

小平市空き家等対策計画 実施状況報告（令和5年度実績）

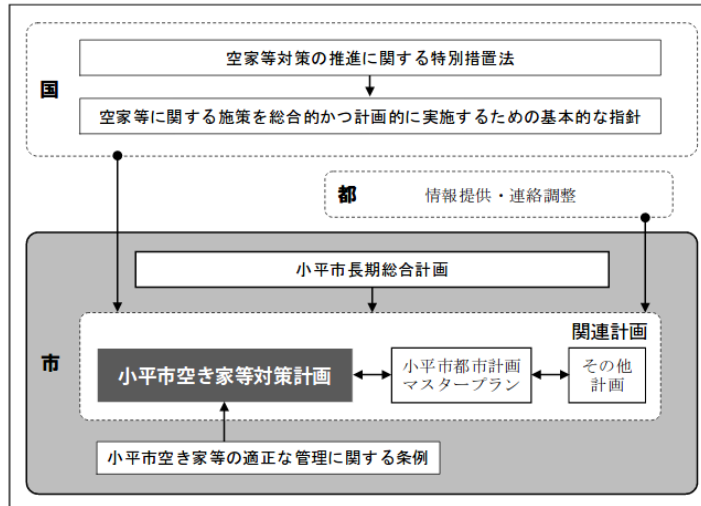
令和6年（2024年）9月

小平市

1 計画の概要

(1) 計画の位置付け

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」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、高齢化の進展等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
「予防」 （発生抑制）		
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ①空き家化の予防、住まいの適正管理に向けた対策 ②空き家等情報の提供に関する協定
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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
「適正管理」		
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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"> ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ②適正管理対策に関する実施体制の確立
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ③管理不全な状態の空き家等に対する措置
「利活用」		
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ①民間事業者による流通・利活用の推進
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ②相談体制の充実

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る。

(2) 空き家等に関する相談件数等

令和5年度の空き家等に関する相談件数は表1のとおり、158件であった。また、令和4年度末時点で対応中の236戸と令和5年度に新規相談のあった44戸を加えた、280戸のうち、除却及び居住開始により44戸の解決が図られた。

なお、相談内容の内訳は表2のとおり、草木繁茂によるものが7割近くとなっている。

表1 令和5年度 相談件数等（括弧内は令和4年度の件数等）

相談件数	新規相談戸数	解決戸数 ※1	対応中戸数 ※2
158 (141)	44 (47)	44 (50)	236 (236)

※1 空き家等の除却及び居住開始を確認した箇所

※2 市が把握し、定期巡回を実施している空き家等の戸数

表2 令和5年度 相談内容の内訳

主たる相談内容	相談戸数	割合
草木繁茂	104	65.8%
害虫・害獣発生（猫などの小動物含む）	30	19.0%
建物の劣化・腐食による倒壊、及び部材飛散の危険	11	7.0%
防犯上の問題・不安（不審者の侵入など）・その他	13	8.2%
合計	158	100%

4 計画における具体的な対策の実施状況

令和5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5年度の主な実施内容
① 空き家化の予防、住まいの適正管理に向けた対策	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家セミナー・個別相談会を2回開催し、空き家所有者や将来、空き家所有者となる可能性がある方などに参加してもらうことで、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図った。 ・空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除(※1)にかかる案内について、固定資産税・都市計画税の納税通知書のお知らせに掲載するなど周知を行った。また、当該特別控除にかかる被相続人居住用家屋等確認書について、58件の交付を行った。
② 空き家等情報の提供に関する協定	<ul style="list-style-type: none"> ・小平市シルバー人材センターから空き家と思われる348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。 ・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できた。
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(※2)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。 ・NPO法人や東京都行政書士会と協働して、市民向けの空き家セミナーや個別相談会を計10回実施するなど、市民等が空き家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。

※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 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・マッチング)の無料相談窓口

(2) 適正管理

具体的な対策	令和5年度の主な実施内容
① 所有者等による主体的な適正管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> 市ホームページ及び市報（6月20日号）に空き家等の適正管理を促す記事を掲載した。 市が把握している空き家等へ定期巡回を3回（のべ480件）実施し、管理不全となっている空き家所有者等に対し、条例に基づく助言等を通じ、所有者等自身による適正管理を促した。
② 適正管理対策に関する実施体制の確立	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等対策の推進に関する庁内検討会議を開催し、小平市の空き家等の現況、今後の対策等について情報交換を行った。 空き家等の管理業務の中で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"> 法第9条及び第10条に基づき、空き家所有者等の所在等調査を74件実施した。 所有者等への適正管理を促すため、助言・指導13件を含む93件の文書送付を行った。 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、居所へ臨戸訪問を3件実施し、2件は改善等が図られた。

(3) 利活用

具体的な対策	令和5年度の主な実施内容
① 民間事業者による流通・利活用の推進	<ul style="list-style-type: none"> 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（※3）（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）及び不動産担保型生活資金（※4）（東京都社会福祉協議会）リーフレット等を窓口配架した。 空き家所有者等からの相談の際に、空き家の相談窓口を紹介するなど、民間事業者等による流通・利活用等を促した。
② 相談体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> 空き家所有者等から地域のまちづくりやコミュニティの資源としての活用を申し出てきた場合には、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ている。

※3 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。なお、50歳未満でも、相続した空き家をお持ちの方や海外に転勤が決まった方などは対象となる。

※4 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5年度実績）

令和6年（2024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

FAX番号 042-346-9513

電子メール chiikianzen@city.kodaira.lg.jp

この報告書は再生紙を使用しています