

## 第3章 空家等対策の基本方針

### 3-1 計画の対象

本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。共同住宅の場合は全室が空き室となった場合のみ対象とします。）。

※ 地域の生活環境保全の観点から「店舗」、「工場」なども対象としますが、本計画の主な対象は「戸建住宅」とします。

具体的には次の要件の全てに該当するものです。

- ① 建築基準法に定義される「建築物又はこれに附属する工作物」及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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まれます。
- ② おおむ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）

建築物又はこれに附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的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

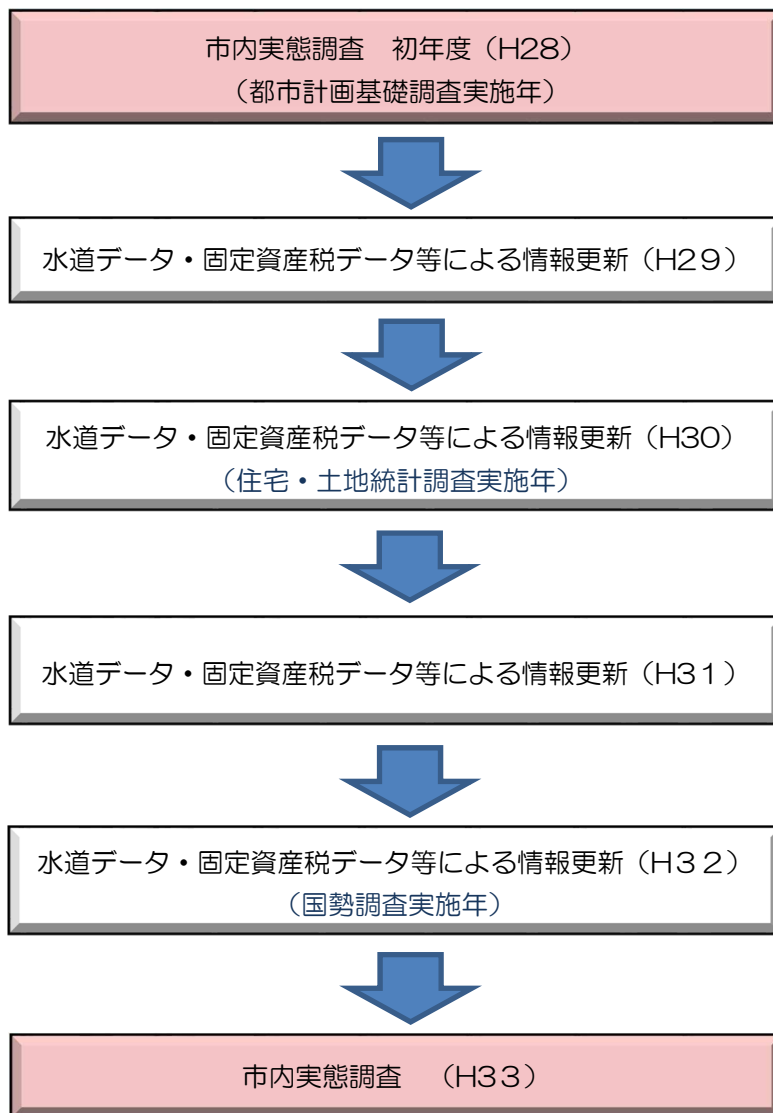
空家等の有効な対策を実施するためには、まず始めに所在や状態などの実態を把握することが重要です。

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、県が実施する都市計画基礎調査などのデータを活用して、空家等の傾向を把握するとともに、5年ごとに実態調査を実施することとします。

その他の年では固定資産税情報や水道の閉栓状況の活用、コミュニティからの情報提供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・相談などについては、その都度現地を確認し、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ついて総合的な対策を推進するため、以下のとおり3つの基本的な方針を定めます。

#### (1) 地域の安全確保と良好な生活環境の保全

法第3条に「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、空家等の管理については、第一義的には、所有者等が自らの責任によりの確に対応することとされています。

しかしながら、相続等により空家等を取得した所有者等の一部には、管理責任の認識が十分でない方もおり、管理不全空家等が発生する一因となっています。

そのため、市では、空家等の所有者等に対し適切な管理に関する周知や広報などの働き掛けを行い、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

空家等の中には、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始め、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当たっては、庁内の関係各課が情報を共有し、連携することに加え、所有者等が抱える空家等の管理、利活用や相続問題などに対応するため、専門的知識を有する不動産、法務、建築などの関係団体等と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

本計画の策定に当たっては、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。

協議会委員は、学識経験者、空家等に関連する各業界の専門家及び市民代表で構成し、専門的かつ多角的な議論を行えるように選出しました。

また、その機能を活用し、特定空家等の認定基準についても意見を聴取しました。

今後も、本計画の変更及び実施に関する事項のほか、特定空家等の認定並びに措置方針などの重要案件についての審議等をいただきながら、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の検討のため、庁内の関係部課と連携し、「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を行うことなど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
- ・立入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・関係機関との連携

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や関係機関等との連携・協力体制を構築するなどにより、効果的な対応が可能となるような取組を行います。

#### 空家等に関する対策の実施体制

