



第二次 小平市空き家等対策計画 (案)

令和6年3月
小平市

第二次小平市空き家等対策計画の策定にあたって

小平市長

小平 洋子



近年、全国的な人口減少や既存住宅等の老朽化、社会ニーズの変化、産業構造の変化などを背景に、空き家等の増加が大きな社会問題の一つとなっています。特に、適切に管理されない空き家等がそのまま放置されると、防犯、防災、環境面などで、市民生活に深刻な影響を及ぼす恐れがあるため、より効果的な対策を実施する必要があります。

本市では、平成 30 年度に「小平市空き家等対策計画」を策定し、空き家等の発生予防をはじめ、適正な管理や利活用等に関して各施策を講じてきましたが、計画期間が令和 5 年度末で終了することから、令和 4 年度小平市空き家等実態調査の結果や令和 5 年 12 月に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の内容などを踏まえ、このたび「第二次小平市空き家等対策計画」を策定いたしました。

本計画では、「空き家等の発生抑制・空き家期間の短縮」、「空き家等の活用促進」、「空き家等の適切な管理・除却の促進」を基本方針としています。今後はこの基本方針をもとに、市民等、事業者及び市が協力し、それぞれの役割のもとで空き家等対策に取り組んでまいりますので、空き家等の所有者等をはじめ関係者のみなさまには、より一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたりご尽力いただきました小平市空き家等対策計画検討委員会の委員のみなさまをはじめ、貴重なご意見やご提案をいただきました市民のみなさまに心より深く感謝申し上げます。

令和 6 年（2024 年）3 月

目次

| | |
|--|----|
| 第1章 計画の概要..... | 1 |
| (1) 計画の背景..... | 2 |
| (2) 計画の目的..... | 2 |
| (3) 計画の位置づけ..... | 2 |
| (4) 本計画で対象とする空き家等..... | 3 |
| (5) 計画の対象地区..... | 4 |
| (6) 計画期間..... | 4 |
| 第2章 現状と課題..... | 5 |
| (1) 地勢..... | 6 |
| (2) 人口の現状..... | 7 |
| (3) 住宅の状況..... | 12 |
| (4) 空き家等の状況..... | 16 |
| (5) 令和4年度小平市空き家等実態調査結果..... | 18 |
| (6) 空き家等に関する取組状況..... | 26 |
| (7) 空き家等対策に係る課題..... | 31 |
| 第3章 空き家等対策の方針..... | 33 |
| (1) 空き家等対策の基本的な方針..... | 34 |
| (2) 主体別役割..... | 35 |
| (3) 対策を推進するための連携体制..... | 36 |
| 第4章 空き家等に対する具体的な対策..... | 37 |
| (1) 発生抑制・空き家期間の短縮..... | 38 |
| (2) 活用促進..... | 40 |
| (3) 適切な管理・除却の促進..... | 42 |
| 第5章 計画の進行管理..... | 45 |
| (1) 計画の進行管理..... | 46 |
| (2) 計画の見直しの考え方..... | 46 |
| 参考資料..... | 47 |
| (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（条文及び法改正の概要）..... | 48 |
| (2) 小平市空き家等の適正な管理に関する条例..... | 61 |
| (3) 小平市空き家等対策計画検討委員会設置要綱..... | 64 |
| (4) 検討委員会・委員名簿及び委員会の検討経過..... | 66 |
| (5) 庁内検討会議・関係課及び会議の検討経過..... | 67 |
| (6) 計画素案に対する市民意見公募手続の実施状況..... | 67 |
| (7) 空き家等対策パンフレット（令和3年度作成、抜粋）..... | 68 |
| (8) 東京都空き家ワンストップ相談窓口に関するリーフレット..... | 69 |
| (9) 用語解説..... | 71 |

第1章

計画の概要

第 1 章 計画の概要

(1) 計画の背景

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

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

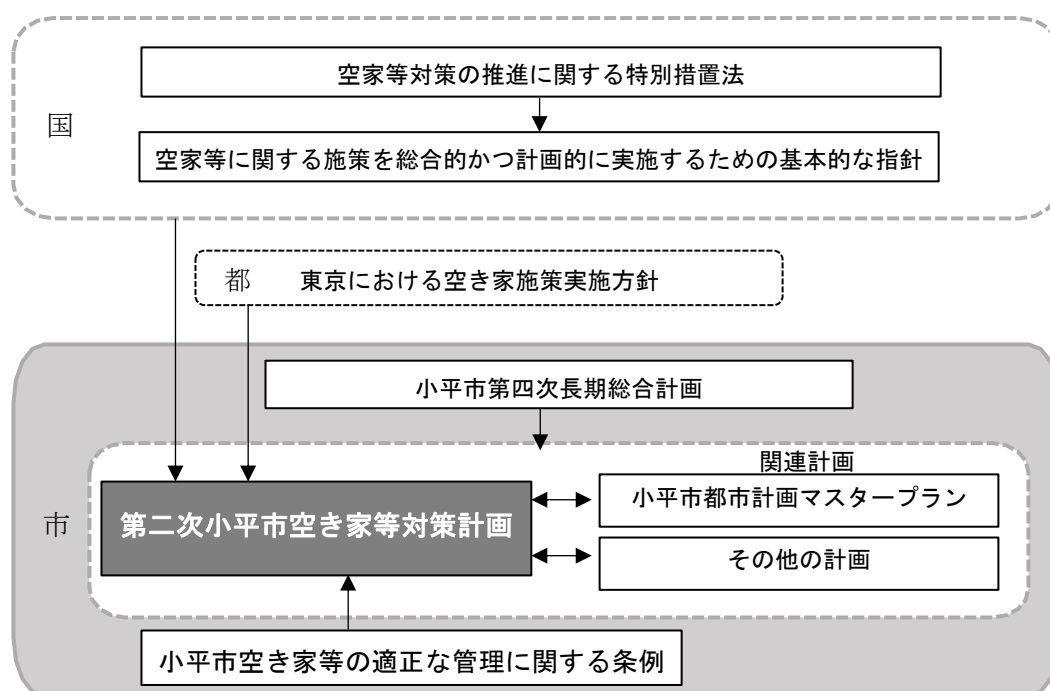
本市においては、平成 31 年 3 月に 5 年間を計画期間とする小平市空き家等対策計画（以下、「前計画」という。）を策定し、計画に基づく各施策を講じてきました。

(2) 計画の目的

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

(3) 計画の位置づけ

本計画は、法第 7 条に規定する計画であり、国の「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下、「国指針」という。）に即しつつ、都の「東京における空き家施策実施方針」、本市の上位計画や関連計画、「小平市空き家等の適正な管理に関する条例」（以下、「条例」という。）との整合を図りながら、定めるものとします。


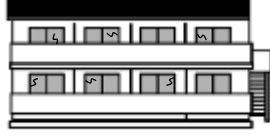



(4) 本計画で対象とする空き家等

【法第7条第2項第1号：対象となる空家等の種類】

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

また、空き家等の対策においては、将来的に空き家等を増やさないための発生抑制が重要となることから、現在使用されている住宅等についても対象とします。

| | |
|---|---|
| <p>一戸建の空き家</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使用されていない一戸建住宅 ・専用住宅に限らず、店舗併用住宅、空き店舗、倉庫なども含む  | <p>共同住宅・長屋の空き家</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1棟全ての住戸が空き室となっている共同住宅・長屋  |
| <p>使用している住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在使用されているが空き家となる可能性が高い住宅  | |

(参考) 法における空家等の定義

■「空家等」

建築物又はこれに附属する工作物であ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。（法第2条第1項）

※概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと

■「特定空家等」

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。（法第2条第2項）

■「管理不全空家等」

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等（法第13条第1項）

(5) 計画の対象地区

【法第7条第2項第1号：対象地区】

計画の対象地区は市内全域とします。

(6) 計画期間

【法第7条第2項第2号：計画期間】

計画期間は、令和6年度からの5年間とします。

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

第2章

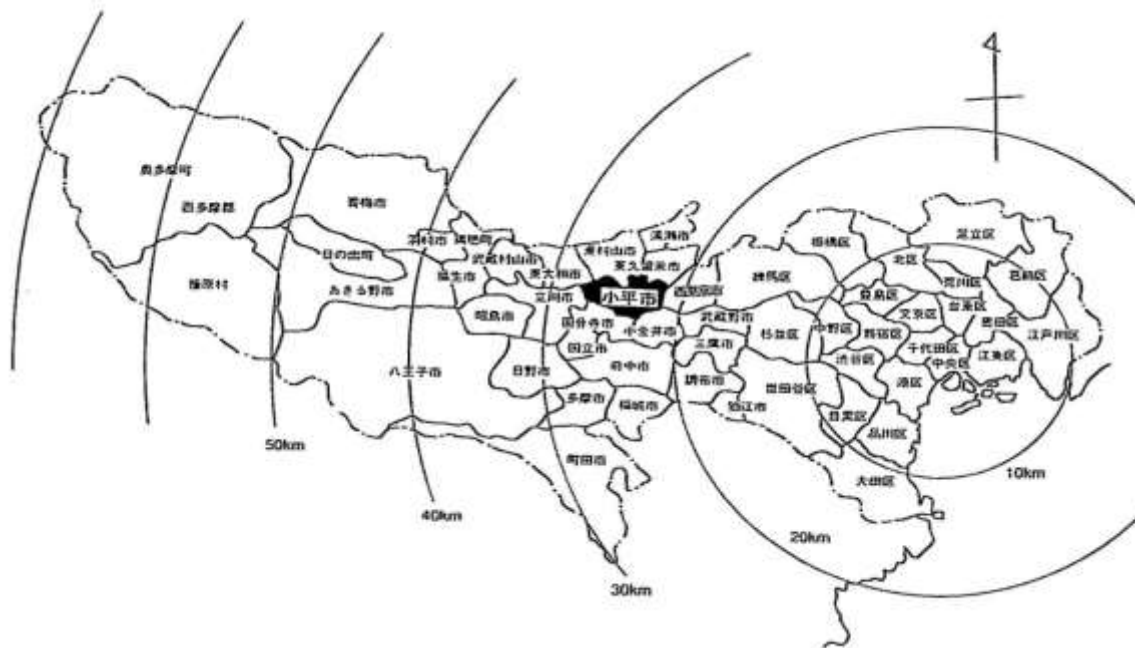
現状と課題

第2章 現状と課題

(1) 地勢

- ・ 本市は東京都心の西方26km、北緯35度41分41.8秒、東経139度28分41.5秒に位置し、武蔵野台地上に平坦な地形をなしています。
- ・ 市域の東は西東京市、西は東大和市・立川市に、南は小金井市・国分寺市に、北は東久留米市・東村山市に接しています。
- ・ 市域は東西約9km、南北約4kmで、面積は20.51km²であり、多摩26市中10番目の広さです。
- ・ 市内には7つの鉄道駅があり、西武新宿線、西武拝島線が市を東西方向へ結び、JR武蔵野線、西武国分寺線、西武多摩湖線が所沢、国分寺方面に連絡しています。
- ・ 市内を走る幹線道路は、市の中央を青梅街道、その北側を新青梅街道、南側を五日市街道が東西方向に横断し東京の中心部を結び、府中街道、新小金井街道、小金井街道が南北方向に縦断しています。
- ・ 玉川上水の開通に伴い新田開発がなされ、青梅街道に沿って列状に並ぶ農家と、その背後に細長い短冊型の畑地と林地のある独特な集落が形成されてきた歴史があり、その後7つの駅周辺を中心に都市化が進み、住宅都市として発展してきました。

図表1 本市の位置



※1 東経・北緯は、世界測地系を使用しています。

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

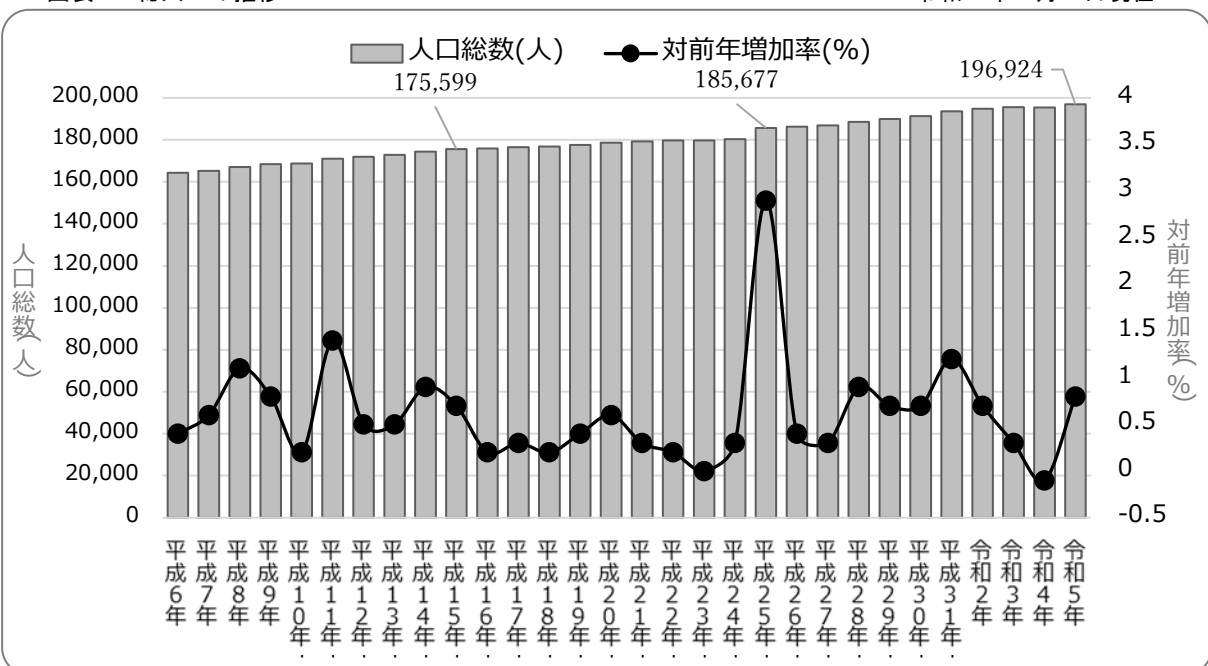
(2) 人口の現状

① 人口

- ・ 本市の人口は、令和5年1月1日時点で19万6,924人であり、平成15年(20年前)の17万5,599人と比べ、約12%増加しました。
- ・ 平成25年に対前年比で大きな増加率が確認できますが、これは外国人登録制度が廃止され平成24年7月9日より外国人住民も住民基本台帳制度の対象となる法改正があったためと推測されます。
- ・ 総人口は平成5年から令和3年まで緩やかな増加を続けてきました。令和4年に対前年増加率がマイナスに転じましたが、令和5年は、対前年比増加率が再びプラスとなっています。

図表2 総人口の推移

令和5年1月1日現在



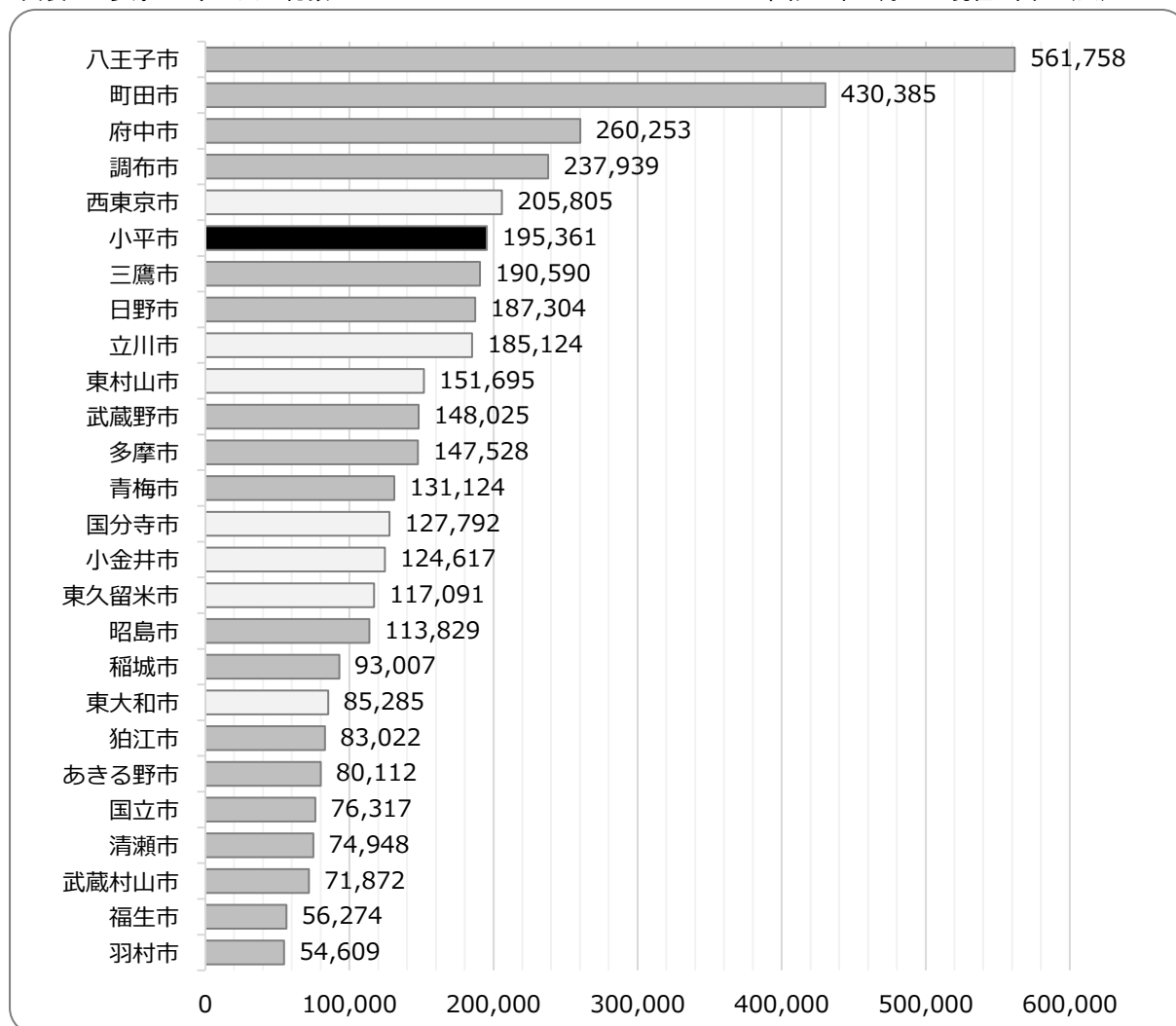
資料：統計書（令和4年版）

② 多摩 26 市の人口

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

図表 3 多摩 26 市の人口総数

令和 4 年 1 月 1 日現在 単位 (人)



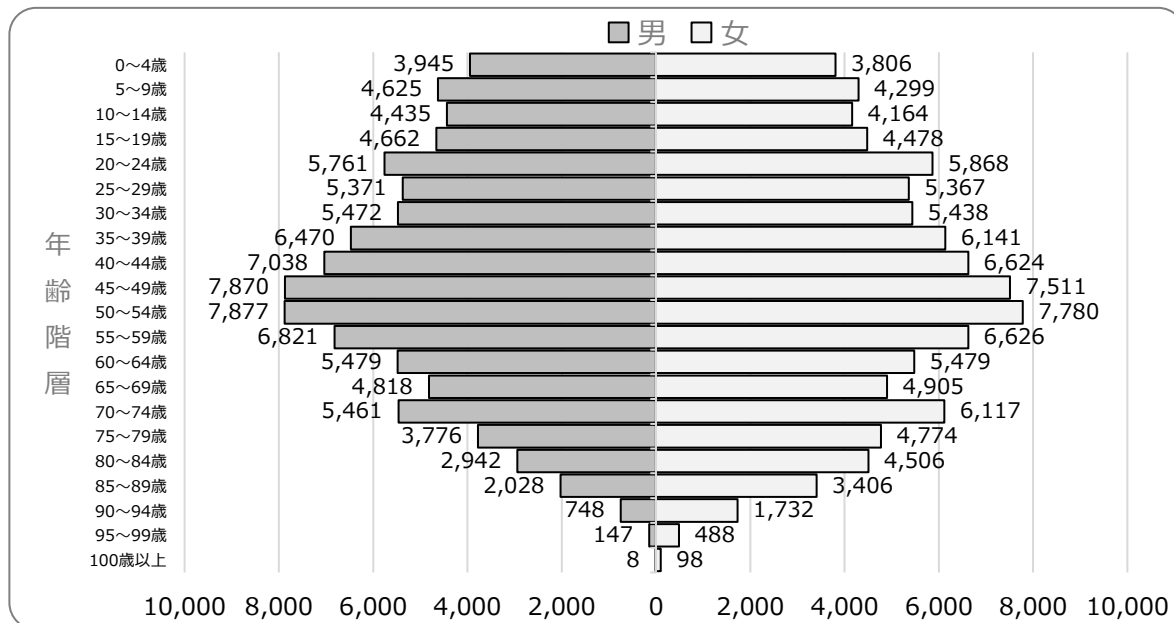
資料：東京都総務局、住民基本台帳人口

③ 年齢階層別の人口

- ・ 令和4年1月1日現在の年齢階層別の人口構成比を見ると、年少人口（0～14歳）が12.94%、生産年齢人口（15～64歳）が63.54%、老年人口（65歳以上）が23.52%となっています。
- ・ 平成30年から令和4年の年齢階層別人口の推移を見ると、生産年齢人口及び年少人口の割合が減少傾向となっている一方、老年人口の割合が増加傾向となっています。

図表4 年齢階層別の人口（男女別）

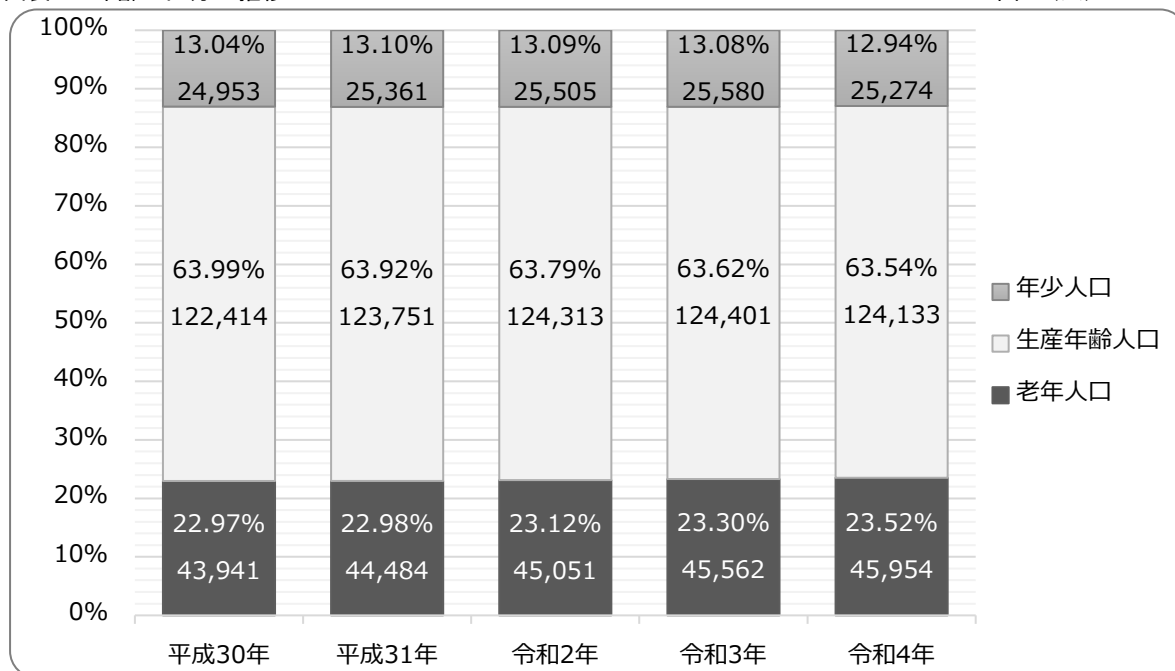
令和4年1月1日現在 単位（人）



資料：東京都総務局、住民基本台帳人口

図表5 年齢3区分の推移

単位（人）

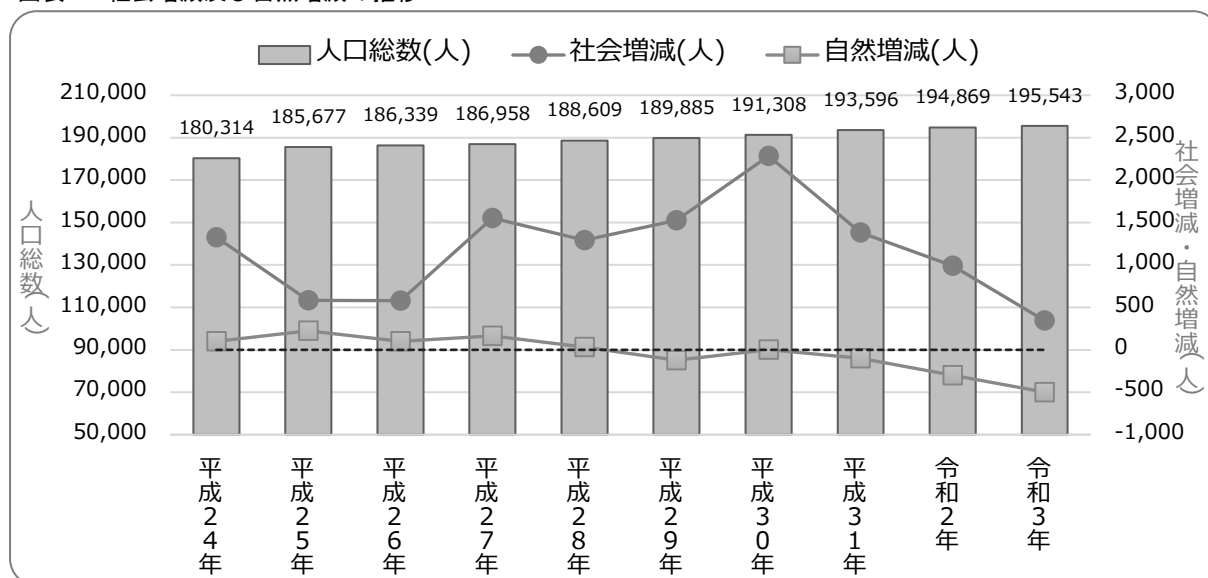


資料：東京都総務局、住民基本台帳人口

④ 社会増減及び自然増減の推移

- ・ 住民基本台帳人口によると、社会増減については、平成24年からの10年で一貫して増加傾向（転出よりも転入のほうが多い）となっています。
- ・ 自然増減については、平成24年から平成28年までは増加傾向（死亡よりも出生のほうが多い）となっていました。平成29年以降、減少傾向（出生よりも死亡のほうが多い）となっています。

図表 6 社会増減及び自然増減の推移



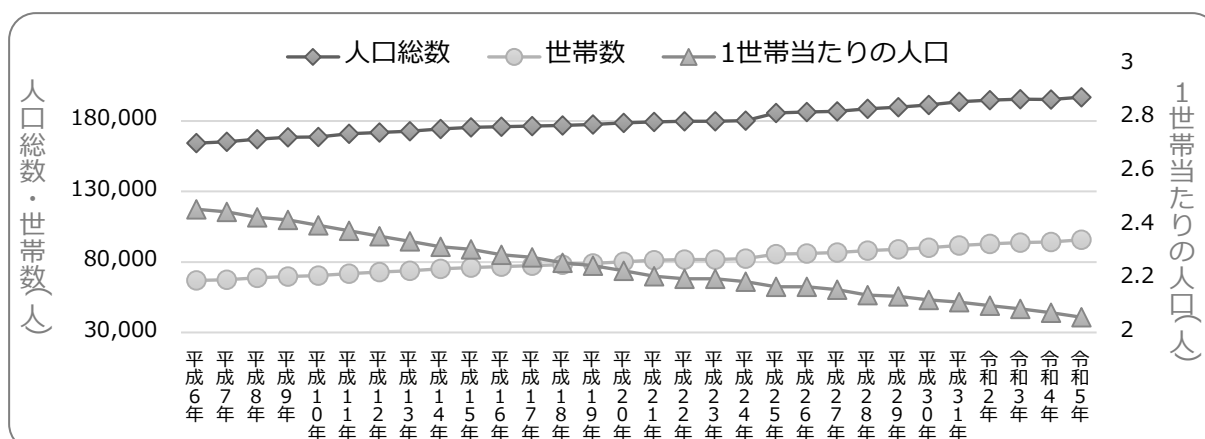
※自然増減・社会増減は、各年7月1日を基準とした過去一年間の合計数

資料：統計書（令和4年版）

⑤ 世帯数の推移

- ・ 平成6年から世帯数は増加傾向にあり、令和5年は、20年前の平成15年と比較して、約26%増加しています。1世帯当たりの人口は減少傾向であり、核家族化や単身世帯の増加が進行しているものと推測されます。

図表 7 世帯数の推移

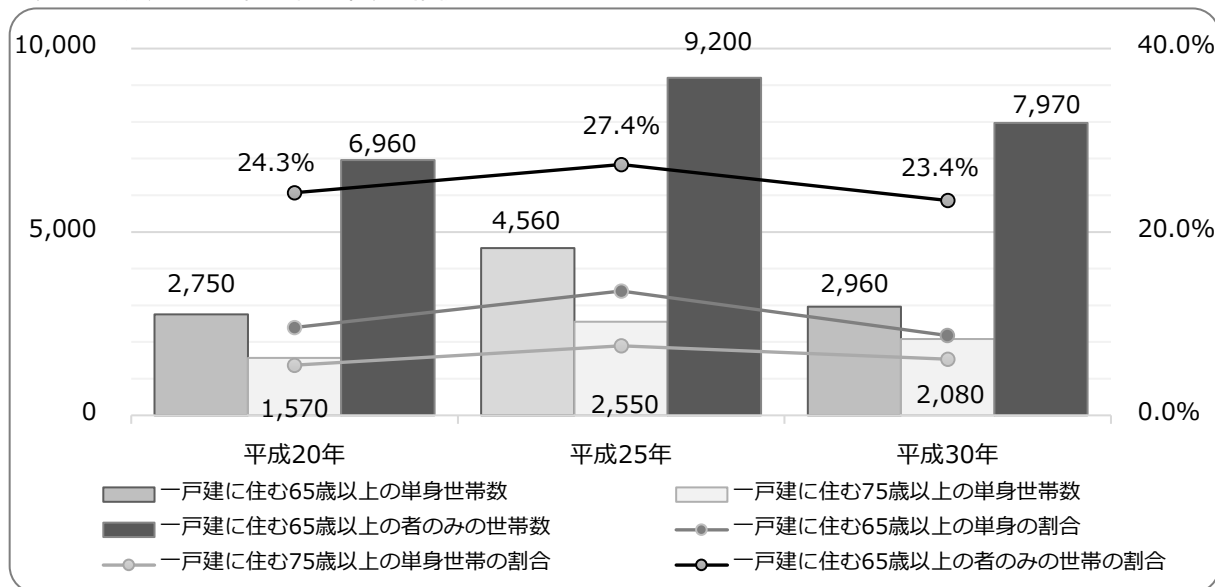


資料：統計書（令和4年版）

⑥ 一戸建に住む高齢者世帯数

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

図表8 一戸建に住む高齢者世帯数の推移

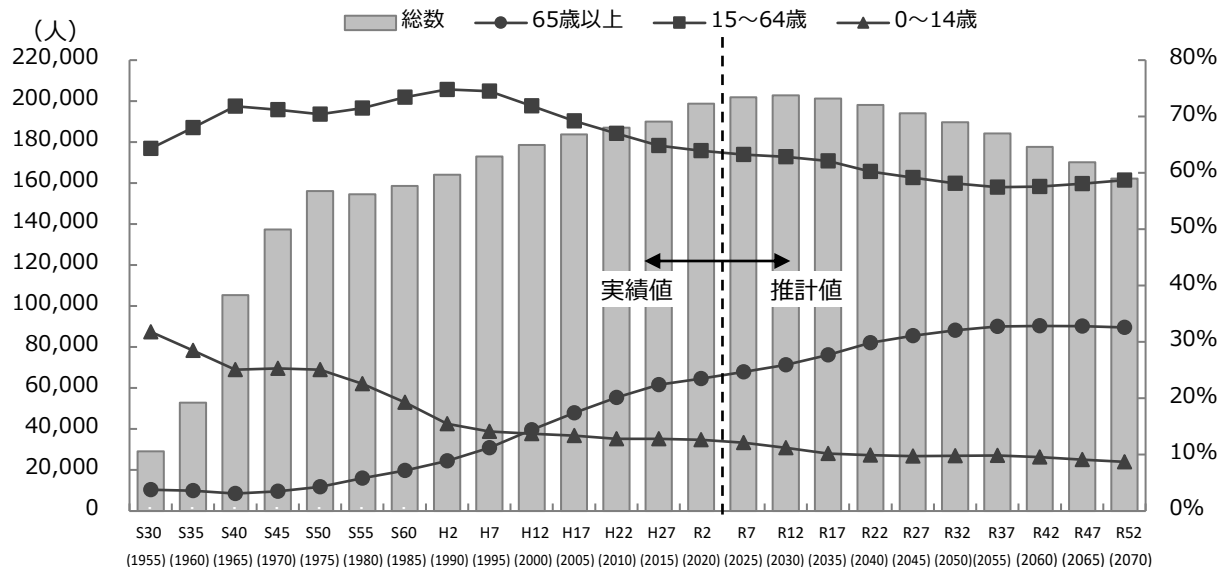


資料：住宅・土地統計調査

⑦ 将来人口

- 本市の総人口は令和12(2030)年をピークに減少に転じ、2070年には、16万人台になると推計されています。
- 年齢階層別に見ると0～14歳の年少人口は減少傾向、65歳以上の老年人口は増加傾向となっています。少子高齢化が進んでいくものと予測されています。

図表9 将来人口の推移



資料：国勢調査、令和2年国勢調査に基づく小平市の将来人口推計（令和6年1月）

(3) 住宅の状況

① 住宅の所有と建て方

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

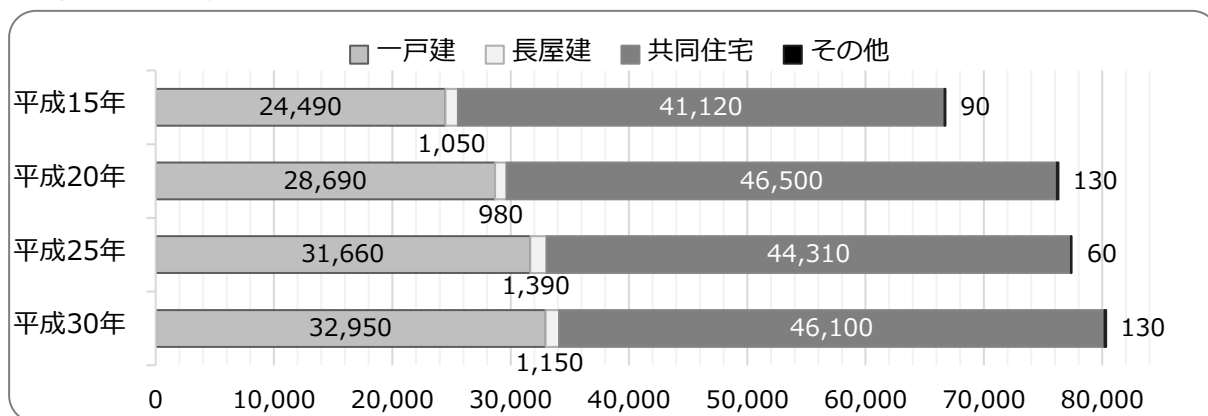
図表 10 住宅の所有と建て方

単位(戸)

| 区分 | | 平成 15 年 | | 平成 20 年 | | 平成 25 年 | | 平成 30 年 | |
|------|-----|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | | 戸数 | 合計 | 戸数 | 合計 | 戸数 | 合計 | 戸数 | 合計 |
| 一戸建 | 持ち家 | 22,540 | 24,490 | 26,690 | 28,690 | 30,130 | 31,660 | 31,590 | 32,950 |
| | 借家 | 1,950 | | 2,000 | | 1,530 | | 1,360 | |
| 長屋建 | 持ち家 | 540 | 1,050 | 300 | 980 | 610 | 1,390 | 410 | 1,150 |
| | 借家 | 510 | | 680 | | 780 | | 740 | |
| 共同住宅 | 持ち家 | 7,540 | 41,120 | 11,460 | 46,500 | 10,400 | 44,310 | 9,920 | 46,100 |
| | 借家 | 33,580 | | 35,040 | | 33,910 | | 36,180 | |
| その他 | 持ち家 | 80 | 90 | 100 | 130 | 20 | 60 | 80 | 130 |
| | 借家 | 10 | | 30 | | 40 | | 50 | |

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

図表 11 住宅の建て方

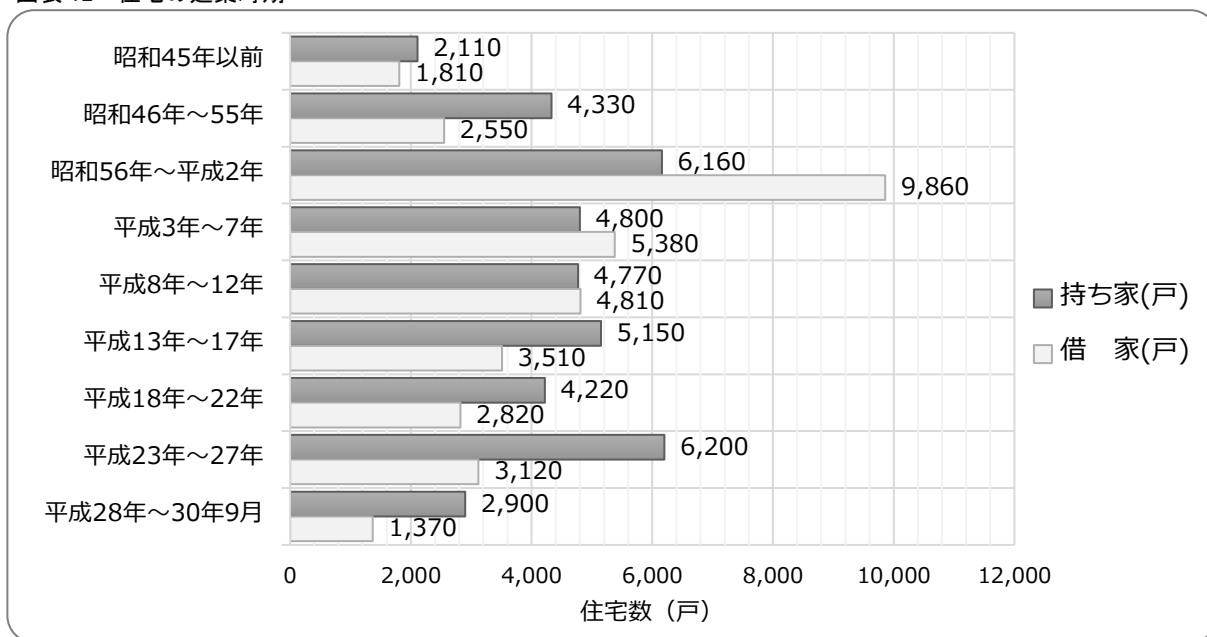


資料：「平成 15、20、25、30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

② 住宅の建築時期

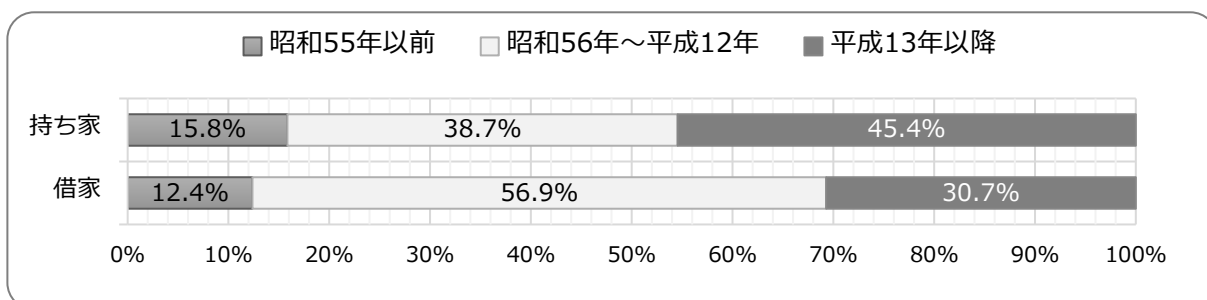
- ・ 平成30年住宅・土地統計調査による本市の住宅の建築時期は、持ち家の住宅では平成23年～平成27年築の住宅が最も多く、次いで昭和56年～平成2年築の住宅が多くなっています。借家では昭和56年～平成2年築の住宅が最も多く、次いで平成3年～平成7年築の住宅が多くなっています。
- ・ 昭和55年以前に建築された住宅を旧耐震基準とした場合、持ち家の旧耐震基準の割合は15.8%となっており、借家の旧耐震基準の割合12.4%よりも3.4ポイント多い状況となっています。

図表 12 住宅の建築時期



資料：「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図表 13 住宅の建築時期(3区分)

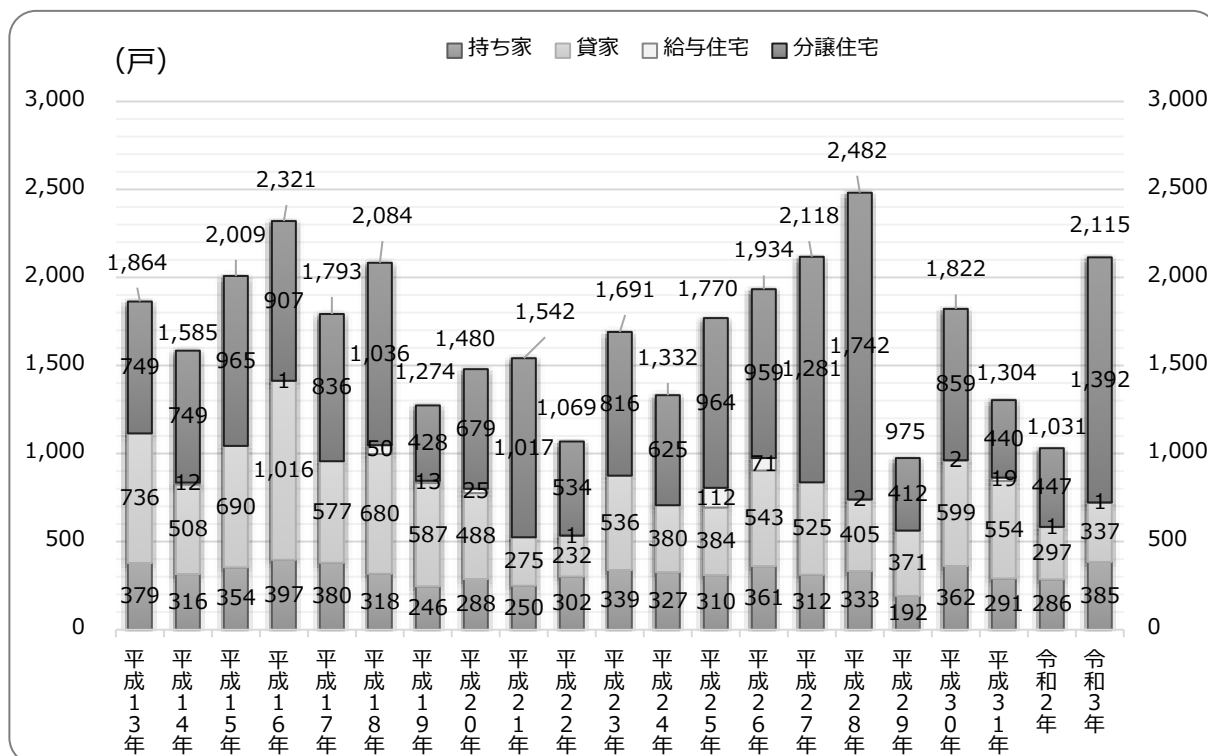


資料：「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

③ 住宅建設・住宅市場

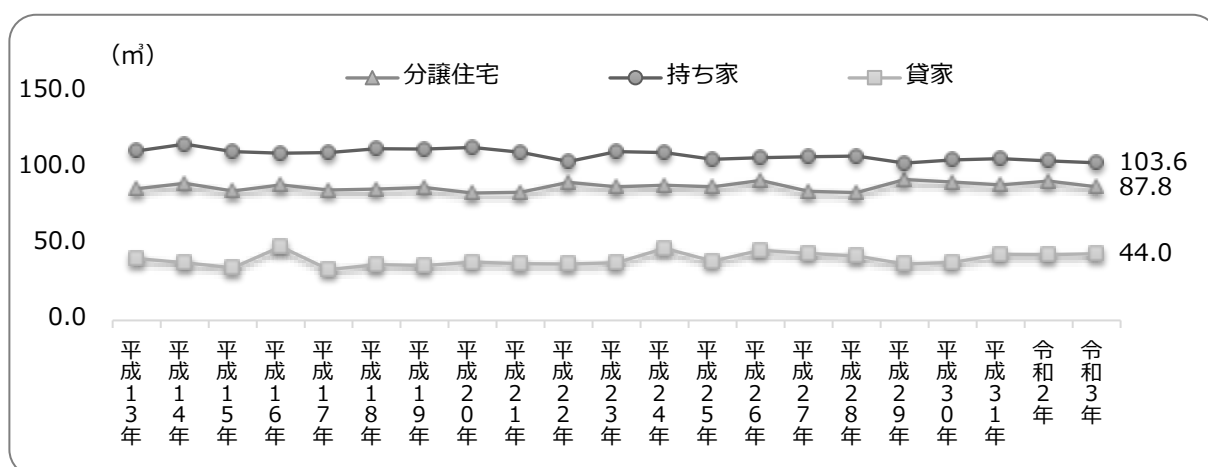
- ・ 本市の新設住宅着工数は、過去20年間では平成28年の2,482戸が最大で、平成29年の975戸が最小です。
- ・ 直近では令和2年が1,031戸、令和3年が2,115戸と着工数の変動幅が大きくなっています。また、利用関係では、分譲住宅の割合が高いのが特徴です。
- ・ 新設住宅の一戸あたりの床面積は、持ち家が100㎡を超える面積で推移しています。

図表 14 利用関係別新設住宅着工数の推移



資料：建築統計年報

図表 15 利用関係別一戸あたり床面積の推移

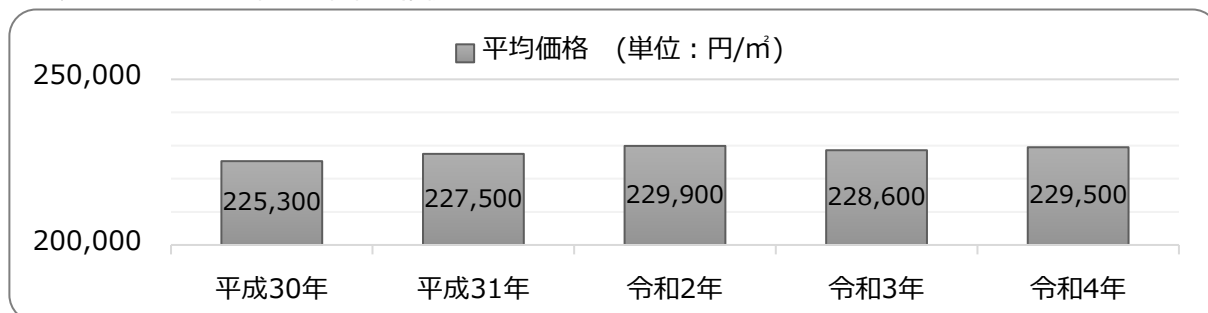


資料：建築統計年報

④ 地価の状況

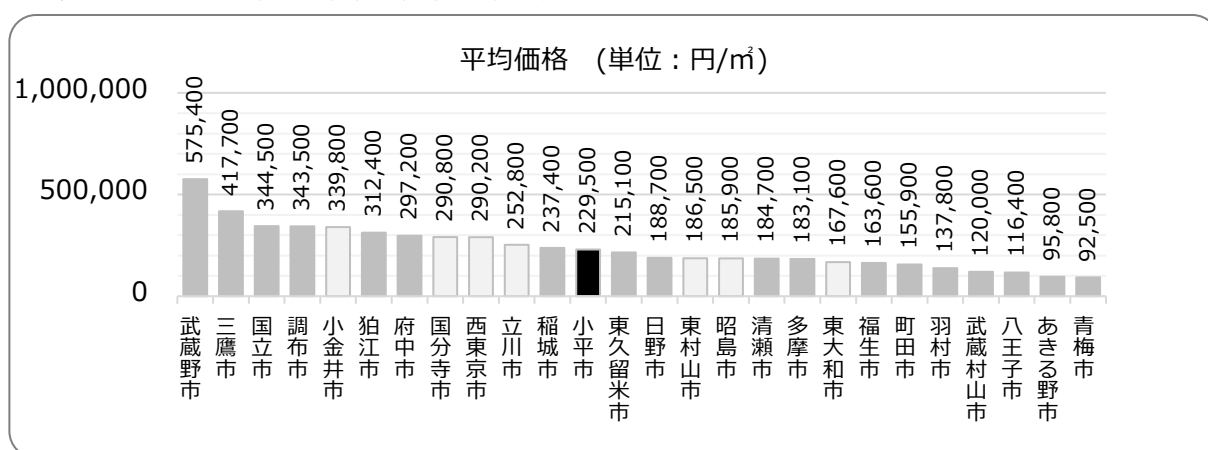
- ・ 本市の住宅地の地価平均価格の推移を見ると概ね均衡状態にあります。令和4年は229,500円/㎡となっており、多摩26市では12番目に高くなっています。
- ・ 本市に隣接する7市の中では小金井市が最も高くなっています。

図表 16 住宅地の地価平均価格の推移



資料：国土交通省 地価公示

図表 17 住宅地の地価平均価格の多摩 26 市比較

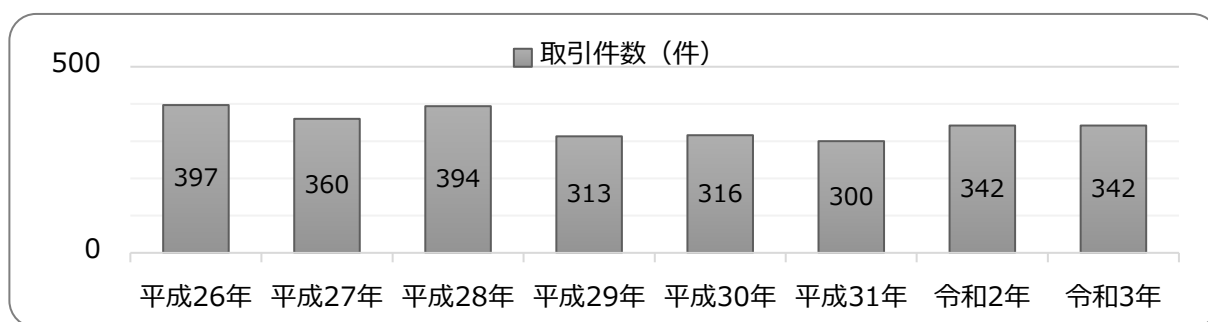


資料：国土交通省 地価公示

⑤ 土地の取引件数

- ・ 本市の土地取引件数の推移をみると、小幅な変動は見られますが、300件台が続いています。

図表 18 土地取引件数の推移



資料：国土交通省 土地総合情報システム

(4) 空き家等の状況

① 空き家数、空き家率の推移

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

図表 19 空き家数の推移

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

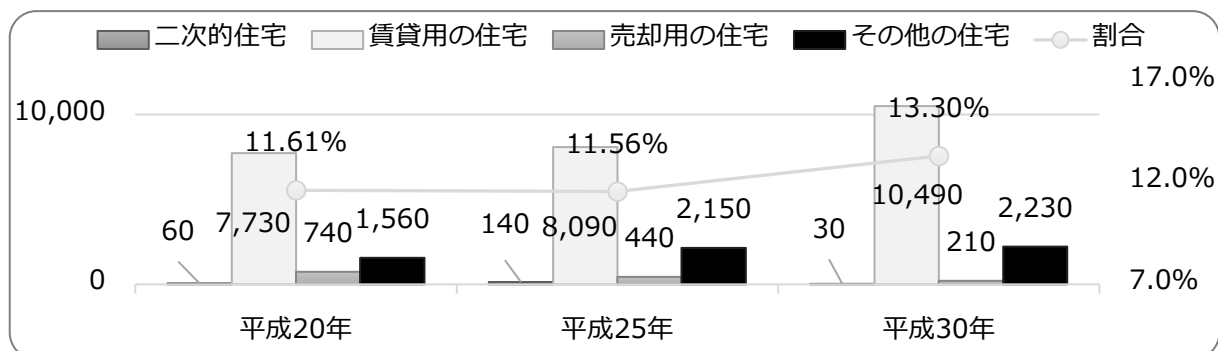
※住宅・土地統計調査は、標本抽出方法により算出され、空き家数は集合住宅の「空き室」を含んだ数となっています。

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

(市区町村は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章)

資料：「平成 20、25、30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図表 20 空き家の内訳の推移



資料：「平成 20、25、30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

空き家

二次的住宅

別 荘： 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用する住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

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

賃貸用の住宅： 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

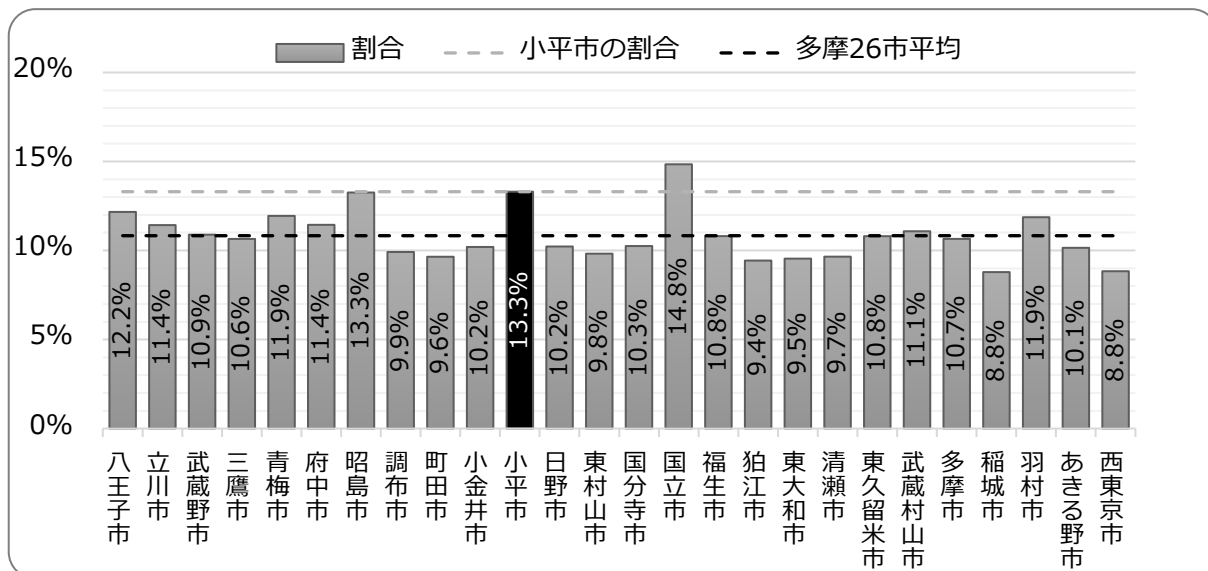
売却用の住宅： 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

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

② 多摩 26 市との比較

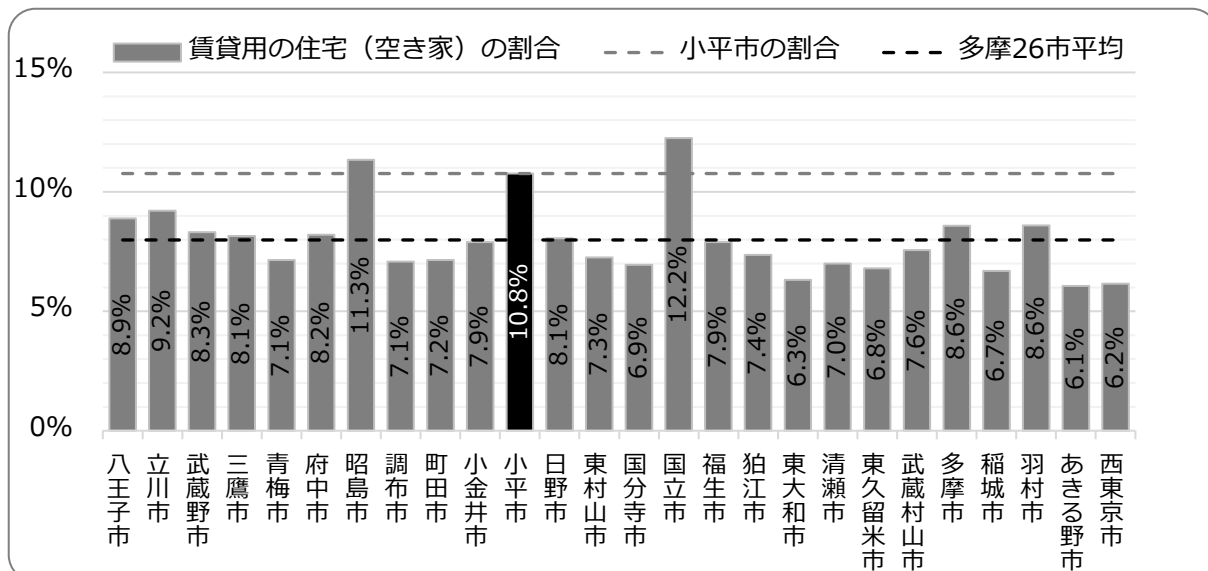
- ・ 多摩26市の住宅総数のうち空き家が占める割合の平均は10.9%であり、本市の空き家が占める割合13.3%は昭島市と同率で多摩26市中2番目になります。
- ・ 住宅総数のうち空き家となっている「賃貸用の住宅」の占める割合が10.8%（10,490戸）で多摩26市中3番目となり、空き家の割合を高くしている要因となっていることがうかがえます。

図表 21 多摩 26 市の空き家の割合の比較



資料：「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図表 22 多摩 26 市の賃貸用の住宅（空き家）の割合の比較



資料：「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(5) 令和4年度小平市空き家等実態調査結果

【法第7条第2項第3号：空き家等の調査に関する事項】

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

① 調査目的

- ・ 本計画の策定に向け、必要な基礎資料を確保するため。

② 調査内容

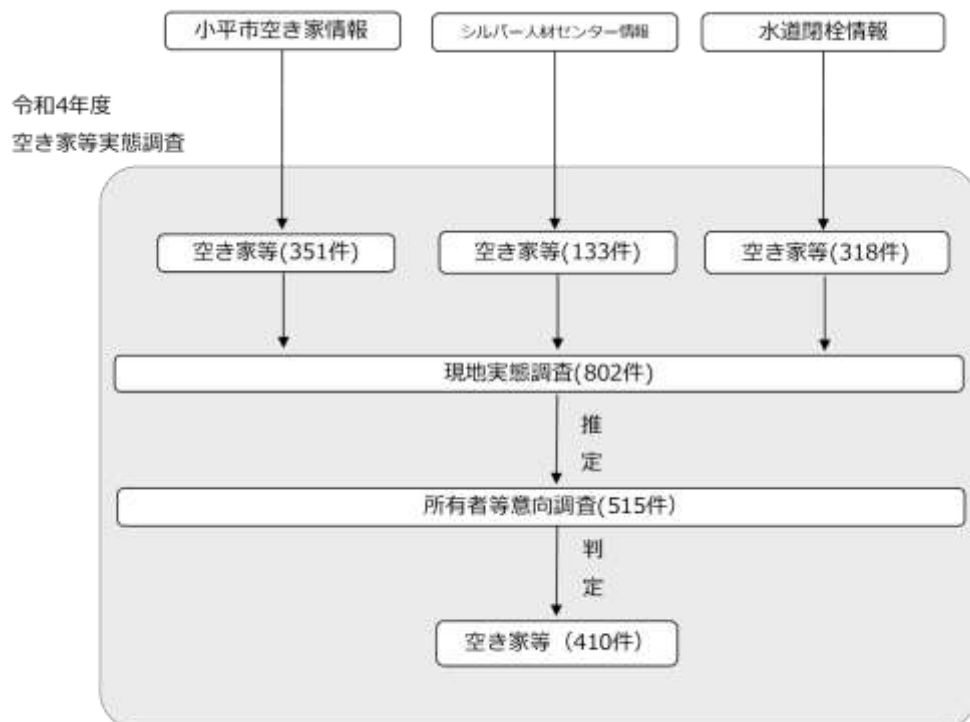
- ・ 現地実態調査（市が把握している空き家等802件）
- ・ 所有者等意向調査（現地実態調査から、空き家等と推定された建物所有者等に対して実施）

③ 調査期間

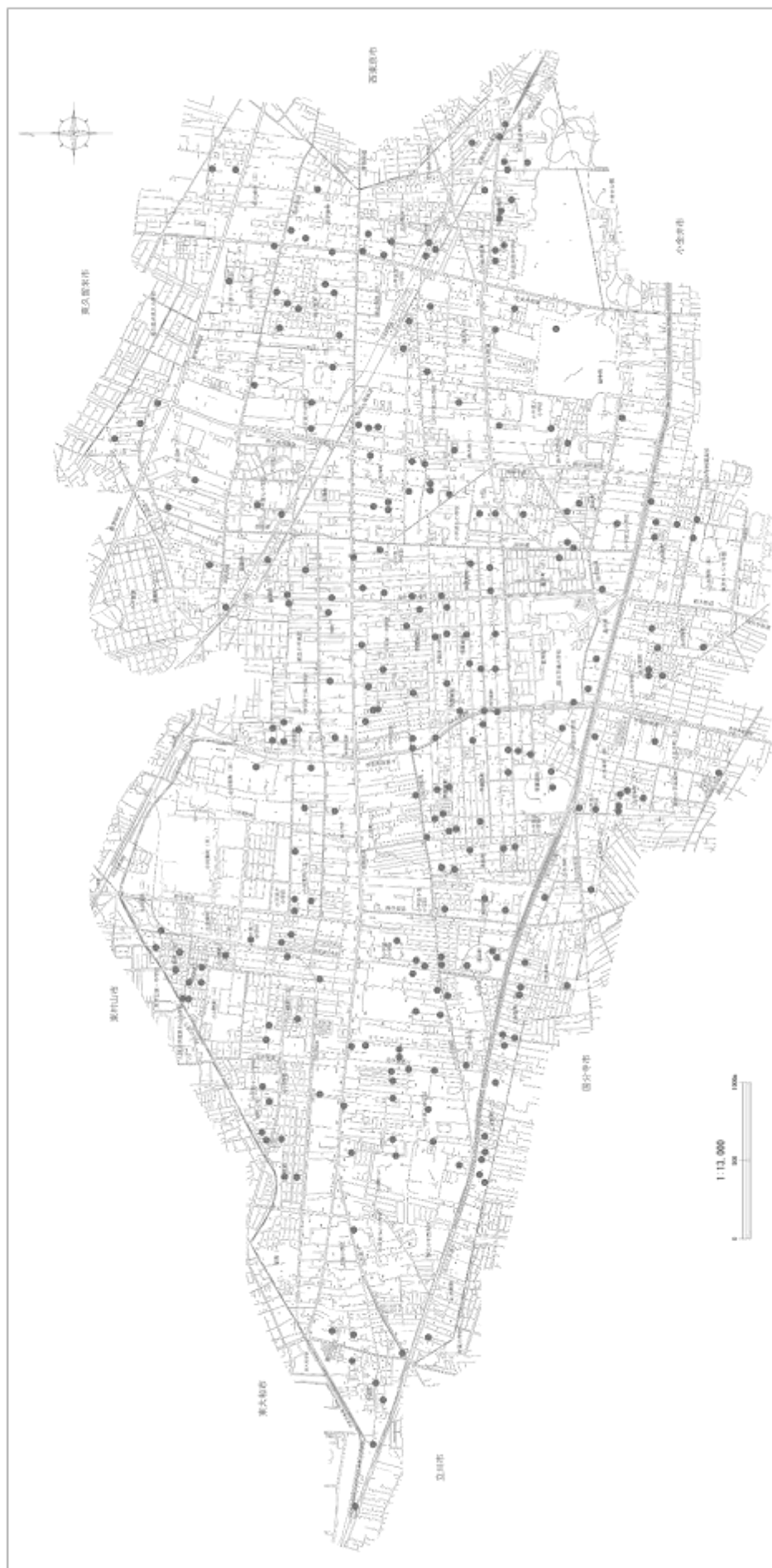
- ・ 令和4年7月から令和4年11月まで

④ 調査結果の概要

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



市内の空き家等の分布図



第1章
計画の概要

第2章
現状と課題

第3章
空き家等対策の方針

第4章
空き家等に対する
具体的な対策

第5章
計画の進行管理

⑤ 主な調査結果

■ 現地実態調査

【空き家等の主用途】

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

図表 23 空き家等の主用途（平成 28 年度及び令和 4 年度調査比較）

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

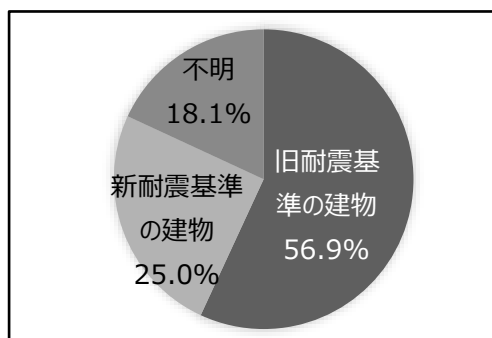
※1 集合住宅とは、1 棟全て空き室のアパートやコーポなど。

※2 立地等により家屋に近寄ることが出来ない建物。

【建築年月の集計】

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

図表 24 空き家等の建築年月（新旧耐震基準）



※建物登記情報を基に集計

【屋根（軒下も含む）の損傷状況】

- ・ 図表25のとおり、約2割の建物で屋根の損傷が見られます。

図表 25 屋根の損傷状況

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

※外観目視により判定

【外壁の損傷状況】

- ・ 図表26のとおり、約2割の建物で外壁の損傷が見られます。

図表 26 外壁の状況

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

※外観目視により判定

【老朽度・管理不全度の集計結果】

- ・ 図表27及び図表28のとおり、現地実態調査の結果から老朽度と管理不全度を数値化してAからEの5段階で評価しました。老朽度・管理不全度が低いDとEを合わせた割合が9割近くとなっており、概ね適正な状態であることを確認しました。
- ・ 前回実施した平成28年度空き家等実態調査結果と比較すると、老朽度については、それほど変化はしていませんが、管理不全度については、BとCを合わせた割合が増加しており所有者の高齢化等に伴い、管理不全度が進行している状況を確認しました。
- ・ 老朽度、管理不全度の判定基準は次頁のとおりです。

図表 27 老朽度判定

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

※令和4年12月時点で「解体」確認済み。

図表 28 管理不全度判定

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

※令和4年12月時点で「1件解体」確認済み。

■老朽度の判定基準

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

■判定表

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

■管理不全度の判定基準

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

■判定表

上段：管理不全度

下段：合計値

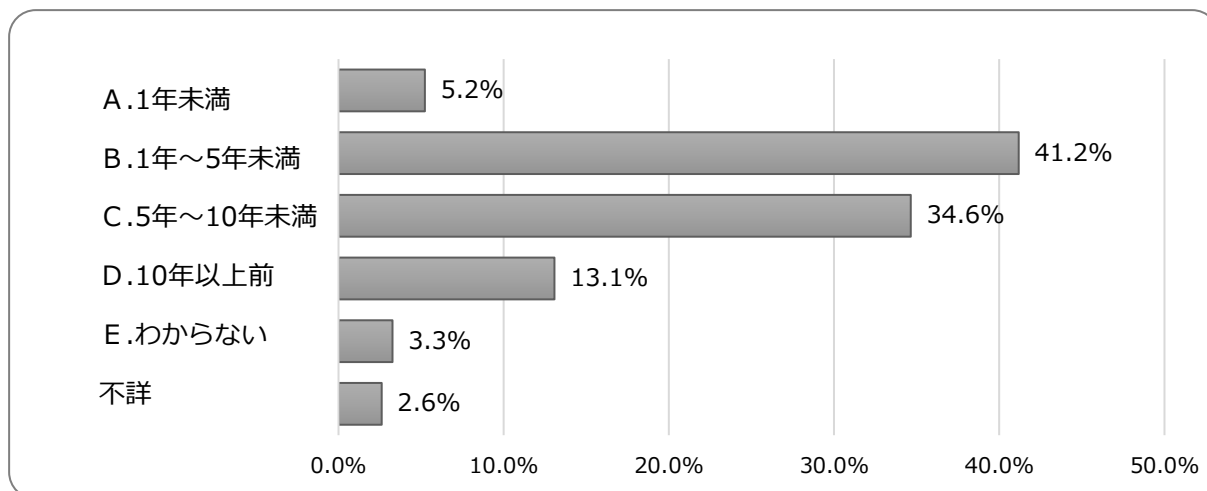
| 阶段：合計値 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | | | | | | | | B | | | | | | | | C | | | | | | | | D | | | |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

■所有者等意向調査結果

【空き家の期間について】

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

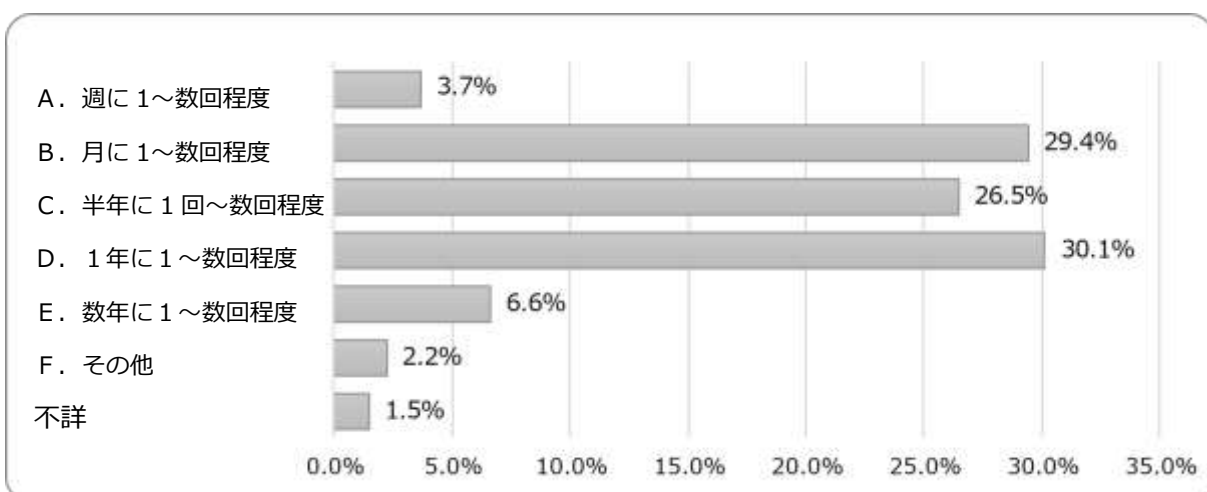
図表 29 空き家の期間



【空き家等の管理頻度について】

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

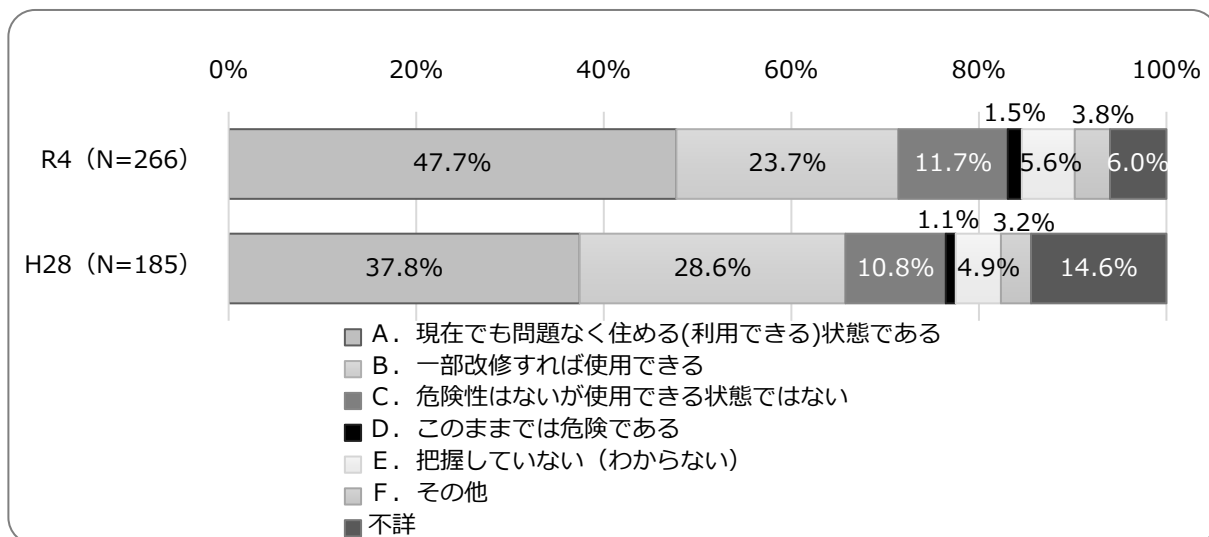
図表 30 空き家等の管理頻度



【建築物の状態について】

- ・ 図表31のとおり、A「現在でも問題なく住める（利用できる）状態である」が47.7%となっており、平成28年度調査時より、9.9ポイント増加しています。

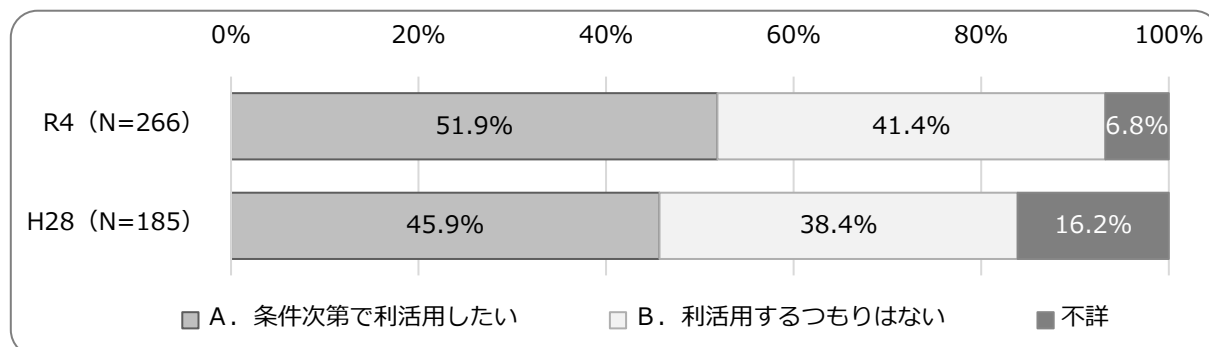
図表 31 建築物の状態



【利活用の意向について】

- ・ 図表32のとおり、A「条件次第で利活用したい」が51.9%と約半数となっています。A「条件次第で利活用したい」とB「利活用するつもりはない」の割合は平成28年度調査時とそれほど変わっていません。

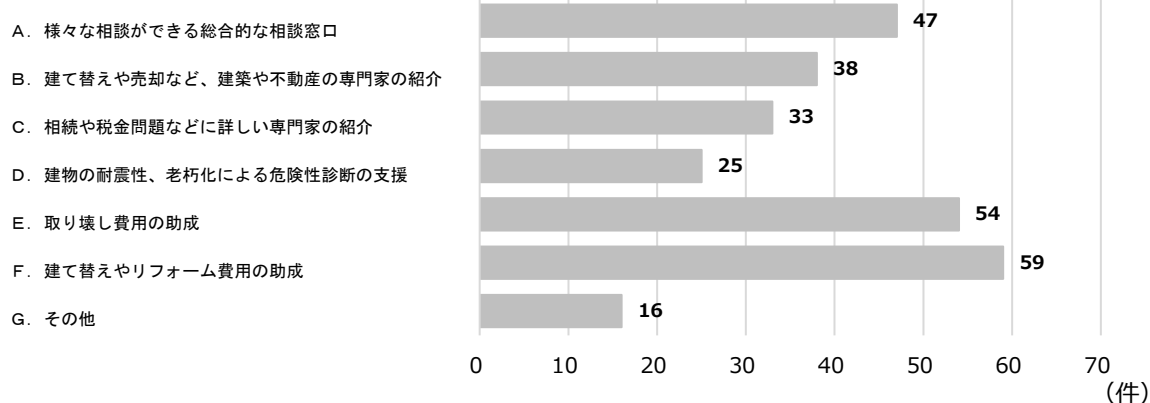
図表 32 利活用の意向



【利活用する上での行政に期待する支援について】

- ・ 図表33のとおり、「建て替えやリフォーム費用の助成」、「取り壊し費用の助成」、「様々な相談ができる総合的な相談窓口」が多くなっているほか、「専門家の紹介」についても多くの回答がありました。

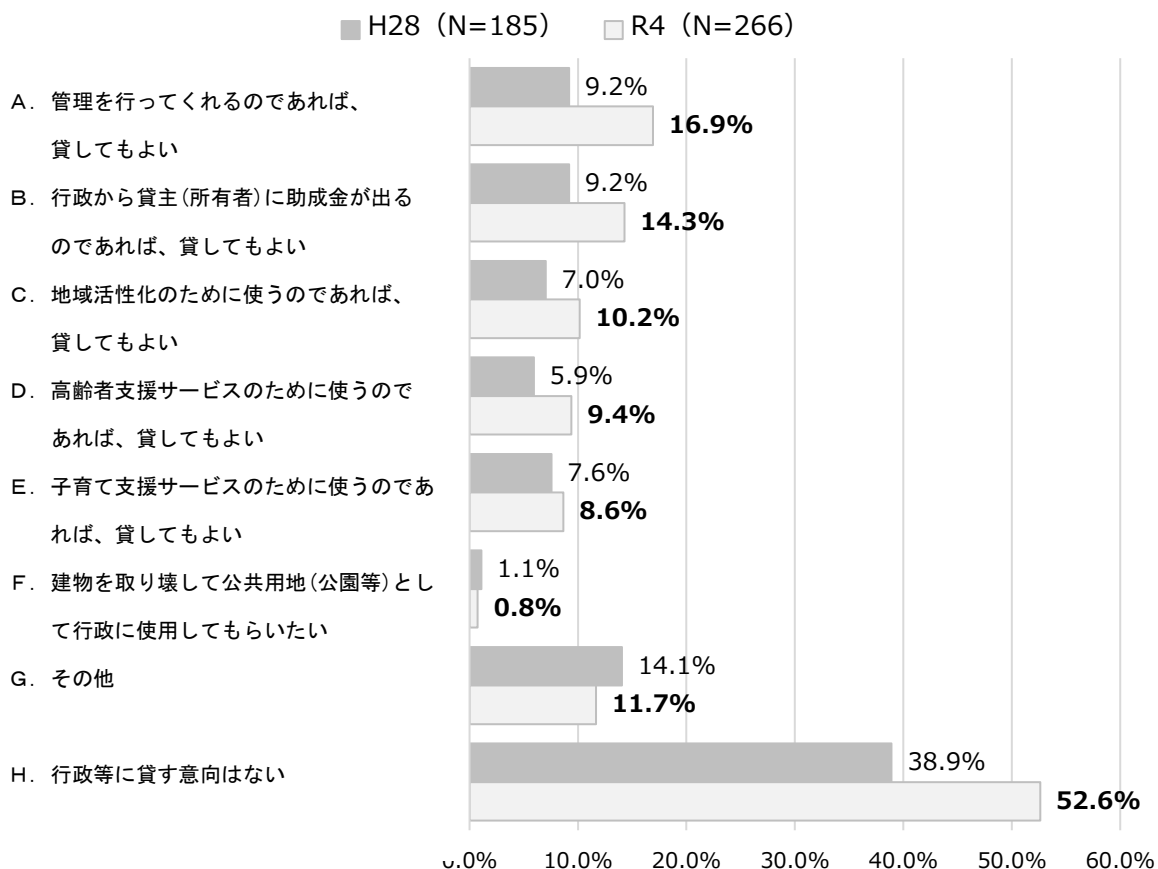
図表 33 利活用する上で行政に期待する支援（令和4年度）



【行政や民間事業者、市民活動団体等に貸す意向について】

- ・ 図表34のとおり、H「行政等に貸す意向はない」が、52.6%と最も多くなっており、平成28年度調査時から、13.7ポイント増加しています。
- ・ 一方で、A～Eの回答割合が平成28年度調査時より増加しており、地域貢献に資する利活用を選択肢の1つとして回答した方も一定数見られました。

図表 34 行政や民間事業者、市民活動団体等に貸す意向



(6) 空き家等に関する取組状況

① 国及び都の取組状況

| | |
|---|--|
| 国 | <p>■空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針の改定（令和3年6月）</p> <p>特定空家等の対象に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨が明記されたほか、所有者等の所在を特定できない場合等において、「市町村長が民法上の不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる」旨などが明記されました。</p> <p>■民法・不動産登記法の改正及び相続土地国庫帰属制度の創設</p> <p>所有者不明土地等の「発生予防」と「利用の円滑化」の両面から民事基本法制の総合的な見直しが行われています。（令和5年4月から段階的に施行）</p> <p>■空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）の拡充・延長（令和5年度税制改正）</p> <p>本特例措置について、令和5年12月31日までとされていた適用期間が令和9年12月31日までに延長されることとなり、特例の対象となる譲渡についても、これまでは当該家屋または取壊し後の土地を譲渡した場合が対象でしたが、売買契約に基づき、譲渡後、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに当該建物の耐震改修工事または取壊しを行った場合であっても、適用対象に加わることとなりました。</p> <p>■空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年6月公布）</p> <p>所有者の責務強化、空家等の活用拡大、管理の確保、特定空家等の除却等に総合的に取り組むため、令和5年6月14日に公布されました。</p> <p>【法律の概要】</p> <p>（1）所有者の責務強化</p> <p>現行の適切な管理の努力義務に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務を追加</p> <p>（2）空家等の活用拡大</p> <p>①空家等活用促進区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市区町村が空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めた場合に接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進 ・市区町村長は、区域内の空家等の所有者等に対し指針に合った活用を要請 <p>②空家等管理活用支援法人</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市区町村長は、空家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定 <p>（3）空家等の管理の確保</p> <p>①特定空家化を未然に防止する管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市区町村長は、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を管理不全空家等として、指導、勧告を行う。 ・勧告を受けた管理不全空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例を解除 |
|---|--|

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

② 市の取組状況

■空き家等に関する相談

- ・ 本市では、平成24年度の条例制定以降、空き家等の相談件数等の集計を行っております。
- ・ 図表35のとおり、相談件数は毎年度150件前後となっております。
- ・ 解決戸数は令和元年度以降、増加傾向となっており、前計画の各取組による成果の1つと考えています。
- ・ 相談内容の内訳は、図表36のとおり、「草木繁茂」に関する相談割合が高くなる一方で、「建物の劣化・腐食による倒壊、及び部材飛散の危険」に関する相談割合が低くなっており、空き家等の除却が進んでいる状況がうかがえます。

図表 35 相談件数等

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

※1 空き家等の所有者等へ適正管理を促す、条例に基づく助言等の件数

※2 空き家等の除却及び居住開始を確認した箇所

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

図表 36 相談内容の内訳

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

■前計画に基づく実施状況

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

・空き家化の予防（発生抑制）

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

・空き家等の適正管理

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

・空き家等の利活用

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

※達成状況欄について：「○」は達成、「△」は一部未達成、「×」は未達成

■空き家等の解決に至った事例

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

○解決までの流れ

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

(7) 空き家等対策に係る課題

本市の空き家等の現状から課題を整理すると以下ようになります。

現状① 少子高齢化及び将来的な人口減少による空き家予備軍が増加している。

- ・ 1 世帯当たりの人口は減少傾向となっていることから、今後も核家族化や単身世帯の増加が進行することが推測されます。(P10 図表 7)
- ・ 戸建住宅に住む 65 歳以上の単身世帯いわゆる「空き家予備軍」と言われる世帯が増加傾向となっています。(P11 図表 8)
- ・ 市の総人口は、令和 12(2030)年から減少し、少子高齢化が一層進行することが予測されています。(P11 図表 9)
- ・ 空き家等になった場合、空き家期間が長期化する傾向がうかがえます。(P23 図表 29)

課題 1 空き家等の発生抑制・空き家期間の短縮

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

現状② 戸建住宅の空き家等や空き店舗等が増加している。

- ・ 平成 28 年度と令和 4 年度の小平市空き家等実態調査結果における空き家等の数を比較すると、「戸建住宅」は 178 件増加しています。また、「店舗兼住宅」は 10 件、「事務所等」は 9 件増加しています。(P20 図表 23)

課題 2 空き家等の活用促進

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

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

- ・ 空き家等の半数以上が旧耐震基準の建物となっています。(P20 図表 24)
- ・ 建物の外壁や屋根に損傷がある空き家が一定数存在しています。(P20 図表 25、P21 図表 26)
- ・ 空き家等の管理不全度が進行しています。(P21 図表 28)
- ・ 空き家等の管理頻度は、1 年に数回程度以下の方が約 4 割となっており、こまめな管理を行っていくことが難しい状況があります。(P23 図表 30)

課題 3 適切な維持管理

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

課題 4 老朽空き家等の解消

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



第3章

空き家等対策の方針

第3章 空き家等対策の方針

【法第7条第2項第1号: 空き家等に関する対策の基本的な方針】

(1) 空き家等対策の基本的な方針

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

周辺の生活環境や景観への影響を与える空き家問題は地域社会全体の問題であることから、空き家等の所有者等のもとより、市民等、事業者、市が相互に連携して、総合的に取組を進めていきます。

基本方針

I 空き家等の「発生抑制・空き家期間の短縮」

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



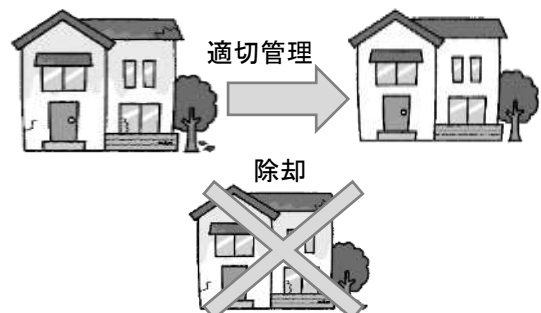
II 空き家等の「活用促進」

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



III 空き家等の「適切な管理・除却の促進」

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



(2) 主体別役割

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

① 空き家等の所有者等

- ・ 空き家等の所有者等(※)は空き家等が放置されたままにならないように、自らの責任において、適切な管理、活用、流通等に努めるとともに、相続登記など必要な手続きを速やかに行うよう努めます。
- ・ また、自ら解決を図ることが難しい場合は、市や事業者の相談窓口へ相談を行い、早期の解決に努めます。
- ・ ※空き家等の所有者等とは、空き家等の所有者のほか、管理者(賃借人、成年後見人、相続財産清算人等)、相続人、推定相続人等のこと。



② 市民等(近隣住民・地域コミュニティ)

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



③ 事業者(空き家等に関する専門家団体・民間事業者等)

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



④ 市

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



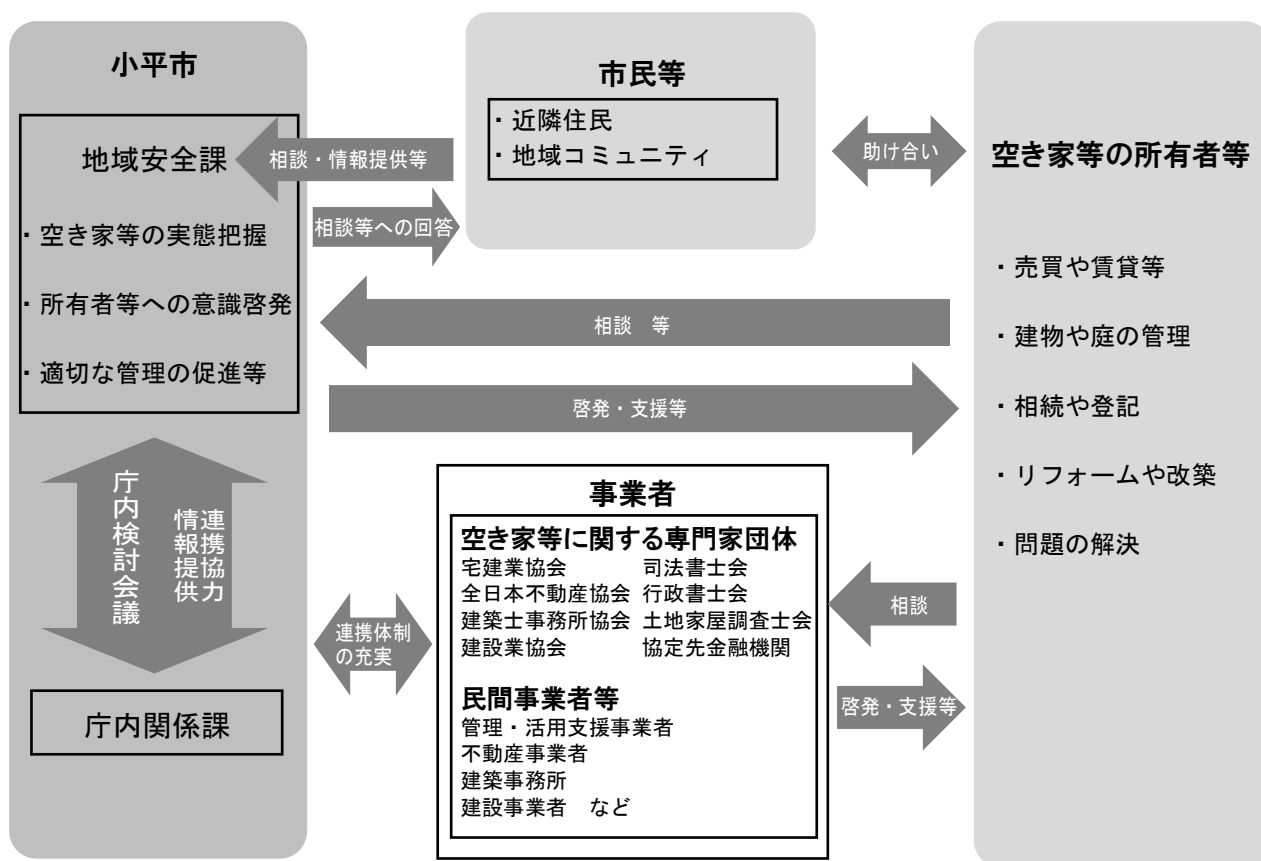
(3) 対策を推進するための連携体制

【法第7条第2項第7号：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】

【法第7条第2項第8号：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】

空き家等対策を円滑に進めるために、関係する様々な主体による連携体制の整備を図ります。

図表 37 空き家等対策での連携体制のイメージ



図表 38 空き家等対策の推進に関する庁内検討会議・関係課一覧

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

第4章

空き家等に対する 具体的な対策

第4章 空き家等に対する具体的な対策

(1) 発生抑制・空き家期間の短縮

■基本的な考え方

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

■具体的な対策

① 所有者等への意識啓発

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

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

② 高齢者への啓発強化

- ・ 空き家等の発生は、施設入所や、相続の発生等がきっかけであることが多いことから、福祉施設等での周知・啓発を行います。

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

③ 住宅等の所有者等の様々な悩みに対応できる相談体制の充実

- ・ 住宅等の所有者やその家族等が抱える様々な問題に関して、専門的なアドバイスが受けられるよう、協定に基づき、設置している専門家団体による相談体制を維持し、周知します。
- ・ 民間事業者等が実施している相談窓口について、東京都と連携し、周知します。
- ・ 分かりやすい、相談しやすい周知方法を検討します。

コラム1：相続登記の義務化について（令和6年4月1日施行）

これまで任意だった相続登記の申請が義務化されます。

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

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

【相続登記の申請義務についてのルール】

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

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

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

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



(2) 活用促進

【法第7条第2項第5号：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】

■基本的な考え方

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

■具体的な対策

① 相続人等への意識啓発

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

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

② 相談体制の充実

- ・ 地域のまちづくりやコミュニティの資源として空き家等を活用したい意向を持つ所有者等に対しては、専門家団体と連携し、様々な相談に対応できる体制の充実を図るとともに、必要に応じて、庁内検討会議にて市における活用の可能性について協議します。
- ・ 空き家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を法に基づく空家等管理活用支援法人として指定することを検討します。

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

③ 民間事業者等による流通・活用の促進

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

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



空き家セミナーの様子



個別相談会の様子

コラム2：相続した空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について

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

また、令和元年度税制改正により、令和元年12月31日までとされていた適用期間が令和5年12月31日まで延長されることとなり、対象となる家屋についても、平成31年4月1日以降の譲渡の場合、一定の要件を満たせば老人ホーム等に入所していた場合についても、適用されることになりました。

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

- (1) 当該家屋の買主が、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに、全部を取り壊した場合または耐震リフォームにより耐震基準に適合する工事をした場合も、適用されます。
- (2) 当該家屋または家屋取壊し後の土地等を取得した相続人の数が3人以上である場合の特別控除額は、2,000万円となります。

(3) 適切な管理・除却の促進

【法第7条第2項第4号：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】

【法第7条第2項第6号：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】

■基本的な考え方

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

■具体的な対策

① 所有者等による主体的で適切な管理の促進

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

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

② 実施体制の充実

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

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

③ 管理不全空き家等及び特定空き家等に対する措置

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

市の取組

・法及び条例に基づく措置対応

④ 活用が困難な空き家等の除却の促進

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

市の取組

・除却に関する情報提供及び支援のあり方の検討

コラム3：越境した竹木の枝の切取りルール

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

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

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

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

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

※ 越境した枝木を切り取る場合、必要な範囲で、隣地を使用することができます（民法209条）。

第5章

計画の進行管理

第5章 計画の進行管理

【法第7条第2項第9号：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

（１）計画の進行管理

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

（２）計画の見直しの考え方

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



參考資料

参考資料

（１）空家等対策の推進に関する特別措置法（条文及び法改正の概要）

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百二十七号）

第一章 総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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）

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有

する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

- 1 0 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 1 1 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 1 3 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。
- 1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

第二章 空家等の調査

（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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上や

むを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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）を命ずることができる。

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的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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特

定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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。
- 1 7 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。
- 3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

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



法律の概要

○所有者の責務強化

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

1. 活用拡大

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

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

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

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

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

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



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

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



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人*による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

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

【目標・効果】

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

(2) 小平市空き家等の適正な管理に関する条例

小平市空き家等の適正な管理に関する条例

平成24年

条例第29号

改正 平成28年条例第25号

令和5年条例第20号

(目的)

第1条 この条例は、空き家等が所有者等により適正に管理されないまま放置され、管理不全な状態となることの防止その他の空き家等の適正な管理に関し、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。次条において「法」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、防災及び防犯のまちづくりの推進並びに生活環境の保全に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 小平市の区域内（第3号エ及び第4号において「市内」という。）に所在する法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 所有者等 法第5条に規定する所有者等をいう。
- (3) 管理不全な状態 次のいずれかの状態が継続していることにより、事故、火災若しくは犯罪が発生し、又は生活環境が悪化するおそれがあると市長が認める状態（法第2条第2項に規定する特定空家等（第4条において「特定空家等」という。）と認められる状態を除く。）をいう。
 - ア 空き家等の屋根、外壁、門、塀その他屋外に面する部分（以下「空き家等の屋外部分」という。）の損傷、腐食その他の劣化が進み暴風、豪雨、地震その他の異常な自然現象により剥落し、又は倒壊するおそれがあると認められる状態
 - イ 空き家等に植物が繁茂し、若しくは密集し、又は廃棄物が投棄され、火災の予防上危険であると認められる状態
 - ウ 空き家等の屋外部分が損傷し、又は空き家等の出入口が施錠されていないことにより、不特定の者が侵入するおそれがあると認められる状態
 - エ 空き家等の屋外部分が腐食し、又は建築物等（市内に所在する建築物又はこれに附属する工作物をいう。次条第2項において同じ。）の敷地に廃棄物が投棄され、害虫の発生の原因となっていると認められる状態
- (4) 市民等 市内に居住する者又は市内に通勤し、若しくは通学する者をいう。

(空き家等の適正管理)

第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態になることを防止するため、当該空き家等の状況を適時に確認できる手段を講ずること、近隣の住民に自己の連絡先を提供すること等により、当該空き家等に所在する資材等の整理整頓その他の空き家等の適正な管理を行わなければならない。

2 建築物等の所有者等は、当該建築物等が空き家等となる場合にあっては、あらかじめ当該建築物等の状況を適時に確認できる手段を講ずること、近隣の住民に自己の連絡先を提供すること等により、当該建築物等を適正に管理できる対策を講じ、管理不全な状態になることを未然に防止するよう努めなければならない。

(情報提供)

第4条 市民等は、管理不全な状態である空き家等又は特定空家等を発見したときは、速やかに市長にその情報を提供するよう努めなければならない。

(助言、指導及び勧告)

第5条 市長は、空き家等が管理不全な状態であると認めたときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態であるときは、当該空き家等の所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告をすることができる。

(実態調査)

第6条 市長は、前条第1項の助言若しくは指導又は同条第2項の勧告を行うに当たり必要な限度において、空き家等について調査を行い、又は関係者に質問し、若しくは資料の提出を求めることができる。

(緊急安全措置)

第7条 市長は、空き家等に切迫した危険があり、かつ、所有者等が速やかに当該危険を回避するために必要な措置を講ずることができないと認めるときは、当該危険を回避するために必要な最低限度の措置を講ずることができる。

2 前項の場合において、市長は、あらかじめ所有者等の同意を得るものとする。ただし、所有者等を確知することができないときその他のやむを得ない事由により所有者等の同意を得られないときは、この限りでない。

3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第8条 市長は、前条第1項の措置を講ずるに当たり必要な限度において、警察、消防その他の

関係機関に協力を求めることができる。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則（平成24年12月27日・平成24年条例第29号）

この条例は、平成25年1月1日から施行する。

附 則（平成28年12月21日・平成28年条例第25号）

(施行期日)

1 この条例は、平成29年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現にこの条例による改正前の第5条第2項の勧告を受けている空き家等については、なお従前の例による。

附 則（令和5年9月7日・令和5年条例第20号）

この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）の施行の日から施行する。

(3) 小平市空き家等対策計画検討委員会設置要綱

小平市空き家等対策計画検討委員会設置要綱

令和5年4月1日

事務執行規程

(設置)

第1条 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6条第1項に規定する空家等対策計画（次条において「計画」という。）の検討を行うため、小平市空き家等対策計画検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(検討事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を検討する。

- (1) 計画に関すること。
- (2) その他計画に必要な事項に関すること。

(構成)

第3条 委員会は、識見を有する者、空き家等の対策に係る団体の代表者及び市民のうち市長が依頼する委員9人以内をもって構成する。

2 委員のうち4人以内は、公募により選任する。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選によりこれを選出する。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(招集)

第5条 委員会は、委員長が招集する。

(会議の公開)

第6条 委員会の会議（以下この条において「会議」という。）は、公開する。ただし、会議を公開することにより、公平かつ円滑な会議の運営が著しく阻害されるおそれがあるときは、委員会の議により非公開とすることができる。

2 会議の傍聴の手続、傍聴人の遵守事項その他会議の公開に関し必要な事項は、別に定める。

(意見の聴取)

第7条 委員会は、必要に応じて検討事項に関係がある者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(設置期間)

第8条 委員会の設置期間は、設置の日から令和6年3月31日までとする。

(庶務)

第9条 委員会の庶務は、総務部地域安全課において処理する。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

(施行期日等)

- 1 この要綱は、令和5年4月1日から施行する。
- 2 この要綱は、令和6年3月31日限り、その効力を失う。

(4) 検討委員会・委員名簿及び委員会の検討経過

① 委員名簿

| 役職 | 氏名 | 所属等 |
|------|--------|---------------------------|
| 委員長 | 吉田 安之 | 東京都行政書士会多摩中央支部 |
| 副委員長 | 上田 真一 | NPO 法人空家・空地管理センター 代表理事 |
| 委員 | 安齋 圭太郎 | 市民公募委員 |
| 委員 | 石橋 勉 | (一社) 東京都建築士事務所協会 北部支部 支部長 |
| 委員 | 日部 智子 | 市民公募委員 |
| 委員 | 齋藤 順子 | 市民公募委員 |
| 委員 | 柴田 亮 | 市民公募委員 |
| 委員 | 藤居 昌行 | 小平市社会福祉協議会 |
| 委員 | 武藤 進 | 東京司法書士会田無支部 |

【委員以下 50 音順（敬称略）】

② 委員会の検討経過

| 開催日 | 内 容 |
|--------------------|---|
| 令和 5 年 6 月 2 8 日 | <ul style="list-style-type: none"> ・（仮称）第二次小平市空き家等対策計画策定の基本方針について ・（仮称）第二次小平市空き家等対策計画の骨子案について ・小平市空き家等対策計画検討委員会のスケジュールについて |
| 令和 5 年 8 月 2 5 日 | <ul style="list-style-type: none"> ・（仮称）第二次小平市空き家等対策計画骨子案について |
| 令和 5 年 1 0 月 1 7 日 | <ul style="list-style-type: none"> ・（仮称）第二次小平市空き家等対策計画素案について |
| 令和 6 年 2 月 6 日 | <ul style="list-style-type: none"> ・第二次小平市空き家等対策計画（案）について ・市民公募意見手続きの実施結果について |

(5) 庁内検討会議・関係課及び会議の検討経過

① 関係課

| | | 備 考 |
|-------|--------------|---------|
| 企画政策部 | 政策課 | |
| | 行政経営課 | |
| 総務課 | 防災危機管理課 | |
| | 地域安全課 | 検討委員会出席 |
| 市民部 | 税務課 | 検討委員会出席 |
| 地域振興部 | 市民協働・男女参画推進課 | 検討委員会出席 |
| | 産業振興課 | 検討委員会出席 |
| 健康福祉部 | 生活支援課 | 検討委員会出席 |
| | 地域包括ケア推進担当課長 | 検討委員会出席 |
| 環境部 | 環境政策課 | |
| | 資源循環課 | |
| 都市開発部 | 都市計画課 | |
| | 建築指導課 | |
| | 道路課 | |

② 会議の検討経過

| 開催日 | 内 容 |
|------------|--|
| 令和5年6月23日 | ・(仮称)第二次小平市空き家等対策計画策定について |
| 令和5年8月14日 | ・(仮称)第二次小平市空き家等対策計画の骨子案について |
| 令和5年10月16日 | ・(仮称)第二次小平市空き家等対策計画の素案について |
| 令和6年1月18日 | ・第二次小平市空き家等対策計画(案)について ・市民公募意見手続の実施結果について |

(6) 計画素案に対する市民意見公募手続の実施状況

| | |
|-------|---|
| 実施期間 | 令和5年11月20日(月)～令和5年12月19日(火) |
| 閲覧場所 | 市役所1階市政資料コーナー、市役所3階地域安全課、 東部・西部出張所、市ホームページ |
| 提出の方法 | 持参、郵送、ファクシミリ、電子メール、市ホームページ |

(7) 空き家等対策パンフレット（令和３年度作成、抜粋）

気になる空き家問題

～あなたは大丈夫？～

空き家となる主な理由

高齢の親が施設へ入居
働きにくくなる高齢者を養育
家族で引っ越し・・・など
様々な理由で空き家となる
可能性があります。

空き家を放置すると・・・

防犯や防災の問題、草木の繁殖
悪臭の発生など、近隣の発生
ゴミの不法投棄、不審者の侵入
などにより、周辺に危険に
認識をかけることとなります。

住宅のこと、空き家のことで悩んでいる方はこちら

自分が亡くなった後、考
えている家はどのような
人だろうか。
家のことで子供たちに迷
惑をかけるくないなぁ。

高齢者に入居することにな
り、しばらく空き家になっ
てしまう。どうしよう。

親が施設に入所すること
になって実家が空き家にな
り、何をすればいいだろう。
親が亡くなり実家を兄弟
で相続したけど、今さら
住めないなぁ。

隣の空き家から犬の吠
えがきこえて通が通らな
いなぁ。
近くの空き家に放火され
ないか心配だなぁ。

親世代の方・ア・3へ

子世代の方・ア・4・ア・5へ

ご近所の方・ア・6へ

小 平 市

空き家になっても迷惑をかけないために準備しておきたいポイント

- 1. 境界・固定資産税**
境界の確認や必要な登記手続はきちんと済ませておきましょう。
固定資産税の課税や減額に留意。売却や相続の際トラブルにならないようにしましょう。
また、売却しようとした時に、売却意図が伝わらなくても済まなければならない。
相続人の特定にも多大な労力と時間がかかってしまいます。
- 2. 相続について話し合う**
家族の間で話し合いが済むように必ずおこなうように。家族から相続について調査で話し合いましょう。最終的には、遺言書の作成や全額、持分持分などの方法を検討することが望まれます。
- 3. 自分が利権者としての管理**
相続に入居するまで、しばらくの間、空き家となる場合は、家の中を、誰に家の管理を任せるか決定し、本人にも知らせる必要があります。
- 4. 専門家への相談**
境界や固定資産税の調査、相続については、権利関係や不動産の平等性、税務の取り扱いや相続があるため、専門家と相談してみましょう。また、自分が利権者として、管理を任せる人がいない場合は、空き家管理サービス事業者に相談して管理の依頼を検討してください。
相談先は、自治体の空き家に関する相談窓口一冊を参考にしてください。

空き家を管理・所有することになった場合

- 1. 固定資産税**
税額に減額をかけるには、また、減額を減額を下げないよう、減額の特典の活用が必要に成り得る場合や減額の準備が必要に成ります。
減額に該当している場合、自分で減額することが可能ですが、減額の特典サービス事業者に依頼して減額を受けることも検討していきましょう。
また、近隣の自治体や自治会などで減額を受けられる場合があります。減額の特典サービス事業者に相談してみましょう。
自治体の減額サービスを受けるには、減額の特典を受ける必要があります。
自治体の減額サービスを受けるには、減額の特典を受ける必要があります。
自治体の減額サービスを受けるには、減額の特典を受ける必要があります。
- 2. 固定資産税**
自治体の減額サービスを受けるには、減額の特典を受ける必要があります。
自治体の減額サービスを受けるには、減額の特典を受ける必要があります。
自治体の減額サービスを受けるには、減額の特典を受ける必要があります。

空き家対策に関する法令

「空き家対策の推進に関する特別措置法」
空き家に対する施策を定める法律として制定することを目的として、平成27年5月に制定されました。

目 的
・空き家の管理を助けることによる地域の活性化の促進
・空き家に関する情報の提供の促進
・空き家の管理に関する情報の提供の促進
・空き家の管理に関する情報の提供の促進

「小規模空き家等の適正な管理に関する条例」
市民の安全・安心な生活環境を確保することを目的として平成28年1月より施行されました。

目 的
・空き家の管理に関する情報の提供の促進
・空き家に関する情報の提供の促進
・空き家の管理に関する情報の提供の促進
・空き家の管理に関する情報の提供の促進

空き家を管理・所有することになった場合

- 1. 固定資産税**
税額に減額をかけるには、また、減額を減額を下げないよう、減額の特典の活用が必要に成り得る場合や減額の準備が必要に成ります。
減額に該当している場合、自分で減額することが可能ですが、減額の特典サービス事業者に依頼して減額を受けることも検討していきましょう。
また、近隣の自治体や自治会などで減額を受けられる場合があります。減額の特典サービス事業者に相談してみましょう。
自治体の減額サービスを受けるには、減額の特典を受ける必要があります。
自治体の減額サービスを受けるには、減額の特典を受ける必要があります。
自治体の減額サービスを受けるには、減額の特典を受ける必要があります。
- 2. 固定資産税**
自治体の減額サービスを受けるには、減額の特典を受ける必要があります。
自治体の減額サービスを受けるには、減額の特典を受ける必要があります。
自治体の減額サービスを受けるには、減額の特典を受ける必要があります。

(8) 東京都空き家ワンストップ相談窓口に関するリーフレット

相続した実家・住替え後の自宅など
空き家になった住まいのご相談、無料で受け付けます！

空き家ワンストップ 相談窓口

東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

空き家の利活用（相続・売却・賃貸・リフォーム・管理等）
についての無料のワンストップ相談窓口です。



0570-022-151

相談窓口設置事業者におつなぎいたします。

相談窓口の受付時間は事業者ごとに異なります。
詳細はホームページでご確認ください。



東京都 空き家ワンストップ



東京都

住んでいない実家・自宅の処分など 空き家についてお悩みではありませんか？

相続した実家を売却したいけど、
どこに相談すればいいんだろう

空き家を処分しようにも、
遺品整理が進まない…

施設入居で自宅が空き家に
どうしたらいいの？

親も高齢で、実家が空き家になるかも
今のうちにやっておくべきことは？

相続した実家が遠方にあり、
なかなか管理に行けない…

住替え後の自宅を活用したい！
どんな活用ができるの？

空き家に関する様々なお悩みは、

空き家ワンストップ相談窓口

にご相談ください！！

相談対応

- ・ 相続手続、売却・賃貸契約、リフォーム、管理など、空き家の利活用等に関する様々なお悩みをご相談いただけます。

現地調査の実施

- ・ ご相談の空き家に直接伺い、現地調査を実施します。
- ・ ご相談内容に応じて、建築・不動産・法律の専門家を派遣します。

解決策の提案

- ・ 最適な空き家の利活用手法の提案、必要な費用や収支見込み等の試算を行います。（例）管理契約の締結、解体して売却、リフォームして賃貸経営 等
- ・ 相談窓口設置事業者又は適切な連携事業者の紹介により、具体的な利活用等を実施します。

空き家に関する様々なお悩みを、解決までサポートします！
まずはお気軽にご連絡ください。

※都内の空き家所有者の方、都外に空き家をお持ちの都民の方が対象です。
（空き家を所有することが見込まれる方及びその関係者の方を含みます。）

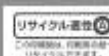


空き家の利活用等について知りたい方は…

空き家ワンストップ相談窓口設置事業者による、空き家セミナー等のイベントを開催しています。空き家所有者の方、空き家の利活用等に関心のある方はぜひご参加ください。開催情報はホームページへ。



東京都住宅政策本部民間住宅部計画課
03-5321-1111（代表）03-5320-5148（直通）



(9) 用語解説

アルファベット

■NPO 法人

NPO は「Non-Profit Organization」の略称で、特定非営利活動促進法に基づき法人格を取得している団体。株式会社など「営利」を目的とする組織とは異なり、営利を目的としない。

■PDCA サイクル

経営学のマネジメントなどで使われる言葉で、計画（Plan）を実行（Do）し、評価（Check）して、その結果を改善（Action）に活かすプロセスのことをいう。

ア行

■空家等管理活用支援法人

空家等の管理や活用に取り組む NPO 法人、社団法人等で、市区町村から指定された法人。

■空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年 11 月に成立した法律で、空き家の実態調査、適切な管理、活用促進、特定空家等の指定と措置などが定められている。また、令和 5 年 12 月に、空き家の活用拡大、空き家の適正な管理の確保、特定空家等の除却の容易化の 3 つの対策強化を目的に改正法が施行された。

■空き家ワンストップ相談窓口

東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業による空き家の利活用等（相続・売却・賃貸・リフォーム・管理・マッチング）についての無料のワンストップ相談窓口。

カ行

■核家族化

夫婦のみの世帯、または夫婦（ひとり親の場合も含む）と未婚の子どもだけの世帯が増加する現象のこと。

■管理不全空家等

法改正により、新たに定義され、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等のこと。

■旧耐震基準

昭和 56 年 6 月 1 日施行の「建築基準法施行令の一部を改正する政令」による改正前の建築基準法施行令の耐震基準に基づき建築されたもの。一般的には、昭和 56 年 5 月 31 日までに、着工した建築物を指す。

■国勢調査

日本に居住している全ての人を対象に 5 年に一度、全国で一斉に実施される、日本の人口や世帯の実態を明らかにする国の最も基本的な統計調査。

■固定資産税の住宅用地特例

住宅やアパートなど、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）について、特例措置があり、税金が軽減される。

サ行

■住宅・土地統計調査

日本の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状等を明らかにする統計調査。5年毎に実施される。

■所有者不明土地等

相続等の際に土地の所有者についての登記が行われないなどの理由により、不動産登記簿を確認しても所有者が分からない土地、または所有者は分かっているものの所在が不明で所有者に連絡がつかない土地のこと。令和3年4月に、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から、総合的に民事基本法制の見直しが行われた。

■推定相続人

相続が開始した場合に、相続人になるべき者。

■住まいの終活

終活とは、人生の最期に向けて行う活動、事前準備のこと。「住まいの終活」とは、自分自身が死後に残す「住まい」のことを考え、準備すること。

■成年後見人

「成年後見制度」に基づき、認知症や精神障害、知的障害などさまざまな理由で判断能力が低下し、ひとりで法律行為をおこなうことが不可能もしくは困難になってしまった方に代わって法律行為を行う者。

■専用住宅

専ら居住を目的に建築され、店舗、事務所、作業場等の業務の用に供する部分がない住宅。一戸建て、共同住宅の別を問わない。

■相続財産清算人

相続人がいない場合に、遺産を国庫に帰属させる役割を持つ人のこと。相続財産清算人は、被相続人の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させる。

タ行

■地価公示

国土交通省が、地価公示法に基づき公表する毎年1月1日時点の土地の価格。同省の土地鑑定委員会が、土地の用途別に標準地を選定し、不動産鑑定士が1㎡当たりの価格を評価する。

■特定空家等

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

■報告徴収権

市区町村長が特定空家等への勧告・命令等を円滑に行うため、特定空家等の所有者に対し、資料の提出などを求めることができる権利。法改正により付与された。

第二次小平市空き家等対策計画

発 行 令和6年3月

発行者 小平市

編 集 小平市 総務部 地域安全課

〒187-8701 東京都小平市小川町2丁目1333番地

電話番号 042-346-9614（直通）

FAX番号 042-346-9513

E-mail chiikianzen@city.kodaira.lg.jp

