

第2次小美玉市空家等対策計画（概要版）

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

空家等は、人口減少や高齢化に伴い年々増加しており、全国的に大きな社会問題となっています。

国では、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律127号）（以下「法」という。）」を交付し、地方自治体に空家等対策における役割と権限の付与を行いました。

本市は、平成29年4月に「小美玉市空家等対策計画（以下「旧計画」という。）」を策定し、総合的に空家等の対策に取り組んできましたが、国は更に空家等の総合的な対策強化を図るため、令和5年12月に空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」を柱とした「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」を施行しました。

これらの改正の趣旨を踏まえるとともに、旧計画の継続計画として「第2次小美玉市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定することとしました。

2 計画の位置付け

本計画は、法第7条の規定に基づき策定するものです。

また、「小美玉市第2次総合計画」を上位計画とし、「小美玉市国土強靱化地域計画」「第3期小美玉市まち・ひと・しごと創生総合戦略」との整合性を図り定めるものとします。

3 SDGs（持続可能な開発目標）との関係

「目標11 住み続けられるまちづくりを」及び「目標17 パートナリーシップで目標を達成しよう」を関係深いものとし、本計画を推進します。



4 計画の対象範囲

小美玉市全域

5 計画期間

令和8年度から令和12年度までの5ヶ年

6 計画の対象とする空家等

法に規定する以下の空家等を対象とします。

(1) 空家等【法第2条第1項】

建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用が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者を含む。）をいう。

(2) 管理不全空家等【法第13条第1項】

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められた空家等をいう。

(3) 特定空家等【法第2条第2項】

次のいずれかの状態にあると認められた空家等をいう。

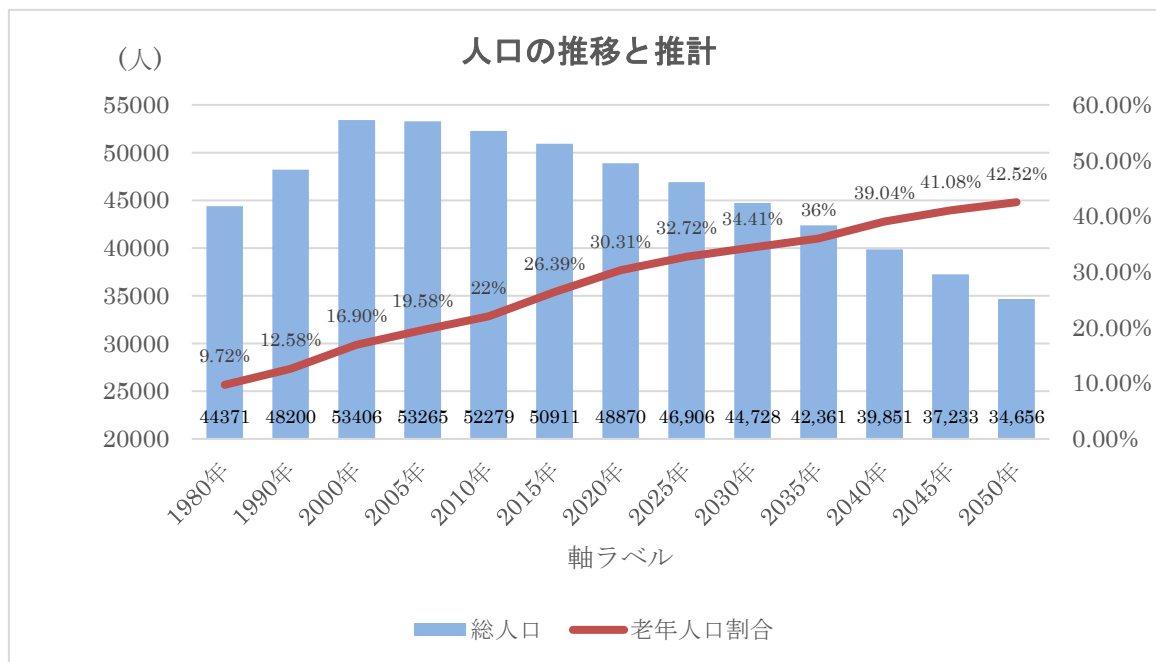
- ・ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

第2章 空家等の現状

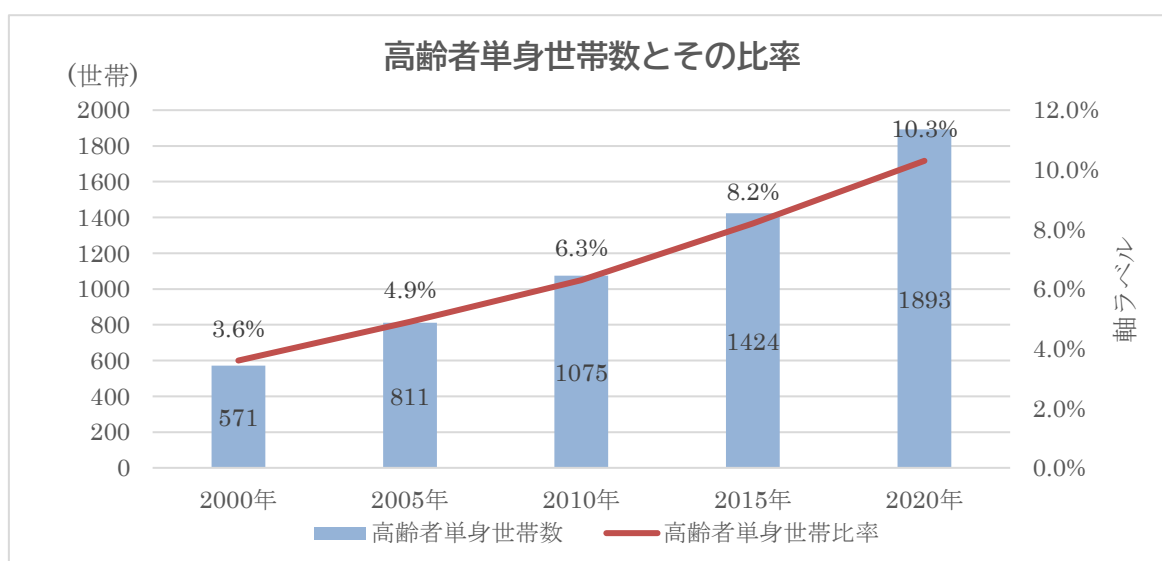
1 人口及び高齢化率の推移

市の総人口は、2000年（平成12）年をピークに減少傾向にあります。

一方で、老年人口（65歳以上）の割合は年々増加しており、2050（令和32）年には42.5%となる見通しとなっています。



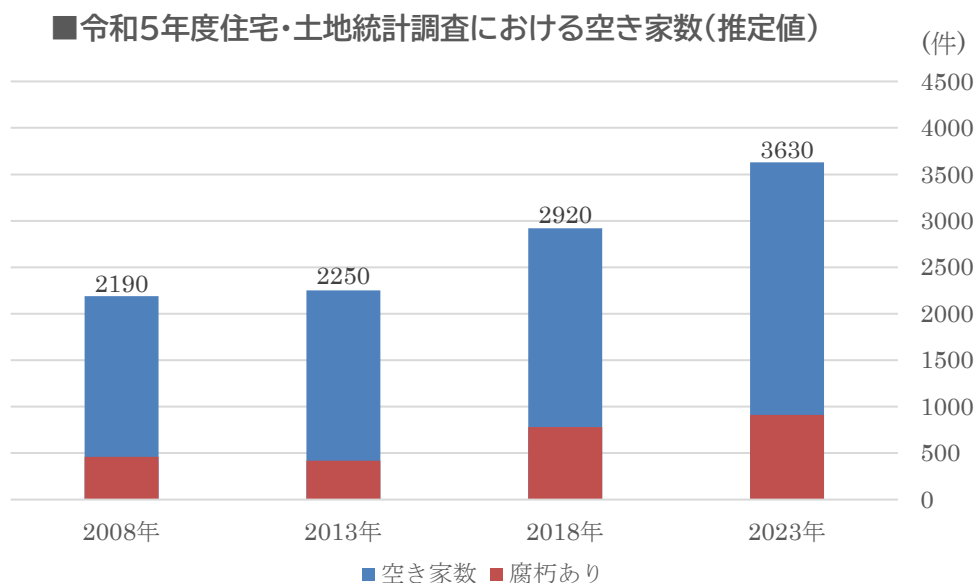
※ 本表は、2020年までは国勢調査のデータに基づく実績値、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所のデータに基づく推計値を用いて作成しました。



（出典）各年住宅土地統計調査

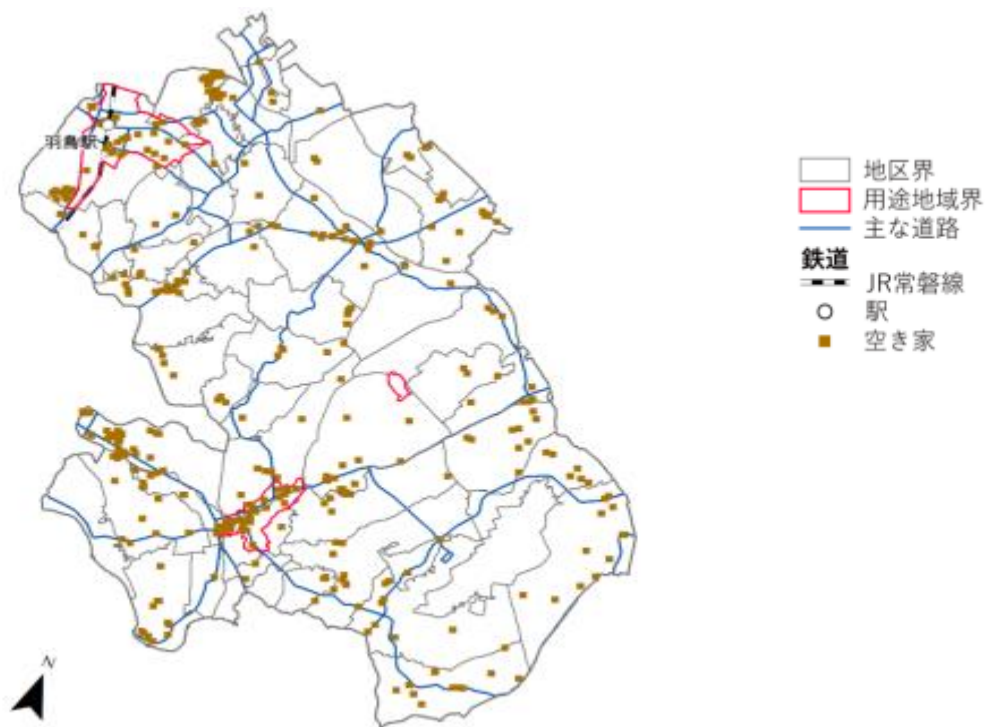
2 空き家数の推移や分布

総務省が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」の結果において、本市の空き家数は増加傾向にあると推定されており、令和5年には過去最高の数値となっております。



※空き家数：住宅・土地統計調査における「その他の住宅」で、長期にわたって不在となっている住宅（主に戸建住宅で賃貸用や売却用を除く）

■小美玉市が把握した空き家の分布



第3章 空家等対策の取組状況と課題

1 空家等の利活用の推進

- (1) 空き家バンク制度の実施
- (2) 空き家バンクの利用促進を目的とした助成制度の実施

2 管理不全状態にある空家等の対策

- (1) 周囲に悪影響を及ぼす空家等への助言・指導

単位：件

年度	助言・指導件数	改善	未解決
令和2年度	44	15	29
令和3年度	61	7	54
令和4年度	64	12	52
令和5年度	79	20	59
令和6年度	56	15	41

※同じ空き家で複数年度に助言・指導があった場合は、年度ごとにカウント

- (2) 特定空家等の措置状況（令和6年度末時点）

単位：件

助言・指導13件		勧告	命令	戒告	代執行
解体（補助金交付）	指導中				
5（5）	8	—	—	—	—

- (3) 特定空家等の解体撤去工事費用の補助
- (4) 空家等の相談や対応内容を記録するデータベースの整備、更新

【課題】

所有者や管理者へ助言・指導を行っても、改善されない案件が蓄積されています。今後は、所有者や管理者へ訪問し、面談による意向調査等が更に重要になると考えます。

3 関係主体の連携推進

- (1) 茨城司法書士会と「空家対策の連携に関する協定」を締結
- (2) 公益社団法人石岡地方シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結
- (3) 水道課及び湖北水道企業団との連携
- (4) 公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会と「小美玉市空き家バンク登録物件の媒介に関する協定」締結及び空家等管理活用支援法人へ指定

第4章 空家等対策に係る基本的な方針等

1 空家等の実態把握

空家等の状況は刻々と変化するため、定期的の実態調査を実施し、個別の対応方針について検討します。

【具体的施策】

- (1) 現地調査
- (2) 空家等の所有者等の調査・特定
- (3) 空家等情報のデータベース化

2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、行政が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならないとする原則に立ち、所有者等に的確な助言を行うなど空家等の適切な管理を促進します。

【具体的施策】

- (1) 所有者等に対する管理意識の啓発
- (2) 所有者への支援に向けた専門家団体等との連携

3 空家等の利活用の促進

実態調査等の結果、適切に管理され利活用可能と思われる空家等も数多くあります。現在取り組んでいる「空家バンク制度」の一層の推進により、空家等を有効に利活用する取り組みを実施します。

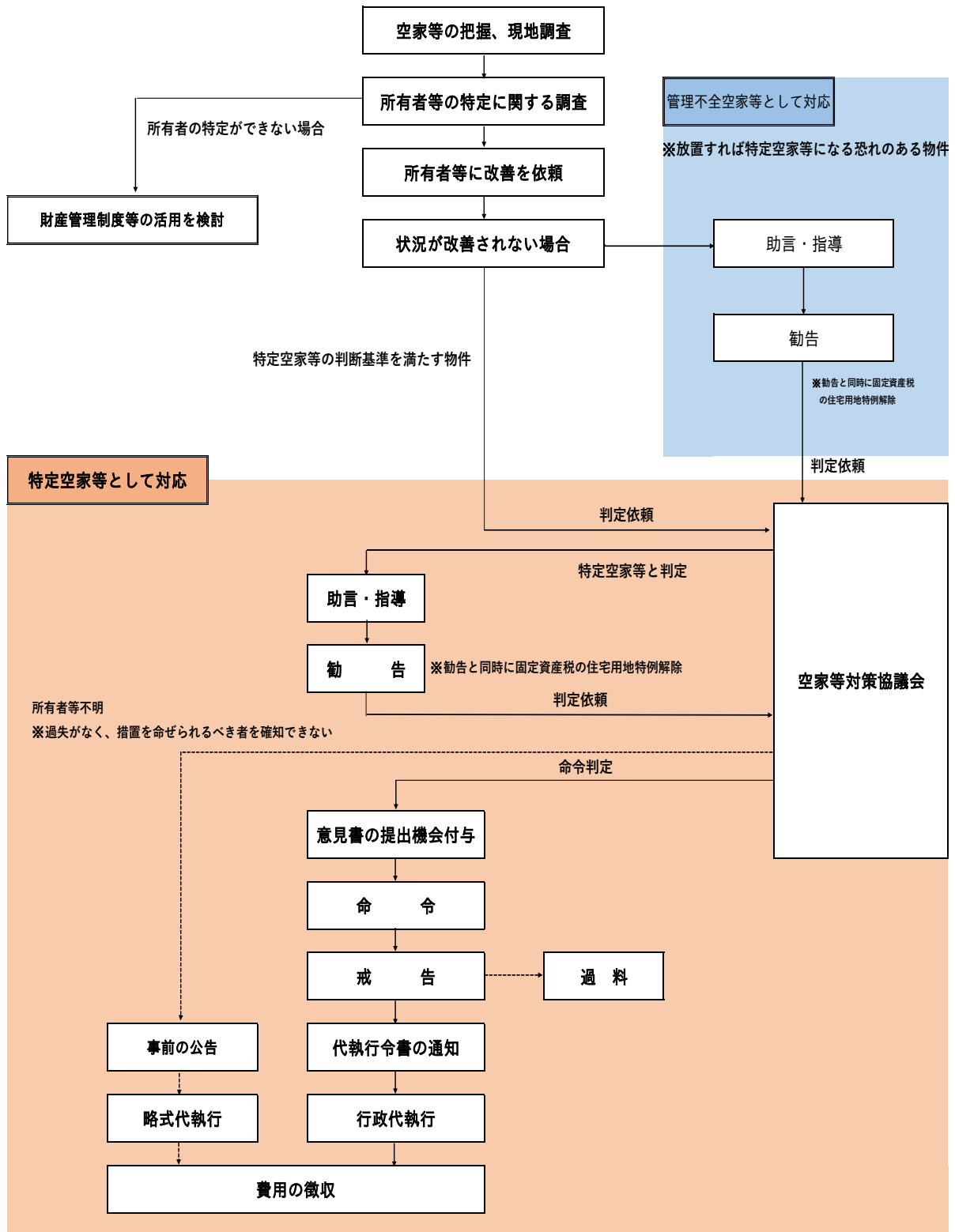
【具体的施策】

- (1) 「空き家バンク」物件の登録促進
- (2) 空き家活用支援補助制度の推進
- (3) 金融機関と連携した流通促進【令和6年度新規】
- (4) 空家等管理活用支援法人の指定【令和5年度新規・拡充】

4 管理不全空家等への対応と特定空家等への措置

周辺に著しい悪影響を及ぼす空家等の発生を未然に防ぎ、良好な住環境の保全を図るため、管理不全空家等の防止・改善に向けた取り組みを推進するとともに、特定空家等に対しては法に基づく必要な措置を講じます。（次ページ 図のとおり）

■管理不全空家等及び特定空家等に対する措置フロー



(1) 小美玉市空家対策協議会の関与

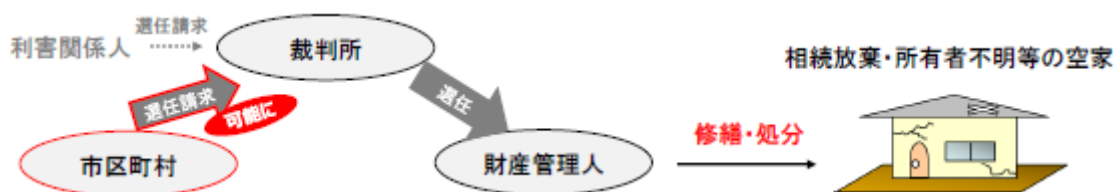
特定空家等に対する措置の状況については、「小美玉市空家等対策協議会」（以下「協議会」）に報告するものとします。

また、特定空家等の認定及び、行政代執行を行う場合には、あらかじめ協議会の意見を聴くものとします。

(2) 財産管理制度の活用【新規】

法改正により、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときは、市区町村においても財産管理人の選任請求が可能になりました。空家等の所有者や管理者が不明である場合や相続人がいないことなどにより、当該空家等に対処するための必要な措置をとることができない場合には、民法に規定される不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度の活用を検討します。

■財産管理人選任の申立てイメージ



- 所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合
- 相続人のあることが明らかでない場合
- 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
- 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合

- ➡不在者財産管理制度（民法第 25 条）
- ➡相続財産清算制度（民法第 952 条）
- ➡所有者不明建物管理制度（民法第 264 条の 8）
- ➡管理不全土地・建物管理制度（民法第 264 条の 9、264 条の 14）

（出典：国土交通省 Web サイト）