

東久留米市空家等対策計画作成の
基本方針(案)

平成 31 年(2019 年)2 月

東久留米市空家等対策協議会

＜東久留米市空家等対策計画作成の基本方針 目次＞

1	はじめに	1
1.1	空家等対策計画策定の背景	1
1.2	本書における用語の定義	2
2	東久留米市の空家等をとりまく現状と課題	6
2.1	人口動向	6
2.2	本市の住宅の現状	10
2.3	本市の「統計空き家」と「調査空家等」の現状	14
3	基本方針等について	20
3.1	本章の位置づけ	20
3.2	空家等対策計画の枠組み	20
3.3	基本方針	22
3.4	取り組み経緯と今後の予定	26
3.5	計画の位置付け	27
3.6	対象とする地区	27
3.7	計画期間	28

1 はじめに

1.1 空家等対策計画策定の背景

1.1.1 空家等対策の推進に関する特別措置法について

適切な管理が行われていない空家等は防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空家法」といいます。)が平成 26 年 11 月 27 日に公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全部施行されました。

空家法では、所有者等の責務として空家等を適切に管理することが規定されました。また、市町村の責務として空家等対策計画の作成及び空家等に関する対策の実施その他空家等に関する必要な措置を適切に講じるよう努めることが規定されました。

1.1.2 空家等対策計画策定について

本市は、都市近郊の住宅都市として発展し、現在も人口はほぼ横ばいで推移していますが、超高齢化が進む中で、高齢者のみ世帯の持ち家比率が高く「空き家予備軍」のリスクが大きいとの指摘もあり、今後空家等は増加することが予測され、生活環境に影響が出ることが懸念されます。

そこで、本市では、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、空家法に基づく空家等対策計画の作成などに関する事項につき、「東久留米市空家等対策協議会」において協議を行うこととしました。

1.1.3 空家等対策計画作成の基本方針(本書)について

市長や市民、学識経験者などで構成する「東久留米市空家等対策協議会」では、平成 30 年度より様々な課題について検討し、「東久留米市空家等対策計画」立案に向けて「東久留米市空家等対策計画作成の基本方針」(以下、「本書」)を取りまとめました。

本書では、「第1章 はじめに」において本書における基本的事項を定義しています。「第2章 東久留米市の空家等をとる現状と課題」において本市の現状と課題を整理しています。「第3章 基本方針等について」では「東久留米市空家等対策計画」立案にあたっての基本方針を取りまとめています。今後は第3章に基づいて「東久留米市空家等対策計画」の検討を進めていくことから、第3章を特に「本方針」と呼びます。

1.2 本書における用語の定義

1.2.1 はじめに

本書における対象等を示す各用語は、その種別や条件等が用語ごとに異なります。その詳細な定義等について以降で説明します。

1.2.2 空家等

○ 空家法の「空家等」と同じ定義とする

空家法第2条第1項において、

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。

と定義されています。

ここで、「建築物」とは、「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」（平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1号。以下、本書では「指針」といいます。）において、「**建築物**とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義」と示されており。

よって、空家法での「空家等」には、一般的に『家』としてイメージされる住居専用住宅、店舗（事務所）併用住宅のほか、事務所や店舗、倉庫等も含む「**建築基準法上の建築物**」ということになります。

また、空家法第2条「（居住その他の）使用がなされていないことが常態」とは、「指針」の「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」

（前略）「**居住その他の使用がなされていない**」ことが「**常態である**」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

と示されています。

以上のことより、本書では、

「空家等」は、建築基準法の建築物かつ概ね年間を通して使用実績のないもの

とします。

よって、建築物であっても「全室が空き室ではない共同住宅（およびその個別の空き室）」は、当該の空き室以外は使用されていることから、空家法の措置の対象とはなりません。また、建築物ではない「空き地」も同様に、空家法の措置の対象とはなりません。

1.2.3 特定空家等

○ 空家法の「特定空家等」と同じ定義とする

空家法第2条第2項において、

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。

と定義されています。よって、本書では、

「特定空家等」は、空家法第2条第2項の状態の「空家等」かつ周辺に悪影響を及ぼすと認定されたもの

とします。

1.2.4 統計空き家

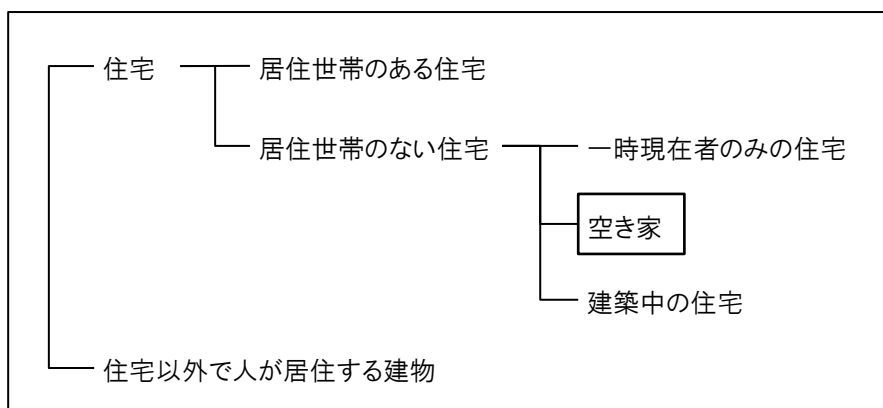
○ 住宅・土地統計調査の「空き家」と同じ定義とするが「統計空き家」と呼ぶ独自定義

総務省では、住戸に関する実態ならびに現住居以外の住居および土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国および地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として住宅・土地統計調査を実施しています。

この調査は、標本調査による推計値の掲載ではありますが、5年に1度、全国規模で実施されるため、長期間での推移や周辺自治体との比較などが可能となります。

ここで、住宅・土地統計調査における「空き家」は、「居住世帯のない住宅（※1）」のうち、「一時現在者のみの住宅（※2）」と「建築中の住宅（※3）」を除くものと定義されています。（下図参照。）

図表 1:住宅・土地統計調査の「空き家」とは



※1 居住世帯のない住宅：ふだん人が居住していない住宅。

※2 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

※3 建築中の住宅：住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができる

までにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）。なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していても、「空き家」となる。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住する一般の住宅とする。

出典：総務省統計局「平成 25 年住宅・土地統計調査 用語の解説 住宅」

ここでの「空き家」は、一般の方々が持つ「空き家」のイメージに近いところですが、独自の定義を持つ（例えば、新築建売や別荘利用でも「空き家」となる）こと、空家法の「空家等」と混同する懸念があることなどから、本書では「統計空き家」と呼び、本書独自に定義する用語とします。

1.2.5 調査空家等

○ 空家法「空家等」と同じ建築物が対象だが、不使用の期間が違う独自定義

本市では、平成 28 年度「東久留米市空き家等実態調査」により全棟調査を実施し、その後の平成 29 年度に「空き家等所有者アンケート調査」を実施しています。

ここでの対象とした建物は、空家法の「空家等」と同じ建築物（例えば、戸建住宅、店舗併用住宅、全室空室の共同住宅、倉庫・作業所）となりますが、「調査時点で使用していない（可能性が高い）」ものとなり、アンケート調査で使用もしくは居住が判明したものは除いております。

よって、空家法の「空家等」とは異なり、「概ね年間を通して使用実績のない」ことは判定（確定）していないため、本書では、空家法上での用語と区別するために「調査空家等」と独自定義します。

1.2.6 準空家等

この名称は第 3 回協議会で検討。空家等予備軍、みなし空家等、空き家

○ 空家法「空家等」と同じ建築物が対象だが「現に不使用である」独自定義

空家法では「空家等」は「概ね年間を通して使用実績のない」と定義されていますが、本書においては「空家等としない」未然の取り組みも重要と位置づけており、“現に不使用”である建物の所有者に対しても管理や活用を喚起する必要があります。空家法「空家等」と同じ建築物であり、かつ「現に使用されていないと認識されるもの」を「準空家等」と独自に用語を定義します。

なおこれは、前述の「調査空家等」と定義領域が似ておりますが、「調査空家等」は「準空家等」に内包されるものではありませんが、その違いは、

調査空家等・・・現に不使用であるが、1年以上不使用か否か確定していない

準空家等・・・「現に」以上かつ「1年未満」不使用

となります。

1.2.7 「空家等」「統計空き家」「調査空家等」の違い(イメージ)

前述の本書における用語の定義より、「空家等」「準空家等」「調査空家等」「統計空き家」について、「種別」「時間」軸別の区分、範囲は、概ね下表のようなとなります。

図表 2:「空家等」「統計空き家」「調査空家等」の種別・時間別

種別 \ 時間	居住中・使用中	現に不使用	1年以上不使用
戸建住宅		準空家等	空家等
		調査空家等	
		統計空き家	
店舗等併用住宅		準空家等	空家等
		調査空家等	
		統計空き家	
店舗・事務所専用		準空家等	空家等
		調査空家等	
倉庫・作業所		準空家等	空家等
		調査空家等	
		統計空き家	
全室空室の 共同住宅		準空家等	空家等
		調査空家等	
		統計空き家	
共同住宅の空室 (≠全室空室)			
		統計空き家	
新築戸建建売			
		統計空き家	
別荘 (=二次的住宅)			
		統計空き家	

※ 「調査空家等」は、「現に」ですが「1年以上」かどうか不明であることを表しています。

2 東久留米市の空家等を取りまく現状と課題

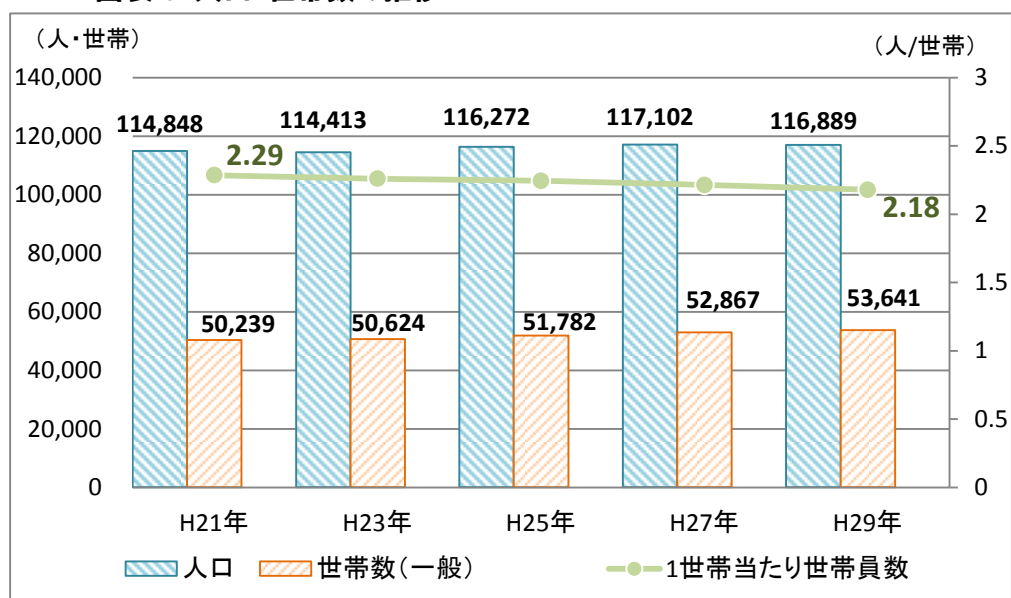
2.1 人口動向

2.1.1 人口・世帯数

本市では、現在も人口は横ばい傾向を維持しています。ただし、一世帯当たりの世帯員数は減少傾向です。

平成 29 年 10 月現在の人口は 116,889 人、世帯数は 53,641 世帯となり、一世帯あたりの世帯員数は約 2.18 人となっています。人口と世帯数の増加傾向に着目すると、人口の増加率に比べ世帯の増加率が大きく、一世帯当たりの世帯員数の減少傾向が見受けられます。

図表 3:人口・世帯数の推移



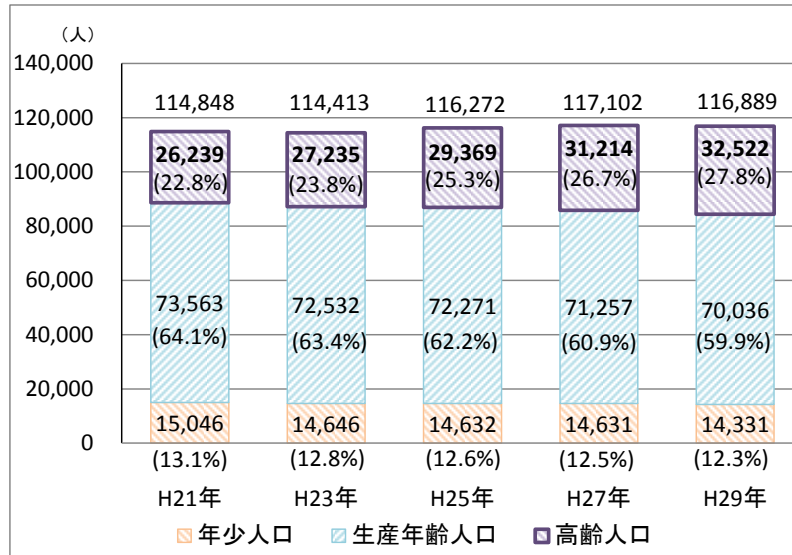
資料:住民基本台帳(各年 10 月 1 日現在)

2.1.2 高齢化の状況

平成 29 年 10 月現在、市民の 27.8%が 65 歳以上の高齢者です。平成 21 年から平成 29 年の 8 年間で 75 歳以上の後期高齢者は 1.55 倍に増加しています。

年齢階級別に人口構成をみると、平成 21 年から平成 29 年の 8 年間で高齢人口は 1.24 倍に増加し、平成 29 年では、市民の 27.8%が 65 歳以上の高齢者となっています。

図表 4:人口構成の推移

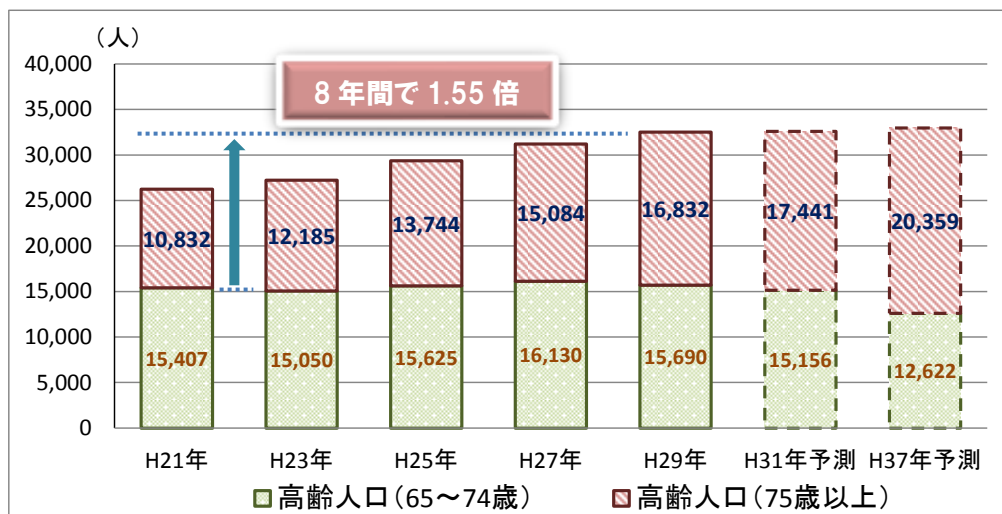


※年少人口:0~14 歳 生産年齢人口:15~64 歳 高齢人口:65 歳以上
 ※10 の位を端数処理しているため、合計が合わない場合があります。
 ※小数点四捨五入処理のため、合計が 100%にならない場合があります。

資料:住民基本台帳(各年 10 月 1 日現在)

高齢人口のうち、後期高齢者となる 75 歳以上の人口に着目すると、平成 21 年から平成 29 年の 8 年間で 1.55 倍に推移しています。

図表 5:高齢人口 65 歳~74 歳・75 歳以上の推移



資料:住民基本台帳(H21~H29:(各年 10 月 1 日現在))、第7期東久留米市高齢者福祉計画・介護保険事業計画(H31、H37 予測)

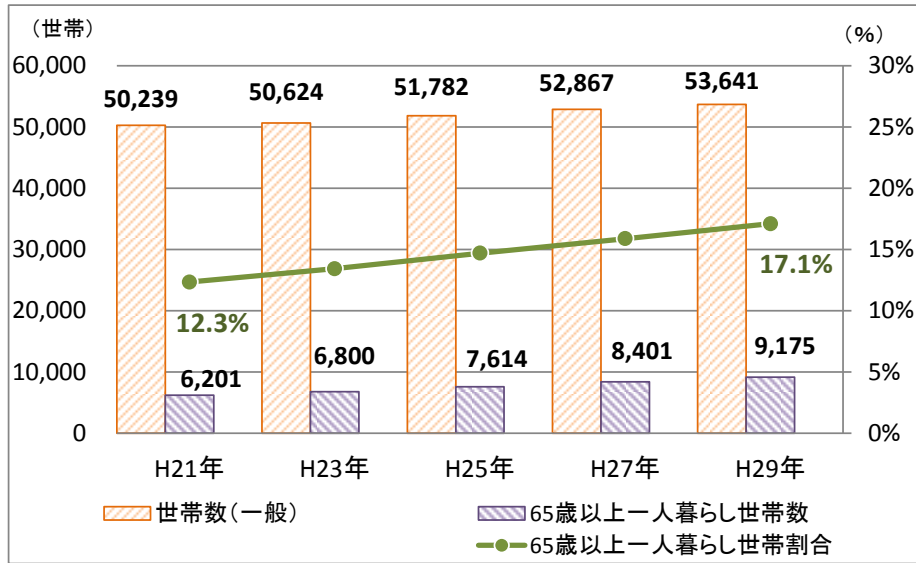
一人暮らしの高齢者世帯は増加傾向です。

市内の65歳以上の高齢者世帯のうち、一人暮らし世帯数は、6,201世帯(平成21年)から9,175世帯(平成29年)へと2,974世帯(48.0%)増加しています。

市内の全世帯数は、53,641世帯(平成29年)です。一人暮らしの高齢者世帯の占める割合は、12.3%(平成21年)から17.1%(平成29年)へと増えています。

出典: 第7期東久留米市高齢者福祉計画・介護保険事業計画

図表6: 一人暮らし世帯数の推移



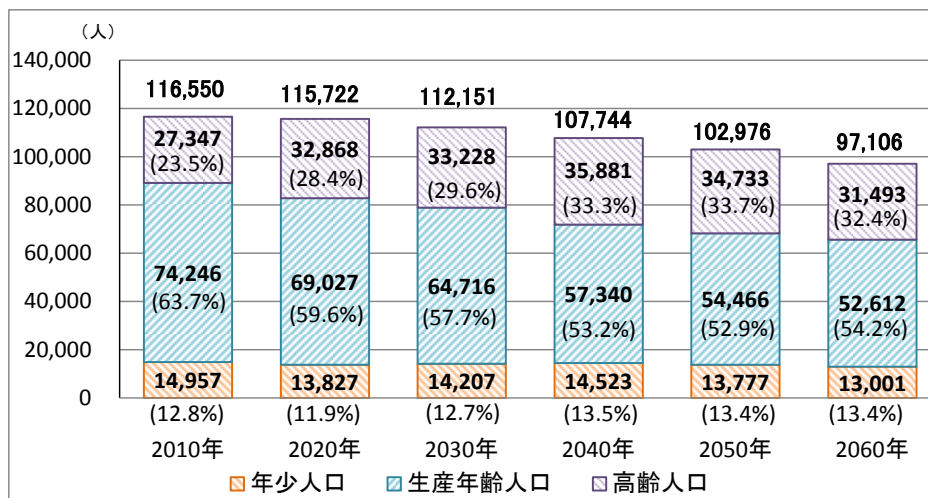
資料: 住民基本台帳(各年10月1日現在)

2.1.3 将来人口

まち・ひと・しごと創生総合戦略では、2050年代まで人口10万人を維持することを目標としています。

生産年齢人口の割合に着目すると、平成29年(2017年)は59.9%(図表4参照)であるのに対し、約40年後の2060年の目標値は54.2%と5.7%減少することになります。よって、まち・ひと・しごと創生総合戦略では、2060年までに0歳代から40歳代の若者・子育て世代3,600人の転入者を追加していくことを目指しています。

図表7: 将来人口の推移



※年少人口:0~14歳 生産年齢人口:15~64歳 高齢人口:65歳以上
※小数点四捨五入処理のため、合計が100%にならない場合があります。

資料:東久留米市人口ビジョン

2.1.4 人口動向と空家等の課題

本市は、現在の人口は横ばい傾向を維持していますが、高齢者の比率は年々増え続けております。さらに、平成37年(2025年)には団塊の世代が75歳を迎えることで、後期高齢者人口の増加が見込まれます。

あわせて、一世帯あたりの世帯員数が減少傾向です。同時に、一人暮らしの高齢者世帯が年々増加し、全体世帯数に占める割合も年々高くなっています。所有者の高齢化に伴い、病院や施設への長期入所や、子どもの家に引っ越すこともあります。また、所有者が死亡後、親族間での相続協議が長期化した場合、売却や修繕などが進まないことも考えられます。これらに起因して、空家等の発生や管理不全がさらに増加することが懸念されます。

現在までの生産年齢人口の減少傾向や、将来人口の減少が予測されており、まち・ひと・しごと創生総合戦略では「2050年代まで人口10万人維持」を目標としておりますが、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進も、人口流入に繋がると考えられます。

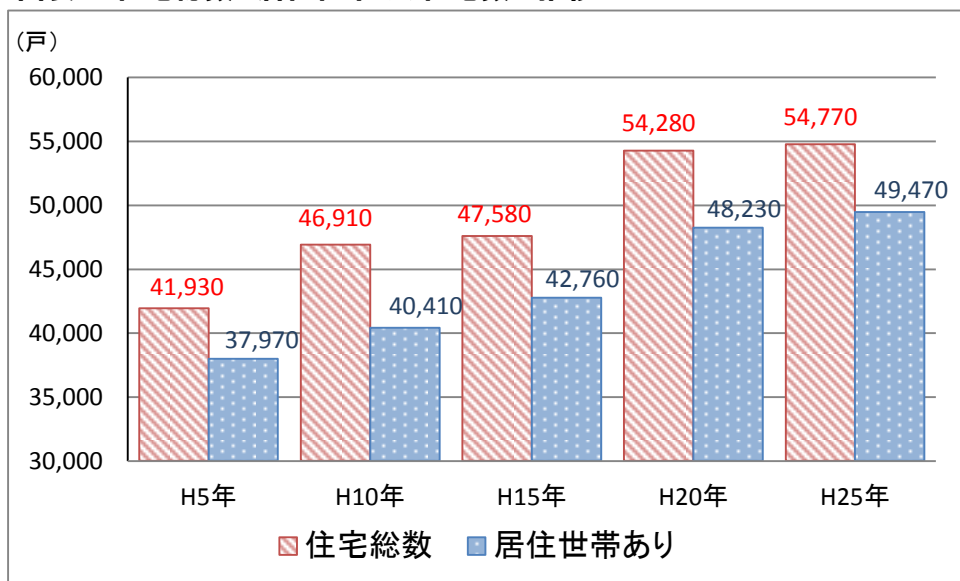
2.2 本市の住宅の現状

2.2.1 住宅の現状

住宅総数は居住世帯あり住宅数を上回っています。

平成 25 年住宅・土地統計調査における本市の住宅総数 54,770 戸に対し、居住世帯のある住宅は 49,470 戸です。住宅総数が居住世帯あり住宅数を上回っています。

図表 8:住宅総数と居住世帯あり住宅数の推移

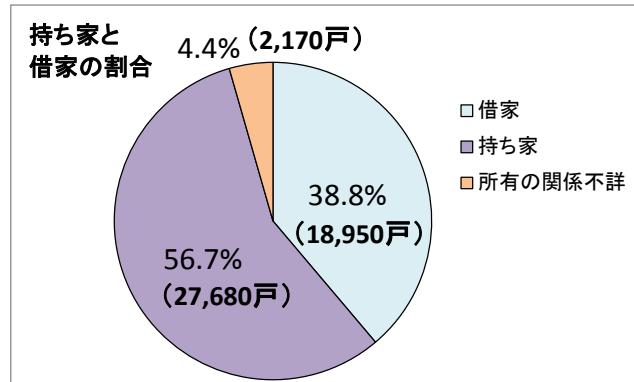


資料:平成 5 年住宅統計調査、住宅・土地統計調査(平成 10 年～平成 25 年)

本市は持ち家が借家より多いです。また、持ち家の7割以上が一戸建て住宅です。

平成 25 年住宅・土地統計調査における本市の専用住宅総数 48,810 戸（※1）のうち、持ち家と借家の割合は、持ち家が多く 56.7%となっています。（※2）

図表 9: 持ち家と借家の割合

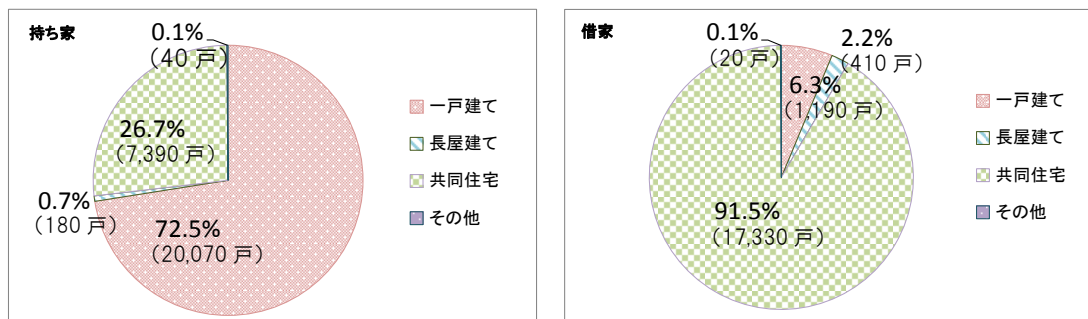


資料:平成 25 年住宅・土地統計調査

- ※1 平成 25 年住宅・土地統計調査「第 2 表 住宅の種類(2 区分)・住宅の所有の関係(2 区分)別住宅数, 住宅以外で人が居住する建物数並びに世帯の種類(4 区分)別世帯数及び世帯人員一市区町村」より、住宅総数(この「第 2 表」に掲載される住宅総数は図表 8「居住世帯あり住宅数」と同義) 49,470 戸のうち「住宅の種類」として、専用住宅 48,810 戸、店舗その他の併用住宅 650 戸となっています。なお、住宅・土地統計調査では 10 の位を端数処理しているため、専用住宅と併用住宅の合計は 10 戸合いません。
- ※2 平成 25 年住宅・土地統計調査「第 7 表 住宅の所有の関係(5 区分), 建て方(4 区分), 階数(4 区分)別専用住宅数一市区」の専用住宅総数から持ち家総数と借家総数を引いた数を住宅の所有関係「不詳」(グラフ凡例では「所有の関係不詳」と略)の数(2,170 戸)としています。

また、持ち家のうち一户建ての割合は 72.5%(20,070 戸)であり、共同住宅の割合は 26.7%(7,390 戸)です。一方、借家の一户建て割合は 6.3%(1,190 戸)であり、共同住宅は 91.5%(17,330 戸)と高い状況になっています。

図表 10: 住宅の建て方



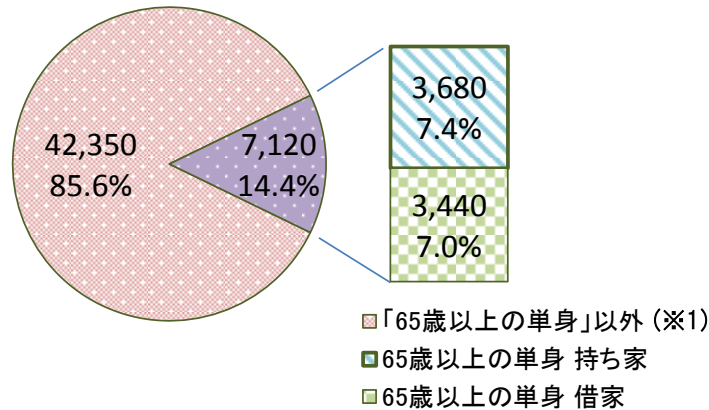
※小数点四捨五入処理のため、合計が 100%にならない場合があります。

資料:平成 25 年住宅・土地統計調査

65歳以上の単身世帯が全体の14.3%あり、その半数以上は持ち家となります。

平成25年住宅・土地統計調査における本市の主世帯総数(「居住世帯のある住宅」と同数)49,470世帯のうち、65歳以上の単身世帯が全体の14.4%(7,120世帯)となり、そのうち3,680世帯(全体の7.4%)は持ち家となります。

図表 11: 世帯の型と住宅の所有の関係(世帯)



資料:平成25年住宅・土地統計調査

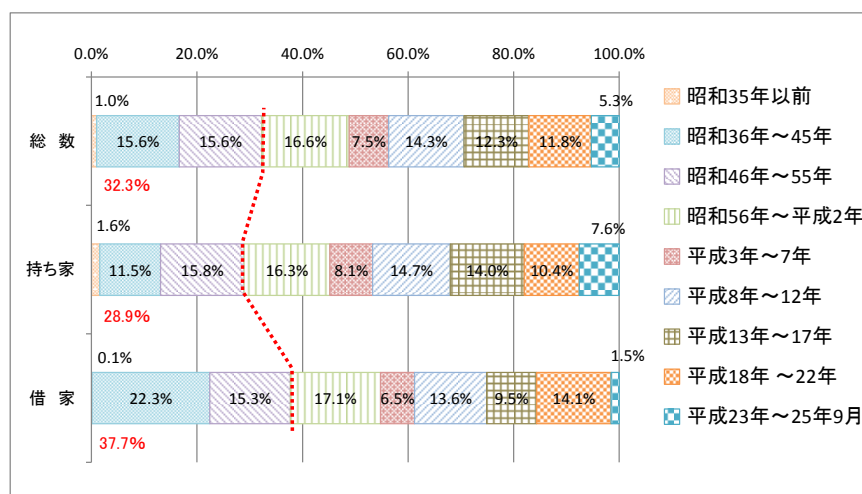
※ 住宅・土地統計調査では、「世帯の型」や「住宅の所有の関係」に「不詳」があり、住民基本台帳での数値とは異なります。

※1 上図表の分類「65歳以上の単身以外」には、世帯の型「不詳」の数が含まれます。

持ち家の約3割が旧耐震基準で建てられた耐震性能に不安の残る住宅です。

平成25年住宅・土地統計調査における本市の旧耐震基準(昭和56年以前)で建てられた住宅は14,230戸であり、割合にして32.3%となっています。これを持ち家(27,260戸)と借家(16,850戸)の別で見ると、持ち家の旧耐震基準割合は28.9%(7,890戸)、借家の旧耐震基準割合は37.7%(6,350戸)となっています。

図表 12: 住宅の建設時期



資料:平成25年住宅・土地統計調査

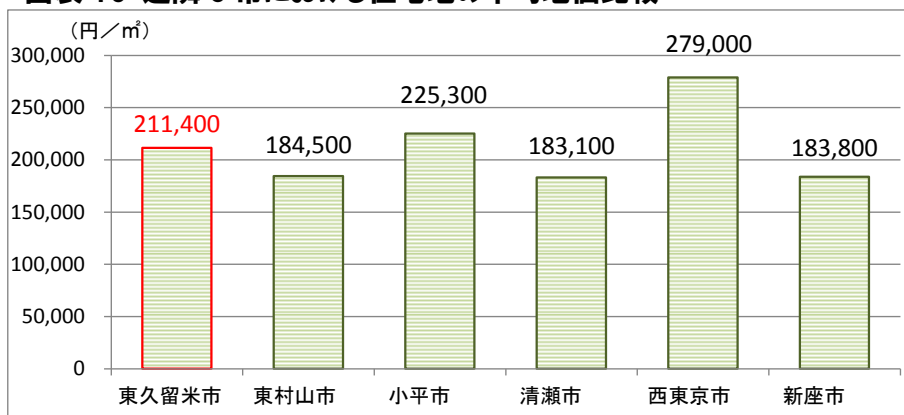
※ 住宅・土地統計調査では、10の位を端数処理しているため、合計が合わない場合があります。

本市は、都心までの交通の利便性が高く、住宅地価も近隣市と比較して平均的な水準です。

本市は東京都心から北西約 24km に位置します。市域の東部には池袋方面と所沢方面を結ぶ西武池袋線が通り、東久留米駅より約 30 分で池袋駅に到着できます。また、幹線系の道路としては、市域を北西から南東方面に横断する新青梅街道と所沢街道、市域を南北に縦断する小金井街道と新小金井街道があり、周辺市や都心とを結んでいます。

国土交通省が公開する平成 30 年地価公示によると、本市の住宅地の平均価格は 211,400 円であり、多摩 26 市中 13 番目となります。さらに、近隣 6 市と比較しても 3 番目となり、平均的な水準です。

図表 13: 近隣 6 市における住宅地の平均地価比較



資料:平成 30 年地価公示

2.2.2 住宅の現状と空家等の課題

本市の住宅地価は近隣市と比較して平均的な価格帯となります。また、本市は都心までの交通の利便性が高く、住宅需要は高いものと思われませんが、本市の現状は、住宅総数が居住あり世帯数を上回っています。

また、旧耐震基準(昭和 56 年以前)で建てられた住宅は全体の 32.3%、持ち家全体の 28.9%となり、これらに適切な耐震改修や修繕が行われていない場合、買い手の意識として不安が残るため、「売りたいけれども買い手が見つからない」という空家等の増加が懸念されます。

本市における持ち家率は約 6 割であり、持ち家のうち一戸建ての割合が 72.5%です。そのため、「一戸建ての持ち家」に対する施策が重要です。

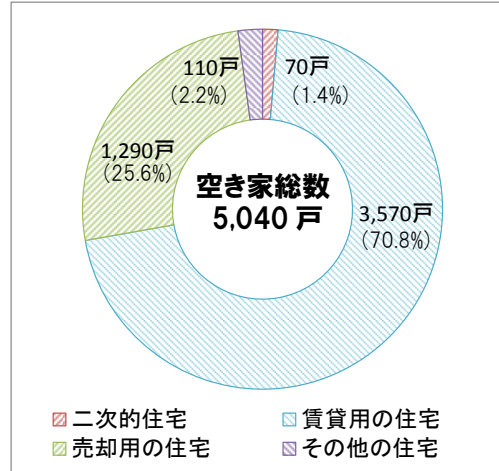
また、主世帯総数のうち、7.4%(3,680 世帯)は「65 歳以上の単身世帯の持ち家」となることから、前述「人口動向と空家等の課題」と同様に、所有者の高齢化に伴う懸念があります。

2.3 本市の「統計空き家」と「調査空き家等」の現状

2.3.1 「統計空き家」の現状

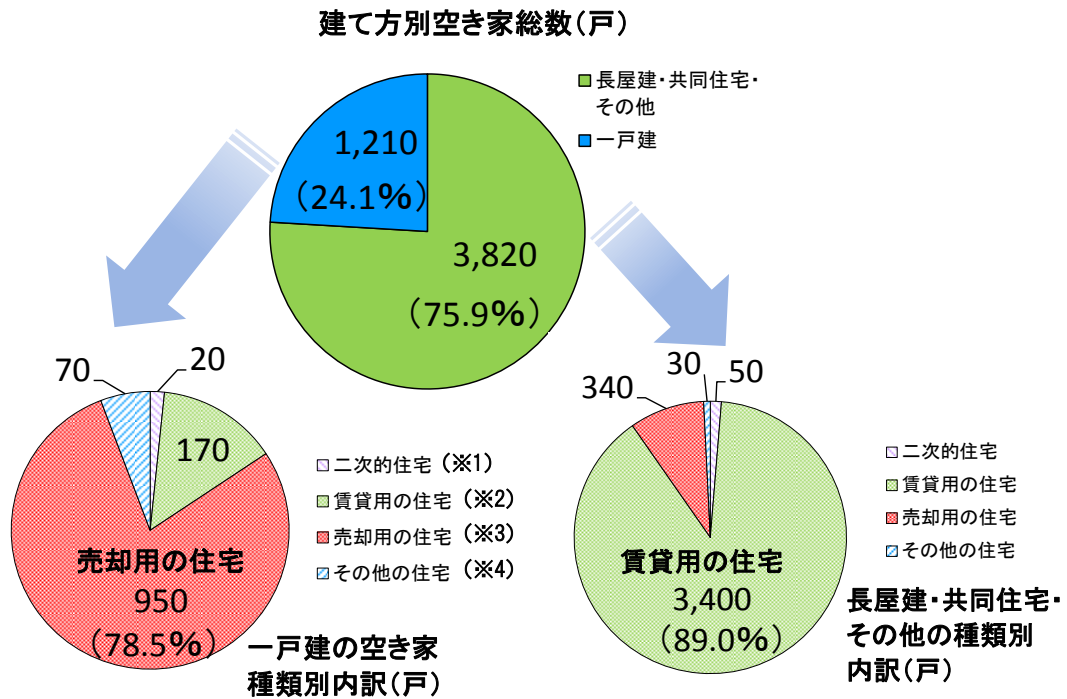
本市の「統計空き家」における「空き家の種類」の建て方別と割合は、右図及び下図の通りです。「統計空き家」総数 5,040 戸のうち、一戸建総数が 1,210 戸(24.1%)、長屋建・共同住宅・その他総数が 3,820(75.9%)戸となりますが、その内訳は、一戸建は「売却用の住宅」が 78.5%と多く、長屋建・共同住宅・その他は「賃貸用の住宅」が 89.0%と多い状況となります。

図表 14:「統計空き家」の種別戸数



資料:平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 15:「統計空き家」の建て方別・種類



資料:平成 25 年住宅・土地統計調査

※ 住宅・土地統計調査では、10 の位を端数処理しているため、合計が合わない場合があります。よって、各項目の割合合計が 100%にならない場合があります。

- ※1 二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅（「別荘」）、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（「その他」）。
- ※2 賃貸用住宅：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（二次的住宅、賃貸用の住宅および売却用の住宅）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。（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

※1～※4 出典：総務省統計局「平成 25 年住宅・土地統計調査 用語の解説 住宅」

本市の空き家率は多摩 26 市中 24 番目となります。そのうち、対策を講じる必要がある賃貸用でも売却用でもない「その他の住宅」に着目すると多摩 26 市のうち最も少ないです。

平成 25 年住宅・土地統計調査における本市の住宅総数は 54,770 戸、「統計空き家」総数(※1)は 5,040 戸であり、空き家率は 9.20%となっています。多摩 26 市における空き家率の平均割合は 10.84%であり、本市の空き家率は多摩 26 市中 24 番目になります。

この「統計空き家」のうち、賃貸用でも売却用でもない「その他の住宅」に着目すると、本市の「その他の住宅」は 110 戸であり、住宅総数の割合で見ると 0.20%を占めています。この「その他の住宅」の割合は多摩 26 市中一番低い状況となっています。

※1:住宅・土地統計調査の「空き家」(=「統計空き家」)は、「長屋・共同住宅・その他」も含まれます。

図表 16:空き家率の多摩 26 市比較

順位	市名	住宅総数	空き家 (戸)	空き家率	順位	市名	住宅総数	その他の住宅	
								空き家(戸)	空き家率
1	武蔵野市	82,930	11,670	14.07%	1	あきる野市	33,570	1,120	3.34%
2	青梅市	57,500	7,610	13.23%	2	昭島市	54,080	1,490	2.76%
3	日野市	90,340	11,520	12.75%	3	武蔵村山市	30,160	800	2.65%
4	国立市	41,650	5,300	12.73%	4	東村山市	71,910	1,760	2.45%
5	福生市	29,820	3,790	12.71%	5	武蔵野市	82,930	1,990	2.40%
6	国分寺市	70,060	8,450	12.06%	6	福生市	29,820	700	2.35%
7	府中市	129,130	15,460	11.97%	7	小平市	93,650	2,150	2.30%
8	調布市	123,790	14,720	11.89%	8	青梅市	57,500	1,300	2.26%
9	東大和市	39,160	4,650	11.87%	9	国立市	41,650	920	2.21%
10	小金井市	64,630	7,610	11.77%	10	八王子市	281,300	5,850	2.08%
11	昭島市	54,080	6,330	11.70%	11	清瀬市	36,660	720	1.96%
12	小平市	93,650	10,830	11.56%	12	小金井市	64,630	1,250	1.93%
13	武蔵村山市	30,160	3,480	11.54%	13	立川市	83,760	1,550	1.85%
14	羽村市	26,730	3,080	11.52%	14	国分寺市	70,060	1,250	1.78%
15	狛江市	44,620	5,130	11.50%	15	三鷹市	97,820	1,720	1.76%
16	三鷹市	97,820	10,860	11.10%	16	日野市	90,340	1,550	1.72%
17	立川市	83,760	9,010	10.76%	17	西東京市	96,700	1,640	1.70%
18	あきる野市	33,570	3,520	10.49%	18	東大和市	39,160	650	1.66%
19	八王子市	281,300	28,980	10.30%	19	調布市	123,790	1,830	1.48%
20	東村山市	71,910	7,110	9.89%	20	羽村市	26,730	370	1.38%
21	清瀬市	36,660	3,620	9.87%	21	狛江市	44,620	600	1.34%
22	多摩市	73,860	7,080	9.59%	22	府中市	129,130	1,600	1.24%
23	西東京市	96,700	9,010	9.32%	23	稲城市	39,080	440	1.13%
24	東久留米市	54,770	5,040	9.20%	24	町田市	224,120	2,440	1.09%
25	稲城市	39,080	3,320	8.50%	25	多摩市	73,860	490	0.66%
26	町田市	224,120	17,360	7.75%	26	東久留米市	54,770	110	0.20%
多摩 26 市 全体		2,071,800	224,540	10.84%	多摩 26 市 全体		2,071,800	36,290	1.75%

資料:平成 25 年住宅・土地統計調査

2.3.2 「調査空家等」の現状

過年度実施の調査から、本市の「調査空家等」は 405 件であると認識しました。

本市では、平成 28 年度に東久留米市空き家等実態調査により全棟調査を実施し、575 件の「調査空家等」と思われる建物を確認しました。

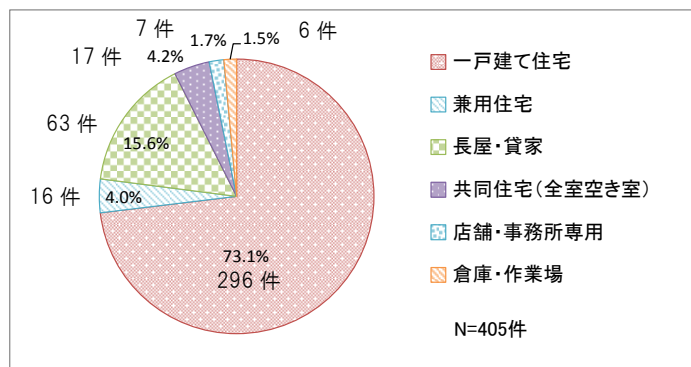
その後の平成 29 年度には、空き家等所有者アンケート調査を実施しました。アンケート発送に向け、発送先を特定するための所有者調査やアンケート結果などから本市の「調査空家等」は 405 件であると認識しました。

図表 17: 過年度実施の調査概要

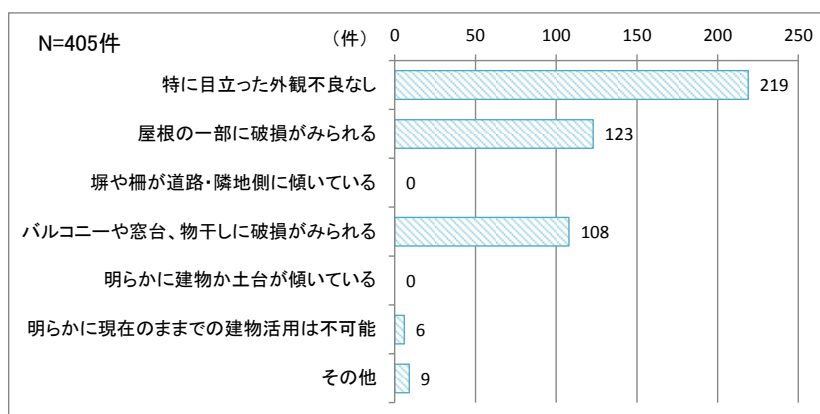
調査概要	平成 28 年度	東久留米市空き家等実態調査を実施し、市内に 575 件の「調査空家等」の可能性が高い建物を確認
	平成 29 年度	実態調査に基づき、空き家等所有者アンケートを実施。所有者調査やアンケート結果から本市の「調査空家等」は 405 件であると認識

空き家等実態調査による外観目視による現地調査では、「調査空家等」の半数以上は特に目立った破損は見られませんでした。

図表 18: 空き家等実態調査による「調査空家等」の種類

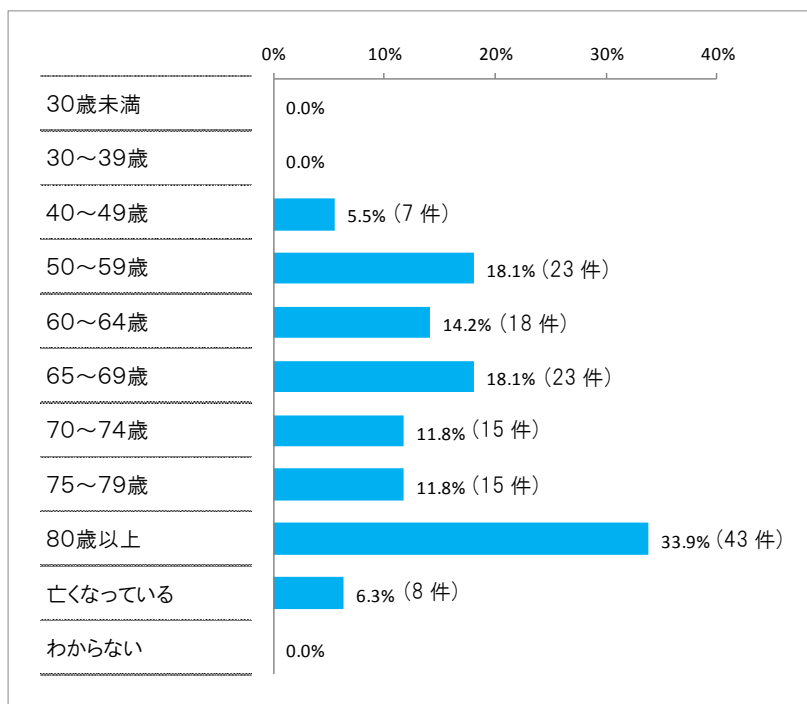


図表 19: 空き家等実態調査の「調査空家等」の損傷状況



空き家所有者アンケートの結果によると、所有者の年齢は「80歳以上」が最も多く、75歳以上の合計は45.7%となり、高齢所有者の割合が高いことがわかります。

図表 20:所有者の年齢(回答者数=127人)



空き家所有者アンケートの結果によると、居住しなくなってから 3 年以上経過する建物が多いです。また、空き家のままである理由は多岐に渡るとともに、「税制上の負担が増すため、取壊しが難しい」こと、「健康上の理由」や「遠方に住んでいる」ことから管理に困っている状況が見られます。

図表 21: 日常的に人が居住しなくなってからの年数の上位 3 位(回答者数=120 人)

順位	設問	回答数
1 位	3 年～5 年	39 件
2 位	6 年～10 年	35 件
3 位	11～20 年	18 件

図表 22: 空き家となったきっかけの上位 5 位(回答者数=121 人の複数回答)

順位	設問	回答数
1 位	病院や福祉施設などに入所した	35 件
2 位	相続により取得したが、居住する住宅が既にあった	30 件
3 位	仕事の都合により転居した	18 件
4 位	一戸建て住宅を貸していたが、入居者がいなくなった	17 件
5 位	家族や親族と同居したため転居した	14 件

図表 23: 空き家のままである理由の上位 5 位(回答者数=122 人の複数回答)

順位	設問	回答数
1 位	固定資産税が増えるため、取り壊せない	31 件
2 位	売却したいが、買い手が見つからない	22 件
3 位	特別な理由はない	21 件
4 位	特に問題が起きていないので、今のままにするつもり	19 件
5 位	修繕・リフォームしたいが、費用の問題がある	15 件
5 位	将来、家族・親族に贈与(相続)するつもり	15 件

図表 24: 建物で困っていることの上位 5 位(回答者数=111 人の複数回答)

順位	設問	回答数
1 位	固定資産税など税制上の負担が増すため、取壊しが難しい	31 件
2 位	遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない	24 件
3 位	年齢や健康上の理由で、頻繁に来ることができない	20 件
4 位	建物の傷みや設備の古さのため、住むには不便である	19 件
5 位	困っている点、心配していることはない	17 件

また、空き家に何かあった際に直ぐ連絡の取れない可能性が高い「近隣に緊急連絡先を伝えていない」回答が 3 割を超えています。

図表 25: 近隣にお住まいの方に緊急連絡先を教えているか(回答者数=119 人)

設問	回答数	割合
伝えている	76 件	63.9%
伝えていない	43 件	36.1%

2.3.3 「統計空き家」と「調査空家等」の現状と課題

本市「統計空き家」の現状における建て方別では、「一戸建」24.1%、「長屋建・共同住宅・その他」75.9%となり、その空き家の種類内訳は、「一戸建」は「売却用の住宅」が 78.5%と多くなります。また、「長屋建・共同住宅・その他」は「賃貸用の住宅」が 89.0%となり、これにはいわゆる『賃貸の空室』が多く含まれると考えられます。

空家法における管理不全に対する措置等を講ずる場合、「全室が空室でないもの」は空家法の対象外であるため、一戸建てに重点を置いた空家等対策が必要です。

本市の空き家率や対策を講じる必要がある「賃貸用でも売却用でもない『その他の住宅』」は、多摩 26 市の中でも非常に低い水準です。よって、現時点で緊急的に大規模な補助・支援事業を講じる必要があるまでのひっ迫性はないと考えられます。

しかしながら、外観目視現地調査による「調査空家等」は 405 件と認識されております。その半数以上は特に目立った破損は見られませんでした。市窓口に寄せられる苦情が一定数あることは確かです。周辺に悪影響を及ぼす管理不全の状態のものについては、適切な対策を講じる必要があります。

空き家所有者アンケートの結果より、高齢所有者の割合が高いことがわかり、人口動向や住宅の現状での分析と整合します。あわせて、空き家となった理由が、所有者の健康上の理由や相続の問題など、所有者の高齢化に起因するものが多いことがわかりました。また、「高齢や健康上の理由」「遠方に住んでいる」という理由により、所有者自身による維持管理が困難になっていること、空き家となった原因や理由は、税制や金銭的な問題、物件の状態、相続問題など様々であり、所有者が抱える悩みは多面的な問題であることがわかります。

3 基本方針等について

3.1 本章の位置づけ

本章では、「東久留米市空家等対策計画」立案に向けた基本的な考え方として、基本理念および基本目標などを取りまとめました。（以下、「本方針」といいます。）

今後の「東久留米市空家等対策計画」立案にあたっては、本方針に基づいて検討を進めていきます。

3.2 空家等対策計画の枠組み

3.2.1 空家等対策計画における対象とする空家等の種類

空家等対策計画は、空家法「第6条(空家等対策計画)」に基づきます。対象として「空家等」という用語が用いられますが、これは空家法第2条第1項に以下の通り規定される法の定義です。

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。

「空家等」に該当するか否かは、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」という“概ね年間を通して使用実績がない”ことなどから客観的に判断され、かつ、周辺に悪影響を及ぼしていると認定された場合、空家法に基づいた調査や命令などの措置手続きを講じることが可能となります。本方針では、

“空家法に適合するもの” = 「空家等」

と定義します。また、具体的な例として、次の建築物等が措置の対象・対象外となります。

- 【対 象】住居専用の戸建て、店舗併用の戸建て住宅、事務所併用の戸建て住宅、
全室が空室の集合住宅、店舗・事務所専用、倉庫、工場
- 【対象外】1室以上が居住の集合住宅（アパート・マンション・長屋）、新築売家（建売）、
建物除却済み（空き地）

ただし、本方針では空家法に適合した「空家等」にとどまらず、“現に不使用”である所有者に対し適正管理を喚起していくことや、「空家等としない」未然の取り組みが重要であることから、

“現に使用されていないと認識されるもの” = 「準空家等」

と定義します。

なお、居住中の場合などであっても、近い将来、「空家等」となる懸念が高いものに対して、「予防や利用事例」「相続問題等を予め考えておくこと」などを啓蒙すること、解体や税金の問題など様々な相談への体制作りなどの対策を検討するものとします。

また、「特定空家等」となる状態は、空家法第2条第2項の規定を整理すると、

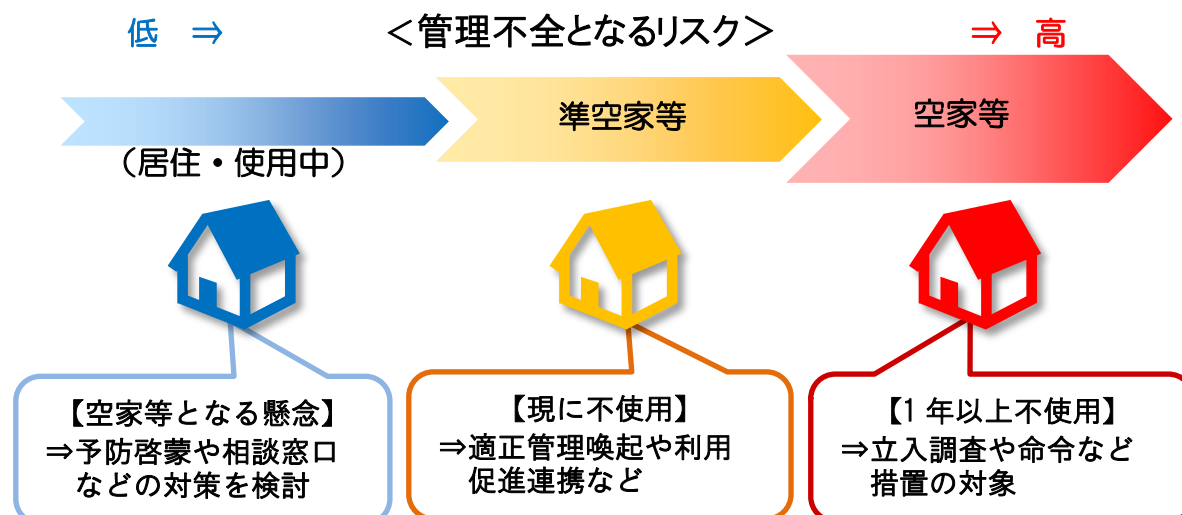
- (イ)そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (ロ)そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ)適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ)その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

となる「空家等」となります。

3.2.2 空家等対策のイメージ

本方針による空家等対策の対象および対策のイメージは次の図の通りです。

図表 26: 空家等対策の対象および対策イメージ



3.3 基本方針

3.3.1 本市の空家等に関する課題

本市の現状では、人口は横ばい傾向を維持しておりますが、世帯数が増加傾向にあります。また、住宅総数が居住あり世帯数を上回っています。

一方、空家等となる理由は所有者の高齢化に伴うものが多く、今後、団塊の世代の高齢化が進むにつれ、さらに空家等が増えることが懸念されます。

また、空家等はその状況により、周辺的生活環境や地域価値に様々な影響を及ぼす恐れがあります。現状は、多摩 26 市中でも低い水準ではありますが、空家等に対する取り組みを空家等が急激に増える前から進めていくことが重要です。

1)空家等管理意識の醸成

所有者は高齢者が多く、所有者による維持管理が困難になっている状況が多く見受けられます。今後は、所有者自身のみならず、家族も含め空家等の管理意識を醸成する必要があります。

また、空家等に何か緊急を要する事態が起きた際などに、定期的に訪れることが難しい遠方に住む所有者が「近隣地域の方々とすぐに連絡が取れる状態」となっていれば、早急な対応が可能になります。所有者本人やその家族のみならず、近隣地域も「空家等に関する問題意識を持つこと」を啓発していくことにより、行政のみでは成し得ない「共助」の意識を高めることが期待できます。

2)空家等になる前からの資産管理・活用の啓発

日常的に人が居住しなくなってから長期化している状況が多く見受けられます。例えば、生前に相続等について家族や親族と話し合うといった、空家等になる前に住宅所有者に所有不動産の相続や管理、資産活用について考えてもらう方策が必要です。

3)問題の周知と連携・協働

空家等の問題は、空家等や住まいを所有する方々だけの問題ではなく、将来、住宅を相続したり、近隣住宅が空家等になるなど、市民の多くの方が当事者となり得る問題です。よって、空家等所有者に限らず、広く空家等問題に対する周知啓発活動を行うことが重要です。

適切に管理されていない空家等は、所有する空家等の不動産価値を落とすだけでなく、周辺的生活環境や防犯・防災など、地域全体に悪影響を及ぼす恐れもあります。

良好な生活環境を維持するためには、所有者自身やその家族だけでなく、自治会などの地域との連携や協働の仕組みづくりを検討する必要があります。

また、市民から寄せられる相談や情報に対応する総合的な窓口を設置するとともに、自治会などの地域や団体などと問題意識を共有し、空家等の管理や活用に連携して取り組む仕組みづ

くりが必要です。

4)総合的な支援体制

空家等の適切な管理は、空家法に規定される所有者の責務ですが、所有者自身による維持管理が困難となっている場合があることがわかりました。さらに、空家等となった原因や理由は、税制や金銭的な問題、物件の状態、相続問題など様々な問題が絡み合っ、空家等が長期化していることがわかりました。

そうしたことから、所有者支援の視点に立ち、所有者自身やその家族だけでは対応できない問題を解決するための連携体制を整えるとともに、利用しやすい相談体制など、所有者が直面している多面的な問題を解決できる総合的な支援が必要です。

5)空家等施策と関連する施策の整合

本市、平成29年10月現在の住民基本台帳によると、市民の27.4%が65歳以上の高齢者となるとともに、将来、高齢化のさらなる進行が懸念されます。これは、空家等を急増させる要因になるとともに、空家等の増加や生産年齢人口の減少が周辺の生活環境や地域の賑わいなどにも影響を与える可能性があります。

また、将来の市財政を健全に運営していくためには、人口維持と税収の確保が必要であり、そのためには「誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる」取り組みと地域の魅力向上による新たな定住促進が必要です。そこで、空家等を資源と前向きに考えることで、地域の抱える問題の解決や地域価値の向上に向けた取り組みを検討することが重要です。

今後も本市が住宅都市としてさらに成長していくためには、様々な関連する施策と空家等施策を整合させて、住みよい環境を築く方策を検討する必要があります。

6)管理不全となる空家等への取り組み

適切な管理がされていない空家等は、現在も一定数存在しており、防災・衛生・景観だけでなく、不審者の侵入や放火・犯罪の温床の場となり得るなど、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

良好な生活環境を維持保全していくためには、管理不全により周辺に悪影響を及ぼしている空家等(=特定空家等)に対して、空家法に基づいた調査や助言・指導、勧告、命令、代執行等措置を適切かつ公正に講じることができるよう、基準や手法、行政手続きを整備する必要があります。

3.3.2 基本理念(コンセプト)

本市は、高度経済成長期の人口・産業の大都市集中を受けて住宅都市として発展を続けており、現在も人口は横ばい傾向を維持しています。

また、都心まで電車で約 30 分の交通利便性ととも、「落合川と南沢湧水群」などの多くの豊かな自然が残る住環境を形成しています。

少子高齢化社会となった現代においても「住み心地のよい快適空間 東久留米」の魅力をさらに発展させ、住みたい、住み続けたいまちの実現に向けて、今後、人と人のつながりを第一にしつつ、高齢化と核家族化で増える空家等も資源として地域の環境づくりに活用するなど、地域や住民に寄り添う、住みよい・安心できる環境づくりの実現に繋がります。

本市が今後も住宅都市として発展していくためには、「みんなが主役のまちづくり」への取り組みが重要であり、「人・まち・家」を調和させながら推進する必要があります。

そこで、「東久留米市空家等対策計画」の基本方針は次のとおりとします。

基本方針の1つ目は「人」の取り組みです。

本市に住む誰もが空家等の問題に対する意識を持つとともに理解を深め「空家等にしないためには」を考えていき、またその所有者だけの問題とせず、近隣地域と支えあいながら住みよい環境を築き、持続させることを目指します。

2つ目は「まち」の取り組みです。

例えば、準空家等や空家等が社会福祉分野や高齢者・子育て世代などの地域コミュニケーションの場として活用されたり、不動産流通により新たな利用がされるといった、有効活用を促すことにより、地域の活性化や賑わいなど多様な地域価値の向上に繋がっていきます。

3つ目は「家」としての取り組みです。

適切に管理されない空家等は周辺に放火や犯罪の温床といった悪影響を及ぼす恐れがあることから、空家等の解消に向けた取組により、安心安全な住環境の実現を進めます。

これらの「人」「まち」「家」の基本方針は1つ1つが個別施策ではなく、互いに連携・融合的に取り組むものとします。所有者などが抱える問題は多岐に渡り、行政のみで解決できるものではないことから、市民や自治会などの地域の活力はもとより、法律や建築等の有識者や団体、NPO法人、民間事業者、消防や警察などが円滑に協働・連携できる枠組みを検討することで、その効果を向上させます。



本市の空家等対策計画は、人口減少社会へと進む中、空家等をまちの資源と捉え、課題の対象を明確にし、戦略的に取り組むことにより、まちの課題解決や活性化などの「循環・めぐり」を促すことで、更なる「活力のある、住み続けたいまち」の実現をめざすものです。

3.3.3 基本目標

得られた課題に対し、戦略的に基本理念を実現するために、本市の空家等対策計画は以下の3つの基本目標を掲げ、空家等対策に向けた取り組みを進めていくこととします。

- 基本目標1**： ～ 「人」の取り組み ～
市民や所有者等の意識を醸成し、協働による良好な住環境を築く
- 基本目標2**： ～ 「まち」の取り組み ～
空家等と準空家等の有効活用を促し、地域価値の向上を図る
- 基本目標3**： ～ 「家」としての取り組み ～
管理不全により周辺環境に悪影響を及ぼす空家等を解消する

3.4 取り組み経緯と今後の予定

3.4.1 本市の空家等対策の取り組みの経緯と今後の予定

平成 30 年度(2018 年度)には、空家法「第7条(協議会)」並びに東久留米市空家等対策協議会条例に基づき、市民や学識経験者などで構成する東久留米市空家等対策協議会を設立し、本方針をとりまとめており、平成 31 年度(2019 年度)に空家等対策計画を策定します。

策定後は、空家等対策計画に基づき、個別の具体的な取り組みを推進していきます。

図表 27: 取り組み経緯と今後の予定

取り組みの経緯	平成 28 年度 (2016 年度)	東久留米市空き家等実態調査を実施し、市内に 575 件の「調査空家等」の可能性が高い建物を確認
	平成 29 年度 (2017 年度)	実態調査に基づき、空き家等所有者アンケートを実施。所有者調査やアンケート結果から本市の「調査空家等」は 405 件であると認識
	平成 30 年度 (2018 年度)	東久留米市空家等対策協議会設置・開催 東久留米市空家等対策計画作成の基本方針を同協議会において取りまとめ
今後の予定	平成 31 年度 (2019 年度)	東久留米市空家等対策協議会開催 東久留米市空家等対策計画策定
	平成 32 年度 (2020 年度) 以降	東久留米市空家等対策計画に基づき具体的な取り組みを推進

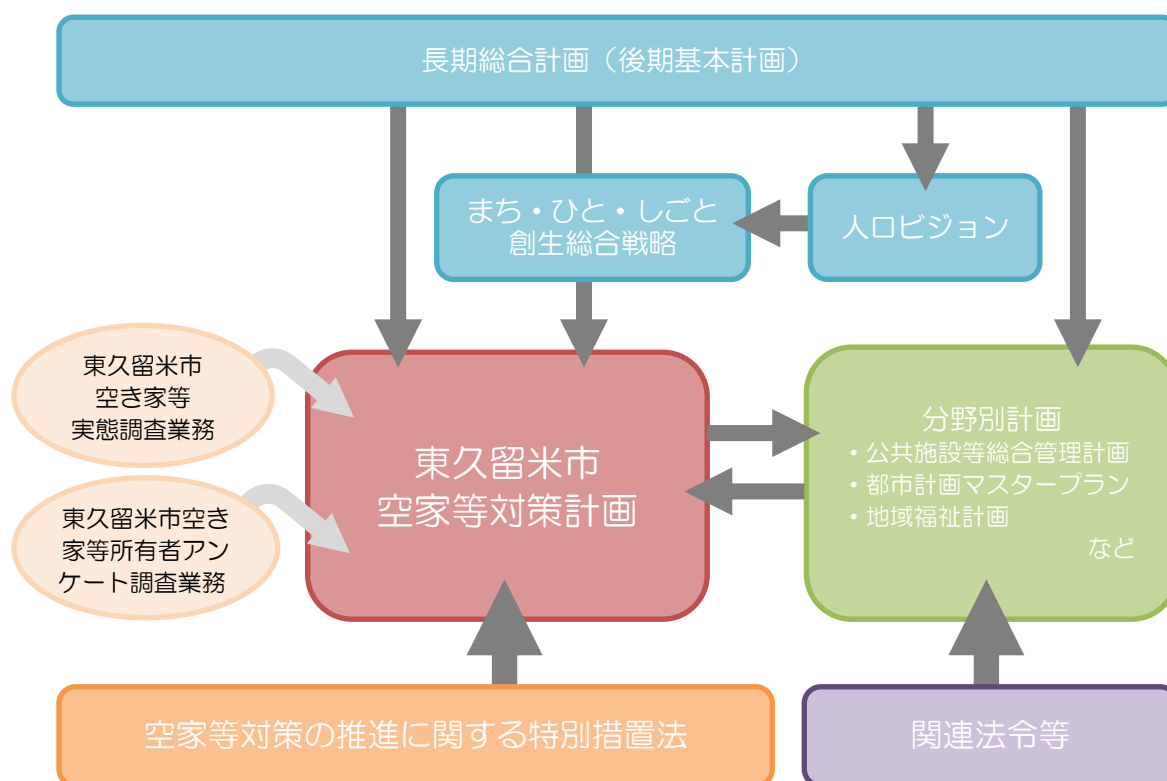
3.5 計画の位置付け

東久留米市空家等対策計画は、最上位計画である「長期総合計画」や「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき策定します。

また、計画の実効性を確保するため、長期総合計画及び他の分野別計画とも整合を図るものとしします。

なお、既に策定済みの計画に基づいて行う事業についても、本方針を踏まえてできる限り整合を図るものとしします。

図表 28: 計画の位置づけ(イメージ)



3.6 対象とする地区

3.6.1 対象地区

平成28年度に実施した空き家等実態調査結果から、「調査空き家等」が市内全域に分布することが分かりました。よって、空家等対策においては、全市的な対応が必要と思われることから、空家等対策計画における対象地区は「市内全域」とします。

なお、重点的に対策を行う地区を定める必要性が生じた場合においては、これを定めることができるものとしします。

3.7 計画期間

3.7.1 上位、関連計画での期間

空家等対策計画において、本市における諸計画のうち、連携や整合を図るべき計画は、

- ◆ 東久留米市長期総合計画
- ◆ 東久留米市都市計画マスタープラン
- ◆ 東久留米市まち・ひと・しごと創生総合戦略

等が考えられます。また、総務省の住宅・土地統計調査が5年に1回実施され、実施年の約2年後に確報の公表が予定されることから、これにより住宅や空家等の推移を確認することが出来ます。

図表 29: 上位、関連計画での期間

計画名	年度										
	2018 平成 30 年度	2019 平成 31 年度	2020 平成 32 年度	2021 平成 33 年度	2022 平成 34 年度	2023 平成 35 年度	2024 平成 36 年度	2025 平成 37 年度	2026 平成 38 年度	2027 平成 39 年度	
長期総合計画（第4次）	→										
後期基本計画	→										
長期総合計画（第5次）				→							
前期基本計画				→							
後期基本計画									←		
都市計画マスタープラン	→				→						
まち・ひと・しごと創生総合戦略	→										
住宅・土地統計調査	実施	→	公表				実施	→	公表		

※ 2026 は、次期空家等対策計画の見直し年を示しています。

※ → は、各計画の計画期間の見込みを示しています。

3.7.2 空家法の附則

空家法の附則第2項に以下のように示されています。

(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。

空家法の施行は、平成27年(2015年)2月(全部施行は平成27年(2015年)5月)であり、施行後5年経過となる平成32年(2020年)に検討、改正等が実施される可能性があります。

よって、法改正となった場合においては、必要に応じて空家等対策計画の見直しや検討を行います。

3.7.3 空家等対策計画における計画期間

空家等対策計画は、最上位計画となる「東久留米市長期総合計画」で想定される計画期間との整合を図ることや関連統計を次期見直しに反映することを鑑み、平成31年度(2019年度)より平成37年度(2025年度)までの7年間を計画期間とします。

ただし、上位計画となる次期「東久留米市長期総合計画」変更や空家法の改正、社会情勢等の変化に伴い、適宜必要に応じて見直しを行うものとします。