

令和5年度第1回龍ヶ崎市空家等対策推進協議会

日 時：令和5年8月17日（木）

午後1時30分から

場 所：龍ヶ崎市役所5階第1委員会室

次 第

- 1 開 会
- 2 会長あいさつ
- 3 議 事
 - (1) 空家等対策に係る庁内の推進体制
 - (2) 空家等対策の推進状況の概要について
 - (3) 今後の取組みの方向性について
- 4 その他
- 5 閉 会

- ・資料 1 空家等の改善例（6件） ※当日配布して回収します
- ・資料 2 空家等の成約例（5件） ※当日配布して回収します
- ・資料 3 空家特措法改正
- ・資料 4 空家バンクの取組状況
- ・資料 5 生前整理の必要性
- ・資料 6 相談会の開催状況
- ・資料 7 財産管理制度の活用

・参考資料

龍ヶ崎市空家等対策検討委員会設置規程

龍ヶ崎市空家等対策推進協議会委員名簿

※ … 終了後に回収しますので、終了後は机の上に置いておいてください。

1 空家等対策に係る庁内の推進体制

(1) まちの魅力創造課の役割

<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する総合的な相談窓口 ・空家等の利活用に関する相談窓口 ・空家等対策計画の策定及び見直し ・空家等のデータベースの維持管理 	<ul style="list-style-type: none"> ・特措法に基づく空家等に関する調査 ・空家等対策検討委員会の運営 ・空家等対策推進協議会の運営
関連 ・移住支援、定住促進	

(2) 空家等対策検討委員会

①設置根拠：龍ヶ崎市空家等対策検討委員会設置規程

②組織：下記(5)に示す各課の長

③所掌事項：(a)特定空家等候補に係る対策に関すること。

(b)公益上緊急措置が必要な空家等の対策に関すること。

(c)空家等に関する情報の共有等の関係部課等の連絡調整に関すること。

(d)その他空家等の対策の推進に関して必要な事項に関すること。

④各課の役割：

変更後の構成課	役割	変更前
1 企画課	・庁内における施策・事業等の総合的な調整	
2 <u>まちの魅力創造課</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の見回りなどの適正な管理 ・特定空家等に関する措置 ・空家バンク制度の運営 ・空家等の利活用の支援及び促進 	生活安全課
	・空家等への住み替え支援等に関すること	まちの魅力創造課
3 防災安全課	・防災上対策が必要な空家等に関する措置	危機管理課
4 税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家に関する固定資産税情報の提供 ・特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除 ・特例措置による税額控除の適用 	
5 納税課	・空家に関する市税滞納情報の提供	
6 <u>福祉総務課</u>	・民生委員による地域の空家等情報の把握協力	社会福祉課
	・包括的支援に関する情報の提供	健康長寿課
	・高齢者福祉に関する情報の提供	介護福祉課
7 <u>地域づくり推進課</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・地域での空家等の利活用の支援 ・住民自治組織等地域の空家等情報の把握協力 	コミュニティ推進課
8 <u>生活環境課</u>	・衛生上対策が必要な空家等の適正な管理の促進	環境対策課
9 都市計画課	・既存住宅及び空家等の利用促進のための連絡調整	
10 <u>道路公園課</u>	・道路通行上対策が必要な空家等に関する措置	道路整備課
その他関係課	・空家等の状況に応じて調整	

2 空家等対策の推進状況の概要について

[Redacted]

	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

	[Redacted]	[Redacted]				
		[Redacted]			[Redacted]	
		[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

3 今後の取組みの方向性について

(1) 管理不全な空家等の適正管理の推進（空家特措法改正の反映）

空き家の管理強化や活用策を盛り込んだ改正空き家対策特別措置法が参院本会議で可決、成立しました（令和5年6月7日）。

所有者の責務強化、空家等の活用拡大、空家等の管理の確保、特定空家等の除却等の推進を促進するための改正で、放置されれば特定空家になるおそれのある空家等を「管理不全空家」とし、市区町村長から指導・勧告ができるようになります。さらに勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（6分の1などに減額）が解除されることとなります。

こうした特措法の改正を踏まえ、今後、空家対策に関する条例等の改正を行う予定です。苦情・相談が寄せられる管理不全な空家等については、これまでも状況に応じた空家等対策を講じてきましたが、今後は、改正された特措法も踏まえた対策を推進していきます。

（資料3 参照）

(2) 空家バンク制度の活用の推進

今年度より、空家対策室が移住・定住促進施策の所管課である「まちの魅力創造課」に移行されました。これまでも連携して、ミーティングの開催や共同での広報紙掲載などに取り組んできましたが、同一課内に配置されたことで、より効率的な運用が図られると考えます。

空家バンク制度のさらなる認知度向上、登録物件及び成約件数の増加を図ります。

（資料4 参照）

(3) 空家に関する講演会の開催拡大

空家等が管理不全となる原因には、相続トラブル、解体・除去が必要、利活用法がわからないといった個々の空家毎に様々な問題や課題がありますが、突き詰めていくと所有者・相続人がどう対応したらよいかわからない、方向性が定まらないなどといったことに起因することがほとんどです。管理不全な空家等の予防対策・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として生前整理講演会を令和3年度より継続的に開催してきました。今年度は、さらなる意識醸成のために地域に出向き、開催回数の増加を図ります。

（資料5 参照）

(4) 相談会の開催

空家等の流通・利活用などに関しては専門的見地から意見をいただくために、専門家（弁護士、司法書士、建築士、宅建士など）を招いた相談会を開催していましたが、空家等の所有者等は市外在住であることも多く、相談日時を指定した開催のみでは応募が少ないなどの課題がありました。

令和4年度は開催方法を見直し、宅建協会牛久・竜ヶ崎支部と連携して市内商業施設にて開催しました。事前予約のみならず、商業施設での開催の強みを生かして、当日飛込での相談も受け付けました。今年度も地域に出向いて商業施設等での相談会を実施予定です。

<空家相談会受付・実施状況>

	応募件数	実施件数
R4年度	18件	27件
R3年度	0件	0件
R2年度	3件 (適正管理指導ケース等の所有者等へ呼びかけ)	3件
H31年度	3件 (適正管理指導ケース等の所有者等へ呼びかけ)	3件
H30年度	3件 (適正管理指導ケース等の所有者等へ呼びかけ)	3件

(資料6 参照)

(5) 財産管理制度等の活用

相続放棄などを理由に所有者が不存在・不明となった空家等の解消（管理不全の改善・流通）には財産管理制度の活用が必要となります。「相続財産管理制度」では、裁判所から管理人（主に弁護士や行政書士など）が選任された後に官報掲載・財産目録の提出を経て売却等の整理が可能となります。一方で、「相続財産管理制度」は被相続人の資産全てを管理対象とするため、多額の債務がある場合などは予納金の回収が行えないリスクもあります。借入債務等については、同制度の申請時にはすべてを把握することは困難で、財産目録の提出までは、有無がわからないといった状態です。

こうした実情から令和5年度より施行の「所有者不明土地建物管理制度」の情報を収集・精査するとともに、申立てに必要な費用やその回収等の見込みも踏まえ、選定基準となるガイドラインを作成し、活用可能な物件を検討します。

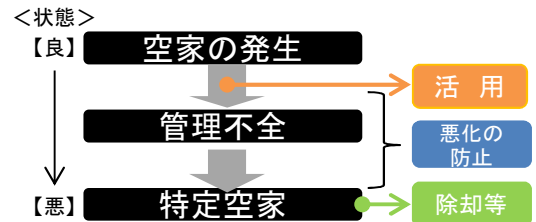
(資料7 参照)

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
公布の日から6か月以内に施行

背景・必要性

- 居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法案の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
→安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
→指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

空家バンク実績一覧(宅建協会牛久・竜ヶ崎支部内)

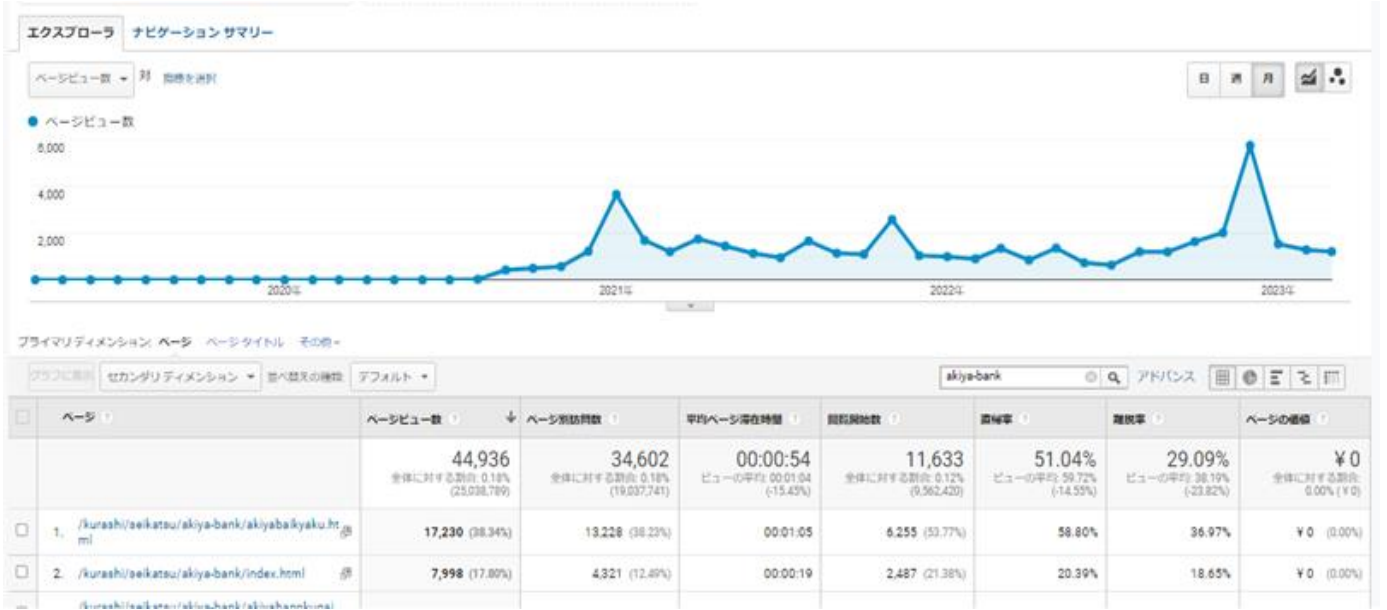
<令和5年度(6月末日時点)>

	推 薦 依 頼 件 数						成 約 件 数				
	売買		賃貸		どちらでも		計	売買	賃貸	計	
龍ヶ崎市	6		0		0		6	5		5	
	空家	空地	空家	空地	空家	空地		空家	空地		空家
	4	2	0	0	0	0		2	3		0
牛久市	6		0		1		7	8		8	
	空家	空地	空家	空地	空家	空地		空家	空地		空家
	2	4	0	0	1	0		5	3		0
利根町	1		0		1		2	1		1	
	空家	空地	空家	空地	空家	空地		空家	空地		空家
	1	0	0	0	1	0		0	1		0

<令和4年度>

	推 薦 依 頼 件 数						成 約 件 数				
	売買		賃貸		どちらでも		計	売買	賃貸	計	
龍ヶ崎市	19		2		1		22	12		14	
	空家	空地	空家	空地	空家	空地		空家	空地		空家
	9	10	2	0	1	0		8	4		2
牛久市	18		2		2		22	16		16	
	空家	空地	空家	空地	空家	空地		空家	空地		空家
	10	8	0	2	0	2		6	10		0
利根町	6		0		0		6	2		2	
	空家	空地	空家	空地	空家	空地		空家	空地		空家
		3	0	0	0	0		1	1		0

市公式ホームページ 空家バンク関連のページ閲覧状況



	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
2019	201	184	168	142	161	185	257	281	209	384	262	285
2020	303	386	369	391	321	459	499	521	984	2,783	1,001	756
2021	1,248	1,050	833	685	1,088	771	768	2,255	864	998	907	1,357
2022	852	1,367	734	635	1,208	1,202	1,646	2,026	5,766	1,544	1,289	1,214

主な取組み

- 2020.12 空地No.1登録
- 2020.1 空家No.13登録
空家No.16登録
- 2020.2 りゅうほー「#龍ヶ崎で暮らす」掲載
- 2021.4 りゅうほー「空家バンクってなに？」掲載
- 2021.5 空地No.3登録
- 2021.8 空家No.19登録
全国版空き家空き地バンクに参画
- 2021.11 龍ヶ崎市公式LINEを活用した発信
- 2021.12 りゅうほー「家に関する補助制度」掲載
- 2022.2 りゅうほー「#龍ヶ崎で暮らす」掲載
- 2022.5 空地No.6登録
- 2022.8 空家No.22登録
空家No.23登録
りゅうほー「空家バンクを使ってみよう！」掲載
- 2022.10 空家No.25登録
- 2022.11 空家No.26登録
空家No.27登録
空地No.9登録
- 2022.12 りゅうほー「空家などの不動産について考えてみませんか？」掲載
龍ヶ崎市公式LINEを活用した発信
- 2023.1 移住・交流イベントへの参加
- 2023.3 りゅうほー「#龍ヶ崎で暮らす」掲載



相続の整理がされている場合

- ・スムーズな相続が可能
- ・財産の収支が明確
- ・不明財産が無く、安心して相続できる

相続

相続人による相続財産調査が必要なく、相続財産の収支が明確なため相続が進み新たな所有者が決まる



適正管理



新たな所有者が明確になり、継続しての居住や空家等の適正管理が期待できる。



空家等の流通

新たな所有者が居住しない場合には空家バンク・市場にて賃貸・売買などの流通が可能。



利活用による循環

利活用により空家となっていた物件に新たな家族等が生活し、物件が循環する。

※地方移住や定住の一つの選択肢となる

相続の整理がされていない場合

- ・相続人の間でトラブルが起きる
- ・財産の収支が不明
- ・マイナス財産が隠れているかも

相続放棄

相続が進まず、所有者・管理人も曖昧に。不明確な負債を避けるため「とりあえず相続放棄」の意向が増加。



所有者不明・不存在



所有者不明・不存在による管理不全な空家が発生。

所有者不明・不存在の問題点

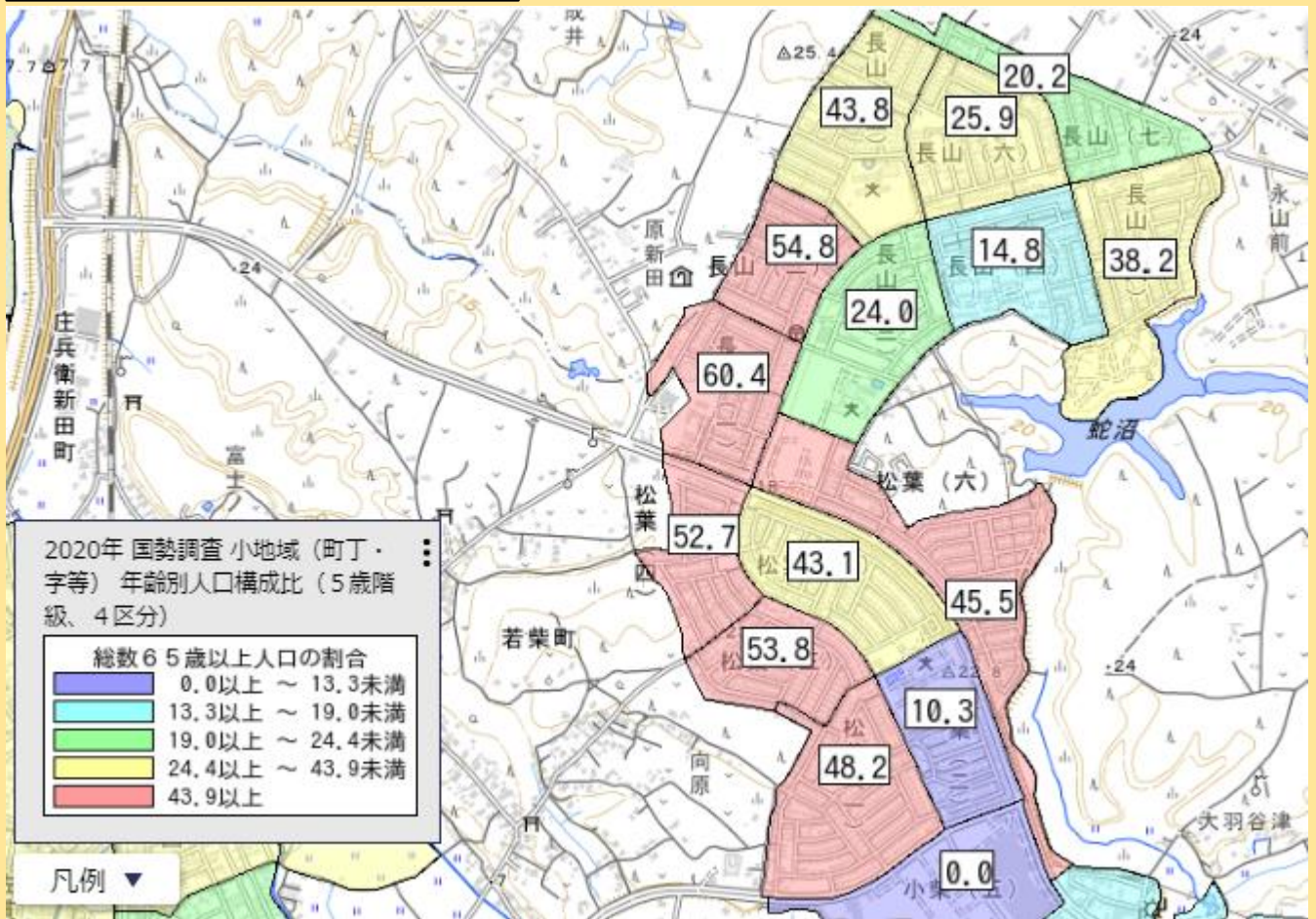
- 指導先が不明確
- 賃貸・売却されない
- 流通のためには相続財産管理人制度の活用が必要



生前整理講演会などで財産の整理を周知・啓発することで

管理不全な空家発生の予防・抑止に繋がる

2020年国勢調査(年齢別人口構成比)



小地域(町丁・字等)	65歳以上人口構成比
馴柴町	63.9%
長山一丁目	60.4%
南が丘三丁目	55.8%
南が丘二丁目	55.6%
長山二丁目	54.8%
南が丘六丁目	54.1%
松葉三丁目	53.8%
藤ヶ丘一丁目	6.7%
藤ヶ丘六丁目	6.1%

生前整理はじめてみませんか

生前整理の基本

「物の整理・心の整理・情報の整理」



エール&ワーク代表
生前整理アドバイザー
上級認定指導員 徳山弘美



生前整理は空き家対策にもなります!

2030年日本の人口の3人に1人が65歳以上

2040年には空き家は40%以上

・少子高齢化の加速

施設入所、子供が居ない世帯が増える

・家族間のコミュニケーションが少ない

家を継承する人を決めていない

家の処分をどうするか決めていない

・放置しておくデメリットが多い

劣化し防犯上も悪影響

令和4年度市内商業施設での開催

<広報紙(りゅうほー)での開催周知>

管理のための 水道代・電気代	約 30,000 円
敷地内の除草(年2回)※	約 90,000 円
計	約 172,000 円

※シルバー人材センターに1回2日間で依頼した場合

子さんなどの親
かけてしまうこ
劣化します。敷
期的な管理が必
的な負担になる
産税などの納付
内の除草・換気
だけでなく金銭
の劣化による倒
与えてしまうか
ためにも、相続
ついで考えてみ

心配なときは
不動産のプロに相談!

空家や空家になりそうな家をお持ちの方は、ぜひ!/
不動産の無料相談会を開催します

(公社)茨城県宅地建物取引業協会牛久・竜ヶ崎支部
主催の不動産無料相談会を行います。

空家・空地をお持ちの方、自宅が空家になりそうな方、
相続人や後継ぎがない方、その他不動産に関する問題
でお悩みの方は、お気軽にご相談
ください。宅地建物取引士の資格
を持つ不動産のプロが、ご相談を
承ります。



■日時：3月18日(土)・19日(日)
午前10時30分～午後4時30分

■場所：サプラ2階・多目的ホール

■申し込み方法：3月6日(月)～17日(金)に、茨城県宅地建物取引業協会牛久・竜ヶ崎支部へ電話で申し込み

■申・問：茨城県宅地建物取引業協会牛久・竜ヶ崎支部 ☎ 029-830-7712

移住や定住の相談窓口

まちの魅力創造課 ☎ 内線 376

空家バンクの相談窓口

生活安全課空家対策室 ☎ 内線 492

<開催当日の様子>



■財産管理制度の活用

【前提条件】

- 相続放棄等により所有者が不明・不在となった空家等に対して裁判所へ管理人選任の申立てを行う。
- 選任された管理人に対して適正管理や売却等による物件の利活用(流通等)を依頼する。

活用制度	相続財産管理制度	所有者不明土地管理制度
管理単位	<p>人</p> 	<p>不動産</p> 
管理範囲	<p>全ての不動産・債務・資産</p> 	<p>特定の不動産のみ</p> 
予納金	<p>必要</p> <p>地方公共団体が申立ての場合 100万円が相場とされている</p>	<p>必要</p> <p>特定の不動産のみのため相続財産管理制度に比べ安価と想定されている</p>

【施行予定の新制度のメリット】

- 特定の不動産のみを範囲とすることや、予納金が安価と想定されているため既存の制度と比べて予納金の回収が見込める。
- 共同所有など所有者等(相続人・管理人)が複数人の場合でも不動産単位のため複数の申立てが不要。
- 市外に不動産などの資産を被相続人が所有していたとしても調査が不要。

所有者不明土地管理制度を含め管理制度の活用を検討