

会 議 録

会議の名称		令和４年度 第１回 つくば市空家等対策協議会			
開催日時		令和４年７月２５日 開会 13:30 閉会 15:30			
開催場所		つくば市役所５階 庁議室			
事務局（担当課）		建設部住宅政策課			
出席者	委員	五十嵐立青委員（会長）、須藤孝委員、香取隆之委員、潮田充委員、大崎篤委員、長塚俊宏委員、藤本秀一委員（副会長）、佐野幸恵委員、山崎孝子委員、村上義孝委員、小林富雄委員			
	事務局	つくば市建設部長 富田剛、次長 坂田博之、理事 栗原正治、住宅政策課長 田中聖史、課長補佐 大谷和代、係長 柳田安生、主査 坂本篤郎、主任 高野祐紀			
公開・非公開の別		■公開 □非公開 □一部公開		傍聴者数	０人
非公開の場合はその理由					
議題		１）つくば市空家等対策協議会について ２）つくば市空家等対策計画の見直しについて ３）つくば市空家等対策計画（現計画）について ４）空家等対策の取り組み状況について ５）国の空家等対策について			
会議次第	次 第				
	１．開会 ２．委嘱状交付 ３．市長あいさつ ４．会長・副会長の選出 ５．議事				
	１）つくば市空家等対策協議会について ２）つくば市空家等対策計画の見直しについて				

	3) つくば市空家等対策計画（現計画）について 4) 空家等対策の取り組み状況について 5) 国の空家等対策について 6. その他 7. 閉会

<審議内容>

事務局（大谷補佐）：それでは、定刻となりましたので、始めさせていただきます。皆さん、本日は大変お忙しいところ御出席を賜り、誠にありがとうございます。進行を務めさせていただきます、住宅政策課の大谷と申します。よろしくお願いいたします。

本日の協議会は、つくば市空家等対策協議会運営要項に基づき、委員の過半数の出席をもって成立となります。本日、稲葉委員より欠席のご連絡をいただいております。また、佐野委員より少し遅れるとのご連絡をいただいております。以上、現時点で 10 名、後ほど 11 名の出席となりますので、会議が成立しておりますことをお伝えいたします。

本日の協議会ですが、つくば市附属機関の会議及び懇談会等の公開に関する条例に基づき、公開の会議となります。なお、現在、傍聴の方は申し出がなく、いらっしゃいません。また、会議中に、記録として事務局が写真を撮影し、市のツイッター等へ掲載することがございます。写真は会議全体の風景を写すものとなりますので、ご協力をお願いいたしますが、写りこみを避けたい場合は、配慮いたしますので、あらかじめおっしゃっていただけるようお願いいたします。

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

1 開会

事務局（田中課長）：ただ今より、令和 4 年度第 1 回つくば市空家等対策協議会を開会いたします。

2 委嘱状交付

事務局（大谷補佐）：続きまして、つくば市空家等対策協議会委員の方へ、委員委嘱状を交付させていただきます。時間が限られておりますので、恐れ入りますが、お手元に配布した資料の一番上へ委嘱状を置かせていただいております。ご確認をお願いいたします。

3 市長あいさつ

事務局（大谷補佐）：続きまして、協議会開催にあたりまして、つくば市長五十嵐立青よりごあいさつを申し上げます。

市長：本日は、出席いただきありがとうございます。今年の第1回会議ということですが、私が申し上げるまでもなく、様々な場面で空家に関わっていらっしゃる方が多いかと思います。これまでのプロセスを振り返りますと、つくば市では平成25年に空き家の条例ができていたのですが、空き家の対策計画が作られておらず、空き家の現状の把握すらできていない状況でした。平成28年度に市全域を対象とした実態調査を行い、全体像を把握し、調査結果を踏まえて、平成29年度に第1期の「空家等対策計画」を策定しました。

市内には約1,500戸の空き家があり、空家相談会を開催したり、シンポジウムで市民の関心を高めたり、まだまだ物件は少ないですが、空家バンクの登録を進めたりしています。また、令和2年度から、50万円までの空家改修補助金と10万円までの家財処分補助金を新設しており、遅ればせながら、空き家への取り組みを進めております。

また、空き家にしないために、10万円までのリフォーム補助金も行っています。これは、地域の経済の呼び水とするようなものとして、使っていただいております。非常に多くの申し込みをいただいている状況にあります。

さらに、周辺市街地の商店街の空き店舗活用として、小田に「TAMARIBAR」というものができたり、つい2週間ほど前には、吉沼に「吉沼まちかどテラス」というチャレンジショップとして、格安な家賃でお試しの的に起業したい人が入れる場所もできたりしました。

まだまだ課題はたくさんありますし、住宅政策課に寄せられる相談件数や苦情も年々増えています。空き家が増え、人口も増えるという中で、使える空き家を増やしていきたいと考えますが、「所有者が非常に遠くに離れていて連絡がつかない」、「会いに行けない」といったこともあります。そういったことを含め、「なんとかしなければいけない」という現状があり、今の計画は令和4年度までのものですので、見直しを行います。

つくば市として、どういったまちを狙うのかということ、あるいはつくば市の人口はまだ増加が続いていますが、どこかに集中して周辺地区は空き家だらけということだと困ってしまいますので、市としても、駅前に集中させるのではなく、周辺市街地を含めた各地区に遠心力を働かせたいとこれまでも言ってきています。そういったことも含め、空家対策は非常に重要な分野ですので、皆さんから活発な意見をいただき、良い計画を作っていければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

4 会長・副会長の選出

事務局（大谷補佐）：続きまして、つくば市空家等対策協議会の会長及び副会長の選出を行いたいと思います。つくば市空家等対策協議会運営要項、第 5 条に「協議会へは会長及び副会長を置くこと、会長は、つくば市長をもって充て、副会長は、委員のうちから会長が指名すること」と規定しています。

五十嵐市長、副会長の指名をお願いします。

会長：副会長は、藤本委員にお願いしたいと思います。

副会長：はい、よろしくお願いいたします。

事務局（大谷補佐）：ここで、第 1 回の協議会となりますので、委員の皆さんに自己紹介をお願いしたいと思います。それでは名簿順で、お名前と一言、お願いいたします。

〔委員自己紹介〕

事務局（大谷補佐）：ありがとうございました。続きまして、事務局の職員を紹介させていただきます。

〔事務局紹介〕

5 議事

事務局（大谷補佐）：続きまして、議事に入らせていただきます。それでは、会長に進行役をお願いいたします。

1) つくば市空家等対策協議会について

会長：それでは議事に入ります。本日は第 1 回ですので、資料の説明が多くなると思います。まず、議事 1 「つくば市空家等対策協議会について」です。説明をお願いします。

事務局（柳田係長）：「1) つくば市空家等対策協議会について」を説明いたします。資料 1-1 をご覧ください。まず、設置趣旨といたしまして、平成 26 年 11 月に空家等対策の推進に関する特別措置法が公布されました。同法では市町村の責務として空家等対策計画の作成、その他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するとあることから、この空家等対策特別措置法 7 条に規定する空家等対策協議会を設置し、法第 6 条に規定する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っています。

そして平成 29 年度に空家等対策協議会を設置し、現在の空家等対策計画の策定を行ったところでございます。

協議会の協議事項としましては、先ほども申しましたが、「空家等対策計画の作成及び変更並びに推進に関し実施に関する事項」、「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」となります。

裏の 2 ページに、参考として空家等対策の推進に関する特別法の抜粋を掲載しています。

続く資料 1-2 が空家等対策協議会運営要項、資料 1-3 が委員名簿となります。つくば市空家等対策協議会についての説明は以上となります。

会長：何かご質問等がございますか。なければ、次、「つくば市空家等対策計画の見直しについて」をお願いします。

2) つくば市空家等対策計画の見直しについて

事務局（柳田係長）：続きまして、「2）つくば市空家等対策計画の見直しについて」になります。資料 2 をご覧ください。

今回の見直しについてですが、平成 29 年度に空家等対策計画を作成しましたが、今年度、計画終期を迎えることから、本市の現状をもとに空家等に関する施策を見直し、総合的かつ計画的な推進を図るため、新たな空家等対策計画（第 2 期）を策定します。

計画の位置づけは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づくもので、「つくば市未来構想」に掲げられたまちづくりの理念及び目指すまちの姿に即して策定することを基本とします。

計画期間は、令和 5 年度から令和 9 年度までの 5 年間といたします。

見直しの概略スケジュールについてですが、まず、空家等実態調査を 7 月から 10 月に実施します。7 月は調査の準備期間ということで、実際に現地の調査に入るのは 8 月上旬からとなります。計画の作成は 7 月から 12 月としており、まず素案を作成し、空家等対策協議会で協議を行います。そして、1 月にパブリックコメントを実施し、3 月の計画策定を予定しております。

空家等対策協議会の開催につきましては、空家等対策協議会を開催し、空家等対策計画及び空家等対策の推進について協議を行っていただきたいと思います。開催予定は、本日が第 1 回協議会、第 2 回を 10 月、第 3 回を 11 月、第 4 回を来年 3 月に予定しています。協議の予定内容は、資料の通りで、協議会の意見や討議の結果を計画策定に反映し、地域の実情に沿った計画となるよう努めていきます。

計画の見直しについての説明は以上となります。

会長：意見はございますか。よろしければ、次、「3）つくば市空家等対策計画（現計画）について」をお願いします。

3) つくば市空家等対策計画（現計画）について

事務局（柳田係長）：「3）つくば市空家等対策計画（現計画）について」です。資料 3 になります。

現計画の計画策定の基礎資料とするため、空家等実態調査、所有者へのアンケート調査を平成 28 年度に実施しています。実態調査では、上下水道の閉栓情報や市に寄せられた空家情報をもとに空家候補を抽出して現地調査を行

い、所在や構造、階数、接道状況などを確認しました。そして、空家候補判定理由により、1,439 件を「空家等」と判定し、その中で「特定空家等候補」、つまり管理不全な空家等となったものが 677 件となりました。

実態調査の結果ですが、空家等の分布状況では、荃崎地区が最も多く 341 件、次いで谷田部地区 301 件、筑波地区 239 件の順となりました。空家率についても、荃崎地区が高く 4.4%、次いで筑波地区 4.3%、谷田部地区 3.4%となりました。

なお、アンケート調査につきまして、この資料では調査結果を一部抜粋したものを掲載しております。調査内容としましては、「所有者について」、「調査対象住宅について」、「住宅の使用について」、「調査対象住宅の利活用について」、「調査対象住宅の維持管理について」、「困っていること」、「市の施策について」等のアンケートを行いました。空家等実態調査、所有者等へのアンケート調査の詳細について、別添の「28 つくば市空家等実態調査報告書」でご確認いただければと思います。

次、資料 3 の 2 ページ目、裏面をご覧ください。現在のつくば市空家等対策計画は、空家等対策協議会でご協議いただき、平成 30 年 3 月に策定しております。空家等対策の推進に関する特別措置法の第 6 条第 2 項に規定されている事項について定めています。少し戻りますが、資料 1-1 の 2 ページ目に特別措置法に規定されている事項がございます。

戻りまして、計画の目標として、「住んでみたい 住み続けたい まち」の環境づくりとし、計画の中で空家等の適切な管理と有効利活用の促進を図ることを施策としております。

その他、基本方針、具体的な施策、空家等対策の推進体制の概要はこの資料の記載の通りとなります。

なお、空家等対策計画の詳細は、別添「つくば市空家等対策計画」でご確認いただければと思います。

空家等対策計画（現計画）の説明は以上となります。

会長：では、意見や質問をお願いします。ないようですので、「4）空家等対策の取り組み状況について」をお願いします。

4）空家等対策の取り組み状況について

事務局（柳田係長）：続きまして、「4）空家等対策の取り組み状況について」になります。資料 4 をご覧ください。空家等の適正管理についてですが、市民から相談を受け、現地調査で近隣等に影響ありと認められた場合は、所有者等に適正管理に関する依頼文書を発送し、自主的な改善を促しています。改善がみられない場合には、所有者等への行政指導を行っています。実績の表で、情報提供件数、これは相談件数になります。そして管理不全件数、対

応完了件数を記載しています。情報提供件数は、増えていく傾向にあります。

課題等は、所有者の事情、相続問題や経済的理由などにより、対応完了に至らない案件が蓄積しているということになります。

今後の対応として、適正管理の指導等に従わない所有者に対しては、継続的に、直接訪問するといったことも含む適正管理指導を行うとともに、著しく管理不全な空家等については、特定空家等庁内調査委員会での審議を経て、必要な措置を講じていくこととしております。

続いて、空家等対策特別措置法に基づく特定空家等に対する措置ですが、特定空家等との認定（3件）、指導・勧告・命令・代執行（1件）を行っております。特定空家等の認定は、特定空家等庁内調査委員会での審議を行っております。

次に予防・周知啓発についてですが、市のホームページ、広報つくば、区会回覧などで、空家の適正管理、空家バンク制度、空家バンク登録物件を対象とした空家活用補助金、空家等無料相談会について周知を行い、空家所有者及び市民の意識の涵養、理解の増進を図っています。

その他として、空家等所有者への「空家適正管理啓発冊子」の郵送、固定資産納税通知への空家バンク制度チラシの同封などを行っています。また、平成30年11月には空家を地域の資源として活用するための取組について考える「空家活用シンポジウム」を開催しています。

2ページをご覧ください。空家等の利活用については、まず、「空家バンク事業」があります。制度の概要は、市内の空家等の有効活用を通して、定住の促進及び活性化を図ることを目的に、空き家を売りたい・貸したい、買いたい・借りたいという方々の橋渡しを行うものです。市のホームページなどで希望価格や建築年数、間取りなど物件概要を公開し、空家バンクの利用登録をした希望者から、申し込みを受け付ける形になっています。交渉や契約の媒介は、茨城県宅地建物取引業協会や全日本不動産協会と協定を結んでおり、いずれかに依頼することができる形になっています登録物件数、利用登録者数、成約件数については、表の通りです。

今後の対応・対応状況としては、全国版空家バンクの「ライフフル、アットホーム」への掲載、県・市のホームページでの掲載、区会回覧、広報つくばへの掲載、所有者への空家適正管理啓発冊子の送付、固定資産税等の納税通知封筒へのチラシ同封などを行い、継続して周知を実施していくということになります。空家バンク登録物件を対象とした空家活用補助金として、改修工事費補助金と家財処分費補助金を継続して実施していきます。

また、住宅金融支援機構と連携し、令和4年度より、空家活用補助金利用者を対象とした「フラット35地域連携型」の金利優遇を導入しています。

そして、令和2年度に国土交通省の「空家対策の担い手強化連携モデル事

業」の採択団体となったつくばハウジング研究会、これは藤本委員もメンバーになっておりますが、ここと連携して、同研究会が令和 2 年度にインスペクション費用、これは建物の状況調査のことですが、その費用の補助を行った空家 3 件につきまして、市が空家バンクへの登録を受け付けました。

次に、3 ページ、空家活用補助金についてです。先ほども触れましたが、つくば市空家バンクの登録物件を市外在住の空家バンク利用登録者が購入した場合、購入者に改修の補助、空家所有者に家財処分の補助を行うものです。今まで実績がありませんでしたが、今年度に入りまして、1 件の申請を受け付けております。

次は、「空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金」についてです。空家等を改修し、高齢者憩いの広場やみんなの食堂といった地域交流拠点として活用する地域団体に対し、改修補助金を交付するものです。実績として、令和 3 年度に 1 件の申請があり、交付しております。

続いて、空家等無料相談会についてです。

空家の所有者やこれから空家になる予定の所有者等を対象に、空家等無料相談会を茨城司法書士会や茨城県建築士会、茨城県宅地建物取引業協会の土浦・つくば支部の協力を得まして、実施しています。開催実績は、資料の表の通りです。相談内容として多いのは、売却や賃貸に関すること、具体的には、実際に持っている空家が売れるのだろうか、貸出できるのだろうかといったこと、相続や後見人制度に関すること、解体やリフォームをした場合、どれぐらいかかるのかということになります。

今後の対応として、今年度も相談会を年 4 回開催する予定で、6 月に第 1 回相談会を開催し、12 組の相談者の参加を得ているところです。また、相談会の内容について、つくばハウジング研究会と連携して、空家等のデータを共有し、空家等の発生要因の分析等を行っていただいているところです。

相談会参加者へのフォローとして、令和元年度に、平成 26 年度から 30 年度までの相談会参加者に対し、その後の経過アンケートを実施し、こちらの内容もつくばハウジング研究会と情報共有をしています。

続いて 4 ページの「空家等のデータベース事業」になります。整備状況として、平成 28 年度の空家等実態調査の情報と、これまでに空家等の適正管理事業で収集した情報を Excel ファイルに集約し、管理しています。また、空家の現地確認時に写真を撮影しており、別に保存しています。

課題等として、データを Excel ファイルで集約管理しており、情報量が年々増え、動きが重くなっているということがあります。そのため、専用の管理システム、位置情報や所有者情報などを一元的に管理できるようなシステムの導入について、検討を行っていきたいと考えています。

「4) 空家等対策の取り組み状況について」の説明は以上となります。

会長：意見や質問はございますか。

委員：最初の適正管理の実績ですが、いろいろ情報や相談が集まってくるのかと思いますが、「対応完了」というのは、こういった状態になることなのでしょうか。

事務局（柳田係長）：相談の内容として、「草木が繁茂している」、「カーポートの屋根が外れている」といったものもあります。中には「建物自体が古くなってきた」という相談もあります。草木であれば、所有者に対応をお願いし、剪定などをしていただければ「対応完了」としています。一方、建物自体の修繕については、なかなかすぐに対応とはいかず、そういったものが残っているため、すべてが「対応完了」とはなっていません。

委員：福祉の仕事をしており、無人になってしまい、あとを継いだ方、相続した方が遠くにいる、東京など全国にいるという話を聞いています。つくば市ではそういった方が多いように思います。そういった「連絡がとれなくて対応完了にならない」ということはありますか。

事務局（柳田係長）：納税関係なども含め、所有者を調べて連絡を行っています。遠方にお住まいの所有者などの場合は、現地に来て、見ていただくのは難しいので、例えば草木の伐採であれば、対応できる業者さんの一覧をその方に送り、「こういう業者がいるので、相談してください」といった形で、連絡をしています。それで対応いただいた方もいますし、「所有者が何名かに分かれているので自分一人では対応できない」という方もいらっしゃいます。

会長：対応完了しなかったものについて、もう少し細かい理由はわかりますか。相続などだとすぐに解決できる問題ではないでしょうし、こういった理由で対応できていないのかということが見えてくると、具体策も考えやすいと思います。これは、先ほど説明のあった Excel ファイルのデータベースに入っているのでしょうか。

事務局（柳田係長）：経過ということで入っています。

会長：それは分類されており、ソートすることができるのでしょうか。書き込みだけであれば、項目で分類できるようにしてもよいと思います。

実際、半分程度は「対応完了」となっていませんが、感覚として、「やってくれてもいいのにやってくれない」のか、建物の大規模改修など「時間もお金もかかるから仕方ないかな」という感じなのか、こういったケースが多いのでしょうか。「草を刈ってください」といったことでも誠実に対応してもらえないということは何割ぐらいあるのでしょうか。

事務局（柳田係長）：いろいろなケースがあります。草木であれば、業者等を頼んでもらえば対応できるケースですが、すぐ対応してくれる所有者もいれば、こちらから何度も通知等を出しても対応してくれない方もいます。そう

いった方は、やはり遠方に住んでいる所有者に多い傾向があると思います。
あと、建物自体の修繕、中には取り壊した方がよいのではといったものもありますが、やはり、なかなか進んでいかない印象があります。

会長：そういった数字的なものも見えたと、対応が違ってくるかもしれません。
例えば、税の滞納者などでもいろいろやっていますが、可視化をしてもらえるといいかもしれません。可能な限り、お願いします。

他はいかがでしょうか。

委員：情報が得られないということで、相続の話ですと、「送っても返答がない」、「納税をされていない」、「滞納状態である」というのは、感覚としてどれくらいの割合なのでしょう。この表では見えない部分になりますが、2割なのか、1割なのか、感覚でよいので教えていただければと思います。

事務局（柳田係長）：1割といったところまでは多いレベルではありません。2～3%程度の感じかなと思います。

事務局（田中課長）：補足ですが、税の情報で所有者の情報を追うことはできますが、滞納者の状況について、担当課では把握できない状況です。ただ、感覚として、相続放棄されているケースなどで、適切に管理されていないものが増えているように思います。この次の議題、国の取り組みでも出てきますが、国でも相続に関する法制度などが変わってきていますので、今後は、課題の解決に向けて進んでいくのではないかなと思っています。

委員：もう1つ、代執行について、実績は1件ということですが、可能な範囲でその経緯等を教えていただければと思います。

事務局（田中課長）：代執行は、令和2年11月に実施したものです。これまでも所有者に対し、指導をしていたのですが、所有者の方が亡くなり、相続の対象となるすべての方が相続放棄をしたため、命令できる相手がいなくなり、法律に基づく略式代執行ができるようになりました。これが実施した1件となります。

委員：財産管理人の選任については、検討しなかったのでしょうか。

事務局（田中課長）：財産管理人の選任も検討しましたが、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、略式代執行としました。

委員：適正管理の「情報提供件数」ですが、これはそれぞれの年度で相談を受けた件数であり、毎年のように同じ建物の相談があった場合などは重複している数字ということになりますか。

また、「特定空家等候補の認定（3件）」というのは、相談のあった建物でも、「特定空家等」として指導などを行う対象になる極端な建物は少ないということでしょうか。

事務局（柳田係長）：資料に「候補」とありますが、この3件は特定空家等に

認定した件数です。市内の空家等では、「特定空家等」までのレベルではなくても、それに近いレベルのものはかなり出てきている状況だと思います。

今後は、特定空家等の認定を進めていく必要があると思っています。

委員：この「特定空家等」というのは、法 14 条に基づく助言などを行ったものという理解でよいですか。

事務局（田中課長）：3 件のうち 1 件は先ほどの略式代執行を行ったもの、もう 1 件はその後自ら解体したもの、残り 1 件が所有者に対して粘り強く指導中のものとなります。

委員：2 枚目にある「フラット 35 地域連携型」について、教えてください。

事務局（柳田係長）：こちらは、適用になるのが空家活用補助金の利用者となります。フラット 35 の金利を通常より 0.5%、3 年間引き下げるという内容になっています。

委員：2 ページの空家バンクの登録状況について、令和 3 年度は登録物件数が 7 件ですが、これが「売りたい方、貸したい方」ということになるのでしょうか。また、利用登録者数は 46 ですが、「売りたい方、貸したい方」を引いた 39 名が「買いたい方、借りたい方」ということになるのでしょうか。

事務局（柳田係長）：物件登録件数の 7 件ですが、これは空家を持ちの方が、空家を登録した件数で、「この年には 7 件の登録があった」ということになります。その下の利用登録者数は、空家を利用したいということで、空家バンクに登録していただいた数が 46 ということになります。

つまり、上は登録した空家の数、下の利用登録者数は、使いたいということで登録していただいた方の数ということです。なお、この利用登録者の方が、登録物件を買ったとか借りたとかということでなく、その年に純粋に登録のあった件数ということになります。

委員：利用登録者というのは、要するに「買いたい方、借りたい方」とかということで、46 というのはそういう方の人数ということですね。

会長：今、ホームページには 2 件しか載っていませんが、これは 7 件のうち、去年 3 件、今年 2 件成約があったということなののでしょうか。

累計の登録物件数が 42、成約が 9 なので、数が合わないようにも思いますが。

事務局（柳田係長）：ホームページの掲載が 2 件しかないというのは、成約があったものだけでなく、物件登録をしました、その後、売買に適さないような事項があったため、ホームページには載せていないものもあります。また、空家バンクに登録し、ホームページに載せたけれど、空家バンクの利用登録者でない方が買ったため、バンクから削除したものもあります。

委員：3 ページの補助金について、限度額等を教えてください。

事務局（柳田係長）：空家活用補助金について、改修工事費補助金の上限は 50 万円、改修費用の 2 分の 1 までの補助になります。また、家財処分費補助金

も 2 分の 1 の補助で、上限が 10 万円となります。

下の空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金は、補助率が 2 分の 1、上限が 50 万となります。

5) 国の空家等対策について

会長：それでは、「5) 国の空家等対策について」の説明をお願いします。

事務局（柳田係長）：続いて、「5) 国の空家等対策について」になります。

資料 5 をご覧ください。平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、この法律に基づき、平成 27 年に「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」と、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「ガイドライン」が国の方から示されております。

法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望を踏まえ、令和 3 年 6 月に改正が行われております。改正の主な内容は、表をご確認下さい。1 つ紹介しますと、「基本的な指針」の一番上のところで、特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれるといった旨が記載されており、現在だけでなく将来的な危険性も考慮して、幅広く対象にできるようになっております。

指針とガイドラインにつきましては、こちらも参考資料としてつけておりますので、詳細については資料で確認いただければと思います。

次に、2 ページ目は全国の進捗状況についてです。空家等特別措置法や指針に沿って、全国 1,332 市区町村で空家等対策計画を策定し、空家等対策の推進を図っています。

続いて、所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しについてです。所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の両面から、民事基本法制の見直しが行われ、令和 3 年 4 月 28 日に公布されています。見直しの主なものは、「相続登記の申請義務化」、「住所等の変更登記の申請義務化」、「所有者不明・管理不全の土地・建物の管理制度等の創設」、「共有者不明の共有物の利用の円滑化」、「相続制度の見直し」、「相続土地国庫帰属制度の創設」などとなっております。

改正不動産登記法では、相続人に対し、その取得を知った日から 3 年以内の登記申請を義務付け、違反者には 10 万円の過料を課すといった内容になっています。

また、すべての土地所有者に対し、住所変更などがあれば 2 年以内の変更登記申請を求め、怠れば 5 万円以下の過料というような内容になっています。

不動産登記の義務化については、2024 年 4 月 1 日より適用されます。また、住所変更登記については、2026 年 4 月 28 日までには義務化されると聞いて

おります。

この他、申請書類を簡略化するなど、相続人の負担軽減も図られています。

また、改正民法では、裁判所が管理人を選定し、所有者不明土地を売却できる仕組みを創設し、遺産分割が行われず、複数人で共有する土地は、裁判所の決定があれば、一部の所有者が不明でも処分が可能となるような内容もございます。

相続土地国庫帰属制度ですが、土地所有権を国庫に帰属させることができる制度ですが、建物が存在しないなどの条件を満たし、10年分の管理相当額を納めれば、相続で得た土地の国有化を認めるという内容になっています。

「5）国の空家等対策について」の説明は、以上となります。

会長：意見や質問等はございませんでしょうか。

委員：今、説明のありました相続登記の申請義務化については、私達、司法書士の業界において、かなりホットな話題となっております。

前回の対策計画では、シンポジウムを開催したと思いますが、今回もシンポジウムのようなものを検討しているのでしょうか。

相続登記の義務化は、かなりの市民の方に影響があると思いますが、知らないという方も結構いらっしゃると思っています。国がやっていることですので、市が何をやるのかということはあると思いますが、今後、どのような対応を考えておられますか。

事務局（田中課長）：具体的には、これから煮詰めなければいけないことだと思っています。民法の話ですので、空き家だけではなく、課税なども当然関わってくることでありますので、庁内で検討しながら進めたいと考えています。

委員：素朴な疑問なのですが、野村総研の「2030年の空家問題」を知っていたので、私がこの委員になった時には、そのことが主になってこの会議を運営していくのだと思っていました。もっとすごい、変革のような会議になるのかというイメージを持っていましたが、説明を聞いて、あくまでも事務的に処理しているという感じに思えてしまいました。2030年はもうすぐそこだと思いますが、どういう形のところまでもっていきたいと考えているのかなと思いました。

4件に1件が空家になってしまう時代がそこまで来ていると野村総研は言っており、それに対し、私も緊迫感を感じました。少しわかりにくいかもしれませんが、市として、こういった方向を目指しているのかなと素朴な疑問をもちました。

会長：担当からは答えにくいと思いますので、私が話します。「空家の問題を本気で考えていかなければいけないね」といった話は庁内でもしています。一方で、相続絡みであるとか、お金が出せないとか、遠くにいる人たちが急には対応してくれないとか、そういったことが、全国的にも問題となっていま

す。じゃあ、それに対し、まず何をやるのかということになりますが、どれだけ大きなことを考えても、実際にやる作業としては、一つ一つ丁寧にやっていくしかないというのが、今まで空家対策に取り組んできた「一つの結論」とは申し上げませんが、現実なのだと思います。

一方で、例えば、つくば市の空家バンクでも、まだまだ登録件数も希望者数も少ないので、これをもっと増やさなければいけないと思っています。全体の空家に対し、本日の資料に示した数字ではかなり少ないと思います。そういうことも考えると、まず、この空家を動かすためのバンクをなんとかしなければと思っています。ただ、なにしろ、限られた人数で、他の仕事も含めてとても多くのことをやっていますので、市役所だけではできません。今、いろいろな企業などが、こういった空家バンクの登録なども含めた取り組みを行っています。いろいろな企業から話を聞いており、来年度、どういう形になるかはありますが、数百件ぐらいだとは思いますが、もっと大きな調査をし、そういったものを動かしていくということが取り組みの1つ目となります。そして、動き出せば、周囲の空家を持っている方も、「思ったより空家バンクに登録すると動くのだな」ということが見えてくるのかなと思っています。

私は、県北のいろいろな自治体の空家バンクに自分で登録していますが、逐一ホームページの変更があればアラートが来るようになっていています。例えば、大子町からは、頻繁に新しい物件の通知が来ます。それは、専従の人を雇い、コツコツやっているのですが、大子町の町長と話したら、「うちにはこれしかないの」と言っていました。そういった本気で取り組むことが重要ですが、同時につくばの難しさとして、大子町ほど状況が深刻でないというか、集落がなくなってしまうというところまで進んでいないということがあります。おそらく、15年ぐらいズレてその時が来ると思いますが、それ故に住民側にも、なかなかその危機感を共有できていないところがあると思っています。

空家バンクのフォーラムなどもやりましたが、やはり市民の啓発をしっかりやっていかなければと思っています。また、貸す方としても、個人だけではなくて、例えば、地域のNPOなどの事務所として活用するなど、あらゆる手を尽くしていく必要があると思っています。

それをどう実現するかとなると、結局はマンパワーとの兼ね合いにもなりますが、進めていけないことには、どんどん空家が増えていく状況に対応できないので、担当課で悩みながら対応するとともに、議会の皆さんとも相談をしなければいけないですが、どこまでの投資をして進めていくかということにもなります。今、来年度の予算については鋭意検討中ですが、「こういったことがやりたいです」ということが、この会議でも出てくるのかなと考え

ています。

ただ、なかなかドラスティックな「空家のすごいプラン」といったものはないのかなという気はしています。委員は、逆にこういったイメージをお持ちですか。

委員：説明いただき、だいぶ見えてきました。最初の資料の説明だけだと、市が所有者の方に対応することがメインに思えましたが、「企業とコラボ」といったことも考えており、前進しているということのをうかがい、「やっぱりこれから前に進んでいくのだな」ということが見えてきましたので、とてもよかったと思います。

会長：企業に対しては、「「事務所としての利用はどうですか」といったことを考えていかなければいけないねという」段階であり、具体的に企業に調査したということではありません。大きな方向性をしっかり示しながら、原則はコツコツ進めることになるのだろうなと思っています。

委員：今の話を聞き、実際に難しい取り組みだというのは、そうだと思います。最初、自己紹介の時に山崎委員が言っていたことですが、現状の空家だけでなく、空家予備軍もたくさんあると思います。そういったことへの対応が、市のホームページに載るような実際の対策計画の中におとしこめるのが気になります。

わかりやすくいうと、例えば、「相続放棄が発生しないように遺言書を作成しましょう」ということで、「市は遺言書の作成に補助を出します」ということになれば、少しは変わるかもしれませんが、実際には難しいと思います。今日の資料を見た限りでは、「つくば市は頑張っているな」というのが第一印象ですが、見る人によって印象が違うかもしれません。

また、市で空家に関わる人数が足りているのかということが気になりました。市の方が、所有者にコンタクトをとったり、実態調査をしたりしているということでしたが、例えば、相続が発生した場合に、「課税台帳で所有者がわかり、連絡をしたらハイとすぐ返ってくる」ということなら簡単ですが、実際にはそうでないと思います。担当部署の現場の方は、相続人を調べ、調査し、連絡を取ってという地道な作業をされており、マンパワーが必要になると思います。そのあたりはどう考えているのでしょうか。

会長：市役所のどの部署もマンパワーが足りてないのは明確です。全課長の要求を満たそうとすると、250 人足りない状況ですが、現実問題としてそこまで増やすことはできませんので、それなら予算を使い、外部の企業などを使って、空家を調査し、空家バンクへの登録を促し、「〇〇件登録を目指します」といったことも考えられると思います。そういうことをやっている企業も増えておりますし、国の認定制度もあります。

どの部署もギリギリで回しているのが現状ですが、職員を大幅に増やすの

は、30 年後など人口減の時代を考えると厳しいことになりますので、例えば、空家バンクの登録については、いろいろな工夫をしながら、本当に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になると思っています。市民から怒られることも多く、大変ですが、職員の皆さん、頑張っていきましょう。

委員：建築などの研究発表ではないですが、つくば市には地元に大学があり、若者は発信力がありますので、企業だけでなく学生の力も活用できればよいと思います。

委員：私が所属しているのは社会工学類で、社会問題を工学の視点で解決していこうというところなんです。大学生をシェアハウスのように空家に住まわせて、地域のスポーツ少年団のコーチをやってもらおうといった取り組みを常総市でやっていると聞いたことがあります。また、石岡市では藁葺き屋根の空家を再生し、地域の交流拠点にしようというプロジェクトもあります。少しずつですが、そういった取り組み事例があります。

大学生は体力もありますので、結構元気にそういったことを意欲的に取り組んでおり、大学生を活用することもできるのかなと思います。

会長：つくばにはハウジング研究会などがあり、そういったところで社会工学類などの学生さんが調査するなど関わりはありますので、今後も、どんどん関係性を深めていければよいと思っています。

他に意見はございますか。

無いようですので、一回目の協議を終了しますが、非常に難しいテーマで、頭を悩ましておりますが、できるだけ早い段階で、つくば市でも取り組みができればと思っています。

大子町の空家バンクの通知を見て、一度実際に現地を見に行きました。ある集落で、最初は、みんな様子見ていたということでしたが、空家バンクに登録し、1 件決まったら、周りがみんな登録をしはじめたということでした。ある意味、地域は周りの目をよく見るので、「空家バンクに登録するのは・・・」という人たちも、実際に活用して地域の人も喜んでいるのを見ると、「これもアリなんじゃないかな」と思ってもらえるようになると思います。そういった集落への移住もありますし、小林委員の荃崎のように 40 年以上前に作られた住宅団地が高齢化し、空家が増えるといった種類の違う問題もあります。そちらはどのようなアプローチをしていくかはありますが、リフォームなどでうまくいっている事例もあります。いろいろな角度から皆さんの知見を総動員し、発信をして、やっていかないと、この問題はうまくいかないと思います。そういう意味で、危機感を強く持っていますので、ぜひ皆さんよろしく願いいたします。

では、事務局に返します。

6 その他

事務局（大谷補佐）：ありがとうございました。

その他として、次回の空家等対策協議会の日程について連絡いたします。

次回は 8 月上旬から始まる空家の実態調査の結果、本日指摘のあった適正管理の状況報告などを報告いたします。

令和 4 年 10 月の 1 週目に次回協議会を開催したいと思っております。既にご予定等のある方もいらっしゃると思いますが、その場合は、後ほど事務局まで連絡いただけるようお願いいたします。

日程を調整の上、開催日時が決まりましたら、開催通知の送付に先立ち、電話等で連絡させていただきます。よろしくお願いいたします。

7 閉会

事務局（田中課長）：以上をもちまして、令和 4 年度第 1 回つくば市空家対策等対策協議会を終了いたします。ありがとうございました。

第1回つくば市空家等対策協議会座席表

日時: 令和4年7月25日(月)午後2時

会場: つくば市役所5階庁議室

つくば市長



敬称略

茨城司法書士会

すとう たかし
須藤 孝



茨城県宅地建物取引業協会

かとり たかゆき
香取 隆之



茨城県建築士会

うしおだ みつる
潮田 充



つくば市社会福祉協議会

いなば みつまさ
稲葉 光正



茨城県警察つくば警察署

おおさき あつし
大崎 篤



つくば市議会議員

ながつか たかひろ
長塚 俊宏



国土技術政策総合研究所

ふじもと ひでかず
藤本 秀一



筑波大学

さの ゆきえ
佐野 幸恵



市民委員

やまざき たかこ
山崎 孝子



市民委員

むらかみ よしたか
村上 義孝



市民委員

こばやし とみお
小林 富雄



事務局

令和4年度第1回つくば市空家等対策協議会

日時 令和4年(2022年)7月25日(月)

午後2時

場所 つくば市役所庁議室(本庁舎5階)

次 第

1 開会

2 委嘱状交付

3 市長あいさつ

4 会長・副会長の選出

5 議事

- 1) つくば市空家等対策協議会について
- 2) つくば市空家等対策計画の見直しについて
- 3) つくば市空家等対策計画(現計画)について
- 4) 空家等対策の取り組み状況について
- 5) 国の空家等対策について

6 その他

7 閉会

1) つくば市空家等対策協議会について

<設置趣旨>

つくば市の空家等の対策につきましては、市民の安全で安心な生活を確保することを目的として平成 24 年 9 月に「つくば市空き家等適正管理条例」を制定し、空家等の適正管理に関する施策を実施してまいりました。

さらに、平成 26 年 11 月には空家等対策の推進に関する特別措置法が公布されました。同法では、市町村の責務として、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とあります。このようなことから、同法 7 条に規定する協議会を設置し、法第 6 条に規定する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っています。

<根拠法令等>

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法 第 7 条「協議会」
- ・つくば市空家等対策協議会運営要項

<協議事項>

- ・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
- ・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

【参考】

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）抜粋

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3～4 （略）

（協議会）

第七条 市町村は、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の協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二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。

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

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	社会福祉士の資格を有して地域の福祉に携わる者
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 域助教	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

2) つくば市空家等対策計画の見直しについて

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、平成 29 年度につくば市空家等対策計画(平成 30 年度～令和 4 年度:5 か年)を策定しました。現計画が今年度に計画終期を迎えることから、本市の現状を基に空家等に関する施策を見直し、総合的かつ計画的な推進を図るため、新たなつくば市空家等対策計画(第 2 期)を策定します。

<計画の位置づけ>

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「つくば市未来構想」に掲げられたまちづくりの理念及び目指すまちの姿に即して策定することを基本とします。

<計画期間>

つくば市空家等対策計画(第 2 期)の計画期間は、令和 5 年度から令和 9 年度までの 5 年間とします。

<見直しの概略スケジュール>

- 7 月～10 月 : 空家等実態調査
- 7 月～12 月 : 計画作成(素案作成、空き家対策協議会で協議)
- 1 月 : パブリックコメント
- 3 月 : 計画策定

<空家等対策協議会の開催>

空家等対策協議会を開催し、空家等対策計画及び空家等対策の推進について、協議を行います。

<開催予定>

協議会の開催は以下の 4 回を予定しています。

回	開催予定	協議予定内容
第 1 回	令和 4 年 7 月 25 日	主旨と開催予定、現状・実態・事業実績等について
第 2 回	〃 10 月	検討課題と施策・事業への反映について
第 3 回	〃 11 月	計画素案を提示、討議
第 4 回	令和 5 年 3 月	計画の決定

協議会における意見や討議の結果を計画策定に反映することにより、地域の実情に沿ったものとするよう努めます。

3) つくば市空家等対策計画（現計画）について

【平成 28 年つくば市空家等実態調査】

市内の空家等の実態を調査（H28.8.5～H29.2.28）するとともに、所有者等へのアンケート調査（H28.12.26～H29.1.31）を実施し、空家等の発生原因や所有者の意向等を把握しました。

＜実態調査＞

上下水道の閉栓情報や市に寄せられた空家情報をもとに「空家候補」を抽出し、さらに現地調査にて、所在や構造、階数、接道状況等を確認しました。

そして、空家候補判定理由（郵便受けが塞がれている、近隣住人からの聞き取り調査、など 12 項目）により 1,439 件を「空家等」判定し、その中で「特定空家等候補」（管理不全な空家等）となったのは 677 件でした。なお、空家等のほとんどは木造の 1、2 階建でした。

空家等実態調査の結果

地区	①戸建て住宅の 世帯数（件）	②空家等数 （件）	③空家率 （％）	④特定空家等 候補（件）
筑波	5,535	239	4.3	108
大穂	3,816	108	2.8	51
豊里	4,197	108	2.6	58
桜	5,742	178	3.1	93
谷田部	8,977	301	3.4	137
荃崎	7,673	341	4.4	167
研究学園地区	6,609	143	2.2	59
TX 沿線開発区域 (中根・金田台地区を除く)	3,057	21	0.7	4
計	45,606	1,439	3.2	677

注 ①H27 国勢調査による、②本調査による、③＝②/①

＜アンケート調査の結果＞

実態調査で「空家等」と判定された空家等の所有者へアンケート調査を行いました。

空家の状態	所有者の年齢：60 代（30％）が最多 築年数：築後 30～39 年（33％）が最多 空家になった時期：H24～H28（32％） その理由：別の住居へ転居（23％）、賃借人などの入居者が退去（19％）。
空家の利活用	売却先や入居者を募集していない（65％）、募集している（28％）
空家の維持管理	維持管理をしている（73％：「数か月に 1 回程度」、「庭の手入れや草刈、剪定」が上位）、していない（18％：「住所から対処物件までの距離が遠い」や「経済的理由」が上位）
困っていること	維持管理（29％）、売却・賃貸（19％）、固定資産税（15％）。
空家対策の周知	無料相談会や空家バンクを知らなかった（68％）

【つくば市空家等対策計画】

使用されずに放置された空家等が増加し社会問題となってきたことを踏まえ、下記のような「つくば市空家等対策計画」を平成 30 年 3 月に策定しました。

＜つくば市空家等対策計画（現計画）の構成＞

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	
基本方針	1 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所有者等の意識の涵養・理解の増進 (2) 空家等の管理不全化の防止 (3) 管理不全な空家等への対応
	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 (2) 地域、事業者、行政の連携による相談体制の整備
具体的な施策	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 (2) 空家等の管理不全化の防止 (3) 管理不全な空家等への対応
	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 (2) 除却した空家等に係る跡地の利活用の促進
	その他施策の実施について	(1) 空家等の活用又は除却等を対象とした国の補助制度の活用 (2) 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の検討
空家等対策 の推進体制	1 庁内実施体制	(1) つくば市空家等対策協議会の設置 (2) 庁内実施体制、主管課と庁内関係部署との連携 (3) 県、他市町村との連携 (4) 関係団体との連携

参照：つくば市空家対策計画（概要版）

4) 空家等対策の取り組み状況について

【適正管理】

市民から相談を受け、現地調査で近隣等に影響ありと認められた場合は、所有者等に「空家等の適正管理に関する依頼文書」を送付し、自主的な改善を促す。改善が見られない場合は、所有者等への行政指導（助言・指導）を行う。

<実績>

年度：件

	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

<課題等>

所有者等の事情（相続問題や経済的理由等）により対応完了に至らない案件が蓄積している。

<今後の対応>

適正管理の指導等に従わない所有者等に対しては、継続的に適正管理指導するとともに、著しく管理不全な空家等については、特定空家等庁内調査委員会での審議を経て、必要な措置を講じていく。また、空家無料相談会等への参加を促し、事情解決の一助とする。

<特定空家等に対する措置>

空家等特措法に基づく「特定空家等に対する措置」として、特定空家等候補の認定（3件）、指導、勧告、命令、代執行（1件）を行った。特定空家等の認定の際は「特定空家等庁内調査委員会」で審議を行った。

【予防・周知啓発】

「つくば市空家バンク制度」の登録物件数を増加させるために、空家適正管理啓発冊子の発行やシンポジウムを開催する等、空家所有者及び市民の意識の涵養、理解の増進を図っている。

市ホームページ、広報つくば、区会回覧など	空家等の適正管理、空家バンク制度、空家活用補助金、空家等無料相談会について周知。
空家適正管理啓発冊子	空家等所有者に空家適正管理啓発冊子を郵送。
固定資産税納税通知へのチラシ同封	固定資産税納税通知へ空家バンク制度、空家活用補助金、空家等無料相談会周知のためのチラシを同封。
つくば市空家活用シンポジウム	空家の有効活用のメリットや活用事例等の紹介、空家を地域の資源として活用するための取組について考えるシンポジウムを開催。 （平成 30 年 11 月開催、参加者数：118 名）

【利活用】

●空家バンク事業（空家等の利活用）

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 13 条（空家等及び空家等の跡地の活用等）に基づき、新たな空家を生み出さず、新たな居住者を見つける施策として空家バンク制度を実施している。

＜制度内容＞

市内の空家等の有効活用を通して、定住の促進及び活性化を図ることを目的に、空家を売りたい、貸したい、買いたい、借りたいという方々の橋渡しを行うもの。

空家所有者から情報を集め、市のホームページなどで希望価格や建築年数、間取りなど物件概要を公開し、利用希望者から申し込みを受け付ける。

交渉や契約の媒介については、次の協定に基づき 2 協会のいずれかに依頼することができる。

協定の締結：茨城県宅地建物取引業協会と空家等の売買又は賃貸借の交渉の媒介に関する協定書
（平成 28 年 2 月 8 日）
：全日本不動産協会と「つくば市空家バンク制度による空家等の媒介に関する協定書」
（令和元年 5 月 31 日）

＜登録状況＞

	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	累計
登録物件数	1	3	10	2	11	8	7	42
利用登録者数	6	13	31	37	31	35	46	204
成約件数	0	0	1	1	3	1	3	9

（令和 4 年 3 月 31 日現在）

＜今後の対応（対応状況）＞

- 全国版空家バンク（ライフル、アットホーム）や県・市のホームページへの掲載、区会回覧、市報掲載、空き家適正管理啓発冊子（約 900 部）を空家所有者等へ送付。ほか、各窓口センターにも設置し、周知を図る。
- 固定資産税・都市計画税の納税通知封筒への空家バンク募集チラシ同封（4 月発送）を継続して実施する。
- 空家バンク登録物件を対象とした空家活用補助金（改修工事・家財処分）を継続して実施する。
市ホームページ、納税通知同封チラシ、地区回覧、市報掲載、空家適正管理啓発冊子等で周知。
- 住宅金融支援機構と連携し、空家活用補助金利用者を対象とした「フラット 35 地域連携型（金利引下）」を令和 4 年度に導入。
- 令和 2 年度に、国土交通省「令和 2 年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の採択団体となった「特定非営利活動法人つくばハウジング研究会」と連携し、同研究会が令和 2 年度にインスペクション費用の補助を行った空家等 3 件について、市が空家バンクへの登録を受け付けた。

●空家活用補助金（改修工事費補助金・家財処分費補助金 R2～）

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され（市外在住者購入）、改修及び家財処分を行う方に対し、補助金を交付する。

●空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金(R3～)

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に対し改修補助金を交付する。

<実績>

令和3年度	交付1件（富士見台・高齢者憩いの広場）

●空家等無料相談会事業

市内の空家等の廃屋化予防の観点から、空き家の所有者等を対象とした空家等無料相談会を茨城司法書士会、茨城県建築士会、茨城県宅地建物取引業協会土浦・つくば支部の協力を得て、実施している。

各団体から派遣された相談員3名と市職員が、事前申込みした相談者（定員12組）に対応していく。

<実績>

年度	開催日	参加数	備考
平成28年度	3日	35組	
平成29年度	3日	36組	
平成30年度	4日	39組	
令和元年度	4日	43組	
令和2年度	2日	23組	新型コロナ感染対策により2日中止
令和3年度	2日	23組	新型コロナ感染対策により2日中止

<相談内容>

- 売却や賃貸に関すること（売却が良いか賃貸が良いか、価格等）
- 相続や後見人制度に関すること
- 解体やリフォームに関すること（方法、価格等）

<今後の対応（対応状況）>

- 令和4年度は、年4回、各12組上限で実施する。（実施日：6/4、9/10、11/26、1/28）
- つくばハウジング研究会と連携し、これまでの相談会事例について、個人情報を除く空家等データ（築年数、地域等）を共有し、空家等の発生要因の分析を行っていく。
- 令和元年度に、平成26年度から平成30年度までの相談会参加者に対し、その後の経過アンケート調査を実施。つくばハウジング研究会と情報共有。

【空家等のデータベース事業】

管理不全な空家等の解消に向け、迅速かつ柔軟な対応が行えるよう、空家等のデータベースの整備及び更新を行う。

＜整備状況＞

平成 28 年度の空家等実態調査情報とこれまでに空家等の適正管理事業で収集した情報を Excel ファイルに集約し、管理している。

また、現地確認時に撮影した各空き家の写真を別に保存している。

＜課題等＞

データをエクセルファイルで集約管理しているが、情報量が年々増え、動きが重くなってきていることから、専用の管理システム（位置、所有者、指導経過等の一元管理）の導入についても検討を行う。

5) 国の空家等対策について

適切な管理が行われていない空家等が増え、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要との認識から、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布されました。

この法律に基づき、国は平成 27 年に、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^{※1}」と、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「ガイドライン^{※2}」を示しました。

※1 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）第 5 条第 1 項に基づく「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」

※2 同法第 14 条第 14 項に基づく「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）

参照：https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001429586.pdf

＜指針等の改正＞

「基本的な指針」と「ガイドライン」は、令和 3 年 6 月に、法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空き家対策を強力に推進するため、以下のとおり改正が行われました。

「基本的な指針」と「ガイドライン」の改正のポイント

基本的な指針	ガイドライン
○特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載	○空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載
○所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載	○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も考えられる旨を記載
○地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載 等	○外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となる旨を記載、等

参照：https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000146.html

＜全国の推進状況＞

この法や指針等に沿って全国の自治体では、1,332 市区町村（77%）が「空家等対策計画」を策定し、空家等対策の推進を図っています。

参照： <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001429587.pdf>（p 10）

令和 3 年 3 月 31 日時点（調査対象：1,741 市区町村）

＜所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し＞

所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の両面から、民事基本法制（民法等の一部を改正する法律、相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律）の見直しが行われ、令和 3 年 4 月 28 日に公布されました。

登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し（発生予防）	土地・建物等の利用に関する民法の見直し（利用の円滑化）	土地を手放すための制度の創設（発生予防）
○相続登記の申請義務化 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から 3 年以内に相続登記の申請をすることを義務付け ○住所等の変更登記の申請義務化 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から 2 年以内にその変更登記の申請をすることを義務付け	○所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設 ○共有者不明の共有物の利用の円滑化 ○相続制度の見直しなど	○相続土地国庫帰属制度※の創設 ※相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度

参照： https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html

: <https://www.moj.go.jp/content/001375308.pdf>

28 つくば市空家等実態調査報告書

平成29年2月

つくば市

第1章 調査の概要

1 調査の背景

近年、適切な管理が行われずに放置され防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等が増加し社会問題となっています。

総務省統計局が実施している「平成 25 年住宅・土地統計調査」によると、つくば市（以下「市」）の住宅総数は、107,280 戸であり、賃貸用や売却用を含めた空家数は、16,940 戸、そのうち一戸建てが 3,580 戸、共同住宅が 13,360 戸となっています。また、空家率は、平成 25 年は 15.8%となっています。

市では、平成 25 年から「つくば市空き家等適正管理条例」に基づき、管理不全な空家等の所有者に対して助言・指導等を行い、適正管理を促進してきました。また、平成 27 年には空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」）が施行されました。

2 調査の目的

市内の空家等の実態を調査するとともに、所有者等へのアンケートを実施し、空家等の発生原因や所有者の意向等を把握することにより、空家等の利活用や適正管理等の施策及び空家等対策計画策定の基礎資料とするものです。

3 調査範囲

つくば市全域

4 調査対象

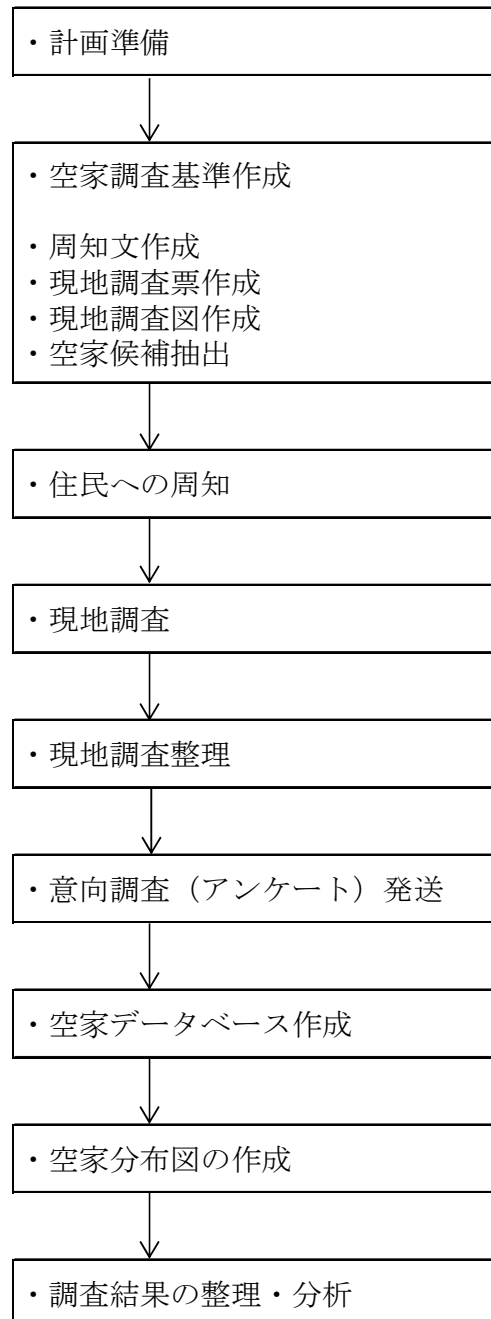
市内にある住宅及び併用住宅
※国家公務員宿舎は除く

5 調査の実施期間

平成 28 年 8 月 5 日～平成 29 年 2 月 28 日

第2章 調査内容

1 調査の概要



2 用語の定義

空家等：特措法における空家等とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態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。）となっており、本調査における空家等も同義とします。

特定空家等：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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

3 調査の準備

（1）調査対象建築物の抽出

調査対象建築物の抽出については、上下水道の閉栓情報及び市に寄せられた空家情報をもとに抽出を行いました。また、水道未整備地区については、すべての住宅を調査対象としました。

(2) 現地調査員の身分証明

現地調査にあたり、調査員の「身分証」及び「腕章」を作成し、その携帯及び着用を義務付けました。

第 号	身 分 証 明 書			顔 写 真
氏 名				
生年月日	昭和	年	月	日
調査委託業者				
所在地				
作業名称	28つくば市空家等実態調査業務			
有効期限	自	平成28年	10月	3日
		至	平成28年	12月28日
平成28年	月	日	発行	
つくば市長				

身分証（イメージ）



腕章（イメージ）

(3) 住民への周知

住民へ空家実態調査を周知するため、つくば市ホームページ及び広報つくばへお知らせを掲載しました。また、各自治会をとおして「空家実態調査のお知らせ」を回覧し周知を図りました。

・つくば市ホームページ

The screenshot shows the official website of Tsukuba City. At the top, there are navigation links: 'サイトマップ' (Site Map), 'モバイルサイト' (Mobile Site), 'お問い合わせ一覧' (List of Inquiries), '文字サイズ' (Text Size), 'アクセスマップ' (Access Map), and '施設案内' (Facility Guide). A search bar is located on the right. Below the navigation bar, a breadcrumb trail reads: 'トップページ >> くらし・手続き >> お知らせ >> 空家実態調査のお知らせ'. The main heading is '空家実態調査のお知らせ' (Notice of Empty House Real Status Survey), dated '平成28年9月15日 掲載' (Posted on September 15, 2016). The content explains that the city is conducting a survey to manage empty houses and requests cooperation from residents. It lists the survey area as '市内全域' (City-wide), the method as '目視による外観調査及び写真撮影' (Visual inspection and photography), the period as '平成28年10月上旬から12月下旬まで(予定)' (From early October to late December, 2016), and the contractor as '株式会社ヤチホ' (Yachiho Co., Ltd.). At the bottom, contact information for '空家対策室' (Empty House Countermeasures Room) is provided: '電話: 029-883-1111 (代表)' and 'Eメール: [icon]'.

サイトマップ
モバイルサイト お問い合わせ一覧 文字サイズ アクセスマップ 施設案内

検索

トップページ >> くらし・手続き >> お知らせ >> 空家実態調査のお知らせ

空家実態調査のお知らせ

平成28年9月15日 掲載

空家実態調査のお知らせ

近年、市内には放置されたままで適正に管理されていない空家等が増えています。市では、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空家等の有効活用や適正管理に向けた施策の基礎資料とするために空家等の実態調査を行います。皆様の御理解と御協力をお願いいたします。

○調査区域

市内全域

○調査方法

調査員が巡回し空家等であると思われる建物について目視による外観調査及び写真撮影を行います。
なお、調査員は調査員証及び腕章を着用しています。また、調査員が私有地へ立ち入ることはありません。

○調査機関

平成28年10月上旬から12月下旬まで(予定)

○委託業者

株式会社ヤチホ

このページに掲載されている情報のお問い合わせ先

空家対策室
電話: 029-883-1111 (代表)
Eメール: [icon]

- 7 -

回 覧

空家実態調査のお知らせ

市では、今後の住宅施策、空家の適正管理や利活用、生活環境の保全等の対策に資するための基礎的資料とするため、空家の実態調査を実施します。

原則、外観の目視による調査ですが、場合によっては近隣の方に聞き取りをさせていただくこともあります。

御協力をお願いいたします。

○調査期間 平成 28 年 10 月上旬から 12 月下旬

○調査範囲 市内全域

○調 査 員 腕章及び調査員証を携帯し、市が委託した業者の調査員が行います。

《腕章イメージ》

つくば市空家等実態調査
調 査 員

◎問合せ先

つくば市営繕・住宅課空き家対策室

TEL : 029-883-1111 (代表) 内線 3422・3421

4 現地調査

(1) 現地調査の実施期間

平成 28 年 10 月 3 日～平成 28 年 11 月 30 日

(2) 現地調査方法

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

B 要対応

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		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					
①空家候補判定理由(複数選択可) 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等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たり、放置物があるなど、出入りしている様子がない 6. 敷地内に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() *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 ※ ①で、、8、9、10に○をした場合は、○が1つであっても特定空家の判定を行う。 その他に○をつけた場合、2個以上あった場合、特定空家の判定を行う。							
備考							

< 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	建築物	(1) 壊の建築物の倒	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) 散屋根、外壁等の脱落、飛	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	看板の仕上り材料の剥落、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。	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	
		③	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		
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「A」に○がつかなかった場合			そのままだでも利活用は可能。

5 アンケート調査

(1) アンケート概要

アンケートは、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アンケートを行いました。

(2) 調査期間

アンケートは、平成 28 年 12 月 26 日から平成 29 年 1 月 31 日までの期間で行いました。

<依頼文>

第 号
平成 年 月 日

空家等所有者各位

つくば市長
[公 印 省 略]

空家実態調査アンケートへのご協力をお願いについて

日頃から市政の発展にご理解、ご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

現在、つくば市では空家が増加傾向にあり、住宅施策を推進する上で空家の有効活用が課題となっています。

そこで市では今年度、市内の空家の実態を把握することを目的とした「空家実態調査」を実施しております。

このアンケートは、現地調査（外観目視調査）によって抽出された住宅の所有者様にご回答をお願いしております。

ご回答いただいた内容につきましては、今後の住宅政策の検討のための基礎資料とし、その他の目的には一切使用いたしません。

お忙しいところ誠に恐縮ではございますが、調査についてご理解、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

※住宅の敷地外から外観目視により判定しているため、調査対象住宅が空家ではないにもかかわらず抽出されている場合がございます。その場合は大変恐縮ではございますが、別紙調査票「アンケートを始める前の質問」の、1に○を付けていただいた上、返信用封筒にてご返信をお願いいたします。

ご記入いただいたアンケート用紙は、お手数ですが同封の返信用封筒に入れて
平成 29 年 1 月末日までにご投函ください。

問合せ先

つくば市営繕・住宅課空き家対策室

電話番号 029-883-1111

内線 3421・3422

調査委託先

株式会社ヤチホ

住所 東京都新宿区市谷本村町3-2-2

電話番号 03-5227-3501

<アンケート用紙>

空家実態調査アンケート

調査対象住宅の所在地情報に誤りがないかご確認をお願いいたします。

記載内容に修正がある場合は二重線で消して訂正してください。

つくば市 調査対象住宅の住所

上記、調査対象の住宅についておたずねします。

ここでいう「空家」は、
●賃貸・売却用の空家
●仕事が遅くなった時などに使う二次的住宅（別荘も含みます）
●長期不在（転勤・入院など）のその他の空家
のことも含まれます。

あてはまるものに○、または記入をお願いします。

《アンケートを始める前の質問です。上記、調査対象の住宅は？（1つ選択）》

- 1 住んでいる（賃貸入居者ありも含む） 2 空家である

※ 上記にて、1を選択された方はこの設問で終了です。

お手数ですが、返信用封筒へ入れ、返送してください。

ご協力ありがとうございました。

I.所有者について

（1）本アンケートの回答者はご本人ですか？（1つ選択）

- 1 本人 2 本人以外（ご関係）

（2）所有者様の満年齢をお答えください（平成28年1月1日現在）

歳

（3）その住宅の所有の主体はどれにあたりますか？（1つ選択）

- 1 単独個人名義 2 複数個人名義
3 法人 4 その他（）

（4）敷地はどなたが所有していますか？（1つ選択）

- 1 建物所有者と同じ 2 建物所有者の家族・親族
3 他人からの賃借 4 その他（）

※裏面に続きます。

(5) 現在のお住まい(ご自宅)は以下のどれに該当しますか？(1つ選択)

1 持家	2 賃貸住宅
3 その他()	

(6) 世帯類型をお答えください(1つ選択)

1 単独世帯	2 夫婦のみの世帯
3 親と子供の世帯	4 親子、孫の3世代にわたる世帯
5 その他()	

(7) ご自宅および調査対象の空家以外に住宅を所有されていますか？(1つ選択)

1 所有している	2 所有していない

①「1 所有している」その場所は次のどちらになりますか？(複数回答可)

1 つくば市内	2 県内他市町村
3 他県()	都・道・府・県)
- 戸数をお答えください(合計 戸)

(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)

1 行っている (進捗状況)	2 行っていない ()

Ⅱ.調査対象住宅について

(1) 築年数はどれくらいですか？

築 年

(2) 住宅の構造は次のうちどれですか？(1つ選択)

1 木造	2 鉄骨造(鉄筋コンクリート造)
3 その他()	

(3) 何階建てですか？

地上 階建て

Ⅲ.住宅の使用について

(1) 現在、どのような状態になっていますか？(1つ選択)

① 住める状態である	1 はい	2 いいえ
② 建物(内部も含みます)に損傷がある	1 ある	2 ない
③ 植栽等の手入れ状態は	1 できている	2 できてない

※次の用紙に続きます。

(2) その住宅が空家になった時期はいつですか？

(昭和 ・ 平成 ・ 西暦) () 年 () 月頃

(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)

1 別の住居へ転居したため	2 建て替えのため一時的に退去
3 増改築・修繕のため一時的に退去	4 転勤等の長期不在のため
5 賃借人などの入居者が退去したため	6 相続により取得したが入居していないため
7 居住用に取得したが入居していないため	8 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)
9 賃貸経営用に取得したが、賃借人がみつからないため	10 売却用に取得したが、購買者がみつからないため
11 火事・災害等で使用不能	12 経年劣化で使用不能
13 その他 ()	

(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？(1つ選択)

1 日常的	2 週1日以上	3 月1日以上
4 数ヶ月に1回以上	5 年1回以上	6 その他 ()

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)

1 生活拠点が別なため	2 建物の劣化や損傷が著しいため
3 権利関係が不確定なため	4 物件の詳細自体が分からないため
5 その他 ()	

(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)

1 募集している	2 募集していない

① 「1 募集している」その内容は？(1つ選択)

1 購入者を募集している	(進捗状況_____)
2 賃貸として入居者を募集している	(進捗状況_____)
3 売却と賃貸の両方で募集している	(進捗状況_____)

※裏面に続きます。

② 「2 募集していない」その理由は？（1つ選択）

- 1 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
- 2 物置・トランクルームとして利用しているため
- 3 建替えやリフォームを予定しているため
- 4 修繕や清掃など、募集をするための準備ができていないため
- 5 借地であり、土地を返還する予定のため
- 6 その他（ ）

V.調査対象住宅の維持管理について

(1) 維持管理はされていますか？（1つ選択）

- 1 している 2 していない

「1 している」

① 維持管理者はどなたですか？（1つ選択）

- 1 所有者（回答者）
2 家族・親戚
3 近隣住民・知人
4 民間業者（管理人、不動産会社、管理業者等）
5 空き家専門管理代行業者
6 その他（ ）

② 頻度は？（1つ選択）

- 1 週1回以上
2 月1回以上
3 数ヶ月に1回以上
4 1年に1回以上
5 1度もしたことがない
6 その他（ ）

③ 維持管理方法は？（複数選択可）

- 1 家屋内の清掃 2 庭の手入れ、草刈、剪定
3 空気の入替え 4 建物の修繕・点検
5 建替え・改築した（ 年 月頃） 6 建替え・改築予定（ 年 月頃）
7 様子を見るだけ

「2 していない」

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 経済的理由のため	2 現住所から対象建物までの距離が遠い
3 身体的・年齢的な問題	4 権利関係が不確定なため
5 物件の詳細が分からない	6 取り壊す予定のため
7 相続放棄手続	8 相続権があるのみで管理責任はない
9 その他（ ）	

※次の用紙に続きます。

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)

1 維持管理	2 修繕・建替え・改築
3 売却・賃貸	4 相続・相続放棄
5 賃借人の所有物の放置	6 固定資産税
7 その他()	

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？

- 1 無料相談会を知っている
(不動産の専門家, 司法書士, 建築士, 市職員が応じる相談会)
- 2 空き家バンクを知っている
(空き家を「売りたい・貸したい」「買いたい・借りたい」という方々の橋渡しを行う制度)
- 3 知らなかった

(2) 施策を利用について(1つ選択)

1 両方希望する	2 無料相談会を希望する
3 空き家バンク希望する	4 希望しない
	(理由)

(3) 制度の利用を希望される方は, 連絡先をご記入ください。

お名前 : _____

ご住所 : _____

電話番号 : _____

(4) 今後, 市にどのような施策を希望しますか？

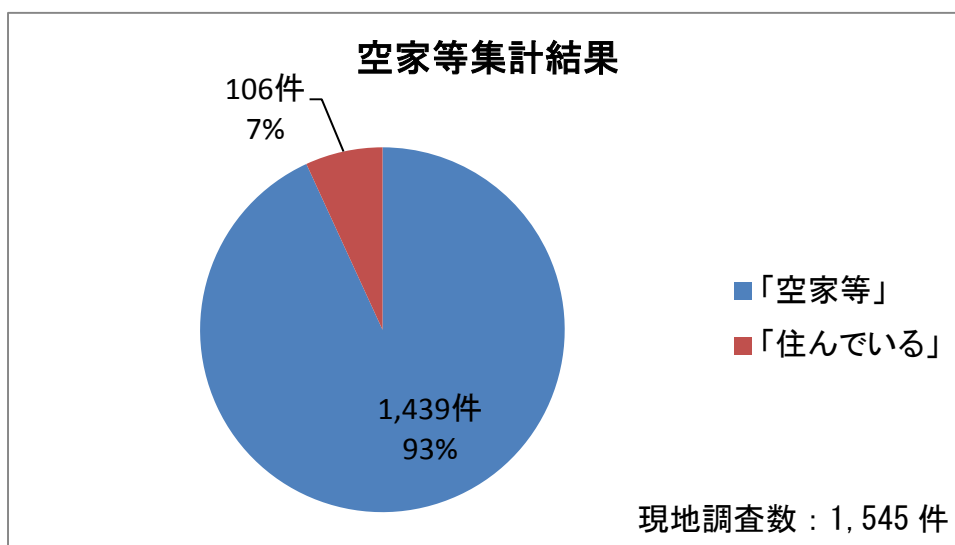
調査は以上です。ご協力ありがとうございました。

第3章 調査結果

1 調査結果概要

(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。



(2) 「特定空家等候補」の総数

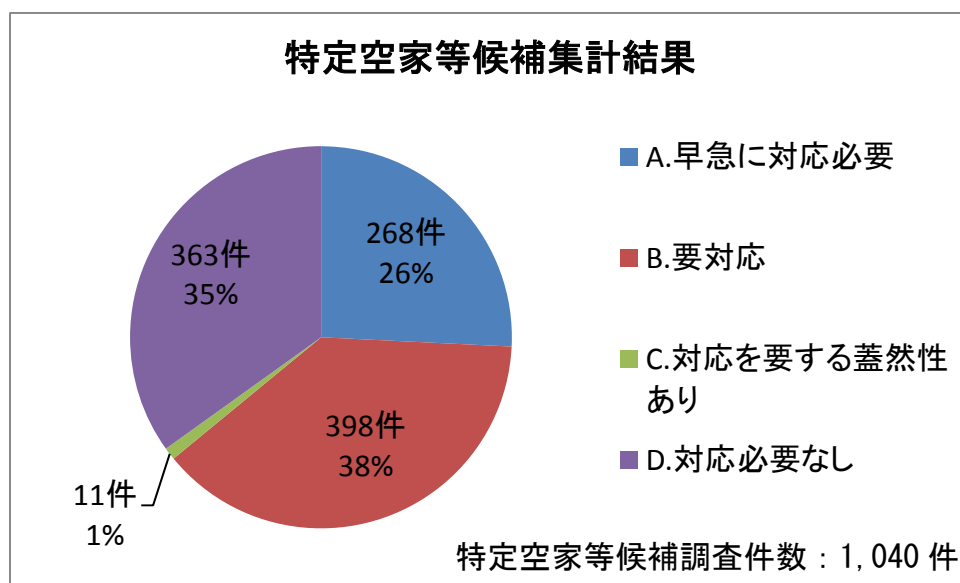
空家等 1,439 件のうち、現地調査票（特定空家）により判定を行ったものは、1,040 件でした。そのうち、特定空家判定結果が A, B, C となり特定空家等候補と判定されたものは 677 件でした。内訳として、A「早急に対応必要」268 件、B「要対応」398 件、C「対応を要する蓋然性あり」11 件となりました。

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されます。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されます。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

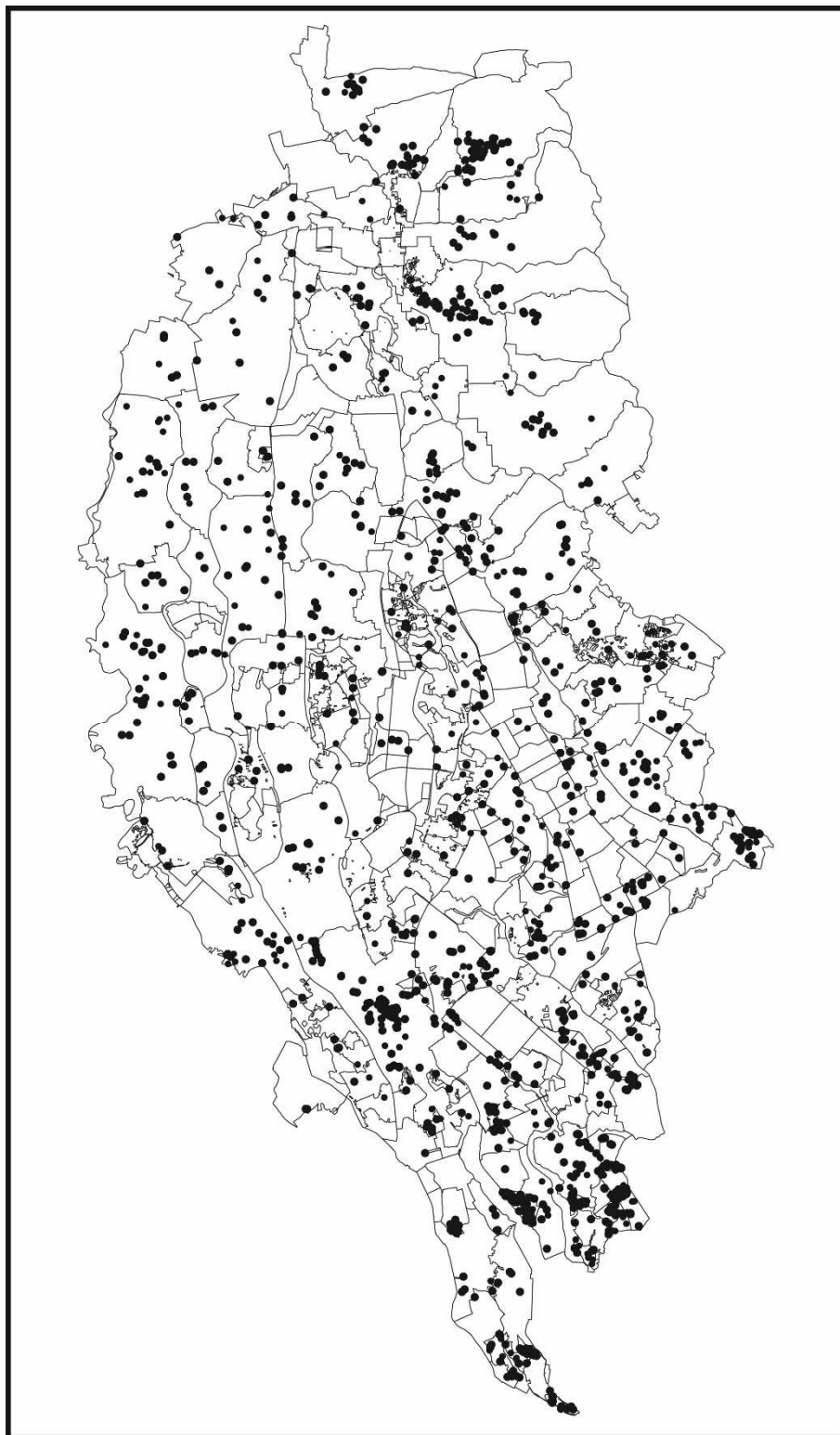
的に視認できるため、対応を要し、また、利活用をするためには修繕、清掃、障害物の除去等が必要と判断します。

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されます。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) 「空家等」の分布

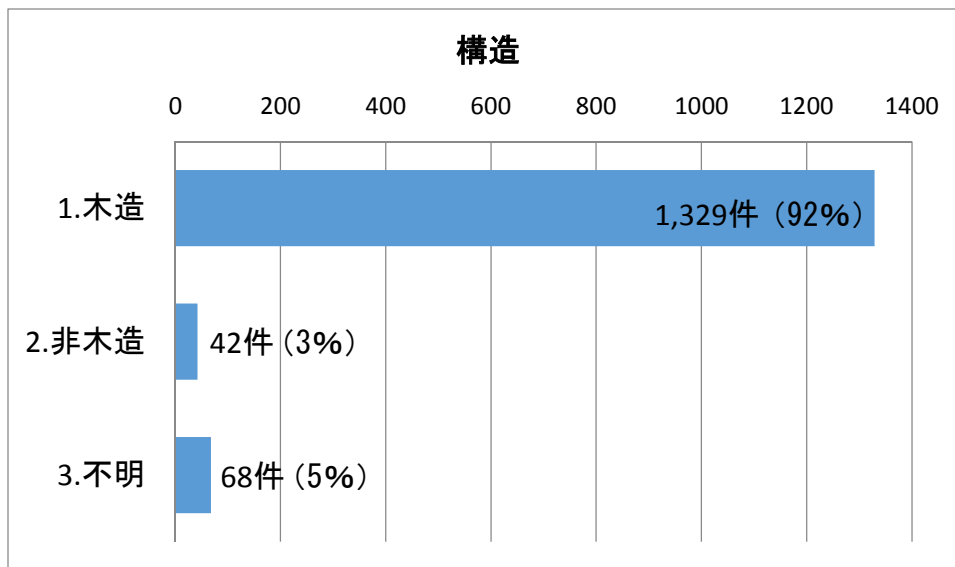
以下に調査結果の分布図を示します。



(4)「空家等」の属性

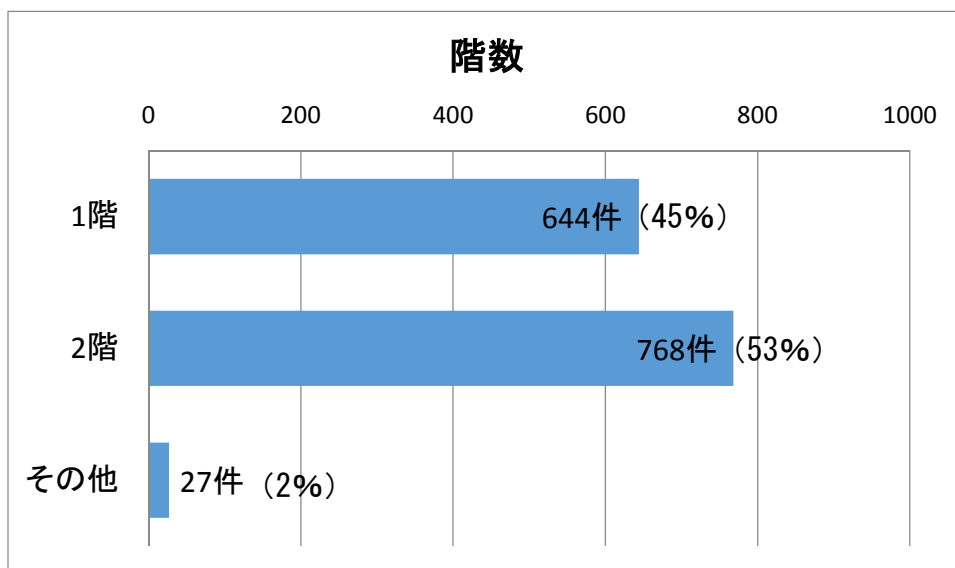
構造については、木造が1,329件、非木造が42件となっています。階数については、1階が644件、2階が768件となっています。接道状況については、4m以上の道路幅員が確保されているものが872件となっています。

○構造



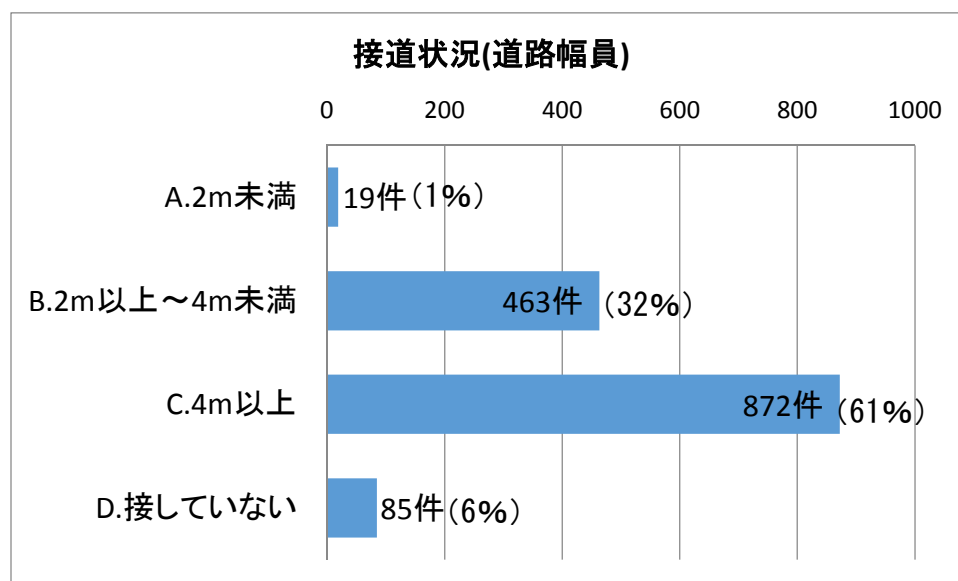
「空家等」数：1,439件

○階数



「空家等」数：1,439件

○接道状況



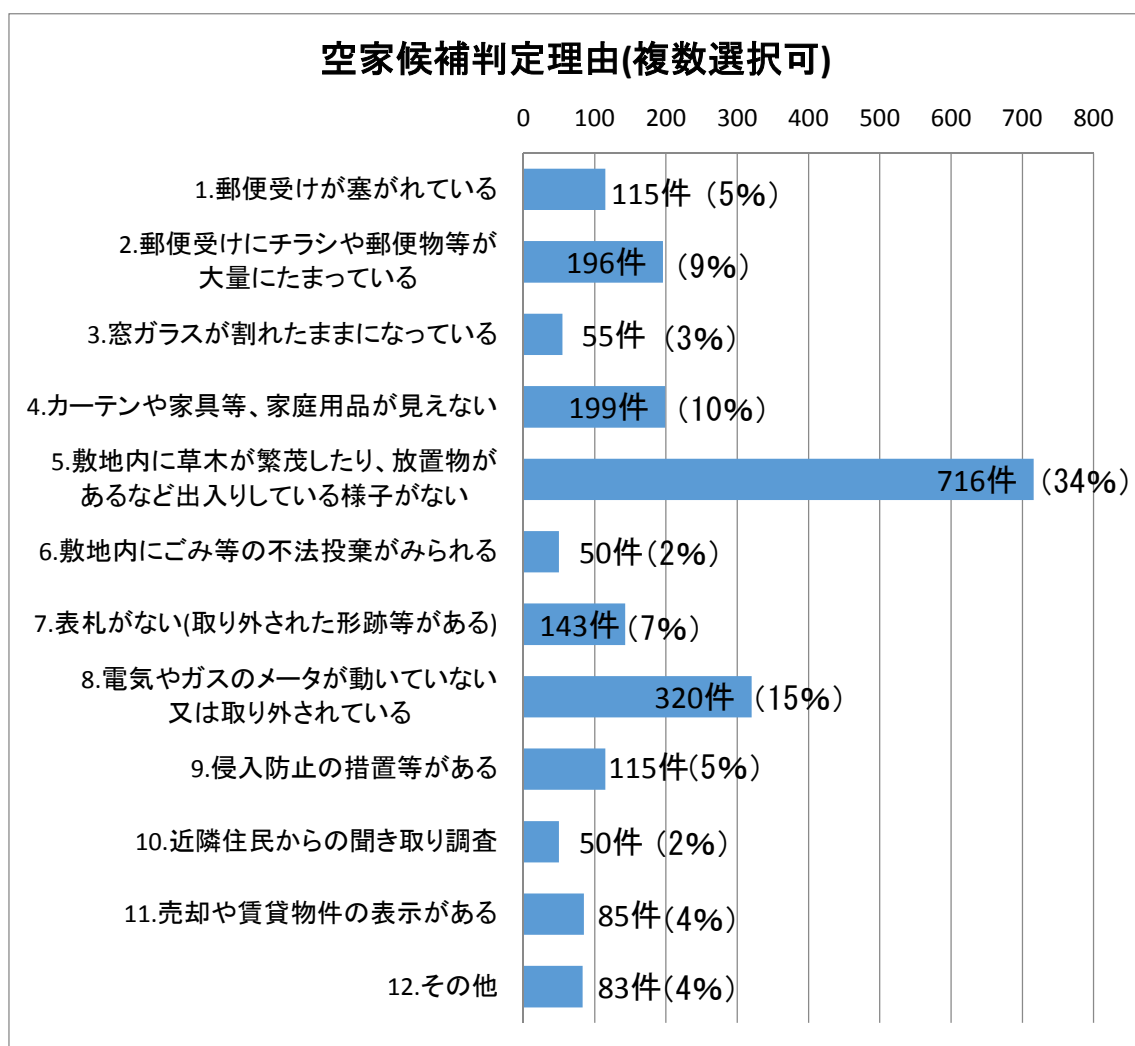
「空家等」数：1,439 件

2 現地調査結果

(1) 「空家等」の判定状況

空家等候補の判定理由については、「敷地内に草木が繁茂したり、放置物があるなど出入りしている様子がない」が最も多く 716 件となっています。次いで、「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」が 320 件、「カーテンや家具等、家庭用品が見えない」が 199 件、「郵便受けにチラシや郵便物等が大量にたまっている」が 196 件になっています。

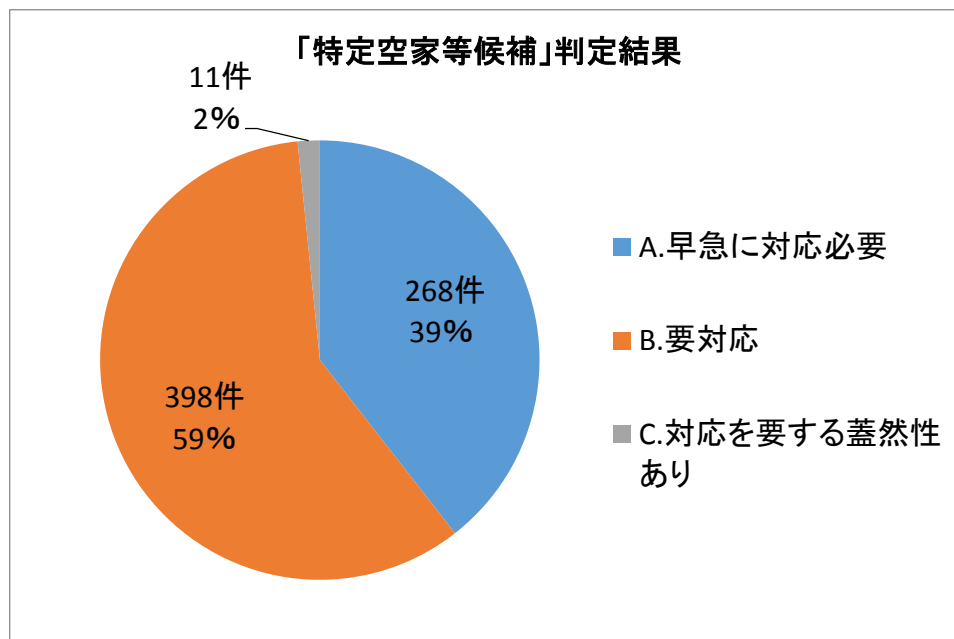
「電気やガスのメータが動いていない又は取り外されている」については、「空家等」の判断根拠として信憑性の高い項目になりますが、道路側にメータがない等外観目視では確認できない場合が多くありました。



判定数 2, 127 件

(2)「特定空家等候補」の判定結果

「特定空家等候補」と判定した 677 件の内訳は以下の通りとなります。現地調査の結果、A 判定（早急に対応必要）が 268 件、B 判定（要対応）が 398 件、C 判定（対応を要する蓋然性あり）が 11 件となっています。



特定空家等候補数：677 件

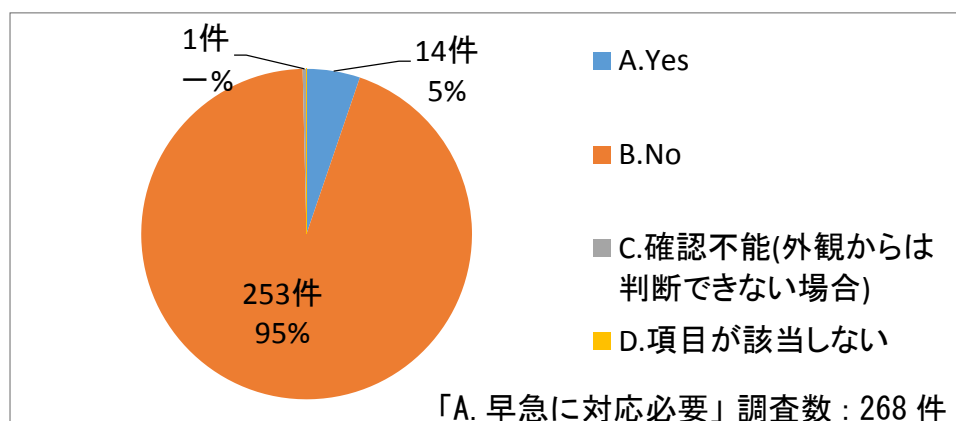
(3) 「特定空家等候補」の判定状況

空家等 1,439 件のうち、「A. 早急に対応必要」な特定空家等候補は 268 件でした。

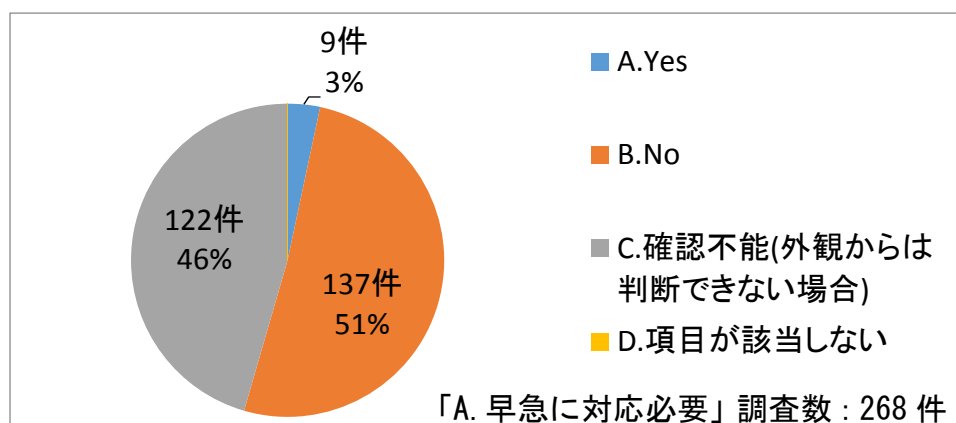
「Ⅰ保安(1)建築物の倒壊の危険」については、「建築物が傾斜している」が 14 件、「基礎及び土台の亀裂，多数のひび割れ，変形，破損，ずれがある」が 9 件、「柱，はり，筋交いの腐朽，破損，変形，ずれがある」が 16 件となっています。

「Ⅰ保安(2)屋根，外壁等の脱落，飛散等の危険」については、「屋根の変形，屋根のふき材の剥離，軒の裏板・たる木の腐朽，軒の雨樋の垂れ下がり等がある」が 201 件、「壁を貫通する穴，外壁の剥離，腐朽，破損，外壁材の浮きがある」が 84 件、「看板の仕上げ材料の剥離，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」が 14 件、「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」が 60 件、「門・塀のひび割れ，破損，傾斜がある」が 37 件、「擁壁の破損，ひび割れ，水のしみ出し等がある」が 10 件となっています。

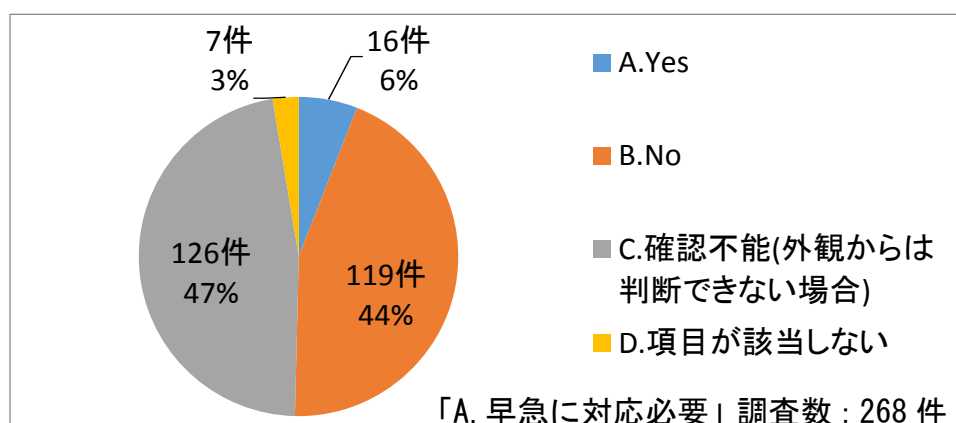
I 保安（１）①建築物が傾斜している。



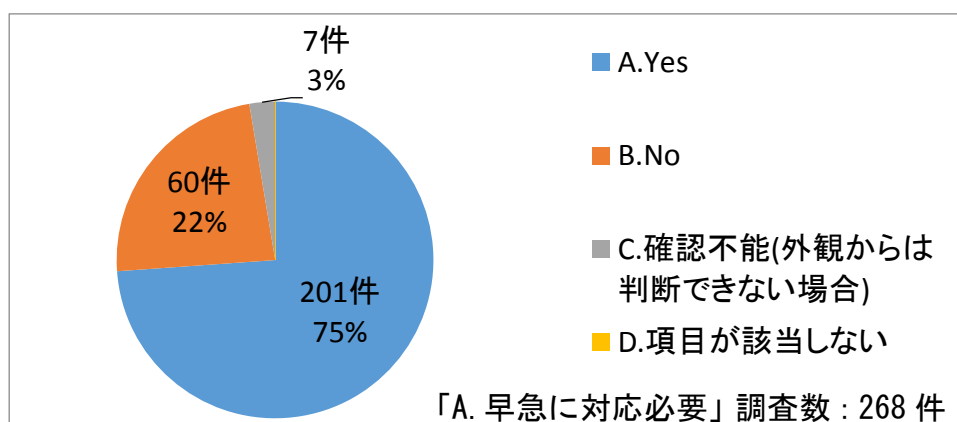
I 保安（１）②基礎及び土台の亀裂，多数のひび割れ，変形，破損，ずれがある。



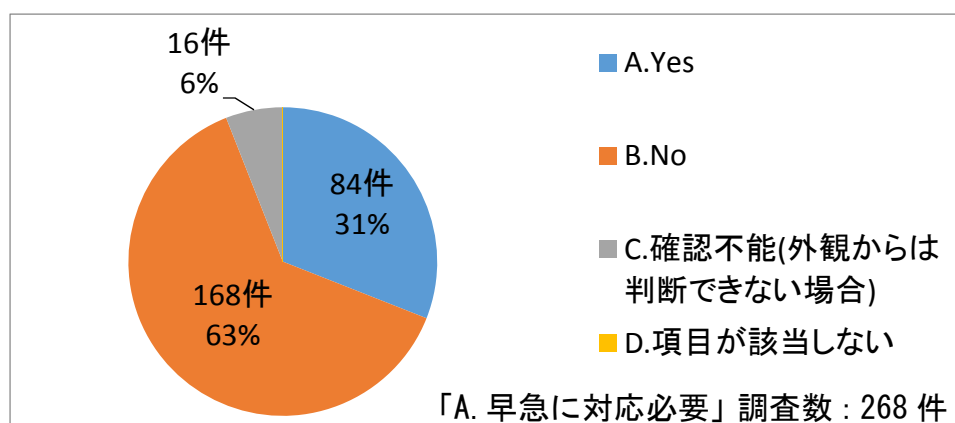
I 保安（１）③柱，はり，筋交いの腐朽，破損，変形，ずれがある。



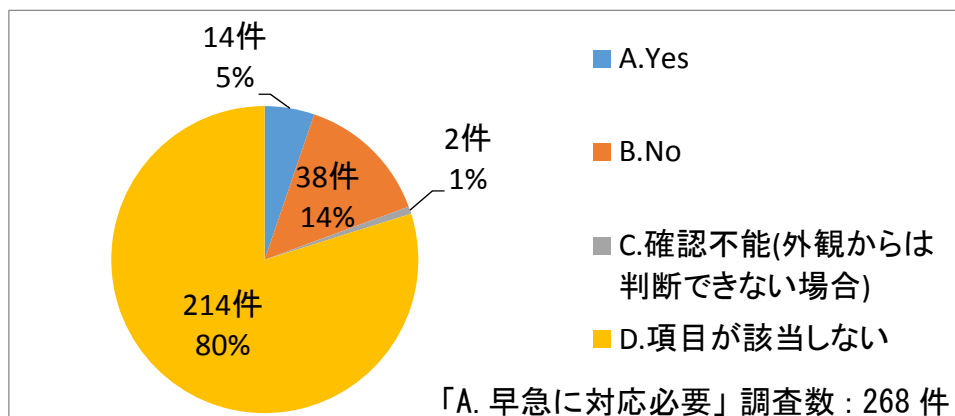
I 保安（２）①屋根の変形，屋根のふき材の剥離，軒の裏板・たる木の腐朽，軒の雨樋の垂れ下がり等がある。



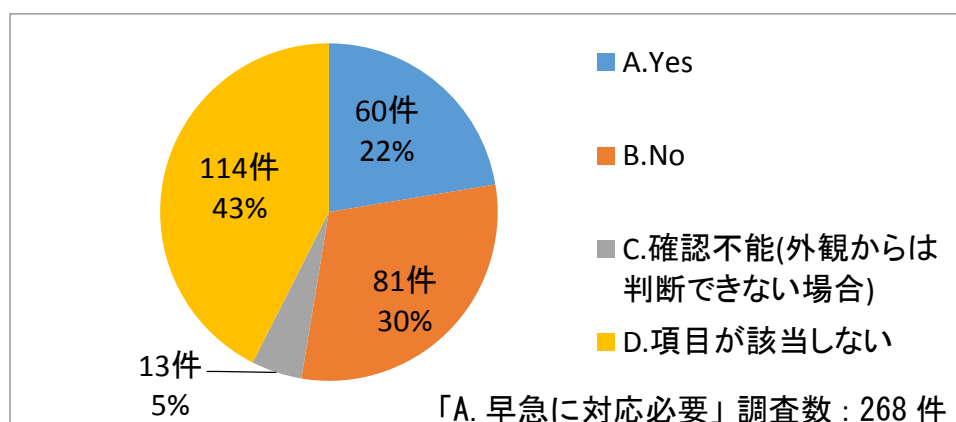
I 保安（２）②壁を貫通する穴，外壁の剥離，腐朽，破損，外壁材の浮きがある。



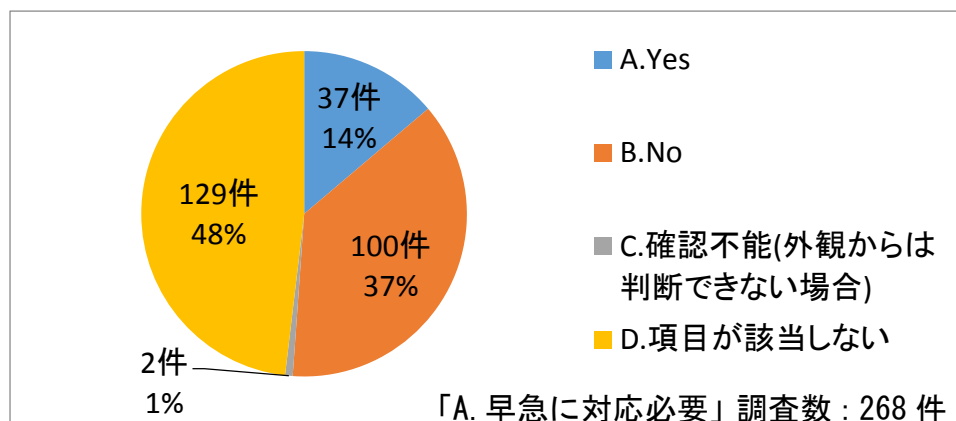
I 保安（２）③看板の仕上げ材料の剥離，看板・給湯設備・屋上水槽等の転倒，破損，脱落，支持部の腐食がある。



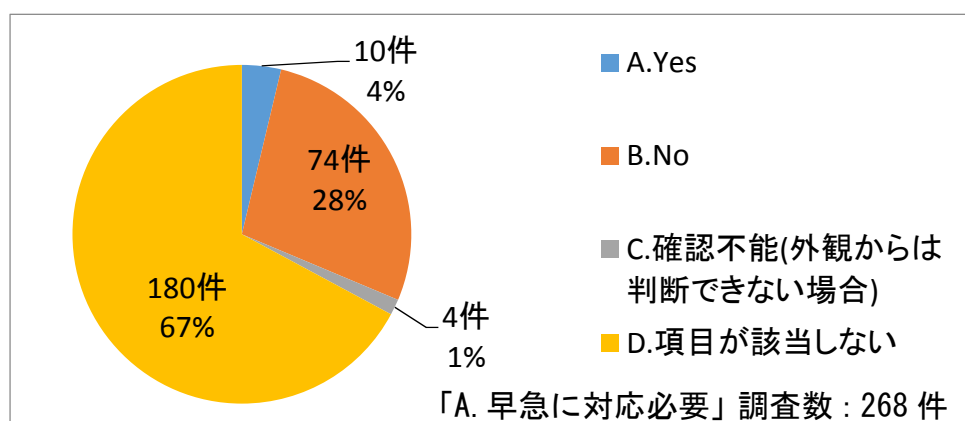
I 保安（２）④屋外階段，バルコニー，その他付属構造物の腐食，破損，脱落，傾斜がある。



I 保安（２）⑤門・塀のひび割れ，破損，傾斜がある。

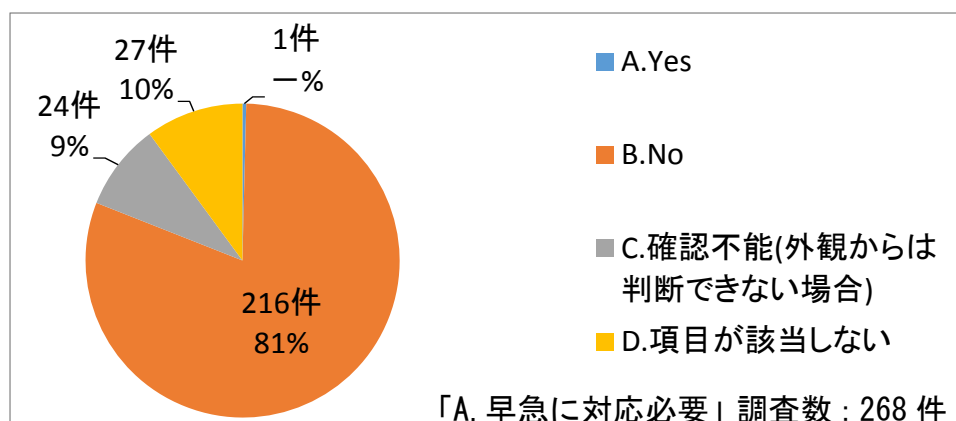


I 保安（２）擁壁 擁壁の破損，ひび割れ，水のしみ出し等がある。

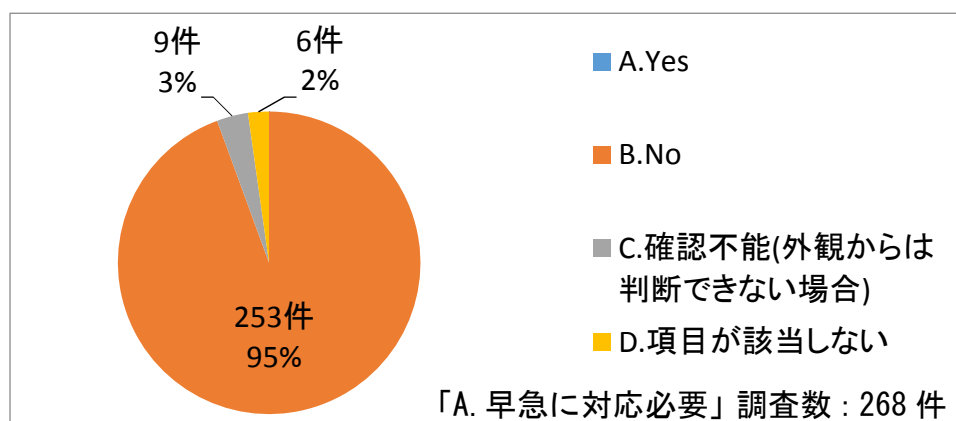


「Ⅱ衛生」については、「浄化水槽等の放置，破損等による汚物の流出，臭気の発生があり，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」が1件，「ごみ等の放置，不法投棄による臭気の発生があり，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」が3件，「ごみ等の放置，不法投棄により，多数のねずみ，ハエ，蚊等が発生し，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」が3件となっています。

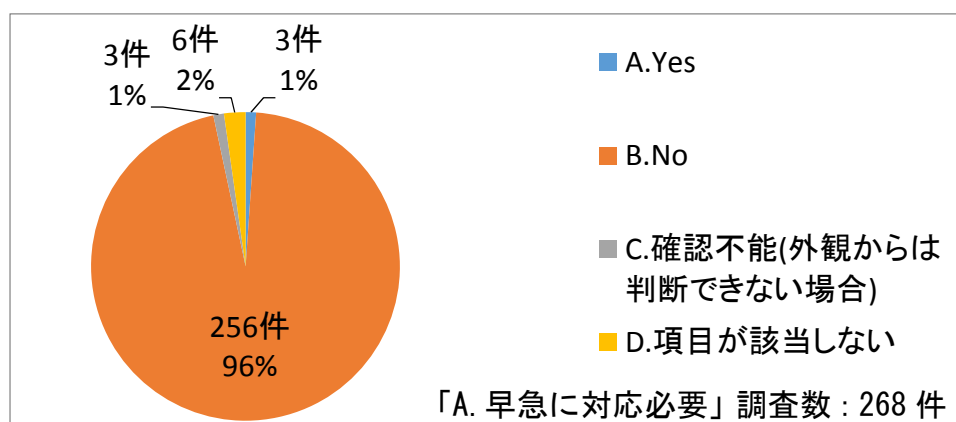
Ⅱ衛生 ①浄化水槽等の放置，破損等による汚物の流出，臭気の発生があり，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。



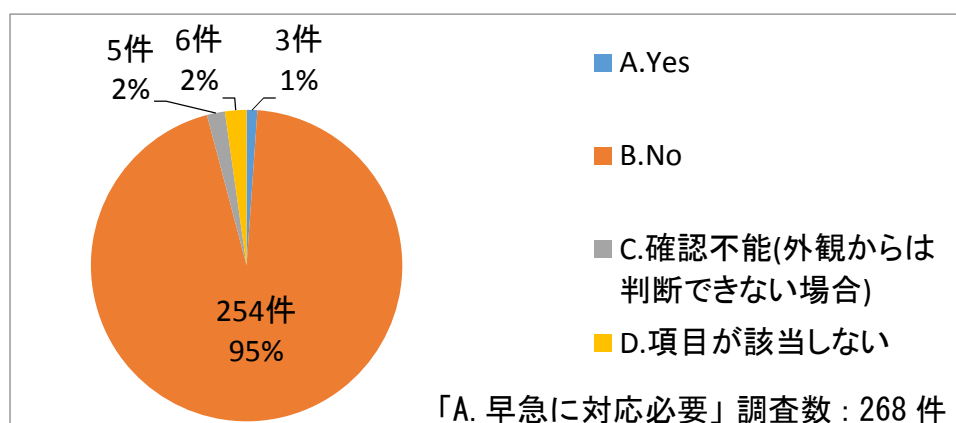
Ⅱ衛生 ②排水等の流出による臭気の発生があり，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。



Ⅱ 衛生 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。

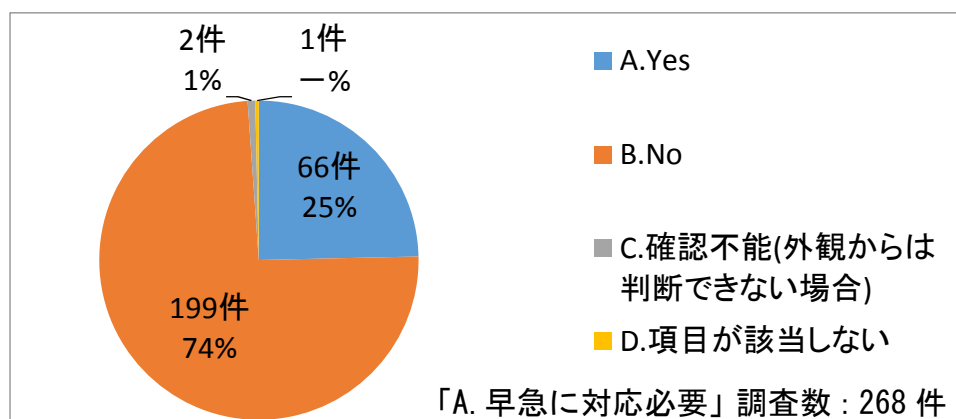


Ⅱ 衛生 ④ごみ等の放置, 不法投棄より, 多数のねずみ, ハエ, 蚊等が発生し, 地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

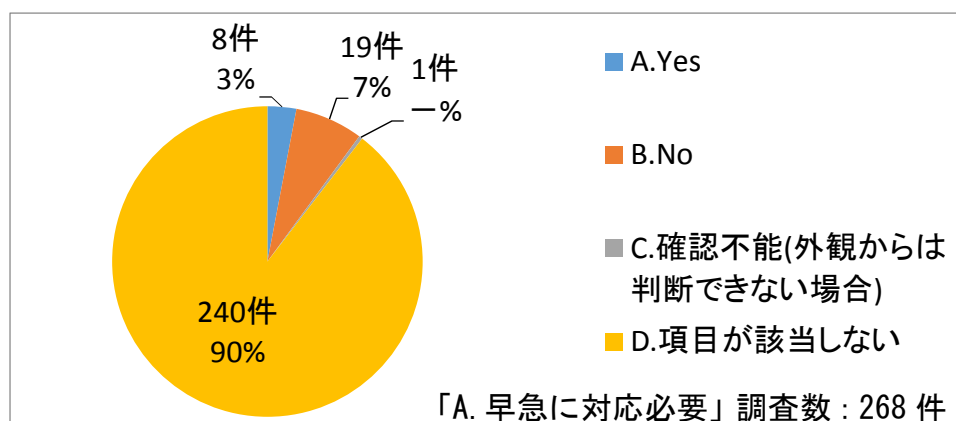


「Ⅲ景観」については, 「屋根・外壁等の汚物や落書き, 老朽化等による汚損がある」が 66 件, 「看板が原形を留めず本来の用をなさない程度まで, 破損, 汚損したまま放置されている」が 8 件, 「立木やつる草が建築物の全面を覆っている」が 22 件となっています。

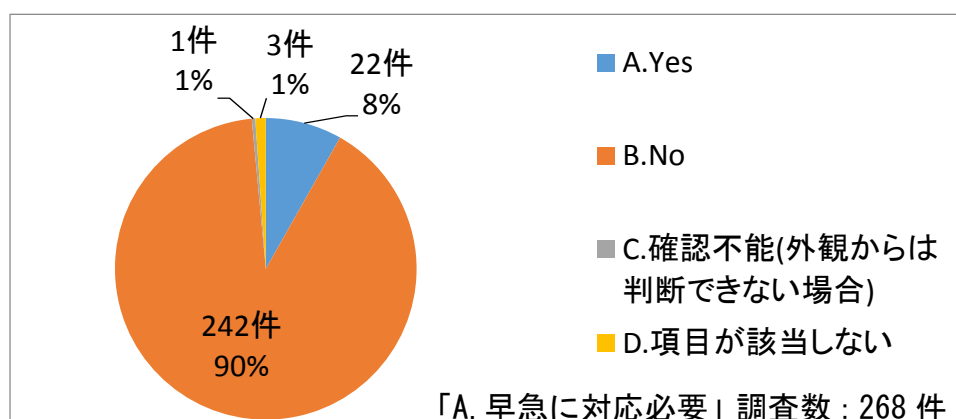
Ⅲ 景観 ①屋根・外壁等の汚物や落書き、老朽化等による汚損がある。



Ⅲ 景観 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。

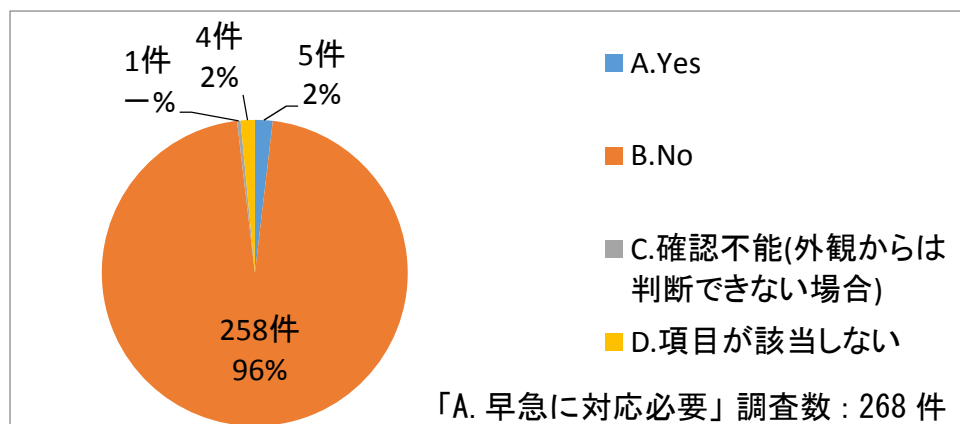


Ⅲ 景観 ③立木やつる草が建築物の全面を覆っている。

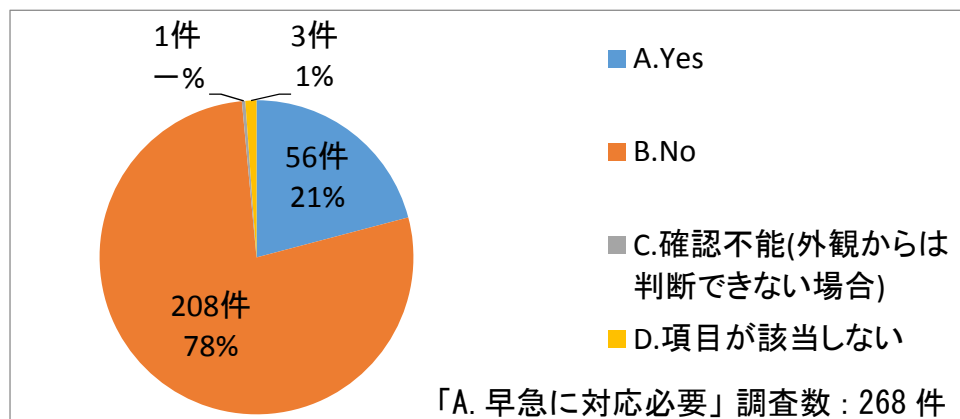


「IVその他の生活環境 立木・雑草」については、「立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている」が5件、「立木の枝等が公道や隣接地に越境、または電線にかかっている」が56件、「雑草が繁茂している」が146件となっており、そのうち「繁茂しているが、敷地外には伸びていない」が97件、「公道や他人の敷地まで繁茂又は隣地境界の塀・柵・垣根と同等以上の高さまで伸びている」が49件となっています。

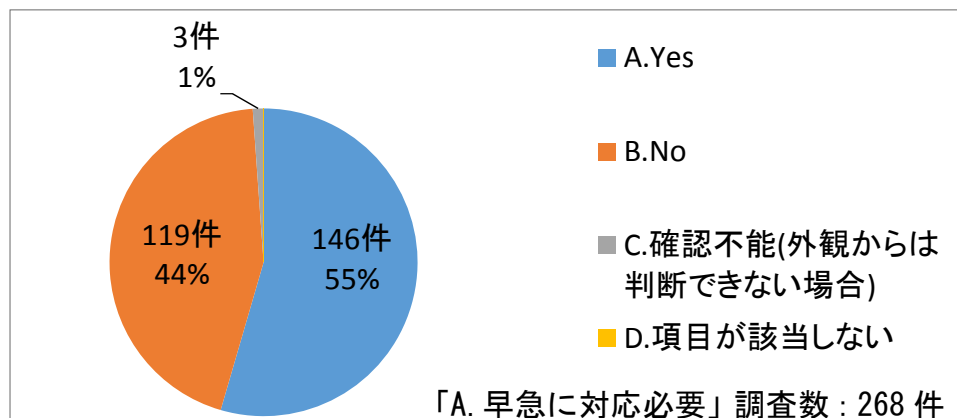
IV立木・雑草 ①立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。



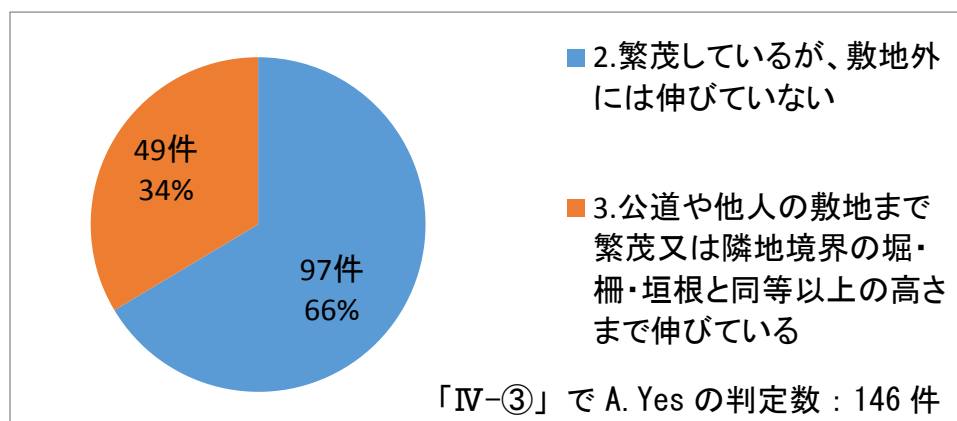
IV立木・雑草 ②立木の枝等が公道や隣接地に越境、または電線にかかっている。



IV立木・雑草 ③雑草が繁茂している。

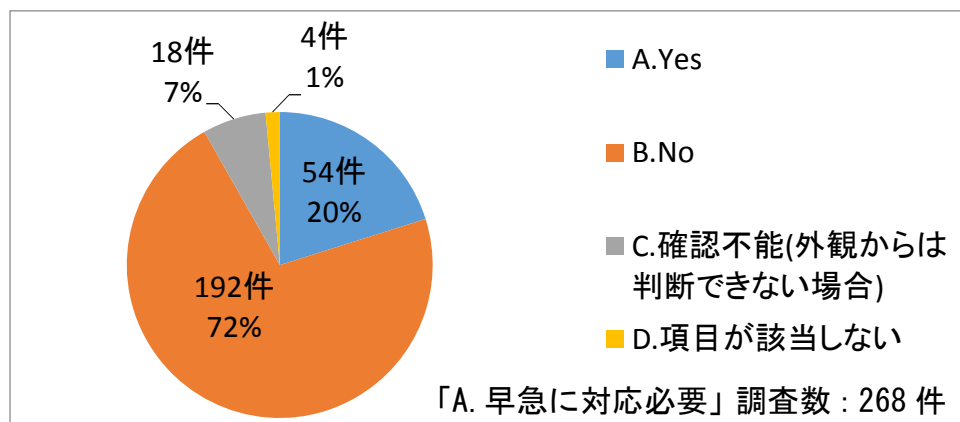


繁茂状況

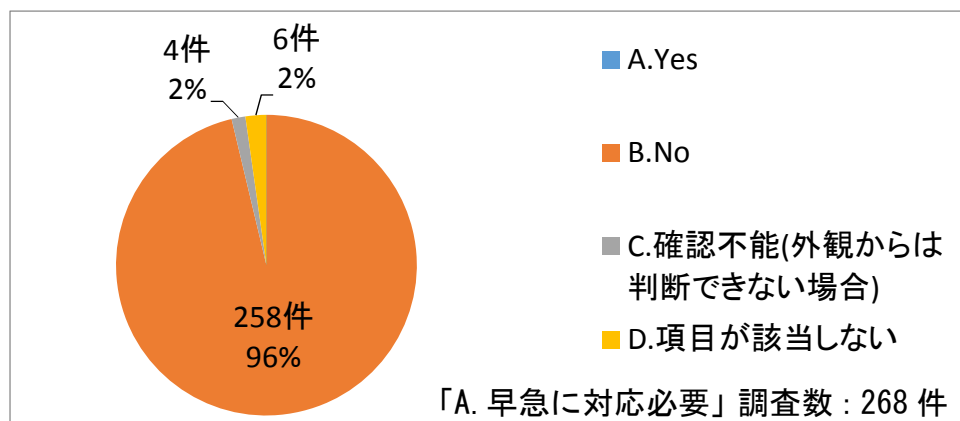


「IVその他の生活環境 防犯・安全」については、「門扉・窓の未施錠，破損があり，不特定多数の人が容易に侵入できる状態で放置されている」が 54 件となっています。

IV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。

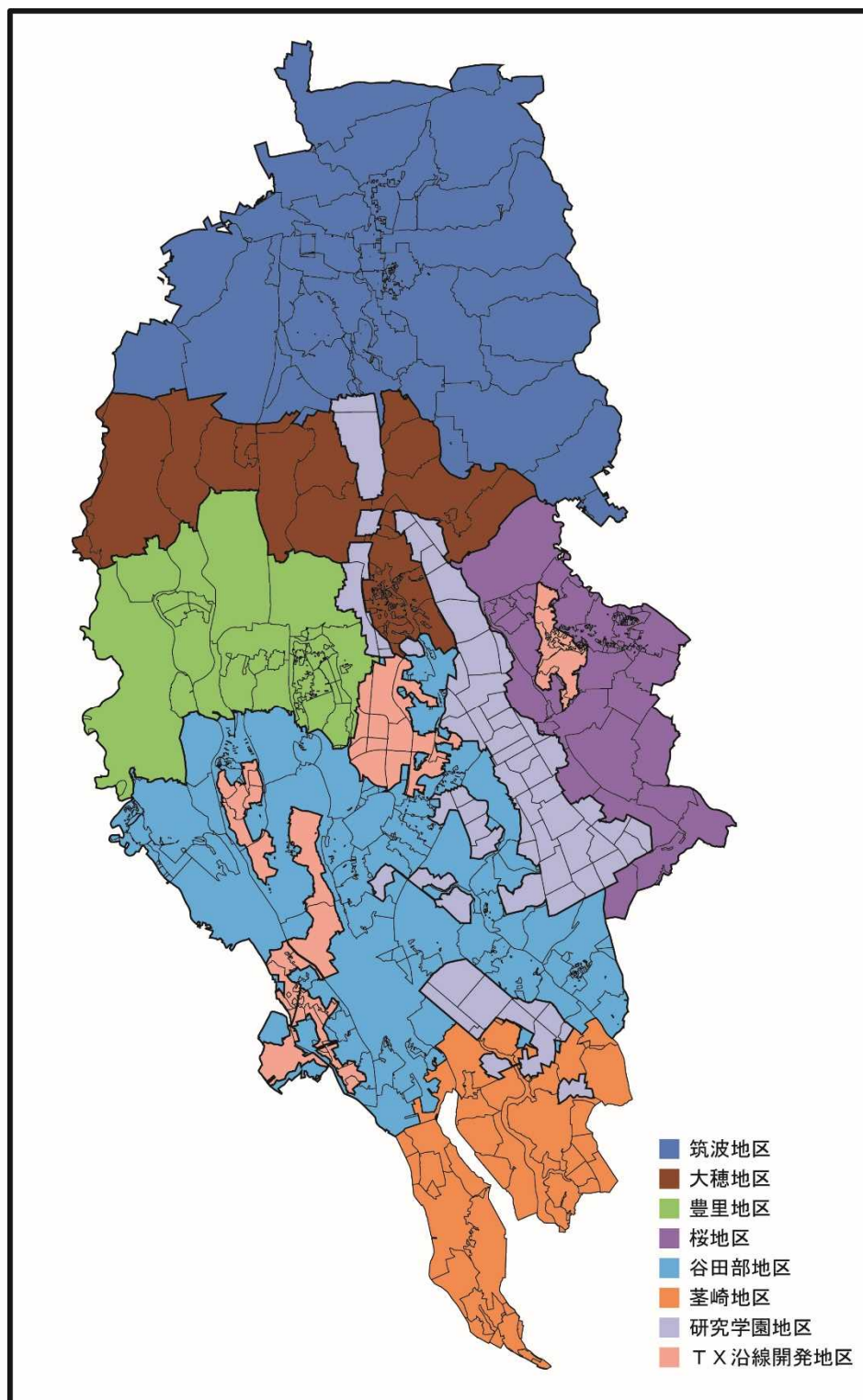


IV防犯・安全 ②周辺の道路，家屋の敷地等に土砂が大量に流出している。



(4) 旧町村別空家等分布図

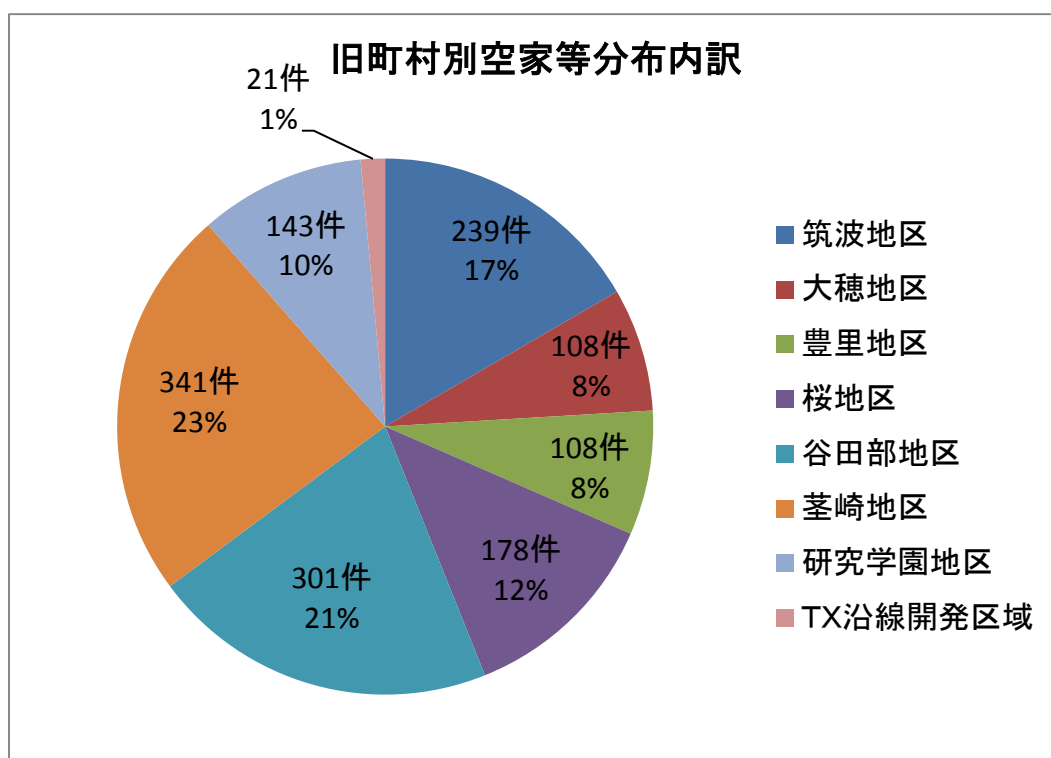
現地調査結果を、「旧町村（6地区）」及び「研究学園地区」、「T X沿線開発区域」の8地区に分けた図を以下に示します。



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 町村で全体の 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。

$$\text{空家率} = \frac{\text{本調査による空家等数}}{\text{戸建て住宅の世帯数（H27 国勢調査より）}} \times 100$$



「空家等」数；1,439 件

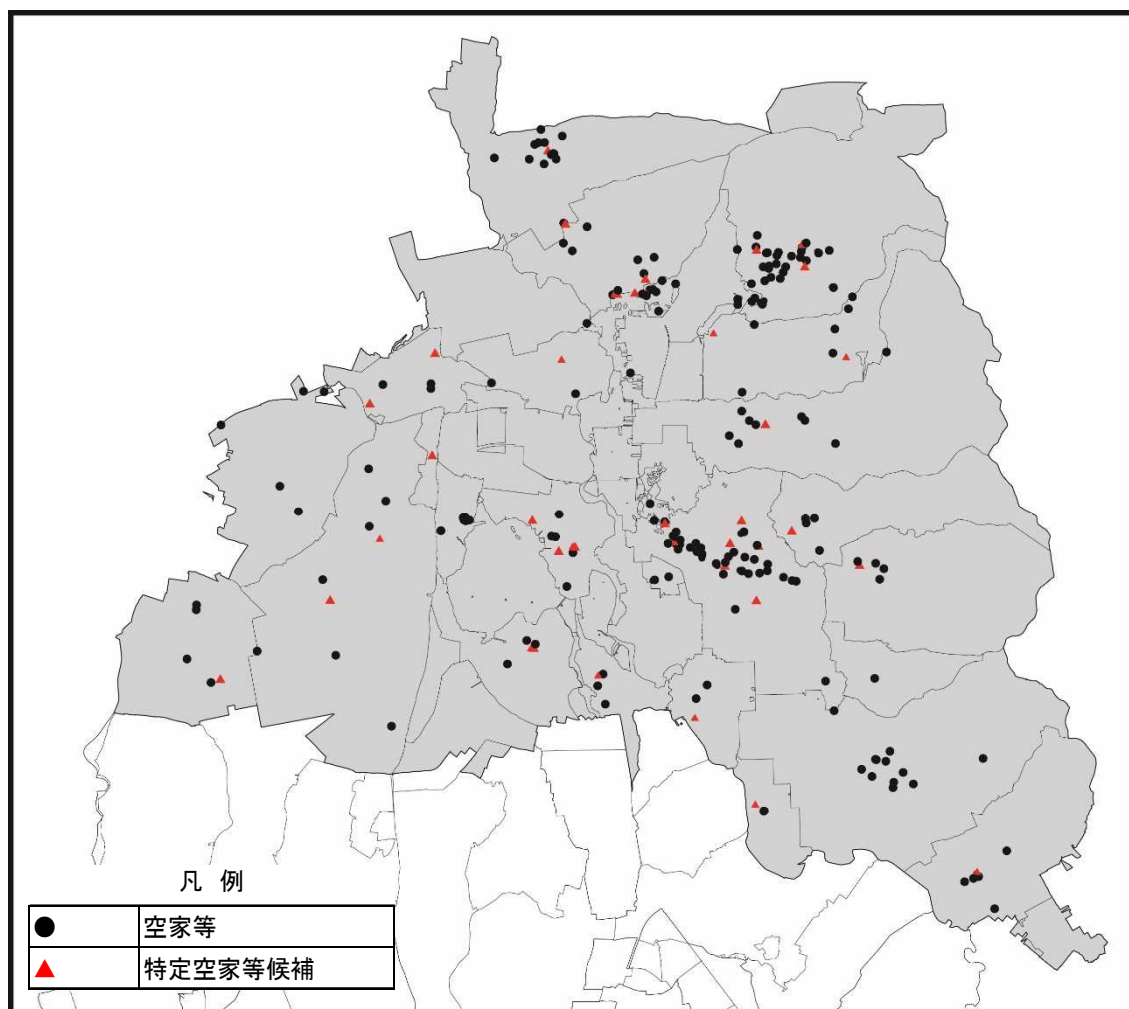
地区	戸建て住宅の 世帯数(件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	特定空家等 候補(件)
筑波	5,535	239	4.3	41
大穂	3,816	108	2.8	25
豊里	4,197	108	2.6	37
桜	5,742	178	3.1	61
谷田部	8,977	301	3.4	49
荃崎	7,673	341	4.4	38
研究学園地区	6,609	143	2.2	16
TX 沿線開発区域 (中根・金田台地区を除く)	3,057	21	0.7	1
計	45,606	1,439	3.2	268

○筑波地区

市の北部に位置し、筑波山に代表される豊かな自然や、国指定史跡の平沢官衙遺跡や小田城址、日本の道百選の「つくば道」等、自然・歴史・文化等に恵まれた地域です。市街地としては、北条地区と小田地区に既成市街地が形成されており、上大島地区には工業団地が立地しています。

筑波地区の空家等数は239件、そのうち特定空家等候補は41件です。分布としては、筑波（34件）、沼田（17件）、国松（15件）、上大島（13件）、神郡（10件）、臼井（8件）の筑波山麓地域や、北条（44件）、小田（12件）の既成市街地に多く分布しています。特定空家等候補については、国松（7件）、北条（6件）、田中（4件）に多く分布しています。

また、筑波地区の空家率は4.3%となっています。世帯数が100件以上の地区では、筑波が19.3%と最も高く、次いで、国松の9.1%となっており、筑波の19.3%は市内で最も高い割合となっています。



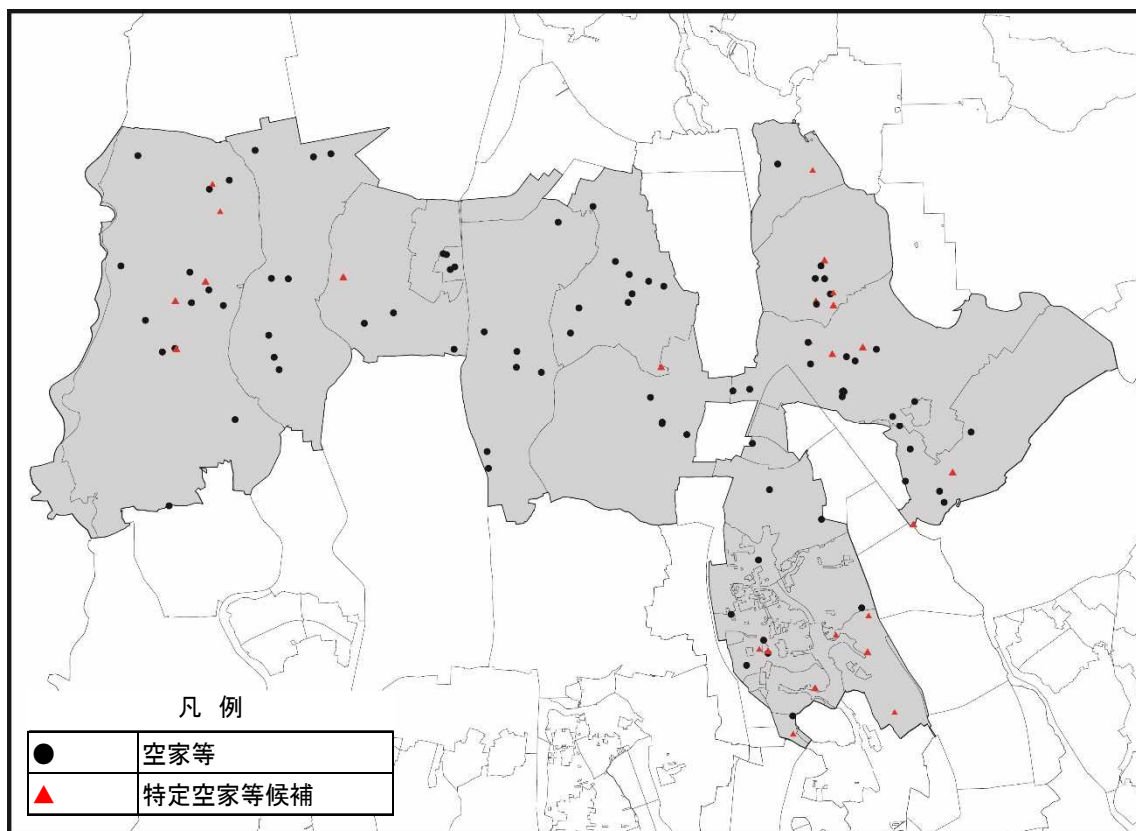
地区	戸建て住宅の世帯数 (件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	特定空家等候補 (件)
小田	555	12	2.2	0
北太田	56	2	3.6	1
大形	141	7	5.0	1
下大島	54	0	0.0	0
小和田	37	1	2.7	0
山口	119	5	4.2	1
平沢	98	6	6.1	1
北条	879	44	5.0	6
君島	88	3	3.4	1
泉	106	0	0.0	0
小泉	14	3	21.4	0
田中	277	9	3.2	4
水守	178	5	2.8	2
山木	94	4	4.3	1
明石	51	9	17.6	0
作谷	393	8	2.0	2
寺具	143	5	3.5	0
安食	339	6	1.8	1
上菅間	58	1	1.7	0
中菅間	135	2	1.5	1
池田	69	0	0.0	0
磯部	44	0	0.0	0
洞下	218	6	2.8	2
筑波	176	34	19.3	3
沼田	257	17	6.6	1
国松	165	15	9.1	7
上大島	225	13	5.8	1
神郡	208	10	4.8	1
臼井	183	8	4.4	2
大貫	57	0	0.0	0
杉木	32	0	0.0	0
小沢	53	3	5.7	1
漆所	33	0	0.0	0
高野原新田	—	1	—	1
計	5,535	239	4.3	41

○大穂地区

市の北西部に位置し、桜川と小貝川に挟まれ広大な農地を有する地域です。市街地としては、大曽根地区や吉沼地区に既成市街地が形成されているとともに、筑穂地区や花畑地区には、住宅地のほか商業施設等が多く立地しています。

大穂地区の空家等数は108件、そのうち特定空家等候補は25件です。分布としては、旧大穂町の中心地区である大曽根（17件）、吉沼（17件）、要（15件）、前野（10件）に多く分布しています。特定空家等候補については、要（8件）、吉沼（5件）、若森（4件）、大曽根（3件）、玉取（2件）に多く分布しています。

また、大穂地区の空家率は2.8%となっています。世帯数が100件以上の地区では、前野3.9%、大曽根3.3%、吉沼2.8%等、2～3%台が多く旧6町村の中では比較的割合の低い地区となっています。



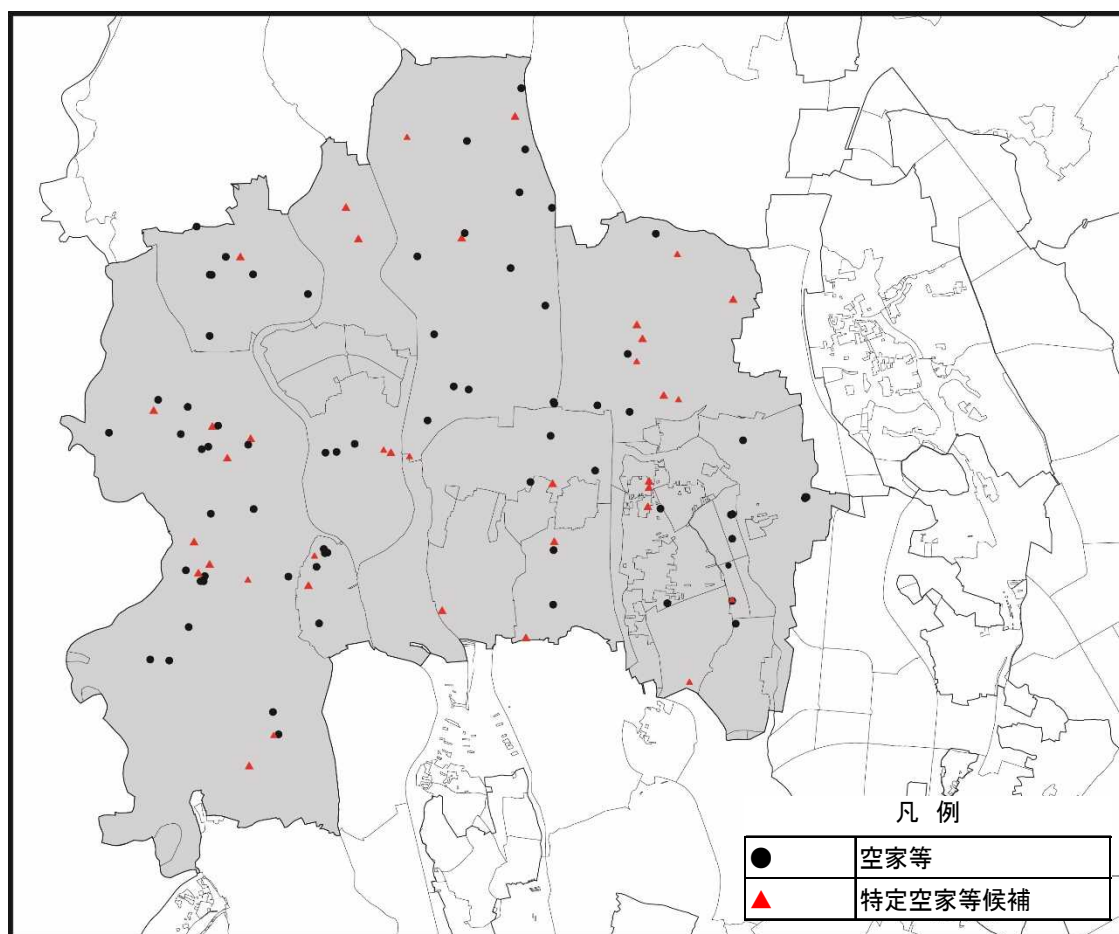
地区	戸建て住宅の世帯数 (件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	特定空家等候補 (件)
大曽根	508	17	3.3	3
玉取	243	7	2.9	2
若森	90	9	10.0	4
佐	64	2	3.1	1
蓮沼	76	2	2.6	0
前野	257	10	3.9	1
篠崎	405	4	1.0	0
長高野	289	7	2.4	0
要	468	15	3.2	8
吉沼	611	17	2.8	5
西高野	253	8	3.2	0
大砂	280	8	2.9	1
鹿島台	82	1	1.2	0
筑穂一丁目	33	0	0.0	0
筑穂二丁目	62	0	0.0	0
筑穂三丁目	95	1	1.1	0
計	3,816	108	2.8	25

○豊里地区

市の西部に位置し、小貝川と谷田川沿いに農地が広がる地域です。既成市街地としての上郷地区のほかに、住宅地と研究団地が一体的に整備された東光台研究団地、大規模開発による住宅団地である豊里の杜が立地しています。

豊里地区の空家等数は108件、そのうち特定空家等候補は37件です。分布としては、上郷（30件）、今鹿島（19件）、沼崎（11件）に多く分布しています。特定空家等候補については、上郷（10件）が最も多くなっています。また、特定空家等候補が空家全体の34%を占めています。

豊里地区の空家率は2.6%となっています。世帯数が100件以上の地区では、田倉（6.0%）が最も高く、次いで、沼崎（4.4%）となっています。また、東光台一丁目、東光台三丁目や豊里の杜では空家が存在しない地域もあり、旧6町村の中では最も低い割合となっています。



地区	戸建て住宅の世帯数 (件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	特定空家等候補 (件)
百家	97	4	4.1	2
高野	196	4	2.0	1
今鹿島	565	19	3.4	4
沼崎	249	11	4.4	7
遠東	116	4	3.4	0
土田	43	2	4.7	1
中東原新田	13	0	0.0	0
上郷	1,145	30	2.6	10
木俣	45	7	15.6	2
野畑	52	1	1.9	1
手子生	166	5	3.0	2
田倉	133	8	6.0	1
上里	108	2	1.9	2
酒丸	205	4	2.0	3
東光台一丁目	143	0	0.0	0
東光台二丁目	112	3	2.7	0
東光台三丁目	68	0	0.0	0
東光台四丁目	61	3	4.9	1
東光台五丁目	6	1	16.7	0
豊里の杜一丁目	295	0	0.0	0
豊里の杜二丁目	379	0	0.0	0
計	4,197	108	2.6	37

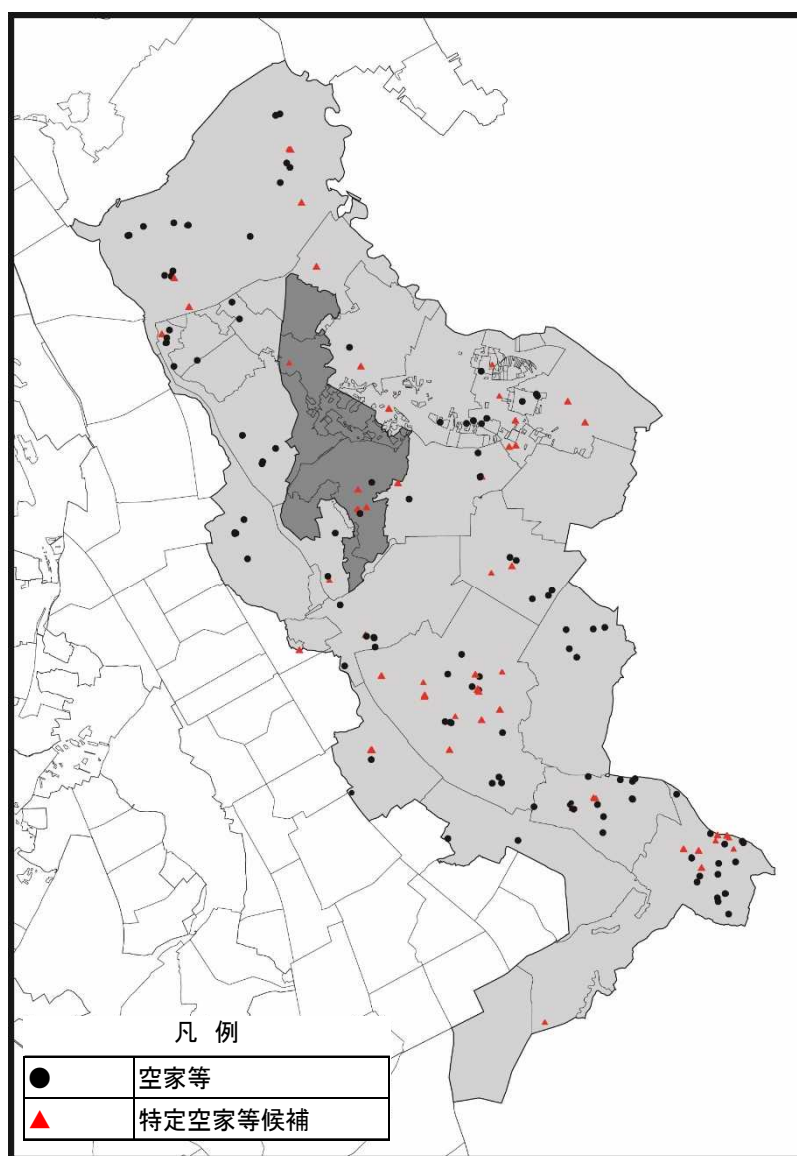
○桜地区

市の東部に位置し、既存の集落とその周辺に農地が広がり良好な田園地帯を有するとともに、住宅地と商業施設、研究所等が一体的に整備されたテクノパーク桜が立地しています。

桜地区の空家等数は178件、そのうち特定空家等候補は61件です。分布としては、上ノ室（26件）、栗原（21件）、上広岡（20件）、金田（17件）の既存集落のほか、桜ニュータウンを含む下広岡（26件）に多く分布しています。

特定空家等候補については、上ノ室（14件）が最も多く、次いで下広岡（9件）、金田（8件）に多く分布しています。

また、桜地区の空家率は3.1%となっています。世帯数が100件以上の地区では、上広岡（10.3%）、金田（8.3%）が特に高い割合となっています。



地区	戸建て住宅の世帯数 (件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	特定空家等候補 (件)
上境	111	3	2.7	2
中根	173	3	1.7	1
栄	173	5	2.9	3
松塚	111	3	2.7	2
松栄	136	3	2.2	0
大	96	0	0.0	0
横町	54	2	3.7	1
金田	204	17	8.3	8
古来	191	7	3.7	2
吉瀬	106	5	4.7	0
上ノ室	567	26	4.6	14
上広岡	195	20	10.3	6
上広岡字野田	142	1	0.7	0
下広岡	855	26	3.0	9
大角豆	464	2	0.4	0
倉掛	313	4	1.3	2
妻木	202	5	2.5	0
柴崎	225	9	4.0	1
東岡	94	3	3.2	1
花室	394	8	2.0	2
栗原	481	21	4.4	6
上野	151	1	0.7	1
桜一丁目	31	0	0.0	0
桜二丁目	215	2	0.9	0
桜三丁目	58	2	3.4	0
計	5,742	178	3.1	61

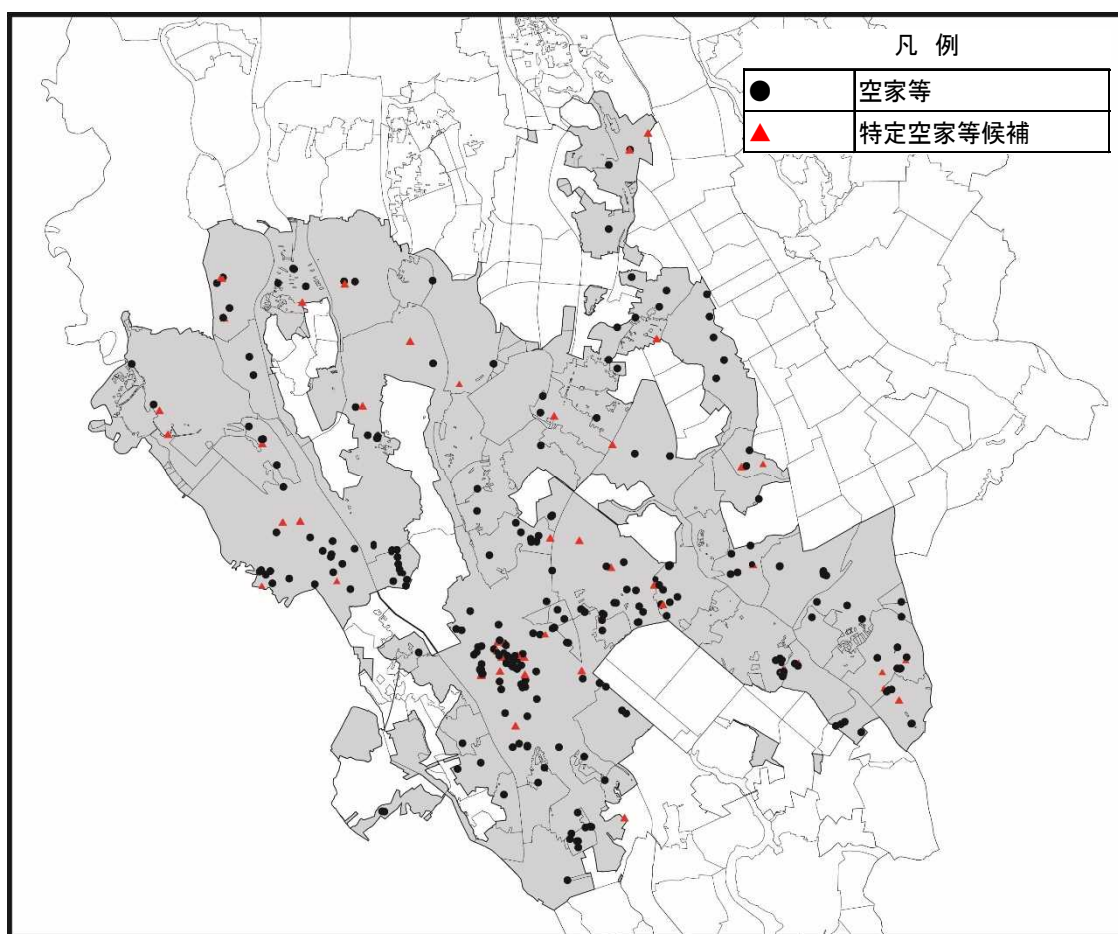
※TX 沿線開発区域の中根・金田台地区を含みます。

○谷田部地区

市の中央部に位置し、常磐自動車道谷田部インターチェンジや首都圏中央連絡自動車道のつくば中央インターチェンジ及びつくば牛久インターチェンジが整備されているほか、国道 354 号線が通過し交通の要所となっています。一方、その周辺には小貝川や谷田川、西谷田川沿いに豊かな田園地帯が広がっています。

谷田部地区の空家等数は 301 件、そのうち特定空家等候補は 49 件です。分布としては、既成市街地である谷田部（82 件）が最も多く、次いで真瀬（22 件）、上横場（21 件）、榎戸（11 件）、島名（10 件）となっています。特定空家等候補については、谷田部（14 件）に多く分布しています。

また、谷田部地区の空家率は 3.4%となっています。世帯数が 100 件以上の地区では、榎戸（9.6%）が最も高く、次いで、谷田部（6.8%）、南中妻（6.6%）、稲岡（5.9%）となっています。



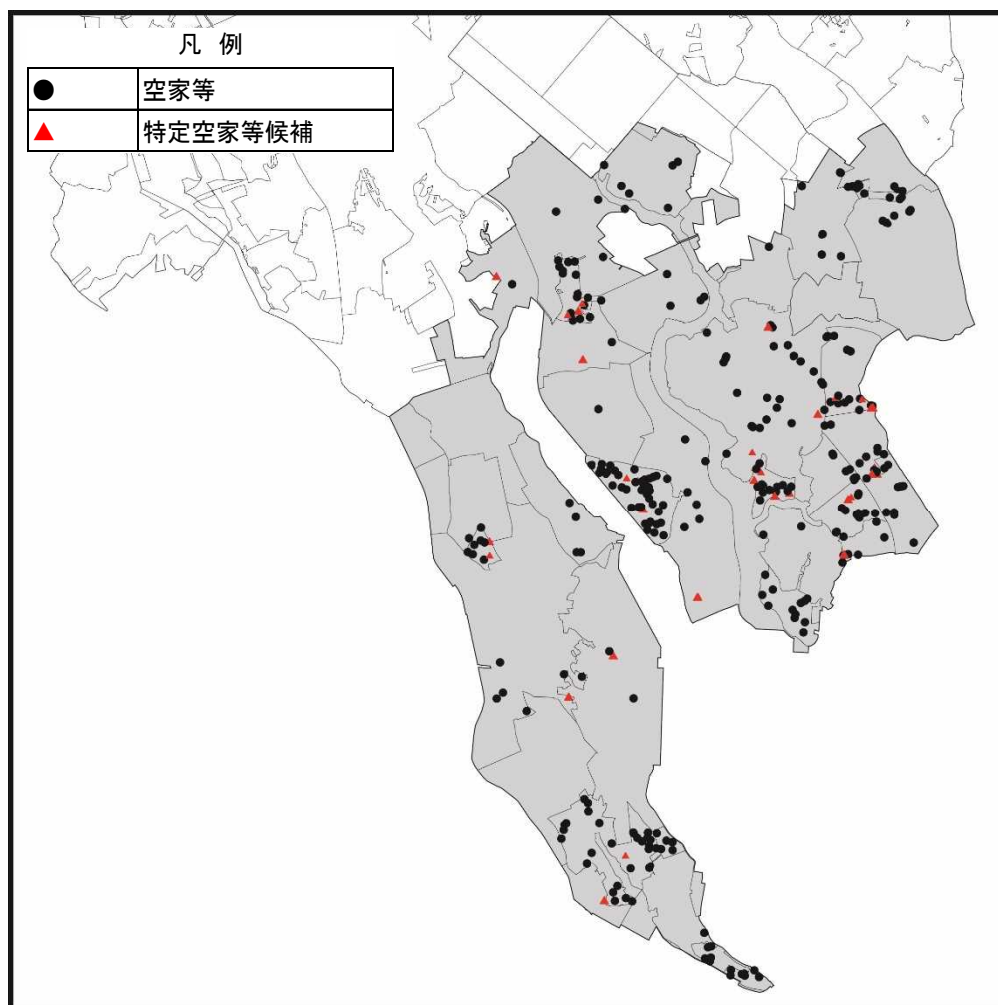
地区	戸建て住宅の世帯数 (件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	特定空家等候補 (件)
谷田部	1,208	82	6.8	14
谷田部字瑞穂	427	10	2.3	0
羽成	48	3	6.3	0
東丸山	24	1	4.2	0
境田	53	1	1.9	0
境松	45	1	2.2	0
根崎	13	0	0.0	0
古館	25	1	4.0	0
飯田	93	2	2.2	0
中野	53	1	1.9	0
西栗山	22	0	0.0	0
片田	10	2	20.0	0
上萱丸	50	1	2.0	0
下萱丸	19	0	0.0	0
花島新田	—	1	—	0
緑が丘	457	7	1.5	0
鷹野原	33	0	0.0	0
台町一丁目	42	0	0.0	0
台町二丁目	98	2	2.0	0
台町三丁目	103	0	0.0	0
真瀬	613	22	3.6	4
鍋沼新田	93	5	5.4	1
高須賀	157	3	1.9	2
島名	393	10	2.5	2
水堀	27	0	0.0	0
面野井	73	3	4.1	1
高田	21	1	4.8	0
鬼ヶ窪	126	3	2.4	1
上河原崎	84	5	6.0	1
下河原崎	80	0	0.0	0
中別府	181	7	3.9	3
下別府	29	2	6.9	0
高良田	113	0	0.0	0
荻間	228	5	2.2	1
原	85	0	0.0	0
葛城根崎	13	0	0.0	0
東平塚	78	4	5.1	2
西平塚	52	0	0.0	0
下平塚	77	1	1.3	0
西大橋	51	2	3.9	0
西岡	50	0	0.0	0
島	31	0	0.0	0
山中	209	4	1.9	1
新井	8	0	0.0	0
柳橋	87	3	3.4	0
平	40	1	2.5	0
大白碓	18	1	5.6	0
小白碓	273	9	3.3	1
館野	56	6	10.7	1
中内	45	0	0.0	0
赤塚	288	6	2.1	0
下原	52	4	7.7	0
梶内	40	1	2.5	0
新牧田	44	1	2.3	0
稲岡	152	9	5.9	2
北中島	96	6	6.3	2
市之台	77	4	5.2	0
下横場	105	3	2.9	1
南中妻	122	8	6.6	1
北中妻	54	0	0.0	0
榎戸	115	11	9.6	1
今泉	73	1	1.4	0
上横場	610	21	3.4	4
手代木	153	3	2.0	1
小野崎	417	5	1.2	0
松野木	145	4	2.8	2
上原	115	1	0.9	0
西大沼	91	0	0.0	0
西郷	14	1	7.1	0
計	8,977	301	3.4	49

○荃崎地区

市の南部に位置し，国道 408 号線が通過し，国道 6 号牛久土浦バイパスの整備が進められている一方，牛久沼等の豊かな自然環境を有しています。既成市街地としては，高見原地区に市街地が形成されているほか，昭和 40 年代後半に開発された住宅団地が立地しています。

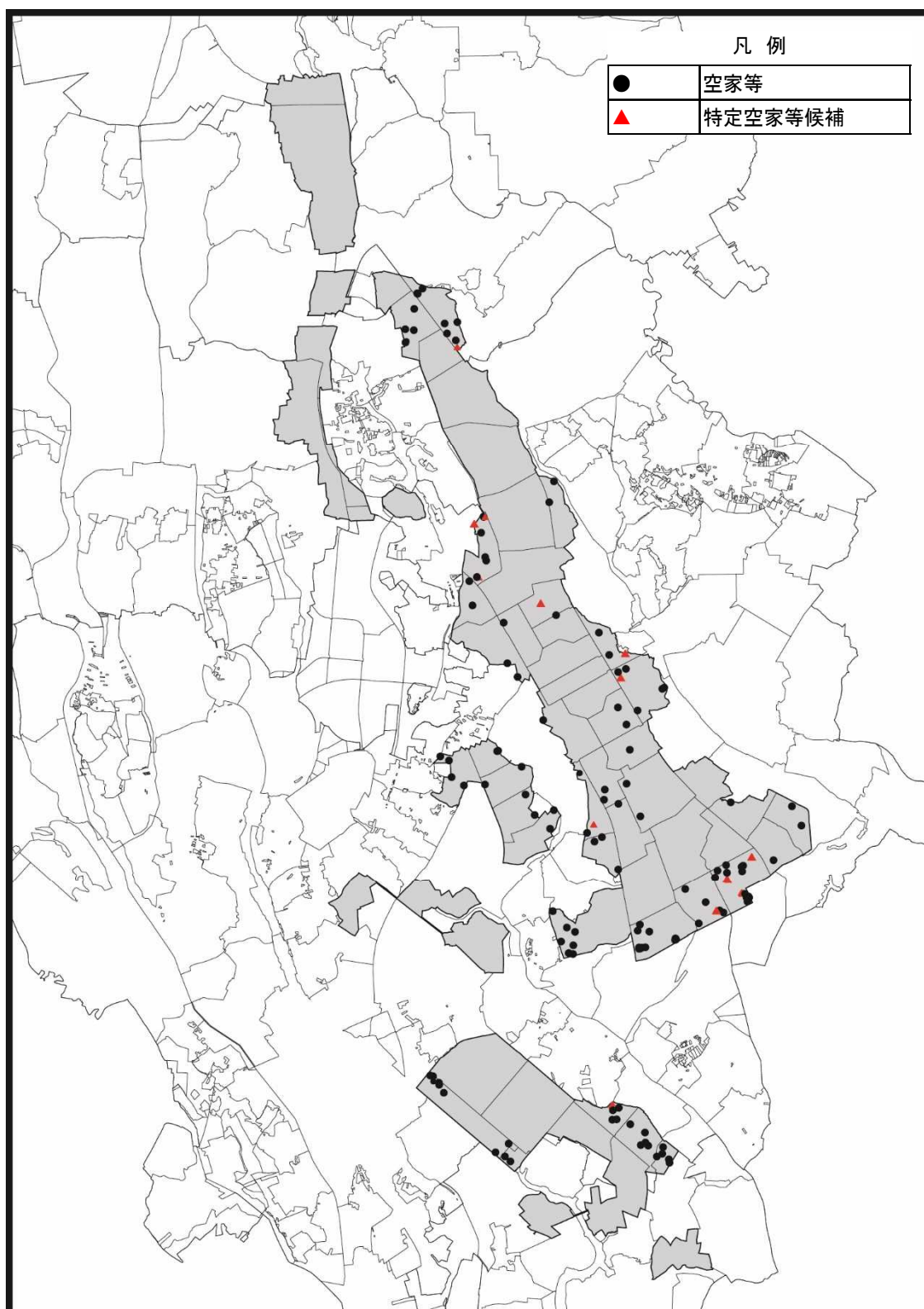
荃崎地区の空家等数は 341 件，そのうち特定空家等候補は 38 件です。分布としては，高崎（28 件），高見原四丁目（22 件）等の既存市街地のほか，森の里（51 件）や自由ヶ丘（31 件）の住宅団地に多く分布しています。特定空家等候補については，城山（5 件），森の里（5 件），高見原三丁目（4 件）に多く分布しています。

また，荃崎地区の空家率は 4.4%となっており，市内で最も高い割合となっています。世帯数が 100 件以上の地区では，高見原四丁目（9.2%），高崎（6.3%），明神（6.1%），小荃（5.9%）等，空家率 4 %以上の地域が多くなっています。



地区	戸建て住宅の世帯数 (件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	特定空家等候補 (件)
小荃	135	8	5.9	2
下岩崎	104	3	2.9	1
上岩崎	196	7	3.6	1
房内	41	2	4.9	1
若栗	116	4	3.4	0
菅間	61	1	1.6	0
樋の沢	76	2	2.6	0
大井	148	7	4.7	0
高崎	446	28	6.3	3
天宝喜	68	3	4.4	0
宝陽台	534	12	2.2	0
城山	420	18	4.3	5
桜が丘	386	17	4.4	3
森の里	1,191	51	4.3	5
あしび野	138	5	3.6	0
高見原一丁目	479	12	2.5	0
高見原二丁目	430	14	3.3	3
高見原三丁目	325	18	5.5	4
高見原四丁目	239	22	9.2	2
高見原五丁目	163	7	4.3	0
富士見台	214	6	2.8	0
自由ヶ丘	704	31	4.4	2
梅ヶ丘	185	9	4.9	2
駒込	25	0	0.0	0
小山	27	1	3.7	0
荃崎	68	4	5.9	0
大舟戸	40	0	0.0	0
細見	39	1	2.6	1
泊崎	60	8	13.3	0
九万坪	52	3	5.8	1
六斗	37	1	2.7	0
明神	114	7	6.1	2
稲荷原	88	5	5.7	0
中山	99	6	6.1	0
西大井	136	7	5.1	0
池向	89	11	12.4	0
計	7,673	341	4.4	38

○研究学園地区



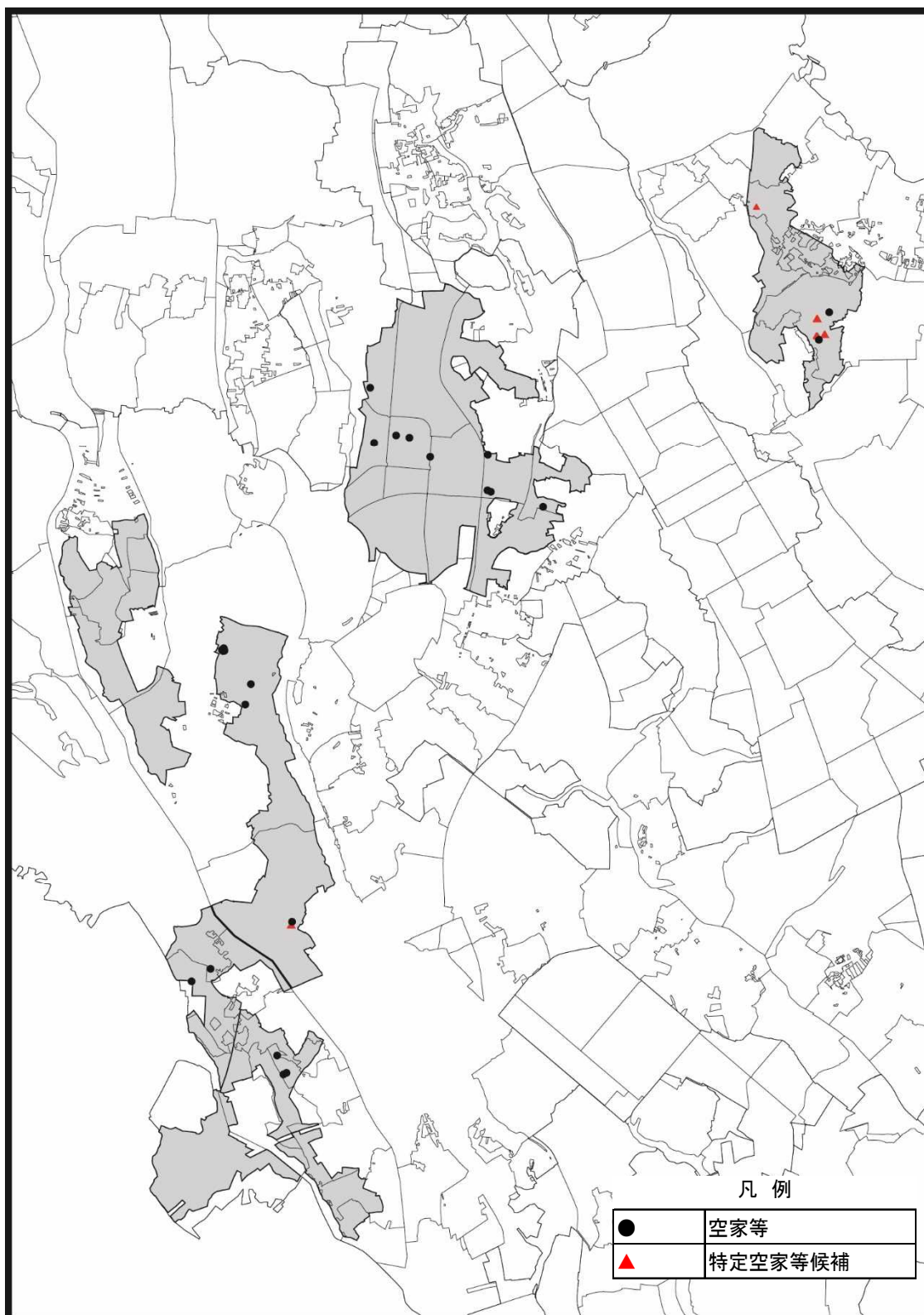
地区	戸建て住宅の世帯数 (件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	特定空家等候補 (件)
天久保一丁目	29	1	3.4	1
天久保二丁目	58	0	0.0	0
天久保三丁目	37	0	0.0	0
天久保四丁目	50	2	4.0	0
吾妻一丁目	25	0	0.0	0
吾妻三丁目	47	1	2.1	0
吾妻四丁目	108	2	1.9	0
竹園一丁目	6	0	0.0	0
竹園二丁目	98	2	2.0	0
竹園三丁目	182	6	3.3	1
千現一丁目	163	1	0.6	0
千現二丁目	104	2	1.9	0
並木二丁目	136	1	0.7	0
並木三丁目	289	2	0.7	0
並木四丁目	118	1	0.8	0
梅園二丁目	535	22	4.1	8
花畑一丁目	168	5	3.0	0
花畑二丁目	86	0	0.0	0
花畑三丁目	158	8	5.1	1
小野川	362	8	2.2	0
東新井	138	1	0.7	0
稲荷前	257	14	5.4	0
高野台二丁目	153	5	3.3	1
高野台三丁目	180	5	2.8	0
春日一丁目	57	1	1.8	0
春日二丁目	181	2	1.1	0
春日三丁目	89	2	2.2	0
春日四丁目	54	7	13.0	2
観音台一丁目	338	8	2.4	0
二の宮一丁目	225	2	0.9	0
二の宮二丁目	143	1	0.7	0
二の宮三丁目	186	3	1.6	1
二の宮四丁目	155	3	1.9	0
松代一丁目	239	4	1.7	0
松代二丁目	142	2	1.4	0
松代三丁目	253	2	0.8	0
松代四丁目	143	2	1.4	0
松代五丁目	273	2	0.7	0
東二丁目	406	6	1.5	1
牧園	148	5	3.4	0
若葉	90	2	2.2	0
計	6,609	143	2.2	16

筑波研究学園都市の建設に伴い、科学、文化、研究、教育施設や商業、業務住居施設によって形成された地域です。つくば駅周辺は、大規模な公共施設や商業、業務、住居系施設が立地しており、ペDESTリアンデッキや公園等と一体となって緑豊かな街並みを形成しています。

研究学園地区の空家等数は143件、そのうち特定空家等候補は16件です。分布としては、梅園二丁目（22件）、稲荷前（14件）に多く分布しています。特定空家等候補についても、梅園二丁目（8件）が多くなっています。

また、研究学園地区の空家率は2.2%となっています。世帯数が100件以上の地区では、稲荷前（5.4%）、花畑三丁目（5.1%）、梅園二丁目（4.1%）と5%を超える地区がある一方、空家が存在しない地区や1%台の地区も多く全体として2.2%と低い割合となっています。

○ T X 沿線開発区域



地区	戸建て住宅の世帯数 (件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	特定空家等候補 (件)
みどりの中央	267	3	1.1	0
みどりの東	35	0	0.0	0
みどりの南	72	0	0.0	0
みどりの	312	1	0.3	0
学園の森一丁目	115	1	0.9	0
学園の森二丁目	81	0	0.0	0
学園の森三丁目	60	0	0.0	0
研究学園二丁目	74	0	0.0	0
研究学園三丁目	167	1	0.6	0
研究学園四丁目	195	2	1.0	0
研究学園五丁目	130	1	0.8	0
研究学園六丁目	391	3	0.8	0
研究学園七丁目	286	1	0.3	0
学園南一丁目	81	0	0.0	0
学園南三丁目	233	0	0.0	0
香取台A	74	4	5.4	0
香取台B	310	2	0.6	0
諏訪C	34	0	0.0	0
諏訪D	18	0	0.0	0
陣馬E	33	0	0.0	0
陣馬F	38	0	0.0	0
陣馬G	51	2	3.9	1
計	3,057	21	0.7	1

※中根・金田台地区は桜地区で集計しています。

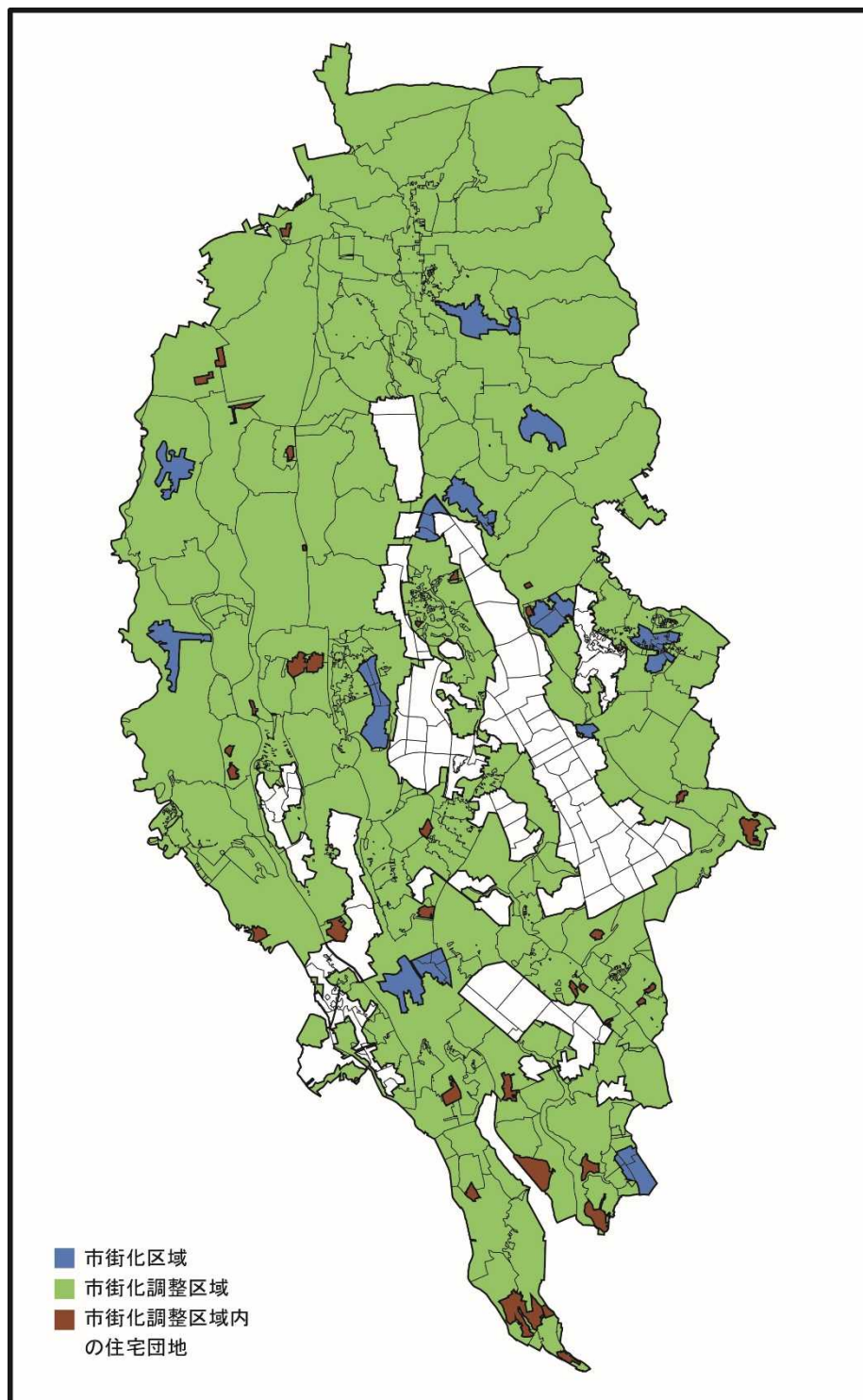
TX 沿線開発区域は、葛城地区、島名・福田坪地区、萱丸地区、上河原崎・中西地区、中根・金田台地区となっており、土地区画整理事業により市街化が進んでいるとともに、つくばエクスプレス各駅を中心とした道路網の整備が進んでいます。

TX 沿線開発区域の空家等数は 21 件、そのうち特定空家等候補は 1 件です。

また、TX 沿線開発区域の空家率は 0.7%となっています。世帯数が 100 件以上の地区についても、1%以下の地区が多くほとんど空家はありません。この地区は、現在も土地区画整理事業による市街化が進んでおり、それに伴い住宅等の建築が盛んで人口も増加しているため、空家率は非常に低くなっています。

(5) 区域別空家等分布図

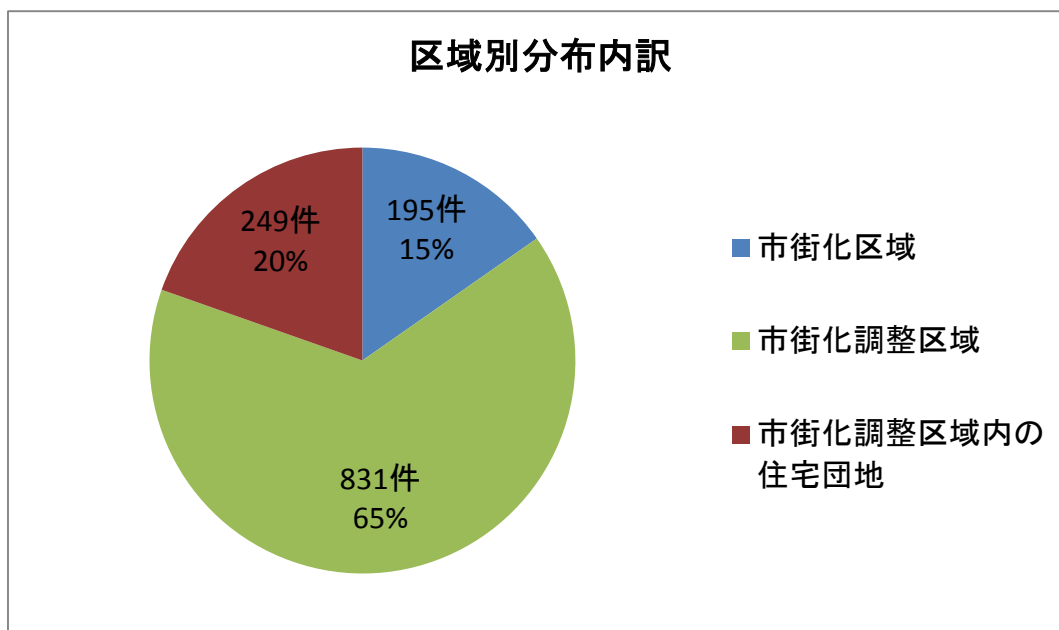
現地調査結果を、市街化区域（研究学園地区，TX 沿線開発区域を除く）と市街化調整区域，市街化調整区域内の住宅団地の3地区に分けた図を以下に示します。



区域別の空家等の分布状況については、市街化区域内の空家等が 195 件（15%）、市街化調整区域内の空家等が 831 件（65%）、市街化調整区域内の住宅団地の空家等が 249 件（20%）となっており、市街化調整区域内の空家等が全体の 85%を占めています。

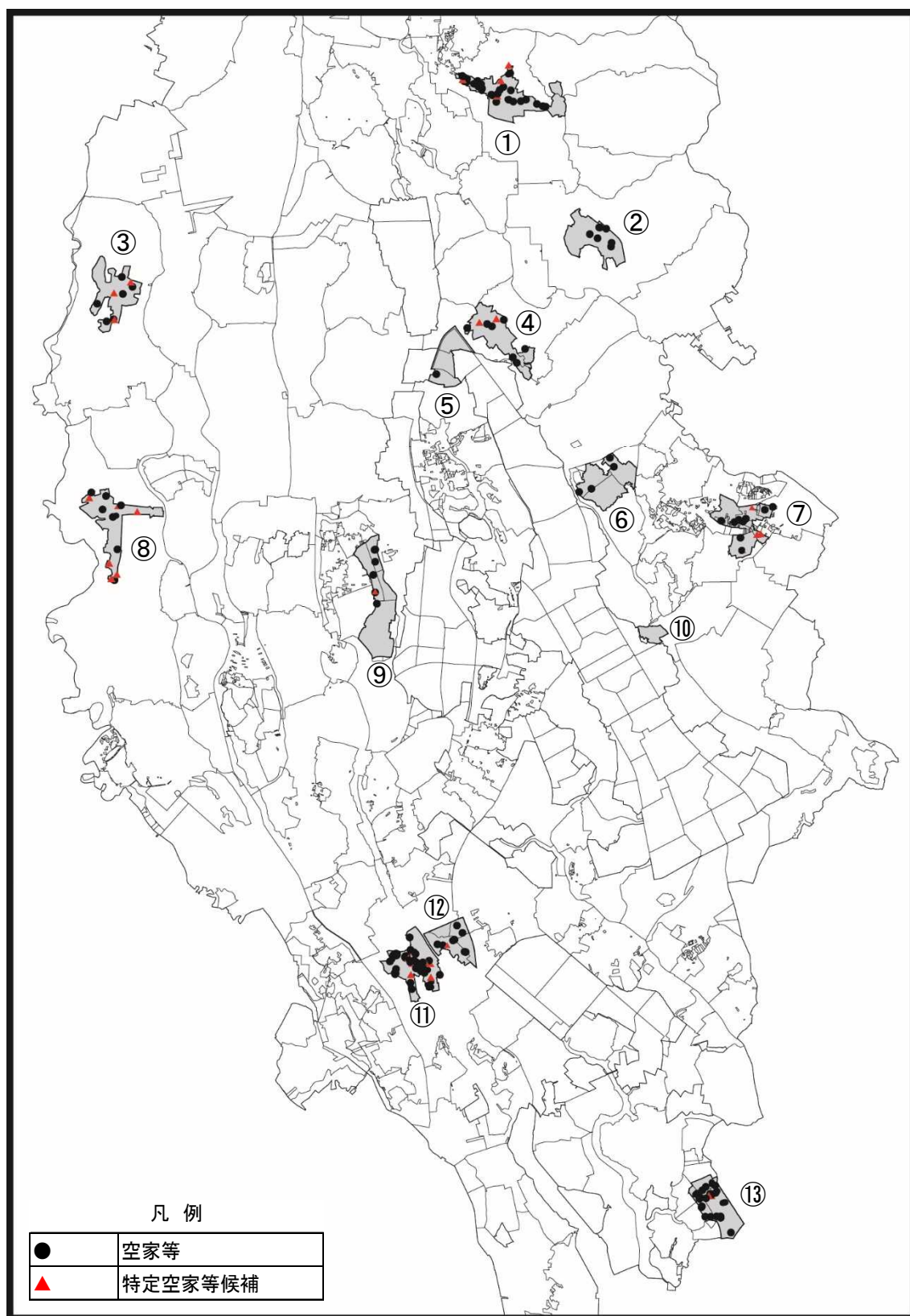
市街化区域は、研究学園地区及び TX 沿線開発区域を除いた北条，小田，吉沼，大曽根，筑穂，桜，栄，上郷，東光台，花園，谷田部，台町，高見原地区となっています。区域内の空家等数は 195 件，そのうち特定空家等候補は 31 件です。空家等が多い地区は，谷田部地区 50 件，そのうち特定空家等候補は 8 件，次いで，高見原地区 35 件，そのうち特定空家等候補は 3 件，北条地区 32 件，そのうち特定空家等候補は 3 件となっており，3 地区で空家等数 117 件で全体の 60%を占めており，特定空家等候補は 14 件となっています。

市街化調整区域内の空家等数は 831 件，そのうち特定空家等候補は 184 件となっています。空家等総数に対する分布率は 58%となっており，半数以上の空家が市街化調整区域に存在しています。また，市街化調整区域内には約 30 の主な住宅団地が立地しています。空家等数は，森の里団地が 51 件で最も多く，次いで，自由が丘団地が 31 件，城山団地が 18 件となっています。



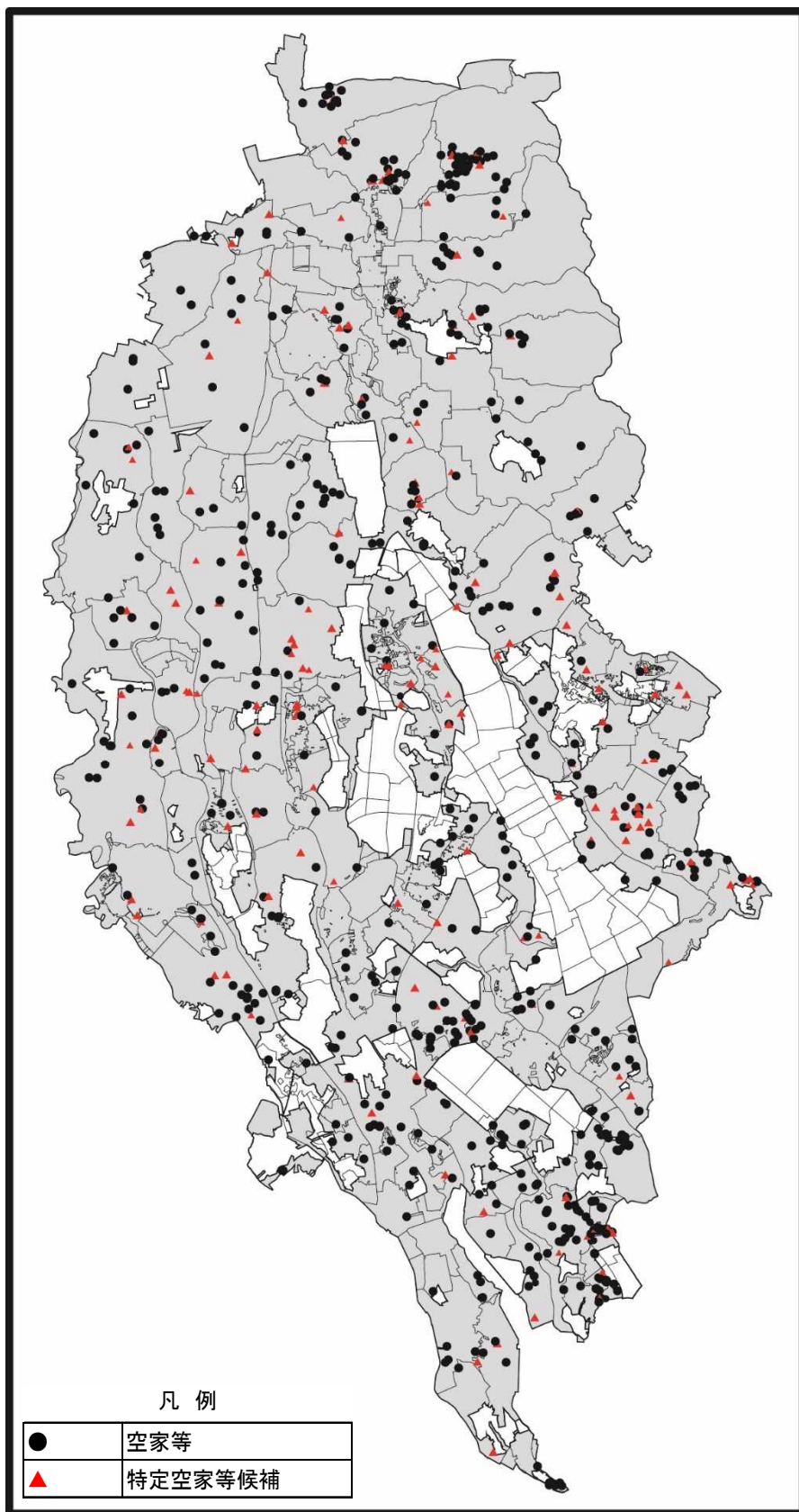
「空家等」数（研究学園地区，TX 沿線開発区域を除く）：1, 275 件

○市街化区域（研究学園地区，TX 沿線開発区域を除く）

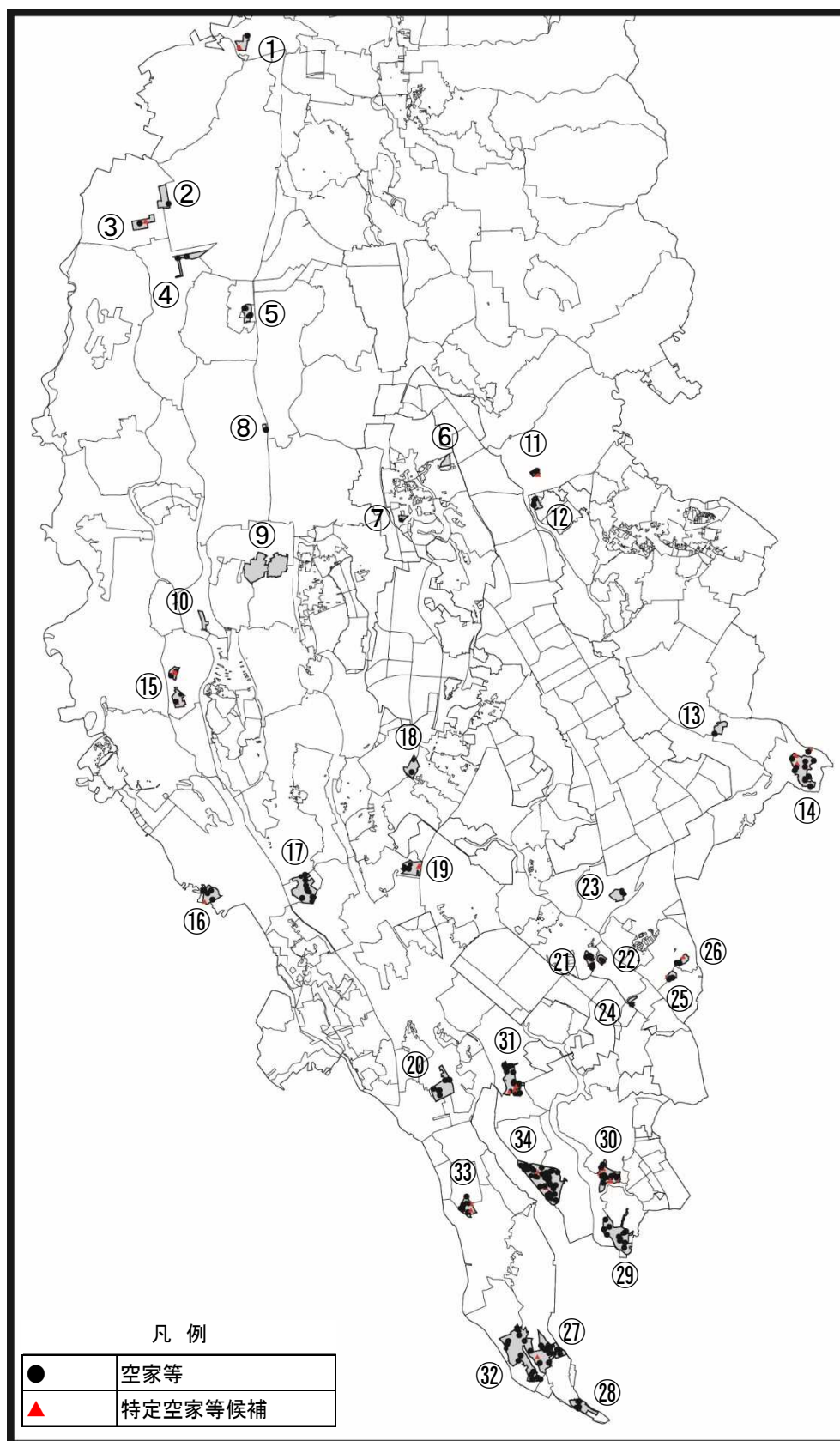


	地区名	空家等数 (件)	特定空家等候補 (件)
①	北条	32	3
②	小田	7	0
③	吉沼	9	3
④	大曾根	9	2
⑤	筑穂	1	0
⑥	桜	4	0
⑦	栄	18	4
⑧	上郷	14	6
⑨	東光台	7	1
⑩	花園	0	0
⑪	谷田部	50	8
⑫	台町	9	1
⑬	高見原	35	3
	合計	195	31

○市街化調整区域



○市街化調整区域内の住宅団地



主な住宅団地

	団地名	戸数(件)	空家等数 (件)	空家率(%)	特定空家等候 補(件)
①	大根山団地	52	2	3.8	1
②	入会団地	93	1	1.1	0
③	新白水団地	85	2	2.4	1
④	白水団地	46	2	4.3	0
⑤	東信団地	99	4	4.0	0
⑥	中根団地	70	0	0.0	0
⑦	日立団地	49	1	2.0	0
⑧	伊奈団地	22	1	4.5	0
⑨	豊里の杜	674	0	0.0	0
⑩	豊里グリーンタウン	27	0	0.0	0
⑪	桜台団地	51	5	9.8	2
⑫	学園台セントラル	56	4	7.1	0
⑬	野田団地	142	1	0.7	0
⑭	桜ニュータウン	565	15	2.7	2
⑮	別府学園台	117	7	6.0	3
⑯	富士見ヶ丘団地	210	6	2.9	1
⑰	みずほ団地	470	10	2.1	0
⑱	山中学園台	170	2	1.2	0
⑲	グリーンハイツ	165	6	3.6	1
⑳	緑ヶ丘団地	494	7	1.4	0
㉑	南中妻セントラル	90	8	8.9	1
㉒	下横場団地	23	3	13.0	1
㉓	東宝ランド	136	4	2.9	0
㉔	市野台団地	44	1	2.3	0
㉕	北中島団地	63	4	6.3	1
㉖	学園グリーンタウン	77	4	5.2	1
㉗	あしび野団地	138	5	3.6	0
㉘	富士見台団地	214	6	2.8	0
㉙	宝陽台団地	534	12	2.2	0
㉚	城山団地	420	18	4.3	5
㉛	桜ヶ丘団地	386	17	4.4	3
㉜	自由が丘団地	704	31	4.4	2
㉝	梅が丘団地	185	9	4.9	2
㉞	森の里団地	1,191	51	4.3	5

(6) 実態調査まとめ

【空家の数】

市の空家等数は 1,439 件で、そのうち特定空家等候補は 677 件となっています。

特定空家等候補 677 件のうち、早急に対応が必要な空家は 268 件となっています。

【空家の状況】

建物の構造は、木造が 92%で、階数は 1 階および 2 階で 98%となっています。

空家等の判定理由は「敷地内の草木が繁茂したり、放置物があるなど出入りしている様子がない」が最も多くなっています。また、特定空家等候補の判定理由は「屋根の変形、屋根のふき材の剥離、軒の裏板・たる木の腐朽、軒の雨樋の垂れ下がり等がある」が最も多くなっています。

【空家の分布】

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

市の空家率は 3.2%、地区別で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。

3 アンケート調査結果

(1) 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

(2) アンケート回収率

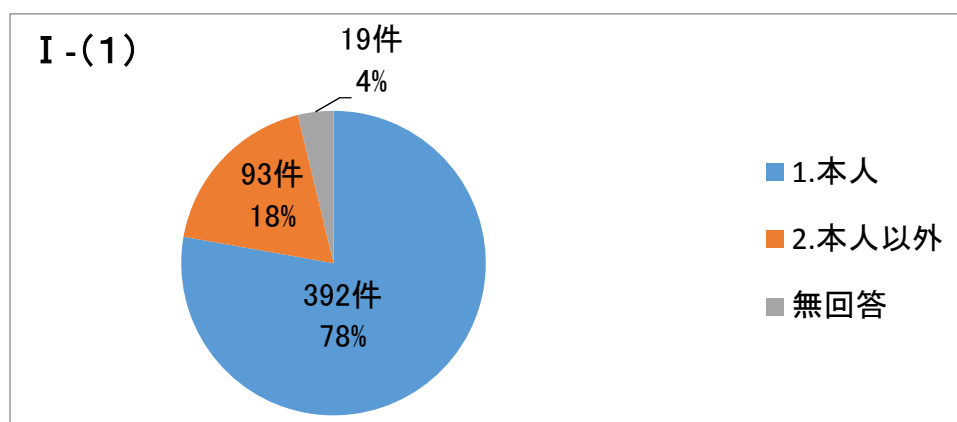
アンケート発送件数	1,519 件
アンケート回収件数	610 件
回収率	40.1%

(3) 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。

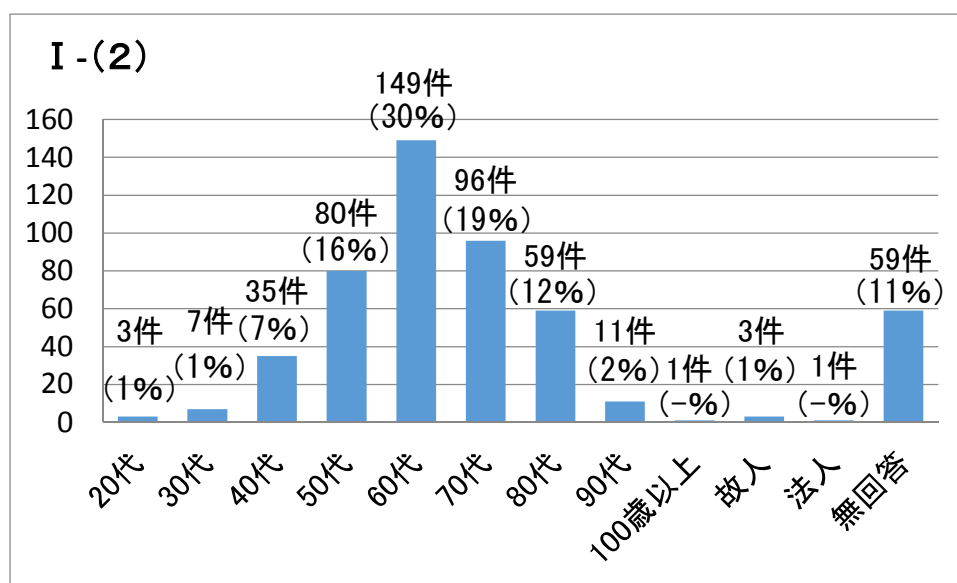
I 所有者について

(1) 本アンケートの回答者はご本人ですか？（1つ選択）



空家と回答分：504 通

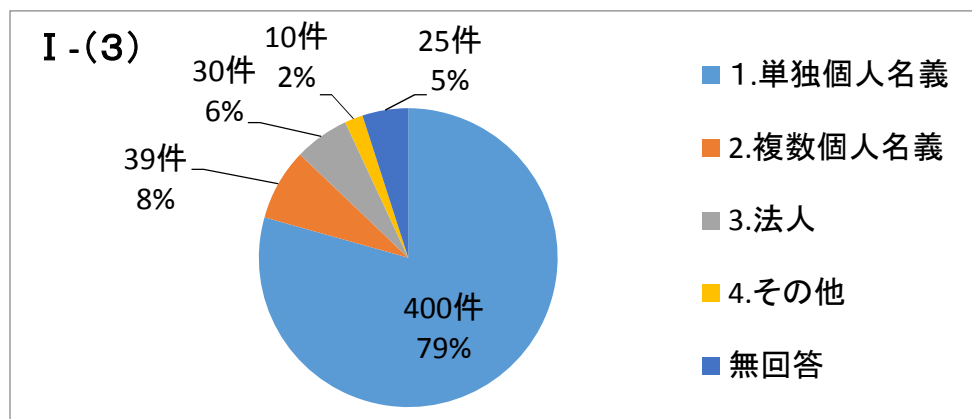
(2) 所有者様の満年齢をお答えください



空家と回答分：504 通

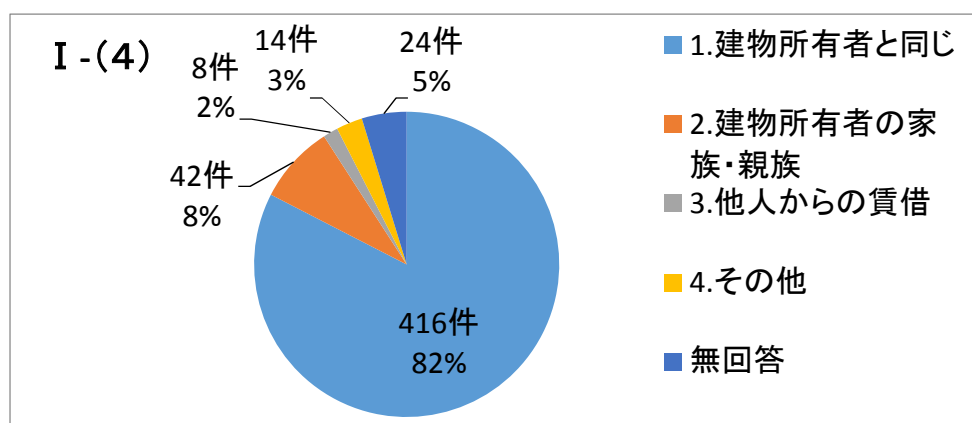
所有者の年齢は、60代が149件（30%）と最も多く、次いで、70代が96件（19%）、50代が80件（16%）、80代が59件（12%）となっています。60代以上所有者が316件（63%）となっています。

(3) その住宅の所有の主体はどれにあたりますか？（1つ選択）



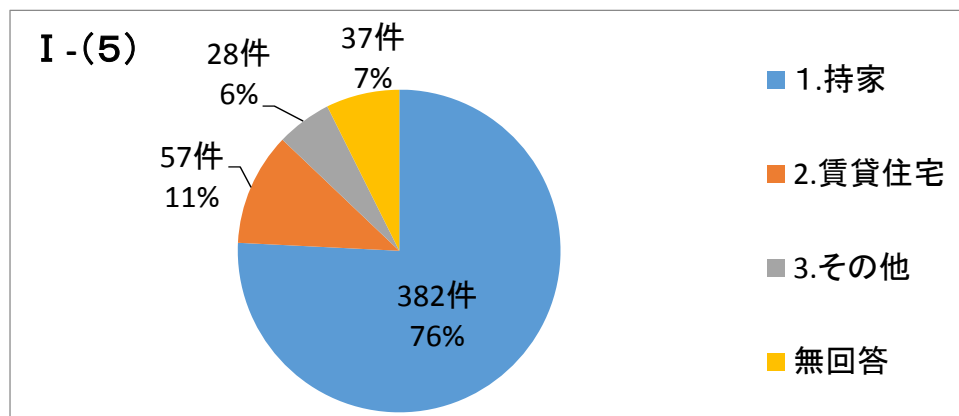
空家と回答分：504 通

(4) 敷地はどなたが所有していますか？（1つ選択）



空家と回答分：504 通

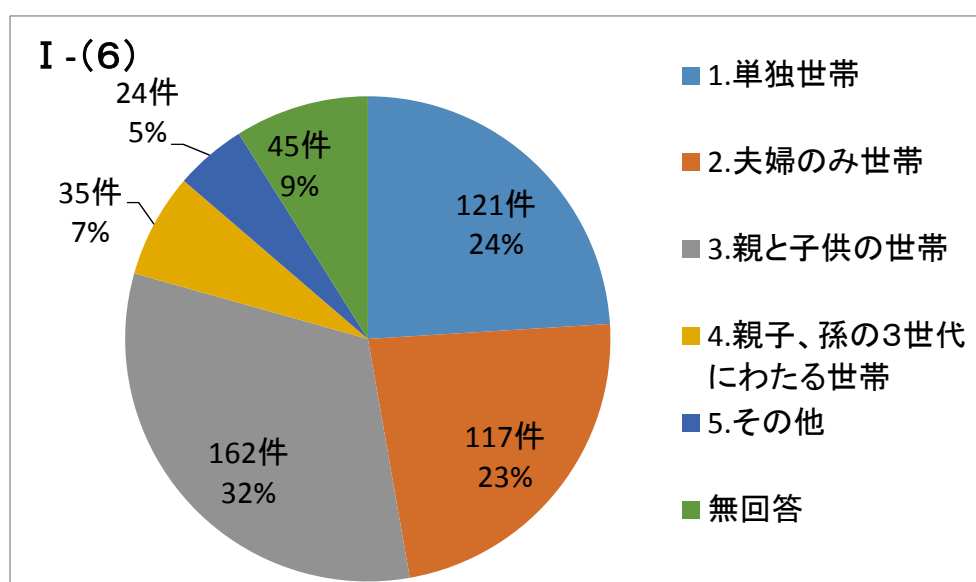
(5) 現在のお住まい（ご自宅）は以下のどれに該当しますか？（1つ選択）



空家と回答分：504 通

I - (3)・(4)・(5) の回答結果より、建物と敷地を含めた「単独個人名義」が約 80%と最も多くなっています。また、現在のお住まいは、空家とは別の持ち家に住んでいる方が 76%となっています。

(6) 世帯類型をお答えください (1つ選択)

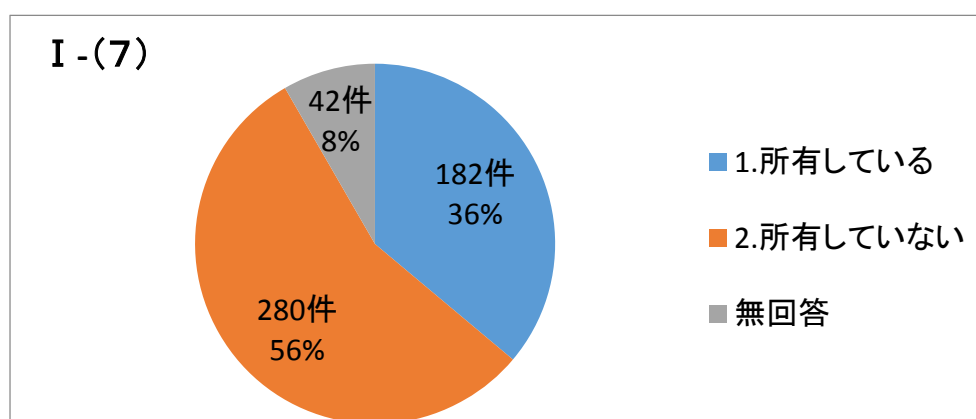


空家と回答分：504 通

世帯類型は、「親と子供の世帯」が 162 件 (32%) で最も多く、次いで、「単身世帯」が 121 件 (24%)、「夫婦のみの世帯」が 117 件 (23%) となっています。

(7) ご自宅および調査対象の空家以外に住宅を所有されていますか？

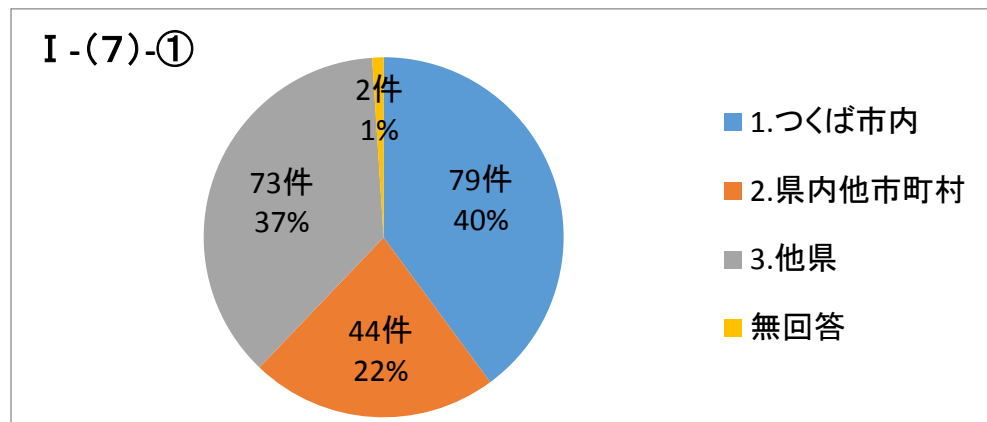
(1つ選択)



空家と回答分：504 通

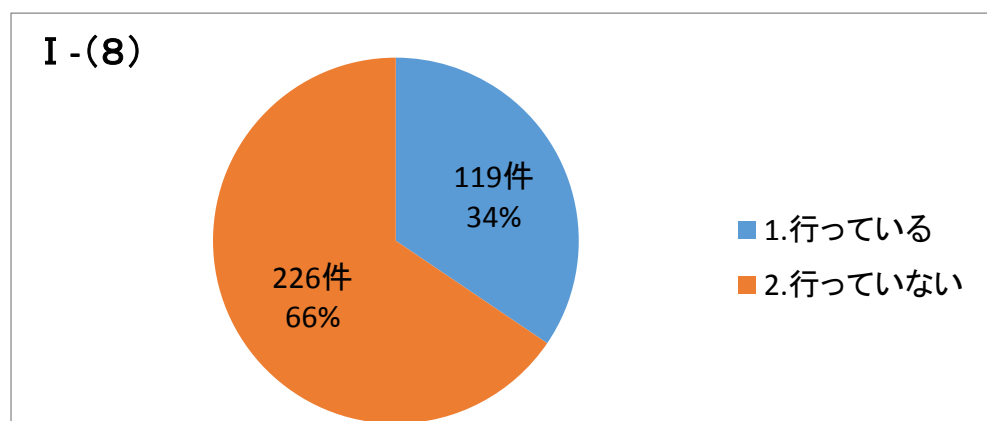
①「1 所有している」その場所は次のどちらになりますか？

(複数回答可)



所有していると回答 182 件のうち回答数：198 件

(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)

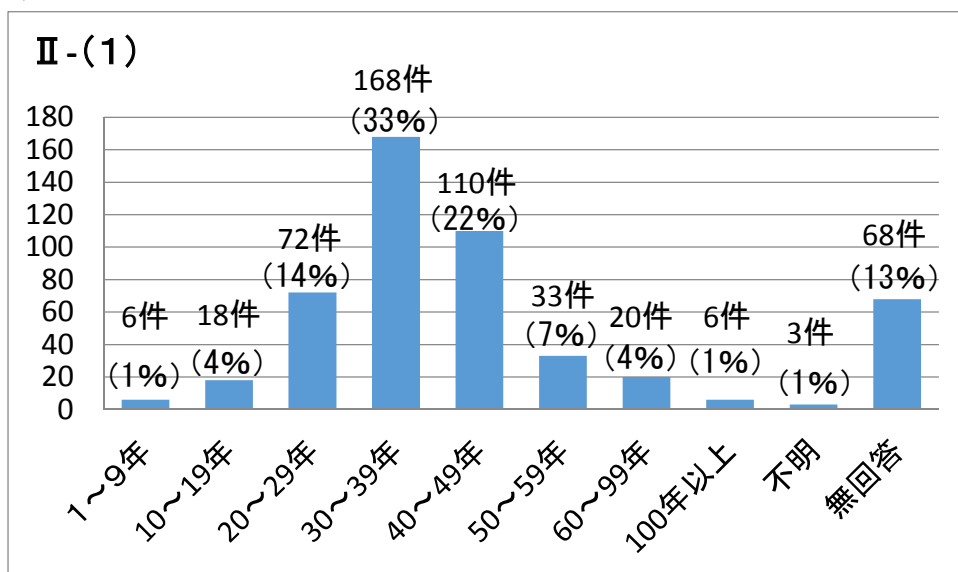


調査対象住宅が相続物件：345 件

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。

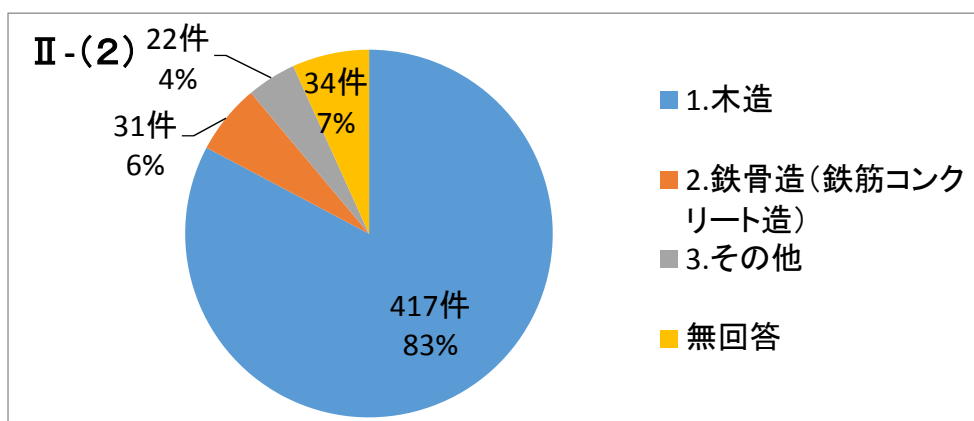
Ⅱ 調査対象住宅について

(1) 築年数はどれくらいですか？



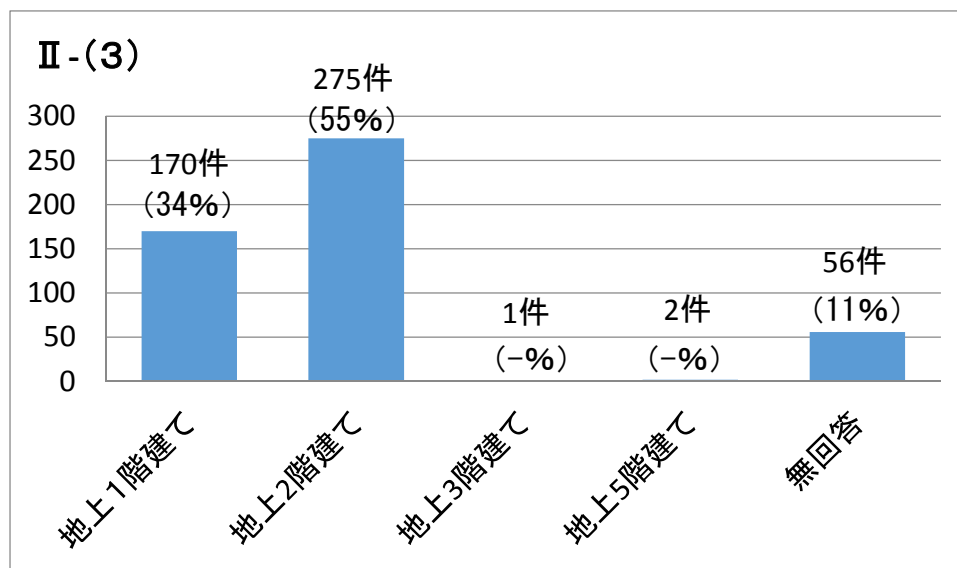
空家と回答分：504 通

(2) 住宅の構造は次のうちどれですか？（1つ選択）



空家と回答分：504 通

(3) 何階建てですか？



空家と回答分：504 通

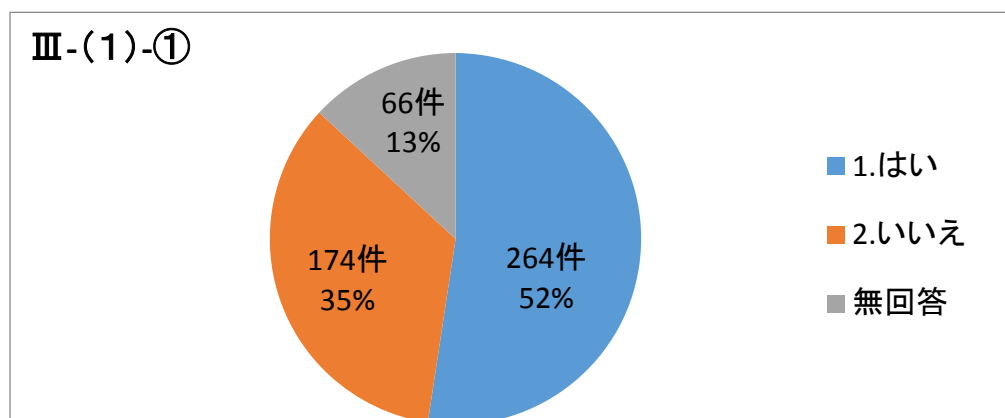
築年数は、「30～39 年」が 168 件（33%）と最も多く、次いで、「40～49 年」が 110 件（22%）、「20～29 年」が 72 件（14%）となっており、築年数が 30～49 年の建物が全体の 55%を占めています。

住宅の構造については、木造が 417 件（83%）で最も多く、鉄骨造（鉄筋コンクリート造）は 31 件（6%）となっています。また、1 階建てが 170 件（34%）、2 階建てが 275 件（55%）となっており、木造の 1 階建てまたは 2 階建てが全体の 88%を占めています。

Ⅲ住宅の使用について

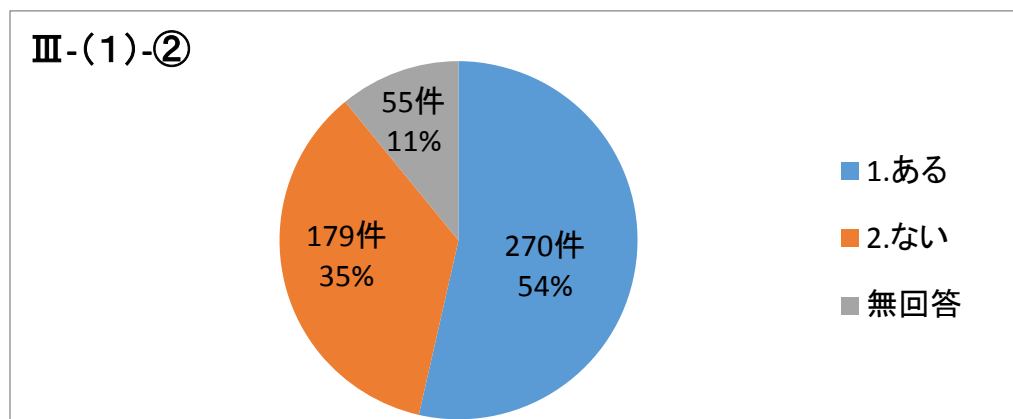
(1) 現在、どのような状態になっていますか？（1 つ選択）

①住める状態である



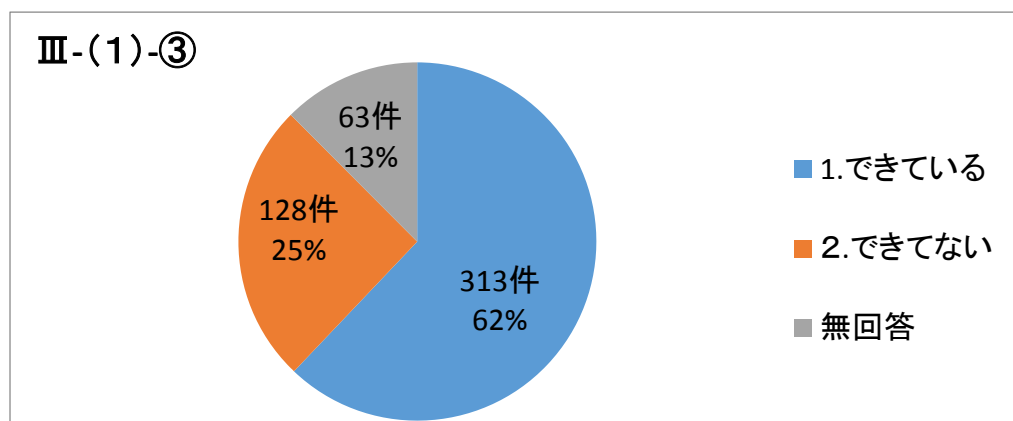
空家と回答分：504 通

②建物（内部も含みます）に損傷がある



空家と回答分：504 通

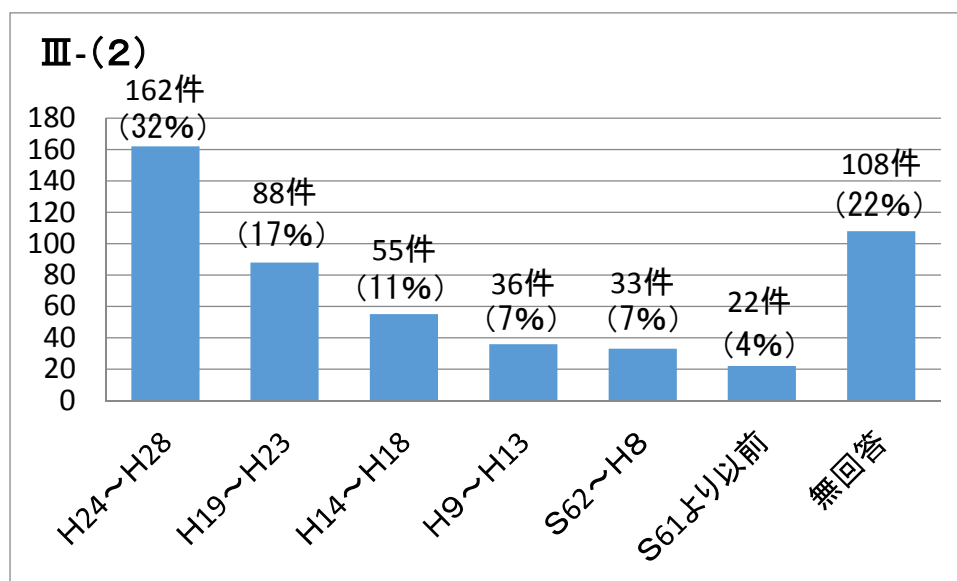
③植栽等の手入れ状態は



空家と回答分：504 通

住宅の使用については、「住める状態である」が 264 件（52%）となっておりますが、「建物（内部も含む）に損傷がある」割合も 270 件（54%）あります。また、植栽等の管理については、「管理ができています」が 313 件（62%）となっています。

(2) その住宅が空家になった時期はいつですか？

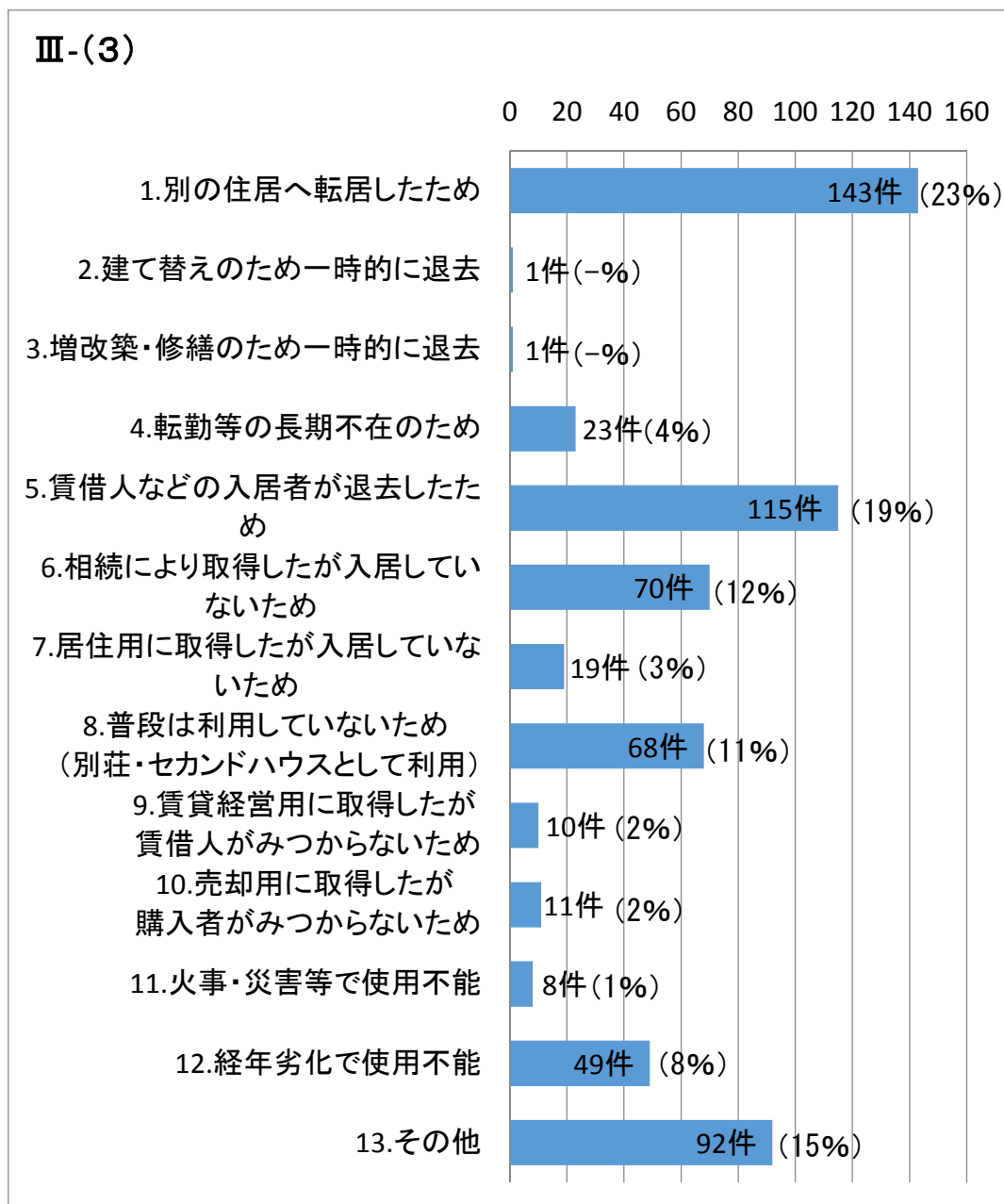


空家と回答分：504 通

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)



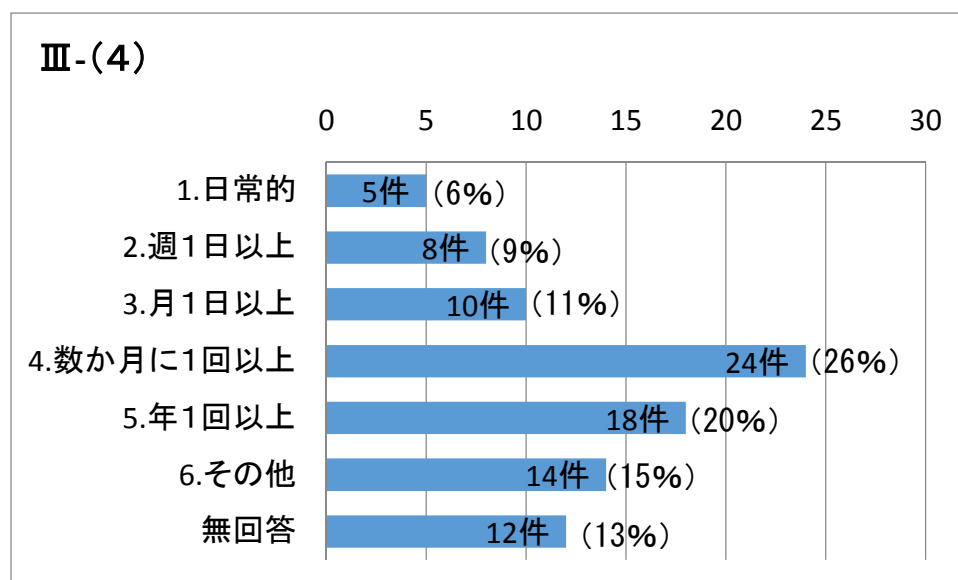
回答数：610 件

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？

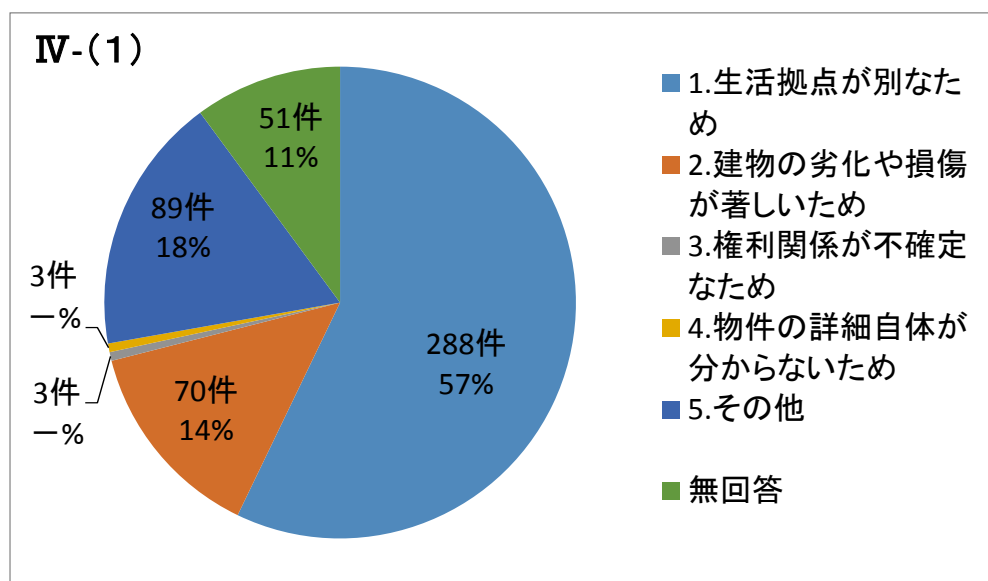


(3) で 4 または 8 と回答 : 91 件

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。

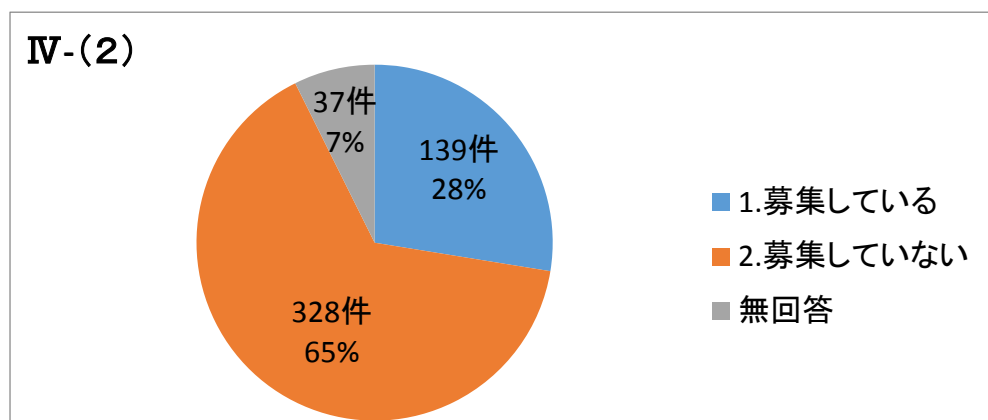
Ⅳ調査対象住宅の利活用 (又は売却・賃貸) について

(1) 現在、利用していない理由は何ですか？（1つ選択）



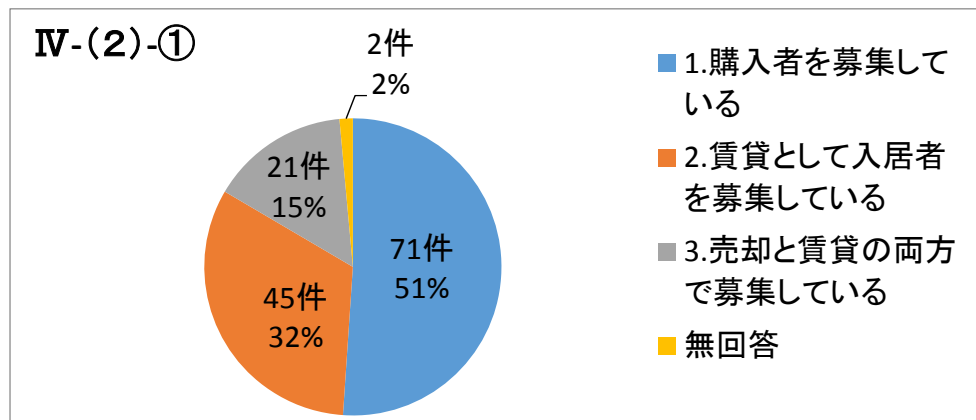
空家と回答分：504 通

(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）



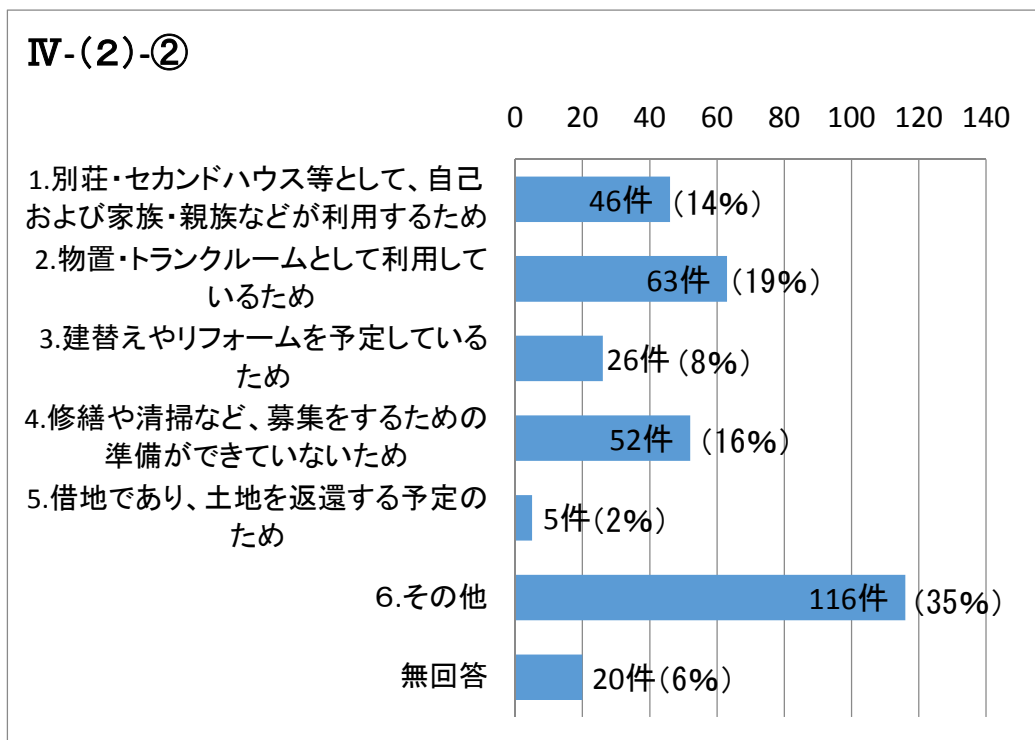
空家と回答分：504 通

① 「1 募集している」その内容は？（1つ選択）



(2) で1 と回答 : 139 件

② 「2 募集していない」 その理由は？ (1つ選択)



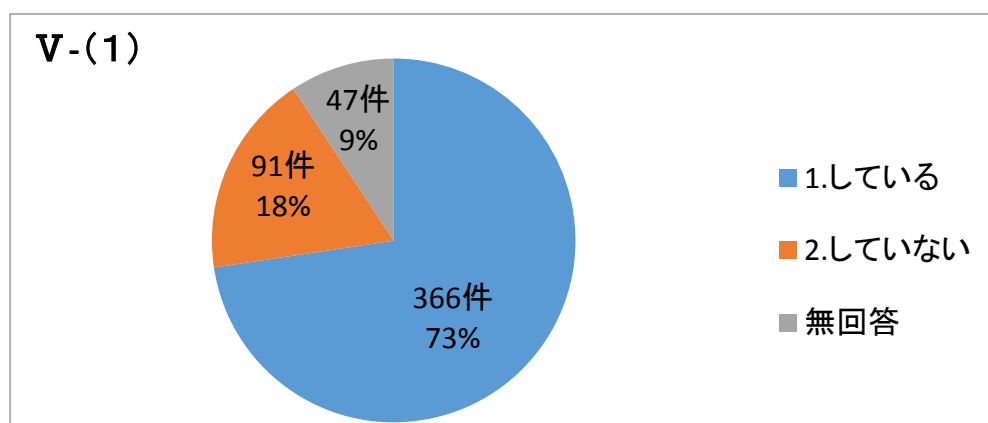
(2) で2 と回答 : 328 件

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。

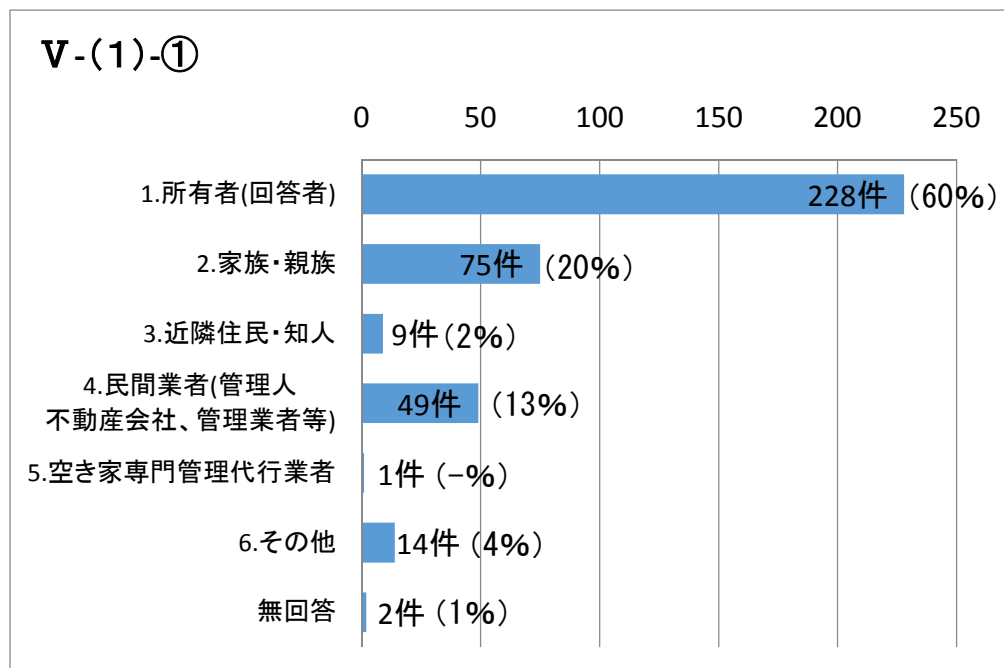
V 調査対象住宅の維持管理について

(1) 維持管理されていますか？



空家と回答分：504 通

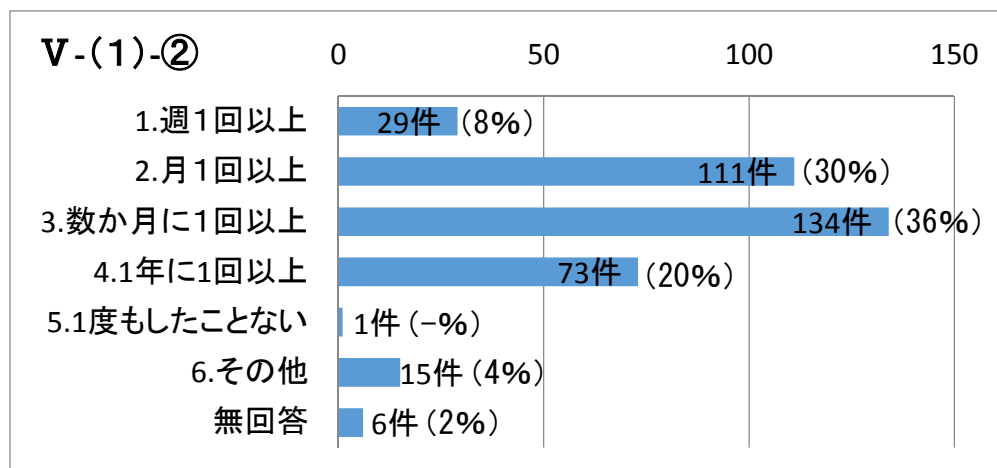
①維持管理者はどなたですか？（1つ選択）



(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

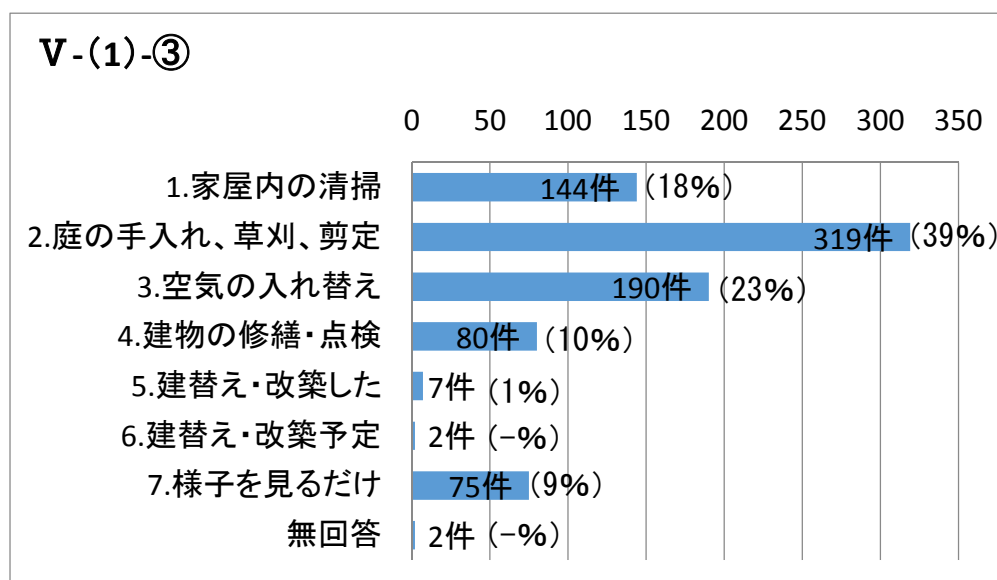
いない」が 91 件（18％）となっており、維持管理の主体は、「所有者（回答者）」が 228 件（60％）,「家族・親族」が 75 件（20％）,「民間業者（不動産会社, 管理業者等）」が 49 件（13％）となっています。

②頻度は？（１つ選択）



（１）で１と回答 366 件のうち回答数：369 件

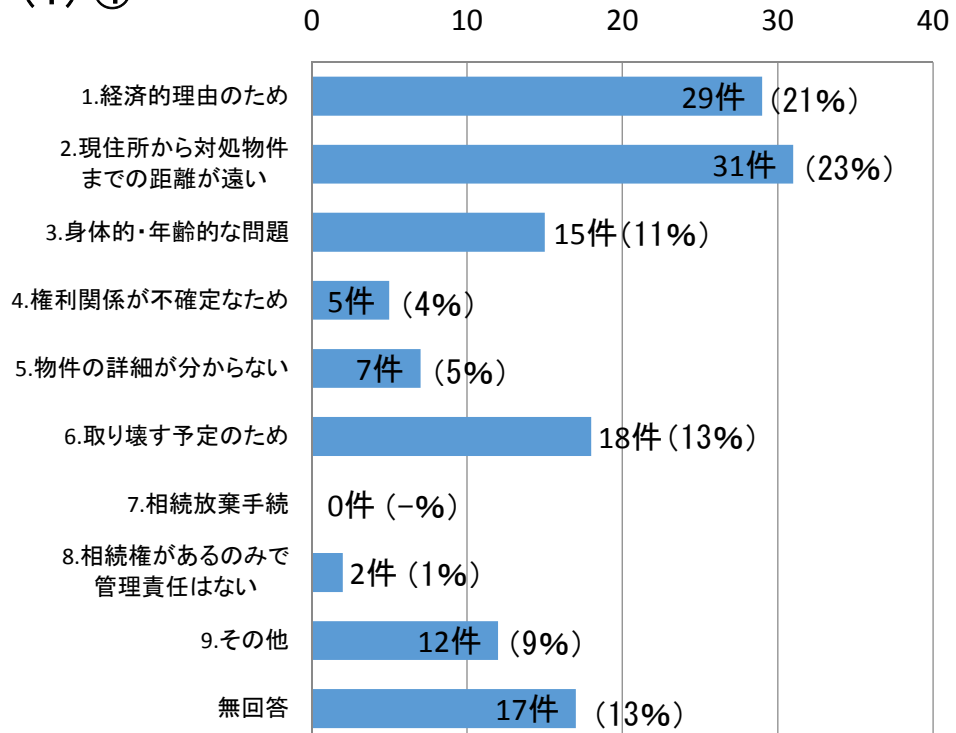
③維持管理方法は？（複数選択可）



（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）

V-(1)-④



(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。

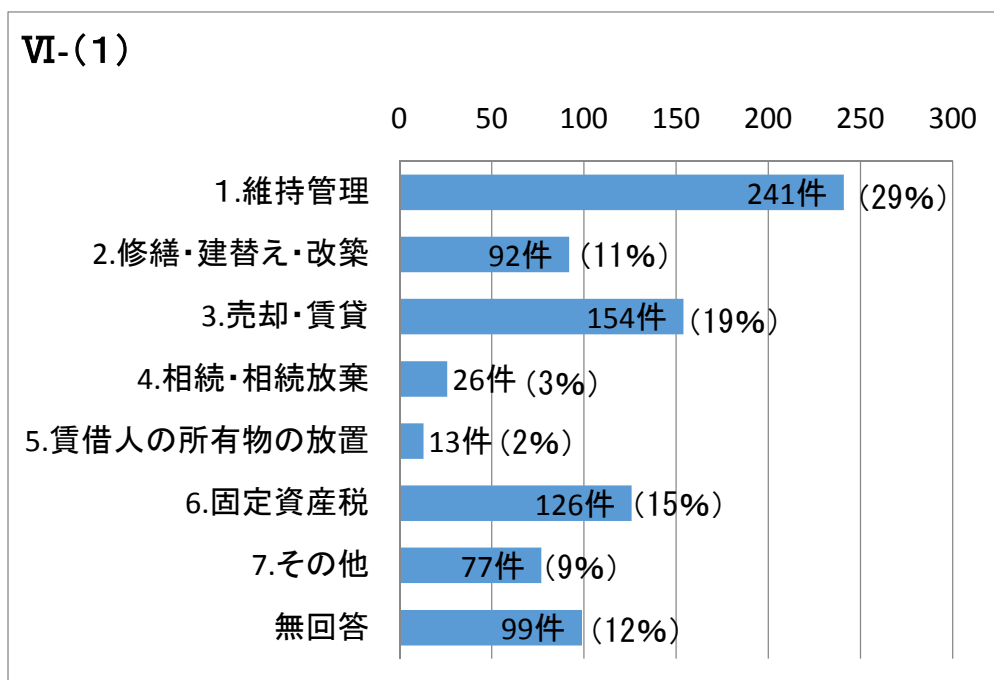
維持管理の方法については、「庭の手入れ, 草刈, 剪定」が319件(39%)で最も多く、次いで、「空気の入れ替え」が190件(23%)、「家屋内の清掃」が144件(18%)となっています。

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

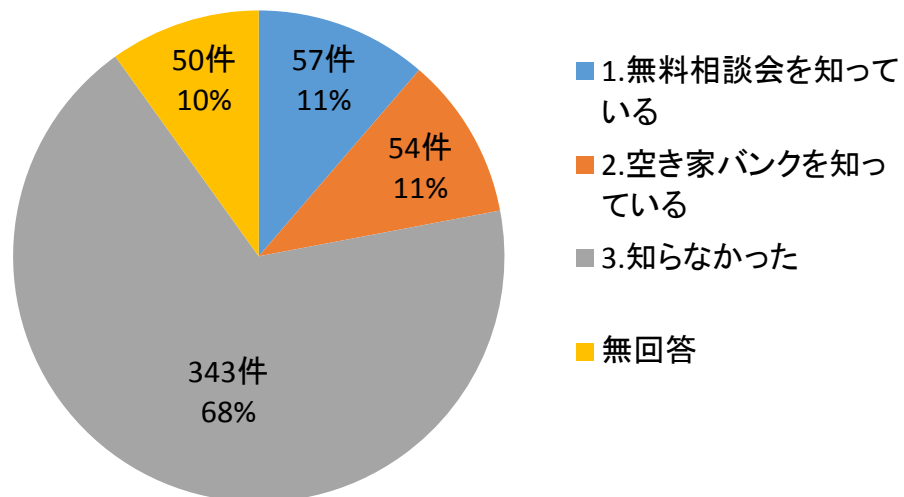
空家について困っている点については、「維持管理」が 241 件（29%）で最も多く、次いで、「売却・賃貸」が 154 件（19%）、「固定資産税」が 126 件（15%）、「修繕・建替え・改築」が 92 件（11%）、「相続・相続放棄」が 26 件（3%）、「賃借人の所有物の放置」が 13 件（2%）となっています。

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？

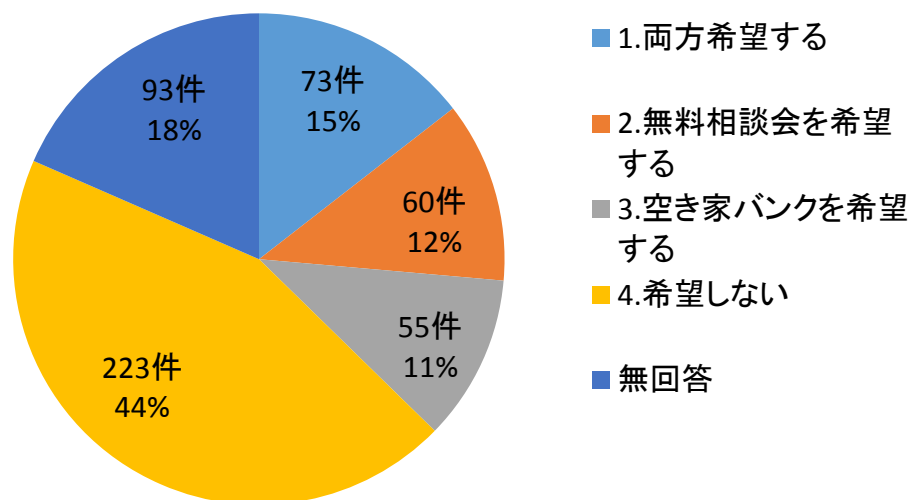
Ⅶ-(1)



空家と回答分：504 通

(2) 施策を利用について（1つ選択）

Ⅶ-(2)



空家と回答分：504 通

※無料相談会…空家所有者を対象に司法書士，建築士，不動産の専門

家，市職員が応じる相談会。

空家バンク…空家を「売りたい」、「貸したい」という所有者と，空家を「買いたい」、「借りたい」という利用者のマッチングを行う制度。

市の施策については，「無料相談会を知っている」が 57 件（11%），「空家バンクを知っている」が 54 件（11%）となっており，「知らなかった」は 343 件（68%）となっています。

（４）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%）となっており，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。

28 つくば市空家等実態調査
平成29年2月

<編集・発行>

つくば市建設部営繕・住宅課空き家対策室

〒305-8555

茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1

029-883-1111（代表）



つくば市空家等対策計画

■平成 30 年 3 月

■つくば市

はじめに

近年，全国的に使用されずに放置された空家等が増加し，社会問題となってきております。とりわけ，管理不全な空家等については，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。

つくば市では，平成25年4月に「つくば市空き家等適正管理条例」を制定し，空家等の問題に取り組んできました。平成27年5月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行され，国もこの問題に本格的に取り組み始めました。

少子高齢化が進み，生産年齢人口が減少へ向かうなか，社会・経済環境は変革の時を迎え，私たちを取り巻く環境は大きく変化しています。それによって新たな課題も生じており，長期的な展望を持って施策を展開していかなければなりません。

国連では，2030年までの世界共通の目標として「持続可能な開発目標」SDGsを掲げました。これは，「貧困，飢餓，健康，教育，エネルギー，経済成長，まちづくり」などの17の分野にまたがる目標を示したものであり，その一つに，「住み続けられるまちづくりを」を掲げています。

つくば市においても，SDGsの考え方を取り入れ，本計画に基づいて空家等対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により，住み続けられるまちづくりを実現させ，「持続可能な都市」として，先人たちが紡いできたまちを，より良い形で次の世代につなげてまいります。

最後になりましたが，本計画の策定にあたりまして，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心からお願い申し上げます。



平成30年3月

つくば市長 五十嵐立青

《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 空家等の所有者等の意向調査 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 . . . 33
 - 2 空家等の管理不全化の防止 34
 - 3 管理不全な空家等への対応 34
- 5-2 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 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 空家等対策の推進体制

- 1 空家等に関する対策の庁内実施体制 48
- 2 県、他市町村との連携 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。

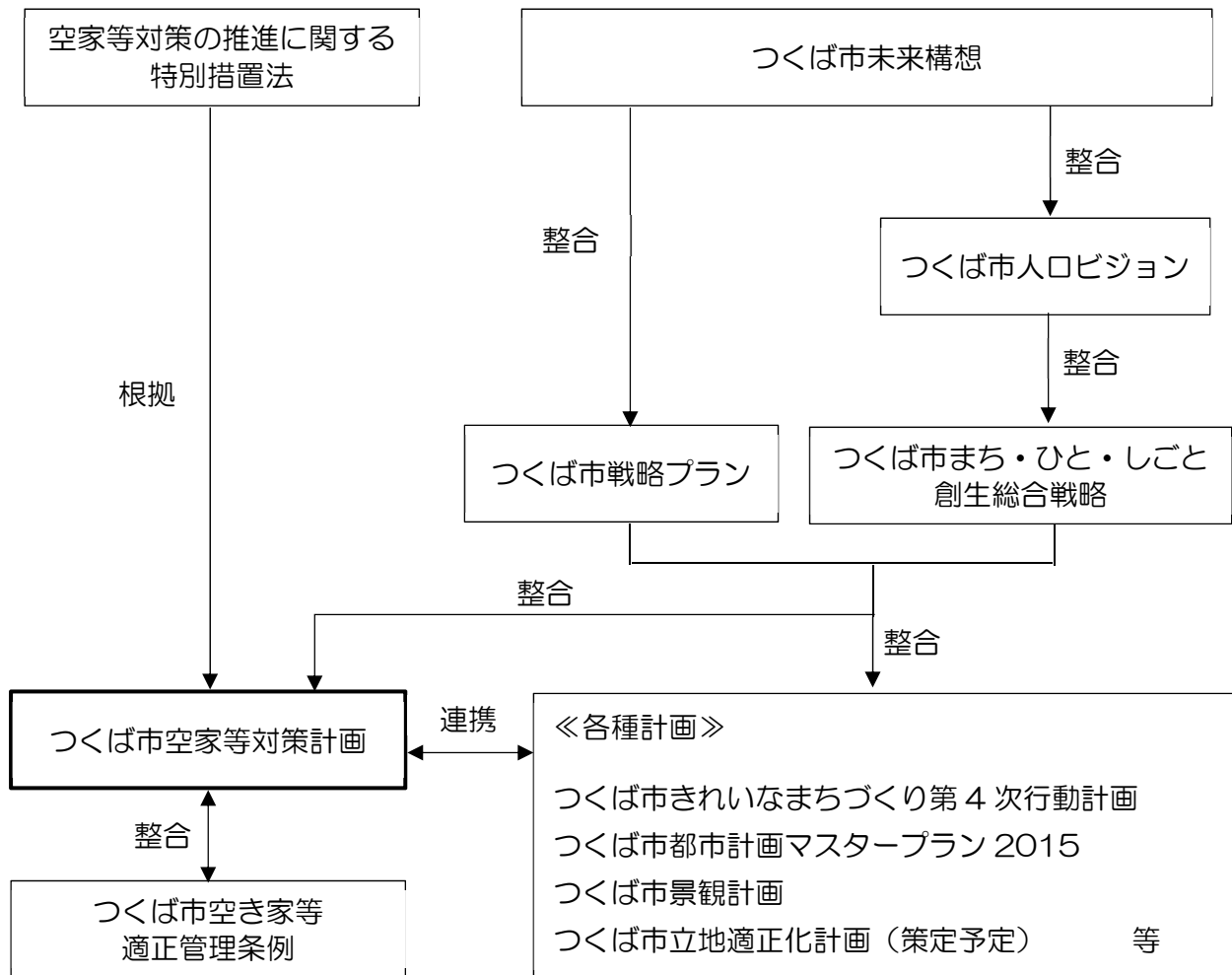
本市においても、適切な管理が行われず放置された空家等から生じる問題は深刻であり、「つくば市空き家等適正管理条例」を平成25年4月1日に施行し、空家等の適切な管理の促進を図ってきました。

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

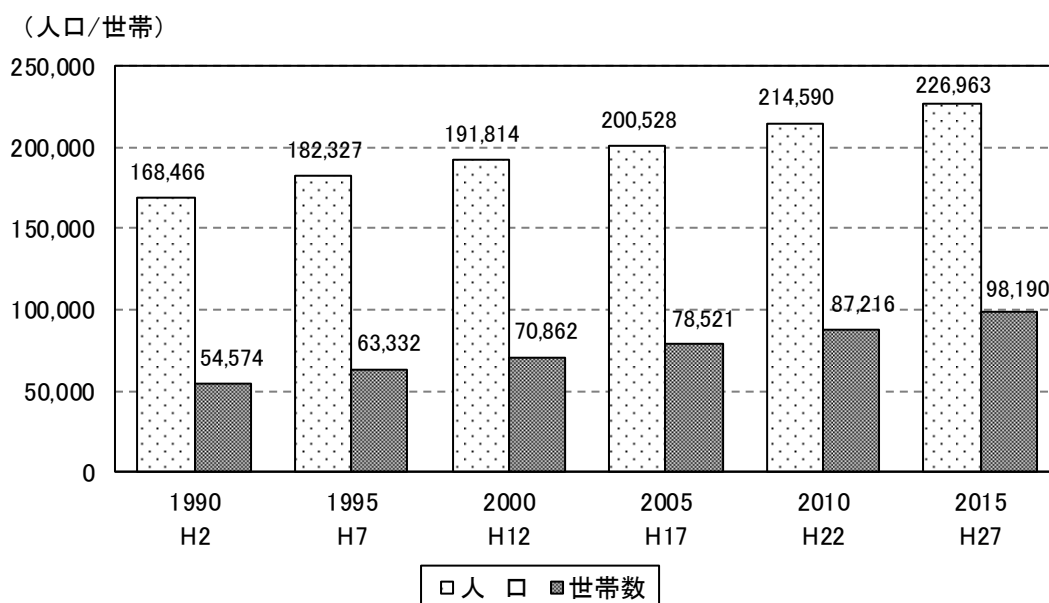
本市の人口は増加が続いており、2015年（平成27年）には226,963人となっています。世帯数は2015年（平成27年）で98,190世帯となっており、人口と同様に増加を続けています。

【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 千人程度増加し、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】

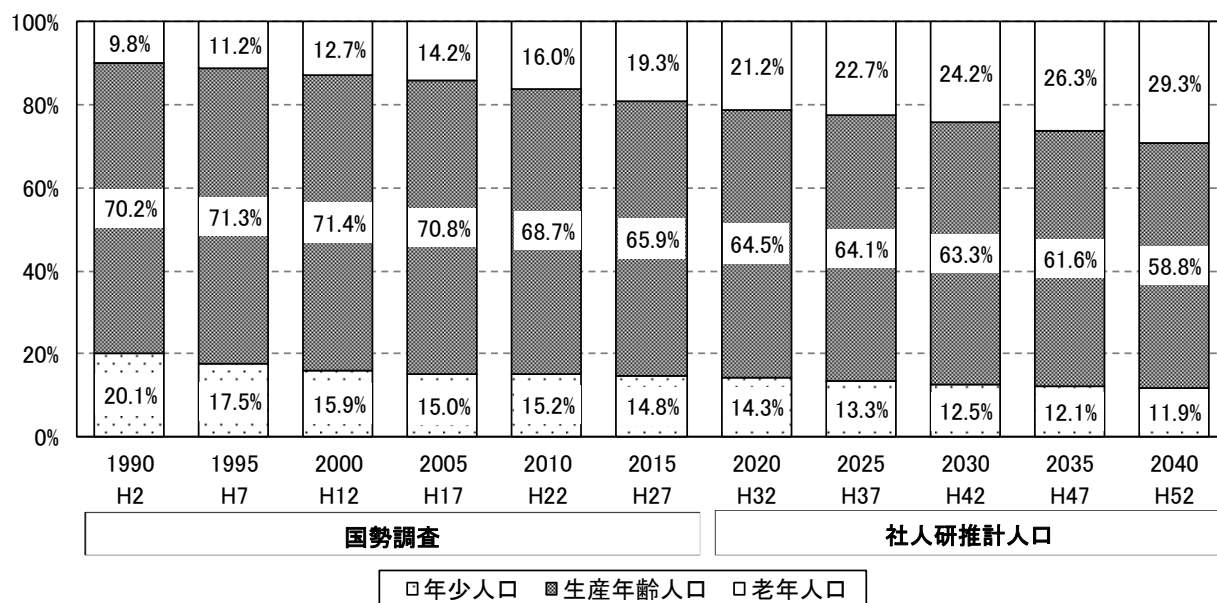
	1990 H2	1995 H7	2000 H12	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2020 H32	2025 H37	2030 H42	2035 H47	2040 H52
総人口	167,998	182,322	191,814	200,527	211,589	212,186	229,221	233,059	235,501	236,397	235,590
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
老年人口	16,395	20,371	24,454	28,419	33,933	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

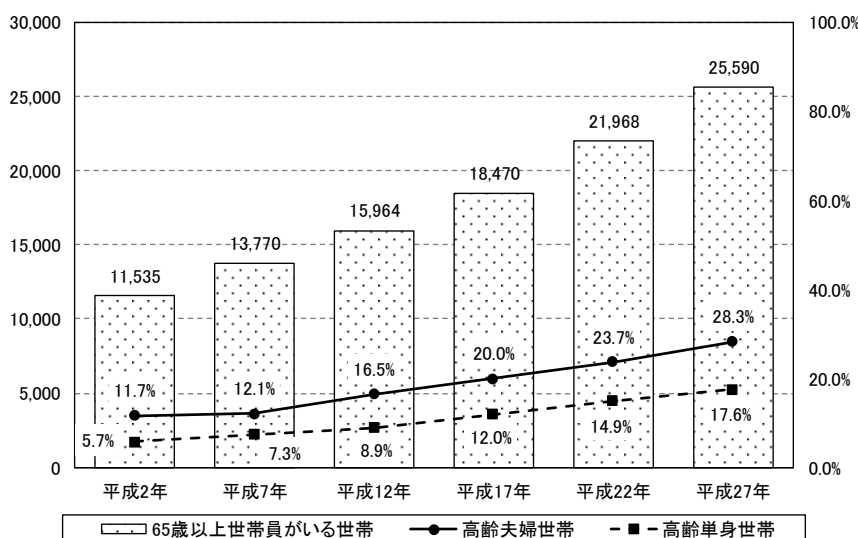


(3) 65歳以上世帯員の推移

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%

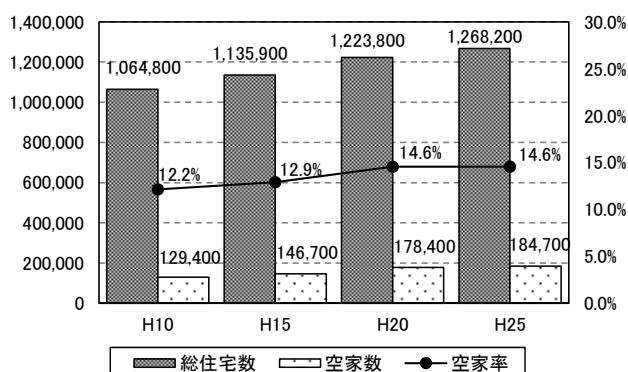


(4) つくば市の総住宅数及び空家率の推移

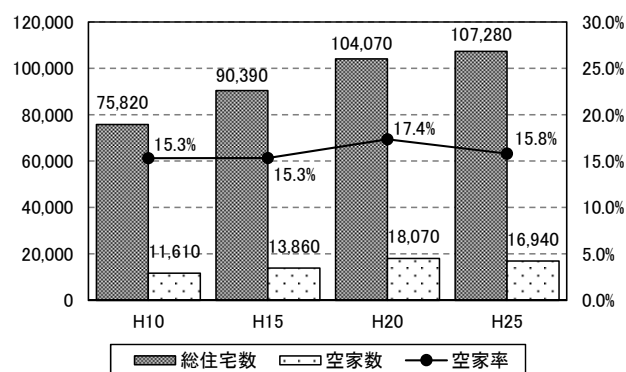
つくば市は茨城県と同様に総住宅数は増加傾向にあります。

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

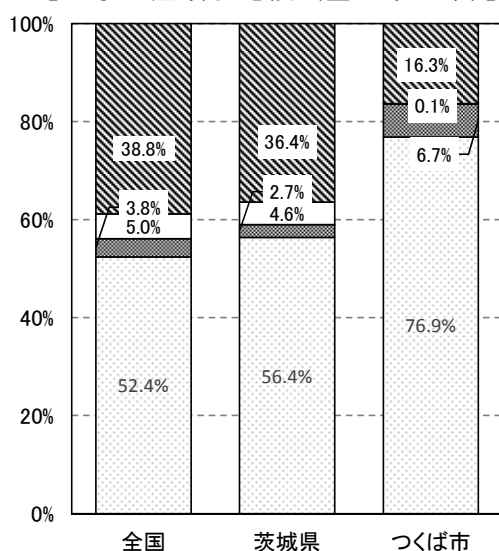
本市の空家（共同住宅における空き室数を含む）は、国、県と比較して、「賃貸用の住宅」の割合が高く、「その他の住宅」の比率が低くなっています。また、本市の空家の種類別割合の推移をみると、二次的住宅の割合が減少し、売却用の空家の割合が増えています。

【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%
その他の住宅	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）

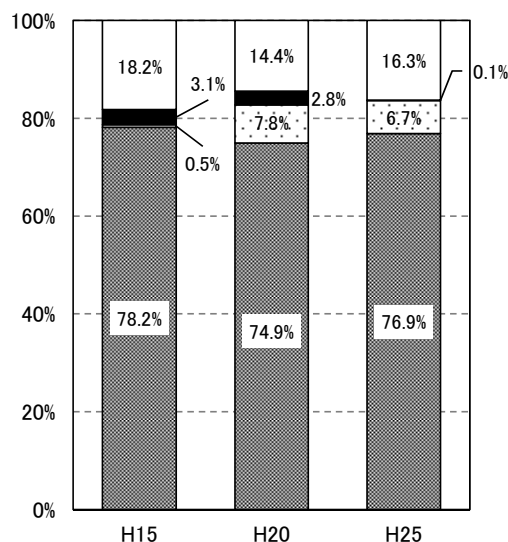
【空家の種類別比較（国・県・市）】



□ 賃貸用の住宅 ▨ 売却用の住宅
▤ 二次的住宅 ▩ その他の住宅

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】



▨ 賃貸用の住宅 □ 売却用の住宅
▤ 二次的住宅 ▩ その他の住宅

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：上記以外の人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。

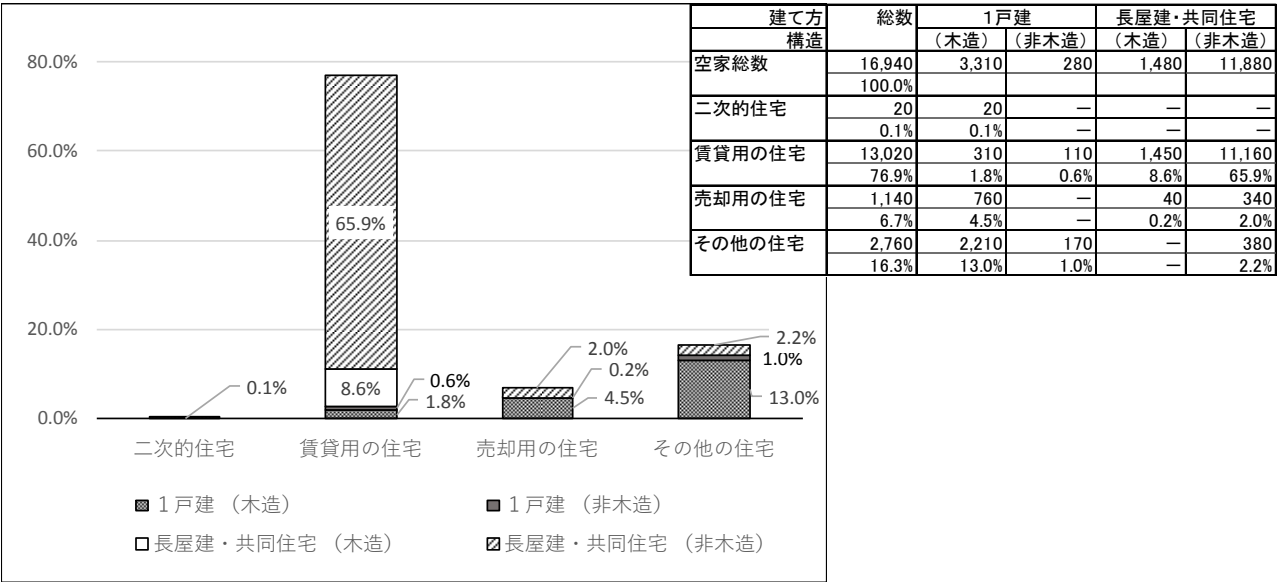
市町村名	住宅総数	空家総数		その他の住宅	
			空家率		空家率
1 鹿嶋市	32,020	7,780	24.3%	2,100	6.6%
2 鉾田市	18,760	3,410	18.2%	1,050	5.6%
3 日立市	93,600	17,010	18.2%	4,290	4.6%
4 神栖市	41,220	7,260	17.6%	2,540	6.2%
5 筑西市	42,940	7,230	16.8%	2,260	5.3%
6 水戸市	137,830	22,190	16.1%	6,670	4.8%
7 土浦市	67,980	10,930	16.1%	3,240	4.8%
8 つくば市	107,280	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（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戸建木造空家数は着実に増えています。

【その他の住宅（1戸建木造）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22.8%となっています。

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

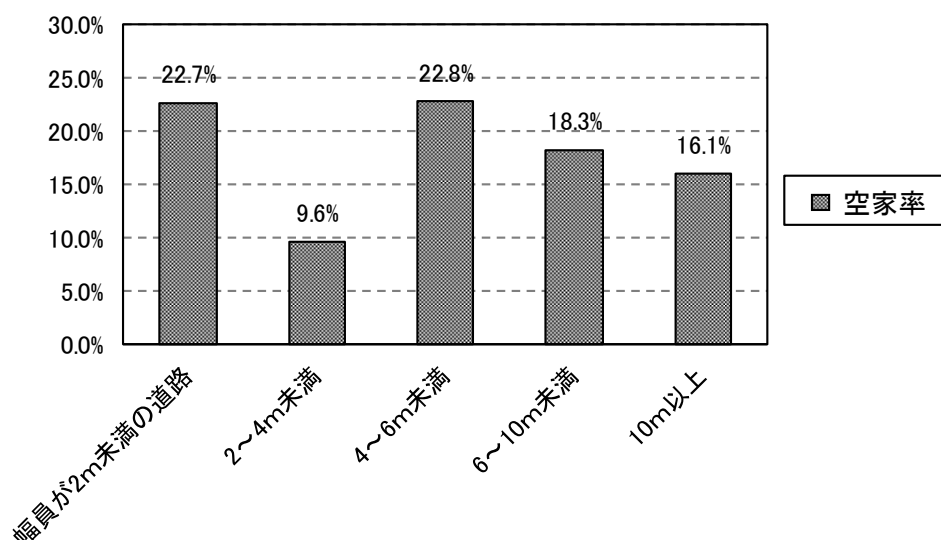
【住宅の種類別接道幅員】

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 「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 合計は、「居住世帯なし」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。

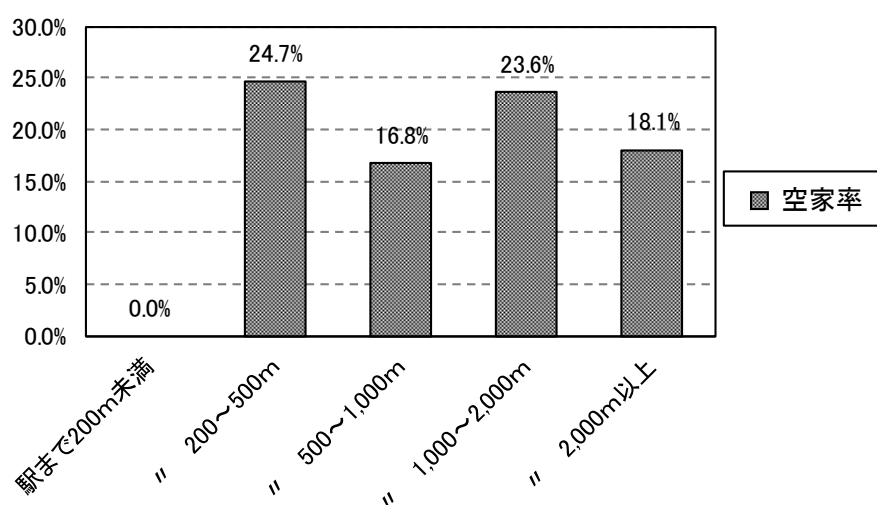
【最寄り駅までの距離】

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%
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。



※「住宅・土地統計調査」は、標本調査によるものであり、全数調査を行っていないこと、新築未入居の建売住宅等も空家として集計していること、共同住宅については、空き室数を空家の戸数として集計を行っていることに対して、「28 つくば市空家等実態調査」は、市内全域の住宅を対象に全数調査を行っている点、新築未入居の建売住宅等を空家としていない点、共同住宅については、全室空き室である場合のみ、一つの空家として集計している点等で空家の調査方法、集計方法等が異なります。

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

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^{※1}あり
- D 対応必要なし

^{がいぜんせい}
※1 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（空家等候補）

つくば市 現地調査票(空家候補)			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			
①空家候補判定理由(複数選択可)				
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等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たり、放置物があるなど、出入りしている様子がない 6. 敷地内にゴミ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()				
*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				
※ ①で、、8、9、10に○をした場合は、○が1つであっても特定空家の判定を行う。 その他に○をつけた場合、2個以上あった場合、特定空家の判定を行う。				
備考				

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	建築物	(1) 建築物の危険の倒壊	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、散水等の危険、外壁等の脱落、飛散	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	看板の仕上り材料の剥落、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、その他付属建造物の腐食、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。	A ・ B ・ C ・ D
			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	
	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「A」に○がつかなかった場合			そのままで利活用は可能。

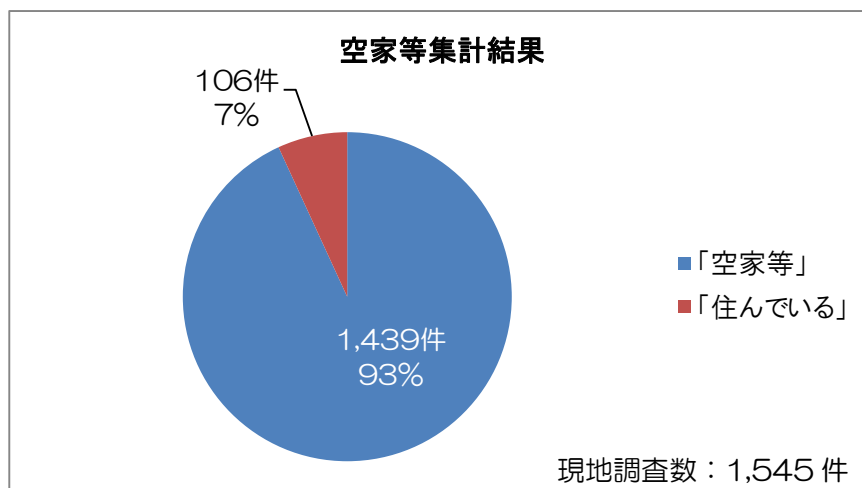
(4) 調査結果の概要

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。

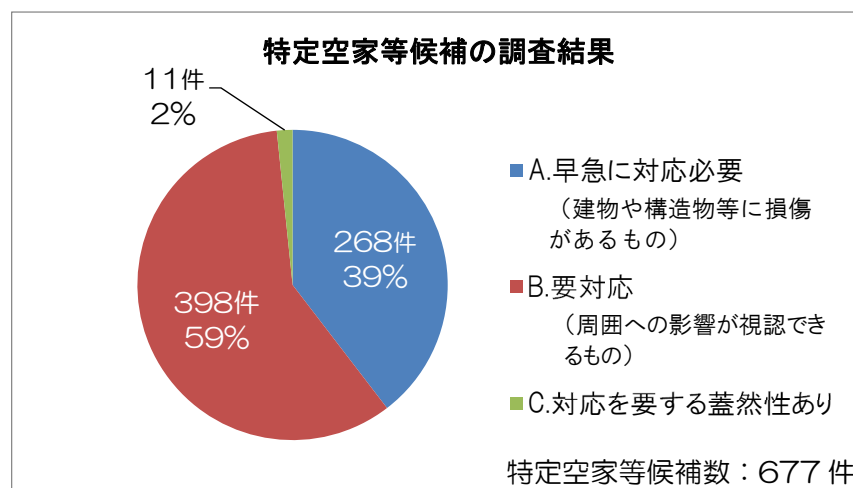
【空家等数】



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

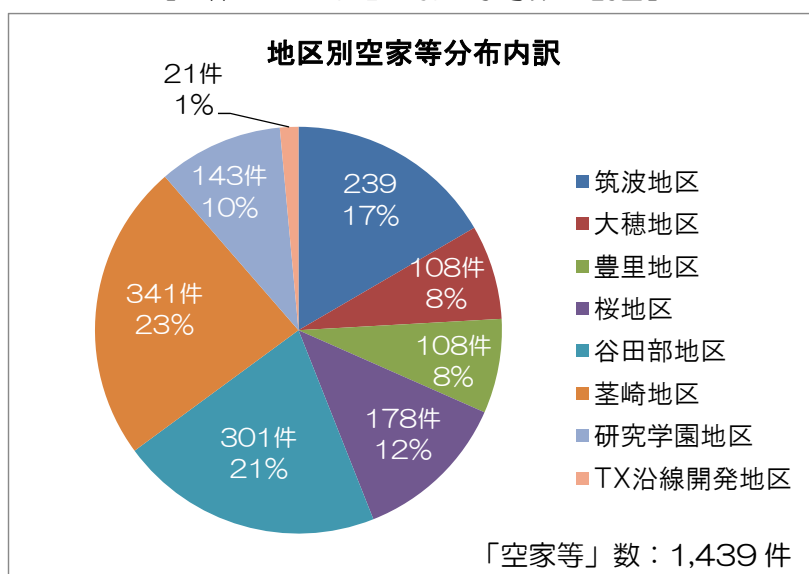
空家等の分布状況については、荃崎地区が最も多く341件（23%）、次いで、谷田部地区が301件（21%）、筑波地区が239件（17%）、桜地区が178件（12%）、大穂地区が108件（8%）、豊里地区が108件（8%）、また、研究学園地区は143件（10%）、TX沿線開発地区は21件（1%）となっており、旧6町村が全体の89%を占めています。

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沿線開発地区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】

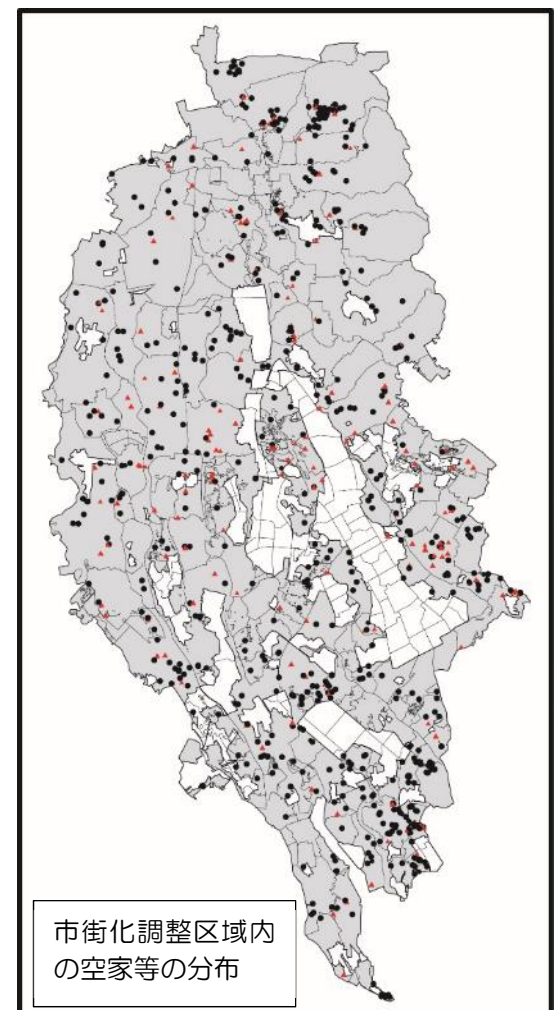
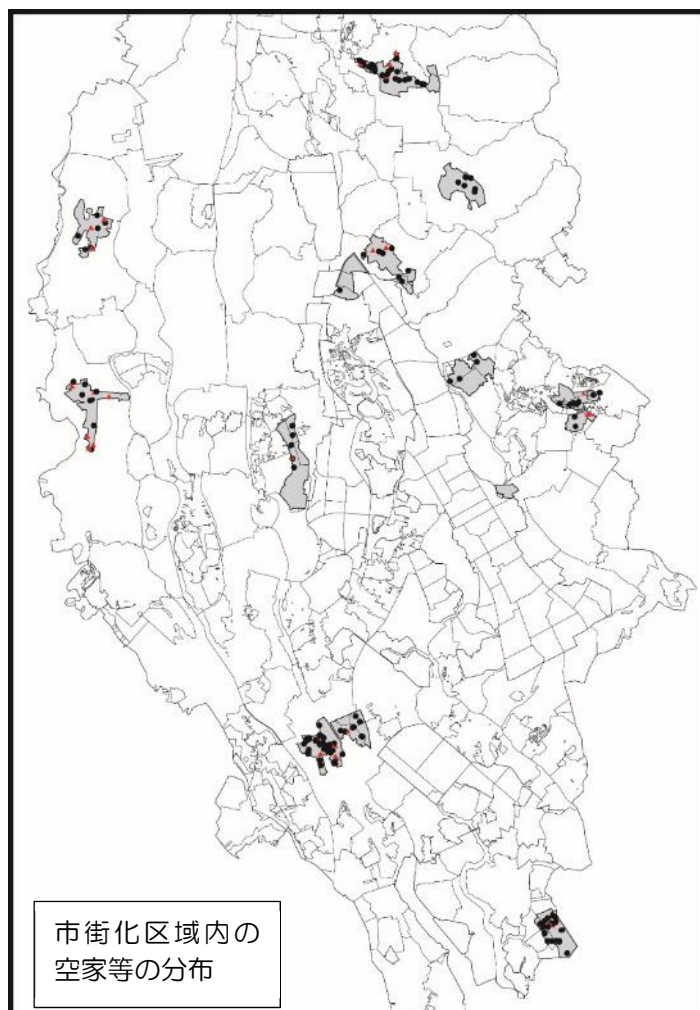
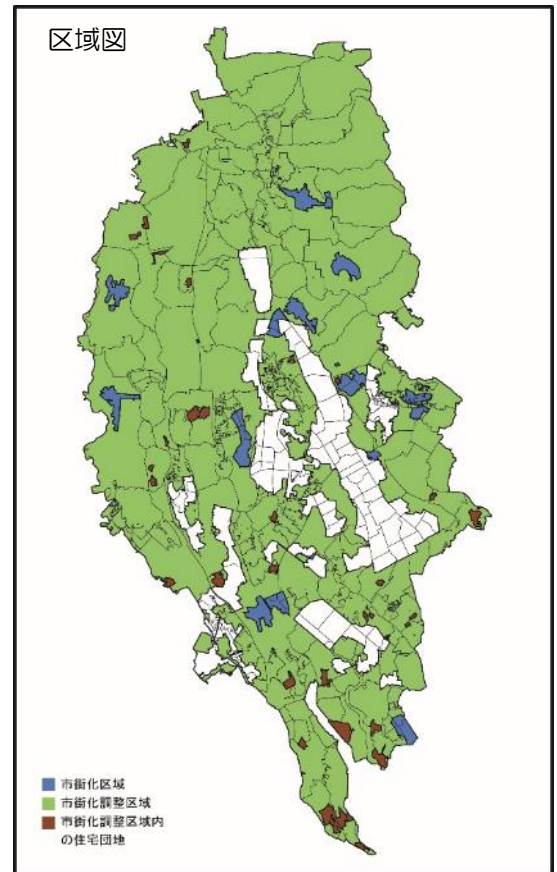
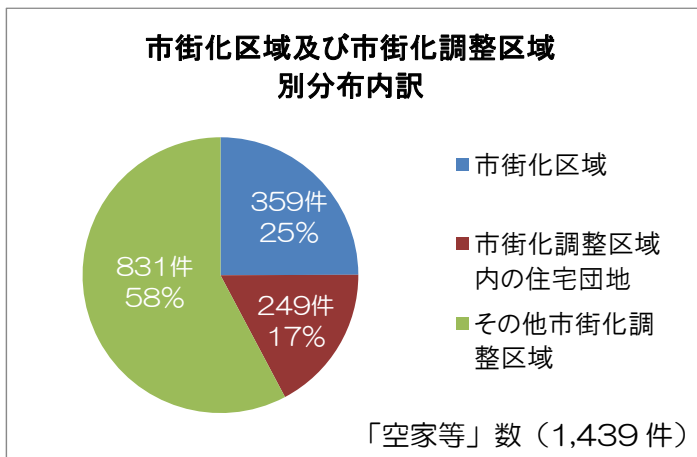
地区	戸建て住宅の 世帯数(件) ①	空家等数 (件) ②	空家率(%) ③=②/①	特定空家等 候補(件) ④	特定空家等率A ⑤=④/①	特定空家等率B ⑥=④/②
筑波	5,535	239	4.3	108	2.0%	45.2%
大穂	3,816	108	2.8	51	1.3%	47.2%
豊里	4,197	108	2.6	58	1.4%	53.7%
桜	5,742	178	3.1	93	1.6%	52.2%
谷田部	8,977	301	3.4	137	1.5%	45.5%
荃崎	7,673	341	4.4	167	1.8%	49.0%
研究学園地区	6,609	143	2.2	59	0.9%	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 空家等の所有者等の意向調査

つくば市では、平成28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%

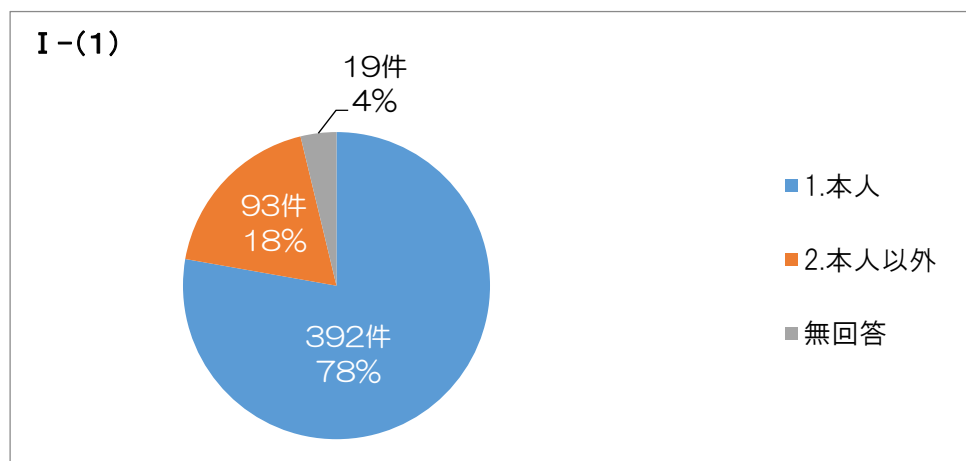
(5) 回答状況

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

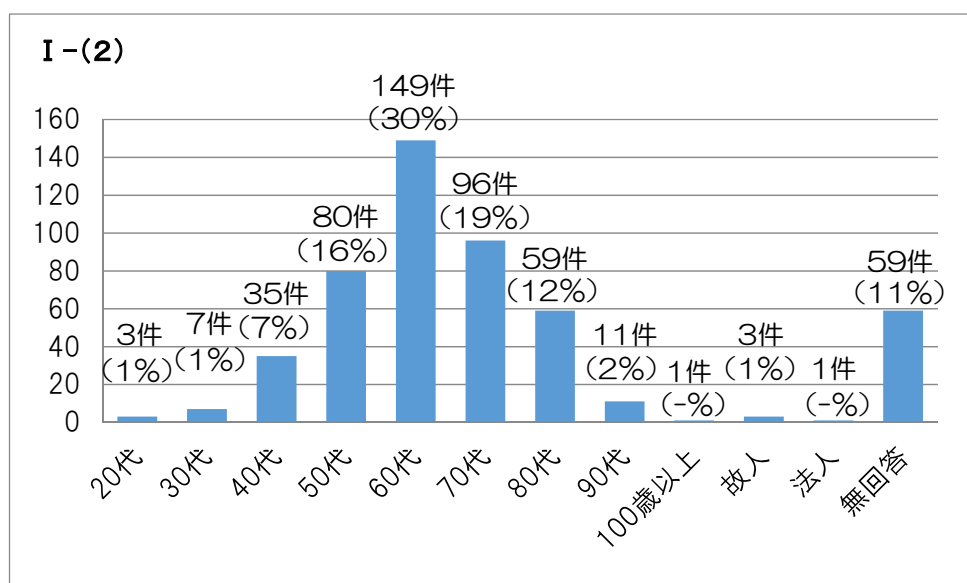
I 所有者について

(1) 本アンケートの回答者はお本人ですか？（1つ選択）



空家と回答分：504 通

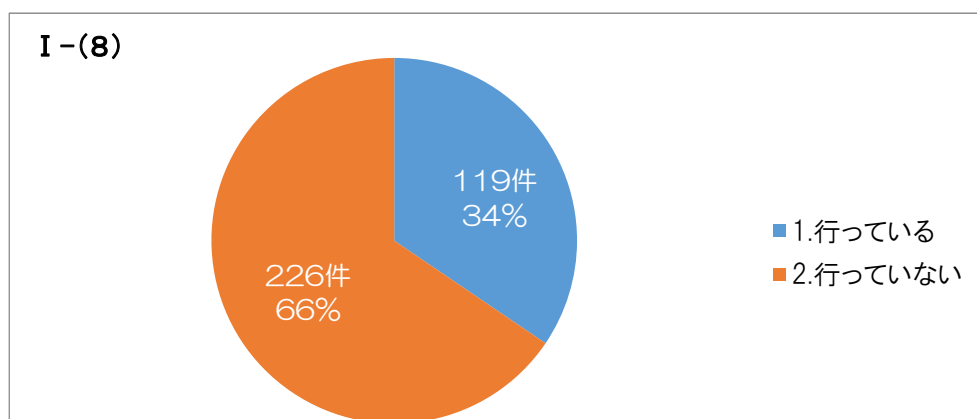
(2) 所有者様の満年齢をお答えください



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・相続放棄手続き等を行っていますか？
(1つ選択)

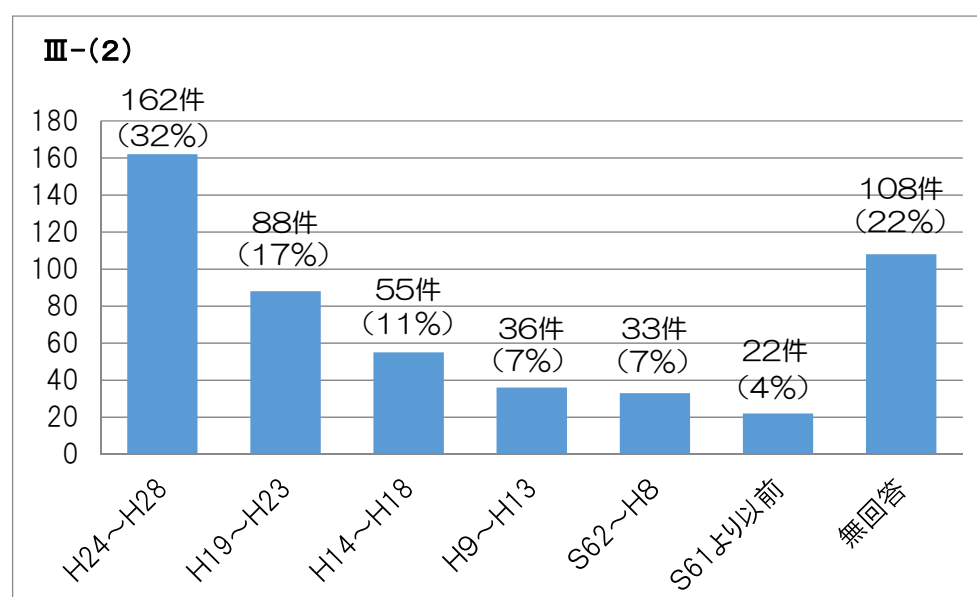


調査対象住宅が相続物件：345 件

相続及び相続放棄手続きについては、「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

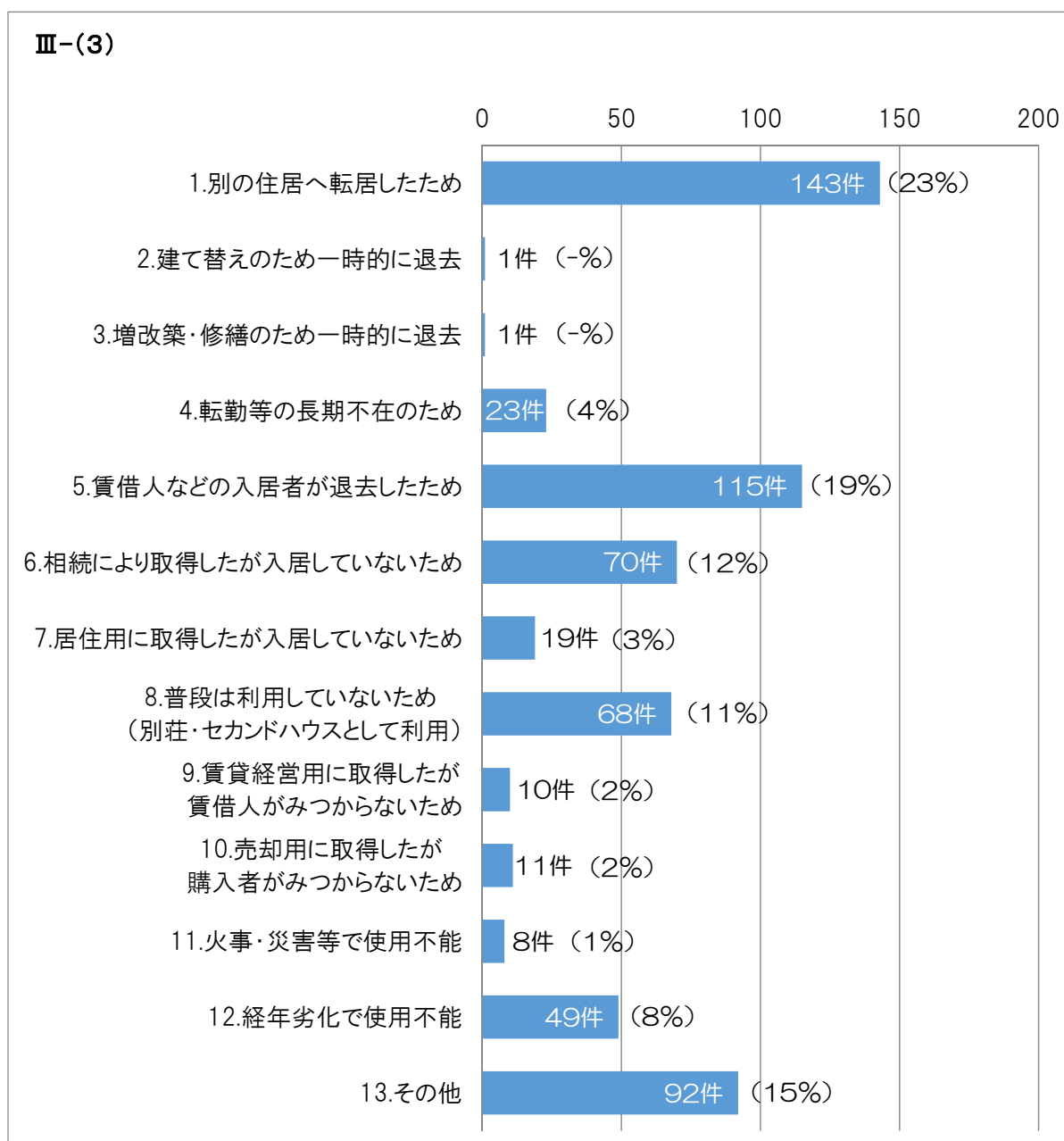
(2) その住宅が空家になった時期はいつですか？



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）



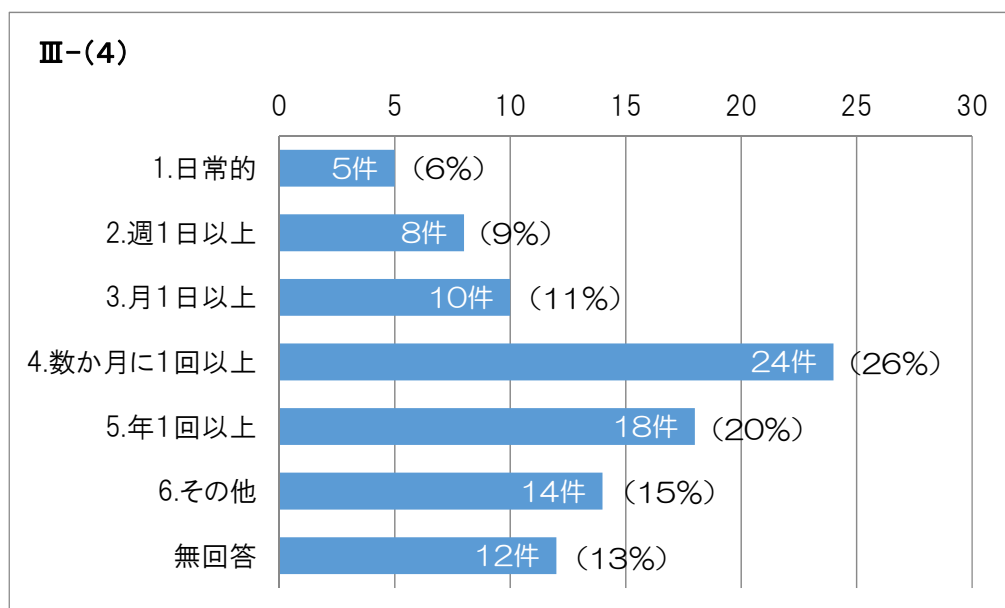
回答数：610件

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？

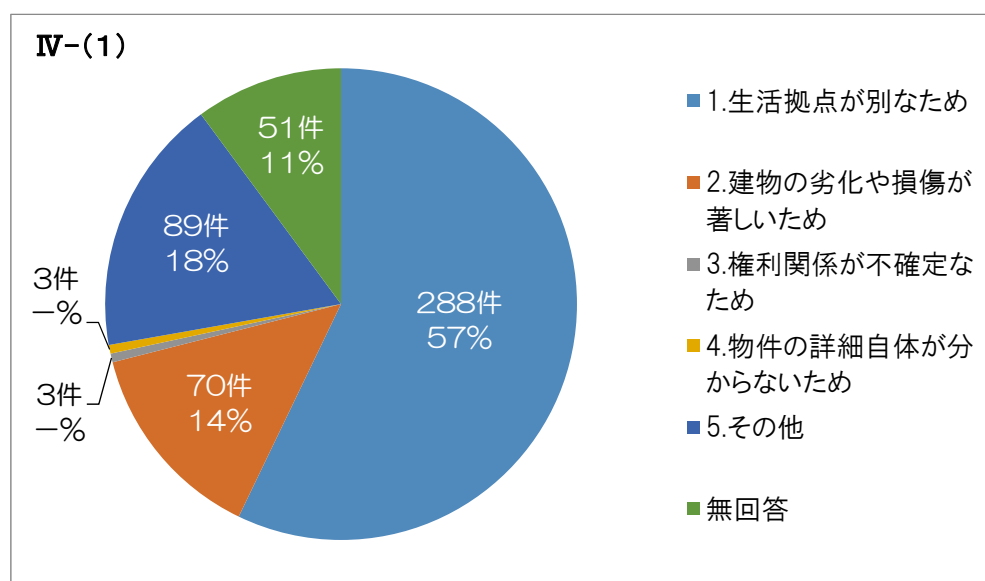


前問で4または8と回答：91 件

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。

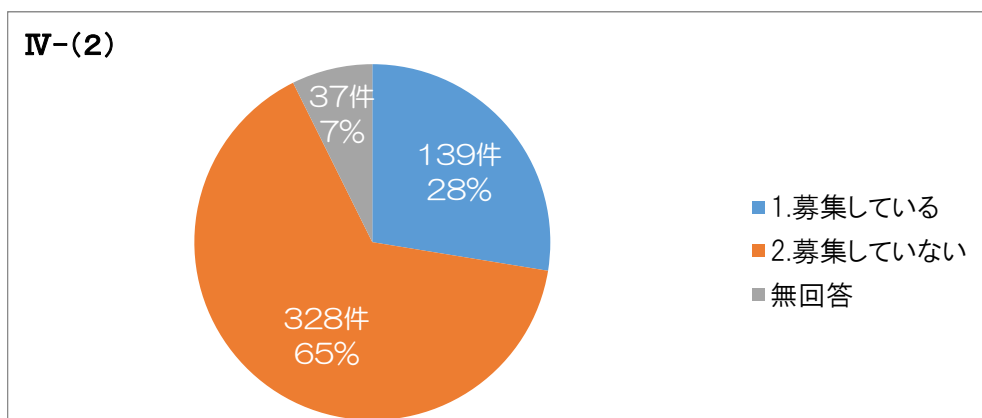
Ⅳ 調査対象住宅の利活用（又は売却・賃貸）について

(1) 現在、利用していない理由は何ですか？（1つ選択）



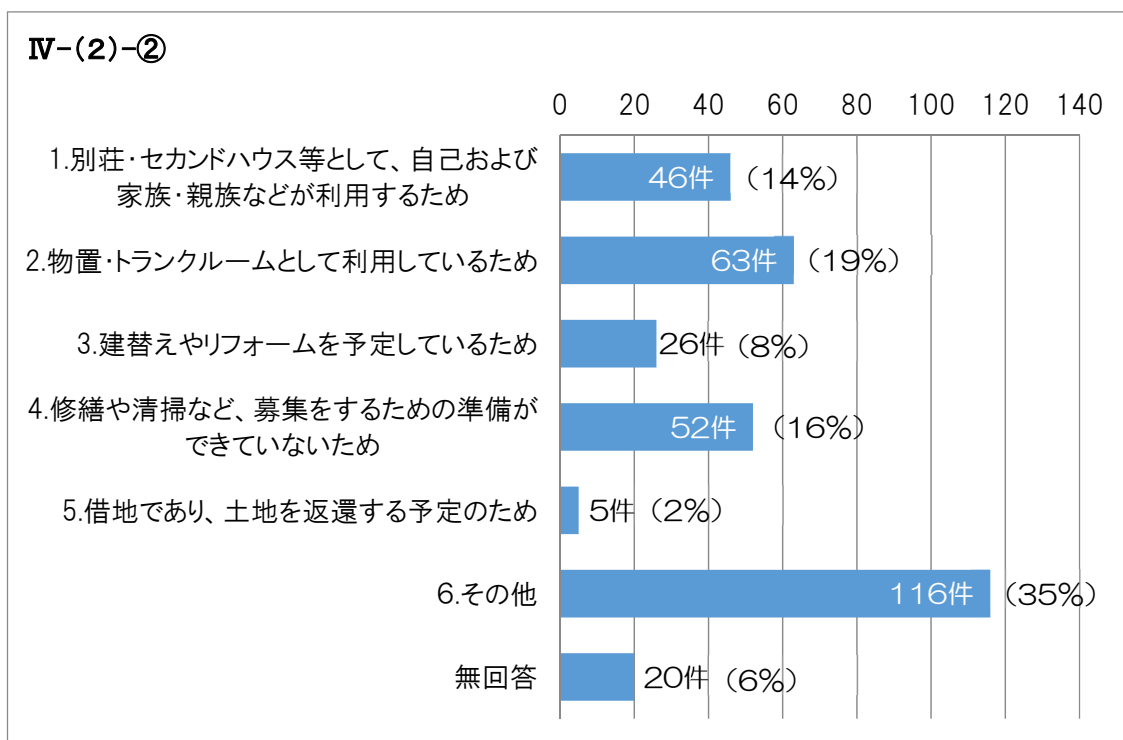
空家と回答分：504 通

(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）

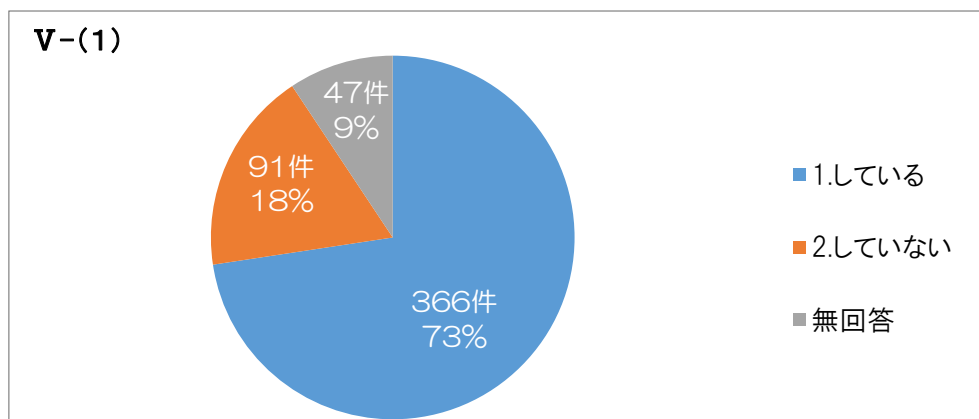


(2) で2と回答：328 件

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」理由で多かったものは、「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、自己及び家族・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。

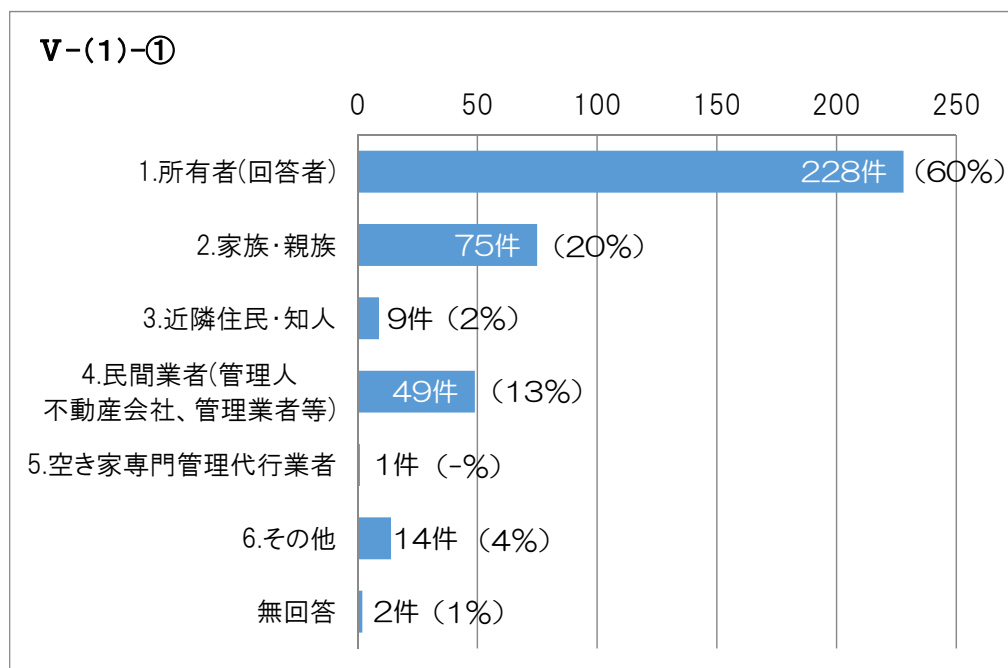
V 調査対象住宅の維持管理について

(1) 維持管理されていますか？



空家と回答分：504 通

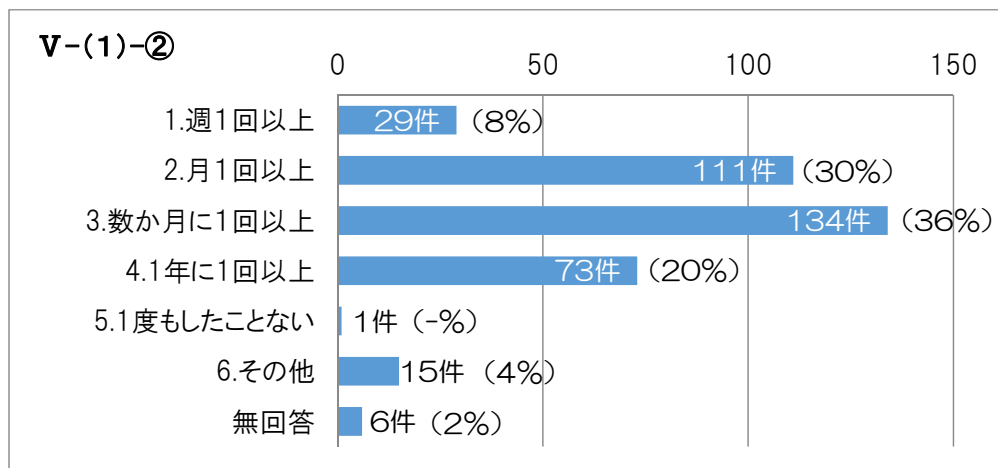
①維持管理者はどなたですか？（1つ選択）



(1) で1と回答 366 件のうち回答数：378 件

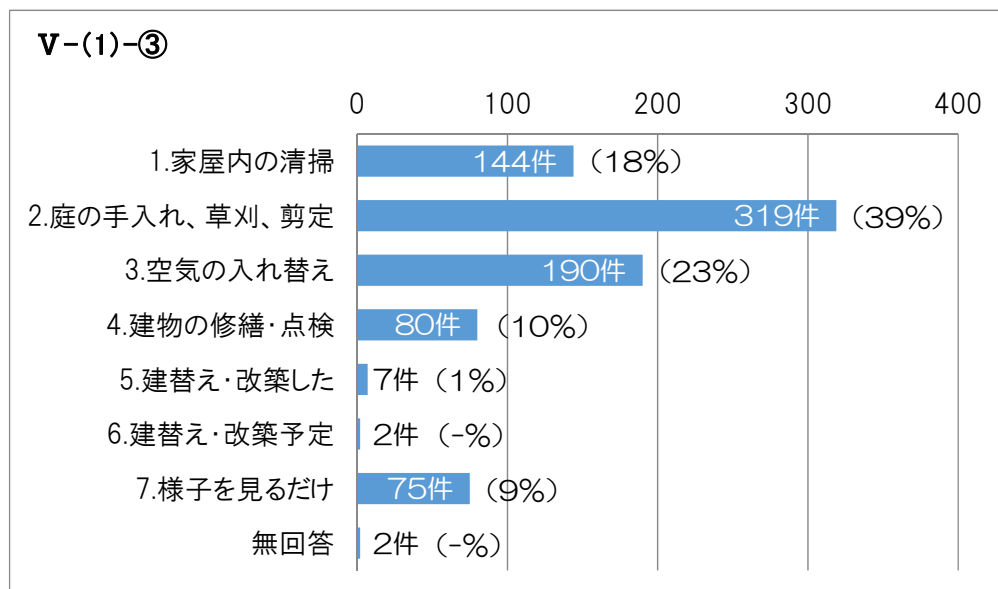
維持管理については、維持管理を「している」が366件（73%）,「していない」が91件（18%）となっており、維持管理の主体は、「所有者（回答者）」が228件（60%）,「家族・親族」が75件（20%）,「民間業者（不動産会社、管理業者等）」が49件（13%）となっています。

②頻度は？（1つ選択）



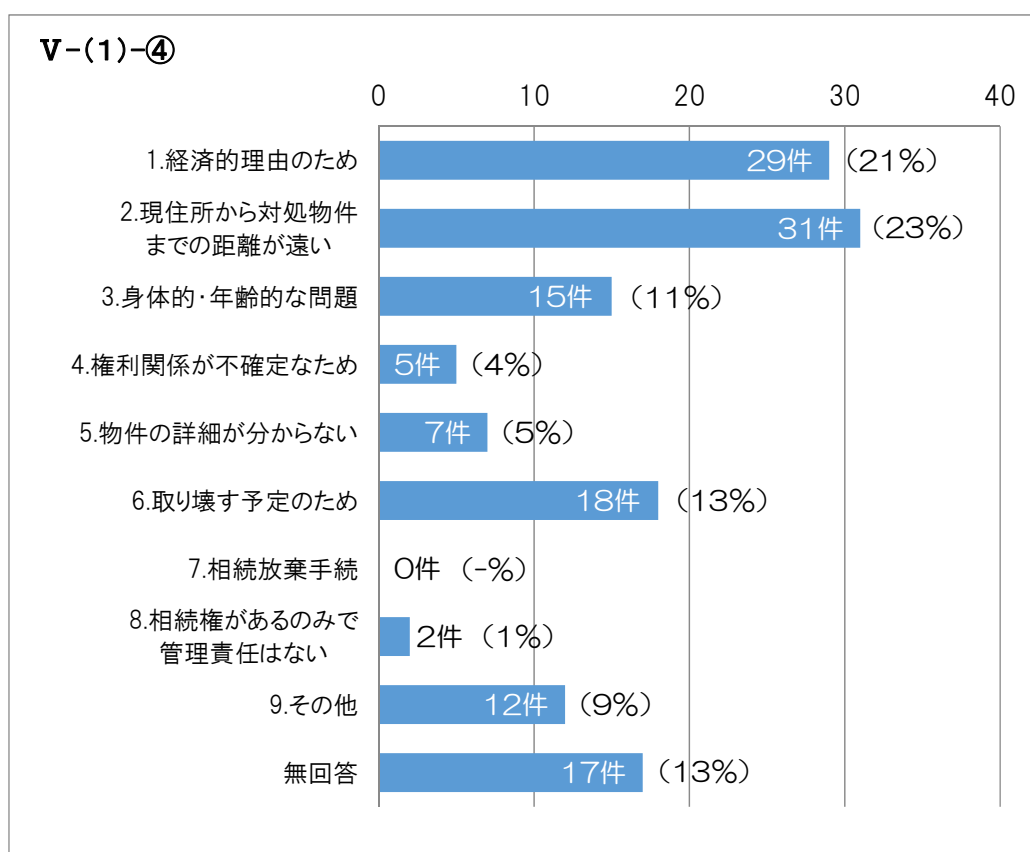
（1）で1と回答 366 件のうち回答数：369 件

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

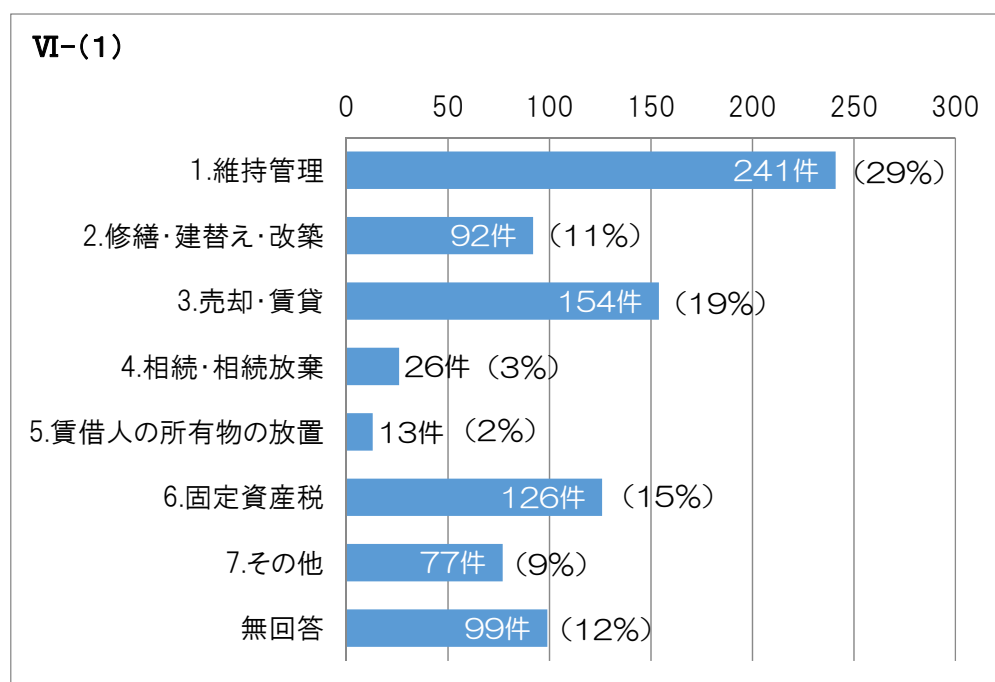
維持管理の頻度については、「数か月に１回以上」が 134 件（36％）で最も多く、次いで、「月１回以上」が 111 件（30％）、「１年に１回以上」が 73 件（20％）となっています。

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）



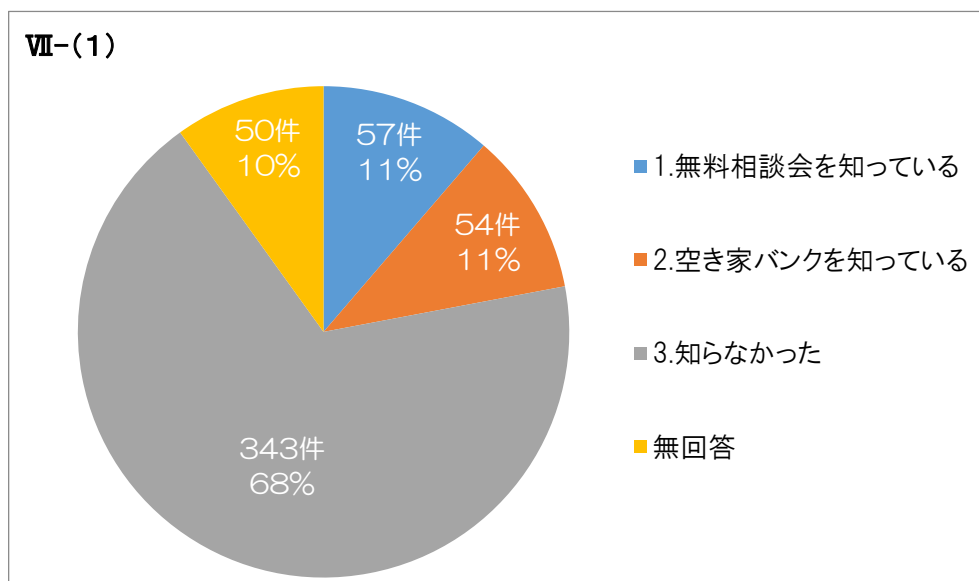
空家と回答分 504 通のうち回答数：828 件

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。

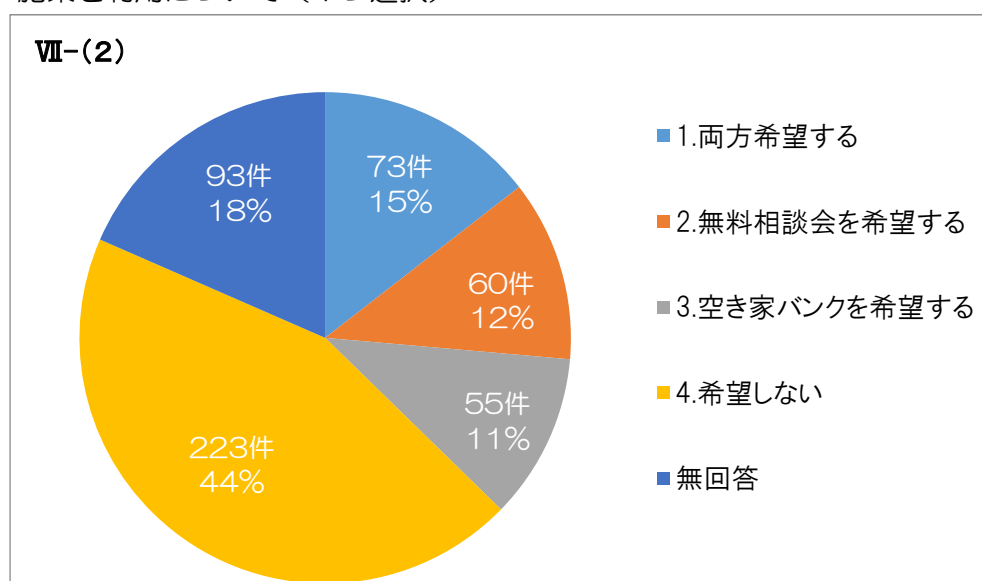
Ⅶ 市の施策について

(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％）となっています。

空家の築年数は、築後30～39年が最も多く（33％）になっており、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（つくば市空家等実態調査）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

- 空家等の所有者等は60歳代以上が多く、所有者等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。
- 空家等になった理由は、「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。
- 空家等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、市の空家等対策の一層の啓発が必要です。
- 空家等は所有者等の財産であり、その管理責任は所有者等にあることから、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）
- ・ 空家等の所有者等の情報
- ・ 空家等の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。

第5章 空家等対策の具体的な施策

5-1 空家等の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

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、空家等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。
- ・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の所有者等に対し、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

- ・空家等の所有者等が、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。
- ・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

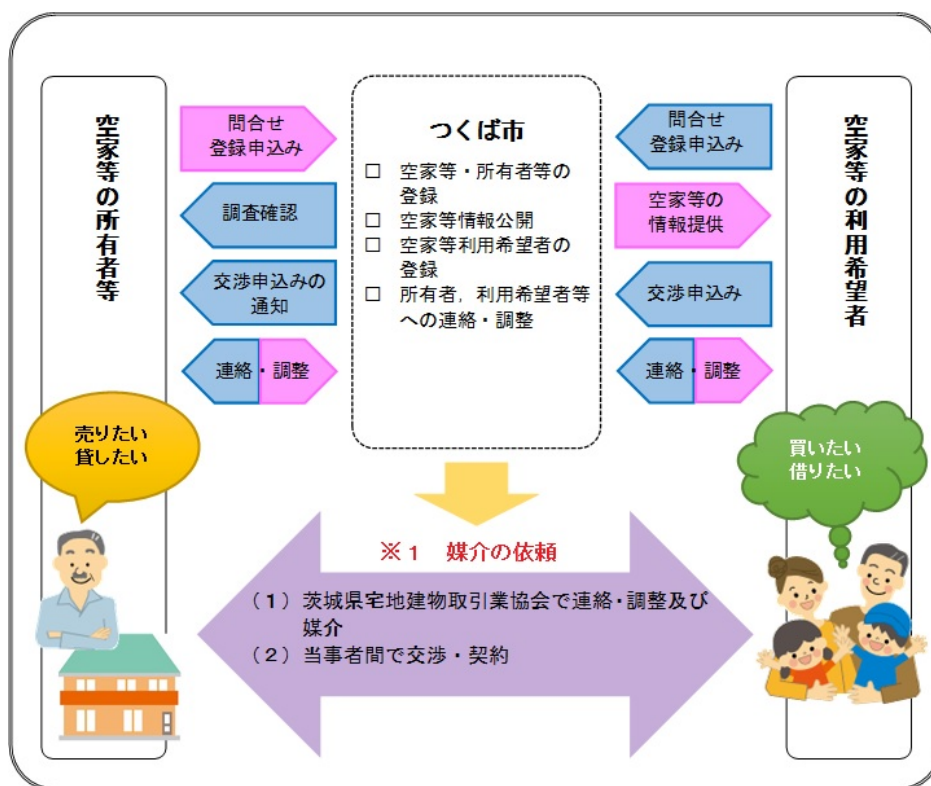
- ・空家等対策協議会や専門家からの意見を勘案し、措置が必要な特定空家等と認定された物件については、関係部局と連携のうえ、周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案し、所有者等に対する行政指導（助言・指導や勧告）を行います。なお、この行政指導に当たっては、建物の危険度をはじめ周辺への悪影響の大きさ等を所有者等に説明し、理解を求めつつ、是正の方法等について助言・指導等を行います。

5-2 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

- 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の所有者等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、空家等の所有者等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よう支援策の導入を検討します。
- ・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、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、空家等の所有者等に加え、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の防止に努めます。

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。

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は是正の緊急性、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

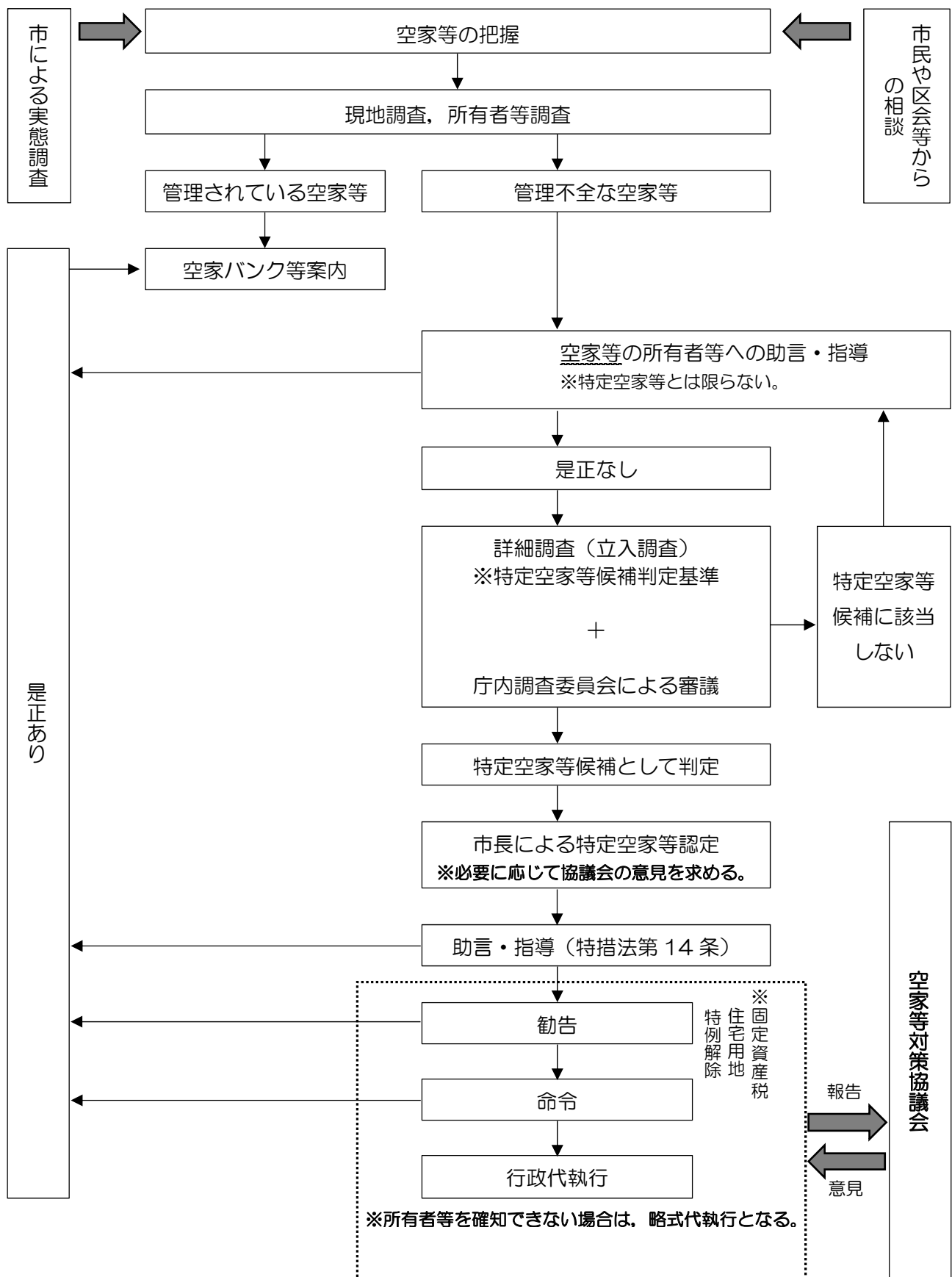
- 現地調査や立入調査の結果、「特定空家等」に認定されなかった空家等（「非特定空家等」という。）についても、適切な管理が必要なことから、これらの非特定空家等については、法第12条に基づく情報の提供や適切な管理のお願いなどの助言、公的支援による利活用を勧める等、「特定空家等」に至ることがないように適切な管理の促進に努めます。

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

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

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、所有者等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

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、判定委員会の意見も聞きながら、周辺の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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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	・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	・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	・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。

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

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、市長ほか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ます。

■関係部署と連携分野

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、転居によって空家等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。



つくば市空家等対策計画
平成30年3月

<編集・発行>

つくば市 建設部 営繕・住宅課 空き家対策室
〒305-8555
茨城県つくば市研究学園一丁目1番1
029-883-1111（代表）

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

平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号
(最終改正 令和 3 年 6 月 30 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号)

目次

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- 2 実施体制の整備
- 3 空家等の実態把握
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他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に必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・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ことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（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）第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）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る。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施してきた。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められていたところである。

以上を踏まえ、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による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て、平成26年11月27日に、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。

今後、空家等の数の増加が見込まれ、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、引き続き空家等の発生抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進する必要がある。

（１）空家等の現状

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年9月30日公表）によると、全国の総住宅数は6,240万戸となっている一方、総世帯数は5,400万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家^{※1}の数は849万戸であり、これが全国の総住宅数に

占める割合は 13.6%となっている。また居住目的のない空き家^{※2}の数は 349 万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は 5.6%であるが、その数は過去 20 年間で約 1.9 倍に増加しているところである。

一方で、法の施行以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され^{※3}、協議会（法第 7 条第 1 項に規定する協議会をいう。以下同じ。）が組織される^{※4}とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく特定空家等に対する措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約 9.0 万物件（令和元年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされているところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 「居住目的のない空き家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空き家をいい、「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために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」をいう。

※3 令和元年度末時点で全国の市町村の 92%が既に作成済み又は作成予定あり。

※4 令和元年度末時点で全国の市町村の 67%が既に組織済み又は組織予定あり。

（2）空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」（法第 3 条）と規定され、また、土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 6 条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第 2 条から第 5 条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。その上で、行政による対応としては、空家等

の適正管理に係る啓発等による所有者等の意識の^{かん}涵養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適正な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等

の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、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各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては各市町村の責務として「市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われていない空家等やその結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等、またそのようなおそれのある空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することや、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携することも有効と考えられる。

③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第6条第4項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第8条において「空家等に関しこの法律に基づき市

町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。」こととされている。

具体的には、例えば都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場の設置、協議会の構成員の仲介又はあっせんや、必要な場合における空家等対策を行う上での事務の委託、事務の代替執行等が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば特定空家等に該当するか否かの判断、法第12条に基づく情報提供・助言又は法第14条に基づく助言・指導、勧告の実施に当たり困難を来している場合における技術的な助言を実施したり、都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。

このほか、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第15条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）による特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（「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」（平成27年5月26日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデ

ータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等と認められる空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に関係する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、1(2)③で述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

(2) 協議会の組織

市町村は、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の協議会を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている（法第7条第2項）。なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書

士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこし、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、市町村長が特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断の基準、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについての相談や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受ける場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することができる体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資

料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

空家等は、法第2条第1項において「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「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い、また「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。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」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が、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「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等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。

調査の結果、空家等に該当する建築物等については、法第11条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる」もの（法第2条第2項）については特定空家等に該当することとなるが、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、ガイドラインにおいて別途定めている。

（２）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。その際、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。

空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、（３）で述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第９条第１項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第１２条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者や地域の空家等対策に取り組むＮＰＯ等の団体に関する情報を提供したりすることが考えられる。

（３）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が（２）の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）、住民基本台帳法（昭和４２年法律第８１号）、戸籍法（昭和２２年法律第２２４号）等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第１０条第３項に基づき「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、４で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者等に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報等の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第２２条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関

するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとする」とされた。

なお、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第14条第10項に規定する「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とき」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果空家等として把握した建築物等については、法第11条に基づき「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。3（1）で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村内の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、データベースの整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち特定空家等に該当するものについては、データベース内に特定空家等に該当する旨並びに市町村長による当該特定空家等に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、特定空家等に係る土地については、8（2）で述べるとおり固定資産税等の住宅用

地特例の対象から除外される場合があり、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなるため、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも特定空家等に該当する建築物等についてはデータベース化することが必要である。

また、法第11条に基づきデータベース化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる空き物件に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、空き物件たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがってデータベースの対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ空き物件に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づくデータベースの対象となる。

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、⑦住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第2項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については22で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がも

たらす諸問題について広く住民の意識を涵養^{かん}するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

空家等を有効に利活用するため、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、都道府県又は市町村は空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスについて宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することや「全国版空き家・空き地バンク」に参画することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用することも考えられる。その際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号）、景観法（平成16年法律第110号）、消防法（昭和23年法律第186号）、旅館業法（昭和23年法律第138号）等の関係法令を遵守するものとする。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて有効活用することが期待でき、例えば、漁業集落等の狭隘^{あい}な地区における駐車場や広場として活用することも考えられる。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図る観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措

置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

特定空家等に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に特定空家等に該当すると認められる空家等に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、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期限内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43号）の定めるところに従い、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は特定空家等の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。これに加え、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がなくなった場合を含む。）に必要な措置を講じるに当たっては、財産管理制度を活用するために、市町村長が民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の不在者財産管理人又は同法第952条第1項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも空家等の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、法第14条第14項に基づくガイドラインにおいて、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととする。

なお、特定空家等と認められる空家等に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

（１）財政上の措置

法第１５条第１項においては「国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

具体的には、例えば一（２）④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

（２）税制上の措置

法第１５条第２項においては「国及び地方公共団体は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

①空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成２６年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成２７年１１月２０日公表）によれば、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約７５％は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成２５年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成２７年６月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約６０％が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成２６年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和３２年法律第２６号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成２８年４月１日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和５６年５月３１日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住

用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。）（租税特別措置法第35条第3項から第10項まで及び第13項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項）。また、令和元年度（平成31年度）税制改正により、平成31年4月1日以降の譲渡については、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

②特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い（固定資産税・都市計画税）

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の1（200㎡を超える部分の敷地）とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の2（200㎡を超える部分の敷地）とする特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合[※]と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、特定空家等であって地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合には法に基づく措置の対象となるものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土

地を除くこととされている（地方税法第349条の3の2第1項等）。なお、一七で述べたとおり、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等についても、その所有者等に対し法第14条第2項の規定に基づく勧告を行うことが可能である。

また、あわせて、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあっては東京都の税務部局）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、本基本指針に即して、法第6条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一三（1）及び（2）で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

（1）空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き

店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に空家等対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

（２）計画期間

空家等対策計画の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、関連する既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、空家等対策計画の改定等を検討することが重要である。

（３）空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第９条第１項に基づき当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

（４）所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

一 １（２）①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養^{かん}や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携により地域のまちづくりにおいて有効活用することに加え、例えば、漁業集落等の狭隘な地区における駐車場や広場として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、特定空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、特定空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方及びその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

一2(3)で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよ

う、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) から (8) までは掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や空家等対策を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第6条第3項において、「市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が空家等対策計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

三 その他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に必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の^{かん}涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法（昭和27年法律第180号）、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）、災害救助法（昭和22年法律第118号）等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。例えば、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第62条第1項及び第64条第2項の規定に基づき必要な措置を講じることが可能となる場合もある。関

係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一２（１）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする２で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生若しくは増加を抑制し、又は空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。また、地方創生や中心市街地の活性化、コンパクトシティ施策等と空き家対策の一体的な推進、空き家を活用した新たなビジネスの創出の促進等により、立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進を図る取組も重要となる。

（１）空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めるべきものであることに鑑み、空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば１で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の^{かん}涵養や理解増進を図るとともに、空家等となることを見込まれる住宅の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。あわせて、一８（２）で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また一２（３）で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

（２）空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、多様な二地域居住・多地域居住の推進のための空家等の利活用、地方公共団体と民間団体等が連携した古民家の活用、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

「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)

【目次】

はじめに

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等
2. 具体の事案に対する措置の検討
 - (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - (2) 行政の関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定
 - (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
 - (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等対処方策
 - (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
 - (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- (1) 特定空家等の判断の参考となる基準
- (2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）
 - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）
 - (1) 勧告の実施
 - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）
 - (1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）
 - (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）
 - (4) 命令の実施
 - (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第14条第11項・第12項）
6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）
 - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）
 - (5) 動産等の取扱い
 - (6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - (2) 事前の公告（法第14条第10項）
 - (3) 動産等の取扱い
 - (4) 費用の徴収
8. 必要な措置が講じられた場合の対応

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔別紙2〕「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例

〔参考様式1〕～〔参考様式8〕

はじめに

平成 26 年 11 月 27 日に公布された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。）においては、空家等（法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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、法第 4 条において、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（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、法第 5 条第 1 項に基づく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（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号。以下「基本指針」という。）により示されている。法に基づく空家等対策のうち、特に、特定空家等（法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）については、法第 14 条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該特定空家等の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。市町村長は、周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

以上を踏まえ、法第 14 条第 14 項の規定に基づき、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）を定めるものである。

本ガイドラインは、市町村が特定空家等の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、法第 14 条第 1 項及び第 2 項に基づく特定空家等に対する助言・指導及び勧告については、本ガイドラインにおいては行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）上の関連規定を示しているところ、同法第 3 条第 3 項により市町村が行う行政指導については同法第 4 章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

第 1 章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等

空家等の定義の解釈は、基本指針一 3（1）に示すとおりである。特定空家等は、この空家等のうち、法第 2 条第 2 項において示すとおり、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

特定空家等のうち(イ)又は(ロ)については、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて、幅広く対象と判断することのできるものであることに留意が必要である。

空家等を特定空家等として判断した後、法に基づき、特定空家等に対する措置を講じるに当たっては、当該特定空家等の状態及び当該特定空家等が周辺の生活環境に及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。上述したように、特定空家等については幅広く対象と判断することのできるものであるため、周辺の生活環境への悪影響が顕在化する前の段階において所有者等による自主的な対応を促す観点から、そのまま放置すれば将来的に周辺の生活環境への悪影響が顕在化することが予見されるものとして早期に特定空家等として判断し、所有者等に対する法第 14 条に基づく助言又は指導を開始することも考えられる。

なお、基本指針一 3 (1) のとおり、法第 2 条第 1 項の「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」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

2. 具体の事案に対する措置の検討

(1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

適切な管理が行われていない空家等のうち、特定空家等と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等について概略を整理する。

イ 「特定空家等に対する措置」の概要

市町村長は、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の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（法第 14 条第 1 項）、勧告（同条第 2 項）及び命令（同条第 3 項）することができるとともに、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 43 号）の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第 9 項）。

また、市町村長は、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ときは、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る（同条第 10 項、いわゆる略式代執行）。

ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

法に定める特定空家等として、法の規定を適用する場合は、法第 14 条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続を、順を経て行う必要がある。緊急事態において応急

措置を講ずる必要がある場合であっても、法により対応しようとするのであれば同様である。これは、特定空家等の定義が「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…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該特定空家等の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。

また、1. のとおり、そのまま放置すれば著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態となることが予見される空家等については幅広く特定空家等に該当するものと判断し、周辺の生活環境への悪影響が顕在化する前の段階から、法第14条に基づく助言又は指導を行い、改善がなされない場合には勧告を行った上で、必要に応じて命令等の実施を検討することも考えられる。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の適正管理に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導、勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効となると解される。

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

特定空家等に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第14条第2項に基づき、市町村長が当該特定空家等の所有者等に対して除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。

なお、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、当該家屋が特定空家等に該当するか否かに関わらず、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあっては都。以下同じ。）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

（2）行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

（３）他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく措置、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に応急措置を実施する観点からの災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせることも適用することも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。

３．所有者等の特定

空家等の所有者等の特定方法としては、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せ、地域住民への聞き取り調査等が行われているところである。

これらに加え、法第 10 条により、市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（同条第 1 項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第 2 項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる（同条第 3 項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。

（１）所有者等の特定に係る調査方法等

所有者等の特定に当たり想定される調査方法は主に、

- ・ 登記情報（所有権登記名義人等の氏名及び住所）の確認
- ・ 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの確認（所有権登記名義人等の現住所・転出・生存状況の確認）
- ・ 戸籍の確認（法定相続人の確認）
- ・ 固定資産課税台帳の記載事項の確認（所有者等の氏名及び住所）
- ・ 親族、関係権利者等への聞き取り調査
- ・ 必要に応じて実施する居住確認調査
- ・ 水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査
- ・ 公的機関（警察・消防等）の保有情報の有無の確認
- ・ その他（市町村の関係する部局において把握している情報の確認、家庭裁判所へ

の相続放棄等の申述の有無の確認等)

が想定されるが、これらの調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに必要性を判断する必要があると考えられる。空家等の所有者等の特定に係る調査手順の例を〔別紙5〕に示す。また、所有者等の特定に係る調査や登記関係業務等に関し、専門的な知識が必要となる場合には、司法書士、行政書士又は土地家屋調査士等の活用が有効である。

また、空家等について、相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりにわたっていない場合や相続人が多数となる場合等において相続人全員の所在が容易には判明しないときは、当該空家等への対応の緊急性等を勘案して、例えば判明した一部の所有者等に対して先行して必要な対応を行う旨の助言を行う等の対応も考えられる。また、相続人が多数となる場合にあっては、相続人の意向確認を行うに当たり、例えば、相続人のうちの特定の者に連絡役を依頼する方法、相続放棄を利用する方法、相続分を他の共有者等に譲渡してもらう方法により現在の所有者等の特定に係る事務や所有者等の特定後の対応を効率的に進めることが考えられる。

なお、所有者等が法人であることが判明し、当該法人が事業活動を行っていないと思われる場合は、当該法人の事業状況や代表者を把握するため、法人登記簿に記載されている代表者や役員、清算人等について自然人と同様の調査を行うことが考えられる。

(2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

(1) の調査において所有者等が国外に居住していることが判明した場合には、それまでの調査の過程でその氏名及び住所が判明した親族等の関係者への郵送等による照会等を行うとともに、市町村が法第10条第3項に基づく求めとして行う外務省の調査を利用することが考えられる。なお、当該調査を利用する際には、十分な資料が求められることに留意が必要となる。

また、所有者等が国内又は国外に居住する外国籍の者であることが判明した場合には、親族、関係権利者等（国外に居住する場合にあっては、納税管理人を含む。）への聞き取り調査等を行うほか、法第10条第3項に基づき、住居地の市町村への外国人住民登録の照会、東京出入国在留管理局への出入国記録や外国人登録原票の照会を行うことが考えられる。

(3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置

(1) 及び(2) の調査手法によってもなお、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）において、当該空家等が特定空家等に該当する場合にあっては、法第14条第10項に基づく略式代執行を行うことができる。そのほか、所有者等が自然人であるときは、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項又は第952条第1項に基づく財産管理制度を活用して、利害関係人等が家庭裁判所に不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを

行った上で、市町村が、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人又は相続財産管理人を名宛人として法第 14 条に基づく措置（同条第 9 項に基づく行政代執行を含む。）を行うことも考えられる。

借地上の建築物等の所有者等の所在が特定できない場合等は、敷地の所有者等が利害関係人として不在者財産管理人等の選任の申立てを行うことも考えられる。

また、当該空家等が特定空家等に該当しない場合であっても、不在者財産管理人又は相続財産管理人が家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、許可を得て、当該空家等の売却処分・無償譲渡等の処分行為等を行うことが可能な場合がある。

なお、不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立ては、民法の規定に基づき利害関係人等が行うが、例えば、市町村が当該空家等の所有者等に対して債権を有しない場合や法第 14 条に基づく特定空家等と認める手続を行っていない場合であっても、法に基づく措置の主体である市町村における申立てが認められる場合がある。また、当該空家等の敷地が所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号）第 2 条第 1 項に規定する所有者不明土地に該当し、その適切な管理のため特に必要があると認められる場合には、同法第 38 条に基づき市町村長は不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

所有者等である法人が解散をしている場合等は、原則として、会社法（平成 17 年法律第 86 号）等の根拠法に基づく清算制度を活用して、解散後に存続する財産について清算を進めることとされている。清算人の全員について死亡が確認された場合等において空家等の譲渡を行うときなど、必要な場合には、地方裁判所に対して利害関係人等が清算人の選任の申立てを行うことが考えられる。

（４）具体的な調査方法等に係る留意事項

法第 10 条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号）を参照されたい。

また、日本郵便株式会社に郵便の転送情報の提供を求める場合は、日本郵便株式会社から当該情報の提供を受けることが可能となる要件等を記載した「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン（平成 29 年総務省告示 167 号）の解説」（令和 2 年 3 月 1 日総務省）を参考にされたい。

第 2 章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第 1 章 1. の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、特定空家等は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、下記（１）を参考に特定空家等と認められる空家等に関し、下記（２）に示す事項を勘

案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第7条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

(1) 特定空家等の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1. の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。

なお、第1章1. の(イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第1章1. の(イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の特定空家等について複数の状態が認められることもあり得る。

(2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、例えば、直ちに屋根、外壁等の脱落、飛散等のおそれはないがこれらの部位が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないものの、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

② 悪影響の程度と危険等の切迫性

特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

第3章 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、行政指導である助言又は指導（法第14条第1項）及び勧告（同条第2項）、不利益処分である命令（同条第3項）、代執行（同条第9項）、過失がなくて必要な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のいわゆる略式代執行（同条第10項）とに大別される。このうち、命令については、行政手続法第3章（不利益処分。ただし、同法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第14条第13項）、法において特例を定めている点に留意されたい（詳述は本章5. を参照）。

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第14条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられる。

また、当該空家等が特定空家等に該当すると考えられる場合にあっても、直ちに法第9条第2項に基づく立入調査や法第14条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応方策を検討することが考えられる。例えば、

- ・ 所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
- ・ 遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
- ・ 経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられる。

一方、危険が切迫している等周辺的生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第14条に基づく勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

（1）立入調査（法第9条第2項～第5項）

市町村長は、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる（法第9条第2項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる

空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、立入調査結果が、必ずしも法第14条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確認しようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

イ 所有者等に対する事前の通知

市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない（法第9条第3項本文）。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は参入しないものと解される。

特に、1.により、空家等の所有者等と連絡が取れなかった場合には、空家等の所有者等は、当該空家等の状況を把握していない可能性があることから、事前の通知に当たって所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由等について、十分に説明するよう努めるべきである。また、立入調査を行う際、所有者等の立会いを得ることは、立入調査を円滑に実施することができるとともに、関係者が当該空家等の状況や所有者等の事情等を共有することで、対応方針の早期決定につながることを期待されることから、有用であると考えられる。

一方、所有者等に対し通知することが困難であるときは通知は要しない（法第9条第3項ただし書）。

ロ 身分を示す証明書の携帯と提示

空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書（参考様式1）を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない（法第9条第4項）。

ハ 留意事項

(イ) 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第16条第2項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用してまで立入調査をすることはできない。

(ロ) 法に基づく立入調査は行政調査であり、法「第14条第1項から第3項までの施行」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第9条第5項に明示されているところである。

(ハ) 空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得るものと考えられる。

(ニ) 空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は特定空家等に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等(例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等)を行うことは、法第9条第1項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供

法第11条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、基本指針一4に示すとおり、特定空家等については、その所在地、現況、所有者等の氏名などに加えて、「特定空家等に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」とされているところである。

また、特定空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するためには、当該市町村の関係内部部局との連携が不可欠であることから、空家等施策担当部局は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有することが望ましい。特に、法第14条第2項に基づき勧告がなされた場合、当該特定空家等に係る土地については、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、少なくとも税務部局に対しては、空家等施策担当部局から常に特定空家等に係る最新情報を提供し、税務部局の事務に支障を来すようなことがないようにしなければならない。

また、関係内部部局において所有者等の情報を含むデータベースを共有する場合は、個人情報漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

(3) 特定空家等に関する権利者との調整

法第14条に基づき特定空家等に対する措置を講じようとする特定空家等について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく特定空家等に対する措置は、客観的事実により判断される特定空家等に対してなされる措置であるため、命令等の対象となる特定空家等に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命

令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と特定空家等の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられる。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）

法に基づく特定空家等の措置は、当該特定空家等の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めることとされている。

（1）特定空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該助言又は指導の内容及びその事由
- ・ 当該助言又は指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

- ・ 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること
- ・ 助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は勧告を行う可能性があること
- ・ 市町村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

についても、当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めるべきである。

助言及び指導は、口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。

ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

特定空家等の所有者等は当該特定空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、助言又は指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、

- ・ どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか
- ・ 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
- ・ 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているのか

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、助言又は指導できる措置の内容は、当該特定空家等についての除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置であるが、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできないことに留意されたい（法第14条第1項括弧書き）。

（２）措置の内容等の検討

市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。

一方、助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第７条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報が入るに漏れいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

４．特定空家等の所有者等への勧告（法第１４条第２項）

（１）勧告の実施

市町村長は、法第１４条第１項に基づき助言又は指導をした場合において、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、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができる（同条第２項）。

勧告を行う場合は、その特定空家等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事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- ・ 正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、市町村長は命令を行う可能性があること
- ・ 地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

についても併せて示すべきである。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式２）で行うものとする。

また、勧告の送達方法について具体の定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられる。勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したとみなされるため、的確な送達の方法を選択すべきである。郵送の場合は、より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の郵便とすることが望ましい。

なお、市町村長が特定空家等に対して必要な措置に係る勧告を講ずるに当たり、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市町村長が確知している当該特定空家

等の所有者等全員に対して勧告を行う必要がある。

市町村長による勧告を受けた特定空家等の建物部分とその敷地のいずれかが当該勧告後に売買等された結果として所有者等が変わってしまったとしても、当該勧告は建物部分とその敷地とを切り離すことなく特定空家等の所有者等に対して講じられた措置であり、売買等による変更のなかった所有者等に対する効力は引き続き存続することから、建物部分又はその敷地の所有者等のいずれかが当該勧告に係る措置を履行しない限り、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、当然のことながら、このような場合において、新たに特定空家等の建物部分又はその敷地の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある（当然、助言又は指導から行う必要がある。）。

また、市町村長による勧告を受けた後に特定空家等が売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、本来元の所有者等により講じられるべきであった措置の履行を促す観点から、新たに当該特定空家等の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の適用関係に影響を与えるため、税務部局とも十分連携を図る必要がある。

イ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。

ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

- (イ) 当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側２階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体の措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却なのか、例えば２階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。

勧告に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、動産等（廃棄物を含む。以下「動産等」という。）に対する措置を含める場合は、勧告書（参考様式２）において、

- ・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・ 特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令^{※１}に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

※1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）などが挙げられる。

(ロ) 措置の内容は、周辺の生活環境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。したがって、例えば改修により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

（２）関係部局への情報提供

市町村長が、法に基づき特定空家等の所有者等に対して勧告した場合には、2（２）に述べたとおり、速やかに税務部局等関係内部部局に情報提供を行うことが必要である。

5. 特定空家等の所有者等への命令（法第 14 条第 3 項～第 8 項）

市町村長は、上記勧告を受けた者が正当な理由がなくて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る（法第 14 条第 3 項）。

イ 正当な理由

この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。

ロ 特に必要があると認めるとき

「特に必要があると認めるとき」とは、比例原則を確認的に規定したものであり、対応すべき事由がある場合において的確な権限行使を行うことは当然認められる。

ハ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」の解釈は、4（１）イの勧告における「相当の猶予期限」と同義である。

ニ 命令の形式

命令の形式については、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等処理の確実を期す観点から、書面で行うものとする。

ホ 命令の送達方法

命令の送達方法について具体の定めはないが、勧告の送達方法に準じるものとする。

ヘ 法における特例手続

命令については、法第 14 条第 13 項により行政手続法第 12 条（処分の基準）及び第 14 条（不利益処分の理由の提示）を除き、同法第 3 章（不利益処分）の規定を適用しないこととし、その代わりに法第 14 条第 4 項から第 8 項までに、命令を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体の内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利

も保障されている（法第 14 条第 5 項）。

（１）所有者等への事前の通知（法第 14 条第 4 項）

市町村長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書（参考様式 3）を交付しなければならない。記載する事項は、

- ・ 命じようとする措置の内容及びその事由
- ・ 意見書の提出先
- ・ 意見書の提出期限

とされている（法第 14 条第 4 項）。

当該通知書を交付する相手は、「措置を命じようとする者又はその代理人」とされており、措置を命じようとする者が代理人を選任できることが明示的に示されている。代理人は、当該命令に関する一切の行為をすることができるが、行政手続法第 16 条の規定を踏まえ、代理人の資格は書面で証明しなければならないとともに、代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市町村長に届け出なければならない。

また、当該通知書においては、法第 14 条第 4 項に示す通知事項のほか、当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことが請求できること（同条第 5 項）について、あらかじめ示すことが望ましい。

なお、当該通知書の交付は、従前の命令の内容を変更しようとする場合も同様である。

イ 命じようとする措置の内容

命じようとする措置は、法第 14 条第 2 項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。

その他の留意事項については、4（１）ロを参照されたい。

ロ 措置を命ずるに至った事由

市町村長は当該命じようとする措置の事由を示さなければならない（法第 14 条第 4 項）。どの程度の事由を示さなければならないのかについて法に特段の定めは置かれていないが、単に根拠法令の条項を示すだけでは不十分であると考えられ、当該特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように提示すべきである。

ハ 意見書の提出先及び提出期限

市町村長は、当該措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならないとされている（法第 14 条第 4 項）。意見書及び証拠の提出は、命令の名あて人となるべき者にとって自己の権利利益を擁護するために重要な機会となるものであるから、行政手続法第 15 条第 1 項を踏まえれば、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

（２）所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 14 条第 5 項）

命令に係る通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる（法第 14 条第 5 項）。この「5 日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものと解される。

なお、意見聴取の請求がなく当該期間を経過した場合には、（１）への意見書の提出期限の経過をもって、直ちに法第 14 条第 3 項に基づく命令をすることができる。

（３）公開による意見の聴取（法第 14 条第 6 項～第 8 項）

市町村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない（法第 14 条第 6 項）。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取り扱って差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合にこれを禁止してはならないということとどまり、場内整理等の理由により一定者数以上の者の入場を制限することまで否定するものではない。

市町村長は、意見の聴取を行う場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の 3 日前までに、

- ・ 命じようとする措置
- ・ 意見の聴取の期日及び場所

を通知するとともに、これを公告しなければならない（法第 14 条第 7 項）。なお、通知は、意見聴取を実施する日の 3 日前までに相手方に到達しなければならない点に留意されたい。また、「3 日」の期間の計算については（２）と同様、期間の初日は算入しないものと解される。

通知の方式について定めはなく、口頭での通知も可能と解されるが、処理の確実性を期す観点からは、書面によることが望ましい。公告の方式についても定めはなく、当該市町村で行われている通常の公告方式でよいと考えられる。

措置を命じようとする者又はその代理人は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる（法第 14 条第 8 項）。この際、市町村長は、意見聴取の円滑な進行のため、過度にわたらない程度に証人の数を制限し、また証拠の選択をさせることは差し支えないと解される。

（４）命令の実施

（１）の事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から 5 日以内に（２）の意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、法第 14 条第 3 項の規定に基づき、当該措置を命令することができる。

命令はそ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等処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式４）で行うものとする。

命令に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、勧告で動産等に対する措置を含めている場合は、命令書（参考様式４）において、

- ・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・ 特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令^{※１}に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条の規定により当該市町村長に審査請求を行うことができる。したがって、命令においては、同法第 82 条第 1 項の規定に基づき、

- ・ 当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・ 不服申立てをすべき行政庁
- ・ 不服申立てをすることができる期間

について、書面で示さなければならない。

さらに、行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 条）第 8 条の規定により、当該命令について審査請求をせずに、当該市町村を被告とする行政訴訟によって、当該市町村長の処分の取消しを求めることもできることから、命令においては、同法第 46 条第 1 項の規定に基づき、

- ・ 当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者
- ・ 当該処分に係る取消訴訟の出訴期間

についても、書面で示さなければならない。

なお、本項による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処することとなる（法第 16 条第 1 項）。過料の徴収手続については、非訟事件手続法（平成 23 年法律第 51 号）に規定がある。手続の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手続が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

（５）標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第 14 条

第 11 項・第 12 項)

市町村長は、法第 14 条第 3 項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識（参考様式 5）の設置をするとともに、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他市町村が適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨を公示しなければならない（法第 14 条第 11 項、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成 27 年総務省・国土交通省令第 1 号）本則）。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ（法第 14 条第 12 項）、当該特定空家等において、目的を達成するのに最も適切な場所を選定してよいと解されるが、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲に限られる。

6. 特定空家等に係る代執行（法第 14 条第 9 項）

（1）実体的要件の明確化

法第 14 条第 9 項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第 2 条の特則であり、「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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行でできることとしたものである。

代執行できる措置については、

- ・ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・ 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る。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

（2）手続的要件（行政代執行法第 3 条～第 6 条）

イ 文書による戒告（行政代執行法第 3 条第 1 項）

代執行をなすには、

- ・ 相当の履行期限を定め、
- ・ その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

を、予め文書（参考様式 6）で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、5（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第 82 条第 1 項及び行政事件訴訟法第 46 条第 1 項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

行政代執行法に基づく代執行の手続は戒告に始まるが、戒告は、義務を課す命令とは別の事務として、代執行の戒告であることを明確にして行うべきであると解される。なお、代執行の戒告であることを明確にして行うべきではあるものの、戒告が命令と同時に行為されることは必ずしも妨げられるものではないとされている。

「相当の履行期限」については定めはないが、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督

促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限でなければならないと解される。

戒告においては、市町村長による命令措置が履行されないときに、当該市町村長が当該特定空家等について具体的にどのような措置を代執行することとなるのかを相手方に通知する観点から、義務の内容を明確に記載しなければならない。

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、5.ニを参照されたい。

ロ 再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市町村長は、直ちに代執行令書による通知のに移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも認められると考えられる。どの時点で代執行を実行するかについては、市町村長において、例えば客観的事実から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなる。

ハ 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市町村長は、代執行令書（参考様式7）をもって、

- ・ 代執行をなすべき時期
- ・ 代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- ・ 代執行に要する費用の概算による見積額

を義務者に通知する。

なお、代執行令書を通知する際には、5（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第82条第1項及び行政事件訴訟法第46条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

（イ）代執行をなすべき時期

代執行令書による通知と代執行をなすべき時期の時間的間隔について定めはなく、市町村長の裁量に委ねられるが、例えば特定空家等の除却を行う必要がある場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出すること等に配慮することが望ましい。

（ロ）代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

（3）非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

（4）執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

法における代執行権者である市町村長は、執行責任者に対して、「その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票」を交付しなければならない。

また、執行責任者は、執行責任者証（参考様式 8）を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示しなければならない。

（５）動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、命令で動産等に対する措置を含めている場合は、戒告書（参考様式 6）又は代執行令書（参考様式 7）において、

- ・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・ 特定空家等の除却により発生する動産等については、関係法令^{※1}に従って適切に処理すべき旨
- ・ 履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であつて所有者が引き取らないものについては、関係法令^{※1}に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、他法令^{※2}や裁判例^{※3}も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第 497 条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

※ 2 遺失物法（平成 18 年法律第 73 号）第 7 条第 4 項、河川法（昭和 39 年法律第 167 号）第 75 条第 6 項、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 27 条第 6 項、屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）第 8 条第 3 項などが挙げられる。

※ 3 さいたま地裁平成 16 年 3 月 17 日

（６）費用の徴収（行政代執行法第 5 条・第 6 条）

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。当該費用について、行政主体が義務者に対して有する請求権は、行政代執行法に基づく公法上の請求権であり、義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用である。したがって、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等は含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・ 実際に要した費用の額
- ・ その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第 5 条）。

行政代執行法の規定においては、代執行の終了後に費用を徴収することのみが認められ、代執行終了前の見積による暫定額をあらかじめ徴収することは認められない。

費用の徴収については、国税滞納処分の例^{※4}による強制徴収が認められ（行政代執行法第6条第1項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する（同条第2項）。

※4 納税の告知（国税通則法（昭和37年法律第66号）第36条第1項）、督促（同法第37条第1項）、財産の差押え（国税徴収法（昭和34年法律第147号）第47条）、差押財産の公売等による換価（同法第89条以下、第94条以下）、換価代金の配当（同法第128条以下）の手順。

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）

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とき（過失がなくて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、市町村長は、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る（いわゆる略式代執行。同条第10項）。

法第14条第10項に基づく略式代執行は、同条第3項の規定により「必要な措置を命じようとする場合」を前提としているから、仮に当該措置を命ぜられるべき者が確知されている場合に、必要な措置を命ずるに至らない程度のものについて略式代執行を行うことは認められないことに留意されたい。

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、

- ・ 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
- ・ 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

である。その他手続については、後述の「事前の公告」（法第14条第10項）を経た上で、法第14条第9項と同様である。

（1） 「過失がなくて」「確知することができない」場合

「過失がなくて」とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。

どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、第1章3.（1）及び（2）の調査方法等により十分な調査を行っても所有者等を特定することができなければ、法第14条第10項の「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」場合に該当すると判断することができると考えられる。当該判断に当たっては、登記情報等一般に公開されている情報、住民票（除票を含む。）及び戸籍（除籍及び戸籍の附票（除票を含む。）をいう。）の情報、法第10条に基づく固定資産課税情報等に係る調査を行い、親族、関係権利者

等への聞き取り調査等を必要な範囲について行うとともに、これ以外の調査方法等については、調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに、特定空家等が周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれの程度や当該特定空家等による悪影響の程度と危険等の切迫性も踏まえ、必要性を判断することとなる。

（２） 事前の公告（法第 14 条第 10 項）

法第 14 条第 10 項に基づく代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、

- ・ 当該措置を行うべき旨
- ・ その期限までに当該措置を行わないときは、市町村長又はその措置を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。

公告の方法としては、当該市町村の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも 1 回掲載することを原則とするが、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて、当該市町村の「広報」・「公報」等に掲載することをもって足りるものと解される。また、公告の期間については、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から 2 週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされるものと解される（参考：民法第 98 条及び民事訴訟法（平成 8 年法律第 109 号）第 111 条・第 112 条、行政手続法第 31 条の規定により準用する同法第 15 条第 3 項）。

（３） 動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が所有者が不明の特定空家等の全部の除却であり、動産等に対する措置を含める場合は、事前の公告（法第 14 条第 10 項）において、

- ・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・ 特定空家等の除却により発生した動産等については、関係法令^{*1}に従って適切に処理すべき旨
- ・ 履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であつて所有者が引き取らないものについては、関係法令^{*1}に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、他法令^{*2}や裁判例^{*3}も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第 497 条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。

なお、特定空家等の所有者等に対して代執行費用に係る債権を有する市町村長が申し立てるなどして不在者財産管理人（民法第 25 条第 1 項）又は相続財産管理人（民法

第 952 条第 1 項) が選任されている場合は、当該財産管理人に動産を引き継ぐ。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

(4) 費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法(昭和 54 年法律第 4 号)に基づく強制執行に訴えることとなる(地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 171 条の 2 第 3 号)。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は特定空家等ではなくなる。市町村においては、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供することが望ましい。

特に税務部局に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供することが必要である。

また、必要な措置が講じられた空家等の所有者等に対しては、例えば、当該所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し特定空家等でなくなったことを示すことも考えられる。

〔別紙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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の１．（１）若しくは（２）又は２．に掲げる状態（倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

１．建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

（１）建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 (a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる（平屋以外の建築物で、２階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）。 (b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。 ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・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。

【参考となる考え方】 (a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。 ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に著しい腐食がある ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） (b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。 ・基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている ・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある	
(p) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐朽又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・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。
【参考となる考え方】 (a)「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される状態が該当すると考えられる。 (b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。	

(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等

(i) 屋根ふき材、ひさし又は軒 全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・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。
【参考となる考え方】 (a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。 (b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。	
(p) 外壁 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・壁体の破損等により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。

【参考となる考え方】 (a)「外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。 (b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・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。
【参考となる考え方】 (a)「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態が該当すると考えられる。 (b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・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。
【参考となる考え方】 (a)「屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。 (b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 (a)「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。 (b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。	

2. 擁壁の状態

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・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。

【参考となる考え方】

擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）

〔別紙２〕 「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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

- (a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

- (a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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
- (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・ 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。

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。

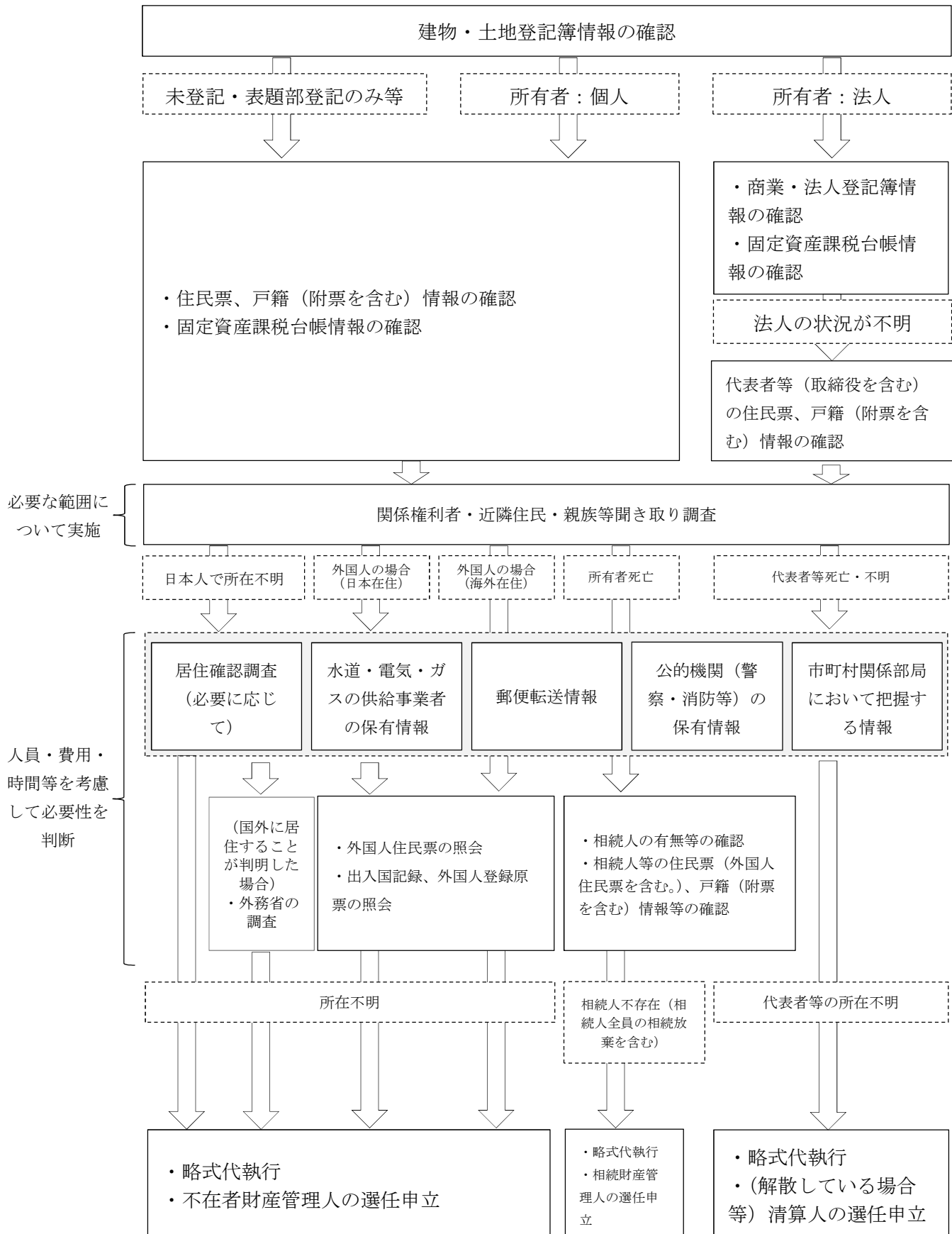
（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



[参考様式 1 : 第 9 条第 4 項 立入調査員証]

(表面)

〇〇第〇〇号

立入調査員証

所 属

職 名

氏 名

生年月日

年 月 日

刻印

(写 真)

上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 9 条第 2 項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。

年 月 日 発行(年 月 日まで有効)

〇〇市長 〇〇 〇〇 印

(裏面)

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) (抜粋)

第 9 条 (略)

2 市町村長は、第 14 条第 1 項から第 3 項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その 5 日前までに、当該空家等の所有者等はその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第 2 項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第 2 項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

勧 告 書

貴殿の所有する下記空家等は、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 2 条第 2 項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講じるように指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第 14 条第 2 項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)
(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 勧告に至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、
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
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
のいずれに該当するか具体的に記載)

4. 勧告の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○ 連絡先：○○○○－○○－○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

- ・ 上記 5 の期限までに上記 2 の措置を実施した場合は、遅滞なく上記 4 の者まで報告をすること。
- ・ 上記 5 の期限までに正当な理由がなくて上記 2 の措置をとらなかった場合は、法第 14 条第 3 項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- ・ 上記 1 の特定空家等に係る敷地が、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 又は同法第 702 条の 3 の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

命令に係る事前の通知書

貴殿の所有する下記空家等は、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2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命ずることとなりますので通知します。

なお、貴殿は、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、〇〇市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号

用 途 住宅

所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 命じようとする措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※勧告書と同内容を記載

(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命ずるに至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

〇〇市〇〇部〇〇課長 宛

送付先：〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 意見書の提出期限 ○年○月○日

- ・ 上記2の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の者まで報告をすること。

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

命 令 書

貴殿の所有する下記空家等は、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2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、○年○月○日付け○○第○○号により、法第14条第3項の規定に基づき命ずる旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命じます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号

用 途 住宅

所有者の住所及び氏名

○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）※命令に係る事前の通知書と同内容を記載（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）

（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命ずるに至った事由

（特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

4. 命令の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○

連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

- ・上記2の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の者まで報告をすること。
- ・本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- ・上記5の期限までに上記2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期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日から起算して1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

標 識

下記特定空家等の所有者は、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 14 条第 3 項の規定に基づき措置をとることを、○年○月○日付け○○第○○号により、命ぜられています。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅

2. 措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）

（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命ずるに至った事由

（特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

4. 命令の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○
連絡先：○○○○－○○－○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

○年○月○日

○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○ 殿

○○市長

○○ ○○ 印

(担当 ○○部○○課)

戒 告 書

貴殿に対し○年○月○日付け○○第○○号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置を行うよう命じました。この命令を○年○月○日までに履行しないときは、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）第14条第9項の規定に基づき、下記特定空家等について下記措置を執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1. 特定空家等

(1) 所在地 ○○市××町×丁目×番地×号

(2) 用 途 住宅

(3) 構 造 木造2階建

(4) 規 模 建築面積 約 60㎡

延べ床面積 約 100㎡

(5) 所有者の住所及び氏名

○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※命令書と同内容を記載

(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

○年○月○日

○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○ 殿

○○市長

○○ ○○ 印

(担当 ○○部○○課)

代執行令書

○年○月○日付け○○第○○号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置を○年○月○日までに行うよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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）第 14 条第 9 項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 2 項の規定により通知します。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第 5 条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1. ○年○月○日付け○○第○○号により戒告した措置の内容
(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※戒告書と同内容を記載
(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。
2. 代執行の対象となる特定空家等
○○市××町×丁目×番地×号
住宅（附属する門、塀を含む）約 100 m²
3. 代執行の時期
○年○月○日から○年○月○日まで
4. 執行責任者
○○市○○部○○課長 ○○ ○○
5. 代執行に要する費用の概算見積額
約 ○, ○○○, ○○○円

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日から起算して1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

[参考様式 8 : 第 14 条第 9 項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証]

(表面)

執行責任者証		〇〇第〇〇号
〇〇部〇〇課長	〇〇〇〇	
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。		
〇年〇月〇日	〇〇市長	〇〇〇〇 印
記		
1. 代執行をなすべき事項		
代執行令書(〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号)記載の〇〇市 ××町×丁目×番地×号の建築物の除却		
2. 代執行をなすべき時期		
〇年〇月〇日から〇年〇月〇日までの間		

(裏面)

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)(抜粋)
第 14 条 (以上略)
9 市町村長は、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 43 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る。
10～15 (略)
行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)(抜粋)
第 4 条
代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

会 議 録

会議の名称		令和４年度 第２回 つくば市空家等対策協議会		
開催日時		令和４年 10 月 5 日 開会 13:30 閉会 15:50		
開催場所		つくば市役所 2 階 201 会議室		
事務局（担当課）		建設部住宅政策課		
出席者	委員	五十嵐立青委員（会長）、須藤孝委員、香取隆之委員、潮田充委員、稲葉正光委員、大崎篤委員、長塚俊宏委員、藤本秀一委員（副会長）、佐野幸恵委員、山崎孝子委員、小林富雄委員		
	事務局	つくば市建設部長 富田剛、次長 坂田博之、理事 栗原正治、住宅政策課長 田中聖史、課長補佐 大谷和代、係長 柳田安生、主査 坂本篤郎、主任 高野祐紀		
公開・非公開の別		■公開 □非公開 □一部公開	傍聴者数	0 人
非公開の場合はその理由				
議題		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 2）空家等実態調査状況報告について		
会議次第	次 第 1．開会 2．市長あいさつ 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 2）空家等実態調査状況報告について 4．その他 5．閉会			

<審議内容>

事務局：お待たせいたしました。ただ今より第 2 回つくば市空家等対策協議会を始めさせていただきます。

皆様、大変お忙しいところ、ご出席を賜り誠にありがとうございます。進行を務めさせていただきます住宅政策課大谷と申します。よろしくお願いいたします。

本日は村上委員より欠席の連絡をいただいております。

なお、本日の協議会は、つくば市附属機関の会議及び懇談会等の公開に関する条例に基づき公開となります。現在、傍聴の方はいらっしゃいませんが、いらっしゃった場合には案内させていただくことがございます。また、会議中に記録として事務局が写真を撮影し、ツイッター等へ掲載することがございます。写真は会議全体の風景を写すものとなりますので、ご協力をお願いいたします。映りこみを避けたい等の場合は、配慮いたしますので、あらかじめおっしゃっていただけるようお願いいたします。

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

1 開会

事務局：ただ今より、令和 4 年度第 2 回つくば市空家等対策協議会を開会いたします。

2 市長あいさつ

事務局：続きまして、協議会開催にあたりまして、つくば市長 五十嵐立青よりごあいさつを申し上げます。

市長：皆さん、本日もお集まりいただきましてありがとうございます。どうぞよろしくお願いいたします。前回は 7 月でしたが、その後、少しアップデートがありますので、その共有をしたいと思います。

まず、皆さんご存じのように 9 月 20 日に基準地価の発表がありました。全国では前年度比 0.3%、3 年ぶり上昇ということでした。一方で、報道もされていましたが二極化しており、地価は東京等の大都市圏が上昇、地方では低下ということでした。

つくば市内では、吾妻 1 丁目が住宅地、商業地ともに県内 1 位となっており、つくばエクスプレス沿線では地価の上昇が続いています。一方、沿線を除くと、横ばいか微減という状況で、つくば市内でも二極化が起こっているように思います。そうした傾向は、今後の空家の増加の傾向とも連動し、様々な形で関連をしてくるのかなと推察しております。

もうひとつ、民間企業と連携し、国交省空家モデル事業という枠組みで取組

を始める予定です。ファンタステクノロジーという企業ですが、空家活用の意向があるかというアンケートのひな型をファンタス社に提供してもらい、所有者から反応があった空家について、ファンタス社が現地調査をし、資産価値や利活用方法をまとめたレポートを作成してくれるということです。市の職員がそういったことをやると、それだけで大変な時間がかかってしまいます。それを企業のサービスとしてやってくれるということで、空家の可能性の見える化を行い、流通につなげたいと思っています。レポート作成は今回10件までという制限はついていますが、現在、連携協定の締結に向けて調整中です。まだ、件数が10件と控えめな感じですので、今後は相談していきたいと思います。

そういったことなどしながら、総力を挙げてというか、色々な人の力を借りて進めないと空家対策はできないと思っていますし、今のうちに手を打っておくことが非常に重要だと思っていますので、ぜひ皆さんに色々なご意見をいただきながら、形にできる協議会にしたいと思っています。

私は冒頭のみで失礼しますが、後で議事録全て読ませていただきますので、今日もどうぞよろしくお願いします。

3 議事

事務局：それでは、議事につきましては、藤本副会長に進行役をお願いいたします。

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

副会長：副会長の藤本です。市長が公務ということなので、この後の進行を務めさせていただきます。それでは議事に入ります。本日、議事は2つあり、まず、「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」になります。事務局、説明をお願いします。

事務局：今回の対策協議会で、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、皆様からご意見をいただき、その意見を参考として第2期計画の素案を作ることになります。

まず、第2回空家等対策協議会資料「はじめに/これまでの検討経緯と着目点の設定」をご覧ください。

1 ページでは、第1回協議会での意見やこれまでの経緯、またその後の調査・情報収集を踏まえ、4つの着目点を設定しています。なお、「第1回協議会等の意見のまとめ」と「その後の調査・情報収集等」の内容の詳細は、次の2ページになります。

まず、「第1回協議会等の意見のまとめ」です。

①空家情報（適正管理）の整理ということで、データで現状を把握できるよ

うにしたい、②空家バンクの活用ということで、登録件数をもっと増やしていきたい、③多様な主体との連携ということで、企業や大学などとの連携を深めていきたい、④空家対策の着実な推進ということで、私権の領域の問題なども絡み、市でできることは限られるが、それでも施策の検証を行いながら進めていかなければならない、となります。

次に、「その他の調査・情報収集等」です。

①「空家をめぐる環境変化」では、市内の人口増が続いており、平成 30 年の住宅・土地統計調査によれば、空家対策の対象となる「空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、この数は平成 25 年の 2,760 戸から平成 30 年の 4,990 戸へ増えています。

また、空家等の適正管理相談の対応完了件数は 365 件で、情報提供でいただいたものの 48.5%、約半数が対応完了となっています。この中で、特定空家等に認定したのは 3 件、うち 1 件で代執行を行っています。今後も空家の増加が見込まれ、適正に管理できない空家の増加も懸念されます。

②「令和 3 年民法（相続法）の改正」では、相続放棄について、改正前は相続放棄をしても次の管理者に管理を引き継ぐまでは管理責任があり、どこまでの管理を要求しているかの解釈が分かれていました。改正後は、住んでいない空家を相続放棄すれば、管理責任を問われないことになりました。このため、相続放棄の手続きのみ行い、管理者が不在となる空家が多数生じることが懸念されます。

こうしたことを踏まえ、1 ページに戻りますが、4 つの着目点に整理しました。

①として、第 1 期計画以降の環境変化に対応した空家対策が求められている、②として、利用が停滞している空家バンクの活用促進を求められている、③として、様々な団体などの連携拡大が求められている、④として、地域特性を踏まえながら「つくば市らしい空家対策」が求められている、となります。

次に、A3 横の資料、「第 1 期計画の検証と施策・事業への反映」をご覧ください。こちらは第 1 期計画の実績と課題を整理・検証し、今後の施策の方向性を案として提示し、先ほどの 4 つの着目点との対応を示したものになります。

この中で太字になっているものが、4 つの着目点に対応するために、新規・拡充を図るもので、これからアップデートさせていくようなものになります。まず、「具体的な施策」の「空家の適切な管理」では、「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」のところに「高齢者世帯への意識啓発」があります。課題検証の結果、「今後の施策の方向性」として、「地域包括センターで希望者に配布しているエンディングノートへ、所有する住宅の相続や管理について記載することで、今後の人生計画や親族との話し合いの機会づくりを図る」、こちらを新規として挙げています。

次に、その下の「(2) 維持管理についての相談受付」で、「空家の相談については、市の住宅政策課が窓口であることの周知、遠隔地居住の所有者等から自ら管理できない方へ監理団体等の紹介を検討」になります。今後の施策の方向性として、「管理団体一覧を作成するなど、依頼しやすい環境整備に取り組む」とし、これは拡充となります。

「2 空家等の管理不全化の防止」では、「空家等のデータベースの整備及び更新」のところで、今後の施策の方向性を「データベースを再構築し、適正管理業務の効率化を図る」としています。こちらは拡充です。

「樹木や雑草等の適正管理の推進」では、今後の施策の方向性を「NPO 法人や民間業者との連携を検討する。管理団体一覧を作成するなど依頼しやすい環境整備への取組、区会での維持管理についても検討する」としています。こちらは拡充です。

次に「3 管理不全の空家等への対応」の「(2) 地域との連携」で、今後の施策の方向性を「区会で自主パトロールを行っている事例などを紹介することにより、地域の活動への意識啓発や促進を図る」とし、拡充としています。

「(4) 特定空家等の状態解消」については、今後の施策の方向性を「特定空家等を増加させないための、管理意識啓発活動や担当職員の研修受講等による判定能力の向上に取り組む」とし、こちらは拡充です。

次に「空家や除却跡地の活用の促進」のところで、「1 空家等の利活用の促進」の「(1) つくば市空家バンクの利活用」で、「空家バンクの周知活動等による空家バンクの物件登録数増加への取組実施」について、今後の施策の方向性を「区会等による空家バンク登録の案内協力、NPO 法人・事業者等による空家活用の提案支援などを活用し、物件登録につなげる。利用希望登録時に希望物件調査を行い、意向にあった物件を募集する」とし、こちらは拡充です。

その下の「宅地建物取引業協会等の団体と連携した制度の周知等についての効果的な方法の検討」については、今後の施策の方向性として、「一般的な売買や賃貸を希望する方は、民間の空家を専門に取り扱う不動産業者と連携し、行政が介入しない体制を検討する。空家バンクは公的利用希望者など役割分担を図る」としました。こちらは拡充です。

次に、「空家情報等の共有やマッチング等による成約件数増加への取組実施」となります。今後の施策の方向性として、「利用希望者の求める条件など、物件登録者側に対しても情報提供の充実を図る」とし、こちらは拡充です。

次に「(3) 利活用に関する相談体制の充実」ですが、今後の施策の方向性として、「新型コロナ対策、遠方所有者の対応でオンラインでの相談体制を検討する。一般的な売買や賃貸を希望する方は、空家を専門に扱う不動産業者と連携し、相談に応じる」とし、こちらは新規です。

「2 除却した空家等に係る跡地の利活用の促進」では、今後の施策の方向性として、「活用に適さない空家を除却し、跡地が活用される場合に、解体費用の一部を助成する制度を検討する」となり、こちらは新規です。

この資料に基づきまして、優先度や重要性などを考慮し、この後に「協議をお願いしたい事項」として、1 から 4 を絞り込んでおり、その内容の協議をお願いしたいと考えています。

副会長：ご説明ありがとうございました。第 1 期の検証と施策・事業への反映という資料の説明でしたが、意見というか、この後に協議を行いますので、今は説明いただいた資料についての質問ということでよろしいでしょうか。いきなり意見というと議論になってしまいますが、協議することについて、この後説明があるようですので、説明いただいた上で議論するというので、今、説明した資料への質問等があればお聞きすることにします。いかがでしょうか。

先ほどの説明では新規と拡充というところを中心に説明いただきましたが、継続となっているところも具体的にどういうことをやっているのかは、皆さんが全てご存じということはないと思いますので、その辺を含めて質問いただければと思います。

委員：質問ではありません。9 月議会の予算決算委員会では、都市建設委員会で分科会を設置しております。実を申しますと、委員数人から、今の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意見がありました。議会では市長への提言をまとめ、提出することになっております。中身的には、今ここで専門的な計画を練っている段階なので、言葉にすると短い文章になりますが、「空家バンクをより一層周知をしながら補助金を活かす空家対策をしていただきたい」となります。令和 3 年度予算の執行を見ますと、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りました。そういった提言をするということだけ、今申し述べておきます。

副会長：ありがとうございます。市でも、いろいろ補助事業も用意されていると思いますが、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ですか。

事務局：補助事業として、空家活用補助金があり、空家改修と空家の家財処分の 2 つ、あと空家を活用とした地域交流拠点づくり支援補助金を出しています。最初に話した空家活用補助金については、対象は空家バンクに物件を登録したもので、空家バンクに利用登録している方がこの物件を買い、その方が市外からの移住の方の場合、空家を改修する時に上限 50 万円、1/2 の補助制度が使えます。また、空家をお持ちの方が家財処分をする際に、上限 10 万円、1/2 の補助があります。こちらの補助は国費の補助を入れている関係で、

定住という条件があります。

地域交流拠点づくり支援補助金については、市内の空家をみんなの食堂や高齢者の憩いの広場といったことに活用をする地域団体が改修する際に、改修費用を上限 50 万円で、1/2 が出るという内容になっています。

参考資料の 12 ページの下に「③補助事業」があります。今の内容をざっくりですが載せてありますので確認いただきたいと思います。

副会長：これは、令和 4 年と令和 3 年とそれぞれ一件ずつという感じでしょうか。

事務局：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 年度から始まりましたが令和 4 年度に 1 件となっています。

副会長：他はいかがですか。

委員：今の話の中で、空家バンクの登録はオンラインでできるのでしょうか。

事務局：オンラインではできません。

委員：難しいかもしれませんが、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と思いました。

さらに、A3 の横資料③の高齢者世帯への意識啓発で、新規の区分になっていますが、これはすごくいいと思いました。私が無知なだけかもしれませんが、「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」という言葉がありました。つくば市民ですが、私はこれを知りませんでした。すごくいいことをやっていると思いますが、なかなか周知されていないのがもったいないと思いました。

着目点③の様々な団体との連携拡大が求められているというところで、これはよいな、すごいなと思いました。私共の業界のことで恐縮なのですが、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ます。長野法務局のホームページにあります。今、地域包括支援センターのホームページを見ましたが、そこにエンディングノートの内容は書いていないようでした。個人的意見ですが、つくば市さんが「司法書士会さん何かやりましょう」と言えば、多分のってくるのではないかと勝手に思いました。そういった団体を利用してもいいですし、つくば市の場合は、法務局が管轄しているのがつくば市だけという特徴があります。土浦の法務局ですと、土浦・石岡・阿見などいろんな市町村を含んでいます。つくば法務局はつくば市だけです。何が言いたいのかというと、他に市町村がないので、周りを気にせずに、法務局が市とどっぷり連携してくれるのではと期待しています。長野司法書士会のホームページなども参考して、いいことをやっているのもっと周知しないともったいないと思いました。

あと、3 番の（２）「地域との連携」に継続的な見守り体制の記述がありますが、これを具体的にやるとしたら、市の皆さんが何か動くのでしょうか。

前にも言いましたが、人的問題もあります。今、ゆうちょ銀行やヤマトなどが見守りサービスをやっていますが、それらと連携できるかはわかりませんが、市の皆さんも限りある時間、限りある人材の中でやっているわけですから、そういったものの活用を考えてもいいと思いました。

もう1点、次のページに「空家等の利活用への支援」とあり、真ん中のあたりに「まちづくり組織の支援」とあります。空家の利活用で、何年か前から制度ができていると思いますが、所得が低い方に対し、空家の公営住宅化というか、準公営住宅化、これは、家賃補助で、なかなか使われてないのが現状だと思いますが、コロナの時期ですし、所得の低い方、具体的にはシングルマザーの方など、当然公営住宅もあると思いますが、お子さんがいらっしゃると気になるという方も結構いると思います。空家の公営住宅化は実際にやるのは難しいものなのかなと思いました。

最後の一点ですが、新規で「解体費用の一部助成」とあり、これは他市でもやっていると思います。笠間などは結構早くからやっていると思いますが、どの程度実績があるのかなと思いました。他の市町村の利用実績など把握されているのでしょうか。以上4点です。

事務局：お答えいたします。まず、最後の解体補助については、この後の協議事項その4に解体関係の内容がありますので、そちらで説明をさせていただくということによろしいでしょうか。

委員：はい。結構です。

副会長：資料への質問というより、だいぶ議論の方に半分は入ったような意見をいただいたかなと思いますが、他の回答をお願いします。

事務局：空家の公営住宅化ですが、こちらは住宅セーフティネット法という空家とは別の法律があり、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となります。対象は住宅確保要配慮者といわれる高齢者、ひとり親世帯、低額所得者などで、法律で対象者が決められています。そういった方を対象とした住宅に対し、公的な補助を入れていこうという制度になります。現在つくば市内では、公的な家賃補助を行っている民間賃貸住宅はありません。こちらは、住宅を所有されている大家さんがセーフティネット住宅に登録いただき、そういった家賃補助が受けられるかどうかということになっています。実績は現状ございませんが、今後、セーフティネット法に基づき、幅広い議論の上、制度導入を検討したいと考えています。

委員：ありがとうございます。皆さんの専門分野とは違うかもしれませんが、つくば市内の公営住宅の現状について、どこにあるぐらいはわかるのですが、例えば旧耐震の問題とか、改修の問題とか、よくある話ですが改修にお金かけられないといった課題など、つくば市の公営住宅では何が課題なのでしょう。

うか。

事務局：本日、担当者は出席していませんが、実は同じ住宅政策課の別係が市営住宅の担当となっています。

市内には 20 団地あり、市営住宅の長寿命化計画というものを立てております。その中から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ます。

委員：廃止もありますか。

事務局：中には耐用年数が既に経過し、用途廃止を決めている団地があります。

副会長：セーフティネット住宅とは、公営住宅がどうしても古かったり、用途廃止のものもあったりするので、それを補完する形で、民間の空き住宅を活用し、要配慮者に提供していこうという制度です。この後に空家バンクなど空家の活用の話が出てきますので、そこで議論できればと思いますが、今説明いただいた A3 の資料について、他はいかがでしょうか。

特にないようでしたら、協議をお願いしたい事項の説明に進みますが、こちらは通しでやるのか、順番に説明し、議論した方がよいのか、どちらがよろしいでしょうか。

事務局：1 から 4 までありますので、1 つずつでお願いします。

副会長：それでは、この「協議をお願いしたい事項」のその 1、高齢者のところから説明をお願いします。

事務局：それでは協議をお願いしたい事項のその 1、「高齢者に的を絞った意識啓発等で、管理不全や空家を予防する」についてになります。

議論の素材として、1 つ目に「高齢者が亡くなったり、介護施設に入居したりすることで空家となることが多い」、2 つ目に「亡くなってから、相続人（子どもたち）が空家の扱いに苦慮することが多い」、3 つ目に「あらかじめ、亡くなった後の家の扱いについて考え、決めていることが効果的である」となります。

参考事例として、参考資料 23 ページに神奈川県秦野市のエンディングノートを紹介しています。

今後の方向性として考えているのは、市の包括支援センターと連携し、エンディングノートによる「人生計画づくり」を促進していくということです。それをきっかけに、空家について「今後どのようにしていきたい」といった考えを持っていただきたいと考えています。

また、このエンディングノートをきっかけに、高齢者の住宅管理の課題を各分野が連携して予防につなげていきたいと考えています。この「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」ということについて、委員の皆様からご意見をいただきたいと思います。

参考として、現在のエンディングノートを回覧しております。このエンディ

ングノートは、つくば市地域包括支援課や、市内に 6 カ所ある地域包括支援センターで配布しています。

こちらは平成 3 年に作りはじめたもので、エンディングノートを書いてみたいという方に配布しています。今までの配布実績は 600 部ぐらいです。

副会長：先ほどの A3 資料「第 1 期計画の検証と施策・事業への反映」とあわせて見ていただければと思います。

ちなみに、つくば市でやっている今のエンディングノートは、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エンディングノートなので、それに、住宅のことも入れたいということですね。空家というか、住宅をどうするか、家自体の終活みたいなものですが、それに特化したものではないということですね。

今、エンディングノートを回覧していますが、この高齢者に的を絞った意識啓発について、ご自由に意見や質問などいただければと思います。

委員：エンディングノートを支援センターで配っていることは知っていました。非常に良い試みだなと思いましたが、これを見て、全部を書くのはめんどくさいように思いました。積極的にやってもらえないように思いました。そのため、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、指導していくのがよいと思いますが、そのあたりは考えておられますか。

事務局：エンディングノートの中身として、現在、空家について具体的なことは入っていません。「お持ちの資産について今後どうしますか」といった項目はありますので、それと関連付け、空家について「適正管理していかなくていけない」といった情報を追加したいと考えています。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と考えています。

もし、団体などで、講習と言うか、「話を聞きたい」ということであれば、今はそこまでやっていませんが、今後、皆様に「空家の対策はこうしてください」といった説明できるよう検討したいと思います。

委員：「協議をお願いした事項」のその 1 の「今後の施策の方向性（案）」に「地域包括支援センターにおいて、人生計画づくりを促進」とあります。具体的には包括支援センターでやってもらう形になるのでしょうか。現状、人員が不足しており、やっと 1 名増えると聞いています。包括支援センターの負担になることを懸念します。

事務局：包括支援センターにお願いするというより、必要があれば市が出向いて、説明なり相談にのるなり、講習会のようなものなり、検討したいと考えています。

副会長：他はいかがですか。

委員：この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で

しょうか。著作権の問題などあるのでしょうか。

事務局：ホームページからダウンロード可能です。本日閲覧させていただいたのは、ホームページから印刷したものです。包括支援センターで配布しているのは印刷製本されたものになります。検索で「エンディングノート」と入れていただければ、そのページに到達できると思います。

副会長：高齢者だとダウンロードは難しいかもしれません。ただ、センターで配布もいいですが、できる限り広い方に見てもらうことを考えると、ホームページからアクセスでき、ダウンロードできるのがよいと思います。

また、「高齢者世帯への」と書いてありますが、「住宅をどうするか」となると、次の子供世帯も割と重要になると思います。確かに今住んでいる高齢世帯へということもありますが、遺産を相続する次の世代にわかってもらえるような、「これを引き継いでどうするんだ」といった視点も合わせて、普及啓発していただけるとなおよいと思いました。他、いかがですか。

「協議したいお願いしたい事項」を一つ一つやっていきますが、関連するようなことも色々あると思いますので、意見がないようでしたら次の視点に進み、最後に戻って全体の中で議論という形にしたいと思います。

それでは、「論点のその2」の説明をお願いします。

事務局：その2は「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」です。

議論の素材として、まず「適正管理の相談は近隣住民からの苦情が多く、所有者の管理意識が低い場合、打つ手が限られ、苦慮している」、2つ目として「主な未対応の理由は、経済的な問題、高齢で維持管理が困難、当事者意識の希薄・責任回避などとなっている」、3つ目として「遠隔地居住者などは、住宅管理になかなか対応してもらえない」、4つ目として「現在も周知や広報を行っているが、反応が芳しくなく、対応完了に至らないものも多い」となります。

これらを適正管理の方向に持っていくため、各分野の協力・応援を一層得ていく必要があると思われます。

今後の施策の方向性として、「可能な範囲での区会の協力など、多様な主体による維持管理への参画の検討」、「オンライン相談など、相談体制や相談できる場の充実」、「市と連携した事業者を相談先として情報提供」としています。

参考資料24・25ページには「空家所有者に対する個別の情報提供」、「管理不全な空家で所有者が市外に居住している場合の文書対応」などの事例を紹介しています。

論点として、「空家の解決策を提示したり、空家の見回りを請け負ったり、オンラインを使った周知・相談に専門家の協力を得て実施するなど、これま

でより積極的な周知・相談体制とする方向で各分野の協力関係を作っていくことについて、皆様からの意見をいただきたいと思います。

副会長：それでは、参考資料の24・25ページあたりも見ながら、説明いただいた2番目の論点について、いかがでしょうか。

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」というのがあります。これは、非常にいいと思いました。その理由は、限られた予算、限られた人の中で対策をしなければならず、少しでも人やお金を増やした上で対策をする必要があると思っているからです。今あるところの仕事を増やすとか、ないところのお金をどうにかやりくりするというのではなく、外からお金を引っ張ってきて、そしてつくばに空家があっても、ふるさと納税なら、お互い控除が受けられるので、そういった活用をもう少し積極的に検討してもよいかなと思いました。

副会長：予算的裏付けとして、うまくこういったものを活かしてやっていこうという発想ですよね。参考資料では、他市町村の情報をコンパクトに整理していますが、具体的に、「このふるさと納税がどれくらい集まっているのか」などわかるのでしょうか。そこまではまだ調べていないのでしょうか。実績も含めて知りたいです。

事務局：参考資料として掲載しましたが、概要を収集し載せたところで、深掘りまではできていない状況です。

副会長：第1期計画の振り返りなど色々な調査事項がありましたので、いっぺんには手が回らないのでしょうか。次の計画作っていく上で他の例を参考にするのは非常によいと思いますので、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けるとよりよいと思います。この論点だけでなく、全体的にお願いします。目新しいことやっている事例を参考にする際、「こんなことをやっている」だけでなく、実績や現場の意識、感覚なども参考にしていただければと思います。他の皆さんいかがですか。

この論点に関して、空家相談は年4回やられており、これまでは割と人気で、かなり埋まっているようですが、その拡充ということなのでしょうか。

事務局：そういったことも含めた拡充です。その他、空家の相談があった場合、市から「適正に管理してください」といったことを所有者の方に通知という形でお願いするのですが、遠方にお住まいの所有者が通知を受け取っても、「草刈りをする」、「アンテナが落ちている」など、どこに対応を頼んでいいかわからず、そのままになってしまうところもあると思います。そういった方に対し、「こういうところをお願いするとすぐできます」、「具体的にこういうことをやって料金はいくらかかります」といったことを整理しておき、管理をお願いしやすい体制を作っていきたいと思っています。「これだったらここ」、「この地区だったらここ」といったものが作れないかな

と考えています。

副会長：A3 の資料にも、「管理団体の一覧を作成する」とありますが、要はそういった紹介できるところをリストにして、適宜紹介する感じでしょうか。市で、具体的に管理団体として、どのようなところが紹介できるのでしょうか。草刈りなら、シルバーさんをお願いするなど思い付きますし、不動産屋さんで空家の管理などやられているところもあると思いますが、「こんなことを頼みたい時にこういうところを紹介している」など、現状を教えてください。

事務局：草刈りに関しては、シルバー人材センターさんが価格も安いというイメージがあります。ただ、シルバー人材センターさんには、一般の草刈りを含め、たくさん依頼が来ているようです。順番待ちになっており、すぐに対応できないこともありますので、現在は市役所の入札などで登録されている草刈剪定業者の一覧から拾い出し、空家のある地区に近いところの業者一覧を作って送っています。ですので、その業者がやってくれるかは確認が取れていない状況ですので、改善したいと思います。

副会長：他はいかがですか。ないようでしたら、次の論点に進みます。次はその3の説明をお願いします。

事務局：それでは、3の「市にふさわしい空家バンク像を見出し、さらに活用する」になります。

議論の素材の1つ目として、「一概に、自治体の空家バンクといっても正確は様々である。市場が活発な都市部では空家バンクがない場合が多く、主に地方部で空家バンクが設置される傾向にある。また、過疎地などでは移住をセットにした田舎暮らし向けの空家バンクなどもある」、2つ目として、「市内では、中古住宅は民間市場が主体である」これは、参考資料27ページにつくば市内の新築中古住宅の情報を参考として掲載しています。3つ目として、「つくば市空家バンク利用登録者は市内在住者が多い」これは、参考資料18・20ページに飯能市の事例を掲載しています。4つ目として、「空家バンクの契約件数が多い事例で、民間事業者が早い段階から自治体の空家バンクに関わり、掲載後は民間ベースで対応しているものがある。また、空家バンクを導入していない自治体も見られる。」これは、参考資料21・22ページに桐生市と飯能市の事例、15ページにTX沿線自治体の空家バンクの状況、27ページに市内の新築・中古住宅の情報を掲載しましたので参考として見ていただければと思います。最後5つ目として、「大学やNPO法人が空家バンクのサイト運営に協力し、発信力を高めている事例がある。これは、つくば市にも大学やNPOが存在しており、その活用が考えられる」となります。

今後の施策の方向性として、つくばらしい、つくば市の空家バンクがどういったものをターゲットにするか、ねらいを絞った空家バンクの検討、また物

件登録を増やすためにはどのようなことを行えばよいか、つくば市の空家バンクの位置づけをもう少し整理したいと考えており、現在の空家バンクで改善すべき点は何か、皆様にご意見をいただければと思います。

副会長：この部分については、記述や参考資料がたくさんありますので、見ていただきながら、質問なども含め、意見をいただければと思います。

委員：空家バンクの登録者数があまり増えないということですが、登録する方は、既に民間にお願いしている方が多いと思います。つくば市の場合、物件がないような状態ですので、流通に乗れば成約します。空家を持っていらっしゃる方の意識づけというか、行動を起こすきっかけづくりが必要だと思います。

昨日も、うちの団体で不動産の無料相談を行い、盛況でしたが、土浦市から2件回ってきた方は空家の方でしたが、一人は柏の方、一人はつくば市の方で、相続した家があるということでした。そういったきっかけづくりをしていただき、私どもなり相談所なりに来ていただければ、意見を聞きながら、その方に見合った色々アドバイスができます。

他の自治体に比べると、つくば市は市場としてかなり恵まれていますので、市場に出れば、適正価格なら空家にならず、十分動くと思います。そういった空家を持っている方の掘り起こしで何かいい方法があればと思います。

副会長：ありがとうございます。全国的には空家バンクというと、民間市場に乗らなくなったものが、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います。そうすると、どうしても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ね」となって足が遠のくという、あまり良くない循環があるように思います。

市でも、積極的に空家バンクをやっていますので、空家バンクをより活性化したいというのもあると思いますが、香取委員の意見のように、空家バンクだけを見るのではなく、何かうまくきっかけづくりをして、場合によっては空家バンクに載らずに市場で空家にならずに回っているのでも望ましい形だと思うので、広く、空家バンクに限らず、空家にならないとか、良い状態で使ってもらおうといった視点をもっていただけるとよいです。よろしくお願いします。

空家バンクに関して、私もNPOの活用など色々しており、相談を受けることが多いですが、つくば市の場合は確かに大学もNPOもたくさんあり、割と空家を使いたい方がいらっやると思います。ただ、つくば市の空家バンクは個人でお住まいになるのが前提だったと思います。需要のある「団体の利用」については空家バンクでなく別のところでやってもよいですが、今の空家バンクではNPOなど色々な活動をされている方の拠点利用は弾かれています。今日の資料にも「利用したい方はこういった住宅を探しています」といった情

報を所有者に届けるというのがありましたが、つくば市の場合、そういった活動団体の利用ニーズがあることは、おそらく住宅を持っている個人の方は知らないように思います。

情報を届けるというのもそうですが、利用者の受け入れをもう少し広くしていただければと、色々な活動の中で感じました。検討をお願いします。

空家バンクについて、皆さん色々な意見があると思います。活用ではなく、状態悪いものは解体となりますが、次の4点目、解体の説明をお願いします。

事務局：それでは、その4の「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」になります。

議論の素材として、「空家解体助成については、消極派と積極派の意見があります」、消極派では、「所有者の責任で解体を行うべきである。解体助成を目当てにかえって空家の放置が増える。経済的に困っていない人の私的な建て替えに公金が使われる」などが問題とされています。一方、積極派の意見として、周囲に危険を及ぼす上、解体費もほとんど回収できない代執行に至る前に、助成により所有者自身での解体を促すべきである」などがあります。

2番目として、全自治体の約半数が空家解体の助成を行っています。これは、これは平成29年度時点での空家解体支援制度の全国調査によるもので、1,741自治体中842自治体で実施しています。実施をしていますが、解体助成の対象となるのが、特定空家等に認定されたもの、旧耐震基準のもの、これは昭和56年度以前のもので、耐震強度が今ほど確保されていない昔の耐震基準のもので、倒壊の危険性が高いものですが、こういったものを対象にしている自治体がほとんどです。

解体助成の目的としては、「安全の確保、衛生状態の悪化防止、景観の保全」などとなっていますが、一部では「定住・移住、地域の活性化」など跡地の活用もねらいにしているところもあります。茨城県内の状況を見ますと、44自治体中15自治体となっています。こちら最初に配布した資料では11となっていたのですが、15に訂正をお願いします。

3つ目として、つくば市では空家解体の助成を行っていませんが、以前から十分に維持管理されずに老朽化した空家の問題や助成制度の問い合わせがあり、解体助成を検討する時期に來ていると考えられます。なお、解体助成について、特定空家等の場合など、国の補助事業を活用できる場合がございます。

今後の施策の方向性として、活用に適さない空家を除却し、跡地を活用する場合に解体費用の一部を助成する制度を検討するとしております。つくば市においても解体助成を導入すべきか、導入する場合にはこういった解体助成制度が求められるのか、こういった効果があるのか、そういったことを検討

したいと考えています。委員の皆様の意見をお願いします。

なお、先ほど質問のありました解体補助の実績ですが、笠間市では、令和 3 年の実績が 8 件ということです。他に、鹿嶋市が 8 件、日立市はかなり多く 42 件ということです。

副会長：4 点目の空家の解体について、跡地利用を含め、意見をお願いします。空家の解体は補助事業を使ってやっているところが結構ありますが、やられているところは割と積極的にやる方向になってきています。以前、姫路市の方に話を聞いたのですが、国の補助事業を使ってやっており、これからもう少し積極的に解体に取り組んでいきたいということでした。日立市は色々な事情もあるようですが数は多いです。

解体後の跡地利用について、何か情報を調べていますか。そこまでは情報としてはない感じですか。ここの論点には、空家の活用だけでなく、跡地の活用も書いてありますので、その辺も情報として集められているのであれば、紹介してほしいと思います。

事務局：情報は集めきれいていません。

委員：日立市の補助金の条件として、「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」という条件があるということですが、これは市街地を想定したものなのでしょうか。

私も住んでいますが、つくば市の大部分が調整区域なので、そういったところで建物を解体し、1 年で滅失し、「税金払いません」とやると、宅地ではなく雑種地となり、税金が一番高いランクになってしまいます。その時に救済措置がないと、空家を普通の空地にするのには少し問題があります。財産の区分を考えると、最後まで建物も壊れてもいいから持っていたいと思えば、住宅地のままなら一番税金安いので「行けるとこまで行ってしまおう」となりかねません。実際、「建物があれば、役所の判断になりますが、税金は上がりませんよ」、「滅失にならないから住宅の権利を持っていられますよ」とアドバイスするしかありませんでした。何か特典がないと、空家の解体は難しいように思います。

副会長：つくば市の場合、調整区域が多く、再建築が不可になってしまうこと、そして住宅用地特例のこと、これらはいつもセットで出てきますので、解体に関しては、壊すだけでなくその後のことも含め、うまくつながっていくような感じで展開していく必要があると思います。解体補助とありますが、エリアによっては、その後のことも含めて、何か腹案などはお持ちでしょうか。

事務局：間違いだったら大変恐縮なのですが、確か日立市の空家補助金は、あくまでも解体した後の土地を利用する、つまり建てるとか、違う方が使うとか、建て替えるとか、そういった活用する目的があるものが対象と聞いてお

りました。解体して、そのまま何も使わないものはないと認識しています。

委員：先ほどの委員の続きになりますが、昨日相談に来られた方が、たまたまですが土浦市から解体を提案されたということでした。周りの方に迷惑をかけたくないということで話をしましたが、実際 30 から 40 坪の家を壊し、100 から 200 万ぐらい解体費をかけ、空地にしますかという話です。その後は固定資産税も上がりますし、駐車場にして 1 台 3000 円、4000 円で 5、6 台停められるようにしても、固定資産税が上がり、解体費もかかってという話になり、どうしようという話になりました。この辺が、問題になりますので、よい方向性や案があれば助かります。

副会長：意識がそちらの方に向くようなものとセットでうまく考える必要があるという意見だと思います。

委員：委員がおっしゃっていることはそのとおりですが、法律家の観点から、こういった住宅の多くは火災保険をかけていませんので、「放火などがあった時の損害賠償をどうしますか」といったことを伝えています。その可能性は高くないかもしれませんが、結局どちらも言っていることは正しいので、「じゃあどっちを取りますか」となります。実際は残す場合が多いですが、リスクがあるという啓発も必要だと思います。

解体助成について、私は消極派です。つくば市は首都圏から新しい TX 沿線への居住ニーズは結構高く、日立市の事例は特殊なところもあるのであまり参考にならないと思います。

私は、解体費用を出すなら、ビジネス化したらいいいと思います。世の中では鬱憤が溜まっていて何かを壊したい人がいると思います。テレビで離婚した夫婦が家を壊すのを見たことがありますし、そういった人にやらせるということもあると思います。また、その後の利活用となった時に、「あの土地だよね」と話題になると思います。結局、注目されないのは辛いですし、何か突拍子のないことをやってもよいと思います。その他、例えば、「解体するので最後にスプレーのペインティングアートはどうですか」などやると、宣伝になり、プレスリリースも打ちやすいと思います。

解体の助成金を出すなら、もう少しビジネス化というか、解体費用を集めるという観点で考えてもよいと思います。

副会長：解体を最後のイベントとして、お金を集めることもできるのではないかという意見ですね。公費解体になると、それなりの理由が必要になりますので、新耐震の物件を外しているのは、その辺が大きいかなと思います。公費投入の理由、これは改修についても同じですが、改修の場合はその後の利用がありますが、解体の場合は、跡地利用で縛るのか、解体自体の理由を位置づけるのか、自治体の意識を含め、つくば市ではどういう形でやっていくのかをこの協議会の意見も参考に検討いただけるとよいです。

これで「協議をお願いした事項」のその 1 からその 4 まで、一通り説明いただきました。最後に、空家の解体に限らず、もう少しお願いしたいというところについて全体で改めて通し、「こんなことを考えられないのか」、「身の回りでこんなことがある」といった意見などいただければと思います。

委員：先ほど、委員から、つくば市の場合は空家に住みたいという希望はすごくあるが、空家バンクに登録されている物件がないから提供できていないという情報をいただいたかと思います。私も空家バンクに登録されている件数が非常に少ないと思います。それでも、市外の希望者が空家バンクを利用して、引っ越してみたい、取得してみたいという希望はあると色々な資料で見ましたので、空家バンクに登録している物件が少ないため、希望者が待機していると捉えていましたが、どこが突破口になりそうでしょうか。それは、エンディングノートを書いてもらうと、本当に開けていけるのかなと思いました。つくば市だとよそから来る希望者は多いと思いますが、法の制約などがあるってできないのだとしたら、そこを改善するなどすれば、開けるのかなとも思いました。

委員：空家バンクの物件について、言い方が不適切かもしれませんが、一般の不動産業者をお願いに行っても、あまり相手にされない感じのものが登録されているように思います。行政に頼るしかないという物件です。

つくば市の場合、空家バンクに登録したり、不動産会社をお願いしたりするアクションを起こせる方の場合、ニーズがあるので、条件のよい物件は空家にならずに物件が回っていると思います。他の自治体に比べると、住みたい方が多いので、空家バンクの登録が増えれば、見る方も多くなると思いますが、それ以前に民間の方で成り立ってしまっているという状況だと思います。

副会長：再建築の問題がない市街化区域の物件は、普通に市場で回ってしまい、一度潰すと色々と制約がある調整区域では、買っても建てられないので、なかなか市場で回らず、そういったものが空家バンクに回ってきているということでしょう。そうすると、買っても使い手がないのでそこで滞ってしまうということになります。物件数が少ないというのは、調整区域では、そういった物件だけ残り、市場でどんどん回る物件は空家バンクへ登録せず、民間に流れているという事情があるということですね。

調整区域の物件に関して言うと、壊して新築というのが難しいので、建物を残し、活かしながら使っていくという道をどううまく探るかというところがポイントになると思います。

さっき言ったように、買ってそこに住むのは、古い住宅だと改修にもお金がかかりますし、建て替えもできませんので、住宅をこれまでのように単に住宅として使うだけでなく、NPO や市民活動団体がたくさんあり、場所が欲しい方がそれなりにいますので、空家バンクの利用の範囲や対象を住宅のまま

使うだけでなく、もう少し別の形で、地域に貢献するような団体にも広げる方法はないかなという話を先ほどしました。

委員：今の副会長の発言の中で、地域の方に使ってもらおうということで、バンクに登録すると無償もしくは安い費用で貸してくれるっていう物件がどのくらいあるのかと思いました。これは、つくば市の高齢化率はまだ 20%に達していませんが、今後高齢化が進む中で、地域の高齢者が、サロンであったり、体操であったり、お茶飲みであったり、そういったことができる場所として空家を利用できればよいと思います。ただお金の問題があり、補助金等を活用しても、高い賃料だと支払いができません。

それでも、地域の見守りにも役立つような場所が、地域の中にあれば非常によいと思います。空家の活用となると費用の問題も出てくるとはと思いますが、無償もしくは安い利用を考えることはできるのでしょうか。

事務局：現在、空家バンクに登録されている物件は、全て賃貸ではなく売却を希望されています。登録をしていただく際に、賃貸がいいか売却がいいかを所有者に確認しています。また、物件を売りたい場合には、どの程度の値段なら売れるのかということも確認しています。最初は「いくらぐらいで」というイメージが付きませので、不動産関係の方に入っていただき、その方と相談しながら市場価格等をみて価格を設定する形が多いと思います。

空家バンクは地方の色々なところでやっていますが、0 円物件などもあり、「空家バンクは安い物件」というイメージがあると思います。ただ、つくば市の場合、ある程度適正に管理されている物件の登録をお願いしていますので、極端にボロボロの状態の物件はなく、本当に安い物件はない状況です。

委員：ありがとうございました。もうひとつ確認します。参考資料 12 ページの一番下、先ほど説明の空家活用の補助金ですが、「令和 3 年度に交付 1 件、富士見台・高齢者憩いの広場」とあります。これはこういった契約で、こういった契約・貸し出しになっているのか説明をお願いします。

事務局：空家活用・地域交流活用拠点づくり支援補助金を使われた富士見台の団体ですが、実際にはその団体の代表の方が所有する空家でした。それを地区の高齢者の憩いの広場として提供したもので、他から譲ってもらったものではありません。

副会長：最初に説明のあった A3 の資料にも、「利用登録時に希望物件調査をして、意向にあった物件を募集する」とありました。利用登録を団体などにも広げ、「こんな希望もあるんですよ」といったことを所有者に伝えと、ひょっとすると「そういう理由ならいいよ」と言ってくれる方がいるかもしれません。今、空家バンクの登録は、古くて手放したい物件が多いのが実情だと思いますので、そうなる前に、もう少し何か手間のかからない形で、「使ってもらおう代わりに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ません。その辺は、この A3 資料でも、空家バンクと民間で色分けをしようといったことが書いてありますが、民民の取引でもよいですが、市という公が入ることで、信用という意味で、ある程度バックになれるところがあるのと思います。

物件の掘り起こしということも含め、市の関与の仕方、利用者の登録など、もう少し幅広く、まさに拡充をやっていただけるといいと思います。

似たようなことやっているところがあると思いますので、それも参考にしながら、地域性もありピタッと当てはまるものがあるとは限らないですが、手がかかりとしていただければと思います。

空家対策は市が闇雲に頑張るというより、所有者自らにそういった意識を持ってもらい、補助事業などもきっかけとして、気づいて、やってもらうことが大事だと思います。これがどれだけ効くのかというのがありますが、やはり所有者に気づきやきっかけを作ってもらう形で、この空家対策計画の中に、色々な可能性を取り入れていただければと思います。

次は、この 2 番の実態調査の報告について説明をお願いします。

2) 空家等実態調査状況報告について

事務局：議事の「(2) 空家等実態調査状況報告」について説明いたします。

空家等実態調査の現地調査を 10 月 3 日まで実施しております。その速報値となりますので、数字は今後変動する可能性があるということで了承いただければと思います。

まず、今回の調査件数につきましては、つくば市で持っている空家等データベースからのもの、上水道未整備地域から抽出したもの、上水道の開栓・閉栓情報から閉栓となっているもの、そして現地調査をしてその場で空家と判定し新たに追加したものになります。合計で 2,633 件となりました。これが調査対象の件数です。

このうち、現地調査で空家候補となったのが 1,207 件です。この 1,207 件のうち、特定空家候補の判定を行ったものが 954 件になります。

今後、空家候補と判定された 1,207 件に対し、アンケート調査を実施します。この実態調査の詳細は次回協議会でお知らせする予定です。

副会長：ありがとうございました。10 月 3 日まで調査していたということで、とりあえず調査のワンラウンドが終わったというところだと思います。この実態調査は上水道開栓・閉栓情報などをもとに、市内を回り、物件の判定を行ったところかと思います。

特定空家候補とあり、「候補」ということですが、いわゆる特定空家は管理状態が悪くなっているものというイメージがあり、そのイメージを当てはめると、ものすごい数があるように見えます。ここで言う特定空家候補はそう

いったものとは違うのでしょうか。900 件というのはかなり多いと思いました。

事務局：前回お配りした「28 つくば市空家等実態調査報告書」をご覧ください。お持ちでない場合は、こちらの手持ちをお届けいたします。

報告書の 9 ページに「(2) 現地調査方法」があります。ここに「現地調査では、空家候補として抽出された建物に対して現地調査票により基礎的情報の調査を行い、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。」とあります。空家候補判定理由は 10 ページの調査票の中ほどに 1 から 12 番までありますが、このうち、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、その他の項目に該当した場合には、特定空家等候補として 11 ページの調査票の調査も行います。この 11 ページの調査票で調査した物件が、特定空家等候補となります。これが先ほどの 954 件となります。ここで、A～D の評価を行います。危険度が低いものまで評価を実施していますので、この 954 件全部が危険なものということではありません。

副会長：今の説明ですと、10 ページの調査を行う空家候補というが R4 の調査で言うと 1,207 件、そのうち 11 ページの調査票の調査対象になったものが 954 件と理解すればよいということでしょうか。

事務局：そうなります。管理状況が悪いという意味での「特定空家等候補」ではなく、954 件が全て管理状況の悪い空家ということにはなりません。

副会長：それでは、そのうち、管理状況の特に悪いものが特定空家等になるということだと思います。

この実態調査は現地調査が終わったところで、今後、所有者へのアンケート等でより詳しく見ていくということですね。今はまだこの状態ですが、質問、そして「分析でこんなことしてほしい」、「ぜひ整理をしておいてほしい」などありましたら、お願いします。

委員：平成 28 年から令和 4 年の 6 年間で空家が減っています。これはどういったことが要因なのか、わかっていることがあれば教えてください。

事務局：空家は増えているという印象でしたが、今回の速報ではこの数字となっております。要因については、次回、説明できればと思います。

副会長：調査対象は戸建て住宅となりますか。

事務局：戸建てと店舗併用住宅、アパートです。アパートは、全部空室のものが空家となります。

副会長：古い学生アパートなどで、丸ごと退去している場合、2 階建てで 3 戸・3 戸、合計で 6 戸という物件では、件数は 1 でカウントしているのでしょうか。

事務局：建物自体が 1 つということで 1 件となります。

副会長：今は古い学生アパートで使っていたものの不良化はそんなに問題には

なってないのでしょうか。栗原などに割とあって、前回の計画策定時に話題になっていたと思います。賃貸物件と持ち家で、所有者へのアプローチが違ってくるので、地域によっては賃貸の不良化が問題という別の観点も考えられるので確認したかったのですが、今後、集計の中でわかれば教えてください。

次回は第 2 期の計画案が出てくるのでしょうか。そうすると、これで計画案ができてしまいますので、方向性や「ぜひこういう視点を入れてほしい」、

「検討してほしい」といった意見があれば、ここでいただければと思います。

委員：警察としては、防犯的なことがメインになると思いますが、今回の中では、防犯的なことはあまりなかったと思います。

一点、警察が行っている取組で、見守り活動をボランティアにお願いしています。「ながら見守り」で、例えば、ジョギングしている時に周りで変なことがあったら通報していただくという感じで、何かをやりながらできることをお願いしています。これを応用し、協議をお願いしたい事項の 2 番目「人材の応援を得て」について、ボランティアの方の「ながら見守り」で、その地区にある空家について関心を持ってもらい、状況を見てもらうこともできるかと思います。

副会長：ジョグパトのようなものですね。何か気づきがあれば、情報を吸い上げるような仕組みもということですね。最近、道路の陥没などで市民の方が通報とするなどありますね。今は、皆さんがスマホを持っていますので、場所を含めて通報し、必要があればすぐに対応するなど行っています。位置情報とセットで管理できますので、どこにどういった連絡があったかがわかるので、確かに情報を集める上で大事なことだと思います。

委員：今日は大変勉強になりました。大事なのは 1,200 件を超える空家があって、持ち主の方があまり対応されてないため、掘り起こしが大事だと聞いていました。その中で、須藤委員の「多分火災保険に入っていないくて大変なことになるよ」といったことを、おそらく認識されてない方も多いように思います。空家バンクの活用などのチラシの裏でもよいので、漫画などわかりやすい形で、「そのまま持っているとは大変なことになりかねませんよ」と少し注意喚起をしてもよいかと思いました。

副会長：次回の直前だと困るかもしれませんが、今日の資料やこれまでのことも含めて、メールか何かで事務局の方に、意見を入れられるような機会を作っていただけるとありがたいです。やり方はお任せします。「こういう形でいつまでにご意見いただければ」というのをアナウンスしていただければと思います。そういうことは可能でしょうか。

事務局：機会を設けます。

副会長：ぜひよろしくお願いします。この協議会は色々な分野の方に集まって

いただいておりますので、サラッとご意見をというのでもよいですが、事務局サイドとして、今日の協議会の意見などを踏まえ、「この辺で何か情報提供をいただければ」などいただけると、意見が出しやすいと思います。少し工夫して、いつまでにどういう形で意見を伝えればよいかをお願いいたします。少し時間を超過しましたが、今日の議事は終了しました。その他、事務局から何かございましたらよろしくお願いいたします。

4 その他

事務局：協議結果をもとに、計画素案を取りまとめ、次回の第3回協議会で協議をお願いする予定としております。次回協議会の開催日程は、令和4年11月下旬を予定しておりますが、あらかじめ委員の皆様にご予定をうかがうよう考えておりますので、ご連絡差し上げるまで少々お待ちいただくようお願いいたします。

副会長：第3回の日程調整は、メールで連絡をいただける形になりますか。

事務局：これまでの通り、メールの方、電話の方、で個別に連絡いたします。

副会長：計画案についての意見は文書でということですね。それでは、19日の水曜日中にお寄せいただければということでよろしいでしょうか。

最後、事務局からお願いいたします

5 閉会

事務局：本日は、色々のご意見ありがとうございました。

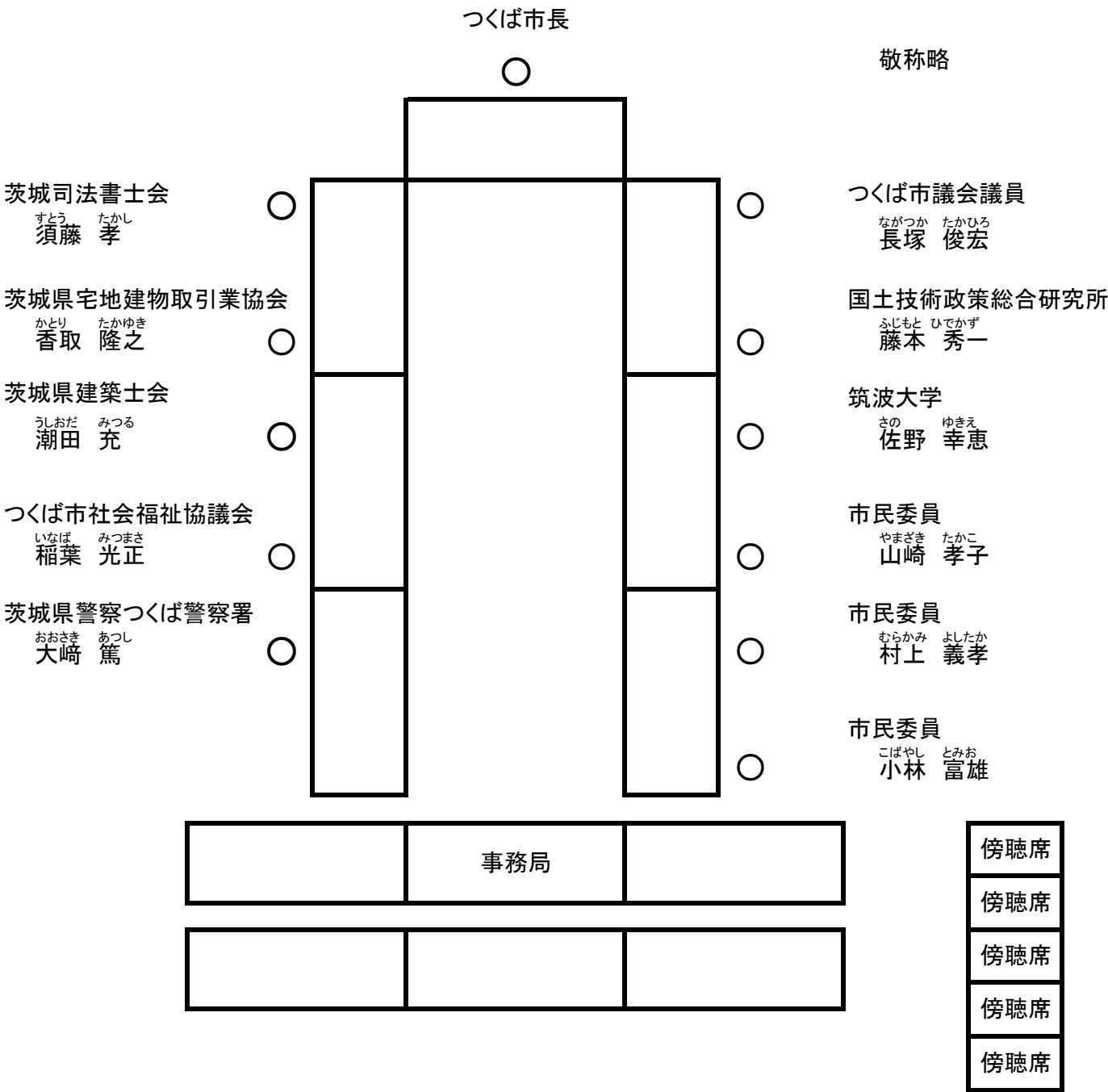
また、先ほどの速報値など事務局でまだ把握してないこともありましたし、色々な意見をいただきました。資料を作成し、開催する前に資料を配布したいと思いますので、3回目もよろしくお願いいたします。

以上を持ちまして、令和4年度第2回つくば市空家等対策協議会を終了いたします。皆さんありがとうございました。

第2回つくば市空家等対策協議会座席表

日時: 令和4年10月5日(水)午後1時30分

会場: つくば市役所本庁舎2階201会議室



令和4年度第2回つくば市空家等対策協議会

日時 令和4年(2022年)10月5日(水) 午後1時30分

場所 つくば市役所本庁舎2階201会議室

次 第

1 開会

2 市長あいさつ

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
- (2) 空家等実態調査状況報告について

4 その他

5 閉会

第 2 回空家等対策協議会資料

はじめに/これまでの検討経緯と着目点の設定

これまでの経緯と、その後の調査・情報収集等を踏まえ、以下の 4 つの着目点を設定する。

<第 1 回協議会等の意見のまとめ>

- ①空家情報を整理し、データで現状を把握できるようにしたい。
- ②市の空き家バンクは、物件の登録件数も物件登録希望者数も少ない。もっと活用していきたい。
- ③市だけではなく協力してくれる企業や大学など、連携を広げていきたい。
- ④これまでの空家対策の検証を行いながら着実に進めていかなければならない。

<その後の調査・情報収集等>

- ①空家は今後も増えることが見込まれ、適正に管理できない空き家の増加が懸念される。
- ②2021 年に民法の相続に関する部分の改正が行われ、2023 年 4 月 1 日の施行が予定されている。

注：詳しくは次ページを参照ください。

<着目点>

- ①第 1 期計画以降の環境変化に対応した空家対策が求められている
- ②利用が停滞している空き家バンクの活用促進が求められている
- ③様々な団体などとの連携拡大が求められている
- ④地域特性を踏まえながら「つくば市らしい空家対策」が求められている

第1回協議会等の意見のまとめ

①空き家情報（適正管理）の整理

- ・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など、データで現状を把握できるようにしたい。

②空き家バンクの活用

- ・つくば市の空き家バンクは、登録件数も物件登録希望者数も少ないので、もっと増やしていきたい。

③多様な主体との連携

- ・市だけではなく協力してくれる企業などにも声をかけていきたい。
- ・地元にある大学があるので、大学との連携も深めていきたい。

④空家対策の着実な推進

- ・空家は大きな社会問題だが、私権の領域に踏み込んだ相続の問題なども絡み、市でできることは限られる。それでも、施策の検証を行いながら着実に進めていかなければならない。

その後の調査・情報収集等

①空家をめぐる環境変化

- ・人口増が続いており、住宅・土地統計調査（H30）によれば、空家対策の対象となる「空家のうちその他の住宅」の割合は県内32市のうち30番目と低位だが、その数は（H25）2,760戸から（H30）4,990戸に増えている。
- ・適正管理相談の対応完了件数は365件（情報提供件数の48.5%）、特定空家は3件のうち1件で略式代執行を実施している。空家は今後も増えることが見込まれ、適正に管理できない空き家の増加が懸念される。

②令和3年 民法（相続法）改正

民法第940条第1項

改正前	改正後
相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となったものが相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない	相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第952条第1項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産を保存しなければならない。

・改正前は、自身が相続放棄をしても次の管理者に引き継ぐまでは、管理責任が発生するということです。ただ、この管理責任がどこまでの管理を要求しているのか解釈は分かれています。

・改正後は、「現に占有している」相続財産に限り清算人等に引き渡すまでの間、管理責任が発生するように改正されるため、占有していない（住んでいない）空家について相続放棄した場合には、管理責任を問われないこととなります。

・本来は、相続放棄により相続人がいなくなってしまう場合には、家庭裁判所に「相続財産管理人」の選任申立てをして、相続財産管理人に引き渡すことで財産管理を引継ぐこととなります。しかし、費用が発生することもあり、相続放棄の手続きのみで終了してしまい、管理者が不在となる空家が多数生じる可能性があります。

第 1 期計画の検証と施策・事業への反映

第 1 期計画の実績と課題を整理（検証）し、施策・事業への反映を行うものとします。
（以下、表 1/2～2/2 参照）

第 1 期計画の検証と施策・事業への反映 1/2（新規・拡充施策は太字）

着目点 ①第 1 期計画以降の環境変化に対応した空家対策が必要とされている
②利用が停滞している空き家バンクの活用が求められている
③様々な団体などとの連携拡大が求められている
④地域特性を踏まえたつくば市らしい空家対策をつくろう

具体的な施策		実績	課題	今後の施策の方向性（案）	区分	着目点との対応（拡充、新規のみ）
空家の適切な管理						
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					
	① 放置された空家等から生じる問題についての啓発	・市ホームページに『空家の適正管理～』を掲載 ・広報つくばへ適正管理の啓発記事を年 1 回掲載 ・民間事業者と連携して空家適正管理の啓発冊子を作成し、空家所有者へ年 1 回郵送	啓発の効果はまだ十分でないが、地道な方策として必要である。	ホームページや広報つくばへの啓発記事の掲載、啓発冊子について継続を図る。	継続	
	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	同上	同上	同上	継続	
	③ 高齢者世帯への意識啓発	・高齢者に対象を特定した施策の実績なし	福祉部局との情報の共有は、個人情報保護の観点から庁内であっても連携が難しい。	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へ、所有する住宅の相続や管理について記載することで、今後の人生計画や親族との話し合いの機会作りを図る（相続放棄防止）。	★新規	①③
	④ 相続土地・家屋の譲渡所得に係る課税特例の周知	・市ホームページに『特別控除』の記事を掲載 ・空家適正管理の啓発冊子内へ『特別控除』記事を掲載し、空家所有者へ年 1 回郵送 ・控除に関する事務の実績 R2 年 1 件、R3 年 5 件	令和 5 年 12 月 31 日までに売買したものが対象であり、その後の制度継続が不明である。	ホームページや広報つくばへの啓発記事の掲載、啓発冊子について継続を図る。（再掲）	継続	
	（２）維持管理についての相談受付					
	空家の相談については、市の住宅政策課が窓口であることの周知、遠隔地居住の所有者等で自ら管理ができない方へ管理団体等の紹介を検討	・市ホームページや広報つくばで相談窓口を周知 ・管理団体等の紹介問合せに対応しているが、実績数は不明	遠隔地居住者等からの、住宅管理（除草作業を除く）相談が少ない。	管理団体一覧（管理内容、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。	●拡充	①③
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					
	空家等の情報の整理と適宜更新の実施	・前回の実態調査の結果及びその後に市で収集した空家の情報をデータとして保存・管理	空家の位置や所有者等にとどまらず、適正管理指導の経緯や改善結果等を含めたデータベースとして、再構築する必要がある。	データベースを再構築し、適正管理業務の効率化を図る。	●拡充	①
	（２）樹木や雑草等の適正管理の推進					
	定期的な維持管理を行える仕組みの構築	・つくば市シルバー人材センターと協議して、空家適正管理の啓発冊子郵送時に空家の維持管理のチラシを同封するほか、電話等での相談時に案内を実施	シルバー人材センターは安価だが、依頼者が多くなると、市域全体をシルバー人材センターのみでカバーすることが困難になる。	NPO 法人や民間事業者との連携を検討する。管理団体一覧（作業内容、料金等を含む）を作成するなど依頼しやすい環境整備への取組、区会での維持管理についても検討する。	●拡充	①③
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					
	自主的な改善の促進、特定空家措置の同封	・管理不全空家の情報提供に対し、現地調査と適正管理依頼の行政指導を実施 ・平成 25 年度～令和 3 年度の対応完了率は 48.5%	—	—	継続	
	（２）地域との連携					
	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 空家等の所有者等と区会等との連携による管理体制の構築	・継続的な見守り体制として、空家所有者と区会等との自主的な取組により、市へ管理不全な空家に関する情報提供を実施	管理不全ではない空家の情報は得られにくい。相続による空家所有者等では、地域住民（区会）とのつながりが薄く、地域との連携に抵抗感のある場合がある。	区会で自主パトロールを行っている事例などを紹介することにより、地域の活動への意識啓発や促進を図る。	●拡充	③
	（３）緊急応急措置					
	他法令に基づく必要最低限の措置の検討	・他法令に基づく措置の事例なし	状況に応じ、適切な措置を実施したい。	事案により庁内検討委員会で個別に判断し、対応する。	継続	

第 1 期計画の検証と施策・事業への反映 2/2 (新規・拡充施策は太字)

具体的な施策		実績	課題	今後の施策の方向性（案）	区分	着目点との対応 (拡充、新規のみ)
	(4) 特定空家等の状態解消					
	行政指導や特措法に基づく勧告等の実施	・ 特措法施行後、特定空家等として 3 件認定	特定空家等を行政が代執行している事案の報道もあり、『行政が対応するもの』と誤解し、所有者としての責任を放棄する事例が増加する懸念がある。そのため、特定空家等所有者等への改善促進を相当期間継続して実施する必要がある。	特定空家等を増加させないための、管理意識啓発活動や担当職員の研修受講等による判定能力の向上に取り組む。	●拡充	①③
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					
	空家バンクの周知活動等による空家バンクの物件登録数増加への取組実施	・ 市ホームページに、『空家バンク制度』を掲載 ・ 広報つくばに空家バンク記事を年 1 回掲載 ・ 民間事業者と連携して作成した空家適正管理の啓発冊子内へ空家バンク制度の記事を掲載し、空家所有者へ年 1 回郵送 ・ 固定資産税の納税通知書へ、空家バンクのチラシを同封	利用登録者（153 人）に対し、登録物件（28 件）が少ない。固定資産税納税通知へのチラシを同封により、問い合わせはあったものの、登録件数の増加はなかった。利用登録者の 57.6% が市内在住者だが、どのような物件を求めているかなどマッチングへの取組が必要である。	区会等による空家バンク登録の案内協力、NPO 法人・事業者等による空家活用の提案支援などを活用し、物件登録につなげる。利用希望登録時に希望物件調査を行い、意向に合った物件を募集する。	●拡充	②③
	宅地建物取引業協会等の団体と連携した制度の周知等についての効果的な方法の検討	・ 団体と協定を締結し、連携を実施	物件の状況や空家所有者・利用希望者の意向に応じて、空家バンクと不動産事業者を使い分けられるようにするのが望ましい。	一般的な売買や賃貸を希望する方は、空家を専門に取り扱う不動産事業者と連携し、行政が介入しない体制を検討する。 空家バンクは、公的利用（地域交流拠点等）希望者など役割分担を図る。	●拡充	②③④
	空家情報等の共有やマッチング等による成約件数増加への取組実施	・ 全国版空家バンクと連携し、情報の共有を実施	空家の利用希望者が気軽に情報を見ることができるが、物件登録者への訴求がされているのか不明である。	利用希望者の求める条件など、物件登録者側に対しても情報提供の充実を図る。	●拡充	②③④
	(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・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の検討	・ 司法、建築、宅建等の分野の事業者と連携して無料相談会を実施	—	—	継続	
	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な支援策の導入検討	・ 令和 2 年度より空家活用補助、令和 3 年度より空家活用・地域交流拠点づくり支援補助を実施	—	—	継続	
	安心して利活用できるよう専門団体の紹介等の実施	・ 無料相談会等では専門家が相談役になり、事業者を紹介	—	—	継続	
	空家等に関するシンポジウムの開催	・ 空家活用シンポジウムを開催	—	—	継続	
	(3) 利活用に関する相談体制の充実					
	空家等の活用に関するワンストップ相談窓口の設置 空家等活用に関する相談会の実施	・ 関係部署と連携し、空き家対策室が相談窓口を運営 ・ 司法、建築、宅建等の分野の事業者と連携して無料相談会を実施（再掲）	相談会は有用だが、参加する方が限定されており、他の相談できる場の充実についても検討したい。	新型コロナ対策、遠方所有者の対応でオンラインでの相談体制を検討する。 一般的な売買や賃貸を希望する方は、空家を専門に取り扱う不動産事業者と連携し、相談に応じる。	★新規	①
2 除却した空家等に係る跡地の利活用の促進						
	空家等跡地の利活用についても相談できる体制の構築 地域による利用や公共利用等の検討	・ 跡地の利活用に特定した施策の実績はない	つくば市の実情として、住宅跡地の公的な利用の可能性は密集市街地等と比較し低い。 空家の跡地は民間利用を促す。	活用に適さない空家を除却し、跡地が活用される場合に、解体費用の一部を助成する制度を検討する。	★新規	①
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						
	協議会の設置や施策の実施に関する協議 主管課と関係部署との連携による相談等に対するワンストップ対応	・ 左記の通り実施	—	—	継続	
2 県、他市町村との連携						
	県が主催する「市町村空家等対策連絡調整会議」等との情報共有・連携	・ 左記の通り実施	—	—	継続	

3 関係団体との連携					
	関係団体との連携し、空家等の相談等へ対応、事業 防犯的な観点から警察との情報共有と協力 空家等の情報提供による迅速な対応	・左記の通り実施	—	—	継続

協議をお願いしたい事項

優先度や重要性などを考慮し、本日協議をお願いしたい事項を次の4つに絞ってみました。

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

<議論の素材>

- 1) 高齢者が亡くなったり、介護施設に入居したりすることで、空き家となることが多い。
- 2) 亡くなってから、相続人（子どもたち）が空き家の扱いに苦慮することが多い。
- 3) あらかじめ、亡くなった後の家の扱いについて考え、決めておくことが効果的である。

▷事例…参考資料 p 23

秦野市では、単身高齢者に対してエンディングノートをきっかけとして、空き家問題に対する意識の醸成を図るとともに、そこに居住しているうちに、住宅の管理、処分等について検討を促進し、空き家の発生を抑制していく「空き家予備軍対策事業」を行っている。

<今後の施策の方向性（案）>

★新規

市の地域包括支援センターにおいて、エンディングノートによる「人生計画づくり」を促進

<論点>

- ・エンディングノートをきっかけに見えてくる住宅管理の課題を、各分野が連携して予防につなげられないだろうか。

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

<議論の素材>

- 1) 適正管理の相談は、近隣住民からの苦情が多く、所有者の管理意識が低い場合、打つ手が限られ、苦慮している。
- 2) 主な未対応の理由は、「経済的な問題」、「高齢で維持管理が困難」、「当事者意識の希薄・責任回避」などとなっている。
- 3) 遠隔地居住者などは、住宅管理（除草作業を除く）になかなか対応してもらえない。
- 4) 現在も周知や広報を行っているが、反応が芳しくなく、対応完了に至らないものも多い。

▷事例…参考資料 p 24・25

所有する空き家の悩みに対応する回答書や売却や解体費用の見積書の送付、写真を使った文書対応、近隣者（自治会長）による訴え、ふるさと納税を使った空き家見回りサービス、オンラインの活用など、各地で創意工夫して様々な取組が行われている。

<今後の施策の方向性（案）>

●拡充

可能な範囲での区会の協力など、多様な主体による維持管理への参画の検討
オンライン相談など、相談体制や相談できる場の充実
市と連携した事業者（管理・売買・登記等）を相談先として情報提供

<論点>

・空家の解決策を提示したり、空家の見回りを請け負ったり、オンラインを使った周知・相談に専門家の協力を得て実施するなど、これまでより積極的な周知・相談体制とする方向で各分野の協力関係がつかれないだろうか。

その3：市にふさわしい空き家バンク像を見出し、さらに活用する

<議論の素材>

- 1) 一概に、自治体の空き家バンクといっても性格は様々である。

市場が活発な都市部では「空き家バンク」がない場合が多く、主に地方部で「空き家バンク」が設置される傾向にある。また、過疎地などでは「移住」をセットにした「田舎暮らし向け空き家バンク」などもある。

- 2) 市内では、中古住宅（全物件の2割程度）は民間市場が主体である。新築とは異なり、価格帯も安いものから高いものまで幅広く、中には新築同然のようなものもある。▷参考資料 p 27

- 3) 利用登録者は市内在住者が多い。

▷事例等…参考資料 p 18・20

飯能市では、空き家バンクの登録者向けサイトに「利用希望者が探している空き家の条件」を紹介し、これに見合う登録を促している。

- 4) 成約件数が多い事例で、民間事業者が早い段階から自治体の空き家バンクに関わり、掲載後は民間ベースで対応しているものがある。また、空家バンクを導入していない自治体も見られる。

①桐生市や飯能市では早い段階から不動産業者が物件に関与しており、成約件数の増加に貢献していると考えられる。▷事例等…参考資料 p 21・22

②つくばエクスプレス沿線自治体の流山市、柏市では空家バンクの設置なし。守谷市は設置はあるが登録物件なし。人口流入のある自治体では空家バンクを導入していない自治体も見られる。

▷事例等…参考資料 p 15

③つくば市の不動産流通（新築・中古情報サイト）を見ると、掲載の約2割が中古一戸建てであり、民間市場で中古住宅として流通している。▷事例等…参考資料 p 27

- 5) 大学やNPOが空き家バンクのサイト運営に協力し、発信力を高めている事例がある。既につくば市にも大学やNPOが存在しており、その活用が考えられる。

▷事例等…参考資料 p 19・20

宇都宮市や小山市では、空家の利活用を中心に高専、大学、NPOなどが関わり、空家対策に新しいイメージを提供している。

<今後の施策の方向性（案）>

●拡充

ねらいを絞った空き家バンクの検討

登録物件を増やす（登録の案内協力、空家活用の提案支援、利用希望の公開など）

<論点>

- ・ 空き家バンクの位置づけを再整理できないだろうか（民間市場では中古住宅として流通させ、空き家バンクでは公共的活用に絞るなど）
- ・ 現在の空き家バンクで改善すべき点は何か（登録を拡大するには、登録物件と希望者を成約に結びつけるには、バンク運営の新たな協力者を見出すには、など）

その４：活用できない（しづらい）空き家の解体を促し、跡地を活用する

<議論の素材>

- 1) 空家解体助成については、消極派と積極派の意見があります。

消極派：所有者の責任で解体を行うべきである。解体助成を目当てにかえって空家の放置が増える。経済的に困っていない人の私的な建替えに公金が使われる。・・・など

積極派：周囲に危険を及ぼす上、解体費もほとんど回収できない代執行に至る前に、助成により所有者自身での解体を促すべき。・・・など

- 2) 全自治体の約半数が空家解体の助成を行っています。(842/1,741 平成 29 年時点) その目的は、「安全の確保」「衛生状態の悪化防止」「景観の保全」などですが、一部では「定住・移住」「地域の活性化」など跡地の活用も狙いとしています。茨城県内 (15/44 令和 4 年時点)

▷参考資料 p 16

- 3) つくば市では空家解体の助成を行っていませんが、以前からの空き家が十分に維持管理されずに老朽化したり、助成制度の問合せもあり、解体助成を検討する時期に来ていると考えられます。なお、解体助成では、特定空家等の場合など、国の補助事業を活用することができる場合があります。

▷事例…参考資料 p 16・17

つくばエクスプレス沿線のつくばみらい市では、老朽化した空き家を解体する場合に補助金を出しています。

日立市では、「空き家解体補助金（利活用型）」に条件（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）をつけ、空き家の除却だけでなく、跡地の活用を見据えて助成を行っています。

<今後の施策の方向性（案）>

★新規

活用に適さない空き家を除却し、跡地を活用する場合に、解体費用の一部を助成する制度を検討

<論点>

- ・つくば市においても解体助成を導入すべきか。
- ・導入する場合、どのような解体助成が求められているのだろうか。また、その効果はどれくらい見込めるだろうか。
- ・解体助成以外に解体や跡地活用を促す方策はないだろうか。

これ以外にも、協議すべき事項があれば、委員の皆さまからご提案ください。

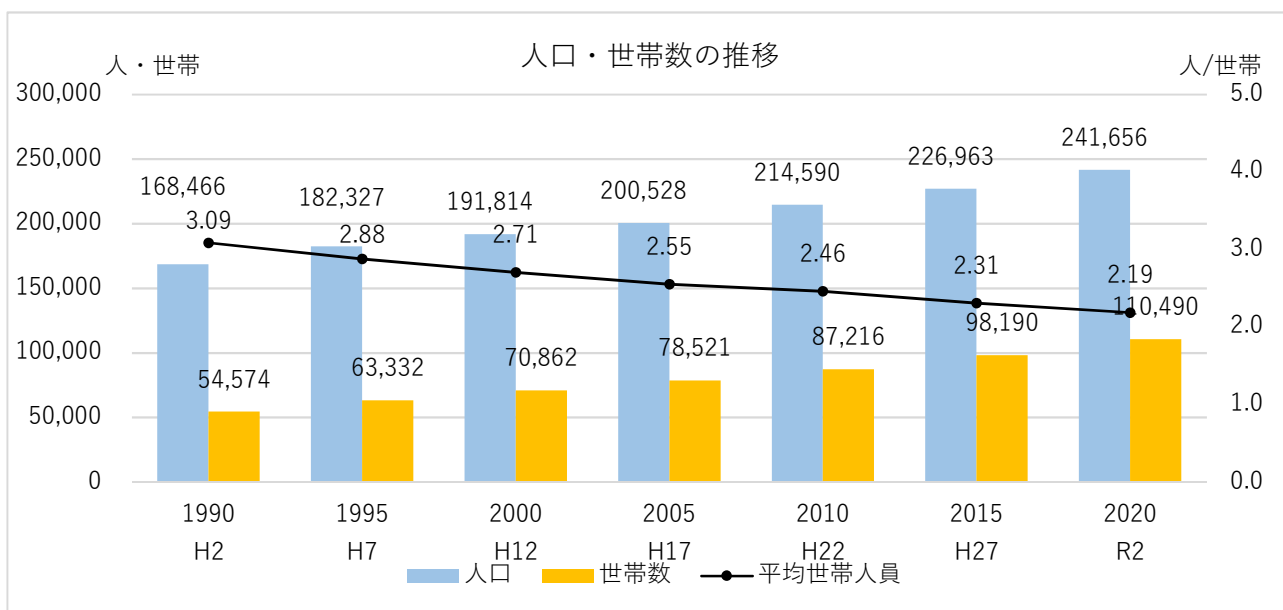
参考資料

1.現状把握

1) 統計による把握

(1) 人口・世帯数の推移

人口は増加が続いており、2020年（令和2年）には241,656人となっている。また、世帯数は2020年（令和2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る。



人口・世帯数の推移

(単位：人、世帯、人/世帯)

	1990 H2	1995 H7	2000 H12	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2020 R2
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
平均世帯人員	3.09	2.88	2.71	2.55	2.46	2.31	2.19

資料：各年国勢調査

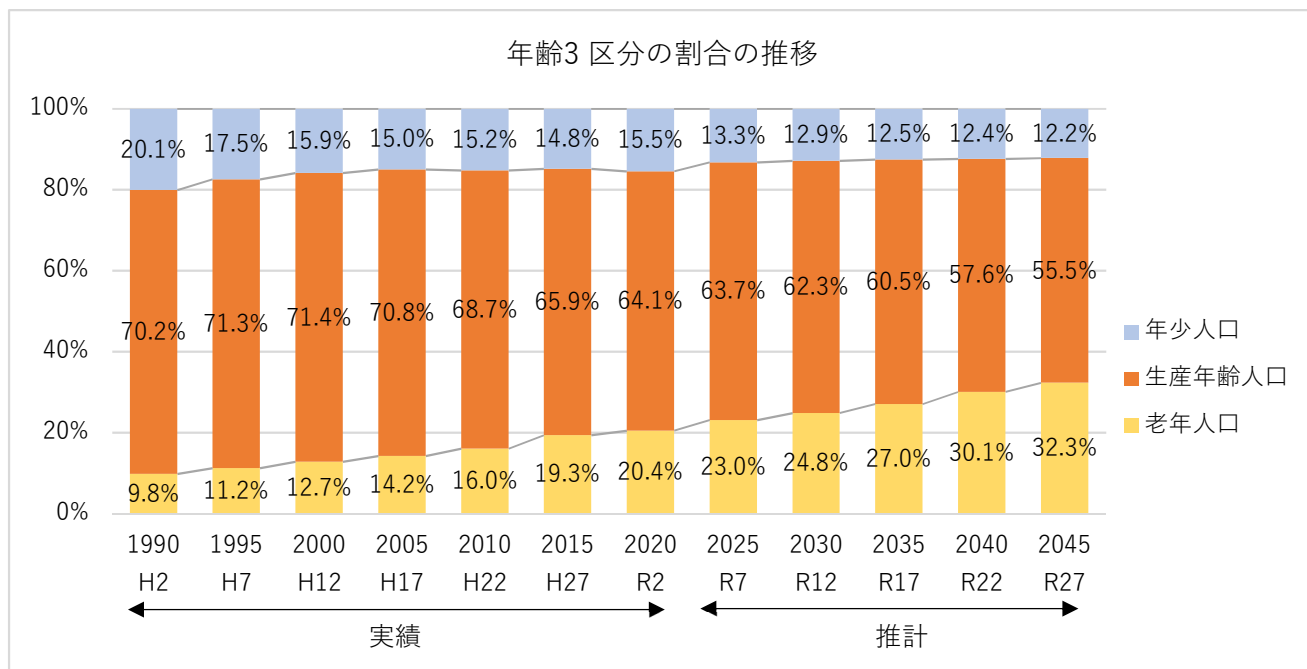
注：H2～12年は合併前のため、つくば市と茎崎町を合計した数字

年齢不詳を含む

(2) 年齢階層ごと人口総数の推移・推計

老年人口は増加傾向にあるが、年少人口は減少と微増を繰り返している。

「つくば市未来構想」による人口の将来展望では、人口は2035年（令和17年）にピークを迎えた後、減少に転じ、少子高齢化が進むと推計している。



年齢階層ごと人口総数の推移・推計

年齢3区分の割合の推移

(単位：人)

	1990 H2	1995 H7	2000 H12	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	2045 R27
	実績							推計				
総人口	167,998	182,322	191,814	200,527	211,589	212,186	223,894	242,943	246,458	247,460	246,164	242,804
(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%
老年人口	16,395	20,371	24,454	28,419	33,933	40,999	45,697	55,958	61,058	66,754	73,979	78,409
(構成比)	9.8%	11.2%	12.7%	14.2%	16.0%	19.3%	20.4%	23.0%	24.8%	27.0%	30.1%	32.3%
生産年齢人口	117,853	130,076	136,860	141,957	145,431	139,739	143,552	154,714	153,625	149,665	141,721	134,835
(構成比)	70.2%	71.3%	71.4%	70.8%	68.7%	65.9%	64.1%	63.7%	62.3%	60.5%	57.6%	55.5%
年少人口	33,750	31,875	30,500	30,151	32,225	31,448	34,645	32,271	31,775	31,041	30,464	29,560
(構成比)	20.1%	17.5%	15.9%	15.0%	15.2%	14.8%	15.5%	13.3%	12.9%	12.5%	12.4%	12.2%

資料：H2～R2年は国勢調査、R7～R27年はつくば市未来構想・つくば市将来人口の推計より

注：H2～12年は、つくば市と茎崎町を合計した数字

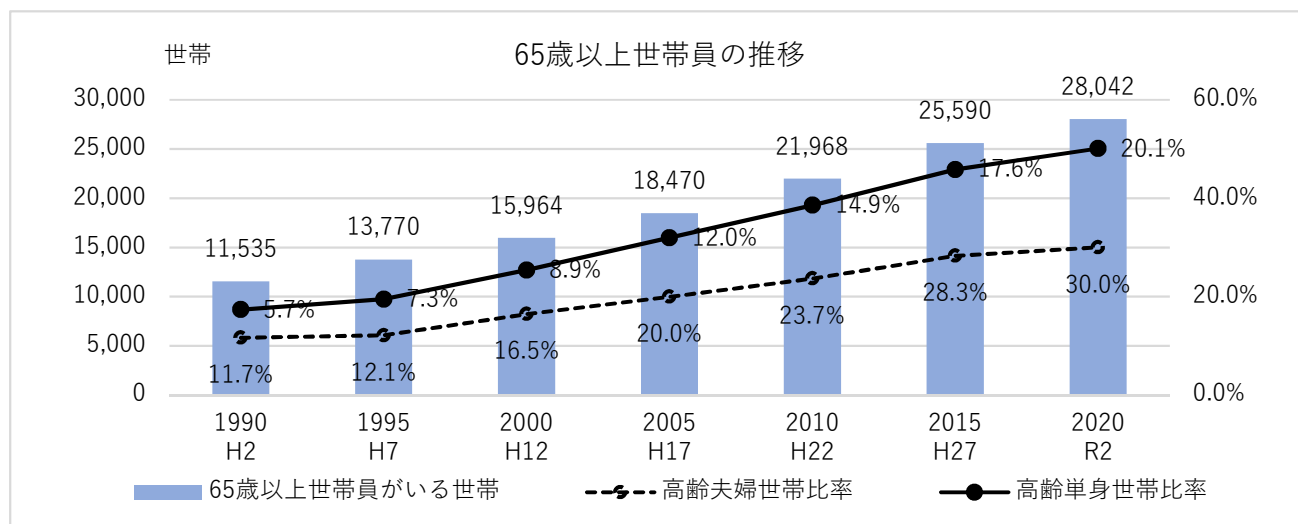
国勢調査は年齢不詳を除く

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

（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、年々増加傾向にある。

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、2020 年（令和 2 年）には高齢夫婦世帯が 30.0%、高齢単身世帯が 20.1%となっている。



65 歳以上世帯員の推移

(単位：世帯)

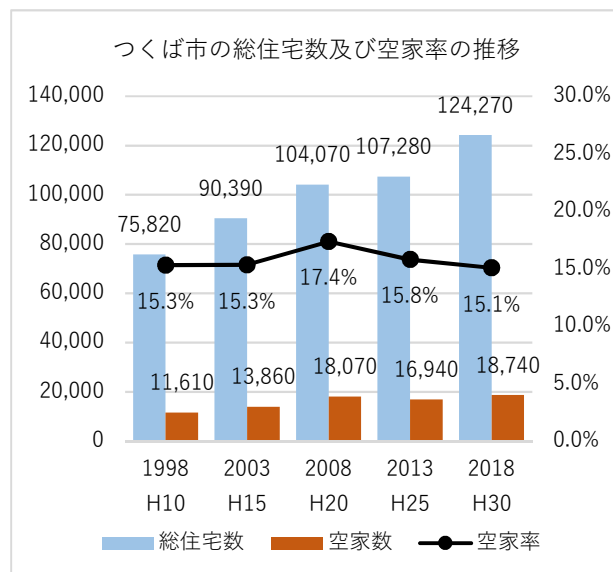
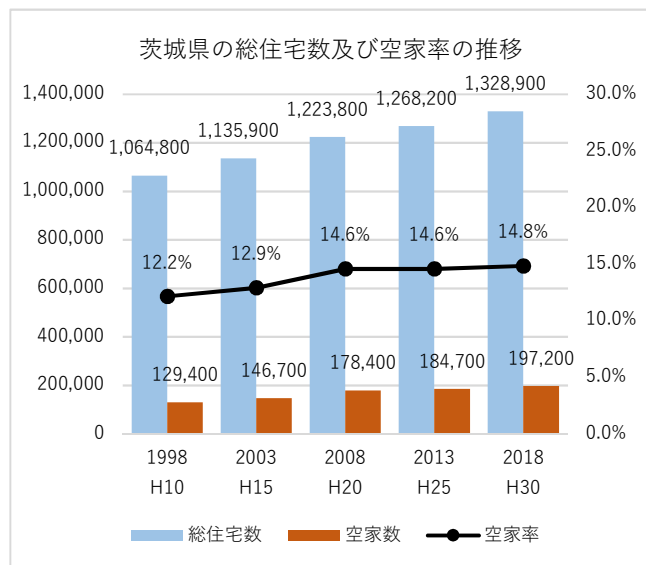
	1990 H2	1995 H7	2000 H12	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2020 R2
65 歳以上世帯員がいる世帯	11,535	13,770	15,964	18,470	21,968	25,590	28,042
うち 高齢夫婦世帯	1,344	1,671	2,628	3,692	5,203	7,239	8,418
構成比	11.7%	12.1%	16.5%	20.0%	23.7%	28.3%	30.0%
うち 高齢単身世帯	659	1,012	1,427	2,214	3,272	4,492	5,635
構成比	5.7%	7.3%	8.9%	12.0%	14.9%	17.6%	20.1%

資料：R2 年国勢調査

（４）つくば市の総住宅数及び空家率の推移

総住宅数は、茨城県、つくば市、ともに増加傾向にあり、空家数も増加している。

空家率でみると、つくば市は15.1%で前回統計よりも減少しているが、茨城県の平均14.8%よりも高い割合となっている。



総住宅数及び空家率の推移

（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
	空家数	129,400	146,700	178,400	184,700	197,200
	空家率	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
	空家数	11,610	13,860	18,070	16,940	18,740
	空家率	15.3%	15.3%	17.4%	15.8%	15.1%

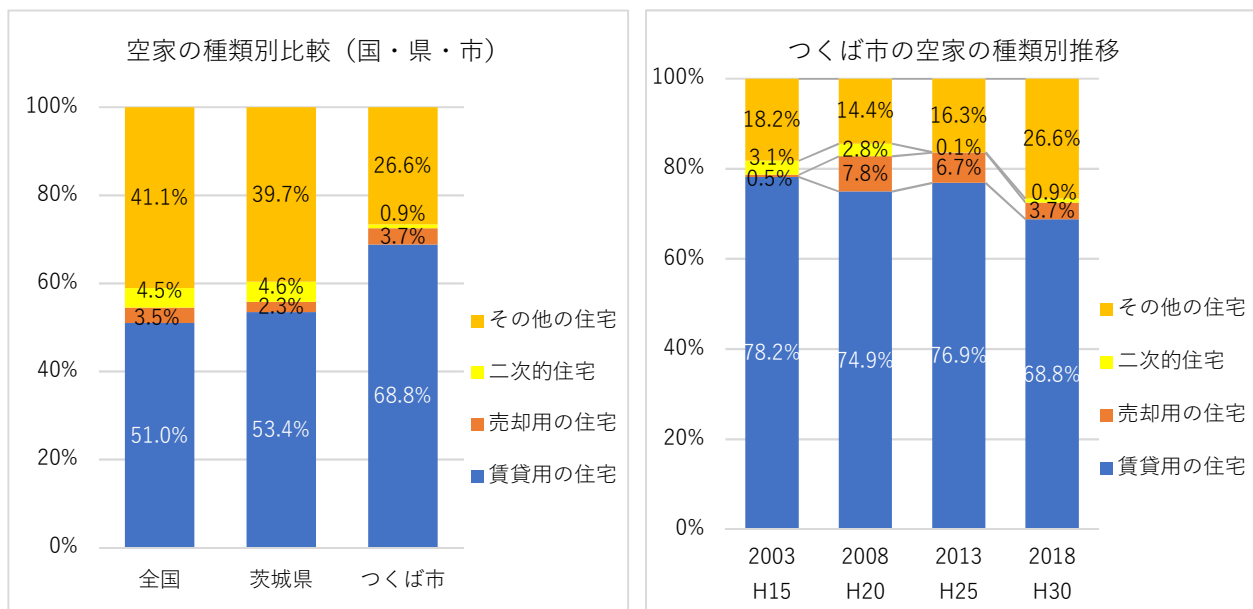
資料：各年住宅・土地統計調査

※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

つくば市の空家（共同住宅における空き室数を含む）は、国、県と比較し、「賃貸用の住宅」の割合が高くなっている。

市内における空家の種類別割合の推移では、「その他の住宅」の割合が増えている。



空家の種類別戸数と割合

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

（単位：戸）

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

資料：各年住宅・土地統計調査

■空家の種類の定義…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：上記以外の人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) 県内各市における空き家の現状

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

(単位：戸)

県内の市における空家の割合（高い順）

		住宅総数	空家数	空家率
1	鉾田市	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%

県内の市におけるその他の住宅の割合（高い順）

		住宅総数	その他の住宅数	その他の住宅率
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	鉾田市	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：H30 年住宅・土地統計調査

注) 住宅総数には「不詳」を含む

2) 実態調査結果（現行「28 実態調査」より）

①28 つくば市空家等実態調査（以下、「28 実態調査」）（平成 29 年 2 月）

- ・市内の空家等の実態を調査（H28.8.5～H29.2.28）するとともに、所有者等へのアンケート調査（H28.12.26～H29.1.31）を実施し、空家等の発生原因や所有者の意向等を把握した。

<実態調査の流れ>

- ・上下水道の閉栓情報や市に寄せられた空家情報をもとに「空家候補」を抽出し、さらに現地調査にて、所在や構造、階数、接道状況等を確認。
- ・空家候補判定理由（郵便受けが塞がれている、近隣住人からの聞き取り調査、など 12 項目）により「空家等」を判定、さらに管理不全な空家等を「特定空家等候補」として判定。

<判定の結果>

- ・市全体の空家等数は 1,439 件、戸建て住宅世帯数の 3.2%（ほとんどは木造の 1、2 階建）。
- ・市街化調整区域内が 1,080 件（75%）で、そのうち旧宅造法による住宅団地内が 249 件（17%）。

区域区分別の空家等数

	空家等数(件)	①構成比	②構成比	備考
空家等数 合計	1,439	100%	—	戸建て住宅世帯数（H27 国調）の 3.2%、ほとんどは木造の 1、2 階建
市街化区域	359	25%	—	
市街化調整区域	1,080	75%	100%	
住宅団地	249	17%	23%	旧住宅地造成事業に関する法律に基づき開発が行われた住宅団地
住宅団地以外	831	58%	77%	

注：①構成比は空家等数合計に対する割合

②構成比は市街化調整区域の空家等数に対する割合

- ・空家等数 1,439 件のうち、特定空家等候補は 677 件（空家等数全体の 47.0%）。
- ・空家等数、空家率、特定空家等候補が多いのは、茎崎や谷田部、筑波などの周辺市街地。
- ・今後の人口減少に伴い、さらに空家等が増加する可能性がある※。

※つくば市未来構想（2020-2050）では、人口は長期的に減少に転じ、増加地域と（空き地、空き家が増加している）減少地域の二極化がより顕著になるものと推察している。

地区ごとの空家等数（太字は特に多いもの）

地区	①戸建て住宅の世帯数（件）	②空家等数（件）	③空家率（%） = ②/①	④特定空家等候補（件）
空家等数合計	45,606	1,439	3.2	677
筑波	5,535	239	4.3	108
大穂	3,816	108	2.8	51
豊里	4,197	108	2.6	58
桜	5,742	178	3.1	93
谷田部	8,977	301	3.4	137
茎崎	7,673	341	4.4	167
研究学園地区	6,609	143	2.2	59
TX 沿線開発区域 (中根・金田台地区を除く)	3,057	21	0.7	4

注：①H27 国勢調査、②28 つくば市空家等実態調査

<アンケートの結果>

アンケート調査から推察できる空家像と考察

<空家像>	
○「60代以上の高齢者」が所有し、老朽化が進んだ「築後30～39年」が多い。	
○高齢化に伴い転居することで空家が発生し、活用されていない、あるいはする意向がない（売却先や入居者は募集していない）まま放置されている。	
○維持管理や税金に困っているが、売却や賃貸について考えていない、もしくは知識がない方がいる。さらに市の取組もあまり知られていない。	
<考察>	
○空家が活用されていない理由として、活用意向がない高齢者が所有したまま次の代に相続されていないこと、活用したくても築年が古く住宅市場になじまない物件であること（改修にお金がかかりすぎる）、活用の方策・イメージがわからないこと、などが考えられる。	

アンケート結果の要約

空家の状態	所有者の年齢：60代（30％）が最多 築年数：築後30～39年（33％）が最多 空家になった時期：H24～H28（32％） その理由：別の住居へ転居（23％）、賃借人などの入居者が退去（19％）。
空家の利活用	売却先や入居者を募集していない（65％）、募集している（28％）
空家の維持管理	維持管理をしている（73％：「数か月に1回程度」、「庭の手入れや草刈、剪定」が上位）、していない（18％：「住所から対処物件までの距離が遠い」や「経済的理由」が上位）
困っていること	維持管理（29％）、売却・賃貸（19％）、固定資産税（15％）。
空家対策の周知	無料相談会や空家バンクを知らなかった（68％）

<空き家活用の方向・イメージ>

・28 実態調査結果や市の計画などに基づき、以下の「空き家活用の方向・イメージ」を想定。

<空き家活用の方向・イメージ>	
◇緑豊かな山なみを望む自然志向派向け	
◇農地を付帯する、あるいは近くに菜園がある農業体験派向け	
◇古いままでも可、自前（DIY）リフォーム志向派向け	
◇比較的規模があり、店舗や作業所などを付帯できる仕事場つき	
◇広い駐車場つき、地域の事業所の勤労者向け、子育て向け	
◇市内や近郊の学園に通学する単身学生向け（賃貸）	
◇地域コミュニティの維持・活性化に貢献できる交流型施設（非住宅）	
参考：つくば市都市計画マスタープラン 2015	
○8つのコミュニティプラン	
自然豊かな筑波や都市機能が整った学園都市など、地域ごとの特性を生かしたまちづくりを掲げている。	
○市街化調整区域における保全・整備・地域の活性化	
旧宅地造成事業等により整備された住宅団地や農村集落等の空き家については、廃屋化を予防し、住環境の維持を促進するほか、コミュニティの維持・活性化を含めた空き家の有効活用方策についても検討、とある。	

3) 空家等統合データベースより

①適正管理相談

<年度別情報提供件数>

- ・情報提供件数（適正管理相談件数）は、事業を始めた平成25年以降現在まで753件にのぼる。
- ・対応完了件数は365件（情報提供件数の48.5%）である。
- ・対応時には必要に応じ維持管理業者を紹介し、対応を促す。
- ・情報提供件数は、年ごとに増加傾向にあり、令和3年度は135件となっている。

年度別情報提供件数

（年度：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：第1回協議会資料より（一部補足）

<情報提供件数の内訳、未対応の割合>

- ・情報提供の内訳は、「立木・雑草等の繁茂（446件）」が突出して多い。次いで「建築物の損傷等による危険（108件）」となっている。
- ・対応が未対応であるものは、どの項目も40～60%台と際立った差はない。
- ・未対応には対応中を含んでいるため、現在進行形のものがある一方、長期間対応してもらえないままとなっているものもある。
- ・未対応の理由は集計が困難であるが、記載の一部からは「経済的な問題」、「高齢で維持管理が困難化」、「当事者意識の希薄・責任回避」などが見受けられる。

情報提供件数の内訳、未対応の割合

区 分	①件数	②未対応（対応中を含む）	③未対応率（②/③）
I. 保安	141	72	51.1%
建築物の損傷等による危険	108	50	46.3%
付属工作物の損傷等による危険	39	25	64.1%
II. 衛生	22	10	45.5%
建築物・設備等破損による衛生上の支障	2	1	50.0%
ゴミ・不法投棄	20	9	45.0%
III. 景観	2	1	50.0%
IV. その他	527	278	52.8%
立木・雑草等の繁茂	446	240	53.8%
防犯・防災上の不安	37	19	51.4%
窓や戸の開錠、開放	26	11	42.3%
危険物・障害物の放置	12	8	66.7%
すみついた動物等による支障	57	30	52.6%
その他	36	17	47.2%

資料：空家等統合データベース

注：相互に重複あり

<地区別情報提供件数>

・情報提供件数が多いのは、谷田部地区（156 件、全体の 24.5%）、荃崎地区（212 件、全体の 33.2%）で、空家等数自体が多い地区である。

地区別情報提供件数（**太字**は多いもの）

地区	情報提供件数	構成比	再掲：空家等数	空家率
筑波地区	78	12.2%	239	4.3%
大穂地区	63	9.9%	108	2.8%
豊里地区	49	7.7%	108	2.6%
桜地区	80	12.5%	178	3.1%
谷田部地区	156	24.5%	301	3.4%
荃崎地区	212	33.2%	341	4.4%
研究学園地区	—	—	143	2.2%
TX 沿線地区	—	—	21	0.7%
合計	638※	100.0%	1,439	

資料：空家等統合データベース

※適正管理相談一覧、適正管理コード A 列の「累計件数 638」

<管理不全等の空家と特定空家等>

- ・情報提供件数 638 件のうち、28 実態調査の空家等にあたるものは 531 件（83.2%）である。
- ・管理不全等の空家にあたるものは 338 件（53.0%）、特定空家等にあたるものは 3 件（0.5%）である。

管理不全等の空家・特定空家等

区分	情報提供件数	①空家等に該当	②管理不全に該当	③特定空家等
件数	638	531	338	3※
構成比	100.0%	83.2%	53.0%	0.5%

資料：空家等統合データベース

注：①は「28 つくば市空家等実態調査」による空家等に該当するもの

②は「市条例」に該当するもの

③は「空家特措法」に該当するもの

特定空家等 3 件の概要

1) <筑波地区>火災により屋根・外壁の一部が焼損、管理不全のまま約 10 年が経過。平成 31 年 3 月に認定。指導により令和元年 7 月、所有者が建物を撤去。 2) <荃崎地区>管理不全で近隣住民より相談を受けたが相続人が相続放棄。令和元年 10 月に認定。相談を受けてから約 6 年後の令和 2 年 11 月、略式代執行を実施。 3) <荃崎地区>管理不全で近隣住民より相談を受けたが、それ以前から建物の一部が崩壊している状態。令和元年 11 月に認定。相談を受けてから約 6 年後の令和 2 年 1 月に法に基づく指導書により、対応を指導。

②空家バンク

<登録、成約状況>

- ・事業を開始した平成27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件となっている。このほか、利用登録者以外の成約件数が20件ある。

つくば市空家バンク制度実績

(令和4年3月31日現在)

●登録件数と利用登録者数

年度	H27	H28	H29	H30	H31(R1)	R2	R3	累計
登録物件数	1	3	10	2	11	8	7	42
利用登録者数	6	13	31	37	31	35	50	203

注：第1期期間の4か年（H30～R3）では、登録物件が28件、利用登録者が153人

●成約件数

年度		H27	H28	H29	H30	H31(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

利用登録者による売買9件のうち、H30（神奈川県）とR3（宮崎県、岡山県、千葉県）の4件が県外居住者（賃貸借は0件）

県内・県外の区別は利用登録者による成約の場合のみ判明

つくば市空家バンク売却・賃貸成立済物件 (令和4年3月31日現在)

地区	大字	売却	賃貸
筑波	作谷	1	
	北条	2	
	小田	1	
	筑波		1
	君島	1	
大穂	大曾根	1	
豊里	上郷		1
桜	梅園	2	
	上広岡	1	
	下広岡	1	
	松栄	1	
谷田部	緑が丘		1
	山中	1	
	真瀬	1	
	中別府	1	
	手代木	1	
茎崎	森の里	1	1
	自由ヶ丘	2	
	池向	1	
	九万坪	1	
	高見原	1	
	あしび野	1	
	梅ヶ丘	3	
計		25	4

<民間事業者との協定締結>

- ・空家バンク制度による空家等の媒介に関して、民間事業者と以下の協定を締結している。

民間事業者との協定締結

民間事業者	協定の名称	締結時期
茨城県宅地建物取引業協会	空家等の売買又は賃貸借の交渉の媒介に関する協定書	平成 28 年 2 月 8 日
全日本不動産協会	つくば市空家バンク制度による空家等の媒介に関する協定書	令和元年 5 月 31 日

資料：第 1 回協議会資料

<利用登録者>

- ・データベースに記載されている利用登録者（203 人）は、以下の通りである。
- ・所在地は、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%で、遠方からの移住希望というよりも最寄りの住み替え的な色彩が強い。

利用登録者の所在地と利用方法

（単位：人）

	所在地		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：空家等統合データベース

③補助事業

- ・令和 2 年度より「空家活用補助金」を、令和 3 年度より「空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金」を実施している。概要と実績は以下の通りである。

空家等活用に関連する補助事業

名称	概要	実績
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され（市外在住者購入）、改修及び家財処分を行う方に対し、補助金を交付	令和 4 年度、改修工事費補助金 交付 1 件
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改修補助金を交付	令和 3 年度、交付 1 件 （富士見台・高齢者憩いの広場）

資料：第 1 回協議会資料

④相談会

- ・空家の所有者等を対象とした空家等無料相談会を茨城司法書士会・茨城県建築士会・茨城県宅地建物取引業協会土浦・つくば支部の協力を得て、以下の通り実施している。

年度	開催日	参加数	備考
平成 28 年度	3 日	35 組	
平成 29 年度	3 日	36 組	
平成 30 年度	4 日	39 組	
令和元年度	4 日	43 組	
令和 2 年度	2 日	23 組	新型コロナ感染対策により 2 日中止
令和 3 年度	2 日	23 組	新型コロナ感染対策により 2 日中止

<相談内容>

- ・主な相談内容と、相談の記録を下記のキーワードで検索・集計した結果は以下の通りである。

主な相談内容	キーワード	数（重複あり）	構成比
○売却や賃貸に関すること（売却が良いか賃貸が良いか、価格等） ○相続や後見人制度に関すること ○解体やリフォームに関すること（方法、価格等）	売却	137	57.1%
	賃貸	41	17.1%
	相続	79	32.9%
	後見人	7	2.9%
	解体	65	27.1%
	リフォーム	30	12.5%
	税	46	19.2%
	管理	57	23.8%
	計	240	100.0%

⑤予防・周知啓発

- ・「つくば市空家バンク制度」の登録物件数を増加させるために、空家適正管理啓発冊子の発行やシンポジウムを開催する等、空家所有者及び市民の意識の涵養、理解の増進を図っている。

市ホームページ、広報つくば、区会回覧など	空家等の適正管理、空家バンク制度、空家活用補助金、空家等無料相談会について周知。
空家適正管理啓発冊子	空家等所有者に空家適正管理啓発冊子を郵送。
固定資産税納税通知へのチラシ同封	固定資産税納税通知へ空家バンク制度、空家活用補助金、空家等無料相談会周知のためのチラシを同封。
つくば市空家活用シンポジウム	空家の有効活用のメリットや活用事例等の紹介、空家を地域の資源として活用するための取組について考えるシンポジウムを開催。 (平成 30 年 11 月開催、参加者数：118 名)

資料：第 1 回協議会資料

4) 上位・関連計画の整理

市の上位・関連計画から、空家に関連するものを整理すると、以下の通りである。

(表中、→印の記述は解釈によるもの)

項目	空家等に関連する事項	出典
空き地・空き家の増加	人口減少が始まった周辺市街地等においては、管理が不十分な空き地、空き家が増加し、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る恐れがある。	つくば市未来構想 (2020-2050)
市民意向でみる、今後力を入れるべき取組	重要度は高いが、満足度は低いエリア（優先的に改善すべき事項）として「空き家対策の推進」があがっている。	
市将来人口の推計	長期的には人口減に転じ、増加地域と減少地域（空き地、空き家が増加している）の二極化がより顕著になるものと推察される。	
空き家・空き店舗等の有効活用の推進	高齢化、人口減少により空き家が増加している周辺地域で、空き家や空き店舗等の有効活用を推進する。	第2期つくば市戦略プラン (2020-2024)
周辺市街地※における地域づくり拠点の形成	地域住民からの活用意向を受け、廃校の一部教室や空き家、空き店舗などを改修し、地域コミュニティの核として地域住民が自主運営する活動拠点としていく。	
市の形成過程	合併によるつくば市の誕生、研究学園都市の建設、つくばエクスプレスと沿線の整備など、市の形成過程に応じて地域の特性が形成されている。 →空家の発生と状況に関係している。	つくば市立地適正化計画
空家等の数	空家等数は1,439件、戸建て住宅世帯数の3.2%。 特定空家等候補（管理不全な空家等）は677件。	つくば市空家等実態調査 (平成29年2月)
空家の分布	空家等数は市街化調整区域内が1,080件（75%）と多く、そのうち旧宅造法による住宅団地には249件が分布している。 空家等数、空家率、特定空家等候補が多いのは、筑波、谷田部、荃崎などの周辺市街地である。	
8つのコミュニティプラン、地域ごとの特性に応じたまちづくり	筑波コミュニティプランでは、筑波山周辺の自然環境や歴史文化等を活かした地域づくりを掲げている。 →空家の活用イメージづくりに役立つ可能性	つくば市都市計画マスタープラン 2015
一般的な空家像	60歳台以上の高齢者が所有し、老朽化が顕著で修理が必要とされる築後30～39年が多い。 高齢化に伴い転居することで、空家が発生（多くは相続未了）している。 →次の世代に相続が完了したものについては、活用見込みの可能性はある。 賃貸しようとする人が少ない。	つくば市空家等実態調査 (平成29年2月) アンケート調査結果

5) その他

○つくばエクスプレス沿線自治体の空き家バンクの状況（千葉県以北）

自治体		空き家バンク
千葉県	流山市	なし
	柏市	なし
茨城県	守谷市	守谷市空家バンク 現在掲載物件：登録物件なし
	URL	https://www.city.moriya.ibaraki.jp/kurashi/akiyatoutaisaku/akiya_bank.html
	つくばみらい市	空き家バンク 現在掲載物件：売却 7 件、うち成約 5 件
	URL	https://www.city.tsukubamirai.lg.jp/page/page000422.html

2.参考事例・記事等

自治体の空家等対策及び民間の空家市場に関する動きなどから、参考になりそうな事例や記事等を収集・整理する。

1) 自治体の HP より

○自治体による空き家解体補助制度の現状と課題に関する研究 ～空き家解体支援制度の全国調査から～
https://arch-lab.net/_src/291/20higashi.pdf

・空き家解体支援制度の全国調査の実施

全国の 1,741 自治体（2020 年 9 月現在）を対象に、HP から解体補助金交付要綱を調査した。HP で情報が得られなかった自治体については、メール及び電話にて問い合わせを行った。

・空き家解体補助制度を有する自治体

現在、空き家解体補助制度を有する自治体は 842 自治体（全体の 48%）であった。

・補助の目的

全国的に「安全の確保」、「衛生状態の悪化防止」、「景観の保全」といった良好な生活環境の保全を目的としているものが多い。また、少数であるが「定住・移住目的」、「跡地活用」、「地域の活性化」といった解体後の跡地利用を考慮した目的も存在する。

○跡地活用の促進を図る解体費助成の事例

・つくばみらい市では、老朽化した空き家を解体する場合に補助金を出している。

・日立市では、「空き家解体補助金（利活用型）」により、条件付き（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）で、老朽化した空き家や危険な空き家の除却促進を図っている。

	つくばみらい市	日立市
名称	老朽化した空き家を解体する場合に補助金が出る https://www.city.tsukubamirai.lg.jp/page/page003876.html	空き家解体補助金（利活用型） https://www.city.hitachi.lg.jp/shimin/013/001/p077669.html
概要	老朽化などにより周辺的生活環境の保全に著しく有害となる空き家の解体を促進するため、その解体費用の一部に対して補助金を交付	市内に所在する老朽化した空き家や危険な空き家の除却を促進するとともに、跡地の利活用促進を図るため、空き家の解体に要する経費の一部を補助
補助対象の空き家	(1)「特定空家等」または「不良住宅」と判定された空き家であること。ただし、特定空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 1 項の規定による助言または指導を受け、同条第 2 項に規定する勧告を受けていないこと (2)補助金交付の申請日において、対象の空き家や同敷地内の他の建築物、またはその敷地が 1 年以上使用されていないこと (3)個人が所有するものであること	以下の全てに該当する空き家 1. 戸建住宅又は併用住宅であること（アパート等の共同住宅、長屋は除く。） 2. 解体する時点で 1 年以上居住の用に供されていないこと又は所有者等が死亡した後、居住の用に供されていないこと 3. 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認を受けて建築されたものであること

	(4)所有権以外の権利が設定されていないこと (5)公共事業等の補償の対象となっていないこと	4. 延べ床面積が 50 平方メートル以上であること（併用住宅にあっては、居住部分の床面積が延べ床面積の 2 分の 1 以上かつ 50 平方メートル以上であること） 5. 空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等でないこと 6. 公共事業の補償の対象となっていないこと 7. 不動産業を営む者が営利目的として所有するものでないこと
補助対象者	(1)空き家の所有者（共有の場合は、その中の代表者 1 人、ただし、共有名義の場合は、すべての共有者から同意を得た場合に限る） (2)空き家の相続人（ただし、相続人が複数の場合は、すべての相続人から同意を得た場合に限る）	以下のいずれかに該当する方 1. 空き家の所有者 2. 空き家の所有者の相続人 3. 空き家の敷地を取得又は賃借（使用賃借を含む。）した方 4. 不在者財産管理人、成年後見人等、公的機関が発行した書類により、空き家を処分する権限を有すると認められる方
補助金交付の条件		以下のいずれかに該当する補助対象者 1. 空き家を解体した日から 1 年以内に跡地を売却等により所有権を移転又は賃貸（使用賃借を含む。）した方 2. 空き家の敷地を取得又は賃借した日から 6 箇月以内に当該空き家を解体した方 3. 空き家を解体した日から 1 年以内に跡地を公共的利用（ポケットパーク、公共空地、共同農園等、地域住民の利便性向上に資するもので、市に事前相談したものに限る。）に供した方
補助対象工事	市内業者が解体工事を行うもの	以下の全てに該当する工事 1. 空き家、門塀等、敷地内樹木等を除却し、原則更地にする工事 2. 市内業者が行う解体工事 3. 解体工事費 50 万円以上（以下略）
補助金の額	補助対象経費の合計額×1/2（1,000 円未満切り捨て）上限 30 万円	補助対象経費の 3 分の 1（上限 50 万円）
その他		
問合せ先	つくばみらい市開発指導課空家対策室	日立市都市建設部住政策推進課

○飯能市/空き家を売りたい方・貸したい方

<https://www.city.hanno.lg.jp/article/detail/1262/>

・市の HP で登録者向けサイトに利用希望者が探している空き家の条件を紹介し、登録を促している。

No.	家族構成	賃貸・購入	希望賃料・価格	希望する条件
1	3 人	購入	700 万円	畑あり、土砂災害のおそれのない所
2	1 人	購入	300～700 万円	2～3 部屋
3	2 人	賃貸 購入	5～6 万円/月 5・600 万円以下	建坪 20～30 ㎡山小屋風。眺望良好で清流が近い。喫茶店、雑貨店ができる。
4	2 人	賃貸 購入	5 万円/月 2000 万円以下	100～300 ㎡で 2～3LDK。眺望良く静閑。バス 15 分程度まで。菜園が可能な庭。
5	1 人	購入	500 万円	土地面積 150 坪程度
6	1 人	購入	500 万円	平屋、1DK～2DK 程度。駐車場あり
7	1 人	購入	300～400 万円	－
8	1 人	賃貸 購入	3 万円/月 600 万円以下	利用可能な畑の近く、納屋などあればよい、駐車場有り
9	3 人	購入	500 万円	4DK で駐車場あり
10	2 人	購入	500 万円	3LDK+P。駅まで徒歩 20 分以内
11	夫婦 子 1 人	賃貸 購入	10 万円/月 700 万円以下	100m 範囲に家、畑がない。交通量が少ない。安全で、豊かな自然がある。
12	1 人	購入	200～300 万円	－
13	1 人	購入	－	－
14	－	－	－	飯能駅 3～4km 以内、3LDK で庭・駐車場あり、インフラが整っていること、日当り良好、静かで子育てしやすい
15	－	購入	～500 万円	100～140 ㎡、3DK～4LDK、駅から 15 分以内、ローン可能物件
16	2 人	購入 賃貸	14～145 万円 4～5 万円/月	－
17	2 人	購入	～1000 万円	140 ㎡以上
18	夫婦 子 2 人	購入	500 万～1000 万円	100 坪以上、建物 30 坪程度、畑付き
19	大人 3 人 子 2 人	購入	～1000 万円	－
20	夫婦 子 3 人	賃貸	7～10 万円/月	－

○関東近郊 4 市/空き家バンクの事例

- ・宇都宮市と小山市では、利活用を中心に高専、大学、NPO などが関わり、空家対策に新しいイメージを提供している。
- ・桐生市と飯能市では、空き家バンクに民間事業者を取り込み、登録・成約件数を増やしている。

事例 項目	①桐生市 移住・定住情報	②宇都宮市 宇都宮空き家会議、空き家・空き地活用バンク
売り出しポイント、 キャッチフレーズ	民間事業者との積み上げによる空き家バンクの実績	多様な事業者が連携した「宇都宮空き家会議」を中心に活動を展開
URL	https://www.city.kiryu.lg.jp/shisei/machi/iinekiryu/index.html	https://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/kurashi/anshin/1016717/index.html
制度の、奥的・概要等	市の人口減少を抑制し、地域の活性化を図るために、移住・定住促進と空き家を活用した施策を展開	「宇都宮空き家会議」が行う、マッチング（事業協力者の紹介と活用プランの提案）、担い手づくり（会員や協力事業者による空き家に関する意見交換会）、空き家の学校（空き家を活かすための勉強会）、啓発（質問・相談会）等とあわせて、空き家・空き地活用バンク事業を展開
補助事業 （バンク利用関連）	移住支援金、定住奨励金、お試し暮らし助成など移住・定住支援に加え、きりゅう暮らし応援事業として、住宅取得応援助成、住宅リフォーム助成、空き家利活用助成、空き家除却助成など	空き家等対策地域活動費補助金 老朽危険空き家除却費補助金 空き家再生支援事業補助金 など
連携	不動産・業界団体と協定締結	「宇都宮空き家会議」には、不動産・金融・建設・造園・法曹・大学・NPO・行政などが参加
プロモーション	「いいね、桐生は」として移住・定住情報を HP で発信 YouTube では空き家情報を公開	空き家・空き地対策官民連携組織宇都宮空き家会議として独自の HP を設置 宇都宮大学の准教授が会長
空き家バンク名称、 制度開始時期	桐生市空き家・空き地バンク	宇都宮市空き家・空き地活用バンク
現時点での掲載件数	125（売買、賃貸）	20（売買 19、賃貸 1）
現時点での成約件数	不明	不明
累計件数	累計成約件数 350 （H19 年度から R4.7.27 まで）	不明
窓口	都市整備部 定住促進室	市民まちづくり部 生活安心課 空き家・空き地対策グループ
ホームページから受けた印象	市の移住・定住策の一環として空家対策を展開。 民間事業者を取り込むかたちで 15 年の実績があり、登録・成約件数が多い。	「宇都宮空き家会議」は、行政というよりも、大学の研究室のような色彩、若者のセンスで今後の可能性を感じる。 空き家・空き地活用バンクも同サイト内に設置されている。 実績は不明。

事例 項目	③小山市	④飯能市
売り出しポイント、 キャッチフレーズ	小山市×高専建築学生 コラボであ たらしい「おやま暮らし」発見	農のある暮らし「飯能住まい」 “半農ライフ”始めませんか？
URL	https://oyama-akiya.jp/	www.city.hanno.lg.jp/article/detail/817/ https://www.city.hanno.lg.jp/nounoarukurashi
制度の、奥的・概要 等	空家の流通・利用促進の一環として小 山市空き家バンク制度を位置づけ 地元の高専建築学生と連携して、より 魅力的で見やすい物件紹介、物件情報 もより詳しく、わかりやすくすること を目的とする新しい空き家バンクの サイトを作成、魅力的な物件を紹介	飯能の自然の中で、「農」にふれる毎日 を通じ、ゆとりと潤いのある生活を満 喫できる移住制度「飯能住まい（優良 田園住宅制度活用）」を展開 その一環として空き家バンクを位置 づけ 登録者向けサイトには「利用希望者が 探している空き家の条件等について」 の情報を紹介、登録を促す
補助事業 (バンク利用関連)	空き家バンク利用促進補助制度（リフ ォーム工事や家財道具の処分、空き家 の管理に対して補助金を交付） 小山市空家等解体費補助金	移住に関する補助金制度のひとつと して、空き家バンクを利用した場合に 以下の補助がある（移住者対象） 飯能市移住支援金 最大 130 万円の支援金の交付
連携	空き家バンクの企画運営を小山工業 高等専門学校建築学科と連携 登録物件は不動産会社との専任媒介 で契約	空き家バンク登録後に宅建業者と媒 介依頼契約を締結 空家所有者に対しては、県の「埼玉県 空家管理サービス事業者登録制度 （不動産関係団体と連携）」がある
プロモーション	小山市×小山高専「おやま暮らし」新 提案 おしゃれなサイトになっている	「飯能住まい」の HP で“半農ライフ” 始めませんか？を PR 市 HP とは独立した楽しそうなサイト になっている
空き家バンク名称、 制度開始時期	小山市空き家バンク	飯能市空き家バンク 平成 28 年 3 月～
現時点での掲載件数	29（売買 22、賃貸 7）	5
現時点での成約件数	12（売買 6、賃貸 6）	—
累計件数	不明	累計成約件数 51（R4.7.5 現在） 売却物件 44（150～2500 万円台） 賃貸物件 7（4～7.5 万/月） 転入 72 名（うち子供 11 名） 市内転居 20 名（うち子供 5 名）
窓口	総合政策部 シティプロモーション 課 移住定住推進係	建設部 都市計画課 移住支援室
ホームページから受 けた印象	高専建築学生とのコラボに的を絞っ た感じのサイト構成。 空き家バンクの立ち上げ初期で、登録 件数に対して成約件数もそれなりに 数がある。 物件もおしゃれなものを揃えている。	移住（転入）を中心に実績がある。 これまでの経験を活かした Q & A（約 60 問）で心配事や疑問点を解消、成約 に結びつけている。

○申請から交渉・契約までの流れ（所有者側）の比較/桐生市、飯能市

- ・前出4市のうち、登録・成約件数を増やしている桐生市と飯能市について、申請から交渉・契約までの流れをつくば市と比較した。
 - ・つくば市に比べ、桐生市と飯能市では申請直後の早い段階から不動産業者が関与している。
- ※比較した表は次ページに記載。

注： **グレー** は不動産業者の関与する部分

：登録申込時に、民間事業者に登録情報を提供することについて承諾を得ている。

飯能市空き家バンク物件登録申込書には「県宅地建物取引業協会、不動産協会へ情報の提供を承諾いたします。」とある。

	つくば市	桐生市	飯能市
	売り手・貸し手	売りたい・貸したい人	売りたい方・貸したい方
	https://www.city.tsukuba.lg.jp/kurashi/kankyo/akiya/1004145.html	https://www.city.kiryu.lg.jp/shisei/machi/iinekiryu/akiya/1004386.html	https://www.city.hanno.lg.jp/article/detail/1262/
申請	市の窓口書類を提出 内容を確認の上、登録	申請書にて物件の概要を確認	登録するための申請書を提出
立 ち 合 い		所有者立会いのもと、市にて 現地調査を実施（土地・建物 の登記簿謄本、公図の提出）	宅地建物業者を選定、所有者 立会いのもと、市職員と選定 された宅地建物取引業者で現 地調査を行い、登録の可否を 決定
登 録 の 判 断		登録可能と判断した場合、協 定締結不動産業界団体へ照会 し担当不動産業者を決定	
登録	申請時に希望があった場合 は、協定締結不動産業界団 体に媒介業者の派遣を依頼	情報を「空き家・空き地バン ク」に登録	登録が決定した物件に登録決 定通知を送付、市ホームペー ジ等で物件の情報提供を開始
掲載	市 HP、県移住定住ポータルサ イト (Re:BARAKI)、全国版空 家バンクサイト（アットホー ム及びLIFULL）に空家等の情 報を掲載	ホームページの物件情報に掲 載※ ※掲載情報の詳細については 各物件担当業者（物件情報に 業者名掲載）へ直接問い合わ せ	
申 し 込 み 等 へ の 対 応	交渉申し込みがあった場合、 媒介業者若しくは市担当者が 連絡・調整を行い現地見学	希望者からの問い合わせに担 当不動産業者を案内	希望があった場合は、宅地建 物取引業者の仲介により交渉 を実施
交渉・契 約	協定締結事業者もしくは当事 者間で交渉・契約	契約等は担当不動産業者と行 う	
掲 載 物 件 の 価 格	土地建物売却 500 万円 2 件	土地建物売却 170～1,780 万円 応相談あり	土地建物売却（現掲載 3 件） 270～780 万円
成 約 件 数	累計成約件数 9 （H27 年度から R3 年度まで） すべて売却	累計成約件数 350 （H19 年度から R4.7.27 ま で）	累計成約件数 51 （R4.7.5 現在） 売却物件 44、賃貸物件 7
民 間 住 宅 市 場 （ 一 戸 建）	データで見る不動産購入【茨 城県 つくば市】2021 年 8 月 24 日 新築 3,035 万円 中古 築 15 年内/平均 3,449 万円 築 25 年内/2,504 万円 築 25 年超/1,899 万円	データで見る不動産購入【群 馬県 高崎市】2020 年 8 月 18 日 新築 2,613 万円 中古 築 15 年内/平均 2,757 万円 築 25 年内/1,929 万円 築 25 年超/1,849 万円	—
人口 世帯	○25 万人で増加 ○12 万世帯で増加	△37 万人で減少 ○17 万世帯で増加	△7.8 万人で減少 ○3.6 万世帯で増加

○空き家予備軍へのアプローチ：神奈川県秦野市

<https://www.city.hadano.kanagawa.jp/www/contents/1001000003551/simple/1hann.pdf>

<基本認識>

- ・従来の空き家対策は、既に空き家となり問題を抱えている家屋等に対する対症療法的な対策に主眼が置かれている。
- ・全国的に空き家が増加している中、従来の助成制度や所有者から撤去費用を回収することが困難な行政代執行による撤去での対策等では、自治体の財政的負担が増大していく一方である。
- ・空き家をできるだけつくり出さないために、新たな空き家が発生する前の未然予防を重点的に進める必要がある。

<ねらい>

- ・空き家予備軍である「高齢者単身世帯」に着目し、空き家問題に対する意識の醸成を図るとともに、居住しているうちに、住宅の管理、処分等について検討を促進し、空き家の発生を抑制していく。

<空き家予備軍対策事業（高齢者単身世帯向け）の手順>

①空き家予備軍への意識啓発・意向調査	固定資産税納税通知書に以下を同封 ・エンディングノート（将来（死後）の財産処理など） ・自宅をどうするかについて意向調査を実施 ・空き家相談申込書を添える			
②空き家予備軍のデータベース化	アンケート回答や空き家相談申込書により、空き家予備軍の情報をデータベース化（市が保有する固定資産等に関する情報+意向調査により収集した情報）			
③個別ヒアリングによる課題抽出	空き家相談申込を受けた方からヒアリングで、民生委員のフォローも得て、課題を抽出			
④サポートチーム（事業者）へのマッチング・課題解決	個別の課題に対し専門家が対応、個々のケースに応じた対策に結びつける			
マッチングの構図				
単身高齢者	<課題、相談内容>	市 が マ ッ チ ン グ	<サポートチーム>	<課題解決>
	相続、登記		弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会	・相続整理、遺言書作成 ・家族信託、生前贈与 ・未登記物件の登記 等
	売買、住み替え、賃貸		宅地建物取引業協会、建築士事務所協会	売買、住み替え、賃貸の斡旋
	家財処分		シルバー人材センター	不用品等の処分代行
単身高齢者の様々なニーズに対応するため、業界団体等と相互連携協定を結び、相談体制を構築				

空き家の未然予防

○空き家所有者に対する個別の情報提供：群馬県太田市

- ・太田市では、空き家の所有者等に適正管理に関する助言通知等と合わせて行政が協定を締結している民間事業者団体への情報提供の取組を実施しているが、空き家の所有者等からの反応が芳しくないことが課題となっていた。
- ・そこで、管理不全な空き家の所有者等を対象に、所有する空き家の悩み（主に、売却価格、解体費用といった空き家の利活用等に係る金銭面）についてのアンケート調査を行い、回答者に対して、協定締結団体と協力して悩みについての回答書や金銭の見積書を作成・返送する取組を実施した。

○管理不全な空き家で所有者が市外に居住している場合の文書対応

< 空き家の現況写真や周辺地図の送付：千葉県香取市 >

- ・管理不全な空き家の所有者等に対し、空き家の現況に関するお知らせ文書（現況の連絡のみ。代執行措置や賠償責任の可能性等は記載していない）及び空き家の現況写真を送付した。
- ・所有者等が市外在住者の場合、権利者であることを把握していないことがあるため、現況と対応が必要なることを知らせることにより、所有者等による自主的な改善が見込めるとしている。
- ・空家法第 14 条に基づく指導の前に、まずお知らせ文書を送付することで、指導文書を突然送付するよりも所有者等からの反発が回避できる効果も見込んでいる。

< 空き家の現況写真や周辺地図の送付：東京都世田谷区 >

- ・管理不全の空き家への対応を依頼する文書を送付する際に「周辺住民から苦情が出ていること」及び「悪影響の具体的な状況」を記載している。
- ・所有者等が遠方に住み、空き家の現状を知らない場合が多いため、当該文書送付時には、空き家の現況写真と空き家周辺の地図を同封している。
- ・当該文書送付の時点では、改善措置期限を設けず、まず担当課への連絡を求める旨の記載にとどめている。

< 自治会長が地域の現状を伝達：広島県安芸高田市 >

- ・遠方に住み、自身は空き家と無関係であることを主張する所有者等に対し、空き家の現状説明や今後の管理方法を協議する際に、地域の自治会長が同席し、自治会長が、当該空き家からの瓦の落下や敷地内の雑草の繁茂により周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしている現状を訴えた。
- ・これにより、所有者が現状を理解し、実際に改善を行った空き家もある。

※空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン 平成 30 年 6 月 国土交通省 住宅局

<https://www.mlit.go.jp/common/001237886.pdf>

○市外在住の所有者向け支援策 ふるさと納税「空き家見回りサービス」：千葉県白井市

<https://www.furusato-tax.jp/product/detail/12232/5333240>

- ・ふるさと納税で「空き家見回りサービス（白井市シルバー人材センター）」を実施している。
- ・事前に連絡をもらい、現場を下見した上で対応可能か不可かを判断している。

<サービス概要>

- ①建物の外観目視点検（外壁、窓ガラスの破損等の確認）
- ②敷地内の状況確認（庭木、雑草の状況、不法投棄の確認）
- ③郵便ポストの確認（郵便ポストにチラシや手紙等の残留物があるか確認します。）
- ④報告書の作成・送付

<寄付金額>

- ・8,000 円以上

○オンラインによる空き家相談体制の強化：一般社団法人 ミチル空間プロジェクト（和歌山県、和歌山市、橋本市と連携）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001403019.pdf>

- ・2015 年度より和歌山県下において空き家相談事業を実施している。
- ・空き家相談業務の効率化やサービス向上を目的とし、新たにオンラインセミナー（講演会）やオンライン相談会（web 会議システムによる相談会）など企画・実施している。
- ・コロナ禍への対応や遠隔地に在住の相談者への対応が可能になるといったメリットもあった。
- ・不慣れな高齢者等のため、「出張相談窓口」として、連携する自治体（和歌山市、橋本市）の空き家担当部署に専用端末を設置し、連携自治体職員にも同席してもらう体制で運営している。

○空き家セミナーと個別相談会：東京都東村山市と NPO 法人空家・空地管理センターの共催

<https://www.akiya-akichi.or.jp/seminar/220327hmy/>

- ・市と NPO の共催で、「空き家セミナーと個別相談会」を開催した。

<空き家セミナー>

- ・空き家問題、法律、適正管理等に関する実態を事例を交えて解説した。
- ・オンラインでの視聴も可能とした。

<個別相談会>

- ・所有する空き家で困っていることについて、空家・空地管理センターの空家・空地管理士に相談できる場とした。
- ・電話相談、オンライン相談（ビデオ通話）、出張相談についても可能とした。

《このような方におすすめ》

○家財整理が進まない。どう進めたらいい？	○空き家の活用方法が知りたい
○空き家の解体費がどれくらいか知りたい	○相続の準備、まずは何から始めればいい？
○空き家の管理はどこまでする必要がある？	○空き家を資産として持ち続けて活用したい

2) 民間の住宅市場に関する動向記事より

①民間の空き家市場

- ・民間の空き家市場の記事から、以下の構図が読み取れる。
- ・加えて、空家バンクでの扱いの可能性についても記載する。

空き家の区分	市場での扱い	空家バンクでの可能性 ※1		利用者層（共通）
新しくて便利な立地	不動産市場で流通	自治体の空き家バンクでも成約例あり	民間事業者と連携して希望利用者層に提供が可	リタイア高齢者 子育て若年層 D I Y 志向者 シェアハウス利用 自然・農業志向者、 など
そこそこ（築 30 年未満）				
古くても立地が良い、立派	ネット市場流通	掲載例はあるが、成約は不明	格安希望層向け	
古くて不便で値段がつかない				
DIY 志向者向け※2	未知	—	新分野としての可能性	

※1：つくば市の空家登録には一定の条件あり。

危険性や生活環境面などにおいて管理不全な状態になく、空家バンク制度への登録が適当であると認めたときは、空家等登録台帳に記載（つくば市空き家等適正管理条例、つくば市空家バンク制度実施要項より引用・加筆）

※2：国でも「DIY 型賃貸借のすすめ」を公表（国土交通省 2016 年 4 月）

- ・民間住宅市場の動向記事から、従来型の「不動産市場」と「ネット市場」に区分し、空き家の活用として考えられるものを整理する。

不動産市場	○空き家を生かして不動産管理会社ができること（2021.5.28） https://chintaidx.com/media/20210528/	住居者を探し居住用として貸し出す シェアハウス・シェアリングスペースとして貸し出す リフォーム・リノベーションの提案 民泊にするなどの提案 物件販売の提案 空き家問題はオーナーだけでなく管理会社にとっても解決すべき問題
	○空き家予備軍の物件を再生し地域の付加価値を高める動き（2018.10.3） https://www.fudousan.or.jp/akiya/column/index_20181003.html	まちづくりの視点から地域の特徴を捉え、空き家化する前に物件の活用方法を見出す新たな試みとして、千葉県松戸市の MADcity や長野市のマイルーム、京都市の八清、大阪市の丸順不動産などの取り組みを紹介
	○カチタス 家は「中古」がいい！住宅を蘇らせる再生請負人 https://toyokeizai.net/articles/-/462102	カチタスは、1998 年から競売物件を軸に中古住宅再生事業を開始、その後中古住宅の買い取りに移行 空き家を買取り、リフォームして販売する中古住宅買取再生事業を実施 空き家問題の解決を目指す、としている。
	○カチタスつくば店 https://home.katitas.jp/contents/code/office_info/25	つくば市大曽根の物件を掲載中（2 階建、3SLDK、2,299 万円）。
ネット市場	○家いちば https://www.ieichiba.com/	不動産を直接売りたい人のための掲示板サイト どうしようか悩んでいる空き家や古ビルの買い手を自分で探すための掲示板サイト 希望提示価格で可
	○空き家ゲートウェイ https://akiya-gateway.com/	日本中の「100 均物件」（100 万円 or 100 円）を網羅するマッチングサイト 掲載対象は、値段がつかない、築年数の古い物件対象
	○ADDress 定額住み放題多拠点生活プラットフォーム https://address.love/	月額 4.4 万円(税込)で住み放題 空き家をはじめとした日本各地の遊休物件を活用し、二拠点・多拠点生活したい人に滞在してもらうことで空き家問題を解決すると同時に、新しいライフスタイルを提案

②つくば市内の新築・中古一戸建住宅の売買情報（不動産情報サイト/アットホーム（令和４年９月より）

つくば市内の新築・中古一戸建て件数と構成比

- ・掲載されている全体件数のうち約２割が中古一戸建て物件である。

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%	
建築条件付き土地	25	3.9%	
計	633	100.0%	

地区別中古一戸建て件数と構成比

- ・中古一戸建て件数が多い地区は、空家の数が多い谷田部地区や荃崎地区となっているが、３番目に空家の数が多い筑波地区の件数は少ない。
- ・それ以外の地区でも１０件前後が市場に出ている。

区分	中古一戸建て件数	構成比	備考（28 実態調査 地区内空家戸数/ 市内空家個数）
筑波地区	5	4.0%	
大穂地区	16	12.7%	
豊里地区	11	8.7%	
桜地区	16	12.7%	
谷田部地区	50	39.7%	空家の数が多い（301 戸/1,439 戸）
荃崎地区	28	22.2%	空家の数が多い（341 戸/1,439 戸）
計	126	100.0%	

価格帯別新築・中古件数と構成比

- ・新築・分譲一戸建て物件は「2,000～3,000 万円台」に約 6 割が集中する。
- ・中古一戸建て物件は価格帯の幅が広い。

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

★物件の例

- （※1）竹園３丁目（つくば駅 1,800m）4LDK（中古 築２年 8 ヶ月）6,980 万円
- （※2）みどりの１丁目（みどりの駅 徒歩 8 分）3LDK（新築・分譲）6,700 万円
- （※3）自由ヶ丘（佐貫駅 徒歩 68 分）4LDK（新築）1,870 万円
- （※4）桜が丘（みどりの駅 徒歩 77 分）3LDK（中古 築 43 年 6 ヶ月）400 万円

■令和4年度空家等実態調査結果（速報値）

2022年10月5日現在

	内容	調査件数	空家候補 (件数)	特定空家候補 (件数)
空家等データベース 2022.7.12時点	前回調査以降つくば市が管理する 空家情報	1,011	742	623
上水道未整備地域	上水道未整備地区のうち住宅地図 に建物名称の記載が無いもの	146	40	20
上水道開栓・閉栓情報 2022.7.7時点	過去1年間に上水道が閉栓となっ たもの	1,459	408	296
現地調査時追加調査	上記以外に現地で空家と判定した もの	17	17	15
合計（R04実態調査）		2,633	1,207	954
参考（H28実態調査）		—	1,545	1,040

※上記は速報値です。今後再調査を行う必要もありますので、最終的な数値は変動する可能性があります。

会 議 録

会議の名称		令和４年度 第３回 つくば市空家等対策協議会		
開催日時		令和４年 12 月 8 日 開会 10:00 閉会 12:00		
開催場所		つくば市役所コミュニティ棟３階 会議室 A・B		
事務局（担当課）		建設部住宅政策課		
出席者	委員	香取隆之委員、潮田充委員、稲葉正光委員、大崎篤委員、長塚俊宏委員、藤本秀一委員（副会長）、佐野幸恵委員、山崎孝子委員、村上義孝委員、小林富雄委員		
	事務局	つくば市建設部次長 坂田博之、理事 栗原正治、住宅政策課長 田中聖史、課長補佐 大谷和代、係長 柳田安生、主査 坂本篤郎、主任 高野祐紀		
公開・非公開の別		■公開 □非公開 □一部公開	傍聴者数	0 人
非公開の場合はその理由				
議題		1）空家等実態調査結果について 2）空家等対策計画素案について 2）今後のスケジュールについて		
会議次第	次 第 1．開会 2．議事 1）空家等実態調査結果について 2）空家等対策計画素案について 2）今後のスケジュールについて 3．その他 4．閉会			

＜審議内容＞

事務局：定刻となりましたので、空家等対策協議会を始めさせていただきます。

みなさま、本日は、大変お忙しいところ御出席を賜り、誠にありがとうございます。進行を務めさせていただきます、住宅政策課大谷と申します。よろしくお願いいたします。

本日は、五十嵐市長が所用のため、欠席となります。また、須藤委員より、欠席の連絡をいただいております。過半数の委員の出席を得ておりますので、会議が成立しておりますことをお伝えいたします。

なお、本日の協議会は、つくば市附属機関の会議及び懇談会等の公開に関する条例に基づき、公開しています。現在、傍聴の方はいらっしゃいませんが、後ほどいらっしゃった場合には案内させていただくことがございます。

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

1 開会

事務局：ただ今より、令和4年度第3回つくば市空家等対策協議会を開会いたします。

2 議事

事務局：それでは、議事につきましては、副会長に進行役をお願いいたします。

1) 空家等実態調査結果について

副会長：皆様おはようございます。年末のお忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。今日は、会長の市長が所用でいらっしゃらないということで、副会長の私が進行させていただきます。よろしくお願いいたします。それでは、今日は計画の案の議論ということで、かなり資料が多いですので、早速説明に入っていただきたいと思います。

まず、議事1の「空家等実態調査結果について」の説明をお願いいたします。

事務局：はじめに、前回の協議会でふるさと納税の活用について質問がありました。つくば市のふるさと納税について改めて確認したところ、空家の点検サービスが返礼品にあることがわかりました。確認不足で申し訳ございませんでした。

資料にある「ダスキンつくば学園支店空き家点検サービス（1回分）」がそれです。寄附額が5万円で、空き家点検サービスが年1回、点検の内容としては、郵便受けの状況、雑草繁茂の状況、庭木の越境状況、その他周辺の確認などを行う内容になっています。まだ申込実績はないということでしたので、周知を進めていきたいと思っています。

なお、この空き家点検サービスを返礼品としている自治体は全国で大体200ぐらいあるということですが、他でも、なかなか実績がないようです。第2回の協議会の中の資料に掲載した千葉県の白井市にも確認をしましたが、開始して1年で実績はないそうで、周知が行き届いていないのかなということ

でした。

もう一つ、空家等を放置した場合のリスクについてですが、こちら資料につけました冊子があり、これに空家を放置するリスクを掲載していました。この冊子は、毎年空家所有者等に送付しているもので、今後、火災のリスクもあるといったことを追加し、啓発していきたいと考えています。こちら、令和4年は、空家等の所有者、約700名に郵送で配布しております。

前回の質問のお答えは以上となります。

それでは、議事(1)空家等実態調査結果についての説明になります。資料「つくば市空家等対策計画(第2期)素案の15ページをご覧ください。こちらが空家等実態調査結果となります。

調査方法は、前回の平成28年度に実施した調査と同一です。15ページの「(2)調査内容」のとおり、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。また、現地調査時期は8月1日から10月31日、調査地域はつくば市内全域となります。

(3)空家候補の抽出として、現地調査の対象となる建築物を抽出するため、下に示した資料を使用し、空家候補の抽出・把握、リスト作成を行いました。資料として、まず「空家等統合データベース」で、これは、市が管理している空家等の情報データベースです。次に、「上水道の開栓・閉栓情報」で、1年以上閉栓となっているものを抽出しています。最後に「上水道供用管類中心線図形データ」で、住宅地図を併用して、上水道未整備地区を把握しています。

(4)現地調査ですが、空家候補として抽出した建築物に対し、現地調査票を用いて基礎的情報を調査し、調査票の「空家候補判定理由」の項目に沿って判定しています。これは、16ページの中ほどにある「③空家候補判定理由」の8番9番10番のいずれかに該当した場合、1から7番と11番のうち2つ以上に該当した場合、あと12番その他に該当した場合は「現地調査票(特定空家)」によりABCDの4段階で危険度を判定しています。

次に19ページをご覧ください。「(5)調査結果の概要」の①「空家等」の総数になります。現地調査により空家等と判定された1,240件から、所有者等へのアンケートで、住んでいると回答があった58件を除いて、空家等の総数は1,182件となりました。なお、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しています。平成28年度調査と比較しますと、減っている結果になっています。

次に20ページをご覧ください。②「現地調査(特定空家)の調査対象」のランク別件数です。空家等1,182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が981件になります。その結果、「A 早急に対応が必要」が506件、「B 対応が必要」が335件、「C 対応を要する

に蓋然性あり」が 14 件となり、A から C に該当する 885 件が何らかの対応が必要となる空家となりました。平成 28 年調査と比較すると、対応が必要な空家等が増えている結果になりました。

次に 21 ページが地区別の空家等数と特定空家等数の状況、22 ページが市街化区域及び市街化調整区域別の分布状況となります。

続いて 23 ページをご覧ください。空家等の所有者等の意向調査の一部抜粋となります。調査の趣旨として、現地調査の結果「空家等」と判断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ものになります。

調査票の発送について、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のデータ等を基に所有者等の確認を行い、送付先住所不明等を除いた 1,109 件に調査票を送付しています。1,109 件のうち、328 件の回答があり、回収率は約 30%です。そして、「住んでいる」と回答があった 58 件を除く 270 件についてアンケートの集計を行っています。

24 ページからは調査結果の概要となります。24 ページは回答者は本人かどうかと所有者の年齢、25 ページは相続・相続放棄の手続きを行っているか。相続・相続放棄の手続きを行っていない理由についてで、今回の調査で追加した質問となります。

26 ページはその住宅が空家になった時期、27 ページは空家になったきっかけ、28・29 ページは調査対象住宅の利活用についてとなります。

30 ページからは調査対象住宅の維持管理についてで、30 ページは維持管理をしているかと誰がしているか、31 ページは管理の頻度と維持管理方法、32 ページは維持管理について、心配していることと維持管理に要する経費となります。この 32 ページの 2 つも今回調査で新たに追加した設問です。

33 ページは維持管理する上での課題で、こちらも新たに追加した設問です。そして、34 ページは維持管理していないと回答した方の維持管理していない理由となります。

35 ページは、空家について困っていること、36 ページは市の施策についてで、無料相談会や空家バンクを知っているか、利用を希望するかなります。

37 ページは意向調査のまとめになります。まず、空家の状態ですが、「空家所有者は 70 代が最も多く、60 代以上で約 7 割を占める」、「空家の築年数は築後 40～49 年が最も多く、その大半が木造の 1 階建てまたは 2 階建ての住宅」、「相続物件で 6 割が相続や相続放棄の手続きをしていない」「空家になった時期は平成 26 年以降が 46%」「空家になった理由は別の住居へ転居した、相続により取得したが入居していないが上位」となります。

空家の利活用については、「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。「売却先や入居者を募集していない空家が 79%で、募集して

いない空家が大半」となります。

空家の維持管理については、「73%が維持管理しており、主に所有者自身が月1～数ヶ月に1回程度、庭の手入れなどを実施」、「維持管理をしていないものが24%あり、その理由は現住所から対象物件まで遠い、身体的・年齢的問題、経済的な理由が上位」、「困っていることは、維持管理が最も多く、次いで売却・賃貸、固定資産税」となります。

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い方が41%」となり、これは、前回調査では68%でしたので、改善はしていますが、まだまだ周知を進める余地が残されていることが分かります。

実態調査の説明は以上となります。

副会長：ご説明ありがとうございました。かなり詳細に調査をしていただいて、前回との違いもわかると思います。計画案の前に、実態調査についてご質問、ご意見をいただければと思います。

委員：実態調査の確認ですが、調査票の回収率が30%ということでした。残りの70%から回収ができていないところが一番問題だと思いますが、その情報を得る手段はあるのでしょうか。例えば、固定資産税はみんな払っていると思いますので、そういうところから、70%の意見を吸い上げることはできないのでしょうか。そこが全然動かないから、いつまでもずっと空家になってしまうような気がして、その70%を起こしてあげれば、情報が入ってくるような気がします。そういう70%が回答してきてないので、その70%を振り向かせる方法がないかと考えてしまいました。あまりにも多いと思ったのですが、いかがでしょうか。

副会長：まず、回収率3割くらいというところに関しては、督促など、どういうことをやったのかを含めて、その辺の御事情を教えてくださいませんか。

事務局：今回、固定資産税の納税の情報を得て、所有者等に調査票を発送したと説明させていただきました。回収率30%ということで、現在は集計作業を行っており、その後のフォローは今のところやっていません。今後は、そういった方達に対し、空家の適正管理の冊子を送るようにするなど、何かしら「空家を管理してください」という情報提供というか、管理の必要性を伝える内容のものを送り続けるしかないのかなといったところです。その他、この後議論していただくのですが、色々な施策の中で、周知方法であるとか、空家の利活用関係の施策であるとか、そういった空家を持っている方に使っていただきやすいメニューを作り、振り向いていただけるようにしていきたいと考えています。

副会長：ご指摘のとおりですね。かなり多くの方が無反応みたいなところがあり、時間が経つと空家の状態が悪くなってしまうので、今後の計画の中でどう施策を打っていくのかということにつながっていくと思います。全国的

にはアンケートの回収率は、大体3割程度で、5割も返ってくることはあまりないので、経験で言えば、特段回収率が低いということではないですが、やはりこれぐらいの回収率に留まるということは、確かに、残りの7割の方は、無関心か、あるいは場合によっては高齢の方だと所有者が施設にいらっしゃるとかで、受け取られていない方もいるかと思います。その辺、アンケートのやり方を含め、高齢者の課題があるかなと思います。

今回の調査は固定資産税の情報ということで、要するに納税者に送ったということですね。納税いただければ反応があると思いますが、つくば市の場合、調整区域だと、実は課税自体、納税義務者にはなっているけど、もう免税点以下になっている、そういうことも結構あるのでしょうか。

事務局：詳細な情報はありますが、免税になっているのは少ないという印象があります。

副会長：他はいかがですか。

委員：今のアンケートの件で、前回の資料を見ると、前回は4割ぐらいの回収率でした。私もアンケート調査の相場は大体25%から3割ぐらいだと思うので、29%というのはこんなものかなと思います。前回、なぜ4割になったのかと思いましたが、前回の調査時期が年末から1月までになっており、ちょうど年末年始を挟んでいたのも、勝手な想像ですが、親戚が集まって、こんなのが来ていたという話になり、もしかしたら書いてくれたのかなと思いました。今回は少し微妙な10月下旬から11月末でした。調査期間は同じように2か月取っていましたが、多分、何もなければ実家には帰ってこないところだと、1か月そのまま封筒が開けられず置いてあったということもあると思います。

あと、回答の傾向については前回とそれほど変わってはいないのかなと思いました。とりあえず困っているという声はあまりない状況かと思います。もしくは、「放置しても別に困らない」といった回答もありますので、この後の議題ですが、空家バンクをどうするかの問題だったり、こういった市の施策を知らしめるためには、しつこく送り続けるのが良いかなと思いました。先ほどの固定資産税のデータを使うということでは、もしこれができるかどうかなんですけど、固定資産税の納税通知が届くと思います。あの封筒も目一杯なので、あれにさらにプラスするのは難しいかもしれませんが、あの封筒に空家に関するチラシなどを入れられればいいのにとと思いました。

事務局：今の委員の質問で、固定資産税の納税通知の話がありましたが、こちらの中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まして、空家を持っている方だけ対象ではなく、全部の通知の中に入れる形で、今年度ですと9万通ぐらい発送しています。3年前ぐらいから、こういったことにも取り組んでいるところです。通知の際に、結

構問い合わせ等があるのですが、そういったことも続けていきたいと考えています。

委員：自分も受け取っていたはずなのに気付いていませんでした。

副会長：結構こういうことってありますね。特に高齢の方だと、確かに年末年始で親戚が集まると、誰かが気付いてということもあります。うちの実家もそうです。郵便物が溜まっていて、見に行った時に「こんなものが来ているじゃない」というのが確かにあります。やはり、連絡のつけ方みたいなものが、一つの課題としてある気がします。それも、計画策定の中でも考えていただければいいのかなと思います。とりあえず、この調査の中身に関してのご質問・ご意見ということで、お聞きしますが、他の方いかがですか。

委員：資料で青字のところは、加筆修正ということでしょうか。

事務局：青字のところは、今回の第2期計画で新たに加えたもの、修正したものになります。「第1期計画から変わっています」ということをお示しするものですので、青字のところも含めて第2期計画となります。

委員：38ページの第4章、空家等の現状と課題で、「(1) 空家等に係る国の統計調査等から見た現状と課題」があります。ここで、以前は「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」となっています。一方で、実態調査の空家数は減っていましたが、このあたりの要因はわかりますか。

事務局：こちらは、国の調査と今回の市の実態調査で調査方法に若干違いがあるからなのかと考えております。例えば、集合住宅ですと、市の実態調査は、全室が空家になっていた場合に1棟とカウントし、統計調査の場合は集合住宅の空き室を1部屋で1つとカウントしていますので、そういったことで、差は出てきてしまったのかなと考えているところです。

委員：今の説明だと、逆なのかなと感じもしました。要するに、つくばの調査では集合住宅で1室だけ入っていても空家ではないですね。そうすると、逆に空家の割合が大きく伸びないのではと思いました。ここは、要するに2013年と比較して2018年の方が空家率が高くなっているということでよいのでしょうか。

また、細かいことなので、後で結構ですが、「第1章 計画の背景と目的」を読み込んだ場合に、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のですが、2段目の「つくば市においても」というその言葉があり、多分、色々なところを含めての、「おいても」と理解していますが、第4章の中に、実際のつくば市の現状が詳細に書き込まれています。最初の計画の背景と目的のところに、もう少し要約した文章で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くなるといった状況などについて、要約したものを入

れていただいた方がわかりやすいかなと思います。

副会長：今の委員のご意見は、調査自体を含め、計画案についての話になるかとお伺いしたのですが、どうでしょうか。次は計画案を説明する時に、目的に照らしてどうかということを含めて、改めて説明いただけますでしょうか。

委員：第1章のこの文章は大事な文章なので、つくば市の現状について、ここである程度説明した方がよろしいのかなと思っています。

副会長：ここは、確かに目的ですから物凄く大事なところですが、これを含め、調査の結果を踏まえ、どう認識するかということだと思います。まず、今は調査のところをお伺いし、それで皆さんから意見をいただくうえで、計画策定の中で、この目的が本当に合っているのかということを含め、議論をできると思います。まず委員からいただいたことについて、市から説明をお願いします。

事務局：こちら、副会長がおっしゃったとおり、次で議論させていただきたいと思います。

最初の38ページで委員からいただいた意見ですが、割合が大きく伸びた要因として、先ほど事務局から申し上げたのが、市が行った実態調査の結果と異なっているというところになります。市の調査では、前回調査から今回調査で、空家の総数が減っている状況の中、国の調査では増えているということについて、大変申し訳ないですが、原因の方はわかりづらい、わかっていないというところなんです。違いとしては、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ていない空家の数になります。この空き室が増えているからなのかなと考えていたところですが、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ません。申し訳ございません。

委員：はい、わかりました。

副会長：調査のやり方も違いますので、そこは同じような形にならないところも出てくると思います。その他、いかがでしょうか。

私の方からお聞きしてもよろしいですか。35ページ「空家について困ること何ですか」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ですが、売却・賃貸について、要するに思ったより売れないとか、貸せないということと思いますが、単純に価格が合わないとか買う人がいないのかなのでしょうか。売却・賃貸をするにしても、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づけができない」とか、「仏壇が置いてある」とか、結構よく伺う話ですが、既に調査をやってしまったあれですが、その辺の売却・賃貸で困っていることについて、このアンケートだけでは難しいかもしれないのですが、空家の相談会などいろいろやられていますので、そういった場で、売却・賃貸に困っているというのをもう少し掘り下げると、何か見えてくるところがあるのかということをお伺いしたいです。

少し知りたいと思います。

また、33 ページでは、作業が大変という話があり、その次は遠方に住んでいるというので、34 ページのできない理由を見ると、距離が遠いというのは遠方に住んでいるから、他には経済的なものと身体的・年齢的なもの、この辺が要因になっているということでしょうが、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、何かわかれば、その辺が次の計画で何をやっていけばよいかにつながると思います。アンケートだけでなく、相談会の状況なども含めて、計画を検討いただきたいと思います。相談会の状況について、何かわかりますか。

事務局：売却・賃貸で困っていることで、相談会などでよ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」といったものがあります。やはり、貸すためには住める状況にしなければいけないですし、ある程度家賃を高くとるには内装も綺麗にした方がよいという話になりますので、その場合は、やはり改修にかかる費用が高くなります。そこで、予想される家賃の相場と照らし合わせて、これだけのお金をかけて改修し、家賃としてこれだけ回収できるというのがわかると、「やめようかな」とか「これでは難しいかな」とか、そういった話になります。また、貸したい方は、やはりその家を持ち続けたいというようなお気持ちの方がいますので、例えばこの前の相談会では、「亡くなったご主人が気に入って購入した場所なので、今は手放したくないので貸したい」ということがありました。この方の空家がある場所と空家の状態、それらを考えると、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」となりましたが、その時には、「売却についても考えてはどうですか」という話になった経緯がございます。

副会長：ありがとうございます。何をすればいいのかといった、情報がないことで困っていらっしゃる方がいるのかなと思います。その辺を含め、次を考えていただければと思うのですが、時間の関係もありますので、もう1件ありますか。

委員：35 ページで気になったのですが、ここは空家について困っていることを複数回答で答えているのですが、270 人の方が回答し、例えば維持管理についてというのが160 件、ここでは回答数の合計458で割っているので、35%になっていますが、270 人のうち160 人が困っているですから、本当は59.3%になるのではないかと思います。円グラフで100%にしたいのであれば、この数字でいいと思いますが、困り度を見たいなら270で割り算をすべきだと思います。

副会長：グラフの書き方からすると、そんな感じ方がしますね。ここは458が

分母になっていますね。これは、全体でそういった集計をされていることでしょうか。

事務局：複数回答のものについては、このような形になっています。

副会長：わかりました。これは表現の問題なので、また改めてご検討いただければと思います。今日は時間の関係もございますので、次の空家等対策計画素案について、ご説明をいただけますでしょうか。

2) 空家等対策計画素案について

事務局： それでは、議事（2）空家等対策計画素案についてになります。

資料は先ほどと同じ計画素案となります。計画素案の文章中の青字になっているものが、市の現状や課題の分析、施策の検証や新たな施策の検討について、協議会での意見を踏まえまして、追加・検討・修正したものになります。まず、表紙から3枚目の目次をご覧ください。

ここは青字にしていますが、第1期計画から追加・変更をしたものとして、「第2章 空家等の現状」で「2 市内の中古物件の現状」と「3 市の空家等に対する取組施策の現状」を追加しています。

また、「第4章 空家等の課題と施策の把握・検証」で、「1 空家等の現状と課題」で、第1期計画では課題のみでしたが、第2期計画では現状を追加しています。また、「2 施策展開の実施状況の把握・検証」を追加しています。

「第5章 空家等の対策」では、「5-2-1 空家等の所有者等による適切な管理の促進」、「5-2-2 空家等や除却跡地の利活用の促進」、「5-3 空家等対策推進体制の施策」で、一部、追加・修正しています。また、「5-4 成果指標の設定」を追加しています。

そして、第1期計画では第6章に項目立てしていた「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」は参考資料へ移動しています。

それでは、計画素案の1ページ、「第1章 計画の目的と位置づけ」の「1 計画の背景と目的」です。ここは、市の現状や課題の分析、施策成果の検証や新たな施策の検討を行い、第2期計画を作成するといった内容に改めています。

続きまして、2ページの「2 計画の位置づけ」、3ページの「3 計画の対象となる地区及び空家等」と「4 計画の期間」は計画期間や一部文言の修正となります。

なお、軽微な修正については、青字にしません。

4ページからの「第2章 空家等の現状」の「1 空家等に係る国の統計調査から見た現状について」では、5ページに地区別の人口・世帯の資料を追加しました。こちらは各地区の比較ができるようにということで追加しまし

た。

12 ページからは、第 2 期計画で新たに追加したものになります。「2 市内の中古物件の状況」では、「中古一戸建ての市場占率」と「価格帯の状況」となっています。

続きまして、13・14 ページが新たに追加した「3 市の空家等に対する取組施策の現状」になります。

15 ページから 37 ページについては、先ほどの「議事（1）空家等実態調査結果について」で説明したとおりです。

38 ページから 40 ページは、「第 4 章 空家等の課題と施策の把握・検証」となります。ここでは、現状についての追加や課題の修正を行っています。

41 ページから 44 ページの「2 施策展開の実施状況の把握・検証」は新たに追加したものです。第 1 期計画後の経緯や社会情勢の変化等を踏まえた着眼点を設け、第 1 期計画の施策ごとにその実績と課題、見直しの方向性を整理し、最後に検証・把握から見た課題をまとめました。

続いて、45 ページ「第 5 章 空家等の対策」になります。「5-1 空家等の対策に関する基本方針」については、未来構想の見直しに合わせた修正を行いました。

46 ページ以降が「5-2 空家等対策の具体的な施策」となります。ここでは、「第 2 期計画では、これまでの施策を継続するとともに、その拡充や新たな施策の実施に取り組んでいきます。」と追加しています。

「5-2-1 空家等の所有者等による適切な管理を促進」では、「高齢者世帯への意識啓発」で、エンディングノートの活用や空家に関する出前講座等の実施を追加しています。

続きまして、47 ページでは、3,000 万円控除について、申請件数の実績を追加しました。また、「維持管理についての相談受付」でオンラインでの相談体制の検討を追加しました。そして、「空家等のデータベースの整備及び更新」で、使いやすいデータベースの改善を追加しています。

48 ページでは、「地域との連携」で、若い世代まで広げるといった記述を追加しました。また、「特定空家等の状態解消」のところで、特定空家等の認定件数や代執行の実績を記載しています。なお、代執行の実施については、「所有者等の責任放棄を招く懸念があることから、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る」としました。また、相続放棄については、「民法改正を踏まえ、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する」としました。

49 ページは空家バンクの活用についてで、「区会や NPO 法人、宅地建物取引業協会等に案内協力を依頼するほか、事業者の活用検討を行い、登録物件を拡大」「利用者側の希望確認や利用登録対象の拡大などによる成約拡大」「不

動産事業者との役割分担」など記載内容を見直しています。

50 ページでは、「空家等の利活用への支援」で、「空家活用補助金」、「専門団体の紹介」、「事例や活用方法、メリット等を知っていただく機会」、「わかりやすい活用情報発信」などを追加しています。また、相談体制の充実で「オンラインによる相談体制」を追加しています。

51 ページでは、「解体助成制度等導入の検討」と「市街化調整区域における開発行為許可基準緩和の周知」を追加しています。

52 ページになります。ここは関係部署の連携分野の表を見直しています。

53 ページでは、「関係団体との連携」に「大学・研究機関・NPO との連携」を追加しています。

続いて、54 ページです。「5-4 成果指標の設定」となり、成果指標を追加しています。まず、「管理不全な空家等の数について 20%削減する」で、令和 4 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、「早急に対応」・「要対応」と判定された 841 件を管理不全な空家等として、5 年の計画期間で 841 件の 2 割削減し、672 件以下に減らしていく目標となります。これは現在の管理不全空家 841 件と、これから増える空家がありますので、それらを合わせて計画期間の 5 年間で 841 件の 2 割削減の 672 件以内に抑えたいという目標です。

次に、「空家バンクの新規登録件数を、10 件/年度以上とする」という目標です。立地や価格等の条件が良い住宅については、空家バンクを通さずに民間不動産事業者により相当数が流通している状況であることから、空家バンクは民間不動産事業者が取り扱わない物件を対象とするよう役割分担を進めていきたいと考えています。このため、指標の値を第 1 期計画よりも減らし、年度 10 件以上としています。

55 ページからは参考資料になります。

56 ページに対策協議会の運営要項、58 ページに委員名簿、59 ページに開催の経緯となります。

60 ページから対策協議会での主な意見となり、第 3 回と第 4 回については、実施次第、追加する予定です。

73 ページは参考資料の 5 として、「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」を入れています。こちら、第 1 期計画では計画書本編に入っていましたが、現在、特定空家等候補の認定は庁内調査委員会で進めることとしていることから、参考資料へ移動しています。

83 ページは、特定空家等及び管理不全に関する判断基準を入れています。

駆け足でしたが、説明は以上となります。

副会長：ご説明ありがとうございます。かなり大量の内容ですが、まず、全体の構成など、先ほど委員の話もありましたが、それに加えて何かありました

らお願いします。

委員：本来であればここで、ご意見を申し上げなければならなかったですが、先ほどの 38 ページですが、わかりました。私の勘違いでした。要するに、市の調査では集合住宅 1 棟が全部空いたら空家になるということですね。ただ、国とは調査方法が違うというところが、この文章を読むだけでは何か違和感が残る感じがしますので、注釈なり何かあってもいいのかなと思います。やはり「計画の背景と目的」というところに、やはり地域格差について、要する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のかなと思いますので、そのあたり市の現状をもう少し入れ込んでいただいた方が本編に入っていくやすいかなと思います。

事務局：提案いただいた注釈、現状をいれるような形で、計画への反映を考えます。ありがとうございます。

副会長：いかがでしょうか。今、全てをざっと読み込むとするのはなかなか大変かなと思いますが、なにかございませんか。

委員：46 ページ「5-2 空家等対策の具体的な施策」のところで、先ほどアンケートの無回答 70% の話もありましたが、興味を持たせるということで、空家を放置した時のリスクを大きく説明しても良いのかなと思いました。このパンフレットの中に「空き家」放置していませんかということで、説明もありますが、これよりも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しますよと、それで市の景観が低下する、治安や環境が悪化するといったことも含め、もう少し強く謳ってもよいと思います。適正に管理しないとしわ寄せがくるとということがわかると、管理も必要かなと考えるようになると思います。今の文章だけでなく、もっと目に見える形でやってもらえると少しは興味を持ってもらえるかなと思いました。

副会長：やはり、「行動を促す」という意味で言うと、結局、放置しても「今はそんなに困っていない」という認識があると思いますので、「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ことだと思います。泥棒や不法投棄もありますが、放火といったところもでてくると大きな問題となりますし。貴重な意見としてありがとうございました。

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ます。つくば地区でも約 1 週間の間に 10 数件、ガラスを割られたりしています。ただ、空家なのでいつやられたのかわからないですが、こういったリスクがあるということを知ってもらえればなと思います。

副会長：ありがとうございます。市で何かありますか。

事務局：貴重なご意見ありがとうございます。委員から、提案をいただきましたので、こういったチラシにできれば「つくば警察署からのお知らせ」とい

った名前を入れさせていただくと重みが違ってくると思います。もし協力いただけるのであれば、こういったものを空家所有者への通知などに入れていけるよう考えていきたいと思います。

副会長：是非ご検討ください。注意喚起自体、わかりやすさも大事ですが、やはり実態として本当にそういった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います。先ほどの委員の話で、「1週間で10数件」とあり、そういうことが事実としてあるということをお伝えいただけるとよいかなと思います。これは計画だけでなく、適宜警察署とも連携して、何か情報を発信していただけるといいと思います。

事務局：貴重な資料をありがとうございます。先ほど事務局からも話したのですが、やはり、適正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ので、こういった警察署からの情報があれば、所有者への啓発になると思いますので、今後進めていきたいと思います。

副会長：ありがとうございます。それでは、委員お願いします。

委員：空家の周知に関して、自分自身が研究対象としている Twitter など SNS を見ていますが、最近 Twitter 上で、ある個人の方が、空家を持っており、その空家のガレージの一部が隣の家車を傷つけて、請求されたといった話が意外と拡散されていました。実体験として被害があったというのが、おそらくインパクトがあって広がっていたのだと思います。そういったことを若い世代が知って、そして「そういえば自分の親が空家を持っていたな」、「大変なことになるかもしれないな」と把握するということもあると思います。情報発信の一つの方法として、つくば市も Twitter をやられていますし、そういったところでも情報発信の方法としてあるのかなと感じました。

副会長：情報発信についての貴重なご意見いただきました。所有者は高齢者が多いので、所有者の高齢者だけを対象にというと、かなり情報発信のやり方も限定されてしまうので、息子さん世代とか若い世代に、「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」というのを振り返っていただくような機会を作るという意味で、Twitter などの SNS を使うのもよいと思います。

しょっちゅう脅しみたいな感じで書くと、オオカミ少年のように、そのうち慣れてしまうので、先ほど委員からいただいたような、「実態としてこういうことが起こっています」とか、「起こりました」みたいなタイミングで発信いただくと、事実として受け止めていただけるのかなと思います。

やはり、若い世代、あるいは相続が起こった時に相続人になる方に、理解していただけるような情報発信のやり方というのを、これは空家だけではなくて色々なもの全部そうだと思いますが、一度広まると結構「みんな知ってい

る」という感じで広まるものですので、是非ご検討ください。

委員：48 ページの3の2の「地域との連携」ですが、青字の部分に「自主的な情報提供」と書いてあります。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」とありますが、これは、「区長さんなどが自主的に情報をあげてくれますが、そういうことを言うてくるような区長さんは、みんな高齢者が多い」といったことでしょうか。

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ですし、区会等を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ります。区会に加入している若い方もいらっしゃいますので、そういった方まで活動を広げて、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ます。

委員：大変いいことだと思います。私は児童福祉の関係の仕事をしているので、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お話をしてくれる区長さんもいらっしゃいます。これはおっしゃるとおり、暇な時間や比較的余裕があるような区長さんが、わざわざ平日の昼間に市役所に来られるわけで、それが私の住む地区のように、輪番で、夫婦共働きで、普段平日も働きに出るような区長さんだと、仮に気付いても市に話をしようがないということになると思います。そういった意味では今おっしゃられたとおり、自主的に熱意ある人が、市に来るのを待つだけではなく、「困りごと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。是非そういった積極的な収集活動をするとういと思います。また、地域のことをよく知り、熱意もある民生委員さんなどに頼むのもよいと思いました。

事務局：貴重なご意見をありがとうございます。最近、民生委員向けではやっていませんが、以前、民生委員さんに、空家バンクも含めた空家についての説明会をやったこともありますので、今後も各地区の民生委員さんが集まる時などに参加し、説明しながら、周知を図っていきたいと思います。

副会長：ありがとうございます。他、いかがですか。

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います。バンク登録物件のみだと、補助金の利用が無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なと思いますので、もっと補助金の認知度をあげていただきたいなと思います。

副会長：ありがとうございます。事務局、何かありますか。

事務局：事務局の考えとしては、一般的に普通の不動産関係で流通できる物件については、不動産の方で流通していただき、なかなか流通できないものについて空家バンクで、といったことを考えています。そして、補助金を活用するには、空家バンクへの物件登録と、利用したい人は利用登録が必要となります。

補助金については、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を買って市内に移住してくるということであると、空家活用補助金が使えるという内容です。また、空家活用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いうようになっています。条件的になかなか厳しくなっているのが現状です。この補助金について、もっと使いやすくなれないかというようなことで、市議会の都市建設委員会からも意見をいただいておりますので、来年度はもっと使いやすい形になるよう検討を行っています。国の補助金を入れた関係で、どうしても条件が厳しかったのですが、市の単費の補助金とすることで、もう少し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す。

副会長：現状は、そういう形になっているということですね。委員の話のように、補助金のように使えるものはより広く、情報を発信しつつ、適切に何か選んでもらえるようにというようなご意見もあります。補助金に関しては、どうしても公費支出の施策目的との関係もあると思いますので、色々な制約がどうしてもあると思いますが、補助金をうまく活用してもらえような方、あるいは対象になるような人に、うまく情報が届くようにしてもらいたいと思います。

空家の活用も、活用したいという方は色々いるかもしれないですが、しかも物件を出すオーナーさんの方にど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、オーナーさんの方の理解が進まないということがあると思います。補助金のうまい活用の仕方については、オーナーさんがというよりは、やはりうまく使ってもらえる人をどうマッチングするかで、「そういうところに物件を出してもらえると補助活用できます」というような形がよいですね。情報の出し方も割と大事だと思いますので、その辺を是非ご検討いただければと思います。

また、調査の中でも、相続で実家を引き継いだという方は多いようですが、相続登記がかなりされていないということでした。これは、多分、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、その次の相続になるとさらに大変になってくると思うので、所有者さんがどなたかというのを理解する上でも、相続に関してもう少し啓発するとよいと思います。リーフレットなど送っていただいていることは先ほど伺っているのですが、例えば 25 ページで、相続手続きは 6 割ほどが行っていない実態がありますので、

物件の状況がまだ良好であるならばよいですが、特定空家等になってくると、所有者を特定するのも大変なことになるので、今もやられているとは思いますが、市内の連携だけでなく、もう少し啓発を進めていかれるとよいと思います。

委員：今言われました、相続でなかなか所有者にたどり着けないというのはありますが、私の業界としては、ビジネスチャンスでもあるので、空家等の所有者にいかにアプローチしていくかというのが課題となっています。是非、市役所の方に、私の業界の研修会などを通し、現状を報告していただけると、現にこのパンフレットに広告を出している業者もいるぐらい仕事として成り立つわけなので、民間の業者も積極的に所有者に対し、もっと努力してやっていければと思います。

副会長：そういう意味で言うと、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ますよという情報を届けていくことだと思います。是非、うまく連携を取って、所有者さんに情報が届くような形になればと思います。今はどうなのでしょう。空家相談会などやられていると思いますが、具体的に「早めに情報を届ける」という意味での連携として、どういったものがあって、この2期ではどれをさらに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ど、教えていただけると、我々もイメージが持ちやすくなると思います。

事務局：あくまでイメージもありますし、不動産屋さんともご相談してないところも大いにあると思いますが、これまでも相談会にご協力いただき、空家バンクに関しても仲介の協定を結んでいろいろやっていただいているところでございます。

それに加え、先ほど言った、どうすれば空家バンク、そして市内には、中古の住宅がかなり流通しているということなので、それは、やはり空家を持っている方に対し、もっと「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、もう少しやっていきたいと思います。

やり方とすれば、所有者に対しどうアピールするかということを宅建協会の方々と相談して進めていきたいと思います。よろしくお願いします。

副会長：市としての立場で、どこまでできるというのはあると思いますが、私が調査したもので、空家の年数が経てば経つほど、出口として動きにくいという事実がありました。具合が悪くなって、どうしようと思って、一発奮起し、色々なところに相談したり、情報探したりということをやられる方が多いですが、本来はその前にやっていただくのが良いと思いますので、今でもやられていると思いますが、「ここに相談窓口がありますよ」といったこと、あと、委員からいただいたリスクの話もそうですが、「築何年とか空家になって何年でしたが、こういう風に売れました」とか、「NPOとかいろんな活

動団体のところで活動場所を探しているところに活用してもらっています」みたいなことを、事実として情報を周知すると、割と響くのかなという気がします。そういった情報を色々な市内のサポートとかやられている課がありますので、庁内連携して、空家関係の結びつきそうなニーズとか、事実関係を情報として届けていただけるといいと思います。是非、庁内連携をご検討ください。

他に何かございますか。

委員：今回、青字のところが追加ということで、意見を具体的にさせていただきまして大変によかったと思います。

副会長：社会福祉協議会との連携もありますので、是非ご協力して取り組んでいただければと思います。

委員：6 ページ目の年齢3 区分別人口の推移という数値の表があり、その下に棒グラフがあります。こちら、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見やすいと思います。前回はそのようになっていましたが、あえて変えたのでしょうか。

事務局：グラフでは年少人口が上で見づらいということですね。年少の方を下にしていかががでしょうかということですのでよろしいでしょうか。

副会長：年少が下で積みあがっていく方がよいように思いますし、前回の資料との継続的な見方という両面があるのかなと思います。表現についてご検討ください。

委員：それから 46 ページ③の「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」とありますが。具体的なイメージとしてどういうことをされる予定なののでしょうか。

事務局：「エンディングノート」というものを載せていますので、その中で、お持ちの資産について、「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になります。例えば、つくば市にお住まいの高齢者だけのご夫婦や一人暮らしの方で、そのお子さまの方達が遠方に住んでいる場合など、話し合いの機会づくりを考えています。

委員：私が聞いているのは、そういうことでなく、話し合いの機会づくりとありますので、これはどういう形でやられるのでしょうかということになります。

事務局：このエンディングノートを書く時、その方だけが一人で書くのではなく、ご親族の方、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ります。エンディングノートというものは、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のものも入っておりますので、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思っています。

委員：私はですね、この下の出前講座等を通じて、そういった場を作るのかなとイメージしました。例えば、区会なり公民館なりに行き、出前講座をやるといったことをイメージしているのかなと聞いたのですが、いかがでしょうか。

事務局：出前講座については、「空家にしておくというリスクがあります」とか、「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ないですよ」といった内容で、主に空家を適正管理していただくような講座を考えています。そこで、講座を受けて考えていただき、その後でエンディングノートを通して、ご家族と話し合っていただくというようなイメージです。講座でもエンディングノートの内容にも触れるかと思いますが、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でも話し合ってみてはどうですか」といった流れを作ること、講座の後、エンディングノートを使って実際にご家族と話し合っていただくような機会を持っていただきたいと考えています。

委員：わかりました。上はエンディングノートの話で、下は相続の話と分けて位置づけられているということですね。それでは、出前講座においても、エンディングノートの書き方なども一緒に合わせてやっていただければと思いました。

副会長：私も出前講座で何をするのかなと思っていました。エンディングノートは地域包括支援センターで配布されていると伺ったのですが、その書き方をレクチャーする場はあるのでしょうか。特になく、配布するだけぐらいなののでしょうか。

事務局：現在の状況を把握していません。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やっていた記憶はありますが、単発的な開催だったと思います。

副会長：先ほどより、情報を伝えるのは大事だといった話をしていますが、「こんなことがあります」、「こうしましょう」というのも大事ですが、具体的にどうすればいいのかということをレクチャーする場というのも大事かなと思います。委員のご発言も、単発でやると結構大変でしょうから、関連するものをまとめて、何かその場でエンディングノートとかでなくて、その中で空家みたいな話も入れ込み、最終的に「ご本人だけではなく、家族の人ともよく話し合う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うまく伝わり、その後の実際の行動につながっていくかなと思います。住宅政策課だけではなく、色々やられていると思いますので、住宅政策課がやっているところに色々いれていくのもあるでしょうし、他の部局がやっているところに入れ込んでいただくとか、庁内で連携し、役割分担して

やっていただければと思います。あれもこれも住宅政策課が全部というのは、とても大変でしょうから、そこはうまくやり方を考えていただければと思います。是非ご検討ください。

だいぶ時間が経ちましたが、次の議題は、「今後のスケジュール」となります。それでは、「今後のスケジュール」を説明いただき、そのスケジュールを見ながら、また今後どうなるかというところでご意見をお願いします。

3) 今後のスケジュールについて

事務局：それでは議事（3）今後のスケジュールを説明します。

資料は「（3）今後のスケジュール」とある A4 で 1 枚のものをご覧ください。今後のスケジュールとして、まず、第 4 回空家等対策協議会を 3 月中旬に開催予定です。内容は決定した空家等対策計画について、そしてパブリックコメントを行いますのでその実施結果の報告を考えています。

次に計画策定のスケジュールになります。本日第 3 回協議会でいただいた意見を参考に、修正を行っていききたいと思います。なお、追加意見がある場合は、12 月 16 日金曜日までに提出いただければと考えています。それらの意見を受けまして 12 月中旬に素案を修正します。意見を受けて変更した計画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ということでお願いできないかと考えています。

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まして、2 月 1 日から 3 月 2 日の期間でパブリックコメントを行います。3 月の中旬に第 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ます。

スケジュールについては以上となります。

副会長：今日、ここでいただいた資料があり、意見等は約 1 週間、来週末までにということで、パブリックコメントが 1 月ほどやらなくてはいけないので、それに向けてなかなか厳しいですがいかがでしょうか。私もですが、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ですが、来週までに意見を文章で届けていただくということ、パブリックコメントを 2 月 1 日から始めるとなると、今日の協議会も含めていただいた意見を反映し、年末を挟み、庁議もありますので、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でよろしく願いしますということですが、スケジュールと手続きに関して、これでよろしいですか。

では、事務局からいただいたスケジュールで、この先進めていくことにさせていただければと思います。今日は限られた時間での審議でしたので、なかなか皆さんの方からご意見を十分にいただく時間がなかったと思いますが、

12月26日まで、メールかファックスで、文章で事務局の方に意見をお伝えいただければと思います。では、今改めて言い忘れたとか、是非聞きたいとかありましたらいただきたいですが、いかがでしょうか。よろしいですか。意見はないようですので、何かあれば12月16日までに提出いただくということで、進行を事務局にお返ししたいと思います。

事務局：ありがとうございました。本日の協議会でいただいたご意見をまとめ、計画案の修正を行いたいと思います。空家等対策計画のパブリックコメントを2月に行いますので、ここで計画案としてお示しします。計画案策定の際にはパブリックコメントの時期と重なってしまいますが、委員の皆様にもパブリックコメントを行う計画案を送らせていただく予定としております。また、3月中旬に第4回の空家等対策協議会を行う予定ですが、その開催等につきましては、日時が決まり次第、改めてご連絡をさせていただきたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。

4 閉会

事務局：計画素案について、事前送付の期間が短い中で今日の開催になってしまい大変申し訳ございませんでした。

以上をもちまして、令和4年度第3回つくば市空家等対策協議会を終了いたします。今日は、どうもありがとうございました。

第3回つくば市空家等対策協議会座席表

日時: 令和4年12月8日(木)午前10時
会場: つくば市役所コミュニティ棟3階 会議室A・B

国土技術政策総合研究所
副会長 藤本 秀一

敬称略

茨城司法書士会
須藤 孝

茨城県宅地建物取引業協会
香取 隆之

茨城県建築士会
潮田 充

つくば市社会福祉協議会
稲葉 光正

茨城県警察つくば警察署
大崎 篤

つくば市議会議員
長塚 俊宏

筑波大学
佐野 幸恵

市民委員
山崎 孝子

市民委員
村上 義孝

市民委員
小林 富雄

傍聴席
傍聴席
傍聴席
傍聴席
傍聴席

	事務局	

入口ドア

令和４年度第３回つくば市空家等対策協議会

日時 令和４年(2022年)12月8日(木) 午前10時

場所 つくば市役所コミュニティ棟３階 会議室Ａ・Ｂ

次 第

１ 開会

２ 議事

- (１) 空家等実態調査結果について
- (２) 空家等対策計画素案について
- (３) 今後のスケジュールについて

３ その他

４ 閉会

素案

つくば市 空家等対策 計画（第2期）

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

市長あいさつ文

《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	市内の中古物件の現状	12
3	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	23

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	38
2	施策展開の実施状況の把握・検証	41

第5章 空家等の対策

5-1	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	45
2	空家等対策計画の基本方針	45
5-2	空家等対策の具体的な施策	
5-2-1	空家等の所有者等による適切な管理の促進	46
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	46
2	空家等の管理不全化の防止	47
3	管理不全な空家等への対応	48
5-2-2	空家等や除却跡地の利活用の促進	
1	空家等の利活用の促進	49
2	除却した空家等に係る跡地の利活用の促進	51
5-2-3	その他施策の実施について	51
5-3	空家等対策推進体制	
1	空家等に関する対策の庁内実施体制	52
2	県、他市町村との連携	53
3	関係団体との連携	53
5-4	成果指標の設定	54

参考資料	55

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画の背景と目的

少子高齢化、核家族化による世帯構成の変化や人口減少等に伴い、空き家が年々増加し、空き家の問題が深刻化すること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2015年（平成27年）5月26日に施行されました。

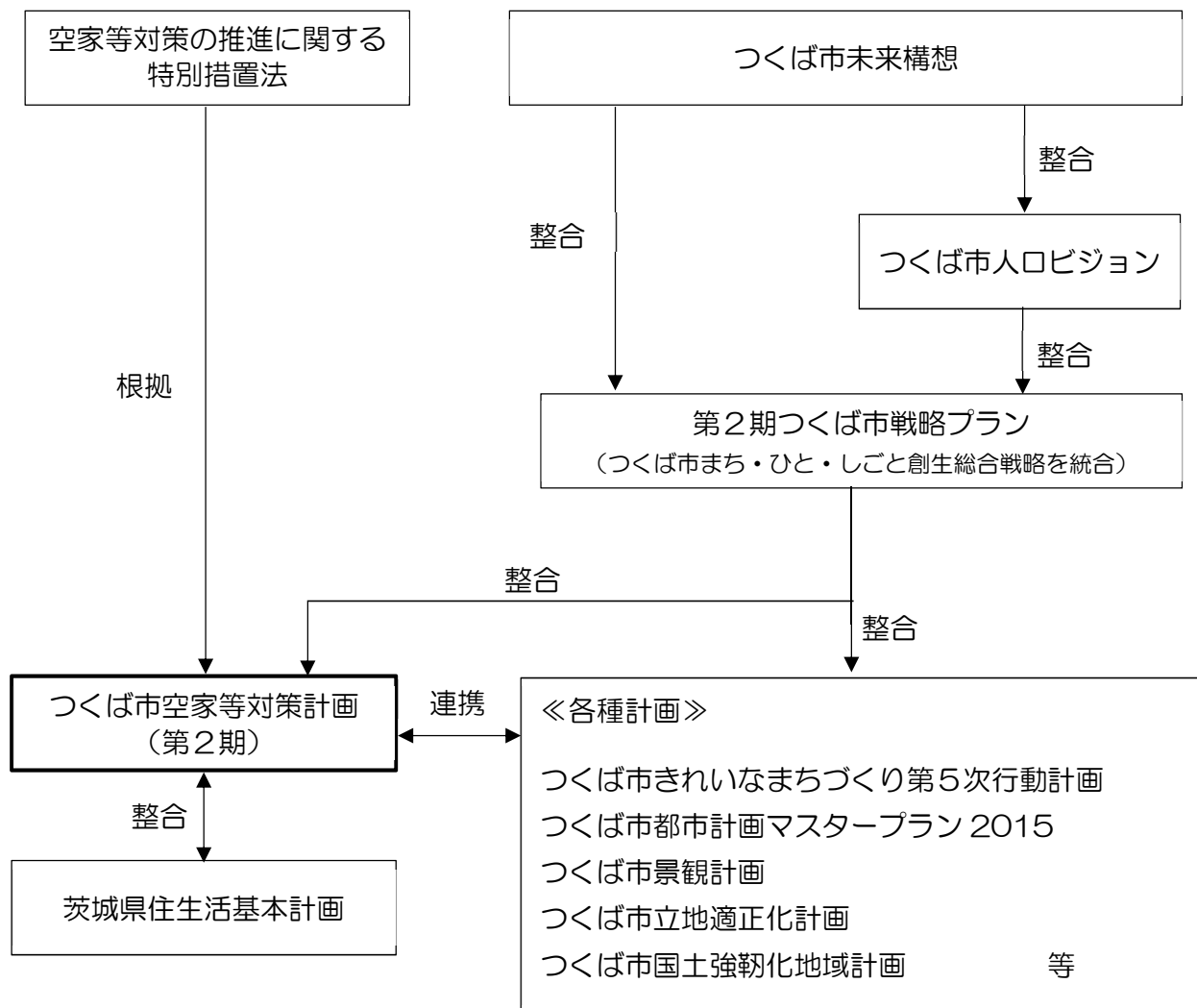
つくば市（以下、「本市」という。）においても、適切な管理が行われず放置された空家等から生じる問題は深刻であり、「つくば市空き家等適正管理条例」を2013年（平成25年）4月1日に施行し、空家等の適切な管理の促進を図ってきました。これらの経緯を踏まえ、つくば市空家等対策計画を2018年（平成30年）に策定し、計画期間が2022年度（令和4年度）で終了することから、空家等特措法に基づき、本市の現状に鑑みて空家等に関する施策の成果を検証し、総合的かつ計画的な推進を図るため、2023年度（令和5年度）を始期とするつくば市空家等対策計画（第2期）として改定しました。

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り組みを進める計画の一つ
として位置づけ、他の分野別計画と連携を図ります。



3 計画の対象となる地区及び空家等

(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) 対象とする空家等

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。

本計画では、一戸建住宅と1棟すべての住戸が空き家となっている共同住宅・長屋を対象とします。

また、空家等の対策においては、将来的に空き家を増やさないための予防が重要となることから、現在使用されている住宅についても、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)

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：「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）

■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、2023年度（令和5年度）から2027年度（令和9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、2020年（令和2年）には241,656人となっています。また、世帯数は2020年（令和2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

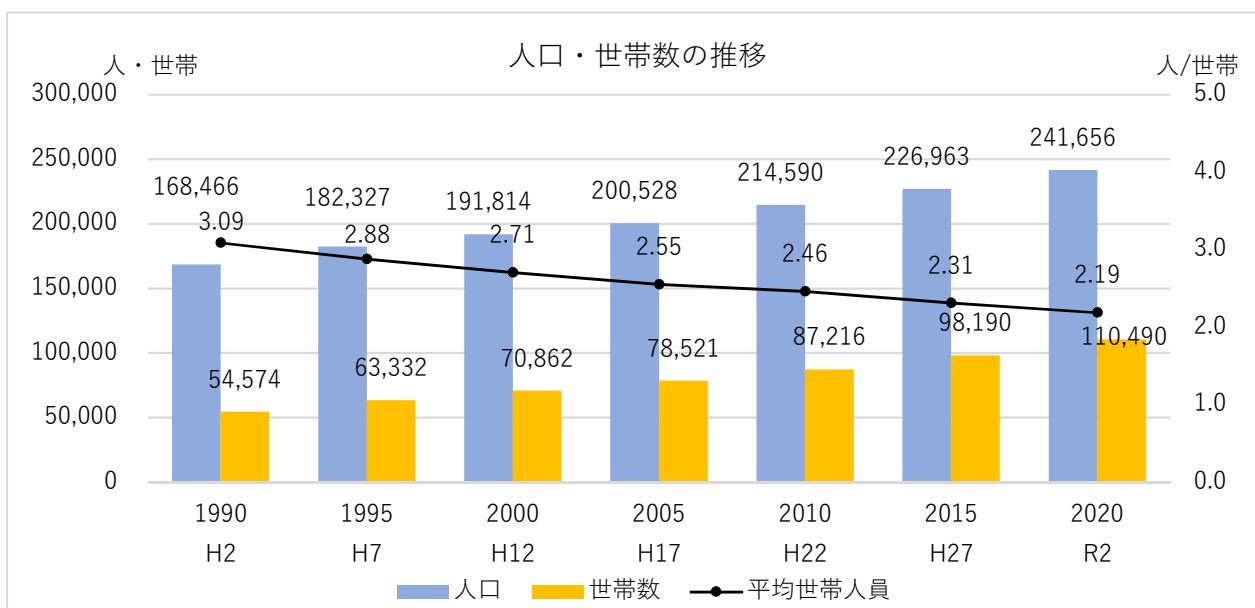
（単位：人、世帯、人/世帯）

	1990 H2	1995 H7	2000 H12	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2020 R2
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
平均世帯人員	3.09	2.88	2.71	2.55	2.46	2.31	2.19

資料：各年国勢調査

注：H2～12年は合併前のため、つくば市と茎崎町を合計した数字

年齢不詳を含む



地区別に人口の推移をみると、2005年（平成17年）と2020年（令和2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、2015年（平成27年）と2020年（令和2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。

■地区別の人口・世帯数の推移

（単位：人、世帯）

	人口				世帯			
	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2020 R 2	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2020 R 2
大穂	18,576	19,537	19,786	19,399	6,612	7,113	7,646	8,485
（増加倍率）	(1.00)	(1.05)	(1.07)	(1.04)	(1.00)	(1.08)	(1.16)	(1.28)
豊里	14,370	16,052	16,348	15,560	4,282	5,061	5,503	5,863
（増加倍率）	(1.00)	(1.12)	(1.14)	(1.08)	(1.00)	(1.18)	(1.29)	(1.37)
谷田部	68,781	79,247	93,494	109,415	29,987	34,640	42,305	51,459
（増加倍率）	(1.00)	(1.15)	(1.36)	(1.59)	(1.00)	(1.16)	(1.41)	(1.72)
桜	53,135	55,575	55,281	57,706	23,057	25,900	27,612	29,061
（増加倍率）	(1.00)	(1.05)	(1.04)	(1.09)	(1.00)	(1.12)	(1.20)	(1.26)
筑波	20,817	19,837	18,222	16,824	5,984	5,980	5,924	5,969
（増加倍率）	(1.00)	(0.95)	(0.88)	(0.81)	(1.00)	(1.00)	(0.99)	(1.00)
荃崎	24,849	24,342	23,832	22,752	8,599	8,783	9,200	9,653
（増加倍率）	(1.00)	(0.98)	(0.96)	(0.92)	(1.00)	(1.02)	(1.07)	(1.12)
計	200,528	214,590	226,963	241,656	78,521	87,477	98,190	110,490
（増加倍率）	(1.00)	(1.07)	(1.13)	(1.21)	(1.00)	(1.11)	(1.25)	(1.41)

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、2020年（令和2年）には1990年（平成2年）以降で最大となっています。

しかし、「つくば市未来構想」による人口の将来展望では、総人口は2035年（令和17年）にピークを迎えた後、減少に転じると推計しています。年少人口については、緩やかな減少を見込んでいますが、それよりも生産年齢人口の減少が大きくなっています。一方、老年人口は増加が続き、2045年（令和27年）の老年人口率が32.3%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）

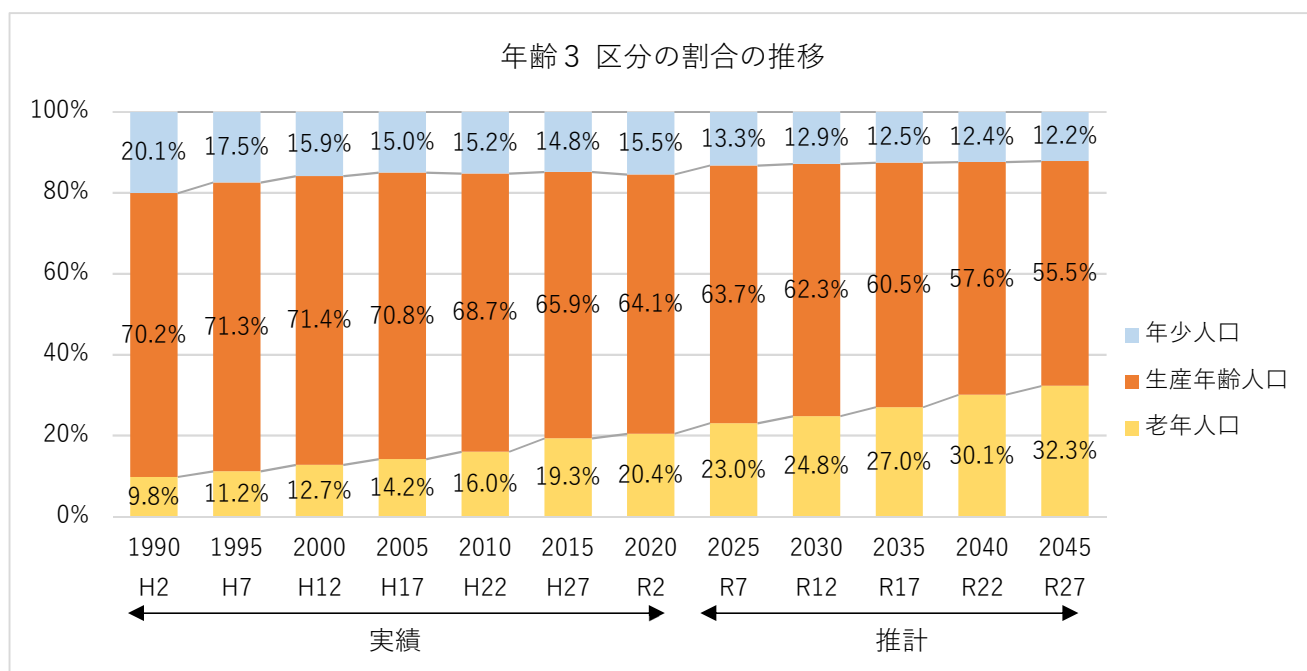
	1990 H2	1995 H7	2000 H12	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	2045 R27
	実績							推計				
総人口	167,998	182,322	191,814	200,527	211,589	212,186	223,894	242,943	246,458	247,460	246,164	242,804
（構成比）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
老年人口	16,395	20,371	24,454	28,419	33,933	40,999	45,697	55,958	61,058	66,754	73,979	78,409
（構成比）	9.8%	11.2%	12.7%	14.2%	16.0%	19.3%	20.4%	23.0%	24.8%	27.0%	30.1%	32.3%
生産年齢人口	117,853	130,076	136,860	141,957	145,431	139,739	143,552	154,714	153,625	149,665	141,721	134,835
（構成比）	70.2%	71.3%	71.4%	70.8%	68.7%	65.9%	64.1%	63.7%	62.3%	60.5%	57.6%	55.5%
年少人口	33,750	31,875	30,500	30,151	32,225	31,448	34,645	32,271	31,775	31,041	30,464	29,560
（構成比）	20.1%	17.5%	15.9%	15.0%	15.2%	14.8%	15.5%	13.3%	12.9%	12.5%	12.4%	12.2%

資料：H2～R2年は国勢調査、R7～R27年はつくば市未来構想・つくば市将来人口の推計 より

注：H2～12年は、つくば市と茎崎町を合計した数字

国勢調査は年齢不詳を除く

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



(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、1990年（平成2年）と比べて2020年（令和2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）

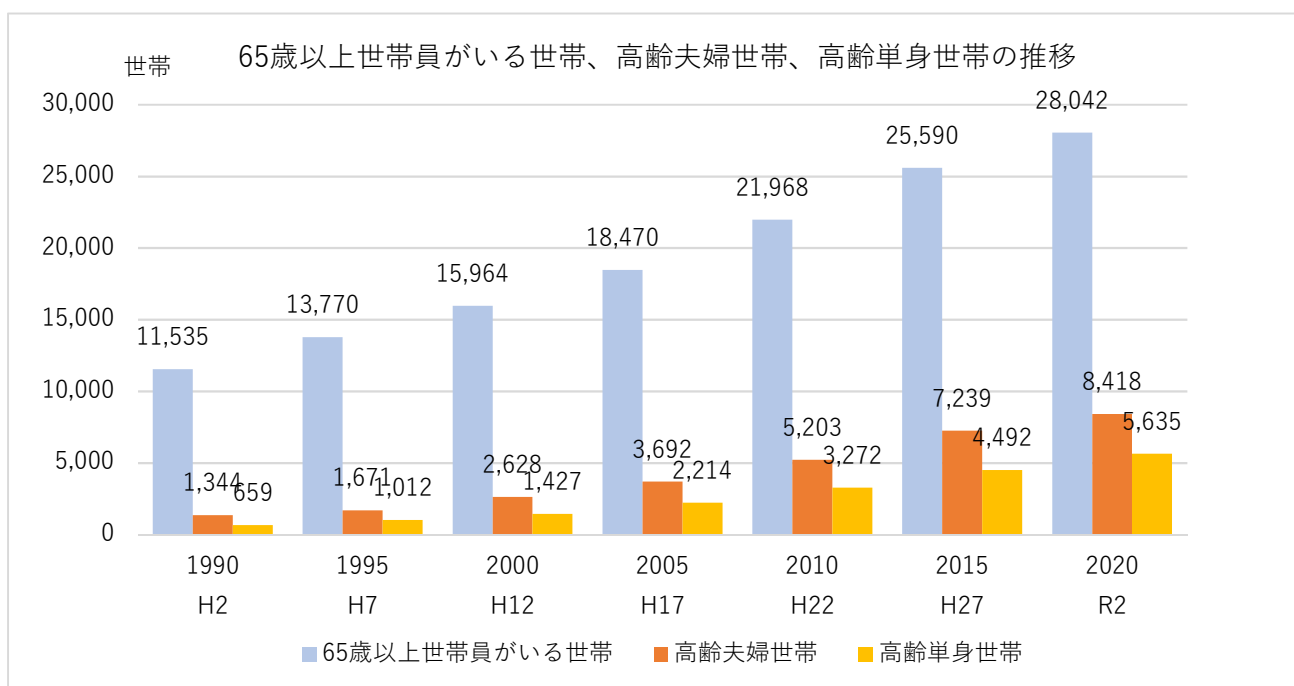
	1990 H2	1995 H7	2000 H12	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2020 R2
65歳以上世帯員がいる世帯	11,535	13,770	15,964	18,470	21,968	25,590	28,042
(増加倍率)	(1.00)	(1.19)	(1.38)	(1.60)	(1.90)	(2.22)	(2.43)
高齢夫婦世帯	1,344	1,671	2,628	3,692	5,203	7,239	8,418
(増加倍率)	(1.00)	(1.24)	(1.96)	(2.75)	(3.87)	(5.39)	(6.26)
高齢単身世帯	659	1,012	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17年を1とした増減）

資料：各年国勢調査

注：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（他の世帯員がいないもの）

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



（４）総住宅数及び空家率

総住宅数は、茨城県、つくば市、ともに増加傾向にあり、空家数も増加しています。

空家率でみると、2018年（平成30年）のつくば市は15.1%で、2008年（平成20年）より低下が続いていますが、茨城県の平均14.8%よりも高い割合となっています。

■総住宅数及び空家率の推移

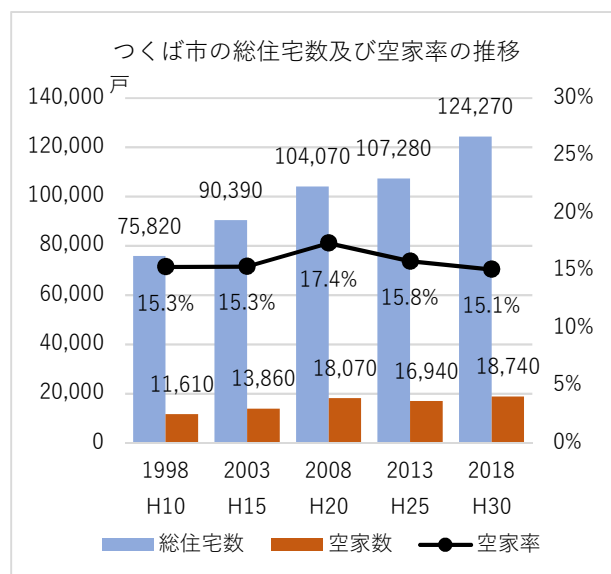
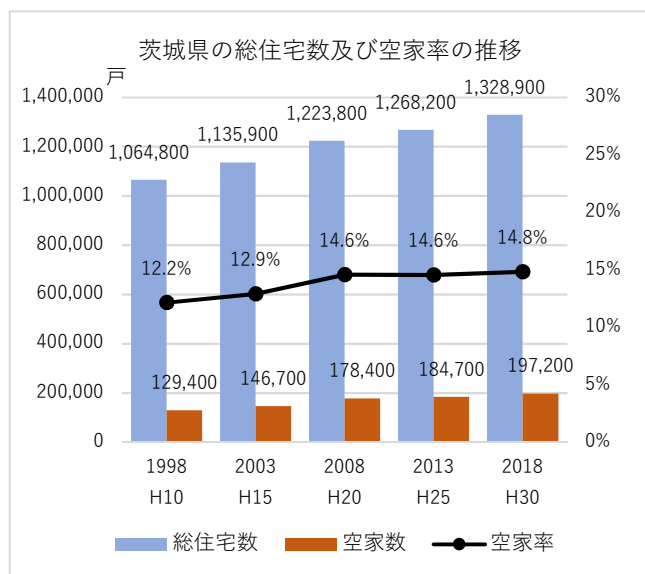
（単位：戸）

		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
	空家数	129,400	146,700	178,400	184,700	197,200
	空家率	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
	空家数	11,610	13,860	18,070	16,940	18,740
	空家率	15.3%	15.3%	17.4%	15.8%	15.1%

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む

※ 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、標本誤差が生じます。



(5) 空家の種類別戸数

本市の空家（共同住宅における空き室数を含む）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。

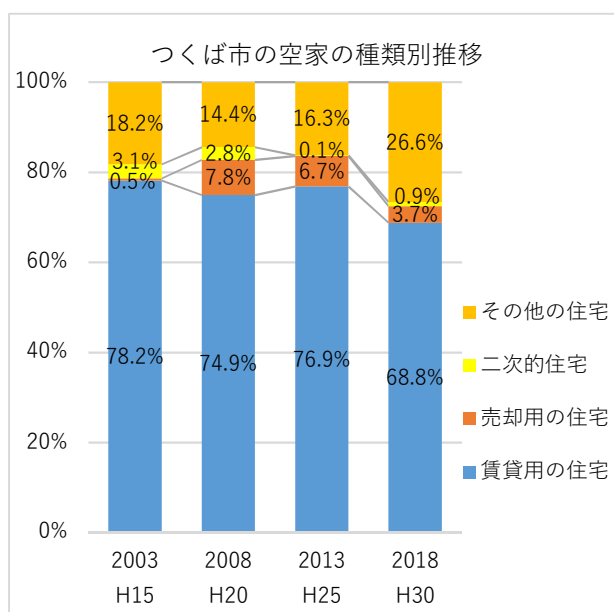
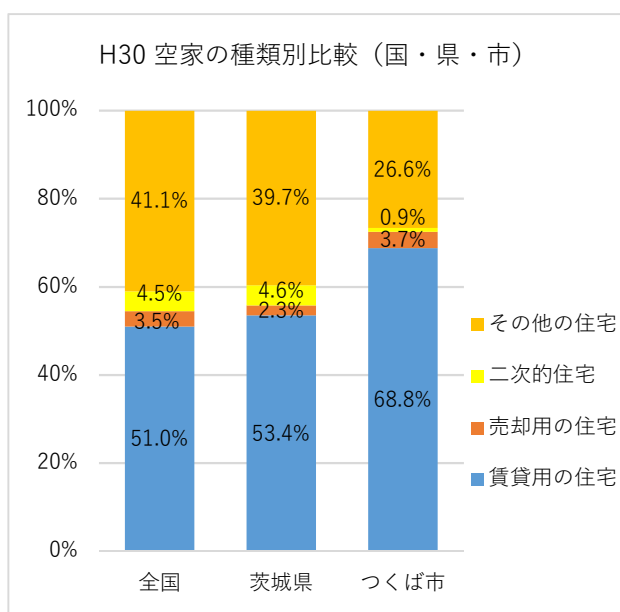
市内における空家の種類別割合の推移をみると、調査年によるバラつきがありますが、2018年（平成30年）では2013年（平成25年）と比較し、「その他の住宅」の割合が大きく伸びています。

■空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）

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

資料：各年住宅・土地統計調査



<空家の種類の定義…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われる住宅で、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：上記以外の人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) 建て方別空家戸数

建て方別に本市の空家の推移をみると、空家全体の約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。

2018年（平成30年）では、2013年（平成25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、これが空家戸数増加のほとんどを占めています。

■建て方別空家戸数

（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

(7) 県内各市との比較からみた市の空家の現状

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

■県内各市の空家の割合（高い順）

		住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率
1	鉾田市	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)	その他の 住宅数 (戸)	その他の 住宅率
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	鉾田市	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：H30 年住宅・土地統計調査

注：住宅総数には「不詳」を含む

2 市内の中古物件の現状

市内の中古物件市場の現状がわかる統計調査がないことから、不動産情報サイトより、おおまかな市内の中古物件の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：2022年（令和4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

（件数：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%	所在が、谷田部地区及び茎崎地区であるものが全体の6割強を占め、空家の多い地区と重なっている
建築条件付き土地	25	3.9%	
計	633	100.0%	

資料：不動産情報サイト/アットホーム（2022年（令和4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

（件数：件）

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

資料：不動産情報サイト/アットホーム（2022年（令和4年）9月）

3 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2013年（平成25年）以降、現在まで753件にのびります。
- ・ 対応完了件数は365件（情報提供件数の48.5%）です。
- ・ 相続放棄等により、管理者が不在となった管理不全な空家があります。
- ・ 情報提供のあった空家については、必要に応じて所有者等に維持管理業者を紹介し、対応を促しています。
- ・ 情報提供件数は、年ごとに増加傾向にあり、2021年度（令和3年度）は135件となっています。

■年度別情報提供件数

（年度：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2015年度（平成27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（2022年（令和4年）3月31日現在）

年度	H27	H28	H29	H30	H31(R1)	R2	R3	累計
登録物件数	1	3	10	2	11	8	7	42
利用登録者数	6	13	31	37	31	35	50	203

注：第1期期間の4か年（H30～R3）では、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（2022年（令和4年）3月31日現在）

年度		H27	H28	H29	H30	H31(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、H30（神奈川県）とR3（宮崎県、岡山県、千葉県）の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）の所在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。

■利用登録者の所在地と利用方法

（単位：人）

	所在地		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、2020年度（令和2年度）より補助金を交付しています。
- ・ 2020年度（令和2年度）及び2021年度（3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、2021年度（3年度）より改修補助金を交付しています。

<実績>	2021年（令和3年度）	交付1件（富士見台・高齢者憩いの広場）

（4）その他の関連施策

- ・ 2018年（平成30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。
- ・ 2016年度（平成28年度）の実態調査結果を活用し、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 : 2022年（令和4年）8月1日～2022年（令和4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 : つくば市が管理する空家情報（2022.7.12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（2022.7.7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^{※1}あり
- D 対応必要なし

^{がいぜんせい}
※1 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

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 看板の仕上り材料の剥落、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
		雑草の繁茂について		A ・ B ・ C ・ D
		③	※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	
	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。

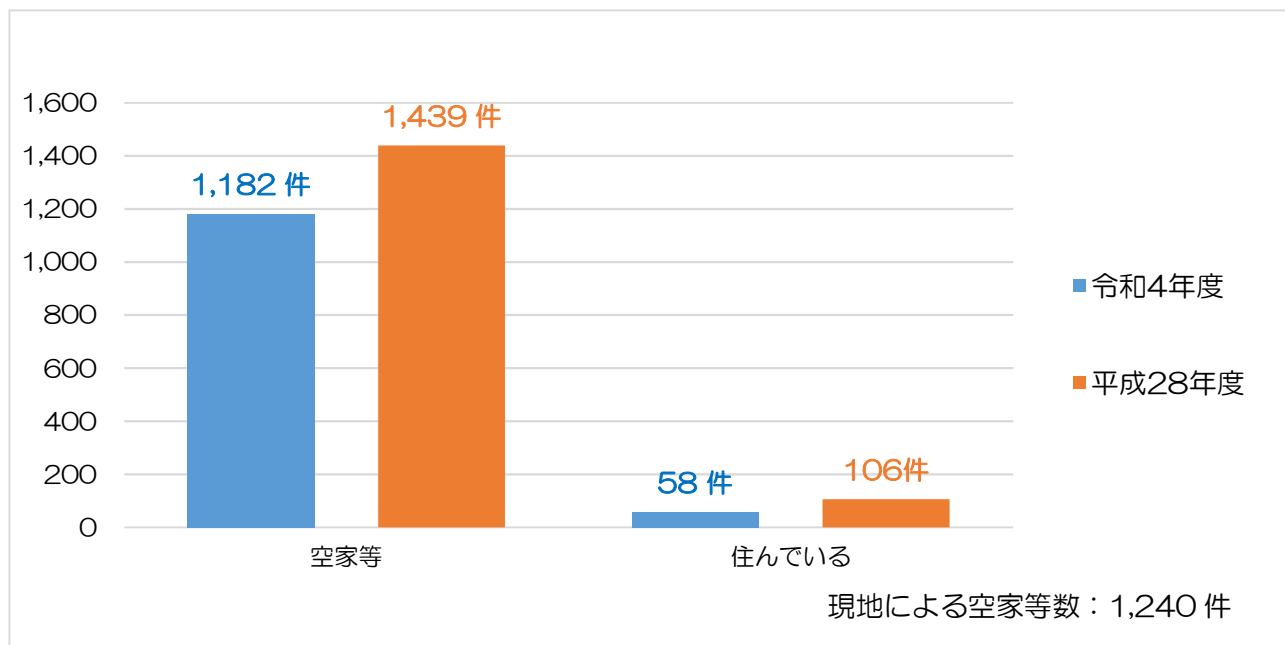
(5) 調査結果の概要

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58件を除くと、空家等数は1,182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】

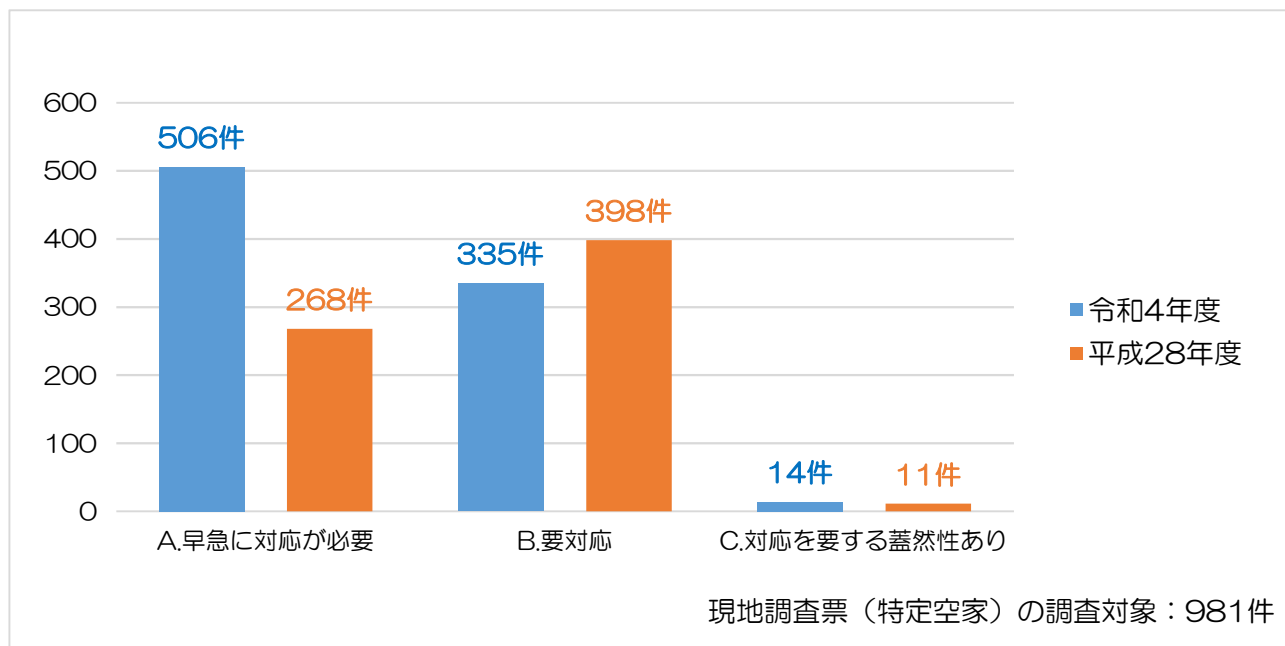


② 「現地調査票（特定空家）の調査対象」のランク別件数

空家等1,182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」と判定したものです。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」と「Ⅳ 立木・雑草、防犯・安全」に1箇所でもA「Yes」と判定したものです。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」と判定したものです。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。

上記、A～Cに当てはまらないものが、D「対応の必要なし」となります。

③ 地区別の空家等数と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325件（28%）、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。

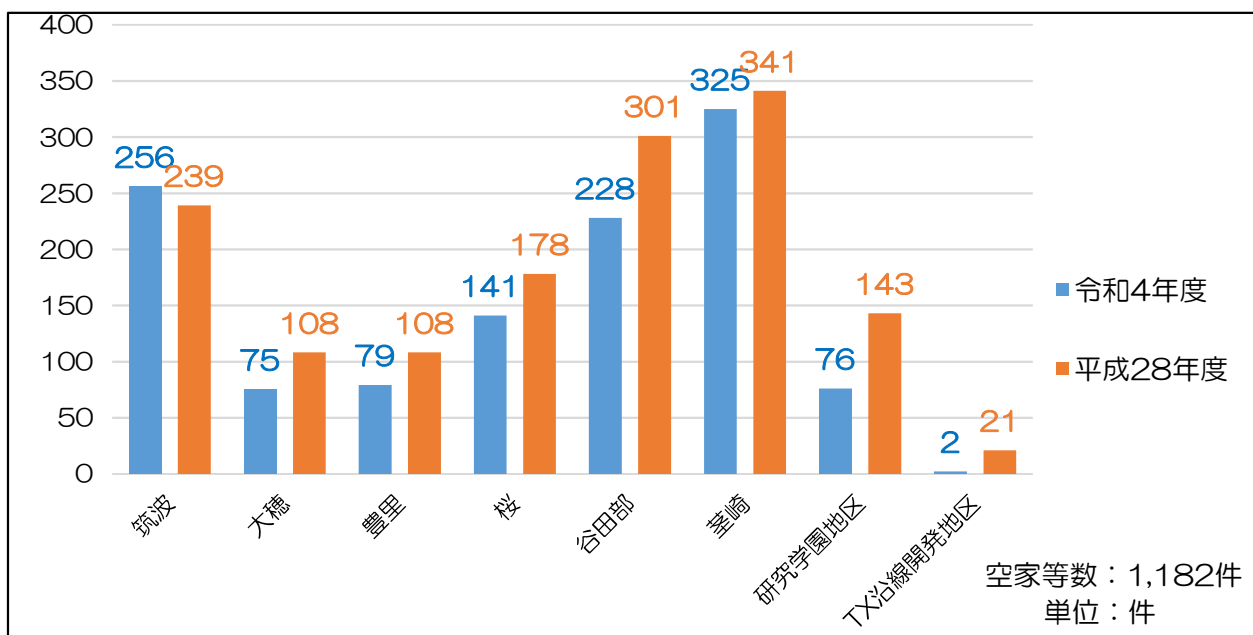
特定空家候補について、戸建て住宅の世帯数に対する特定空家候補の割合（特定空家等候補率A）では、筑波地区（3.5%）と荃崎地区（3.2%）の2地区が特に高くなっています。

【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 ⑤=④/①	特定空家等率B 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	325	4.1	250	3.2%	76.9%
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	1,182	2.3	855	1.6%	72.3%

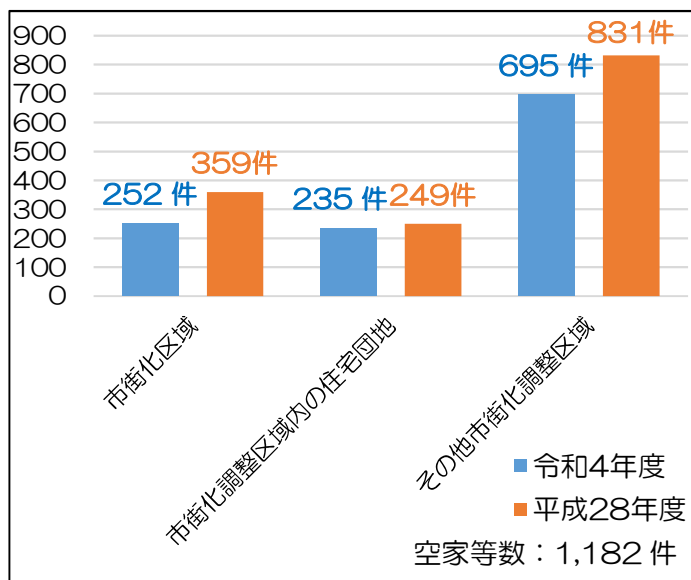
※1 「令和2年国勢調査 小地域集計 第8-1表 住宅の建て方別一般世帯数一町丁・字等」の一般世帯数・一戸建の値

【地区別の空家等数の割合】

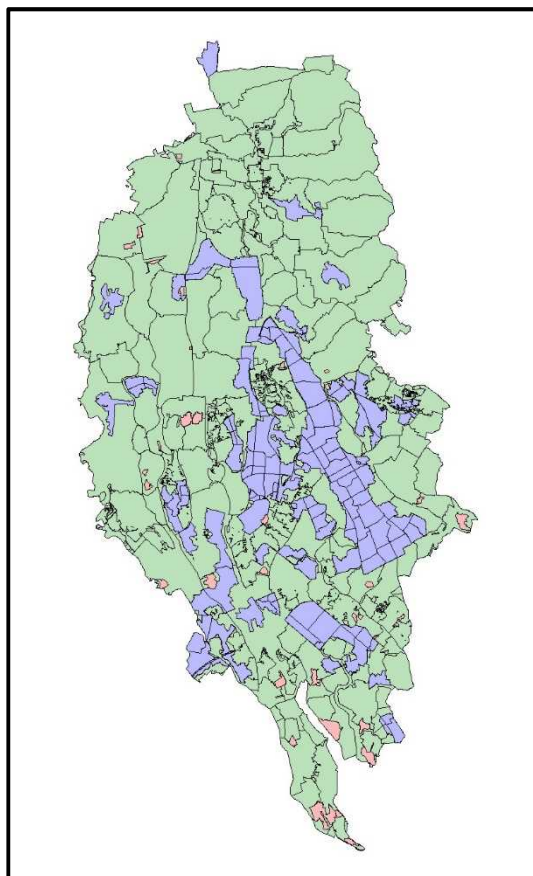


④ 市街化区域及び市街化調整区域別の分布

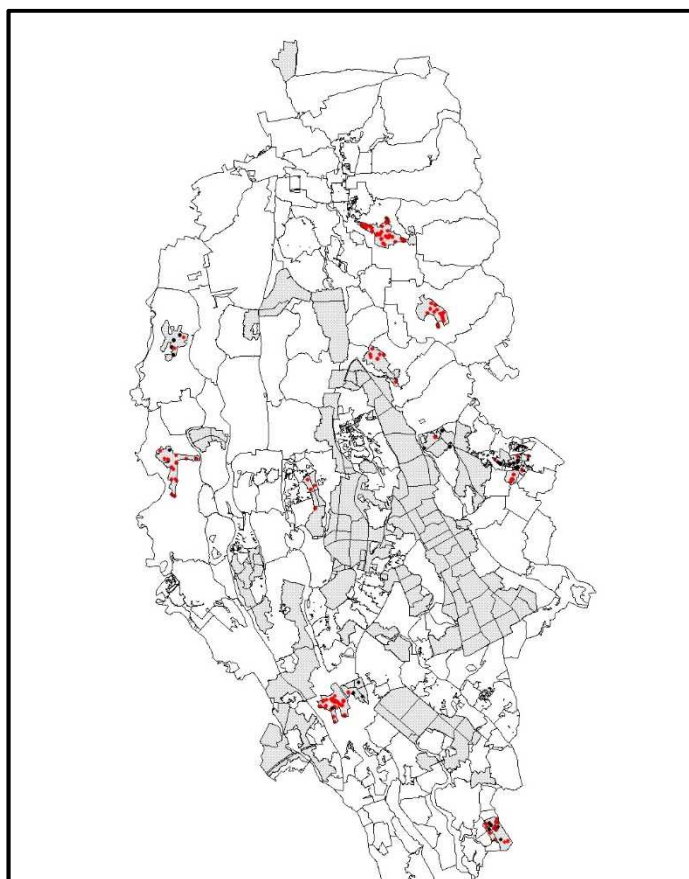
市街化区域内の空家等が252件（21%）、市街化調整区域内の空家等が930件（79%）であり、市街化調整区域のうち、住宅団地の空家等が235件（20%）、その他が695件（59%）となっています。



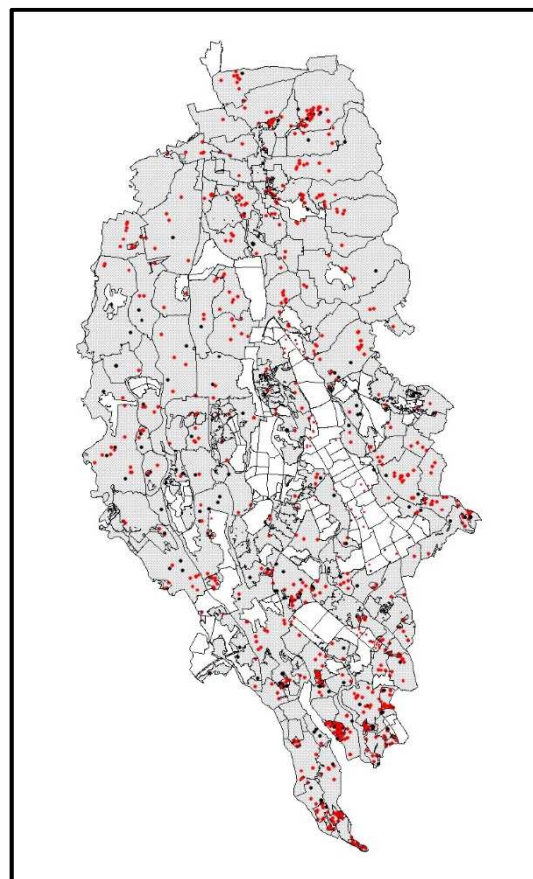
区域図



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

2022年（令和4年）10月19日から2022年（令和4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	328 票
回答率	29.6%

(5) 空家の状況

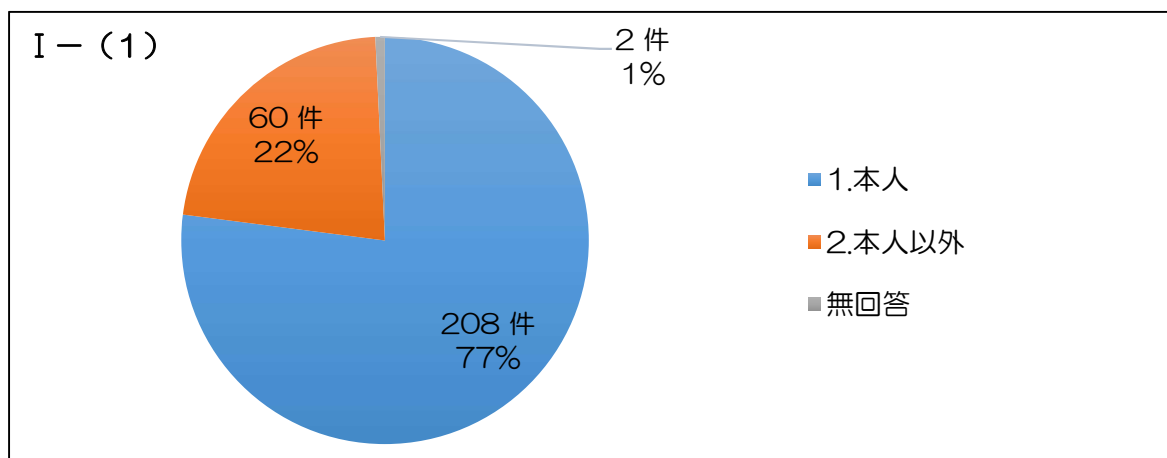
回収票のうち、「住んでいる」との回答のあった58件を除く270件について集計を行いました。

分類	票数
調査票回収数	328 票
うち空家である	270 票
うち住んでいる	58 票

(6) 調査結果の概要

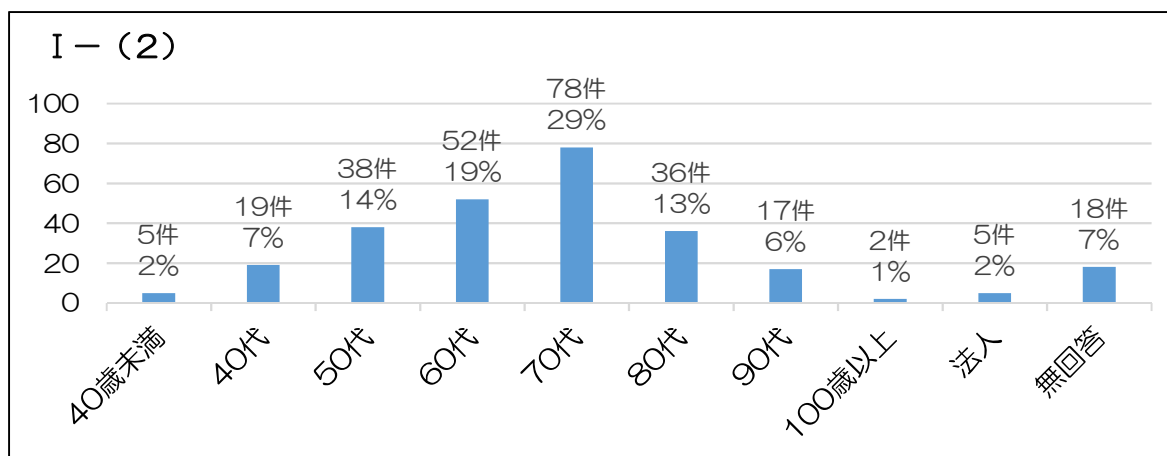
I 所有者について

(1) 本アンケートの回答者はご本人ですか？（1つ選択）



空家と回答分：270 通

(2) 所有者様の満年齢をお答えください

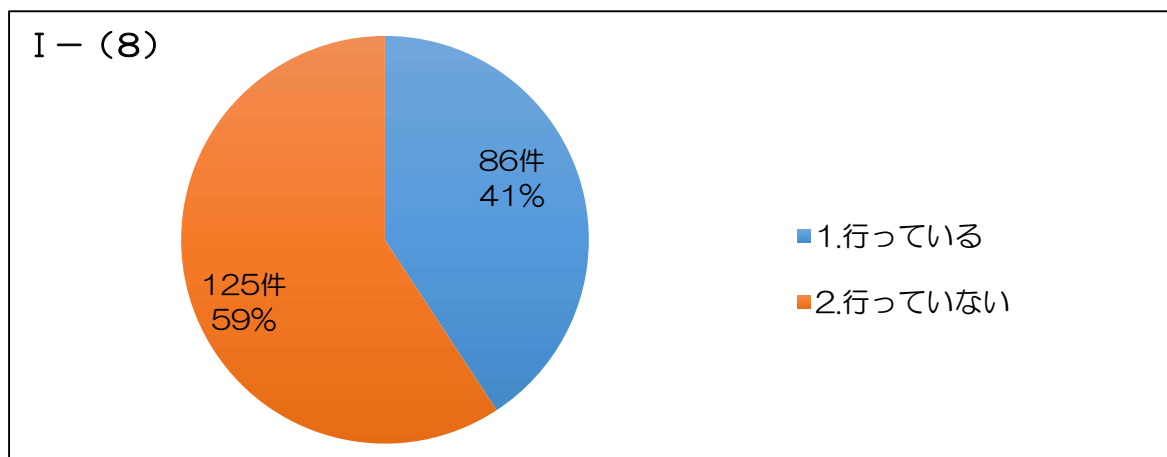


空家と回答分：270 通

所有者の年齢は、70代が78件（29%）と最も多く、次いで、60代が52件（19%）、50代が38件（14%）、80代が36件（13%）となっています。60代以上所有者が185件（68%）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？

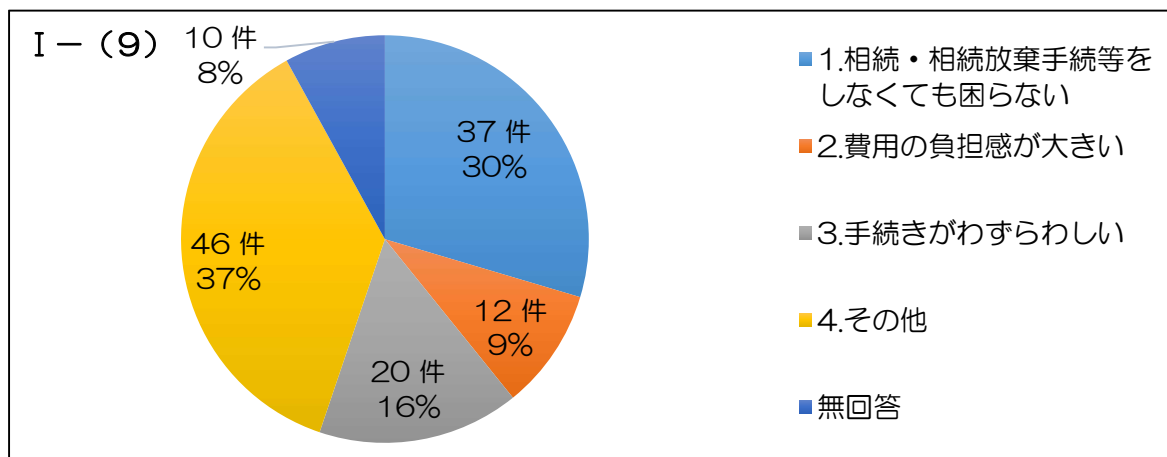
(1つ選択)



調査対象住宅が相続物件：211 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125件（59%）となっており、相続や相続放棄の手続が取られないままの空家が多くなっています。

(9) 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)



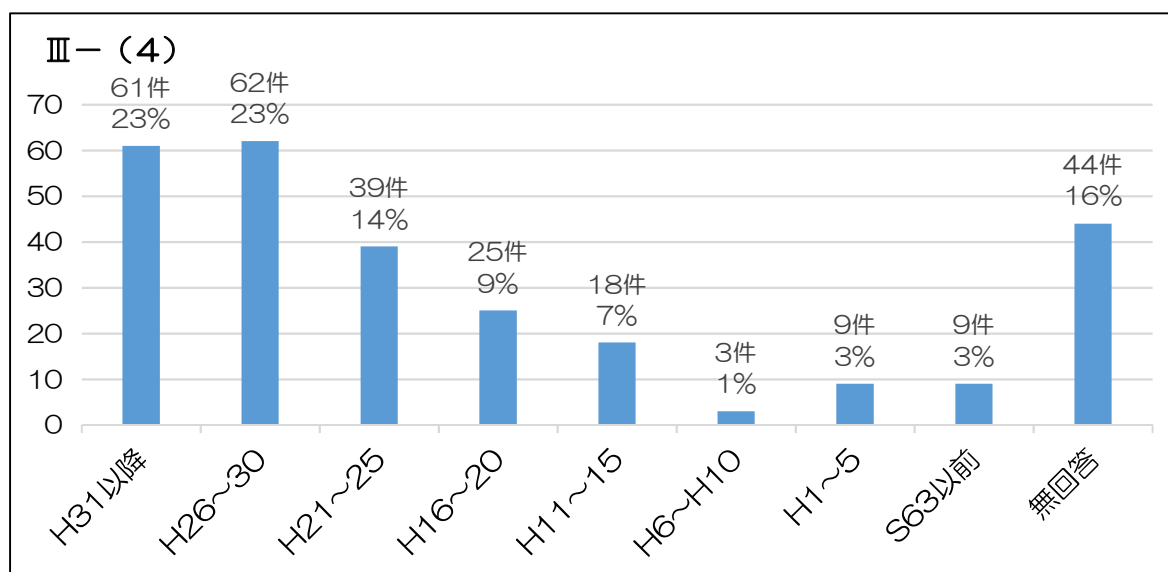
(8) で2と回答：125 件

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37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12件（9%）となっています。

また、その他は46件（37%）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。

Ⅲ 住宅の使用について

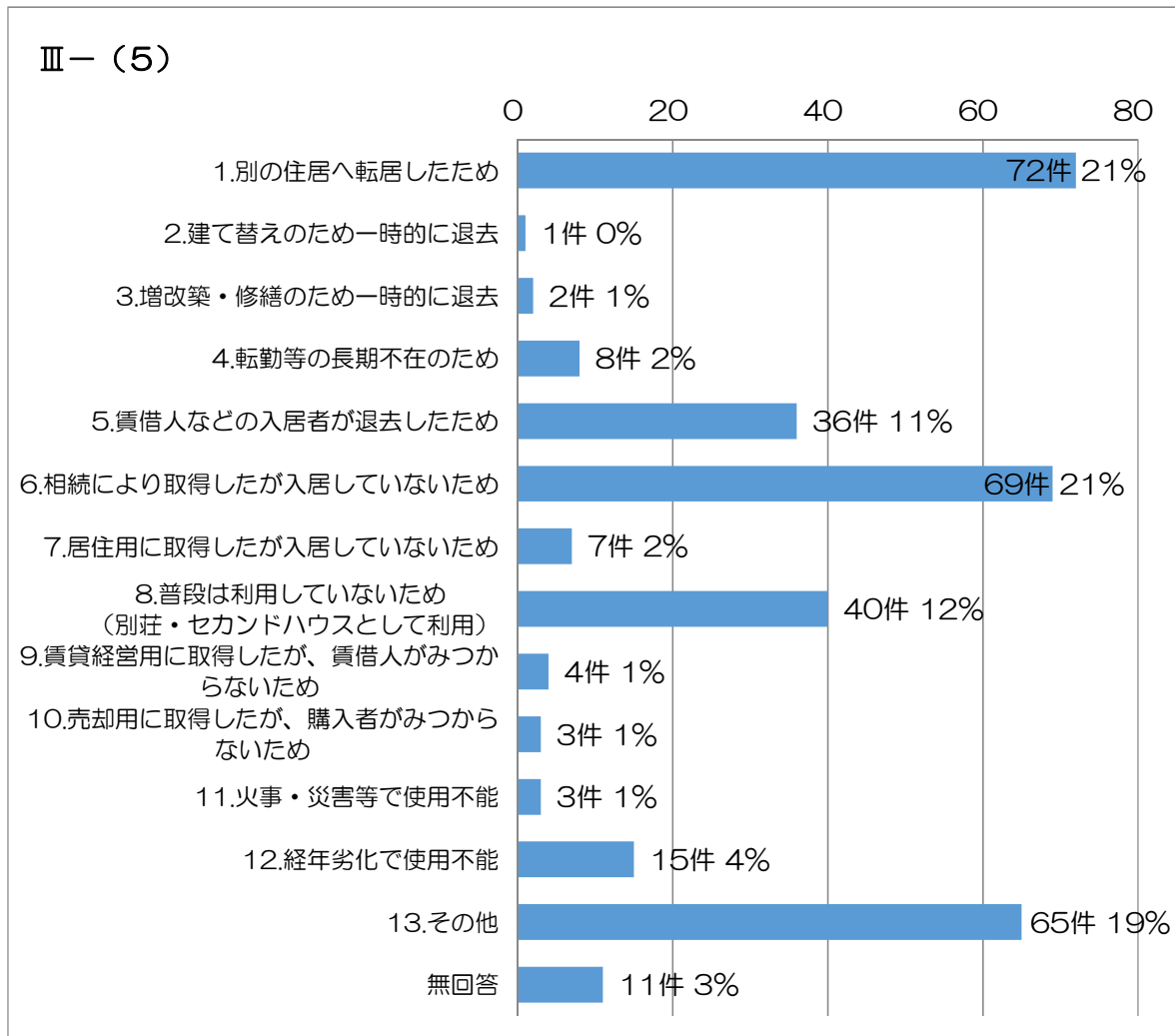
(4) その住宅が空家になった時期はいつですか？（1つ選択）



空家と回答分：270 通

空家となった時期は、「H26～H30」が62件（23%）で最も多く、次いで、「H31以降」が61件（23%）、「H21～H25」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。

(5) 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）



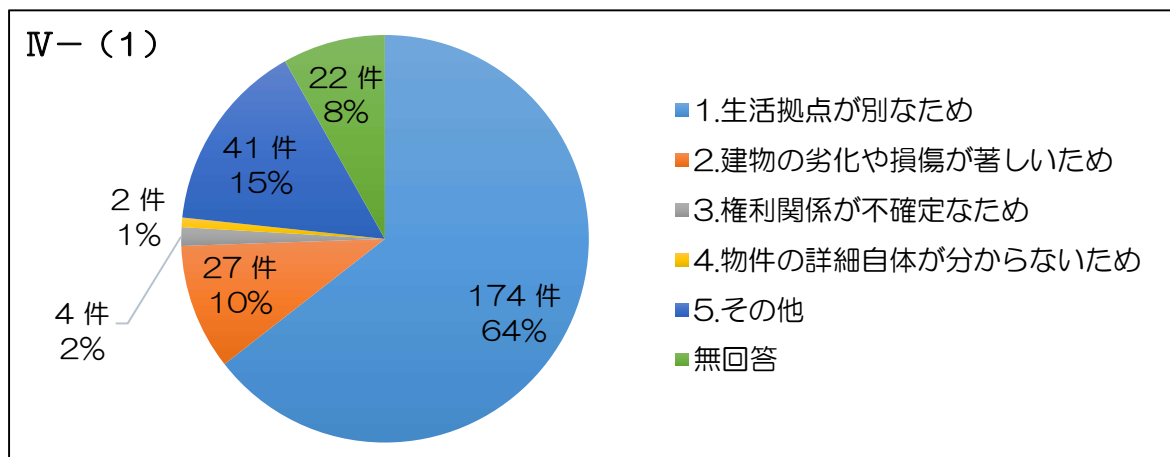
回答数：336 件

空家になったきっかけは、「別の住居に転居したため」が72件（21％）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69件（21％）、「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（12％）、「賃借人等の入居者が退去したため」が36件で11％となっています。

また、その他は65件（19％）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

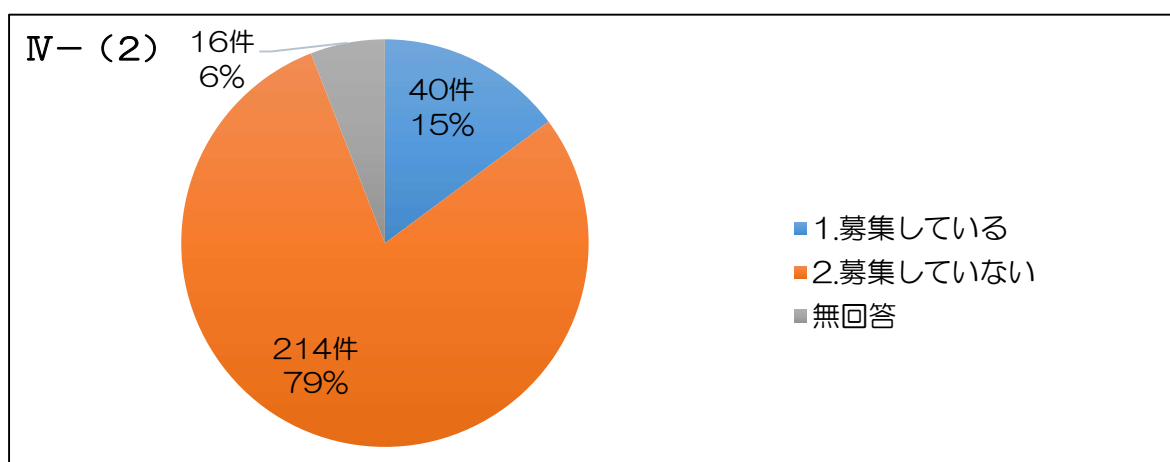
（１）現在、利用していない理由は何ですか？（１つ選択）



空家と回答分：270 通

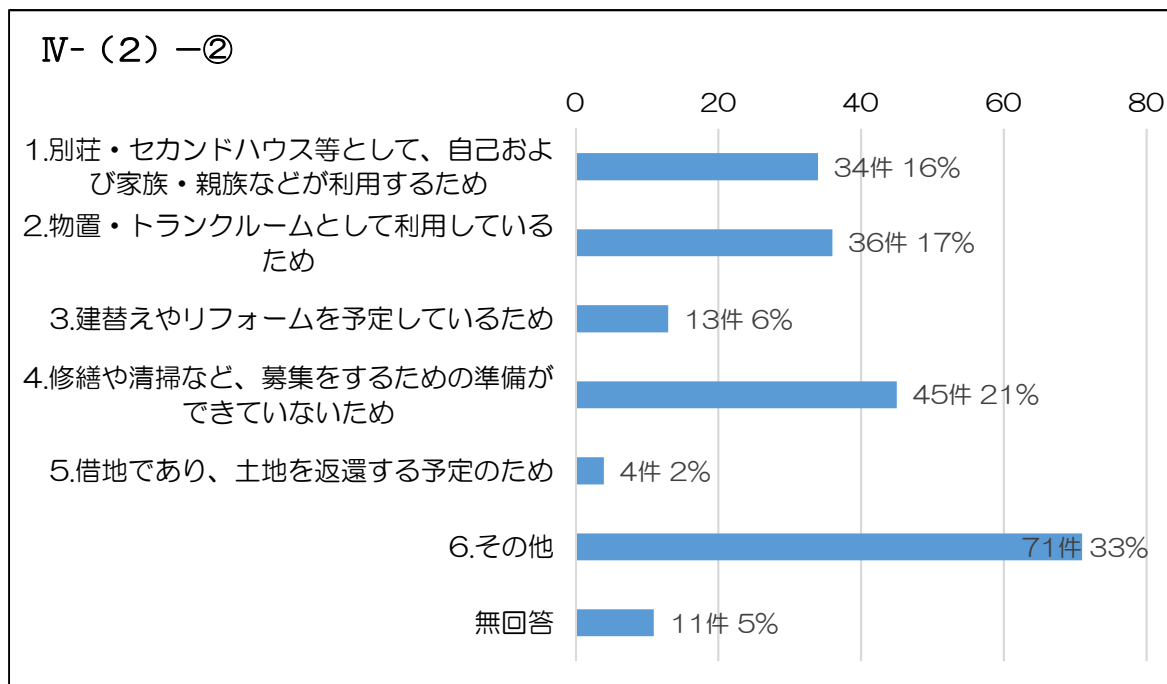
（２）その住宅は現在、「売却先（購入者）又は賃貸の入居者募集」をしていますか？

（１つ選択）



空家と回答分：270 通

②「2.募集していない」その理由は？（1つ選択）



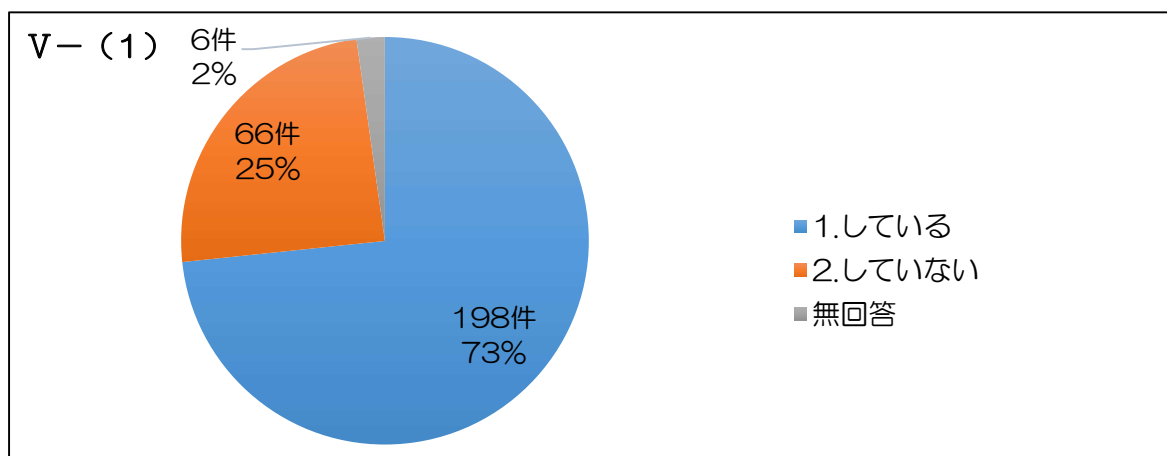
（2）で2と回答：214 件

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40件（15%）、「募集していない」は214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、「物置・トランクルームとして利用しているため」や「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。

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。

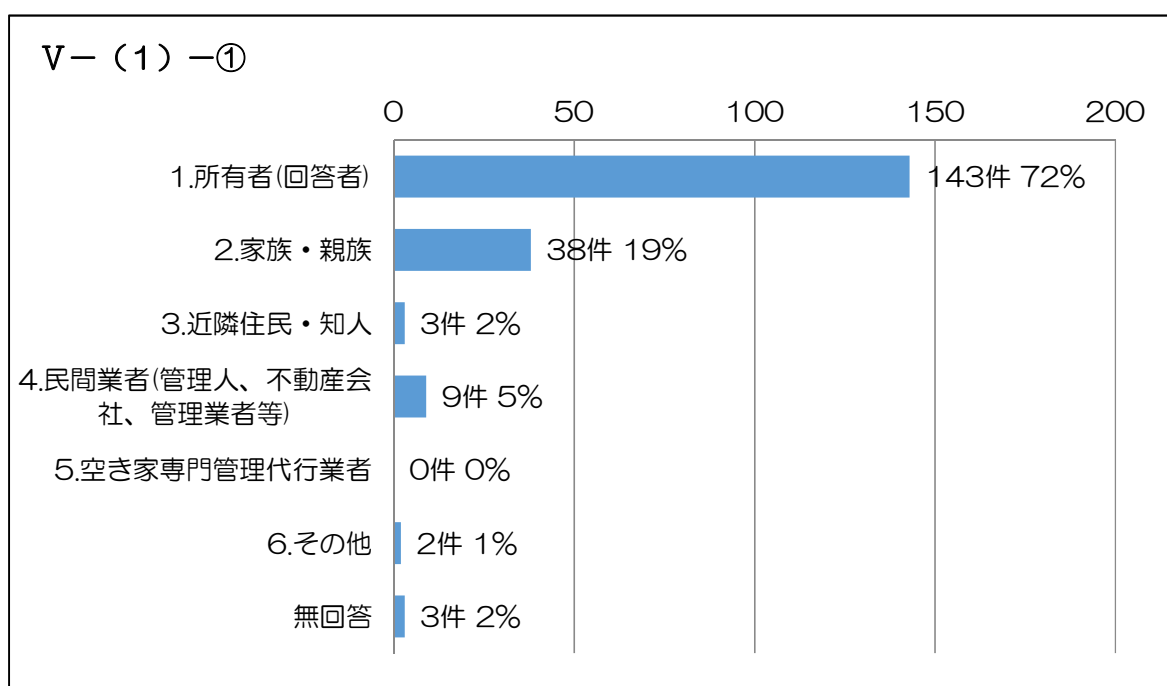
V 調査対象住宅の維持管理について

(1) 維持管理されていますか？



空家と回答分：270 通

①維持管理者はどなたですか？（1つ選択）

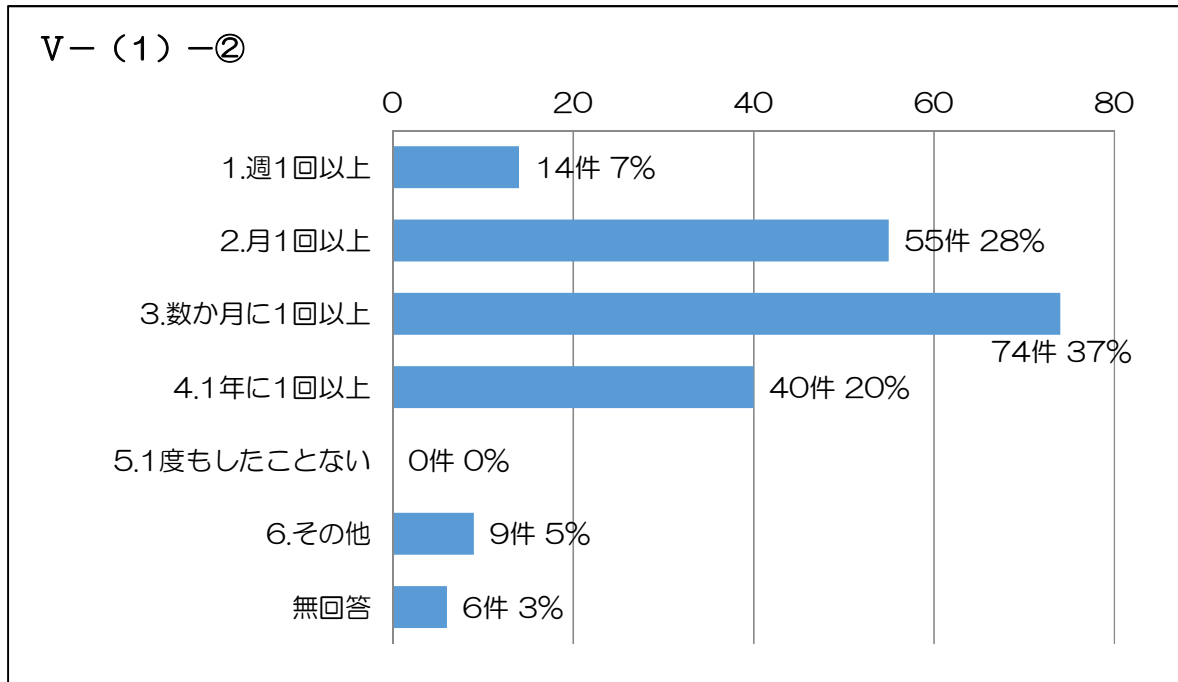


(1) で1と回答 198 件

維持管理については、維持管理を「している」が198件（73%）、「していない」が66件（25%）となっています。

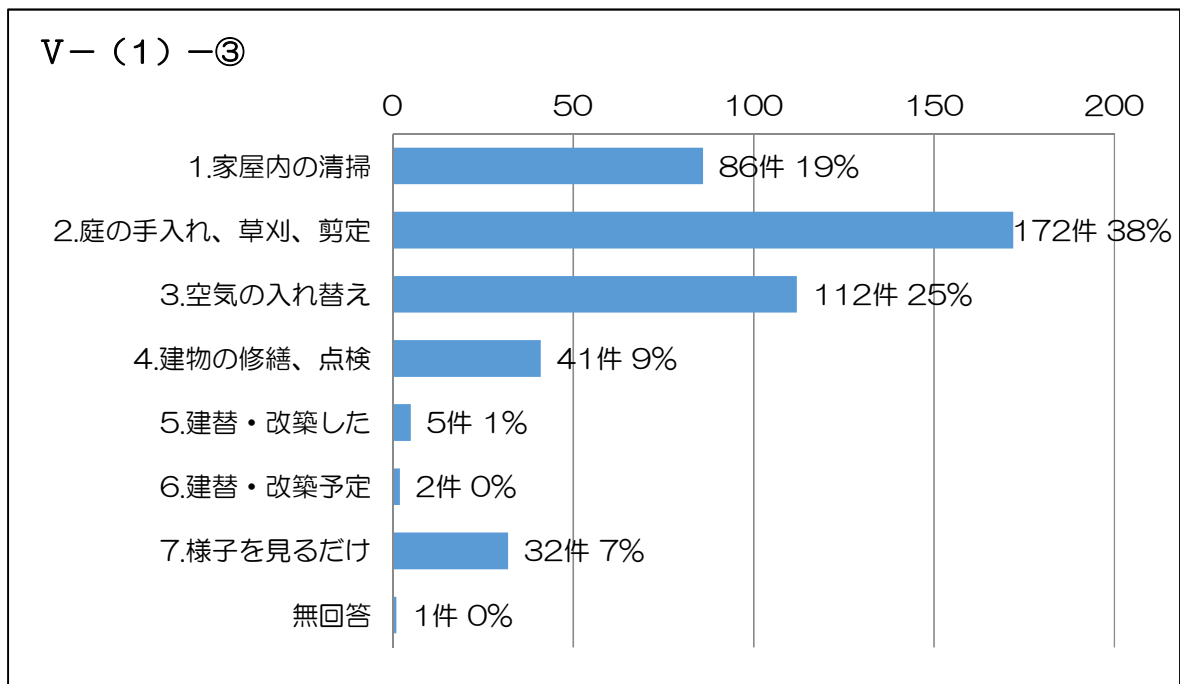
維持管理の主体は、「所有者（回答者）」が143件（72%）、「家族・親族」が38件（19%）、「民間業者（不動産会社、管理業者等）」が9件（5%）となっています。

②頻度は？（1つ選択）



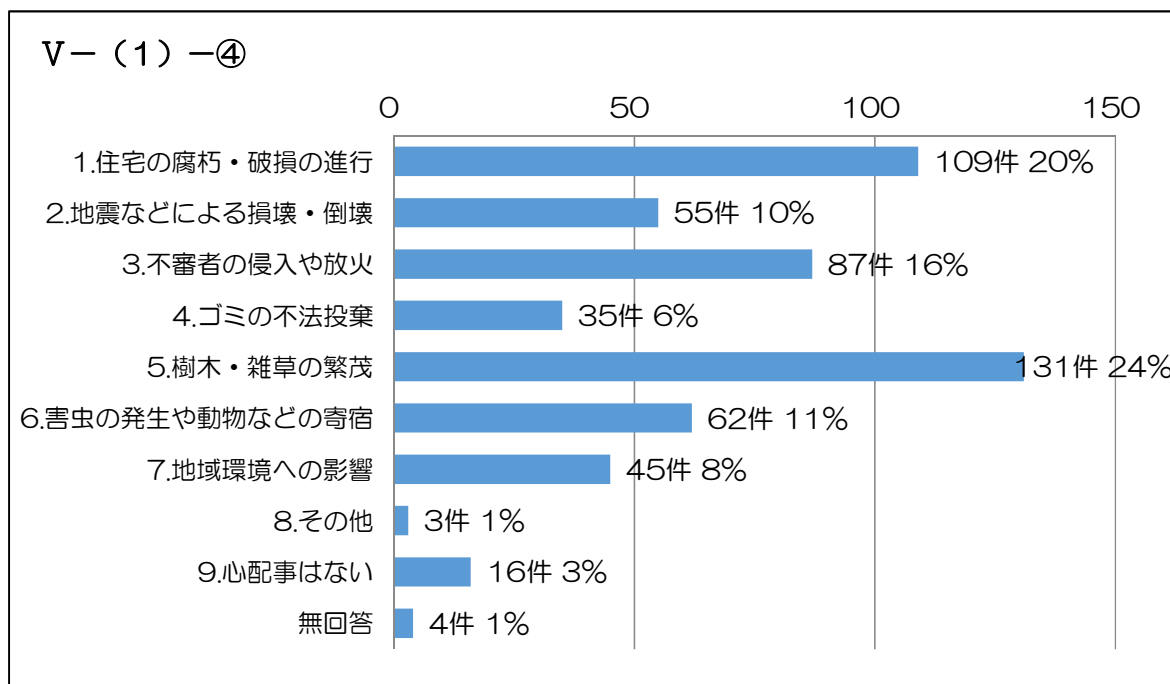
（1）で1と回答 198 件

③維持管理方法は？（複数選択可）



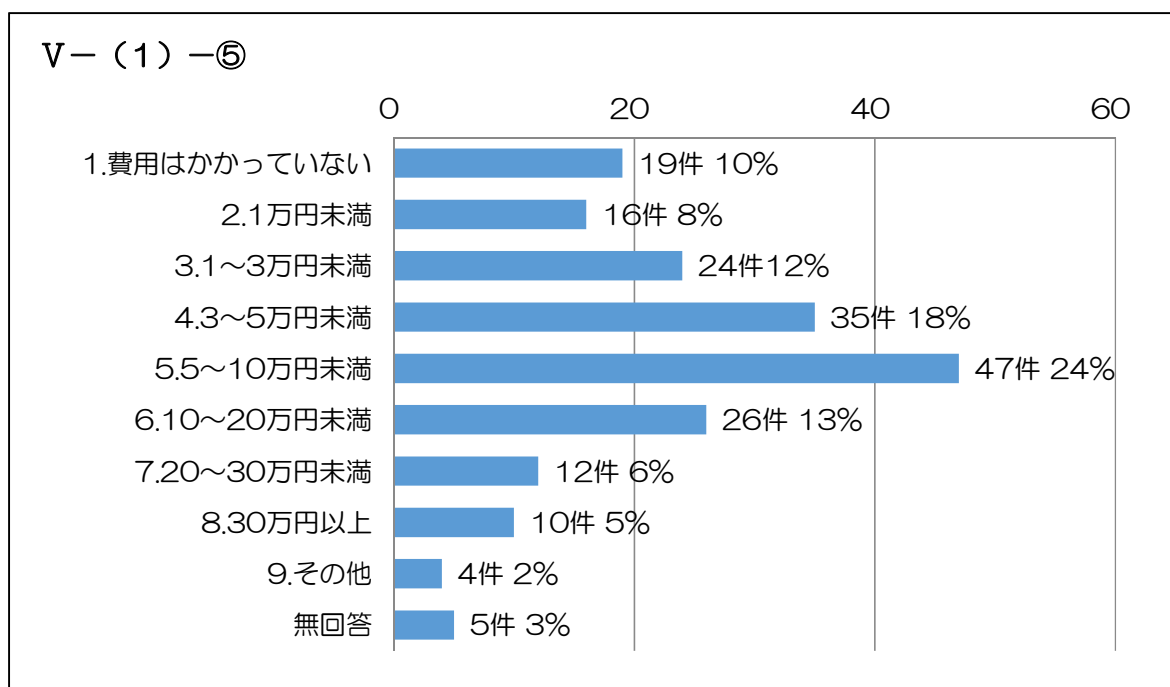
（1）で1と回答 198 件のうち回答数：451 件

④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）



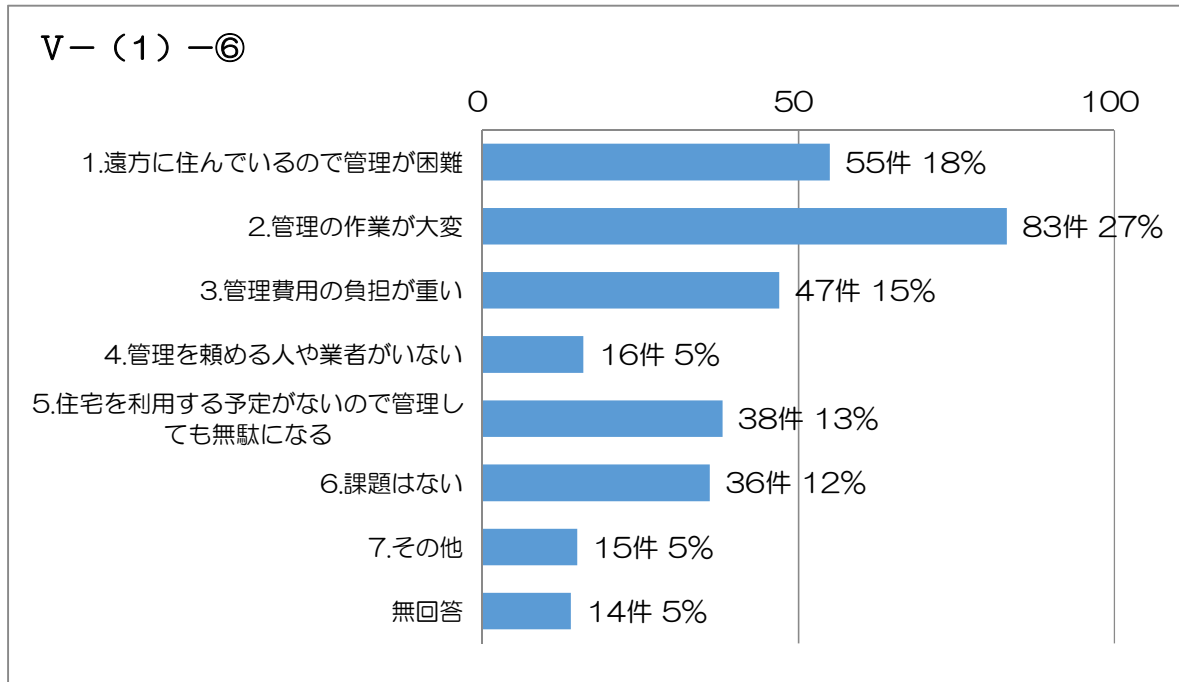
（１）で1と回答 198 件のうち回答数：547 件

⑤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）



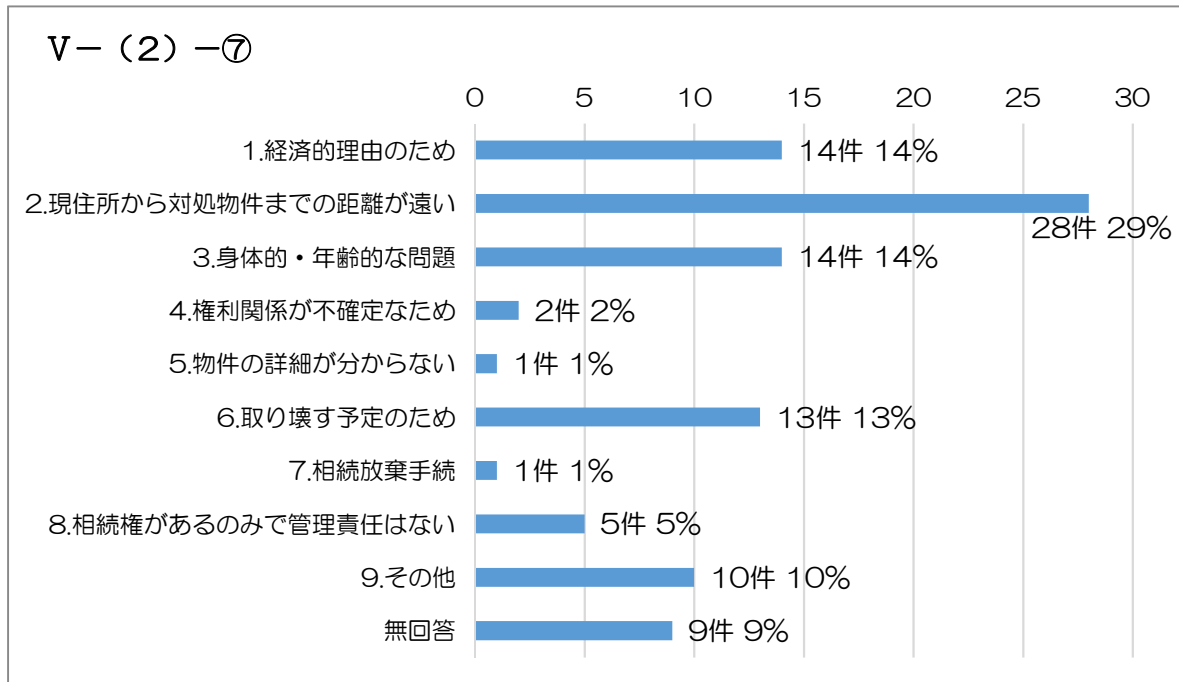
（１）で1と回答 198 件

⑥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 198 件のうち回答数：304 件

⑦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 66 件のうち回答数：97 件

維持管理の頻度については、「数か月に１回以上」が74件（37％）で最も多く、次いで、「月１回以上」が55件（28％）、「１年に１回以上」が42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172件（38％）で最も多く、次いで、「空気の入替え」が112件（25％）、「家屋内の清掃」が86件（19％）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131件（24％）で最も多く、次いで、「住宅の腐朽・破損の進行」が109件（20％）、「不審者の侵入や放火」が87件（16％）となっています。

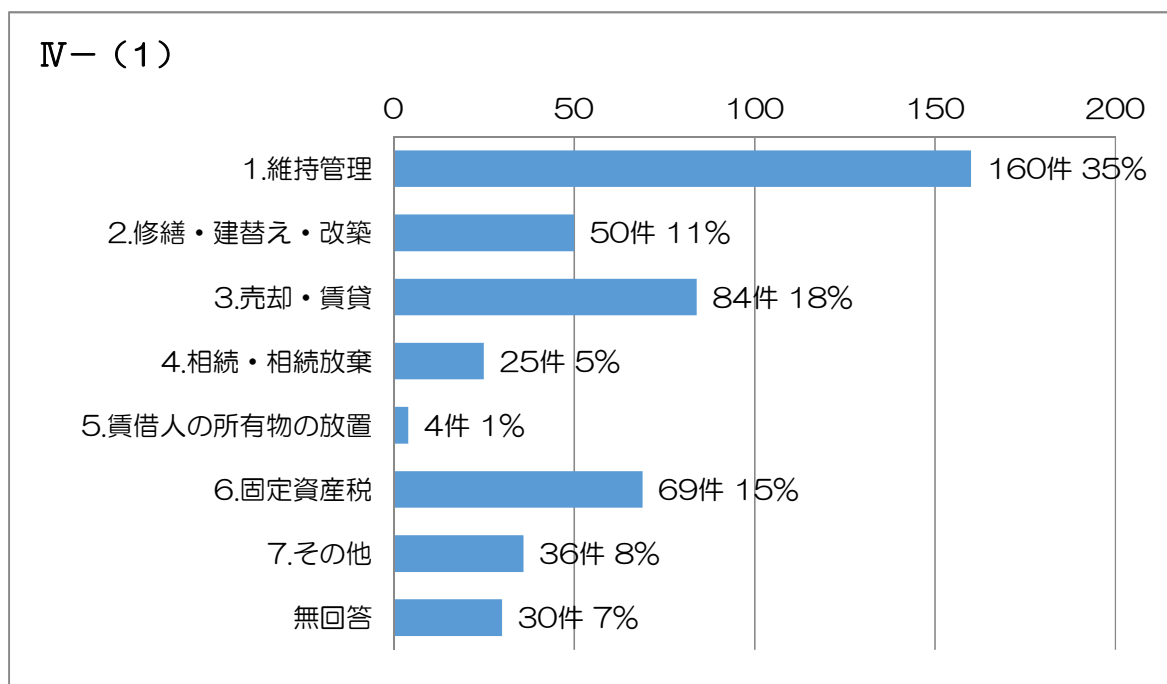
維持管理に要する費用については、「５～10万円未満」が47件（24％）で最も多く、次いで、「３～5万円未満」が35件（18％）、「10～20万円未満」が26件（13％）となっています。

維持管理する上での課題については、「管理の作業が大変」が83件（27％）で最も多く、次いで、「遠方に住んでいるので管理が困難」が55件（18％）、「管理費用の負担が重い」が47件（15％）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28件（29％）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（14％）のほか、「取り壊す予定のため」が13件（13％）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）



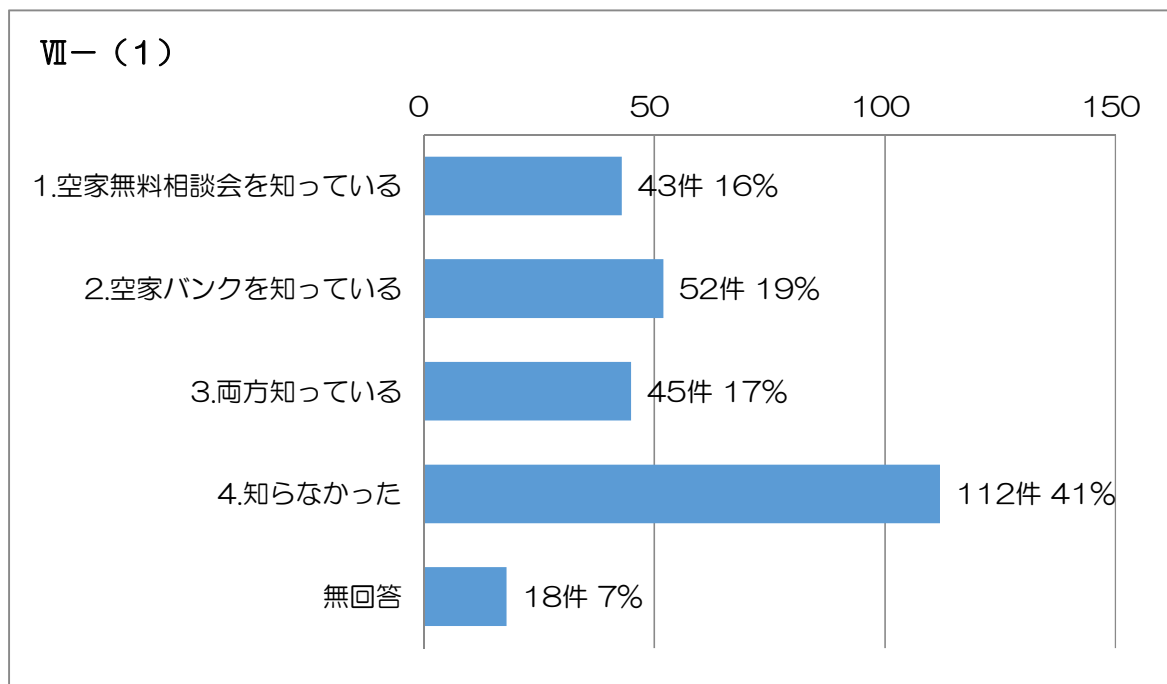
空家と回答分 270 通のうち回答数：458 件

空家について困っている点については、「維持管理」が160件（35%）で最も多く、次いで、「売却・賃貸」が84件（18%）、「固定資産税」が69件（15%）、「修繕・建替え・改築」が50件（11%）、「相続・相続放棄」が25件（5%）、「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。

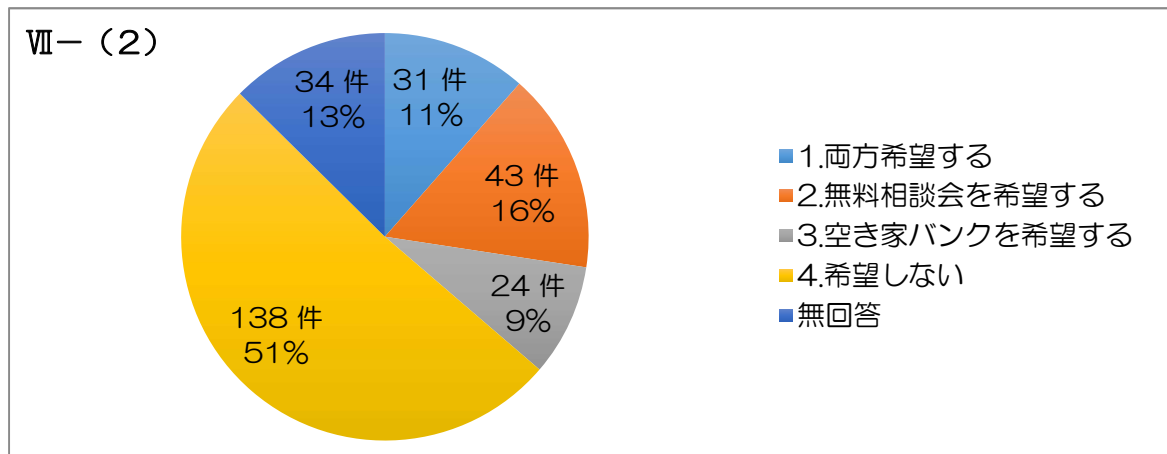
Ⅶ 市の施策について

（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 270 通

（２）施策の利用について（１つ選択）



空家と回答分：270 通

(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（29%）、60代以上が約7割を占めています。

空家の築年数は、築後40～49年が最も多く（34%）、その大半が木造の1階建て又は2階建てとなっています。

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、「H26～H30」が最も多く（23%）、次いで、「H31以降」（23%）で、46%が2014年（平成26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」（21%）や、「相続により取得したが入居していないため」（21%）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。

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73%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「身体的・年齢的な問題」、「経済的理由」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（35%）、次いで、「売却・賃貸」（18%）、「固定資産税」（15%）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270通のうち112件（41%）となっており、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

- ・ 空家対策の対象となる「空家のうち、その他の住宅」は、国や県と比較すると低い割合ですが、2018年（平成30年）では2013年（平成25年）と比較し、割合が大きく伸びています。
- ・ 本市では人口・世帯が増加傾向にありますが、2035年（令和17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。高齢化の進展は空き家の増加要因となります。
- ・ 高齢者の方々が住む住宅が将来空家にならないような防止対策をさらに進めていく必要があります。
- ・ 本市では、「空家のうち、売却用住宅及び賃貸用住宅」の割合が高くなっていますが、一戸建住宅と共同住宅等を比較すると、一戸建住宅の空家ではその他の住宅の割合が高く、これらの住宅について市場における流通の促進を図ることも有効な空家数の減少につながると考えられます。

(2) 市内の中古物件の現状と課題

- ・ 市内には一定規模の中古市場があり、条件のよい空家であれば、民間の売買が成立する状況にあると推定されるため、民間不動産事業者との適切な役割分担を図り、一体となって空家対策に取り組んでいく必要があります。

(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

- ・ 当市への適正管理相談は、過去9年間で700件を超えました。年ごとに増加傾向にあり2021年度（令和3年度）は135件に上りました。内容は主に、維持管理に関する空家周辺の居住者からの苦情です。
- ・ こうした苦情に対し、所有者には維持管理業者を紹介するなどの対応を促していますが、対応ができたものは過半に満たない48.5%です。
- ・ 周辺の生活環境を害したり、住民に被害を及ぼしたりする恐れがある空家（管理不全等の空家）は適正管理相談数の約半数となる338件でした。そのうち、危険・有害で放置することが不適切な空家（特定空家等）は3件でした。
- ・ 空家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に結びつける必要があります。
- ・ 相続放棄により所有者不在となった空家等の管理については、ほとんどが放置されたまま管理不全になってしまい、有効な対策が見いだせない状態です。
- ・ 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、情報の管理量も増加してお

り、効率的なデータベースの構築が必要となっています。

②空家バンク

- ・ 2015年度（平成27年度）に開始した空家バンクは、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、利用登録なしでの成約件数が20件ありました。
- ・ 利用希望が多い割に登録物件が少ない、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、などの課題があります。

③補助金

- ・ 2020年度（令和2年度）に開始した「空家活用補助金」について、まだ利用実績がありません。現在、補助の対象を「市外からの移住者」としていますが、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賃貸住宅が担っていると考えられます。
- ・ 2021年度（令和3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その他

- ・ 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。物件や所有者により個々の空家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930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。2016年度（平成28年度）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が必要です。

（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歳代以上が多く、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、予防的な観点からの対策に取り組む必要があります。
- ・ 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、一層の啓発が必要です。

- ・ 空家になっているきっかけの回答に「市街化調整区域で解体すると建替えができないため」がありますが、本市で2019年（令和元年）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1973年（昭和48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も必要と考えられます。

2 施策展開の実施状況の把握・検証

第1期計画後の経緯や社会情勢の変化等を踏まえた「着眼点」を設け、これに基づいて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対策が求められている
- ② 利用が停滞している空家バンクの活用促進が求められている
- ③ 様々な団体などとの連携拡大が求められている
- ④ 地域特性を踏まえながら「つくば市らしい空家対策」が求められている

① 空家をめぐる環境変化への対応

- ・ 人口の増加が続いており、住宅・土地統計調査（H30）によれば、空家対策の対象となる「空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（H25）2,760戸から（H30）4,990戸へと増加しています。
- ・ 適正管理相談の対応完了件数は365件（情報提供件数の48.5%）、特定空家等は3件で、うち1件で略式代執行を実施しました。空家は今後も増えることが見込まれ、適正に管理されない空家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（H30～R3）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

- ・ つくば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対策の実施

- ・ つくば市では、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、管理不全な空家を増やさないための周知・啓発など、活用・予防策を充実させることが空家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
空家の適切な管理				
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、空家所有者へ啓発冊子を郵送	空家所有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、空家管理の適正化につなげる	①③
(2) 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、空家所有者への管理団体等の紹介や問合せにも対応	遠隔地所有者等からの住宅管理相談が少ない	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	①③
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	空家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
(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 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	管理不全空家の情報提供に対し、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の時間がかかる	継続して実施 民法改正による登記等の住所変更手続の啓発	—
(2) 地域との連携	空家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空家所有者の情報は得られにくい	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	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『空家バンク制度』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 全国版空き家バンク（ライフ、アットホーム）への掲載	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	
		利用が個人に限定されている	NPO など団体の利用について検討する	
	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賃貸を希望する場合は、中古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よう役割分担を図る	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、空家活用・地域交流拠点づくり支援補助等を実施	補助金の利用が少なく、活用できていない	補助要件を見直し、利用を促す	①
(3) 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、空き家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
2 除却した空家等に係る跡地の利活用の促進				
	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。
- ・ 「空家の適切な管理」では、空家所有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方針

1 空家等対策計画の目標

第2期空家等対策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1 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、生前相続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

第2期計画では、これまでの施策を継続するとともに、その拡充や新たな施策の実施に取り組んでいきます。

5-2-1 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

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、ホームページに掲載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

- ・ 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、高齢者世帯などの実態把握が重要となります。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、高齢者世帯の空家等の問題に対する意識を啓発します。
- ・ 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。
- ・ 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を図ります。

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(2023年12月31日までに売却した物件が対象です)。

■3,000万円控除について

(2022年(令和4年)11月現在)

	2017 H29	2020 R2	2021 R3	2022 R4	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

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

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、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。

(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 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

- ・ 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。
- ・ 管理不全な空家に関する区会等から市への自主的な情報提供の取組は、空家情報の収集手段として重要な役割を果たしています。しかし、高齢者世代中心の取組であることから、これを若い世代まで広げ、地域全体で空家情報を把握し、問題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低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、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。

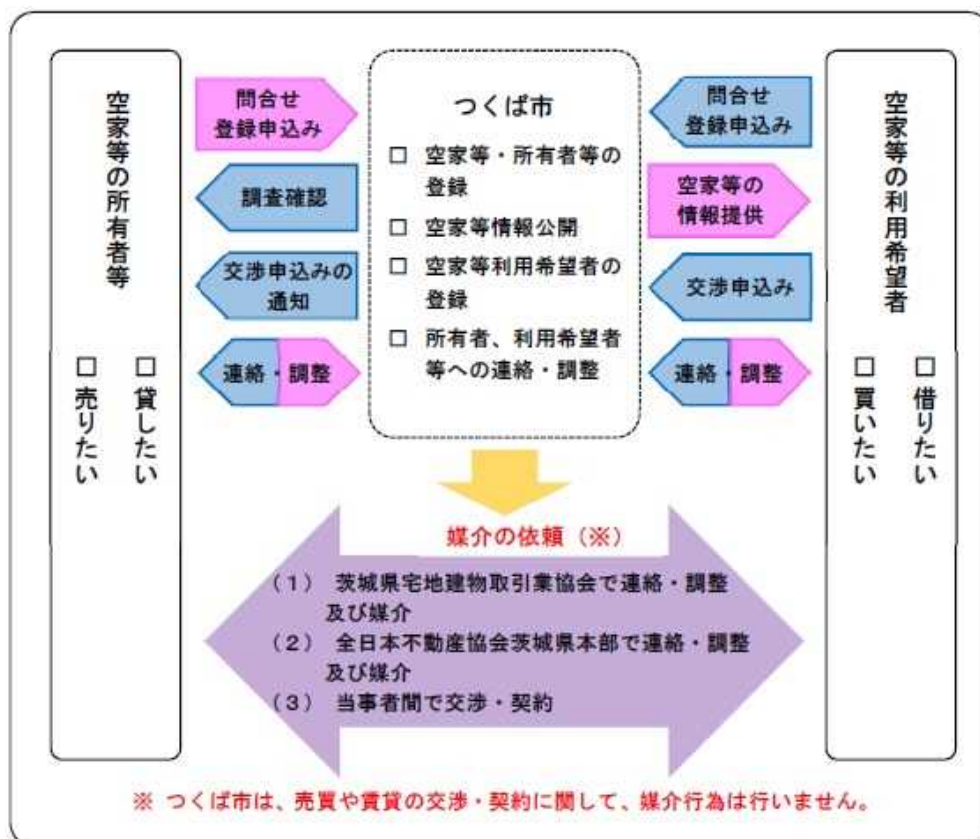
5-2-2 空家等や除却跡地の利活用の促進

1 空家等の利活用の促進

(1)「つくば市空家バンク」の活用

- 2016年（平成28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。
- 利用者側の希望を詳細に確認して所有者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、民間での売買や賃貸を希望する場合は不動産事業者に委ね、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



「つくば市空家バンク制度」

市では、市内の空家の有効活用を目的に、空家を「売りたい・貸したい・買いたい・借りたい」方々の橋渡しを行う「つくば市空家バンク制度」を実施しています。空家をそのまま放置しておくことで劣化が進み、景観の悪化や防災・防犯の面でも好ましくない一方、利活用することで地域の活性化につながります。

※対象：つくば市内に所有している空家とその敷地（適正に管理されている物件に限ります）

(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2020年度（令和2年度）から開始しました。
- ・ 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（2018年（平成30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、空家等の所有者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) 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。

2 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、解体や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に至った場合の注意喚起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、2019年（令和元年）に施行された開発行為の許可基準により、1973年（昭和48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。この事項の周知を図り、活用に適さない空家等の解体と自己用住宅としての跡地利活用の促進を図ります。

5-2-3 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。

5-3 空家等対策の推進体制

1 空家等に関する対策の庁内実施体制

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

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。

次年度以降も継続して「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／周辺市街地振興課
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
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つくば市には、数多くの大学や研究機関、NPOが存在しています。こうしたつくば市ならではの立地条件を活かし、空家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。

5-4 成果指標の設定

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

1 「管理不全な空家等の数※について、20%削減する。」

※ 令和4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、“早急に対応”、“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。

2 空家バンクの新規登録物件数を、10件/年度以上とする。

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開催の経緯
4. つくば市空家等対策協議会での主な意見
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. 特定空家等及び管理不全に関する判断基準

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ことができる。

（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。

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	社会福祉士の資格を有して 地域の福祉に携わる者
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助教	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開催の経緯

開催日時	名称	場所	次第
令和4年 7月25日 (月) 午後2時	第1回つくば市空家等対策協議会	つくば市役所 庁議室（本庁舎5階）	1 開会 2 委嘱状交付 3 市長あいさつ 4 会長・副会長の選出 5 議事 1) つくば市空家等対策協議会について 2) つくば市空家等対策計画の見直しについて 3) つくば市空家等対策計画（現計画）について 4) 空家等対策の取組状況について 5) 国の空家等対策について 6 その他 7 閉会
10月5日 (水) 午後1時30分	第2回つくば市空家等対策協議会	つくば市役所 本庁舎2階 201 会議室	1 開会 2 市長あいさつ 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 2) 空家等実態調査状況報告について 4 その他 5 閉会
12月8日 (木) 午前10時	第3回つくば市空家等対策協議会		
令和5年 3月	第4回つくば市空家等対策協議会		

参考資料 4

つくば市空家等対策協議会での主な意見

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＞ 議長（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。

議長（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ると対応が違ってくるかもしれない。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。

・管理委任も検討したが、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 とはどのようなものか。

事務局：

・住宅支援機構の空家活用補助金を利用する際に、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。

議長（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つたりするので、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：

- ・改正になった相続放棄の申請は、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：

- ・これから煮詰めなければいけないと思っている。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。

議長（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。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思う。

議長（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。
- 空き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と思う。これは空家とも関わってくると思う。

また、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。こうして、総力を挙げてというか、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、市内にセーフティネット住宅はない。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、民間の空き住宅を活用し、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。
- ・特にセミナーの開催などは行っていないが、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。これは包括支援センターがやることなのか。現状で人員が不足しているので、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なく、市が出向き、説明会・講習会・相談会のようなものができないか検討したい。

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けるとよりよい。
- ・「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」と所有者に通知をお願いするが、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。

茨城県宅地建物取引業協会（香取）：

- ・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、「放火などがあっ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などの活動場所がほしい団体があるので、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。

つくば市社会福祉協議会（稲葉）：

- ・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。次回協議会でその要因を説明したい。

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ので、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

第4回 つくば市空家等対策協議会 議事要旨

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

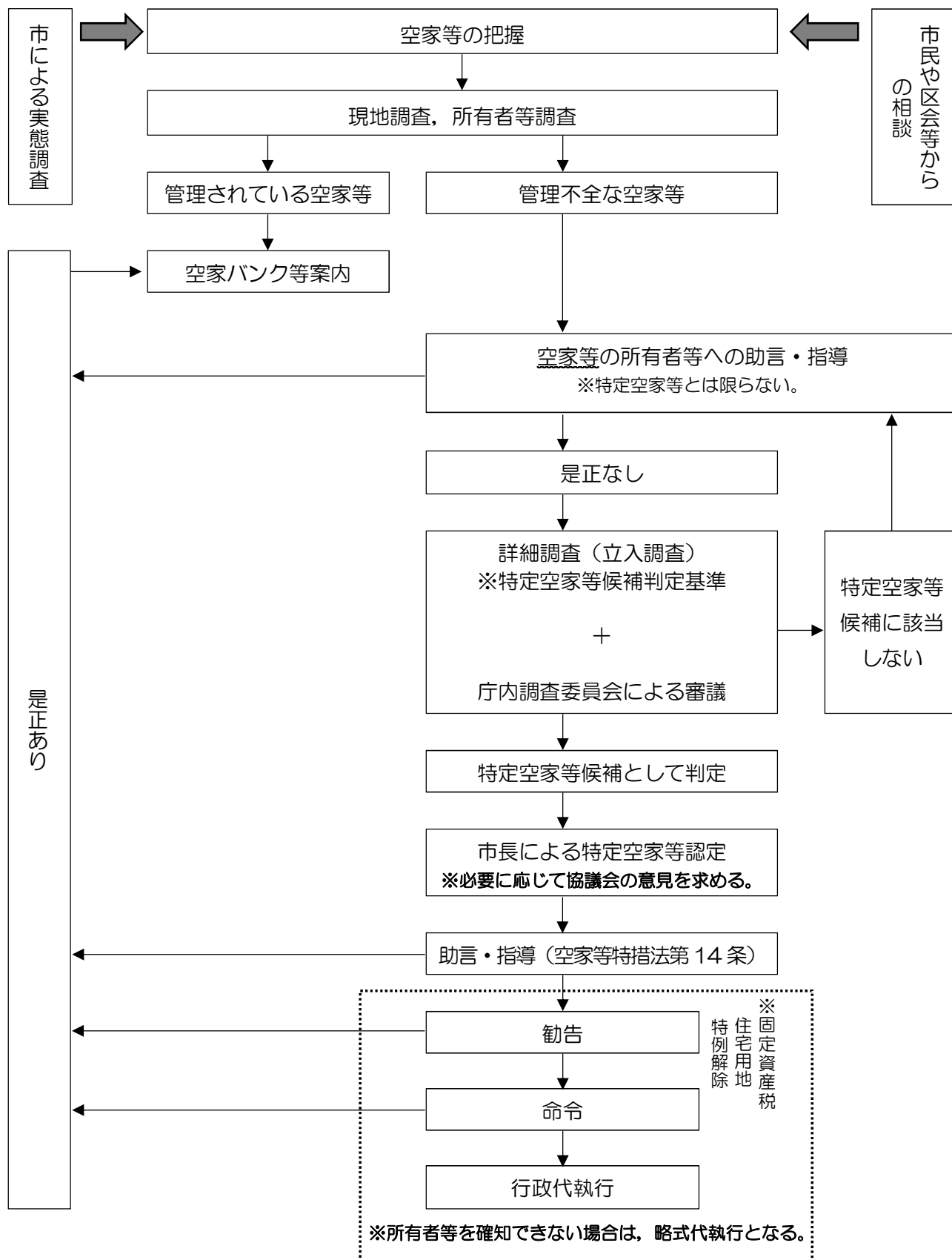
- ・ 現地調査や立入調査の結果、「特定空家等」に認定されなかった空家等（「非特定空家等」という。）についても適切な管理が必要です。これらの非特定空家等については、空家等特措法第12条に基づく情報の提供や適切な管理のお願いなどの助言、公的支援による利活用を勧める等、「特定空家等」に至ることがないように適切な管理を促します。

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

庁内調整委員会において「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の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。

＜略式代執行（措置義務者を確定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、飛散の可能性が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、判定委員会の意見も聞きながら、周辺の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	・ 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 イ 基礎及び土台 ロ 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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。

特定空家等及び管理不全に関する判断基準

＜特定空家等候補判定基準＞

- 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
 - (1) 建築物等が倒壊等するおそれがある。
 - ①建築物の著しい傾斜
 - ②建築物の構造上主要な部分の損傷等
 - 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
 - ②外壁
 - ③看板、給湯設備、屋上水槽等
 - ④屋外階段又はバルコニー
 - ⑤門又は塀
 - (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
- 2 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
 - 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
 - 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
- 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
 - 周囲の景観との著しい不調和
- 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
 - ①立木、雑草等の生活環境への影響
 - ②空家等に住みついた動物等による地域住民への影響
 - 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
 - ④その他

＜管理不全（条例）による判断基準＞

- ・建築物の傾斜又は基礎の不同沈下
- ・外壁又は土台の著しい腐朽、損傷又は変形
- ・外壁の仕上材料等の剥落
- ・屋根ふき材料の損傷、ずれ又は剥落
- ・漏水による道路の陥没や建築物への浸水
- ・その他工作物（塀・煙突等）の損傷
- ・玄関や一階部分の窓等の未施錠又は破損等による開放
- ・雑草や樹木の道路や他人の土地にまで及ぶ著しい繁茂
- ・雑草や樹木の繁茂による害虫の発生
- ・朽ちた樹木の倒木
- ・その他備考

つくば市空家等対策計画（第2期）
発行：つくば市



(3) 今後のスケジュールについて

<協議会日程>

第4回空家等対策協議会：3月中旬開催予定

内容：空家等対策計画の策定、パブリックコメント実施結果

<計画策定スケジュール>

12月8日 第3回つくば市空家等対策協議会

※計画素案に対する委員からの意見（12/16 締切）

12月中旬 協議会の意見を受け素案の修正

1月下旬 空家等対策計画パブリックコメント実施について庁議に付議

2/1～3/2 空家等対策計画（第2期）パブリックコメントの実施

3月中旬 第4回空家等対策協議会

3月下旬 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

意見の提出先：住宅政策課 [Eメール evm060@city.tsukuba.lg.jp](mailto:evm060@city.tsukuba.lg.jp)

FAX 029(868)7642



さとふる

お礼品のキーワードから探す

検索



人気ランキング

お礼品から探す

地域から探す

特集・キャンペーン

[「さとふる」ホーム](#) > [地域から探す](#) > [関東地方](#) > [茨城県](#) > [つくば市](#) > [その他](#) > [地域サービス](#) > 【ダスキンつくば学園支店】空き家点検サービス(1回分)

お礼品ID:1138789

【ダスキンつくば学園支店】空き家点検サービス(1回分)

茨城県つくば市

さとふるアプリ限定ワンストップ申込対象

空き家に訪問し、大切な住まいの「維持」をお手伝いします。

☆☆☆☆☆ 0.0 (0)

寄付金額 **50,000円**

お礼品発送予定時期

お申込みから1週間程度

カートに入れる

お気に入りに登録

※画像はイメージです。

※[注意事項](#)をご確認ください。

さとふるではじめて寄付をする方限定

寄付金額の **最大20%** PayPayポイント付与

さとふるアプリ限定

12/1~12/31まで

※条件・付与上限あり

お礼品の内容・特徴

空き家の状態がどうなっているのかわからない、隣屋にご迷惑をおかけしていないか、庭木が飛び出していないか、そんな不安をプロの目線から点検させて頂き、画像付き報告書にて報告させていただきます。

■内容量/サービス提供地

空き家点検サービス(1回分)

サービス内容:郵便受けの状況確認、雑草の繁茂状況確認、庭木の越境状況確認、その他周辺状況確認等

サービス提供地:つくば市

■提供期限

申込書発行より1年

■注意事項/その他

- ・つくば市にある住居に限らせていただきます。
- ・確認のため、家の敷地内に立ち入ります。(家屋には立ち入りません)
- ・複数枚写真を撮影し、確認の結果を報告させていただきます。
- ・室内清掃などは含まれておりません。ご用命の方は、別途ご相談に応じます。

【寄付お申し込み後の流れ】

- 1.寄付納入後、ダスキンつくば学園支店から申込書を送付させていただきます。
- 2.届きましたら必要事項をご記入の上、メールまたは郵送にて返送をお願いいたします。
※ご記入内容にて、代行内容を事前に打ち合わせさせていただく場合がございます。
- ※期限迄に必ずご返送ください。期日を過ぎた申込書はご利用できません。
- 3.申込書の記入に基づき、作業を実施します。
- 4.作業終了後、画像付き報告書にて報告させていただきます。

お礼品詳細

お申込み・配送・その他



さとふる

人気ランキング

お礼品から探す

地域から探す

特集・キャンペーン

カテゴリー

お礼品 地域サービス

お礼品のキーワード

カートに入れる

寄付金受領証明書の発送予定時期

申込完了日から2週間程度

お支払方法

クレジットカード決済

PayPayオンライン決済

キャリア決済

※自治体、寄付金額ごとに使える決済方法は異なります。

※お支払方法について詳しくは[こちら](#)

ご注意事項

※このページは、提供元からの情報に基づき、作成・掲載をしています。

※提供元の規格変更などに伴い、お礼品は、本サイト掲載の情報から予告なく変更となる場合がございます。

※お礼品に関する義務表示事項(原材料、栄養成分、アレルギー情報、添加物など)については、お礼品到着後、お礼品の包装容器の表示ラベルをご確認ください。

お問い合わせ窓口など

お問い合わせ

お申込みに関するよくあるご質問

他にもこんなお礼品があります



【ダスキンつくば学園支店】お掃除・...

茨城県つくば市

寄付金額 28,000円

お掃除のプロが真心を込めて、お祭を掃除し、お祭りへの代行をさせていただきます...



【ダスキンつくば学園支店】お見守りサ...

茨城県つくば市

寄付金額 33,000円

信頼と実績のあるダスキンライフケアが真心を込めてサービスをさせていただきます。



【ダスキンつくば学園支店】ダスキン家...

茨城県つくば市

寄付金額 92,000円

信頼と実績のあるダスキンメリーメイトが真心を込めて住まいのお掃除をさせていただきます...



【ダスキンつくば学園支店】エアコンク...

茨城県つくば市

寄付金額 56,000円

信頼と実績のあるダスキンサービスマスターが真心を込めてサービスをさせていただきます...



【ダスキンつくば学園支店】蜂の巣駆除...

茨城県つくば市

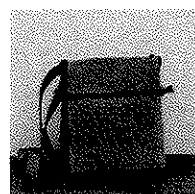
寄付金額 139,000円

信頼と実績のあるダスキンターミックスが蜂の巣駆除をおこないます。

茨城県つくば市からのおすすめお礼品



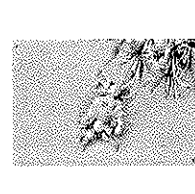
みらい豚もも肉切り落とし・みらい豚挽...



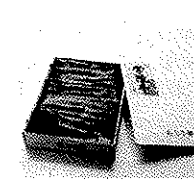
須田帆布 ぶらっと・ショルダー(パー...



【筑波山の園土が醸した珠玉の一滴】S...



ウィンテージローズのコスチュームプロ...



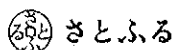
常陸牛ロースすきやき 550g【離島・...



常陸牛ロースステーキ カット200g2...



冷凍ス...



さとふる

人気ランキング

お礼品から探す

地域から探す

特集・キャンペーン

されるなど旨味にトコト...

Gは全てMADE ...

カートに入れる

「空き家」放置していませんか？

空き家とは

家主の不在が常態化しており、居住やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと。



空き家を放置するとこんな**危険**が！

不審者が侵入したりごみの不法投棄されたり

壊れた窓ガラスが落ちて通行者に怪我をさせたり

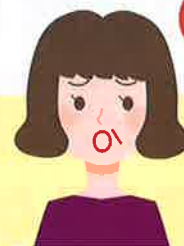
害獣が棲みつき建物の破損や悪臭の原因になったり

建物の傷みから倒壊の危険性もあります

放置された庭木に害虫が発生する原因になったり

「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…

空家等は、個人の資産です。管理者、または所有者には、空家等を適切に管理する「責務」があると定められています。屋根や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空き家の所有者の責任となり **損害賠償** を問われる可能性があります。



損害賠償

例えばこんなことが起こる可能性が…

想定事故例

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故（想定）

試算の前提とした被害モデル

所在地……東京都(郊外)
敷地面積……165㎡(50坪)
延べ床面積……83㎡(25坪)
建築時期……平成4年(築後20年)
居住世帯……世帯主40歳、年収600万円
妻:36歳主婦 子供:8歳の女儿(小学3年生)

損害区分	損害額
住宅	900 万円
家財	280 万円
倒壊家屋の解体処分	320 万円
小計①	1,500 万円
死亡逸失利益	11,740 万円
慰謝料	7,100 万円
葬儀費用	520 万円
小計②	19,360 万円
合計 ①+②	20,860 万円

約2億1千万円の損害額！

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

死亡……11歳の男児(小学校6年生)

損害区分	損害額
死亡逸失利益	3,400 万円
慰謝料	2,100 万円
葬儀費用	130 万円
合計	5,630 万円

壁材等落下

約5千600万円の損害額！

傷んだ壁材等の落下により、11歳の男児が死亡