

# 第2期 つくば市 空家等対策計画

## 【概要版】

令和5年(2023年)3月

〔対象期間〕

令和5年度(2023年度)から

令和9年度(2027年度)まで

## ■目次■

計画の目的と位置づけ	1
これまでの市の取組	1
空家等の現状と課題	2
空家等の対策	8
1 空家等の対策に関する基本目標・基本方針	8
2 空家等対策の具体的な施策	9
3 空家等対策の推進体制	11
4 成果指標の設定	11

# 計画の目的と位置づけ

## 1 計画の背景と目的

- 第1期計画の空家等に関する施策の成果を検証し、総合的かつ計画的な推進を図るため、令和5年度（2023年度）を始期とする第2期つくば市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）として改定しました。

## 2 計画の位置づけ

- 本計画は、空家等特措法第5条に規定される国の基本方針に即して策定します。
- 本計画は、「つくば市未来構想」が目指すべき未来として示すまちづくりの理念「つながりを力に未来をつくる」に基づく「目指すまちの姿」を実現するための取組を進める計画の一つとして位置づけ、他の分野別計画と連携を図ります。

## 3 計画の対象となる地区及び空家等

- つくば市全域を本計画の対象地区とします。
- 本計画の対象となる空家等は、空家等特措法が対象とする「空家等」とします。

## 4 計画の期間

- 計画期間は、令和5年度（2023年度）から令和9年度（2027年度）までの5年間とします。
- 定期的にその成果を検証し、社会状況の変化等を踏まえながら、計画終期を迎えるごとに計画内容の変更を検討します。

# これまでの市の取組

## 1 適正管理相談

- 情報提供件数（適正管理相談件数）は、事業開始の平成25年（2013年）以降、令和3年（2022年）まで753件にのぼります。そのうち、管理不全件数は662件で、対応完了件数は365件（管理不全件数の約55%）です。
- 相続放棄等により、管理者が不在となった管理不全な空家があります。
- 情報提供のあった空家については、必要に応じて所有者等に維持管理業者を紹介し、対応を促しています。
- 情報提供件数は年々増加傾向にあり、令和3年度（2021年度）は135件となっています。

## 2 空家バンク

- 事業を開始した平成27年度（2015年度）以降、累計で、登録物件数は42件、利用登録者数は203人、利用登録者における成約件数は9件となっています。このほか、利用登録者以外の成約件数が20件あります。
- 利用登録者の成約と利用登録者以外の成約をあわせた成約合計は29件で、登録物件の累計42件のうち、7割弱が賃貸又は売却により利用されています。
- 利用登録者（203人）のうち、市内が117人（57.6%）と最も多く、これに次ぐ茨城県内38人（18.7%）とあわせると全体の76.3%となり、現在の居住地に近い場所への住み替え希望者が多く登録していると考えられます。

### 3 補助金

- 空家バンクの登録物件を売買契約し（購入者が市外在住者に限る）、改修及び家財処分を行う方に対し、令和2年度（2020年度）より空家活用補助金を交付しています。なお、令和2年度（2020年度）及び令和3年度（2021年度）の利用実績はありませんでした。
- 空家等を改修して地域交流拠点（高齢者憩いの広場、みんなの食堂等）として活用する地域団体に対し、令和3年度（2021年度）より空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金を交付しています。利用実績は、令和3年度（2021年度）に1件（富士見台・高齢者憩いの広場）です。

### 4 適正管理や利活用の啓発

- 空家活用シンポジウム（平成30年）、空家等無料相談会（年4回程度）を開催しています。
- 空家適正管理啓発冊子を作成し、空家等の所有者等に郵送しています。また、空家バンク制度や補助金などを周知するチラシを作成し、固定資産税納税通知に同封しています。
- ふるさと納税の返礼品として、「空家点検サービス」を用意しています。

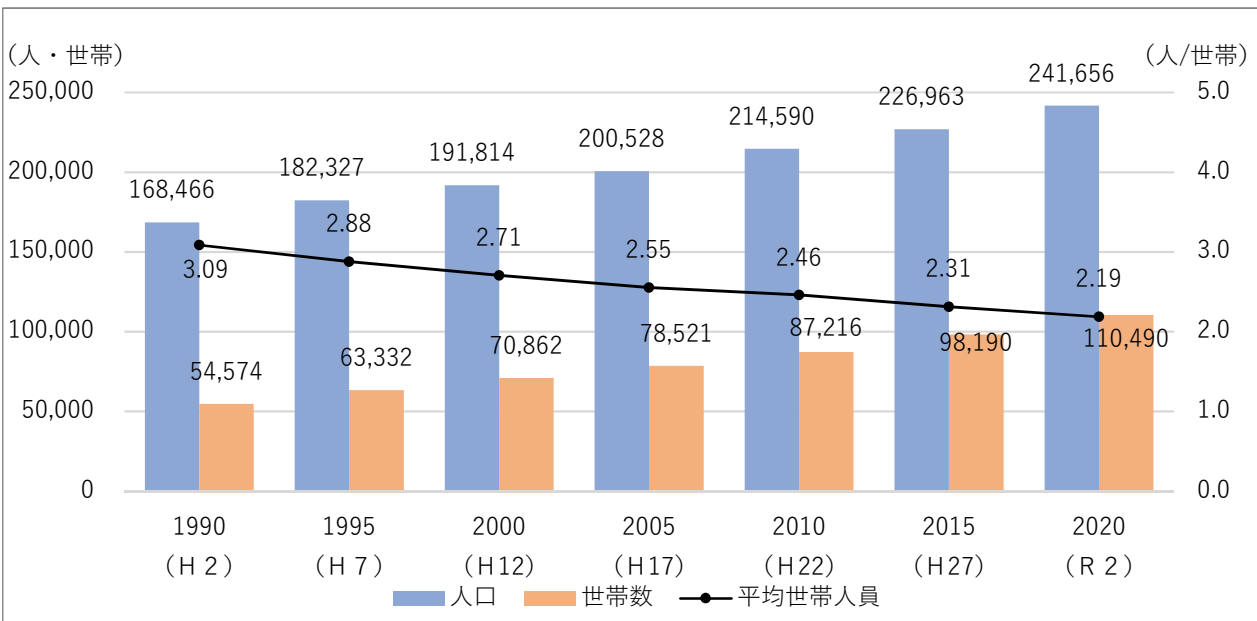
## 空家等の現状と課題

### 1 空家等の現状と課題

#### (1) 人口・世帯数

- 本市の人口は増加が続いており、令和2年（2020年）には241,656人となっています。
- 世帯数は令和2年（2020年）で110,490世帯となっており、人口と同様に増加を続けています。

#### ■人口・世帯数の推移

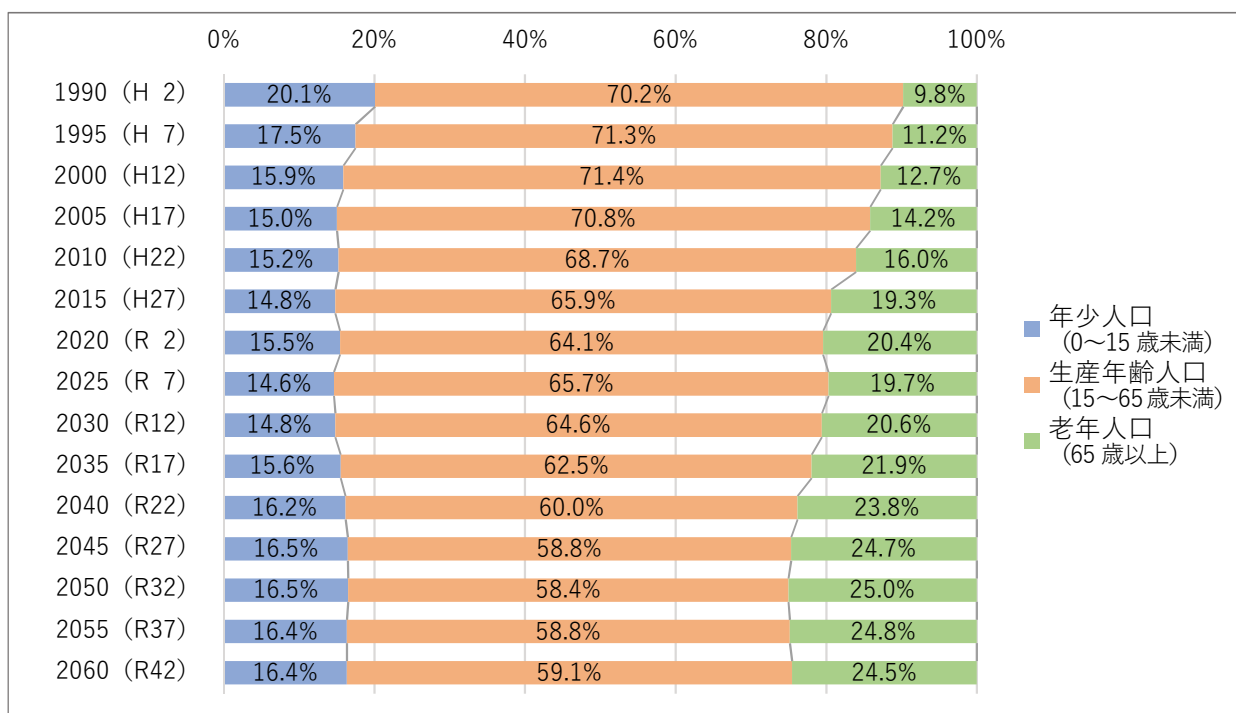


資料：各年国勢調査

## (2) 年齢階層ごとの人口総数

- 老年人口は増加が続いています。一方、年少人口は3万人程度で減少と微増を繰り返しており、全国的に少子化が進む中、令和2年（2020年）には平成2年（1990年）以降で最大となっています。
- 「つくば市未来構想」による人口推計では、積極的な政策で社会増と自然増を目指し、総人口は令和30年（2048年）に約29万人のピークを迎えます。生産年齢人口は令和12年（2030年）にピークとなり、その後緩やかに減少しますが、年少人口と老年人口は増加が続き、令和32年（2050年）には老年人口率が25.0%に達すると推計しています。

### ■年齢3区分別人口の割合の推移



資料：平成2～令和2年は国勢調査、令和7～42年はつくば市未来構想

## (3) 本市の中古住宅の流通状況と課題

- 市内には一定規模の中古住宅市場があります。空家のうち条件のよいもの等については、市場における流通の促進を図ることが有効な空家等対策の1つになると考えられます。

### ■不動産情報サイトにおける市内の物件の状況

(単位：件)

区分	件数	構成比	備考
新築・分譲一戸建て	482	76.1%	
中古一戸建て	126	19.9%	谷田部地区(39.7%)及び荃崎地区(22.2%)で全体の6割強を占めている
建築条件付き土地	25	3.9%	
合計	633	100.0%	

資料：不動産情報サイト/アットホーム（令和4年（2022年）9月）

(4) 空家等に係る国の統計調査等から見た現状と課題

- ・住宅・土地統計調査によれば、総住宅数は増加傾向にあり、「空き家数」も増加しています。
- ・「空き家のうちその他の住宅」の割合は、県内 32 市のうち 30 番目と低位にありますが、平成 30 年（2018 年）までの 5 年間で、16.3%から 26.6%へと、大きく増えています。なお、「長屋建・共同住宅・その他」が増加のほとんどを占めています。
- ・市内における「空き家」（共同住宅における空き室数を含む）の種類別割合の推移をみると、調査年によるバラつきがありますが、平成 30 年（2018 年）では平成 25 年（2013 年）と比較し、「その他の住宅」の割合が大きく伸びています。
- ・また、本市の「空き家」は、国や県と比較し、「賃貸用の住宅」の割合が高くなっています。

■空き家の種類別戸数の推移（共同住宅における空き室数を含む）の推移（単位：戸）

空き家の種類	つくば市				全国				茨城県			
	2003 H15	2008 H20	2013 H25	2018 H30	2003 H15	2008 H20	2013 H25	2018 H30	2003 H15	2008 H20	2013 H25	2018 H30
空き家総数	13,870	18,080	16,940	18,740	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	146,700	178,400	184,700	197,200
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
賃貸用の 住宅	10,840	13,550	13,020	12,890	3,674,900	4,126,800	4,291,800	4,327,200	85,700	107,200	104,100	105,400
	78.2%	74.9%	76.9%	68.8%	55.7%	54.5%	52.4%	51.0%	58.4%	60.1%	56.4%	53.4%
売却用の 住宅	70	1,410	1,140	690	302,600	348,800	308,200	293,200	4,700	6,900	4,900	4,500
	0.5%	7.8%	6.7%	3.7%	4.6%	4.6%	3.8%	3.5%	3.2%	3.9%	2.7%	2.3%
二次的住宅	430	510	20	170	498,200	411,200	412,000	381,000	13,500	8,400	8,500	9,000
	3.1%	2.8%	0.1%	0.9%	7.6%	5.4%	5.0%	4.5%	9.2%	4.7%	4.6%	4.6%
その他の 住宅	2,530	2,610	2,760	4,990	2,117,600	2,681,100	3,183,600	3,487,200	42,700	55,900	67,200	78,200
	18.2%	14.4%	16.3%	26.6%	32.1%	35.4%	38.8%	41.1%	29.1%	31.3%	36.4%	39.7%

上段：戸数、下段：構成比（各年の空き家総数を 100.0%）

資料：各年住宅・土地統計調査

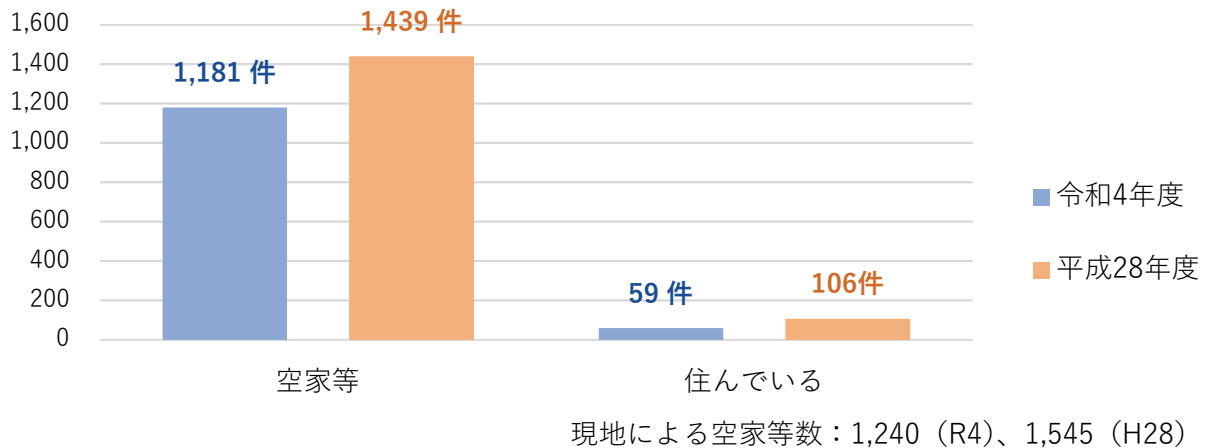
(5) 本市の空家等に対する取組施策の現状と課題

- ・適正管理相談は、年々増加傾向にあり、令和 3 年度（2021 年度）は 135 件ののぼりました。その内容は、空家等の周辺の居住者からの維持管理に関する苦情がほとんどとなっています。対応が完了したものは管理不全の約 55%にとどまっています。
- ・空家等が管理不全等に至らないよう、適正管理相談における対応能力を高めるとともに、苦情になる前から情報を収集し、有効な対策を講じることが重要です。
- ・空家バンクは、利用希望が多い割に物件登録が少ない、最寄りの住み替的な利用意向に十分に対応できていない、個人しか登録できない、などの課題に対応し、空家バンク活用の促進に取り組む必要があります。
- ・現在実施している「空家活用補助金」及び「空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金」の利用が少ないため、周知を図るとともに、より活用しやすい制度となるよう適宜改善を図る必要があります。
- ・物件や所有者等により個々の空家等の状況が異なるため、所有者等の意識啓発を図りつつ、これまでの取組の充実や新たな施策を検討する必要があります。

### (6) 空家等実態調査から見た現状と課題

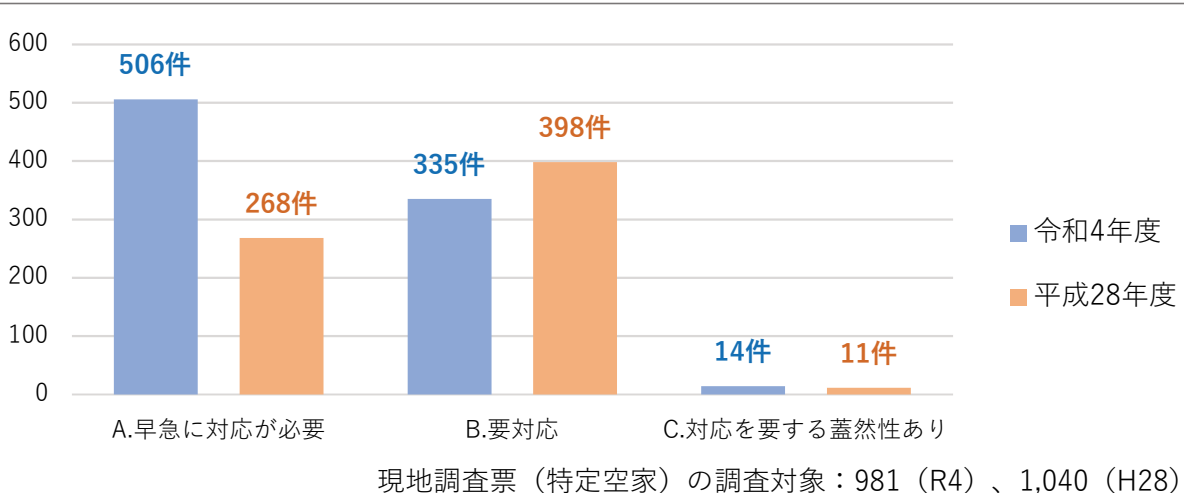
- 空家等対策の施策を検討する基礎資料とするため、令和4年（2022年）8月から10月にかけて、空家等の実態調査を行いました。
- 現地調査により空家等と判定された1,240件から、所有者等への意向調査の結果、「住んでいる」との回答があった59件を除くと、空家等数は1,181件となりました。
- これは、平成28年度（2016年度）調査の1,439件より少ない結果となりました。

#### ■空家等の総数



- 空家等1,181件のうち、981件について、現地調査票（特定空家）による詳細調査を行い、状態の判定を行いました。
- 「A. 早急に対応が必要」と判定した空家は506件、「B. 要対応」が335件、「C. 対応を要する蓋然性あり」が14件となり、A～Cに該当する855件が何らかの対応が必要となる空家等となりました。これらを「特定空家等候補」と定義します。
- 「特定空家等候補」の件数は、平成28年度（2016年度）調査よりも増加していました。
- 特に「早急に対応が必要」と判定された物件は、平成28年度（2016年度）調査より大きく増加していることから、「早急に対応が必要」な物件が所有者等により対応されるよう行政指導を行うとともに、管理不全な空家を生じさせない対策の充実を図る必要があります。

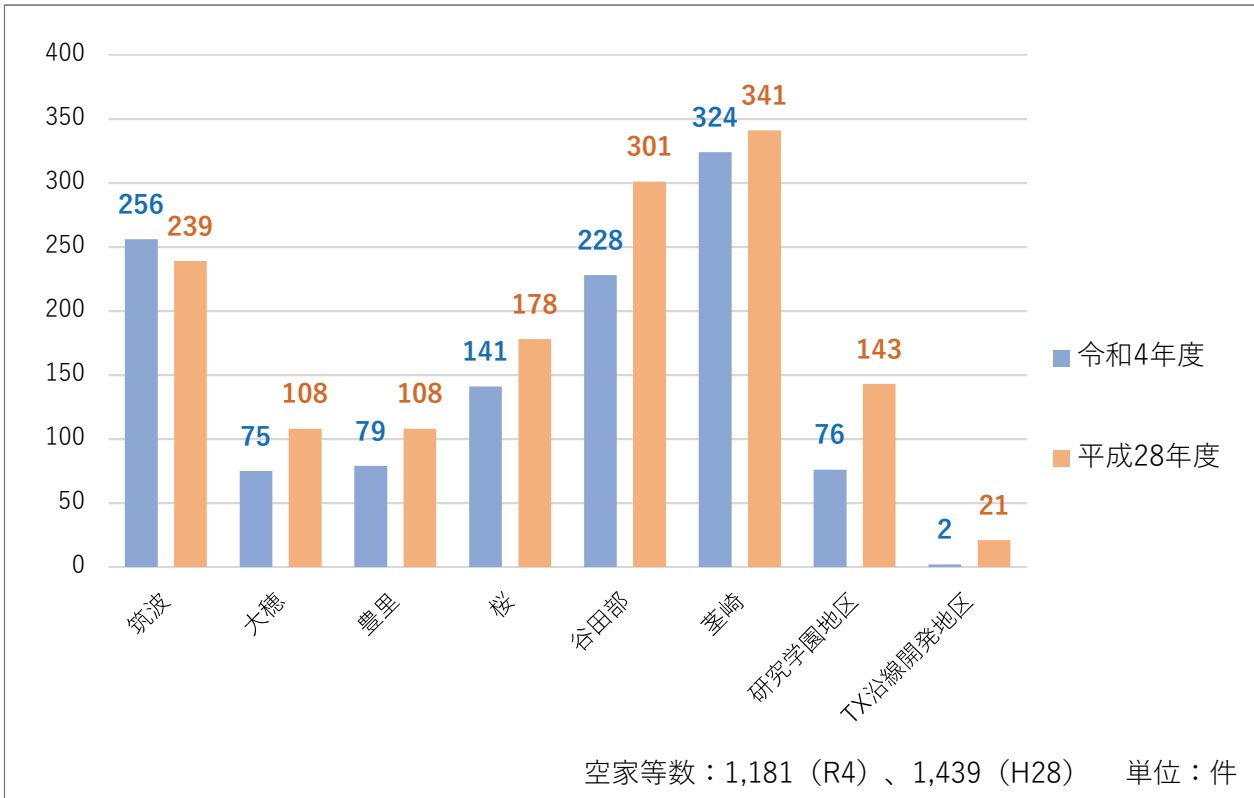
#### ■現地調査票（特定空家）の調査対象の判定別件数





- 空家等の分布状況では、荃崎地区が 324 件（27%）、筑波地区が 256 件（22%）、谷田部地区が 228 件（19%）、桜地区が 141 件（12%）、豊里地区が 79 件（7%）、研究学園地区が 76 件（6%）、大穂地区が 75 件（6%）、TX 沿線開発地区が 2 件（0.2%）の順となりました。
- 研究学園地区と TX 沿線開発地区を除いたエリアが全体の約 93%を占めました。
- 平成 28 年度（2016 年度）調査との比較では、ほとんどの地区で減少となり、筑波地区だけが増加となりました。

### ■地区別の空家等数の件数



### （7）空家等の所有者等の意向調査から見た現状と課題

- 空家等の所有者等は 60 歳代以上が過半を占め、今後は、所有者等が高齢のため適切に管理を行うことが困難となる空家等の増加が予測されます。
- 空家等になった理由は、「相続により取得したが入居していないため」と「別の住居へ転居したため」という理由が多いことから、所有者等が居住をしている段階から将来の相続や退去した後の活用等について検討することを促進するなど、予防的な観点から対策の充実を図る必要があります。
- 無料相談会や空家バンクを知らない方が多く、市の空家等対策について、さらなる周知を図る必要があります。
- 空家になっているきっかけの回答に「市街化調整区域で解体すると建替えができないため」がありますが、本市で令和元年（2019 年）に施行された開発行為の許可基準により、本市が線引きされた以前から宅地として利用されていた敷地について、建築物の解体後も自己用住宅の建築が可能となっています。このような制度の周知を図る必要があります。



## 2 施策展開の実施状況の把握・検証

### (1) 施策展開の実施状況の把握・検証

- 第1期計画策定後の経緯や社会情勢の変化等を踏まえた以下の「着眼点」を設定し、施策の実施状況を把握・検証しました。

- ① 第1期計画以降の環境変化に対応した空家等の対策
- ② 利用が停滞している空家バンクの活用促進
- ③ 様々な団体などとの連携拡大
- ④ 地域特性を踏まえた「つくば市らしい空家等対策」

### (2) 施策展開の実施状況の把握・検証から見た課題

- 第1期計画では、「空家等の適切な管理」と「空家等や除却跡地の活用の促進」を軸に、施策を展開してきました。
- 「空家等の適切な管理」では、空家等の所有者等が多い高齢者を対象にした施策がない、遠隔地所有者等からの住宅管理相談が少ない、地域との連携による空家等への対応が必要、などの課題が抽出されました。
- 「空家等や除却跡地の活用の促進」では、空家バンクの登録物件を増やす必要がある、市内には活発な中古住宅市場が存在することから空家バンクと民間市場を使い分けるのが効果的ではないか、跡地の利活用に特定した施策の実績がない、などの課題が抽出されました。
- こうした課題に対し、4つの着眼点から、施策見直しの方向性を検討しており、それらに対応した施策を本計画に反映させる必要があります。

# 空家等の対策

## 1 空家等の対策に関する基本目標・基本方針

### 基本目標

#### 「魅力をみんなで創るまち」

つくば市未来構想に掲げる『目指すまちの姿』の一つである『魅力をみんなで創るまち』を基本目標とし、空家等の適切な管理・有効利活用の促進により、地域の生活環境の保全と活性化を図ることで「市民が中心となり多様なコミュニティを超えて顔と顔が見え、人と人がつながり、つくばならではの魅力を高め、世界に示すまち」の実現に寄与することを目指します。

### 基本方針Ⅰ 空家等の所有者等による適切な管理の促進

- 1 適切な管理に向けた空家等の所有者等の意識の涵養・理解の増進
  - ・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等に努めます。
- 2 空家等の管理不全化の防止
  - ・所有者等不明の空家等の発生防止のため、生前贈与の手續や相続登記の申請義務化、相続人による空家等の活用メリット等を啓発するなど、管理意識の醸成を推進します。
- 3 管理不全な空家等への対応
  - ・適切な管理がなされず、放置された空家等の地域への悪影響を防ぐため、空家等の所有者等に対して適切な管理の実施に向けた対応を図ります。

### 基本方針Ⅱ 空家等や除却跡地の利活用の促進

- 1 空家等の活用促進に向けた取組の推進
  - ・空家等を未利用の地域資源として捉え、地域の活性化に向けて利活用可能な空家等の市場流通や利活用を促進します。
  - ・つくば市空家バンク制度の啓発・活用促進をはじめ、売却や賃貸など空家等及び除却跡地の活用手法の啓発に努めます。
- 2 地域、事業者、行政の連携による相談体制の整備
  - ・事業者や行政、地域の連携により、効果的な助言・相談体制を構築するとともに、所有者等、地域（市民）、事業者が実施する取組を支援します。

## 2 空家等対策の具体的な施策

### 基本方針Ⅰ 空家等の所有者等による適切な管理の促進

#### 1 適切な管理に向けた空家等の所有者等の意識の涵養・理解の増進

##### (1) 空家等の適切な管理に向けた啓発の実施

- ・ 放置された空家等から生じる問題や所有者等の管理責任についての啓発を行います。
- ・ 樹木や雑草等の定期的な剪定・伐採・除草等の実施についての啓発を行います。
- ・ 福祉部局との連携による意識の涵養、エンディングノートを使った親族との話し合いの機会づくりの促進など、高齢者への意識啓発を行います。
- ・ 相続土地・家屋の譲渡所得に係る課税特例の周知を行います。

#### 2 空家等の管理不全化の防止

##### (1) 維持管理についての相談受付

- ・ 相談を受けられることの周知を図り、空家等の所有者等が適切な管理を行えるよう、維持管理の方法等を案内します。
- ・ 令和6年(2024年)4月1日から、相続登記の申請が義務化されることから、周知及び関連団体と連携した相談体制の強化を図ります。
- ・ 新型コロナ対策や遠方所有者等の対応に関連し、オンラインでの相談体制を検討します。

##### (2) 樹木や雑草等の適正管理の推進

- ・ シルバー人材センターや事業者、区会等への委託による定期的な維持管理を行える仕組みを構築します。

##### (3) 空家等のデータベースの整備及び更新

- ・ データベースの更新と改善による適正管理業務の効率化を図ります。

#### 3 管理不全な空家等への対応

##### (1) 「空家等の適正管理に関する依頼文書」の発送

- ・ 影響の内容を明記した「空家等の適正管理に関する依頼文書」を発送し、建物の所有者等の自主的な改善を促します。
- ・ 特定空家等候補に該当すると判定された場合は、空家等特措法による措置の内容について同封します。

##### (2) 地域との連携

- ・ 地域住民や各地区の民生委員の協力を得て、空家等の状況を見守る体制を構築します。
- ・ 地域住民の意識啓発や地域活動への支援を検討します。

##### (3) 緊急応急措置

- ・ 助言・指導及び勧告、命令、代執行による措置を講ずる時間的余裕がないと認めるときは、公益性を勘案し、他法令に基づく必要最小限の措置を検討します。

##### (4) 特定空家等の状態解消

- ・ 行政指導(助言・指導や勧告)の実施及び実施体制の充実を図ります。
- ・ 行政指導方針やマニュアルの作成など、相続放棄対策について検討します。

## 基本方針Ⅱ 空家等や除却跡地の活用の促進

### 1 空家等の活用促進に向けた取組の推進

#### (1) 「つくば市空家バンク」の活用

- ・区会やNPO法人、宅地建物取引業協会等に空家バンク活用について案内協力を依頼するほか、関係事業者の活用検討等を行い、物件登録につながるようにします。
- ・利用希望者側の希望を所有者等側に情報提供することや、団体等の利用登録など、様々な成約拡大への取組について検討し、実施していきます。
- ・市内の中古住宅市場と空家バンクの柔軟な役割分担による空家等の発生防止に努めます。

#### (2) 空家等の利活用への支援

- ・まちづくり組織やNPO法人等と連携し、法律相談の窓口を紹介するようなサポートについて検討します。
- ・市の補助金制度の周知方法や交付要件の緩和について検討します。
- ・安心して利活用しやすいように、相談窓口において専門団体の紹介等を行います。
- ・空家等に関するシンポジウムの開催、空家等の活用事例や活用方法の紹介など、空家等の利活用のメリット等について知る機会を設けます。
- ・空家等の所有者等に向けたわかりやすい活用情報の発信について検討します。

#### (3) 除却した空家等に係る跡地の利活用の促進

- ・空家等を除却し、跡地を活用する場合の助成制度等の導入について検討します。
- ・市街化調整区域における開発行為許可基準緩和を周知し、活用に適さない空家等の除却と自己用住宅としての跡地利活用の促進を図ります。

### 2 地域、事業者、行政の連携による相談体制の整備

#### (1) 利活用に関する相談体制の充実

##### ①空家等の利活用に関するワンストップ相談窓口の設置

- ・「建設部 住宅政策課 空き家対策係」を本市の空家等の利活用に関する相談窓口とし、関係部署との連携を図りながらワンストップ対応に努めます。

##### ②空家等活用に関する相談会の実施

- ・関連団体と連携して空家等の相談会を開催するとともに、空家等情報の共有と連携による相談体制の強化を図ります。

##### ③オンラインによる相談体制

- ・新型コロナ対策や遠方所有者等の対応に関連し、オンラインでの相談体制を検討します。

### その他施策の実施について

- ・必要に応じ、空家等の活用又は除却等を対象とした国の補助制度である「空き家対策総合支援事業」、「空き家再生等推進事業」等を活用します。また、本市の実情を踏まえながら、空家等の所有者等及び利用希望者の経済的負担の軽減等についても検討し、空家等対策の施策を実施します。

### 3 空家等対策の推進体制

#### 1 空家等に関する対策の庁内実施体制

(1) つくば市空家等対策協議会

- ・「つくば市空家等対策協議会」を開催・運営し、必要に応じて、空家等対策の施策の実施に関し協議を行います。

(2) 庁内実施体制

- ・主管課は、「建設部 住宅政策課 空き家対策係」とします。
- ・庁内関係部署と連携し、対応を図るものとします。

連携分野	関係部署
啓発に関する事	広報戦略課／資産税課／高齢福祉課／地域包括支援課
建物に関する事	建築指導課
都市計画・開発に関する事	都市計画課／開発指導課
環境衛生に関する事	環境保全課／環境衛生課
道路に関する事	道路管理課
火災予防に関する事	予防広報課
商店街空家の活用に関する事	産業振興課
移住定住の促進に関する事	広報戦略課／農業政策課
地域との連携に関する事	地区相談課／市民活動課／周辺市街地振興課
緊急応急措置に関する事	法務課

#### 2 県、他市町村との連携

- ・空家等対策の情報の共有化を図るため、県が主催する「市町村空家等対策連絡調整会議」等と情報を共有するなど、連携を進めていきます。

#### 3 関係団体との連携

- ・不動産関係団体との連携
- ・大学・研究機関・NPO との連携
- ・警察との連携
- ・消防との連携
- ・区会等との連携

### 4 成果指標の設定

つくば市未来構想に掲げる『目指すまちの姿』の一つである『魅力をみんなで創るまち』を基本目標とし、「市民が中心となり多様なコミュニティを超えて顔と顔が見え、人と人がつながり、つくばならではの魅力を高め、世界に示すまち」の実現に寄与することを目指していく上で、次の指標を設定します。

- 1 管理不全な空家等の数について、20%削減する。
- 2 空家バンクの新規登録物件数を10件/年度以上とする。
- 3 無料相談会及び空家バンクの両方を知っている割合を50%以上とする。

第2期つくば市空家等対策計画【概要版】

令和5年（2023年）3月策定

発行：つくば市

編集：建設部住宅政策課

第2期つくば市空家等対策計画【概要版】  
発行：つくば市

---

