

# 小平市空き家等対策計画 実施状況報告(令和元年度末実績)

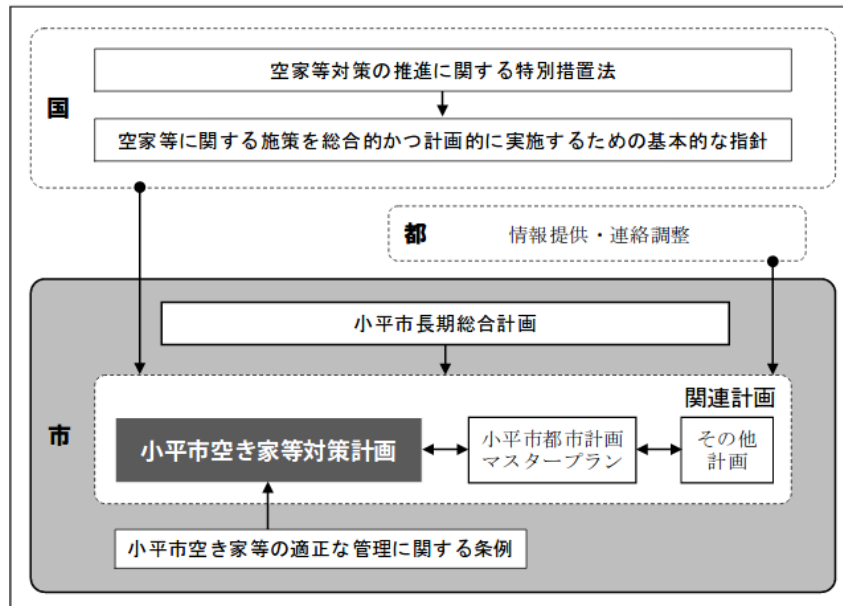
令和2年(2020年)9月

小平市

# 1 計画の概要

## (1) 計画の位置づけ

小平市空き家等対策計画（以下、「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。）第6条に規定する計画であり、国の「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に即しつつ、市の上位計画やその他関連する計画等、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。）との整合を図る。



## (2) 計画期間

令和元年度からの5年間

## (3) 対象とする空き家等及び地域

法や条例に基づく「空き家等」及び法に基づく「特定空家等」を対象とし、市内全域を対象区域とする。

## (4) 基本方針

現在、市には管理が不十分な空き家等は少ないものの、今後、高齢化等の進展を背景として増加することが想定されるため、空き家化の**予防**対策、空き家等の**適正管理**や**利活用**を進めるために、各段階で有効な対策を実践していく。

**空き家化の「予防」**

- 市民等に対して情報提供、啓発活動等を行い、周囲の生活環境に影響を及ぼす空き家等の発生抑制に繋がります。

**空き家等の「適正管理」**

- 空き家等の所有者等に対して、空き家等の適正管理の必要性や空き家等の所有者等の責務を周知・啓発し、自主的な適正管理を促します。

**空き家等の「利活用」**

- 空き家等について、所有者等に対して情報提供、啓発活動を行い、民間事業者を中心とした空き家等の流通・利活用を推進します。

## 2 計画における具体的な対策

基本方針に基づき、具体的な対策を設定し、空き家等の対策を推進していく。

基本方針	基本的な考え方	具体的な対策
<b>「予防」（発生抑制）</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様々な機会や方法により、空き家等が周辺環境に与える影響や空き家等の経済的な負担等を分かりやすく情報提供するなど、空き家等の所有者等に対する問題意識の醸成や啓発活動に取り組みます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①空き家化の予防、住まいの適正管理に向けた対策</li> <li>②空き家等情報の提供に関する協定</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者等に対する相続への備えなどに関する啓発活動、空き家化する前からの相談体制作りなど、空き家化の予防対策に取り組みます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<b>「適正管理」</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成25年1月に施行した条例を通じて、所有者等に対して、空き家等の適切な維持管理の必要性等を周知・啓発します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①所有者等による主体的な適正管理の促進</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専門家団体や庁内関係課等と連携し、所有者等への情報提供や相談対応、助言や指導を行います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>②適正管理対策に関する実施体制の確立</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理が不十分な空き家等に対しては、空き家等の管理状態の程度に応じて、条例に基づく助言や指導、勧告など、周辺環境に悪影響を及ぼさないよう着実な適正管理の対策に取り組みます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>③管理不全な状態の空き家等に対する措置</li> </ul>
<b>「利活用」</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今なお人口が微増傾向にある本市においては、空き家等の利活用については、市場での流通・利活用を基本とし、民間事業者を中心とした中古住宅としての活用や除却跡地の売却などを推進します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①民間事業者による流通・利活用の推進</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域のまちづくりやコミュニティの資源としての所有者等の活用意向に対して、専門家団体等との連携により、利活用に関する相談体制の充実を目指します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>②相談体制の充実</li> </ul>

### 3 小平市の空き家等の状況

#### (1) 統計調査から見た空き家等の戸数

		住宅・土地統計調査（総務省）資料			単位（戸）
住宅数		平成20年	平成25年	平成30年	
		86,760	93,650	97,420	
空き家等	二次的住宅 ※1	60	140	30	
	賃貸用の住宅 ※2	7,730	8,090	10,490	
	売却用の住宅 ※3	740	440	210	
	その他の住宅 ※4	1,560	2,150	2,230	
空き家等の数 合計 ※5		10,070	10,830	12,960	
空き家等の割合		11.61%	11.56%	13.30%	

- ※1 別荘など、普段は人が住んでいない住宅  
 ※2 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 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 上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など  
 ※5 住宅・土地統計調査は、標本抽出方法により算出され、空き家等の数は集合住宅の「空き室」を含んだ数となっています。

#### (2) 空き家等に関する相談戸数等

表1のとおり、市に寄せられた空き家等の累計相談戸数は445戸であり、令和元年度は新規に66戸の相談があった。相談内容の内訳は表2のとおりである。

また、445戸のうち、解体及び居住開始を確認するなど平成30年度までに157戸が解決されていたが、令和元年度は新たに38件の解決が図られた。

表1 相談戸数等 (戸)

	相談戸数	解決戸数	対応中 (※2)
累計実績 (※1)	445 (379)	195 (157)	250 (222)

- ※1 平成24年度から令和元年度までの累計数、( )内は平成30年度までの累計数。  
 ※2 草木の伐採等により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がある空き家等は解決戸数に含めず、この中に含めている。

表2 令和元年度 相談内容の内訳 (戸)

主たる相談内容	相談戸数	割合
草木繁茂・害虫・害獣発生（猫などの小動物含む）	35	53%
建物の劣化・腐食による倒壊、及び部材飛散の危険	20	30%
防犯上の問題・不安（不審者の侵入など）	11	17%
合計	66	100%

#### 4 計画における具体的な対策の実施状況

計画の実効性を確保するため、具体的な対策の実施状況について点検を行ったうえで、今後の施策に反映させる。

令和元年度は、地域安全課において関連課、東京都、専門家団体及びシルバー人材センター等との連携・協力のもと下表のとおり実施した。

##### (1) 予防（発生抑制）

具体的な対策	令和元年度の主な実施内容	今後の取組方針
①空き家化の予防、住まいの適正管理に向けた対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の譲渡所得の3,000万円特別控除(※1)にかかる被相続人居住用家屋等確認書について、29件の交付を行った。</li> <li>・小平市民生委員・児童委員協議会の6地区の会議で出前講座の一環として、空き家等に関するDVD(※2)の上映会を行った。</li> </ul>	引き続き実施するとともに、より効果的な対策を検討する。
②空き家等情報の提供に関する協定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成28年度に小平市シルバー人材センターと空き家情報の提供に関する協定を締結した。令和元年度は空き家と思われる262件の情報提供を受け、市において居住の有無等の確認調査を行うなど双方で空き家等の情報を共有した。</li> <li>また、近隣の方などから空き家の相談があった際に、当センターから情報提供を受けている空き家だったケースがあり、その後の対応を円滑に進めることが出来た。</li> </ul>	引き続き実施するとともに、情報提供を受けた空き家等資料の効果的な活用方法について検討する。
③空き家等の所有者等の様々な悩みに対応できる相談体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな取組として空き家セミナー・個別相談会を2回開催した。令和元年11月16日は個別相談会を開催し12組が参加、令和2年1月18日は空き家セミナー及び個別相談会を開催し、セミナーに37名、相談会に11組が参加した。空き家所有者や今後所有する予定がある方などに関心をもってもらうことで、空き家化の予防や空き家の適正管理等について意識啓発を行った。</li> <li>また、セミナー参加者にアンケートを取ったところ、8割以上の方が非常に良かった等と回答しており、これらの普及啓発に一定の成果が得られた。</li> </ul>	引き続き実施する。

※1 空き家等の譲渡所得の3,000万円特別控除(空き家の発生を抑制するための特例措置)

#### (参考例) 相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を2,000万円で譲渡した場合

【前提条件】昭和55年建築、被相続人が20年間所有、除却費200万円

取得額不明、所得税及び住民税は20%として計算(復興特別所得税は省略)

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

$(2,000万円 - 2,000万円 \times 5\% - 200万円 - 3,000万円) \times 20\% = 0円$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：340万円

$(2,000万円 - 2,000万円 \times 5\% - 200万円) \times 20\% = 340万円$

※2 NPO法人空家・空地管理センター制作。空き家を放置状態にしてしまったある家族の話をもとに、それに伴い起きる問題、空き家所有者の管理責任、適正に管理する方法、空き家の利活用等について解説している。

(2) 適正管理

具体的な対策	令和元年度の主な実施内容	今後の取組方針
①所有者等による主体的な適正管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>市ホームページ及び市報（5月20日号）に空き家等の適正管理を促す記事を掲載した。</li> <li>法第10条に基づき所有者等の所在等調査を110件実施した。</li> <li>所有者等へ適正管理を促す文書を送付する際に、市と協定を結んでいる専門家団体の案内や東京都空き家ワンストップ相談窓口(※3)等のリーフレットを同封し、主体的な管理意識を高めるとともに、適正管理の重要性について周知した。</li> </ul>	引き続き実施する。
②適正管理対策に関する実施体制の確立	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年7月に8団体の専門家団体と協定を締結した。令和元年度は売却や相続に関する相談4件について専門家団体を紹介した。また、令和2年1月に8団体と情報交換会を初開催し、今後の空き家等対策について意見交換を行った。</li> <li>庁内検討会議を2回開催し、小平市の空き家等の現況や今後の対策について情報交換を行った。</li> </ul>	協定先の拡充や効果的な連携手法を検討する。
③管理不全な状態の空き家等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者等への適正管理を促すため、市が把握している管理不全の空き家等へ定期巡回を3回（のべ313件）実施した。</li> <li>適正管理を促す文書送付等を行っても改善がみられない所有者等に対し、臨戸訪問を4件実施した。また、そのうち1件は解決が図られた。</li> </ul>	引き続き実施するとともに、法及び条例に基づいた適切な対応を図る。

※3 東京都が空き家の利活用等普及啓発・相談事業において選定された5事業者による空き家の利活用等（相続・売却・賃貸・リフォーム・管理・その他利活用）の無料の相談窓口。

(2) 利活用

具体的な対策	令和元年度の主な実施内容	今後の取組方針
①民間事業者による流通・利活用の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>マイホーム借上げ制度(※4)（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）や不動産担保型生活資金(※5)（東京都社会福祉協議会）リーフレットの窓口配布を開始するなど、民間事業者による利活用等の推進を図った。</li> </ul>	所有者等に対し、中古住宅としての活用や売却などに関する情報提供や啓発活動を実施する。
②相談体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>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空き家等の活用を申し出てきた場合には専門家団体や東京都の相談窓口にも相談するよう促すと同時に、庁内検討会議で協議する。令和元年度は利活用について所有者等からの相談実績なし。</li> </ul>	既存の相談体制を維持していくとともに空き家セミナー・個別相談会を活用し、相談体制の拡充を図る。

※4 50歳以上の方を対象にマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる。

※5 居住している自己所有の不動産に将来にわたり住み続けることを希望する低所得の高齢者世帯に対し、その不動産を担保として生活資金を貸付ける制度。

小平市空き家等対策計画 実施状況報告（令和元年度末実績）

令和2年（2020年）9月 発行

編集・発行 小平市 総務部 地域安全課

所在地 〒187-8701

東京都小平市小川町二丁目1333番地

電話番号 042-346-9614

電子メール [chiikianzen@city.kodaira.lg.jp](mailto:chiikianzen@city.kodaira.lg.jp)

¥30

この報告書は再生紙を使用しています