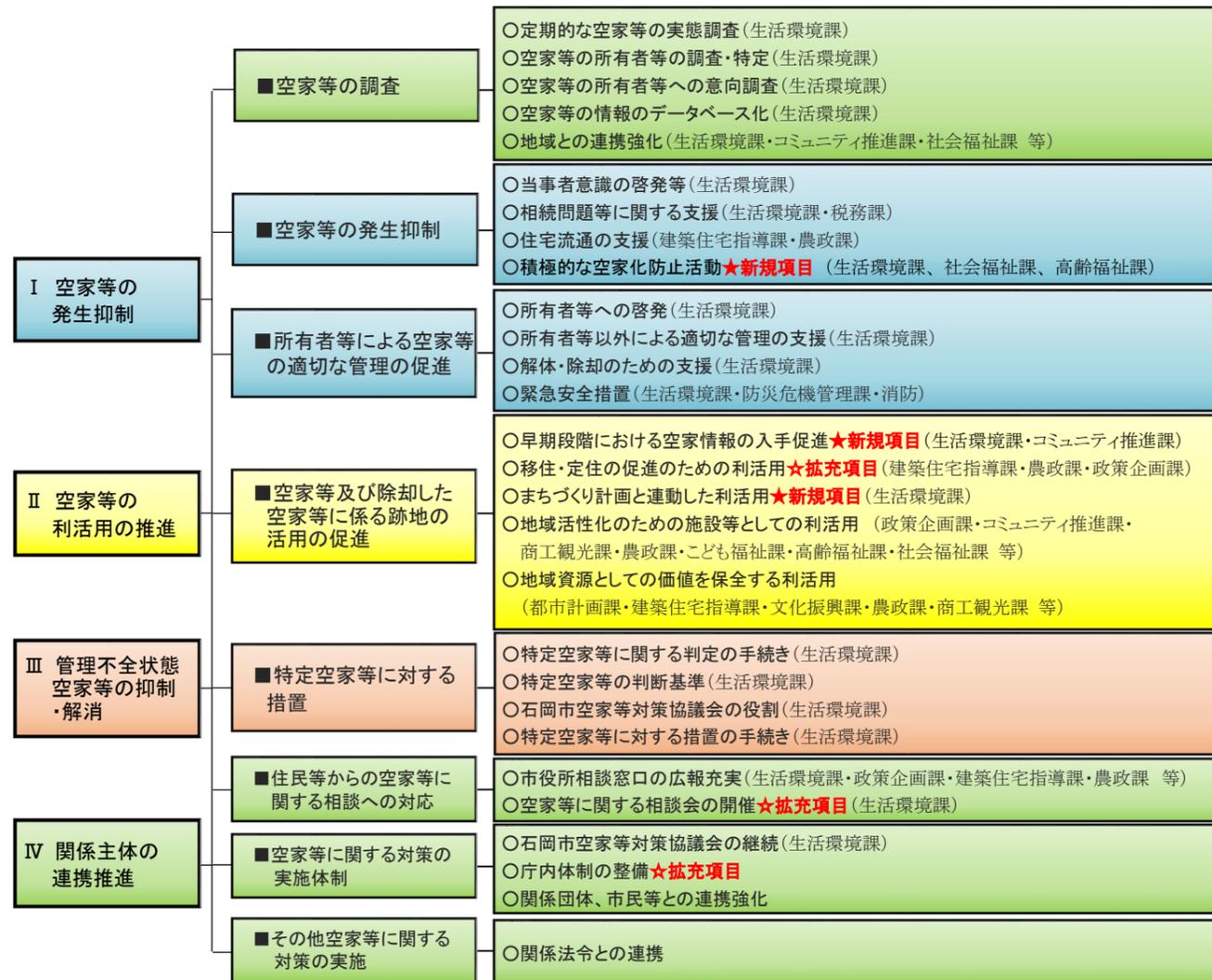


■施策の体系

「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。



第5章 計画の目標と検証

本計画を着実に実施するため、目標を定めて推進し、その実施状況を検証します。

目標については、本計画で定めた4つの「基本的な方針」をもとに設定しました。また、1年毎に実施状況の整理を行い、計画見直し時期においては推移等も含め検証します。

項目	内容	現況値 (令和4年度)	目標値 (令和9年度)
(1) 情報発信回数 (年間)	市報・SNS・パンフレット等を活用した市民への周知回数	1	5
(2) 市内の空家が 解消された件数 (累計)	空家等対策計画に沿った措置及び利活用により、空家が解消した件数	41	76
(3) 合同相談会実施回数 (年間)	協定締結先と連携した合同相談会の実施回数	0	2

令和5年3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)

第2次石岡市空家等対策計画

(概要版)

第1章 計画の概要

■計画の背景

空家等は、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。

こうした空家等の中には、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、「空家法」という。)が完全施行されました。

本市ではこれを受けて、平成29年8月に『石岡市空家等対策計画』を策定し、総合的に空家等の対策に取り組んできました。しかし、近年でも空家等は増加していることなどから、『第2次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

令和5年度から令和9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、空家法第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つ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。

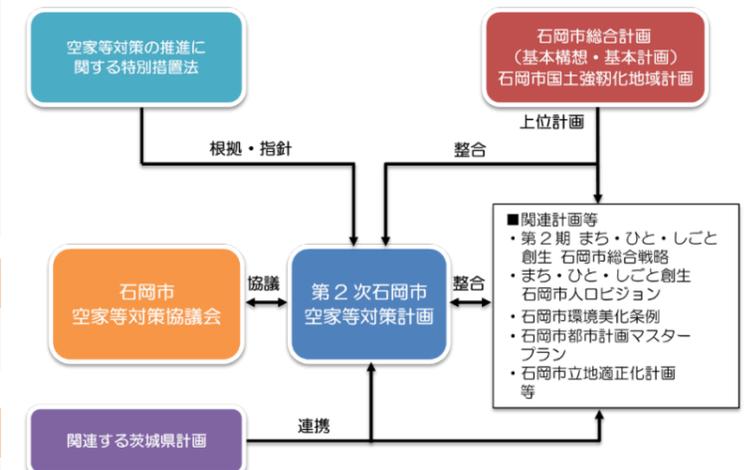
■SDGs とのかかわり

国連が定めた持続可能な開発目標(SDGs)については、右の2項目が関係深いものとし、本計画を推進します。

■計画の位置付け

本計画は、空家法第6条の規定に基づき策定するものです。また、本計画は、「石岡市総合計画」「石岡市国土強靱化地域計画」を上位計画とし、「第2期まち・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“誰もが輝く未来へ 共に創る石岡市”を目指します。



空家法での「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)



目標 11

住み続けられるまちづくりを



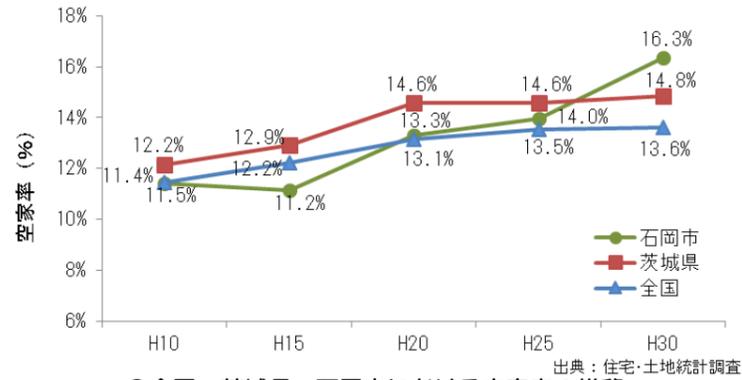
目標 17

パートナーシップで目標達成しよう

第2章 空家等の現状

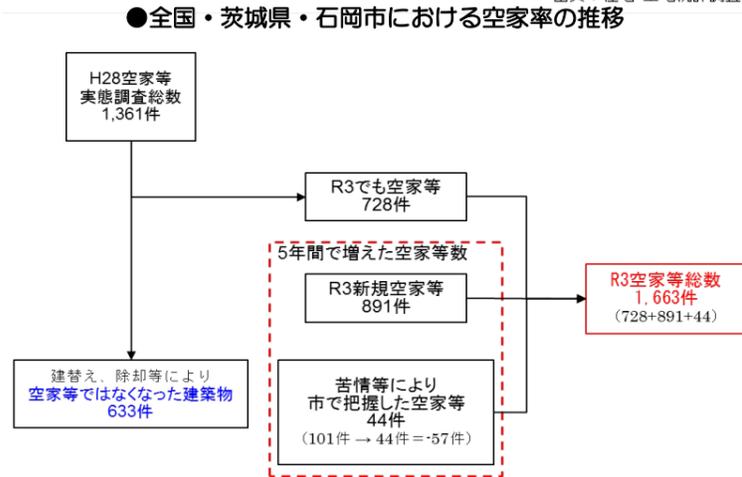
◆空家率の推移（住宅・土地統計調査）

- ・全国統一調査である「住宅・土地統計調査」によると、石岡市の直近（平成30年）での空家率は16.3%となっており、全国平均（13.6%）や茨城県平均（14.8%）よりも高い値を示しています。
- ・経年変化をみると、石岡市の空家率はおおむね継続して増加がみられ、直近10年間はほぼ横ばい状態である全国平均や茨城県平均とは傾向が大きく異なり、今後とも空家の増加が予想されます。



◆空家等の変化（市による実態把握調査）

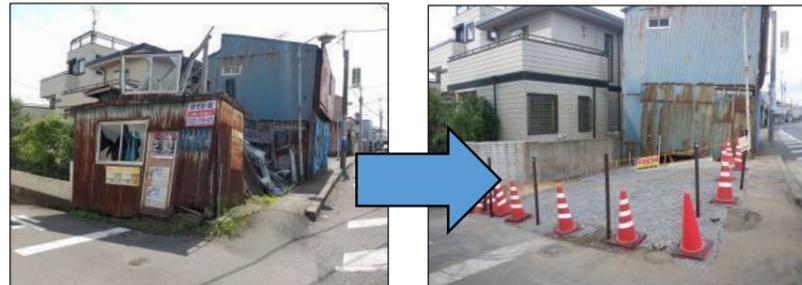
- ・石岡市では、市全域を対象に空家等の実態把握調査を平成28年度及び令和3年度に実施しています。
- ・同様の手法での調査ですので、調査結果を比較することができます。
- ・この5年間を比較すると、平成28年に空家等だったもののうち、5割弱（633件）が空家等ではなくなりましたが、その数よりも多い728件が新たに空家等になり、近年の増加傾向が続いていることを物語っています。



第3章 空家等対策の取組状況及び課題



●空家等を修繕して利活用している例



●特定空家等を略式代執行した例

項目	前計画の目標	対策の主な状況	主な課題
空家等の発生抑制	① 市広報紙等を通じた情報発信 ② 市役所相談窓口の設置	① 市広報紙での居住中の人に対する発生抑制・防止の発信はない ② 相談窓口は設置済だが、相談件数は少ない ◆ 空家等所有者アンケートでは解体費用支援、相談窓口開設の要望が多い	① 市広報紙等での特集 ② 相談窓口の広報充実・関係団体との連携強化 ◆ 特定空家等にならないための空家等への指導強化 ◆ 解体費用の助成検討
空家等の利活用の推進	① 空家バンク制度の創設 ② 地域活性化のための空家等の利活用	① H30年度から運用開始 ② 市の5事業等に関連し軒旋を実施	① 登録物件の掘り起こし ② まちづくりの一環としての利活用の推進
管理不全状態の空家等の抑制・解消	① 特定空家等の改善	① 特定空家等の認定20件（H29～R3年度） 【内 略式代執行1件】	① 追加認定やレベルの更新、有効な解消方法の検討
関係主体の連携推進	① 各専門家の協力を得た空家等相談会の開催	① 相談会は開催していないが、2団体と協定を結び相談しやすい環境づくり	① 関係主体と連携した空家等相談会の開催

第4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）
 - ・積極的な空家化防止活動★新規項目

(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。
- ・空家法に定める「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。
- ・早期段階における空家情報の入手促進★新規項目
 - ・移住・定住の促進のための利活用★拡充項目
 - ・まちづくり計画と連動した利活用★新規項目
 - ・地域活性化のための施設等としての利活用
 - ・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（市役所相談窓口の広報充実、空家等に関する相談会の開催充実★拡充項目）
 - ・実施体制の強化（対策協議会の継続、庁内体制の整備★拡充項目、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（①、②の状態が予見されるものを含む）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

特定空家等のイメージ

- 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等のおそれがある。
 - ・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。
 - ・住みつい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。