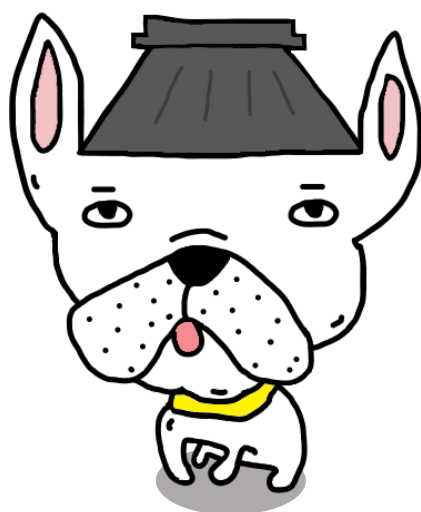


ひたちなか市 第2次空家等対策計画



ひたちなか市空き家活用推進キャラクター
おふる



令和4年2月
ひたちなか市

ごあいさつ



このたび、令和4年度を初年次とする「ひたちなか市第2次空家等対策計画」を策定いたしました。策定にあたり、ひたちなか市空家等対策推進協議会の委員の皆さまをはじめ、貴重なご意見を賜りました市民の皆さまや関係各位に、心から感謝を申し上げます。

本計画は、少子高齢化と人口減少など様々な要因により深刻化している空き家問題に対し、課題と施策を示し、今後の5年間の空き家対策の基礎として策定をするものです。

本市におきましては、平成26年11月に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行を受け、法を補完する独自の条例制定、専門部署である空家等対策推進室の設置、本計画の前身である「ひたちなか市空家等対策計画」の策定など、これまでも空き家対策を進めてまいりました。「空き家の発生の抑制」「有効活用の促進」「適正な管理がされていない状態の解消」の3つの柱を軸に、自治会など地域の方々をはじめ、専門家や事業者の方々にご協力をいただきながら、市民の安全安心の確保及び地域の活性化に繋がる一定の成果を挙げることができました。

しかしながら、平成30年に発表された総務省の調査結果を見ますと、今後も空き家が増え続けると見込まれていることから、現在取り組んでいる対策の新たな課題も表面化しております。

一方で、地方移住への関心の高まり、多地域居住・ワーケーションなど住まいや働き方の新しいライフスタイルの確立が空き家の有効活用にとって追い風となり、まちづくりの貴重な資源としての役割を担いつつあります。「ひたちなか市第3次総合計画後期基本計画」の最大目標である「人口15万人の維持」の達成及びその先の将来を見据え、本市を選んでもらえる判断材料として、空き家の有効活用も選択肢の一つとなることから、これを好機と捉え、これまで以上に行政の積極的な関わりが必要であると考えております。

市としましては、本計画を基に、総合的かつ効果的な空き家対策を展開してまいりますので、皆さまのなお一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

令和4年 月

ひたちなか市長 大谷 明

目 次

第1章 計画の趣旨

- 1 計画策定の背景と目的・・・1
- 2 計画の位置付け・・・2
- 3 計画の対象範囲及び空き家の種類・・・2
- 4 計画期間・・・2
- 5 計画の公表・・・2
- 6 基本的な方針・・・3～4

第2章 空き家を取り巻く現状

- 1 人口及び高齢化率の推移・・・5
- 2 空き家数の推移や分布・・・6～7
- 3 空き家所有者の実態・・・8～9

第3章 前計画の実績

- 1 発生の抑制・・・10～13
- 2 有効活用の促進・・・14
- 3 適正な管理がされていない状態の解消・・・15～17

第4章 空き家対策における問題と課題

- 1 今後の展望を踏まえた問題・・・18
- 2 空き家対策の課題・・・19

第5章 具体的施策

- 1 発生の抑制・・・20
- 2 有効活用の促進・・・21
- 3 適正な管理がされていない状態の解消・・・22～23

第6章 空き家対策の推進体制

- 1 推進体制・・・24
- 2 市民や所有者等からの相談体制・・・24

第7章 SDGsとの関係

・・・25

付属資料

- ひたちなか市空家等対策推進協議会運営規則・・・26
- ひたちなか市空家等対策推進協議会委員名簿・・・27
- 策定の経過・・・27

用語の定義

- ・空き家（空家等）：居住や使用がなされていないことが常態である建築物
- ・特定空家等：公共性が高い場所等への危険性が著しく高い空き家
- ・管理不全空家：特定空家等までは至らなくとも危険性が高い空き家
- ・空家等対策推進室：平成28年4月に市民活動課内に設置した空き家対策の専門部署
- ・空家等対策推進協議会：市長，建築士，司法書士，宅地建物取引士，不動産鑑定士，地域住民の代表，福祉関係者にて構成

※本計画では、法令等に固有名詞として規定のあるものは「空家等」「空家」としてはいますが、それ以外は「空き家」として表記しています。

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

人口減少や少子高齢化の進展など様々な要因により、空き家が増加しています。

これらの中でも適正な管理がされていない空き家については、周囲に対する危険や公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしております。

全国的な社会問題となった空き家問題に対し、国では平成26年11月に「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」といいます。）を公布し、地方自治体に空き家対策における役割と権限の付与を行いました。

法の施行を受け、本市は平成28年4月に「ひたちなか市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」といいます。）を施行するとともに、「空家等対策推進室」を設置、平成29年2月に「ひたちなか市空家等対策計画（以下「前計画」といいます。）」を策定し、空き家対策を進めてきました。

しかし、今後においても、人口減少や少子高齢化の進展等により、更なる空き家の発生が危惧されることから、問題の深刻化が懸念されます。

本計画は、条例の目的である「安全で安心なまちづくり」及び「地域の活性化」の推進並びに「ひたちなか市第3次総合計画後期基本計画」の重点テーマ「人口15万人が維持できるまちづくり」を推進するにあたり、前計画期間における問題の抽出と新たな課題の設定を行い、今後5年間の方向性を示すことで、空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

【法令や体制整備の経緯】

平成26年	空家等対策の推進に関する特別措置法	公布
平成28年	ひたちなか市空家等対策の推進に関する条例	施行
	空家等対策推進室	設置
	ひたちなか市空家等対策推進協議会	設置
平成29年	ひたちなか市空家等対策計画（平成29年度～令和3年度）	策定

【本計画の目的】

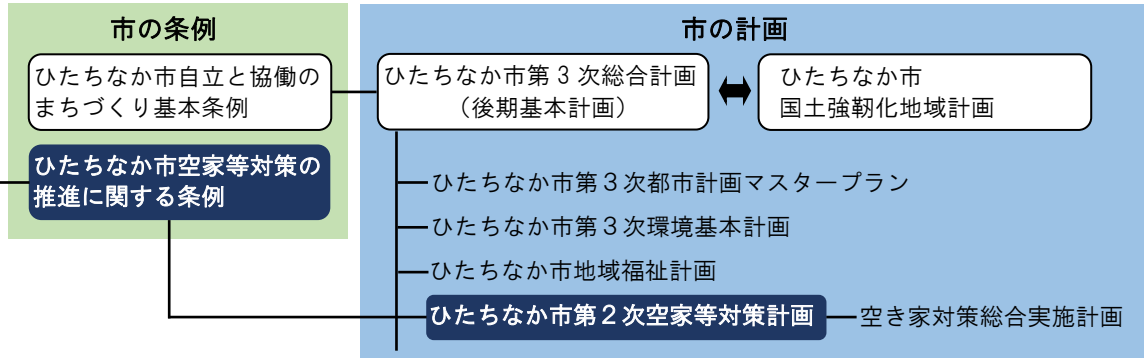
- (1) 安全で安心なまちづくりの推進及び地域の活性化（条例の目的）
- (2) 人口15万人が維持できるまちづくり（第3次総合計画後期基本計画より）

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条に基づき策定するとともに、「ひたちなか市第3次総合計画」を上位計画とし、空き家に関する分野の個別計画として位置づけられるものです。

空き家に関する法令

空家等対策の推進に関する特別措置法



3 計画の対象範囲及び空き家の種類

(1) 本計画の対象範囲は、「市内全域」とします。

(2) 本計画の対象とする空き家の種類は、法に規定する「空家等」とします。

法に規定する「空家等」とは、居住や使用がなされていないことが常態である建築物とその敷地をいい、住宅ばかりではなく、倉庫や店舗等も対象となります。ただし、発生の抑制などの施策によっては、次の状態にあるものも対象とします。

- ・居住や使用がされているなど「空家等」になる前の段階
- ・居住や使用されていないことが常態ではないもの
- ・「空家等」の除却後の跡地

4 計画期間

本計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

なお、上位計画や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを行うこととします。

計画期間：令和4年度～令和8年度

5 計画の公表

本計画は、市のホームページ等により公表します。

また、毎年度における施策等の実績について、ホームページ等で公表していきます。

6 基本的な方針

空き家は、所有者や相続人が空き家問題を認識し、自らの責任において適正に管理・処分することが第一です。

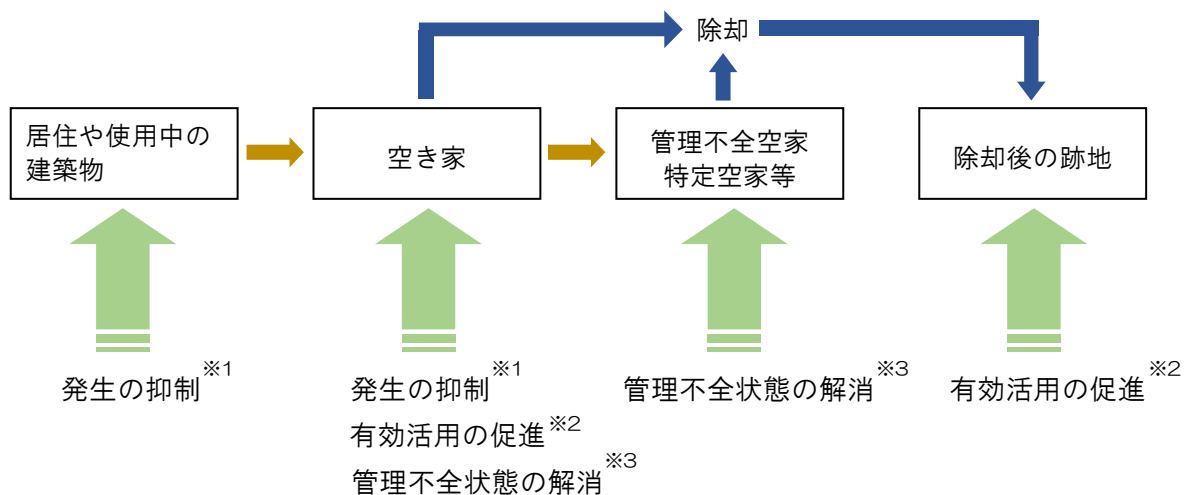
しかしながら、その意識の低下や諸事情により管理・処分が難しくなることから、空き家になる前の段階から、空き家になった後の売却や処分に至るまで、所有者等に対する空き家問題の周知や問題意識の醸成など、自らの責任に基づく行動を促す仕組みが必要です。

また、空き家を地域の資源と捉えた地域活性化に繋がる活用や、個々の問題の解決として流通を促していく仕組みも必要です。

以上を踏まえ、本市の空き家対策の基本方針を次の通りとします。

(1) 総合的な対策

空き家は、使用状況や状態、所有者等の諸事情や意向など様々であることから、段階に応じた次の対策を実施します。



※1 発生抑制

空き家もしくは周囲に悪影響を及ぼす空き家を発生させないようにすること

※2 有効活用促進

使用が可能な空き家の活用を促進すること

※3 適正な管理がされていない状態の解消（管理不全状態の解消）

周囲への悪影響を解消させていくこと

(2) 多様な主体との連携による対策

総合的な対策を効果的に進めるためには、市をはじめ、空き家を取り巻く多くの関係者が、それぞれの役割を果たしながら、相互連携していくことが重要です。

前計画においても、多様な主体との連携体制の構築に努めてきましたが、今後は、より連携を深めていく必要があります。

①地域との連携

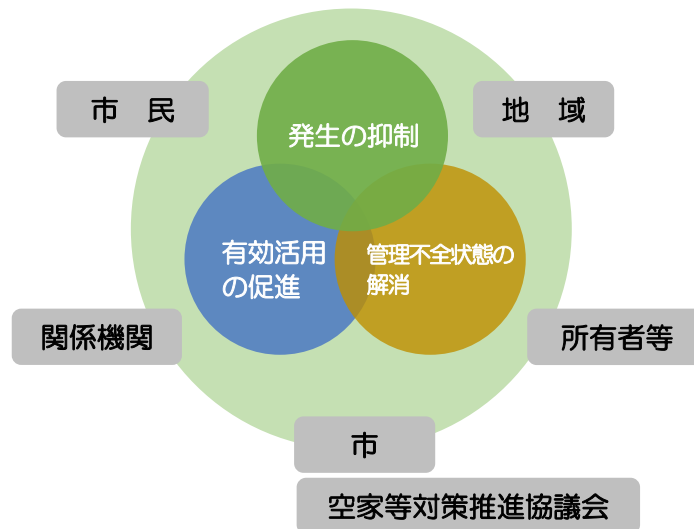
周囲に悪影響を及ぼす空き家の所在やその危険性を早期に把握し、所有者等に現状を伝えることが必要です。所在の把握や経過観察にあたり、空き家の近隣の方をはじめとする市民、自治会など地域からの情報提供が重要となることから、地域との連携を更に深めていきます。また、空き家の地域交流拠点としての活用など、地域の要望に応じて支援します。

②関係機関等との連携

空き家問題は、関係する法令や制度が多岐にわたるため、専門知識や幅広いネットワークを有する関係機関との連携が重要となることから、その連携体制をより深めていきます。

③庁内関係部署との連携

空家等対策推進室を中心とした庁内関係部署との連携をさらに強化し、市を挙げた総合的な対策の実施に努めます。



第2章 空き家を取り巻く現状

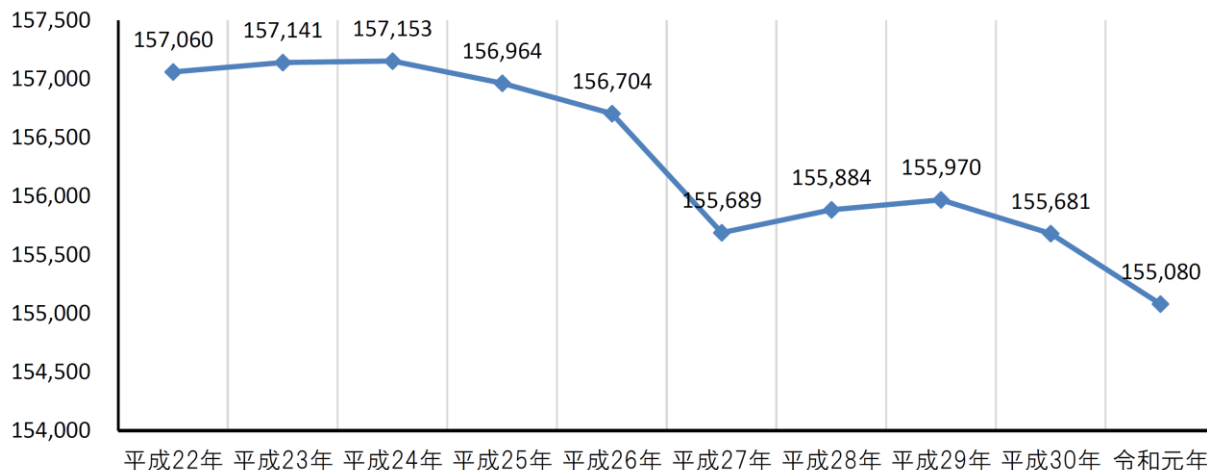
1 人口及び高齢化率の推移

本市の人口は、ゆるやかに増加してきましたが、平成24年をピークに横ばいからやや減少に転じています。地区別で見ますと、那珂湊地区の人口が減少を続けています。

また、高齢者数の増加に比例し、高齢化率も増加傾向にあります。

■ひたちなか市の人口の推移

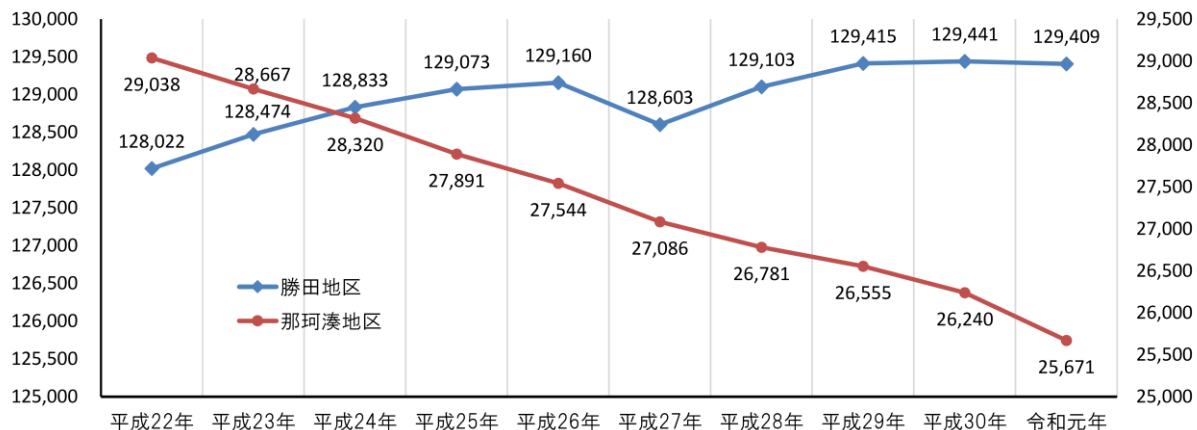
総人口（人）



■勝田地区と那珂湊地区の人口の推移

勝田地区（人）

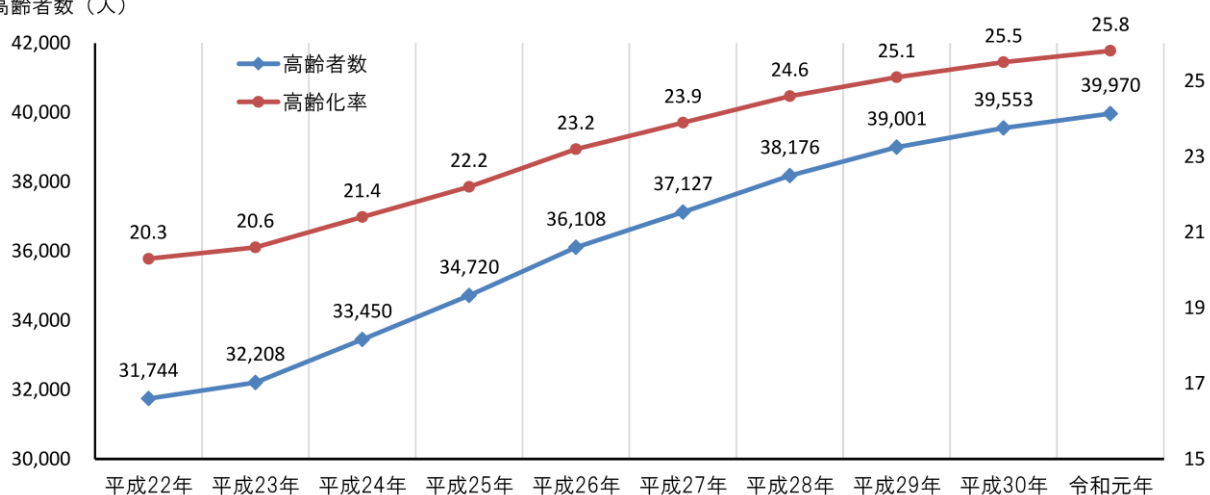
那珂湊地区（人）



■ひたちなか市の高齢化率の推移

高齢者数（人）

高齢化率（%）



（出典：国勢調査，茨城県常住人口調査（各年10月1日現在））

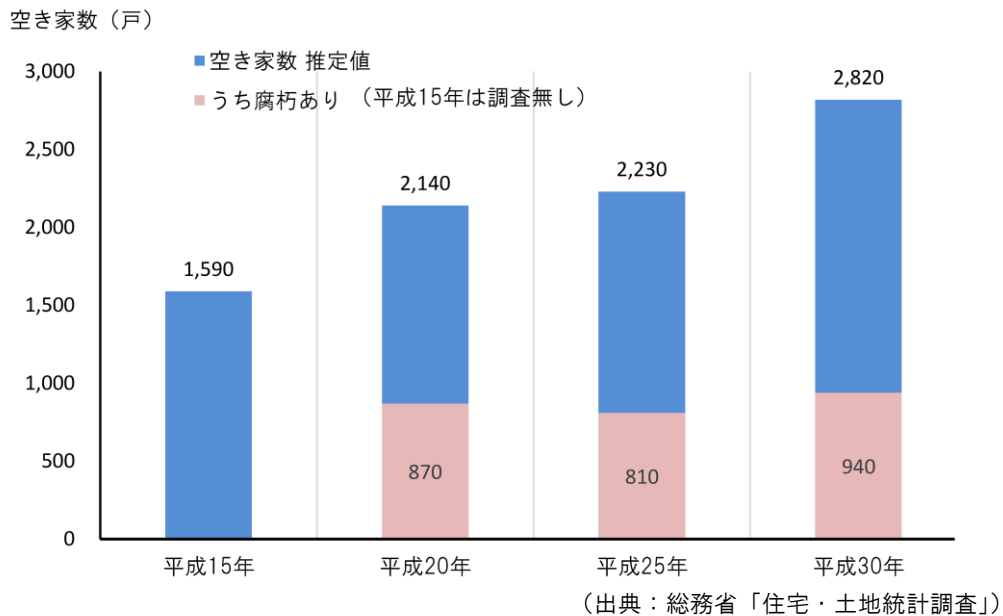
2 空き家数の推移や分布

総務省が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」の結果において、本市の空き家数は増加傾向にあると推定されており、平成30年には過去最高の数値となっています。

また、市民の方や地域から寄せられた相談を基に市が把握した空き家数も、年々増加しています。

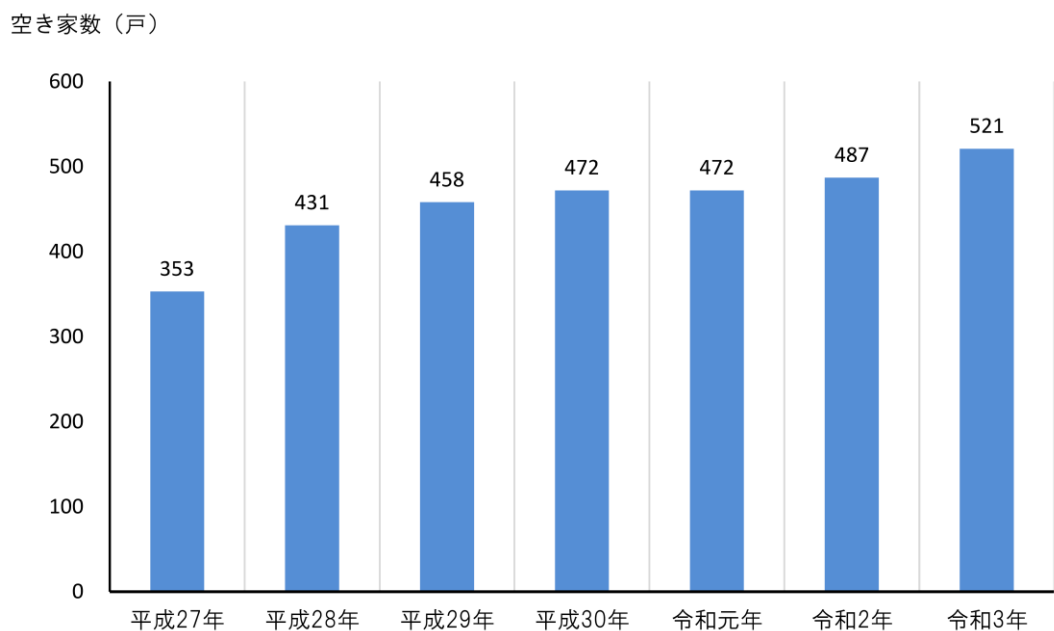
なお、市が把握した空き家は、那珂湊地区の特に海岸沿いが多い傾向となっています。

■ひたちなか市の空き家数（推定値）



※空き家数：住宅・土地統計調査における「その他の住宅」で、長期に渡って不在となっている住宅（主に戸建住宅で賃貸用や売却用を除く）

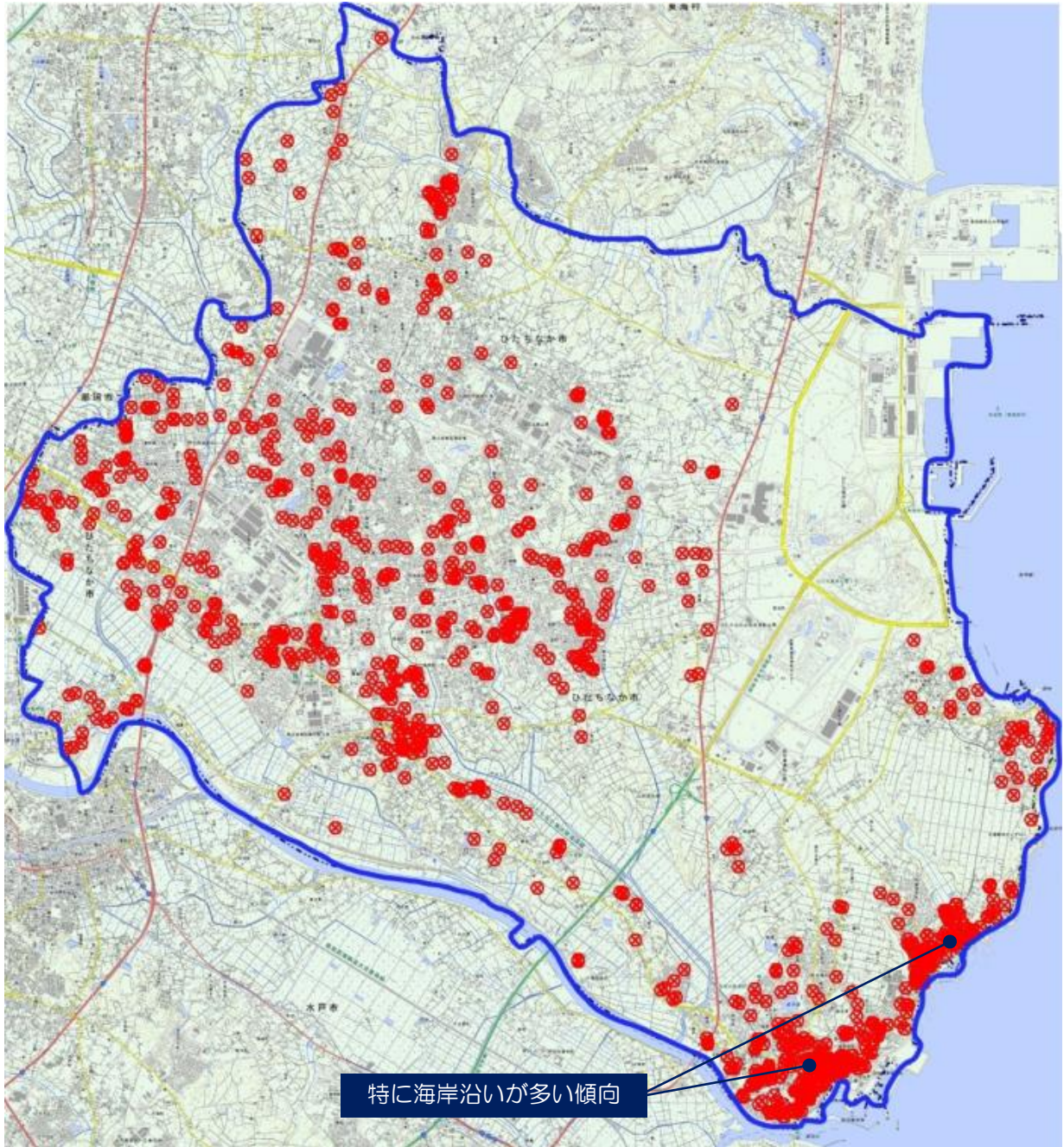
■ひたちなか市が実際に把握している空き家数



※空き家数：市民の方や地域からの相談を基に調査し、法に規定する「空家等」として市が関わっている空き家（各年4月1日現在）

■ひたちなか市がこれまで把握した空き家の分布

・分布図



⊗：令和2年度末までに市が把握した空き家 1,032 戸（解体されたものも含む）

・地区別空き家数

勝田地区：556 戸
那珂湊地区：476 戸
合計：1,032 戸

（参考）

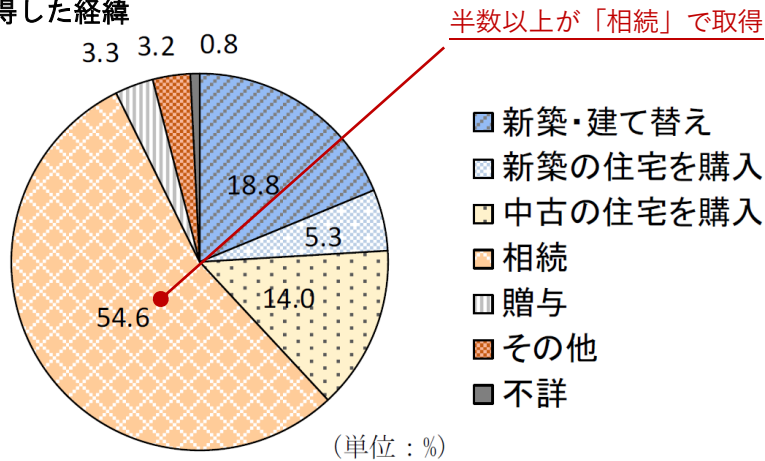
市街化区域：840 戸
市街化調整区域：192 戸
合計：1,032 戸

3 空き家所有者の実態

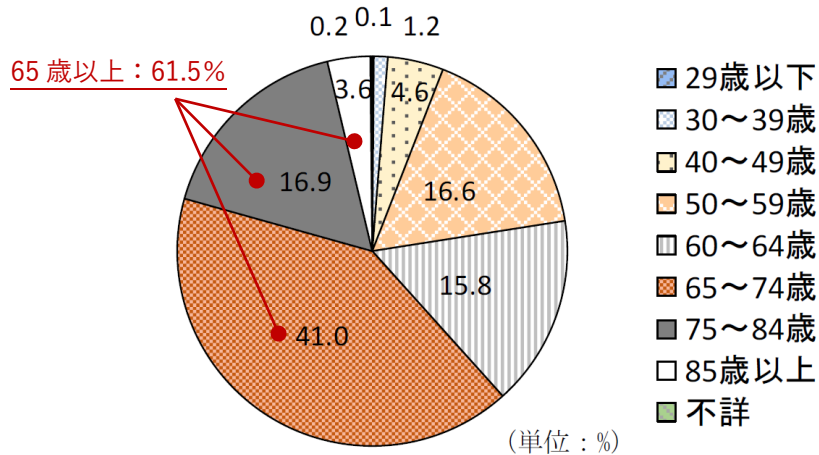
国土交通省が実施したアンケート調査結果により、空き家所有者の高齢化，低収入，遠方居住などの実態や諸事情が示されています。

また，昨今，所有者（被相続人）の財産を放棄する相続放棄が増えていますが，市が把握する空き家においても，相続人全員により相続放棄がなされたなど，相続人不存在の空き家が増えていきます。

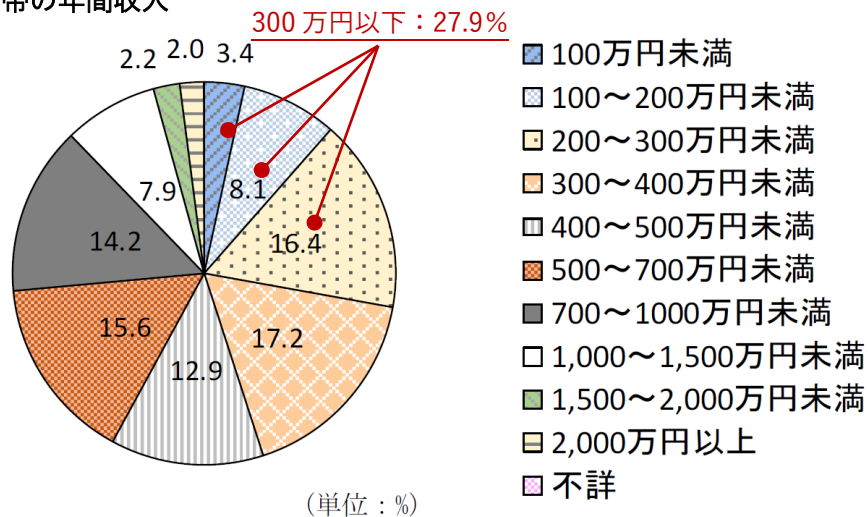
■空き家を取得した経緯



■空き家所有者の年齢（所有世帯の家計を主に支える者の年齢）

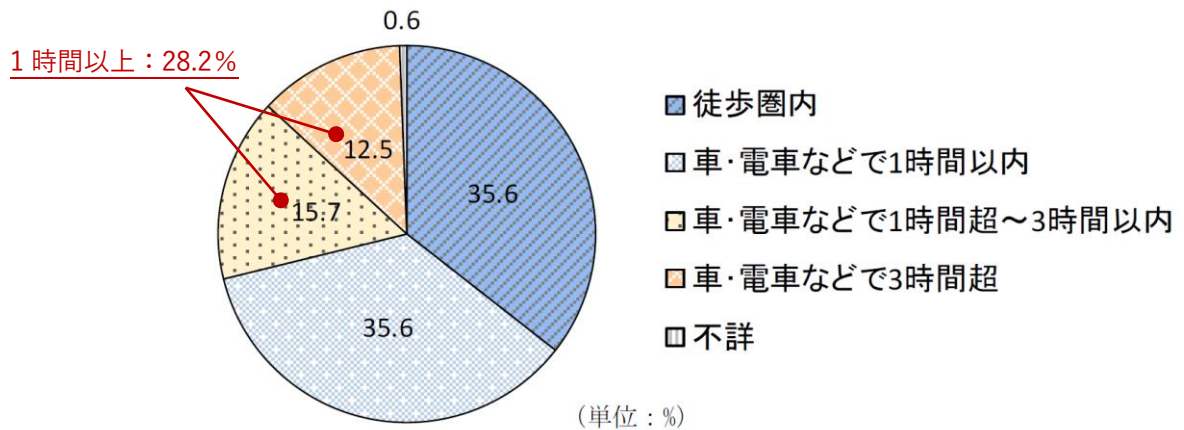


■空き家所有世帯の年間収入



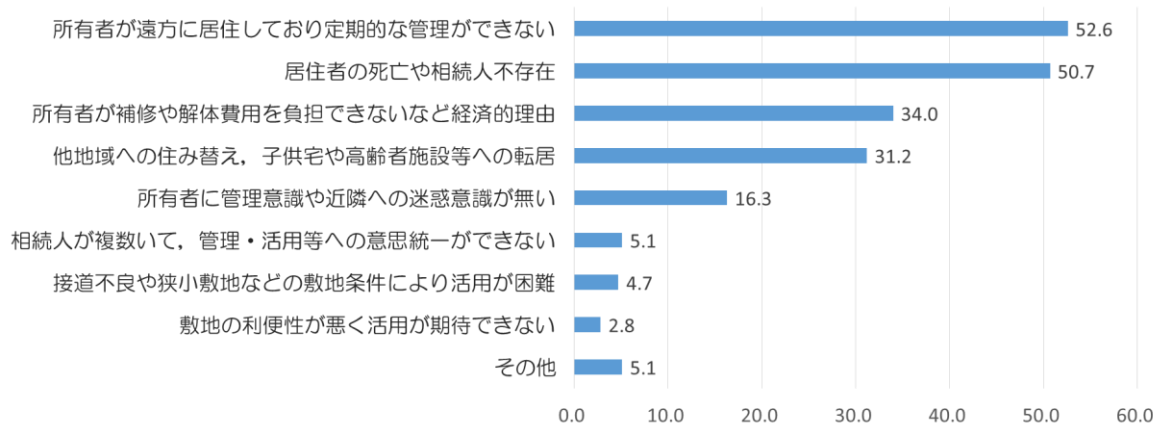
(出典：国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」)

■居住地から空き家までの所要時間



(出典：国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」)

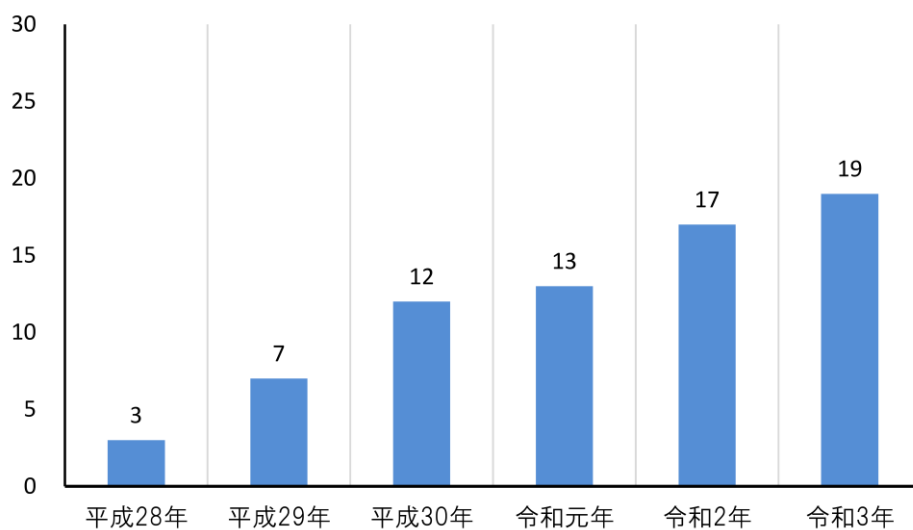
■空き家が管理されなくなる理由



(出典：国土交通省「住環境整備方策調査業務報告書 2012.3」)

■市で把握する相続人不存在の空き家

市の把握数 (戸)



(各年4月1日現在)

1 発生の抑制

(1) 固定資産税・都市計画税納税通知書*に啓発リーフレットの同封

空き家の所有者ばかりではなく、居住や使用している建物・土地の所有者に対し、空き家問題の深刻化と適正管理の必要性のほか、空き家になる前からの準備が大切であることを啓発しています。平成29年度から毎年約63,000件の送付を行い、相談数の増加に繋がっています。

・ 空き家の所有者あて
空き家問題の深刻化を伝え、
適正管理の必要性を啓発
・ 周囲への悪影響の例示

・ 居住や使用中の所有者あて
放置された空き家の多くが準備
不足であり、家族との話し合い
や解体費など資金の準備をして
おくことが大切であることを啓発

空き家について 困りごとはありませんか？

空き家や空き地をお持ちの方へ

管理が放置された空き家や空き地が、周囲の方や地域に深刻な悪影響を及ぼしています。空き家・空き地の所有者・相続人の方は、定期的な見回り、損傷箇所の修繕、除草や樹木の剪定、清掃など、適正な管理をお願いします。

【悪影響の例】

- ・ 建物の倒壊
- ・ 屋根や外壁などの損傷による飛散
- ・ 草木の繁茂や道路等への越境
- ・ 廃棄物の放置による悪臭や不法投棄の発生
- ・ 不法侵入や放火など犯罪の温床


建物・土地を使用している方へ

空き家や空き地の問題は他人事ではありません。空き家や空き地が放置される原因の1つに、解体費や管理費などの資金不足、相続人が多数いるために相続がまとまらないなど、空き家や空き地になる前の段階での意識・準備不足が挙げられています。

今のうちから、建物・土地の将来について家族や親族と話し合い、資金の準備や相続の確認をしておくことが大切です。

困りごとはありませんか？

市では、適正管理や活用などのために必要な情報提供を行っています。
詳しくは裏面をごらんください。



ひたちなか市 市民活動課 空き家等対策推進室
〒312-8501 茨城県ひたちなか市東石川2丁目10番1号
TEL 029-273-0111（代表）内線 3225、3226
FAX 029-271-0851
E-Mail akivat@city.hitachinaka.lg.jp

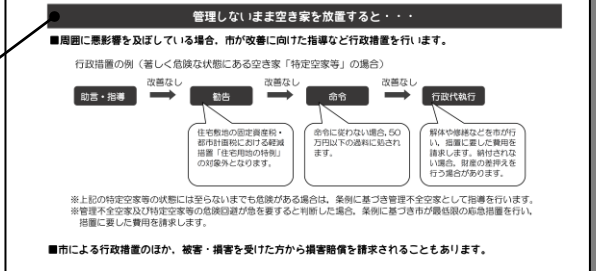
【表面】

相談内容に応じた関係機関や庁内部署の連絡先の教示

適正管理や活用などご相談ください！	
■リフォーム、耐震化、修繕、解体	茨城県建築士会 029-305-0329 ひたちなか市建設業協同組合 029-273-2096
■樹木の剪定、除草	雑草等除去指定業者 市環境保全課までお問合せください 029-273-0111（代表）内線 3313
■家財道具・ごみの処分	ごみの種類によって処分方法や対応業者が変わります 市廃棄物対策課までお問合せください 029-273-0111（代表）内線 3323～3326
■定期的な見回り、清掃、異常時の報告など管理代行	管理サービス事業者 市空き家等対策推進室までお問合せください 029-273-0111（代表）内線 3226
■売りたい、貸したい	茨城県宅地建物取引業協会 029-225-5300
■相続関係、登記	茨城司法書士会 029-225-0111
■登記手続	水戸地方方法務局 029-227-9922
■不動産の評価	茨城県不動産鑑定士協会 029-246-1222
■法律相談	法テラス茨城 0570-078317 市の無料弁護士相談（予約制） 市広報広聴課までお問合せください 029-273-0111（代表）内線 1154

※制度全般に関することや、相談先が不明な場合は、市空き家等対策推進室までお問合せください。

管理を放置した場合の行政措置の例（助言・指導～代執行まで）



【裏面】

※固定資産税・都市計画税納税通知書
例年4月頃に、建物や土地等の所有者
に送付されます。

木造住宅の耐震化とブロック塀等の除却の補助について

昭和56年以前に着工された旧耐震基準の木造住宅とブロック塀等の倒壊による事故防止を図るため、木造住宅耐震改修・ブロック塀等の除却の補助を開始しました。
お住まいの住宅が該当する場合は、耐震化などの対策を行うことが大切です。
ご不明な点がございましたら、建築指導課 029-273-0111（内線1354）までお問い合わせください。

令和3年4月発行
このリーフレットは再生紙・植物性インキを使用しています。

(2) 高齢者向けの啓発

後期高齢者医療保険料納入通知書*に、「住まいの終活」を促す啓発リーフレットを同封しています。令和3年度から開始し、約 21,500 件の送付を行いました。

また、同リーフレットは、高齢者の目に留まりやすい、市高齢福祉課、おとしより相談センター、社会福祉協議会の窓口にも据置き、必要に応じて市の空家等対策推進室において住まいの相談を受けていることのご案内を行っています。

高齢者の素朴な疑問を例示

空き家をお持ちの方、戸建て住宅を所有している方へ

終活の一部です

住まいの終活 始めませんか？

子供や親戚のほかご近所にも迷惑をかけられないでしょうか？

相續権は誰にあるんだ？

解体費用はいくらくらいかな？ 土地はいくらで売れるかな？

草木の管理はどうしたら？

登記の手続きはどうやるの？

リフォームして買いたい場合は？

何もしないでいるとどうなるのかしら？

子供は戻ってこないし... 何から始めれば？

大事なことだけと後回しにしがち...

施設に入った時どうしよう

ひたちなか市 空家等対策推進室

〒312-8501 茨城県ひたちなか市東石川2丁目10番1号 第2分庁舎2階 市民活動課内
TEL 029-273-0111 (代表) 内線 3225、3226
土日・祝日を除く平日 8:30~17:30
FAX 029-271-0851、E-Mail akiryat@city.hitachinaka.lg.jp

【表面】

住まいの終活が必要なこととして、ご近所や家族に迷惑がかかる例を紹介

住まいの終活の一例を紹介
・家族や親族との話し合い
・解体費等の資金の準備

相談先とよくある相談内容の例示

なぜ「住まいの終活」を始めた方がいいの？

管理が放棄された戸建ての空き家が、周囲に迷惑をかける問題になっています。その多くが、空き家になる前の準備不足が要因だとされています。

■迷惑その1 ご近所や地域への迷惑

- ・建物の崩壊、屋根材や外壁など建築材の飛散
- ・樹木の倒壊や倒木、雑草の繁茂
- ・景観や治安の悪化

→ ご近所や通行人に被害や損害を及ぼした場合、所有者が賠償責任を問われます。

■迷惑その2 残された家族や親族への迷惑

登記簿の名義変更をしていなくても、相続人には住まいの管理責任が相続されます。

→ ご近所や通行人に被害や損害を及ぼした場合、相続人が賠償責任を問われます。

何から始めれば良いの？ (一例です)

■準備1 家族や親族との話し合い

- ・相続人の確認：通常の相続は配偶者とお子さんで、お子さんがいない場合は兄弟や甥姪に
- ・住まいの管理：誰が管理する？ (認知症になった時、施設入所した時、亡くなった時)
- ・住まいの相続：誰が相続する？ 売却？ 賃貸？ 解体？
- ・遺品や荷物：思い出の品、家財道具、仏壇などの管理や処分は？

市役所と働いた詐欺、悪質業者にご注意ください

■準備2 お金

- ・建物の解体費：木造住宅は坪4~5万円が一般的な相場と言われています。立地環境や家財道具等の有無で変わりますので、参考としてお考えください
- ・リフォーム費用：改修して親族が住む場合、第三者に売る・貸す場合など
- ・登記の経費：登記簿の名義変更にかかる司法書士等への報酬など
- ・維持管理費用：損傷箇所の修繕・樹木の剪定・除草など管理費用、固定資産税や火災保険等

ご不明な点は「市 空家等対策推進室」にご相談ください

■誰が相続人になるか確認したい

■一般的な相場を確認したい

■専門的な相談先や依頼先を知りたい (リフォーム、解体、除草、ごみ処分、売却や賃貸、相続整理、遺言、登記、不動産評価、法律相談など)

※お教えする相場は一般的なものであり、建物の状態や相続の状況等により個別に金額は変わります。専門家や事業者にご依頼した際に、お教えした相場より高い・安い場合があることをご了承ください。

※内容によって回答にお時間をいただく場合や、市では回答が難しく、専門家や事業者にご依頼していただく場合があります。

※専門的な相談先や依頼先については、市で開いている関係機関の連絡先をご案内します。関係機関より専門家や事業者の紹介を受けてください。

ひたちなか市 空家等対策推進室

〒312-8501 茨城県ひたちなか市東石川2丁目10番1号
TEL 029-273-0111 (代表) 内線 3225、3226 土日・祝日を除く平日 8:30~17:30

令和3年7月発行

【裏面】

※後期高齢者医療保険料納入通知書
後期高齢者医療制度の被保険者の方に
例年7月頃に送付されます。

(3) 空き家に関する無料相談会*の開催

平成 28 年度から空き家に関する「無料相談会」を開始し、これまで 50 組以上の相談に応じてきました。相談としては、既に空き家になっている状態のものから、終活として現在の住まいに関する相談も受けています。

年度	年月日	名称	相談体制	相談数
平成 28 年度	平成 28.12.18 ㊦	空き家無料相談会	弁護士, 司法書士, 建築士, 宅地建物取引士, 市	5 組
平成 29 年度	平成 30.2.4 ㊦	空き家無料相談会	弁護士, 司法書士, 建築士, 宅地建物取引士, 市	2 組
平成 30 年度	平成 30.11.3 ㊧ 平成 30.11.4 ㊦	産業交流フェア (ブースでの参加)	市	8 組
令和元年度	令和元.7.28 ㊦	空き家無料相談会	司法書士, 建築士, 宅地建物取引士, 市	4 組
	令和元.11.2 ㊧ 令和元.11.3 ㊦	産業交流フェア (ブースでの参加)	市	11 組
	令和元.11.10 ㊦	健康・絆・終活フェス (ブースでの参加)	司法書士, 市	12 組
令和 2 年度	令和 2.11.29 ㊦	空き家無料相談会	司法書士, 建築士, 宅地建物取引士, 市	5 組
令和 3 年度	令和 3.7.18 ㊦	空き家無料相談会	司法書士, 建築士, 宅地建物取引士, 市	3 組
	令和 3.12.19 ㊦	空き家無料相談会	司法書士, 建築士, 宅地建物取引士, 市	4 組

計 54 組



【空き家無料相談会】



【健康・絆・終活フェス】



※空き家に関する無料相談会

・空き家無料相談会

主に司法書士, 宅地建物取引士, 建築士, 市職員を一堂に会し行う相談会です。申込制で, 市報及びホームページで日程及び申込方法を案内しています。

・産業交流フェア

様々な産業を一堂に集めて開催する市主催のイベントです。会場の中に相談ブースを設け, 市職員が相談を受けています。申込みは不要です。

・健康・絆・終活フェス

健康や医療及び介護等に関する市主催のイベントで, 会場の中に相談ブースを設け, 司法書士と市職員が相談を受けます。申込みは不要です。

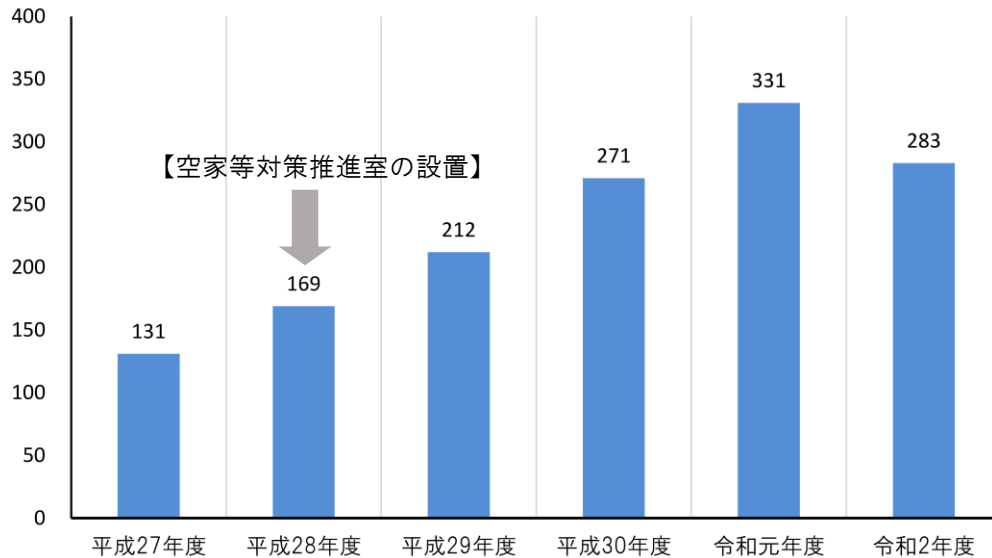
(4) 相談しやすい相談体制づくり

市に寄せられた空き家に関する相談件数は、年々増加傾向にあります。空き家数の増加や空き家問題への関心の高まりのほか、市報・ホームページを通じた適正管理の周知や、所有者や高齢者への啓発リーフレットの配布等による効果も表れていると捉えています。

また、高度な専門的知識を要する内容を除き、市では、できる限りの相談に対する回答ができるよう、解決事例の蓄積のほか、解体費などの一般的な相場の把握に努めています。

■市に寄せられた空き家に関する相談件数

相談件数（件）



■相談内容

相談者	内容	平成 30 年度		令和元年度		令和 2 年度	
		件数	割合 (%)	件数	割合 (%)	件数	割合 (%)
近隣住民 自治会等	建屋の倒壊 建築材料の落下や飛散	52	19.2	65	19.6	47	16.6
	草木の繁茂 草木が隣地や道路に越境	99	36.5	101	30.5	112	39.6
	ごみの放置による臭気や飛散	2	0.7	5	1.5	3	1.1
	害虫や害獣の発生 (蜂, 毛虫, ハクビシンなど)	12	4.4	16	4.8	16	5.7
所有者 相続人等	空き家(土地含む)の売却を希望	22	8.1	15	4.5	21	7.4
	空き家の賃貸を希望	6	2.2	4	1.2	2	0.7
所有者等 その他	空き家に関する制度や管理方法	30	11.1	42	12.7	26	9.2
希望者	空き家を活用したい, 探している	13	4.8	20	6.0	11	3.9
その他空き家に関すること		35	12.9	63	19.0	45	15.9
合 計		271	100	331	100	283	100

※令和元年度が多い理由：大型台風2つの通過に伴う相談が多数寄せられたほか、空き家に関する無料相談会の回数が他の年度よりも多いため

2 有効活用の促進

(1) 地域交流拠点づくりの支援

空き家を活用し、地域の繋がりの維持及び地域の活性化を目的とした地域の交流拠点を整備する団体に対し、改修費に対する補助金を交付・支援する制度を創設しました。

【補助制度の概要】

- 地域交流拠点

高齢者・子育てサロン、子どもの居場所、自治会集会所、コミュニティカフェ など

- 対象者

自治会、コミュニティ組織、NPO 法人、ボランティア組織等の地域団体

- 要件

概ね 1 年以上使用していない空き家を改修すること

地域交流事業（地域住民の交流を図る DIY イベント等）を実施すること（努力義務）

最低 10 年は活用に供すること

- 補助対象経費

空き家の改修費（内外装工事、外構工事、設備更新費、備品購入費、専門家への報酬等）

- 補助額

補助対象経費の 2/3 上限 100 万円

(2) ふぁみりこらぼの整備

中心市街地で空き家になっていた建屋を市が取得・改修し、子育て支援、多世代交流、生涯学習の拠点となる複合施設として整備しました。



子育て支援・多世代交流施設「ふぁみりこらぼ」

3 適正な管理がされていない状態の解消（管理不全状態の解消）

周囲に悪影響を及ぼしている空き家については、所有者や相続人に対し助言や指導を行います。なかでも、危険性が著しく高い状態のものは、必要に応じて立入調査を行い、管理不全空家や特定空家等に認定し、より強い行政措置を行っています。

(1) 周囲に悪影響を及ぼす空き家への助言・指導（法第 12 条関係）

【年度別件数】

単位：件

年度	助言・指導件数	是正・解決	未解決
平成 28 年度	131	61	70
平成 29 年度	147	63	84
平成 30 年度	144	64	80
令和元年度	148	64	84
令和 2 年度	154	86	68

【空き家実数】

単位：戸

内容	空き家数
これまで助言・指導した空き家	506
うち是正や解体	307
未解決	199

※【年度別件数】と【空き家実数】の集計方法
 同じ空き家で複数年度に助言・指導があった場合
 【年度別件数】：年度ごとにカウント
 【空き家実数】：1戸としてカウント

(2) 特定空家等への対応（法第 14 条関係）

認定年度	所在	経過
平成 28 年度	湊本町地内	助言・指導後、相続人による自主解体
平成 29 年度	湊泉町地内	・相続人全員が相続放棄をしていることから、市が略式代執行により解体工事を実施 ・解体費用の回収を目的に相続財産管理人の申立てを行い、相続財産管理人が相続財産を清算中
平成 30 年度	平磯町地内	助言・指導をしても解決されなかったことから勧告を実施し、その後、相続人による自主解体
令和 3 年度	阿字ヶ浦町地内	相続人全員が相続放棄をしていることから、市が略式代執行により一部解体を実施

計 4 戸

(3) 管理不全空家への対応（条例第 8 条関係）

単位：戸


認定年度	認定	指導	是正・解決	未解決
平成 28 年度	16	15	5	11
平成 29 年度	7	6	2	5
平成 30 年度	10	9	4	6
令和 2 年度	6	3	5	1

※R3.4.1 現在：管理不全空家数 23 戸

※認定と指導の差：相続人不存在等により指導する相手がないため

(4) 緊急安全措置※（条例第9条関係）

①阿字ヶ浦町地内

実施年月	平成30年10月
建屋概要	廃旅館（管理不全空家）
権利関係	所有者死亡，法定相続人全員が相続放棄
状況	台風によりシャッターと屋根材が損傷し，通学路や周囲の住宅に飛散するおそれ
措置内容	<p>シャッター破損箇所を合板で固定 屋根材の撤去及び飛散防止のネット掛け</p> 

②海門町地内

実施年月	令和3年5月
建屋概要	居宅（管理不全空家）
権利関係	所有者死亡，法定相続人全員が相続放棄
状況	台風等により屋根材が損傷し，周囲の住宅や前面道路に飛散するおそれ
措置内容	<p>屋根に飛散防止のネット掛け</p> 

※緊急安全措置

市で認定した特定空家等及び管理不全空家の危険性が逼迫した場合に，所有者等に代わり，市が最低限の応急措置を行うことができる行為です。法に基づく行政代執行や略式代執行は手続きに時間を要するため，その暇が無い緊急時を想定し，条例に規定したものです。

(5) 略式代執行^{※1}（法第 14 条関係）

① 湊泉町地内

実施年月	平成 30 年 1 月
建屋概要	居宅（特定空家等）
権利関係	所有者死亡，法定相続人全員が相続放棄
状況	火災により柱や梁等が損傷し，通学路に倒壊するおそれ
措置内容	建屋の解体及び樹木伐採等 
経過	解体費用の回収を目的に民法における相続財産管理人 ^{※2} の申立てを水戸家庭裁判所に行い，現在，相続財産管理人において相続財産を清算中

② 阿字ヶ浦町地内

実施年月	令和 4 年 1 月
建屋概要	廃旅館（特定空家等）
権利関係	所有者死亡，法定相続人全員が相続放棄
状況	老朽化により柱や梁等が腐朽し，周囲に倒壊するおそれ
措置内容	建屋の一部を解体等 

※1 略式代執行

特定空家等の所有者や相続人が不存在もしくは行方不明などの場合に，法に基づき，市が最低限の措置ができる行為です。特定空家等に認定し，措置内容についての公告を経て実施します。

措置に要した費用については，所有者等が判明した場合に民事請求する，もしくは，民法による財産管理制度の活用等が一般的な方法となります。

なお，所有者等が判明している特定空家等で，指導や命令を行っても是正が無い場合における措置は「行政代執行」となり，措置の費用は所有者等に請求します。

※2 相続財産管理人制度

被相続人に身寄りがいない，もしくは相続人全員による相続放棄がなされたなど，相続人が不存在の場合において，主に債権者など利害関係者が，債権回収を目的に家庭裁判所に申立てを行う制度です。家庭裁判所より選任された相続財産管理人は，預貯金の調査や不動産の売却等を行い，債務を支払うなどの清算を行います。

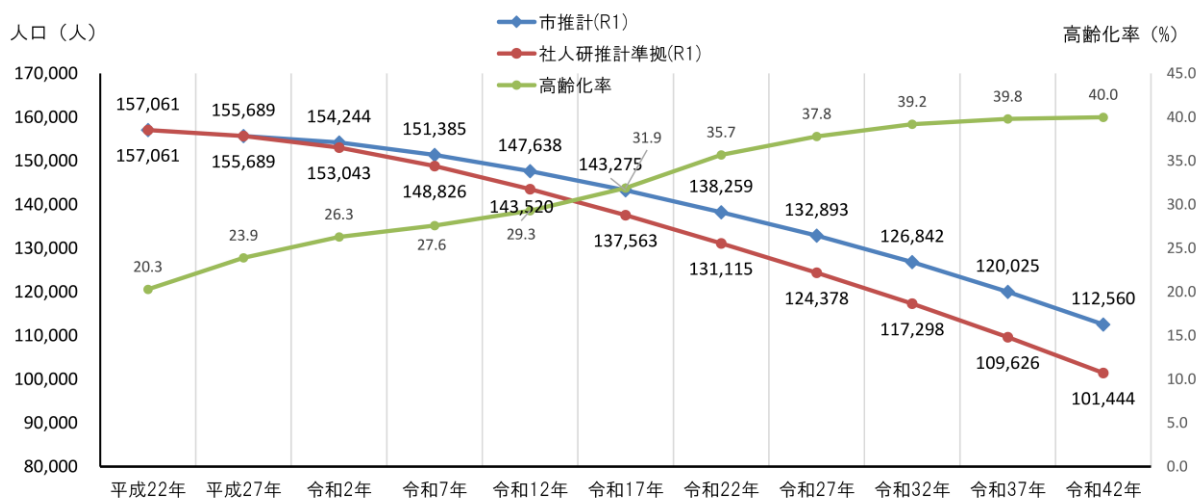
第4章 空き家対策における問題と課題

1 今後の展望を踏まえた問題

本市における空き家数は、人口減少と高齢化の進展等に比例し、今後も増加していくことが予想されます。

今後の展望及び前計画における実績を踏まえ、3つの主要な問題について認識しました。

(1) 本市における人口と高齢化率の将来予測



(2) 主要な問題

①未解決の空き家が蓄積

周囲に悪影響を及ぼす空き家について、所有者や相続人への助言・指導を行っても、是正や解決がされない案件が蓄積されています。未解決に至る主な理由として、資金や親族との話し合いが事前に行われていないなど準備不足が多いことが分かっています。

②相続人不存在の管理者不在の空き家が増加

相続人全員による相続放棄等の理由により管理者が不在となり、周囲に悪影響を及ぼす空き家が増加しています。今後も相続放棄の増加が想定されることから、管理者不在の空き家が増加していくと考えられます。なお、略式代執行や緊急安全措置を行った事例についても、全て相続人不存在の空き家です。

③那珂湊地区の特に海岸沿いに空き家が集中

古くから漁業や商業が栄えたまちの特徴として、建物の密集や道路に接していないなどの理由により再建築が難しい場合が多いうえ、東日本大震災による津波の被害もあり、土地の流通が難しいことが、那珂湊地区の海岸沿いに空き家が多い要因の1つとして考えられます。なお、略式代執行や緊急安全措置を行った事例についても、全て那珂湊地区の空き家です。

2 空き家対策の課題

空き家対策を推進するにあたり、3つの主要な問題の解決と、本計画において新たに追加した目的「人口15万人が維持できるまちづくり」への対応が必要です。

以上を踏まえまして、本計画における課題を次のように整理します。

問題1：未解決の空き家が蓄積

- 課題1** 資金や親族との話し合いなど、事前準備の大切さの更なる啓発
- 課題2** 相談できる機会を増やすなど、相談しやすい相談体制づくり
- 課題3** 流通性が低い空き家に、価値を見出せる活用希望者に繋ぐ仕組みづくり

問題2：相続放棄の増加に伴う管理者不在の空き家が増加

- 課題4** 危険になる前の早い段階で相続財産管理人制度の活用

問題3：那珂湊地区の特に海岸沿いに空き家が集中

- 課題5** 関係部署等と連携した空き家対策の検討

人口15万人が維持できるまちづくりへの対応

- 課題6** 住まいの受け皿として、空き家バンクの成約件数を伸ばしていく仕組みづくり

有効活用にとってプラスの材料が増加

(DIYや古民家ブーム、地方移住・二地域居住・ワーケーション等の新たなライフスタイルへの関心の高まりなど)

- 課題7** 有効活用の促進との関連付けの検討

第5章 具体的施策

空き家対策における課題を踏まえ、次の施策を行います。

なお、常に施策の効果を検証し、柔軟に内容の見直しができるものとします。

1 発生の抑制

(1) 多くの機会と的確な機会を捉えた周知・啓発（拡大）

解体費や改修費などの資金や親族との話し合いなど事前準備の大切さについて、多くの機会を通して啓発を行います。

また、空き家の発生に関わりやすい高齢者の方に対し、終活の1つとして住まいの処分等について考えてもらうきっかけになるよう、的確な機会を捉えた啓発を行います。

- ①定期的な市報掲載やホームページによる啓発
- ②固定資産税・都市計画税納税通知時に啓発リーフレットの同封
- ③後期高齢者医療保険料通知時に啓発リーフレットの同封
- 新規** ④介護サービス利用時や死亡届時に空き家対策の周知
- ⑤その他高齢者を対象とした効果的な啓発

(2) 相談しやすい相談体制づくりと相談機会の提供（拡大）

空き家を含む住まいの管理や処分は、相続・解体・売却・改修など専門的なことが多く、相談や決断を後回しにしがちとなり、気づいた時には相続人が膨れ意思統一ができなくなってしまった、価値が下がって流通が困難になってしまったなどのケースが多くなっています。

市では、今後の方針を決めるにあたっての一助となるよう、相談しやすい相談体制を構築するとともに、専門家の助言を受けられる相談の機会をより増やしていきます。

- ①空家等対策推進室における相談力の向上（解決事例や一般的な相場の情報収集等）
- ②専門家を一堂に会した無料相談会の開催

新規 ③地域に出向いた無料相談会等の開催

新規 ④遠方に居住する所有者等に配慮した相談機会の提供

(3) 流通性が低い空き家と活用希望者を繋ぐ仕組みの検討（新規）

これまで空き家対策を進めてきたなかで、土地の価値より解体費用の方が高く、市場価値が無いとされた空き家であっても、駐車場や子どものために活用したいと近隣の方が価値を見出し、解体費用の工面もしくは空き家付きのまま土地を譲渡して解決に至った事例があります。

空き家バンクは、市場価値のあるものが基本となりますので、市場価値が低いもしくは無い空き家を流通させる仕組みについて検討します。

(4) 相続人が不存在的の空き家について、相続財産管理制度活用の検討（新規）

周囲に対する危険性が著しく高くなり、市の略式代執行による措置の他に解決手段が無くなる前に、把握した時点など早い段階で、相続財産管理制度の活用が可能かを検討する仕組みをつくります。

(5) 那珂湊地区について、関係部署等と情報共有や対策の検討（新規）

那珂湊地区の特に海沿いに集中する空き家の問題について、庁内の関係部署等との情報共有や、定期的に対策を検討する場を設けます。

3 適正な管理がされていない状態の解消（管理不全状態の解消）

（１）法及び条例による行政措置（継続）

周囲に悪影響を及ぼす空き家については、現地調査や所有者・相続人の調査を行い、法及び条例に基づく助言や行政措置を講じます。

（２）緊急安全措置や代執行など市の直接的な措置（継続）

緊急的に危険回避が必要と判断した管理不全空家及び特定空家等については、条例に基づく緊急安全措置及び法に基づく行政代執行や略式代執行により、市が最低限の措置を行います。また、他の法令等で応急措置が可能な場合は、関係部署と連携しながら安全の確保に努めます。

（３）空き家の調査等（継続）

①所在の把握

市によるパトロールや市民からの通報のほか、自治会など地域からの情報提供により、適正な管理がされていない空き家の早期把握に努めます。

②外観調査

危険性など悪影響の箇所や、空き家かどうかの判断をするための調査を実施します。

③所有者等調査

固定資産課税台帳、登記簿、住民票、戸籍、水道使用状況のほか、必要に応じて近隣住民等からの聞き取りにより、所有者・相続人・管理者などを調査し、所有者等への助言・指導に繋がります。

④立入調査

上記②の外観調査の結果、危険性が著しく高いと思われる空き家については、必要に応じて関係部署等と連携した立入調査を実施し、詳細な調査を実施します。

⑤パトロール

把握した全ての空き家については、１年に１度はパトロールを行うほか、危険性が高い空き家については、定期的に現地確認を行っています。また、台風など災害時の前後には、危険性が高い空き家の異常箇所を点検するなど、危険性の早期発見に努めます。

(4) 特定空家等に対する措置及びその他の空き家等に対する取組 (継続)

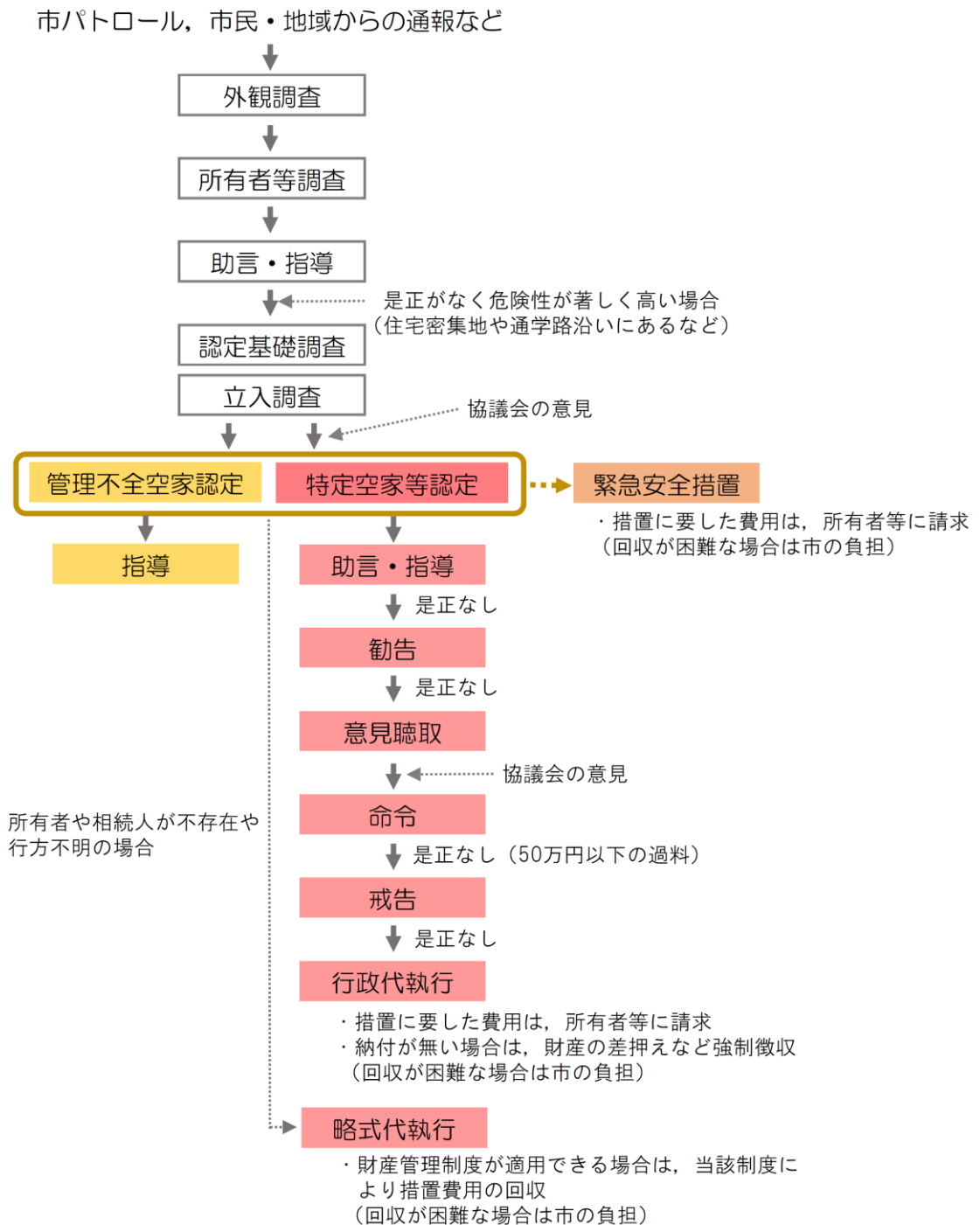
周囲に対する危険性が著しく高い空き家で、助言・指導を行っても是正がされない場合は、認定基礎調査や必要に応じて立入調査を行い、空家等対策推進協議会の意見を参考のうえ「特定空家等」に認定します。認定後は法に基づく行政措置として、「助言・指導」を行い、是正がされない場合は、「勧告」「命令」「行政代執行」と段階的に必要な措置を行います。

所有者や相続人が不存在の特定空家等は、「略式代執行」を行います。

また、特定空家等の状態に至らないまでも危険性が高い空き家を「管理不全空家」として認定し、条例による指導を行います。

なお、緊急的に危険回避が必要と判断した特定空家等及び管理不全空家については、条例に基づき市が最低限の応急措置として「緊急安全措置」を行います。

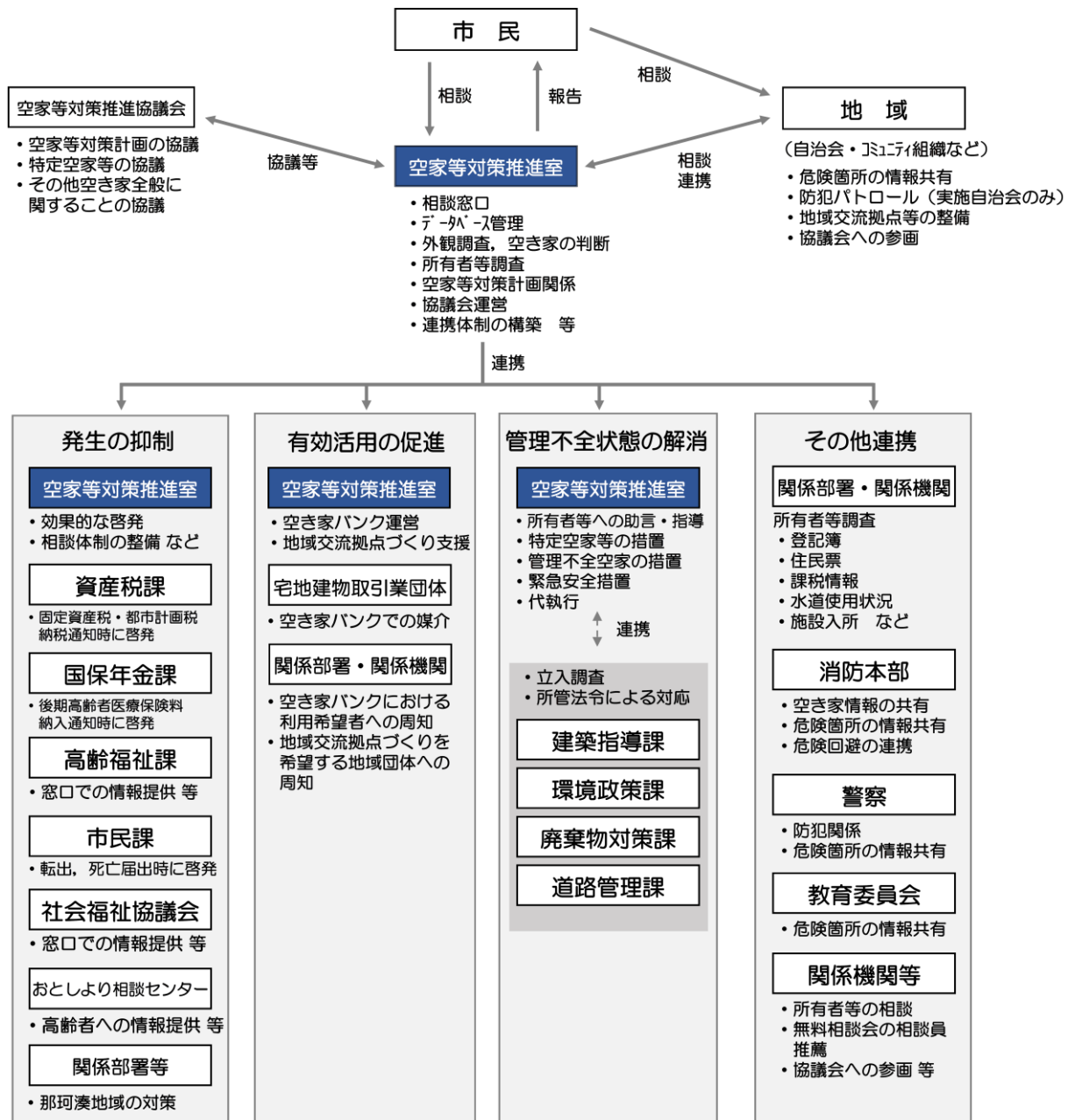
■基本的な流れ



第6章 空き家対策の推進体制

1 推進体制

空家等対策推進室を中心とした庁内の関係部署のほか、空家等対策推進協議会、関係機関、地域と連携し、空き家対策を推進します。



2 市民や所有者等からの相談体制

市では、空家等対策推進室において、次により相談を受けています。

【土日・祝日を除く平日 8:30~12:00, 13:00~17:30】

- 窓口 : ひたちなか市東石川2丁目10番1号 第2分庁舎2階 市民活動課内
- 電話 : 029-273-0111 (代表) 内線 3225, 3226

【随時受付】

- FAX : 029-271-0851
- E-MAIL : akiyat@city.hitachinaka.lg.jp

第7章 SDGsとの関係




持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）は、国連加盟 193 か国が 2016 年から 2030 年の 15 年間で達成するために掲げた目標です。

持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための 17 のゴールと、それらを達成するための具体的な 169 のターゲットで構成され、地球上の誰一人として取り残さない（leave no one behind）ことを誓っています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



本計画は、SDGsを構成する 17 のゴールのうち、次の3つについて特に関連性が深いものとし、本計画を推進することによりこれらの目標に近づき、持続可能な社会の実現に寄与します。

 <p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	<p>目標 11：住み続けられるまちづくりを</p> <p>総合的な対策 （発生の抑制，有効活用の促進，適正な管理がされていない状態の解消）</p>
 <p>16 平和と公正をすべての人に</p>	<p>目標 16：平和と公正をすべての人に</p> <p>適正な管理がされていない状態の解消</p>
 <p>17 パートナースhipで目標を達成しよう</p>	<p>目標 17：パートナーシップで目標を達成しよう</p> <ul style="list-style-type: none"> • 空家等対策協議会の運営 • 多様な主体との連携による対策

付属資料

ひたちなか市空家等対策推進協議会運営規則

(目的)

第1条 この規則は、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。）第7条第3項に基づき、空家等対策推進協議会「以下「協議会」という。」の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会長及び副会長)

第2条 協議会に会長及び副会長を各1名置き、委員の互選により、これを定める。

2 会長は、協議会を代表し、協議会を総括する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は欠けたときには、その職務を代理する。

(会議)

第3条 協議会の会議は、会長が必要に応じ召集する。

2 会長は、会議の議長となる。ただし、会長が指名した者を議長とすることができる。

3 協議会は、委員の半数が出席しなければ、会議を開き、議決をすることができない。

4 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

5 会長は、必要と認めるときは、委員以外の者を会議に出席を求め、意見又は説明を述べさせることができる。

6 会議は、ひたちなか市審議会等の公開に関する指針第3項第2号及び第5号に基づき非公開とする。

7 市長は、あらかじめ指定する者を職務代理人として会議に出席させることができる。

(委任)

第4条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

付 則

この規則は、平成28年 6月 2日から施行する。

ひたちなか市空家等対策推進協議会委員名簿

順不同 敬省略

分野	役職等	氏名	備考
行政	ひたちなか市長	大谷 明	
建築士	茨城県建築士会 副会長・ひたちなか支部長 (川又晴彦建築設計事務所 代表)	川又 晴彦	会長
司法書士	茨城司法書士会 (司法書士茨城さくら事務所 代表)	中里 隆幸	副会長
宅地建物取引士	茨城県宅地建物取引業協会 常務理事 (ベニヤ商事株式会社 代表取締役社長)	横須賀 忠行	
不動産鑑定士	茨城県不動産鑑定士協会 理事 (常陸総合鑑定 代表)	中島 寛和	
地域住民の代表	ひたちなか市自治会連合会 副会長 (枝川自治会長)	近藤 清二	
福祉関係者	ひたちなか市社会福祉協議会 地域福祉課長	寺山 聡	

任期：令和2年6月19日から令和4年6月18日

合計7名

ひたちなか市第2次空家等対策計画の策定経過

開催日	会議等名称
令和3年5月21日	令和3年度 第1回 空家等対策推進協議会
令和3年7月29日	令和3年度 第2回 空家等対策推進協議会
令和3年11月	庁内より意見や提案の募集
令和3年11月26日	令和3年度 第3回 空家等対策推進協議会
令和3年12月1日	市議会に説明
令和3年12月25日	パブリック・コメント実施(令和4年1月23日まで)
令和4年2月15日	令和3年度 第4回 空家等対策推進協議会
令和4年2月	パブリック・コメントに対する市の考え方公表 策定



ひたちなか市 第2次空家等対策計画

令和4年2月発行

発行責任：ひたちなか市 市民生活部 市民活動課 空家等対策推進室

〒312-8501 茨城県ひたちなか市東石川2丁目10番1号

TEL : 029-273-0111 (代表)

E-MAIL : akiyat@city.hitachinaka.lg.jp