

かすみがうら市空家等対策計画 〔 概 要 版 〕

令和 2 年 2 月



かすみがうら市

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

近年の少子高齢化や人口減少、生活様式の多様化等により居住やその他の使用がなされていない空家等が全国的に増加しており、本市においても、今後も空家等は増加すると考えられるため、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命や身体及び財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進する事により、地域の活性化に資することを目的として「かすみがうら市空家等対策計画」を策定するものです。

2. 計画の位置付け

本計画は、特措法第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即したものとして策定するものです。また、「第2次かすみがうら市総合計画」や関連するほかの計画との整合性を図り、定めるものとします。

3. 計画期間

本計画の期間は、令和元年度から令和5年度までの5年間とします。

ただし、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 : 令和元年度から令和5年度まで

第2章 かすみがうら市の現状と課題

1. 人口と世帯数の推移

本市の人口は、平成17年3月に千代田町と霞ヶ浦町が合併した当初は、4万5千人を超える人口を確保していましたが、年次的に微減している傾向にあります。

一方で世帯数は微増傾向にある背景には、1世帯あたりの人口が減少し、単身世帯や高齢者のみの世帯等が増加し、核家族化が進行している状況と判断されます。

実数値		推計値							
2015	2019	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
43,575	42,193	39,068	37,226	35,215	33,100	30,987	28,954	26,954	24,972
単位：(上段)年度・(下段)人口									

2. 空家等の現状

○空家等実態調査について

本市では、平成29年2月から平成29年9月に、市内の空き家の実態を把握することを目的とした空家等実態調査を実施し、市内で利用されていないと判断される空家等は、560戸点在していると判明しました。また、危険性や住宅・主要道路との隣接状況などを鑑み、「緊急性を要する対応が懸念される家屋」に45件を位置付けました。

空家等件数

空家等と判断した家屋	560件（持家件数11,256件に対する比率4.9%） 霞ヶ浦地区…306件 千代田地区…254件
	うち45件を「緊急性を要する対応が懸念される家屋」

3. 空家等の課題

(1) 空家等の分布状況の課題	空家等と判断した家屋等の分布状況を分析したところ、市全域に分散しているが、郊外に比べ神立駅周辺の市街地エリアにより集中している。
	⇒特に市街化区域は住宅が密集しているため、空家等に隣接する住宅や主要道路等への悪影響（倒壊、防災・防犯上の危険性、悪臭、景観悪化等）が懸念されます。
(2) 空家等の発生原因に関する課題	アンケート調査（※）における『建物を利用しなくなった理由』では、全体の6割を超える回答において、居住者の高齢化等が空家等発生 of 直接的な要因になったとされている。
	⇒空家等の発生を抑制するためには、高齢者の生活環境の向上を図るとともに、世代交代に伴う相続問題や土地活用対策等の施策運用が求められます。
(3) 空家等の適正管理における課題	アンケート調査における『建物の維持管理はどのくらいの頻度で行っているか』に対する回答として、5割を超える所有者等が定期的な空家等の適正管理を行っていない実態が伺える。
	⇒所有者等の管理方法に係る不安を解消するため、相談窓口を整備する必要があり、また、管理不足により生じるデメリットを情報発信することで、所有者等が自発的に管理を行うような意識の醸成が必要です。

（※）アンケート調査は、空家等と判断された家屋560件の所有者等を対象に、平成30年度に行ったものです。

第3章. 空家等対策に係る基本的な方針等

1. 基本的な方針

空家等の適正で健全な維持管理を促進し、空家等の発生を抑制するに留まらず、地域資源として有効に利活用することで、活気あふれるまちづくりの推進を図り、魅力ある住宅環境に資することを目的として、以下の4つの柱を基本方針とします。

[基本方針1] : 空家等の発生抑制

[基本方針2] : 空家等の利活用の推進

[基本方針3] : 管理不全状態の空家等の適正な維持管理

[基本方針4] : 関係機関との連携による総合的な空家等対策の推進

2. 計画の対象

○計画の対象地域

本計画の対象地域は市内全域とします。なお、特に市街化区域については、空家等の件数が多く、周囲の住居等への影響も大きいことから、重点的に対応を進める地区として検討します。

第4章. 空家等対策に係る取組

1. 空家等の発生抑制

<p>(1) 市民意識の醸成と啓発</p>	<p>空家等が周囲へ及ぼす影響や問題等を広報誌やパンフレット、ホームページ等を通じて市民等へ周知。</p>	<p>【現行の施策】 ○市広報誌による周知啓発</p> <p>【推進を検討する施策】 ○パンフレット作成による周知啓発 ○ホームページ・メールマガジン・アプリ等での情報発信</p>
<p>(2) 住宅の適正管理</p>	<p>空家等の発生予防や売買等の活用、相続などに関する情報の提供や相談窓口の周知等。</p>	<p>【推進を検討する施策】 ○空家等に関連する相談会の実施 ○司法書士会等の協力による相続問題に関する支援 ○空家に関する多様な相談に対応できる人材育成 ○民間業者委託等による空家の適正管理</p>

2. 空家等の利活用の推進

(1) 空家等の有効活用	効果的な空き家バンクの活用を推進し、地域貢献の可能性のある空家等は地域住民に情報を提供。	【現行の施策】 ○「空き家バンク」事業の継続 ○「農地付き空家バンク」事業の推進
		【推進を検討する施策】 ○「全国空家バンク」事業への登録 ○「空き家バンク」事業への物件登録数の向上を目的とした家財道具整理補助制度等の導入 ○空家を地域交流施設や地域活性化施設として活用 ○空家除却後の空き地を公園・防災広場等として活用
(2) 移住・定住促進のための支援	現行の移住支援事業等のほか、空き家バンク活用などに伴う助成制度の導入を検討。	【現行の施策】 ○「空き家バンク」事業の継続 ○「農地付き空家バンク」事業の推進 ○移住支援事業費の補助制度 ○住宅リフォーム資金の補助制度
		【推進を検討する施策】 ○移住支援事業費補助金制度の充実 ○住宅取得補助制度の導入 ○空家の改修等に要する費用補助制度の充実

3. 管理不全状態の空家等の適正な維持管理

(1) 空家等の所有者等に対する啓発	空家等の適切な管理を促すための周知・指導等。	【現行の施策】 ○市広報誌による周知啓発 ○固定資産税の納税通知書へのチラシの同封 ○空家等の指導通知の発送 ○火災予防条例による指導
		【推進を検討する施策】 ○パンフレット作成による周知啓発 ○ホームページ・メールマガジン・アプリ等での情報発信
(2) 特定空家等への対応	特に管理不全で、地域に深刻な影響を及ぼすものは、『特定空家等』に認定して対処。	特定空家等の認定／指導等の措置／対策
		【推進を検討する施策】 ○特定空家等を解体・除却する場合の補助制度

4. 関係機関との連携による総合的な空家等対策の推進

(1) 住民等からの空家等に関する相談の対応	空家等の利活用や発生抑制にかかる相談対応を地域住民や関係事業者等とも連携しながら、迅速に行える体制づくりに努めます。
(2) 新たな補助制度の創設	国及び県の補助金を積極的に活用するとともに、新たな補助制度の創設を検討します。
(3) 空家等対策の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ○庁内の組織体制（関連する部署間の役割を明確にして連携を強化） ○かすみがうら市空家等対策協議会（計画の作成・見直し、特定空家等の措置の方針など必要な対策等に関して協議） ○関係機関等との連携（空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力）
(4) その他空家等の対策に関し必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> ○計画の変更（地域情勢の変化や法令、国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等、必要に応じて随時変更） ○他法令との連携（特措法に依るものだけでなく、建築基準法や消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で必要な措置等を講じる） ○計画の進行管理（計画の目標達成状況の検証）

第5章. 計画の目標と検証

○計画における目標値 [計画が終了する令和5年度（2023年）までの目標]

発生の抑制に関する目標	窓口での相談を含め、発生の抑制のための相談目標件数 累計相談件数 60件（1件/月×5年）
活用に関する目標	空家バンクによる住宅あっせん成立目標件数 累計成立件数 10件（2件/年×5年）
除却に関する目標	空家等全般において、指導による除却を含めた除却目標件数 累計除却件数 10件（2件/年×5年）