

日上市空家等対策計画【概要版】

第1章 日上市空家等対策計画の目的と位置付け

1 計画策定の背景及び目的

増加する空き家の対策を総合的かつ計画的に推進するため、日上市の基本的な考え方や対策を広く市民に周知します。

2 計画の位置付け

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項に基づく「空家等対策計画」
- ・日上市空家等対策の推進に関する条例第5条において市の責務として策定を義務付け

3 計画期間

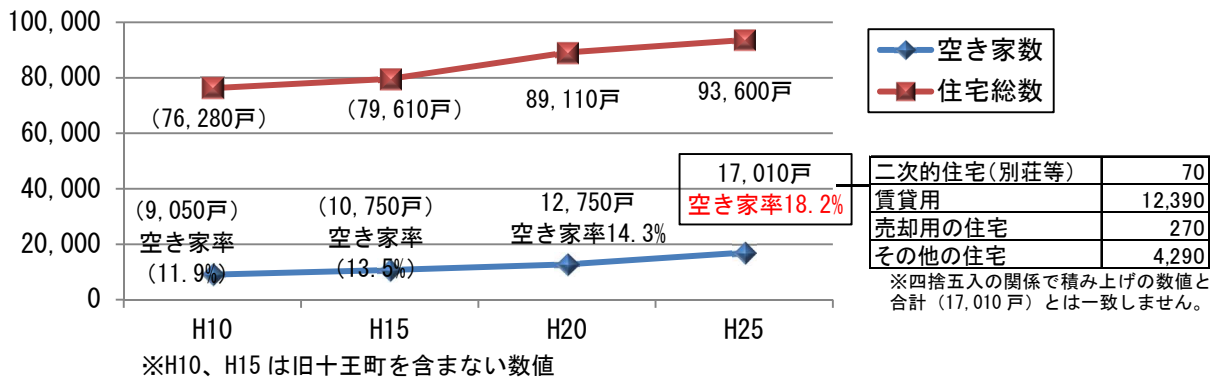
平成29年度から平成33年度までの**5年間**

第2章 日上市の空き家の現状と課題

1 空家等の現状

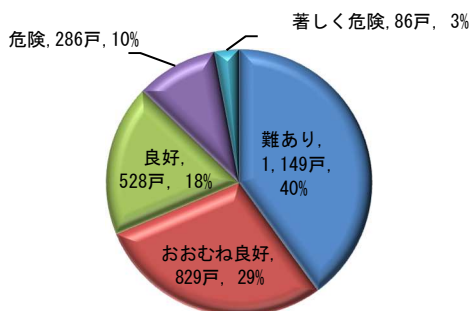
急激に進む人口減少に伴い、高度経済成長時に大量供給された住宅団地や市営団地、などの住宅ストックが余剰となり、空き家の戸数が増えています。この中でも新築住宅が建てられており、住宅総数が増加しています。

日上市の住宅総数及び空き家数の推移（H25住宅・土地統計調査）



平成28年度日上市空家等実態調査により **2,878戸の空き家**を確認 ※賃貸用・売買用物件を除く
 空き家率は**4.1%**となりました。

日上市空家等実態調査状態別空き家 n=2,878

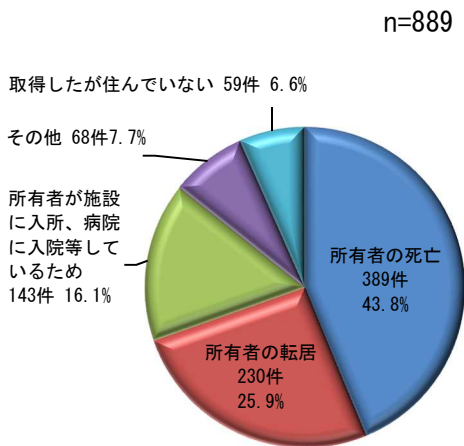


日上市空き家率空き家 n=2,878

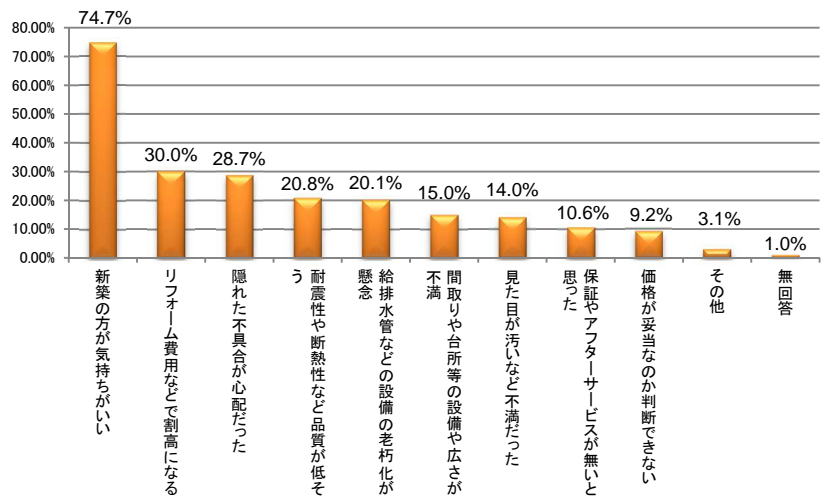
空家等数 A	居宅等棟数※(H28固定資産税データ) B	空き家率 A/B
2,878	69,478	4.1%

※居宅等棟数：固定資産税データ総数のうち居宅、共同住宅、工場、事務所、倉庫、店舗を抽出した件数

空き家になった理由 (H28 日立市調査)



分譲戸建住宅取得世帯が中古住宅を購入しなかった理由 (H26 住宅市場動向調査) n=293



2 空家等の課題

- 適切な空き家の管理について所有者等の意識啓発と助言・指導を始めとした適切な措置が必要です。
- 根強い新築志向や構造・性能への不安感により低調となっている中古住宅市場の活性化が必要です。
また、人口減少を見据えたコンパクトシティ化など、将来の都市構造を考慮したまちづくりと連動する施策が必要です。
- 所有者の意向や要望に対応するための相談先や支援が必要です。

第3章 空家等対策の基本方針

1 計画の対象

- 対象区域：日立市全域 必要に応じて重点地区を定めます。
- 対象とする空き家：法第2条第1項に規定される「空家等」（主な対象は戸建て住宅）

2 空家等の調査

5年に一度、市内全域の実態調査を実施し、その他の年は水道の閉栓状況やコミュニティからの情報提供などにより調査します。

3 空家等対策の基本方針

本計画では、次の3つの事項を基本的な方針として空家等対策に取り組みます。

- 地域の安全確保と良好な生活環境の保全
- 空家等の活用による地域活力の向上
- 空家等対策に関する連携体制の構築

(参考) 数値目標 日立市後期基本計画
住宅・土地統計調査による「その他の空き家」の割合の上昇率抑制
従前値 H25 4.5% (H20 調査から 0.3% 上昇) ⇒ 目標値 H30 4.5%
※「その他の空き家」の割合=その他の空き家数/総住宅数

4 空家等対策の実施体制

基本方針で掲げた空家等対策について、次のとおりの実施体制を構築して取り組みます。
また、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。

- 日立市空家等対策協議会の設置（日立市空家等対策協議会条例により設置した市長の附属機関）
- 庁内連携体制組織「日立市空家等対策検討委員会」の設置
- 関係団体（不動産、法務、建築など）との連携

第4章 空家等対策の施策

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

1 所有者への啓発による管理不全空家の発生予防（法第3条、条例第3条）

(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

市報やホームページなどの広報媒体を活用し、所有者等に対し適切な管理を促す情報提供や意識啓発を行います。

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総合窓口としてワンストップで対応します。
- ・また、相談者の抱えている様々な問題に対応できるように関係団体と連携します。

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。

(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

耐震、浸水、防犯のそれぞれの対策に係る改修工事費の一部を助成する「日立市安全・安心・住まいる助成事業」を継続的に実施し、空き家発生を予防します。

2 適切な管理が行われていない空家等への対応（法第12条、条例第4条第2項・6条）

(1) 所有者等への助言・指導と情報提供

- ・管理責任を負う所有者等に対し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、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、所有者等の相談に応じます。

(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、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。

(3) 特定空家等への対応

- ・保安上、衛生上、景観上その他生活環境に著しく悪影響を及ぼす「特定空家等」に該当すると考えられるものについては、関係課所（署）で組織する「日立市空家等対策委員会」で情報を共有し、対策を検討します。
- ・「特定空家等」の認定及び措置方針については、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。 ※特定空家等認定基準・・・別紙のとおり

基本方針Ⅱ 空家等の活用による地域活力の向上（法第13条、条例第7条）

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」

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、市ホームページ上に構築した「住宅物件情報」について、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。

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

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。）の取得等をした者に対して助成します。

(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が受けられる、住宅ローンの金優遇措置の広報周知を行います。

3 山側住宅団地住み替えシステムの検討

- ・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ため、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。
- ・中長期的な取組は、都市計画マスタープランや立地適正化計画など他の計画における山側住宅団地の位置付けとの整合を図りながら検討します。

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。

例 住宅インスペクション制度、中古住宅リフォーム支援 など

5 地域活力を高める空き家、空き地の活用支援の検討

空き家や空き家を除却した跡地の有効活用の促進を図るための支援策等を検討します。

有効活用の例 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、シェアハウス、移住希望者の住居、新築住宅用地やポケットパーク、市民農園 など

基本方針Ⅲ 空家等対策に関する連携体制の構築（法第12条・13条、条例第7条）

1 市民等からの空き家に関する相談への対応

関係団体等との連携体制を構築し、「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。