

会 議 録

会議の名称		令和6年度 第1回 つくば市空家等対策協議会		
開催日時		令和7年1月29日 開会 13:30 閉会 15:10		
開催場所		つくば市役所 会議室 203		
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）、須藤孝委員、香取隆之委員、潮田充委員、大竹佳代子委員、井坂喜一委員、佐野幸恵委員、村上義孝委員、小林富雄委員		
	事務局	つくば市建設部次長 山田正美、建設政策監 木村幸弘、建設行政担当理事 栗原正治 住宅政策課長 吉田和行、課長補佐 柳田安生 係長 田上高行、主査 坂本篤郎、主事 吉田恭平		
公開・非公開の別		<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	1人
非公開の場合はその理由				
議題		<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の取り組み状況と実績について ・空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について 		
会議次第	次 第			
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開会 2. 議事 <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の取り組み状況と実績について ・令和5年度空家法改正後の状況について 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。皆様、本日は大変お忙しいところ御出席を賜りまして、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 柳田を申します。よろしくお願ひいたします。本日は五十嵐市長が所要のため、欠席となります。また、山崎委員より欠席の連絡を頂いております。新しく委員になられました高野委員につきましても、体調不良により急遽欠席の連絡を頂いております。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1名いらっしゃいます。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6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。本年度第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したいと思います。

[委員自己紹介]

事務局 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]

2 議事

事務局 議事については、会長が務めることになっておりますが、本日、会長が欠席のため、つくば市空家等対策協議会運営要項第6条第2項の規定に基づき、会長が指名する者として、藤本副会長のほうに進行役をお願いしたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

・空家等対策の取り組み状況と実績について

副会長 皆さんこんにちは。この会も1年振りです。毎年こういった形で計画の進捗状況等について御説明いただいているところですが、市長が所要で御欠席ということで、進行のほうを私のほうで進めさせていただきます。本日の議題はふたつございます。最初の議題は空家等対策の取り組み状況と実績についてということで、事務局のほうからご説明お願いできますか。よろしくお願ひします。

事務局 住宅政策課田上です。資料1を御覧ください。第2期つくば市空家等対策計画が令和5年3月に策定され、基本方針に基づく施策・事業が掲げられています。議題1では、掲げた施策のうち、12月末現在、行っているものについて、進捗状況を報告いたします。基本方針Iは空家の所有者や将来空家になる可能性が高い空家予備軍の建物所有者に向けて、建物を所有するこ

とは管理責任が伴うのだということ、空家を適切に管理しないとその後の維持管理の費用は大きくなるということ、自分が亡くなった時にその家はだれが相続するのか、だれが処分するのかといった家族の話し合いの機会づくりが重要であるということ等について、啓発や働きかけを行い、空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家所有者の意識の涵養・理解の増進では、①所有者への啓発として、空家適正管理啓発冊子を空家所有者へ郵送しています。今年度は8月に約900部発送し、そのほか、適正管理依頼時や窓口配布で約450部配布しております。②高齢者への意識啓発では、ひとつ目に、「相続ガイドブック」を住宅政策課の窓口や2階のおくやみ窓口等で相続権者に配布しています。今年度は、約450部配布しました。ふたつ目に、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。今年度は、約600部配布しました。3つ目に、空家対策に関する出前講座について、今年度、生涯学習推進課の「出前講座ガイドブック」に掲載しています。③相続した家の譲渡所得に係る課税特例については、市ホームページで制度の周知を図っています。今年度、制度の期間が延長される等の改正があったため、適宜ホームページを更新しております。また、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。これまでの実績ですが、制度開始から、計9件の実績になります。

2 空家の管理不全化の防止では、(1)空家の所有者が、樹木や植栽等の定期的な維持管理を行えるよう、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。今年度は空家所有者への啓発冊子送付約900部、適正管理依頼時や窓口配布で約450部の実績です。(2)空家等のデータベースの整備及び更新では、昨年度、地理情報を活用したシステムを導入し、市内全域の実態調査や市民からの相談・情報提供で把握した空家の情報を随時更新しています。今年度は新規物件登録数105件、既存更新件数75件となっています。そのほか、最新の航空写真データを背景図として取り込んでいます。3 管理不全な空家への対応では、(1)市民からの相談を受け、現地調査を実施した結果、近隣に影響ありと認められた場合は、建物の所有者に対して影響の内容を明記した「空家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、建物の所有者の自主的な改善を促しています。今年度の実績は、160件です。また、空家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、周知を図っています。今年度の実績は、160件です。そのほか、相続協議が

まともらず放置される空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。今年度は、39件の相続協議未協議の空家について調査し、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、令和5年度については、情報提供件数が140件、管理不全件数が143件、対応完了件数が45件、うち家屋解体4件。今年度の実績は、情報提供件数が180件、管理不全件数が160件、対応完了件数が38件、うち家屋解体が7件となっております。(2)地域との連携では、地域全体で空家の情報を把握し、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。今年度は、区会から合わせて34件の情報提供をいただきました。(3)特定空家に認定された物件については、引き続き、所有者に助言・指導を行います。今年度の新規認定は無し、継続が1件あり、引き続き対応がなされるよう、助言指導を継続していきます。また、相続放棄に伴う所有者不在の空家の管理について、民法改正を踏まえ、関連制度の研究等を進めています。今年度は職員3人が合わせて4回の講習会、セミナーに参加しました。

基本方針Ⅱは空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、空家所有者の支援を行うものです。1空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、制度周知を図っています。宅建協会様にも制度周知の協力を依頼しています。市の今年度の周知実績は、市ホームページ、市報、全国版空家バンクに掲載、案内チラシを区会回覧し、案内チラシを固定資産税の納税通知書へ同封しています。また、バンクの利用登録時に、アンケート調査に御協力いただいています。こちらは、物件を買いたい借りたい人がどういった物件を求めているのかを集計してホームページで公表し、空家所有者が見ることで、自分の物件を買いたい借りたい人がいるのだということ認識する、バンクに物件を登録するきっかけづくりとするものです。今年度は市ホームページに所有者向けのページを新たに作成し、空家を放置することによる問題や、空家を所有したら何を検討すべきか等を掲載するとともに、そこにアンケートの調査結果を掲載しました。表は、制度創設からの実績を集計しています。令和5年度の登録数が16件、利用登録者が51件。令和6年度は物件登録が20件、利用登録が56件となっております。累計で物件登録数が81件、利用登録者数が337件です。令和5年度の空家バンク利用登録者による成約実績は4件、空家バンク利用登録者以外の成約実績は4件となっております。令和6年度は、空家バンク利用登録者による成約実績は3件、空家バンク利用登録者以外の成約実績は10件となっております。累計で空家バンク利用登録者による成約実績は16件、空家バンク利用登録者以外の成約実績は

38 件となっております。(2)空家等の利活用への支援については、①空家活用補助金として改修工事費補助金、家財処分費補助金を、令和2年度から開始しており、令和4年度末に制度を緩和しております。②空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金については、令和3年度より制度を開始しております。①空家活用補助金については、令和5年度の実績としては、改修工事が1件、家財処分が1件となっております。令和6年度の実績は、改修工事が2件、家財処分が2件となっております。空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金については令和5年度、令和6年度の実績はありません。(3)空家の利活用の促進では、令和元年に施行された開発行為の許可基準により、更地であっても、市街化区域と市街化調整区域の線引きがなされた昭和48年12月28日の線引き日以前からの宅地であることが認められれば、自己用住宅の建築が可能となっていることについて、空家所有者へ窓口において周知し、空家利活用の促進を図っています。今年度の助言実績は2件です。2地域、事業者、行政の連携による相談体制の整備では①空家所有者や相続人が参加できる無料相談会を平成28年度から開催しており、年4回、茨城司法書士会、茨城県宅地建物取引業協会、茨城県建築士会様の御協力をいただきながら、空家の処分や相続に悩む所有者の相談に対応しています。令和5年度の実績は、6月に4組、10月に8組、12月に2組、2月に6組の実績となっており、今年度の実績は、6月に9組、9月に10組、11月に10組の実績となっております。次回は2月の開催予定です。制度の周知については、市ホームページ、区会回覧、固定資産税納税通知へのチラシ同封、空家所有者へのダイレクトメール等を行い、各開催の募集前に市報に掲載して周知を図っています。②空家対策に取り組む市職員の知識習得は、今後の施策の検討や、空家所有者の個別の事情への対応に欠かせないものです。法律改正の最新の動向や、先進的な空家対策に取り組む市町村・事業者の施策の把握に努めています。来年度以降も、積極的に研修へ参加し、知識習得に努めてまいります。

副会長 ご説明、ありがとうございます。ただいまのご説明を受けまして、ご質問やご意見をお受けしたいと思いますがいかがでしょうか。

副会長 私からお聞きしてもいいのでしょうか。資料の2ページの空家のデータベースの整備更新のところで、今年度、新規の登録は105件で、既存更新が75件とあります。また、3ページの年度別の情報提供件数とありますが、これらの関係はどうなっているのでしょうか。データベースの件数としては、管理不全の件数が関係するのかなと思うのですが。

事務局 データベースについては、管理不全な空家以外の適切に管理されている空家も情報を入力しています。令和6年度の情報提供件数180件とありますが、データベースへの新規登録件数105件、既存更新件数75件を合わせて180件となります。

副会長 3ページの表の数字は同じ空家について、別の年度に情報提供等があれば、年度毎にカウントしているんですね。令和6年度は、情報提供180件、管理不全160件、対応完了38件とありますが、これらの数字との関係はどうでしょうか。

事務局 データベースへの新規登録件数、既存更新件数には、管理不全とそれ以外の空家に分けた数字を本資料に記載していないため、これだけでは、関係性はわからないようになっています。180件は今年度市民から情報提供いただいた件数であり、それをデータベースに新規として105件入力し、既存75件を更新しています。

委員 資料の4ページのつくば市の空家バンクの成約件数について、令和6年度は多いですが、その中でも利用登録者以外の成約が多いですが、これは、例えば県外の方が買いに来ているということでしょうか。

事務局 利用登録者については、県外の方の利用登録もできますけれども、この利用登録以外というのは、市の空家バンクに利用登録をしないで購入しているということです。空家バンクに登録される物件については、媒介に入っている不動産会社の物件としても登録されていまして、そちらを通して売買が成立している例が多いです。出来るだけ利用登録をお願いしていますが、民間での流通の方がかなり進んでいる状況です。

委員 わかりました。特に県外というわけではないようですね。

事務局 1点補足します。利用登録以外で増えている要因として、民間の業者さんが買っていく例が最近増えてきています。業者は空家バンクの利用登録は出来ないため、媒介に入っている不動産会社のところで直接、空家バンクの登録物件を、不動産の買取をしている業者が買う例が最近増えています。

委員 今は、売る方も管理責任があるので、素早く手放したいという思いがありますので、業者に全部任せて、業者がリフォームして商品にして売却という形が、一般的には流れの早い流通手法になっています。業者においても、今は需要が供給を上回る状況ですから、空家バンクに登録された物件を買い取って販売しているという傾向があります。

委員 ありがとうございます。確認したい点があと1点ありまして、資料5ページの補助金制度について、実績がかなり少ないと感じます。これも何か理由があるのでしょうか。それとも周知が足りない等の理由があるのでしょうか。

事務局 空家活用の今年度の実績は、改修工事2件、家財処分2件となっております。この補助金には条件がありまして、まず、空家バンクに登録されている物件であることというのがあります。また、改修工事については、買い手が空家バンクに利用登録をしてから購入するといった条件もあります。この補助制度が空家バンクを推進するために設けているという趣旨もあります。

ので、そこは条件として除けないと考えているのですが、補助金の件数が伸びない理由としては、そこは大きいのかなと考えています。

委員 補助金の基準が厳しいというのがありますけど、業者が買っていく例が多いようですから、それによって実績が少なくなっている気もしますが、そのあたりはどうでしょうか。

事務局 空家活用補助金については、令和2年度から開始しています。その開始時期には、表のとおり、申請件数がなかったため、令和5年に補助の対象要件を緩和しました。以前は、改修工事については、改修後10年以上住むことという縛りがありましたが、3年に緩和しました。また、市内の方が利用登録して購入した場合は対象外でしたが、そういった縛りも無くして、市内の方が購入した場合も使える制度にしました。そこからは、令和5年度に改修工事1件、家財処分1件の申請があり、今年度は、改修工事2件、家財処分2件と実績が増えてきています。数字としては少ない印象を受けますが、少しずつ増えてきている状況です。空家活用地域交流拠点づくり支援補助金については、制度開始は令和3年度になります。その年に1件の申請がありました。その後、申請が無い状況ですが、申請が少ない要因として考えられるのは、この補助金は、空家を活用して地域のたまり場をつくる団体に対して改修補助金を交付するというものですが、まず貸してもらう空家が見つけにくい、さらに改修してもいいと言ってくれる空家が見つからないという最初のハードルがあるのかなと感じています。

委員 ありがとうございます。

委員 資料3ページの年度別件数の表で、対応完了件数とあります。この数字は、解決した数と読み替えていいのでしょうか。何をもって対応完了件数なのか分かりにくかったので。

事務局 この対応完了件数というのは、管理不全が解消された件数ということです。管理不全については幅広く基準がありまして、雑草が繁茂して越境していることから、建物が傷んでいるところまで対象となっています。例えば、草刈りされた場合も対応完了件数としてカウントされます。空家が空家でなくなった場合も、1件として件数に入りますが、草刈りされた場合にも対応完了としてカウントされます。

委員 ありがとうございます。

副会長 管理不全のチェックリストがあつて、そこにチェックを入れると管理不全になって、そのチェックが消えると対応完了ということですよ。例えば、ガラスが割れているのを直したとか、鍵が開いていたのを閉めたとか、そういったことですよ。また、委員から補助が使われていないという話がありましたが、空家バンクの利用登録者が購入するという条件があるので、資料4ページの利用できる方の母数も、令和6年度は3名ということになる

んですよね。市の空家バンクの登録物件を見ると、市のホームページに現在載っている物件のうち、売買希望が47件、賃貸希望が7件しかないので、やはり、賃貸で物件登録する方、母数がどうしても少なくなるということが影響しているのですかね。空家活用地域交流拠点づくり補助金も、母数が少ないところから申請が増えないのかなと思います。

副会長 資料6ページの空家の利活用相談について、昨年報告を受けた時は、かなり相談件数が少なくて心配していましたが、コロナ前に戻ったという風に見ていいのですかね。コロナの後で相当減って、去年は、4組、8組、2組の参加で心配していましたが、今年は10組など相談件数が戻ってきていますね。相談会は活用してもらっていいかなと思いますが、相談の中身は、やはり、売買が多いのか、あるいは賃貸含めてどうしたらいいのか分からない方が多いのか、皆さんどのあたりに不安というか悩みを抱えて相談に来られるのか、去年は委員からも色々助言いただいたと思うので、この相談の中身はどのようなものが多いのか、最近出てきている相談も紹介いただけますでしょうか。

事務局 最も多い相談としては、出来るだけ早く手放したいという相談は変わらず多いと思います。また、相続についての相談が2番目に多いです。最近では相続税に関する相談は増えていると感じます。相談員に税理士はいないため、司法書士から助言をいただいているような状況です。

委員 宅地建物取引業協会でも無料相談所を開設してしまして、圧倒的に多いのは、相続した家をどうしたらいいかという相談です。その家をどのように持っていったらいいのかという相談ですね。そういった相談が1番多いです。

委員 司法書士会から見ると、昨年4月の相続登記の義務化については、やはり影響が大きいと感じています。現に、私の事務所でもそうですが、つくば市の方は情報を取得されるのが早いので、相続登記義務化が始まる前の令和5年あたりから相談が増えているなという印象です。相続した空家を、私の事務所でも不動産会社に紹介して、マッチングして売却まで持っていく事例は多いという印象を持っています。私も物件によって、この案件はA社だったらいけるかなとか、この物件は状態がひどいからB社かなとか、紹介先の使い分けをしています。

副会長 ありがとうございます。やはり自分の名前がそこに載るといって責任意識は出てきていると理解していいでしょうかね。あとは、相続する前って、親が持っているものって、いつ親が亡くなるか分かるわけでもないの、やはりそれまではあまり意識が無いということですかね。その段階になって初めて、じゃあどうしようと悩む、そういうことが多いということですかね。分かりました。ありがとうございます。

副会長 それでは、議題2に行きたいと思います。こちらの資料の説明につい

ても、事務局の方からお願いできますでしょうか。

事務局 資料2は、実績として報告するものではありませんが、令和5年12月に空家法が改正され、法解釈について、担当として見えてきたことについて、情報共有の機会を頂きたいと思い作成しました。1ページを御覧ください。空家法改正により、新たなできる規定が追加されました。ここでは主なものを載せています。まず、管理不全空家についてです。市町村長は、空家そのまま放置すれば特定空家になるおそれがあるときは、防止するために必要な措置をとるよう指導することができるとされ、おそれが大きいときは、修繕、立木竹の伐採その他防止するために必要な「具体的な」措置について勧告することができるとされました。これについては、資料の3ページから13ページで説明します。次に、民法の特例についてです。市町村長は、空家の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、民法に基づく、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度、管理不全土地建物管理制度が使えるようになりました。これについては、資料の14ページから16ページで説明します。ここで、できる規定とは何かですが、法に基づき利用出来るようにしているのです。各自治体の状況に応じて利用するか判断するようということです。2ページを御覧ください。そのほか、新たに、空家等管理活用支援法人の指定について、できると規定されました。特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人、会社を対象として、申請により、支援法人として指定することができるとされています。支援法人には、空家所有者に関する情報の提供を求めることができたり、空家等対策計画の作成等の提案権や財産管理制度利用要請権が与えられます。これについては、資料の17ページ、18ページで説明します。3ページを御覧ください。新たに認定できるようになった管理不全空家についてですが、それまでの空家法では、空家か特定空家かの二択しかありませんでした。空家が特定空家に至るまでの過程に、管理不全空家が位置付けられました。管理不全空家の認定基準については、本協議会において御意見を伺う必要があると考えておりますので、本日は、その位置づけについて、説明の機会をいただきたいと考えています。管理不全空家の終着点は特定空家です。では、特定空家とは何なのかということですが、空家法上は、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という表現になっていて、認定の判断は各市町村に裁量があります。全国的に多いのはA市の例で、倒壊による危険など解体が必要なものを認定しています。倒壊のおそれがあり人の生命に危害を及ぼすおそれがあり、公費負担も厭わない対応が必要な切迫した状況であるので、特定空家に認定するというものです。一方、全国的には少ないですが、解体以外の選択肢があるもの、修繕すれば回復するものを認定しているB市の例もあります。ただ、市職員であれば、資産価値が上がる修繕の代執行はありえないと考えま

すので、所有者が対応しない場合に、何故特定空家に認定したのに命令や代執行に進まないのかという課題がある状況だったと思います。4ページを御覧ください。つくば市はどうかというと、過去に3件の空家を特定空家に認定しています。いずれも倒壊の危険があるものを認定しています。

個人の責任でそうなっているものに、なぜ公費負担してまでやるのか。認定の理由は、それでもなお市民の生命を守るためという理由が必要になります。担当としては、今後の方針も、だれが見ても倒壊のおそれがあり、その先には隣家や通行人がいる、万一の場合、解体が必要となるものを特定空家として認定するべきではないかと考えています。5ページを御覧ください。管理不全空家とは何か、空家法上は、「そのまま放置すれば特定空家に該当することになるおそれのある状態」という表現になっています。このまま放置されると特定空家になることが見通せる状況ということです。見通せる状況を、よく蓋然性と言われます。例えば、屋根が破損していれば、そこから雨水の侵入により構造材が腐食し、倒壊のおそれがある状態になることが見通せます。家屋の高さと周囲の道路や隣家との距離を比較すれば倒壊した際に危険となるおそれが見通せます。という説明が、所有者に対して必要になります。6ページを御覧ください。管理不全空家については、勧告ができます。ここで、勧告とは何かについて整理したいと思います。行政手続法では、勧告とは行政指導のひとつとされています。行政指導には法的拘束力がありません。勧告されたことに対応しなくても罰則は無いということです。では、何故、管理不全空家に対して勧告をするのかということですが、特定空家に対しては、助言又は指導しても対応されなければ、勧告し、勧告の期限を迎えても対応されなければ命令ができます。命令後、期限内に対応されなければ代執行できます。命令からは不利益処分となります。特定空家に対する勧告の意味は、このまま対応されなければ不利益処分をしますよという意味です。管理不全空家等に対しては、指導し、指導時から現地の状況が悪化していて、複数回指導しても対応されない場合は勧告できます。ただし、法的拘束力はありません。担当の認識としては、管理不全空家に対する勧告の意味はふたつあります。ひとつは、このまま対応されなければ住宅用地特例の適用除外になりますよ、ひとつは、このまま対応されなければ特定空家としての措置に移行しますよというものです。7ページを御覧ください。住宅用地特例とは何かということですが、居住の用に供する家屋の敷地について固定資産税の課税標準が減額されるものです。つくば市の資産税課では、玄関、台所、トイレ、風呂の有無で判断されます。8ページを御覧ください。では、その適用除外となる判断基準は何かというと、市の資産税課では、空家法に基づく勧告を受けているか否かという認識になっています。これは、1月1日の賦課期日時点の勧告の有無で判断されます。平成26年に空家法が施行され、

特定空家に対する勧告ができるようになり、平成 27 年の地方税法改正により、勧告された空家の敷地が対象とされました。そして、令和 5 年の空家法改正により、管理不全空家への勧告が可能となったことで、住宅用地特例の適用除外の幅が広がりました。9 ページを御覧ください。ひとつの敷地の中に複数の建物がある場合、一般的には、母屋があつて倉庫などが附属するかたちになります。母屋というのは、生活の拠点となる建物で、玄関、台所、トイレ、風呂があります。つまり、住宅用地特例の対象となる建物です。資産税課の課税台帳においても、母屋とそれ以外の建物を分けています。母屋が勧告の対象となった場合には、住宅用地特例の適用除外となるのでしょうか、附属建物はどうかというと、そもそも、附属建物は住宅用地特例の適用となる建物ではありませんので、附属建物を管理不全空家として勧告しても、住宅用地特例の適用除外にはならないというのが資産税課の認識になります。では、税の罰則が無いなか、附属建物を管理不全空家として認定するかですが、担当としては、附属建物が倒壊し人の生命等にかかわるおそれがある建物となれば、特定空家に認定する可能性がありますので、その事前勧告として、管理不全空家に認定することは必要と考えています。課題となるのは、管理不全空家の敷地内への立入り調査権は空家法で付与されていないことです。道路等の敷地外から、外観で建物の状況を確認する必要があります。例えば、植栽の繁茂が著しく、家屋の状況が外観では確認出来ない場合はどうするかなど、敷地外からの調査で、具体性を持たせた指導が出来るのかは、実際に調査していくなかで、課題として挙がることになると思います。10 ページを御覧ください。樹木を管理不全空家に認定するかについては、管理不全空家に認定しないというのが、担当の考えです。主な理由は、特定空家への認定は、隣家や通行人への倒木のおそれが対象になると考えており、その蓋然性は、樹木が腐っていることとされていますが、それが外観で分かる時には既に特定空家なのではないかと考えるからです。また、樹木が繁茂、越境している理由で特定空家に認定する可能性は無いと考えるからです。ただし、これまでと同様に、所有者に現地の状況や今後のおそれを伝える必要はあると考えますので、管理不全空家候補として条例に位置付けてはどうかと考えています。11 ページを御覧ください。今後は、空家の状態によって、空家、管理不全空家候補、管理不全空家、特定空家の順に段階を踏んでいくのがいいのではないかと考えています。また、つくば市の条例本文には、基準は別途定めると表現しようと考えています。判断基準の内容は、協議会において意見を聴いた上で定める予定です。12 ページを御覧ください。今後の適正管理事業の対象となる空家の状況別の分けは、図のようにする考えです。市民から最も相談が多い樹木や植栽等の繁茂は、管理不全空家候補として、所有者に対応を依頼します。14 ページを御覧ください。所有者不明の土地や

建物が全国で増えています。担当も、今年度市民から相談があった空家について所有者調査を進めてみたところ、新たに所有者不明であることが分かった空家が4件ありました。これまでは相続財産清算制度があり、これは、相続人がいない場合に、被相続人の財産すべてを清算する者を選任する制度ですが、被相続人の財産を全て調査する必要があるため、財産調査等に高額な費用がかかる課題がありました。これが、令和5年4月の民法改正により、所有者不明土地・建物管理制度が創設されました。この制度は、被相続人が亡くなり、相続人が居ないなどの理由から所有者が確知出来ない不動産を管理や処分できる者を選任するもので、被相続人のそのほかの財産調査が不要です。全国の市町村でも、空家法に基づいて、制度を活用し、市町村が裁判所に申し立てるかたちで利用が進んでいます。県内でも、土浦市や大洗町で昨年申し立てがなされました。先日、土浦市の担当に聞いたところ、管理人が選任され、不動産会社による買取の方向で話がまとまる予定とのことでした。15ページを御覧ください。相続財産清算制度では、予納金を100万円ほど納める必要があると言われていました。特定空家であれば、解体費用も必要になりますので、公費を充てて回収出来る見込みが限りなく低い状況でした。所有者不明土地・建物管理制度では、ある市町村が活用した際、予納金は30万円程度で済んだそうです。建物を解体せずに、土地建物セットで売却出来れば十分回収が可能な額と考えられます。予納金が回収できた事例が増えれば、特定空家の状態でなくても、寧ろ、所有者不明の空家なら、建物が傷む前にこの制度を使う事例も増えるかもしれない。と担当としては考えています。また、この制度の申し立ては利害関係人が出来ることになっていますが、新たに管理する者を定めるという制度創設の趣旨を鑑みれば、その不動産を購入したい、譲り受けたい者も利害関係人として申し立て出来るのではないかと考えています。利害関係人がどこまで認められるのかが分かってくれば、市で制度を活用しなくても、制度活用を薦める相手が見えてくるとも考えられます。今後も引き続き研究を進めていきたいと考えています。16ページを御覧ください。これは、ある市で、所有者不明土地・建物管理制度を活用した際の必要書類になります。不動産会社への査定依頼などは必要になりますが、市職員が集めようとしても費用をかけずに揃えられる程度のものでした。17ページを御覧ください。空家法で新たに、支援法人の指定が出来るようになりました。非営利団体や会社等から申請があれば、審査のうえ指定するものです。市町村の審査基準を満たす者ならだれでも指定を受けることができます。全国では、積極的に民間事業者を指定できるように審査基準を設けている市町村は少ないようですが、主な理由はふたつあり、ひとつは、行政として支援法人を市民に紹介するにあたり、その法人がどの程度信頼できる事業者なのかやってみるまで分からないからです。さらに、支援法人には空家

等対策計画への提案権、財産管理制度利用要請権が与えられるからです。これが、市政を混乱させる可能性があると考える市町村が多いです。18 ページを御覧ください。この表は、空家法に関する研修の中で使われた資料ですが、支援法人の指定に対する各市町村の対応状況をまとめています。この表のうち、様子見型というのが、最も多く、支援法人の活用に関する本市の方針が定められるまでの間、市長はこれを行わないこととする。としてホームページに公表されています。そのほか、京都市では、会社は指定しないとしており、連携の実績を有する者に絞っています。担当としても、支援法人の指定については、慎重に検討するべきだと考えています。19 ページを御覧ください。今後はさらなる既存ストックの活用が求められる可能性もありますが、改修費がかかりすぎて利活用出来ない、どうしても無い解体せざるを得ない状況もあります。行政として、除却後の跡地の活用を支援する方法を、解体費の助成以外の方法も含めて模索していきたいと思えます。22 ページを御覧ください。毎年4回実施している無料相談会ですが、遠方の空家等の所有者でもオンラインで参加できる体制づくりを進めています。令和6年度第3回空家等無料相談会において、相談者と相談員に配置についてもらい、Zoom会議による音声の聴き取りに支障が無いかなどを確認しました。次回以降、オンラインでの参加を希望される相談者に御案内予定です。23 ページを御覧ください。最後に、空家法の内容ではありませんが、最近、市の空家バンクの物件登録数が増えており、購入等したい方が登録する利用登録の数も増えてきています。住宅を新築する費用が上昇している業界の状況から、中古住宅を購入して改修する需要は今後増えるのではないかと考えます。今年の6月に、住宅の改修に関する、建築基準法の改正があります。住宅の中で特に多い、2階建ての木造住宅は、いわゆる4号特例と呼ばれ、大規模な修繕や模様替えは、建築確認申請の手続きが不要でした。法改正後は、平屋で延べ面積200㎡以下のもの以外は、改修範囲が大規模となる場合、建築確認申請の手続きが必要となります。既存ストックの中には、旧耐震の建物もあるため、空家バンクの利用登録者へ登録完了の通知を送付する際に、チラシを同封する等、周知が必要になると考えています。また、茨城県建築士会様から本日、空家改修の相談先として建築士会様を紹介するチラシを納品頂く予定になっておりますので、法改正のチラシとセットで周知できると効果的ではないかと考えています。

副会長 説明ありがとうございました。ご状況についてということですが、空家法の改正を踏まえて、市として、現状のスタンスをご紹介いただいたということかなと思えますが、つくば市の空家等対策計画は令和5年3月策定期間が5年なので、令和9年度までの事業期間を待って、その次の改定に向けてこう考えているということなのか、あるいは空家活用に関しては積極的

に取り組んでいくような方向での空家法の改正もありましたが、そういったものを今の計画期間を待たずに改定を入れていく予定なのか、そのあたりはいかがでしょうか。

事務局 まず、管理不全空家については、担当としては、条例改正は必要だと考えています。その中で、管理不全空家の判断基準も併せて定めたいと考えていまして、今後の日程としては、令和9年の第3期空家等対策計画を策定する前に、令和8年度に空家の実態調査を行う予定になっています。市内全域の調査になります。この時に、出来れば新しい基準で市内の空家を調査したいという考えがありまして、その日程に合うように条例の改正や判断基準の作成を進めていきたいと考えています。

副会長 ありがとうございます。つくば市の条例は法施行以前から、そのまま残っているんですね。空家法が施行された時に条例を廃止している自治体も結構あったんですけど、空家法に則らないものを扱うことに備えて条例をそのまま残した自治体さんも結構あったと思います。その中で、今回、隙間になっていたところの、特定空家の前の管理不全空家というのが、空家法で規定されることになったので、そのあたりを整合させる趣旨で、条例改正は先に進めて、活用などの施策は、第3期計画に合わせて入れ込んでいくというイメージと理解してよろしいですか。

事務局 先ほどお伝えした支援法人の研究もありますが、まだ担当として見えていないところもあって、出来れば第2期計画の中では研究を中心に進めていきたいという思いがあります。

副会長 わかりました。全国の自治体においては、先行して取り組んでいるところの状況を見守っているところも多いので、そのあたりを見定めながらの次期計画の中で盛り込んでいくというか、扱いを考えるとということと理解しました。

委員 私はつくば市建築審査会の委員でして、昨日審査会がありまして、つくば市内の新築で着工された戸建ては、最近平屋が多いねと話していたんですが、23ページを見ると、おそらくその関係で平屋建てが多くなったのかなと、自分の中で納得したんですが、既存ストックにもまた動きが出てくるのかなと期待されますので、引き続き丁寧に御対応いただければと思いました。ひとつ質問なのですが、空家の樹木が近隣の家から相談が一番多いという話があったのですが、現状どのように対応されているのですか。

事務局 現状は、市の条例が残っている状況で、管理不全の基準がそこに定められています。雑草の繁茂から建物が壊れているといったところまで全て管理不全の対象として見ている状況です。その所有者に対して、助言や指導をする場合には、条例に基づいて対応しています。

委員 指導すれば対応してもらっているという状況でしょうか。

事務局 行政指導になりますが、ただ依頼するだけでなく利活用を支援するための無料相談会や空家バンクなどの市の支援事業の内容もお伝えしながら依頼することで対応してもらっています。担当の感覚としては、4割程度は対応いただけているかなという印象です。

委員 わかりました。相談が多いというところが気になりましたので、質問しました。適切に御対応いただければと思います。

副会長 ありがとうございます。4割は低いような感じがしますね。もうちょっと対応していただけるといいかなと思うんですけどね。

委員 樹木について、近隣からの相談が最も多いとありますが、全部住宅政策課が担当しているわけではないですよ。相当な数だと思うのですが。

事務局 空家がある場合、その敷地については、当課が担当となります。空き地に関しては、空き地の管理条例がありまして、環境部局で所管している条例になります。環境部局で空地は対応される。ただ、環境部局でも雑草に関しての指導はしているそうですが、樹木に関しては個人の財産といった認識もあるそうなので、積極的な指導まではしていないというのが現状と聞いています。

委員 シルバー人材センターの御案内はしていますか。

事務局 しています。

委員 特定空家に認定すべきかは確かに難しいとは思いますが、樹木については、私も裁判の経験がありまして、これは話がまとまりづらいです。依頼者側の屋根の近くまで越境してきていて、それで、日本は台風であったり、風が強かったりありますけど、それで屋根が壊れるんですよ。先日瓦屋に訊いたら壊れますよって普通に言われまして、隣地間の樹木の越境も侮ってはいけないと感じています。特定空家に認定すべきかとはまた別の話ですが、あまり侮ると怖いなという裁判で私の感じた印象でした。それと、令和5年から始まった民法の特例について、土浦でも進んでいると伺いましたが、予納金30万円は少ないですね。やる方は、この額ではきついなと感じます。所有者不明土地建物管理制度は地裁案件ですよ。管理人として選ばれる人はやはり弁護士さんが多いですかね。不動産に関連すると司法書士も弁護士よりは強いと思っているのですが。

事務局 選任される管理人は、申し立てをする方の意図した方になるとは限らないというのがあります。

委員 申し立て時に候補者を書くんですよ。

事務局 訊いた話によると、土浦の地裁では、そもそも候補者は受け付けていないそうです。そのため、だれが選任されるかは分からないそうです。

委員 実は、茨城司法書士会で、この制度を是非活用推進しようということで、地裁に挨拶に行った話は聞いていまして、我々司法書士は裁判の代理権が簡

易裁判所に限られるので、地裁の方とあまり面識が無いというのもあって、行ってもあまりいい感触が無いといった話を茨城司法書士会の執行部から聞いたことがあります。実際、この制度がどのくらい活用されているのかと気になっていましたので、大洗町や土浦市では活用しているということを知って参考になりました。もう一度言いますが、予納金 30 万円は、やる方からするとかなり少ない印象です。

副会長 やはり予納金を回収出来るかというのは、公共で関わると議会において、これで説明出来るのか色々と議論されている自治体の話は聞きますね。100 万円とか 30 万円ですからね。

委員 管理不全空家候補として位置付けて、こう対応していけばいいかなという御説明については、私も聞いていた限り、なるほどと聴いていました。次期計画策定を待たずに動ける部分はきちんと整理して、行政としてやりやすい形で条例が残っているのだと思いますので、それによって条例の改正が必要であれば市議会に上げて整理してから施行されると思いますので、これは大変いい提案ではないかと思います。もうひとつ、支援法人の御説明がありました。これもなるほどと思って聴いていましたが、市のお考えをすごい正直に書いているなど。17 ページの余程信頼出来る方でないと指定出来ないとか、見る人が見たらどう思うだろうなど思いながら見ていたんですが、これも何とか正直なお考えでよかったなと思って聴いていました。一応、市の方針としては、現状、18 ページの何型で行くのでしょうか。

事務局 この表の中の様子見型にあたります。現在は研究をしている段階ですので、方針は定めていないということです。今後、この制度が確かに活用できると確信できるようになった段階で、どういった審査基準にするかも含めて話を進めていきたいと思っています。

委員 ありがとうございます。慎重に検討するといいと思いますよ。無理してどこかに決めなきゃいけないわけでもないと思います。いいところまではやるという姿勢でいいと思います。それと、前の会議で話した、住宅確保要配慮者の居住支援法人をうちの社会福祉法人でやっています、そういった居住支援協議会を市町村でやりなさいと、県や国の動きがあると理解しているのですが、先日茨城県の研修で、今後、市町村単位での居住支援事業を福岡などでやる予定があると聴いたのですが、そのようなご予定はありますか。

事務局 居住支援協議会は茨城県しか今は無いですが、市町村単位での協議会の必要性もありまして、国土交通省の居住支援の伴走支援に応募して、調査研究を進めているところです。

委員 御協力いただいている空家を狙った盗難事件多発のチラシに関して、令和 5 年から空家の盗難事件が増えていまして、令和 6 年も手集計で 40 件程度市内で起きています。ガラスを割って居宅内に入って、何か金品があればそ

れを取っていくということです。あとは、エアコンの室外機を盗っていくような者もいまして、物を盗られたと盗られなかったとの半々くらいです。一般の方にとっては価値の無いような物も盗んでいく事例もあるんですけども。この40件というのは被害届が出た件数で、ガラスが割られたただだから被害届は出さないとか、そういった相談だけで終わる事例も多いので、引き続き警察としても検挙と、呼びかけ、防犯を進めていきたいと思っていますので、引き続き御協力をよろしくお願い致します。

副会長 ありがとうございます。防犯のチラシも一緒に所有者へ配っているということですね。室外機持っていくますか。だんだん外国のようになってきましたね。見られてもお構いなしというような犯罪も最近増えてきている。なおさら空家だと人の目が無いので、被害に遭いやすいとか、軽微なものだと確かに被害届も出てこないことも結構あるということですかね。

副会長 今日の会議が始まる前にも、建設費等が高騰して、新築するのも大変なので、既存の物件が割と動き出しているという話もありましたので、空家の活用促進も出来るようになってきていますかね。あまり新築費が上がりすぎること自体は、それはそれでまた別の課題がありますが、既存物件が動き出している状況もあるので、活用促進区域の設定など、活用の方も、位置づけや取り組みを進めていただけるとタイミングとしてはいいのかなと思いつながら聴いていました。そのあたりも、第2期計画の空家活用の取り組みもあると思いますが、次期計画に向けて検討を進めていただけるといいのかなと思います。

副会長 管理不全空家に関しては、条例改正も含めてですかね。管理不全空家の基準については、この協議会の意見も聴きながらという説明がありました。が、来年度に、協議会を開催して基準を検討するという理解でよろしいでしょうか。

事務局 はい。来年の1月、条例の案について、部内にまずは御説明をしまして、法務部局と協議のうえ、ある程度整った状態で協議会の委員の皆様に見ていただきたいと思いますと考えています。

副会長 わかりました。令和7年度は基準の検討をしていく機会がありそうだとということで、皆様お忙しいとは思いますが、御協力のほどよろしくお願い致します。

委員 資料1の4ページに相続放棄の関連の記載がありますが、相続放棄が絡むと市の方も調査するのは大変なのではないかと思えます。司法書士の場合、相続放棄の相談を受ける際、固定資産税の資料を持ってきてもらって、相続放棄の手続きが終わったら相続放棄の証明書を受け取って、依頼主から許可を得たうえで、市役所に連絡して、放棄したので通知など送らないようお願いしているんですが、市役所の実務担当の方にとって、そういったところに

助けがあるといいのでしょうか。

事務局 資料1の3ページに、相続人調査39件とありますが、これは今年度から新たに取り組んでいまして、実際にやってみると、やはり相続人調査は大変です。これを市職員でやるのはハードルが高いのかなと考えています。支援いただけるものがあると助かるなと思います。

委員 相続放棄があると、まず戸籍を調べても分かることは相続人がだれかということしか分からなくて、その方が相続放棄しているかは家庭裁判所に照会しないと分からない。また、相続人が見つかって連絡を取るのも大変で、やっと返信があったと思ったら、私は相続放棄してますからもう連絡してこないでくださいと言われ、そこからまた裁判所に本当に放棄しているのか照会して、何度伝言ゲームをやっているんですかという話になってきて、相続放棄は弁護士か司法書士が専門ですから、もちろん個人情報保護はありますので、何でもかんでもくださいというわけにはいかないでしょうけど、現場の負担を上手く軽減出来るような何かがあればいいなと思いました。

副会長 そうですね。相続放棄を受理した通知は、申述者には当然来ますけど、他の者には来ないから分からないですね。個別に問い合わせせて、一件ずつ潰していくような形になって、これは自治体の中でも課題になっているところですね。

委員 社協では、地域の活動を住民と一緒にやっている状況がありまして、住民から、こういう拠点をつくるのに空家を活用したいという声は沢山あります。例えば、居場所をつくったり、子供食堂をつくったり、カフェをつくったり、そのためにつくば市内の空家を使いたいという話がありますが、実際に借りるのは可能だとしても、その後の光熱費等の支出が難しいということや、借りる方々との話し合いの中で、こうしなきゃならないというハードルがすごい高いとの意見が多くあがっていて、そこを、市に入っただきながら、緩やかにサポートしていただけたらいいかなという声を地域の中で聴いている状況です。その中で、空家の持ち主とその地域の方の関係性が出来ていると、空家を使いやすくなって、サロンに活用してなど、実際にやりたいことが出来ると思います。しかしながら、なかなか、やりたいという思いがあって、空家を借りたとしても、その後の経費が高額になる懸念を、地域の方から聴いています。やはり、高齢者の方などが気軽に参加できるカフェやサロンが身近なところであったらいいなという話は聴いています。

副会長 所有者さんとの関係で言うと、まずマッチングですかね。先ほど空家バンクの表を見ても、賃貸を希望する方はあまり多くないということや、貸すとなると所有者も家賃など含めてやりとりが続くので、そのあたりの安心感というか、マッチングのところで公共が間に入る例は全国の市町村を見渡すとあるので、そういった事例も参考になるかなと思います。また、つくば

市の場合、人が移住してくる時に、車を利用されるので、駐車場が有るか無いかはネックになると聞いたことがありますね。普通は個人住宅だと駐車場は沢山ありませんので、そのあたりもうまくマッチングをしていただければ、住宅が住宅として流通するだけでなく、その地域の必要なものとして活用されて、その地域でもまた継続して進んでいけるところに繋がっていいかなと思います。そのあたりは、うまく活動が花開くような形で計画を進めていただければと思います。

委員 空家を売買の方に持っていきたい方は多くて、なかなか賃貸の方には向かないのは確かなんですよね。私の事務所に相談に来られる方もそういった方が多いです。現況では放置したままで、まったく資産価値が無い、土地も二束三文でしか売れないので、じゃありフォームして売却しますかということになる。また、2階建てのリフォームが大規模にならないようにうまくやらないと、建築基準法その他色々規制がかかってくる状況ですので、コスト的にもかなり高くなる。5年前に坪80万円できた住宅が、昨年頭には坪100万円でした。昨年暮れには坪120万円になりました。実際に積算して、同じ建物80万円と120万円が、私の知っている者が設計しましたが、そのくらいの差が出るくらい、今、建築費、それから職人の手配がつかない状況もありますので、これから平屋が多いというのも、リフォームも簡単だし、大規模に引っかけられないという利点もあります。それから、2階に上がっていけなくなるとか、そういったこともありますので。そうすると、空家もそれに合わせていけないといけな。拠点に使いたいといっても、今は緩和されて他の用途にも使える状況になってきていますけど、用途のハードルはある。もうひとつ言えば、更地にした住宅地を駐車場として使う手法はありますけど、そこに物置を建てたいとか車庫を造りたいという、つくば市では出来ないんですね。Aの人が少し離れたBの土地を使いたいといっても使えない。土浦市はできるようになっているんですけどね。つくば市ではなかなかそれを認めていただけないのが現状なので、もう少し空家のことを考えてカバー出来ればと思います。

副会長 ありがとうございます。離れた土地については、自治体によっても取り扱いが違うようなところはあると思います。それぞれの自治体の考えもあると思うので、活用促進の面からは、他の自治体の事例を参考にしながら、適宜判断していくことなのかなと思います。

副会長 それでは、本日いただいた御説明については、議論を尽くしたということで、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す。次第のその他としまして、現委員の任期については、今年の6月末日をもって満了します。協議会の開催は年1回程度、毎年1月頃の開催を予定していますので、任期中においては今回が最後の開催

となる予定です。委員の皆様には、令和4年度の第2期つくば市空家等対策計画の策定に関する協議から御尽力頂き、本開催まで、貴重な御意見頂きましたことを、御礼申し上げます。以上をもちまして、令和6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。ありがとうございました。

以上

第1回つくば市空家等対策協議会座席表

日時: 令和7年1月29日(水)午後1時30分

会場: つくば市役所会議室203

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

○

つくば市議会議員

高野 文男

○

茨城県宅地建物取引業協会

香取 隆之

○

筑波大学

佐野 幸恵

○

茨城県建築士会

潮田 充

○

市民委員

山崎 孝子

○

つくば市社会福祉協議会

大竹 佳代子

○

市民委員

村上 義孝

○

茨城県警察つくば警察署

井坂 喜一

○

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					
住宅政策 課係長	住宅政策 課長補佐	住宅政 策課長	次長	政策監	理事

住宅政策 課 吉田	住宅政策 課 坂本
--------------	--------------

入口ドア

令和6年度第1回つくば市空家等対策協議会

日時 令和7年(2025年)1月29日(水) 午後1時30分

場所 つくば市役所会議室 203

次 第

- 1 開会
- 2 議題
 - (1) 空家等対策の取り組み状況と実績について
 - (2) 令和5年度空家法改正後の状況について
- 3 その他
- 4 閉会

議題 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。

<今年度実績>

8月 空家等所有者等へ送付 約900部

随時 空家等所有者等や相続人へ送付、窓口配布 約450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。

<今年度実績>

住宅政策課及びおくやみ窓口等で配布 約400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。

<今年度実績>

地域包括支援課窓口や地域支援センターで配布 約600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）を各地区で開催するにあたり、説明用の資料を作成しています。

<今年度実績>

生涯学習推進課所管「令和6年度つくば市出前講座ガイドブック」に掲載

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

<今年度実績>

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)	合計
交付 件数	1	0	0	1	5	1	1	0	9

※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、生前贈与の手續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。

<今年度実績>

8月 空家等所有者等へ啓発冊子送付 約900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450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。

<今年度実績>

新規登録件数 105件

既存更新件数 75件

最新の航空写真データを背景図として取り込み

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。

＜今年度実績＞

依頼文書発送件数 160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。

＜今年度実績＞

依頼文書への同封件数 160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。

＜今年度実績＞

相続人調査件数 39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	合計
情報提供件数	97	66	54	72	71	70	86	102	135	122	140	180	1181
管理不全件数	83	53	43	66	50	63	76	99	129	115	143	160	1067
対応完了件数	61	46	30	37	31	31	34	51	44	40	45	38	479
うち家屋解体	18	7	5	2	6	5	2	13	4	2	4	7	75

※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。

＜今年度実績＞

区会等からの情報提供件数 34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。

＜今年度実績＞

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。

＜今年度実績＞

講習会等参加 4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へチラシを同封、全国版空家バンク（ライフフル、アットホーム）への掲載を実施しています。

＜今年度実績＞

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。

＜今年度実績＞

昨年度より開始したアンケート調査の回答を集計しホームページ掲載 12月

■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	累計
登録物件数（件）	1	3	10	2	11	8	7	3	16	20	81
利用登録者数（人）	6	13	31	37	31	35	50	27	51	56	337

※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	累計
売買	利用登録者	0	0	1	1	3	1	3	0	3	3	15
	利用登録者以外	0	1	3	0	3	6	3	3	4	9	32
賃貸借	利用登録者	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
	利用登録者以外	0	0	0	0	1	2	1	1	0	1	6

※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)
改修工事	0	0	1	1	2※
家財処分	0	0	0	1	2※

※空家活用補助金制度創設からの実績を集計

※令和6年は申請実績

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)
改修工事	1	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。

<今年度実績>

空家等所有者等への助言 2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	

※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。

<今年度実績>

4月 市ホームページ更新、地区回覧

相談会事業周知のチラシを固定資産税納税通知へ同封発送 約9万通

8月 空家等所有者等へ送付 約900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。

■茨城県政策企画部計画推進課主催

名称	開催日	概要
空き家バンク市町村担当者研修会	7/24	テーマ「空き家バンク初級セミナー ～運営に必要な基礎知識～」 空き家に関する法律や、空き家バンク運営事務に必要な知識の解説等
	8/2	テーマ「空き家バンクケーススタディ ～他県事例から学ぶ空き家の活用～」 他県の空き家活用事例、空き家バンク運営上の課題解決方法等の紹介
	9/14	テーマ「空き家の掘り起こしセミナー～会津美里町の事例から～」 空き家の掘り起こしに関し、実際の活動内容やポイント等について紹介
	9/26	テーマ「官民連携による空き家利活用」 官民連携による空き家問題解決及び他自治体の連携事例について紹介

■関東地区土地政策推進連携協議会事務局主催

名称	開催日	概要
所有者不明土地法等に関する連続実務セミナー	7/28	相続土地国庫帰属法及び相続登記促進のための諸制度についての解説等
	9/25	空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律及び空き家対策の事例についての解説
所有者不明土地関連令和5年度講習会	10/25	土地所有者等の探索方法及び所有者探索事例についての解説等

■その他主催

名称	開催日	概要
空き家無料 WEB セミナー	5/9	所有者・自治体・地元不動産会社の三方よしの空き家バンク運営について紹介
第1回空き家バンクに関するオンライン勉強会	12/20	空き家バンクの登録促進や効果的な運営体制の検討の一助として、特徴的な取組を実施する自治体の取組内容について紹介
地域の活力を高める「空き家対策」公民連携の取組	12/25	空き家対策や、移住・関係人口創出の取り組み及び空き家の将来について早期検討を促す公民連携の取組について紹介

■令和7年度参加予定の研修

名称	概要
滞納整理実務入門	<ul style="list-style-type: none"> ・徴収事務の基本的事項 ・滞納整理の基本 等
滞納整理実務（中級）講座	<ul style="list-style-type: none"> ・財産の調査 ・差押手続及び効力 等
行政代執行の法律実務と対応策	<ul style="list-style-type: none"> ・代執行の要件 ・代執行の手続き 等
不動産取引と登記をめぐる法律実務	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産取引の法律知識 ・不動産登記性の概要 ・申請実務のポイント 等
所有者不明土地と困難な登記手続きをめぐる法律実務	<ul style="list-style-type: none"> ・相続登記 ・不随的登記手続 等

令和5年度空家法改正後の状況について

建設部住宅政策課



空家法改正後の新たなできる規定

管理不全空家等への対応について P3からP13まで

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（管理不全空家等）の所有者等に対し、基本指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

民法の特例について P14からP16まで

相続財産清算制度

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

所有者不明建物管理制度

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

所有者不明土地管理制度は所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第42条に規定

管理不全土地建物管理制度

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

できる規定とは ▶ 法に基づき利用出来るようにしているのもので、各自治体の状況に応じて利用するか判断するように

空家法改正後の新たなできる規定

空家等管理活用支援法人の指定について P17からP18まで

第23条 **市町村長は、特定非営利活動促進法第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（支援法人）として指定することができる。**

支援法人の業務

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

支援法人への空家等所有者等に関する情報の提供

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 **市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（所有者等関連情報）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。**

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

支援法人による空家等対策計画の作成等の提案権

第27条 **支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。**この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

支援法人による財産管理制度利用要請権

第28条 **支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14条各項の規定による請求をするよう要請することができる。**

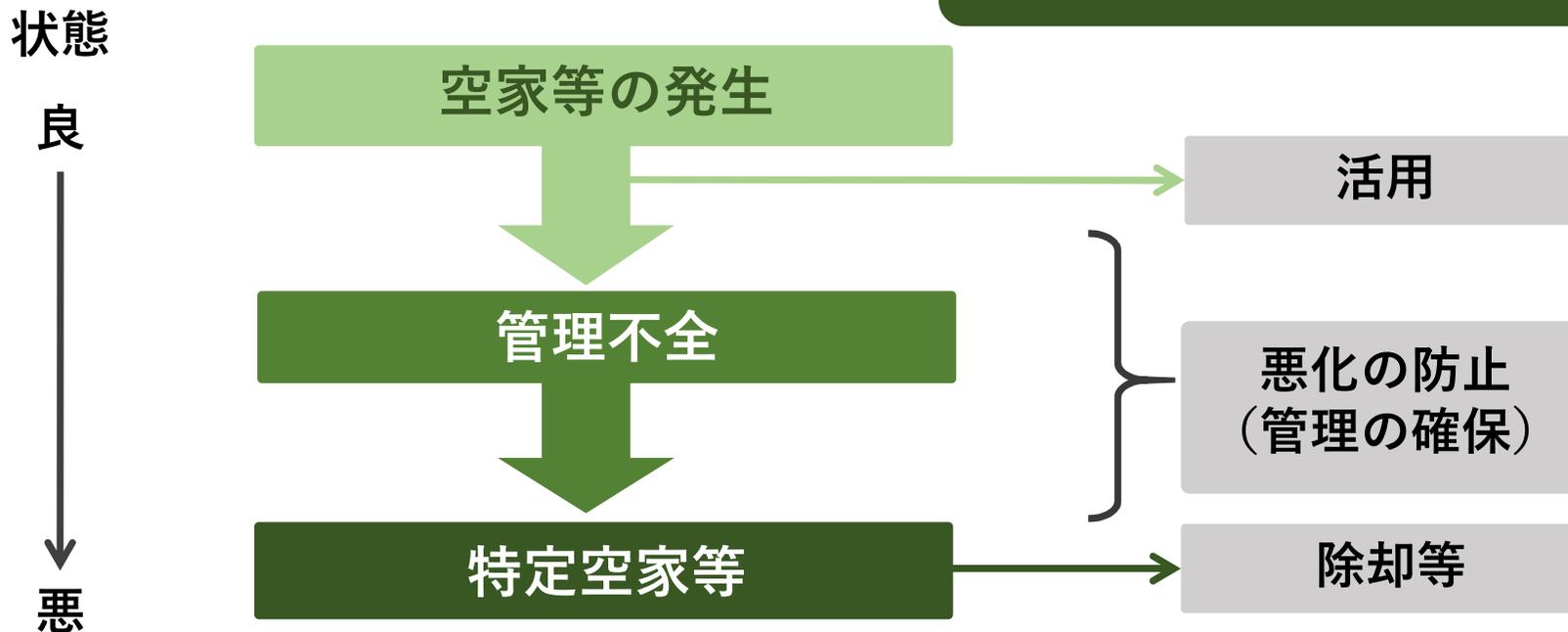
2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

特定空家等と管理不全空家等について

空家法に管理不全空家等が位置づけられた

管理不全空家等の終着点は特定空家等
特定空家等とは・・・



空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却」の3本柱

特定空家等とは ▶ 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

※認定の範囲は、各市町村に裁量がある

倒壊のおそれがあり
人の生命等に危害を及ぼす
おそれがあるため
特定空家等に認定する

※公費負担（行政代執行）も
厭わない対応が必要な状況

資産価値が上がる
修繕の代執行は
ありえない

A市 倒壊による危険など
解体が必要なもの

B市 解体以外の選択肢があるもの
(修繕すれば回復する)

つくば市の特定空家等の認定について

なぜ、特定空家等に認定するのか

特定空家等に対しては**命令**できる
→命令した措置が為されなければ、代執行できる

認定の流れ

- ①現地調査（建物の状況、周辺への影響）
- ②庁内調査委員会による審議を経て認定

市民の生命等を守るため認定

※所有者等による対応が見込めなければ
公費を充てることも想定される状況

	空家等の状態
1	倒壊又は崩落の危険がある 壁、柱、屋根等が一部欠損
2	倒壊の危険がある 建物の傾斜、柱、壁の欠損、ひび割れ
3	倒壊の危険がある 壁の2面以上が欠損



市の今後の方針

だれが見ても倒壊のおそれがあり、その先には隣家や通行人がいる
万一の場合、解体が必要となるものを特定空家等として認定する

1 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

管理不全空家等

特定空家等になることが
確からしい

蓋然性
がある

特定空家等

倒壊の恐れがあり、その先には
隣家の家屋や通行人がいる

例えば、屋根が破損していれば、雨水が浸入し、建材が腐食することが見通せる
家屋の高さと隣地境界との距離を比較すれば、倒壊時の近隣への影響が見通せる

2 選択肢が解体だけでなく修繕もありうる（屋根を修繕すれば、再活用できる）

管理不全空家等

放置すれば将来
特定空家等になる

修繕して
回復

利活用物件

優良な物件として
利活用する

特定空家等への対応が保安上市民を守るためのものなら

管理不全空家等への対応は

▶ 保安上危険となる前に、維持管理を促し、
既存ストックを活用させようとするもの

勧告について

行政指導とは（行政手続法第2条第6項）

行政機関がその任務又は所掌事務の範囲内において一定の行政目的を実現するため特定の者に一定の作為又は不作為を求める指導、**勧告**、助言その他の行為であって処分に該当しないものをいう。

▶ 勧告によって、法的拘束力が発生するわけではない

※勧告されたことに対応しなくても罰則はない **ではなぜ勧告するのか**

< 特定空家等に対する措置 >



勧告で定める期限を迎えたら命令

命令して初めて法的拘束力が発生する



ここから先は不利益処分

勧告の意味・・・このまま対応されなければ不利益処分をしますよ

< 管理不全空家等に対する措置 >

特定空家等になるおそれがある 特定空家等になる **おそれが大きい**



おそれが大きい状態とは・・・

空家等の状況が、
指導時からさらに悪化しているか
それにより特定空家等に該当することとなる予兆が確認できるか
所有者等が、
複数回指導しても対応しない
十分な猶予期限を与えても必要な措置を講じない

勧告の意味・・・このまま対応されなければ住宅用地特例の適用除外となりますよ
このまま対応されなければ特定空家等としての措置に移行しますよ

住宅用地特例について

専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋の敷地
固定資産税の課税標準が減額

小規模住宅用地

200㎡以下

固定資産税の課税標準
1/6に減額

一般住宅用地

200㎡超える範囲

固定資産税の課税標準
1/3に減額

※敷地内に2世帯なら400㎡以下まで
世帯分離されていれば、200㎡のうち余った範囲を分け合うこともできる

つくば市の資産税課の判断基準は、**玄関、台所、トイレ、風呂の有無**

※現時点の居住の有無は問わない

※総務省の通知（平成27年総務省固定資産税課長通知）

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は特例の対象となる「住宅」には該当しない

判断基準は

住宅用地特例適用除外の対象について

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とは、

▶ 空家法に基づく勧告を受けた場合（1月1日時点の勧告の有無）

※勧告で定める期限までに勧告した箇所が改善されれば適用継続

平成27年度 地方税法改正（平成26年度空家法施行）

特定空家等として勧告された空家等の敷地が対象とされた

例 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
→居住の用に供される見込みがない

令和5年度 空家法改正（管理不全空家等について勧告が可能に）

管理不全空家等として勧告された空家等の敷地も対象とされた

例 屋根（雨除け）が破損していれば、特定空家等になるおそれがある
→居住の用に供される見込みがない

空家法上、市職員に管理不全空家等の敷地内への立入調査権は無い

※特定空家等の敷地内への立入調査権はある

※適用除外による増税分より
管理費用の方が高い土地もある
（資産価値が低い土地）

附属建築物はどうか

空家法上は、敷地内の附属建築物も特定空家等の対象になりうる

母屋が人が住める状態なのに

附属建築物について空家法に基づき勧告されれば、住宅用地特例から外れるのか

居住の用ではない附属建築物が放置されたから
母屋が居住の用に供されなくなるとは限らない
▶ 住宅用地特例の適用除外とする目的から外れてしまう

※つくば市資産税課への聴き取り

空家法に基づき勧告されたとしても

勧告の対象が居住用の建築物（玄関、トイレ、台所、風呂有）でなければ
住宅用地特例は継続される

→ 勧告の対象が住宅用地特例の対象となる家屋である場合にのみ、適用除外となる

管理不全空家等に対する勧告の目的は

- ① 住宅用地特例の適用を除外する事前勧告
- ② 特定空家等に対する措置に移行する事前勧告 ▶

附属建築物が倒壊し隣家等に倒れかかるおそれがあれば特定空家等になる可能性はある

特定空家等になることが想定されるなら
管理不全空家等に対する措置は必要

母屋だけでなく附属建築物も管理不全空家等の対象とする

※敷地外から観察して、管理不全空家等に対する勧告をするか判断しなければならない

特定空家等の状態であれば、特定空家等に認定後、敷地内に立ち入ることが可能

樹木はどうか

樹木の枝が越境し、隣家の家屋等を傷つけるおそれ

近隣からの相談が最も多い

樹木が高木になり、枯れ、腐り、さらに傾斜するまで放置された場合
倒木の下敷きになるなど人の生命にかかわるおそれ

空家法上は、敷地内の樹木も特定空家等の対象になりうる

ただし、

樹木が繁茂して隣家や道路に越境している場合、特定空家等に認定するべきか

▶ 公費負担となる代執行も念頭に慎重な判断が必要

管理不全空家等は既存ストックの有効活用を促すことを目的としていると捉えるなら

▶ 家屋に管理不全な点が確認出来ない状況で、指導さらには勧告をするのか

樹木を管理不全空家等として勧告しても、住宅用地特例の適用は外れない

▶ 指導、勧告、是正確認等にかかる市職員の業務負担と効果との天秤

倒木のおそれの蓋然性は、樹木の腐朽が認められるかによって判断される

▶ 樹木が腐っている状況であれば、特定空家等に対する措置に進んだ方がいいのでは

樹木を管理不全空家等とするのは難しい

所有者等に現地の状況や今後のおそれを伝える必要はある

管理不全空家等候補として条例に位置付けてはどうか

条例の改正について

市条例施行 平成24年
空家法施行 平成26年 法施行後、市条例は改正していない

条例を改正し、特定空家等・管理不全空家等について法令との整合性を図る

現行の市条例

空き家等と管理不全な状態の空き家等を位置づけ

現地調査し、条例に記載されたチェック項目に該当があれば管理不全な状態とする
※草の越境から倒壊の恐れまで広く対象としている

現地調査時のチェック項目（判断基準）について

今後は、空家等の状態によって区別する

空家等 ▶ 管理不全空家等候補 ▶ 管理不全空家等 ▶ 特定空家等

他市町村の条例では、条例本文に明記せず“別途定める”としている

▶ つくば市条例も別途定めるものとする

※事務を進めるなかで変更が必要になった点を修正しやすい

判断基準の内容は、協議会の意見を聴いた上で定める

特定空家等以外のチェック項目は外観で確認できる範囲までとする

※空家法上、立入調査権が無い

今後の適正管理事業の対応

特定空家等

建物が傾斜しているなど、代執行が想定される

管理不全空家等

屋根の破損など
放置すれば特定空家等になることが確からしい

放置すれば
特定空家等になる
蓋然性がある空家等

管理不全空家等候補

他人の土地への樹木や雑草の越境
建物の劣化等が確認出来るが、
それだけでは特定空家等になる蓋然性が無い

特定空家等になる蓋然性が無いが
現行の市条例で管理不全空き家等
としてきた空家等

適正管理されている空家等

今後の適正管理事業の対応

<空家法で位置づけられるもの>

根拠法令	対象	市ができること
法第12条	空家等	情報提供、助言
法第13条	管理不全空家等	指導、勧告
法第22条	特定空家等	助言or指導、勧告、命令

空家等、管理不全空家等、特定空家等：市条例を法令と整合させる

管理不全空家等候補

：市条例に位置づけ、助言できるようにする

<条例改正後>

名称	対象となるもの	市の対応
特定空家等	敷地内の建築物 樹木	助言or指導、勧告、命令 ※代執行は行政代執行法に基づく
管理不全空家等	敷地内の建築物	情報提供、助言、指導、勧告
管理不全空家等候補	敷地内の建築物 樹木、植栽、雑草	情報提供、助言
適正管理されている 空家等	敷地内の建築物 樹木、植栽、雑草	情報提供、助言 ※相続の啓発、利活用の案内等

民法の特例について

市長が、空家等の適切な管理のため
特に必要があると認めるとき
空家法に基づき利用できる

民法改正前の制度

建物の所有者等が不在又は確知出来ない場合、

- ▶ 管理人による現地の改善をさせたい
- ▶ 略式代執行にかかった費用を回収したい

制度名	対象	課題
不在者財産管理人制度	不在者の総財産を対象	総財産の調査等に時間と費用を要する
相続財産清算人制度	被相続人の総財産を対象	総財産の調査等に時間と費用を要する

予納金が
回収しづらい

民法改正による新制度

制度名	対象	使える場面
管理不全土地・建物管理制度 資産価値を高める行為 公費を充てて そこまでやるのか	所有者が特定されている 特定の建物・土地のみを対象 ※所有者が管理しない場合 建物の処分は出来ない 予納金回収出来ない	特定空家等でなくても、所有者が明確であれば使え、選任された管理人の自発的な改善が期待できる 特措法措置の対象者を管理人とし、措置を進める
所有者不明土地・建物管理制度 全国で利用の検討進んでおり 県内では土浦市、大洗町 ファーストペンギンの動向を見守っている	所有者が確知できない 特定の建物・土地のみを対象 財産調査が無い 予納金を回収しやすい	特定空家等でなくても使える 選任された管理人の自発的な改善が期待できる 特措法措置の対象者を管理人とし、措置を進める

所有者不明土地・建物管理制度について

市民の安心安全な生活環境の
保全の観点から必要な場合

令和5年度空家法改正により、空家の適切な管理のために特に必要な場合
空家法第14条に基づき、市町村が裁判所へ管理人の選任申し立てする

▶ 全国の市町村で活用する事例が増えてきている

相続人が相続放棄することにより所有者不明となった空家等

▶ 管理されず建物が劣化した末に、倒壊の危険がある状態に ▶ 特定空家等に認定

これまでは

命令等を公示送達 ▶ 公費により解体（略式代執行）
相続財産清算人の選任を
裁判所に申し立て、予納金納付 **100万円程度**
清算人に略式代執行の費用を請求
清算人が土地を売却
▶ 売却益を清算人の報酬、債務の清算に充てる

相続財産清算人の選任を
裁判所に申し立て、予納金納付
清算人に命令等
清算人が建物を解体、売却
売却益を清算人の報酬、
解体費、債務の清算に充てる

予納金や
解体費の
回収可能性
低い

所有者不明土地・建物管理制度の創設により

所有者不明土地・建物管理人の選任を
地方裁判所に申し立て、予納金納付 **30万円程度**
管理人が建物・土地を売却
▶ 売却益を管理人の報酬に充てる

特定空家等の状態になる前に
市が活用する理由は何か・・・

解体せずに買い手を探す
土地・建物の価値によっては
買い手が見つかる可能性

▶ 解体費の回収が不要

特定空家等になる前に
処分できる
相続財産の調査不要
▶ 管理人の報酬が低額
解体費不要
予納金の回収可能性高い

所有者不明土地・建物管理制度について

地方裁判所への申立てに必要な資料

No.	地方裁判所への提出書類	備考
01	管理人連絡用かがみ文	事件番号が決定した後追加提出
02	所有者不明土地・建物管理命令申立書	所定様式 印紙代土地・建物各々1,000円計2,000円
03	土地・建物に係る登記事項証明書	全部事項証明書
04	不動産登記法第14条第1項の地図又は同条第4項の地図に準ずる図面の写し	公図の写し
05	土地・建物の固定資産評価証明書	評価額が分かるもの
06	土地・建物の所在地に至るまでの通常の経路及び方法を記載した図面	GISを用いて自課で作成した図面
07	所有者・共有者の探索等に関する報告書	裁判所HP掲載の所定様式有
08	不在籍証明書	06 第22(2)イに基づいて提出
09	空家等であることの確認書	任意様式
10	町名地番変更証明書	当該地で町名地番変更がある場合
11	所有者不明土地・建物管理人推薦書	推薦した者が選任されるとは限らない
12	参考見積書	市から不動産会社へ見積依頼※市の独自の制度があった
13	参考見積書に関する理由書	04に記載されている評価額よりもかなり低額の見積りとなる場合

→地裁から通知後、予納金及び登録免許税（土地・建物評価額×0.4%）の支払い

支援法人の指定について

非営利団体、会社等から申請があれば、審査のうえ指定する
市町村の審査基準を満たす者ならだれでも指定を受けることができる

指定されることで、市のお墨付き効果が得られる

市の看板を掲げる

市の懸念

審査基準について

- ▶ 安心して市民等に紹介できる者を指定する一律の基準とは？
- ▶ 事前に各会社の事業を確認するなら、公募が適切（手間がかかる）

計画への提案権、財産管理制度利用要請権について

- ▶ 営利目的の提案や複数社からの要請により混乱する恐れ

余程信頼できる者でないと指定できない

→各市町村の対応は異なる



各市町村の対応（審査基準等）

	対象となるもの
様子見型	支援法人の活用に関する本市の方針が定められるまでの間、市長はこれを行わないこととする。
不指定宣言型	当市職員で行うこととし、支援法人の指定は行わない
申請制約型	市又は既に支援法人に指定した者による業務の実施が困難であり、新たに指定する必要がある場合に、支援法人の指定を受けようとする者を募集
必要があれば指定型	法第24条各号に規定する業務について、本市による実施が困難であると認められること
従来からの団体のみ指定型	過去5年以内に本市と連携して本市の空家等対策に取り組んだ実績又はこれに類するものとして市長が認める活動実績を有する
上記の混合型	本市においては、すでに協定を締結している団体等と連携しており、空家法第24条各号に掲げる業務について対応できていることから、現時点では、業務に支障をきたしていない
無制約型	中立的であり、推進でも抑制でもない
国交省「事務取扱要領」依拠型	基準を充たせばすべて指定するのは不明

これが最も多い

自治体の立場としては最も無難

解体撤去費補助制度を設けている県内の市町村（22/県内44市町村）

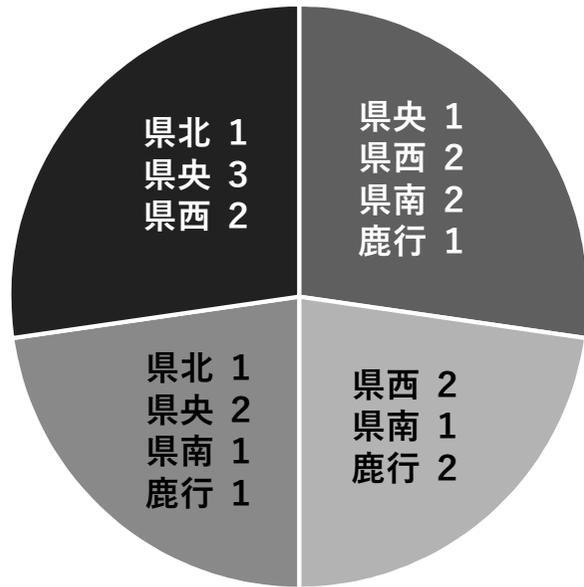
市町村	つくば市人口 24.1万人	対象	開始年月	補助率	補助限度額	財源
県北地域	日立市 17.4万人	①旧耐震基準の空き家 ②解体後跡地を売却すると上乗せ補助	R1.7	1/3	①30万円 ②50万円	単費
	常陸大宮市 4.7万人	特定空家等または管理不全空家等 区域によって補助上限額に差を設ける	R3.4	1/2	30～50万円	単費
県中央地域	笠間市 7.2万人	①管理不全空家等（助言・指導・勧告に従い解体） ②居住誘導区域は上乗せ補助	H25.4	1/2	①50万円 ②居宅80万円 店舗200万円	国費活用
	小美玉市 4.8万人	管理不全空家等（助言・指導・勧告に従い解体）	R5.4	1/2	50万円	国費活用
	茨城町 3.1万人	空家等	R5.6	2/5	50万円	国費活用
	大洗町 1.5万人	①1年以上使用していない空家等 ②解体後1年以内に跡地を利活用すると上乗せ補助	R2.10	1/3	①30万円 ②50万円	単費
	城里町 1.8万人	特定空家等	R5.4	4/5	3.2万円×延床面積	国費活用
	東海村 3.7万人	①解体後空き地バンクに登録するもの ②村内本店がある業者が受注すると上乗せ	R4.4	2/3	①80万円 ②100万円	単費
県西地域	古河市 13.7万人	特定空家等	R3.4	1/2	50万円	国費活用
	結城市 4.9万人	判定基準を満たす空家等	R3.4	1/2	30万円	単費

解体撤去費補助制度を設けている県内の市町村（22/県内44市町村）

市町村	対象	開始年月	補助率	補助限度額	財源	
県西地域 筑西市 10.0万人	特定空家等（未命令）または不良住宅 更地化すること	R5.6	1/3	30万円	単費	
	桜川市 3.8万人	特定空家等（指導・勧告済）又は不良住宅 住宅又は併用住宅（住宅部分のみ）	R6.4	50万円		
	八千代町 2.0万人	特定空家等	R6.4	30万円	単費	
	五霞町 0.8万人	空家	R2.4	1/3	30万円	単費
県南地域 石岡市 7.0万人	特定空家等（未勧告）	H30.4	1/3	30万円	単費	
	龍ヶ崎市 7.5万人	道路に面し、倒壊等のおそれのある特定空家等 （助言・指導済、未勧告）	H29.4	1/2	50万円	単費
	かすみが うら市 4.0万人	管理不全空家等	R5.5	1/2	50万円	国費活用
	つくば みらい市 5.1万人	特定空家等（未勧告）または不良住宅	R4.4	1/2	30万円	国費活用
鹿行地域 美浦村 1.4万人	特定空家等または準特定空家等	H30.4	1/3	30万円	単費	
	鹿嶋市 6.6万人	特定空家等または不良住宅	R3.4	4/5	30万円	国費活用
	神栖市 9.5万人	①管理不全空家等②不良住宅③特定空家等	R3.4	1/2	①50万円 ②70万円 ③100万円	国費活用
	鉾田市 4.5万人	特定空家等または不良住宅	R5.4	1/2	50万円	単費

解体撤去費補助制度を設けている県内の市町村（22/県内44市町村）

空家等の状況

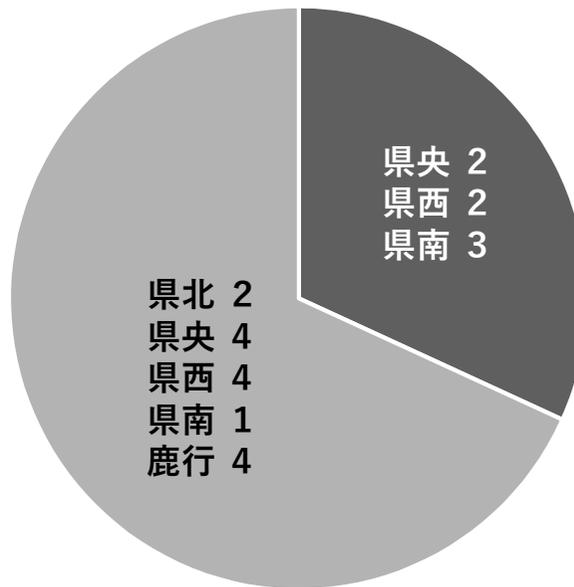


- 特定空家等
- 管理不全空家等以上
- 不良住宅以上
- その他の空家等

その他の空家等の内訳

空き家であれば対象	3
旧耐震基準	1
独自の判定基準	1

市からの措置の状況

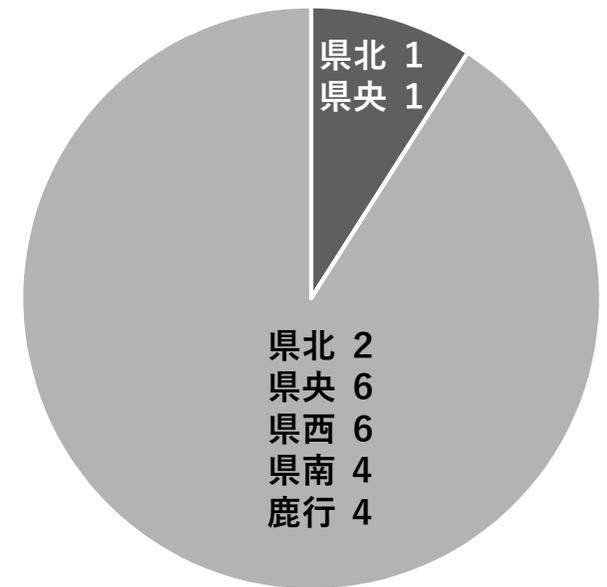


- 措置あり
- 措置なし

措置の状況の内訳

未命令	1
未勧告	2
助言・指導済、未勧告	1
指導・勧告済	1
助言等に従い解体	2

区域による補助上限額の差



- 差あり
- 差なし

上乘せとなる区域

居住誘導区域内	2
都市計画区域内	1

空家等無料相談会について

遠方の空家等の所有者でもオンラインで参加できる体制づくりを進めます

令和6年度第3回空家等無料相談会において

相談者と相談員に実際に配置についてもらい

Zoom会議による音声の聴き取りに支障が無いかな等を確認

次回以降、オンラインでの参加を希望される相談者に御案内予定



建築基準法の改正について

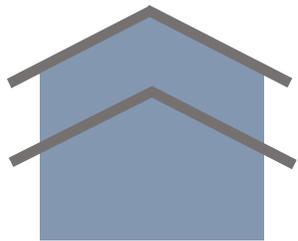
“大規模な”とは
ある主要構造部（壁、床、梁、屋根または階段）の
過半を改修等すること

令和6年4月以降に工事に着手するもの
二階建ての木造戸建等で行われる大規模なリフォームは工事着手前に建築確認の
手続きが必要

改正前

4号建築物

建築基準法第6条第1項
第4号に該当する建築物



木造2階建て



木造平屋建て等

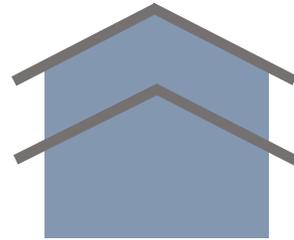
大規模なリフォームの
建築確認は不要

建主の自己責任

改正後

新2号建築物

建築基準法第6条第1項
第2号に該当する建築物



木造
2階建て（延べ面積200㎡超）



木造平屋建て

大規模なリフォームの
建築確認が必要

新3号建築物

建築基準法第6条第1項
第3号に該当する建築物



木造平屋建て
（延べ面積200㎡以下）

大規模なリフォームの
建築確認は不要

例えば、昭和56年5月31日以前に着工された旧耐震基準の住宅の場合
現行の耐震基準に補強しなければ、確認申請が通らない（着手できない）

▶ “大規模にならない範囲で改修する”が主流になるのでは