

令和3年度

第1回龍ヶ崎市空家等対策推進協議会

(書面協議)

龍ヶ崎市空家等対策推進協議会

会議次第

議事

- 1 空家等対策の進捗状況の概要について
- 2 龍ヶ崎市老朽空家等解体費等補助金交付要綱の見直しについて
- 3 今後の取組みの方向性について

〈配布資料〉

- ・資料1 龍ヶ崎市老朽空家等解体費等補助金交付要綱の一部改正について（案）
- ・資料2 空家バンク制度のチラシ
- ・資料3 空家等対策計画の進捗状況について
- ・資料4 固定資産税納税通知書への同封チラシ

・参考資料

龍ヶ崎市空家等対策推進協議会条例

龍ヶ崎市空家等対策推進協議会名簿

【議 事】

1 空家等対策の進捗状況の概要について

1) 空家等における苦情等の現状について

	市民等から苦情等があった 実物件数	適正管理を促した空家等 のうち、改善された空家 等の割合	空家バンク登録物件数	空家バンクに登録した空家 等のうち、活用された空家 等の件数
目標値 (R8年度)	0件	35%	モニタリング	モニタリング
R3年度 (7月末現在)	24件	57.1% (含：一部改善)	2	3 (※)
R2年度	69件	86.9% (含：一部改善)	4	1
R元年度	104件	68.8% (含：一部改善)	2	1
H30年度	57件	74.4% (含：一部改善)	2	0
H29年度	59件	66.1% (含：一部改善)	—	—
ベース値 (H27年度)	40件	24%	—	—

※ 過年度分を含めた空家バンク登録物件のうち、R3年度に活用(売却等)された件数。

<令和3年度の改善内訳> (7月末現在)

苦情件数 (当課より改善要請 を行った総件数)	改善件数 (一部改善 を含む)	改善内容				
		改善 (25件)			一部改善 (1件)	
		建物の解体	草木等の 除去	その他(危険 箇所の修繕等)	草木等の 除去	その他(危険 箇所の修繕等)
24件 (49件)	28件	7	10	10	1	0

空家等に関する総合窓口である生活安全課が担当し、地域住民等から管理不全な空家等に関する苦情や相談があった物件については、現地調査・確認を行い、所有者等の調査(戸籍調査含む)の後、所有者等宅での面会による改善要請のほか、電話による改善要請、文書による改善要請を行いました。

また、状況に応じて庁内各関係課と連携して管理不全な空家等の対応(緊急安全措置を含む)を行いました。

<参考：令和2年度の改善内訳>

苦情件数 (当課より改善要請 を行った総件数)	改善件数 (一部改善 を含む)	改善内容				
		改善(80件)			一部改善(13件)	
		建物の解体	草木等の 除去	その他(危険 箇所の修繕等)	草木等の 除去	その他(危険 箇所の修繕等)
69件 (107件)	93件	13	39	28	8	5

2 龍ヶ崎市老朽空家等解体費等補助金交付要綱の見直しについて

本制度は、老朽化し周辺環境に多大な影響を与えている危険な空家に対して、解体費の1/2(上限50万円)を補助する制度となります。

一方で、今年度で施行から5年目を迎えますが、本制度に対する所有者等からの問い合わせは毎年あるものの対象空家等、要件の不一致などにより、本制度の活用による空家の解体実績は、平成30年度の1件となっております。

こうしたことから、対象空家等の要件や補助額等について見直しを行い、老朽空家等の解体を促し、より有効な制度となるよう要綱の見直しを含め制度の検証を行います。

(資料1参照)

3 今後の取組みの方向性について

(1) 空家バンク制度の活用の推進

今年度の4月1日より、「龍ヶ崎市空家バンク活用促進事業補助金」制度を実施しております。同制度は、空家バンク登録物件の成約時に、空家バンクの登録者(家財処分費)と利用登録者(改修工事費)の双方に有益な補助制度として高い関心が寄せられると期待しており、今年度は同制度の適正な運用に向けて、シティセールス課などの庁内関係課をはじめ宅建協会などの関係機関との連携強化により幅広い周知活動を展開し、空家バンク制度のさらなる認知度向上と登録件数の増加を図り空家等の利活用と定住化を促進します。

(資料2参照)

(空家バンク登録状況)

年 度	登録物件数	利用登録数
令和3年度 (7月末現在)	2件	6件

(2) 龍ヶ崎市空家等対策計画の検証

当市の空家等対策につきましては、平成29年3月に策定した龍ヶ崎市空家等対策計画に沿って本格的に空家等の改善に向けた取組みを実施してきました。

令和3年度は、計画期間の中間年にあたり、中間評価や必要に応じた見直しを行う時期としておりますことから、計画内にあるロードマップに基づき、施策等の効果の検証を行います。

(資料3参照)

(3) 管理不全な空家等の適正管理の推進

当市の空家等対策につきましては、これまでも「龍ヶ崎市空家等対策計画」や「龍ヶ崎市空家等の適正な管理に関する条例(平成30年12月施行)」に基づき、空家等の状況に応じて様々な対応をしていますが、今後も相続財産管理人制度等の活用を検討や特に危険と思われる空家等や近隣住民から苦情等が寄せられている空家等の特定空家等の候補の検討など、管理不全な空家等の改善のため、状況に応じた適正管理を推進します。

また、令和2年度から生活安全課空家対策室が設置され、空家の適正管理と空家バンク制度を一体的に進めやすくなったことから、管理不全な空家等への適正管理に向けた指導等により、空家バンクへの登録を積極的に促します。

(資料4参照)

(4) 空家に関する講演会等の開催

予防対策・発生抑制の観点から、「空家にさせない」ための意識啓発の取組みとして生前整理講演会を本年度に企画し、健幸長寿課との連携により、高齢者対象の講座の一環として、生前整理講演会を開催予定です。

(5) 相続財産管理制度等の活用

所有者等(管理人などを含む)が死亡や相続放棄などにより、本来、管理すべき人がいない空家等については、管理不全となり市としても適正管理に向けた指導ができず、結果として地域の生活環境に悪影響を及ぼすこととなります。

相続財産管理人制度については、こうした件に対して相続管理人選任申立を裁判所に行い、選任された管理人により空家等が管理されることにより、改善要請を市から管理人に行うことができるというメリットがあります。

今年度も引き続き、同制度の活用が可能な物件1件(継続案件)について、申立てに必要な費用やその回収等の見込みも踏まえ活用の検討を進めたいと考えております。

龍ヶ崎市では...

ねむったままの家・土地を探しています！



「空家バンク」活用しませんか

空家バンクとは...

空家・空地进行
所有している方の
「売りたい」
「貸したい」

と

中古住宅・土地を
探している方の
「買いたい」
「借りたい」

のご要望を
組み合わせる制度です。



利用イメージ

売りたい・貸したい方

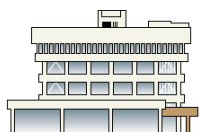
まずは、
物件登録をしよう！



<こんな悩みも大丈夫！>
どの不動産業者に相談しよう
買い手が見つかるか心配...



空家バンク 【龍ヶ崎市】



登録物件情報を公開
物件の情報を市ホームページで
公開します

連携

宅建協会【不動産業者】

- ◆売りたい・貸したい
市と連携して、業者を推薦します！
- ◆買いたい・借りたい
物件探しをサポートします！

買いたい・借りたい方

まずは、
利用登録をしよう！



<こんな希望も大丈夫！>
希望にあう物件を探したい
どの不動産業者に相談しよう

興味のある方は
お気軽に相談してね



お問い合わせ

龍ヶ崎市生活安全課 空家対策室

0297-64-1111

龍ヶ崎市 空家バンク



空家バンクに登録して売買や賃貸が成立すると…

龍ヶ崎市空家バンク活用促進事業

空家バンク登録物件対象
令和3年
4/1
受付開始

上限10万円 家財処分費 上限50万円 改修工事費 補助事業スタート!

空家バンク制度に登録された空家の売買等による家財処分や改修工事の費用の一部を補助します。

費用補助までの流れ

物件登録者

利用登録者

STEP

家財処分費補助金

(空家に残った家財の処分費用)

- ・家財処分に要する経費が対象
- ・上限10万円(対象費用1/2)

空家改修工事費補助金

(屋根・壁・天井、台所などの改修工事費用 ※解体対象外)

- ・改修工事に要する経費が対象
- ・上限50万円(対象費用1/2)

まずは空家バンクに登録【必須条件】

空家等登録申込書を提出

居住していない、居住をしなくなる予定の家を登録し、「売る」「貸す」相手を探します。

利用登録申込書を提出

空家を購入・借りたい方として利用登録をして、空家バンクの物件情報を入手します。

登録した空家の売却・賃貸



登録した物件を空家バンク利用登録者との売却・賃貸の契約を結びます。

登録されている空家の購入・賃貸



登録されている物件の売却・賃貸の契約を結びます。

補助金交付申請書を市に提出 ▶ 補助金の交付決定

※家財処分費と空家改修工事費で添付書類が異なります。詳細はお問い合わせください



主な
必要書類

- 事業補助申請書
- 実施計画書
- 費用が分かる見積書
- 処分前・施工前の写真
- 登録物件の売買契約書
- 誓約書

空家改修工事費補助金のみ必要

- 建築確認済証か耐震基準適合証明書
- 申請者の住民票の写し

処分・工事の実施・実績報告・請求・補助金の支払い

補助金の交付決定後、業者との契約を行い、家財処分・改修工事を行います。完了後、実績報告をいただいたのち、最終的な交付決定額を確定します。確定後に、申請者から請求をいただき、市から補助金の支払われます。

申請書の入手方法

申請書をはじめとする必要書類は、市公式ホームページからダウンロードもしくは、生活安全課窓口で配布しています。

主な要件(詳細要確認)

- 空家バンク制度の登録者
- 昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅
- 市内に本店・支店等がある業者が請け負うことなど、要件がありますので、ご確認ください。

お問い合わせ

龍ヶ崎市生活安全課 空家対策室

0297-64-1111

龍ヶ崎市 空家バンク



空家等対策計画の進捗状況について

◆計画実現に向けてのロードマップ

主な取組	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	主な取組
1. 予防対策・発生抑止						
・空家等データベースの作成・維持管理・更新	空家等情報収集体制の構築・情報の収集	空家等データベース作成	空家等データベースの維持管理・更新			<ul style="list-style-type: none"> 空家等実態調査（H27, H28） シティセールス課と連携した特集記事の掲載 総合窓口の開設 交通防犯課（H26）、生活安全課内に空家対策室を設置（R2） 空家等相談会の開催（H29～） 生前整理講演会の開催 空家バンク活用促進事業（R3） 民間事業者と連携した空家の適正管理チラシ作成（H29～）
・空家等の発生を抑制するための周知・啓発	広報紙りゅうほーや市公式ホームページ等の活用		りゅうほー特集記事掲載（シティセールス課連携）			
・空家等に関する相談窓口の設置	総合窓口の開設、詳細対応窓口への取り継ぎ	生前整理講演会の開催	生活安全課空家対策室の設置			
・空家等に関する相談会の実施	専門機関との調整（空家等相談会の開催）			生前整理講演会の開催（健康長寿課と連携）※予定		
・安心して住み続けられる住宅改修等の支援	経済支援制度の運用・利用促進					
・相続、土地境界問題などの法律に関する問題を相談できる窓口の周知・斡旋	専門的機関とのネットワークの構築、窓口の周知及び斡旋					
2. 活用方法						
・空家バンク制度の確立	制度の確立、制度の周知・運用	空家バンク制度制定		担当課が生活安全課となる		<ul style="list-style-type: none"> 空家バンク制度の実施（H30～） 関係団体との協定の締結 空家等相談会の開催（H29～）【再掲】 空家バンク活用促進事業（R3）【再掲】
・空家等活用に関する相談窓口の設置	総合窓口の開設、専門的機関とのネットワークの構築					
・空家等活用に関する相談会の実施	専門機関との調整（空家等相談会の開催）			生前整理講演会の開催（健康長寿課と連携）※予定		
・空家等の活用促進のための経済的支援	経済的支援制度の運用・利用促進		龍ヶ崎市空家バンク活用促進事業補助金の検討	龍ヶ崎市空家バンク活用促進事業補助金の制定		
・地域での空家等の活用支援	制度の確立、制度の周知・運用 ※再掲					
3. 適正管理						
・空家等実態調査に基づくデータベース（空家カルテ）の維持管理・更新	空家等情報収集体制の構築・情報の収集 ※再掲	空家等データベース作成 ※再掲	空家等データベースの維持管理・更新 ※再掲			<ul style="list-style-type: none"> 空家データベースの作成・更新 龍ヶ崎市空家等の適正な管理に関する条例の制定（緊急安全措置による対応等）（H30） 市公式ホームページ・市広報紙りゅうほーなどによる周知、啓発 固定資産税納税通知書同封チラシによる啓発（H30～） 総合窓口の開設 交通防犯課（H26）、生活安全課内に空家対策室を設置（R2）【再掲】 空家等相談会の開催（H29～）【再掲】 関係団体との協定の締結（全9団体）【再掲】 空家等対策検討委員会の設置、運用 相続財産管理人制度の活用（H30）
・空家等の適正な管理に向けた周知・啓発	適正管理に向けた通知の送付					
・空家等の適正な管理に向けた相談窓口の設置	総合窓口の開設、管理等協力事業者組織の周知・斡旋					
・空家等に関する相談会の実施	専門機関との調整（空家等相談会の開催）※再掲			龍ヶ崎市空家バンク活用促進事業補助金の制定※再掲		
・空家等対策検討委員会の設置	委員会の変更、会議の随時開催、空家等情報の共有			計画の中間評価		
・空家等見守り隊制度の確立	協力事業者との協定の締結、制度の周知・斡旋					
・防犯パトロールの強化	空家等情報に基づく防犯パトロールの実施					
4. 解体・除却等						
・解体・除却等に向けた相談窓口の設置	総合窓口の設置、除却等協力事業者組織の周知・斡旋					<ul style="list-style-type: none"> 関係団体との協定の締結（全9団体）【再掲】 空家等相談会の開催（H29～）【再掲】 老朽空家等解体費等補助金の導入（H30） 空家等対策検討委員会の設置、運用【再掲】
・解体・除却等に関する相談会の実施	専門機関との調整（空家等相談会の開催）※再掲			生前整理講演会の開催（健康長寿課と連携）※予定		
・老朽空家等解体撤去の促進	経済的支援制度の構築・利用促進			効果の検証 支援制度の再構築 ※予定		
・空家等対策検討委員会の設置	委員会の変更、会議の随時開催、空家等情報の共有 ※再掲			計画の中間評価		
5. 跡地利用						
・空家バンク制度の確立	制度の確立、制度の周知・運用 ※再掲	空家バンク制度制定		担当課が生活安全課となる		<ul style="list-style-type: none"> 空家バンク制度の実施（H30～）【再掲】 関係団体との協定の締結【再掲】 空家等相談会の開催（H29～）【再掲】
・跡地利用の支援	制度の確立、制度の周知・運用 ※再掲	空家バンク制度制定		担当課が生活安全課となる		
□計画の見直し等						
総務省住宅・土地統計調査		調査実施	調査結果公表			
龍ヶ崎市空家等実態調査	相談・苦情物件の個別調査					
空家等対策計画	計画の推進			計画の中間評価 必要に応じて見直し		

住まなくなった家・使わない土地があったら、気軽に相談を！

市役所では…

ねむったままの
家・土地



を探しています！

電話:0297-64-1111

空家バンク登録で有効活用しませんか？

空家バンクとは…

空家・空地を
所有している方の
「売りたい」
「貸したい」

と

中古住宅・土地を
探している方の
「買いたい」
「借りたい」

のご要望を組み合わせる制度です。

空家バンク登録物件には売買や賃貸の際に補助が出来ます！

※条件があります

種類	対象者	補助金の額
家財処分費補助金	登録者	上限10万円(対象費用の1/2)
空家改修工事費補助金	利用登録者	上限50万円(対象費用の1/2)

空家を管理せず放置してしまうと…

倒壊

建築部材の飛散



管理不全



景観・環境の悪化

害獣・害虫

損害賠償などで
管理責任を問われる場合も…

空家等は個人または法人の財産です。

空家等の所有者又は管理者は、周辺生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等を適正に管理しましょう。

固定資産税が最大で6倍に?!

管理不全な状態の解消のために必要な措置の勧告対象となった土地は、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外されることになり、固定資産税が最大で6倍になるケースがあります。

詳細は下記までお問い合わせください。

【問】生活安全課

若者・子育て世代が家を買くと最大30万円

※条件があります

若者・子育て世代住宅取得補助金

市内に住宅ローンを活用して住宅を取得する若者・子育て世代に補助金を交付しています。詳細は龍ヶ崎市公式ホームページをご覧ください。下記までお問い合わせください。

次の3つの条件に当てはまる方が対象となる可能性があります



40歳未満(配偶者でも可)
もしくは
18歳未満の子がいる



令和3年1月1日～
12月31日までの1年間に
家を購入して登記済



金融機関と10年以上の
ローンを締結



【問】シティセールス課

《空家等に関するお問い合わせ》
龍ヶ崎市役所 生活安全課 空家対策室
TEL 0297-64-1111(代) 内線493

《住宅取得補助に関するお問い合わせ》
龍ヶ崎市役所 シティセールス課 定住促進G
TEL 0297-64-1111(代) 内線377