

(様式3 公表の表紙)

つくば市空家等対策計画(案)の
パブリックコメント手続の実施について

平成30年 1月

つくば市建設部営繕・住宅課空き家対策室

| | |
|------|---------------------------|
| 案件名 | つくば市空家等対策計画(案) |
| 募集期間 | 平成30年 1月 5日 ~ 平成30年 2月 5日 |
| 担当課 | 建設部営繕・住宅課空き家対策室 |
| 問合せ | TEL 3421, 3422 (内線) |

■ 意見募集の趣旨

適切な管理が行われない空家等が地域の住民の生活環境に悪影響を与えることに鑑み、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、市民の意見を反映させ、「つくば市空家等対策計画」を策定します。

■ 資料

- ・つくば市空家等対策計画（案）
- ・つくば市空家等対策計画（案）の背景・経緯等
- ・つくば市空家等対策計画（案）概要版

■ 提出方法

- 直接持参
 - ・建設部営繕・住宅課空き家対策室（3階）
 - ・各窓口センター
 - ・各地域交流センター
 ※施設閉庁日を除く
 - 郵便
 - 〒305-8555
 - つくば市研究学園一丁目1番地1
 - つくば市 建設部 営繕・住宅課空き家対策室
 - ファクシミリ 029-868-7597
 - 電子メール evm060@city.tsukuba.lg.jp
 - ホームページの電子申請・届出サービス
- ※ 意見の提出については、「(様式3の3)パブリックコメント意見提出様式」やホームページの電子申請・届出サービスの入力フォームに必要事項を入力して意見をお寄せください。ただし、意見は様式以外でも提出できます。

必ず計画・条例等の名称並びに氏名及び住所（法人その他の団体は、名称、代表者氏名及び所在地）を明記の上、御意見を提出してください。

■ 提出された意見の取扱い

- ・ パブリックコメント手続は、計画等の案の賛否を問うものではなく、内容をより良いものにするために、意見を募集し、意思決定の参考とするものです。提出された意見を十分考慮した上で、つくば市空家等対策計画の最終決定を行います。
- ・ 提出された意見は、集計後から市の考え方を公表するまでの間、原文を公表いたします。個人情報等の取り扱いには十分注意するとともに、公表に際しては、個人が識別できるような内容及び個人又は法人等の権利利益を害するおそれのある情報など公表することが不適切な情報（つくば市情報公開条例第5条に規定する不開示情報）については、公表しません。
- ・ 提出された意見に対する市の考え方は、意見をいただいた方々に個別に回答するのではなく、類似する意見を集約するなどして、意見の概要とそれに対する市の考え方を公表します。

また、案の修正を行った場合は、その修正案を公表します。

■ 意見の概要及び意見に対する市の考え方の公表時期並びに公表場所

- 公表時期 平成30年 3月ごろを予定しています。
- 公表場所 市ホームページ、建設部空き家対策室、
 情報コーナー（庁舎1階）、
 各窓口センター、各地域交流センター

つくば市空家等対策計画（案）

平成30年1月

つくば市

《目次》

第1章 計画の概要

| | | |
|---|-----------------|---|
| 1 | 計画の背景と目的 | 1 |
| 2 | 計画の位置付け | 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 空家等の現状と課題

| | | |
|---|-------------|----|
| 1 | 空家等の現状 | 4 |
| 2 | 空家等の現地調査 | 11 |
| 3 | 空家等所有者の意向調査 | 18 |
| 4 | 空家等の課題 | 30 |

第3章 空家等の調査について

| | | |
|--|------------|----|
| | 空家等の調査について | 31 |
|--|------------|----|

第4章 空家等の対策に関する基本方針

| | | |
|---|--------------|----|
| 1 | 空家等の対策計画の目標 | 32 |
| 2 | 空家等対策計画の基本方針 | 32 |

第5章 空家等対策の具体的な施策

| | | |
|-----|------------------------------|----|
| 5-1 | 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 | 33 |
| 2 | 空家等の管理不全化の防止 | 34 |
| 3 | 管理不全空家等への対応 | 34 |
| 5-2 | 空家等や除却跡地の活用 | |
| 1 | 空家等の利活用の促進 | 35 |
| 2 | 除却した空家等に係る跡地の利活用の促進 | 37 |
| 5-3 | その他施策の実施について | 37 |

第6章 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 | 38 |
| 2 | 特定空家等に対する措置のフローと判定基準 | 40 |
| 3 | 特定空家等に対する措置 | 41 |

第7章 空家等対策の推進

| | | |
|---|----------------|----|
| 1 | 空家等に関する対策の実施体制 | 48 |
| 2 | 県、市の行政間の連携 | 49 |
| 3 | 関係団体との連携 | 49 |

第1章 計画の概要

1 計画の背景と目的

近年、住民の流動化や周辺地域における人口減少、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。このような空家等の中には、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。

このような状況の中、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5月26日に施行されました。

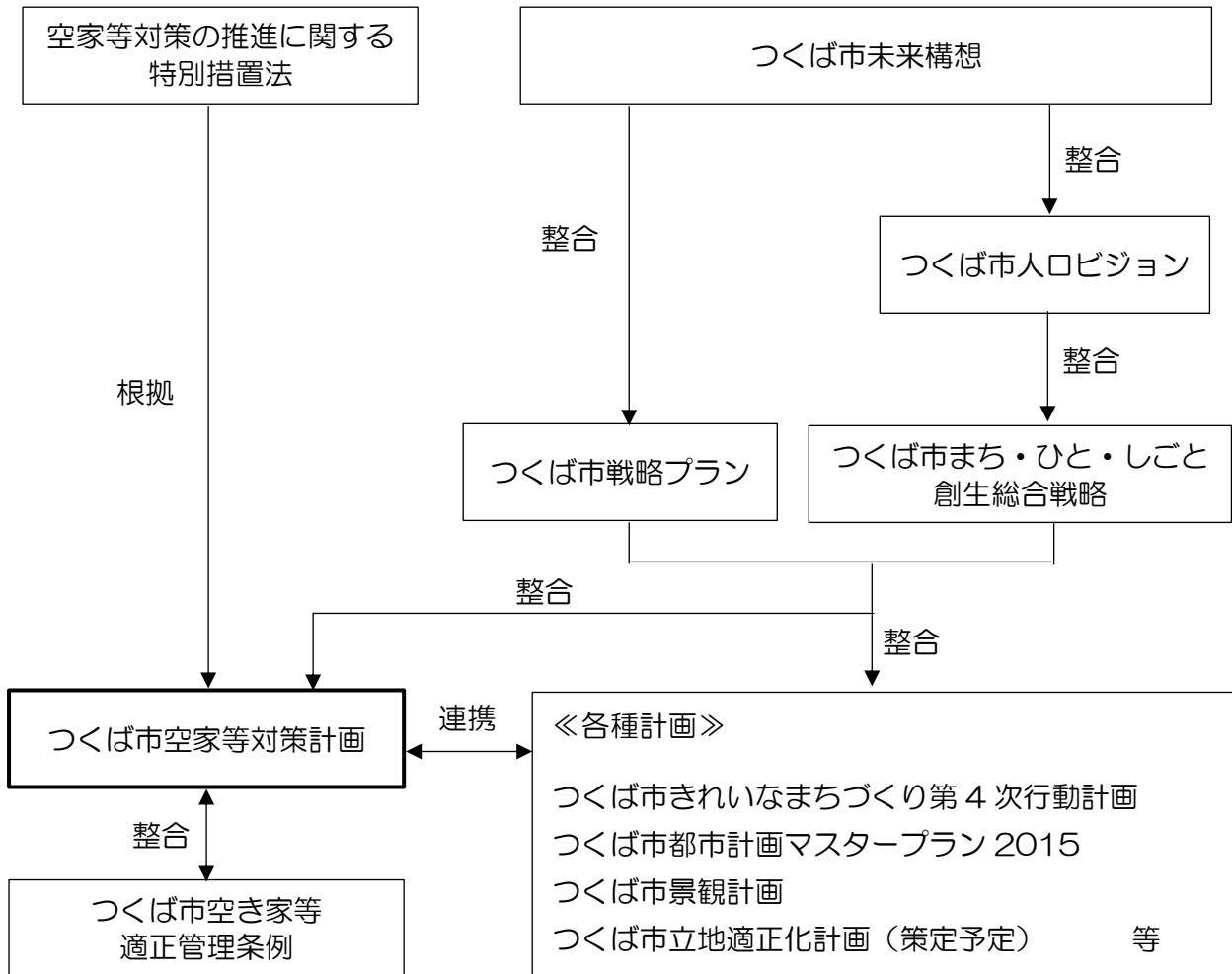
本市においても、適切な管理が行われず放置された空家等から生じる問題は深刻であり、「つくば市空き家等適正管理条例」を平成25年4月1日に施行し、空家等の適切な管理の促進を図ってきました。

これらの経緯を踏まえ、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 計画の位置付け

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及び空家等

(1) 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。

(2) 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。

■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）

注) 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。

注) 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。

注) 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用していないことをいう。

注) 4：「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

注) 5 長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空家になった場合に、当該住宅は「空家等」に含むことができる。

■特定空家等の定義

特定空家等とは、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されています。

- 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

（空家等特措法第2条第2項）

4 計画の期間

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。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 人口・世帯数の推移

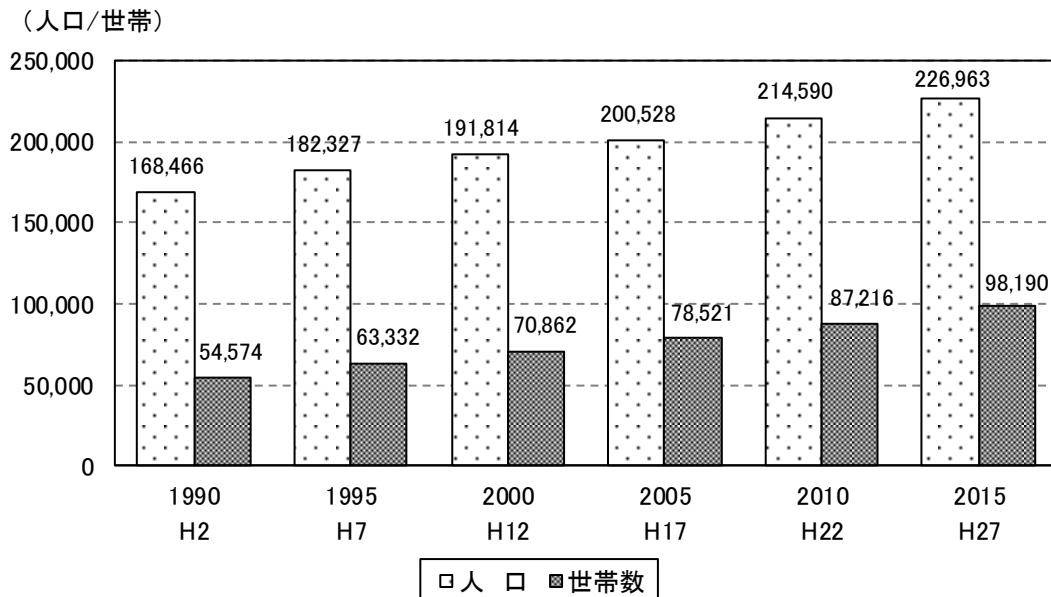
本市の人口は増加が続いており、2015年（平成27年）には226,963人となっています。世帯数は2015年（平成27年）で98,190世帯となっており、人口と同様に増加を続けています。

【人口・世帯数の推移】

| | 1990 H2 | 1995 H7 | 2000 H12 | 2005 H17 | 2010 H22 | 2015 H27 |
|-----|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 人口 | 168,466 | 182,327 | 191,814 | 200,528 | 214,590 | 226,963 |
| 世帯数 | 54,574 | 63,332 | 70,862 | 78,521 | 87,216 | 98,190 |

資料：国勢調査（H2～27）各年（不詳を含む）

注）H2～12は合併前のため、つくば市と茎崎町を合計した数字



(2) 年齢階層ごと人口総数の推移・推計

老年人口は年々増加傾向にあり、年少人口は1990年から減少していましたが、2010年（平成22年）に2万人程度増加し、その後横這いの傾向にあります。生産年齢人口は1990年（平成2年）から2010年（平成22年）までゆるやかに増加を続けていましたが、2015年（平成27年）に5千人程度減少しています。

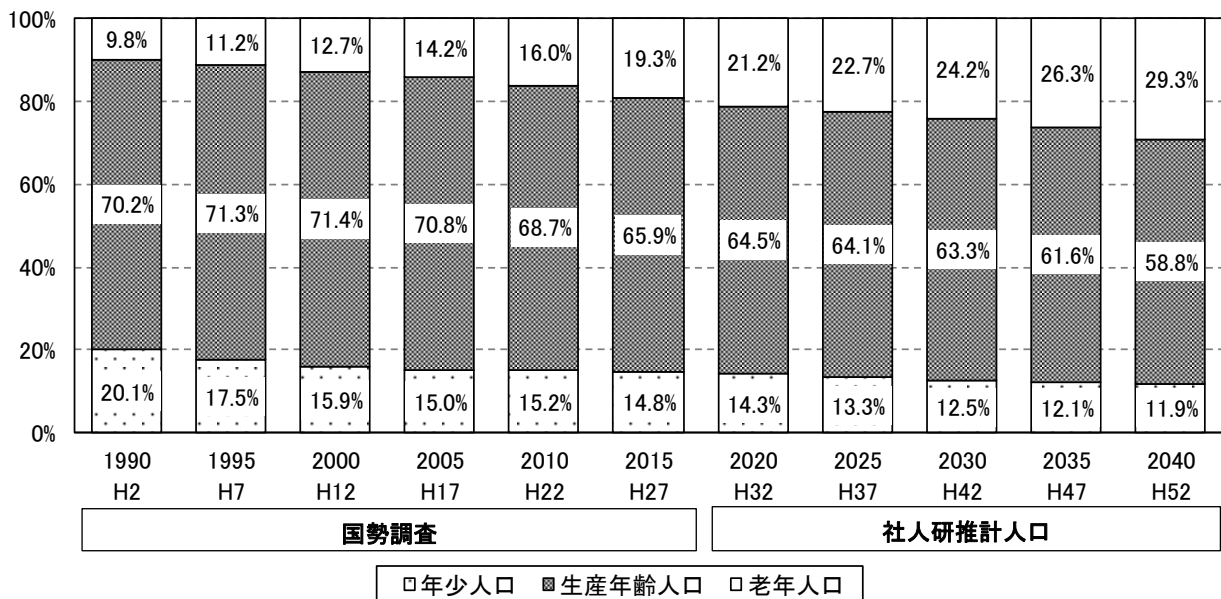
平成25年3月に推計された「社人研将来推計人口」では、2020年（平成32年）以降の人口の将来展望は下表のとおりであり、平成27年に比べて2040年（平成52年）は、年少人口はやや減少するものの、総人口、老年人口、生産年齢人口が増加すると推計されています。

【年齢3区分の割合の推移】

| | 1990 H2 | 1995 H7 | 2000 H12 | 2005 H17 | 2010 H22 | 2015 H27 | 2020 H32 | 2025 H37 | 2030 H42 | 2035 H47 | 2040 H52 |
|--------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 総人口 | 167,998 | 182,322 | 191,814 | 200,527 | 211,589 | 212,186 | 229,221 | 233,059 | 235,501 | 236,397 | 235,590 |
| | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 老年人口 | 16,395 | 20,371 | 24,454 | 28,419 | 33,933 | 40,999 | 48,640 | 52,793 | 57,000 | 62,148 | 69,096 |
| | 9.8% | 11.2% | 12.7% | 14.2% | 16.0% | 19.3% | 21.2% | 22.7% | 24.2% | 26.3% | 29.3% |
| 生産年齢人口 | 117,853 | 130,076 | 136,860 | 141,957 | 145,431 | 139,739 | 147,870 | 149,293 | 149,151 | 145,647 | 138,419 |
| | 70.2% | 71.3% | 71.4% | 70.8% | 68.7% | 65.9% | 64.5% | 64.1% | 63.3% | 61.6% | 58.8% |
| 年少人口 | 33,750 | 31,875 | 30,500 | 30,151 | 32,225 | 31,448 | 32,711 | 30,973 | 29,350 | 28,602 | 28,075 |
| | 20.1% | 17.5% | 15.9% | 15.0% | 15.2% | 14.8% | 14.3% | 13.3% | 12.5% | 12.1% | 11.9% |
| 資料 | 各年国勢調査 | | | | | | 社人研推計人口 | | | | |

資料：H2～27年は国勢調査、H32～52年は社人研推計人口
 注) H2～12は、つくば市と茎崎町を合計した数字
 注) 年齢不詳は除く

注) 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

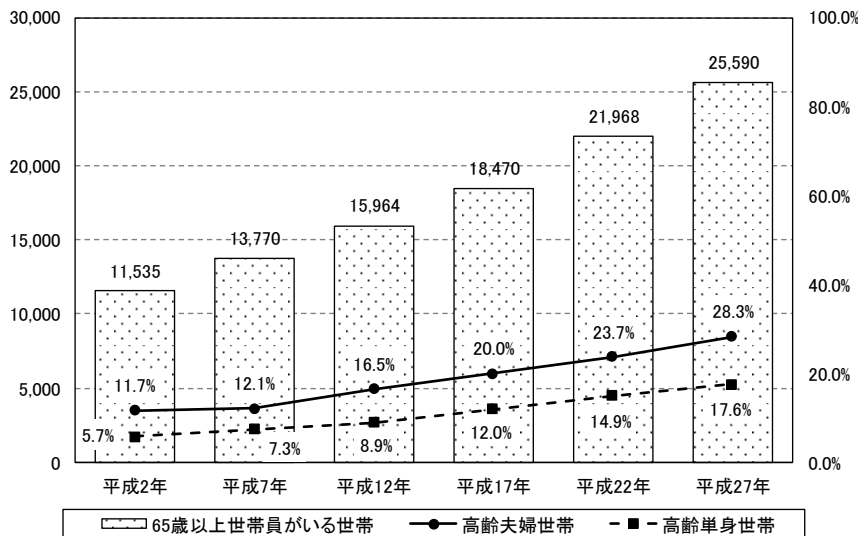


(3) 65歳以上世帯員の推移

65歳以上世帯員がいる世帯数は、年々増加傾向にあります。うち、高齢夫婦世帯、高齢単身世帯はともに増加が続いており、平成27年には高齢夫婦世帯が28.3%（平成2年比約2.4倍）、高齢単身世帯が17.6%（平成2年比約3.1倍）となっています。

【65歳以上世帯員の推移】

| | 平成2年 | 平成7年 | 平成12年 | 平成17年 | 平成22年 | 平成27年 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 65歳以上世帯員がいる世帯 | 11,535 | 13,770 | 15,964 | 18,470 | 21,968 | 25,590 |
| 高齢夫婦世帯 | 1,344 | 1,671 | 2,628 | 3,692 | 5,203 | 7,239 |
| 比率 | 11.7% | 12.1% | 16.5% | 20.0% | 23.7% | 28.3% |
| 高齢単身世帯 | 659 | 1,012 | 1,427 | 2,214 | 3,272 | 4,492 |
| 比率 | 5.7% | 7.3% | 8.9% | 12.0% | 14.9% | 17.6% |

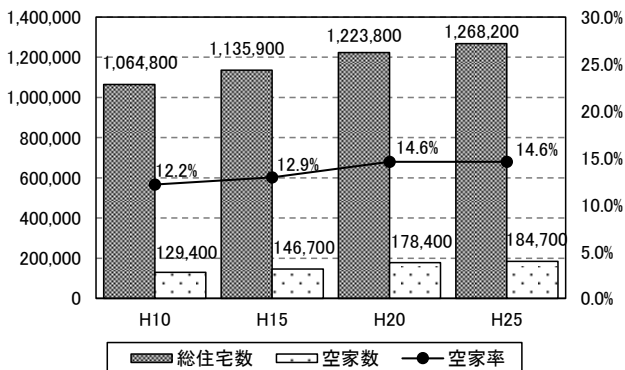


(4) つくば市の総住宅数及び空家率の推移

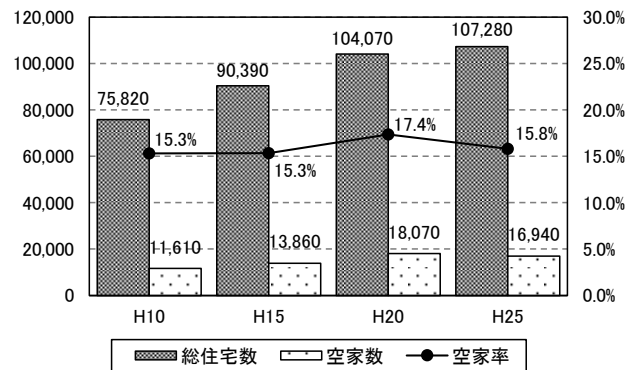
つくば市は茨城県と同様に総住宅数は増加傾向にあります。

つくば市の空家率は、平成20年に17.4%であったものが平成25年には15.8%に減少したものの、茨城県の平均よりも高い比率となっています。

【茨城県の総住宅数及び空家率の推移】



【つくば市の総住宅数及び空家率の推移】



資料：各年住宅・土地統計調査

※空家数は共同住宅における空き室数等を含めた数

(5) つくば市の空家の種類別戸数と割合

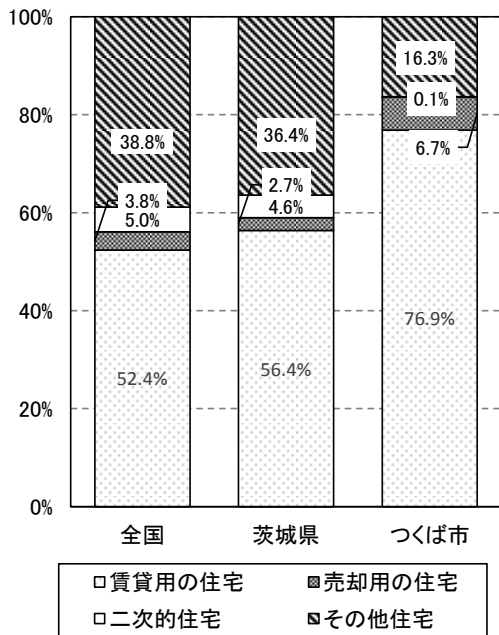
本市の空家（共同住宅における空き室数を含む）は、国、県と比較して、「賃貸用の住宅」の割合が高く、「その他の住宅」の比率が低くなっています。また、本市の空家の種類別割合の推移をみると、二次的住宅の割合が減少し、売却用の空家の割合が増えています。

【国・県・つくば市の建て方別空家数（共同住宅における空き室数を含む）の推移】

| 空家の種類 | 全国 | | | 茨城県 | | | つくば市 | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| | H15 | H20 | H25 | H15 | H20 | H25 | H15 | H20 | H25 |
| 空家総数 | 6,593,300 | 7,567,900 | 8,195,600 | 146,700 | 178,400 | 184,700 | 13,870 | 18,080 | 16,940 |
| | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 99.9% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 賃貸用の住宅 | 3,674,900 | 4,126,800 | 4,291,800 | 85,700 | 107,200 | 104,100 | 10,840 | 13,550 | 13,020 |
| | 55.7% | 54.5% | 52.4% | 58.4% | 60.1% | 56.4% | 78.2% | 74.9% | 76.9% |
| 売却用の住宅 | 302,600 | 348,800 | 308,200 | 4,700 | 6,900 | 4,900 | 70 | 1,410 | 1,140 |
| | 4.6% | 4.6% | 3.8% | 3.2% | 3.9% | 2.7% | 0.5% | 7.8% | 6.7% |
| 二次的住宅 | 498,200 | 411,200 | 412,000 | 13,500 | 8,400 | 8,500 | 430 | 510 | 20 |
| | 7.6% | 5.4% | 5.0% | 9.2% | 4.7% | 4.6% | 3.1% | 2.8% | 0.1% |
| その他住宅 | 2,117,600 | 2,681,100 | 3,183,600 | 42,700 | 55,900 | 67,200 | 2,530 | 2,610 | 2,760 |
| | 32.1% | 35.4% | 38.8% | 29.1% | 31.3% | 36.4% | 18.2% | 14.4% | 16.3% |

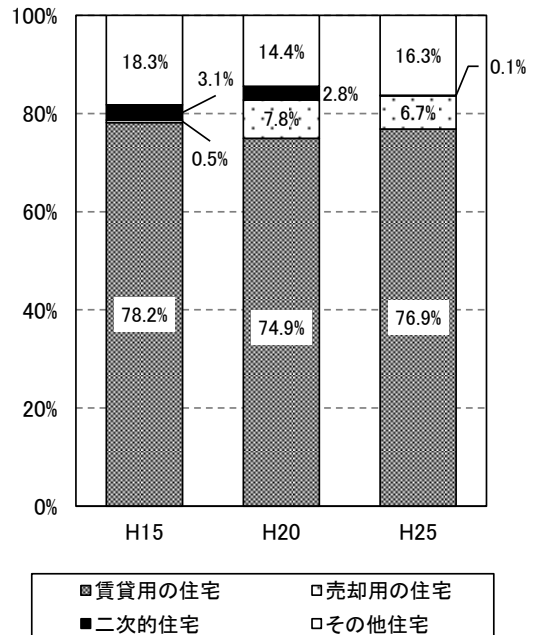
(資料：各年住宅・土地統計調査)

【空家の種類別比較（国・県・市）】



資料：H25年住宅・土地統計調査

【つくば市の空家の種類別推移】



資料：各年住宅・土地統計調査

【住宅・土地統計調査における空家の種類の定義】

賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空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て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) 県下の市におけるつくば市の位置

茨城県下の市で空家総数の比率, その他の住宅の比率をみると, 「空家総数」の比率では県下8番目ですが, 「その他の住宅」の比率では県下34市のうち33番目に低い比率となっています。

| 市町村名 | 住宅総数 | 空家総数 | | その他の住宅 | |
|------------|---------|--------|-------|--------|------|
| | | 空家率 | 空家率 | 空家率 | 空家率 |
| 1 鹿嶋市 | 32,020 | 7,780 | 24.3% | 2,100 | 6.6% |
| 2 鉾田市 | 18,760 | 3,410 | 18.2% | 1,050 | 5.6% |
| 3 日立市 | 93,600 | 17,010 | 18.2% | 4,290 | 4.6% |
| 4 神栖市 | 41,220 | 7,260 | 17.6% | 2,540 | 6.2% |
| 5 筑西市 | 42,940 | 7,230 | 16.8% | 2,260 | 5.3% |
| 6 水戸市 | 137,830 | 22,190 | 16.1% | 6,670 | 4.8% |
| 7 土浦市 | 67,980 | 10,930 | 16.1% | 3,240 | 4.8% |
| 8 つくば市 | 107,280 | 16,940 | 15.8% | 2,760 | 2.6% |
| 9 常総市 | 23,250 | 3,670 | 15.8% | 1,000 | 4.3% |
| 10 潮来市 | 11,940 | 1,850 | 15.5% | 820 | 6.9% |
| 11 稲敷市 | 17,260 | 2,610 | 15.1% | 1,650 | 9.6% |
| 12 下妻市 | 17,080 | 2,570 | 15.0% | 770 | 4.5% |
| 13 坂東市 | 19,920 | 2,880 | 14.5% | 1,310 | 6.6% |
| 14 かすみがうら市 | 16,850 | 2,450 | 14.5% | 910 | 5.4% |
| 15 常陸大宮市 | 17,970 | 2,560 | 14.2% | 1,560 | 8.7% |
| 16 石岡市 | 31,000 | 4,330 | 14.0% | 1,970 | 6.4% |
| 17 古河市 | 58,880 | 8,190 | 13.9% | 2,890 | 4.9% |
| 18 北茨城市 | 19,180 | 2,570 | 13.4% | 1,440 | 7.5% |
| 19 東海村 | 15,490 | 2,050 | 13.2% | 1,110 | 7.2% |
| 20 取手市 | 48,300 | 6,310 | 13.1% | 2,830 | 5.9% |
| 21 龍ヶ崎市 | 35,190 | 4,440 | 12.6% | 1,390 | 3.9% |
| 22 笠間市 | 31,180 | 3,870 | 12.4% | 2,010 | 6.4% |
| 23 小美玉市 | 18,700 | 2,250 | 12.0% | 1,200 | 6.4% |
| 24 牛久市 | 36,710 | 4,330 | 11.8% | 1,410 | 3.8% |
| 25 桜川市 | 14,900 | 1,710 | 11.5% | 1,080 | 7.2% |
| 26 ひたちなか市 | 68,280 | 7,770 | 11.4% | 2,750 | 4.0% |
| 27 結城市 | 19,340 | 2,130 | 11.0% | 790 | 4.1% |
| 28 高萩市 | 12,540 | 1,370 | 10.9% | 780 | 6.2% |
| 29 那珂市 | 20,910 | 2,250 | 10.8% | 1,110 | 5.3% |
| 30 茨城町 | 11,910 | 1,280 | 10.7% | 810 | 6.8% |
| 31 常総太田市 | 21,280 | 2,220 | 10.4% | 1,680 | 7.9% |
| 32 守谷市 | 25,930 | 2,550 | 9.8% | 620 | 2.4% |
| 33 つくばみらい市 | 18,460 | 1,610 | 8.7% | 1,110 | 6.0% |
| 34 行方市 | 11,350 | 960 | 8.5% | 610 | 5.4% |

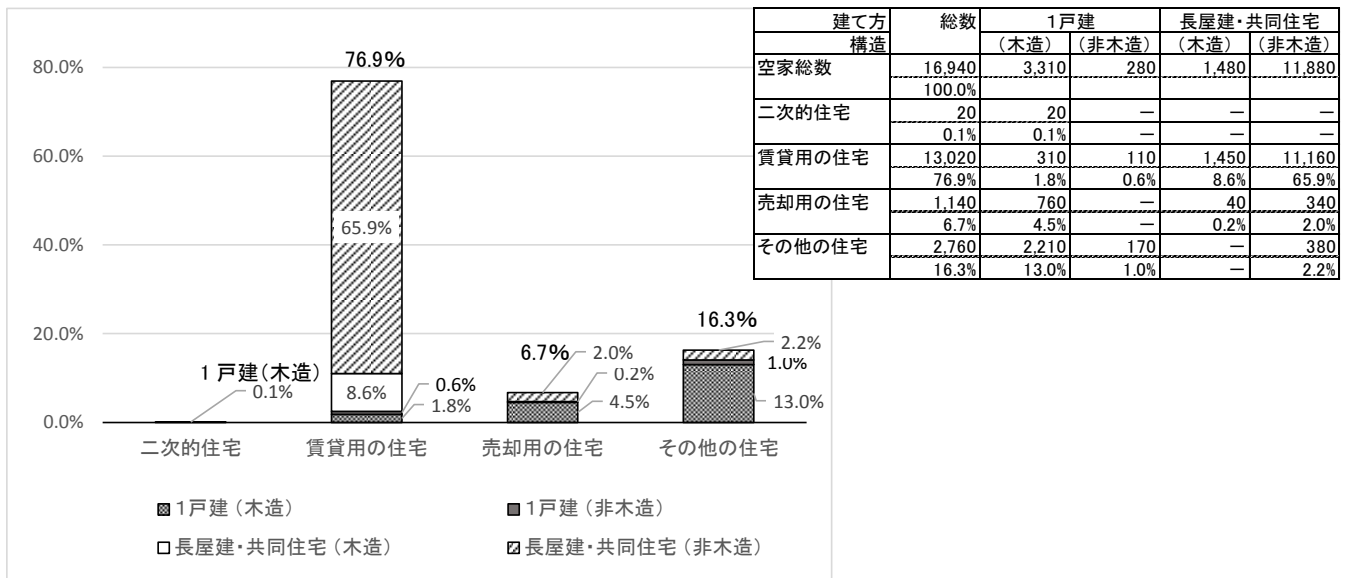
資料：住宅土地統計調査（H25）

注）右表の住宅総数には「不詳」を含んでいます。

(7) 種類別構造別空家の割合

本市の空家は, 「賃貸用の住宅」が最も多く, 構造は「非木造」が多くなっております。「その他の住宅」の全体に対する割合は低く, その中では, 「1戸建て（木造）」の割合が高くなっています。

【種類別構造別空家の割合】



資料：H25年住宅・土地統計調査

(8) 1戸建て木造空家（その他の住宅）の腐朽・破損状況

増加する木造空家の腐朽・破損状況を見ると、平成20年で25.1%であったものが平成25年には24.4%に減少しているものの、腐朽・破損した1戸建て木造空家数は着実に増えています。

【その他の住宅（1戸建て木造）のうち、腐朽・破損のある空家の割合】

| | 平成20年 | 平成25年 |
|-----------------|-------|-------|
| 木造空家総数(その他) | 1,910 | 2,210 |
| 腐朽・破損がある空家(その他) | 480 | 540 |
| 比率 | 25.1% | 24.4% |

資料：住宅土地統計調査(各年)

(9) 空家の接道幅員

当該接道住宅数に占める空家の割合は、幅員2m未満で22.7%と最も多く、戸建て住宅地として標準的な幅員である4～6mでは22.6%となっています。

また、建替や利活用が困難な「敷地が道路に接していない」空家が120戸あります。

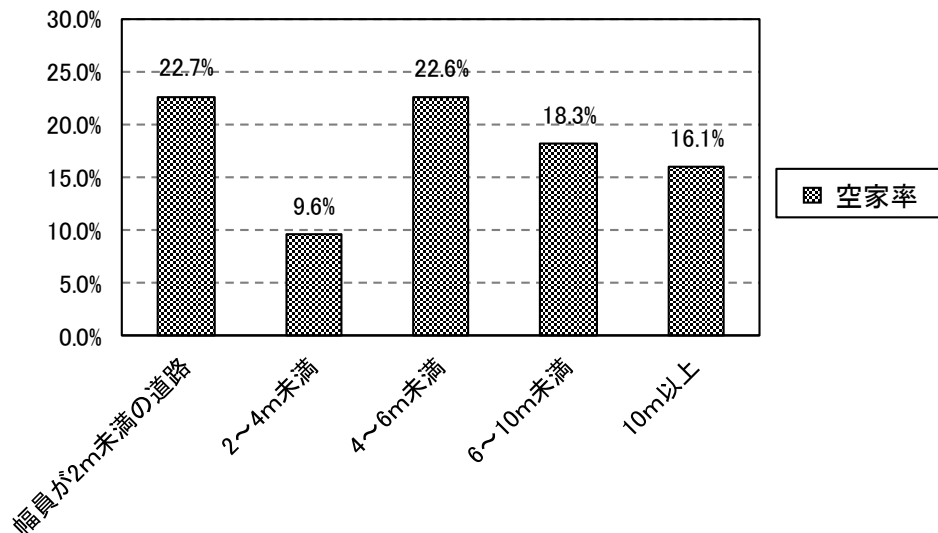
【住宅の種類別接道幅員】

| 接道状況 | 住居世帯あり ① | 空家 ② | 合計 ③=①+② | 空家の割合 ②/③ |
|--------------|-------------|---------|-------------|--------------|
| 住宅総数 | 72,720 | 16,940 | 89,660 | 18.9% |
| 敷地が道路に接している | 72,620 | 16,830 | 89,450 | 18.8% |
| 幅員が2m未満の道路 | 510 | 150 | 660 | 22.7% |
| 2～4m未満 | 11,520 | 1,230 | 12,750 | 9.6% |
| 4～6m未満 | 29,950 | 8,850 | 38,800 | 22.8% |
| 6～10m未満 | 22,640 | 5,070 | 27,710 | 18.3% |
| 10m以上 | 8,000 | 1,530 | 9,530 | 16.1% |
| 敷地が道路に接していない | 80 | 120 | 200 | 60.0% |

資料：H25住宅土地統計調査

注)1 「住居世帯」とは、持家、借家に居住する世帯のことをいう。

注)2 合計は、「住居世帯なし」のうち、「その他」の「一次現在者のみ」「建築中」の住宅を除く。



(10) 最寄り交通機関までの距離

駅からの距離別に住宅全体に占める空家の割合をみると、駅まで200m未満の距離にある住宅では空家は発生していない一方、駅までの徒歩圏とみられる200～500mのエリアの空家の割合は、24.7%と最も高く、次いで駅まで1,000～2,000m未満が23.6%となっており、空家の割合が駅からの距離に必ずしも比例していないことが分かります。

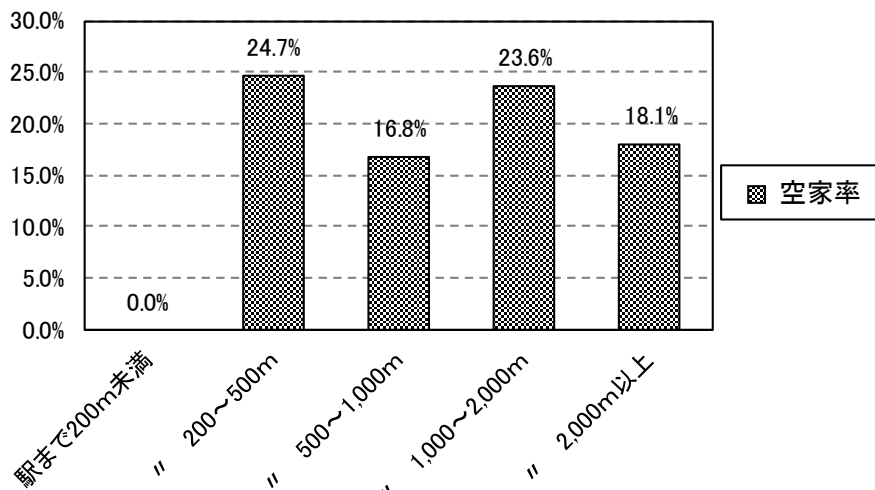
【最寄り駅までの距離】

| 所有形態 | 住居世帯あり ① | 居住世帯なし | | 合計 ④=①+② +③ | 空家の割合 ②/④ |
|------------------|-------------|---------|----------|-------------------|--------------|
| | | 空家 ② | その他 ③ | | |
| 住宅総数 | 72,720 | 16,940 | 340 | 90,000 | 18.8% |
| 内 駅まで200m未満 | 1,780 | 0 | 0 | 1,780 | 0.0% |
| " 200～500m未満 | 1,100 | 360 | 0 | 1,460 | 24.7% |
| " 500～1,000m未満 | 5,430 | 1,130 | 170 | 6,730 | 16.8% |
| " 1,000～2,000m未満 | 13,400 | 4,160 | 30 | 17,590 | 23.6% |
| " 2,000m以上 | 51,020 | 11,290 | 130 | 62,440 | 18.1% |

資料：H25住宅土地統計調査

注)1 「居住世帯」とは、持家、借家に居住する世帯のことをいう。

注)2 「居住世帯なし」の「その他」とは「一次現在者のみ」「建築中」の住宅をいう。



2 空家等の現地調査

(1) 調査者

- ・調査主体：つくば市
- ・調査受託者：株式会社ヤチホ

(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基礎資料としてデータベース化を行うため、空家等の現状を調査しました。

- ① 現地調査時期：平成28年10月3日～平成28年11月30日
- ② 調査対象：市内全域の住宅及び併用住宅

(3) 調査方法

① 現地調査

現地調査では、空家候補として抽出された建築物に対して現地調査票（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、2つ以上に該当した場合及びその他の項目に該当した場合は、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段階による特定空家等候補の判定を行いました。

- ※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（特定空家等候補）

| | | | | | |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|---------|
| つくば市 現地調査票(特定空家) | | | | 調査管理番号 | |
| 調査日 | 平成 | 年 | 月 | 日 | 調査員 |
| 所在地 | つくば市 | | | | |
| 住宅地図番号 | | 地区 | | 写真番号 | |
| 構造 | | | | 階数 | |
| 1.木造 2.非木造(鉄骨造、鉄筋コンクリート造) 3.不明 | | | | 階建て | |
| 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. 接していない | | | | |
| 評価基準 | | | | | |
| A; Yes B; No C; 確認不能(外観からは判断できない場合) D; 項目が該当しない | | | | | |
| 調査項目 | | | | 評価 | |
| I 保安 | (1) 建物の危険の倒壊 | 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、破損、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、外壁等の危険の脱落、飛散等 | ① | 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 |
| | | ② | 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 |
| | | ③ | 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 |
| | | ④ | 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 |
| | | ⑤ | 門・塀のひび割れ、破損、傾斜がある。 | | 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 |
| | その他 I 保安に該当 ありの場合 | 隣接地への影響 | あり・なし | 根拠となる 調査項目 番号 | |
| 道路への影響 | | あり・なし | | | |
| その他の影響 | | あり・なし | | | |
| 備考;() | | | | | |

| 調査項目 | | 評価 | | |
|----------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 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 | |
| Ⅲ 景観 | ① | 屋根・外壁等の汚物や落書き、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。 | 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 その他生活環境 | 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、または電線にかかっている。 | A・B・C・D |
| | | ③ | 雑草が繁茂している。 1. 繁茂していない 2. 繁茂しているが、敷地外には伸びていない 3. 公道や他人の敷地まで繁茂又は隣地境界の塀・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、公益に支障を及ぼすおそれがある状態が生じている。 内容： | | |
| 特定空家、判定結果(案) | A | B | C | D |
| A; 早急に対応必要 | Ⅰ 保安の調査項目に1つでも「A」に○を付けた場合(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・安全に1つでも「A」に○を付けた場合(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景観の調査項目に1つでも「A」に○を付けた場合(現実には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「A」に○がつかなかった場合 | | そのままでも利活用は可能。 | |

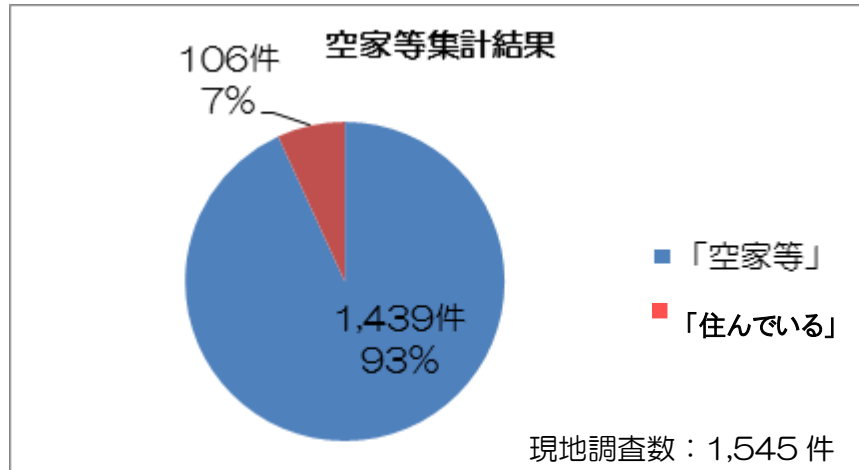
(4) 調査結果の概要

① 「空家等」の総数

現地調査により空家等と判定された1,545件からアンケート調査の結果「住んでいる」との回答があった106件を除くと、空家等数は1,439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を行っています。

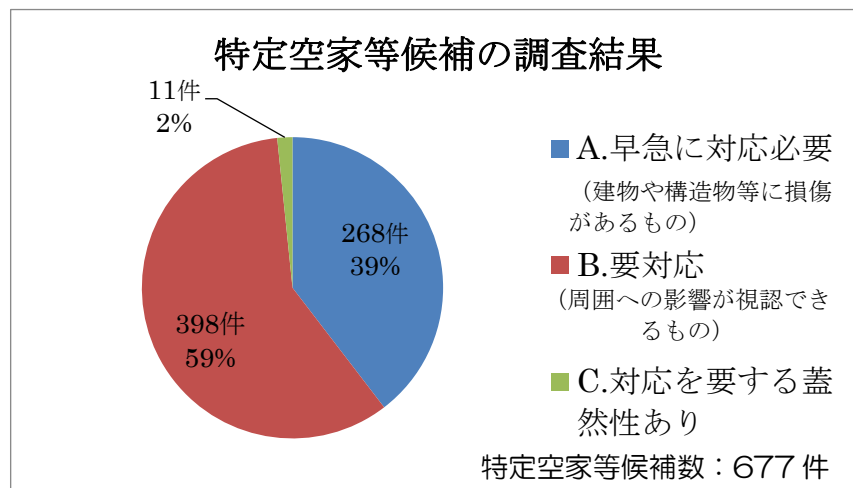
【空家等数】



② 「特定空家等候補」の総数

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）となったものは、677件で、その内訳は下図のとおりです。

【空家のランク別件数】



A「早急に対応必要」は、「現地調査票（特定空家）」の調査項目の中で、「Ⅰ保安」に1箇所でもA「Yes」と判定した場合に集計します。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」は、「現地調査票（特定空家）」の調査項目の中で、「Ⅱ衛生」、「Ⅳ立木・雑草、防犯・安全」に1箇所でもA「Yes」と判定した場合に集計します。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」は、「現地調査票（特定空家）」の調査項目の中で、「Ⅲ景観」に1箇所でもA「Yes」と判定した場合に集計します。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。

③ 地区別空家等数、特定空家等数の状況

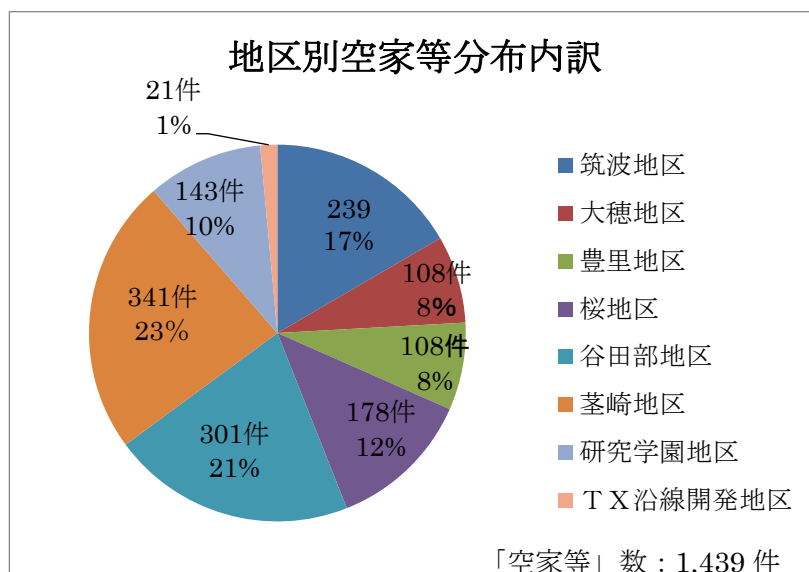
空家等の分布状況については、荃崎地区が最も多く341件（23%）、次いで、谷田部地区が301件（21%）、筑波地区が239件（17%）、桜地区が178件（12%）、大穂地区が108件（8%）、豊里地区が108件（8%）、また、研究学園地区は143件（10%）、TX沿線開発区域は21件（1%）となっており、旧6町村が全体の89%を占めています。

また、空家率については、荃崎地区が最も高く4.4%、次いで、筑波地区4.3%、谷田部地区3.4%、桜地区3.1%、大穂地区2.8%、豊里地区2.6%、研究学園地区2.2%、TX沿線開発区域0.7%となっています。

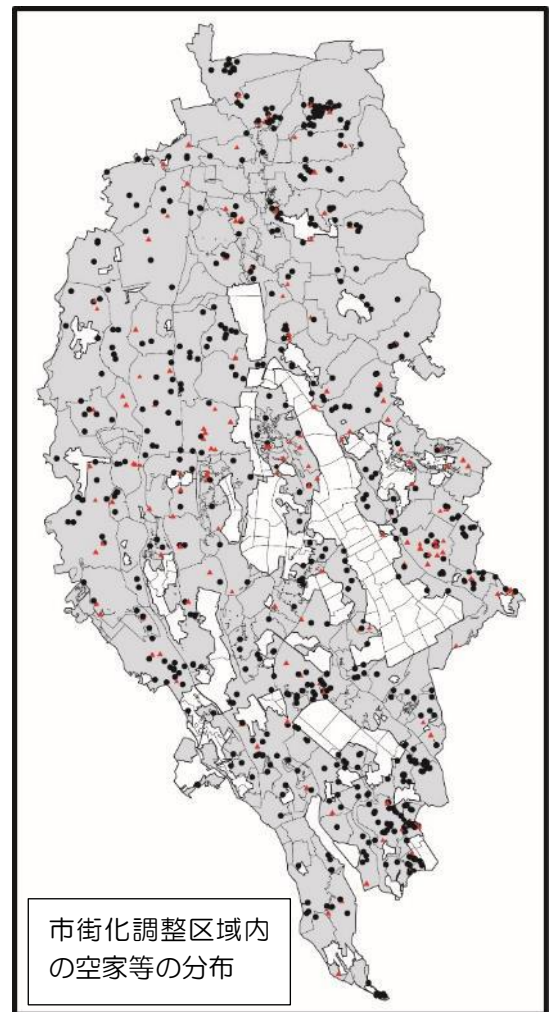
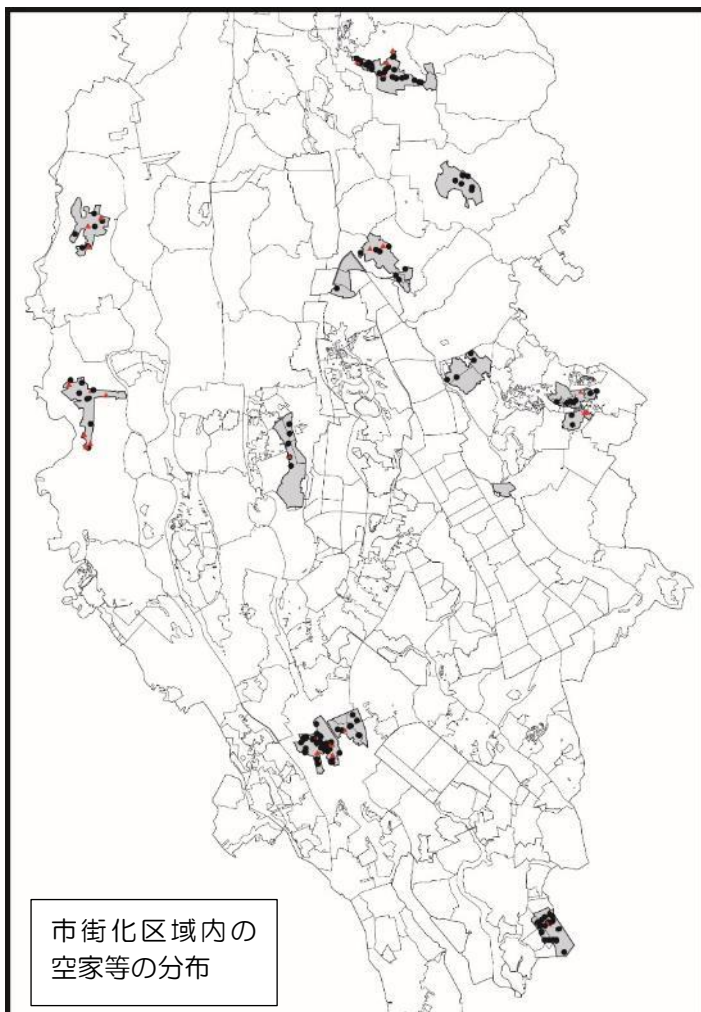
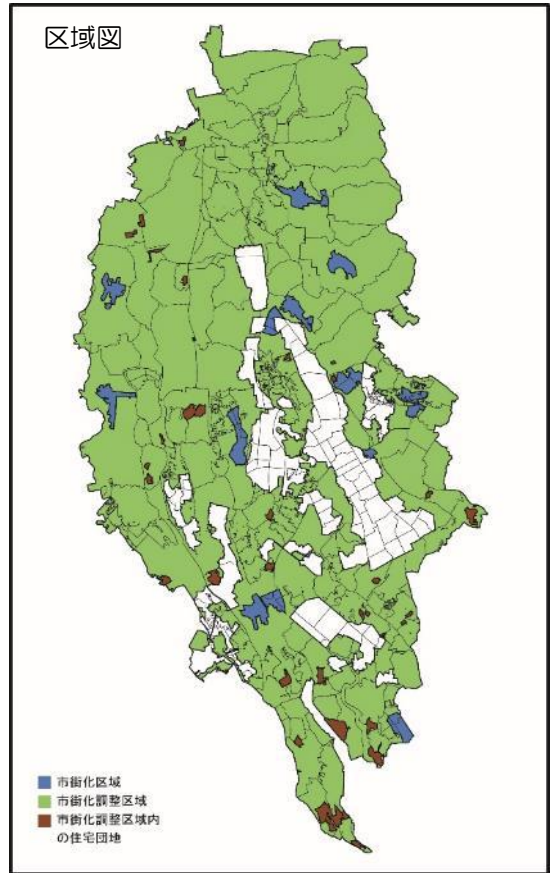
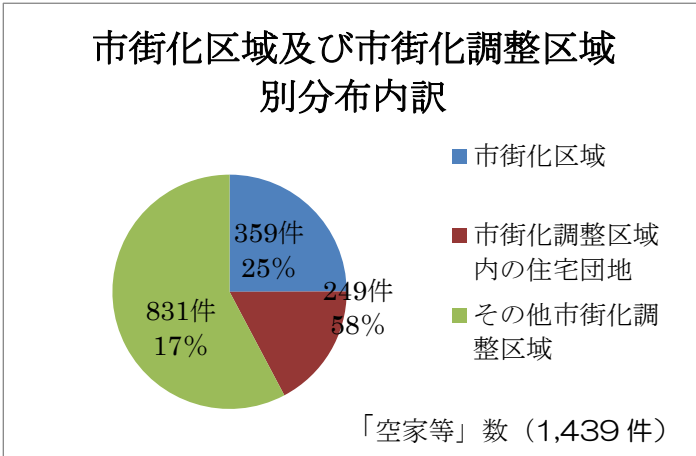
【地区別空家等数、特定空家等数の割合】

| 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 | 5,535 | 239 | 4.3 | 108 | 2.0% | 45.2% |
| 大穂 | 3,816 | 108 | 2.8 | 51 | 1.3% | 47.2% |
| 豊里 | 4,197 | 108 | 2.6 | 58 | 1.4% | 53.7% |
| 桜 | 5,742 | 178 | 3.1 | 93 | 1.6% | 52.2% |
| 谷田部 | 8,977 | 301 | 3.4 | 137 | 1.5% | 45.5% |
| 荃崎 | 7,673 | 341 | 4.4 | 167 | 1.8% | 49.0% |
| 研究学園地区 | 6,609 | 143 | 2.2 | 59 | 0.9% | 41.3% |
| TX沿線開発地区 (中根・金田台地区を除く) | 3,057 | 21 | 0.7 | 4 | 0.1% | 19.0% |
| 計 | 45,606 | 1,439 | 3.2 | 677 | 1.5% | 47.0% |

【全体に占める地区別空家等数の割合】



- 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 359 件（25%）、市街化調整区域内の空家等が 1080 件（75%）であり、市街化調整区域のうち、住宅団地の空家等が 249 件（17%）、その他が 831 件（58%）となっています。



3 空家等所有者の意向調査

(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ました。

(2) 調査期間

平成28年12月26日から平成29年1月31日までの約1か月

(3) アンケートの発送

現地調査の結果、「空家等」と判断した建物1,545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、海外在住及び不明を除いた1,519件に対しアンケートを発送しました。

| | |
|----------|---------|
| 市内在住 | 823 件 |
| 市外在住 | 696 件 |
| 市外在住（海外） | 2 件 |
| 不明 | 24 件 |
| 計 | 1,545 件 |

(4) アンケート回収率

| | |
|-----------|---------|
| アンケート発送票数 | 1,519 票 |
| アンケート回収票数 | 610 票 |
| 回答率 | 40.1% |

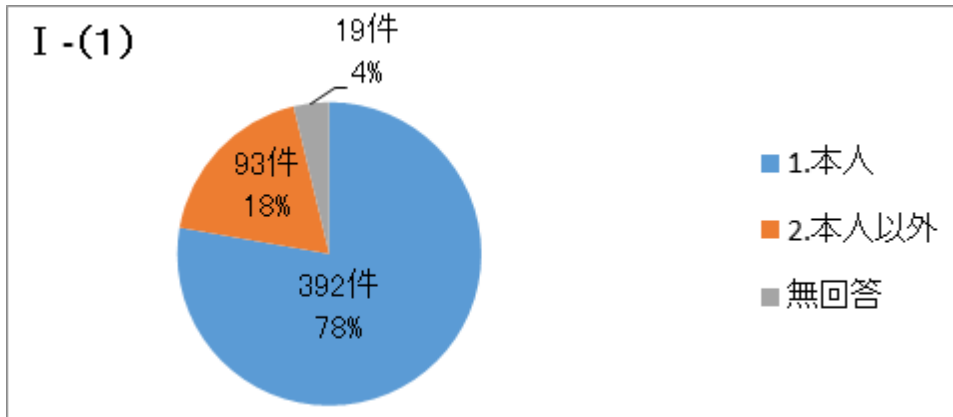
(5) 回答状況

アンケートの集計結果については、「住んでいる」との回答のあった106件を除く504件について集計を行いました。

(6) 調査結果の概要

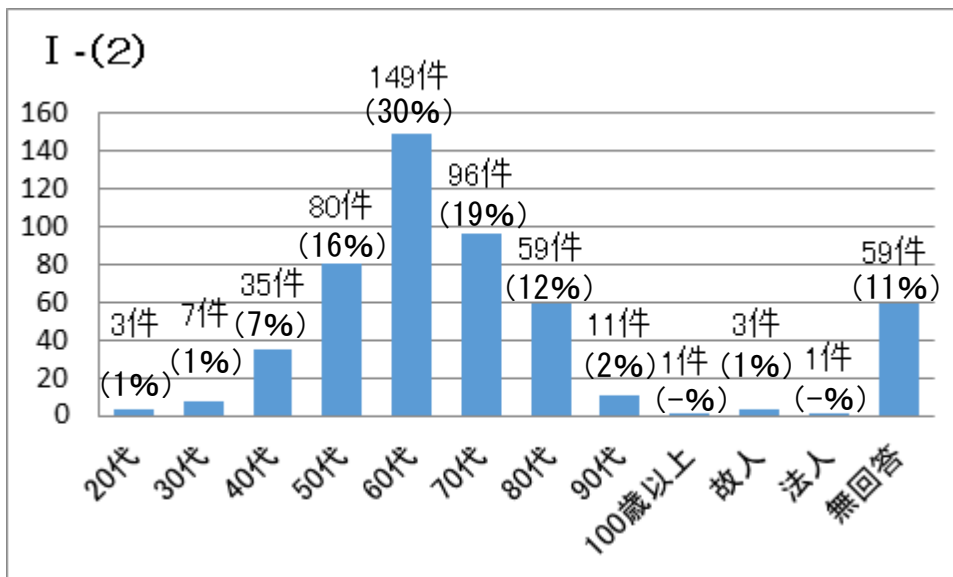
I 所有者について

(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：504 通

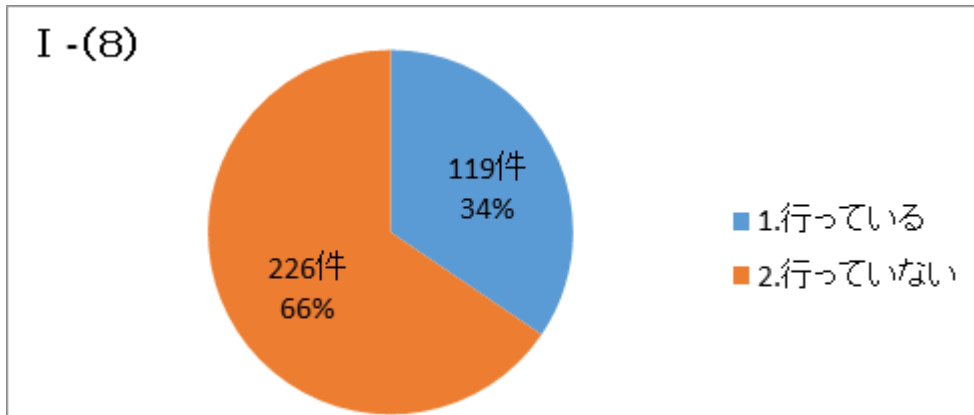
(2) 所有者様の満年齢をお答えください



空家と回答分：504 通

所有者の年齢は、60代が149件(30%)と最も多く、次いで、70代が96件(19%)、50代が80件(16%)、80代が59件(12%)となっています。60代以上所有者が316件(63%)となっています。

(8) 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)

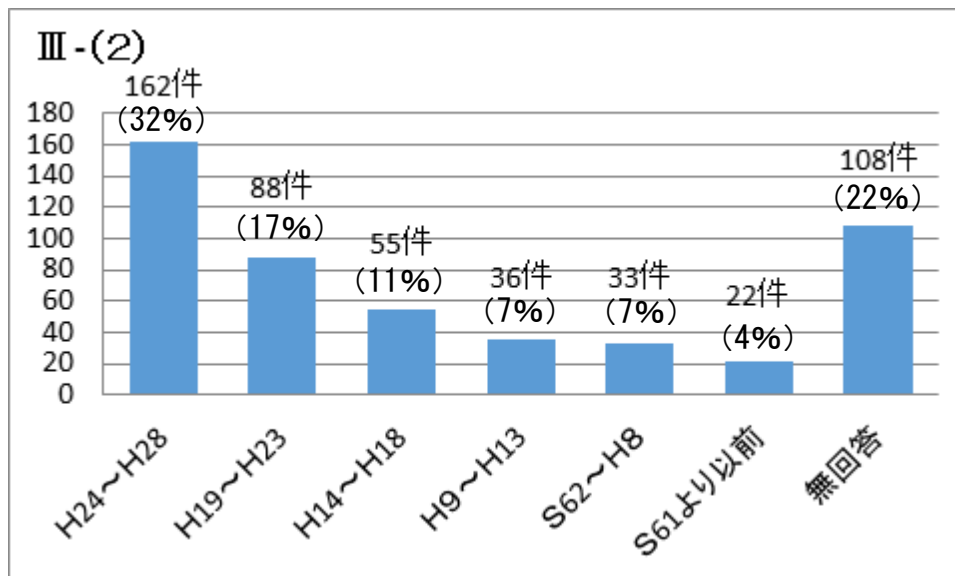


調査対象住宅が相続物件：345 件

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226件(66%)となっており、相続や相続放棄の手続きが取られないままの空家が多くなっています。

Ⅲ住宅の使用について

(2) その住宅が空家になった時期はいつですか？

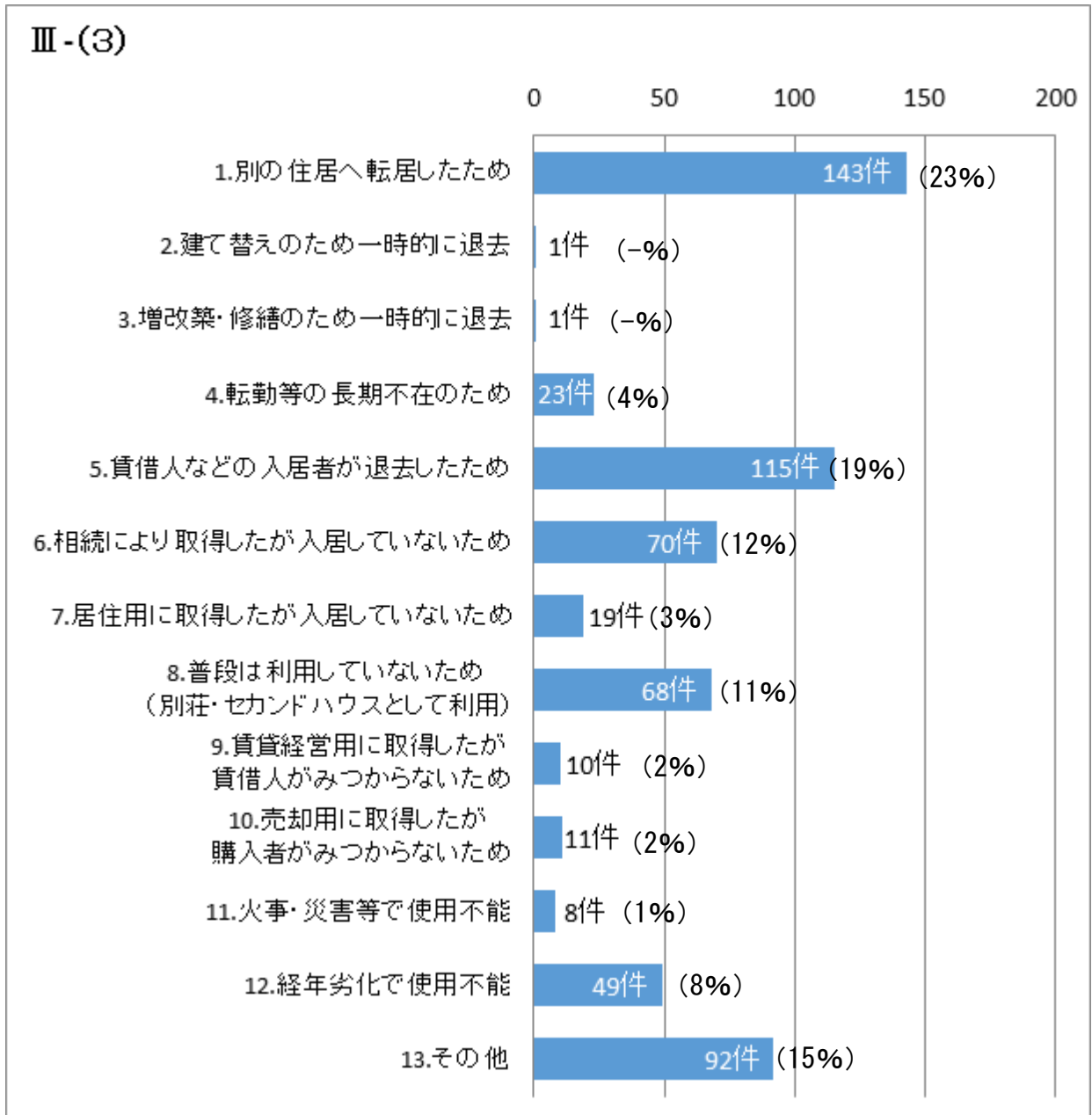


空家と回答分：504 通

空家となった時期は、「H24~H28」が162件(32%)で最も多く、次いで、「H19~H23」が88件(17%)、「H14~H18」が55件(11%)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。

(3) 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)



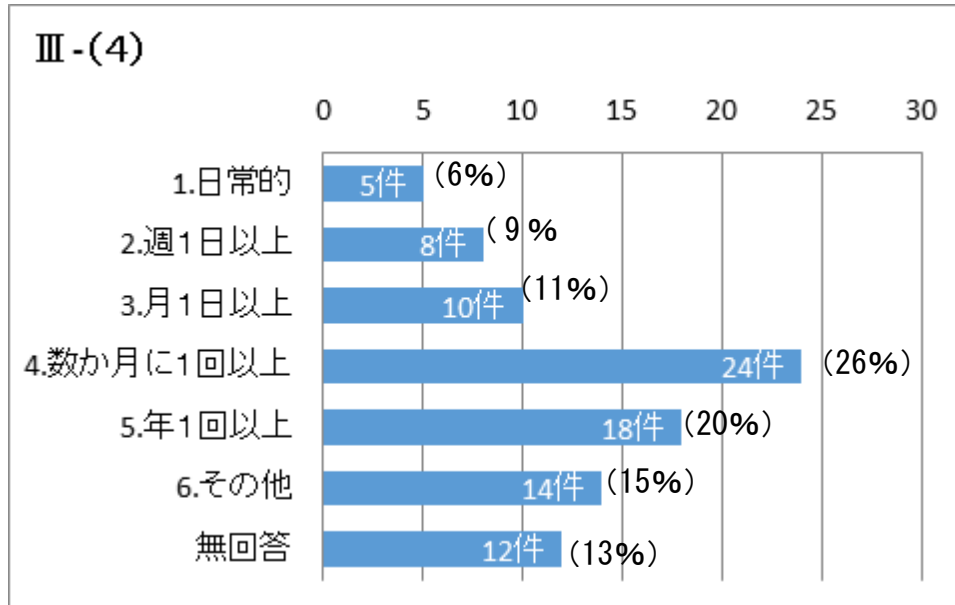
回答数：610件

空家になったきっかけは、「別の住居に転居したため」が143件（23%）で最も多く、次いで、「賃借人等の入居者が退去したため」が115件（19%）、「相続により取得したが入居していないため」が70件（12%）、「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68件で11%となっています。

また、その他は92件（15%）となっており、具体的な内容としては、「本人が病気になり介護が必要となったため」、「前の土地の木が日差しを遮り日照が悪くて住めない」、「資料等の保管スペースとして購入」等となっています。

(4) 上設問で4, 8を選択された方への質問です。

現在の使用頻度はどの程度ですか？

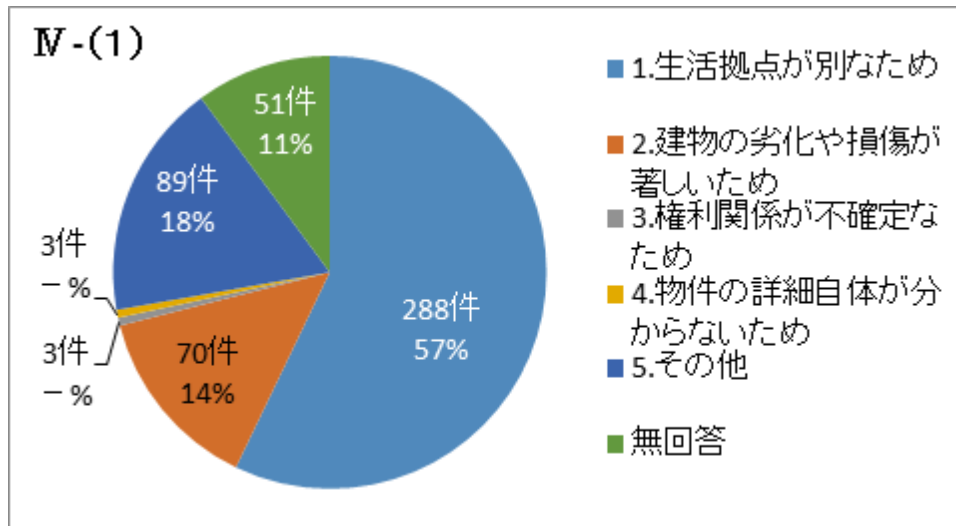


前問で4または8と回答：91 件

Ⅲ-(3)において、「転勤等の長期不在のため」及び「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)」と回答した方の使用頻度については、「数か月に1回以上」が24件(26%)、「年1回以上」が18件(20%)、「月1回以上」が10件(11%)となっています。

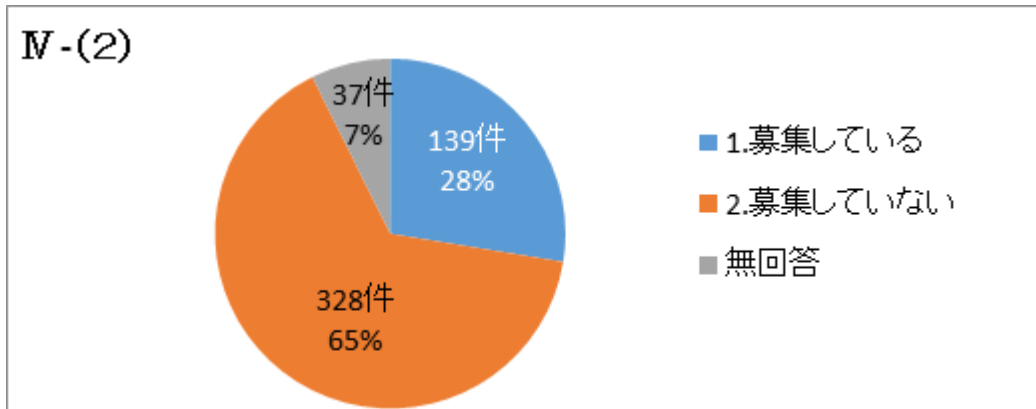
Ⅳ調査対象住宅の利活用(又は売却・賃貸)について

(1) 現在、利用していない理由は何ですか？(1つ選択)



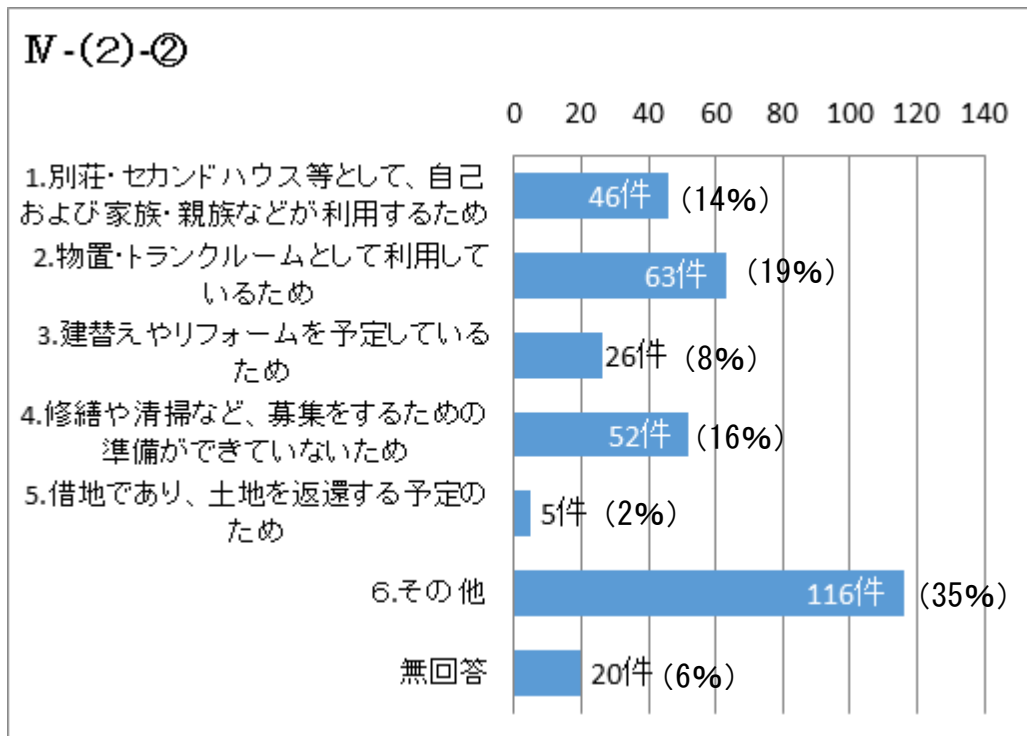
空家と回答分：504 通

(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：504 通

②「2 募集していない」その理由は？（1つ選択）

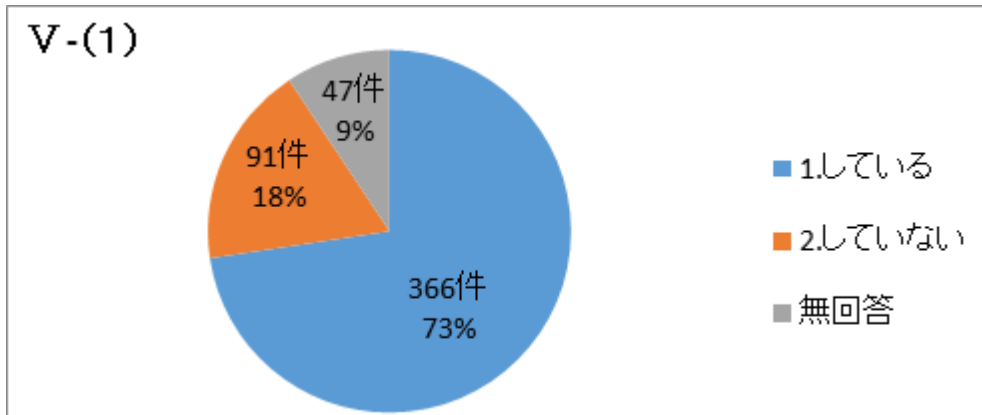


(2) で2と回答：328 件

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139件(28%)、「募集していない」は328件(65%)となっています。また、「募集していない」理由が多かったものは、「物置・トランクルームとして利用しているため」や「別荘・セカンドハウス等として、自己および家族・親族などが利用するため」のほか、「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」となっています。

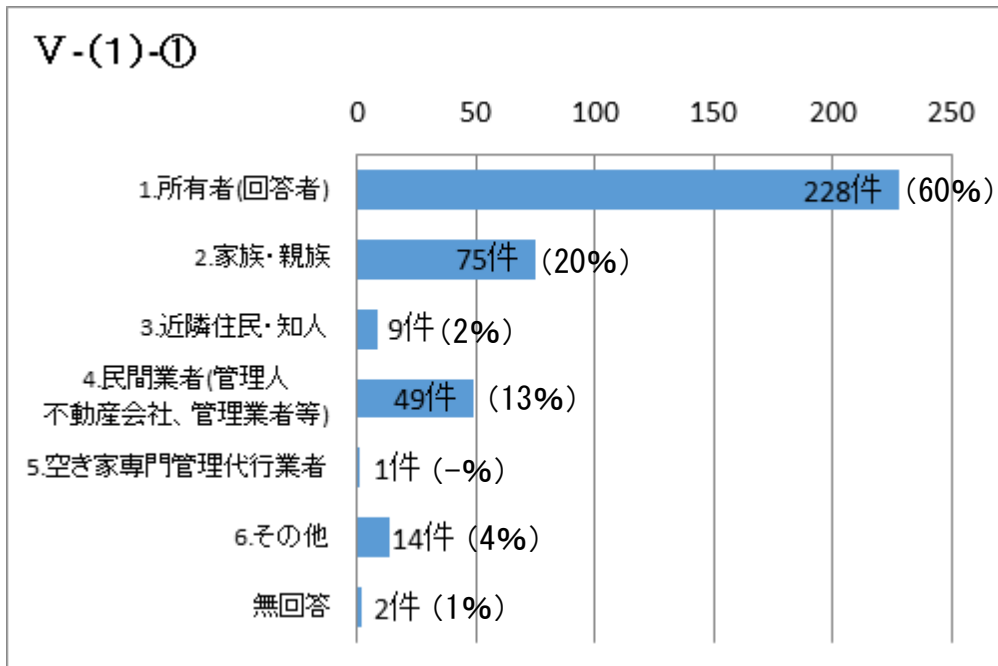
V調査対象住宅の維持管理について

(1) 維持管理されていますか？



空家と回答分：504 通

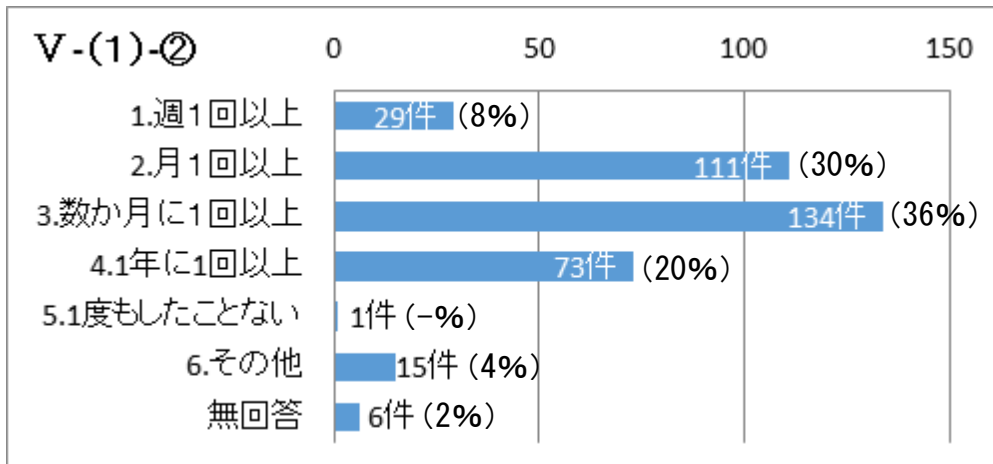
①維持管理者はどなたですか？（1つ選択）



(1) で1と回答 366 件のうち回答数：378 件

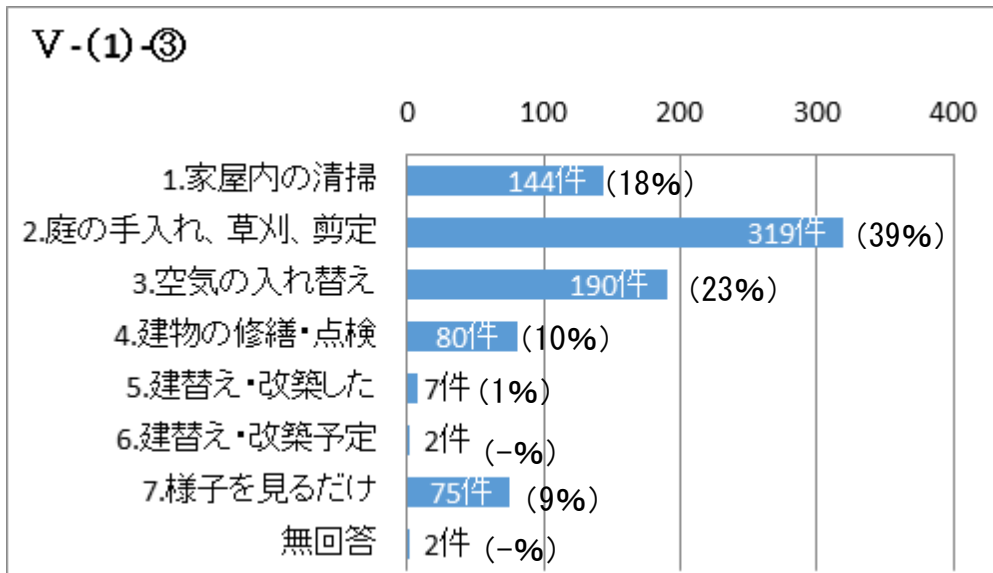
維持管理については、維持管理を「している」が366件（73%）、「していない」が91件（18%）となっており、維持管理の主体は、「所有者（回答者）」が228件（60%）、「家族・親族」が75件（20%）、「民間業者（不動産会社、管理業者等）」が49件（13%）となっています。

②頻度は？（1つ選択）



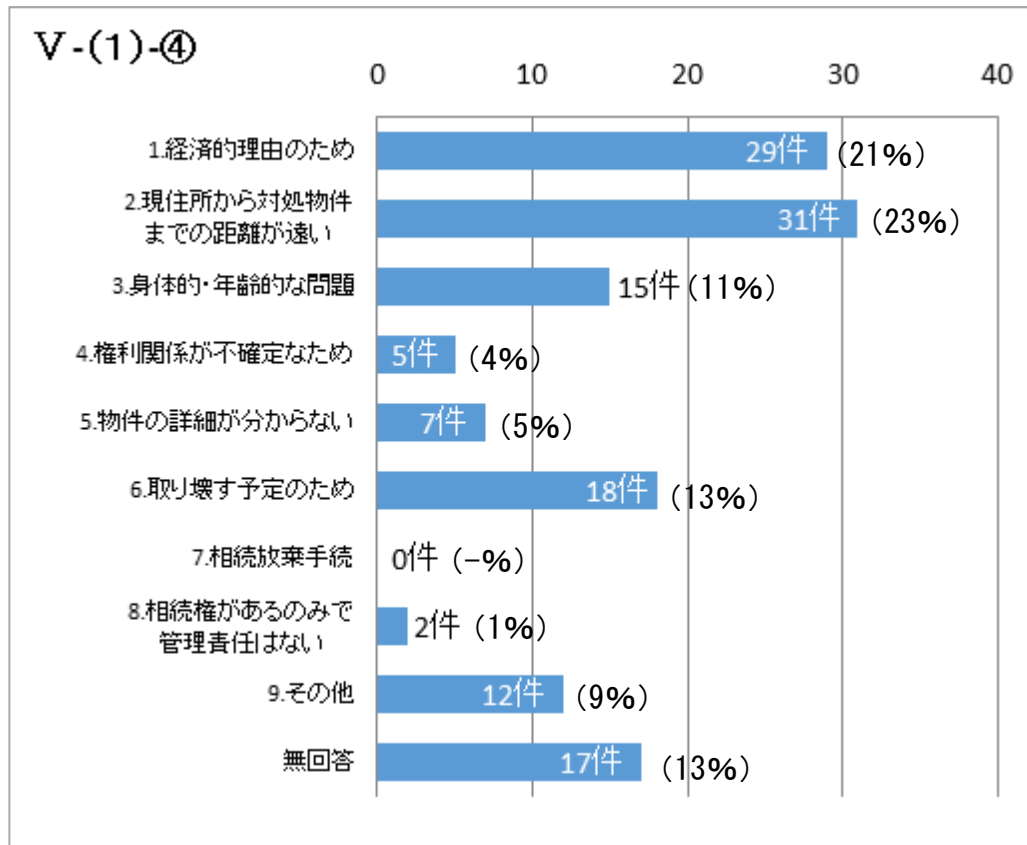
(1) で1と回答 366 件のうち回答数：369 件

③維持管理方法は？（複数選択可）



(1) で1と回答 366 件のうち回答数：819 件

④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 91 件のうち回答数：136 件

維持管理の頻度については、「数か月に1回以上」が134件（36%）で最も多く、次いで、「月1回以上」が111件（30%）、「1年に1回以上」が73件（20%）となっています。

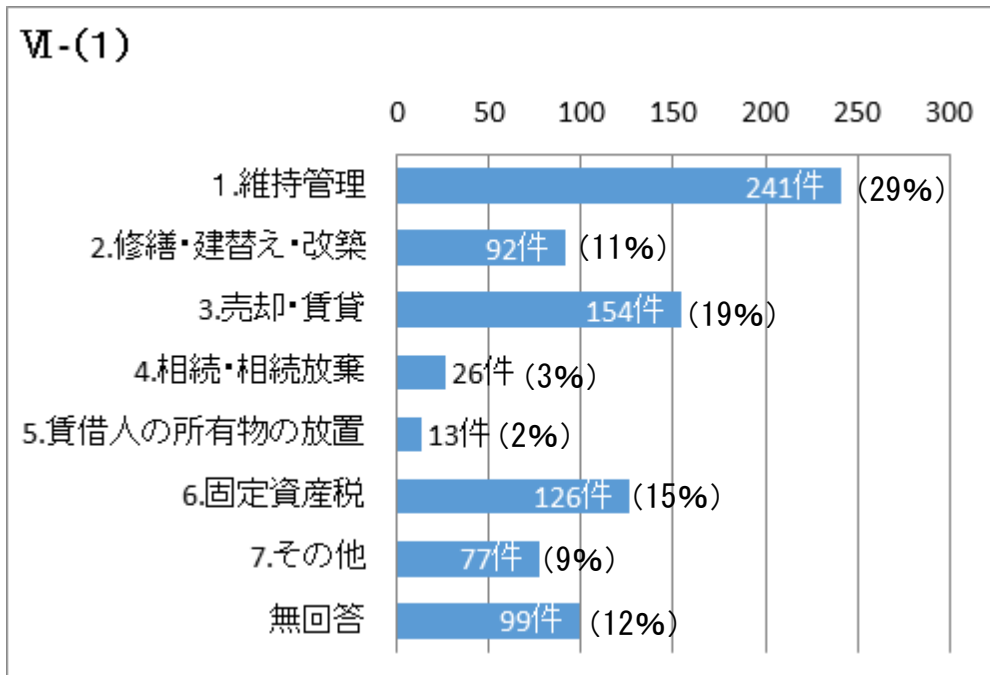
維持管理の方法については、「庭の手入れ、草刈、剪定」が319件（39%）で最も多く、次いで、「空気の入替え」が190件（23%）、「家屋内の清掃」が144件（18%）となっています。

また、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31件（23%）で最も多く、次いで、「経済的理由のため」が29件（21%）、「身体的・年齢的な問題」が15件（11%）のほか、「取り壊す予定のため」が18件（13%）となっています。

Ⅵ困っていることについて

(1) 空き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)



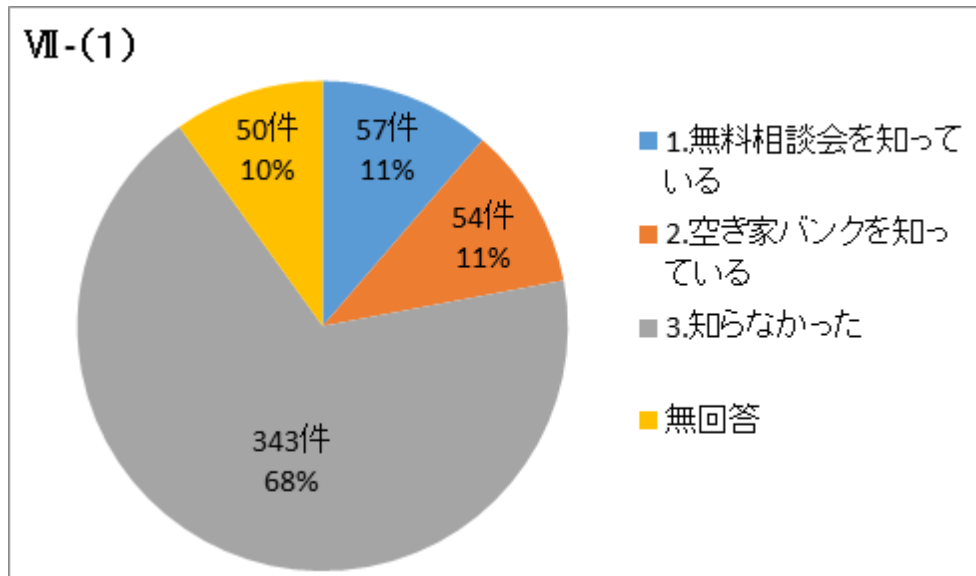
空家と回答分 504 通のうち回答数：828 件

空家について困っている点については、「維持管理」が 241 件（29%）で最も多く、次いで、「売却・賃貸」が 154 件（19%）、「固定資産税」が 126 件（15%）、「修繕・建替え・改築」が 92 件（11%）、「相続・相続放棄」が 26 件（3%）、「賃借人の所有物の放置」が 13 件（2%）となっています。

また、「その他」の主な内容は、「売却意向はあるが、制約があり売却できない」、「自宅があるため必要ないが処分するための手続等（相続も含め）がわからず困っている」等となっています。

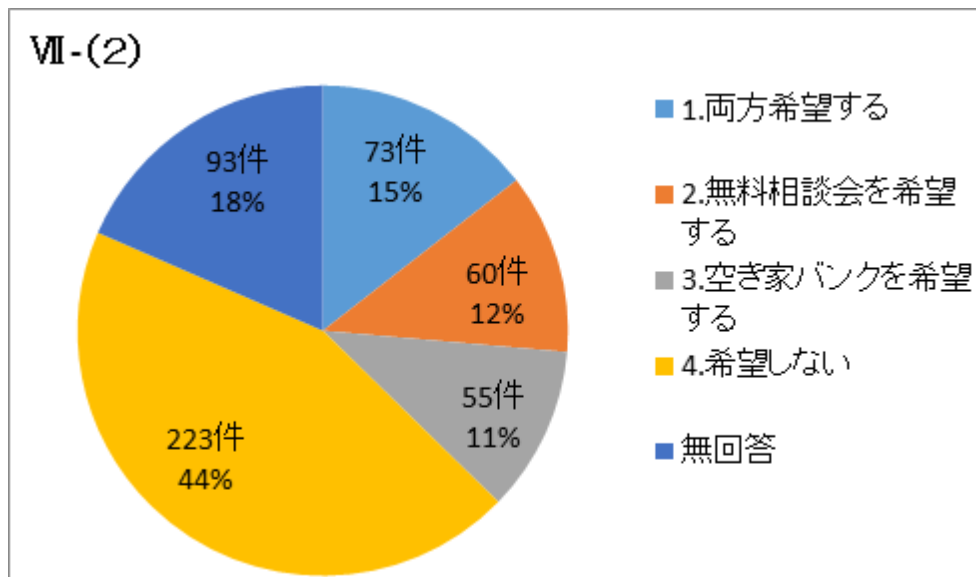
Ⅶ市の施策について

(1) 市の施策（無料相談会，空き家バンク）をご存じですか？



空家と回答分：504 通

(2) 施策を利用について（1つ選択）



空家と回答分：504 通

(7) アンケート調査まとめ

【空家の状態】

空家の所有者は、60代が最も多く（30%）なっています。

空家の築年数は、築後30～39年が最も多く（33%）なっており、大半が木造の1階建てまたは2階建てとなっています。

空家の状態については、「住める状態である」が52%となっていますが、同様の割合（54%）で「建物（内部も含む）に損傷がある」という回答があり、住める状態ではあるものの、何らかの補修が必要な状態となっています。

空家になった時期については、「H24～H28」が最も多く（32%）、以降年次が古くなるほど減少傾向にあります。また、空家になった理由は、「別の住居へ転居したため」（23%）や、「賃借人などの入居者が退去したため」（19%）といった理由が多くなっています。

【空家の利活用】

空家の利活用については、売却先や入居者を「募集している」が28%、一方、「募集していない」は65%となっており、「募集している」を大きく上回っています。

【空家の維持管理】

空家の維持管理については、「維持管理をしている」が73%となっており、数か月に1回程度庭の手入れや草刈、剪定等を行っているようです。一方で、「維持管理をしていない」は18%で、その理由として、「現住所から対処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」が多くなっています。

空家について困っていることは、維持管理に関することが最も多く（29%）、次いで、売却や賃貸に関すること（19%）、固定資産税等税金に関すること（15%）となっています。

【空家対策】

空家に関する市の施策については、無料相談会や空家バンクを「知っている」は11%となっている一方、「知らなかった」は68%となっており、市の施策が十分周知されていないことがわかります。

4 空家等の課題

本市の現状とこれまでの取組を踏まえて課題の整理を行いました。

(1) 空家等に係る国の統計調査等から見た現状と課題

- 本市では人口・世帯は増加傾向が継続していますが、空家数も増えています。
- 高齢単身世帯が増加し続けていることから、将来的に相続人が確定できていない空家等が増える可能性があります。
- 平成25年住宅・土地統計調査では、空家総数に占める売却用住宅及び賃貸用住宅の割合が高いため、市場流通の促進を図るほか、市場流通されない空家等の対応などを検討することが必要です。
- 1戸建て木造住宅で「腐朽・破損のある空家」は、平成20年から5年間の間に480戸から540戸に増えており、管理が不十分な状態と思われる空家等が増加傾向にあることから、管理不全な状態の防止及び解消に向けた対策を検討することが必要です。

(2) 現地調査（つくば空家等実態調査）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、市街化調整区域内での空家等対策が重要になります。
- 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つことから、空家等の有効利活用及び「つくば市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等に基づく施策との連携により、住宅の空家化の防止を図ることが必要です。

(3) アンケート結果（つくば市空家等実態調査）から見た現状と課題

- 空家等所有者は60歳代以上が多く、所有者が高齢のため適切な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%）という理由が多いことから、所有者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を促進するなど、予防的な観点からの対策に取り組む必要があります。
- 空家対策としての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、市の空家対策の一層の啓発が必要です。
- 空家等は所有者の財産であり、その管理責任は所有者にあることから、周囲に迷惑や危険を及ぼす状態とならないよう管理意識の向上を図ることが必要です。

第3章 空家等の調査について

つくば市では、平成 28 年度に市内全域の空家等実態調査を実施しましたが、その調査結果に加え、新たに市民からの相談等を受け判明した空家等についても調査を行い、また、市内の空家等の状況の変化に応じて今後も市内全域の空家等実態調査を適宜実施し、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

第4章 空家等の対策に関する基本方針

1 空家等の対策計画の目標

当面の間、人口増加が続く見込みのつくば市においても、研究学園地区やつくばエクスプレス沿線地区を除いた地区では人口の減少が始まっているところがあります。平成28年度実施の空家等実態調査における空家等の分布が、それらの地区で目立ち、その中には管理不全で周囲に悪影響を及ぼすおそれのある空家等があることから、地域の生活環境の保全と活性化が必要であると捉え、つくば市空家等対策計画の基本目標を以下のとおり設定します。

【空家等対策計画の基本目標】

「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。

第5章 空家等対策の具体的な施策

5-1 空家等所有者等による適切な管理の促進

平成28年度実施の空家等実態調査における管理不全な「特定空家等候補」のうち、「早急に対応が必要な」空家等268件及び「要対応」の空家等398件を2割以下に減少させることを計画期間5年間における目標とします。

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

① 放置された空家等から生じる問題についての啓発

- ・放置された空家等が周辺に及ぼす影響や損害等を与えた場合の補償責任等について、ホームページに掲出又はパンフレット等を発行し、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

- ・毎年樹木や雑草等の繁茂についての相談が最も多いことから、空家等所有者等による定期的な確認と剪定・伐採・除草等の実施を啓発します。

③ 高齢者世帯への意識啓発

- ・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ることから、高齢者世帯などを把握す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、高齢者世帯への空家等の問題に対する意識の啓発に努めます。
- ・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、セミナーなどあらゆる機会を設けて空家等の管理者に対して相続登記の実施の促進に努めます。また、相続人が適切に維持管理していくことの重要性も啓発します。

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、空家の発生や管理不全化の防止を図ります。

(2) 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 営繕・住宅課 空き家対策室」で相談を受けられることの周知を図り、空家等所有者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。
- ・遠隔地に居住しているため所有する空家等を定期的に訪問・管理ができない、あるいは身体状況の悪化等の理由により自ら定期的に維持管理することが難しい空家等所有者に対し、空家等の活用・管理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

管理不全な空家等の解消に向け、迅速且つ柔軟な対応を行えるよう、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。

(2) 樹木や雑草等の適正管理の推進

- ・空家等所有者が、本市のシルバー人材センターや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 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

- ・市民からの相談後の現地調査の結果、近隣等に影響ありと認められた場合は、建物所有者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、建物所有者の自主的な改善を促します。
- ・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

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低限の措置を検討します。

(4) 特定空家等の状態解消

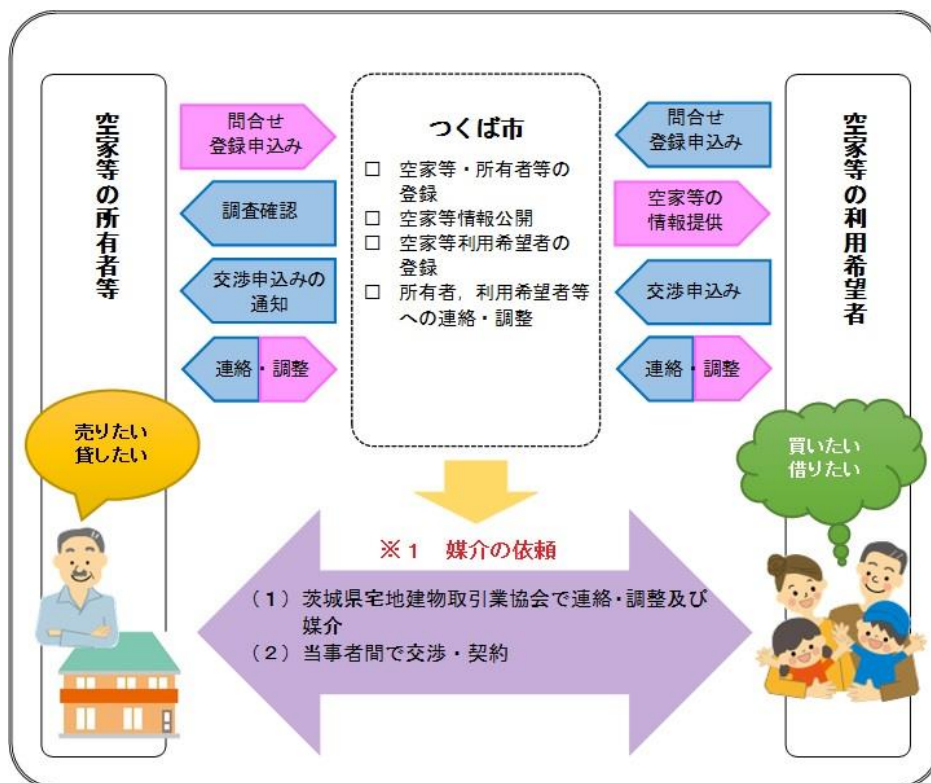
- ・空家等対策協議会や専門家からの意見を勘案し、措置が必要な特定空家等と認定された物件については、関係部局と連携のうえ、周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案し、所有者等に対する行政指導（助言・指導や勧告）を行います。なお、この行政指導に当たっては、建物の危険度をはじめ周辺への悪影響の大きさ等を所有者に説明し、理解を求めつつ、是正の方法等について助言・指導等を行います。

5-2 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

- 本市では、空家等の有効活用を通して、定住の促進及び地域の活性化を図ることを目的に、平成28年2月8日に「つくば市空家バンク制度実施要項」を施行し、つくば市空家バンクを運営していますが、運営開始後まだ年数が浅く、空家等の登録件数が少ない状況となっています。平成28年度実施の空家等実態調査において空家等所有者に実施したアンケートでは、つくば市空家バンクの利用を「希望する」との回答が合計128件となっていることから、これらの空家バンクへの登録を目指し、その他の空家等についても所有者等への周知を行い、計画期間5年間で空家バンクの物件登録数を140件に増やすことを目指します。
- 空家バンクにおける協力団体である宅地建物取引業協会等との連携により、市民への制度の周知と啓発について効果的な方法を検討し、市民が制度について知る機会を増やし、空家バンクの物件登録数と空家等の利用希望者数の増加につなげます。
- 宅地建物取引業協会との連携をさらに強化して空家等情報を共有し、空家等所有者と空家等の利用希望者のマッチングを図り、空家等の利活用に向けた売買や賃貸借等の成約につなげます。



※1. つくば市は、売買や賃貸の交渉・契約に関して、媒介行為は行いません。

(資料：つくば市ホームページ)

(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、空家所有者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よう支援策の導入を検討します。
- 空家等の所有者又は利活用者が、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機能改善を進めるため、専門団体の紹介等に努めます。
- 空家等に関するシンポジウムを開催し、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。

(3) 利活用に関する相談体制の充実

① 空家等の活用に関するワンストップ相談窓口の設置

- 市民等からの空家等に関する苦情や所有者等からの利活用に関する相談などに迅速に対応するため、本市の空家等に関する相談窓口は「建設部 営繕・住宅課 空き家対策室」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、多岐に亘ることから、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。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。
- 上記団体との連携をしながら、空家等所有者に加え、将来空家等になる可能性が高い空家等予備群の土地・建物の所有者等にも相談会の実施について周知を図り、利活用されずに放置された空家等の発生防止に努めます。

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

- ・本市で既に制度化している「つくば市空家バンク」について、茨城県宅地建物取引業協会と協議しながら、空家等跡地の利活用についても相談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も検討しながら、本市の実情に合わせた利用の促進を図ります。

5-3 その他施策の実施について

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

第6章 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

(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、必要に応じて協議会の意見を求めながら、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、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている特定空家等の所有者等による改善・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、略式代執行の手続き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きを進めます。
- ・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）により対策を推進します。
- 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

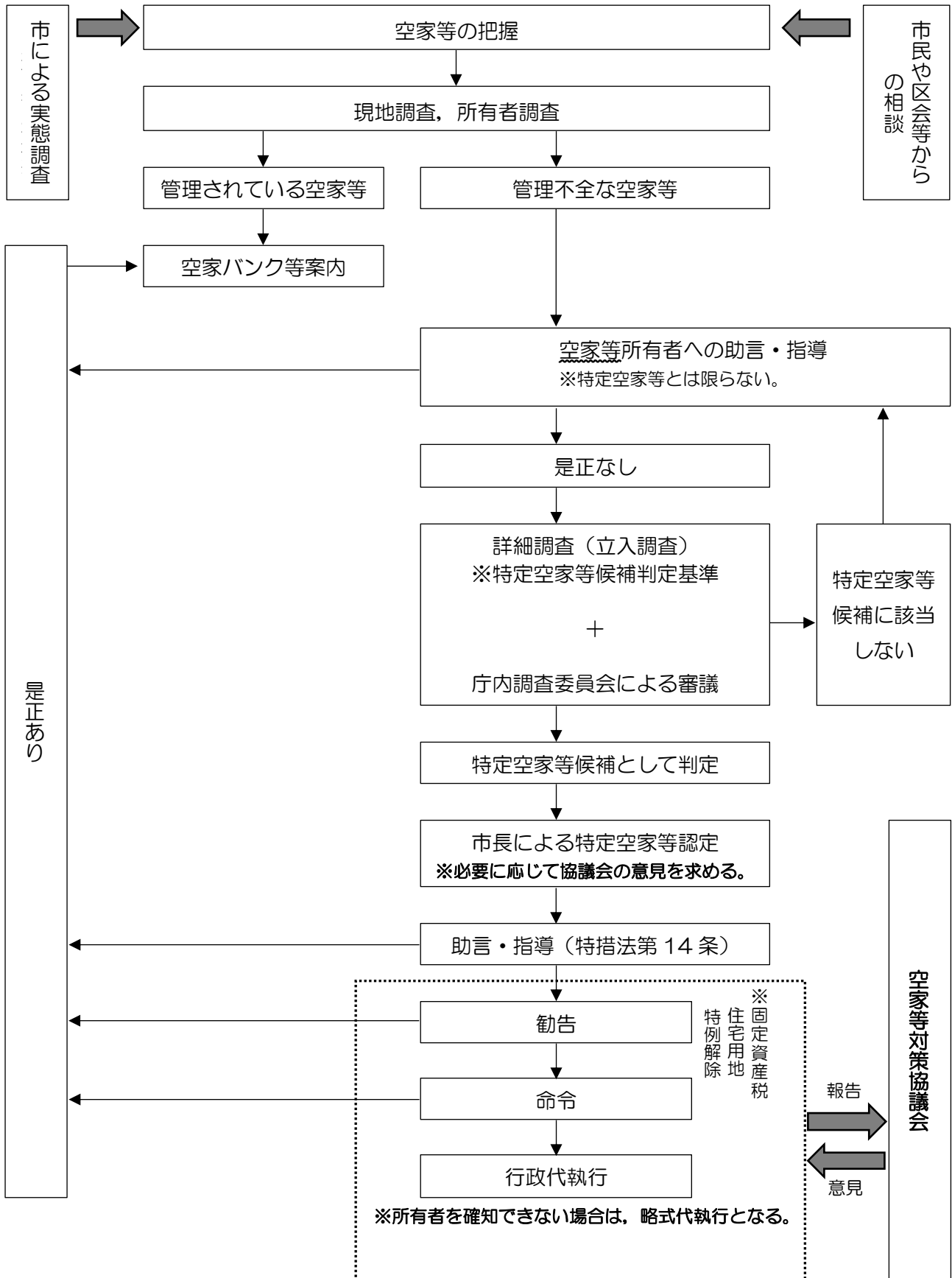
- 現地調査や立入調査の結果、「特定空家等」に認定されなかった空家等（「非特定空家等」という。）についても、適切な管理が必要なことから、これらの非特定空家等については、法第12条に基づく情報の提供や適切な管理のお願いなどの助言、公的支援による利活用を勧める等、「特定空家等」に至ることがないように適切な管理の促進に努めます。

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

(1) 特定空家等に対する措置の流れ



3 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の認定

1) 現地調査及び所有者調査

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

必要に応じて空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見を求めながら，市長が特定空家等を認定し，空家等特措法第14条に基づく助言・指導を行います。所有者等を確認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

1) 措置の判断

「特定空家等」と認められるものについては、法の規定に基づいて「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取るよう助言又は指導（法第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができることとなっています。「特定空家等に対する措置」を講じるに際しては、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て総合的に判断する必要があります。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、認定と併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、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他、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分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、所有者自らが解決を図るよう丁寧な対応に努めます。

3) 勧告

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、勧告の送達方法については、慎重を期す観点から配達証明郵便又は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所有者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、所有者の事情把握に努めながら対応を助言するなど所有者自ら

が是正するよう促します。

4) 命令

法第14条第3項に基づき、市長は、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せん。

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き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で行うものとします。

5) 行政代執行等

①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的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。

② 略式代執行（措置義務者を確定できない場合の代執行）

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き保障があり、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、法第14条第9項と同様に、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、空き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、所有者が確知できない、又は所有者に改善・是正の意思が全く見られない場合については、判定委員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、市は所定の手続き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、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 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 |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 | |
| ① 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。 |
| ② 建築物の構造上主要な部分の損傷等 | <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。 |
| イ 基礎及び土台 | |
| ロ 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 | |
| (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 | |
| ① 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。 |
| ② 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。 |
| ③ 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。 |
| ④ 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。 |
| ⑤ 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。 |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (3) 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 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 |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 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。 |
| ② 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 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 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 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 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。 |
| ② 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。 |
| ③ 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、空き家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。 |

第7章 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

庁内組織については、市民の相談に対する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所有者に対する活用の啓発や空家所有者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

つくば市では、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、市長以下17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。

次年度以降も継続して協議会を開催・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 営繕・住宅課 空き家対策室」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、関係課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、ゴミの不法投棄、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、多岐に渡り、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します。

■ 関係課と連携分野

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

2 県、他市町村等との連携

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」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」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り組みに参画しやすい環境を整備します。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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、転居によって空家になっているにも拘わらず管理されている形跡が見られない空家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。