

# 第二次小平市空き家等対策計画 素案（たたき台）

令和5年11月

小平市

# 目次

|                        |    |
|------------------------|----|
| 第1章 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) 本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  |
| 第2章 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       | 23 |
| (7) 空き家等対策に係る課題        | 28 |
| 第3章 空き家等対策の方針          | 30 |
| (1) 空き家等対策の基本的な方針      | 30 |
| (2) 主体別役割              | 31 |
| (3) 対策を推進するための連携体制     | 32 |
| 第4章 空き家等に対する具体的な対策     | 33 |
| (1) 発生抑制・空き家期間の短縮      | 33 |
| (2) 活用促進               | 34 |
| (3) 適切な管理・除却の促進        | 37 |
| 第5章 計画の進行管理            | 39 |
| (1) 計画の進行管理            | 39 |
| (2) 計画の見直しの考え方         | 39 |

# 第 1 章 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、全国的に空き家等が増加する中、本市においても、空き家等の問題が深刻化することが懸念されています。

空き家等は適切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、空き家等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。

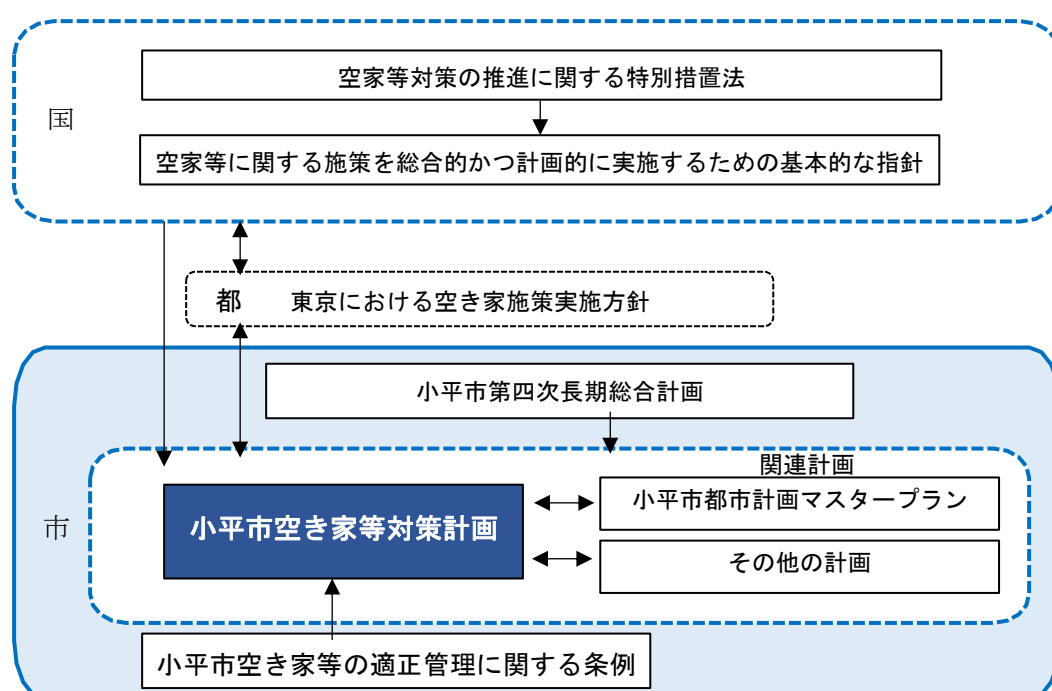
本市においては、平成 31 年 3 月に 5 年間を計画期間とする小平市空き家等対策計画（以下、「前計画」という。）を策定し、計画に基づく各施策を講じてきました。

## （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。

## （３）計画の位置づけ

本計画は、法第 7 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な管理に関する条例」（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。



## (4) 本計画で対象とする空き家等

---

本計画で対象とする空き家等は、原則として、一戸建住宅の空き家等と 1 棟全ての住戸が空き室となっている共同住宅・長屋を対象とするほか、専用住宅に限らず、店舗併用住宅、空き店舗、倉庫なども対象に含みます。

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発生抑制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）

※概ね年間を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）

## (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。

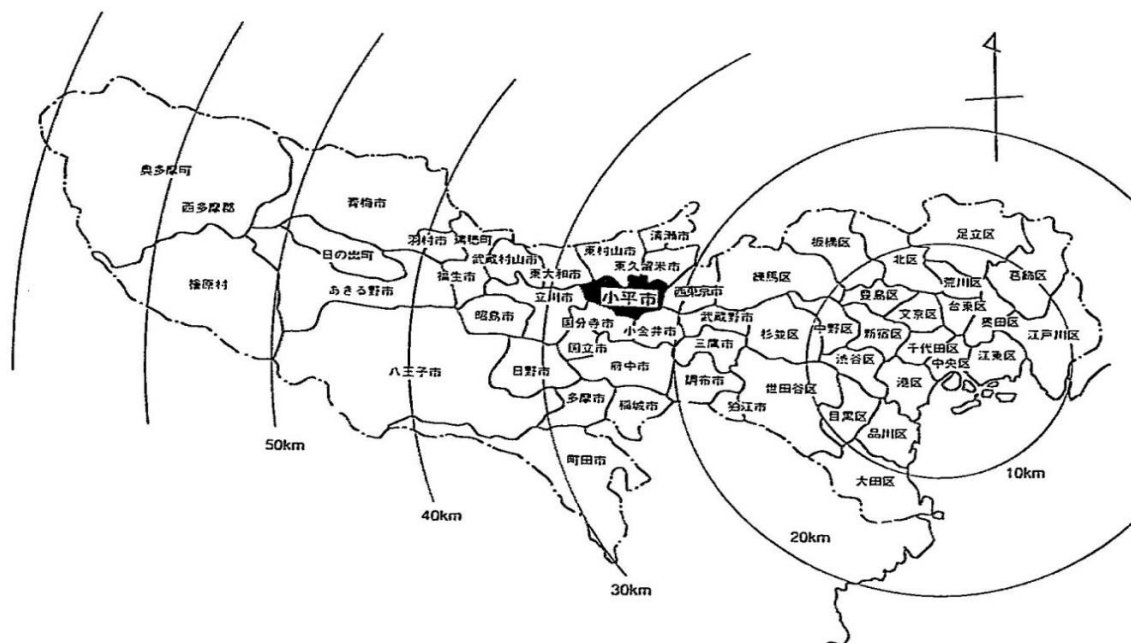
ただし、関係法令の改正、関連計画の改定及び社会情勢や市民ニーズの変化等を踏まえ、必要に応じて、計画の内容や期間の見直しができることとします。

## 第2章 現状と課題

### (1) 地勢

- ・ 本市は東京都心の西方26km、北緯35度41分41.8秒、東経139度28分41.5秒に位置し、武蔵野台地上に平坦な地形をなしています。
- ・ 市域の東は西東京市、西は東大和市・立川市に、南は小金井市・国分寺市に、北は東久留米市・東村山市に接しています。
- ・ 市域は東西約9km、南北約4kmで、面積は20.51km<sup>2</sup>であり、多摩26市中10番目の広さです。
- ・ 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。
- ・ 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。

図表1 本市の位置



※1 東経・北緯は、世界測地系を使用しています。

※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。

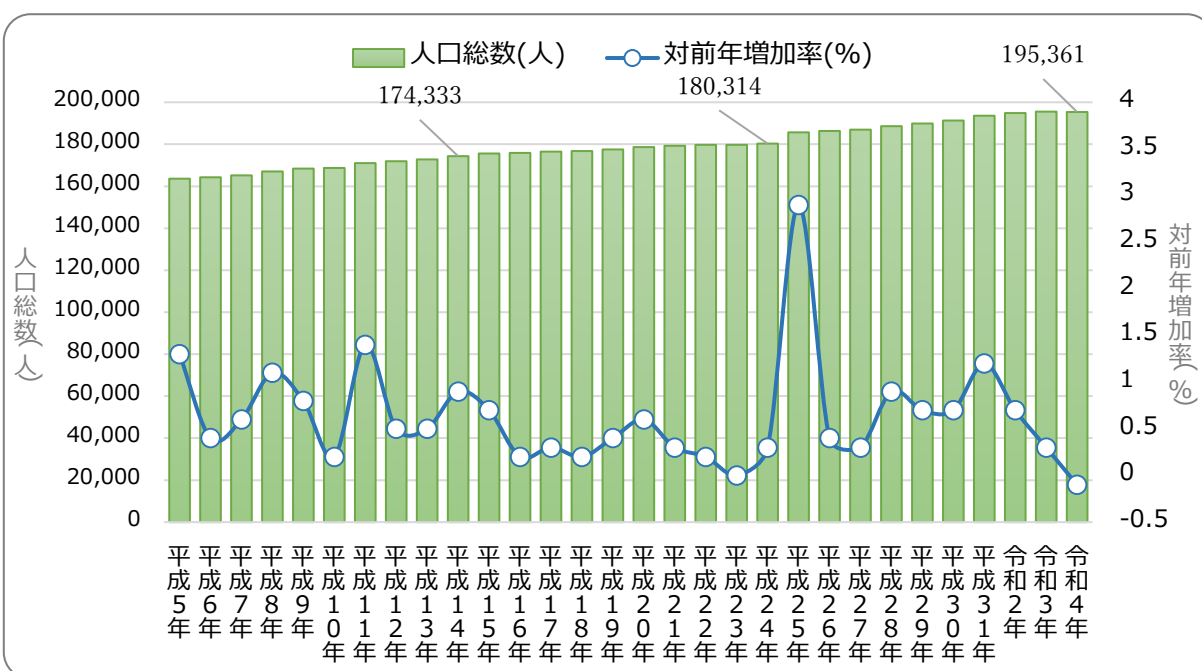
## (2) 人口の現状

### ①人口

- ・ 本市の人口は、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



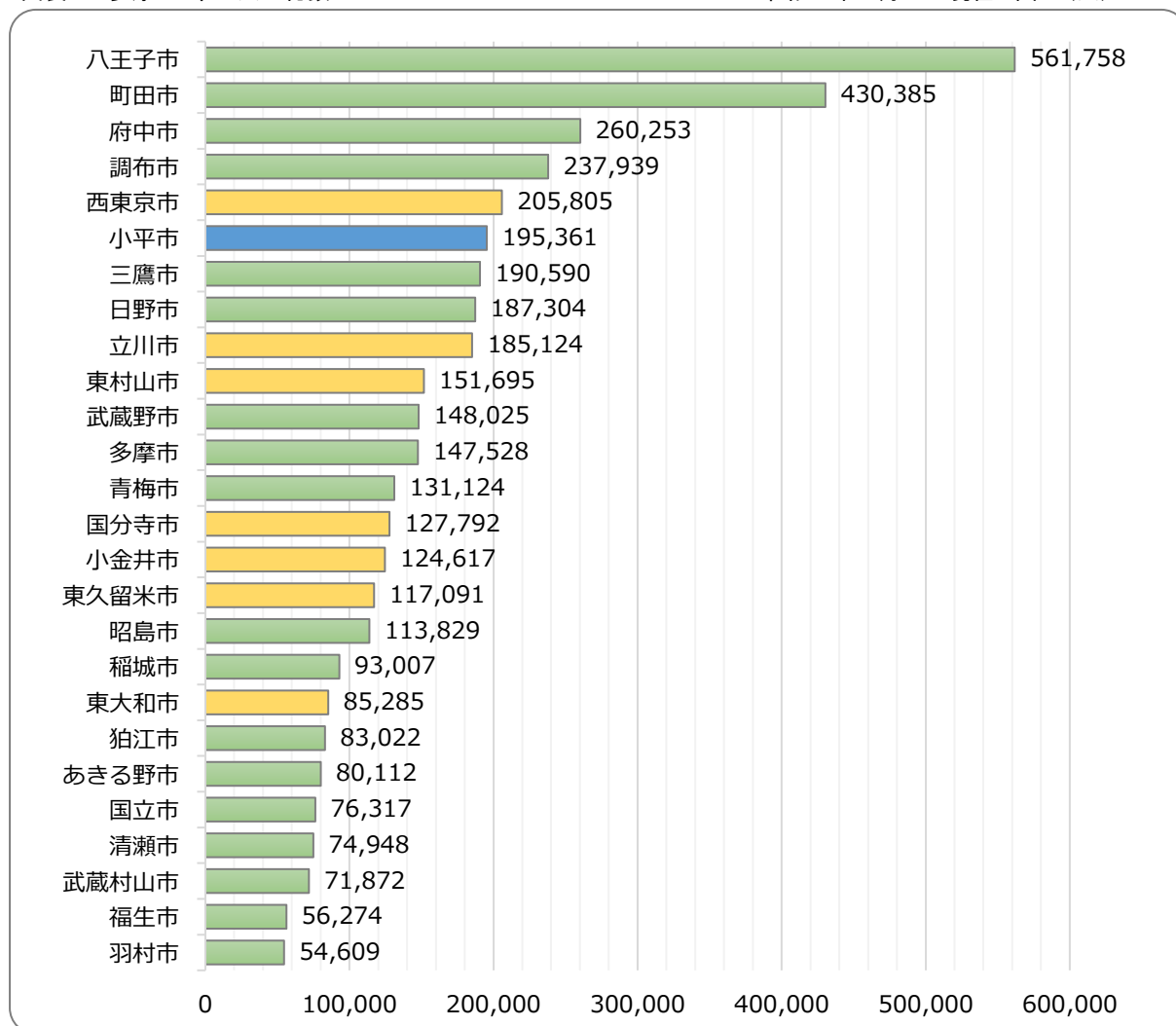
資料：統計書（令和3年版）

## ②多摩 26 市の人口

- ・ 本市は、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)



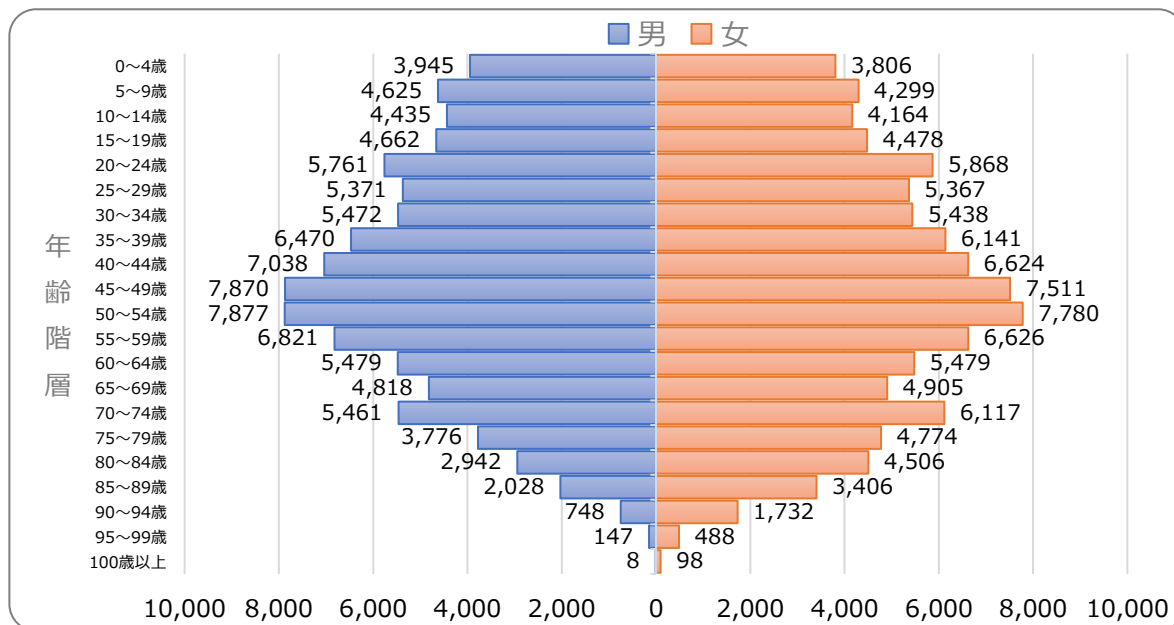
資料：東京都総務局、住民基本台帳人口

### ③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）

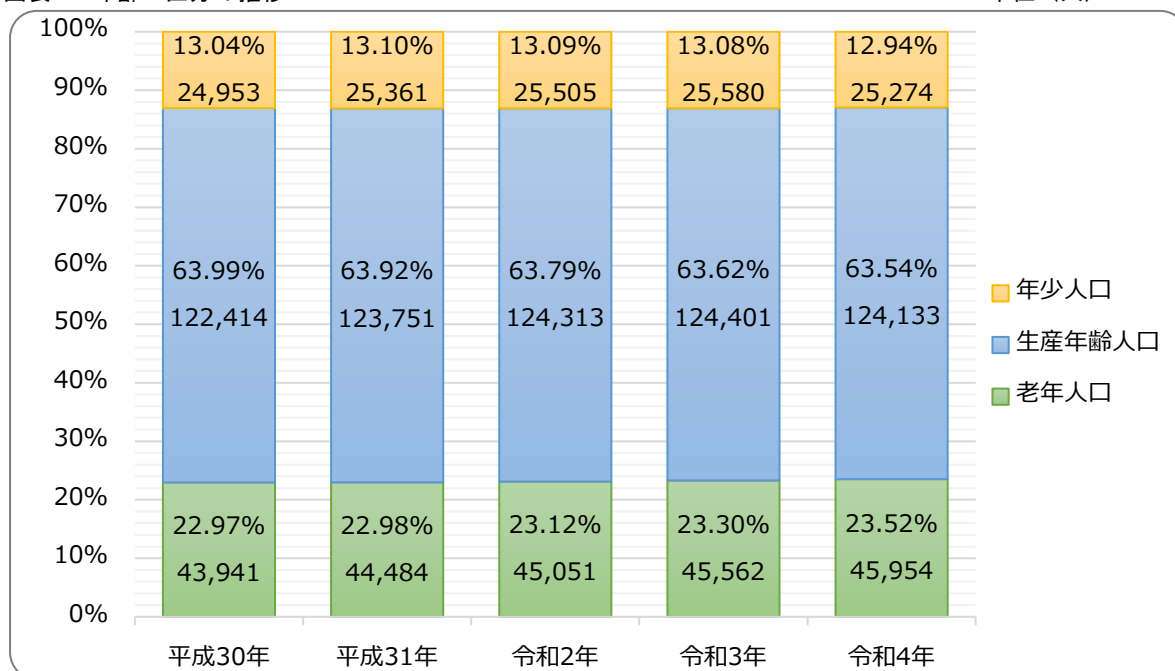
令和4年1月1日現在 単位（人）



資料：東京都総務局、住民基本台帳人口

図表5 年齢3区分の推移

単位（人）



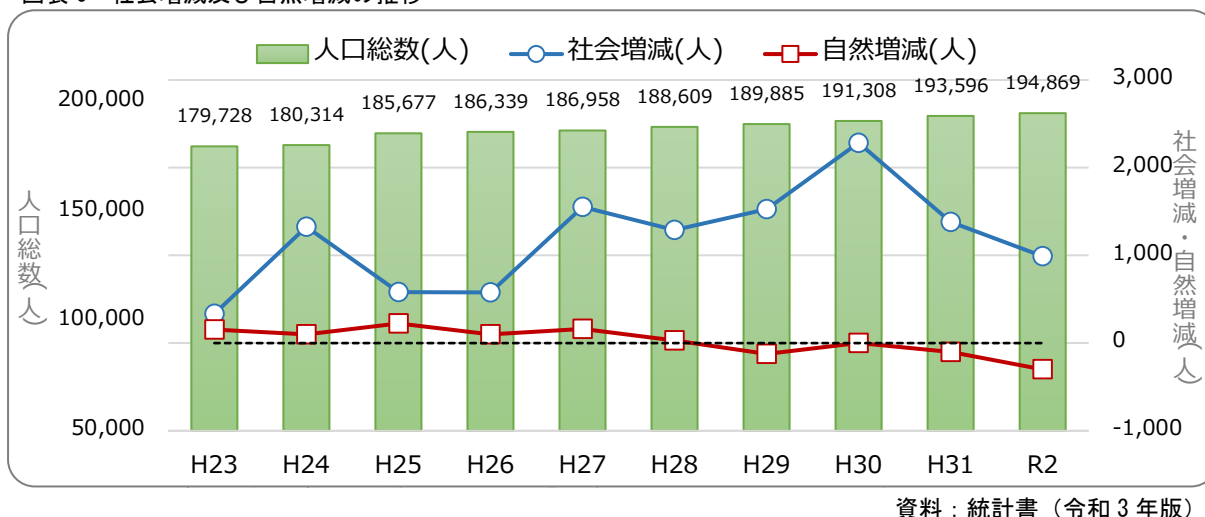
資料：東京都総務局、住民基本台帳人口



#### ④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、平成23年からの10年で一貫して増加傾向（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年から平成28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。

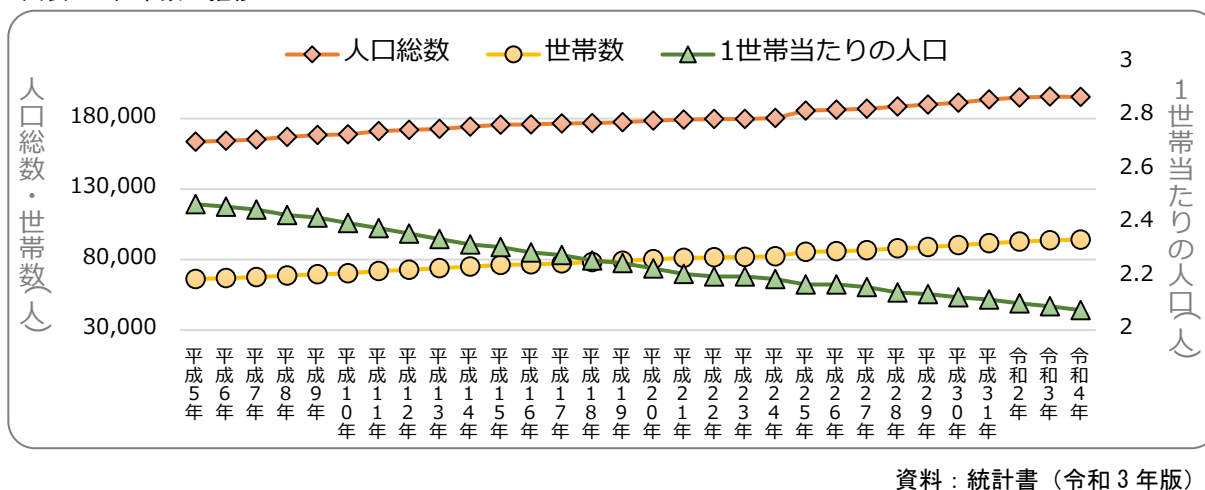
図表 6 社会増減及び自然増減の推移



### ⑤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年は、20年前の平成14年と比較して、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。

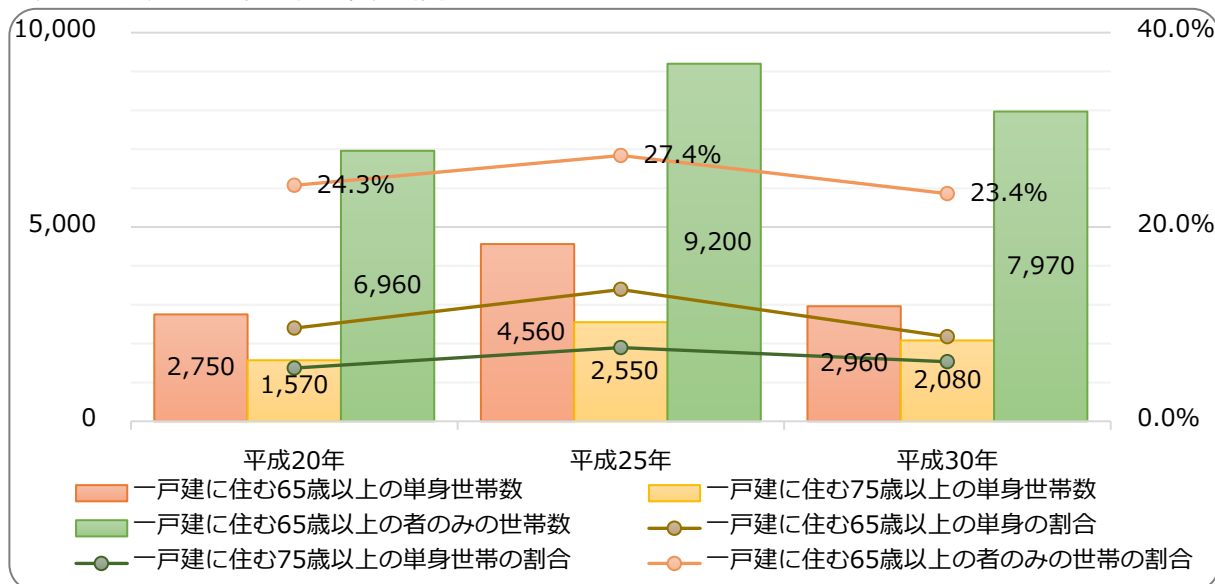
図表 7 世帯数の推移



## ⑥一戸建に住む高齢者世帯数

- ・ 平成20年から平成30年までに、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

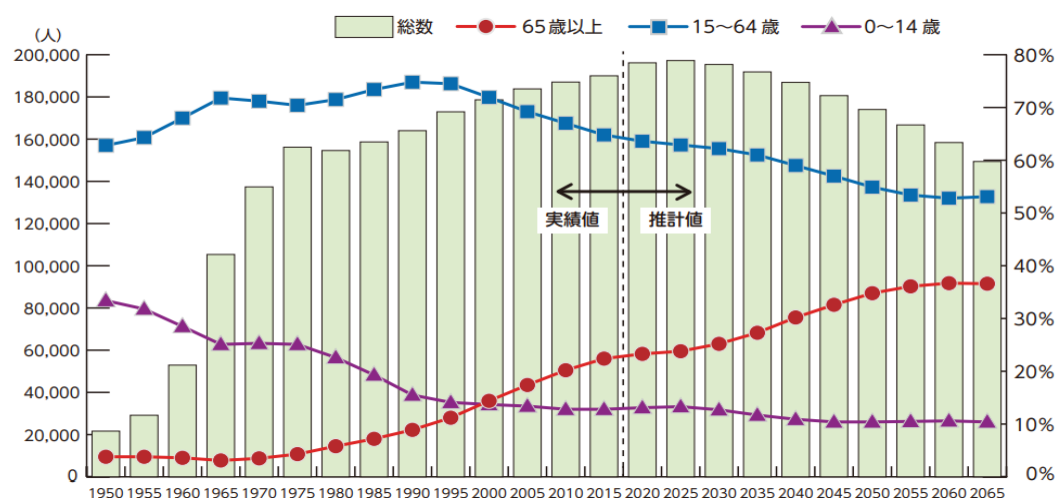


資料：住宅・土地統計調査

## ⑦将来人口

- ・ 本市の総人口は令和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。
- ・ 年齢階層別に見ると0～14歳の年少人口は減少傾向、65歳以上の老年人口は増加傾向となっています。少子高齢化が進んでいくものと予測されています。

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本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。
- ・ 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

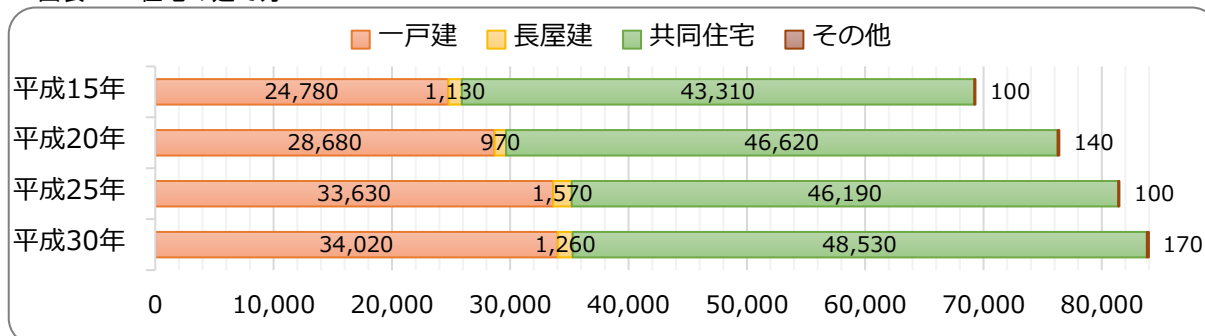
単位(戸)

| 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



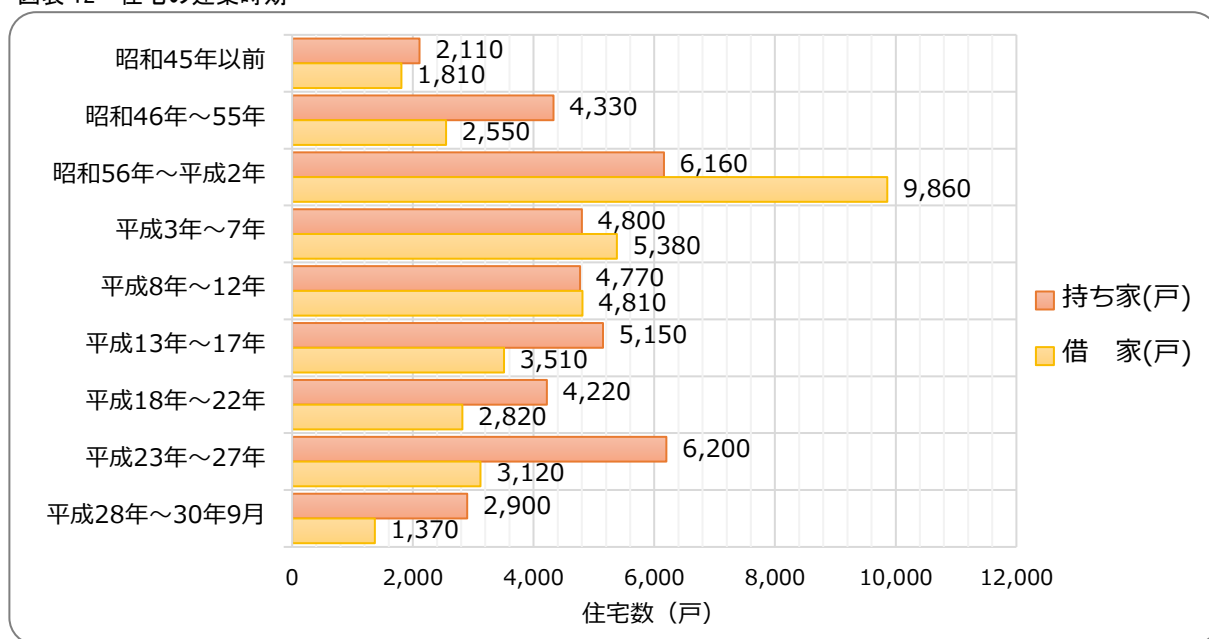
※上記表は図表 10 の各区分の合計値をグラフ化したものであり、加算しても不詳数が含まれる総数とは必ずしも一致するとは限りません。

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

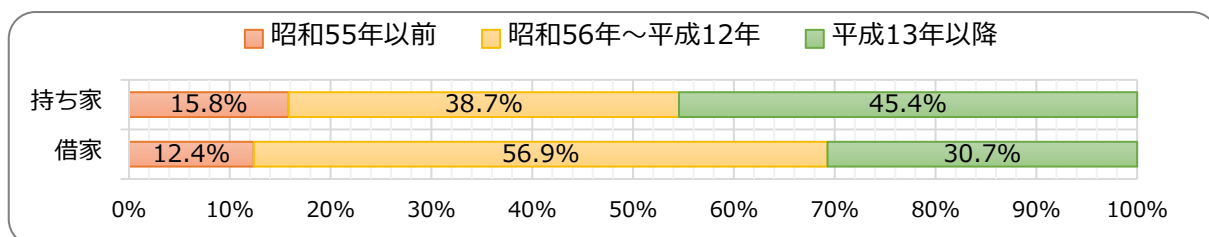
- ・ 平成30年住宅・土地統計調査による本市の住宅の建築時期は、持ち家の住宅では平成23年～平成27年築の住宅が最も多く、次いで昭和56年～平成2年築の住宅が多くなっています。借家では昭和56年～平成2年築の住宅が最も多く、次いで平成3年～平成7年築の住宅が多くなっています。
- ・ 昭和55年以前に建築された住宅を旧耐震基準とした場合、持ち家の旧耐震基準の割合は15.8%となっており、借家の旧耐震基準の割合12.4%よりも3.4ポイント多い状況となっています。

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)

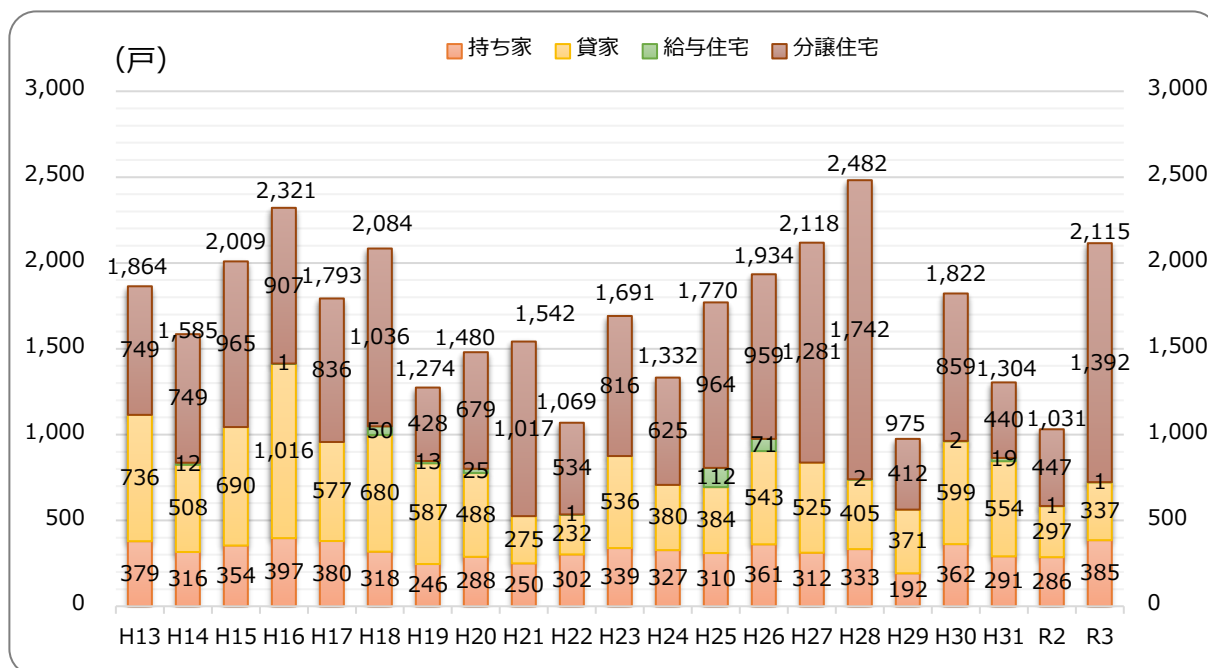


資料：「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

### ③住宅建設・住宅市場

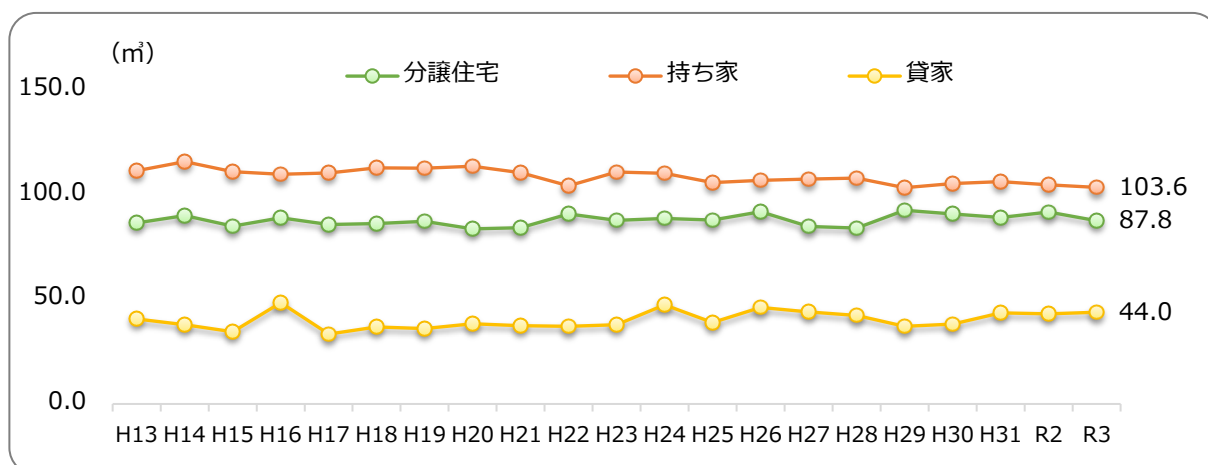
- ・ 本市の新設住宅着工数は、過去20年間では平成28年の2,482戸が最大で、平成29年の975戸が最小です。
- ・ 直近では令和2年が1,031戸、令和3年が2,115戸と着工数の変動幅が大きくなっています。また、利用関係では、分譲住宅の割合が高いのが特徴です。
- ・ 新設住宅の戸あたりの床面積は、持ち家が100㎡を超える面積で推移しています。

図表 14 利用関係別新設住宅着工数の推移



資料：建築統計年報

図表 15 利用関係別戸あたり床面積の推移

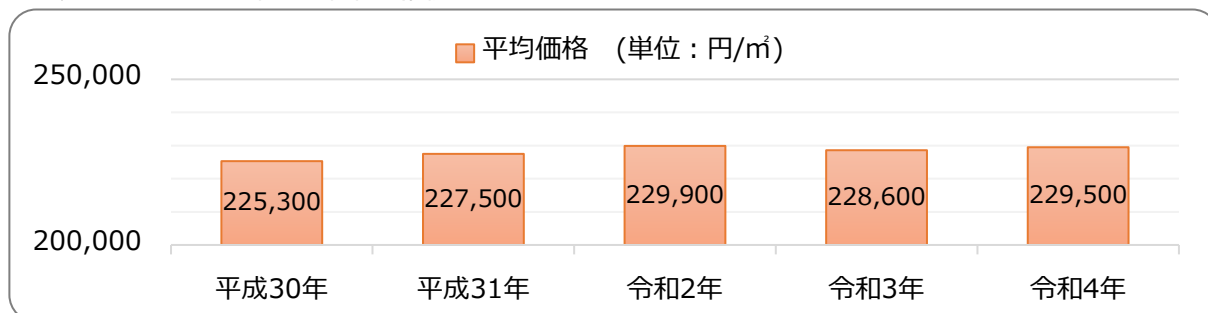


資料：建築統計年報

#### ④地価の状況

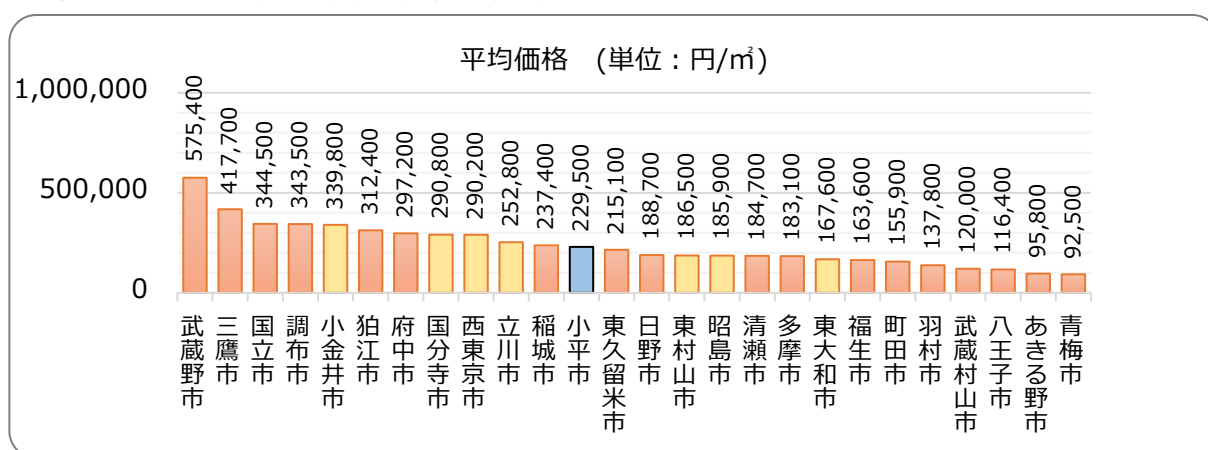
- ・ 本市の住宅地の地価平均価格の推移を見ると概ね均衡状態にあります。令和4年は229,500円/㎡となっており、多摩26市では12番目に高くなっています。
- ・ 本市に隣接する7市の中では小金井市が最も高くなっています。

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

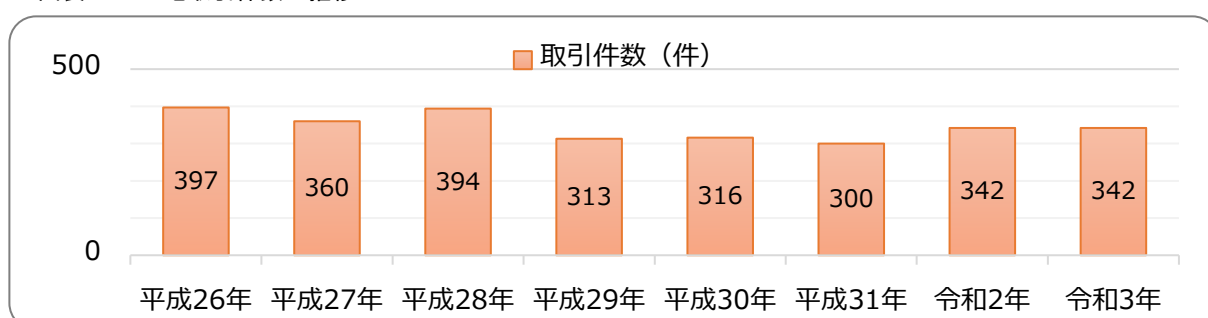


資料：国土交通省 地価公示

#### ⑤土地の取引件数

- ・ 本市の土地取引件数の推移をみると、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

- ・ 本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%  |

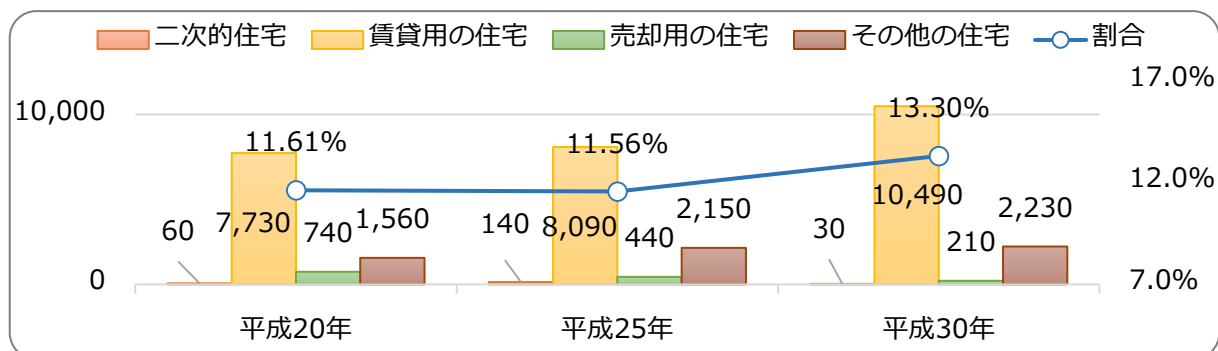
※住宅・土地統計調査は、標本抽出方法により算出され、空き家数は集合住宅の「空き室」を含んだ数となっています。

※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用する住宅で、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

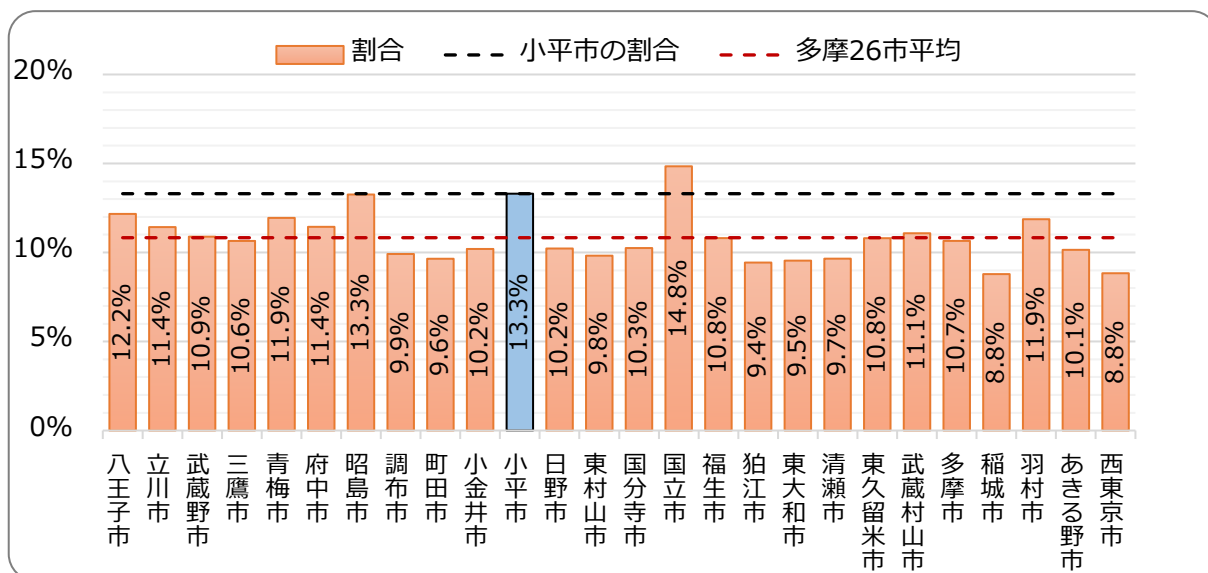
売却用の住宅： 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

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

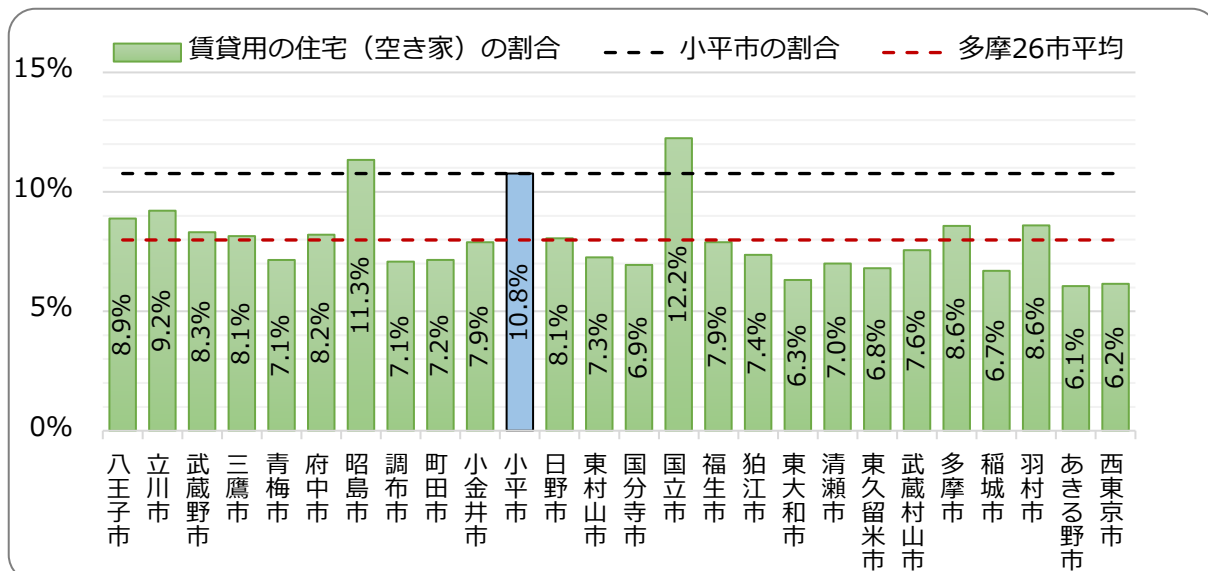
- ・ 多摩26市の住宅総数のうち空き家が占める割合の平均は10.9%であり、本市の空き家が占める割合13.3%は昭島市と同率で多摩26市中2番目になります。
- ・ 住宅総数のうち空き家となっている「賃貸用の住宅」の占める割合が10.8%（10,490戸）で多摩26市中3番目となり、空き家の割合を高くしている要因となっていることがうかがえます。

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

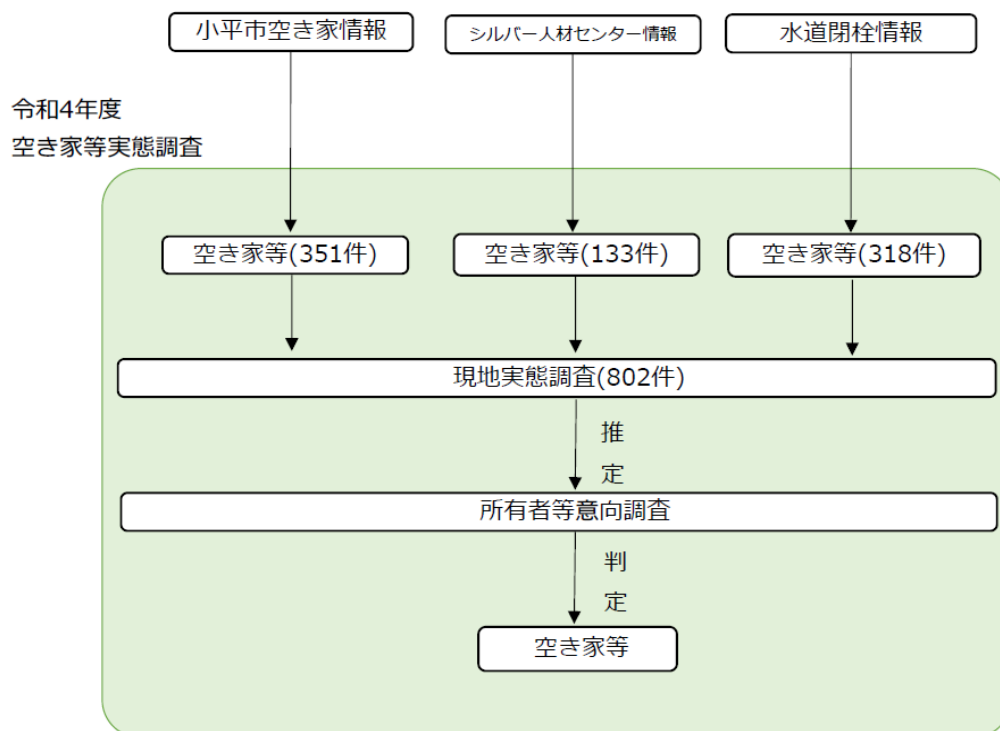
- ・ 現地実態調査（市が把握している空き家等802件）
- ・ 所有者等意向調査（現地実態調査から、空き家等と推定された建物所有者等に対して実施）

### ③調査期間

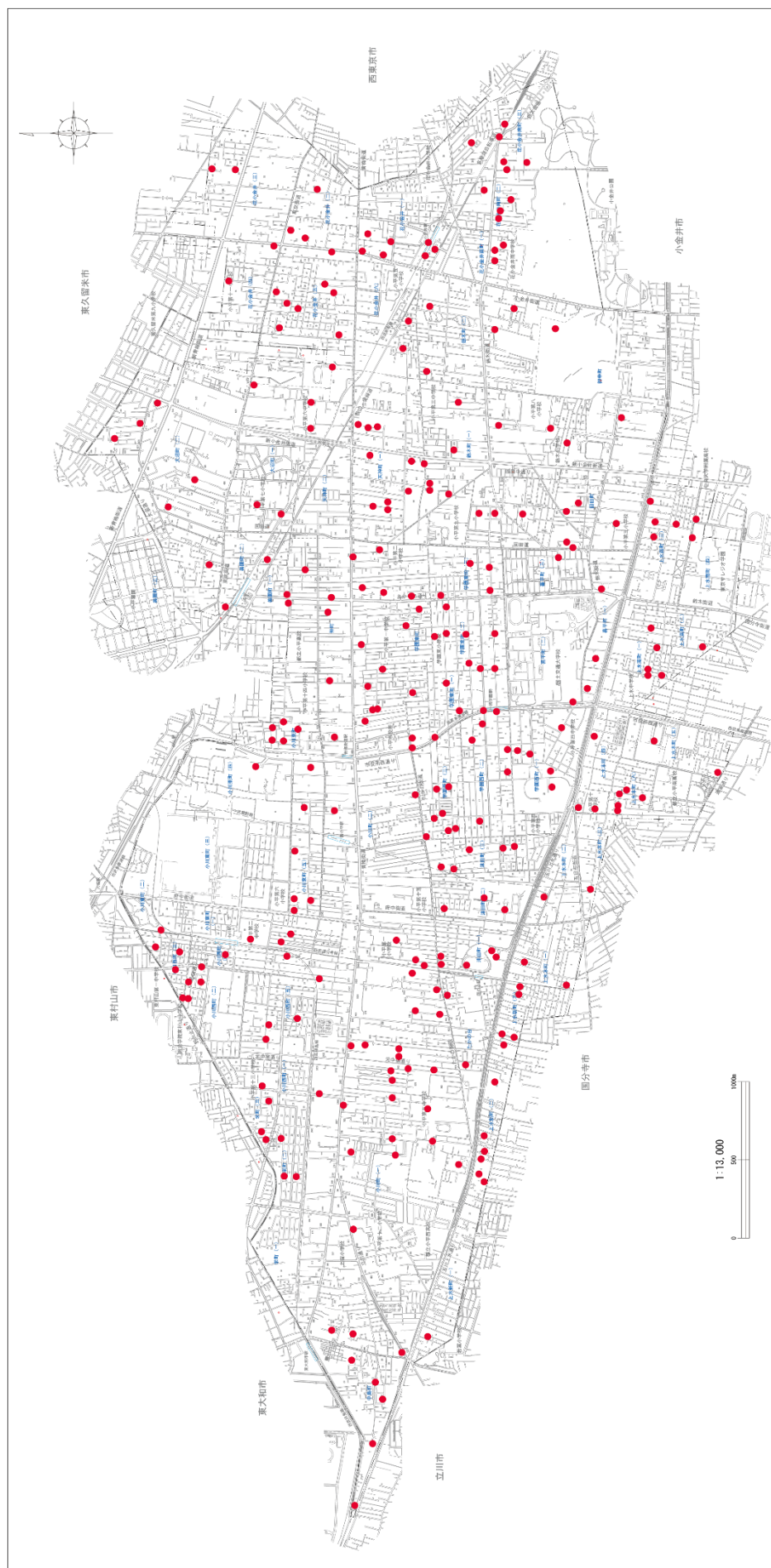
- ・ 令和4年7月から令和4年11月まで

### 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。
- ・ 空き家等の分布図は次頁のとおりです。



市内の空き家等の分布図



## 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% |

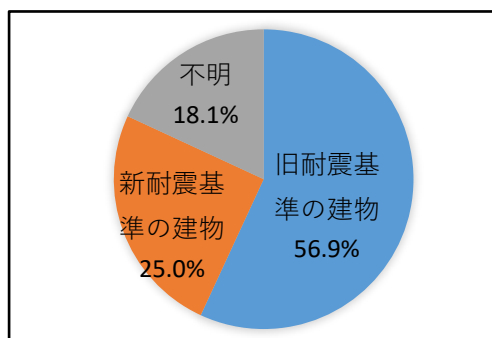
※1 集合住宅とは、全て空き室のアパートやコーポなど。

※2 立地等により家屋に近寄ることが出来ない建物。

#### 【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）



※建物登記情報を基に集計

#### 【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% |

※外観目視により判定

## 【外壁の損傷状況】

- ・ 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% |

※外観目視により判定

## 【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。
- ・ 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。
- ・ 老朽度、管理不全度の判定基準は次頁のとおりです。

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。

■老朽度の判定基準

|      | 空き家の現況    | 調査結果 ポイント  |     |             |     |       |     |
|------|-----------|------------|-----|-------------|-----|-------|-----|
| 危険性  | 建物の傾斜     | 大きな傾きあり    | 4pt | 軽度の傾きあり     | 2pt | 傾きなし  | 0pt |
|      | 屋根(軒下も含む) | 穴あき又は波打ち   | 4pt | 一部損傷        | 2pt | 問題なし  | 0pt |
|      | 外壁        | 剥落又は穴あき    | 4pt | 下地一部露出      | 2pt | 問題なし  | 0pt |
| 防犯   | 塀・柵       | 大きな亀裂や傾きあり | 2pt | 一部亀裂や傾きあり   | 1pt | 問題なし  | 0pt |
|      | 施錠        | 無施錠又は壊れている | 2pt | 一部無施錠       | 1pt | 問題なし  | 0pt |
|      | 窓ガラス      | 破損や開放あり    | 2pt | 一部破損や開放あり   | 1pt | 問題なし  | 0pt |
| 生活環境 | 雑草・樹木     | 敷地外に出ている   | -   | 手入れなし       | -   | 手入れあり | -   |
|      | 樹木(低木以外)  | 敷地外に出ている   | -   | 手入れなし       | -   | 手入れあり | -   |
|      | ゴミの散乱     | 敷地外に出ている   | -   | 敷地内に放置されている | -   | 問題なし  | -   |
| 景観   | 建物の外観     | 著しい汚損等がある  | 2pt | 一部汚損等がある    | 1pt | 問題なし  | 0pt |
|      | バルコニー手すり等 | 著しい汚損等がある  | 2pt | 一部汚損等がある    | 1pt | 問題なし  | 0pt |
|      | 動物や虫の有無   | 著しい発生がある   | -   | 軽度な発生がある    | -   | 問題なし  | -   |

■判定表

| 老朽度 | A  |    |    |    |    | B  |    |    |    |    |    | C  |    |   |   |   |   | D |   |   |   |   | E |
|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 合計値 | 22 | 21 | 20 | 19 | 18 | 17 | 16 | 15 | 14 | 13 | 12 | 11 | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 0 |

■管理不全度の判定基準

|      | 空き家の現況    | 調査結果 設定ポイント |     |             |     |       |     |
|------|-----------|-------------|-----|-------------|-----|-------|-----|
| 危険性  | 建物の傾斜     | 大きな傾きあり     | 2pt | 軽度の傾きあり     | 1pt | 傾きなし  | 0pt |
|      | 屋根(軒下も含む) | 穴あき又は波打ち    | 2pt | 一部損傷        | 1pt | 問題なし  | 0pt |
|      | 外壁        | 剥落又は穴あき     | 2pt | 下地一部露出      | 1pt | 問題なし  | 0pt |
| 防犯   | 塀・柵       | 大きな亀裂や傾きあり  | 2pt | 一部亀裂や傾きあり   | 1pt | 問題なし  | 0pt |
|      | 施錠        | 無施錠又は壊れている  | 2pt | 一部無施錠       | 1pt | 問題なし  | 0pt |
|      | 窓ガラス      | 破損や開放あり     | 2pt | 一部破損や開放あり   | 1pt | 問題なし  | 0pt |
| 生活環境 | 雑草・樹木     | 敷地外に出ている    | 4pt | 手入れなし       | 2pt | 手入れあり | 0pt |
|      | 樹木(低木以外)  | 敷地外に出ている    | 4pt | 手入れなし       | 2pt | 手入れあり | 0pt |
|      | ゴミの散乱     | 敷地外に出ている    | 4pt | 敷地内に放置されている | 2pt | 問題なし  | 0pt |
| 景観   | 建物の外観     | 著しい汚損等がある   | 2pt | 一部汚損等がある    | 1pt | 問題なし  | 0pt |
|      | バルコニー手すり等 | 著しい汚損等がある   | 2pt | 一部汚損等がある    | 1pt | 問題なし  | 0pt |
|      | 動物や虫の有無   | 著しい発生がある    | 4pt | 軽度な発生がある    | 2pt | 問題なし  | 0pt |

■判定表

上段：管理不全度

下段：合計値

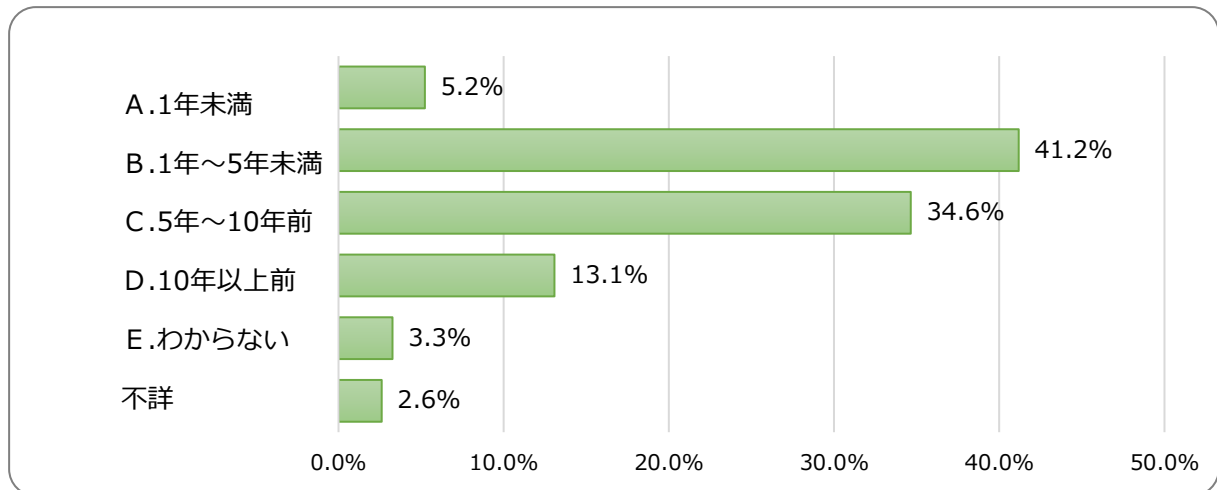
| A  |    |    |    |    | B  |    |    |    |    | C  |    |    |    |    | D  |    |    |    |    | E  |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 32 | 31 | 30 | 29 | 28 | 27 | 26 | 25 | 24 | 23 | 22 | 21 | 20 | 19 | 18 | 17 | 16 | 15 | 14 | 13 | 12 | 11 | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 0 |

## ■所有者等意向調査結果

### 【空き家等の期間について】

- ・ 図表29のとおり、空き家等の期間については、1年～5年未満が約4割、5年以上が5割近くになっており、空き家等になった場合、空き家等の期間が長期化する傾向がうかがえます。

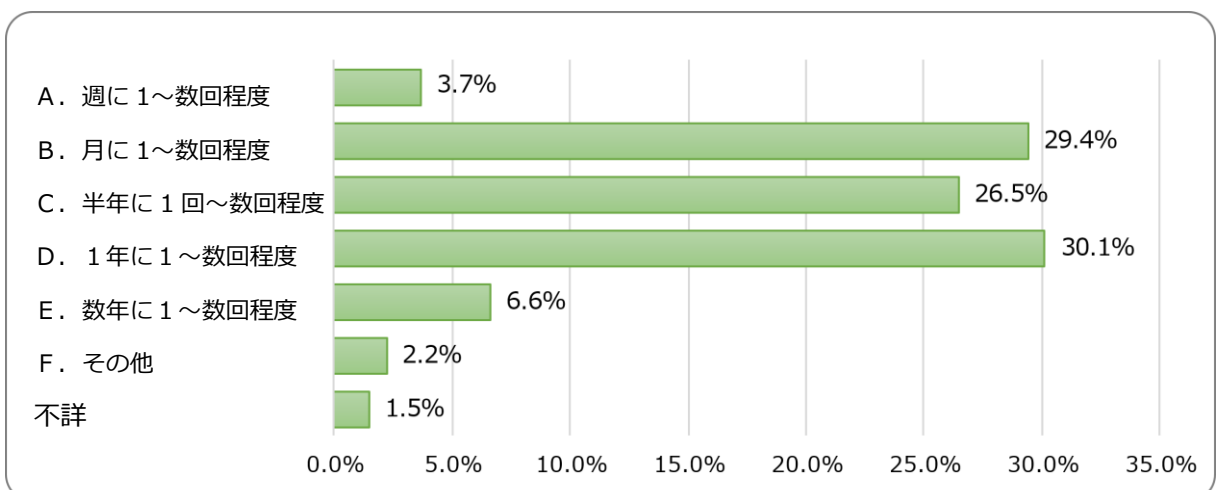
図表 29 空き家等の期間



### 【空き家等の管理頻度について】

- ・ 図表30のとおり、空き家等の管理頻度については、半年に1～数回程度以上行っていると回答した方が約6割いる一方で、1年に数回程度以下と回答した方は約4割となっており、こまめな管理を行うことが難しい状況がうかがえます。

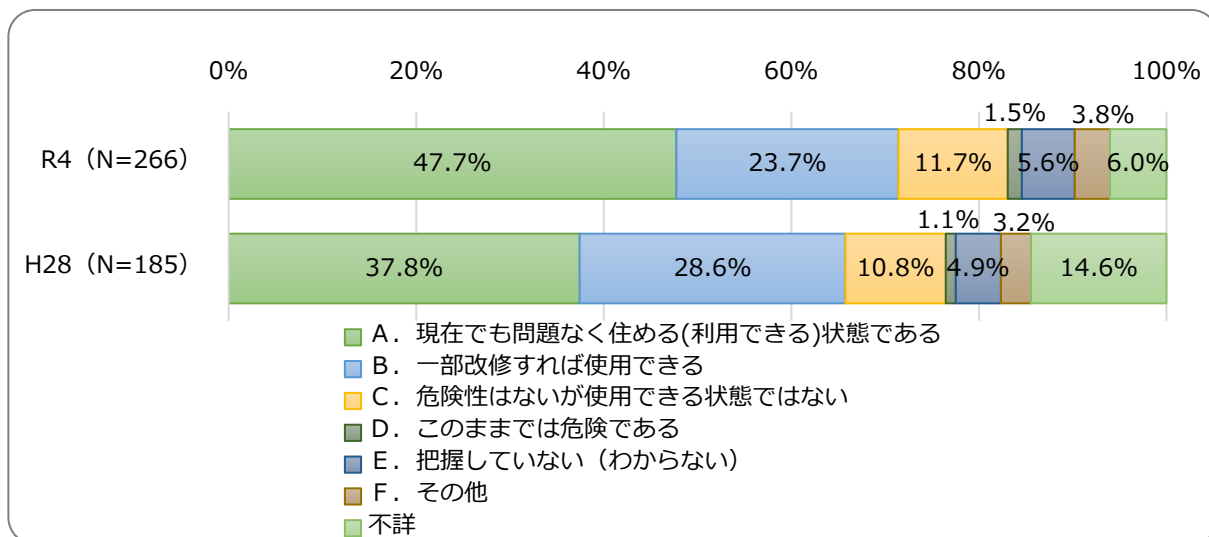
図表 30 空き家等の管理頻度



### 【建築物の状態について】

- ・ 図表31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。

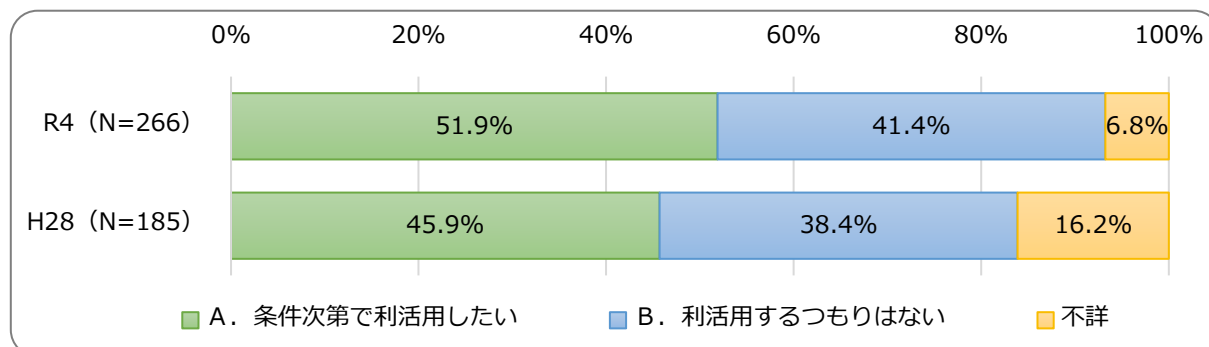
図表 31 建築物の状態



### 【利活用の意向について】

- ・ 図表32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。

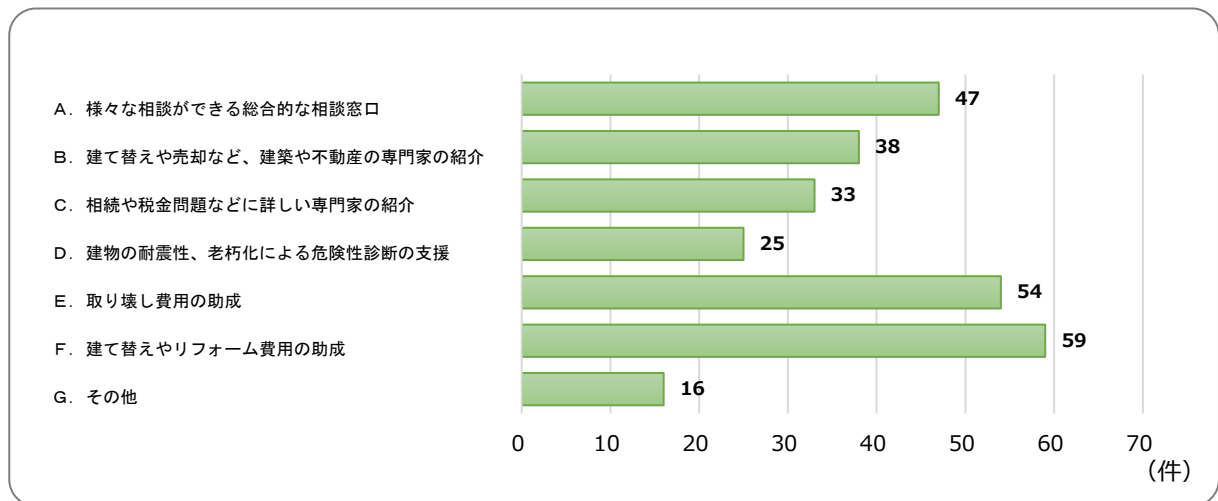
図表 32 利活用の意向



### 【利活用する上での行政に期待する支援について】

- ・ 図表33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。

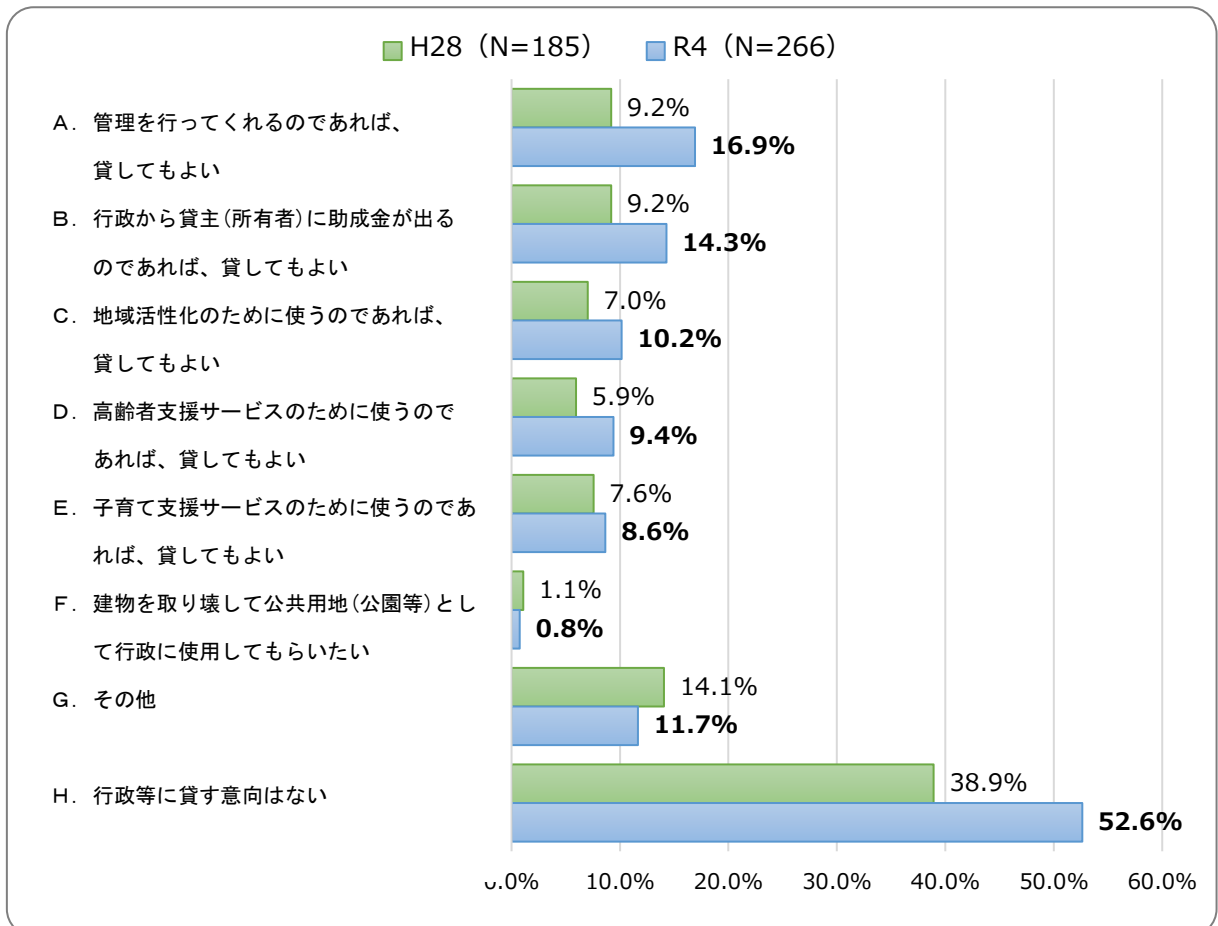
図表 33 利活用する上で行政に期待する支援（令和4年度）



【行政や民間事業者、市民活動団体等に貸す意向について】

- ・ 図表34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 34 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）の拡充・延長（令和5年度税制改正）</p> <p>本特例措置について、令和5年12月31日までとされていた適用期間が令和9年12月31日までに延長されることとなり、特例の対象となる譲渡についても、これまでは当該家屋または取壊し後の土地を譲渡した場合が対象でしたが、売買契約に基づき、譲渡後、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに当該建物の耐震改修工事または取壊しを行った場合であっても、適用対象に加わることとなりました。</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。</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、空き家等の相談件数等の集計を行っております。
- ・ 図表35のとおり、相談件数は毎年度150件前後となっております。
- ・ 解決戸数は令和元年度以降、増加傾向となっており、前計画の各取組による成果の1つと考えています。
- ・ 相談内容の内訳は、図表36のとおり、「草木繁茂」に関する相談割合が高くなる一方で、「建物の劣化・腐食による倒壊、及び部材飛散の危険」に関する相談割合が低くなっており、空き家等の除却が進んでいる状況がうかがえます。

図表 35 相談件数等

|                | 相談件数 | 文書送付件数<br>(※1) | 解決件数(※2) | 対応中(※3)<br>(累積戸数) |
|----------------|------|----------------|----------|-------------------|
| 平成 24 年度～30 年度 | 701  | 892            | 157      | 222               |
| 令和元年度          | 154  | 96             | 38       | 250               |
| 令和 2 年度        | 186  | 106            | 35       | 259               |
| 令和 3 年度        | 146  | 60             | 55       | 239               |
| 令和 4 年度        | 141  | 90             | 50       | 236               |

※1 空き家所有者等へ適正管理を促す、条例に基づく助言等の件数

※2 空き家等の除却及び居住開始を確認した箇所

※3 定期巡回を実施している戸数。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 36 相談内容の内訳

| 主たる相談内容                         | 令和元年度    |       | 令和 2 年度  |       | 令和 3 年度  |       | 令和 4 年度  |       |
|---------------------------------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|
|                                 | 相談<br>件数 | 割合    | 相談<br>件数 | 割合    | 相談<br>件数 | 割合    | 相談<br>件数 | 割合    |
| 草木繁茂                            | 65       | 42.2% | 95       | 51.1% | 81       | 55.5% | 106      | 75.2% |
| 害虫・害獣発生<br>(猫などの小動物を含む)         | 22       | 14.3% | 24       | 12.9% | 23       | 15.8% | 21       | 14.9% |
| 建物の劣化・腐食<br>による倒壊、及び<br>部材飛散の危険 | 34       | 22.1% | 45       | 24.2% | 21       | 14.4% | 5        | 3.5%  |
| 防犯上の問題・不安<br>(不審者の侵入など)・その他     | 33       | 21.4% | 22       | 11.8% | 21       | 14.4% | 9        | 6.4%  |
| 合 計                             | 154      | 100%  | 186      | 100%  | 146      | 100%  | 141      | 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、空き家等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、市民が空き家等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、定期巡回を年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。 |

■空き家等の解決に至った事例

空き家等所有者へ適正管理を促す文書を送付する際に、市作成の空き家等対策パンフレットを同封し、パンフレット記載の空き家等に関する相談窓口相談した結果、空き家等を売却し、除却に至った。

○解決までの流れ

|             |  |
|-------------|--|
| 空き家等の状態     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内の草木が繁茂しており、隣地へ越境している。</li> <li>・雨戸が外れるなど、建物の劣化が見られる。</li> </ul> |
| 平成 30 年 7 月 | 近隣住民より空き家等の敷地にある草木が繁茂し、越境しているとの相談があり、現地確認、所有者調査のうえ、適正管理を促す文書を送付した。   |
| 同年 11 月     | 現地調査し、除草を確認した。   |
|             | (以降、年 3 回の定期巡回により現地確認を行い、適正な状態を確認)   |
| 令和 4 年 9 月  | 定期巡回により、草木繁茂による越境を確認したため、適正管理を促す文書にパンフレットを同封し、送付した。  |
| 同月          | 所有者から、「売却を考えているが、どのような手続きをしたら良いかわからないので、パンフレット記載のワンストップ相談窓口相談する。」との連絡が入る。                                  |
| 令和 5 年 6 月  | 所有者から、「ワンストップ相談窓口相談し、空き家の取扱いに精通した不動産会社を紹介してもらい、売却することができた。」との連絡が入る。  |
| 同年 7 月      | 現地を確認し、空き家等の除却を確認した。   |

## (7) 空き家等対策に係る課題

本市の空き家等の現状から課題を整理すると以下のようになります。

### 現状① 少子高齢化及び将来的な人口減少による空き家予備軍が増加している。

- ・ 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することが推測されます。(P7 図表 7)
- ・ 戸建住宅に住む 65 歳以上の単身世帯いわゆる「空き家予備軍」と言われる世帯が増加傾向となっています。(P8 図表 8)
- ・ 市の総人口は、令和 7(2025)年から減少し、少子高齢化が一層進行することが予測されています。(P8 図表 9)
- ・ 空き家等になった場合、空き家期間が長期化する傾向がうかがえます。(P20 図表 29)

### 課題 1 空き家等の発生抑制・空き家期間の短縮

- 空き家等が増加しないようにするためには、発生を抑制することや空き家期間を短縮することが重要です。
- 施設への入所や相続を契機とした空き家等の発生が多いと考えられるため、入所後や相続発生後に空き家等にしないための取組を検討する必要があります。

### 現状② 戸建住宅の空き家等や空き店舗等が増加している。

- ・ 令和 4 年度と平成 28 年度の小平市空き家等実態調査結果における空き家等の数を比較すると、「戸建住宅」は 178 件増加しています。また、「店舗兼住宅」は 10 件、「事務所等」は 9 件増加しています。(P17 図表 23)

### 課題 2 空き家等の活用促進

- 相続等により空き家等を取得後、できるだけ速やかに活用促進につなげていくことが課題になっています。
- 空き家等の増加は、地域の資産価値の低下や不動産流通の停滞につながるため、早期に中古住宅または除却後の跡地として、市場に流通させることが重要です。
- 空き店舗等の増加は、地域住民の生活利便性の低下や地域の賑わいの喪失につながることから、利用可能な空き店舗等の活用を促進することが重要です。

**現状③ 空き家等の管理不全度が進行しており、老朽化した空き家等も一定数存在する。**

- ・ 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)
- ・ 空き家等の管理不全度が進行しています。(P18 図表 28)
- ・ 空き家等の管理頻度は、1 年に数回程度以下の方が約 4 割となっており、こまめな管理を行っていくことが難しい状況があります。(P20 図表 30)

**課題 3 適切な維持管理**

- 空き家等になった場合は、所有者等に対して、適切な維持管理を促すことが必要です。また、管理不全空き家等が発生した場合には、所有者等に対して適切な維持管理を講じるよう強く求めることが必要です。
- 空き家等の維持管理については、管理不全度が進行している状況を踏まえると、管理頻度を上げることや管理方法を改善することが課題になっています。

**課題 4 老朽空き家等の解消**

- 旧耐震基準の空き家等や老朽化が進んでいる空き家等を放置することで、近隣に物理的な危険をもたらす恐れがあります。今後、活用する見込みのない空き家等については、早期に除却を行い、安全性を確保することが必要です。

## 第3章 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、本市では、空き家等の増加が確認されており、今後、高齢化の進展や人口減少を背景として、さらなる増加が見込まれることから、空き家等の状態になる前の段階から有効活用や適切な管理を促進するため、有効性のある対策を実践していきます。

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、市が相互に連携して、総合的に取組を進めていきます。

#### 基本方針

##### I 空き家等の「発生抑制・空き家期間の短縮」

「空き家にしない」との意識の醸成を図るため、住宅等の所有者やその家族等に対して、様々な機会を捉え、セミナーや相談会の開催、パンフレットの配布などの方法により、情報提供や啓発活動等を進めていきます。

##### II 空き家等の「活用促進」

空き家等の相続人や相続予定者等に対して、「空き家等は早期に活用する」との意識の醸成を図ります。また、空き家等の流通・活用を促進する取組を進めていきます。

##### III 空き家等の「適切な管理・除却の促進」

空き家等の所有者等に対して、管理の意識を醸成し、適切な管理の促進を図るとともに、地域コミュニティでの「空き家等を放置しない」との意識の醸成に努めます。また、活用が困難な空き家等の除却に関する情報提供や支援のあり方について検討します。



## (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切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、事業者及び市が協力し、それぞれの役割のもとで空き家等対策に取り組みます。

### ア 空き家等の所有者等

- ・ 空き家等の所有者等（管理者、相続人（相続予定者を含む））は空き家等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、適切な管理、活用、流通等に努めるとともに、相続登記など必要な手続きを速やかに行うよう努めます。
- ・ また、自ら解決を図ることが難しい場合は、市や事業者へ相談を行い、早期の解決に努めます。

### イ 市民等（近隣住民・地域コミュニティ）

- ・ 近隣住民は、管理不全空き家等を発見した時には、市への速やかな情報提供が期待されます。また、自治会等の地域コミュニティは、住みよい環境の実現に向けて、空き家等の所有者等と親しい関係性の構築、市への相談及び情報提供が期待されます。

### ウ 事業者（空き家等に関する専門家団体・民間事業者等）

- ・ 空き家等に関する専門家団体は、空き家等の所有者等からの相談に対し、専門的な視点から啓発・支援等に努めます。
- ・ 民間事業者等は、空き家等の所有者等からの相談・依頼に対し、空き家等の適切な管理、除却、活用などに取り組みます。

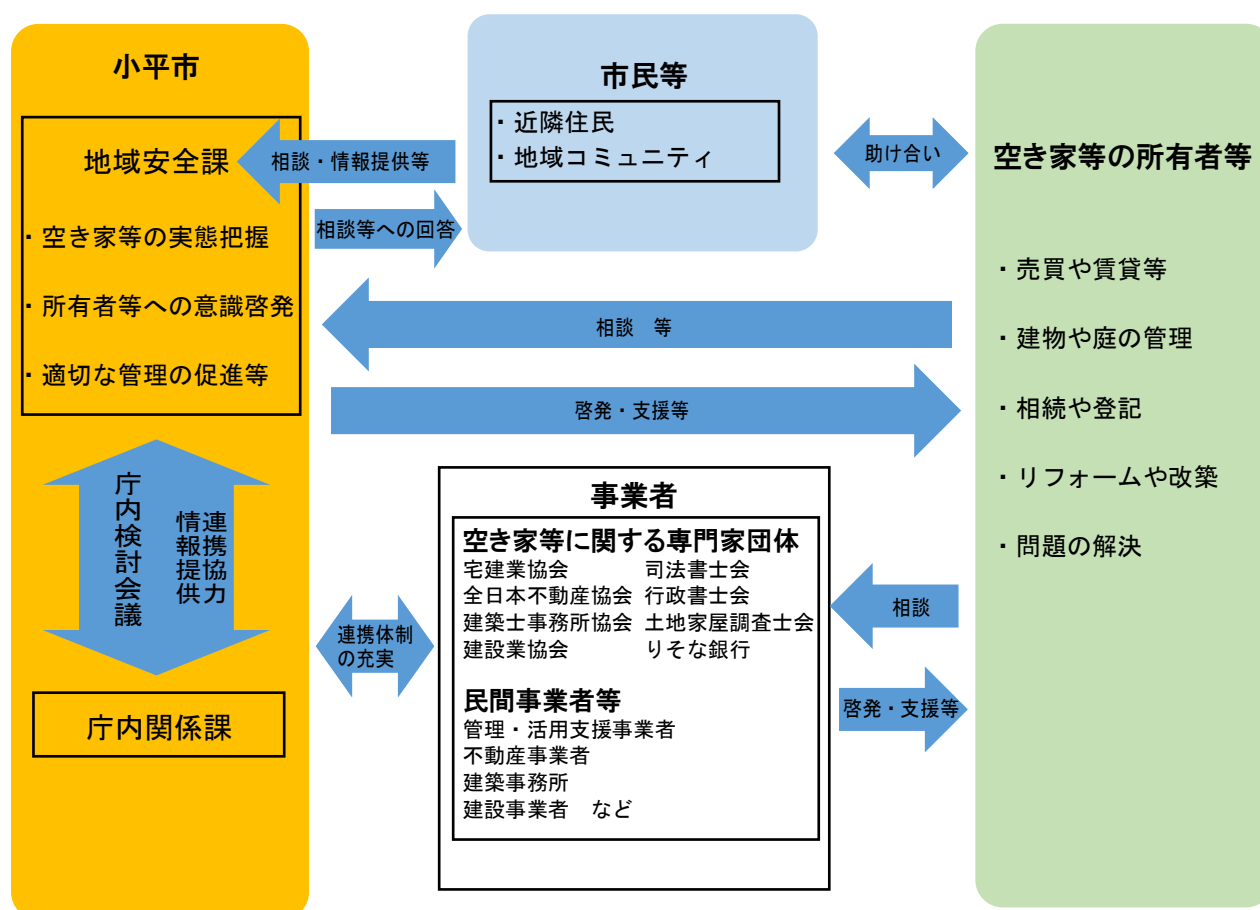
### エ 市

- ・ 市は、市民等から情報提供があった空き家等の実態把握に努めるとともに、市民等や事業者との連携を図り、空き家等の所有者等に対して、啓発・支援等を行います。
- ・ また、管理不全空き家等の所有者等に対して、法及び条例に基づく空き家等対策に取り組みます。

### (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 37 空き家等対策での連携体制のイメージ



図表 38 空き家等対策の推進に関する庁内検討会議・構成課一覧

|    | 課名           | 業務内容              |
|----|--------------|-------------------|
| 1  | 地域安全課        | 空き家等対策全般          |
| 2  | 政策課          | 計画調整              |
| 3  | 行政経営課        | 組織調整              |
| 4  | 防災危機管理課      | 防災・防火対策           |
| 5  | 税務課          | 固定資産税に関すること       |
| 6  | 市民協働・男女参画推進課 | 地域連携              |
| 7  | 産業振興課        | 空き店舗対策            |
| 8  | 生活支援課        | 民生委員及び社会福祉協議会との連携 |
| 9  | 地域包括ケア推進担当課長 | 高齢者施策             |
| 10 | 環境政策課        | 害獣・害虫等対策          |
| 11 | 資源循環課        | ごみ処理対策            |
| 12 | 都市計画課        | 住宅施策              |
| 13 | 建築指導課        | 旧耐震基準の木造住宅対策等     |
| 14 | 道路課          | 市道の管理             |

## 第4章 空き家等に対する具体的な対策

### (1) 発生抑制・空き家期間の短縮

#### ■基本的な考え方

- ・ セミナーや相談会の実施、パンフレットの配布、市ホームページへの掲載等により、空き家等となった場合の周辺環境に与える影響や経済的な負担等を分かりやすく情報提供するなど、住宅等の所有者やその家族等に対し、問題意識の醸成や啓発活動に取り組みます。
- ・ 高齢の住宅等所有者やその家族等に対する相続への備えなどに関する啓発や、様々な悩みに対応できる相談体制の周知を行い、空き家等の発生抑制・空き家期間の短縮に取り組みます。

#### ■具体的な対策

##### ①所有者等への意識啓発

- ・ 空き家等のままにした場合のリスクや「住まいの終活」の重要性などについて、周知・啓発のため、幅広いテーマのセミナーや個別相談会を事業者と連携して開催します。
- ・ 分かりやすいパンフレットを作成し、自治会の回覧や、公共施設及び福祉施設等に配架するなどにより、市民へ配布します。また、事業者と連携し、パンフレットに記載する相談窓口のさらなる充実を図れるよう取り組みます。
- ・ 空き家等に関するホームページの内容充実を図るとともに、SNSを活用した周知・啓発を行います。

|      |  |
|------|--|
| 市の取組 | ・セミナーや相談会の開催<br>・分かりやすいパンフレットの作成・配布<br>・ホームページの内容充実、SNS を活用した周知・啓発 |
|------|--|

##### ②高齢者への啓発強化

- ・ 空き家等の発生は、施設入所や、相続の発生等がきっかけであることが多いことから、日頃より高齢者と接する機会の多い福祉部署を通した、福祉施設等での周知・啓発を行います。

|      |                 |
|------|-----------------|
| 市の取組 | ・福祉施設等における周知・啓発 |
|------|-----------------|

##### ③住宅等所有者等の様々な悩みに対応できる相談体制の充実

- ・ 所有者等が抱える様々な問題に関して、専門的なアドバイスが受けられるよう、協定に基づき、設置している専門家団体による相談体制を維持するとともに、周知します。
- ・ 民間事業者等が実施している相談窓口について、東京都と連携し、周知します。

- ・ 分かりやすい、相談しやすい周知方法を検討します。

|      |   |
|------|---|
| 市の取組 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・専門家団体及び民間事業者等による相談窓口の周知</li> <li>・分かりやすい、相談しやすい周知方法の検討</li> </ul> |
|------|---|

#### コラム 1：相続登記の義務化について（令和 6 年 4 月 1 日施行）

これまで任意だった相続登記の申請が義務化されます。

登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺の環境悪化や公共工事の阻害など、社会問題になっています。

この問題解決のため、令和 3 年 4 月に不動産登記法が改正され、相続登記の義務化が令和 6 年 4 月 1 日より施行されることになりました。

##### 【相続登記の申請義務についてのルール】

(1) 相続（遺言も含みます。）によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から 3 年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

(2) 遺産分割が成立した場合には、これによって不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から 3 年以内に、相続登記をしなければなりません。

(1) と (2) のいずれについても、正当な理由なく義務に違反した場合は 10 万円以下の過料の適用対象となります。

なお、令和 6 年 4 月 1 日より以前に相続が開始している場合も、3 年の猶予期間がありますが、義務化の対象となります。不動産を相続したら、お早めに登記の申請をしましょう。

## (2) 活用促進

### ■基本的な考え方

- ・ 空き家等の相続人や相続予定者等に対し、空き家等の早期活用の意識の醸成を図るとともに、空き家等の有効活用を促進する制度等の周知・啓発を行います。
- ・ 地域のまちづくりやコミュニティの資源として、空き家等を活用したい意向を持つ所有者等に対しては、専門家団体との連携により、相談体制の充実を図ります。
- ・ 事業者との連携により、利用可能な空き店舗等の活用を促進します。
- ・ 空き家等の活用については、市場での流通を基本とし、民間事業者等を中心とした中古住宅としての活用や売却などを促進します。

### ■具体的な対策

#### ①相続人等への意識啓発

- ・ 空き家等の相続人や相続予定者等に対し、空き家等の早期活用の意識醸成を図ります。
- ・ 国の制度である、相続した空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知を行い、空き家等の早期活用を促します。

|      |  |
|------|--|
| 市の取組 | ・セミナーや相談会の開催(再掲)<br>・相続した空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知 |
|------|--|

#### ②相談体制の充実

- ・ 空き家等を地域のまちづくりやコミュニティの資源として空き家等を活用したい意向を持つ所有者等に対しては、専門家団体と連携し、様々な相談に対応できる体制の充実を図るとともに、庁内検討会議にて協議します。
- ・ 空き家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等と法に基づく空家等管理活用支援法人の指定について検討します。

|      |   |
|------|---|
| 市の取組 | ・専門家団体と連携した相談体制の充実及び庁内検討会議による協議<br>・法に基づく空家等管理活用支援法人の指定検討 |
|------|---|

#### ③民間事業者等による流通・活用の促進

- ・ 事業者との連携により、利用可能な空き店舗等の活用を促進します。
- ・ 空き家等の所有者等に対して、民間事業者等を中心とした中古住宅としての活用や売却などに関する情報提供を行います。

|      |                  |
|------|------------------|
| 市の取組 | ・空き家等の活用に関する情報提供 |
|------|------------------|

## コラム 2 : 相続した空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除について

平成 28 年度税制改正により、創設された国の制度で、被相続人が居住していた家屋等を相続した方が、相続日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、当該家屋または家屋取壊し後の土地等を譲渡した場合に、居住用財産の譲渡所得から 3,000 万円の特別控除を受けることができます。

また、令和元年度税制改正により、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 日まで延長されることとなり、対象となる家屋についても、平成 31 年 4 月 1 日以降の譲渡の場合、一定の要件を満たせば老人ホーム等に入所していた場合についても、適用されることになりました。

さらには、令和 5 年度税制改正により、令和 5 年 12 月 31 日までとされていた適用期間が令和 9 年 12 月 31 日まで延長されることとなり、令和 6 年 1 月 1 日以降の譲渡については、次のとおり、変更されました。

(1) 当該家屋の買主が、譲渡の日の属する年の翌年 2 月 15 日までに、全部を取り壊した場合または耐震リフォームにより耐震基準に適合する工事をした場合も、適用されます。

(2) 当該家屋または家屋取壊し後の土地等を取得した相続人の数が 3 人以上である場合の特別控除額は、2,000 万円となります。

### (3) 適切な管理・除却の促進

#### ■基本的な考え方

- ・所有者等に対して、空き家等の主体的で適切な管理の必要性について周知・啓発を行います。
- ・自治会等の地域コミュニティで、空き家等を放置しないとの意識の醸成を図ります。
- ・庁内検討会議の構成課や専門家団体と連携し、適切な管理に関する実施体制の充実を図ります。
- ・管理不全空き家等に対しては、管理状態の程度に応じて、法及び条例に基づく措置により対応します。
- ・活用が困難な空き家等の除却を促進します。

#### ■具体的な対策

##### ①所有者等による主体的で適切な管理の促進

- ・市報、市ホームページ及びパンフレット等を活用し、所有者等自身による空き家等の適切な管理について周知・啓発します。
- ・所有者等が遠方に住んでいる場合や高齢で自ら管理することが難しい場合などに、空き家等の管理を代行する民間事業者等のサービスの利用を促進するとともに、新たな仕組みについて検討します。

|      |  |
|------|--|
| 市の取組 | ・市報・市ホームページ、パンフレット等を活用した周知・啓発<br>・管理代行サービスの利用促進及び新たな仕組みの検討 |
|------|--|

##### ②適切な管理対策に関する実施体制の充実

- ・近隣等からの相談内容や空き家等の状況に応じて、庁内検討会議の構成課と連携を図り、所有者等に対して適切に対応します。
- ・専門家団体と連携を図り、空き家等の管理について、相談体制の充実を図ります。
- ・空き家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等と法に基づく空家等管理活用支援法人の指定について検討します。（再掲）
- ・自治会等の地域コミュニティで、空き家等を放置しないとの意識の醸成を図るために、地域でできる対策について講座等の開催を検討します。

|      |   |
|------|---|
| 市の取組 | ・庁内検討会議の構成課及び専門家団体との実施体制の充実<br>・法に基づく空家等管理活用支援法人の指定検討(再掲)<br>・自治会等への空き家等に関する講座等の開催の検討 |
|------|---|

### ③管理不全空き家等に対する措置

- ・ 空き家等が管理不全な状態にならないよう、所有者等に対して、法及び条例に基づいた指導・勧告等を行い、所有者等による主体的な状態の改善を促していきます。
- ・ 今後、特定空き家等の保安上危険な状態の空き家等が発生する可能性があるため、法に基づく措置を行うための体制整備を検討します。

|      |                |
|------|----------------|
| 市の取組 | ・法及び条例に基づく措置対応 |
|------|----------------|

### ④活用が困難な空き家等の除却の促進

- ・ 旧耐震基準で建てられた空き家等や老朽化が進んでいる空き家等、そのままでは活用が困難な空き家等については、除却に関する情報提供や支援のあり方について検討します。

|      |                        |
|------|------------------------|
| 市の取組 | ・除却に関する情報提供及び支援のあり方の検討 |
|------|------------------------|

#### コラム 3：越境した竹木の枝の切取りルール

令和 5(2023)年 4 月 1 日の民法改正により、越境する隣地の竹木の枝の切り取りに関するルールが改正されました。

改正前は、「土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができるが、枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させる必要がある」となっていました。改正後は、越境された土地の所有者は竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則は維持しつつ、次のいずれかの場合、枝を切り取ることができるようになりました（改正後民法第 233 条第 3 項）。

- (1) 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間に切除しないとき
- (2) 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき
- (3) 急迫の事情があるとき

※ 上記 1 の「相当の期間」とは、枝を切除するために必要な時間的猶予を与える趣旨であり、事案によりますが、基本的には 2 週間程度とされます。

※ 越境された土地の所有者自ら枝を切り取る場合の費用については、枝が越境してきた土地所有権を侵害していることや、土地所有者が枝を切り取ることにより竹木の所有者が本来負っている枝の切除義務を免れることを踏まえ、基本的には、竹木の所有者に請求できると考えられます（民法第 703 条・709 条）。

※ 越境した枝木を切り取る場合、必要な範囲で、隣地を使用することができます（改正後民法 233 条第 2 項）。



## 第5章 計画の進行管理

### (1) 計画の進行管理

---

- ・ 空き家等対策を進めていく上で、社会経済情勢の変化や市内の現状等を踏まえつつ、PDCAサイクルの視点のもとで進行管理を行います。

### (2) 計画の見直しの考え方

---

- ・ PDCAサイクルによる進行管理を行う中で、法の改正、社会情勢や市民ニーズ等が大きく変化した場合は、計画の見直しを行っていくものとします。
- ・ 本市における空き家等の状況、管理実態、今後の処遇等について把握するため、5年ごとに空き家等実態調査の実施を予定しています。