

つくばみらい市空家等対策計画

平成28年12月

つくばみらい市

(令和3年9月改定)

■目次

第1章 計画の趣旨	
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
第2章 空家等の現状	
1 人口・世帯数の推移と空家等の現状	2
2 空家等の実態	6
3 課題の整理	1 2
第3章 空家等対策に係る基本的な方針等	
1 基本的な方針	1 3
2 対象区域	1 3
3 対象とする空家の種類	1 3
4 計画期間	1 4
5 指標の設定	1 4
6 庁内の組織体制及び役割	1 5
7 関係機関との連携	1 5
8 空家等対策協議会	1 6
第4章 空家等対策の具体的取組	
1 空家等の適正管理	1 7
2 空家等の利活用	2 2
3 空家等の発生の予防	2 3
資料編	
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	2 4
2 つくばみらい市空家等対策の推進に関する条例	2 9
3 つくばみらい市空家等対策協議会設置要綱	3 1
4 つくばみらい市空き家バンク制度実施要綱	3 3
5 つくばみらい市空家活用補助金交付要綱	3 8
6 つくばみらい市老朽空家の認定に関する要綱	4 2

第 1 章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

急激に進行する少子高齢化社会のなかで、空家に関する問題は、全国的に表面化しています。特に、適切な管理が行われず放置されている状態の空家は、現在も増加傾向にあり、防災・防犯・安全・環境・景観保全等の面で住民生活に悪影響を及ぼしており、早急な解決が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として、平成 26 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家等特別措置法」という。）を公布、翌 27 年に施行し、危険な放置空家について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者等に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることを決めました。

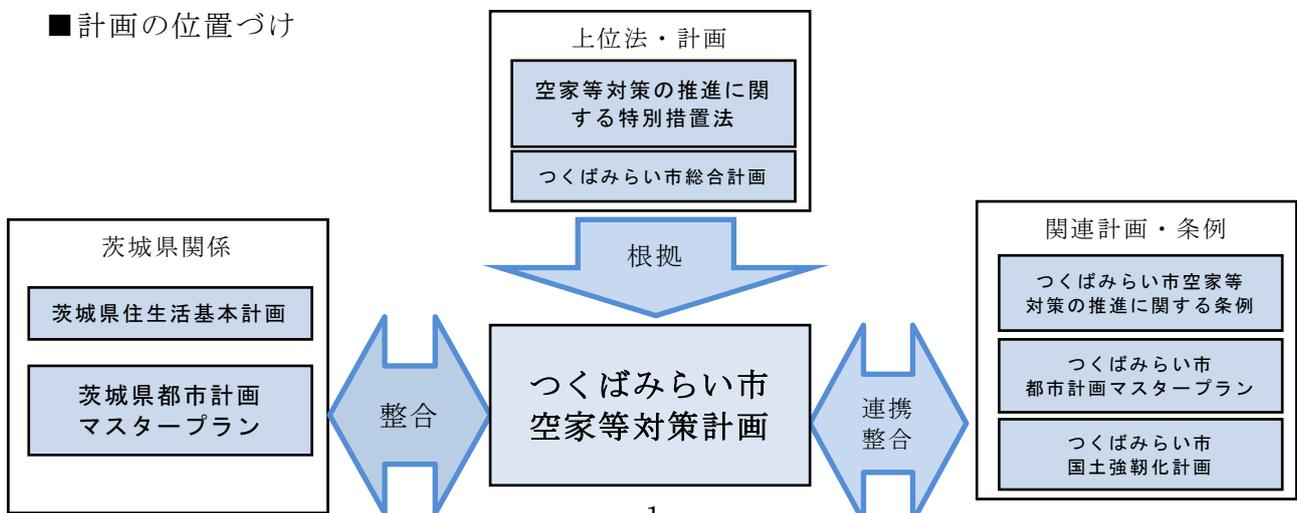
本市においても、国の動きに先行して平成 25 年 12 月から「空家等対策検討委員会」を開催し、平成 27 年には、その後身となる「空家等対策協議会」と名称を変更し、空家等に係る問題について取り組んでいます。また、平成 30 年には空家等の利活用のため、「つくばみらい市空き家バンク制度」（以下、「空き家バンク制度」という。）を開始し、空家等の利活用の推進を行っております。

空家等特別措置法の施行を踏まえ、市民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全・安心に暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進し、総合的・計画的な空家対策を推進するため本計画を策定するものです。

2. 計画の位置づけ

この「つくばみらい市空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、空家等特別措置法第 6 条第 1 項の規定に基づき、地域社会の健全な維持のため、空家等に関する問題について本市が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、本市空家等対策の基礎となるものです。

■ 計画の位置づけ



第2章 空家等の現状

1. 人口・世帯数の推移と空家等の現状

(1) 人口・世帯数

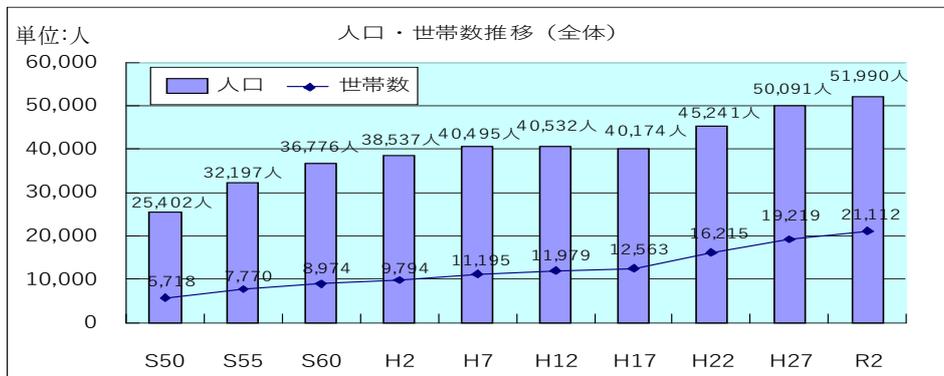
本市の人口は、平成17年のつくばエクスプレス線開業時の40,174人から、令和2年10月1日時点で51,990人と29%増加しており、世帯数も12,563世帯から21,112世帯と68%増加しています。

地区別の人口推移をみると、みらい平地区は平成22年の5,229人から令和2年には15,124人と189%増加しているのに対し、既存の地区では40,012人から36,866人と7.9%の減少となっています。

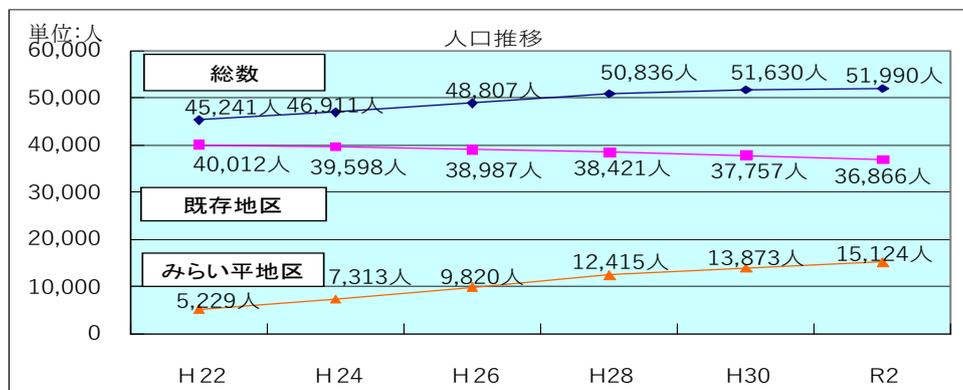
この結果から、本市の抱える問題として人口増加の地区格差が浮かび上がってきています。全体で見れば人口が増えています。実情は人口が増加しているのは、みらい平地区であり、ほかの地区はむしろ減少しています。

また、人口の増加率に比べ、世帯数の増加率の方が大きくなっています。昭和50年には世帯の構成人数の平均は4.4人でしたが、令和2年現在、平均2.4人まで減少しており、本市においても核家族化による世帯の小規模化が進んでいることがうかがえます。

■人口・世帯数推移（全体）



■人口推移（地区別）

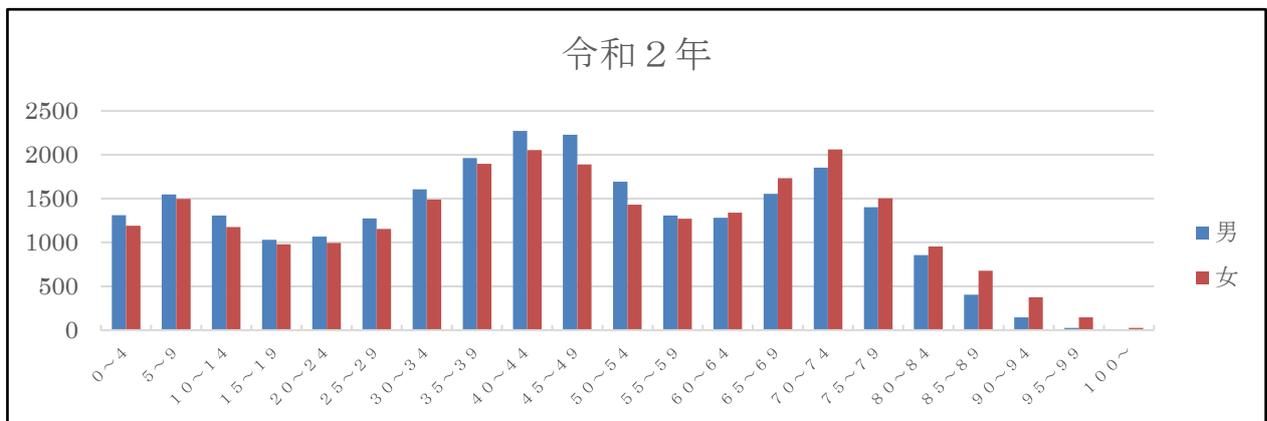
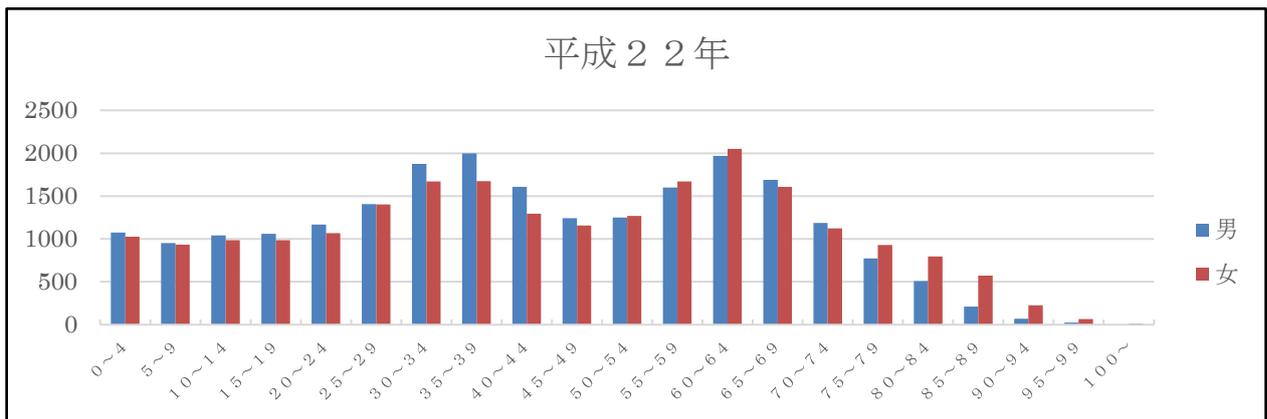


資料：国勢調査・住民基本台帳 各年10月1日現在（平成17年以前は伊奈・谷和原合算）

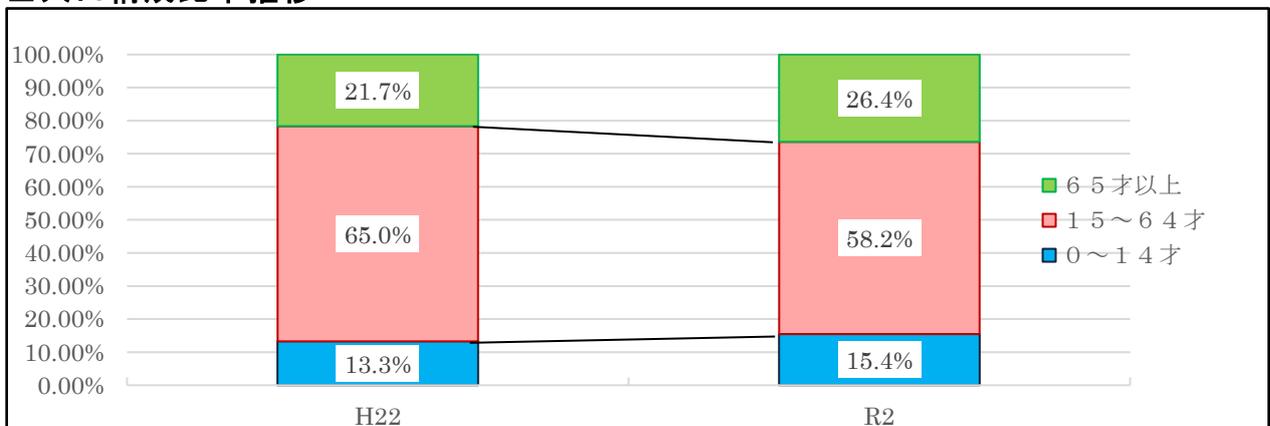
(2) 人口構成

本市の人口構成比は、平成22年から令和2年までの10年間で、14才以下の年少人口が13.3%から15.4%と約2.1%増加しています。また、65才以上の老年人口も21.7%から26.4%と約4.7%増加しており、高齢化が進んでいます。全国的にも核家族化により高齢者のみの世帯が増え、管理できず空家となる家屋が増えているなど、高齢化・核家族化は空家問題においても重要な課題の一つです。

■年齢別人口



■人口構成比率推移



資料：住民基本台帳 各年10月1日現在

(3) 空家等の状況

全国的に空家率はさほど大きく変動はしていませんが、空家の総数は、平成20年から平成30年の10年間で全国で50万件ほど増加しています。

本市において、空家率は減少しているものの、空家の総数は増加しています。平成30年の住宅・土地統計調査の結果では、空家率こそ県内で一番低い自治体になりますが、これは、みらい平地区での人口増加による新築家屋の増加が大きく寄与しているものだと考えられます。一方既存地区での人口は減少しており、空家等の増大が予想されます。

特に、適切に管理されていない空家等は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものであり、新たな空家等の発生の予防と対策を講じていく必要があります。

■空家率推移

		H20	H25	H30
全国	(1) 住宅総数	57,586,000件	60,628,600件	62,407,400件
	(2) 空家総数	7,987,600件	8,195,600件	8,488,600件
	(3) 空家率	13.87%	13.52%	13.60%
	(4) 売却用住宅戸数	348,800件	308,200件	293,200件
	(5) 賃貸用住宅戸数	4,126,800件	4,291,800件	4,327,200件
茨城県	(1) 住宅総数	1,223,800件	1,268,200件	1,328,900件
	(2) 空家総数	187,600件	184,700件	197,200件
	(3) 空家率	15.33%	14.56%	14.84%
	(4) 売却用住宅戸数	6,900件	4,900件	4,500件
	(5) 賃貸用住宅戸数	107,200件	104,100件	105,400件
つくば みらい市	(1) 住宅総数	15,620件	18,460件	21,070件
	(2) 空家総数	1,530件	1,610件	1,780件
	(3) 空家率	9.80%	8.72%	8.45%
	(4) 売却用住宅戸数	50件	20件	340件
	(5) 賃貸用住宅戸数	330件	370件	380件

資料：住宅・土地統計調査

■平成30年度県内市町村空家率比較表

	住宅総数	空家総数	空家率
全国	62,407,400	8,488,600	13.60%
茨城県	1,328,900	197,200	14.84%
つくばみらい市	21,070	1,780	8.45%
守谷市	27,900	2,510	9.00%
茨城町	11,810	1,120	9.48%
八千代町	7,160	740	10.34%
那珂市	22,970	2,470	10.75%
利根町	6,940	750	10.81%
境町	9,110	990	10.87%
牛久市	37,710	4,220	11.19%
行方市	11,580	1,310	11.31%
結城市	21,020	2,380	11.32%
坂東市	20,210	2,400	11.88%
ひたちなか市	69,940	8,620	12.32%
常総市	24,160	3,050	12.62%
城里町	8,450	1,070	12.66%
かすみがうら市	17,460	2,220	12.71%
常陸太田市	22,630	2,930	12.95%
桜川市	15,160	1,980	13.06%
笠間市	35,330	4,650	13.16%
古河市	62,390	8,280	13.27%
東海村	15,810	2,200	13.92%

	住宅総数	空家総数	空家率
龍ヶ崎市	35,740	5,050	14.13%
小美玉市	20,290	2,920	14.39%
稲敷市	16,150	2,350	14.55%
つくば市	124,270	18,740	15.08%
水戸市	142,570	22,130	15.52%
取手市	52,370	8,280	15.81%
下妻市	17,690	2,810	15.88%
常陸大宮市	18,740	2,980	15.90%
北茨城市	19,860	3,180	16.01%
土浦市	67,530	10,830	16.04%
筑西市	42,750	6,950	16.26%
石岡市	32,330	5,280	16.33%
潮来市	12,500	2,050	16.40%
大洗町	7,850	1,360	17.32%
日立市	88,790	15,640	17.61%
高萩市	13,880	2,480	17.87%
大子町	7,900	1,440	18.23%
阿見町	23,240	4,250	18.29%
神栖市	45,970	8,660	18.84%
鹿嶋市	35,270	7,280	20.64%
鉾田市	20,180	4,450	22.05%
美浦村	7,750	1,900	24.52%

資料：住宅・土地統計調査

2. 空家等の実態

空家対策については、空家の所有者等の意向と市の施策が噛み合わなければ、問題の解決は難しいと考えます。そこで、空家の所有者等を対象に、令和元年度にアンケート調査を実施しました。

(1) 対象

市の事前調査で把握した空家等の所有者等

(2) 調査項目

(a) 空家所有者等の状況

- ・空家の所有確認
- ・使用の有無について
- ・使用状況の確認
- ・所有者等の年齢、世帯構成、職業

(b) 空家の現状

- ・空家になってからの年数
- ・空家になった理由
- ・今後の予定について

(c) 空家の管理状況

- ・管理の有無について
- ・管理していない理由
- ・管理の頻度・内容

(d) 市への要望

- ・現在困っている事
- ・市に期待する施策

(3) 調査結果

本市で把握している空家所有者等 327 名に対し、文書によるアンケート調査を実施しました。

回答があった 201 名のうち、当該家屋を「使用していない」と答えた者が 100 名。うち 12 名は、返送自体はあったが回答をしていない、または回答が少ないため、今回の集計からは外しました。

送付数	回答数	回収率
327 通	201 通	61.7%

使用していない	使用している
100 名	101 名

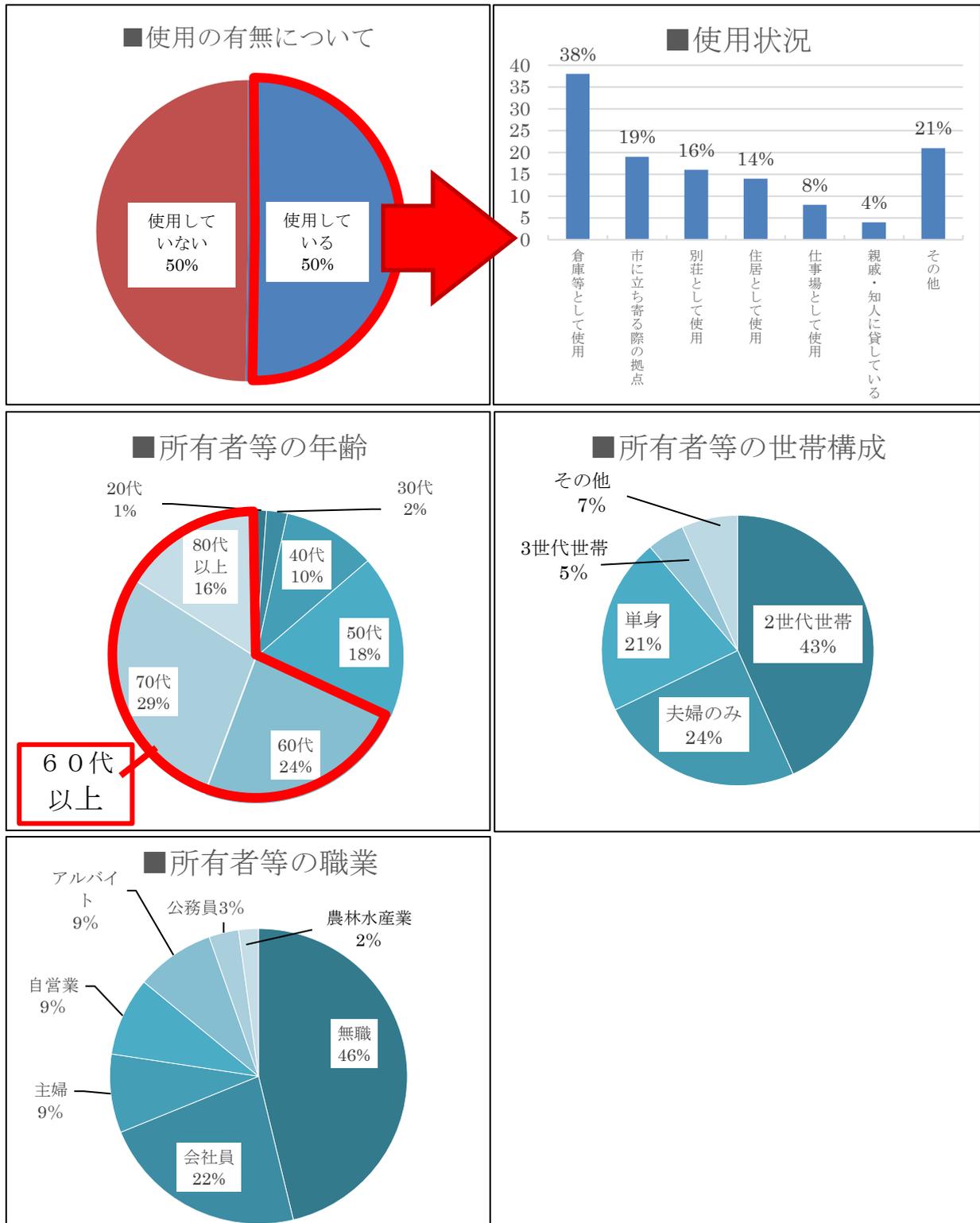
有効回答数
88 通

```
graph TD; A["送付数  
327 通"] --> B["回答数  
201 通"]; A --> C["回収率  
61.7%"]; B --> D["使用していない  
100 名"]; B --> E["使用している  
101 名"]; D --> F["有効回答数  
88 通"]; E --> F;
```

(a) 空家所有者等の状況

空家を「使用している」と答えた方の使用状況については、「市に立ち寄る際の拠点」「別荘として使用」「仕事場として使用」等、二次的住宅としての使用が半分以上を占めました。

所有者等の年齢構成については、60代以上が7割で、世帯構成は夫婦のみ・単身世帯の方が4割以上を占めていました。

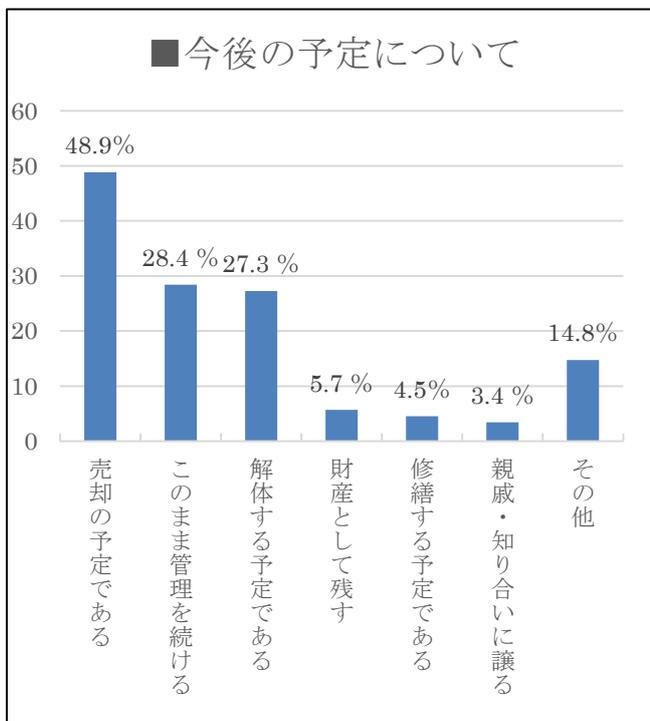
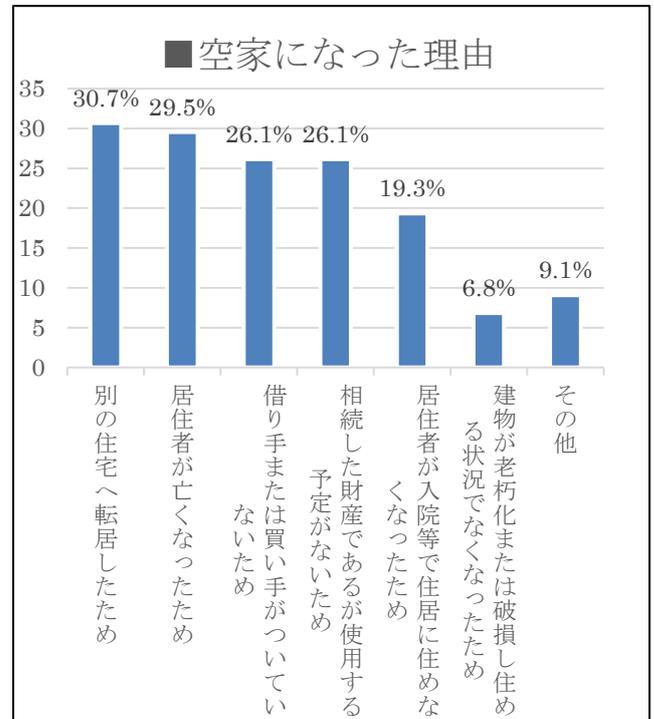
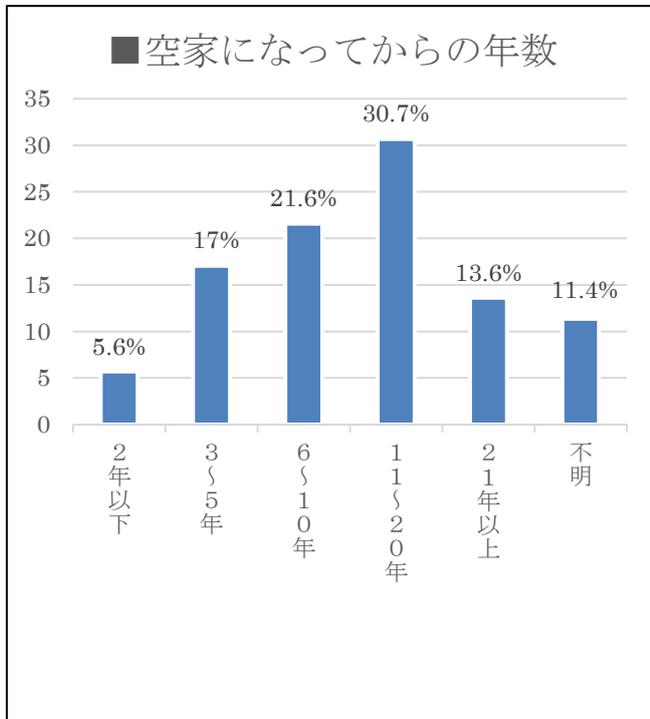


(b) 空家の現状

空家になってからの年数は、10年以上を境にほぼ半々となっています。

空家になった理由(複数回答可)としては、上位4つの選択肢がほぼ横並びになっています。

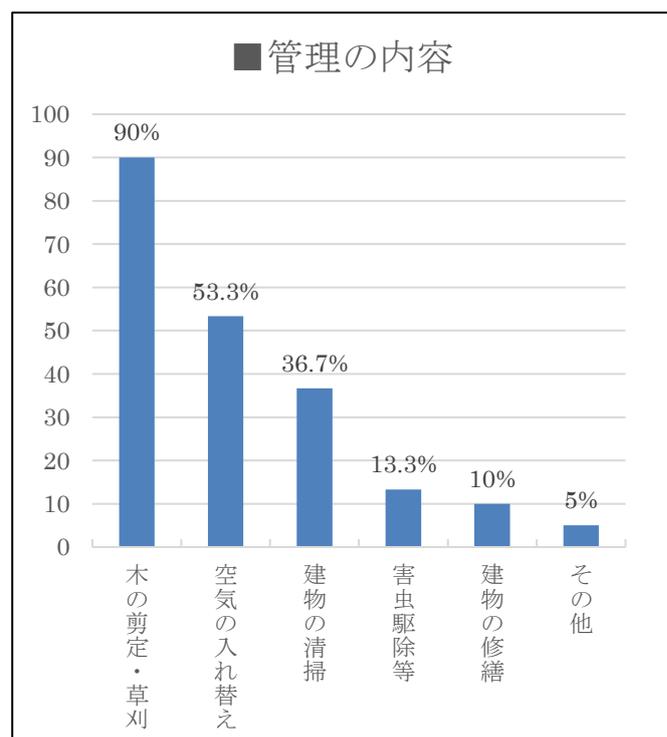
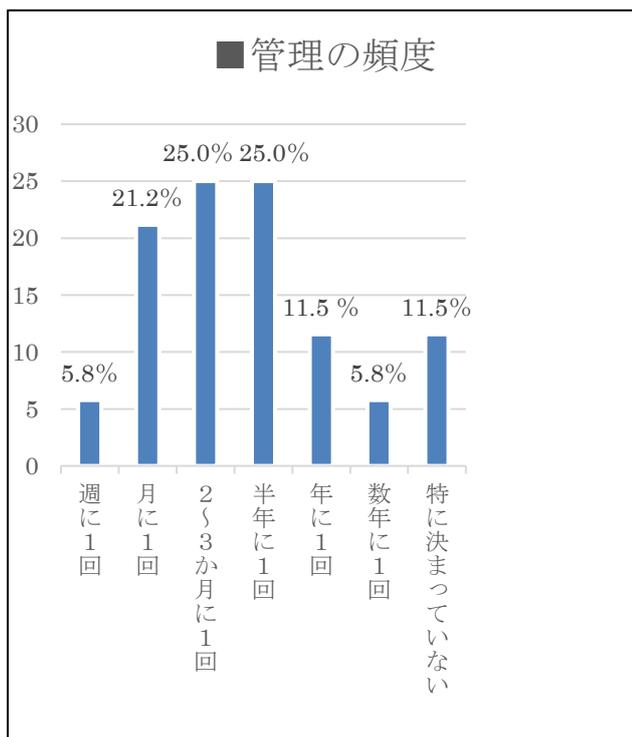
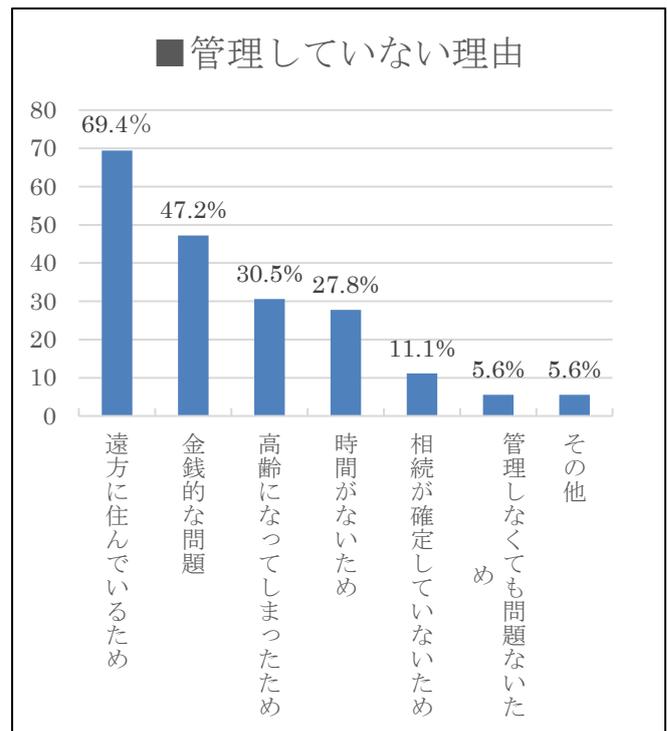
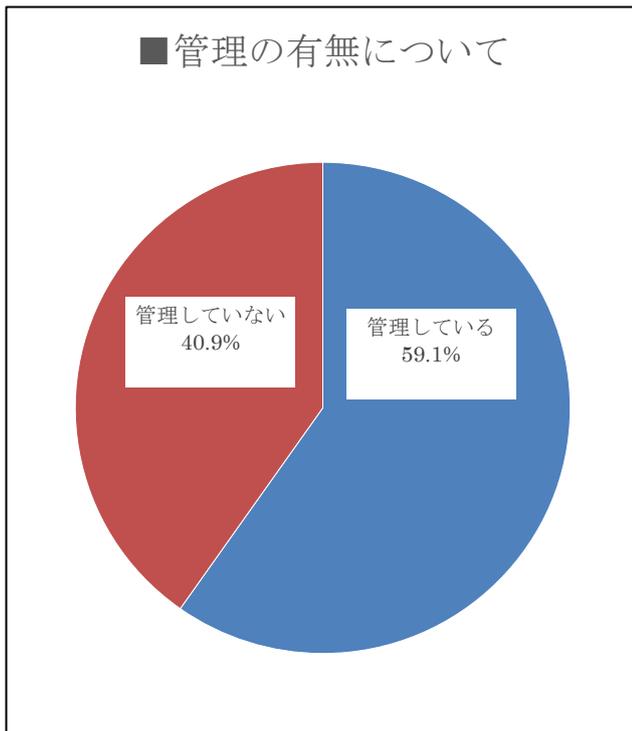
今後の予定については「売却の予定である」が最も多い回答でした。



(c) 空家の管理状況

空家を「管理していない」と答えた方は全体の4割となりました。理由としては、「遠方に住んでいるため」が6割を占め、次いで「金銭的な問題」「高齢になってしまったため」「時間がないため」でした。

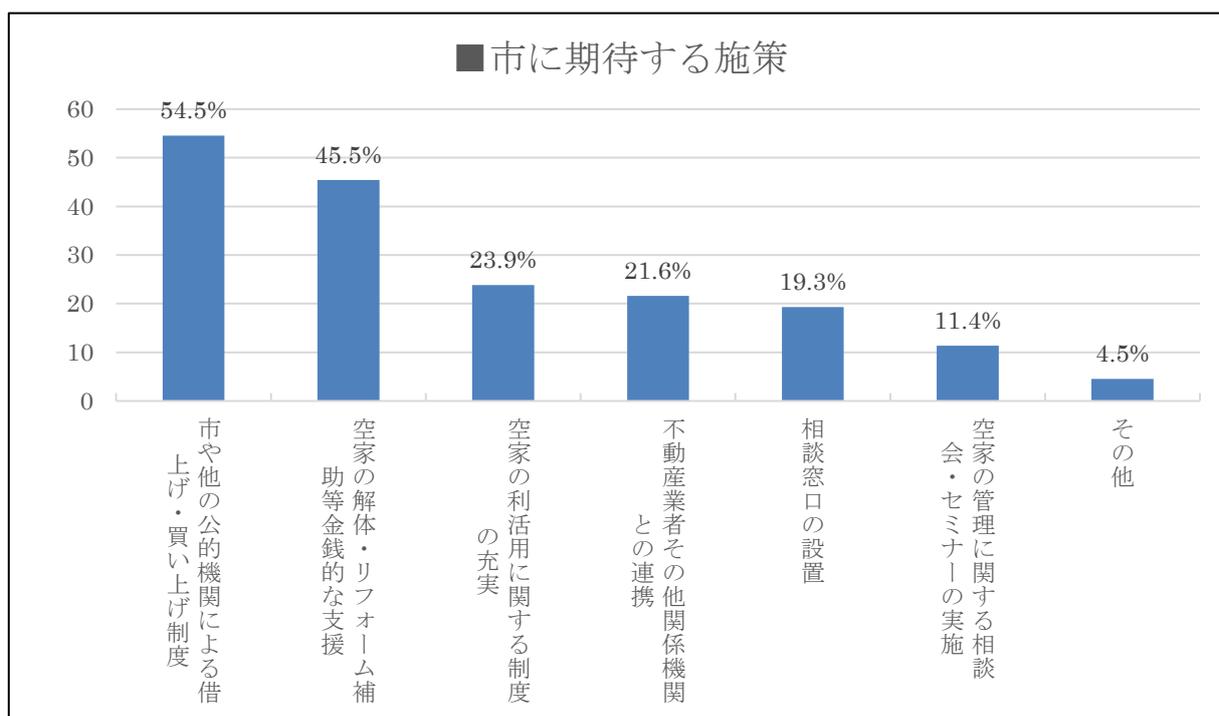
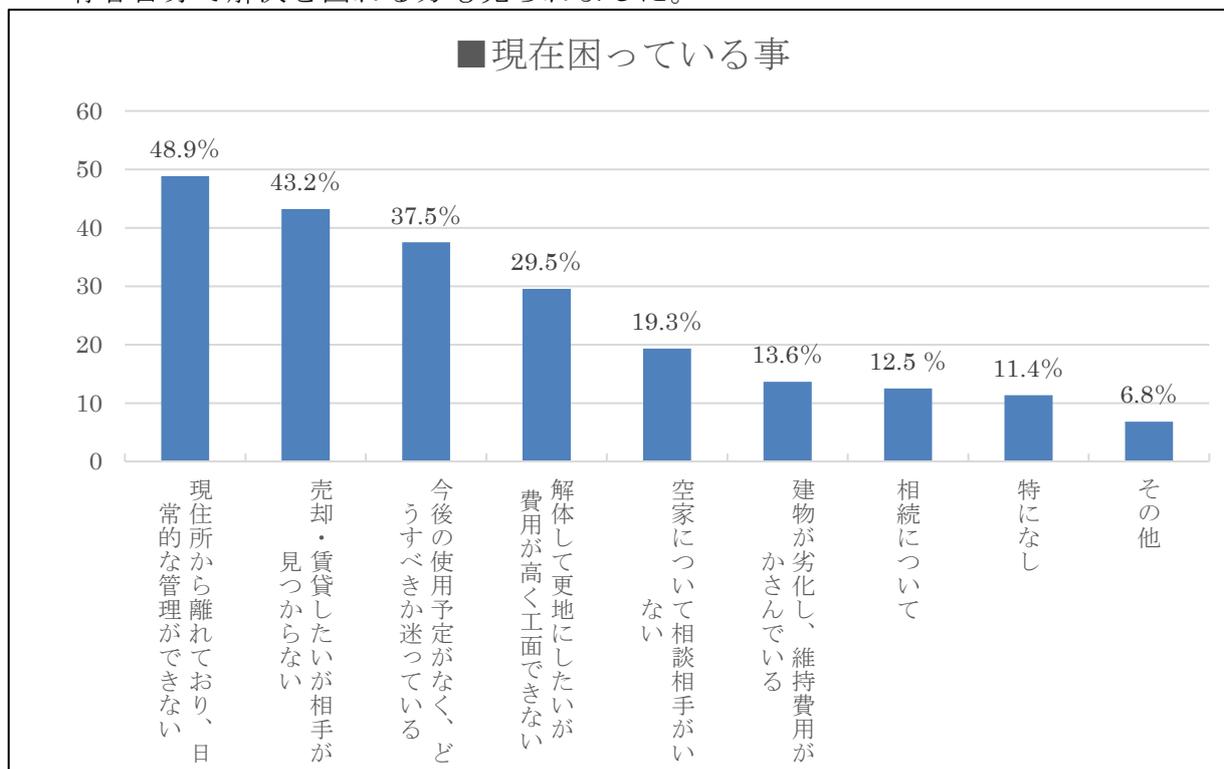
空家を「管理している」方の管理内容としては「木の剪定・草刈」が最も多く、全体の9割を占めていました。



(d) 市への要望等

現在困っている事については、「日常的な管理ができない」事が全体の半数近くを占めています。一方で、「どうすべきか迷っている」「相談相手がいない」等、独力では解決が難しい悩みも多くありました。

市に期待する施策は、「空家の解体・リフォーム補助」等、金銭的な支援の要望が多く見られました。利活用や相談会等の要望もあり、きっかけさえあれば所有者自身で解決を図れる方も見られました。



3. 課題の整理

アンケート結果及び市内空家等の状況によって明らかとなった課題について整理します。

(1) 空家等の管理に関する課題

空家所有者等の抱える問題として、経済的な負担が挙げられます。所有者等のうち60代以上の割合は7割を占めており、職業については、無職・主婦の方が5割以上となっていることから、空家等の管理が金銭的に大きな負担になっている事が伺えます。

また、「現在困っている事」については、5割近くの方が「現住所から離れており、日常的な管理ができない」事を上げており、空家等への対策として、その適正な管理が課題となっています。

(2) 空家等の利活用に関する課題

利活用については、支援の要望も多く、利活用に興味はあるものの「どうすべきか迷っている」「相談相手がない」「売却・賃貸する相手が見つからない」等、具体的な予定がない方の割合が多いことが分かりました。

これは、活用可能な空家があるにも関わらず、対応・対策がわからないために放置せざるを得ない状況にある、という事であり、そうした空家の把握や、所有者等の選択肢を増やす施策をとっていく必要があります。

(3) 空家等の発生の予防に関する課題

空家の発生した理由として、「居住者が亡くなったため」や「借り手または買い手がついていないため」等、次に利用する予定が立たないために空家になり、その後も「相談相手がない」「売却・賃貸する相手が見つからない」ためにそのまま放置している方が多く見られました。そうした方々のために、空家に関して相談できる体制の整備等が課題となります。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

1. 基本的な方針

本市の空家等の現状や課題を踏まえ、今後の取り組みに向けた基本的な方針を定め、対策を進めます。

(1) 安全・安心に暮らせるまちづくり

空家等は、火災発生など市民への危険性が懸念されるため、空家等の適切な管理や除却を推進し、市民が安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

適切に管理されていない空家等には、その管理が適正に行われるよう、法令・条例に基づき所有者等に助言・指導を行います。

(2) 良好な環境で快適に暮らせるまちづくり

適切に管理されていない空家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、その発生を防止することで良好な住環境を維持し、住民が快適に暮らせるまちづくりを目指します。

居住者・所有者等が死亡した場合等、相続の整理や家屋等を放置されると空家等が発生します。居住している時から将来の家屋活用等について相談できる体制を整えるなど予防対策を図ります。

(3) 空家を活用した活気のあるまちづくり

市が空家の情報を管理し、相談体制を整備することにより、活気あるまちづくりという視点からも、空家等の活用促進を目指します。

現在取り組んでいる空き家バンク制度の推進及び地域コミュニティ活動拠点利用など、空家等を有効に利活用するための支援策を講じることで移住・定住を推進し、地域の活性化を図ります。

2. 対象区域

空家等が市内全域に点在していることから、本計画の対象区域は市内全域とします。

3. 対象とする空家の種類

空家等対策計画の対象とする空家の種類は、空家等特別措置法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点から跡地についても対象に加えることとします。

また、市民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等の観点から特定空家等から優先して対策を講じるものとします。

○空家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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。

○特定空家等

以下のいずれかの状態に該当する空家

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

○跡地

以前、建築物又はこれに附属する工作物が存在し、現在、更地になっているものをいう。

4. 計画期間

本計画の期間は、令和3年度から令和7年度までの期間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図ります。

5. 指標の設定

本計画の目的である市民の生命、身体及び財産を保護し、安全・安心に暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちづくり活動の活性化を図るために、適正な計画目標値を設定し、取り組んでいきます。

一つとして、市民生活に悪影響を及ぼす管理不適切空家の改善・抑制が重要であることから、「管理不適切空家の改善件数」を指標とします。

また、空家等を有効に利活用された結果をみる指標として、空き家バンク制度による成約件数を設定します。

(累計値)

指標名	指標の内容	令和2年度末	令和7年度末
管理不適切空家改善件数	助言・指導等により管理不適切な状態が改善された件数	47件	70件
空き家バンク制度成約件数	空き家バンク登録物件のうち、売買・賃貸契約成立件数	2件	12件

6. 庁内の組織体制及び役割

空家等の所在、所有者等について内部で広く情報共有を図り、空家等対策について連携を取りやすい体制を整備します。

課名	主な業務
開発指導課	空家等に関すること。
防災課	防犯・防災等に関すること。
生活環境課	環境衛生等に関すること。
建設課	道路等に関すること。
学校総務課	児童及び生徒の危険防止等に関すること。
税務課	固定資産税の課税等に関すること。

7. 関係機関との連携

(1) 不動産関係団体

不動産関係団体と空き家バンク制度等を通じて相互に連携・協力をして、市内の空家等の市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生の防止と空家等の利活用を推進し、本市への定住の促進と地域の振興に努めます。

(2) 市内行政区

地元をよく知る自治会の協力なしでは、空家等の問題は解決しません。市は、自治会から寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努めます。

(3) 警察

空家等の情報を警察と共有し、防犯の観点から相互協力を図ります。

(4) 常総広域消防本部

空家等の情報を消防と共有し、防災・防火の観点から相互協力を図ります。

(5) その他関係団体との連携

空家等対策の推進のため、建築士会、司法書士会、宅地建物取引業協会、土地家屋調査士会、弁護士会、及び金融・経済団体等の関係団体には、市が実施する空家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相談会等を通じて相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組みます。

8. 空家等対策協議会

空家等特別措置法第7条第1項の規定に基づき、つくばみらい市空家等対策協議会（以下、「市協議会」という。）を設置します。

(1) 所掌事務

市協議会では、市協議会設置要綱第3条の規定に基づき、下記の協議を行うものとします。

- ①空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ②空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- ③空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- ④特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- ⑤その他空家等の対策に関して必要な事項

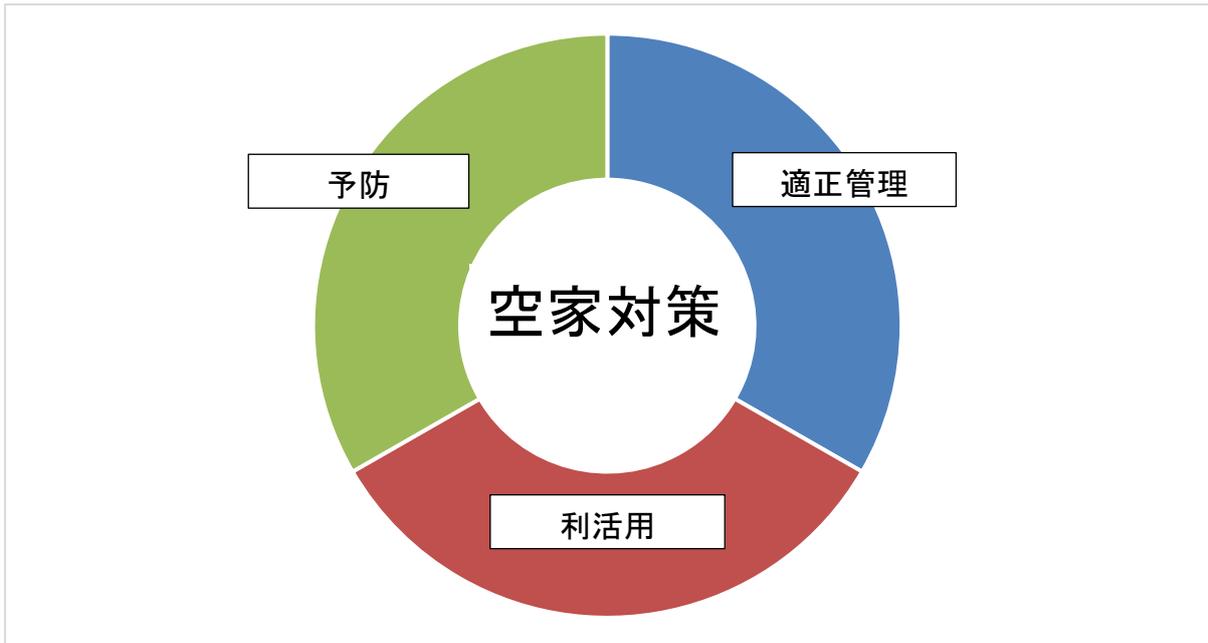
(2) 構成

市協議会の構成については、市協議会設置要綱第4条の規定に基づき、市長のほか、市民代表及び学識経験者等計10人以内とします。

第4章 空家等対策の具体的取組

個人の財産である空家等の適切な管理は、所有者等の責任において行うことが原則であることを改めて促し、適切な管理が行われていない空家等を未然に防ぐための対策を進めていきます。

空家等の『適正管理』『利活用』『予防』の三つの観点から、施策を進めてまいります。



1. 空家等の適正管理

空家等は所有者等の財産であり、その管理の責任は所有者等にあります。

適正に管理されていない空家等が増加しないよう、所有者等がより管理しやすい環境づくりを目指します。

(1) 空家等に関する対策の実施体制

市空家対策業務を進めていくにあたり、効果的・効率的な市の体制作りのために、次の取り組みを実施します。

○相談窓口

空家等に関する相談窓口を以下の通り設置し、相談に適切に対処します。

相談窓口	相談内容
開発指導課	・空家の適切な管理について ・空家の利活用について ・各補助制度に関する事
税務課	固定資産税について

○職員のスキルアップ

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、国、県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に積極的に参加することにより、担当職員のスキルアップを図ります。

○市協議会及びその他関係機関との連携

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、市協議会及びその他関係機関と連携し対応してまいります。

○『つくばみらい市空家等対策の推進に関する条例』の制定

空家等対策事業を円滑に進めるため、空家等特別措置法に定めているもののほか必要な事項を規定する条例を制定しました。

内容は、法に定めのあるもののほか、緊急安全措置・空家等への立入調査・空家等特別措置法第14条に係る公表について、条例で規定するものです。

緊急安全措置は、適正な管理が行われていない空家等について、そのまま放置することにより、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがある事態が発生すると認める場合に、緊急的な危険回避に必要な最小限度の措置を市にて行う事ができると定めたものです。当該措置にかかった費用については、所有者等へ請求します。

立ち入り調査については、現在法律にて特定空家等に対してのみ認められている空家等への立ち入り調査を、法と同様に事前通知を行った上で、通常空家等へも行えるように定めるものです。

空家等特別措置法第14条に係る公表については、公表内容の具体的な定めがないため条例で定め、空家等特別措置法の円滑な運用を行うものです。

(2) 所有者等の責任意識の育成

空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等の責任意識の育成に努めます。

○所有者等への意識啓発

広報紙及び市ホームページ等を通じて、空家等の管理について、所有者等への意識啓発に努めます。

○情報提供による支援

広報紙及び市ホームページ等を通じて、空家の所有者等に対して、空き家バンク制度や各種補助制度等についての情報提供を行います。

(3) シルバー人材センターによる空家等の見回り

つくばみらい市シルバー人材センターと協定を結び、空家等の所有者等から管理に関する相談を受けた場合、シルバー人材センターの業務について紹介し、双方契約の上、空家等の見回り、除草などの業務を代行してもらいます。

(4) 特定空家等に対する措置

特定空家等について、必要な措置を講じることによって、市内の防災・防犯・環境・景観保全等の維持に努めます。

○措置の対象

市内の空家等のうち市民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等のため特定空家等から優先して措置を行います。

措置については、市協議会で協議し、実施していきます。

○特定空家等の判定

特定空家等に該当するか否かの判断は、「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に定める内容を基本に、市協議会が行います。

○助言・指導

空家等特別措置法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図り、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

○勧告

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、空家等特別措置法第14条第2項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

なお、勧告を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

※参考 住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の課税標準の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地(住宅1戸あたり200㎡までの部分)	1/6	1/3
その他の住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。併用住宅の場合は建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により住宅用地となる面積が異なります。

○命令

勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく適切な管理が行われていない状態であると認めるときは、空家等特別措置法第14条第3項の規定に基づき、所有者等に対して相当の猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じます。

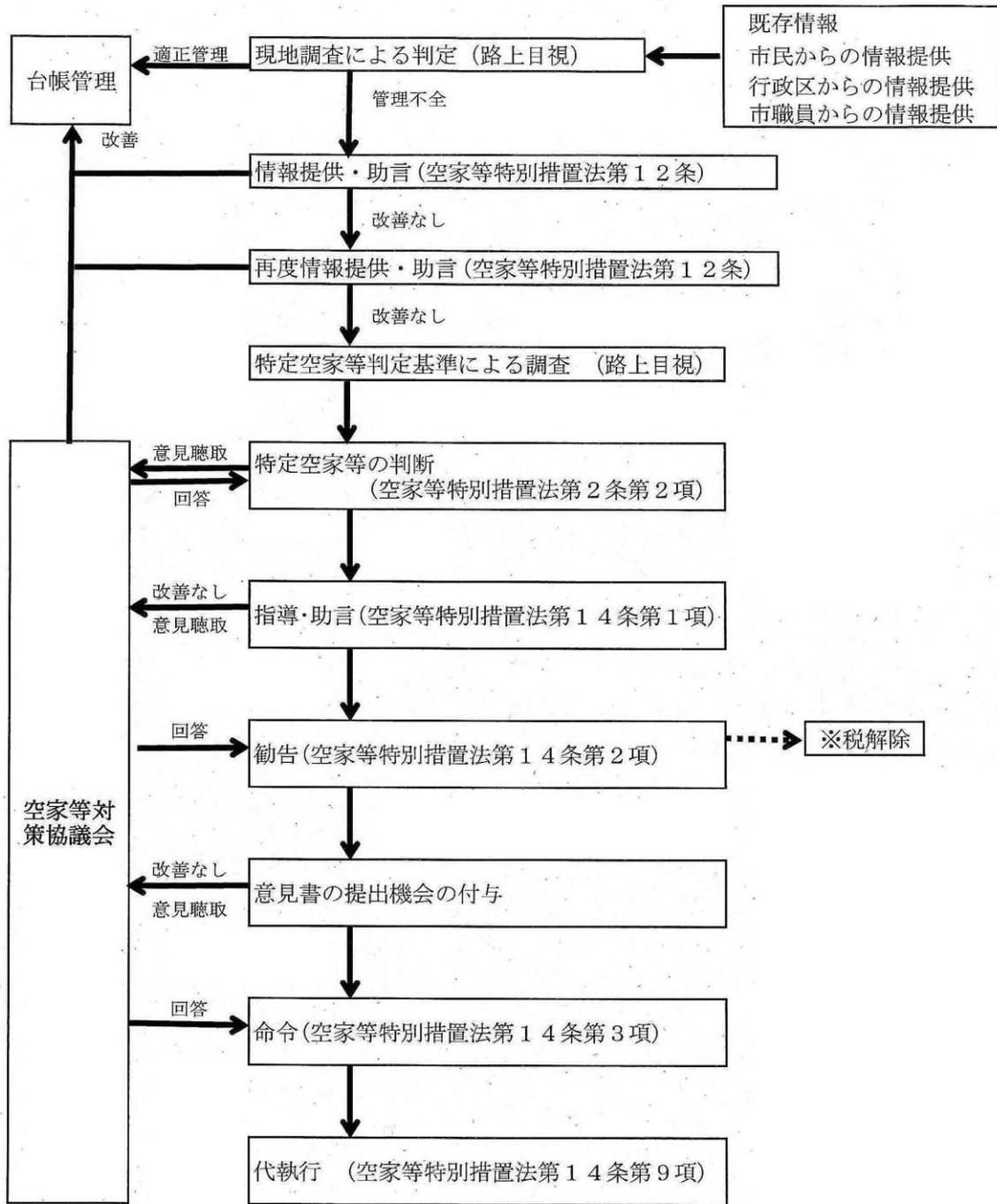
命令を実施する場合においては、空家等特別措置法第14条第4項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

○行政代執行

命令を行っても改善が見られない場合は、空家等特別措置法第14条第9項の規定に基づき、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、所有者等に代わり、当該空家等の除却等必要な措置を講じます。

この措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

■ 特定空家等に対する措置のフローチャート図



「※税解除」・・・固定資産税等に係る住宅用地の特例を解除

2. 空家等の利活用

本市では、関係団体と連携を図りながら、空家等及び跡地の有効活用等の利活用を推進していきます。

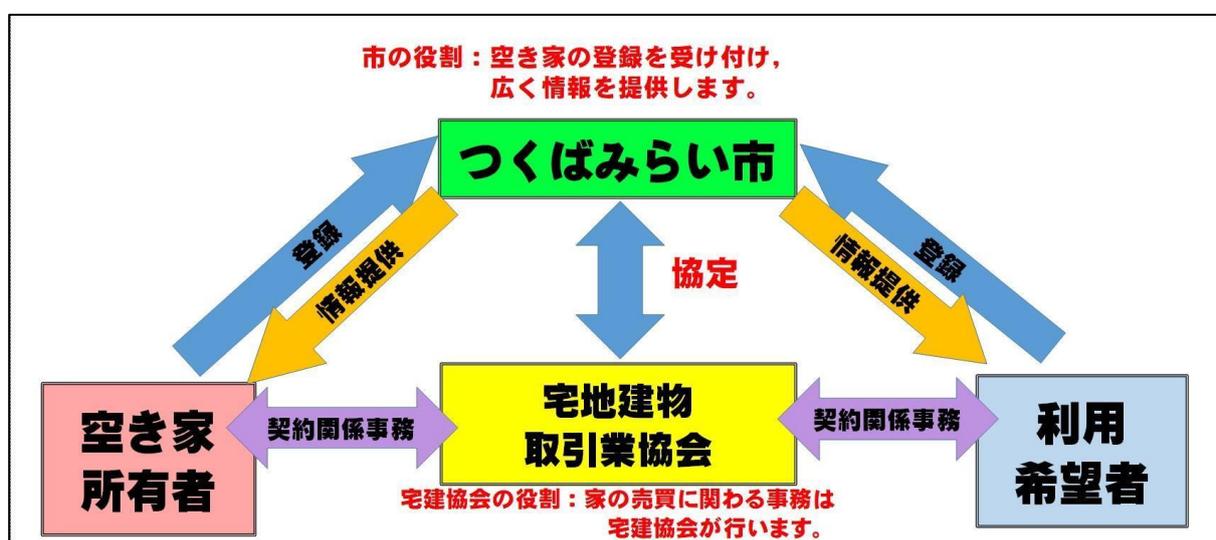
(1) 空き家バンク制度の推進

本市では平成30年度より空き家バンク制度を実施しています。

空き家バンク制度は、市内の空家の有効活用を通じて定住促進と地域活性化を図ることを目的に、空家を「売りたい・貸したい」方の情報を登録・発信し、「買いたい・借りたい」方との橋渡しを行う制度です。

本制度の実施を通じ、市への移住・定住を促進し、空家の解消を図ります。

■ 空き家バンク制度イメージ図



(2) 空家活用補助金の実施

空家の利活用の推進と、増加する空家等への対策の一環として、空き家バンクの物件登録者へ登録物件内の家財処分費及び空き家バンクの物件購入者又は賃借人に対し物件の改修工事費補助金を交付します。

(3) 利活用の検討

国の補助制度を活用するとともに、本市の実情を踏まえながら、支援制度について検討します。

3. 空家等の発生の予防

空家対策においては、空家等を発生させない取り組みも重要になります。
発生予防策を講じることで、空家問題の根本的な解決を目指します。

(1) 空家相談会の実施

空家の問題は多岐にわたり、相談の対応には専門的な知識が必要となることもあります。

このため、宅地建物取引業協会、建築士会、司法書士会と協定を結び、協力を得て空家の相談会を実施します。

(2) 老朽空家の認定

空家の解体が進まない理由の一つとして、家屋解体後の住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例解除による税額の増加が考えられます。

空家所有者等の申請により老朽度を判定し、老朽空家と認定された場合、解体した翌年から3年間、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例を適用し、固定資産税を減免することで空家の撤去を促進し生活環境の保全を図ります。

(3) 予防策の検討

空家は、老朽化が進行すると周囲への生活環境に影響を及ぼします。空家の発生を抑えるため、国の補助制度や新たな施策等にも注視しながら支援制度を検討します。

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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。

2 この法律において「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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(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、同条第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 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. つくばみらい市空家等対策の推進に関する条例

つくばみらい市空家等対策の推進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適正管理の推進のため、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、安全安心な生活環境の確保及び保全に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例で使用する用語の意義は、法で使用する用語の例による。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任及び負担において、空家等の適正な管理に努めなければならない。

(情報提供)

第4条 市民（市内に居住し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。）は、適正な管理が行われていない空家等を発見したときは、市長に対しその情報を提供するものとする。

(調査等)

第5条 市長は、第3条の規定による適正な管理が行われていない空家等があると認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、当該空家等に職員を立ち入らせ必要な調査を行うことができる。

2 前項の規定により職員を空家等に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

3 第1項の規定による立入調査を行う職員は、身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入調査の権限は、これを犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(特定空家等に対する措置)

第6条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、法第14条の規定に基づき、助言又は指導、勧告、命令その他の措置を講ずることができる。

(公表)

第7条 市長は、前条の規定による命令を行った後において、当該命令を受けた特定空家等の所有者等が正当な理由もなく従わなかったときは、法第14条第11項に準じ次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 前条の命令に従わなかった者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の住所）

(2) 前条の対象となる空家等の所在地

(3) 前条の規定による命令の内容

(4) 前3号に掲げるものの他市長が特に必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、当該命令を受けた特定空家等の所有者等に対し、あらかじめ意見を述べる機会を与えなければならない。

(緊急安全措置)

第8条 市長は、適正な管理が行われていない空家等について、そのまま放置することにより、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがあると認める場合において、緊急的な危険回避に必要な最小限度の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

2 市長は、前項に規定する措置を講じた際は、対象となった空家等の所有者等へ、その措置の内容を通知するものとする。ただし、過失がなく当該所有者等を確認することができないときは、公告をもってこれに代えるものとする。

3 市長は、第1項に規定された措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

(関係機関等との連携)

第9条 市長は、この条例の目的を達成するため、必要と認めるときは、警察、消防、その他の関係機関に必要な措置について協力を要請することができる。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、令和3年4月1日から施行する。

3. つくばみらい市空家等対策協議会設置要綱

つくばみらい市空家等対策協議会設置要綱

(目的)

第1条 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項の規定に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うため、つくばみらい市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(協議事項)

第3条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) その他空家等の対策に関して必要な事項

(組織)

第4条 協議会は、委員10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、市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 市民代表
- (3) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は2年とし、再任は妨げない。

4 委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(令2告示169・一部改正)

(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、協議会を総括する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が召集する。

2 会長は、会議の議長となる。ただし、会長が指名した者を議長とすることができる。

3 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決する

ところによる。

5 協議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は委員以外の者に対し、必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 協議会の委員及び会議に出席を求められた者は、正当な理由なく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。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、開発指導課において処理する。

(平31告示35・一部改正)

(補則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則 (平成31年告示第35号)

この告示は、平成31年4月1日から施行する。

附 則 (令和2年告示第169号)

この告示は、公布の日から施行する。

4. つくばみらい市空き家バンク制度実施要綱

つくばみらい市空き家バンク制度実施要項

(趣旨)

第1条 この告示は、つくばみらい市内における空き家の有効活用を通して、定住促進による地域活性化を図るため、空き家バンク制度について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家 個人が居住を目的として建築し、現に居住していない市内に存在する建物（近く居住しなくなる予定のものを含む。）をいう。ただし、次に掲げる事項のいずれかに該当するものを除く。

ア 賃貸又は分譲を目的として建築された建物

イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他の関連法令の規定による居住の用に供することができない建物

ウ 老朽、損傷等が著しい建物

エ 市税を滞納している者が所有する建物

オ つくばみらい市暴力団排除条例（平成24年つくばみらい市条例第6号）第2条第2号及び第3号の規定に該当する者（以下「暴力団等」という。）が所有する建物

(2) 所有者 空き家に係る所有権その他の権利により、当該空き家の売却又は賃貸を行うことができる者をいう。

(3) 空き家バンク 空き家の売却又は賃貸を希望する所有者から申込みを受けて登録した当該空き家に関する情報を、空き家の利用を希望する者に対し提供する仕組みをいう。

(運用上の注意)

第3条 この告示は、空き家バンク以外による空き家の取引を妨げるものではない。

(宅建協会との協定)

第4条 市長は、空き家バンクを円滑に運営するため、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」という。）と次に掲げる事項について協定を結ぶものとする。

(1) 媒介業者の推薦

(2) 空き家の媒介業務等に必要となる調査

(3) 空き家の売買又は賃貸借に係る契約交渉の媒介

(空き家バンクへの登録等)

第5条 空き家バンクに登録しようとする所有者は、つくばみらい市空き家バンク物件登録申込書（様式第1号）につくばみらい市空き家バンク物件登録カード（様式第2号）及び同意書（様式第3号）を添えて、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、その内容を確認し、適切であると認めるときは、当該空き家を空き家バンクに登録するものとする。

3 市長は、第1項の申込みを受け、宅建協会に媒介を依頼し、媒介業者が決定したときは、つくばみらい市空き家バンク媒介業者決定通知書（様式第4号）により当該所有者に通知するものとする。

4 第2項の規定による登録期間は、登録日の属する年度の翌年度末までとする。

5 市長は、第2項の規定により登録をしたときは、つくばみらい市空き家バンク物件登録通知書（様式第5号）により当該所有者（以下「空き家登録者」という。）に通知するものとする。

（空き家バンク登録事項変更の届出）

第6条 前条第5項の規定により登録の通知を受けた空き家登録者は、当該登録事項に変更があったときは、つくばみらい市空き家バンク物件登録変更届出書（様式第6号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による届出を受け、空き家の登録事項を変更したときは、つくばみらい市空き家バンク物件登録変更通知書（様式第7号）により当該空き家登録者に通知するものとする。

（空き家バンク登録の抹消）

第7条 市長は、空き家登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該登録物件を空き家バンクから抹消するものとする。

(1) つくばみらい市空き家バンク物件登録取消届出書（様式第8号）の提出があったとき。

(2) 空き家バンク物件登録の期間満了日を経過しても登録期間延長の申出がなかったとき。

(3) 当該空き家に係る所有権に異動があったとき。

(4) 空き家バンク物件登録の内容に虚偽があったとき。

(5) その他市長が適当でないと認めたとき。

2 市長は、前項の規定により登録を抹消したときは、つくばみらい市空き家バンク物件登録抹消通知書（様式第9号）により当該空き家登録者に通知するものとする。

（空き家バンク登録期間延長）

第8条 空き家登録者は、空き家バンク物件登録の期間満了後も引き続き登録を希望する場合は、登録期間満了日の1月前までに、つくばみらい市空き家バンク物件登録期間延長申出書（様式第10号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定により延長できる期間は、申出日の属する年度の翌年度末までとする。ただし、登録期間の延長回数は、制限しないものとする。

3 市長は、第1項の規定による申出を受け、空き家の登録期間を延長したときは、つくばみらい市空き家バンク物件登録期間延長通知書（様式第11号）により当該空き家登録者に通知するものとする。

（空き家バンク登録情報の提供）

第9条 市長は、空き家バンクに登録された空き家の情報（以下「空き家情報」という。

）をつくばみらい市が管理するホームページ等において公開するとともに、利用登録者（次条第5項に規定する者をいう。）に提供するものとする。

- 2 前項の規定により公開する空き家情報の範囲は、次のとおりとする。
- (1) 登録番号
 - (2) 登録目的
 - (3) 所在地（地番を除く。）
 - (4) 売却又は賃貸の希望価格
 - (5) 位置図
 - (6) 写真
 - (7) 空き家概要（面積、構造、建築年、間取り、補修の要否及び補修の費用負担）
 - (8) 利用状況
 - (9) 設備状況
 - (10) 主要施設への距離
 - (11) 特記事項がある場合は、その内容
(利用の登録申込み等)

第10条 空き家情報の提供を受けようとする者は、つくばみらい市空き家バンク利用登録申込書（様式第12号）に誓約書兼同意書（様式第13号）を添えて、市長に提出しなければならない。

2 空き家情報の提供を受けようとする者（同居人を含む。）は、次の各号の要件のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 空き家に定住し、又は定期的に滞在して、本市の自然環境、生活文化等に理解を深め、地域住民と協調して生活できる者であること。
- (2) 暴力団等でない者であること。
- (3) 市町村税等を滞納していないこと。

3 市長は、第1項の規定による申込みについて、前項に規定する要件を満たす者と認めるときは、当該申込者を空き家バンクに登録するものとする。

4 前項の規定による登録期間は、登録日の属する年度の翌年度末までとする。

5 市長は、第3項の規定による登録をしたときは、つくばみらい市空き家バンク利用登録通知書（様式第14号）により当該申込者（以下「利用登録者」という。）に通知するものとする。

（利用登録者に係る登録事項変更の届出）

第11条 前条第5項の規定による登録の通知を受けた利用登録者は、当該登録事項に変更があったときは、つくばみらい市空き家バンク利用登録変更届出書（様式第15号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による届出を受け、利用登録の登録事項を変更したときは、つくばみらい市空き家バンク利用登録変更通知書（様式第16号）により当該利用登録者に通知するものとする。

（利用登録者の登録抹消）

第12条 市長は、利用登録者が次の各号に掲げる事項のいずれかに該当するときは、当該利用登録者を空き家バンクから抹消するものとする。

- (1) 第10条第2項に掲げる要件を欠く者と認められるとき。

- (2) 空き家を利用することにより公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。
- (3) 利用登録の内容に虚偽があったとき。
- (4) 利用登録の期間満了日を経過しても登録期間延長の申出がなかったとき。
- (5) つくばみらい市空き家バンク利用登録取消届出書（様式第17号）の提出があったとき。
- (6) その他市長が適当でないと認めるとき。

2 市長は、前項の規定により登録を抹消したときは、つくばみらい市空き家バンク利用登録抹消通知書（様式第18号）により当該利用登録者に通知するものとする。

（利用登録の登録期間延長）

第13条 利用登録者は、空き家バンク利用登録の期間満了後も引き続き登録を希望する場合は、登録期間満了日までに、つくばみらい市空き家バンク利用登録期間延長申出書（様式第19号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定により延長できる期間は、申出日の属する年度の翌年度末までとする。ただし、登録期間の延長回数は、制限しないものとする。

3 市長は、第1項の規定による申出を受け、利用登録の登録期間を延長したときは、つくばみらい市空き家バンク利用登録期間延長通知書（様式第20号）により当該利用登録者に通知するものとする。

（希望物件の交渉申込み及び通知）

第14条 利用登録者は、希望する物件の交渉を申し込むときは、つくばみらい市空き家バンク物件交渉申込書（様式第21号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定より申込みがあったときは、つくばみらい市空き家バンク物件交渉申請通知書（様式第22号）により空き家登録者及び宅建協会並びに媒介業者に通知するものとする。

（空き家登録者と利用登録者の交渉等）

第15条 前条第2項の規定による通知を受けた媒介業者は、遅滞なく当該利用登録者と交渉を行い、その結果については、つくばみらい市空き家バンク物件交渉結果報告書（様式第23号）により速やかに市長に報告しなければならない。

2 市長は、前項の規定による報告を受けたときは、つくばみらい市空き家バンク物件交渉結果通知書（様式第24号）により空き家登録者及び利用登録者に通知するものとする。

3 市長は、空き家登録者と利用登録者との空き家に関する交渉及び売買又は賃貸借の契約については、直接これに関与しない。

4 空き家バンクに係る交渉及び売買又は賃貸借の契約に関する一切のトラブル等については、当事者間で誠意をもって解決するものとする。

（個人情報の取扱い）

第16条 空き家登録者及び利用登録者は、空き家バンクにおける個人情報の取扱いについて、次に定める事項に留意のうえ適正に取扱うものとし、この登録が解除された後においても、同様とする。

- (1) 個人情報を漏らし、又は自己の利益若しくは不当な目的のために取得、収集、作成及び利用しないこと。
- (2) 個人情報をき損又は滅失することのないよう適正に管理すること。
- (3) 空き家バンクから取得した個人情報にあつては、当該個人情報を市長の承諾なく複写又は複製してはならないこと。

(補則)

第17条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成30年4月1日から施行する。

5. つくばみらい市空家活用補助金交付要綱

つくばみらい市空家活用補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この告示は、つくばみらい市空き家バンク制度実施要綱（平成30年つくばみらい市告示12号。以下「実施要綱」という。）に規定する空き家バンク制度を利用し定住の促進を図るため、経費の一部を予算の範囲内で行うつくばみらい市空家活用補助金（以下「補助金」という。）を交付することについて、つくばみらい市補助金等交付規則（平成18年つくばみらい市規則第32号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家 実施要綱第5条第2項に規定するつくばみらい市空き家バンクに登録された空家をいう。
- (2) 登録者 空家登録物件の所有者をいう。
- (3) 利用登録者 つくばみらい市空き家バンク制度による利用登録をしている者をいう。
- (4) 改修工事 空家の機能又は性能の維持又は向上のために行う修繕、改良及び設備の更新等を行う工事をいう。
- (5) 家財処分 居住部分において、使用されず残置された状態の家電製品、家具その他の家財道具の処分（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第4項に規定する産業廃棄物に該当しないものの処分をいう。以下同じ。）をいう。
- (6) 市内事業者 市内に本店若しくは支店・営業所を有する法人又は住所を有する個人事業者であって、市内において1年以上継続して事業を営んでいる事業者をいう。

(補助金の種類)

第3条 補助金の種類は、次のとおりとする。

- (1) 改修工事費補助金
- (2) 家財処分費補助金

(補助対象者)

第4条 補助金の対象者となる者（以下「補助対象者」という。）は、改修工事費補助金にあつては補助対象物件に住所を移し10年以上居住する見込みである利用登録者又は家財処分費補助金にあつては登録者である者とし、次の各号に掲げるすべてに該当しなければならない。

- (1) 同一世帯の者も含め、過去にこの要綱による補助金の交付を受けていないこと。
- (2) 市町村民税を滞納していないこと。
- (3) 登録者と利用登録者が3親等以内の親族でないこと。

(補助事業)

第5条 補助金の対象となる事業（以下「補助事業」という。）は、次の各号に掲げる補助金の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める要件に該当する事業であること。

(1) 改修工事費補助金 次のいずれにも該当する改修工事

ア 登録者と利用登録者との間で売買契約等が成立後、1年を経過していない登録物件の工事に要する経費

イ 登録物件の居住の用に供する部分の耐久性、機能、性能等を向上させるために行う工事

ウ 補助金の交付を受けようとする年度の2月末までに完了する工事

エ 市内に本店、支店又は営業所がある事業者に請け負わせて行う工事

(2) 家財処分費補助金 次のいずれにも該当する家財処分

ア つくばみらい市空き家バンク制度に登録された物件内に存する家電製品、家具その他の家財道具等の処分

イ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第7条に規定する一般廃棄物処理業の許可を受けている事業者に委託して行う処分（事業者に委託して家財の処分を行う場合に限る。）

(補助金の額)

第6条 補助金の額は、次のとおりとする。

(1) 改修工事費補助金 改修工事に要した経費の2分の1に相当する金額とし、50万円を限度とする。なお、補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。

(2) 家財処分費補助金 家財処分に要した経費の2分の1に相当する金額とし、10万円を限度とする。なお、補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。

(補助金の申請)

第7条 補助金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、補助事業の着手前に、つくばみらい市空家活用補助金交付申請書（様式第1号）に、次の各号に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

(1) 改修工事費補助金

ア 工事に係る経費の明細書及び見積書の写し

イ 工事着手前の空家の全景、改修箇所の写真

ウ 利用登録者の住民票の写し（申請者が補助対象の空き家へ転入手続きしていない場合は、工事完了後速やかに転入手続きし、完了報告書に添付すること。）

エ 第4条の要件をすべて満たす補助対象者であることの誓約書（様式第2号）

オ 空き家バンクに登録された賃貸家屋にあっては、つくばみらい市空家活用補助金交付申請に関する同意書（別紙）

カ その他市長が必要と認める書類

(2) 家財処分費補助金

ア 家財処分に係る見積書の写し

- イ 家財処分前の写真
 - ウ 利用登録者の住民票の写し
 - エ 第4条の要件をすべて満たす補助対象者であることの誓約書（様式第2号）
 - オ その他市長が必要と認める書類
- （補助金の交付決定）

第8条 市長は、前条に規定する補助金の申請があったときは、申請書類の内容を審査の上、補助金の可否を決定し、つくばみらい市空家活用補助金交付決定通知書（様式第3号）又はつくばみらい市空家活用補助金不交付決定通知書（様式第4号）により申請者に通知するものとする。

（工事内容の変更申請）

第9条 申請者は、補助事業の内容を変更しようとするときは、つくばみらい市空家活用補助金変更交付申請書（様式第5号）により、次の各号に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- （1） 変更後の補助事業見積書の写し（明細がわかるもの）
- （2） 変更改修箇所等の現場写真
- （3） その他市長が必要と認める書類

（変更交付決定）

第10条 市長は、前条に規定する工事内容の変更申請があったときは、申請書類の内容を審査の上、交付決定を変更する必要があると認めるときは、つくばみらい市空家活用補助金変更交付決定通知書（様式第6号）により申請者に通知するものとする。

（変更工事の着手）

第11条 補助事業の内容を変更しようとするときは、前条に規定する変更交付決定を受けた後に着手しなければならない。

（工事の中止）

第12条 申請者は、補助事業を中止しようとするときは、つくばみらい市空家活用補助金事業中止届（様式第7号。以下「中止届」という。）を市長に提出しなければならない。

（完了報告）

第13条 申請者は、補助事業が完了したときは、速やかに、つくばみらい市空家活用補助金事業完了報告書（様式第8号）に、次の各号に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- （1） 領収書等経費の支払いを証明する書類の写し（明細がわかるものに限る。）
- （2） 補助事業完了後の現場写真（住宅の全景、改修工事においては改修箇所がわかる写真、家財処分においては、家財処分後の写真）
- （3） その他市長が必要と認める書類

（完了検査）

第14条 市長は、工事完了報告書が提出されたときは、提出書類の内容を審査の上、必要に応じ実地検査を行うものとする。

（補助金額の確定）

第15条 市長は、前条に規定する完了検査の結果、補助事業の内容が適当であると認めるときは、補助金の額を確定し、申請者に対しつくばみらい市空家活用補助金確定通知書（様式第9号。以下「確定通知」という。）により通知するものとする。

（補助金の請求及び交付）

第16条 申請者は、前条の規定による交付額の確定通知を受けたときは、つくばみらい市空家活用補助金交付請求書（様式第10号。以下「請求書」という。）により市長に補助金の交付を請求しなければならない。

2 市長は、前項の規定による請求書の提出を受けたときは、速やかに当該請求に係る補助金を交付するものとする。

（交付決定の取消し等）

第17条 市長は、申請者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

（1） 申請書、その他の提出書類の内容に偽りがあったとき。

（2） 第12条に規定する中止届の提出があったとき。

（3） 補助金の交付を受けた日から起算して10年以内に転居、または転出したとき。

2 市長は、前項の規定により交付決定を取り消したときは、申請者に対し、つくばみらい市空家活用補助金交付決定取消通知書（様式第11号）により通知するものとする。

3 市長は、第1項の規定により交付決定を取り消した場合において、既に補助金が交付されているときは、申請者に対し期限を定めて、つくばみらい市空家活用補助金返還命令書（様式第12号）により補助金の返還を命ずるものとする。

（補則）

第18条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、令和3年4月1日から施行する。

6. つくばみらい市老朽空家の認定に関する要綱

つくばみらい市老朽空家の認定に関する要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、市が実施する空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条に定義する「空家等」をいう。以下同じ。）に関する措置として、地方税法（昭和25年法律第266号。以下「法」という。）第349条の3の2に規定する人の居住の用に供する家屋として該当しないものと認定する場合は、この要綱の定めるところによるものとする。

(用語の意義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ該当各号に定めるところによる。

(1) 住宅 法第341条第3号に定める家屋のうち、人の居住の用に供するものをいう。

(2) 老朽空家 次のいずれかに該当する住宅をいう。

ア 現に居住している者が存在せず、また、将来の居住も見込めず、屋根、壁、基礎、柱、はり等が著しく損壊している等、大規模な改修をしない限り人の居住の用に供することができないと認められるもの。

イ 前号に掲げるもののほか、法令の規定その他の事情により、人の居住の用に供することができないと認められるもの。

(3) 住宅用地特例 法第349条の3の2に規定する住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例をいう。

(老朽空家の申請)

第3条 老朽空家の認定を受けようとする者は、つくばみらい市老朽空家認定申請書（様式第1号）により市長に申請しなければならない。

(老朽空家の認定)

第4条 市長は、前条の申請があったときは、老朽度判定基準表（別表）により空家の老朽度を判断するものとする。

2 市長は、前項の老朽度判定基準表により老朽空家と認定した場合は、つくばみらい市老朽空家認定書（様式第2号）により老朽空家と認定するものとする。

(家屋課税台帳の登録抹消)

第5条 前条の規定により老朽空家と認定した場合は、家屋課税台帳（家屋補充課税台帳を含む。）から当該家屋に係る登録を抹消することができるものとする。

(住宅用地特例の適用除外)

第6条 前条の規定により登録を抹消された家屋の敷地の用に供される土地については、住宅用地特例の適用を除外することができるものとする。

2 前項の規定により住宅用地特例の適用を除外する年度は、第4条の規定により老朽空家に認定された日の翌年の1月1日（老朽空家に認定された日が1月1日の場合は認定

された日)を賦課期日とする年度とする。

(補則)

第7条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、令和3年1月1日から施行する。

別表（第4条関係）

老朽度判定基準表

評価区分	評価内容		評価
A 老朽度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	
	②基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	
	③外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	
	④屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、垂木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	
		ハ 屋根が著しく変形したもの	
B 影響度	⑤外壁	イ 外壁、屋根材等が近隣地に落下する等、近隣住民に被害を及ぼす恐れがあるもの	
		ロ 外壁、屋根材等が近隣地に落下する等、不特定の第三者に被害を及ぼす恐れがあるもの	
	⑥屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	

（老朽住宅の認定）

「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）（平成23年12月国土交通省住宅局住環境整備室）」による「A老朽度」及び、外観調査による「B影響度」判定を行い、いずれかの項目に該当するものを老朽住宅と認定する。

