



ひたちなか市の空き家対策

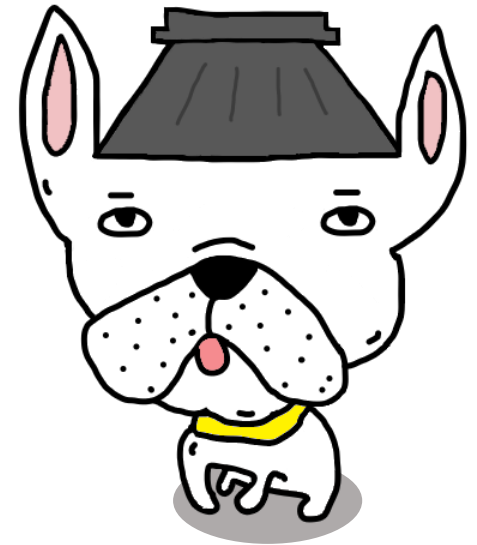
国営ひたち海浜公園



那珂湊魚市場



ほしいも生産日本一



ひたちなか市空き家活用推進キャラクター

おふる

ひたちなか市の概要

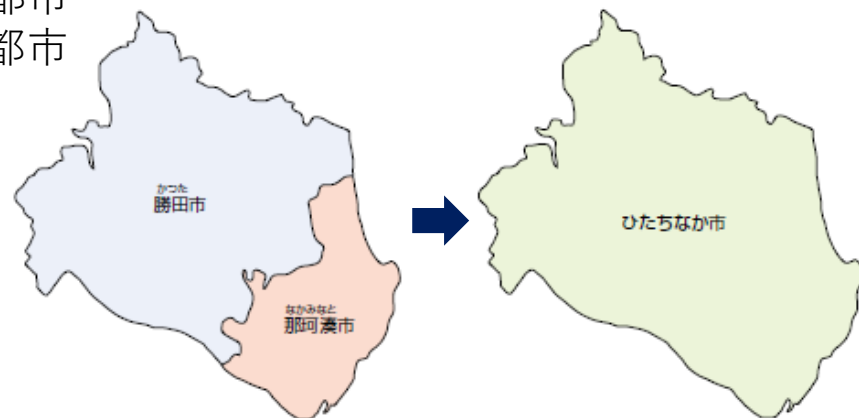


整備が進む茨城港常陸那珂港区

■経緯

平成6年11月に2市が合併

- ・勝田市：工業都市
- ・那珂湊市：水産都市



■位置

茨城県の中央からやや北東（東京から約100km）

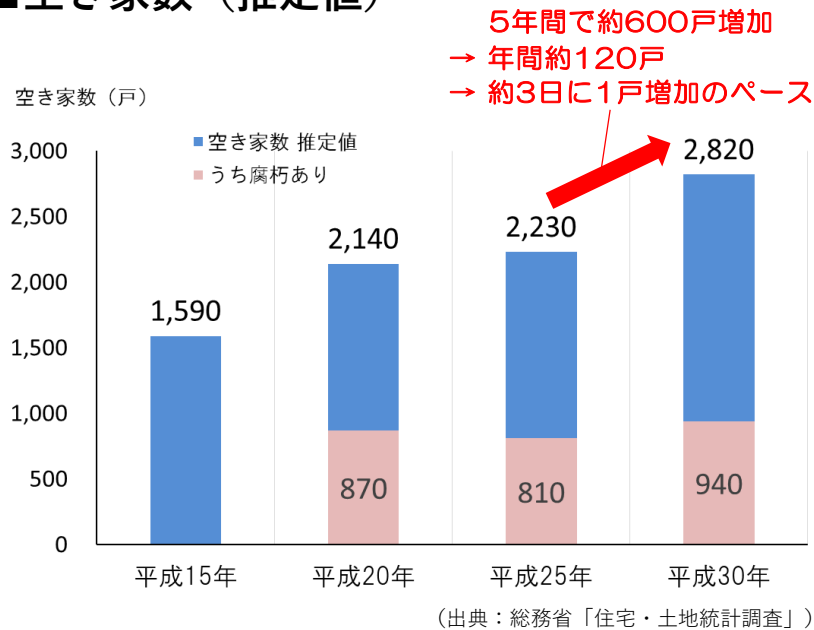
- ・電車：上野駅から約70分
- ・車：三郷JCから約75分
- ・港湾：国内外の港との間で20の定期航路

■市勢（令和4年4月1日現在）

- ・面積：100.26km²
- ・人口：155,114人
- ・世帯数：67,495世帯
- ・高齢化率：26.8%

ひたちなか市の空き家数

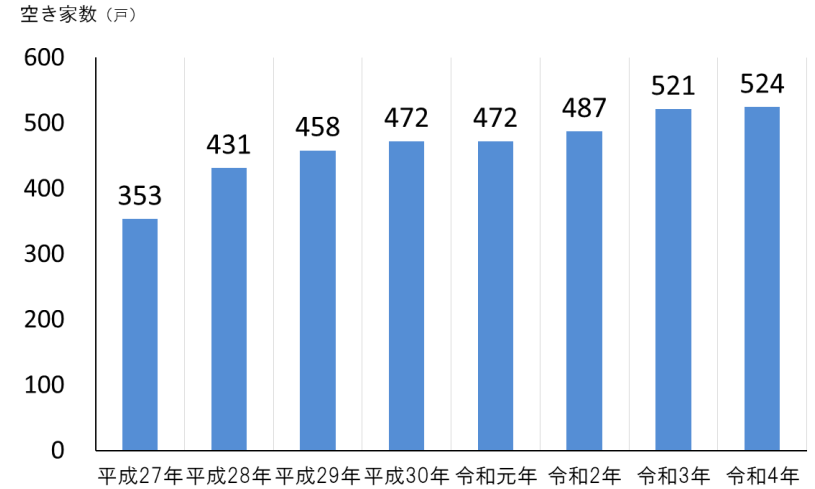
■空き家数（推定値）



※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)

■市が把握している空き家数（実数）



※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4/1時点)

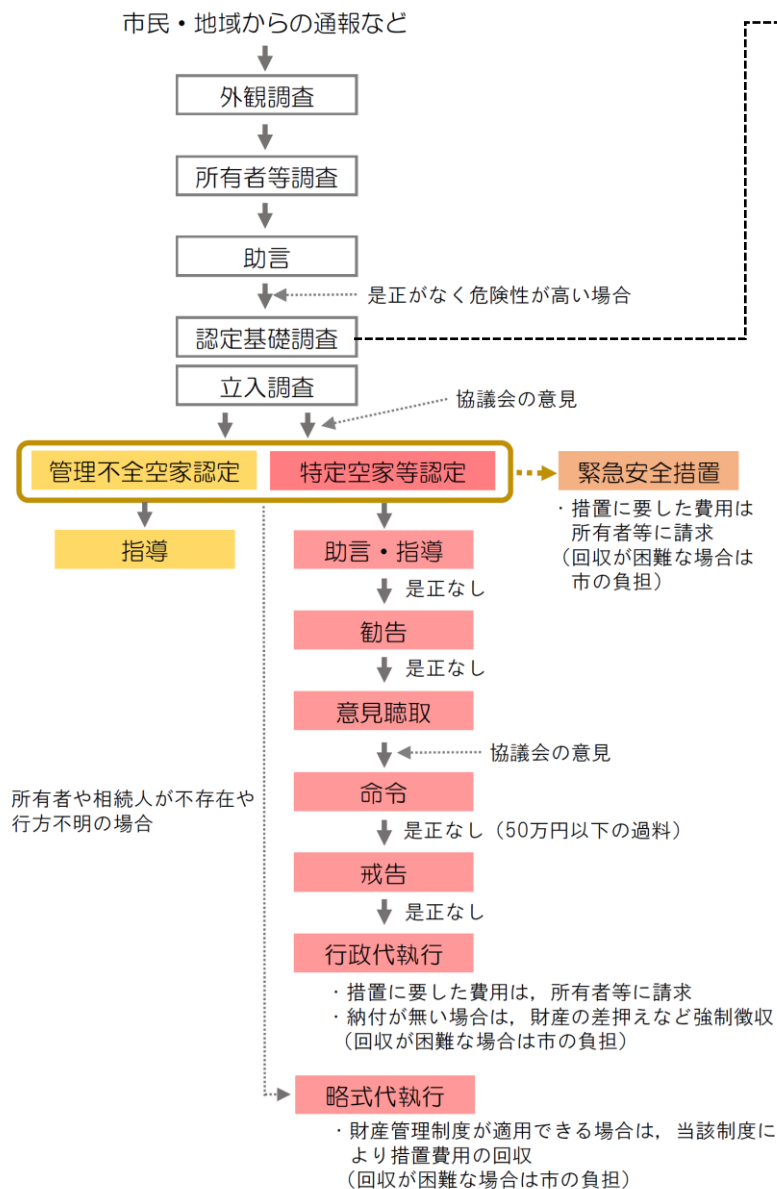
空き家対策の体制整備

■体制整備の経過

年月	内容
H24.10	庁内に空き家問題に関する連絡会議を設置
H25.4	各課で受けていた相談を1本化（相談窓口設置） 各課が保有する空き家情報の集約
H28.4	ひたちなか市空家等対策の推進に関する条例（以下：空き家条例）施行 空家等対策推進室設置（6人） 正職員4人、会計年度任用職員2人（相続調査・データ入力等）
H28.6	空家等対策推進協議会設置（7名） 市長、司法書士、建築士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、 住民代表（自治会長）、社会福祉協議会職員
H29.2	ひたちなか市空家等対策計画策定
R4.2	ひたちなか市第2次空家等対策計画策定 3つの柱 — 管理不全状態の解消 — 発生の抑制 — 有効活用の促進

管理不全状態の解消の取組み

1. 行政措置の流れ



【空き家条例施行規則】

別表3 特定空家等及び管理不全空家認定基準

分類	項目	内容
建築物等	建築物の倒壊等	(1) 基礎の不同沈下、破損等による傾斜 (2) 構造耐力上主要な部分の破損等
	屋根・外壁等の脱落・飛散等	(1) 屋根材・外壁材等の剥離、破損等 (2) 看板・給湯設備等の転倒、脱落等 (3) バルコニー等の腐食、破損等 (4) 浄化槽等の破損等による汚物の流出又は臭気の発生 (5) 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性の有無
	門・塀・擁壁の腐朽・破損等	(1) 門・塀の破損、傾斜等 (2) 擁壁の破損、傾斜等
生活環境	ごみの放置・不法投棄	ごみ・危険物等の放置又はそれに起因する悪臭等
	立木等の繁茂	立木竹等の繁茂又は倒木等
	動物・害虫等	動物等の鳴き声、ふん尿、大量発生等
	その他	隣接する土地や道路への土砂の流出等

備考 この表に定めるもののほか、周辺に危険や支障を及ぼすおそれがある内容について、総合的な調査を行うものとする。

2. 空き家特措法に基づく行政措置

【法第12条に基づく助言】

年度	助言	是正・解決	是正・解決率
H28	131	61	47%
H29	147	63	43%
H30	144	64	44%
R1	148	64	43%
R2	154	86	56%
R3	171	100	58%

【法第14条に基づく特定空家等】

年度	認定	経過
H28	1	助言・指導後に相続人による自主解体
H29	1	相続人不存在のため略式代執行による解体 ※R1年度に相続財産管理人を申立てし、費用全額回収の見込み
H30	1	勧告後に相続人による自主解体
R3	1	相続人不存在のため略式代執行による解体

3. 空き家条例に基づく行政措置

①管理不全空家の認定（空き家条例第8条）

特定空家等までの著しい危険性はなくとも、危険性が高い空き家を認定し指導できる。

【規定した理由】

- ・ 特定空家等までの著しい危険性はなくとも、周囲に悪影響を及ぼしている空き家が多
数あり、助言レベルではなく行政指導が必要
- ・ 特定空家等の未然防止

【認定数】

項目	H28	H29	H30	R2	合計
認定数	16	7	10	6	39
指導数	15	6	9	3	33
是正・解決	5	2	4	5	17

是正・解決率
約44%

②緊急安全措置（空き家条例第9条）

特定空家等もしくは管理不全空家の危険性が逼迫し、空家特措法による行政代執行や略式代執行の暇が無い場合、最低限の応急措置ができる。

【規定した理由】

空家特措法による行政代執行は、助言指導から数カ月を要する。また、略式代執行も公告を行い措置期限を待つ必要があるなど時間を要し、その間に周囲に被害や損害を及ぼすことが想定されるため。

【措置数】

項目	H30	R3	合計
措置	1	2	3

【事例】

- ・ 相続人全員が相続放棄
- ・ 台風により屋根材とシャッターが損傷し、通学路や周囲に飛散するおそれ



H30.10 : 緊急安全措置（屋根材撤去、シャッター飛散防止）
工事費用：252,428円（税込）




発生抑制の取組み

1. 固定資産税納税通知書にリーフレット同封（約63,000件/年）

空き家の所有者ばかりではなく
居住や使用中の所有者あて

空き家募集中

今こそ眠っている空き家を活かすチャンスです



住まないし、どうしようかな。
せっかくだから地域の活性化に役立てたい！
でも不動産業者の知り合いがないんだよね。

草取りがほんと大変になってきたわ。
どうせなら移住を希望する方に譲りたいわねえ。

空き家バンクがお手伝いします。

空き家バンクとは

- 市が橋渡しとなり、空き家の所有者と利用希望者をつなぐ制度です
- 利用希望者とは、移住・定住、地域のサロン開設やカフェの開業などを希望する方です
- 申込み・登録は無料です
- 不動産のプロ「宅地建物取引業者」が交渉・仲介を行います


成約までの流れ

- 市に相談・申込み
- 市や媒介業者による調査後、登録
- 空き家情報をホームページに掲載
- 利用希望者が媒介業者に交渉申込み
- 利用希望者と契約、仲介手数料の負担

※登録には条件があります
※必ず成約ができるとは限りません

空き家活用推進キャラクター
あふる

空き家バンクのQRコード



申し込み方法

- まずは、市の空家等対策推進室までお気軽にご相談ください。
- 詳しいことは、ひたちなか市の空き家バンクのホームページでも確認できます。
- 利用希望者もあわせて募集します。

ひたちなか市 空家等対策推進室
☎: 029-273-0111 (代表) 内線 3225、3226 土日・祝日を除く平日 8:30~17:30
✉: akiyat@city.hitachinaka.lg.jp

(表面)

空き家や空き地をお持ちの方へ

下のようになっていますか？
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。



屋根や外壁の腐敗 雑物の貯蔵
スズメバチの営巣 害虫の大量発生
草木枯死 通行支障
雨の貯溜 野良ネコのすみか
ごみの放置による悪臭 不法投棄の発生

居住や使用中の方へ

空き家問題は他人事ではありません。
空き家が放置される要因の1つに、解体費などの資金不足や、相続人が多数いるために相続がまとまらないなど、空き家になる前の段階からの準備不足が挙げられています。
今のうちから資金の準備、将来について親族との話し合い、相続の確認をしておくことが大切です。

※著しく危険性が高い「特定空家等」への対応
行政指導をしても是正が見られない場合は、段階的に次の措置を行うことがあります。

- 住宅敷地の固定資産税・都市計画税の軽減措置の除外
- 50万円以上の過料の請求
- 解体などを行う所有者や相続人に措置費用の請求納付が無い場合は、財産の差押えなど強制徴収

私たちにご相談ください

■リフォーム、耐震化、修繕、解体	茨城県建築士会 ひたちなか市建設業協同組合	029-305-0329 029-273-2096
■樹木の剪定、除草	雑草等除去指定業者	市環境政策課 029-273-0111 (代表) 内線 3312~3313
■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 029-273-0111 (代表) 内線 3323~3326
■定期的な見回り、清掃など管理の代行	管理サービス事業者	市空家等対策推進室 029-273-0111 (代表) 内線 3226
■売りたい、買いたい	茨城県宅地建物取引業協会 空き家バンク	029-225-5300 市空家等対策推進室
■相続関係、登記	茨城司法書士会	029-225-0111
■登記手続	水戸地方裁判所	029-227-9911
■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 市の無料弁護士相談(予約制)	050-3383-5390 市広報広聴課 029-273-0111 (代表) 内線 1154
■相続した空き家の譲渡所得 3,000万円の特別控除制度	確定申告の事前相談や受付 申告に必要な確認書の発行	お住まいを管轄する税務署 市空家等対策推進室

※一般的な相場や制度全般に関することなどは、市空家等対策推進室までお問合せください。

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 第2分庁舎2階 市民活動棟内
☎: 029-273-0111 (代表) 内線 3225、3226 土日・祝日を除く平日 8:30~17:30
✉: 029-271-0851 (FAX)
☎: akiyat@city.hitachinaka.lg.jp

令和4年4月発行
このリーフレットは再生紙・植物油インキを使用しています。



関係機関・関係課の
連絡先

(裏面)

2. 後期高齢者医療保険料納入通知書にリーフレット同封（約22,000件/年）

空き家をお持ちの方、戸建て住宅を所有している方へ

経活の一部です

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。
どうすれば？

相続権は誰に
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 akivat@city.hitachinaka.ig.jp

（表面）

なぜ「住まいの終活」を始めた方がいいの？

管理が放置された戸建ての空き家が、周囲に迷惑を掛け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言われています。

■迷惑その1 ご近所や地域への迷惑

- ・建物の倒壊、屋根材や外壁など建築材の飛散
- ・樹木の越境や倒木、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？

■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・除草などの管理費用、固定資産税や火災保険等

市役所と偽った詐欺、悪徳業者にご注意ください

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）

※お答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相談の際に、お答えした相場より良い・悪い場合があることをご了承頂きます。※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相談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

空き家の放置が
近所や親族に迷惑
かけること

事前準備の大切さ
・家族との話し合い
・資金の準備

（裏面）

3. 相談件数の実績

相談者	内容	H28 室設置	R2	R3	R4.11
近隣住民 自治会等	建屋の倒壊、建築材料の落下や飛散	27	47	39	24
	草木の繁茂、隣地や道路に越境	94	112	116	112
	ごみの放置による臭気や飛散	2	3	2	1
	害虫等（毛虫，蜂，ネコ等）の発生	19	16	28	10
所有者 相続人等	空き家（土地含む）の売却を希望	9	21	18	16
	空き家の賃貸を希望	1	2	8	8
	空き家バンク に登録したい	－	－	－	31
所有者等 その他	関連制度、管理や処分方法、 終活	18	26	45	65
希望者	空き家を活用したい、探している	10	11	16	23
	空き家バンク に登録したい	－	－	－	8
その他空き家に関すること		32	45	54	52
合計		212	283	326	350

4. 無料相談会（平成28年度から開催）

①定期開催：2回/年

- ・相談員：司法書士、建築士、宅地建物取引士、市職員
- ・事前予約制（市で関係書類の取得や現地調査を実施）
- ・所要や遠方により相談会に来られない方や、申込多数により外れてしまった方について、市が代わりに専門家に相談し回答する「代理相談」を令和3年度から開始

②不定期開催：1～2回/年

- ・相談員：司法書士、市職員
- ・終活に関する福祉の祭典や産業振興に関する市のイベント時に相談ブースを設置
- ・事前予約不要



①+②の相談数：計95組

(R4.11月時点)

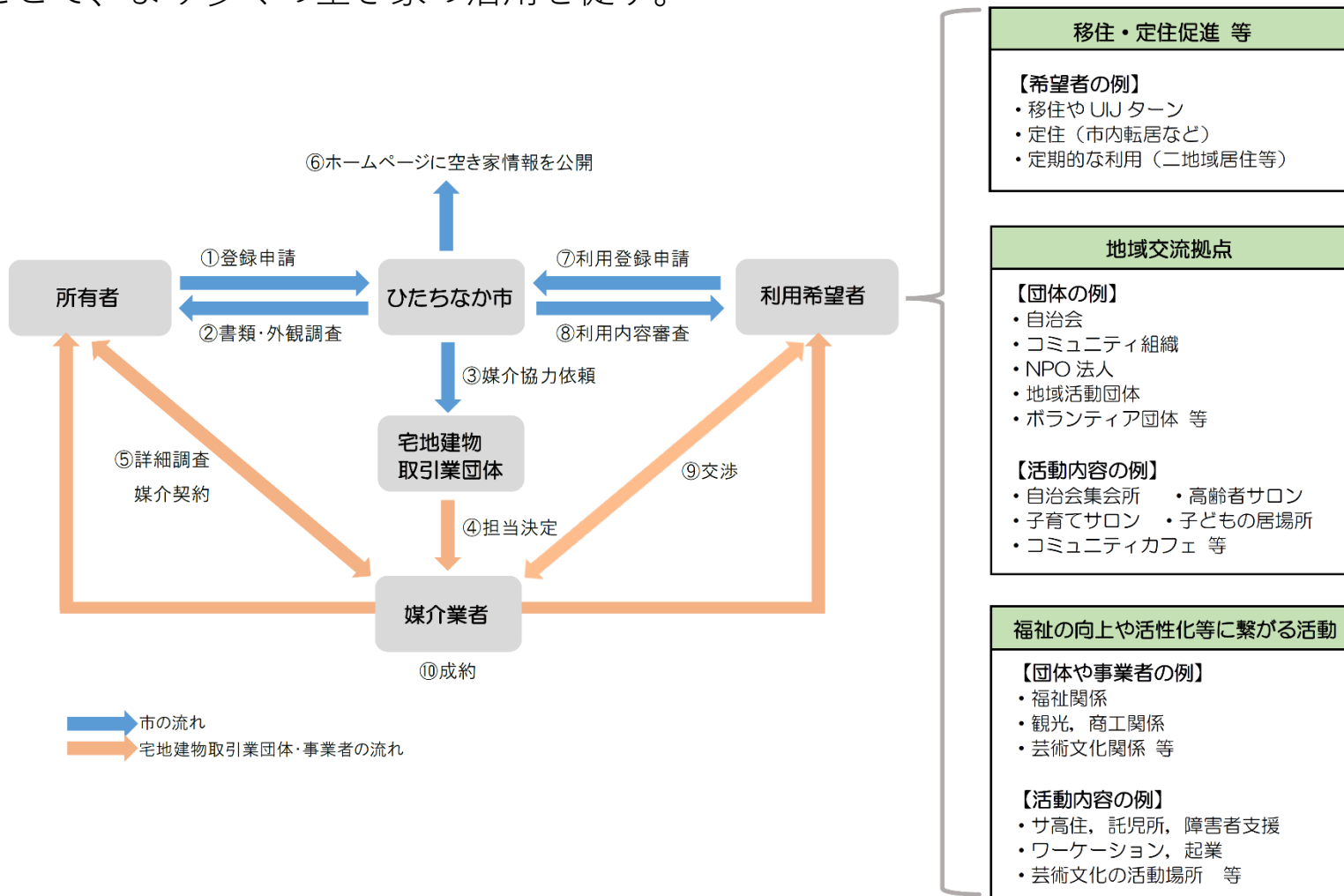
5. おくやみ窓口での啓発（令和4年度から開催）

- ・おくやみ窓口：死亡届を提出した親族が必要な各種手続きの窓口を1本化
- ・空き家の管理や処分に関する制度や相談先の案内
例. 解体費・土地相場の教示、家財道具処分方法、3,000万円控除、管理業者 等

有効活用の促進の取組み

1. 幅広い利用希望を対象とした空き家バンク（令和4年3月運用開始）

利用の対象を移住・定住、U I J ターンのほか、地域交流拠点、福祉や観光など地域福祉の向上や地域活性化に繋がる活動、二地域居住やワーケーションなど定期的な利用も対象とすることで、より多くの空き家の活用を促す。

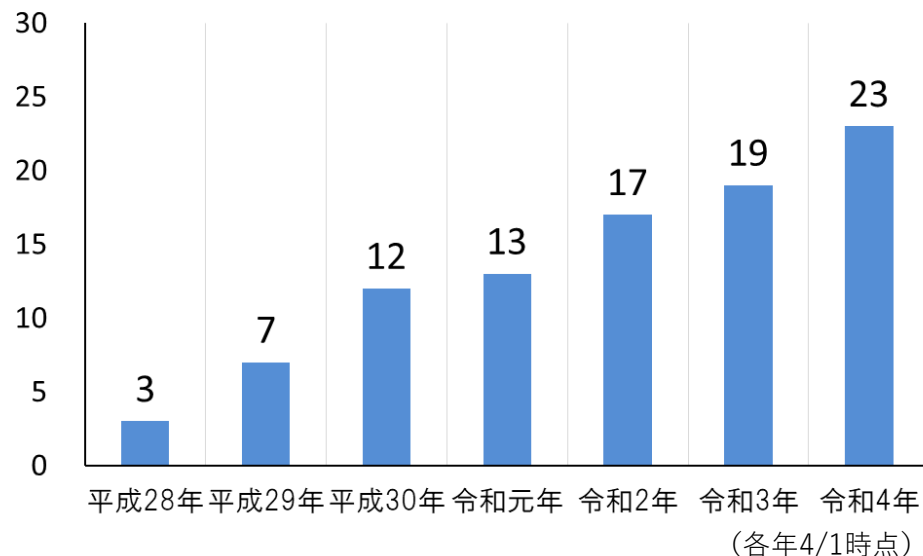


課題と要望

■課題：相続人不存在の空き家への対応

- ・ 相続人不存在の空き家が増加
- ・ 市が把握した時点で、危険性が高い状態
- ・ 市で実施した略式代執行2件全てが、相続人全員による相続放棄
- ・ 相続放棄人への聴き取り
「放棄理由は疎遠、預貯金や債務は不明」
「自動的に国のものになると聞いた」
「迷惑かけるなら放棄しなかった」

市が把握する相続人不存在の空き家数（戸）



■要望

①相続財産管理人制度の義務化

相続放棄の要件に相続財産管理人の申立てを求められないか？

②市への支援

- ・ 相続人全員による相続放棄がなされた情報を市に提供
- ・ 市が相続財産管理制度を活用する際の支援
(円滑な申立てを可能とする仕組み、事務手続きの簡素化、予納金免除等)