

あきる野市空家等対策計画

(案)

令和 2 年（2020 年）3 月

あきる野市

目次

第1章	はじめに.....	1
1.	計画策定の背景と目的	1
(1)	背景	1
(2)	目的	1
2.	本市の役割について	2
第2章	計画の概要.....	3
1.	計画の位置付け.....	3
2.	計画期間	4
3.	対象とする空き家.....	4
第3章	空き家の現状と課題	5
1.	地勢と土地利用の現状	5
(1)	位置と地勢.....	5
(2)	土地利用	7
2.	人口・世帯の推移.....	9
(1)	全国の人口の推移と将来人口の予測	9
(2)	本市の人口・世帯の推移	10
3.	住宅と空き家の現状	17
(1)	住宅・世帯.....	17
(2)	あきる野市の住宅事情	18
(3)	空き家数・空き家率	22
4.	本市における空き家の実態把握と考察	30
(1)	空き家に関する相談内容	30
(2)	あきる野市空き家実態調査.....	34
5.	空き家の所有者等の意向把握.....	39
(1)	所有者等アンケート調査の概要.....	39
(2)	意向調査の結果とその傾向分析.....	40
6.	空き家対策の課題.....	47
(1)	空き家の発生抑制	47
(2)	空き家の適切な管理	48
(3)	市場流通	48
(4)	空き家の利活用.....	49
(5)	土地・建物の規制	49
(6)	管理不全な空き家.....	50
第4章	空き家対策に関する基本的な方針	51
1.	空き家に対する基本的な考え方.....	51
2.	空き家対策の基本方針	52

(1) 空き家の発生抑制	52
(2) 空き家の適切な管理・市場流通	52
(3) 空き家の利活用	52
(4) 土地・建物の規制への対応	52
(5) 管理不全な空き家への対策	53
(6) 特定空家等への対策	53
第5章 空き家対策に関する具体的施策	55
1. 空き家の発生抑制	55
(1) 家屋所有者等への情報提供・意識啓発	55
(2) 福祉部門と連携した情報提供	55
(3) 地域全体の意識を高める啓発活動	56
(4) 効果的な発生抑制策を検討するための情報収集等	56
2. 空き家の適切な管理・市場流通	56
(1) 所有者等からの相談体制の整備	56
(2) 適切な管理に向けた情報提供・意識啓発（再掲）	57
(3) 空き家の維持管理に向けた体制づくり（地域・民間サービス）	57
(4) 空き家管理への支援（雑草・定期管理サービス）	59
(5) 不動産市場への流通の促進	59
3. 空き家の利活用	60
(1) 空き家及び跡地の利活用のための庁内連携	60
(2) 空き家の除却・改修費用の支援	60
4. 土地・建物の規制への対応	60
(1) 地域課題に対応した活用の検討	60
(2) 無接道敷地など建替えや売却が困難な空き家への対応	60
5. 管理不全な空き家への対策	61
(1) 市民からの情報提供や相談の対策	61
(2) 条例制定の検討	61
(3) 管理不全な空き家への対策の庁内連携の強化	61
(4) 財産管理人制度の活用検討	61
6. 特定空家等への対策	62
(1) 老朽度判定基準の検討	62
(2) 先進自治体事例の検討	62
第6章 管理不全な空き家への対応方法	64
1. 管理不全な空き家への初動対応	64
2. 所有者等への情報提供、助言	64
3. 特定空家等の判断	65
(1) 立入調査	65
(2) 特定空家等の判断	65

4. 特定空家等に対する措置	65
(1) 助言又は指導（特措法第 14 条第 1 項）	65
(2) 勧告（特措法第 14 条第 2 項）	65
(3) 意見書等の提出の機会の付与（特措法第 14 条第 4 項-第 8 項）	66
(4) 命令（特措法第 14 条第 3 項第 11 項-第 12 項）	66
(5) 行政代執行（特措法第 14 条 9 項）	66
(6) 略式代執行（特措法第 14 条 10 項）	67
5. 他の法令による規制	69
第 7 章 空き家対策の計画的推進.....	71
空き家対策の推進体制	71
(1) 空き家に関する相談対応	71
(2) 庁内連携体制の整備	71
(3) その他連携体制の整備	74

第1章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的

(1) 背景

近年、わが国では、少子高齢化や人口減少の時代を迎え、また、家族構成の変化、住宅に対する社会的ニーズの多様化等を背景に、空き家が増加しています。

総務省統計局の「平成30年住宅・土地統計調査」によると、平成30(2018)年には、全国の空き家数は849万戸、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.6%と過去最高となりました。

空き家の中には、適切に管理されずに長期間放置された結果、老朽化に伴う安全性の低下、周辺の公衆衛生の悪化、景観の阻害等により、周辺住民の生活環境に影響を及ぼすものもあり、社会問題となっています。今後も、住宅需要の低迷等により、空き家の増加とともに、これらの問題はより一層深刻化することが懸念され、本市でも同様な問題が表面化し始めています。

一方で、利活用が可能な空き家は、有用な地域資源になり得るという側面もあり、地域コミュニティの課題解決や移住・定住の促進など、空き家を有効に活用することで、魅力あるまちづくりに活かされる可能性も秘めています。

このような中、総合的に空き家対策を推進するため、平成26(2014)年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「特措法」という。)が制定されました。

(2) 目的

本市では、このような背景のもと、平成31(2019)年3月に「あきる野市空家等対策計画(骨子)」を策定し、市が取り組むべき空き家対策の基本的な方向性を示しました。この骨子に基づき、具体的な施策を示すことで実効性の高い空き家対策を総合的かつ計画的に推進するために「あきる野市空家等対策計画」(以下、「本計画」という。)を策定します。

2. 本市の役割について

特措法では、市町村の責務として、「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」(第4条)と規定しています。

適切に管理されていない空き家がもたらす問題を解消するには、第一義的には空き家の所有者又は管理者(以下、「所有者等」という。)が自らの責任により適切に管理することが前提となります。

しかしながら、様々な事情により、所有者等が管理責任を全うできない場合も考えられます。その場合においては住民に最も身近で、空き家の状況を把握することが可能な立場にある市町村を、空き家に関する対策の実施主体として位置づけています。

【特措法条文】

第3条(空家等の所有者等の責務)

空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的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。

第4条(市町村の責務)

市町村は、第6条第1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。

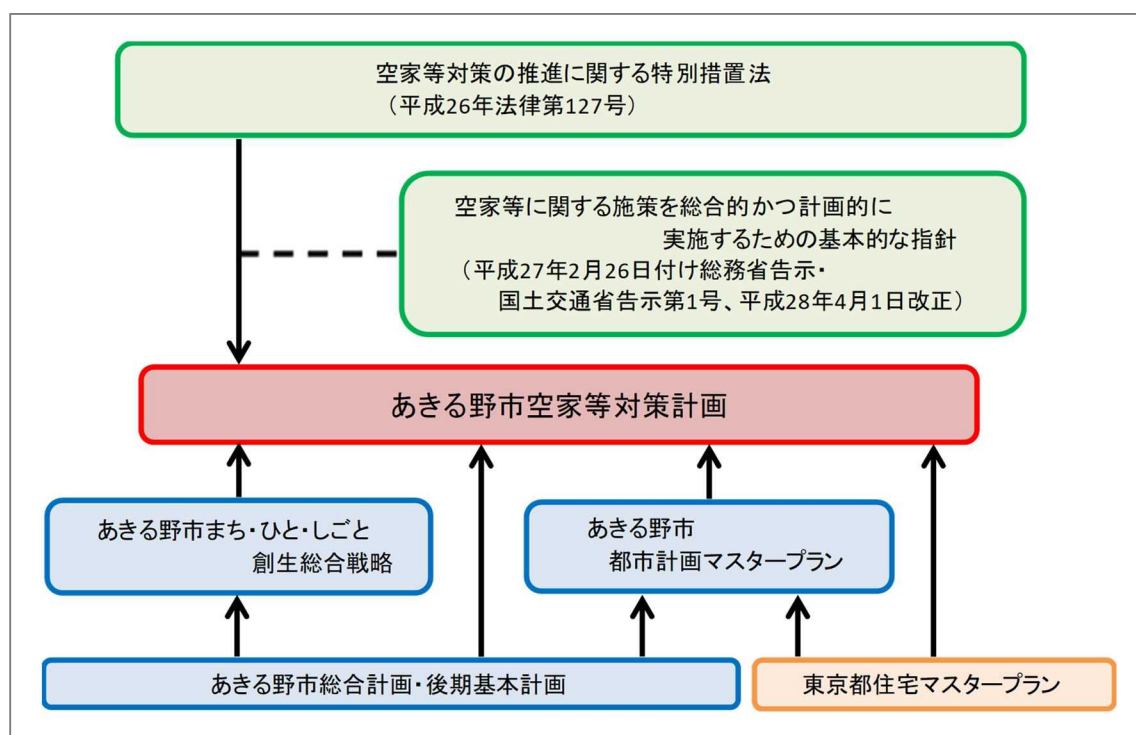
第2章 計画の概要

1. 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条第1項に基づく「空家等対策計画」であり、特措法及び「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」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）に即し、本市における空き家に関する対策を総合的かつ計画的に推進するために策定するものです。

また、策定にあたっては、本市の「あきる野市総合計画（後期基本計画）」をはじめ、他の関連計画（「あきる野市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「あきる野市都市計画マスタープラン」等）や東京都が策定した「東京都住宅マスタープラン」等との連携や整合を図り、総合的な対策を推進するものとします。

【図-1】 空家等対策計画の位置付け



2. 計画期間

計画期間は、「あきる野市空家等対策計画(骨子)」で定めた、令和元(2019)年度から令和5(2023)年度までの5年間とし、この期間に実施する施策の内容を位置付けるものとしませんが、社会情勢の変化や空き家を取り巻く環境の変化に柔軟に対応した計画となるよう、適宜、内容の改定や計画期間の見直しを図り、効果的な空き家対策を実施していきます。

3. 対象とする空き家

本計画で対象とする空き家は、市内全域を対象に、特措法第2条第1項に規定される「空家等」を対象とします。

なお、本計画では、原則として「空き家」と表記しますが、特措法における条文などでは、一部「空家等」と表記します。

【特措法条文】

第2条(定義)

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。

第3章 空き家の現状と課題

1. 地勢と土地利用の現状

(1) 位置と地勢

本市は、都心からおよそ40～60km圏の多摩西部に位置し、東は多摩川を隔てて福生市、羽村市、西は檜原村、南は八王子市、北は日の出町、青梅市、奥多摩町に隣接しています。行政区域は、東西18.0km、南北12.7kmに及び、面積は73.47㎢と、都内26市の中で3番目の規模となっています。

市域の特性として、秋川丘陵、草花丘陵に囲まれた平坦部（秋留台地）と奥多摩の山々に連なる山間部が広がるなど、自然環境に恵まれた市街地が形成されています。

なお、本計画においては、各地域及び地区の呼称について、表-1に示す地域構成を用います。

【図-2】 あきる野市の位置図



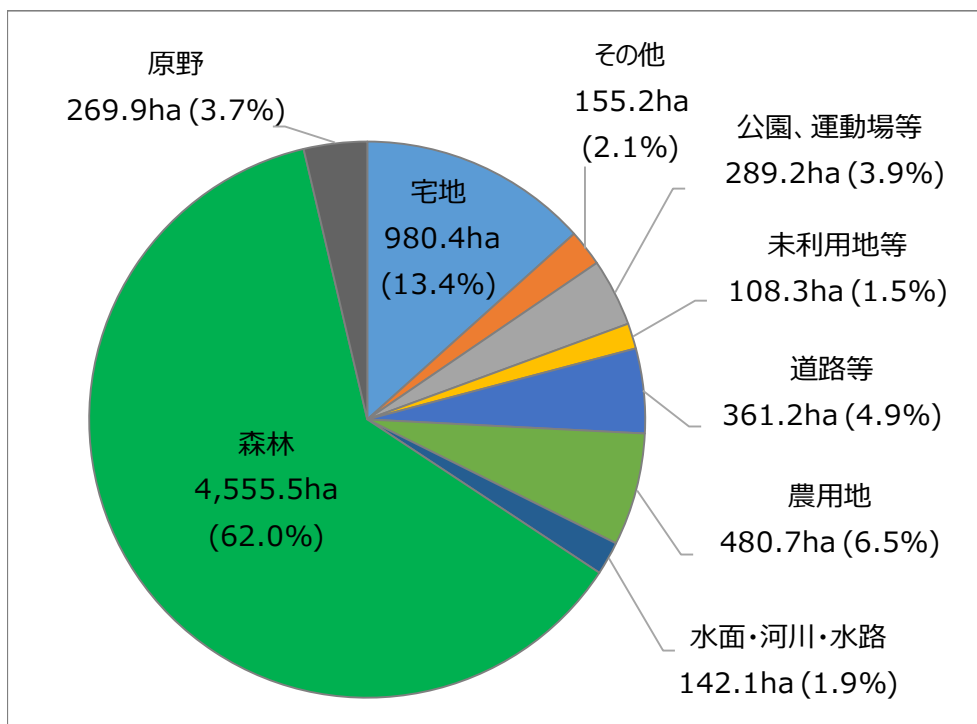
【表-1】 本計画における地域・地区構成

地域	地区	字
秋川地域	東秋留地区	雨間
		野辺
		小川
		小川東一丁目
		小川東二丁目
		小川東三丁目
		二宮
		二宮東一丁目
		二宮東二丁目
		二宮東三丁目
		平沢
		平沢東一丁目
		平沢西一丁目
		切欠
		秋川一丁目
		秋川二丁目
		秋川三丁目
		秋川四丁目
		秋川五丁目
		秋川六丁目
	秋留一丁目	
	秋留二丁目	
	秋留三丁目	
	秋留四丁目	
	秋留五丁目	
	多西地区	草花
		菅生
		瀬戸岡
原小宮		
原小宮一丁目		
原小宮二丁目		
西秋留地区		引田
		淵上
		上代継
		下代継
	牛沼	
五日市地域	増戸地区	油平
		山田
		上ノ台
		網代
		伊奈
	五日市地区	横沢
		三内
		五日市
		小中野
		小和田
		留原
		高尾
		館谷
戸倉・小宮地区	小峰台	
	館谷台	
	入野	
	深沢	
戸倉		
乙津		
養沢		

(2) 土地利用

本市の土地利用状況をみると、「森林」が4,555.5ha（62.0%）と最も多く、次いで「宅地」が980.4ha（13.4%）となっています。

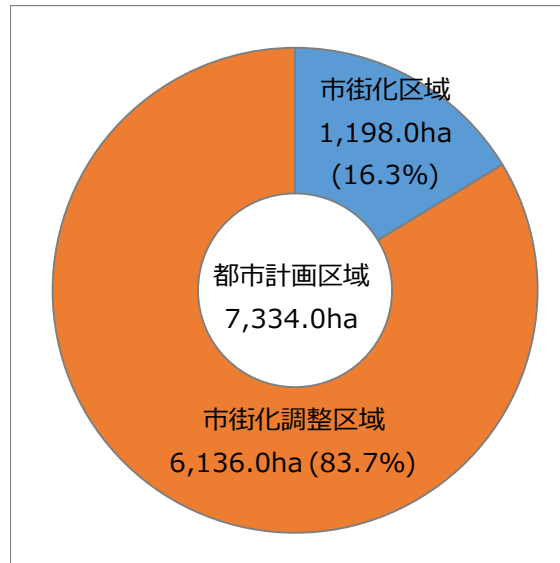
【図-3】 あきる野市の土地利用状況



資料：東京都「東京の土地利用 平成 29 年多摩・島しょ地域」

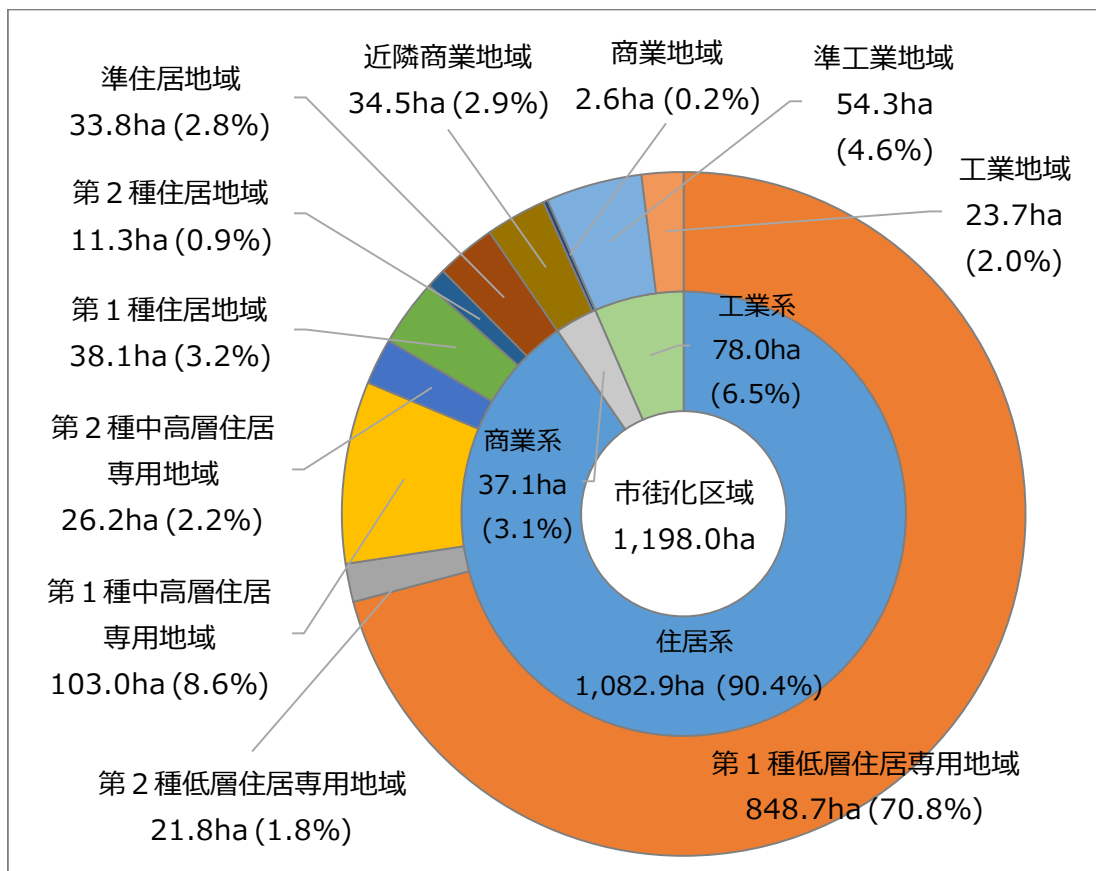
また、本市は全域が都市計画区域であり（市街化区域が 16.3%、市街化調整区域が 83.7%）、このうち市街化区域 1,198.0ha の 90.4%が住居系の用途地域に指定され、良好な低層住宅地を形成するための「第一種低層住居専用地域」が 848.7ha(70.8%) と大部分を占めています。

【図-4】 市街化区域と市街化調整区域



資料：平成 30 年度「あきる野市統計」(都市整備部都市計画課)
 ※ 平成 28 (2016) 年 3 月 17 日告示 (東京都)

【図-5】 あきる野市の用途地域別面積



資料：平成 30 年度「あきる野市統計」(都市整備部都市計画課)
 ※ 平成 29 (2017) 年 8 月 9 日告示 (あきる野市)

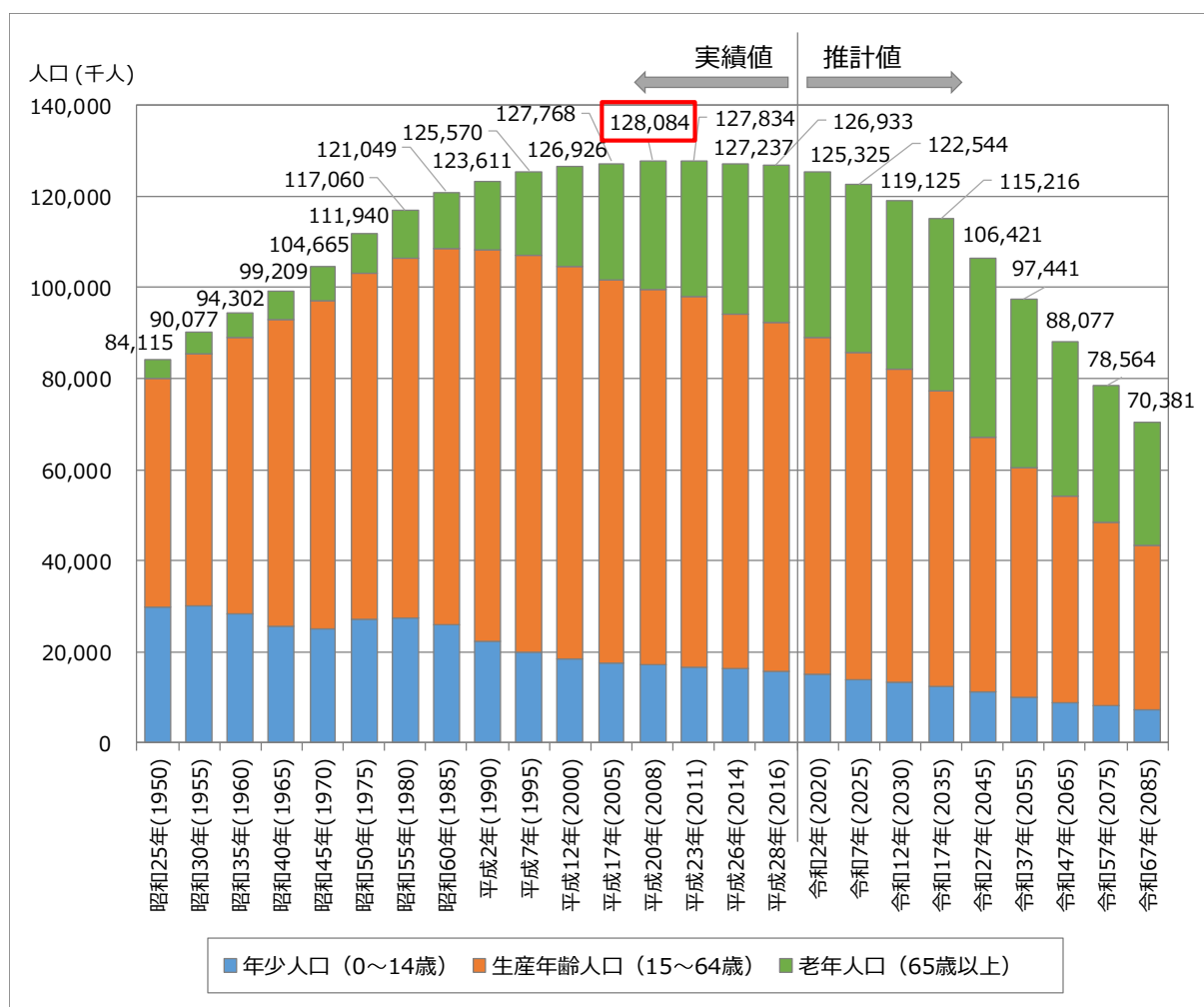
2. 人口・世帯の推移

(1) 全国の人口の推移と将来人口の予測

全国の人口は、高度経済成長期以降、一貫して増加してきましたが、平成10（1998）年頃から鈍化し、平成20（2008）年の1億2808万4千人をピークに減少に転じています。

人口減少社会の到来とともに、少子高齢化や生産年齢人口の減少など、人口構造も大きく変化していくことが予測されています。

【図-6】 全国の総人口



資料：総務省統計局「日本の統計 2019」より「人口の推移と将来人口」

※ 総人口は年齢不詳を含みます。また、将来人口は、平成27（2015）年国勢調査結果に基づき、国立社会保障・人口問題研究所による推計値です。

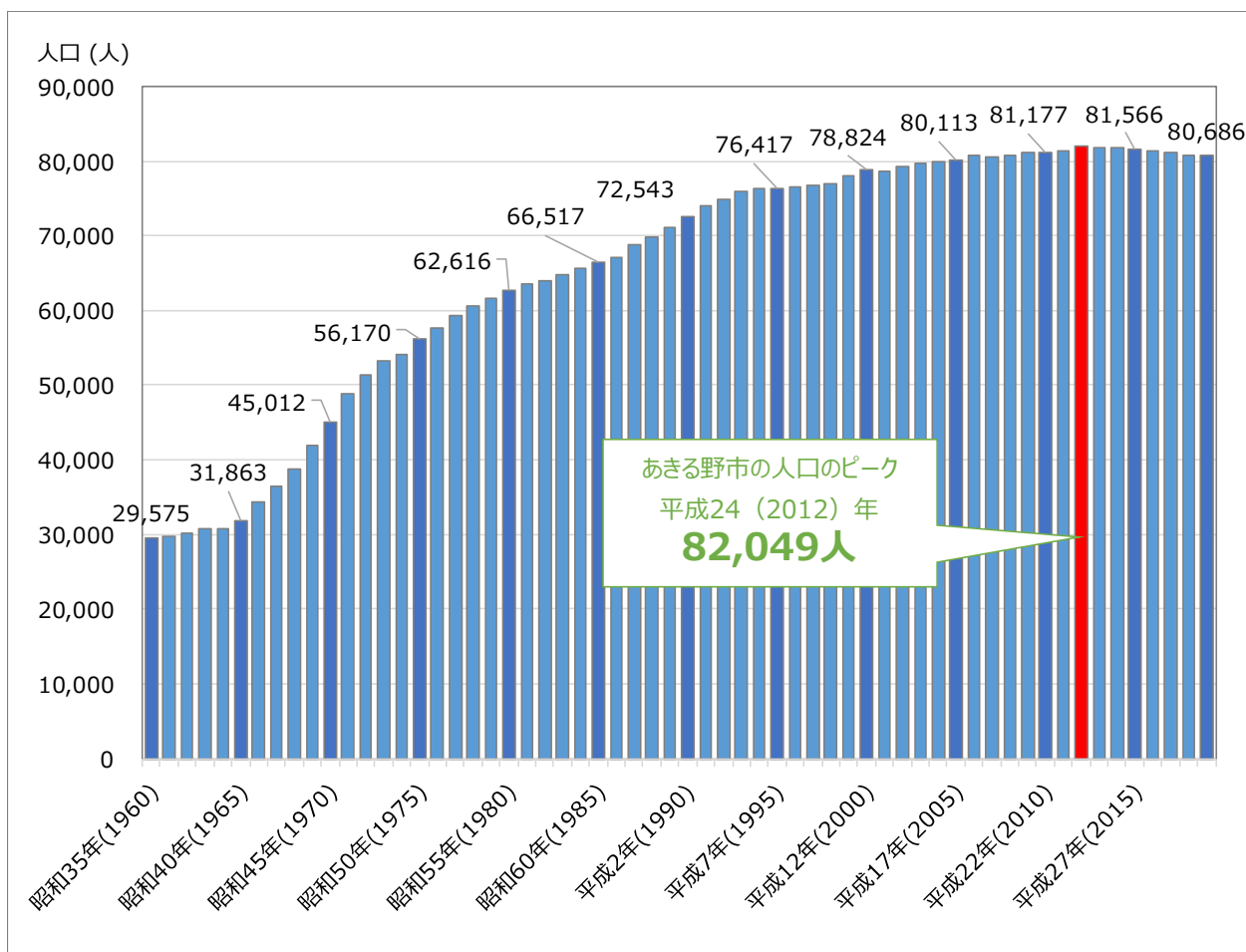
(2) 本市の人口・世帯の推移

① 総人口の推移

本市の人口は、昭和40年代(1965～1974年)から昭和50年代(1975～1984年)にかけて急増し、平成24(2012)年の82,049人をピークに、それ以降は緩やかに減少に転じています。

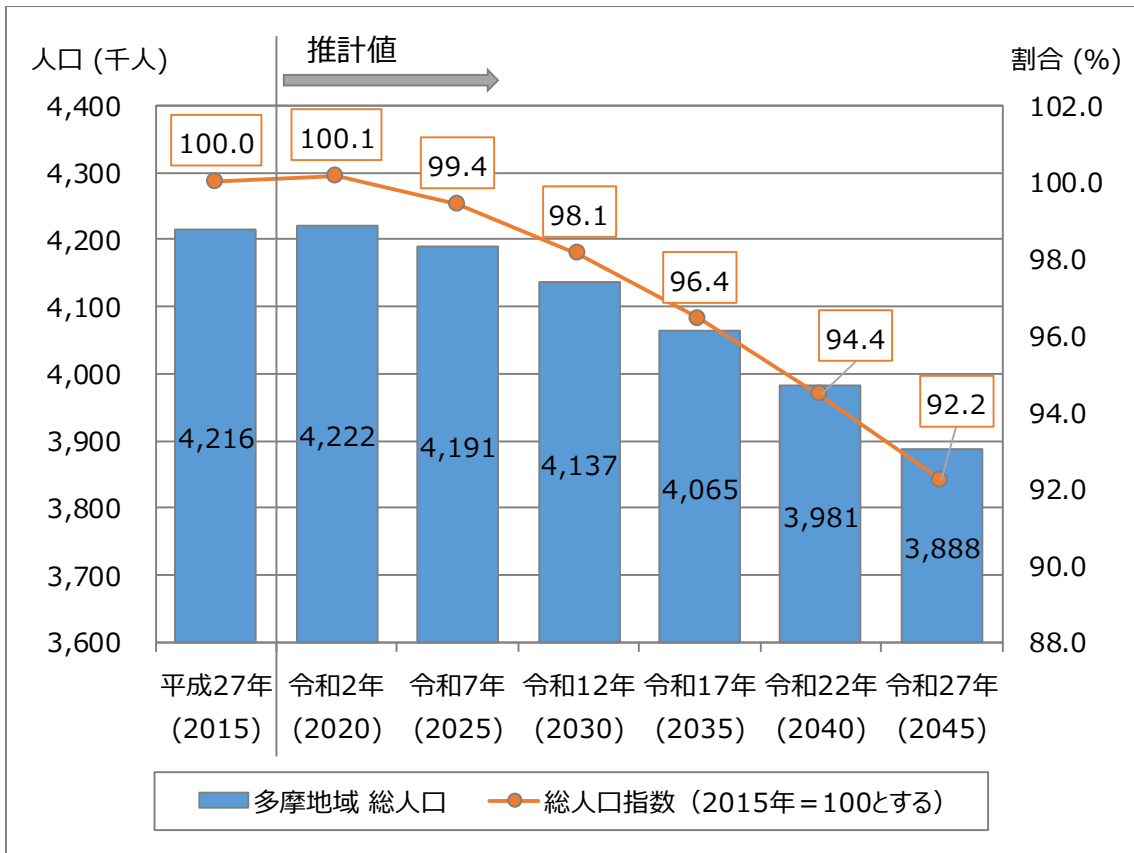
この傾向は、全国の減少傾向から4年遅れているものの、多摩地域の人口が令和2(2020)年をピークに減少に転じるとされる推計と比較すると、他市よりも人口減少が進行しています。

【図-7】 あきる野市の人口推移(注1)



資料：住民基本台帳(各年10月1日時点)

【図-8】 参考：多摩地域の将来推計人口



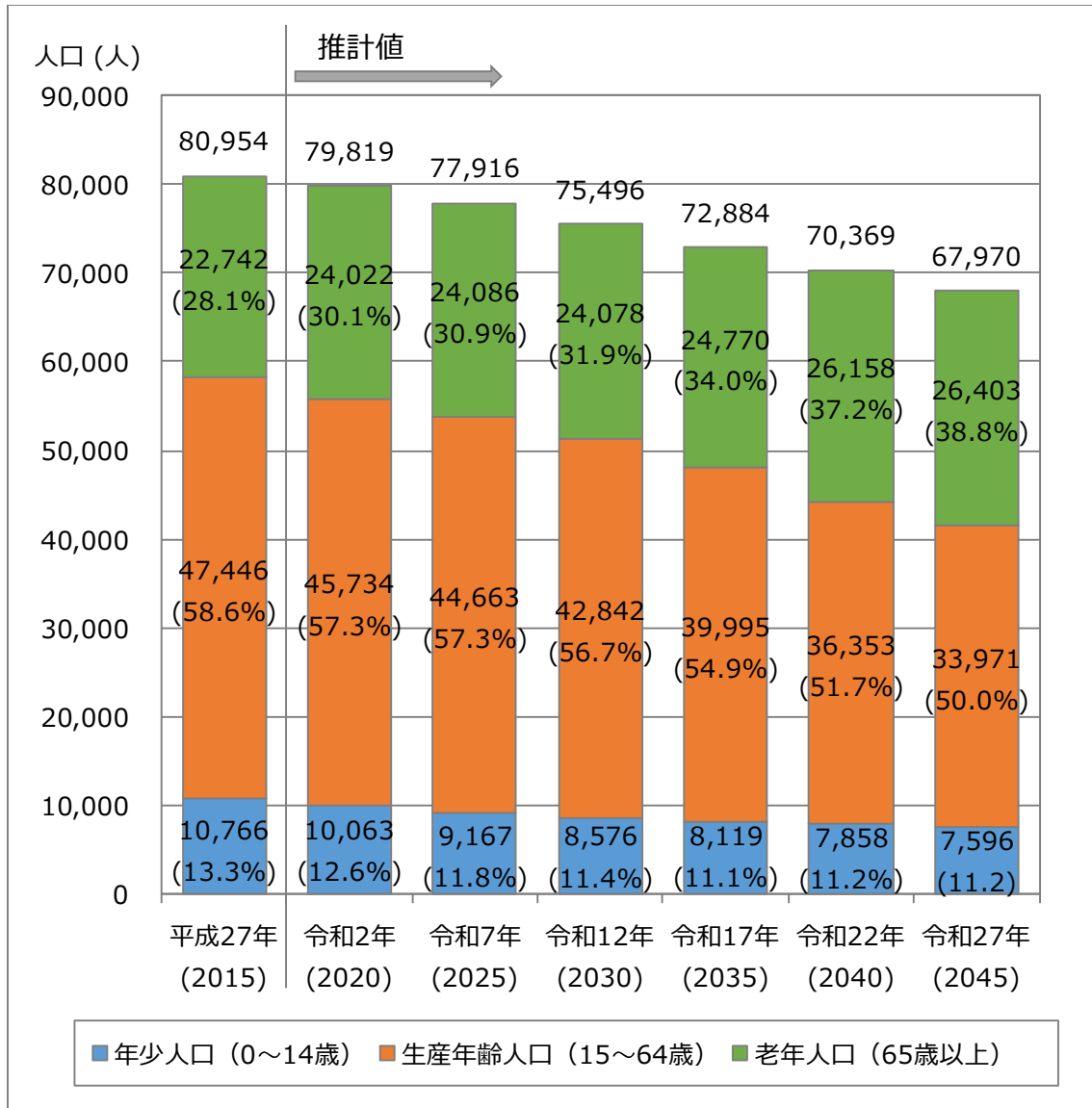
資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成30年）」

② 将来人口の予測

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、本市の人口は、令和27（2045）年には67,970人となり、平成27（2015）年の80,954人から約2割減少するとともに人口構造も大きく変化するものと予測されています。

また、年齢構成では、老年人口（65歳以上）の割合が10.7ポイント増加、生産年齢人口（15～64歳）と年少人口（0～14歳）の割合が、それぞれ8.6ポイント、2.1ポイント減少し、少子高齢化が一層進行していくものと予測されています。

【図-9】 あきる野市の将来推計人口（注1）



（注1）

※ 図-7は、人口の推移を表していることから、住民基本台帳の数値を元に作成していますが、図-9は、将来推計人口を表し、平成27（2015）年の国勢調査に基づく推計値により作成しているため、図-7と図-9における数値は異なります。

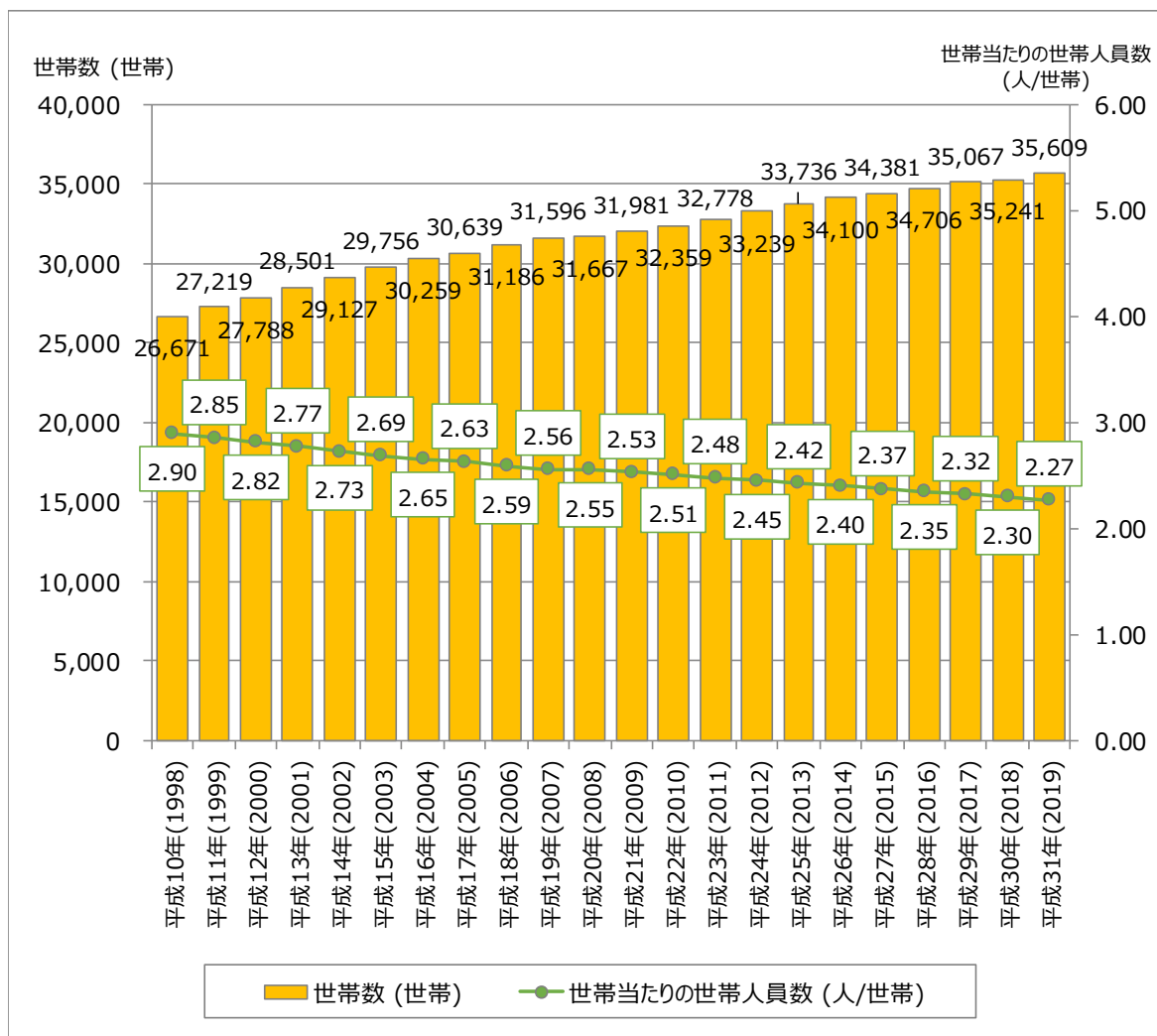
③ 世帯数の推移

本市の世帯数は、平成10（1998）年の26,671世帯から平成31（2019）年には35,609世帯と、約20年間で約1.3倍に増加しています。

一方、核家族化により世帯規模は縮小しており、世帯当たりの世帯人員数

は、平成 10（1998）年の 2.90 人から平成 31（2019）年には 2.27 人へと
 となっており、約 2 割減少しています。

【図-10】 あきる野市の世帯数及び世帯当たり世帯人員数の推移（注 2）



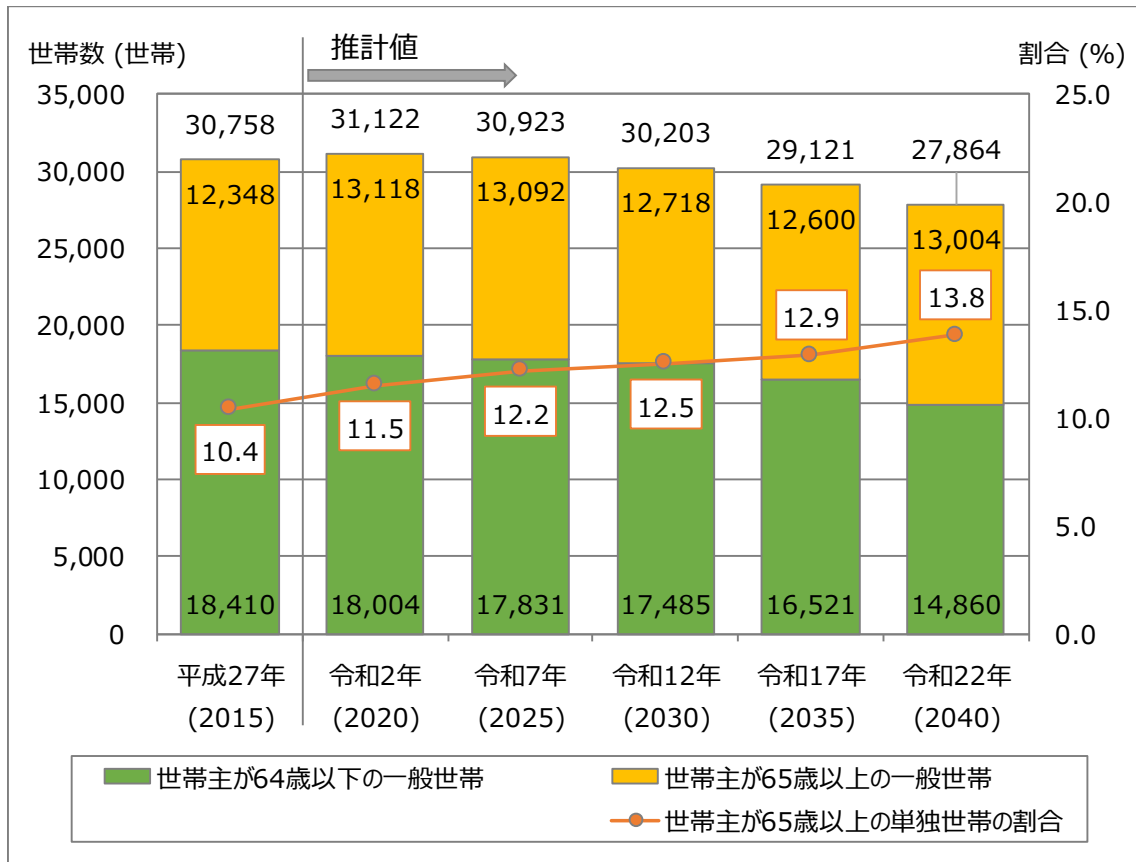
資料：住民基本台帳（各年 3 月 31 日時点）

④ 今後の世帯数の変化（予測）

本市の世帯数は、令和 2（2020）年の 31,122 世帯をピークにこれまでの増加傾向から一転し、令和 22（2040）年には 27,864 世帯まで、減少するものと予測されています。

また、世帯全体に占める高齢者世帯の増加に伴い、世帯主が 64 歳以下の世帯は減少する一方、世帯主が 65 歳以上の世帯は増加、加えて 65 歳以上の単独世帯の増加も予測されています。

【図-11】 あきる野市の将来推計世帯数（注2）



資料：東京都「東京都世帯数の予測 -統計データ-」（平成 31（2019）年 3月）

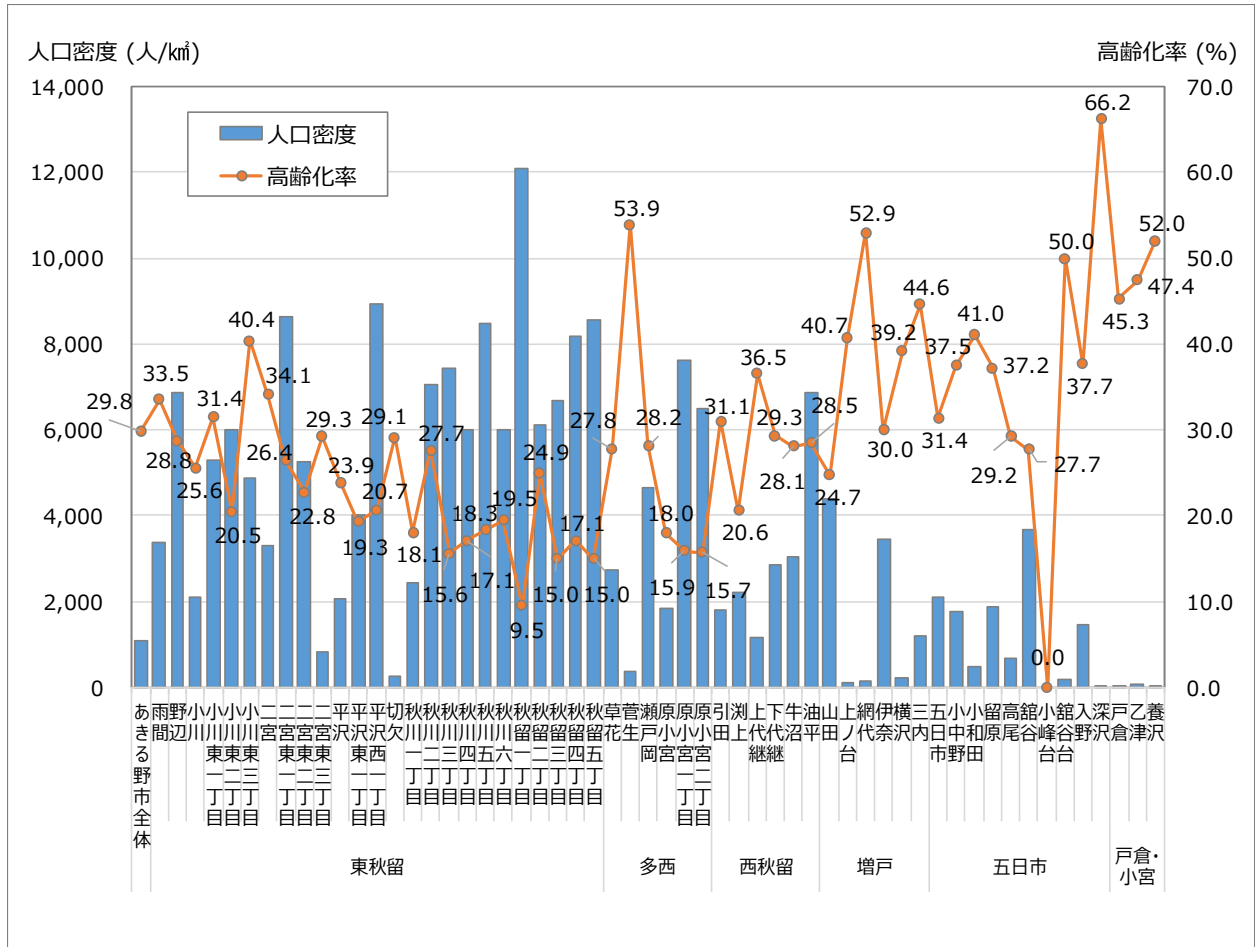
（注2）

- ※ 図-11 は、平成 27（2015）年の国勢調査結果を基に世帯数の将来予測を行ったものです。予測の起点となる基準世帯数は、前述の国勢調査結果に基づき、世帯の不詳についてはあん分を行い、基準世帯に含めています。
- ※ また、図-10 は、世帯数及び世帯当たり世帯人員数の推移を表すことから、住民基本台帳を元に作成していますが、図-11 は、平成 27（2015）年の国勢調査に基づく推計値により作成しているため、図-10 と図-11 における数値は異なります。

⑤ 各地域の人口密度と高齢化率

各地域の人口密度と高齢化率を見ると、東秋留地区を中心に、秋川地域では人口密度が高く、高齢化率は比較的低くなっています。一方、五日市地域では、戸倉・小宮地区を中心に人口密度が低く、高齢化率は高くなっています。

【図-12】 字別の人口密度と高齢化率※



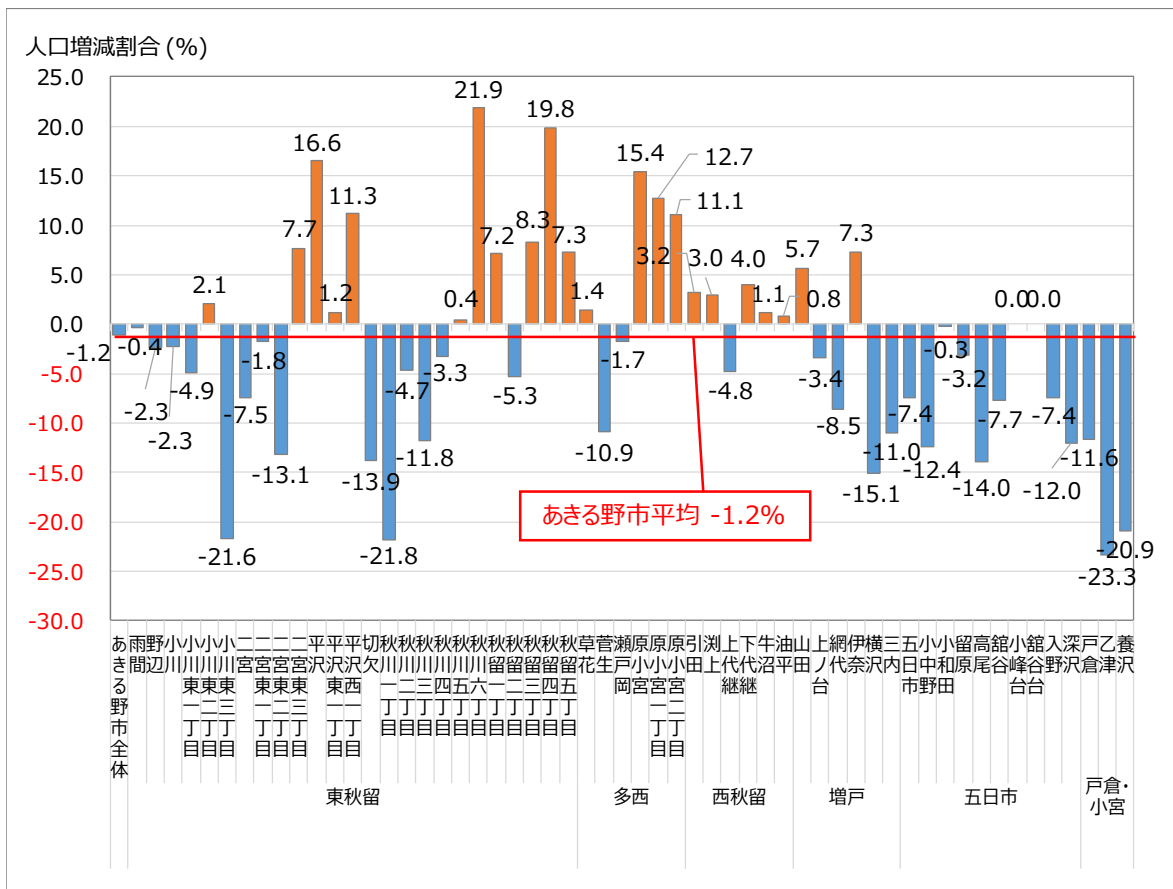
資料：住民基本台帳、国勢調査

※ 人口密度は「住民基本台帳」における人口（令和元（2019）年12月19日時点）と平成27（2015）年国勢調査における市内面積をもとに算出し、高齢化率は「住民基本台帳」における年齢別人口をもとに算出しています。

⑥ 各地域の人口増減状況

直近 10 年における各地域の人口増減状況を見ると、総人口は前述のとおり平成 24 (2012) 年をピークに減少傾向に転じていますが、秋川地域では人口の増加が見られる地域が多い一方で、五日市地域では人口が増加している地域は少なく、さらに、戸倉・小宮地区においては人口減少がより急速に進行しています。

【図-13】 あきる野市の人口増減率（平成 22～31（2010～2019）年の 10 年間）※



資料：住民基本台帳

※ 住民基本台帳における平成 22 (2010) 年 1 月 1 日と平成 31 (2019) 年 1 月 1 日時点の人口を元に作成しました。

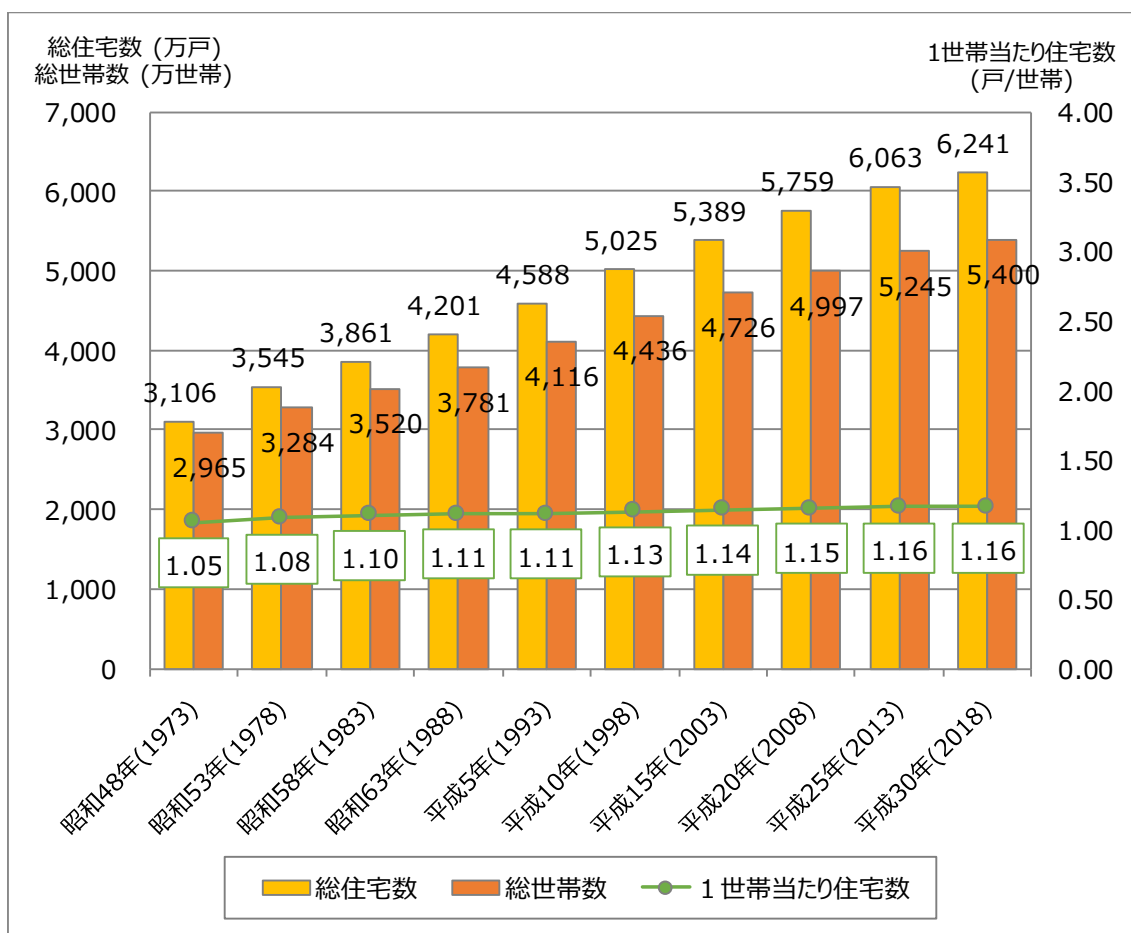
3. 住宅と空き家の現状

(1) 住宅・世帯

① 全国の住宅数と世帯数

全国の住宅数と世帯数の関係を見ると、住宅数が世帯数を上回る状況が継続し、平成 30 (2018) 年の住宅数は 6,241 万戸、世帯数は約 5,400 万世帯となっています。これは、841 万戸の住宅供給過多と見ることができ、全国の空き家戸数である 849 万戸に拮抗しています。

【図-14】 全国の住宅数と世帯数、世帯当たりの住宅数の推移

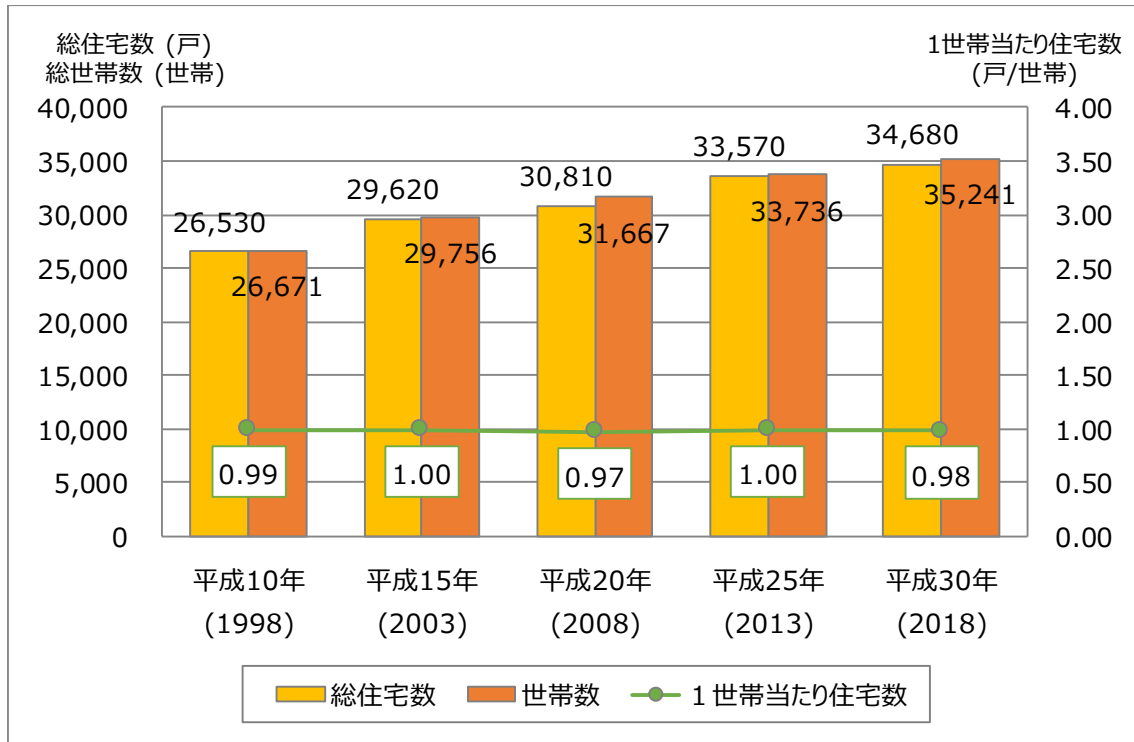


資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査 結果の概要」

② あきる野市の住宅数と世帯数

本市の住宅数と世帯数の関係を見ると、平成 30（2018）年の住宅数は 34,680 戸に対し、世帯数は 35,241 世帯となっています。平成 10（1998）年以降、世帯数が僅かに住宅数を上回っており、世帯数に対する住宅需要は、ほぼ充足されているものと考えられます。

【図-15】 あきる野市の住宅数と世帯数の推移



資料：＜住宅数＞総務省統計局「住宅・土地統計調査」
 ＜世帯数＞「あきる野市事務報告書」（各年 3 月 31 日時点）

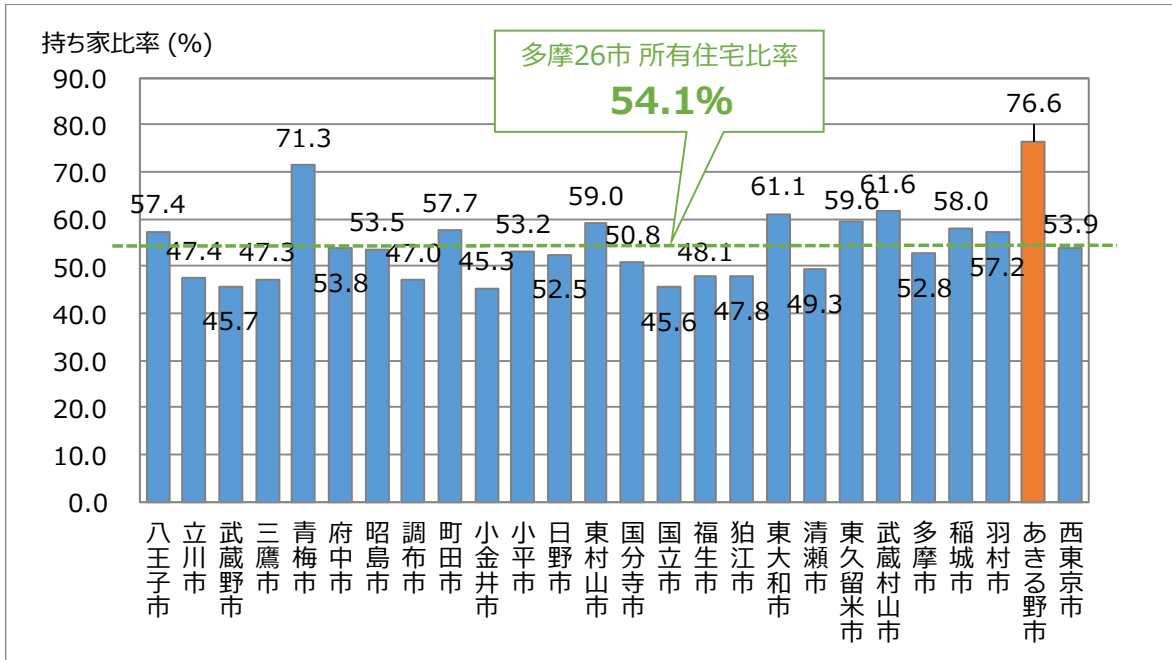
(2) あきる野市の住宅事情

① 多摩 26 市と比較した持ち家比率と戸建比率

本市の持ち家比率は 76.6%と多摩 26 市の中で最も高く、多摩 26 市における持ち家比率の平均 54.1%を大きく上回っており、持ち家居住者が多い状況になっています。

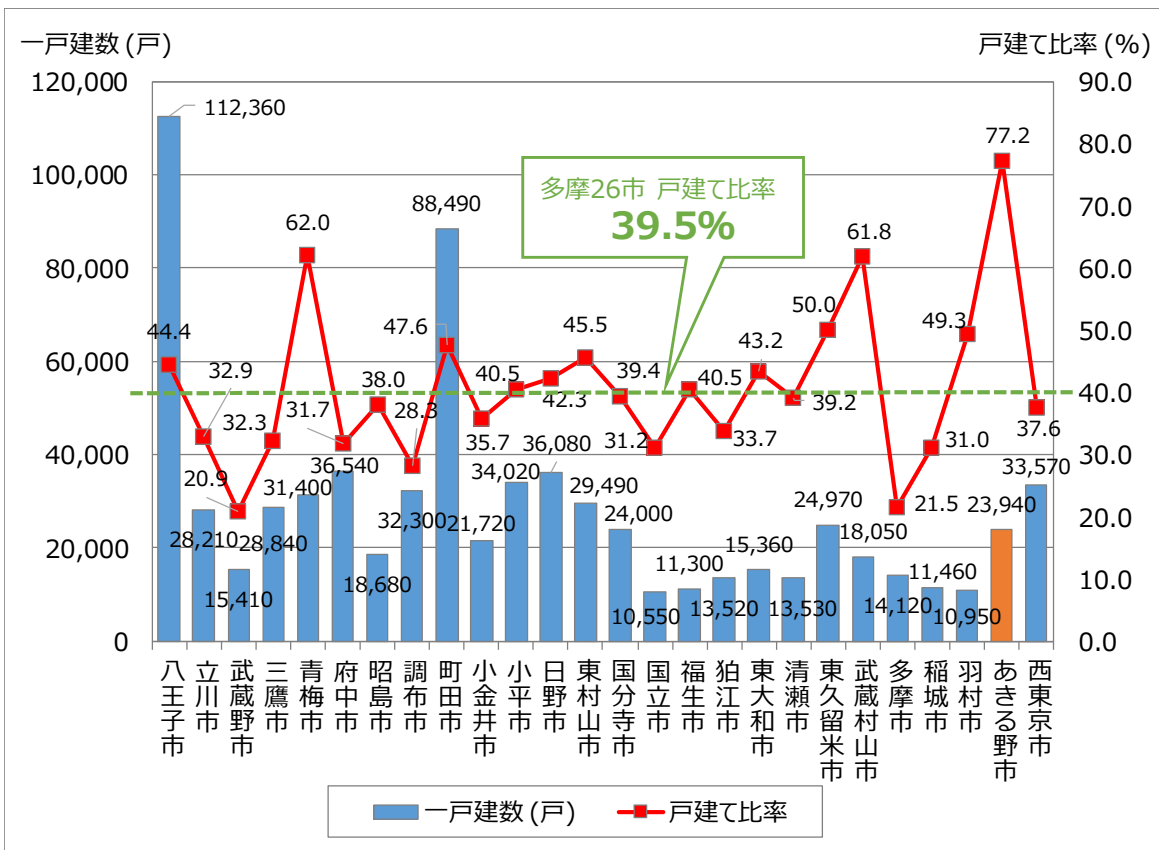
また、住宅総数に占める戸建て住宅の割合は 77.2%と多摩 26 市の中で最も高く、多摩 26 市における戸建て住宅の比率 39.5%を大きく上回っています。

【図-16】 多摩 26 市の住宅持ち家比率の比較



資料：東京都「平成 27 年東京都統計年鑑」

【図-17】 多摩 26 市の戸建て住宅数・戸建て比率の比較



資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」

② あきる野市の建築物の現状

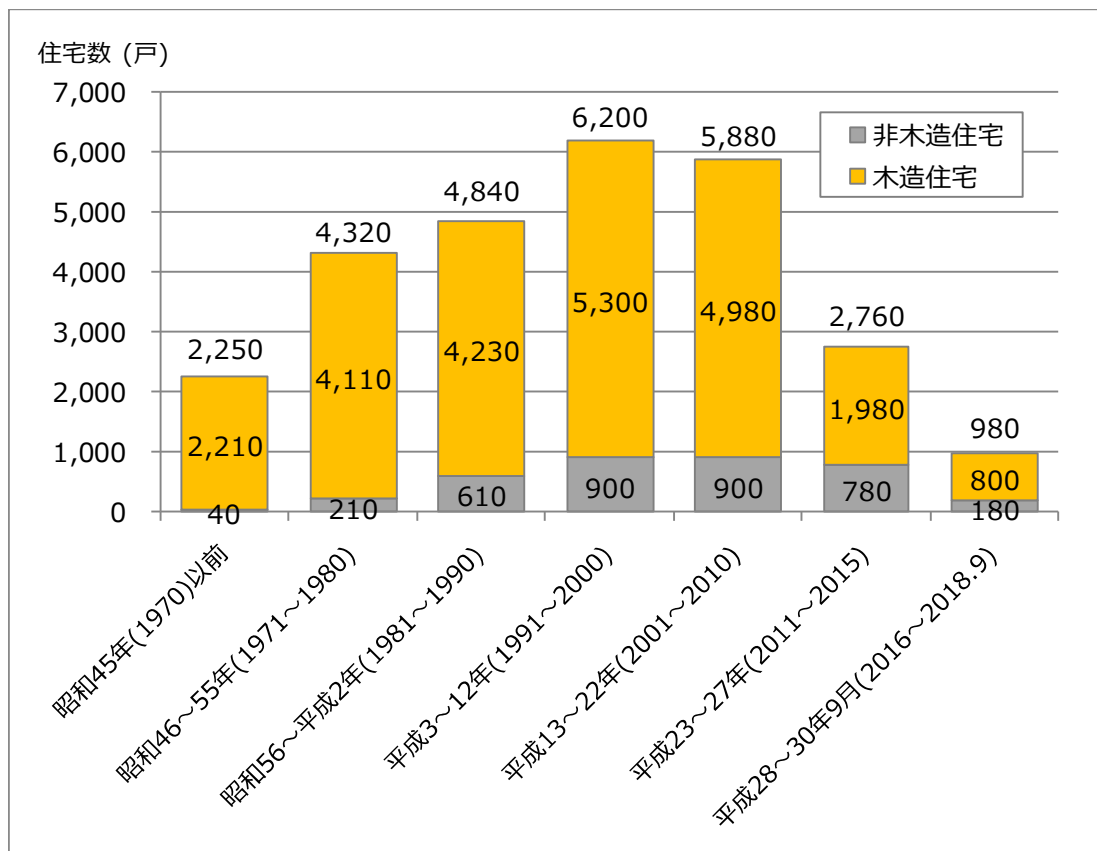
本市の建築時期別の住宅数は、昭和 40 年代（1965～1974 年）以降の人口急増に伴い、増加しており、市内には建築後 30 年を超える住宅が数多く残っています。また、昭和 45（1970）年以前に建築された築 50 年を超える建築物も一定数存在し、「東京都選定歴史的建造物※ 1」は、「建設後 50 年を経過しているもの※ 2」が選定基準の一つとなっており、中には歴史的建造物として活用できるものも含まれている可能性があります。

また、地区別の住宅数は、東秋留地区が最も多くなっています。

※ 1 歴史的な価値を有する建造物のうち、景観上重要なものとして、東京都景観条例（第 22 条）に基づき、都知事が選定したものです。

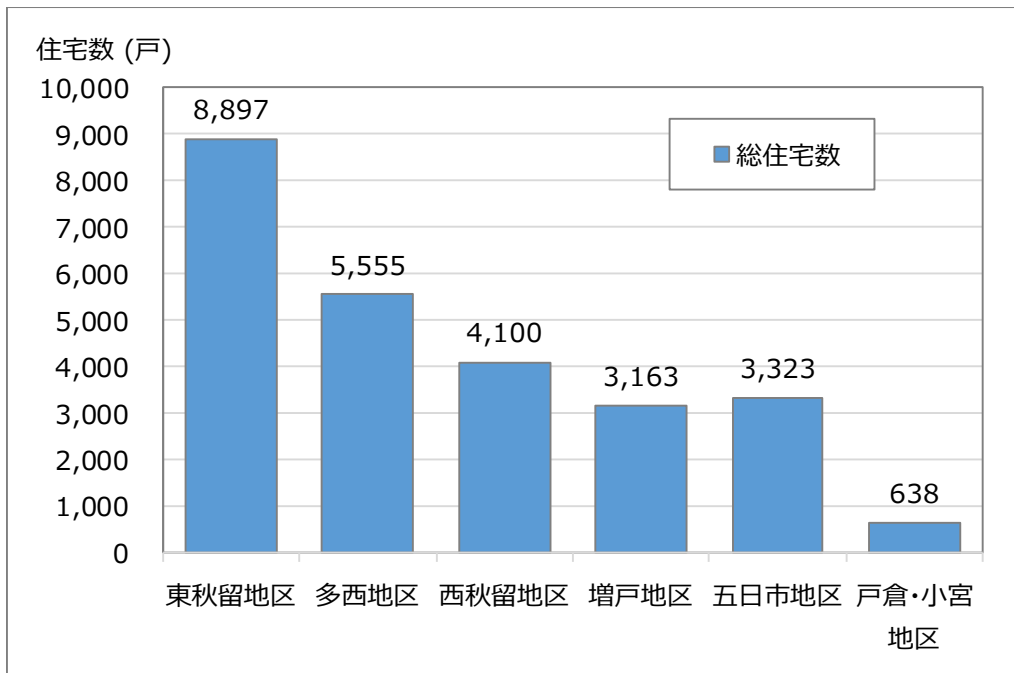
※ 2 「歴史的建造物とは、東京都内に現存する、歴史的な価値を有する建造物であり、原則として、建設後 50 年を経過しているものとする。ただし、特に重要なものは、50 年を経過しなくとも選定できる。」（平成 10（1998）年 11 月 5 日 東京都景観審議会 答申より）

【図-18】 建築時期別住宅数



資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」

【図-19】 地区別の総住宅数



資料：都市計画課

③ 各地域の旧耐震基準住宅の割合と高齢化率

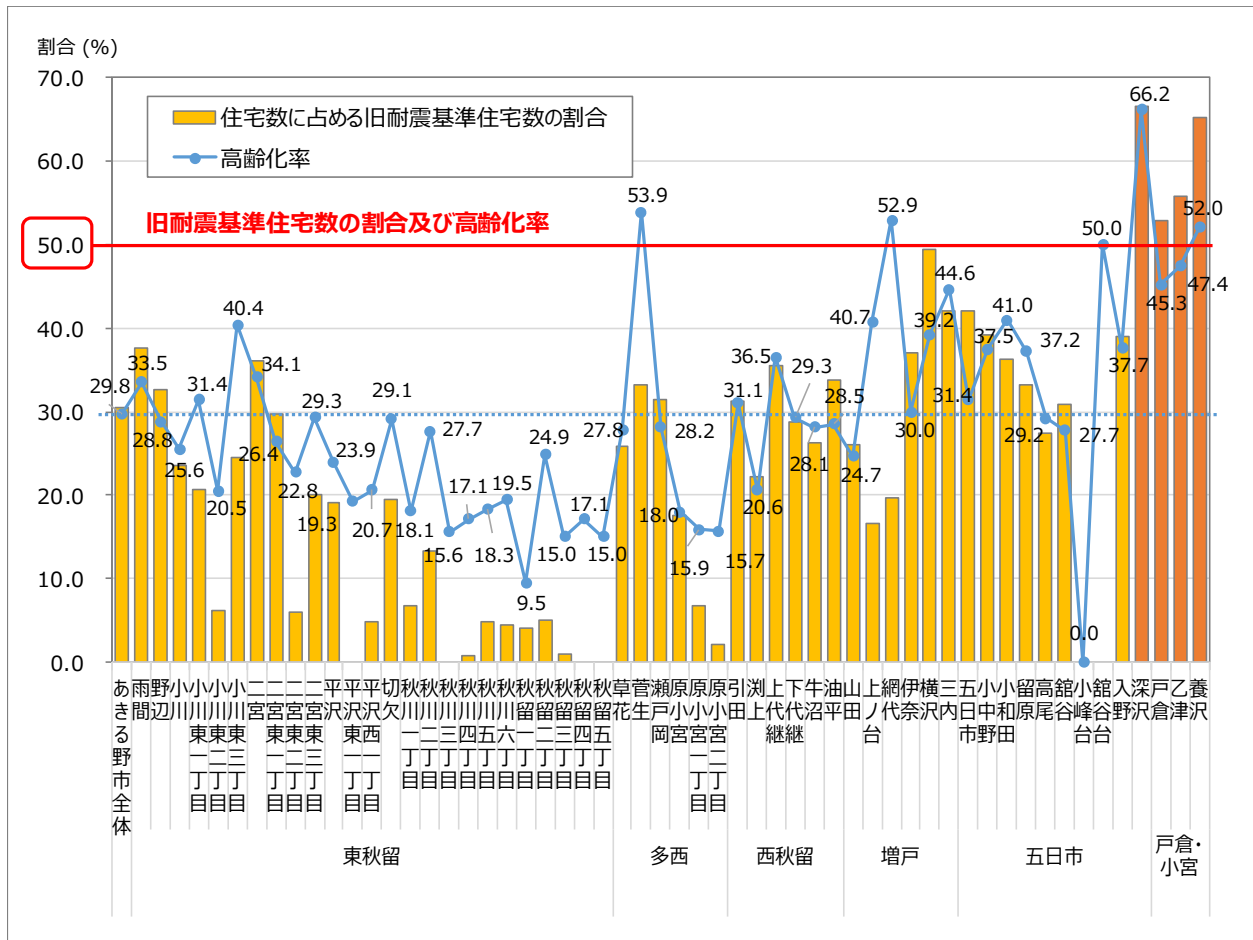
字別に旧耐震基準※住宅の割合をみると、「戸倉」、「乙津」、「養沢」（いずれも戸倉・小宮地区）、「深沢」（五日市地区）、「横沢」（増戸地区）で旧耐震基準住宅の割合が50%以上となっています。

また、高齢化率は、市全体では29.8%となっていますが、字別にみると、「深沢」（五日市地区）が66.2%と最も高く、「菅生」（多西地区）で53.9%、「網代」（増戸地区）で52.9%となっているほか、「戸倉」、「乙津」、「養沢」（いずれも戸倉・小宮地区）などが高い水準となっています。

字別の旧耐震基準住宅の割合と高齢化率を比較すると、高齢化率が高い地域で旧耐震基準の住宅の割合が高くなる傾向を示しています。このことから、高齢者世帯が今後増加することにより、老朽化した旧耐震基準の住宅が増加していく可能性が考えられます。

※ 昭和56（1981）年6月1日の建築基準法施行令改正により定められた耐震基準を「新耐震基準」といいます。これに対して、新耐震基準適用前に適用されていた基準を「旧耐震基準」といいます。

【図-20】 旧耐震基準の住宅の割合と高齢化率



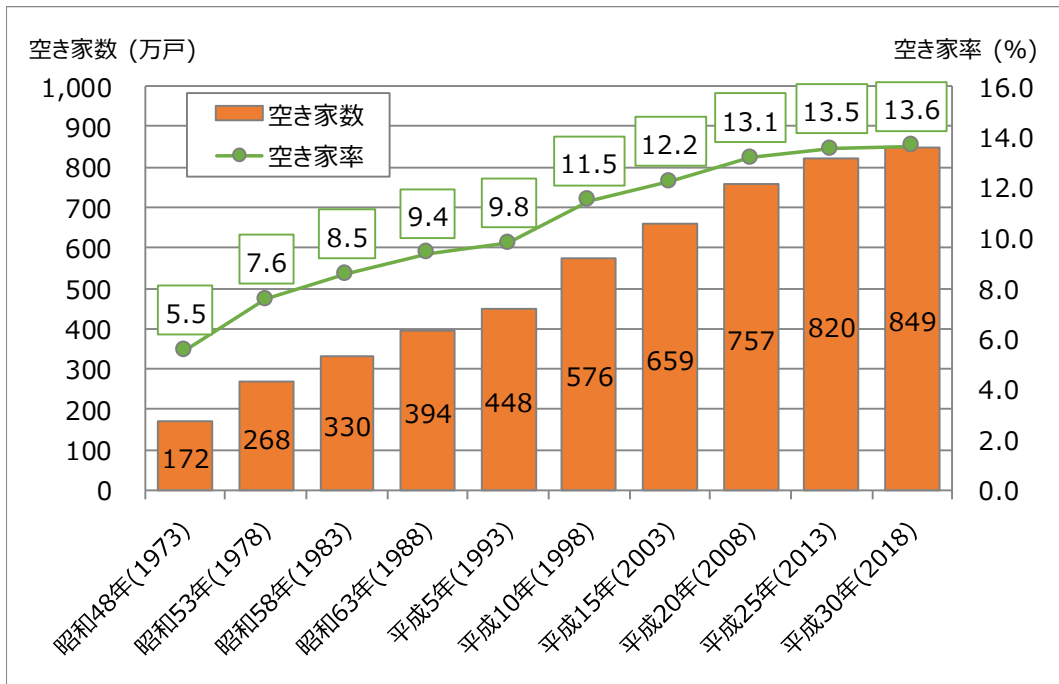
資料：都市計画課

(3) 空き家数・空き家率

① 全国

全国の空き家数は、昭和 48 (1973) 年の 172 万戸から平成 30 (2018) 年には 849 万戸へと 45 年間で約 5 倍に増加しており、総住宅数に占める空き家数である空き家率も 5.5%から 13.6%へ約 2.5 倍に上昇しました。

【図-21】 全国の空き家数及び空き家率の推移

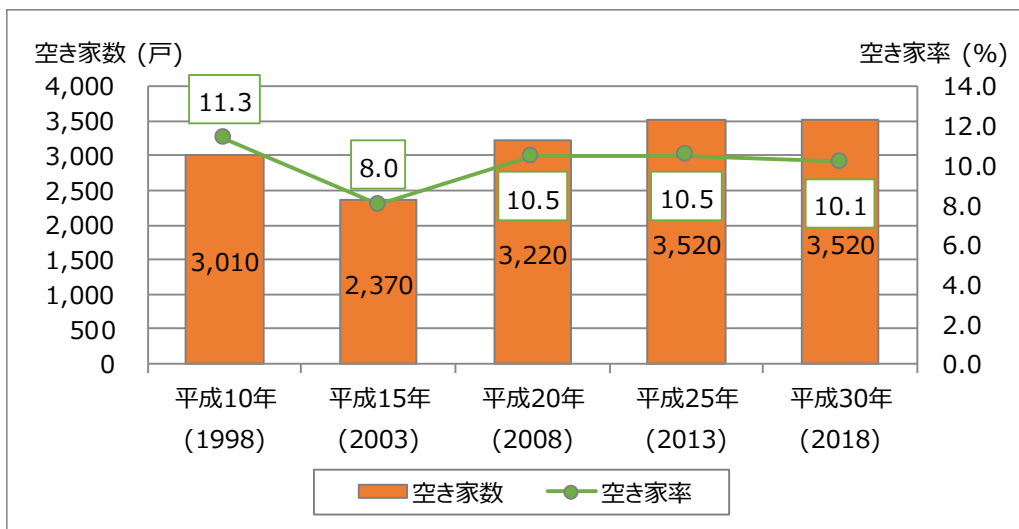


資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査 結果の概要」

② あきる野市

本市においては、空き家率の大幅な増加はないものの、住宅の増加とともに平成10(1998)年から平成30(2018)年の20年間で空き家数は、3,010戸から3,520戸へと増加しています(約16.9%増)。

【図-22】 本市の空き家数及び空き家率の推移



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

③ 多摩 26 市との比較

「平成 30 年住宅・土地統計調査」によると、本市の空き家数は 3,520 戸と多摩 26 市中 24 番目となっています。また、空き家率は、多摩 26 市中 18 番目の 10.1%となっており、多摩 26 市の空き家率の平均 10.9%よりも 0.8 ポイント低く、全国の平均空き家率である 13.6%よりも 3.5 ポイント低くなっています。

これらの空き家のうち、市場に流通している「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除く「その他の住宅」における空き家率は、3.4%と多摩 26 市の平均である 2.2%を 1.2 ポイント上回り、多摩 26 市中で 2 番目に高い値となっています。

空き家の中でも「その他の住宅」は、市場に流通していない空き家であり、定期的な利用もないため、適切な管理がされておらず、管理不全により、空き家対策の対象となる可能性が高い空き家と推測されます。

「住宅・土地統計調査」における空き家の分類

「住宅・土地統計調査」では、空き家を次のように分類しています。

① 二次的住宅

- 別荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養等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等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

② 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。

③ 売却用の住宅

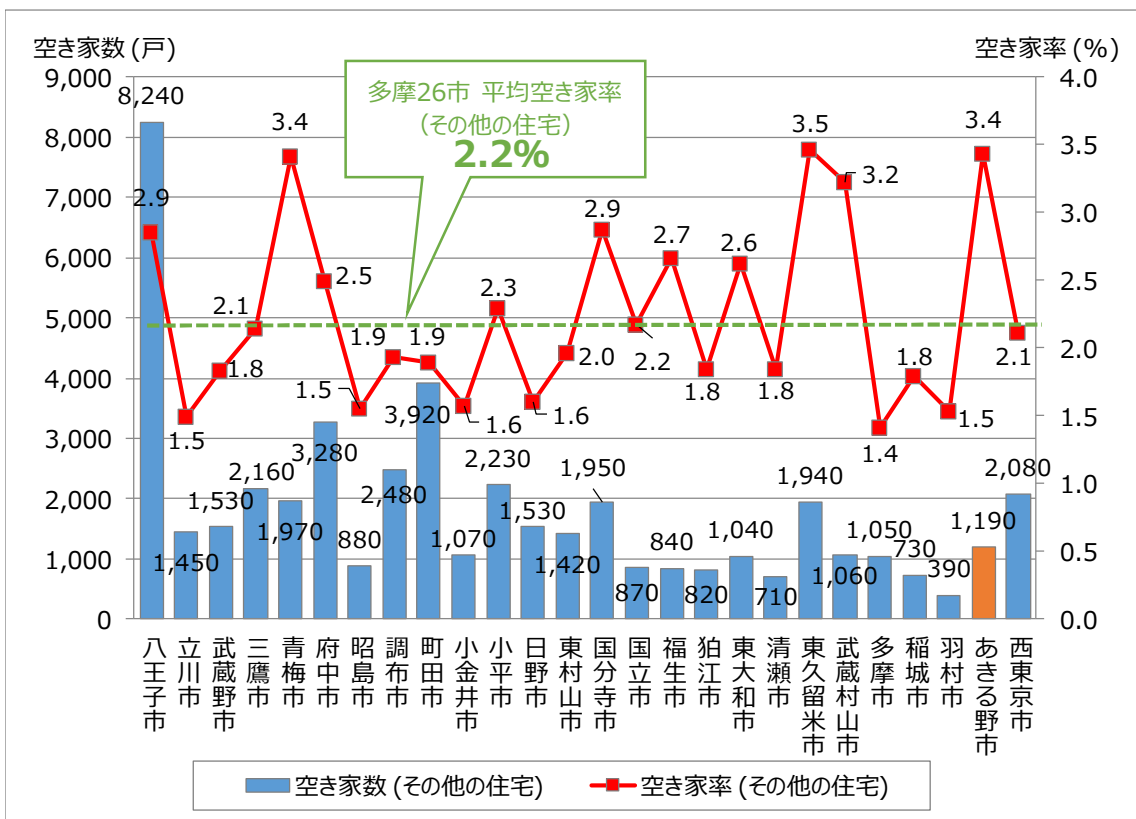
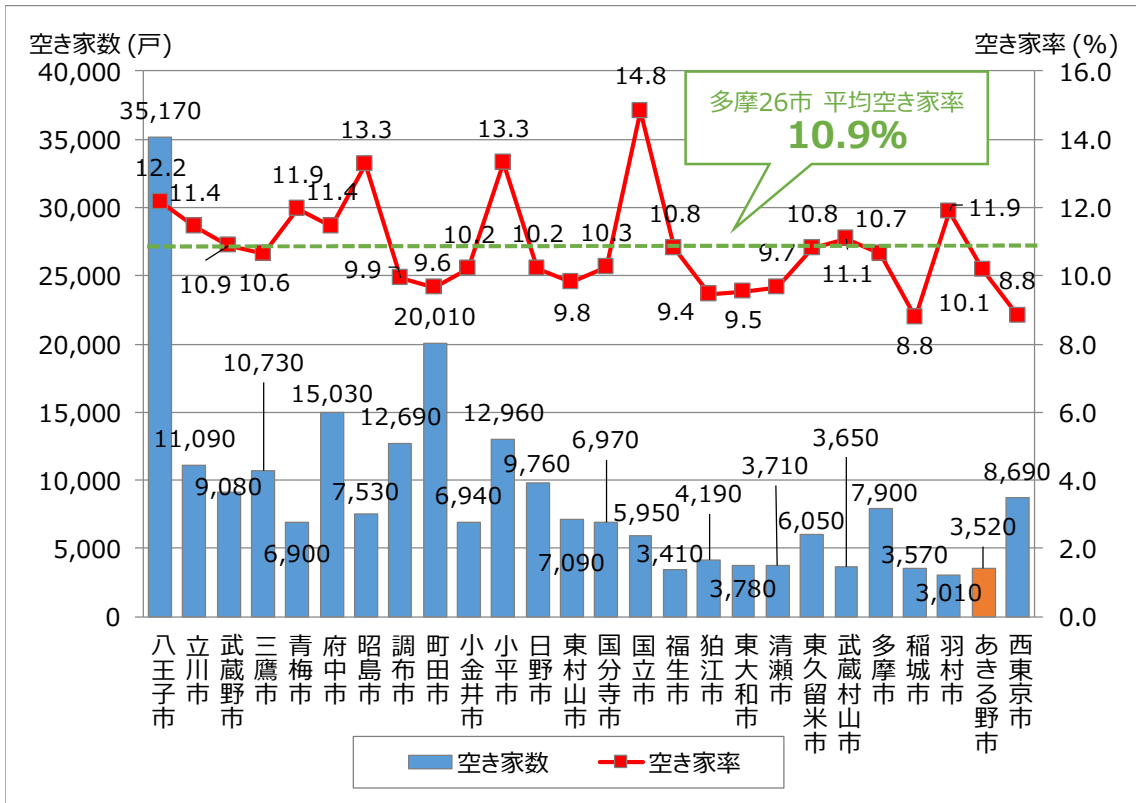
新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。

④ その他の住宅

上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等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等のために取り壊すことになっている住宅等。

【図-23】 <上> 多摩 26 市の空き家数及び空き家率（空き家総数）

【図-24】 <下> 多摩 26 市の空き家数及び空き家率（その他の住宅）



資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」

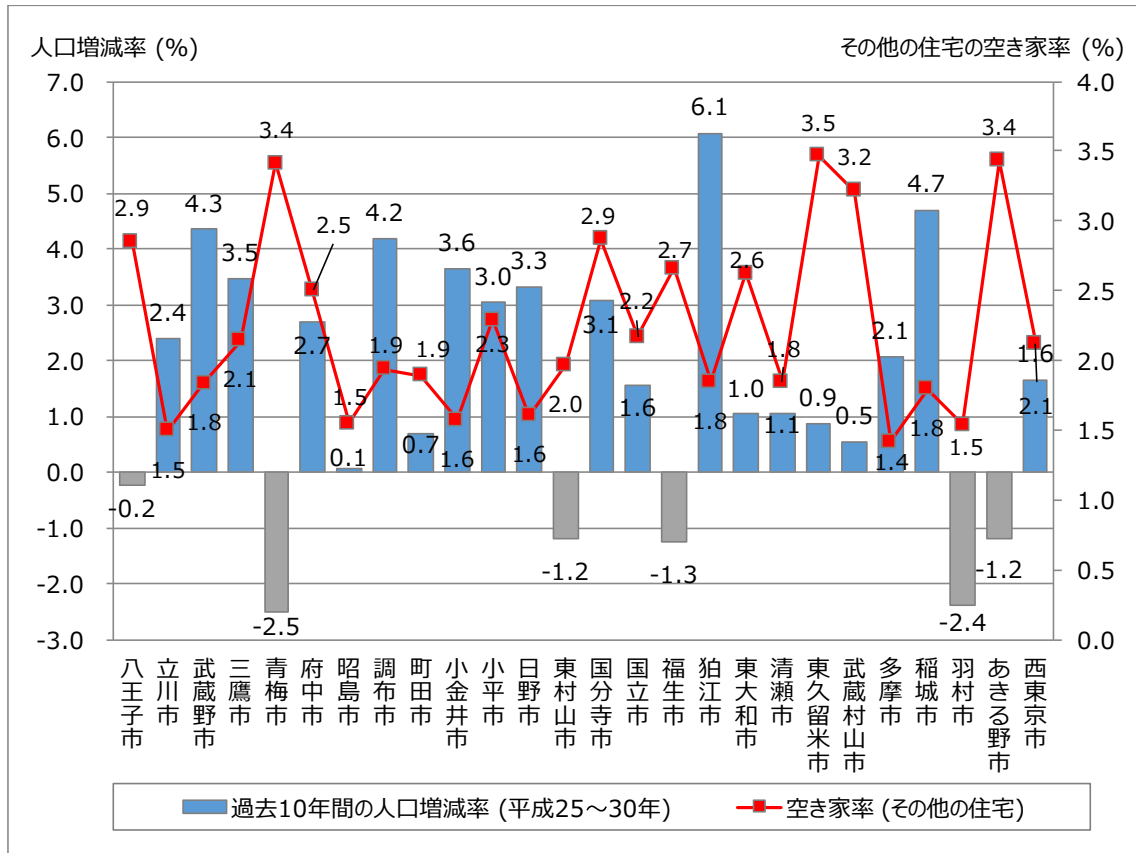
④ 多摩地域における人口増減率及び地価等との比較

「その他の住宅」の空き家率と人口増減率を比較すると、「その他の住宅」の空き家率が高い市は、一部で例外はあるものの、人口減少が進行している傾向にあり、一定の相関関係があると考えられます。人口が減少することにより、住宅供給数が相対的に高くなることから、空き家率に影響を及ぼすことが要因の一つとして考えられます。

また、多摩地域における「その他の住宅」の空き家率が比較的高い市において、空き家率と住宅地の平均地価及び平均変動率を比較すると、全体的に住宅地の平均地価が低く平均変動率が下落傾向にある市ほど、「その他住宅」の空き家率が高くなっており、地価や地価変動率は「その他の住宅」の空き家率と一定の相関関係があると考えられます。地価変動率が下落傾向にあり、地価水準も低い場合は、不動産取引が停滞し、住宅が不動産市場に流通しづらくなることなどが要因の一つとして考えられます。

上記の人口増減率や地価等との比較では、一定の相関関係は見られたものの、例外もあり、「その他の住宅」の空き家の発生には、様々な要因が関係していると考えられるため、継続して発生要因の調査・研究を行う必要があります。

【図-25】 「その他の住宅」の空き家率と人口増減率



資料：住民基本台帳、総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

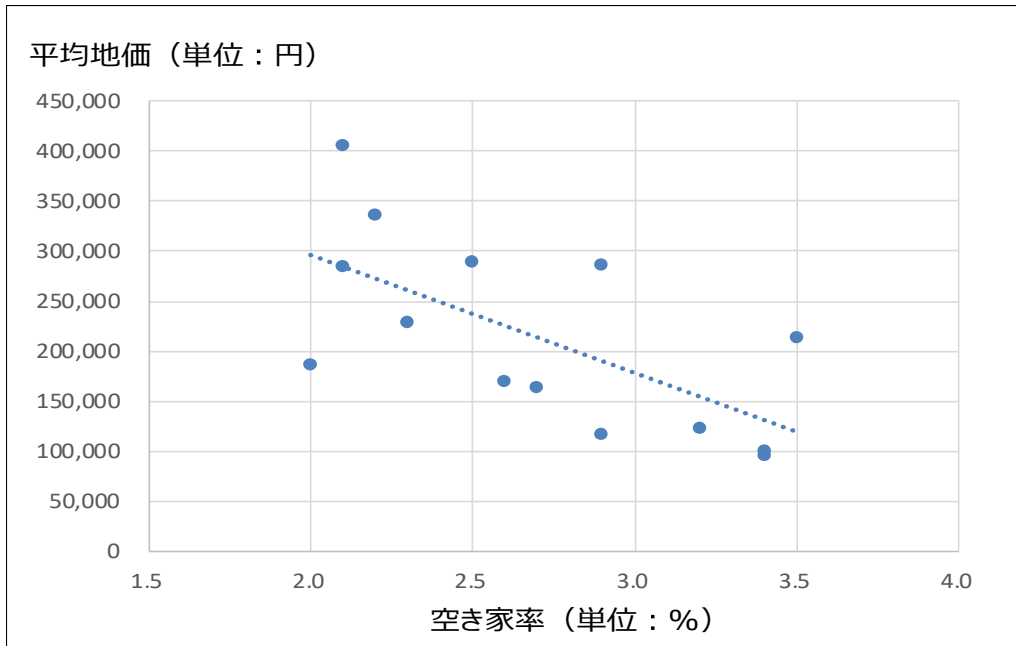
【表-2】 多摩地域における「その他の住宅」の空き家率と平均地価・平均変動率

市名	その他の住宅の 空き家率	住宅地平均地価	住宅地 平均変動率
東久留米市	3.5%	213,700円	1.0%
あきる野市	3.4%	98,900円	0.0%
青梅市	3.4%	95,400円	-1.0%
武蔵村山市	3.2%	121,900円	0.2%
国分寺市	2.9%	285,200円	1.7%
八王子市	2.9%	116,200円	0.2%
福生市	2.7%	163,900円	0.7%
東大和市	2.6%	168,900円	0.7%
府中市	2.5%	289,000円	1.3%
小平市	2.3%	227,500円	1.0%
国立市	2.2%	335,600円	2.3%
三鷹市	2.1%	405,000円	2.9%
西東京市	2.1%	284,200円	1.8%
東村山市	2.0%	185,900円	0.7%
平均	2.7%	214,000円	1.0%

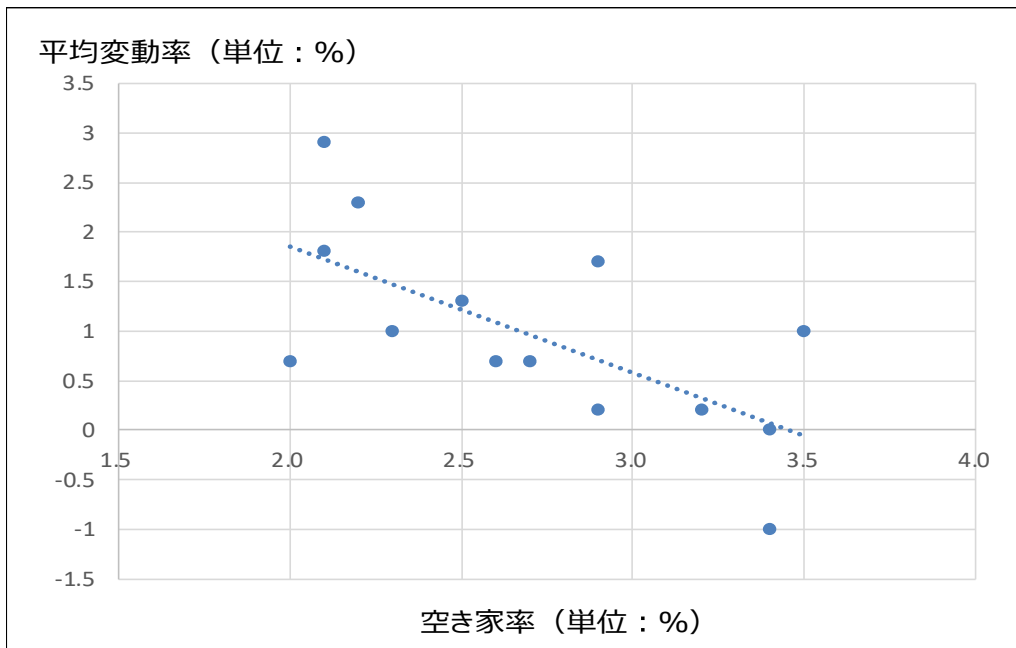
(その他の住宅の空き家率が 2.0%以上の市を抜粋)

資料：＜その他の住宅の空き家率＞総務省統計局「住宅・土地統計調査」
 ＜住宅地平均地価及び住宅地平均変動率＞平成 31（2019）年地価公示

【図-26】 その他の住宅の空き家率と住宅地平均地価



【図-27】 その他の住宅の空き家率と住宅地平均変動率



4. 本市における空き家の実態把握と考察

本市では、平成 26（2014）年に実施した空き家の実態調査や空き家に関する相談対応を行い、市内の空き家の状況把握に努めてきました。以下に、これまでの空き家に関する相談内容や実態調査の概要をまとめます。

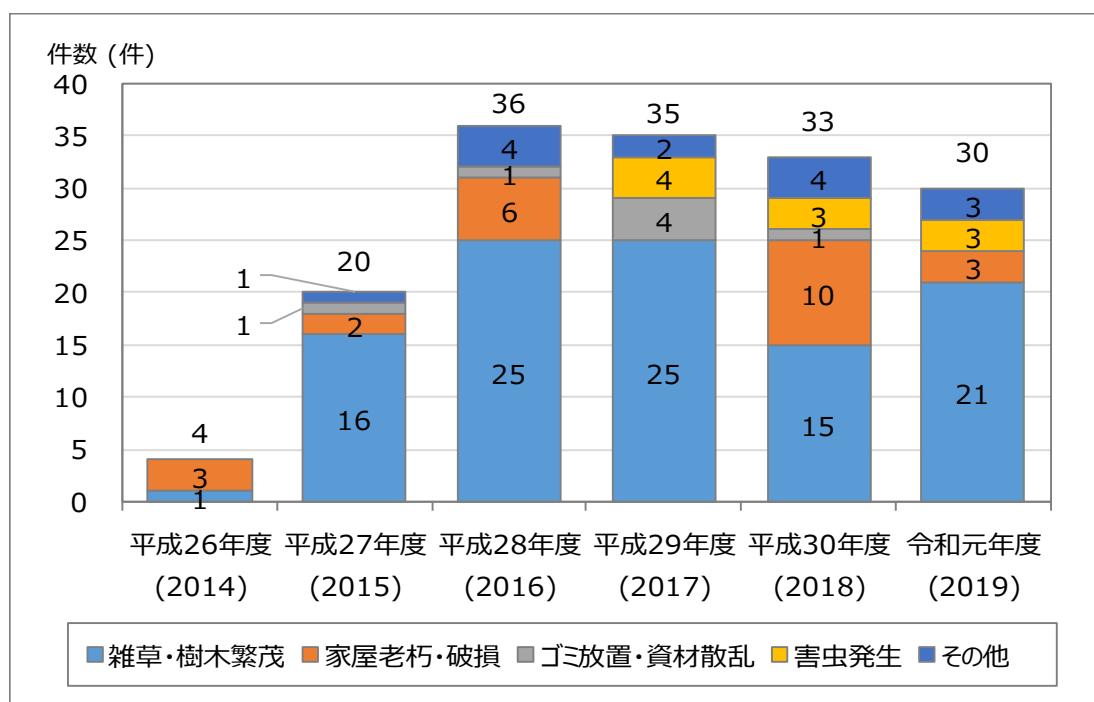
（1）空き家に関する相談内容

① 相談内容と件数

空き家に関する相談は、令和元（2019）年 12 月時点で 158 件寄せられており、相談内容は、「雑草・樹木繁茂」に関する相談が最も多く、全体の約 65%となっています。次いで「家屋老朽・破損」に関する相談が多く、雑草・樹木に関する相談があった空き家についても、家屋の老朽化が進行している場合が多くなっています。

相談内容は多岐にわたりますが、中には緊急性の高いものや、空き家となっている期間が短く特措法の措置の対象とならないと考えられるものについての相談もあるため、空き家に関する相談に幅広く、かつ迅速に対応できるような対策が必要です。

【図-28】 相談受付年度別 管理不全状態分類件数



資料：都市計画課

② 空き家相談の是正状況

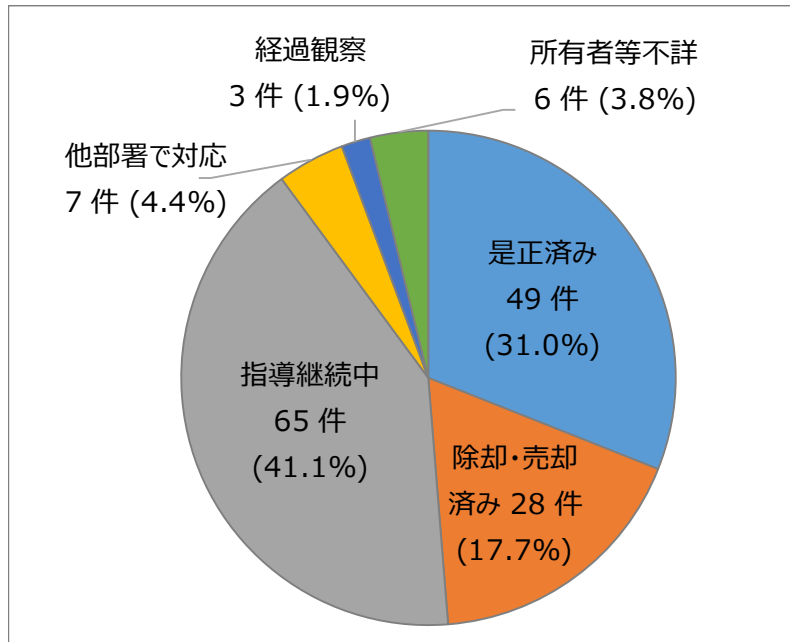
市に寄せられた空き家相談については、「是正済み」や「除却・売却済み」で、解決できているものが約 5 割となっていますが、約 4 割の相談に関しては未だ「指導継続中」となっています。

また、雑草・樹木に関する相談は、一度是正されても、翌年にはまた繁茂し、再び相談が寄せられている事例が 9 件（令和元（2019）年 12 月時点）あります。

さらに、雑草・樹木に関する相談が解決しても、家屋の老朽化が進行し、新たに家屋の老朽・破損等に関する相談が寄せられる事例もあるため、所有者等が継続して管理できるように支援する仕組みや、空き家が存置される原因を根本的に解決する仕組みづくりが必要です。

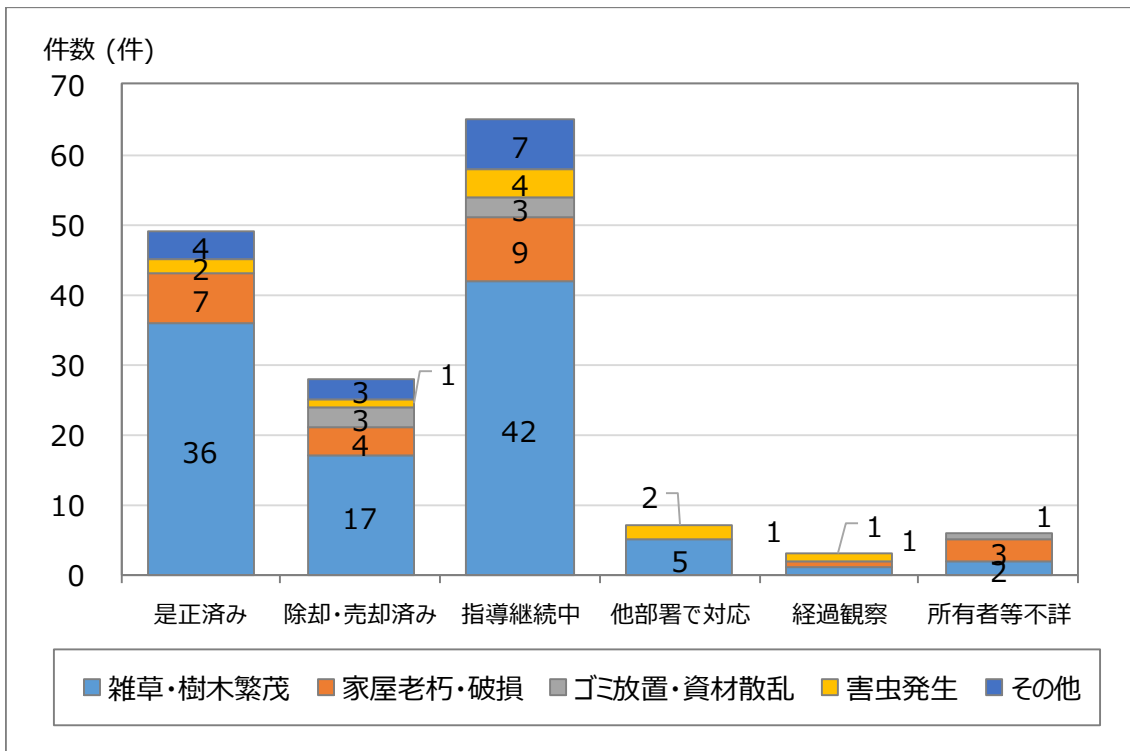
加えて、相談のあった空き家の所有者等調査を行ったところ、相続人がいない空き家や、相続人がいても、相続関係が複雑化しているなど、所有者等の特定が困難な空き家も発生しており、所有者等不詳の空き家への対策も必要です。

【図-29】 空き家相談の是正状況



資料：都市計画課

【図-30】 空き家相談の管理不全の内容別是正状況



資料：都市計画課

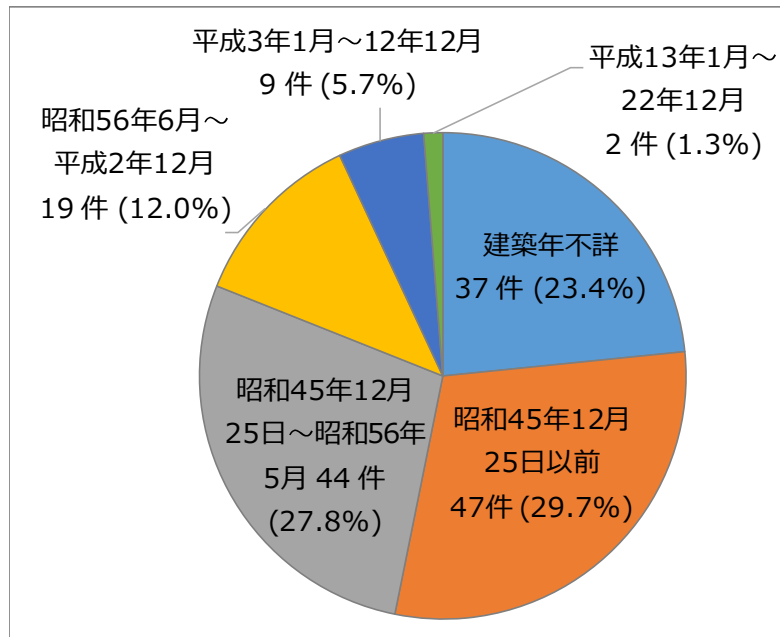
③ 相談のあった空き家の建築年代

市に相談のあった空き家の建築年代を見ると、昭和 56（1981）年 6 月以降に建築された空き家は少なく、昭和 56（1981）年 5 月以前に建てられた空き家や、建築時期が不詳の空き家が全体の 8 割以上となっています。

建築年代の古い建物の多くが老朽化しており、空き家を活用するためには修繕・改修等が必要になり、また、処分するにも解体費用がかかるため、活用・処分が進まないことで空き家が存置され、管理不全の空き家となっていると考えられます。

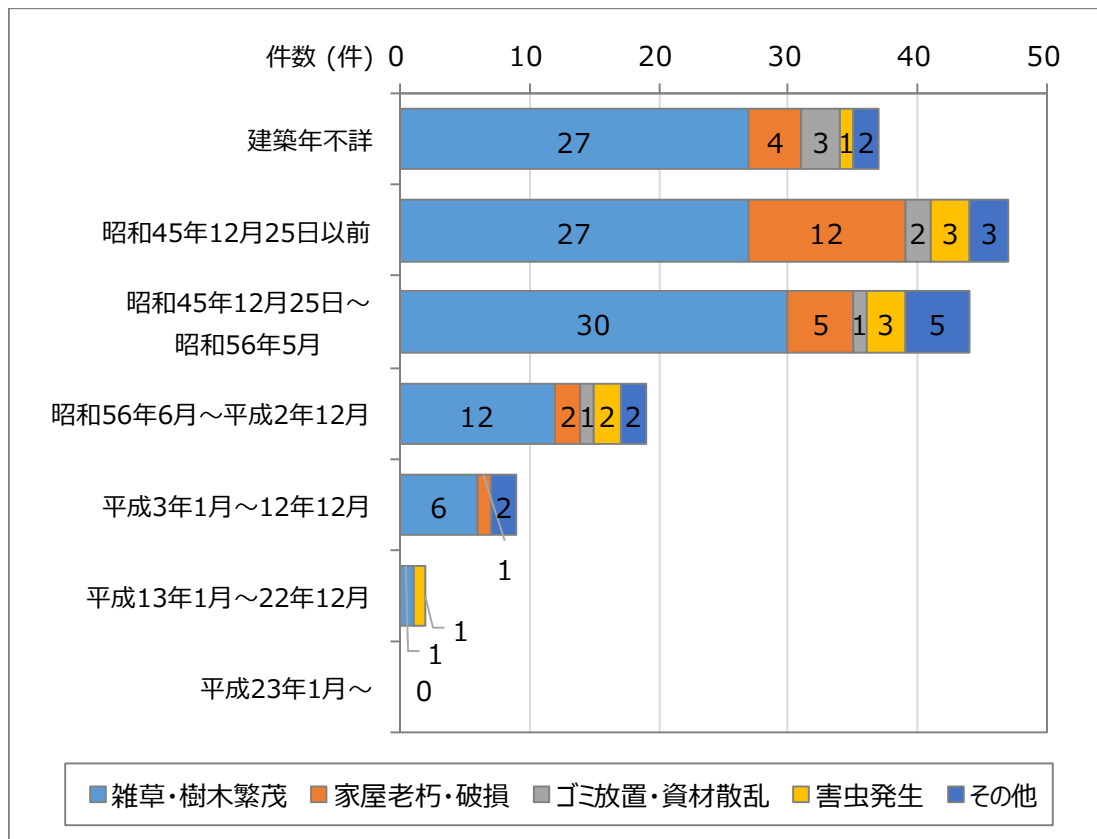
また、空き家の所有者からは、現在の建築基準法上の接道義務を満たしておらず、既存建物の建て替え等ができないことから、売却先が見つからず処分に困っているという相談もあり、土地や建物の規制により処分が進まない空き家についても対策を検討していく必要があります。

【図-31】 建築年代別 空き家相談件数



資料：都市計画課

【図-32】 建築年代別 管理不全状態の空き家件数

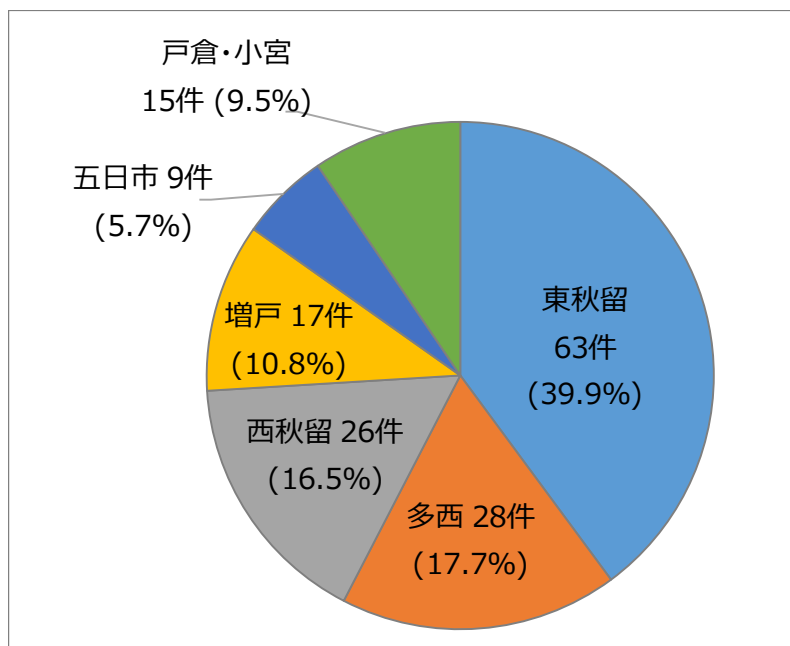


資料：都市計画課

④ 地区別相談件数

地区別に見ると、相談のあった空き家は、東秋留、多西、西秋留地区の空き家が多く、秋川地域の空き家が7割以上となっています。秋川地域は人口密度が高く住宅数が多いため、近隣に影響を与えている空き家が多くなっていると考えられ、今後も秋川地域の空き家に関する相談は増加していく可能性があります。

【図-33】 地区別相談件数



資料：都市計画課

(2) あきる野市空き家実態調査

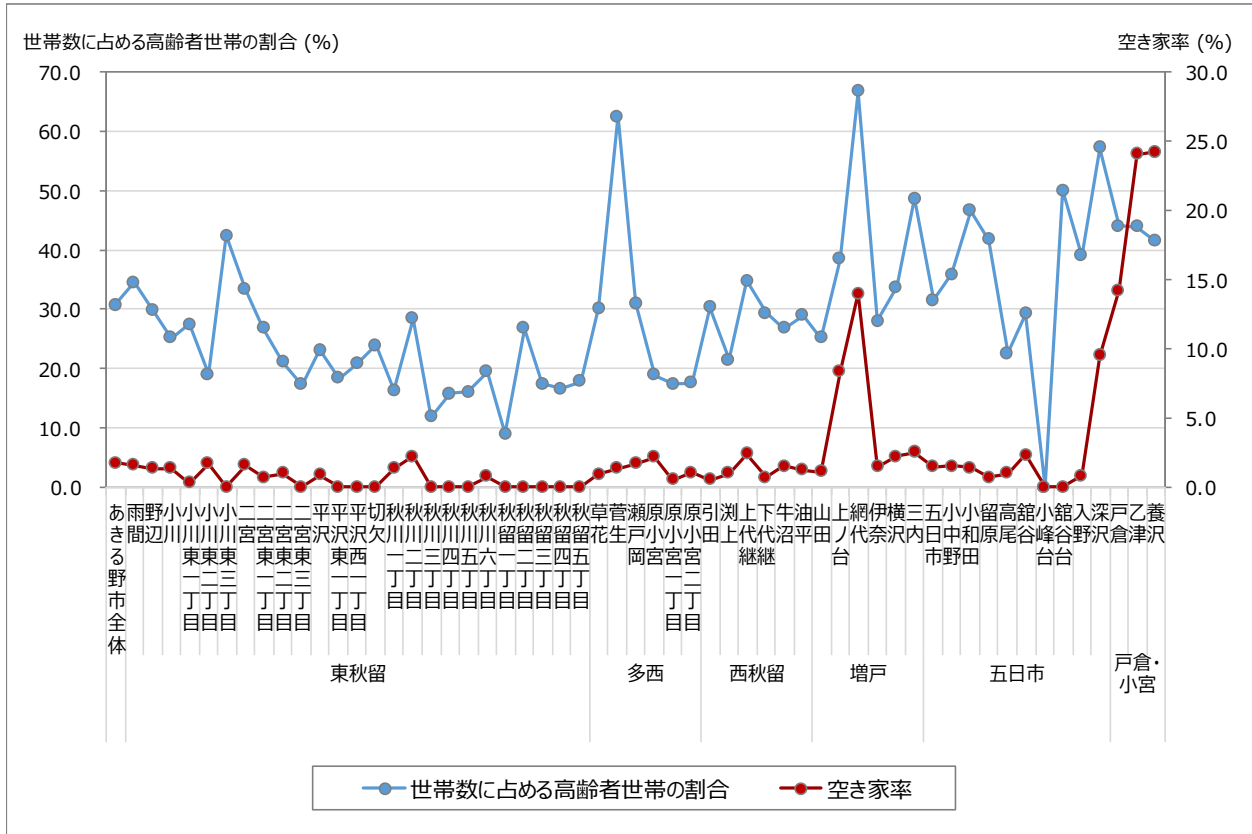
① 市内の空き家の状況

本市は、平成26(2014)年に外観目視による「あきる野市空き家実態調査」を実施し、市内における空き家の数と分布、管理状況等について調査し、その後も継続して空き家の実態把握を行っています。その後、町内会・自治会等や地域住民からの情報提供等により、市で把握している戸建住宅の空き家数は、令和元(2019)年12月時点で446件※となっています。

空き家は、市内全域に分布していますが、とりわけ、人口減少が急速に進行している戸倉・小宮地区と、住宅数が最も多い東秋留地区において、他の地区に比べて空き家数が多くなっています。

ます。

【図-35】 世帯数に占める高齢者世帯の割合と空き家率



資料：都市計画課

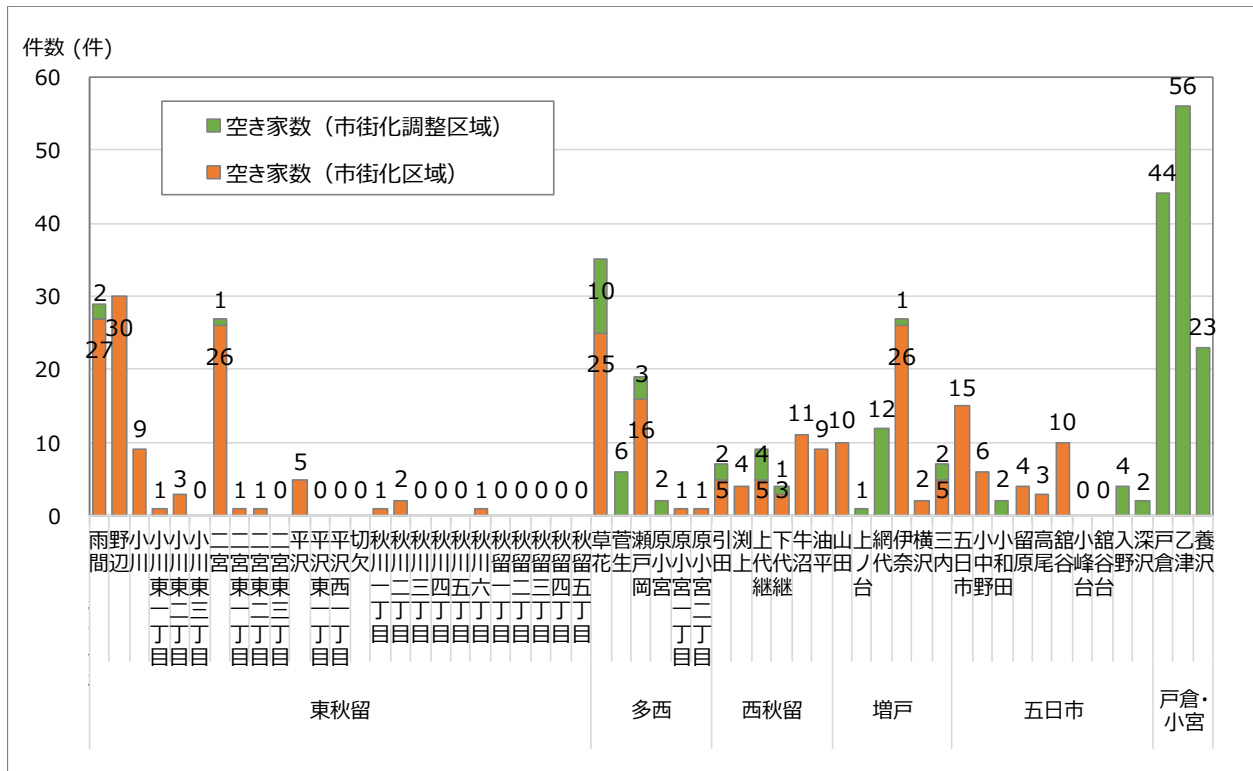
③ 市街化区域と市街化調整区域の空き家

本市では、市街化調整区域内にも多くの空き家が発生しており、特に空き家数、空き家率がともに高い水準にある戸倉・小宮地区は全域が市街化調整区域に属しています。

市街化調整区域では、一度建物を除却すると再建築できない可能性があることから、老朽化が進めば利活用が困難になる空き家が増えることが予測されます。

また、市街化区域に所在していても接道要件を満たしていない空き家は、同様に再建築できない可能性があります。

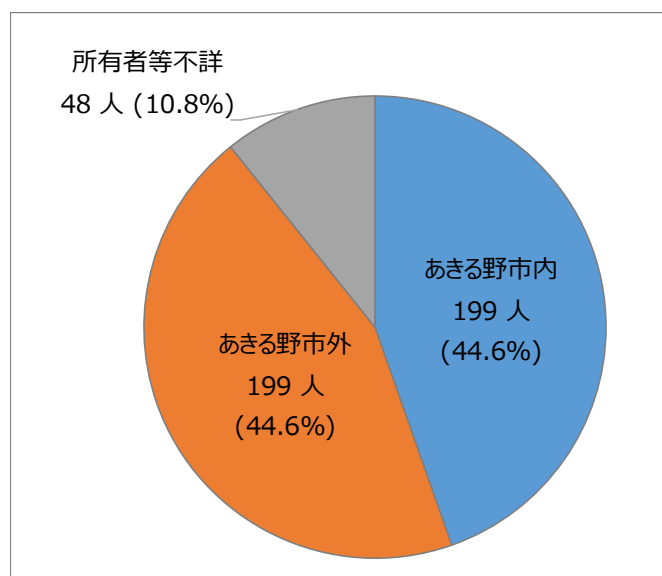
【図-36】 市街化区域・市街化調整区域別の空き家数



④ 所有者等の居住地

空き家の所有者等の居住地は、あきる野市内・あきる野市外がともに199人(44.6%)、登記情報などから所有者が確認できなかった所有者不詳が48人(10.8%)となっています。市外在住の所有者が相当数いることから、空き家の状態を把握できない所有者が多くなることが懸念されます。

【図-37】 所有者等の居住地



資料：都市計画課

5. 空き家の所有者等の意向把握

(1) 所有者等アンケート調査の概要

① 実施方法

平成 26 (2014) 年に実施した「あきる野市空き家実態調査」により、使用されていない可能性があると判断した建物及びこれまで空き家となっているのではないかと市に相談があった建物に関して、登記情報等により所有者等調査を行い、所有者等が特定できたものについて郵送によるアンケートを実施しました。

② 調査時期

令和元 (2019) 年 7 月から 8 月まで

③ 回答件数等

空き家と推定される物件の所有者等 429 人に関して、所有者が特定できた 377 人に対して調査票を送付したところ、14 通の不達があり、180 人から回答がありました。回答率は 49.6% (宛先不明戻り 14 通は分母から除く) でした。

※ 一人の方が複数の物件を所有している場合は、それぞれ一人としてカウントしています。

【表-3】 意向調査の設問内容

項目	設問内容
所有者について	対象建物と所有者の関係
	所有者の年齢
建物の使用状況について	建物の取得方法
	建物の使用状況
	建物の使用頻度
	建物を使用しなくなってからの期間
	建物の建築時期
現在の状況に至った経緯等について	建物を使用しなくなった理由
	建物の現在の状態
	建物の修繕予定の有無
	維持管理を行う者
	維持管理の頻度
	維持管理の内容
建物の今後の活用等について	維持管理で困っていること
	建物を今後どうしたいか
	どのような条件であれば建物を利用するか
市への要望等について	今後の活用について困っていること
	建物の利活用や管理で市に期待する支援
	「空き家バンク」制度を始めた場合の登録希望の有無
	空き家譲渡所得の3,000万円特別控除、利用希望の有無
	自由意見

(2) 意向調査の結果とその傾向分析

上記の設問内容について集計し、結果を抜粋したものは次のとおりです。

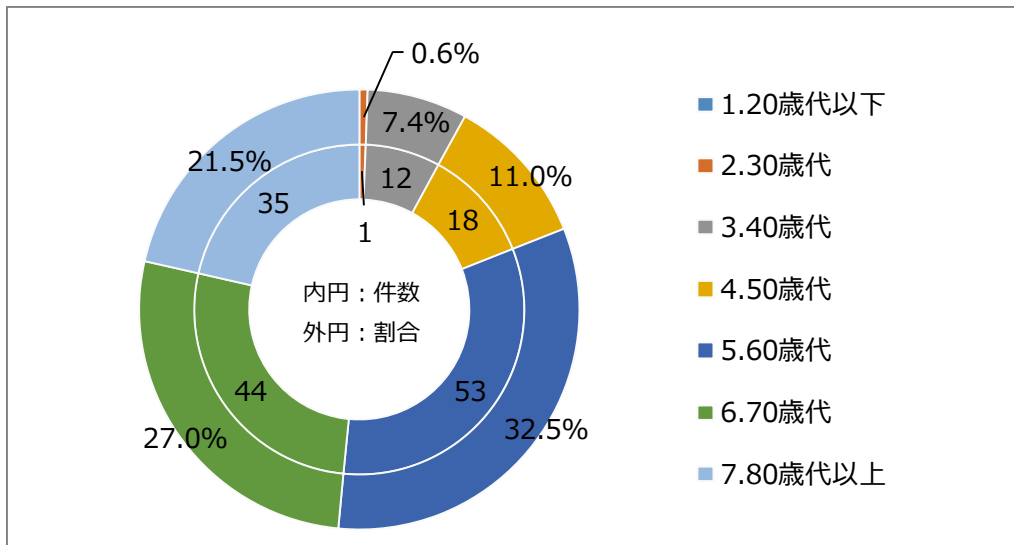
※ 構成比は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計は必ずしも100とはなりません。

① 建物所有者の年齢

建物所有者の年齢に対する回答は、「60歳代」が53件(32.5%)と最も多く、次いで「70歳代」が44件(27.0%)、「80歳代以上」が35件(21.5%)と続いています。

40歳代までの比較的若い世代は、合計で13件(8.0%)に留まった一方、空き家の所有者の2分の1近くが70歳代以上となっています。

【図-38】 建物所有者の年齢（回答件数 163／単一回答）

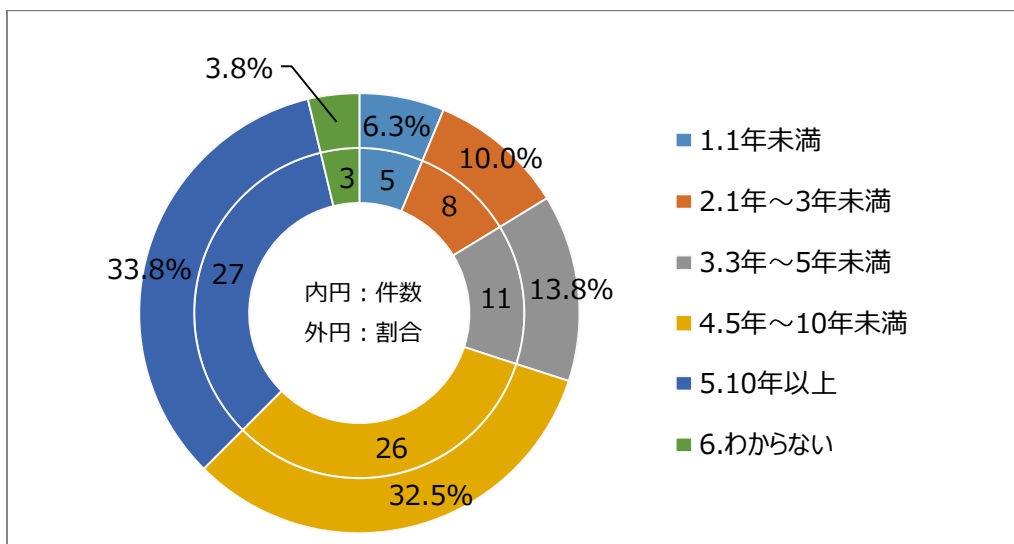


※対象者数 171 人、無回答者数 16 人、有効回答者数 155 人（複数回答 8 件あり）

② 建物を使用していない期間

建物を使用していない期間は、「10年以上」が27件（33.8%）と最も多く、次いで「5年～10年未満」が26件（32.5%）、「3年～5年未満」が11件（13.8%）と続いています。

【図-39】 建物を使用していない期間（回答件数 80／単一回答）

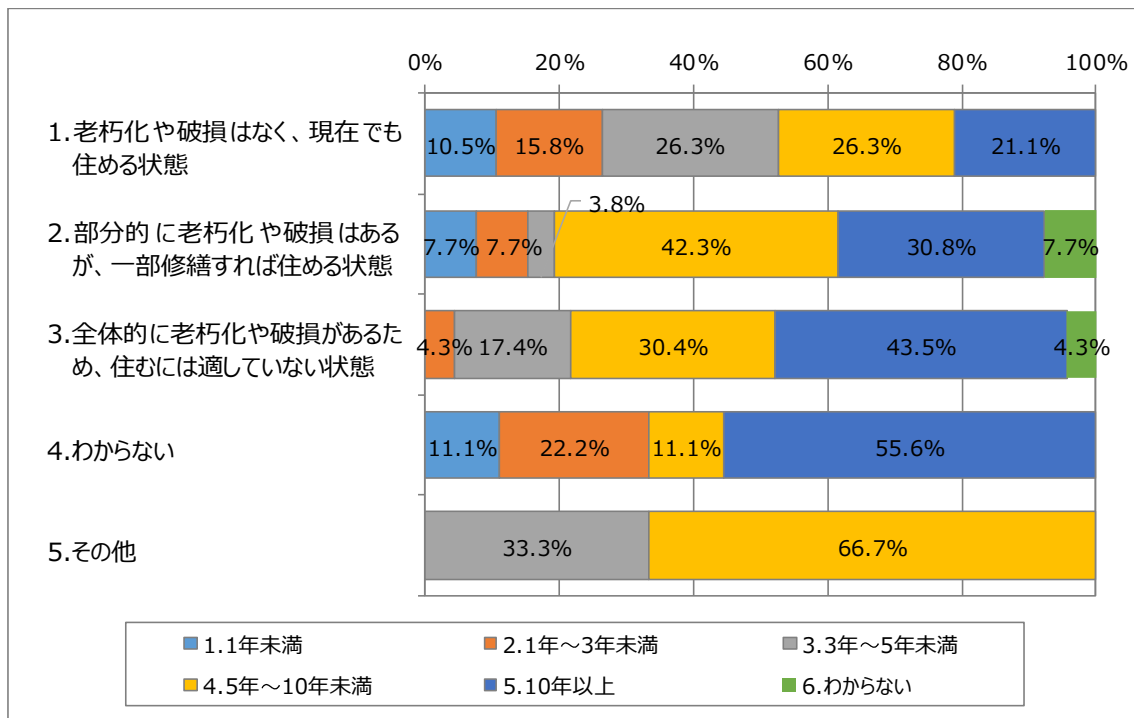


※対象者数 93 人、無回答者数 13 人、有効回答者数 80 人

③ 「建物を使用していない期間」と「建物の状態」のクロス集計

建物の状態別に見ると、状態の良くないものは、建物を使用しなくなっ
てからの期間が長い割合が高い傾向にありました。建物を使用しなくなっ
てからの期間が長い空き家は、老朽化が進行していると考えられます。

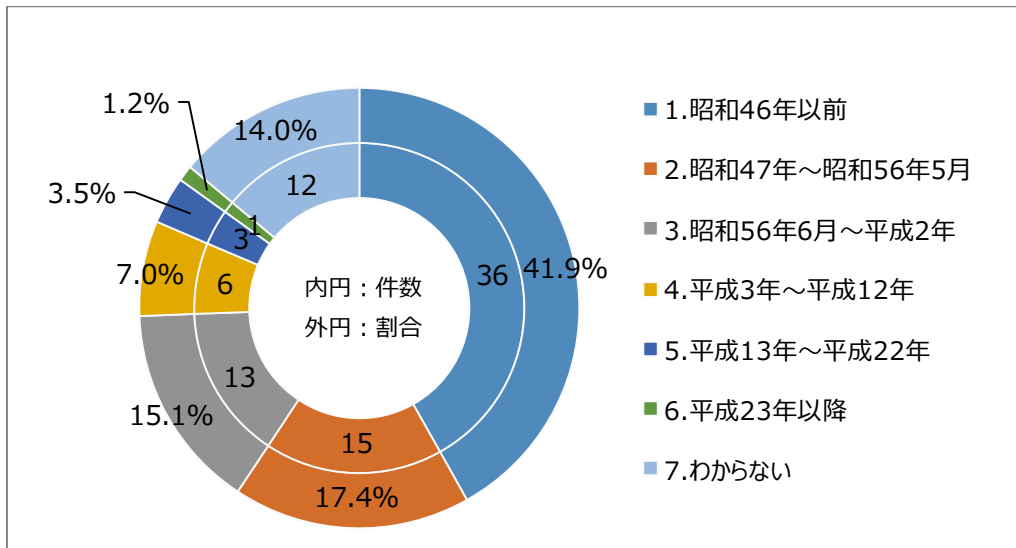
【図-40】 「建物を使用していない期間」と「建物の状態」のクロス集計



④ 建物の建築時期

建物の建築時期は、「昭和 46 年以前」が 36 件（41.9%）と最も多く、
次いで「昭和 47 年～昭和 56 年 5 月」が 15 件（17.4%）、「昭和 56 年 6
月～平成 2 年」が 13 件（15.1%）と続いており、「新耐震基準」以前に建
てられた築年数の経過した建物が過半数を占めています。

【図-41】 建物の建築時期（回答件数 86／単一回答）

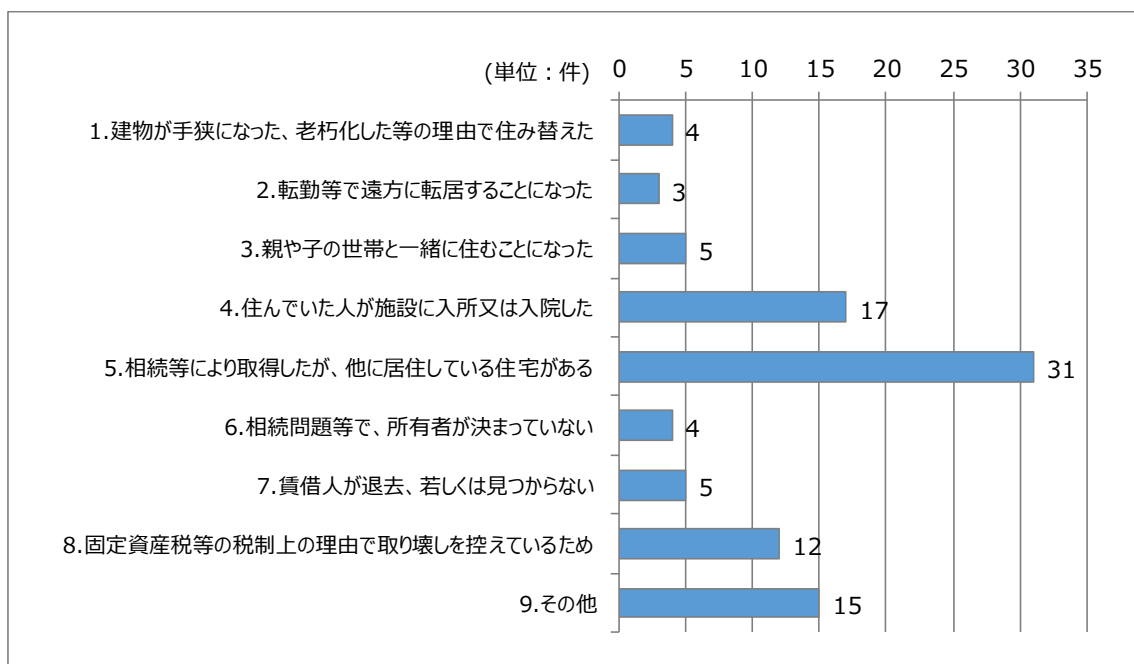


※対象者数 93 人、無回答者数 8 人、有効回答者数 85 人（複数回答 1 件あり）

⑤ 建物を使用しなくなった理由

建物を使用しなくなった理由は、「相続等により取得したが、他に居住している住宅がある」が 31 件と最も多く、次いで「住んでいた人が施設に入所又は入院した」が 17 件と続いています。

【図-42】 建物を使用しなくなった理由（回答件数 96／複数回答）



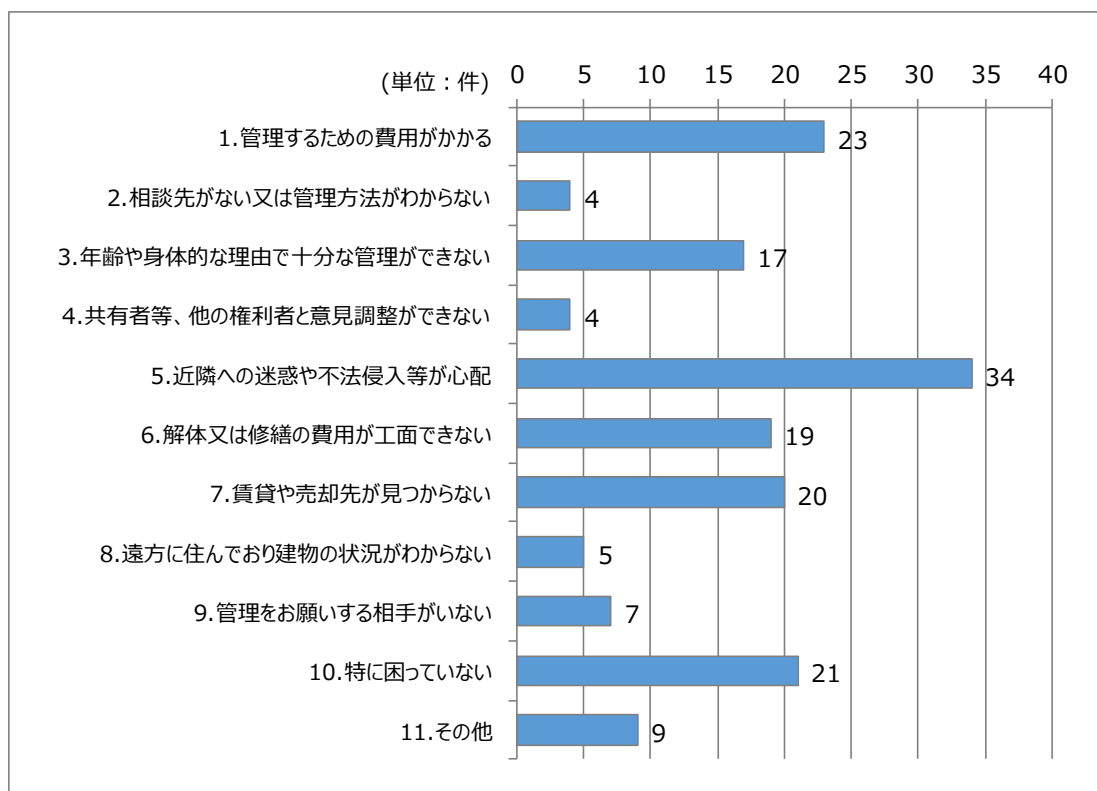
※対象者数 93 人、無回答者数 12 人、有効回答者数 81 人

⑥ 維持管理上困っていること

維持管理上困っていることは、「近隣への迷惑や不法侵入等が心配」が 34 件と最も多く、次いで「管理するための費用がかかる」が 23 件と続いています。

このことより、建物所有者等の悩みの多くは、様々な理由により、定期的に建物の状況を把握することができないことや、管理する費用が負担となっていることが推察されます。

【図-43】 維持管理上困っていること（回答件数 163／複数回答）



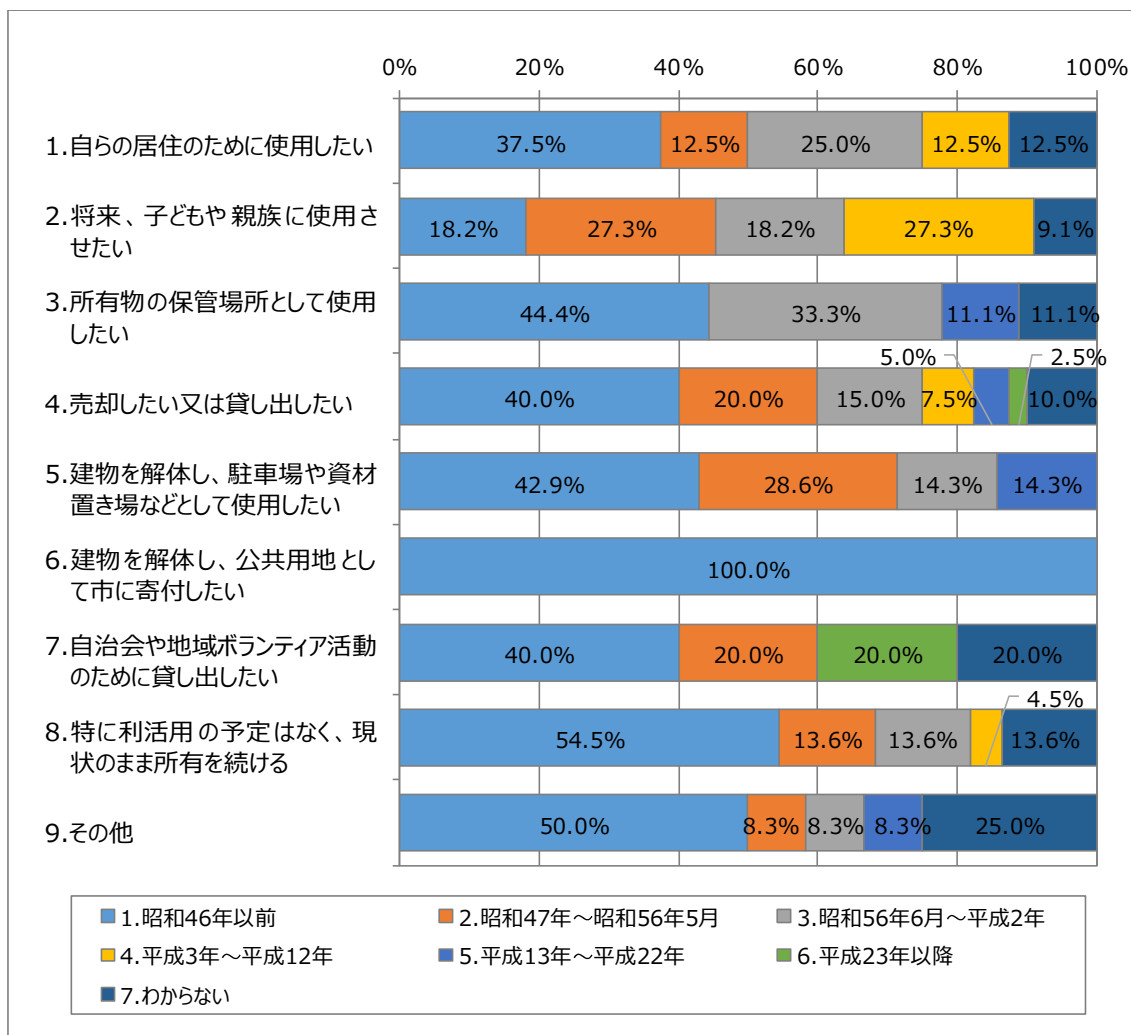
※対象者数 93 人、無回答者数 8 人、有効回答者数 85 人

⑦ 「建物の今後についての考え」と「建物の建築時期」のクロス集計

建物の今後についての考えと建物の建築時期を見ると、建築時期が古い昭和 46（1971）年以前の建物は「自らの居住のために使用したい」や「将来、子どもや親族に使用させたい」といった建物を継続して使用する意向が相対的に低く、「建物を解体し、公共用地として市に寄付したい」や「建物を解体し、駐車場や資材置き場などとして使用したい」など建物の解体を前提とした活用のほか、「自治会や地域ボランティア活動のために貸し出した

い」や「売却したい又は貸し出したい」の割合が比較的高くなっています。

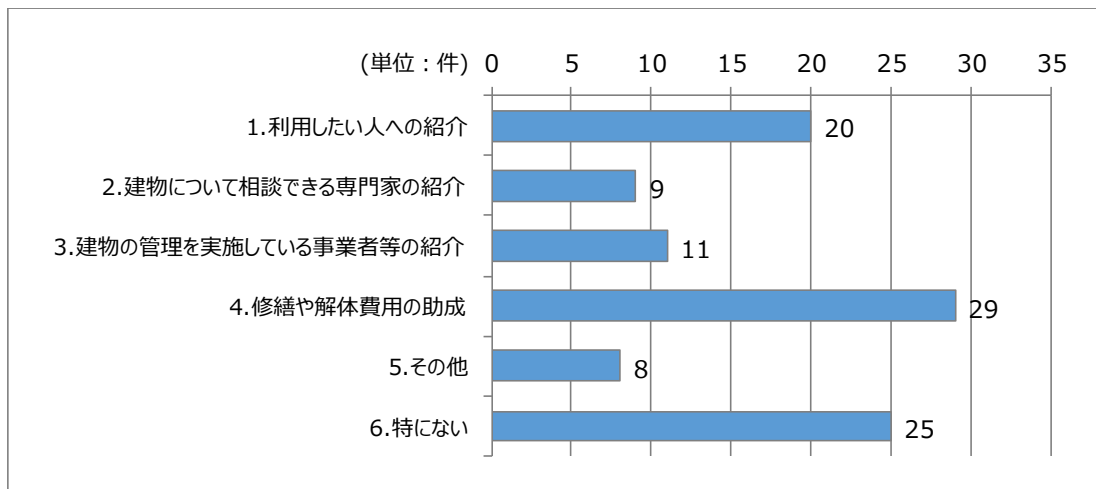
【図-44】 「建物の今後についての考え」と「建物の建築時期」のクロス集計



⑨ 建物の利活用や管理に関して市に期待する支援について

建物の利活用や管理に関して市に期待する支援は、「修繕や解体費用の助成」が29件で最も多く、次いで「特になし」が25件、「利用したい人への紹介」が20件と続いています。

【図-45】 建物の利活用や管理に関して市に期待する支援（回答件数 102／複数回答）



※対象者数 93 人、無回答者数 8 人、有効回答者数 78 人

6. 空き家対策の課題

(1) 空き家の発生抑制

本市の人口は平成 25 (2013) 年以降減少に転じており、今後も減少していくとともに、少子高齢化の進行により高齢者世帯が増加していきます。また、本市は多摩 26 市の中で、持家率と戸建率が最も高く、人口が急増した昭和 40 年代から 50 年代に建築された建物も多く残っており、所有者と建物の二つの老いが進行していくことが予測されます。

さらに、現在の住宅需要はほぼ充足されていますが、人口減少が進行する本市においても、今後訪れるとされている、いわゆる 2022 年問題※1 や 2025 年問題※2 により、住宅需要の低迷が予測されます。

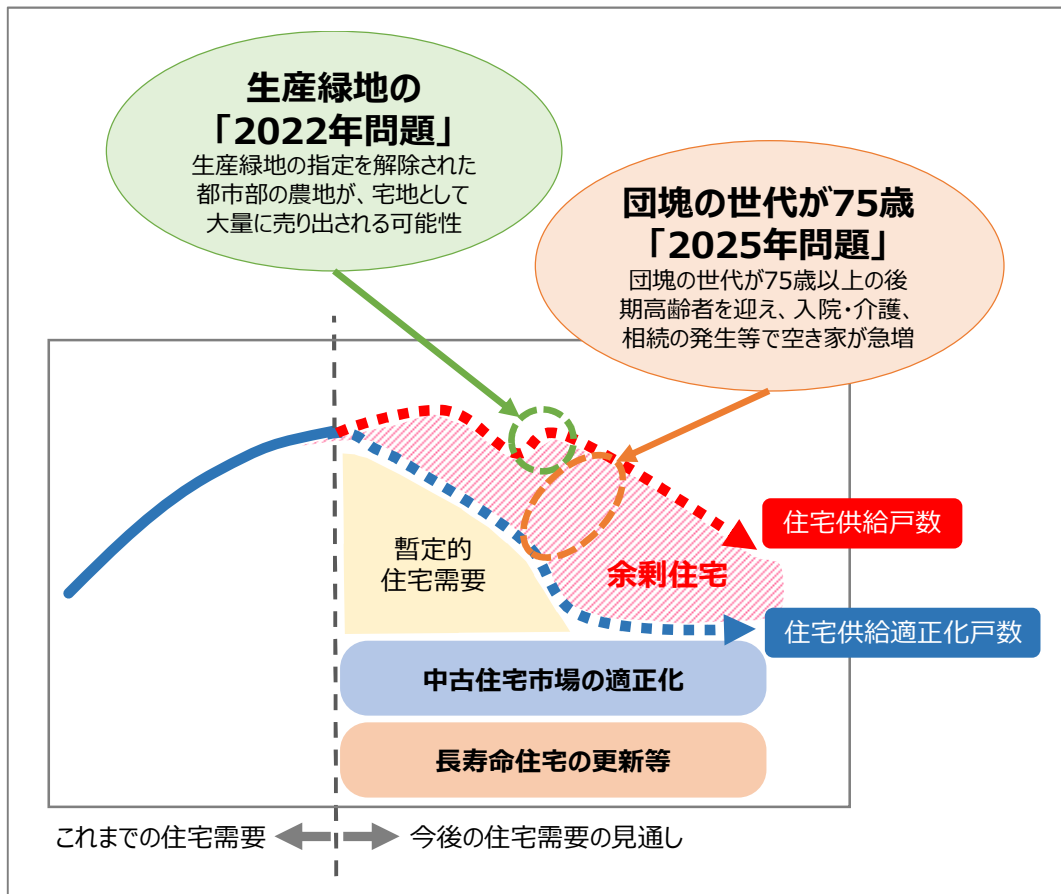
このような状況の中、本市の空き家率は現在のところ全国平均を下回っていますが、高齢化が進行している地域や人口密度が高い地域に多く発生しており、今後の少子高齢化の進行による相続等の発生や住宅需要の低迷により、空き家の増加が予測されます。

また、空き家の土地活用や売却等が決まっていない場合は、住宅特例措置の税控除を継続するために管理できない状態となっても建物の除却をせずにそのまま存置される事例や、本市特有の市街化調整区域内の建築規制から住宅を残している事例もあるなど、様々な要因により、存置される空き家も増加する可能性があります。

※1 2022 年問題とは、生産緑地法における「生産緑地」の多くが指定を解除され、宅地化が可能になった結果、不動産市場に大量に宅地が供給され、不動産市場の需給バランスが崩れる問題をいいます。

※2 2025 年問題とは、いわゆる「団塊の世代」が後期高齢者（75 歳）の年齢に達し、社会保障費の増大や人口減少の加速などが懸念される問題です。

【図-46】 不動産市場における今後の需給の見通し



(2) 空き家の適切な管理

使用しなくなった空き家を適切に管理することは所有者等の責務ですが、高齢であることや市外に居住しているといった、身体的、経済的、地理的な理由等により、空き家の維持管理が大きな負担となっている所有者等もいます。例えば、雑草や樹木の繁茂については一度対応しても、その後、時間の経過により再び繁茂した状態になってしまうため、継続的な維持管理が必要となります。

(3) 市場流通

本市において、市場に流通している「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除く「その他の住宅」における空き家率は多摩 26 市の中で高い水準にあり、その要因として、人口減少や地価の下落が考えられま

すが、例外もあり、一概に発生要因を特定することは難しいと考えられます。

また、現在、本市の住宅需要はほぼ充足されていますが、今後訪れる 2022 年問題、2025 年問題などにより住宅供給過剰や不動産流通が停滞する可能性があるため、継続して「その他の住宅」の空き家の発生要因の調査・研究を行っていくと同時に、公的な支援等の必要性についても検討していく必要があります。

(4) 空き家の利活用

本市では、建築後 30 年を超える住宅が数多く残っており、木造建築物の耐用年数は、部材や構造、適切な管理や修繕状況により異なりますが、概ね 30 年程度と言われており、旧耐震基準の住宅を利活用するには、現行の耐震基準に適合させる必要やリフォーム工事が必要になる可能性があります。今後、住宅需要が低迷することに加え、耐用年数を経過した空き家の増加や所有者の高齢化が同時に進行していくことから、利活用可能な空き家はさらに少なくなっていくことが予想されます。空き家のまま放置されれば老朽化が進み、利活用するにも修繕・改修費等が一層嵩むことから、利活用が困難なものは除却を促すと同時に、除却後の跡地利用に関する取組についても検討する必要があります。

(5) 土地・建物の規制

市内には、市街化調整区域内の空き家も多く存在し、市街化区域と比較して建て替えが進みにくいことから、老朽化が進めば利活用が困難で除却せざるを得ないものが多くなり、既存集落の維持が困難になる可能性があります。また、市街化区域内においても、建築基準法上の接道要件を満たしていない空き家は原則として再建築できません。そのため建物の老朽化が進行し、仮に除却されたとしても低利用の状態に留まる可能性が高いことから、市街地の荒廃や空洞化が起こることが懸念されます。

(6) 管理不全な空き家

空き家となった期間が長くなると建物の老朽化が進み、近隣に悪影響を及ぼす空き家となりやすい傾向があります。市外に居住している空き家の所有者等も多く、空き家の増加や管理の困難性等から、今後、近隣に悪影響を及ぼす管理不全の空き家は増えることが予想されます。

また、これらの空き家の中には、一度対策を講じても再び同様の問題が発生するものや、対策の緊急性が高いものも含まれることから、近隣住民からの情報提供や所有者等の相談に対し、特措法の措置の手順に則って迅速に対応するとともに、根本的な解決に繋げるための仕組みを構築することのほか、特措法の対象とならない場合であっても相談や苦情等が寄せられているような管理不全の空き家に対して、どのように対策していくか検討する必要があります。

さらに、空き家となってから長期間経過したものの中には、所有者の変更時に登記がされておらず、所有者の特定や所在を調査しても、現在の所有者が不明で権利関係が複雑になっているなど、所有者や相続人、管理者等の特定に相当の時間を要する事例もあり、所有者等の特定が困難な空き家についても対策を検討する必要があります。

第4章 空き家対策に関する基本的な方針

1. 空き家に対する基本的な考え方

空き家は、所有者の財産であることから、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、その所有者の責任において、適切に管理することが基本となります。さらに、特措法においても「空家等の所有者又は管理者は、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。」と規定されています。

しかし、空き家の所有者等が様々な事情から空き家の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合、空き家周辺の住環境への影響が懸念されます。

そのような場合において、行政や地域が主体となって空き家に対する対策や支援を実施する必要性が生まれます。

このため、本市では、空き家の発生抑制、適切に管理されていない空き家の解消のほか、若年世代の定住化の促進や地域の活性化に資する活用など、地域づくりの面においても空き家問題の解決に向けた継続的な取組が必要であると考えています。

今後は、次に示す基本方針の下、建物等の各段階に応じて、空き家等に関する総合的な対策を推進し、「管理不全空き家の解消」を目標とします。

2. 空き家対策の基本方針

(1) 空き家の発生抑制

平素より空き家の実態把握に努めるとともに、空き家が発生する前に、建物等の所有者に対し、空き家の発生を抑制するための情報提供・意識啓発等を図るとともに、空き家に関する所有者や相談者からの相談体制を確立します。

また、空き家が発生する要因に応じた効果的な発生抑制策を検討していきます。

(2) 空き家の適切な管理・市場流通

空き家は、適切に管理されていないと周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、様々な問題を引き起こすこととなりますが、特措法の所有者の責務（第3条）で明記されているとおり、空き家の管理は所有者や管理者本人で行うことが基本となります。

したがって、空き家の所有者等に対し、まず所有者責任を周知し、空き家管理に関する意識が低い所有者等には、適切な管理の重要性やメリットを周知することで意識啓発を促すとともに、相談体制を構築することで管理不全状態にならないよう、空き家の適切な管理や市場流通を促進します。

(3) 空き家の利活用

様々な理由で適切な管理・流通がされない空き家については、空き家及び空き家を除却した跡地を利活用することにより、地域の居住環境の向上や活性化、さらには管理不全な空き家の発生抑制にも繋がることから、空き家等の利活用に関しての有効な方策の検討を行います。

(4) 土地・建物の規制への対応

空き家の流通や利活用の障害となっている土地・建物に関する規制につ

いては、公的な支援や適切な活用方法を検討していきます。

(5) 管理不全な空き家への対策

管理不全な空き家に関しては、所有者等に対して適切な管理の重要性や所有者の責務等を周知することで、自主的な改善を促し、管理不全状態の解消に繋げ、良好な生活環境を保つことができるまちづくりを目指します。

また、所有者不明の空き家に対し、有効な対策の検討を行います。

(6) 特定空家等への対策

特定空家等の所有者等に対し、特措法第14条に基づき、助言・指導、勧告、命令を行い、自主的な改善を求めます。これらの手順を経てもなお、所有者等による改善がなされない場合には、行政代執行等の実施について具体的な検討を行います。

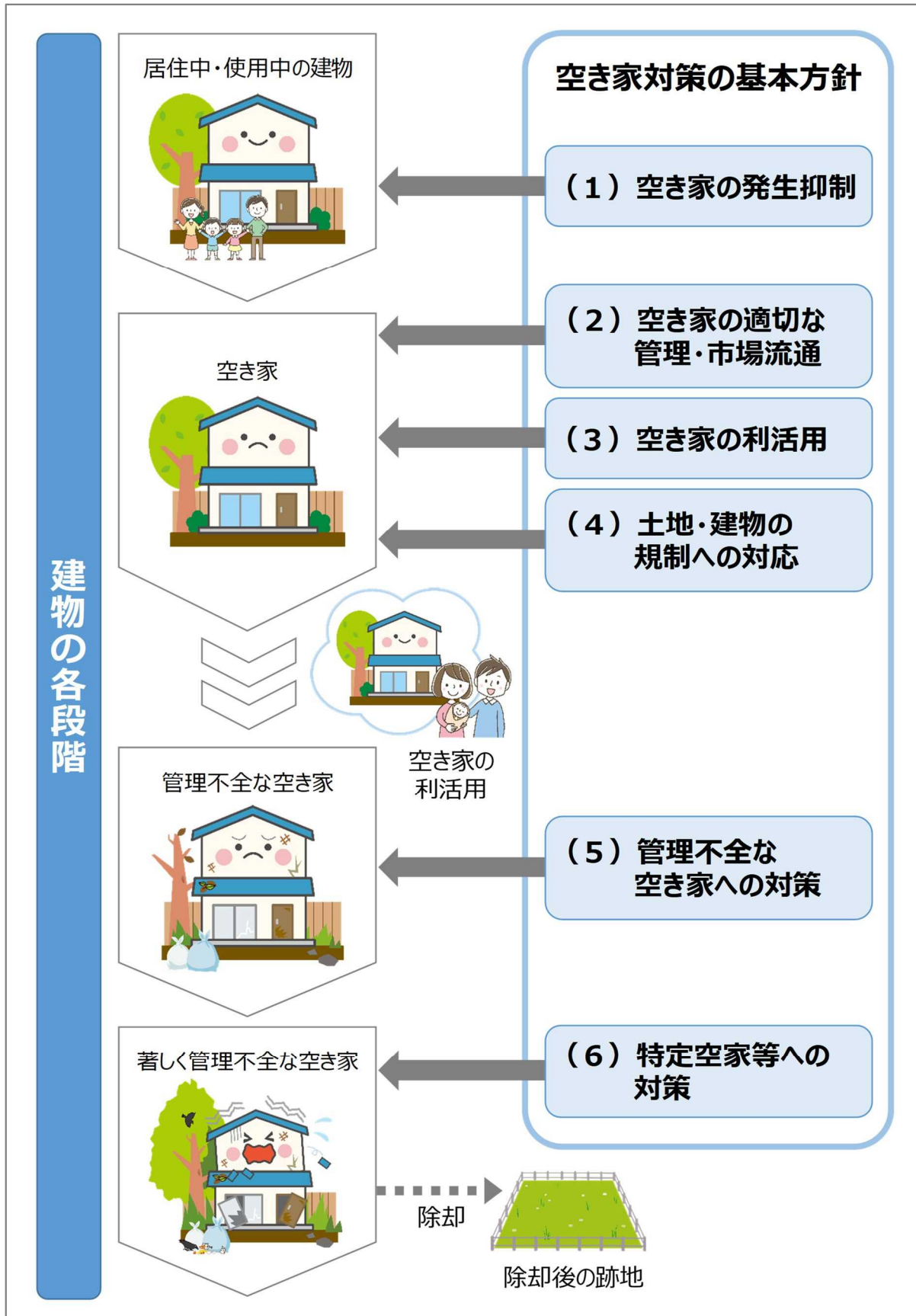
特定空家等とは

- 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 その他周辺的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



(特措法第2条第2項 抜粋)

【図-47】 空き家対策の基本方針



第5章 空き家対策に関する具体的施策

1. 空き家の発生抑制

(1) 家屋所有者等への情報提供・意識啓発

① 市のホームページ、広報紙、リーフレットによる周知

空き家の発生を予防するために、空き家に関する相談窓口の案内や本市の取組、適切に管理されていない空き家が引き起こす問題についてなど、様々な情報を、市ホームページ、「広報あきる野」やリーフレットなどを活用して広く周知します。

② 相続手続などの財産管理の重要性についての周知

近年、相続登記が行われないうことで所有者等の把握が困難となっている所有者不明の土地問題が顕在化しており、同様に空き家が増える一因にもなっています。将来、権利関係が複雑化することにより発生する相続トラブルなどを防ぐため、相続に備えて成年後見制度の利用や家族信託を活用するなど、財産管理の重要性について所有者等に周知していきます。

③ 空き家等の発生を抑制するための特例措置の周知

空き家の発生要因の一つである「相続による発生」を抑制するために、平成28年度の税制改正により創設された「被相続人の居住財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」(空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除)について、積極的に周知することにより、空き家の発生を抑制していきます。

(2) 福祉部門と連携した情報提供

高齢者と身近な関係部署等と情報共有を中心に庁内の連携を図り、相続手続や財産管理の重要性について積極的に情報提供するなど、持ち家に居

住する高齢者等の意識啓発を推進します。

(3) 地域全体の意識を高める啓発活動

空き家対策を地域全体の問題として捉えることができるよう、町内会・自治会等や、高齢者が多く参加するイベント、地域の行事等においてリーフレットの配布やセミナーの開催等を行い、空き家問題や将来の相続への備えの重要性等を広く周知し、地域全体の空き家に対する意識啓発を推進します。

(4) 効果的な発生抑制策を検討するための情報収集等

空き家の効果的な発生抑制策を検討するため、国・都道府県・市区町村の先進的な事例等、空き家対策に関する情報の収集や整理、分析等を継続的にを行い、空き家情報の活用体制を整備することが必要となります。

本市では、今後も空き家対策の一つとして、空き家に関する情報収集を継続的にを行い、空き家問題の解消に努めていきます。

2. 空き家の適切な管理・市場流通

(1) 所有者等からの相談体制の整備

① 相談窓口の設置

所有者等が相談の問い合わせ先に迷わないよう空き家に関する相談や苦情等については、都市計画課に「空き家相談窓口」を設置し、空き家における所有者や地域住民からの様々な相談や苦情等に対応できる体制を整えます。

② 空き家情報のデータベース化

空き家実態調査や、市民からの情報提供等により、市内の空き家の実態把握に努め、これらにより得られた情報を基に、地域や課題ごとにデータベースを整備し、今後の本市の空き家対策の方向性や空き家の改善指導に活用し、管理不全な空き家の発生抑制に繋がるように支援策等を検討します。

③ 相続や不動産に関する専門家団体等との協定締結

空き家問題には相続や不動産に関する専門的な知識が必要とされることも多いことから、これらの専門家団体等との協定を締結するなど、相談体制の充実を図ります。

(2) 適切な管理に向けた情報提供・意識啓発（再掲）

放置されて老朽化した空き家は、周辺環境に様々な問題を生じさせ、建物が倒壊したり、瓦が落下するなどして周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、所有者等の管理責任が問われる可能性があります。

空き家の所有者等に対し、管理不全な状態に陥る前に、維持管理のポイントや、空き家を放置することによって生じるリスクや問題等、様々な情報を、市のホームページやパンフレット等を通じて提供し、意識啓発を図ります。

(3) 空き家の維持管理に向けた体制づくり（地域・民間サービス）

① 自治会など地域との連携体制の構築

地域に存する空き家について、町内会・自治会等による地域の課題解決に向けた自主的な取組が展開されるよう、見守りや管理に役立つ情報を提供するとともに、本市と地域住民、町内会・自治会等が情報を交換し、空き家が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす場合には問題を早期発見できるよう、地域住民、町内会・自治会等の協力による空き家の見回り体制の仕組みを検討するなど、地域との連携体制の構築を進めます。

② 民間企業やシルバー人材センター等との協定締結

高齢であることや遠方に居住している等の理由で、所有者等が自ら適切に空き家を維持管理できない場合もあることから、所有者等が空き家の管理代行サービスを利用しやすくなるよう、空き家管理サービスを行う民間企業やシルバー人材センター等との協定締結を視野に入れた体制づくりを進めます。また、民間企業やシルバー人材センター等に関する情報を所有者

等に提供し、これらの利用を促し、所有者等が定期的に空き家を管理できるよう支援していきます。

(4) 空き家管理への支援（雑草・定期管理サービス）

① 雑草繁茂等に対する対策の支援

空き家に関する相談内容が最も多い雑草繁茂等に対する対策として、特別な事情により定期的な管理が困難な所有者等に対し、防草シートを配布するなどの支援を行い、空き家の適切な管理を推進していきます。

② ふるさと納税の返礼品への追加の検討

遠方に居住していて自ら空き家の管理が難しい所有者等のため、導入済み自治体の事例などを参考に、空き家管理サービスをふるさと納税の返礼品に追加することを検討します。

(5) 不動産市場への流通の促進

将来の意向を決めていない空き家の所有者や、法令による制限などから、一般的に活用が難しい空き家の所有者には、様々な活用事例など、流通につながる情報提供を行うほか、空き家を管理し続けた場合の所有者負担等についても周知することで、これらの空き家の不動産市場への流通促進を図ります。また、不動産市場の動向や社会情勢等を考慮しながら、空き家バンク※の設置や、国の「全国版空き家・空き地バンク」への参画についての検討も行っていきます。

※ 空き家バンクとは、主に自治体や自治体から委託を受けた団体によって運営され、空き家の所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。

3. 空き家の利活用

(1) 空き家及び跡地の利活用のための庁内連携

少子高齢化、地域コミュニティの希薄化などの行政課題が進行する中、空き家や除却後の跡地を若年世代の定住化促進、地域の活性化、地域再生活動などの利用促進に対応できる庁内の実施体制を構築します。

(2) 空き家の除却・改修費用の支援

空き家を放置すると、周辺生活環境や安全性を悪化させます。空き家を有効活用するための取組として、空き家となった戸建ての住宅や共同住宅を地域の交流拠点として利用するなど、公的な利用に対しては、一定の要件に応じて空き家の除却・改修費用を支援する制度の構築を検討します。

4. 土地・建物の規制への対応

(1) 地域課題に対応した活用の検討

市街化調整区域では、原則として一定のものを除き、建築物の建築が制限されますが、東京都では、市街化調整区域において空き家等の活用を促進するために開発許可の審査基準を改正しました。改正の内容について積極的な周知を図るとともに、市ではそれぞれの地域課題に対応した空き家の活用方法について庁内連携を図り検討していきます。

(2) 無接道敷地など建替えや売却が困難な空き家への対応

建築基準法で定める道路に接続していない無接道敷地など、規定に適合しないことにより、建替や売却が困難な空き家については、法令等に適合する状況になるように、助言等を行います。

5. 管理不全な空き家への対策

(1) 市民からの情報提供や相談の対策

市民から管理不全な空き家に関する情報提供や相談があった場合は、遅滞なく現地確認を行い現況を確認するとともに、所有者等を調査のうえ、必要に応じて所有者等へ改善要請を行います。また、空き家の状態に応じ、改善すべき箇所を写真等によって示すなど、空き家の状態がわかるように所有者等に通知することにより、自主的な改善を求めます。併せて所有者等が抱える個別事情に応じて専門家等の相談窓口を紹介するなど、問題解決につながる情報提供を行います。

(2) 条例制定の検討

空き家となっている期間が短いなど、特措法の対象とならない空き家についても迅速かつ円滑に必要な最低限の緊急措置などの対応を行えるよう、特措法の改正等の状況も踏まえつつ、特措法を補完する条例の制定について検討をしていきます。

(3) 管理不全な空き家への対策の庁内連携の強化

管理不全な空き家への対策を庁内で一体となり行えるよう、市内の空き家に関する情報は、空き家相談窓口となる都市計画課が管理したうえで関係部署との情報共有を行い、連携して対応策を検討できるよう、連携体制を強化していきます。

(4) 財産管理人制度の活用検討

所有者等の居所が不明である場合や、所有者等が亡くなった後、その相続人が不存在である場合には、財産管理人制度を活用するなど、適切な対応を検討します。

【財産管理人制度】

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わり財産の保存や処分を行う制度です。財産の所有者の所在が不明なときは「不在者財産管理人」、相続人の存否が明らかでないときは「相続財産管理人」が選任されます。

6. 特定空家等への対策

(1) 老朽度判定基準の検討

特定空家等の判断については、国が定めた「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）の判断基準を参考に総合的に空き家の老朽度や危険度を判定できる独自の判定基準を策定するか検討します。

(2) 先進自治体事例の検討

一定の要件に応じた空き家の除却・改修工事費用の助成や、特定空家等の除却後の土地に対する固定資産税の減免等、特定空家等への対策について、他の自治体等における先進的な取組み事例を調査・研究し、本市においても活用可能なものは導入を検討していきます。

【図-48】 空き家対策に関するロードマップ

基本方針	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
1 空き家の発生抑制			実施		
2 空き家の適切な管理・流通			実施		
3 空き家の利活用			検討・実施		
4 土地・建物の規制への対応			検討・実施		
5 管理不全な空き家への対策			実施		
6 特定空家等への対策			検討・実施		

第6章 管理不全な空き家への対応方法

管理不全な状態となった空き家は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念され、早期の対処が必要となります。

本市では、特措法に定める規定に基づき、市民の安全・安心を守るために、市内における管理不全な空き家の状態や周辺への影響の度合い、危険の切迫性等を総合的に判断し、必要な措置を講じます。

1. 管理不全な空き家への初動対応

地域住民からの相談や情報提供等により、市が管理不全な空き家を把握した場合は、市職員の外観目視による現地調査や写真撮影に加え、地域住民への聞き取り等を行い、空き家の状態や周辺への影響の度合いを確認します。

2. 所有者等への情報提供、助言

1. の結果、改善が必要と認められる場合は、特措法第10条に基づき、登記簿謄本、住民票、戸籍謄本、固定資産税の納税者情報等を利用して、空き家の所有者等を特定し、同法第12条に基づき、所有者等に連絡を取って、管理不全な空き家の現状を伝えるとともに、今後の改善に向けて適切な管理を促すための情報提供や助言を行います。

その際、所有者等の事情（改善に向けた考え、処分や活用の意向等）や空き家の状況（建物や敷地、接道等）等、個々の事情の把握に努め、的確な解決策を講じることができるよう、庁内関連部署と横断的に情報共有を図ります。

3. 特定空家等の判断

(1) 立入調査

特措法第9条第2項では、特定空家等の措置を実施する場合、必要な限度において、市職員又は市が委任した者が、当該空家等と認められる場所に立ち入って調査することができるかと規定しています。

所有者等に対し、2.の結果、改善が見られない場合は、敷地内に立ち入って状態を詳しく調査し、必要に応じて建物内部の柱や梁等の状況を確認する等の立入調査を行います。

(2) 特定空家等の判断

特定空家等の判断については、その空き家の状況、周辺への影響、危険の切迫性及び所有者等に対する指導等の経過を検討して、庁内関係部署と協議を行い、総合的に判断します。

なお、判断にあたっては、私有財産に対する措置になるため、行政が関与すべき事案かどうかを慎重に検討した上で決定します。

4. 特定空家等に対する措置

(1) 助言又は指導（特措法第14条第1項）

対象となった特定空家等について、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、所有者等へ助言又は指導を行います。

(2) 勧告（特措法第14条第2項）

助言又は指導をしても、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、相当の猶予期限を付けて、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、所有者等へ勧告を行います。

勧告後は、特定空家等の状態が改善されるまで、固定資産税等の住宅用地に係る特例が解除されます。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき 200㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	住宅1戸につき 200㎡を超える部分 (家屋面積の10倍まで)	評価額×1/3	評価額×2/3

※住宅用地特例解除は翌年1月1日から。

※改善されれば翌年1月1日より住宅用地特例適用再開。

(3) 意見書等の提出の機会の付与 (特措法第14条第4項-第8項)

命令の措置をとる者へ措置内容及び意見書の提出期限を記載した通知書により、事前に通知を行い、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付与します。

(4) 命令 (特措法第14条第3項第11項-第12項)

勧告を行った後も、所有者等が正当な理由なく、その勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期間を設けて、その勧告に係る措置をとることを、所有者等へ命令します。

所有者等が命令に従わない場合は、50万円以下の過料に処されます。

(5) 行政代執行 (特措法第14条第9項)

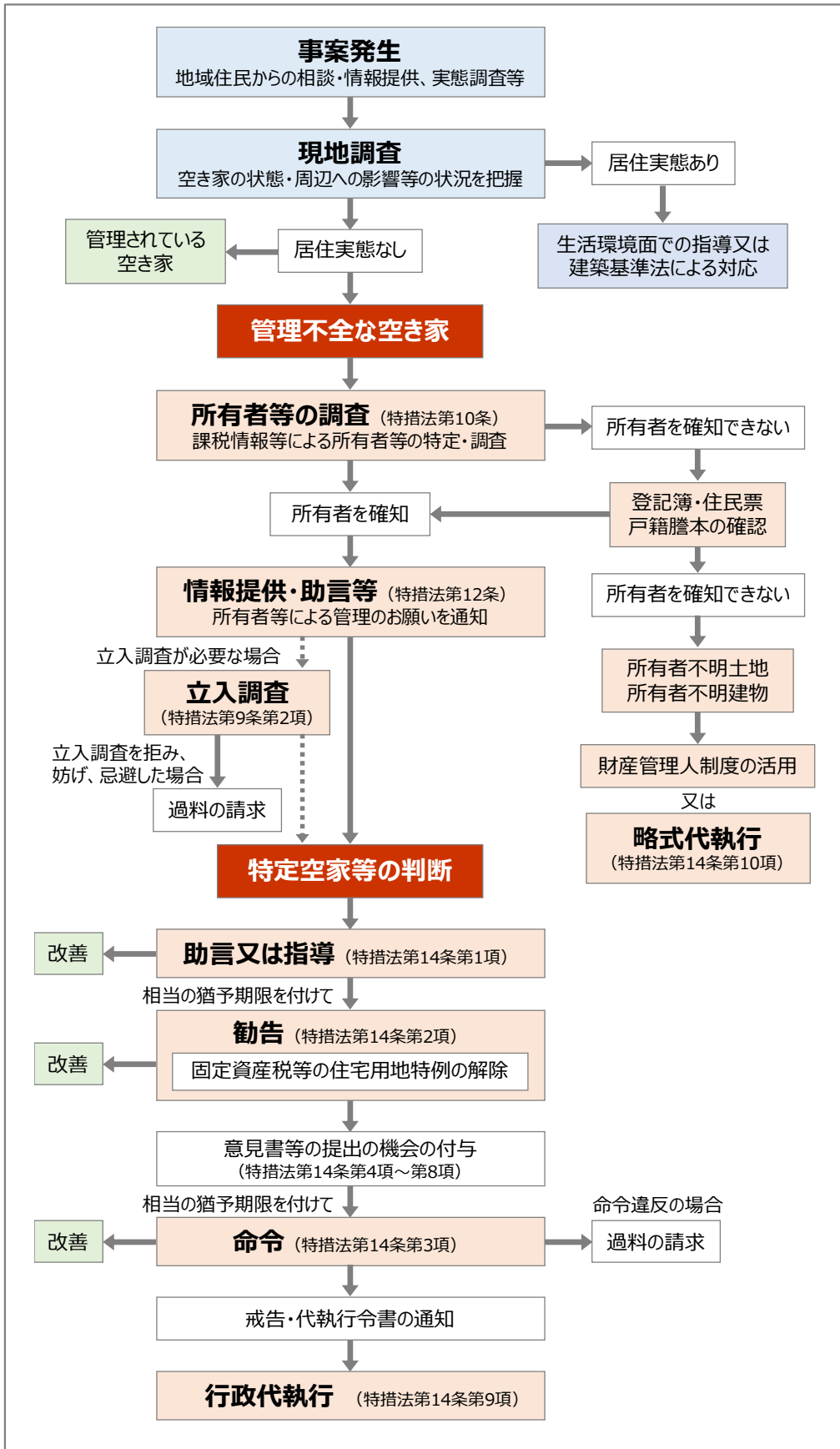
必要な措置をとるよう命令した後も、所有者等がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、当該所有者等の負担において、行政代執行を実施します。

行政代執行に要した費用は、特定空家等の所有者等が負担することになります。

(6) 略式代執行（特措法第 14 条第 10 項）

必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき所有者等を知ることができないときは、当該所有者等の負担において、略式代執行を実施することができます。

【図-49】 管理不全の空き家への対応のフロー



5. 他の法令による規制

管理不全な空き家については、特措法に限らず他の法令により必要な措置を講じられる場合も考えられます。それぞれの法令の目的に沿って適切な措置を講じ、その際、必要に応じて関係部署との連携を図るものとします。

建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置

【制度根拠】 建築基準法第9条の4、第10条

- ① 特定行政庁は、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすることができる。
- ② 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合で特に必要と認めるときは命令をすることができる。
- ③ 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令することができる。
- ④ 上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行ができる。

消防法に基づく火災の予防のための措置

【制度根拠】 消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条

- 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。
 - 消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。
 - 火災の予防のために必要な事項は、政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。
- 一般的に、市町村条例において、空家に対する放火火災の防止を目的として、以下の措置を所有者等に義務付けている。
- 空家の所有者等は、当該空家への侵入の防止、周辺の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じる。

道路法に基づく禁止行為等に対する措置

【制度根拠】 道路法第 43 条、第 44 条、第 47 条の 11・第 48 条、
第 71 条第 1 項・第 3 項

- 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務
 - 道路保全立体区域内の制限
 - 道路管理者等の監督処分
- ⇒ 空家の敷地内の立木や工作物等が道路施設内に越境し、交通に支障を及ぼしている場合等における適用が想定される。

災害対策基本法に基づく応急公用負担等

【制度根拠】 災害対策基本法第 64 条

- 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は物件を使用し、若しくは収用することができる。
- 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去等を行うことができる。

災害救助法に基づく救助

【制度根拠】 災害救助法第 4 条第 10 号、災害救助法施行令第 2 条第 2 号

- 災害救助法に基づく救助として、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものを除去することができる。
- ⇒ 例えば、都道府県知事は、当該市町村に災害救助法を適用した場合で、空家の管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行えない等により、倒壊して隣接する住家に被害が生じるおそれがある場合、災害救助法に基づく障害物の除去として除雪することが想定される。ただし、後日、空家等の所有者が判明した場合は、所有者に除雪に要した経費を請求することが原則。

資料：国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等（個票）」（平成 31 年 4 月）

第7章 空き家対策の計画的推進

空き家対策の推進体制

(1) 空き家に関する相談対応

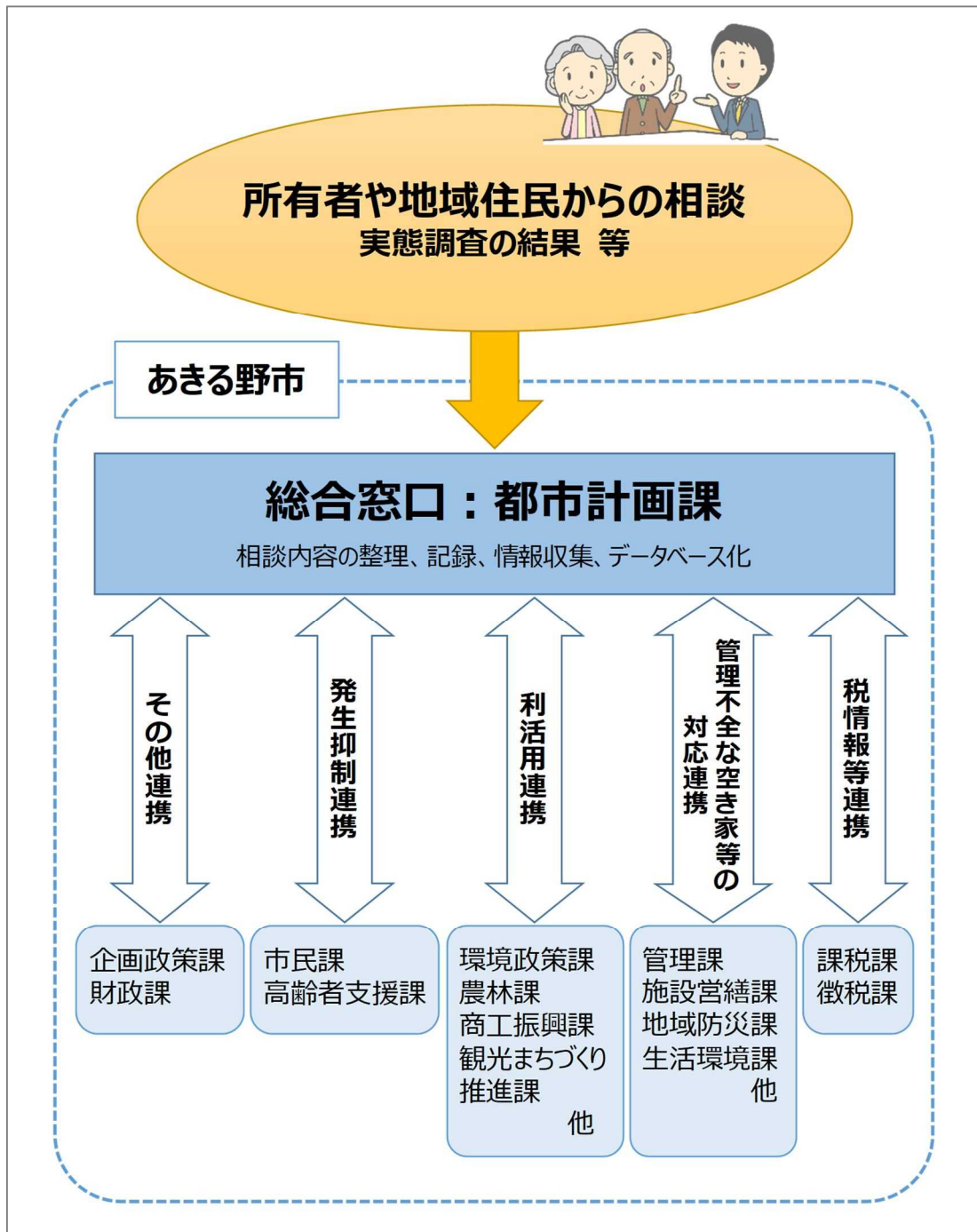
所有者や地域住民からの相談や苦情等にワンストップで対応できるよう都市計画課に「空き家相談窓口」を設けており、都市計画課が相談内容を把握・整理したうえで、関係部署と連携して空き家に関する所有者や地域住民からの様々な相談や苦情等に対応できる連絡・協力体制を構築します。

また、関係団体と連携して専門家による専門相談を実施できる体制づくりを検討します。

(2) 庁内連携体制の整備

空き家がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、関係部署との連携及び体制の整備を図ります。都市計画課が担う役割及び庁内関係部署と連携を図る内容は、次のとおりです。

【図-50】 庁内連携体制イメージ



【表-4】 関係部署との連携等

部署			連携内容
部	課	係	
都市整備部	都市計画課	住宅係 【総合窓口】	○空き家対策の総合調整 ○空き家の相談窓口 ○空き家等の実態把握及び情報データベース化 ○空き家等の適切な管理の促進 ○空き家等の活用の促進 ○空き家等の措置及び対応の実施
		計画係	○都市計画との連携に関する事。
		指導係	○建築相談に関する事。
	管理課	管理係	○道路管理上の観点からの対応に関する事。
	施設営繕課	施設営繕係	○特定空家等の判断における建築物の調査に関する事。
企画政策部	企画政策課	—	○複数の課にわたる施策の調整に関する事。 ○包括連携協定に関する調整等に関する事。
	財政課	財政係	○施策実施における予算の編成に関する事。
総務部	地域防災課	防災係	○防災上の観点からの対応に関する事。
		交通防犯係	○防犯上の観点からの対応に関する事。 ○警察との連携に関する事。
		地域振興係	○地域交流、地域振興に係る発生抑制、利活用の推進等に関する事。 ○町内会・自治会等との連携に関する事。
市民部	市民課	市民窓口係	○住民登録情報等の提供に関する事。
		市民相談窓口係	○市民相談に関する事。
	課税課	土地資産税係	○住宅用地特例の適用除外に関する事。
		家屋資産税係	○固定資産税情報の提供に関する事。
徴税課	徴税係	○財産管理人制度の利用に関する事。	
環境経済部	環境政策課	環境政策係	○環境政策に関する事。
	生活環境課	生活環境係	○生活環境に関する事。 ○空き地管理の適正化に関する事。
		清掃・リサイクル係	○清掃美化の指導に関する事。
	農林課	農政係	○農業政策に関する事。
	商工振興課	商工振興係	○商工振興の施策に係る空き家等の利活用等に関する事。
	観光まちづくり推進課	観光まちづくり推進係	○観光振興に関する事。
健康福祉部	高齢者支援課	高齢者支援係	○相続登記の重要性の周知等、高齢者に対する空き家等の発生の予防に関する事。

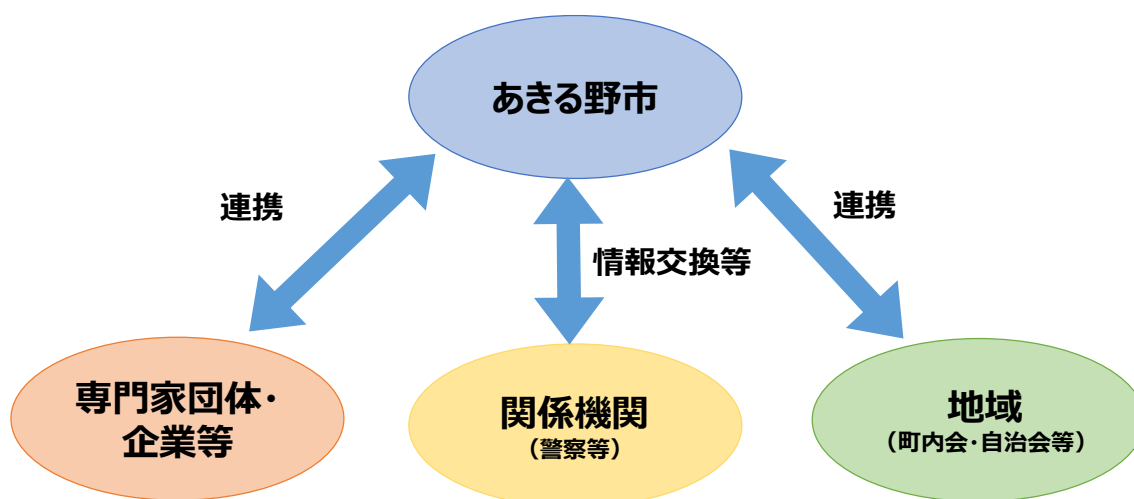
(3) その他連携体制の整備

空き家対策は、様々な分野での問題があり、その上、専門知識を必要とするため、地元の法律や建設、不動産等の専門家団体と連携についての検討を行うとともに、警察等の関係機関と定期的な情報交換等を行い、適切な維持管理や利活用に向けた取組を進めていきます。

また、空き家が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす場合には問題を早期発見できるよう、地域（町内会・自治会等）との連携体制の構築も進めていきます。

さらに、空き家の発生抑制、適切な管理の促進、利活用の推進を図るため、空き家対策協議会の設置の必要性についても検討します。

【図-51】 その他の連携体制イメージ



【表-5】 <参考> 東京都の専門家団体による相談窓口

団体名	相談の専門分野
東京弁護士会／第一東京弁護士会／第二東京弁護士会	空き家の相続、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決に関すること。
東京司法書士会	空き家の相続・登記、財産管理、成年後見等に関すること。
(公社) 東京都宅地建物取引業協会 (不動産相談所)	空き家の売買や賃貸に関すること。
(公社) 全日本不動産協会東京都本部 ((一社) 東京都不動産協会新宿相談室)	空き家の売買や賃貸に関すること。
(公社) 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。
(一社) 東京建築士会	空き家の利活用の調査や建築に関すること。
(一社) 東京都建築士事務所協会	空き家の利活用の調査や建築に関すること。
東京土地家屋調査士会	空き家の敷地境界に関すること。
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関すること。
東京税理士会 (納税者支援センター)	税金に関すること。
みずほ信託銀行	空き家の有効活用や融資、資産継承・遺言信託等に関すること。

資料編

- 資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料 2 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
【概要版】
- 資料 3 「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) 【概要版】

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日

法律第127号

(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。

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。）の活用の促進に関する事項
 - 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、関係者の請求があつたときは、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（周辺の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の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（昭和二十三年法律第四十三号）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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

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【概要版】

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

1 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1. 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成 ・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2. 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3. 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等

4. 空家等に関するデータベースの整備等

5. 空家等対策計画の作成

6. 空家等及びその跡地の活用の促進

7. 特定空家等に対する措置の促進・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8. 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

2 空家等対策計画に関する事項

1. 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2. 空家等対策計画に定める事項

- (1) 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
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (4) 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
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

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

1. 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2. 空家等に対する他法令による諸規制等

3. 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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)【概要版】

市町村が「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」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

2. 具体的事案に対する措置の検討

- (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2) 行政関与の要否の判断
- (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行ってまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
- (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
- (3) 特定空家等に関する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

- (1) 特定空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
- (2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

- (1) 所有者等への事前の通知
- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

- (3) 公開による意見の聴取
- (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
- (5) 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る公示

6. 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

- (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している 等
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 等
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 等

〔別紙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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

〔別紙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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等