

全員協議会資料
令和4年 月 日

東大和市空家等対策計画(案)について

1 計画の目的と位置付け

(1) 計画の背景と目的

国においては、人口減少や既存の住宅・建物の老朽化などに伴い、適切な管理が行われていない空家等が周辺環境に影響を及ぼしていることを鑑み、平成26(2014)年度に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という。)」等を制定しました。当市においては、今後の空家等対策を行うための基礎資料とすることを目的として、令和2年3月に空家実態調査をとりまとめました。

本計画は、空家実態調査の結果を踏まえ、当市の空家の実情に応じた空家等対策を効果的に実施するため策定します。

(2) 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に基づき、国の基本指針に即して策定します。

また、上位計画となる「東大和市総合計画(輝きプラン)」に掲げる「良質な住環境づくり」に資する計画と位置付けて策定するものとします。

(3) 対象とする地区

本計画の対象区域は、市内全域とします。

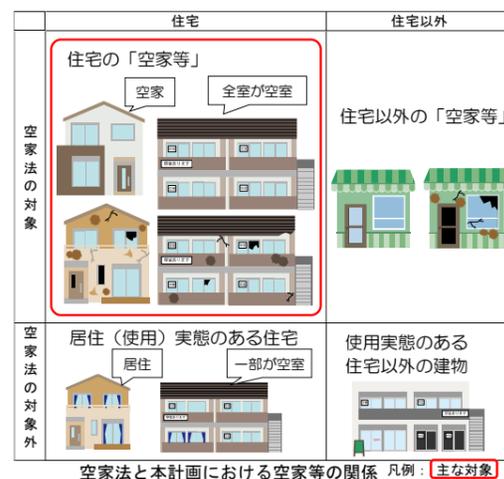
(4) 対象とする空家等の種類

本計画の主な対象は、当市の建物の大半を占める住宅の空家等とします。

なお、居住(使用)実態のある住宅や使用実態のある住宅以外の建物などについても、適正管理の促進に取り組みます。

(5) 計画期間

本計画の期間は、令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間とします。



2 空家等の現状及び課題と対応

- 当市の空き家率は低いですが、高齢化、高齢単身世帯の増加に伴い新たな空家の発生が予想される
- 管理不適正空家等は、工作物や外構などの状態に不適切なものが多い
- 所有者等の困りごとは、個別具体的で多岐にわたる
- 所有者等の利活用意向は、賃貸・売却が多い
- 解体費用の支援、専門的な相談窓口の設置などの希望が多い
- 所有者等への働きかけは空家等の適正管理に一定の効果が見込まれる

《課題1》住まいの管理意識の醸成

《課題2》管理不適正空家等への対応

《課題3》空家になる前の準備

《課題4》空家になった後の対応

《課題5》多様な主体との連携

3 空家等対策の基本的な方針と具体的な施策

空家等の現状から整理した課題等を踏まえ、空家法の目的や上位計画で掲げる「良質な住環境づくり」に資するように、次のとおり基本方針を定めた上で、多様な主体との連携しながら空家等対策に取り組みます。

基本方針1 住まいの適切な管理の促進

《課題1》 《課題2》 《課題5》 に対応

所有者等による主体的な住まいの適切な管理は、管理不適正空家等や特定空家等の発生を抑制するとともに、地域やまちの防災性・防犯性の向上、良好な住環境・景観の向上に寄与し、良質な住環境づくりにつながります。そのため、市は住まいの適切な管理の促進に取り組みます。

施策の展開方向① 住宅等の適正管理の促進

- ・適正管理に関する情報発信・意識啓発
ハンドブック及び啓発チラシの作成・配布
- ・関係団体等と連携した相談支援
法務・不動産・建築などの関係団体等と連携した相談体制の構築

施策の展開方向② 特定空家等の発生抑制と対応

- ・管理不適正空家等の対応
関係課等と連携した情報収集、所有者等への効果的な働きかけなど
- ・特定空家等の対応
認定基準の作成、協議会等の設置など

基本方針2 空家等の適切な流通・利活用の促進

《課題3》 《課題4》 《課題5》 に対応

空家等が新たな居住者、利用者へ適切に承継され、流通・利活用が進むことは、建物単体や建物敷地内への効果だけでなく、地域やまちの新陳代謝が進み、その活性化に寄与するとともに、良質な住環境づくりにつながります。そのため、市は空家等の適切な流通・利活用の促進に取り組みます。

施策の展開方向③ 空家等の流通・利活用の促進

- ・流通・利活用に関する情報発信
ハンドブックの作成・配布
- ・関係団体等と連携した相談支援
法務・不動産・建築などの関係団体等と連携した相談体制の構築
- ・その他支援策の実施
旧耐震基準で建てられた戸建て住宅の除却費用などに対する助成制度の創設など

4 施策の推進に向けて

(1) 取組の効果検証(計画の進行管理)

本計画は、多様化・複雑化する社会情勢等を踏まえつつ、空家等対策に効果的に取り組むため、関係課と連携しながら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

本計画は、空家等対策に関する国や東京都の動向や社会経済情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて調査等を行い、見直しを行います。

5 今後の予定

時期	内容
9月6日から10月5日まで	パブリックコメント実施
11月上旬	第3回東大和市空家等対策計画策定懇談会
11月下旬	パブリックコメント結果公表
12月下旬	計画策定及び公表

東大和市空家等対策計画（案）

令和 年 月

東 大 和 市

目 次

第1章 計画の目的と位置付け等	1
1-1 計画の背景と目的	1
1-2 計画の位置付け	2
1-3 対象とする空家等の種類	3
1-4 対象とする地区	4
1-5 計画期間	4
1-6 計画の構成と空家法との対応	4
1-7 SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けて	5
第2章 空家等の現状	6
2-1 人口動向	6
2-2 住宅・空き家の状況（住宅・土地統計調査）	8
2-3 空家の実態（空家実態調査）	14
2-4 管理不適正空家等の実態	32
2-5 空家等の現状のまとめ	35
2-6 空家等の現状から導かれる課題と対応	37
第3章 空家等対策の基本的な方針	38
第4章 具体的な対策	40
4-1 住宅等の適正管理の促進	40
4-2 特定空家等の発生抑制と対応	43
4-3 空家等の流通・利活用の促進	46
第5章 施策の推進に向けて	49
5-1 取組の効果検証（計画の進行管理）	49
5-2 計画の見直し	49
参考資料	50
1 東大和市空家等対策計画 策定の経過	50
2 東大和市空家等対策計画策定懇談会	51
3 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）	55

第1章 計画の目的と位置付け等

1-1 計画の背景と目的

国においては、人口減少や既存の住宅・建物の老朽化などに伴い、適切な管理が行われていない空家等が周辺環境に影響を及ぼしていることを鑑み、空家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に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26（2014）年法律第127号。以下「空家法」という。）」を制定しました。また、国は空家法に基づき、空家等対策の基本的な考え方を示した「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¹」（以下「基本指針」という。）及び「特定空家等」の判断の参考となる基準や手続きについて参考となる考え方を示した『「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）²』（以下「ガイドライン」という。）を定めました。

このような状況の中、当市においては、東大和市全域の空家の実態を調査し、その結果を整理・分析し、今後の空家等対策を行うための基礎資料とすることを目的として令和2（2020）年3月に空家実態調査を報告書を取りまとめました。

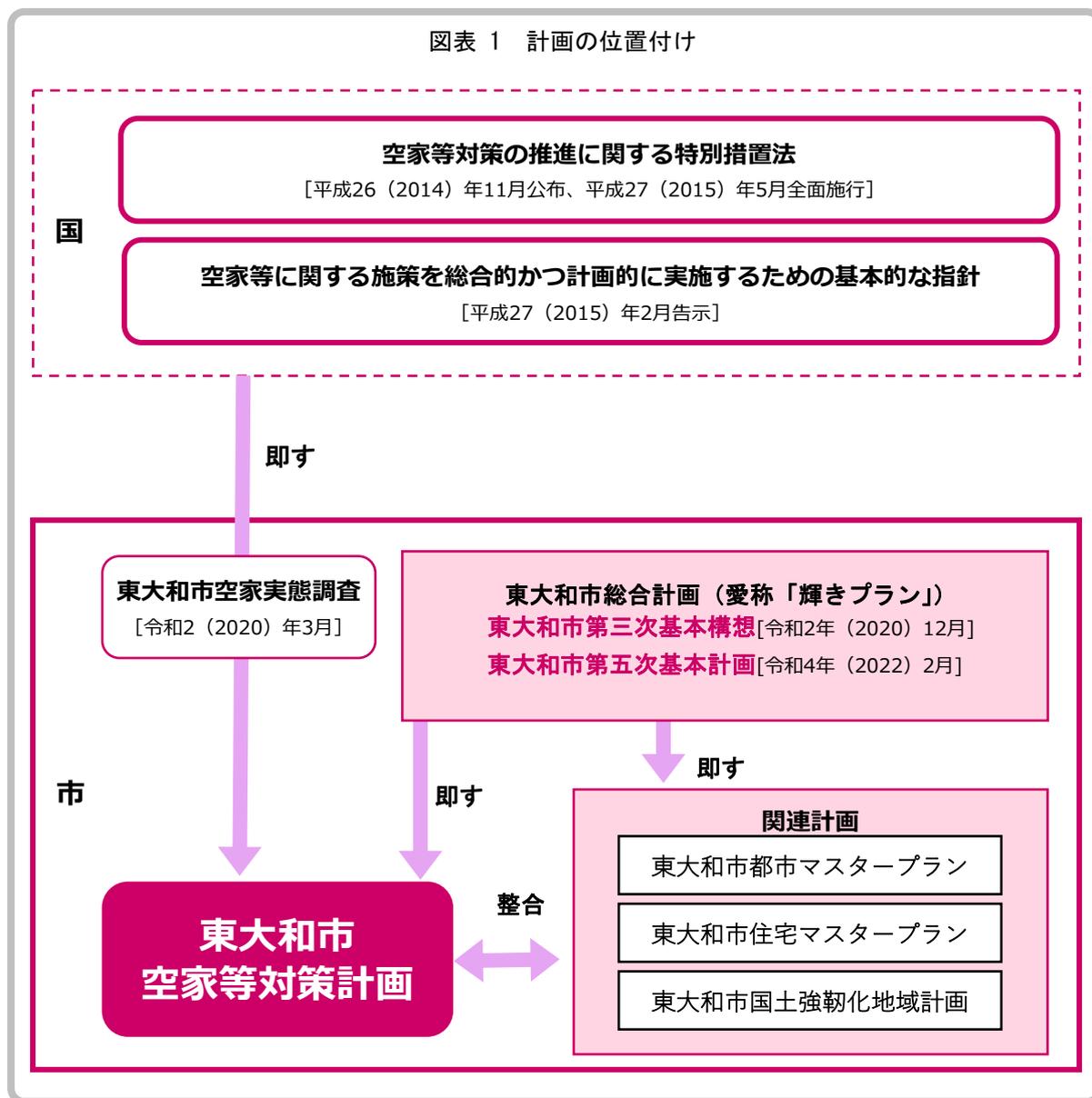
本計画は、空家実態調査の結果を踏まえ、当市の空家の実情に応じた空家等対策を効果的に実施するため策定するものです。

1 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：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定められた基本的な指針で、(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項、(2) 空家等対策計画に関する事項及び(3) 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を定めたもの。

2 「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）：市区町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続きについて参考となる一般的な考え方を示すもの。

1-2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に基づき、国の基本指針に即して策定します。また、上位計画となる「東大和市総合計画（輝きプラン）」³に掲げる「良質な住環境づくり」に資する計画と位置付けて策定するものとします。



3 輝きプラン：東大和市第三次基本構想、東大和市第五次基本計画及び実施計画で構成する「東大和市総合計画」の愛称

1-3 対象とする空家等の種類

本計画の主な対象は、当市の建物⁴の大半が専用住宅・共同住宅であることから、住宅の空家等とします。なお、居住（使用）実態のある住宅や使用実態のある住宅以外の建物などについても、適正管理の促進に取り組みます。

図表 2 空家法の対象と本計画の主な対象の関係

	住宅	住宅以外
空家法の対象	<p>本計画の主な対象</p> <p>住宅の「空家等」</p> <p>空家</p> <p>全室が空室</p>	<p>住宅以外の「空家等」</p>
空家法の対象外	<p>居住（使用）実態のある住宅</p> <p>居住</p> <p>一部が空室</p>	<p>使用実態のある住宅以外の建物</p>

空家法における空家等・特定空家等

空家等	<p><空家法第2条第1項></p> <p>建築物又はこれに附属する工作物であつ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。</p> <p>※1 概ね年間を通して、建築物等の使用実績がないこと等により判断する。</p> <p>※2 共同住宅や長屋等で、1棟のうち一部住戸だけでも居住している場合は空家法の「空家等」ではなく、全ての住戸が空き室となった場合に空家法の「空家等」になる。</p>
特定空家等	<p><空家法第2条第2項></p> <p>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。</p> <p>※「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もの」を含む。</p>

4 当市の建物：当市には21,122棟の建物があり、そのうちの18,702棟（88.5%）を専用住宅・共同住宅が占めている（出典：令和3年度固定資産概要調書）。

1-4 対象とする地区

本計画の対象区域は、市内全域とします。

1-5 計画期間

本計画の期間は、令和 5（2023）年度から令和 14（2032）年度までの 10 年間とします。

1-6 計画の構成と空家法との対応

本計画は空家法第 6 条に基づき策定しています。本計画の内容と空家法第 6 条は以下のとおり対応しています。

章	内 容	空家法との対応
第 1 章 計画の目的と 位置付け等	1-1 計画の背景と目的 1-2 計画の位置付け 1-3 対象とする空家等の種類 1-4 対象とする地区 1-5 計画期間 1-6 計画の構成と空家法との対応 1-7 SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けて	第 6 条第 2 項第 1 号 及び第 2 号 対象とする地区、 空家等の種類、計画期間
第 2 章 空家等の現状	2-1 人口動向 2-2 住宅・空き家の状況（住宅・土地統計調査） 2-3 空家の実態（空家実態調査） 2-4 空家等に関する相談等 2-5 空家等の現状のまとめ 2-6 空家等の現状から導かれる課題と対応	第 6 条第 2 項第 3 号 空家等の調査に関する事項
第 3 章 空家等対策の 基本的な方針	空家等対策の基本的な方針	第 6 条第 2 項第 1 号 基本的な方針
第 4 章 具体的な対策	4-1 住宅等の適正管理の促進 4-2 特定空家等の発生抑制と対応 4-3 空家等の流通・利活用の促進	第 6 条第 2 項第 3 号 から第 9 号まで 具体的な対策
第 5 章 施策の推進 に向けて	5-1 取組の効果検証（計画の進行管理） 5-2 計画の見直し	第 6 条第 2 項第 8 号 及び第 9 号 実施体制、その他必要な事項

1-7 SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けて

SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）は、平成 27（2015）年 9 月の国連サミットで採択された国際目標です。

令和 12（2030）年を目標年限とし、「地球上の誰一人として取り残さない」持続可能な社会の実現に向けて、国際社会全体で取り組むこととされています。

SDGs では、達成すべき具体的目標として、17 のゴール（意欲目標）と 169 のターゲット（行動目標）が示されています。

この SDGs について、国では、平成 28（2016）年に「SDGs 実施指針」を策定し、SDGs を全国的に実施するためには、地方自治体などによる積極的な取組が不可欠であるとしています。

当市では、SDGs で掲げられている 17 のゴールについて、地方自治体の取組と密接な関連があり、地方自治体の取組そのものが、SDGs の達成につながるものと考えています。本計画で掲げる施策や事業を推進することにより、SDGs の達成に取り組んでいきます。



上記のうち、本計画と密接な関連のあるゴールは、以下のとおりです。

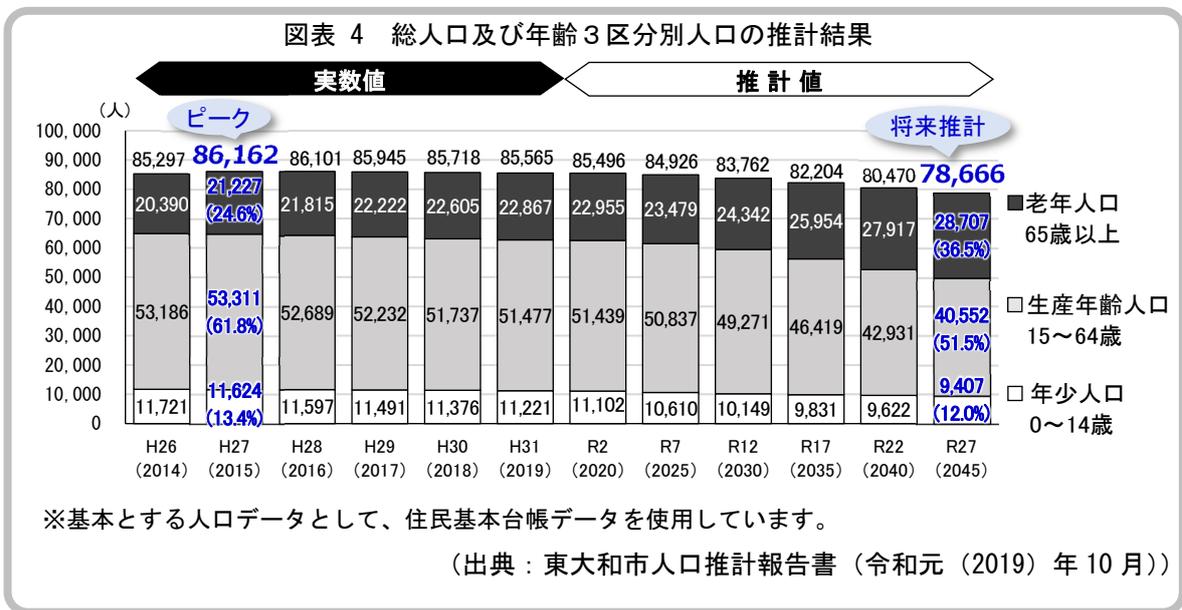


第2章 空家等の現状

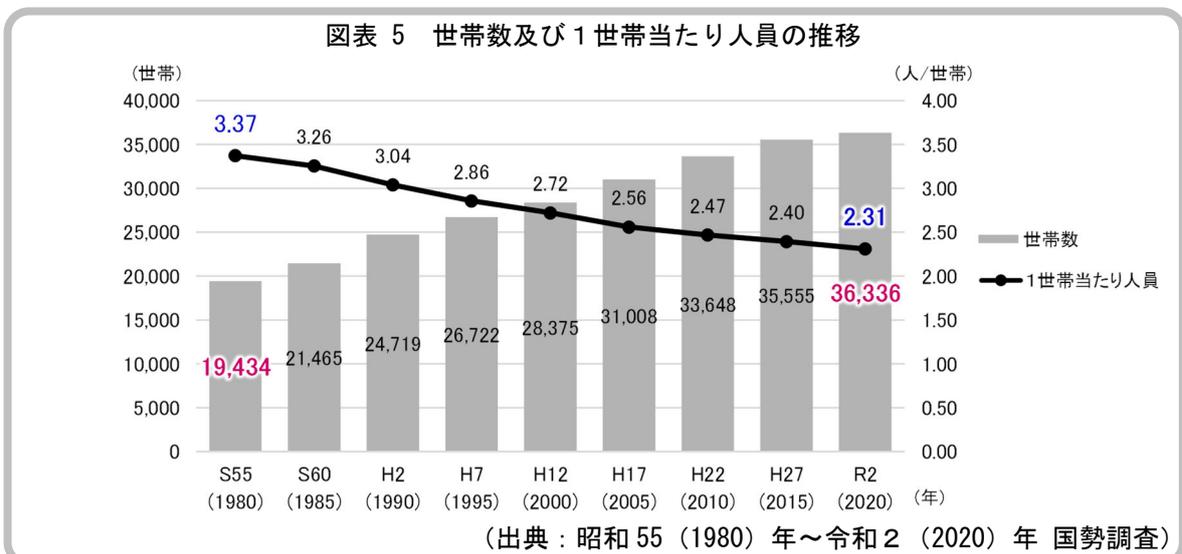
2-1 人口動向

(1) 人口・世帯数

- ・「東大和市人口推計報告書」によると、当市の人口は、平成 27 (2015) 年の 86,162 人をピークに減少に転じています。
- ・令和 27 (2045) 年には年少人口は 9,407 人、生産年齢人口は 40,552 人、老年人口は 28,707 人となり、総人口に占める老年人口の割合が 36.5%になると予測されています。

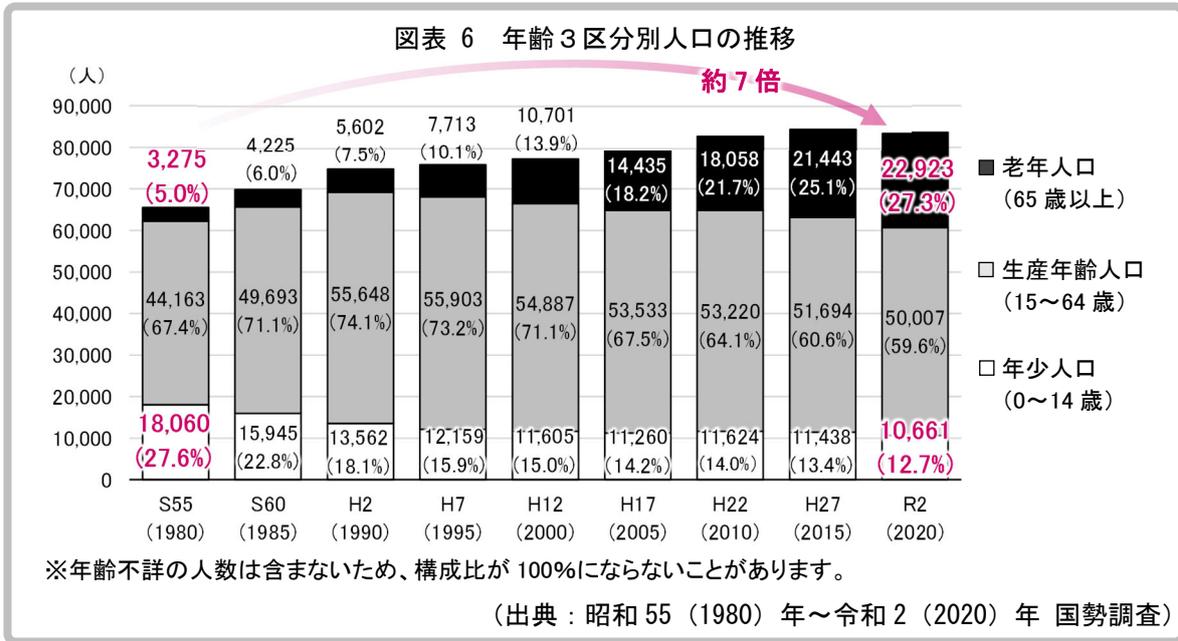


- ・「国勢調査」によると、世帯数は昭和 55 (1980) 年は 19,434 世帯でしたが、令和 2 (2020) 年には 36,336 世帯となり、増加傾向にあります。
- ・1世帯当たり人員は昭和 55 (1980) 年は 3.37 人/世帯でしたが、令和 2 (2020) 年には 2.31 人/世帯となり、減少傾向にあります。



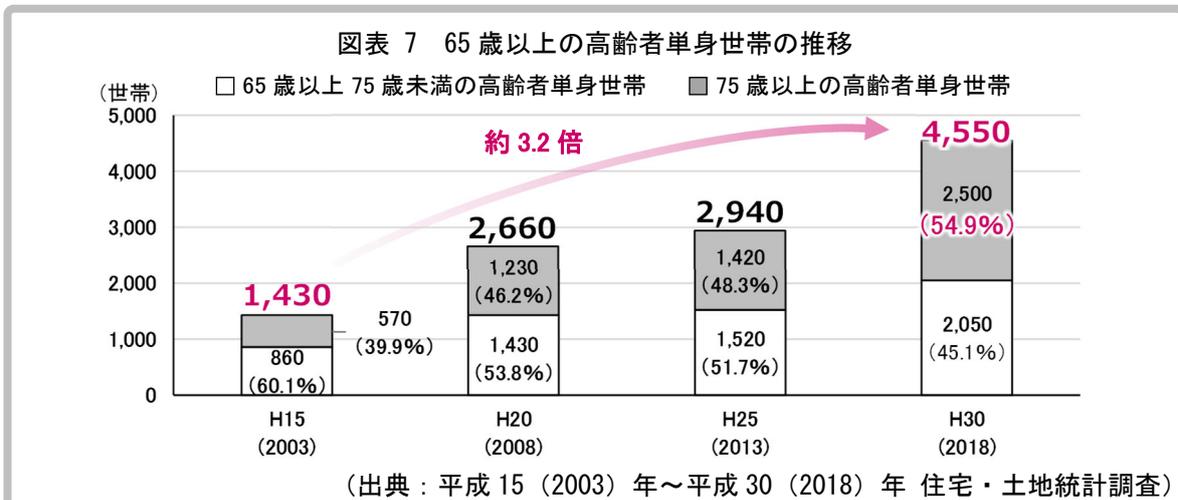
(2) 65 歳以上人口の推移

- 「国勢調査」によると、当市の老年人口は増加傾向にあり、昭和 55（1980）年と令和 2（2020）年を比較すると、人口は約 7 倍の 22,923 人、人口構成比は約 22 ポイント上昇し、27.3%となっています。



(3) 65 歳以上の高齢者単身世帯

- 住宅・土地統計調査によると、市内の全世帯のうち、65 歳以上の高齢者単身世帯は、平成 15（2003）年は 1,430 世帯でしたが、平成 30（2018）年には 4,550 世帯となり、15 年間で約 3.2 倍に増加しています。
- 平成 30（2018）年における 65 歳以上の高齢者単身世帯に占める 75 歳以上の高齢者単身世帯の割合は 54.9%であり、半数以上が 75 歳以上の高齢者単身世帯となっています。



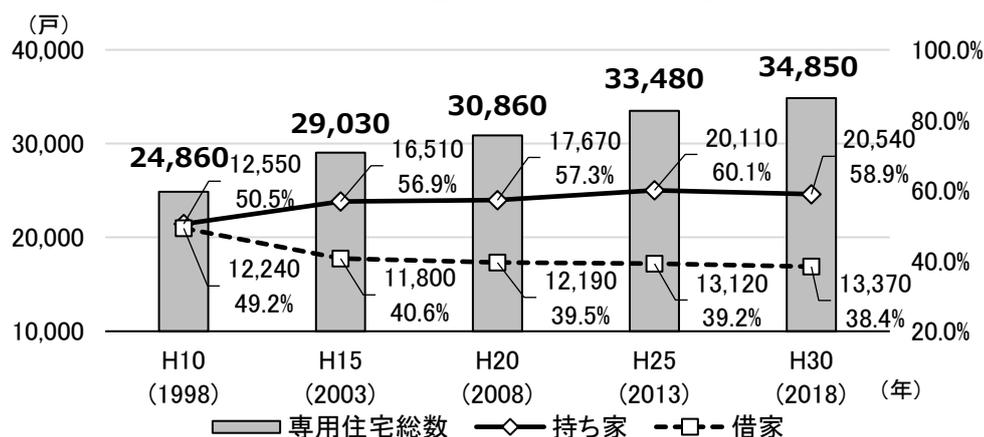
2-2 住宅・空き家の状況（住宅・土地統計調査）

住宅・土地統計調査は、統計法に基づき、住宅及び世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として5年に1度、実施されています。定期的に全国規模で実施していることから、中長期の推移や周辺自治体との比較などが可能となります。

（1）住宅の数

- ・平成30（2018）年住宅・土地統計調査によると、専用住宅総数は、34,850戸となっており、平成10（1998）年から平成30（2018）年まで一貫して増加傾向にあります。
- ・持ち家率は、平成25（2013）年までは増加傾向にありましたが、平成30（2018）年にはわずかに減少し、58.9%となっています。
- ・借家率は、減少傾向にあり、平成30（2018）年には38.4%となっています。

図表 8 専用住宅の総数とその内訳の推移



※総数は「不詳」も含むため、総数と内訳は一致しません。

（出典：平成10（1998）年～平成30（2018）年 住宅・土地統計調査）

住宅・土地統計調査における専用住宅

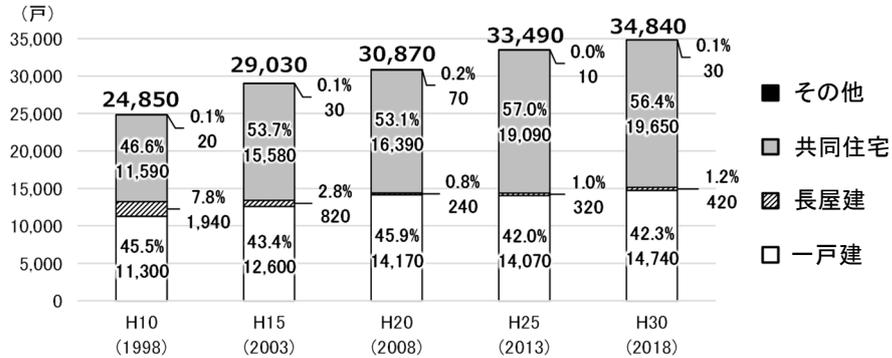
専用住宅

居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅をいう。

(2) 住宅の建て方

- 住宅・土地統計調査によると、専用住宅の建て方の割合は、平成 10（1998）年から継続して「共同住宅」が最も高い割合を占めています。また、「一戸建」は、全体に占める割合は横ばいで推移しているものの、総数は増加傾向にあります。

図表 9 専用住宅の建て方別戸数の推移



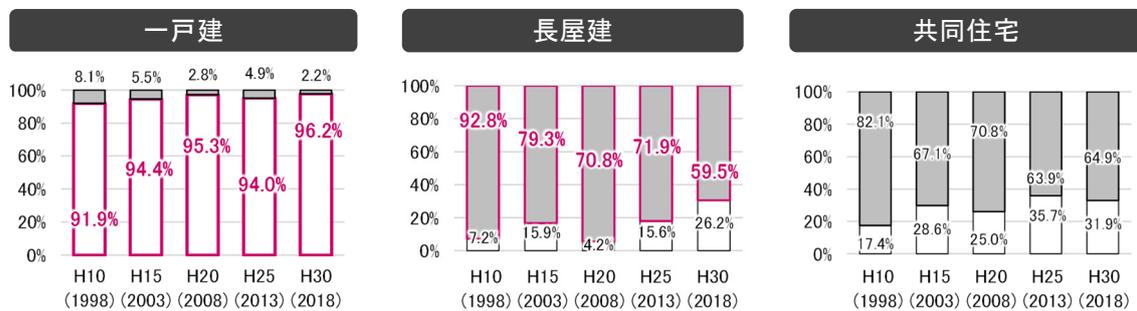
専用住宅の区分

一戸建	一つの建物が1住宅であるもの。
長屋建	二つ以上の住宅を一棟に建てて連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもつもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅も含む。
共同住宅	一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。1階が店舗で、2階以上に二つ以上の住宅がある建物も含む。
その他	上記のどれにも当てはまらないもの。(例:工場や事務所などの一部に住宅)

(出典：住宅・土地統計調査)

- 持ち家と借家の割合の推移をみると、「一戸建」は持ち家が大半を占め、平成 30（2018）年の結果では 96.2%となっています。また、「長屋建」、「共同住宅」では借家の方が持ち家より多い傾向が続いています。

図表 10 専用住宅の持ち家と借家の割合の推移



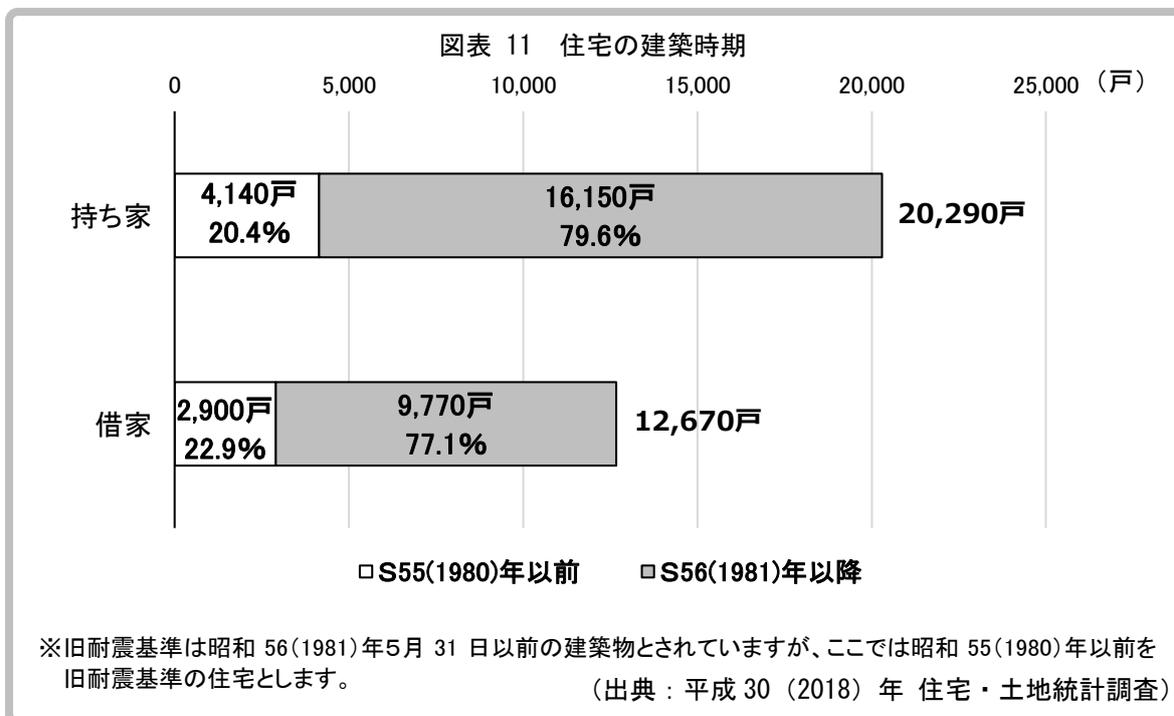
※総数は「不詳」も含むため、総数と内訳は必ずしも一致しません。

□持ち家 □借家

(出典：平成 10（1998）年～平成 30（2018）年 住宅・土地統計調査)

(3) 住宅の建築時期と耐震性

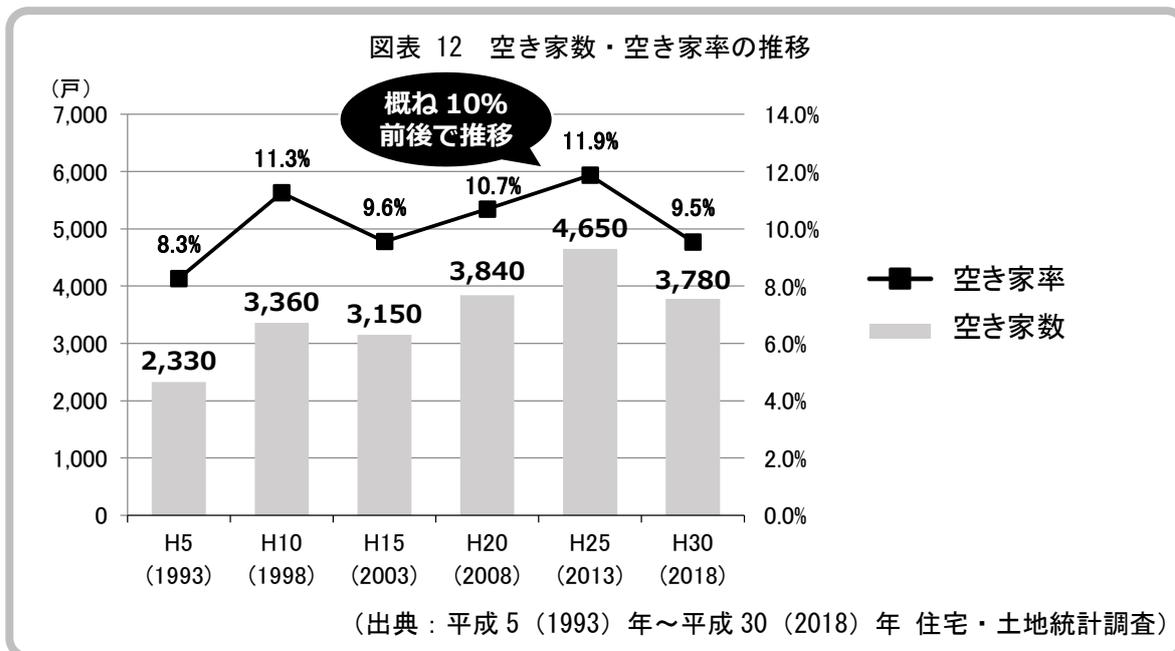
- ・平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査によると、当市の住宅の建築時期は、持ち家・借家ともに昭和 56 (1981) 年以降に建てられた住宅が多くなっています。
- ・建築時期が昭和 55 (1980) 年以前の旧耐震基準の建物は、持ち家は 20.4%、借家は 22.9%となっています。



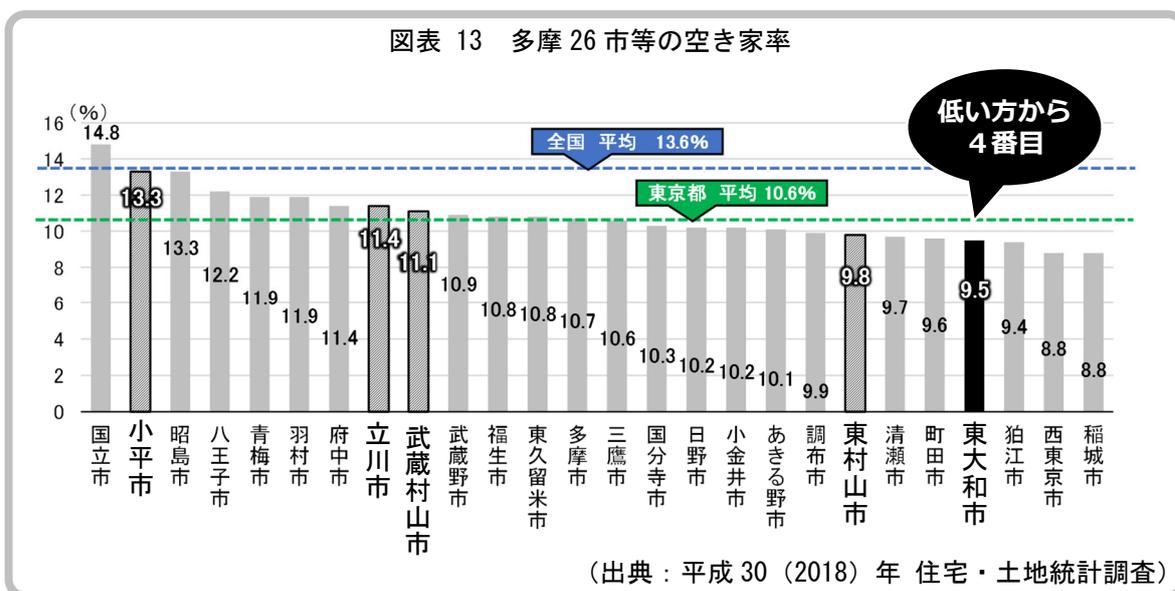
(4) 空き家率と空き家の種類

① 空き家率

- 平成 30 (2018) 年の住宅・土地統計調査によると、当市の空き家の総数は 3,780 戸、空き家率は 9.5%となっています。また、空き家率は、平成 5 (1993) 年以降は、概ね 10%前後で推移しています。



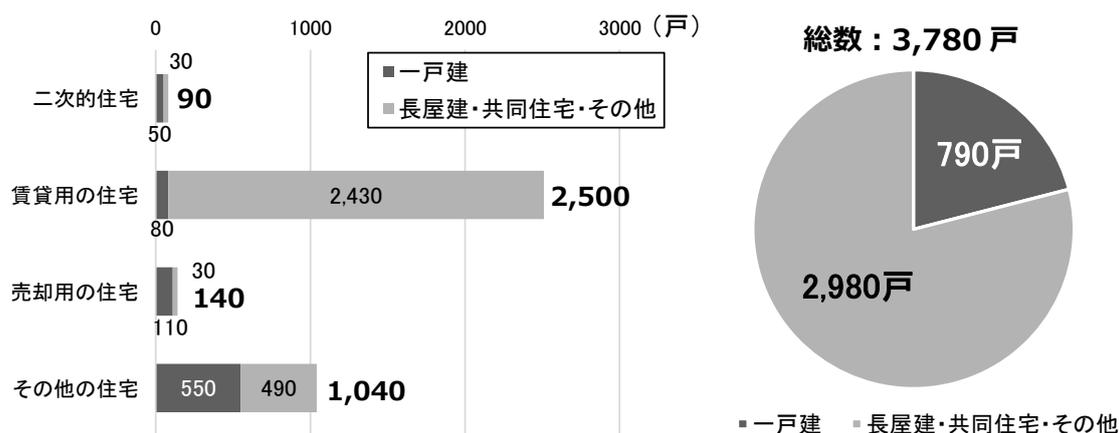
- 当市の空き家率は、多摩 26 市では低い方から 4 番目となっており、隣接する「小平市 (13.3%)」、「立川市 (11.4%)」、「武蔵村山市 (11.1%)」、「東村山市 (9.8%)」よりも低くなっています。また、全国平均 (13.6%) や東京都平均 (10.6%) と比較しても、当市の空き家率は低くなっています。



② 空き家の種類

- ・平成 30（2018）年の住宅・土地統計調査によると、空き家の種類は「賃貸用の住宅」が 2,500 戸で最も多く、次いで「その他の住宅」が 1,040 戸となっています。
- ・「その他の住宅」は、一戸建の空き家が最も多く、「賃貸用の住宅」は、長屋建・共同住宅・その他の空き家が最も多くなっています。
- ・空き家の建て方は、一戸建は 790 戸、長屋建・共同住宅・その他は 2,980 戸となっています。

図表 14 空き家の種類別建て方



※総数と内訳は表章単位未満の位で四捨五入しているため必ずしも一致しません。

（出典：平成 30（2018）年 住宅・土地統計調査）

住宅・土地統計調査の「空き家」とその種類

空き家の種類

住宅・土地統計調査における空き家とは、居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたものをいいます。空き家の種類は以下の4つに区分されます。

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される住宅で、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、売却のために空家になっている住宅

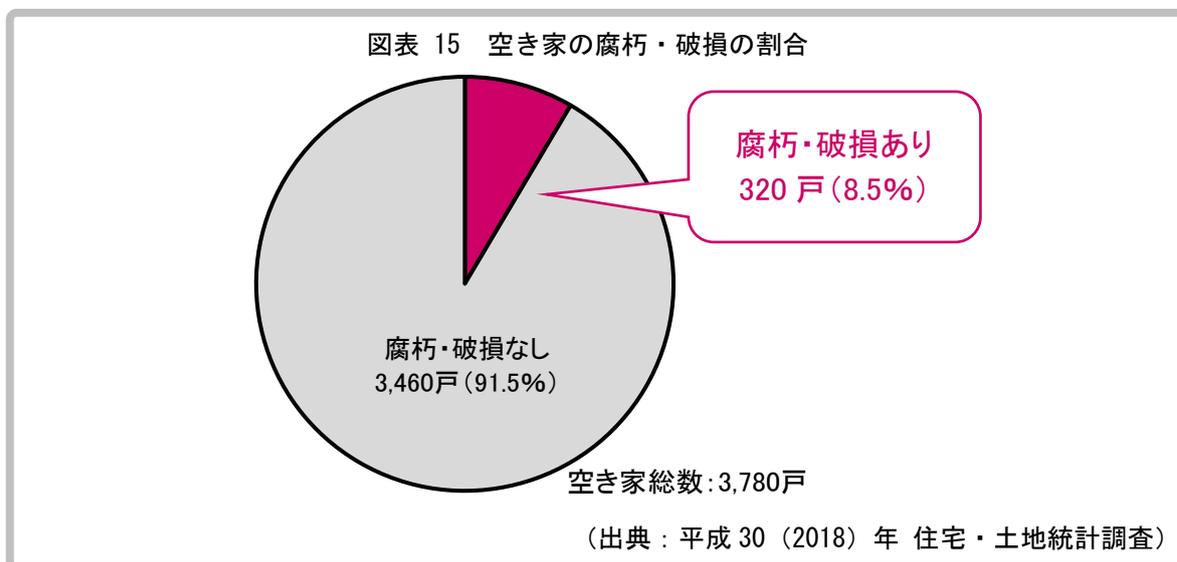
その他の住宅

上記以外の人々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（空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

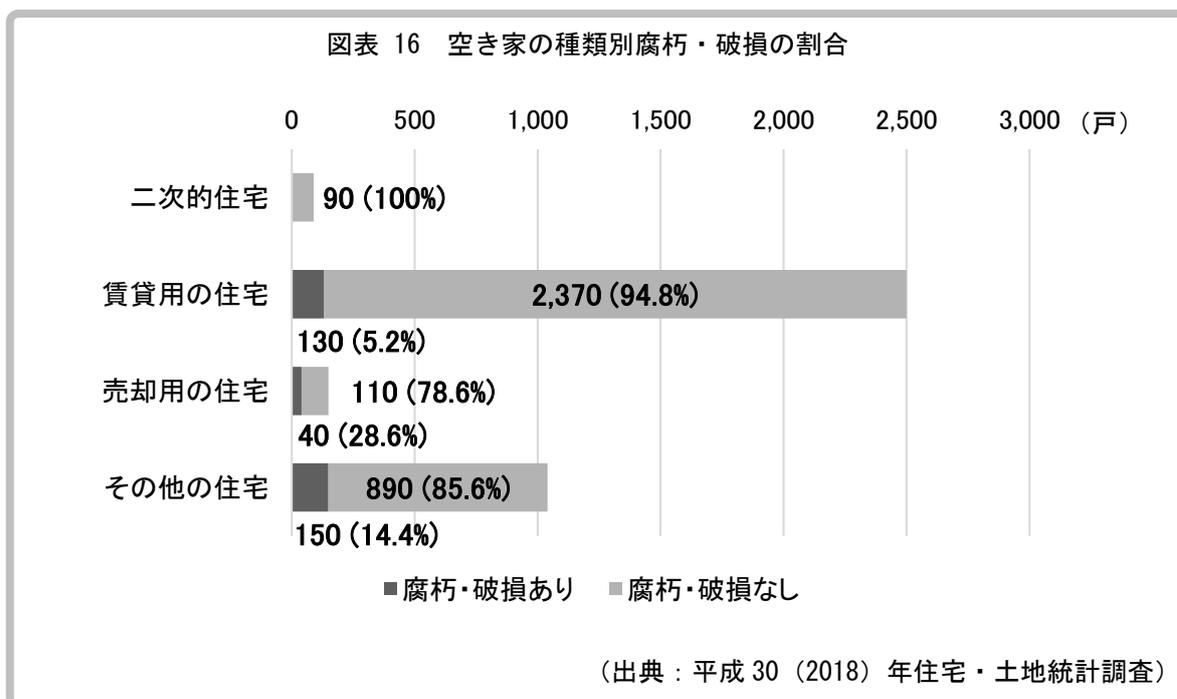
（出典：住宅・土地統計調査）

(5) 空き家の腐朽・破損の有無

- ・平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査によると、「腐朽・破損あり」の空き家の戸数は 320 戸となっており、空き家総数 (3,780 戸) に占める割合は 8.5%となっています。



- ・空き家の種類別に腐朽・破損の有無の内訳をみると、「売却用の住宅」の空家の 28.6%が腐朽・破損している空家となっています。
- ・「その他の住宅」の空家では 150 戸が腐朽・破損している空家となっており、腐朽・破損している空家 (320 戸) のうちの約半数を占めています。

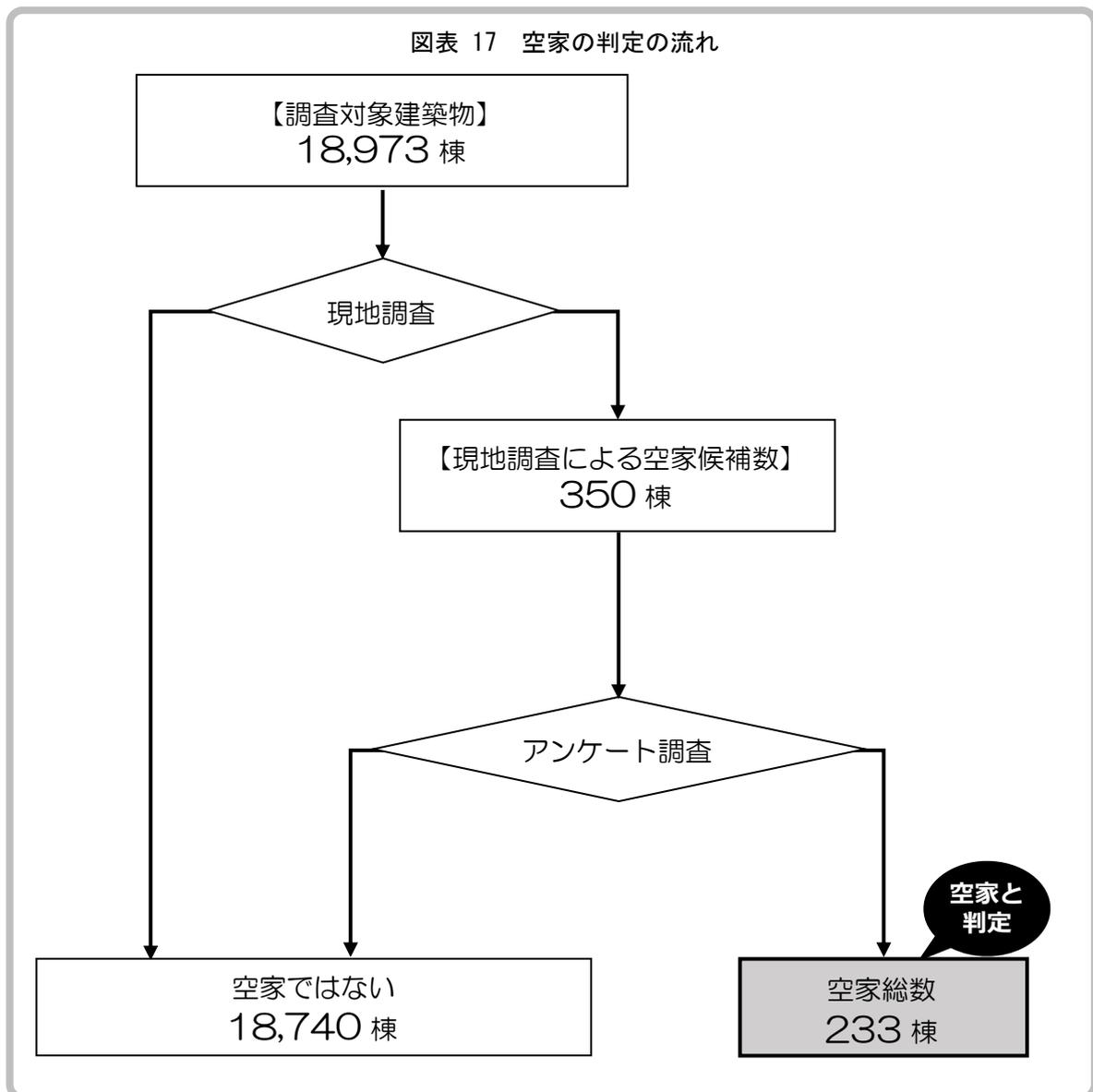


2-3 空家の実態（空家実態調査）

空家実態調査は、空家法に基づき、平成 31（2019）年度に当市全域の空家の実態を調査し、その結果を整理・分析するものであり、今後の空家等対策を行うための基礎資料とすることを目的として実施しました。

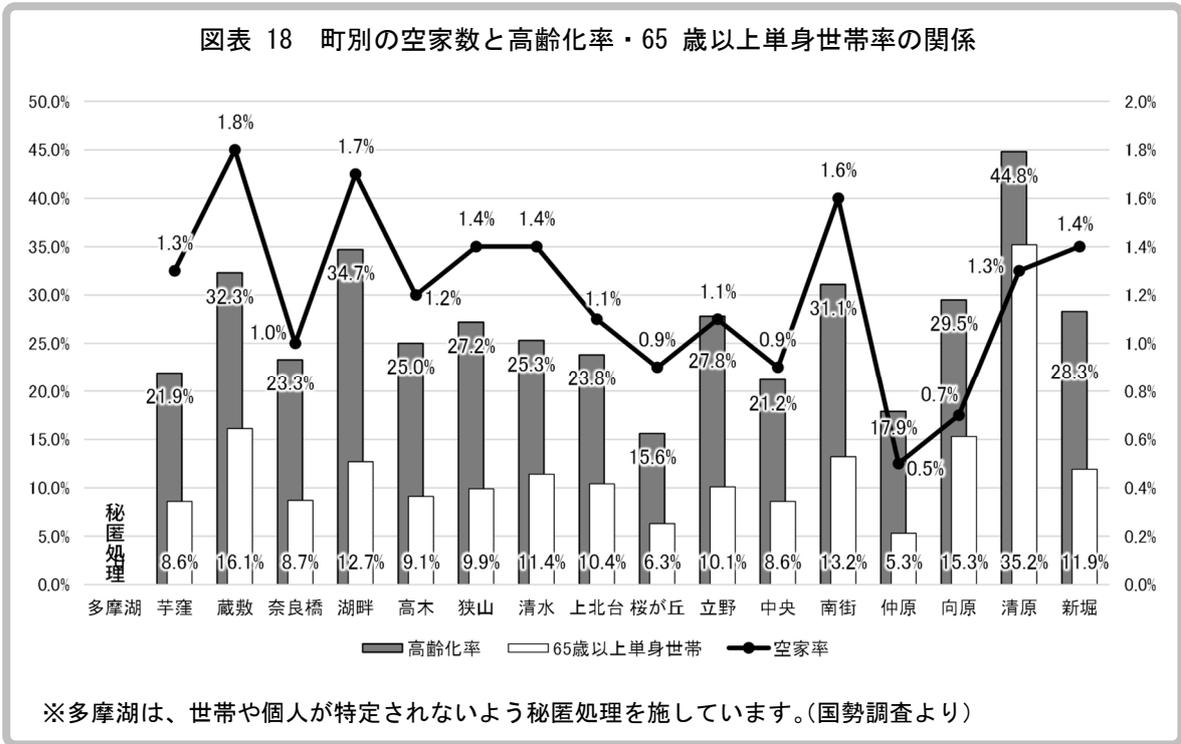
本調査対象建築物は、住宅として使用されている市内全ての戸建て住宅及び共同住宅であり、戸建て住宅には、1 棟の建物内に居住部分と店舗や事務所等の用途を兼ねている兼用住宅を含んでいます。

空家の判定の流れは、図表 17 のとおりです。



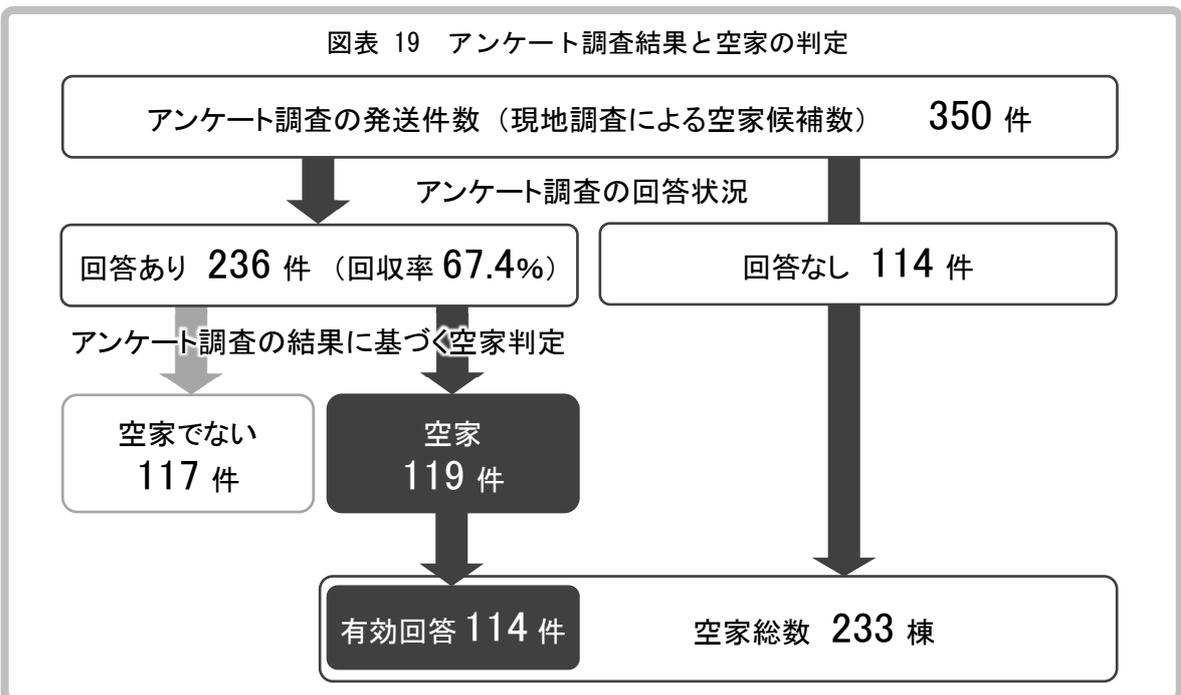
(1) 空家実態調査の結果の概要

- ・当市の空家率を町別に見ると、高齢化率や 65 歳以上単身世帯率の高い町は、他の町と比較して空家率が高い傾向が見受けられます。



(2) アンケート調査結果の概要 (空家と判定したもの)

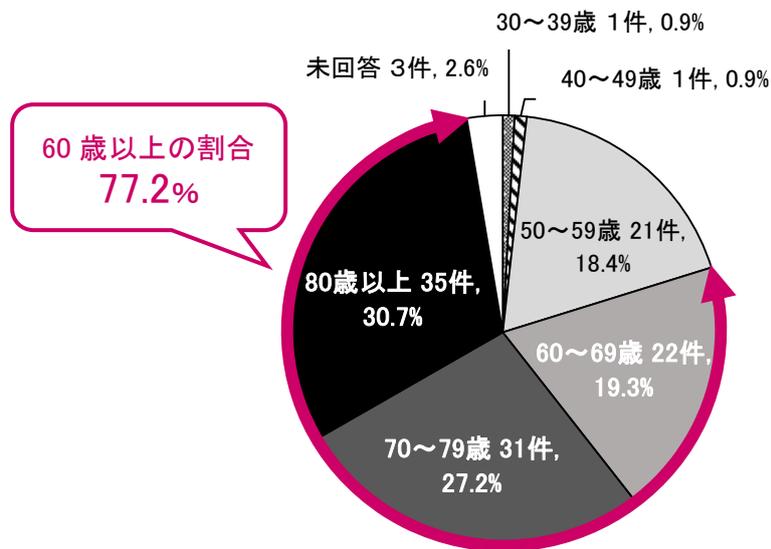
- ・アンケート調査結果に基づき、空家と判定した 119 件のうち、有効回答 114 件をアンケート調査結果の概要として整理します。



① 空家の所有者の年齢

- 所有者の年齢は「80歳以上」が35件（30.7%）と最も多く、次いで「70～79歳」が31件（27.2%）、「60～69歳」が22件（19.3%）となり、60歳以上の所有者の割合は88件（77.2%）となっています。

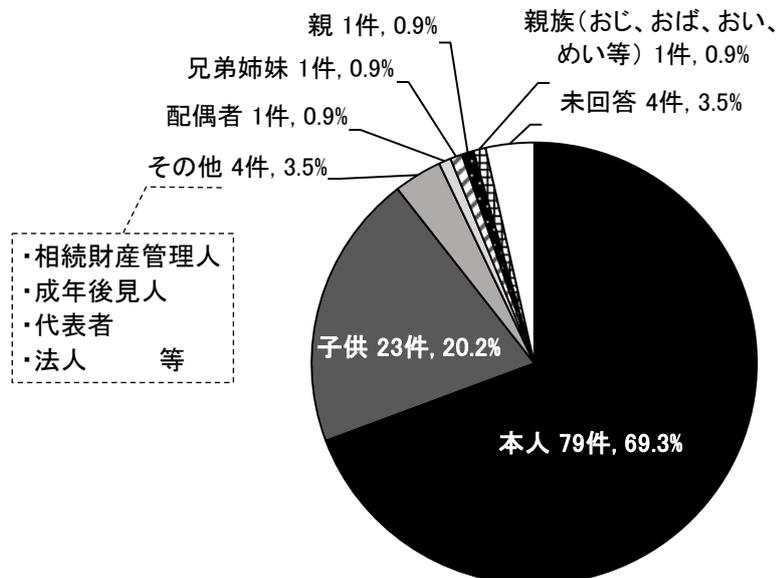
図表 20 所有者の年齢（有効回答者数N=114 単一回答）



② 所有者から見たアンケート調査回答者の続柄

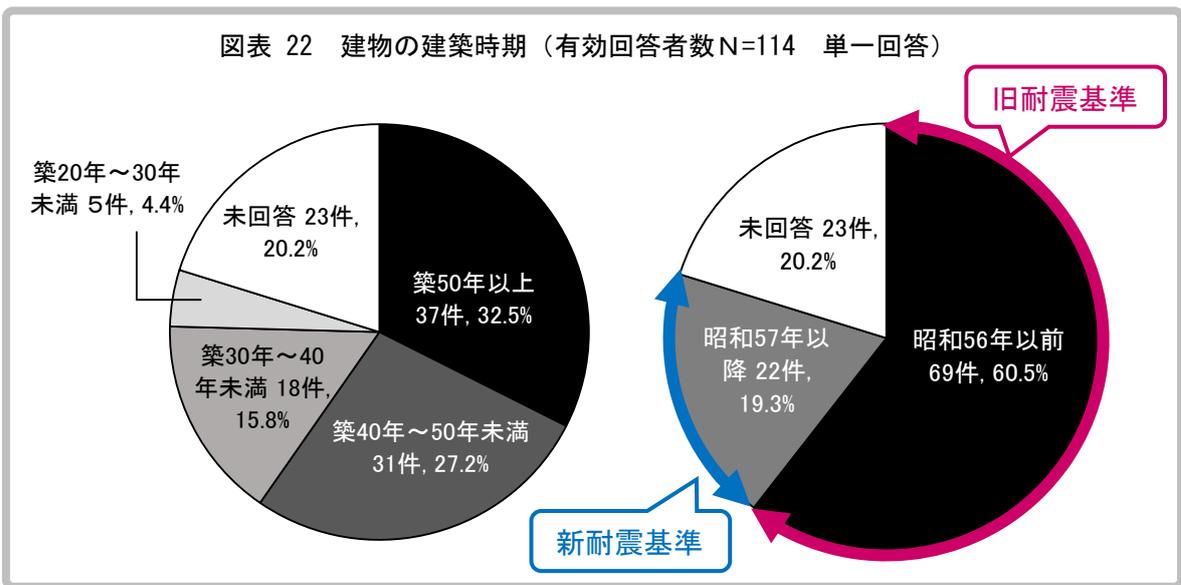
- 所有者から見た回答者の続柄は、「所有者本人」が79件（69.3%）と最も多く、次いで「所有者の子供」が23件（20.2%）となっています。

図表 21 回答者の続柄（有効回答者数N=114 単一回答）



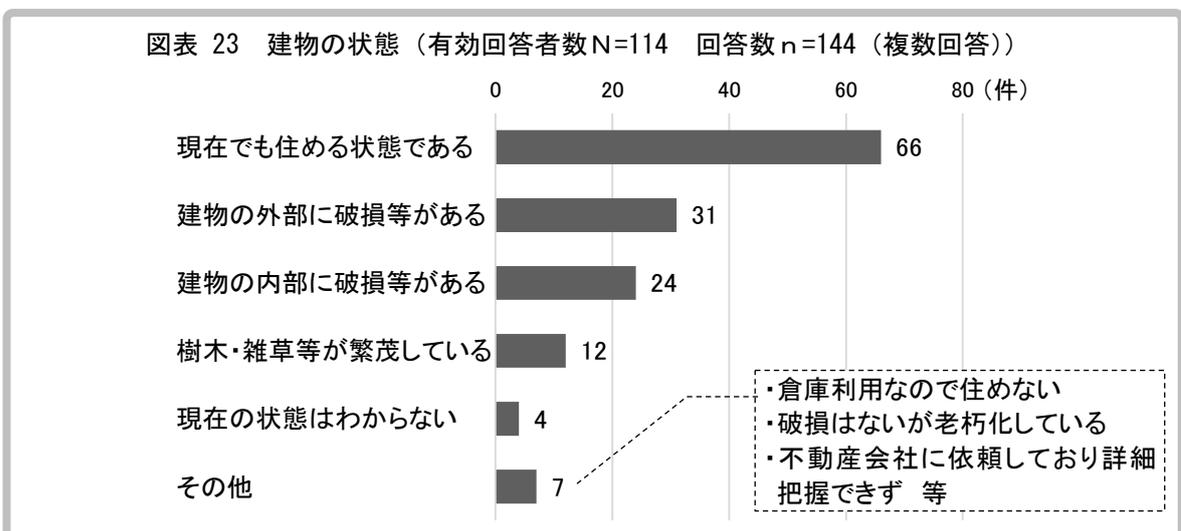
③ 建物の建築時期

- ・建物の建築年数は、「築50年以上」が37件（32.5%）と最も多く、次いで「築40年～50年未満」が31件（27.2%）、「築30年～築40年未満」が18件（15.8%）となっています。
- ・建築基準法の新・旧耐震基準の目安となる昭和56（1981）年以前の建物と昭和57（1982）年以降の建物を大別すると、昭和56（1981）年以前が69件（60.5%）となり、空家と判定した建物の多くは、旧耐震基準の建築物であると考えられます。

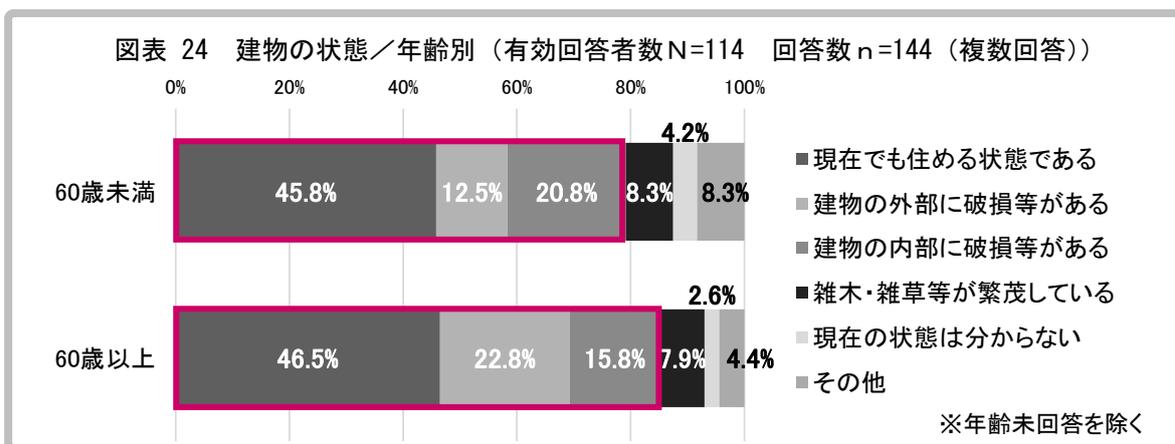


④ 建物の状態

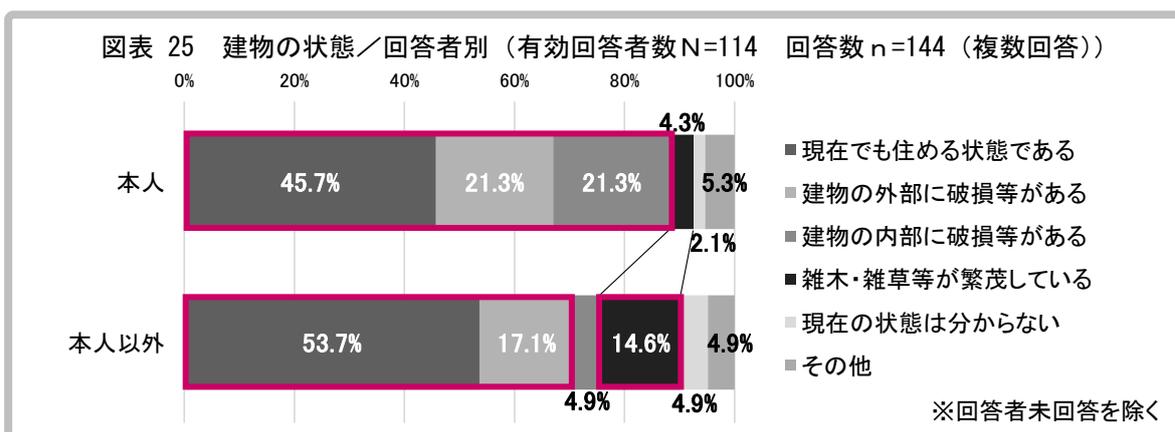
- ・建物の状態は、「現在でも住める状態である」が66件と最も多く、次いで「建物の外部に破損等がある」が31件、「建物の内部に破損等がある」が24件となっています。
- ・「樹木・雑草等が繁茂している」という回答は12件、「現在の状態はわからない」という回答は4件となっています。



- ・年齢別の状況は次のとおりです。
 - ▶ 「60歳未満」では「現在でも住める状態である」が45.8%と最も多く、次いで「建物の内部に破損等がある」、「建物の外部に破損等がある」となっています。
 - ▶ 「60歳以上」では「現在でも住める状態である」が46.5%と最も多く、次いで「建物の外部に破損等がある」、「建物の内部に破損等がある」となっています。
 - ▶ 「60歳未満」では33.3%が、「60歳以上」では38.6%が「建物の外部に破損がある」又は「建物の内部に破損がある」と回答しています。



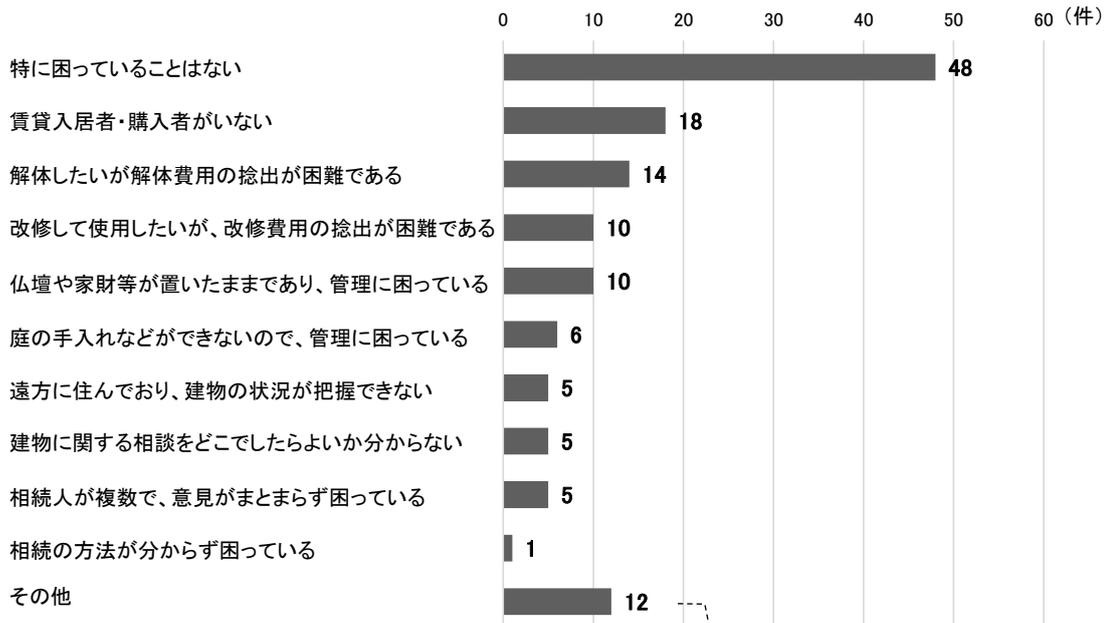
- ・回答者別の状況は次のとおりです。
 - ▶ 「本人」では「現在でも住める状態である」が45.7%と最も多く、次いで「建物の外部に破損等がある」と「建物の内部に破損等がある」、「その他」となっています。
 - ▶ 「本人以外」では「現在でも住める状態である」が53.7%と最も多く、次いで「建物の外部に破損等がある」、「雑木・雑草等が繁茂している」となっています。
 - ▶ 「本人」では42.6%が、「本人以外」では22.0%が「建物の外部に破損等がある」と「建物の内部に破損等がある」と回答しています。
 - ▶ 「本人以外」では「雑木・雑草等が繁茂している」の回答の割合が「本人」の3倍以上となっています。



⑤ 建物で困っていること

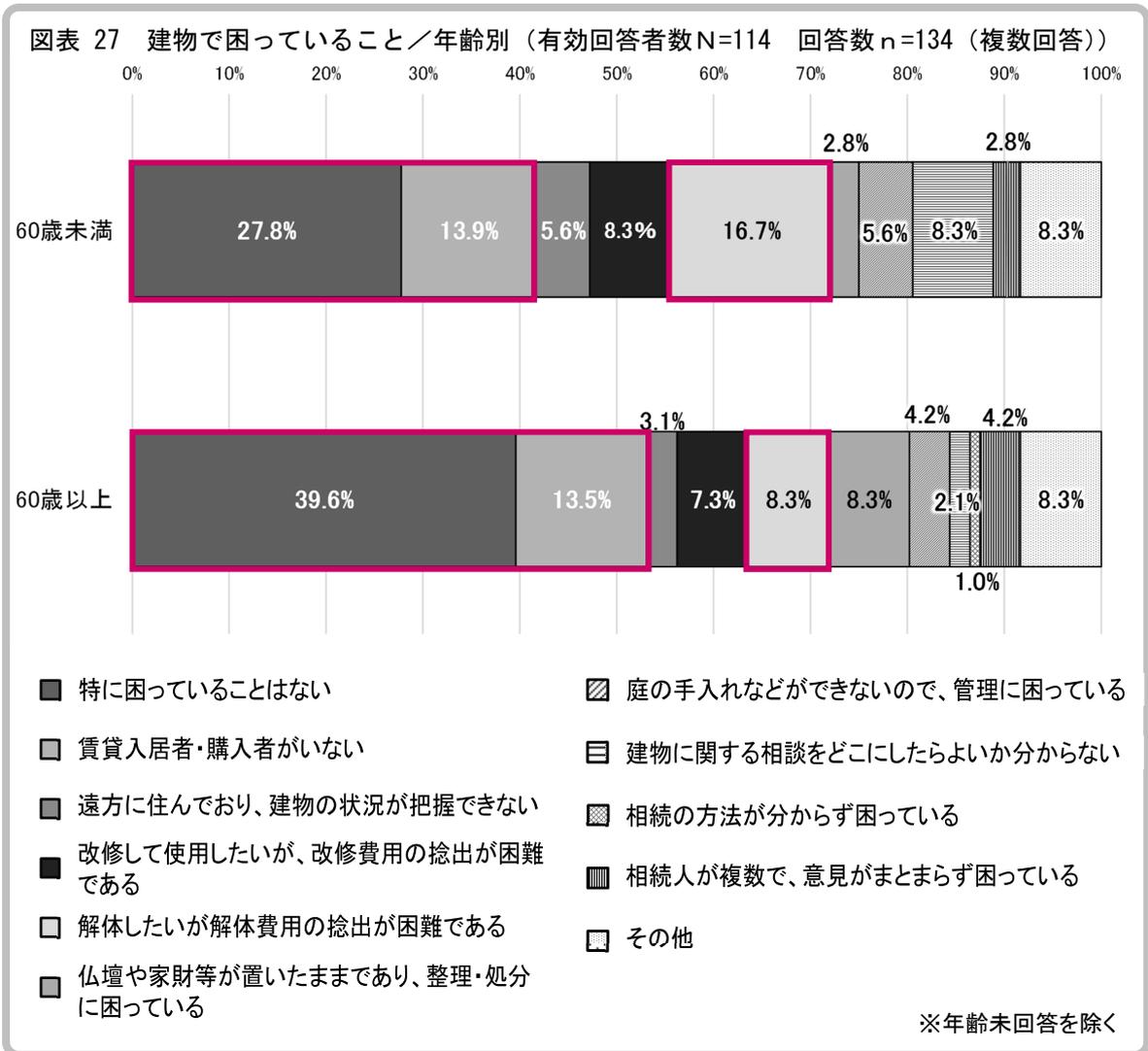
- ・建物で困っていることは、「特に困っていることはない」が48件と最も多く、次いで「賃貸入居者・購入者がいない」が18件、「解体したいが解体費用の捻出が困難である」が14件となっています。
- ・各項目で一定数の回答が得られ、所有者等が抱えている困りごとは多岐にわたっています。

図表 26 建物で困っていること（有効回答者数N=114 回答数n=134（複数回答））



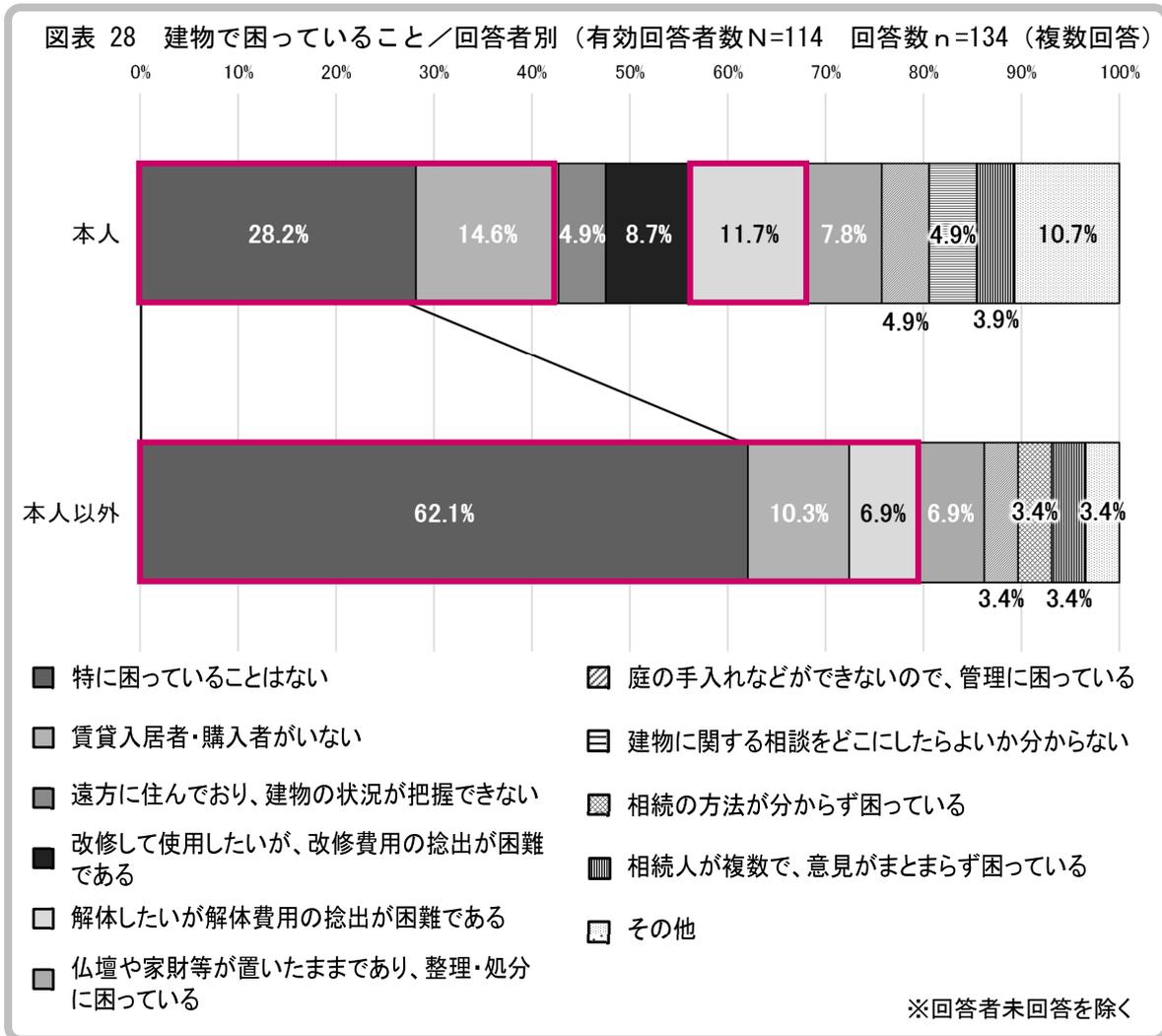
- ・相続人が複数いる、遺品の多くが手つかず
- ・活用の方法が決まらない
- ・固定資産等の維持費が大変
- ・建物を解体すると固定資産税が上がるので解体しない
- ・不動産屋と価格面で折り合わない 等

- ・所有者の年齢別の状況は次のとおりです。
 - ▶ 「60歳未満」、「60歳以上」とともに、「特に困っていることはない」、「賃貸入居者・購入者がいない」、「解体したいが解体費用の捻出が困難である」の回答割合が高い傾向にあります。
 - ▶ 「60歳以上」では「60歳未満」と比較して、「特に困っていることはない」とする回答割合が高い傾向にあります。



・回答者別の状況は次のとおりです。

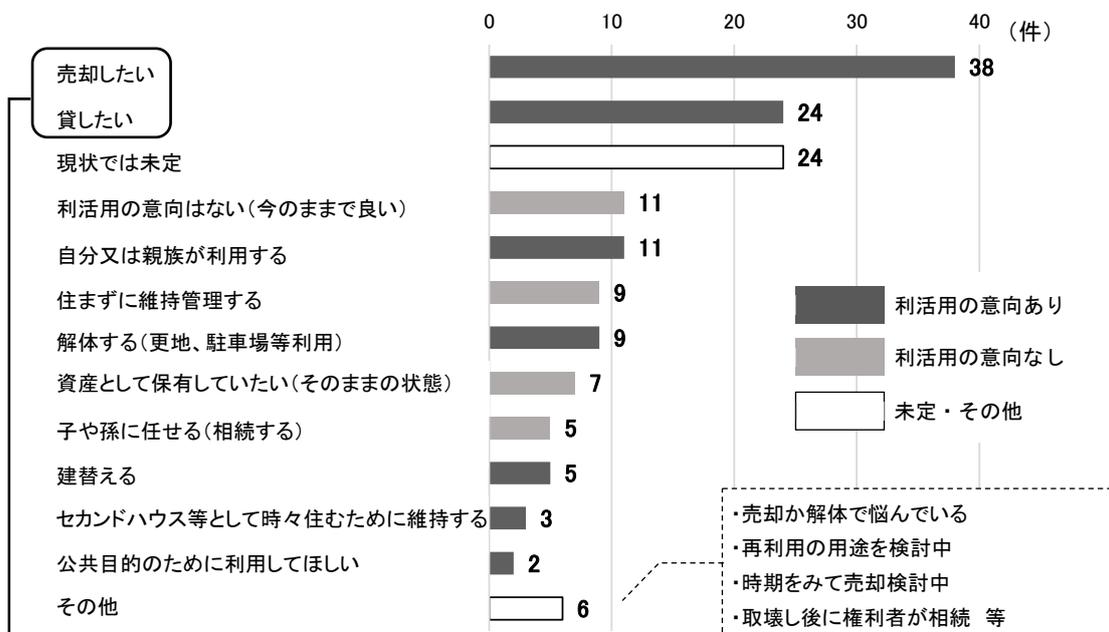
- ▶ 「本人」、「本人以外」とともに、「特に困っていることはない」、「賃貸入居者・購入者がいない」、「解体したいが解体費用の捻出が困難である」の回答割合が高い傾向にあります。
- ▶ 「本人」では、各項目で一定数の回答が得られており、抱えている困りごとは多岐にわたっています。
- ▶ 「本人以外」では「特に困っていることはない」が6割を超えており、回答の割合では「本人」の2倍以上となっています。



⑥ 建物の利活用について

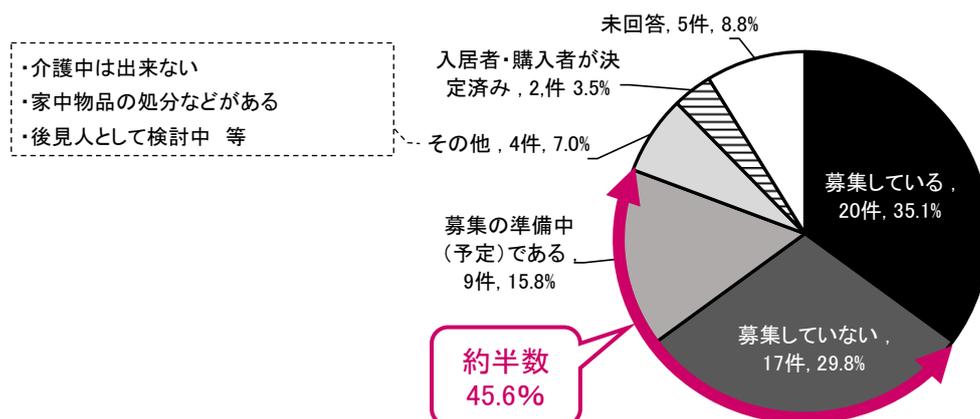
- ・今後の建物の利活用は、「売却したい」が38件と最も多く、次いで「貸したい」、「現状では未定」がそれぞれ24件という結果となっています。
- ・本設問の回答結果から、『利活用の意向あり』、『利活用の意向なし』、『未定・その他』で大別すると、何かしら利活用の意向があるとの回答が全体の約6割という結果となっています。
- ・「貸したい」又は「売却したい」といった利活用の意向を回答した者の賃貸入居者・購入者の募集状況は、「募集している」が20件（35.1%）と最も多く、次いで「募集していない」が17件（29.8%）、「募集の準備中（予定）である」が9件（15.8%）という回答結果となり、約半数が募集していない又は準備中という結果となっています。

図表 29 今後の建物の利活用の意向（有効回答者数N=114 回答数n=154（複数回答））



図表 30 賃貸入居者・購入者の募集状況（回答数 n=57（単一回答））

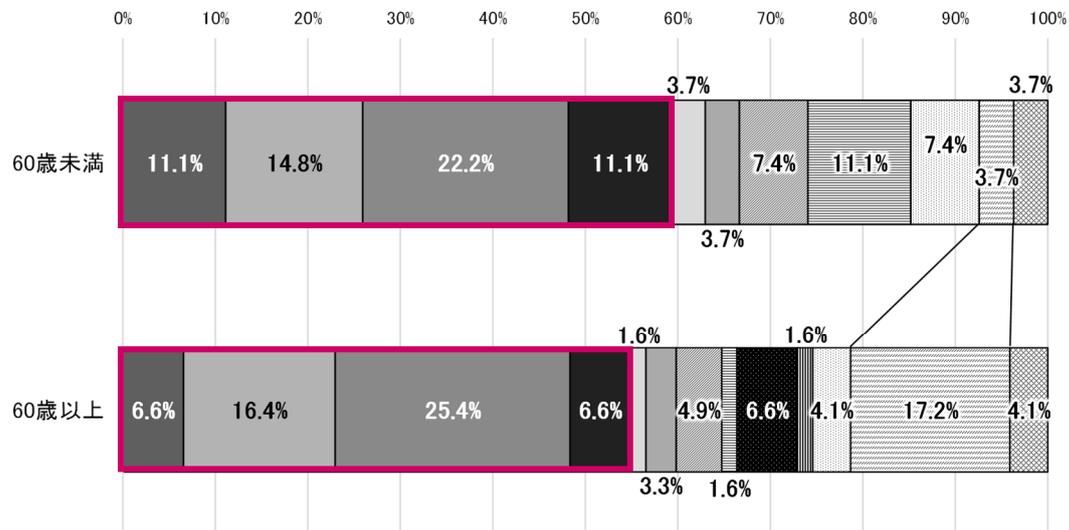
※建物の利活用について「2. 貸したい」、「3. 売却したい」と回答した者(n=57)に質問



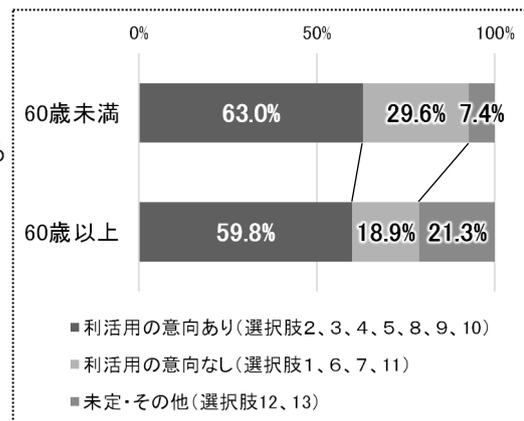
・年齢別の状況は次のとおりです。

- ▶ 「60歳未満」では「売却したい」が22.2%と最も多く、次いで「貸したい」、同数で「利活用の意向はない(今のままで良い)」・「自分又は親族が利用する」・「建替える」となっています。
- ▶ 「60歳以上」では「売却したい」が25.4%と最も多く、次いで「現状では未定」、「貸したい」となっています。
- ▶ 「60歳以上」では、「現状では未定」の回答割合が「60歳未満」の4倍以上となっています。
- ▶ 「60歳以上」、「60歳未満」ともに、6割程度が利活用の意向があるとの回答となっています。なお、「60歳以上」では、未定又はその他の回答が多く、「60歳未満」の約3倍となっています。

図表 31 今後の建物の利活用の意向／年齢別（有効回答者数N=114 回答数n=154（複数回答））



- 1. 利活用の意向はない(今のままで良い)
- 2. 貸したい
- 3. 売却したい
- 4. 自分又は親族が利用する
- 5. セカンドハウス等として時々住むために維持する
- 6. 子や孫に任せる(相続する)
- 7. 住まずに維持管理をする
- 8. 建替える
- 9. 解体する(更地、駐車場等利用)
- 10. 公共目的のために活用してほしい
- 11. 資産として保有していきたい(そのままの状態)
- 12. 現状では未定
- 13. その他

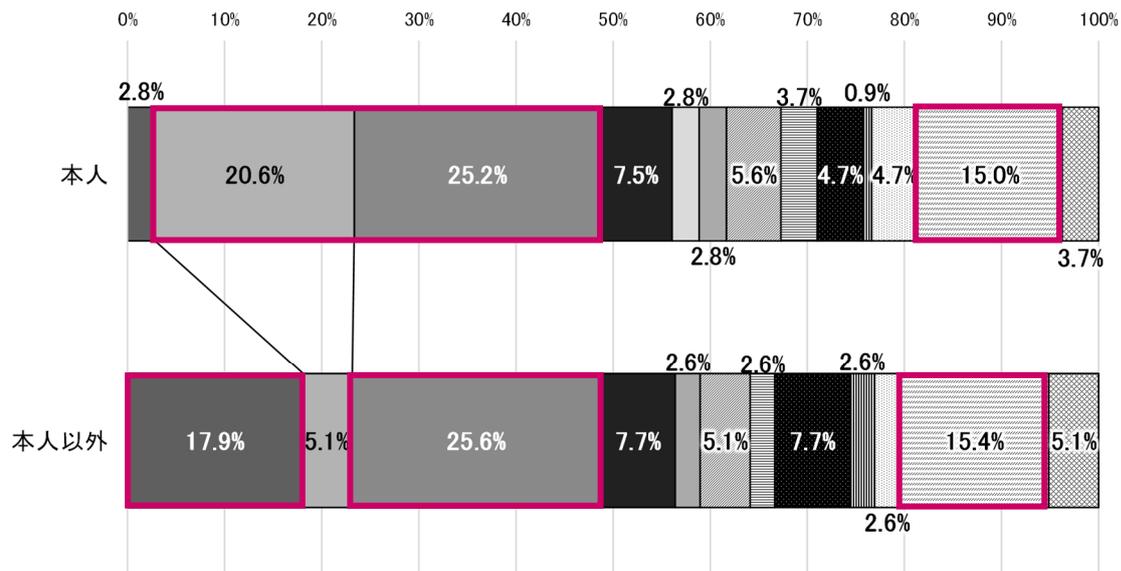


※年齢未回答を除く

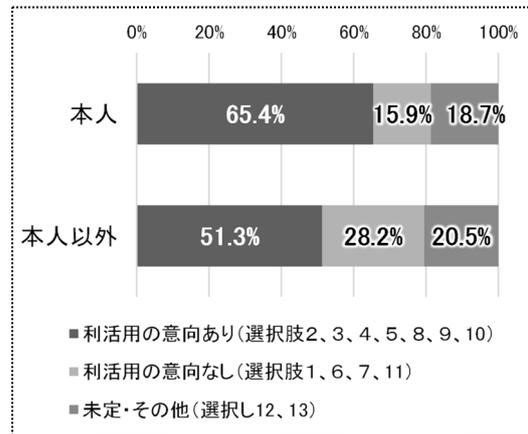
・回答者別の状況は次のとおりです。

- ▶ 「本人」では「売却したい」が25.2%と最も多く、次いで「貸したい」、「現状では未定」となっています。
- ▶ 「本人以外」では「売却したい」が25.6%と最も多く、次いで「利活用の意向はない（今のままで良い）」、「現状では未定」となっています。
- ▶ 「本人」では「貸したい」の回答割合が「本人以外」の4倍となっています。
- ▶ 「本人」では6割以上が、「本人以外」では5割以上が利活用の意向があると回答しています。

図表 32 今後の建物の利活用の意向／回答者別（有効回答者数N=114 回答数n=154（複数回答））



- 1. 利活用の意向はない(今のままで良い)
- 2. 貸したい
- 3. 売却したい
- 4. 自分又は親族が利用する
- 5. セカンドハウス等として時々住むために維持する
- 6. 子や孫に任せる(相続する)
- 7. 住まずに維持管理をする
- 8. 建替える
- 9. 解体する(更地、駐車場等利用)
- 10. 公共目的のために活用してほしい
- 11. 資産として保有していきたい(そのままの状態)
- 12. 現状では未定
- 13. その他

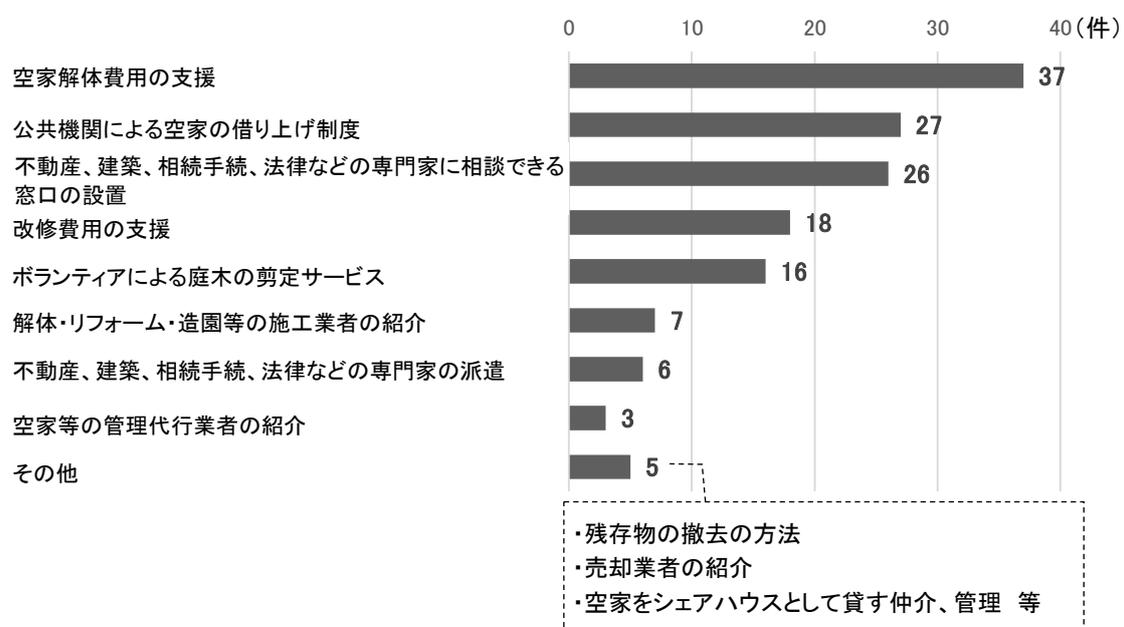


※回答者未回答を除く

⑦ 求める支援策について

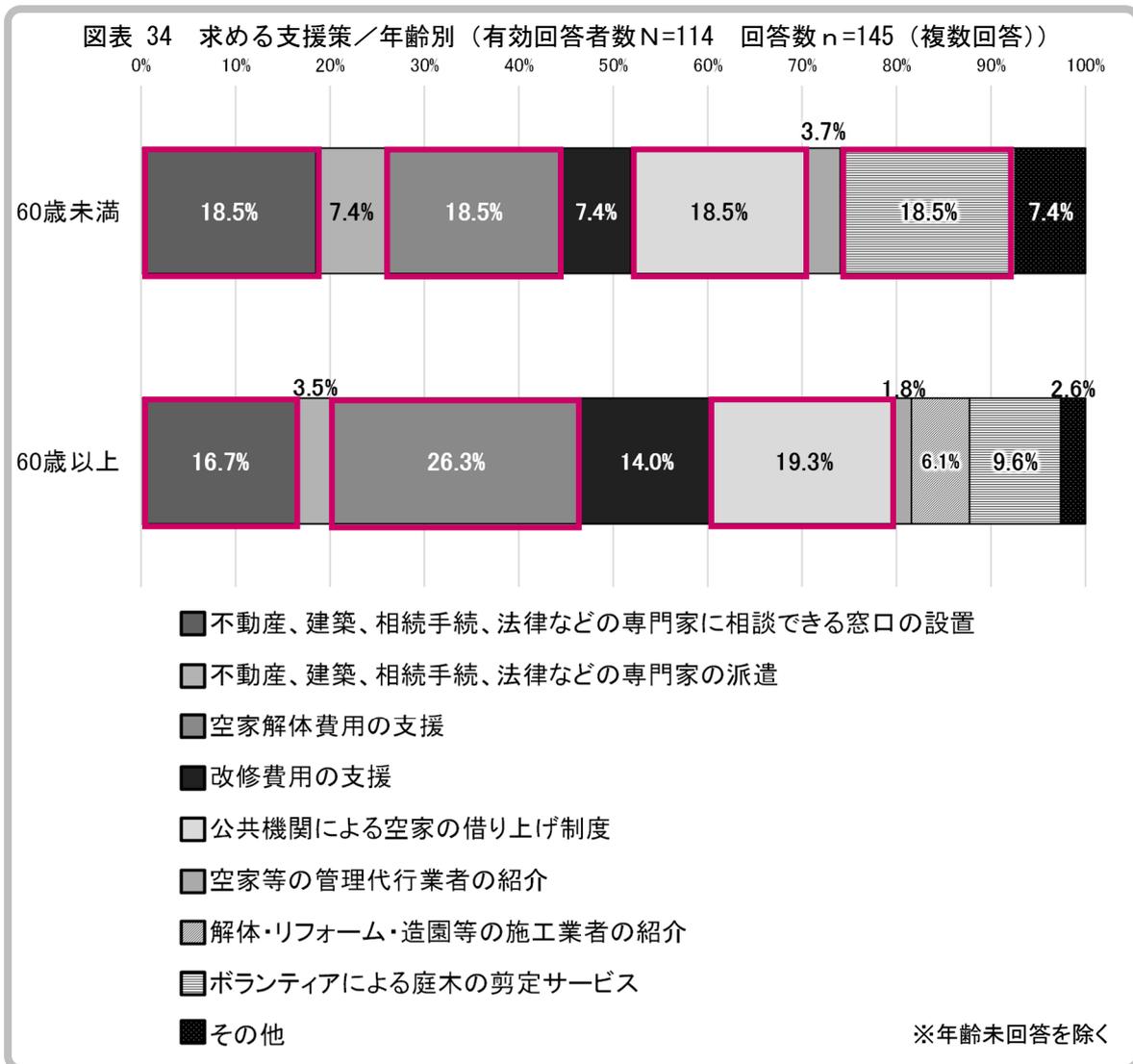
- ・求める支援策については、「空家解体費用の支援」が37件と最も多く、次いで「公共機関による空家の借り上げ制度」が27件、「不動産、建築、相続手続、法律などの専門家に相談できる窓口の設置」が26件となっています。

図表 33 求める支援策（有効回答者数N=114 回答数n=145（複数回答））



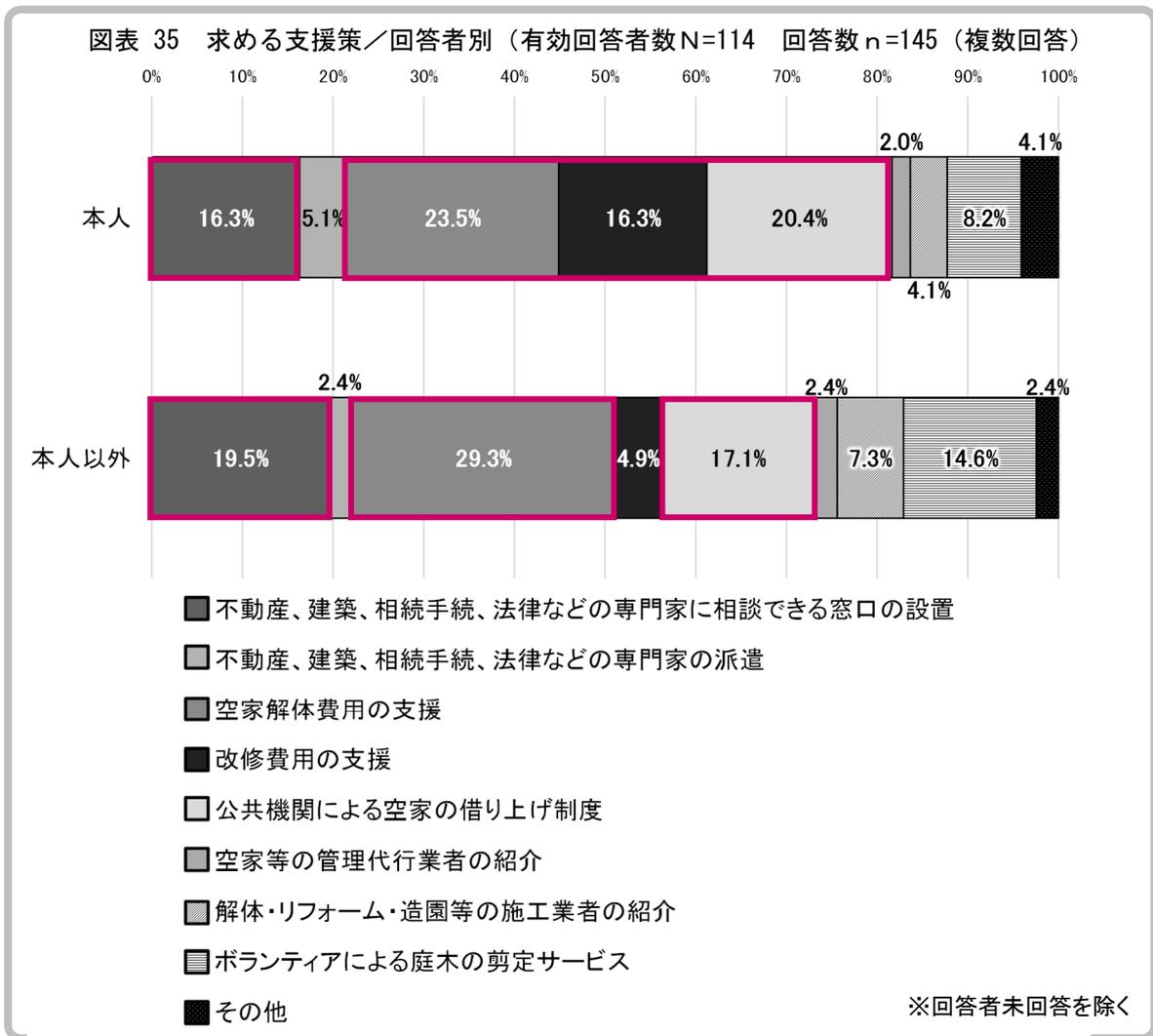
・所有者の年齢別の状況は次のとおりです。

- ▶ 「60歳未満」では「不動産、建築、相続手続、法律などの専門家に相談できる窓口の設置」・「空家解体費用の支援」・「公共機関による空家の借り上げ制度」・「ボランティアによる庭木の剪定サービス」が18.5%と最も多く、次いで「不動産、建築、相続手続、法律などの専門家の派遣」・「改修費用の支援」・「その他」、 「空家等の管理代行業者の紹介」となっています。
- ▶ 「60歳以上」では「空家解体費用の支援」が26.3%と最も多く、次いで「公共機関による空家の借り上げ制度」、「不動産、建築、相続手続、法律などの専門家に相談できる窓口の設置」となっています。



・回答者別の状況は次のとおりです。

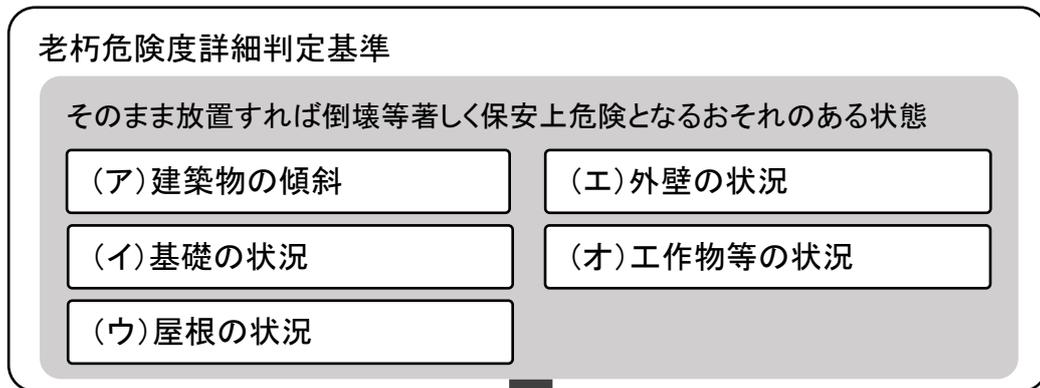
- ▶ 「本人」では「空家解体費用の支援」が23.5%と最も多く、次いで「公共機関による空家の借り上げ制度」、「不動産、建築、相続手続、法律などの専門家に相談できる窓口の設置」、「改修費用の支援」となっています。
- ▶ 「本人以外」では「空家解体費用の支援」が29.3%と最も多く、次いで「不動産、建築、相続手続、法律などの専門家に相談できる窓口の設置」、「公共機関による空家の借り上げ制度」となっています。



(3) 空家総数の現地調査の結果分析

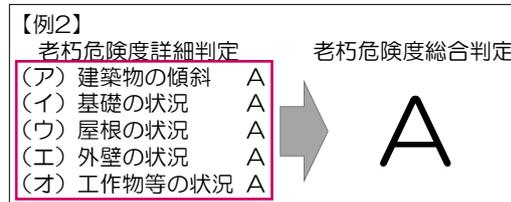
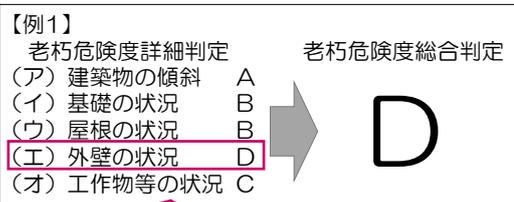
老朽危険度総合判定とは、老朽危険度詳細判定基準のうち、建築物の老朽危険度に直接かかわる（ア）～（オ）の項目について、老朽危険度をAからDの4段階に分類し判定する調査です。その結果のうち、判定が最も悪い項目の結果を、当該建築物の老朽危険度総合判定としています。

図表 36 老朽危険度総合判定基準



老朽危険度を4段階で分類

判定	説明
A	小規模の修繕により再利用が可能(又は修繕がほとんど必要ない)
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない(多少の改修工事により再利用が可能)
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い(特定空家等となる可能性がある)



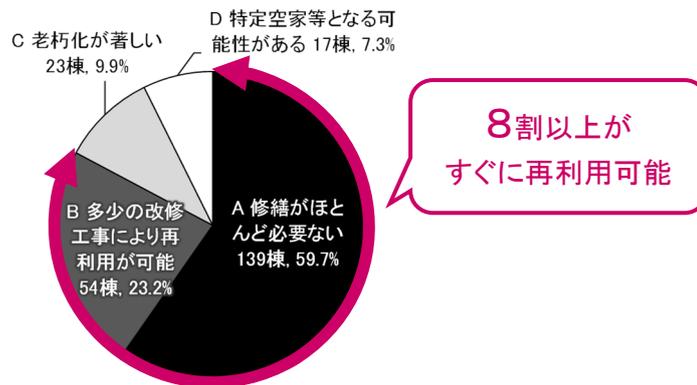
(ア)～(オ)のうち「(エ)外壁の状況」のD判定が最も悪いため、総合判定はD判定となる

(ア)～(オ)すべてがA判定のため、総合判定はA判定となる

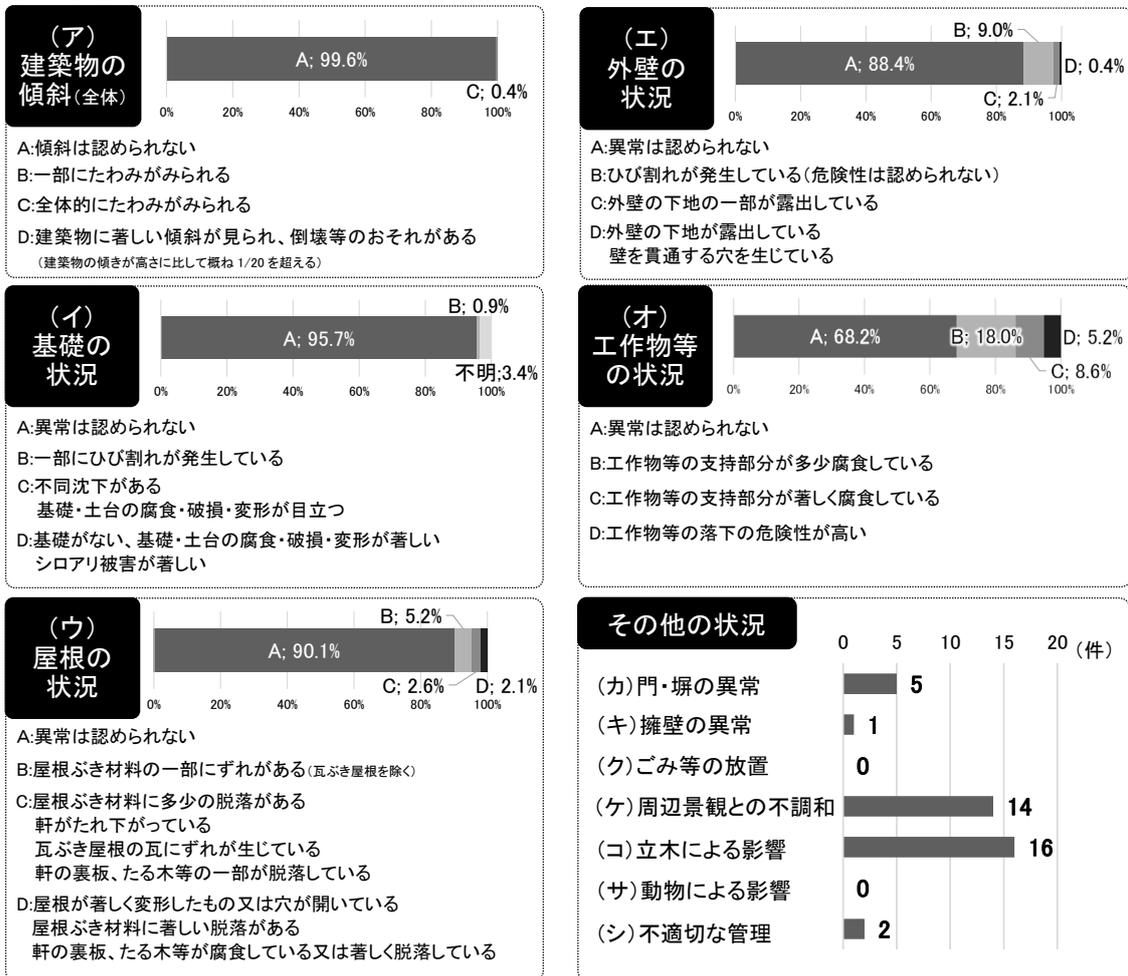
① 老朽危険度総合判定の結果

- 老朽危険度総合判定の結果は、「A 修繕がほとんど必要ない」が139棟(59.7%)と最も多く、次いで「B 多少の改修工事により再利用が可能」が54棟(23.2%)となっており、8割以上の空家は修繕不要又は多少の改修で再利用が可能となっています。
- 「C 老朽化が著しい」が23棟(9.9%)、管理不全空家等となる「D 特定空家等となる可能性がある」は17棟(7.3%)と、老朽危険度の高い空家が2割弱となっています。

図表 37 老朽危険度総合判定の結果 (空家総数 n=233)

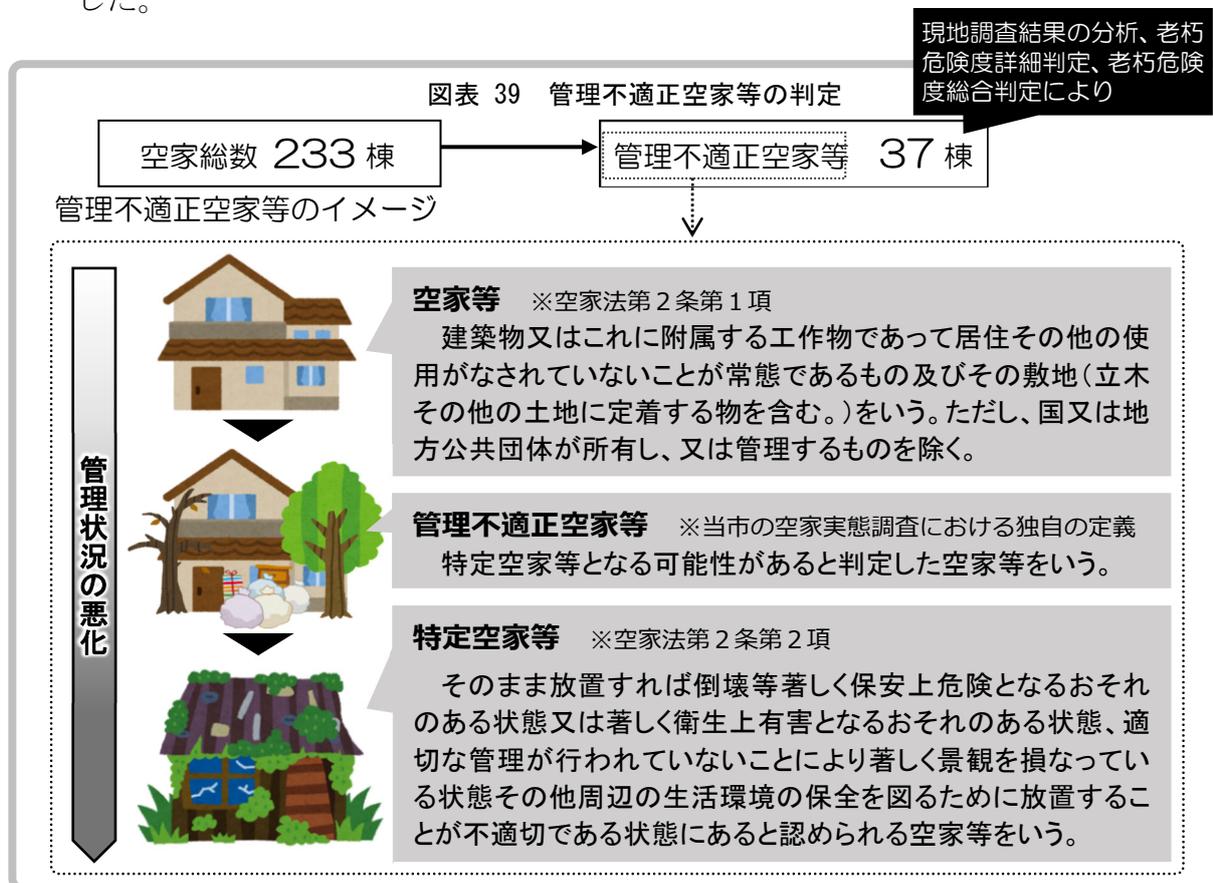


図表 38 老朽危険度詳細判定の状況



② 管理不適正空家等について

- 老朽危険度詳細判定、老朽危険度総合判定により、空家総数 233 棟のうち 37 棟を、特定空家等となる可能性がある空家として「管理不適正空家等」と判定しました。



- 37 棟のうち、建築物の老朽危険度に直接かかわる老朽危険度詳細判定の(ア)～(オ)の項目のみで「D判定」となった管理不適正空家等は12棟、(ア)～(オ)の項目だけではなく建築物及びその周辺の管理状況に関する危険度詳細判定(カ)～(シ)の項目にも該当している管理不適正空家等は5棟、(カ)～(シ)の項目のみに該当したものは、老朽危険度総合判定が「A判定10棟」、「B判定2棟」、「C判定8棟」となっています。

図表 40 管理不適正空家等の内訳 (単位:棟)

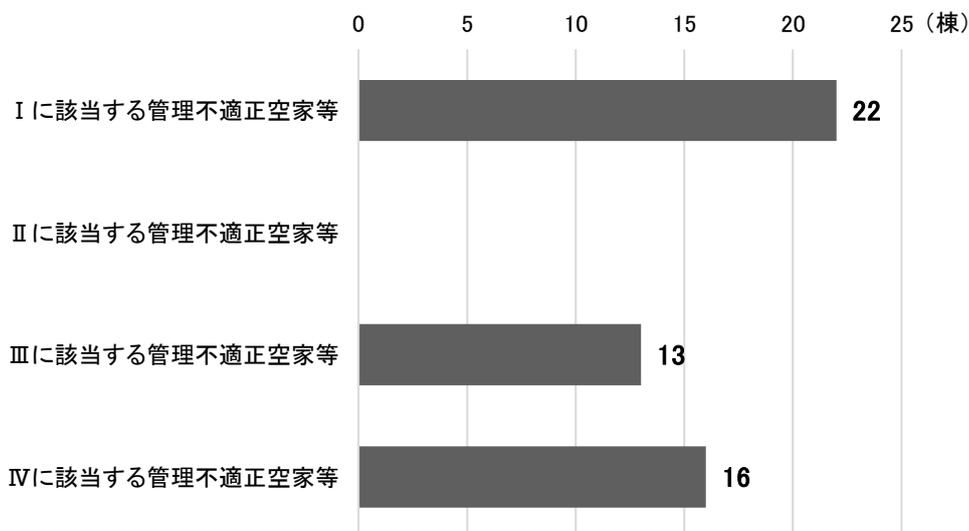
老朽危険度総合判定	老朽危険度詳細判定		管理不適正空家等に該当しない空家	合計
	建築物の老朽危険度(ア)～(オ)該当	周辺の管理状況に関する危険度(カ)～(シ)該当		
A	—	10	129	139
B	—	2	52	54
C	—	8	15	23
D	12	*5	—	17
合計	12	25	196	233
	37			

※周辺の管理状況に関する危険度判定(カ)～(シ)でD判定となった5棟はすべて建築物の老朽危険度(ア)～(オ)に該当している

- ・国の定めるガイドラインを参考にした管理不適正空家等の状態は、「Ⅰ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」が 22 棟と最も多く、次いで「Ⅳ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」が 16 棟、「Ⅲ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」が 13 棟となりました。

図表 41 管理不適正空家等の状態分類

特定空家等の状態 (ガイドラインより抜粋)		老朽危険度詳細 判定基準項目	判定方法 (状態の程度)
Ⅰ	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	(ア)~(オ)	A~Dの4段階で判定する。
		(カ)(キ)	
Ⅱ	そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	(ク)	該当:(○) 非該当:(×) を判定する
Ⅲ	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	(ケ)	
Ⅳ	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	(コ)	



※Ⅰ～Ⅳの分類には重複して該当する建築物もあるため、表 25 の内訳による合計は管理不適正空家等の数 (37 棟) と一致しません。

2-4 管理不適正空家等の実態

(1) 管理不適正空家等の現状

平成 31（2019）年度の空家実態調査において、管理不適正空家等と判定した 37 棟について、建築時期、接道状況、所有者等の把握、管理不適正空家等の状態の変化を把握するため、令和 2 年度及び令和 3 年度に市職員による現地確認などの追加調査を実施しました。

① 管理不適正空家等の状況

- ・管理不適正空家等の建築時期については、空家実態調査の結果から建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）における新耐震基準⁵導入以降に建築されたものが 9 棟、導入以前に建築されたものが 21 棟、建築年不明のものが 7 棟と推測されます。
- ・管理不適正空家等の建築基準法上の接道状況については、接道義務⁶を満たしていると推測されるものが 36 棟、接道義務が確認できないものが 1 棟あります。
- ・管理不適正空家等の所有者等については、確認できたものが 36 棟、不動産登記上の所有者の死亡により相続人代表者の確認が困難なものが 1 棟あります。

図表 42 管理不適正空家等の建築時期、接道状況、所有者等

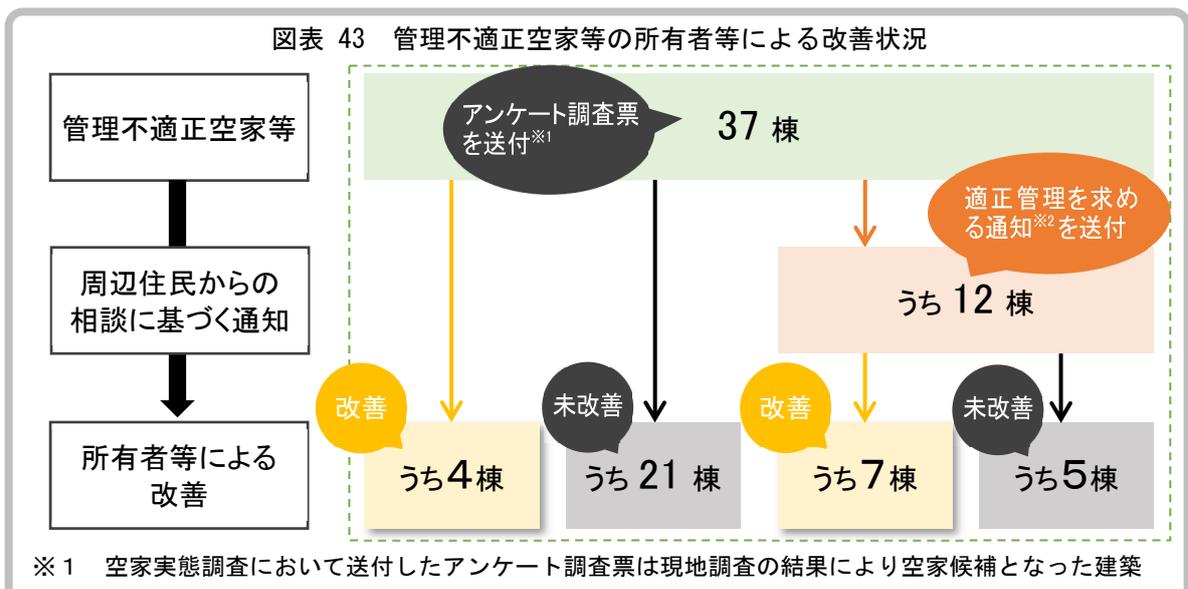
	建築時期			接道状況		所有者等	
	新基準	旧基準	不明	義務を 満たす と推測	未確認	確認	未確認
管理不適正 空家等 37 棟	9 棟	21 棟	7 棟	36 棟	1 棟	36 棟	1 棟

5 新耐震基準：昭和 56 年施行の建築基準法改正により設けられた基準のこと。

6 接道義務：建築基準法第 43 条において、建築物の敷地は、原則として建築基準法上の道路に 2 メートル以上接しなければならないとされている。

② 空家実態調査後の管理不適正空家等の状態

- 令和3年度の現地確認において、所有者等による立木の剪定、建物の除却等の改善が確認できたものが11棟、改善が確認できなかったものが26棟ありました。
- 空家実態調査において送付したアンケート調査票に空家の適正管理に係る注意喚起を促す情報が掲載したところ、一部の空家で状況の改善が見られました。さらに、周辺住民等からの相談に基づく市からの通知を送付した場合にも状況の改善が見られました。以上のことから、適正管理を促すための通知には、一定の効果があつたものと推測されます。



※1 空家実態調査において送付したアンケート調査票は現地調査の結果により空家候補となった建築物350棟の所有者等に送付しているため、管理不適正空家等の所有者等全員に送付されている。
「P. 14 図表 17 空家の判定の流れ」参照

※2 アンケート調査票に加え、周辺住民等からの適正管理を求める相談により通知したものの。P. 34 参照

空家 適切な管理のススメ！

ご近所に迷惑がかかります
樹木がご近所や道路に越境したり、害虫が発生したり、動物が住みついたり、地域の住環境を悪化させてしまいます。

地域の景観・生活環境が損なわれます
地域の良好な景観を悪化・阻害させ地域のイメージを大きく損ないます。また、不審者の侵入、不審火、ごみの散乱など防犯面・防災面・衛生面で悪影響を及ぼす恐れがあります。

アンケート調査票に掲載した適正管理を促す情報（抜粋）

空家を適切に管理しないと・・・

改修・修繕等が高額に！
空家をそのまま放置しておくと、建物の劣化が進み、改修や修繕、雑草の除去などに多額の費用がかかってしまいます。

危ない！
建物が老朽化し、屋根材の落下や外壁の剥落、雨どいの外れなどにより、通行者などに怪我を及ぼす恐れがあります。

放置すると「特定空家等」に！

- 「特定空家等」の勧告を受けると、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税を減額する特例（住宅用地特例）の適用対象から除外されます。

【特定空家等】とは、次の状態にあると認められる空家等を言います。

- ①そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば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ていないこと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

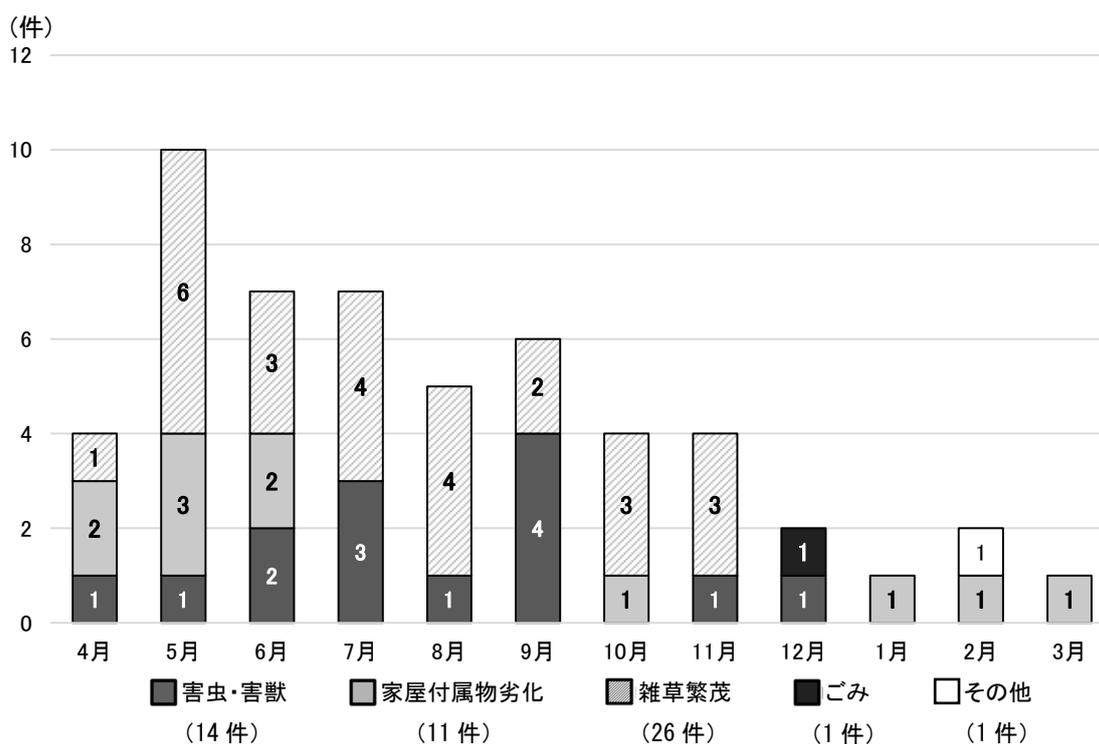
空家を適切に管理することで！

空家を適切に管理し、老朽化を防ぎましょう。空家を適切に管理することで、売却・賃貸など、市場への流通促進が図られます。また、空家の利活用により地域の活性化や価値の向上につながります。

(2) 周辺住民等からの適正管理を求める相談

- ・当市では、空家の可能性がある住宅等（空家実態調査で空家と判定されなかった住宅等を含む。）に関して周辺住民等から適正管理を求める相談があった際、現地確認の上、所有者等に対して当該住宅等の適正管理を求める通知、現地写真等を同封して発出しています。
- ・令和3（2021）年度は、空家の可能性がある41棟の住宅等に対して、延べ53件の相談がありました。
- ・相談内容は、「雑草及び樹木の繁茂」が最も多く、次いで「害虫及び害獣」、「家屋・附属物の劣化」となっています。
- ・相談内容を月別に見ると、「雑草及び樹木の繁茂」は5月から11月にかけて多く、「家屋・附属物の劣化」、「害虫及び害獣」は5月が最も多くなっています。
- ・相談の発生件数を月別に見ると、4月から11月までの期間が多く、5月が最も多くなっています。一方で、12月から3月までは相談の件数が少なくなっています。

図表 44 周辺住民等からの適正管理を求める相談内容（令和3（2021）年度）（n=53）



2-5 空家等の現状のまとめ

I 当市の空き家率は低いが、高齢化、高齢者単身世帯の増加に伴い新たな空家の発生が予想される

→平成 30 (2018) 年の住宅・土地統計調査における当市の空き家率は、全国平均、東京都平均、近隣市（小平市、立川市、武蔵村山市、東村山市）よりも低い数値となっています。また、当市の空き家率は、平成 5 年以降概ね 10%前後で推移しています。

※「P. 11 図表 12 空き家数・空き家率の推移」、「P. 11 図表 13 多摩 26 市等の空き家率」参照

→65 歳以上の高齢者単身世帯の数は、平成 15 (2003) 年と平成 30 (2018) 年と比較すると 15 年間で約 3.2 倍に増加しています。また、平成 30 (2018) 年時点の高齢者単身世帯に占める 75 歳以上の高齢者単身世帯の割合は 54.9%となっています。

※「P. 7 図表 7 65 歳以上の高齢者単身世帯の推移」参照

→当市の人口は、平成 27 (2015) 年をピークに減少に転じており、令和 27 (2045) 年には、総人口に占める老年人口の割合が 36.5%になると予測されています。

※「P. 6 図表 4 総人口及び年齢 3 区分別人口の推計結果」参照

→町別の空き家率に偏りは見受けられないものの、高齢化率や 65 歳以上単身世帯率の高い町は他の町と比較して空き家率が高い傾向が見られることから、今後、人口減少・高齢化の進展により、新たな空家の発生が予想されます。

※「P. 15 図表 18 町別の空家数と高齢化率・65 歳以上単身世帯率の関係」参照

II 管理不適正空家等は、工作物や外構などの状態に不適切なものが多い

→空家実態調査のアンケート結果では、「現在でも住める状態にある」という回答が 66 件 (57.9%) と最も多くなっています。一方で、周辺住民等からの相談内容は「雑草及び樹木の繁茂」が最も多いため、所有者等と周辺住民等との間で、空家等の管理状況に関する認識の相違が生じていると推測されます。

※「P. 17 図表 22 建物の状態」、「P. 34 図表 44 周辺住民等からの適正管理を求める相談内容（令和 3 (2021) 年度）」参照

→管理不適正空家等の多くは、アンテナの破損、立木の繁茂、ごみの散乱など工作物や外構が不適切な状態にあります。また、建築物の老朽危険度に直接かわる項目が D 判定となった管理不適正空家等は 17 棟 (7.3%) となっており、当市の空家の 8 割以上は修繕不要又は多少の改修工事により再利用が可能となっています。

※「P. 29 図表 37 老朽危険度総合判定の結果」、「P. 29 図表 38 老朽危険度詳細判定の状況」、「P. 31 図表 41 管理不適正空家等の状態分類」参照

→管理不適正空家等 37 棟のうち、旧耐震基準により建築されたものと建築時期が不明のものが合わせて 28 棟 (約 7 割) となっています。また、37 棟のうち、大半が接道義務を満たしていると推測されます。

※「P. 31 図表 41 管理不適正空家等の状態分類」、「P. 32 図表 42 管理不適正空家等の建築時期、接道義務、所有者等」参照

Ⅲ 所有者等の困りごとは、個別具体的に多岐にわたる

→所有者等の困りごとについては、特に困りごとはないとする回答が最も多く得られたものの、賃貸者・購入者の不在、解体費用の捻出に関する回答のほか、仏壇、家財等の管理、庭の手入れに関する回答も得られました。また、回答を年齢、回答者別に集計した場合においても、各項目で一定数の回答が得られ、所有者等の困りごとは個別具体的に多岐にわたっています。

※「P. 19 図表 26 建物で困っていること」、「P. 20 図表 27 建物で困っていること／年齢別」、「P. 21 図表 28 建物で困っていること／回答者別」参照

Ⅳ 所有者等の利活用意向は、賃貸・売却が多い

→今後の建物の利活用は、賃貸や売却を希望する回答が多く得られました。しかし、賃貸や売却の意向があるものの、賃貸入居者・購入者の募集状況については、約半数が募集していない又は募集の準備中という回答でした。

※「P. 22 図表 29 今後の建物の利活用の意向」、「P. 22 図表 30 賃貸入居者・購入者の募集状況」参照

→利活用の意向について、5割以上が何かしら利活用の意向があるとの回答が得られました。回答を年齢別に集計した場合においては、60歳未満の場合に比べ60歳以上の方が、利活用については未定とする回答割合が高く、世代間で意向に差異が見られました。

※「P. 23 図表 31 今後の建物の利活用の意向／年齢別」参照

Ⅴ 解体費用の支援、専門的な相談窓口の設置などの希望が多い

→希望する支援策としては、空家の解体費用の支援や、専門的な相談窓口の設置を求める回答が多く得られました。回答を年齢別、回答者別に集計した場合においても、同様の傾向が見られました。

※「P. 25 図表 33 求める支援策」、「P. 26 図表 34 求める支援策／年齢別」、「P. 27 図表 35 求める支援策／回答者別」参照

Ⅵ 所有者等への働きかけは空家等の適正管理に一定の効果が見込まれる

→所有者等への適正管理を求める通知の発出などの働きかけは、主体的な空家等の改善に一定の効果があると推測されます。一方、改善が確認できない事例や抜本的な改善に至らない事例もありました。

※「P. 33 図表 43 管理不適正空家等の所有者等による改善状況」参照

→管理不適正空家等 37 棟のうち、不動産登記上の所有者が死亡し、相続人代表者の確認が困難なものが 1 棟ありました。

※「P. 32 図表 42 管理不適正空家等の建築時期、接道義務、所有者等」参照

2-6 空家等の現状から導かれる課題と対応

空家等の現状を踏まえ、当市が抱える課題と必要と考えられる対応を以下のように整理した。

《課題1》住まいの管理意識の醸成（主に2-5 I、IIに対応）

住宅・土地統計調査から、当市の空き家率は他市の数値よりも低いものの、少子高齢化の進展、高齢者単身世帯の増加が見込まれることや空家実態調査の空家率と高齢化率の関係から、今後、空家が増えていくことが予想されます。また、所有者等と周辺住民等との間で、空家等の管理状況に関する認識の相違が生じていると推測されることから、予期せず周辺に悪影響を及ぼしている空家が増えていく可能性があります。

従って、このような空家の発生を抑制するため、空家になる前から住まいの管理意識を醸成する必要があります。

《課題2》管理不適正空家等への対応（主に2-5 VIに対応）

空家実態調査から、管理不適正空家等と判定された空家については、特定空家等にならないよう、所有者等に対して、様々な情報提供や啓発などが必要になると考えられます。管理不適正空家等は、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などであるため、早期把握や状況確認、所有者等への適正管理を促す効果的な働きかけを行う必要があります。

《課題3》空家になる前の準備（主に2-5 IIIに対応）

空家実態調査のアンケート調査から、世代間で空家の利活用の意向について異なる傾向の回答が得られたため、空家になる前から親族や専門家等に住宅等の相続や管理、利活用について相談するなど、将来に向けた準備を進める必要があります。

《課題4》空家になった後の対応（主に2-5 II、IVに対応）

現地調査から、8割以上の空家は修繕不要又は多少の改修工事により再利用が可能であると判断されています。また、空家実態調査のアンケート調査の利活用意向では賃貸や売却を希望する回答が多く得られたものの、その募集に至っていない方や未定の方も多いため、空家の利活用に関する情報などを効果的に発信する必要があります。

《課題5》多様な主体との連携（主に2-5 III、IV、Vに対応）

空家実態調査から、当市における空家の属性、状態等は多種多様であり、空家の所有者等の考え方、意向等は、一定の傾向がみられるものの、個別具体的で多岐にわたるものが混在しています。また、空家実態調査のアンケート調査から、希望する支援策には経済的な支援や専門的な相談窓口の設置を求める回答が多いため、市民、地域組織、関係行政機関、関係団体等の多様な主体と連携する必要があります。

第3章 空家等対策の基本的な方針

空家等の現状から整理した課題等を踏まえ、空家法の目的や上位計画で掲げる「良質な住環境づくり」に資するように、次のとおり基本方針を定めた上で、多様な主体と連携しながら空家等対策に取り組みます。

基本方針1 住まいの適切な管理の促進

所有者等による主体的な住まいの適切な管理は、管理不適正空家等や特定空家等の発生を抑制するとともに、地域やまちの防災性・防犯性の向上、良好な住環境・景観の向上に寄与し、良質な住環境づくりにつながります。そのため、市は住まいの適切な管理の促進に取り組みます。

施策の展開方向① 住宅等の適正管理の促進

- 住宅等の所有者等に対し、適正管理の必要性や管理不全が及ぼす影響などについて周知啓発することにより、主体的な取組がなされるよう促します。
- 所有者等に対し、各種相談支援策を実施することにより、適切な維持管理を推進し、管理不適正空家等の発生を抑制します。

施策の展開方向② 特定空家等の発生抑制と対応

- 管理不適正空家等については、適宜、情報収集に努め、関係行政機関、関係団体等と連携・協力し、所有者等への働きかけや国及び東京都の制度の活用等により、特定空家等になる前に状況の改善を図ります。
- 特定空家等と認められる案件が発生した場合に、空家法に基づく適切な対応が図られるよう体制等を構築します。

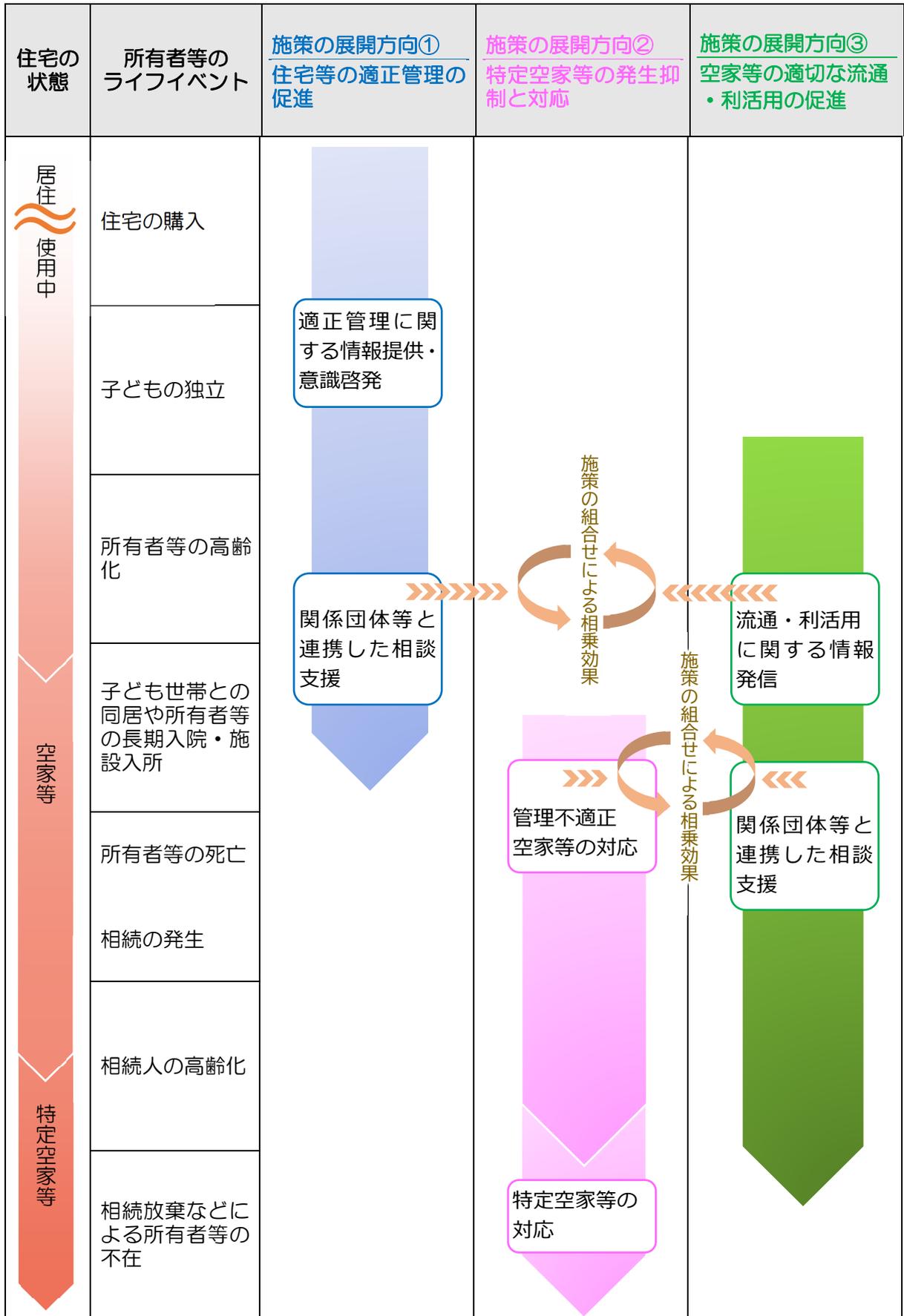
基本方針2 空家等の適切な流通・利活用の促進

空家等が新たな居住者、利用者へ適切に承継され、流通・利活用が進むことは、建物単体や建物敷地内への効果だけでなく、地域やまちの新陳代謝が進み、その活性化に寄与するとともに、良質な住環境の創出につながります。そのため、市は空家等の適切な流通・利活用の促進に取り組みます。

施策の展開方向③ 空家等の流通・利活用の促進

- 空家等の所有者等に対し、関係団体等と連携・協力した情報発信や各種支援策により、空家等の流通・利活用を促します。
- 空家等の所有者等が抱える課題の解決に向け、関係団体等と連携体制を構築します。

◇住宅の状態・所有者等のライフイベントと施策の展開方向の対応



第4章 具体的な対策

4-1 住宅等の適正管理の促進

(1) 適正管理に関する情報発信・意識啓発

所有者等の主体的な住宅等の適正管理を促すため、ハンドブックや啓発チラシの作成・配布により、情報発信・意識啓発に取り組みます。

内容、方法等
<ul style="list-style-type: none"> ●ハンドブックやチラシの掲載情報 <ul style="list-style-type: none"> ・住まいの点検項目・相談先の紹介、諸制度（成年後見制度⁷・リバースモーゲージ⁸等）の解説など ●配布・周知機会 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税納税通知書への同封、自治会回覧板による周知、関係団体の窓口や各種行事での配布など

図表 45 ハンドブック掲載情報（住まいの点検項目）の例

STEP 2 定期的な点検とお手入れ

できるだけこまめに管理するようにしましょう。また、大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょ。

具体的な作業の例

作業・点検項目	作業内容	
近隣	近隣の方へのご挨拶（自分の連絡先を知らせておきましょう） 何か迷惑をかけていないか確認	
内部	玄関や窓の施錠の確認 通風・換気	・玄関の鍵に異物が詰まっていないか確認 ・玄関、窓の施錠を確認（管理作業の開始時、終了時） ・すべての窓・収納扉（押入れ・クローゼット）を開けて換気 ・換気扇の運転（60分程度）
	通水	・水道が使える場合は1分間ほど水を出す ・各排水口に水を流す（防臭、防虫のため）
	清掃	・室内の簡単な清掃
	室内の雨漏り・カビ・床の状況の確認	・すべての部屋に雨漏りが無いか、水回りの漏水、カビ、壁材・床材の剥がれや腐食の確認
設備機器確認	・水道メーターが回っていないか確認（回っていれば漏水の疑いあり）、蛇口やシャワーなどから水漏れの有無を確認 ・空調設備、給湯器等の稼働、コンセント清掃 ・エアコンのカビ臭などの確認	
外部	郵便物等の整理	・ポスト、玄関への郵便物や配布物の整理
玄関周り・敷地周りの清掃	・玄関周りに落書きが無いかの確認、敷地内の落ち葉やごみの掃除	
屋根・軒裏・外壁等の点検	・屋根材の隙間、ひび割れや外壁等の雨漏りによるシミの有無など、建物に傷んでいるところは無いか確認	
バルコニーの排水口	・排水口の落ち葉などの詰まりの除去、亀裂などの有無を確認	
庭木・雑草の確認	・成長度合い（道路や隣地にはみ出していないか）の確認、必要に応じて除草、伐採	
庭ごみの確認・処理	・庭にごみが落ちていないか確認	
塀	・ブロック塀などのぐらつきが無いか確認	

自分でできないときは
遠方に住んでいる、年齢的につらくなってきた等の場合は、専門の管理者に委託することも検討しましょう。
また、管理の内容によって金額が変わるので、複数の業者から見積りをとって適正な価格を知った上で依頼しましょう。

（出典：東京空き家ガイドブック2022）

7 成年後見制度：認知症などのために、自分の財産を管理したり、治療や介護を受ける契約を結んだりする能力がない、又は不十分な方を援助する制度。本人の能力に応じて、成年後見人、保佐人、補助人等を裁判所が選任する。（出典：裁判所ホームページ）

8 リバースモーゲージ：高齢者等が自己の居住する住宅を担保として融資を受け、当該高齢者等の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済するローンのこと。

図表 46 固定資産税納税通知書に同封する啓発チラシの例

東大和市に建物をお持ちのみなさまへ

住まいはあなたの財産です。

お住まいの将来について考え、適切に管理しましょう！

日ごろから、お住まいの将来について考え、管理しておくことが大切です。

管理の基本は「定期的な点検」と「お手入れ」。

無理なく続けることができるよう工夫しましょう。



将来のために管理しないと…



空家の問題は他人事ではありません！

人それぞれ様々な理由で空家等の所有者になるおそれがあります。自分事として、早めに住まいのことを考えておきましょう。

住まいを放置すると、建物の劣化とともに、維持費などのコストが増えていきます。

ご近所や地域にも景観・防災・防犯など、いろんな迷惑になることがありますので、適切に管理しましょう。



お困りのことがあれば、専門家に相談してみましよう！

東京都は、専門家の相談窓口を設置しています。

最新情報は
こちらで確認！



相談先	相談内容
○東京三弁護士会空き家相談窓口 (東京弁護士会／第一東京弁護士会／第二東京弁護士会)	・相続、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決について
○東京司法書士会	・相続等の不動産登記、成年後見、民事信託、財産管理等について
○公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 (不動産相談所)	・売買や賃貸について
○公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 (一般社団法人 全国不動産協会(TRA)不動産相談室)	・売買や賃貸について
○公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会	・空き家の価値判断と有効活用について
○一般社団法人 東京建築士会	・利活用の調査や建築について
○一般社団法人 東京都建築士事務所協会	・利活用の調査や建築について
○東京土地家屋調査士会	・空き家の未登記建物と空き家の敷地境界について
○東京都行政書士会	・空き家の所有者と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続について
○東京税理士会 (納税者支援センター)	・税金について
○みずほ信託銀行	・空き家の有効活用や融資、資産継承・遺言信託等について



お問い合わせはこちらまで！
 東大和市まちづくり部都市づくり課
 〒207-8585 東京都東大和市中 3-930
 TEL 042-563-2111(代表)

**「東京都の空き家ワンストップ相談
 窓口」でも無料で相談できます！**



最新情報は
こちらで確認！

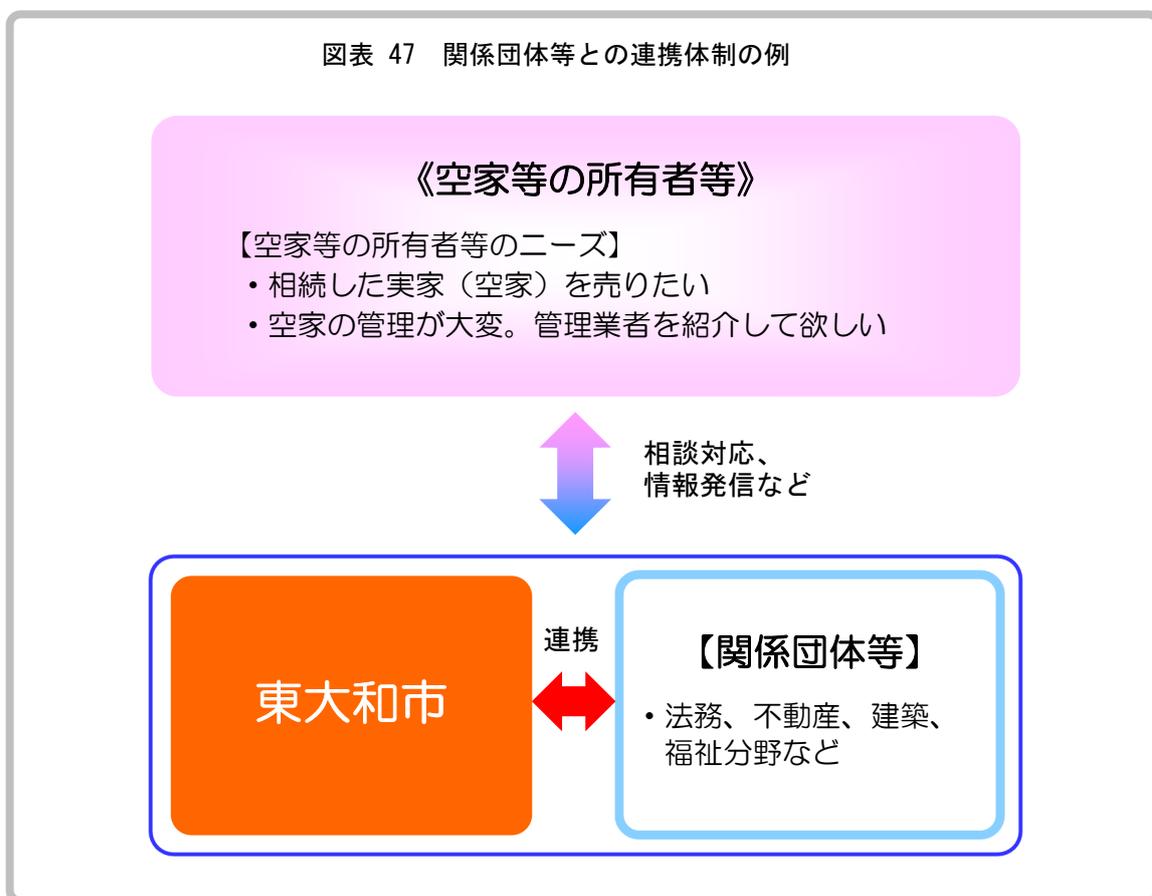


(2) 関係団体等との連携した相談支援

所有者等が抱える様々な課題に対応するため、関係団体等と協力・連携した相談体制の構築に取り組みます。

内容、方法等
●対応する相談内容 ・住宅等の修繕や維持管理、相続、登記手続きなど
●連携先の分野 ・法務、不動産、建築、福祉など
●現行の専門相談との連携 ・法律相談、登記相談、不動産取引相談など

図表 47 関係団体等との連携体制の例



4-2 特定空家等の発生抑制と対応

(1) 管理不適正空家等の対応

特定空家等の発生を抑制するため、管理不適正空家等の早期把握や状況確認を行うとともに、所有者等への適正管理を促す効果的な働きかけに取り組みます。

内容、方法等
<ul style="list-style-type: none"> ●管理不適正空家等の情報収集 <ul style="list-style-type: none"> ・職員による管理不適正空家等の現地確認 ・関係課などと連携した空家等の情報収集、所有者等の特定など ●所有者等への効果的な働きかけ <ul style="list-style-type: none"> ・管理不適正空家等の状況に応じた所有者等への通知、空家の管理や状況改善等に役立つ情報の提供など

図表 48 所有者等に対する通知の例

令和〇年〇月〇日撮影

空家 適切な管理のススメ!

ご近所に迷惑がかかります
樹木が近所や道路に越境したり、害虫が発生したり、動物が住みついたり、地域の住環境を悪化させてしまいます。

地域の景観・生活環境が損なわれます
地域の良好な景観を悪化・阻害させ地域のイメージを大きく損ないます。また、不審者の侵入、不審火、ごみの散乱など防犯面・防災面・衛生面で悪影響を及ぼす恐れがあります。



空家を適切に管理しないと...

改修・修繕等が高額に!
空家をそのまま放置しておく、建物の劣化が進み、改修や修繕、雑草の除去などに多額の費用がかかってしまいます。

危ない!
建物が老朽化し、屋根材の落下や外壁の剥落、雨どいの外れなどにより、通行者などに怪我を負わせてしまう場合があります。

放置すると「特定空家等」に!

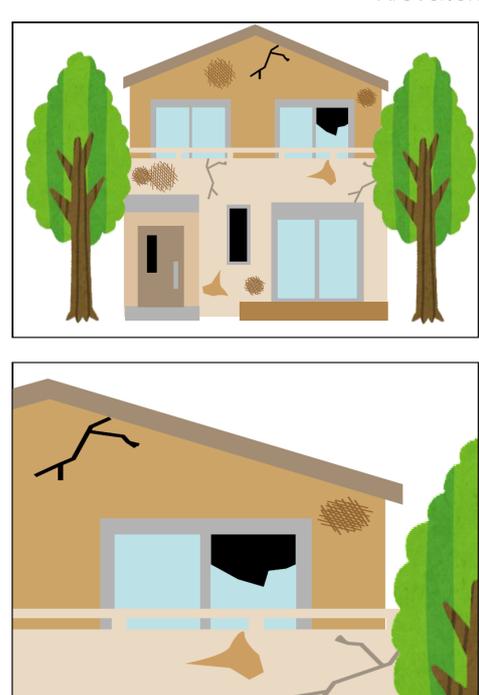
- 【特定空家等】の勧告を受けると、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税を減額する特例（住宅用地特例）の適用対象から除外されます。

【特定空家等】とは、次の状態にあると認められる空家等を言います。

- ①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
- ②そのまま放置すれば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ていないこと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

空家を適切に管理することで!

空家を適切に管理し、老朽化を防ぎましょう。空家を適切に管理することで、売却・賃貸など、市場への流通促進が図られます。また、空家の利活用により地域の活性化や価値の向上につながります。



管理不適正の状況写真（イメージ）

適正管理を求める通知（例）（再掲）

管理不適正の状況写真（イメージ）

43

(2) 特定空家等の対応

特定空家等に適切に対応するため、認定基準の策定などに取り組みます。

内容、方法等
<ul style="list-style-type: none">●認定・措置等の仕組みづくり<ul style="list-style-type: none">・空家等対策協議会等の設置など・ガイドラインに準拠した認定基準等の作成・空家法に基づく助言・指導、勧告、命令・公表、行政代執行⁹、略式代執行¹⁰などの措置に関するフローの作成●その他調査・研究事項<ul style="list-style-type: none">・財産管理人制度¹¹の事例研究・所有者等の所在が不明な場合における対応の事例研究

東大和市空家等対策協議会

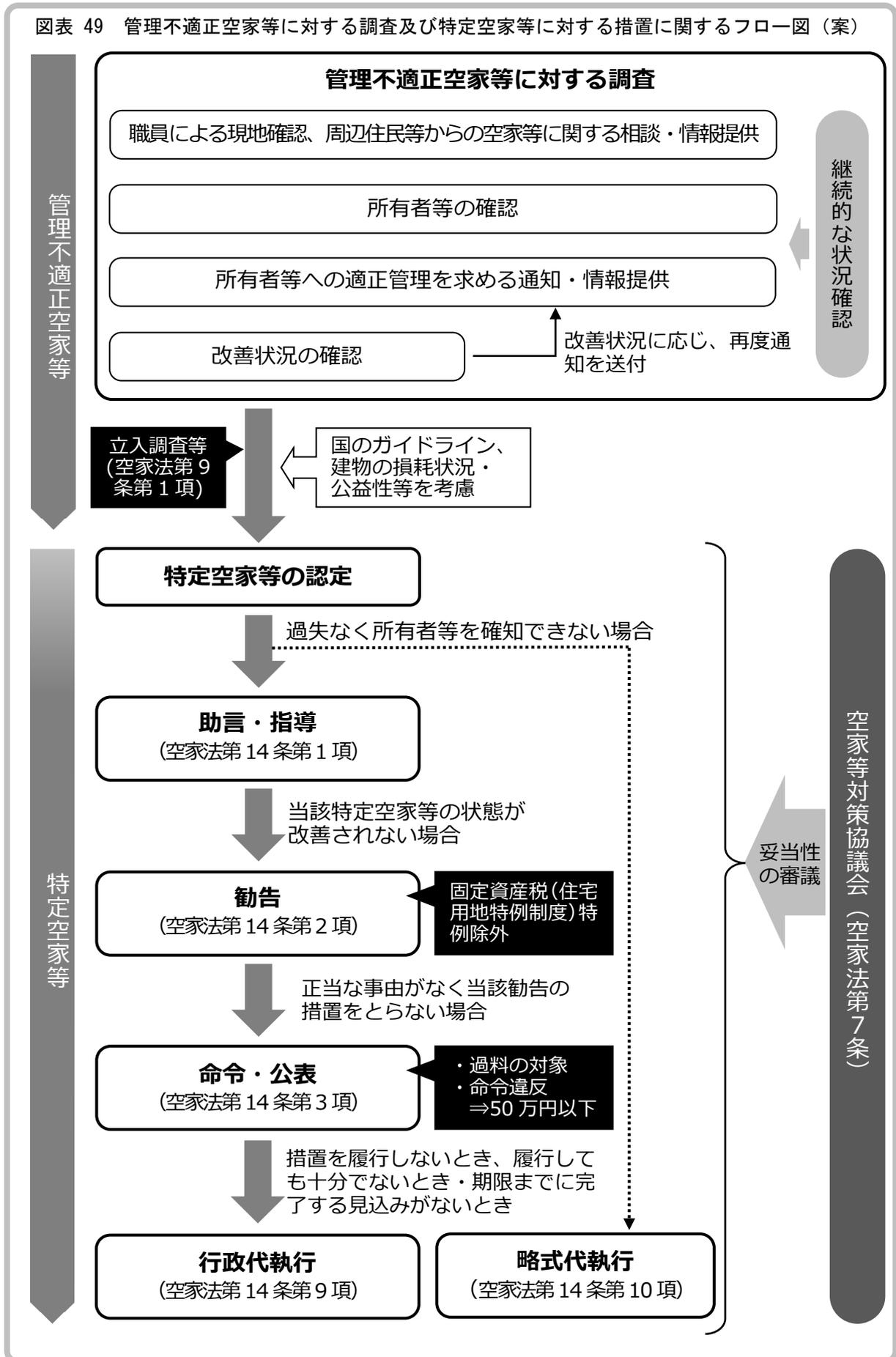


9 行政代執行：特定空家等の所有者等に代わって行政が強制的に措置を行うこと。行政上の（代替的作為）義務が履行されない場合に、行政庁が自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者にこれをさせ、その費用を義務者から徴収するもの。原則、行政代執行法が適用。但し、他の法律（廃棄物処理法等）に規定がある場合もある。規制の実効性を確保するために要となる行政手段のひとつ。

10 略式代執行：特定空家等の所有者等が特定できない場合、行政が措置を行うこと。特定空家等の措置にかかる略式代執行は「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき行われる。

11 財産管理人制度：民法に基づき、管理処分ができない「所有者がいない財産」に対して、財産管理の必要性を利害関係人が申立て、財産管理人が選任されることで財産の管理が可能となる制度。財産管理人には、不在者の財産を管理、保存する「不在者財産管理人」と相続財産の管理、清算等を行う「相続財産管理人」の2種類がある。いずれも利害関係人又は検察官の請求に基づき家庭裁判所により選任される。選任された不在者財産管理人及び相続財産管理人は、当該財産の管理、保存を行うほか、必要に応じて家庭裁判所の権限外行為許可を得たうえで、不動産の売却等処分を行うことができる。

図表 49 管理不適正空家等に対する調査及び特定空家等に対する措置に関するフロー図（案）



4-3 空家等の流通・利活用の促進

(1) 流通・利活用に関する情報発信

空家等の流通や利活用を促進するため、空家等の利活用に向けた事前準備や必要な手続きなどの情報を、ハンドブックに掲載し、分かりやすい情報発信に取り組みます。

内容、方法等
<ul style="list-style-type: none"> ●ハンドブックの掲載情報 <ul style="list-style-type: none"> ・流通・利活用のための事前準備や手続き、所得税等の特例措置の解説、活用方法のイメージ、中古住宅の売買に関する情報など ●配布・周知機会 <ul style="list-style-type: none"> ・自治会回覧板による周知、関係団体の窓口や各種行事での配布など

図表 50 ハンドブック掲載情報（活用イメージと中古住宅の売買に関する情報）の例

3 空き家の有効活用

空き家を有効に活用することができれば、建物も傷みにくなりますし、賃貸による収益が得られる場合もあります。

あなたに合った活用方法を考えてみましょう。



恵まれた立地をいかして
お店として活用



リフォームして
もう一度住宅として活用



地域活性化施設（集会・交流施設、
体験・学習施設など）として活用



『シェアオフィス』として活用

東京既存住宅



ガイドブック

「中古住宅を 売る！買う！」
～ あなたの「知りたい」がわかる ～



東京都

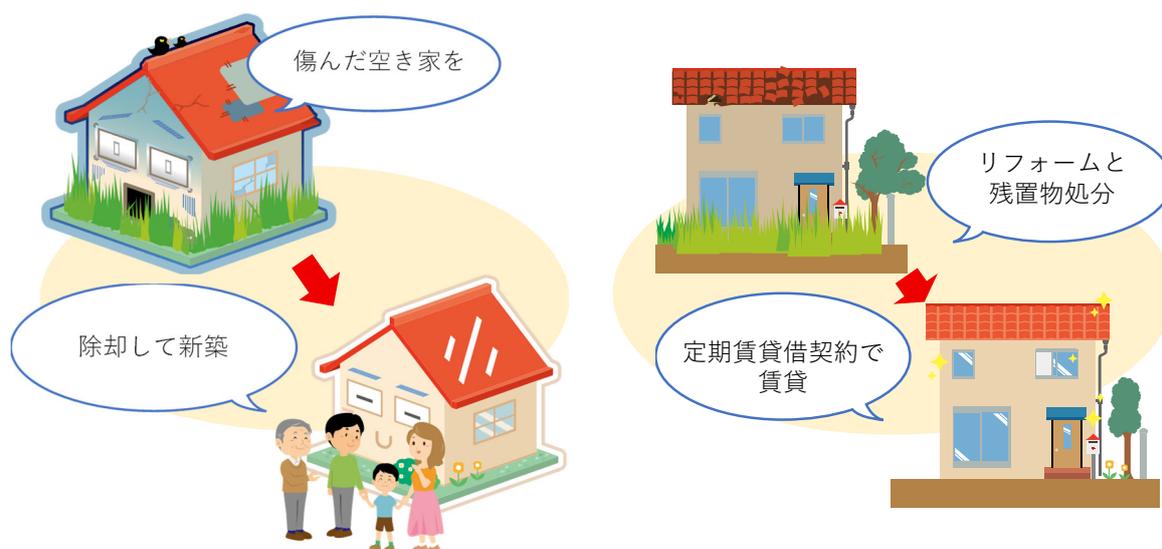
(出典：東京空き家ガイドブック 2022)

(出典：東京既存住宅ガイドブック)

(2) 関係団体等と連携した相談支援

所有者等の様々なニーズに対応し、空家等の流通・利活用を推進するため、関係団体等と協力・連携した相談体制の構築に取り組めます。

内容、方法等
<ul style="list-style-type: none">●対応する相談内容<ul style="list-style-type: none">・空家の賃貸、売買、転用等に必要な準備や手続き、活用方法など●連携先の分野<ul style="list-style-type: none">・法務、不動産、建築、福祉など



(3) その他支援策の実施

現行の木造住宅耐震助成制度を活用するとともに、旧耐震基準で建てられた戸建て住宅などの除却費用に対する助成制度の創設等に取り組みます。

内容、方法等
<ul style="list-style-type: none">●助成制度の活用<ul style="list-style-type: none">・現行の木造住宅耐震助成制度の活用・旧耐震基準で建てられた戸建て住宅の除却費用などに対する助成制度の創設●その他調査・研究事項<ul style="list-style-type: none">・空家等の公益的な利活用の事例研究・空家所有者情報の外部提供に関する事例研究

木造住宅耐震助成制度とは

地震時における住宅の安全に対する市民の意識向上を図り、災害に強いまちづくりを推進するため、市内に存する木造住宅の耐震診断・改修を実施する所有者に対し、それに要する費用の一部を助成する制度です。

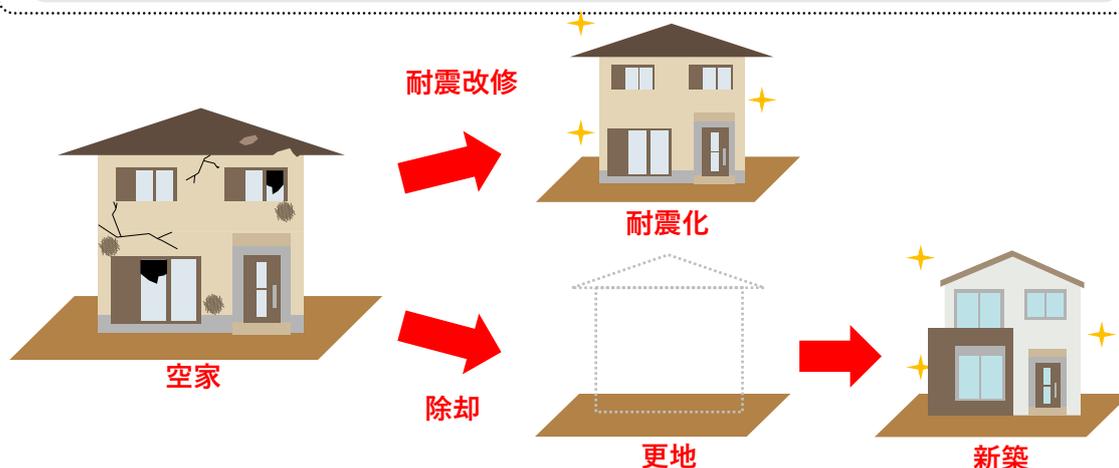
対象となる住宅は、次の要件を満たす住宅です。

<耐震診断の対象となる住宅>

- ① 市内に存する昭和56年5月31日以前に着工された木造二階建て以下の戸建て住宅
- ② 所有者が自ら利用するために延べ面積の1/2以上を居住の用に供している住宅

<耐震改修の対象となる住宅>

- ① 耐震診断の結果、耐震改修が必要と認められた住宅
- ② 耐震改修の内容が、耐震診断の結果に即しているものであること
- ③ 耐震改修が建築基準法及び建築物の耐震改修の促進に関する法律の規定に違反していないこと

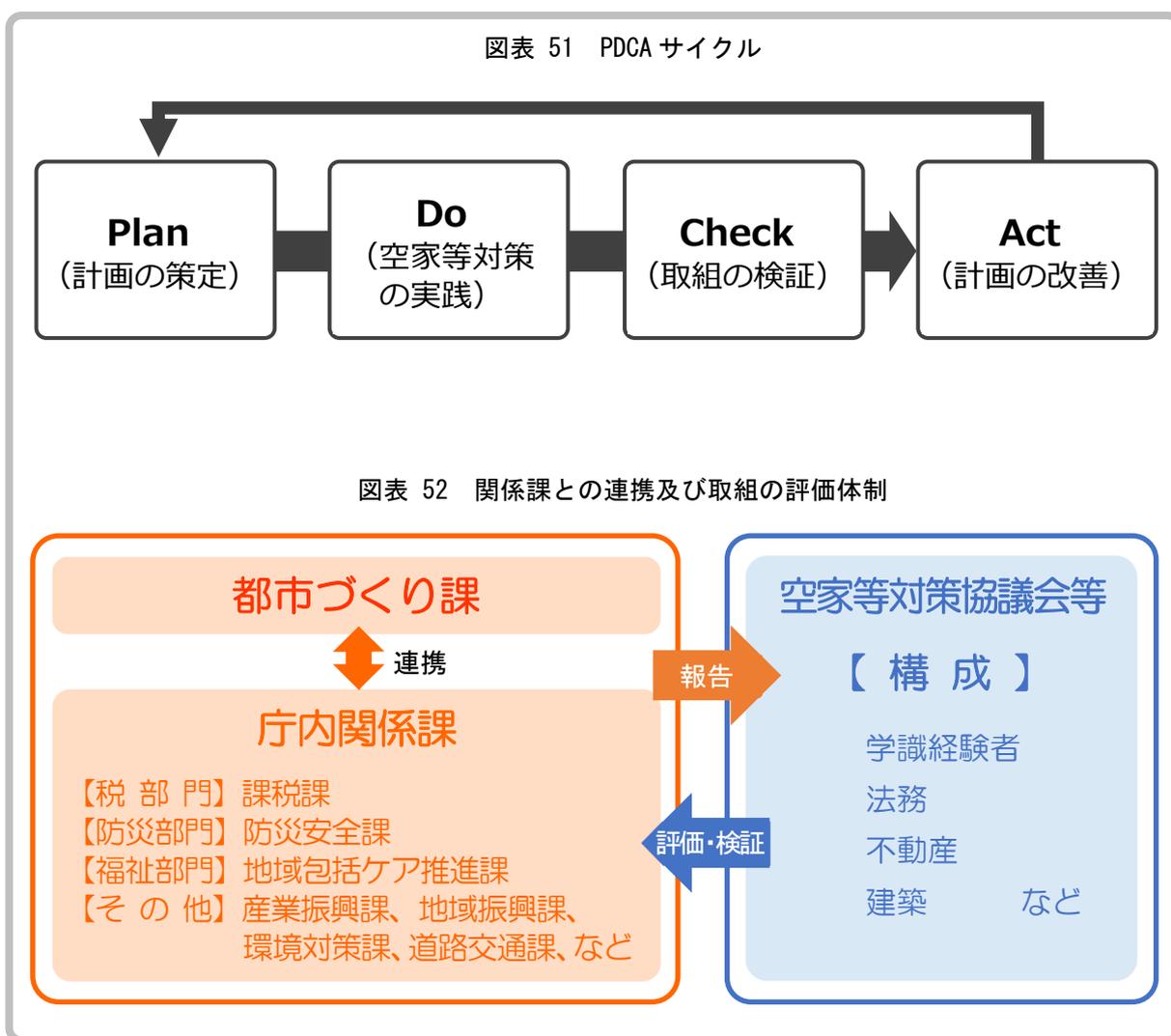


第5章 施策の推進に向けて

5-1 取組の効果検証（計画の進行管理）

本計画は、多様化・複雑化する社会情勢等を踏まえつつ、空家等対策に効果的に取り組むため、関係課と連携しながらPDCAサイクルの視点のもとで進行管理を行います。

なお、空家等対策にあたっては、今後、設置する空家等対策協議会等において取組状況の定量的な評価・検証などを行いながら進めるとともに、国や東京都等の特定財源を最大限活用し、財源対策を図っていくこととします。



5-2 計画の見直し

本計画は、空家等対策に関する国や東京都の動向や社会経済情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて調査等を行い、見直しを行います。

参考資料

1 東大和市空家等対策計画 策定の経過

年 月 日	会 議 名 等	内 容
令和3年10月 7日	第1回 東大和市空家等対策 計画策定準備会	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画策定準備会の概要、役割及びスケジュールについて 市内の空家の現状と課題について
令和3年11月 4日	第2回 東大和市空家等対策 計画策定準備会	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策の基本的な方針（たたき台）について
令和3年12月17日	第3回 東大和市空家等対策 計画策定準備会	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策の基本的な方針（素案）について
令和4年 1月27日	第1回 東大和市空家等対策 計画策定庁内検討会議	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画の策定について 今後のスケジュールについて
令和4年 2月 7日	第1回 東大和市空家等対策 計画策定懇談会	<ul style="list-style-type: none"> 任命書交付 座長、副座長の選任 東大和市空家等対策計画の策定について 今後のスケジュールについて
令和4年 4月19日	第2回 東大和市空家等対策 計画策定庁内検討会議	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画（素案）について
令和4年 4月28日	第3回 東大和市空家等対策 計画策定庁内検討会議	<ul style="list-style-type: none"> 関係課意見照会の結果について 空家等対策計画（素案）について
令和4年 5月20日	第2回 東大和市空家等対策 計画策定懇談会	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画（素案）について
令和4年 月 日	第3回 東大和市空家等対策 計画策定懇談会	<ul style="list-style-type: none">

2 東大和市空家等対策計画策定懇談会

(1) 設置要綱

東大和市空家等対策計画策定懇談会設置要綱

(設置)

第1条 東大和市空家等対策計画（以下「対策計画」という。）の策定に当たり、有識者、関係機関、市民等の意見を反映させるために、東大和市空家等対策計画策定懇談会（以下「懇談会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 懇談会は、対策計画に関する意見をまとめ、市長に報告する。

(構成等)

第3条 懇談会は委員10人以内で構成し、その委員は次に掲げる者とする。

(1) 学識経験者 1人

(2) 関係機関及び関係団体 7人以内

(3) 公募による市民 2人以内

2 懇談会に座長及び副座長を置く。この場において、座長は委員の互選により選任し、副座長は座長が指名する。

3 座長は、懇談会を招集し、総括する。

4 副座長は、座長を補佐し、座長に事故があるときは、その職務を代理する。

5 懇談会において特に必要があるときは、臨時委員を置くことができる。

6 懇談会は、必要に応じて書面その他適切な方法により開催できるものとする。

(意見等の聴取)

第4条 懇談会は、必要に応じて、懇談会委員以外の者の出席を求め、又は意見を聴取することができる。

(庶務)

第5条 懇談会の庶務は、まちづくり部都市づくり課において処理する。

(設置期間)

第6条 懇談会の設置期間は、市が対策計画の策定事務を終えるまでとする。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、懇談会の運営に関し必要な事項は、座長が別に定める。

附 則

1 この要綱は、令和3年9月1日から施行する。

2 この要綱は、設置期間の満了をもって、その効力を失う。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

(2) 東大和市空家等対策計画策定懇談会 委員名簿

選出区分	氏名	所属等
学識経験者	◎西浦 定継	明星大学建築学部建築学科教授
関係機関及び関係団体	○石井 良二	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 立川支部
	尾又 斉夫	社会福祉法人 東大和市社会福祉協議会
	菅谷 康久	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 立川支部
	武田 正信	東京司法書士会 立川支部
公募による市民	荒畑 好佑	
	内山 浩一郎	

※◎は座長、○は副座長

(3) 東大和市空家等対策計画策定準備会 設置要綱

東大和市空家等対策計画策定準備会設置要綱

(設置)

第1条 東大和市空家等対策計画（以下「対策計画」という。）の策定に当たり、空家等対策の基本的な方針素案の作成その他対策計画の策定に関して必要な事項を調査検討するため、東大和市空家等対策計画策定準備会（以下「準備会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 準備会は、空家等対策の基本的な方針素案の作成その他対策計画の策定に関して必要な事項を調査検討し、市長に報告する。

(構成等)

第3条 準備会は、都市建設部長及び防災安全課長の職にある者並びに学識経験者をもって構成する。

2 準備会の招集は都市建設部長が行い、都市建設部長に事故があるときは防災安全課長が行う。

3 準備会は、必要に応じて書面その他適切な方法により開催できるものとする。

(意見等の聴取)

第4条 準備会は、必要に応じて構成員以外の者の出席、意見及び説明を求めることができる。

(庶務)

第5条 準備会の庶務は、都市建設部都市計画課及び総務部防災安全課において処理する。

(設置期間)

第6条 準備会の設置期間は、空家等対策の基本的な方針素案の作成事務を終えるまでとする。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、準備会の運営に関し必要な事項は、委員の合議により定める。

附 則

1 この要綱は、令和3年6月1日から施行する。

2 この要綱は、設置期間の満了をもって、その効力を失う。

附 則

この要綱は、令和4年1月20日から施行する。

(4) 東大和市空家等対策計画策定準備会 委員名簿

氏 名	所 属 等
田辺 康弘	都市建設部長
東 栄一	総務部参事兼防災安全課長事務取扱
西浦 定継	明星大学建築学部建築学科教授

(5) 東大和市空家等対策計画策定庁内検討会議 設置要綱

東大和市空家等対策計画策定庁内検討会議設置要綱

(設置)

第1条 東大和市空家等対策計画（以下「対策計画」という。）を策定するため、東大和市空家等対策計画策定庁内検討会議（以下「検討会議」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 検討会議は、対策計画の策定に関して必要な事項を調査検討し、その結果を市長に報告する。

(構成等)

第3条 検討会議は、まちづくり部長、防災安全課長、企画政策課長及び環境対策課長の職にある者をもって構成する。

2 検討会議に座長及び副座長を置く。この場合において、座長はまちづくり部長の職にある者を、副座長は防災安全課長の職にある者をもって充てる。

3 座長は、検討会議を招集し、総括する。

4 副座長は、座長を補佐し、座長に事故があるときは、その職務を代理する。

5 検討会議に必要があるときは、臨時委員を置くことができる。

6 検討会議は、必要に応じて書面その他適切な方法により開催できるものとする。

(意見等の聴取)

第4条 検討会議は、必要に応じて、委員以外の者の出席を求め、意見又は説明の聴取、資料の提出その他の協力を求めることができる。

(庶務)

第5条 検討会議の庶務は、まちづくり部都市づくり課において処理する。

(設置期間)

第6条 検討会議の設置期間は、市が対策計画の策定事務を終えるまでとする。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、検討会議の運営に関し必要な事項は、座長が別に定める。

附 則

1 この要綱は、令和3年11月30日から施行する。

2 この要綱は、設置期間の満了をもって、その効力を失う。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

(6) 東大和市空家等対策計画策定庁内検討会議 委員名簿

令和3年度		令和4年度	
氏名	所属	氏名	所属
◎田辺 康弘	都市建設部長	◎田辺 康弘	まちづくり部長
○東 栄一	総務部参事兼 防災安全課長事務取扱	○伊野宮 崇	総務部参事兼 防災安全課長事務取扱
荒井 亮二	企画課長	荒井 亮二	企画政策課長
松本 幹男	環境部長兼 環境課長事務取扱	梶川 義夫	環境対策課長

※◎は座長、○は副座長

3 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）

空家等対策の推進に関する特別措置法

（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。

（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、周辺の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つ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つて、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（周辺的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の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（昭和三十二年法律第四十三号）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。
- 11 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。

- 12 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。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。

東京
ゆったり日和



東やまと

東大和市空家等対策計画

令和 年 月

発行 東大和市

編集 東大和市まちづくり部 都市づくり課

〒207-8585 東京都東大和市中心3-930

電話 (042) 563-2111(代表)