

# 常総市空家等対策計画

令和5年3月



常総市

# 目次

<b>第1章 計画の趣旨</b> .....	<b>1</b>
1 計画策定の背景と目的 .....	1
2 計画の位置付け .....	1
<b>第2章 空家等の現状と課題</b> .....	<b>2</b>
1 人口と世帯数 .....	2
2 住宅総数と空家等の現状 .....	3
3 今後の課題と必要な対策 .....	5
<b>第3章 空家等対策の基本方針</b> .....	<b>6</b>
1 基本理念 .....	6
2 対象地区 .....	6
3 対象とする空家等の種類 .....	6
4 計画期間 .....	6
5 成果目標 .....	7
6 実施体制 .....	7
<b>第4章 空家等の適正な管理の推進に係る基本的施策</b> .....	<b>8</b>
1 基本的な考え方.....	8
2 空家等の把握・調査に関する施策 .....	8
3 空家等の管理不全予防に関する施策.....	8
4 空家等の適正な管理の推進に関する施策 .....	9
5 特定空家等に関する施策 .....	10
6 その他（措置に対する法と条例との関係） .....	12
<b>第5章 空家等の利活用の促進に係る基本的施策</b> .....	<b>13</b>
1 基本的な考え方.....	13
2 空家等バンク .....	13
3 空家等を除却した跡地の活用 .....	13
4 空き家対策総合支援事業 .....	13
5 民間企業との連携 .....	14
6 AIやデジタル技術を活用した利活用の促進 .....	14

# 第1章 計画の趣旨

## 1 計画策定の背景と目的

本市においても全国的な傾向と同様に人口減少や既存建築物の老朽化，社会ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い，居住その他の使用がされていない「空家等」が年々増加しております。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，火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下，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，今後，空家等が増加すれば，これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況を背景として，平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」といいます。）が公布されるなど，国においては本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。

本市においては，平成29年3月17日に「常総市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」といいます。）を制定し，地域の良好な生活環境の保全を図り，もって安全で安心なまちづくりの推進に寄与するため，空家等の問題に取り組んでおります。

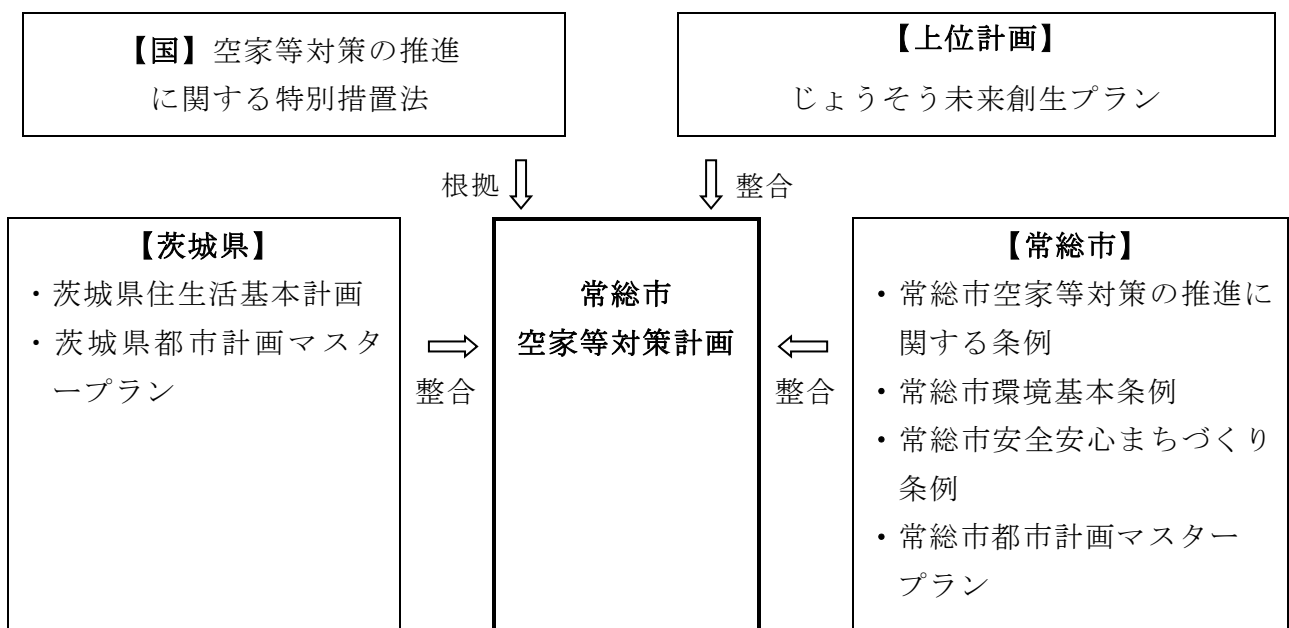
また一方で，地方移住への関心の高まりや，多地域居住・ワーケーションなど新たな生活様式の浸透により，選択肢の1つとして空家等活用の需要が高まっており，空家等は地域の貴重な資源として捉えることもできます。

これらの背景を踏まえ，空家等の適正な管理の推進や利活用の促進により，良好な住環境の確保と地域の活性化等を目的とし，法に基づき，本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条に規定される「空家等対策計画」として策定するものです。

じょうそう未来創生プランを上位計画とし，関連計画と整合を図りながら，空家等対策の推進に関する条例，環境基本条例等を踏まえた内容といたします。



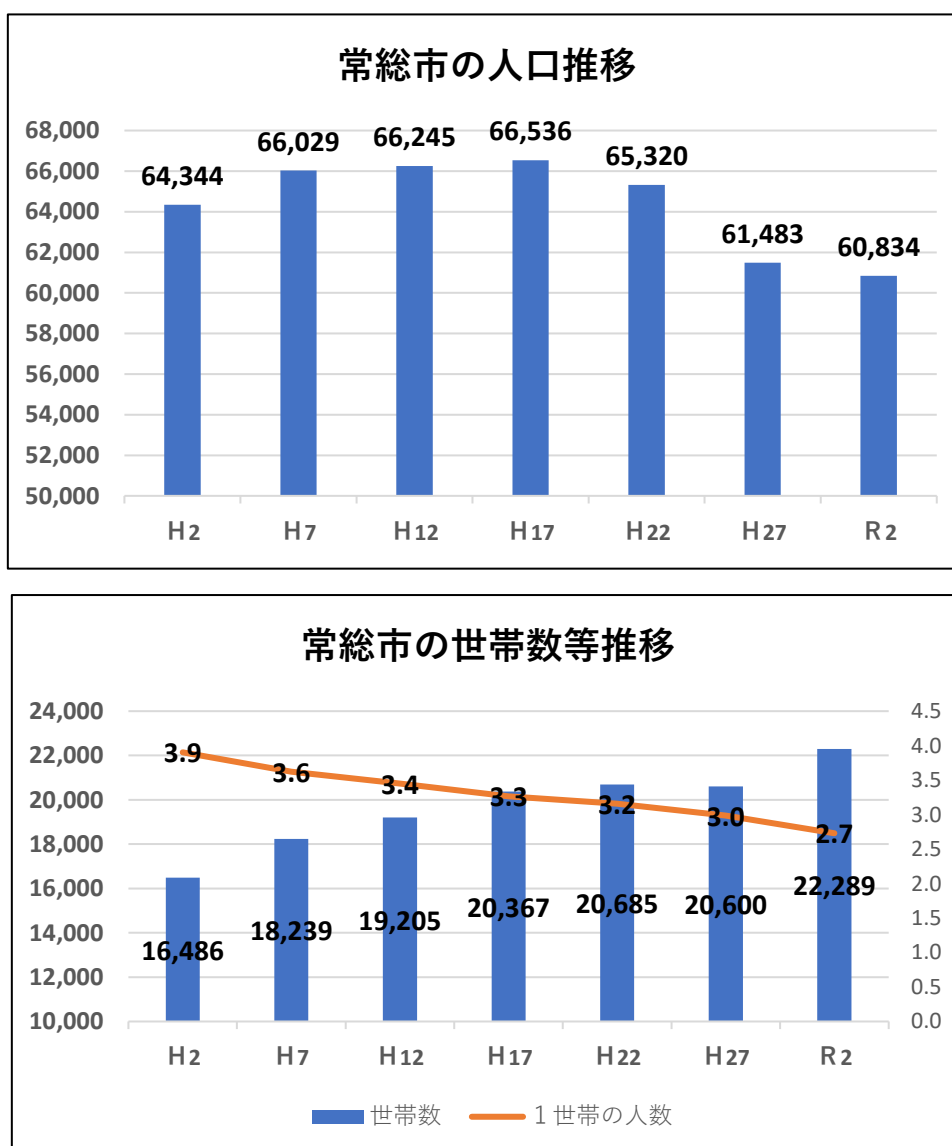
## 第2章 空家等の現状と課題

### 1 人口と世帯数

市の国勢調査人口は、平成17年の調査時をピークに減少に転じています。この傾向は、年数に多少の隔たりがあるものの、全国的にも同様の傾向を示しています。

また世帯数に関しても全国的な傾向と同様に増加し続けているとともに、1世帯当たりの人数は減少傾向にあり、いわゆる「核家族化」の進行を示す結果となっております。

戦後問題とされてきた核家族化ですが、特に高齢者の単独世帯が増加しており、これは産業構造の変化(東京一極集中など)や転勤などの物理的事情により家族の同居が困難となり、また、少子化や晩婚化、高齢化など生活や生き方を取り巻く変化が核家族化の進む主な要因とされています。



資料：国勢調査

## 2 住宅総数と空家等の現状

### (1) 全国の住宅総数・空家数

住宅・土地統計調査（総務省）によると、全国の住宅総数は平成20年から30年の間に約482万戸増加、空家総数は約92万戸増加し、過去最高の数値となっています。

また、具体的な用途が決まっていないことから適切な管理が行われずおそれが高いと考えられる「その他の住宅」に属する空家が平成20年から平成30年の間に約80万戸増加しており、管理不全の空家が年々増えていることが推察されます。

こうした背景には新築の住宅が増加している一方で、使用されなくなった空家の除却や利活用が進んでいないことが考えられます。このような状況が今後も続く場合、人口減少による社会的諸問題とともに、空家問題がますます深刻化していくおそれがあります。

### (2) 本市の住宅総数・空家数

本市においても全国的な傾向同様に、住宅総数、空家総数とも増加しています。住宅総数は平成20年から30年の間に960戸増加、空家総数は260戸増加しています。

「賃貸用の住宅」に属する空家数が減少する一方、明確な利用が決まっていない「その他の住宅」に属する空家は410戸増加しており、管理不全の空家のさらなる増加が懸念されます。

#### <住宅総数と空家の推移>

(単位：戸)

区分	住宅総数	空家総数	空家率				空家率 (その他の住宅)	空家率 (総数)	
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅			
平成20年	全国	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	4.66%	13.14%
	茨城県	1,223,800	178,400	8,400	107,200	6,900	55,900	4.57%	14.58%
	常総市	23,190	2,790	40	1,900	40	820	3.54%	12.03%
平成30年	全国	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	5.59%	13.60%
	茨城県	1,328,900	197,200	9,000	105,400	4,500	78,200	5.88%	14.84%
	常総市	24,150	3,050	0	1,750	80	1,230	5.09%	12.63%

【資料：住宅・土地統計調査（総務省）】

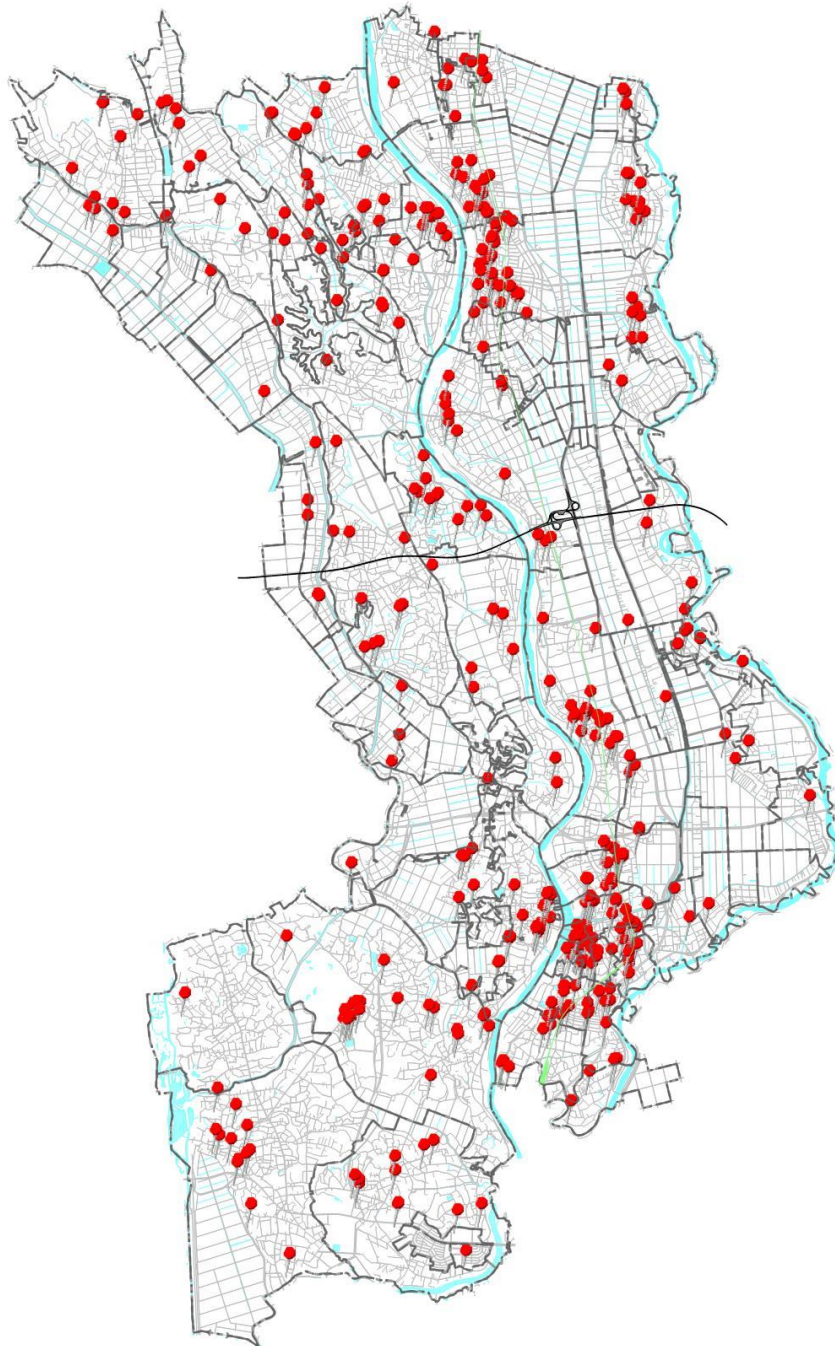
※) 標本調査によるため、集計結果をもとに推計しており、空家総数と内訳が合わない場合があります。

### (3) 空家等の分布状況

本市では、定期的な現地確認や住民からの通報などをもとに、空家等台帳の整備を行っています。分布状況については、ほぼ市内全域に点在しておりますが、比較的市街地に集中しているように見受けられます。

#### <空家等の分布状況>

令和4年4月1日現在



### 3 今後の課題と必要な対策

本市の平成30年の空家率（住宅・土地統計調査）は約12%であり、全国の傾向と同様年々増加しております。また、本市の空家等台帳には令和4年3月31日時点で427件もの空き家が登録されている状況です。

人口減少及び世帯数の増加、高齢者などの単身世帯が増加している現状から、今後においても空家等の数は増加していくことが予想されるため、以下の項目について、今後対策が必要になると考えられます。

#### (1) 空家等の予防推進

居住者・所有者が死亡し空家等となった場合、相続が整理されず権利関係が複雑になり、解体や利活用が難しくなるケースがあります。所有者が存命である段階から、将来の相続や退去後の対応を検討するなど、空き家化の予防を促進するための対策が必要です。

#### (2) 空家等の速やかな把握

地域住民や民間団体と連携を密にしたうえで、空き家となった物件を調査し、所有者を特定するなど、速やかに空家等の実態の把握を行うための対策が必要です。

#### (3) 空家等の管理意識の向上

空家等は所有者の財産であり、その管理責任は所有者にあることから、地域住民に対し迷惑や危険を及ぼすような状態とならないよう、管理意識の向上を図るための対策が必要です。

#### (4) 管理不全な空家等の解消

管理不全な空家等の解消は、地域の良好な生活環境の保全を図るための喫緊の課題ですが、空家等の所有者の中には、建物の解体費の捻出が経済的理由により困難であったり、相続問題が未解決であるなど、所有者等により抱える事情は様々です。

管理不全な空家等の所有者が自ら改善を図るため、それぞれの課題ごとの解決に資する助言や支援を充実する対策が必要です。

#### (5) 空家等の利活用促進

空家等を利活用するためのリフォーム資金等の問題、利活用の方法や相談先がわからないといった課題を解決するため、情報提供や相談への対応、専門家による助言などの支援体制の充実などの対策が必要です。

## 第3章 空家等対策の基本方針

### 1 基本理念

#### (1) 空家等の適正な管理の推進

適切な管理がなされていない空家等は、樹木や雑草等の繁茂、害虫の発生等により、周辺の住環境へ悪影響が懸念されるとともに、倒壊や火災等の防災上の問題や治安の悪化等の防犯上の問題が生じることが懸念されます。

空家等は所有者等の財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があります。空家等の適正な管理を促進するとともに、地域住民や関係機関との連携を図りながら、空家等の発生そのものを抑制するための取組を推進することにより、良好な住環境の確保と市民が安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

#### (2) 空家等の利活用の促進

地方移住への関心の高まりや、多地域居住・ワーケーションなどの選択肢の1つとして空き家活用の需要が高まっている現在において、空家等は地域の貴重な資源として捉えることもできます。

所有者等の意向を踏まえ、地域住民、関係団体、民間企業等と連携を図りながら、空き家を住宅に限らず、さまざまな用途での活用を促すことで、移住定住の促進はもとより、地域全体の活性化を目指します。

### 2 対象地区

本市における空家等対策の対象地区は、市内全域とします。

対策を進めていくうえで、他の地区と比べ著しく空家率が高い等の理由により、空家等に関する対策を重点的に推進する必要がある地区がある場合は、重点地区と定めます。

### 3 対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等とは、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

#### 空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（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。

### 4 計画期間

本計画の期間は、2023年度から2027年度までの5年間とします。

なお、計画期間中であっても、国の空家等対策の動向、本計画に定める施策の進捗状況及び社会情勢の変化に応じて、適宜、計画の見直しを行い、よりよい施策の展開に努めます。



## 5 成果目標

2つの基本指針に基づき、具体的に成果目標を設定します。

### (1) 空家等の適正な管理の推進

本市で作成した「空家等調査台帳」の削除件数を指標として定めます。

：1年10件、計画期間内（5年）で計50件の空家等調査台帳削除を目指します。

### (2) 空家等の利活用の促進

本市の空家等の利活用件数を指標として定めます。利活用件数は、空家等バンク登録物件の成約件数や、利用が確認された空家等調査台帳件数などが想定されます。

：1年10件、計画期間内（5年）で計50件の利活用を目指します。

## 6 実施体制

### (1) 常総市空家等対策協議会の設置

条例第6条及び第7条に基づき、「常総市空家等対策協議会」を設置しております。当該協議会は空家等対策計画の策定及び変更並びにその実施、特定空家等判定等に係る協議のほか、利活用に係る事項など空家等対策に関する総合的な施策を協議するための組織です。

なお、協議会は委員10名以内をもって組織し、市議会議員、関係する行政機関の職員、学識経験を有する者等のうちから市長が委嘱します。

### (2) 庁内の推進体制

空家等に関する問題は、建築、衛生、消防、防犯など多岐の分野にわたっており、利活用の側面からは福祉的な観点やまちづくりの視点で、庁内の関係部署による組織横断的な対応が求められます。各関係部局の役割分担は以下のとおりです。

庁内関係部署		役割
市長公室	常創戦略課	・空家等対策に関する総合計画との整合性
	防災危機管理課	・空家等からの火災等予防（警察・消防等との連携）
総務部	税務課	・固定資産税情報の提供等
市民生活部	市民と共に考える課	・空家等の地域活用推進 ・自治区等からの情報提供
福祉部	社会福祉課	・民生委員からの情報提供
保健衛生部	生活環境課	・空き地、環境、防犯対策
産業振興部	商工観光課	・空き店舗の利活用推進
都市建設部	都市計画課	・空家等対策の推進に係る総合的な調整
	道路課	・市道に面した空家等の対応・情報提供
	水道課	・水道情報に関する空家等の情報提供
教育委員会	学校教育課	・通学路に面した空家等の対応・情報提供
その他関係各課		・相談内容等に応じ対応

## 第4章 空家等の適正な管理の推進に係る基本的施策

### 1 基本的な考え方

現在は人が住んでいる家屋であっても将来的には空家等になり周囲に悪影響を及ぼす可能性があるため、「空家等発生の予防」という視点が重要です。

すでに周囲に悪影響を及ぼしている、もしくは今後悪影響を及ぼす可能性がある空家等については、維持管理状況の改善及び問題解決のための支援を行います。

さらに、令和3年4月の民法改正に伴い、今後施行される相続登記の義務化や相隣関係規定の見直しなどについても、関係課と連携し、住民一人ひとりに届くよう、周知を行います。

### 2 空家等の把握・調査に関する施策

#### (1) 空家等の把握

住宅・土地統計調査（総務省）により全体的な把握を行うとともに、現地確認や水道の閉栓状況などを基に新たに発生した空家等を空家等調査台帳へ随時登録することで、市内に存在する空家等を把握します。また民間企業等のノウハウなどを生かした空家等の実態把握の導入など、多角的な視点による実態把握に努めていきます。

なお、空家等の状況は、日々刻々と変化するため、定期的な実態調査や市民からの情報提供はもとより、AIやデジタル技術も活用しながら、常に最新の情報に更新し、適宜必要な措置や対策を講じます。

#### (2) 空家等の所有者等調査

実態調査等の情報を基に関係機関等と連携し、土地建物登記簿調査や固定資産税納税義務者調査、住民票・戸籍簿調査などにより、所有者等の特定を行います。

#### (3) 空家等に関するデータベースの構築

空家等の把握により整備した空家等調査台帳を基本としつつも、庁内各課及び民間企業が自ら活用できる空家等のデータベース構築を推進します。

### 3 空家等の管理不全予防に関する施策

#### (1) 空家等の発生抑制

空家等がもたらす地域住民の生活環境への悪影響や、現在の住居を相続により次世代に円滑に引き継ぐ準備を行うことの重要性や意義などを普及啓発することで、将来的な空家等の発生の予防に努めます。

#### (2) 空家等の所有者の責務についての意識の醸成

空家等が引き起こす諸問題はもとより、適切な維持管理や利活用の方法などを周知するため、庁内関係部署と連携を図りながら、広報紙、チラシ等による情報提供や空き家に関するセミナー等を開催し、管理不全な空家等の発生の予防に努めます。

### (3) 空家等の長寿命化の推進

現在居住者のいる家屋が空家等となることを防ぐためには、家屋の耐震性や老朽化の改善を図り、長く住み続けられるような対策を講ずることも効果的であると考えられます。

木造住宅耐震化補助事業や建物状況調査（インスペクション）などの有効活用により、管理不全な空家等発生の予防に努めます。

## 4 空家等の適正な管理の推進に関する施策

### (1) 総合相談窓口の設置

空家等に関する所有者等からの相談、周辺市民等からの苦情や情報提供について対応する総合相談窓口を都市計画課内に設置し、自己解決の促進を図ります。

また、相談等については内容により庁内関係部署が連携して対応します。

### (2) 関係団体等との関係

空家等の適切な管理や利活用など、空家等に関する所有者等がかかわる諸問題に対し、効果的に対応できるよう、関係団体や関係機関との連携を強化します。

#### ① 自治区との連携

空家等の問題解決には、地元をよく知る自治区長等の協力は不可欠です。空家等に関する情報を自治区長などから提供を受けることにより、迅速な対応を図ります。

#### ② 不動産関係団体との連携

空家等の市場への流通を促進することにより、空家等の発生抑制、管理不全な空家等の解消、空家等の利活用を推進するため、不動産関係団体との連携を図ります。

#### ③ 警察との連携

適切に管理されていない空家等が犯罪の温床になったり、犯罪を誘発する危険性を秘めています。防犯的な観点からも、必要な限度において、警察と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力します。

#### ④ 消防との連携

適切な管理が行われていない空家等は、放火や野焼き等で火が燃え移るなどの危険も予想されます。このため、必要な限度において、消防と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力します。

#### ⑤ 専門家団体との連携

空家等の適正な管理を推進するためには、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会及び金融・経済団体などの関係団体等の協力は不可欠です。関係団体と相互に連携を図り、空家等の適正な管理の推進に取り組みます。

### (3) 民間企業による相談窓口

空家等に関する相談は、行政や関係団体だけでは対応できない領域があります。この問題に総合的に対応するため、空き家対策に資する民間企業との連携を強化し、さまざまな分野の相談に対応できる相談窓口への案内を推進します。

## 5 特定空家等に関する施策

### (1) 基本的方針

適正な維持管理が行われず倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等にあると思われる空家等については、特定空家等に関する判定基礎調査の実施により、不良度などの調査を行います。特定空家等と認定された場合、市は所有者等に対し必要な措置を取るよう、法に従い順次、助言又は指導、勧告、命令を下し、特定空家等の解消に努めます。

「特定空家等」とは【法・第2条（定義）第2項】

- 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にある空家等をいう。

\* 「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」では①、②に関して「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害になることが予見される」空家等も含まるとされております。

### (2) 特定空家等の認定

本市では、「常総市特定空家等判定基準」に基づき、常総市空家等対策協議会の判定及び意見を踏まえ、市長が認定します。

なお常総市特定空家等判定基準は、必要に応じて基準の改正を行います。

### (3) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、次ページのとおりです。

なお、法に基づく勧告（第14条第2項）を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

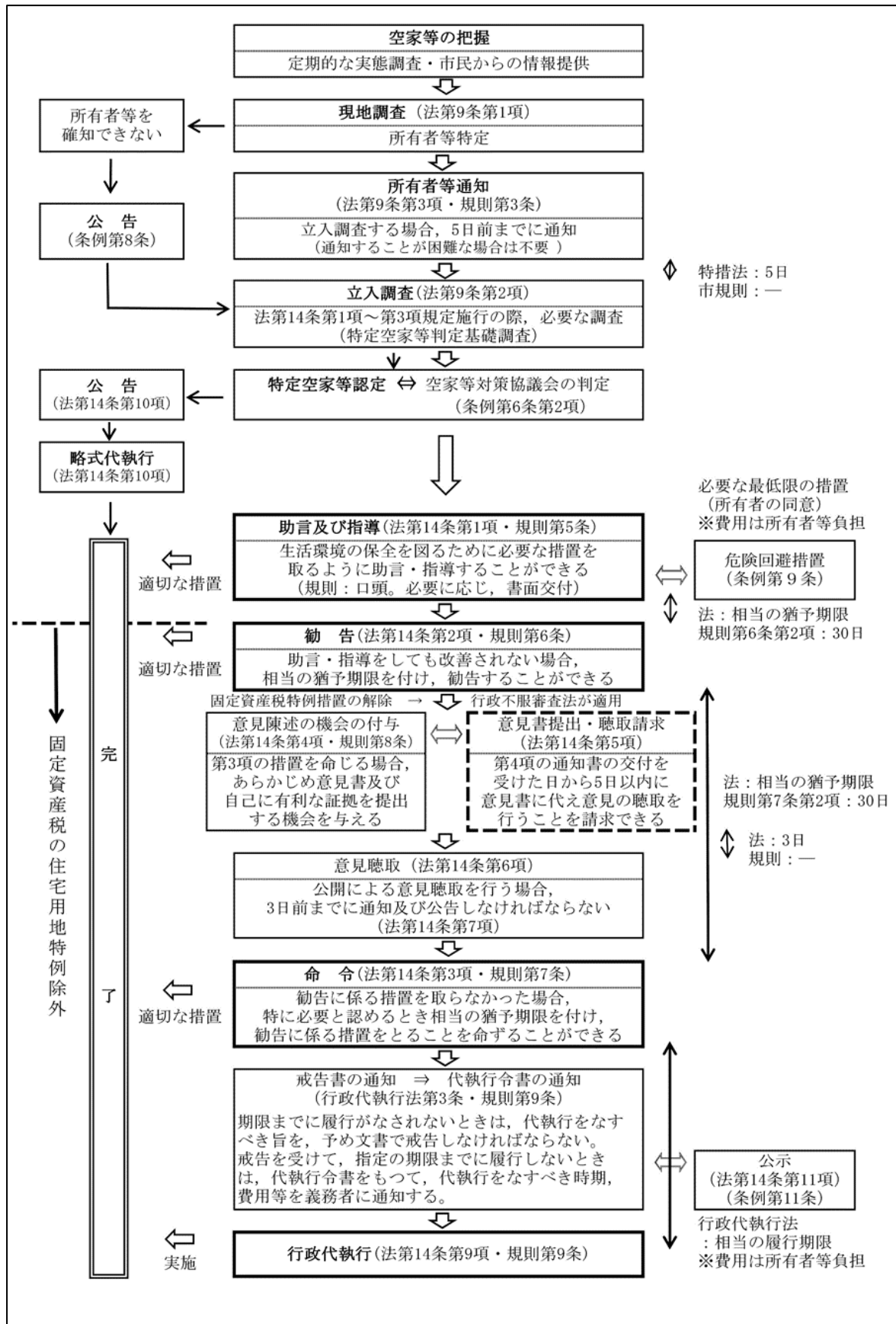
<参考> 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は、1戸当たり200㎡までの部分）	1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3

### (4) 緊急応急措置

法第14条第1項から第3項までの規定による助言又は指導、勧告、命令を行った特定空家等について、その倒壊、建築資材の飛散などによって市民に危険が生じるおそれがあると認めるときは、条例第9条（危険回避措置）に基づき、市は必要最低限の措置を講じ、危険性の回避に努めます。

<特定空家等に対する措置の流れ>



## 6 その他（措置に対する法と条例との関係）

本市は、法に基づく空家等に関する対策のほか、条例を制定し、空家等に関する対策を強化しています。

このため、法及び条例の両側面から多岐にわたる空家等の課題に対応することが可能となります。対策を進める際には、市条例・施行規則などと整合を図りながら進めます。

### <措置に対する法と条例との関係>

措置内容	特措法	条例・施行規則
空家等の所有者等の責務	第3条	条例第3条
市の責務	第4条	条例第4条
空家等対策計画の作成	第6条	条例第6条第2項
協議会の設置	第7条	条例第6条第1項
実態調査	第9条第1項	
立入調査	第9条第2項	
課税情報等の利用	第10条	
空家等データベースの整備	第11条	
所有者等による適切な管理の促進	第12条	
空家等及び跡地の活用	第13条	
助言又は指導	第14条第1項	規則・第5条
勧告	第14条第2項	規則・第6条
命令	第14条第3項	規則・第7条
行政代執行	第14条第9項	
命令に従わない場合の罰則	第16条第1項	
立入検査の拒否等の場合の罰則	第16条第2項	
市民の協力		条例・第5条
危機回避措置		条例・第9条

## 第5章 空家等の利活用の促進に係る基本的施策

### 1 基本的な考え方

空家等の活用に関し、法第13条において、「市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行うものが販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」と定めています。

本市では、空家等の発生予防対策、適正管理対策とともに、関係団体などと連携を図りながら利活用対策を促進します。

### 2 空家等バンク

#### (1) 常総市空家等バンクの設置

本市では、平成30年より「常総市空家等バンク」を設置し、運営しております。令和3年3月31日時点で、33件の物件登録があり、うち12件が成約しております。

また、令和4年1月には空家等バンク実施要綱を改正し、対象とする空家等の追加や利活用用途の追加など、幅広い方が空家等バンクを利用できるようになりました。

今後も、空家等の所有者に対して登録案内のチラシを送付するなど、登録を促進する取組を実施し、空き家の利活用を促進します。

#### (2) 空家等バンク活用支援補助金

本市では、令和2年度より、空家等バンクの活用の支援及び定住の促進を図ることを目的とした「常総市空家等バンク活用支援補助金」を開始しました。

空家等バンクを通じて物件を住宅として購入・賃貸した場合に、その購入費もしくは修繕費の一部を補助（最大30万円）しております。

今後は、空家等バンクの取引を一層活性化するべく、さらなる支援策などの検討を進めます。

### 3 空家等を除却した跡地の活用

空家等及び除却した空家等に係る跡地についても、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産であり、所有者に対し有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつながります。

このため、市において、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用につながる施策として、常総市空家等バンクにおいて空家等を除却した跡地の登録を可能としており、跡地についても空家等バンクへの登録を促進する取組を実施し、利活用を促進します。

### 4 空き家対策総合支援事業

本市では、空き家対策総合実施計画を策定した上で国土交通省所管の「空き家対策総合支援事業」による支援を受けております。

今後利活用に係る新たな事業を実施する場合には、当該事業の活用を検討します。

## 5 民間企業との連携

行政が主体となって実施している現行の空き家の利活用対策では、出来ることに限界があり、効果的な手を打てません。民間企業の持つ資源やノウハウを生かし、官と民の役割を明確にした、新たな視点での官民連携による空き家の利活用対策が必要です。

今後は、特に以下の事項について、民間との連携による事業を実施します。

### (1) 民間企業による利活用相談窓口設置

本市では、空家等に関する総合窓口を設置し、各種相談に対応しておりますが、特に利活用に係る相談については、迅速かつ効果的なアドバイスを提案することができず、空家等の利活用を阻害する要因となっております。

民間企業と連携し、空家等の所有者の意向に沿った業者の紹介や交渉など、民間企業が主体となった相談窓口を設置し、空家等の利活用を促進します。

### (2) 民間企業による空家等の流通促進

本市では、空家等調査台帳を作成し、空家等の把握に努めておりますが、台帳自体は個人情報や防犯上の観点から広く一般に公開できる情報は多くありません。

まずは民間企業が広く活用できる空家等の情報を整理し、データベース化することで、庁内各課や民間企業が自ら情報を活用し、空家等の流通を促進できる仕組みを構築します。

### (3) 民間企業による情報発信

本市では、空家等バンクを設置し、利活用の促進に向けて情報発信を行っておりますが、的確かつ効果的に情報を提供するという観点において、行政だけでは限界があります。

民間企業の持つツールやノウハウを利用し、広く利活用を望む空家等の情報を提供するとともに、民間企業から利活用事業者へピンポイントに情報を提供することで、空家等のさらなる利活用を促進します。

## 6 AIやデジタル技術を活用した利活用の促進

国が掲げる「デジタル田園都市国家総合戦略」により、デジタル化による各地方の様々な社会課題を解決しながら地域の魅力向上を目指すとなっております。

当市においても、デジタル技術を効果的に活用し、空き家の利活用を促進します。



常総市空家等対策計画  
(2023年度～2027年度)  
令和5年3月

発行者 常総市  
編 集 常総市都市建設部都市計画課  
〒303-8501  
常総市水海道諏訪町 3222 番地 3  
電 話 0297-23-2111 (代表)  
F A X 0297-23-2164