年度末）

地区名	情報提供件数	適正管理件数	解体件数	指導中
笠間地区	139	49	41	49
友部地区	154	64	41	49
岩間地区	78	25	20	33
計	371	138	102	131



〔指導前の状況〕



〔解体撤去補助制度の活用による解体〕

写真 5-1 市の行政指導による管理不全状態空家等の改善例

今後は、法や条例に基づき、管理不全状態空家等について、その所有者等に状態の改善を求め、周辺的生活環境等の維持・改善や地域の活性化を推進します。

特に、周辺環境へ大きく影響する市街地における、管理不全空家の解消を重点的に進めます。

また、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、所有者等へ空家バンクへの登録を勧め、制度の積極的な推進を図ります。

3 空家・空地バンク制度の推進

本市では、平成25年度より「笠間市空家バンク制度」を開始し、平成30年度からは「空地」も加え、空家・空地を有効に活用し、笠間市民と都市住民の交流拡大及び定住の促進による地域の活性化と地域の景観保全を推進しているところです。

「空家・空地バンク制度」は、売却や賃貸を希望する所有者から申し込みを受けた市内にある空家や空地（空家等）の情報を登録し、利用希望者（市に定住または定期的に滞在して、空家・空地バンクに登録された空家や空地の利用を希望する方）に空家等の情報を提供する制度です。



図5-4 笠間市空家・空地バンク制度の概念図

対象となる空家は、個人が所有し、居住を目的として建築し、現に居住していない、または近く居住しなくなる予定の建物です。対象となる空地は、個人が所有し、居住を目的として建物を建築することができ、現に使用していない、または近く使用しなくなる予定の良好な管理状態にある宅地です。

これらの空家・空地バンクの物件情報に関しては、市のホームページの他、全国的に不動産・住宅情報を提供している民間企業と連携し情報サイトに掲載しております。これからも、インターネットやSNSを活用することで、迅速に情報を公開し、多くの方が気軽にアクセスできるよう連携する民間企業の拡大に努めていきます。

また、市では、空家・空地バンク登録物件の媒介に関する協定を2団体と結んでいます。

1団体目は、平成29年7月28日、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会と笠間市

は、「笠間市空家バンク登録物件の媒介に関する協定書」を締結しました。本協定締結により、茨城県宅建協会と連携しながら、空家の利活用の促進及び移住・定住者への増加へとつなげていきたいと考えています。

2団体目は、令和元年10月1日、公益社団法人全日本不動産協会茨城県本部と「笠間市空家・空地バンク登録物件の媒介に関する協定」を締結しました。本協定により、バンク登録物件の媒介業者の推薦や物件の調査、売買・賃貸借契約の交渉・仲介等を担ってもらふこととなり、空家・空地の円滑な取引が期待できます。

これらの2団体と協定を結ぶことで、バンク制度利用者の選択の幅を広げ、バンク制度の活性化を図ることを目指し、空家・空地バンク制度を推進していきます。

空家バンクの登録実績等をみると、令和2年度末までに159件が登録され、そのうち128件が成約に至りました。

また、利用希望者については、市内128人、県内70人、県外112人となっています。

表5-2 空家バンク制度物件登録等の状況（令和2年度末）

地区名	登録物件数	成約件数	取り消し	公開件数
笠間地区	38	32	1	5
友部地区	90	70	11	9
岩間地区	31	26	3	1
計	159	128	15	15

表5-3 空家バンク制度利用希望者の状況（令和2年度末）

希望別／住まい別	市内	県内	県外	計
貸し物件	38	26	36	100
売り物件	61	30	52	143
貸・売物件	29	14	24	67
計	128	70	112	310

空家バンクの登録物件数は累計で159件（令和2年度末）ありましたが、成約や取り消しとなった物件数を除くと、公開している件数は15件となっています。それに対して、利用希望者は300人を越えており、紹介できる物件が不足している状況にあります。今後は空家バンクへの登録件数の増加を図るため、空家コーディネーターの増員は図りつつ、関係団体と連携し、積極的に所有者等への啓発活動を推進します。

また、空地バンクの登録実績等をみると、登録20件のうち、成約は7件に留まっております。平成30年度からの運用で空家バンクと比べて5年間短いとはいえ、成約が少ない状況であることから、今後は、移住・定住事業との積極的な連携等、利活用を図ることを推進します。

表5-4 空地バンク制度物件登録等の状況（令和2年度末）

希望別	登録物件数	成約数	公開中
貸し物件	0	0	0
売り物件	20	7	13
貸・売物件	0	0	0
計	20	7	13

(2) 市の特徴を生かした移住・定住施策との連携

本市では、広域交通や医療・福祉環境を強みとした生涯活躍のまち（笠間版 CCRC）づくりや伝統的工艺品である笠間焼の後継者育成など、移住にもつながる地域資源を生かした取組みを進めています。

これらの施策を展開する上では、様々な需要に対応できる「住む場所」の確保が必要となり、この観点において、市内の各地区に存在する空家・空地は重要な財産ともなります。

この状況を踏まえ、施策連携の強化を図りながら、空家・空地の利活用による様々な暮らし方の実現に資する取組みの推進を図ります。



図 5-6-1 生涯活躍のまちモデルコミュニティコンセプト (資料：あしたラボ・プロジェクト)

The infographic details the 'Sugamiyaki Production Area Successor Training Subsidy' (笠間焼産地後継者育成補助金) with the following information:

- 生活支援事業 (住居の家賃補助)**
 - 補助対象: 笠間市内に住居を有する笠間陶芸大学校在籍者
 - 補助内容: 住居の家賃に充てる費用
 - 補助額: 最大12万円
- 創作活動支援事業 (作品発表への支援)**
 - 補助対象: 笠間市内に住居を有する笠間陶芸大学校在籍者等
 - 補助内容: 作品発表会の出品料
 - 補助額: 最大1万5千円
- 創業支援事業 (設備購入・工房修繕補助)**
 - 補助対象: 新規創業者、他地域から転入する陶芸家
 - 補助内容:
 - ・設備または土地付建物購入
 - ・ろくろ、窯等の設備購入費
 - ・制作機材の修繕費
 - 補助額: 最大50万円

図 5-6-2 笠間焼産地後継者育成補助事業

(3) 立地適正化計画との連携推進

本市では、令和2年3月に「笠間市立地適正化計画」を策定し、まちがコンパクトで、かつ、公共ネットワークでつながれた持続可能な都市の実現を目指しています。

この中では、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるエリアを「誘導区域」として定めていますが、今後、これらの地区においては、空家の発生抑制や適切な管理を推進するとともに、空家・空地进行を積極的に住宅地に転換し、居住機能の確保・向上を図ります。

そのため、空家コーディネーターの重点的な活用や、誘導区域における市の空家・空地に関する補助金の額の拡充を検討します。また、関係団体・事業者との連携を推進します。

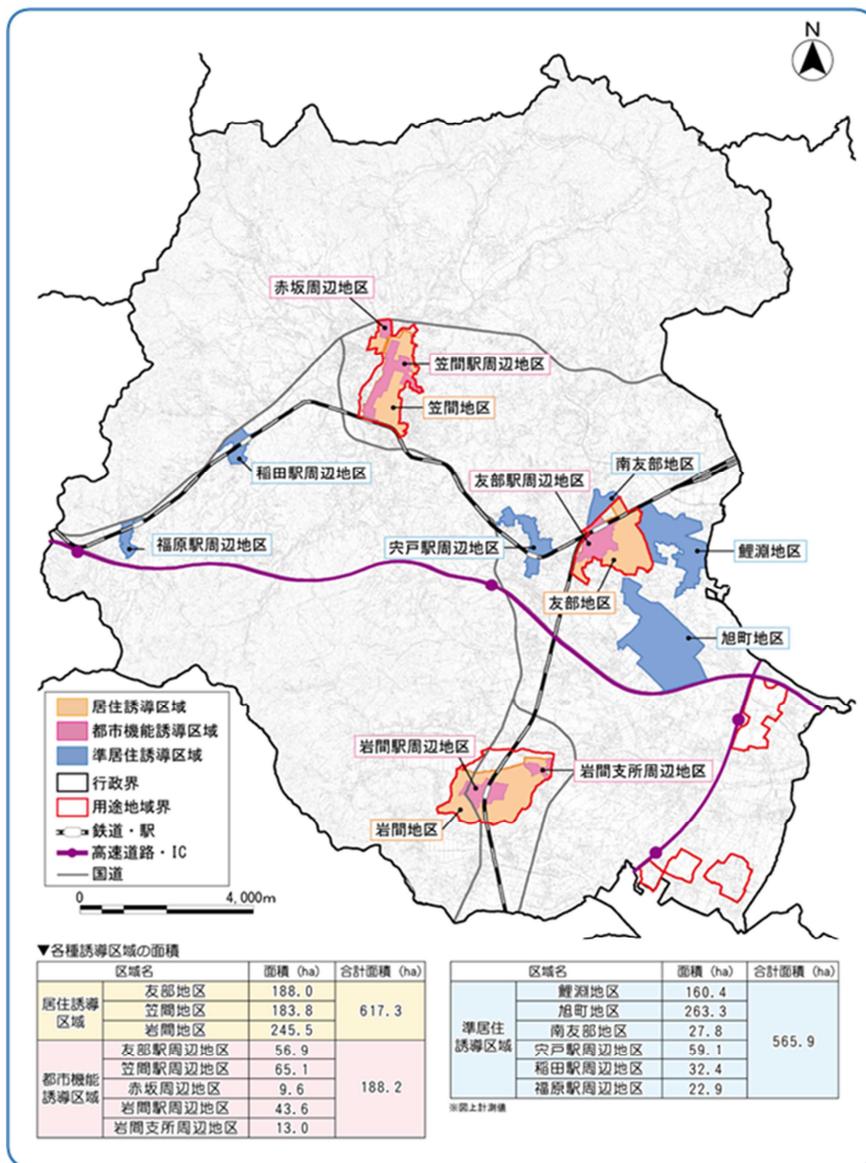


図 5-7 「立地適正化計画」誘導区域位置図

5 空家等に関する補助制度の推進

本市では、平成25年度から下記の補助制度を活用し、空家等の適正な管理や利活用の促進に努めています。

(1) 空家解体撤去補助制度

「笠間市空家解体撤去補助金交付要綱」に基づき、老朽危険空家の撤去を促進することにより、安全と安心の確保及び住環境の向上に資することを目的に、管理不全状態空家等の解体撤去工事について、その経費の一部を予算の範囲内において補助します。

なお、誘導区域における対象物件及び補助金の拡充を検討します。

(2) 空家活用支援補助制度

①修繕費用の補助

「笠間市空家活用支援補助金交付要綱」に基づき、空家バンク登録物件の個人所有者又は、空家バンク登録物件に入居する方へ、住宅の機能、性能を維持・向上させるために、登録物件の一部を修繕、補修、取り替え等をする経費について、その一部を予算の範囲内において補助します。

②購入費用又は賃借費用の補助

「笠間市空家活用支援補助金交付要綱」に基づき、空家バンク登録物件を購入した方又は賃借した方へ、購入又は賃借に要する費用の一部を予算の範囲内において補助します。

なお、誘導区域における対象物件及び補助金の拡充を検討します。

③家財処分費用の補助

空家・空地バンク制度への登録の障害のひとつとなっているのが、空家内に残されている家財道具等の処分です。これら家財道具等の処分費用の一部を補助することで、バンク制度への登録を促し、制度の活性化を図るために、新たな支援制度として、令和元年10月1日から運用を始めました。

空家・空地バンク制度へ登録する物件の家財道具等を、市の許可を受けた一般廃棄物処理事業者へ委託し、その経費の一部を予算の範囲内において補助します。

なお、誘導区域における補助金の拡充を検討します。

令和2年度末における補助金の交付実績は、累計では解体撤去補助が62件、修繕費補助が81件、購入費補助が61件、家賃費補助が7件、家財処分補助が5件となっており、年々増加する傾向にあります。

表5-5 空家等に関する補助金の支給実績（令和2年度末）

種 別	(1)解体撤去補助※1	(2)①修繕費補助 (累計)	(2)②購入費、賃借費補助、家財処分補助 (累計)		
			購入費補助	賃借費補助	家財処分補助
補助額	対象工事費用の1/2以内、50万円限度	修繕費用の1/2以内、50万円限度	取得対価の3%以内、30万円限度	家賃2ヶ月分、10万円限度	対象経費の1/2以内、10万円限度
平成25年度	7	3	0	0	
平成26年度	4	3	2	0	
平成27年度	5	7	5	0	
平成28年度	10	27	19	1	
平成29年度	6	40	29	1	
平成30年度	13	53	35	5	
令和1年度	7	64	49	6	2
令和2年度	10	81	61	7	5
計	62	81	61	7	5

※1 平成30年度より補助額拡充

(3) 空家バンク登録物件流通促進事業

○既存住宅状況調査事業

既存住宅状況調査方法基準に沿って、バンク登録物件の構造耐力上主要な部分について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化等の状況調査を行うもので、その一部を補助します。

表5-6 空家バンク登録物件流通促進事業の補助金支給実績（令和2年末）

種 別	①既存住宅状況調査事業補助
補助額	補助対象経費の1/2以内、 2万5千円限度
令和1年	7
令和2年	10
計	17

これらの補助制度は、空家等の適正管理及び空家バンクを活用する上での有効な施策となっており、空家等の解消に一定の効果を挙げていると考えられることから、制度のさらなる効果検証・拡充について検討します。