神栖市空家等対策計画（第３期）【概要版】

第１章　計画の概要

1　計画策定の背景と目的

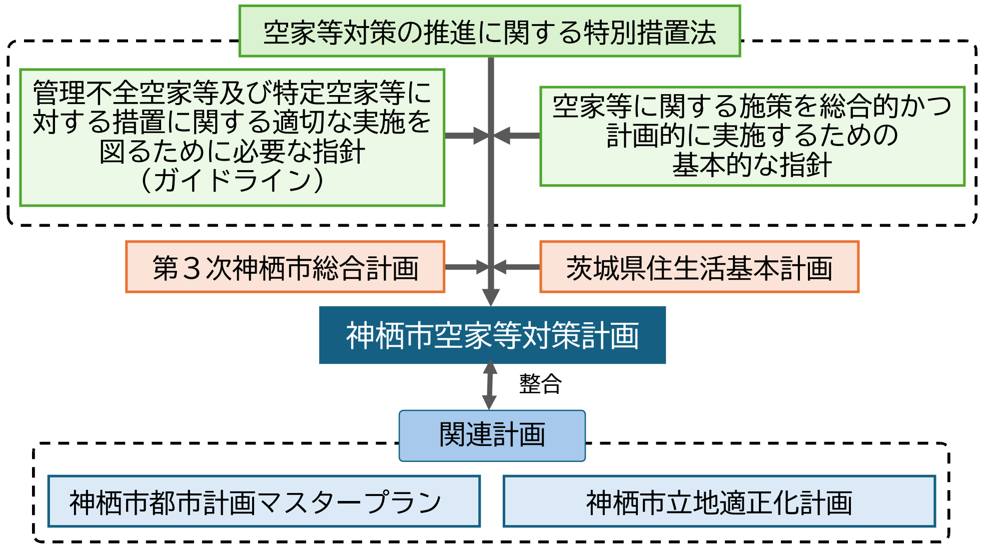
- 少子高齢化・人口減少を背景に空家等が増加。
- 国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）を制定し、空家等対策を推進。

＜本市のこれまでの空家等対策＞

- 神栖市空家等の適正管理に関する条例（平成 28（2016）年制定、以下「条例」という。）
- 神栖市空家等対策計画（平成 29（2017）年策定）
- 神栖市空家等対策計画（第２期）（令和３（2021）年策定）

総合的な空家等対策をより一層推進するために
「神栖市空家等対策計画（第３期）」
（以下「本計画」という。を策定します。

2　計画の位置づけ



3　計画期間

- 令和８(2026)年４月～令和 13(2031)年３月

4　対象地区

- 実態調査により市内全域に空家等が存在するため、本市全域とします。

5　対象とする空家等

- 本計画で対象とする空家等は、空家法で示される「空家等」とします。

空家等		市の区域内に所在する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。）
	管理不全空家等	適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等。
	特定空家等	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。 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。 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。 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。

第２章　本市の現状と空家等の実態

1　神栖市の現状

- 高度経済成長期に人口が急速に増加。その後も増加を続けるが、平成 27（2015）年には微減。令和２（2020）年には微増。
- 国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後は減少を続け、令和 32（2050）年には約 8.3 万人と予測。

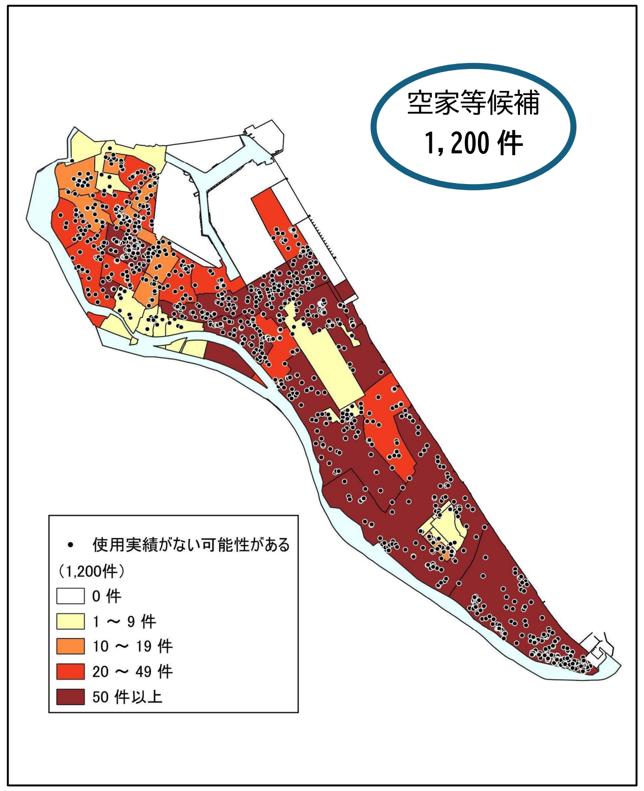
2　住宅と空家等の状況

- 住宅・土地統計調査によると、本市の空家率は前回調査から減少しているものの、全国・県平均を上回る高い水準で推移。
- 空き家の種類では「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」が大半を占め、近年は「賃貸用の住宅」が増加。

3　現地調査の結果

- 調査期間：令和６（2024）年 10 月～12 月
- 調査対象：1,816 件
- 空家等候補数：1,251 件
→アンケート調査の結果、51 件が「使用実態あり」のため、**1,200 件**と判断

市内の空家等候補分布図



空家等候補の不良度判定（安全性）

不良度ランク	安全性	評点合計点	判定内容	件数
A	高い	0 点	損傷もなく、管理に特段の問題がない	359 件
B		1 点～50 点未満	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要	375 件
C		50 点～100 点未満	●主体構造部以外に著しい損傷あり ●複数個所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要	217 件
D	低い	100 点以上	●主体構造部に著しい損傷あり ●複数個所に損傷がみられ、大規模な修繕や除去等が必要	249 件

空家等候補の市場性判定

市場性ランク	市場性	評点合計点	判定内容	件数	市街化区域	市街化調整区域	
						区域指定内	区域指定外
A	高い	40 点未満	売却、賃貸の期待性が高い	58 件	58 件	0 件	0 件
B		40 点～100 点未満	売却、賃貸の期待性がやや高い	450 件	175 件	275 件	0 件
C		100 点～150 点未満	売却、賃貸の期待性が低い	367 件	70 件	82 件	215 件
D	低い	150 点以上	現状での売却、賃貸が期待できない	325 件	135 件	117 件	73 件
合　計				1,200 件	438 件	474 件	288 件

4　所有者等の状況・意向

- 有効発送数 487 件
- 回答数 147 件、有効回収率 30.2%
- 主な回答結果

所有者等の年齢	60 歳代以上が 64.5%を占める。
建物の建築時期	旧耐震基準である昭和 56 年５月以前の建物が 36.5%。
建物の管理者	所有者本人が 64.5%
管理を行う上で困っていること	雑草の繁茂等、敷地が荒れている、現住所から距離が遠い、近隣への迷惑や不法侵入等が心配等の回答が多い。
今後の意向	利活用に前向きの意向が 51.7%、利活用の意向がない（現状維持）が 30.1%。
市に期待する支援	空き家の解体に対する支援、空き家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介などの回答が多い。

5　本市の空家等に関する課題

- 空家等の発生予防
- 空家等の適正管理の促進
- 空家等の利活用の促進
- 空家等の対策に関する連携強化
- 空家等の対策に関する周知

第３章　空家等対策に関する基本方針

1　空家対策の目標

- 神栖市空家等対策計画（第３期）においては、これまでの取り組みの成果を検証するとともに、空家等の特性、意向調査による所有者意向の変化等を踏まえ、居住者・所有者に向けた対策、空家等の適正化管理や利活用に関する対策、管理が不全な空家等に向けた対策などを効果的に推進していきます。

2　基本方針

- 空家等は個人の財産であり、所有者等が適正に管理することを原則としながら、空家等による周辺環境の悪化を防止するため、行政だけでなく事業者とも連携しながら、空家等の発生抑制と合わせて、空家等の老朽化防止や利活用に向けた施策の充実を図ることとし、右のような基本方針に基づく施策を展開することとします。

居住している建物	■基本方針－１　空家等の発生予防の推進
空家となっている建物	■基本方針－２　空家等の利活用の推進
	■基本方針－３　空家等の適切な管理の推進
管理不全となっている建物	■基本方針－４　空家等の適正管理に向けた対策の充実

＜空家等に関する総合的な相談窓口＞　神栖市　都市整備部　住宅政策課　　電話：0299-95-6595　Ｅメール：jyutaku@city.kamisu.ibaraki.jp

第４章　施策の展開

基本方針－１　空家等の発生予防の推進

１－１　住宅性能の向上に向けた支援の充実
- 耐震改修や断熱改修、バリアフリー化などのリフォームに対する支援制度の周知を強化
- 「木造住宅耐震改修促進事業」、「住まい安心リフォーム補助金」の周知

１－２　空家等の発生予防の推進
- 相続登記の義務化
- 被相続人の居住財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例（3,000万円控除）
- 相続土地国庫帰属制度などの創設

１－３　空家等の所有者等に対する啓発・情報提供の充実
- パンフレットやホームページを活用して、啓発の充実・強化を行う。

１－４　地域との連携による空家等の発生抑制の充実
- 自治会・町内会との連携強化

１－５　移住・定住等の関連施策との連携による利活用
- 移住・定住施策と連携した空家等の利活用の検討
- スポーツ合宿での利用の検討

基本方針－２　空家等の利活用の推進

２－１　空家バンクの充実・強化
- 空家等利活用促進事業補助金による支援の実施

２－２　中古住宅としての利活用・流通促進
- 移住・定住促進のための制度の活用
- 民間事業者等との連携
- マイホーム借上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）の利用
- 住宅診断（インスペクション）の利用

２－３　空家等の利活用促進に向けた民間事業者との連携強化
- 空家等管理活用支援法人の検討

２－４　空き地利活用の促進
- 市街化区域内の空き地を中心に、住宅用地としての流通、地域における利活用、公的な利用等の視点から利活用を促進
- 「空家等活用促進区域」について、指定に関する効果や課題等の研究・情報の収集

２－５　空き家相談会の実施
- 空家等の情報、本市の居住環境等を提供するため、空家等に対する相談会を実施

２－６　お試し住宅
- 空家バンクに登録された空家を所有者から借り上げ、移住希望者向けのお試し住宅として運営

基本方針－３　空家等の適切な管理の推進

３－１　空家等所有者に対する啓発
- 空家等の適正な管理についての内容や方法、民間事業者によるサービス、支援等についての周知

３－２　空家等に関する相談体制の充実
- 都市整備部住宅政策課を総合窓口とし、関係機関と連携等により相談体制の充実に取り組む。
- ワンストップで対応できる体制づくりや、空家相談会等の開催についての検討

３－３　空家等情報データベースの管理、更新
- 各種調査や関係課からの情報、住民からの情報の集約によるデータベース化に取り組み、関係部署間で共有化
- 新たに確認された空家等は、適宜現地調査を実施し、現況や管理状況を把握しデータベースにて一元化

３－４　地域や市民と連携した空家等管理の推進
- 地域や市民と連携した空家等の適正管理を推進
- 自治会・町内会と協力し、問題の早期発見・解決のため、連携体制の構築に取り組む。

３－５　空家等の管理代行サービスの活用促進
- 民間事業者による空家等の管理代行サービスの周知・普及に努める。
- 神栖市シルバー人材センターが行っている、神栖市と連携した「空家等管理業務」の活用

３－６　空家等所有者等に対する支援の充実
- 国の補助金等の活用による、空家等の自主的な解体・除去に関する支援
- 空家利活用促進事業補助金や、空家解体支援事業補助金などの情報提供を推進

３－７　所有者等が不明な空家等への対応
- 登記情報や固定資産税の課税情報等を活用し、所有者等の所在把握に努める。特定できない場合、売却が可能な土地・建物は、財産管理制度を活用する等、適切な対応を検討する。

【空家等に対する補助金事業一覧】

	空家解体支援	空家利活用促進
主な用途	危険な空家の自主的解体	空家の改修・家財道具処分
対象物件	市内の老朽化した空家	空家バンク登録物件
補助金額	①特定空家等：最大 100 万円 ②不良住宅：最大 70 万円 ③管理不全：最大 50 万円	①改修：最大 120 万円 ②処分：最大 10 万円 ③成約：5 万円（定額）

基本方針－４　空家等の適正管理に向けた対策の充実

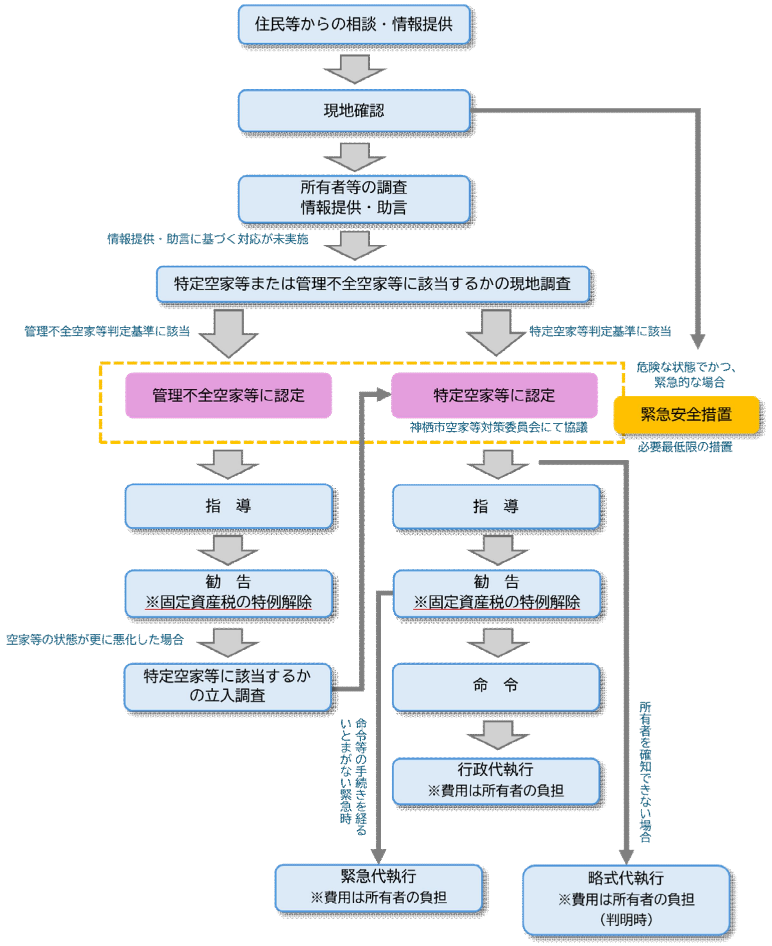
４－１　管理不全空家、特定空家等の所有者に対する指導
- 空き家法に基づく実効性のある改善指導
- 空家等の除去に対する支援制度の周知

４－２　空家の活用と管理の促進
- 特定空家化を未然に防止するため、管理不全空家の把握と指導・勧告の実施に向けた検討

４－３　空家等に関する通報や苦情に対する体制の整備
- 民間事業者や警察などの関係機関との連携強化
- 区長会や自治会等との連携強化を推進

４－４　緊急時の応急処置
- 自然災害発生時等に、不特定の人などに甚大な被害を及ぼす恐れがある場合等の応急処置ができるよう、必要な仕組みづくりを検討する。

図―特定空家、管理不全空家等の判断フロー



第５章　計画の目標と検証

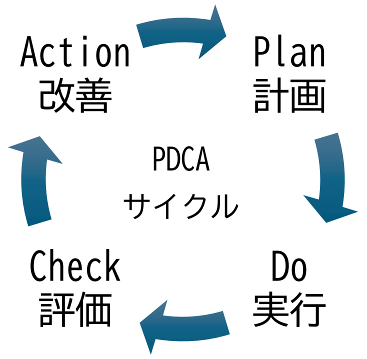
１　計画の目標

目標項目	第２期現状値 令和３(2021)年度～令和７(2025)年度	第３期目標値 令和８(2026)年度～令和 12(2030)年度
空き家相談会およびセミナー等の開催	13 回	15 回（目標３回／年）
空き家バンク登録件数	15 件	35 件（目標７件／年）
空き家バンク成約件数	10 件	15 件（目標３件／年）
適正管理及び指導書通知件数	183 件	200 件（目標 40 件／年）
管理不全な空家等の除去に対する支援件数	73 件	75 件（目標 15 件／年）
特定空家等の除去に対する支援件数	５件	５件（目標１件／年）

２　計画の進捗管理・検証・見直し・変更

（１）計画の進捗管理・検証

ＰＤＣＡサイクルによる継続的な計画管理に基づき、各施策の実施プロセスや効果の評価・検証を行い、必要に応じて改善と見直しを行っていきます。

（２）計画の見直しと変更

計画の見直しが必要となった場合には、計画期間中であっても、計画の見直しと変更を行います。