

神栖市空家等対策計画 (素案)

平成 29 年 3 月



茨城県神栖市

目 次

第1章 計画の趣旨	1
(1) 計画策定の背景と目的	1
(2) 計画の位置付け	2
(3) 計画期間	2
第2章 神栖市の現状と課題	4
(1) 人口と世帯数	4
(2) 空家等の現状	5
① 実態調査結果について	7
② 建物の管理状態を考慮した空家等の分類	8
③ 所有者アンケート調査	9
④ 周辺住民アンケート	12
⑤ ヒアリング調査	14
(3) 空家等の課題	15
① 空家等の分布状況に関する課題	15
② 空家等の発生原因に関する課題	17
③ 空家等の管理面における課題	19
④ 空家等の流通面に関する課題	19
⑤ 市民の意識に関する課題	19
第3章 空家等対策に係る基本的な方針	20
(1) 計画の基本的な方針	20
① 空家等の適切な管理の促進	20
② 空家等の活用の促進	20
(2) 計画の対象	21
① 対象とする空家等	21
② 対象とする地域	21
第4章 空家等の対策	22
(1) 空家等の適切な管理の促進	22
① 空家等の予防	22
② 空家等の適正管理	22
③ 特定空家等及び特定空家等となるおそれがある空家等への対応	23
④ その他の対策	26
(2) 空家等の活用の促進	27
① 住宅としての活用	27
② 地域の共有施設としての活用	28
③ 跡地等の活用	28

第5章 実施体制	29
（1）各主体の役割.....	29
（2）対策の実施体制	30
（3）神栖市空家等対策協議会	31
① 協議事項	31
② 委員構成	31
（4）神栖市空家等対策委員会	32
（5）住民からの相談への対応	33
第6章 計画の目標と検証	34
（1）適切な管理の促進に関する目標	34
（2）活用の促進に関する目標	34
（3）進捗状況の管理と効果の検証	34

第1章 計画の趣旨

(1) 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。

これらの中には、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。

このため、神栖市でも昭和48年に空き地等の管理の適正化に関する条例を制定し、空き地の所有者等に対して適切な管理を促すなど、安全で安心なまちづくりを推進してきたところです。

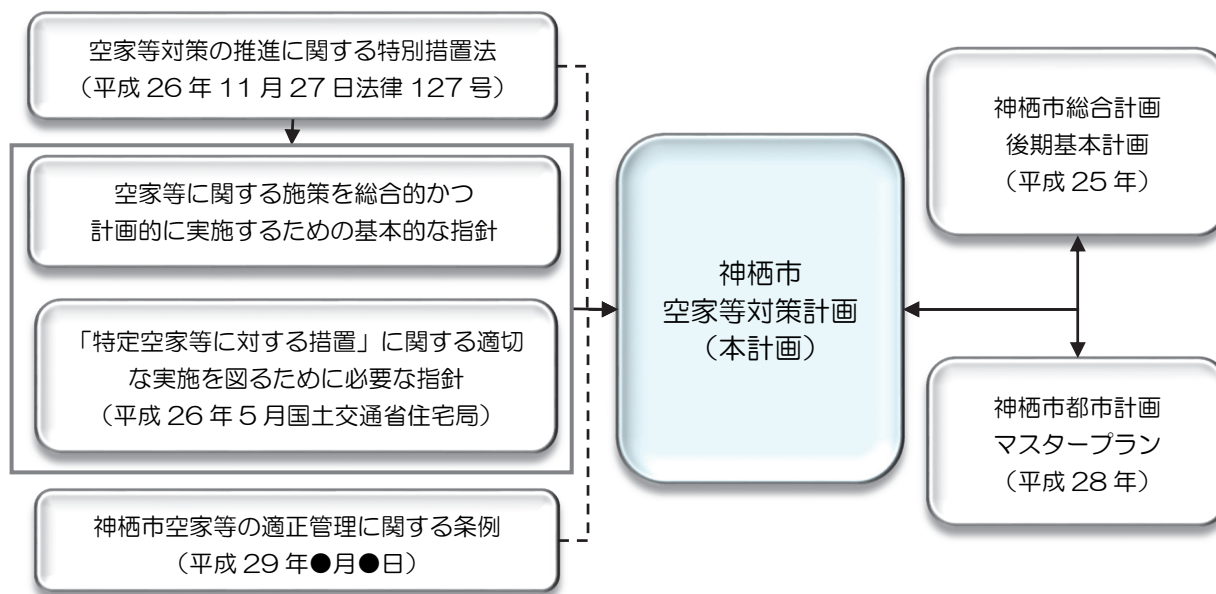
このような中、国では空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、平成26年11月には空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以降、「法」と記載します。）が交付され、平成27年5月26日に全面施行されました。

これを受けて神栖市でも、「神栖市空家等の適正管理に関する条例」を制定し、空家等の適切な管理のほか、再利用可能な空家等やその跡地の有効活用を促すことで地域の更なる活性化を推進しています。

これらの背景を踏まえ、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・行政の連携による対策を推進することを目的として計画を策定するものです。

(2) 計画の位置付け

本計画は、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して策定するものです。また、神栖市総合計画や都市計画マスタープラン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。

(参考) 本計画における用語の定義**① 空家等**

市内に所在する法第2条第1項に規定する空家等をいいます。

② 特定空家等

空家等のうち、法第2条第2項に規定する特定空家等をいいます。

③ 管理不全状態

建築物が、次に掲げるいずれかの状態であることをいいます。

ア 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

イ 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

ウ 適切な管理が行なわれてないことにより著しく景観を損なっている状態

エ その他周辺の生活環境保全を図るために放置することが不適切である状態

④ 空家等の跡地

除却した空家等に係る跡地をいいます。

⑤ 建築物

建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項に規定する建築物をいいます。

⑥ 所有者等

空家等及び空家等の跡地を所有又は管理するものをいいます。

⑦ 関係団体

空家等及び特定空家等の対策に関連する団体をいいます。

⑧ 事業者

市内において不動産業、建設業その他空家等の活用と関連する事業を営むものをいいます。

⑨ 市民等

市内に居住し、滞在し、通勤し、又は通学する者をいいます。

第2章 神栖市の現状と課題

(1) 人口と世帯数

神栖市の人口は、昭和36年に始まった鹿島開発を背景に、平成25年までは人口の増加が続いていましたが、平成26年（2014年）には人口が減少に転じ、以降は高齢化率の上昇と共に人口が減少することが予測されています。

また平成25年度の住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）では、世帯総数32,990戸に対し、居住世帯のある住宅は32,950戸であったことから、市内には1世帯あたり1戸の住宅ストックが存在することになります。これらの住宅が今後の人口減少に伴い空家化することで、将来的な空家等の増加が予測されます。

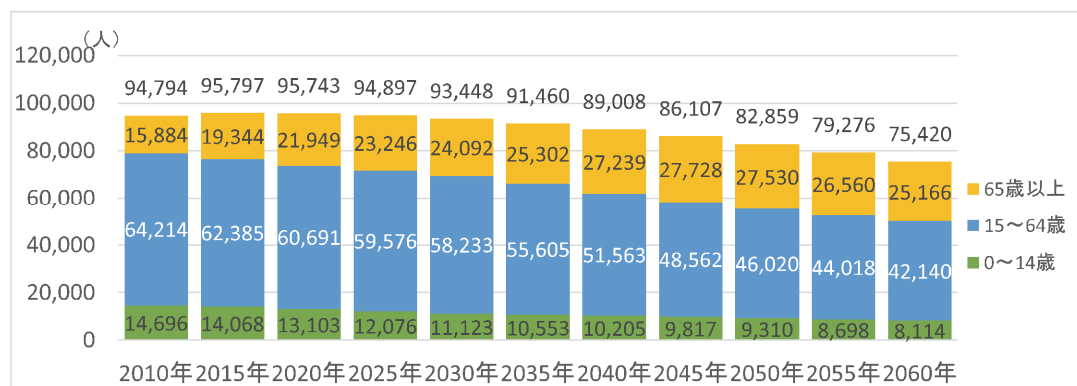
■ 神栖市の人口・世帯数等

人口（H28.3）			世帯数 （H25.10）	住宅数（H25.10）		高齢化率 （H26.1）
総数	男性	女性		総数	居住 世帯あり	
94,759	48,606	46,153	32,990	41,220	32,950	18.8%

（出典：町丁字別・年齢別・地区別人口，神栖市公式サイト /

年齢別人口の推移，神栖市人口ビジョン，H27 / 平成25年住宅・土地統計調査）

■ 神栖市の将来人口予測



（出典：将来の人口推計と分析 パターン1，神栖市人口ビジョン，H27）

(2) 空家等の現状

「平成 25 年住宅・土地統計調査」による神栖市の空家数は 7,260 戸で、総住宅数に占める空家数の割合（空家率）は 17.6% となっており、茨城県の平均（14.6%）および全国平均（13.5%）と比較して高い割合を占めています。

■ 空家率の比較

	住宅総数	空家数	空家率
神栖市	41,220	7,260	17.6%
茨城県平均	1,268,200	184,700	14.6%
全国平均	60,628,600	8,195,600	13.5%

（出典：平成 27 年度神栖市空家等実態調査業務調査報告書，平成 27 年）

これらの空家を類型別にみると、「賃貸用の住宅」が 4,270 戸で最も多く、次いで「その他の住宅」が 2,540 戸となっています。

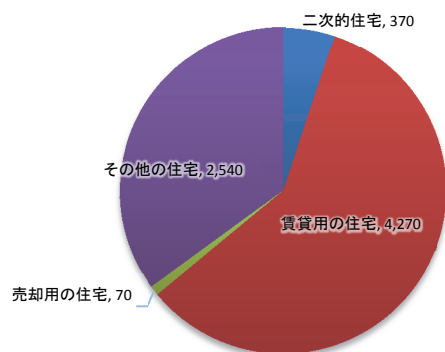
■ 空家等の類型と破損等の状況

	総数	一戸建			長屋・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空家総数	7,260	2,840	2,770	60	4,430	2,030	2,400
二次的住宅	370	160	160	-	210	90	120
賃貸用の住宅	4,270	650	650	-	3,620	1,770	1,850
売却用の住宅	70	60	60	-	10	-	10
その他の住宅	2,540	1,960	1,900	60	580	170	420
腐朽・破損あり	1,830	970	970	-	860	300	560
二次的住宅	40	40	40	-	-	-	-
賃貸用の住宅	770	180	180	-	590	230	360
売却用の住宅	-	-	-	-	-	-	-
その他の住宅	1,020	760	760	-	260	70	200
腐朽・破損なし	5,430	1,860	1,800	60	3,570	1,730	1,840
二次的住宅	340	130	130	-	210	90	120
賃貸用の住宅	3,500	470	470	-	3,030	1,540	1,490
売却用の住宅	70	60	60	-	10	-	10
その他の住宅	1,520	1,200	1,140	60	320	100	220

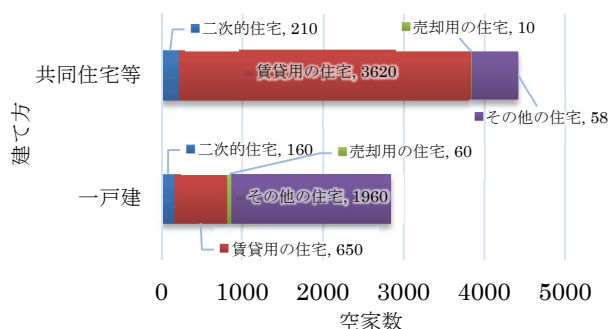
（出典：平成 25 年住宅・土地統計調査，総務省統計局，平成 25 年）

「その他の住宅」は、転勤などのため長期にわたって居住者が不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている空家にあたり、一戸建の「その他の住宅」だけで神栖市の空家全体の4分の1以上（1,960戸）を占めていることがわかります。

■ 空家等の類型

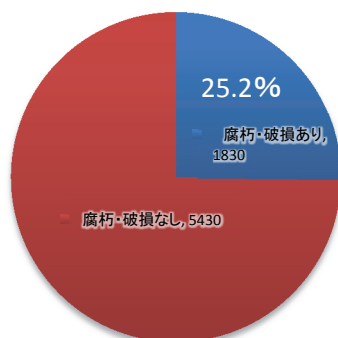


■ 建て方別にみた空家等の類型

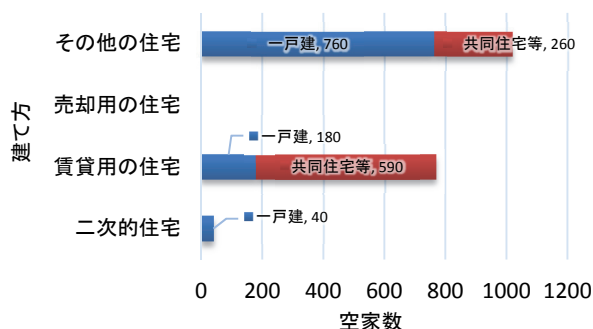


空家の腐朽・破損状況をみると、「腐朽・破損あり」の空家が25%を占めています。こちらも建て方別でみると、一戸建の「その他の住宅」が760戸と最も高い値を示しています。

■ 腐朽・破損の状況



■ 類型別にみた空家の腐朽・破損状況



以上のことから、腐朽・破損により安全性が低下していると思われる、一戸建かつ長期にわたって居住者が不在の建築物に対して、計画的に対策を進めることが重要といえます。

① 実態調査結果について

神栖市では、長期にわたって居住者が不在と思われる建築物を対象に、平成 27 年度に建築物等に対して実態調査を行いました。（調査期間：平成 28 年 1 月 18 日～平成 28 年 3 月 25 日）

調査の結果、長時間建物が使用された形跡の無い空家等が市内全域に 1,029 戸点在していることが判明しました。

○ 空家等の判断基準

「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成 24 年 6 月、国土交通省住宅局）」における空家の判定基準例等に基づき、調査対象物件が空家か否かを判断するための判定基準を下記のとおり設定しました。

■ 空家等の判断基準

- ・表札・名札・看板がない
- ・郵便受けにチラシや DM が大量に溜まっている
- ・電気メーターが停止している
- ・プロパンガスボンベが撤去されている
- ・カーテンがない
- ・雑草・立木が繁茂している
- ・ゴミの投棄、堆積がある

○ 調査方法及び調査結果の概要

調査対象候補に挙げられた各調査対象物件について、公道から目視による調査を実施し、現地調査票の各項目を記入しました。また現地調査結果についてデータベースを作成しました。

■ 空家等実態調査結果の概要

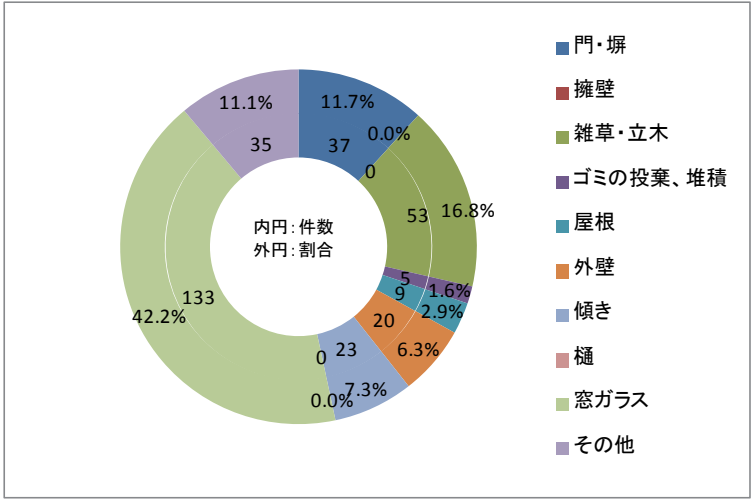
調査結果		該当戸数
長時間建物が使用された形跡の無い空家等		1,029
	うち売出看板のある空家等	161
空地		36
その他（使用実態のある住宅等）		207

（出典：平成 27 年度神栖市空家等実態調査業務調査報告書，平成 27 年）

○ 空家等の管理状況について

外観調査では、窓ガラスの破損が最も多く 133 件（全体の 42.2%）、次いで雑草、立木の繁茂が多く 53 件（全体の 16.8%）でした。

■ 空家等の状態



（出典：平成 27 年度神栖市空家等実態調査業務調査報告書，平成 27 年）

また、空家等の状態から、保安上・衛生上有害となり、周辺環境へ悪影響を与える可能性のある物件が 250 戸（全体の 24.3%）確認されました。

② 建物の管理状態を考慮した空家等の分類

空家等に対し、それぞれに適した対策を実施するために、建物の管理状態を考慮し、A～C の三段階で空家等を分類を行いました。

■ 建物の管理状態を考慮した空家等の分類結果

ランク	建物の管理状態	該当戸数	割合
A	管理状態の良好な空家等（賃貸・売却用住宅を含む）	268	26.0%
B	管理が不十分となると、将来的に第三者へ危害を与える可能性が生じる空家等	511	49.7%
C	破損や衛生上・景観上の問題があり、第三者へ危害を与える可能性がある空家等（＝管理不全状態の空家等）	250	24.3%
合計		1,029	100%

③ 所有者アンケート調査

○ 対象

Cランクの空家等のうち、破損等が特に著しかった76件の空家等に対して、登記情報等を活用して所有者の調査を行いました。この結果、所有者等の現住所が確認できた61件を対象として、現住所への郵送によるアンケートを行いました。（調査期間：平成28年10月28日～平成28年11月20日）

○ 調査項目

- ・ 基本情報（年齢や現在の住まい等）
- ・ 所有する空家等の状態
- ・ 空家等となった原因
- ・ 空家等の管理方法
- ・ 今後の利活用に関する意向

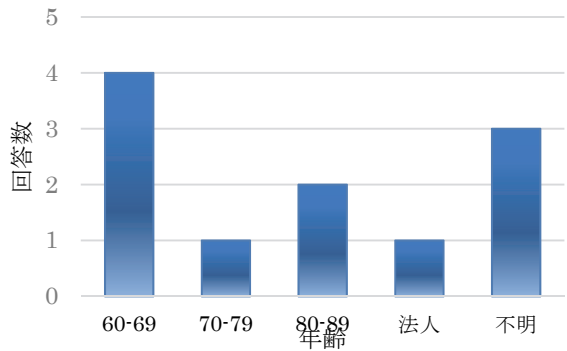
○ 調査結果の概要

11件の回答を頂き、回収率は20.8%でした。

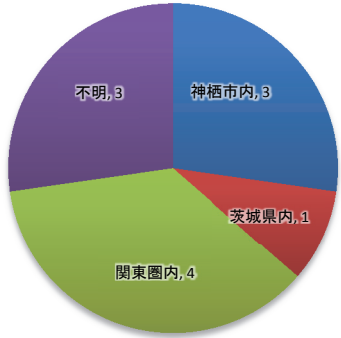
調査結果	件数
所有者の特定できた空家等	61
配送不能による返送数	8
アンケート送付数	53
回収数	11
回収率	20.8%

年齢不明を除く全ての所有者の年齢は、60歳以上であることがわかったほか、80代の所有者や、法人名義の所有者も確認できました。また一部の所有者は神栖市外の関東圏内に在住していることが判明しました。

■ 所有者の年齢

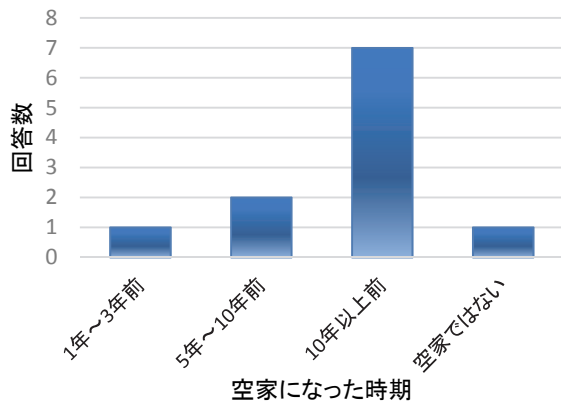


■ 所有者の現在の住所

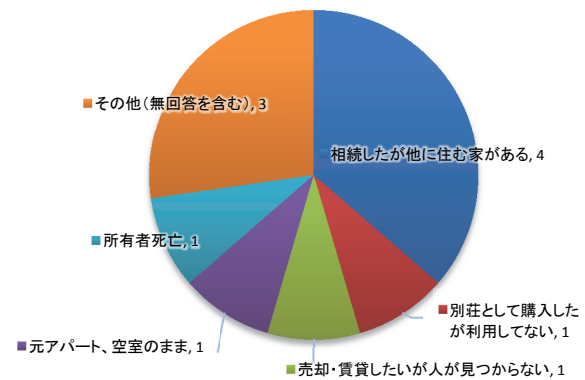


空家となった時期をみると、10年以上前から空家であるケースがほとんどであり、空家になった理由は「相続したが他に住む家がある」である旨の回答が多くみられました。

■ 空家になった時期



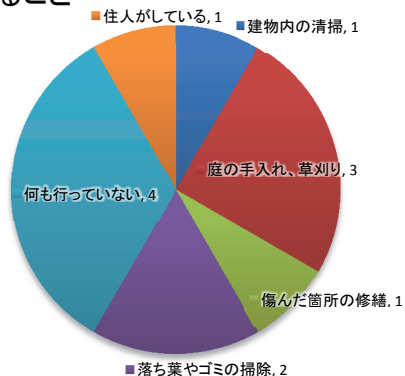
■ 空家となった理由



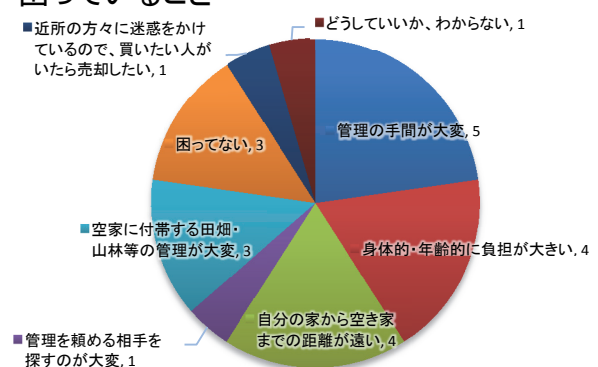
空家等の維持・管理については、維持管理のために何かしらの対応を行っている回答が7割程度であったのに対し、「何もおこなっていない」と回答した所有者が3割程度みられました。

維持・管理面で困っていることでは、「管理の手間が大変」「身体的・年齢的に負担が大きい」「自分の家から空家等までの距離が遠い」等の回答が多くみられ、多くの所有者は、所有者自身が維持・管理に赴いている現状が確認できました。

■ 空家等の維持・管理について、
行っていること



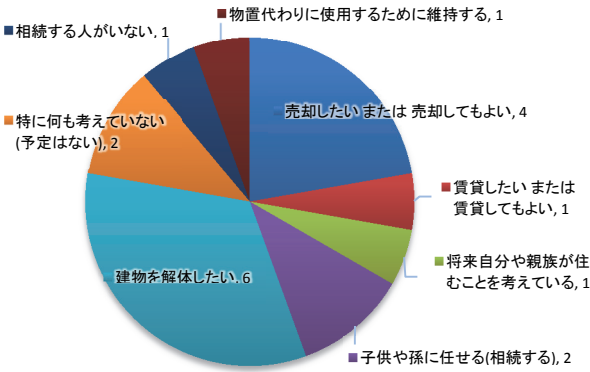
■ 空家等の維持・管理について、
困っていること



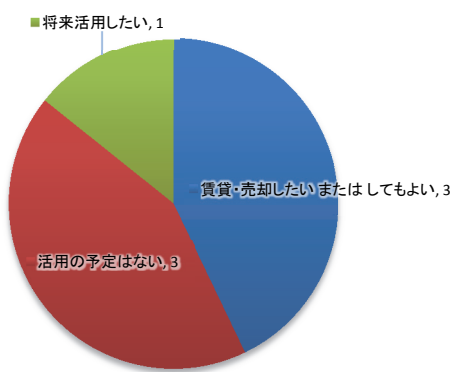
所有者の意向としては、「売却したい・または売却してもよい」「賃貸したい・または賃貸してもよい」「建物を解体したい」が合わせて 6 割程度を占めており、多くの所有者が空家等を手放したいと考えていることがわかりました。

なお、解体後の土地の使い道としては、賃貸や売却を希望する意見と、活用の予定を考えていない意見が半数程度を占めています。

■ 空家等の今後の意向について

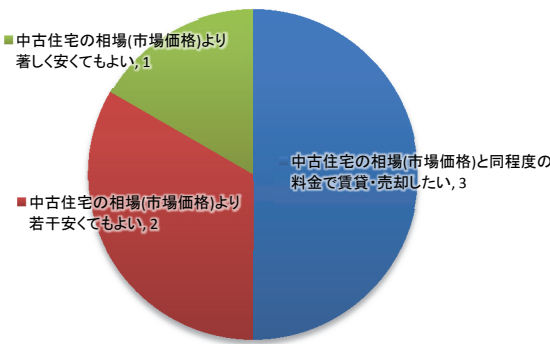


■ 解体後の土地の使い方

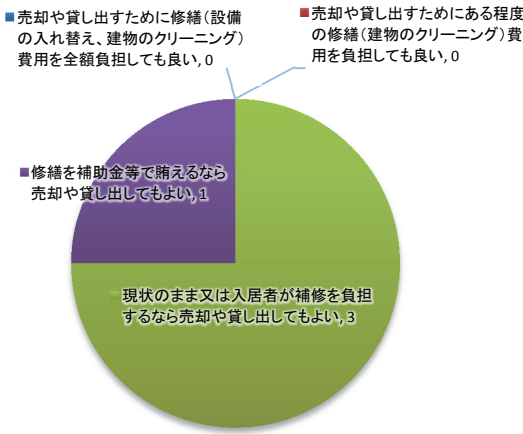


しかし、売却や賃貸を希望する所有者への意向調査では、半数程度が相場（市場価格）と同程度の料金で賃貸・売却を希望しておりながら、「賃貸・売却のための修繕費用を負担しても良い」と回答した所有者はみられませんでした。

■ 賃貸・売却する際の価格設定



■ リフォームや設備の入れ替え、建物のクリーニングについて



④ 周辺住民アンケート

○ 対象

Cの空家等の近隣の住宅60件を対象として、ポスティングによるアンケート調査を行いました。対象とする空家等は、用途地域と空家等の分布状況を考慮した上で、横瀬小学校区、息栖小学校区、波崎小学校区の3地区としました。

(調査期間：平成28年11月1日～平成28年11月20日)

○ 調査項目

- ・ 基本情報（年齢や現在の住まい等）
- ・ 周辺環境
- ・ 将来の移住予定

○ 調査結果の概要

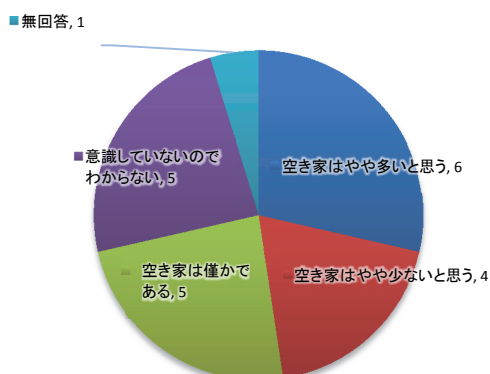
21件の回答を頂き、回収率は35.0%でした。

調査結果	件数
アンケート配布数	60
回収数	21
回収率	35.0%

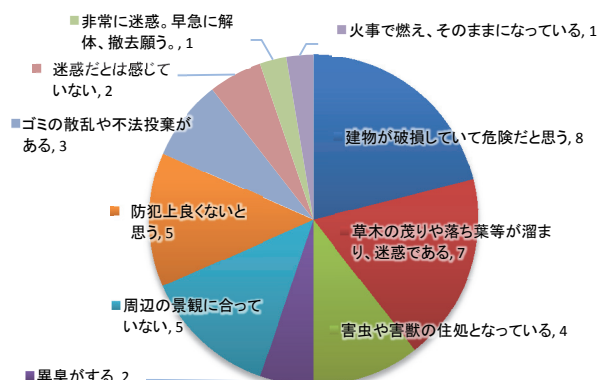
約7割が、例え僅かであっても自宅周辺に空家等があることを認識しています。しかし、Cランクの空家等が比較的集中する地域で、かつ空家等の近隣の住宅を対象に行ったアンケートでありながら、大部分は「空家等は少ない」又は「意識していないので分からない」と回答しており、市民の空家等に対する意識の薄さが伺える結果となりました。

一方で、自宅周辺の空家等に関する問題点や悩みの項目では、ごく僅かに「迷惑だと感じていない」と回答があった以外は概ね何かしらの問題点の指摘がみられました。

■ 近隣の空家等について

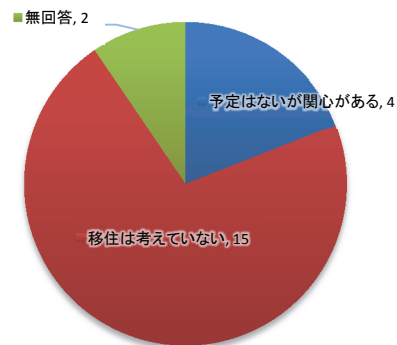


■ 近隣の空家等に関する悩み



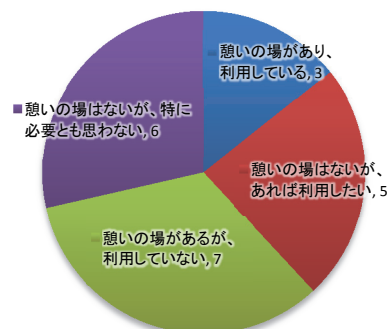
将来的な移住の予定や関心については、「移住を考えていない」人が7割程度を占めています。移住に関心がある回答者へのヒアリングでは、移住したいと思う理由について、「今の住まいが古くなってきたから」「一度は希望の場所に行きたい」といった理由が挙げられました。

■ 将来的な移住の予定や関心



また周辺環境に対するアンケートでは、近隣に住民が集まり世間話等を行える「憩いの場」について、「利用している」又は「利用したい」と回答した方は4割程度に留まり、「利用していない」「必要と思わない」といった回答がやや多く見られました。

■ 「憩いの場」の有無



⑤ ヒアリング調査

○ 対象

空家等実態調査の結果を受け、神栖市では、空家等に係る知見を有し、神栖市及び茨城県を事業の主体とする関連団体及び関連事業者を対象に、ヒアリング調査を実施しました。

(調査期間：平成28年12月12日～平成28年12月16日)

■ ヒアリング対象団体

団体名
(公社) 茨城県宅地建物取引業協会
(株) 泉ハウジング

○ 調査項目

- ・住宅市場の現状と将来予測
- ・空家等の発生状況と課題について
- ・空家等の適切な管理と利活用について
- ・希望される法的緩和内容について

○ 調査結果の概要

- ・神栖市では、中古住宅の相続・売却を前提とした価格査定等の依頼が年々増加傾向にある。
- ・平均居住年数は20年以上のケースが多く、継続的な居住にはリフォーム等が必要なものが存在する。築年数や建物状況等から買い手需要・要望とのマッチングは難しいといえる。
- ・住宅需要は、企業動向と連動しており転勤者需要ともいえる。顧客のうち大部分を転勤者が占めており、残りは住み替え・結婚等による市内移動を目的としたものである。
- ・空家等対策としては、市街地調整区域の緩和による大型店舗の誘致やインフラ施設等の充実化により、市外からの居住者を呼び込むことが効果的ではないか。
- ・空家等対策では、地域に合った空家の利活用と地域に沿ったリサイクル策を図る必要がある。
- ・神栖市は、建物のデータ管理（データベース化）を図り、民間不動産・行政等による空家等の流通促進ツールの活用を図ってほしい。
- ・空家対策は、まちづくりの補助事業として、制度化していく必要があると考える。

(3) 空家等の課題

空家等実態調査、アンケート調査及びヒアリング調査の結果から分析した当市の課題は次のとおりです。

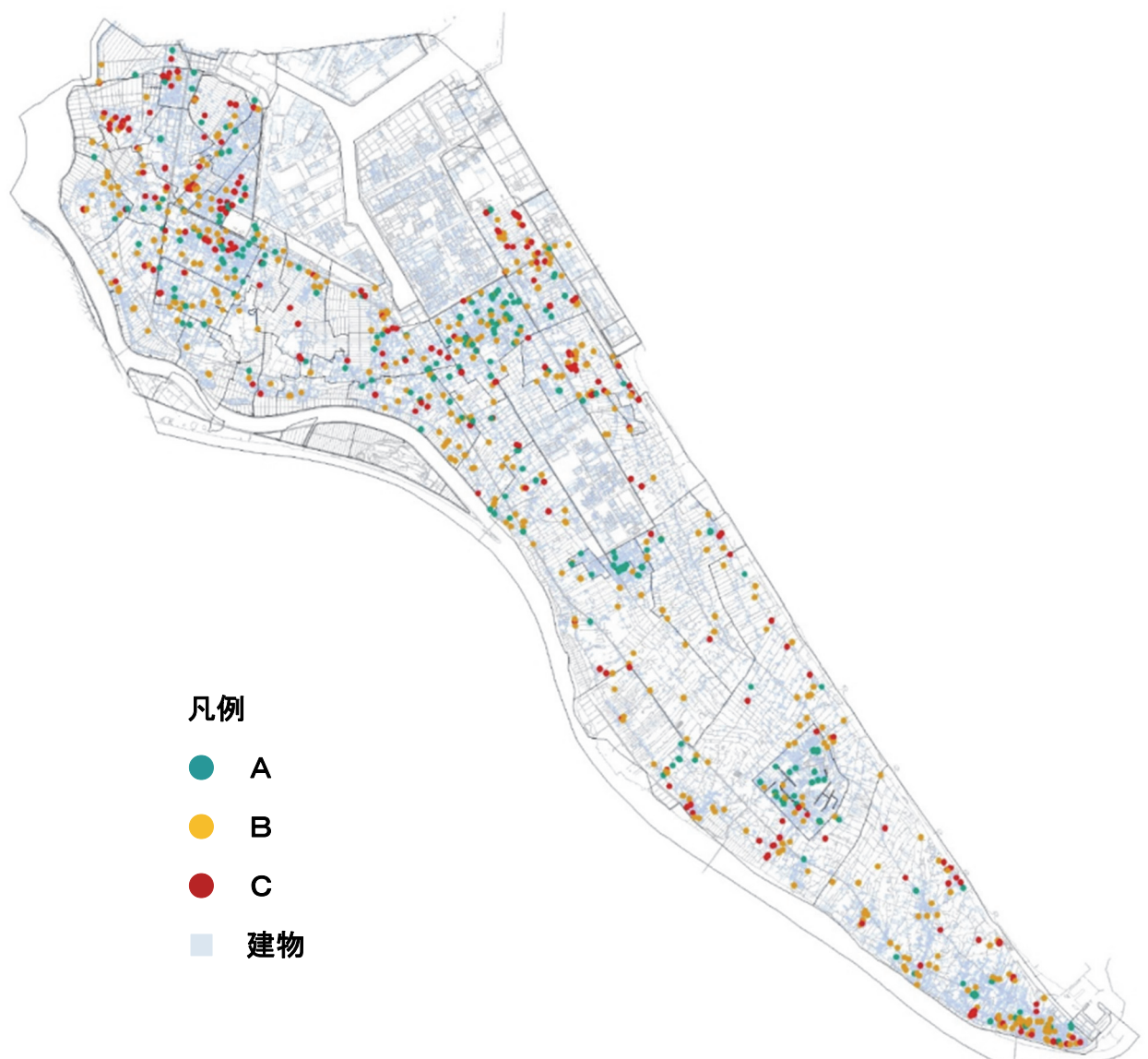
① 空家等の分布状況に関する課題

表に各地区の空家特性を示します。神栖市全体の空家特性として、Cの空家等は、概ね世帯数が低い地域に分布する傾向にあります。

また市北部の神栖西部地区から神栖東部地区にかけて第三者へ危害を与える可能性があるCの空家等が集中しています。一方で、今後適切な管理が必要となるBの空家等は、市内全域に存在して、Cの空家等が密集する地域の周辺に多く見られます。

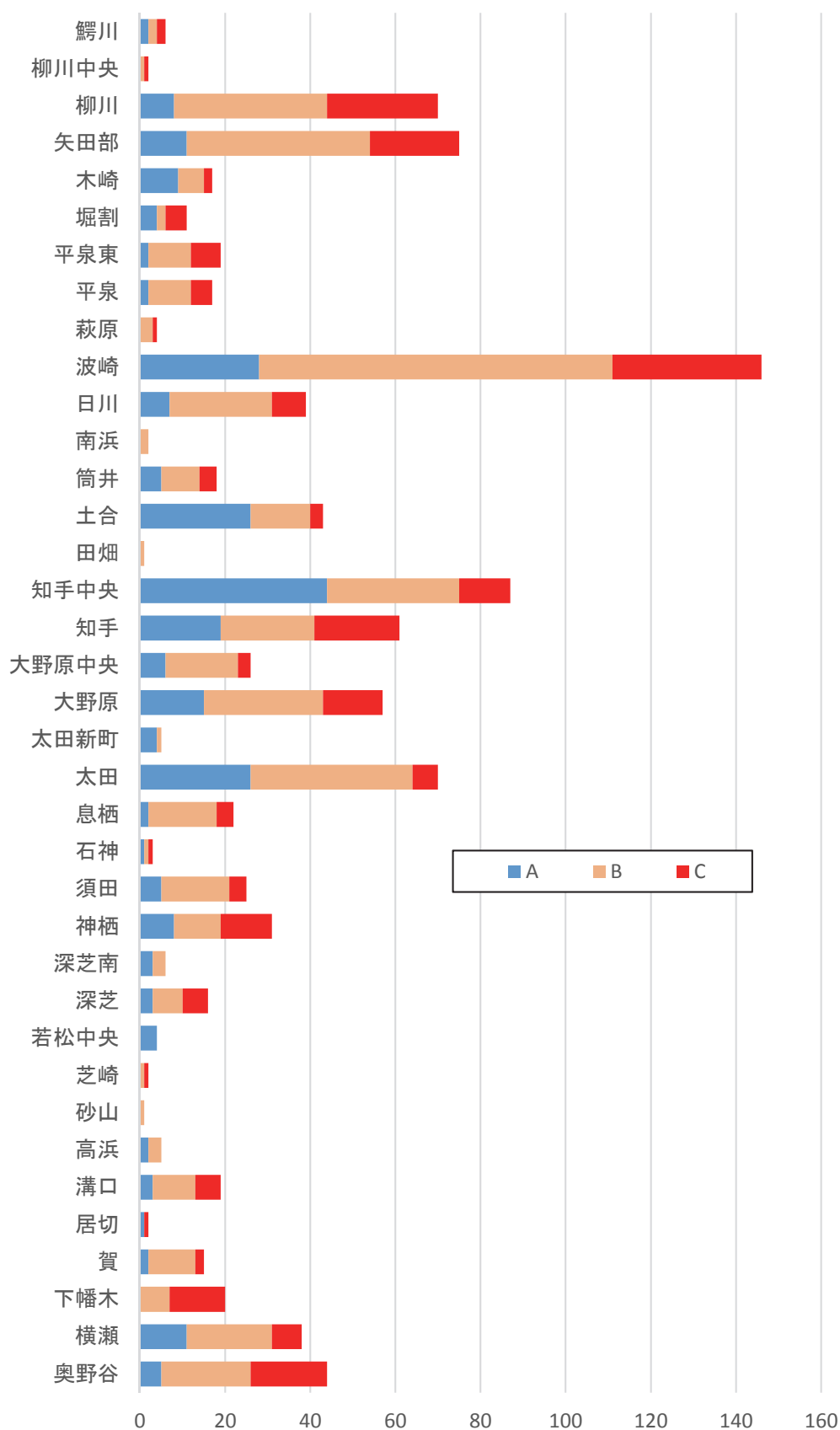
なお港湾・工業地区は空家等が分布しないため記述を割愛しています。

■ 空家等の分布状況



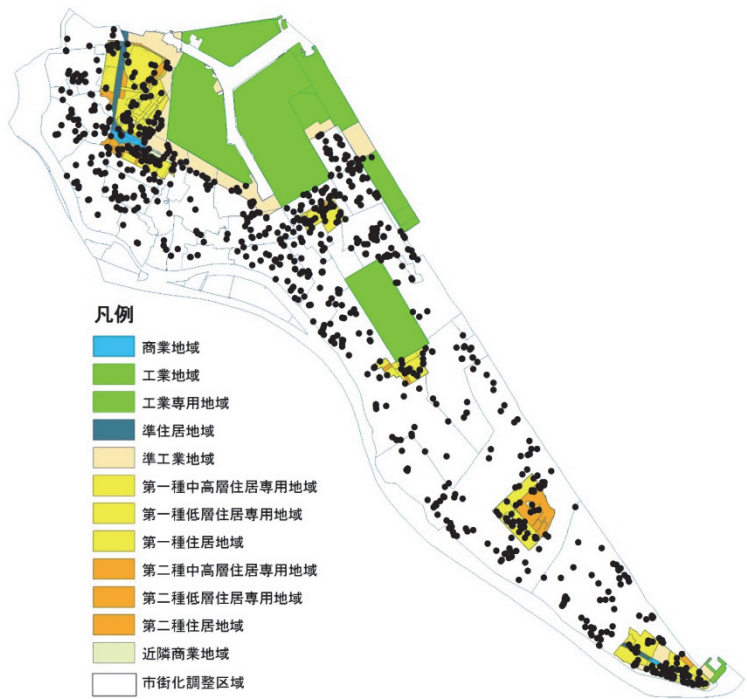
地域をより細分し、町丁字別の空家数をみると、波崎地区が突出しており、次いで知手中央、矢田部、柳川、太田地区と続きます。

■ 町丁字別の空家戸数



また、空家等の多いところは市街化調整区域である場合が多く、除却したとしても住宅の新築が難しい等の問題が挙げられます。

■ 地域用途と空家等の関係



② 空家等の発生原因に関する課題

空家等の一般的な発生原因については、平成 26 年に国土交通省が実施した「空家実態調査」の集計結果より、次のとおりとなっています。

空家等に人が住まなくなった主な理由（空家等の発生要因）	
居住者の死去（35.2%）	別の住宅への転居（27.9%）
居住者の老人ホーム等の施設への入居（14.0%）	転勤、入院等による居住者の長期不在（4.7%）

（出典：空家実態調査，国土交通省住宅局，平成 26 年）

このうち「居住者の死去」及び「居住者の老人ホーム等の施設への入居」を合わせた全体の 4 割程度は、居住者の高齢化が空家等の発生の直接的な要因になっていると思われます。

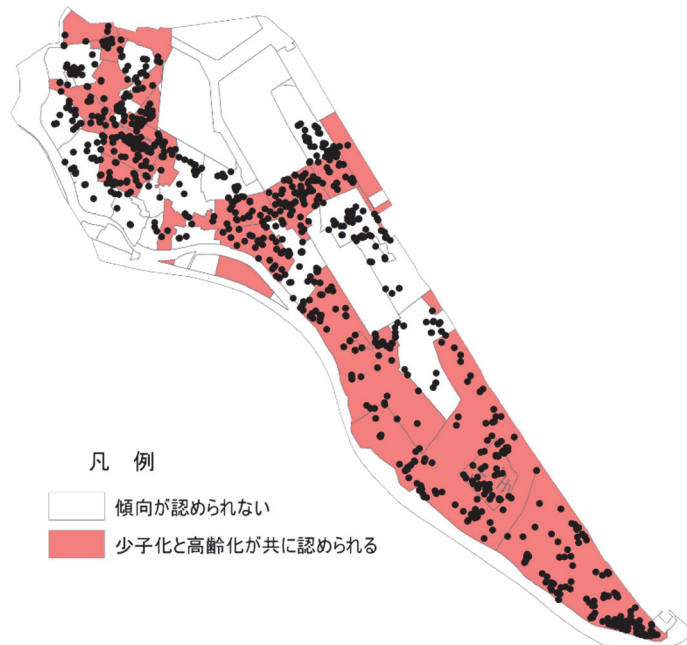
本市においても、先述した所有者に対するアンケート結果より、回答の 4 割強を占めた「相続したが他に住む家がある」及び「所有者死亡」は所有者等の高齢化が主な原因であると考えられます。

こうした現状を踏まえ、神栖市では住宅基本台帳等の既存統計資料を用い、市内の大字地区内の人口構成と空家等の関係について分析を行いました。

その際、人口構成においては少子高齢化に着目して、平成 18 年時点及び平成 28 年時点の年少人口及び後期高齢者人口の増減率を用いました。

少子高齢化傾向が見られた大字地区と、空家等の分布を照らし合わせた結果、市内空家等のうち全体の約7割弱が少子高齢化傾向の大字地区に集中していることが判明しました。

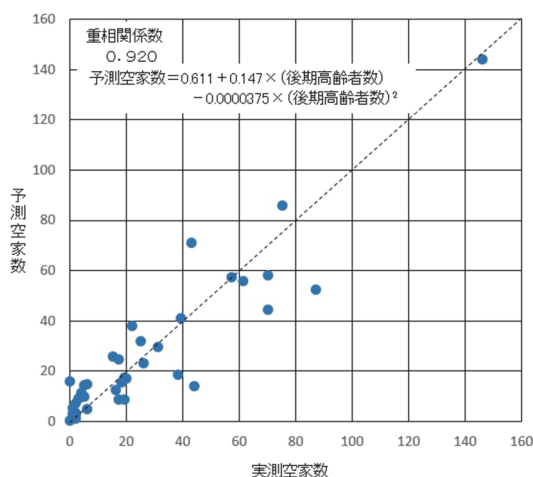
■ 少子高齢化傾向と空家等の分布の関係



また、大字地区別に、空家数と後期高齢者数との関係について統計分析を行った結果、空家数と後期高齢者数の間に強い相関性があることが判明しました。

図中は、横軸が実際の空家数を示し、縦軸が下式を用いた予測空家数の分布図です。

$$\text{予測空家数} = 0.611 + 0.147 \times (\text{後期高齢者数}) - 0.0000375 \times (\text{後期高齢者数})^2$$



これらの結果から、今後の高齢化社会の拡大に伴い、空家数は増加傾向に進むことが予想されます。また高齢者の生活環境の向上を図ると共に、世帯交代に伴う相続対策や土地活用対策の施策運用が重要といえます。

③ 空家等の管理面における課題

本市における10年以上前から空家等であり続けている建築物が多くありながら、空家等の管理に対して「何も行っていない」所有者等もいることから、所有者等に対して空家等を適切に維持・管理するよう促すことが大切となります。

しかしながら、空家等の維持・管理面では管理の手間や、身体的・年齢的な負担、遠方に住んでいる場合に管理を頼む相手を探す手間などが大きいことも事実であり、空家等の管理のあり方を十分に検討する必要があります。

所有者等の流通・管理方法についての知識不足を解消するため、住宅の維持・管理面において所有者等のために相談窓口を整備する必要があります。

また法の施行により、特定空家等として勧告を受けた場合、固定資産税等の住宅用地特例から外れ、税金の軽減措置が無くなってしまいます。市は、所有者等に対して、空家等の管理不足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仕組みを整えていく必要があります。

④ 空家等の流通面に関する課題

私たちが中古住宅を探すとき、一般に住宅を築年数で評価する部分が多い傾向にあります。しかし、築年数の古い空家等を中古住宅として流通させるためには、住宅の価値が適正に評価される必要があります。

住宅購入者は中古住宅の品質や性能に不安を抱いており、購入者の安心感を高めるため、住宅の価値を明示する基準を広める必要があるといえます。

住宅需要の向上を図るためにも、関連団体等と連携し、こうした性能評価（インスペクション）の普及向上を図ることが必要となります。

また市場ニーズを把握できずに物件が放置されれば、腐朽が進み、流通不可能となる場合もあります。そのため、中古住宅の購入希望者等とのニーズのマッチングを図る場の設置が求められているといえます。

⑤ 市民の意識に関する課題

周辺住民を対象に行ったアンケート結果より、市民の空家等に対する認識の薄さも課題として挙げられます。

空家等及び特定空家等の発生を抑制するためには、市民が空家等に対する正しい理解と、市の施策に対する協力が必要不可欠となることから、市民を対象とした意識啓発や、空家等に係る知識の向上が必要といえます。

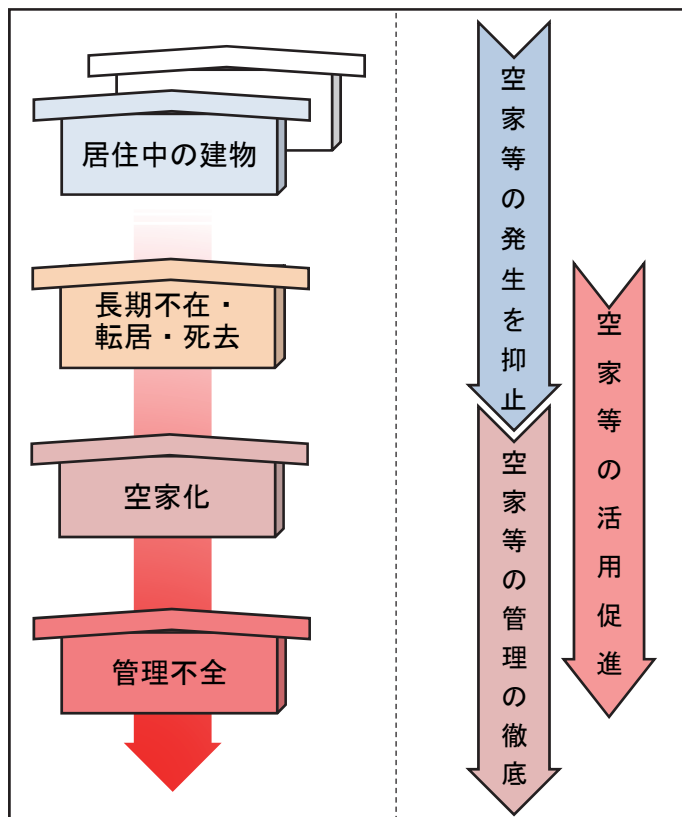
第3章 空家等対策に係る基本的な方針

(1) 計画の基本的な方針

空家等の少ない、より良い住宅環境の実現のためには、今ある空家等に目を向けるだけではなく、現在居住中の住宅所有者に対しても適切な管理を促し、空家等の発生を抑制にご協力をいただく必要があります。

そこで本市では、「① 空家等の適切な管理の促進」と「② 空家等およびその跡地の活用促進」の大きく2つの側面から空家等への対策を行います。

各対策の方針は次のとおりです。



① 空家等の適切な管理の促進

住宅の所有者に対する啓発を行い、空家等の発生を抑止するほか、発生した空家等に対して適切な管理を促します。

- 空家化の予防
- 空家等の適正管理
- 特定空家等への対処
- その他の対策

② 空家等の活用促進

既存の空家等を地域の資源とみなし、より豊かな地域環境の実現のために利活用を促進します。

- 住宅としての活用
- 公共施設としての活用
- 跡地等の活用

(2) 計画の対象

① 対象とする空家等

市内に存在する法第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空家等の跡地を対象とします。

空家等の定義 ～法第2条第1項より抜粋～

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。

特定空家等の定義 ～法第2条第2項より抜粋～

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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる空家等をいう。

② 対象とする地域

本市において、空家等は市内全域に点在しています。更に将来的には、社会情勢の変化にともなつて、空家等の発生が増加することが考えられることから、空家等の発生の予防にも計画的に取り組んでいく必要があるため、本計画の対象地区は市内全域とします。

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

○ 市民に対する啓発

空家等の発生を抑止するため、適正管理の必要性・重要性について、神栖市公式ウェブサイト上や広報等で定期的に啓発を行います。

また必要に応じて固定資産税の納税通知書等を活用し、空家等の適正管理を促すための啓発文書を送付するなど、市内外の全住宅所有者に対して効率的な啓発を行います。

○ 専門団体等との連携

空家等自体の発生を抑止するためには、適切に維持管理してもらうだけでなく、所有している空家等や住まなくなる予定のある住宅を将来どうするかという見通しや対応について考えてもらうことも必要です。そのため、空家等の所有者以外にも、広く市民に空家等の問題を認識してもらい、いざというときの心構えや知識を持ってもらうことが重要になります。

特に近年は高齢者世帯が増加していることもあり、自分の住宅を将来どうするかという見通しや対応について具体的に考えることが困難な方が多くなりつつあります。このような方が、具体的な見通しや対応を想定しないままだと、自宅は空家等となって放置されてしまう可能性が高くなります。

そうした事態を防ぐため、市では、法務・不動産等の空家等に関する関連団体と、市民等や所有者等の間を取り持ち、彼らの悩みが専門の相談窓口につながりやすくすることで、住宅の今後の見通しや対応を想定しておくことを促していきます。

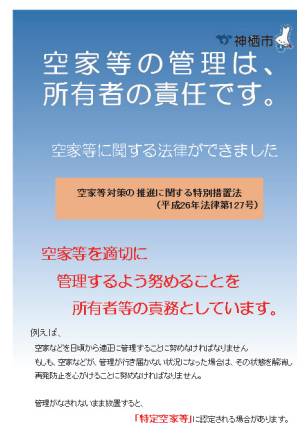
② 空家等の適正管理

○ 所有者等の当事者意識の醸成

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし、放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な維持管理が行われていない場合があります。

このため、所有者等がこうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらうことが重要となります。

神栖市では、空家等の適切な管理を促進するため、所有者の責務を記載した所有者配布用リーフレットを作成し、空家等の所有者に対する啓発及び注意喚起を行います。



○ 所有者等に対する情報提供

専門団体等が主催する相談会と連携して、所有者等に対して、空家等に関する情報提供を行うほか、今後も増加する高齢者世帯や単身高齢者等に対して、法務や不動産の専門家等と連携し、早い段階での相続対策や相続登記の推進等に関する相談体制を充実させることを検討します。

③ 特定空家等及び特定空家等となるおそれがある空家等への対応

特定空家等は、危険性や周囲への悪影響が発生しているおそれのある空家等であり、市民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を是正してもらう必要があります。

そのため、所有者等に対して法及び条例に基づく指導等の措置を行うほか、除却（解体）補助制度などにより、所有者等が自主的に問題解決に臨める環境の整備を検討していきます。

特定空家等の所有者等に対しては、法では段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を取ることができることが規定されており、これらの措置を講ずるかどうかにについて、国のガイドラインでは、まず「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」等を判断し、悪影響をもたらすおそれがあると判断された場合、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等によって判断するとしています。

そのため市では、ガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じてどのような措置が必要となるかを個別に判断して対応します。これらの措置については、所有者等の権利を制限する側面もあることから、市の関係部署から構成される「神栖市空家等対策委員会」を開催し、実施の是非について協議した上で判断します（詳細は第5章（4）で後述します）。

○ 特定空家等となるおそれがある空家等に対する助言・指導

市では、特定空家等だけではなく、そのまま放置することにより特定空家等となるおそれがある空家等の所有者に対して、早期から講ずるべき措置の内容やその事由を助言及び指導を行うことで、特定空家等の発生を抑制するほか、効率的な特定空家等への対処を目指します。

この際、固定資産税課税台帳、登記情報、戸籍及び住民票等を活用して所有者の特定に努めます。

適正管理の指導等に当たっては、所有者等の意見を聴き、状況に応じた管理方法を検討します。また遠方に住んでいる等、空家等の現況を把握していない所有者にも視覚的かつ直感的に注意喚起を行うために状況写真を同封する等の対応を行います。

【早期段階での解決の重要性】

助言・指導後も状態が改善されず、特定空家等として勧告を受けた場合、土地に係る固定資産税額が増額される場合があります。助言・指導の段階で早期に問題を解決することは所有者にとってもメリットが大きいと言えます。

○ 立入調査

実態調査から把握した特定空家等となるおそれがある空家等のほか、市民等から相談のあった空家等について立入確認を行い、破損や衛生上・景観上の問題を把握します。立入調査にあたっては、次項に記載する「神栖市特定空家等の認定基準」に基づき、当該空家等の安全性について適正に判断を行います。

○ 特定空家等の認定

特定空家等について、法では具体的な認定の基準を規定していないことから、「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」と示されています。

そのため市では、国のガイドラインを踏まえて、神栖市空家等対策協議会に特定空家等の認定基準についての意見をいただきながら、「神栖市特定空家等の認定基準」（以下、「市認定基準」という。）を作成します。

各項目には認定の視点が示されており、これをもとに市職員又は神栖市から委託を受けた空家等に関する専門知識を有する事業者が現地調査をおこないます。そして調査結果をもとに、後述する神栖市空家等対策委員会における協議を踏まえて当該空家等が特定空家等に該当するかどうかを総合的に判断します。

○ 勧告

助言又は指導をした結果、特定空家等の状態が改善されないと認められる場合、その所有者等に対し、猶予期限設けた上で必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

【固定資産税の住宅用地特例】

地方税法の一部改正により、特定空家等として市町村から勧告を受けたものについては、固定資産税の住宅用地特例が解除されることになりました。

これは平成28年度分の固定資産税から適用され、土地に係る固定資産税額が増額される場合もありますので、注意が必要です。

■ 現行の住宅用地特例

	小規模住宅用地 (200m ² 以下の部分)	一般住宅用地 (200m ² を超える部分)
固定資産税の課税基準	1/6 へ減額	1/3 へ減額

○ 命令

勧告を行った結果、未だ改善が見られない場合には、法に基づき必要な措置を講ずるよう命令を行います。

○ 代執行

必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがなく、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、あらかじめ措置を行うべき旨を公告した上で、神栖市又は委任した者が法に基づき必要な措置を代行します。

固定資産税課税台帳、登記情報、戸籍及び住民票等を活用した上で、当該空家等の所有者等が不明な場合や、その措置が、他人が代わってすることができる作為義務である場合は、あらかじめ措置を行うべき旨を公告した上で、神栖市又は委任した者が法に基づき必要な措置を代行します（略式代執行）。

なお、代執行に要した費用は、所有者等の負担とするほか、措置を講じた後に所有者等が判明した場合も同様とします。

○ 緊急安全措置

調査の結果、特定空家等が危険な状態であり、助言又は指導・勧告・命令・代執行等の措置をとる暇がない、特に急迫した状態にある場合で、かつ次のいずれかに該当するときは、その状態を回避するための必要最低限の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講じます。

- ・所有者等から危険な状態を自ら解消することができない旨の申出があったとき。
- ・所有者等が判明しないとき、又は所有者等の居所が不明であるとき。

なお、緊急安全措置を講ずる場合は、所有者等の同意を得て実施します。ただし、所有者等が判明しないときや所有者等の居所が不明であるときにあっては、この限りではありません。また緊急安全措置に要した費用は、所有者等の負担とし、措置を講じた後にその所有者等が判明したときも同様とします。

○ 特定空家等に関する情報の管理

特定空家等の措置や履歴などの情報を継続的に把握するため、データベースを作成するなど、関係部署が情報を共有し迅速かつ統一的な対応を行うための仕組みを検討します。

また、勧告が行われた場合、特定空家等に係る土地については、住宅用地特例の対象から除外されるため、税務部局に特定空家等への勧告及び勧告解除等の最新情報を提供します。データベースの管理に際しては、個人情報保護を取り扱う必要も生じるため、取り扱いに最新の注意を払います。

④ その他の対策

○ 既存補助制度等との連携

基本方針に掲げたように、神栖市の人口構造は、急速な高齢化の進行などにより大きく変化していくことが見込まれており、このような社会の変化も見据えて対策を立てていく必要があります。住宅・土地統計調査（平成 25 年）では、神栖市内の高齢者の住まいは、夫婦世帯の場合は約 91%が持家に居住中であるとされています。

■ 高齢者世帯と住宅の所有の関係

	世帯総数Ⅰ	持ち家Ⅱ	Ⅱ／Ⅰ
65 歳以上の単身普通世帯	2,040	1,560	76.5%
65 歳以上の夫婦普通世帯	3,020	2,750	91.1%

こうした高齢者の中には、居住している住宅に耐震性能やバリアフリーなどの設備が整っていないために、そこに住み続けることを断念せざるを得ない場合や、交通等の利便性の高いマンションや高齢者向けの住宅などへの転居を望む方がいる場合が想定されます。

そのため、耐震設計や耐震改修工事に要する費用の一部を補助する「木造住宅耐震化促進事業」や住宅のバリアフリー化に要する費用の一部を補助する「神栖市高齢者介護予防住宅改修支援事業」などを活用して既存住宅の改修を進めることにより、安心して住み続けられる住宅の増加を図ります。

○ 新たな補助制度の検討

アンケートの結果、神栖市では、空家等を手放したいと考えている所有者等が一定数みられたほか、空家等の周辺住民についても危険性を指摘する声が挙げられました。

市ではこうした市民の声を踏まえて、空家等を地域の活性化に資するため有効に活用する目的で除却を行う方や、同様の目的で空家等のリフォーム及びクリーニング等を行う方に対する補助制度の創設を検討します。

(2) 空家等の活用の促進

① 住宅としての活用

○ 「住まいに関する相談が受けやすい体制」の構築・周知

うまく活用できていない空家等の売却や賃貸化などを進め、新たな居住者が現れれば、空家等の増加を抑制することにつながります。しかし、所有者等が空家等の売却や賃貸を目指すにあたり、その具体的な方法や手続き、必要資金の調達など、様々な検討が壁となり、相談先の情報や必要な知識等がないために踏み出せない方もいます。

そのため市では、専門知識や幅広いネットワークなどを有する不動産事業者団体等と連携し、所有者等が気軽に住まいに関する相談を受けることができる体制の構築を進めていきます。

また、売却等を進めたいと考えていても、相続などの権利関係や相隣関係などに問題があって進めることができないケースがあり、場合によっては相続放棄などの理由により空家等の所有者等が「不存在」となり、管理すべき主体がいなくなってしまうこともあります。こうした法律等にかかわる問題などは、単独では解決が難しいことが多いと思われませんが、問題が解決すれば売却や活用に向けて動き出すことができることから、市の無料法律相談などのほか、様々な公的機関が実施している相談窓口等を周知・案内し、障害となっている問題の解決を促します。

○ 市場流通による活用

売却等を進めてもよいと漠然と考えている所有者等の中には、なかなか空家等の売買や賃貸に向けた行動に踏み出せない方もいます。そこで、神栖市が不動産事業者団体等と連携して、このような所有者等と不動産事業者をつなぐことで、需要と供給のマッチングを図ることができます。相談を行った所有者等の希望に応じてそのまま仲介等の契約まで行うこともできるため、市に相談のあった所有者等を具体的な行動に結びつけることができます。

そのほかにも近年は、高齢者が広くて維持管理が大変な住宅から、交通等の利便性の高いマンションや高齢者向けの住宅などに転居するといった「住み替え」のニーズが高まっています。住み替えの際に、転居先の準備だけでなく、これまで住んでいた住宅の売却等の対応も併せて進めてもらえるとよいのですが、高齢者の場合、独力ではそこまで対応できないこともあります。

茨城県では、平成28年3月に(株)常陽銀行、(一社)移住・住みかえ支援機構と「茨城県への移住促進に関する連携協定」を締結しており、移住を検討する首都圏の人たちに移住体験ツアーなどで県内の魅力を十分に味わってもらう仕組みを整え、移住者に対しては、元の住宅のローン返済の負担軽減等の施策を推進しています。

そこで、神栖市では県や金融機関等に積極的に協力し、こうした仕組みを住み

替えの希望者や他の相談窓口へ情報提供したり、「一般社団法人移住・住みかえ支援機構」が実施する「マイホーム借上げ制度」の周知を進めることで、需要と供給のマッチングを図っていきます。

② 地域の共有施設としての活用

空家等を地域の資源ととらえ、地域の方などに空家等を有効活用してもらうことも効果的な空家等の対策となります。

使われていない空家等を防災・防犯、環境保全、子育てなど多様化する地域課題の解決に向けた市民活動の拠点や、交流拠点・情報発信施設等の地域の活性化のための拠点として活用することで、より住みやすく、より安全・安心な町の実現を目指します。

そこで市では、地域の創意工夫によるまちづくり活動をより一層活性化させるため、地域課題の解決に向けた継続的なまちづくり活動や、その活動の場となる施設の整備を検討します。

③ 跡地等の活用

特定空家等に対する適切な対処の結果、空家等の除却後に空き地（跡地等）が発生する場合があります。

また所有者が不明な場合や、相続放棄がなされた場合では、跡地等が長期的に残り続けてしまう可能性があります。こうした跡地等を、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）として活用することを検討します。なお、これらの空家等対策による活用後に、住民の手によって効果的に利用されるために、市の公式ウェブサイト上等による広報を用いて、市民への空家等利活用例の周知を図ります。

第5章 実施体制

(1) 各主体の役割

市では、空家等への対策を計画的かつ効率的に行うため、条例において神栖市、所有者等、市民、関係団体及び事業者の各主体に対して、それぞれ役割や責務を定めています。

■ 主体別の責務及び役割

市の責務	市は、空家等の発生の防止並びに空家等及びその跡地の活用の促進を図るために必要な施策を総合的かつ効率的に推進しなければならない。 市は、施策の実施に当たっては、所有者等、関係団体、事業者並びに市民等の参加及び協力を促進しなければならない。 市は、市民等から受けた空家等に係る情報を適切に管理するとともに、空家等に関する対策を実施するために必要な体制を整備しなければならない。
所有者等の責務	空家等の所有者等は、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、法第3条に基づき、自らの責任において改修その他必要な措置を講ずることにより、空家等を適正に管理しなければならない。
市民の役割	市民等は、空家等が及ぼす生活環境への影響について理解を深め、建築物の有効活用に努めるものとする。 市民等は、自らの所有する建築物が、将来において空家等となるおそれのある場合には、市が実施する空家等に関する施策に協力し、空家等の発生の予防に努めるものとする。 市民等は、管理不全状態の空家等があると認めるときに、市にその情報を提供することができるものとする。
関係団体の役割	関係団体は、空家等が地域活性化の有用な資源であることを鑑み、空家等の活用の推進に積極的な役割を果たすとともに、所有者等からの相談に応じるよう努めるものとする。
事業者の役割	事業者は、市が実施する空家等に関する施策に協力し、空家等及び空家等の跡地の活用及び流通に努めるものとする。

(出典：神栖市空家等の適正管理に関する条例より抜粋)

(2) 対策の実施体制

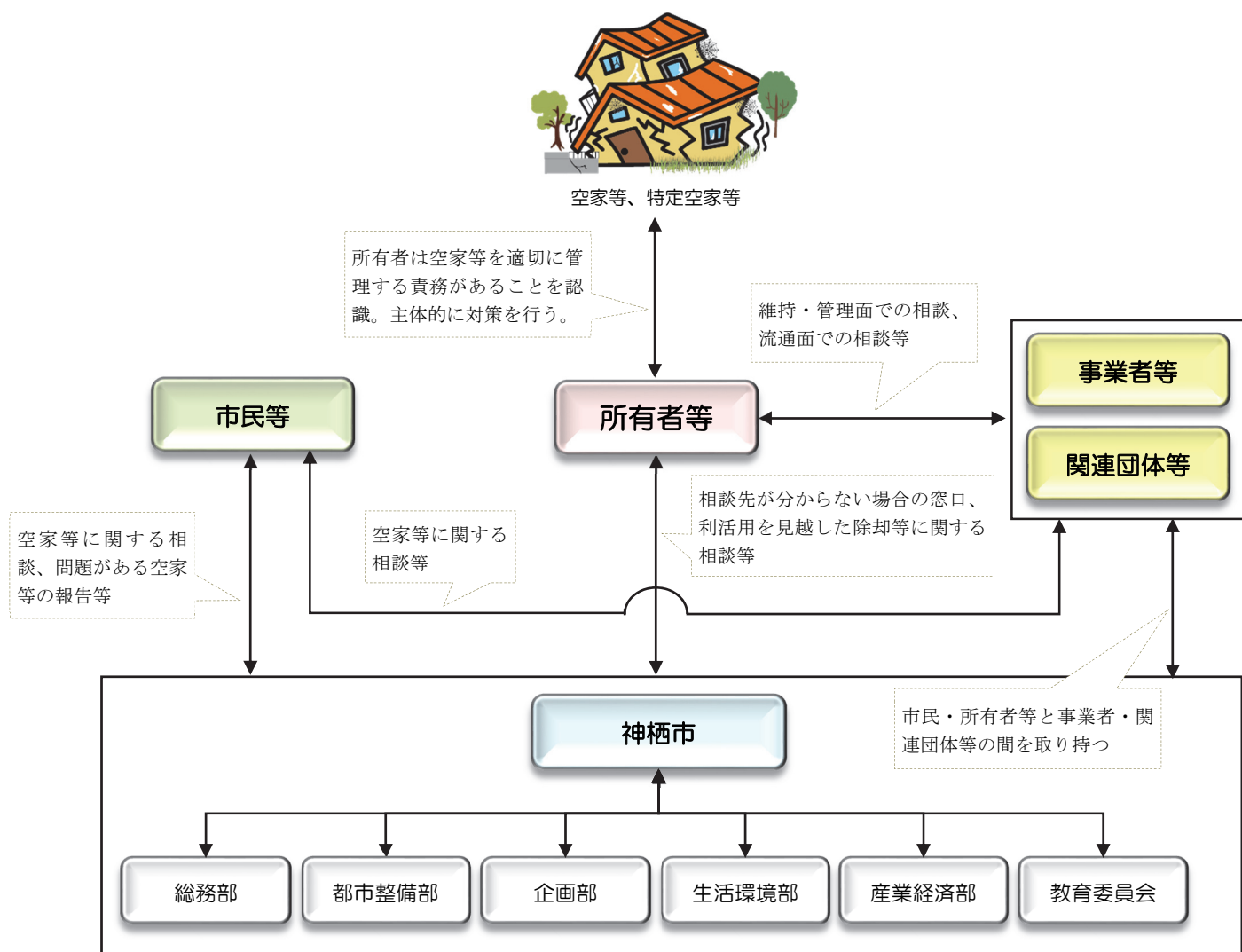
空家等の問題となる要因は、倒壊や建築部材の飛散のおそれなどの危険性のほか、生活環境、防災、防犯など多くの問題が複合的に関係し合っていることから、その要因に応じた専門の部署が対応することとなります。

しかし、多岐にわたる所管部局がそれぞれの役割に基づき対応する体制は、市民にとっては問題ごとの相談先がわかりにくいなどの課題もあるため、市民にわかりやすい相談体制を築くことが求められます。

そこで、生活環境部が最初の相談受付窓口となり、問題点などを整理してから各所管部局に伝える体制を築き、市民サービスの向上と業務効率化を同時に進めていきます。

また、寄せられた空家等に関する情報を、所管部局間で所有者等の情報や対応経過などの記録を共有することで、より連携を深め、効果的な対応を進めていきます。

■ 空家等対策に係る実施体制



(3) 神栖市空家等対策協議会

本計画を策定するにあたり、空家法第7条に基づき、平成28年11月に神栖市空家等対策協議会（以下、「協議会」とする。）を組織しました。

① 協議事項

- ・空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること
- ・特定空家等の措置の方針に関すること
- ・空家等の利活用の方針に関すること

② 委員構成

協議会においては、専門的な視点から多角的な議論を行う必要があるため、幅広い分野から委員を選出しました。

■ 神栖市空家等対策協議会の委員構成

分 野	組織・団体名及び氏名
神 栖 市	神栖市長
市議会議員	神栖市議会
法 務	茨城県司法書士会
	茨城県弁護士会
不 動 産	茨城県宅地建物取引業協会
	茨城県不動産鑑定士協会
建 築	茨城県建築士会
	茨城県鹿行県民センター 建築指導課
福 祉	神栖市民生委員児童委員協議会
警察・消防	鹿嶋警察署※ 生活安全課 ※平成29年4月以降は神栖警察署が対応
	鹿島地方事務組合消防本部 予防課

(4) 神栖市空家等対策委員会

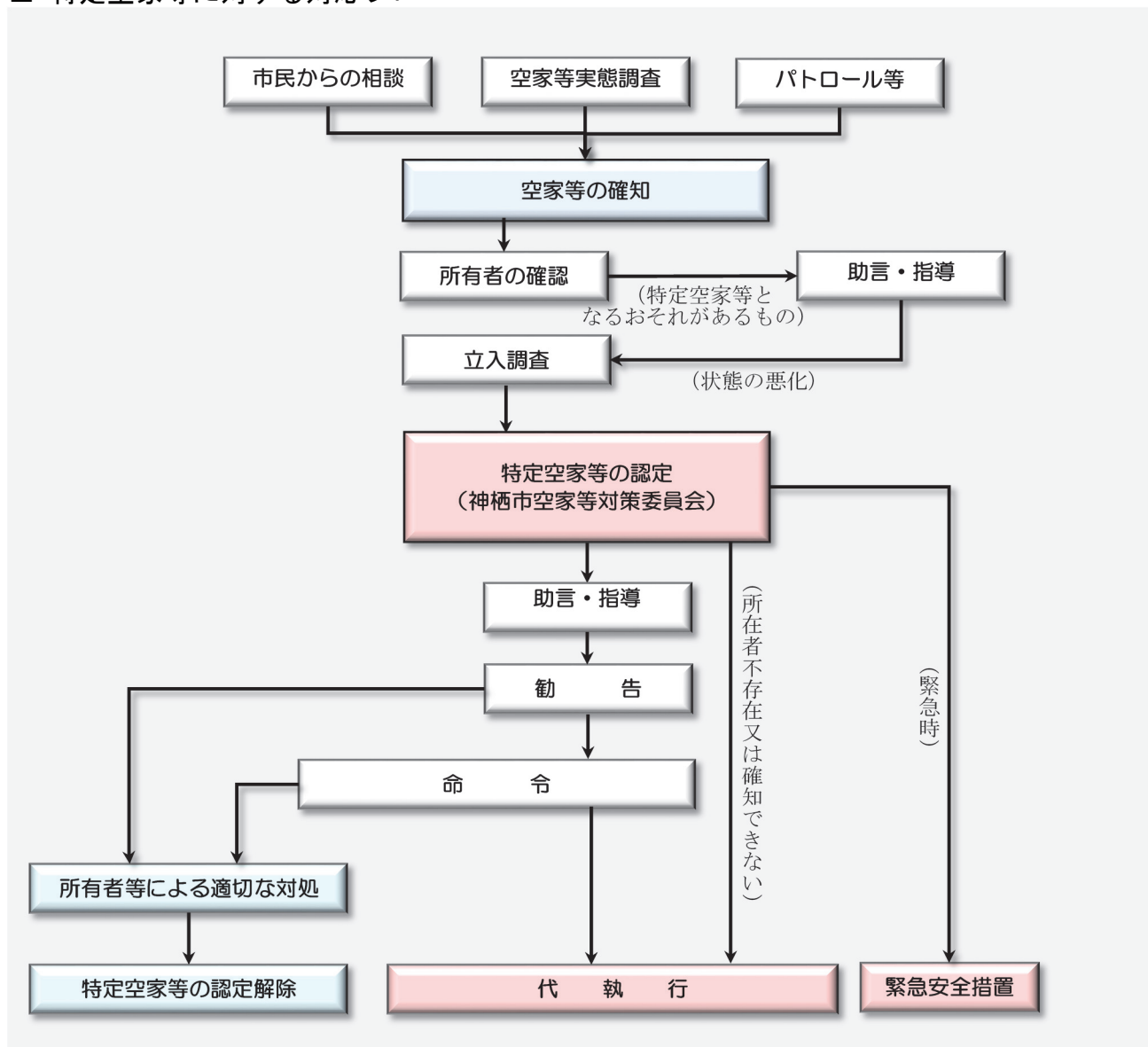
○ 設置の目的

特定空家等及び特定空家等となるおそれがある空家等への対応に関しては、慎重な協議が必要とされることから、神栖市空家等対策委員会（以下、「委員会」とする。）を設置し、慎重かつ公正な審議・判断を行います。

○ 委員会の体制

生活環境部防災安全課が中心となり、特定空家等の対処に関係する各部署の人員により構成します。

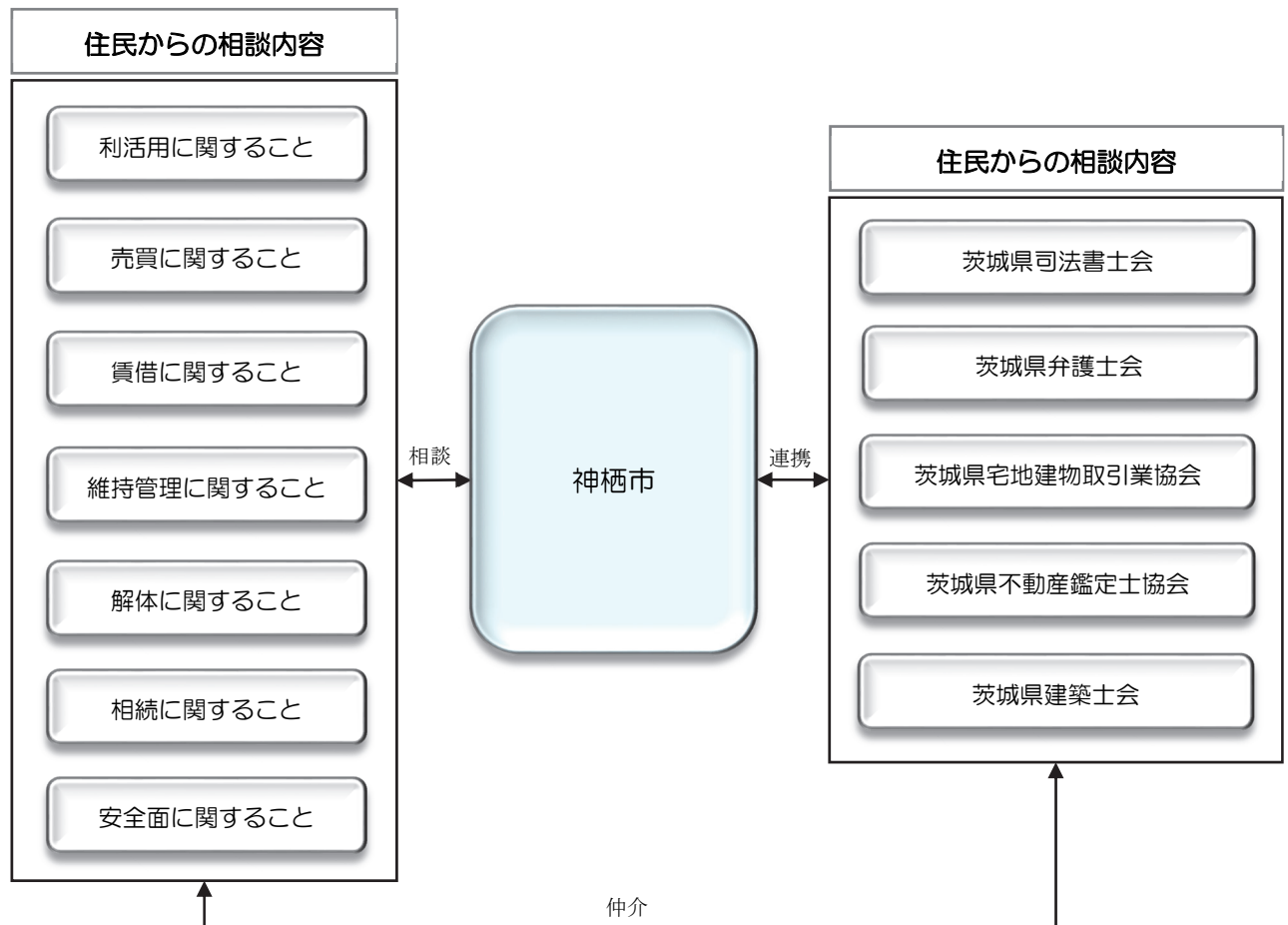
■ 特定空家等に対する対応フロー



（５）住民からの相談への対応

空家等に関する住民からの相談では、相談内容に合わせて適切な対応をするために、市内における連携を強化するほか、専門性の高い相談にも対応を図るために専門団体等との連携した相談体制を構築します。

■ 相談体制の構築



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

特定空家等のうち、倒壊等のおそれがあり特に危険性が高いものについては、周辺に住む方の安全のためにも除却することが望ましいといえます。

また建築物の除却までの必要性はなく、是正対応をすることで問題点が解消されるものについては、適切な管理を促すことが必要となります。

そのため、神栖市では、これらの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は、市民から寄せられた空家等の相談に対して効果的なアドバイスを行い、地域の活性化に資する空家等の利活用が行われることが重要です。神栖市では、空家等の利活用が計画的かつ継続的に行われるよう、関係団体・事業者と連携して対策の推進に取り組むことを目標とします。

（３）進捗状況の管理と効果の検証

空家等を取り巻く環境や、社会情勢等は常に変化しています。神栖市では、本計画の実行力を高めるため、空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、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。