

日立市空家等対策計画

平成29年6月
日立市

はじめに

日立市は、明治時代以降、鉱工業を中心とした産業の形成や集積により、日本有数の工業都市として発展してきました。

特に、戦後の高度経済成長期には、市内就業者の増加に伴い、人口が急増しましたが、その住宅需要に対応するため、山側丘陵部の造成等によって、市内には多くの住宅団地が開発されました。

一方で、近年、急激な人口減少や少子高齢化の進行が全国的な課題となっていますが、本市の人口減少は、国より速いスピードで進んでおり、総務省の「住民基本台帳人口移動報告」によれば、転出超過による本市の社会減少数は、平成25年・26年と、2年連続で全国ワースト2位となっています。



人口減少は、まちの活力を低下させるだけでなく、空き家を生じさせる大きな要因にもなっており、特に、適切な管理が行われていない空き家は、防犯、防災、環境衛生、都市景観などの観点から、地域住民の生活に大きな影響を与えるおそれがあり、そのまま放置すれば、まちの魅力が著しく低下してしまう可能性があります。

若い世代から高齢者まで、多くの方々に「住みたい」「住み続けたい」と思っているまちづくりを実現するためには、今後も、空き家の適切な管理と活用を図りながら、安心・快適な住環境を確保することが大変重要であると考えております。

このような背景から、本市では、今後5年間における空き家対策のマスタープランとして、「日立市空家等対策計画」を策定いたしました。

今後は、本計画に基づき、市民や関係団体の皆様の御理解、御協力をいただきながら、空き家の安全対策や有効活用策の具体化を進めるとともに、山側住宅団地などにおける空き家対策として、高齢者と子育て世代が相互に住み替える仕組みづくり等を検討してまいります。

結びに、これまで貴重な御意見や御提案をいただきました、市民、関係団体等の皆様をはじめ、熱心な御審議を賜りました「日立市空家等対策協議会」の皆様には、心から感謝を申し上げます。

平成29年6月

日立市長 **小川 春樹**

目 次

第 1 章 日上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	計画の位置付け	…	2
1-3	計画期間	…	2

第 2 章 日上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
基本方針Ⅰ	地域の安全確保と良好な生活環境の保全	…	34
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
Ⅰ-2	適切な管理が行われていない空家等への対応	…	36
基本方針Ⅱ	空家等の活用による地域活力の向上	…	40
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
Ⅱ-2	中古住宅の活用に資する支援策の実施	…	42
Ⅱ-3	山側住宅団地住み替えシステムの検討	…	43
Ⅱ-4	国の取組と連動した施策の検討	…	44
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	…	45
基本方針Ⅲ	空家等対策に関する連携体制の構築	…	47
Ⅲ-1	市民等からの空き家に関する相談への対応	…	47

資料編

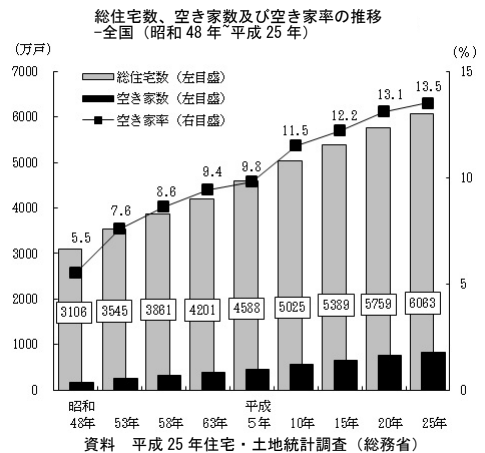
資料 1	日立市特定空家等認定基準	…	48
資料 2	空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）	…	52
資料 3	日立市空家等対策の推進に関する条例（平成 28 年条例第 28 号）	…	58
資料 4	日立市空家等対策の推進に関する条例施行規則	…	60
資料 5	日立市空家等対策協議会条例（平成 28 年条例第 26 号）	…	76
資料 6	策定経過	…	78
資料 7	策定体制	…	79

第1章 日上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・土地統計調査によると、全国の総住宅数は前回調査より304万戸増えた約6,063万戸であり、総世帯数の約5,245万世帯に対し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。

また、空き家の数は約820万戸であり、空き家率は13.5%と平成20年に比べ0.4%上昇し、過去最高となっています。



空き家の内訳では「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅（別荘など）」を除いた「その他の住宅」の数は約318万戸に上っており、総住宅数に占める割合は5.3%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。）が公布されました。（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等に関する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。

日上市では、急激な人口減少や少子化が進展しており、特に高度経済成長時に開発された住宅団地を始め、市営住宅、社宅、寮などの住宅等について、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、「日上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（平成29年4月1日施行）。

法及び条例に基づき、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、「日上市空家等対策計画」（以下「計画」といいます。）を策定します。

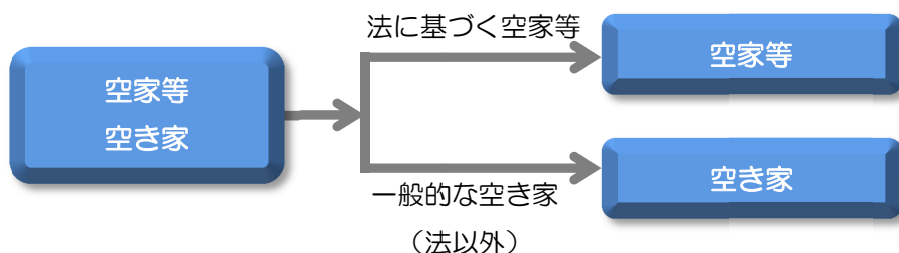
1-2 計画の位置付け

(1) 法的な位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」です。

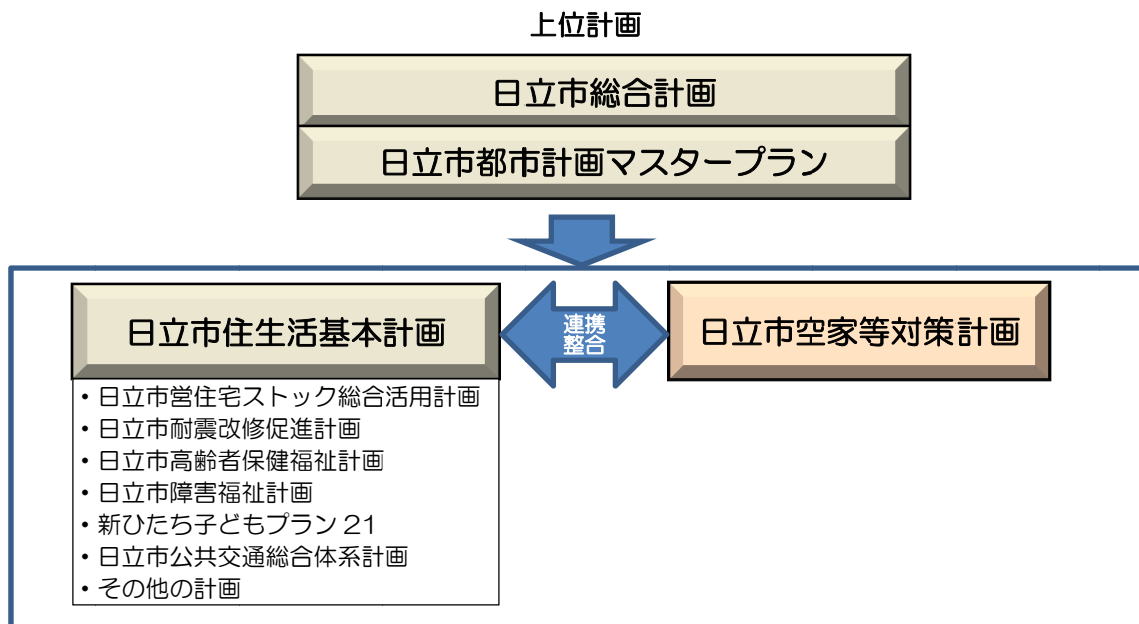
◎ 本計画における「空家等」、「空き家」の表記の違いについて

法に基づく空家等については「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

本計画は、「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）」を始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

計画期間は、平成29年度から平成33年度までの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。