

# 第2次笠間市空家等対策計画（概要版）

## 第1章 計画の趣旨（本編P1～P3）

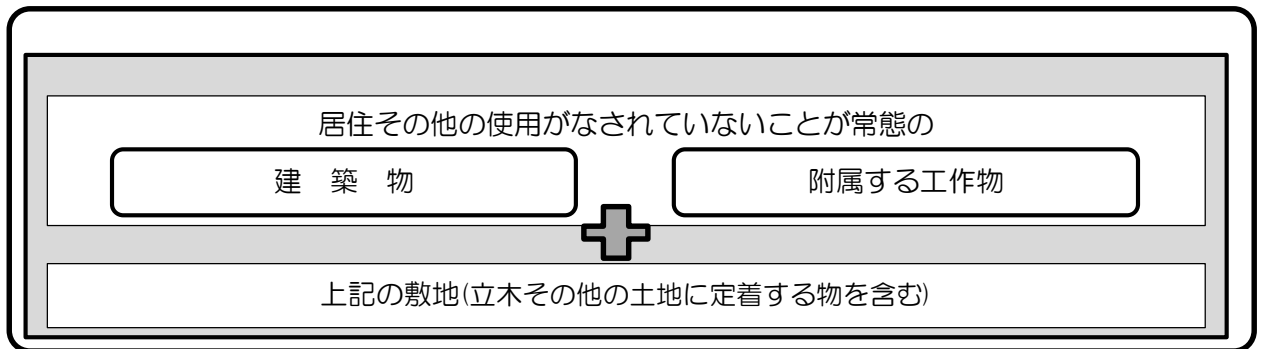
### 1 計画策定の背景

「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年施行。市は、平成28年「笠間市空家等対策計画」策定、総合的・計画的な空家等対策。今後空家等の増加が懸念され、課題解決には空家を発生させない事前対策や、空家・その跡地の利活用促進などが重要となることから、基本的な考え方を示す「笠間市空家等対策計画」を改定する。

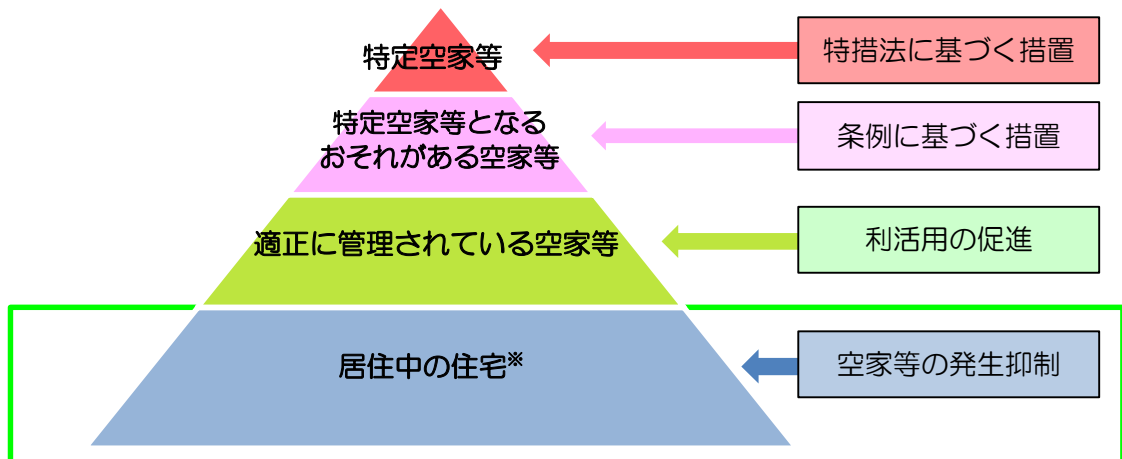
### 2 計画の位置づけ

- ◆上位計画：空家等対策の推進に関する特別措置法、笠間市総合計画
- ◆関連条例・計画等：茨城県住生活基本計画、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、笠間市都市計画マスタープラン、笠間市景観計画・景観条例、笠間市立地適正化計画など連携・整合を図る。

### 3 空家等の定義

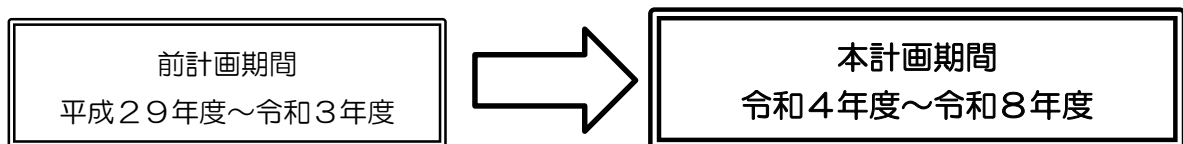


◎空家等の状態に応じた笠間市の施策概念図



※空家等の発生抑制する対策においては、空家等に該当しない居住中の住宅を含める

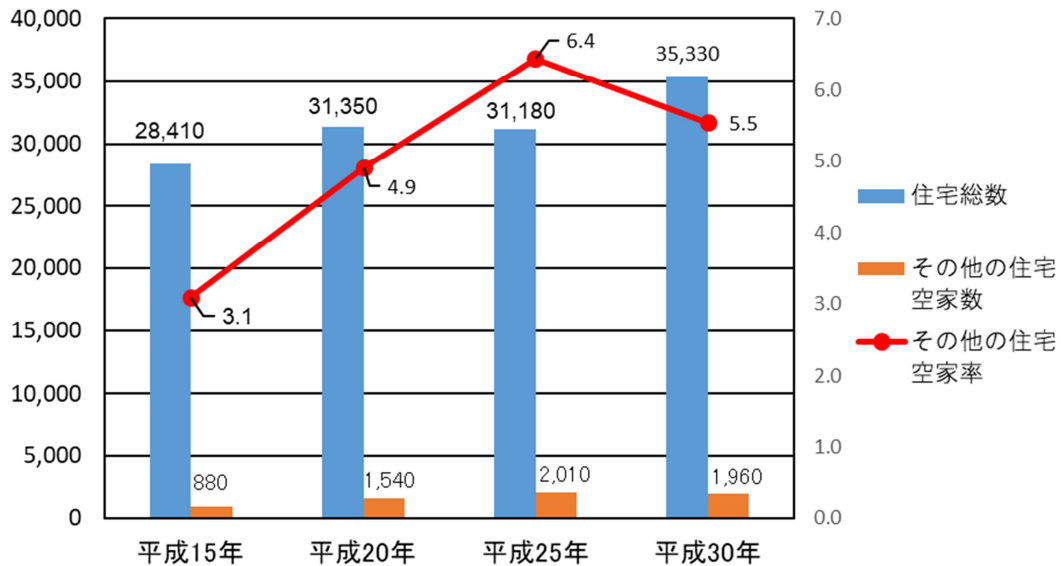
### 4 計画期間



## 第2章 空家等の現状（本編P4～P15）

### 1 統計にみる空家等の実態

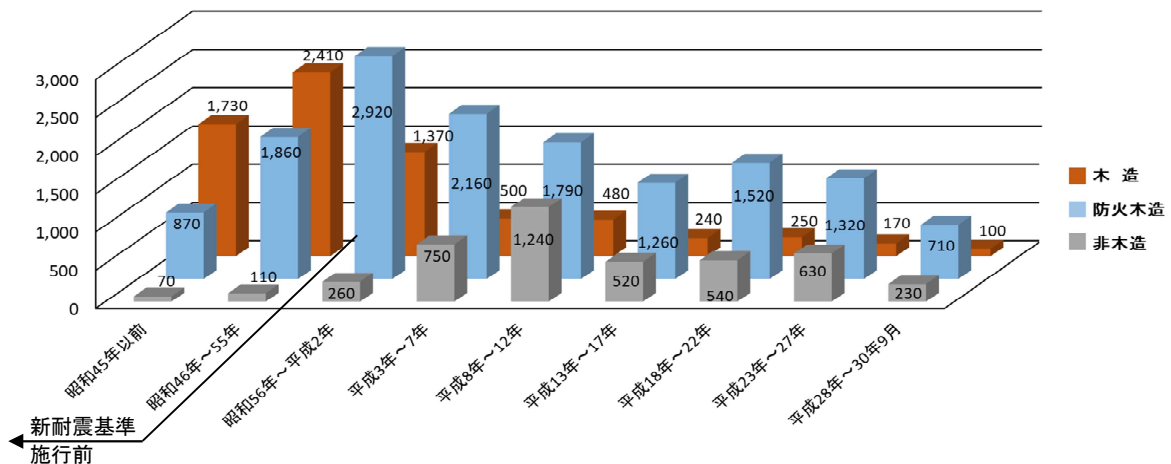
その他の住宅空家率は減少傾向にあるが、全国平均とほぼ同数で、対策は必要



※その他の住宅 居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等などのために取り壊す予定となっている住宅など

旧耐震基準の住宅のうち木造の割合が高い

笠間市における住宅構造と建築時期をみると、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、そのうち木造の割合は4,140戸（57.1%）と高くなっております。



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の課題

前計画における3つの「基本的な方針」ごとに、主な課題を整理

### (1) 空家等の発生抑制に係る課題

最新の『住宅・土地統計調査』の「その他の住宅の空家率」では、値はやや下降傾向（6.4%→5.5%）にあるが、全国平均（5.6%）とほぼ同数で、10年前の本市の値（4.9%）よりも多く、また、急激な人口減少、少子高齢化が予想され、今後一層の空家等の発生が強く懸念されるため、空家等の発生を抑制することが必要となる。

### (2) 管理不全状態空家等の抑制・解消

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たが、1/3の空家等では指導を継続中。

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となる。

### (3) 空家等の市場流通・利活用の推進

平成25年度より「空家バンク制度」を開始し、令和2年度末で128件（年間約25件）成約があるが、利用希望者300名強に比べ、空家の登録件数が少く（15件）、需要に答えられていないため、空家の登録件数の増大が必要。

また、市の良好な景観形成を図る「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、これらと連携した事業展開が望まれる。

## 【参考】 前計画の目標値と実績値

指標名	指標の内容	現況値 平成27年度	目標値 令和3年度	実績 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	250件
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	80件	142件
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	170人	281人

## 第3章 空家等対策に係る基本的な方針等（本編P16～P33）

### 1 基本的な方針

笠間市の空家等の現状や課題を踏まえ、3つの基本的な方針を定めます。

#### (1) 空家等の現状把握及び発生抑制

人口減少が予想される中、空家等の発生も危惧され、空家になる前の段階から積極的に適正管理や利活用を周知・啓発し、早期に予防措置を講じ、発生抑制を図ります。

#### (2) 管理不全状態空家等の抑制・解消

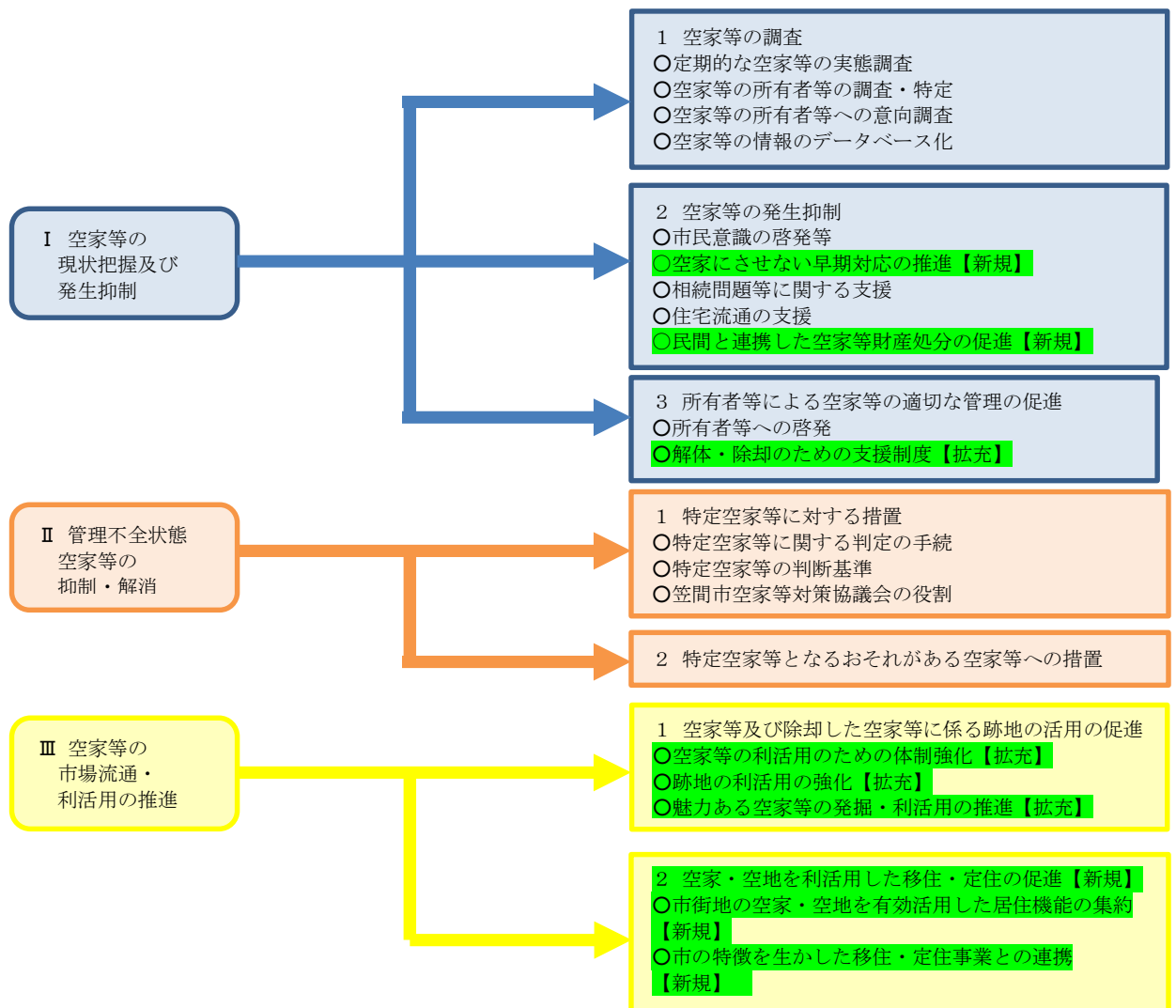
管理が適正に行われるよう、条例・法令に基づき助言・指導を行い、特定空家は、法に基づき必要な措置を講じ、他法令での措置に関し関係機関と連携し対策します。

#### (3) 空家等の市場流通・利活用の推進

「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ことで、移住・定住や地域の活性化、環境保全を図ります。

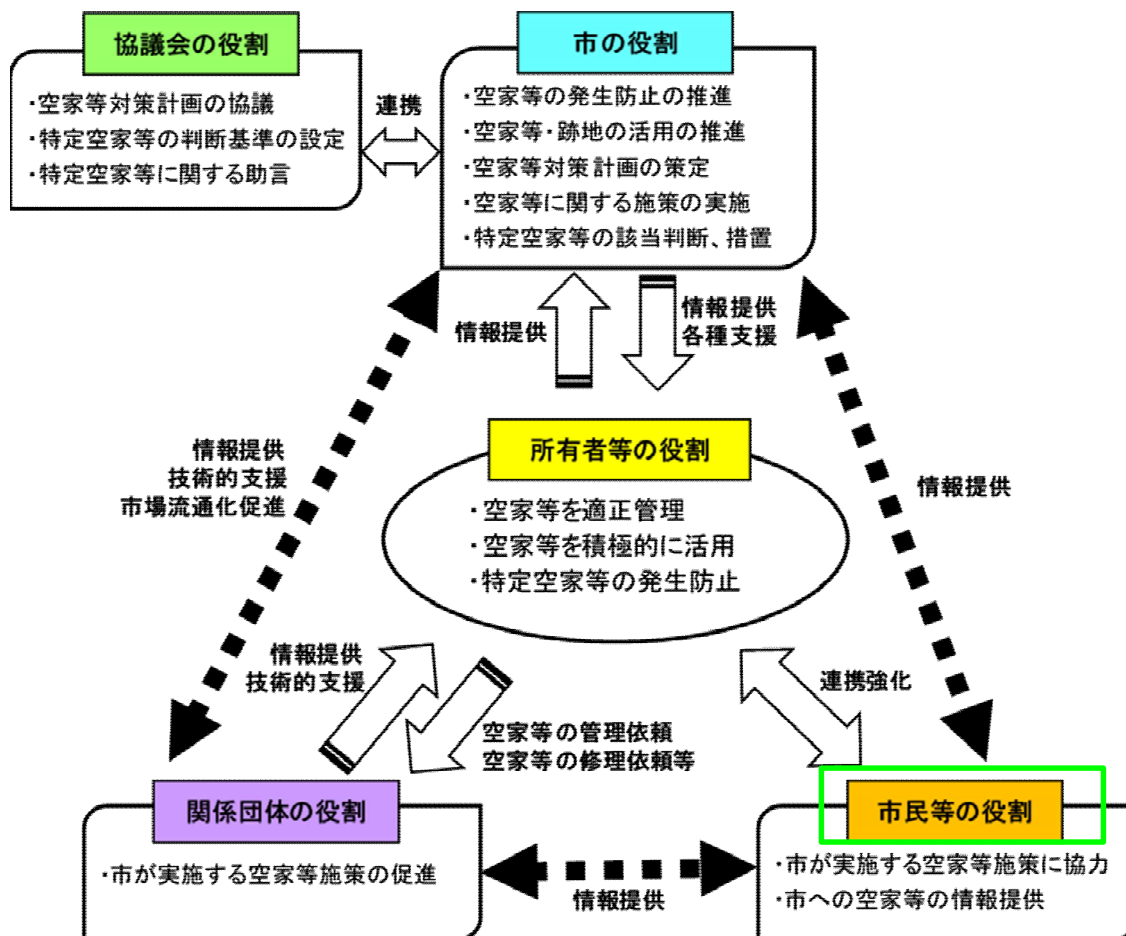
### 2 施策の体系

前述の「基本的な方針」を受け、前計画の施策をベースとし、そこに新規や拡充する施策を加え、次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。



### 3 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 本計画を効率的・効果的に実施するため、各層の役割に基づき取り組みを実施



## 第4章 計画の目標 (本編P34)

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。

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

## 第5章 目標を達成するための重点施策（本編P35～P47）

### 1 空家等の発生抑制の推進

住宅が空家になるケースは、居住者が亡なるケースが多いと想定されます。また、相続手続きに時間を要すことも多く、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。

ほかに、医療機関や介護施設へ入院・入所により、所有者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。

このように、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を積極的に推進します。

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。一冊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	取得年月	備考

※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

管理不全空家の状態に応じ、「空家特措法」や「笠間市空家条例」に基づき、適切な指導を進めます。

なお、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。

### 3 空家・空地バンク制度の推進

貴重な財産である空家や空地の積極的な利活用を図るため、引き続き本制度推進し、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を活用することにより、迅速に情報を公開し、多くの人が気軽にアクセスできるように連携する民間企業の拡大に努めていきます。

また、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を図りつつ、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。

## 4 移住・定住事業との連携推進

### (1) 移住体験との連携

空家を利用した「かさちょこHOUSE」を、移住を検討されている方に短期（3～13泊）滞在施設として活用し、笠間の暮らしを体験していただいています。観光に訪れただけでは味わうことができない、住んでみたらこそわかる笠間の風土や魅力、生活環境、利便性などを体験できるようになっています。

今後は、移住者との交流や、滞在期間が終わってからのフォローなど、様々なつながりを持続させ、移住実現につながる様に努めます。



### (2) 市の特徴を生かした移住・定住施策との連携推進

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）づくりや伝統的工芸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。



---

### (3) 立地適正化計画との連携推進

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。

今後、居住誘導区域及び準居住誘導区域（以下「誘導区域」という。）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、市の空家・空地に関する補助金の額の上乗せ、また、関係団体・事業者との連携を検討します。

## 5 空家等に関する補助制度の推進

### (1) 空家解体撤去補助制度（継続・拡充）

老朽危険空家の撤去を促進し、安全と安心の確保及び住環境の向上のため、管理不全状態空家等の解体撤去工事について、その経費の一部を補助します。

また、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（継続）

空家バンク登録物件の住宅の機能、性能を維持・向上させるため、修繕等の経費の一部を補助します。

#### ②購入費用又は賃借費用の補助（継続・拡充）

空家バンク登録物件の流通を促進するため、購入・賃借に要する費用の一部を補助します。

また、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（継続・拡充）

空家バンク制度への物件登録を促し、制度の活性化を図るために、空家内に残されている家財道具等の処分費用の一部を補助します。

また、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) 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

空家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、その費用の一部を補助します。