

# 日立市空家等対策計画

## (素案)

平成 2 9 年 月  
日 立 市

## 目 次

### 第 1 章 日立市空家等対策計画の目的と位置付け

1－1	計画策定の背景と目的	...	1
1－2	計画の位置づけ	...	2
1－3	計画期間	...	2

### 第 2 章 日立市の空き家の現状と課題

2－1	空き家の現状	...	3
2－2	空き家の課題	...	22

### 第 3 章 空家等対策の基本方針

3－1	計画の対象	...	28
3－2	空家等の調査	...	29
3－3	基本方針	...	30
3－4	空家等対策の実施体制	...	31

### 第 4 章 空家等対策の施策

4－1	施策の体系	...	33
4－2	具体的な施策	...	34
4－2－Ⅰ－1	所有者等への啓発による管理不全空家等の発生予防	...	34
4－2－Ⅰ－2	適切な管理が行われていない空家等への対応	...	36
4－2－Ⅱ－1	不動産事業者団体との連携による「住宅物件情報の提供」	...	41
4－2－Ⅱ－2	中古住宅の活用に資する支援策の実施	...	42
4－2－Ⅱ－3	山側住宅団地住み替えシステムの検討		43
4－2－Ⅱ－4	国の取り組みと連動した施策の検討		44
4－2－Ⅱ－5	地域の活力を高める空き家、空き地の活用支援の検討		44
4－2－Ⅲ－1	市民等からの空き家に関する相談への対応		45

### 資料編

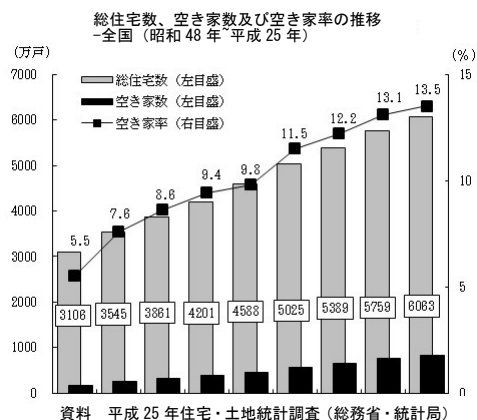
資料 1	日立市特定空家等の認定基準	...
		...
		...

# 第1章 日立市空家等対策計画の目的と位置付け

## 1-1 計画策定の背景と目的

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査の速報値（平成26年7月29日）によると、全国の総住宅数は6,063万戸となっている一方で、総世帯数は5,246万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが示されています。

そのうち空き家の数は820万戸であり、総住宅数に占める割合は13.5%となっています。



また、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」の空き家の数は318万戸に上っており、総住宅数に占める割合は5.2%ですが、その数は過去20年間で約2倍に増加しています。

年々増加している空き家の中には、適切な管理が行われ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、ひいては地域住民に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後も数が増加すれば、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。

こうした背景から、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」といいます。）が制定されました。（平成27年5月26日全面施行）

法では、市町村の責務として空家対策を総合的かつ計画的に実施するための空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する措置を適切に講ずるよう努めることとされています。

日立市では、急激な人口減少や少子化が進展しており、高度経済成長時に増加した住宅団地をはじめ市営団地、社宅、寮などの住宅について、今後ますます空き家が増加することが予想されます。

空き家の中には利活用が可能なものもあることから、適正な管理と利活用の両面による空き家等対策を進めるため、「日立市空家等対策の推進に関する条例（以下、「条例」といいます。）」を制定しました（H29.4.1施行）。

この条例を受け、本市の空家等対策に関する基本的な方針を市民の皆様を示し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため「日立市空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定します。

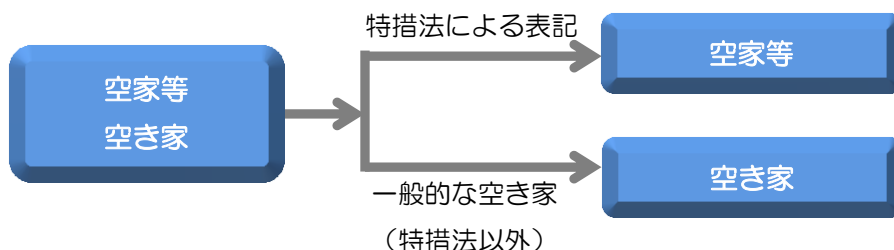
## 1-2 計画の位置づけ

### (1) 法的な位置付け

この計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」です。

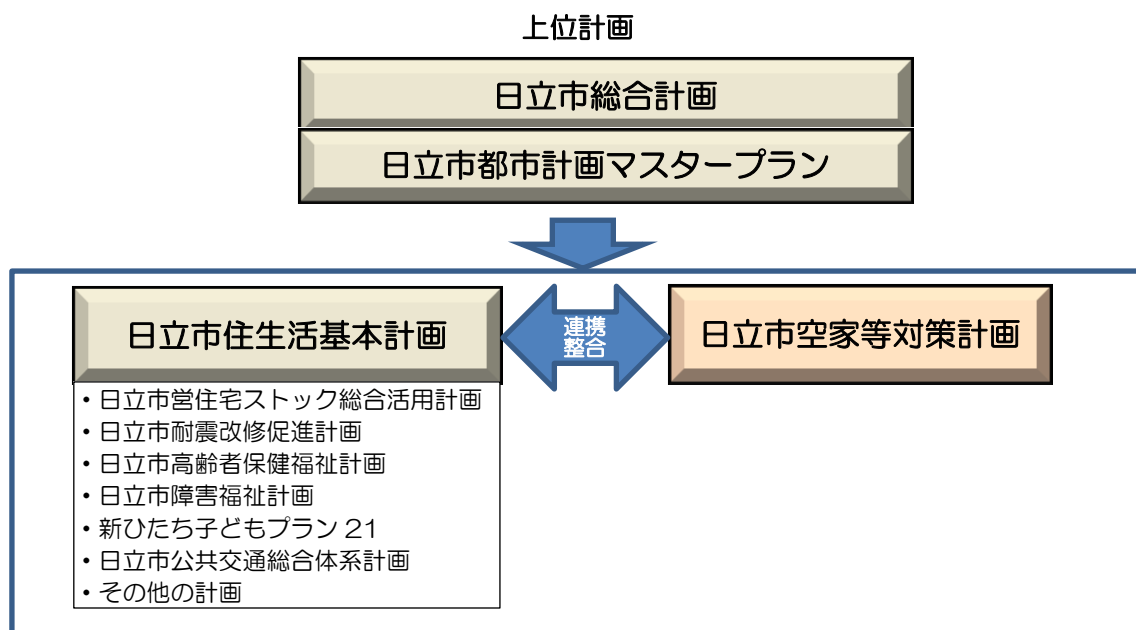
◎この計画における「空家等」、「空き家」の表記の違いについて

空家等対策の推進に関する特別措置法に関する空き家については「空家等」と表記し、それ以外は「空き家」と表記しています。



### (2) 上位計画等との連携・整合

この計画は、「日立市総合計画（H24～H33）」及び「日立市都市計画マスタープラン（H12～H32）」を上位計画としており、住宅関係の計画である「日立市住生活基本計画（H26～H35）」をはじめとする他の計画等との連携・整合を図ります。



## 1-3 計画期間

この計画の期間は、平成29年〇月から平成34年〇月までの5年間とします。

なお、社会情勢の変化や施策の進行状況、各種計画の策定や改定に合わせ、必要に応じて見直すものとします。

## 第2章 日立市の空き家の現状と課題

### 2-1 空き家の現状

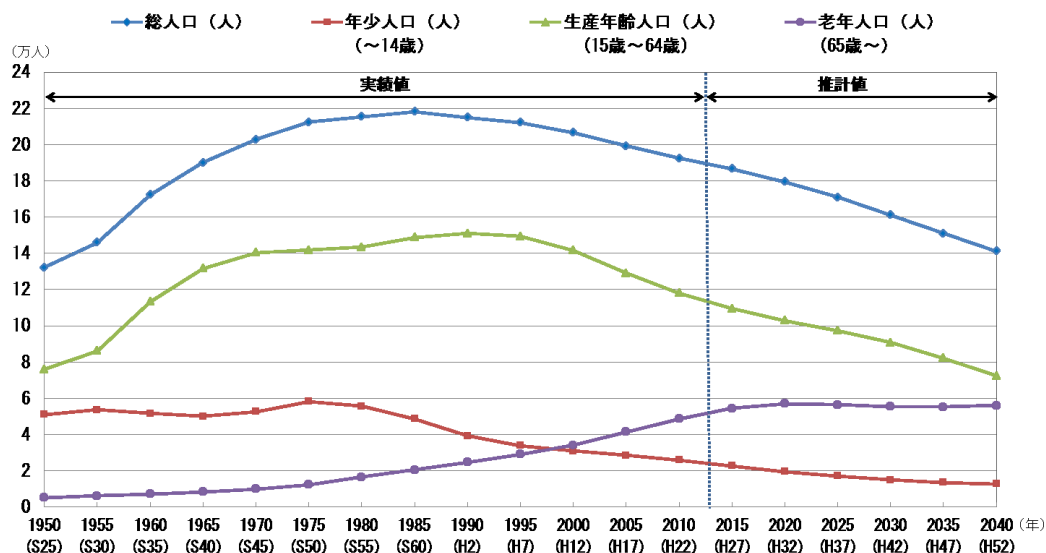
急激に進む人口減少によって、高度経済成長時に増加した住宅団地や市営団地、社宅、寮などの住宅が供給過剰となり、空き家の戸数は今後ますます増加していくという課題がありますが、住宅数は増加の傾向にあります。

#### (1) 日立市の現状

本市の人口は、昭和58年の20万6,260人をピークに減少傾向にあり、現在は18万2,747人となっています。(平成27年12月1日現在)

国立社会保障・人口問題研究所(社人研)によると、平成52年の人口推計は、約14万1千人まで減少し、少子高齢化による65歳以上の老年人口割合は、総人口の39.7%を占めると推計されています。

【日立市の総人口及び年齢3区分別人口の推移】



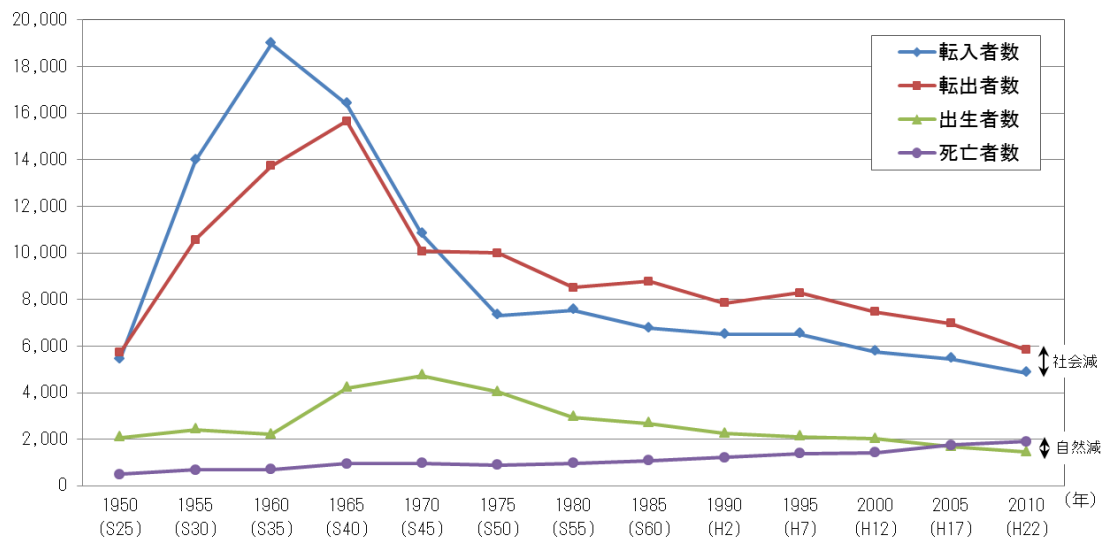
年	1950 (S25)	1955 (S30)	1960 (S35)	1965 (S40)	1970 (S45)	1975 (S50)	1980 (S55)	1985 (S60)	1990 (H2)	1995 (H7)
総人口	132,206	145,921	172,232	190,049	202,856	212,496	215,421	218,109	214,967	212,280
年少人口	51,147	53,620	51,691	50,082	52,588	58,291	55,563	48,760	39,335	33,907
	38.7%	36.7%	30.0%	26.4%	25.9%	27.4%	25.8%	22.4%	18.3%	16.0%
生産年齢人口	75,901	86,070	113,297	131,647	140,384	141,767	143,374	148,809	150,967	149,337
	57.4%	59.0%	65.8%	69.3%	69.2%	66.7%	66.6%	68.2%	70.2%	70.3%
老年人口	5,158	6,231	7,244	8,320	9,884	12,438	16,484	20,540	24,665	29,036
	3.9%	4.3%	4.2%	4.4%	4.9%	5.9%	7.7%	9.4%	11.5%	13.7%

年	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (H32)	2025 (H37)	2030 (H42)	2035 (H47)	2040 (H52)
総人口	206,554	199,205	192,493	186,663	179,524	170,863	161,155	151,048	141,142
年少人口	30,877	28,555	25,861	22,682	19,466	17,068	14,985	13,623	12,727
	14.9%	14.3%	13.4%	12.2%	10.8%	10.0%	9.3%	9.0%	9.0%
生産年齢人口	141,524	129,113	118,012	109,446	102,914	97,270	90,711	82,115	72,396
	68.5%	64.8%	61.3%	58.6%	57.3%	56.9%	56.3%	54.4%	51.3%
老年人口	34,153	41,537	48,620	54,535	57,144	56,525	55,459	55,310	56,019
	16.5%	20.9%	25.3%	29.2%	31.8%	33.1%	34.4%	36.6%	39.7%

資料 H27年3月日立市まち・ひと・しごと創生総合戦略

人口動態では、自然動態に比べて社会動態の影響を大きく受けており、2005 年（平成 17 年）以降は、死亡者数が出生者数を上回る「自然減」の状態が加わり、人口減少に拍車がかかっています。

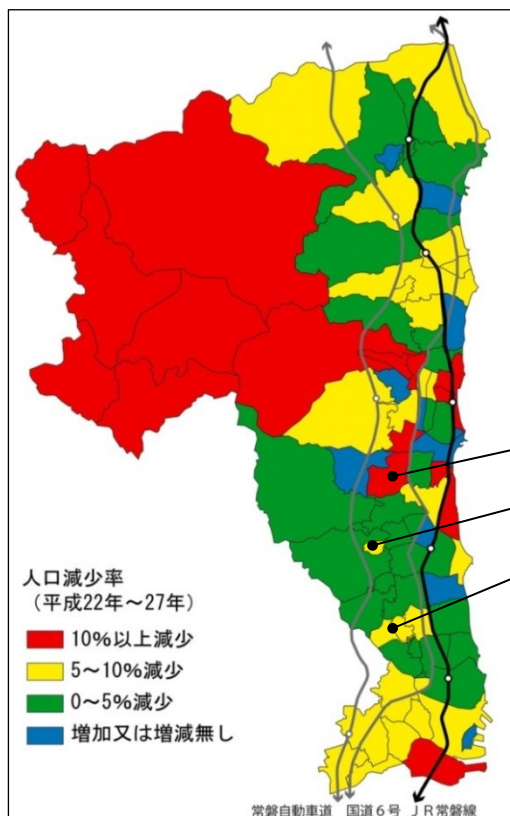
【日立市の自然増減・社会増減の推移】



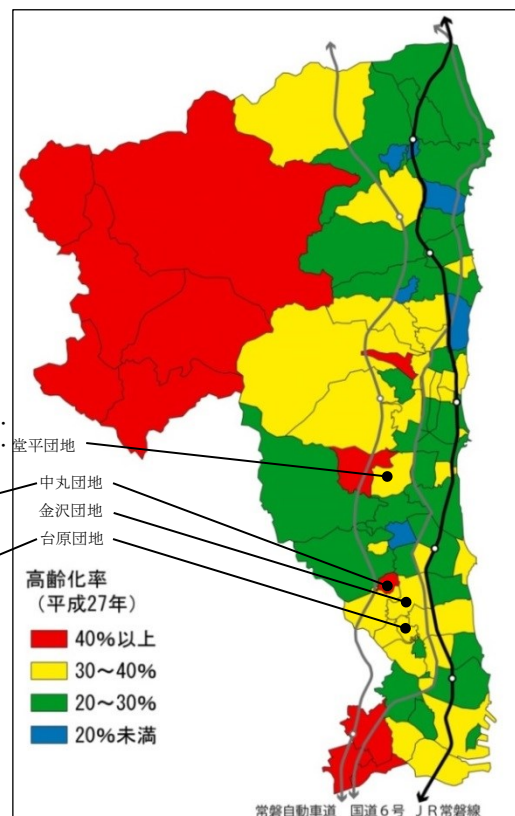
資料 H27 年 3 月日立市まち・ひと・しごと創生総合戦略

地区別の人口減少率では中里地区での減少が著しく、高齢化率では、中里地区や青葉台・中丸団地などの山側住宅団地がある市街地西側の地区で高くなっています。

＜地区別人口減少率＞



＜地区別高齢化率＞



資料 日立市公共交通網形成計画

## (2) 平成 25 年住宅・土地統計調査による住宅総数及び空き家数の推移

5 年ごとに国が行っている住宅・土地統計調査によると、日立市の住宅総数は平成 20 年調査に比べ 4,490 戸（5%）増加しています。

また、空き家総数(推計値)は 17,010 戸となっており平成 20 年調査に比べ 4,260 戸(33%)増加しています。

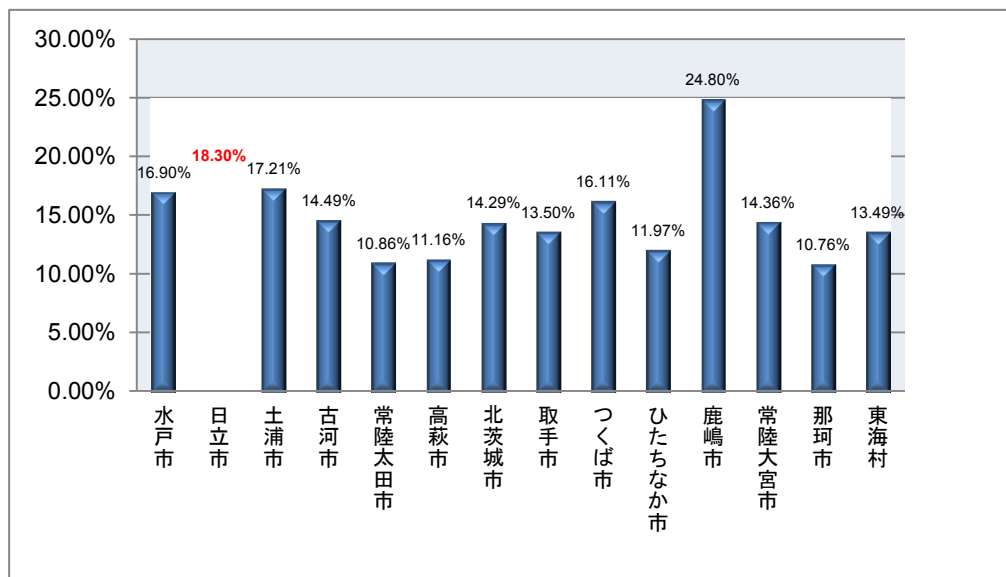
空き家率は 18.2%で全国平均の 13.5%、茨城県平均の 15.1%に比べて高く、県内の他の自治体と比べても高い状況にあります。

【住宅総数及び空き家数の推移・茨城県との比較】

		平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年
日立市	空き家数	(9,050)	(10,750)	12,750	17,010
	空き家率	(11.9%)	(13.5%)	14.3%	18.2%
	居住あり	(66,460)	(68,360)	76,040	76,590
	住宅総数	(76,280)	(79,610)	89,110	93,600
茨城県	空き家数	137,900	152,900	187,600	192,100
	空き家率	13.0%	13.5%	15.3%	15.1%
	居住あり	926,900	983,000	1,036,200	1,076,100
	住宅総数	1,064,800	1,135,900	1,223,800	1,268,200

(注) 日立市の平成 10 年、平成 15 年は、旧十王町を含まない数値（旧十王町は調査対象外）

【県内他自治体との空き家率の比較】

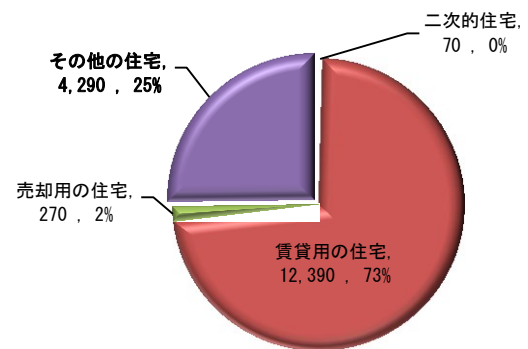


【平成 25 年の空き家数】

空き家の種類	総数		一戸建て			長屋建・共同住宅・その他		
			総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	17,010	－	4,830	4,700	130	12,170	2,250	9,920
二次的住宅	70	0.4%	40	40	－	20	－	20
賃貸用の住宅	12,390	72.8%	660	660	10	11,730	2,140	9,590
売却用の住宅	270	1.58%	200	190	10	70	－	70
その他の住宅	4,290	25.2%	3,930	3,820	110	350	110	240

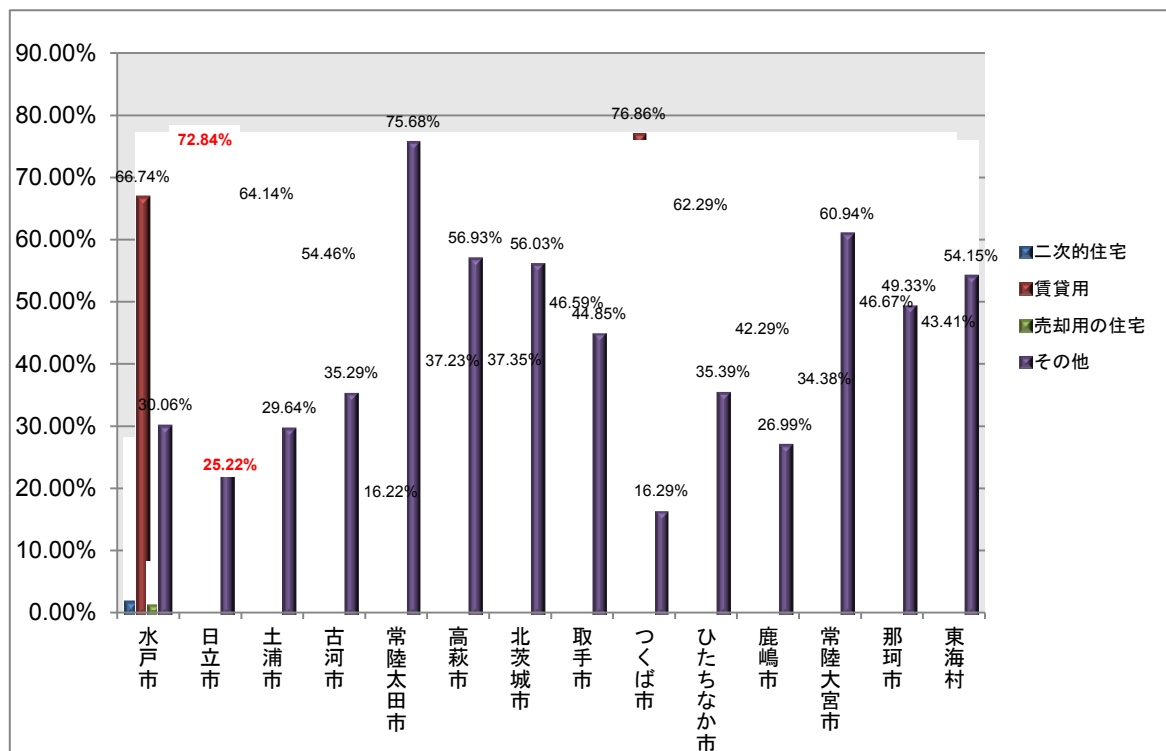
空き家の種類

空き家の種類		概要
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅で、普段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、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き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・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、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：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）



空き家の種類別割合では、他の自治体と比べ「賃貸用」の空き家（空き室）の割合が高く、一方で「その他の住宅」の空き家の割合は低い状況です。

【県内他自治体との空き家の種類別比較】



参考 住宅総数に占めるその他の住宅の空き家数の割合 4.58% (4,290 戸/93,600 戸)



### (3) 平成 28 年度日立市空家等実態調査の結果

住宅・土地統計調査の数値は推計値であることから、空家等の実態調査を行い、2,878 戸の空家等を確認しました。

外観目視による調査の結果、「危険」、「著しく危険」とした空家等については、再調査を行いました。

#### ア 実態調査の概要

(ア) 調査地区 日立市内全域

(イ) 調査時期 平成 28 年 5 月中旬から 8 月 5 日まで

(ウ) 調査対象 5,254 戸

水道の閉栓データや固定資産税が課税客体除外になっている又は納付書の送付先が市外となっている物件、住宅地図の表示などから概ね年間を通して空き家になっていると考えられる戸建住宅を重点調査建物として抽出し、外観目視（電気・ガス・水道の使用状況、郵便物、生活感など）、近隣住民からの聞き取りなどを行いました。

※賃貸共同住宅（アパート・マンション等）の空き室は対象外

#### イ 調査結果の概要

日立市内全域で 2,878 戸の空家等を確認しました。

そのうち、屋根、外壁等が脱落するなどのおそれがある「著しく危険」レベルの空家等は 86 戸ありました。

区 分		本庁	多賀	南部	日高	豊浦	西部	十王	総数
空家数(戸)		925	908	443	258	115	38	191	2,878
割 合		32.1%	31.6%	15.4%	9.0%	4.0%	1.3%	6.6%	100.0%
状 態	良好	122	203	80	59	22	2	40	528(18%)
	やや良好	265	273	105	71	46	12	57	829(29%)
	難あり	401	353	172	105	30	17	71	1,149(40%)
	危険	92	72	73	16	11	3	19	286(10%)
	著しく危険	45	7	13	7	6	4	4	86(3%)

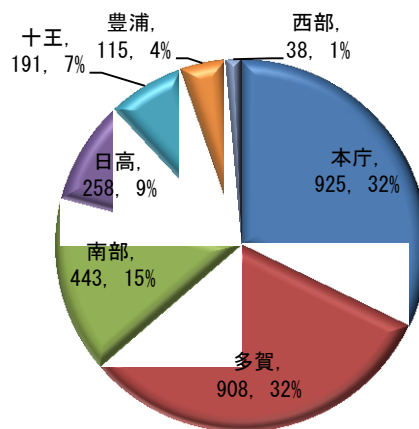
空家等の状態

区分	状態の概要
良好	適切な管理がされており、良好で特に問題がない状態
やや良好	管理頻度が低く、時期により雑草の繁茂等が見られるが、概ね良好な状態
難あり	外壁の剥落や雑草・立木の繁茂などにより隣地等への悪影響がある状態
危険	建物・塀が老朽化し、一部に破損・脱落等が見られる状態
著しく危険	建物の倒壊、その他保安上危険となるおそれがある状態

支所管内別の空家等率では、本庁管内及び多賀管内がそれぞれ 32%と同率となっており、合計すると全体の 64%を占めています。

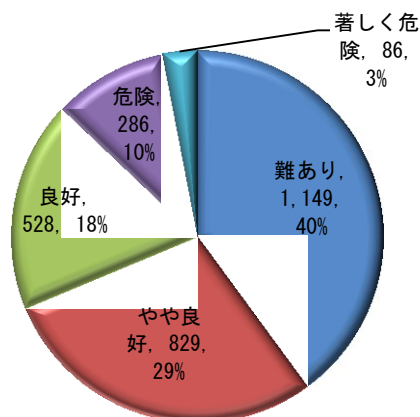
これに南部地区の 15%を加えると、空家等の約 80%が本庁管内以南に存在していることとなります。

支所管内別空家等数 n=2878 戸



状態別の空家等数では、難ありが 1,149 戸 (40%) と一番多く、次いでやや良好 829 戸 (29%)、良好 528 戸 (18%)、危険 286 戸 (10%)、著しく危険 86 戸 (3%) の順となっています。

状態別空家等数 n=2878 戸



## ウ 実態調査結果による空家等率

空家等実態調査による空家等数	住宅総数 (H25 住宅・土地統計調査)		住宅総数 (H28 資産税データ)	
	件数	空家等率	件数	空家等率
2,878	93,600	3.1%	69,478	4.1%

※参考 H25 住宅・土地統計調査における空き家率 (再掲)

- ①空き家率 18.2% (空き家総数 17,010 戸/住宅総数 93,600 戸)
- ②住宅総数に占めるその他の住宅の空き家率 4.58% (その他の住宅の空き家数 4,290 戸/住宅総数 93,600 戸)
- ③空家総数に占めるその他の住宅の空き家率 25.2% (その他の住宅の空き家数 4,290 戸/空き家総数 17,010 戸)

## エ 支所管内別・町名別空家等の状況

町名別でみると、空家等数としては、西成沢町（141 件）と久慈町（244 件）に多く見られます。

空家等率としては最も高いのは白銀町（8.29%）で、次いで相賀町（7.22%）、中深荻町（7.14%）の順となっています。

地区	No.	町 名	居宅等棟数	空家等件数						空家率
					良好	やや良好	難あり	危険	著しく危険	
十王	1	十王町伊師	1,260	30	6	13	9	2	0	2.38%
	2	十王町伊師本郷	719	30	6	8	14	2	0	4.17%
	3	十王町山部	402	17	1	4	11	1	0	4.23%
	4	十王町高原	272	17	2	4	6	5	0	6.25%
	5	十王町黒坂	47	2	0	2	0	0	0	4.26%
	6	十王町友部	1,675	78	14	22	29	9	4	4.66%
	7	十王町友部東	364	10	4	4	2	0	0	2.75%
	8	十王町城の丘	733	7	7	0	0	0	0	0.95%
豊浦		十王計	5,472	191	40	57	71	19	4	3.49%
	9	川尻町	2,819	90	19	33	21	11	6	3.19%
	10	砂沢町	450	15	2	10	3	0	0	3.33%
	11	折笠町	460	10	1	3	6	0	0	2.17%
日高		豊浦計	3,729	115	22	46	30	11	6	3.08%
	12	小本津町	1,989	68	11	15	34	4	4	3.42%
	13	日高町	1,462	63	8	14	30	10	1	4.31%
	14	相田町	852	28	11	9	8	0	0	3.29%
	15	田尻町	2,663	89	19	33	33	2	2	3.34%
	16	かみあい町	743	10	10	0	0	0	0	1.35%
本庁		日高計	7,709	258	59	71	105	16	7	3.35%
	21	滑川本町	1,300	57	7	16	29	3	2	4.38%
	22	東滑川町	828	48	6	14	26	0	2	5.80%
	23	滑川町	855	55	3	22	22	6	2	6.43%
	24	本宮町	828	26	3	11	10	2	0	3.14%
	25	宮田町	563	33	3	8	15	5	2	5.86%
	26	白銀町	434	36	1	11	16	2	6	8.29%
	27	高鈴町	1,092	64	13	10	19	9	13	5.86%
	28	神峰町	554	32	4	10	14	2	2	5.78%
	29	若葉町	428	23	3	5	10	4	1	5.37%
	30	東和町	963	66	3	10	33	13	7	6.85%
	31	平和町	227	12	0	0	4	8	0	5.29%
	32	幸町	564	8	0	4	4	0	0	1.42%
	33	弁天町	726	27	1	6	18	2	0	3.72%
	34	鹿島町	878	26	3	6	15	2	0	2.96%
	35	助川町	1,011	68	8	9	35	12	4	6.73%
	36	城南町	666	37	7	12	16	2	0	5.56%
	37	旭町	351	22	2	7	8	5	0	6.27%
	38	会瀬町	1,231	49	7	18	18	6	0	3.98%
	39	相賀町	180	13	2	5	5	1	0	7.22%
	40	東成沢町	646	41	3	8	25	3	2	6.35%
	41	中成沢町	1,106	41	10	8	19	3	1	3.71%
	42	西成沢町	2,237	141	33	65	40	2	1	6.30%
	43	成沢町	7	0	0	0	0	0	0	0.00%
西部		本庁計	17,675	925	122	265	401	92	45	5.23%
	17	入四間町	222	7	0	0	3	3	1	3.15%
	18	東河内町	316	16	1	6	8	0	1	5.06%
	19	中深荻町	154	11	0	5	4	0	2	7.14%
	20	下深荻町	298	4	1	1	2	0	0	1.34%
多賀		西部計	990	38	2	12	17	3	4	3.84%
	44	諏訪町	2,564	82	40	19	17	4	2	3.20%
	45	鮎川町	1,365	39	6	9	18	6	0	2.86%
	46	国分町	404	19	2	4	13	0	0	4.70%
	47	河原子町	889	58	6	12	34	5	1	6.52%
	48	東多賀町	1,364	63	7	21	30	5	0	4.62%
	49	多賀町	925	37	7	10	17	2	1	4.00%
	50	桜川町	659	19	4	9	6	0	0	2.88%
	51	中丸町	593	31	15	10	6	0	0	5.23%
	52	末広町	877	28	5	7	14	2	0	3.19%
	53	大久保町	1,374	48	6	11	28	3	0	3.49%
	54	千石町	859	59	4	13	25	16	1	6.87%
	55	塙山町	716	27	12	11	4	0	0	3.77%
	56	東金沢町	1,742	53	6	19	27	1	0	3.04%
	57	金沢町	2,174	61	13	26	19	3	0	2.81%
	58	台原町	774	23	8	15	0	0	0	2.97%
	59	大沼町	1,144	51	10	17	19	5	0	4.46%
	60	東大沼町	2,280	89	19	28	33	7	2	3.90%
	61	水木町	1,334	54	5	13	26	10	0	4.05%
	62	森山町	1,549	47	14	17	13	3	0	3.03%
	63	みかの原町	541	20	14	2	4	0	0	3.70%
南部		多賀計	24,127	908	203	273	353	72	7	3.76%
	64	大みか町	2,095	61	10	24	21	6	0	2.91%
	65	久慈町	3,769	244	37	42	108	52	5	6.47%
	66	南高野町	1,048	39	12	12	9	6	0	3.72%
	67	石名坂町	1,251	53	12	14	19	3	5	4.24%
	68	大和田町	439	13	1	4	7	0	1	2.96%
	69	神田町	280	10	3	3	4	0	0	3.57%
	70	留町	474	11	3	3	2	1	2	2.32%
	71	茂宮町	238	4	0	1	1	2	0	1.68%
	72	下土木内町	155	8	2	2	1	3	0	5.16%
南部	73	みなと町	27	0	0	0	0	0	0	0.00%
		南部計	9,776	443	80	105	172	73	13	4.53%

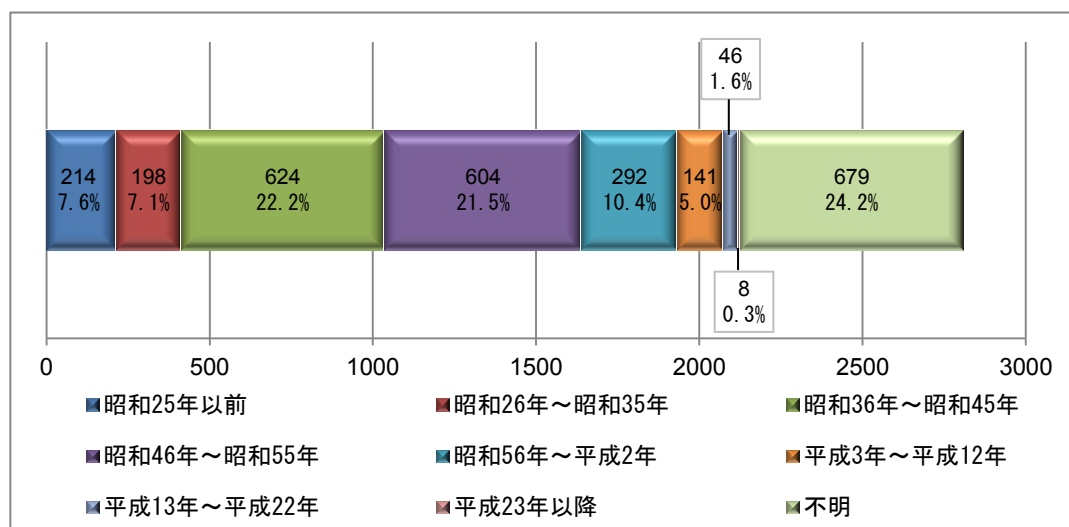
## オ 空家等の建築時期

空家等の建築時期については、「昭和 25 年以前」が 7.6%、「昭和 26 年～昭和 35 年」が 7.1%、「昭和 36 年～昭和 45 年」が 22.2%、「昭和 46 年～昭和 55 年」が 21.5%となっており、昭和 55 年以前の空家等が全体の 58.4%を占めています。

「昭和 56 年～平成 2 年」が 10.4%、「平成 3 年から平成 12 年」が 5.0%、「平成 13 年～平成 22 年」が 1.6%、「平成 23 年以降」が 0.3%となっており、建築年が不明なものが 24.2%ありました。

空家等の建築時期 n=2806 戸

※実態調査により判明した空家等と資産税データが突合したものについて集計（H28. 1.1 現在）



#### (4) 空家等の所有者等に対する意向調査の結果

本計画作成の基礎資料とするため、実態調査により確認した空家等について、所有者等に意向調査を行いました。

##### ア 実態調査の概要

(ア) 調査対象者 空家等の所有者等（相続人、管理人を含む）

2, 1 1 5 人

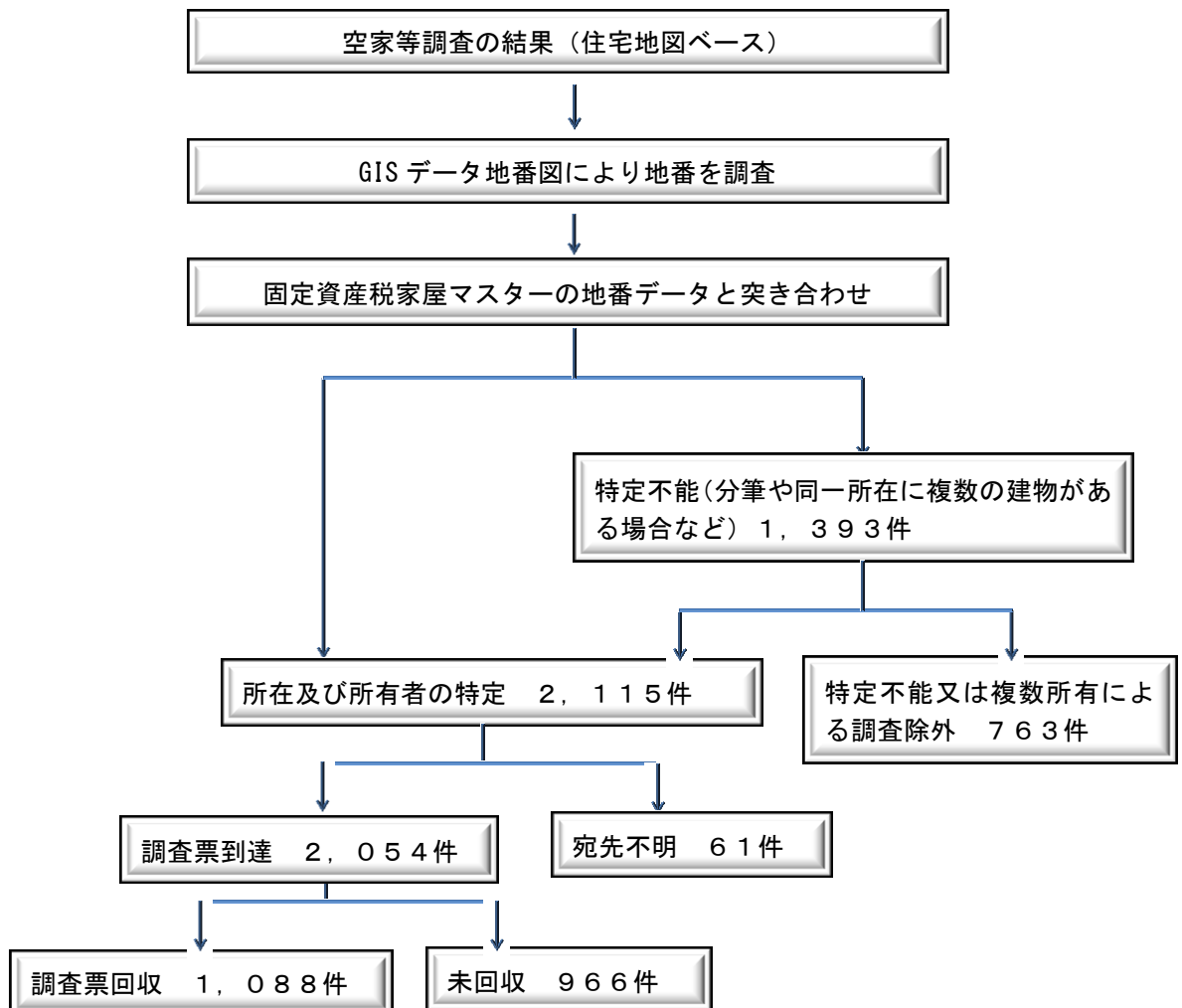
(イ) 調査の方法 実態調査で確認した空家等について、固定資産税課税データにより所有者等を特定したうえで、郵送により調査票を配布し、郵送による調査票の回収を行った。

(ウ) 調査時期 回答時（平成 28 年 11 月 18 日から 12 月 5 日まで）

(エ) 回答数 1, 0 8 8 件（回収率 52%）

※平成 2 8 年 1 2 月 3 1 日時点での意向調査回収状況

調査実施フロー



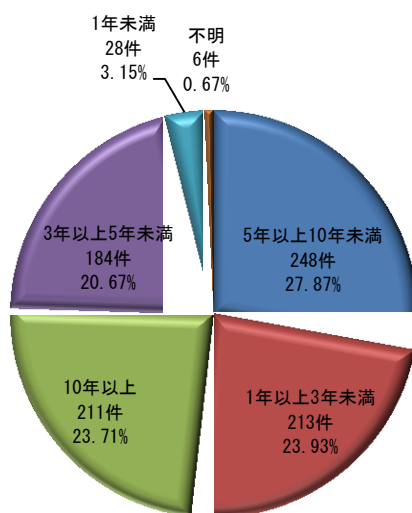
## イ 調査結果の概要

### (ア) 空家等の現状について

#### a 空家等になってからの経過期間

「5年以上10年未満」が27.87%、「1年以上3年未満」が23.93%、「10年以上」が23.71%、「3年以上5年未満」が20.67%となっています。

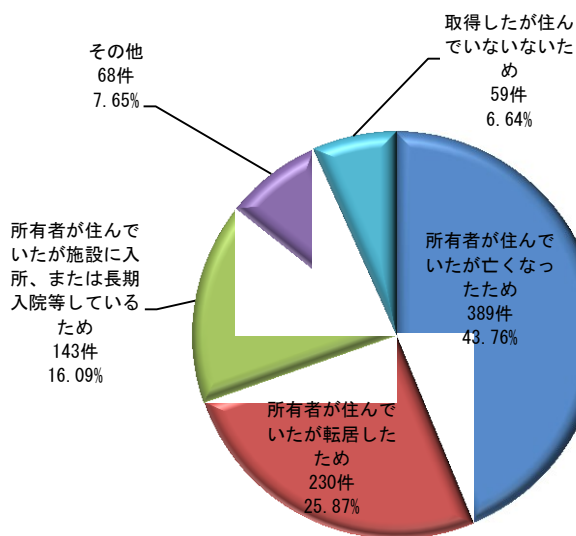
空家等になってからの経過期間 n=890



#### b 空家等になった理由

「所有者が住んでいたが亡くなった」が43.76%、「所有者が住んでいたが転居した」が25.87%、「所有者が住んでいたが施設に入所または長期入院等している」が16.09%、「取得したが住んでいない」が6.64%となっており、「その他」の理由による空き家化が7.65%ありました。

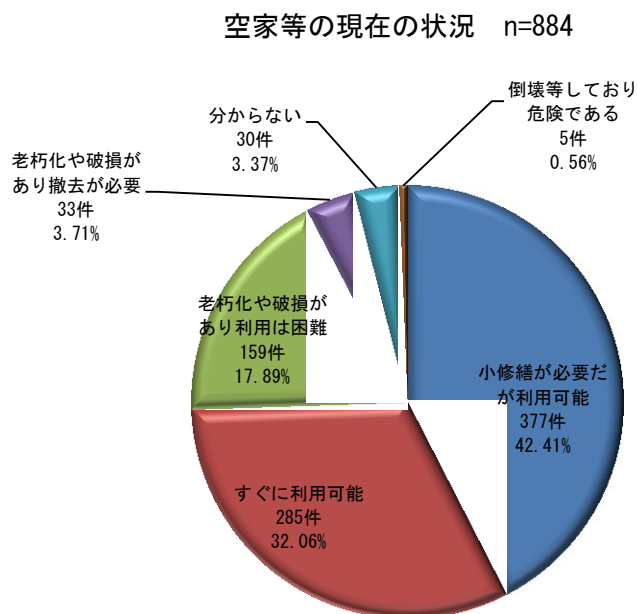
空家等になった理由 n=889



(イ) 空家等の管理について

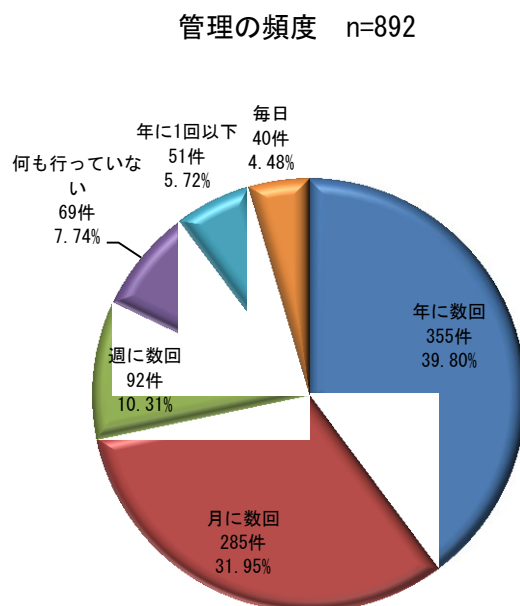
a 空家等の現在の状況

「小修繕が必要だが利用可能」が 42.41%、「すぐに利用可能」が 32.06%、「老朽化や破損があり利用は困難」が 17.89%、「老朽化や破損があり撤去が必要」が 3.71%となっており、5戸の空き家については「倒壊等しており危険である」という状態を認識しているという回答がありました。



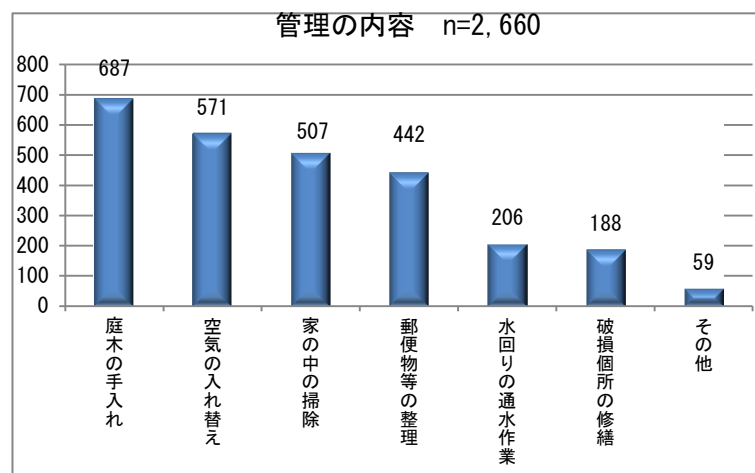
b 管理の頻度

「年に数回」が 39.80%、「月に数回」が 31.95%、「週に数回」が 10.31%、「何も行っていない」が 7.74%、「年に1回以下」が 5.72%、「毎日」が 4.48%となっています。



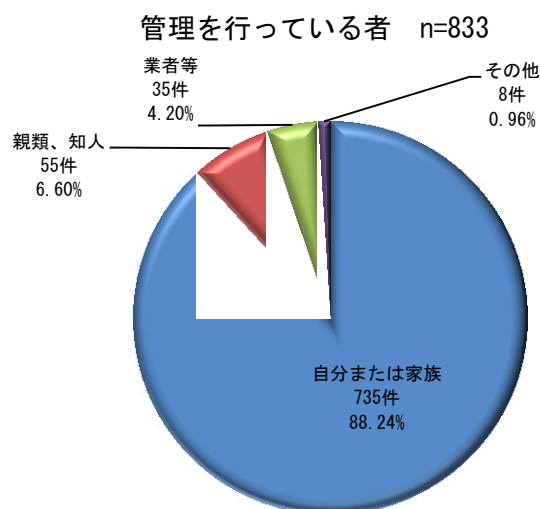
c 管理の内容（複数回答）

「庭木の手入れ」が一番多く、次いで、「空気の入れ替え」、「家の中の掃除」、「郵便物等の整理」の順となっています。

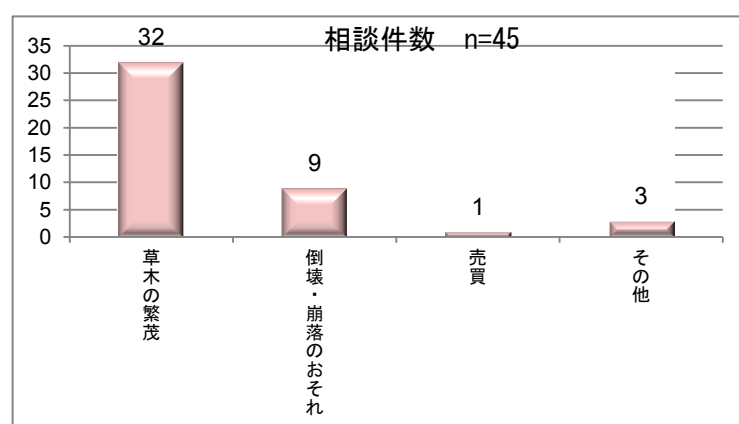


d 管理を行っている者

「自分または家族」が 88.24% で大多数を占め、「親類、知人等」と合わせると 94.84% であり、ほとんどが自己又は身近な関係者で管理しており、「業者等」に依頼しているのは 4.20% と少数でした。



（参考）平成 28 年 4 月から 11 月までの空き家に関する相談件数

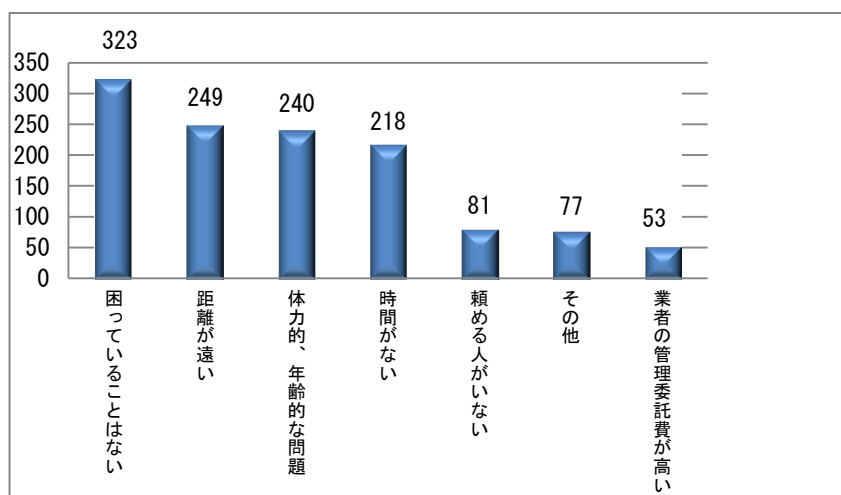




e 管理上の課題（複数回答）

「困っていることはない」が一番多く、次いで「距離が遠い」、「体力的・年齢的な問題」、「時間がない」の順となっています。

管理上の課題 n=1,241

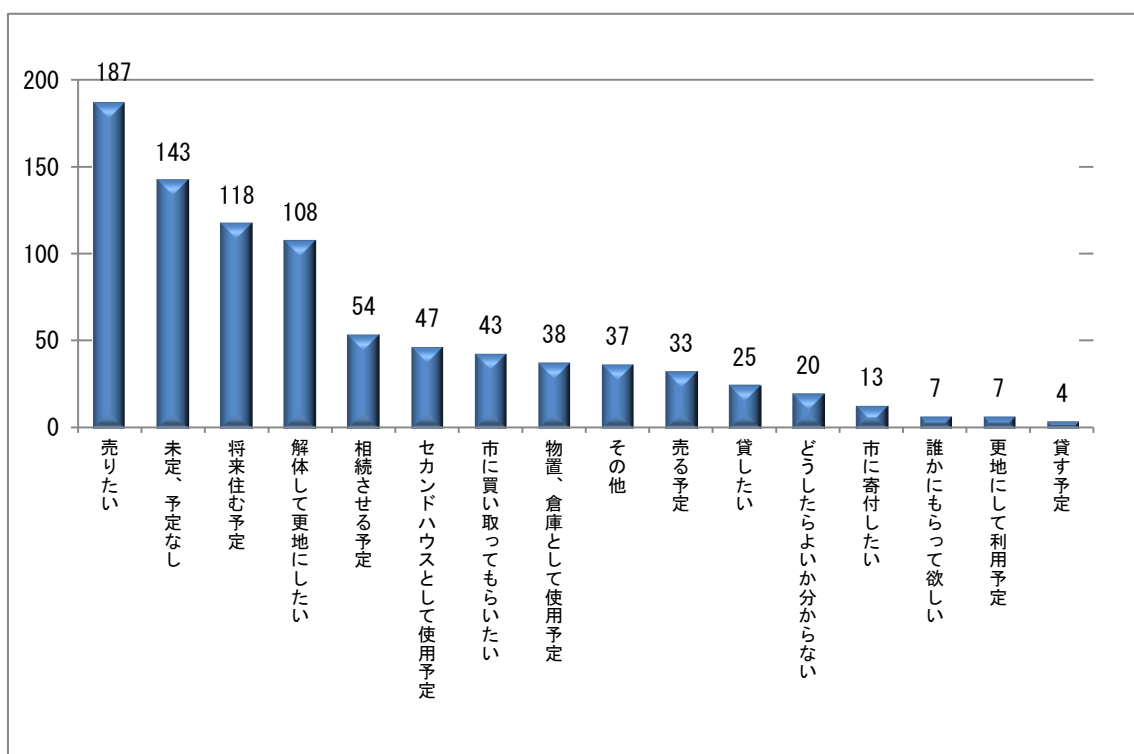


(ウ) 空家等についての今後の予定（複数回答）

「売りたい」が一番多く、次いで「未定、予定なし」、「将来住む予定」、「解体して更地にしたい」の順となっています。

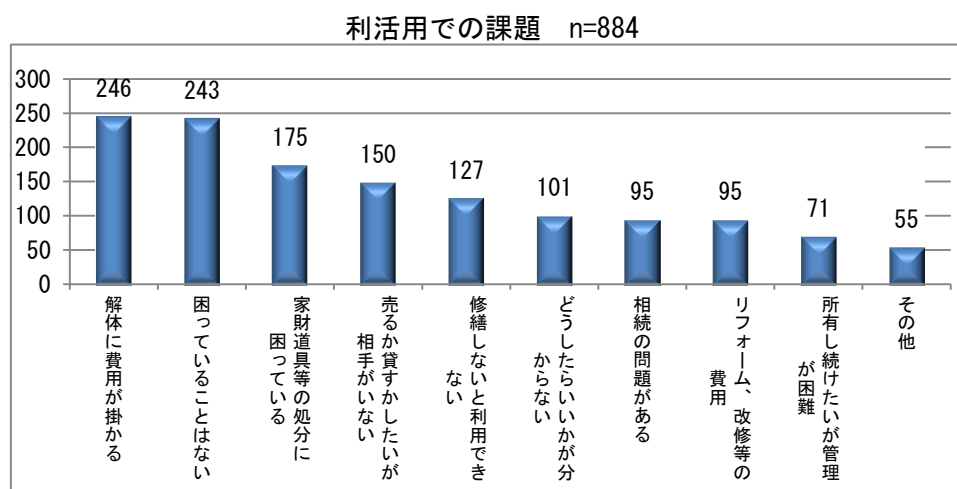
また、「市に買い取ってもらいたい」、「市に寄付したい」という意見もありました。

空家等についての今後の予定 n=884



(エ) 利活用での課題（複数回答）

「解体に費用がかかる」が一番多く、次いで「困っていることはない」、「家財道具等の処分に困っている」、「売るか貸すかしたいが相手がいない」の順になっています。



(オ) 空家等の管理や利活用に関する市への要望

空家等の管理や利活用についての市への要望として、主に次のような意見や要望がありました。

項目	主な意見・要望
家財道具の処分 (5 件)	・建物内の不用品を廃棄したいが方法が分からない。
解体・処分 (35 件)	・住んでいた母が施設に入所している。母をこの家から送り出したいと考えている。その後解体を考えているが、費用の工面がつかず相続税も心配である。
	・生活に余裕がないため費用の助成があれば解体を検討したい。
	・どんな方法でも良いから処分したい。
	・解体費用の適正額が分からない。分かれば早急に解体したい。
	・解体する際に業者を紹介してほしい。
流通・利活用 (51 件)	・空き家を貸したい人・借りたい人が登録できる空き家バンクを作してほしい。
	・6年間売りに出しているが売れない。市に買取の制度があれば相場を教えてください。市に寄付した場合の特典はあるのか、寄付を受け付けているのか併せて伺いたい。
	・業者に売却を依頼しているがなかなか売れないで困っている。更地にすると固定資産税が大幅上がると聞いているので市への寄付も考えている。
建築関係 (5 件)	・固定資産税が高すぎるので売りたい。解体費用も高いので現状のままで売りたいが、どうしていいかわからない。
建築関係 (5 件)	・建築基準法が変わって建て替えが困難な状況である。負担が少なく住む方法があればアドバイスして欲しい。
管理 (2 件)	・空家関連のメンテナンス業者を紹介してほしい。
権利関係の整理 (7 件)	・名義変更の相談に乗ってほしい。
その他 (42)	・市への移住・起業する場合の支援等があれば教えてほしい。
	・相談会を開催して欲しい。
	・適正な不動産業者を紹介して欲しい。
	・売却したいが相談先が分からない。

## (5) 山側住宅団地の状況

昭和 50 年代までに完成した住宅団地では少子高齢化が進行しており、特に山側住宅団地における高齢化率を見ると、青葉台・堂平団地（昭和 45、48 年完成）では 45.2%、金沢団地（昭和 50 年完成）では 48.1%、塙山団地（昭和 51 年完成）では 45.0%と高くなっています。

【住宅団地ごとの高齢化率 平成 25 年 10 月 1 日現在】

団地名		完成年	高齢化率	人口	年少	生産年齢	高齢
山側住宅団地	高鈴台団地	昭和 54 年	% 30.1	人 939	人 78	人 578	人 283
	山の神団地	昭和 44 年	31.3	1,376	124	821	431
	青葉台団地	昭和 45 年	45.2	2,295	150	1,107	1,038
	堂平団地	昭和 48 年					
	平和台団地	昭和 43 年	20.5	1,629	352	943	334
	ライフタウン石内	平成 23 年					
	クラシード潮見台	昭和 62 年	8.8	571	36	485	50
	金沢団地	昭和 50 年	48.1	2,314	202	999	1,113
	根道ヶ丘団地	昭和 49 年	41.8	703	53	356	294
	中丸団地	昭和 61 年	35.4	1,538	110	884	544
	塙山団地	昭和 51 年	45.0	1,822	141	861	820
	台原団地	昭和 60 年	29.3	2,071	141	1,324	606
	みかの原団地	昭和 49 年	27.2	1,508	177	921	410
	グリーントウン上合団地	平成 12 年	11.2	2,335	182	1,891	262
	コモンステージ十王・城の丘	平成 18 年	2.2	2,363	870	1,440	53
平地団地	大沼団地	昭和 43 年	37.7	2,074	199	1,094	781
	金井戸団地	昭和 43 年	36.9	1,605	168	845	592
	下相田団地	昭和 44 年	33.9	2,098	193	1,193	712
	小貝ヶ浜団地	昭和 51 年	39.9	371	17	206	148
	豊良台団地	昭和 53 年	37.6	858	69	466	323
市全体		—	27.0	191,674	23,816	116,101	51,757

資料 日立市住生活基本計画

## (6) 山側住宅団地住み替えシステム検討に関する意向調査

山側団地においては、高齢化の進行に伴い、転居などによる空き家が目立ち始めているため、広い居住面積や庭を希望する子育て世帯の住み替えの可能性を把握することを目的に意向調査を実施しました。

### ア 山側住宅団地居住者の意向調査の概要

- (ア) 調査地区 山側住宅団地 13 団地  
(高鈴台団地 山の神団地 青葉台団地 堂平団地 平和台団地  
クラシード潮見台 小咲台団地 中丸団地 塙山団地 金沢団地  
台原団地 根道ヶ丘団地 みかの原団地)
- (イ) 調査時期 平成 28 年 7 月 28 日～8 月 12 日
- (ウ) 調査対象世帯 3, 9 5 6 世帯  
(「市民ニーズ調査」及び「男女共同参画に関する市民アンケート」回答世帯を除く山側住宅団地に居住する世帯の約 8 0 %が対象)
- (エ) 回答数 2, 4 9 8 通 (回収率 6 3. 1 %)

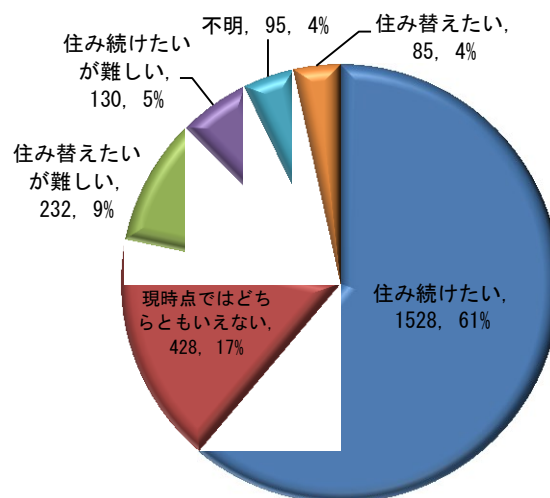
### イ 調査結果の概要

#### (ア) 今後の居住意向

61%の居住者が「住み続けたい」という意向を示しています。

反対に「住み替えたいが難しい (9%)」、「住み続けたいが難しい (5%)」、「住み替えたい (4%)」という意見を合計すると、18%の居住者が住み替えの意向を示しています。

今後の居住意向 n=2, 498

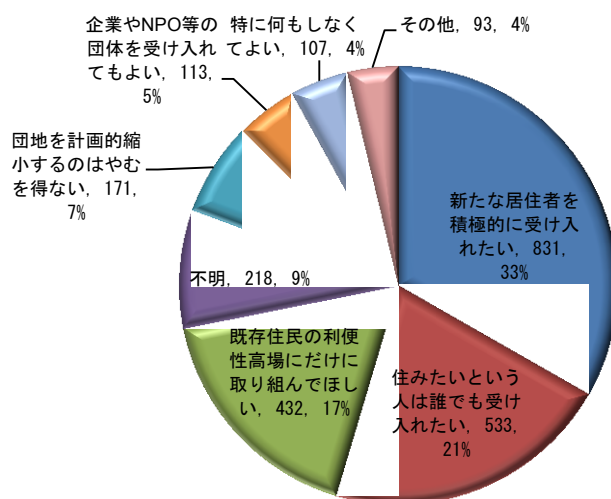


(イ) 山側住宅団地の今後の方向性について

山側住宅団地の今後の方向性については、「新たな居住者を積極的に受け入れたい (33%)」、「住みたいという人は誰でも受け入れたい (21%)」という意見が多く見られました (合計 54%)。

一方で、「既存住民の利便性向上だけに取り組んで欲しい (17%)」という意見も一定数ありました。

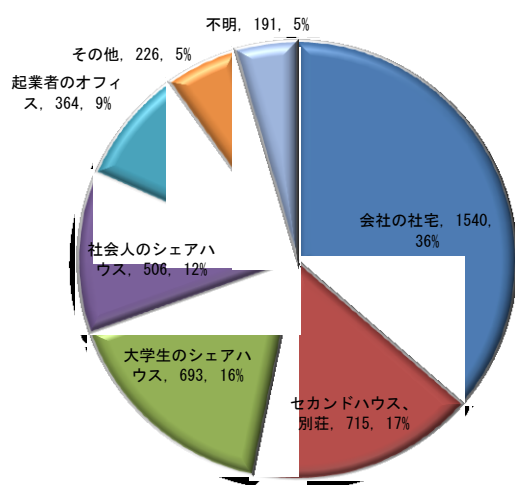
山側住宅団地の今後の方向性について



(ウ) 個人住宅以外での利用用途について

建物用途を個人住宅以外に変更する場合で有効と思われるものとしては、「会社の社宅 (36%)」が一番多く、次にシェアハウス (大学生・社会人) としての利用 (合計 28%)、「セカンドハウス・別荘 (17%)」という意見がありました。

住宅以外の利用用途について n=4, 235



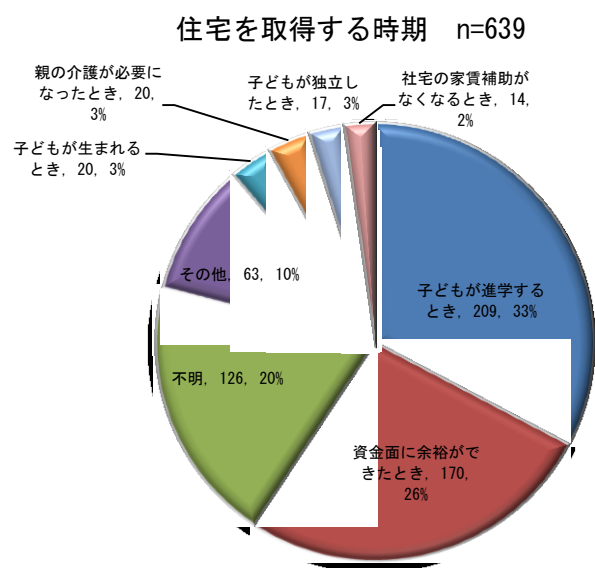
## ウ 子育て世帯への意向調査

- (ア) 調査対象 市内の保育園、幼稚園（認定子ども園も含む）に通園している子どもを持つ世帯 3, 7 5 1 世帯
- (イ) 調査時期 平成 28 年 7 月 7 日～7 月 15 日
- (ウ) 回答数 2, 7 7 6 通（回収率 7 4. 0 %）

## エ 調査結果の概要

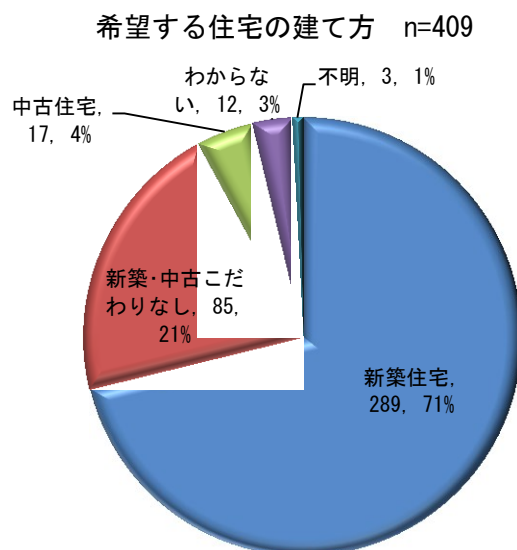
### (ア) 住宅を取得する時期

住宅を取得する時期としては、「子供が進学するとき（33%）」が一番多く、次いで「資金面に余裕ができたとき（26%）」という意見が多く見られました。



### (イ) 希望する住宅の建て方

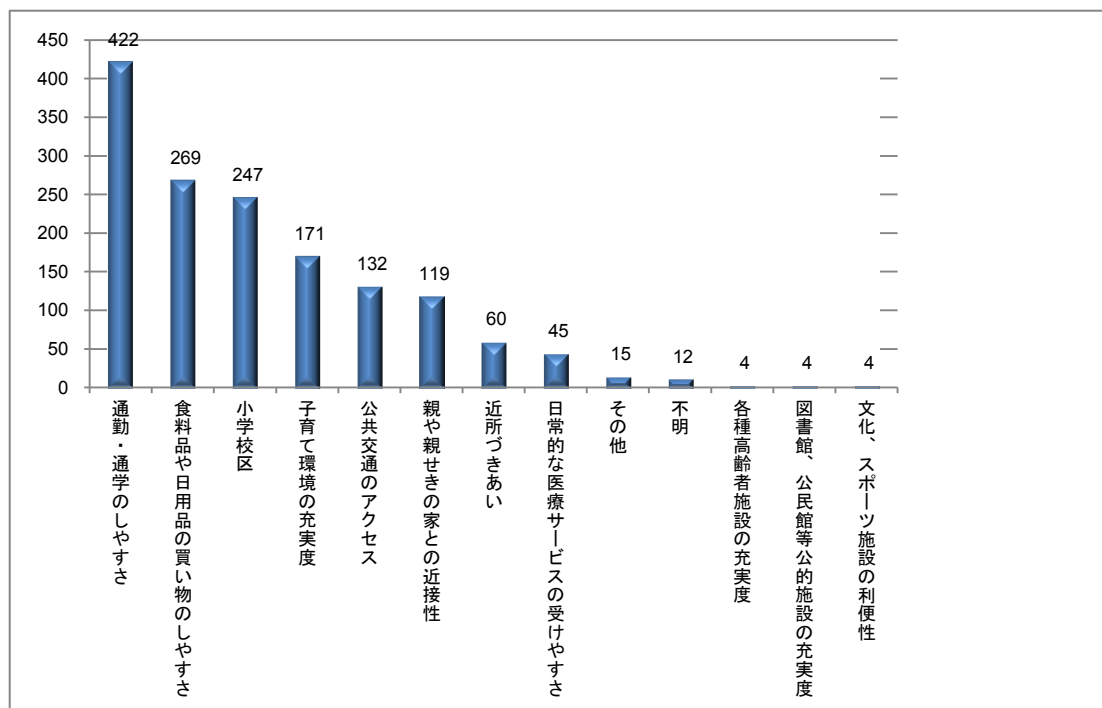
希望する住宅の建て方では、「新築」が 71% を占め、新築志向の強さが見られますが、「新築・中古こだわりなし（21%）」という意見も一定数ありました。



(ウ) 周辺の環境で重視するものについて（複数回答）

周辺の環境で重視する点については、「通勤・通学のしやすさ」が最も多く、次いで、「食料品や日用品の買い物のしやすさ」、「小学校区（現住所との連続性など）」を重視するという意見が多く見られました。

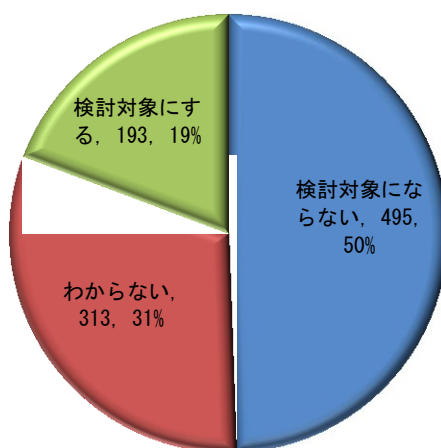
周辺の環境で重視するものについて n=1,504



(エ) 山側住宅団地への居住意向

山側住宅団地への住み替えについて「検討の対象とならない」が50%であり、検討の対象として考えていないと思われる「わからない」という回答を合わせると81%を占めています。

山側住宅団地への居住意向 n=1,001



## 2-2 空き家の課題

人口減少や高齢化などの社会的背景や各種調査の結果及び市に寄せられている相談などにより空き家を取り巻く現状を分析し、3つの課題を見出しました。

### (1) 空き家の管理について

#### 空き家の管理に関する現状（まとめ）

##### ア 相続発生による空き家の増加

平成26年度に国土交通省住宅局が実施した「空家実態調査」の集計結果では、人が住まなくなった主な理由として最後に住んでいた人が「死亡した」が35.2%と最も多く、また、日立市の「空家等の所有者等に対する意向調査（以下「意向調査」）」でも「所有者が住んでいたが亡くなった」が43.76%と最も多い結果となっており、相続関係が整理されないことが適切に管理されない空き家の発生要因になっていると想定されます。

##### イ 転居による空き家の増加

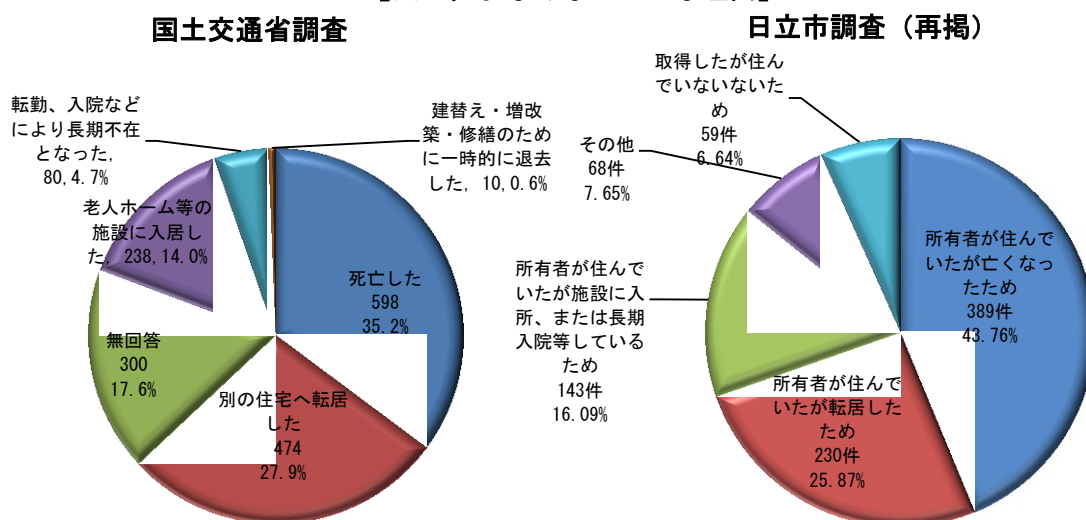
「空家実態調査」及び市の意向調査で空き家発生の2番目に多い理由として「転居」が挙げられています。

1975年（昭和50年）頃から社会減の状態が続き、平成25・26年と2年連続で社会減が全国2位となっている本市においては、今後、空き家が著しく増加することが想定されます。

##### ウ 施設入居による空き家の発生

また、高齢の所有者が施設に入所するなどにより空き家となるケースもあり、高齢化率の高い本市において、今後ますます増加することが想定されます。

#### 【人が住まなくなった主な理由】





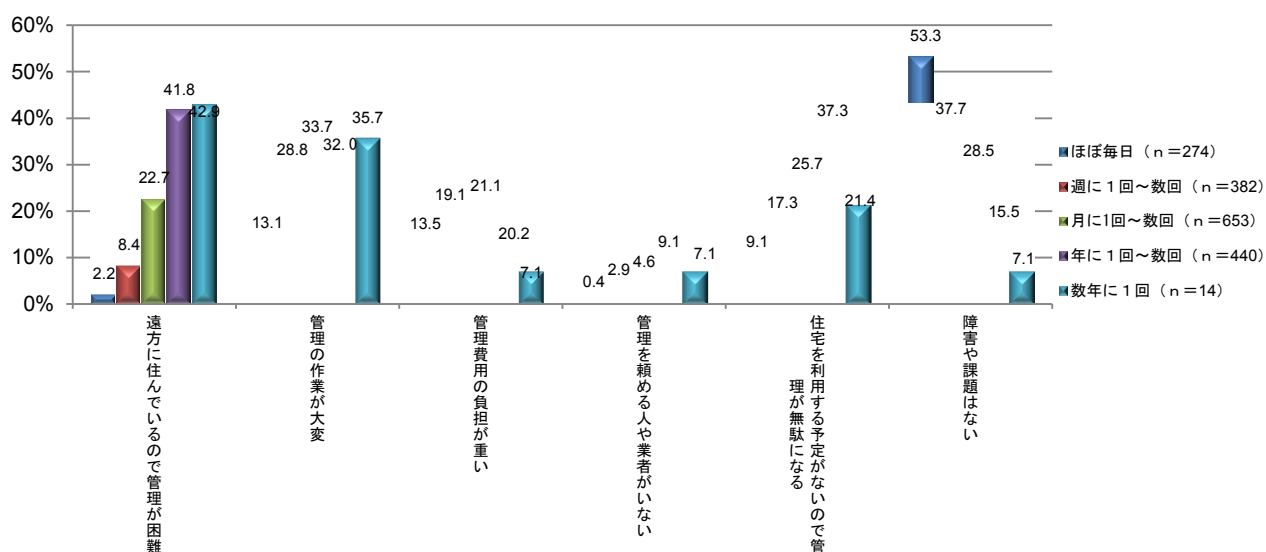
## エ 低い管理頻度による管理不全空き家の発生

管理上の障害、課題としては、「遠方に住んでいるので管理が困難」と答えている割合が多く、管理の頻度も年に1～数回、数年に1回と少ないことから管理不全空き家となる可能性が高いと考えられます。

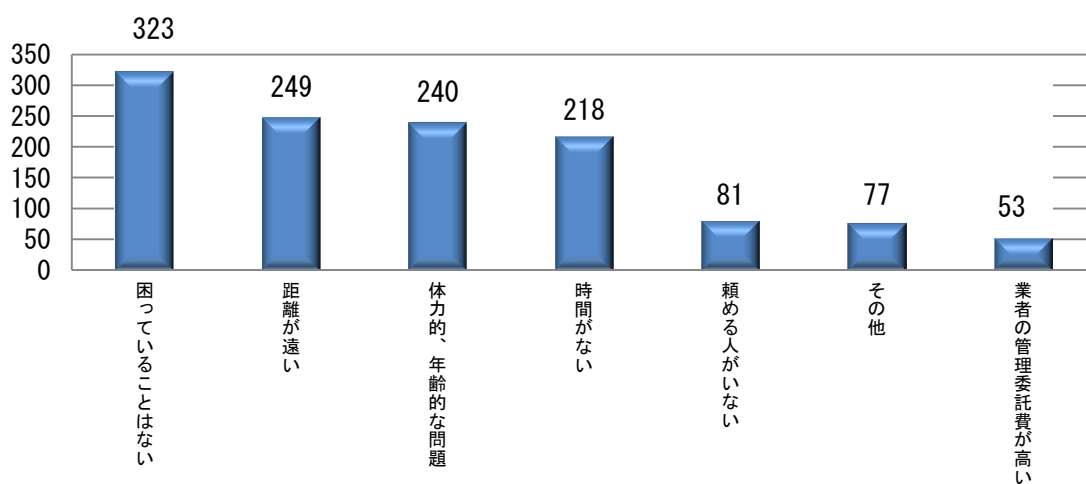
なお、日立市の「空家等の所有者等に対する意向調査」においても、「距離が遠い（遠方に住んでいる）」、「体力的、年齢的な問題」という意見が多く、国の調査と同様の傾向が見られました。

### 【管理上の障害、課題】

#### 国土交通省調査



#### 日立市調査（再掲）



## 空き家の管理についての課題

地域の良好な生活環境を保全するためには、所有者自身が当事者意識を持ち適切な管理を行うことが重要です。

そのため、所有者に対する意識啓発が必要です。

また、管理不全な空家等に対しては、助言・指導をはじめとした適切な措置を行うことが必要です。

## (2) 空き家の利活用と中古住宅流通の促進について

### 空き家の利活用と中古住宅流通に関する現状（まとめ）

#### ア 強い新築志向

わが国の現状として、新築住宅に比べて中古住宅の流通シェアは少ない状況です。

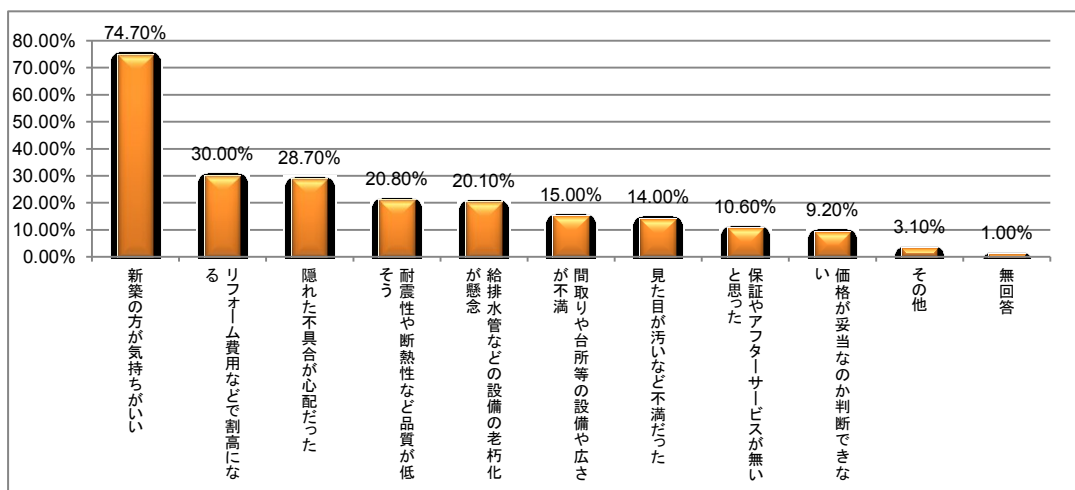
国土交通省の H26 年度住宅市場動向調査（分譲戸建住宅購入者へのアンケート調査結果）での中古住宅を購入しなかった理由では「新築の方が気持ちがいい」という回答が圧倒的に多く、中古住宅に対する心理的な抵抗感が多くみられます。

新築志向は山側住宅団地住み替えシステム検討における子育て世帯への意向調査でも同様に見られました。

#### イ 中古住宅の構造や性能などに対し不安感を持っている

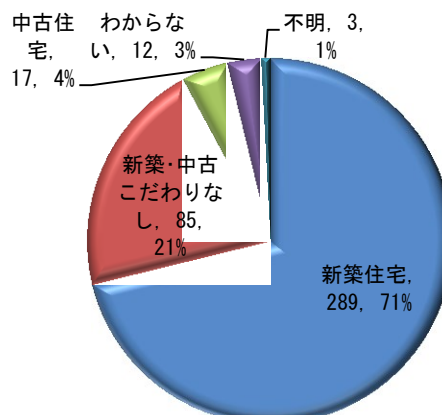
また、中古住宅に対して「隠れた不具合」、「耐震性や断熱性」、「給排水管などの設備の老朽」といった構造や性能に対する不安が挙げられています。

中古住宅を購入しなかった理由（分譲戸建住宅取得世帯）



資料 H26 住宅市場動向調査

日立市調査 子育て世帯の希望する住宅の建て方（再掲）



## ウ 資産価値の低い住宅の流通停滞

本市は、昭和 30 年代から 40 年代にかけて工場労働者をはじめ多くの人々が各地から転入しました。

その住宅需要を受け、住宅団地が増加しましたが、現在では人口減少が著しい状況であり空き家化が加速しています。

わが国では、木造戸建住宅を築後 20 年で市場価値ゼロとみなす取引慣行が存在していますが、空家等の建築時期を見ると（P10 参照）半数以上となる 58.4%が人口増加期である昭和 55 年以前に建築されたものであり、経過年数は 37 年以上（平成 29 年 1 月 1 日現在）で新耐震基準（S56 年～）を満たさず、中古住宅としての流通は困難な状況です。

さらに、本市の特徴的な住環境である山側住宅団地について、不動産業者では、地形的な要因と市街地からの距離によって日常の利便性が低いことに加え、各宅地に築かれている擁壁の耐久力が不明であり、将来、トラブル発展するリスクがあることから取引の対象としていないという状況です。

### 空き家の利活用と中古住宅流通に関する課題

空き家を地域資源と捉え、中古住宅として流通させることが空き家対策として有効ですが、根強い新築志向や構造・性能への不安感により中古住宅市場は低調であることが課題です。

また、人口減少を見据えた将来の都市構造を考慮し、コンパクトシティ化などのまちづくり施策と連動した施策が必要です。

### (3) 問題解決のための相談先や支援について

#### 問題解決のための相談先や支援についての現状（まとめ）

##### 所有者等に対する意向調査の結果

空き家は個人財産であるため民対民で解決することが基本ですが、「空家等の所有者等に対する意向調査」で市に寄せられた要望では「解体業者を紹介して欲しい」、「名義変更のやり方を教えてもらいたい」、「売却の手助けをしてもらいたい」、「市で買い取ってもらいたい」といった意見が多く見られました。

これは、相続、遺言、後見制度、隣接土地との境界問題などに関する法的な知識や、固定資産税、譲渡所得税などの税に関する知識、リフォーム、インスペクションなどの建築に関する知識などが必要であり、売却や解体においては知り合いの業者がいないなど適切な相談先がないことによるものと考えられます。

また、「解体除去の費用が捻出できない」、「解体した後の固定資産税が負担となる」など市の支援に対する要望もみられました。

#### 問題解決のための相談先や支援についての課題

真に効果的な空き家対策を進めるためには、所有者の意向や要望に対応するためのワンストップの相談先や各種支援などが必要です。

## 第3章 空家等対策の基本方針

### 3-1 計画の対象

この計画の対象地区及び対象とする空き家の種類は、次のとおりです。

#### (1) 対象区域

日立市全域

※今後、都市計画マスタープランの改定や立地適正化計画の策定を踏まえ、必要に応じて重点地区を定めることなどを検討します。

#### (2) 対象とする空き家

法第2条第1項に規定される「空家等」とします（法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む。共同住宅の場合には全室が空き家となった場合のみ対象。）。

※地域活性の観点から「店舗」、「工場」なども対象としますが、本計画の主な対象は「1戸建ての住宅」とします。

具体的には次の要件全てに該当するものです。

- ① 建築基準法に定義される「建築物又はこれに付属する工作物」及びその敷地（立木その他の土地に定着する者を含む）であること

※建築物が、老朽化等により既に倒壊した状態のものや、火災等により残材等が残る状態のものも含みます。

- ② 概ね年間を通して居住その他の使用がなされていないこと

- ③ 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと

#### 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（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認められる空家等をいう。

## 3-2 空家等の調査

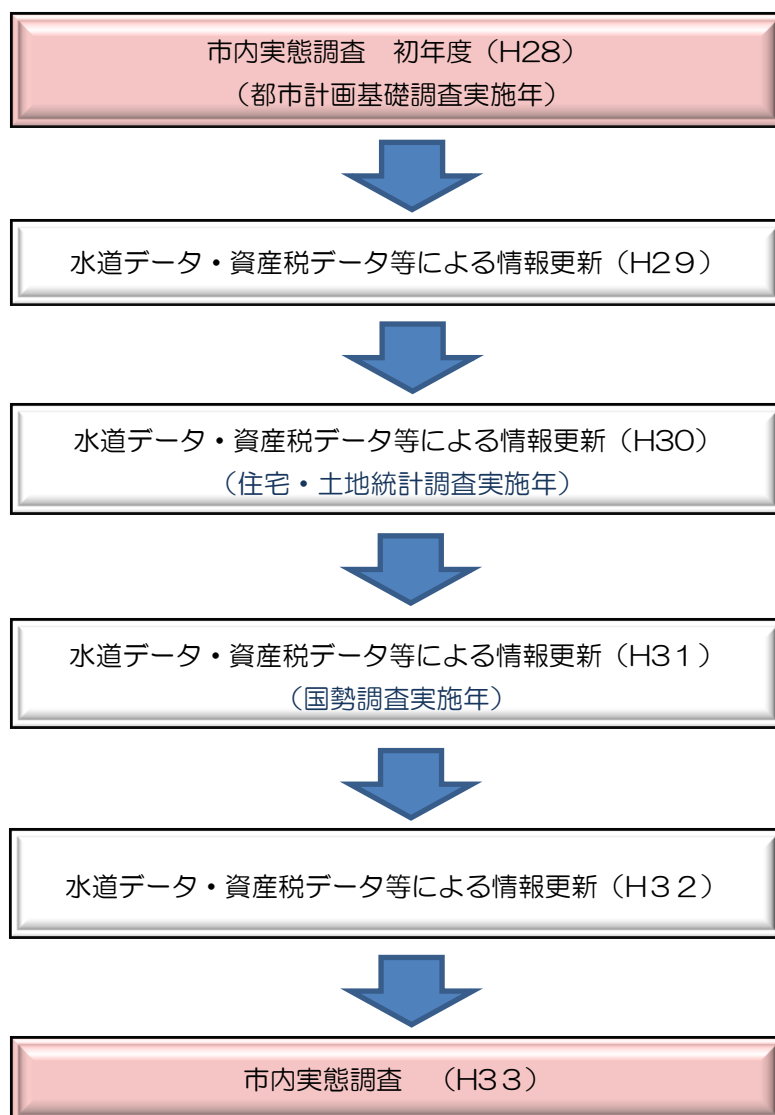
空家等の有効な対策を実施するためには、第一に所在や状態などの実態を把握することが重要です。

そのため、市では、国が実施する国勢調査や住宅・土地統計調査、市が実施する都市計画基礎調査などのデータを活用して傾向を把握するとともに、5年に1度の実態調査を実施することとします。

その他の年では資産税情報や水道の閉栓状況を活用することやコミュニティへの聞き取りなどによる効率的な調査を実施します。

また、日常的に市民やコミュニティ、警察などから得られる情報・苦情などについては、その都度現地確認し、所有者等への助言、指導を行います。

### 空家等調査のイメージ



### 3-3 基本方針

本市における空家等の課題に対して総合的な対策を推進するための3つの基本的な方針を示します。

#### (1) 地域の安全確保と良好な生活環境の保全

法第3条には「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ものとする。」と規定されているように、第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することとされています。

しかしながら、相続等で取得した所有者などでは、管理責任の認識が希薄な方もおり、管理不全空家が発生する原因となっています。

そのため、市では、所有者等に対し適切な管理の意識を高めてもらうための周知や広報などの働きかけを行い、安全・安心で快適な生活環境を保全します。

#### (2) 空家等の活用による地域活力の向上

空家等のなかには、利活用が可能なものも少なくありません、リフォームによる中古住宅としての流通をはじめ、地域のコミュニティスペースなどにも利用することができれば、地域活力の向上にもつながります。

そのため、市では、空家等の流通を促進する仕組みの構築や、空家等を除却した後の空き地の有効活用を進めるための検討を行います。

#### (3) 空家等対策に関する連携体制の構築

市が空家等対策の総合的な取組を推進するにあたっては、庁内の関係各課が連携して情報を共有し、連携することに加え、空家等の所有者等が抱える空家等の管理、利活用や相続の問題などに対応するため、専門知識を持った不動産、法務、建築など多様な連携体制を構築します。



### 3-4 空家等対策の実施体制

「3-3 基本方針」で掲げた空家等対策については、以下のとおり実施体制を構築して取り組みます。

#### (1) 日立市空家等対策協議会の設置

本計画の策定にあたっては、日立市空家等対策協議会条例を制定し、市長の附属機関として「日立市空家等対策協議会」を設置して検討しました。

委員は、学識経験者、空家等に関係する各業界の専門家及び市民代表を加え、専門的で多角的な議論を行えるように選出しました。

また、その機能を活かし、特定空家等の認定基準の策定についても意見を聴取しました。

今後も、計画の変更並びに計画の実施に関することや特定空家等の認定並びに措置方針などの重要案件の審議等に活用し、公正で実効性のある空家等対策を進めます。



#### (2) 庁内連携体制組織「日立市空家等対策検討委員会」の設置

市における空家等対策の総合的な推進及び利活用施策を検討することについて、庁内の関係部課と連携して取り組むため「日立市空家等対策検討委員会」を設置しました。

当該委員会は、空家等対策に係る第1次の検討組織であり、本計画や特定空家等認定基準の素案作成、特定空家等として認定すべき物件の選定などを行い「日立市空家等対策協議会」に上程することを主な役割としています。

日立市空家等対策検討委員会の役割

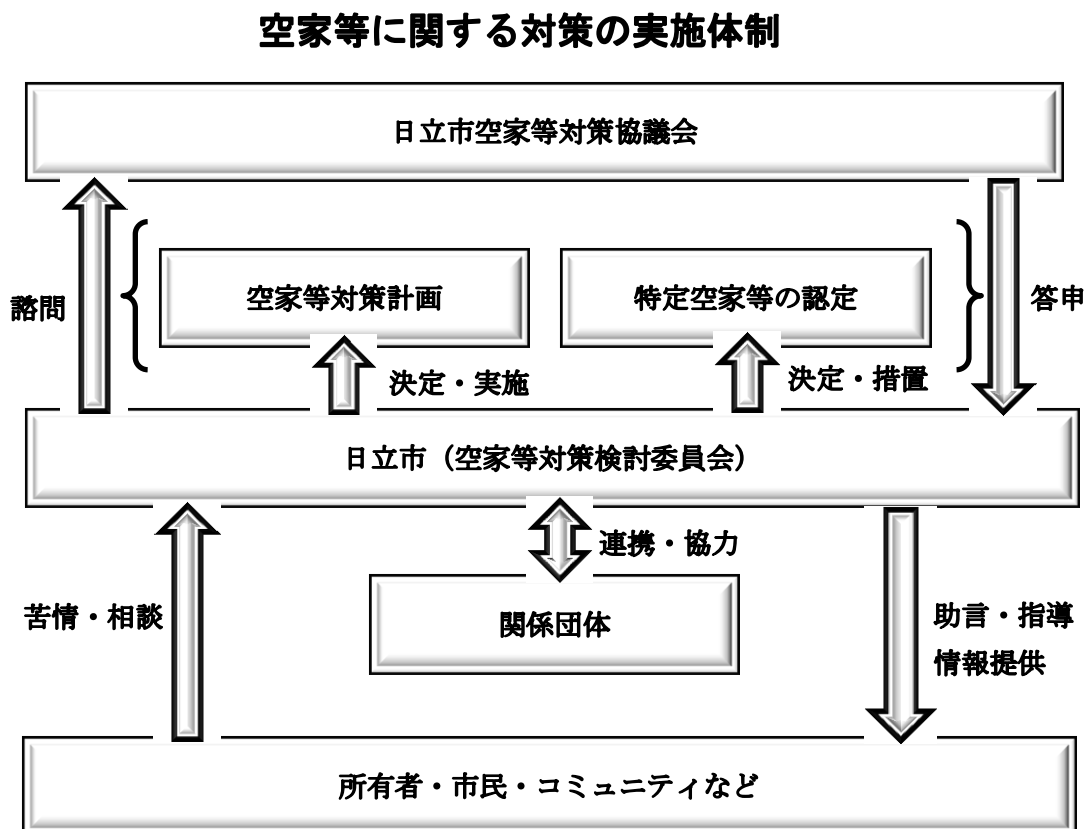
- ・ 空家等対策計画に関すること
- ・ 関係課の役割分担及び協力、連携体制の整備に関すること
- ・ 立ち入り調査及び特定空家等の認定並びにその措置に関すること
- ・ 空家等の発生抑制施策及び利活用施策に関すること
- ・ 日立市空家等対策協議会に関すること
- ・ その他空家等対策の推進に関し必要な事項

### (3) 関係団体との連携

空家等の適切な管理や利活用など、所有者等の抱える問題に対し、不動産、法務、建築などの関係団体との連携・協力体制を構築するなどにより真に効果的な対応が可能となるような取り組みを行います。

### (4) 空家等対策の推進に関する条例の制定

空家等対策の実効性を高めるため、「日立市空家等対策の推進に関する条例」を制定しました。



## 第4章 空家等対策の施策

### 4-1 施策の体系

#### 基本方針Ⅰ 地域の安全確保と良好な生活環境の保全

##### 1 所有者への啓発による管理不全空家の発生予防

###### (1)所有者等への周知・広報による啓発

ア 市報やホームページを活用した情報発信

イ 空家等に関する相談窓口の開設と関係団体との連携

ウ 専門家による空家等無料相談会の実施

###### (2)安全・安心な住宅改修の促進

日立市安全・安心住まいる助成事業の実施

##### 2 適切な管理が行われていない空家等への対応

###### (1)所有者等への助言・指導と情報提供

###### (2)緊急安全措置等による危険性の回避

###### (3)特定空家等への対応

#### 基本方針Ⅱ 空家等の活用による地域活力の向上

##### 1 不動産事業者団体との連携による「住宅物件情報の提供」

##### 2 中古住宅の活用に資する支援策の実施

###### (1)日立市子育て世帯住宅取得等助成事業

###### (2)子育て世帯住宅ローン優遇措置

##### 3 山側住宅団地住み替えシステムの検討

##### 4 国の取り組みと連動した施策の検討

##### 5 地域活力を高める空き家、空き地の活用支援の検討

#### 基本方針Ⅲ 空家等対策に関する連携体制の構築

##### 1 市民等からの空き家に関する相談への対応

## 4-2 具体的な施策

### 基本方針Ⅰ 地域の安全確保と良好な生活環境の保全

#### Ⅰ-1 所有者等への啓発による管理不全空家等の発生予防

少子高齢化や転出等による人口減少により、本市の空家等は年々増加する傾向にあります。

空家等対策においては、まず、空き家化を予防することが望ましいと考えます。

また、空き家化した住宅については、所有者等が適切に維持管理することや、利活用の方法を探ることが重要です。

空家等の適切な管理は所有者等の考え方によることが大きいことから、市では所有者への啓発として以下の取組を実施します。

所有者の責務について、法では努力義務を定めており、条例ではより強い義務規定として定めています。

##### 法 第三条

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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ものとする。

##### 条例 第三条

空家等の所有者等は、周辺的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を行わなければならない。

#### (1) 所有者等への周知・広報による啓発

##### ア 市報やホームページなどを活用した情報発信と啓発

市報やホームページ、ケーブルテレビ、ラジオ、チラシなどの広報媒体を活用することにより適切な管理に向けた情報提供や意識啓発を行います。

また、固定資産税の相続人代表者選任届を相続人宛てに送付する際に、適切な管理や利活用を促す文書を同封することも検討します。

##### イ 空家等に関する相談窓口の開設と関係団体との連携

都市政策課住政策推進室を、空家等の適切な管理や利活用などに関する総合窓口としてワンストップでの相談体制を構築します。

そのため、民間企業による空き家管理サービス、中古住宅の流通や相続など相談者が抱えている問題に対応できるよう、関係団体との連携を図ります。

## ウ 専門家による空家等無料相談会の実施

弁護士、司法書士、建築士、宅建士などの専門家団体と連携し、空家等に関する無料相談会を実施します。



第1回相談会（H28.9.25）の様子



第2回相談会（H29.1.29）の様子

## (2) 安全・安心な住宅改修の促進

### 日立市安全・安心・住まいる助成事業の実施

市では、耐震、浸水、防犯のそれぞれの対策に係る改修工事を行う場合に、その経費の一部を助成する「日立市安全・安心・住まいる助成事業」を実施しています。

この事業を継続的に実施し、周知・広報に努めることで空き家発生の有効な予防策とします。

## I-2 適切な管理が行われていない空家等への対応

適切な管理が行われていない空家等（以下「管理不全空家等」という。）は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

市では、住民からの情報や現地調査などにより管理不全空家等を把握し、所有者等への助言・指導や行政代執行などの措置により問題の解決を図ります。

条例では、市民等に対し、適切な管理が行われていない空家等の情報提供について努力義務を定めています。

### 条例 第四条第二項

市民等は、適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、その情報を市に提供するように努めるものとする。

### (1) 所有者等への助言・指導と情報提供

管理不全空家等については、原則として所有者等が管理責任を負っていることから、まずは、現地調査や税情報等により所有者等を把握して、電話や文書により助言・指導し、適切な管理を促します。

また、所有者等が管理できない理由等を聞き、管理や活用の方法、相続など権利関係の問題が解決できるよう、相談に応じ、情報提供を行います。

### 法 第十二条

市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

### 条例 第六条

市は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うものとする。

## (2) 緊急安全措置等による危険性の回避

市民等の身体・生命・財産に対し危険が切迫している空家等については、建築・道路・災害などのそれぞれの関係課所（署）が、条例に基づく「緊急安全措置」やその他法令で定める対応手段により危険性を回避します。

### 条例 第八条

市長は、空家等が著しく保安上危険な状態であることが明らかであり、市民等の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐため、緊急の必要があると認めるときは、当該被害を防ぐために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

### 法令等による危険性回避に関する対応手段

対応手段	根拠法令等	概 要
建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	建築基準法第 10 条	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置がとられなかった場合において、特に必要と認めるときは命令できる。</li> <li>・ 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。</li> <li>・ 特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。</li> </ul>
道路法に基づく禁止行為等に対する措置	道路法第43条、第44条、第47条の11、第48条、第71条第1項・第3項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務</li> <li>○道路保全立体区域内の制限</li> <li>○道路管理者等の監督処分</li> </ul>
消防法に基づく火災の予防のための措置	消防法第 3 条、第 5 条、第 5 条の3、第 9 条	<p>消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。</p> <p>また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。</p> <p>火災の予防のために必要な事項は政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。</p>
災害対策基本法に基づく応急公用負担等	災害対策基本法第 64 条	市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。
災害救助法に基づく救助	災害救助法第4条第10号 災害救助法施行令第 2 条第 2 号	災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。
事務管理	民法第697条	<p>義務なく他人のために事務の管理を始めた者（管理者）は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理（事務管理）をしなければならない。</p> <p>管理者は、本人の意思を知っているとき、又はこれを推知することができるときは、その意思に従って事務管理をしなければならない。</p>
緊急安全措置	日立市空家等対策の推進に関する条例第 8 条第 1 項	市長は、空家等が著しく保安上危険な状態であることが明らかであり、市民等の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐため、緊急の必要があると認めるときは、当該被害を防ぐために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

## (3) 特定空家等への対応

### ア 庁内検討体制による情報共有と対策の検討

管理不全空家等のうち、次のような状態にある「特定空家等」に該当すると考えられるものについては、庁内の関係課所（署）で組織する「日立市空家等対策委員会」において情報を共有し、対策を検討します。

#### 《特定空家等に該当する状態の例》

- ①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
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

## イ 特定空家等の認定と適切な措置内容の検討

特定空家等の認定やその措置などについては、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において「国土交通大臣及び総務大臣が別途定めるガイドラインを参照し」各市町村長が方針を示すことが重要であると明記されています。

そのため、市では、「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）」を参考に、外部の専門家等で組織する「空家等対策協議会」の意見を参考に認定基準や手続き等を定めました。 特定空家認定基準 資料編参照

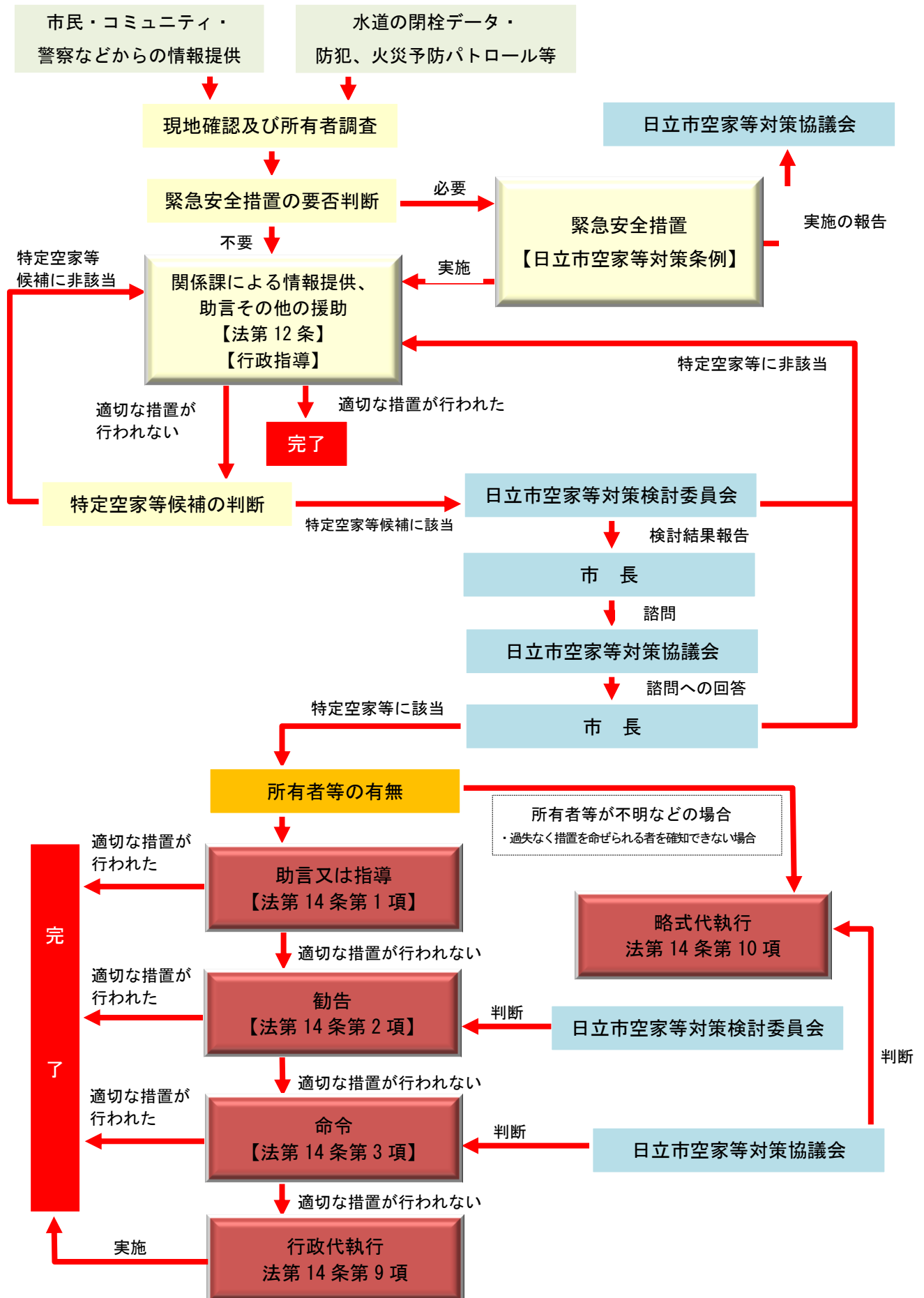
特定空家等に認定及び措置については、この認定基準に基づき日立市空家等対策協議会での協議を経て市長が決定します。

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（抜粋）

「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。



## 管理不全空家等に対する対応フロー



## 基本方針Ⅱ 空家等の活用による地域活力の向上

実態調査の結果全体の47%を占める「良好（528件）」や「やや良好（829件）」と判定した空家等については、中古住宅や地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等に有効活用できる可能性のあるものも存在します。

一方、全体の53%を占める「難あり（1,149件）」や「危険（286件）」、「著しく危険（86件）」の空家等については、除却して新築することや隣接の宅地拡張用地、農地、駐車場、ポケットパークなどで活用することが考えられます。

そのため、市では、法及び条例の規定に基づき空家等及び空家等跡地の利活用を促進する取り組みを行います。

### 法 第十三条

市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

### 条例 第七条

市は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるものとする。

## Ⅱ－１ 不動産事業者団体との連携による「住宅物件情報の提供」

空き家となった中古住宅の需要と供給のマッチングを図り、管理不全空家等の発生抑制と中古住宅の利活用を促進することを目的として、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会と協定を締結し、日立市ホームページから中古住宅を検索できる仕組みを構築しました。

今後は、空家等の所有者等に情報の掲載を促し、中古住宅や空き地の更なる流通促進を図ります。

### 日立市ホームページ



**住宅取得支援情報**

- 子育て世帯住宅取得支援事業
- 住宅に関する補助金・助成金
- 民間住宅の物件情報検索システム**

日立市と公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会（以下、宅建協会）は、日立市の住環境を広報し、転入及び定住を促進することを目的とする「日立市の定住促進に係る不動産物件の情報提供に関する協定」を締結しています。

この協定により、以下のリンク先（[宅建協会サイト（外部サイト）](#)）内「不動産物件情報検索システム」から、市内の不動産物件情報を検索することができます。

  - 物件を買う
  - 物件を借りる(住宅)
  - 物件を借りる(オフィス)
  - 市内の不動産会社



「不動産物件情報検索システム」にて日立市の情報を抽出して表示

日立 3DK			
	交通 所在地 バス停	J R常磐線 日立駅 茨城県日立市西成沢町 1 丁目 兎平	駅徒歩 バス 徒歩 ～ 10分 3分
	価格	600万円	間取り 建物面積 3DK 66.24m <sup>2</sup>
	土地面積 敷地面積	137.46m <sup>2</sup> 有 76.15m <sup>2</sup>	物件種目 築年月 中古売戸建住宅 1975年3月
(〒310-0801 茨城県日立市常磐線「日立」駅) TEL: 0294-22-5500			
<a href="#">詳細を見る</a> <a href="#">+ 検索中リストに追加</a> <a href="#">お問い合わせ（無料）</a>			

公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会ホームページ

## Ⅱ－２ 中古住宅の活用に資する支援策の実施

中古住宅の取得、改修、増築や空き地となっている土地への新築住宅の建築への支援策を実施し、空家等及び除却した空家等の跡地の活用を促進します。

現在、実施している次の施策については、広報・周知を行うとともに、その効果等を検証し、より実効性の高い制度設計を検討します。

### (1) 日立市子育て世帯住宅取得等助成事業

子育て世帯の市内への転入及び定住の促進並びに空き家の発生抑制及び活用の促進を図るため、市内に住宅（中古住宅も含む）の取得等をしたものに対し助成する制度

助成額 20万円（三世代同居の場合には10万円加算）

### (2) 子育て世帯住宅ローン優遇措置

日立市子育て世帯住宅取得等助成事業の対象世帯については、金融機関の住宅ローンの店頭金利から、各金融機関がそれぞれ定めた利率を引き下げ。



市内金融機関との連携協定調印式

## Ⅱ－３ 山側住宅団地住み替えシステムの検討

山側住宅団地の意向調査では、住み続けたいと考えている居住者が61%と多く見られましたが、高齢化が進んでいることから、今後、急速な空き家化が想定されます。

また、18%の居住者は、利便性が高いまちなかの住宅やサービス付き高齢者住宅への住み替えなどを考えています。



その一方で、若者・子育て世代は、賃貸住宅等から広い居住環境への住み替えを求めており、この両者のマッチングを図ることで、高齢者のまちなか居住による安全・安心で利便性の高い住環境の実現が図られるとともに、山側住宅団地では空き家発生を抑制し、多世代がバランス良く混在した健全な住環境の持続を図ることができると考えます。

そのため、山側住宅団地に対する短期的な取り組みとしては、高齢者、子育て世代の住み替えを促進する仕組みの検討を行います。

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）では、高齢者の住み替えに有効な「マイホーム借上げ制度」を実施しており、また、常陽銀行では、この制度と連動したリバースモーゲージローン「住活スタイル」を実施しています。

住宅金融支援機構（JHF）では中古住宅の購入とリフォームを一体にしたローンを実施しており、市では、山側住宅団地の中古住宅流通に有効なこれらの制度について情報収集、広報・周知を行うとともに、これらの活用を促進する支援策を検討します。

### 住み替え促進策の例

なお、中長期的な取り組みとしては、都市計画マスタープランや立地適正化計画など上位計画における山側住宅団地の位置づけと整合を図りながら検討していきます。

## Ⅱ－４ 国の取り組みと連動した施策の検討

国の進める中古住宅の市場活性化、空き家活用促進、住み替え円滑化などの取り組みと連動した施策を検討します。

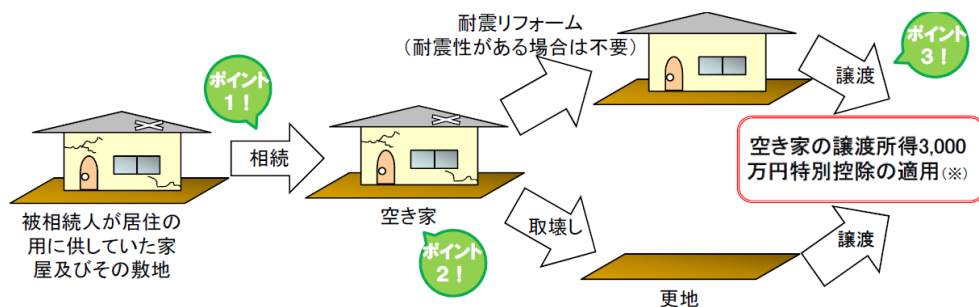
施策の例

- ・住宅インスペクションの普及促進支援
- ・中古住宅リフォーム支援
- ・耐震性を有しない住宅の建て替え支援
- ・空き家の発生を抑制するための特例措置の周知広報

(参考) 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）

### 制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。



## Ⅱ－５ 地域の活力を高める空き家、空き地の活用支援の検討

空き家については、地域集会所や井戸端交流サロン、コミュニティビジネスの拠点やシェアハウス、移住希望者の住居等として活用したり、空き地については、新築住宅用地はもとより、隣接住宅の拡張用地やポケットパーク、狭あい地区での共同駐車場、市民農園などで活用したりすることで地域の活力を高めることができると考えられます。

そのため、有効活用の促進を図るための支援策等を検討します。



空き家を活用した地域交流施設（青葉台サロン）



空き家跡地の寄付によるポケットパーク整備

### Ⅲ－１ 市民等からの空き家に関する相談への対応

本市では、所有者等による空き家の適切な管理を促進するため、「都市建設 部都市政策課 住政策推進室」を総合窓口として空き家全般の相談に応じることとします。

また、空き家の所有者に限らず、周辺住民・コミュニティからの苦情や、移住、二地域居住や住み替え希望などの利活用の相談に対しても対応できるような体制を構築します。

そのため、行政に関する事項だけでなく不動産団体、建築関係団体、法務関係団体など専門的な見地での相談にも応じることができるように関係団体等とも連携します。

#### 空き家に関する相談体制のイメージ

