

会 議 録

会議の名称		令和８年度 第１回 つくば市空家等対策協議会		
開催日時		令和８年８月６日 開会 10:00 閉会 12：00		
開催場所		つくば市役所 職員研修室		
事務局（担当課）		建設部住宅政策課		
出席者	委員	藤本秀一委員（副会長）、若柳綾子委員、大竹佳代子委員、鈴木学委員、高野文男委員、羽渕春恵委員、遠山章子委員、慶野るみ子委員		
	事務局	つくば市建設部部長 山田正美、次長 塚田孝、建設行政担当理事 栗原正治 住宅政策課長 岡田健一、課長補佐 柳田安生 係長 田上高行、主査 小林雅広、主任 吉田恭平		
公開・非公開の別		■公開 □非公開 □一部公開	傍聴者数	３人
非公開の場合はその理由				
議題		・ 第２期つくば市空家等対策計画の進捗状況について ・ 今年度取り組む施策について ・ 管理不全空家等の認定基準について		
会議次第	次 第			
	１．開会			
	２．議事			
	・ 第２期つくば市空家等対策計画の進捗状況について			
	・ 今年度取り組む施策について			
	・ 管理不全空家等の認定基準について			
３．その他				
４．閉会				

<審議内容>

1 開会

事務局 定刻となりましたので、始めさせていただきます。

みなさま、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。よろしくお願いいたします。

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3名いらっしゃいます。

傍聴にあたっては、同条例施行規則第7条を遵守願います。

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

ただ今より、令和8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。

次に、第1回の協議会となりますので、委員の皆様にご自己紹介をお願いいたします。

それでは、資料の名簿順で、お名前と一言をお願いいたします。

[委員自己紹介]

事務局 ありがとうございました。

なお、五十嵐市長が所要のため、欠席となります。また、2名の委員より欠席、1名の委員より遅れる旨の連絡を受けております。

続きまして、事務局の職員を紹介いたします。

[事務局紹介]

2 議事

事務局 それでは、議事に移ります。

本日の協議会には、委員12名のうち8名に御出席頂いております。

つくば市空家等対策協議会運営要項第6条の規定に基づき、委員の過半数の出席をもって会議が成立していることを報告いたします。

進行については、会長が務めることになっていますが、本日会長が欠席のため、要項第6条第2項の規定に基づき、会長が指名する者として副会長に進行役をお願いいたします。

それでは、副会長よろしくお願いいたします。

副会長 はい、では、改めましてこんにちは。よろしくお願いいたします。

市長が所用でご不在ということなので、私の方で進行を務めさせていただきます。

ます。

つくば市の空家等対策計画が令和9年、来年度までの計画になっています。計画期間が5年間あるわけですが、その間の施策の取り組み状況であるとか、空き家のその後の推移みたいなものについて、年1回か2回程度、こういった形で対策協議会を開いて、状況をご報告いただいて、意見交換等を行っており、今回は、令和8年度の会議になります。

次期の対策計画に向けての調査とか、そういったことも色々と進められることでしょうし、この5年を振り返ってということもありますので、今日はこの1年間ぐらいの状況をお聞きしながら、意見交換等できればと思います。それでは、資料確認等含めて事務局からご説明をお願いしたいと思います。

事務局 それでは、議事（1）空家等対策の取り組み状況と実績について、資料1をご覧ください。

第2期つくば市空家等対策計画では、基本方針に基づく施策が掲げられています。議事1では、掲げた施策のうち、令和7年度に行った取り組みについて、前回、令和8年1月に報告したものから、年度末までの1、2、3月の間に更新があったものについて、進捗状況を報告します。更新があったものについては、朱書きで記載しております。更新があったものについてのみ抜粋して報告します。

基本方針Ⅰは空き家の所有者や将来空き家になる可能性が高い空き家予備軍の建物所有者に向けて、啓発や働きかけを行い、空き家の適切な管理を促すものです。

1 適切な管理に向けた空き家所有者の意識の涵養・理解の増進では、（1）①空家等の適切な管理に向けた啓発の実施として、空き家適正管理啓発冊子を空き家所有者へ郵送しています。適正管理依頼時や窓口配布数については、約1,000部の配布となりました。②高齢者への意識啓発では、1つ目に、「相続ガイドブック」を住宅政策課の窓口や2階のおくやみ窓口で配布し、相続人へ直接送付しています。昨年度は、約600部配布となりました。2つ目に、今後の人生計画や親族との話し合いの機会づくりを促すための啓発チラシを地域包括支援センターで配布しているエンディングノートに挟み込み、市の福祉部局窓口や地域包括支援センターで配布しています。昨年度は、約1,200部の配布となりました。

2 ページをご覧ください。

③相続した家の譲渡所得に係る課税特例については、市では、所得税の控除を受けるため税務署に申告するにあたり必要となる、被相続人が亡くなるまでその家に住んでいたことを証する書類「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を行っています。昨年度は3件の実績となり、制度開始から、計12件

の実績になります。

2 空き家の管理不全化の防止では、（１）樹木や雑草等の適正管理の推進として、空き家の所有者が、樹木や植栽等の定期的な維持管理を行えるよう、年数回の定期的な実施の重要性について周知を図っています。適正管理依頼時や窓口配布で約 1,000 部の実績となりました。（２）空家等のデータベースの整備及び更新については、昨年度は新規物件登録数 99 件、既存更新件数 178 件の実績となりました。

3 ページをご覧ください。

3 管理不全な空き家への対応では、（１）「空家等の適正管理に関する依頼文書」の発送として、依頼文書を発送する等、所有者の自主的な改善を促しています。昨年度の発送実績は、180 件です。また、警察からの啓発チラシを同封し、周知を図っています。そのほか、相続協議がまとまらず放置される空き家が増えてきており、納税通知の送付先だけでなく、相続人全てに現地の状況を知っていただく取り組みを始めています。昨年度は、78 件の相続協議未協議の空家等について調査し、相続人に通知を送りました。

表に条例施行後の実績を集計していますが、昨年度の実績は、情報提供件数が 207 件、管理不全件数が 180 件、対応完了件数が 84 件、うち家屋解体が 22 件となっております。

（２）地域との連携では、地域全体で空き家の情報を把握し、管理不全となる前に市と情報共有できるよう、区会内での情報の把握と高齢者世帯へのパンフレットの配布等による意識啓発の協力を依頼しています。昨年度は、区会から合わせて 50 件の情報提供をいただきました。

4 ページをご覧ください。

基本方針Ⅱは空き家や除却跡地の利活用の促進を図るために、空家バンクや補助金、無料相談会等、空き家所有者の支援を行うものです。

1 空き家の活用促進に向けた取組の推進では、（１）平成 27 年度より市空家バンクの登録を受け付けており、今年度は、固定資産税納税通知へのチラシ同封や市報への掲載により、制度の周知を図っています。

表は、制度創設からの実績を集計しています。昨年度は物件登録数が 20 件、利用登録者数が 97 名となっております。累計で物件登録数が 104 件、利用登録者数が 453 名です。空家バンクの成約実績は昨年度は、17 件となっております。累計で 75 件の成約実績となっております。

5 ページについては、更新された内容はありません。

6 ページをご覧ください。

2 地域、事業者、行政の連携による相談体制の整備（１）利活用に関する相談体制の充実では、①空家等活用に関する相談会の実施として、空き家所有者や相続人が参加できる無料相談会を平成 28 年度から開催しています。昨

年度の実績は、5月に5組、7月に12組、11月に11組、2月に7組の実績となっています。

7ページについては、更新された内容はありません。

事務局からのご報告は以上となります。

副会長 はい、ありがとうございます。

では、ここまでのご報告のところで何かお気づきの件とかご質問とかありましたらいただきますでしょうか。

では、委員をお願いします。

委員 はい、3ページよろしいですか。

3ページの3番の(2)地域との連携というところがございますけど、区会からの管理不全な空き家に関する市の情報提供という部分で、50件という数字が挙がっていますが、つくば市の区会数を考えてみると、非常に上がっている件数が少ないのかなというふうに思っています。

各区会によっては、持ち回りで区長さんが担当したり、色々な問題がある中で、毎年続けていかなければいけないところもあるのかなと思っています。

もちろん、区長さんの状況やお仕事をされながらやってらっしゃる方もいるので、毎年これを続けていくのか、それとも昨年度の実績を見ながら、ある程度調整していくのか、その辺お尋ねしたいと思います。

事務局 私も50件という件数は少ないかなというふうに感じております。

これまでは出前講座を開催して、参加いただいた区長さんに情報提供を依頼をしてきたところなのですが、今後情報提供を依頼する方法として、ダイレクトメールで直接送付という形で依頼文を区長さん宛にお送りをして、積極的な情報提供求めていきたいと考えております。

以降の資料で、その辺りについても触れたいと思います。

よろしくお願いします。

委員 少ないという感想が出ましたけれど、把握していくことって非常に大事だと思いますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。

委員 はい。同じページの地域との連携の、その上のところの年度別情報提供件数というのがありまして、そのときに、おそらく状況によって植栽のこととか、危険な状況などについて、何らかの働きかけをされてきたのかどうかという点と、そのことで解決して、その後はもう指摘をされなかったとか、空き家の管理に市民がちゃんとしなきゃいけないって気づいてきたような部

分が、どのくらいあるかというのをわかる手段があるかというのを教えていただけますか。

事務局　そうですね。例えば、この表の令和7年度に207件っていう情報提供は、市民の方から、ここ空き家になってしまいましたとか、管理不全で周囲に影響があるんですというご相談をいただいた件数になっておりまして、その内180件というのは、管理不全な状態というふうに、現地調査の結果わかった件数です。180件というのは、市の方から所有者に行政指導をした件数になっております。その内、対応完了が確認された件数が84件ですので、概ね4割強の方が対応いただいたということなのですが、つまり、4割程度の方は管理しないといけないのだなというふうに、市からの行政指導を受けて、お考えになって対応された。残り6割の方は、その辺りの管理意識については、まだ啓発が足りないと感じております。判断の基準としては、その辺りの数字を見るしかない、担当としては考えております。

委員　ありがとうございます。もう1つだけ教えていただきたいのですが、平成25年からカウントが始まっていて、一度指導をして4割の方が直してくださった一方、対応しなかった6割の方たちが、毎年言われているのかどうかとか、その辺の意識を浸透させていく実態といいますか、そういうものがあると、地域の人たちの意識も作り上げていけるような気がしますので、把握していただけたらいいかなという気がいたしました。

副会長　ここ私も伺いしたいと思っているところがあります。

基本的に、情報提供頂いた案件は現地を見には行っているのですよね。行かれた結果、管理不全で何らかの助言とか相手に連絡をしなきゃいけないものが180件あってということだと思います。そうすると、多分、これまでずっと管理不全という形で残ってきている空き家があって、おそらくそういったものって情報提供が毎年繰り返し入っているところもあるのではないかと思います。一応、その都度見に行かれているということからすると、そうした空き家で物的な状況が悪くなっているというのが見られるのか、あるいは草木の繁茂等だとまた翌年繁茂等して繰り返しになるというものもあるとは思いますが、そういった草木みたいにある程度毎年だけでも処分すれば地域の問題として一旦は解決できるものと、物がよりどんどん具合が悪い方に進んでいっているのか、その辺のデータベースの整理とか含めて、市の方でどれくらい把握ができていくのかというのを教えていただければと思います。

事務局 今、公表できる数字としては、令和４年度の空き家の実態調査の中で、その前の平成２８年度に行った実態調査で把握した空き家のうち、そのまま空き家として継続されているものをカウントしております。

第２期つくば市空き家等対策計画実態調査報告書の２３ページです。

２３ページの上のところに、空き家数のうち、前回調査の判定状況というのがありまして、令和４年度の実態調査で把握した１１８１件の空き家のうち、６０５件が前回調査で空き家でした。前回調査で空き家ではなかったけれども、令和４年度の調査では空き家になってしまったのが５７６件ありました。６０５件については、平成２８年から令和４年度の間、ずっと空き家のまま継続しているという状況があります。

公表できる数字が、現状、この令和４年度の数字しかないのですが、この６０５件については、おそらく、所有者さんが対応されないままだと、樹木の繁茂がさらに進んでいたり、家屋の劣化がさらに進んでいる可能性があると思います。

私は空き家に関する業務４年目になるのですが、平成２５年度から開始した空き家の業務で、平成２５年に１度樹木を綺麗にしたような空き家でも、今現状としては、１０年近く経って、それが放置されてしまうと、空き家の敷地内の樹木がすごい繁茂しているような状況があります。そういった現場を目の当たりにする機会があります。

副会長 必ずしも、把握している情報を公開するかどうかというのは、また別のものがあるかなと思いますが、連絡を取ってもなかなか反応がないとか、あるいは対応してくれたけど毎年の繰り返しとか、次の期間の計画策定に向けて、これまで２期やってきて１０年ぐらいになりますかね。そうすると、これまでの、市内の空き家の所有者さんの意識とか行動が大体ある程度分かってきていると思うので、それをより良い方向に進めていくためにはどうするのかという意味では、指導・助言したことに対する対応とか、あるいは物的状況がどうなっているのか、それによって集中的に何をやるかということも検討する必要があるのかなと思いました。

市の方で、折角連絡があれば現地まで足を運んでいるということなので、次にどういう手を使っていくかということにうまく繋がるような形で整理をしていただければいいかなと思いました。

副会長 他どうでしょうか。特に今無ければ、他にも資料ございますので、とりあえず資料の説明をしていただければと思います。

資料２、３は方針等なので、簡潔に資料２、３を説明をしていただければと思います。では、よろしくお願いします。

事務局 それでは、議事（２）今年度取り組む施策について、資料２をご覧ください。

第２期つくば市空家等対策計画に掲げる施策の中で、今年度重点的に取り組む施策についてご説明します。

１ページをご覧ください。

今年度の取り組み方針としては、空き家の所有者へ働きかける、空き家の有効活用を啓発する、空き家の所有者が利活用について相談しやすい体制を整備する。この３つの取り組みを平行して進めていくことで、既存ストックの活用を加速させていきたいと考えています。

１つ目の適正管理の促進では、空き家の所有者への働きかけを進めます。空き家を把握したら、早期に所有者へ助言すること、管理不全空き家の所有者への指導・勧告への準備を進めること、区会へ空き家の情報提供を依頼し実態把握に活用すること。この３つの取り組みを進めます。

２つ目の利活用の促進では、空家バンクの物件登録数を増やすこと、空き家ポータルサイトの運用開始、空き家を活用した好事例の周知に向けて準備を進めること、市の広報媒体つくば市かわら版での周知を行います。

３つ目の相談体制の充実では、専門家による無料相談会を行うとともに、空き家の活用に関する関係団体との連携を進めていきます。

２ページをご覧ください。

空き家対策の目標は、空き家の適正管理を実現することです。そのためには、適切に管理している所有者から管理不全に陥っている空き家の所有者までひろく対象としていく必要があります。

空き家の適正管理という観点では、空き家の所有者は大きくふたつに分類されます。空き家を管理できる方と空き家を管理できない方です。

空き家を管理できる方への働きかけの方針としては、まず、空き家の活用を検討いただくことです。家屋は活用していないだけで、資産価値が失われていきますので、家屋を活用しないことはもったいないということを認識していただく必要があります。また、空き家の所有者の年齢層についても高齢化が進んでおり、いつ相続が発生してもおかしくない状況がありますので、相続の課題について、今のうちに準備して頂く方向へ促していきます。

空き家を管理できない方への働きかけの方針としては、まずは、空き家の適正管理について行政指導を行います。毎年行っている行政指導ですが、担当の感触としては、市からの行政指導を受けて実際に所有者が現地の状況を改善する確率はおおむね４割です。では、残りの６割の管理できない方にはどのように働きかけるかということですが、管理できる方が新たな所有者になるよう促していきます。つまり、処分してもらう方向に働きかけていきます。

３ページをご覧ください。

令和5年12月に空き家法が改正され管理不全空き家が新たに位置づけられました。管理不全空き家への的確な対応については、管理不全空き家の認定基準の策定と指導体制の整備が必要になります。

認定基準の策定については、空き家法に沿ったものに統一する必要があります。市の空き家適正管理条例を法律に沿った内容に整理するとともに、管理不全空き家の認定基準を整理することが必要です。また、現地において、認定基準に基づいて調査を試行して、実務に支障が無いか検証します。

指導体制の整備については、対象となる空き家の把握が必要です。空き家の実態調査は、現地調査の対象となる空き家候補を机上調査で整理し、その後は、マンパワーをかけて空き家候補の現地調査を実施する流れとなります。これまでの机上調査は、水道の閉開栓の状況を中心に空き家候補を抽出していましたが、今後は、区会からの情報提供も主な抽出の根拠に加える予定です。今年度、8月を目標に、区長へ空き家の情報提供を依頼します。また、情報提供のあった物件について、登記や住民基本台帳、課税台帳の情報を照会します。現地調査については、次年度以降になりますが、市内全域の調査を実施する場合、3,000件程度が想定されるため、3人の市職員だけで実施しようとするとうとう時間もかかってしまいます。予算との兼ね合いになりますが、業務委託とするか、市職員が複数年にわたって少しずつ調査を進めるのか検討していきます。

また、次年度以降の取り組みとしては、1つ目に、普段から住宅の状況を調査している地図業者の情報を活用するなど、机上調査における空き家候補の把握手法を検討していきます。2つ目に、空き家所有者への情報提供等、早期の働きかけの手法を研究します。3つ目に管理不全空家等の対象を現地調査によって抽出し、対象者への措置手続きを進めます。4つ目に、動かない、反応が無い市外に住む空き家所有者へ訪問するなど、継続的な働きかけができるよう、各地域に事務所を構える民間事業者への業務委託など、市外に住む所有者への訪問体制の整備を検討します。

4ページをご覧ください。

空き家の利活用促進については、利活用についての啓発を進め、空き家を市の空家バンクに登録頂ける流れをつくっていきます。

啓発の取り組みとしては、市のホームページにおいて、空き家ポータルサイトをつくり、空き家の所有者や空き家を活用する可能性がある潜在層が閲覧できるものとします。このポータルサイトは、すでに市ホームページに掲載されておりまして、資料4に画像を載せております。市のトップページにリンクを貼り、そこからポータルサイトに入っていただく仕様です。今後は、このポータルサイトを充実させていきたいと考えております。その中で、空き家を活用した好事例を広く周知していくため、まずは、空家バンクに登録

された物件を購入された方へ取材交渉をする予定です。

空き家ポータルサイトの内容が充実すると、例えば、空き家の所有者に送るダイレクトメールにチラシを同封し、チラシには空き家ポータルサイトのQRコードを貼って、そこから閲覧してもらうことで、空き家を活用してみようかなと考えていただく機会をつくっていただけるものと考えています。

今年度は、つくば市かわら版 10 月号で空き家活用を啓発する内容を掲載します。つくば市かわら版は市長とフックン船長が主人公になり、毎号テーマに沿って、漫画を交えてテーマについての課題や市の施策、今後の取り組みなどを紹介するもので、区会内に各戸配布されます。また、これまで冊子を制作し空き家の所有者に配布していた空き家適正管理啓発冊子「空き家の手引き」について、電子版を空き家ポータルサイトに掲載します。固定資産税納税通知に同封するチラシにも、誘導する QR コードを貼るなど、空き家の所有者以外の方も空き家の手引きを見ていただく機会づくりを進めます。

5 ページをご覧ください。

相談体制の整備については、これまでも行ってきた無料相談会については年 4 回、今年度は 6 月、9 月、11 月、2 月に開催します。また、空き家の活用に関連する関係団体で相談体制の整備が進められている状況がありますので、特に、周知や会場の提供について、関係団体と連携を深めていきます。お配りしているこちらのチラシは、茨城司法書士会の取り組みです。相続人が広がっている空き家について、すべての相続人にこのチラシを送付する取り組みを進めます。

6 ページをご覧ください。

市内の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、つくば市空家等対策計画を策定しており、第 1 期計画は平成 30 年度からの 5 年間、第 2 期計画は令和 5 年度からの 5 年間となっております。計画の中で、市が定めることができる事項は、九つの項目となっており、令和 5 年の空き家法改正を踏まえ、対象となる空き家の整理や新たな調査手法、新たな啓発手法、対策の実施体制等、今後の空家等対策について整理する必要があります。次期計画については、期間の延長も含めて検討していきます。

資料 2 についての事務局からのご説明は以上となります。

副会長 続けて資料の説明をお願いします。

事務局 議事（3）管理不全空き家の認定基準について、資料 3 をご覧ください。

1 ページをご覧ください。

議事 2 の中でも触れた管理不全空き家については、令和 5 年 12 月に空き家法

が改正された際に新たに位置づけられたものです。管理不全空き家の認定範囲は各市町村に裁量があり、他市町村でも管理不全空き家についての対応が進められているところです。つくば市においては、空き家法に規定される管理不全空き家の認定基準は無い状況です。

空き家法に規定される管理不全空き家の定義は、「そのまま放置すれば特定空き家に該当することになるおそれのある状態」にある空き家とされています。

特定空き家とは、いわゆる危険な空き家、そのまま放置すれば周辺住民の生命に危険を及ぼす空き家のことです。例えば倒壊のおそれがある場合、家屋が倒壊すれば、通行人や隣家にあたるおそれがある状態の空き家は特定空き家に該当します。これは、手遅れになってしまった空き家に対する措置です。危険を回避するために、特定空き家に対する措置を行います。一方、管理不全空き家とは、危険になる前に空き家を再び管理させようとするものです。

2 ページをご覧ください。

特定空き家の認定方針ですが、認定にあたっては庁内調査委員会には認定の必要性を諮る必要があります。実務としては、認定にあたって委員会を開催しますが、事前に現地調査し、どこが危険にあたるのか整理し資料として委員会に提出します。例えば、だれが見ても倒壊のおそれがあり、隣家や通行人に危害を及ぼす切迫した状況であるから危険とするなら、その基準は、「著しい傾き」があり、かつ「倒れた家屋が敷地外におよぶものとなります。ほかにも、家屋の部材の一部が落下するおそれがあり、その先には通行人等がいるから危険と判断されることもあり得ます。認定の対象範囲は、市町村に裁量がありますが、つくば市では、部材を撤去する、若しくは家屋を解体しなければ、周囲の人命を守れない、個人の財産に手を付けざるを得ない切迫した状況についてのみ、特定空き家に認定しています。

管理不全空き家は、特定空き家になる蓋然性が高い、つまり、そのまま放置すると特定空き家に至ってしまうことが見通せる空き家ですので、例えば、屋根などが破損し雨漏れしていれば、部材の腐食のおそれや、ゆくゆくは倒壊の恐れが見通せるため、そのまま放置すれば特定空き家になるおそれがあると言えます。認定の基準としては、家屋の状態が、「屋根の破損等が確認できる」ことに加え、部材が落下した際に敷地外に落ちるものであったり、「傾きが生じている」に加え、倒壊した際に敷地外に及ぶものとなります。

3 ページをご覧ください。

管理不全空き家については、指導、勧告ができ、勧告には大きくふたつの効果が期待されます。

ひとつは、住宅用地特例の適用除外です。勧告された必要な措置を、所有者が期限内に実施しないまま、固定資産税の賦課期日である 1 月 1 日を迎えた

場合、住宅用地特例が解除され、固定資産税や都市計画税の税額が増えるおそれがあるため、所有者に適正管理を促すものです。

もうひとつは、特定空き家に対する措置に移行する予告であることです。所有者が最も避けたいのは、特定空き家に対する措置、つまり、行政による強制執行やそれに伴う強制徴収になりますが、それが予見されることです。

余談になりますが、附属建物は、そもそも住宅としての扱いではないため、管理不全空き家として勧告され、所有者が必要な措置を実施しない場合にも、住宅用地特例が除外となることはありません。そのほか、樹木についても同様の取扱いとなります。

4 ページをご覧ください。

樹木・植栽等の取り扱いについては、管理不全空き家としての認定は見送る方針です。

樹木を特定空き家として認定することが想定されるのは、倒木のおそれになると考えられますが、それが予見されるのは、樹木が腐食している事実を確認することです。特定空き家に認定するものでなければ、敷地内に立ち入り、樹木の腐食の状況を確認することは出来ません。外観で樹木が傾いてきていることが分かり、倒木のおそれがあるなら、それは管理不全空き家ではなく、特定空き家になるだろうということです。

また、樹木の繁茂や越境のみでは、特定空き家に認定することはありません。繁茂越境は、周辺の住民の生命に危害を及ぼすおそれは無いからです。

樹木・植栽等の取り扱い方針については、空き家法第 12 条に規定されるとおり、空き家の所有者へ情報提供・助言することが市の努力義務とされているため、管理不全空き家に至らない、管理が不足している空き家として、段階的な行政指導を行います。

5 ページをご覧ください。

今後の空き家所有者への働きかけについては、管理されている空き家には情報提供を中心とし、管理不全に陥っていないが管理が不足している空き家には、情報提供・助言などを行います。管理不全空き家に該当するものは、管理不全空き家に認定し、指導・勧告の手続きを進めます。周辺住民の生命に危害を及ぼすおそれがあれば特定空き家に認定し必要な措置を進めることになります。

余談になりますが、敷地内の立ち入り調査については、管理不全空き家の敷地内へは立ち入り出来ないとされており、例えば植栽が繁茂していて家屋の状況が外観から確認できない物件については、調査手法の検討が必要になるかもしれません。

実際の運用は来年度以降となりますが、今年度中に条例の改正を進め、並行して、認定基準の精査を進めていきます。資料 3 のご説明については以上と

なります。

副会長 ありがとうございます。

そうしましたら、今説明いただきました資料2、資料3、今年度あるいは今年度以降進めていこうという取り組みについて、ご質問とかご意見ありましたらお願いいたします。

委員 はい。ご説明ありがとうございます。

資料3の4ページです。

樹木繁茂等は管理不全空き家等に認定しないということですが、樹木の倒木や繁茂というのは、非常に今の空き家問題で大きな問題だと思います。その中で、倒木の可能性が判断できないというのは、そこはもちろんわかりますが、樹木の繁茂であったり、倒木の危険性がある樹木であったり、非常に地域の中で問題になっています。そういったところを含めて、今後、管理不全空き家にはならないとしても、行政としてこういった対応をしていくのかお聞かせいただければと思います。

事務局 まず、樹木の繁茂については、現行の市の空き家の適正管理条例の中でも、管理不全な状態というのをいくつか挙げておりまして、樹木が繁茂して敷地外に越境しているというのは、管理不全な状態と判断しております。市の条例が施行されてから、空き家法というのができて、整理が必要な状況があるということで、今回、空き家法に定められた管理不全空き家を整理し、今まで行政指導をしてきた樹木についてどういう取り扱いにするかというのを検討した結果、資料3の5ページの、仮の名前ですけれども、管理が不足している空き家として行政指導ができるようにはしましように、そういう方針であります。

これまで、樹木の繁茂については行政指導を行ってきましたが、それを継続するような形で、管理が不足しておりますので、剪定お願いしますと、そういった依頼をしていくということです。

委員 この樹木の部分で、行政の方から指導が空き家の持ち主さんに行くと思うのですが、その後の持ち主さんの対応などについて確認というのはされているのですか。

事務局 できるだけ確認はしようとはしているのですが、毎年新規に上がってくる情報提供の現場確認等の近くの現場であればついで見るとか、そういったことはできますが、昨年度や一昨年に相談受けたものを定期的に

見るというのは、なかなかできていない状況がありまして、そこは今後の課題というふうに考えております。

委員 指導した後の確認・チェック、ここがされるかどうかで持ち主さんの対応変わってくると思いますので、ぜひチェック機能もある程度高めていただきたいなというふうに思っています。以上です。

副会長 他いかがですか。質問でもいいと思いますが。はい、お願いします。

委員 ご説明ありがとうございます。

「どうする？うちの空き家」という、この冊子に非常に親切に活用の仕方とか補助金のこととか、あと建築基準法的、都市計画法的な説明が書いてあるので、とても有効だなと、いい冊子だと思います。

それを踏まえて、貸し出し用の資料の中で、地区ごとに空き家の件数を調べた実態というのが載っているのですが、つくば市の場合は空き家の活用に多少の地域性とかもあったりするので、具体的にどんな風に働きかけていけばいいのか、今ここで一般的な提案はできないのですが、町おこしといえますか、活用の仕方、駅から何分圏内はどんな風に、例えば貸家にリフォームするときにはこんな風な手だてがあるとか、そういう何か再生するための知識をプレゼントするみたいな仕組みがあったら面白いなと思いました。難しいかもしれませんが、建築士会が頑張ると思います。よろしくお願いします。

事務局 今、筑波地区のエリアでは1つ NPO 法人がありまして、空き家の活用についてのご相談窓口を設けている設計事務所さんがあります。そちらが不動産の売買というのもできる所になるのですが、つくば市のエリアごとに都市計画法の内容が違ふということもありまして、各地域でこういった活用ができるのかというのは専門的な知識が必要になってくるので、地域に事務所を構える設計事務所さんや不動産会社さんが相談の窓口になってくれるといいのかなと思っています。

副会長 今ご質問あったことに関して、やっぱりなかなか設計事務所とか不動産屋さんまでコンタクトを取るというのは割とハードル高いですね、普通の方からすると。

この手引きも非常に詳しく色々書かれているのですが、色々な情報がいっぱい入っていると、それはそれで詳しいのですが、これを読むのもなかなか正直大変かなという気もするので、自分事として見た時に自分はどうしたい

んだ、家ごと売りたいのか、家付いてると売れないだろうから片して土地を売るのかとか、あるいは、誰か使ってくれる人がいるなら貸してもいいやっというのかという、まず自分ならどうしたいということと、あとはどんな住宅が、住宅じゃないかもしれないですが、建物が空くのか。割と最近の20年かそこらぐらいの家なのか、自分が子供の時から育ってという瓦屋根の載ったちょっと古くて場合によっては耐震とかも考えなければいけないようなものなのか。あるいはどっかに貸していたようなテナントビルみたいなものが空いたから、広いスペースあるのだけど、誰か貸したり借りたりしてくれないかなみたいな。

それと、あと地域ですよ。つくばも地域的に色々あるので、そういった所での活用ニーズみたいな。何かそういったところで、どうしたいかによって自分はここにハマるかなというようなものが見える簡単な数枚ものの説明用の資料なんかがあると、「あー私はこれだ」ってなるかもしれません。それで、そういう時にどういった所に相談行けばいいのかみたいなのがガイドとして書いてあるみたいな。そういった形で自分がどうしようかって思う時に、手引きになるような簡単なものがあると非常にわかりやすいかなと思いましたので、こういった手引きとか作られて配布されているということなので、ぜひそういったことも検討いただけるといいかなと思いました。

その時に、確か今日の資料で、ホームページかどこかで施工事例の紹介みたいなのがありましたけど、こういったものについて、他の市とかの事例でもいいと思うので、そういったものを紹介していただくのもいいかなと思います。

その辺はハードルが高くないような形で、何か物を見たり調べたりあるいは相談に行けたりというようなきっかけを作るそういったものを色々用意して、色々な所で配ったり説明したりという風にさせていただけるといいのかなと思いました。これは意見です。

エリアでどんなニーズなのか、どういった使い方だと売れたり貸したりできるのかというのは、今日ご欠席の専門家の委員の方に伺えればよかったです。相談会で顔合わせたりという場面があると思いますので、そういった方にお知恵を拝借して、資料づくりとかしていただけると、と思います。よろしくをお願いします。

副会長　社会福祉等で使いたいとかというのは、この前仰っていたような気がするのですが、使いたいという人いるのだけど、なかなか使える場所が無くてというお話もあったかと思うのですが、そういった面からみていかがですか。

委員 私達の役割から見ると、どういう風に地域の活動に対して空き家を活用していくという所に、視点が行ってしまうのですが、地域の中で活動していると、地域の課題ってたくさんあるのですね。そういう中で、建物を生かすというだけではなくて、人を繋ぐという役割の視点で空き家を考えて欲しいなというところであります。

というのが、実際に、福祉の中の課題として、つくば市で何か活動したい、ボランティア活動ですとか、地域活動をしたいけれども場所が無いという課題がたくさんあります。そういう中で、場所がなくて困っているというニーズがあったとしても、資料の補助金の活用の所を見ると、ゼロになっているというところで、これは、ニーズが無いというわけではなくて、市民やそういう団体にとって、申請のハードルがもしかしたら高いのではないかということ、私的には思っております。

地域活動の団体から、場所が無いんだよねという話が出た際に、こういう申請あるよというお話をした時に、3つほど意見が出てきました。

自己負担の高さというところがあって、改修工事費用補助の上限が50万円になっていますが、実際に改修するには100万円単位の費用が必要になってくると思います。それを、市民団体とかボランティア団体で、助成してもらえる部分以外を自分の手持ちから出すというのは、すごく難しいだろうという点と、もう1つは地域の空き家、全部ではないですけども、古民家とか旧家がすごく多く、耐震の診断とか補助の手間とかコストがすごくかかってしまうという点から借りられないなということで断念してしまうというのがあります。3つ目としては、福祉の人たちは、地域活動のプロではあるけれども、建築とか契約に関してのプロではないので、空き家オーナーとの賃貸の交渉や改修計画の作成、業者との契約等に関して、市民の団体が自力、セルフサービスで行うのは困難なのですよね。

そういうところから考えて、補助金というのをもっと何か使えるようなシステムにしてもらえればという声は上がっています。

そういう中で色々調べてみたのですが、千葉県は柏市は、補助金という制度を置くだけではなくて、箇所箇所に専門家が間に入って伴走支援をしていたりとか、市民団体が使いやすいように運用のルールを見直しながら、セットで提供しているというところが出てきております。

それと、社協や地域団体を支援している市役所の課等には、居場所が無く活動するのに困っている団体がたくさんあるかと思います。そういうニーズと、住宅政策課が扱っている空き家の情報を庁内で共有したり、連携できたり、福祉の部分ではこういうところが空き家探してるよねという気軽に話ができるような、そういうことを考えていただけないかなというところで、現場としてお話をさせていただきました。

副会長 ありがとうございます。

改修の費用の高さもあるけれども、そもそも持っている人とそれを使いたい人をうまく繋いでいくという所が無いので、思っているもなかなか行動に起こせないということですかね。それ色々な所で聞く話ではあります。つくば市も活動団体への補助って色々やられているじゃないですか。何かそういった補助の活動をサポートするというのと、うまく活動拠点をどう見いだしていくかみたいなので、課が縦割りになっているところがあるのかもしれないですけど、うまくきっかけになるような、繋ぎの部分としても使えるようなものを補助要件として入れてもらって、各課それぞれ重なっていくような、オーバーラップするような形での制度設計もやっていただけるといいのかなとは思いました。

住宅政策課だけではなくて、色々な他の課とも連携して、手がつけられてないというか、ボトルネックになっているところをうまくカバーできるような、そんなことも考えていただけるといいかなと思いました。

事務局 この補助金の対象になるエリアとしては、集会所とかそういった用途になってくるので、おそらく周辺市街地のエリアであったり、旧住宅地造成法による団地のエリアとか、その辺りのエリアになってくるかなと思いますが、周辺市街地については担当課がありますので、担当課との連携を深めていきたいと、担当としては思っております。今後の課題として検討していきたいと思えます。

副会長 地域によっても、色々地域で求めるものは違うと思うので、すべて共通でということではなくて、地域の協力とか理解が得られるようなところから始めるということでもいいと思います。今年度、来年度の施策の中心的にどう取り組むかとか、次の計画に向けてどういったことを重点的にやっていくかみたいな強弱とかメリハリつける中で、メニューの1つとして考えていただければいいのかなと思います。よろしくお願いします。

副会長 さっきのデータの話からしても空き家自体の報告は増えてはいるのですかね、これは。これ、空き家自体が増えているのか、皆さんの意識が上がって、情報としては上がってくるようになってるって事なのか。その辺はよく分からないので、そういった意味でも、見ていった空き家の状態がどうなのかというのはデータとして落とし込んでいって、必ずしも上がってくる件数が多いという事と状態が悪くなっているというのがイコールではないところもあると思いますし、そうすると、少なくとも空き家ではあるけど状態

が悪くないということであれば、特定空き家ではなくて、活用して使えるものが資源としてたくさんあるわけですので、そこをうまく回していく方策を次回の計画のときには検討していくとか、そういったことを、この10年踏まえて、つくば市なりの実態に合った形の計画を取りまとめていって欲しいなと思いますので、よろしくお願いします。

副会長 皆さんいかがですか。結構資料が割と膨大で読み込むのがその場でというのは大変なところあるかとは思いますが。

委員 折角なので1つお聞きしてもいいですか。

県警からいらしてくださっているのですが、私は自警団に所属しているのですが、県内でどのぐらいの空き巣とか車両盗難とかあったというのを教えていただく機会が地元ではあるのですね。全体的に、空き家が原因による犯罪とか、何か揉め事とかが起こっているような状態なのかどうか教えていただくことはできますか。

委員 はい。承知しました。

警察署の生活安全課に勤務していますので、業務の1つとしては、防犯対策といったところがあります。警察の基本的な姿勢としましては、犯罪の予防だとか、治安の維持ということで、その視点から言いますと、先ほどありました情報提供の件数が、平成の間は大体二桁の数字で動いていたのが、令和になってから三桁になりまして、令和2年度は102件だったのが、令和7年度は207件ということで、情報提供の件数が倍増で、管理不全の件数が約倍増しているというところで、この数字を県警で持っているデータベースと照らし合わせますと、公開されている数字で県警のホームページにあるのですが、そこに空き巣の、今日数字の方をお持ちしたのですが、令和7年度中の空き家対象の侵入窃盗事件の数字が具体的に出ていまして、情報提供件数と同じく比例していまして、令和3年が、県内全域なのですが、173件だったのが、令和7年は893件ということで、右肩上がり、非常に増えているというところから考えますと、情報提供件数に合っていますので、空き家の数も増えていて、そこに対する侵入窃盗とかも増えているということになります。主な被害になるのが、無施錠で中に入る犯罪も多いのですが、どちらかというと、圧倒的にガラスを破って入る窃盗などが非常に多いという傾向があります。主な被害品としては、中に現金が残っている場合は現金、あと宝飾品ですね、金目になるもの、貴重品、あとは家電類とか金属関係ですね。今、金属とかも、日々ニュースでやっていると思うのですが、家電類とか金属は高値で売れますので、そういったところを目的として入っている窃

盗事件が結構多いと。

あと犯罪の傾向としましては、窃盗以外にも、不法投棄、物がごみとして捨てられたりとか、あと犯罪に利用されるケースなどもございまして、盗まれた被害品とかだまし取られた被害品の、いわゆる受け取りの中継地点として、その住所地が利用されるとかいった犯罪も多々あります。

あとは、少年のたまり場となったり、不良外国人が入り込んだりですね。

それから禁制品、薬物とかの犯罪の拠点化という恐れも十分ありますので、そういったところも行政の方で、空き家などをねらった盗難被害ということで、注意喚起、警察としても行っていきたいところなのですが、空き家を持っている方との接点というものが警察でもなかなか日頃無く、あちこちの会合とかを利用して啓発資料を配布したり言葉で伝えても、空き家所有者は遠方にいたりとか近くにいないということで、伝えにくいところがあります。空き家の所有者等への依頼文書で配布している資料に警察の配布資料を入れていただいて大変ありがたく感じておりますが、そういった犯罪が活性化したり、その他利用されるということも含めまして、注意喚起の1つとして、情報提供をいただければと思います。

警察の方としましては、行政と情報共有は図っていきたいと考えておりますので、そういった視点でご協力のほどをよろしくお願いしたいと思います。空き家を対象とした犯罪とか警察に関する視点というのは、以上でございます。

副会長 ありがとうございます。

いや、すごい伸び率ですね。そんなに増えているのですか。1つは住宅とか建物の管理不全というところまでいかないかもしれないですけど、空き家という風に見られるというところがあるのかなと思います。

物を傷ませないということに関して言うと、地震とか台風とかの後に、近くにいるのであれば足を運んで状態見るというのも大事ですし、人の出入りがあると防犯的、犯罪抑止の意味でもいいでしょうし。

ただ、そうでない時ってどうなのですかね。その辺はうまく地域の方と連絡がとれるようにとか、状態が悪ければ連絡してもらおうとか、あるいは、多少であれば地域の方にもお願いしてやってもらうみたいなことも含めて、何かうまく情報が伝わるというか、非常に悪くならないようにというような、ネットワークというか何かそういったものを用意しとくみたいな、そういうような啓発もあってもいいのかなと思いました。

副会長 冒頭、委員の方からありましたけれど、特定空き家はどうで管理不全空き家はどうで、ということだけではなくて、管理不全空き家にもならない

という、それ以前のところで、それぞれ空き家のレベルに応じてどういった施策を打っていくのかという、その辺段階的に法 12 条に基づいて指導等行っていきますと書いていますが、例えば樹木などは、確かに管理不全空き家としてそれだけで判断するのは…というようなものに対してはどういう取り組みをしていきますという、なにか見込みとして、空き家といってもきちんとした空き家もあれば、放っておくと危なくなっているもの、あるいは構造的に危ないものから、環境的・衛生的な問題とか色々ありますので、その辺の程度問題に応じて、どういった対応をやるのかというような辺りは整理していつて分かるようにしてもらえるとありがたいと思います。これも次期の計画策定に向けてお願いをしたいなと思います。

副会長 他いかがでしょうか。市民委員の方からも、何か気づきとか、質問とかあるのではないかと思います。いかがですか。順番に行きましょうか。何かあれば。

委員 専門的なことは言えなくて、市民の目線からなのですが。

高齢者の連絡等の部分で、私の母が今年高齢になってきたので近くに引っ越してきてもらったのですが、いくらこうやるんだよ、こうやるんだよと案内しても、移動 1 つ取っても、送り迎えが必要だったり、私が送れない時はここにバス停があってと伝えても、なかなか伝わらないということがあります。人の助けが必要な方はたくさんいると思うので、いくらこの冊子を渡したところで、例えば、母がもし空き家を持っていたとしても自分で管理等するのは難しいのかなと思います。1 つ書類取るのでさえ、マイナンバーの更新も忘れていたくらいで、それもこの場所行くと、1 つ 1 つ私がサポートして、やっと引っ越しできたし、マイナンバーも取れたみたいな感じでした。多分、そういう方結構いらっしゃると思うので、先ほど委員がおっしゃっていたように、福祉の部分から考えたら、人のサポートが必要な方はサポートがあれば進む空き家もあるのではないかなと思うので、人手で難しいところなのかもしれないですけど、高齢者の方には特に案内するだけでは絶対進まないと思うので、考えていただけたらなと思います。

事務局 ありがとうございます。

そうですね、伴走支援ですね。所有者さんがどうやって空き家の処分であったり活用に向けて動いていくかというのをご自分でというのは難しいという状況はよくわかります。銀行の預金を下ろすことさえ難しいというような状況もあると思いますし、そういったところを、民間事業者さんと連携しながらというところでも、できるところとできないところはあると思うのですけ

れども、空き家対策の業務の中でそういった空き家の所有者さんと一緒に進めていけるという体制作りは今後の課題として検討していきたいと思います。

事務局 補足としまして。高齢者の方にすべて空き家の処分をやっていただくとなると非常に大変なことだと思っております。高齢者とそのご親族の方、息子さんであるとか娘さんであるとか、場合によってはお孫さんなど、親族がみんなで空き家をどうあるようにしていくか考えてもらえるよう、その辺り全部巻き込んだ空き家対策ということで考えております。それで、空き家の冊子を8月に空き家を持っている方に、管理してくださいとか、啓発として、活用を早く進めてくださいというようなことでお送りしました。狙いの1つとして、お盆とかで皆さん集まる時期に、そういった冊子をその前に送ることで、そういった冊子を目にさせていただいて、全体で考えていただきたいというような思いがありまして、そういったことも取り組んでおります。高齢者の方だけでなく、全体を巻き込んだということで、いろいろ考えていきたいと思います。

副会長 はい。ありがとうございます。

では、次の市民委員の方、何かあれば。

委員 はい。空き家といっても、色々あると思うのですが、つくば市には古民家風な空き家も増えているのかと、詳しくは分かりませんが、思います。私の家の近くでは、古民家を学童保育などに使っているところがあって、利用したい人と使って欲しいなと思っている方の出会いの場、先ほど委員がおっしゃられたような所、繋ぎ目があるといいなと思っています。それで、あと色々な空き家があると思いますが、何かに利用できるように改修するというのは大変だと思うので、補助金とか、全部壊せばいいということではないと思いますから、考えていけたらいいのではないかなと思いました。

副会長 はい。ありがとうございます。

先にご意見聞いていきましょう。次の市民委員の方のご意見いただいてから。お願いします。

委員 疑問に思ったのですが、相続がちゃんとされていても、特定空き家に認定になった場合、そのまま放置していたら、つくば市で強制に解体をするということなのですか。

事務局 特定空き家に認定した後に、段階を踏んで手続きをするのですが、指導であったり勧告であったり命令という各段階で期限を決めて、これだけの期限待ちますので対応してくださいと、そういったようになります。

委員 でも費用は所有者負担と資料に書いてあるのですが。

事務局 代執行に至ってしまった場合は、その費用徴収については、国税徴収法の例によって費用を徴収する形になります。

委員 普通の主婦として思ったのは、資金があれば、みんな多分自分たちで解体すると思います。資金がないから空き家にしているという方も大勢いると思いますが、それに対して、例えば固定資産税が6倍になるとか、こういう風な、何か追い詰めるではないですけども、そういう風な書き方をするよりも、さっき委員が言ったように、補助金を出してあげるような手を差し伸べる方向の方が、普通の主婦として見ると、つくば市っていいなというように見えるのではないかと思います。

副会長 その辺りは、今年、相続のものに対しての売買とかの税金に関する確認書が3件ぐらい出たのですかね。その辺りは、壊して土地売っているのが多いのですか。それとも、建物をそのまま売買しているのか。そういったところの税の優遇というか、補助みたいな、補助というか税上の扱いですね、そういったところの対応があるので、その辺も少し紹介していただけるのかなと思います。今年増えて、これまたまた増えたのですか。この申請もあまり出てきていなかったですが。資料1の2ページ目ぐらいかな。ありましたよね。課税特例の周知というやつですね。

事務局 資料1の2ページ目の上のところですね。昨年度は3件の実績だということで、事例としては、相続した空き家を更地にすることを前提にして事業者さんが買い取るとか、そういった事例が多いです。

譲渡所得から3000万控除されるので、ほぼ税金がかからずに、売却できる制度になっているので、担当としては、これを上手く使っていただきたいという思いがあります。

この証明書を発行するのに、所有者さんに色々資料を集めていただく必要があるのですが、そのハードルが高いのかなというところがあって、所有者さんが使いやすいような体制整備が必要なのかなと考えています。

副会長 どうしても、私有財産というところがあるので、市とか公共としてと

というのが、難しいところがあると思います。こういった形で、空き家を整理した上で譲渡等になった時には、税的な特別控除とか、そういった何らかのできる形でのサポートみたいなものは一応制度として色々あります。ただ、結構これやっぱりなかなか難しいのでしょうか。一般の方には制度が難しいのと、資料を集めてもらうというあたりの手間というのか、ハードルというのか。その辺は丁寧に説明していただくのと、あと、そこも人を繋ぐというところではないですけど、伴走するような形で、うまく理解して使っていただけるような形で、つくば市の方でも取り組んでいただけるといいかなと思います。

全国的にもそうなのですよ。そんなに件数上がってこないようなところがあって。難しいのとそれなりの書類を集めるというところは、ハードルがあるのかもしれない。

副会長 時間が12時に近づいてきたのですが、昨年度の取り組み実績と今年度以降の施策の展開とか、あと管理不全空き家の認定基準等色々説明いただきましたけれども、聞き逃したとか言い忘れたとかあれば。

はい。お願いします。

委員 最後に一言。

つくば市として、行政として本当に細かく対応していただいているなというのは実感しております。

どの自治体も、この空き家という問題が10年前と比べると非常に喫緊の問題になってきているなということを、相談件数や色々な状況を見ながら、感じています。

その中で、空き家の持ち主、地主さんですね、この方々の意識というのが非常に幅がありまして、注意を受けたらすぐ対応してくださる方、気づくまでやらないで気づいたら対応される方、気づいてもやられない方と様々だと思います。うちの農村部を見ると、地主さんでありながらその土地への執着というのはあまりなくて、自分がそこから出ると放棄した家みたいな感じになって荒れ放題になっていくと。そういうことをよく見えています。何でやらないのかなということを突き詰めていくと、先ほどお話にあったように、経済力というかお金という部分が非常に関係あると思います。改修はしたいけど今のリフォームのお金が高い、管理をしたいけど管理を依頼する時の費用が分からない、解体したいけど解体費用が非常に高い、解体して隣の方に譲ってもいいぐらいの意識があっても解体費用が非常に高いとか、様々な問題があると思います。そういった時に、行政の補助金の拡充であったり、もっと補助していきますよというようなところも必要なかなと感じています。

ただ、補助をしていくだけでは厳しいのが空き家問題かなと思っています。市民の方からの提案もあったのですが、寝屋川市、大阪府のですね、空き家税ということで、空き家流通促進税というのを取り入れて、新しく対応していくと決まったようです。そういったところを、我々も研究しながらうまく活用していかなければいけないところまで来ているのかなと思っています。我々が対応していこうと思っても、自然な流れで、少子高齢化であったり、首都圏に人が流れていくところを考えると、空き家が減っていく可能性は低いのではないかと思います。増えていく可能性の方が高いので、そういったところ、空き家税の導入等も考えていく必要があるのかなと思っています。これは、私の個人的な意見です。

副会長 ありがとうございます。

確かに、空き家税みたいなことをやり始めている自治体もちろはらと出てきているので、空き家問題がかなり酷くなってくるとそういった議論にもなるのかなと思います。

副会長 他、皆さんの方からどうですか。よろしいですか。そろそろ 12 時になるので。

とりあえず、この 1 年ほどの実績のご報告と、今年度の施策の展開についてということで、市の方からご説明と、意見交換をしたということで、今日の意見も踏まえて、今年度の施策とか色々なメニュー、あと更に、次期計画策定に向けて、うまく使っていただければと思います。

それでは事務局にお返ししますので、よろしくお願いいたします。

事務局 副会長ありがとうございました。

事務局の方からは、その他としまして、次回の空家等対策協議会の開催につきまして、お知らせします。

次回の協議会の開催時期については、令和 9 年度当初に開催し、前年度の各施策の実績とその年度に実施する施策の内容について報告します。また、第 2 期つくば市空家等対策計画の計画期間は令和 9 年度末までとなっておりますので、次期計画の検討状況によっては、年複数回開催することもありますので御承知おきください。開催日時が決まりましたら、開催通知を送付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、以上をもちまして、令和 8 年度第 1 回つくば市空家等対策協議会を終了いたします。

長時間のご議論、ありがとうございました。

以上

令和 8 年度第 1 回つくば市空家等対策協議会

日時 令和 8 年(2026 年) 8 月 6 日 (木)

午前 10 時 30 分

場所 つくば市役所職員研修室 1 (本庁舎 2 階)

次 第

1 開会

2 議事

- (1) 第 2 期つくば市空家等対策計画の進捗状況について
- (2) 今年度取り組む施策について
- (3) 管理不全空家等の認定基準について

3 その他

4 閉会

議事 1

空家等対策の取り組み状況と実績について

基本方針に基づく施策・事業を以下のとおり実施しています。

基本方針Ⅰ 空家等の所有者等による適切な管理の促進

1 適切な管理に向けた空家等の所有者等の意識の涵養・理解の増進

- ・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。

(1) 空家等の適切な管理に向けた啓発の実施

① 放置された空家等から生じる問題や所有者等の管理責任、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

- ・放置された空家等が周辺に及ぼす悪影響、空家等を適切に管理する所有者等の責任、定期的な確認と剪定・伐採・除草等の実施の必要性及び空家等が原因となる損害に対する賠償等について、空家適正管理啓発冊子を作成し、周知を図り、所有者等の適切な管理を促しています。

<令和7年度実績>

8月 空家等所有者等へ送付 約800部

随時 空家等所有者等や相続人へ送付、窓口配布 約1,000部

② 高齢者への意識啓発

- ・自己の財産の相続が円滑に進むよう、相続に関するガイドブックを配布する体制づくりを進めています。

<令和7年度実績>

住宅政策課及びおくやみ窓口等で配布 約600部

- ・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ています。

<令和7年度実績>

地域包括支援課窓口や地域支援センターで配布 約1,200部

- ・今後、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軍の建物所有者等に向けた空家等対策に関する説明会（出前講座）を各地区で開催しています。

<令和7年度実績>

生涯学習推進課所管「令和7年度つくば市出前講座ガイドブック」に掲載

市内5カ所で開催し、計102名が参加

③ 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市ホームページで周知しています。

※制度概要は資料3のとおり

＜令和7年度実績＞

期間延長等の制度改正について市ホームページ更新

■つくば市への「被相続人居住用家屋等確認書」の交付件数

(単位：件)

	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	合計
交付 件数	1	0	0	1	5	1	1	0	3	12

※制度開始からの実績を集計

2 空家等の管理不全化の防止

- ・ 所有者等不明の空家等の発生防止のため、生前贈与の手続や相続登記の申請義務化、相続人による空家等の活用メリット等を啓発するなど、管理意識の醸成を推進します。

(1) 樹木や雑草等の適正管理の推進

- ・ 空家等の所有者等が、樹木や植栽等の定期的な維持管理を行えるよう、シルバー人材センターを紹介するとともに、年数回の定期的な実施の重要性について周知を図っています。

＜令和7年度実績＞

8月 空家等所有者等へ啓発冊子送付 約800部

随時 空家等所有者等や相続人へ助言、啓発冊子送付等 約1,000部

(2) 空家等のデータベースの整備及び更新

- ・ 管理不全な空家等の解消に向け、迅速かつ柔軟な対応を行えるよう、空家等実態調査により把握した空家等及び市民等から相談・情報提供のあった空家等について、情報を整理し、適宜更新を行っています。また、令和5年度に、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るため、空家等の情報(位置、所有者、写真、指導経過等)を一元に管理することのできる空家管理システムを導入しました。

＜令和7年度実績＞

新規登録件数 99件

既存更新件数 178件

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。

(1)「空家等の適正管理に関する依頼文書」の発送

- 市民等からの情報提供を受け、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、必要に応じて所有者を直接訪問する等、建物の所有者等の自主的な改善を促しています。

<令和7年度実績>

依頼文書発送件数 180件

- 空家等所有者等への依頼文書に、空家等を狙った盗難被害について注意喚起する警察からの啓発チラシを同封しています。

<令和7年度実績>

依頼文書への同封件数 180件

- 空家等の所有者等が亡くなり、相続協議がまとまらずに放置される空家等については、納税義務者だけでなく、相続人全てが現地の状況を認知する必要があるため、市民等から相談のあった空家等について、相続人調査を進めています。

<令和7年度実績>

相続人調査件数 78件

■年度別情報提供件数

(単位：件)

区分	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	合計
情報提供件数	97	66	54	72	71	70	86	102	135	122	140	197	207	1,419
管理不全件数	83	53	43	66	50	63	76	99	129	115	124	161	180	1,255
対応完了件数	61	46	30	37	31	31	34	51	44	40	45	69	84	603
うち家屋解体	18	7	5	2	6	5	2	13	4	2	4	10	22	100

※つくば市空き家等適正管理条例施行からの実績を集計

(2) 地域との連携

- 区会等からの管理不全な空家等に関する市への情報提供の取組は、空家等情報の収集手段として重要な役割を果たしています。地域全体で空家等の情報を把握し、管理不全となる前に市と情報提供できるよう、地域住民の意識啓発に必要な広報を検討していきます。

<令和7年度実績>

区会等からの情報提供件数 50件

(3) 特定空家等の状態解消

- 特定空家等と認定された物件については、所有者等に対する行政指導（助言・指導）を行っています。

<令和7年度実績>

新規 0件

継続 1件

- ・ 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、関連制度の研究等、相続放棄対策を検討していきます。

＜令和7年度実績＞

講習会等参加 5回

基本方針Ⅱ 空家等や除却跡地の利活用の促進

1 空家等の活用促進に向けた取組の推進

- ・ 空家等を未利用の地域資源として捉え、地域の活性化に向けて利活用可能な空家等の市場流通や利活用を促進します。
- ・ つくば市空家バンク制度の啓発・活用促進をはじめ、売却や賃貸など空家等及び除却跡地の活用手法の啓発に努めます。

（１）「つくば市空家バンク」の活用

- ・ 空家バンクの利用促進を図るため、宅地建物取引業協会等の団体や区会に空家バンク活用について案内協力を依頼しています。
- ・ 市ホームページや広報つくば等に空家バンク関連記事を掲載するとともに、固定資産税の納税通知書ヘチラシを同封、全国版空家バンク（ライフ、アットホーム）への掲載を実施しています。

＜令和7年度実績＞

4月 市ホームページ更新、地区回覧

空家バンク募集チラシを固定資産税納税通知へ同封発送 約9万通

5月 市報掲載

- ・ 利用希望者側の希望を詳細に確認して所有者等側に情報提供するため、利用登録時にアンケート調査を実施しています。

■つくば市空家バンク登録件数と利用登録者数

年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	累計
登録物件数（件）	1	3	10	2	11	8	7	3	16	23	20	104
利用登録者数（人）	6	13	31	37	31	35	50	27	51	75	97	453

※つくば市空家バンク制度創設からの実績を集計

■つくば市空家バンク成約件数

（単位：件）

年度		H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	累計
売買	利用登録者	0	0	1	1	3	1	3	0	3	5	3	20
	利用登録者以外	0	1	3	0	3	6	3	3	4	11	12	46
賃貸借	利用登録者	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	2
	利用登録者以外	0	0	0	0	1	2	1	1	0	1	1	7

※つくば市空家バンク制度創設からの実績を集計

(2) 空家等の利活用への支援

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対象に、空家バンク登録後に家財処分を行う方及び購入後に改修を行う方に対し、補助金を交付しています。制度を緩和し、令和5年度より新制度の申請を受け付けています。

制度緩和の内容は以下のとおりです。

<改修工事補助金>

- 補助対象者を市外からの移住者に限定していましたが、市内在住者にも拡大しました。
- 耐震性が確保されているものを対象としていましたが、耐震性が確保されていないものも対象としました。
- 改修後10年以上居住することを要件としていましたが、3年以上居住することに緩和しました。

<家財処分費補助金>

- 補助対象要件を、物件の買主が改修工事費補助金を申請する場合に、売主は家財処分費補助金を申請できるとしていましたが、これを空家バンクへ物件を登録すれば申請できるように改正しました。

■交付件数

(単位：件)

年度	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)
改修工事	0	0	1	1	2	3
家財処分	0	0	0	1	2	1

※空家活用補助金制度創設からの実績を集計

② 空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金

- 空家等を改修して地域交流拠点（高齢者憩いの広場、みんなの食堂等）として活用する地域団体に対し、令和3年度（2021年度）より改修補助金を交付しています。

■交付件数

(単位：件)

年度	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)
改修工事	1	0	0	0	0

※空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金制度創設からの実績を集計

(3) 空家等の利活用の促進

① 市街化調整区域における開発行為許可基準緩和の周知

令和元年（2019年）に施行された開発行為の許可基準により、昭和48年（1973年）12月28日以前から宅地として利用されていた敷地について、建築物の解体後も自己用住宅の建築が可能となっていることについて、空家等の所有者等へ窓口において周知し、空家等利活用の促進を図っています。

<令和7年度実績>

空家等所有者等への助言 3件

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。

（１）利活用に関する相談体制の充実

① 空家等活用に関する相談会の実施

- ・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ています。

■空家等無料相談会開催実績

（単位：件）

開催年度	開催日	参加数	開催日	参加数	開催日	参加数	開催日	参加数
平成 28 年度	4/23	12 組	9/17	12 組	1/28	11 組	－	－
平成 29 年度	4/22	12 組	9/30	12 組	1/27	12 組	－	－
平成 30 年度	5/19	11 組	8/11	10 組	11/10	12 組	2/16	6 組
令和元年度	5/25	10 組	8/31	11 組	11/10	10 組	2/15	12 組
令和 2 年度	6/6	中止	8/29	11 組	11/14	12 組	2/20	中止
令和 3 年度	6/5	11 組	8/21	中止	11/27	12 組	2/19	中止
令和 4 年度	6/4	12 組	9/10	中止	11/26	7 組	1/28	2 組
令和 5 年度	6/3	4 組	10/7	8 組	12/23	2 組	2/17	6 組
令和 6 年度	6/1	9 組	9/7	10 組	11/30	10 組	2/15	7 組
令和 7 年度	5/17	5 組	7/26	12 組	11/8	11 組	2/28	7 組

※つくば市空家等無料相談会事業開始からの実績を集計

- ・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、市ホームページ、区会回覧等により周知を図っています。

＜令和7年度実績＞

4月 市ホームページ更新、地区回覧

8月 空家等所有者等へ送付 約800部

適時 各回の募集前に市報掲載

② 空家等対策に取り組む市職員の知識習得

- 空家等対策に関する法律改正の最新の動向を把握し、先進的な空家等対策に取り組む市町村や事業者の施策の状況を把握するため、積極的に研修会等に参加しています。

■令和7年度参加研修等

開催日	名称
4/23	【空き家対策セミナー】空き家権利関係の解消と制度の利用・民間との連携について確認
8/1	空き家問題対策のための法律実務講座
8/22	行政代執行制度に関する実務講習会
10/1	空き家対策に関する実務講習会
10/3	空家等対策特別措置法・空き家対策関連法と具体的対応
11/25	令和8年度の空き家データベースシステム導入にむけた市区町村向け説明会

令和8年度 空き家対策の施策展開について

～適正管理と利活用の促進に向けた取り組み～

令和8年度第1回つくば市空家等対策協議会 説明資料

令和8年8月6日

つくば市 建設部住宅政策課 空き家対策係

今年度の取り組み方針

空き家の所有者へ働きかける、空き家の有効活用を啓発する、空き家の所有者が利活用について相談しやすい体制を整備する。この3つの取り組みを平行して進めていくことで、既存ストックの活用を加速させる。

適正管理の促進

空家等所有者への助言
管理不全空家への的確な対応
区会連携による実態把握

利活用の促進

空家バンクの登録増
ポータルサイトの運用開始
空家活用好事例の周知
広報かわら版等での周知

相談体制の充実

専門家による無料相談会
関係団体との連携強化

空き家対策の目標 “ 空家等の適正管理を実現する ”

空家等の所有者の状況は・・・ Aさん 空家等を管理できる
Bさん 空家等を管理できない

■ 空家等の所有者Aさんは空家等を管理できる

- ① 空家等の活用を検討していただく
空家等の所有者が空家を活用するにあたって、住まいと空家等の距離や費用負担等の課題はある
- ② 空き家の今後について検討していただく
いずれ訪れる相続等の課題について今のうちに準備する方向へ促していく

■ 空家等の所有者Bさんは空家等を管理できない

- ① 空家等の適正管理を助言・指導等する
市からの行政指導を受けて所有者が適正管理に動く確率はおおよそ4割
- ② 他者へ譲渡する、新たな所有者が管理する方向へ促していく
空家等を処分する決断が早いほど、買い手の可能性は広がる

新基準の策定と指導体制の整備

条例等の整理

- 適正管理条例の改正手続き(年度内)
- 管理不全空家等の認定基準案の精査
- 現地調査の試行による実務検証

市内の空家等調査

- 区長へ空き家の情報提供を依頼
- 登記・課税情報に基づく所有者調査

次年度以降の取り組み

- 空き家を把握する手法の確立 ※地図業者の情報活用など
- 空き家の所有者への情報提供等、早期の働きかけの手法確立
- 管理不全空家等の対象抽出、対象者への措置手続き
- 市外に住む所有者への訪問体制の確立

空家利活用の啓発と物件登録の促進

● つくば市空家ポータルサイト

市ホームページのトップに公開
素材収集とコンテンツ拡充を進める。

【狙い】 補助制度や支援メニューを一元化し、
所有者が「まず見る」窓口とする。

● 空家活用好事例の周知

空家バンクを通して空家を活用した方へ、
今の暮らしぶりなど等を取材依頼
→好事例を公表する

【狙い】 所有者・購入者双方の意欲を喚起

物件登録を促すアプローチ

未利用空家の所有者層へ啓発冊子やチラシをダイレクト送付し、
潜在的な売却・賃貸ニーズを掘り起こす。

広報強化：つくば市かわら版

10月15日号 特集「空き家」

テーマ：住生活月間に合わせた管理・活用
構成：マンガやQ&Aを活用した分かりやすい解説
内容：空家バンク活用のメリットなど紹介
配布：区会内各戸配布および主要施設設置

広報強化：空き家の手引き

「空き家の手引き」電子版公開

空き家を所有することになった方に読んでいただける
冊子「空き家の手引き」電子版が市ホームページから
閲覧可能に(9月予定)

■ 無料相談会の定期開催

年4回(6・9・11・2月)実施。司法書士・宅建士等の専門家団体と連携し、相続から活用までワンストップで解決策を提示。

■ 連携体制の検討

空家の利活用に必要な複雑な相談に対応できる体制を整備する

茨城司法書士会の相談窓口周知

周知チラシのダイレクトメール、窓口設置

茨城県宅地・建物取引業協会の相談会開催協力

不動産に関する相談に応じる無料相談会 10月本庁舎1階ブースにて開催予定

つくば市空家等対策計画について

第1期つくば市空家等対策計画 平成30年度から令和4年度まで（5年間）

第2期つくば市空家等対策計画 令和5年度から令和9年度まで（5年間）

市は、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、空家等に関する施策についての計画を定めることができる。

Ⅰ 計画で定める事項

- 1 対象とする地区、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 空家等の調査について
- 4 所有者等による空家等の適切な管理の促進について
- 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ついて
- 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ついて
- 7 住民等からの空家等に関する相談への対応について
- 8 空家等に関する対策の実施体制について
- 9 その他空家等に関する対策の実施に関して必要なこと

令和5年12月の空家法改正を踏まえ、対象となる空家等の整理や新たな調査手法、新たな啓発手法、対策の実施体制等、今後の空家等対策について整理する。

管理不全空家等の認定基準について

令和8年度第1回つくば市空家等対策協議会 説明資料

令和8年8月6日

つくば市 建設部住宅政策課 空き家対策係

空家法改正による「管理不全空家等」の追加

従来の「空家等」か「特定空家等」かの二択から、その中間に「管理不全空家等」が位置付けられた。

● 管理不全空家等の定義

「そのまま放置すれば特定空家等に該当することになるおそれのある状態」にある空家等

つくば市の考え方

- 特定空家等：保安上危険な状態(倒壊による生命への危害)を防止するための「事後措置」
- 管理不全空家等：危険になる前に維持管理を促し、既存ストックを活用させる「事前予防」

特定空家等(保安重視)

だれが見ても倒壊の恐れがあり、
隣家や通行人に危害を及ぼす切迫した状況

認定の柱

「著しい傾き」があり、かつ
「倒れた家屋が敷地外におよぶ」もの

管理不全空家等(予防重視)

放置すれば特定空家等になる蓋然性が高い状況
(例:屋根の破損による腐食の見通し)

認定の柱

「屋根の破損」等があり、かつ
「自由落下した際に、敷地外に落ちる」もの

※つくば市では、周辺住民の生命を守るため、倒壊や部材落下時に影響があるものを認定する。

管理不全空家に対する「勧告」の二大効果

- 住宅用地特例の適用除外：固定資産税の課税標準減額が解除される(税負担増)
- 特定空家措置への移行予告：対応なされない場合は特定空家として命令・代執行へ

附属建物(倉庫等)の扱いについて

附属建物の有無は元々「住宅用地特例」の対象要件ではないため、勧告しても税負担は変わらない。
しかし、特定空家となるおそれがあれば、事前段階として「管理不全空家」に認定・勧告を行う方針とする。

樹木は「管理不全空家等」として認定しない

市民相談の多い「樹木の繁茂」については、以下の理由から法に基づく認定は見送る方針。

● 理由1 認定の困難性

倒木のおそれ(腐朽等)が外観で判断できる時は、既に特定空家レベルである可能性が高い。

● 理由2 法の整合性

繁茂や越境のみを理由に特定空家へ認定する運用は想定しにくい。

今後の対応

法第12条に基づき、空家等の所有者へ「情報提供・助言」を実施
「管理不足空家等（仮）」として位置づけ、段階的な指導を行う

空家等の段階的管理モデル

管理されている空家等 ⇒ 管理不足空家等（仮）⇒ 管理不全空家等（法）⇒ 特定空家等（法）

立入り調査に関する課題

- 管理不全空家等については、法的な敷地内立入り調査権が付与されていない。
- 道路等の敷地外からの外観調査が基本となるが、植栽の繁茂により家屋状況が確認できない場合の調査手法・具体性の確保が今後の課題となる。

※具体的な判断基準は、本協議会の意見を踏まえ別途定めることとする（条例委任）