

快適な住環境づくりによる
誰もが安全に安心して住めるまち・水戸

水戸市空家等対策計画 概要版

水戸市



水戸市マスコットキャラクター

みとちゃん

1 計画策定の基本的事項

■ 計画策定の趣旨

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、社会情勢のめまぐるしい変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。空家等が適切に管理されない場合、保安上や衛生上の問題など、地域住民に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

そのため、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命、身体又は財産の保護、その生活環境の保全及び空家等の活用の促進を通じた地域の活性化を実現することを目的として「空家等対策計画」を策定するものです。

■ 計画の対象

本計画においては、空家特措法に基づき定義される「空家等」及び「特定空家等」を主たる対象とします。

ただし、一般的な意味での「空き家」や、高齢者世帯や高齢者単身世帯のみの住宅などの将来的に空家等となる可能性が高い建築物に対しても、必要と認められる範囲で、対策を講じます。

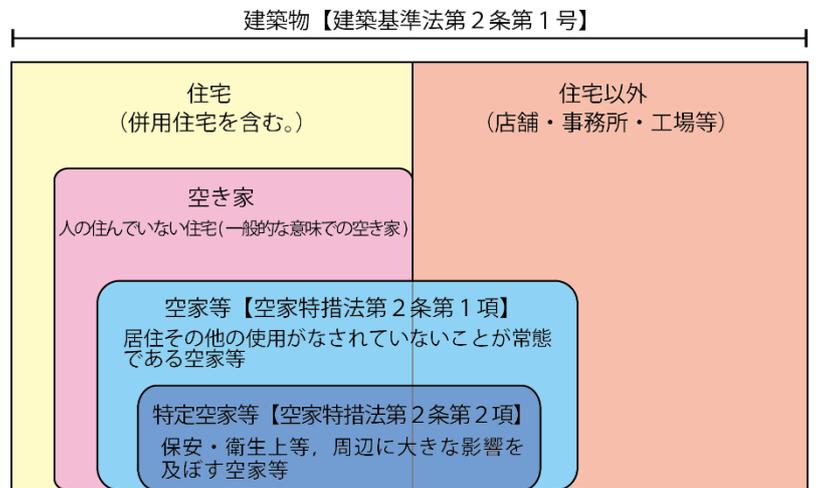


図1 空き家の種類

2 現状と課題

■ 水戸市の現状

人口の推移

本市の人口は、おおむね横ばいで推移しており、高齢者数や、高齢者の単身世帯数は増加傾向にあります。

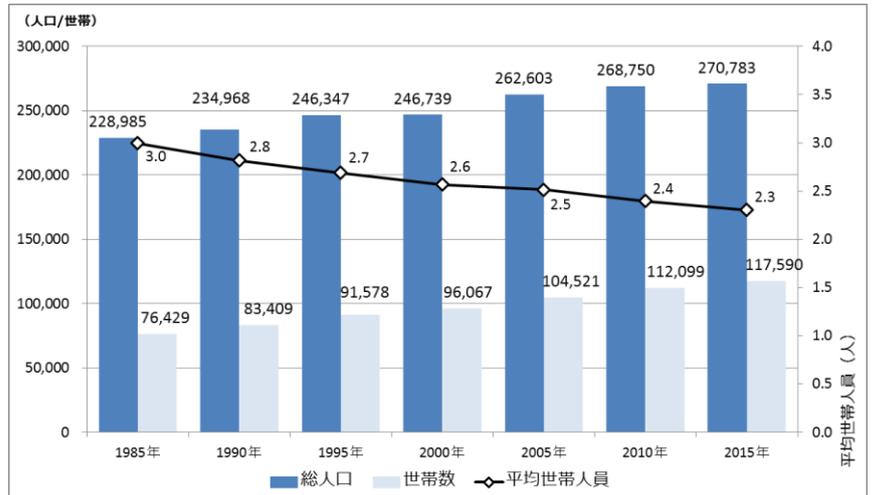


図2 人口・世帯数の推移（資料：国勢調査）

住宅と空き家の現状

住宅・土地統計調査における本市の2013（平成25）年の空き家率（その他の住宅）は4.8%であり、県全体の数字である5.3%より下回っているものの、2008（平成20）年と比較すると、空き家数は630戸増加しています。

また、腐朽・破損がある空き家は、2013（平成25）年では2,820戸となり、2008（平成20）年の1,500戸から1,320戸の増加となっています。

表1 空き家（その他の住宅）の腐朽・破損の状況

区分	2008年							2013年						
	総数	一戸建			長屋・共同住宅・その他			総数	一戸建			長屋・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	6,040	3,900	3,800	100	2,140	360	1,780	6,670	5,410	5,200	210	1,260	350	910
腐朽・破損あり	1,500	1,280	1,280	-	220	150	70	2,820	2,050	2,020	30	770	260	510
腐朽・破損なし	4,540	2,620	2,520	100	1,920	210	1,710	3,850	3,370	3,190	180	480	90	400

（資料：住宅・土地統計調査）

空家等の分布状況

- 空家等の多く（空家等の内の7割）は市街地に分布しています。

⇒比較的利活用しやすい状況にあります。

- 空家等の割合が比較的少ない市南部に比べ、市北部の一部の地区においては、空家等の割合が高い傾向が見られます。

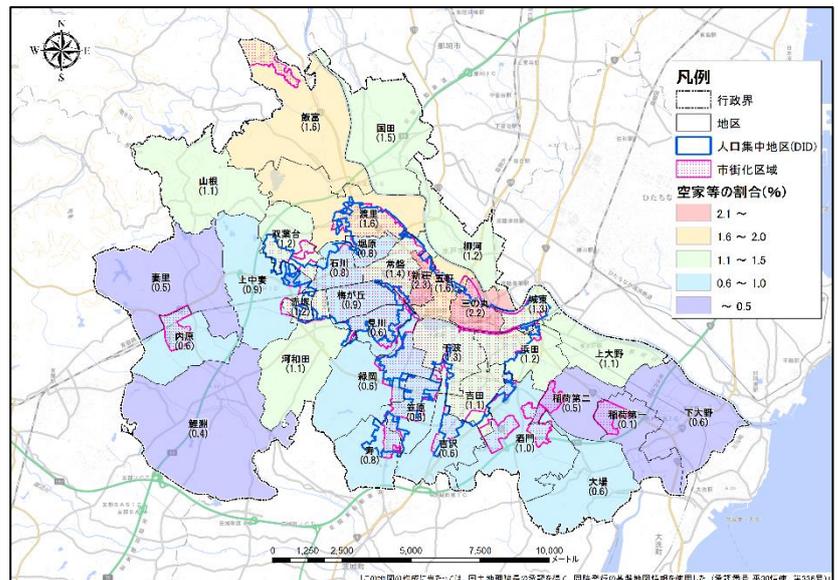


図3 空家等の割合図

課題

- 本市の人口は今後減少に転じることが見込まれるものの、高齢者数や高齢者の単身世帯数には増加傾向が見られ、今後、さらなる空家等の発生が懸念されます。
- 空家等は、市街化区域内に全体の約7割が立地しており、そのうちの約半数は、危険度が低く利活用が可能な状態であるものの、流通・利活用が進んでいない状況があります。
- 腐朽・破損がある空き家が増加しており、周辺への危険性等が危惧されます。

3 計画の基本的方向

■ 目指す姿

空家等対策は、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るうえで、重要な問題であることから、次のような目指す姿を設定し、実現のための施策を推進します。

快適な住環境づくりによる誰もが安全に安心して住めるまち・水戸

■ 基本方針

課題を解決し、目指す姿を実現するために、「空家等の発生の抑制」「空家等の流通・利活用」「空家等の適正管理」の3つを基本方針として掲げ、市民との協働による取組や民間活力の活用を進めながら施策を展開します。

基本方針1 空家等の発生の抑制

基本方針2 空家等の流通・利活用

基本方針3 空家等の適正管理

■ 計画の目標指標

新たな空家等の発生を抑制しつつ、空家等の流通・利活用や除却の促進により、発生した空家等の解消を進めることで、空家等の減少を目指します。

■ 目標指標

項目	現況 (2018年度)	目標 (2028年度)
空家等件数 ※住宅に限る	835件 (注1)	750件

(注1)・・・水戸市空家等実態調査により把握できた空家等の件数及び相談等により新たに把握した空家等の件数の合計

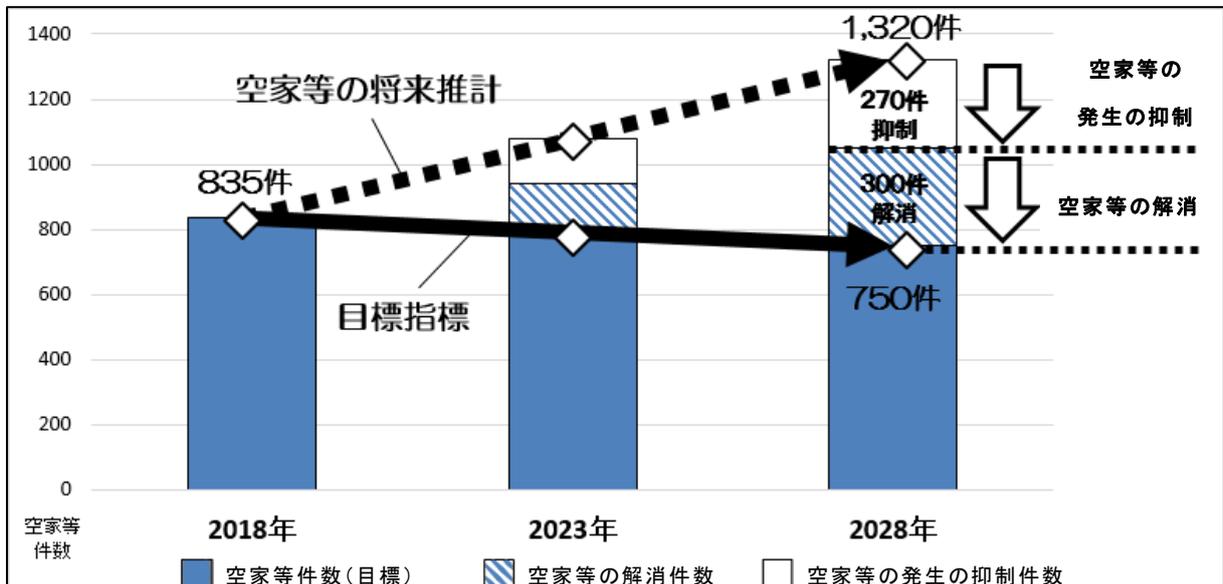


図4 空家等の将来推計と目標指標

4 施策の展開

基本方針 1 空家等の発生の抑制

将来的に空家等となる可能性が高い建築物の情報収集や相談体制の強化、市民への情報提供等により、空家等の発生の抑制を促進します。

情報収集と情報の管理・活用

①関係機関との連携強化

⇒民生委員や郵便局、町内会などと連携することで、将来的に空家等となる可能性が高い建築物や空家等の情報を効率的に収集し、早期発見及び早期解決に努めます。

②データベースの整備と活用

⇒実態調査の結果や、市民からの情報等を集約したデータベースを整備し、管理・更新を行います。過去の実態調査との比較分析や、空家等分布の状況を把握し、空家等の発生の抑制を推進します。

相談体制の充実

①専門家等を活用した対応

⇒迅速な対応をするために、空家等に関わる資格や知識を有した専門家等を活用し、各種助成制度や利活用方法の提案、解体や除却を含めた助言を行います。

②相談会の実施

⇒空き家全般について、弁護士、司法書士、宅地建物取引士、建築士、土地家屋調査士等に直接相談できる相談会を定期的の実施します。

③相談窓口の周知

⇒相続・利活用に関する相談や、近隣で周囲に影響を及ぼしている空家等に関する相談など、内容に応じた適切な窓口への案内を行います。

市民への情報提供

①ホームページやリーフレット等の活用

⇒幅広い市民、所有者等にくまなく空家等の発生の抑制につながる情報が行き渡るよう、市ホームページによる啓発と合わせ、公共施設、郵便局、銀行、介護施設、病院等の身近な施設へリーフレットを配置するなど、様々な情報伝達の手法を検討します。

基本方針 2 空家等の流通・利活用

空家等の活用に関わる様々な方法や利用可能な制度を提案し、流通・利活用を促進します。

利活用に係る制度等の活用

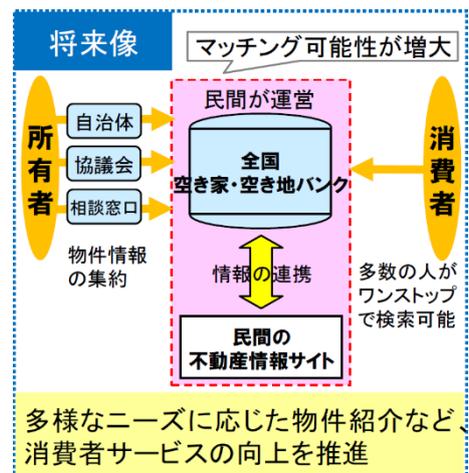
①空家バンク等の活用

⇒空家の所有者等と利用希望者のマッチングの手段として、「全国版空き家・空き地バンク」などの空家バンク等の活用を図ります。空家等の除却等によって生じた跡地についても、空き地バンクへの登録を促すことで、一連の流れによる流通・利活用を促進します。

※空き家バンクとは？

空き家の売却又は賃貸を希望する所有者から申込みを受けた空き家に関する情報を、市町村などがホームページで公開し、空き家の利用希望者に情報を提供する制度です。

「全国版空き家・空き地バンク」は、各自治体の空き家等の情報を集約し、全国の物件をワンストップで、かつ、消費者のニーズに応じて検索できることを目指し、運用が進められています。



(資料：国土交通省)

②市の補助制度による利活用

⇒住宅のリフォームや住替えなどについての補助制度を周知し、制度を活用した空家等の解消を促進します。

③国による財政上の支援措置を活用した利活用等の促進

⇒国の支援事業を活用し、居住環境の整備改善等に繋がる施策を推進します。

④産・学・官による連携体制構築

⇒産・学・官が連携し、各分野の知識や情報を共有することで、継続的な空家等対策に対応します。

民間事業者等との連携

①住宅診断（ホームインスペクション）の利用促進

⇒中古住宅の売買における不安（品質や不具合）を解消するため、住宅診断（ホームインスペクション）の周知を進め、利用を促します。

※住宅診断（ホームインスペクション）とは？

住宅に精通した住宅診断士が、第三者的な立場や専門的な見地から、住宅の劣化状況等の改修すべき箇所や時期、おおよその費用などのアドバイスを行う専門業務のこと。

②空家流通のための体制構築

⇒空家の活用の方法や手順などを相談しやすい環境をつくり、各種団体等との連携による空家をはじめとした中古物件の円滑な流通を可能とします。

基本方針 3 空家等の適正管理

空家等の放置による周囲への影響や、特定空家等と指定された場合の影響など、責任意識の醸成につながる情報を広く周知することで、空家等の適正管理を促進します。

所有者等による適正管理の促進

①所有者等の責任意識の醸成

⇒所有者等に対し、空家等の放置による社会的影響の周知を行うことで、責任意識の醸成を図ります。

空家等の適切な管理の方法を伝える講習会の実施やリーフレット等の配布を通して所有者等に対して自覚を促し、適切な管理を促進します。



(資料：茨城県 空家等対策リーフレット)

②所有者等への助言及び指導

⇒適切な管理促進のため、空家等の所有者等に対し、必要な援助を行います。

また、適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対しては、指導を行います。

③緊急時の措置

⇒自然災害等、周囲に危害を及ぼすおそれがある際は、関係法令に基づき、必要最小限の応急措置を講じます。

特定空家等に対する措置

①特定空家等の発生の抑制

⇒特定空家等となる前から状況改善を促すことで、特定空家等の発生抑制を図ります。

②空家特措法に基づく対応

⇒特定空家等の所有者等に対して、空家特措法に基づき、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を取るよう、助言・指導等を行うとともに、改善が見られない場合は、勧告や命令等の措置を実施します。

③関係法令による対応

⇒空家特措法及び空家条例に限らず、周辺への影響や危険性、緊急度等を総合的に判断し、措置の対象物ごとに異なる諸法令を組合せて適用しながら対策を講じます。

※特定空家等とは

空家特措法第2条第2項で定める以下の4つの区分のいずれかに該当すると認められる空家等をいいます。

- ・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
- ・そのまま放置すれば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

5 推進体制と進行管理

■ 空家等に関する施策の推進体制

水戸市，所有者等，市民等，関係団体・事業者・有識者等が，それぞれの立場に応じた空家等対策における役割に取り組みます。

各主体同士の連携を強化することで，空家等に関する施策を推進します。

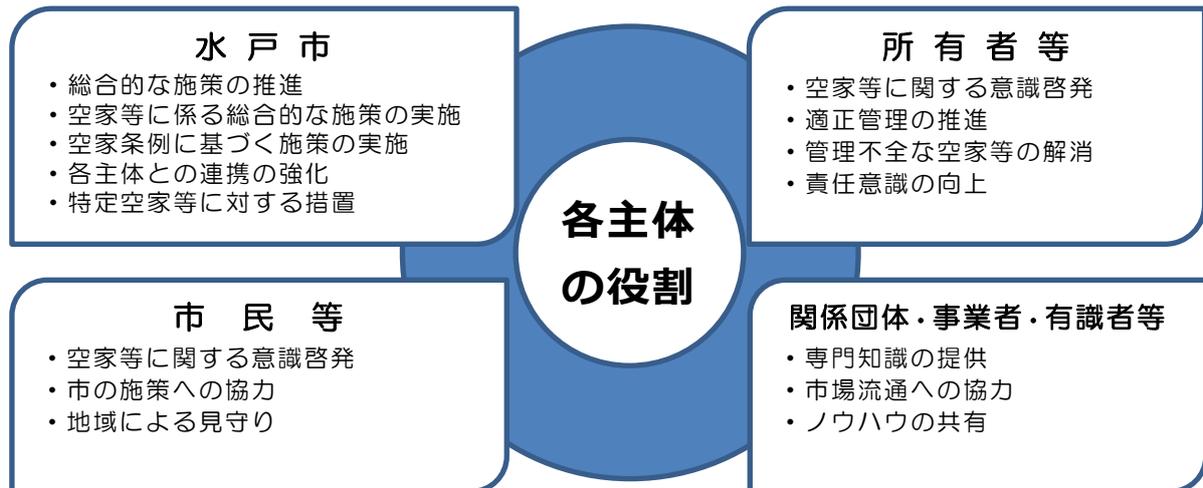


図5 各主体の役割

■ 進行管理

本計画の推進に当たっては，目指す姿の実現に向けた目標の達成状況を把握し，Plan（計画の策定・見直し），Do（施策の実施・運用），Check（施策の評価），Action（検討・改善）によるPDCAサイクルに基づき進行管理を行います。



図6 計画の実施サイクル

水戸市 空家等対策計画

■令和元年6月発行 ■水戸市 市民協働部 防災・危機管理課

〒310-8610 茨城県水戸市1丁目4番1号

電話：029-224-1111（代表）

水戸市空家等対策計画（本編）は水戸市ホームページでご覧になれます。

<http://www.city.mito.lg.jp/>

