

つくばみらい市空家等対策計画（案）※概要版

第1章 計画の趣旨

【1. 計画策定の背景と目的】

■背景

急速に進む少子高齢化社会のなかで、全国的に空家等が増加し、大きな社会問題となっている。

■目的

- ・市民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全・安心に暮らすことのできる生活環境を確保する。
- ・空家等の活用を促進し、総合的・計画的な空家対策を推進する。

【2. 計画の位置づけ】

上位法・計画…空家等対策の推進に関する特別措置法、つくばみらい市総合計画
市関連計画…つくばみらい市都市計画マスタープラン、つくばみらい市国土強靱化計画
市関連条例…つくばみらい市空家対策の推進に関する条例
茨城県関係…茨城県住生活基本計画、茨城県都市計画マスタープラン

第2章 空家等の現状

【1. 人口・世帯数の推移と空家等の現状】

■人口・世帯数

- ・本市の人口は、全体的には増加傾向にあるものの、みらい平地区以外は減少している。
- ・人口の増加率に比べ、世帯数の増加率の方が大きく、核家族化が進んでいると考えられる。
- ・老年（65才以上）人口の割合も平成22年からの10年間で5%近く増加。

■空家等の状況

- 全国：平成20年から平成30年までで空家率に大きな変動はないが、空家総数は50万件の増加。
- 本市：空家率は県内で一番低いですが、みらい平地区での人口増加によるもの。
空家数は増加しており、空家等への予防と対策を講じる必要がある。

【2. 空家等の実態】

①空家所有者等の状況

- ・60代以上が7割を占めている。

②空家の現状

- ・空家になってからの年数は、経過年数が10年未満、10年以上を境に約半数となっている。
- ・空家になった理由は、「転居」、「相続したが利用していない」、「死亡や入院で居住できなくなった」などの理由が多い。

③空家の管理状況

- ・管理していない方が4割を占めており、「遠方に住んでいる」、「金銭的な問題」、「高齢のため」が多い。
- ・管理の頻度は、「2～3か月に1度」または「半年に1度」で半数を占める。

④市への要望等

- ・支援として「解体・リフォーム補助」、「利活用に関する制度充実」など。

【3. 課題の整理】

(1) 空家等の管理に関する課題

高齢化や金銭的な負担、所有者の居住地と離れている事により、日常的な管理が難しい。

(2) 空家等の利活用に関する課題

利活用に興味はあるものの対応・対策がわからず放置している方が多い。

(3) 空家等の発生の予防に関する課題

居住者等が亡くなった後の相談者がいないため、何もしない所有者等が多く見られた。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

【1. 基本的な方針】

- (1) 安全・安心に暮らせるまちづくり
- (2) 良好な環境で快適に暮らせるまちづくり
- (3) 空家を活用した活気のあるまちづくり

【2. 対象区域】

空家等が市内に点在していることから、市内全域を対象区域とする。

【3. 対象とする空家の種類】

本計画で対象とする空家等の種類は、空家等特別措置法第2条第1項に規定する「空家等」のうち、主に住宅を対象とするが、活用促進の観点から、現在、更地になっている跡地も対象とする。

※空家等特別措置法第2条第1項

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。

【4. 計画期間】

令和3年度～令和7年度

各種施策の効果や社会状況等の変化等により、必要に応じ見直しを図る。

【5. 指標の設定】

本計画を着実に実施するため、下記の計画目標値を定め推進する。

(累計値)

指標名	指標の内容	令和2年度末	令和7年度末
管理不適切空家改善件数	助言・指導等により管理不適切な状態が改善された件数	47件	70件
空き家バンク制度成約件数	空き家バンク登録物件のうち、売買・賃貸契約成立件数	2件	12件

【その他実施体制】

空家に関する問題は多岐にわたる事から、庁内各部署、つくばみらい市空家等対策協議会、その他関係団体と相互に連携を図りながら、解決に向け取り組む。

第4章 空家等対策の具体的取組

空家等の『適正管理』『利活用』『発生の予防』の三つの観点から施策を進める。

【1. 空家等の適正管理】

(1) 空家等に関する政策の実施体制

- 空家等に関する相談窓口を設置
- 研修会等に積極的に参加することによる担当者のスキルアップ
- つくばみらい市空家等対策協議会及びその他関係機関との連携
- 『つくばみらい市空家等対策の推進に関する条例』の制定

(2) 所有者等の責任意識の育成

- 市広報紙やホームページ等を通じ、所有者の空家管理意識を啓発
- 空家所有者等に対し、各種補助事業等の情報提供

(3) シルバー人材センターによる空家等の見回り

(4) 特定空家等に対する措置

【2. 利活用】

(1) 空き家バンク制度の推進

(2) 空家活用費補助金の実施

- 改修工事費補助、家財処分費補助

(3) 利活用の検討

【3. 空家等の発生の予防】

(1) 空家相談会の実施

- 茨城司法書士会、茨城県宅地建物取引業協会、茨城県建築士会と協定締結

(2) 老朽空家の認定

- 老朽空家の解体から3年間、固定資産税の課税標準の特定を適用し、固定資産税を減免

(3) 予防策の検討