

1. 計画策定の背景と目的

■ 計画の背景

空家は、少子高齢化や核家族化等により年々増加しており、全国的に大きな社会問題となっています。

こうした空家の中には、適切な管理が行われていないものもあり、防災・衛生・景観等の面で、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が完全施行され、国を挙げてこの問題に本格的に取り組むこととなりました。

■ 計画の目的

本市では、空家法の趣旨を踏まえ、適切な管理の推進と合わせ、空家の活用という視点からの取り組みを総合的・計画的に進めるため、「北茨城市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

2. 計画の概要

■ 計画の位置付け

本計画は、空家法の規定に基づき策定するものであり、「第4次北茨城市総合計画」を上位計画とし、各種関連計画との連携・整合を図り、定めたものです。

■ 対象地区

北茨城市全域

■ 対象期間

平成30年度から平成34年度までの5年間



■ 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法に定義されている「空家等（※1）」を対象とします。

なお、空家化の予防については、現在空家等ではない全ての住宅を対象とします。

	戸建住宅	集合住宅
現在空家等（※2）	◎	◎
現在空家等ではない	○	○

凡例）◎：計画全般の対象 ○：空家化予防の対象

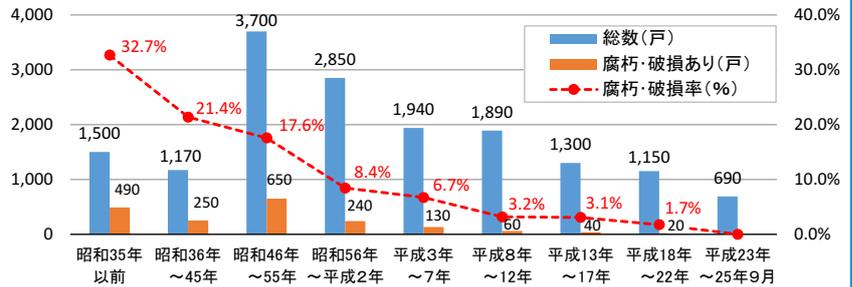
（※1）空家法で定義されている「空家等」とは、「居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物又はこれに附属する工作物」及び「その敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）」をいう。

（※2）集合住宅は、全室空室の場合が「空家等」である。

3. 空家等の現状

■住宅の腐朽破損の状況と建築時期

本市の住宅の「腐朽・破損の有無」と「建築時期」の関係を平成25年度の統計データでみると、住宅総数 16,450 戸（居住世帯数）のうち 1,870 戸（11.4%）が「腐朽・破損あり」となっています。特に昭和55年以前に建てられた住宅が高い割合を示しており、今後、これらの古い住宅が空家等となった場合には、「特定空家等（※3）」となる可能性を多く含んでいると考えられます。



資料)平成25年 住宅・土地統計調査

(※3) 特定空家等とは、次の①～④のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- 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

■空家等実態調査結果

平成27年度に、北茨城市全域を対象に、公道からの目視による空家候補の特定及び不良度の判定を行ないました。調査の結果、空家（候補）は205件あり、空家率は1.2%となっています。また、空家のうち15件（空家の7.3%）は倒壊等の危険性が高く、「特定空家等」となりえる建物であると考えられます。

空家等実態調査結果（平成27年度調査）

空家数(候補)	空家率	不良度判定結果	
		件数	判定結果
205件	1.2%	15件	倒壊の危険があると思われるもの
		141件	倒壊の危険は無いが、居住には支障があると思われるもの
		49件	居住に支障が無いと思われるもの

注) 空家数は、売出し看板のあった物件を除いた数

4. 空家等の進行段階ごとの課題

空家等になる前の段階	<ul style="list-style-type: none"> 所有者が入所や死亡等の場合、別居する家族や相続人による居住継続が困難。相続問題が解決しない。相続登記がなされないため誰が所有者なのか分からない。 →空家等になる前に有効な施策展開が必要。
空家等になる段階、活用検討段階	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の改修費用等が工面できない。賃貸や購入希望者が見つからない。 →「空き家バンク」のさらなる活用や、空家等の利用幅を広げる必要がある。
空家等を管理している段階	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の所有者が適切な管理を行わない。 →所有者等に空家等の適切な管理を積極的に働きかけるとともに、サポート体制の充実を図る必要がある。管理不全状態の空家等への強い措置も必要。
空家等を除却しようとする段階	<ul style="list-style-type: none"> 経済的制約により除却が困難。税制上有利と考え、空家等をそのまま放置する。 →除却を促す仕組みづくりが必要。
その他共通	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の問題は多岐にわたるため所有者等のみでは解決が難しい。空家等の所有者等が不明である。空家等の活用・処分方法、相談方法、相談先等が分からない。 →地域や専門家団体等との連携や、相談体制の整備が必要。

5. 空家等に関する施策

■基本方針

1 空家等の進行段階に応じた適切な施策展開

空家等の進行段階に応じて「発生抑制」、「適正管理」、「活用」等の対策に取り組むこととします。

2 所有者、市民・地域、関係団体、行政等が連携した施策展開

空家等の所有者等だけではなく、市民・地域、関係団体、行政等が手をたずさえて課題解決に取り組むこととします。

■取組体制等

(1) 所有者等からの相談への対応

- ・市役所相談窓口の開設：相談窓口は相談内容に応じて6つの課に設置します。
- ・空家等に関する相談会の開催：専門家等の協力を得て開催します。

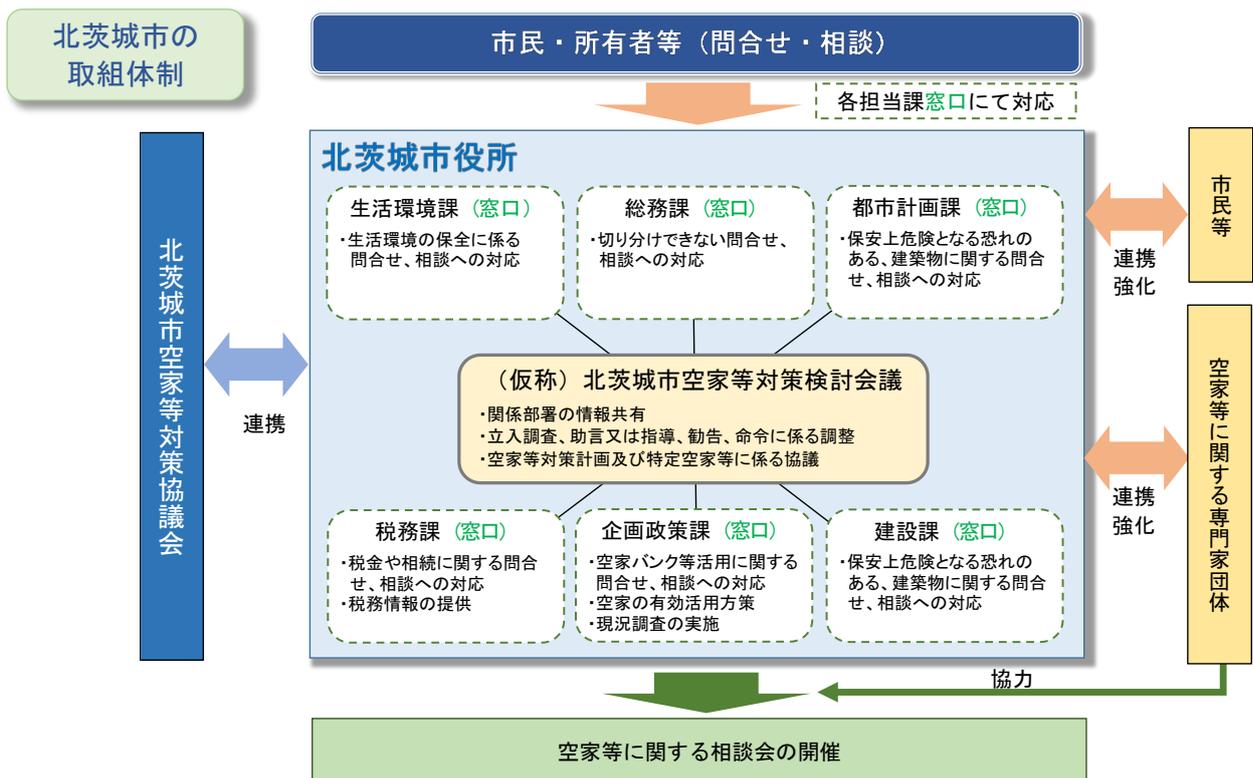
(2) 市役所の体制整備

- ・北茨城市空家等対策協議会の継続：

現在設置している当該協議会は、空家等の問題を総合的・計画的に推進するための組織であり、今後も継続します。
- ・専門家団体、市民等との連携強化：

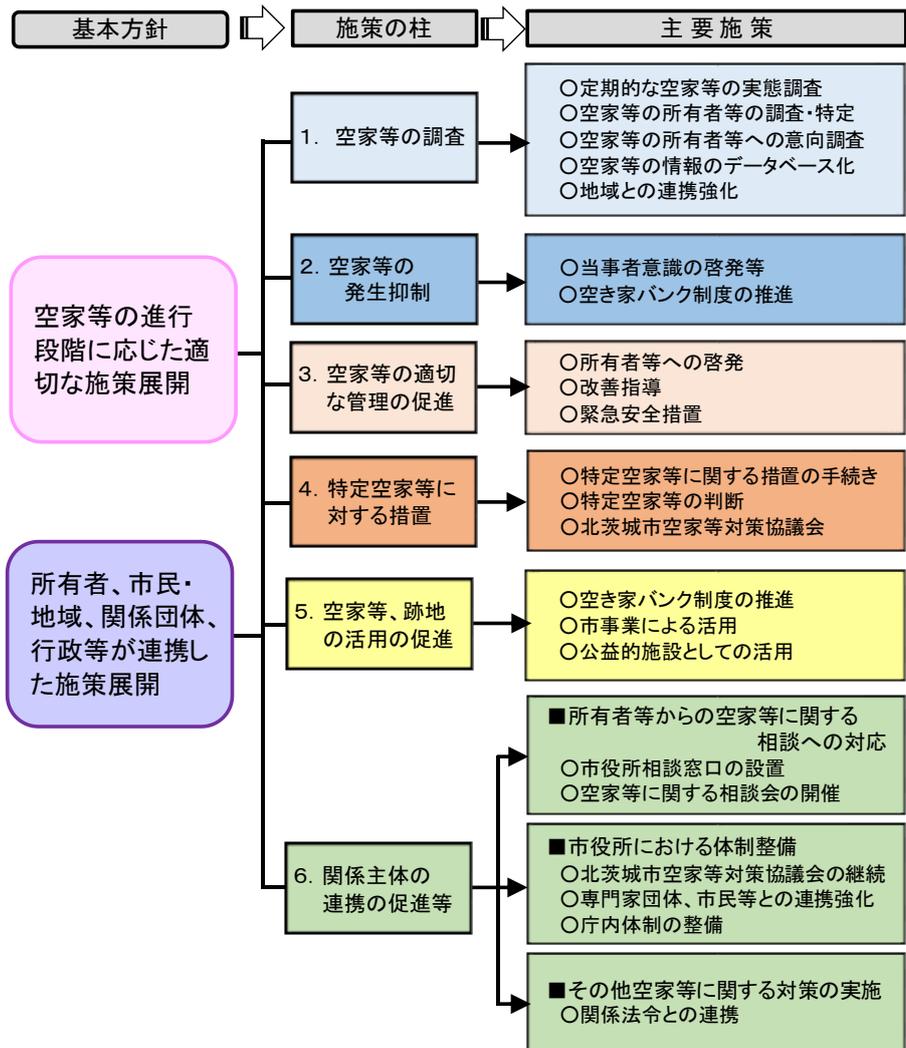
問題解決には専門的な知見が必要であるとともに、地域住民と協働して対処方法を検討します。
- ・庁内体制の整備：

空家等の問題は多岐にわたるため、各関係部署が連携して分野横断的に解決を図ることも必要となります。そのため、「(仮称)北茨城市空家等対策検討会議」において、全体の状況を把握し、関連部署との総合的な調整や、専門家団体との連携、相談者への対応状況の進捗管理等を行ないます。



■ 施策体系

3ページの「基本方針」を踏まえ、右図の施策体系にて計画を推進します。



6. 計画の目標

本計画を着実に実施するため、下表のように目標を設定し、施策の効果を明確化します。

指標名	指標の説明	現況	計画目標
		平成 29 年度末	平成 34 年度末
空き家バンクに登録された件数	空き家バンクに登録された空家等の年間件数	24 件（累計）	10 件/年
空き家バンクでの契約成立件数	空き家バンクにおいて契約が成立した年間件数	8 件（累計）	3 件/年
相談窓口の整備	相談窓口の整備状況	未整備	相談窓口の開設・運用
庁内体制の整備	多岐にわたる空家等の問題を解決するための庁内体制の整備状況	未整備	専門家等と連携した庁内体制の整備・運用

問合せ先：北茨城市 総務部 総務課

【電話】 0293-43-1111（代表）

【E-mail】 soumu@city.kitaibaraki.lg.jp