# 日立市空き家活用推進プロジェクト

茨城キリスト教大学経営学部経営学科

© 日立市役所

# 目次

01 活動の背景

02 日立市の現状と対策内容

03 他地域取り組み事例

04 アンケート調査

05 課題に対する解決案

06 活動のまとめ

# 活動目的

## 防災対策

老朽化した空き家による
倒壊や火災リスクの回避

## 景観保全

地域の美観維持・向上を
図る

## 地域活性化

空き家の有効活用により
移住や地域コミュニティ
強化を実現

人口減少や高齢化に伴い、空き家は増加傾向にある。
そこで、防災・景観・地域活性化の観点から空き家問題の解決策を提案する

# これまでの活動

| 防災対策 | 景観保全 | 地域活性化 |
| --- | --- | --- |
| 空き家実地調査 | 空き家実地調査 | アンケート調査 |
| 第3回<br>市役所ヒアリング | 第1回<br>市役所ヒアリング | 第2回<br>市役所ヒアリング |
| 他地域事例調査 | 他地域事例調査 | 日立市の<br>空き家活用事例調査 |

# 全国・日立市の空き家件数推移

総務省　平成30年住宅・土地統計調査　住宅及び世帯に関する基本集計
総務省　令和5年住宅・土地統計調査　住宅及び世帯に関する基本集計

| 空き家の分類 | 全国 | | 日立市 | |
|---|---|---|---|---|
| | 平成30年 | 令和5年 | 平成30年 | 令和5年 |
| 賃貸用 | 4,327,200 | 4,435,800<br>(+108,600) | 9,920 | 9,510<br>(-410) |
| 売却用 | 293,200 | 326,200<br>(+33,000) | 200 | 280<br>(+80) |
| 二次的住宅<br>(別荘等利用予定あり) | 381,000 | 383,500<br>(+2,500) | 140 | 290<br>(+150) |
| 賃貸・売却・二次的住宅除く<br>(その他) | 3,487,200 | 3,856,000<br>(+368,800) | 5,380 | 5,180<br>(-200) |
| 総数 | 8,488,600 | 9,001,600<br>(+513,000) | 15,640 | 15,270<br>(-370) |

→全国では空き家が全ての分類で増加傾向にある一方、日立市では総数にわずかな減少がみられる。ただし、その減少幅は約2%と小さく、顕著な改善とまではいえないため、空き家対策の重要性は依然高いと考える。

# 日立市の空き家分布傾向

| 地区名 | 空き家件数（件） |
|---|---|
| 久慈町 | 320 |
| 西成沢町 | 188 |
| 高鈴町 | 95 |
| 滑川町 | 75 |

# 日立市の空き家対策の現状

## 助言・指導

管理不全空き家を確認した場合、所有者に対して助言・指導

## 補助金制度

空き家の利活用やリフォームに対する財政支援を提供

## 相談窓口設置

空き家所有者・近隣住民から受ける相談窓口を設置

## 啓発活動

出前講座やPR活動により空き家問題を周知

# 市役所ヒアリング

**1回目**

- 2025年7月16日(水)第１回　ヒアリング
- 所有者不明空き家への対応　強制的な対応方法もあるが、日立市では現在まで該当なし

**2回目**

- 2025年8月14日(木)第２回　ヒアリング
- 相談窓口の利用状況　市のアンケート調査から相談希望者が少ないことが伺える　相談内容：手放したい・売りたい　相談件数：年間数十件

**3回目**

- 2025年11月12日(水)第３回　ヒアリング
- 相談窓口に来る年代層　50代から70代が大部分で30代は少ない

３回にわたってたくさんの情報を提供して頂き、ありがとうございました。

担当課：総合政策課・住政策推進課

# 実地調査結果

## 調査概要

山の神団地周辺地域を散策し、空き家調査票を基に
空き家の実態を確認

## 発見事項

・空き家とみられる家屋：９件確認

・状態：雑草や立木が手入れされていない状態のものが多い
郵便受けに郵便物等がたまっている
家屋の壁面などに剥落や亀裂が入っている

# 実地調査結果

活用可能性：一部の家屋は適切な改修を施せば活用可能

①

石段外構の破損修繕
外壁の汚れ除去

②

壁が崩れぬよう修復
木の手入れ

③

草木の撤去・手入れ

④

屋根の修繕
錆の撤去
段差の修復

# ⚠ ブロック塀の危険性

過去に通学路を歩いていた小学生が下敷きになってしまった事例がある

老朽化や災害によりひび、傾き、隙間が生じ、倒壊する可能性がある

倒壊により歩行者・車・隣接家屋に被害を与えることがある

## ブロック塀に関する補助制度

**危険ブロック塀等改善事業補助**

目的：地震等でのブロック塀倒壊による危害・避難・復旧の妨げを防ぐため、道路に面し「倒壊のおそれあり」と判定された塀の除却・軽量フェンス／生垣設置工事に補助を出す。

補助金額： 最大 **50万円** まで

©日立市役所

# 空き家がもたらす課題

## 行政

・地域コミュニティの希薄化
　→近隣住民からの空き
　→行政が把握する

・所有者との接点不

・景観の悪化→地域の魅

・空き家支援の財政的な余力

## 市民

続きへのハードルが高い

加

する際の固定資産税等

壊リスク

**空き家支援制度の認知の低さ**
**＝周知方法が弱い**

# 既存の仕組みが抱える課題

## 日立市の現状の仕組みの限界

空き家に関する制度・補助金は存在しているが、市民に対し情報が行き届いておらず、認知度の低さが課題となっている

## 現状の課題

「**特定空き家指定**」という強制的な手段は存在するものの、
財産権の保障という観点から積極的な推進は困難な状況にある
結果として、空き家問題の解決は、空き家所有者の自主的な判断に委ねられている傾向が強く、期待される成果に結びついていない
→**実効性のある、より効果的なアプローチが必要**

# 他地域の取り組み事例

**①神奈川県　茅ヶ崎市**

空き家活用のマッチング制度を導入

市が利用希望者と所有者を仲介

**②兵庫県　宍粟市**

「宍粟市空き家等対策計画」を策定

「空き家バンク」の全国成功率３位

**③兵庫県　川西市**

・空き家マッチング制度
「空き家をつなご！」を実施
・空き家対策ナビゲーターの養成
・空き家調査アプリの導入

**④長野県　下諏訪町**

商店街の空き店舗を再生
工房・洋裁店などの施設として活用

**⑤埼玉県　さいたま市**

ワンストップ体制で、
相続から利活用・解体まで
サポート

**⑥愛知県　豊田市**

AIの空き家予測マップにより
早期流通を促す

**⑦京都府　京都市**

ワンストップ適用で
地域住民、専門家、行政が
三位一体

# 課題と他地域との比較検討

効果が高い　一定の効果　効果ない

| 地域<br>課題 | 神奈川県<br>茅ヶ崎市 | 兵庫県<br>川西市 | 埼玉県<br>さいたま市 | 京都府<br>京都市 |
|---|---|---|---|---|
| **地域コミュニティの希薄化** | 未解消 | 住民の関心が増加 | 住民同士の啓発 | 未解消 |
| **所有者の接点不足** | 接点不足 | 接点増加 | 接点増加 | 接点増加 |
| **景観の悪化** | 老朽化を防げる | 一定把握可能 | 老朽防止 | 早期対策 |
| **財源的な余力** | 負担抑制 | 一定の効果 | 行政の負担軽減 | 専門家の協力 |
| **相談・手続きのハードル** | 手続きが明確 | 手続きが明確 | 手続き明確 | 多角的な手続き |

# 他地域と日立市の比較表

〈日立市の特徴〉
地方・工業都市
広域構造で車社会

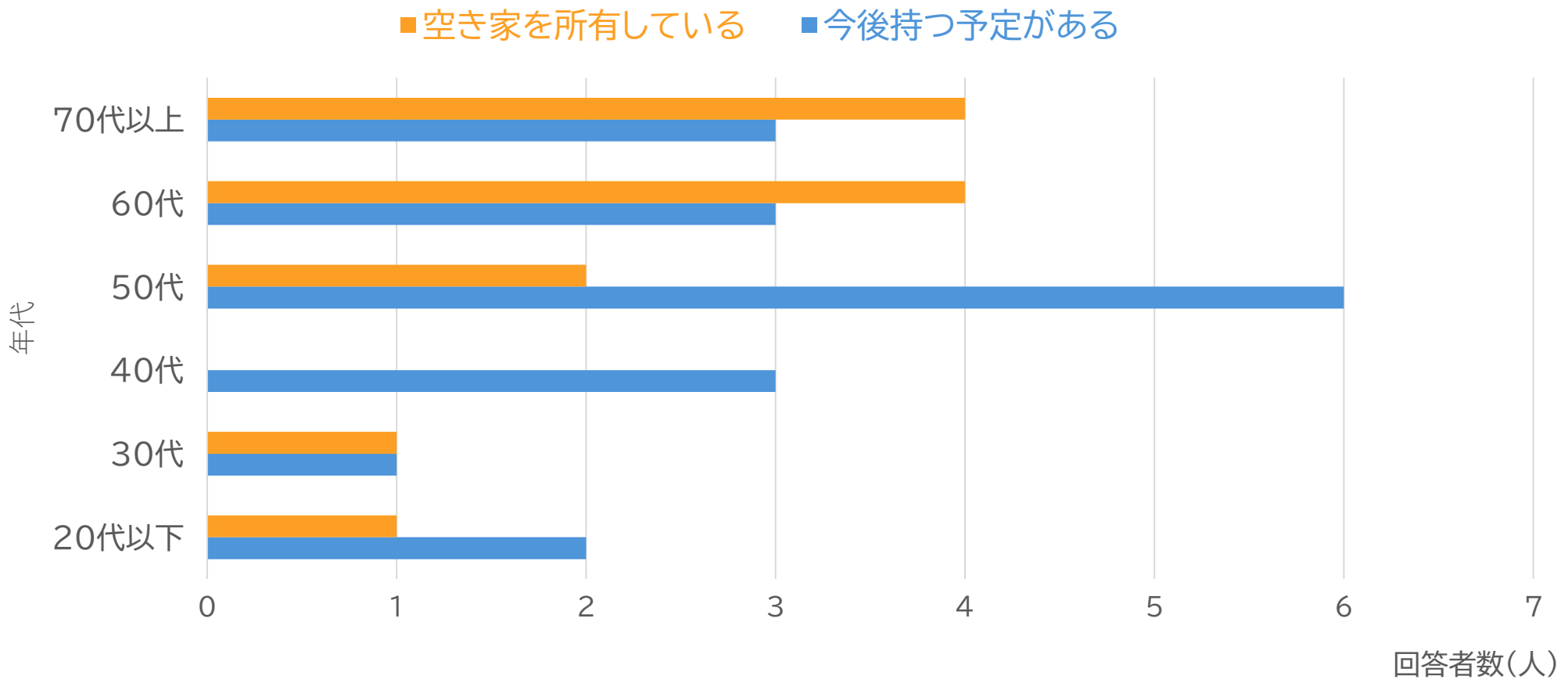
| 課題 ＼ 地域 | 茅ヶ… | …いたま市 | 京都市 |
|---|---|---|---|
| 地域の特徴 | | | 狭域<br>…要高い<br>…市 |
| 日立市… | | | |
| 想定され… | | | …不足 |
| 期待される側面 | | | 一部効果<br>早期対策 |

**■他地域の事例はそれぞれの特性に最適化された施策である**
**地域により地域特性・課題は異なるため**
**市の課題構造に合う解決策を設計する必要がある。**

# アンケート実施概要

| | |
|---|---|
| **目的** | ・空き家の現状および市民の意識を把握<br>・空き家問題解決に向けた課題とニーズを明らかにする |
| **回答数** | 104名 |
| **期間** | 11月27日～12月20日 |
| **方法** | 市の広報誌・公式SNS、大学HP |

# 空き家所有および将来所有可能性の年代別分布



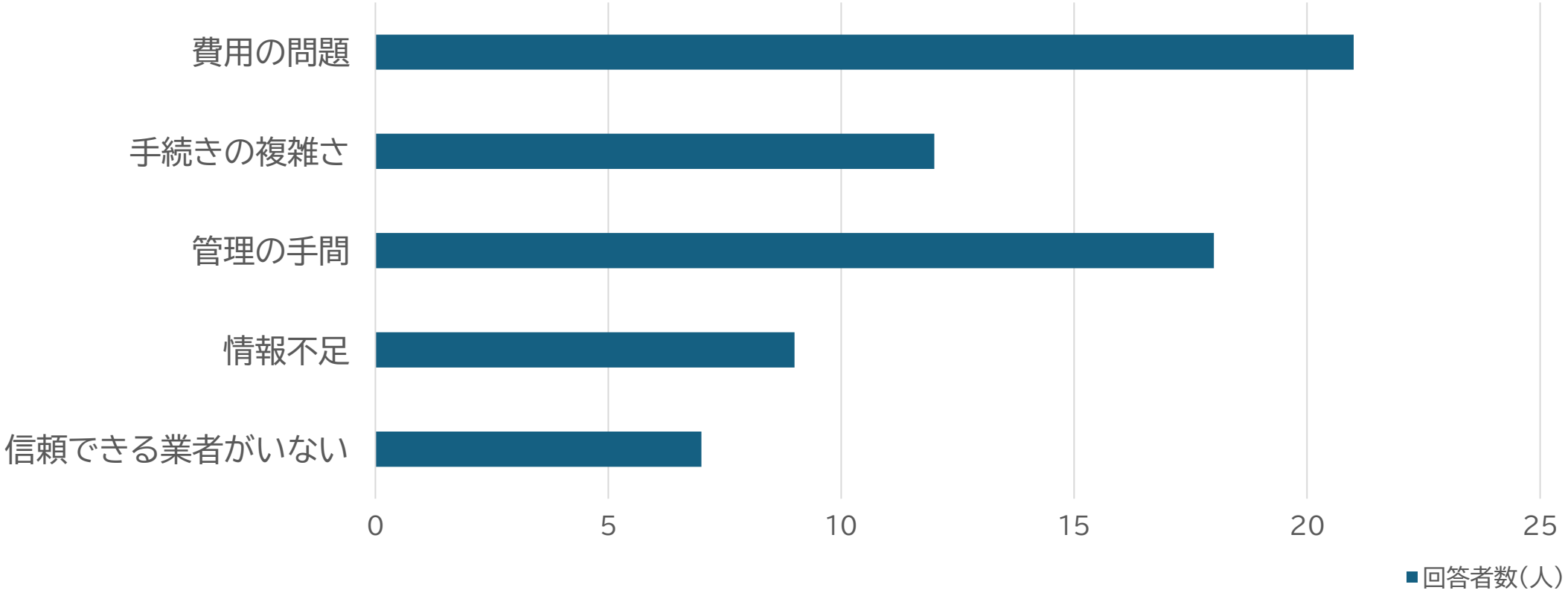

**空き家を所有している方が最も多い**

**「60代・70代以上」**

**今後空き家を所有する可能性が最も高い**

**「50代」**

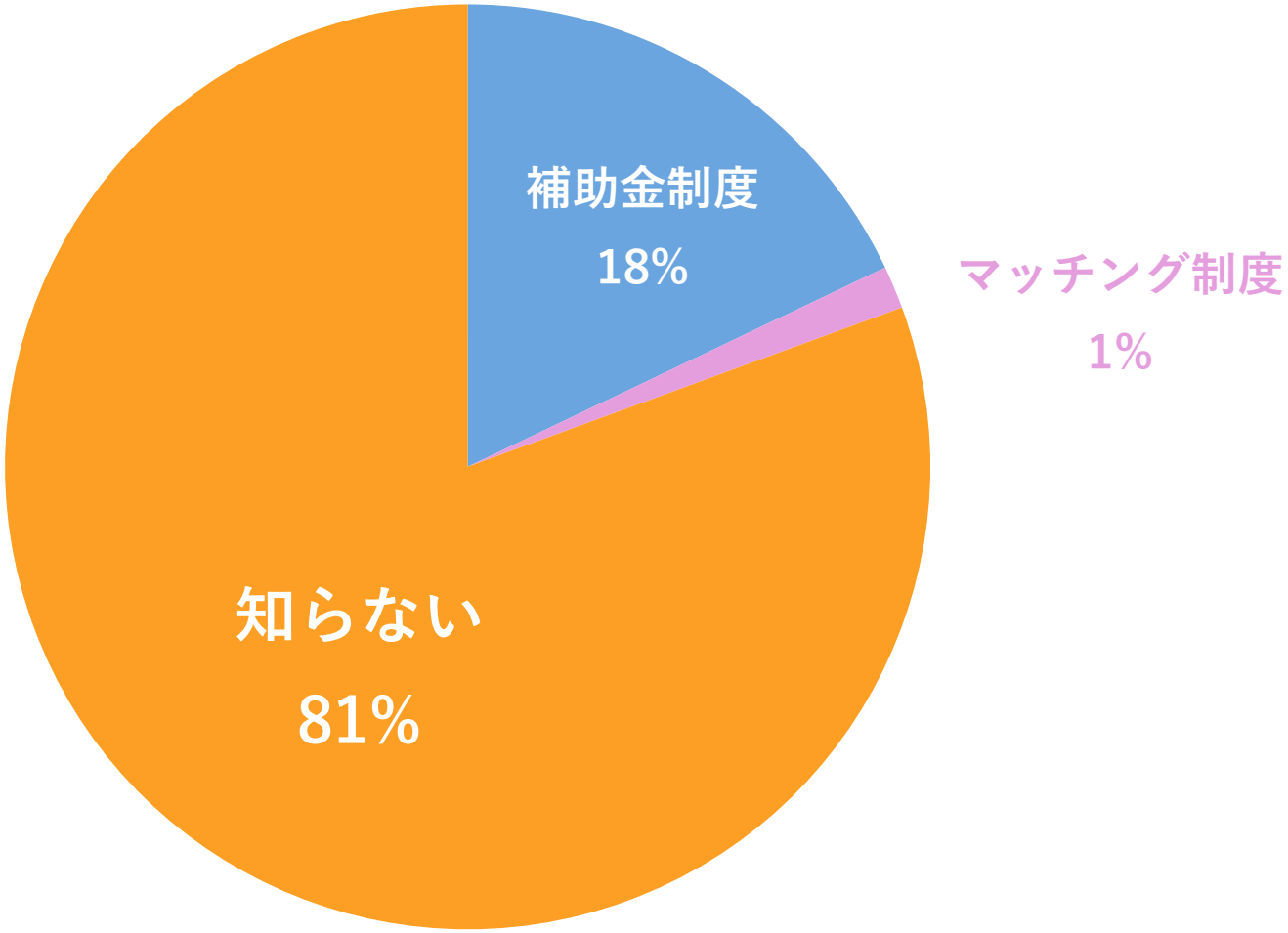
# 空き家の活用・処分で直面している課題




**空き家の活用・処分においては、費用面や管理負担に加え、**
**手続きや情報面でのわかりにくさが行動を起こす妨げとなっている**

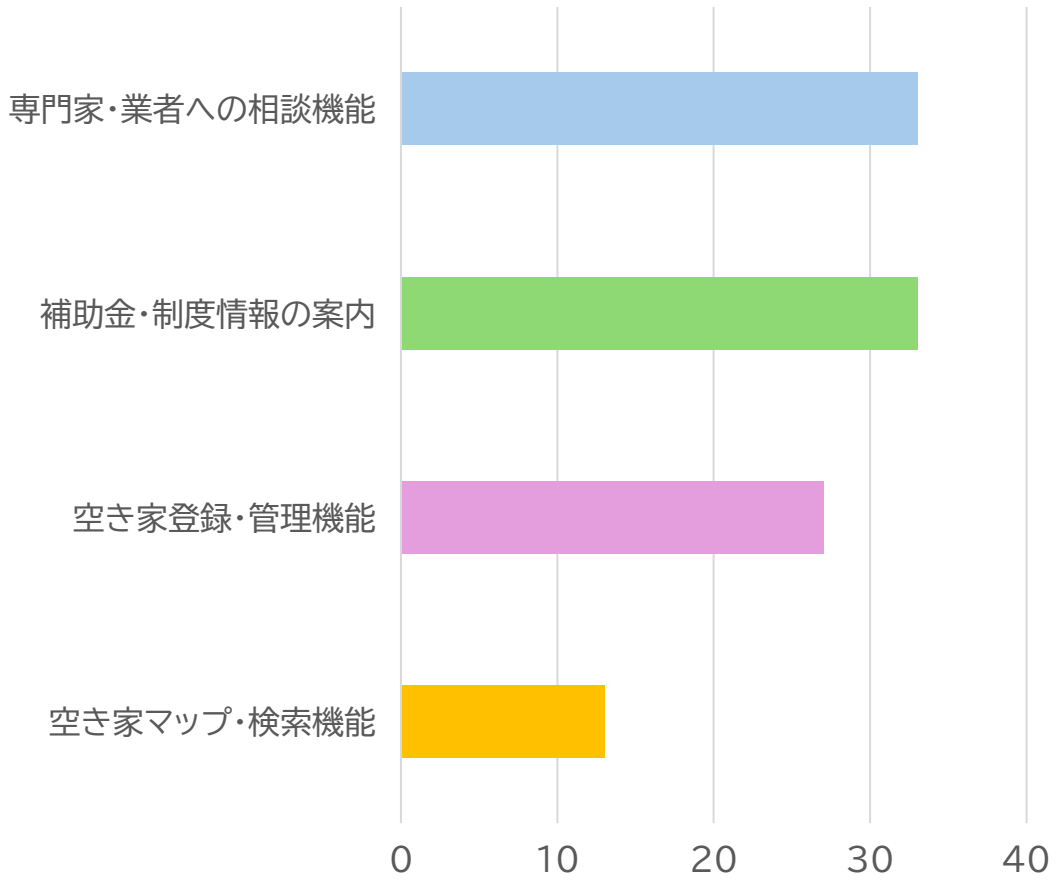
# 空き家対策制度に関する認知状況

市民の半数以上が
空き家対策制度を
**“知らない”**



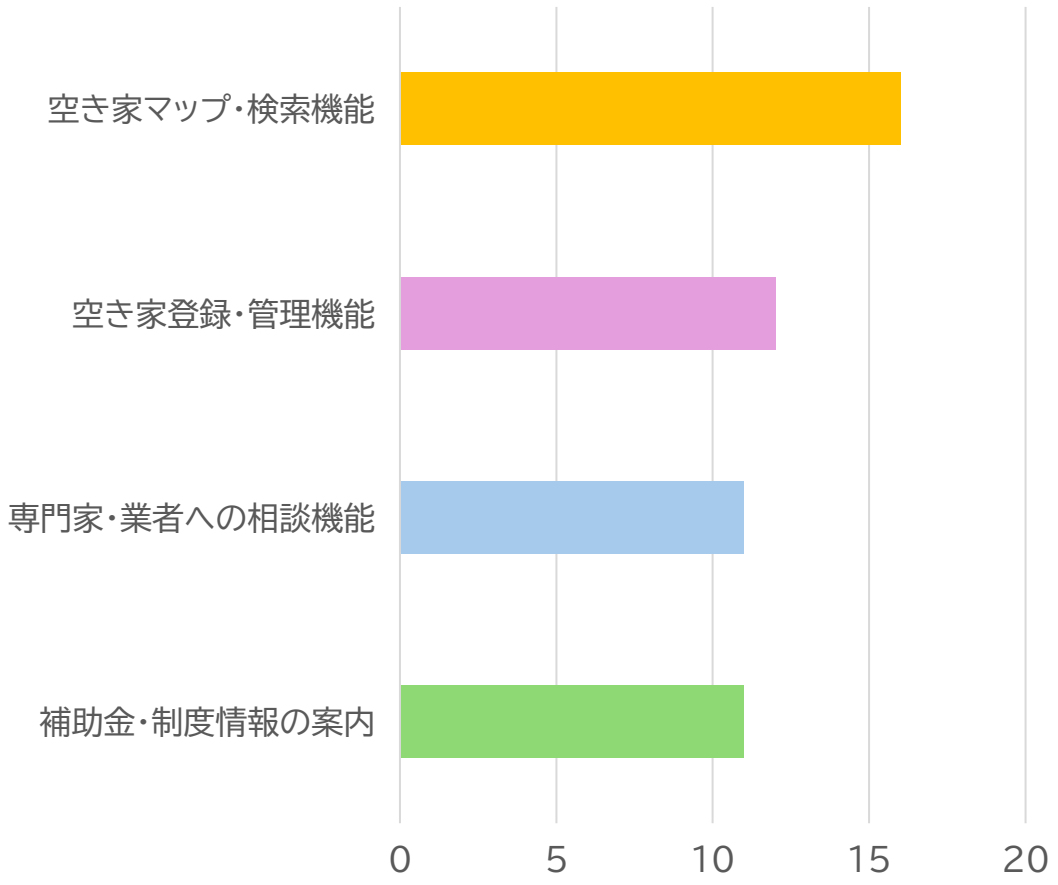

**空き家対策制度の「認知」不足が課題**

## 空き家所有者が求める機能




**情報収集や専門家への相談といった**
**「判断や不安解消を支える機能」**

## 利活用希望者が求める機能




**物件検索や管理といった**
**「実行を支える機能」**

# アンケート結果から見える現状

**「知られていない」「たどり着けていない」**
状況が、行動の停滞を招いている

## 日立市が優先的に対処すべき課題

### 相談・手続きの負担

相談窓口や必要手続きが複雑で、所有者側にとって対応のハードルが高い状況

### 情報周知の不足

支援制度や相談先の情報が十分に伝わらず、制度利用が進みにくい状況

### 所有者情報の把握困難

相続未登記や住所不明のケースも多く、所有者情報の特定が難しい

### 所有者との連絡困難・対応遅延

連絡がつかない、または時間がかかり、対策が進まず放置期間が長くなりがち

## 景観の改善

### 防災対策

老朽化した空き家による
倒壊や火災リスクの回避

### 景観保全

地域の美観維持・向上を
図る

### 地域活性化

空き家の有効活用により
移住や地域コミュニティ
強化を実現

## 倒壊のリスク緩和

このような効果の実現に向けて、空き家に関する
情報・相談を支える仕組みが求められている

# 提案する解決策

## 空き家サポートアプリ

空き家所有者や将来的に空き家を持つ可能性がある方が、空き家対策に向けて行動を起こすための
“はじめの一歩”を支えるアプリケーション

# アプリにする必要性

| Webは<br>“情報を探しに行く人”にしか届かない |
| --- |
| 自分から検索しないと情報に触れられない |
| 情報更新に気づきにくい |
| 情報収集から相談に至るまでの手順が複雑 |
| 継続的な関与・フォローが難しい |

関心はあるが、動き出せていない層を
**取りこぼす**

| アプリなら<br>“自然に後押し”できる |
| --- |
| プッシュ通知でタイムリーに情報受取 |
| チャットで専門家に気軽に相談 |
| 情報と相談が一つの場所で完結 |
| 継続的にサポート可能 |

**“はじめの一歩”**をサポートできる

# アプリ開発の目的

## 情報提供の強化

現状の課題である制度や補助金の認知度の低さを改善するため、アプリで情報を提供できるようにする

## アクセスの向上

市役所に足を運ぶ必要がないため時間と場所による制約を軽減し、所有者がアクションを起こすためのハードルを下げる

## 行政効率化

情報提供とマッチングのデジタル化により、市役所職員の業務負担軽減への貢献に加え、情報収集にも役立てられる

# アプリのターゲット

- **年代**

30～70代

- **空き家所有者**（60~70代）

空き家を所有しているが、どのように対処したらよいか知りたい方

- **利活用希望者**（30～40代）

空き家を買いたい、借りたいと考えている方

- **将来的に空き家を持つ可能性がある方**（50～60代）

相続などにより、将来的に空き家を持つ予定の方

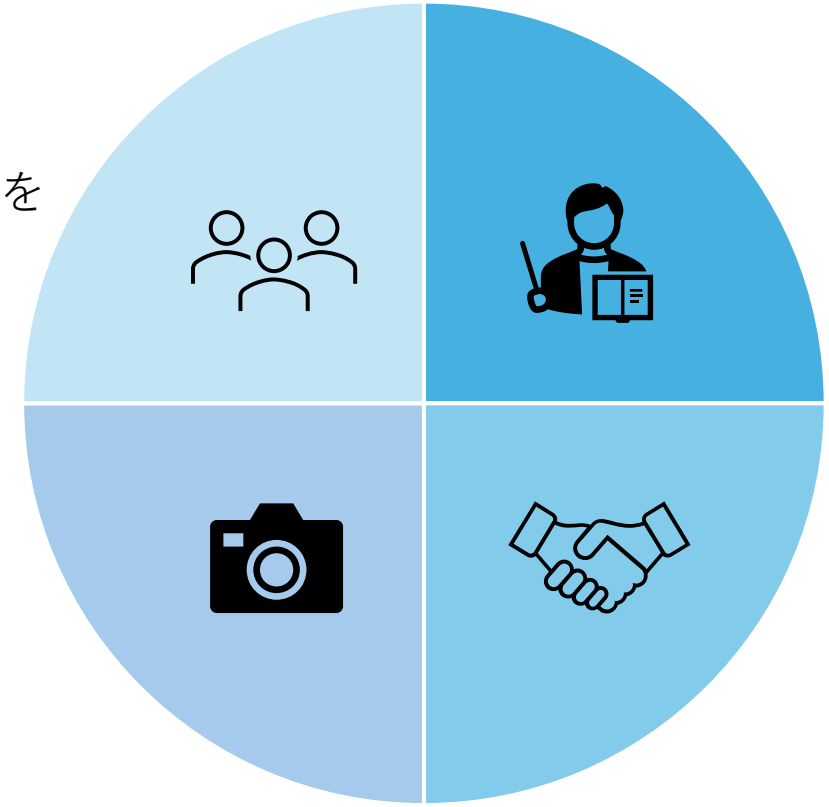
# アプリの機能

## ①情報発信

市役所から発信される情報を
アプリを通じて受け取れる

## ②相談

メッセージ機能を搭載し、
市と連携している専門家と
オンライン上で相談可能



## ③空き家登録

空き家所有者が写真や住所
を登録し、情報を公開

## ④マッチング機能

利活用希望者の要件に適合する
空き家をマッチングして提案
利活用希望者には必要最低限の
情報のみ提供し、情報の安全性
を確保

# アプリの特徴

**幅広い層のアクセスに対応**

市民だけでなく、アプリをインストールした全ての人が閲覧可能であり、市・県外の空き家所有者にもアプローチ

**地図上での空き家の表示**

位置情報を使用し、ユーザーの現在地をもとに地域の空き家を自動的にレコメンド

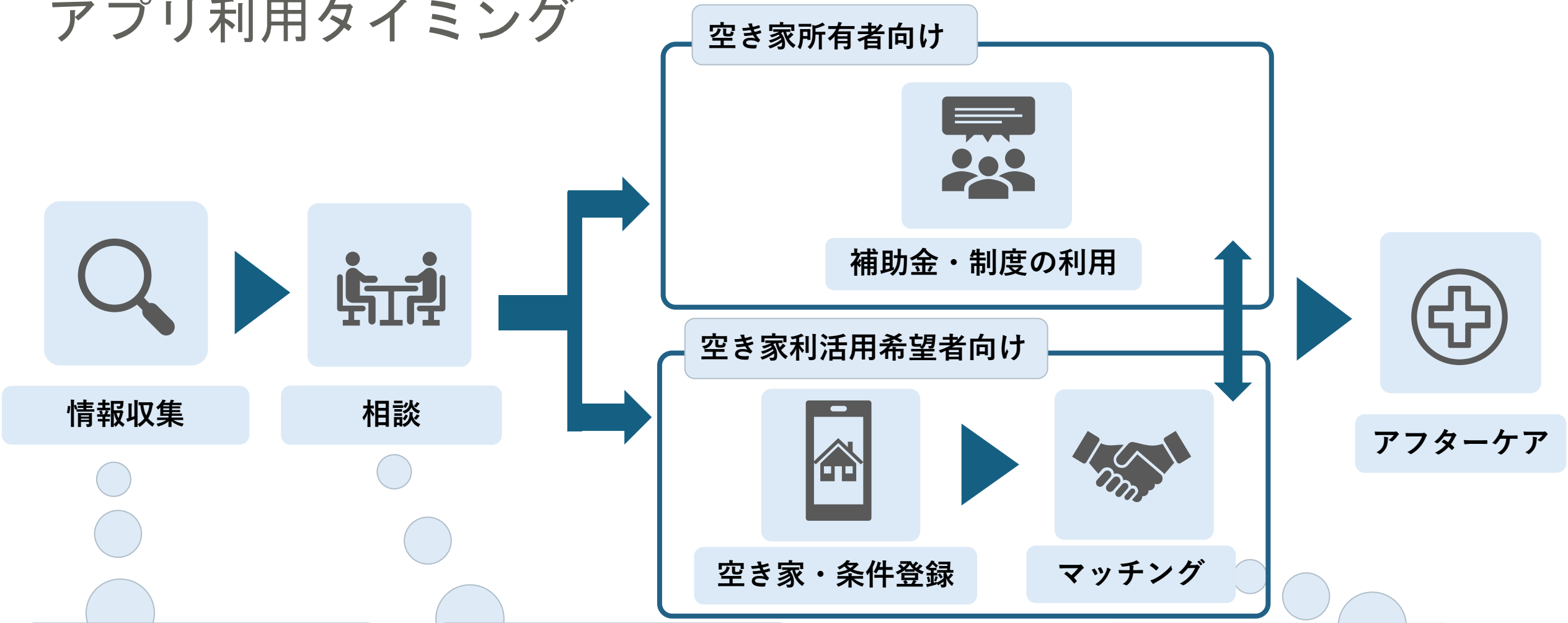
**専門家との連携**

市役所と連携した専門家を介して手続きを行うことで、当事者間の透明性を確保

**最新の制度等情報に更新**

更新される制度や補助金に関する情報をアプリで提供し、いつでも確認できる環境を作る

# アプリ利用タイミング




・アプリで最新の情報を提供
・空き家に関する補助金や制度の情報収集を簡易化

・足を運ばず相談が可能
・相談件数の増加
→放置空き家減少＋早期対応

・需要と供給の把握
　→空き家市場の活性化
・情報管理を一元化

# 期待される効果

## 空き家所有者の行動促進

所有者の対処への心理的ハードルが低下し、売却や賃貸などの具体的な行動につながる

## 補助制度の利用率向上・政策効果の最大化

補助制度が十分に活用されていない現状を好転、市の用意した施策の費用対効果の高まり

## 危険空き家・景観悪化の防止による生活環境の改善

空き家の放置に対し早期の相談・対応が促されることで、地域の安全性や住環境の質が向上

## 行政業務の効率化・データ活用の推進

問い合わせ等がアプリ上で整理されることで窓口業務の負担軽減

# 現状の4つの課題

## ① 開発費・維持費の問題

優先順位の高い機能から実装することで、一度に支出する費用を抑える

## ② 情報上のリスク

個人情報に関して市役所が管理することで対応する

## ③ 周知方法

市報や公式SNSを通じて利用を促す

## ④高齢の方には扱いにくい

必要最低限の操作で情報にアクセスできるように設計する

# アプリ導入までのステップ

## STEP 01

### 課題・情報整理

空き家関連制度や活用事例などを整理、アプリでユーザーに提供する情報を明確化

## STEP 02
所有者や将来所有する方向け

### 試験導入と改善

情報配信とチャット機能中心の簡易版を導入し、所有者と活用希望者の情報収集をサポート
ユーザーの反応から改善点を洗い出す

## STEP 03
利活用希望者向け

### 機能追加と周知

マップ機能との連携や条件検索、マッチング機能を実装
登録物件の増加による空き家情報の集積やアプリの認知拡大を目指す

# 活動のまとめ

## 現状/課題

### 制度の認知不足

支援制度が所有者に届かず、情報のミスマッチにより解決の機会を逃している

### 初動の停滞

相談先が不明なことによる心理的障壁が空き家の放置期間を長期化させる要因に

## サポートアプリの導入

情報発信

専門家相談

マッチング

## 課題解決/目標達成

### 空き家件数の減少

適切な管理と解体・売却の判断が加速し、市内の放置空き家が着実に減少

### 利活用の最大化

マッチングにより新たな移住者や事業を呼び込み、地域経済の活性化を促進する

**空き家サポートアプリで日立市の空き家問題を解決！**

## 〈参考文献〉


P.20　茅ケ崎市まちづくり(市政情報)「茅ケ崎空き家バンク」
https://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/machidukuri/1034650/1043606/index.html
(閲覧日2025年10月1日)

P.21.22　兵庫県宍粟市「宍粟市空き家バンク宍粟市空き家検索／宍粟市」
https://shiso-c28227.akiya-athome.jp　(閲覧日2025年5月21日)

P.23～26　川西市暮らし・手続き「空き家対策.空き家対策ナビゲーター」
https://www.city.kawanishi.hyogo.jp/kurashi/1017490/sumai/1015129/index.html　(閲覧日2025年11月18日)

P.27　下諏訪町移住ポータルサイト「ぐぐると下諏訪　下諏訪町空き家情報バンク」
https://kuguruto-shimosuwa.com/akiya/　(閲覧日2025年5月21日)

P.28　さいたま市役所「さいたま市空き家ワンストップ相談窓口をご利用ください」
https://www.city.saitama.lg.jp/001/154/007/013/p066529.html　(閲覧日2026年1月14日)

P.29～31　マイクロベース株式会社発表資料「Ｒ４空き家調査・所有者への喚起施策を支援する空き家予測マップの作成」 https://x.gd/NpuW1 (閲覧日2026年1月15日)

P.32　京都府京都市　有限会社ユニバーサルツアー管理事業部.空き家みまわり隊「京都市の空き家に関する補助金制度」https://akiya-mmt.com/　(閲覧日2026年1月16日)

ご清聴
ありがとうございました