

河内町空家等対策計画

令和6年3月

河 内 町

■ 目次

第1章 計画の概要

1. 計画の背景
2. 計画の位置づけ
3. 計画の期間
4. 計画の対象地区・対象空家等の種類

第2章 空家等の現状と課題

1. 全国・茨城県の空き家の現状
2. 河内町の空家等の実態
3. 今後の課題

第3章 空家等の適切な管理の促進

1. 空家等の発生抑制に関する取組
2. 所有者等により空家等の適正管理の促進

第4章 空家等及びその跡地（空き地）の活用の促進に関する事項

1. 有効活用が可能な空き家情報の提供
2. 地域交流・地域活性化の拠点としての利用
3. 所有者等に対する相談体制の整備

第5章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置及び対処に関する事項

1. 措置の対象
2. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

第6章 空家等に関する実施体制

1. 住民からの相談窓口体制
2. 河内町空家等対策協議会
3. 町の実施体制

第7章 その他空家等に関する施策を実施するために必要な事項

1. 行政区との連携
2. 警察との連携
3. 消防との連携
4. 空家等管理活用支援法人の指定
5. その他関係団体との連携

■ 資料

1. 河内町空家等対策協議会設置規則
2. 管理不全空家等及び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)

第1章 計画の概要

1. 計画の背景

人口減少・高齢化社会の到来など、かつてない社会情勢の変化に直面する今日、空き家に関する問題は全国的に表面化しています。

特に適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空き家は、現在も増加傾向にあり、安全・環境・景観保全などの面で住民生活に悪影響を及ぼすため、一刻も早い解決が求められています。

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27年5月26日に「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」という。）が施行され、適正な管理がされていない空家等に対して、所有者や管理者（以下「所有者等」という。）に修繕や解体など適切な管理をするための措置が盛り込まれ、活用できる空き家については積極的に活用していくこととされました。

本町においても、法第7条の規定に基づき、平成31年3月に「河内町空家等対策計画」（以下、「計画」という。）を策定し、空家等に係る様々な問題を解決するため、発生抑制、適正管理及び利活用等の取組みを進めてきました。

現計画の取組み期間が令和5年度で終了することから、空き家の現状の変化を把握するとともに、実施した施策の成果を検証し、空き家対策を総合的かつ計画的に実施するため、令和6年度を始期として計画を改定します。

2. 計画の位置づけ

この計画は、法第7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して策定するものです。

3. 計画の期間

本計画の期間は、令和6年4月から令和11年3月までの5年間とし、社会情勢等の変化に応じて見直していきます。

4. 計画の対象区域・対象空家等の種類

本町の空家等に関する対策の対象とする区域は、河内町全域とし、対象空家等の種類は、主に住宅を対象とします。

また、空家等の対策において、将来的に空家等を増やさない発生抑制が重要となることから、空家等に至らない空き家についても、意識啓発や相談対応等の対象とします。

なお、住宅に該当しない建築物、又はこれに付属する工作物及びその敷地等についても必要に応じて計画に準じた取組みを行うこととします。

[状態]



空き家

この計画において、「居住その他の使用がされていない」建築物等で、必ずしも「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とまでは言えない建築物等を「空き家」と表します。

空家等

(法第2条第1項)

「建築物又はこれに付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。」と定義され、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して使用実績がないことは一つの基準になると考えられています。

管理不全空家等

(法第13条第1項)

「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態の空家等」と定義されています。

特定空家等

(法第2条第2項)

「空家等」のうち、「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」と定義されています。

活用

適正管理

除却等

第2章 空家等の現状と課題

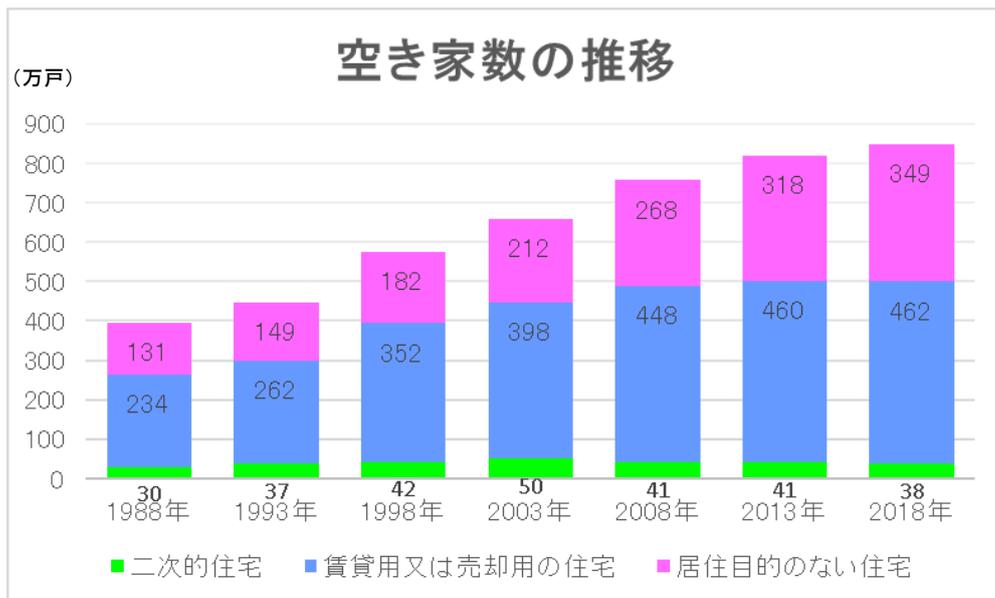
1. 全国・茨城県空家の現状

(1) 全国の現状

全国の総住宅数 6,240 万 7 千戸のうち、空家数は 848 万 9 千戸となっており、総住宅数に占める割合は 13.6%になります。平成 25 年の調査と比べると 29 万 3 千戸の増加となり、0.1%上昇しています。

空家の内訳は「賃貸用の住宅」が 432 万 7 千戸と全体の約半分を占め「売却用の住宅」が 29 万 3 千戸、「二次的住宅」が 38 万 1 千戸となり、「その他の住宅」（長期的不在、取壊し予定など居住目的のない住宅）は 348 万 7 千戸と全体の 41.1%（平成 25 年比 2.2%増）となっています。

「その他の住宅」がこの 20 年で約 1.9 倍（149 万戸→349 万戸）に増加しており、今後、更に増加して 2030 年には 470 万戸になることが見込まれています。



(2) 茨城県の現状

本県においては、総住宅数 132 万 9 千戸のうち、空家数は 19 万 7 千戸（平成 25 年比 1 万 3 千戸増）となっており、総住宅数に占める割合は 14.8%（平成 25 年度比 0.2%増）になります。

空家の内訳は「賃貸用の住宅」が 10 万 5 千戸、「売却用の住宅」が 5 千戸、「二次的住宅」が 9 千戸となり、「その他の住宅」は 7 万 8 千戸と全体の 39.7%（平成 25 年比 3.3%増）となっております。

出典：総務省 平成 30 年住宅・土地統計調査

2. 河内町の空家等の実態

令和5年度に固定資産税の所有者情報及び水道の閉栓状況をもとに調査対象物件を選定して、空家等の現地調査を実施いたしました。

調査方法は、敷地外からの外観目視を前提に調査を実施し、結果を調査票の各項目に記載し、各空家等の外観写真撮影を行いました。

そのため、原則として敷地内及び建物内への立入調査は実施しておりません。

その調査の結果、全体の空家等の数は201戸となりました。

地区別で空家等の分布を見ると、町内全域に点在していますが、長竿地区と金江津地区で世帯数に対する空家等割合が若干高い状況にあります。

○空家等

地 区	調査対象	A	B	C	D	空家等 計	対象外
生 板	164	5	19	22	2	48	116
源清田	93	6	9	1	1	17	76
長 竿	92	17	12	14	0	43	49
金江津	223	33	37	16	7	93	130
合 計	572	61	77	53	10	201	371

A：建物に目立った腐朽破損はないが空き家の状態となっており、今後利活用が見込まれるもの

B：外壁や屋根、窓等に腐朽破損が認められるが、一部修繕すれば利活用が見込まれるもの

C：外壁や屋根、窓等に腐朽破損が認められ、修繕しても利活用が出来ないもの

D：建物の傾き、外壁、屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められるもの

対象外：管理者がいる又はいると思われる、洗濯物が干してある、雑草が繁茂していない、その他

○地区別空家等数

地区	行政区	人口	世帯数	空家等数	空家等/世帯数	地区	行政区	人口	世帯数	空家等数	空家等/世帯数
生板	宿	217	61	4	6.6%	源清田	高	72	21	1	4.8%
	西	39	14	1	7.1%		猿島	101	39	1	2.6%
	関場	130	38	0	0.0%		宮淵	49	21	1	4.8%
	中道	54	21	0	0.0%		平三郎	44	13	1	7.7%
	幸谷	100	34	0	0.0%		布鎌	49	23	3	13.0%
	堤向	76	29	4	13.8%		手栗	159	37	1	2.7%
	万歳	96	32	1	3.1%		羽子騎	145	47	2	4.3%
	北河原	67	27	1	3.7%		古河林	118	44	1	2.3%
	浄玄	141	40	2	5.0%		小計	1,494	493	17	3.4%
	内野	130	47	2	4.3%		長竿	上組	209	65	6
	早井	152	52	4	7.7%	中上組		102	39	2	5.1%
	砂場	214	46	3	6.5%	愛宕町		147	46	8	17.4%
	外丸田	90	32	1	3.1%	中郷		97	32	2	6.3%
	南丸田	49	15	1	6.7%	下組		276	124	7	5.6%
	北丸田	55	19	4	21.1%	荒地		88	27	4	14.8%
	四ツ家	56	20	5	25.0%	大境		104	40	1	2.5%
	三ツ家	24	8	0	0.0%	下町歩		80	25	2	8.0%
	小巻	100	33	1	3.0%	十里		93	27	4	14.8%
	堀割	25	10	0	0.0%	庄布川		138	35	5	14.3%
	藤蔵	127	44	2	4.5%	小計	1,334	460	41	8.9%	
	竜町歩	51	16	0	0.0%	金江津	田川	270	80	5	6.3%
	大鍋	140	52	4	7.7%		流作	164	49	3	6.1%
	生鍋	27	12	4	33.3%		排水機	31	11	0	0.0%
	小林町歩	44	13	1	7.7%		片巻	340	103	13	12.6%
	角崎町歩	37	15	3	20.0%		和銅谷	122	37	3	8.1%
	小計	2,241	730	48	6.6%		しらさぎ台	113	61	11	18.0%
源清田	堤	175	56	4	7.1%		下加納	381	109	9	8.3%
	広田	93	33	0	0.0%		上金江津	569	230	25	10.9%
	中曾根	52	18	0	0.0%		中金江津	314	102	10	9.8%
	古通	67	21	0	0.0%		下金江津	301	110	11	10.0%
	新橋	141	43	1	2.3%	平川	202	66	2	3.0%	
	保村	157	52	1	1.9%	十三間戸	210	61	3	4.9%	
	遠下	72	25	0	0.0%	小計	3,017	1,019	95	9.3%	
	合計		8,086	2,702	201	7.4%					

出典：住民基本台帳登録者数（令和5年4月時点）

区長名簿（世帯数）

3. 今後の課題

空家等対策を進めるにあたり、以下のような空家等を取り巻く問題や対策を進める上での課題があります。

(1) 空家等を取り巻く問題

- ア 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）
- イ 地域全体への悪影響（防災や防犯上の危険・景観悪化など）

- ウ 空家等の増加に伴う地域活力の低下
 - エ 急速な人口減少に伴い、更なる空家等増加による問題の増大
 - オ 私有財産に関する問題のため、行政としての対応が困難
 - カ 地価下落による流通性の低下
- (2) 空家等対策の課題
- ア 所有者等の意識の啓発
 - イ 早期発見・早期対応の仕組みづくり
 - ウ 安全・安心の確立
 - エ 権利関係や相続関係など空家等の管理や流通を阻害する要因（特に相続未登記及び表題未登記）の解消
 - オ 使用可能な空家等の有効活用の促進
 - カ 管理不全状態の空家等の改善・解消
 - キ 所有者等では解決困難な空家等の存在

【参考】将来の推計人口（2020年は国勢調査による実績値）

男女計	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年
総数	8,231人	7,404人	6,640人	5,912人	5,210人	4,528人	3,897人
指数	100.0	90.0	80.7	71.8	63.3	55.0	47.3
高齢化率	39.2%	43.0%	46.8%	50.5%	54.3%	56.3%	57.6%

出典：日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

第3章 空家等の適切な管理の促進

1. 空家等の発生抑制に関する取組

(1) 空家等の発生を抑制するための周知等

空家等の発生を抑制するためには、空き家問題に関する意識の向上が重要であることから空家等がもたらす周辺的生活環境への悪影響などの諸問題や所有者等の管理責任を広報誌やホームページ等で周知・啓発を行います。

(2) 高齢者への意識啓発

- ア 今後、高齢化が急速に進む中で、単身高齢者の死亡や施設への入所等によって空家等の発生や管理不全につながることを懸念されます。そのため、高齢者世帯の実態を把握し、高齢者世帯が所有する住宅が空家等となる前に、将来を見据えた対応が重要であることから高齢者世帯の情報を把握している福祉所管課との連携を深め、意識の涵養を図ります。
- イ 自己の財産の相続が円滑に進むよう、「遺言」等の活用を啓発するほか、パンフレットの配布や空家等の所有者等の相続登記を促します。
- ウ 地域包括支援センター等を通して、所有する住宅の相続や管理について啓発し、

希望者にエンディングノート等を配布することで、今後の人生設計や親族との話し合いの機会づくりを促します。

(3) 相続人不存在等の空き家への早期対応

所有者が死亡し、相続放棄等により相続人がいない場合、又は長期にわたって所有者の行方が不明で、そのまま放置すれば空家等又は特定空家等に該当することが確実な場合は、積極的に財産管理制度を活用して、空家等の発生の抑制と利活用を促します。

2. 所有者等による空家等の適正管理の促進

(1) 所有者等の責務

個人の財産である空き家の管理は、所有者等が自らの責任において適正に管理する責務があり、空家等の所有者等は、法において、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理と国や自治体の取組みに協力するよう規定されています。

(2) 適切な管理に向けた空家等の所有者等の意識の醸成・理解の向上

空家等の所有者等の責任を明確にするとともに、適切な管理に向けた啓発、情報提供等に努めます。

(3) 管理不全な空家等への対応

ア 周辺環境への悪影響が大きいと思われる、管理不全空家等や特定空家等については、早期に問題解決に必要な対策を検討します。

イ 空家等是对应が遅れば遅れるほど問題の解決が難しくなるため、地域の誰もが問題を認識し、早めの対策が必要です。そのため、空家等対策を地域の課題と捉え、空家等の発生を抑制するため、地域での空き家対策の意識醸成に努めます。

第4章 空家等及びその跡地（空き地）の活用の促進に関する事項

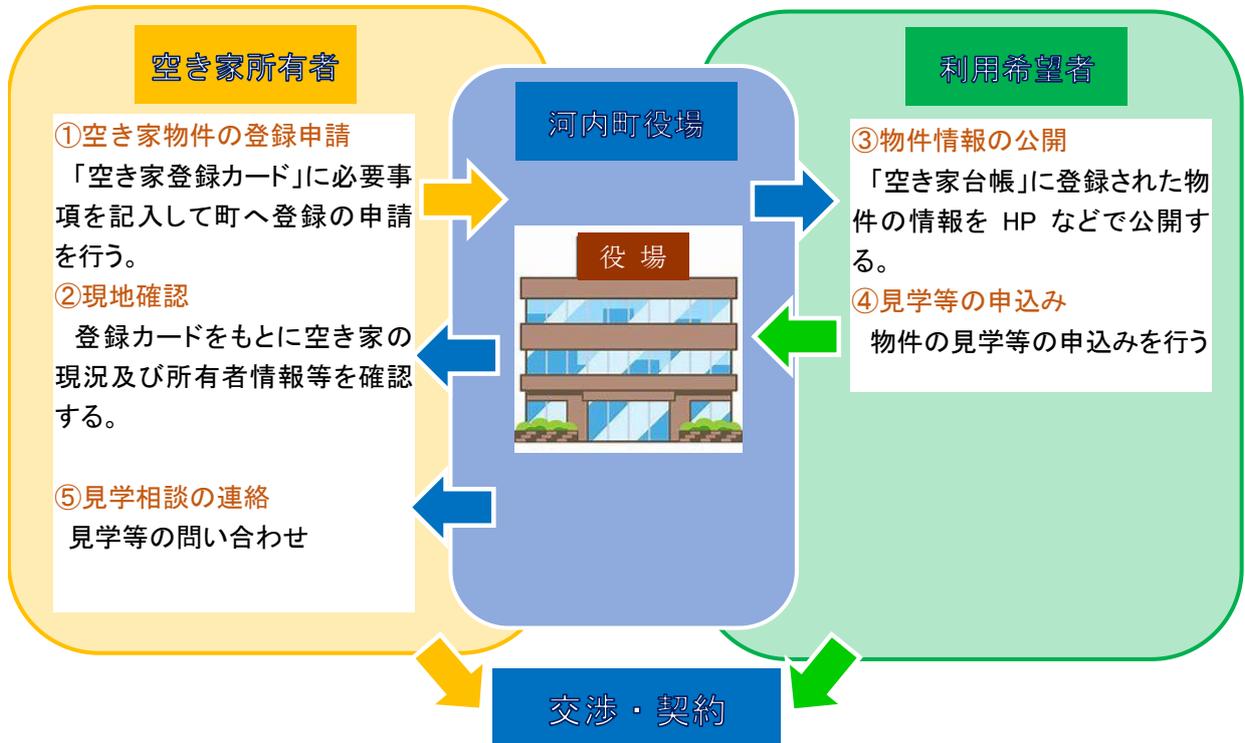
1. 有効活用が可能な空き家情報の提供

(1) 河内町空き家登録制度（以下「登録制度」という。）の活用

登録制度は、町への移住・定住の促進及び地域の活性化を図るために空き家を有効活用することを目的に令和3年10月に新設しました。

この登録制度により、空き家を売りたい・貸したいという「空き家の所有者」と河内町に移住・定住の意思を持って空き家を活用したいという「空き家の利用希望者」をマッチングさせる機会を提供することにより移住・定住の促進のみならず空き家の有効活用に繋がることを期待しています。

空き家登録制度の活用方法



●登録制度の対象となる家屋

個人が居住を目的に建築した建物で、町内に存在する空き家となっている建物又は近く居住しなくなる予定のある建物。



(2) 助成制度等導入の検討

活用に適さない空家等を除却し、跡地を活用する場合等に、解体費用の一部を補助する制度等の導入を検討し、空家等の除却と跡地利活用の促進を図ります。

なお、公平性、透明性を確保し、制度を効率的、効果的に運用するため、転売、転貸等の営利目的を排除する等、解体補助に関わる問題点を整理するとともに、管理不全空家等や特定空家等に対する指導及び跡地利活用策とあわせて補助するなど、その実施方法にも留意します。

2. 地域交流・地域活性化の拠点としての利活用

地域交流や地域活性化の拠点等として地域貢献に利活用可能な空家等については、地域住民や関係機関等の意向に合わせて、所有者等の意見も踏まえ、利活用を検討することとします。

3. 所有者等に対する相談体制の整備

(1) 空き家の総合相談窓口の設置

空き家の所有者等から寄せられる様々な相談に対応するため、専門家との連携のもと、総合的な窓口として対応できる相談体制を整備します。

(2) 専門家への相談体制の整備

空き家の所有者等に適切な管理を促すためには、様々な分野の相談に対応できる体制を整備することが必要です。そのため、法律、不動産、建築など専門的な知識を有する団体・企業等と空家等対策に関する協定の締結等による連携を検討します。

第5章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置及び対処に関する事項

1. 措置の対象

空家等への対応として、「管理不全空家等及び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（以下「ガイドライン」という。）」に基づいた「[別紙]「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断基準（以下「判断基準」という。）」により、管理不全空家等と特定空家等の認定を段階的に適用し、法令に基づいて必要な対策を講じます。

(1) 管理不全空家等の認定

放置すれば特定空家等となるおそれがある空家等について、現地調査を実施し、判断基準により管理不全空家等であると認められる空家等を管理不全空家等と認定します。

(2) 特定空家等の認定

管理不全空家等の状態が悪化し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものについては、現地調査を実施し、判断基準により特定空家等に該当すると判断された場合、空家等対策協議会の意見を聴いた上で、特定空家等であるか判断します。

なお、空家等の状態や地域への影響等、必要に応じて、管理不全空家等の認定を経ずに特定空家等の認定を行う場合があります。

2. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

(1) 助言・指導（法第13条第1項、第22条第1項）

所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行います。助言は、口頭又は文書で実施し、助言を行っても改善が認められない場合は、措置の内容を明確に示すために文書による指導を行います。

(2) 勧告（法第13条第2項、第22条第2項）

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、ガイドラインを参考に勧告書により行います。勧告の送達は、直接手交又は配達証明郵便等の確実な方法で行うことと

します。

なお、勧告を行うことにより、当該空家等の敷地が地方税法第 349 条の 3 の 2 の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例を受けている場合は、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

(3) 命令（法第 22 条第 3 項）

勧告を行っても正当な理由がなく改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると認めるときは、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じます。

なお、命令を実施する場合においては、次のとおり手続きを進めます。

ア 所有者等への事前通知（法第 22 条第 4 項）

イ 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 22 条第 5 項）

ウ 公開による意見の聴取（法律 22 条第 6 項～第 8 項）

エ 命令の実施

オ 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

（法律第 22 条第 13 項・第 14 項）

(4) 行政代執行

ア 行政代執行（法第 22 条第 9 項）

命令を行っても改善が見られない場合は、法第 22 条第 9 項の規定に基づき、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に従い、所有者等に代わり、当該空家等の解体など必要な措置を講じることができます。

行政代執行の決定は、周辺に与えている悪影響や危険性等の度合いと、影響の切迫度を含めて、検討することとし、代執行が必要と判断した場合は、空家等対策協議会の意見を聴き、その上で実施するかどうか決定することとします。

イ 略式代執行（法第 22 条第 10 項）

必要な措置を命令しようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、所有者等に代わり、その命令による措置を講じることができます。

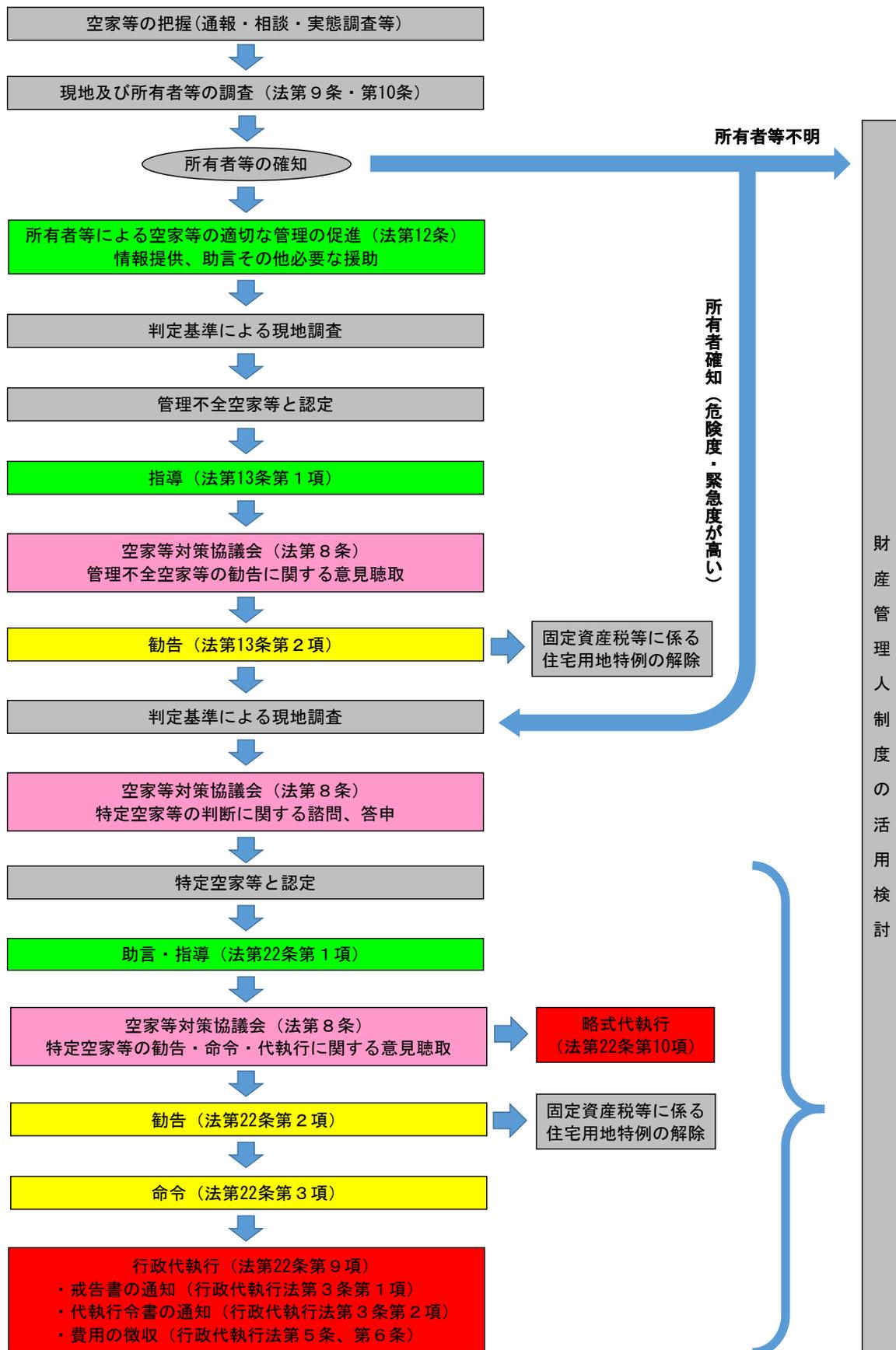
略式代執行の決定は、費用の回収方法等も含めて十分検討した上で、略式代執行が必要と判断した場合は、空家等対策協議会の意見を聴き、その上で実施するかどうか決定することとします。

(5) その他の対処

(1) から (4) に掲げる措置のほか必要な対処については、空家等対策協議会の意見を聴くなどして実施します。

なお、災害等の緊急の場合の対応については、災害対策基本法等に基づく措置について検討します。

○空家等に対する取組みのフロー図



第6章 空家等に関する実施体制

1. 住民からの相談窓口体制

今後、空き家の増加に伴い、所有者等からの問い合わせや相談等の増加が予想されますが、空き家に関する相談は多種多様であることから、所有者等が適切な相談先を把握することは困難であります。

そのため、生活環境課を相談窓口として、関係各課が情報共有を図りながら空家等対策を行う体制を連携して構築します。

2. 河内町空家等対策協議会

法第8条第1項の規定に基づき、組織するもので、空家等が特定空家等に該当するかどうか、空家等に対する措置の方針等を協議します。

この組織は、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者をもって構成します。

3. 町の実施体制

庁内組織については、生活環境課を中心に空家等の所有者等に対して、活用の啓発や適正管理を進めるよう助言・指導を行います。

また、空家等がもたらす問題は、倒壊等の危険及び景観、ごみの不法投棄等による衛生環境の悪化、立木や雑草の繁茂による通行の支障等、多岐にわたり、利活用に当たっても様々な検討をする必要があることから、それぞれの内容に応じた的確に対応できる横断的な連携を図り、その体制を整備するとともにそれらの連携・統括が可能となるような組織の構築を図ります。

○町の組織体制

主 管 課	
生活環境課	空き家の利活用及び適正管理に関すること。 ・ 空家等対策計画の策定 ・ 空家等の適正管理に関する助言・指導 ・ 空家等対策協議会事務局 ・ 空家等対策の関係課との調整
関 係 課	
秘書広聴課	広報広聴に関すること。 ・ 空家等対策に関する周知・啓発等
総務課	消防防災に関すること。 ・ 空き家に関する火災予防等 ・ 災害が発生又は発生しようとしている際の空き家の措置
税務課	町税の賦課及び徴収に関すること。 ・ 空き家に関する固定資産税情報の提供に関すること ・ 勧告した管理不全空家等や特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除 ・ 財産管理制度の活用
町民課	戸籍及び住民登録に関すること。 ・ 空き家の所有者等の所在及び相続
福祉課	高齢福祉に関すること。 ・ 高齢者への啓発等
都市整備課	道路に関すること。 ・ 空き家に接する道路の対応等
上下水道課	空き家に関する上下水道情報の提供に関すること。

第7章 その他空家等に関する施策を実施するために必要な事項

1. 行政区との連携

地元をよく知る行政区の協力なしでは、空き家の問題は解決しません。

町は、行政区から寄せられた空き家に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努める必要があります。

また、特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害などにより、急速に腐朽が進行したり、倒壊のおそれの状態となることも考えられます。

このため、こうした危険な状態となっている空家等に関する情報を行政区から提供を受けることにより、迅速な対応を図るものとします。

2. 警察との連携

適切に管理されていない空家等が犯罪の温床となり、犯罪を誘発する危険性を秘めていることから、防犯面についても考慮していく必要があります。

このため、必要な限度において、防犯的な観点から、警察と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

3. 消防との連携

適切な管理が行われていない空家等については、放火や倒壊の恐れなどがあり、敷地に繁茂している枯れ草にタバコの火が燃え移るなどの危険も予想されます。

こうしたことから、必要な限度において、防災的な観点から、消防と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

4. 空家等管理活用支援法人の指定

所有者等へ空家等の管理や活用等に係る情報提供や啓発、相談対応を充実させるため、空家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を指定する支援法人制度の活用を検討します。

支援法人制度を活用することにより、町の人員不足を補い、法人が有する専門的知見やネットワークを活かして、空家等の所有者等に対して、きめ細かな相談対応や啓発等を行うことが期待されます。

5. その他関係団体との連携

空き家対策の推進のため、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会及び金融・経済団体には、町が実施する空き家対策事業に対する支援を期待し、不動産関係団体には、空き家の市場への流通を促進するため、協定の締結を検討していきます。