

ひたちなか市第2次空家等対策計画 概要版

策定：令和4年2月

1. 策定の背景

人口減少や高齢化の進展など様々な要因により、今後も空き家の増加が想定され、更なる空き家問題の深刻化が懸念されます。一方で、地方移住への関心の高まりや、多地域居住・ワーケーションなどの選択肢の1つとして空き家活用の需要が増えているなど、好機を迎えている側面もあります。

本市は、平成29年度に策定した「ひたちなか市空家等対策計画」に基づき対策を進めてきましたが、本計画は、新たに見えてきた問題や課題を整理し、今後5年間の方向性を示すことで、更なる対策を推進するために策定するものです。

平成28年 ひたちなか市空家等対策の推進に関する条例（以下「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

2. 目的

- ・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）
- ・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）

3. 対象区域と種類

- ・区域：市内全域
- ・種類：居住や使用が概ね1年程度されなくなった建築物
（住宅、倉庫、店舗等）

4. 計画期間

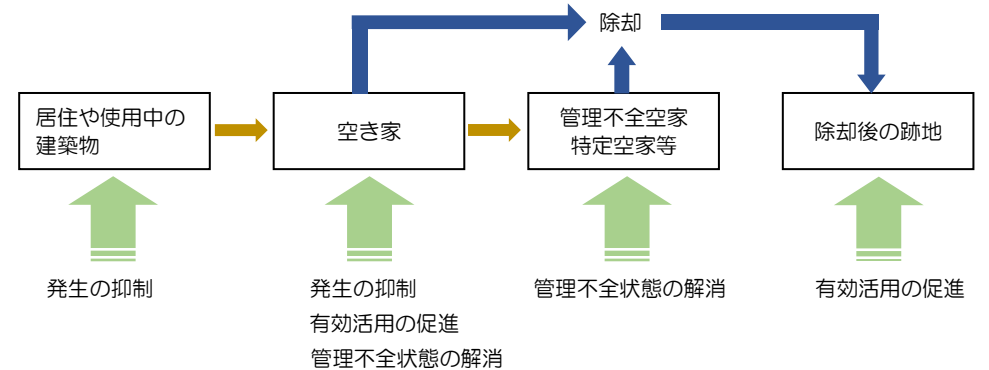
令和4年度 ～ 令和8年度（5か年計画）

5. 基本方針

（1）総合的な対策

所有者責任を第一義的とした空き家の段階に応じた対策

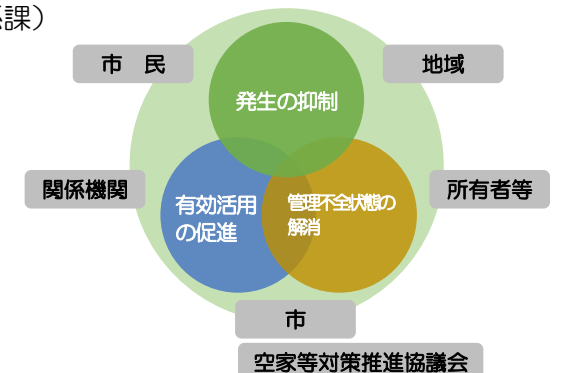
- ①発生の抑制（空き家もしくは管理が放置される空き家の抑制）
- ②有効活用の促進
- ③適正な管理がされていない状態の解消（管理不全状態の解消）



（2）多様な主体との連携による対策

空き家を取り巻く多くの関係者との更なる連携

- ①地域（自治会等）
- ②関係機関（宅建協会、司法書士会、建築士会、不動産鑑定士協会等）
- ③庁内関係部署（市内部の関係課）



6. 空き家の現状等

(1) 市の空き家数（推定値）

単位：戸

区分	H15	H20	H25	H30
空き家数	1,590	2,140	2,230	2,820

出典：総務省「住宅・土地統計調査」による主に戸建ての空き家

過去最高値
3日に1戸増加

(2) 市で実際に把握している空き家数（各年4/1時点）

単位：戸

区分	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
空き家数	353	431	458	472	472	487	521

(3) 市で把握した地区別の空き家数

単位：戸

区分	勝田地区	那珂湊地区	市全体
空き家数	556	476	1,032

※令和2年度末までに市が把握した空き家（解体されたものも含む）

(4) 周囲に悪影響を及ぼす空き家への助言・指導結果（R3.9/末現在）

項目	件数
所有者や相続人への指導	506
うち是正や解体	307
未解決	199（約4割が解決されないまま蓄積）

(5) 空き家の所有者の実態や諸事情

項目	割合
年齢が65歳以上	61.5%
世帯の年収が300万円以下	27.9%
居住地から空き家まで車で1時間以上	28.2%

出典：国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」

(6) 市で把握する相続人不存在の空き家（各年4/1時点）

単位：戸

区分	H28	H29	H30	R1	R2	R3
空き家数	3	7	12	13	17	19

7. 問題と課題

今後も空き家の増加が想定されるなか、現計画で見えてきた問題及び新たに追加した目的に対応するための課題

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

発生の抑制

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

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

有効活用の促進

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流れ）

- 課題7 有効活用の促進との関連付けの検討

8. 具体的施策（一部）

発生の抑制

- 新規 啓発リーフレット配布（固定資産税・都市計画税納税通知時等）
- 新規 介護サービス利用時や死亡届時に空き家対策の周知
- 新規 専門家を一堂に会した無料相談会の開催
- 新規 地域に向いた無料相談会等の開催
- 新規 遠方に居住する所有者等に配慮した相談機会の提供
- 新規 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 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 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

有効活用の促進

- 新規 空き家バンクの実施
- 新規 空き家バンクについて、関係部署等と連携した事業周知等
- 地域交流拠点の整備に対する支援

の解消
管理不全状態

法や条例による行政措置

- ・周囲に悪影響を及ぼす空き家所有者や相続人への助言、指導
- ・危険性が高く逼迫した状態は、市が最低限の措置を実施（緊急安全措置、行政代執行、略式代執行）