

鹿嶋市空家等対策計画

平成29年3月

(令和5年11月 一部改訂)

茨城県鹿嶋市

鹿嶋市空家等対策計画

目次

序章 計画の趣旨

- 1 計画策定の背景と目的 ----- 1
- 2 計画の位置付け ----- 1

第1章 空家等の現状と課題

- 1 人口及び世帯数 ----- 2
- 2 住宅総数と空家等の現状 ----- 3
- 3 今後の課題 ----- 7

第2章 空家等対策に係る基本的な方針等

- 1 基本的な対策の方針 ----- 8
- 2 対象地区 ----- 8
- 3 対象とする空家等の種類 ----- 9
- 4 計画期間 ----- 9
- 5 空家等の調査に関する事項 ----- 10
- 6 空家化の抑制・予防対策の取組 ----- 11
- 7 空家の市場流通・活用促進対策の取組 ----- 11
- 8 特定空家等に対する措置その他の対処に関する事項 ----- 12
- 9 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項 ----- 14
- 10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 ----- 14

第3章 計画の目標と検証 15

第4章 目標を達成するために実施する施策等 16

空家等対策計画の作成に関する参考資料

序章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化、産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の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。）が年々増加しています。

このような空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 2 条第 1 項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすようになってきました。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。

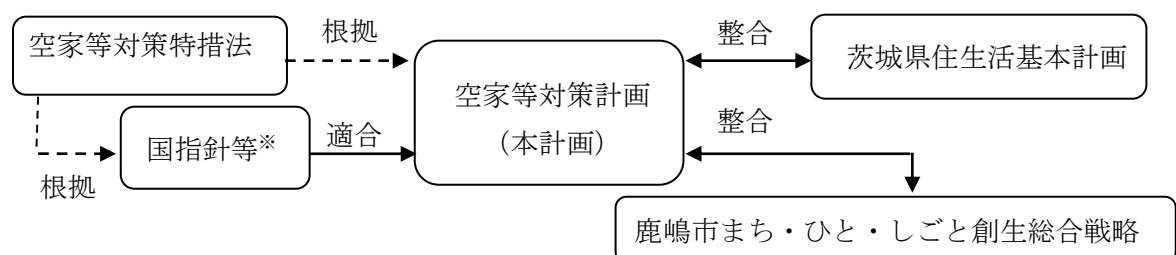
このように空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いため、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策として、平成 26 年 11 月 27 日に法が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

市はそれまでも既存の他法令や鹿嶋市生活安全に関する条例（平成 14 年条例第 3 号）に基づき、所有者等に対し管理改善の依頼を行ってきましたが、法の全面施行に伴い、庁内関係部署による空家等対策委員会を立上げ、特定空家等（法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）の所有者等に対して是正指導を行うなど、空家等対策を進めてまいりました。令和 4 年 1 月に空家等対策のさらなる推進のため、空家等対策協議会を新たに設置し、より一層の対策に取り組みます。

また、地域の活性化のため、生活環境の保全対策のみならず、活用促進策も実施する必要があることから、空家等対策計画を策定し、今般一部を改定することとしました。

2 計画の位置付け

本計画は、法第 6 条の規定に基づき、空家等に関する施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則して策定します。また、茨城県住生活基本計画並びに鹿嶋市まち・ひと・しごと創生総合戦略との整合を図り定めるものとします。



※ 国指針等とは「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」及び「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）をいう。

第1章 空家等の現状と課題

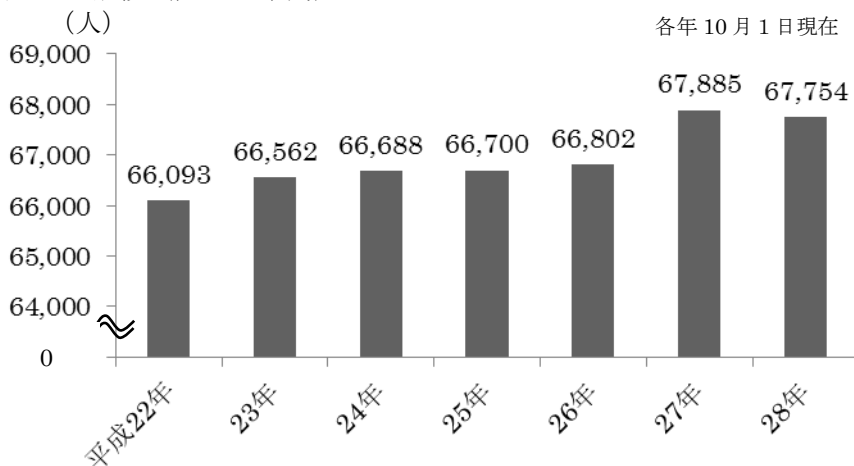
1 人口及び世帯数

(1) 人口及び世帯数の推移並びに今後の見通し

鹿嶋市の人口は、昭和30年代後半（1960年代）に始まった鹿島開発により、昭和40年代後半（1970年代）から人口が急増、その後も順調に増加方向に推移し、平成28年10月1日現在で67,754人となっています。※近年の人口推移は図表1を参照。

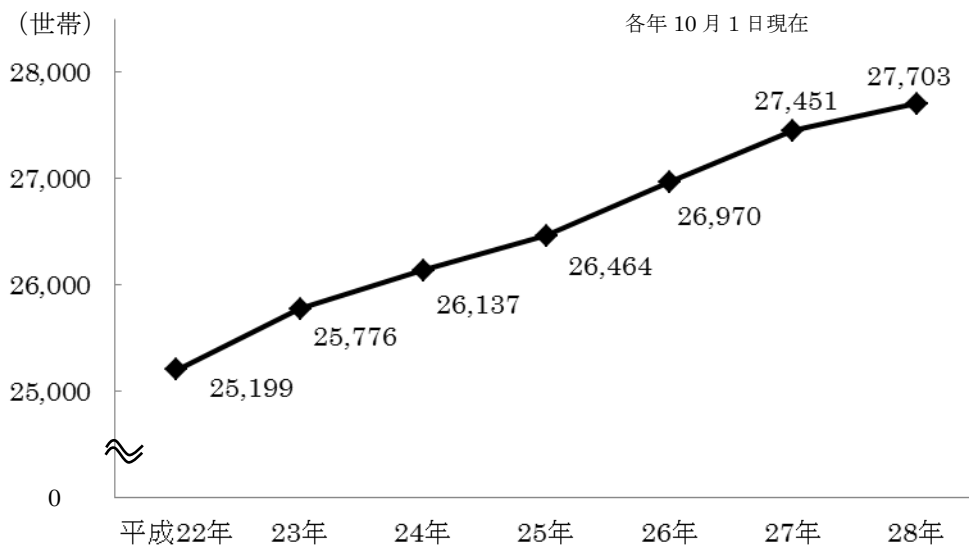
しかし、鹿嶋市人口ビジョン（平成28年3月策定）では、将来人口シミュレーションを実施し、人口減少は避けられないものとしています。また、同様に世帯数の減少も想定されます。

■図表1 人口の推移（直近7年間）



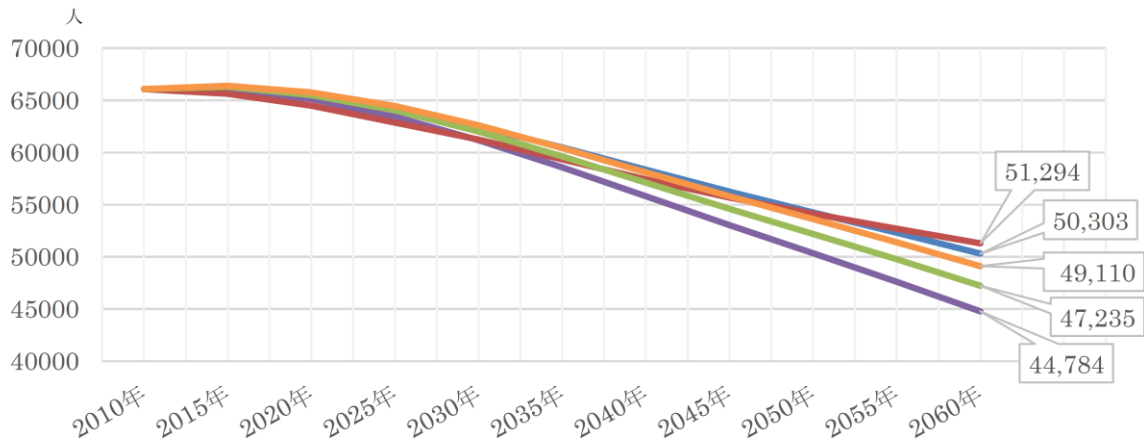
出典：茨城県「茨城県常住人口調査報告書」

■図表2 世帯数（直近7年間）



出典：茨城県「茨城県常住人口調査報告書」

■図表3 将来人口シミュレーション



【将来人口シミュレーション】 パターン1 ■	全国の移動率が今後一定程度縮小すると仮定した推計 (社人研推計準拠)
シミュレーション1 ■	合計特殊出生率が人口置換水準 (人口を長期的に一定に保てる水準の2.1) まで上昇したとした場合のシミュレーション
シミュレーション2 ■	合計特殊出生率が人口置換水準 (人口を長期的に一定に保てる水準の2.1) まで上昇し、かつ人口移動が均衡したとした (移動がゼロとなった) 場合のシミュレーション
シミュレーション3 ■	合計特殊出生率が現在の1.77で推移した場合のシミュレーション
シミュレーション4 ■	合計特殊出生率が2030年に1.8まで上昇し、その後は1.8を維持し、かつ若者の人口移動が5年間あたり100人ずつ増加した場合のシミュレーション

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」に基づき鹿嶋市まち・ひと・しごと創生本部が作成

2 住宅総数と空家等の現状

(1) 住宅総数と空家数等

平成25年住宅・土地統計調査 (総務省統計局による。以下「平成25年調査」という。) によると、鹿嶋市の住宅総数は調査基準日 (平成25年10月1日現在) の世帯数 (26,464世帯) を上回る32,020戸という結果でした。

特に空家は7,780戸 (空家率は24.30%) となっており、平成20年の前回調査と比べて1,910戸減少しているものの、未だ全国の空家率を大きく上回る状況で推移しています。

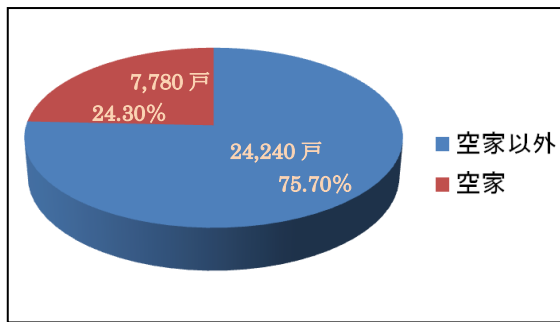
更に、空家を類型別にみると、適切な管理がされていないと思われる「その他住宅」が2,100戸となっています。前回調査と比べ、1,090戸減少しているものの、依然空家総数の1/4を占めています。総合的で計画的な空家対策が必要となっています。

■図表4 住宅総数及び空家数

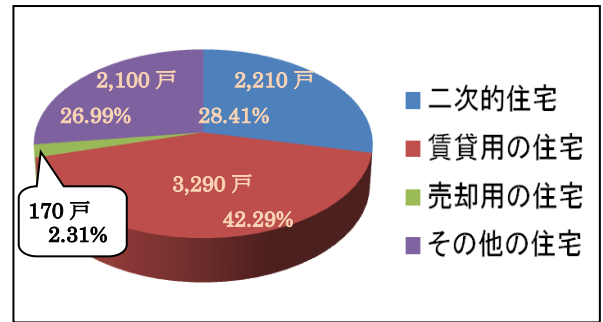
	住宅総数	H25 空き家					空家率	住宅総数	H20 空き家					空家率
		総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅			総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
水戸市	137,830	22,190	420	14,810	280	6,670	16.10%	132,010	25,120	490	17,120	1,530	6,040	19.03%
日立市	93,600	17,010	70	12,390	270	4,290	18.17%	89,110	12,750	670	8,140	120	3,820	14.31%
土浦市	67,980	10,930	350	7,010	330	3,240	16.08%	66,820	14,710	90	10,800	1,120	2,700	22.01%
古河市	58,880	8,190	390	4,460	450	2,890	13.91%	59,550	8,760	850	4,900	400	2,610	14.71%
つくば市	107,280	16,940	20	13,020	1,140	2,760	15.79%	104,070	18,070	510	13,550	1,410	2,610	17.36%
ひたちなか市	68,280	7,770	130	4,840	50	2,750	11.38%	62,360	7,190	130	4,470	180	2,400	11.53%
鹿嶋市	32,020	7,780	2,210	3,290	170	2,100	24.30%	33,010	9,690	2,320	4,000	180	3,190	29.35%
潮来市	11,940	1,850	20	980	30	820	15.49%	12,000	1,720	130	820	40	730	14.33%
神栖市	41,220	7,260	370	4,270	70	2,540	17.61%	43,340	8,700	140	6,630	200	1,730	20.07%
行方市	11,350	960	140	180	30	610	8.46%	11,600	940	150	260	0	530	8.10%
鉾田市	18,760	3,410	1,820	480	60	1,050	18.18%	15,370	1,270	510	350	20	390	8.26%
茨城県	1,268,200	184,700	8,500	104,100	4,900	67,200	14.56%	1,223,800	178,400	8,400	107,200	6,900	55,900	14.56%
うち市部	1,158,000	170,200	8,000	99,100	4,500	58,600	14.70%	1,118,700	167,300	7,800	101,400	6,800	51,300	14.95%
全 国	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.52%	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.14%

出典：平成25年住宅・土地統計調査

■図表5 空家率

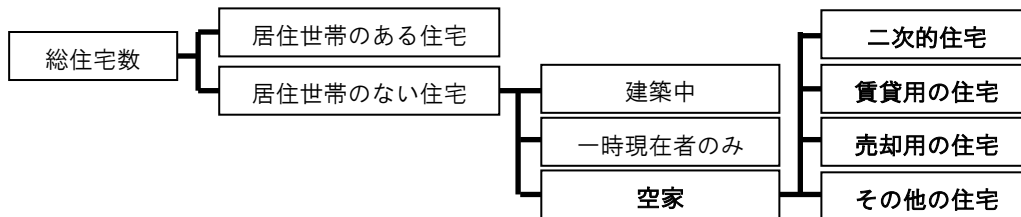


■図表6 空家の現状



空家の定義

空家の定義は、以下のとおり。



空家の種類と概要

種類	概要
二次的住宅	別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期間不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

(2) 空家の現状

平成25年調査の結果から空家の建て方別にみると、一戸建て住宅が4,790戸、空家総数の61.57%を占める状況となっています。

また、「腐朽・破損あり」の空家は2,140戸と、空家総数の27.51%、4分の1以上にのぼります。さらにその内訳として、一戸建ての住宅が1,240戸、率として57.94%、半数を超えていますので、管理が行き届いていない住宅が多く、固定資産が円滑に引き継がれていない状況があり、今後も増えていく可能性が高いことがわかります。

■図表7 住宅・土地統計調査による空家の腐朽・破損の状況

	総数	一戸建			長屋・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空家総数	7,780	4,790	4,770	20	2,990	610	2,380
二次的住宅	2,210	2,210	2,210	0	0	0	0
賃貸用の住宅	3,290	310	310	0	2,980	610	2,370
売却用の住宅	170	170	170	0	0	0	0
その他の住宅	2,100	2,090	2,070	20	10	0	10
腐朽・破損あり	2,140	1,240	1,240	0	900	40	860
二次的住宅	380	380	380	0	0	0	0
賃貸用の住宅	1,000	120	120	0	880	40	840
売却用の住宅	20	20	20	0	0	0	0
その他の住宅	730	720	720	0	10	0	10
腐朽・破損なし	5,650	3,550	3,530	20	2,100	570	1,530
二次的住宅	1,830	1,830	1,830	0	0	0	0
賃貸用の住宅	2,290	190	190	0	2,100	570	1,530
売却用の住宅	150	150	150	0	0	0	0
その他の住宅	1,370	1,370	1,350	20	0	0	0

出典：平成25年住宅・土地統計調査

平成 25 年住宅・土地統計調査 調査の概要

調査の目的及び沿革

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としている。

なお、住宅・土地統計調査は昭和 23 年以來 5 年ごとに実施してきた住宅統計調査の調査内容等を平成 10 年調査時に変更したものであり、平成 25 年調査はその 14 回目に当たる。

調査の対象（抽出）

調査期日において調査単位区内から抽出した住戸並びにこれらに居住している世帯（1 調査単位区当たり 17 住戸、計約 350 万住戸・世帯）を対象とした。

調査の時期

平成 25 年住宅・土地統計調査は、平成 25 年 10 月 1 日午前零時現在によって実施した。

3 今後の課題

空家等対策を進めるにあたり、以下のような空家等を取り巻く問題と、対策を進める上での課題があります。

①空家等を取り巻く問題

- ・近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）
- ・地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）
- ・空家等の増加に伴う地域活力の低下
- ・将来人口の減少に伴い、更なる空家等増加による問題の増大
- ・私有財産に関する問題のため、行政としての対応が困難
- ・地価下落による流通性の低下

②空家等対策の課題

- ・所有者等の意識の啓発
- ・早期発見・早期対応の仕組みづくり
- ・安全・安心の確立
- ・権利関係や相続関係など空家等の管理や流通を阻害する要因の解消
- ・使用可能な空家等の有効活用の促進
- ・管理不全状態の空家等の改善・解消

第2章 空家等対策に係る基本的な方針等

1 基本的な対策の方針

本市では、現に適正な管理がされていない空家等を原因とした様々な問題が発生しており、この状況はさらなる人口減少と相まって事業の追加、進行が予想されます。

このような本市の地域性に鑑み、市民が安心して暮らせるまちづくりのために迅速かつ効果的な対策を講じていくため次の3つの対策を空家等対策の基本方針として計画します。

空家等対策の3つの基本方針

①空家化の抑制・予防対策

空家実態調査結果等を基に、空家等の実態把握に努めるとともに、所有者やその家族等に対し、適正管理の基本的な考え方や管理不全による諸問題、相続等による不動産の円滑な承継等にかかる周知を徹底していく中で責任意識の醸成を図りながら、市としての相談窓口を一本化することで空家化の抑制及び予防に努めます。

②空家の市場流通・活用促進対策

空家等の活用や流通を促進するため、茨城県の空家相談会等への専門家派遣事業等を活用しながら総合的な相談窓口として対応できる相談体制を整備します。

また、「空家バンク制度」による幅の広い流通・活用の支援の仕組みを検討します。

③管理不全の状態にある空家の抑制・解消対策

管理不全の状態にある空家等については、現地調査や所有者確認を行い、法に基づく助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じます。また法にかかわらず、他法令での措置により是正が可能な場合は関係部署、関係機関と連携しながら、空家等全般に対し、管理不全対策を講じます。

2 対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、本市全域とします。

ただし、今後次の地区が確認された場合は「重点地区」と定め、空家等に対する対策を重点的に推し進めていきます。

- ・すでに特定空家等により深刻な状況になっている地区
- ・密集市街地など、特定空家等が発生した場合に周辺住民への影響が大きい地区
- ・空家等が多数存在し、エリアとして対策を進めるべき地区

3 対象とする空家等の種類

空家等は、その状態、管理の有無、所有者等の意向等により次の管理状況・空家の状態・所有者等の意向による分類表により分類し、その対策の必要性や内容も異なることから、すべての空家等を対象とするのではなく、次に掲げる空家等を対象とします。

- ①空家等の除却及び利活用について、所有者等から相談があったもの
- ②管理が不適切な空家等について、近隣住民から相談若しくは苦情のあったもの

図表8 管理状況・空家の状態・所有者等の意向による分類表

管理状況	空家の状態	所有者の意向	区分	対策の内容
適切に管理されている空家	そのまま利活用できる状態	利活用の計画がある。	—	対策不要
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	①	利活用等の助言及び支援
	そのままでは利活用できない状態	利活用の計画がある。	—	対策不要
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	①	利活用等の助言及び支援
適切な管理がなされていない空家	地域の生活環境に影響を与えていない状態	利活用の計画がある。	①	管理指導
		利活用の計画はなく、対応に苦慮している。	①	管理指導、利活用等の助言及び支援
		所有者等の特定が困難な状態である。	②	所有者等の調査、管理指導
	地域の生活環境に影響を与えている状態	利活用の計画がある。	②	修繕・除却等の助言及び指導
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	②	修繕・除却及び利活用の助言及び指導
		所有者等の特定が困難な状態である。	②	所有者等の調査、除却等の助言、指導、勧告、命令及び代執行

4 計画期間

本計画の期間は、平成29年度から令和6年度までの8年間とします。

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情勢の変化等により、必要に応じ適宜見直しを図るものとします。

5 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等実態調査

本市は平成27年度に、次に記載する手順により市内の空家等実態調査を行いました。

① 予備調査

次の情報を基に空家と推定されるもの（以下「推定空家」という。）の抽出。

- ・水道の閉栓等情報
- ・空家等対策相談情報（苦情・問合せ・寄付申出・情報提供）
- ・固定資産税課税台帳の家屋情報

② 現地調査

予備調査で抽出された推定空家に対し現地調査を行い、次の分類ごとに区分。

- ・特措法：特定空家等と認定し、行政指導を行ったもの。
- ・特措予備：適正な管理が見受けられず、今後特定空家等と認定される、また更に行政指導が必要となる可能性があるもの。
- ・利活用：「その他の住宅」に分類され、利活用の可能性があるもの。
- ・調査不能：目視や写真撮影が不可能な立地等のもの。

また、推定空家の周辺についても該当しそうな物件は調査対象としています。

(2) 調査結果

空家の総数は倉庫や調査不能も合わせ、585戸ありました。うち行政関与が必要と思われるものは、「特措法」が3戸、「特措予備」が366戸、「利活用」が78戸の計447戸、今回調査の空家総数の76.41%となっています。

平成25年調査とは調査方法や規模が異なるため、結果の数値は大きく異なりますが、住宅空家が多数存在し、鹿島区域よりも大野区域で対策の緊急性が確認されました。

■ 図表9 実態調査による空家住宅総数（抽出調査）

（戸）

589	戸建建築 空家数						倉庫	廃屋	調査不能	行政関与 447		
	二次的	賃貸	新築建売	中古売却	その他	特措法				特措予備	利活用	
全体	374	43	35	2	14	280	4	166	45	3	366	78
鹿島	161	0	34	2	8	117	4	86	11	3	140	60
(用途) 近商	3	0	2	0	0	1	1	4	-	0	5	0
工専	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0
工業	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0
準工業	0	0	0	0	0	0	0	4	-	1	3	0
準住居	1	0	1	0	0	0	0	0	-	0	0	0
商業	8	0	0	0	0	8	0	1	-	0	2	7
一種住居	17	0	2	0	1	14	0	6	-	1	11	8
一種中高層	36	0	10	1	2	23	1	15	-	0	28	10
一種低層	41	0	14	1	4	22	1	34	-	0	45	11
二種住居	4	0	0	0	0	4	0	0	-	0	2	2
二種中高層	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0
二種低層	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0
大野	213	43	1	0	6	163	0	80	34	0	226	18

※行政関与 = 「その他」280+「廃屋」166+「中古売却」1

6 空家化の抑制・予防対策の取組

(1) 基本的な考え方

空家等は、その所有者等の財産であることから一義的に所有者等において適正な管理を行う義務があります。

ただし、所有者等が死亡又は不明な場合もあることから、こうした場合には法に基づき、市において十分な調査を行い、相続人など空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、適正管理を促します。

なお、所有者等やその相続人など、空家を適切に管理する義務があるものが不在である場合には、法に基づく行政代執行を含めて市が所有者等に代わり、危険性を除去することも検討します。

(2) 具体的な取組

①空家等の発生抑制に関する取組

空家等がもたらす周辺住民の生活環境への悪影響などの諸問題を住宅・建築物の所有者等に周知し、新たな空家等の発生を予防・抑制します。

現在の住まいを相続等により次世代へ円滑に引き継ぐことの重要性や意義を周知し、将来における空家等の発生を予防します。

②空家等の適正管理の促進に関する取組

空家等の老朽化や破損状況の悪化が進行する前に、所有者等に対して適正管理の必要性を周知し、管理不全状態に陥ることを予防します。

③総合的な相談体制の整備

空家等を含む住宅・建築物に関する全般的な相談や、空家等適正管理をはじめ、活用・流通に関する総合的な窓口として対応できる相談体制を整備します。

7 空家の市場流通・活用促進対策の取組

(1) 基本的な考え方

空家等のうち市場に流通していない住宅が増加傾向にあることを踏まえ、所有者等に対し、活用・流通させる場合の方法やメリットを周知し、活用・流通を支援・促進します。

空家等の除却後の跡地を、まちづくりやコミュニティ活動を進めるうえでの地域の資源と捉え地域等との連携による活用・流通を支援・促進します。

(2) 具体的な取組

①空家等の活用の促進

関係団体などと連携して空家等の流通を促進します。そのための一つの方策として「空家バンク制度」の活用による、本市への移住希望者や住宅等購入希望者への情報提供を行い、空家等の流通を促進します。

②所有者等に対する相談体制の整備

空家等の所有者等から寄せられる様々な相談に対応するため、茨城県が実施する「空き家相談会等への専門家派遣事業」を活用し、空家相談会を実施します。

③地域による空家等の活用の支援に関する取組

空家等や除却後の跡地を地域のために活用してもらいたい意向を持つ所有者等と地域住民のニーズをマッチングさせ、地域の住民交流の場や駐車場、道路拡幅等の生活の利便性の向上を目的に空家等やその跡地を活用する場合について、行政が支援する仕組みを国県等が実施する空家等関連施策などの活用も視野にいれ検討します。

8 特定空家等に対する措置その他の対処に関する事項

(1) 基本的な方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められていることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かにかかわらず、空家等の所有者に対し、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るために必要な措置をとるよう、助言を行い、早期に解決が図れるように努めます。

(2) 特定空家等に関する判定の手続き

空家等が特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますが、慎重な手続きを期すため、本市の関係各課の長で組織する「鹿嶋市空家等対策委員会」を設け、当該委員会の意見をまとめたうえで、市長が特定空家等の認定を行っておりました。

このような中、令和4年1月「鹿嶋市空家等対策協議会」を新たに設置し、今後は、本協議会において意見をまとめ、特定空家等の認定を行い、措置に向けた手続きを行っていきます。

(3) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、『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とします。

(4) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは図表10のとおりであり、法に基づく「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。

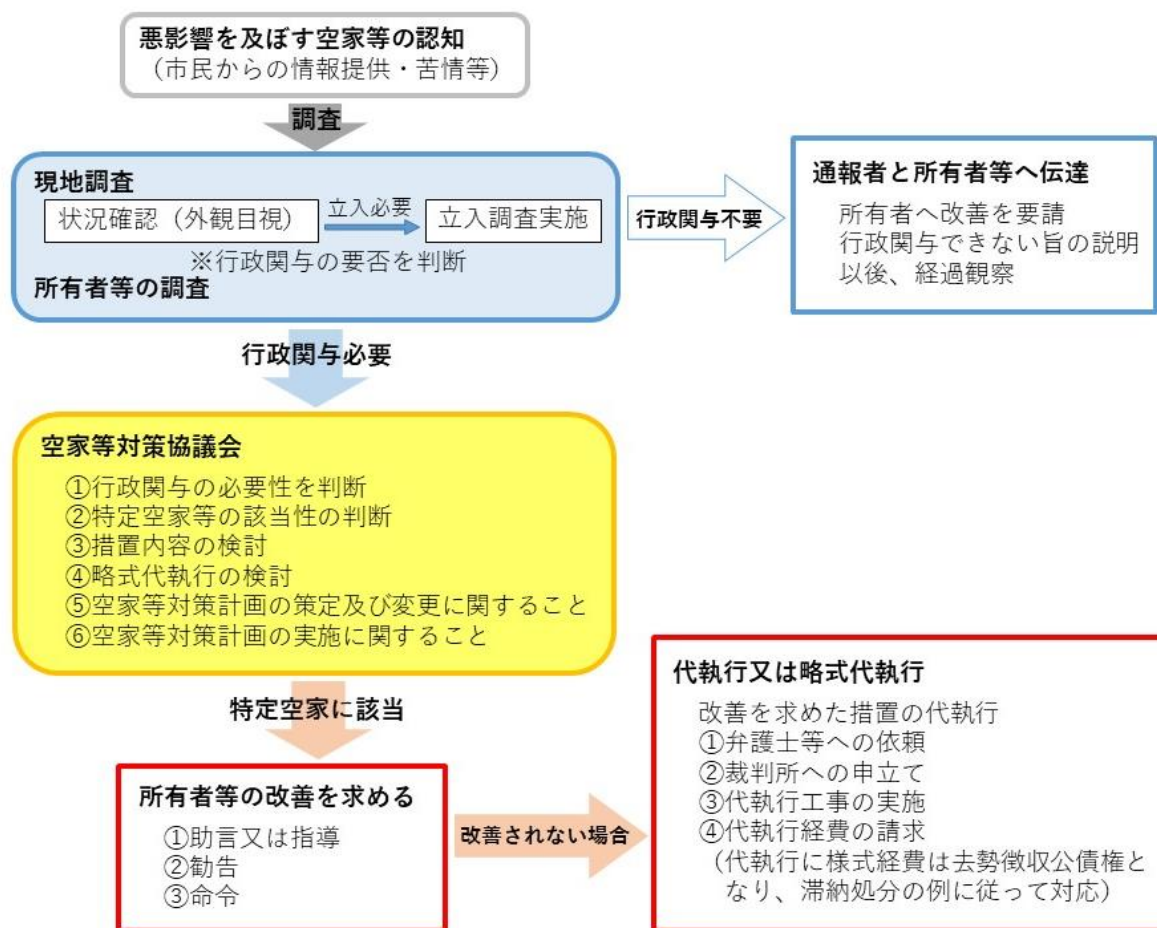
■図表 10 固定資産税の住宅用地特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 m ² 以下の住宅用地 (200 m ² を超える場合は1戸当たり 200 m ² までの部分)	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外に住宅用地	1 / 3	2 / 3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200 m²以下の部分が小規模住宅用地となる。

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る。

■図表 11 特定空家等に対する措置のフロー図



9 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項

地域住民からの特定空家等に関する相談や通報，及び空家等の所有者等からの活用などに向けた相談に関しては，市都市計画課に窓口を設けるほか，専門家団体との連携も検討します。

10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 空家等対策に関する関連部署の役割と連携体制

空家等の問題となる要因は様々であり，その要因に応じた専門の部署が対応することとなります。

空家等について，対策が多岐に渡り複数の専門部署が対応する場合は，関連部署で情報共有して連携を図るとともに，措置に係る事務を迅速に進めます。

(2) 特定空家等対策に関する情報

特定空家等の措置及び履歴などの情報を継続的に把握するために，データベースを作成し関連部署が情報を共有し迅速で統一的な対応を行います。

また，勧告が行われた場合，当該特定空家等に係る土地については，固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されるため，税務部局に特定空家等への勧告及び勧告解除などの最新情報を提供します。なお，データベースの管理に際しては個人情報の取り扱いに細心の注意を払います。

第3章 計画の目標と検証

本計画を計画的・効果的に進めていくため、次のとおり指標を設定し進捗度を測ります。

○指標決定の考え方

現在の社会情勢からすると、今後も空家等の増加は避けられない見通しであると考えます。

このような状況の中で、空家等の有効活用を図るとともに、市民生活に大きな影響を与える管理不全による危険な空家等の増加を抑えることが、この計画の目標となります。

このことから、5年に一度行われる（次回は平成30年度）住宅・土地統計調査の結果、市内の空家等の全体に占める腐朽・破損ありの空家等の割合、及び今後空家バンク制度活用した場合の登録件数並びに当該制度を活用し利活用された成約件数を設定します。

なお、空家の有効活用については、今後施策の検討を行い、その施策に応じた指標の検討を行います。

指標名	指標の説明	平成25年度	平成30年度	平成35年度
腐朽・破損ありの空家率	市内の空家全体に占める腐朽・破損ありの空家の割合	27.51%	25.00%	23.00%
空家バンクの登録件数	空家バンクに登録された空家件数	0件	70件	120件
空家利活用件数	空家バンク制度活用により利活用された成約件数	0件	25件	40件

第4章 目標を達成するために実施する施策等

1 空家等対策の基本的施策

(1) 空家等対策協議会の設置

本市においては、従来「空家等対策委員会」を庁内に設け、空家等に関する市の関わり方や特定空家の認定等の判断を行ってまいりましたが、法第7条に基づく協議会を設置し、外部の意見を取り入れるなど、空家等に対してより効果的且つ具体的な施策が行えるよう協議の場を設置します。

(2) 空家等相談総合窓口の設置

法の施行以降、空家等に関する事務は本市都市計画課において担当し、随時空家等に関する相談を受け付けております。

(3) 空家利活用の検討

空家利活用の検討として、空家等の所有者からの「売却したい」又は「貸したい」という希望や、市民等からの「住宅（空家）を購入したい」又は「住宅（空家）を借りたい」という希望に対し、市が窓口となって情報提供や市場への流通を図るため「空家バンク制度」等の活用を検討します。

また、中古物件の流通促進や移住・定住促進等の施策と連携しつつ、空家等の購入・リフォーム支援等を行い、空家等の利活用を促します。

(4) 空家等に関する助成制度

空家等に関する助成制度は、空家等対策に関し一定の効果が見込まれ、特定空家等や不良住宅などに対して解体費用を助成する制度や空家の購入、リフォーム等利活用促進につながる助成制度を設けることで、空家等の縮減・発生予防を進めます。