

## (仮称) 第二次小平市空き家等対策計画の骨子案 (たたき台)

|                        |        |
|------------------------|--------|
| 1. 計画の概要               | ・・・ 1  |
| (1) 計画の背景              | ・・・ 1  |
| (2) 計画の目的              | ・・・ 1  |
| (3) 計画の位置づけ            | ・・・ 1  |
| (4) 計画で対象とする空き家等       | ・・・ 2  |
| (5) 計画の対象地区            | ・・・ 2  |
| (6) 計画期間               | ・・・ 2  |
| 2. 現状と課題               | ・・・ 3  |
| (1) 地勢                 | ・・・ 3  |
| (2) 人口の現状              | ・・・ 4  |
| (3) 住宅の状況              | ・・・ 9  |
| (4) 空き家等の状況            | ・・・ 13 |
| (5) 令和4年度小平市空き家等実態調査結果 | ・・・ 15 |
| (6) 空き家等に関する取組状況       | ・・・ 22 |
| (7) 空き家等対策に係る課題        | ・・・ 27 |
| 3. 空き家等対策の方針           | ・・・ 29 |
| (1) 空き家等対策の基本的な方針      | ・・・ 29 |
| (2) 主体的役割              | ・・・ 30 |
| (3) 対策を推進するための連携体制     | ・・・ 31 |

### 今後の検討内容

- 4. 空き家等の具体的な対策
- 5. 計画の進行管理

## 1. 計画の概要

### (1) 計画の背景

少子高齢化や社会的ニーズの変化を背景として、全国的に空き家が増加する中、本市においても、空き家の問題が深刻化することが懸念されています。

空き家は適正な管理がなされていないと、防犯、防災、衛生環境面などで悪影響を及ぼします。そのため、空き家に関する対策や適切な措置を講じることが求められています。

小平市においては、平成31年3月に5年間を計画期間とする小平市空き家等対策計画（以下、「前計画」という。）を策定し、計画に基づく各施策を講じてきました。

### (2) 計画の目的

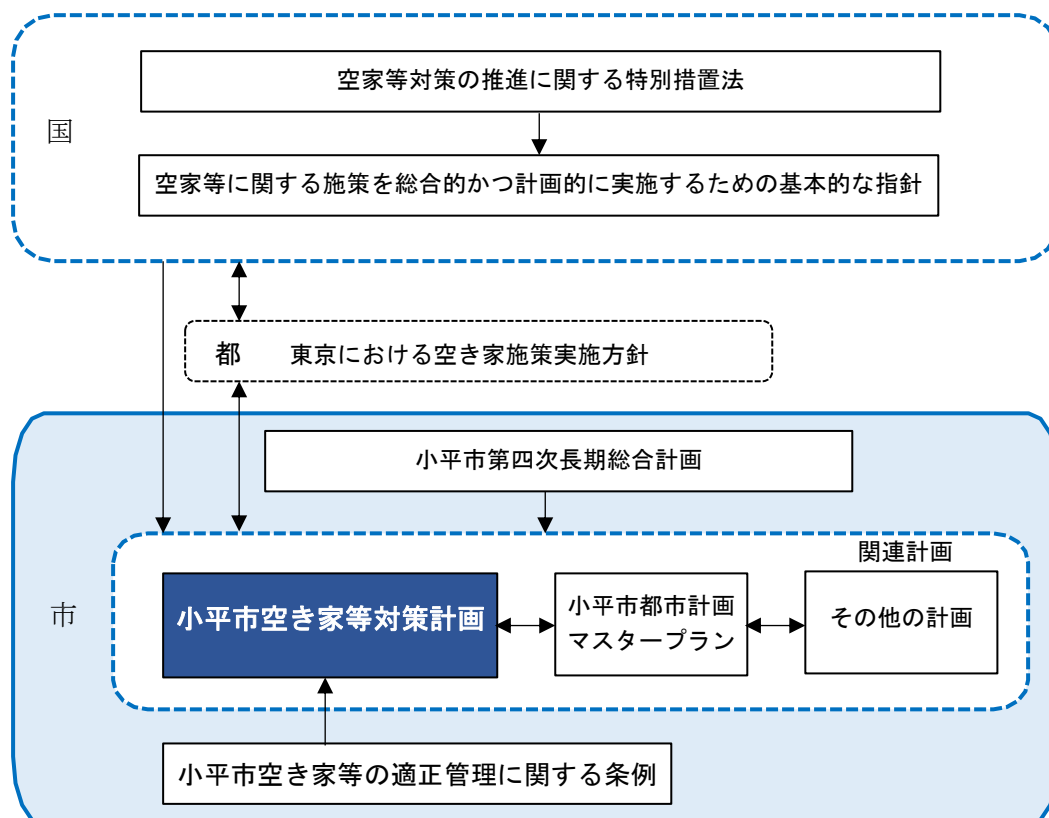
第二次小平市空き家等対策計画（以下、「本計画」という。）は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）の規定を踏まえ、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進することを目的とします。

なお、法の一部を改正する法律（以下、「改正法」という。）が令和5年6月14日に公布され、公布の日から6か月以内に施行されることが示されたことから、改正法の内容に留意する必要があります。

### (3) 計画の位置づけ

本計画は、法第6条（※）に規定する計画であり、国の「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、「国指針」という。）に即しつつ、東京における空き家施策実施方針、本市の上位計画や関連計画、「小平市空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）との整合を図りながら、定めるものとします。

※改正法の施行後は第7条となります。



#### (4) 計画で対象とする空き家等

本計画では、一戸建住宅の空き家と1棟全ての住戸が空き室となっている共同住宅・長屋を対象とします。

また、空き家等の対策においては、将来的に空き家数を増やさないための予防が重要となることから、現在使用されている住宅についても、啓発や相談対応等の対象とします。

(参考) 法における空家等の定義

##### ■「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。（法第2条第1項）

※概ね年間通して建築物等の使用実績がないこと

##### ■「特定空家等」

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にあると認められる空家等をいう。（法第2条第2項）

(参考) 共同住宅等の考え方

共同住宅・長屋について、1棟のうち一部住戸のみが空き室となっているものについては、本計画の対象外となります。

#### (5) 計画の対象地区

計画の対象地区は市内全域とします。

#### (6) 計画期間

計画期間は、令和6年度からの5年間とします。

ただし、関係法令の改正、関連計画の改定及び社会情勢や市民ニーズの変化等を踏まえ、必要に応じて、計画の内容や期間の見直しができることとします。

### (1) 地勢

市内には7つの鉄道駅があり、西武新宿線、西武拝島線が市を東西方向へ結び、JR 武蔵野線、西武国分寺線、西武多摩湖線が所沢、国分寺方面に連絡しています。

また、市内を走る幹線道路は、市の中央を青梅街道、その北側を新青梅街道、南側を五日市街道が東西方向に横断し東京の中心部を結び、府中街道、新小金井街道、小金井街道が南北方向に縦断しています。

玉川上水の開通に伴い新田開発がなされ、青梅街道に沿って列状に並ぶ農家と、その背後に細長い短冊型の畑地と林地のある独特な集落が形成されてきた歴史があり、その後 7 つの駅周辺を中心に都市化が進み、住宅都市として発展してきました。

[illegible]

※2 面積は、令和4年4月1日時点で国土交通省国土地理院が公表した「全国都道府県市区町村別面積調」による。

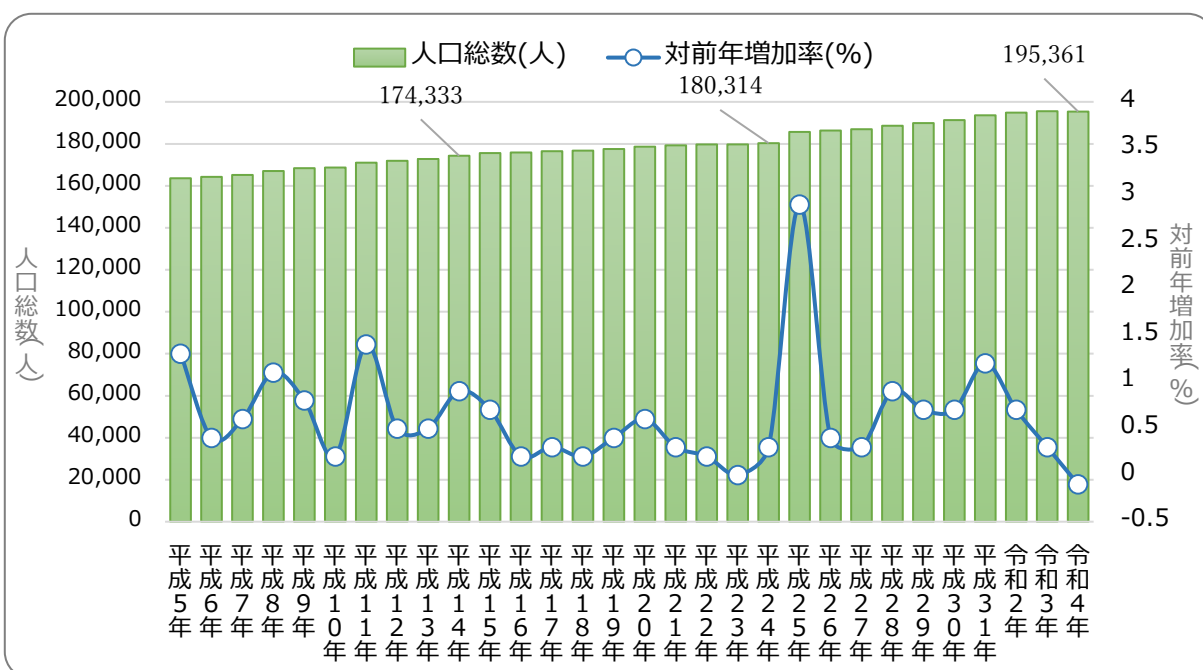
## (2) 人口の現状

### ①人口

小平市の人口は、令和4年1月1日時点で19万5,361人であり、平成14年(20年前)の17万4,333人と比べ、約12%増加しました。平成25年に対前年比で大きな増加率が確認できますが、これは外国人登録制度が廃止され平成24年7月9日より外国人住民も住民基本台帳制度の対象となる法改正があったためと推測されます。総人口は平成5年から緩やかな増加を続けてきましたが、令和4年に対前年比増加率がマイナスに転じ、ここ30年で初めて人口総数の減少が確認されました。

図表2 総人口の推移

令和4年1月1日現在

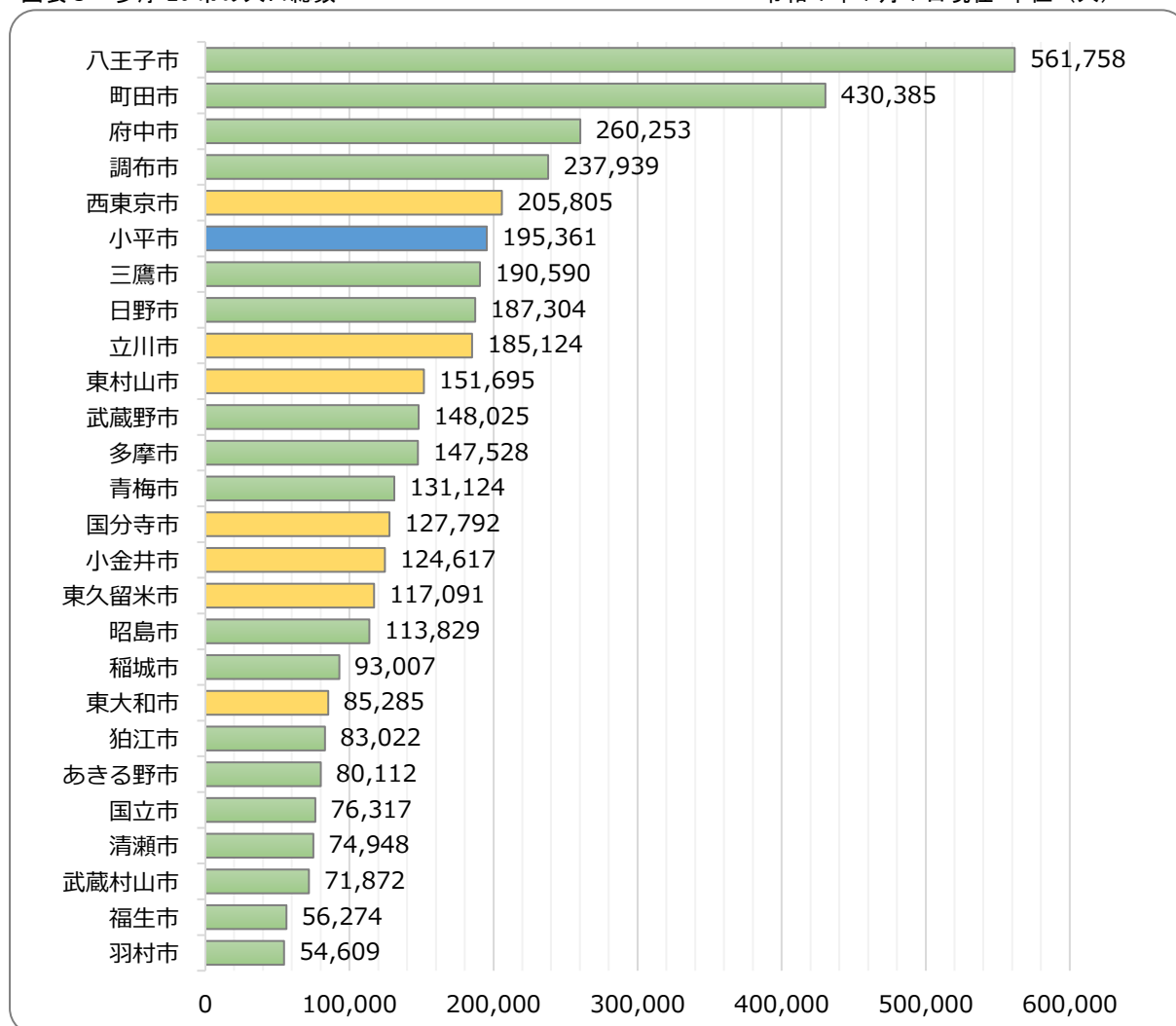


資料：統計書（令和3年版）

小平市は、多摩 26 市の中で 6 番目に人口が多く、隣接する 7 市の中では西東京市に次いで 2 番目に人口が多くなっています。

図表 3 多摩 26 市の人口総数

令和 4 年 1 月 1 日現在 単位（人）



資料：東京都総務局、住民基本台帳人口

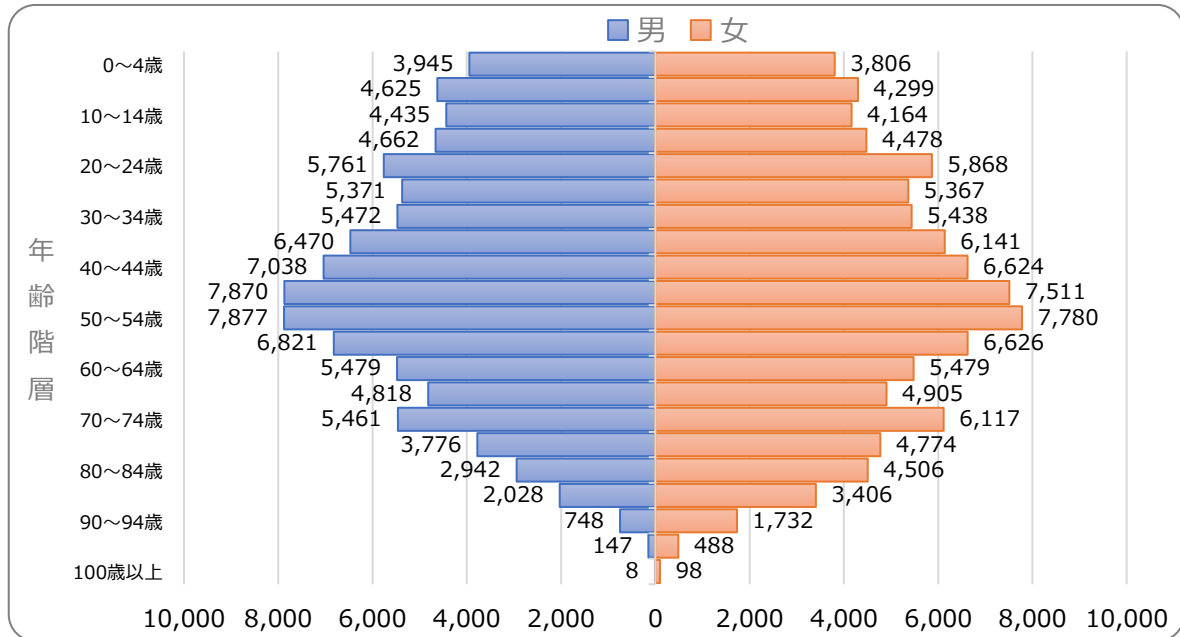
## ②年齢階層別の人口

令和 4 年 1 月 1 日現在の年齢階層別の人口構成比を見ると、年少人口（0～14 歳）が 12.94%、生産年齢人口（15～64 歳）が 63.54%、老年人口（65 歳以上）が 23.52%となっています。

平成 30 年から令和 4 年の年齢階層別人口の推移を見ると、生産年齢人口及び年少人口の割合が減少傾向となっている一方、老年人口の割合が増加傾向となっています。

図表 4 年齢階層別の人口（男女別）

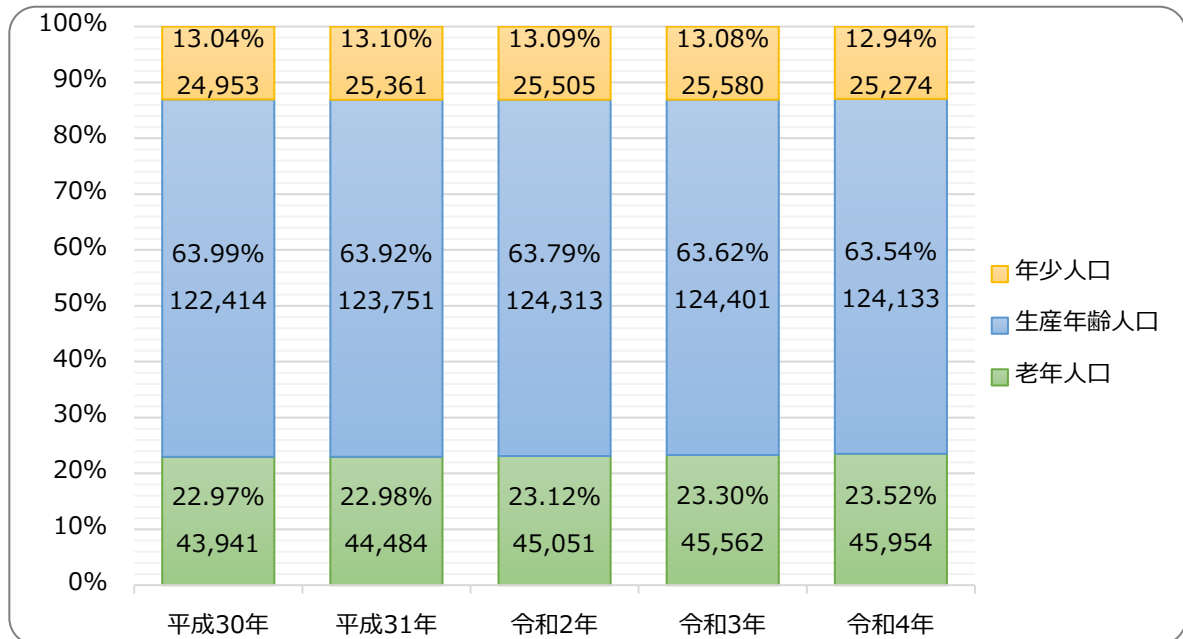
単位（人）



資料：東京都総務局、住民基本台帳人口

図表 5 年齢 3 区分の推移

単位（人）



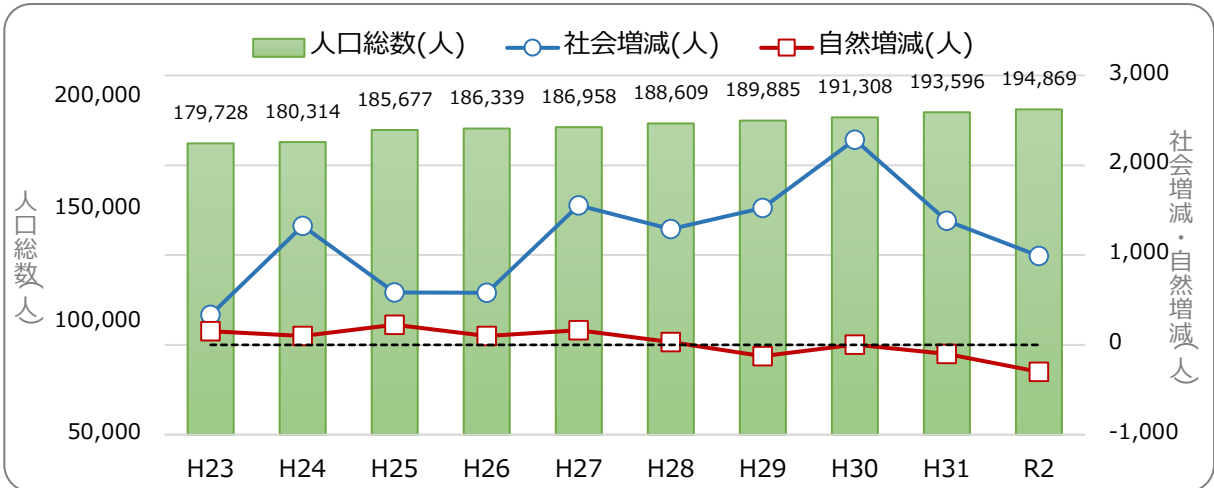
資料：東京都総務局、住民基本台帳人口

### ③社会増減及び自然増減の推移

住民基本台帳人口によると、社会増減については、ここ 10 年一貫して増加傾向（転出よりも転入のほうが多い）となっています。

自然増減については、平成 23（2011）年から平成 28（2016）年までは増加傾向（死亡よりも出生のほうが多い）となっていました、平成 29（2017）年以降、減少傾向（出生よりも死亡のほうが多い）となっています。

図表 6 社会増減及び自然増減の推移



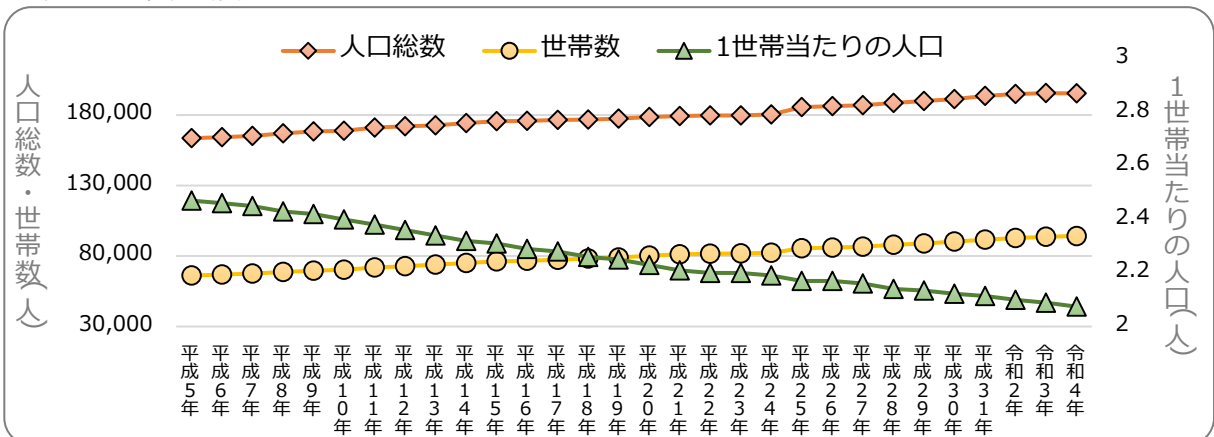
※自然増減・社会増減は、各年 7 月 1 日を基準とした過去一年間の合計数

資料：統計書（令和 3 年版）

### ④世帯数の推移

平成 5 年から世帯数は増加傾向にあり、令和 4 年とは、20 年前の平成 14 と比較して、約 25% 増加しています。1 世帯当たりの人口は減少傾向であり、核家族化や単身世帯の増加が進行しているものと推測されます。

図表 7 世帯数の推移

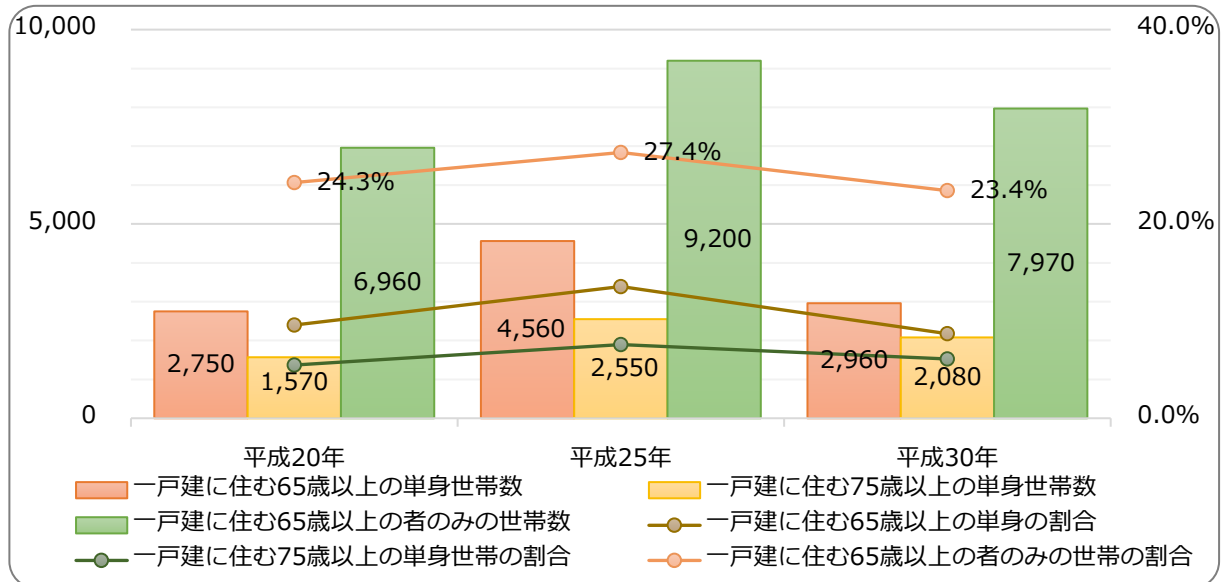


資料：統計書（令和 3 年版）



平成 20 年から平成 30 年まで、一戸建に住む 65 歳以上の単身世帯数が 210 世帯、一戸建に住む 75 歳以上の単身世帯数が 510 世帯、一戸建に住む 65 歳以上の者のみの世帯数が 1,010 世帯増加しています。

図表 8 一戸建に住む高齢者世帯数の推移



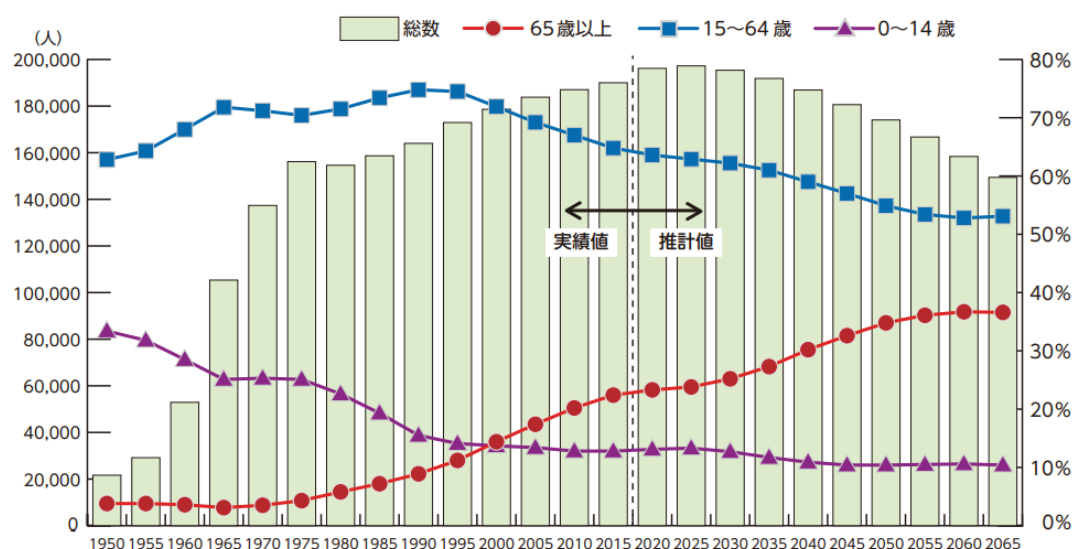
資料：住宅・土地統計調査

## ⑤将来人口

市の総人口は令和 7 (2025) 年をピークに減少に転じ、市制施行 100 周年を迎える 2060 年代には、14 万人台になると推計されています。

0～14 歳の年少人口は減少傾向、65 歳以上の高齢者数は増加傾向となっています。少子高齢化が進んでいます。

図表 9 将来人口の推移



資料：国勢調査、小平市人口推計報告書補足版（令和元年 8 月）

### (3) 住宅の状況

#### ①住宅の所有と建て方

住宅・土地統計調査による小平市の住宅の所有と建て方の戸数は以下のとおりです。住宅数の推移は、増加傾向となっており、中でも、各年とも共同住宅の借家の戸数が最も多くなっています。また、一戸建は全体では増加傾向にありますが、一戸建のうち借家は減少傾向にあります。

図表 10 住宅の所有と建て方

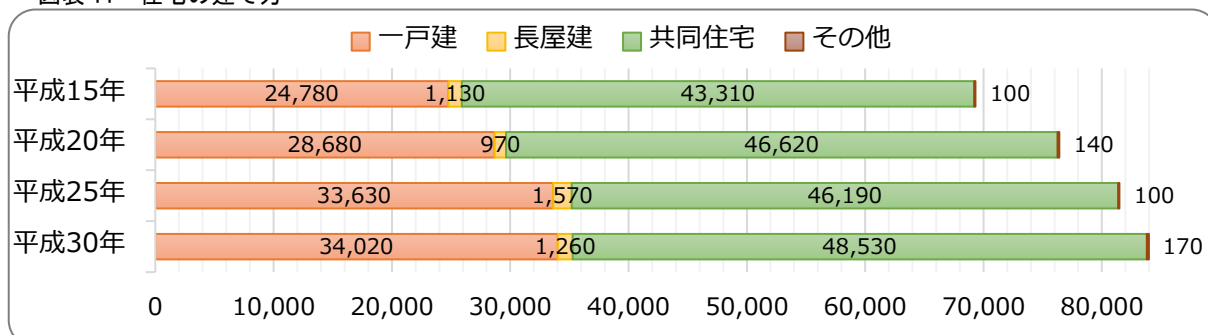
単位(戸)

| 区分   |     | 平成 15 年 |        | 平成 20 年 |        | 平成 25 年 |        | 平成 30 年 |        |
|------|-----|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
|      |     | 戸数      | 合計     | 戸数      | 合計     | 戸数      | 合計     | 戸数      | 合計     |
| 一戸建  | 持ち家 | 22,540  | 24,780 | 26,690  | 28,680 | 30,130  | 33,630 | 31,590  | 34,020 |
|      | 借家  | 1,950   |        | 2,000   |        | 1,530   |        | 1,360   |        |
|      | 不詳  | 290     |        | -10     |        | 1,970   |        | 1,070   |        |
| 長屋建  | 持ち家 | 540     | 1,130  | 300     | 970    | 610     | 1,570  | 410     | 1,260  |
|      | 借家  | 510     |        | 680     |        | 780     |        | 740     |        |
|      | 不詳  | 80      |        | -10     |        | 180     |        | 110     |        |
| 共同住宅 | 持ち家 | 7,540   | 43,310 | 11,460  | 46,620 | 10,400  | 46,190 | 9,920   | 48,530 |
|      | 借家  | 33,580  |        | 35,040  |        | 33,910  |        | 36,180  |        |
|      | 不詳  | 2,190   |        | 120     |        | 1,880   |        | 2,430   |        |
| その他  | 持ち家 | 80      | 100    | 100     | 140    | 20      | 100    | 80      | 170    |
|      | 借家  | 10      |        | 30      |        | 40      |        | 50      |        |
|      | 不詳  | 10      |        | 10      |        | 40      |        | 40      |        |
| 不詳   | 持ち家 | 0       | 0      | 0       | 10     | -10     | -10    | 0       | -10    |
|      | 借家  | 0       |        | -10     |        | 0       |        | 0       |        |
|      | 不詳  | 0       |        | 20      |        | 0       |        | -10     |        |
| 総数   | 持ち家 | 30,700  | 69,320 | 38,550  | 76,420 | 41,150  | 81,480 | 42,000  | 83,970 |
|      | 借家  | 36,050  |        | 37,740  |        | 36,260  |        | 38,330  |        |
|      | 不詳  | 2,570   |        | 130     |        | 4,070   |        | 3,640   |        |

※統計資料においては、各区分を合計をする際と、総合計をする際の総数にそれぞれ不詳数が含まれることから、上記表のように各区分についての不詳数と総数に対する不詳数を表記しています。

資料：「平成 15、20、25、30 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図表 11 住宅の建て方



※上記表は図表 7 の各区分の合計値をグラフ化したものであり、加算しても不詳数が含まれる総数とは必ずしも一致するとは限りません。

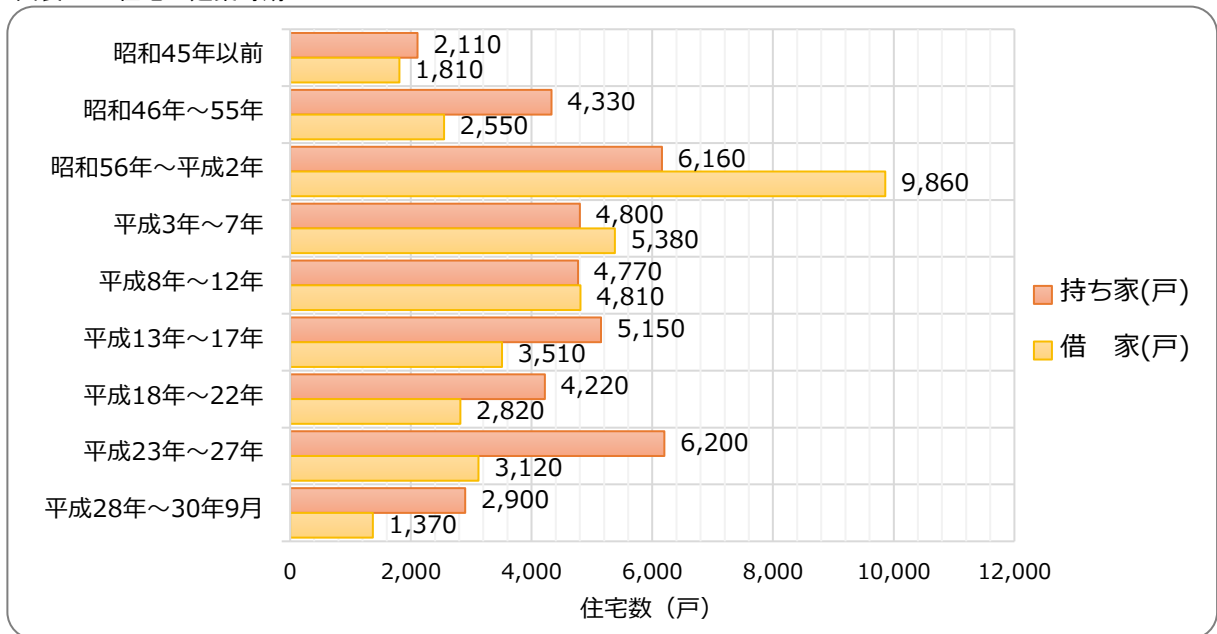
資料：「平成 15、20、25、30 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

## ②住宅の建築時期

平成 30 年住宅・土地統計調査による小平市の住宅の建築時期は、持ち家の住宅では平成 23 年～平成 27 年築の住宅が最も多く、次いで昭和 56 年～平成 2 年築の住宅が多くなっています。借家では昭和 56 年～平成 2 年築の住宅がもっとも多く、次いで平成 3 年～平成 7 年築の住宅が多くなっています。

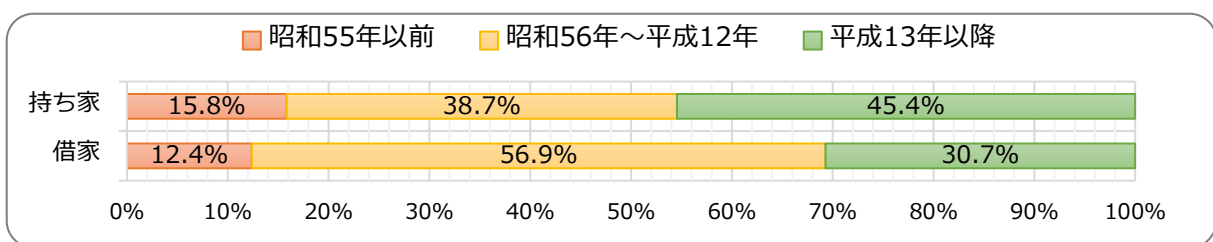
また、昭和 55 年以前に建築された住宅を旧耐震基準とした場合、持ち家の旧耐震基準の割合は 15.8% となっており、借家の旧耐震基準の割合 12.4% よりも 3.4 ポイント多い状況となっています。

図表 12 住宅の建築時期



資料：「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図表 13 住宅の建築時期 (3 区分)



資料：「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

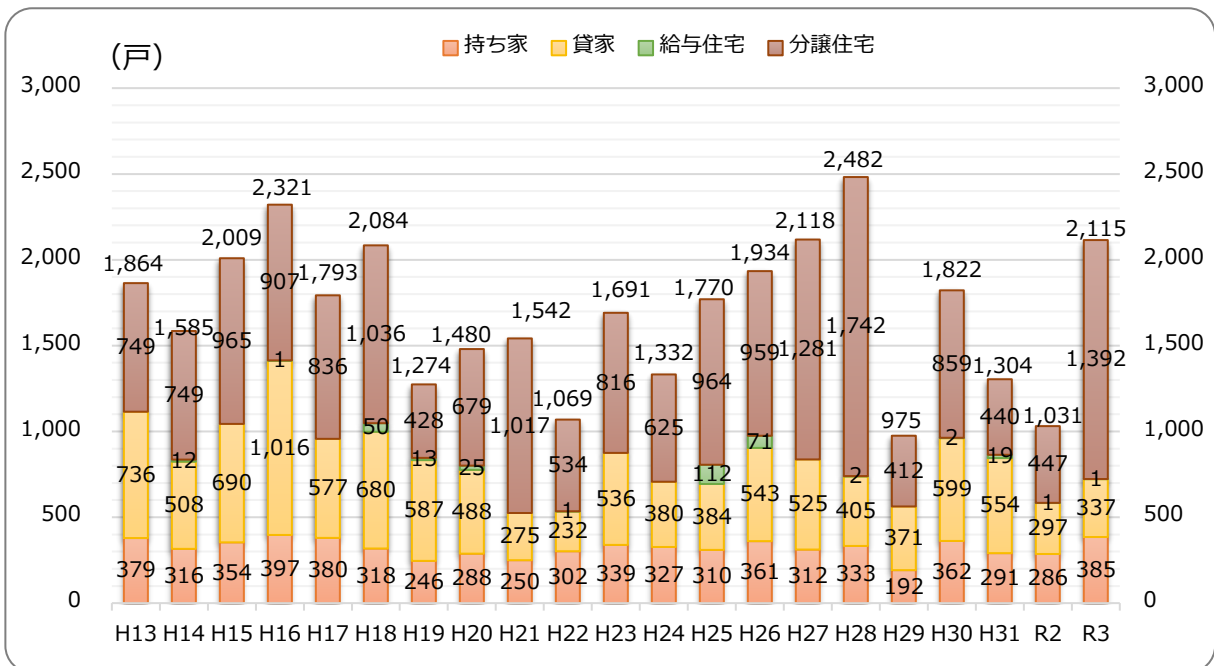
### ③住宅建設・住宅市場

新設住宅着工数は、平成 29 年に大きく減少しましたが、その後は増加し平成 30 年に 1,822 戸となりました。その後減少しましたが、令和 2 年以降増加に転じ、令和 3 年に 2,115 戸となっています。

利用関係にみると、平成 29 年から令和 2 年まで貸家の割合が高くなりましたが、その後は分譲住宅の占める割合が高くなっています。

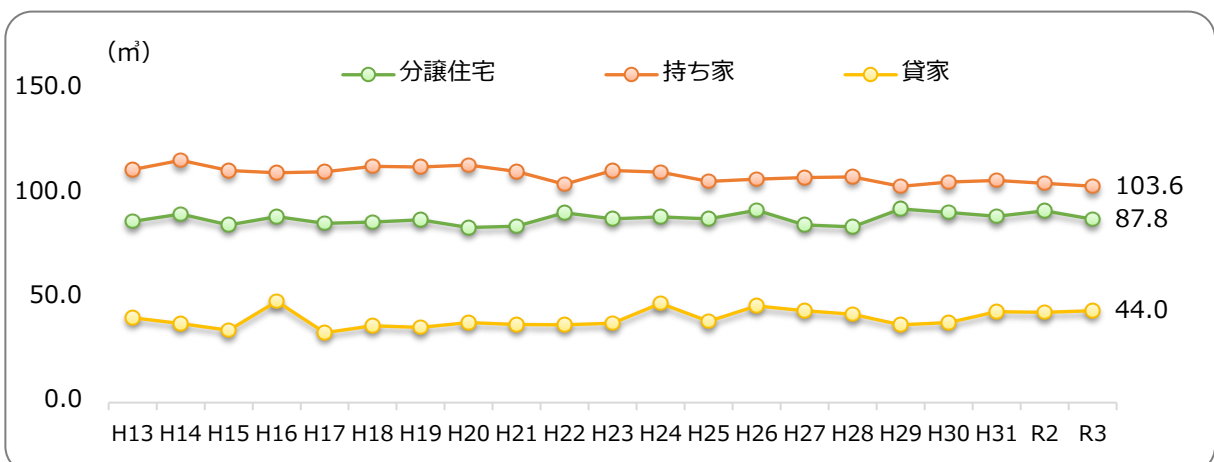
戸あたりの床面積は、平成 13 年以降、持ち家では増減があるものの減少傾向にあります。貸家が 40 ㎡前後、分譲住宅が 90 ㎡前後で横ばいになっています。

図表 14 新設住宅着工数の推移



資料：建築統計年報

図表 15 戸あたり床面積の推移

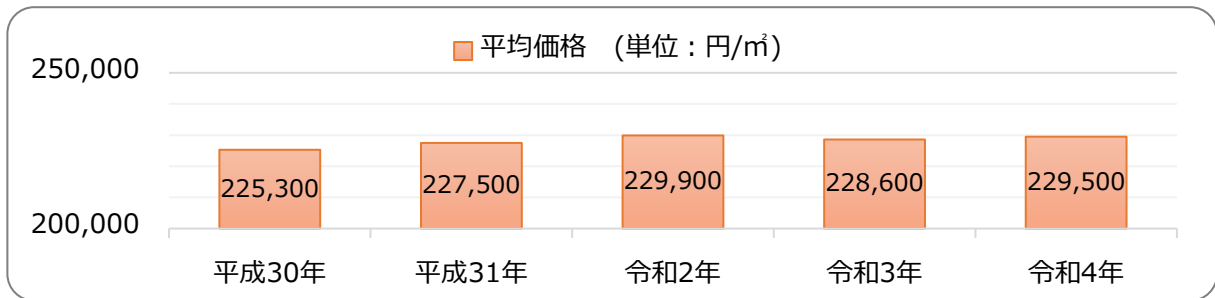


資料：建築統計年報

#### ④地価の状況

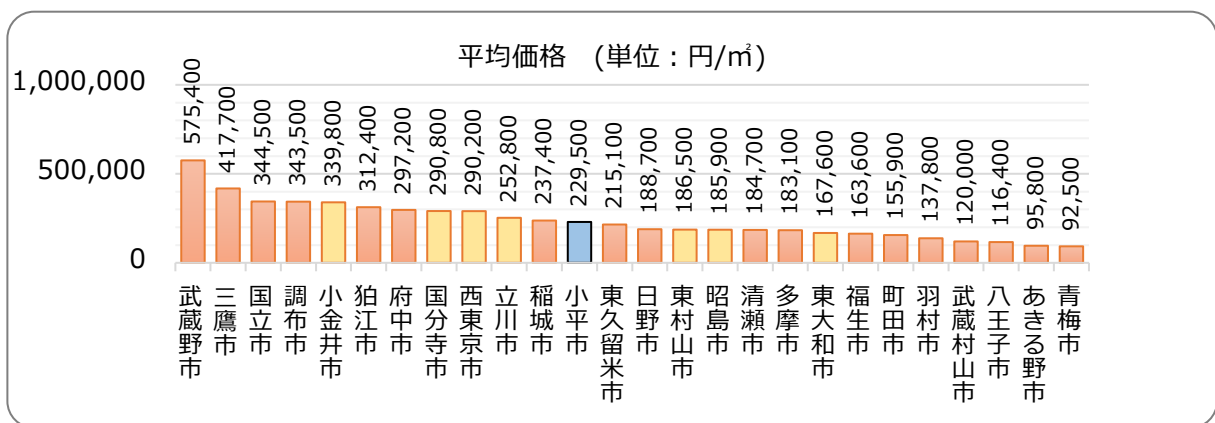
国土交通省が公表している地価公示によると、小平市の平均価格は平成30年から令和2年まで上昇傾向にあり、令和2年から令和4年に関しては、概ね均衡状態にあります。令和4年は229,500円/㎡であり、多摩26市では12番目となっています。小平市に隣接する7市の中では小金井市が最も高くなっています。

図表 16 住宅地の地価平均価格の推移



資料：国土交通省 地価公示

図表 17 住宅地の地価平均価格の多摩26市比較

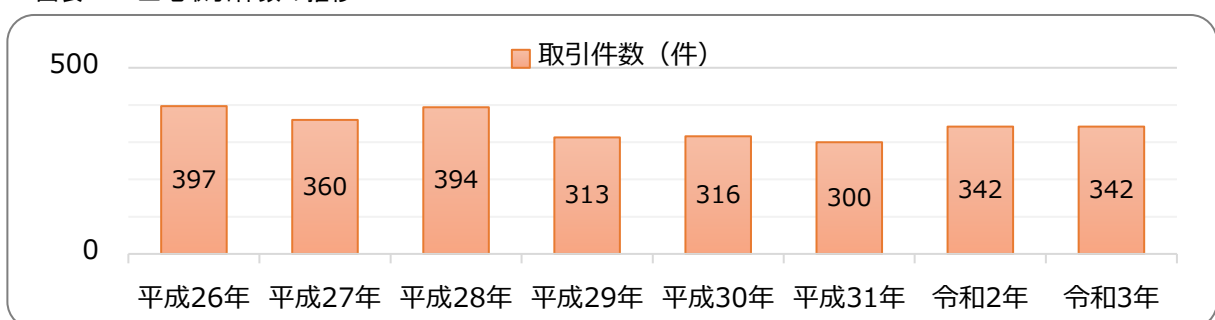


資料：国土交通省 地価公示

#### ⑤土地の取引件数

小平市の土地取引件数（国土交通省 土地総合情報システム）の推移をみると、小幅な変動は見られますが、300件台が続いています。

図表 18 土地取引件数の推移



資料：国土交通省 土地総合情報システム

## （４）空き家等の状況

### ①空き家数、空き家率の推移

住宅・土地統計調査によると、小平市の空き家の合計は増加傾向にあり、平成30年は空き家数12,960戸で住宅数97,420戸に占める空き家の割合は13.30%となっています。空き家のうち、賃貸用の住宅が最も多く、次いでその他の住宅が多くなっています。

図表19 空き家数の推移

| 住宅数    | 平成20年  | 平成25年  | 平成30年  |
|--------|--------|--------|--------|
|        | 86,760 | 93,650 | 97,420 |
| 空き家数   | 平成20年  | 平成25年  | 平成30年  |
| 二次的住宅  | 60     | 140    | 30     |
| 賃貸用の住宅 | 7,730  | 8,090  | 10,490 |
| 売却用の住宅 | 740    | 440    | 210    |
| その他の住宅 | 1,560  | 2,150  | 2,230  |
| ※合計    | 10,070 | 10,830 | 12,960 |
| 割合     | 11.61% | 11.56% | 13.30% |

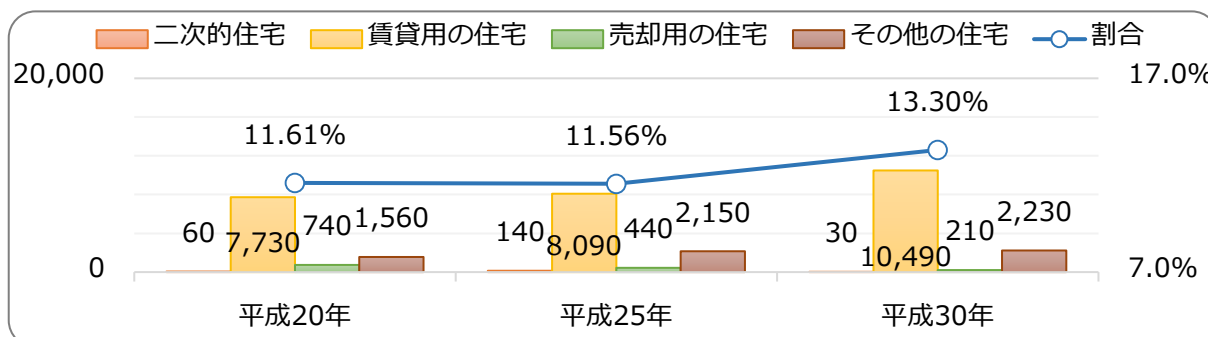
※住宅・土地統計調査は、標本抽出方法により算出され、空き家数は集合住宅の「空き室」を含んだ数となっています。

※統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

（市区町村は、1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章）

資料：「平成20、25、30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図表20 空き家の内訳の推移



資料：「平成20、25、30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

#### 空き家

##### 二次的住宅

別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使われる住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

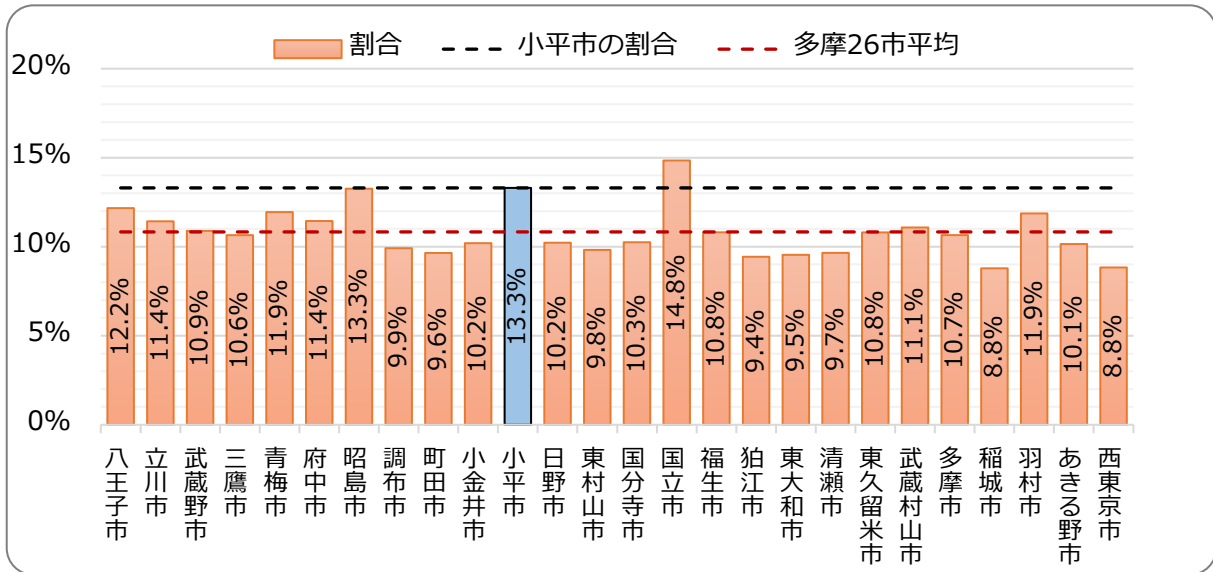
売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

## ②多摩 26 市との比較

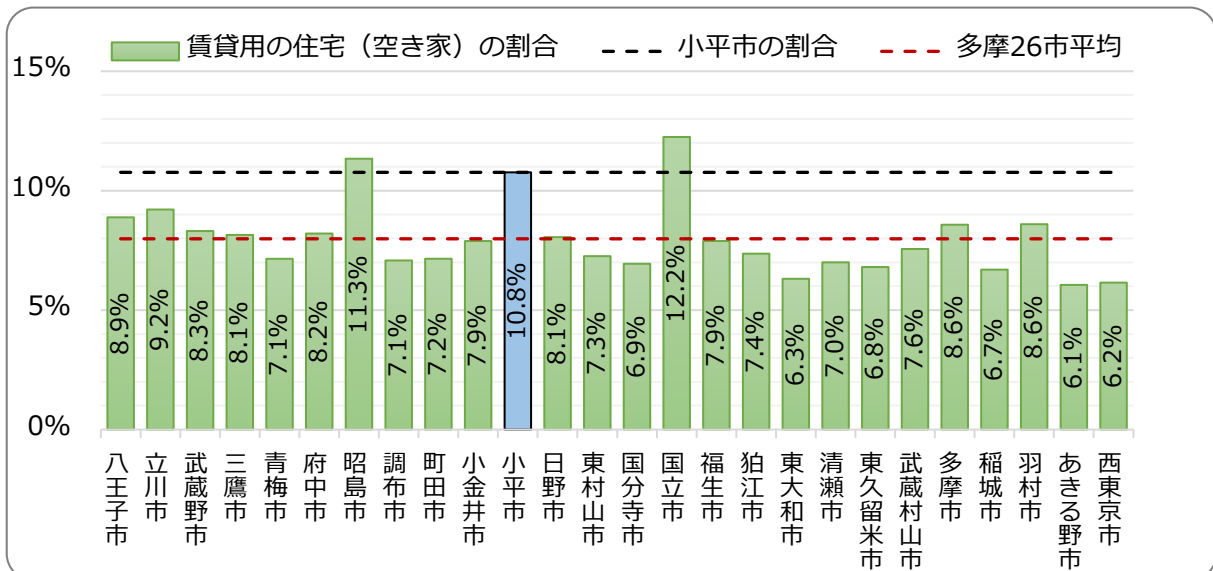
平成 30 年住宅・土地統計調査によると、多摩 26 市の住宅総数のうち空き家が占める割合の平均は 10.9%であり、小平市の空き家が占める割合 13.3%は昭島市と同率で多摩 26 市中 2 番目になります。また、住宅総数のうち空き家となっている「賃貸用の住宅」の占める割合が 10.8%（10,490 戸）で多摩 26 市中 3 番目となり、空き家の割合を高くしている要因となっていることが窺えます。

図表 21 多摩 26 市の空き家の割合の比較



資料：「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図表 22 多摩 26 市の賃貸用の住宅（空き家）の割合の比較



資料：「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

## (5) 令和4年度小平市空き家等実態調査結果

本市のこれまでの空き家等に関する調査は、平成24年度に市内全域の建築物約80,000戸を対象として、建築物等現況調査を実施し、543件の空き家等と推定される建物を確認しました。また、平成28年度には、前計画の策定の際に、必要な基礎資料を確保するため、小平市空き家等実態調査を行い、314件の空き家等と推定される建物を確認しています。

### ①調査目的

- ・本計画の策定に向け、必要な基礎資料を確保するため。

### ②調査内容

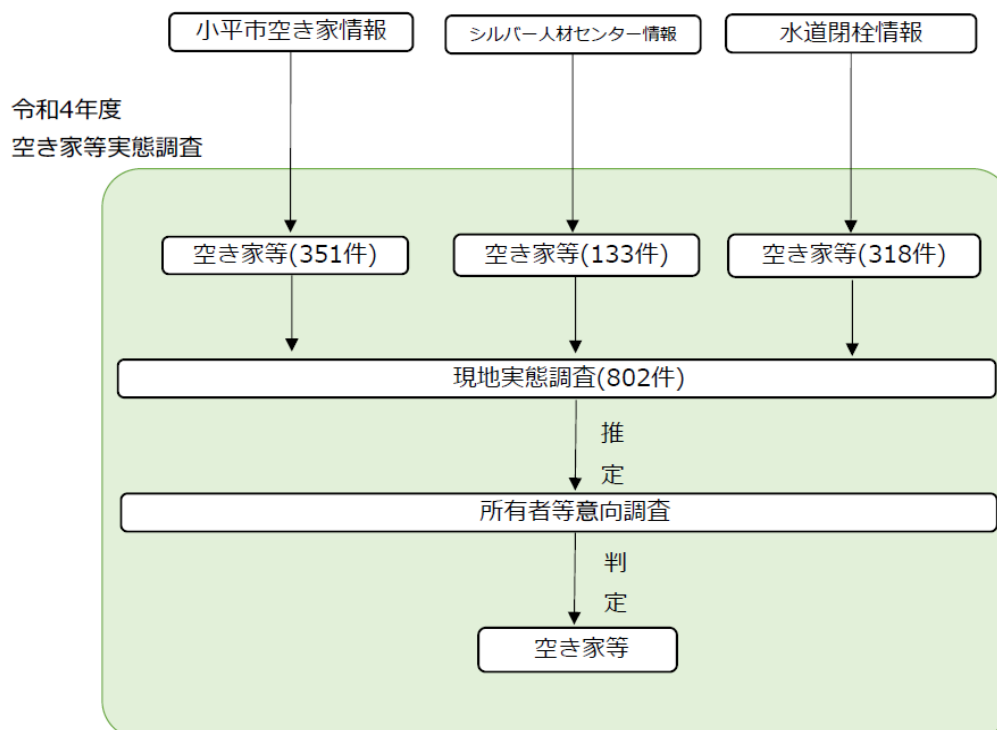
- ・現地実態調査（市が把握している空き家等802件）
- ・所有者等意向調査（現地実態調査から、空き家等と推定された建物所有者等に対して実施）

### ③調査期間

- ・令和4年7月から令和4年11月まで

### ④調査結果の概要

- ・現地実態調査では外観目視により、515件の建物が空き家等と推定されました。
- ・所有者等意向調査では、建物所有者等に対し、503件のアンケートを送付し、266件の有効回答がありました。（有効回答率52.9%）
- ・現地実態調査及び所有者等意向調査により410件の建物が空き家等と判定されました。





This map illustrates the geographical distribution of elementary schools within the Tama River basin. The map is oriented with North at the top, as indicated by the compass rose. The Tama River is shown as a prominent blue line flowing through the center of the region. Numerous red dots are scattered across the map, representing the locations of individual elementary schools. The map includes labels for various cities and towns, such as Tama (Tama-shi), Machida (Machida-shi), Maebashi (Maebashi-shi), and Maeyama (Maeyama-shi). A scale bar at the bottom left indicates a scale of 1:13,000, with markings for 0, 500, and 1000 meters. The map also shows major roads and other geographical features, providing a comprehensive view of the area.

## ⑤主な調査結果

### ■現地実態調査

#### ・空き家等の主用途

図表 23 のとおり、戸建住宅の割合は平成 28 年調査時から変化は見られませんが、件数は 178 件増加しています。「店舗兼住宅」と「事務所等」を合わせた件数及び割合に増加が見られました。

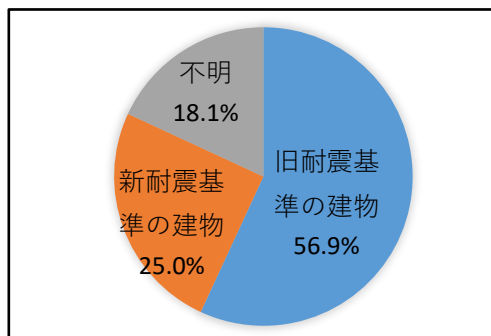
図表 23 空き家等の主用途（平成 28 年度及び令和 4 年度調査比較）

| 主用途    | R4 合計 |        | H28 合計 |        |
|--------|-------|--------|--------|--------|
|        | 件数    | 割合     | 件数     | 割合     |
| 戸建住宅   | 448件  | 87.0%  | 270件   | 86.0%  |
| 集合住宅※1 | 21件   | 4.1%   | 21件    | 6.7%   |
| 長屋     | 6件    | 1.2%   | 0件     | 0.0%   |
| 倉庫、物置  | 3件    | 0.6%   | 3件     | 1.0%   |
| 店舗兼住宅  | 25件   | 4.9%   | 19件    | 6.1%   |
| 事務所等   | 10件   | 1.9%   | 1件     | 0.3%   |
| その他    | 0件    | 0.0%   | 0件     | 0.0%   |
| 不明※2   | 2件    | 0.4%   | 0件     | 0.0%   |
| 合計     | 515件  | 100.0% | 314件   | 100.0% |

#### ・建築年月の集計

図表 24 のとおり、空き家等の半数以上が旧耐震基準で建築された建物となっています。

図表 24 空き家等の建築年月（新旧耐震基準）



#### ・屋根（軒下も含む）の損傷状況

図表 25 のとおり、約 2 割の建物で屋根の損傷が見られます。

図表 25 屋根の損傷状況

| 屋根       | 件数   | 割合     |
|----------|------|--------|
| 穴あき又は波打ち | 6件   | 1.2%   |
| 一部損傷     | 94件  | 18.3%  |
| 問題なし     | 408件 | 79.2%  |
| 確認できない   | 7件   | 1.4%   |
| 合計       | 515件 | 100.0% |

## ・外壁の状況

図表 26 のとおり、約 2 割の建物で外壁の損傷が見られます。

図表 26 外壁の状況

| 外壁      | 件数   | 割合     |
|---------|------|--------|
| 剥落又は穴あき | 34件  | 6.6%   |
| 下地一部露出  | 62件  | 12.0%  |
| 問題なし    | 411件 | 79.8%  |
| 確認できない  | 8件   | 1.6%   |
| 合計      | 515件 | 100.0% |

## ・老朽度・管理不全度の集計結果

図表 27 及び図表 28 のとおり、現地実態調査の結果から老朽度と管理不全度を数値化して A から E の 5 段階で評価しました。老朽度・管理不全度が低い D と E を合わせた割合が 9 割近くとなっており、概ね適正な状態であることを確認しました。

図表 27 老朽度判定

| 老朽度    | 件数   | 割合     | (参考) 前回割合 |
|--------|------|--------|-----------|
| A 高い   | 0件   | 0.0%   | 0.0%      |
| B ↑    | ※1件  | 0.2%   | 0.3%      |
| C      | 43件  | 8.3%   | 8.3%      |
| D ↓    | 202件 | 39.2%  | 41.7%     |
| E 低い   | 260件 | 50.5%  | 49.7%     |
| 確認できない | 9件   | 1.7%   | 0.0%      |
| 合計     | 515件 | 100.0% | 100.0%    |

※令和4年12月時点で「解体」確認済み。

図表 28 管理不全度判定

| 管理不全度  | 件数   | 割合     | (参考) 前回割合 |
|--------|------|--------|-----------|
| A 高い   | 0件   | 0.0%   | 0.0%      |
| B ↑    | ※2件  | 0.4%   | 0.0%      |
| C      | 62件  | 12.0%  | 2.9%      |
| D ↓    | 340件 | 66.0%  | 72.6%     |
| E 低い   | 102件 | 19.8%  | 24.5%     |
| 確認できない | 9件   | 1.7%   | 0.0%      |
| 合計     | 515件 | 100.0% | 100.0%    |

※令和4年12月時点で「1件解体」確認済み。

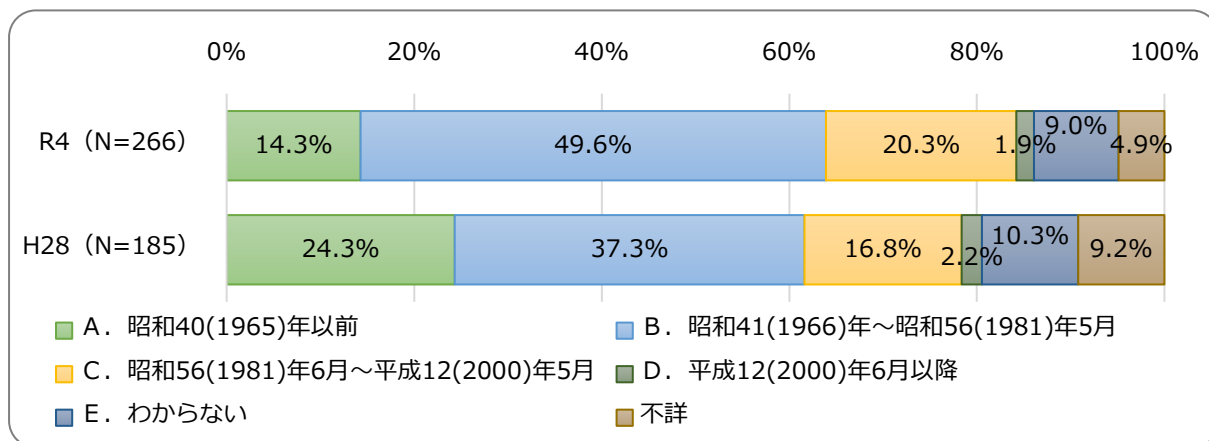
なお、前回実施した平成 28 年度空き家等実態調査結果と比較すると、老朽度については、それほど変化はしていませんが、管理不全度については、B と C を合わせた割合が増加しており所有者の高齢化等に伴い、管理不全度が進行している状況を確認しました。

## ■所有者等意向調査結果

### ・建築物の建築時期について

図表 29 のとおり、AとBの合計（昭和 56 年 5 月までに建築された旧耐震基準の建物）が 63.9%となっています。平成 28 年度調査ではAとBの合計が約 62%となっており、建築物の老朽化が若干進んでいる状況が窺えます。

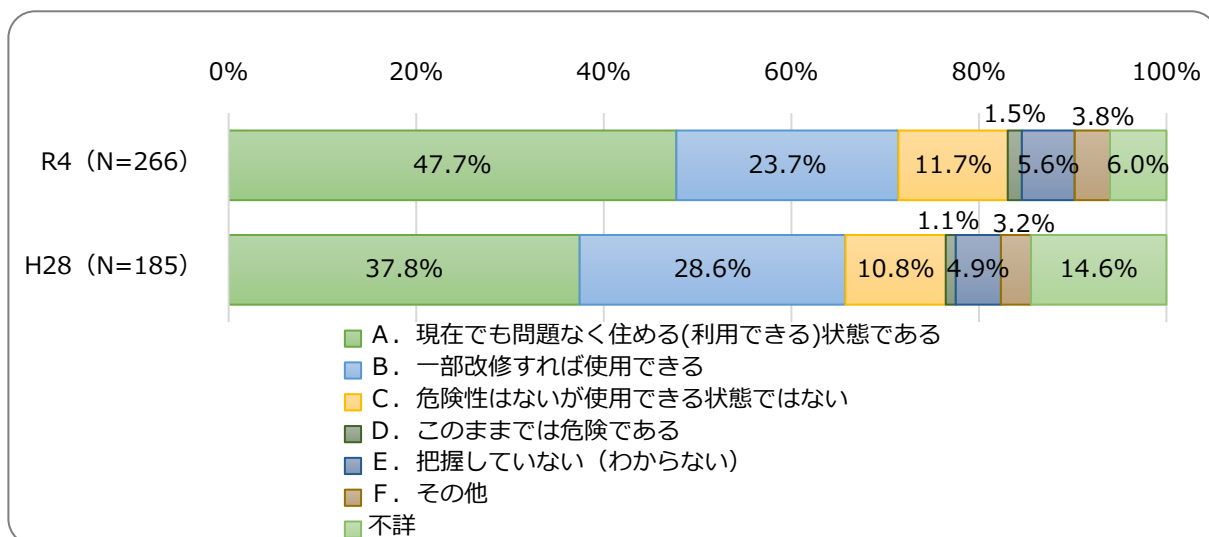
図表 29 建築物の建築時期



### ・建築物の状態について

図表 30 のとおり、A「現在でも問題なく住める（利用できる）状態である」が 47.7%となっており、平成 28 年度調査時より、9.9 ポイント増加しています。

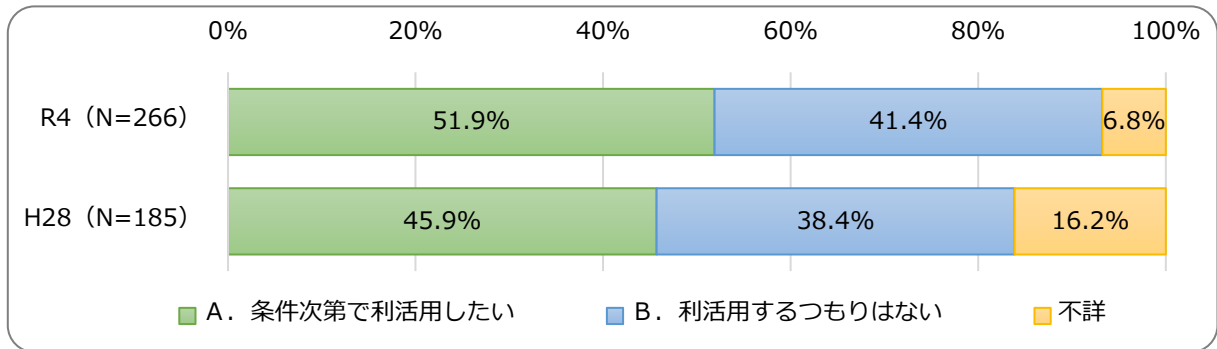
図表 30 建築物の状態



### ・利活用の意向について

図表 31 のとおり、A「条件次第で利活用したい」が 51.9%と約半数となっています。A「条件次第で利活用したい」とB「利活用するつもりはない」の割合は平成 28 年度調査時とそれほど変わっていません。

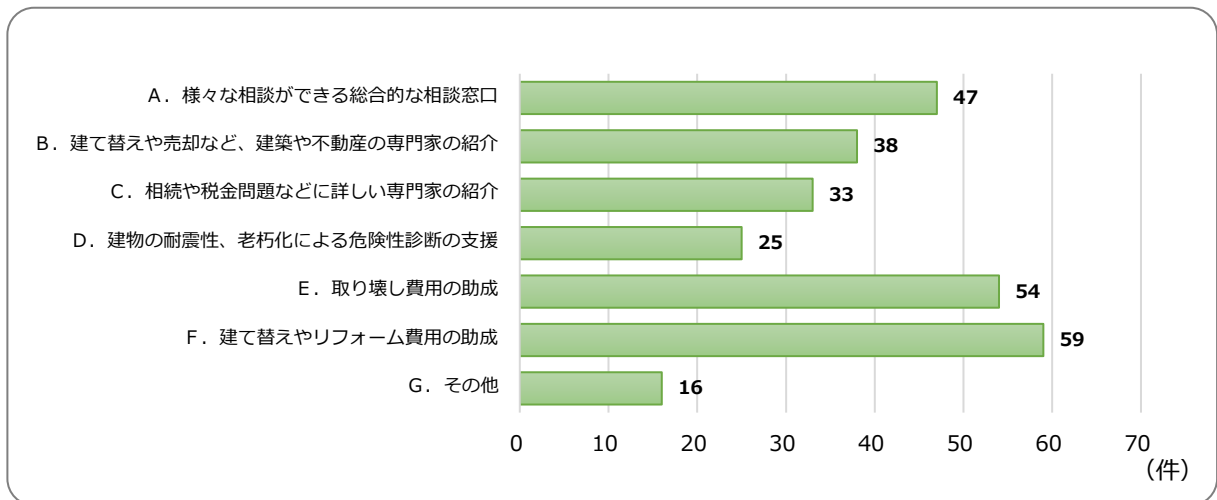
図表 31 利活用の意向



### ・利活用する上での行政に期待する支援について

図表 32 のとおり、「建て替えやリフォーム費用の助成」、「取り壊し費用の助成」、「様々な相談ができる総合的な相談窓口」が多くなっているほか、専門家の紹介についても多くの回答がありました。

図表 32 利活用する上で行政に期待する支援（令和 4 年度）

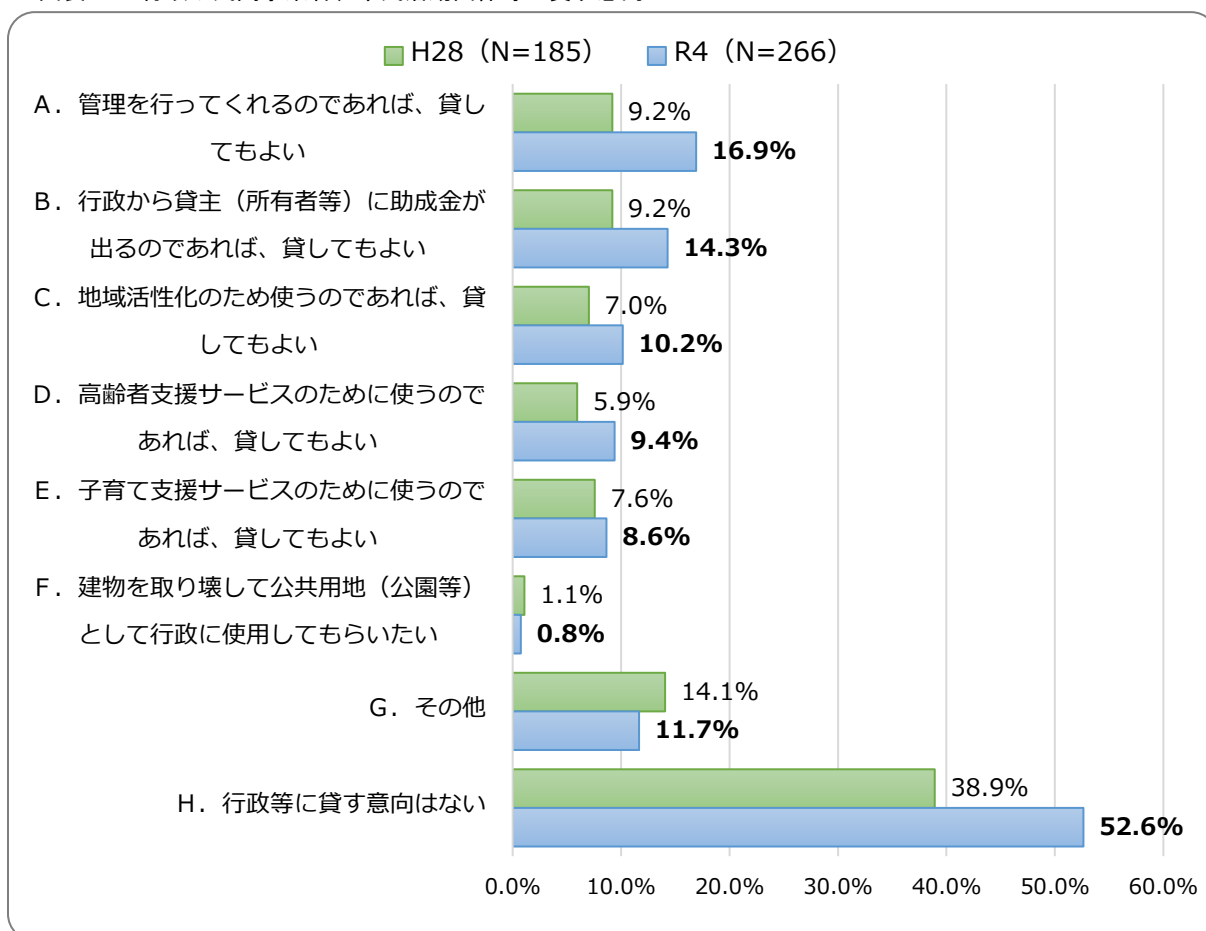


・行政や民間事業者、市民活動団体等に貸す意向について

図 33 のとおり、H「行政等に貸す意向はない」が、52.6%と最も多くなっており、平成 28 年度調査時から、13.7 ポイント増加しています。

一方で、A～E の回答割合が平成 28 年度調査時より増加しており、地域貢献に資する利活用を選択肢の 1 つとして回答した方も一定数見られました。

図表 33 行政や民間事業者、市民活動団体等に貸す意向



## (6) 空き家等に関する取組状況

### ①国及び都の取組状況

|   |   |
|---|---|
| 国 | <p>■空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)の適用対象を拡大(令和元年度)</p> <p>本特例措置について、令和元年12月31日までとされていた適用期間が令和5年12月31日までに延長されることとなり、特例の対象となる家屋についても、これまで被相続人が相続の開始の直前において居住していたことが必要でしたが、老人ホーム等に入居していた場合も対象に加わることとなりました。</p> <p>■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の改定(令和3年6月)</p> <p>特定空家等の対象に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨が明記されたほか、所有者等の所在を特定できない場合等において、「市町村長が民法上の不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる」旨などが明記されました。</p> <p>■民法・不動産登記法の改正及び相続土地国庫帰属制度の創設</p> <p>所有者不明土地等の「発生予防」と「利用の円滑化」の両面から民事基本法制の総合的な見直しが行われています。(令和5年4月から段階的に施行)</p> <p>■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月公布)</p> <p>所有者の責務強化、空家等の活用拡大、管理の確保、特定空家等の除却等に総合的に取り組むため、令和5年6月14日に公布されました。公布の日から6か月以内に施行される予定です。</p> <p>【法律の概要】</p> <p>(1)所有者の責務強化</p> <p>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を追加</p> <p>(2)空家等の活用拡大</p> <p>①空家等活用促進区域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市区町村が空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めた場合に接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進</li> <li>・市区町村長は、区域内の空家等の所有者等に対し指針に合った活用を要請</li> </ul> <p>②空家等管理活用支援法人</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市区町村長は、空家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定</li> </ul> <p>(3)空家等の管理の確保</p> <p>①特定空家化を未然に防止する管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市区町村長は、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を管理不全空家等として、指導、勧告を行う。</li> <li>・勧告を受けた管理不全空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例を解除</li> </ul> |
|---|---|

|     |   |
|-----|---|
|     | <p>②所有者把握の円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市区町村から電力会社等に情報提供を要請</li> </ul> <p>(4) 特定空家等の除却等</p> <p>①状況の把握</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市区町村長に報告徴収権を付与</li> </ul> <p>②代執行の円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等に対する命令等の事前手続きを経るいとまがないときの緊急代執行制度を創設</li> <li>・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用徴収を円滑化</li> </ul> <p>③財産管理人による空家の管理・処分</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市区町村長に財産管理人の選任請求権を付与</li> </ul>  |
| 東京都 | <p>■東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業（平成30年度開始）</p> <p>空き家に係る普及啓発の取組と空き家所有者等及び空き家活用希望者からの相談に無料で応じるワンストップ相談業務を一体的に実施する民間事業者等の支援を行うことで、空き家の利活用等を推進しています。</p> <p>■エリアリノベーション推進支援事業（令和元年度開始）</p> <p>区市町村と民間事業者が連携して特定のエリアにおける空き家等の集中的・連鎖的な活用や再生を推進する取組に対し、財政支援を行っています。</p> <p>■民間空き家対策東京モデル支援事業（令和2年度開始）</p> <p>先端技術を駆使した空き家対策や「空き家予備軍」へのアプローチを通じた空き家の発生抑制に資する取組、東京ささエール住宅に改修する取組への支援など、民間の力や知見を空き家対策に活用する施策を展開しています。</p> <p>■東京における空き家施策実施方針（令和5年3月策定）</p> <p>東京都は、「既存住宅市場での流通促進」、「地域資源としての空き家の利活用」、「利活用見込みがない空き家の除却等」の3つの視点を踏まえ、区市町村による空き家対策への支援はもとより、民間事業者との連携・協力、所有者等への普及啓発など、東京の空き家対策を強力に推進していくこととしています。</p> <p>なお、区市町村の具体的な役割として以下のような取組が求められています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・継続的な空き家の実態把握に努めるとともに、空家等対策計画を策定・改定し、計画的な空き家対策に取り組む。</li> <li>・空き家の所有者等や関係団体、専門家等と連携して、空き家の利活用等に取り組むとともに、管理不全空家等に対して適切な対策を図るなど、地域の特性に応じた空き家施策を展開する。</li> <li>・高齢の住宅所有者が住まいを相続する世代等に円滑に引き継げるよう、空き家担当部局と福祉部局等とが連携して、空き家対策に係る普及啓発を行う。</li> </ul> |



## ②市の取組状況

### ・空き家等に関する相談

本市では、平成 24 年度の条例制定以降、空き家等の相談戸数等の集計を行っております。図表 34 のとおり、相談戸数は減少傾向にあり、解決戸数は増加傾向となっております。また、相談内容の内訳は、図表 35 のとおり、「草木繁茂・害虫・害獣発生」の割合が高くなっています。

図表 34 相談戸数等

単位（戸）

|                | 相談戸数 | 解決戸数 ＊1 | 対応中 ＊2（累積） |
|----------------|------|---------|------------|
| 平成 24 年度～30 年度 | 379  | 157     | 222        |
| 令和元年度          | 66   | 38      | 250        |
| 令和 2 年度        | 44   | 35      | 259        |
| 令和 3 年度        | 35   | 55      | 239        |

＊1 空き家等の解体及び居住開始した箇所

＊2 草木の伐採等で一旦解決が図られた場合でも、時間の経過とともに近隣住民等に影響を及ぼす可能性のある空き家等は解決戸数に含めず、この中に含めています。

図表 35 相談内容の内訳

単位（戸）

| 主たる相談内容                  | 令和元年度 |       | 令和 2 年度 |       | 令和 3 年度 |       |
|--------------------------|-------|-------|---------|-------|---------|-------|
|                          | 相談戸数  | 割合    | 相談戸数    | 割合    | 相談戸数    | 割合    |
| 草木繁茂・害虫・害獣発生（猫などの小動物を含む） | 35    | 53.0% | 35      | 79.5% | 29      | 82.9% |
| 建物の劣化・腐食による倒壊、及び部材飛散の危険  | 20    | 30.3% | 8       | 18.2% | 3       | 8.6%  |
| 防犯上の問題・不安（不審者の侵入など）      | 11    | 16.7% | 1       | 2.3%  | 3       | 8.6%  |
| 合 計                      | 66    | 100%  | 44      | 100%  | 35      | 100%  |

## ・前計画に基づく実施状況

前計画では、「空き家化の予防（発生抑制）」、「空き家等の適正管理」、「空き家等の利活用」を基本方針としています。この基本方針に基づいた具体的な対策の主な実施内容は下表のとおりです。

### ・空き家化の予防（発生抑制）

| 具体的な対策                         | 主な実施内容   |
|--------------------------------|--|
| ① 空き家化の予防、住まいの適正管理に向けた対策       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税・都市計画税納税通知書に、空き家の譲渡所得3,000万円特別控除のお知らせを掲載し、周知を図った。</li> <li>・空き家セミナー・個別相談会を毎年度、2回開催し、空き家化の予防や適正管理等について意識啓発を図った。</li> <li>・空き家等対策パンフレットを作成し、自治会や高齢者福祉施設等へ配布した。</li> <li>・「高齢者のしおり」に空き家等に関する相談窓口を掲載した。</li> <li>・地域団体向けに、出張講座を開催し、空き家問題等に関する啓発を行った。</li> </ul> |
| ② 空き家等情報の提供に関する協定              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成28年度に空き家情報の提供に関する協定を締結している、小平市シルバー人材センターから、毎年度、空き家情報の提供を受けて、空き家の適正管理業務や空き家等実態調査にて活用を図った。</li> </ul>  |
| ③ 空き家等の所有者等の様々な悩みに対応できる相談体制の整備 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家所有者等から今後の処遇等について相談があった際に、市と協定を結んでいる専門家団体の相談窓口や東京都の空き家ワンストップ相談窓口を案内するなど、既存の相談体制を活かした支援を行った。</li> <li>・民間事業者が実施する市民向けの空き家セミナーや個別相談会を後援するなど、市民が空き家に関する様々な悩みに対応できる相談機会の拡大に努めた。</li> </ul>   |

### ・空き家等の適正管理

| 具体的な対策              | 主な実施内容  |
|---------------------|---|
| ①所有者等による主体的な適正管理の促進 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市ホームページ及び市報に空き家等の適正管理を促す記事を掲載し、周知を図った。</li> <li>・市が把握している空き家等へ毎年度、年3回実施し、管理不全となっている空き家所有者等に対し、条例に基づく助言等を通じ、所有者等自身による適正管理を促した。</li> </ul>                |
| ②適正管理対策に関する実施体制の確立  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・毎年度、庁内検討会議を開催し、庁内関係課と小平市の空き家等の現況や今後の対策等について情報交換を行った。</li> <li>・協定を締結している専門家団体と情報交換会を開催したほか、空き家等対策業務の中で各専門家団体の空き家等に関する取組について情報共有を行うなどの連携を図った。</li> </ul> |
| ③管理不全な状態の空き家等に対する措置 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・法に基づき、空き家所有者等の所在等調査を行ったうえで、適正管理を促す必要がある所有者等に対し、文書等により改善依頼を行った。</li> <li>・適正管理を促す文書送付等を行っても改善がみられない所有者等に対し、臨戸訪問を実施した。</li> </ul>                         |

・空き家等の利活用

| 具体的な対策             | 主な実施内容   |
|--------------------|--|
| ①民間事業者による流通・利活用の推進 | ・東京都の空き家ワンストップ相談窓口、マイホーム借上げ制度等の空き家等対策リーフレット等を窓口に配架し、民間事業者による利活用等の推進を図った。   |
| ②相談体制の充実           | ・空き家所有者等から地域のまちづくりやコミュニティの資源としての活用を申し出てきた場合には専門家団体や東京都の空き家ワンストップ相談窓口相談するよう促すとともに、庁内検討会議で協議する体制を整えているが、これまで相談実績はない。 |

## （７）空き家等対策に係る課題

法改正や前述の現状を受けて、小平市の空き家等に係る課題は以下のとおりです。

### 現状 1

- ・ 1世帯当たりの人口は減少傾向となっていることから、今後も核家族化や単身世帯の増加が進行しているものと推測されます。（P7 図表 7）
- ・ 市の総人口は令和 7（2025）年から減少となることが予測されており、少子高齢化が一層進行することが予想されます。（P8 図表 9）

### 課題 1

- 空き家が増加しないよう、その発生を予防し、空き家となった場合には適切な管理や利活用の促進が求められます。

### 現状 2

- ・ 戸建住宅に住む 65 歳以上の者のみの世帯数と高齢単身世帯数が増加しています。（P8 図表 8）
- ・ 空き家等実態調査結果（平成 28 年度・令和 4 年度）によると、平成 28 年度と令和 4 年度を比べると、戸建住宅の空き家が 178 件増加しています。また、「店舗兼住宅」や「事務所等」の空き家が増加しています。（P17 図表 23）

### 課題 2

- 高齢者のみの世帯が、将来、自宅を空き家にしないための取り組みを進める必要があります。所有者等への具体的な情報提供や意識啓発と合わせて地域で気軽に相談できる窓口の設置が求められます。
- 住まいの継承に関する情報提供及び相続等に関する相談窓口の設置も必要です。
- いわゆる「空き店舗」の件数も増加傾向にあることから、空き店舗等の解消に向けた対策が必要です。

### 現状 3

- ・ 空き家等の半数以上が旧耐震基準の建物となっています。(P17 図表 24)
- ・ 建物の外壁や屋根に損傷がある空き家が一定数存在しています。(P17 図表 25 P18 図表 26)

### 課題 3

- 空き家を有効に活用していくには、旧耐震基準の建物の除却や建替え、耐震改修の促進が必要です。
- 管理不全な状態の空き家が増加傾向となっていることから、引き続き、自主的な適正管理を所有者等へ求めるとともに、管理代行事業者等の情報を提供することが必要です。

### 現状 4

- ・ 空き家等の管理不全度が進行している状況が確認できます。  
(P18 図表 28)
- ・ 空き家等実態調査結果（令和 4 年度）によると、利活用する上での行政に期待する支援について、建て替えやリフォーム費用の助成、取り壊し費用の助成、様々な相談ができる総合的な相談窓口が挙げられています。(P20 図表 32)

### 課題 4

- 老朽危険空き家及び管理不全空き家を予防するために、建て替えやリフォーム、取り壊し費用の助成支援、総合的な相談窓口の設置が求められます。
- 空き家の適切な管理や利活用に関しての様々な情報とあわせ、管理不全となった空き家を放置しておくことによるデメリットについても、空き家所有者等に効果的に周知することが求められます。
- 法による措置にいたることのないよう適正な維持管理を所有者等に求めるとともに、管理代行事業者等の情報を提供することが必要だと思われます。
- 所有者等に空き家の利活用や除却に関する必要な情報を積極的に提供することが必要です。

### 3. 空き家等対策の方針

#### (1) 空き家等対策の基本的な方針

現在、本市の空き家等は概ね適正な状態であることを確認しておりますが、今後、高齢化等の進展を背景として空き家等が増加することが予想され、空き家化の予防対策や、管理が不十分な状態にならないように適正管理や利活用を進めるために、各段階で有効な対策を進めていきます。

周辺の生活環境や景観への影響を与える空き家問題は地域社会全体の問題であることから、空き家等の所有者等のもとより、市民等、事業者、市など地域社会に関わる主体が相互に連携して、多方面からの取組を進めていきます。

#### 基本方針

##### I 予防的取組の推進

市場での流通が円滑に行われている本市においては、空き家等の増加や長期化の抑制を図るとともに、所有者による自主的かつ適切な維持管理を促す意識啓発の取組や、空き家等の市場流通の促進など予防的な取組を推進します。

##### II 良好な住環境の保全に向けた取組の推進

空き家所有者等に対し、空き家等の適正管理の必要性などについて周知・啓発し、自主的な適正管理を促します。また、長期にわたり放置された管理不全空き家等及び今後発生する可能性のある特定空き家等に対し、法及び条例に基づいた必要な措置を講じ、良好な環境の保全を図ります。

##### III 多様な主体との連携による空き家利活用の推進

多様な主体との効果的な連携による空き家利活用を推進するとともに、地域資源としての空き家等の利活用を検討します。

## (2) 主体別役割

空き家等は、第一義的には所有者等の責任で維持管理されるものですが、様々な理由により適正に管理されていない空き家等が、市民等の生活環境に影響を及ぼしていることから、空き家等の問題を地域社会の問題と捉え、空き家等の所有者等、市民等、関係団体等及び市が協力し、それぞれの役割のもとで空き家等対策に取り組めます。

### ア 空き家等の所有者等

住宅を所有する人は、自らの住宅が空き家にならないよう、ライフステージの中で見通しを立て、早めに対策に取り組むよう努めます。

また、空き家等の所有者、管理者、相続人は空き家が放置されたままにならないように、自らの責任において、適正な管理、活用、流通等に努め、相続が発生した場合には、必要な手続きを速やかに行います。

### イ 市民等

近隣市民、地域コミュニティ団体は、管理不全な空き家等を発見した時は、市への速やかな情報提供や相談することで、良好な住環境の維持向上に努めることが期待されます。

### ウ 関係団体等

関係団体等は、空き家等の所有者等からの相談に対し、専門的な視点から相続から管理、活用に至るまで、空き家等の抱える複合的な課題の解決への啓発や支援等が期待されます。

関係団体等は、NPO 法人、法務、不動産及び建築等の空き家に関する専門家団体や関連事業者等です。

### エ 市

市は、空き家等の実態把握に努めるとともに、空き家等の所有者等への意識啓発や空き家等の適正な管理の促進などの空き家等対策に取り組むほか、市民等からの空き家等に関する相談への回答、関係団体等との連携体制の充実に取り組めます。

### (3) 対策を推進するための連携体制

空き家等対策を円滑に進めるために、関係する様々な主体が連携する体制の整備を図ります。

図表 36 空き家対策での連携体制のイメージ

