

神栖市空家等対策計画（第2期）【概要版】

第1章 空家等対策計画の趣旨

(1) 背景と目的

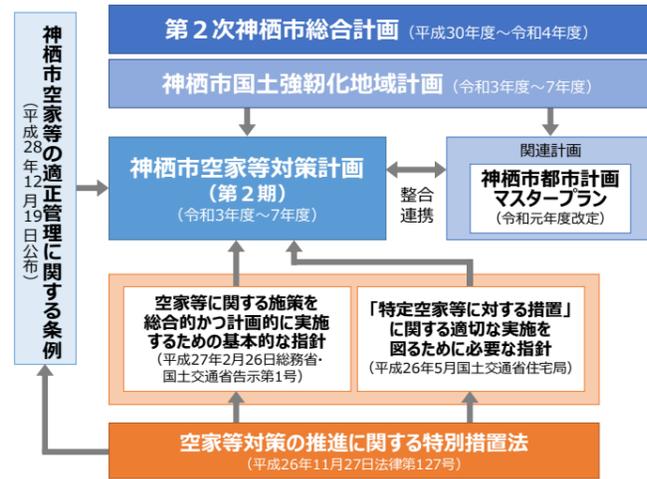
- 少子高齢化・人口減少を背景に空家等が増加。
- 国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「法」という。）を制定し、空家等対策を推進。

<本市のこれまでの空家等対策>

- 神栖市空き地等の管理の適正化に関する条例（昭和48（1973）年制定）
- 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）

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2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3（2021）年4月～令和8（2026）年3月

用語の定義

※住宅・土地統計調査や空き家バンクにおいては「空き家」という表記が使われており、本計画中でも、住宅・土地統計調査と空き家バンクに関する表記は「空き家」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。）
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）年に微減。
- 今後も総人口は減少を続け、令和22（2040）年に約8.1万人と予測（国立社会保障・人口問題研究所推計）。

(2) 住宅と空家等の状況

- 住宅・土地統計調査によると、本市の空き家率は全国・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」が空き家の大半を占め、近年は「その他の住宅」が増加。

(3) 現地調査の結果

- 調査期間：令和2（2020）年9月～10月
- 調査対象：2,391件
- 空家等候補数：1,539件

空家等候補の地域分布



空家等候補の不良度判定（安全性）

ランク	評点	判定内容	件数
高	A	0点	448
	B	1点～50点未満	695
	C	50点～100点未満	248
低	D	100点以上	148

空家等候補の市場性判定

ランク	評点	判定内容	件数	市街化調整区域		
				市街化区域	区域指定内	区域指定外
高	A	40点未満	46	46	0	0
	B	40点～100点未満	583	240	343	0
	C	100点～150点未満	431	79	106	246
低	D	150点以上	479	206	145	128

(4) 所有者等の状況・意向

- 有効発送数892件
- 回収数446件、有効回収率50.0%
- 主な回答結果

所有者等の年齢	60歳代以上が67.4%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45.9%。
建物の管理者	所有者本人が55.7%。
管理を行う上で困っていること	近隣への迷惑や不法侵入が心配、雑草の繁茂、建物や設備の老朽化等の回答が多い。
今後の意向	利活用に前向きな意向が40.4%、利活用の意向がない（現状維持）が28.6%。
市に期待する支援	空き家の解体に対する支援、総合的な相談窓口の設置などの回答が多い。

(5) 本市の空家等に関する課題

- 空家等の発生を予防するための相談体制整備
- 所有者の管理意識を高める施策、建築物の除却を見据えた措置、自主的な維持管理の促進
- 多様な利活用策の検討、空き家バンクの支援の充実
- 解体後の跡地活用
- 特定空家等の措置

第3章 空家等対策における基本方針

(1) 基本方針

- 本市の空家等の現状及び課題を踏まえ、空家等対策における基本方針を右の4つと定めます。

(2) 対象地区

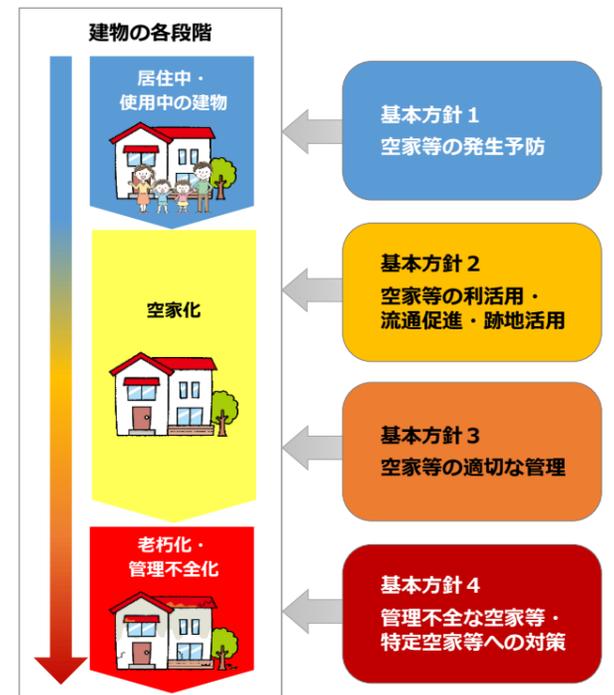
- 実態調査により市内全域に空家等が存在するため、本市全域とします。
- 今後、他の地区と比べて対策を重点的に実施する必要がある場合には、重点地区を定めることとします。

(3) 対象とする空家等の種類

- 法第2条第1項に規定する「空家等」
- 同条第2項に規定する「特定空家等」

(4) 実施体制

- 総合相談窓口を生活環境部防災安全課に設置。
- 問題の解決に取り組むために、庁内の関係各課、関係団体と連携して対応します。



第4章 空家等に関する具体的な施策

基本方針1 空家等の発生予防

＜空家等の発生予防に関する施策＞

- 空家等の所有者等に対する啓発・情報提供・相談体制の整備**
 - 相談しやすい環境の整備（相談会開催等）
- 相続を契機とする空家等の発生予防**
 - 「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）」制度の周知
- 相続登記の促進**
 - 死亡届の提出時に、相続登記のお知らせや相続代表届出について促す。
 - 法定相続情報証明制度
- 単身高齢者世帯への対応**
 - 単身高齢者の住まいの状況を継続的に把握
 - 高齢者及びその家族に対し、相続時の処分及び相続後の管理について意識啓発
 - 「高齢者便利帳」に相続の相談窓口を記載
- 居住中の建物所有者等に対する経済的支援**
 - 住宅耐震診断・耐震改修にかかる費用の補助
 - 神栖市木造住宅耐震改修促進事業



基本方針2 空家等の利活用・流通促進・跡地活用

＜空家等の利活用の促進に関する施策＞

- 空き家バンクの普及促進、流通市場の育成**
 - 空き家バンクによる需給マッチングの促進
 - 国の補助金等を活用した支援制度の検討
 - 既存の制度による空き家（中古住宅）の利活用
 - 神栖市若年世帯住宅取得補助金交付事業
 - 神栖市かみす子育て住まい給付金交付事業
 - 住宅インスペクション（建物状況調査）の普及及び促進
 - 「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供
 - 移住・定住の促進
- 跡地活用の促進**
 - 空家等の除却後に空き地（跡地）を地域の交流拠点等として活用することを検討



基本方針3 空家等の適切な管理

＜空家等の適切な管理の促進に関する施策＞

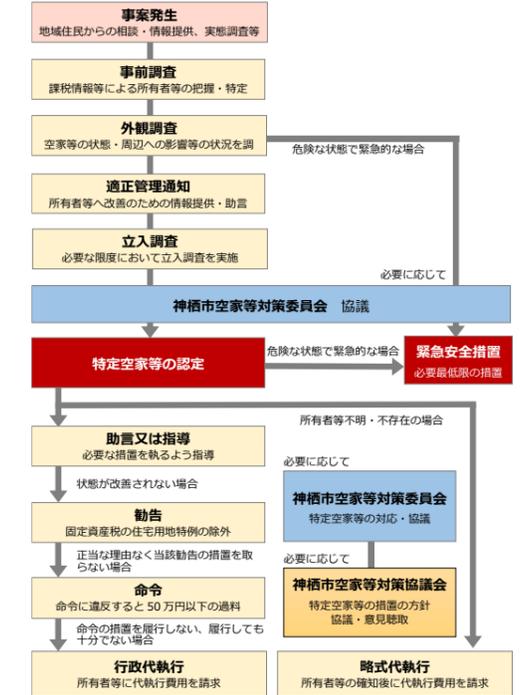
- 所有者等の意識啓発**
 - ホームページや広報紙等による情報提供
 - 啓発リーフレット等の作成・配布
- 市民等から空家等の相談や情報提供を受けた場合の対応**
 - 事前調査、現地の外観調査とともに所有者等へ対応を依頼
- 空家等情報データベースの管理、更新**
- 市民等との協力**
 - 市民等との協力による問題の早期発見・解決
- 空家等の管理代行サービスの活用**
 - 神栖市シルバー人材センターとの連携
- 所有者等に対する経済的支援策の検討**
 - 空家等の解体に関する経済的支援策を検討
- 所有者等が不明な空家等への対応**
 - 法定相続人の調査、固定資産税課税情報の利用
 - 財産管理制度の活用



基本方針4 管理不全な空家等・特定空家等への対策

＜管理不全な空家等及び特定空家等に関する施策＞

- 管理不全な空家等への対応**（下図）
- 特定空家等に対する措置**（下図）



第5章 実施体制の整備

(1) 空家等に関する総合的な相談窓口

総合的な相談窓口を生活環境部防災安全課に設けています。空家等全般の相談に個別で応じるほか、内容に応じて庁内の関係部署と連携して対応します。

(2) 専門団体と連携した相談窓口

専門団体と連携して相談体制のネットワークを整備し、円滑な対応に努めます。

(3) 神栖市空家等対策委員会

庁内の関係部署による空家等対策委員会を設置し、特定空家等の認定及び空家等の緊急安全措置の判断に関する協議を行います。

(4) 神栖市空家等対策協議会

市長及び委員14名以内で構成する神栖市空家等対策協議会を設置し、空家等対策計画の作成及び変更並びに空家等対策に関する協議を行います。

(5) 専門団体、関係行政機関、地域等との連携及び協力

法務、不動産、建築等の専門団体、県、消防、警察等の関係行政機関、地域（自治会・町内会等）等との連携及び協力のもとに、問題の早期解決・改善に努めます。

第6章 計画の目標と検証

(1) 計画の目標

右表参照

(2) 計画の進捗管理・検証

P D C A 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。

(3) 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、計画期間内であっても、計画の見直しと変更を行います。

計画の目標

目標項目	第1期現状値 (平成28年度～令和2年度)	第2期目標値 (令和3年度～令和7年度)
空き家相談会等の開催	1回	5回 (目標1回/年)
空き家バンク登録件数	2件	50件 (目標10件/年)
空き家バンク成約件数	2件	25件 (目標5件/年)
適正管理及び指導書通知件数	108件	150件 (目標30件/年)
管理不全な空家等の除却に対する支援件数	0件	25件 (目標5件/年)
特定空家等の除却に対する支援件数 (代執行含む)	3件	15件 (目標3件/年)