

守谷市空家等対策計画（改定案）

令和5年〇月



守 谷 市

— 目 次 —

第1章 計画の趣旨	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	2
第2章 空家等の現状と課題	3
1. 人口と世帯数	3
2. 住宅総数と空家等の現状	6
3. 今後の課題	20
第3章 空家等対策に係る基本的な方針等	21
1. 基本的な方針	21
2. 対象地区	22
3. 対象とする空家等の種類	22
4. 計画期間	22
5. 空家等対策の実施体制に関する事項	22
6. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	25
第4章 空家等対策の具体的に実施する取組等	26
1. 予防策の取組（空家等の調査に関する事項・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）	26
2. 利活用への取組（空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進に関する事項）	28
3. 管理不全の解消への取組	30

第1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や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び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空家等が年々増加しています。

これらの中には、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、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等の数が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような中、空家等がもたらす問題に総合的に対応する施策の更なる充実を図るため、平成26年（2014年）11月には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。）が公布され、平成27年（2015年）5月26日に全面施行されました。

これらの背景を踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命、身体又は財産を保護すること及び生活環境の保全と空家等の活用を促進し、地域の活性化を目的として平成29年に空家等対策計画を策定し、計画に取り組んできました。

全国的な傾向として少子高齢化が進み、守谷市においても将来的には空家等の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や法整備等を把握し、第2次守谷市空家等対策計画を策定することで、現況に即した適切な対策を執り行います。

○空家等とは（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。

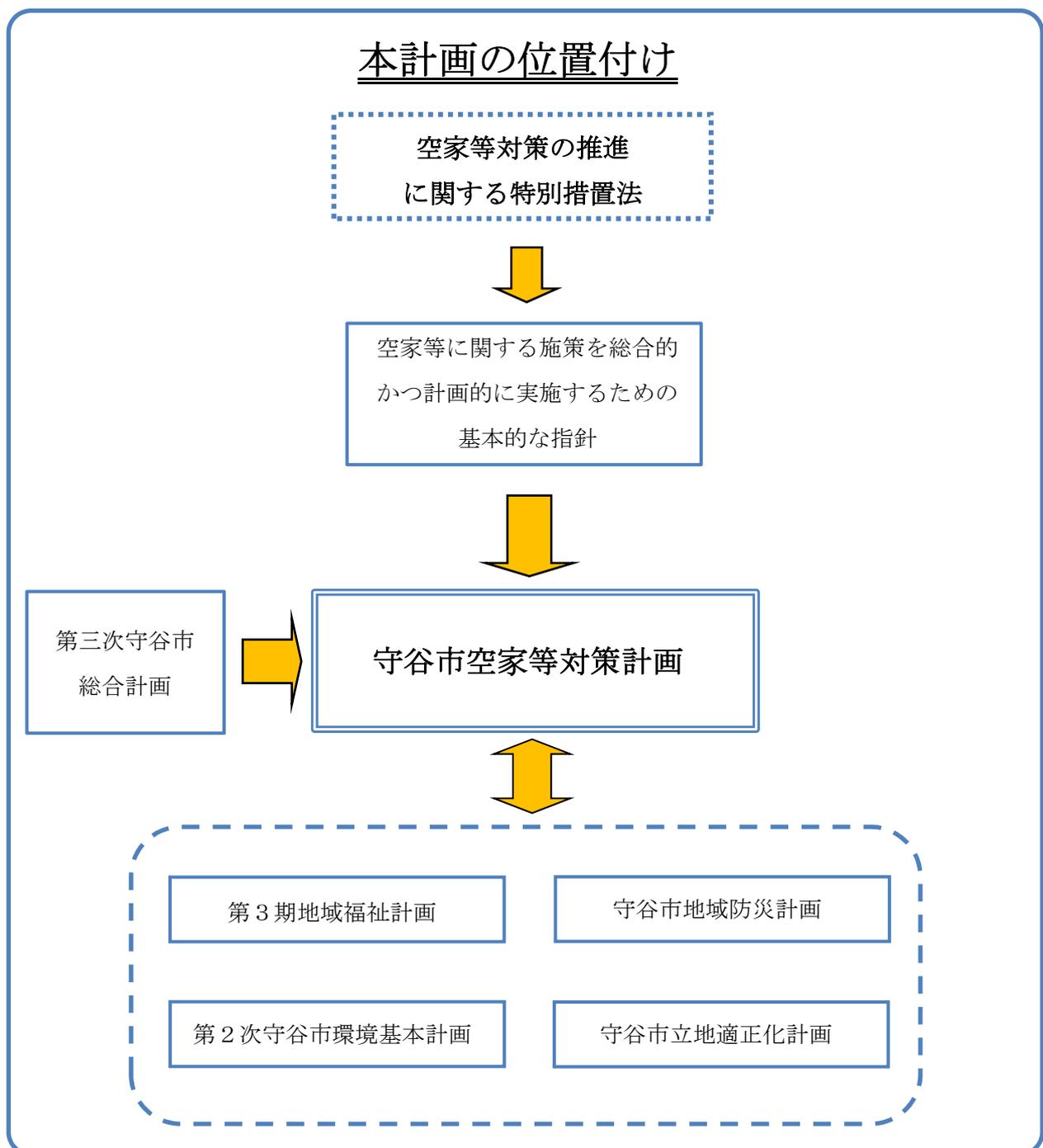
○特定空家等とは（法第2条第2項）

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又は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にあると認められる家屋等をいう。

2. 計画の位置付け

本計画は、法第6条の規定に基づき、空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するために策定するものです。

また、「第三次守谷市総合計画」、「第3期地域福祉計画」「守谷市地域防災計画」「第2次守谷市環境基本計画」「守谷市立地適正化計画」等の関連計画と連携を図り、空家等対策に取り組みます。



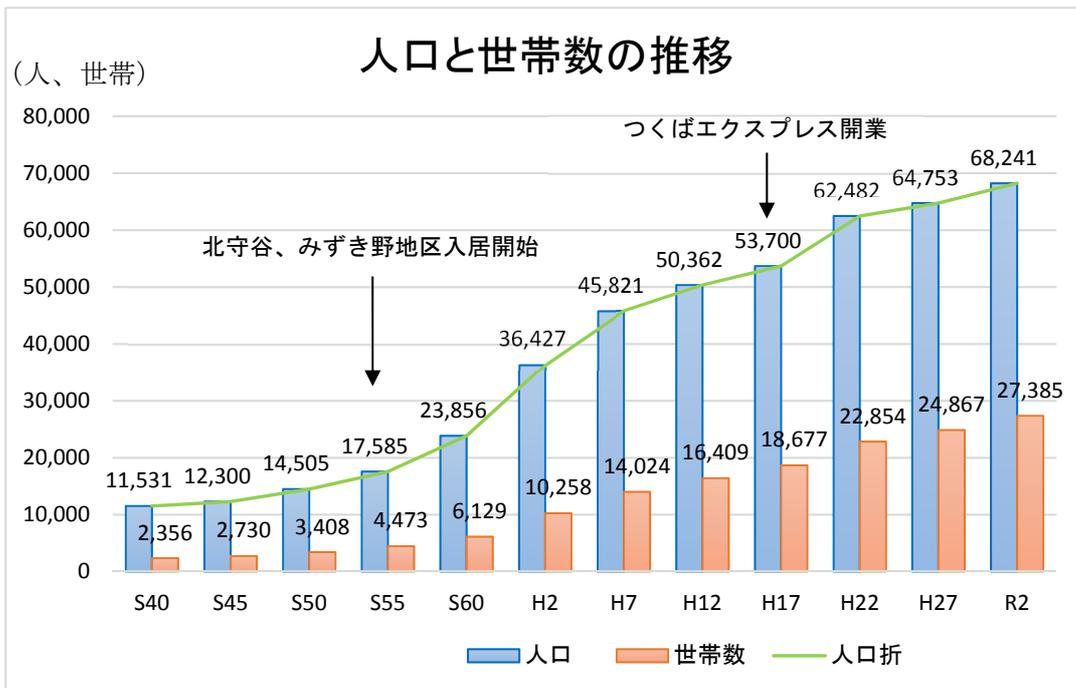
第2章 空家等の現状と課題

1. 人口と世帯数

(1) 人口と世帯数の推移

守谷市全体では、昭和40年（1965年）の人口が11,531人、世帯数が2,356世帯で、それ以降緩やかな増加傾向を続けていましたが、昭和57年（1982年）から大規模住宅団地の入居が開始されて以降、人口及び世帯数は大きく増加し、平成2年（1990年）には人口が36,427人、世帯数が10,258世帯となっています。

その後しばらく緩やかな増加傾向になりましたが、平成17年（2005年）つくばエクスプレスの開業以降、再び人口及び世帯数が大きく増加し、令和2年（2020年）には人口が68,241人、世帯数が27,385世帯となっています。



(国勢調査より)

(2) 地区別の人口の推移

守谷市の人口を地区別に見ると、近年特に増加しているのは、松並地区（松並青葉地区を含む）で、減少しているのが、みずき野地区となっています。

(各年10月1日現在)

行政区名	H22年	H24年	H26年	H28年	H30年	R2年	R4年	人口増減 (R4 - H22)
みずき野	5,853	5,615	5,379	5,246	4,783	4,676	4,769	▲ 1,084
小山	312	328	334	326	300	417	374	62
同地	164	185	194	193	233	288	184	20
赤法花	65	65	70	64	60	61	57	▲ 8
高野	883	889	849	844	783	750	787	▲ 96
鈴塚	108	109	108	99	95	88	86	▲ 22
乙子	453	448	421	415	476	453	422	▲ 31
野木崎	1,501	1,527	1,504	1,499	1,403	1,405	1,408	▲ 93
大柏	1,565	1,568	1,601	1,616	1,516	1,520	1,622	57
立沢	1,420	1,497	1,549	1,591	1,585	1,614	1,678	258
大山新田	135	136	136	144	174	237	185	50
大木	563	581	584	567	509	498	517	▲ 46
板戸井	1,187	1,173	1,165	1,203	1,172	1,104	1,249	62
ひがし野	3,686	4,026	4,315	4,403	4,651	4,770	4,848	1,162
美園	2,364	2,364	2,325	2,292	2,222	2,163	2,224	▲ 140
中央	1,684	1,943	2,116	2,193	2,384	2,337	2,439	755
松並	1,349	1,384	1,562	2,577	1,325	1,341	1,394	4,847
松並青葉					2,477	4,038	4,802	
百合ヶ丘	4,944	5,107	5,395	5,457	5,461	5,532	5,751	807
本町	6,561	6,786	6,975	7,134	7,442	7,474	7,535	974
けやき台	4,388	4,541	4,683	4,752	4,695	4,790	4,777	389
松ヶ丘	6,164	6,358	6,400	6,441	6,454	6,497	6,627	463
久保ヶ丘	3,277	3,328	3,277	3,235	3,119	3,002	3,129	▲ 148
御所ヶ丘	2,902	3,025	3,030	2,970	2,856	2,843	2,980	78
松前台	5,705	5,798	5,802	5,800	5,607	5,578	5,502	▲ 203
薬師台	5,065	5,105	5,015	5,006	5,094	4,945	4,951	▲ 114
合計	62,298	63,886	64,789	66,067	66,876	68,421	70,297	7,999

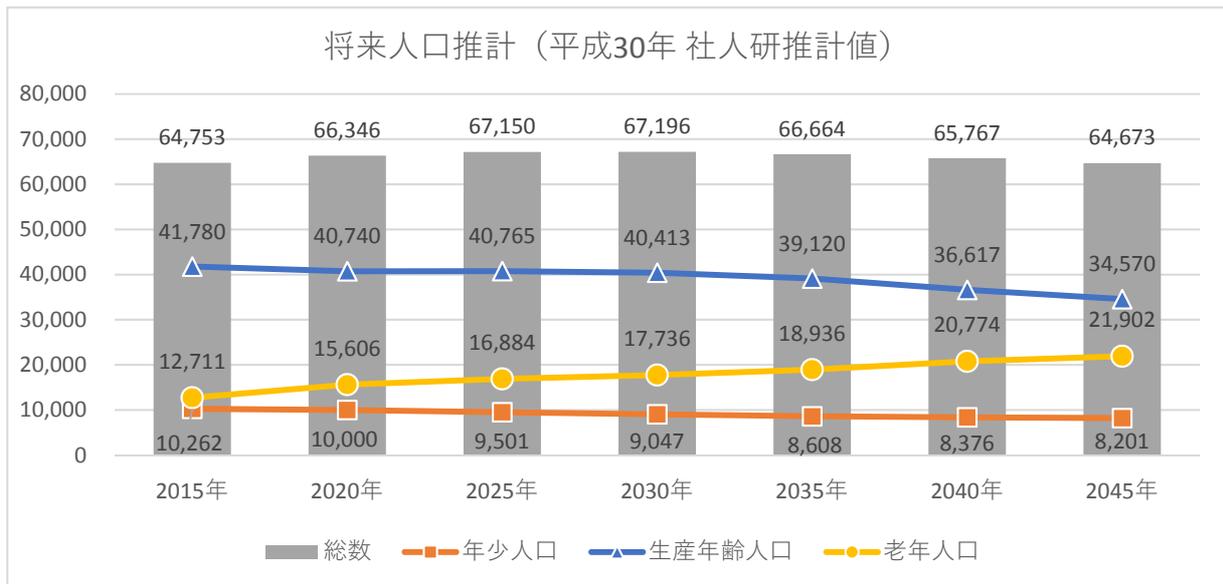
(住民基本台帳人口より)

(3)人口減少と少子高齢化の進行

守谷市は、平成17年（2005年）のつくばエクスプレス開業以降、大きく人口及び世帯数が増加しています。今後は国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研という。）の将来人口推計で令和12年（2030年）まで、社人研推計に開発人口を加味したもの（出典：守谷市人口ビジョン総合戦略）においても令和12年（2030年）まで人口増加が見込まれますが、その後は減少傾向に転じることが予想されています。

年齢別に見ると、地域の活力となる「生産年齢人口」（15歳～64歳）は減少局面にあり、令和12年（2030年）までの人口増加及びそれ以降一定期間の人口維持状態は、老年人口の増加に支えられていることが分かります。

令和27年（2045年）には老年人口割合が30%を超えると予想されており、将来的には本市においても深刻な少子高齢化社会に突入することとなります。



2. 住宅総数と空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査による空家等の現状

平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局。以下「平成30年調査」という。）の結果によると、守谷市の住宅総数は27,900戸であり、空家数は2,510戸、空家率は9%となっています。

平成25年（2013年）の前回調査時に比べて40戸減少し、空家率も0.84%減少しており、全国・県全体の値と比べると低い値で推移しています。

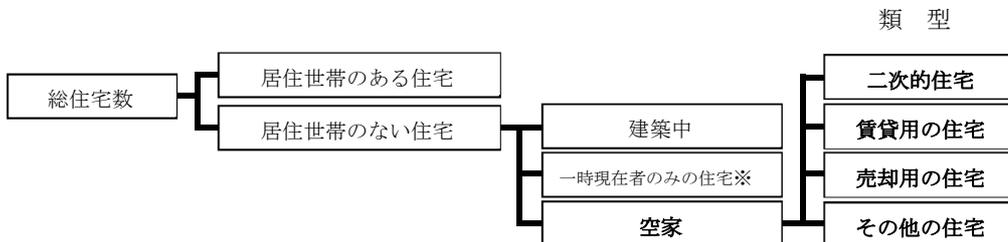
空家を類型別に見ると、“賃貸用の住宅”が1,630戸（64.9%）で、空家総数の最も多くを占め、“二次的住宅”、“売却用の住宅”等は、いずれも少ない状況になっています。

住宅・土地統計調査とは・・・

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把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査です。

住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施しているものです。調査方法は抽出調査であり、実際の数との差異があります。

なお、調査における空家の定義は、以下のとおりです。



※昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

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・保養等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等、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	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期間不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む）

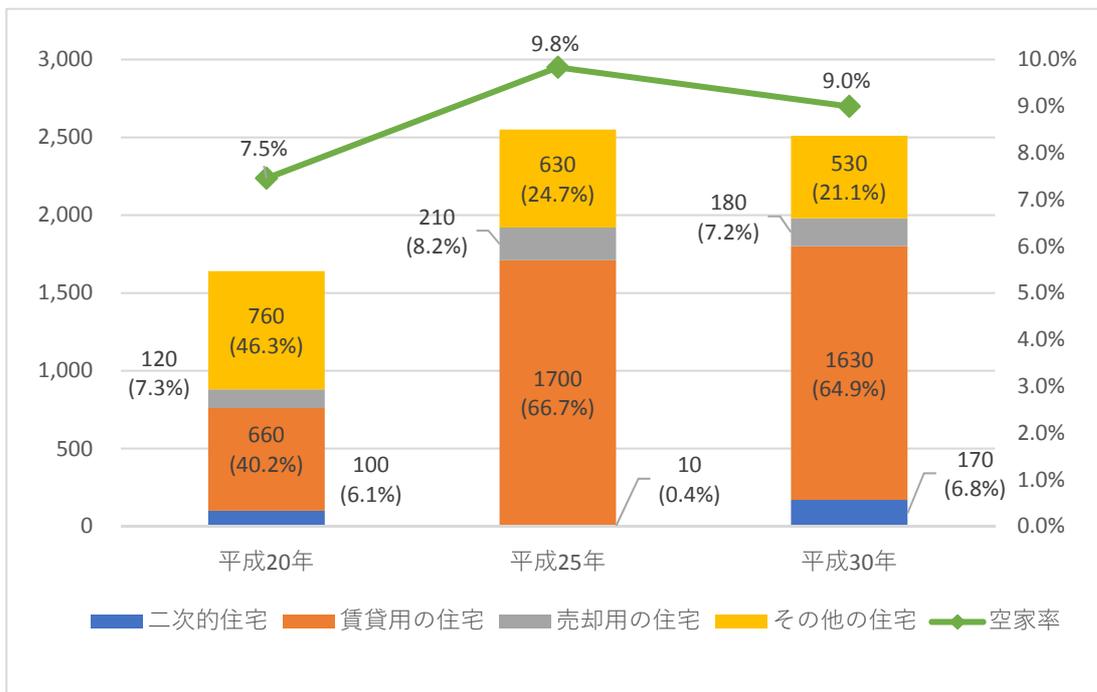
①住宅・土地統計調査（平成30年調査）による住宅総数と空家数

	住宅 総 数	空家					空家率	H25 空家率	空家率 増減
		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			
守谷市	27,900	2,510	170	1,630	180	530	9.00%	9.83%	-0.84%
水戸市	142,570	22,130	590	15,450	240	5,850	15.52%	16.10%	-0.58%
日立市	88,790	15,640	140	9,920	200	5,380	17.61%	18.17%	-0.56%
土浦市	67,530	10,830	140	7,010	90	3,590	16.04%	16.08%	-0.04%
古河市	62,390	8,280	290	4,250	290	3,460	13.27%	13.91%	-0.64%
石岡市	32,330	5,280	270	2,880	50	2,080	16.33%	13.97%	2.36%
結城市	21,020	2,380	10	1,390	40	950	11.32%	11.01%	0.31%
龍ヶ崎市	35,740	5,050	310	2,660	300	1,780	14.13%	12.62%	1.51%
下妻市	17,690	2,810	90	1,610	90	1,020	15.88%	15.05%	0.84%
常総市	24,160	3,050	-	1,750	80	1,230	12.62%	15.78%	-3.16%
常陸太田市	22,630	2,930	60	440	40	2,390	12.95%	10.43%	2.52%
高萩市	13,880	2,480	120	1,220	30	1,120	17.87%	10.93%	6.94%
北茨城市	19,860	3,180	170	1,410	70	1,520	16.01%	13.40%	2.61%
笠間市	35,330	4,650	50	2,520	120	1,960	13.16%	12.41%	0.75%
取手市	52,370	8,280	470	4,410	240	3,170	15.81%	13.06%	2.75%
牛久市	37,710	4,220	40	2,570	180	1,420	11.19%	11.80%	-0.60%
つくば市	124,270	18,740	170	12,890	690	4,990	15.08%	15.79%	-0.71%
ひたちなか市	69,940	8,620	230	4,690	170	3,530	12.32%	11.38%	0.95%
鹿嶋市	35,270	7,280	1,860	3,030	220	2,170	20.64%	24.30%	-3.66%
潮来市	12,500	2,050	90	980	10	970	16.40%	15.49%	0.91%
常陸大宮市	18,740	2,980	170	770	-	2,030	15.90%	14.25%	1.66%
那珂市	22,970	2,470	20	740	40	1,670	10.75%	10.76%	-0.01%
筑西市	42,750	6,950	200	3,540	230	2,990	16.26%	16.84%	-0.58%
坂東市	20,210	2,400	130	1,380	40	850	11.88%	14.46%	-2.58%
稲敷市	16,150	2,350	260	720	60	1,320	14.55%	15.12%	-0.57%
かすみがうら市	17,460	2,220	60	1,150	30	990	12.71%	14.54%	-1.83%
桜川市	15,160	1,980	30	990	-	970	13.06%	11.48%	1.58%
神栖市	45,970	8,660	120	4,190	60	4,300	18.84%	17.61%	1.23%
行方市	11,580	1,310	160	250	-	900	11.31%	8.46%	2.85%
銚田市	20,180	4,450	2,100	690	70	1,600	22.05%	18.18%	3.87%
つくばみらい市	21,070	1,780	50	380	340	1,000	8.45%	8.72%	-0.27%
小美玉市	20,290	2,920	100	1,230	20	1,580	14.39%	12.03%	2.36%
茨城町	11,810	1,120	60	270	10	780	9.48%	10.75%	-1.26%
大洗町	7,850	1,360	50	380	20	910	17.32%	18.04%	-0.71%
城里町	8,450	1,070	10	100	-	950	12.66%	8.72%	3.95%
東海村	15,810	2,200	20	1,270	30	890	13.92%	13.23%	0.68%
大子町	7,900	1,440	80	100	20	1,240	18.23%	15.24%	2.99%
美浦村	7,750	1,900	60	730	40	1,070	24.52%	18.93%	5.59%
阿見町	23,240	4,250	-	2,820	150	1,290	18.29%	16.60%	1.69%
八千代町	7,160	740	50	340	-	350	10.34%	7.25%	3.09%
境町	9,110	990	10	560	-	410	10.87%	10.76%	0.11%
利根町	6,940	750	30	40	80	590	10.81%	12.63%	-1.82%
茨城県	1,328,900	197,200	9,000	105,400	4,500	78,200	14.84%	14.56%	0.28%
全 国	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.60%	13.52%	0.08%

※標本調査であるため、集計結果を基に全数を推計しています。また、総数と内訳の計が合わない場合があります。

②守谷市における空家の類型別割合・推移（平成30年調査）

	平成20年	平成25年	平成30年
二次的住宅	100	10	170
賃貸用の住宅	660	1,700	1,630
売却用の住宅	120	210	180
その他の住宅	760	630	530
総数	1,640	2,550	2,510
空家率	7.5%	9.8%	9.0%



* ()内は調査年ごとにおける住宅区分の割合

③空家の腐朽・破損の状況別棟数（平成30年調査）

平成30年調査の結果を空家の建て方別に見ると、一戸建ての住宅が810戸で空家総数の32.3%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350戸で空家総数の13.9%となっており、平成25年の同項目の調査結果（550戸/21.6%）と比べると、7.6%減少しており、腐朽・破損のない空家の割合が増えている傾向にあると言えます。

区 分	総数	一戸建			長屋建・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	2,510	810	750	60	1,700	500	1,200
二次的住宅	170	140	110	30	20	-	20
賃貸用の住宅	1,630	50	50	-	1,580	490	1,090
売却用の住宅	180	130	130	-	50	-	50
その他の住宅	530	490	460	20	40	10	40
腐朽・破損あり	350	70	60	10	280	120	160
二次的住宅	10	10	-	10	-	-	-
賃貸用の住宅	280	-	-	-	280	120	160
売却用の住宅	-	-	-	-	-	-	-
その他の住宅	60	60	60	-	-	-	-
腐朽・破損なし	2,160	740	690	40	1,420	380	1,040
二次的住宅	150	130	110	20	20	-	20
賃貸用の住宅	1,350	50	50	-	1,300	370	930
売却用の住宅	180	130	130	-	50	-	50
その他の住宅	480	430	410	20	40	10	40

④建築時期別の腐朽・破損の状況別棟数（平成30年調査）

平成30年調査における居住世帯のある住宅のうち、昭和56年（1981年）の新耐震基準の施行より前に建築された住宅は、1,470戸で全体の5.8%となっています。

腐朽・破損の状況を建築時期別に見ると、昭和56年（1981年）より前に建設された住宅のうち「腐朽・破損あり」は100戸で全体の0.4%となっております。この値は平成25年の同項目の調査結果（290戸/1.2%）と比べて改善していることから、適正に建替え等が進んでいる事と思われれます。

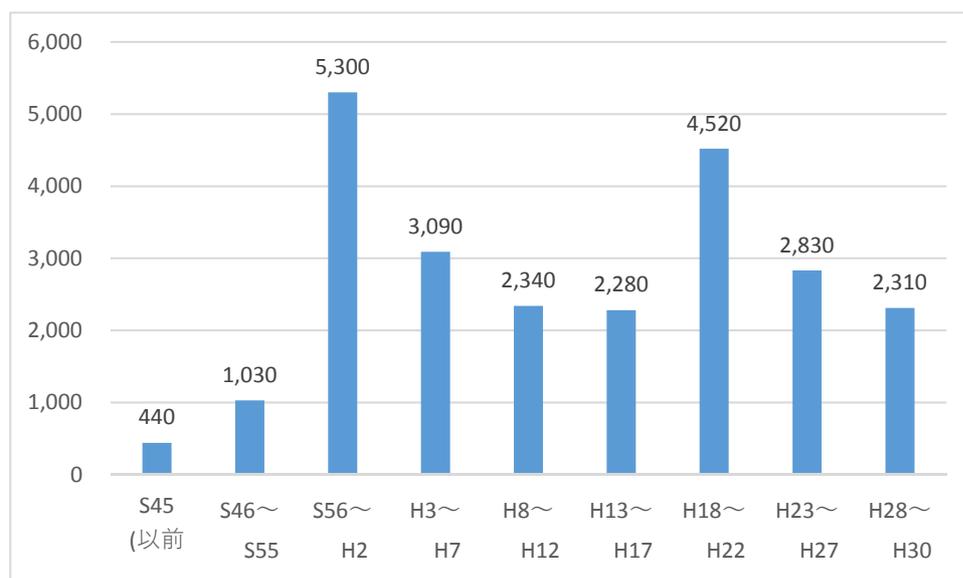
また、昭和56年（1981年）以降に建築数が著しく増加し、その当時から居住する世帯の住宅は、既に建築してから40年以上経過しているため、今後老朽建築物が急増することが予想されます。

区分	総数	建築の時期								
		S45以前	S46～S55	S56～H2	H3～H7	H8～H12	H13～H17	H18～H22	H23～H27	H28～H30
総数	25,290	440	1,030	5,300	3,090	2,340	2,280	4,520	2,830	2,310
持ち家	18,690	420	990	4,380	2,180	1,950	1,580	3,370	1,730	1,830
借家	5,880	30	30	920	910	390	690	1,150	1,090	480
腐朽・破損あり	580	50	50	230	100	20	40	20	20	-
持ち家	310	40	30	160	20	20	20	20	-	-
借家	220	10	20	80	80	-	20	-	20	-
腐朽・破損なし	24,710	390	980	5,060	2,990	2,320	2,240	4,490	2,810	2,310
持ち家	18,380	370	960	4,220	2,160	1,940	1,570	3,340	1,730	1,830
借家	5,670	20	10	840	840	390	670	1,150	1,080	480

* 建築時期が不明の建物は除外されているため、①住宅・土地統計調査（平成30年調査）による住宅総数と空家数とは総数が異なります。

* 持ち家・借家以外の区分（公営住宅等）を除外しているため、持ち家+借家の件数と総数は異なります。

■住宅の建築時期（平成30年調査）



(2) アンケート調査

① 調査の概要

令和3年度、令和4年度の水栓休止情報をもとに、市民からの空家等の相談、平成28年度空家等実態調査の対象などの情報を考慮し選定した家屋の所有者に対して、「住宅等の状況把握に関する調査」を実施。対象家屋を「空家となっている」と回答した方に向け、空家等に関するアンケートを実施しました。

② 実施時期・回収状況

実施時期：令和4年9月中旬～下旬（回収時期：10月上旬～中旬）

送付数：402件

回収数：234件

回収率：58.2%

令和4年9月

住宅等の状況把握に関する調査ご協力をお願い

日頃より、市政にご理解・ご協力をいただきありがとうございます

近年、空家の増加が全国的に問題となっており、守谷市においても空家の適正な管理と利活用を進めるため平成29年より「守谷市空家等対策計画」を策定し空家等の対策を実施しております。

このたび、当計画の内容や実施効果について検証するため、守谷市全域の住宅について、居住状況等の確認を行いました。

この調査は、現在居住されていないと推定された下記地番の住宅所有者または固定資産税の納税管理人の方に、

- 現在の住宅の状況、居住していない理由とその背景に関すること
- 今後の利用予定等、意向や希望に関すること

などについてアンケートを実施し、空家等対策のための基礎資料として活用させていただきます。

地番：(対象家屋の地番)

ご回答いただいた内容は、基礎資料のデータとして活用し、その他の目的には一切使用いたしません。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、調査の主旨をご理解のうえ、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

上記の住宅が空家ではないにもかかわらず本調査票が届いた場合は、何卒ご容赦ください。(その際は、お手数ですが、次頁、問1で「2. 空家ではない」に○印をつけ、ご返送ください。)

なお、平成28年12月にも今回と同様のアンケートを実施しておりますが、前回調査にご協力いただいた方も改めてご回答をお願いいたします。

ご記入いただいたアンケート用紙は、お手数ですが同封の返信用封筒に入れ、**令和4年10月3日(月)**までにご投函ください(切手は不要です)

問い合わせ先

〒302-0198 守谷市大柏 950 番地の1
守谷市 都市整備部 都市計画課 開発指導グループ
電話：0297 - 45 - 1111 (内線 245)

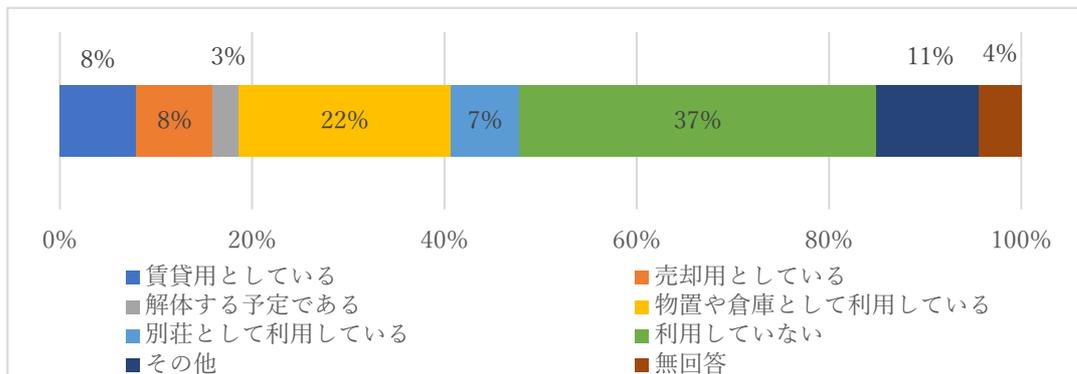
③ 調査結果（抜粋）

■空家の状況

「利用していない」（37%）が最も多く、次いで「物置や倉庫として利用している」（22%）という回答数順となりました。上位2回答は前回と同じですが、順位は逆転しています。

問：対象住宅の現在の状況は、次のどれにあたりますか。（1つに○）

回答	回答数	選択率
賃貸用としている	9	8%
売却用としている	9	8%
解体する予定である	3	3%
物置や倉庫として利用している	25	22%
別荘として利用している	8	7%
利用していない	42	37%
その他	12	11%
無回答	5	4%

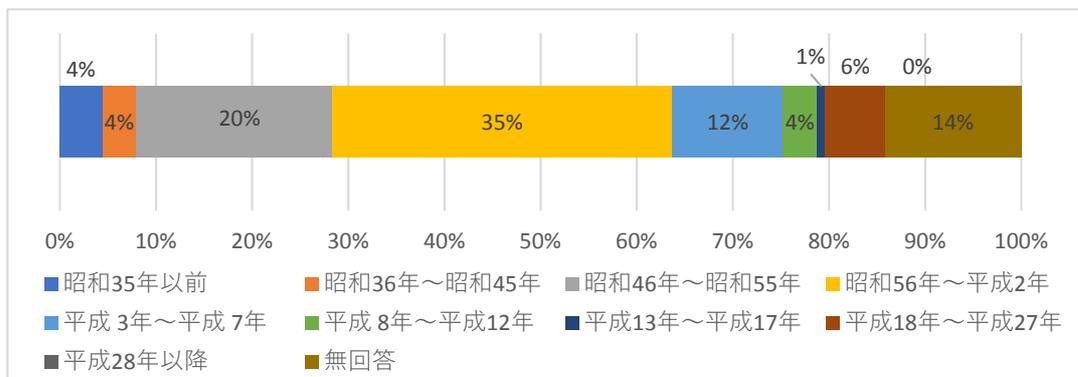


■空家の建築時期

「昭和56年～平成2年」と「平成3年～平成7年」の回答を合わせると、55%と過半数を占める結果となりました。

問：対象住宅の「建築時期（竣工時期）」はいつですか。（1つに○）

回答	回答数	選択率
昭和35年以前	5	4%
昭和36年～昭和45年	4	4%
昭和46年～昭和55年	23	20%
昭和56年～平成2年	40	35%
平成3年～平成7年	13	12%
平成8年～平成12年	4	4%
平成13年～平成17年	1	1%
平成18年～平成27年	7	6%
平成28年以降	0	0%
無回答	16	14%



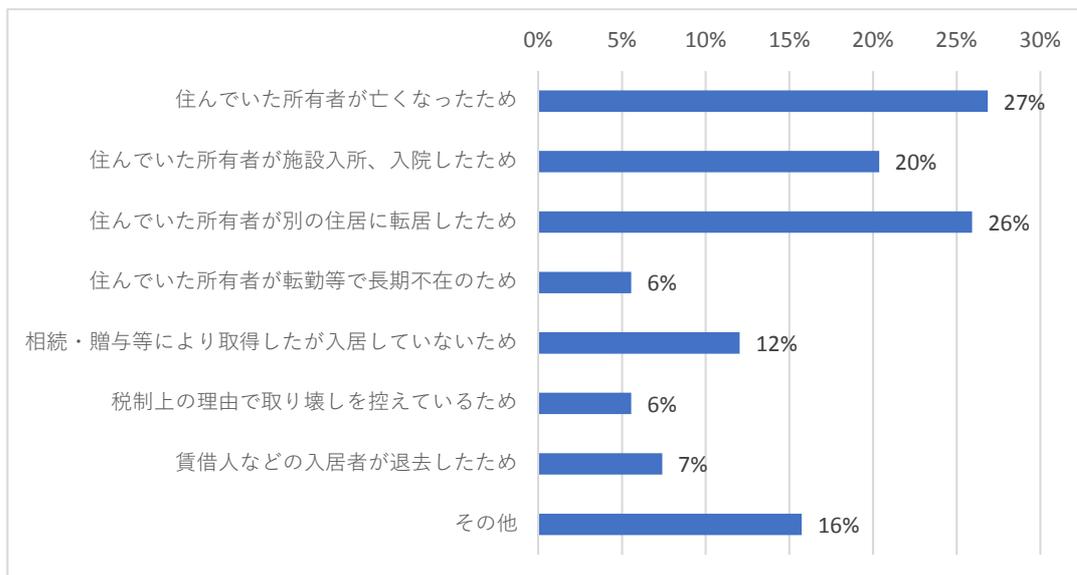
■空家になったきっかけ

「住んでいた所有者が亡くなったため」(29件)が最も多く、次いで「住んでいた所有者が別の住居に転居したため」(28件)となりました。前回調査時と比較すると、「住んでいた所有者が施設入所、入院したため」と回答した割合が増加しています。

問:対象住宅が空家となった(なっている)きっかけをお答えください。(複数選択)

*回答者数(n=108)

回答	回答数	選択率
住んでいた所有者が亡くなったため	29	27%
住んでいた所有者が施設入所、入院したため	22	20%
住んでいた所有者が別の住居に転居したため	28	26%
住んでいた所有者が転勤等で長期不在のため	6	6%
相続・贈与等により取得したが入居していないため	13	12%
税制上の理由で取り壊しを控えているため	6	6%
賃借人などの入居者が退去したため	8	7%
その他	17	16%

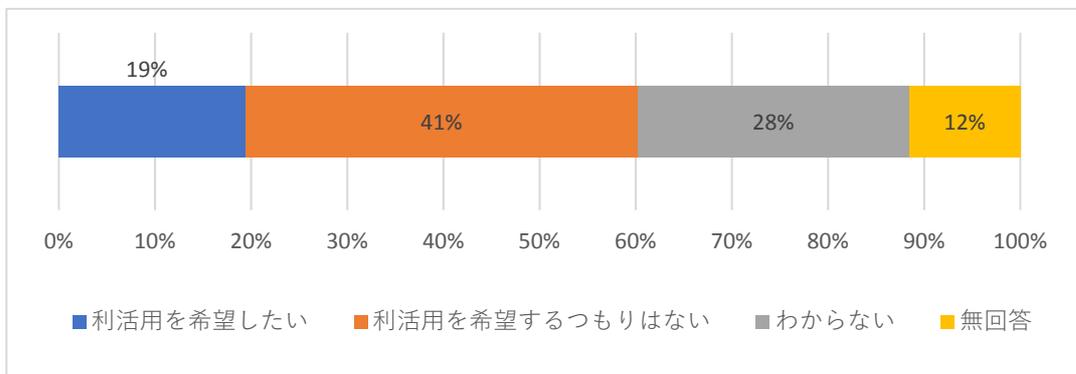


■利活用の意向

「利活用を希望したい」という回答が19%で、「利活用を希望するつもりはない」という回答の41%を下回る結果となりました。

問: 対象住宅の利活用を希望しますか。

回答	回答数	選択率
利活用を希望したい	22	19%
利活用を希望するつもりはない	46	41%
わからない	32	28%
無回答	13	12%

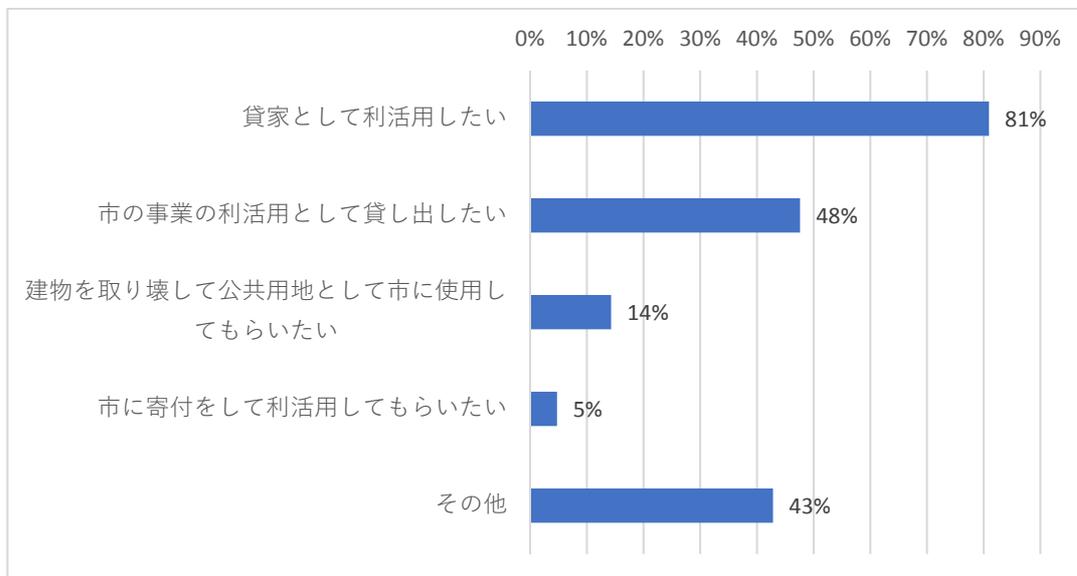


また、利活用を希望する方の中では、「貸家として利活用したい」という回答が最も多い結果となりました。

問:どのような利活用を望みますか。(複数選択)

* 回答者数(n=21)

回答	回答数	選択率
貸家として利活用したい	17	81%
市の事業の利活用として貸し出したい	10	48%
建物を取り壊して公共用地として市に使用してもらいたい	3	14%
市に寄付をして利活用してもらいたい	1	5%
その他	9	43%



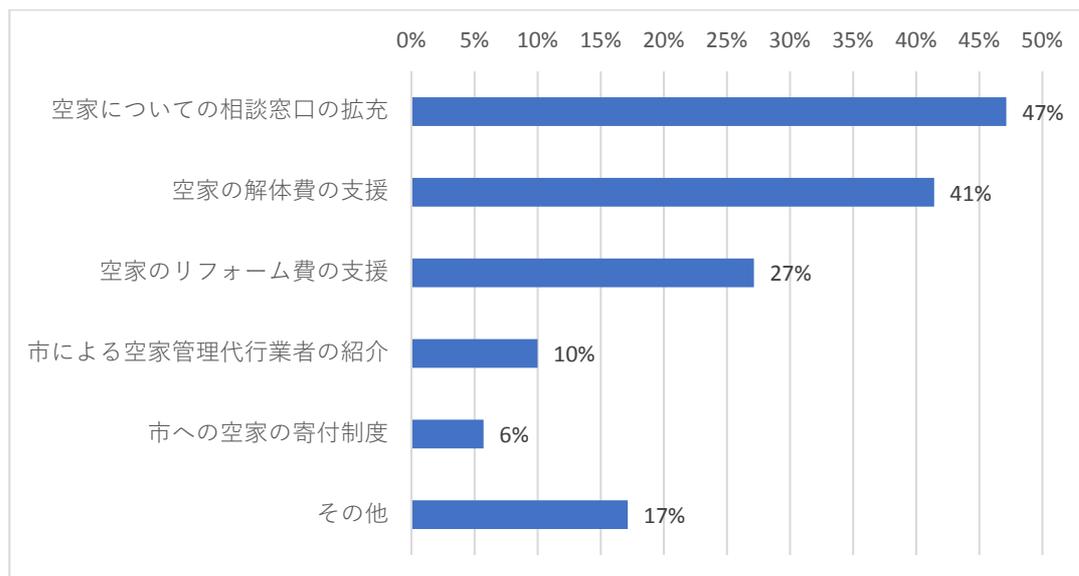
■市の支援への要望（複数回答）

「空家についての相談窓口の拡充」が33件と最も多く、次いで「空家の解体費の支援」が29件、「空家のリフォーム費の支援」が19件となりました。この質問への回答は70人で、空家所有者全体の約4割が無回答（要望なし）となりました。

問：空家を利活用する上で市に期待する支援、また要望はありますか。（複数選択）

* 回答者数(n=70)

回答	回答数	選択率
空家についての相談窓口の拡充	33	47%
空家の解体費の支援	29	41%
空家のリフォーム費の支援	19	27%
市による空家管理代行業者の紹介	7	10%
市への空家の寄付制度	4	6%
その他	12	17%

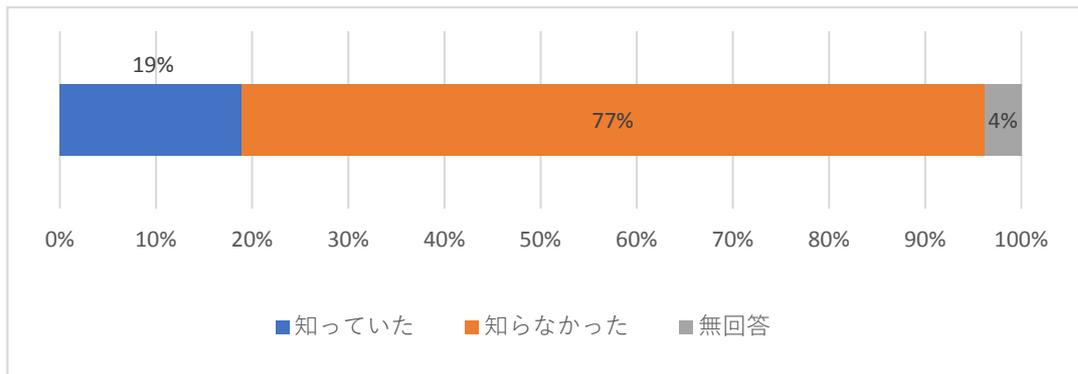


■空家バンクの認知度と利用状況

空家バンク制度を知っていたのは19%という結果となりました。

問: 守谷市で行っている空家バンク制度を知っていますか。(1つに○)

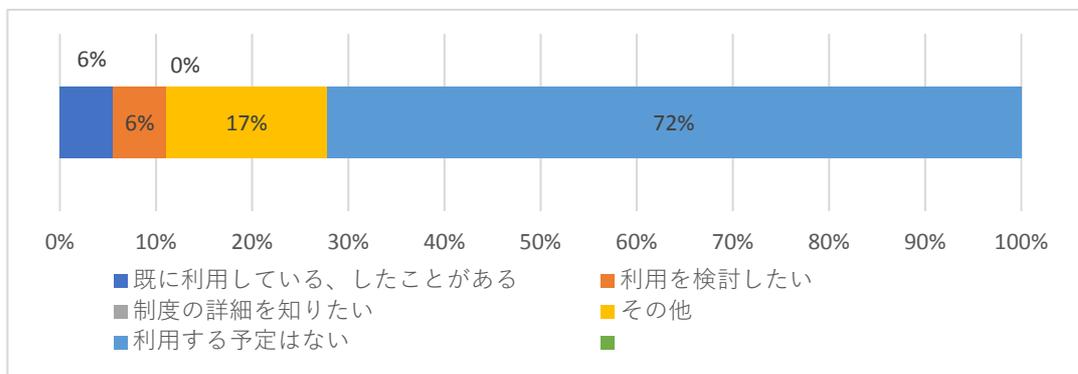
回答	回答数	選択率
知っていた	20	19%
知らなかった	82	77%
無回答	4	4%



また、知っていた方においても約7割の方が「利用する予定はない」と回答しました。

問: 空家バンクの利用についてお答えください。(1つに○)

回答	回答数	選択率
既に利用している、したことがある	1	6%
利用を検討したい	1	6%
制度の詳細を知りたい	0	0%
その他	3	17%
利用する予定はない	13	72%



■相談会について

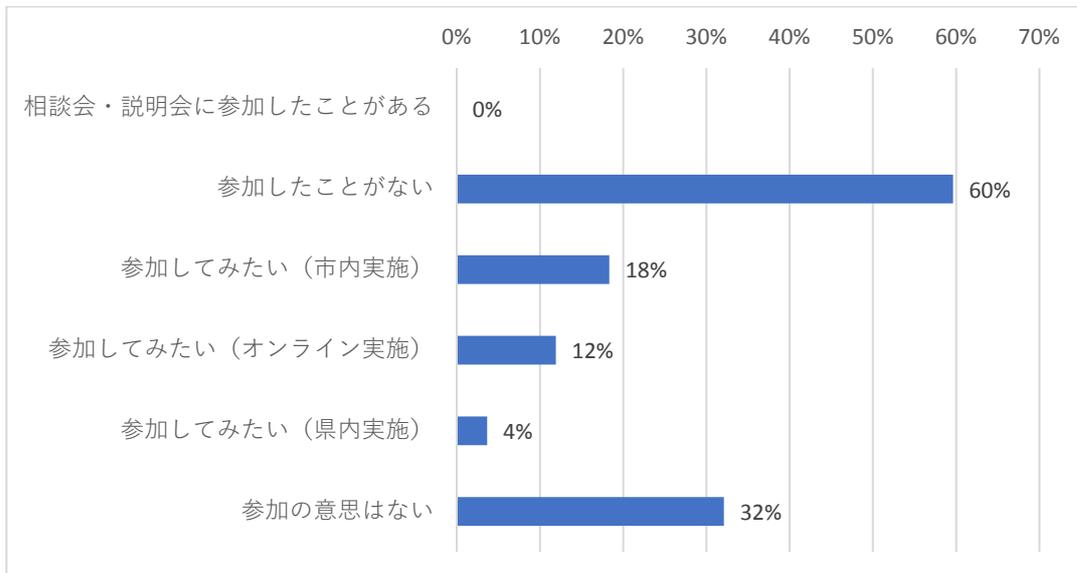
県など、市以外が主催する相談会・説明会などに参加したことがある方はおらず、参加してみたいと回答した中で最も多く選択されていたのが「市内実施」(20件)でした。

また、市内実施・オンライン実施・県内実施のいずれかを選択した方は34人で、回答者全体の約3割となりました。

問:空家についての相談会や説明会に参加したことはありますか。また、今後参加してみたいと思いますか。(複数選択)

* 回答者数(n=109)

回答	回答数	選択率
相談会・説明会に参加したことがある	0	0%
参加したことがない	65	60%
参加してみたい(市内実施)	20	18%
参加してみたい(オンライン実施)	13	12%
参加してみたい(県内実施)	4	4%
参加の意思はない	35	32%



3. 今後の課題

■空家に関する問題

- ・様々な要因で空家等を放置した場合、劣化に伴い周辺環境に悪影響を及ぼす恐れがある
- ・所有者は困っていないが、空家の周辺住民は草木の繁茂などの空家の悪影響を受けている
- ・所有者が亡くなった場合など、相続した空家を適切に管理できない（遠方住み等）
また、相続が難航し所有者が定まらず、空家の維持管理・利活用が為されない
- ・所有者の高齢化などを要因とした施設入所等により空家維持・活用がうまく回らない
- ・空家発生による地域の空洞化
- ・空家になった場合でも所有者に危機感（問題意識）がない
- ・空家の維持・管理に関して相談できる窓口がわかりづらい
- ・利活用の受け皿として創設した空家バンクの認知度が低い



課題①

空家の発生を抑制するため、空家等の所有者だけでなく、今後空家化が予想される住宅の所有者・関係者に対しても空家に関する知識を周知する

課題②

市の運営する空家バンクを中心とした利活用の方法を周知し、空家の市場流動性を高める

課題③

空家等が放置され、周囲に悪影響を及ぼす状態になった場合、行政が状況を的確に把握し、所有者に対し速やかな働きかけを出来る環境を構築する

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

- ①空家化の予防
- ②空家利活用の促進
- ③管理不全空家等の解消

①空家化の予防

空家等は、放置され老朽化が進行した場合、危険性のみならず、周辺への生活環境に多大な影響を及ぼします。また、空家となって年数が経過すると相続の発生などにより所有者等の把握が困難となります。

空家等の適正管理を促すことで管理不全状態になることを予防し、次世代に有効な資産として引き継ぐため、建築物等が適正に管理されるよう所有者等に対して適切な情報を提供します。

また、空家等は所有者が亡くなった際や福祉施設への入居など、所有者（管理者）が代わる際に、適切な処理が行われなかったために発生する場合が見受けられます。これは当事者になって初めて空家問題に触れる場合、何をすべきかなど事前の備えがないためそのまま放置してしまうことが要因の一つにあると考えられます。

そこで、空家等の所有者だけでなく、市民に広く空家問題を周知することで、空家問題が身近なものであることを認識していただき、空家等の発生そのものの予防・抑制を目指します。

②空家利活用の促進

守谷市では、生活環境の保全や地域の活性化を図ることを目的として、空家等の有効活用を促進するため、平成30年度より空家バンクを運用しています。登録数を増やし、利活用を促進するためにも、認知度の向上を図り効果的な運用を目指します。

地域の大切な資産である空家等を利活用するために、不動産、建築、法律等の幅広い分野の専門家と連携を図り、総合的な相談体制を構築します。

建築物等の継続的な利用、住み替え等の促進を図り、定住者や守谷市への移住者にとって安全・安心な住みよいまちづくりを目指します。

③管理不全空家等の解消

管理不全空家等は、その空家等のみならず周辺環境にも様々な悪影響を及ぼすこととなるため、法に関わらず他の法令で対応が可能な案件に対しては、所有者等に働きかけを行い、適切な管理や状況の改善、除却等の選択肢を提示しつつ、関係各所と連携しながら管理不全空家等の解消に努めます。

また、状況が改善されない場合は、空家等対策協議会による協議を経て特定空家等と判断し、法に基づく助言、指導、勧告、命令等の必要な措置を講じます。

2. 対象地区

本計画の対象地区は、守谷市全域とします。

3. 対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等は、主に居住用の建物とします。

また、予防の実施を目的として、空家化する前の建物に対しても必要に応じて働きかけを行います。

※居住用の建物とは、住宅及び住宅以外で人が居住する建物等が該当します。

4. 計画期間

本計画の計画期間は、5年間（令和5年度～令和9年度）とします。

5. 空家等対策の実施体制に関する事項

(1) 守谷市空家等対策協議会

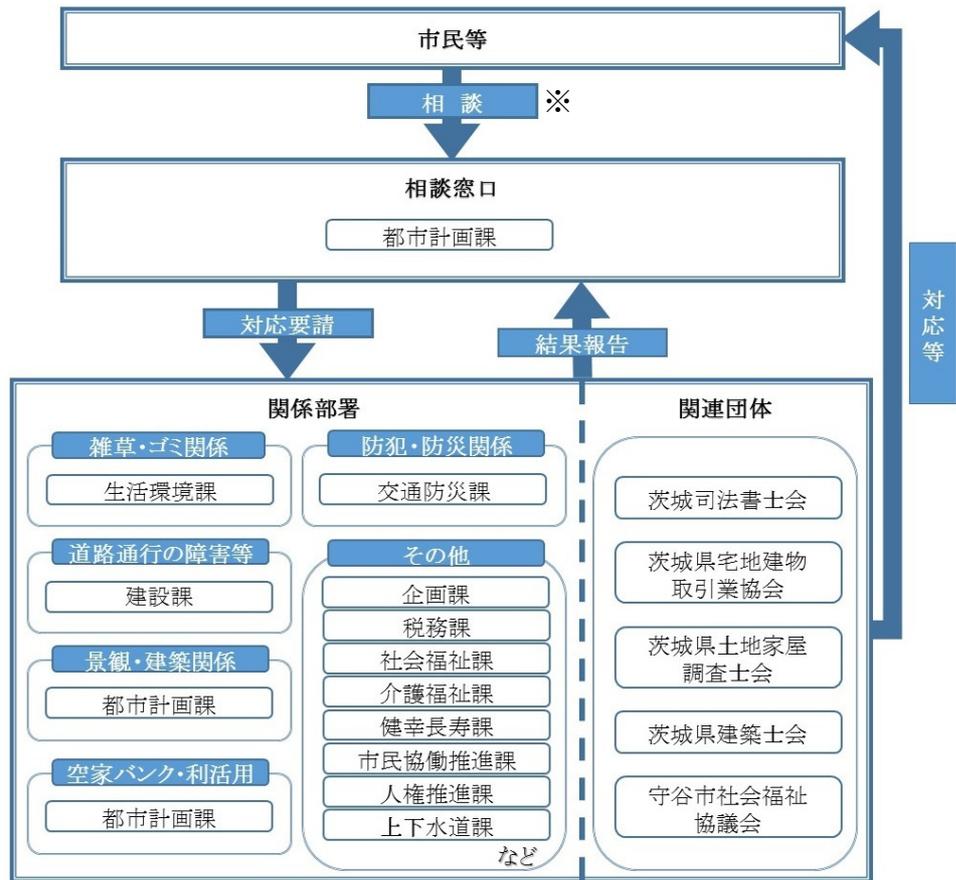
守谷市空家等対策協議会は、市長のほか、建築、不動産、法律等に関する学識経験者や自治会関係者で構成しています。協議会では、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関することや特定空家等に対する判断や命令、措置等についての協議を行います。

(2) 相談体制

空家等に関する問題は多種多様であることから、市では関係各課が連携して空家対策に対応するための体制を構築しています。

市民等からの空家等に対する苦情や所有者等からの利活用に関する相談などに迅速に対応するための総合的な窓口を都市計画課内に設け、寄せられた相談内容が複数の課にまたがる案件については、関係する各課及び関連団体と連携、協力して対応します。

また、守谷市ホームページ上で問題の内容に対応する担当課の一覧表を作成するなど、市民が空家問題について相談しやすい環境を目指します。



※主な相談事例

相談内容 (例)	相談者 (市民等)
空家等の売買・賃貸についての質問 (どうすればいいか 等)	空家等所有者
(自分や身内の) 住んでいる家が空家等になりそうだが、どうすればいいか	空家等候補の所有者 (及び関係者)
空家等の管理や空家内の家財の処理に困っているが、どうすればいいか	空家等所有者
家の管理者が意思決定の難しい状態にあるが、どうすればいいか (成年後見人制度の説明 等)	空家等候補の親族 (関係者)
空家等を使用してコミュニティサロンを開設したいが、どうすればいいか	市民団体 等
近隣に空家等があり困っているがどうすればいいか (対応の依頼)	周辺住民 等

市の各種相談サービス

相談名	内 容	日時	場所	問合せ先
行政相談	国の仕事などについて手続き・サービスなどについて制度や仕組みがわからない。 苦情を申し出たが、説明や措置などに納得がいかない苦情がある。 困っていることがあるがどこに相談してよいかわからない。など	隔月第2月曜日 前後 午後1時から 午後3時	守谷市 文化会館	人権推進課
法律相談	民事上の問題などについて、弁護士が適切なアドバイスをします。 相談は本市在住・在勤の方が対象で予約が必要です。 予約は電話のみ（0297-45-1249）とさせていただきますのでご注意ください。	毎月第2木曜日 前後 午後1時から 午後4時	守谷市 文化会館	人権推進課

(3) 外部の関係団体との連携

空家等に関する相談は、市において対応しますが、空家等の今後の長期間にわたる維持管理や相続が発生した場合の登記等については、専門家の知識や助言等が必要になるため、不動産取引業団体、土地家屋調査士会、司法書士会等と連携を図りながら相談体制の整備を図ります。

また、平成30年5月14日に公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会（茨城県宅建協会）と守谷市空家バンクによる空家の売買や賃借の契約等の媒介を円滑に進めるため、「守谷市空家媒介に関する協定書」を締結しました。この協定の活用により空家を「売りたい・貸したい人」と「買いたい・借りたい人」をつなぎ、空家の解消と利用促進を図ります。

(4) 相談会・出前講座の実施の検討

予防や管理・空家等の売買や賃貸化、建物等の資産の相続に関することなど所有者の抱える諸問題の解消を目的とした相談会や講演会の実施を検討します。

相談会では空家等の所有者だけでなく、今後空家等の所有者になると考える方（相続を控えた方や、施設や病院へ入所された方の親族等）も対象とし、空家等の発生予防・適正管理の推進を目指します。これらの実施については会場等で行う他、インターネットを活用したオンラインでの実施など、市民からの要望に即した形態を模索します。

出前講座は高齢者福祉施設などを対象に行い、所有する住宅の今後を考えていただく機会を創出することで、空家化の予防を図ります。

6. その他空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画内容の見直し

本計画は、空家等の対策を講じるにあたって必要な事項を定めていますが、年月の経過とともに新たな特定空家等が発生する可能性や社会情勢の変化、空家等対策の効果等を見極め、必要に応じて随時見直しを行います。

第4章 空家等対策の具体的に実施する取組等

1. 予防策の取組（空家等の調査に関する事項・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）

守谷市においては空家に関する認知度や問題意識（危機感）があまり高くない状態であることがアンケートから見受けられました。現時点では問題が無くとも、少子高齢化・空家等の増加は全国的な問題であり守谷市においても起こり得る未来であるため、将来的な空家等の増加を抑制するために、予防策に取り組むことが重要です。

予防策の取組では「空家化の予防（発生抑制）」と「空家等の状況悪化の予防（適正管理）」の二種類に分け、それぞれの施策を展開します。

(1) 空家等の現況把握

家屋に関するアンケートや市民からの相談情報、空家等実態調査（法第9条第1項による調査）を整理し、市内の空家等の現況把握に努めます。

現況を定期的に把握することで、管理不全の兆候がある空家等を早期に把握し、所有者に対して適切な情報提供を行う事で、空家等の適正な管理状況の維持を目指します。

実態調査については、今後空家等の増加傾向が見られた場合、必要に応じて空家と推定される建物（主に居住用の建物）についての定期的な調査を行います。

(2) 空家等データベースの運用

実態調査の結果を登記情報、税務情報を活用し、以下の情報を一覧にまとめ、位置情報を付加した空家等データベースを構築し、都市計画支援システムに搭載しています。データベースを活用することで、市民からの空家等の相談情報などを包括的に管理し、空家等が適切な状態であるかの把握に努めます。

- ①所有者情報（氏名、住所、連絡先）
- ②管理者情報（氏名、住所、連絡先）
- ③共有者情報（氏名、住所、連絡先）
- ④建物情報（所在地、建築年、用途、構造、階層、面積等）

予防の側面では、税務情報を活用することで、「空家予備群（65歳以上の単身世帯高齢者）」などを整理することで、空家化前・空家化後・空家等の管理不全状態の全時点への働きかけを想定したデータベースの構築等を検討します。

(3) 空家等の発生抑制・適正管理に向けた周知・啓発

空家等の発生の抑制の面では、現在居住中の所有者等に対して、空家から生じる問題点を周知して、空家等を発生させないよう意識の向上を図ることが重要です。

空家等の適正管理の面では、空家等の所有者に対して、管理者としての意識と、適正管理に対する意識の向上を図ることが重要です。適正な管理を怠り老朽化した空家等が周辺に悪影響を与えているものが少なくありません。また、そのまま放置されれば、いずれは老朽化して特定空家等となることも予想されます。

周知内容	区分	方法
空家問題全般 ・空家問題とはどういうものか ・空家等を放置することのデメリット 等	発生抑制 適正管理	県作成リーフレット・パンフレット等の活用
相談窓口 ・どのような相談を受け付けているか 等 *都市計画課窓口で受け付け、内容により担当する関係部署をあっ旋	発生抑制 適正管理	広報紙 ホームページ
国の税制の特例措置 ・被相続人の居住用財産（空家）を売ったときの特例 ・被相続人が老人ホーム等に入所していた場合の被相続人居住用家屋 等	発生抑制	相談窓口 ホームページ
空家管理業務を行う不動産業者の情報 ・業務概要（管理内容・金額） 等	適正管理	相談窓口 ホームページ

これらの内容を市の広報紙・ホームページ等を利用し、市民に広く周知・啓発を行います。

(4) 空家等の発生抑制・適正管理に向けた施策

本計画では周知による市民の自発的な解決による空家等の予防を目指しますが、その際の選択肢として新たな情報源や活用リソースの整備に努めます。

(施策例)

- ・住宅の納税通知書に空家に関する啓発文書を同封
- ・相談会・出前講座の実施
- ・管理代行業者リストの作成
- ・シルバー人材センターと提携した空家等の管理委任
- ・ふるさと納税を活用した空家等の管理サービス

2. 利活用への取組（空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進に関する事項）

守谷市では空家等の有効活用を促進するため、平成30年度より空家バンクを運用していますが、アンケートの結果や現在の登録数を見るに、認知度が低い状況にあります。登録数を増やし、利活用を促進するためにも、認知度の向上を図り効果的な運用を目指します。

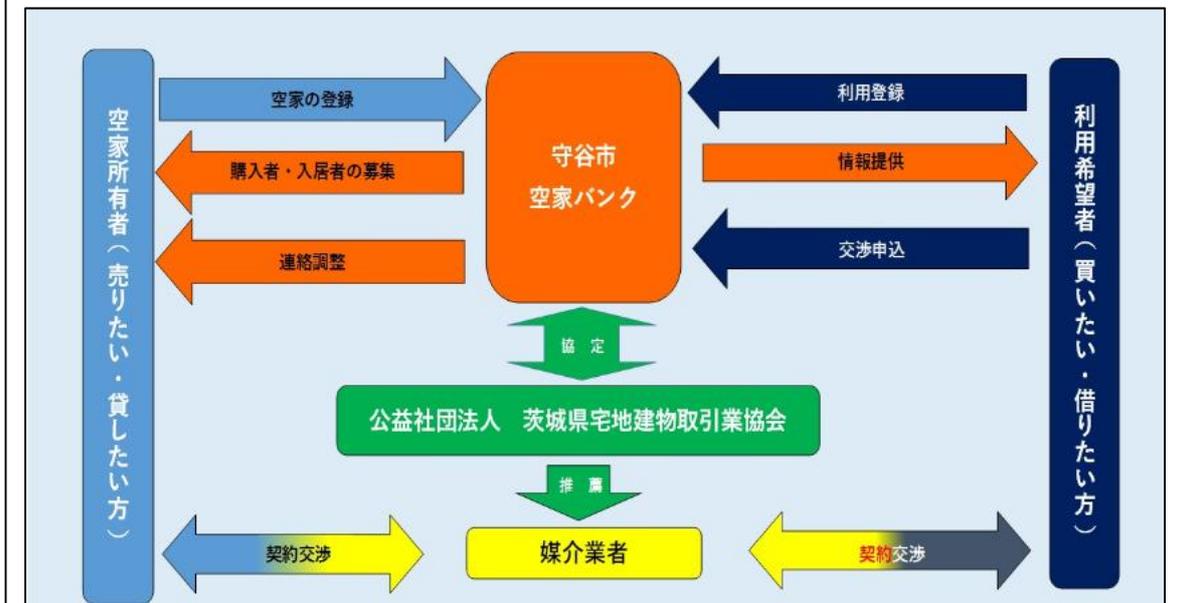
また、利活用を促進するための施策として、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用案を提示し、所有者が自ら進んで利活用に取り組めるような環境づくりを目指します。

(1) 空家等の流通の促進

空家等の増加を抑制するためには、空家等を居住用に活用する対策が有効です。そのため、市では空家の市場への流通促進を図るため、不動産取引業者団体等と連携を図り、空家バンクの活用を進めます。

空家バンク制度

市内の空家の有効活用を通じて、生活環境の保全や地域の活性化を図ることを目的に、「空家を売りたい・貸したい」方と「空家を買いたい・借りたい」方の橋渡しを市が行う制度です。



(2) 空家等の活用方法に関する情報提供

空家等の中には、アンケートの結果、建築から30～40年以上経過している建物も多く見受けられるため、「そのままでは売れない」として空家のままにしてしまう場合も考えられます。

もちろん立地条件がよく活用できる可能性の高い空家であるにもかかわらず、その対処法が分からないことで、空家のままにしている人もいると考えられるため、空家等の状況に関わらず、流通・活用の方法についても検討できるような情報提供に取り組みます。

名称	内容	備考
住宅の耐震・バリアフリー・省エネ改修工事に伴う減額（固定資産税）	耐震改修（昭和57年1月1日以前に建てられた住宅等）、バリアフリー改修（建築から10年以上経過した住宅等）、省エネ改修（平成26年4月1日以前に建てられた住宅等）に対して、工事完了後一定期間固定資産税を減額	守谷市が行っている固定資産税の軽減措置
空き家等活用コミュニティ推進事業助成金	市内の自治会、町内会、その他の団体が空き家等を借り上げて、コミュニティサロンを開設・運営しようとする事業に対し、市が予算の範囲内で助成金を交付	守谷市が行っている補助事業
住宅診断（ホームインスペクション）	住宅に精通した住宅診断士が、第三者的な立場、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う 住宅の購入前や、自宅の売り出し前に建物のコンディションを把握し、安心して取引を行うことが可能	空家等所有者への住宅診断を行っている業者の紹介
マイホーム借り上げ制度	一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が住宅を借上げて転貸し、安定した賃料を保証するもの	空家等所有者への制度の紹介

なお、今後空家等の数が増加した場合、より積極的な空家等の活用を促進するため、アンケートで要望が多かった「空家の解体費の支援」や「空家のリフォーム費の支援」などの施策も、必要に応じて検討します。

3. 管理不全の解消への取組

(1) 所有者等の責務の明確化

空家等は私有財産であり、管理は所有者等自らが責任をもって行うことが原則です。

しかしながら、放置された空家等の危険性や周辺に及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な管理が行われていない場合があります。所有者は管理を行っていても、管理頻度が低い場合などは草木の繁茂や獣害、自然災害による破損などを把握しきれず、周囲に影響を及ぼす場合もあります。

そのため、所有者等に対して、適切な管理は所有者等が行う必要があるという意識啓発などに取り組みます。

(2) 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

特定空家等とは、第1章に記載してある通り、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又は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にあると認められる家屋等をいいます。

また、令和3年に国の空家法基本方針及び特定空家等ガイドラインが改正され、特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれるようになりました。

特定空家等と判断された場合は、行政からの直接的な措置が可能となりますが、その様な状態になる以前に所有者等自ら状況を改善する事が重要です。

特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方は、国が法第14条第14項の規定に基づき作成した「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」第2章に基づき措置を行います。措置の流れは、次ページの特定空家等フロー図の通りです。

なお、特定空家等の判断及び措置は、「守谷市空家等対策協議会」で協議の上行います。

