

(様式 3 の 2)

つくば市空家等対策計画(案)の背景・経緯等

つくば市建設部営繕・住宅課空き家対策室

○ 計画等を必要とする背景・提案に至るまでの経緯

近年、空家等が増加傾向にあります。適切な管理が行われない空家等が安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせることに鑑み、空家等の問題の解消に向けた施策を総合的かつ計画的に実施するため、「つくば市空家等対策計画」を策定します。

○ 他の自治体の類似する計画等の事例

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等対策計画の策定は、県内では、策定済み及び今年度内策定予定を合わせて34市町村となっています。全国では、市町村の5割超が策定済み及び今年度内策定予定となっております。

○ 未来構想における根拠又は位置付け

本計画は、まちづくりの理念 II 「快適で安全・安心を実感できるまち」の具現化に資する内容となっております。

○ 関係法令及び条例等

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・つくば市空き家等適正管理条例

○ 計画等の実施により予測される影響及び効果(算出できるものはコストを含む)

空家等に関する諸施策を実施することにより、良好な生活環境の保全と地域の活性化が図れます。また、本計画の策定により、国の補助金を活用することができます。

つくば市空家等対策計画（案）
《概要版》

平成30年1月

つくば市

1 計画の目的と位置付け

(1) 目的

近年増加している空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

これらの空家等の問題の解消に向けた施策を総合的かつ計画的に実施し、良好な生活環境の保全と地域の活性化を図るため、「つくば市空家等対策計画」を策定するものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「空家等特措法」に即して策定することを基本とします。

本市の空家等対策は、「つくば市未来構想」に掲げるまちの将来像である「住んでみたい 住み続けたいまち つくば」の実現化を図るため総合的な計画として実施していきます。

(3) 計画の対象となる地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、地区別空家率に差異はあるものの、空家等が全市的に分布していることからつくば市全域とします。

(4) 計画の対象

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。

(5) 計画期間

計画期間は、平成30年度～平成34年度までの5年間とします。

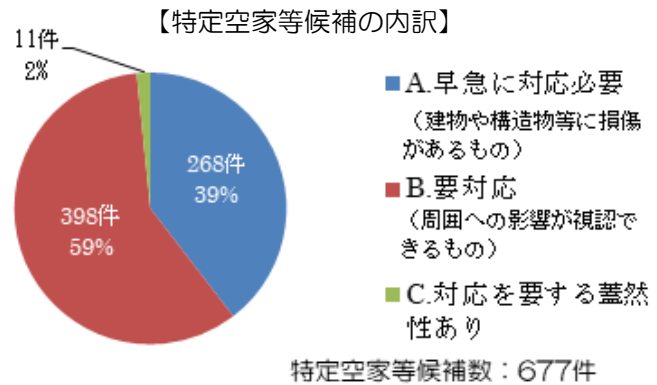
本計画は、定期的にその成果を検証し、社会状況の変化等を踏まえながら、計画期限を迎えるごとに計画内容の変更を検討します。

2 空家等の現状と課題

(1) 平成 28 年つくば市空家等実態調査

空家等の適正管理を含む総合的な空家等対策の基礎資料としてデータベース化を行うため、平成 28 年 10 月に空家等の現状を調査しました。

その結果、空家等 1,439 件のうち、現地調査票（特定空家）により「特定空家等候補」（管理不全な空家等）として挙げられたものは、677 件で、その内訳は右図のとおりです。



(2) つくば市の空家等の現状と課題

①現地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 359 件（25%）に対し、市街化調整区域内の空家等が 1080 件（75%）となっております。
- ・空家等に占める早急に対応が必要な特定空家等候補の割合は、人口増加が続く研究学園地区や TX 沿線開発地区等を除いた周辺地区に目立ちます。

②アンケート結果から見た現状と課題

- ・空家等所有者は 60 歳代以上が多くなっております。
- ・空家になった理由は、「別の住居へ転居したため」（23%）という理由が多くなっております。
- ・空き家無料相談会や空家バンクを「知らなかった」人は 68%となっております。

3 空家等の調査について

市内の空家等の調査を継続して行い、空家等の情報の正確な把握に努め、それらのデータベース化により効果的な空家等対策の実施を目指します。

(1) 調査主体

つくば市又はつくば市が委託した業者

(2) 調査対象区域

つくば市内全域

(3) 調査内容

- ・空家等の管理状況
- ・空家等の属性（建物種類、建物築年数、土地地目等）
- ・空家等所有者等の情報
- ・空家等所有者等の空家等に係る意向
- ・その他空家等対策の実施に関し必要な事項

4 空家等の対策に関する基本方針

(1) 空家等対策計画の目標

「住んでみたい 住み続けたい まち」の環境づくり

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り、「つくば市未来構想」に掲げる「住んでみたい 住み続けたいまち つくば」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1 空家等所有者による適切な管理の促進

- (1) 適切な管理に向けた所有者等の意識の涵養・理解の増進
 - ・空家等所有者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
 - ・所有者不明の空家化防止のため、生前相続の手続きや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、空家等所有者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2 空家等や除却跡地の活用の促進

- (1) 空家等の活用促進に向けた取り組みの推進
 - ・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登録制度の啓発・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、地域（市民）、事業者が実施する取組を支援します。

5 空家等対策の具体的な施策

■空家等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所有者等の意識の涵養・理解の増進

(1) 空家等の適切な管理に向けた啓発の実施

- ・ 放置された空家等から生じる問題についての啓発を行います。
- ・ 樹木や雑草等の定期的な剪定・伐採・除草等の実施についての啓発を行います。
- ・ 高齢者世帯へ空家等適切な管理に向けた意識啓発を行います。
- ・ 相続土地・家屋の譲渡所得に係る課税特例の周知を図ります。

(2) 維持管理についての相談受付

- ・ 維持管理の方法等についての案内を行います。
- ・ 空家等の活用・管理等を専門的に行う団体等を紹介できるよう検討します。

2 空家等の管理不全化の防止

(1) 空家等のデータベースの整備及び更新

平成 28 年度実施の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・情報提供があった空家等について、情報の整理と更新をします。

(2) 樹木や雑草等の適正管理の推進

空家等所有者が、シルバー人材センターや区会等への委託により定期的に空家等の維持管理を行える仕組みの構築を図ります。

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

管理不全な空家等の所有者に対し、文書により空家等の適正管理を依頼します。

(2) 地域との連携

- ・ 地域住民との協力により空家等の状況を見守る体制の構築を図ります。
- ・ 空家等所有者等と区会等の連携による管理体制の構築を図ります。

(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、空家等特措法に基づく措置を講ずる時間的余裕がない場合における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

空家等対策協議会や専門家からの意見を勘案し、関係部局と連携しながら、特定空家等の所有者等に対する行政指導を行います。

■空家等や除却跡地の活用の促進

1 空家の利活用の促進

(1) 「つくば市空家バンク」の活用

- つくば市空家バンクの更なる周知による物件登録数及び利用希望者の増加を目指します。
- 宅地建物取引業協会との連携強化による空家等所有者と空家等の利用希望者のマッチング促進を図ります。

(2) 空家等の利活用への支援

- まちづくり組織やNPO 法人等との連携を検討します。
- 本市への移住希望者を対象とした支援策導入を検討します。
- 建物検査（インスペクション）に関する専門団体の紹介等に努めます。
- 空家等の活用に関するシンポジウムを開催します。

(3) 利活用に関する相談体制の充実

- 「建設部 営繕・住宅課 空き家対策室」によるワンストップ対応に努めます。
- 空家等の活用に関する相談会を実施します。

2 除却した空家等に係る跡地の利活用の促進

(1) 跡地利用の相談体制の充実

つくば市空家バンクについて、空家等跡地の利活用についての相談もできる体制の構築を目指します。

(2) 跡地利用の促進

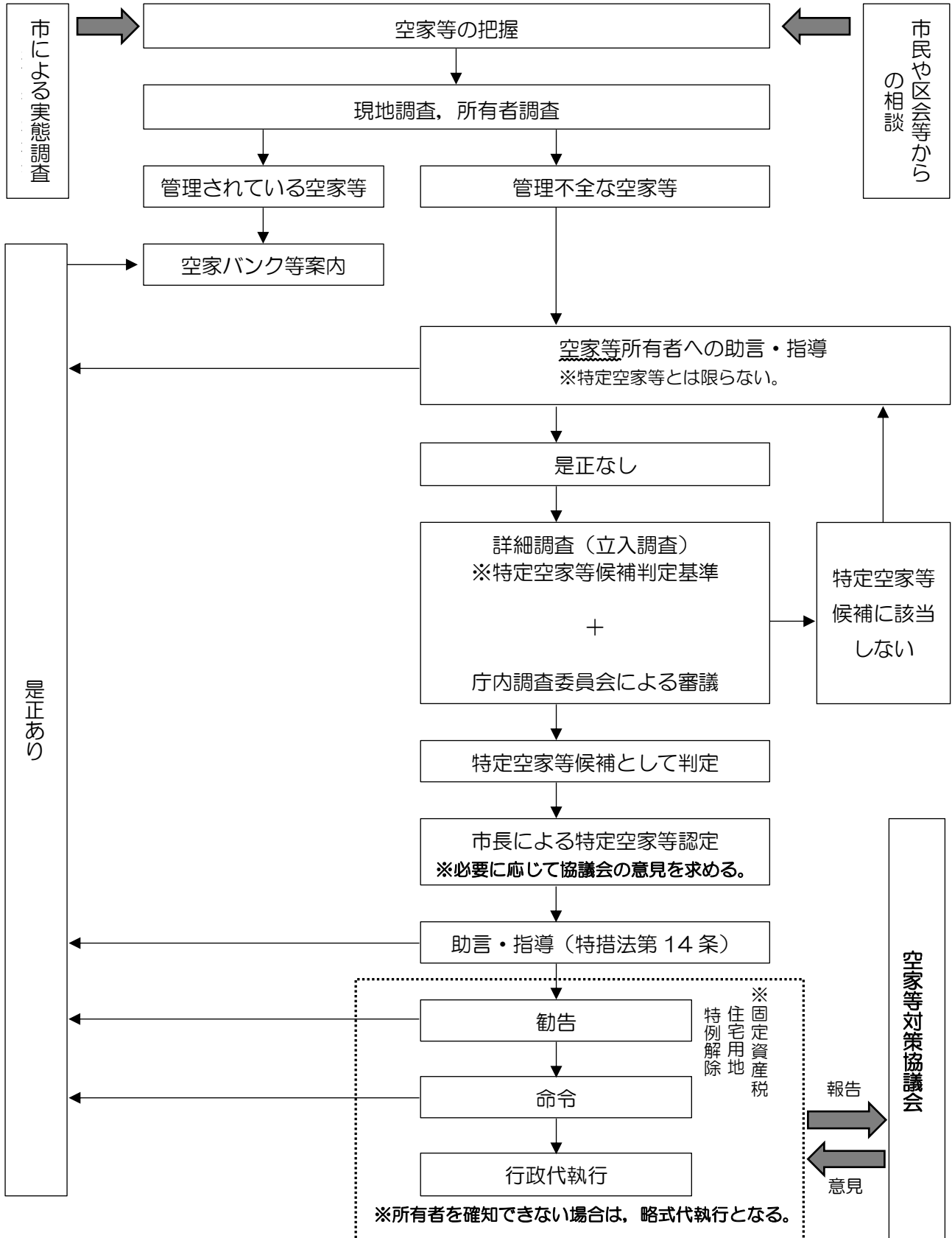
空家等の除却跡地について、地域による利用や公共利用等を検討しながら、本市の実情に合わせた利用の促進を図ります。

■その他施策の実施について

必要に応じ、空家等の活用又は除却等を対象とした国の補助制度である「空き家対策総合支援事業」、「空き家再生等推進事業」等を活用します。また、本市の実情を踏まえながら、空家等活用のための補助制度、税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。

6 特定空家等に対する措置

著しく管理不全な状態にあり、空家等特措法に定める「特定空家等」に該当する空家等について、以下のとおり措置を実施します。



7 空家等対策の推進

1 庁内実施体制

- (1) つくば市空家等対策協議会
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います。
- (2) 庁内実施体制
- 1) 主管課
「建設部 営繕・住宅課 空き家対策室」
 - 2) 庁内関係部署との連携

■ 関係課と連携分野

連携分野	関係部署
建物に関する事	都市計画部建築指導課
都市計画・開発等に関する事	都市計画部都市計画課 都市計画部開発指導課 都市計画部市街地振興課
環境衛生に関する事	生活環境部環境課 生活環境部廃棄物対策課
道路に関する事	建設部道路維持課
火災予防に関する事	消防本部予防広報課
商店街空き店舗の活用に関する事	経済部産業振興課

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
- ・茨城県宅地建物取引業協会
 - ・茨城県建築士会
 - ・茨城司法書士会
- (2) 警察との連携
- (3) 消防との連携
- (4) 区会等との連携