

東久留米市空家等対策計画
(素案)

令和元年(2019年)7月

東久留米市

＜東久留米市空家等対策計画 目次＞

第1章 はじめに	1
1.1 空家等対策計画策定の背景	1
1.2 本計画における用語の定義	2
第2章 東久留米市の空家等をとりまく現状と課題	7
2.1 人口動向	7
2.2 本市の住宅の現状	11
2.3 本市の「統計空き家」と「調査空家等」の現状	15
第3章 基本方針等	21
3.1 本章の位置づけ	21
3.2 空家等対策計画の枠組み	21
3.3 基本方針	23
3.4 取り組み経緯と今後の予定	27
3.5 計画の位置づけ	28
3.6 対象とする地区	28
3.7 計画期間	29
第4章 具体的な施策	31
4.1 基本方針と空家法必須項目の関係	31
4.2 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	32
4.3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	41
4.4 空家等に関する適正管理の流れ	45
4.5 空家等の調査に関する事項	46
4.6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	49
4.7 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	58
4.8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	60
4.9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	62
資料編	
空家等対策の推進に関する特別措置法	64
東久留米市空家等対策協議会条例	69

第1章 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、平成 26 年 11 月 27 日、「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。)が制定され、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、「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。)」(以下、「空家等」といいます。)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

全国的に人口の減少が進む中で、本市は、都市近郊の住宅都市として発展し、ここ数年の人口は同水準を維持しています。

もともと、超高齢化が進んでいることもあり、高齢者のみの世帯が持ち家に居住している比率が高いため、人が現在居住している建物についてもいわゆる「空き家予備軍」のリスクが大きいとの指摘もあります。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、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」において協議を行うこととしました。

平成 30 年度(2018 年度)に「東久留米市空家等対策計画作成の基本方針」を決定しました。その基本方針を受け、令和元年度(2019 年度)に様々な課題に伴う施策等を検討し、「東久留米市空家等対策計画」(以下、「本計画」といいます。)として取りまとめました。

本計画では、「第1章 はじめに」において本計画における基本的事項を定義しています。次に、「第2章 東久留米市の空家等をとりまく現状と課題」において本市の現状と課題を整理しています。そして、「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。また、第4章以降では、基本方針に基づいた上で、空家法第6条第2項に掲げられる事項に則し、対策計画の具体的施策を取りまとめております。

1.2 本計画における用語の定義

1.2.1 はじめに

本計画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

「空家等」については、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、本計画では「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である」という点については、「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」において、

（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、本計画では、

「空家等」は、建築基準法上の建築物又はこれに附属する工作物であつて、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（及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、本計画では、

「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

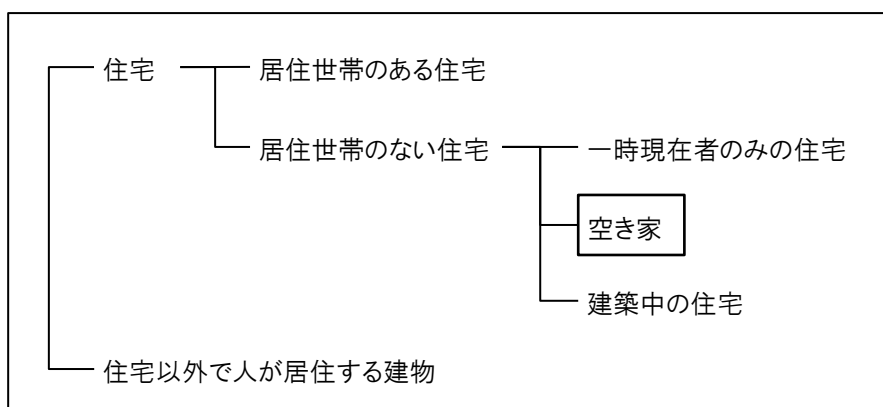
○ 住宅・土地統計調査の「空き家」と同じ定義とするが「統計空き家」と呼ぶ独自定義とする

総務省では、住戸に関する実態並びに現住居以外の住居及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及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あり実数ではないものの、5年に1度、定期的に全国規模で実施されることから、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、内装が完了していなくても、「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、本計画では「統計空き家」と呼び、本計画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とする

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。

このアンケート調査で対象とした建物は、空家法の「空家等」と同じ建築物（例えば、戸建住宅、店舗等併用住宅、全室空室の共同住宅、倉庫・作業所）です。もっとも、「調査時点で使用していない（可能性が高い）」建物ですので、アンケート調査の時点で使用もしくは居住していることが判明した建物は除かれています。

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、本計画では、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

○ 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」独自定義とする

空家法では「空家等」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もの」と定義されています。

使用がなされていないことが常態となった「空家等」の対策は当然のこととして、それだけではなく、「空家等としない」ための取り組みも重要であることから、“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。

そのため、本計画においては、建築基準法上の建築物のうち、「現に使用されていないと認識されるもの」から「空家等」を除いた建物について、「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ので、念のため詳述しますと、「準空家等」は、「調査空家等」と「現に使用していない」という点で重なり合い、「調査空家等」が、1 年以上不使用か否か確定していないのに対し、「準空家等」は、

「1年未満」不使用であるということが確定している点で、異なります。

逆にいうと、調査時点で現に使用していない（可能性が高い）建物が「調査空家等」であり、このうち、使用されていない期間が1年未満のものは「準空家等」、1年以上のものは「空家等」ということができます。

1.2.7 「空家等」「統計空き家」「調査空家等」の違い(イメージ)

前述の本計画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」であるかどうか不明であることを表しています。

第2章 東久留米市の空家等を取りまく現状と課題

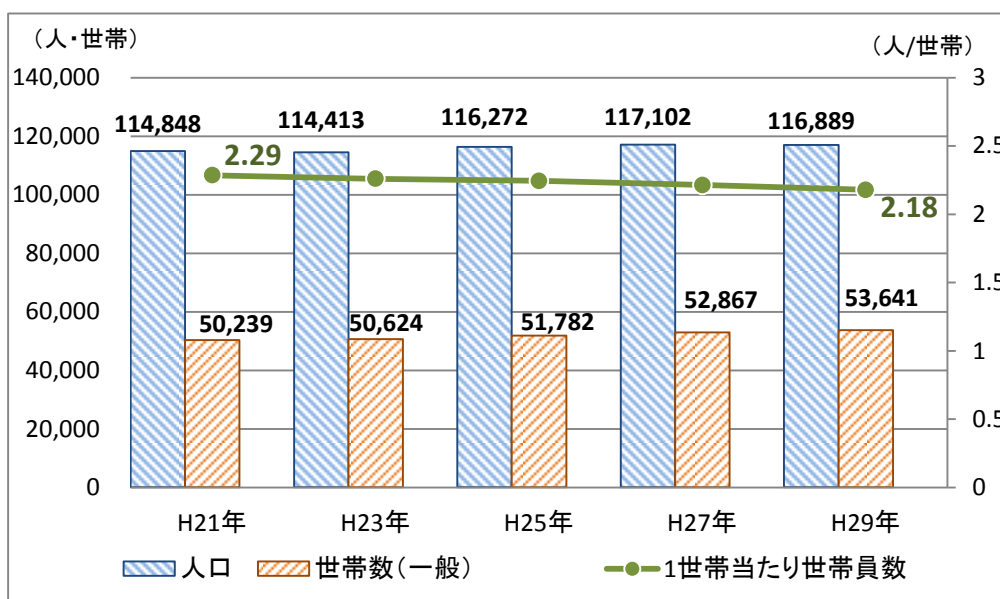
2.1 人口動向

2.1.1 人口・世帯数

本市のここ数年の人口は、同水準を維持しています。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 月現在の本市の人口は 116,889 人、世帯数は 53,641 世帯ですので、一世帯あたりの世帯員数は約 2.18 人です。人口と世帯数の増加状況を比較すると、人口の増加率に比べ世帯の増加率が大きいことから、一世帯当たりの世帯員数が減少する傾向にあるといえます。

図表 3:人口・世帯数の推移



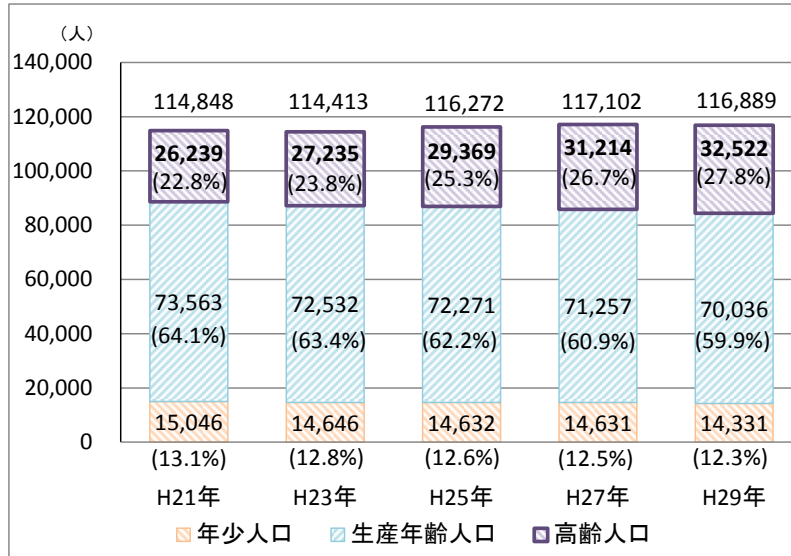
資料:住民基本台帳(各年10月1日現在)

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見ると、平成 21 年 10 月 1 日から平成 29 年 10 月 1 日までの 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

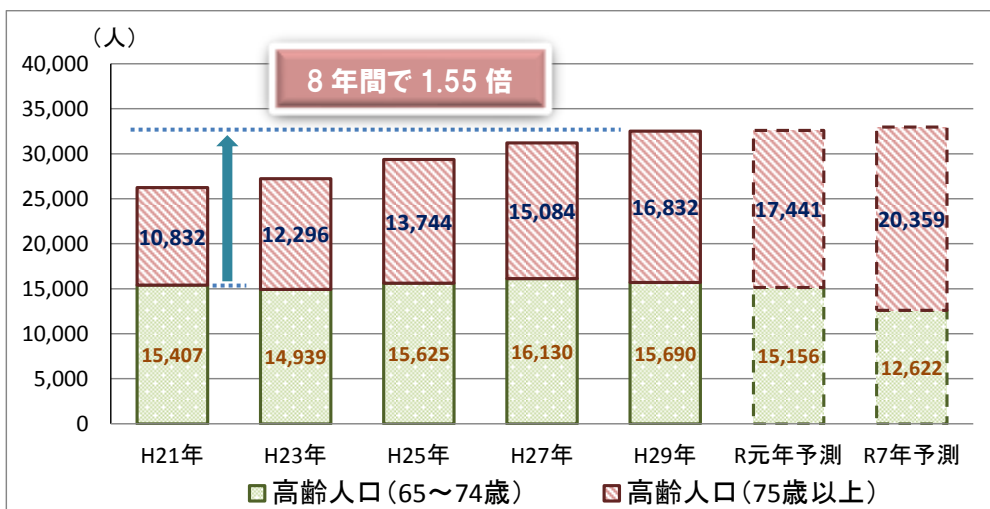


※年少人口:0~14 歳 生産年齢人口:15~64 歳 高齢人口:65 歳以上
 ※小数点以下四捨五入処理のため、合計が 100%にならない場合があります。

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



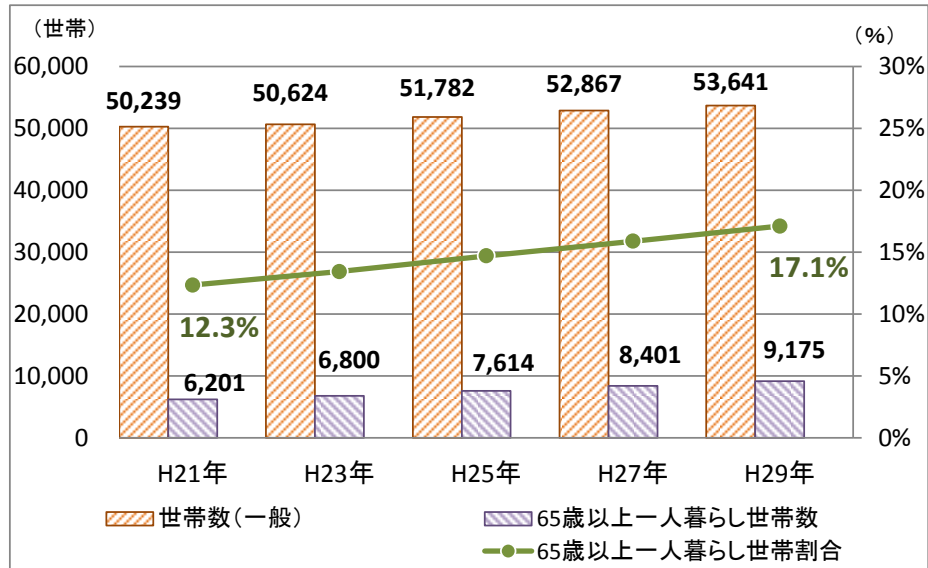
資料:住民基本台帳(H21~H29:(各年 10 月 1 日現在))、第 7 期東久留米市高齢者福祉計画・介護保険事業計画(R 元、R7 予測)

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。

図表6:一人暮らし世帯数の推移



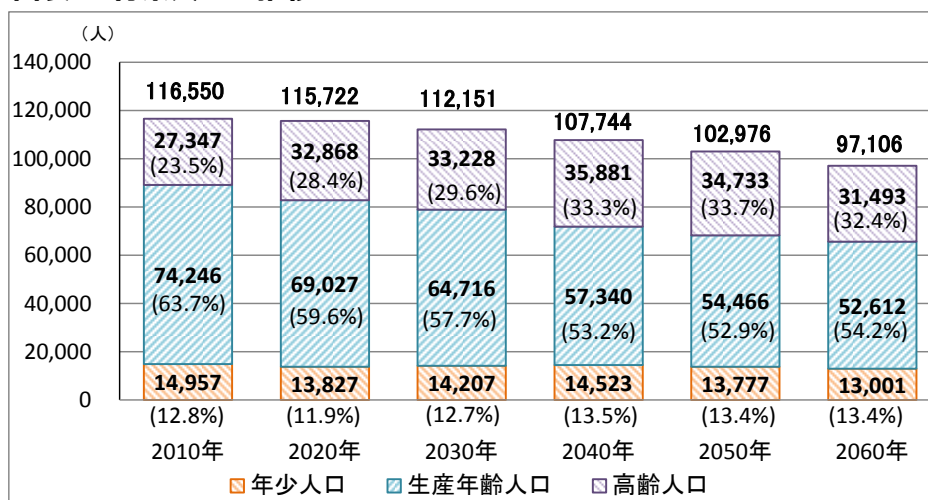
資料:住民基本台帳(各年10月1日現在)、第7期東久留米市高齢者福祉計画・介護保険事業計画

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
 ※小数点以下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

本市のここ数年の人口は、同水準を維持しています。もっとも、高齢者の比率は年々増え続けております。さらに、令和7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にあり、一人暮らしの高齢者世帯が年々増加していることから、全体世帯数に占める高齢者世帯の割合も年々高くなっています。そのため、高齢の所有者の死亡に伴う相続等の問題等により、空家等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は、将来、空家等が増加する要因の1つです。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」を目標としていることから、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進も、人口流入につながると思われれます。

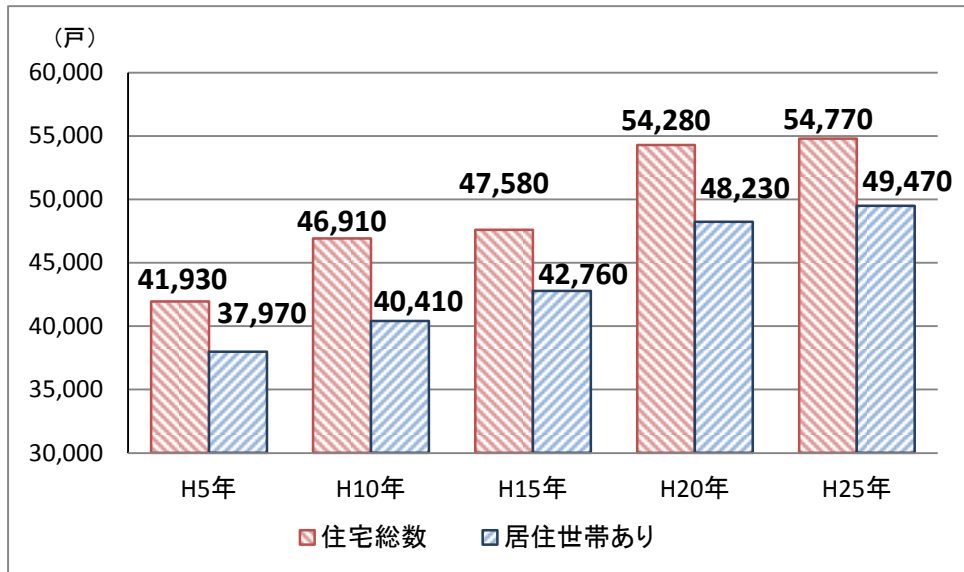
2.2 本市の住宅の現状

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、居住世帯がある住宅は 49,470 戸です。住宅総数が、居住世帯がある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

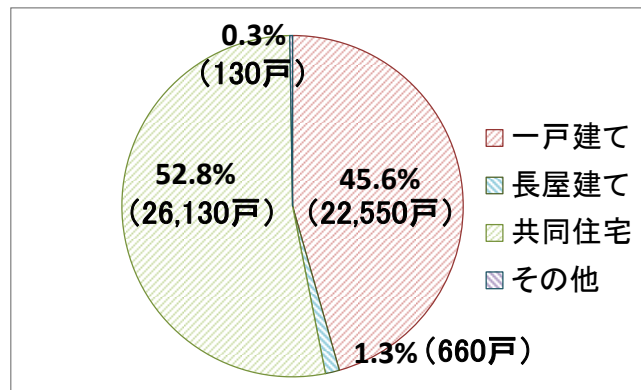


資料:平成 5 年住宅統計調査、住宅・土地統計調査(平成 10 年～平成 25 年)

住宅の建て方では、一戸建ての戸数より、共同住宅の戸数が多くなっています。

平成 25 年住宅・土地統計調査における住宅総数は 49,470 戸であり、うち一戸建てと共同住宅の割合は、共同住宅が高く 52.8%となっています。

図表 9:住宅の建て方



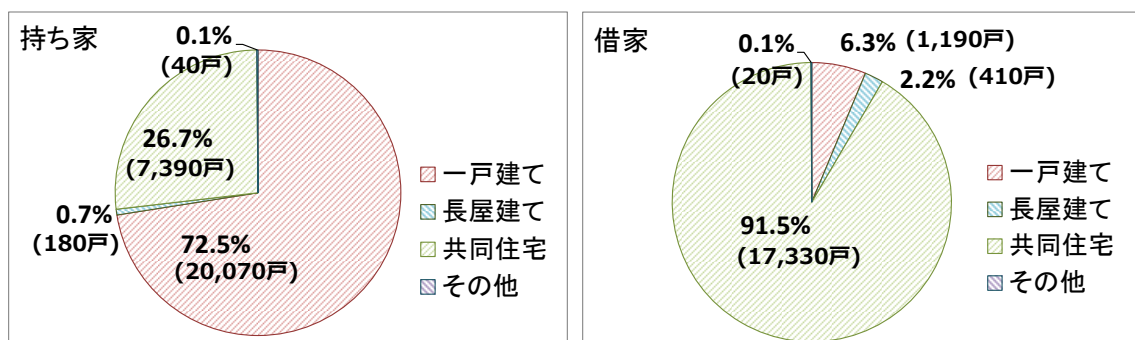
資料:平成 25 年住宅・土地統計調査

※ 全室空き室以外の共同住宅の空き室は、空家法の対象ではありません。

住宅の所有の関係では、持ち家における一戸建ての割合が7割以上です。また、借家のうち共同住宅の割合が9割以上です。

持ち家のうち一戸建ての割合は 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、借家の一戸建て割合は 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:住宅の所有の関係別住宅の建て方



※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。

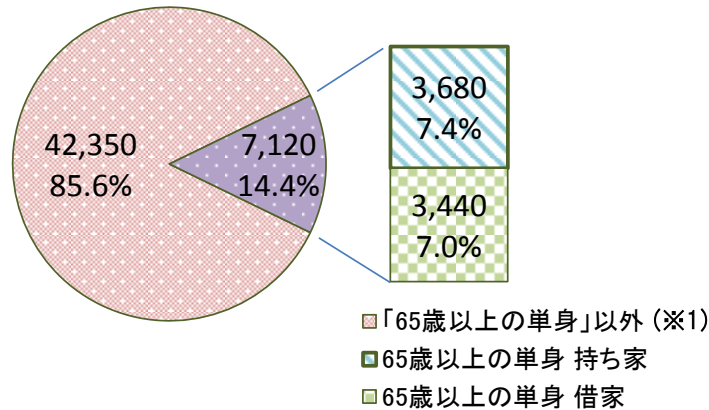
資料:平成 25 年住宅・土地統計調査

※ 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」に掲載される「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 戸の差が生じています。また、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」に掲載される専用住宅総数 48,810 戸には、「持ち家」でも「借家」でもない「住宅の所有関係「不詳」」が含まれます。

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です。

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%)が持ち家です。

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

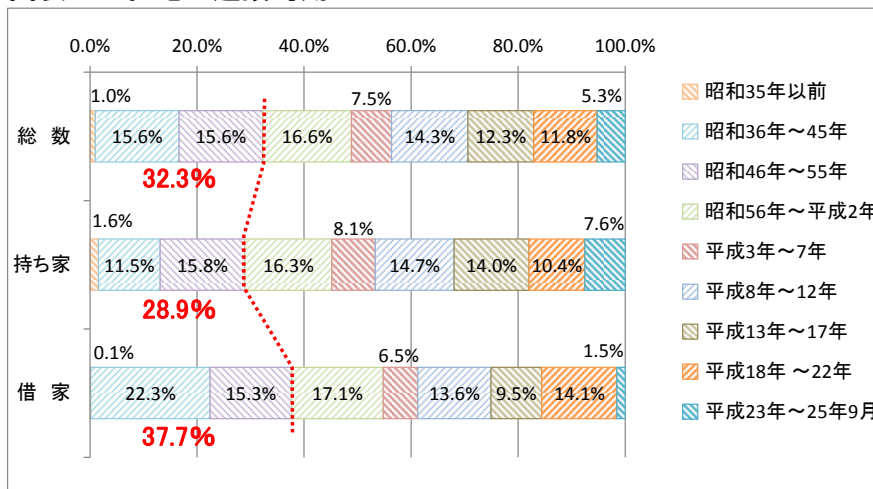
※ 住宅・土地統計調査では、「世帯の型」や「住宅の所有の関係」に「不詳」があり、住民基本台帳での数値とは異なります。

※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。

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

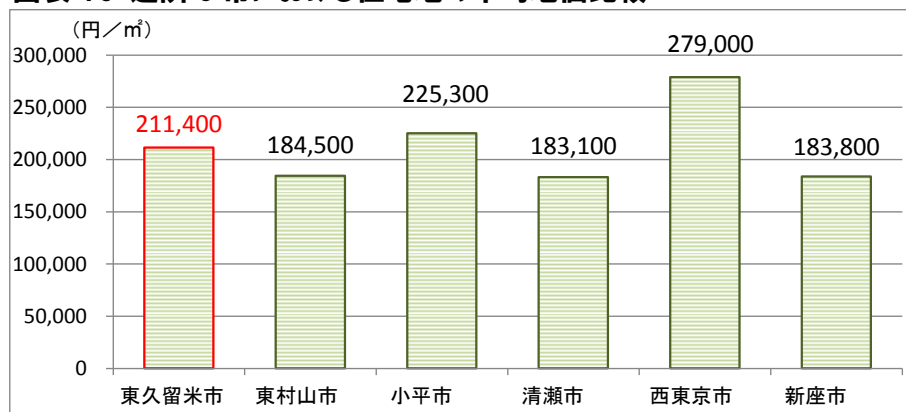
※ 住宅・土地統計調査では、10の位を端数処理しているため、合計が合わない場合があります。

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 1 m² 当たり 211,400 円であり、多摩 26 市中 13 番目です。また、近隣 6 市で比較すると、3 番目であり、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。

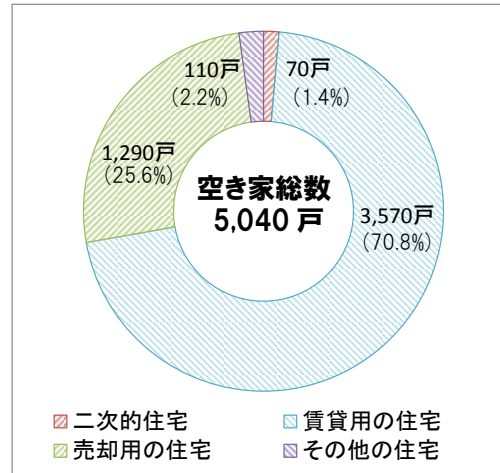
また、主世帯総数のうち、7.4%(3,680 世帯)は「65 歳以上の単身世帯の持ち家」となることから、前述「人口動向と空家等の課題」と同様に、所有者の高齢化に伴う懸念があります。

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

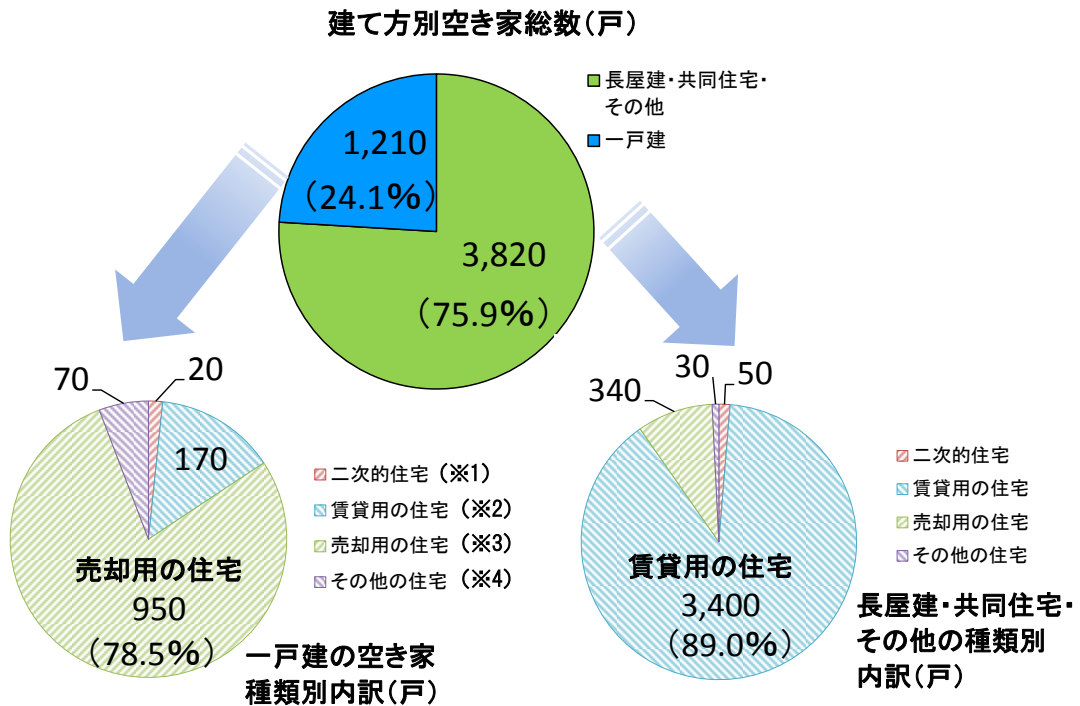
本市の「統計空き家」における「空き家の種類」の建て方別と割合は、右図及び下図のとおりです。「統計空き家」総数 5,040 戸のうち、一戸建総数が 1,210 戸(24.1%)、長屋建・共同住宅・その他総数が 3,820(75.9%)戸です。それぞれの内訳は、一戸建は「売却用の住宅」が 78.5%と多く、長屋建・共同住宅・その他は「賃貸用の住宅」が 89.0%と多い状況です。

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、賃貸用の住宅及び売却用の住宅）以外の方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があります。（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 番目です。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」は、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%です。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 番目です。

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%にとどまります。この「その他の住宅」の割合は多摩 26 市中一番低い状況です。

※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。

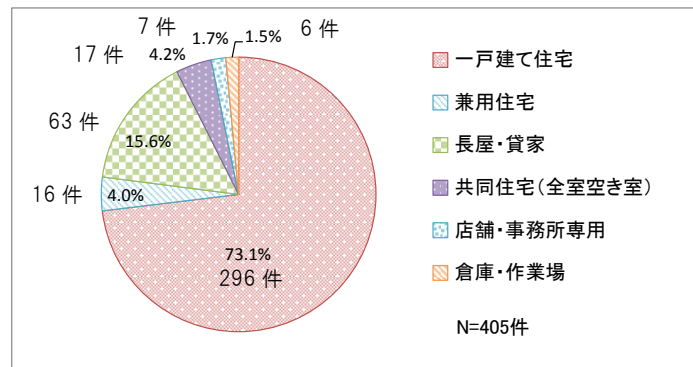
その後の平成 29 年度には、空き家等所有者アンケート調査を実施しました。アンケート発送に向け、発送先を特定するための所有者調査やアンケート結果などから本市の「調査空家等」は 405 件であると認識しました。

図表 17: 過年度実施の調査概要

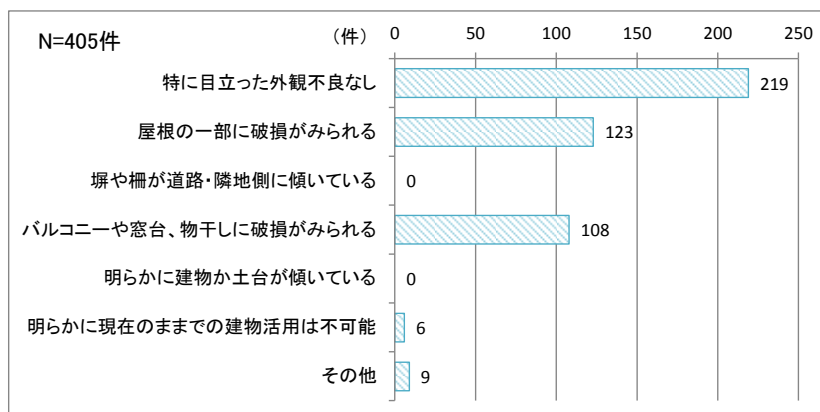
調査概要	平成 28 年度	東久留米市空き家等実態調査を実施し、市内に 575 件の「調査空家等」の可能性が高い建物を確認
	平成 29 年度	実態調査に基づき、空き家等所有者アンケートを実施。所有者調査やアンケート結果から本市の「調査空家等」は 405 件であると認識

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

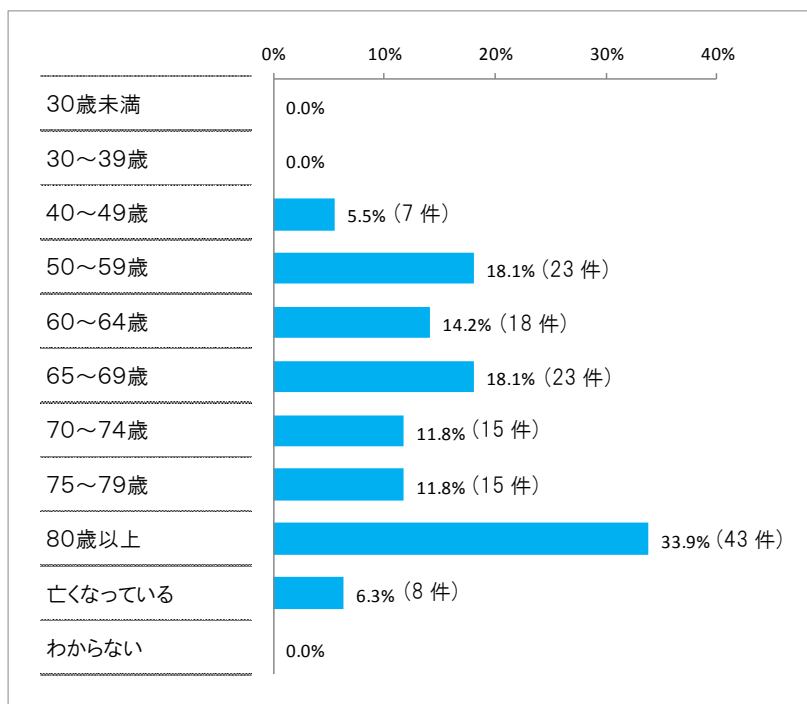


図表 19: 空き家等実態調査の「調査空家等」の損傷状況



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『賃貸用住宅の空室』が多く含まれると考えられます。

長屋や共同住宅のうち「全室が空室でないもの」は空家法における「空家等」に含まれないため、同法に基づいて管理不全に対する措置等を講ずる場合は一戸建てに重点を置くことになります。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ました。このことは、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。

第3章 基本方針等

3.1 本章の位置づけ

本章では、本計画立案に向けた基本的な考え方として、基本理念などを取りまとめました。本章以降では、この基本方針に基づいて具体的施策等を取りまとめております。

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

本計画は、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項に以下のとお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」「相続問題等をあらかじめ考えておくこと」などを啓発すること、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、

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、ここ数年の人口は同水準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おそれがあります。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おそれもあります。

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にぎ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「だれ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、ここ数年の人口は同水準を維持しています。

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」の魅力さをさらに発展させ、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つなげます。

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(3つの取り組み)は次のとおりとします。

1つ目は「人」の取り組みです。

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

本市に住むだれ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。

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

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、地域の活性化やにぎわいなど多様な地域価値の向上につなげていきます。

3つ目は「家」としての取り組みです。

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

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おそれがあることから、空家等の解消に向けた取り組みにより、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わたり、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、さらなる「活力のある、住み続けたいまち」の実現を目指すものです。



3.4 取り組み経緯と今後の予定

3.4.1 本市空家等対策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、基本方針を決定しており、令和元年度(2019 年度)に空家等対策計画を策定するものです。

策定後は、本計画に基づき、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(計2回) 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、決定
	令和元年度 (2019 年度)	東久留米市空家等対策協議会開催(計3回) 東久留米市空家等対策協議会作業部会開催(2部会、計4回) 東久留米市空家等対策計画策定
今後の予定	令和 2 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

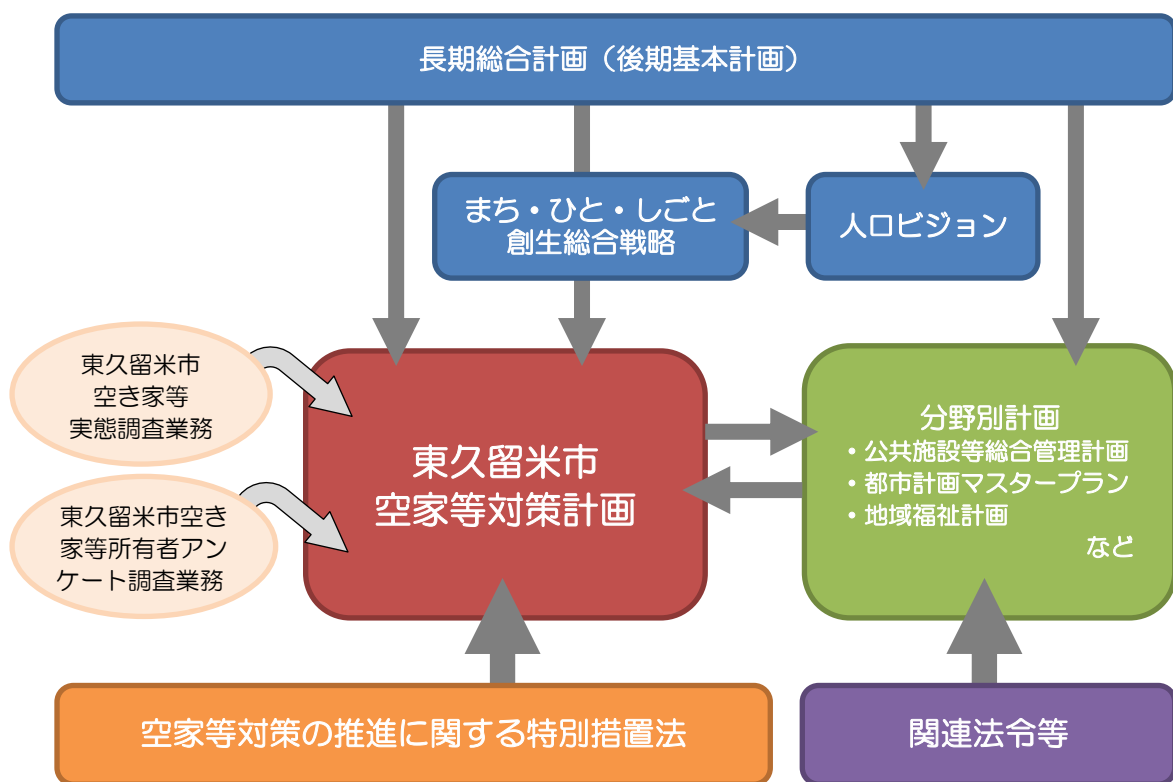
3.5 計画の位置づけ

本計画は、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、「調査空家等」が市内全域に分布することがわかりました。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、本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ます。

3.7 計画期間

3.7.1 上位、関連計画での期間

本計画において、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できます。

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 令和 元 年度	2020 令和 2 年度	2021 令和 3 年度	2022 令和 4 年度	2023 令和 5 年度	2024 令和 6 年度	2025 令和 7 年度	2026 令和 8 年度	2027 令和 9 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		
東久留米市空家等対策計画			←								→

※ 2026 は、次期空家等対策計画の見直し年を示しています。

※ 2021 2026 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年経過となる令和2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、必要に応じて本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

本計画は、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、令和 2 年度(2020 年度)より令和 8 年度(2026 年度)までの 7 年間の計画期間とします。

ただし、上位計画となる次期「東久留米市長期総合計画」の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。

第4章 具体的な施策

4.1 基本方針と空家法必須項目の関係

各基本方針と空家法第6条第2項で定める必須事項及び課題解決のための具体的な施策の関係について、示します。

図表 30:基本方針と空家法必須事項の関係

基本方針(※1)			空家法第6条2項 必須項目(※2)	具体的施策等	掲載 頁
(共通)			1号 対象地区、対象とする空家等の種類、基本的な方針	対象地区は市内全域	28
(共通)				空家等、準空家等	21
(共通)				基本方針	23
(共通)			2号 計画期間	令和2年度(2020年度)から7年間	29
人	まち	家	3号 空家等の調査		46
人	まち	家	4号 所有者等による空家等の適切な管理の促進	周知・啓発について	32
人	まち	家		空家等発生予防に関する施策	36
人	まち	家		所有者等による適切な管理の促進に関する施策	37
人	まち	家		空家等の有効活用	38
人	まち	家		市民(地域)、事業者、関係行政機関との連携	38
人	まち	家	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	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	41
人	まち	家	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	改善依頼・情報提供	49
人	まち	家		空家等に対する措置(権利関係調査)	52
人	まち	家		特定空家等の該当判断	54
人	まち	家		特定空家等への措置	56
人	まち	家	7号 住民等からの空家等に関する相談への対応	住民等からの空家等に関する相談への対応	58
(共通)			8号 空家等に関する対策の実施体制	空家等に関する対策の実施体制	60
(共通)			9号 その他空家等に関する対策事項	本計画の見直し	62
				東京都における取り組み	63

※1 「人」の取り組み: 人、「まち」の取り組み: まち、「家」としての取り組み: 家 と略して表記する。

※2 空家等対策の推進に関する特別措置法は巻末資料編参照。

4.2 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

空家等の建築物は「個人の財産」であるとともに、所有者等の責務として適切な管理が行われるべきものですので、所有者等自らでの解決を促していくことが重要です。所有している建物の管理が適切に行われない場合、損害賠償責任を負う可能性もあります。

また、空家等の発生を抑制するためには、本市に住宅を所有して居住する方に対して、その住宅に住まなくなったときにも、所有者として自分や家族が空家等に責任を負うことになることを啓発する必要があります。そのため、各種情報提供や注意喚起、啓発活動に重点を置き実施していきます。

4.2.1 周知・啓発について

空家等所有者に限らず、住宅に居住中の方やその親族、広く市民などを対象とした啓発内容とします。

(1) 啓発契機、啓発手段及び啓発内容の関係

空家等種類の別に対する啓発契機、啓発手段及び啓発内容の関係について、以下の図に示します。

図表 31: 周知・啓発・具体的施策実施の時期(例)

住宅の状態	ライフイベント	所有者の年齢	子の年齢	啓発契機	啓発手段	啓発内容
(居住・使用中)	新築・購入	30歳～	0歳			空き家の予防(空家になる前の準備)
	子どもの独立	50歳～	20歳～	介護案内	パンフレット	
	所有者夫婦高齢化	65歳～	35歳～			
	所有者夫婦高齢者世帯	健康寿命(※) 夫:72.14歳 妻:74.79歳	40歳～	高齢相談		
	所有者単身高齢者世帯	平均寿命(※) 夫:80.98歳 妻:87.14歳	50歳～	死亡届 高齢相談	パンフレット	

準空家等	子ども世帯との同居転居			介護相談 高齢相談	パンフレット	空き家の管理・有効活用
	長期入院・施設入所			介護相談	パンフレット	
	所有者死亡	平均寿命(※) 夫:80.98歳 妻:87.14歳	57歳～	死亡届	パンフレット	
	相続問題の長期化			近隣相談 個別相談	パンフレット	
空家等	空家等老朽による活用困難			近隣相談	個別情報提供 改善依頼	空き家の管理・有効活用
	相続人の高齢化		65歳～	近隣相談	個別情報提供 改善依頼	
特定空家等	管理継続困難・放置			近隣相談	個別情報提供 改善依頼	
	相続放棄・所有者不在				財産管理人選任 略式代執行	

※ 出典:平成31年3月28日(木)厚生労働省報道発表「健康寿命のあり方に関する有識者研究会」の報告書及び「健康寿命の延伸の効果に係る研究班」の議論の整理を公表します 資料2-3①「平均寿命と健康寿命の推移」

(2) 啓発内容

啓発内容は、概ね次の図のとおり整理されます。

図表 32:空家等対策に係る啓発内容の整理(概要)

①空家等の予防(空家等になる前の準備)	
権利関係について、空家等の適切な管理、空家等の有効活用	
	②空家等の適切な管理
	所有者責任、管理不全事例(賠償例示)、管理のポイント、必要となる事業者
	③空家等の有効活用
	有効活用事例(売却・賃貸)、有効活用に利用できる制度、必要となる事業者

<啓発内容の具体例>

① 空家等の発生予防(空家等になる前の準備)

人

空家等の所有者は高齢により維持管理が困難であったり、空家等としている期間が長期化しています。空家等になった後の「空家等の適切な管理」と「空家等の有効活用」についてあらかじめ周知することで、空家等の管理の困難さや財産としての活用について考えて頂き、お住まいの将来設計をしておくよう促します。あわせて、管理と有効活用の比較検討がしやすいよう、それぞれのメリット・デメリットを示します。

また、権利関係の整理や親族間の調整は、管理や有効活用の前提であることを周知し、法律的な課題の解決について相談できる専門家士業(弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士など)を案内します。

② 空家等の適切な管理

人 家

空家等の適切な管理は所有者の責任であることを、空家等の管理不全により損害賠償が発生した際の試算を示すなどして啓発します。また、相続発生により権利関係が明確となっていない場合であっても、相続人が管理責任を負うことを明示します。

空家等を管理する際の簡易な点検項目を示すとともに、修繕や管理が難しい際に相談できる事業者を案内し、適切な管理を促します。

また、空家等の処分については、所有者等の意思決定によります。適切な管理とあわせて有効活用についても情報提供を行い、所有者等の判断を促します。

③ 空家等の有効活用

まち

空家等の売却や賃貸などの有効活用事例を示すことで、空家等の解消を促します。また、有効活用に必要な事業者や、利用できる制度を案内し、空家等の有効活用を促します。

また、空家等の処分については、所有者等の意思決定によります。有効活用とあわせて適切な管理についても情報提供を行い、所有者等の判断を促します。

(3) 年間を通じての啓発

年間を通じての啓発手段と啓発内容の関係は、以下の図のとおり整理されます。

図表 33:年間を通じての啓発手段と啓発内容

啓発手段		啓発内容
パンフレット	広報	空家等の予防(空家等になる前の準備)
市HP	セミナー	空家等の管理
個別相談会	通知折込	空家等の有効活用

4.2.2 空家等発生予防に関する施策

(1) 対象と施策の方針

主な対象を市民やその親族とします。空家等の問題意識を持ち、空家等に対する理解を深めて頂くために、次の具体的な施策を実施、検討していきます。

(2) 具体的施策

① 空家等発生予防啓発のパンフレット		人	家
空家法の概要、管理不全の空家等を放置した場合の所有者等の責任、管理不全の状態であるかのチェックリスト、相続や登記の問題など事前にしておくべきこと、各種相談の連絡先一覧などを掲載したパンフレットを作成し、「空家等相談窓口」や主な本市の公共施設等にて配布します。			
解消する課題	空家等管理意識の醸成、空家等になる前からの資産管理・活用の啓発		

② 広報や市ホームページ等を利用した啓発活動		人
適正管理の必要性や有効活用事例、各種補助・支援事業の紹介、相談窓口の設置、専門家団体(民間協定事業者)情報等について、広報や本市ホームページ等を利用した情報発信を実施します。		
解消する課題	空家等管理意識の醸成、空家等になる前からの資産管理・活用の啓発	

③ 各種通知を活用した適正管理の啓発		人	家
定期や対象者の年齢に応じて本市が発行する各種通知の送付機会を活用した啓発を検討します。			
解消する課題	空家等管理意識の醸成、空家等になる前からの資産管理・活用の啓発		

④ 準空家等以前の諸手続時点に伴う各種案内での啓発		人	家
高齢相談、介護保険の適用手続時点、死亡届受理時点など、生活の転換契機を捉えた啓発を検討します。			
解消する課題	空家等管理意識の醸成、空家等になる前からの資産管理・活用の啓発		

4.2.3 所有者等による適切な管理の促進に関する施策

(1) 対象と施策の方針

主な対象を、市に空家等(または準空家等)を所有する方及びその親族とします。所有する空家等で発生した問題が、所有者等の責任により解決が図られるよう促します。

(2) 具体的施策

① 準空家等以後の諸手続等時点に伴う各種案内での啓発		人	家
所有者が持ち家を残して市外に転出する手続の時点や、介護保険の適用手続時点、死亡届受理時点など、生活の転換契機を捉えた啓発を検討します。準空家等(及び空家等)の適切な管理を促します。			
解消する課題	空家等管理意識の醸成、空家等になる前からの資産管理・活用の啓発		
② 改善依頼・情報提供の積極的活用			家
管理不全による周辺への悪影響を現に与えている、または近い将来与える可能性の高い「準空家等」について、「助言・指導」の前段階に、「改善依頼・情報提供」(P.49)を積極的に行います。「改善依頼・情報提供」では具体的な管理不全の現状(現地状況写真など)を示した通知とともに、管理や有効活用の情報提供をあわせて行い、所有者等が自ら改善するよう促します。			
解消する課題	管理不全となる空家等への取り組み		
③ 広報や市ホームページ等を利用した啓発活動			人
空家等の適正管理に関することについて、広報や市ホームページ等を利用した情報提供と啓発を行います。ホームページについては、空家等対策に関する情報を集約し、所有者等が必要とする情報にアクセスしやすい環境を整えるよう努めます。			
解消する課題	空家等管理意識の醸成、空家等になる前からの資産管理・活用の啓発		
④ 自己管理の手引きの作成		人	家
所有者などが、自ら空家等の管理を行う際のポイントや、空家等の老朽度を簡易判定できるチェックリスト等をまとめた自己管理の手引きの作成を検討します。			
解消する課題	問題の周知と連携・協働		
⑤ ふるさと納税返礼品としての空家等(準空家等)管理サービスの提供			家
空家等(準空家等)を対象とした簡易な管理サービス(見守りや庭木手入れなど)を、ふるさと納税の返礼品にすることを検討します。			
解消する課題	問題の周知と連携・協働、管理不全となる空家等への取り組み		

4.2.4 空家等の有効活用

(1) 対象と施策の方針

主な対象を、市に空家等(または準空家等)を所有する方及びその親族とします。空家等の売却や賃貸などの有効活用事例を示すことで、空家等の解消を促します。

(2) 具体的施策

所有者等による適切な管理の促進に関する施策にあわせて情報提供を行います。詳細は「空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進」(P.41)で示します。

4.2.5 市民(地域)、事業者、関係行政機関との連携

所有者等による空家等の適切な管理を促進するためには、行政、市民(地域)、事業者が適切にその役割を果たすとともに、それぞれが連携することが重要です。

(1) 地域住民との連携

空家等をとりまく現状は経年により変化していきます。「誰もが安心して地域で暮らし続けられるまち」の持続に向け、地域自治会や協定を結んだ地域事業者からの情報提供を受けて連携していくことや、地域での見守りを実施する「市民と行政の協働によるまちづくり」の枠組みを検討します。

① 自治会への情報提供

人 まち

市内の自治会に対して、先進的な自治会での取り組み事例紹介を含めた出張相談会等の開催を検討します。これにより、空家等の問題についての理解を深め、地域での見守りや管理に役立てて頂けるよう、情報提供を行います。

解消する課題	空家等管理意識の醸成、空家等になる前からの資産管理・活用の啓発、問題の周知と連携・協働
--------	---

② 自治会との情報共有

人 まち

各自治会と協定を結ぶとともに、空家等や所有者情報等を取得するための承諾書書式を作成し、「地域で持つ情報」と「行政が持つ情報」を相互に共有することを検討することで、地域での見守りや問題意識の共有につなげます。

解消する課題	問題の周知と連携・協働
--------	-------------

(2) 地域事業者との連携

空家等の所有者等は、管理や有効活用にあたって解決しなければならない課題が多くあります。所有者等が相談しやすい体制づくりとして、地域事業者や専門家団体との連携・協定などを検討します。

① 空家等管理に関わる情報提供

人

所有者が抱える空家等の管理の問題や相続、有効活用に関する悩みについて、管理代行業者や地域の専門家団体などと協定を結んだ上で、個別相談に対応できる体制を整備するとともに、複数の事業者や団体等との合同説明会等を開催することにより、所有者等へ情報提供することを検討します。

解消する課題	問題の周知と連携・協働、総合的な支援体制
--------	----------------------

② 地域事業者との協定

家

現地調査や所有者アンケートの結果から、高齢であることや遠方に住んでいるなどの理由により、自らの管理が難しい所有者等が一定数存在することが分かっています。除草や剪定、害虫駆除、周辺見回り等の簡易な管理について、地域事業者やシルバー人材センター等と協定を結んだ上で、所有者に情報提供できる仕組みを検討します。

解消する課題	総合的な支援体制、管理不全となる空家等への取り組み
--------	---------------------------

③ 専門家団体との協定

まち

家

行政のみで法律や登記、融資など専門分野について答えていくことは難しいことから、地域の専門家団体や事業者と協定を結び、所有者が抱える様々な課題に対して連携することを検討します。

令和元年度(2019年度)現在、東京都では、弁護士、司法書士、不動産取引、不動産鑑定士、建築士、土地家屋調査士、行政書士、税理士、銀行といった専門家団体や事業者と協定の上で相談窓口の連携を図っています。

解消する課題	総合的な支援体制
--------	----------

(3) 関係機関との連携

警察や消防といった関係行政機関と連携を図ります。



4.3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した後の跡地の有効活用を促すことは「空家等をなくす」ことになります。流通や活用に向けた以下の施策を実施・検討していきます。

① 活用事例の紹介		まち
空家等発生予防啓発で作成するパンフレットに、空家等やその跡地の活用事例、地域での先進事例、各種相談の連絡先一覧などを掲載し、「空家等相談窓口」や公共施設等で配布します。特に活用事例の情報を公開する手法については、パンフレットや広報紙といった紙媒体以外に、SNS(ソーシャル・ネットワーキング・サービス)等での発信を検討します。		
解消する課題	空家等管理意識の醸成、総合的な支援体制	

② ホームインスペクター等専門家との連携		まち
空家等の賃貸・売買といった流通を促進する上では、借り手や買い手が「安心して有効活用できるか」の判定が不可欠です。よって、建物診断(ホームインスペクション)を所有者等が積極的に利用できるよう、専門家(建築士やホームインスペクター等有資格者)と連携の上で情報提供等について検討します。		
解消する課題	総合的な支援体制	

③ 住宅に関する補助・支援事業の継続・拡充		まち	家
現在、本市の施策として実施しております住宅に関する補助・支援事業のうち、空家等の有効活用の促進につながる事業については、継続及び拡充を検討します。			
解消する課題	総合的な支援体制、空家等施策と関連する施策の整合		

(参考)住宅に関する事業

■ 無料耐震相談会(施設建設課)

耐震相談会とは相談者が持参した図面をもとに住宅の簡易診断等を行うものです。市では年6回、無料で耐震相談会を実施しています。

■ 木造耐震診断助成金制度(施設建設課)

全ての条件に該当する住宅に限りませんが、耐震診断に要した費用(消費税を除く)の2分の1以内(千円未満は切り捨て)かつ、5万円を限度に助成します。(予算の範囲内で、同一の住宅に対して1回を限度)

④ 除却の促進		家
有効活用が見込めない空家等については、安全性や景観上の観点から、所有者等の責任で除却することが適切です。「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)」を周知するなど、除却を促し、跡地の活用を促進します。		
解消する課題	管理不全となる空家等への取り組み	

⑤ 有効活用希望をつなぐ枠組みの構築

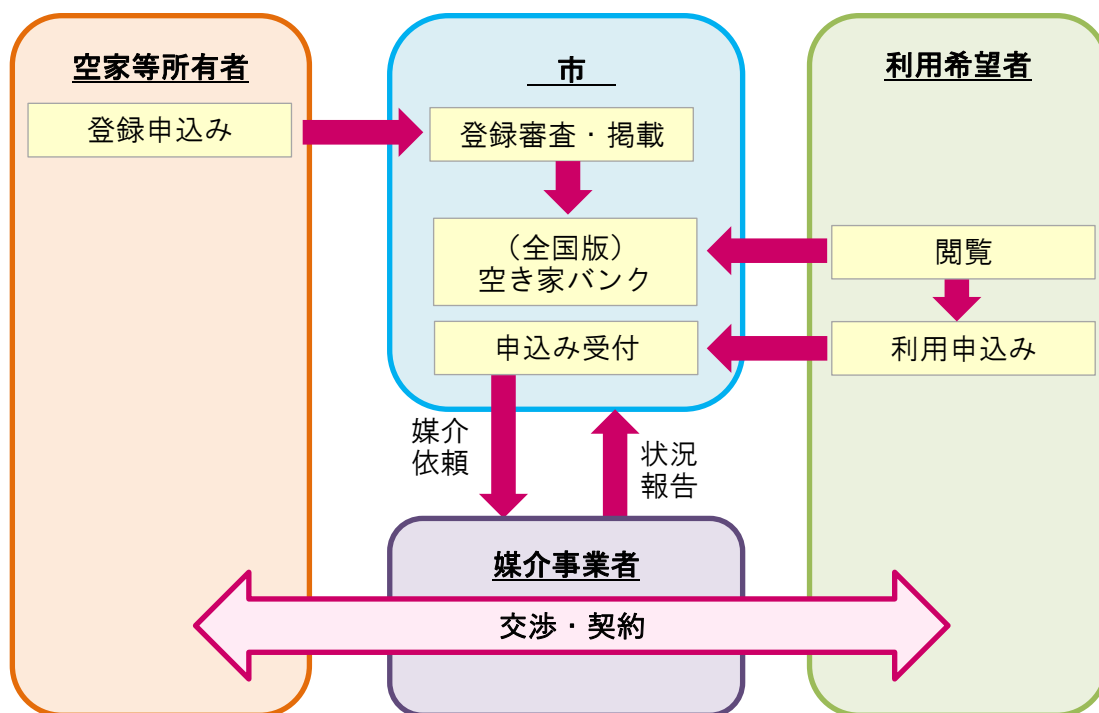
まち

準空家等と空家等の売買や賃貸の流通を促進するために、「空き家バンク」の設置を行います。本市で登録や手続方法を整備した上で、物件情報の公開は、「全国版空き家バンク」を活用し、所有者と有効活用希望者間の交渉や契約等は、本市と協定を結ぶ地域事業者等が媒介することを想定しています。

また、「空き家バンク」では、所有者や利用者の意向を詳細に反映した賃借条件の設定を行うことは難しい場合があります。この「空き家バンク」の運営を通して、所有者や利用者の設定する賃借条件について把握します。必要に応じて、賃借条件がある準空家等や空家等が流通に乗るための仕組みについて検討します。

解消する課題 | 総合的な支援体制、空家等施策と関連する施策の整合

図表 34: 空き家バンク利用の流れ(イメージ)



コラム 氷川台農園

氷川台自治会の空家等活用の取り組みを記載

氷川台自治会が利用を始めたきっかけ

利用開始にあたっての所有者・自治会双方の条件

利用中の使用状況

終了の契機

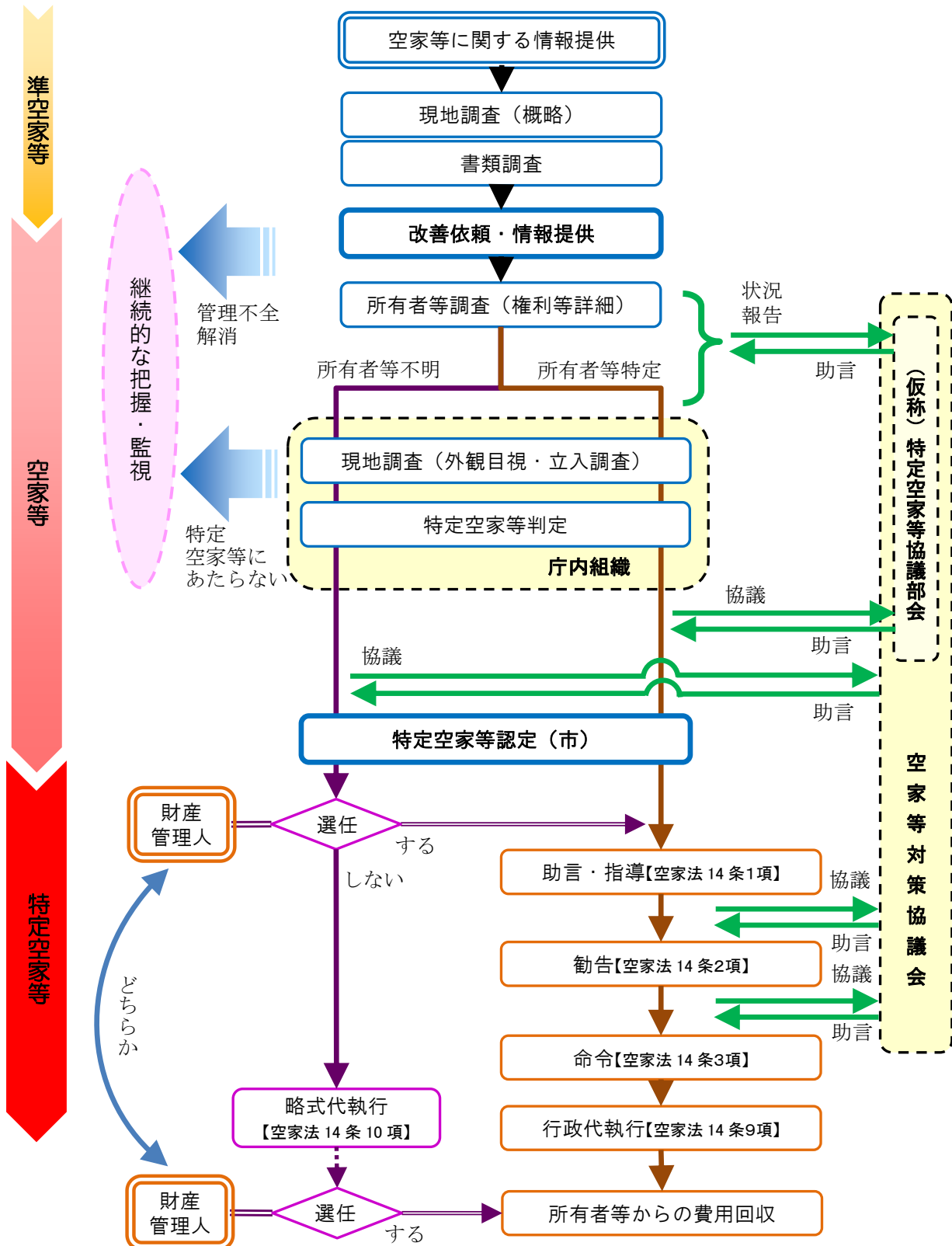
その他（商工会との協定締結について）



4.4 空家等に関する適正管理の流れ

空家等に関する情報提供より開始し、空家等の調査から空家法に基づく措置に至る概略全体の流れについて、以下の図に示します。

図表 35: 空家等に関する適正管理の流れ(概略)



4.5 空家等の調査に関する事項

空家等の調査に関する詳細な流れについて、以下の図に示します。

図表 36: 空家等の調査の概略

フロー	行動主体	把握	調査
情報提供	市民	地域での把握	
			情報(※)
把握	市	市の把握	
			出動
現地調査	市	調査 管理不全状態調査 空家等(準空家等)該当調査 所有者等調査	
		管理不全	非管理不全 ／非空家等
書類調査	市	調査 空家等(準空家等)該当調査 所有者等調査	(省略)
調査終了	市	データベース記録	

(※)管理不全と推定される建築物

4.5.1 空家等の調査

本市では、平成 29 年度に実施した調査により市内の「調査空家等」の所在、状況等を把握しております。市内にある空家等の状況等を継続的に把握するために、以下のとおり調査を行います。

(1) 調査対象

市内全域を対象とし、空家等の把握及び調査を実施するものとします。

① 苦情・相談内容に応じた調査

住民等からの苦情・相談のあった建築物等について、市職員により、外観目視による現地調査を実施します。

② 過年度「調査空家等」の追跡調査

「調査空家等」の調査時点の状況をもとに、緊急性や管理不全の度合いによる優先づけを行った上で、市職員による追跡調査を実施します。

(2) 把握方法

① 地域からの情報提供

地域や住民等からの管理不全の空家等と推定される建築物についての情報提供(苦情・相談)により把握します。

② その他効率的な空家等の把握

空家等を効率的に把握する手法について検討します。

(3) 調査方法

① 現地調査(概略)

現地調査では、管理不全の状態かを調査することを主な目的とします。管理不全の判断材料となる「空家等現況調査票」に基づき、外観目視による現地調査を行います。呼び鈴押下や近隣からの情報により、居住者がいる可能性もあるため、「準空家等」や「空家等」に非該当であることが、副次的に判明する可能性があります。

② 書類調査

書類調査は、現地調査によって居住が確認できず、管理不全にあたりと考えられる当該建築物について調査します。

書類調査では、当該建築物の所有者等の所在の調査を主な目的とします。当該建築物の登記簿及び固定資産税情報の調査により、所有者等情報を把握します。必要に応じて、水道の閉栓・開栓状況等により、「空家等」もしくは「準空家等」に該当するか確認します。

※なお、この調査は把握した所有者等への「改善依頼・情報提供」(P.49)により、所有者等から当該建築物の利用状況を聴取することを含めています。

(4) 調査結果の取りまとめ

現地調査を実施した全ての建築物について、その発端となる情報提供や相談内容、経緯とともに、該当箇所の位置情報、調査結果等を台帳(データベース)として整備、管理を行います。

この台帳(データベース)を管理するにあたり、現在運用している空家等対策支援システムを活用します。

4.6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

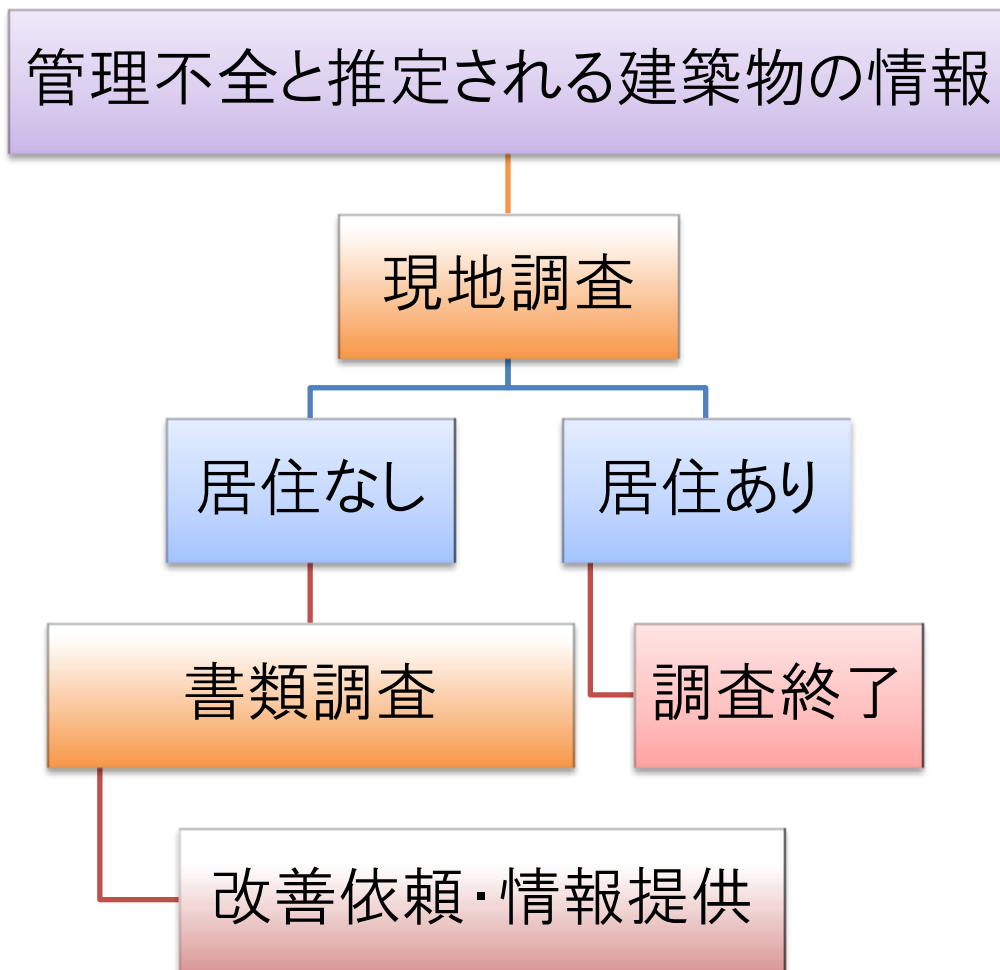
当該建築物が特定空家等に該当するかは、①空家等であるか、②特定空家等に該当する管理不全状態と判断されるかの2要件を確認する必要があります。また、特定空家等に対する措置は、特定空家等の所有者等の共有者全員に対して指導等を行う必要があります。したがって、ここでは特定空家等に対する措置を、①改善依頼・情報提供、②空家等に対する措置(権利関係調査)、③特定空家等の該当判断、④特定空家等に対する措置の4段階と整理します。

また、特定空家等への措置の流れについては、個別の事情により様々な条件が異なっていることが想定されるため、ここでは一般的な流れとして示します。

4.6.1 改善依頼・情報提供

改善依頼・情報提供は、次の図のとおりです。

図表 37: 改善依頼・情報提供の流れ概略



(1) 改善依頼・情報提供

「改善依頼・情報提供」は、管理不全の状態もしくはそのおそれがある状態の「準空家等」「空家等」(と思われる建築物)の所有者等に対して実施します。

管理不全の現状やその対処方法等を所有者等に知らせることで、所有者等自らによる改善を促すとともに、「空家等の適切な管理」(P.37)及び「空家等の有効活用」(P.38)の情報提供を行います。

(2) 実施方法

① 対象

「現地調査」(P.47)を実施し、「書類調査」(P.47)の実施時において次の2つの要件に該当する建築物の所有者等に対して実施します。

- ・管理不全の状態もしくはそのおそれがある状態の建築物
- ・明らかに使用されている状態以外の建築物

② 方法

書類調査において家屋の登記簿上所有者を把握した時点、及び納税義務者を把握した時点において、把握した所有者等に対して書面で通知を行います。書面の内容及び同封書類等により提供する情報は、次のとおりとします。

なお、家屋の登記簿上に所有者が複数いる場合は、その共有者全員に通知を行います。

(ア) 空家等の所在

該当する空家等の所在を記載します。

(イ) 管理不全の状況写真

特定空家等に認定される定義である4つの状態及び「特定空家等判定基準」の各状況を明示した上で、管理不全の状況を現地写真とともに示します。

(ウ) 賠償責任の例示

建築物等の損壊等に起因して周囲に被害が発生した場合に、所有者に賠償責任が生じる可能性やその賠償額を例示することで、改善の必要性を意識づけます。

(エ) 特定空家等に認定された場合の措置の例示

特定空家等の勧告となった場合において同時に、固定資産税等の住宅用地特例が解除されること等について、情報提供を行います。

(オ) 回答項目

所有者等に対し、①改善する意思の確認 ②改善予定日 ③使用しなくなった時期や現在の利用状況・頻度(「空家等」であるかの確認) ④所有者等の今後の意向の回答を、期日を定めた上で求めます。

また、回答を受けやすいよう、電話、FAX、電子メールなどの複数手段を提示します。

(カ) 空家等の適正管理及び空家等の有効活用の情報提供

「空家等の適切な管理」(P.37)及び「空家等の有効活用」(P.38)について、パンフレットの同封などにより、情報提供します。これにより、「空家等」「準空家等」の管理や活用など適正管理や空家等の解消を促します。

(3) 改善確認

所有者等からの連絡があり、改善実施(もしくは予定)の回答があった場合には、その実施期日以降に現地調査を行い、改善の確認を行います。

所有者等からの連絡があっても、改善実施(もしくは予定)の回答がない場合には、現地調査の結果(現地調査票等)から優先順位を判断した上で、「空家等に対する措置(権利関係調査)」(P.52)への移行を検討します。

所有者等からの連絡がない場合、改善依頼送付後3か月程度を目途に、再度現地調査を行います。現地調査の結果(現地調査票等)から優先順位を判断した上で、「改善依頼・情報提供」(P.49)、「空家等に対する措置(権利関係調査)」(P.52)のいずれの措置に移行するかを検討します。

4.6.2 空家等に対する措置(権利関係調査)

空家等に対する措置(権利関係調査)は、次のとおりです。

図表 38:空家等に対する措置(権利関係調査)

主体	具体の行動
環境政策課	所有者等調査(権利等詳細)
	所有者等と推定される者の確認
	所有者等の確定
	所有者等への通知(改善依頼)

(1) 特定空家等判定に必要な調査

「改善依頼・情報提供」(P.49)の通知にも関わらず改善が見られないものについて、特定空家等に認定するか否かの判定に必要な次の調査を行います。

① 所有者等調査(権利等詳細)

特定空家等に認定し、措置が必要な場合において、空家等の所有者等(所有者又は管理者)の全員に対して助言・指導、勧告、命令等を行う必要があるため、登記情報、住民票や戸籍による相続も含めた調査を行います。この調査において、複数代にわたり相続登記されていない複雑事例については、専門性が高い知識が必要となるため、司法書士会との連携を図ります。

なお、管理者とは空家等についての処分権原を所有者から委任された者であり、一般的には把握ができないため、「④所有者等への通知(改善依頼)」などで所有者からの申出があった場合のみ考慮します。

② 所有者等と推定される者の確認

相続が発生している場合の推定相続人の確認には、専門性が高い知識が必要となるため、司法書士会との連携を図ります。

③ 所有者等の確定

権利関係についての最終確認を行います。

相続が発生している場合においては、家庭裁判所へ相続放棄の申述の有無を照会します。これにより、法的な所有者等または所有者等の不在を確認します。

④ 所有者等への通知(改善依頼)

確定した所有者等がいる場合、「改善依頼・情報提供」(P.49)に準じた通知を行い、改善を促します。また、特定空家等に認定される可能性について示唆します。所有者等からの回答があれば、改善予定や、権利関係の情報についても情報収集を行います。

また、通知が不達となる場合、所有者等を過失がなくて確知することができない場合であるかを判断します。

4.6.3 特定空家等の該当判断

特定空家等の該当判断に伴う特定空家等の認定に至るまでの流れは、次のとおりです。

図表 39: 特定空家等の認定までの流れ

主体	具体の行動
市	現地調査(外観目視・立入調査)
市	特定空家等判定
空家等 対策協議会	特定空家等認定への助言
市	特定空家等の認定

(1) 特定空家等の判断基準の設定

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、国が定めた「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に記載のある「『特定空家等』の判断の参考となる基準」に定める内容を準拠します。

(2) 特定空家等判定(認定)

特定空家等の認定に伴う判定は、次の段階を踏んで実施します。

なお、特定空家等への認定後に、所有者等への通知(勧告、命令等)において明示が必要となる、所有者等へ明示する措置に関する事項は、次のとおりです。各段階で、その妥当性について検討します。

所有者等へ明示する措置に関する事項

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・通知(勧告、命令等)に係る措置の内容(何をどのように対応すべきか、具体的に)・通知(勧告、命令等)に至った理由(特定空家等の状態と、その影響について) |
|---|

① 現地調査(外観目視・立入調査)

特定空家等判定に伴い、「特定空家等判定基準」に基づく現地調査を庁内組織により実施します。なお、立入調査を要するかを、あわせて検討し、立入調査を要すると判断された際には、立入調査を実施します。

② 特定空家等判定

「特定空家等判定基準」に基づき、現地調査の結果より特定空家等に該当するか否かの判定を行います。判定の実施は、本市職員で構成される庁内組織により実施するものとし、必要に応じて外部専門家をオブザーバーとして招集できるものとします。

また、特定空家等に該当と判断する際には、所有者等へ明示する措置に関する事項とともに、措置に係る相当の猶予期間について検討します。

③ 特定空家等の認定への助言(実施想定:空家等対策協議会)

特定空家等判定の結果を踏まえて、特定空家等の認定、所有者等へ明示する措置に関する事項及び措置に係る相当の猶予期間の妥当性について庁外第三者の視点で協議し、市へ助言を行います。

④ 特定空家等の認定

市において、特定空家等の認定及び所有者等へ明示する措置に関する事項について決定します。

4.6.4 特定空家等への措置

特定空家等の認定後の特定空家等に対する措置は、「(1)所有者等を確認している場合」と「(2)所有者等を過失がなくて確認できない場合」で異なります。ここでは手順の概略として示します。

(1) 所有者等を確認している場合

① 助言・指導(空家法第14条第1項)

特定空家等の認定後、所有者等へ特定空家等に認定されたことを速やかに通知します。所有者等へ明示する措置に関する事項、措置の期日、今後の勧告の可能性を示します。

② 勧告(空家法第14条第2項)

助言・指導で示した措置の期日においても、通知に至った理由が改善されていない場合、勧告を行います。

勧告は当該特定空家等の敷地が住宅用地特例(地方税法349条の3の2による住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用)から除かれる契機となるため、発出後速やかに税務部局へ通知します。

③ 命令(空家法第14条第3項)

勧告で示した措置の期日においても、通知に至った理由が改善されていない場合、命令を行います。

④ 行政代執行(空家法第14条第9項)

命令(戒告)で示した措置の期日においても、通知に至った理由が改善されていない場合、行政代執行の実施を検討します。

⑤ 行政代執行の費用徴収

行政代執行に係る費用は、義務者(所有者等)へ請求します。その費用の徴収は、国税滞納処分の特例による強制徴収が認められています。

(2) 所有者等を過失がなくて確知できない場合

① 略式代執行(空家法第14条第10項)

略式代執行は、所有者を過失がなくて確知できない場合に特定空家等への措置を行うための制度です。特定空家等の認定後した後に、略式代執行の実施を含めた対応について検討します。

② 事前の公告(空家法第14条第10項)

略式代執行の実施を決定した場合には、事前に公告を行います。

③ 略式代執行の費用回収

略式代執行によって特定空家等への措置を行った後に、その敷地を換価する等の方法によって、略式代執行により生じた費用を回収することが見込める場合には、財産管理人制度を活用します。

4.7 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

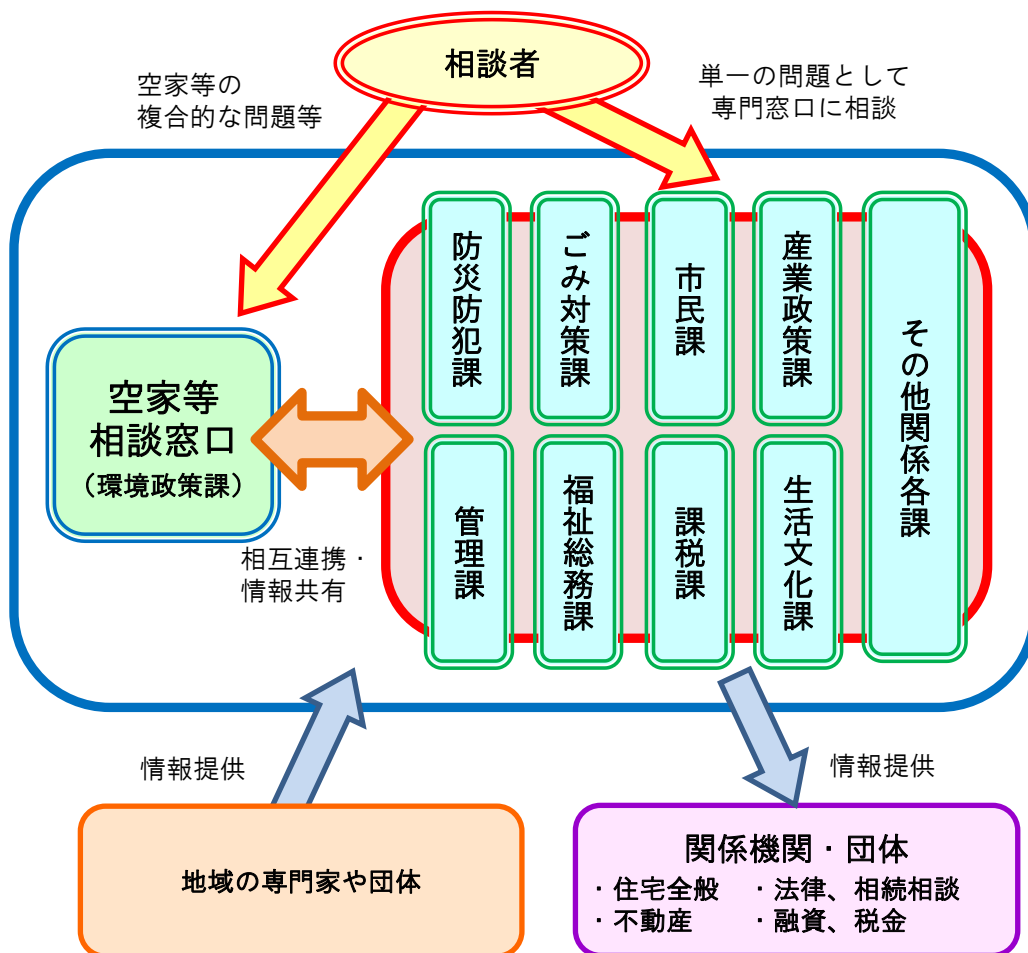
4.7.1 住民等からの空家等に関する相談への対応

(1) 相談窓口の整備

「空家等相談窓口」を開設し、相談者が抱える多様な悩みの解決に向けたサポートを行うとともに、空家等の発生予防や適切な管理の促進、有効活用に関する情報提供に努めます。

本市に直接相談があった場合には、「空家等相談窓口」または、個別相談として専門窓口にて受けた各課が相談内容に応じて、情報共有の上で連携を行います。また、地域からの情報提供に応じての対応も行うとともに、相談内容に応じて関係機関・関係団体の紹介を行います。

図表 40: 相談窓口・連携体制(イメージ)

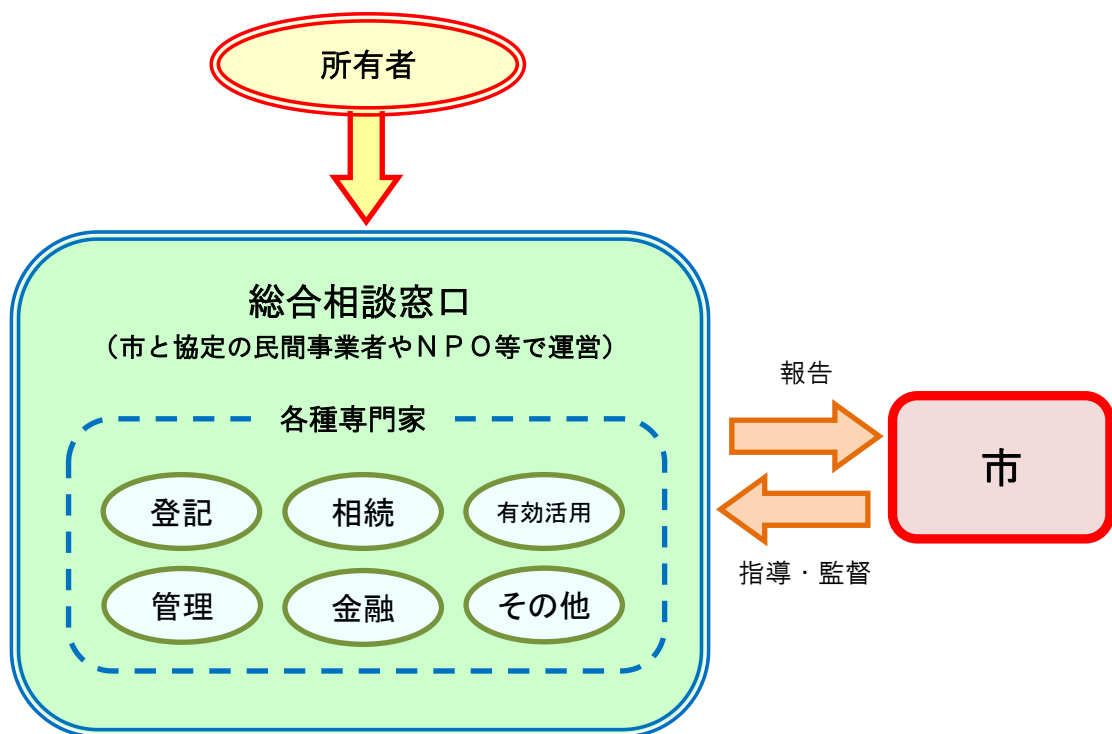


(2) ワンストップ相談窓口の検討

本市に設置の相談窓口とともに、所有者からの空家等の有効活用、適正管理などの相談にワンストップで応じることが可能なNPO法人や民間事業者を選定し、総合相談窓口を開設することを検討します。

令和元年度(2019年度)現在、東京都では、空家等に関する普及啓発の取り組みと、所有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事業者を公募し、5者が選定され、「東京都の空き家ワンストップ相談窓口」として運営されています。

図表 41:ワンストップ相談窓口(イメージ)



4.8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

4.8.1 空家等に関する対策の実施体制

(1) 空き家等対策庁内連絡会(平成27年～)

空家等に関する対策について、本市の関係部署が横断的に連携して対応や対策推進を行っていく必要があることから、庁内組織として「東久留米市空き家等対策庁内連絡会」を設置しています。

なお、本計画の策定に伴い、「東久留米市空き家等対策庁内連絡会」に代わり、「(仮称)東久留米市空家等対策庁内検討委員会」の設置を検討しております。

(2) 空家等対策協議会

空家等対策計画の作成及び変更並びに特定空家等の所有者等に対する措置の実施にあたり、行政のみならず専門的な知見を有する第三者からの多角的な意見を踏まえ、公平公正に実施する必要があることから、東久留米市空家等対策協議会条例(平成 30 年東久留米市条例第 11 号)に基づき、市長のほか、幅広い分野の専門家や市民等で構成する「空家等対策協議会」を設置しています。

図表 42:委員構成(令和元年度時点 順不同)

委員	役割等
弁護士	学識経験者(法務)
大学教授	学識経験者(法務)
司法書士	相続、成年後見、土地・建物の登記
宅地建物取引業協会	建物等の売買や賃借
土地家屋調査士会	土地・建物の登記、境界の調査・確認
建築設計協会	建築学、都市計画、まちづくり
社会福祉協議会	地域の実情(高齢者等)を把握しているもの
公募市民(2名)	地域の実情を把握しているもの
警察(生活安全課長)	防犯
消防(警防課長)	防災

(3) (仮称)空家等対策協議会 特定空家等協議部会

空家法第 14 条に基づき、特定空家等の所有者等に対し必要な措置を講じるよう助言、指導、勧告、命令等を行う場合には、第三者的視点から特定空家等に認定を行うべきか否かを助言するための組織として、空家等対策協議会の作業部会として設置します。

4.9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

4.9.1 本計画の見直し

本計画は前述の「計画期間」に記載のとおり、令和 2 年度(2020 年度)より令和 8 年度(2026 年度)までの 7 年間で計画期間とし、最終年度に計画の見直しを行うものとなります。

本計画に掲げた効果的な事業の検討と有効性ある啓発や措置、施策等を確実に実行し、空家等対策を推進していきます。また、本計画期間内での本市における対策や措置の事例収集、積み重ねとともに、計画の見直し時には、空家等協議会による施策効果の検証を行った上で、次期計画につなげてまいります。

4.9.2 東京都における取り組み

東京都では、下記に例示する空家等対策に関する取り組みが実施されております。本市は、東京都の施策と連動した上で、効果的な施策を検討していきます。

① 「東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定書」に基づく相談体制の整備

東京都では、空き家の有効活用、適正管理等を推進するため、不動産・建築・法律等の専門家団体及び金融機関と、協力・連携に関する協定を締結しています。本協定に基づき、現在、本市を始め都内の空き家所有者等に対し、専門家等による相談対応を行っています。本相談対応窓口を活用して、空き家の所有者等を対象にした相談に対応します。

解消する課題	空家等になる前からの資産管理・活用の啓発、総合的な支援体制
--------	-------------------------------

② 東京都の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)

東京都が公募、選定した事業者が、空き家の発生抑制・有効活用・適正管理に関する普及啓発の取り組みと、空き家所有者等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しています。

解消する課題	空家等になる前からの資産管理・活用の啓発、総合的な支援体制
--------	-------------------------------

③ 東京空き家ガイドブック

東京都では、モデル事業で収集した空き家の解決事例と、空き家の解決の手がかりとなる空き家の基礎知識を取りまとめた「東京空き家ガイドブック」を作成し、都庁や各区市町村窓口などで、無料配布しています。

解消する課題	空家等管理意識の醸成、空家等になる前からの資産管理・活用の啓発
--------	---------------------------------

資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。）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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限

りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、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、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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その勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（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。

東久留米市空家等対策協議会条例

平成30年3月30日条例第11号

(設置)

第1条 東久留米市における空家等（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。以下「法」という。）第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第7条第1項の規定に基づき、東久留米市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次の各号に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第6条第1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に関すること。
- (2) その他空家等に関し、東久留米市長（以下「市長」という。）が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、市長のほか、次の各号に掲げる者で、市長が任命する委員12人以内をもって組織する。

- (1) 公募による市民 2人
- (2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験のある者 8人以内
- (3) 市長が特に必要と認める者 2人以内

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。

2 委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、委員のうちから、会長が指名する者をもって充てる。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集する。

2 協議会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

3 会議の議長は、会長が務める。

4 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

5 協議会の会議は、公開とする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

(1) 東久留米市情報公開条例（平成12年東久留米市条例第6号。以下「情報公開条例」という。）第7条に規定する非開示情報を含む場合

(2) 会議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営が著しく阻害されると認める場合で、協議会の議決により、その会議の全部又は一部を公開しないとしたとき。

(部会)

第7条 協議会は、特定事項について調査及び検討を行わせる必要があると認めるときは、部会を置くことができる。

2 部会の部会長及び委員は、協議会の委員のうちから、会長が指名する。

3 部会の会議は、公開とする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

(1) 情報公開条例第7条に規定する非開示情報を含む場合

(2) 会議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営が著しく阻害されると認める場合で、部会の議決により、その会議の全部又は一部を公開しないとしたとき。

4 前2項に定めるもののほか、部会に関する事項は、協議会において決定する。

(委員以外の者の出席等)

第8条 協議会及び部会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を出席させて意見を聴き、又は委員以外の者から必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第9条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第10条 協議会の庶務は、環境安全部環境政策課において処理する。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。

(以下略)

