

# 日立市空家等対策計画

## (最終案)

平成 2 9 年 5 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	計画の位置付け	…	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
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

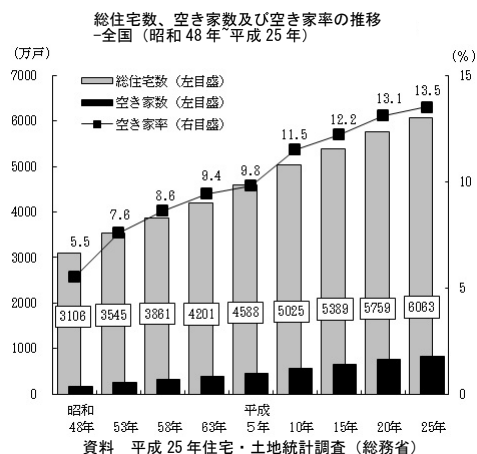
資料 1	日立市特定空家等認定基準	…	48
資料 2	空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）	…	資料省略
資料 3	日立市空家等対策の推進に関する条例（平成 28 年条例第 28 号）	…	
資料 4	（仮称）日立市空家等対策の推進に関する条例施行規則	…	
資料 5	日立市空家等対策協議会条例（平成 28 年条例第 26 号）	…	
資料 6	策定経過	…	
資料 7	策定体制	…	

# 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。



空き家の内訳をみると「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、特に高度経済成長時に開発された住宅団地をはじめ、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（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。

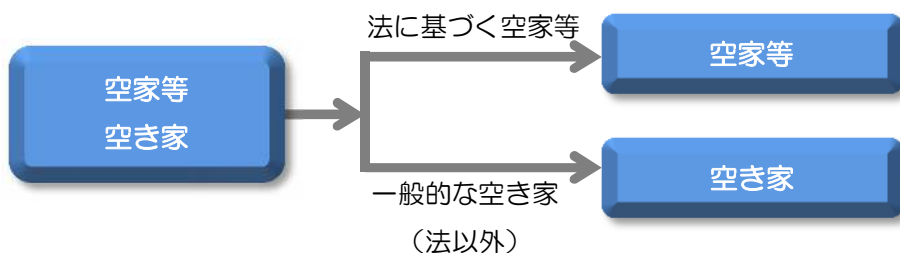
## 1-2 計画の位置付け

### (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。

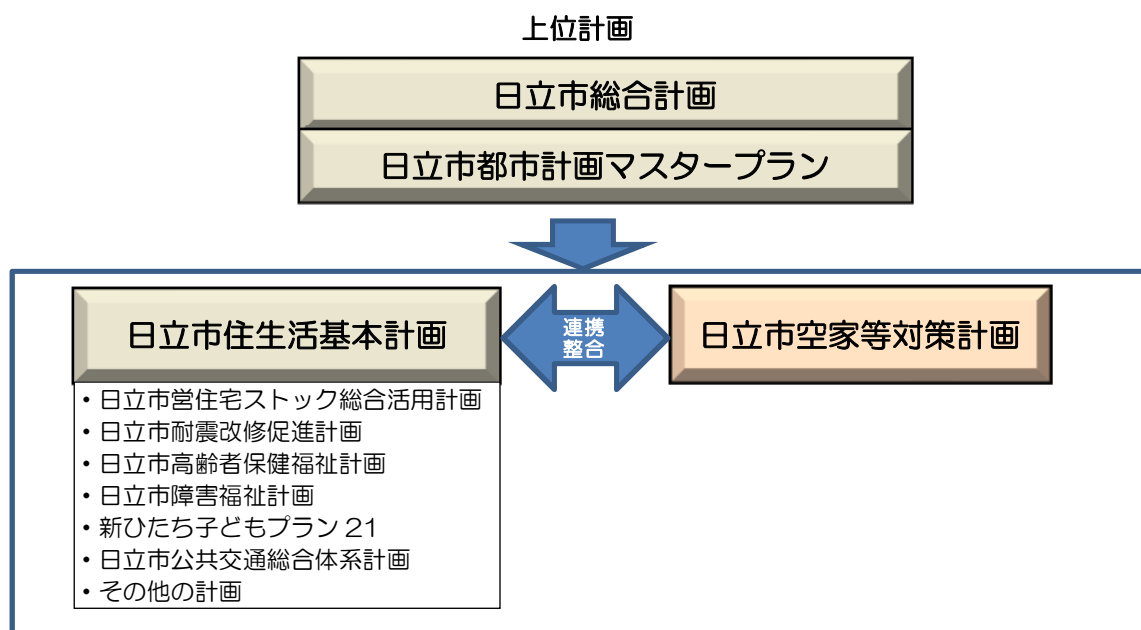
◎本計画における「空家等」、「空き家」の表記の違いについて

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

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。

## 第2章 日立市の空き家の現状と課題

### 2-1 空き家の現状

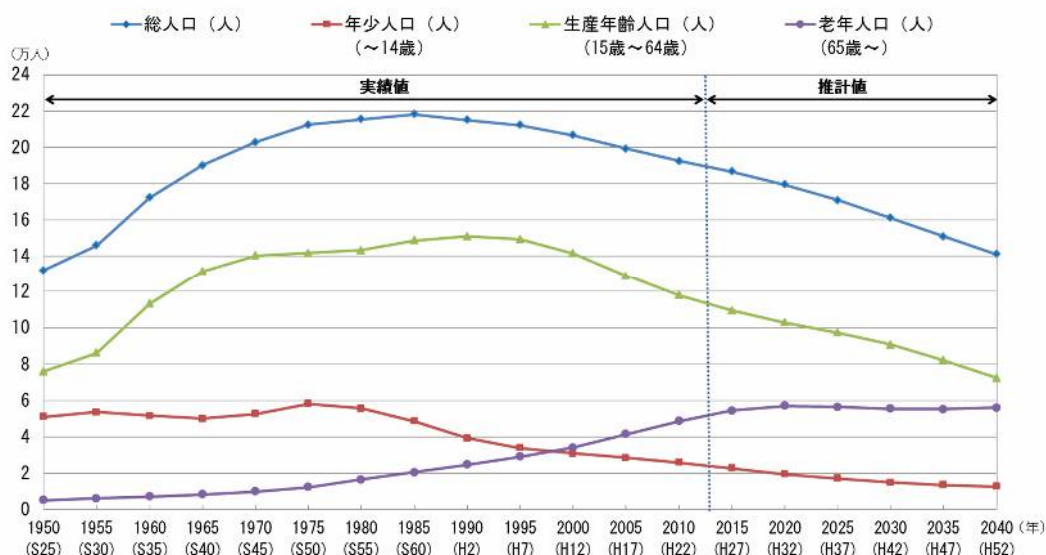
市内の住宅数は増加傾向にある一方で、急激に進む人口減少によって、特に高度経済成長時に開発された住宅団地や市営住宅、社宅、寮などの住宅等が供給過剰となりつつあり、空き家の戸数は今後ますます増加していくという課題があります。

#### (1) 日立市の人口の現状

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18万1,412人となっています。（平成29年4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】



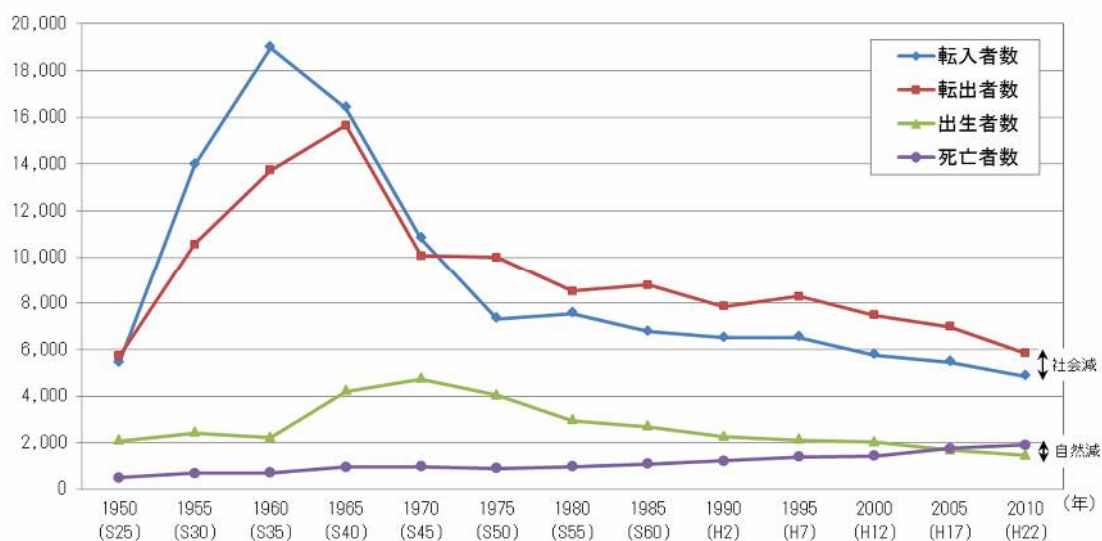
年	1950 (S25)	1955 (S30)	1960 (S35)	1965 (S40)	1970 (S45)	1975 (S50)	1980 (S55)	1985 (S60)	1990 (H2)	1995 (H7)
総人口	132,206	145,921	172,232	190,049	202,856	212,496	215,421	218,109	214,967	212,280
年少人口	51,147	53,620	51,691	50,082	52,588	58,291	55,563	48,760	39,335	33,907
	38.7%	36.7%	30.0%	26.4%	25.9%	27.4%	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。

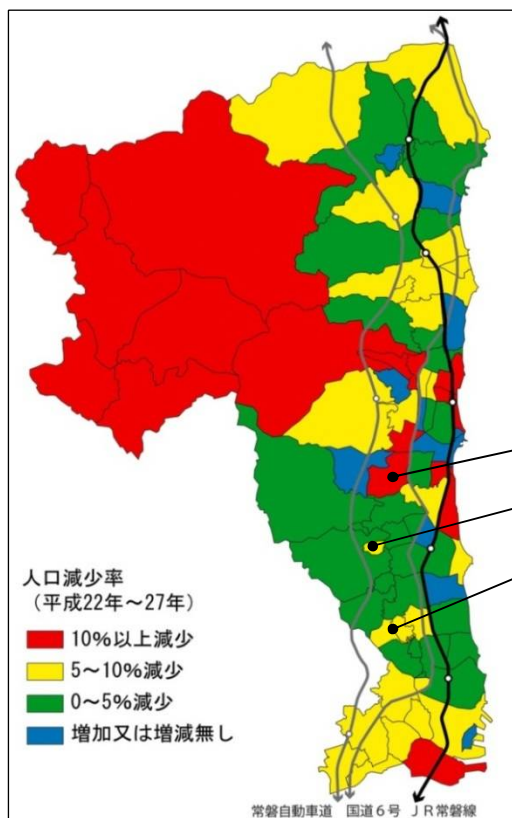
【日立市の自然増減・社会増減の推移】



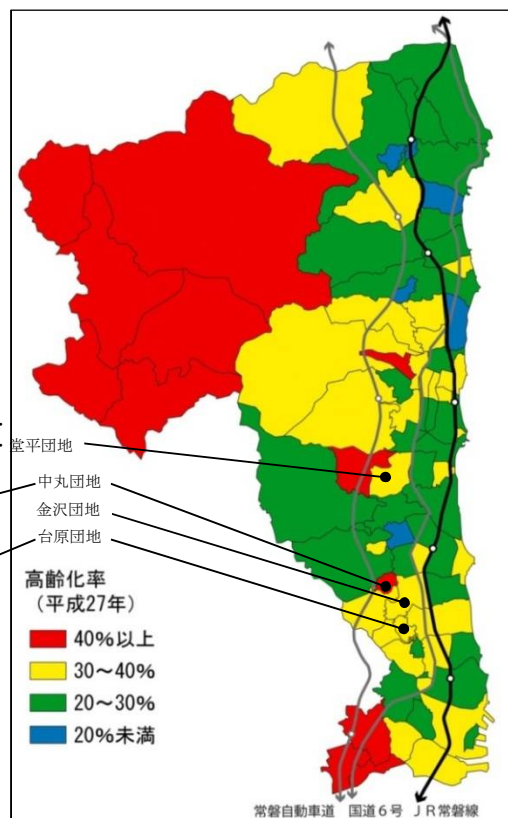
資料 H27年3月日立市まち・ひと・しごと創生総合戦略

地区別の人口減少率は、中里地区での減少が著しく、また、高齢化率は、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) 住宅・土地統計調査による住宅総数及び空き家数の推移

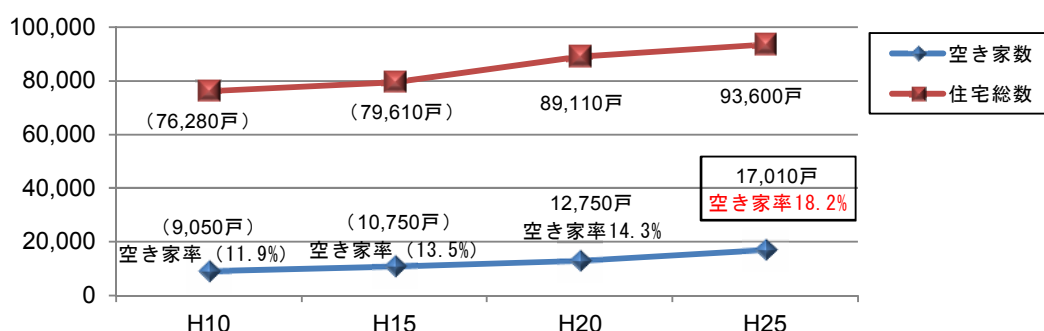
総務省が5年毎に行っている住宅・土地統計調査によると、平成25年の日立市の住宅総数は、平成20年調査に比べ4,490戸（5%）増加し93,600戸となっており、住宅需要である「居住あり」の住宅戸数76,470戸を上回っています。

そのため、空き家総数は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（13.5%）及び茨城県平均（14.6%）を上回り、県内の他市町村と比べて高い状況にあります。

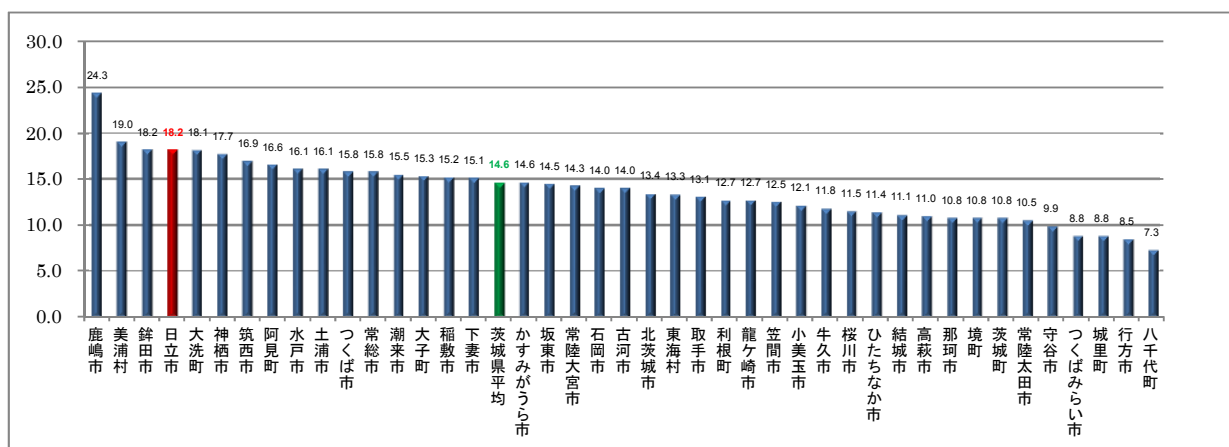
【住宅総数及び空き家数の推移】

		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	76,470
	住宅総数	(76,270)	(79,610)	89,110	93,600
茨城県	空き家数	129,400	146,700	178,400	184,700
	空き家率	12.2%	12.9%	14.6%	14.6%
	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) 平成15年以前の日立市は、旧十王町（調査対象外）を含まない数値  
また、昼間だけ利用しているなどの一次現在者のみの住宅数を除外しているため、空き家数＋居住あり＝住宅総数とはならない。

【県内市町村の空き家率】



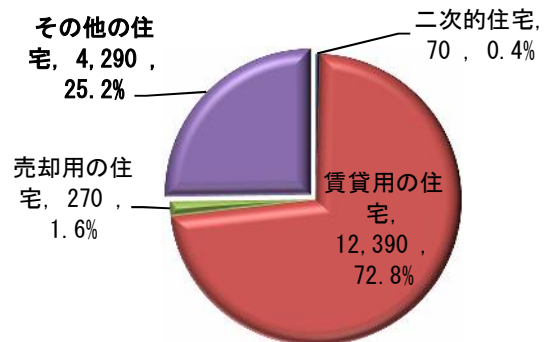
【平成 25 年の空き家数】

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	1.6%	200	190	10	70	－	70
その他の住宅	4,290	25.2%	3,930	3,820	110	350	110	240

※四捨五入の関係により空き家総数と積上げとは一致しません。

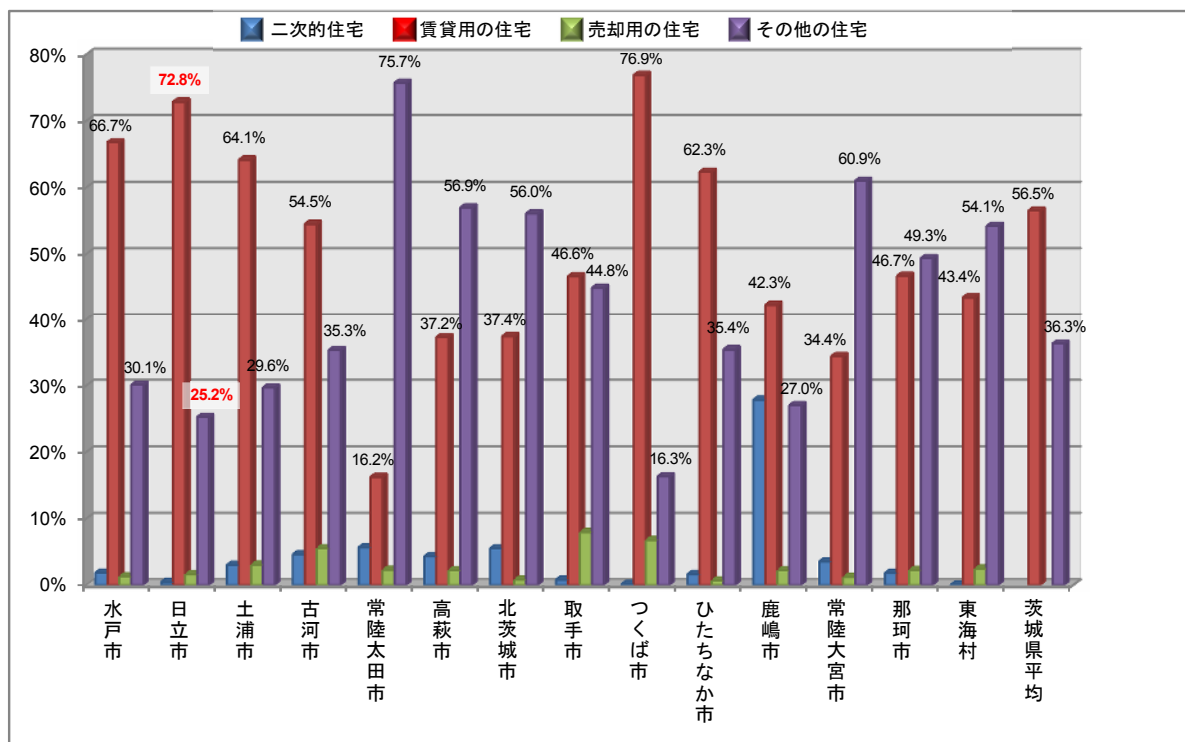
空き家の種類

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。

【県内の主な市町村との空き家の種類別比較】



※数値は「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」のみ表示

### (3) 空家等実態調査の結果

住宅・土地統計調査の数値は標本抽出による推計値であることから、空家等の実態調査を行い、市内で2,878戸の空家等を確認しました。

また、外観目視による調査の結果、「危険」、「著しく危険」と判定した空家等については、より詳細な調査を行いました。

#### 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月上旬まで

(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。

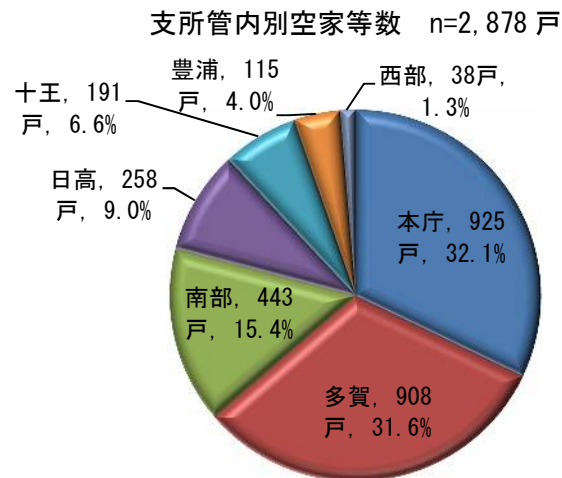
区 分	本庁	多賀	南部	日高	豊浦	西部	十王	総数
空家数(戸)	925	908	443	258	115	38	191	2,878
割 合	32.1%	31.6%	15.4%	9.0%	4.0%	1.3%	6.6%	100.0%
状 態	良好	122	203	80	59	22	40	528(18.3%)
	おおむね良好	265	273	105	71	46	57	829(28.8%)
	難あり	401	353	172	105	30	71	1,149(39.9%)
	危険	92	72	73	16	11	19	286(9.9%)
	著しく危険	45	7	13	7	6	4	86(2.9%)

空家等の状態

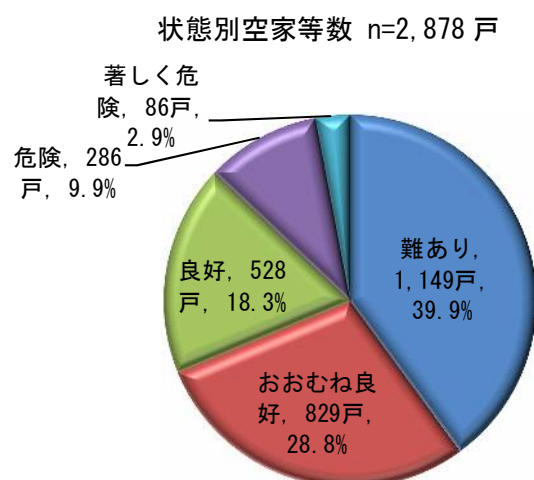
区分	状態の概要
良好	適切な管理がされており、良好で特に問題がない状態
おおむね良好	管理頻度が低く、時期により雑草の繁茂等が見られるが、概ね良好な状態
難あり	外壁の剥落や雑草・立木の繁茂などにより隣地等への悪影響がある状態
危険	建物・塀が老朽化し、一部に破損・脱落等が見られる状態
著しく危険	建物の倒壊、その他保安上危険となるおそれがある状態

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約 32%とほぼ同率となっており、合計すると全体の 63.7%を占めています。

これに南部地区の 15.4%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。



状態別の空家等数では、「難あり」が 1,149 戸 (39.9%) と一番多く、次いで「おおむね良好」829 戸 (28.8%)、「良好」528 戸 (18.3%)、「危険」286 戸 (9.9%)、「著しく危険」86 戸 (3.0%) の順となっています。



## 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 4.6% (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	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	十王町伊師	1,260	30	6	13	9	2	0	2.38%
	十王町伊師本郷	719	30	6	8	14	2	0	4.17%
	十王町山部	402	17	1	4	11	1	0	4.23%
	十王町高原	272	17	2	4	6	5	0	6.25%
	十王町黒坂	47	2	0	2	0	0	0	4.26%
	十王町友部	1,675	78	14	22	29	9	4	4.66%
	十王町友部東	364	10	4	4	2	0	0	2.75%
	十王町城の丘	733	7	7	0	0	0	0	0.95%
	十王計	5,472	191	40	57	71	19	4	3.49%
豊 浦	川 尻 町	2,819	90	19	33	21	11	6	3.19%
	砂 沢 町	450	15	2	10	3	0	0	3.33%
	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%
	小 木 津 町	1,989	68	11	15	34	4	4	3.42%
	日 高 町	1,462	63	8	14	30	10	1	4.31%
	相 田 町	852	28	11	9	8	0	0	3.29%
	田 尻 町	2,663	89	19	33	33	2	2	3.34%
	か み あ い 町	743	10	10	0	0	0	0	1.35%
	日高計	7,709	258	59	71	105	16	7	3.35%
本 庁	滑 川 本 町	1,300	57	7	16	29	3	2	4.38%
	東 滑 川 町	828	48	6	14	26	0	2	5.80%
	滑 川 町	855	55	3	22	22	6	2	6.43%
	本 宮 町	828	26	3	11	10	2	0	3.14%
	宮 田 町	563	33	3	8	15	5	2	5.86%
	白 銀 町	434	36	1	11	16	2	6	8.29%
	高 鈴 町	1,092	64	13	10	19	9	13	5.86%
	神 峰 町	554	32	4	10	14	2	2	5.78%
	若 葉 町	428	23	3	5	10	4	1	5.37%
	東 町	963	66	3	10	33	13	7	6.85%
	平 和 町	227	12	0	0	4	8	0	5.29%
	幸 町	564	8	0	4	4	0	0	1.42%
	井 天 町	726	27	1	6	18	2	0	3.72%
	鹿 島 町	878	26	3	6	15	2	0	2.96%
	助 川 町	1,011	68	8	9	35	12	4	6.73%
	城 南 町	666	37	7	12	16	2	0	5.56%
	旭 町	351	22	2	7	8	5	0	6.27%
	会 瀬 町	1,231	49	7	18	18	6	0	3.98%
	相 賀 町	180	13	2	5	5	1	0	7.22%
	東 成 沢 町	646	41	3	8	25	3	2	6.35%
	中 成 沢 町	1,106	41	10	8	19	3	1	3.71%
	西 成 沢 町	2,237	141	33	65	40	2	1	6.30%
	成 沢 町	7	0	0	0	0	0	0	0.00%
	本庁計	17,675	925	122	265	401	92	45	5.23%
西 部	入 四 間 町	222	7	0	0	3	3	1	3.15%
	東 河 内 町	316	16	1	6	8	0	1	5.06%
	中 深 荻 町	154	11	0	5	4	0	2	7.14%
	下 深 荻 町	298	4	1	1	2	0	0	1.34%
	西部計	990	38	2	12	17	3	4	3.84%
多 賀	諏 訪 町	2,564	82	40	19	17	4	2	3.20%
	鮎 川 町	1,365	39	6	9	18	6	0	2.86%
	国 分 町	404	19	2	4	13	0	0	4.70%
	河 原 子 町	889	58	6	12	34	5	1	6.52%
	東 多 賀 町	1,364	63	7	21	30	5	0	4.62%
	多 賀 町	925	37	7	10	17	2	1	4.00%
	桜 川 町	659	19	4	9	6	0	0	2.88%
	中 丸 町	593	31	15	10	6	0	0	5.23%
	末 広 町	877	28	5	7	14	2	0	3.19%
	大 久 保 町	1,374	48	6	11	28	3	0	3.49%
	千 石 町	859	59	4	13	25	16	1	6.87%
	塙 山 町	716	27	12	11	4	0	0	3.77%
	東 金 沢 町	1,742	53	6	19	27	1	0	3.04%
	金 沢 町	2,174	61	13	26	19	3	0	2.81%
	台 原 町	774	23	8	15	0	0	0	2.97%
	大 沼 町	1,144	51	10	17	19	5	0	4.46%
	東 大 沼 町	2,280	89	19	28	33	7	2	3.90%
	水 木 町	1,334	54	5	13	26	10	0	4.05%
	森 山 町	1,549	47	14	17	13	3	0	3.03%
	み かの原町	541	20	14	2	4	0	0	3.70%
	多賀計	24,127	908	203	273	353	72	7	3.76%
南 部	大 み か 町	2,095	61	10	24	21	6	0	2.91%
	久 慈 町	3,769	244	37	42	108	52	5	6.47%
	南 高 野 町	1,048	39	12	12	9	6	0	3.72%
	石 名 坂 町	1,251	53	12	14	19	3	5	4.24%
	大 和 田 町	439	13	1	4	7	0	1	2.96%
	神 田 町	280	10	3	3	4	0	0	3.57%
	留 町	474	11	3	3	2	1	2	2.32%
	茂 宮 町	238	4	0	1	1	2	0	1.68%
	下 土 木 内 町	155	8	2	2	1	3	0	5.16%
	み な と 町	27	0	0	0	0	0	0	0.00%
合 計	南部計	9,776	443	80	105	172	73	13	4.53%
	合計	69,478	2,878	528	829	1,149	286	86	4.14%

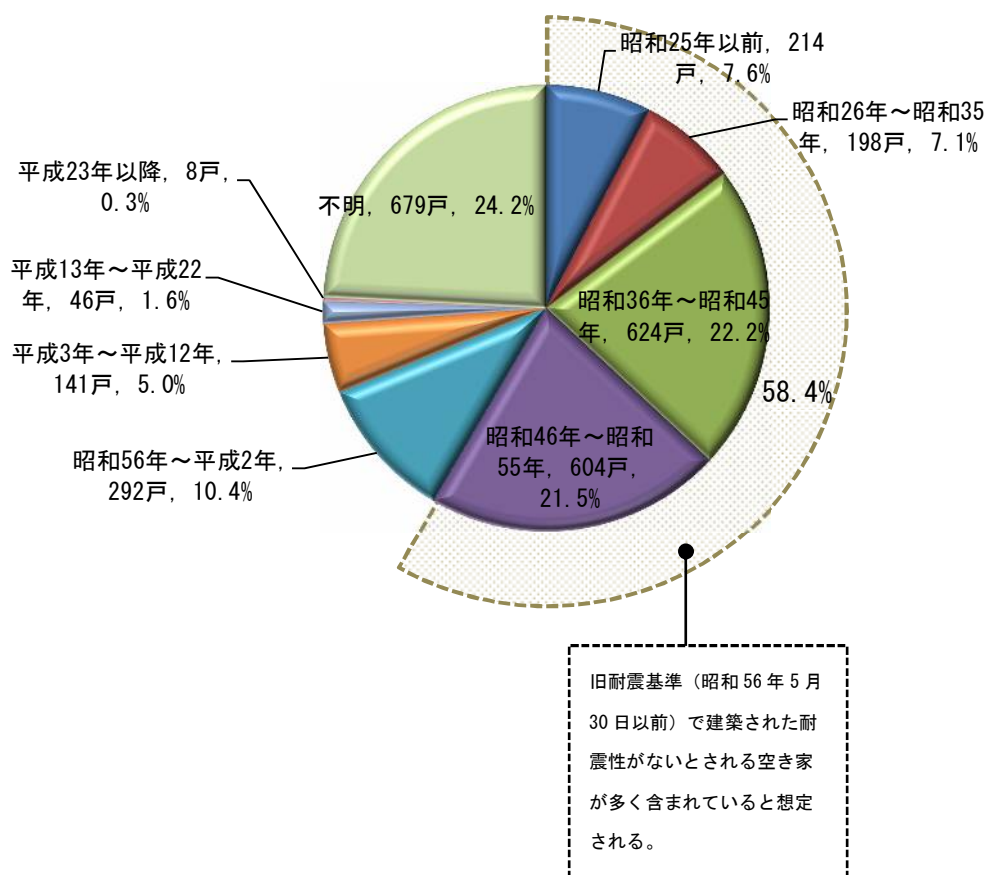
## オ 空家等の建築時期

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。

また、「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=2,806 戸

※実態調査により判明した空家等と固定資産税課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、所有者等に対する意向調査を行いました。

##### ア 意向調査の概要

(ア) 調査対象者 空家等の所有者等（相続人、管理人を含む）

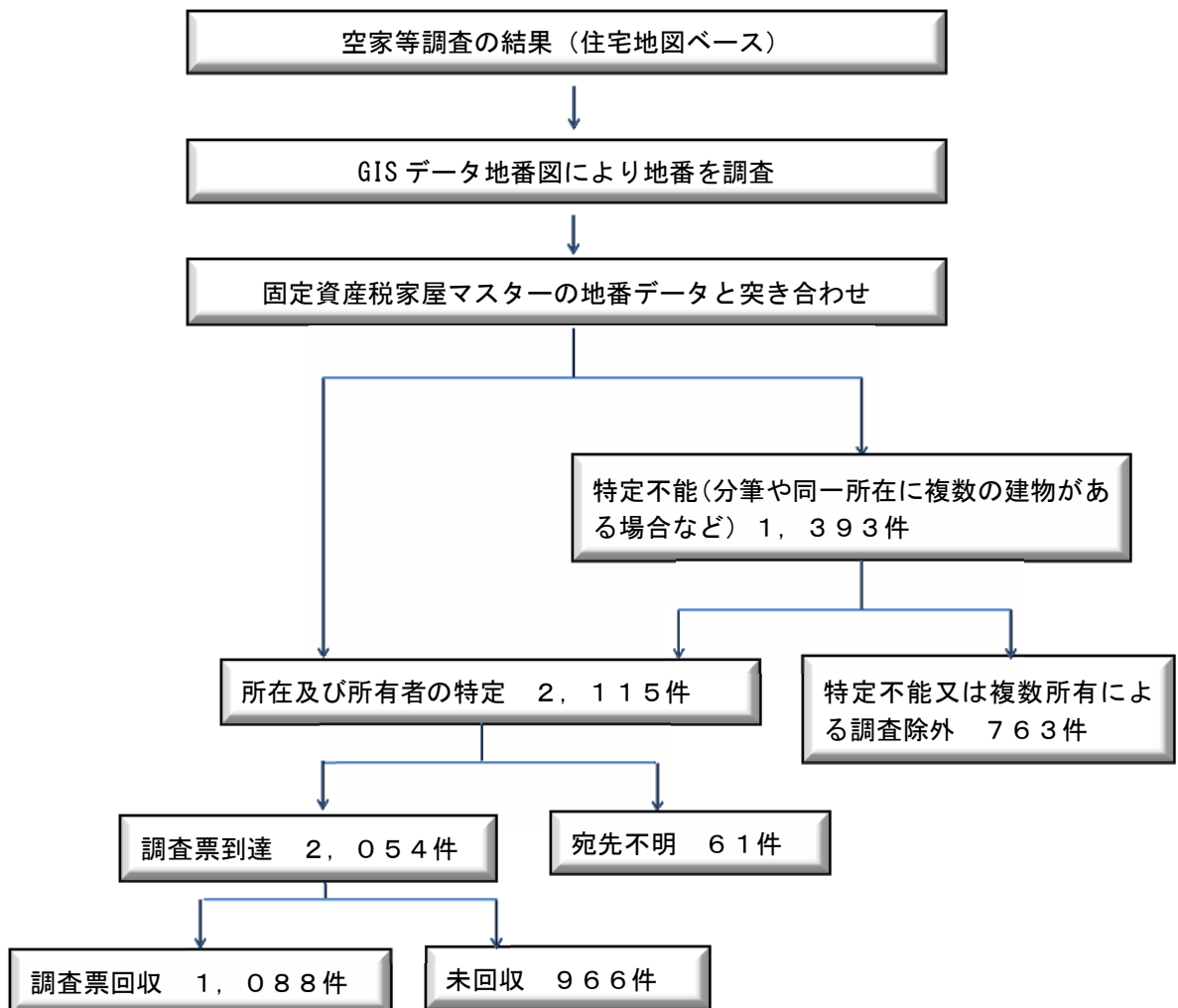
2,115 人

(イ) 調査方法 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、郵送により調査票の配布及び回収を行った。

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

(エ) 回答数 1,088 件（回収率 51.4%）

調査実施フロー



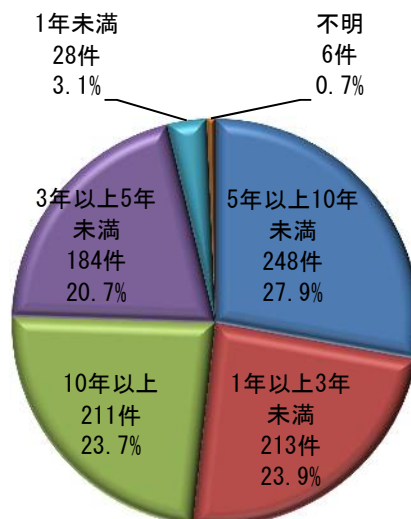
## イ 調査結果の概要

### (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27.9%、「1年以上3年未満」が23.9%、「10年以上」が23.7%、「3年以上5年未満」が20.7%となっています。

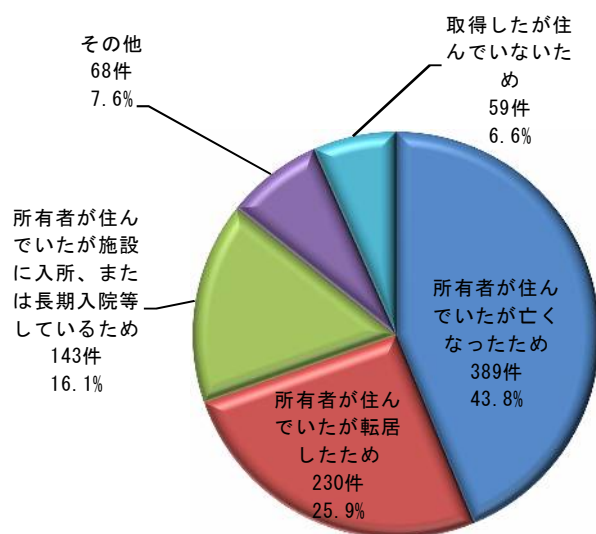
空家等になってからの経過期間 n=890



#### 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43.8%、「所有者が住んでいたが転居した」が25.9%、「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16.1%、「取得したが住んでいない」が6.6%となっており、「その他」の理由による空き家化が7.6%ありました。

空家等になった理由 n=889

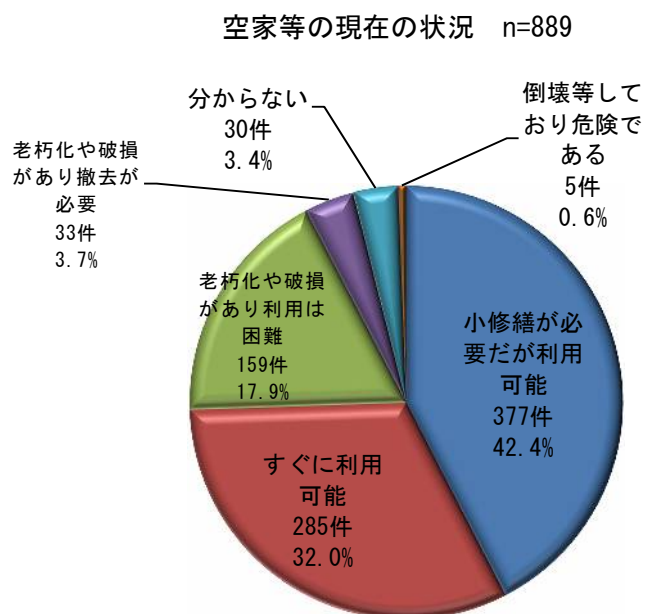




(イ) 空家等の管理について

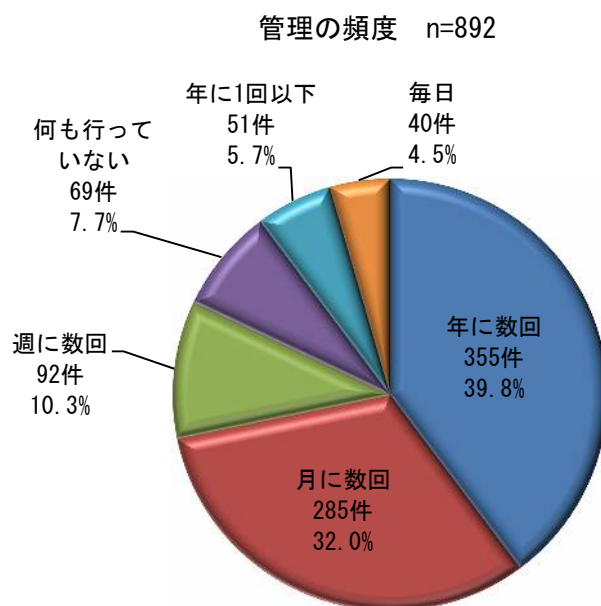
a 空家等の現在の状況

「小修繕が必要だが利用可能」が 42.4%、「すぐに利用可能」が 32.0%、「老朽化や破損があり利用は困難」が 17.9%、「老朽化や破損があり撤去が必要」が 3.7%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。



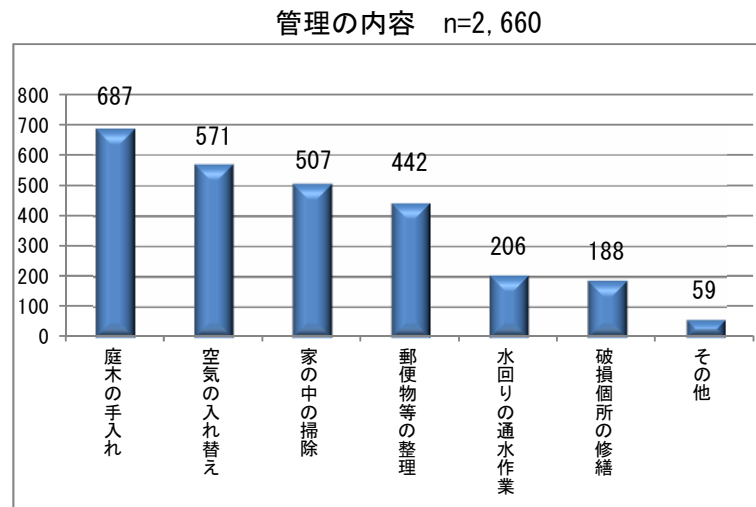
b 管理の頻度

「年に数回」が 39.8%、「月に数回」が 32.0%、「週に数回」が 10.3%、「何も行っていない」が 7.7%、「年に1回以下」が 5.7%、「毎日」が 4.5%となっています。



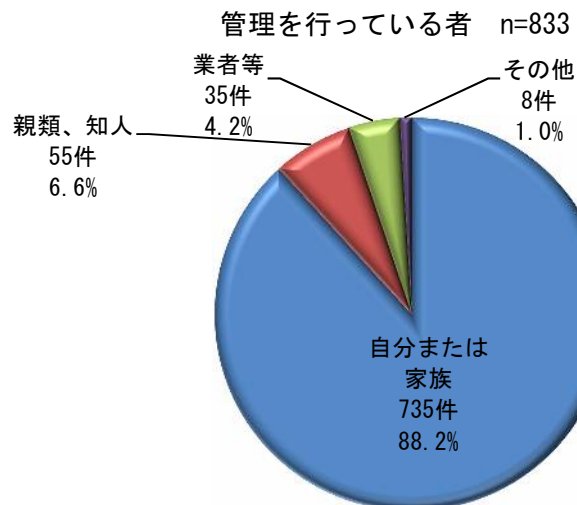
c 管理の内容（複数回答）

「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。

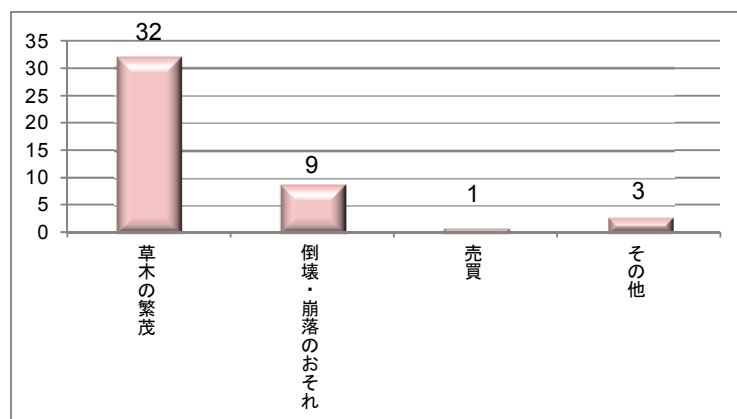


d 管理を行っている者

「自分または家族」が88.2%で大多数を占め、「親類、知人等」と合わせると94.8%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4.2%と少数でした。



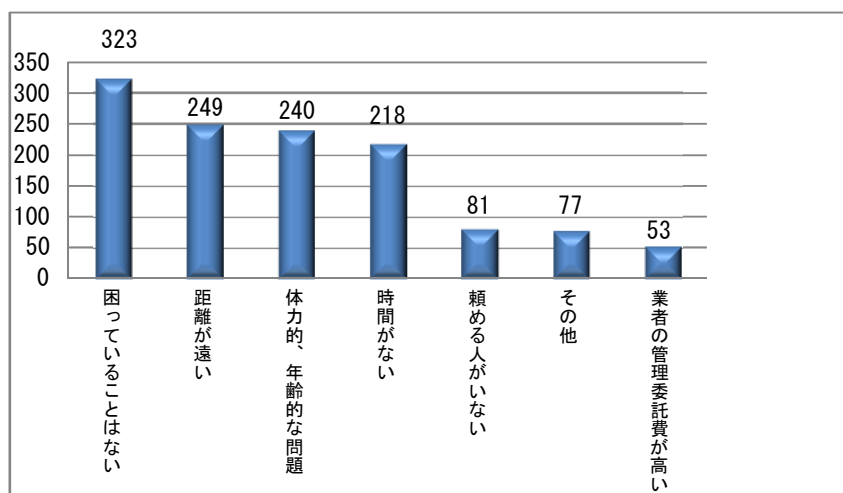
（参考）平成28年4月から11月までの空き家に関する相談件数 n=45



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

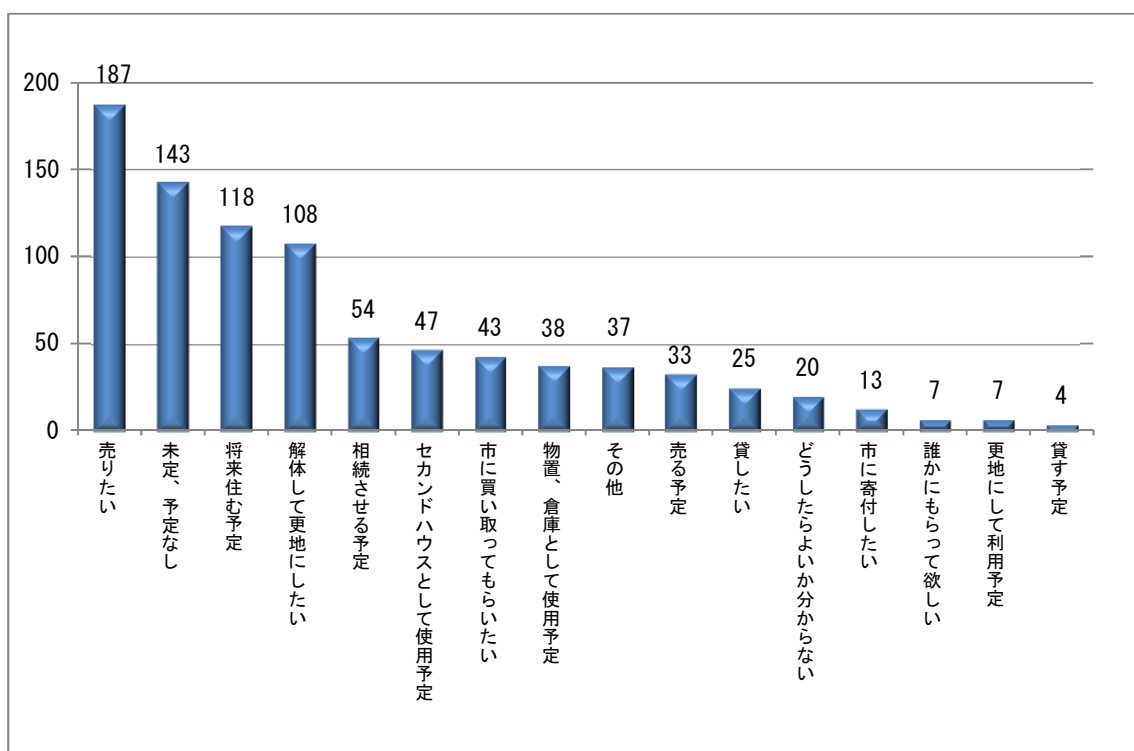


(ウ) 空家等についての今後の予定（複数回答）

「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。

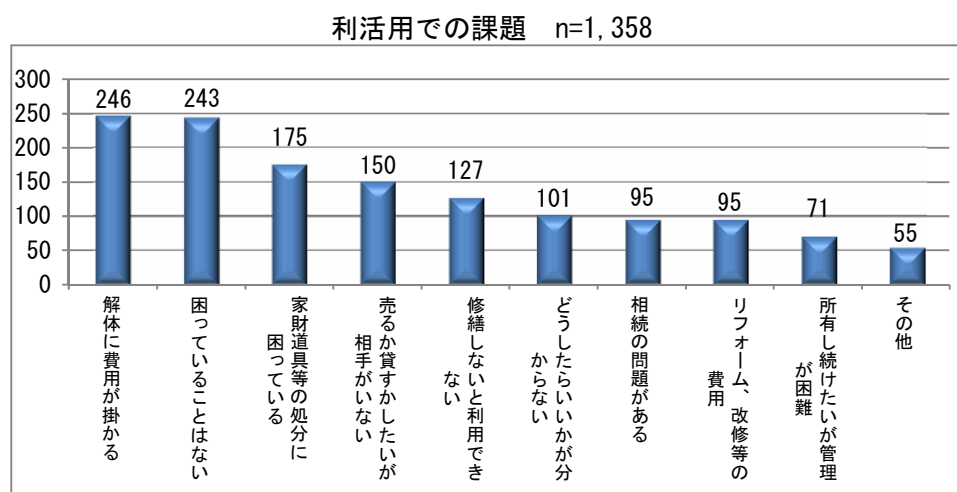
また、「市に買い取ってもらいたい」、「市に寄付したい」という意見もありました。

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。
	・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。
流通・利活用 (51 件)	・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。更地にする固定資産税が大分上がると聞いているので市への寄付も考えている。
	・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ほしい。
管理 (2 件)	・空き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。
	・相談会を開催してほしい。
	・適正な不動産業者を紹介してほしい。
	・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山側住宅団地では少子高齢化が進行しており、市内の高齢化率 30.3%（平成 29 年 4 月 1 日現在）を大きく上回っています。

特に塙山団地（昭和 51 年完成）では 51.4%、金沢団地（昭和 50 年完成）では 50.5%でいずれも 50%を超えており、次いで山の神団地（昭和 44 年完成）でも 48.5%と 50%に近い率になっています。



空き家率では、実態調査結果による市内全体の平均 4.1%（P8 参照）に対し、山の神団地が 11.5%と突出して高いものの、他の団地では市内他地区とほぼ同程度の率となっています。

しかしながら、高齢化率を考慮すると、近い将来、急激な空き家の増加が懸念されます。

【住宅団地ごとの高齢化率及び空き家率 平成 28 年 6 月 1 日現在】

団地名		完成年	高齢化率	人口				空き家		
				総人口	年少	生産年齢	高齢	戸数	空家数	空家率
山側住宅団地	高鈴台団地	S54	% 38.1	人 876	人 65	人 477	人 334	戸 333	戸 10	% 3.0
	山の神団地	S44	48.5	653	47	289	317	296	34	11.5
	青葉台団地	S45	43.3	2,395	144	1,214	1,037	775	40	5.2
	堂平団地	S48	46.4	867	46	419	402	398	23	5.8
	平和台団地	S43	37.8	728	77	376	275	208	8	3.8
	クラシード潮見台	S62	11.0	363	28	295	40	125	2	1.6
	小咲台団地	S55	43.5	1,217	66	621	530	477	21	4.4
	中丸団地	S61	41.2	1,459	95	763	601	559	28	5.0
	塙山団地	S51	51.4	1,765	116	742	907	637	24	3.8
	金沢団地	S50	50.5	2,238	174	934	1,130	851	40	4.7
	台原団地	S60	38.7	2,010	140	1,092	778	767	22	2.9
	根道ヶ丘団地	S49	45.4	681	38	334	309	225	14	6.2
	みかの原団地	S49	31.3	1,474	141	871	462	261	20	7.7
	合 計	—	42.6	16,726	1,177	8,427	7,122	5,912	286	4.8

資料 日立市住民基本台帳

### 用語の解説

用語	意 味
山側住宅団地	昭和 40～50 年代に国道 6 号より西側の市街地縁辺部において開発された大規模団地（13 団地）
高齢化率	総人口に占める高齢者の割合
年少人口	0 歳から 14 歳までの人口
生産年齢人口	15 歳～64 歳までの人口
高齢人口	65 歳以上の人口

## (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の結果

山側住宅団地においては、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に対する意向調査

#### (ア) 調査概要

- a 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)
- b 調査時期 平成 28 年 7 月 28 日～8 月 12 日
- c 調査対象世帯 3,956 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 80%が対象)
- d 回答数 2,498 通 (回収率 63.1%)

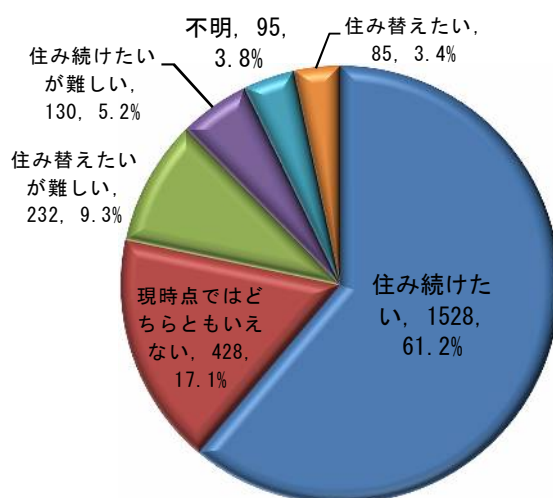
#### (イ) 調査結果の概要

##### a 今後の居住意向

61.2%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 (9.3%)」、「住み続けたいが難しい (5.2%)」、「住み替えたい (3.4%)」という意見を合計すると、約 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

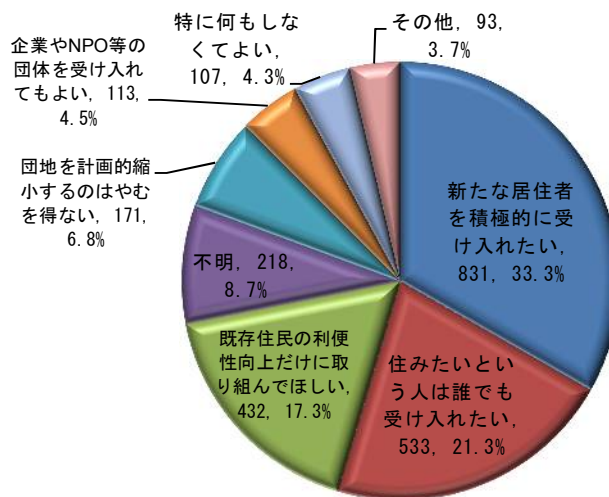


b 山側住宅団地の今後の方向性について

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 (33.3%)」、「住みたいという人は誰でも受け入れたい (21.3%)」という意見が多く見られました (合計 54.6%)。

一方で、「既存住民の利便性向上だけに取組んで欲しい (17.3%)」という意見も一定数ありました。

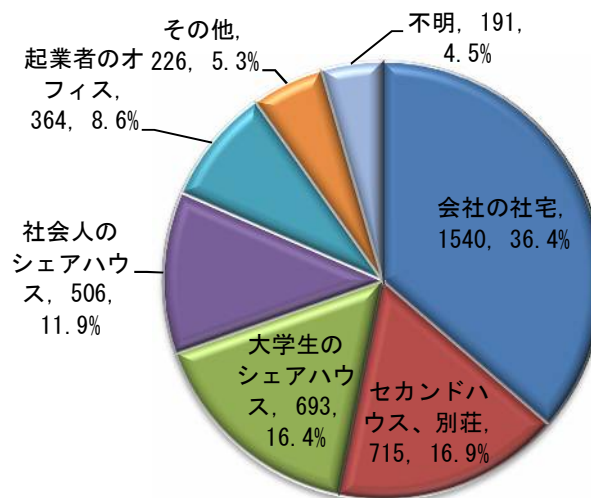
山側住宅団地の今後の方向性について n=2,498



c 個人住宅以外での利用用途について (複数回答)

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 (36.4%)」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 28.3%)、「セカンドハウス・別荘 (16.9%)」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



## イ 子育て世帯に対する意向調査

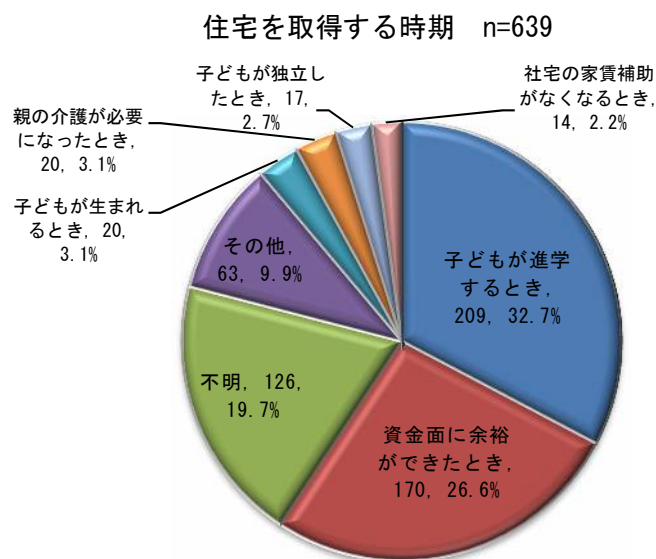
### (ア) 調査概要

- a 調査対象世帯 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 3,751 世帯
- b 調査時期 平成 28 年 7 月 7 日～7 月 15 日
- c 回答数 2,776 通（回収率 74.0%）

### (イ) 調査結果の概要

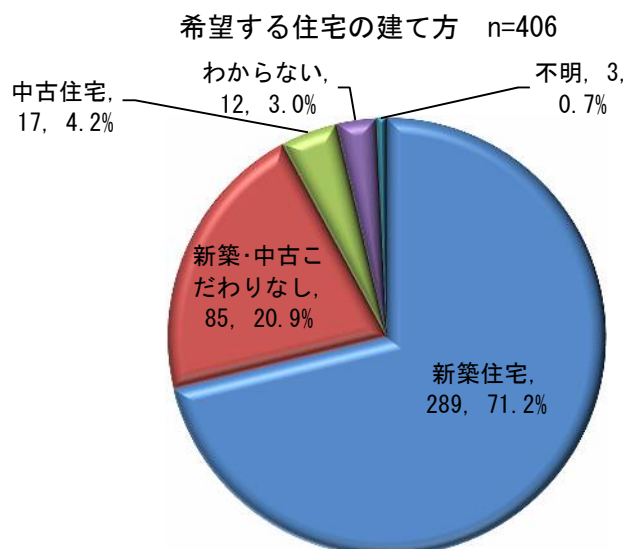
#### a 住宅を取得する時期

住宅を取得する時期としては、「子供が進学するとき（32.7%）」が一番多く、次いで「資金面に余裕ができたとき（26.6%）」という意見が多く見られました。



#### b 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 71.2% 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（20.9%）」という意見も一定数ありました。

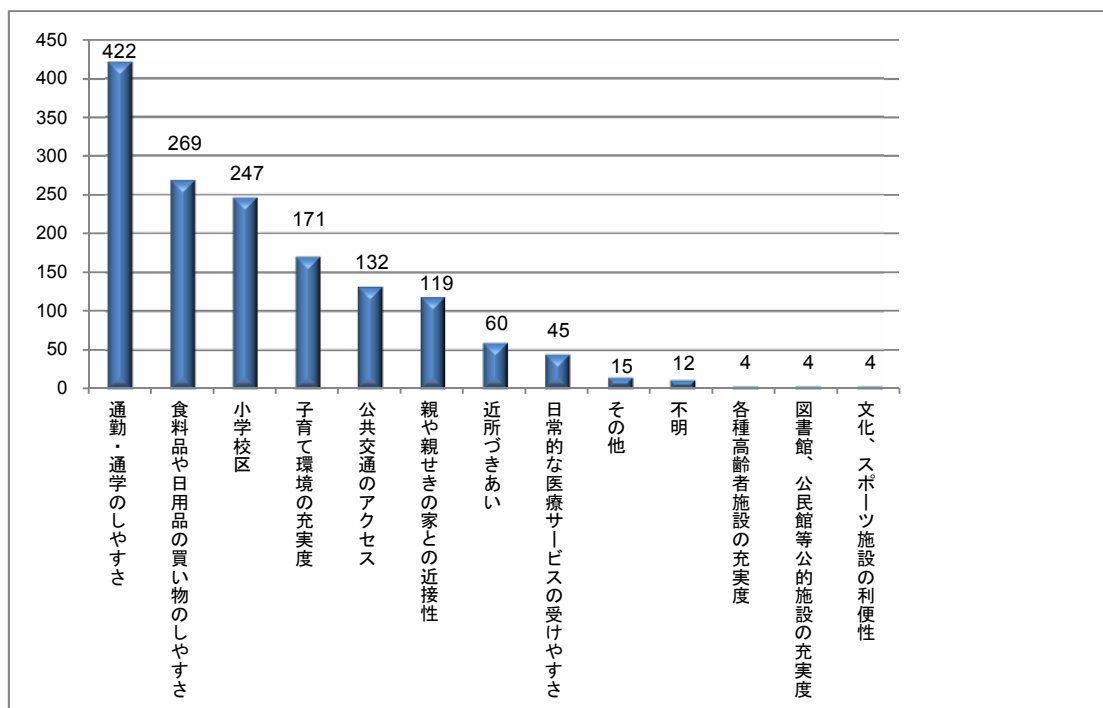




c 周辺の環境で重視するものについて（複数回答）

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。

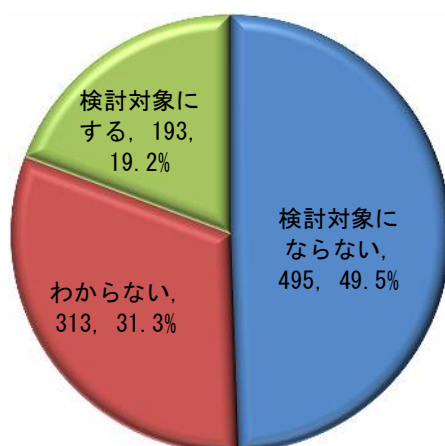
周辺の環境で重視するものについて n=1,504



d 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49.5%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約8割を占めています。

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) 空き家の管理に関する課題

#### 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、本市の「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43.8%と最も多い結果となっており、相続発生が空き家増加の大きな要因になっています。

##### イ 転居による空き家の増加

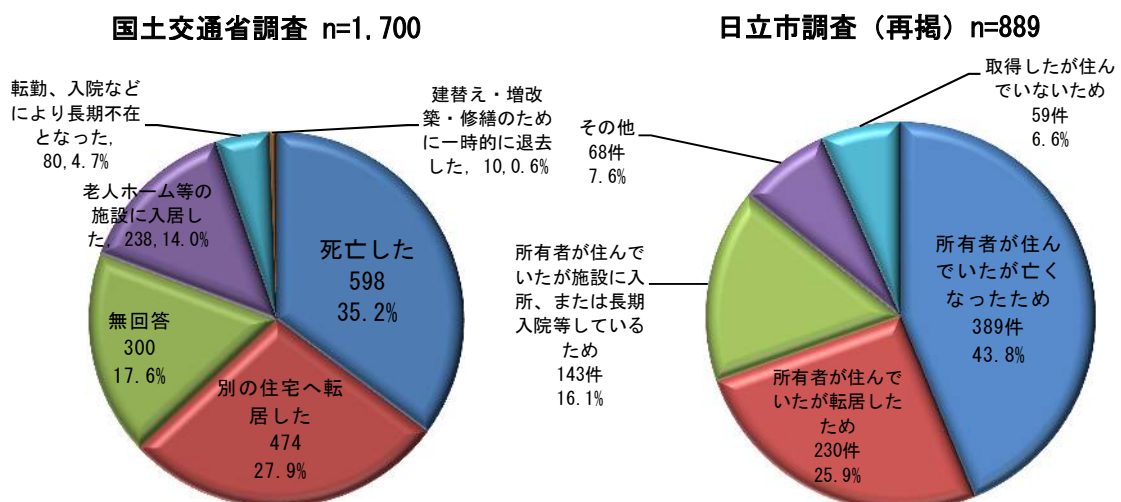
「空家実態調査」及び本市の意向調査で空き家発生の2番目に多い理由として「転居」が挙げられています。

本市は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年連続で社会減少数が全国2位となっており、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

上記以外にも、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は、今後も空き家の増加傾向が続くと想定されます。

#### 【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家等の発生

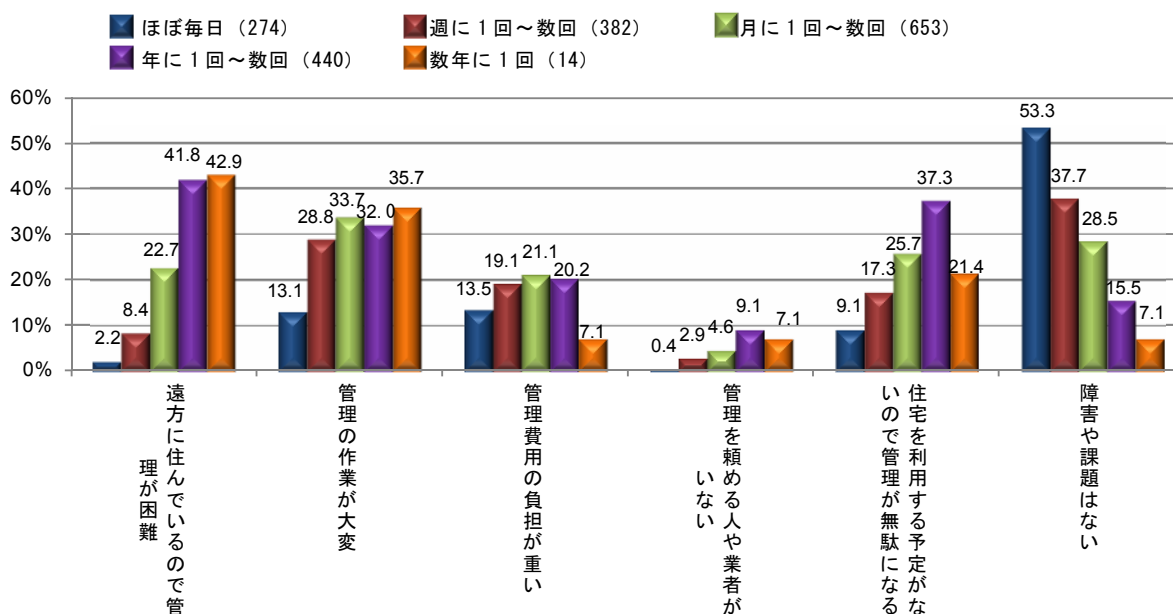
管理上の障害、課題としては、「遠方に住んでいるので管理が困難」と答えている割合が多く、管理の頻度も年に1～数回、数年に1回と少ないことから、適切な管理が行われていない空家等（以下「管理不全空家等」といいます。）となる可能性が高いと考えられます。

なお、本市の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。

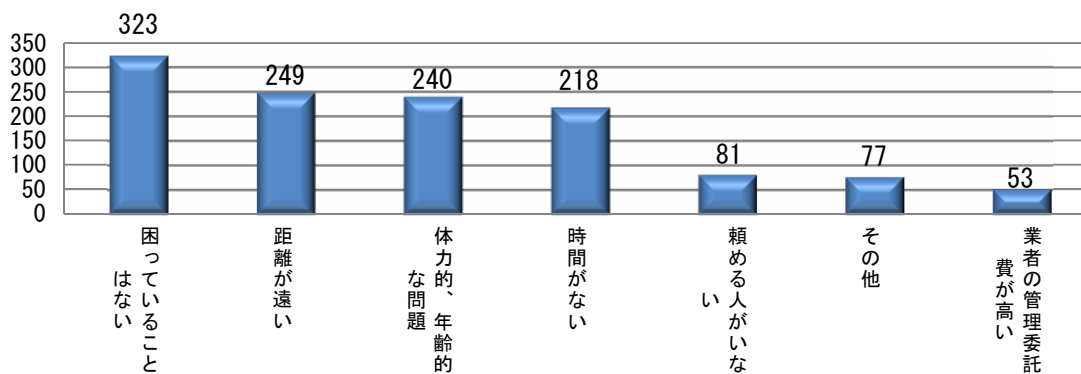
また、国、市の調査ともに「障害や課題はない」、「困っていることはない」という回答が多く見られましたが、空き家の現状や地域社会に与える悪影響について所有者等が認識しておらず、本来行うべき管理行為について無関心であるということも考えられます。

### 【管理上の障害、課題】

#### 国土交通省調査（n=2,140、複数回答）



#### 日立市調査（再掲） n=1,241



## 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、空き家の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関する課題

### 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

わが国では、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。

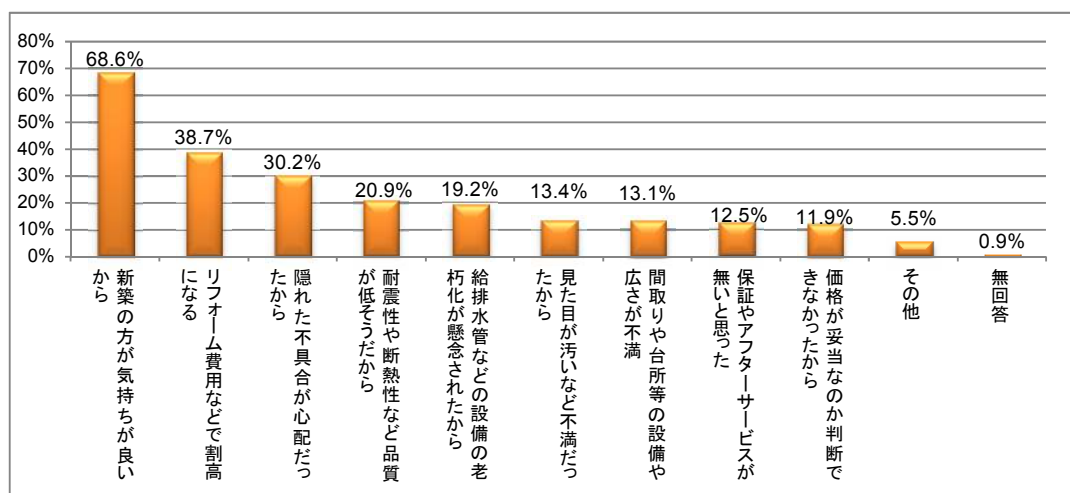
国土交通省の平成 28 年度住宅市場動向調査（分譲戸建住宅購入者へのアンケート調査結果）において、中古住宅を購入しなかった理由として「新築の方が気持ちが良いから」という回答が圧倒的に多く、中古住宅に対する心理的な抵抗感が強くみられます。

このような新築志向は、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に対する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する不安感

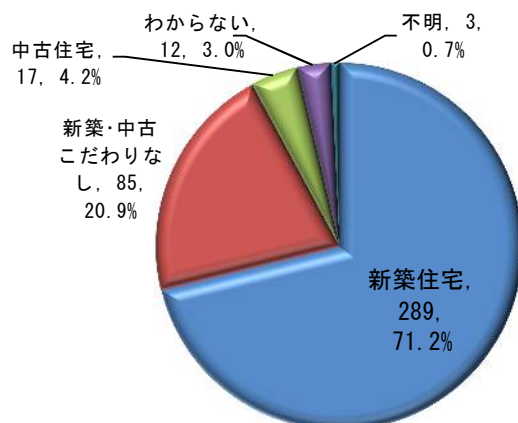
また、中古住宅を購入しなかった理由として「隠れた不具合」、「耐震性や断熱性」、「給排水管などの設備の老朽化」といった構造や性能に対する不安も多く挙げられています。

中古住宅を購入しなかった理由（分譲戸建住宅取得世帯） n=344



資料 H28 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） n=406



## ウ 築年数が経過した古い住宅等の流通停滞

本市は、昭和 30 年代から 40 年代にかけて産業の発展とともに多くの人々が各地から転入し、人口が急速に増加しました。

その住宅需要を受け、市内に多くの住宅団地が開発されましたが、現在では人口減少が著しい状況であり、空き家が増加傾向にあります。

わが国では、木造戸建住宅を築後 20 年程度で市場価値をゼロとみなす取引慣行が存在していますが、本市の空家等の建築時期を見ると、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（昭和 56 年～）を満たしていない建物が多く、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では、地形的な要因と市街地からの距離等によって、日常生活の利便性に課題があり、中古住宅の取引件数は低調となっています。

### 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、まちづくり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関する課題

#### 問題解決のための相談先や支援についての現状（まとめ）

##### 空家等の所有者等に対する意向調査の結果

空き家は私有財産であるため、その管理は所有者によることが原則ですが、「空家等の所有者等に対する意向調査」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」といった多くの意見や要望が寄せられました。

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（建物状況調査）などの建築に関する知識などが必要である一方で、知り合いの専門家や事業者がいら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、経済的な課題についての意見も見られました。

#### 問題解決のための相談先や支援についての課題

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の設置や各種支援策の検討などが必要です。

## 第3章 空家等対策の基本方針

### 3-1 計画の対象

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家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

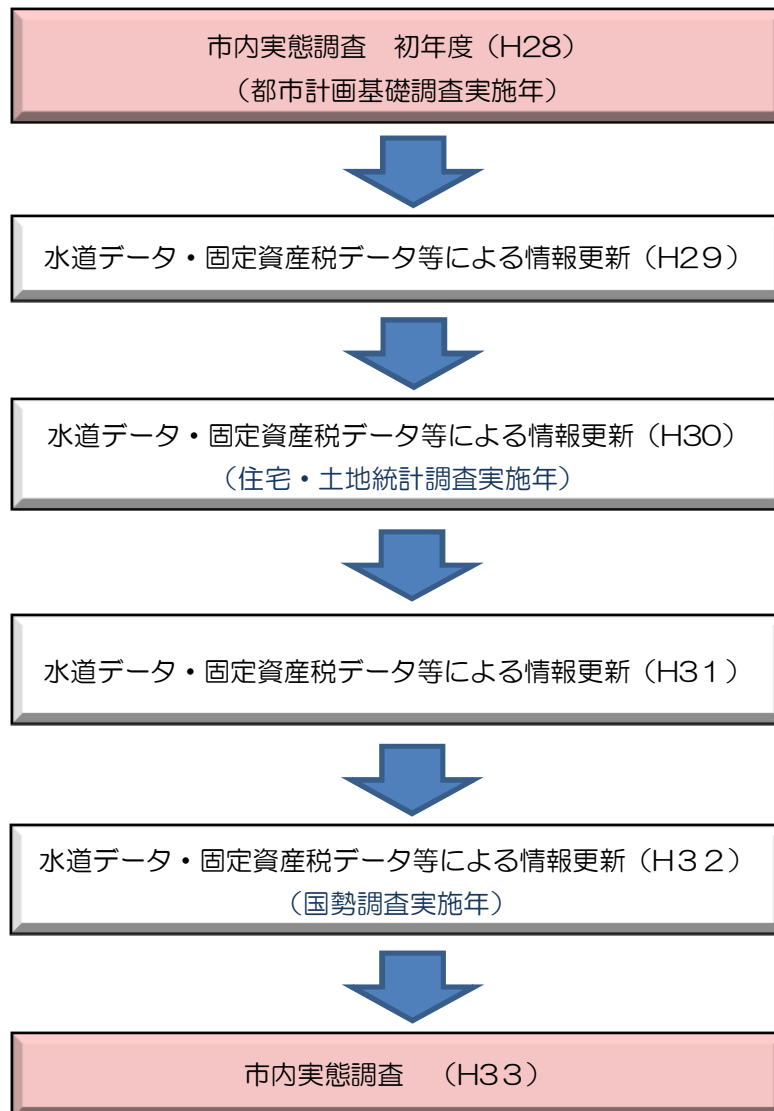
空家等の有効な対策を実施するためには、まず始めに所在や状態などの実態を把握することが重要です。

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年毎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や、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。

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、その機能を活かし、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。

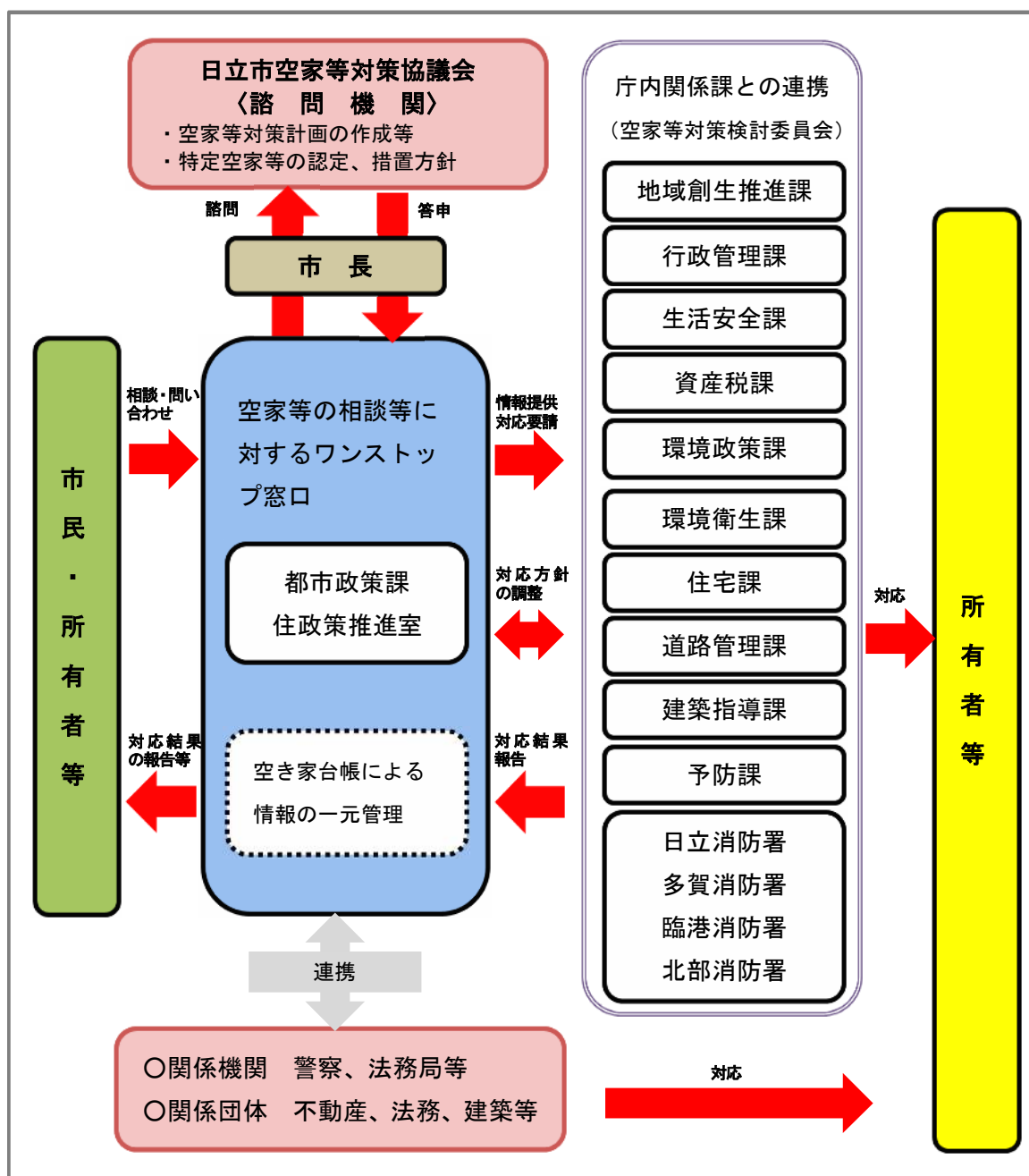
日立市空家等対策検討委員会の役割

- ・ 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・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り組みを行います。

#### 空家等に関する対策の実施体制



## 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等の発生予防

(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などを活用した情報発信と啓発

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

ア 庁内検討体制による情報共有と対策の検討

イ 特定空家等の認定と適切な措置内容の検討

#### 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 国の取組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

少子高齢化の進行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。

このような中で、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、空き家となった住宅については、所有者等の適切な維持管理を促すとともに、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ので、市では所有者等への啓発として以下の取組を実施します。

なお、所有者等の責務について、法では努力義務として定めていますが、条例ではより強い義務規定として定めました。

(法第3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。

(条例第3条)

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

市報や市ホームページ、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、空き家は所有者死亡の際に発生することが多いため、相続人に対して適切な管理や利活用を促す文書を送付することを検討します。

##### イ 空家等に関する相談窓口の開設と関係団体との連携

空家等の適切な管理や利活用などに関するワンストップでの相談体制を構築するため、都市政策課住政策推進室内に総合窓口を設置します。

また、中古住宅の管理・流通や相続など相談者が抱えている多様な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、宅地建物取引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住宅の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

管理不全空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

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、危険性の高い空家等から優先して所有者等への助言・指導及び行政代執行などの措置を行い、問題解決を図ります。

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4条第2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、現地調査や税情報等により所有者等を把握し、電話や文書により助言・指導を行い、適切な管理を促します。

また、所有者等の相談に応じ、管理や活用方法のほか、相続など権利関係の問題等が解決できるよう、情報提供を行います。

(法第12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6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。



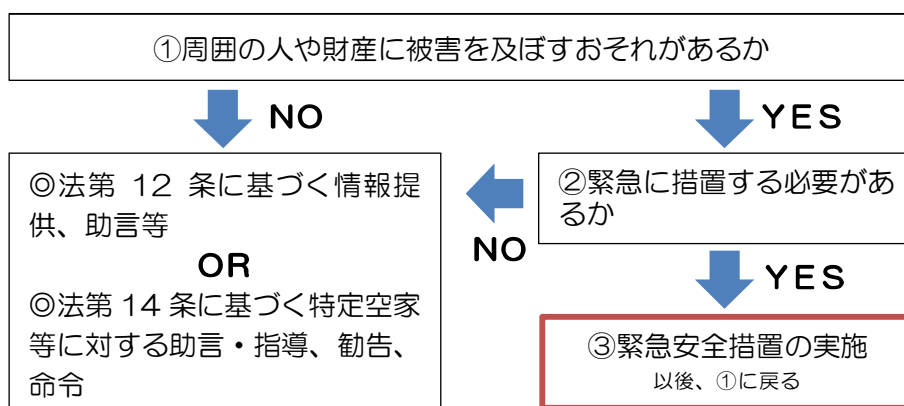
## (2) 緊急安全措置等による危険性の回避

空家等が市民等の生命・身体・財産に対し切迫した危険な状態である場合には、建築・道路・災害などの関係課所（署）が、条例に基づく「緊急安全措置」や関係法令（下表「法令等による危険性回避に関する対応手段」参照）で定める対応手段を実施することで危険性の回避に努めます。

（条例第 8 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。

### 緊急安全措置適用フロー



### 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。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	日上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、「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

特定空家等の認定及び措置については、「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（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）」において、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。

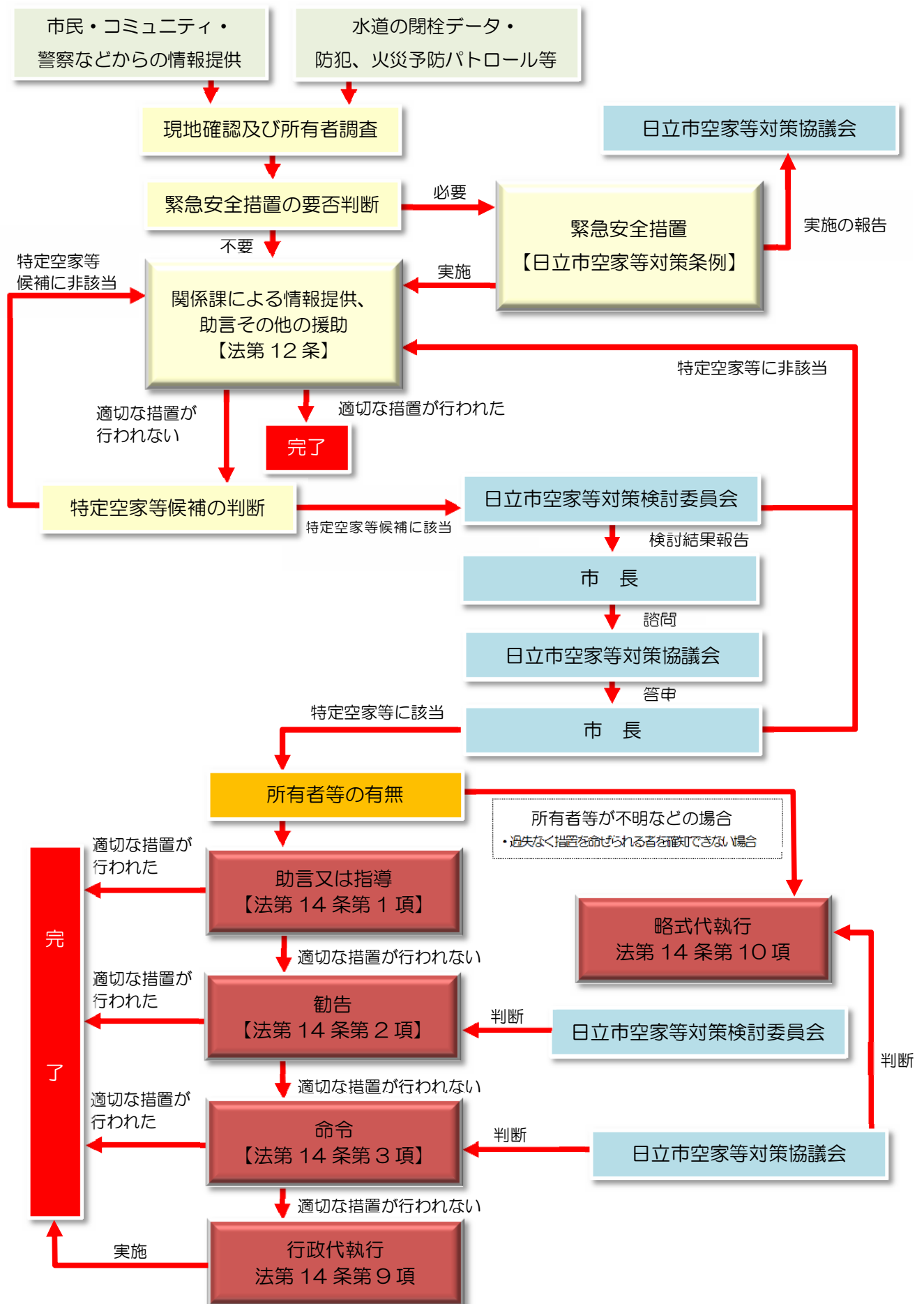
そのため、市では、『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』を参考に、外部の専門家等で組織する「空家等対策協議会」の意見を参考に認定基準や手続き等を定めました。（資料編「特定空家認定基準」参照）

特定空家等の認定については、この基準に基づき日立市空家等対策協議会への諮問・答申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

空家等実態調査の結果、全体の約 47%を占める「良好（528 件）」や「おおむね良好（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があります。

一方、残りの約 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、除却したうえで、建て替えや隣接の拡張用地、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 13 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 7 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、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



リンク

「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



	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 荒平	駅徒歩 バス 徒歩	～ 10分 3分
	価格	万円	間取り 建物面積	3DK m <sup>2</sup>
	土地面積 私道負担面積	m <sup>2</sup> 有 m <sup>2</sup>	物件種目 築年月	中古売戸建住宅 1975年3月

(J R常磐線「日立」駅)

[詳細を見る](#)   [+ 検索中リストに追加](#)   [お問い合わせ（無料）](#)

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、改修や、空き地への住宅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・周知を充実させるとともに、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（日立市まち・ひと・しごと総合戦略事業）

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（中古住宅を含む）の取得等をした者に対する助成制度

助成額：基本助成 20 万円

三世代同居の場合 10 万円加算

三世代近居の場合 5 万円加算

### (2) 子育て世帯住宅ローン優遇事業（日立市まち・ひと・しごと総合戦略事業）

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、市内金融機関と連携し、住宅ローンの金利を、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る制度



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

山側住宅団地の居住者に対する意向調査では、「住み続けたい」と考えている居住者が 61.2%と多く見られましたが、高齢化が進んでいるため、今後、急速な空き家化が想定されます。



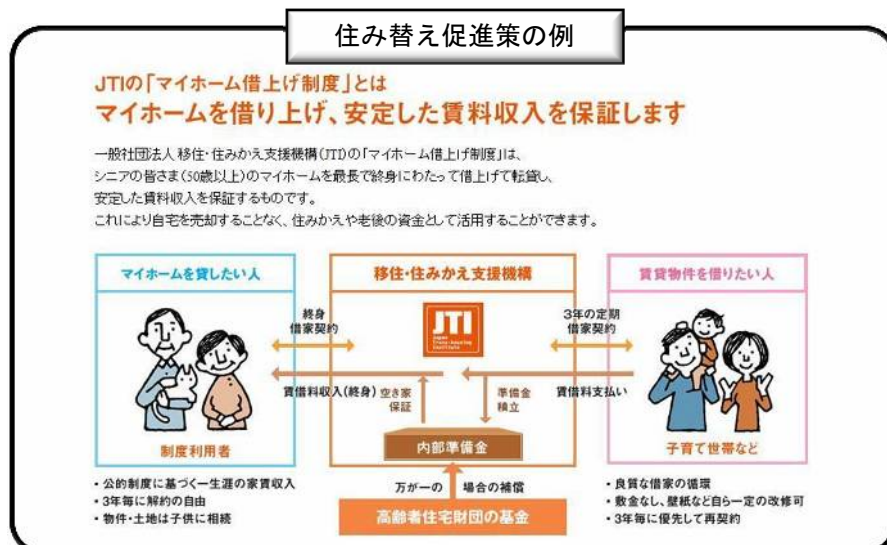
また、居住者の 17.9%は、利便性が高いまちなかの住宅やサービス付き高齢者住宅への住み替えなどを考えています。

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組としては、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、市内には、この制度と連動したリバースモーゲージローンを実施している金融機関も存在しています。

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。



なお、中長期的な取組は、都市計画マスタープラン（平成 31 年度改定予定）や立地適正化計画（平成 31 年度策定予定）など、他の計画における山側住宅団地の位置付けと整合を図りながら検討していきます。

## Ⅱ－４ 国の取組と連動した施策の検討

国が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組と連動した施策を検討します。

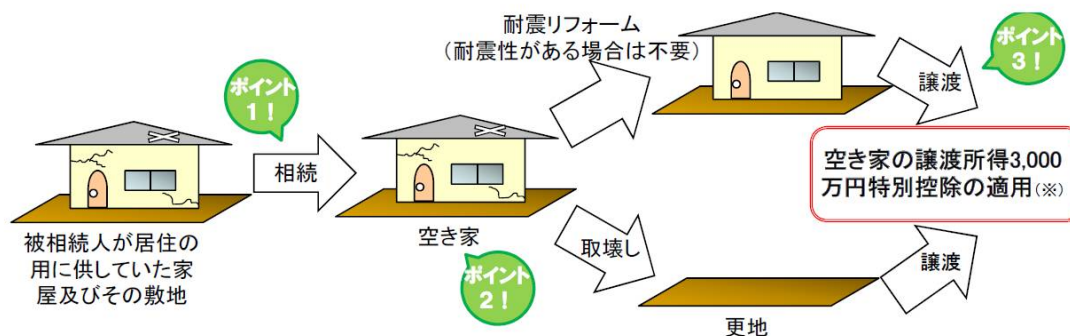
(施策の例)

- ・住宅インスペクション（建物状況調査）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。



(※) 本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得＝ 譲渡価額－ 取得費（譲渡価額×5%（※））－ 譲渡費用（除却費用等）－ **特別控除3,000万円**

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算



## 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、空き家を除却した後の空き地については、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。

なお、平成 27 年度の「国土形成計画の推進に関する世論調査」（内閣府）によると、若者世代（20～29 歳）では、地域住民の生活について住民間の「共助」が必要であるとする意見や、参加したい地域づくりの活動として「祭りなどの地域行事への参加」という意見を示した割合が他の世代と比べて高いことから、今後、まちづくりの担い手としての参画が期待されるところです。

### （参考）空き家及び空き家を除却した跡地の活用例

#### 空き家を活用した地域交流施設（青葉台サロン：日立市西成沢町）

本市の山側住宅団地のひとつである青葉台団地内に空き家をリノベーションして開設した地域交流施設であり、一般社団法人さくらカフェまちづくりプロジェクトが運営しています。



#### 青葉台サロンの活動内容

- ・カフェ、パン販売
- ・イベント（映画サロン・歌声喫茶・けん玉クラブ）
- ・暮らしサポート（草刈、お使い、清掃等）



#### 空き家跡地の寄付によるポケットパーク整備（日立市久慈町）

道路改良に伴い空き家跡地を市が寄付を受けてポケットパークとして整備し、地域住民が自ら維持管理する憩いの場として活用されています。



## NPO法人尾道空き家再生プロジェクトの取組（広島県尾道市）

尾道市は古くからの港町として有名ですが、車の入らない斜面地や路地裏は、利便性に課題があるため空き家が増え続け、少子高齢化と中心市街地の空洞化が進んでいます。

そのような中、若い世代が中心的な役割を担って、空き家の再生事業を通して古い町並みの保全と次世代のコミュニティの確立を目的として活動しています。

### 子連れママの井戸端サロン（北村洋品店）



### DIY でつくるものづくり空間（工房、事務所兼ギャラリー、カフェなど）

#### 〈三軒家アパートメント〉



### 住宅団地を例とした空き家及び空き家跡地の活用イメージ



パターン①	パターン②	パターン③	パターン④	パターン⑤
空き家を地域交流施設として活用、跡地を駐車場として一体的に活用	②空き家をリフォームして子育て世帯等の新たな居住者呼び込む	③跡地を市民農園として利用	④跡地を地域の共同駐車場として利用	⑤隣地の方が跡地を住宅拡張用地として一体的に利用（菜園、駐車場、増築用地）

## 基本方針Ⅲ 空家等対策に関する連携体制の構築

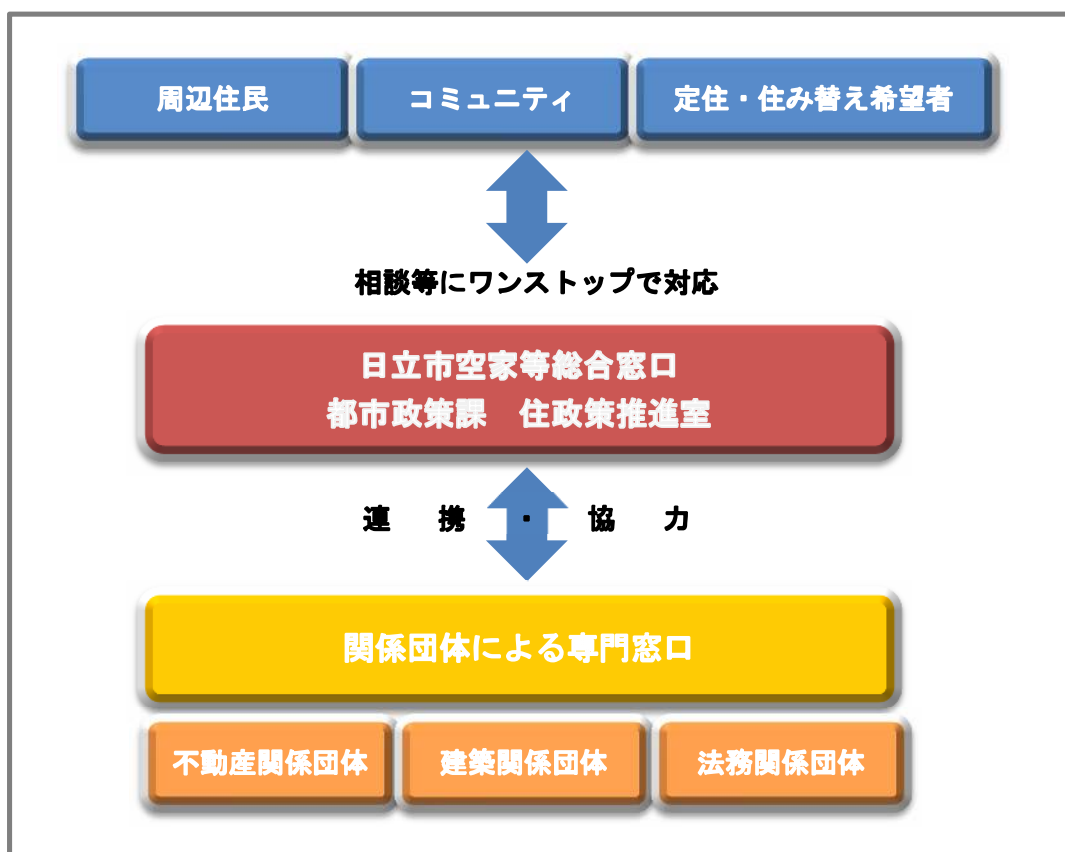
### Ⅲ－１ 市民等からの空き家に関する相談への対応

所有者等による空き家の適切な管理を促進するため、都市政策課住政策推進室内に総合窓口を設置し、空き家全般の相談に応じることとします。

また、空き家の所有者等に限らず、周辺住民・コミュニティからの相談や、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の連携を図ります。

#### 空き家に関する相談体制のイメージ



# 資料編

## 資料1 日立市特定空家等認定基準

### 1 趣旨及び目的

近年、老朽化の進行などにより指導が必要な空家等が継続的に増加するなか、特に早急に改善を図る必要があるような、周辺に著しい悪影響、危険等をもたらすものについては、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に規定する「特定空家等」として取扱い、改善指導を徹底する必要がある。

本基準は、「特定空家等」の判断を行うため、日立市空家等対策計画の考え方及び国から示された「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を参考に定めるものである。

なお、特定空家等の判断については、日立市空家等対策協議会において、本基準に照らした総合的な検討を行い、その結果を経て市長が決定するものとする。

＜参考＞ 法第2条第2項 特定空家等の定義

この法律において「特定空家等」とは、以下（イ～ニ）に示す状態にあると認められる空家等をいう。

### 2 特定空家等の認定基準

次の空家等の状態（イ～ニ）に該当し、周辺への影響（周辺の建築物や通行人等に著しい悪影響、危険等をもたらすおそれがあるもの）、指導経過、空家等の所有者等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家等を特定空家等として認定する。

#### イ 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

##### (1) 建築物が倒壊等するおそれがある状態

状態の例
ア 一見して危険な状態であると判定されるもの
イ 構造耐力上主要な部分の損傷等があるもの
ウ 建築物に著しい傾斜があるもの
エ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損に伴う下地の露出があるもの
オ 屋根が落下又は飛散等するおそれがあるもの

##### (2) 附属設備又は構造等が倒壊等するおそれのある状態

状態の例
ア 屋外設備又は屋外構造等が落下、崩壊等するおそれのあるもの
イ 門扉や塀などの工作物が老朽化し、倒壊等するおそれがあるもの
ウ 擁壁が損傷又は老朽化し、崩壊するおそれがあるもの

## ロ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (1) 建築物等の破損等が原因で衛生上有害となるおそれがある状態

### 状態の例

- ア 吹付石綿等の飛散又は暴露の可能性のあるもの
- イ 浄化槽等や汲み取り便槽が原因で、衛生上周辺環境に影響があるもの

- (2) ごみ等の放置又は不法投棄が原因で衛生上有害となるおそれのあるもの

### 状態の例

- ア ごみ等から発生する異臭が周辺環境に影響があると思われるもの
- イ ごみ等の放置により虫の発生又は動物等が住みついている等しているもの

## ハ 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

- (1) 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態

- (2) 周囲の景観と著しく不調和な状態

### 状態の例

- ア 屋根や外壁等が、落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されているもの
- イ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの
- ウ 看板が原型を留めず、破損又は汚損したまま放置されているもの
- エ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂しているもの
- オ 敷地内にごみ等が散乱又は山積したまま放置されているもの

## ニ 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

- (1) 立木が原因で不適切となっている状態

### 状態の例

- ア 立木の腐朽等により周辺環境への影響が発生しているもの
- イ 立木等が道路に越境し、歩行者等の通行を妨げているもの

- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で不適切となっている状態

### 状態の例

- ア 動物等のふん尿等の放置により、衛生上周辺環境に影響を及ぼすもの
- イ 多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、衛生上周辺環境に影響を及ぼすもの

- (3) 建築物等の管理等が不適切である状態

### 状態の例

- ア 門扉の未施錠、窓ガラスの破損等、不特定多数の者が容易に侵入できるもの
- イ 周辺の道路又は家屋の敷地等に土砂等が大量に流出しているもの



# 日立市特定空家等候補調査票

(表)		調査日	年 月 日		調査員						
所在地	(住居表示) 町				(地番) 町						
所有者	建物				土地						
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											
(1) 建築物が倒壊等するおそれのある状態											
7 危険な状態であると判定されるもの					評点	小計	合計				
建築物全体又は一部に崩壊、落階がある					100						
基礎の著しい破壊、上部構造との著しいずれがある					100						
建築物全体又は一部に著しい傾斜がある(傾斜が1/20以上)					100						
イ 構造耐力上主要な部分の損傷等があるもの					評点	小計	合計				
基礎 (1つ選択)		構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの			10						
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの			20						
外壁等		外壁の構造が粗悪なもの			25						
ウ 建築物に著しい傾斜があるもの					評点	小計	合計				
基礎 柱 土台 (1つ選択)		柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの(傾斜が1/60以下)			25						
		基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、土台又は柱の数ヵ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの(傾斜が1/60以上1/20以下)			50						
エ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽破損に伴う下地の露出があるもの					評点	小計	合計				
外壁等 (1つ選択)		外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの			15						
		外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの			25						
オ 屋根が落下、又は飛散等するおそれがあるもの					評点	小計	合計				
屋根 (1つ選択)		屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあるもの			15						
		屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの			25						
		屋根が著しく変形したもの			50						
(2) 付属設備又は構造等が倒壊等するおそれのある状態											
7 屋外設備又は屋外構造等が落下、崩壊等するおそれのあるもの					評点	小計	合計				
屋外設備 (1つ選択)		看板等の支持部分が腐食しているもの			10						
		看板等が破損又は脱落しているもの			20						
屋外構造 (1つ選択)		屋外階段等が傾斜しているもの			10						
		屋外階段等が腐食、破損又は脱落しているもの			20						
イ 門扉や塀などの工作物が老朽化し倒壊等するおそれがあるもの					評点	小計	合計				
外構等 (1つ選択)		塀等がひび割れ、破損が生じているもので倒壊のおそれはないもの			10						
		塀等が敷地外に傾斜しているもの(傾斜が1/20以下)			50						
		塀等が敷地外に著しく傾斜しているもの(傾斜が1/20以上)			100						
ウ 擁壁が損傷又は老朽化し、崩壊するおそれがあるもの					評点	小計	合計				
擁壁 (1つ選択)		擁壁にひび割れや湧水が発生しているもの			20						
		擁壁の一部にひびやゆがみ、たわみが発生しているもの			50						
		擁壁全体にひびやゆがみ、たわみが発生しているもの			100						
		擁壁の一部又は全部が既に崩落しており、土砂が流出しているもの			100						
周辺への影響度(倒壊等した場合の隣接建築物、通行人等への危険性)											
		(1)ア	(1)イ	(1)ウ	(1)エ	(1)オ	(2)ア	(2)イ	(2)ウ	合計	
影響あり	×1.0										
影響なし	×0.1										

(裏)

2 著しく衛生上有害となるおそれのある状態												
(1) 建築物等の破損等が原因で衛生上有害となるおそれがある状態										記載	合計	
吹付石綿等の飛散、暴露の可能性												
浄化槽等や汲み取り便槽が原因で、衛生上周囲環境に影響があるもの												
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で衛生上有害となるおそれのある状態										記載		
ごみ等から発生する異臭が周囲環境に影響があるもの												
ごみ等の放置により虫の発生又は動物等が住みついている等しているもの												
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												
(1) 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態										記載	合計	
地域で定められた景観保全にかかるルールに著しく適合しないもの												
(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態										記載		
屋根や外壁等が、落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されているもの												
多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの												
看板が原型を留めず、破損、汚損したまま放置されているもの												
立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している												
敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている												
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												
(1) 立木が原因で不適切な状態となっている										記載	合計	
立木の腐朽等による近隣への影響が発生しているもの												
立木等が道路に越境し歩行者等の通行を妨げているもの												
(2) 空家等に住み着いた動物等が原因で不適切な状態となっている										記載		
動物等のふん尿等の放置により、衛生上周辺環境に影響を及ぼすもの												
多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、衛生上周辺環境に影響を及ぼすもの												
(3) 建築物の管理等が不適切である状態										記載		
門扉の未施錠、窓ガラスの破損等不特定多数の者が容易に侵入できるもの												
周辺の道路、家屋等の敷地等に土砂等が大量に流出しているもの												
5 その他周辺環境に著しく影響を及ぼすもの												
(内容)												
判定結果	1		2		3		4		5		<input type="checkbox"/> 特定空家候補 <input type="checkbox"/> 非特定空家候補(要経過観察)	
(MEMO)												