

美浦村空家等対策計画

平成29年3月

美浦村

(令和4年3月改訂)

■目次

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1

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.....	2
2 空家等の実態	6
3 課題の整理.....	6

第3章 空家等対策における基本方針

1 基本的な方針	7
2 対象区域	7
3 対象とする空家の種類	7
4 計画期間	8
5 指標の設定.....	8
6 庁内の組織体制及び役割.....	9
7 関係機関との連携.....	9
8 空家等対策協議会.....	10

第4章 空家等の具体的取組

1 空家等の適正管理.....	11
2 空家等の利活用	16
3 空家等の発生の予防	17

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法	
2 美浦村空家等対策の推進に関する条例	
3 美浦村空家等対策の推進に関する条例施行規則	
4 美浦村空家等対策協議会条例	
5 美浦村空き家情報登録制度実施要綱	
6 美浦村空家等解体費補助金交付要綱	

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

急激に進行する少子高齢化社会のなかで、空家に関する問題は、全国的に表面化していません。特に、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家は、現在も増加傾向にあり、防災・防犯・安全・環境・景観保全等の面で住民生活に悪影響を及ぼしており、早急な解決が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として、平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家等特別措置法」という。）を公布、翌27年に施行し、危険な放置空家について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者等に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることを定めました。

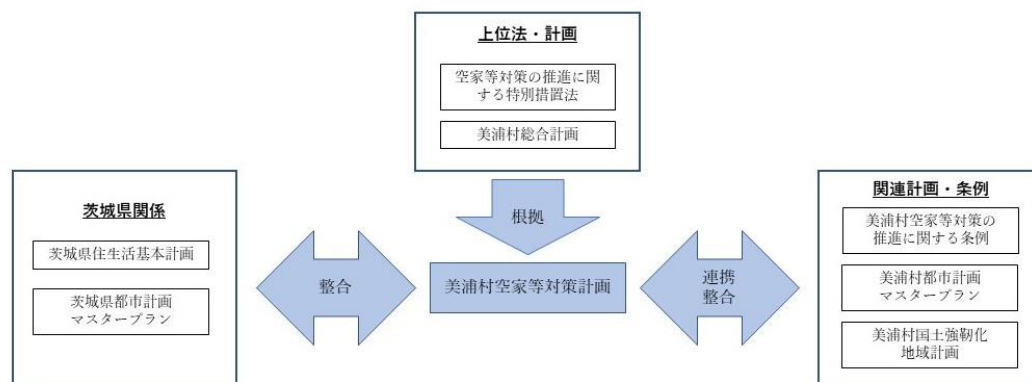
本村においても、平成28年に「美浦村空家等対策協議会」を設置し、空家等に係る問題について取り組んでいます。また、平成25年には空家等の利活用のため、「美浦村空き家情報登録制度」（以下、「空き家バンク制度」という。）を開始し、空家等の利活用の推進を行っています。

空家等特別措置法の施行を踏まえ、村民の生命、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とともに、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ため本計画を策定するものです。

2 計画の位置づけ

この「美浦村空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、空家等特別措置法第6条第1項の規定に基づき、地域社会の健全な維持のため、空家等に関する問題に対して本村が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、本村空家等対策の基礎となるものです。

■ 計画の位置づけ



第2章 空家等の現状

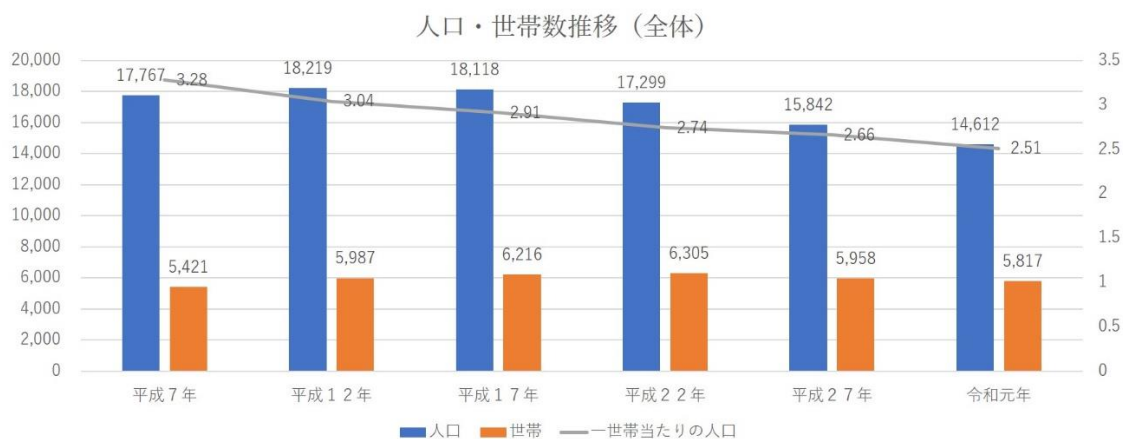
1 人口・世帯数の推移と空家等の現状

(1) 人口・世帯数

美浦村の人口は平成12年をピークに減少傾向へ転じ、平成27年では15,842人となっています。世帯数も平成22年をピークに減少傾向へと転じています。1世帯当たりの人口は一貫して減少傾向で推移し、平成27年では2.66人となっています。

なお、令和元年10月現在、総人口は14,612人、世帯数は5,817世帯、1世帯当たりの人口は2.51人となっています。美浦村においても、人口減少の進行が顕著となっており、少子化に加えて若年層の世帯分離に伴う村外への流出も一因として考えられます。

■人口・世帯数推移（全体）

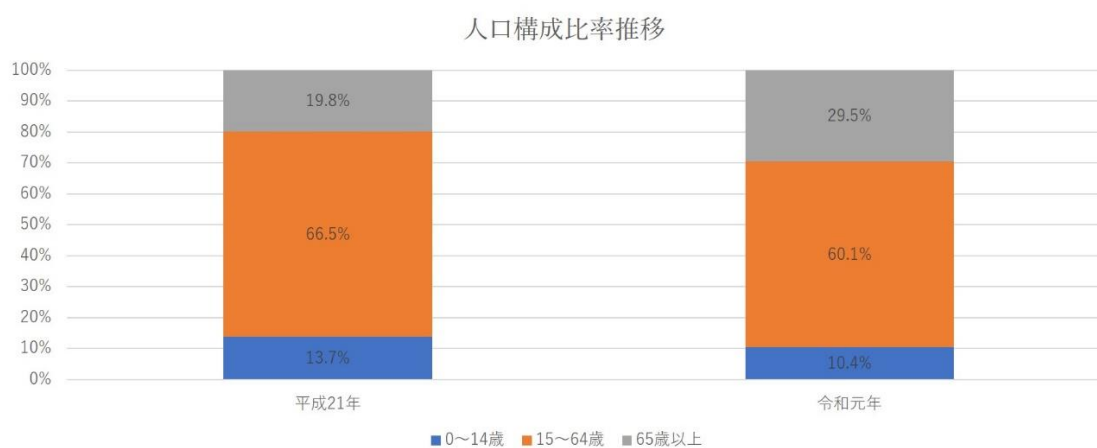


資料：国勢調査、令和元年は県常住人口調査（各年10月1日現在）

(2) 人口構成

本村の人口構成比は、平成21年から令和元年までの10年間で、14歳以下の年少人口が13.7%から10.4%と約3.3%減少しています。また、65歳以上の老年人口も19.8%から29.5%と約9.7%増加していることから、高齢化が進んでいると言えます。全国的にも核家族化により高齢者のみの世帯が増え、管理できず空家となる家屋が増えているなど、高齢化・核家族化は空家問題においても重要な課題のひとつです。

■人口構成比率推移



資料：住民基本台帳（各年4月1日現在）

(3) 空家等の状況

全国的に空家率はさほど大きく変動はしていませんが、全国の空家総数は、平成20年から平成30年の10年間で50万件ほど増加しています。

本村においても、空家総数及び空家率は増加の一途を辿り、人口減少や少子高齢化に伴い、将来的な空家等の増大が予想されます。

特に、適切に管理されていない空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものであり、新たな空家等の発生の予防と対策を講じていく必要があります。

■空家率推移

		平成20年	平成25年	平成30年
全国	(1) 住宅総数	57,586,000 件	60,628,600 件	62,407,400 件
	(2) 空家総数	7,987,600 件	8,195,600 件	8,488,600 件
	(3) 空家率	13.87 %	13.52 %	13.60 %
	(4) 売却用住宅戸数	348,800 件	308,200 件	293,200 件
	(5) 賃貸用住宅戸数	4,126,800 件	4,291,800 件	4,327,200 件
茨城県	(1) 住宅総数	1,223,800 件	1,268,200 件	1,328,900 件
	(2) 空家総数	187,600 件	184,700 件	197,200 件
	(3) 空家率	15.33 %	14.56 %	14.84 %
	(4) 売却用住宅戸数	6,900 件	4,900 件	4,500 件
	(5) 賃貸用住宅戸数	107,200 件	104,100 件	105,400 件
美浦村	(1) 住宅総数	6,570 件	8,560 件	7,750 件
	(2) 空家総数	880 件	1,620 件	1,900 件
	(3) 空家率	13.39 %	18.93 %	24.52 %
	(4) 売却用住宅戸数	30 件	30 件	40 件
	(5) 賃貸用住宅戸数	270 件	70 件	730 件

資料：住宅・土地統計調査

■平成30年度県内市町村空家率比較表

	住宅総数	空家総数	空家率
全国	62,407,400	8,488,600	13.60%
茨城県	1,328,900	197,200	14.84%
美浦村	7,750	1,900	24.52%
水戸市	142,570	22,130	15.52%
日立市	88,790	15,640	17.61%
土浦市	67,530	10,830	16.04%
古河市	62,390	8,280	13.27%
石岡市	32,330	5,280	16.33%
結城市	21,020	2,380	11.32%
龍ヶ崎市	35,740	5,050	14.13%
下妻市	17,690	2,810	15.88%
常総市	24,160	3,050	12.62%
常陸太田市	22,630	2,930	12.95%
高萩市	13,880	2,480	17.87%
北茨城市	19,860	3,180	16.01%
笠間市	35,330	4,650	13.16%
取手市	52,370	8,280	15.81%
牛久市	37,710	4,220	11.19%
つくば市	124,270	18,740	15.08%
ひたちなか市	69,940	8,620	12.32%
鹿嶋市	35,270	7,280	20.64%
潮来市	12,500	2,050	16.40%

	住宅総数	空家総数	空家率
守谷市	27,900	2,510	9.00%
常陸大宮市	18,740	2,980	15.90%
那珂市	22,970	2,470	10.75%
筑西市	42,750	6,950	16.26%
坂東市	20,210	2,400	11.88%
稲敷市	16,150	2,350	14.55%
かすみがうら市	17,460	2,220	12.71%
桜川市	15,160	1,980	13.06%
神栖市	45,970	8,660	18.84%
行方市	11,580	1,310	11.31%
鉾田市	20,180	4,450	22.05%
つくばみらい市	21,070	1,780	8.45%
小美玉市	20,290	2,920	14.39%
茨城町	11,810	1,120	9.48%
大洗町	7,850	1,360	17.32%
城里町	8,450	1,070	12.66%
東海村	15,810	2,200	13.92%
大子町	7,900	1,440	18.23%
阿見町	23,240	4,250	18.29%
八千代町	7,160	740	10.34%
境町	9,110	990	10.87%
利根町	6,940	750	10.81%

資料：住宅・土地統計調査

2 空家等の実態

(1) 空家の実態調査

令和3年度、村内に存する建物のうち空家と推定される建物 299 件について、村職員による外観目視及び近隣住民への聴取等に基づく調査（以下「空家実態調査」という。）を行いました。その結果、比較的軽微な修繕で利活用が可能と思われる空家は 57 件あり、比較的危険度が高いと判断された空家は 8 件ありました。そのなかでも、特に周辺に悪影響を及ぼしていることが確実視される空家は 3 件で、雑草の繁茂や越境、ゴミの堆積、建物そのものが倒壊するおそれや、外壁の剥落等、周辺住民に危害を与える恐れがあることが確認されました。これらの空家については、早急な対策が必要であるため、所有者等に対して、適正管理等の働きかけを引き続き行っていきます。

3 課題の整理

空家所有者への聞き取り調査及び村内空家等の状況により明らかとなった課題について整理します。

(1) 空家等の管理に関する課題

空家所有者等の抱える問題として、空家等の管理が経済的な負担になっていることが挙げられます。また、空家所有者等の現住所が、当該空家から離れており、日常的な管理が難しいといったことについても多く挙がっており、空家等への対策として、その適正な管理が課題となっています。

(2) 空家等の利活用に関する課題

利活用については、支援の要望も多く、利活用に興味はあるものの「どうすべきか迷っている」「相談相手がいない」「売却・賃貸する相手が見つからない」等と考えている方が多いことが分かりました。

これは、活用可能な空家があるにも関わらず、対応・対策がわからないために放置せざるを得ない状況にある、という事であり、そうした空家の把握や、所有者等の選択肢を増やす施策をとっていく必要があります。

(3) 空家等の発生の予防に関する課題

空家の発生した理由として、「居住者が亡くなったため」や「借り手または買い手がついていないため」等、次に利用する予定が立たないために空家になり、その後も「相談相手がいない」「売却・賃貸する相手が見つからない」ためにそのまま放置している方が多く見られました。そうした方々のために、空家に関して相談できる体制の整備等が課題となります。

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

本村の空家等の現状や課題を踏まえ、今後の取り組みに向けた基本的な方針を定め、対策を進めます。

(1) 安全・安心に暮らせるまちづくり

空家等は、火災発生など村民への危険性が懸念されるため、空家等の適切な管理や除却を推進し、村民が安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

適切に管理されていない空家等には、その管理が適正に行われるよう、法令・条例に基づき所有者等に助言・指導を行います。

(2) 良好な環境で快適に暮らせるまちづくり

適切に管理されていない空家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、その発生を防止することで良好な住環境を維持し、住民が快適に暮らせるまちづくりを目指します。

居住者・所有者等が死亡した場合等、相続の整理や家屋等を放置されると空家等が発生します。居住している時から将来の家屋活用等について相談できる体制を整えるなど予防対策を図ります。

(3) 空家を活用した活気のあるまちづくり

村が空家の情報を管理し、相談体制を整備することにより、活気あるまちづくりという視点からも、空家等の活用促進を目指します。

現在取り組んでいる空き家バンク制度の推進及び地域コミュニティ活動拠点利用など、空家等を有効に利活用するための支援策を講じることで移住・定住を推進し、地域の活性化を図ります。

2 対象区域

空家等が村内全域に点在していることから、空家等対策計画の対象区域は村内全域とします。

3 対象とする空家の種類

空家等対策計画の対象とする空家の種類は、空家等特別措置法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とします。

また、村民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等の観点から特定空家等から優先して対策を講じるものとします。

○空家等

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。）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。

○特定空家等

以下のいずれかの状態に該当する空家

- ①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な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

○跡地

以前、建築物又はこれに附属する工作物が存在し、現在、更地になっているものをいう。

4 計画期間

本計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの期間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図ります。

5 指標の設定

本計画の目的である村民の生命、身体及び財産を保護し、安全・安心に暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちづくり活動の活性化を図るために、適正な計画目標値を設定し、取り組んでいきます。

一つとして、村民生活に悪影響を及ぼす管理不適切空家の改善・抑制が重要であることから、「適正管理が必要な空家に対する措置件数」を指標とします。

また、空家等を有効に利活用された結果をみる指標として、空き家バンク制度による成約件数等を設定します。

(累計値)

指標名	指標の内容	令和3年度末	令和8年度末
適正管理が必要な空家に対する措置件数	通知等で適正管理の啓発を行う必要のある空家の対象件数	88件	78件
空き家バンク成約件数	空き家バンク登録物件のうち、売買・賃貸契約成立件数	39件	46件
空き家バンク登録件数	空き家バンク登録物件の件数	43件	50件

6 庁内の組織体制及び役割

横断的な対策及び施策の実行が求められる空家等対策に係る実務者会議として、庁内の関連部署による連絡会議を運営します。空家等の所在、所有者等について内部で広く情報共有を図り、空家等対策について連携を取りやすい体制を整備します。

職名	主な業務
経済建設部長	・総括
生活安全課長	・事務局 ・総合窓口 ・空家等（特定空家を含む）の適正管理指導に関すること ・消防防災上危険な家屋等に関する情報提供 ・消防法運用のための助言
総務課長	・自治会等との連携に関すること
企画財政課長	・美浦村総合計画、定住促進条例等関連施策との整合性に関すること ・村に対する寄付の申し出に関すること
税務課長	・固定資産税課税台帳の開示による空家等の所有者情報提供に関すること ・特定空家等への特措法に基づく勧告による住宅用地特例の適用除外に関すること ・その他所有者等の特定に関すること
住民課長	・空家に係る相続人等の照会に関すること
都市建設課長	・建築基準法運用のための助言に関すること ・空家等の構造上の助言に関すること ・道路への立木越境の適正管理指導に関すること
上下水道課長	・上下水道の休廃止届出の情報提供 ・空家等の給排水設備の適正管理指導に関すること

7 関係機関との連携

(1) 不動産関係団体

不動産関係団体と空き家バンク制度等を通じて相互に連携・協力をして、村内の空家等の市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生の防止と空家等の利活用を推進し、本村への定住の促進と地域の振興に努めます。

(2) 村内行政区

地元をよく知る自治会の協力なしでは、空家等の問題は解決しません。村は、自治会から寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努めます。

(3) 警察

空家等の情報を警察と共有し、防犯の観点から相互協力を図ります。

(4) 稲敷広域消防本部

空家等の情報を消防と共有し、防災・防火の観点から相互協力を図ります。

(5) その他関係団体との連携

空家等対策の推進のため、建築士会、司法書士会、宅地建物取引業協会、土地家屋調査士会、弁護士会及び金融・経済団体等の関係団体には、村が実施する空家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相談会等を通じて相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組みます。

8 空家等対策協議会

空家等特別措置法第7条第1項の規定に基づき、美浦村空家等対策協議会（以下、「村協議会」という。）を設置します。

(1) 所掌事務

村協議会では、空家等特措法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更に関する事と並びに計画の実施に関する事を行うこととします。

(2) 構成

村協議会の構成については、村協議会条例第3条の規程に基づき、村長のほか、村民代表及び学識経験者等計15人以内とします。

第4章 空家等対策の具体的取組

個人の財産である空家等の適切な管理は、所有者等の責任において行うことが原則であることを改めて促し、適切な管理が行われていない空家等を未然に防ぐための対策を進めていきます。

空家等の『適正管理』『利活用』『予防』の三つの観点から、施策を進めてまいります。



1 空家等の適正管理

空家等は所有者等の財産であり、その管理の責任は所有者等にあります。

適正に管理されていない空家等が増加しないよう、所有者等がより管理しやすい環境づくりを目指します。

(1) 空家等に関する対策の実施体制

村空家対策業務を進めていくにあたり、効果的・効率的な村の体制づくりのために次の取組を実施します。

○相談窓口

空家等に関する相談窓口を以下のとおり設置し、相談に適切に対処します。

相談窓口	相談内容
生活安全課	・ 空家の適切な管理について ・ 空家の利活用について ・ 各補助制度に関することについて
税務課	・ 固定資産税について

○職員のスキルアップ

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、国、県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に積極的に参加することにより、担当職員のスキルアップを図ります。

○村協議会及びその他関係機関との連携

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、村協議会及びその他関係機関と連携し対応していきます。

○『美浦村空家等対策の推進に関する条例』の制定

空家等対策事業を円滑に進めるため、空家等特別措置法に定めているもののほか必要な事項を規定する条例を制定しました。

内容は、法に定めのあるもののほか、緊急安全措置・空家等への立入調査・空家等特別措置法第14条に係る公表について、条例で規定するものです。

緊急安全措置は、適正な管理が行われていない空家等について、そのまま放置することにより、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがある事態が発生すると認める場合に、緊急的な危険回避に必要な最小限度の措置を村にて行う事ができると定めたものです。当該措置にかかった費用については、所有者等へ請求します。

立ち入り調査については、現在法律にて特定空家等に対してのみ認められている空家等への立ち入り調査を、法と同様に事前通知を行った上で、通常空家等へも行えるように定めるものです。

空家等特別措置法第14条に係る公表については、公表内容の具体的な定めがないため条例で定め、空家等特別措置法の円滑な運用を行うものです。

(2) 所有者等の責任意識の育成

空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等の責任意識の育成に努めます。

○所有者等への意識啓発

広報紙及び村ホームページ等を通じて、空家等の管理について、所有者等への意識啓発に努めます。

○情報提供による支援

広報紙及び村ホームページ等を通じて、空家の所有者等に対して、空き家バンク制度や各種補助制度等についての情報提供を行います。

(3) 特定空家等に対する措置

特定空家等について、必要な措置を講じることによって、村内の防災・防犯・環境・景観保全等の維持に努めます。

○措置の対象

村内の空家等のうち村民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等のため特定空家等から優先して措置を行います。

措置については、村協議会で協議し、実施していきます。

○特定空家等の判定

特定空家等に該当するか否かの判断は、「『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（ガイドライン）」に定める内容を基本に、村協議会が行います。

○助言・指導

空家等特別措置法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図り、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

○勧告

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、空家等特別措置法第14条第2項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

なお、勧告を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

※参考 住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	課税標準額 固定資産税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（住宅1戸あたり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

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。併用住宅の場合は建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により住宅用地となる面積が異なります。

○命令

勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく適切な管理が行われていない状態であると認めるときは、空家等特別措置法第14条第3項の規定に基づき、所有者等に対して相当の猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じます。

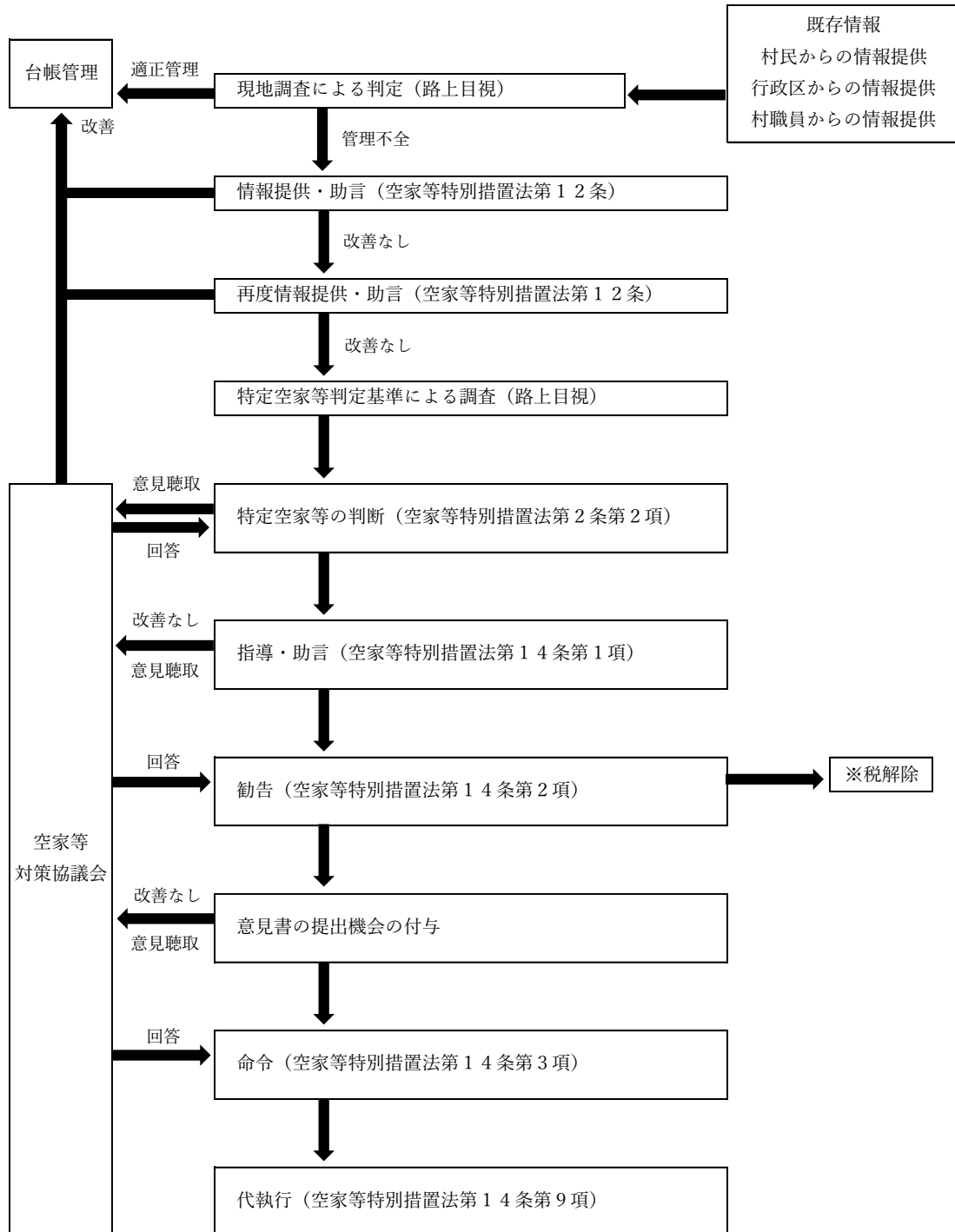
命令を実施する場合においては、空家等特別措置法第14条第4項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

○行政代執行

命令を行っても改善が見られない場合は、空家等特別措置法第14条第9項の規定に基づき、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、所有者等に代わり、当該空家等の除却等必要な措置を講じます。

この措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

■特定空家等に対する措置のフローチャート図



「※税解除」…固定資産税等に係る
住宅用地の特例を解除

2 空家等の利活用

本村では、関係団体と連携を図りながら、空家等の利活用を推進していきます。

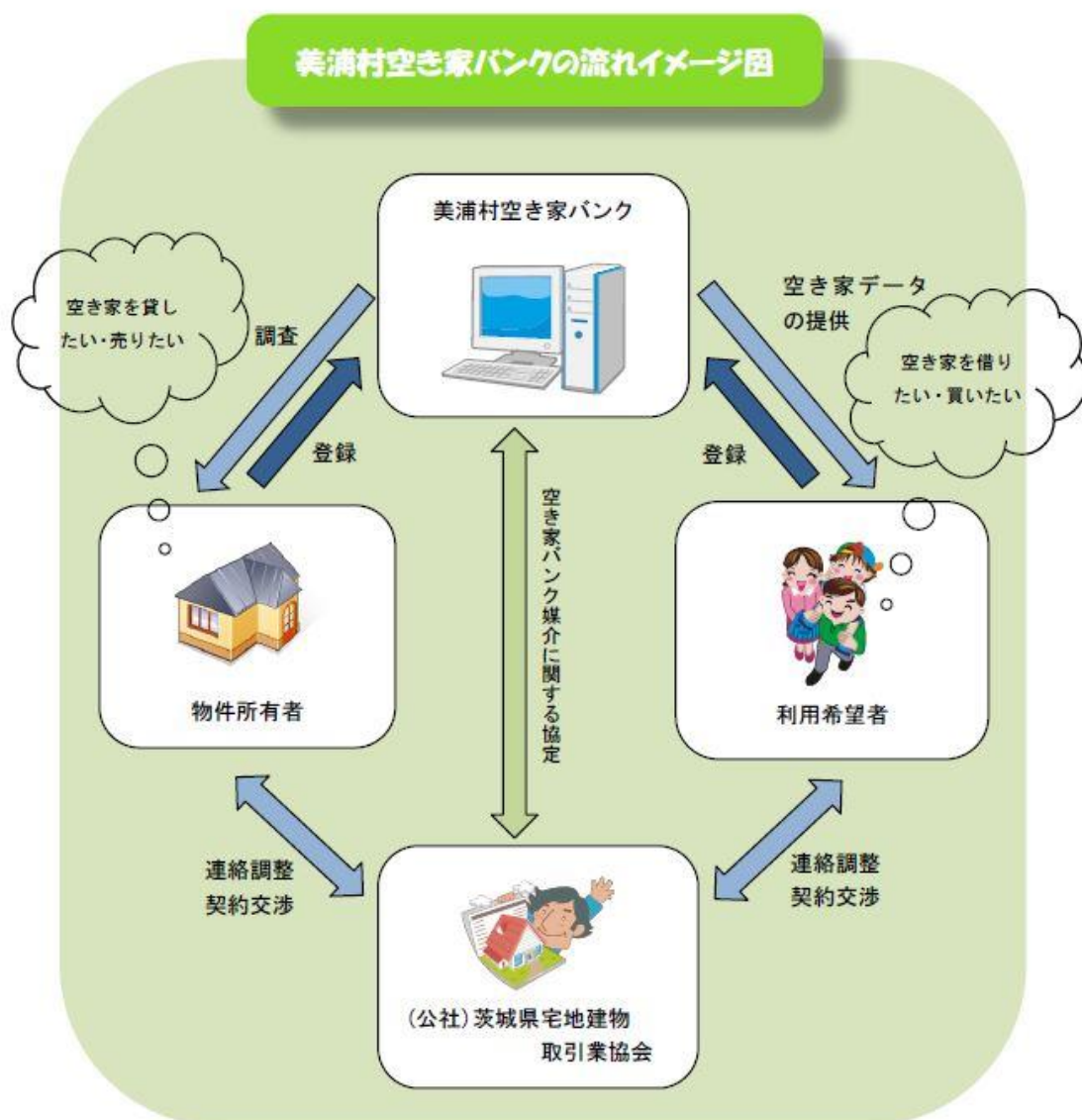
(1) 空き家バンク制度の推進

本村では、平成25年度より空き家バンク制度を実施しています。

空き家バンク制度は、村内の空家等の有効活用を通じて定住促進と地域活性化を図ることを目的に、空家を「売りたい・貸したい」方の情報を登録・発信し、「買いたい・借りたい」方との橋渡しを行う制度です。

本制度の実施を通じ、村への移住・定住を促進し、空家の解消を図ります。

■空き家バンク制度イメージ図



(2) 利活用の検討

国の補助制度を活用するとともに、本村の実情を踏まえながら、支援制度について検討します。

3 空家等の発生の予防

空家対策においては、空家等を発生させない取り組みも重要になります。空家は、老朽化が進行すると周囲への生活環境に影響を及ぼします。

空家の発生を抑えるため、国の補助制度や新たな施策等にも注視しながら支援制度を検討することで、空家問題の根本的な解決を目指します。