

高萩市空家等対策計画【概要版】

計画の趣旨

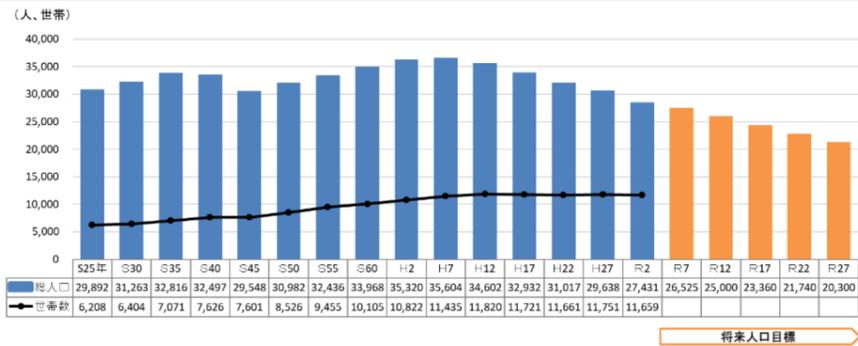
市民の生活、財産を保護し、安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することで地域の活性化に資することを目的とし、「高萩市空家等対策計画」を策定します。

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第6条の規定に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針に即した計画を策定するものです。

空家等の現状と課題

■人口と世帯数

本市の人口と世帯数の推移は以下となっています。また、高萩市創生総合戦略・人口ビジョン編では、将来人口の目標を平成52年22,200人に設定しています。

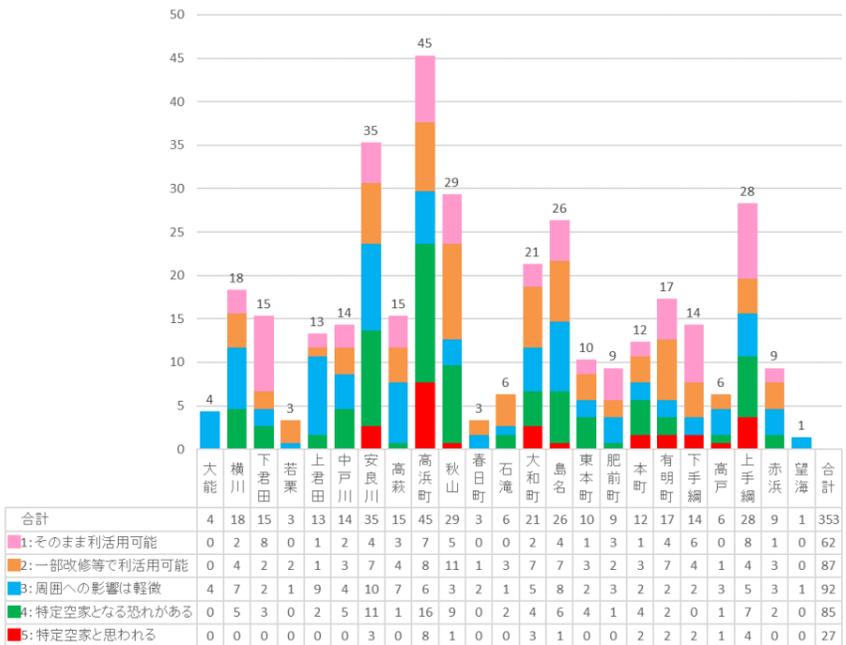


■空家等の現状

本市の空家等の現状は、令和2年10月時点の空家等実態調査の結果では、市全体で353件となっています。

なお、空家等の状態判定について以下に挙げる5段階で評価を行い、その結果は以下のとおりです。

【空家等実態調査による空家数(令和2年10月時点)】



空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本的な方針

本市の現状や空家等の状態に応じた対策を図るため、空家等対策に係る基本的な方針について以下に定めます。

【空家等の状態】

【基本的な方針】



2. 対象地区

■対象地区

市内全域に空家の存在が確認できるため、空家等対策計画の対象地区は市内全域とします。

対象地区：市内全域

■重点地区

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン（高萩市））に合わせ、マスタープラン附図における「住宅地」の区域を重点地区として設定します。

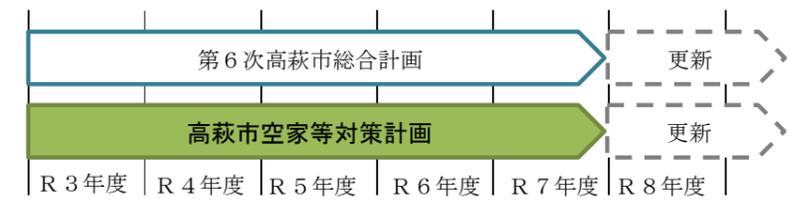
3. 対象とする空家等の種類

本計画における空家等の種類は、法第2条で定める「空家等」と「特定空家等」に加え、予防対策の観点から「空家となる見込みのある住宅」も対象とします。

4. 計画期間

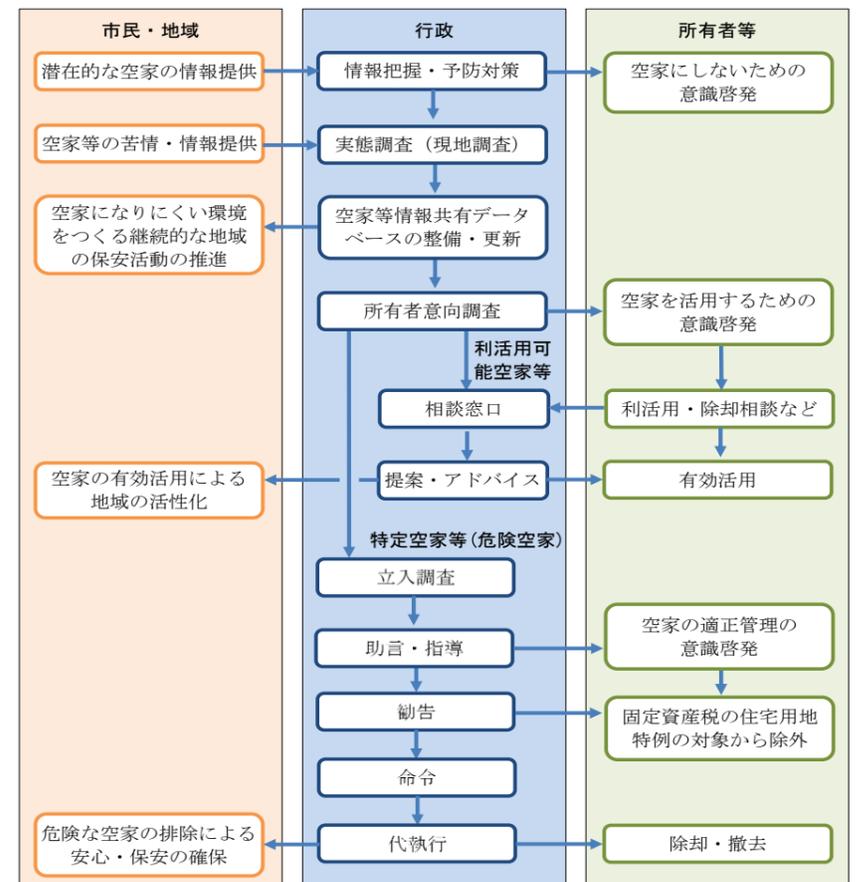
本計画の期間は、第6次高萩市総合計画との整合を図るため、令和3年度から令和7年度までとしますが、市の各種政策や社会状況の変化等により適宜見直すこととします。

計画期間：令和3年度から令和7年度まで



5. 空家等の調査に関する事項

空家等の調査に関する全体フローは以下となります。



6. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

所有者に対する意識啓発や注意喚起、空家等の管理のための各種支援を図りながら、空家等の適切な管理の促進を図ります。

- (1) 空家等の適切な管理の促進
 - ①空家等に関する意識啓発
 - ②空家が発生しにくい環境づくりの推進
 - ③シルバー人材センター等を活用した管理代行業の体制づくり
- (2) 特定空家等の適切な管理の促進
 - ①管理不全状態である空家等所有者への注意喚起
 - ②管理不全状態の空家等所有者等に対し、法に基づく実効性のある改善指導
 - ③空家等所有者の相続等、専門家の協力による相談体制の構築

7. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等対策を推進する上で、支援制度等の充実を図りながら、今後の活用方策について専門家や有識者と協力して検討を進めます。

- (1) 住宅診断（既存住宅インスペクション）の普及促進

中古住宅流通促進において、専門業者による住宅診断の普及促進を図り、消費者が安心して中古住宅を購入できる環境整備を図ります。
- (2) 空き家・空き店舗バンク制度の運用

市内に存在する空家等を有効活用することにより、本市への定住・移住促進、地域活性化、都市農村交流促進等を目的とする、空き家・空き店舗バンク制度の創設を図ります。
- (3) 空家等の利活用促進に伴う国の助成金制度等の活用

空家等の利活用を促進するにあたって、国が支援する空家等対策に係る助成金等の諸制度を有効活用するとともに、今後は、必要に応じて本市が実施する空家等対策に有効となる支援制度等について検討します。
- (4) 既存公共ストックの利活用

公的不動産などの既存公共ストックの利活用についても検討を行い、創業支援や移住支援に資する活用等について検討します。
- (5) 移住・二地域居住推進事業（県連携事業）

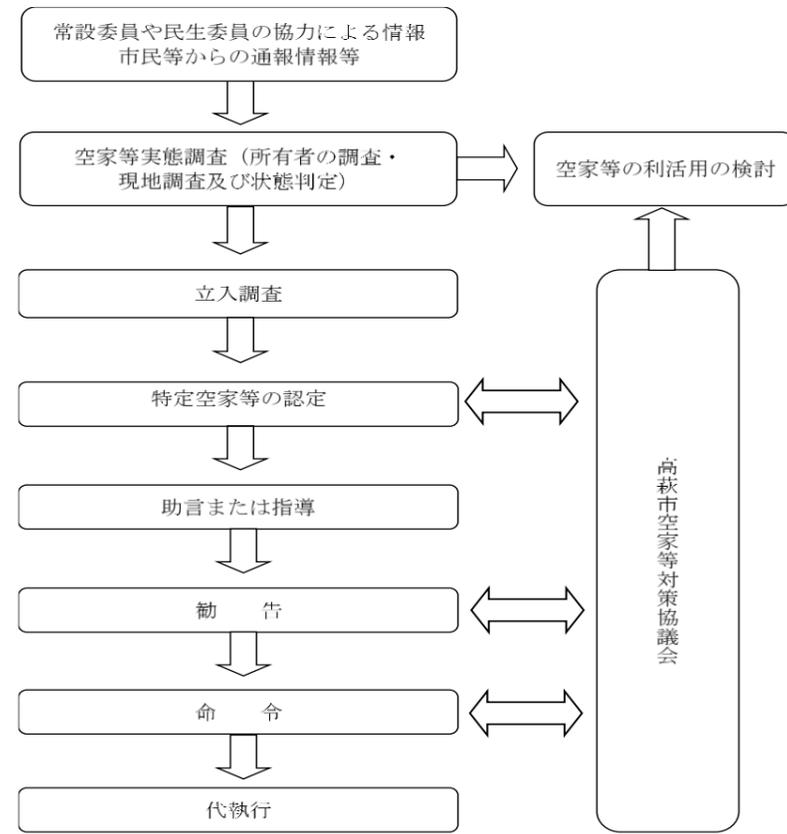
県と連携の上、本市への移住・二地域居住の推進に努めます。
- (6) 空家相談会の開催（県連携事業）

茨城県と連携して空家相談会を開催し空家等の利活用促進を図ります。
- (7) 空家等活用事業の推進（市事業）

本市における多様な産業の振興と雇用の創出による地域の活性化を目的に、市内で創業する方を対象として、高萩市創業プランコンテストを開催し、まちづくりの課題解消と合わせた空家等対策の促進を図ります。

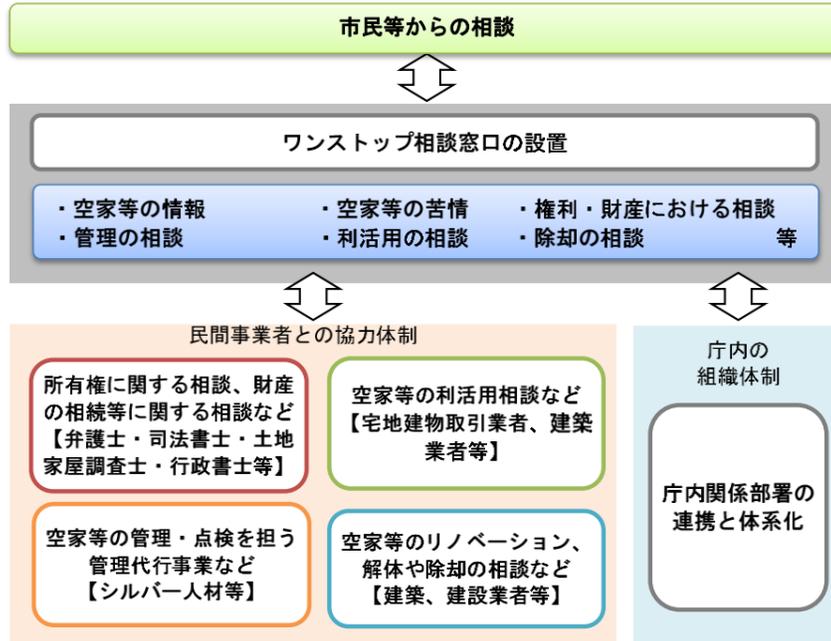
8. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

管理不全状態にある特定空家等に対しては、法に基づく実効性のある改善指導を行い、適切な措置の対応を図ります。



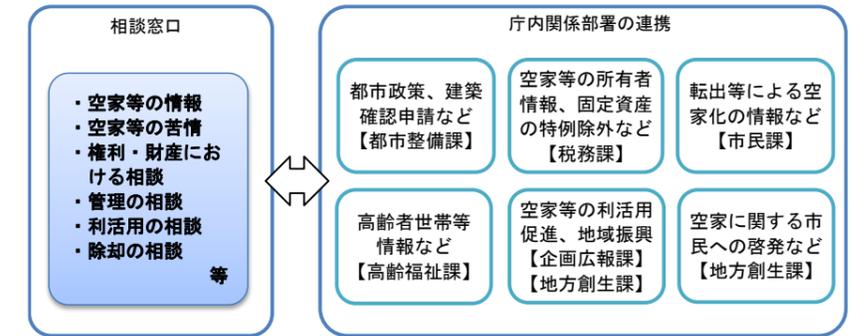
9. 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

住民等からの空家等の相談に対して窓口を設置するとともに、民間事業者と連携を図り、迅速な対応に努めます。



10. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

地域からの空家情報の提供、管理不全に関する通報、所有者からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確な対応を図るとともに、これらの連携・統括が可能となるよう市内組織の連携強化を図ります。



11. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等対策計画の運用において、以下の関連条例と補完しあいながら運用を図ることで、より効果的な対策を推進します。

- ①高萩市空き地等の適正管理に関する条例
- ②高萩市火災予防条例
- ③高萩市空家等対策の推進に関する条例

計画の目標と検証

本計画を推進するにあたって、計画の具体的な指標を設定し、進捗度の管理と、検証結果を踏まえて計画の見直しを図っていくものとします。

効果の検証にあたってはPDCA サイクルにより、目標の達成状況等を「高萩市空家等対策協議会」において検証するとともに、検証結果に基づき計画の見直しを図ります。

基本方針	評価指標	目標値 (R7年度)
地域住民との協力による 空家化の予防と抑制	地域と連携した情報収集 による空家等の実態把握	市内全域(100%)
	空家化が懸念される世帯 の把握	市内全域(100%)
空家等の適切な管理の 促進	空家等管理代行業の実 績	40件/年
空家等の利活用促進	物件紹介バンクの成約件 数	5件/年
	空家等の利活用実績 (行政が支援するもの)	1件/年
管理不全状態にある空 家等の対策と解消	特定空家等の認定解除の 件数	計画期間中に解消 (5件/年)
除却後の跡地の有効活 用	除却後の跡地の活用実績	4件 (年1件)

目標を達成するために実施する施策等

【基本方針】	【具体的な施策】	【施策内容】
地域住民との協力による空家化の予防と抑制	空家を発生させないための意識啓発の推進	<ul style="list-style-type: none"> 空家を発生させないための予防措置として、空家等の問題について注意喚起を促すとともに、空家を発生させない意識の醸成を図ります。 市の広報やホームページ等を通して市民に対する周知・意識啓発を図ります。
	空家が発生しにくい環境づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> 良好な住環境を保全するためには、地域で協力し合い、長期的に留守にするときには近所の人へ敷地等の管理を依頼するなど、地域ごとのルールづくりについて検討し、空家が発生しにくい住環境を整えていきます。
	地域住民との協力による空家等の情報収集	<ul style="list-style-type: none"> 空家化が懸念される家屋の情報等については、地域の実情を把握している住民の協力を得ながら見回りを実施し、情報を収集できる協力体制を構築します。 平成28年度に実施した空家等実態調査をもとに、市実施のその他の調査や国実施の各統計調査などを合わせて整理し、空家等の情報更新を図っていきます。
空家等の適切な管理の促進	空家等の実態把握と共有データベースの整備及び更新	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の調査結果に基づき、「空家等情報の共有データベース」を整備し、適切な情報管理を行います。 空家等情報の共有データベースは、住民から寄せられた情報や、関係部署から得た情報等を合わせて管理し、庁内の関係部署と情報共有を図り、空家等の情報について適正に管理を行います。
	シルバー人材センター等を活用した管理代行業の推進	<ul style="list-style-type: none"> 十分な管理がされていない空家等の理由としては、所有者の健康上の理由や、遠隔地に居住するため自らの空家等の管理を十分に行えないなどの事情等が考えられるため、空家等の適切な管理を支援するため、シルバー人材センターや宅地建物取引業者等の民間活力を導入した管理代行業の推進を図ります。
	空家等に関するワンストップの相談窓口の設置	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の所有者から今後の利活用に関する相談や相続等の相談、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する市民からの苦情など幅広く考えられるため、庁内の横断的な体制を整えるとともに専門家や民間事業者などの協力体制を構築し、ワンストップで対応できる相談窓口を設置し、迅速な対応と様々な問題に対応できる体制づくりを進めます。
空家等の利活用促進	住宅診断（既存住宅インスペクション）の普及促進	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の中古住宅流通促進においては、消費者が安心して中古住宅を購入できる環境を整備することが求められ、専門業者による住宅診断（既存住宅インスペクション）の普及促進を図り、住宅購入者が物件の状態・品質を把握できる市場の環境整備を推進します。
	空き家・空き店舗バンクの利用促進	<ul style="list-style-type: none"> 本市への移住・定住促進、地域活性化、都市農村交流促進等を目的とする、空き家・空き店舗バンク（高萩市物件紹介バンク）を運用し、空家等の物件紹介と空家の購入または、賃貸を希望する方とのマッチングを支援し、空家等の利活用の促進をしています。
	既存公共ストックの利活用促進	<ul style="list-style-type: none"> 公的不動産などの既存公共ストックの利活用についても検討を行い、創業支援や移住支援に資する活用等について検討します。 企業誘致や新たな産業発掘につながるよう、民間提案制度の導入を進めるとともに、起業や創業などの人材育成・意識醸成のための公民連携による協働の取組みを進めます。
	移住・二地域居住推進事業	<ul style="list-style-type: none"> 「JOIN 移住・交流&地域おこしフェア」や「ふるさと回帰フェア」に積極的に参加するなど、移住・二地域居住の推進に努めています。 （公社）茨城県宅地建物取引業協会と協定を結び、市内の空家や空き店舗の情報を「高萩市物件紹介バンク」へ掲載、提供することで移住検討者のニーズに対応しています。
	空家相談会の開催（県連携事業）	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の中には、地域交流、観光振興、福祉サービスの拡充など、所有者以外の第三者が利活用することにより、有効活用できる可能性のあるものが考えられます。これらのような空家の有効活用に関して、茨城県と連携して空家相談会を開催し、空家等の利活用促進を図ります。
	空家等活用事業の推進（市事業）	<ul style="list-style-type: none"> 本市における多様な産業の振興と雇用の創出による地域の活性化を目的に、市内で創業する方を対象として、高萩市創業プランコンテストを開催するなど、まちづくりの課題解消と合わせた空家等対策の促進を図っていきます。
管理不全状態にある空家等の対策と解消	地域連携による保安活動の推進	<ul style="list-style-type: none"> 管理不全状態にある空家等をそのまま放置することは地域にとって保安上望ましくないため、定期的な空家等の見回りを地域住民の協力を得て実施し、状況変化等の実態を把握し、空家等所有者に対して是正の指導を図ります。
	空家等の苦情に対する迅速な対応と連携の強化	<ul style="list-style-type: none"> 良好な住環境の保全を図るため、空家の苦情等の諸問題に対する相談体制を充実させます。 また、寄せられる苦情等の対応については専門的な知識や危険を伴うことが想定されるため、民間事業者や警察などの関係機関との連携強化を図ります。
	特定空家等の所有者に対する指導と措置の実施	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の管理不全状態が改善されない場合は、所有者等に対し、法に基づく実効性のある改善指導を行い、市民の安全・安心を確保するための適切な措置の対応を図ります。
除却後の跡地の有効活用	地域活性化に資する跡地活用の推進	<ul style="list-style-type: none"> 空家等を除去することにより発生した跡地の活用に関して、地域コミュニティや地域交流を促進する跡地活用が図れるよう地域の課題や近隣の状況と併せた活用について検討を行います。
	跡地活用における公益施設や企業等の誘致促進	<ul style="list-style-type: none"> 工場や倉庫、事業所等の比較的広範囲となる空家等の除却対策を進めていくにあたっては、除却跡地を管理不十分なまま放置することなく、地域にとって有用な跡地利用を促す必要があり、地域の安全・安心の確保や良好な住環境を保全するため、地区の将来展望に有益となる跡地活用の検討を行います。