

■施策の体系

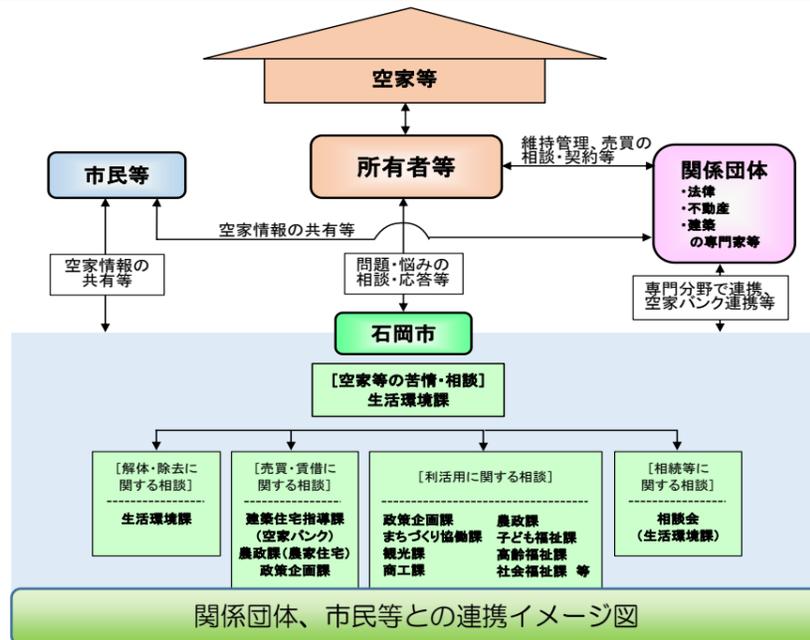
「基本的な方針」を踏まえ、下図の施策体系にて計画を推進します。



■空家等に関する対策の実施体制に関する事項

本計画を効率的・効果的に実施するため、体制等について、次の施策を推進します。

- ①空家等の問題を総合的・計画的に推進する「石岡市空家等対策協議会」の継続
- ②庁内体制の整備
 - ・市民相談窓口の設置(右図参照)
 - ・(仮称)「石岡市特定空家等判定委員会」の設置
- ③所有者等、関係団体、市民等と市が連携を強化し、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



平成29年8月 編集・発行 石岡市
〒315-8640 茨城県石岡市石岡一丁目1番地1
電話 0299-23-1111 (代表)

石岡市空家等対策計画

(概要版)

第1章 計画の概要

■策定計画の背景

空家は、少子高齢化や核家族化等により年々増加しており、全国的に大きな社会問題となっています。

こうした空家の中には、適切な管理が行われないものもあり、防災・防犯・衛生・景観等の面で、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。この様な中、平成27年5月に「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。)が完全施行されました。

本市ではこれを受けて、特措法の趣旨を尊重し、適切な管理の推進と合わせ、空家の利活用といった視点からの取り組みを総合的・計画的に進めるために、「石岡市空家等対策計画」を策定することとしました。

■計画期間

平成29年度から平成33年度までの5年間

■計画の対象地区

石岡市全域

■空家等の定義

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。

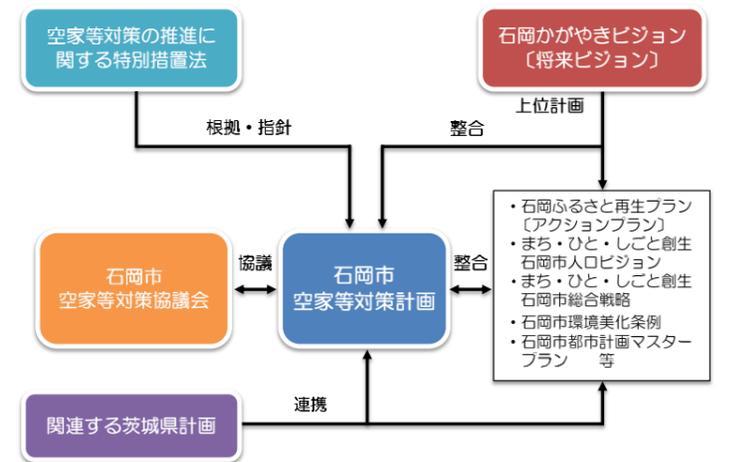
●空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

■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、「まち・ひと・しごと創生石岡市総合戦略」等の各種関連法・計画との連携・整合を図り、定めるものとします。本計画に基づいた施策を、他の施策と連動して展開することで、本市の将来像の“誰もがいきいきと暮らし輝くまちいしおか”を目指します。



特措法での「空家等」＝本計画での「空家等」

居住その他の使用がなされていないことが常態の

建築物

附属する工作物



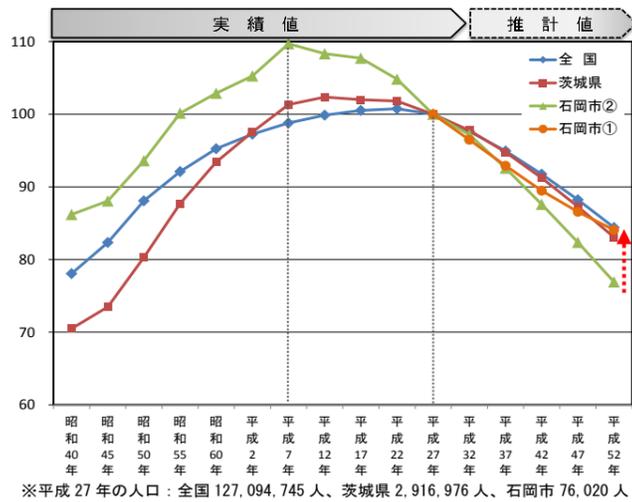
上記の敷地(立木その他の土地に定着する物を含む)

第2章 空家等の現状

■石岡市の空家等をとりまく現状

- 人口は、国や県よりも早期に減少に転じ、今後も急激な減少が予想されています。
- 空家率は、「住宅・土地統計調査」では14.0%と、全国平均とほぼ同水準ですが、徐々に増加しています。
- 市による実態調査（H28実施）での空家率は5.0%ですが、市全域に分布しています。また、危険性が高い「特定空家等」候補が、空家等の2割を占めています。
- 所有者アンケートからは、この10年間に空家になったものが多いものの、維持管理頻度は低く、売却等の手段をとっている人も少ない傾向が見られます。

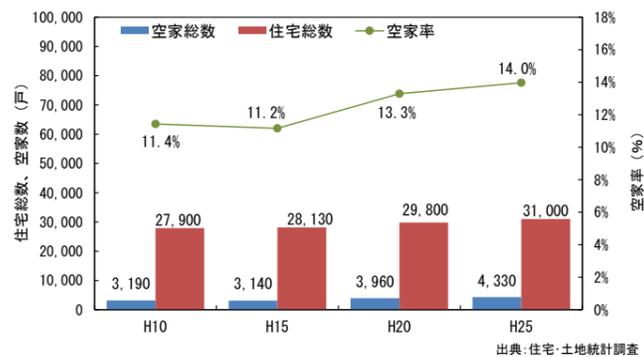
◆人口の推移



※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
出所：平成27年までは国勢調査結果。平成32年以降の国・県・石岡市①は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値。平成32年以降の石岡市②は、「まち・ひと・しごと石岡市人口ビジョン」の設定値。

◆空家数の推移

●住宅・土地統計調査結果



●空家等実態把握調査結果 (平成28年度実施)

| 地区 | 空家等総数 | 空家率 | 特定空家等候補件数 |
|------|-------|------|-----------|
| 石岡地区 | 893 | 5.2% | 177 |
| 八郷地区 | 468 | 4.8% | 109 |
| 計 | 1,361 | 5.0% | 286 |

◆空家等所有者アンケート結果 (平成28年度実施)

- 所有者の年齢
 - 70歳以上が約半数、60歳以上が7割強
 - 所有者の高齢化
- 空家の期間
 - 「5年未満」(34.0%)、「5～9年」(22.7%)
 - 近年空家になった家が多い
- 空家になった(なっている)原因
 - 「居住していた人または親族等が死亡」、「相続により取得したが利用していない」、「賃貸入居者が見つからない」、「別の住居へ転居」の順に多い
 - 現状のままでは空家は増加する一方
- 空家で困っていること
 - 「賃貸入居者・購入者がいない」、「解体したいが費用の支出が困難」の順に多く、他の回答も相当数ある
 - 空家に関して多くの課題が存在
- 維持管理頻度
 - 維持管理「している」が7割、「していない」が3割
 - 「している」であっても、「月1回程度」以上は2割弱と少ない
 - 様々な理由により実際の維持管理頻度は低い
- 今後の利活用
 - 回答の多くは所有権を保有し続ける意向
 - 「売却したい」は2割強(実際に売却や賃貸を募集している人は4割)
 - 期待する支援策は「解体費用の支援」、「相談窓口の開設」、「公共機関による借り上げ」、「空家バンク」等
 - 様々な支援策を求めている

■今後の空家等に関する課題

空家等に関する課題は、空家等の進行段階ごとに特徴があります。

- 空家が発生する段階での課題

地域活性化の低下にもつながる空家の発生を抑制する方策が必要です。また、空家になった場合に、その情報を得る仕組みづくりが必要です。
- 利活用に際しての課題

次の入居者が見つからずに老朽化が進んだ場合には利活用が一層不利になることから、情報の共有化や利活用推進が求められます。
- 管理不全になる(なった)際の課題

管理不全になる前に、適切に管理するための方策が必要です。一方、近隣へ悪影響を与える「特定空家等」となった際には強い権限を持った措置が必要です。
- その他、共通する課題

空家の問題は複雑な事情・事象があることから、様々な関係者の連携や市役所の体制整備が必要です。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

■基本的な方針

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。方針は、主に空家等の進行段階に応じたものとします。

(1) 空家等の発生抑制

- 人口減少、少子高齢化、核家族化の進展等により、次の居住者や適切な管理者が見つからず空家等となり、管理不全状態になる建物が今後とも発生することが想定されます。一度空家等になると、管理が行き届かずに状態が悪くなり、それが、次の入居を妨げる原因にもなることから、次の取り組みを推進します。
- 当事者意識の啓発等(問題意識の理解、登記推進等)
 - 相続問題等に関する支援(相談会の開催等)
 - 住宅流通の支援(中古住宅の流通促進等)
 - 空家等になった場合の適切な管理の促進

(3) 管理不全状態の空家等の抑制・解消

- 管理不全状態の空家等は、その建物が危険ということだけではなく、周囲への悪影響が懸念されます。また、現状では管理不全状態とはいえ空家等についても、今後、その状態が悪化することが予想されることから、次の取り組みを推進します。
- 特措法に定める「特定空家等」の判定→認定
 - 特定空家等に対する措置(助言、勧告、代執行等)
 - 他の施策による管理状態の改善支援(利活用、相談対応等)

(2) 空家等の利活用の推進

- 本市では、適切に管理され、利活用が可能と思われる空家等も数多くあると推測されます。しかし、賃貸や売却等の具体的な行動をとっていないケースもみられ、その間に建物の老朽化や地域の活性化も失われる可能性もあることから、次の取り組みを推進します。
- 移住・定住の促進のための利活用(「石岡市空家バンク」の創設、就農や移住施策との連携)
 - 地域活性化のための施設等としての利活用(新規補助制度創設の検討)
 - 地域資源としての価値を保全する利活用(伝統的な建築物の交流・観光施設等としての活用検討)

(4) 関係主体の連携推進

- 多岐に渡る空家等に関する問題に、総合的に対処するため、所有者等だけではなく、関係主体が連携し、次の取り組みを推進します。
- 空家等の調査(定期的な実態調査、地域との情報連携)
 - 住民からの相談対応(市役所相談窓口の設置、専門家と連携した相談会の開催等)
 - 実施体制の強化(「石岡市空家等連絡協議会」の継続、庁内体制の整備、関係団体・市民等との連携強化)
 - 関係法令との連携(他の法令を含めた総合対策)

■特定空家等に対する措置

市では、空家等の状態を調べ、右図のような状態の空家等については、「特定空家等」に認定します。

特定空家等に認定したものについては、段階的に下記の措置を講じます。

- 所有者等に対し、除却、修繕、立ち木の伐採等の必要な措置を助言又は指導
- 必要な措置の勧告(固定資産税等の住宅用地特例の除外)
- 勧告に係る措置の命令
- 代執行を行うことを戒告
- 代執行の実施
- 代執行に要した費用の徴収
- 所有者等が不明な場合は略式代執行

①著しく保安上危険となるおそれのある状態
・建築物が著しく傾いている。
・基礎や土台等に大きな変形や破損がある。
・屋根や外壁等が脱落や飛散するおそれがある。
・擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
・ごみの放置や不法投棄による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。

③著しく景観を損なっている状態
・屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

④その他放置することが不適切である状態
・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し通行を妨げている。
・住みつけた動物等が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

特定空家等のイメージ