

第2期かすみがうら市空家等対策計画（案）

〔 概 要 版 〕



令和 6 年 3 月



かすみがうら市

第1章 計画の趣旨

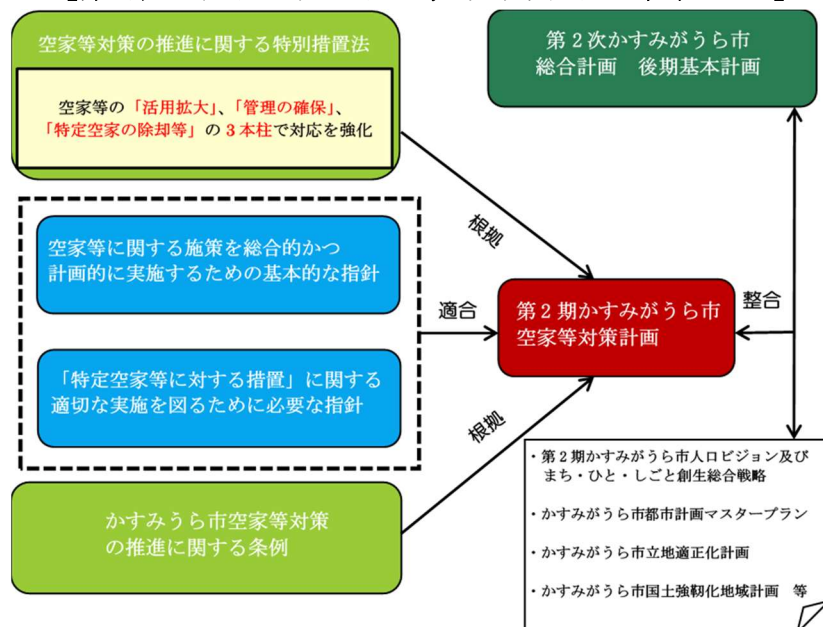
1. 計画策定の背景と目的

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年々増加を続けています。本市においても、平成29年度の空家等実態調査の結果560件の空家等が確認されていましたが、令和4年度の空家等実態調査では市街地等の宅地開発などにより494件と件数は減っています。しかし、中長期的な視点では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「第2期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 後期基本計画」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。

【第2期かすみがうら市空家等対策計画の位置付け】



3. 計画期間

本計画の期間は、令和6年度から令和10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6年度から令和10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り、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ことによるものと判断されます。

	実 数		推 計 値				
年度	2020	2024	2025	2030	2035	2040	2045
人口	42,193	40,369	39,803	38,442	36,892	35,484	34,051
	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、令和4年6月10日から令和5年2月28日の期間において、市内の空家等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ました。

調査の結果、市内の利用されていないと判断される空家等は494件在していることが判明しました。この結果を平成29年度調査の結果と比較します。

空家等件数

	平成29年度調査時	令和4年度調査時
本市持家件数	11,256件(4.9%)	11,454件(4.3%)
全体調査件数	2,015件(27.8%)	2,015件(24.5%)
空家等と判断した家屋	560件	494件

○緊急の対応を要することが懸念される空家等

空家等と判断した494件の建物における措置の必要性については、「調査対象物の措置の必要性の判定方法」に基づき、外観目視による18項目の調査結果から危険性を、三段階で区分けするとともに、周囲に危害を与える可能性の有無を基準に割り振りの判定を行いました。

当該調査対象物における措置の必然性

平成29年度結果			令和4年度結果		
状況	件数	比率	状況	件数	比率
なし	222件	39.60%	なし	241件	48.80%
監視	176件	31.40%	※令和4年度では項目なし		
要警戒	32件	5.70%	※令和4年度では項目なし		
低い	4件	0.70%	低い	110件	22.30%
高い	34件	6.10%	高い	50件	10.10%
非常に高い	83件	14.80%	非常に高い	89件	18.00%
※平成29年度では項目なし			現地調査不可	4件	0.80%
判断できず	9件	1.60%	判断できず	0件	0%
合計	560件	100%	合計	494件	100%

3. 空家等の課題

(1) 空家等の分布状況の課題	空家等と判断した建物の分布状況を分析したところ、市全域に分散していますが、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ことが分かります。
	⇒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最も大きな要因は何ですか』では、『住んでいた人が死亡したため』が全体の2割を超える回答となり、世代交代に伴う相続問題が空家等発生 of 直接的な要因になっていると懸念されます。
	⇒空家等の発生を抑制するためには、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ますか』に対する回答として、全体の約2割の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窺えます。
	⇒住宅の維持管理に関する相談窓口や、空家等の管理不全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空家等の管理を行うような意識の醸成が必要となります。

（※）アンケート調査は、空家等と判断された家屋 494 件の所有者等を対象に、令和 4 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

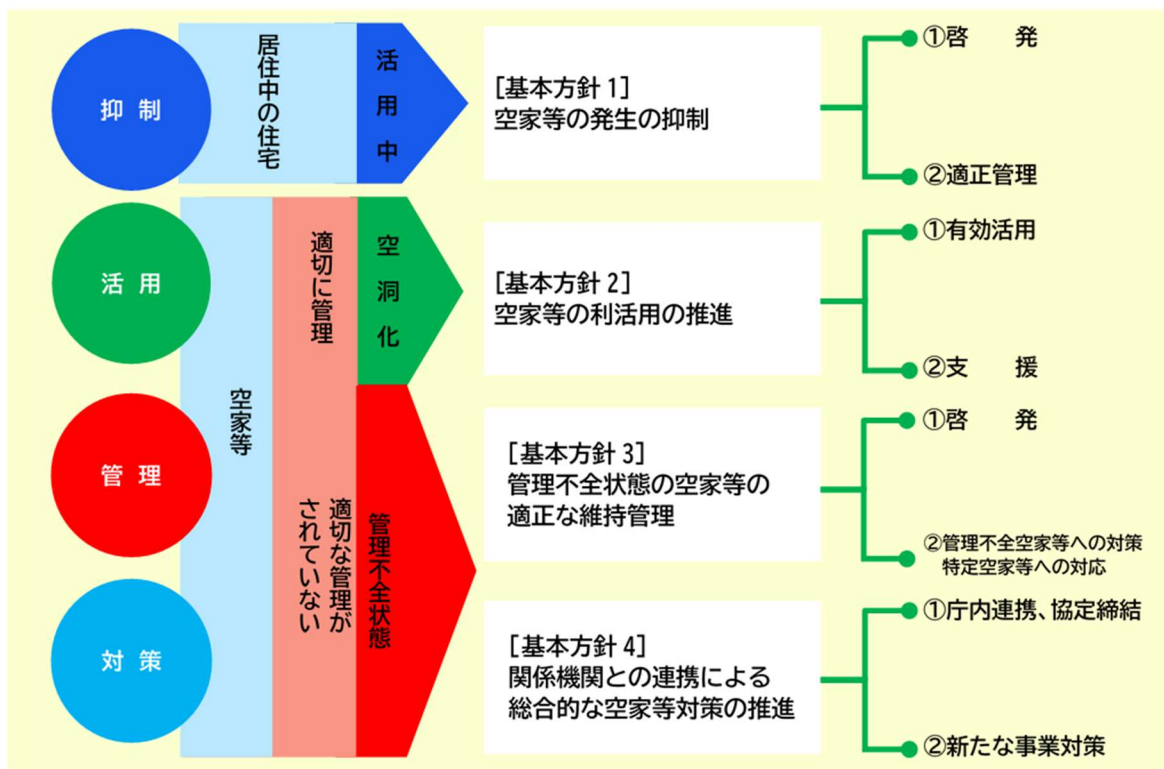
空家等は個人の財産であることから、所有者等自らの責任により適正に管理することを原則としたうえで、所有者等が抱える課題等の解決に向け、以下の4つの柱を基本方針として関係機関と連携し、総合的な空家等対策の推進に取り組みます。

〔基本方針1〕：空家等の発生の抑制

〔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

本市において、空家等は市内全域に点在し、今後も市内全域で空家等が増加することが予想されることから、本計画の対象地域は市内全域とします。

第4章 空家等対策に係る取組

1. 空家等の発生の抑制

(1) 市民意識の醸成と啓発	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。	【現行の施策】 ○市広報誌による周知啓発
		【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) 住宅の適正管理	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。	【現行の施策】 ○空家等に関連する相談会の実施
		【推進を検討する施策】 ○空家等に関する多様な相談に対応できる人材育成 ○税制改正の周知 ○維持管理手法、空家解体ローンなどの金融制度の周知 ○幅広い世代に登記制度改正による義務化について周知

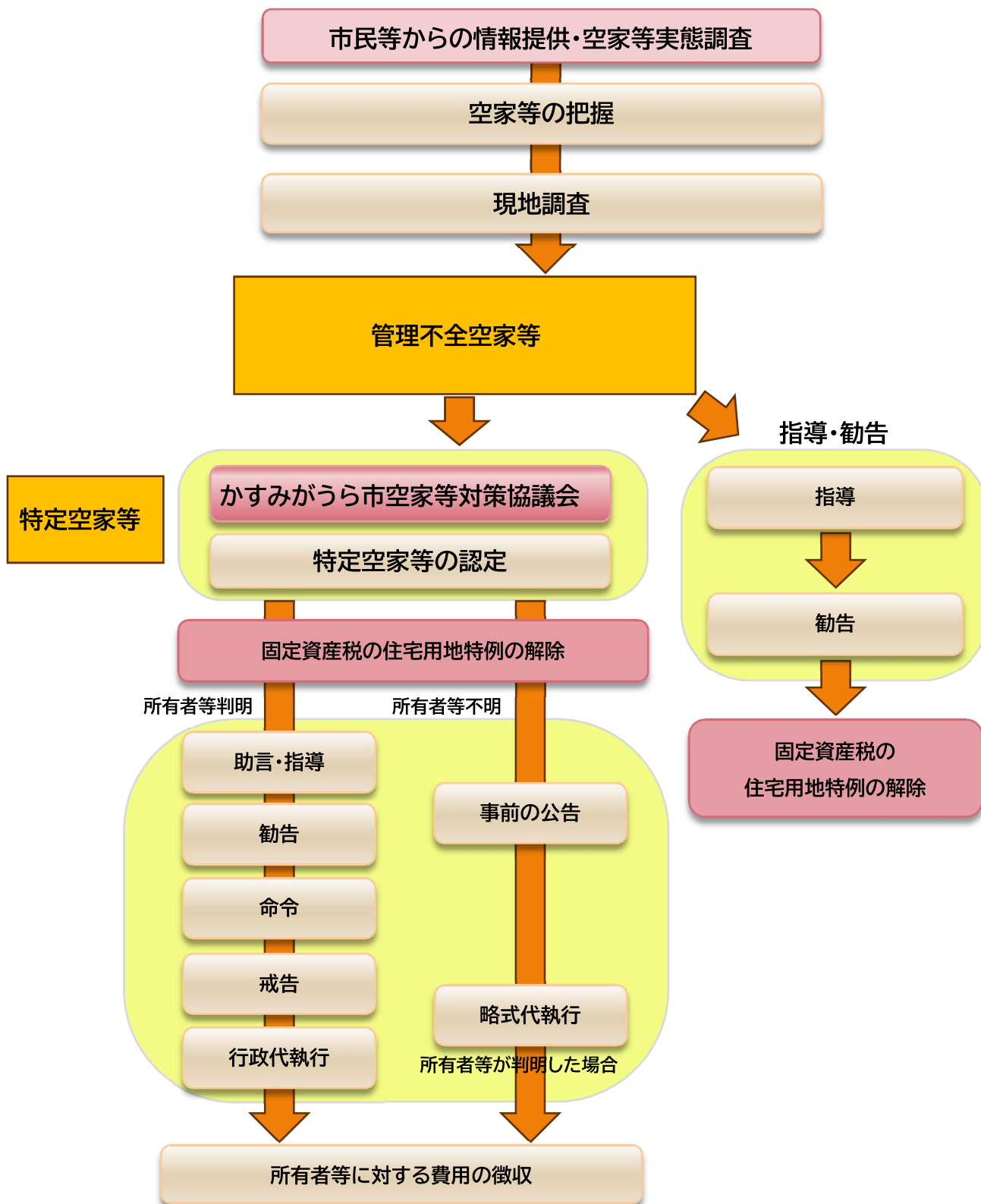
2. 空家等の利活用の推進

(1) 空家等の有効活用	地域貢献の可能性のある空家等については、所有者等の意向を踏まえ、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 ○空き家再生チームによる空家等の掘り起こし ○アンケートによる利活用希望者の把握
		【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 ○空き家を地域交流施設や地域活性化施設として活用 ○空き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	空家等を空き家バンクで取得した方が、改修等を行う場合に経費の一部を助成する事業の実施等。	【現行の施策】 ○「空き家バンク」事業の継続 ○かすみがうら市空き家バンクリフォーム事業補助金
		【推進を検討する施策】 ○空家等管理活用支援法人の指定検討

3. 管理不全状態の空家等の適正な維持管理

（１）空家等の所有者に対する啓発	空家等の所有者か否かにかかわらず、建物所有者等への管理者責任に関する意識の醸成と情報の提供等。	【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 【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）管理不全空家等への対応	放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれがある空家等に対して、管理不全空家等として対処	【現行の施策】 ○管理不全空家等に対する指導通知の発送 ○火災予防条例による指導 ○かすみがうら市空家等解体撤去補助金 【推進を検討する施策】 ○空家等を改修・解体・除去等に要する補助制度の充実
（３）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

管理不全空家等・特定空家等に対する措置手順のフロー図



固定資産税の住宅用地特例の解除

住宅用地特例	200 m ² 以下の部分	200 m ² を超える部分
固定資産税の課税標準	1/6 に減額	1/3 に減額

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	所有者等の置かれた環境も様々であるため、専門的な知識が必要とされることが想定されることから、空家等の発生を抑止する取り組みと合わせて関係機関と連携し、柔軟に対応することができ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	○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	○計画の見直し（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、必要に応じて計画の見直し） ○関係法令との連携（特措法に依るものだけではなく、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10年度（2028年度）までの目標〕

基本方針	内容	目標値	現状（令和5年度）
・発生の抑制	窓口での相談件数	1件/月 5年で60件	10件
	広報誌等での周知回数	2回/年 5年で10回	1回
・利活用の推進	空き家バンク登録件数	2件/年 5年で10件	2件
・適正な維持管理	管理不全空家等への指導通知件数	30件/年 5年で150件	25件
	解体撤去補助金の活用による除却件数	4件/年 5年で20件	4件
・関係機関との連携による空家等対策	相談会の開催数	1回/年 5年で5回	1回