

第2期 つくば市 空家等対策計画

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

はじめに

近年、人口の減少や高齢社会の到来、世帯構成や住まいに関するニーズの変化等の要因により、全国的に空家等が増加している中で、管理不全な空家等が、防犯、防災、衛生、景観等において、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあり、地域の活力を失うことにもつながります。



こうしたことから、地域住民の生命、身体及び財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため平成 27 年（2015 年）に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。この法律は、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等対策を実施することが求められています。

本市においても、この法律に基づき、平成 30 年度（2018 年度）に、つくば市空家等対策計画（第 1 期）を策定し、「空家等の所有者等による適切な管理の促進」、「空家等や除却跡地の活用の促進」の 2 つを基本方針に掲げ、各種施策に取り組んできたところです。

これらの取組により、空家等の所有者等に対する意識啓発や情報提供、空家等の流通や利活用の促進、専門家団体との連携による空家等の総合的な相談体制の構築など、一定の成果をあげることができました。

一方で、令和 4 年度（2022 年度）に実施した空家等実態調査では、平成 28 年度（2016 年度）実態調査と比較して、空家等数は減少していますが、「早急に対応が必要」と判定された物件は大きく増加していることから、空家等問題は一層深刻化していくことが懸念されます。

こうしたことから、これまで実施してきた施策や取組を継続するとともに、拡充や新たな施策・事業を盛り込んだ「第 2 期つくば市空家等対策計画」を策定しました。

本計画に基づいて、空家等所有者等をはじめ、市、事業者等が相互に協力しながら、空家等対策を推進して行きたいと考えています。

最後に、本計画の策定にあたり、つくば市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、ご協力いただきました関係各位に対しまして、厚く感謝申し上げますとともに、今後とも本計画の推進に対しまして、ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

令和 5 年（2023 年）3 月

つくば市長 五十嵐立青

《目次》

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の対象となる地区及び空家等	3
4 計画の期間	3

第2章 空家等の現状

1 空家等に係る国の統計調査等から見た現状	4
2 本市の中古住宅の流通状況	12
3 本市の空家等に対する取組施策の現状	13

第3章 空家等の実態調査について

1 空家等実態調査	15
2 空家等の所有者等の意向調査	25

第4章 空家等の課題と施策の把握・検証

1 空家等の現状と課題	40
2 施策展開の実施状況の把握・検証	42

第5章 空家等の対策

5-1 空家等の対策に関する基本目標・基本方針	46
1 空家等対策計画の基本目標	46
2 空家等対策計画の基本方針	46
5-2 空家等対策の具体的な施策	47
基本方針Ⅰ 空家等の所有者等による適切な管理の促進	47
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	47
2 空家等の管理不全化の防止	48
3 管理不全な空家等への対応	49
基本方針Ⅱ 空家等や除却跡地の利活用の促進	50
1 空家等の活用促進に向けた取組の推進	50
2 地域、事業者、行政の連携による相談体制の整備	52
5-3 空家等対策の推進体制	53
1 空家等に関する対策の庁内実施体制	53
2 県、他市町村との連携	54
3 関係団体との連携	54
5-4 成果指標の設定	55

参考資料	57
------	----

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画の背景と目的

近年、少子高齢化や地域における人口減少、社会的ニーズの変化等に伴い、空家等が年々増加するとともに、空家等に関する問題の深刻化が懸念されています。こうした状況の中、空家等対策計画の作成、その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家等特措法」という。）」が平成27年（2015年）5月26日に施行されました。

つくば市（以下、「本市」という。）においても、適切な管理が行われず放置された空家等から生じる問題は深刻であり、「つくば市空き家等適正管理条例」を平成25年（2013年）4月1日に施行し、空家等の適切な管理の促進を図ってきました。また、つくば市空家等対策計画（以下、「第1期計画」という。）を平成30年（2018年）に策定し、適切な管理に加えて、空家等の利活用の促進に取り組んできました。

現在、本市の人口は増加し続けていますが、つくばエクスプレス沿線地区において、新しい住宅の建設や人口増加が進む一方で、筑波地区や荃崎地区では、この15年間人口が減少し続けています。このような本市の現状を鑑み、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。

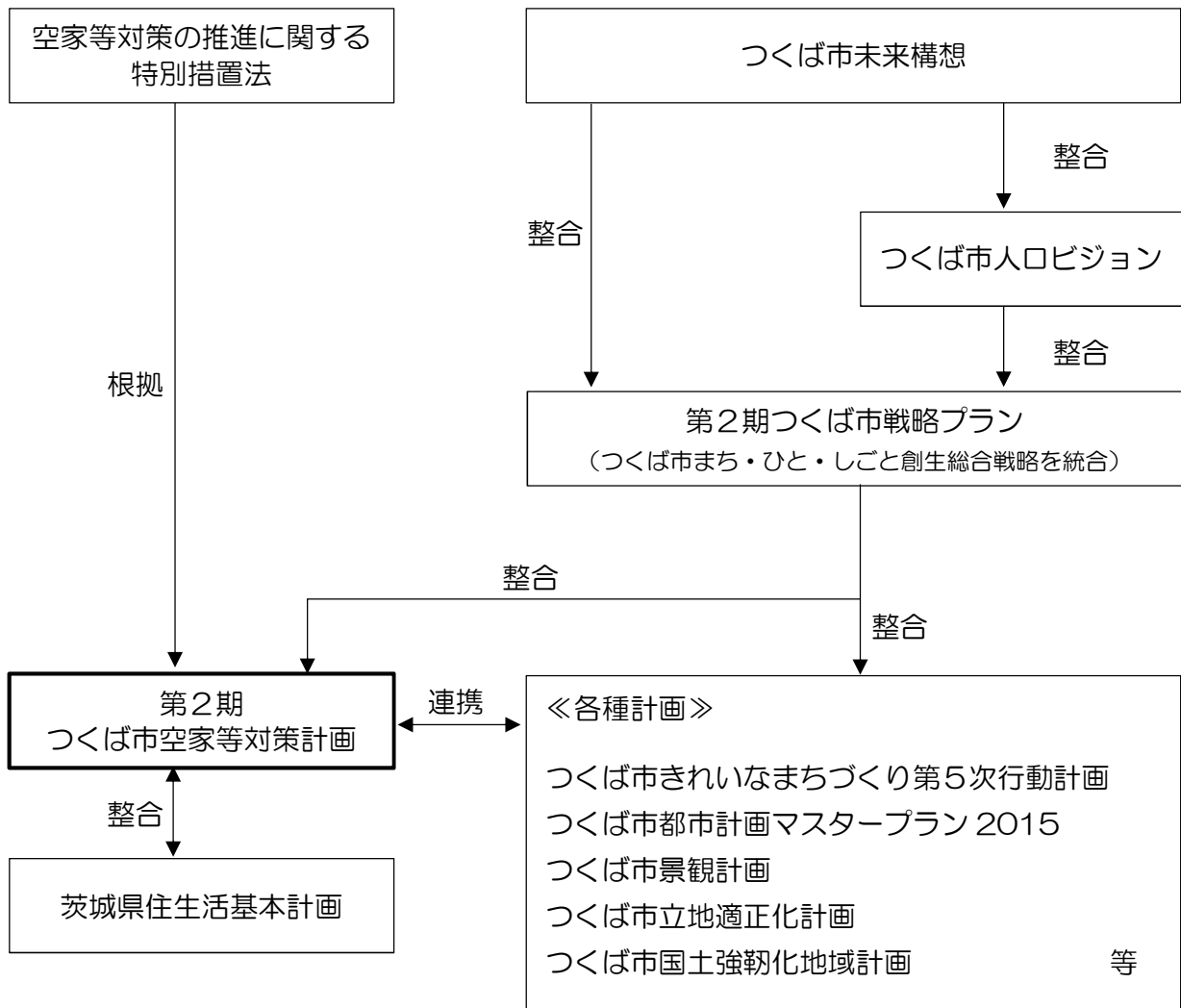
注：本計画では、空家等特措法にならい、同法に規定する用語については「空家等」と表記しています。

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。

■本計画の位置づけ



3 計画の対象となる地区及び空家等

(1) 計画の対象となる地区

つくば市全域を本計画の対象地区とします。

(2) 対象となる空家等

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。

また、空家等の対策においては、将来的に空家等を増やさないための予防が重要となることから、空家等特措法の「空家等」には当てはまらない現在使用されている住宅の所有者等についても、意識啓発や相談対応等の対象とします。

【参考：空家等特措法における「空家等」の定義】

空家等：建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていない^{※3}ことが常態^{※4}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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
(空家等特措法第2条第1項より)

※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。

※2：「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいう。

※4：「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、概ね年間を通して建築物の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。（「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」より）

【参考：空家等特措法における「特定空家等」の定義】

特定空家等：① 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
② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③ 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
④ 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
(空家等特措法第2条第2項より)

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。

本計画は、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。

第2章 空家等の現状

1 空家等に係る国の統計調査等から見た現状

(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。また、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。

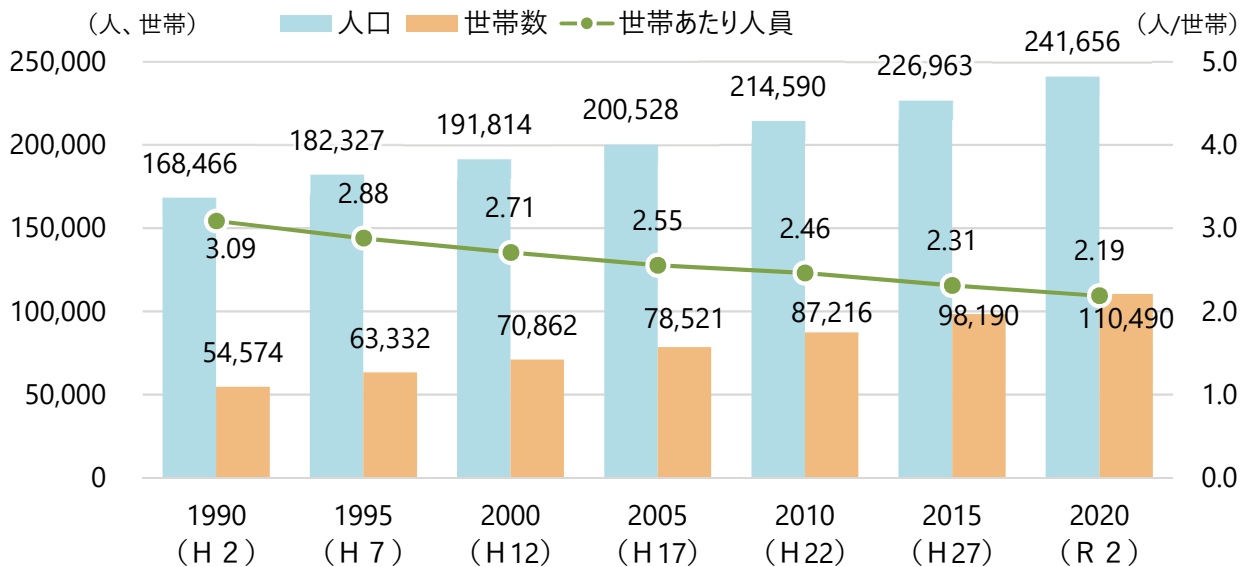
■人口・世帯数の推移

（単位：人、世帯、人/世帯）

	1990 (H 2)	1995 (H 7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R 2)
人口	168,466	182,327	191,814	200,528	214,590	226,963	241,656
世帯数	54,574	63,332	70,862	78,521	87,216	98,190	110,490
世帯あたり人員	3.09	2.88	2.71	2.55	2.46	2.31	2.19

資料：各年国勢調査

注：平成2～12年は合併前のため、つくば市と荃崎町を合計した数字
年齢不詳を含む



地区別に人口の推移をみると、平成17年（2005年）と令和2年（2020年）の比較では、谷田部地区が1.59倍と大きく増加しています。大穂地区と豊里地区は増加していますが、平成27年（2015年）と令和2年（2020年）の比較では減少に転じています。一方、荃崎地区は緩やかな減少、筑波地区は大きく減少となっており、本市の人口推移は地区による差が非常に大きいといえます。

世帯数の増減はほぼ人口と同様の傾向を示していますが、谷田部地区が1.72倍と人口を上回る増加率となっているほか、大穂地区・豊里地区・桜地区では、1.2～1.4倍の増加、人口が減少している筑波地区でも世帯数はほぼ横ばいとなっています。

世帯あたり人員は、すべての地区で減少し、桜地区では令和2年（2020年）に1.99人/世帯と最も少なくなっています。

■地区別人口の推移

(単位：人)

	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R 2)
大穂	18,576	19,537	19,786	19,399
(増加倍率)	(1.00)	(1.05)	(1.07)	(1.04)
豊里	14,370	16,052	16,348	15,560
(増加倍率)	(1.00)	(1.12)	(1.14)	(1.08)
谷田部	68,781	79,247	93,494	109,415
(増加倍率)	(1.00)	(1.15)	(1.36)	(1.59)
桜	53,135	55,575	55,281	57,706
(増加倍率)	(1.00)	(1.05)	(1.04)	(1.09)
筑波	20,817	19,837	18,222	16,824
(増加倍率)	(1.00)	(0.95)	(0.88)	(0.81)
荃崎	24,849	24,342	23,832	22,752
(増加倍率)	(1.00)	(0.98)	(0.96)	(0.92)
計	200,528	214,590	226,963	241,656
(増加倍率)	(1.00)	(1.07)	(1.13)	(1.21)

■地区別世帯数の推移

(単位：世帯)

	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R 2)
大穂	6,612	7,113	7,646	8,485
(増加倍率)	(1.00)	(1.08)	(1.16)	(1.28)
豊里	4,282	5,061	5,503	5,863
(増加倍率)	(1.00)	(1.18)	(1.29)	(1.37)
谷田部	29,987	34,640	42,305	51,459
(増加倍率)	(1.00)	(1.16)	(1.41)	(1.72)
桜	23,057	25,900	27,612	29,061
(増加倍率)	(1.00)	(1.12)	(1.20)	(1.26)
筑波	5,984	5,980	5,924	5,969
(増加倍率)	(1.00)	(1.00)	(0.99)	(1.00)
荃崎	8,599	8,783	9,200	9,653
(増加倍率)	(1.00)	(1.02)	(1.07)	(1.12)
計	78,521	87,477	98,190	110,490
(増加倍率)	(1.00)	(1.11)	(1.25)	(1.41)

■地区別世帯あたり人員の推移

(単位：人/世帯)

	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R 2)
大穂	2.81	2.75	2.59	2.29
(増加倍率)	(1.00)	(0.98)	(0.92)	(0.81)
豊里	3.36	3.17	2.97	2.65
(増加倍率)	(1.00)	(0.95)	(0.89)	(0.79)
谷田部	2.29	2.29	2.21	2.13
(増加倍率)	(1.00)	(1.00)	(0.96)	(0.93)
桜	2.30	2.15	2.00	1.99
(増加倍率)	(1.00)	(0.93)	(0.87)	(0.86)
筑波	3.48	3.32	3.08	2.82
(増加倍率)	(1.00)	(0.95)	(0.88)	(0.81)
荃崎	2.89	2.77	2.59	2.36
(増加倍率)	(1.00)	(0.96)	(0.90)	(0.82)
計	2.55	2.45	2.31	2.19
(増加倍率)	(1.00)	(0.96)	(0.91)	(0.86)

< 共通 >

上段：実数、下段：増加倍率（平成17年を1とした増減）

資料：政策イノベーション部統計・データ利活用推進室（常住人口）

(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。生産年齢人口については令和12年（2030年）にピークとなり、その後緩やかに減少し、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区分別人口の推移

(単位：人)

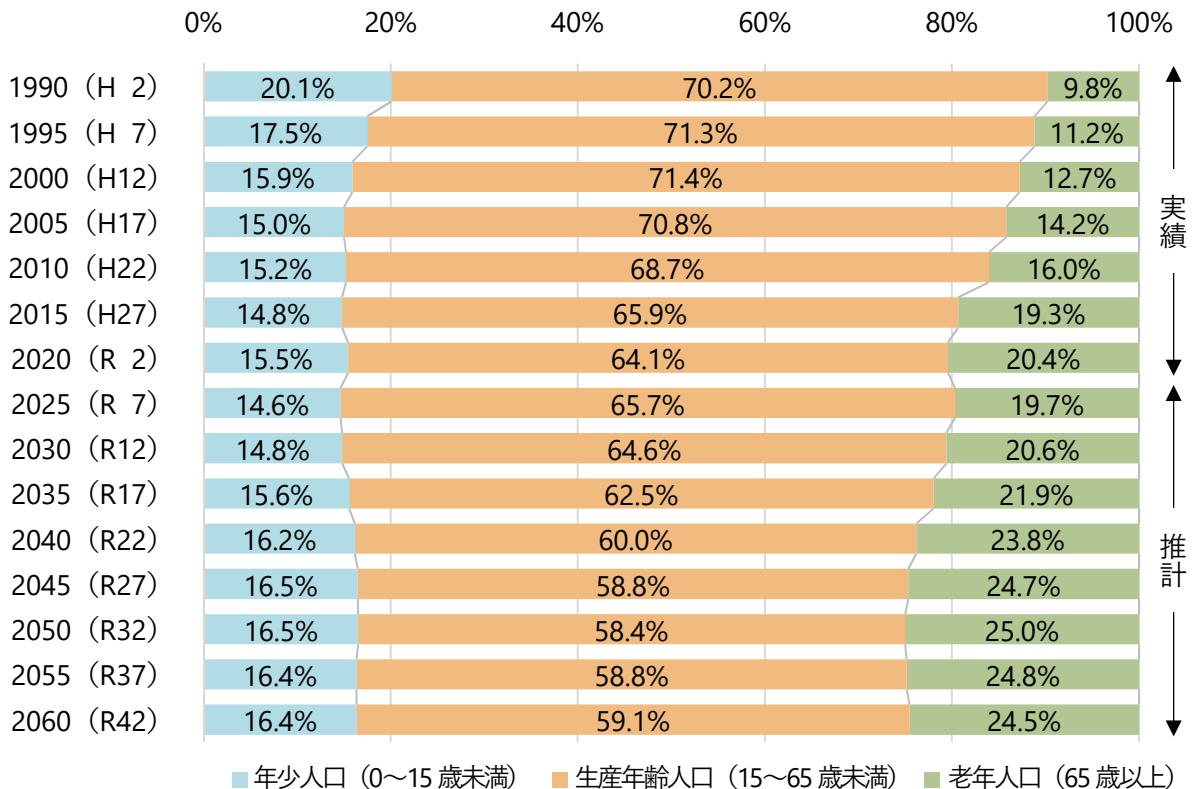
	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
	(H 2)	(H 7)	(H12)	(H17)	(H22)	(H27)	(R 2)	(R 7)	(R12)	(R17)	(R22)	(R27)	(R32)	(R37)	(R42)
	実績							推計							
総人口	168,466	182,327	191,814	200,528	214,590	226,963	241,656	265,119	277,399	284,606	288,934	290,495	290,574	289,483	287,468
(構成比)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
年少人口	33,750	31,875	30,500	30,151	32,225	31,448	34,645	38,818	41,073	44,277	46,774	47,908	48,063	47,372	47,009
(構成比)	20.1%	17.5%	15.9%	15.0%	15.2%	14.8%	15.5%	14.6%	14.8%	15.6%	16.2%	16.5%	16.5%	16.4%	16.4%
生産年齢人口	117,853	130,076	136,860	141,957	145,431	139,739	143,552	174,144	179,214	177,890	173,359	170,945	169,825	170,270	170,000
(構成比)	70.2%	71.3%	71.4%	70.8%	68.7%	65.9%	64.1%	65.7%	64.6%	62.5%	60.0%	58.8%	58.4%	58.8%	59.1%
老年人口	16,395	20,371	24,454	28,419	33,933	40,999	45,697	52,157	57,112	62,439	68,801	71,642	72,686	71,841	70,459
(構成比)	9.8%	11.2%	12.7%	14.2%	16.0%	19.3%	20.4%	19.7%	20.6%	21.9%	23.8%	24.7%	25.0%	24.8%	24.5%

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

注：平成2～12年は合併前のため、つくば市と茎崎町を合計した数字

年少人口：0歳～15歳未満、生産年齢人口：15歳～65歳未満、老年人口：65歳以上

総人口は年齢不詳を含む、構成比は年齢不詳を除いた数を分母とする



(3) 65歳以上世帯員がいる世帯

65歳以上の世帯員がいる世帯数は、年々増加傾向にあります。

高齢単身世帯と高齢夫婦世帯はともに増加が続いており、平成2年（1990年）と比べて令和2年（2020年）には高齢単身世帯が8.55倍、高齢夫婦世帯が6.26倍となっています。

■65歳以上世帯員がいる世帯、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の推移

（単位：世帯）

	1990 (H 2)	1995 (H 7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R 2)
65歳以上世帯員がいる世帯	11,535	13,770	15,964	18,470	21,968	25,590	28,042
(増加倍率)	(1.00)	(1.19)	(1.38)	(1.60)	(1.90)	(2.22)	(2.43)
高齢単身世帯^{※1}	659	1,012	1,427	2,214	3,272	4,492	5,635
(増加倍率)	(1.00)	(1.54)	(2.17)	(3.36)	(4.97)	(6.82)	(8.55)
高齢夫婦世帯^{※2}	1,344	1,671	2,628	3,692	5,203	7,239	8,418
(増加倍率)	(1.00)	(1.24)	(1.96)	(2.75)	(3.87)	(5.39)	(6.26)
その他の高齢者がいる世帯^{※3}	9,532	11,087	11,909	12,564	13,493	13,859	13,989
(増加倍率)	(1.00)	(1.16)	(1.25)	(1.32)	(1.42)	(1.45)	(1.47)

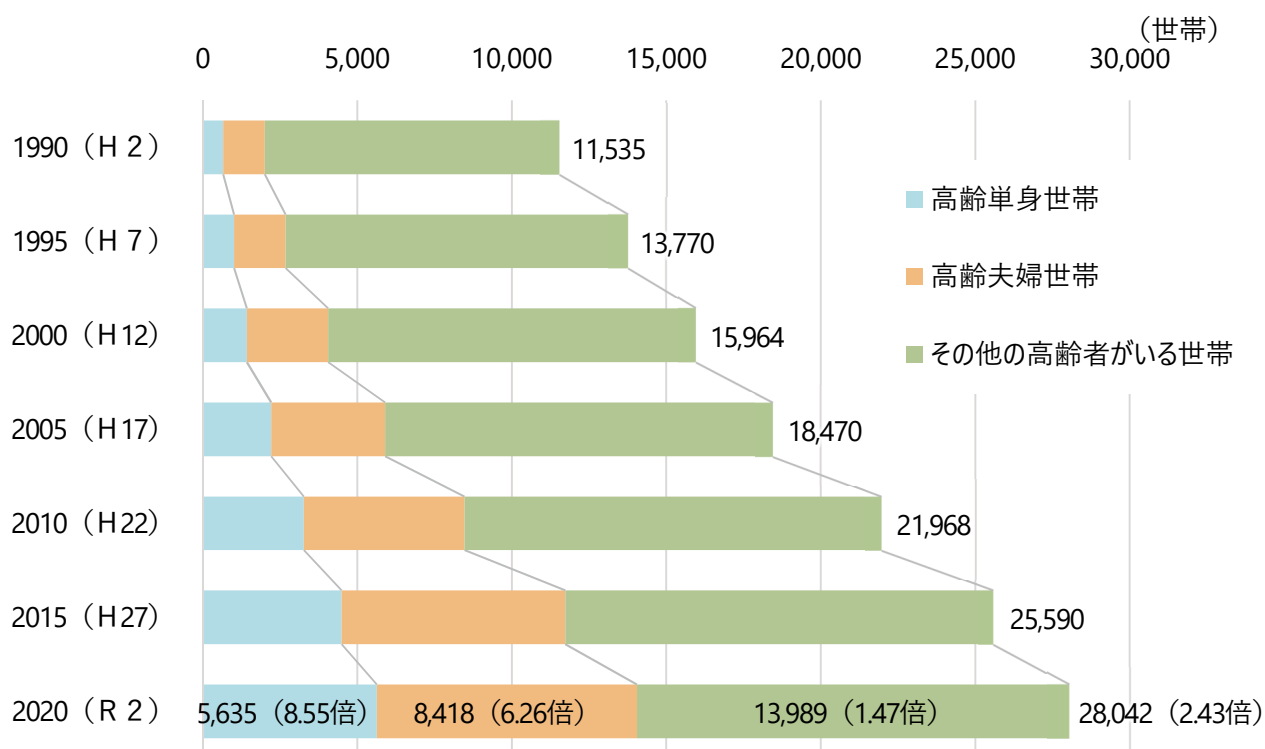
上段：実数、下段：増加倍率（平成2年を1とした増減）

資料：各年国勢調査

※1：高齢単身世帯は、65歳以上の者一人のみの一般世帯（他の世帯員がないもの）

※2：高齢夫婦世帯は、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組の一般世帯（他の世帯員がないもの）

※3：その他の高齢者がいる世帯は、「65歳以上世帯員がいる世帯」から「高齢夫婦世帯」と「高齢単身世帯」を除いたもの



(4) 総住宅数及び空き家率

総住宅数は、茨城県、つくば市、ともに増加傾向にあり、「空き家^{※1}数」も増加しています。

「空き家率」で見ると、平成30年（2018年）のつくば市は15.1%で、平成20年（2008年）より低下が続いていますが、県平均の14.8%よりも高い割合となっています。

※1：住宅・土地統計調査の表記に従い、「空き家」として記載

■総住宅数及び空き家率の推移

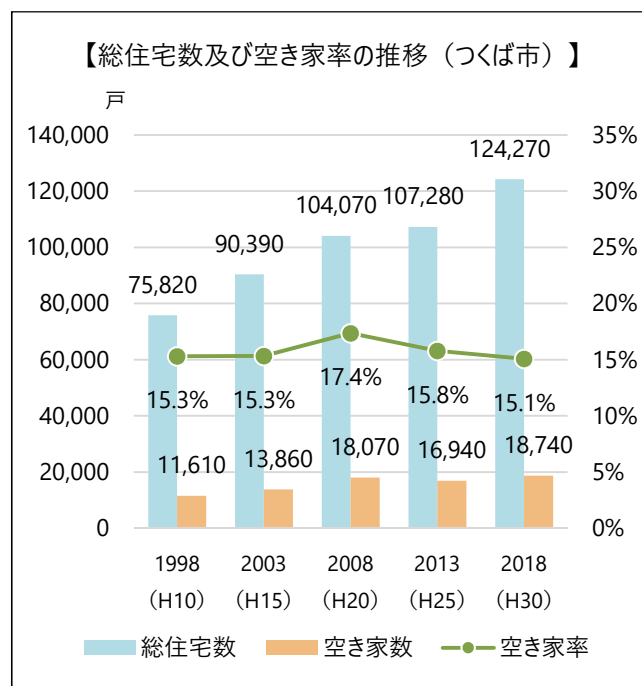
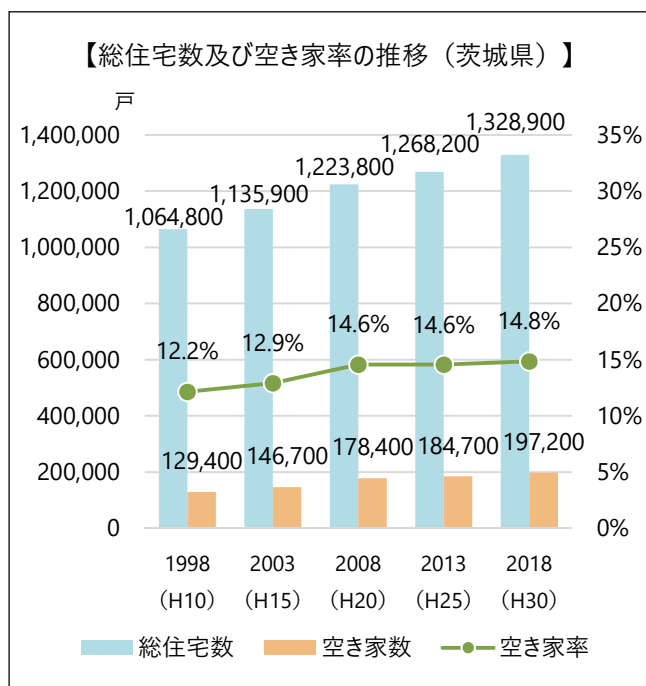
(単位：戸)

		1998 (H10)	2003 (H15)	2008 (H20)	2013 (H25)	2018 (H30)
茨城県	総住宅数	1,064,800	1,135,900	1,223,800	1,268,200	1,328,900
	空き家数 ^{※2}	129,400	146,700	178,400	184,700	197,200
	空き家率	12.2%	12.9%	14.6%	14.6%	14.8%
つくば市	総住宅数	75,820	90,390	104,070	107,280	124,270
	空き家数	11,610	13,860	18,070	16,940	18,740
	空き家率	15.3%	15.3%	17.4%	15.8%	15.1%

資料：各年住宅・土地統計調査

※2：空き家数は共同住宅における空き室数等を含む

注：住宅・土地統計調査は、標本調査（全体から一部を抽出して調べたもの）であるため、標本誤差が生じる



(5) 空き家の種類別戸数

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

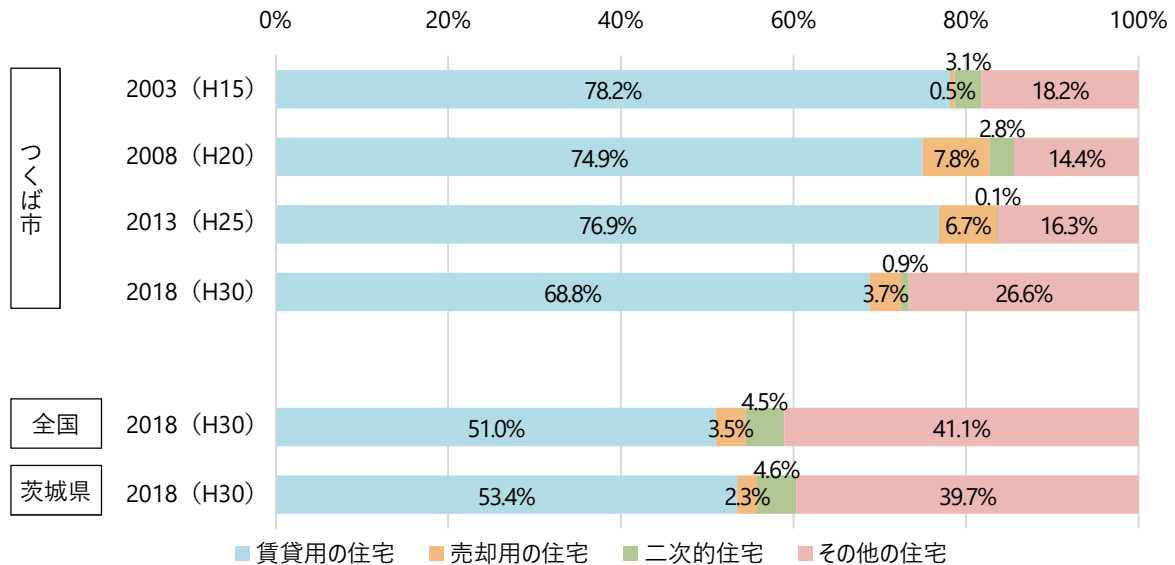
（単位：戸）

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

【空き家の種類別戸数（市・国・県）】



<空き家の種類の定義…住宅・土地統計調査より>

- ・賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・二次的住宅
 （別 荘）週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
 （その他）ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ・その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など
 （注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

(6) 県内各市との比較からみた市の空き家の現状

県内の市で「空き家」と「空き家のうちその他の住宅」の割合をみると、「空き家率」では県内32市のうち15番目と中位にあります。一方、「空き家のうちその他の住宅」の割合では30番目で低位にあります。

■県内各市の空き家の割合（高い順）

		住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率
1	銚田市	20,180	4,450	22.1%
2	鹿嶋市	35,270	7,280	20.6%
3	神栖市	45,970	8,660	18.8%
4	高萩市	13,880	2,480	17.9%
5	日立市	88,790	15,640	17.6%
6	潮来市	12,500	2,050	16.4%
7	石岡市	32,330	5,280	16.3%
8	筑西市	42,750	6,950	16.3%
9	土浦市	67,530	10,830	16.0%
10	北茨城市	19,860	3,180	16.0%
11	常陸大宮市	18,740	2,980	15.9%
12	下妻市	17,690	2,810	15.9%
13	取手市	52,370	8,280	15.8%
14	水戸市	142,570	22,130	15.5%
15	つくば市	124,270	18,740	15.1%
16	稲敷市	16,150	2,350	14.6%
17	小美玉市	20,290	2,920	14.4%
18	龍ヶ崎市	35,740	5,050	14.1%
19	古河市	62,390	8,280	13.3%
20	笠間市	35,330	4,650	13.2%
21	桜川市	15,160	1,980	13.1%
22	常陸太田市	22,630	2,930	12.9%
23	かすみがうら市	17,460	2,220	12.7%
24	常総市	24,160	3,050	12.6%
25	ひたちなか市	69,940	8,620	12.3%
26	坂東市	20,210	2,400	11.9%
27	結城市	21,020	2,380	11.3%
28	行方市	11,580	1,310	11.3%
29	牛久市	37,710	4,220	11.2%
30	那珂市	22,970	2,470	10.8%
31	守谷市	27,900	2,510	9.0%
32	つくばみらい市	21,070	1,780	8.4%
参考	全国	62,407,400	8,488,600	13.6%
	茨城県	1,328,900	197,200	14.8%

■県内各市のその他の住宅の割合（高い順）

		住宅総数 (戸)	空き家のうち その他の 住宅数 (戸)	空き家のうち その他の 住宅の割合
1	常陸大宮市	18,740	2,030	10.8%
2	常陸太田市	22,630	2,390	10.6%
3	神栖市	45,970	4,300	9.4%
4	稲敷市	16,150	1,320	8.2%
5	高萩市	13,880	1,120	8.1%
6	銚田市	20,180	1,600	7.9%
7	小美玉市	20,290	1,580	7.8%
8	行方市	11,580	900	7.8%
9	潮来市	12,500	970	7.8%
10	北茨城市	19,860	1,520	7.7%
11	那珂市	22,970	1,670	7.3%
12	筑西市	42,750	2,990	7.0%
13	石岡市	32,330	2,080	6.4%
14	桜川市	15,160	970	6.4%
15	鹿嶋市	35,270	2,170	6.2%
16	日立市	88,790	5,380	6.1%
17	取手市	52,370	3,170	6.1%
18	下妻市	17,690	1,020	5.8%
19	かすみがうら市	17,460	990	5.7%
20	笠間市	35,330	1,960	5.5%
21	古河市	62,390	3,460	5.5%
22	土浦市	67,530	3,590	5.3%
23	常総市	24,160	1,230	5.1%
24	ひたちなか市	69,940	3,530	5.0%
25	龍ヶ崎市	35,740	1,780	5.0%
26	つくばみらい市	21,070	1,000	4.7%
27	結城市	21,020	950	4.5%
28	坂東市	20,210	850	4.2%
29	水戸市	142,570	5,850	4.1%
30	つくば市	124,270	4,990	4.0%
31	牛久市	37,710	1,420	3.8%
32	守谷市	27,900	530	1.9%
参考	全国	62,407,400	3,487,200	5.6%
	茨城県	1,328,900	78,200	5.9%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

注：住宅総数には「不詳」を含む

(7) 建て方別空き家戸数

建て方別に本市の「空き家」をみると、全体の約8割が「賃貸用の住宅」の「長屋建・共同住宅・その他」に該当するものです。また、「一戸建」の「空き家」では、「空き家のうちその他の住宅」の割合が高くなっています。

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「長屋建・共同住宅・その他」が大きく増加し、これが「空き家数」増加のほとんどを占めています。

■建て方別空き家戸数

(単位:戸)

	2008 (H20)			2013 (H25)			2018 (H30)		
	総数	一戸建	長屋建・共同住宅・その他	総数	一戸建	長屋建・共同住宅・その他	総数	一戸建	長屋建・共同住宅・その他
空き家総数	18,070	3,220	14,850	16,940	3,580	13,360	18,740	3,580	15,160
賃貸用の住宅	13,550	480	13,070	13,020	420	12,600	12,890	490	12,400
売却用の住宅	1,410	90	1,320	1,140	760	380	690	420	270
二次的住宅	510	360	150	20	20	—	170	70	100
その他の住宅	2,610	2,290	320	2,760	2,380	380	4,990	2,610	2,390

資料：各年住宅・土地統計調査

注：統計表の数値は、1位を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。また、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

2 本市の中古住宅の流通状況

市内の中古住宅流通状況について行われた統計調査がないことから、不動産情報サイトを調査し、おおまかな現状を把握しました。

- 調査で使用した不動産情報サイト/アットホーム
<https://www.athome.co.jp/kodate/chuko/>
- 調査時期：令和4年（2022年）9月
- 調査方法：上記サイトより「買う」、「中古一戸建て」、「茨城県、つくば市」にて検索

（1）中古一戸建ての市場占率

市内には一定規模の中古市場（中古一戸建てが全体の約2割を占める）が形成されています。

■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）

（2）価格帯の状況

新築・分譲一戸建て物件は「2,000～3,000万円台」に約6割が集中していますが、中古一戸建て物件は価格帯の幅が広いことが特徴です。

中古一戸建ての総数は、新築・分譲一戸建ての3割以下ですが、5,000万円以上の件数は、中古一戸建てが上回っています。

また、500万円以下の中古一戸建ても販売されています。

■不動産情報サイトにおける一戸建て物件の価格帯の状況

（単位：件）

価格帯	新築・分譲一戸建て		中古一戸建て	
	件数	構成比	件数	構成比
6,000万円以上	2	0.4%	7	5.6%
5,000以上～6,000万円未満	3	0.6%	9	7.1%
4,000〃～5,000〃	25	5.2%	18	14.3%
3,000〃～4,000〃	139	28.8%	31	24.6%
2,000〃～3,000〃	288	59.8%	26	20.6%
1,000〃～2,000〃	25	5.2%	20	15.9%
500〃～1,000〃	—	—	13	10.3%
500万円以下	—	—	2	1.6%
合計	482	100.0%	126	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）

3 本市の空家等に対する取組施策の現状

(1) 適正管理相談

① 年度別情報提供件数

- ・ 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（2021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等があります。
- ・ 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。

■年度別情報提供件数

（単位：件）

区分	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	合計
情報提供件数	97	66	54	72	71	70	86	102	135	753
管理不全件数	83	53	43	66	50	63	76	99	129	662
対応完了件数	61	46	30	37	31	31	34	51	44	365
うち家屋解体	18	7	5	2	6	5	2	13	4	62

資料：住宅政策課

(2) 空家バンク

① 登録、成約状況

- ・ 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、登録した物件の累計42件のうち、69%が賃貸又は売却により利用されています。

■つくば市空家バンク登録件数と利用登録者数（令和4年（2022年）3月31日現在）

年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	累計
登録物件数（件）	1	3	10	2	11	8	7	42
利用登録者数（人）	6	13	31	37	31	35	50	203

注：第1期計画の4か年（平成30～令和3年度）で、登録物件が28件、利用登録者が153人

■つくば市空家バンク成約件数（令和4年（2022年）3月31日現在）

（単位：件）

年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	累計	
売買	利用登録者	0	0	1	1	3	1	3	9
	利用登録者以外	0	1	3	0	3	6	3	16
賃貸借	利用登録者	0	0	0	0	0	0	0	0
	利用登録者以外	0	0	0	0	1	2	1	4

備考：利用登録者による売買9件のうち、平成30年度1件と令和3年度3件の合計4件が県外居住者（賃貸借は0件）

② 利用登録者

- ・ 利用登録者（203人）の居住地は下表のとおりです。
- ・ 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。

■利用登録者の居住地と利用方法等（令和4年（2022年）3月31日現在）

（単位：人）

	居住地		利用方法等		
		(構成比)	定住	滞在	その他（不明含む）
市内	117	57.6%	99	11	7
茨城県内	38	18.7%	33	2	4
栃木県	1	0.4%	1	0	0
群馬県	0	0.0%	0	0	0
埼玉県	6	2.9%	6	1	0
千葉県	13	6.4%	10	4	1
神奈川県	8	3.9%	8	2	1
東京都	12	5.9%	7	6	0
その他（不明含む）	8	3.9%	7	2	1
合計	203	100.0%	171	28	14
(構成比)	100.0%	—	80.2%	13.1%	6.6%

資料：住宅政策課

(3) 補助金

① 空家活用補助金（改修工事費補助金・家財処分費補助金）

- ・ 空家等の有効活用を促進し、移住・定住の促進及び地域経済の活性化を図るため、つくば市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）より補助金を交付しています。
- ・ 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。

② 空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金

- ・ 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）より改修補助金を交付しています。

<実績> 令和3年度（2021年度）	交付1件（富士見台・高齢者憩いの広場）
--------------------	---------------------

(4) 適正管理や利活用の啓発

- ・ 平成30年（2018年）に「つくば市空家活用シンポジウム」を開催しました。
- ・ 空家等無料相談会を開催しています。（実績：年4回程度）
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 平成28年度（2016年度）の空家等実態調査の結果を活用し、市が把握している情報を反映させ、適宜更新を行いながら、個別対応等に活用しています。
- ・ 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。

第3章 空家等の実態調査について

1 空家等実態調査

(1) 調査者

- ・調査主体：つくば市
- ・調査受託者：昭和株式会社

(2) 調査内容

空家等の適正管理を含む総合的な空家等対策の施策を検討する基礎資料とするため、一戸建ての専用住宅や併用住宅の空家及び全室が空いているアパート・マンション等を対象に調査を行いました。

- ① 現地調査時期 : 令和4年(2022年)8月1日～令和4年(2022年)10月31日
- ② 調査地域 : 市内全域
- ③ 調査対象 : 一戸建ての専用住宅及び併用住宅で空家等と考えられるもの
共同住宅のうち全室が空室と考えられるもの

(3) 空家候補の抽出

現地調査の対象となる建築物を抽出するため、以下の資料を使用し、空家候補の抽出・把握、空家等候補リストの作成を行いました。

- ① 空家等統合データベース : 本市が管理する空家情報(7月12日時点)
- ② 上水道開栓・閉栓情報 : 1年間の上水道開栓・閉栓情報(7月7日時点)
- ③ 上水道供用管類中心線図形データ : 住宅地図を併用した上水道未整備地区の把握

(4) 現地調査

現地調査では、空家候補として抽出した建築物に対し、現地調査票(空家候補)により基礎的情報(所在、構造、階数、接道状況等)の調査を行い、調査票の空家候補判定理由の項目に沿って判定を行いました。さらに、空家候補の建築物の現況がわかるよう写真撮影を行いました。

また、空家候補判定理由の8、9、10のいずれかに該当した場合、1～7、11のうち2つ以上に該当した場合及び12に該当した場合は、現地調査票(特定空家)により危険度判定を行い、A、B、C、Dの4段階による判定を行いました。

- A 早急に対応必要(建物や構造物等に損傷があるもの)
- B 要対応(周囲への影響が視認できるもの)
- C 対応を要する蓋然性[※]あり
- D 対応必要なし

^{がいぜんせい}
※ 蓋然性…ある事柄が起こる確実性や、ある事柄が真実として認められる確実性の度合い、確からしさ。これを数量化したものが確率。

■現地調査票（空家候補）

つくば市 現地調査票（空家候補）

調査管理番号	
--------	--

調査日		調査員	
所在地		地区	
住宅地図番号		写真番号	
用途	1. 戸建住宅 2. 併用住宅 3. 集合住宅	階数	階

※集合住宅の場合、1棟全体が無人の場合に空家と判定する。

構造	1. 木造 2. 非木造（鉄骨造、鉄筋コンクリート造） 3. 不明
境接道状況（道路幅員）	A. 2m未満 B. 2m以上4m未満 C. 4m以上 D. 接道なし

①空家候補判定理由（複数選択可）

CK NO.	判定理由
	1 郵便受けが塞がれている
	2 郵便受けにチラシや郵便物が大量にたまっている
	3 窓ガラスが割れたままになっている
	4 カーテンや家具等、家庭用品が見えない
	5 敷地内に草木が繁茂し、又は草木が隣地や道路へはみ出している
	6 敷地内に放置物がある又はごみ等の不法投棄がみられる
	7 表札がない（取り外された形跡等がある）
	8 電気やガスのメータが動いていない、又は取り外されている
	9 侵入防止の措置等がある
	10 近隣住人からの聞き取り調査
	11 売却や賃貸物件の表示がある
	12 その他（ ）

※ 8～10、12にチェックが入った場合は、チェック数が1つ以上で特定空家の判定を行う。

※ 1～7、11にチェックが入った場合は、チェックの数が2つ以上で特定空家の判定を行う。

②備考

--

■現地調査票（特定空家）

つくば市 現地調査票（特定空家）

調査管理番号	
--------	--

調査日		調査員	
所在地		地区	
住宅地図番号		写真番号	
用途	1. 戸建住宅	2. 併用住宅	3. 集合住宅
		階数	階

※集合住宅の場合、1棟全体が無人的場合に空家と判定する。

構造	1. 木造	2. 非木造（鉄骨造、鉄筋コンクリート造）	3. 不明
境接道状況（道路幅員）	A. 2m未満	B. 2m以上4m未満	C. 4m以上
			D. 接道なし

評価基準 A：あり B：なし C：確認不能（外観からは判断できない） D：項目が該当しない

		調査項目		評価	
I 保安	建築物	(1) 建築物の倒壊の危険	① 建築物が傾斜している。	A ・ B ・ C ・ D	
			② 基礎及び土台の亀裂、多数のひび割れ、変形、既存、ずれがある。	A ・ B ・ C ・ D	
			③ 柱、はり、筋交いの腐朽、破損、変形、ずれがある。	A ・ B ・ C ・ D	
		(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等の危険	④ 屋根の変形、屋根のふき材の剥落、軒の裏板・たる木の腐朽、軒や雨樋の垂れ下がり等がある。	A ・ B ・ C ・ D	
			⑤ 壁を貫通する穴、外壁の剥落、腐朽、破損、外壁材の浮きがある。	A ・ B ・ C ・ D	
			⑥ 看板の仕上げ材料の剥落、看板・給湯設備・屋上水槽等の転倒、破損、脱落、支持部の腐食がある。	A ・ B ・ C ・ D	
			⑦ 屋外階段、バルコニー、その他付属構造物の腐食、破損、脱落、傾斜がある。	A ・ B ・ C ・ D	
			⑧ 門・塀の破損、ひび割れ、水のしみ出し等がある。	A ・ B ・ C ・ D	
	擁壁	擁壁の破損、ひび割れ、水のしみ出し等がある。		A ・ B ・ C ・ D	
	I 保安 の評価にAがある場合	隣接地への影響	あり ・ なし	根拠となる調査項目	
道路への影響		あり ・ なし			
その他の影響		あり ・ なし			
備考					
II 衛生	① 浄化水槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	A ・ B ・ C ・ D			
	② 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	A ・ B ・ C ・ D			
	③ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	A ・ B ・ C ・ D			
	④ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	A ・ B ・ C ・ D			

調査項目		評価		
Ⅲ 景観	①	屋根・外壁等に汚物や落書き、老朽化等による汚損がある。	A ・ B ・ C ・ D	
	②	看板が原型をとどめず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	A ・ B ・ C ・ D	
	③	立木やつる草が建築物の全面を覆っている。	A ・ B ・ C ・ D	
Ⅳ その他 衛生 環境	立木・雑草	①	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	A ・ B ・ C ・ D
		②	立木の枝等が公道や隣接地に越境、または電線に架かっている。	A ・ B ・ C ・ D
		③	雑草の繁茂について ※Aの場合 ア 繁茂しているが、敷地外には伸びていない イ 公道や他人の敷地まで繁茂している、又は隣地境界の塀・柵・垣根と同等以上の高さまで伸びている	A ・ B ・ C ・ D
	防犯・安全	①	門扉・窓の未施錠、破損があり、不特定多数の人が容易に侵入できる状態で放置されている。	A ・ B ・ C ・ D
		②	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	A ・ B ・ C ・ D
	その他	その他周囲の生活環境、交易に支障を及ぼすおそれがある状態が生じている。		A ・ B ・ C ・ D

特定空家判定結果		A ・ B ・ C ・ D
判定 基準	A：早急に対応が必要	I 保安 の調査項目の評価で、「A」のある場合（物理的危険） 利活用に適さない
	B：要対応	II 衛生、IV 立木・雑草、防犯・安全 の調査項目の評価で「A」のある場合（近隣の生活、道路への支障がある） 利活用に際し、修繕、清掃、障害物の除去等が必要である。
	C：対応を要する蓋然性あり	III 景観 の調査項目の評価で「A」のある場合（現実を受ける支障は精神的・主観的なもの） 利活用は可能だが、軽微な清掃等が必要である。
	D：対応必要なし	調査項目の評価に「A」がない場合 そのままでも利活用は可能。

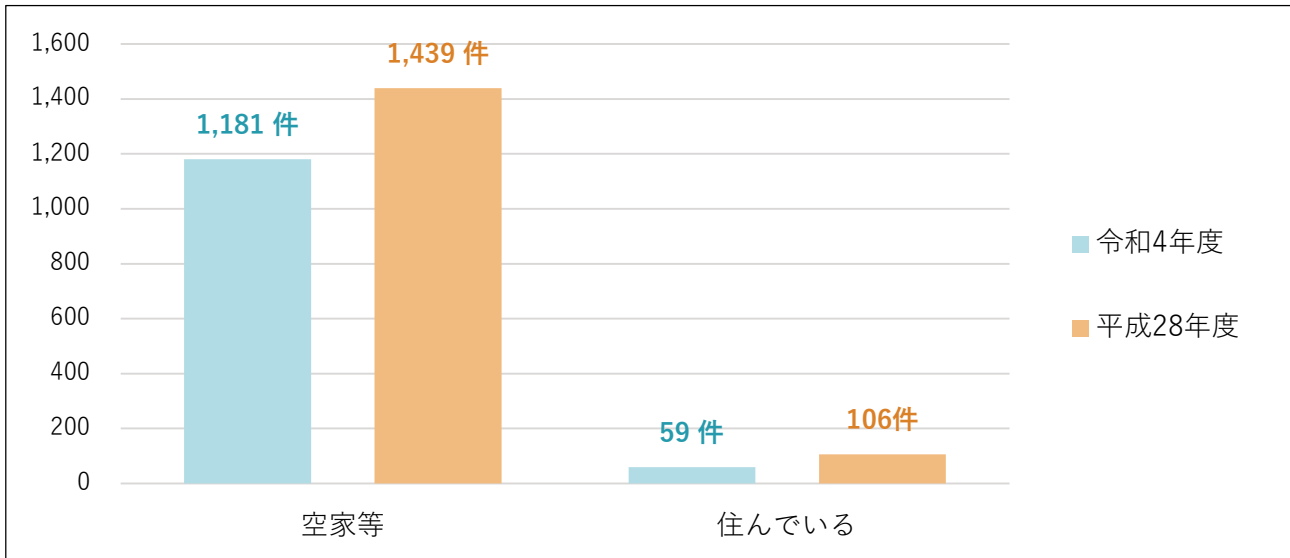
(5) 調査結果の概要

① 「空家等」の総数

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。

※共同住宅については、全室が空き室の場合に1戸の空家等として集計

【空家等数】

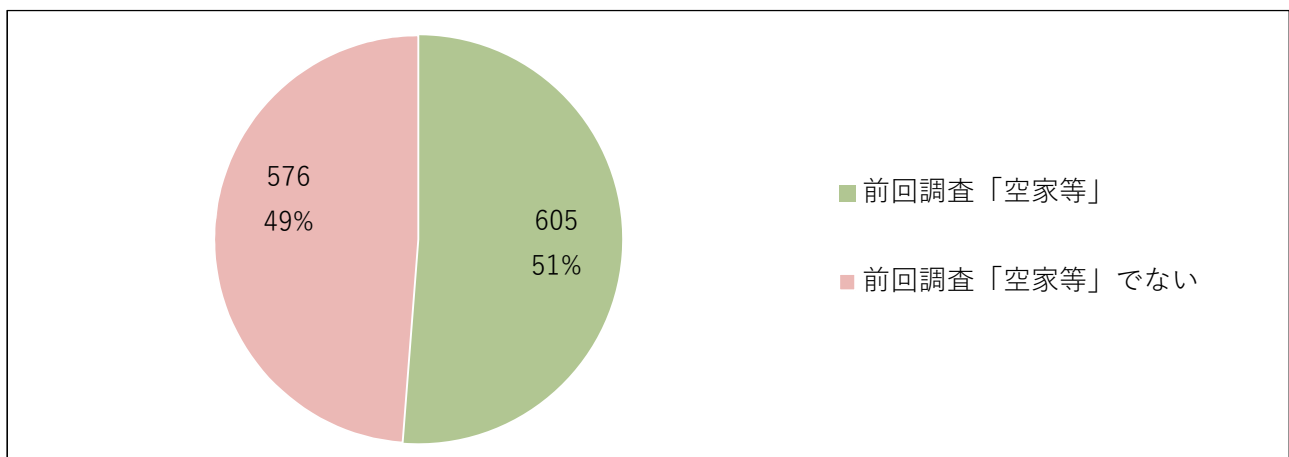


現地による空家等数：1,240 (R4)、1,545 (H28)

注：本市が実施する空家等実態調査と総務省が実施する住宅・土地統計調査（P8～11に掲載）では、調査時点及び調査方法についても大きな違いがあるため、件数の直接的な比較はできない。

令和4年（2022年）調査で空家等数と判定された1,181件のうち、平成28年度（2016年度）に実施した前回調査時においても「空家等」と判定されたものは605件（51%）で、前回調査時に「空家等」と判定されていなかったものは576件（49%）となっています。

【空家等数のうち前回調査の判定状況】



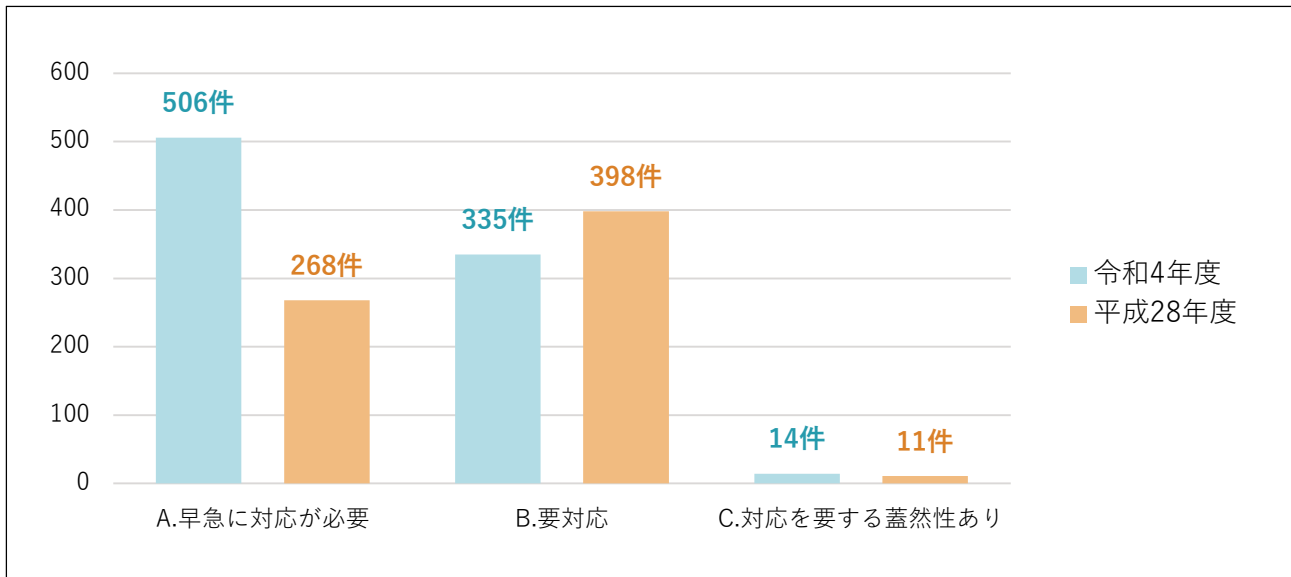
空家等数：1,181

② 「現地調査票（特定空家）の調査対象」の判定別件数

空家等1,181件のうち、現地調査票（特定空家）による調査の対象として判定を行ったものは981件です。

その結果、「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す。これらを「特定空家等候補」と定義します。

【現地調査票（特定空家）の調査対象の判定別件数】

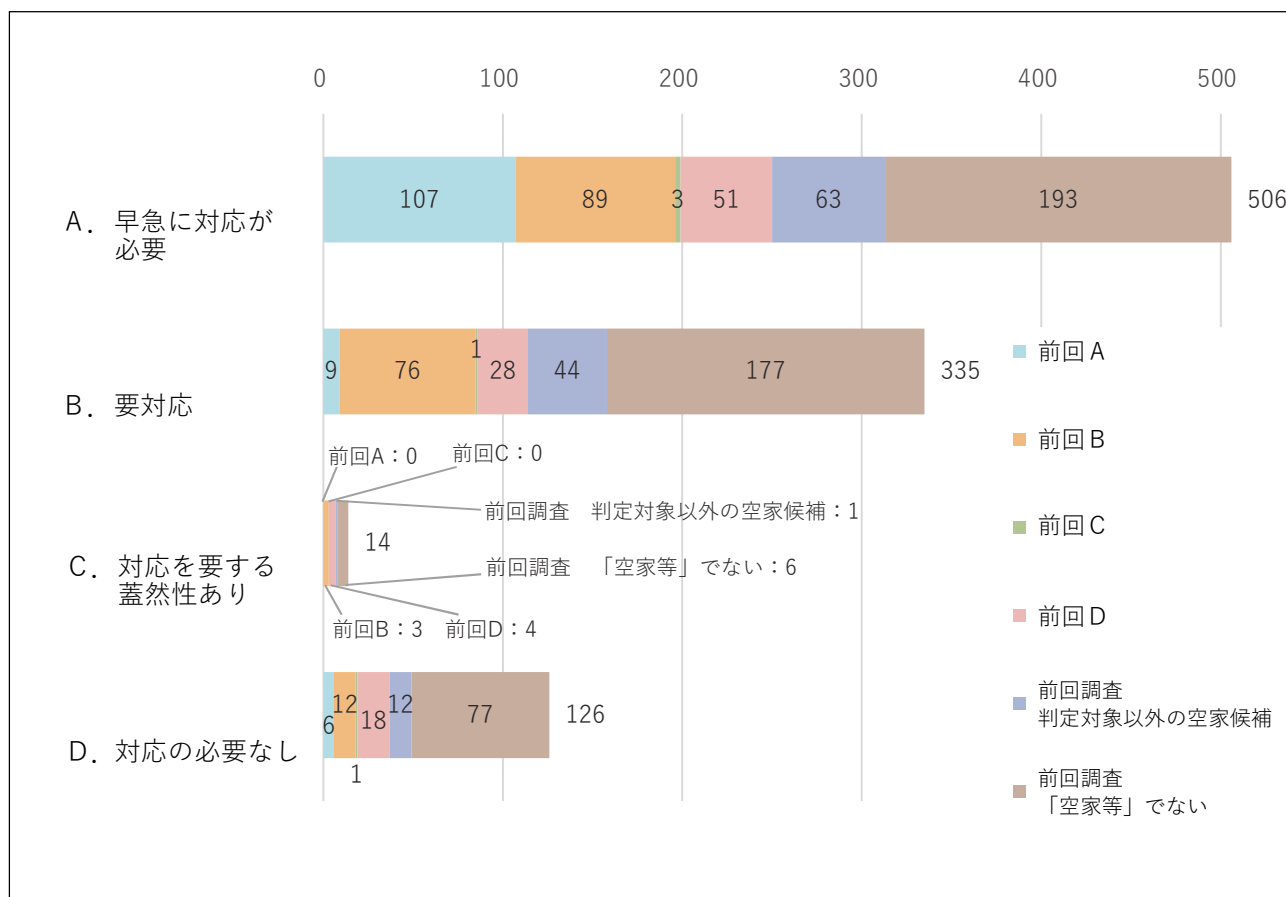


現地調査票（特定空家）の調査対象：981（R4）、1,040（H28）

【現地調査票（特定空家）における判定基準】

判定	判定基準
A. 早急に対応が必要	「Ⅰ保安」に1箇所でもA「Yes」と判定したもの。 ※保安に不安要素（物理的危険の発生）があるため、早急な対応を要すると考えられ、また、利活用には適さないと判断します。
B. 要対応	「Ⅱ衛生」と「Ⅳ立木・雑草、防犯・安全」に1箇所でもA「Yes」と判定したもの。 ※物理的危険はないが、周囲への悪影響又はそのおそれが客観的に視認できるため、対応を要し、また、利活用をするためには修繕、清掃、障害物の除去等が必要と判断します。
C. 対応を要する蓋然性あり	「Ⅲ景観」に1箇所でもA「Yes」と判定したもの。 ※周辺にとって現実に支障があり対応を要するものと認められるものであるか否かは、個人の主観に大きく依存すると考えられるものであり、軽微な清掃等を施せば利活用は可能であると判断します。
D. 対応の必要なし	A～Cに当てはまらないもの。

【現地調査票（特定空家）の判定と前回調査判定の状況】



現地調査票（特定空家）の調査対象件数：981、単位：件

現地調査票（特定空家）の調査を実施した981件について、前回調査での判定結果を確認したところ、令和4年（2022年）調査でA判定の空家等506件について、前回調査のA判定が107件（21%）、B判定が89件（18%）でした。同様にB判定の空家等335件については、前回調査のA判定が9件（3%）、B判定が76件（23%）でした。

令和4年（2022年）調査で、A判定またはB判定となった空家等の合計841件のうち、前回調査でもA判定あるいはB判定だった空家等の数は281件（33%）にのぼり、長期間にわたって対応が必要な状況の空家等があると考えられます。

一方、令和4年（2022年）調査で、A判定またはB判定となった空家等のうち、前回調査では「空家等」でなかったものが370件（44%）あり、比較的空家等となってからの経過年数が短い場合でも、対応が必要な状況となっているものもあります。

③ 地区別の空家等数と特定空家等候補数の状況

空家等の分布状況については、荃崎地区が最も多く324件（27%）、次いで筑波地区が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%）です。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%を占めています。

空家率については、筑波地区が最も高く4.7%、次いで荃崎地区が4.1%、谷田部地区が2.4%、桜地区が2.3%、大穂地区が1.8%、豊里地区が1.8%、研究学園地区が1.0%、TX沿線開発地区がほぼ0.0%となっています。前回調査と比較すると、筑波地区のみで空家等数が増加しています。

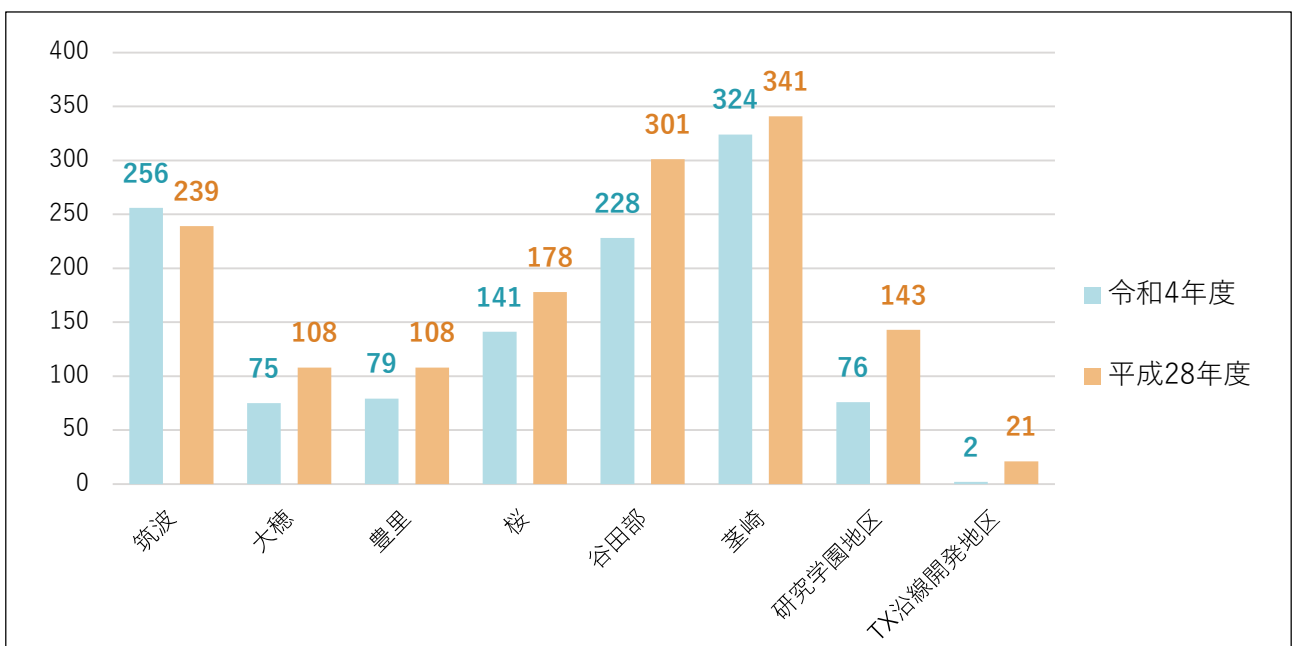
特定空家等候補について、戸建て住宅の世帯数に対する特定空家等候補の割合（特定空家等候補率A）では、筑波地区（3.5%）と荃崎地区（3.2%）の2地区が特に高くなっています。

【地区別の空家等数と特定空家等候補数】

地区	戸建て住宅の世帯数 (件) ① ※	空家等数 (件) ②	空家率 (%) ③ = ②/①	特定空家等候補 (件) ④	特定空家等率 A	特定空家等率 B
					⑤ = ④/①	⑥ = ④/②
筑波	5,487	256	4.7	193	3.5%	75.4%
大穂	4,064	75	1.8	59	1.5%	78.7%
豊里	4,369	79	1.8	59	1.4%	74.7%
桜	6,042	141	2.3	87	1.4%	61.7%
谷田部	9,521	228	2.4	150	1.6%	65.8%
荃崎	7,862	324	4.1	250	3.2%	77.2%
研究学園地区	7,563	76	1.0	55	0.7%	72.4%
TX 沿線開発地区	7,367	2	0.0	2	0.0%	100.0%
合計	52,275	1,181	2.3	855	1.6%	72.4%

※：「令和2年国勢調査 小地域集計 第8-1表 住宅の建て方別一般世帯数－町丁・字等」の一般世帯数・一戸建の値

【地区別の空家等数】

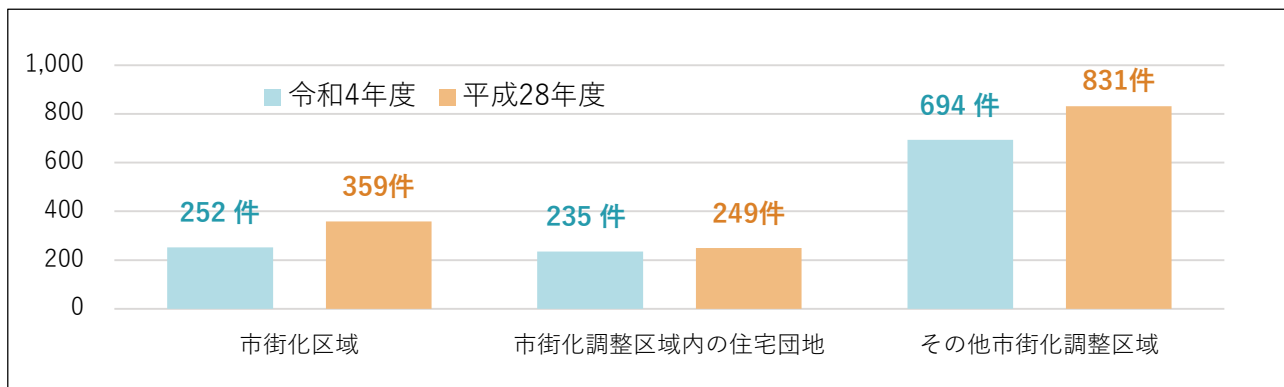


空家等数：1,181 (R4)、1,439 (H28)、単位：件

④ 市街化区域及び市街化調整区域別の分布

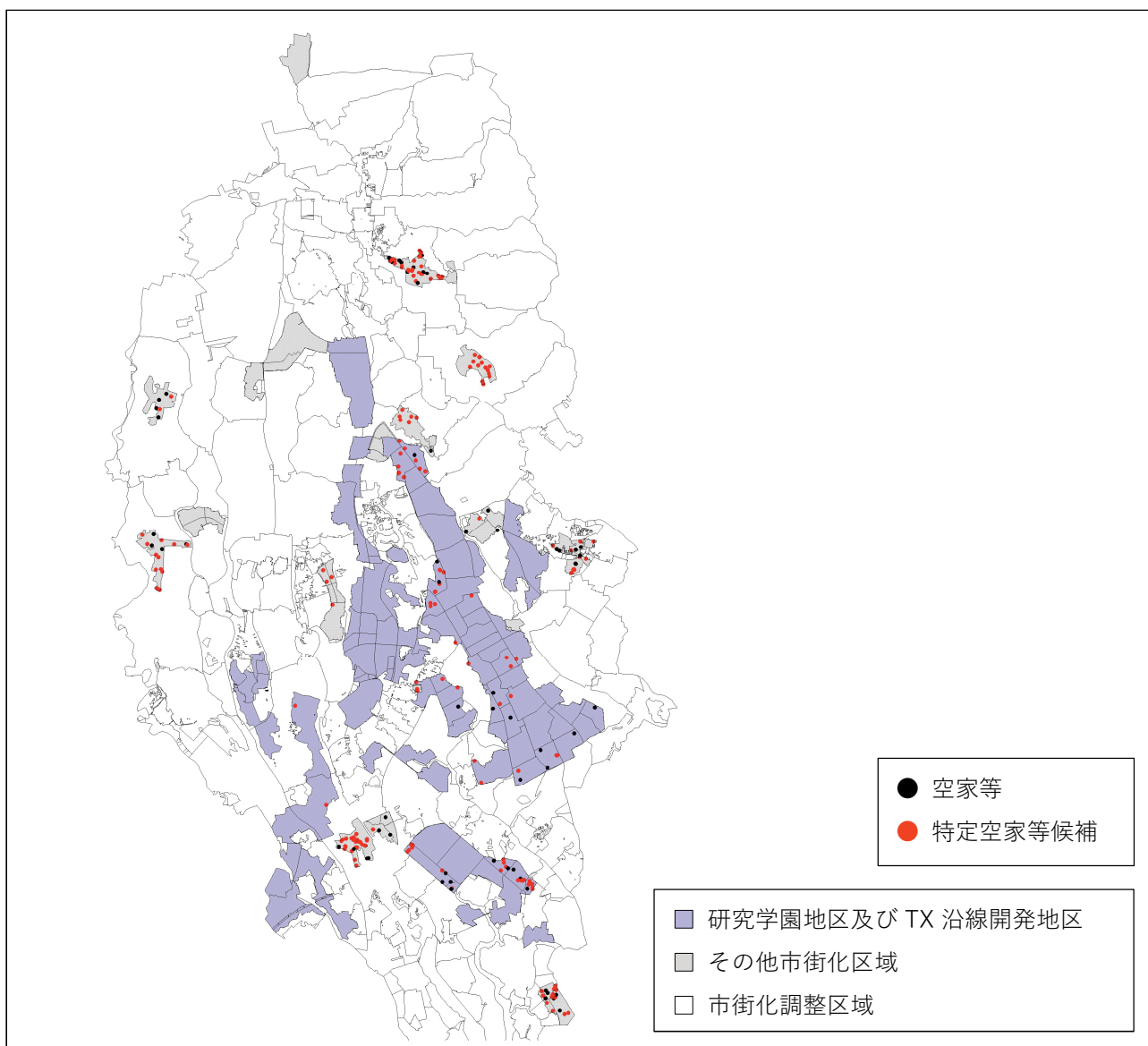
市街化区域内の空家等が252件（21%）、市街化調整区域内の空家等が929件（79%）であり、市街化調整区域のうち、住宅団地の空家等が235件（20%）、その他が694件（59%）となっています。

【市街化区域及び市街化調整区域別の分布状況】

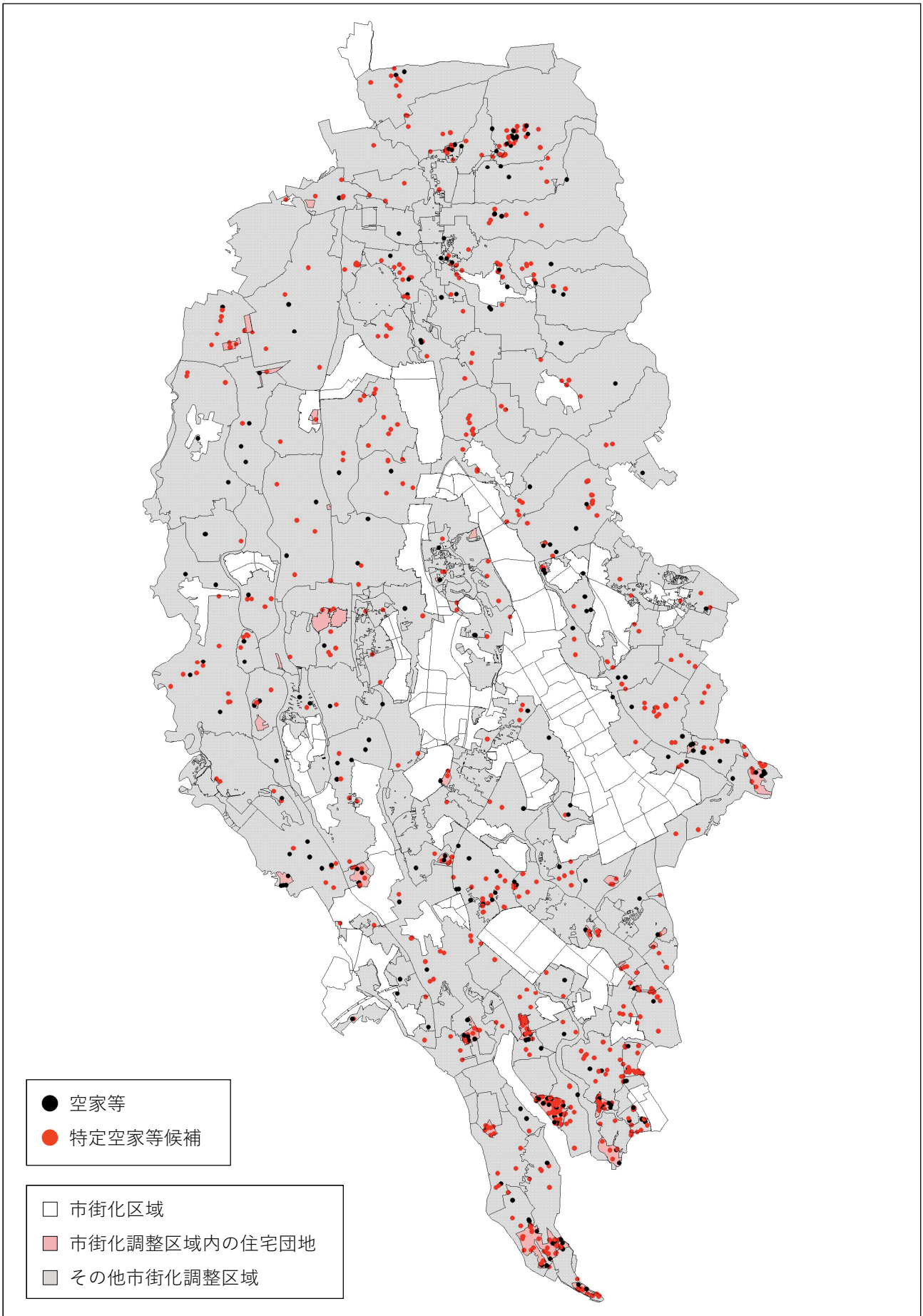


空家等数：1,181（R4）、1,439（H28）

【分布図（市街化区域）】



【分布図（市街化調整区域）】



2 空家等の所有者等の意向調査

令和4年度（2022年度）に実施した空家等実態調査において、空家等の所有者等の意向調査も行っています。ここでは、その意向調査結果の一部抜粋を示します。

（1）調査の趣旨

本調査は、現地調査の結果「空家等」と判定された住宅の所有者を対象に、所有者自身の現在の状況や空家となった経緯、今後の利活用の意向等について把握することを目的に実施したものです。

（2）調査期間

令和4年（2022年）10月19日から令和4年（2022年）11月23日まで

（3）調査票の発送

現地調査の結果、「空家等」と判断した建物1,240件について、固定資産税データを基に所有者の確認を行い、送付先住所不明等を除いた1,109件に対し調査票を発送しました。

分類	件数
市内在住	536 件
市外在住	573 件
不明等	131 件
計	1,240 件

（4）調査票回収率

分類	票数
調査票発送数	1,109 票
調査票回収数	335 票
回答率	30.2%

（5）空家の状況

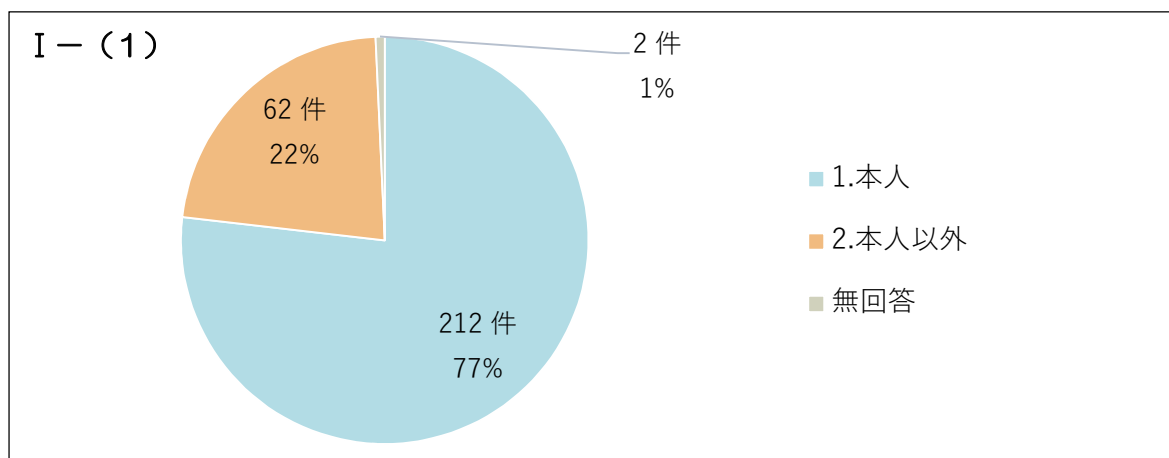
回収票のうち、「住んでいる」との回答のあった59票を除く276票について集計を行いました。

分類	票数
調査票回収数	335 票
うち空家である	276 票
うち住んでいる	59 票

(6) 調査結果の概要

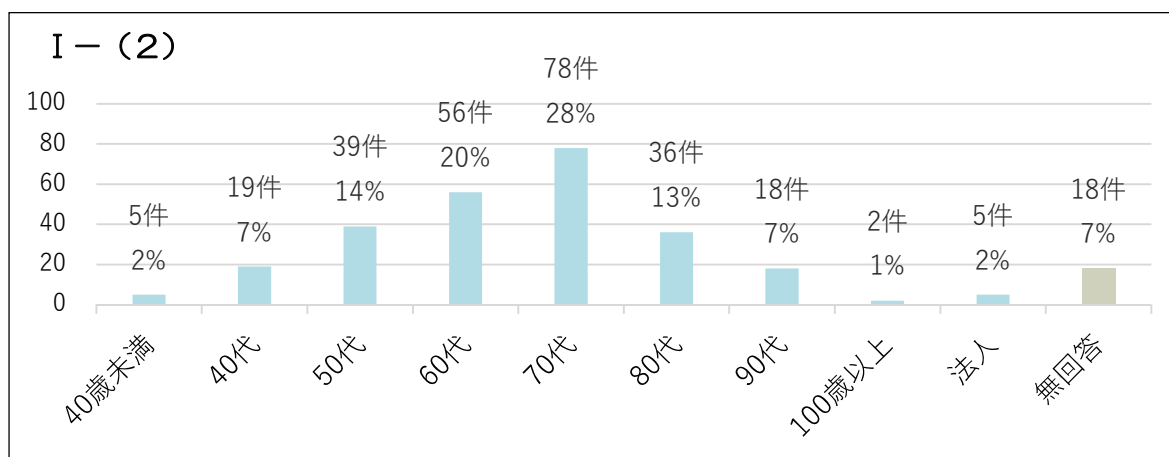
I 所有者について

(1) 本アンケートの回答者をご本人ですか？（1つ選択）



空家と回答分：276

(2) 所有者様の満年齢をお答えください

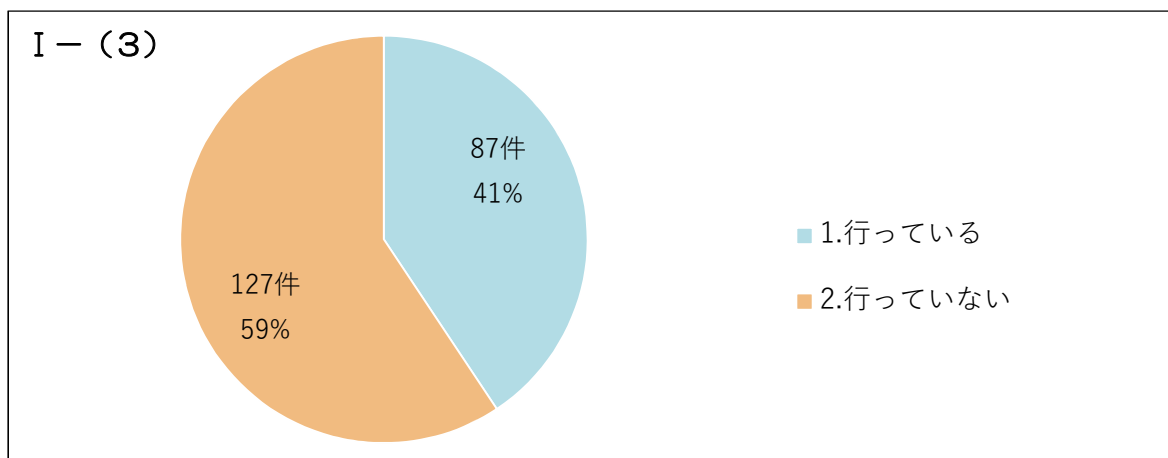


空家と回答分：276

所有者の年齢は、70代が78件（28%）と最も多く、次いで、60代が56件（20%）、50代が39件（14%）、80代が36件（13%）となっています。60代以上所有者が190件（69%）となっています。

(3) 調査対象の住宅が相続物件の場合、相続・相続放棄手続等行っていますか？

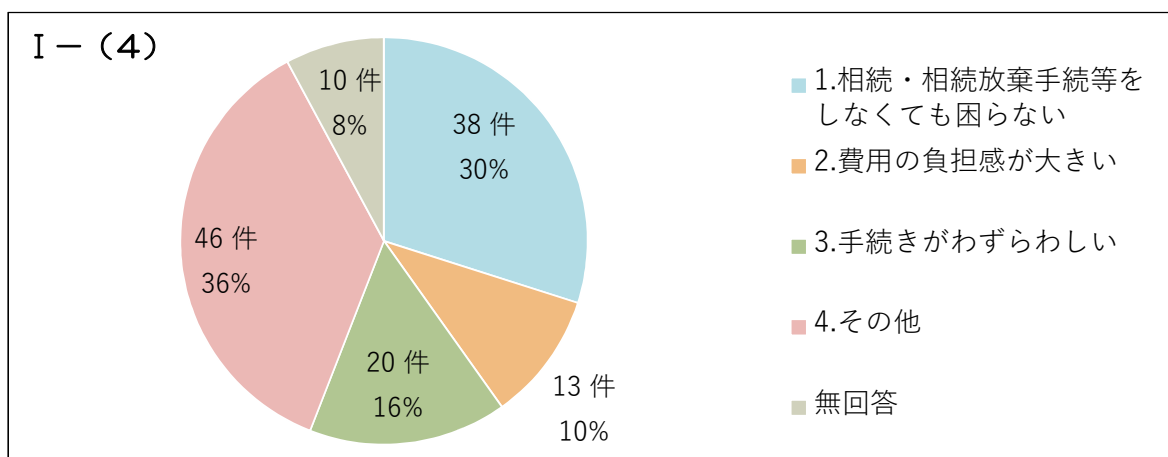
(1つ選択)



調査対象住宅が相続物件：214

相続及び相続放棄手続については、「手続きを行っていない」が127件（59%）となっており、相続や相続放棄の手続がとられないままの空家が多くなっています。

(4) 相続・相続放棄手続等を行っていない理由は何ですか？（1つ選択）



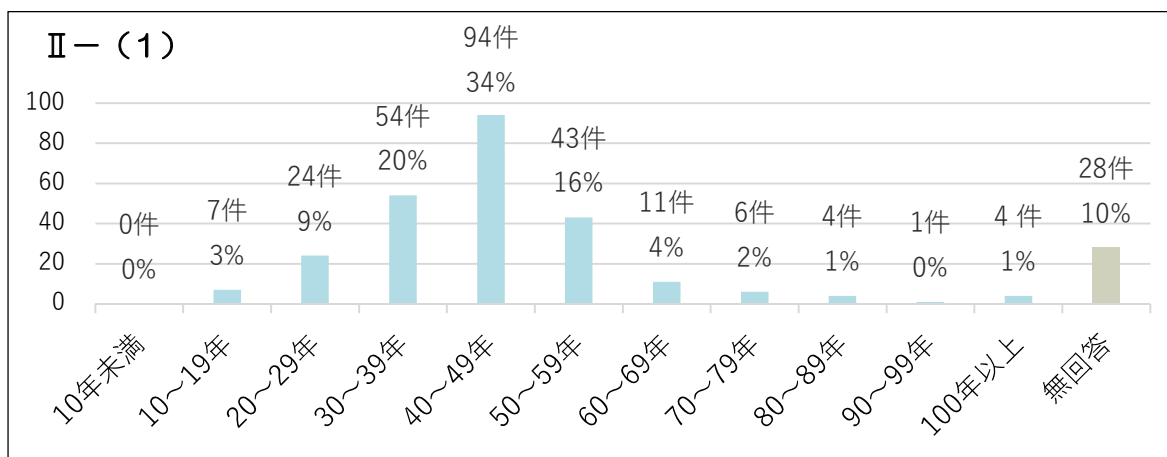
(3) で2と回答：127

相続・相続放棄手続を行っていない理由については、「相続・相続放棄手続等をしなくても困らない」が38件（30%）で最も多く、次いで「手続きがわずらわしい」が20件（16%）、「費用の負担感が大きい」が13件（10%）となっています。

また、その他は46件（36%）となっており、具体的な内容としては、「売却予定である」、「検討中である」などとなっています。

Ⅱ 調査対象住宅について

(1) 築年数はどれくらいですか？（1つ選択）

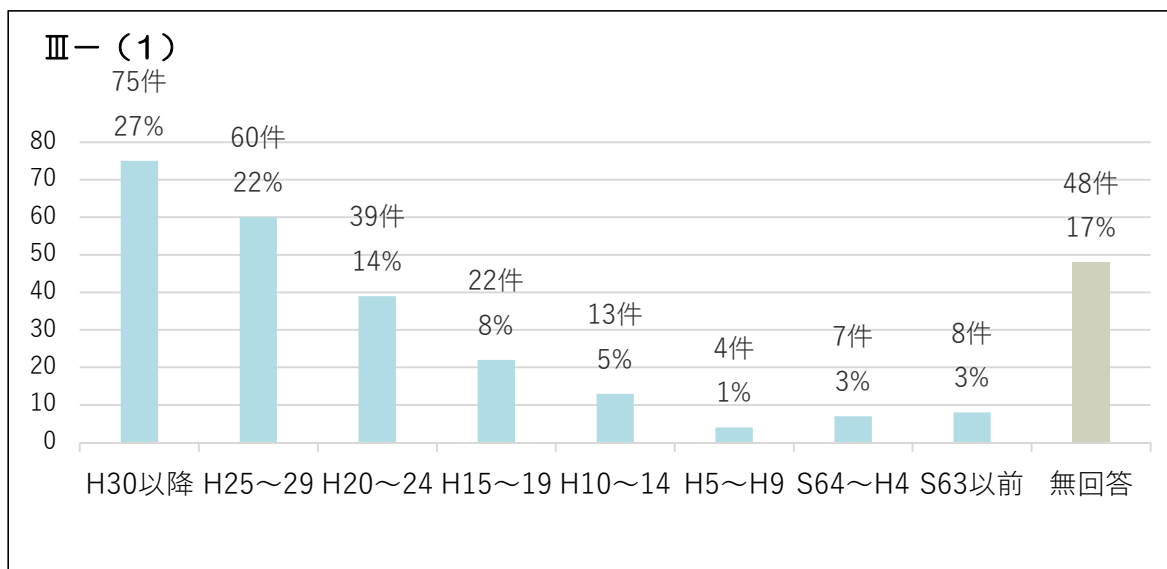


空家と回答分：276

築年数は、40～49年が94件（34%）と最も多く、次いで、30～39年が54件（20%）、50～59年が43件（16%）となっています。また、30年未満は31件（11%）、60年以上は26件（9%）となっています。

Ⅲ 住宅の使用について

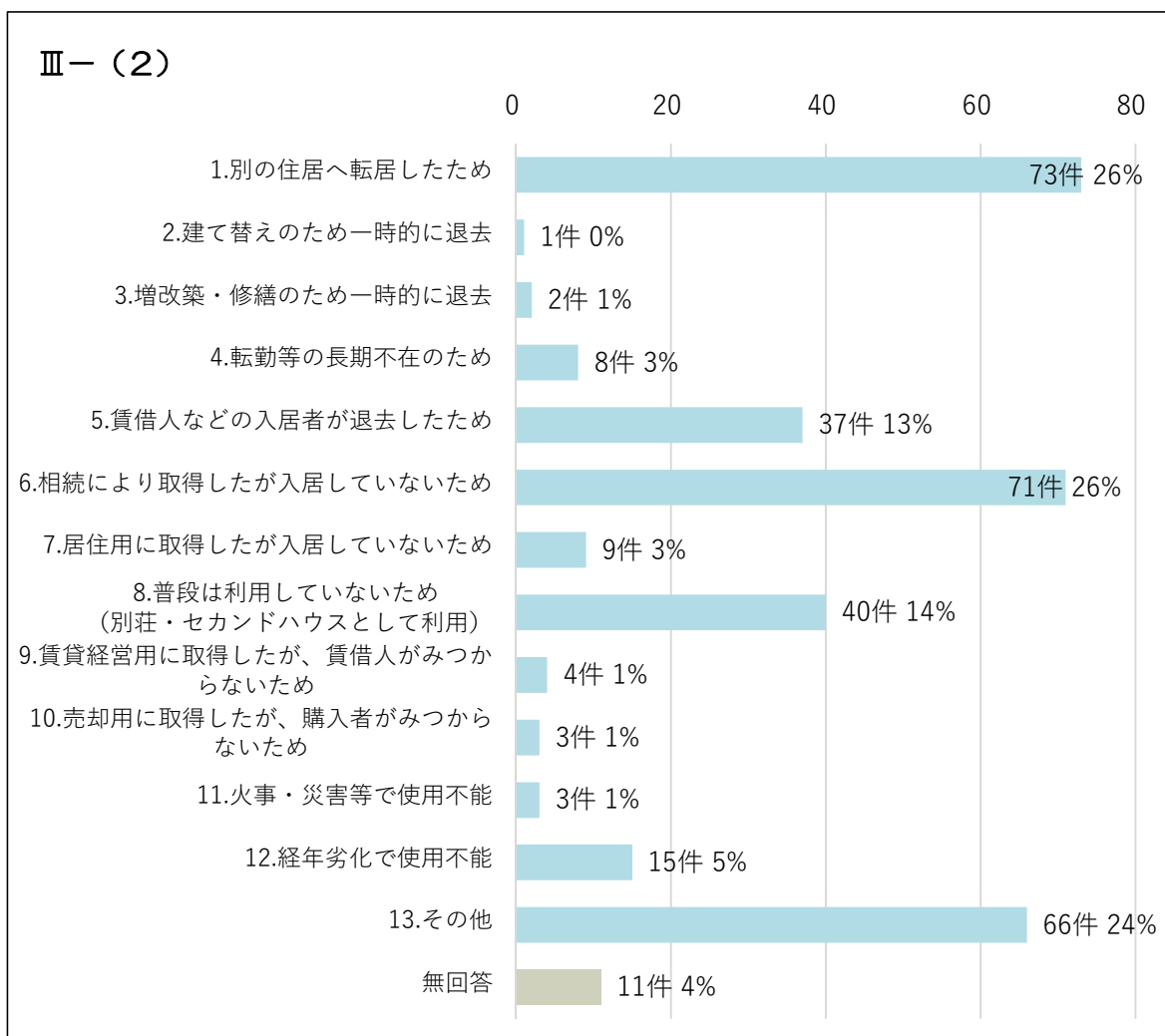
(1) その住宅が空家になった時期はいつですか？（1つ選択）



空家と回答分：276

空家となった時期は、「H30以降」が75件（27%）で最も多く、次いで、「H25～H29」が60件（22%）、「H20～H24」が39件（14%）となっており、年次が古いほど件数は少なくなっています。

(2) 空家になった（なっている）きっかけをお答えください（複数選択可）



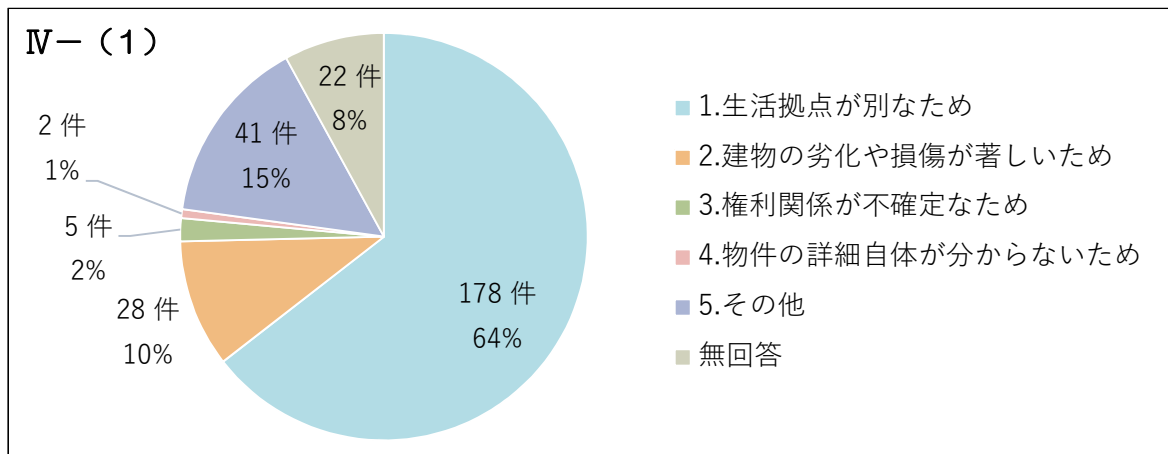
空家と回答分 276 のうち回答数：343

空家になったきっかけは、「別の住居に転居したため」が73件（26%）で最も多く、次いで、「相続により取得したが入居していないため」が71件（26%）、「普段は利用していないため（別荘・セカンドハウスとして利用）」が40件（14%）、「賃借人等の入居者が退去したため」が37件で13%となっています。

また、その他は66件（24%）となっており、具体的な内容としては、「所有者が施設に入所したため」、「市街化調整区域で解体すると建替えができないため」、「部品や車両置場として利用」などとなっています。

IV 調査対象住宅の利活用（又は売却・賃貸）について

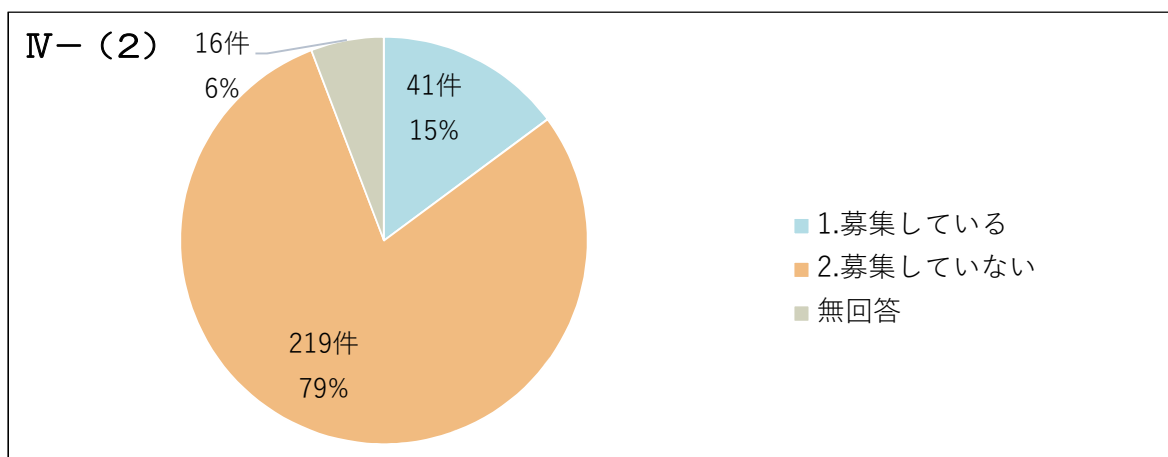
（1）現在、利用していない理由は何ですか？（1つ選択）



空家と回答分：276 票

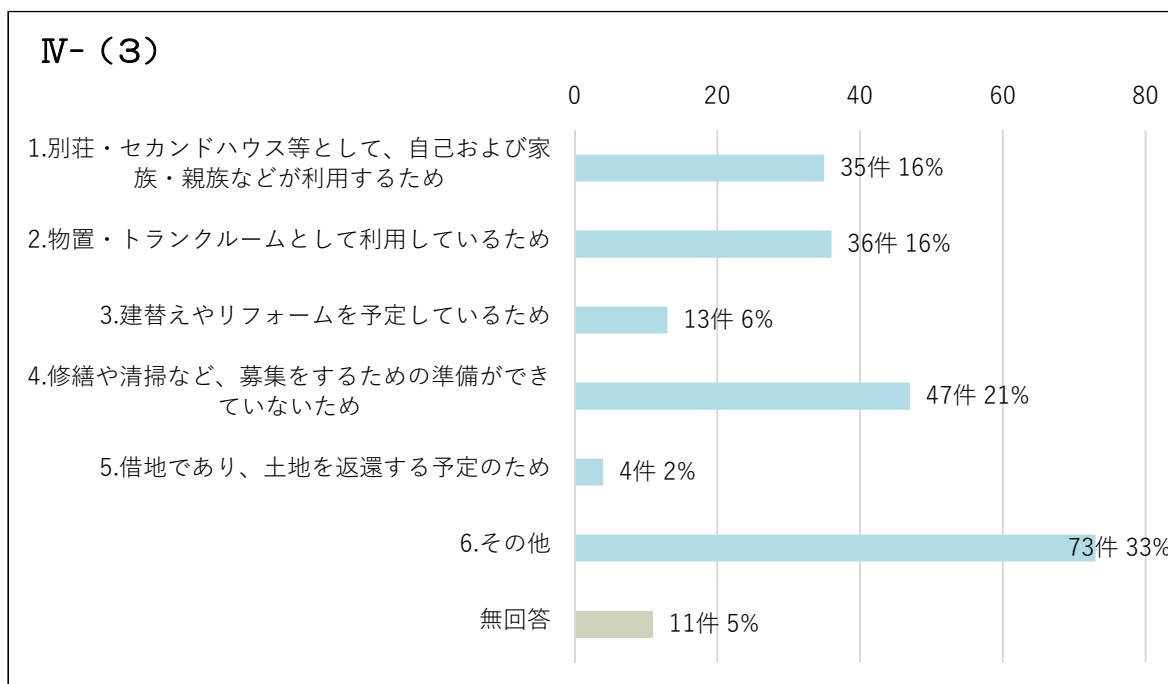
（2）その住宅は現在、「売却先（購入者）又は賃貸の入居者募集」をしていますか？

（1つ選択）



空家と回答分：276 票

(3) 「2.募集していない」その理由は？（1つ選択）



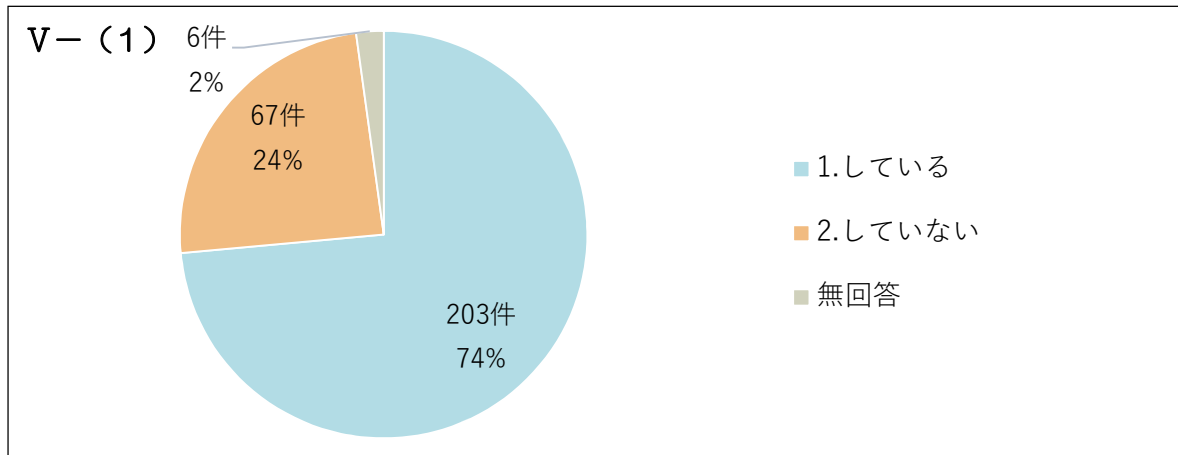
(2) で2 と回答：219

空家の利活用については、売却先や賃貸等の入居者を「募集している」は41件（15%）、「募集していない」は219件（79%）となっています。また、「募集していない」理由で多かったものは、「修繕や清掃など、募集するための準備ができていないため」や「物置・トランクルームとして利用しているため」となっています。

また、「その他」の主な内容は、「相続手続中」、「今後使用する可能性があるため」などとなっています。

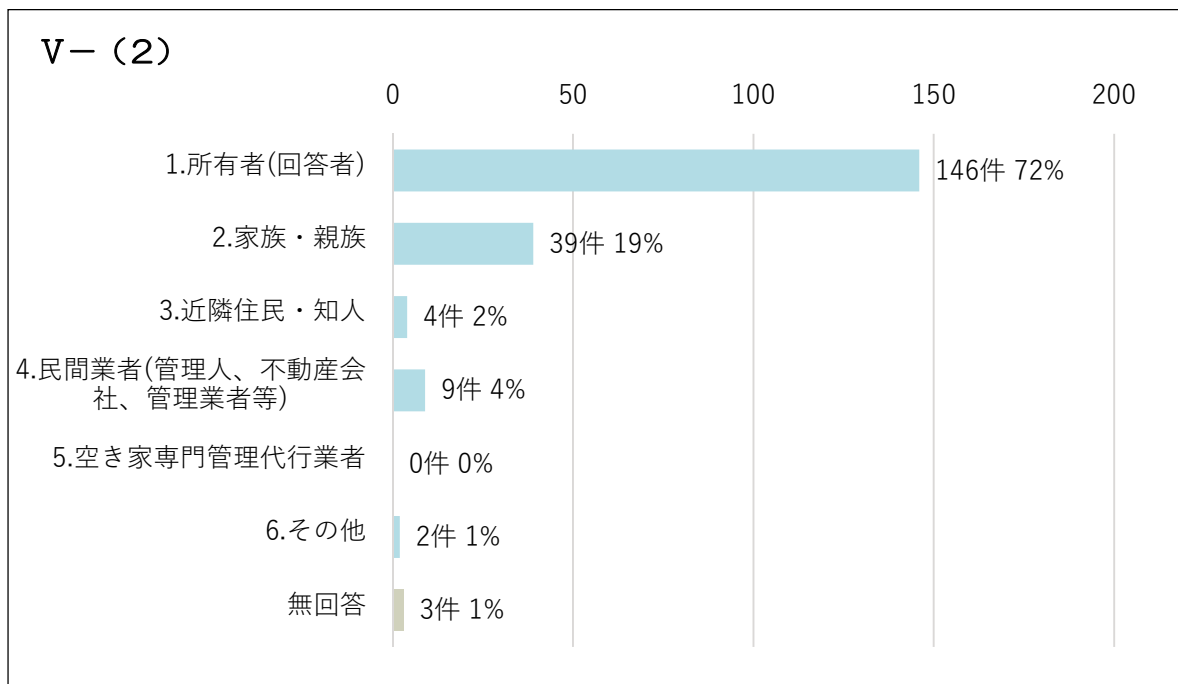
V 調査対象住宅の維持管理について

(1) 維持管理されていますか？



空家と回答分：276

(2) 維持管理者はどなたですか？（1つ選択）

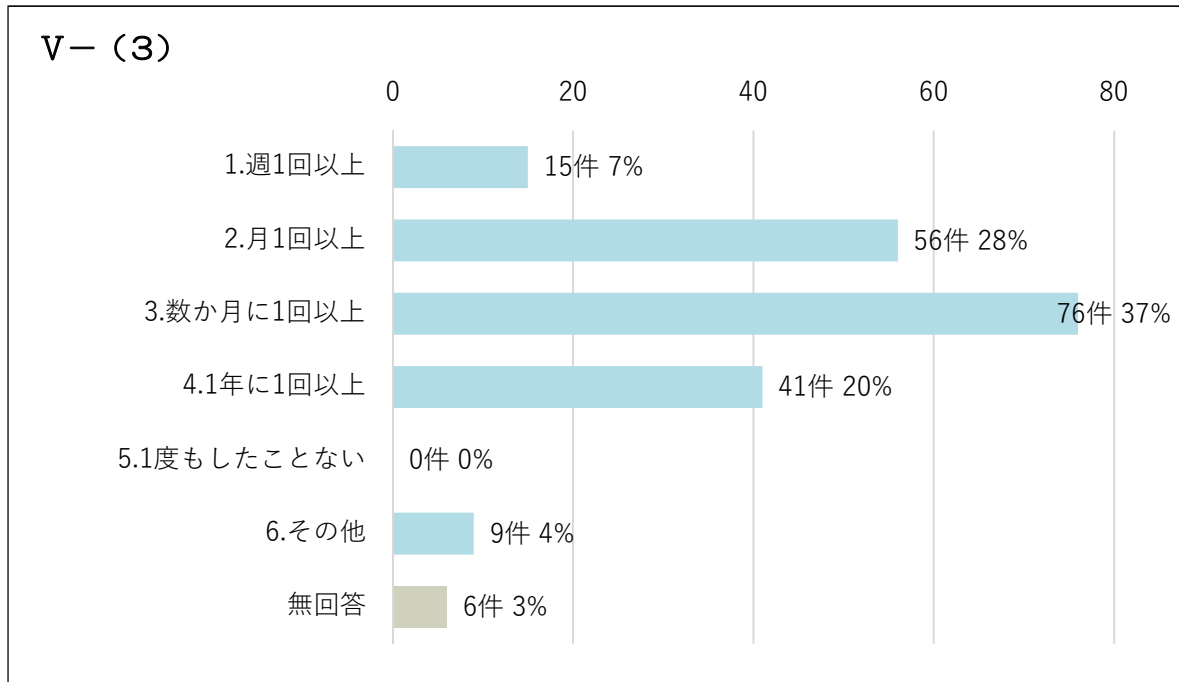


(1) で1と回答：203

維持管理については、維持管理を「している」が203件（74%）、「していない」が67件（24%）となっています。

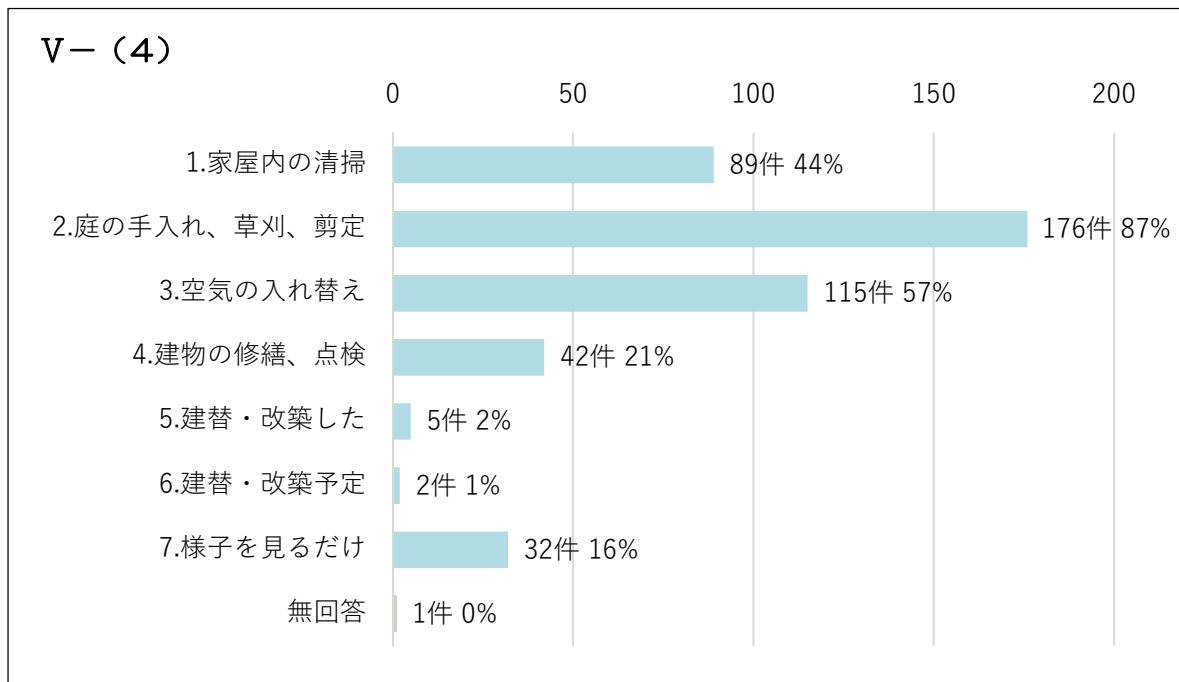
維持管理の主体は、「所有者（回答者）」が146件（72%）、「家族・親族」が39件（19%）、「民間業者（不動産会社、管理業者等）」が9件（4%）となっています。

(3) 頻度は？（1つ選択）



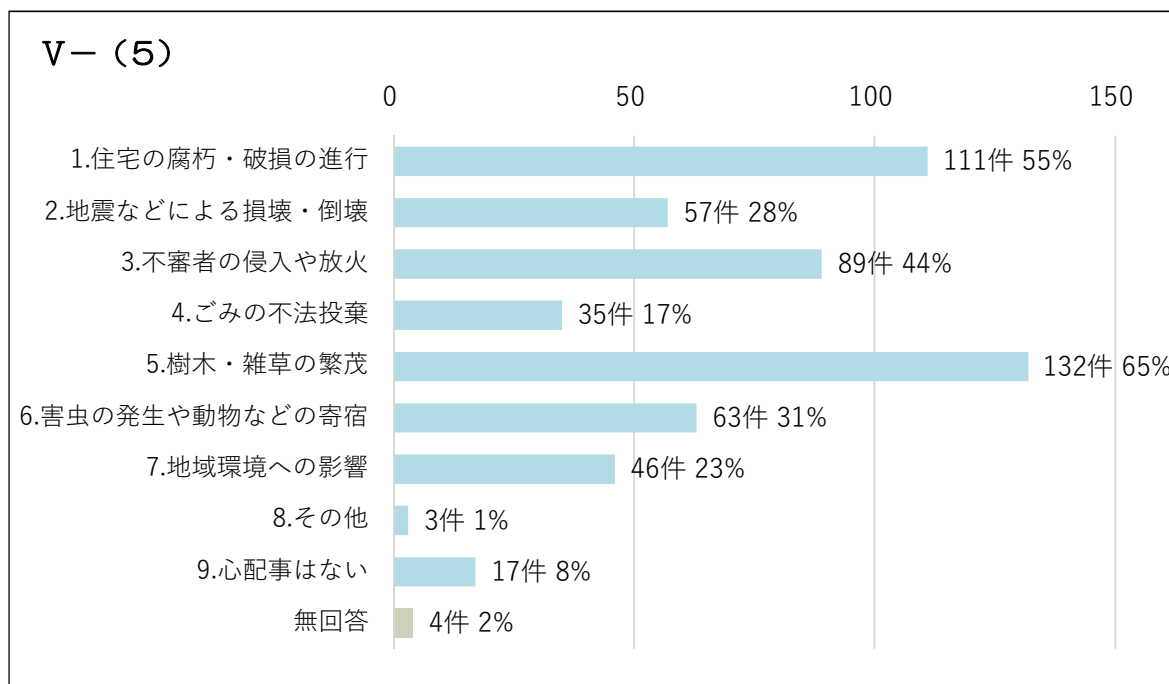
(1) で1と回答：203

(4) 維持管理方法は？（複数選択可）



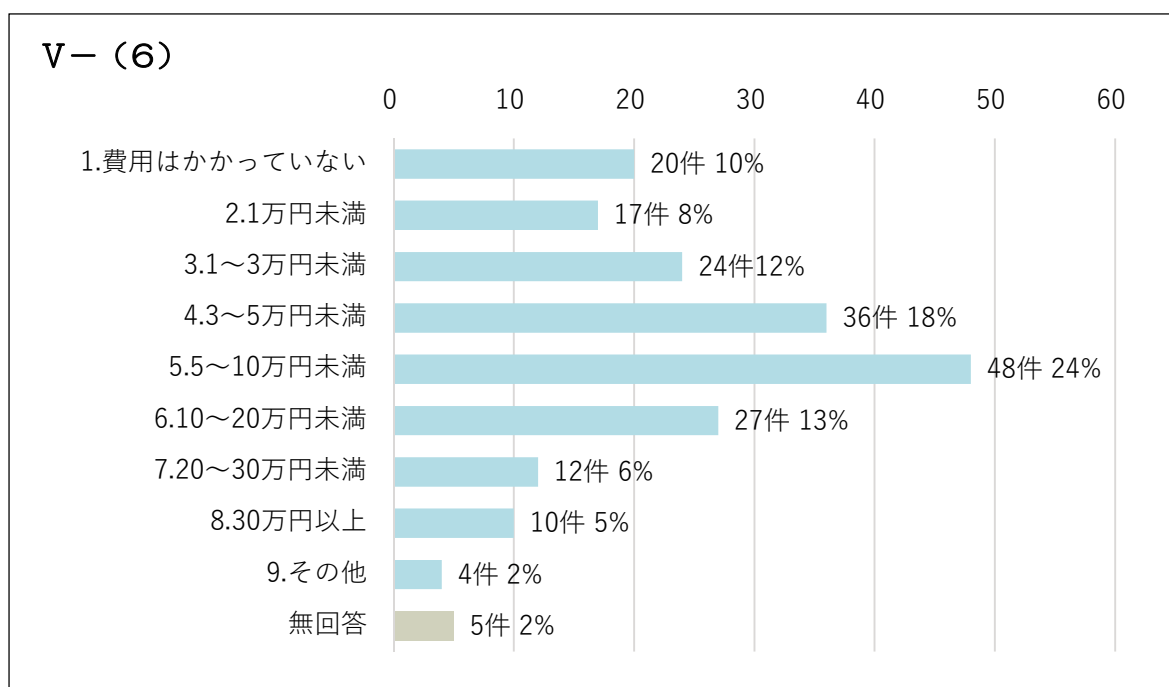
(1) で1と回答 203のうち回答数：462

(5) 維持管理について、どのようなことを心配していますか？（複数選択可）



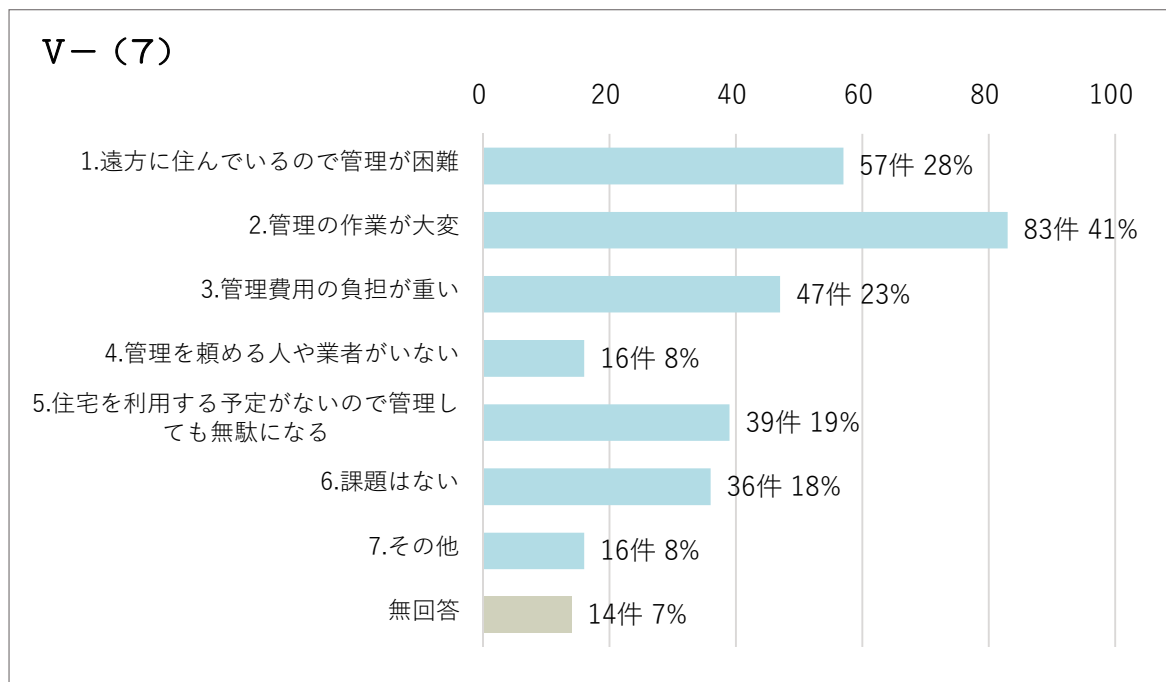
(1) で1 と回答 203 のうち回答数 : 557

(6) 維持管理に要する経費は年間でおおよそいくらぐらいですか？（1つ選択）



(1) で1 と回答 : 203

(7) 維持管理する上でどのような課題がありますか？（複数選択可）



(1) で1 と回答 203 のうち回答数：308

維持管理の頻度については、「数か月に1回以上」が76件（37%）で最も多く、次いで、「月1回以上」が56件（28%）、「1年に1回以上」が41件（20%）となっています。

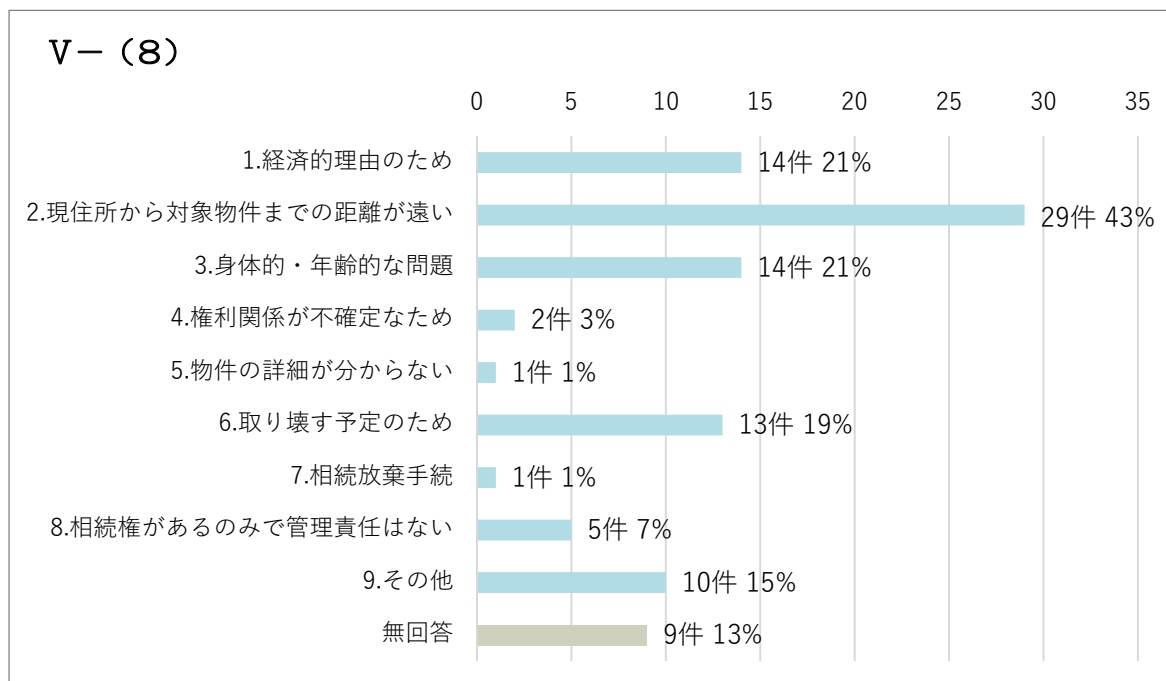
維持管理の方法については、「庭の手入れ、草刈、剪定」が176件（87%）で最も多く、次いで、「空気の入替え」が115件（57%）、「家屋内の清掃」が89件（44%）となっています。

維持管理の心配事については、「樹木・雑草の繁茂」が132件（65%）で最も多く、次いで、「住宅の腐朽・破損の進行」が111件（55%）、「不審者の侵入や放火」が89件（44%）となっています。

維持管理に要する費用については、「5～10万円未満」が48件（24%）で最も多く、次いで、「3～5万円未満」が36件（18%）、「10～20万円未満」が27件（13%）となっています。

維持管理する上で課題については、「管理の作業が大変」が83件（41%）で最も多く、次いで、「遠方に住んでいるので管理が困難」が57件（28%）、「管理費用の負担が重い」が47件（23%）となっています。

(8) 維持管理していない(できない)理由は何ですか？(複数選択可)

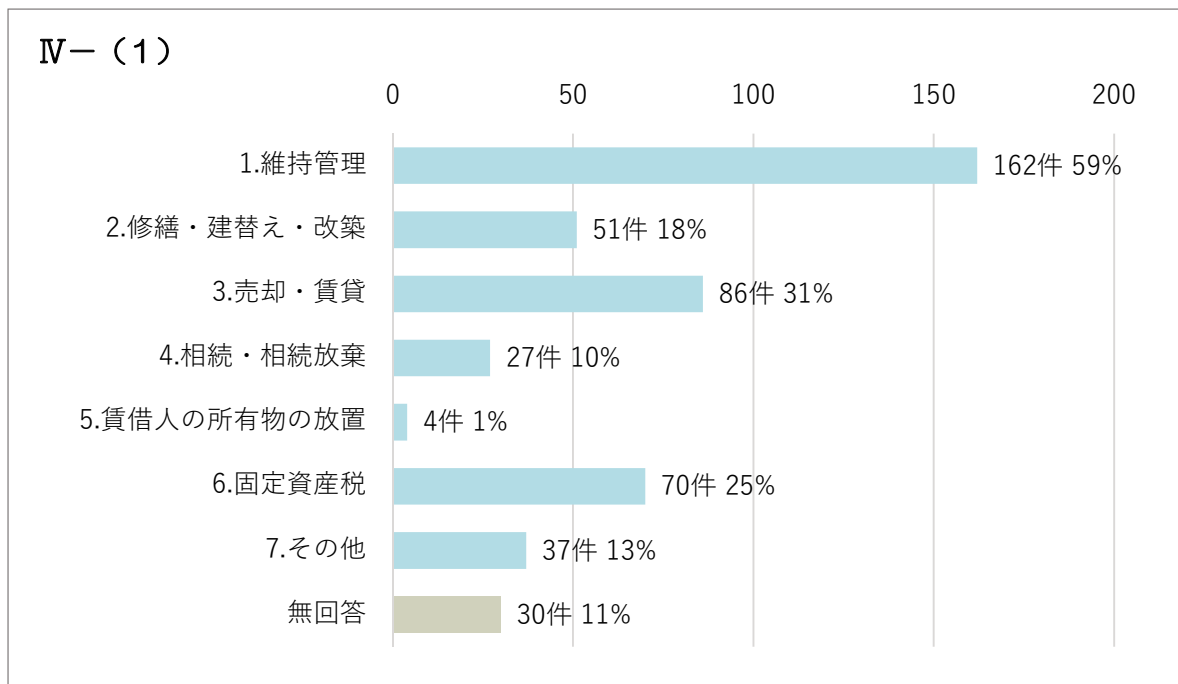


(1) で2と回答67のうち回答数：98

維持管理していない(できない)理由は、「現住所から対象物件までの距離が遠い」が29件(43%)で最も多く、次いで、「経済的理由のため」と「身体的・年齢的な問題」が14件(21%)のほか、「取り壊す予定のため」が13件(19%)となっています。

Ⅵ 困っていることについて

(1) 空家について困ること(困っていること)は何ですか？(複数選択可)



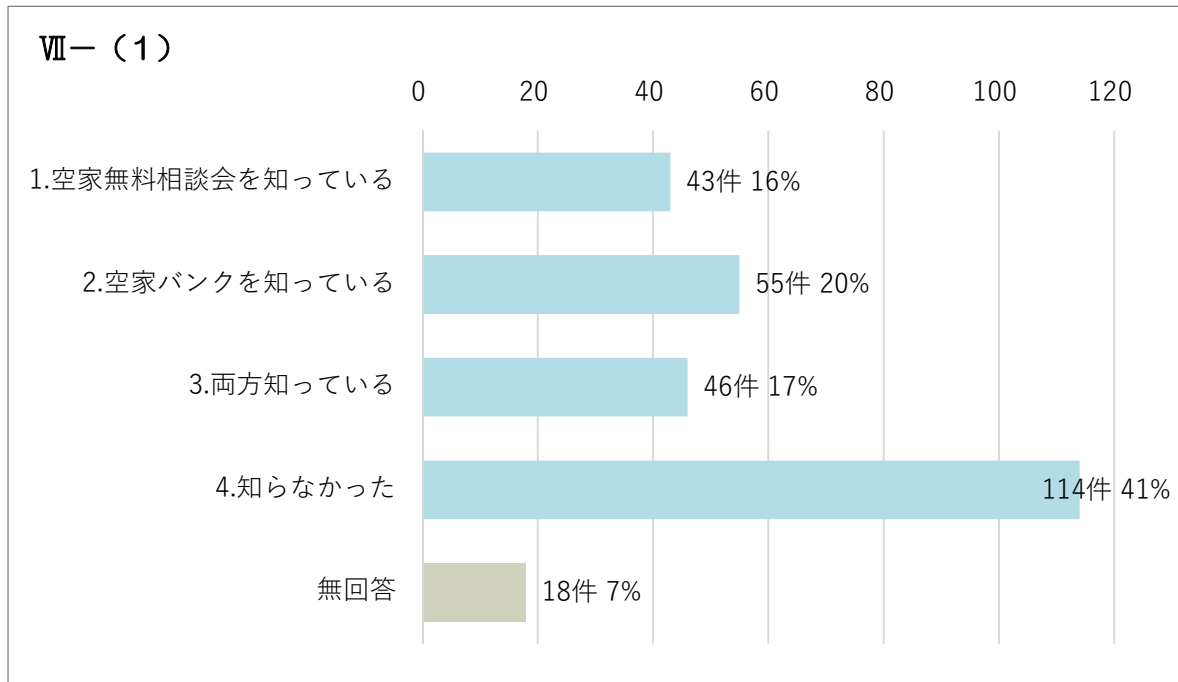
空家と回答分 276 のうち回答数：467

空家について困っている点については、「維持管理」が162件（59%）で最も多く、次いで、「売却・賃貸」が86件（31%）、「固定資産税」が70件（25%）、「修繕・建替え・改築」が51件（18%）、「相続・相続放棄」が27件（10%）、「賃借人の所有物の放置」が4件（1%）となっています。

また、「その他」の主な内容は、「取り壊し費用」、「片付け、荷物の処分」などとなっています。

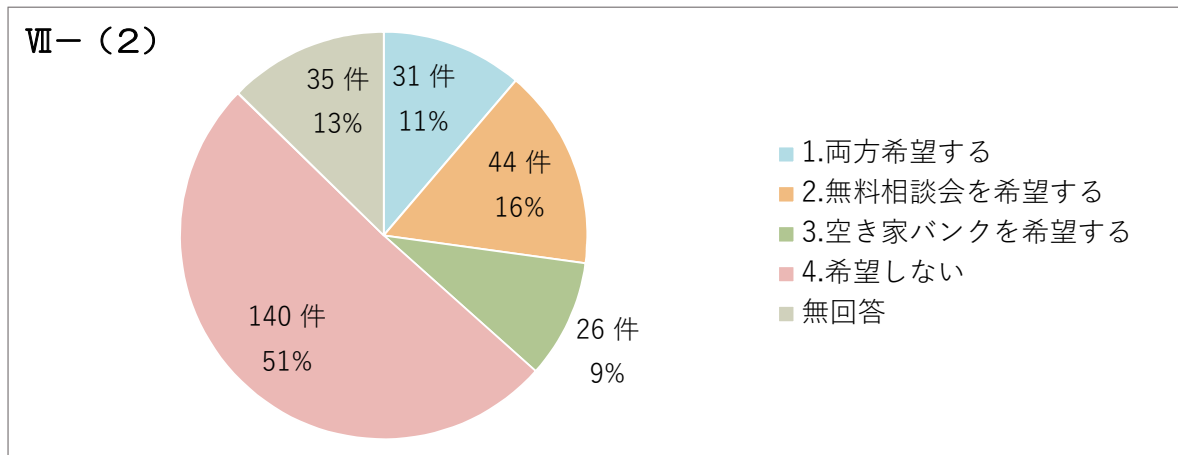
Ⅶ 市の施策について

(1) 市の施策（無料相談会、空家バンク）をご存じですか？



空家と回答分：276

(2) 施策の利用について（1つ選択）



空家と回答分：276

(7) 意向調査のまとめ

① 空家の状態

空家の所有者は、70代が最も多く（28%）、60代以上が約7割を占めています。

相続物件について、回答者の約6割が相続や相続放棄の手続きを行っていません。

空家になった時期は、「H30以降」が最も多く（27%）、次いで、「H25～29」（22%）で、約半数が平成25年（2013年）以降に空家となったものです。また、空家になった理由は、「別の住居へ転居したため」（26%）や、「相続により取得したが入居していないため」（26%）などが多くなっています。

② 空家の利活用

空家を利用しない理由は、「生活拠点が別なため」が64%を占めています。

空家の売却先や入居者を「募集している」のが15%、「募集していない」が79%で、「募集していない」空家が大半です。

募集していない理由で最も多かったのは、「修繕や清掃など、募集するための準備ができていないため」の21%です。

③ 空家の維持管理

空家の維持管理について、「維持管理をしている」が74%となっており、主に所有者自身が、月1回～数か月に1回程度、庭の手入れや草刈、剪定などを行っているようです。

一方、「維持管理をしていない」ものが24%あり、その理由として、「現住所から対象物件までの距離が遠い」や「経済的理由」、「身体的・年齢的な問題」が挙げられています。

空家について困っていることは、「維持管理」が最も多く（59%）、次いで、「売却・賃貸」（31%）、「固定資産税」（25%）となっています。

④ 空家対策

空家に関する市の施策について、無料相談会や空家バンクを「知らなかった」のは空家と回答された276通のうち114件（41%）となっており、前回調査より知らなかったとの回答割合は減少していますが、市の施策の周知を進める余地が残されていることがわかります。

第4章 空家等の課題と施策の把握・検証

1 空家等の現状と課題

これまでの整理を踏まえ、本市における空家等の課題をまとめます。

(1) 空家等に係る国の統計調査等から見た現状と課題

- ・ 住宅・土地統計調査での本市の「空き家のうちその他の住宅」の割合は、国や県と比較すると低いですが、平成25年（2013年）と平成30年（2018年）の比較では大きく上昇しています。
- ・ 本市では人口・世帯数が増加傾向にあります。令和30年（2048年）以降、人口は減少に転じ、比較的少子化の影響は少ないものの、着実に高齢化が進むと推計されています。高齢化の進展は空家等の増加要因となります。特に、高齢者が住む住宅が将来空家等にならないような防止策の充実が重要です。
- ・ 人口や世帯数の推移の状況は、地区によって大きく異なり、谷田部地区では人口や世帯数が大きく上昇する一方、筑波地区では人口減少が続き、世帯数も横ばいで推移しています。
- ・ 建て方別では、一戸建て住宅の「空き家」では「空き家のうちその他の住宅」の割合が高く、これらの住宅のうち、条件のよいもの等について、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。

(2) 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、条件のよい空家等であれば、民間の売買が成立する状況にあると推定されるため、利活用可能な空家等については、民間不動産事業者との適切な役割分担を図り、一体となって取組を図ることが重要です。

(3) 市の空家等に対する取組施策の現状と課題

① 適正管理相談

- ・ 市への適正管理相談は、過去9年間で700件を超え、年々増加傾向にあり、令和3年度（2021年度）は135件に上りました。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。
- ・ こうした苦情に対し、維持管理業者を紹介するなどして所有者等の対応を促していますが、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。
- ・ 相続放棄により所有者等が不在となった空家等では、放置されたまま管理不全になってしまう場合が多く、相続以前の啓発活動などに取り組む必要があります。
- ・ 適正管理相談のあった空家等について、相談件数の増加に伴い、管理する情報量も増加しており、効率的かつ活用しやすいデータベースの構築を図る必要があります。

② 空家バンク

- ・ 平成27年度（2015年度）に開始した空家バンクのこれまでの実績は、累計で、物件登録42件、利用登録者203人、成約件数9件でした。このほか、空家バンクを経由しない成約

件数が20件ありました。

- ・ 利用希望が多い割に物件登録が少ない、最寄りの住み替え的な利用意向に十分に対応しきれていない、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。

③補助金

- ・ 令和2年度（2020年度）に開始した「空家活用補助金」について、対象を「空家バンクに登録」かつ「購入者が市外在住者」としており、まだ利用が少ない状況です。住宅・土地統計調査からも、市内では賃貸用の住宅割合が高く、十分な量の賃貸住宅が供給されていることから、移住希望者の受け皿は主に民間の賃貸住宅が担っていると考えられます。
- ・ 令和3年度（2021年度）に「空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金」を開始しましたが、まだ利用が少ないため、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。

④適正管理や利活用の啓発

- ・ 市では、これまでも空家等無料相談会の開催や空家適正管理啓発冊子の作成など、様々な取組を実施してきました。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。

（4）空家等実態調査から見た現状と課題

- ・ 市内の空家等総数に占める市街化区域内の空家等が252件（21％）に対し、市街化調整区域内の空家等が929件（79％）となっており、市街化調整区域内での空家等対策が特に重要になります。
- ・ 調査で「早急に対応が必要」と判定された物件は506件に達しています。平成28年度（2016年度）空家等実態調査の268件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。

（5）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。
- ・ 空家等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昭和48年（1973年）12月28日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

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「着眼点」を設定し、施策の実施状況を把握・検証します。

(1) 着眼点

- 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」

① 空家等をめぐる環境変化への対応

- ・ 人口の増加が続いており、平成30年住宅・土地統計調査によれば、空家等対策の対象となる「空き家のうちその他の住宅」の割合は県内32市のうち30番目と低位ですが、その数は平成25年（2013年）2,760戸から平成30年（2018年）4,990戸へと増加しています。
- ・ 市への適正管理相談は年々増加傾向にあり、管理不全件数も同様に増えつつあります。相続などによって発生する空家等は今後も増加が見込まれ、適正に管理されない空家等の増加が懸念されます。

② 空家バンクの活用促進

- ・ 第1期計画の4か年（平成30年（2018年）～令和3年（2021年））でみると、利用登録者数（153人）に比べ登録物件（28件）が少なく、ニーズに十分応えられていないことが伺えます。

③ 連携の拡大

- ・ 本市には企業や研究所が立地し、筑波大学などの教育機関もあります。さらに、つくばハウジング研究会などのNPOもあり、市の空家等対策に対し提言等を行っています。今後は、これまでの法務・建築・不動産部門との連携に加え、様々な団体などとの連携拡大が期待されています。

④ つくば市らしい空家等対策の実施

- ・ 本市では、民間不動産市場において一定数の中古住宅が流通しており、空家等の発生がある程度抑制されています。こうした好環境を背景に、物件の特性に応じて空家バンクと民間不動産市場との役割分担を図るとともに、管理不全な空家等を増やさないための周知・啓発など、活用・予防策の充実が空家等対策として重要だと考えられます。

(2) 施策展開の実施状況の把握・検証

第1期計画の施策ごとに、その実績と課題、見直しの方向性を以下に整理します。さらに、先の「着眼点」との対応についても示します。

施策項目	実績	課題	見直しの方向性	着眼点との対応
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	市ホームページや広報つくばへ適正管理の啓発や税の特別控除等の記事を掲載するとともに、空家等の所有者等へ啓発冊子を郵送	空家等の所有者等が多い高齢者を対象にした施策の実績がない	関係部局と連携しながら、高齢者の今後の人生計画や親族との話し合いの機会づくりを図り、空家等管理の適正化につなげる	①③
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	市ホームページや広報つくばで相談窓口を周知するとともに、空家等の所有者等への管理団体等の紹介や問合せに対応	遠隔地所有者等からの管理相談が少ない	管理団体一覧（管理内容や料金等を含む）を作成するなど、依頼しやすい環境整備に取り組む オンラインでの相談体制を検討する	①③
(2) 樹木や雑草等の適正管理の推進	つくば市シルバー人材センターと連携し、空家等の維持管理のチラシの配布や電話相談時の案内等を実施	依頼者が多くなるとシルバー人材センターのみでは対応が困難になりかねない	NPO 法人や民間事業者との連携を検討するとともに、区会での簡易な維持管理方策について検討する	①③
(3) 空家等のデータベースの整備及び更新	空家等の情報をデータとして保存・管理	より効率的な運用が必要である	データベースを改善し、適正管理業務の効率化を図る	①
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	管理不全な空家等の情報提供に対し、現地調査と適正管理依頼の行政指導を実施	情報提供から依頼文書発送までに時間がかかる	行政指導を継続するとともに、民法改正による登記等の住所変更手続の啓発を図る	①
(2) 地域との連携	空家等所有者と区会等との自主的な取組により、管理不全な空家等に関する情報を市へ提供	管理不全になる前の情報や地域とのつながりが薄い相続後の所有者の情報には得られにくい	事例紹介などにより、地域における自主的な空家情報把握の意識啓発や活動促進を図る	③
(3) 緊急応急措置	措置の事例なし	なし	継続して実施	—
(4) 特定空家等の状態解消	空家等特措法施行後、特定空家等として3件認定し、うち1件で略式代執行を実施	代執行の実施は所有者の責任放棄を招く懸念がある	代執行をしなくても済むよう、所有者への改善指導等の実施体制を充実させる	①③

施策項目	実績	課題	見直しの方向性	着眼点との対応
空家等や除却跡地の活用の促進				
1 空家等の利活用の促進				
(1)「つくば市空家バンク」の活用	市ホームページや広報つくば等に空家バンク関連記事を掲載するとともに、固定資産税の納税通知書へチラシを同封 全国版空家バンク（ライフ、アットホーム）への掲載を実施	利用登録者に対し登録物件が少なく、登録物件を増やす必要がある	区会や NPO 法人・事業者等に空家バンク活用について案内協力を依頼し、物件登録につなげる	②③
		利用登録者の過半を占める市内在住者の希望内容を把握できていない	利用希望の登録時に希望物件調査を行い、物件登録者に情報提供する	
	宅地建物取引業協会等の団体と協定を締結し、連携して空家バンクを周知	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	民間市場での売買や貸借を希望する場合は、中古住宅を専門に取り扱う不動産業者に委ね、それ以外の場合に空家バンクを活用するなど役割分担を図る	②③④
(2) 空家等の利活用への支援	空家活用シンポジウムの開催とともに、空家活用補助金、空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金等を実施	補助金の利用が少なく、十分に活用されていない	制度の周知を図るとともに、補助要件を見直し、利用を促す	①
	跡地の利活用について相談窓口で対応	跡地の利活用に特定した施策の実績がない	活用に適さない空家等を除却して跡地を活用する場合に解体費用の一部助成をするなど新たな制度の導入を検討する	①
2 利活用に関する相談体制の充実				
	空き家対策係に相談窓口を設置するほか、空家等無料相談会を実施し希望に応じ事業者を紹介	無料相談会のニーズは高いが、実際の参加が限定されている	新型コロナ対策や遠方所有者等の対応にも有効なオンラインでの相談体制を検討する	①

施策項目	実績	課題	見直しの方向性	着眼点との対応
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	空家等対策協議会の設置と協議に加え、主管課と関係部署との連携による相談等の実施	なし	継続して実施	—
2 県、他市町村との連携	「市町村空家等対策連絡調整会議」等との情報共有・連携	なし	継続して実施	—
3 関係団体との連携	関係団体との連携や警察との情報共有と協力	なし	継続して実施	—

(3) 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。

第5章 空家等の対策

5-1 空家等の対策に関する基本目標・基本方針

1 空家等対策計画の基本目標

本計画の計画期間においては、これまでの施策をベースとし、実施状況の検証を踏まえた新たな施策を検討します。

【空家等対策計画の基本目標】

「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。

2 空家等対策計画の基本方針

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、生前贈与の手続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。

5-2 空家等対策の具体的な施策

基本目標・基本方針に基づき、これまでの施策を継続するとともに、拡充や新たな施策・事業の実施に取り組んでいきます。

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

基本方針に基づく施策・事業を以下のとおり実施します。

(1) 空家等の適切な管理に向けた啓発の実施

① 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

- ・ 放置された空家等が周辺に及ぼす悪影響、空家等を適切に管理する所有者等の責任及び空家等が原因となる損害に対する賠償等について、事例なども用いながら、ホームページへの掲出、パンフレット等の発行、SNSを活用した情報発信など、様々な媒体を活用して周知を図り、所有者等の適切な管理を促します。

② 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

- ・ 樹木や雑草等の繁茂についての相談が特に多いことから、空家等の所有者等による定期的な確認と剪定・伐採・除草等の実施の必要性について啓発します。

③ 高齢者への意識啓発

- ・ 単身高齢者の死亡や施設への入居等が空家等の発生や管理不全化につながるケースが考えられます。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、管理等の対応に備えることが重要となります。福祉部局は高齢者世帯（単身高齢者世帯を含む）の情報を把握していることから、福祉部局との連携を深め、意識の涵養を図ります。
- ・ 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相談会、セミナーなどの機会を設け、空家等の管理者等の相続登記を促します。また、相続人が適切に維持管理していくことの重要性を啓発します。
- ・ 市の福祉部局が地域包括支援センターで希望者に配布しているエンディングノートに、所有する住宅の相続や管理についての内容を加え、今後の人生計画や親族との話し合いの機会づくりを促します。内容については、書きやすい形式で作成します。
- ・ 空家等の適正管理等に関する出前講座などを実施して、所有する住宅の相続や管理について啓発します。

④ 相続土地・家屋の譲渡所得に係る課税特例の周知

- ・ 相続する前、被相続人(亡くなった人)が1人で住んでいた居住用家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性がない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む)又は取り壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除されることなどを周知し、相続人による使用予定のない土地・家屋の譲渡を促進し、空家等の発生や管理不全化の防止を図ります(令和5年(2023年)12月31日までに売却した物件が対象です)。
- ・ この課税特例措置を受けるためには、譲渡した家屋又は土地が所在する市区町村にて、「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受ける必要があります。

■つくば市への「被相続人居住用家屋等確認書」の申請・交付件数

(単位：件)

	2017 (H29)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	合計
申請件数	1	1	5	1	8
交付件数	1	1	5	1	8

資料：市住宅政策課(令和4年(2022年)11月現在)

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

- ・ 空家等の維持管理の方法等について、「建設部 住宅政策課 空き家対策係」で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空家等の適切な管理を行えるよう、維持管理の方法等について案内を行います。
- ・ 令和6年(2024年)4月1日から、相続登記が義務化(3年以内に所有権移転の登記)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

- ・ 空家等の所有者等が、本市のシルバー人材センターや事業者、区会等への委託により、建物及び外構等(植栽を含む)の定期的な維持管理を行える仕組みの構築を図ります。

(3) 空家等のデータベースの整備及び更新

- ・ 管理不全な空家等の解消に向け、迅速かつ柔軟な対応を行えるよう、空家等実態調査により把握した空家等及び市民等から相談・情報提供のあった空家等について、情報を整理し、適宜更新を行います。
- ・ 空家等のデータベースは、適正管理指導の経緯や改善結果等を含め、より使いやすくなるように改善し、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

- ・ 市民等からの相談を受け、現地調査を実施した結果、近隣等に影響ありと認められた場合は、建物の所有者等に対して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。
- ・ さらに、現地調査の結果、当該空家等が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

- ・ 区会等からの管理不全な空家等に関する市への自主的な情報提供の取組は、空家等情報の収集手段として重要な役割を果たしています。適切な管理がされず、放置される空家等が発生しないよう、地域住民の協力を得るとともに、各地区の民生委員などの協力を得ながら、空家等の状況を見守る体制の構築を図ります。
- ・ さらに、空家等の所有者等と区会等の連携による管理体制の構築を目指し、地域全体で空家等の情報を把握し、管理不全となる前に市と情報共有できるよう、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

- ・ 管理不全な空家等の急迫した危険を回避するため、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

- ・ 「特定空家等庁内調査委員会」からの意見を勘案し、措置が必要な特定空家等と認定された物件については、関係部局と連携の上、周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案し、所有者等に対する行政指導（助言・指導や勧告）を行います。
- ・ この行政指導に当たっては、建物の危険度をはじめ周辺への悪影響の大きさ等を所有者等に説明し、理解を求めつつ、是正の方法等について助言・指導等を行います。
- ・ 本市では、空家等特措法施行後に特定空家等として3件を認定し、うち1件で略式代執行を実施しました。しかし、代執行の実施は所有者等の責任放棄を招く懸念があることから、代執行でなく自らで対応するよう、所有者等への改善指導等を相当期間継続できるよう実施体制の充実を図ります。
- ・ 相続放棄に伴う所有者不在の空家等の管理について、民法改正（相続放棄した場合の相続財産の管理義務の範囲の明確化）を踏まえ、司法の専門家を交え、行政指導方針やマニュアルの作成など、相続放棄対策を検討します。

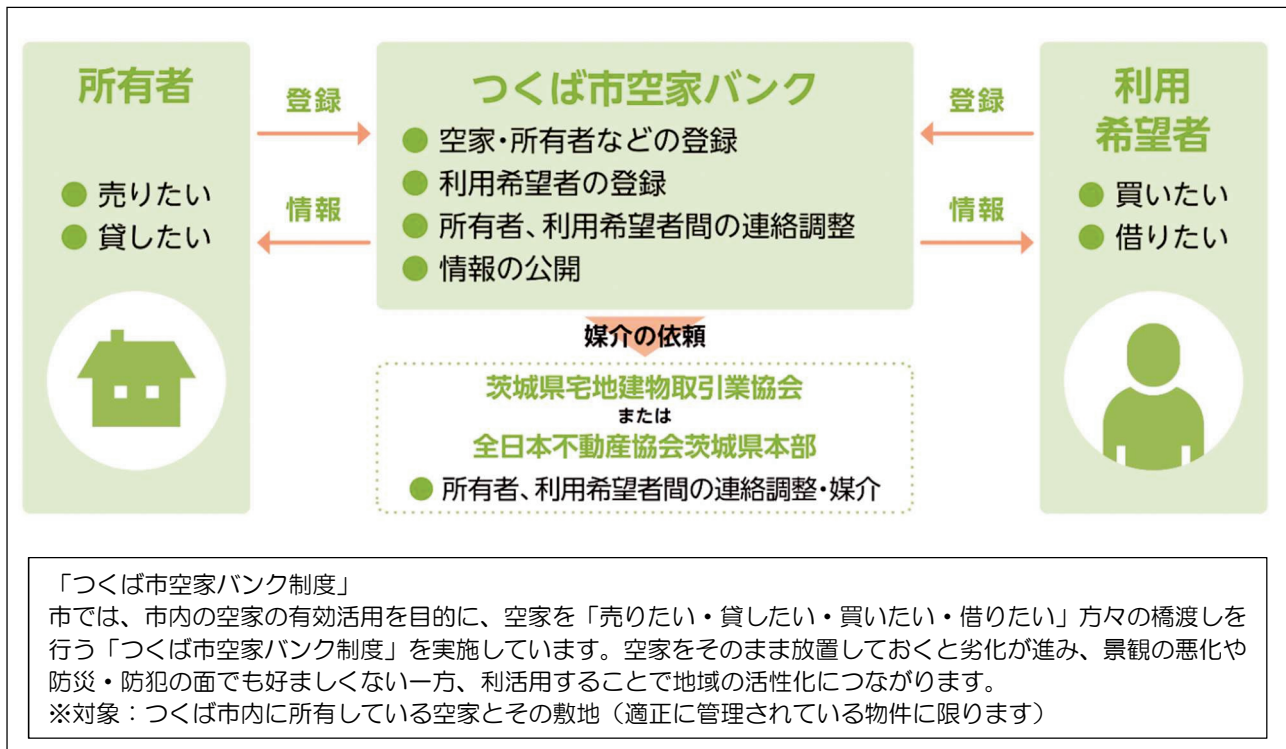
基本方針Ⅱ 空家等や除却跡地の利活用の促進

1 空家等の活用促進に向けた取組の推進

(1) 「つくば市空家バンク」の活用

- ・平成28年（2016年）2月から運用を開始した「つくば市空家バンク制度」ですが、利用希望者に対する物件登録件数が少ないこともあり、成約件数は低迷しています。空家バンクの利用促進を図るため、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詳細に確認して所有者等側に情報提供したり、個人だけでなく団体等も利用登録ができるようにしたりするなど、様々な成約拡大への取組を検討し、実施していきます。
- ・市内には活発な中古住宅市場が存在することから、民間での売買や貸借を希望する場合は不動産業者に委ね、それ以外の場合に空家バンクを活用するなど、市と不動産事業者との連携強化を図りながら、物件の特性や所有者等の意向に応じて、柔軟に役割分担を図り、空家等の発生を防止します。

■つくば市空家バンク制度の仕組み



(2) 空家等の利活用への支援

- ・ まちづくり組織やNPO法人等との連携を検討するとともに、空家等の所有者等との契約に関する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。
- ・ 本市への移住希望者等に市内の空家等を活用してもらえるよう支援策の導入を検討し、「つくば市空家活用補助金」を令和2年度（2020年度）から開始しました。まだ利用件数が少ないことから、制度の周知方法や交付要件の緩和を検討し、利用促進を図ります。
- ・ 空家等の所有者等又は利活用者が、第三者の専門家による建物検査（インスペクション）を実施し、耐震改修とあわせて安心して利活用しやすいように機能改善を進めるため、相談窓口において専門団体の紹介等を行います。
- ・ これまでに、「つくば市空家活用シンポジウム」の開催（平成30年（2018年）11月18日、参加者118名）、基調講演「空家の有効活用に向けて」、パネルディスカッションなどを実施してきました。引き続き、空家等に関するシンポジウムを開催するなど、空家等の活用事例の紹介や活用方法、メリット等について知る機会を設けます。
- ・ 空家等をどのように活用したら良いかわからないという方が多いことから、相談体制の充実とともに、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

① 解体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に、解体費用の一部を助成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。
- ・ 制度検討にあたっては、実効性を確保するため、解体助成に関わる問題点を整理するとともに、管理不全のまま危険な空家等に至った場合の注意喚起、及び跡地利活用策とあわせて助成するなど、その実施方法にも留意します。

② 市街化調整区域における開発行為許可基準緩和の周知

- ・ これまで、空家等の除却や跡地の活用が進まない理由として、「市街化調整区域では建替えができない」ということがありました。しかし、令和元年（2019年）に施行された開発行為の許可基準により、昭和48年（1973年）12月28日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りました。
- ・ この「市街化調整区域における開発行為許可基準緩和」の周知を図り、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

- ・所有者等からの利活用に関する相談に迅速に対応するため、「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

- ・空家等が抱える課題は、それぞれの物件により異なり、多岐にわたることから、法律、不動産、建築など専門的な知識を有する茨城司法書士会や茨城県宅地建物取引業協会、茨城県建築士会等と連携しながら、空家等の相談会を開催します。また、空家等情報の共有を図り、これらの団体との連携による相談体制をさらに強化します。
- ・空家等の所有者等に加え、空家等の発生防止策として将来空家等になる可能性が高い空家等予備群の建物の所有者等に対しても相談会の実施について周知を図ります。

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への対応として、相談窓口や相談会に来られない方のためのオンラインによる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。
- ・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。

1 空家等に関する対策の庁内実施体制

庁内組織については、市民の相談に対して的確かつ迅速に対応を図るとともに、主管課を中心に空家等の所有者等に対する活用の啓発や空家等の所有者等自ら周辺への影響の軽減化を進めるよう助言・指導を行います。

(1) つくば市空家等対策協議会

本市では、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、市長ほか11人の委員で構成する「つくば市空家等対策協議会」を組織しています。

今後も継続して「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

① 主管課

空家等に関する対策に係る事務の主管課は、「建設部 住宅政策課 空き家対策係」とし、住民からの空家等の相談等に対するワンストップ対応に努めるとともに、関係部署との情報共有を図ります。

② 庁内関係部署との連携

空家等がもたらす問題は、建物の老朽化による倒壊等の危険、ごみの不法投棄、害獣・害虫等の発生による衛生環境の悪化、立木又は雑草の繁茂による通行の妨げ等、多岐にわたり、また、利活用に当たっては、各種法令等の課題を検討する必要があることから、関係部署と連携し、対応を図るものとします。

■ 関係部署と連携分野

連携分野	関係部署
啓発に関すること	広報戦略課／資産税課／高齢福祉課／地域包括支援課
建物に関すること	建築指導課
都市計画・開発等に関すること	都市計画課／開発指導課
環境衛生に関すること	環境保全課／環境衛生課
道路に関すること	道路管理課
火災予防に関すること	予防広報課
商店街空家の活用に関すること	産業振興課
移住定住の促進に関すること	広報戦略課／農業政策課
地域との連携に関すること	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こと	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

(1) 不動産関係団体との連携

「つくば市空家バンク」では、「茨城県宅地建物取引業協会」及び「全日本不動産協会茨城県本部」と協定を締結し、契約等に関する協力関係を構築しています。

今後も、「茨城県宅地建物取引業協会」及び「全日本不動産協会茨城県本部」をはじめ、「茨城県建築士会」、「茨城司法書士会」などとの連携を深め、空家等の所有者等からの相談等への対応を図るとともに、市場での流通促進を図るため、協定の締結等により個々の事業者が取組に参画しやすい環境を整備します。また、空家等の利活用に関して、事業者の活用検討を行います。

(2) 大学・研究機関・NPOとの連携

研究学園都市である本市には、数多くの大学や研究機関、NPOが存在しています。こうした本市ならではの立地条件を活かし、空家等対策に向けて様々な分野との連携を進めていきます。

(3) 警察との連携

空家等特措法の目的規定には「防犯」が謳われていませんが、管理不全な空家等が非行・犯罪を誘発する可能性があります。このため、防犯的な観点から、必要な範囲において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。

(4) 消防との連携

適切な管理が行われていない空家等に放火される事件が発生することがあります。このため、火災予防の観点から必要な範囲において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。

(5) 区会等との連携

区会等は、地域の高齢化の状況や空家等の状況を把握していることが多いことから、転居によって空家等になっているにもかかわらず管理されている形跡が見られない空家等や危険な状態になっている空家等の情報の提供を区会等から受けることにより、迅速な対応を図ります。

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。

令和4年度(2022年度)空家等実態調査で、「特定空家等候補」として定義した855件のうち、“A. 早急に対応”、“B. 要対応”と判定された841件を管理不全な空家等の数とします。

実態調査結果では、管理不全な空家等の数が増加しており、このうち5年前の実態調査では空家でなかった件数が相当数あります。そのため、十分な対応策を講じない場合、5年後の管理不全な空家等の数はさらに増加すると考えられます。

空家となつてからの経過年数が比較的短くても、草木の繁茂等により管理不全な空家となり得ることから、空家等の所有者等への適正管理指導だけでなく、将来に所有者等となる可能性のある方への管理意識の啓発活動を実施することで、今後生じる管理不全を防止します。

一方、管理不全な空家等になった場合で、所有者等により速やかに改善されることが難しいと予想される空家等についても、市では文書の送付など、所有者等への働きかけを根気よく継続します。

これらの取組により、管理不全な空家等の数について、841件の20%削減を目指します。

2 空家バンクの新規登録物件数を10件/年度以上とする。

本市では、民間不動産事業者により相当数の中古住宅が流通しているという状況を踏まえ、空家バンクは、利用登録者に地域団体等を対象に含めるといった条件等の検討を行い、民間不動産事業者と役割分担を図っていきます。

そのため、空家の売買や貸借の相当数が民間不動産事業者経由で行われることになることから、空家バンクの新規登録物件数について、10件/年度以上を目指します。

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。

空家等の所有者等を対象としたアンケート調査の結果、市の施策である無料相談会及び空家バンクの両方を知っている割合は17%でした。空家等の所有者等や空家等の所有者等となる可能性の高い方を対象として、市の施策や情報の周知を図り、両方を知っている割合が50%以上となるよう目指します。

参考資料

1. つくば市空家等対策協議会運営要項
2. つくば市空家等対策協議会委員名簿
3. つくば市空家等対策協議会の開催状況
4. つくば市空家等対策協議会議事要旨
5. 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項
6. 線引日前から宅地である土地における自己用住宅の建築許可の取扱いについて

参考資料 1

つくば市空家等対策協議会運営要項

（趣旨）

第1条 この要項は、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1項に規定する協議会として組織するつくば市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し必要な基本事項を定める。

（定義）

第2条 この要項における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（所掌事務）

第3条 市長は、空家等対策の推進に関し、次に掲げる事項について協議会で協議を行う。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) その他空家等対策の推進に関し市長が必要と認める事項

（委員）

第4条 協議会は、委員12人以内で組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が就任を依頼する。

- (1) 別表第1に掲げる機関から推薦を受けた者
- (2) その他空家等の適正管理や活用等について専門的な知識及び経験を有する者
- (3) 市民

3 委員の任期は、3年以内とする。ただし、再任を妨げない。

4 委員が欠けた場合における後任者の任期は、前任者の在任期間とする。

（会長及び副会長）

第5条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長は、市長をもって充て、副会長は、委員のうちから会長が指名する。

3 会長は、協議会を代表し、協議会を統括する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときには、その職務を代理する。

（会議）

第6条 協議会の会議は、会長が必要に応じ招集する。

2 会長は、会議の議長となる。ただし、会長が別に指名したときは、この限りでない。

3 会議は、委員の過半数の出席をもって成立する。

4 市長は、必要に応じて会議に関係者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(会議の公開)

第7条 会議は、公開するものとする。ただし、会議の内容がつくば市情報公開条例（平成27年条例第71号）第5条のいずれかの規定に該当し、又は該当する見込みがある場合は、当会議の全部又は一部を公開しないものとするができる。

(守秘義務)

第8条 協議会の委員及び会議に出席を求められた者は、協議会の職務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、建設部住宅政策課において処理する。

(補則)

第10条 この要項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

附 則

この要項は、平成29年5月17日から施行する。

附 則

この要項は、令和4年4月28日から施行する。

別表第1（第4条関係）

茨城司法書士会
茨城県宅地建物取引業協会
茨城県建築士会
つくば市社会福祉協議会
茨城県警察つくば警察署
つくば市議会

参考資料 2

つくば市空家等対策協議会委員名簿

(敬称略 順不同)
R4.7.1~R7.6.30

	氏名	組織・団体等	分野
1	五十嵐立青	つくば市長	市長
2	須藤孝	茨城司法書士会	司法書士
3	香取隆之	茨城県宅地建物取引業協会	宅地建物取引業者
4	潮田充	茨城県建築士会	建築士
5	稲葉光正	つくば市社会福祉協議会	地域福祉に携わる者
6	大崎篤	茨城県警察つくば警察署	警察職員
7	長塚俊宏	つくば市議会	市議会議員
8	藤本秀一	国土技術政策総合研究所 住宅研究部住宅性能研究官	学識経験者
9	佐野幸恵	筑波大学システム情報系社会工学域准教授	学識経験者
10	山崎孝子	市民委員	市民
11	村上義孝	市民委員	市民
12	小林富雄	市民委員	市民

参考資料 3

つくば市空家等対策協議会の開催状況

第1回つくば市空家等対策協議会	令和4年（2022年）	7月25日（月）午後2時
第2回つくば市空家等対策協議会	//	10月 5日（水）午後1時30分
第3回つくば市空家等対策協議会	//	12月 8日（木）午前10時
第4回つくば市空家等対策協議会	令和5年（2023年）	3月17日（金）午前10時

つくば市空家等対策協議会議事要旨

第 1 回 つくば市空家等対策協議会 議事要旨

1 開会

(略)

2 委嘱状交付

(略)

3 市長あいさつ

市の空家等対策計画（1 期）が計画終期を迎えることから、新たな計画の協議をお願いしたい。それぞれの見地から忌憚のない意見をお願いしたい。

4 会長・副会長の選出

会長に五十嵐市長、副会長に藤本委員を選出

5 議事

1) つくば市空家等対策協議会について

<事務局説明：略>

<質疑なし>

2) つくば市空家等対策計画の見直しについて

<事務局説明：略>

<質疑なし>

3) つくば市空家等対策計画（現計画）について

<事務局説明：略>

<質疑なし>

4) 空家等対策の取組状況について

<事務局説明：略>

<質疑応答>

会長（市長）：

- ・適正管理の実績の「対応完了」とはどのような状態か。

事務局：

- ・草木の繁茂やカーポートの屋根の脱落など軽微な苦情は、所有者に連絡し、剪定などしてもらって「対応完了」としている。
- ・一方、建物自体の修繕は難しく、このため、すべてが「対応完了」とはなってはいない。

委員：

- ・相続者に連絡がとれないために「対応完了」にならないものはあるか。

事務局：

- ・所有者を調べて連絡している。遠方の方には、対応できる業者一覧を送って対応をお願いしているが、対応いただけない方もいる。

会長（市長）：

- ・対応完了しなかったものについて、数字的なものも見えたと対応が違って来るかもしれない。可能な範囲で可視化できないか。

委員：

- ・送っても返答がなく（所在不明）、納税もしていない（滞納）というのはどの程度あるか。

事務局：

- ・所在不明は2～3%程度かと思う。
- ・滞納については当課では把握できないのでわからない。

委員：

- ・代執行（1件）に至った経緯を知りたい。

事務局：

- ・元々指導していた案件で、所有者が亡くなり、相続人が相続放棄したため、法に基づいて略式代執行を行った。
- ・相続財産管理人制度も検討したが、土地が小さかったこと、債権がついており回収できる状況でなかったことなどから、略式代執行とした。

委員：

- ・相談のあった建物で、特定空家等として指導が必要なものはどれくらいあるのか。

事務局：

- ・これまでに特定空家等に指定したのは3件で、略式代執行が1件（先ほど説明した物件）、自発的な除却が1件、指導中のものが1件となる。
- ・特定空家等には至らないものの、それに近いものはかなりあるので、認定を進めていく必要がある。

委員：

- ・フラット35 地域連携型とはどのようなものか。

事務局：

- ・空家活用補助金の交付申請者が住宅支援機構のフラット35を利用する際に、金利が0.5%、3年間引き下げになる優遇制度である。

委員：

- ・空家バンクの登録状況について、「登録物件数」と「利用登録者数」の関係はどうなっているか。

事務局：

- ・「登録物件数」は空家バンクに登録した空家の件数、「利用登録者数」は「買いたい、借りたい」という希望者の登録人数である。

会長（市長）：

- HP では登録物件数が 2 件しかない。累計を見ると登録物件数が 42 件、成約件数 9 件で数が合わないがなぜか。

事務局：

- 空家バンク以外で成約となったり、売買に適さないような事項が見つかり HP に載せていないものがあったりするので、数が合わない。

委員：

- 市の制度の補助金の限度額等について知りたい。

事務局：

- 空家活用補助金（改修工事費補助金）は補助率 1/2 で上限 50 万円、同（家財処分費補助金 家財）は補助率 1/2 で上限 10 万円、空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金は補助率 1/2 で上限 50 万円である。

5) 国の空家等対策について

<事務局説明：略>

<質疑応答>

委員：

- 改正になった相続登記の申請義務化は、司法書士の業界でもホットな話題となっている。空家対策にとって影響が大きいと思うが、シンポジウムなどの企画はあるか。

事務局：

- これから検討しなければいけないと思っている。まずは庁内で検討したい。

委員：

- 「2030 年には空家が大幅に増える」という予測を聞いて危機感をもって臨んだのだが、ここでは事務处理的な話が多いように感じる。市としてこういった方向を目指しているのか。

会長（市長）：

- 空家は大きな社会問題で、庁内でも本気で考えていかなければいけないが、私権の領域に踏み込んで相続の問題なども絡み、市にできることをコツコツやるしかないのが実情である。
- つくば市の空家バンクは、まだまだ登録物件数も希望者数も少ないので、もっと増やさなければいけない。今後は、協力してくれる企業にも声をかけていきたい。
- 空家対策のためにはマンパワーが必要だが、行政需要が増える中で市役所のどの部署もマンパワーが不足している。職員増は厳しいので、できることを最大限、みんなで知恵を出しながら、汗もかいていくということで頑張っていきたい。

委員：

- 地元に大学があり、空家を研究したいという学生もいるのではないかと。発信力のある大学生に協力してもらうのはどうか。

委員：

- 常総市や石岡市などで空家を使った大学生の取組事例を把握している。つくば市でも大学生の参加ができるのではないかとと思う。

会長（市長）：

- つくばのハウジング研究会では筑波大の社会工学類などの学生さんとの関わりがあるので、今後も、関係性を深めていければよいと思っている。
- 空家は非常に難しいテーマで悩みどころだが、つくば市として、できるだけ早い段階で取組ができればと思っている。

7 閉会

（略）

以上

第 2 回 つくば市空家等対策協議会 議事要旨

1 開会

(略)

2 市長あいさつ

- ・市内の基準地価では TX 沿線の上昇とそれ以外の横ばいないし下落という二極化が起きているように思う。これは空家とも関わってくると思う。
- ・国交省のモデル事業として、民間企業と連携して空家活用についての調査・レポート作成を実施する。このように、色々な人の力を借りて、空家対策を進めたい。

3 議事

(1) 空家等対策計画（現計画）の検討課題と第 2 期計画への反映について

【はじめに/これまでの検討経緯と着目点の設定】

【第 1 期計画の検証と施策・事業への反映】

<事務局説明：略>

<質疑応答>

委員：

- ・9 月議会の都市建設委員会の分科会で、委員数人から、「つくば市の空家対策に不十分なところがあり、空家が散見している」と意見があり、市長への提言をまとめ、提出することになっている。中身は、「空家バンクをより一層周知しながら補助金を活かす空家対策をしていただきたい」となる。令和 3 年度予算の執行を見ると、まだまだ利用が少なく、十分に周知できていないため、補助金が活用できていないのではという意見があった。

副会長：

- ・現状、補助事業の活用が割と少ない、予算を余らせている感じなのか。

事務局：

- ・空家活用補助金として空家改修と空家の家財処分の 2 つ、その他に空家を活用とした地域交流拠点づくり支援補助金がある。
- ・地域交流拠点の補助は令和 3 年より始まり令和 3 年度に 1 件、空家改修補助費は令和 2 年度から始まり令和 4 年度に 1 件の実績となっている。

委員：

- ・空家バンクの登録はオンラインでできるのか。

事務局：

- ・オンラインではできない。

委員：

- ・オンラインでできると、遠方の方でも登録できるのでよい。
- ・エンディングノートを配布していることを知らなかったが、よい取組だと思う。ただ、周知されていないのはもったいないと思う。
- ・長野司法書士会と長野地方法務局が共同でエンディングノートをつくっている。つくば市の場合、法務局が管轄しているのがつくば市だけということもあり、法務局とも連携しやすいと思う。

- 継続的な見守り体制の記述があるが、これは市の皆さんが何か動くのか。人的問題もあるので、民間の見守りサービスとの連携・活用を考えてもよいと思う。
- 子どもがいて、公営住宅では気になるという方が結構いると思うので、空家の公営住宅化も考えられると思うが、実際にやるのは難しいのか。
- 「解体費用の一部助成」とあるが、他市でどの程度実績があるのかを知りたい。

事務局：

- 最後の解体助成は、この後で説明を行う。
- 空家の公営住宅化は、住宅セーフティネット法という空家とは別の法律によるもので、家賃補助等を行うことで民間住宅を公営住宅並みの家賃で住宅を借りやすくするものである。法律で対象者は高齢者・ひとり親世帯・低額所得者などの住宅確保要配慮者と決められている。
- 現在、市内に公的な家賃補助を行っている民間賃貸住宅はない。所有者がセーフティネット住宅に登録するものであり、今後、幅広い議論の上、制度導入について検討したい。

委員：

- つくば市内の公営住宅では、例えば旧耐震の問題、改修の問題など、何が課題なのか。

事務局：

- 市内には 20 団地あり、市営住宅の長寿命化計画を策定し、優先的に改修工事を進めるもの、老朽化により今後廃止するものといったことを検討し、計画的に対応をしている。

委員：

- 廃止もあるのか。

事務局：

- 耐用年数を既に経過し、用途廃止を決めている団地がある。

副会長：

- セーフティネット住宅とは、公営住宅が古かったり、用途廃止のものもあったりするので、補完する形で、民間空き住宅を活用し、要配慮者に提供していこうという制度になる。

【その1：高齢者に的を絞った意識啓発等で、管理不全な空家を予防する】

<事務局説明：略>

<質疑応答>

副会長：

- 今、エンディングノートを回覧しているが、今のものは、空家や住宅に限ったものでなく、文字通り個人の方の終活のためのものなので、それに、住宅のことも入れたいということだと思う。

委員：

- エンディングノートの配布は知っていた。よい試みだとは思いますが、全部を書くのはめんどくさいと感じ、積極的にやってもらえないと思った。市や福祉関係の主催で定期的に終活セミナーなどを開催し、指導するのがよいと思うが、考えはあるのか。

事務局：

- 今のエンディングノートには、空家についての具体的な内容は入っていない。今後、「お持ちの資産について今後どうしますか」といった項目に「空家をどう適正管理するか」などの情報を追加したい。これを見て、「空家について今後心配だから相談したい」といった話につながればよい。
- セミナーの開催等に行っていないが、団体などが「話を聞きたい」ということなら、今後、「空家の対策はこうしてください」といった説明に対応できるよう検討したい。

委員：

- 「地域包括支援センターにおいて、人生計画づくりを促進」とあるが、包括支援センターがやるのか。現状で人員が不足しており、センターの負担になることを懸念している。

事務局：

- 包括支援センターにお願いするのではなく、市が出向き、説明会・講習会・相談会のようなものがないか検討したい。

委員：

- エンディングノートはホームページからダウンロードできないのか。

事務局：

- ホームページからダウンロード可能である。

副会長：

- エンディングノートにわかりやすくアクセスできるとよい。
- 「高齢者世帯へ」とあるが、「住宅をどうするか」となると、遺産を相続する次の世代も重要であり、「引き継いでどうする」といった視点の普及啓発もしてほしい。

【その2：適正管理・周知・相談体制を、各分野の人材の応援を得て強固にする】

＜事務局説明：略＞

＜質疑応答＞

委員：

- 参考資料に、ふるさと納税を使った「空家見回りサービス」がある。限られた予算、限られた人員で対策するには、少しでも人やお金を増やす必要があり、外からお金を引っ張ってくるよい取組だと思う。ふるさと納税なら、控除が受けられるので、こうした活用をもっと積極的に検討してほしい。

副会長：

- 参考資料で他市町村の情報を整理しているが、具体的に、「ふるさと納税がどれくらい集まっている」などわかるのか。実績も含めて知りたい。

事務局：

- 概要の収集までにとどまっており、深掘りはできていない。

副会長：

- 事例を参考にするのはよいと思うので、実績や実際にやっておられる市町村の意見を聞いていただくとよりよい。
- 「拡充」とあるが、空家相談を年4回やられており、割と人気で、かなり埋まっているようなので、その拡充ということか。

事務局：

- 現在の相談会の拡充のほか、相談があった場合、「適正に管理してください」と所有者に通知でお願いしているが、遠方在住の所有者では、どこに対応を頼んでいいかわからず、そのままということもあると思っている。そのため、依頼先や対応内容、料金などを整理するなどして、管理をお願いしやすいような準備を考えている。

副会長：

- 資料に、「管理団体の一覧を作成する」とあるが、紹介できるところをリストにして、適宜紹介する感じなのか。市では、具体的にどのようなところが紹介できるのか。現状を教えてください。

事務局：

- シルバー人材センターにはたくさん依頼があり、順番待ちとなっており、すぐに対応できないこともある。現在は市の入札などの登録のある草刈剪定業者の一覧から、空家のある地区に近い業者一覧を作って所有者へ送っている。ただ、業者が対応可能かどうかを確認していないので、改善を図りたい。

【その3：市にふさわしい空家バンク像を見出し、さらに活用する】

<事務局説明：略>

<質疑応答>

委員：

- 空家バンクの登録者数が増えない理由は、民間にお願いしている所有者が多いからだと思う。つくば市の場合、物件が足りない状態なので、適正価格で流通に乗れば空家にならずに成約する。
- 登録を増やすためには、空家所有者の意識づけや行動を起こすきっかけづくりが必要だと思う。きっかけづくりをして、私どもなりに相談に来てもらえれば、意見を聞きながら、見合ったアドバイスができる。

副会長：

- 全国的には空家バンクというと、民間市場に乗らないものが、最後に困って、「とりあえず空家バンク」という形が多いように思う。それだと、条件が良くないので、なかなか成約に至らず、その結果、「空家バンクに載せても成約しない」となって足が遠のくという、良くない循環があると思う。
- 市としては、空家バンクを活性化したいという思いがあるだろうが、空家バンクだけを見るのではなく、民間市場での流通を含め、「空家にならない」、「良い状態で使ってもらおう」という視点をもってほしい。
- つくば市の場合、大学やNPOがたくさんあり、空家を使いたい団体がいると思う。空家バンク以外で「団体の利用」をやるのでもよいが、活動団体の利用ニーズを所有者は知らないように思うので、所有者に情報を届けるとともに、空家バンクの利用登録の範囲拡大について考えてほしい。

【その4：活用できない（しづらい）空家の解体を促し、跡地を活用する】

＜事務局説明：略＞

＜質疑応答＞

副会長：

- 空家解体の助成制度がある市町村は結構あり、やっているところでは、積極的に活用する方向になってきている。
- 解体後の跡地利用について、何か情報を調べていれば紹介してほしい。

事務局：

- 解体後の跡地利用の情報はまた集めきれしていない。

委員：

- 日立市では補助の条件として、「解体後跡地を売却すること、空家付き土地を購入した人が空家を解体する場合、跡地を公共的利用に供することなど」とあるが、これは市街地を想定したものなのか。つくば市の大部分は市街化調整区域なので、建物を解体して宅地ではなく雑種地になると税金が上がる。住宅地のままなら税金が安いので、「空家のままで行けるとこまで行ってしまおう」となりかねない。相談を受けても、解体より空家のまま所有するようアドバイスするしかない。何か特典がないと、空家の解体は難しいと思う。

副会長：

- つくば市の場合、市街化調整区域が多く、解体について、壊すだけでなく、その後へうまくつながっていくように展開していく必要があると思う。

事務局：

- 日立市の事例は跡地活用が条件になっていたと思う。

委員：

- 昨日、空家の相談を受けたが、解体費をかけて空地にすると固定資産税が上がり、駐車場にしても収入はわずかなので、どうしようという話になった。よい方向性や案を考えてほしい。

委員：

- 空家の多くが火災保険をかけておらず、「放火などがあつたときの損害賠償をどうするか」といった問題がある。実際は残す場合が多いが、リスクがあるという啓発も必要である。
- 解体助成について、つくば市はTX沿線への居住ニーズが高いこともあり、日立市の事例はあまり参考にならないと思う。
- もし、解体費用を出すなら、ビジネス化したらいいと思う。「家を壊すイベント」や「解体前の建物でペインティングアート」といった話題になるようなことや、解体費用を集めるという観点で考えてもよいと思う。

【視点1～4を通して】

＜質疑応答＞

委員：

- ニーズはあるが、登録件数が少ないため空家バンクが活用できていないということだと思うが、どうやれば空家バンクの登録が増えるのか。突破口になりそうなものはあるのか。

委員：

- 現在の空家バンクの物件は、一般の不動産業者では流通しにくい、行政に頼るしかない条件の良くない物件が多いと思う。
- ニーズがあるので、何らかのアクションを起こせる方の場合、つくば市で条件のよい物件は空家にならない。空家バンクの登録以前に、民間の方で成り立ってしまっているという状況がある。

副会長：

- 市街化調整区域の物件では、「壊して新築」が難しいので、「建物を残して活かす」という道をどううまく探るかがポイントになると思う。
- 繰り返すが、住宅を単に住宅として使うだけでなく、NPOなどに活動場所がほしい団体がいるので、空家バンクの利用登録の範囲を広げたり、利用を住宅以外にも拡大したりするなど検討してほしい。

委員：

- 空家バンクの中に、無償若しくは安い費用で貸してくれる物件はどのくらいあるのか。今後、高齢化が進む中で、サロンであったり、体操であったり、お茶飲みであったり、高齢者が活動できる場所として空家を利用できればよい。ただ、補助金等を活用しても、高い賃料だと支払いができない。

事務局：

- 現在の空家バンクの登録物件は、すべてが売却希望である。
- 他地域の事例から「空家バンクは安い物件」というイメージがあると思うが、つくば市の場合、ある程度適正に管理されている物件を登録しているので、本当に安い物件はない。

委員：

- 参考資料に空家活用・地域交流活用拠点づくり支援補助金の事例が1件あるが、こういった契約で、こういった契約・貸し出しになっているのか教えてほしい。

事務局：

- 上記事例は、使用する団体の代表の方が所有する空家という事情があったため特殊である。

副会長：

- 空家バンクの利用登録を団体などにも広げるとともに、そのニーズを所有者に伝えることで、「そういう理由ならいいよ」、「草抜きなどやってもらえるなら、維持費ぐらいで貸してもいいかな」と思う人もいるかもしれない。
- 空家バンクは、市という公が入ることで、信用というバックになれるところがあると思うので、物件の掘り起こしを含め、市の関与の仕方や利用者の登録など、事例なども手がかりとして拡充を図ってほしい。
- 空家対策は所有者自らの意識を高め、補助事業などもきっかけとして、やってもらうことが大事だと思う。

(2) 空家等実態調査状況報告について

<事務局説明：略>

<質疑応答>

副会長：

- ・「特定空家等候補」とあり、「候補」がついているが、「特定空家等」は管理状態が悪いものというイメージがあるので、954件はとても多いと思う。

事務局：

- ・前回の実態調査報告書を見ていただければわかるが、空家候補の中から、特定空家等を判定するための調査を行った物件が「特定空家等候補」であり、954件すべてが管理状況の悪い危険なものということではない。

委員：

- ・平成28年から令和4年の6年間で空家が減っている。その要因は何か。

事務局：

- ・今回は、速報として数字を出したため要因はわからない。次回協議会で要因を説明したい。

副会長：

- ・前回の計画策定時に話題になっていた古い学生アパートの不良化について、持ち家の空家とは別のアプローチが必要になるので、今後、状況がわかれば教えてほしい。

委員：

- ・警察では、何かをやりながら見守り活動をする「ながら見守り」をボランティアにお願いしている。これを応用し、「ながら見守り」の中で、その地区にある空家に関心を持ってもらい、状況を見てもらうことができると思う。

委員：

- ・「火災保険に入っていないと大変なことになる」といったことを認識していない所有者も多いと思う。空家バンクのチラシの裏でもよいので、わかりやすく注意喚起をしてほしい。

4 その他

副会長：

- ・今日の資料やこれまでのことなど、事務局に意見を入れられる機会を作してほしい。

事務局：

- ・意見のある方は、10月19日（水）までにメール等で事務局へ提出してほしい。

5 閉会

(略)

以上

第3回 つくば市空家等対策協議会 議事要旨

1 開会

(略)

2 議事

1) 空家等実態調査結果について

<事務局説明：略>

<質疑応答>

委員：

- ・実態調査票の回収率が30%ということだった。残りの70%から回収ができていないのが一番問題だと思うが、その情報を得る手段はあるのか。そこが動かないので、いつまでも空家になってしまうような気がする。そこを起こしてあげれば、情報が入ってくると思うので、振り向かせる方法がないかと考えてしまった。

副会長：

- ・督促などを含めて、事情を教えてほしい。

事務局：

- ・まだ、その後のフォローはしていない。今後は、空家の適正管理の冊子など、管理の必要性を伝えるものを送り続けるしかないと考えている。周知方法や空家の利活用の施策など、空家所有者が使いやすいメニューを考え、振り向いてもらえるようにしたい。

副会長：

- ・通常、アンケートの回収率は、3割程度であり、特段回収率が低くはないが、この回収率にとどまるということは、7割の方が無関心か、あるいは高齢の方だと施設にいるなどで受け取っていない人もいると思う。
- ・今回の調査は固定資産税の情報で送付したということだが、つくば市の場合、市街化調整区域だと、納税義務者で免税点以下になっているということも結構あるのか。

事務局：

- ・詳細な情報はないが、免税点以下は少ないという印象である。

委員：

- ・回収率は大体25%から3割ぐらいだと思うので、妥当だと思うが、前回は4割ぐらいの回収率だった。その理由として、前回の調査時期が年末から1月までで、年末年始を挟んでいたため、親戚が集まり、話題になるなどして書いてくれたのかもしれない。今回は、10月下旬から11月末だったので、開封されていない封筒もあると思う。
- ・回答の傾向は、前回とそれほど変わっていないと思った。困っているという声はあまりなく、「放置しても別に困らない」との回答もあったので、空家バンクなど、市の施策を知らしめるためには、しつこく周知するのがよいと思った。周知方法として、固定資産税の請求書の封筒に空家に関するチラシを入れてはどうか。

事務局：

- ・既に、空家バンクと空家活用補助金について、納税通知書に入るようなサイズのものを作り、空家を持っている方だけでなく、全通知の中に入れていた。3年前に開始し、今年度は約9万通発送している。通知の際に問合せ等もあり、今後も続けていきたい。

委員：

- ・私も受け取っていたはずなのに気付いていなかった。

副会長：

- ・特に高齢の方だと、年末年始に親戚が集まった際に、誰かが気付いてということもあると思う。連絡のつけ方みたいなものが、一つの課題かもしれない。

委員：

- ・資料で青字のところは、加筆修正ということか。

事務局：

- ・第2期計画で新たに加えたもの、修正したものになる。

委員：

- ・「第4章 空家等の現状と課題」に「(1) 空家等に係る国の統計調査等から見た現状と課題」がある。ここで、「国や県と比較すると低い割合」だったのが、2018年では5年前と比較して「割合が大きく伸びています」となっている。一方で、実態調査の空家数は減っている。このあたりの要因はわかるか。

事務局：

- ・国の調査と市の実態調査で、調査方法に若干違いがある。例えば、集合住宅では、市の実態調査では全室が空家になっていた場合に1つとカウントし、国の調査では集合住宅の空き室を1部屋で1つとカウントしている。

委員：

- ・市の調査では、集合住宅で1室だけでも入居があれば空家ではないということなら、逆に空家の割合が大きく伸びないのではと思った。
- ・「第1章 計画の背景と目的」で、国の大きな課題、少子高齢化や核家族化による世帯構成の変化などにより空家率が多くなっているのはわかる。一方、2段目に「つくば市においても」とあり、色々なところを含めて「おいても」となったと理解しているが、第4章に市の現状が詳細に書き込まれている。最初の計画の背景と目的にも、もう少しつくば市の地域格差というか、実際に高齢化が進んでいる地域で空家率が高いといった状況について、要約したものを入れた方がわかりやすいと思う。

副会長：

- ・計画内容になるので、改めて、次の議題で目的の部分の議論をしたい。

事務局：

- ・市の実態調査では空家総数が減っている中、国の調査では増えているということについて、違いとして、国の調査では共同住宅の空き室が増えており、これは市の実態調査では見えない空家の数となる。これが要因ではないかと考えたが、厳密な比較ができていないので、はっきりした要因はつかめていない。

副会長：

- ・「空家について困ることは何ですか」というところで、維持管理が35%、その次が売却・賃貸とか固定資産税あたりが多いようだが、もう少し深く掘り下げて聞いてみると、「賃貸で出す前に荷物の片付けができない」とか、「仏壇が置いてある」とか、わかると思う。この調査だけでは難しいかもしれないが、相談会などもやっているのだから、売却・賃貸に困っていることをもう少し掘り下げると、何か見えてくるところがあると思う。
- ・維持管理していない理由についても、単に管理が大変ということより、もう少し下の部分にあるものがわかれば、次の計画で何をやっていけばよいかにつながると思う。これも、調査だけでなく、相談会なども含めて、検討してほしい。

事務局：

- ・売却・賃貸で困っていることで、相談会などで良く受ける質問として、「空家を貸したいけれど、現状で貸すためには、どのようなことをしたらよいか」、「貸す相場、お金はどのくらいになるか」といったものがある。やはり、貸すためには住める状況にしなければいけないし、ある程度家賃を高くとるには内装もきれいにした方がよいという話になるので、改修にかかる費用が高くなる。そこで、予想される改修費用と家賃の相場と照らしあわせると、「やめようかな」といった話になる。また、貸したい方は、その家を持ち続けたい方が多い。この前の相談会では、「亡くなった主人が気に入って購入した場所なので、手放したくないので貸したい」という方がいた。場所と空家の状態などを考えると、家賃的には取れないけども、改修工事するには金額が張ってしまうという相談で、「もう少し色々考えます」となったが、「売却についても考えてはどうですか」という話をした経緯がある。

副会長：

- ・何をすればいいかなど、情報がなくて困っている方もいると思う。

委員：

- ・空家について困っていることを複数回答で答えているところで、270の方が回答し、例えば「維持管理について」が160件あり、回答数の合計458で割っているのだから、35%になっている。270人のうち160人が困っているのだから、本当は59.3%になるのではないかな。

副会長：

- ・全体でこういった集計をしているのか。

事務局：

- ・複数回答のものは、この形になっている。

副会長：

- ・表現の問題なので、改めて検討してほしい。

2) 空家等対策計画素案について

<事務局説明：略>

<質疑応答>

委員：

- ・先ほどの内容で、市の調査では集合住宅1棟が全部空いたら空家になり、国とは調査方法が違うということはわかった。ただ、この文章を読むだけでは何か違和感が残るので、注釈なりあった方がよいと思う。

- ・「計画の背景と目的」のところに、「北部や南部は高齢化率が高く、高齢化率が高い地域は空家率も高い」といった市の現状をもう少し入れた方が本編に入っていくやすいと思う。

事務局：

- ・市と国の調査の違いについて注釈を追加したい。

委員：

- ・「5-2 空家等対策の具体的な施策」で、先ほどの「アンケート無回答70%」の話もあったが、興味を持たせるために、空家を放置するリスクを大きく説明してもよいと思った。この冊子の中に「空き家」放置していませんかとして、説明もあるが、もっと簡単に「空家を放置することによって、倒壊の危険、泥棒の被害、ごみの不法投棄といったことが発生する」、「それで市の景観が低下し、治安や環境が悪化する」ということ強く謳ってもよい。適正に管理しないと、しわ寄せがくることがわかると、管理も必要と考えるようになると思う。文章だけでなく、目に見える形で示すと、もっと興味を持ってもらえると思う。

副会長：

- ・「今はそんなに困っていない」という認識があると思うので、「行動を促す」という意味では、「実はこんな危険があります」ということをわかりやすく啓発するとよい。泥棒や不法投棄もあるが、放火などがあると、さらに大きな問題となる。

委員：

- ・実は10月末から11月の頭にかけて、空家に対する空き巣が多発している。つくば地区でも約1週間の間に10数件、ガラスを割られた。空家なのでいつやられたのかわからないが、こういったリスクがあるということを知ってもらいたい。

事務局：

- ・ご提案いただいたチラシに「つくば警察署からのお知らせ」など入れられると重みが違ってくる。協力いただけるなら、今後、空家所有者への通知などに入れていきたい。

副会長：

- ・注意喚起自体、わかりやすさも大事だが、本当にこんなことが起こっているという事実が重く受け止められると思う。今後、警察署とも連携し、情報を発信していただきたい。

事務局：

- ・適正に管理されていない所有者の方にこちらが色々注意しても、実際には管理されず、管理不全なものが増えているという状況がある。警察署からの情報は所有者への啓発になるので、今後進めていきたい。

委員：

- ・研究対象としているSNSを見ているが、最近Twitter上で、ある個人の方が、所有する空家のガレージの一部が隣の家の車を傷つけ、請求された話が意外と拡散されていた。実体験として被害があったというのが、インパクトがあって広がったのだと思う。そういったことを若い世代が知り、「そういえば自分の親が空家を持っていたな」と考えることもあると思う。情報発信の一つの方法として、SNSの活用もあると思う。

副会長：

- ・所有者は高齢者が多いが、高齢者だけを対象にすると、情報発信のやり方も限定されてしまう。息子さん世代に「そういえばうちの親の住んでいるところはどうなっているだろう」と振り返ってもらえる機会を作るという意味で、SNSの活用はよいと思う。

- ただ、頻繁すぎるとそのうち慣れてしまうので、「実態としてこういうことが起こっています」といったタイミングで発信すると、事実として受け止めてもらえると思う。

委員：

- 「地域との連携」だが、「自主的な情報提供」とある。その2行目には「しかし、高齢者世代中心の取組であることから」とあるが、これは、「区長さんなどが自主的に情報をあげられますが、そういうことを言う区長さんは、高齢者が多い」ということなのか。

事務局：

- 情報を提供してくれる区長さんは高齢者の方が多いし、区会等で中心となって活動されているのが、仕事をリタイヤされた方が多いという印象がある。区会に加入している若い方もいるので、活動を広げ、情報提供のみならず、地区での維持管理などまで広げていけないかという思いで、この文章を入れている。

委員：

- 児童福祉の関係の仕事をしているが、例えば「この家で虐待が行われていないか心配」とわざわざ市役所に来て話をしてくれる区長もいる。時間に余裕がある区長が、平日の昼間に市役所へ行くわけで、私の住む地区のように、輪番で、夫婦共働きで、平日も働きに出るような区長だと、市に話をすることができない。自主的に熱意ある人が、市に来るのを待つだけでなく、「困りごとはございませんか」といった回覧を回したり、「情報をお願いします」と依頼したり、そういった積極的な収集活動をするとうい。また、地域のことをよく知り、熱意もある民生委員などに頼むのもよい。

事務局：

- 最近、民生委員向けはやっていないが、以前、空家に関する説明会をやったことがある。今後も各地区の民生委員が集まるときなどに参加し、周知を図っていきたい。

委員：

- 空家バンクについて、役割分担を進めていくとのことだが、バンク物件が対象となる空家活用補助金については、対象を民間流通のものまで入れていただいた方が逆に良いのかなと思う。バンク登録物件のみだと、補助金の利用がない可能性が非常に高い。民間の案件、そして私が取り扱っているのは改修工事とかそういったところなので、「補助金がいくらかでも出ますよ」というと、話を進めようと乗り気になる方もいるので、そちらの方に持っていきたいと思うので、もっと補助金の認知度をあげていただきたい。

事務局：

- 不動産関係で流通できる物件については、そちらで流通していただき、なかなか流通できないものを空家バンクで、といったことを考えている。空家活用補助金（改修補助金）を利用するには、空家バンク登録物件を空家バンクに利用登録している方が買った場合で、市外在住でこの空家に住むことが条件となっている。
- また、改修補助金を使った場合に、この物件の所有者が家財処分の補助金を使えると形になっている。国の補助を入れているため、条件的にはなかなか厳しいのが現状である。もっと使いやすくなれないかと、都市建設委員会（市議会）からも意見をいただいているので、対象を広げていけないかというような検討をしているところである。

副会長：

- 先ほどの話のように、補助金の対象を広くして、情報を発信しつつ、適切に選んでもらえるようにという意見もある。補助金については、公費支出の施策目的との関係もあると思うので、制約があると思うが、補助金をうまく活用して、できそうな方にうまく情報が届くようにしてもらいたい。
- 空家の活用も、こういったメリットがあるのかという視点でも伝えないと、オーナー側の理解が進まないと思う。補助金の活用では、うまく使ってもらえる人をどうマッチングするかが大切で、情報の出し方についても検討してほしい。
- 調査でも、相続で引き継いだという方のかなりが相続登記されていないということだった。物件を受け継いだ方もそれなりに高齢になってきていると考ええると、次の相続ではさらに大変になると思う。所有者をはっきりさせるためにも、相続に関する啓発をするとよい。特定空家等になると、所有者を特定するのも大変になる。

委員：

- 相続について、私の業界としてはビジネスチャンスでもあるが、空家等の所有者にいかにかアプローチしていくかが課題となっている。市の方に、業界の研修会などを通し、現状を報告していただくと、民間の業者も積極的に取組を行うようになると思う。

副会長：

- これは、まさに、連携しつつ啓発していくということと、早めに何かこういうところで相談ができるという情報を届けていくことだと思う。うまく連携し、所有者に情報が届くとよい。空家相談会などをやっていると思うが、「早めに情報を届ける」という連携について、こういったものがあり、どこを広げていこうというイメージがあり、何をしたいと考えられているのかななどを教えてほしい。

事務局：

- これまでも相談会への協力、空家バンクでの仲介協定の締結など色々やっている。
- 加えて、市内には、中古の住宅がかなり流通しているということなので、空家所有者に対し、「市内には結構買いたい方がたくさんいる」といったことをアピールすることもやりたい。やり方としては、宅建協会の方々と相談して進めていきたい。

副会長：

- 市としてどこまでできるというのはあると思うが、私が調査したもので、「空家の年数が経つほど、出口として動きにくい」という事実があった。状況が悪くなってから、一発奮起し、相談したり、情報を探したりする方が多いが、本来はその前にやるのがよいので、「ここに相談窓口がありますよ」だけでなく、「築何年とか空家何年の空家でしたが、こういう風に売れました」、「NPOなど色々な活動団体で活動場所探しているところに活用してもらっています」といったことを、事実として周知すると、響くと思う。庁内連携を図りながらこういった情報提供を実施してほしい。

委員：

- 年齢3区分別人口の推移という数値の表と棒グラフがある。見やすいように表もグラフも上から順に老年人口、生産年齢人口、年少人口という形にした方がよい。前回とはあえて変えたのか。

副会長：

- ・年少が下で積みあがっていく方がよいように思うし、前回の資料との継続的な見方という両面があるので、表現を検討してほしい。

委員：

- ・「5-2-1 高齢者世帯への意識啓発」で、青字の2行目に「今後の人生計画や親族との話し合いの機会づくりを促します」とあるが、具体的なイメージはあるのか。

事務局：

- ・「エンディングノート」を契機に、資産について、「今後どのようにしていきますか」といったことを考えていただきたいということである。これは、高齢者だけのご夫婦や一人暮らしの方で、その子どもなどが遠方に住んでいる場合を想定している。

委員：

- ・話し合いの機会づくりとして、市は何かやるのか。

事務局：

- ・エンディングノートを書くときは、一人で書くのではなく、親族の方、例えば息子さん・娘さんなどと話し合いが必要なものになる。自分の思いを書いておき、その思いを家族の方に、「この後私がもし判断能力がなくなったら、こういう風にしてほしい」といったことにも使える内容なので、エンディングノートを書くことが話し合う機会になると考える。

委員：

- ・区会なり公民館なりに行き、出前講座等を通じて、場を作るのかなとイメージしていたがどうか。

事務局：

- ・出前講座は、「空家にしておくというリスクがあります」、「将来についてこういうことを考え、処分とか売却とかも考えておかないといけませんよね」といった内容で、主に空家の適正管理を考える講座を想定している。講座を受け、考えていただき、その後、エンディングノートを通して、ご家族と話し合ってくださいイメージである。講座でもエンディングノートに触れると思うが、講座のメインは「こういうことを備えてください」、「エンディングノートについて話し合ってみてはどうですか」ということで、講座の後に、エンディングノートを使って実際に家族と話し合ってください機会を持ってほしいと考えている。

委員：

- ・出前講座で、エンディングノートの書き方なども一緒にあわせてやってほしい。

副会長：

- ・私も出前講座で何をするのかなと思っていた。エンディングノートは地域包括センターで配布しているということだが、書き方をレクチャーする場はあるのか。

事務局：

- ・現在の状況を把握していないが、以前、「エンディングノートというものがありますので、そういったものを書いていきましょう」といったセミナー的なものをやっていた記憶はある。単発的な開催だったと思う。

副会長：

- 「こんなことがあります」、「こうしましょう」というのも大事だが、具体的にどうすればいいのかということをしることも重要である。出前講座の話も、単発でやると大変なので、関連するものをまとめて、その中に空家の話も入れ込み、最終的に「ご本人だけでなく、家族の人ともよく話し合い機会を持つと良いですよ」みたいなことが伝わると一回で関連する情報が伝わり、実際の行動につながっていくと思う。住宅政策課が主体になるだけでなく、庁内のほかの部局とも連携し、役割分担してやってほしい。

3) 今後のスケジュールについて

<事務局説明>

- 第4回空家等対策協議会を3月中旬に開催予定である。内容は決定した空家等対策計画、そしてパブリックコメントの実施結果の報告を考えている。
- この協議会でいただいた意見を参考に、計画を修正する。追加意見がある場合は、12月16日までに提出いただきたい。それらの意見を受け、12月中旬に素案を修正する。
- なお、変更案を再度協議会で審議いただくのは時間的に難しいということもあり、変更案の承認は会長と副会長の承認でお願いしたい。
- 1月下旬にパブリックコメント実施について庁議に付議し、2月1日から3月2日の期間でパブリックコメントを実施したい。3月中旬に第4回協議会を開き、3月下旬に空家等対策計画の策定及びパブリックコメント実施結果の公表というスケジュールを考えている。

<副会長>

- 今日、これだけのものを全部読み込んで理解するのは大変だが、来週までに意見を文章で届けるということ、パブリックコメントを2月1日に開始とすると、協議会を開催するのは難しく、会長と副会長が承認ということをお願いしたいということだが、スケジュールと手続に関してこれでよいか。
- では、このスケジュールで進めていければと思う。

3. その他

(略)

4. 閉会

(略)

以上

第4回 つくば市空家等対策協議会 議事要旨

1. 開会

- ・ただいまより、令和4年度第4回つくば市空家等対策協議会を開会する。

2. 議事

副会長：

- ・本日は最終回である。事務局から議事に沿って順に報告をお願いする。

(1) 第2期空家等対策計画（案）パブリックコメント実施結果及び第2期空家等対策計画の策定について

事務局：

- ・前回12月の協議会での意見や庁内関係各課や庁議の意見聴取を経て、計画案を作成した。
- ・その計画案のパブリックコメントを2月1日から3月2日まで実施し、パブリックコメントでの意見はなかった。
- ・なお、一部に記載誤りがあったため、別紙のとおり修正事項をお伝えする。（内容、略）
- ・今日の協議会后、市長決裁を経て計画を策定する予定である。

副会長：

- ・意見がなかったのは、よかったのか、どう受け取ればよいのかと思った。市民に情報が届いているのかが気になるところである。
- ・それでは、計画（案）やパブリックコメントの結果などについて意見を伺う。

委員：

- ・修正事項で、人口減少に転じるのが「令和17年」であったのを「令和30年」に修正とある。最初に見たときに「もうすぐ減少になるのか」と思ったが、推計値の間違いではなく、単なる記載の間違いなのか。

事務局：

- ・人口推計は正しく、説明文の記載の間違い。計画書6ページに表があり、これが正しい数字となる。このページの記載は正しく、それを整理した後ろの記載箇所が間違っていた。

副会長：

- ・3月に管理不全な空家を固定資産税の軽減対象から除外することを柱とする特別措置法の改正案を閣議決定したところで、特定空家等になる前から保全しようという流れがある。まだ閣議決定であるが、今後、法改正になると計画も修正が必要になるので、これに関しては来年度以降手を入れていくのがよいと思う。

委員：

- ・固定資産税の通知書の中に空家等対策周知のチラシを同封していることについて、前回の協議会で「通知書ももらっているが知らなかった」と発言したが、その後同封してあることが確認できた。良い方法なので継続をお願いしたい。

委員：

- ・「移住・定住促進」の関係部局欄から、周辺市街地振興課が抜けたが、空き店舗活用などで関係するのではないか。

事務局：

- ・担当課から意見があり、「移住・定住促進」よりも「地域との連携」のほうが相応しいということでごこちらに移した。

委員：

- ・計画（案）の55ページ「一方、管理不全な空家等になった場合…」のくだりだが、文言の言い回しを修正したほうがよいと思う。「一方、管理不全な空家等になった場合、所有者等による対応が進まないことが多いため、一気に改善を図ることは難しい状況となります。そのため、市では文書の送付・・・」といった感じで表現を変更してはどうか。

副会長：

- ・内容ではなく言い回しについて、事務局で扱いを検討してください。

委員：

- ・計画（案）の51ページの「市街化調整区域における開発行為許可基準緩和の周知」は読んでよく意味がわからない。「自己用」とは何か、「可能」とはどういう状態なのか。

副会長：

- ・前とどう変わったのかということも含め、説明をお願いします。

事務局：

- ・計画（案）の92ページ（※現96ページ）「包括承認基準9 線引日前から宅地である土地における自己用住宅の建築許可の取扱いについて」を見ながら説明（内容、略）。
- ・市街化調整区域では自由に建築できず、許可が必要である。自己用住宅の場合、以前は現存しているものであれば第三者でも建築できた。見直し後は、建物が現存しなくても、昭和48年12月28日以前から宅地になっていれば可能となった。
- ・この「自己用」は自らが使うという意味である。
- ・この内容について、まだまだ認知が低いと考えている。

副会長：

- ・最近市街化調整区域でも柔軟に建築行為ができるようになってきている。そのことを、一般にわかりやすく説明するように工夫し、認知度と理解を高めてほしい。

委員：

- ・ひとつは、空家等除去の助成について計画に記載して頂いた。これは主に活用する場合に助成するという内容だが、管理不全の建物へ助成し、積極的に解体するということも、管理不全の空家を少しでも減らすためには有効だと思う。

- 2つ目は、空家が多いのは高齢者が多いところと重なっており、筑波地区や荃崎地区である。高齢者が亡くなるとそのまま空家になっているという話もよく聞く。
- 筑波地区は、学校の統合もあり、若い人がまちの中心部に移っている。色々、活性化について取組を実施しているのはわかるが、空家の利活用についての魅力発信も必要だと思う。アイデアを出していきたい。
- 市としてはまだ人口も増加しているので、魅力発信が重要である。

副会長：

- 計画（案）の40ページのとおり、まだ人口減少まで猶予があり、人口減少が始まると厳しくなるので、今のうちにできることをやっておけるとよい。

委員：

- 魅力的なことをわかりやすく発信することをもっと進めてもらいたい。ただ、広報や回覧では他の告知も多いので、できるだけボリュームは減らした方がよい。各種補助や空家等になる問題点などが伝えられると良い。
- 筑波地区はロケーションも良く、住みたいという方も結構いると思う。また、空家が多いので、空家を活用して若い人に住んでもらいたいところだが、子どもがいると「学校統合で生活は不便だ」と言われる。若い人がいなくなって高齢者ばかりになると最後には空家ばかりになってしまう。若い人に住んでもらえるように、地域の魅力発信などもしながら、他の部局や施策と連携して空家対策を進めてもらいたい。

副会長：

- 空家単体でなく、住まいとして、地域の交通や学校についても考える必要があると思う。

委員：

- 荃崎地区についても、団地などで、子どもが成長すると家から東京などへ出て行き、高齢者が残されて空家になりつつある。まだまだ空家は増えると思うが、いろいろ工夫して対策を進めてもらいたい。

委員：

- 警察で、空家の盗難防止のチラシをつくった。お渡しするので、空家の所有者に通知するときに同封するなど活用してもらいたい。

副会長：

- 警察などとも連携して対応を進めてほしい。
- 概要版を作成しているが、市HPを見る方は多くないと思う。まだまだ周知が足りていないのは否めない。より多くの方々に伝えるために、文章だけでなくムービー（動画）も活用したらどうか。

(2) 空家等実態調査について

事務局：

- ・空家等の属性、判定理由、地区別状況、アンケート等について説明（内容、略）

副会長：

- ・「特定空家等候補の判定状況」の円グラフ（30ページ〜）で、「D.項目が該当しない」とはどういう意味か。

事務局：

- ・空家の判定上、職員が補足した際に判定項目に該当しない場合が発生したためである。「項目が該当しない」よりも、「不明」という意味合いが近い。

委員：

- ・実態調査はどの部分が外部委託か。

事務局：

- ・職員が一部補足したが、現地の建物調査からアンケートまで調査一式を外部委託している。

委員：

- ・空家の所有者は多くが高齢者で市HPにアクセスする層ではない。回覧も枚数が多いと全部を見てもらえない。配布物なら手元において見る機会も増えると思うので、経費はかかるができるだけ配布をお願いしたい。

副会長：

- ・繰り返しの周知が大切だと思う。どう伝えるかについても考えてほしい。
- ・いろいろ意見をいただいたが、本日の内容で、大きな修正はないと思う。欠席委員もいるが、今後の予定はどうなっているか。

事務局：

- ・本日いただいた意見をもって市長へ報告し、策定となる。今日いただいた文言の言い回しの修正意見なども含め、あとは事務局に一任してほしい。欠席委員にはその旨を確認する。

副会長：

- ・以上をもって計画案を了承し、議事を終了する。

3. その他

- ・印刷した計画書は、後日郵送する。
- ・空家等対策協議会について、来年度以降は年1回程度、1月頃の開催を考えている。

4. 閉会

- 委員の皆様のご協力により、第2期つくば市空家等対策計画を取りまとめることができました。周知にかかわる課題等もご指摘頂けた。これらについては来年度以降の協議会で対応をご報告しながら、より良い対策としていきたいと思う。
- 以上をもって、令和4年度第4回つくば市空家等対策協議会を終了する。

以上

特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項

1 特定空家等に対する措置の基本的な考え方

特定空家等対策に対する措置は、「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）」に沿って行うものとしします。

(1) 特定空家等の認定方法

① 「庁内調査委員会」の設置

- ・ 空家等特措法が規定する特定空家等に対する措置には、強い公権力の行使を伴うものが含まれることから、空家等の物的状態、周辺への影響等を勘案し、特定空家等の認定及びそれらに対する措置を慎重に行います。現地調査の結果を専門的な視点から審議するため、庁内関係部署で構成される「庁内調査委員会」を設置し、特定空家等に該当する可能性がある「特定空家等候補」を判定します。「特定空家等候補」と判定された空家等について、市長が特定空家等を認定します。

② 総合的評価

- ・ 特定空家等の判断にあたっては、評価の点数化だけでなく、点数化では測れない事項・事象についても検討し、総合的な評価を行うようにします。

(2) 特定空家等対策の推進

特定空家等の対策の基本的な考え方として、特定空家等（将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にある空家等、あるいはそのような状態になることが予見される空家等）の所有者等に対し、改善・除却などに関する自主的な取組への指導を行うことを第一とします。

一方、特定空家等を放置し続ける所有者等に対しては、助言・指導及び勧告など法令に基づいた適切な措置を講じますが、その間も所有者等自らが改善・是正措置を講じるように誘導します。

① 特定空家等の所有者等への助言・指導

- ・ 特定空家等と認定された空家等の危険性や損傷の程度、周辺への悪影響などを所有者等に通知するとともに、速やかな改善に向けた所有者等への助言・指導の措置を講じます。
- ・ 勧告の対象となった場合は、住宅用地の課税特例が除外され所有者等に不利益を招くことにつながることから、できる限り助言・指導の段階で自主的に是正を行うよう所有者等への働きかけを行います。
- ・ 所有者等が不明な特定空家等について是正の緊急性、切迫性が認められるときは、「協議会」の意見等を参考に、略式代執行の手続の開始を検討します。

② 特定空家等の解消

- ・ 市の助言・指導にもかかわらず、特定空家等を放置し続ける所有者等に対しては、所有者等の実情などを勘案して勧告等の手続を進めます。
- ・ それでもなお、特定空家等を放置する場合は、所有者等に対して空家等特措法に基づく命令等の措置を講じるものとします。
- ・ 災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は、災害対策基本法に基づく措置についても検討します。

③ 特定空家等に対する行政処分

- ・ 特定空家等と判定された建築物は、特に著しい管理不全状態にあり、周辺の居住環境へ危険を及ぼす可能性が高いことから、強制力のある行政処分（命令・公示、代執行）を実施します。
- ・ 行政代執行は、最終手段であり、公益性等を勘案し、緊急性が高く、所有者等が命令に応じない場合に行います。

④ 非特定空家等への対応

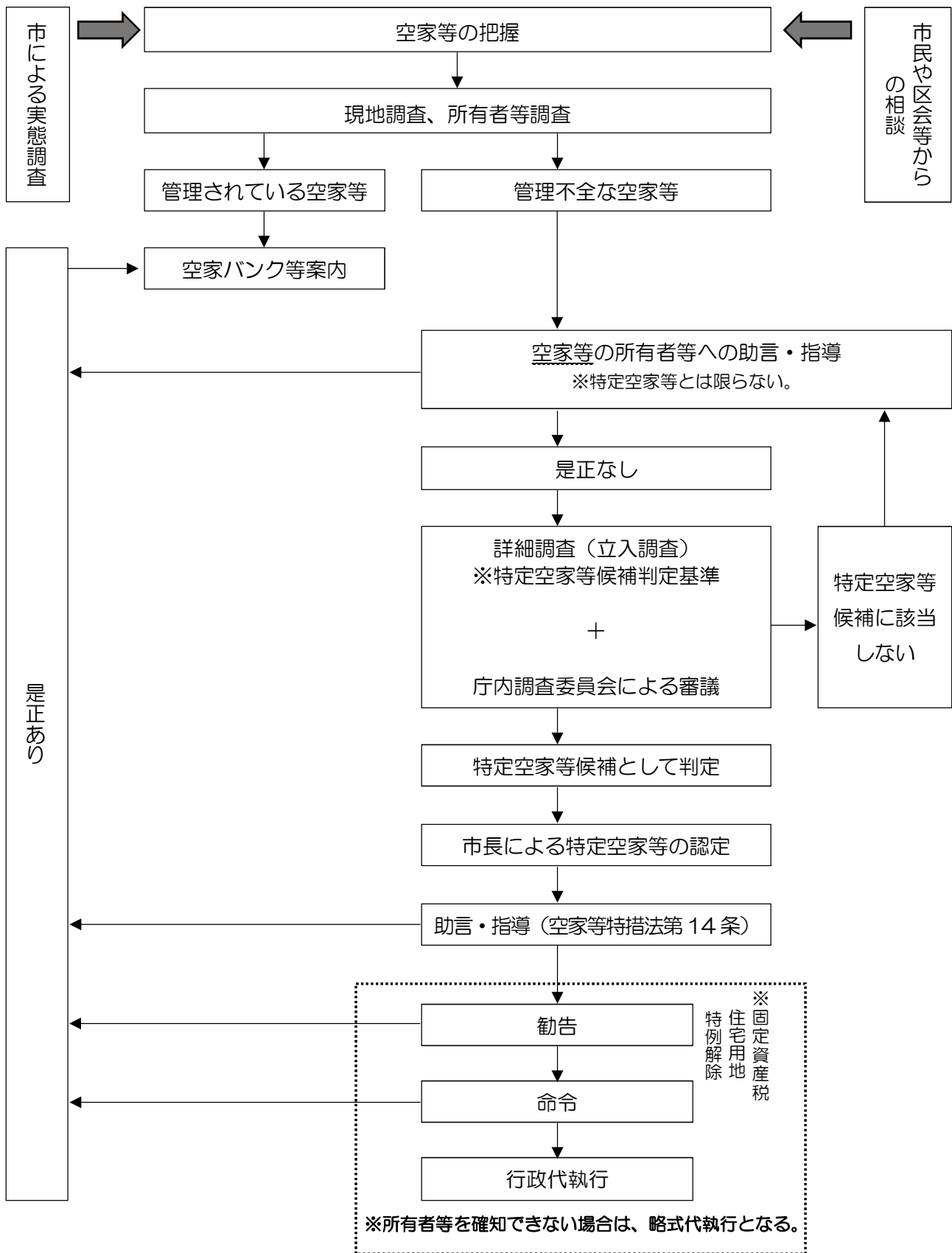
- ・ 現地調査や立入調査の結果、「特定空家等」に認定されなかった空家等（「非特定空家等」という。）についても適切な管理が必要です。これらの非特定空家等については、空家等特措法第12条に基づく情報の提供や適切な管理のお願いなどの助言、公的支援による利活用を勧める等、「特定空家等」に至ることがないように適切な管理を促します。

⑤ 地域や関係部局との連携した体制

- ・ 特定空家等の対策が一つの部局で対応し解決へと導くことが困難な場合は、諸法令の適用も必要となることから、関係法令を所管している庁内関係部局と連携した体制を構築し、対策を進めます。

2 特定空家等に対する措置のフローと判定基準

■ 特定空家等に対する措置の流れ



3 特定空家等の認定と措置の手順

(1) 特定空家等の認定

① 現地調査及び所有者等の調査

市民や区会等からの相談・情報提供、空家等実態調査により把握した空家等について、現地調査を行い、外観目視により空家等の状況と周囲へ与える影響について判定し、所有者等の調査を行います。

② 所有者等への助言・指導

現地調査により管理不全と認められた空家等の所有者等に対して、空家等の状況と周囲へ与える悪影響について説明し、改善に向けた助言・指導を行います。

③ 特定空家等候補判定基準による詳細調査

再三の助言・指導にもかかわらず改善が見られない、又は所有者等の特定ができない管理不全な空家等について、特定空家等候補判定基準による詳細調査を行います。

敷地外からの外観目視による調査を基本としますが、それだけでは十分な調査を行えず、敷地内への立入りにより建物状況等の調査を行う必要がある場合等に限り、立入調査を行います。

立入調査を実施する場合は、事前に空家等の所有者等にその旨を通知し、身分証明書（立入調査員証）を携帯するものとします。

④ 特定空家等候補の判定

特定空家等候補判定基準を使用した調査により著しく管理不全であり周囲に甚大な悪影響を及ぼすと判定された空家等について、庁内の関係部署で構成される「庁内調査委員会」において調査結果を審議し、空家等特措法に定める特定空家等に該当する可能性がある「特定空家等候補」を判定します。

⑤ 特定空家等の認定

「庁内調査委員会」において「特定空家等候補」として認定された空家等を市長が特定空家等に認定し、空家等特措法第14条に基づく助言・指導を行います。所有者等を確知できない場合等においては、相続財産管理人制度や不在者財産管理人制度等の活用を検討します。

(2) 特定空家等に対する措置の手順

① 措置の判断

「特定空家等」と認められるものについては、空家等特措法の規定に基づき、「特定空家等」の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導（空家等特措法第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することとします。

「特定空家等に対する措置」を講じる際は、個人の財産権を考慮する中で、空家等の物的状態に加え、それらが悪影響をもたらす範囲内における建築物や通行人等の存在の有無やその悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断する必要があります。そこで、空家等特措法第14条に基づき、想定される悪影響や危険等の程度を総合的に判断し、認定とあわせて「協議会」で慎重に協議し、決定することとします。

② 助言・指導

「特定空家等」と認定され、「特定空家等に対する措置」を講じる必要があるものについては、空家等特措法第14条第1項に基づき、当該所有者等に対し、助言又は指導といった行政指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促すことから取り組みます。中でも、市民等からの相談・通報等による「特定空家等」については、切迫性が高いものとして優先して助言・指導を行うこととします。

これらの行政指導にあたっては、書面で行うことを原則とし、行政指導の内容及びその理由、担当課・責任者、指導に係る措置を実施した場合の報告、改善されない場合は勧告を行う可能性について、勧告に至った際には地方税法の規定による固定資産税の住宅用地特例の対象から除外される旨などを告知するとともに、対象となる「特定空家等」の現況や周辺へ悪影響をもたらしている状況等の写真のほか、必要に応じ、総合相談窓口、公的支援などの資料も同封するなどして、丁寧でわかりやすい指導に努めます。

また、場合によっては、書面による事務的な指導にとどまらず、面会や電話等の通信手段により所有者等の事情を十分勘案し、それぞれの状況に応じ、所有者等自らが解決を図るよう丁寧な対応に努めます。

③ 勧告

空家等特措法第14条第1項に基づく再三の助言又は指導では、なお当該「特定空家等」の状態が改善されないと認めるときは、同条第2項に基づき、当該所有者等に対し、相当の猶予期間を付けて必要な措置をとることを勧告することとします。

勧告にあたっては、勧告に伴う効果を当該所有者等に明確に示す観点から書面で行うものとし、その送達方法は、慎重を期す観点から配達証明かつ内容証明郵便とします。

勧告を行う場合は、その所有者等に対して、当該勧告に係る措置の内容及びその理由、責任者、勧告に係る措置を実施した場合の報告、勧告に係る措置をとらなかった場合は命令を行う可能性について、明確に示すこととします。

また、第1回目の勧告を行った後も空家等の所有者等による是正が認められない場合は、再度勧告するとともに、所有者等の事情把握に努めながら対応を助言するなど所有者等自らが是正するよう促します。

④ 命令

空家等特措法第14条第3項に基づき、上記勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができます。

命令を発するにあたっては、庁内で慎重に検討・協議し、命令を実施するか否かを判断することとし、命令を実施すると判断した場合は、「協議会」に諮り、命令に至る経緯、その必要性、「協議会」での検討事項等を含め意見をいただき、市長が決定します。

なお、命令の実施にあたっては、法に基づいて必要な事前手続を実施するものとし、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすることなど処理の確実性を期すため書面で行うものとし、その送達方法は、行政処分という重要性に鑑み配達証明かつ内容証明郵便とします。

⑤ 行政代執行等

<行政代執行>

空家等特措法第14条第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第24号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができます。（同条第9項）

なお、手続等については、すべて行政代執行法に定めるところによるものとし、代執行でできる措置については、

ア 他人が代わってすることができる義務（代替的作為義務）に限られること

イ 当該特定空家等による周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

の2つの要件を満たす必要があります。

行政代執行の決定については、周辺に与えている悪影響や危険性等の度合いや切迫性を含めて、庁内で検討することとし、代執行が必要と判断した場合は、特に政策法務関連部署と密に連携し、その重要性に鑑み、「協議会」で意見をいただき、その上で行政代執行を実施するかどうか市長が最終決定することとします。

<略式代執行（措置義務者を確知できない場合の代執行）>

空家等特措法第14条第3項に基づき必要な措置を命じ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（過失がなく助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができます（いわゆる略式代執行。同条第10項）。

この場合は、措置義務者への手続保障があり、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならないことになっており、（事前の公告：同条第10項）その方法については、市の掲示板に提示し、かつ、その提示があったことを官報に掲載することを原則とします。

なお、その他手続については、上記の「事前の公告」を経た上で、空家等特措法第14条第9項と同様に、空家等特措法第14条第10項の規定により略式代執行をするための要件は、

- ア 過失がなくて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こと
- イ その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

となっています。

略式代執行の決定については、庁内で費用の回収方法等も含めて十分検討・協議することとし、略式代執行が必要と判断した場合は、行政代執行と同様に政策法務関連部署と密に連携し、その重要性に鑑み、「協議会」で意見をいただき、その上で実施するかどうか市長が最終決定することとします。

(3) 安全代行措置等緊急対応

① 安全代行措置

市長は、「つくば市空き家等適正管理条例」に基づき、空家等が管理不全な状態にある場合で、所有者等が自ら管理不全な状態を解消することができないとの申出があったときには、所有者等の同意を得て、管理不全な状態を回避するために必要な最低限度の措置（以下「安全代行措置」という。）をとることができます。同意を得る事項は、実施概要、概算費用及び費用負担その他必要な事項とします。

安全代行措置は、必要最低限の措置を講ずるもので、根本的な解決を図るものではなく、具体的には、飛散の可能性のある屋根へのブルーシートや欠損した開口部の補修、落下の危険性の高い箇所についての部分的な撤去等を想定しています。

空家等が周辺に与える危険や悪影響等の軽減を速やかに図るため、市は、空家等の状況に応じて、安全代行措置の実施に関する所有者等の意向を適宜確認し、実施の決定、実施内容、実施範囲等について庁内で検討・協議しながら、安全代行措置を行うものとします。

また、急迫した危険等により安全代行措置の実施に係る所有者等の同意等を得る時間的余裕がない場合において、諸法令の活用等による必要最低限の緊急応急措置の実施を検討します。

② 緊急の切迫性の高い特定空家等の措置

立入調査の結果、建築物の柱の傾きや横架材の傾きが著しい特定空家等で、所有者等が確知できない、又は所有者等に改善・是正の意思が全く見られない場合については、「協議会」の意見も聞きながら、周辺的生活環境の保全を図るため、市は所定の手続を経つつも空家等特措法第14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講じるようにします。

4 特定空家等候補の判定基準

空家等特措法の適正な運用を図るため、空家等特措法第2条第2項に規定する特定空家等に該当する可能性がある「特定空家等候補」の判断項目と着眼点を次のとおりとします。

また、「特定空家等候補」の判断に当たっては、周辺の建築物や通行人等への悪影響や危険等の有無及び程度等も勘案して、総合的に判断するものとします。

(1) 空家等特措法第2条第2項の「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」の判断

判断項目	着眼点
建築物が倒壊等するおそれがある。	
建築物の著しい傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎に不同沈下がある。 ・ 柱が傾斜している。
建築物の構造上主要な部分の損傷等 <input type="checkbox"/> 基礎及び土台 <input type="checkbox"/> 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎が破損又は変形している。 ・ 土台が腐朽又は破損している。 ・ 基礎と土台にずれが発生している。 ・ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・ 柱とはりにずれが発生している。
屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	
屋根ふき材、ひさし又は軒	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根が変形している。 ・ 屋根ふき材が剥落している。 ・ 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・ 軒がたれ下がっている。 ・ 雨樋がたれ下がっている。
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 壁体を貫通する穴が生じている。 ・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
看板、給湯設備、屋上水槽等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 看板の仕上材料が剥落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
屋外階段又はバルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。
門又は塀	<ul style="list-style-type: none"> ・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・ 門、塀が傾斜している。

判断項目	着眼点
擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	
擁壁の変形、破損	<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・ 水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ ひび割れが発生している。

(2) 空家等特措法第2条第2項の「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」の判断

判断項目	着眼点
建築物又は設備等の破損等による地域住民の日常生活への衛生上の影響	<ul style="list-style-type: none"> ・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
ごみ等の放置、不法投棄による地域住民の日常生活への衛生上の影響	<ul style="list-style-type: none"> ・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(3) 空家等特措法第2条第2項の「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」の判断

判断項目	着眼点
周囲の景観との著しい不調和	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

(4) 空家等特措法第2条第2項の「その他周辺の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」の判断

判断項目	着眼点
立木、雑草等の生活環境への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・ 立木の枝又は雑草等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 ・ 立木の枝又は雑草等が隣接地にはみ出し、地域住民の生活環境に支障を及ぼしている。
空家等に住みついた動物等による地域住民の日常生活への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
建築物等の不適切な管理等による防犯・防災上の支障等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 ・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

参考資料 6

包括承認基準 9

線引日前から宅地である土地における自己用住宅の建築許可の取扱いについて

令和元年 12 月 1 日施行

改正 令和 3 年 10 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 この基準は、区域区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分された日（昭和 48 年（1973 年）12 月 28 日）より前（以下「線引日前」という。）から宅地である土地であって、次のいずれかに該当するものに適用する。

- (1) 登記簿（不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 2 条第 9 号に規定する登記簿）における土地の地目が宅地であって、かつ、地目の登記の日付が線引日前であるもののうち、申請時に至るまでの間、継続して地目が宅地であるもの。
- (2) 都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号ロ（平成 13 年 5 月 17 日付け廃止）の規定に基づく旧既存宅地確認制度に基づき知事の確認を受けた土地（同法附則の経過措置により廃止日以後に確認を受けた土地を含む。）であるもの。
- (3) 建築計画概要書、農地転用許可書、土地及び建物の登記事項証明書、固定資産評価・公課証明書、航空写真等の複数の資料により、線引日前から宅地として利用されてきたことが判断されるものであって、申請時における登記の地目が宅地であるもの又は宅地として課税されているもの。

(用途)

第 2 予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の用途は、自己用住宅であること。

(予定建築物の敷地)

第 3 予定建築物の敷地は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 敷地の規模は、300 m²以上であること。
- (2) 許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）が所有する土地又は取得する土地であること。

(予定建築物の高さ)

第 4 予定建築物の高さは、10m以下であること。

(地域住民との調整)

第 5 申請者等は、地域住民とともに良好な生活環境の維持向上を図る観点から、あらかじめ区会、自治会その他これに類する住民組織（以下「区会等」という。）との調整を行うこと。

(雨水等の処理)

第 6 予定建築物の敷地は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 予定建築物の敷地外に溢水等の被害が生じないように、雨水浸透柵を 4 ヶ所以上に設置するものであること。
- (2) 汚水・雑排水は、放流が可能であること。ただし、放流先がない場合は、合併浄化槽で処理したのち蒸発散槽等により処理するものであること。

第2の用途について

一戸建専用住宅の建築を目的とする宅地分譲（区画の変更を伴う開発行為）については、提案基準8「線引日前から宅地である土地における開発許可の取扱いについて」により取り扱うものとする。

第5の「申請者等」とは

申請者のほか、次に掲げる者をいう。

- (1) 許可を受けようとする土地を所有している者
- (2) 予定建築物の建築を目的とする当該土地の取引を媒介する者

第5の地域住民との調整について

調整をすべき者は、申請者等及び区会等を代表する者とする。

区会等との協議の内容については、協議書等を作成し、調整をすべき者の各自署名押印の上、各自保管すること。その写しを許可申請書に添付すること。ただし、区会等との合意により協議書等を作成しないこととした場合は、協議の内容について申請者が作成する報告書に代えることができる。

協議すべき事項については、次を参考とすること。

- (1) 区会等の加入について
- (2) 地区集会所、子供の遊び場、家庭系ごみ集積所等の使用及び管理について
- (3) 建築物の形状、模様若しくは色彩及び建築物の敷地内の緑化等、周辺環境との調和について

申請者は、敷地を第三者に譲渡する場合、その者に対し協議の内容を承継させ、譲受者が適切に履行するよう努めなければならない。

譲受者は、協議の内容を承継することとなった事実について、区会等を代表する者に書面により報告しなければならない。なお、以降の譲渡については、これに準ずるものとする。

第2期つくば市空家等対策計画
発行：つくば市

