

第2次常陸太田市空家等対策計画（概要版）

■計画策定の背景と目的

平成30年度に策定した第1次計画に基づき、所有者等に対して管理の適正化を促し、空家等の有効活用を図るなど対策を進めてきたところですが、全国的に少子高齢化が進む中、常陸太田市においても将来的な空家等の更なる増加も予想されることから、改めて市内における空家の状況等を把握した上で、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく方針にも即した適切な対策を講じていくものです。

■対象区域

市内全域

■対象建物

空家等（※）、空き店舗

※居住や使用がなされていないことが常態である建築物とその敷地（法律第2条の規定によるもの）

常陸太田市における空き家の状況

①実態調査の結果（令和4年度）

	不良度判定 Aランク		不良度判定 Bランク		不良度判定 Cランク		不良度判定 Dランク		地区 合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数
常陸太田地区	285件	52.78%	93件	17.22%	151件	27.96%	11件	2.04%	540件
金砂郷地区	142件	53.79%	38件	14.39%	76件	28.79%	8件	3.03%	264件
水府地区	209件	75.72%	35件	12.68%	30件	10.87%	2件	0.72%	276件
里美地区	82件	65.60%	9件	7.20%	30件	24.00%	4件	3.20%	125件
合計	718件	59.59%	175件	14.52%	287件	23.82%	25件	2.07%	1,205件

不良度判定Aランク：小規模の修繕により再利用が可能。管理に特段の問題なし。

不良度判定Bランク：管理が行き届いておらず、損傷も見られるが、当面の危険性なし。
または多少の改修工事等により再利用が可能。

不良度判定Cランク：主体構造部以外に著しい損傷があるが、当面倒壊の危険性はない。
中～大規模な修繕が必要。

不良度判定Dランク：倒壊や構造物の飛散など危険性が切迫しており、危険度が極めて高い。

②アンケート調査の結果（令和4年度）

アンケート送付数：1,111件

回収数：432件（回収率38.9%）

③アンケート回答の傾向

- ・空家等の所有者の半数が市外在住です。
- ・所有者等の8割以上が60代以上です。
- ・所有者等の死亡により空家等となる場合が多い傾向にあります。
- ・回答者の6割が空き家・空き地バンクへの登録に興味を持っています。
- ・空家等敷地の荒廃が管理上の困りごととして最も多く選択されています。
- ・解体に対する支援と相談窓口の開設が多く選択されています。



空家等対策の基本的な方針

空家等の発生抑制

空家等の有効活用

⇒不良度ランクA・Bが主な対象

空家等の適正管理

⇒不良度ランクC・Dが主な対象

特定空家等への対応

新たに空家等を発生させないための相続や維持管理に関する啓発活動を推進

空家等の積極的な有効活用を推進、除却後の跡地について有効活用の促進

空家等の適切な管理についての意識啓発と注意喚起

周辺の生活環境に大きな影響を与えるおそれのある「特定空家等」への適切な対応

(1)空家等の発生抑制に関する具体的な施策

- ・空家問題に関する情報周知・情報提供の手段及び機会の拡充
- ・空家等になる前段階の建物の所有者等に対する働きかけ（空家化前の周知）
- ・定期的な実態調査や管理システム等による空家等状況把握
- ・市役所1Fロビー等で空家問題に関する情報掲示を実施
- ・高齢者福祉施設や老人クラブなどの活動団体向けの出前講座の実施
- ・管理システム等による空家等の状況把握

(2)空家等の有効活用に関する具体的な施策

- ・空き家・空き地バンクの更なる活用の促進
- ・補助・助成制度の周知（空き店舗への対応含む）
- ・利活用に関する情報の提供
- ・空き家・空き地バンク利用が条件となる補助制度の周知
- ・空き店舗に関する補助制度の周知
- ・利活用に向けたフローチャート等の整理
- ・空家等に関するリフォーム・管理・家財撤去業者の情報整理
- ・ホームインスペクション（住宅診断）の紹介
- ・空家等のDIY型賃貸借の提案・紹介
- ・農地付き空家の提案・紹介（常陸太田市の就農補助支援の説明）



(3)空家等の適正管理に関する具体的な施策

- ・空家等の所有者に向けた情報周知（管理方法及び管理不全空家等に関する内容）
- ・適正管理を補助する情報提供体制の整備
- ・市外の所有者に向けた周知の検討
- ・管理不全空家等に関する情報の周知
- ・管理システム等による空家等の状況把握

(4)特定空家等への対応に関する具体的な施策

- ・特定空家等のデメリットの周知
- ・特定空家等への対応体制の整備
- ・行政代執行等の制度の周知徹底・指導
- ・管理システム等による空家等の状況把握

■特定空家等とは

特定空家等とは、空家等のなかでも、以下のようなものです。

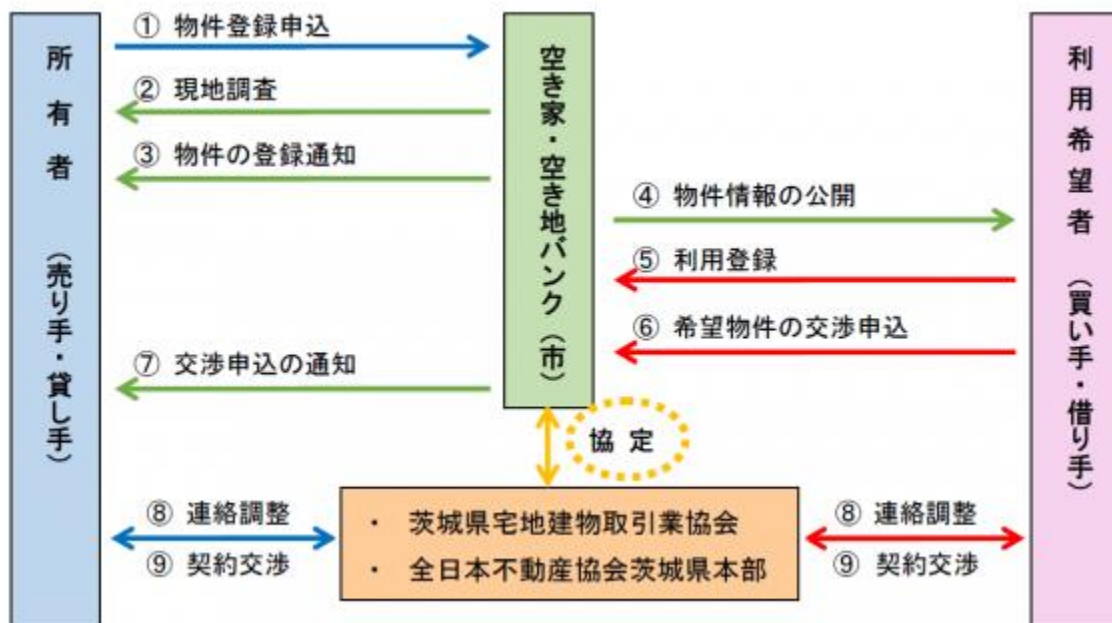
- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

空家等の管理責任は所有者等にありますが、特定空家等は地域住民の生活に深刻な影響を及ぼすことから、市では、法律や条例に基づき、空家等対策協議会への協議、意見聴取を行いながら、所有者等に強く働きかけを行うなど、適切な措置を講じていきます。

なお、法律に基づき特定空家等への「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例（税負担の軽減）が解除される場合があります。

■空き家・空き地バンク（じょうづるホーム）とは

売買や賃貸が可能な空き家・空き地を「売りたい・貸したい」と考えている所有者の方に登録していただき、市のホームページで登録物件の情報を提供することで、空き家・空き地の利用希望者との橋渡しを行うものです。



目標値（令和4年度⇒令和10年度）

対応する方針	指標	現状値 (令和4年度)	目標値 (令和10年度)
空家等の発生抑制	市民への情報提供手段の追加	3 種類	5 種類
空家等の有効活用	空き家・空き地バンクの登録数（累計）	178 件	380 件
空家等の適正管理	管理状態が不全な空家等の改善率	50 %	60 %
特定空家等への対応	特定空家等の発生抑制（年間発生数）	0 件	0 件

常陸太田市空家等対策計画

令和6年3月

発行／常陸太田市

編集／常陸太田市市民生活部市民協働推進課

〒313-8611 茨城県常陸太田市金井町 3690

電話 0294-72-3111 (代)

E-mail sikyol@city.hitachiota.lg.jp

常陸太田市ホームページ

<http://www.city.hitachiota.ibaraki.jp>

