

平成28年11月21日 第1回神栖市空家等対策協議会

神栖市空家等対策計画概要

神栖市空家等対策計画概要

第1章 計画の趣旨

(1) 計画策定の背景と目的

近年増加している空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。

本計画は、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、身体又は財産を保護することにより、住環境の安全・安心を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、地域の活性と生活利便性の向上を図り、住民・関係団体・行政の連携による空き家対策を推進することを目的として策定するものです。

(2) 計画の位置付け

空き家対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）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、神栖市空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）及び神栖市総合計画等との整合性を図り定めるものとします。

(3) 計画期間

この計画の期間は、平成28年度から平成32年度までの5年間とします。ただし、社会情勢の変化に的確に対応するために、必要に応じて見直しを行います。

第2章 現状と課題

(1) 人口及び世帯数

① 現状

神栖市人口ビジョン、住宅・土地統計調査等の公表される既存統計資料を用い、人口や世帯数等の現状を説明します。

② 将来推計

国立社会保障・人口問題研究所の人口推計値を用い、神栖市の将来的な人口推計を示します。

(2) 空家等の現状

① 実態調査結果

本市が平成28年1月から平成28年3月にかけて実施した「平成27年度神栖市空家等実態調査」の結果について概説します。また建物の状態（使

用実態の有無・破損の程度・第三者への影響度等)を考慮して空家等の分類を行います。

②アンケート・ヒアリング結果

本市が平成28年10月から平成28年11月にかけて実施する空家等所有者に対するアンケート、空家等の周辺住民に対するアンケート及び関連事業者に対するヒアリング調査の結果を示します。

(3) 空家等の課題

実態調査結果及びアンケート・ヒアリング結果を踏まえて、空家等の発生要因や、地区別の空家特性等、地域環境に起因する課題等、神栖市の空家等に係る課題を明らかにします。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

(1) 計画の基本的な方針

① 空家等の適切な管理の促進

既存の空家等の適切な管理の促進や特定空家等・管理不全状態の空家等への対処のほか、空家等の発生の予防に関する対策を記載します。

② 空家等およびその跡地の活用の促進

住宅・公共施設としての空家等の利活用や跡地の利活用に関する対策を記載します。

(2) 計画の対象

① 対象とする空家等

法第2条第1項に規定する空家等、法第2条第2項に規定する特定空家等及びその跡地を対象とします。

② 対象とする地域

空家等が全域に点在することから、市内全域を対象地区と定めます。

第4章 空家等の対策

(1) 空家等の適切な管理の促進

① 空家等の予防

空家等の発生を未然に防ぐための啓発や関係団体及び県との連携による市民相談等、建物の空家化の予防に関する対策を講じます。

② 空家等の適正管理

空家等の適切な管理を促進するため、空家等の所有者に対する啓発を行います。

③ 特定空家等への対処

法及び条例に基づき、特定空家等となるおそれのある空家等に対して「助言・指導」、特定空家等に対して、「勧告」「命令」「代執行」及び「緊急安全措置」等に取り組むほか、関係機関との連携について記載します。

④ その他の対策

木造住宅耐震改修促進事業等との連携など、国や市が行う補助制度について記載します。

(2) 空家等及びその跡地の活用の促進

① 住宅としての活用

利用者希望登録制度等の実施により、関係団体と連携して空家等の中古住宅市場へ流通を図るほか、他地域からの転入者の定住を促進します。

② 公共施設としての活用

空家等を地域の資源とみなして、地域の交流拠点・情報発信施設等（貸会場や特産品の販売施設等）地域活性化に与する施設として活用します。

③ 跡地等の活用

空家等の除却後に発生する跡地等を、地域の交流拠点や地域環境の改善に与するスペース（ポケットパークや駐車場等）として活用します。

第5章 実施体制

(1) 主体別の役割

市及び所有者等の責務を記載し、市民・関係団体・事業者の役割を明記します。

(2) 対策の実施体制

空家等の適正管理及び活用の促進に関して、部署毎の役割を明確にする他、後述する神栖市空家等対策協議会及び神栖市空家等対策審議会との関係を明らかにします。

(3) 神栖市空家等対策協議会

① 設置の目的

法第7条第1項の規定に基づき、空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議を行うことを目的として神栖市空家等対策協議会（以下、「協議会」とする。）を設置します。

② 委員の構成

委員は14名以内とし、神栖市長、市議会議員、警察関係者、消防関係者、各方面の専門家、その他空家等の適正管理・利活用について専門的知識を持つ者から構成します。

(4) (仮称) 神栖市空家等対策委員会

① 設置の目的

特定空家等の認定及び管理不全状態の空家等への対処については、所有者等の権利を制限する側面もあることから、委員会を設置した上で慎重か

つ公正な審議・判断を行います。

② 委員会の体制

特定空家等の対処に係る各部署の人員により構成します。

(5) 住民からの相談への対応

適切な管理の促進に関する相談及び活用の促進に関する相談について、問い合わせ内容や問い合わせ先を整理します。

第6章 計画の目標と検証

(1) 適切な管理の促進に関する目標

管理不全状態の空家等及び特定空家等に対して適切な対処を行い、早期の問題解決を図ることを目標とします。

(2) 活用の促進に関する目標

空家等及びその跡地等の利活用に関して、関係団体・事業者と連携し計画的かつ持続的に対策の推進を行うことを目標とします。

(3) 進捗状況の管理と効果の検証

計画の実行力を高めるため、適切なPDCAサイクルにより適時見直しを実施し、効果的な空家対策を講じます。

◆空家等の適切な管理の促進（例）

対策項目	対 策 例
空家化の予防	① 市民への啓発・注意喚起 <ul style="list-style-type: none"> ・リーフレットの作成（法や条例の施行等） ・セルフチェックシートの作成（空家の管理方法の確認） →全住宅所有者に対するお願い文の送付 ② 相談窓口への案内 <ul style="list-style-type: none"> ・専門団体等との連携
空家等の適正管理	① 所有者等に対する啓発 <ul style="list-style-type: none"> ・管理方法についての情報提供 ・リーフレットの作成（所有者の責務、法の概要等） ・市有財産の率先的な適正管理 ② 所有者等に対する情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ・事業者の管理サービス等の情報収集、提供
特定空家等への対処	① 条例に基づく対処 <ul style="list-style-type: none"> ・管理不全状態の空家等に対する助言・指導 ・特定空家等に対する緊急安全措置 ③ 法に基づく対処 <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等に対する助言・指導 ・特定空家等に対する命令 ・特定空家等に対する代執行 ④ 関係機関への協力要請
その他	① 補助制度 <ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅耐震改修促進事業等との連携 ② 地域協働の適正管理 <ul style="list-style-type: none"> →自治会等への草刈り等の協力依頼 →解決例や成果の紹介・情報発信

◆空家等及びその跡地の活用の促進（例）

対策項目	対策例
住宅としての活用	<p>① 中古住宅としての市場流通を促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じ、利用希望登録者制度（空家バンク）の運用を検討 ・関係団体との連携 <p>② 転入者の定住促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃の一定期間補助・市から移住者への貸借 ・移住体験ハウス等の運営
公共施設としての活用	<p>① 地域の交流拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・セミナーハウス・貸会場・カフェ <p>② 神栖市の作家等の応援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・展示場・ギャラリー・制作発表の場 <p>③ 外部への情報発信施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特産品の販売施設、イベントスペース・店舗
跡地等の活用	<p>① 地域の交流拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティスペース・ポケットパーク ・駐車場