

東海村空家等対策計画



平成29年5月

東海村

はじめに

近年、地域における人口減少や社会環境の変化などを背景に、空家数が年々増加していく傾向にあります。



本村におきましても、空家等の問題が顕在化しており、特に、適切な管理がなされていない空家等は、防災・防犯上の問題や景観の保全などの面から村民生活に大きな影響を及ぼし、ひいては地域の活力を失うことにつながりますので、一刻も早い対策が求められています。

こうしたことから、住みよい地域環境を確保し、将来にわたり活力ある社会を維持していくため、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進する「東海村空家等対策計画」を策定しました。

今後はこの計画に基づき、村民の皆様や自治会の方々などと連携しながら、空家問題の解消に向けた取り組みを進めてまいりますので、皆様方のご理解とご協力をお願い申し上げます。

平成29年5月

東海村長 山田 修

目 次

第1章 計画の趣旨	1
1 計画策定の背景	1
2 計画の位置付け	2
第2章 空家の現状と課題	3
1 はじめに	3
2 人口・世帯	4
3 住宅総数と空家数の現状	7
4 取組みの方向性	9
第3章 空家等対策に係る基本的な方針等	10
1 基本的な方針	10
2 対象地区	11
3 対象とする空家等の種類	11
4 計画期間	11
5 空家等の調査	12
6 空家等の所有者等による適切な管理の促進	12
7 空家等及び跡地の活用の促進	13
8 特定空家等に対する措置・対処に関する事項	13
9 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	16
10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	17
第4章 計画の目標と検証	18
計画の目標と検証	18
第5章 目標を達成するために実施する施策等	19
1 空家化の予防	19
2 管理不全な空家の防止・解消	20
3 空家等の利活用促進	21
4 除却後の跡地の活用	21

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、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。

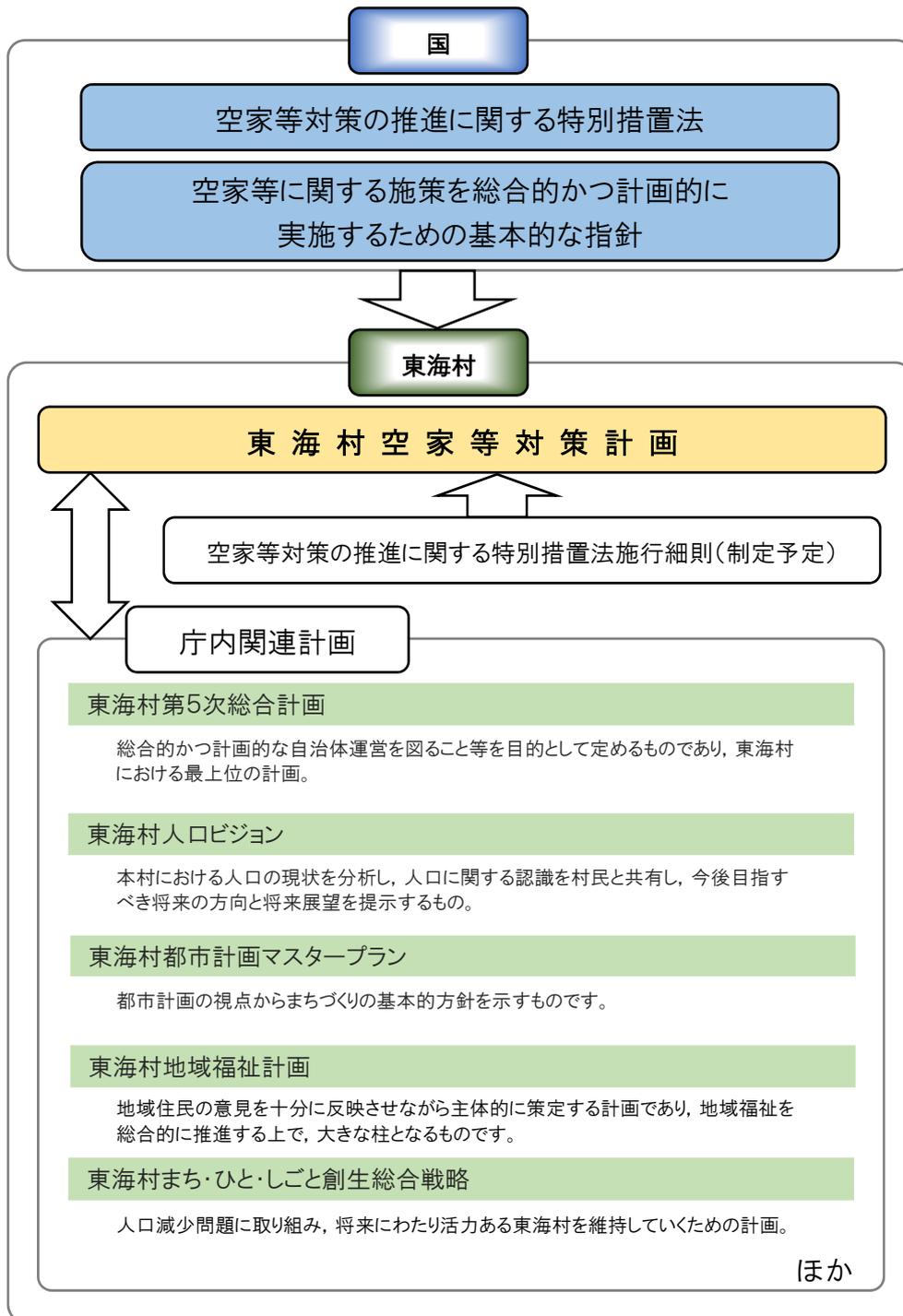
これらの中には、適切な管理が行われていない「空家等」が年々増加しており、結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化や景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような中、空家等がもたらす問題に総合的に対応するために、平成26年11月には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）（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

これらの背景を踏まえ、東海村における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、身体又は財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進することにより、地域の活性化に資することを目的として計画を策定するものです。

2 計画の位置付け

東海村空家等対策計画は、法第6条の規定に基づき、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に即したものととして策定するものです。



第2章 空家の現状と課題

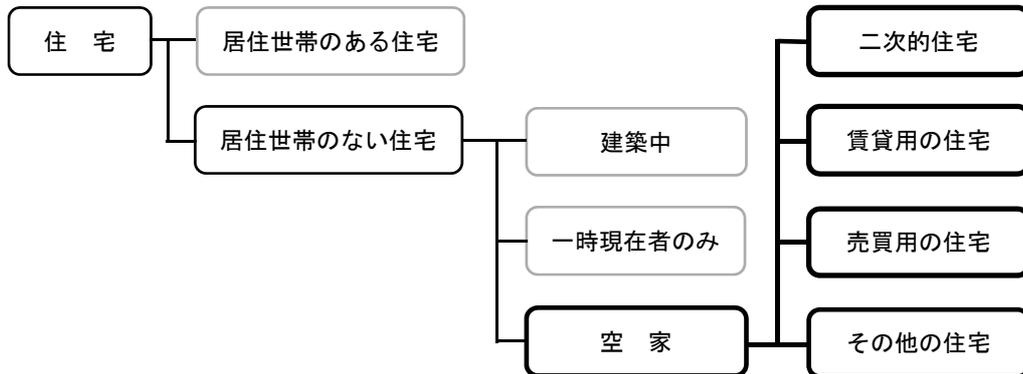
1 はじめに

この章では、住宅・土地統計調査等各種データに基づき、空家の現状と課題についてまとめています。

住宅・土地統計調査は、住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とし、総務省統計局が、昭和23年以来5年ごとに実施しているものです。

なお、調査方法は抽出調査であり、実際の数との差異があります。

また、住宅・土地統計調査における空家の定義は次のとおりです。



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ふだん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りするなど、たまに寝泊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・入院など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などのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

住宅・土地統計調査 用語の解説より

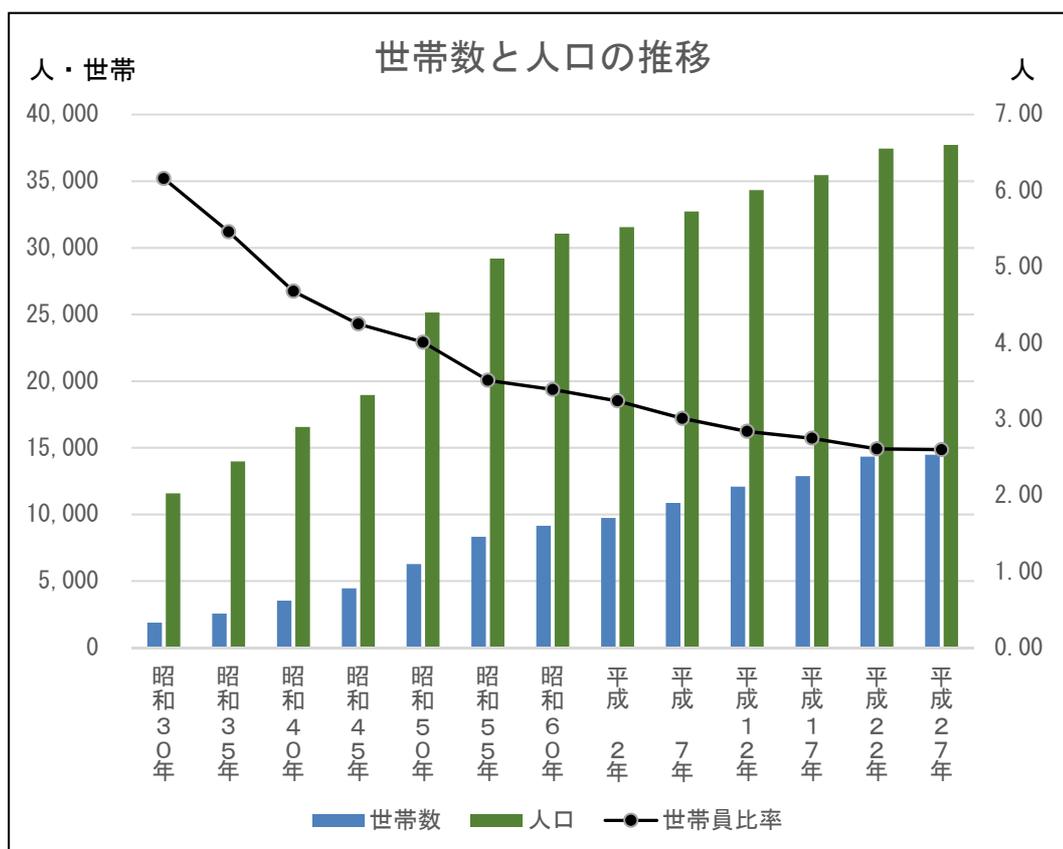
2 人口・世帯

(1) 人口・世帯の推移

東海村の人口は、昭和30年の村制施行当時、人口11,583人、世帯数1,880世帯、1世帯あたりの人員6.16人でしたが、人口及び世帯数ともに増加し続け、平成27年の国勢調査では、人口37,713人、世帯数14,494世帯となっています。

1世帯あたりの人員は、昭和55年には4人を下回り、平成8年には3人を下回り、平成27年は、2.60人となっています。

<資料：国勢調査>



(2) 地区別人口数の推移

平成13年から平成28年における本村の地区別人口は、宅地開発が進んだことから、人口が増加した地区として、須和間地区、船場地区、駅東地区が見られるものの、その他の地区においては人口が減少しております。なお、減少数が多い地区は、照沼地区、東海地区、白方中央地区となっております。

<資料：住民基本台帳 単位（人）>

地区名 (大字名)	H22 (A)	H24	H26	H28 (B)	増減数 (B)-(A)	率 (B)÷(A)
村松	7,573	7,726	7,671	7,657	84	101.1%
白方	2,613	2,692	2,698	2,748	135	105.1%
豊岡	768	770	807	788	20	102.6%
照沼	1,030	965	924	865	▲165	83.9%
須和間	3,837	3,958	4,074	4,151	314	108.1%
船場	1,641	1,738	1,905	1,926	285	117.3%
石神外宿	1,961	1,971	1,926	1,897	▲64	96.7%
石神内宿	2,701	2,702	2,749	2,708	7	100.2%
竹瓦	248	239	227	225	▲23	90.7%
亀下	546	534	519	523	▲23	95.7%
舟石川	3,869	3,884	3,821	3,860	▲9	99.7%
駅西 ^{※1}	2,130	2,229	2,158	2,095	▲35	98.3%
村松北 ^{※2}	1,281	1,295	1,275	1,259	▲22	98.2%
豊白	1,361	1,365	1,357	1,390	29	102.1%
白方中央 ^{※3}	1,947	1,943	1,858	1,872	▲75	96.1%
東海 ^{※4}	2,443	2,430	2,399	2,267	▲176	92.7%
駅東 ^{※5}	1,796	1,931	2,117	2,143	347	119.3%
合計	37,745	38,372	38,485	38,374	629	101.6%

※1 舟石川駅西1丁目～4丁目 ※2 村松北1丁目～2丁目 ※3 白方中央1丁目～2丁目

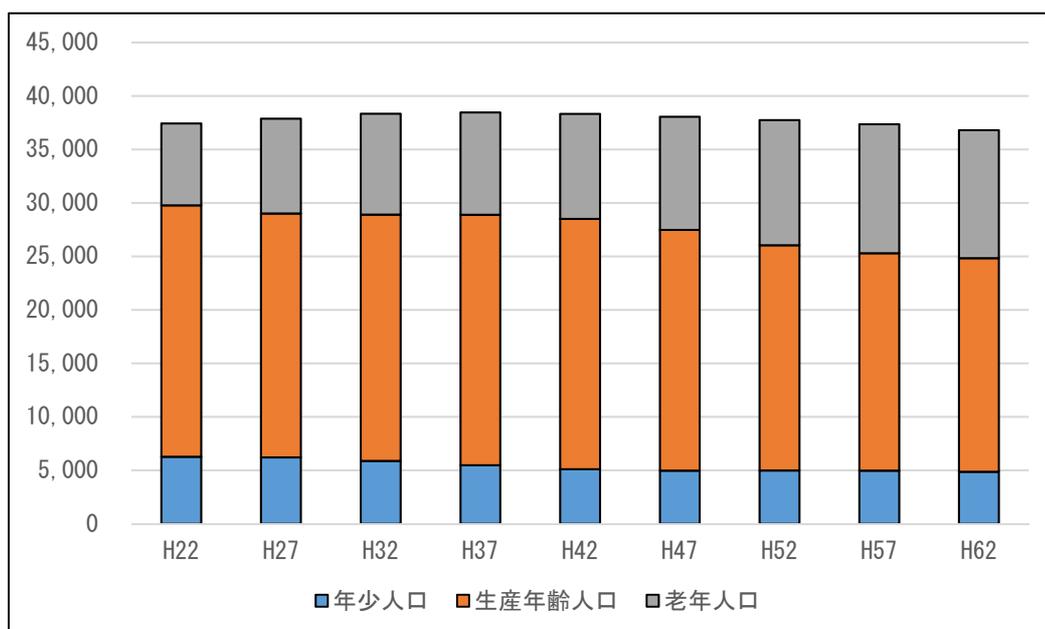
※4 東海1丁目～3丁目 ※5 舟石川駅東1丁目～4丁目

(3) 将来人口推計

本村の将来人口は、東海村人口ビジョンの村独自推計（社人研推計準拠）によると、平成37年をピークに人口が減少傾向に入るものとみられています。

<資料：東海村人口ビジョン>

項目	H22	H27	H32	H37	H42	H47	H52	H57	H62
人口総数	37,438	37,876	38,350	38,469	38,328	38,055	37,752	37,361	36,809
年少 (0～14歳) 人口	6,280	6,208	5,882	5,482	5,105	4,973	4,988	4,978	4,866
構成比	16.77%	16.39%	15.34%	14.25%	13.32%	13.07%	13.21%	13.32%	13.22%
生産年齢 (15～64歳) 人口	23,502	22,815	23,024	23,422	23,403	22,513	21,064	20,324	19,979
構成比	62.78%	60.24%	60.04%	60.88%	61.06%	59.16%	55.79%	54.40%	54.28%
老年 (65歳以上) 人口	7,656	8,853	9,443	9,566	9,819	10,568	11,701	12,059	11,964
構成比	20.45%	23.37%	24.62%	24.87%	25.62%	27.77%	30.99%	32.28%	32.50%
75歳以上 人口	3,069	3,924	5,031	5,893	6,037	5,820	5,916	6,590	7,583
構成比	8.20%	10.36%	13.12%	15.32%	15.75%	15.29%	15.67%	17.64%	20.60%



3 住宅総数と空家数の現状

(1) 住宅総数と空家数等

平成25年住宅・土地統計調査の住宅総数は、15,490戸で、普通世帯数*（13,480世帯）を上回る状況になっています。

空家数は、2,050戸（13.23%）となっており、前回調査（平成20年）に比べ、290戸増加し、空家率は1.34ポイント増加しています。

<資料：住宅・土地統計調査>

区分	H25			H20			空家率 増減
	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	
全国	60,628,600	8,195,600	13.51	57,586,000	7,567,900	13.14	0.37
茨城県	1,268,200	184,700	14.56	1,223,800	178,400	14.57	△0.01
東海村	15,490	2,050	13.23	14,790	1,760	11.89	1.34
北茨城市	19,180	2,570	13.39	19,840	2,990	15.07	△1.68
高萩市	12,540	1,370	10.92	13,220	1,740	13.16	△2.24
日立市	93,600	17,130	18.30	89,110	12,750	14.30	4.00
常陸太田市	21,280	2,220	10.43	22,640	2,440	10.77	△0.34
常陸大宮市	17,970	2,560	14.24	16,850	1,410	8.36	5.88
ひたちなか市	68,280	7,770	11.37	62,360	7,190	11.52	△0.15
大洗町	7,540	1,360	18.03	7,510	960	12.78	5.25
那珂市	20,910	2,250	10.76	20,210	1,300	6.46	4.30
水戸市	137,830	22,190	16.09	132,010	25,120	19.02	△2.93
茨城町	11,910	1,280	10.74	11,760	980	8.33	2.41
城里町	8,260	720	8.71	7,550	680	9.00	△0.29
笠間市	31,180	3,870	12.41	31,350	4,270	13.62	△1.21

※「普通世帯」とは、住居と生計をともにしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で一戸を構えて暮らしている世帯も「普通世帯」とした。主世帯は、すべて「普通世帯」である。住宅に住む同居世帯や住宅以外の建物に住む世帯の場合は、家族と一緒に住んでいたり、寮・寄宿舎の管理人の世帯であれば「普通世帯」とした。<住宅・土地統計調査 用語の解説より>

(2) 空家等の現状

本村の空家率は、平成10年の調査（8.3%）以降上昇し続けており、全国平均に迫りつつあります。茨城県平均は下回っていますが、直近5年間の伸び率は全国及び茨城県平均を上回っています。

＜資料：住宅・土地統計調査＞

区分	H10	H15	H20	H25	(H25) - (H20)
全国	11.47	12.23	13.14	13.51	0.37
茨城県	12.15	12.91	14.57	14.56	△0.01
東海村	8.30	10.79	11.89	13.23	1.34

（単位：％）

(3) 住宅・土地統計調査による住宅の建築時期と腐朽・破損の状況

本村における平成25年調査の居住世帯のある住宅のうち、昭和56年（新耐震基準施行）以前に建築された住宅は、2,970戸、全体の22.16%となっています。

＜資料：平成25年 住宅・土地統計調査＞

区分	総数	建築の時期						
		S35 以前	S46 ～ S55	S56 ～ H2	H3 ～ H12	H13 ～ H17	H18 ～ H22	H23 ～ H27
総数	13,400	1,100	1,870	2,160	2,980	1,470	1,980	1,420
持ち家	9,770	840	1,660	1,630	2,040	880	1,550	1,140
借家	3,380	260	210	530	950	590	430	270
腐朽・破損あり	200	70	30	50	40	-	10	-
持ち家	160	60	10	40	40	-	10	-
借家	40	10	10	10	-	-	-	-
腐朽・破損なし	13,210	1,030	1,850	2,110	2,950	1,470	1,970	1,420
持ち家	9,610	780	1,650	1,600	2,000	880	1,540	1,140
借家	3,350	250	200	510	950	590	430	270

（単位：戸）

※統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

4 取組みの方向性

(1) 空家等を発生させない取組の推進

空家等の問題に対し、効果的に取り組むにあたっては、現存する空家等に行政として適切に対応していく必要がありますが、これ以上、空家等を増やさないという考え方に立って、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に対する管理手法の周知・啓発など、発生を抑制するために取り組んでまいります。

(2) 空家等に対する効果的な規制の実施

村民生活の安全・安心を確保する観点から、空家等が近隣住民に悪影響を及ぼさないよう、現行法令に基づく取組みはもとより、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「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」を踏まえながら、適切に対応してまいります。

(3) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。

地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつながることから、所有者等に対し、有効活用等を促してまいります。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

1 基本的な方針

(1) 良好で快適に暮らせるまち

適切な管理がなされていない空家等は、樹木・雑草等の繁茂により良好な景観が阻害されるだけでなく、害虫・害獣の発生により環境が悪化し、地域の活力も失われることにつながります。

空家等の適切な管理を促進するとともに、空家等の発生そのものを抑制することに重点を置き、良好で快適に暮らせるまちを目指します。

(2) 安全・安心に暮らせるまちづくりの推進

適切な管理がなされていない空家等は、火災等の防災上の問題や、ごみの不法投棄や不法侵入等による、防犯上の問題が発生します。また、空家等の老朽化により、外壁の崩落や屋根の飛散、建物の倒壊等も懸念されます。

空家等の情報を基に、地域住民や関係機関との連携を図りながら、村民が安全・安心に暮らすことができるまちづくりを推進します。

(3) 空家等を活用した地域福祉の促進

空家等が適切に管理されず放置されると、次第に住宅としての利用が難しい状態となってしまいます。空家等を資産として捉え、地域として利活用を検討し、新しい価値を創造するという視点からも、空家等の問題に取り組みます。

2 対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、東海村内全域とします。

対象地区：村内全域

※空家等に関する調査等の結果、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区と定めることとします。

3 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項※に規定する「空家等」のうち、建物については、主に一戸建ての住宅を対象とします。

一戸建ての住宅を対象

※「空家等」（法第2条第1項）とは、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。（以下略）

4 計画期間

本計画の期間は、5年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：平成29年度から平成33年度まで

5 空家等の調査

(1) 空家等の実態調査

平成28年度に村内全域を対象とする実態調査を行い、一定の把握を行いました。村内全域を対象とする調査は、今後必要に応じて実施していくものとなります。

(2) 空家等の外観等調査

空家等の状況を把握するため、外観調査を実施します。また、空家等に該当するか否かを確認するために、水道の閉栓状況等についても調査します。

(3) 台帳の整備

現地調査などによって収集した情報については、台帳を作成し、必要に応じて関係各課と情報共有を図りながら、適切な管理を行います。

6 空家等の所有者等による適切な管理の促進

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等において周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適正な管理に努める義務があります。そのためには、空家等の所有者等としての責任を理解してもらうための意識啓発が重要です。

ただし、所有者等が死亡又は不明な場合もあることから、こうした場合には、法に基づき、村において調査し、相続人等の空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正管理を促します。

なお、義務ある者が、助言・指導、勧告及び命令に従わない場合には、法に基づく行政代執行を含めて村が所有者等に代わり、危険性を除去することも検討します。

7 空家等及び跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等の跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつながります。

このため、村において、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用につながる施策を検討することとします。

8 特定空家等に対する措置・対処に関する事項

(1) 基本的方針

空家等のうち、特定空家等[※]に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、村は、空家等の所有者等に対し、除却、修繕、樹木・雑草の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

※「特定空家等」(法第2条第2項)とは、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。

(2) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当する否かを判定する基準は、「『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)」に定める内容を基本とします。

(3) 東海村空家等対策協議会の関与

特定空家等に対する措置の状況については、「東海村空家等対策協議会」に報告するものとします。

また、特定空家等に対し、指導・助言、勧告、命令、行政代執行を行う場合には、あらかじめ、協議会の意見を聴くものとします。

(4) 緊急安全措置

空家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは、近隣住民等の安全確保や、危険な状態となることを防止するため、村は必要最低限の措置を講ずるものとします。

(5) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、15ページの図のとおりです。

なお、法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

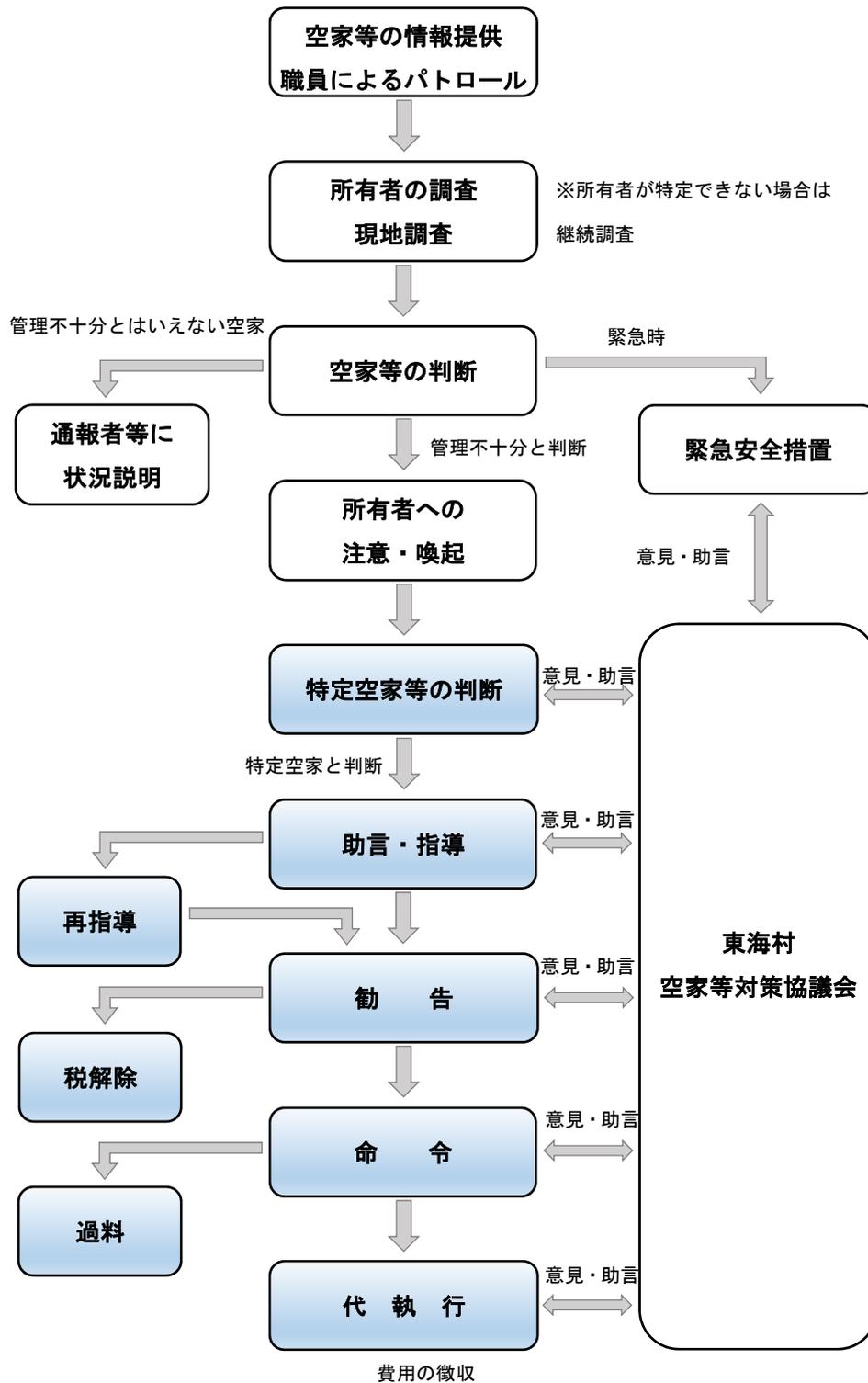
参考 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の 区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定 資産税	都市 計画税
小規模 住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分）	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。

併用住宅の場合は、建築の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

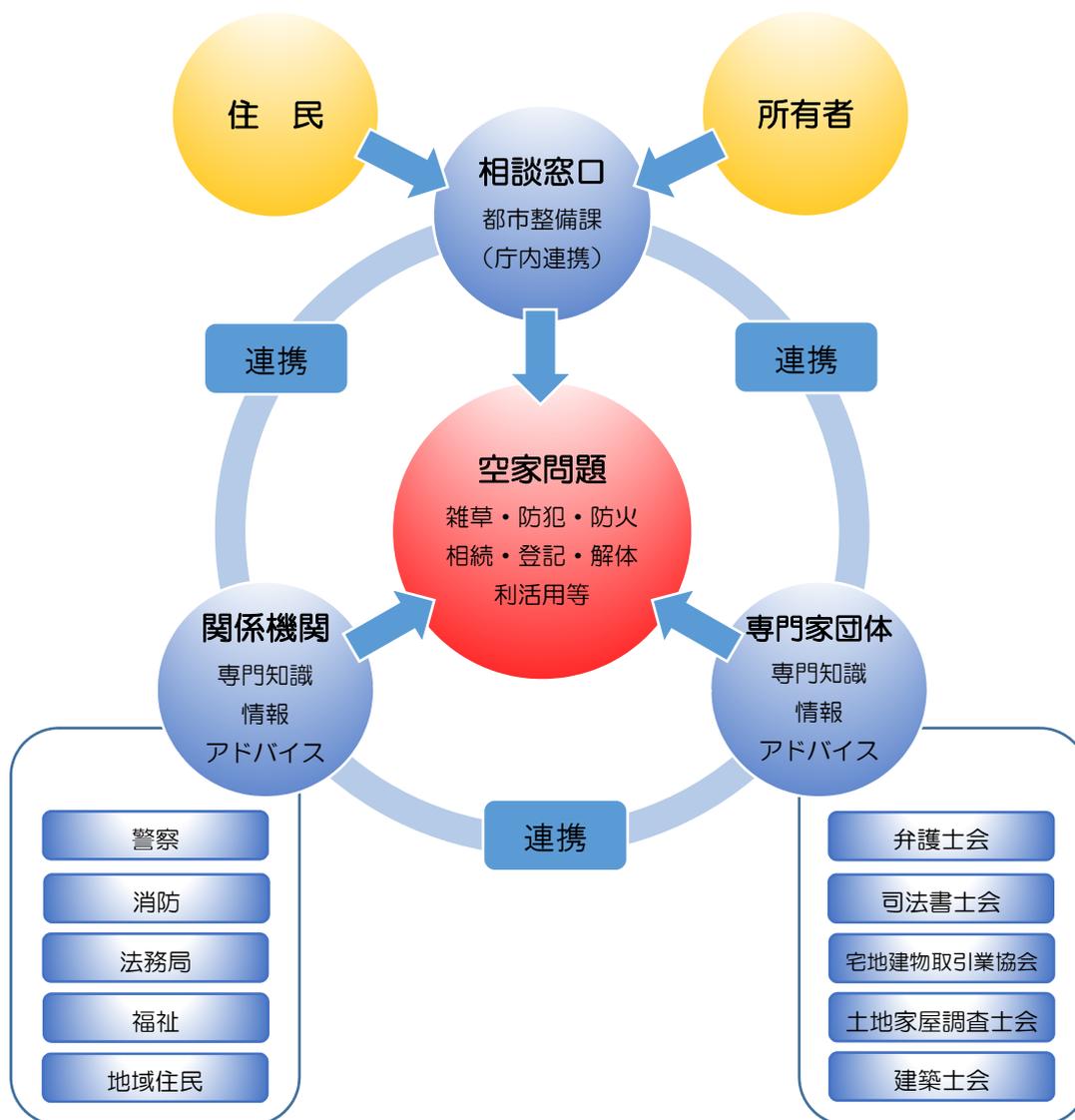
(6) 特定空家等に対する措置のフロー



9 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

空家等になる原因は、所有者等の状況により、様々なケースが考えられます。また、所有者や管理者だけでは解決できない課題も多く、高い専門性が要求されることから、関係機関との連携の上、対策を講ずることが必要です。

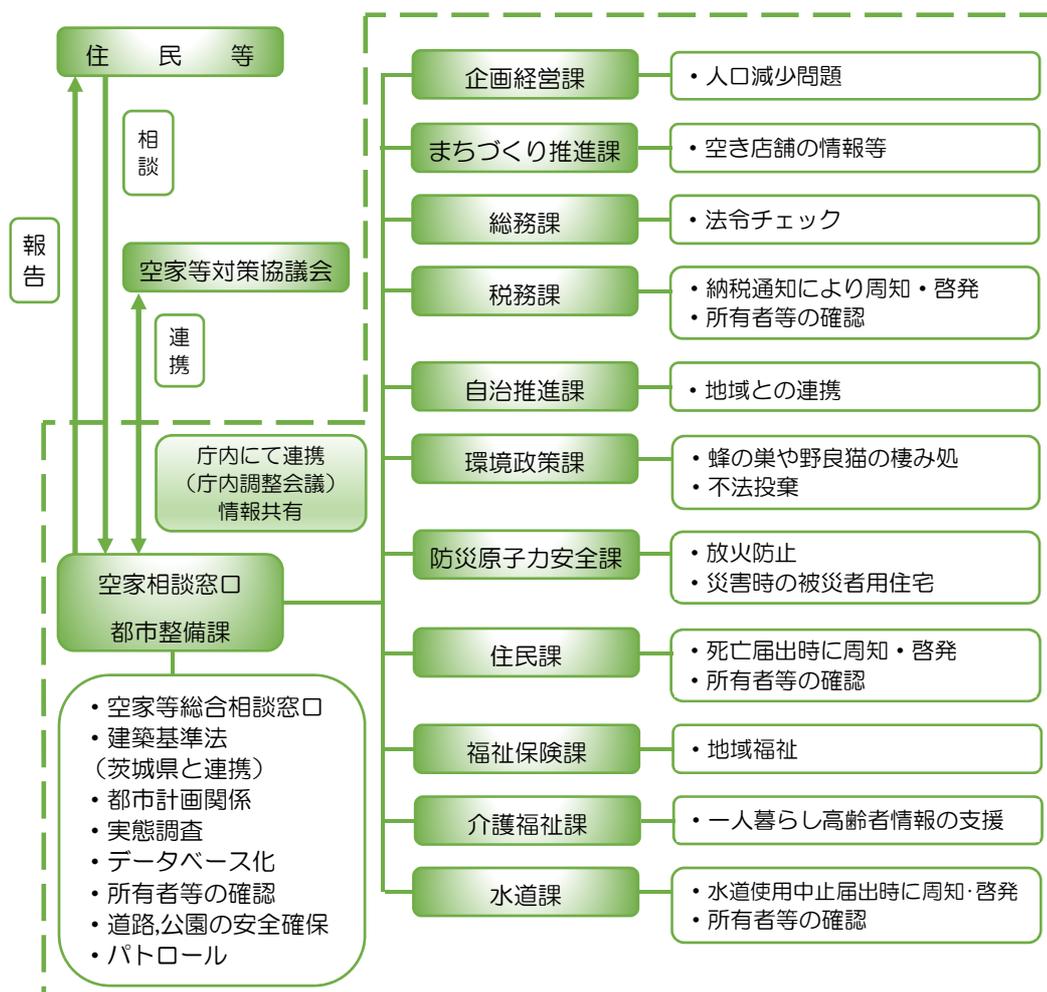
このため、所有者等に対して空家等の活用・除却等についての情報を提供できるよう相談体制を整備します。空家等対策の推進のため、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会、宅地建物取引業協会等の関係団体には、村が実施する空家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組みます。



10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 実施体制

空家等に関する対策に係る事務の主管部局は、建設農政部都市整備課とします。また、空家などの問題となる要因は様々であり、その要因に応じた専門の部署が対応することとなります。



(2) 東海村空家等対策協議会

東海村空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、会長を村長とし、10人以内の委員で構成する東海村空家等対策協議会を組織します。

第4章 計画の目標と検証

計画の目標と検証

現在の社会状況からすると、今後も空家等の増加は避けられない見通しであると考えます。

このような中で、村民生活に大きな影響を与える管理不全による危険な空家等の増加を抑えることが、この計画の目標となります。

この計画に基づく各施策について、定期的にその効果を検証し、適宜見直しを行います。また、計画の最終年度には、村内の空家の状況を改めて調査し、その成果を検証します。

目標：管理されていない空家数の削減に努めます。

※管理されていない空家数の実数が把握でき次第、検証を行い必要に応じて目標を設定し直します。

第5章 目標を達成するために実施する施策等

1 空家化の予防

(1) 専門窓口の設置

住民からの相談への対応をはじめ、空家等に関する問題の総合的な窓口を設置します。空家等の問題に精通した専属の職員や建築士等の資格をもつ職員を配置し、専門的な視点から指導や助言を行います。

(2) 村民への情報発信

空家の所有者・管理者の責務、空家法の概要及び専門家団体窓口の案内を掲載した資料を作成し、ホームページへの掲載や村役場の窓口、専門家団体等にて配布することで、適正管理に向けた情報提供・意識啓発を行います。

また、固定資産税の納税通知を活用し、空家等の適正管理を促すためのお願い文を送付することや、転出届・死亡届の提出時には相続登記等のチラシを配布し周知に努めます。

(3) 住まいの相談窓口との連携

本村では、身近な場所で、住まいや暮らしに関する総合的な相談や情報提供ができる窓口として「住まいの相談窓口」を開設しています。

空家化する前に、専門家団体窓口や茨城県の空き家相談会専門家派遣事業を案内することで、空家の相続や権利関係の整理、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた空家の所有者や管理者の動きを支援し、空家化を未然に防ぎます。

(4) 木造住宅耐震診断士派遣の実施

本村では、昭和56年以前に建築された木造の個人住宅への耐震診断士派遣事業を行っております。この制度を適切に案内することで、将来的な空家化の予防に繋がります。

(5) 高齢者ひとり一人への支援に向けた専門家等との連携の検討

今後も増加する高齢者世帯や単身高齢者等に対して、法務や不動産の専門家等と連携し、早い段階での相続対策や相続登記について相談体制を充実させることを検討します。

2 管理不全な空家の防止・解消

(1) 継続的な適正管理の注意喚起

これまでに、指導等を行ってきた空家等の所有者に対して、夏季の樹木・雑草等の繁茂に関して注意喚起の文書を送付するなど、季節に応じた対応を行います。

空家等の所有者が諸事情によりその対応が困難な場合や保安上一刻も早い対策が必要な状態である場合は、助言及び指導、勧告、命令、代執行により、空家等の適切な管理の促進を図ります。

(2) 空家等の解体ローンの支払い利息の一部助成

管理不全な状態の空家等で、助言・指導・勧告に従い解体を行う費用を、金融機関から借り入れた場合の支払利息の一部を助成するための支援策について検討します。

3 空家等の利活用促進

(1) 地域福祉向上のための活用支援

人口減少からくる様々な地域福祉の課題解決のため、社会福祉法人、民間事業者等が、空家等を地域福祉向上のための地域サロンとして活用を図れるような、支援策について検討します。

(2) 空家バンクについて

村内には、多くの不動産事業者が存在しており、中古住宅の仲介等のため関係法令等の調査が日常的にあります。よって、中古住宅の売買や賃貸が一般的に行われていると推測されます。

このため、不動産流通の動向を踏まえ、状況に応じて、不動産関係団体のネットワークを通じて外部に情報提供することや、空家バンクの設置について検討します。

4 除却後の跡地の活用

(1) 防災広場等としての跡地の活用

住宅が密集しているエリアにおいて、地震等の原因により火災が発生した際、延焼により著しい被害が生ずる恐れがあります。そのため、空家等を除却し、防災広場等として利用することにより、近隣への延焼を防ぐための有効な緩衝帯になることも考えられます。空家等の跡地を地域住民が自主的に有効活用するための支援策について検討します。