

石岡市空家等対策計画

〔骨子案〕

平成29年●月

石 岡 市

目 次

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の対象地区	2
4 計画期間	3
5 空家等の定義	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 石岡市における空家等実態調査	5
3 石岡市における空家等の対策上の課題	6

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	7
2 施策の体系	7
3 空家等の調査に関する事項	8
4 空家等の発生抑制に関する事項	9
5 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	10
6 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	11
7 特定空家等に対する措置に関する事項	12
8 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	13
9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	13
10 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	14

第4章 計画の目標

1 指標の設定	15
2 計画目標値	15

巻末資料

本計画書では、「空き家」、「空家」の表記を、特措法の表記の「空家」に統一しています。

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

〔文章に盛り込む内容案〕

- 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る。
- 市でも問題が顕在化している。
- 「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。）が平成27年5月に完全施行され、国を挙げてこの問題に本格的に取り組むこととなった。
- 市では、これを受けて、より総合的・計画的な空家等対策を推進するため、「空家等対策計画」を策定することとした。
- 『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』とともに、『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』ことを目的とし、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「石岡市空家等対策計画」を策定する。

2 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条の規定に基づき策定するものです。

また、本計画は、本市の上位計画である「石岡かがやきビジョン」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します。

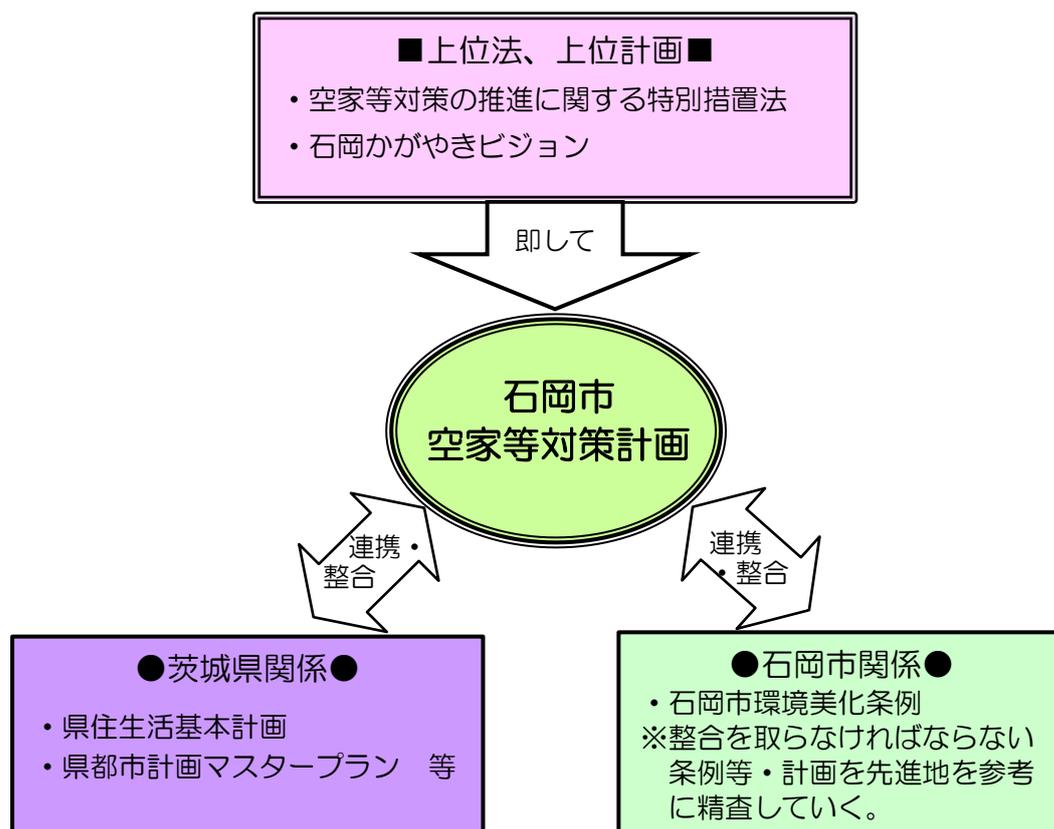


図 石岡市空家等対策計画の位置付け

3 計画の対象地区<特措法第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 計画期間<特措法第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：平成29年度～平成33年度

5 空家等の定義<特措法第2条第1項>

本計画で対象とする空家等は、特措法第2条第1項に定義されているものとします。

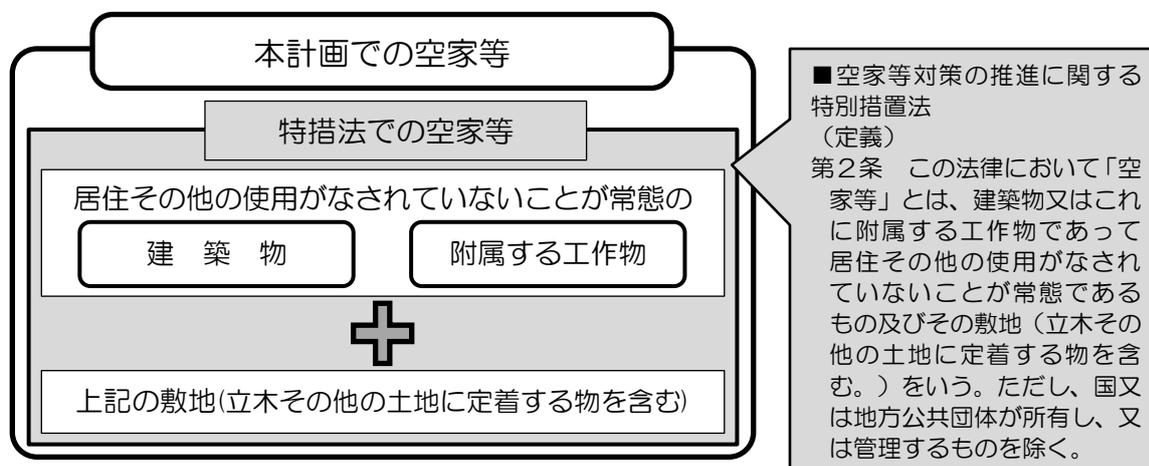


図 本計画における空家等の対象概念図

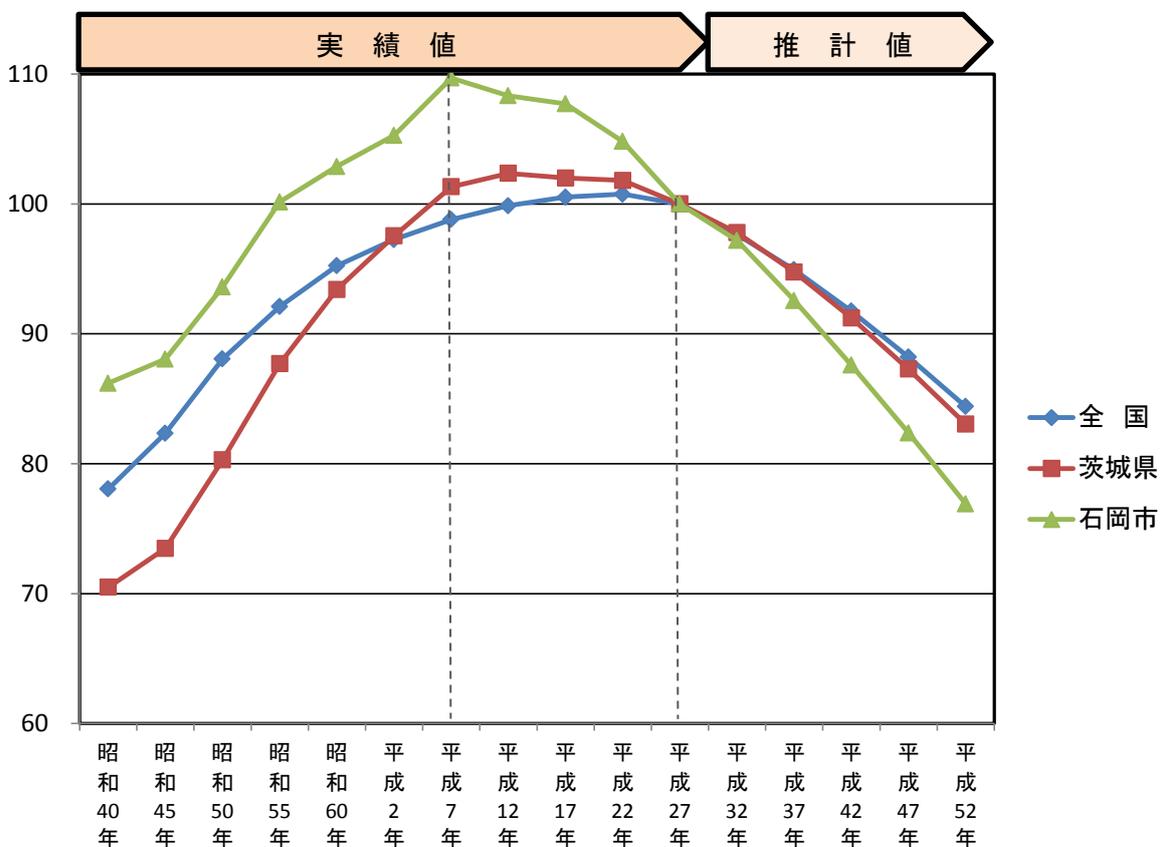
第2章 空家等の現状

1 統計にみる人口の推移と空家等の実態

(1) 人口の推移

〔文章に盛り込む内容案〕

- ・石岡市の人口は、昭和45年頃から急増
- ・平成7年をピークに減少に転じている
- ・今後は、全国・茨城県よりも急激な割合での減少が見込まれている



※平成27年の人口：(全国 127,094,745人、茨城県 2,916,976人、石岡市 76,020人)

和暦	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37	H42	H47	H52
西暦	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
全国 指数	78.1	82.4	88.1	92.1	95.2	97.3	98.8	99.9	100.5	100.8	100	97.6	94.9	91.8	88.2	84.4
茨城県 指数	70.5	73.5	80.3	87.7	93.4	97.5	101.3	102.4	102.0	101.8	100	97.8	94.8	91.2	87.3	83.1
石岡市 指数	86.2	88.1	93.6	100.2	102.9	105.3	109.7	108.3	107.7	104.8	100	97.2	92.6	87.6	82.4	76.9

(資料：平成27年までは国勢調査、平成32年以降は国立社会保障・人口問題研究所の予測値)

図 人口の推移 (平成27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

〔図化、文章に盛り込む内容案〕

- ・空家数・空家率の推移（近年3回分の全国、茨城県、石岡市の空家数・空家率の状況比較）
- ・住宅の構造と建築時期
- ・住宅の腐朽・破損の状況と建築時期

2 石岡市における空家等実態調査

(1) 実態調査（H28）

〔図化、文章に盛り込む内容案〕

- ・空家候補の件数
- ・分布図（老朽危険度は掲載しない）

(2) 所有者アンケート調査（H28）

〔図化、文章に盛り込む内容案〕

- ・所有者へのアンケート調査を実施
- ・アンケート結果の概要
 - 空家所有者の年齢構成
 - 空家になった原因
 - 維持・管理頻度
 - 困っていること
 - 利活用の考え
 - 支援、対策要望

3 石岡市における空家等の対策上の課題

段 階	現 象	問題点	課 題
空家化 段階	<ul style="list-style-type: none"> 所有者の病気や高齢化による施設入所や死亡等により空家状態となり、核家族化や相続上、居住継続が困難。 法規制により建替えや増築等が困難になり、他に移住。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空家の増加に伴う地域活力の低下。 ●将来の人口減少の遠因。 ●家を離れざるを得ない人への適切な支援制度が不足。 	<ul style="list-style-type: none"> ■空家の発生を抑制する方策が必要 (各種支援制度等) ■空家を早期発見する仕組みが必要
管理不全 段階	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理に関する時間的・経済的制約。 管理意識の希薄化。 相続問題による管理への対応不足。 既存法令による対応の限界。 	<ul style="list-style-type: none"> ●近隣への悪影響(倒壊、防災・防犯上の危険、悪臭、景観悪化等) ●私有財産に関する問題のため、行政としても対応が困難(だった)。 	<ul style="list-style-type: none"> ■適正管理のための方策が必要 (各種支援制度等) ■利活用の推進が必要 ■危険性が特に高い「特定空家等」への対応が必要 ■即時対応の場合の方策が必要
撤去段階	<ul style="list-style-type: none"> 解体・除却に関する経済的制約や意識の欠如。 税制上、除却するより空家で放置する方が有利。 相続問題により解体困難。 既存法令による対応限界。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空家の長期化・固定化。 ●既存の税制、法令等では対応できない。 	<ul style="list-style-type: none"> ■解体・除却への支援制度が必要 ■跡地利活用の推進が必要
利活用 段階	<ul style="list-style-type: none"> 住まなくなった家を再利用するための資金不足等により活用が困難。 空家が発生するが、次の入居者が見つからない。 入居希望者への情報不足。 使われないため、空家の老朽化が進行。 	<ul style="list-style-type: none"> ●次の入居者が見つからずに老朽化が進み、利活用には一層不利になるという悪循環になっている。 ●市として利活用のための対策が図れていない。 ●跡地利用も考慮する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ■空家、跡地を利活用する情報制度、支援制度が必要 ■空家、跡地の利活用の推進が必要
共通		<ul style="list-style-type: none"> ●少子高齢化により、所有者個人のみで解決することが困難な事象が発生。 ●行政の体制不足。 	<ul style="list-style-type: none"> ■所有者以外の者が関わる仕組みの構築が必要 ■市役所の体制整備

※実態調査時に実施している空家等アンケート調査結果を反映

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<特措法第6条第2項第1号>

石岡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た基本的な方針を定め、対策を進めます。

- (1) 空家等の発生抑制
- (2) 空家等の利活用の推進
- (3) 管理不全状態の空家等の抑制・解消
- (4) 関係主体の連携推進

2 施策の体系

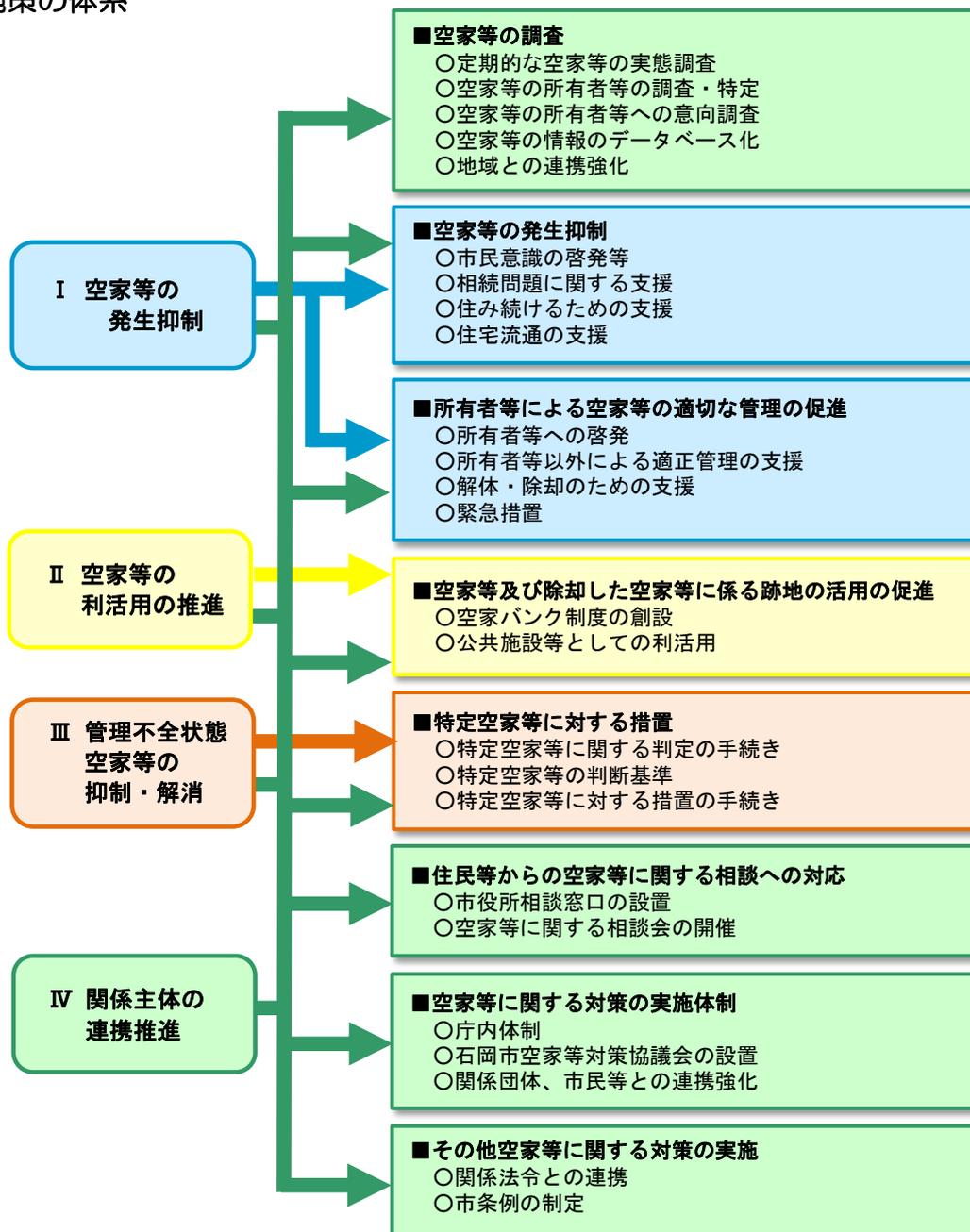


図 施策の体系

3 空家等の調査に関する事項<特措法第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

- H28に実施、市民情報等により更新
- 今後も定期的に実施

(2) 空家等の所有者等の調査・特定

- H28に実施、市民情報等により更新
- 不明な場合は継続調査

(3) 空家等の所有者等への意向調査

- H28に実施、市民情報等により更新
- 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する

(4) 空家等の情報のデータベース化<特措法第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
- 情報を更新・管理できる仕組みづくりを継続 ※主語の明記

(5) 地域（区長会、民生・児童委員等）との連携強化

- 地域の信頼を置けるタイムリーな情報は管理不足防止等に有効
- 自治会等と行政間での仕組みづくり

4 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、空家等の発生段階においては、次の対策を推進します。

(1) 市民意識の啓発等

- ・市広報等を通じて市民等へ啓発
→空家等に対する問題意識向上、発生抑制、適正な維持管理

(2) 相続問題等に関する支援

- ・空家等の管理・処分方法などの市広報紙で周知、相談窓口開設、相談会開催

(3) 住み続けるための支援 ※支援実施の必要性等、関係各課との調整が必要

- ・住宅リフォームへの費用補助等の検討
- ・住宅建替えへの費用補助等の検討

(4) 住宅流通の支援

- ・転出、転入時における相談窓口の設置
- ・空家バンクの創設等
- ・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）支援等の検討
（国の動向を注視しながら必要な施策を検討）

5 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<特措法第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

- ・チラシ、市広報紙等による啓発
- ・管理サービス等の案内（シルバー人材センター等）

(2) 所有者等以外による適正管理の支援

- ・区長会、地域のNPO等が所有者に代わって管理する仕組みを検討（活動補助金等）

(3) 解体・除却のための支援

- ・解体・除却のための費用補助（国交付金等活用含む）

(4) 緊急措置

- ・危険回避の場合等における市長による必要最小限の措置
（費用発生の場合には費用徴収）

6 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〈特措法第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、移住等の取り組みも含め、地域活力の維持・向上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) 空家バンク制度の創設等

- ・関係団体等と連携して「石岡市空家バンク制度」の創設等
- ・関連する支援制度の検討

(2) 地域活性化のための施設等としての利活用

- ・地域活性化のための計画的利用に供されるもの等として利活用の検討
- ・地域団体など民間主導分野での利活用に対する支援

7 特定空家等に対する措置に関する事項<特措法第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。

(1) 特定空家等に関する判定の手続き

- ・市の関係各課の長で組織する「(仮称)石岡市特定空家等判定委員会」を設置して判定
- ・判定結果を基に協議会で審議
- ・審議結果を受け市長が必要な措置を実施

(2) 特定空家等の判断基準

- ・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(ガイドライン)」に記載のある「『特定空家等』の判断の参考となる基準」を活用【市オリジナル版は設定しない?】

表 「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(ガイドライン)

(3) 特定空家等に対する措置の手続き

- ・手続きは特措法、代執行法に従う

8 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<特措法第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、住民等からの相談等への体制づくりとして、次の対策を推進します。

(1) 市役所相談窓口の設置

- ・●●課に空家に関する相談窓口を設置

※設置部署については、活用・除却等の用途別で課を分けるか等も含め要調整

(2) 空家等に関する相談会の開催

- ・法律、不動産、建築の専門家等の協力を得て相談会を開催

9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項<特措法第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

- ・空家等に係る主管部局は●●課 ※関係部署で調整が必要

② 庁内組織

- ・「(仮称)石岡市特定空家等判定委員会」を設置

(2) 石岡市空家等対策協議会の設置<特措法第7条>

- ・「石岡市空家等対策協議会」の設置、継続

(3) 関係団体、市民等との連携強化

- ・自治会、関係団体等と行政の連携強化
→空家等の問題に柔軟に対応することができる仕組みづくりを検討

10 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

- 空家等の問題は多岐な事象がある
 - 特措法に限定せず、空家等の状況、他への影響度合い、危険度切迫性等を総合的に判断し対策を講じる
- 関係法令の例
(消防法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、**建築基準法**、道路法、石岡市環境美化条例等)

(2) 条例の制定

- 名称：(仮称)「石岡市空家等対策条例」※特別措置法の補完条例
- 目的：市としての空家対策推進【市としての特措法の運用方法を規定する】
- 主な内容案：
 - 目的、定義
 - 各種主体（所有者等、市、関係事業者、市民）の責務
 - 空家等の発生予防
 - 空家等対策計画の策定
 - 空家等の適切な管理（市による助言指導、緊急措置、助成等をどの程度盛り込むか？）
 - 特定空家等への対応
 - 空家等及びその跡地の活用

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り、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、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みます。

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	平成 33 年度末 までに
空家等活用件数		
空家総数		
発生抑制		
管理不全状態空家 等の改善件数		

※指標の内容・目標値については、今後各関係部署との調整及び先進地事例等を
精査