

## 会 議 録

会議の名称		令和7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1月28日 開会 13:25 閉会 15:40		
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	五十嵐立青委員（会長）、藤本秀一委員（副会長）、須藤孝委員、北島亨委員、若柳綾子委員、大竹佳代子委員、海老澤航委員、羽瀧春恵委員、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、建設行政担当理事 栗原正治 住宅政策課長 山田勝栄、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		<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	2人
非公開の場合はその理由				
議題		<ul style="list-style-type: none"> <li>・つくば市空家等対策協議会について</li> <li>・第2期つくば市空家等対策計画に掲げる施策について</li> <li>・空き家対策の取り組み状況と実績について</li> </ul>		
会議次第	次 第			
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開会</li> <li>2. 議事             <ul style="list-style-type: none"> <li>・つくば市空家等対策協議会について</li> <li>・第2期つくば市空家等対策計画に掲げる施策について</li> <li>・空き家対策の取り組み状況と実績について</li> </ul> </li> <li>3. その他</li> <li>4. 閉会</li> </ol>			

<審議内容>

1 開会

事務局 定刻より早いですが、皆様お揃いですので、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2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。

また、会議中に記録として事務局が写真を撮影し、市の X、旧ツイッター等へ掲載することがあります。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、予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。

ただ今より、令和7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、つくば市空家等対策協議会委員の委嘱状を交付いたします。

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ので、ご確認をお願いいたします。

それでは、協議会開催にあたりまして、つくば市長 五十嵐立青よりご挨拶申し上げます。

市長 お忙しいところありがとうございます。

空き家をどうするかということは市にとっても、市民ニーズとしても、非常に重要なテーマであり続けています。実は2年前は空き家の相談件数は140件ほどだったのですが、去年は200件と、ものすごい勢いで相談件数が増えています。

こういう状況の中で、どういう施策を市として打っていくんだということを、抜本的に考えようということを話しています。

2週間ほど前も担当課と直接色々話をしまして、確かに空き家という文脈でいけば、課題感が前面に出るんだが、ただそれだけじゃなくて、今これだけつくばへの移住ニーズであったり、建物が欲しいというニーズがあったりして、土地がない建物がなくなると言われてる中で、逆に空き家が増えてしまっている現状ではあるけれども、それは手の届きやすい価格で住まいを提供することにも繋がっていくんじゃないかと。もちろん、守りの部分の管理不全の空き家の対策ということはしなくちゃいけないけど、攻めの部分の空き家対

策ができていないのではないかなというような話をしたところです。今、担当課でも、色々とどういう事をしていこうかというのを考えてくれている所ですが、市民の方からも大変包括的なご提案を頂いたりしていて、ごもっともなものもたくさんありましたので、我々はそれを項目ごとに見ながら、どういう事ができるかなんていう話をしているところです。ご意見を受けっ放しにせずに、どうやったらこのマイナスの部分の空き家をゼロにでき、ゼロの部分の空き家をプラスの価値にできるかという、その両面を考える必要があるのだろうと思っています。

比較的この協議会の案件というのは、守りの部分の議論が多くなると思うのですが、それに限らずですね、色々な機会をとらえて、攻めの部分の空き家対策についても、お知恵を頂ければと思います。

今、色々な企業が、空き家対策の提案をしてくれたりするので、なかなか決め手に欠けるところもあるんですね。

ですので、つくばの事情に合った形で一体どういう事があれば、守りの部分と攻めの部分を両方行けるのかということ、ぜひ多種多様な皆さんにお集まりいただきますので、お知恵を頂ければと思っています。

私は会議に出られないのですが、すべて議事録は読ませていただいて、どんな発言があったかとか、どういうご提案があったかというのを見て、またそれを元に担当課とも話をしていくことになりますので、率直に忌憚のないご意見をどんどん頂いて、活発に議論を展開していただければ、ありがたいと思います。

どうぞよろしくお願いします。

事務局 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1-3の名簿順でお願いいたします。

[委員自己紹介]

事務局 ありがとうございます。

なお、本日2名の委員より欠席との連絡を頂いております。

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 続きまして、つくば市空き家対策協議会の会長及び副会長の選出を行

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を規定しています。

五十嵐市長、副会長の指名をお願いいたします

市長 藤本委員にお願いしたいと思います。

藤本委員 お引き受けします。

事務局 どうぞよろしくをお願いいたします。

ここで、市長は公務のため退席させていただきますが、要項第6条に、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、この限りでないと規定しています。

五十嵐市長、ただし書きの規定に基づき、議長の指名をお願いいたします。

市長 藤本委員にお願いしたいと思いますが、そもそも、会長を私がやってる会も今相当減っているんで、むしろ藤本委員に会長やっていただきたいと思っています。今回は間に合わなかったようですけれども。

あまり市長が、全部会長やるのもよくないのではないかと、そういう問題意識を持っておりますので、今後ぜひよく検討頂くということで、藤本委員よろしくをお願いします。

藤本委員 お引き受けします。

事務局 藤本委員、よろしくをお願いいたします。

五十嵐市長、ありがとうございました。

事務局 それでは議事のほうに移りたいと思います。

本日の協議会には12名のうち10名にご出席いただいております。

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。

議事については、藤本議長に進行役をお願いいたします。

藤本議長、議長席へお願いします。

議長 皆さん、こんにちは。

五十嵐市長が所用で外れるということなので議長を拝命いたしました。

この後の議事進行を私の方で務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

そうしましたら、まず資料の確認とか説明の方は事務局サイドの方をお願いしてよろしいでしょうか。ではお願いいたします。

事務局 それでは、議事（１）つくば市空家等対策協議会について御説明いたします。

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。名称が長いため、以降、空き家法といいます。空き家法では市町村の努力義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、この空き家法第 8 条に規定する空家等対策協議会を設置し、空き家法第 7 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います。

つくば市では、平成 29 年度に空家等対策協議会を設置し、第 1 期の空家等対策計画を策定し、令和 4 年度に第 2 期計画を策定しました。

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。

資料 1-1 の 2 ページ目に、参考として空き家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。

現在、市の空家等対策計画は、令和 5 年度から第 2 期計画を策定しており、計画に基づく施策を進めています。

計画期間中の本協議会の開催については、計画の施策の進捗について、委員の皆様にご報告する機会を頂くため、毎年 1 月に開催しています。

現計画は、令和 9 年度末に、計画終期を迎えることから、令和 9 年度中に、施策の見直しを図る予定です。

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。

議長 ありがとうございます。

協議会についての説明ということですので、何かご意見がと言っても困っちゃうところあるかもしれないけど、今まで長い協議会の位置付け等につきまして、もしご意見あるいはご質問あれば、事務局に確認したいと思っておりますけど、いかがでしょうか。

よろしいですか。はい。

資料 1 関係はとりあえず了承いただいたというような形で、では次に資料 2

関係の施策の状況等について、事務局の方でご説明お願いいたします。

事務局 議事（２）では、今年度新たに委員として就任頂いた委員の皆様に向けて、第２期つくば市空家等対策計画に掲げる施策について、情報共有の機会を頂きたいと考えています。資料２になります。

１ページをご覧ください。

はじめに、空き家法における空家等について、その定義をお伝えします。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をいいます。「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、概ね年間を通して使用実績がないことは１つの基準になるとされています。

なお、空き家対策においては、将来的に空き家を増やさないための予防が重要になることから、空き家法の「空き家」には当てはまらない現在使用されている住宅の所有者や管理者についても、意識啓発や相談対応等の対象としています。

２ページをご覧ください。

空き家の現状について、令和４年度に実施した市内全域の空家等実態調査や空き家所有者へのアンケート調査の結果をもとにお伝えします。

空家等実態調査は、空家等対策計画を策定するための基礎調査として行うものであり、これまで、平成２８年度と令和４年度に実施しています。

令和４年度の実態調査では、市内の空き家は１,１８１件ありました。平成２８年度の実態調査では、空き家の数は１,４３９件でしたので、空き家の数は減少しています。一方で、令和４年度における空き家のうち、平成２８年度に実施した前回調査でも空き家だったものは、５１％となっており、空き家のうち半数は５年経っても空き家のままだったという結果になっています。

また、実態調査では、現地調査票に基づき、ＡからＤまでの段階で、空き家の状況を判定しています。Ａが早急に対応が必要な空き家、Ｂが要対応の空き家、Ｃが対応を要する蓋然性ありの空き家、Ｄが対応を必要としない空き家です。

Ａ判定の空き家は、前回の２６８件から、５０６件まで増加しています。

令和４年度調査においてＡ判定の空き家のうち、前回調査でもＡ判定だったものは２１％、Ｂ判定のものは１８％ありました。また、令和４年度調査でＡ判定またはＢ判定の空き家のうち、前回調査でもＡ判定またはＢ判定のものは３３％あり、管理不全の状況が継続していることが分かります。

そして、令和４年度調査でＡ判定またはＢ判定の空き家のうち、前回調査では空き家ではなかったものが４４％あり、空き家ではなかったものが５年も経

たずに管理不全な状態にまで至ってしまうことが分かります。

3 ページをご覧ください。

現地調査の結果、保安に関する項目にひとつでも該当があると A 判定の空き家になります。保安について、特に該当が多かった項目は、屋根が変形している、屋根ふき材が剥離している、軒の裏板やたる木が腐っている、雨どいが垂れさがっているでした。特に、空き家のうち 88% が木造住宅ということもあり、屋根の破損等、雨水の侵入に影響のあるものについては、そのまま放置すると、建築物の構造材が腐るおそれがありますので、所有者への十分な働きかけが必要になります。そのほか、外壁の傷みや、バルコニー等の破損、門扉の破損等が特に該当が多い項目となっています。

また、保安の評価に A がある空き家のうち、隣地に影響があるものは 27%、道路への影響があるものは 25% でした。

4 ページをご覧ください。

A 判定の空き家のうち、景観については、屋根外壁の落書きや汚れが 37%、立木やつる草の繁茂が 32% あり、特に多い該当項目となっています。

立木・雑草については、雑草繁茂が特に多く 72% あり、次いで、立木の枝の越境等で 40% となっています。

5 ページをご覧ください。

地区別では、荃崎、筑波、谷田部の空き家が多くなっています。

一方で、つくば駅や筑波大学を中心とした研究学園地区は、前回調査の 143 件から 76 件まで空き家が減っています。

つくば市は、昭和 41 年に全域が都市計画区域に指定され、昭和 48 年に線引きがなされています。

線引きとは、都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域と優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域を定め、市街化を抑制すべき区域として市街化調整区域を定めることです。

区域別の空き家の分布は、市街化区域や市街化調整区域内の住宅団地よりも、その他市街化調整区域の空き家の方が多く、694 件あり、市街化調整区域にある既存の集落などに空き家が点在している状況があります。

市街化区域にある空き家については、周辺市街地に多く、市街化区域の空き家 252 件のうち、北条、小田、吉沼、大曾根、栄、上郷、谷田部、高見原で合わせて 159 件あり、およそ 6 割を占めています。

市街化調整区域の住宅団地にある空き家のうち、特に多いのは荃崎地区の住宅団地となっています。

6 ページをご覧ください。

空き家所有者へのアンケート調査の結果から、所有者の年齢は、70 代が最も多く、次いで 60 代、50 代、80 代となっています。

また、自宅と調査対象の空き家以外に住宅を所有しているかについては、所有している方は29%で、3割の方が自宅以外に家屋を2つ以上所有している状況となっています。

調査対象の空き家が相続物件の場合、相続の手続きを行っているかについては、行っていない方は59%でした。行っていない理由は、相続の手続きをしなくても困らないと考えている方が30%、費用負担が大きいと感じている方が10%、手続きが煩わしいと感じている方が16%となっています。

7ページをご覧ください。

空き家の築年数は、40から49年が最も多く、次いで、30から39年、50から59年となっています。住宅の構造については、8割が木造住宅であり、空き家は、昭和56年の新耐震基準施行前後の木造住宅が多いという結果になっています。

建物の傷み具合は、外回り、内回り共に、部分的に腐っている、破損しているものが多くなっています。

木造住宅が築後50年程経てば、経年劣化による傷みは当然にありますので、設備の更新やメンテナンスが求められている状況とも言えます。

8ページをご覧ください。

空き家になったきっかけは、別の住居への転居が26%、相続により取得したが入居していないが26%となっており、全体の半数を占めています。また、全体の24%を占めるその他の理由としては、所有者の施設入所等となっています。

9ページをご覧ください。

現在、売却先や賃貸の入居者募集をしているかについては、募集していない方は79%となっており、その理由は、修繕や清掃が出来ていない、別荘等として利用する、物置として利用する、今後使用する可能性があるためとなっています。

一方、維持管理しているかについては、維持管理している方は74%となっており、所有者や場合によってはその家族が管理しています。また、維持管理していない方が24%で、3割近くの方が、空き家を所有しながら、維持管理することを諦めてしまっていることが分かります。

10ページをご覧ください。

全国で見ると空き家は増え続けています。空き家は不動産であるため、需要と供給の影響を受けます。空き家は、人が転居する際、そしてその地域のコミュニティの新陳代謝の受け皿として必ず必要になるものです。

しかし、住宅の供給が多すぎる、その場所に住もうとする人が少ない状況では、需要と供給のバランスが崩れてしまう。結果空き家に住む人がいない。

このような状況では、空き家の所有者が空き家を処分活用しようとしても、

出来ない、苦しむことになってしまいます。

人がその場所に住む理由は、その場所に地縁がある、利便性が高い、そこでの暮らしに魅力を感じる、近くに職場がある等が考えられます。

その地域の魅力を高めていくこと、雇用を生み出していくこと、需要を増やしていくことは空き家を減らしていくためには非常に重要です。

一方で、都内では、需要があるため、空き家を処分しようと思えば処分しやすい。しかし都内でも空き家対策業務はあります。何故でしょうか。

需要と供給のバランスが崩れていると、空き家の所有者が処分に困ることになりますが、空き家が放置される原因は、需要と供給のバランス崩壊だけでは説明できません。

11 ページをご覧ください。

令和6年に国土交通省が実施した空き家所有者実態調査の結果から、空き家を所有することになった理由の約60%は相続でした。

家屋の所有者が健在なうちは、管理責任を果たすことが出来ますが、家屋の所有者が亡くなると状況が一変することがあります。例えば、相続人が遠方に住んでいる場合、見る機会の少ないものについては、相続人の管理意識が薄くなることがあります。

また、家屋の所有者が認知症になり、施設に入所している場合、膠着することがあります。所有者の意思確認ができないため、家屋の売買等の契約が出来ないので、当面の間、相続予定者が所有者に代わって管理することになります。

さらに、相続人が多数になると相続協議がまとまらない恐れがあります。中には、近くに住んでいる者に相続を依頼したものの、相続登記が成されておらず、相続人が数次的に広がっている例もあります。所有者に子がない、そして、親も亡くなっている場合、相続人が第三順位の兄弟姉妹や兄弟姉妹の子となります。核家族化が進む現在では、所有者のことを全く知らない相続人もいます。また、所有者に配偶者がいる場合には、配偶者と相続人間で協議が必要となるため、配偶者の負担となることもあります。親が離婚している場合、親のことを全く知らない、面識が無いので、当事者意識が薄い相続人がいる例があります。相続協議がまとまらなると、相続協議がまとまるまでだれが空き家を管理するのか。管理責任が曖昧になる可能性があります。市内の管理不全な空き家のうち、解決されない空き家の多くがこのような問題を抱えています。

12 ページをご覧ください。

空き家の発生原因の残り40%はなにかということですが、家屋の所有者が、新居を建てる、中古住宅を購入する等により転出した、または、転勤により転出したが空き家を処分活用しない例があります。国土交通省の調査では、

空き家所有者が売却の選択をするのは20%に満たず、約40%は空き家をそのまま所有しておく選択をしています。

家屋を資産として持っておくという考えは、妨げられるものではありません。しかし、空き家のまま持っても、固定資産税等がかかりますし、管理責任も伴います。

残りの約10%はセカンドハウス等として購入した、賃貸用として購入したものの、空き家になってしまう例です。この事例はそれほど多くありませんが、活用しないものを管理し続けることは、費用においても、気持ちの面でも負担は大きくなります。

所有者自らが家屋を管理することの重要性を認識せずに、管理する負担の大きさや煩わしさから、放置してしまうと、空き家の管理不全化に陥ってしまいます。

13 ページをご覧ください。

空き家の問題とはなにかということですが、近隣住民にとっては、空き家とその敷地が放置されることにより周辺に悪影響を及ぼすおそれがあります。植栽の越境による交通の支障、空き家の火災が周囲に延焼するおそれ、家屋が倒壊の恐れがあれば、周辺住民の財産だけでなく人命にまで被害を及ぼすおそれがあります。

一方、空き家の所有者にとっては、空き家は日々劣化するものであり、使わなければ劣化が加速するおそれがあります。

市としては、空き家を放置することにより、資産として活用する機会を失うことが、空き家の所有者にとって最も大きな空き家の問題だと考えています。このことを認識しないまま空き家を放置してしまうと、空き家の所有者にとって何も良いことはありません。結果として管理することを諦めてしまう恐れもあります。

14 ページをご覧ください。

空き家法に基づく業務とは、その場所に人が住むための基盤、住環境を整えるための業務と考えています。空き家が適切に管理されることで、空き家だけでなく、空き家の周囲の住環境も保たれます。

具体的には、空き家の所有者に、空き家の適切な管理を促すこと、活用されるよう促すこと、所有者を明確にするよう促すことです。

これらはすべて空き家の所有者に働きかけるということですが、何故働きかけるのかというと、空き家の所有者しか、空き家を管理し、活用することはできないからです。

15 ページをご覧ください。

空き家としてそのままにしておくと、数年使わないだけで、内装材の劣化が加速します。ふたたび使用しようとする高額な修繕費がかかるおそれがある

ります。また、敷地内の樹木が繁茂してしまうと、剪定や伐採に高額な費用がかかるおそれがあります。

空き家の所有者に出来るだけ早期に空き家の適正管理を促すことで、手遅れになる事例を減らしていく必要があります。

空き家は所有しているだけでも、資産価値は日々失われていきます。資産は活用されて初めて本来の価値を生み出すことが出来ます。

また、空き家というだけで、空き巣被害等の犯罪の対象となる可能性があります。市内でも、空き家が並ぶ区画で、同じ日に空き巣被害がある等、空き家を狙った犯罪が増えています。市としては、そこに人が住んでいることが最も防犯上の安全を高める手段だと考えています。

そのため、空き家をそのままにしておかず、資産として活用していただくよう促していく必要があります。

空き家の所有者を明確にする、相続登記をしないまま、相続人が亡くなってしまうと、相続人の数が拡がるおそれがあります。

相続登記がなされないまま、空き家が管理不全に陥っている事例は多いです。法定相続人が拡がっている場合、残された法定相続人に、今後の空き家の管理や処分について考えて頂く必要があります。

説明が長くなってしまいましたので、ここまででご質問等あれば頂きたいと思えます。

議長 令和4年度の実態調査等を中心にご説明いただき、つくば市の空き家の状況というのは、これである程度分かるのかなと思うのですが、皆さんいかがですか。

これに関して何かご質問とか。

委員 1つ確認だけさせていただいていいですか。

空き家のカウントとして分母になる、その数を調べる際に、現状住んでいないけれども週末に帰ってくるとか、あと、世帯が分離したので、近くに住んでいるけど、今は母が施設に入っているとか、結構複雑でカウントが難しい事例だと思うんです。

その辺の区分けをどのようにされて、カウントされたか教えていただけますか。

事務局 空き家の把握については、定期的に空き家の実態調査を行っております。

その手法については、上水道の閉栓開栓の状況を確認し、年間を通して水道が使われていない住居を調べ、それについて現地調査を行います。

また、住宅地図を見ながら、例えば住宅地図の名前が書いてないような物件があれば、そこを修正して抽出しています。

そういう形でまずリストを作って現地調査等を行い、検証する流れです。週末に帰ってくる、定期的に使っているというのは、水道は開栓してる状況だと思いますので、そういったものは空き家ではないという判定です。

委員 はい。よろしいですか。

司法書士会からですね、ご報告という感じになるのですが、資料6ページですね、相続物件の場合、相続・相続放棄手続等行っているかについて、行っていないが約6割でございますけれども、相変わらず変わらないぐらいの数字だなと思ってはいます。

今回1年目の方もいらっしゃるので、茨城司法書士会の取り組みをお話いたします。昨年、令和6年から相続登記の義務化というのが開始されました。色々と周知をしましてですね、アンケートを取っていくと、なんか聞いたことありますよという人は多く、相続登記が義務化されたのを知ってる率は結構多いんですよ。7割ぐらいはいるらしいんですけども、でも実際行っているかどうかはまた別問題ということです。これは司法書士会も、何とかせんといかんねというところはあるましてですね、相続登記の義務化には過料の条文もございますので、実際に過料を科されるかどうかというのは別問題として、条文としてあるというところがございますので、非常に司法書士会でも悩んでます。

私は司法書士会の常務理事という執行部の立場なので、来年の総会の条件付きというところではあるのですが、かなりの広告予算をかけて、来年やっていく予定でございます。具体的には、ラジオ広告であったり、各市町村を全部回ったりとか、チラシを作ったりとか色々やる予定とともに、毎月1回第1水曜日に各事務所で無料相談を行う予定です。今現在、初回は無料相談の所もあるんですけど、司法書士会として第1水曜日は無料相談を事務所で行うというのを、いつからスタートできると明確には言えないのですけれども、できれば5月、6月ぐらいにはスタートしたいとは思っています。

そういった状況でございます。

あと、私の個人的な意見なのですが、司法書士をやっていると、相続の手続きをして空き家を相続するという場面に遭遇します。遭遇しますが、その先、手続きが終わって、どうするかっていうのは、個々の司法書士さんに任されています。つまり仕事を終えて、「はい。お疲れ様でした。以上で仕事終わります。」で終わるのか、例えば、知り合いの不動産会社さんだったり、空き家バンクっていう制度がありますけれども、どうされますかと提案するとか、そこは個々の事務所に委ねられているのが現状です。

なので、例えばですけれども、市から司法書士会に対して、そういう案件があれば働きかけをお願いしますみたいな、市としての公文書があると、司法書士会の意識も変わります。これまでは司法書士の方からですね、市町村の方にお問い合わせ結構あったと思うんですね。例えば死亡届出された時には、相続一覧の必要な書類を配ってくださいとかですね、色々こちら側からお願いする場面が多かったのも、市側からそういった要望を司法書士会へ出すということは、これまでの経緯から言って、バランスが取れてないとは思わないので、そういったものをご検討いただいてもいいのかなというふうに思います。以上です。

議長 ありがとうございます。

登記を契機に、空き家のままにしとかない、最初のきっかけをどう作るかみたいなお話かなと思います。

他の方はよろしいですか。

委員 今のお話の中で空き家バンクがあるっておっしゃったんですけれども、空き家バンクへのアクセスとかご案内とか、そういう窓口として司法書士さんはこれから動いていかれるというお話だったのかなと思ったんですが、そうですか。

委員 ケースバイケースです。物件によって、そのまま不動産会社さんに、流した方が、これはもうすぐ流通できるなっていう場所であれば、流しますし、具体的にはどことは言いませんけれども、この資料に書いてある地区の中で、実際最近不動産会社さんに紹介して、契約に至った事例があります。

委員 非常に難しい案件ですが、空き家バンクって登録をすること自体が、ここは空き家ですよって言うので、ある意味、防犯上の問題が発生したり、様々あると思うんです。

その辺をどなたが管理をされているかというの、もしもご存じでしたら教えていただけますか。

事務局 まず、市の空き家バンクについては、所有者さんが空き家バンクに登録しますと市のホームページで公表しますが、場所は大字までの表示となります。

また、各物件毎に媒介に入る不動産会社さんがついていまして、不動産会社さんに管理していただいていると思います。

議長 はい。よろしいですかね。

多分これは空き家対策計画の前提になってる状況のお話かなと思いますので、これを踏まえて16ページ以降の基本方針とか、どういう施策をやっているんだってところのお話だと思うので、続けて、この後の説明をいただけた方が、意見も出やすいのかなと思いますので、説明よろしくをお願いします。

事務局 それでは16ページをご覧ください。

第2期つくば市空家等対策計画では、空き家対策の基本方針やそれに紐づく施策を掲げています。

基本方針Ⅰでは、空き家の所有者による適切な管理の促進を図るため、所有者の意識の涵養、理解の増進を謳い、空き家の適切な管理に向けた啓発を実施しています。

放置された空き家が周囲に及ぼす悪影響や、所有者の管理責任について、定期的な現地の確認と剪定・伐採・除草等の実施の必要性について、市ホームページや市報、適正管理啓発冊子を活用して周知を図っています。

17ページをご覧ください。

先ほどもお伝えした通り、空き家の発生と相続には深い関わりがあります。所有する住宅が空き家となる前に、管理等の対応に備えることが重要です。相続ガイドブックを作成し空き家の所有者に配布する。空き家の無料相談会に参加していただく。各地区で出前講座を開催し、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し、相続登記を促し、空き家を適切に管理することの重要性を啓発しています。

また、福祉部局と連携し、エンディングノートに空き家の今後について家族で話し合う機会づくりを促すための啓発チラシを同封しています。

18ページをご覧ください。

このような資料を、エンディングノートに挟み込み、地域包括支援センター等で希望者に配布しています。

チラシの表面には市の問い合わせ先等を載せています。裏面には、空き家を放置することによるリスクや、相続、売却、賃貸、解体、管理の相談先を載せています。

19ページをご覧ください。

相続土地・家屋の譲渡所得に係る課税特例の周知とありますが、例えば、親が昭和50年頃に新築した家があるとして、親が亡くなった際に、親の家が空き家になってしまった場合、空き家や更地化した土地の譲渡所得税を一部免除するものです。

空き家の約70%以上は昭和56年以前に建築されており現在の耐震基準を満

たしていない可能性があります。譲渡にあたり、そういった空き家を耐震化するか更地化する場合、譲渡所得税の課税について、3,000万円までを譲渡所得から控除できます。

本来、譲渡所得は譲渡額から取得費等を引いた額になりますが、取得費を証明出来ない場合等に、本特例を使って、譲渡所得の控除を受けることが出来ます。

20 ページをご覧ください。

さらに、基本方針Ⅰでは、空き家の管理不全化の防止を謳い、空き家のデータベースの整備及び更新を実施しています。

市内全域の実態調査や、市民からの情報提供、所有者本人から得られた空き家に関する情報をデータベースとして管理しています。また、空き家の位置と航空写真や地番図、住宅地図等を重ね合わせ、空き家やその周囲の状況を把握することに活用しています。

市内全域の実態調査で把握した空き家の情報については、固定資産税課税台帳の宛名情報と突合した上で、毎年、空き家に関する啓発冊子やチラシ等を一斉送付しています。お配りしている封筒1を空き家の所有者宛てに送っています。

また、市民から相談のある空き家については、その多くが管理不全に陥っていますが、戸籍調査等によって所有者や法定相続人の居所を調べ、空き家の管理や処分について検討頂けるよう、お配りしている封筒2のように、情報提供や適正管理の依頼をしています。

21 ページをご覧ください。

基本方針Ⅰでは、管理不全な空き家への対応を謳い、市民からの相談を受けて、空き家の現地調査、適正管理に関する依頼文書の送付、場合によっては、所有者宅への訪問を実施し、空き家所有者の自主的な改善を促しています。お配りしている封筒2を、主に管理不全な空き家の所有者宛てに送っています。

そのほか、地域との連携についても、空き家をいち早く把握するため、空き家の周囲にお住いの住民からの情報提供を求めています。

民生委員や区会連合会の集会で空き家対策の出前講座を開催し、空き家の情報提供を呼び掛けています。

22 ページをご覧ください。

基本方針Ⅱ 空き家や除却跡地の利活用促進を図るため、空き家の活用促進に向けた取組の推進を謳い、つくば市空き家バンクを運営しています。

市が窓口になることで、安心して空き家の処分等を進めていただける制度になっています。

不動産会社の選定に悩む方もいますが、空き家バンクを活用することで、信

頼でき、さらに、その空き家の処分について前向きに取り組める地元の不動産会社に媒介に入ってもらえます。制度開始からこれまでの成約率は約7割であり、成約後のトラブルもありません。

市の住宅市場が活況ということもあって、好評いただいていると思います。

23 ページをご覧ください。

空き家バンク活用のメリットは、市が運営しているという安心感だけでなく、市の看板を使うことによる公告効果もあります。登録された多くの物件について、購入希望者からの問い合わせがあります。

さらに、空き家バンクに物件を登録し、処分を進める場合、補助金が活用できます。処分前の家財処分や、購入後の改修について、その費用の一部を補助しています。

24 ページをご覧ください。

基本方針Ⅱでは、地域、事業者、行政の連携による相談体制の整備を謳い、空き家の無料相談会を年4回開催しています。

空き家の所有者が抱える課題毎に相談に応じることが出来るよう、茨城県宅地建物取引業協会、茨城司法書士会、茨城県建築士会の専門家団体から相談員を派遣いただき、空き家所有者からの相談に対応できる体制を整備しています。

資料2については以上となります。

議長 ありがとうございます。

前半で説明いただいたような、つくば市の空き家の状況を踏まえて、基本方針1、2という、先ほど説明いただいたような取り組みをされているということなのですが、それに基づいて資料3の方になるんですかね、取り組んでどういう状況なんだって、実績含めて説明いただいた方が分かりがいいかなと思うので、続けて資料3の方まで説明いただけますか。

事務局 それでは、資料3についてご説明いたします。

議事(3) 空家等対策の取り組み状況と実績について、資料3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3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。今年度は8月に約800部発送し、そのほか、適正管理依頼時や窓口配布で約750部配布しています。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。今年度は、約300部配布しました。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。今年度は、約650部配布しました。3つ目に、空き家対策に関する出前講座について、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。今年度は、民生委員や地区区会連合会、自治会から申し込みを頂きました。5回の開催で、計102名に御参加いただきました。

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。制度開始から、計10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。今年度は空き家所有者への啓発冊子送付約800部、適正管理依頼時や窓口配布で約750部の実績です。(2) 空家等のデータベースの整備及び更新については、今年度は新規物件登録数89件、既存更新件数164件の実績となっています。

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。今年度の発送実績は、174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。今年度は、73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、令和6年度については、情報提供件数が197件、管理不全件数が161件、対応完了件数が69件、うち家屋解体10件。今年度の実績は、情報提供件数が192件、管理不全件数が174件、対応完了件数が67件、うち家屋解体が16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。今年度は、区会から合わせて44件の情報提供をいただきました。

(3) 特定空き家に認定された物件については、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。

4ページをご覧ください。

相続放棄に伴う所有者不在の空き家の管理について、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5回の講習会、セミナーに参加しました。

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、空き家バンクや補助金、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年度より市空き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。令和6年度の物件登録数が23件、利用登録者数が75件。令和7年度は物件登録数が18件、利用登録者数が74名となっております。累計で物件登録数が102件、利用登録者数が430名です。空き家バンクの成約実績は昨年度17件。今年度は、9件となっております。累計で67件の成約実績となっております。

5ページをご覧ください。

(2) 空家等の利活用への支援については、①空き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います。②空き家活用・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います。①空き家活用補助金については、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。令和7年度の実績は、改修工事が3件、家財処分が1件となっております。②空き家活用・地域交流拠点づくり支援補助金については令和6年度、令和7年度の実績はありません。

(3) 空き家の利活用の促進では、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とありますが、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、空き家所有者へ窓口において周知し、空き家利活用の促進を図っています。今年度の助言実績は3件です。

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。令和6年度の実績は、6月に9組、9月に10組、11月に10組、2月に7組の実績となっており、今年度の実績は、5月に5組、7月に12組、11月に11組の実績となっています。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、空き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。

7ページをご覧ください。

②空き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、空き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、先進的な空き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。資料3については以上となります。

議長 ご説明ありがとうございます。

これをつくば市の空き家対策計画の現状と、今の現計画での取り組み実施状況を説明いただきましたけれども、皆さん何かご質問とかありますか。

委員 はい。空き家相談会、私ども協会も参加させてもらってまして、大変意義深いと思ってるんですが、相談会にいらっしゃって相談された方で、空き家バンクに登録されたかっていうのは、どれぐらいいらっしゃるのでしょうか。

事務局 無料相談会にご参加いただいて、もう空き家を処分したいという方で相続関係が整理されているような場合については、その場で空き家バンクの申込書を書いていただいておりまして、その取り組みを始めてから空き家バンク登録数が増えてきているような状況です。今年度が6件の方に登録いただいております。

委員 もう1つ伺いたいんですが、空き家の現状ということで、市街化区域、市街化調整区域内の住宅団地、旧宅団地だと思うんですけど。圧倒的なのはその他の市街化調整区域ってことなのですが、これは既存集落とか、主にそういう所ってことですね。

事務局 はい。

委員 こういう所の空き家って、私たち不動産業者にとっても、なかなか手の打ちようがないところではあります。要は、市街化区域は、市の中でも主に沿線沿いで、少ないじゃないですか。つくば市は、市街化調整区域が多いので、この調整区域ということがネックになっちゃってるんですよ。というのは誰でも建てられるわけじゃないので。法律条例の話になっちゃうんですけど、線引前宅地とか包括承認基準という説明させてもらってるのですが、一定の方じゃないと、例えば農家の新宅とか分家とか、そういう方じゃないと、そこで建て替えや再建築できないよっていうところが、どうしても本当に大きな障壁になっちゃうので、なかなか手の打ちようがないなっていうところが、つきまとっちゃうんですよ。だから、これが根本の話になっちゃうんですけど、課題になってるというところですよ。

あと最近のトレンドとしては、リフォームして再販するっていう業者がすごく増えてるんですよ。これは、ローカルの業者以上に、大手業者が参入してきてるので、割とここが、競争がありビジネスになってるっていうところがありまして、旧宅団地、相談会でも、南の方の茎崎方面が相談多いんですけど、割と最近しっかりリフォームして、それなりの値段で出すと売れてるんですよ。なかなか一般消費者が買ってご自身でリフォームするってのはハードルが高いので、専門業者が買い取ってリフォームして売却してるっていうのが流行りでもあるんですよ。これだと、割と物件化されれば売れるよっていうのが出てきてるところですね。ですから、所有者がそういった方法もあるんだよって事が分かってくれば、流通もしてくるんじゃないかなというのは体感としてあります。

あと、最初の説明で、市街化区域の空き家の252件のうち研究学園地区76件ということですが、これはどの辺りですか。

事務局 花畑の辺りから東の辺りまでの、昔筑波大学を中心に整備がされた場所です。

委員 わかりました。

委員が最初おっしゃった、数年前に越されたときに物件が全然無いっていうのは、本当に私たち不動産業者の課題なんです。提供できるものが無いので。

建てられるところがあれば、結構売れるんですよ。ちょっと前だったら上郷とかってなかなか売れなかったんですけど、今は上郷の市街化区域とかは、値段がそれなりだったら売れたりするので、誰でも建てられるって物件が出てくると、結構流通をするっていう状況ではあります。

委員 はい。今の委員の話の追加みたいになるのですが。

私、本日の資料って何回か拝見してるのですが、正直市としてはもうやる事はやってるなって感じがするんですよね。限られたマンパワーの中で。

せっかく今日、市民の委員の方いらっしゃるんで、色々声を聞きたいんですけども、結構ネットとかで地方の空き家は売れないとかですね、すごくその影響って絶対あると思っっています。ただ、不動産会社さんだったり司法書士であったり、現場の不動産の最前線の間人からすると、何とかなるケースも結構あるんですよ。先ほどおっしゃった、買い取り再販の方も増えてますし。極端な言い方で語弊があるかもしれませんが、ゴミ屋敷でもOKとか謳ってるところだってあるんですよ。意外と何とかなる。全部が全部とは言いませんけども、何とかなる場合も結構あるんですよね。

なので、この資料2ページの左側の下のこれ、結構よくない数字だと思うんですよ。判定Aが268件から増加したうちの、前回C、Dまたは非空き家が310件もあるわけですよ。これって何かしら色々な理由が混在してるとは思いますが、何とかなる案件もあるんじゃないのかなと思います。思い込みで、ウチはもう古いし田舎の方だし、絶対売れないわよって思ってしまったらって結構いらっしゃるのではないかなと。これはもう、肌感覚です、根拠となる数字は無いですが、肌感覚として、それはすごく思っっています。

その一方で、空き家って、空き家特措法の法律の仕組みというのは、条文の話なんですけど、条文として国の責務があって、市町村の責務があって、所有者の責任みたいな条文もあるわけですね。簡単に言えば、所有者は適切に管理しなきゃならないみたいな条文があるんですね。空き家特措法の条文の中に「所有者は」っていう主語から始まって。だから、市任せ国任せでは、もう限界がありますし、そのあたりの市民の方の広がりはどうするかっていう段階に、もう県とか市町村は結構対応をやってますのでね、そういうフェーズに来てると思うので、せっかく市民の委員の方が3名いらっしゃるんで、色々な意見を聞きたいなというふうに思うんですけども。

委員 はい。私が土地探しをしてる時の事をお話したいんですけど、数年前つくば市に引っ越したいっていうのは決まってて、それですごく探したんですけど、つくば市と大きな不動産屋とかが条件付きの土地ばかりで、私は建たい建築会社があったんですけども、本当に無くて、今建ててる土地は県が販売してる、抽選でその当時は倍率が20倍とかそのぐらいで、たまたま一番人気がない土地で、最終的に3人のうちの1人で当たって、変形地だったんですけど、県が販売してる土地なのにお安くて、幸せなことに建てられたっていうのがあります。そこに至るまで本当に色々ネットで調べて、もう上物があってもいいから、今建ててる建築費用が高いのもあって、土地をどれだ

け安く手に入れられるかが大事なので、すごく探しました。そういう方が多分すごくいらっちゃって、なので、その空き家の土地を上物付きだろうが、市とか県とかが買い取って抽選販売とかすれば、ものすごい応募来ると思うんです。当時土地を買うとき、抽選の倍率に驚きました。

不動産屋で普通に探していると万博記念公園駅周辺で 2000 万とか軽く超えてしまいます。抽選で買った時は 1000 万円ぐらいで買えたんです。なので、何かそういう取り組みをしたら、県外から殺到するぐらいの勢いになると思います。今つくば市人気だと思うので。所有者の人が取り壊すお金が無いなら、それ込みで買い取って販売すれば、上乘せ以上の価値が、つくば市にはあると思います。

私は車で通える範囲なら駅近じゃなくてもいいっていうので探してたのもありました。本当に市外から見たつくば市はとても魅力的なので、ぜひ何とか土地を販売して欲しいっていう気持ちはあります。

ただ、私が建てた隣の土地、空き家じゃなくて空き地だったんです。この数年間ずっと。その空き地、最初は不動産屋の方が管理してくださってたんですけど、途中から多分売却されてその買い取った方が管理せず、ずっと建物も建てず、雑草がすごいし、防草シートは飛んできます。相談先が分からなくて、多分 1 回相談の電話をしたんですけど、結局所有者が分からないからどうにもならないってなって、結局は住民が日々掃除するしかない状況だったんです。だから空き家があるってことは、もっとさらに大変だと思うんですね、地域の方は。なので、その相談窓口もあったらいいと思います。代わりに誰か掃除してくれないのかなって日々思ってたので、そういう困ってる人の、空き家の近くに住んでる人にも寄り添って欲しいなという思いはあります。

議長 今のお話は、その所有者が登記がされてなかったということですか。

委員 調べ方がプロだと分かるけれども、プロじゃないと難しいという事かと思えます。

議長 そういうことですか。

委員 看板が外されちゃうと分からなくて。

議長 そういうことですね。なるほど。

今の話は多分つくばかなり土地需要っていうか、おそらく住宅需要って結構あるんですよね。これは、空き家所有者というか、持ってらっしゃる方にど

ういう出口があるかっていうことが、多分なかなか情報キャッチできない。なかなか、民間の事業者さんとその辺はうまく連携しつつと言いながら、市の役割をどうやっていくのかっていうところは悩ましいところもあるのかもしれないですが。

空き家リーフレットを配布されたり、あと相談会なんかもやられてるんですけども、やはり出口としては色々あるよっていう部分は上手く伝わるような形で、伝え方って大事だと思うので、やってもらえればいいと思います。先ほど、委員から、市としてやれることは大体やってるんじゃないのっていうようなお話ありましたけど、資料3で、どれくらい配布したっていうような形で、結構色々書いてあるんですが、これの効果って、結局どうなんだっていうのはなかなか測りようは難しいとは思いますが、例えば、この資料3の1ページ目ですと、空き家所有者への送付800部っていうのは、これは最初の資料2の方でも過去の調査でいうと大体600ぐらい空き家があるっていうことで、そこからこれぐらいかなっていうことで配布されてるのかなと思います。

他のこのおくやみ窓口での配布とか、これは来た方にそこで配布してる、今まさに相続か何かが起こってるような場面で、お渡ししてるもので300ぐらいあるっていうことなんでしょうか。

事務局 そうですね。

配布した資料の中にも入ってるのですが、相続ガイドブックは窓口で誰でも取れるようになっています。

また、相続が広がってしまっている案件や所有者が高齢になっている場合など、相続について考えてもらいたい時にお渡ししています。

議長 そうすると、資料3の後ろの方に空き家の無料相談会の実績つけていただけてますけど、一時的に減ってたんで、これはいいことなのかちょっと何かある意味心配もあったんですが、最近また組数としては増えてきているような気がします。これは相談の内容っていうのは、大体どういうものが多いのかとか、あと近年で相談内容に変化があるのかとか、肌感覚的なところでもいいんですけど、大体どういうものが最近増えてきているのか、ご紹介いただけますか。

事務局 一つは空き家を持っているんだけど、処分をしたいので処分の相談先を知りたいという内容です。7割ぐらいは売りたい、処分したいという内容です。相続したいという方もいらっしゃるんですけども、早めに処分したいという方が圧倒的に多いと思います。

相続が広がってしまって、相続協議がまとめられないっていうことで悩んでらっしゃる方も多いです。

今は所有者だけではなくて所有者のお子さんが参加をされて、今後親が高齢になってきて、うちが空き家になっちゃうんだけれども、今備えておくことはありますかという相談を頂きます。

議長 それは来るべく相続に向けてどんなことがあるんだろうということですね。

委員 相続に関して言うと、広がってしまったら複雑です。相続もやっぱり分けて考える必要があって、単純に配偶者と子供だけとか、広がってしまった場合は分けて考える必要があるんです。

これは前も言ったんですけど、相続の手続きを促進したいのであれば、市民の反応がいいのは補助なんです。例えば、遺言書を書いたら 5,000 円補助とか。予算は上限つけないとすごいことになりますので、予算の上限つけて。公正証書遺言と今は実質証書遺言で法務局に保管制度というのがあるんですけど、実質証書遺言の法務局保管制度ですと、実費 3,900 円です。戸籍取っても、5,000 円ちょっとですね、ご自身で頑張れるのであれば。専門家が入らないと、怪しい遺言書ができるというリスクはありますが、コストで言うと、遺言書の法務局保管制度が圧倒的に低い。公証役場は逆に少し値段はしますけれども、変な遺言書ができることはまずない。

ですから、その辺の上限をどこまでにするか。公正証書遺言をカバーしたら 5,000 円ではちょっとどうなのっていうところはありますが、実質証書遺言の法務局保管制度だったら、ご自身で頑張ればできます。

遺言書があって、相続手続きがあると、もうこの相続手続きがほとんどいらないわけですね。圧倒的に楽です。司法書士事務所も遺言書がある場合の相続登記と、遺言書がない場合の相続にまとめて協議書を作ってというのは、費用を分けてる事務所がほとんどで、うちもそうです。遺言書作ってあって相続登記した方が安いんです。だって楽なんですから。

ちょっと話ずれますけど、つくば市さんは離婚をした時に離婚協議書を公証役場で作ると補助がありますよね。あるんですよ。あれ茨城県の中でも結構つくば市が最先端でやって、離婚協議書を公証役場で作ったら費用補助しますよってのが。似たような感じで、何か思い切ったことをやってもいいんじゃないのかなって思います。

あともう 1 つの別の意見で、冒頭で市長が攻めの一手みたいなことをおっしゃってました。時間がなかったんで、具体的な話はないですけども。例えばですけども、よく言われるのが空き家を公営住宅化。市営住宅を建て替え

るよりも市民の空き家を活用して、それを公営住宅化したほうがよっぽどコストが低いですよ。空き家は大体一戸建てが多いですから、例えば、シングルファザー、シングルマザーの方、小さいお子さんがいらっしゃる方は、集合住宅よりかはやっぱり戸建ての方がいいんだけどもちょっと値段がねえ、なんていう人がいるとすれば、それはこの部署だけではないですけど、いろんな部署を跨ってやらないとできないんでしょうけど、アイデアは多分幾らでもあるかなと個人的には思っています。

これは意見ですけども、市民の反応がいいのは補助です。

以上です。

議長 とりあえず色々なやり方があるっていう、選択肢を分かってもらうというのは大事なのもかもしれないですね。

それが分からないから相談会に来られたり、そのまま結局手つかずになってしまっているところがあるので、伝え方って大事なんです。

どうでしょう。他、市民委員で参加されてる委員の方は。

委員 ちょっと分からないので、お聞きしたいのですが、空き家バンクっていうのは登録が済んでないと入れないということですよね。相続登記等が全部終わって、その人が空き家バンクに申し込むってことになりますよね。そこが終わらないと空き家バンクに入れませんか。

事務局 基本的には、所有者が亡くなってる場合、相続人の中で相続協議がまとまっている場合は、その方が代表して申し込みいただくことができます。

ただ、相続人の中でも処分の意見が決まってない場合は、申込できません。

委員 それと空き家バンクの補助金、改修工事補助金とか家財処分補助金というのは、普通にリフォームをするっていうことで活用できるんですか。昔の家だとすごく骨格が良かったり、いい木を使っていたりするので、そのまま処分するよりも、それをリフォームして、先ほどおっしゃってみたいに売出すと売れるっていう活用の仕方があるとすれば、これを使ってもいいんですか。

事務局 空き家の改修工事の補助金については、つくば市空き家バンクを通して物件を購入した方が、空き家を改修して自分で住む場合に使える補助金になります。

事務局 補足で説明すると、つくば市空き家バンクに登録されている物件を、

つくば市空き家バンクに利用登録されてる方が買った場合、まず買った方は、その家の改修で改修補助金を使えるようになります。これは、3年以上住むというような細かい条件あるんですが、そういった方が使えるようになっていきます。

もう1つ家財処分補助金につきましては、空き家をお持ちの方がつくば市空き家バンク登録をしていただくと、家財の処分の補助金を使えるというような内容になっています。

先ほど委員がおっしゃられていた、中古物件として購入して、リフォームして、再販売する、そういった事業者さんが市内にもいらっしゃるのですけれども、そういった方がこの補助金を使うことはできないです。

議長 つくば市でこういった施策を取り組んでこられてるということですね。他はいかがですか。まだご発言のない委員の方もいらっしゃると思いますけど。

委員 本当とても素人目線でお恥ずかしいんですけども、例えば、私の家も数年前に実家に引っ越してこなければ、今の実家は多分空き家になってたと思うんですよね。それで私が引っ越ししてきて、一緒に住んでる状態になっています。その土地をさっき言ってたように、不動産屋さんとかつくば市で、つくば市がその土地を買うというのは、何か条件があるんですか。

事務局 市町村がある土地を買い受けるというのはあまり例が無いです。例えば道路用地として収用するというのがありますが、空き家を譲り受ける理由がないというところもあります。

委員 さっき委員の方が言ったように、県、国や市とかで、その土地を買って欲しい人が買えるような環境を作るのは難しいことなんですか。

事務局 委員もおっしゃられてましたけれども、つくば市内は宅地が少なくなっており、購入できる宅地が少ないという状況があります。つくば市の空き家対策っていうのは、空き家の所有者さんに、空き家を処分するもしくは活用するでもいいんですけども、まず動いていただく必要があつてですね、意思決定をしていただく事を促しています。その意思決定ができさえすれば、今ほとんどの物件は処分ができるんじゃないかな、買い手がつくんじゃないかなと思ってまして、市としては所有者さんにできるだけ早く動いていただけるように取り組みをしております。

今おこなっているのは、所有者さんは市外にお住まいの方が多いので、特に

管理ができてない空き家の所有者に向けて封書をお送りして、書類を見ていただくようにしています。所有者さんには、まずその書類を見ていただきたいのですが、なかなか見ていただけないという課題もあるので、どうすればいいのか考えています。

事務局 本当に忌憚なきご意見ありがとうございます。

私、去年の4月から来まして、前の課が管財課という所です。その時に相続人がいないから市で貰ってくださいという、委員がおっしゃったように、同じようなご要望頂いたことはあるのですが、議会制民主主義の中で、つくば市は目的のない財産の取得というのは、現状とすれば、難しいということになります。地方自治法の趣旨、そういったところからも、それはなかなか難しいとされてるところは申し上げなければなりません。

先ほど言ったのは、道路の拡幅のための土地の買い取りをさせていただくということだと思っておりますが、これは目的のある、つまり行政財産として買い取りをさせていただくということはあるのですが、一旦つくば市が土地を転売するために取得するという事は、なかなか難しいのかなと考えます。

議長 今の委員のご質問は、そういった土地っていうのをうまく活用するために、どこかが買い取れるような仕組みがあるといいということですかね。

委員 土地等がいない人もいますよね。かといって母屋も解体するのにも何百万円もお金がかかっちゃう。本当であればつくば市に引っ越しして、来なくてもよかったんだけど、今ある土地や家を持つとかなないと空き家にもなるし、自分たちでも処分するのも大変だしっていうので引っ越してくる人もいます。でも、つくば市に引っ越してきたっていう方もいるわけだから、そこをもう少し上手くやってもらった方がいいんじゃないかなって思います。

議長 処分したいっていう人と、つくば市内で住宅を確保したいっていう方を、どう上手く繋ぐかっていうところの仕組みで、何か行政が関わるところがないのかっていうところですね。

はい。ありがとうございます。

委員 質問ですけど、警察の方がいらっしゃるの。今空き家が犯罪の巣窟になったりとか、放火とかで結構賠償くらってる方っているんじゃないかなと思うんですけど、警察からの啓発資料みたいなのは、市からの資料として入っていますか。

議長 一緒に送っていただいているというのが、このチラシですかね。

委員の方から補足とかいただければ。

委員 まず、その放火に関する賠償に関しては、申し訳ありません、警察の方でその実態は把握しておりません。

啓発チラシがあるように、空き家に対する侵入窃盗が近年増加しております、資料を配布することはできないんですけれども、最近の発生の状況をお話しますと、毎年空き家に対する侵入窃盗ってのは増加しております、県内で言いますと、令和7年中は893件発生しているんですけれども、このうちつくばで何件発生しているのかということ、35件認知しているということになります。これは警察の統計上の問題なんですけど、被害者たる方が被害届を出して、要は事件として捜査お願いしますということで、こちら被害届を受けてる件数がこの35件っていうだけで、空き家なので何も盗まれたものはないし、パトロールをお願いしたいということで、要はそういう届け出の受理じゃない形で処理してるものもありまして、肌感覚的に言うと、それも入れると5倍以上発生してるかと思えますので、空き家に対する侵入窃盗は、認知が35なので、100、200ぐらいは発生しているのではないかと思います。

やっぱり手口も、人が住んでるお宅に入る、いわゆるその忍び込みとかだと、たまたま出かけてる時に入る空き巣とかっていうのは、窓を割って入るような手口っていうのは半分以下です。大体無施錠とか、そういうのが多いです。空き家の場合は、8割ぐらいが窓ガラスを割って侵入しているので、犯人は空き家だっていうことが分かってやっている可能性が非常に高いので、警察としては、チラシにもあるように、環境の整備、草を刈るとか、明らかに空き家だっていうふうに見えないように、管理して欲しいというお願いと、あとはやっぱり金品を置いておかないようにという事でのお願いは、色々な形でさせていただいているところであります。しかし、なかなか現実問題、管理が難しい方もいらっしゃるでしょうし、管理したら絶対に入れないのかという事でもないのです、発生が増加している要因にもなっているのかなと思うところでございます。なので、皆様も日頃の業務を通じて、空き家をお持ちの所有者の方ですとか、あとは今後空き家になるかもしれないとか、そういう方と接する機会がありましたら、環境の整備的なところとか、家の中に金品を置かないとか、そういったことについて、ご指導等のご協力をいただければ、ありがたいと思っております。

ちなみに主な被害品としては、やっぱり多いのは金品です。お金とか貴金属、宝石類、時計などが多いので、そういった貴重品は空き家に置いておかない

とか、そういうことでご協力いただければなと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

議長 ありがとうございます。

やっぱり一見して空き家と分からないように、それなりに綺麗にしとくってというのが大事ってことですかね。

あと、近所の方に連絡先を覚えておくとかですね、継続的に連絡取り合うような関係を持ってるっていうのも、周囲の人の目も向いてくれるっていう事で、その辺は効果ってありますか。

委員 あります。やっぱり近所の方が気にしてる方の場合は、その家の人が居なくても、近所の方が何か物音がしたと連絡してくれたりとか。

あとから行ってもなかなか手掛かりが無い事があるのですが、早く行けば犯人を捕捉できる可能性も高まります。

議長 なるほど。誰か目があるという事を知らしめるっていうんですかね、そういう効果も大事だっていう事ですね。ありがとうございます。

議長 他いかがですか。

高齢の方が多いかもありませんけれど。

委員 福祉の立場からお伺いしたい事がありまして、国の基本方針の中で政策の柱となっている、地域共生社会の考え方というのがあって、それは、色々分野を越えて横断的に拠点づくりをしていきたいと思いますというものになるのですが、福祉だったり、住宅だったり、防災だったり、地域活動、そういうものに対して拠点づくりをしていきたいと思いますよというところで、ここ最近、それが市町村でも全国的に重視されています。例えば、空き家を地域で住民が集まる場所だったりとか、困りごとを早めにキャッチできる拠点だったりとか、そういうものに使うっていう考え方だったりとか、つくば市の中にこう考えているということがあるのか、

また、お手元の実績資料の5ページ②のところに、空き家活用の地域交流拠点づくりの支援補助金というのがあると思います。そこに関して、令和3年度は1件ですが、これに関して申請をした件数が、何件かあって交付したのが0なのか、全く申請がされていないのか、その理由としてどういうことが考えられるのか、お話しいただければなと思います。

事務局 地域交流拠点づくり補助金に関しては、申請自体が無い状況です。事

前の相談はありますが、その後なぜか申請に至らず、何か課題があって申請が無いのかどうかは、私たちも分からない状況です。

地域交流拠点づくり補助金の想定してる施設としては高齢者憩いの広場であったり、みんなの食堂を想定しているのですけれども、高齢者憩いの広場であれば高齢福祉課、みんなの食堂であればこども未来センターから補助金が出ます。

地域交流拠点づくり補助金を使ってもらえれば、上手く回るのではないかなと考えてはいますが、課題が見えないところがあります。

議長 この補助金って活動しようとする団体が空き家を購入して、それを改修するっていうイメージですかね。

事務局 借り受けて改修という事もできます。

議長 借りてと言うと、改修費用の交付先としては大家さんになるのか、あるいは、活動主体の方で改修していいと言われているのであれば、そちらに交付することもできるということなんですか。

事務局 活動主体が改修する場合に対象になります。

議長 つくば市は、結構色々な活動主体って、福祉に限らず、色々な団体さんがいて、私も NPO やってるんですけど、その時場所探されてるんですけど、買う事はとてもじゃないけどできないんですよ。やっぱり安く借りられる所ないですか、ただ少し手を入れられるとありがたいみたいな、そういうところに、こういう改修の支援みたいなものを使えると非常にありがたいっていうのはあるんじゃないかなと思うんですけど。

どういう方がどういう風に使えるかっていうところが、ひょっとしたら上手く情報が伝わってないところもあるのかな。

あと、もう1つ言うと、活動したいっていうみなさん結構車で来るので、駐車場の確保って実は割と必要だって言われるんですよ。そうすると、空き家政策でどうなのかってのはあるんですけど、駐車スペースみたいなものを含めてどう考えるかっていうのが1つなにかポイントになるのかなっていうふうにも、私は思ったことがあります。

これは私の経験的な意見も含めてなんですけど、割と何か使い道のある補助金ではないかなというふうに感じるので、この辺はぜひ PR も含めてやっていただけるといいのかなと思いました。

委員 はい。よろしいですか。今すごく前向きのご意見がどんどん出ているのもう1つ。

住民の方が住宅としてつくば市に住みたいというパターンももちろんあります。今回住宅課さんが窓口なので、ちょっと声を小さくして言うんですけど、例えば、ここでお店を開きたい、当初の資金があんまり無いけど、借りられたらそこでやりたいという、つくばって割と古くて立派なおうちがたくさんあるので、そういうところで古民家喫茶とか、そういうのをやりたいという方にもう少し働きかけると、別な窓口が開いてくるんじゃないかなと思います。以上です。

議長 はい。ありがとうございます。

空き家バンクの利用者登録というは個人の方限定なんでしたっけ。以前活動主体みたいなところも登録できると、情報が広がっていったということもあるのかなと思ったんですけど。

事務局 基本的には空き家バンクの利用登録は個人の方とさせていただいてるんですけども、そういった事業系で使いたい方の場合は、空き家バンクの物件登録されると宅建協会の方とかに仲介の依頼をお願いしていることがほとんどですので、そういった仲介の不動産業者等の連絡先をその事業者の方には教えて、直接そこで確認してやってくださいというようなことでご紹介はしております。

議長 そういう活動主体みたいな方も、こういったところで上手くチャンネルを繋いでもらえるっていう、そういう情報発信もあっていいんじゃないかなと思いました。はい。これ、意見です。

議長 時間の関係もあるようなんですけど、前向きな意見が色々出てきたところではあるんですけど、委員の方からぜひこれはということあればいただければ。

はい、どうぞ。

委員 資料2の2ページ目の506件のところですけど、これイコール管理不全状態で、固定資産税が上げられているというわけではないんですよね。

事務局 そうですね、これイコールではないです。住宅用地特例の除外については、市が管理不全空き家と認定して、助言、指導、勧告という手続きがあるのですが、勧告しても期限内にやらない場合が対象になります。

今のところ、つくば市で管理不全空き家の固定資産税が上がった事例はありません。

委員 あと、もう1件。司法書士会も入ってますが、茨城県の調整会議で、全市町村来てると思うのですが、大体3市町村ぐらいが取り組みの発表をしてくると思うので、そこで何か有益な情報とか、もしあったらこういう場に持ち込んでいただけたら、ありがたいなと思います。以上です。

議長 資料の後ろの方で研修参加みたいのありますけど、これまさに調整会議とか、そういうところに参加されてるのかなと思うんですけど、そういったところで得た情報も、ぜひうまくつくば市にフィットする形でやっていってもらえれば。

議長 はい。よろしいですか。

では2時間、みっちり長時間に渡って色々ご意見いただいて、大体ご意見は頂けるものは頂いたということで。

この後は進行を事務局にお返しします。今後なのか、来年度に向けてなのか、事務局の方からお願いします。

事務局 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。

協議会の開催時期については、これまで、年1回程度の開催とし、毎年1月頃に開催しておりましたが、今後は、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することを考えています。

令和8年度の協議会については、今回の開催から半年程、期間を空けたいと考えておりますので、8月頃に開催し、令和9年度以降は5月頃の開催を予定しています。

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。よろしくお願いいいたします。

事務局 以上をもちまして、令和7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

## 令和7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)1月28日(水)

午後1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 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) 第2期つくば市空家等対策計画に掲げる施策について
  - (3) 空き家対策の取り組み状況と実績について
- 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)

R7.7.1～R10.6.30

	役職	氏名	委嘱区分	所属等
1	会長	五十嵐 立青	市長	つくば市長
2	委員	須藤 孝	茨城司法書士会 から推薦を受けた者	茨城司法書士会 会員
3	委員	北島 亨	茨城県宅地建物取引業協会 から推薦を受けた者	茨城県宅地建物取引業協会 会員
4	委員	若柳 綾子	茨城県建築士会 から推薦を受けた者	茨城県建築士会 会員
5	委員	大竹 佳代子	つくば市社会福祉協議会 から推薦を受けた者	地域福祉推進室 ボランティアセンター所長
6	委員	海老澤 航	茨城県警察つくば警察署 から推薦を受けた者	茨城県警察つくば警察署 生活安全課長
7	委員	高野 文男	つくば市議会から 推薦を受けた者	つくば市議会 都市建設委員会委員長
8	委員	藤本 秀一	学識経験者	国土技術政策総合研究所 住宅研究部 部長
9	委員	山本 幸子	学識経験者	筑波大学 システム情報系 社会工学域准教授
10	委員	羽瀨 春恵	市民委員	市民へ依頼
11	委員	遠山 章子	市民委員	市民へ依頼
12	委員	慶野 るみ子	市民委員	市民へ依頼
備考				

第2期つくば市空家等対策計画に掲げる施策について

建設部住宅政策課



# 空家等の定義について

## 空家法における「空家等」の定義

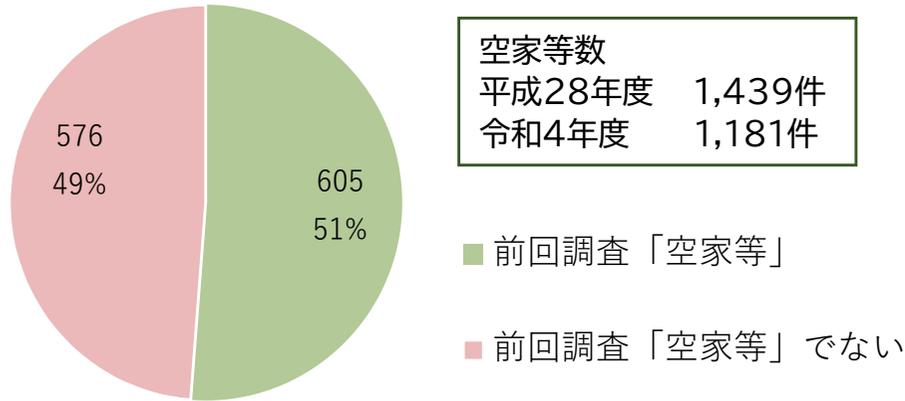
空家等:建築物※1又はこれに附属する工作物※2であって居住その他の使用がなされていない※3ことが常態※4であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。  
(空家法第2条第1項より)

- ※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。
- ※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。
- ※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い用いていないことをいう。
- ※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)

空き家対策においては、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、空家法の「空家等」には当てはまらない現在使用されている住宅の所有者等についても、意識啓発や相談対応等の対象とします。

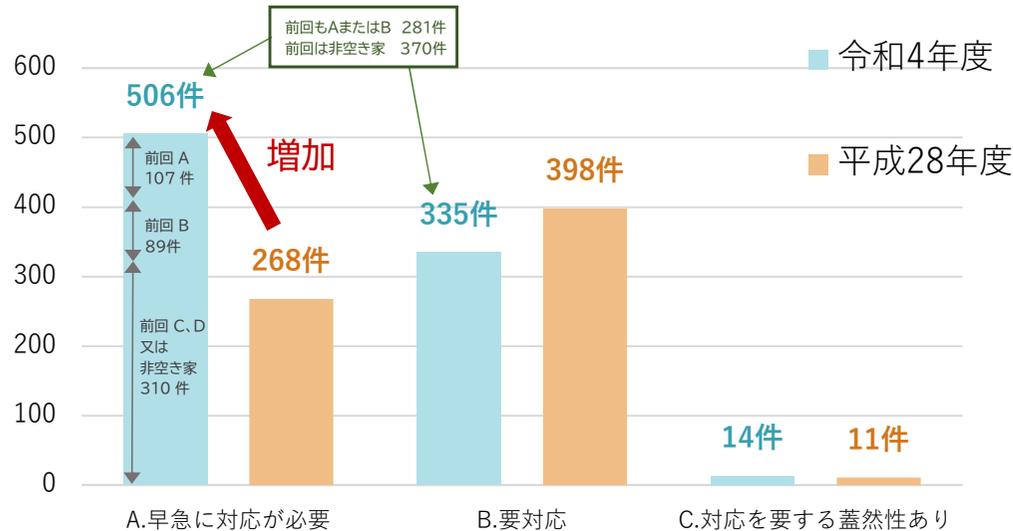
# 空家等の現状について

## 空家等のうち前回調査(平成28年度)の判定状況



→ 空き家のうち  
半数は5年経っても空き家のまま

## 現地調査票(特定空家)の調査対象の判定別件数



令和4年度調査でA判定の空家等506件のうち  
前回調査(平成28年度)のA判定が107件(21%)  
B判定が89件(18%)

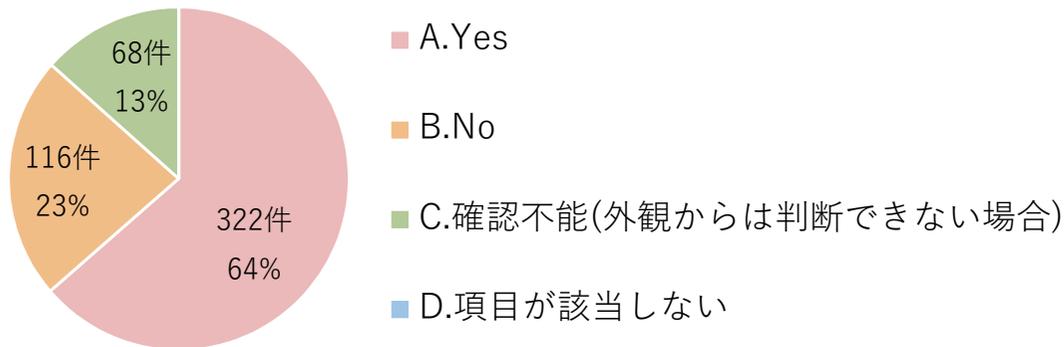
令和4年度調査でA判定またはB判定の空家等841件のうち  
前回調査でもA判定またはB判定の空家等は281件(33%)

令和4年度調査でA判定またはB判定の空家等のうち  
前回調査では「空家等」でなかったものが370件(44%)

# 空家等の現状について

## 保安について、早急に対応が必要と判定されたもの

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

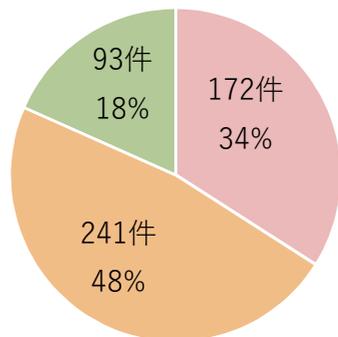


保安の評価にAがある空き家のうち  
隣接地への影響あり27%  
道路への影響あり25%

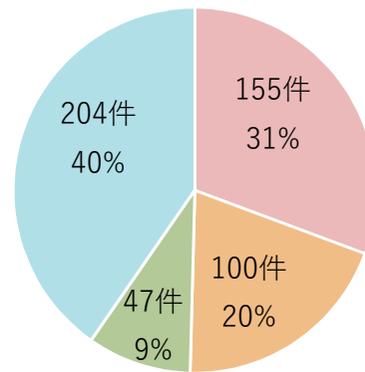
屋根の破損等、雨水の侵入に影響のあるものについては放置すると、建築物の傾斜等のおそれとなる可能性がある

空き家のうち88%は木造住宅

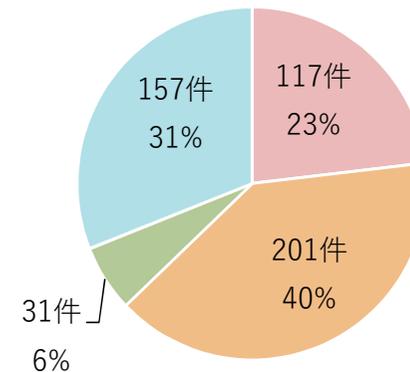
壁を貫通する穴、外壁の剥離、腐朽、破損、外壁材の浮きがある



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



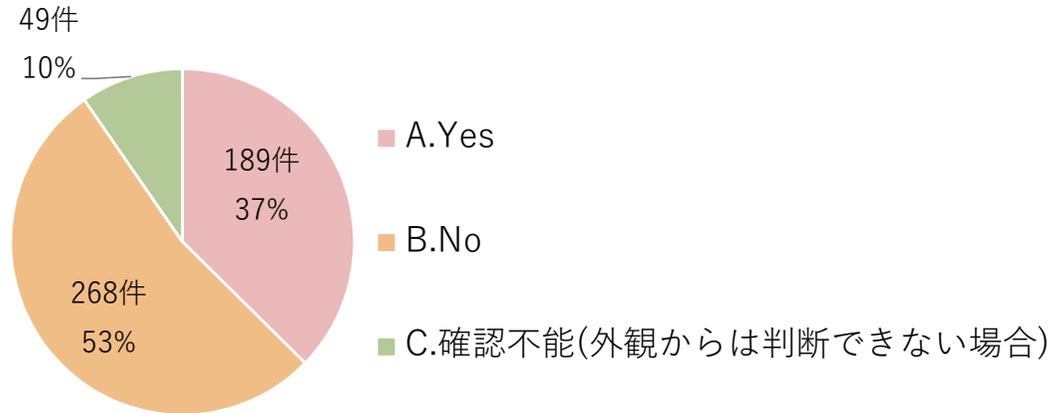
門・塀のひび割れ、破損、傾斜がある



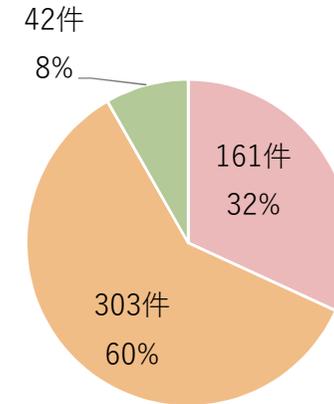
# 空家等の現状について

## 景観について（早急に対応が必要と判定された空き家の内数）

屋根・外壁等の汚物や落書き、老朽化等による汚損がある

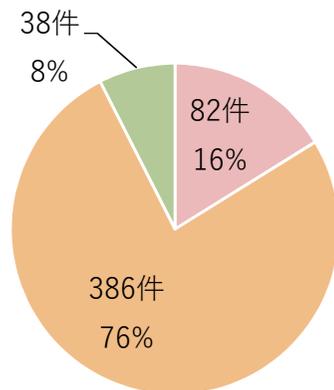


立木やつる草が建築物の全面を覆っている

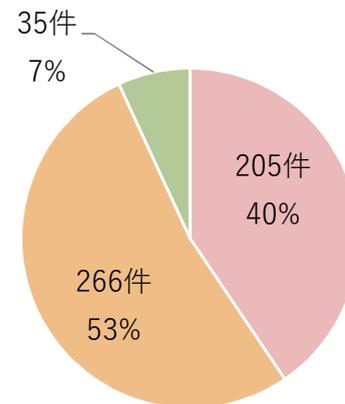


## 立木・雑草について（早急に対応が必要と判定された空き家の内数）

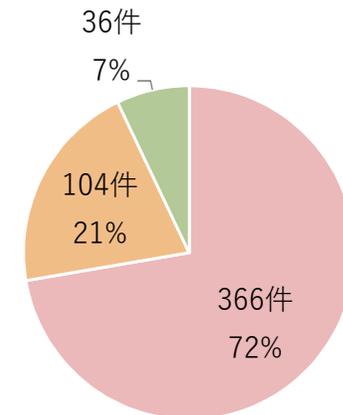
立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている



立木の枝等が公道や隣接地に越境、または電線にかかっている

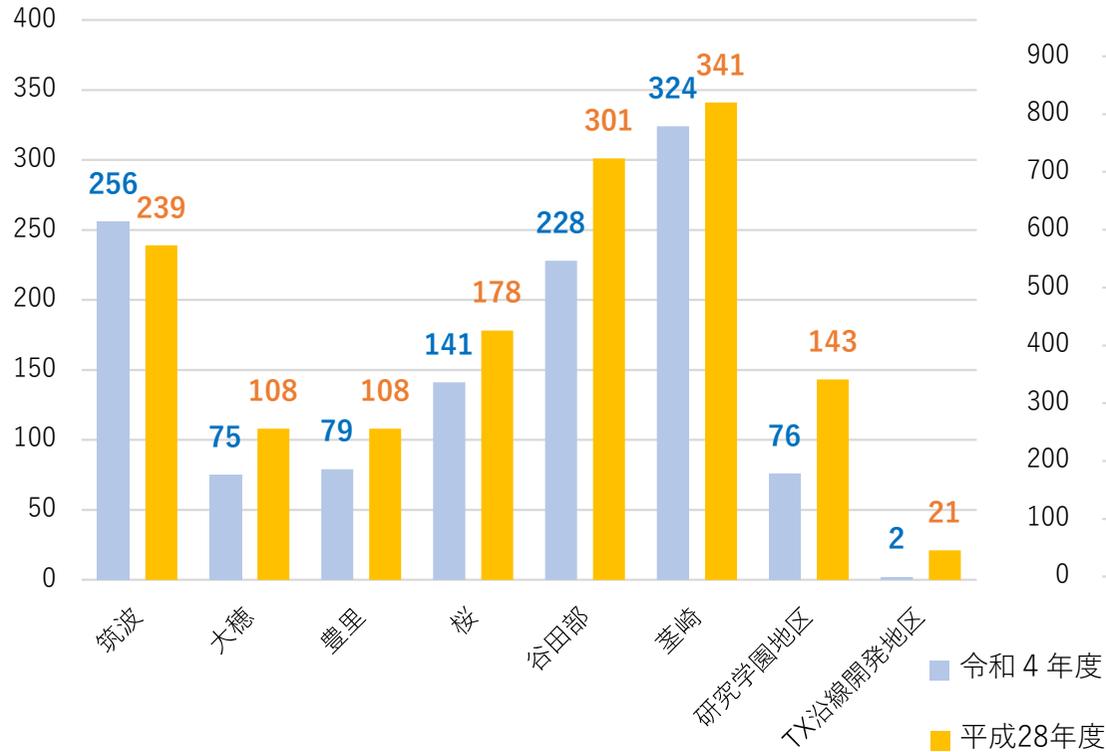


雑草が繁茂している

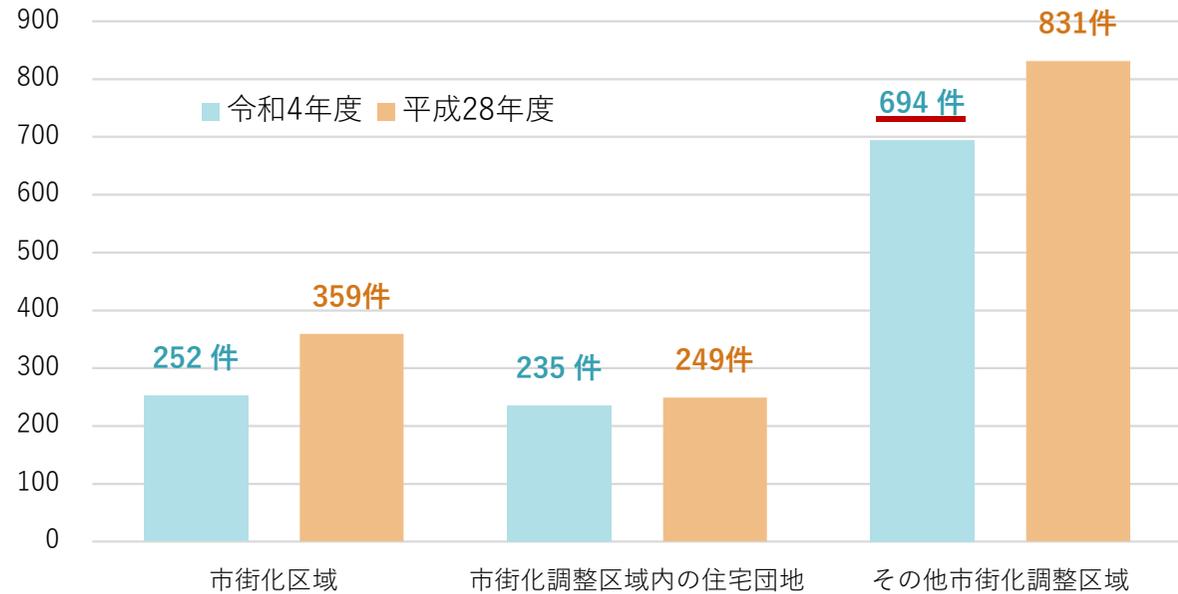


# 空家等の現状について

地区別の空家等数



区域別空家等分布状況



空家等数：1,181（R4）、1,439（H28）、単位：件

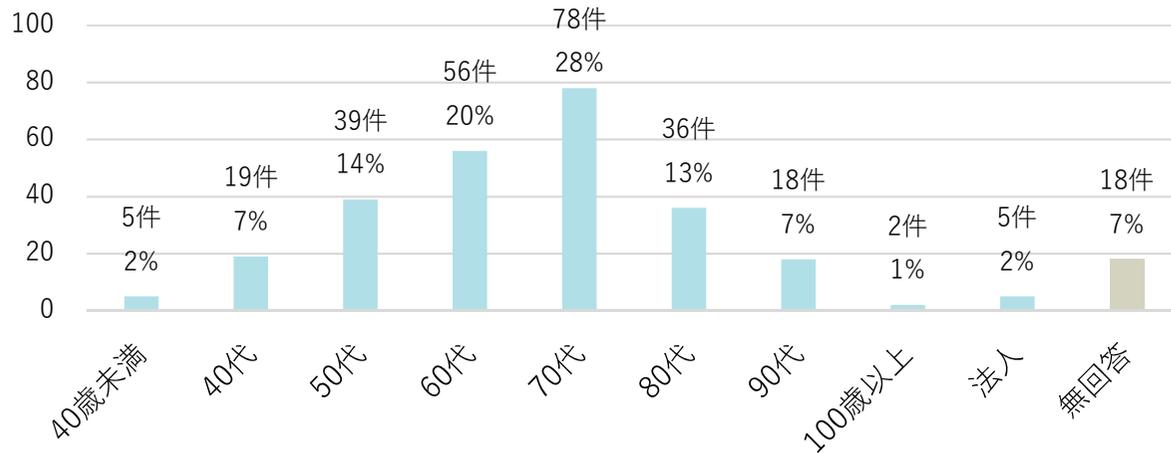
市内の空き家の所在はその他市街化調整区域が最も多い  
市街化区域や市街化調整区域内の住宅団地を除くエリアに空き家が点在している

市街化区域の空き家252件のうち  
周辺市街地は、北条(40)、小田(14)、吉沼(6)、大曾根(7)、栄(23)、上郷(17)、谷田部(30)、高見原(22)  
その他、研究学園地区(76)

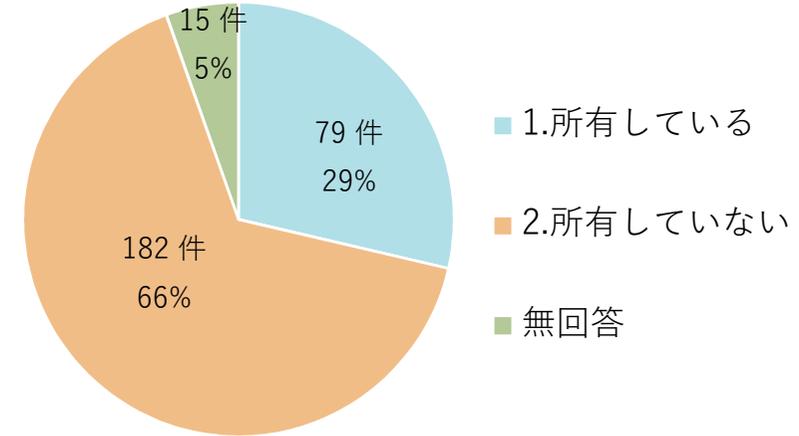
市街化調整区域の住宅団地の空き家235件のうち  
荃崎地区の団地が157件あり、66%を占める  
その他、谷田部地区のみずほ団地(9)、緑が丘団地(12)桜地区の桜ニュータウン(9)

# 空家等の現状について

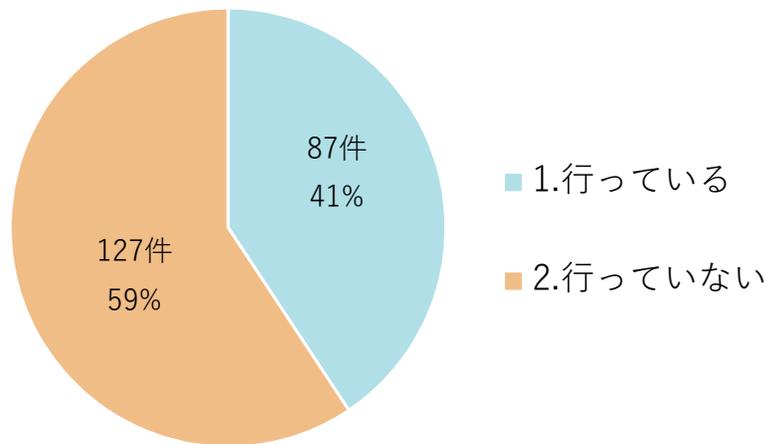
所有者の年齢は



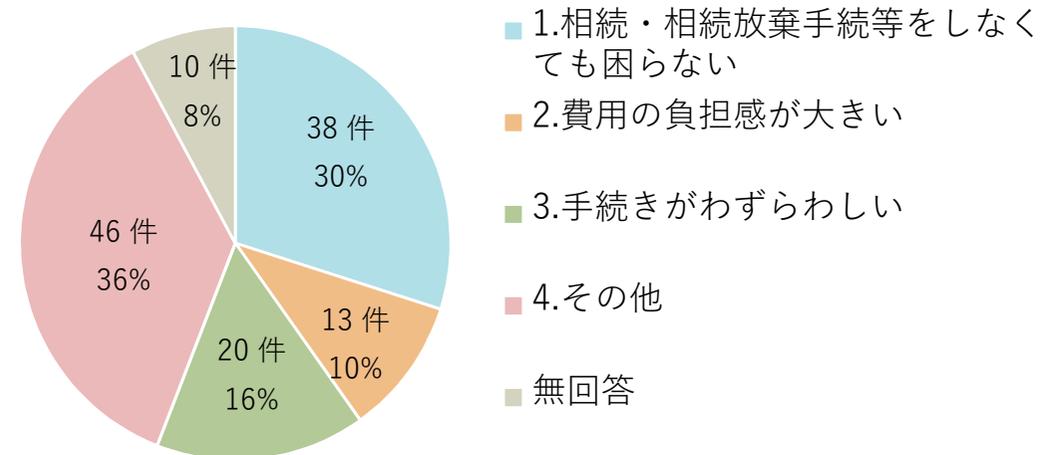
自宅および調査対象の空き家以外に住宅を所有しているか



調査対象の住宅が相続物件の場合、相続・相続放棄手続等を行っているか



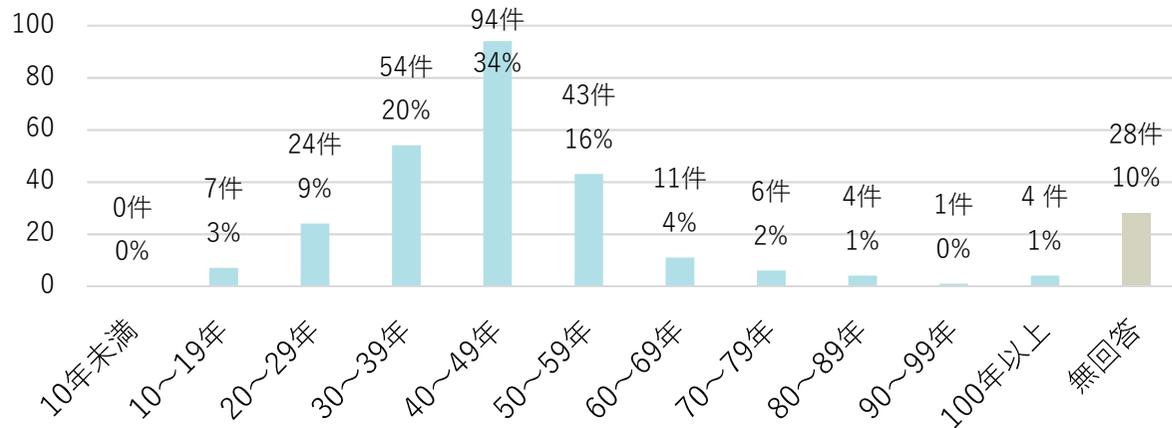
左の「2 行っていない」者のうち、相続・相続放棄手続等を行っていない理由は



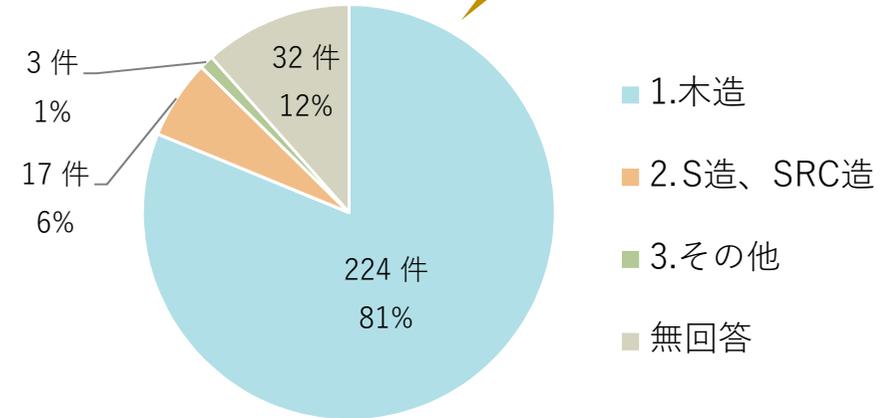
その他の具体的な内容としては、「売却予定である」、「検討中である」など

# 空家等の現状について

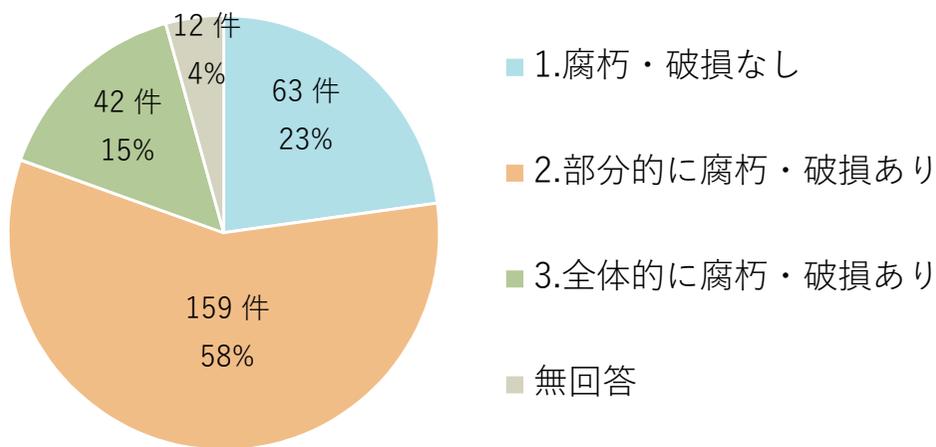
築年数は



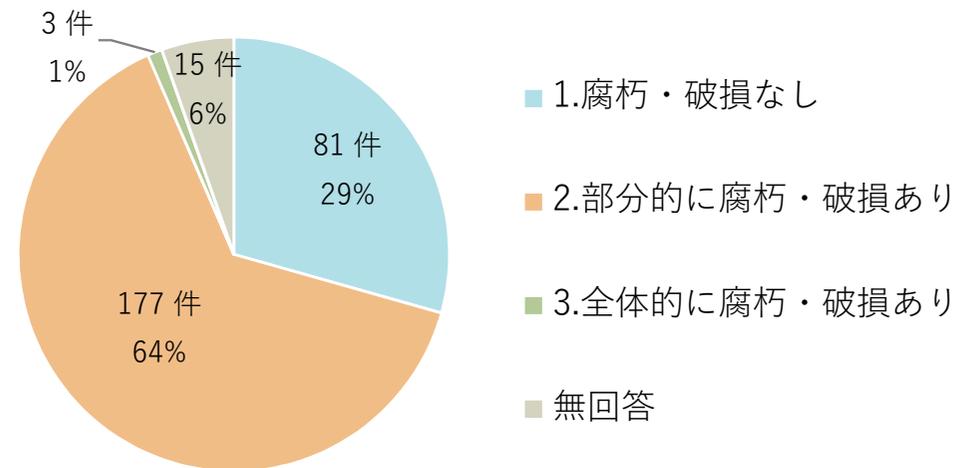
住宅の構造は



建物の外回りはどのくらい腐朽・破損しているか



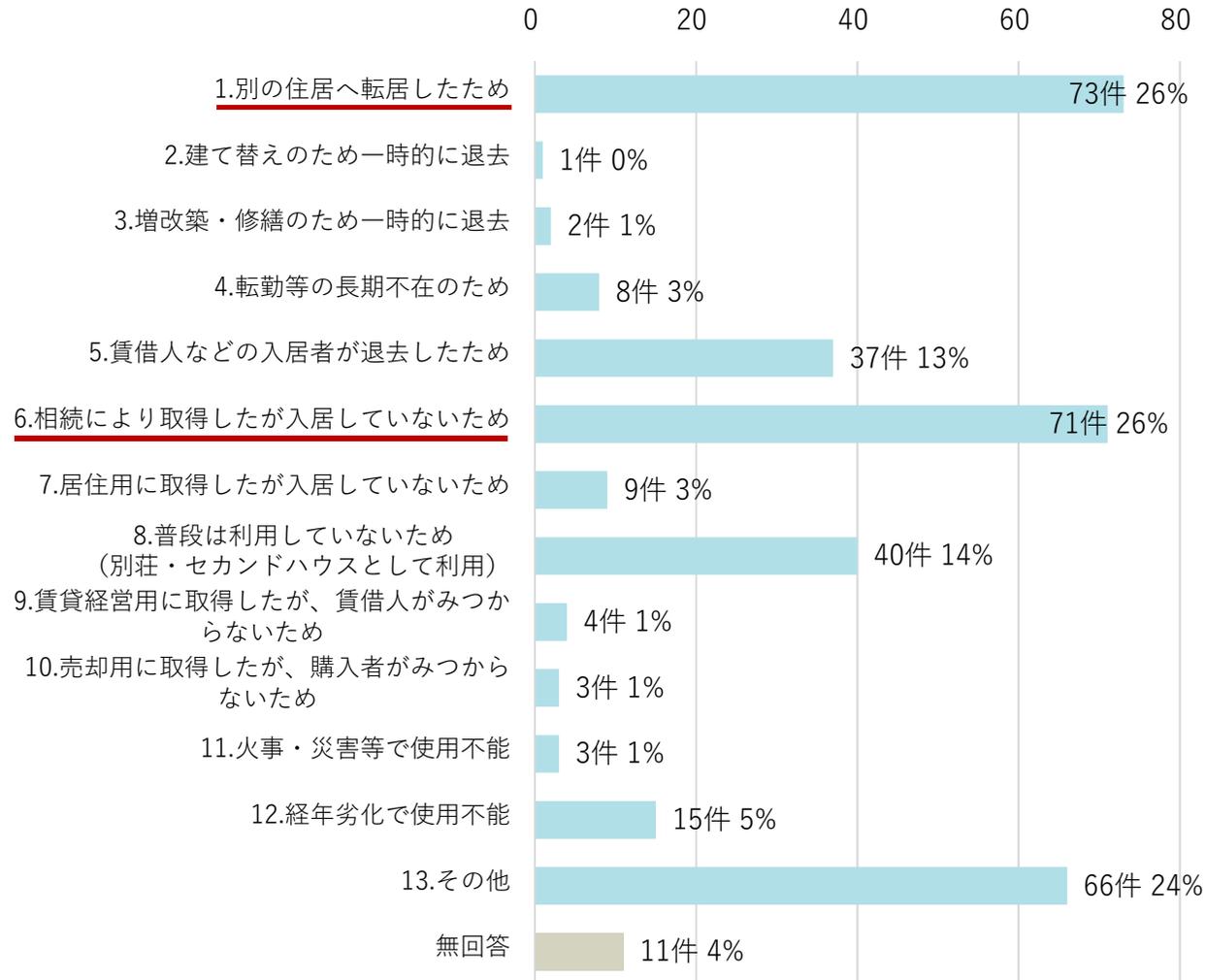
建物の室内はどのくらい腐朽・破損しているか



木造住宅が築後50年程経てば、経年劣化による傷みはある → 設備の更新やメンテナンスは必要

# 空家等の現状について

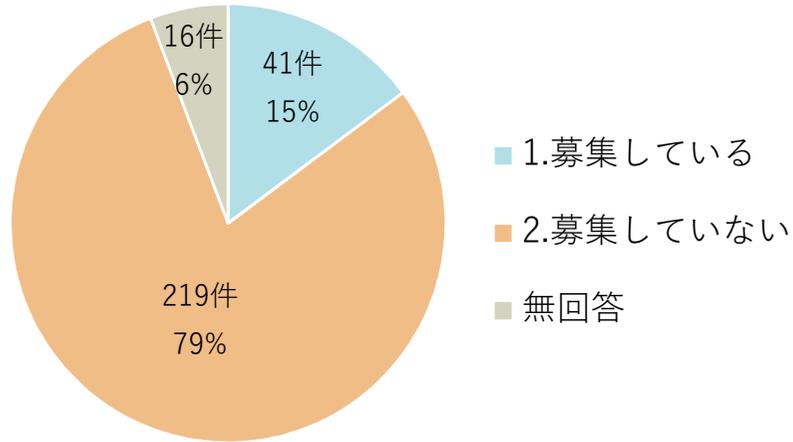
## 空家になったきっかけは



その他の具体的な内容としては、「所有者が施設に入所したため」、「部品や車両置場として利用」など

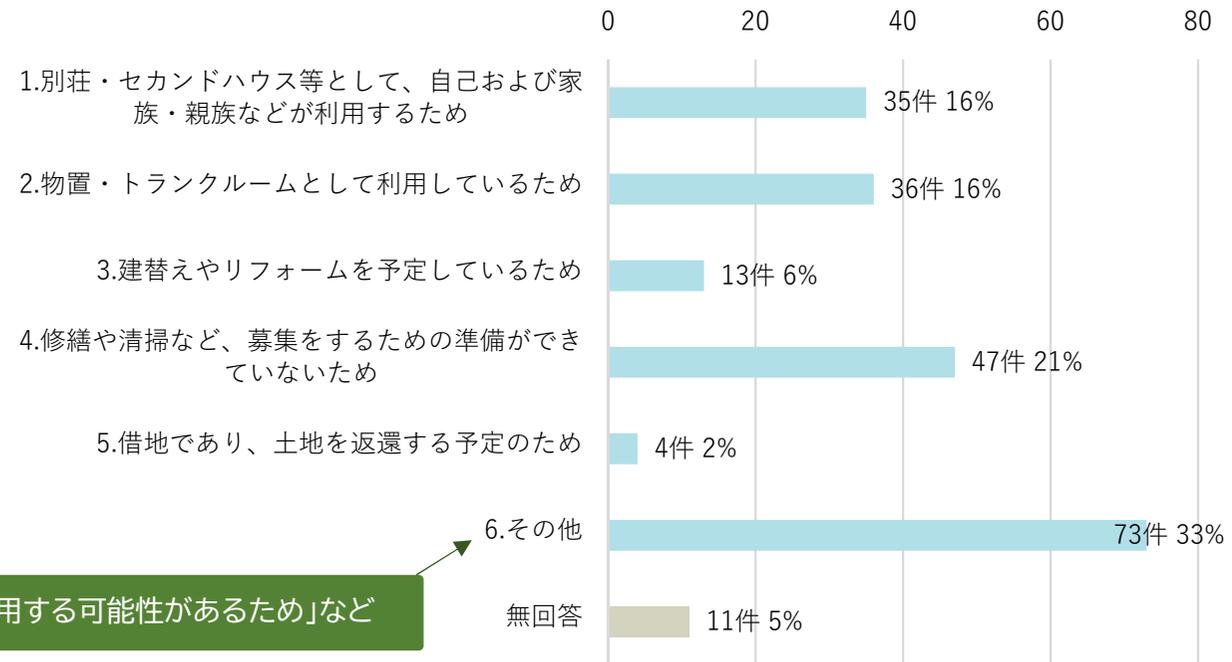
# 空家等の現状について

現在、「売却先(購入者)又は賃貸の入居者募集」をしているか

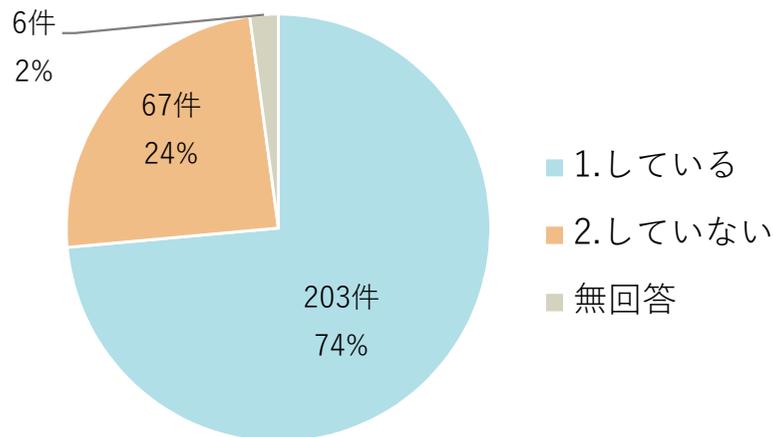


その他の主な内容は、「相続手続中」、「今後使用する可能性があるため」など

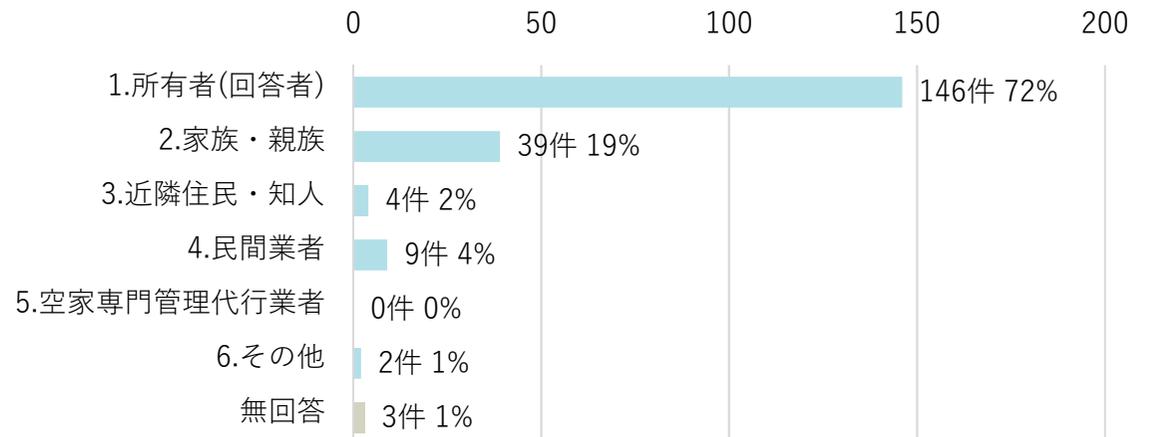
左の「2 募集していない」理由は



維持管理しているか



維持管理者はだれか



# 空家等の現状について

全国で空き家は増え続けている 不動産であるため、当然に需要と供給の影響は受ける

人が転居する際の、コミュニティの新陳代謝の受け皿として、空き家は一定数必要



人がその場所に住む理由は

- | その場所に地縁がある
- | その場所の利便性が高い・その場所での暮らしに魅力を感じる
- | その場所の近くに職場がある

その地域の魅力を高めていくこと、雇用を生み出していくこと

➡ 需要を増やしていくことは空き家を減らしていくためには重要

都内では、需要があるため、空き家を処分しようと思えば処分しやすい  
しかし、都内でも空き家対策業務はある 何故か・・・

空家等が管理不全に陥っていれば、それを外観から目視できる  
空家等の所有者に起こっていることは外観からは分からない

➡ 空き家が放置される原因は  
需要と供給のバランス崩壊  
だけではない

# 空家等の現状について

空き家の発生原因の約60%は相続とされている

(国土交通省 令和6年空き家所有者実態調査の調査結果より)

## ■ 空家等の所有者等が亡くなる

相続人はその場所に住む理由が無い → 空き家になる



## ■ 空家等の所有者等が施設に入所する（認知症になる）

相続予定者は処分等の意思決定が出来ない → 空き家として管理する選択

※ 成年後見制度は、処分のみを目的として活用出来ない



## ■ 相続人が多数になると相続協議がまとまらない → 空き家の管理責任が曖昧になる

相続協議をまとめようとしても、相続人の中に、  
協議に応じない者がいる、所在が分からない者がいる、認知能力に支障がある者がいる

市内の管理不全な空家等のうち、解決されない空家等の多くが  
このような問題を抱えている

# 空家等の現状について

空き家の発生原因の残り40%はなにか

## ■ 空家等の所有者等が転居する 約30%

新居に転出したが処分活用しない  
転勤により転出したが処分活用しない  
売却の選択をするのは20%弱

空き家所有者の約40%は空き家をそのまま所有しておく選択をしている

➡ 空き家になる ➡ 管理が負担になる

## ■ 家を購入する 約10%

セカンドハウス等として購入したが使わなかった  
賃貸用として購入したがトラブルがあった

➡ 空き家になる ➡ 管理が負担になる  
※事例は少ない

所有者が家屋を管理することの重要性を認識せずに、管理の負担の大きさや煩わしさから、放置してしまうと、空き家の管理不全化に

# 空家等の問題について

---

## 空家等の問題とは

近隣住民にとっては、空家等が放置されることにより周辺に悪影響を及ぼすこと

## 空家等の所有者等にとっては

“ 空き家は、日々劣化していく ”

“ 空き家は、使わないと劣化が加速する ”

認識していないために  
放置してしまう

“ 空家等を放置することにより、資産として活用する機会を失うこと ”

➡ 空家等を放置すると、空家等の所有者等が管理することを諦めてしまう

# 空家法に基づく業務とは

---

## 空家法に基づく業務とは

その場所に人が住むための基盤“住環境”を整えるための業務  
具体的には

### 空家等の所有者等に

- 空家等の適切な管理を促すこと
- 空家等が活用されるよう促すこと
- 空家等の所有者等を明確にするよう促すこと

空家等の所有者に  
働きかける

市は所有者ではない“空家等の管理や活用が出来ない”  
空家等の所有者等のみが空家等を管理・活用できる

# 空家法に基づく業務とは

空き家を数年使わないだけで、内装材の劣化が加速する  
ふたたび使用し始めるために高額な修繕費がかかるおそれがある

空家等の敷地内の樹木等が繁茂してしまった後では  
ふたたび管理を始めるために高額な費用がかかるおそれがある

## ➡ 空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促す

空き家は所有しているだけでも、資産価値は日々失われていく  
資産は活用されて初めて本来の価値を生み出すことができる

空き家というだけで、空き巣被害等の犯罪の対象となる可能性が高まる  
※防犯上の安全性を高めるには、使っていることが最も効果がある

## ➡ 空家等の所有者等に空家等が活用されるよう促す

空家等の所有者を明確にしておかないと（相続登記しておかないと）  
相続人の数が広がるおそれがある

## ➡ 空家等の所有者等に空家等の所有者等を明確にするよう促す

# 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

### 空家等の適切な管理に向けた啓発の実施

#### 空き家を適正管理・有効活用しましょう

住宅政策課

近年、住民の流動化、周辺地域における人口減少や不動産価格の下落、相続に関する認識の希薄化などに伴い、空家が増加しています。空き家は私有財産であり、所有者または管理者に管理責任があります。空家を放置すると、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題が生じ、周囲の住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。このような問題が生じないよう、適切な管理をお願いします。



空き家…居住その他の使用がなされていないことが常態である建物とその敷地のこと



#### 空き家がもたらす5つの問題

- 1 老朽化による建物の倒壊、建材などの飛散により、通行人などにけがをさせてしまう。
- 2 樹木や雑草が生い茂り、隣地や道路にはみ出し、通行などの障害となる。



- 3 動物のふんや死骸を放置することで、空き家だけでなく周辺の衛生環境が悪化する。
- 4 不審者が侵入することで、窃盗・放火などの犯罪の温床となる危険がある。
- 5 ごみを不法投棄される。

ホームページ・市報への掲出



適正管理啓発冊子の発行

#### 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等について様々な媒体を活用して周知

#### 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

定期的な確認と剪定・伐採・除草等の実施の必要性について様々な媒体を活用して周知

# 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

### 空家等の適切な管理に向けた啓発の実施



パンフレットの配布



無料相談会の開催



出前講座の開催

### 高齢者への意識啓発

高齢者世帯が所有する住宅が空家等となる前に、管理等の対応に備えることが重要  
福祉部局との連携を深め、意識の涵養を図る

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  
空家等の管理者等の相続登記を促す  
相続人が適切に維持管理していくことの重要性を啓発

# 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

### 空家等の適切な管理に向けた啓発の実施

あなたの持ち家を  
**管理不全な空家**にしないために…**家族で相談**しましょう

思い出のあるお住まいが、将来、放置され、周りに迷惑をかける状態になってしまうのは何とも悲しいことです。ご自身が亡くなられた後、お住まいについて、引き継いだ方が住まれるのか、あるいは住まわずに空家となってしまうのか、それはご家庭の事情と思われま。普段から、ご自分のお住まいについての思いをご家族の方に告げ、今後、住まいをどのようにしていくのか相談していくことが大切です。あなたの持ち家を管理不全な空家にしないため、ご家族全員で話し合いの機会を持つてみてはいかがでしょうか。

**無料**

**空家無料相談会**に参加してみませんか  
空家の管理・活用、相続等に宅地建物取引士、司法書士、建築士、市職員が対応します。空家について考える入り口として、是非ご参加ください。  
詳細は市ホームページをご覧ください。お問い合わせ先にご連絡ください。

〈問合せ先〉  
つくば市建設部住宅政策課  
〒305-8555  
つくば市研究学園一丁目1番地1  
TEL：029-883-1111（代表）  
FAX：029-868-7642  
E-mail：evm060@city.tsukuba.lg.jp  
裏面もご覧ください▶

エンディングノートへのチラシ同封

**管理不全な空家の危険性**

<b>雑草や植栽の越境</b> 隣地・道路への越境は、周辺住民への不快感や通行の妨げ、見通しが悪くなることによる交通事故等の発生恐れがあります。	<b>建物の老朽化</b> 劣化による倒壊の危険性や、落下物による通行人へのケガ、周辺建物等を損傷させる恐れがあります。	<b>犯罪の誘発</b> 雑草等の繁茂により人の目が届きにくい環境では、放火、不法侵入、不法投棄といった犯罪の温床になる恐れがあります。
<b>建物所有者の負担増</b> 植栽等の繁茂や建物の劣化が進んだ状態では、元の状態に戻すために多額の費用がかかり、売却等が困難になる恐れがあります。	<b>衛生環境の悪化</b> 敷地内の雑草等の繁茂により害虫、害獣が繁殖し、糞や死骸等による悪臭や感染症等の被害につながる恐れがあります。	<b>景観の悪化</b> 街並みの調和を乱すことで周辺住民が不快に感じるだけでなく、その周辺の不動産の購買意欲を低下させる恐れがあります。

⚠️ 周辺への被害によって損害賠償を請求される恐れがあります。

**相談内容と主な相談先**

	相続	売却 賃貸	解体	管理
相談者				
相談先	弁護士・司法書士 税理士・法務局	不動産会社 宅地建物取引業協会	建築士 解体業者	植栽管理業者 空き家管理業者

これらの検討や手続きは残された方々にとって大きな負担となります。一度ご自宅の今後について家族で相談してみましょう。

**空家バンク制度**に登録してみませんか **無料**  
空家を売りたい・貸したい、買いたい、借りたいの方々の橋渡しを市が行う制度です。空家の売却・賃貸を検討されている方は是非ご登録ください。詳細は市ホームページをご覧ください。お問い合わせ先にご連絡ください。

所有する住宅の相続や管理について  
親族との話し合いの機会づくりを促す

# 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

### 空家等の適切な管理に向けた啓発の実施

#### 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

空家等の約70%以上は昭和56年以前に建築されている

旧耐震基では既存ストックとしての活用を推奨出来ない

○本措置のイメージ (注)拡充内容については、令和6年1月1日以降の譲渡から対象

現行制度 (拡充後も継続)

令和5年度改正 拡充内容

被相続人が住んでいた家屋(※1)・敷地 → 相続 → 空家 → 除却 / 耐震改修 → 売買契約引渡し → 譲渡

被相続人が住んでいた家屋(※1)・敷地 → 相続 → 空家 → 譲渡 → 除却(※2) / 耐震改修(※2) → 売買契約引渡し

空家等の譲渡所得の3,000万円(※3)特別控除

(※1)昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。また、相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入室していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

(※2)譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに実施する必要がある。

取得費を証明する書類が無い場合に有効な特例

□本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費}(\text{譲渡価額} \times 5\%(\text{※4})) - \text{譲渡費用}(\text{除却費用等}) - \text{特別控除}3,000\text{万円}$$

(※4)取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・相続人は1名
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

$$(500\text{万円} - (500\text{万円} \times 5\%) - 200\text{万円} - 3,000\text{万円}) \times 20\% = 0\text{円}$$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

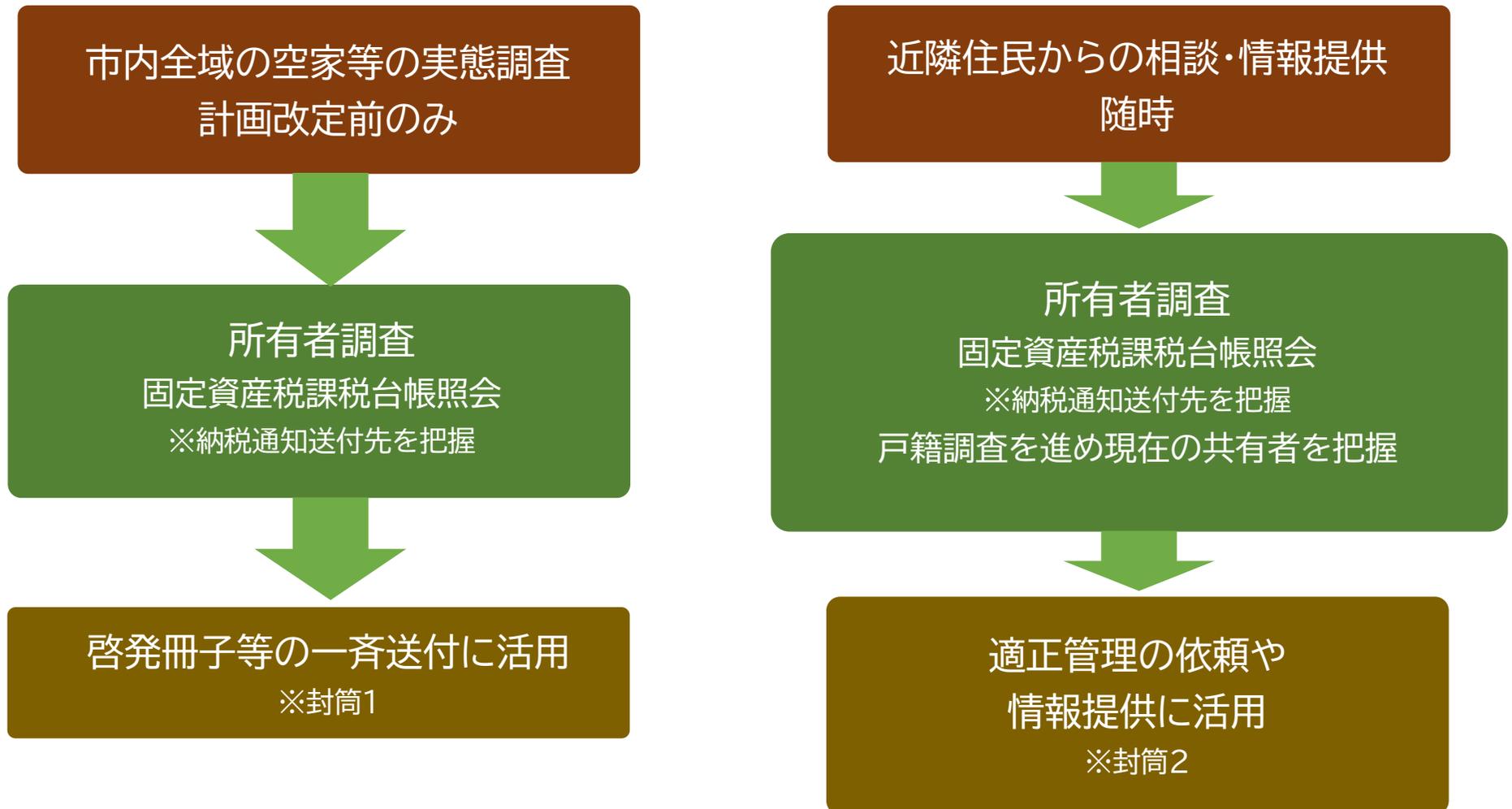
$$(500\text{万円} - (500\text{万円} \times 5\%) - 200\text{万円}) \times 20\% = 55\text{万円}$$

# 基本方針 I 空家等の所有者等による適切な管理の促進

## 2 空家等の管理不全化の防止

### 空家等のデータベースの整備及び更新

空家等の情報を整理し、適宜更新を行う ※GISシステムを活用



# 基本方針 I 空家等の所有者等による適切な管理の促進

## 3 管理不全な空家等への対応

### 「空家等の適正管理に関する依頼文書」の発送



近隣住民からの相談



現地調査  
近隣等に影響あり

適正管理に  
関する依頼

※封筒2



空家等の所有者等  
自主的な改善を促す



つくば市  
**出前講座**  
ガイドブック



令和7年度(2025年度)版

つくば市教育局生涯学習推進課  
出前講座ガイドブック掲載  
講座開催

## 地域との連携

空家等を最も早く把握する手段は、近隣住民からの情報提供

※ 市内全域を定期的にパトロールする体制整備は費用負担が大きい

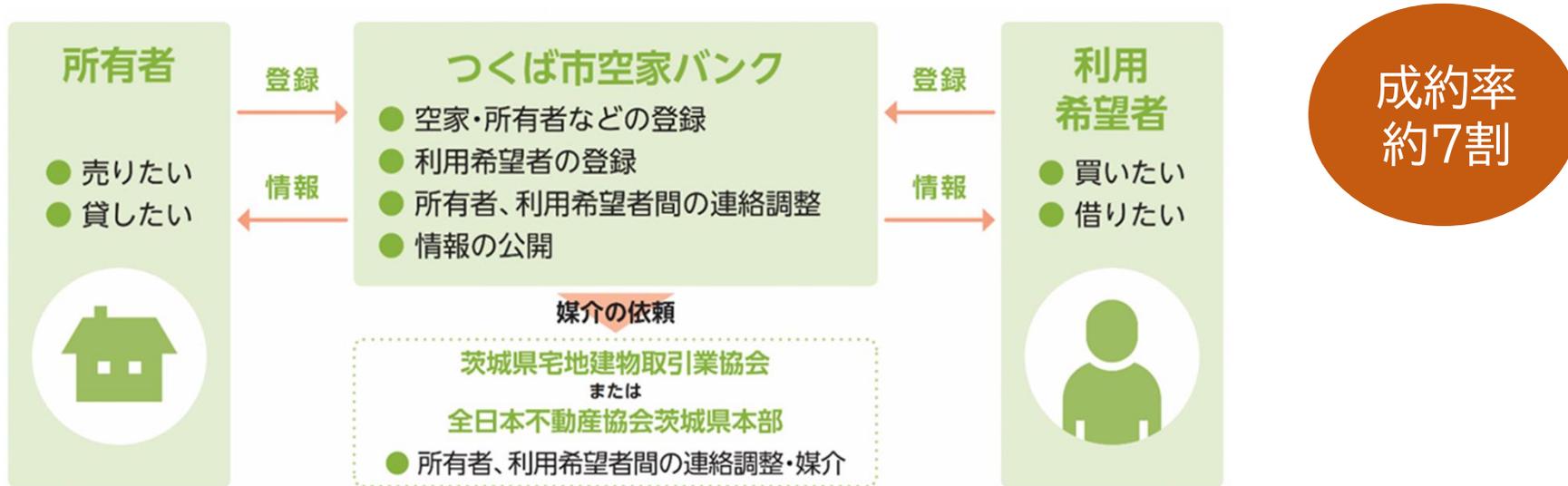
民生委員・区会連合会の集会に出席

➡ 空家等の情報提供を呼び掛け

# 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

### つくば市空家バンク



空き家を「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

空き家をそのまま放置しておくとは劣化が進み、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る

年度	R4	R5	R6
新規物件登録数(件)	3	16 ↑ UP	23 ↑ UP
成約数(件)	4	8 ↑ UP	17 ↑ UP

# 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

つくば市空家バンクを利用するメリット

### 広告効果

登録された多くの物件について、利用登録者からの問い合わせがある

年度	R4	R5	R6
新規利用登録者数(名)	27	51 ↑ UP	75 ↑ UP

### 空家活用補助金が活用できる

#### 【改修工事費補助金】

補助額:対象経費の2分の1 上限50万円

補助対象者:空家バンク登録物件の購入者(利用登録者)

#### 【家財処分費補助金】

補助額:対象経費の2分の1 上限10万円

補助対象者:空家バンクに物件を登録した所有者(物件登録者)

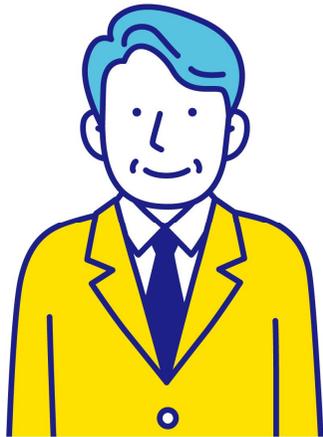


# 基本方針Ⅱ 空家等や除却跡地の利活用の促進

## 2 地域、事業者、行政の連携による相談体制の整備

### 空家等無料相談会

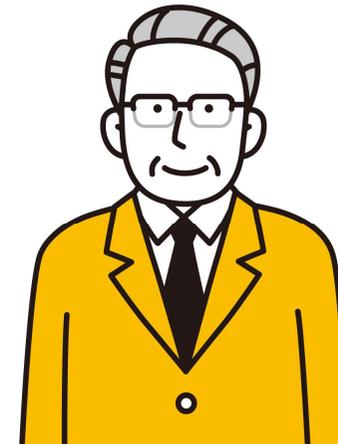
空家等が抱える課題は、それぞれの物件により異なり、多岐にわたることから、法律、不動産、建築など専門的な知識を有する専門家が相談に応じる



公益社団法人  
茨城県宅地建物  
取引業協会



一般社団法人  
茨城県建築士会



茨城司法書士会



## 議事 3

## 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800部

随時 空家等所有者等や相続人へ送付、窓口配布 約750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300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650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。

<今年度実績>

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

<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)	2025 (R7)	合計
交付件数	1	0	0	1	5	1	1	0	1	10

※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。

<今年度実績>

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750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 89件

既存更新件数 164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。

<今年度実績>

依頼文書発送件数 174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 174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 73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	192	1,404
管理不全件数	83	53	43	66	50	63	76	99	129	115	143	161	174	1,255
対応完了件数	61	46	30	37	31	31	34	51	44	40	45	69	67	586
うち家屋解体	18	7	5	2	6	5	2	13	4	2	4	10	16	94

※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 44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 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。

＜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。

#### ■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	18	102
利用登録者数（人）	6	13	31	37	31	35	50	27	51	75	74	430

※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	2	19
	利用登録者以外	0	1	3	0	3	6	3	3	4	11	6	40
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	0	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)	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

※令和7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)	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 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	-

※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

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年度参加予定の研修等

名称	概要
空き家問題対策のための法律実務講座	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家対策特別措置法の概要</li> <li>空家対策事例からどう対策をたてるか 等</li> </ul>
法的視点と事例に学ぶ「これからの地方自治体に求められる終活支援」	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治体の終活支援に必要な法的知識</li> <li>全国自治体の終活支援の最新事例 等</li> </ul>
行政代執行の法律実務とすすめ方	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政代執行の概要、要件、手続</li> <li>代執行費用の徴収 等</li> </ul>
空家等特別措置法・空き家対策関連法と具体的対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家特措法等に基づく諸施策</li> <li>特定空家等に対する具体的対応 等</li> </ul>
不動産取引と登記をめぐる法律実務	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産登記法の概要</li> <li>最新の不動産登記令、規則を踏まえた登記申請のポイント 等</li> </ul>