

様式第5号（第10条関係）

パブリックコメント実施結果報告書
【案件名：第2期つくば市空家等対策計画（案）】

令和5年（2023年）3月
つくば市建設部住宅政策課

■ 意見集計結果

令和5年2月1日から3月2日までの間、(第2期つくば市空家等対策計画(案))について、意見募集を行った結果、提出された意見はありませんでした。

■ 修正の内容

○ 目次 について

修正前	修正後
目次 参考資料・・・・・・56	目次 参考資料・・・・・・57

※パブリックコメントによるものではありませんが、ページ数の変更があったため、修正しました。

○ 第2章 空家等の状況 について

修正前	修正後
P 7【(3)65歳以上世帯員がいる世帯】 <u>高齢夫婦世帯と高齢単身世帯</u> 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 <u>高齢夫婦世帯が6.26倍、高齢単身世帯が8.55倍</u> となっています。	P 7【(3)65歳以上世帯員がいる世帯】 <u>高齢単身世帯と高齢夫婦世帯</u> 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 <u>高齢単身世帯が8.55倍、高齢夫婦世帯が6.26倍</u> となっています。

※パブリックコメントによるものではありませんが、表の修正に伴い、語句の順番変更のため、修正しました。

○ 第2章 空家等の状況 について

修正前	修正後
P 7【(3)65歳以上世帯員がいる世帯】 ■65歳以上世帯員がいる世帯、 <u>高齢夫婦世帯、高齢単身世帯の推移</u> の表及びグラフ (別紙1のとおり)	P 7【(3)65歳以上世帯員がいる世帯】 ■65歳以上世帯員がいる世帯、 <u>高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の推移</u> の表及びグラフ (別紙1のとおり)

※パブリックコメントによるものではありませんが、表、グラフに誤りがあったため、修正しました。

○ 第3章 空家等の実態調査 について

修正前	修正後
<p>P22【③地区別の空家等数と特定空家等候補数の状況】</p> <p>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（0.1%）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。</p> <p>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%、桜地区が 2.5%、谷田部地区が 2.4%、豊里地区が 1.8%、大穂地区が 1.8%、研究学園地区が 1.0%、TX 沿線開発地区が 0.1%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。</p>	<p>P22【③地区別の空家等数と特定空家等候補数の状況】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

※パブリックコメントによるものではありませんが、集計に誤りがあったため、修正しました。

○ 第3章 空家等の実態調査 について

修正前	修正後
<p>P22【③地区別の空家等数と特定空家等候補数の状況】</p> <p>地区別の空家等数と特定空家等候補数の表 (別紙 2 のとおり)</p>	<p>P22【③地区別の空家等数と特定空家等候補数の状況】</p> <p>地区別の空家等数と特定空家等候補数の表 (別紙 2 のとおり)</p>

※パブリックコメントによるものではありませんが、集計に誤りがあったため、修正しました。

○ 第4章 空家等の課題と施策の把握・検証 について

修正前	修正後
<p>P40 【(1)空家等に係る国の統計調査等から見た現状と課題】</p> <p>・本市では人口・世帯数が増加傾向にありますが、令和 <u>17</u> 年(2035 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。</p>	<p>P40 【(1)空家等に係る国の統計調査等から見た現状と課題】</p> <p>・本市では人口・世帯数が増加傾向にありますが、令和 <u>30</u> 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。</p>

※パブリックコメントによるものではありませんが、年数の記載に誤りがあったため、修正しました。

○ 第5章 空家等の対策 について

修正前	修正後
<p>P55 【1 管理不全な空家等の数について、20%削減する。】</p> <p>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ず、一気に改善を図ることは難しい状況ですが、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。</p>	<p>P55 【1 管理不全な空家等の数について、20%削減する。】</p> <p>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。</p>

※パブリックコメントによるものではありませんが、文言の修正を行いました。

○ 参考資料 1. つくば市空家等対策協議会運営要項 について

修正前	修正後						
	P59 <u>別表第 1 (第 4 条関係)</u> <table border="1" data-bbox="788 448 1235 748"> <tr><td>茨城司法書士会</td></tr> <tr><td>茨城県宅地建物取引業協会</td></tr> <tr><td>茨城県建築士会</td></tr> <tr><td>つくば市社会福祉協議会</td></tr> <tr><td>茨城県警察つくば警察署</td></tr> <tr><td>つくば市議会</td></tr> </table>	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
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							

※パブリックコメントによるものではありませんが、別表第 1 が記載されていなかったため、追加しました。

このほか、ページ追加によるページ数の修正を行いました。

○ 参考資料 4. つくば市空家等対策協議会議事要旨 について

修正前	修正後
P62 【第 1 回 つくば市空家等対策協議会 議事要旨】 ・ <u>管理委任</u> 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。	P63 【第 1 回 つくば市空家等対策協議会 議事要旨】 ・ <u>相続財産管理人制度</u> 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。

※パブリックコメントによるものではありませんが、語句の誤りがあったため、

修正を行いました。

○ 参考資料 4. つくば市空家等対策協議会議事要旨 について

修正前

P80

第4回 つくば市空家等対策協議会 議事要旨

修正後

P81

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します。

(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。最初に見た時に「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「通知書を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」は読んでもよく意味が分からない。「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：

- ・参考資料 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：

- ・最近では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、筑波地区や荖崎地区である。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進も必要だと思う。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：

- ・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。若い人がいなくなると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：

・本日頂いた意見をもって市長へ報告し、策定となる。今日頂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

※パブリックコメントによるものではありませんが、議事要旨を追加しました。

※このほか、単純誤記の修正を行いました。

(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。

高齢夫婦世帯と高齢単身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)には高齢夫婦世帯が6.26倍、高齢単身世帯が8.55倍となっています。

■65歳以上世帯員がいる世帯、高齢夫婦世帯、高齢単身世帯の推移 (単位：世帯)

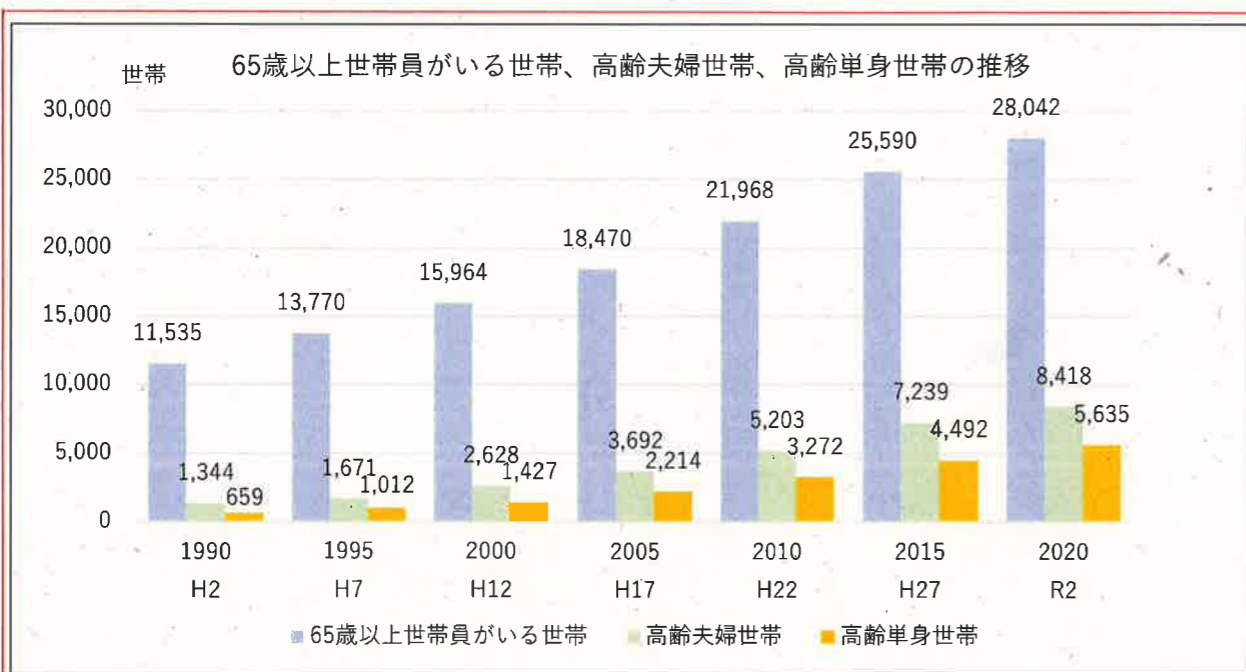
	1990 H2	1995 H7	2000 H12	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2020 R2
65歳以上世帯員がいる世帯	11,535	13,770	15,964	18,470	21,968	25,590	28,042
(増加倍率)	(1.00)	(1.19)	(1.38)	(1.60)	(1.90)	(2.22)	(2.43)
高齢夫婦世帯※1	1,344	1,671	2,628	3,692	5,203	7,239	8,418
(増加倍率)	(1.00)	(1.24)	(1.96)	(2.75)	(3.87)	(5.39)	(6.26)
高齢単身世帯※2	659	1,012	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)

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)

※2：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)



(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 (H2)	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)
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)

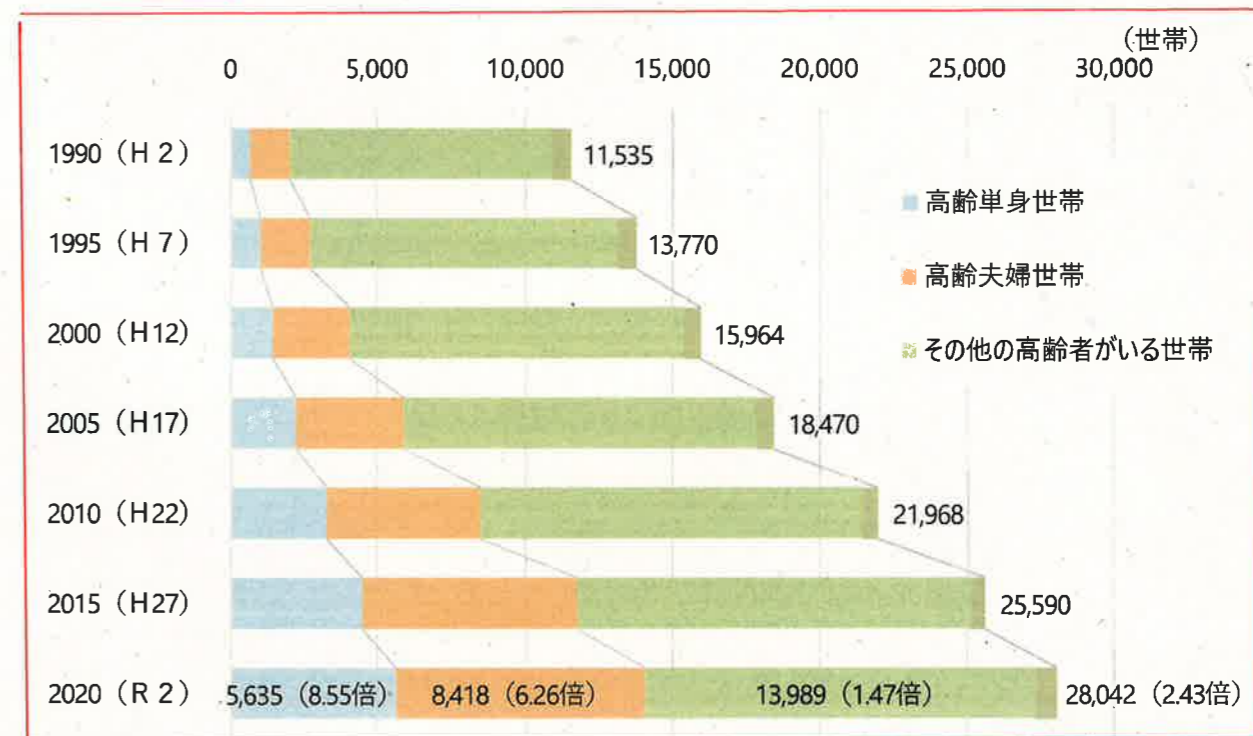
上段：実数、下段：増加倍率(平成2年を1とした増減)

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



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(0.1%)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%、桜地区が2.5%、谷田部地区が2.4%、豊里地区が1.8%、大穂地区が1.8%、研究学園地区が1.0%、TX沿線開発地区が0.1%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。

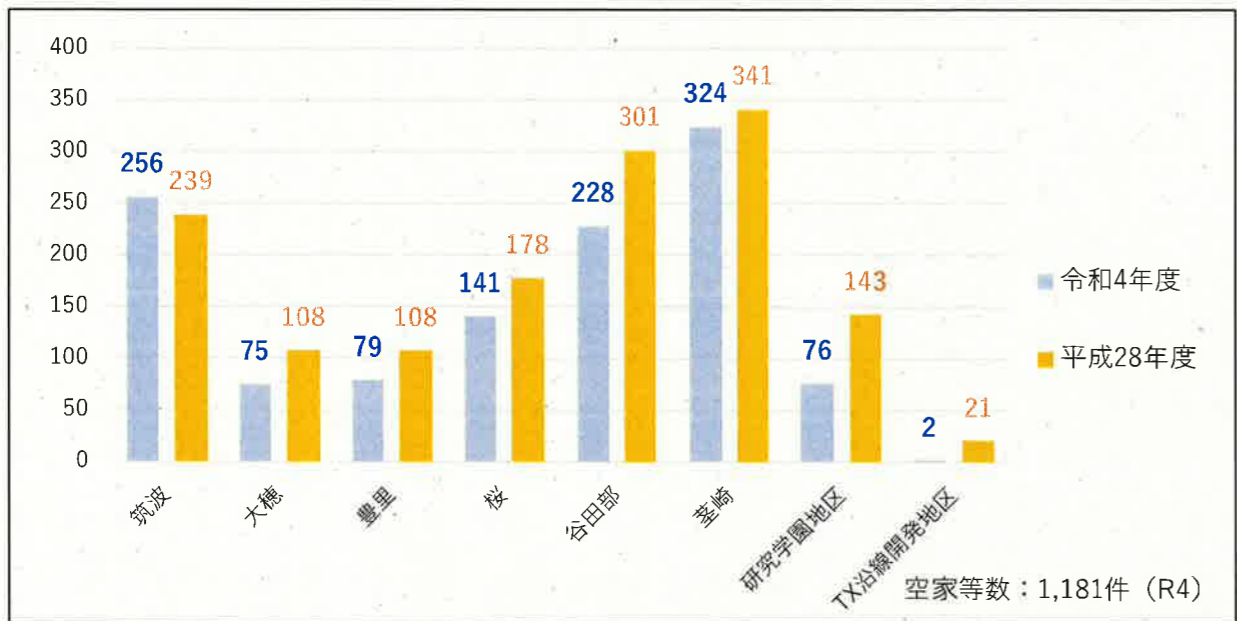
特定空家候補について、戸建て住宅の世帯数に対する特定空家候補の割合(特定空家等候補率A)では、筑波地区(3.5%)と荃崎地区(3.2%)の2地区が特に高くなっています。

【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 ※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	5,463	256	4.7	193	3.5%	75.4%
大穂	4,088	75	1.8	59	1.4%	78.7%
豊里	4,369	79	1.8	59	1.4%	74.7%
桜	5,625	141	2.5	87	1.5%	61.7%
谷田部	9,455	228	2.4	150	1.6%	65.8%
荃崎	7,897	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 (中根・金田台地区を除く)	7,815	2	0.0	2	0.0%	100.0%
計	52,275	1,181	2.3	855	1.6%	72.4%

※1:「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

【地区別の空家等数の割合】



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。

特定空家候補について、戸建て住宅の世帯数に対する特定空家候補の割合(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

【地区別の空家等数の割合】

