

小平市空き家等対策計画（素案）

平成 30 年度

小平市

目 次

第1章. 空き家等対策の前提条件の整理	・・・ 1
(1) 計画策定の背景と目的	・・・ 1
(2) 計画の位置づけ	・・・ 1
(3) 計画の対象	・・・ 2
(4) 計画の対象地区	・・・ 2
(5) 計画の期間	・・・ 2
第2章. 空き家等を取り巻く現状と課題	・・・ 3
(1) 地勢	・・・ 3
(2) 人口の現状	・・・ 4
(3) 住宅の状況	・・・ 7
(4) 本市における空き家等の状況	・・・ 9
(5) 本市の実態調査の結果	・・・ 11
(6) 国及び東京都の取組状況	・・・ 19
(7) 空き家等対策に係る課題	・・・ 20
第3章. 空き家等対策の方針	・・・ 21
(1) 空き家等対策の基本的な方針	・・・ 21
(2) 主体別役割	・・・ 23
(3) 対策を推進するための連携体制	・・・ 24
第4章. 空き家等の段階ごとの具体的な対策	・・・ 25
(1) 「予防」(発生抑制)	・・・ 25
(2) 「適正管理」	・・・ 27
(3) 「利活用」	・・・ 28
第5章. 計画の進行管理	・・・ 29
(1) 計画の進行管理	・・・ 29
(2) 計画見直しの考え方	・・・ 29

第1章. 空き家等対策の前提条件の整理

(1) 計画策定の背景と目的

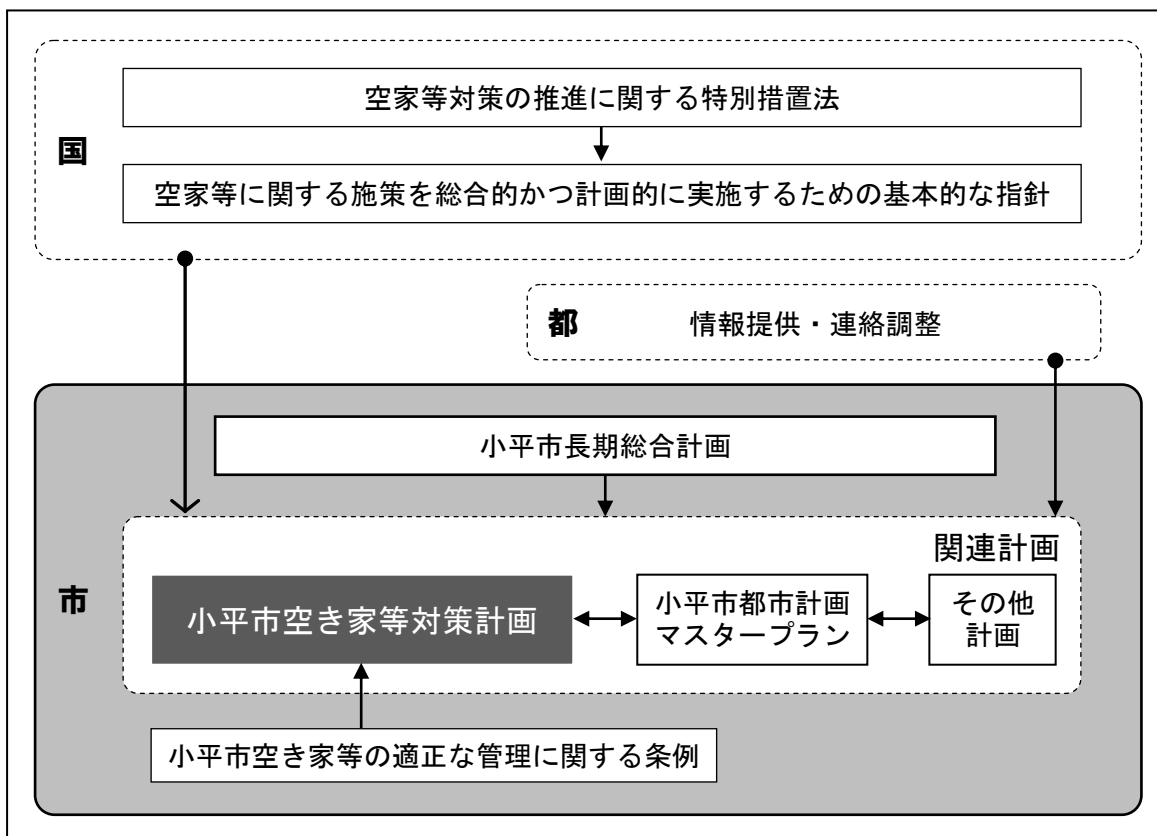
次のような背景から空き家等が増加し、適正な管理が行われていない空き家等が防災、防犯、衛生、景観等の観点から市民等の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが考えられます。

- (1) 今後の全国的な人口減少や高齢化等の進展
- (2) 既存の住宅や建築物の老朽化の増加
- (3) 社会的ニーズや産業構造の変化等

そこで、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総合的かつ計画的に推進していくため、空き家等対策計画を策定します。

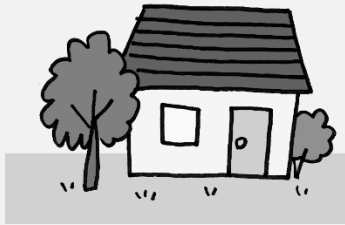

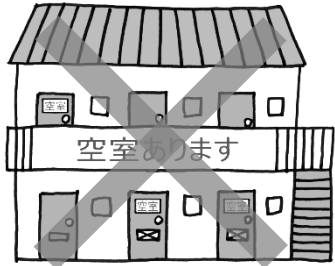
(2) 計画の位置づけ

本計画は、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」（以下、「国指針」という。）に即しつつ、本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。）との整合を図り作成します。



(3) 計画の対象【国指針1：対象となる空家等の種類】

- ・本計画の対象とする空き家等の種類は、法や条例に規定する「空き家等」及び法に規定する「特定空き家等」とします。
- ・なお、「空き家等」は、共同住宅や長屋で、一部住戸のみが空き室となっているものは対象としていません。

対象	<p>■空き家等</p> <ul style="list-style-type: none">・現に居住その他の使用がなされていない建築物等を広く含める「空き家等」をいいます。 	<p>■特定空き家等</p> <ul style="list-style-type: none">・法第2条第2項に規定する「特定空き家等」をいいます。 
	対象外	<ul style="list-style-type: none">・共同住宅については、1棟のうち一部住戸のみが空き室となっているものについては、本計画の対象外となりますが、全ての住戸が空き室となった場合には、空き家等として本計画の対象となります。  <p>1棟のうち一部住戸のみが空き室となっているものについては、本計画の対象外</p>

(4) 計画の対象地区【国指針1：対象地区】

- ・高齢化の進展等の社会情勢の変化に伴い、市内全域において空き家等の発生が増加すると考えられるため、対象地区は市内全域とします。

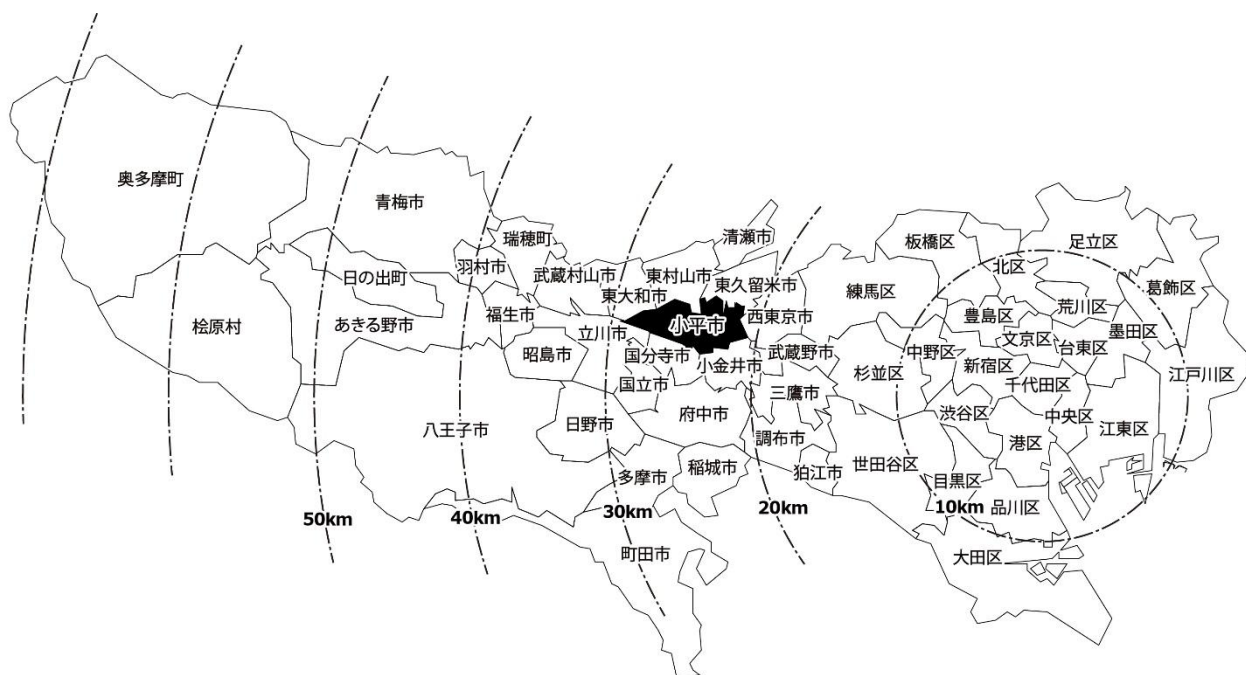
(5) 計画の期間【国指針2：計画期間】

- ・計画の期間は、平成31年度からの5年間とします。
- ただし、社会経済情勢の変化や、国や都の各種施策等に応じて計画内容や期間の見直しができることとします。

第2章. 空き家等を取り巻く現状と課題

(1) 地勢

- ・本市は東京都心の西方26km、北緯35度43分43秒、東経139度28分39秒に位置し、東西約10km、南北4km、面積は20.51k㎡であり、多摩26市中10番目の広さです。
- ・武蔵野台地上に平坦な地形をなし、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、けやき通り等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 1-1 本市の位置

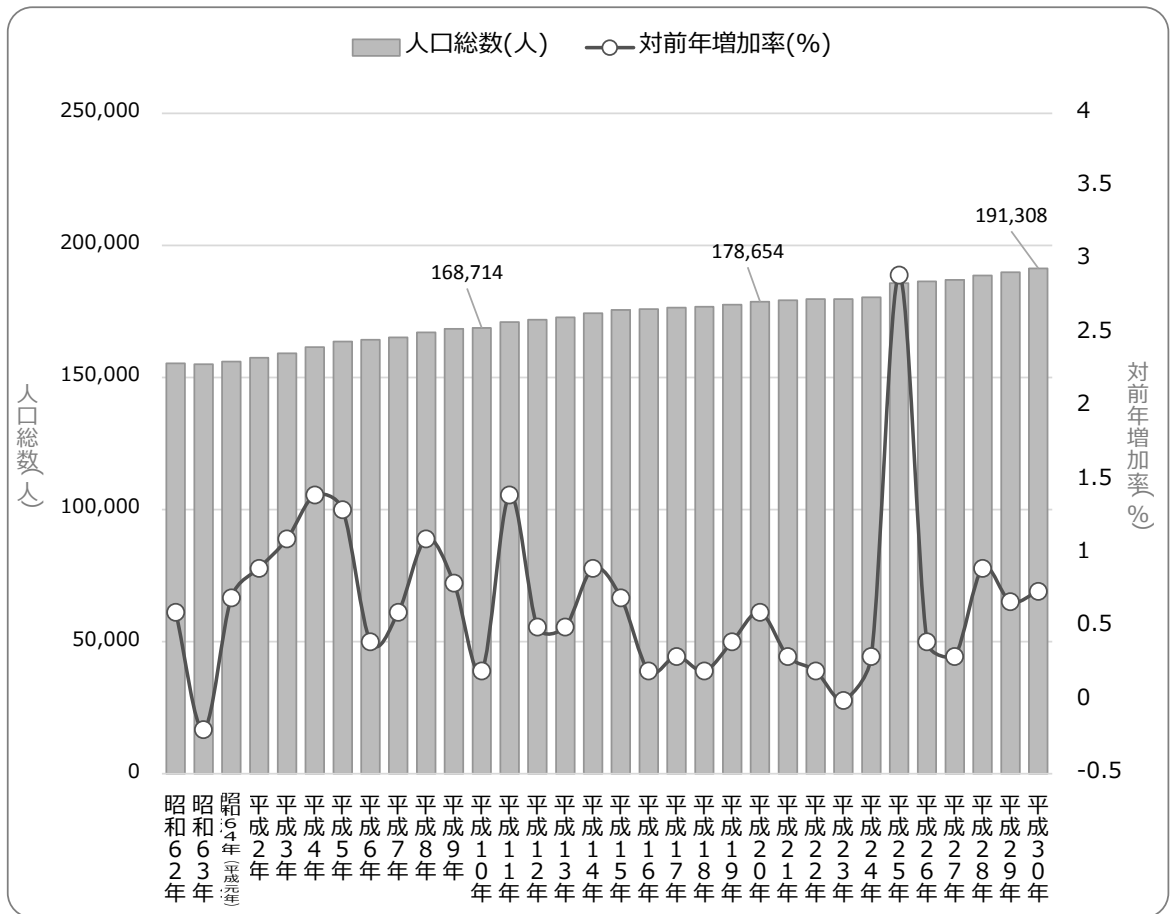
※1 東経・北緯は、世界測地系を使用しています。

※2 面積は、平成27年10月1日現在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」によります。

(2) 人口の現状

①人口

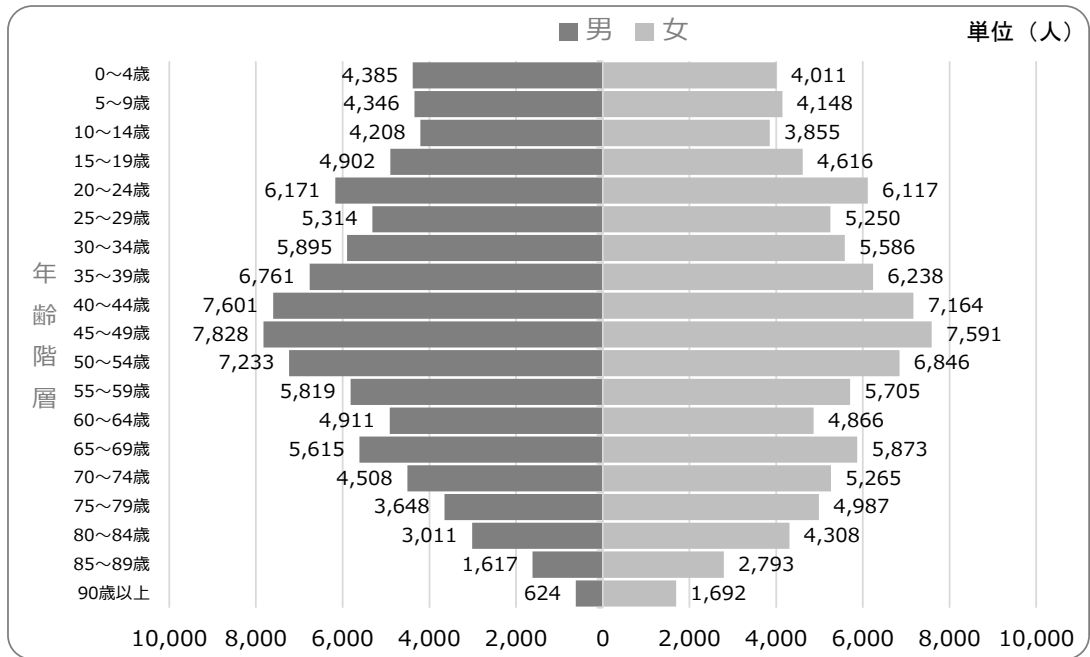
- ・本市の人口は、平成 30 年 1 月 1 日時点で 19 万 1,308 人であり、平成 10 年(20 年前)の 16 万 8,714 人と比べ、約 1.13 倍に増加しています。
- ・平成 23 年はほぼ横ばいとなるものの、総人口は昭和 64 年から緩やかな増加を続けています。
- ・なお、平成 25 年に対前年度比で大きな増加率が確認できますが、これは外国人登録制度が廃止され平成 24 年 7 月 9 日より外国人住民も住民基本台帳制度の対象となる法改正があったためと推測されます。



■図表 2-1 総人口の推移（資料：住民基本台帳人口）

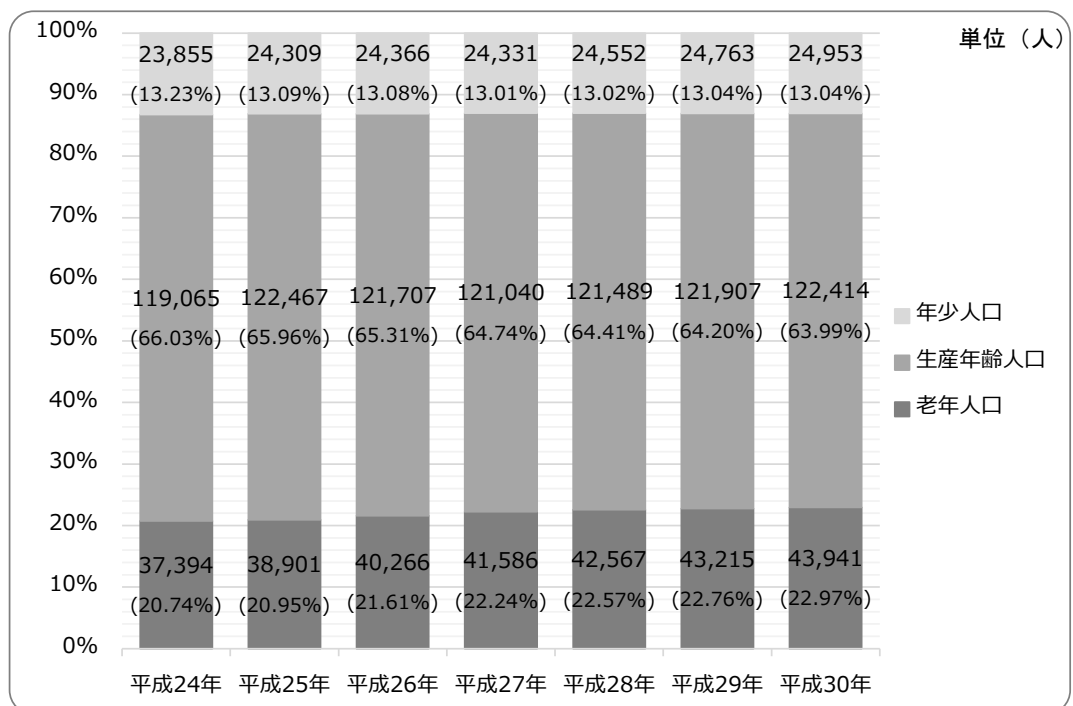
②年齢階層別人口

- ・平成 30 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 13.04%、生産年齢人口（15 歳～64 歳）が 63.99%、老年人口（65 歳以上）が 22.97%を占めています。



■図表 2-2 年齢階層別の人口（男女別）（資料：住民基本台帳人口）

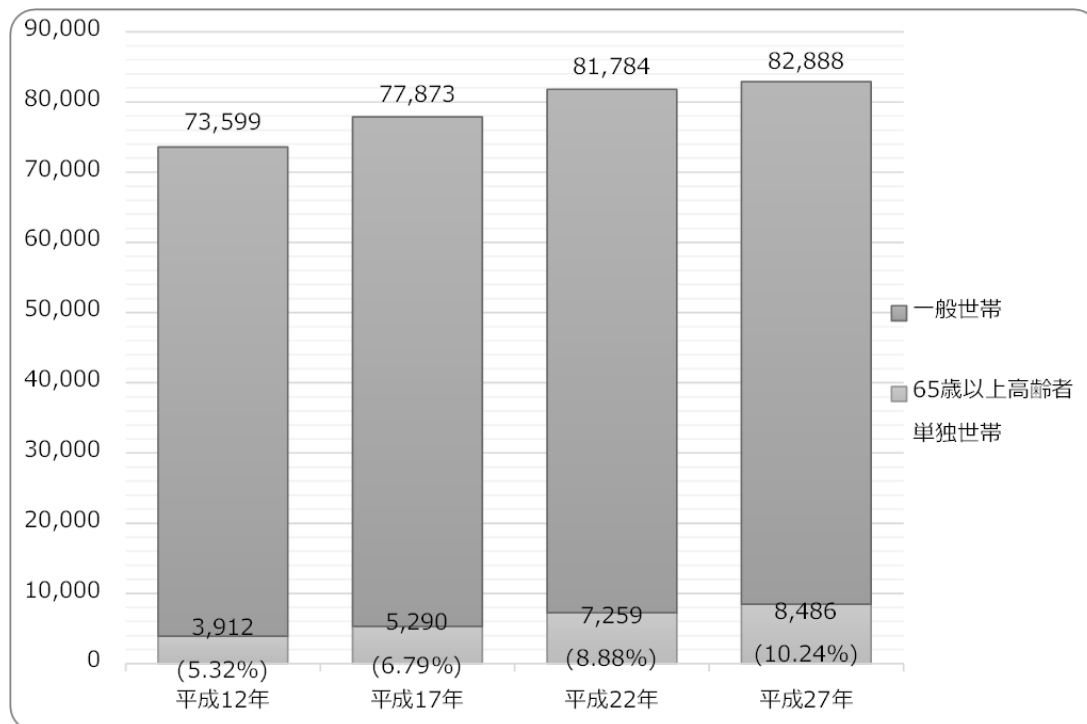
- ・平成 24 年から平成 30 年の年齢階層別人口の推移を見ると、生産年齢人口の割合が年々低下している一方、老年人口の割合が年々上昇しており、平成 30 年では 22.97%に達しています。
- ・年少人口の割合は、平成 30 年時点では、平成 24 年と比較すると減少していますが、平成 27 年からは微増傾向となっています。



■図表 2-3 年齢階層3区分別人口の推移（資料：住民基本台帳人口）

③65 歳以上高齢者単独世帯

- ・ 65 歳以上の高齢者単独世帯は、年々増加傾向にあり、平成 27 年時点では 8,486 世帯で一般世帯の 10.24%に達しています。



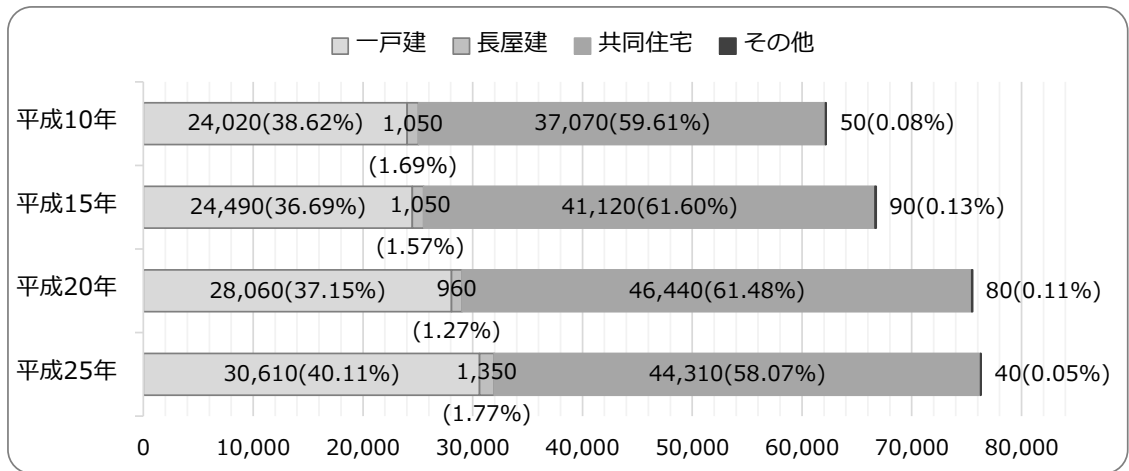
■ 図表 2-4 65 歳以上高齢者単独世帯の推移

(資料：平成 12 年、17 年、22 年、27 年国勢調査)

(3) 住宅の状況

①住宅の建て方

- ・本市の住宅の所有と建て方の割合についてみると、各年度とも共同住宅が最も多い割合を占めており、平成10年調査からの推移を見ると、共同住宅は平成20年調査時が最も多く46,440戸となっています。
- ・一戸建は年々増加傾向にあります。一戸建のうち持ち家は増加傾向、借家は減少傾向にあります。



■図表 3-1 住宅の建て方別の推移

(資料：平成10年、15年、20年、25年住宅・土地統計調査)

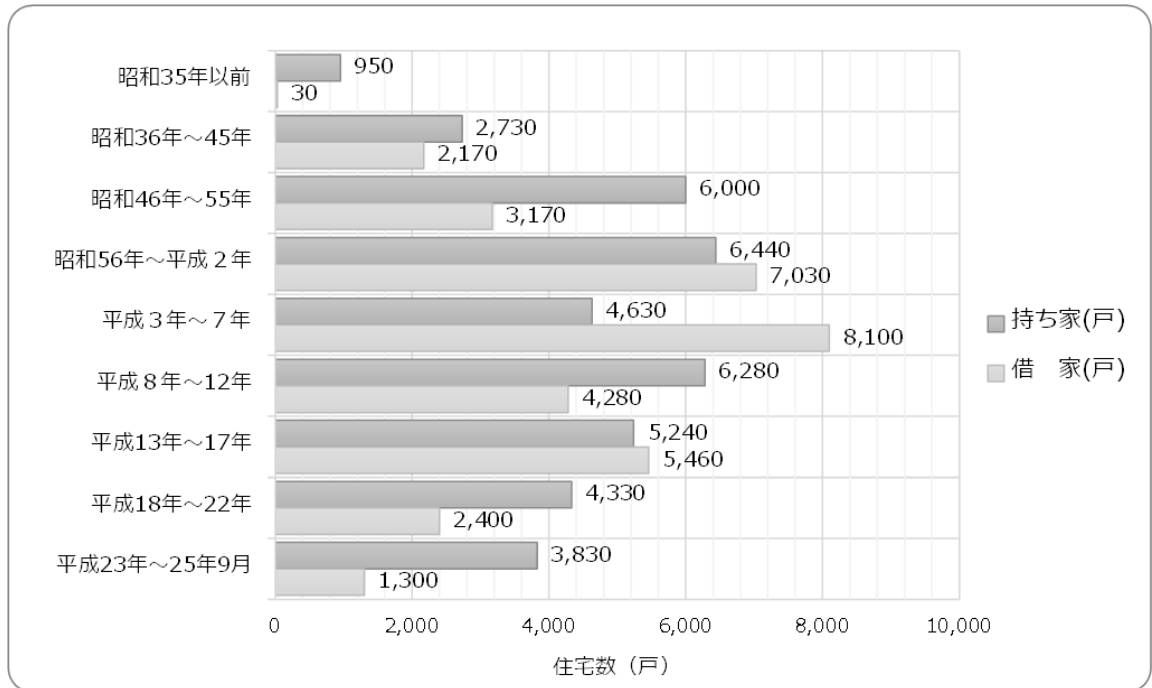
区分		平成10年		平成15年		平成20年		平成25年	
		戸数	合計	戸数	合計	戸数	合計	戸数	合計
一戸建	持ち家	21,710	24,020	22,540	24,490	26,130	28,060	29,130	30,610
	借家	2,310		1,950		1,930		1,480	
長屋建	持ち家	320	1,050	540	1,050	280	960	570	1,350
	借家	730		510		680		780	
共同住宅	持ち家	4,460	37,070	7,540	41,120	11,430	46,440	10,400	44,310
	借家	32,610		33,580		35,010		33,910	
その他	持ち家	40	50	80	90	50	80	-	40
	借家	10		10		30		40	

■図表 3-2 住宅の所有と建て方別の推移

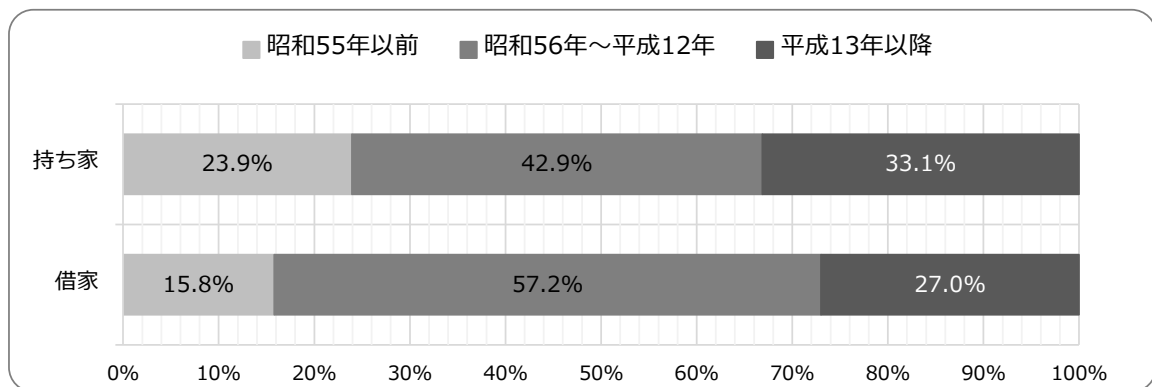
(資料：平成10年、15年、20年、25年住宅・土地統計調査)

②住宅の建築時期

- ・本市の住宅の建築時期は、持ち家の住宅では昭和 56 年～平成 2 年築の住宅が最も多く、次いで平成 8 年～12 年築の住宅が多くなっています。
- ・借家では平成 3 年～7 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。
- ・建築時期が昭和 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 23.9%となっており、借家の旧耐震基準の割合 15.8%よりも 8.1 ポイント多い状況となっています。



■図表 3-3 住宅の建築時期（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

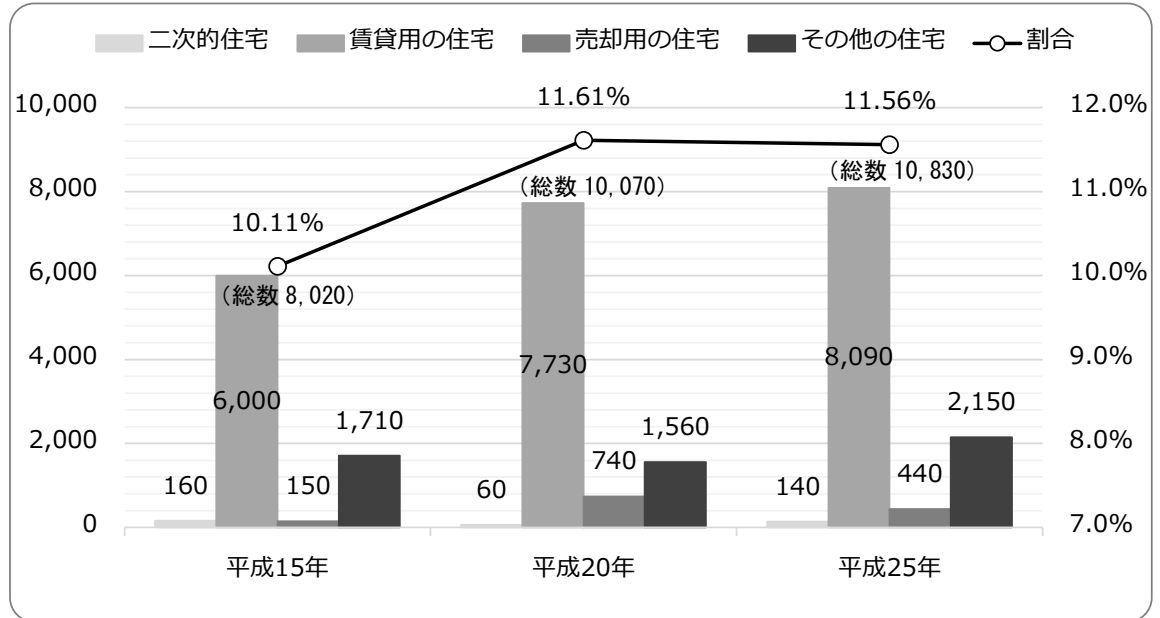


■図表 3-4 住宅の建築時期（3区分）（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

(4) 本市における空き家等の状況

① 空き家数、空き家率の推移

- ・住宅・土地統計調査によると、本市の空き家の合計は増加傾向にあり、平成25年は空き家数10,830戸で住宅総数93,650戸に占める空き家の割合は11.56%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 4-1 空き家数の推移（資料：平成15年、20年、25年住宅・土地統計調査）

※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）

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される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

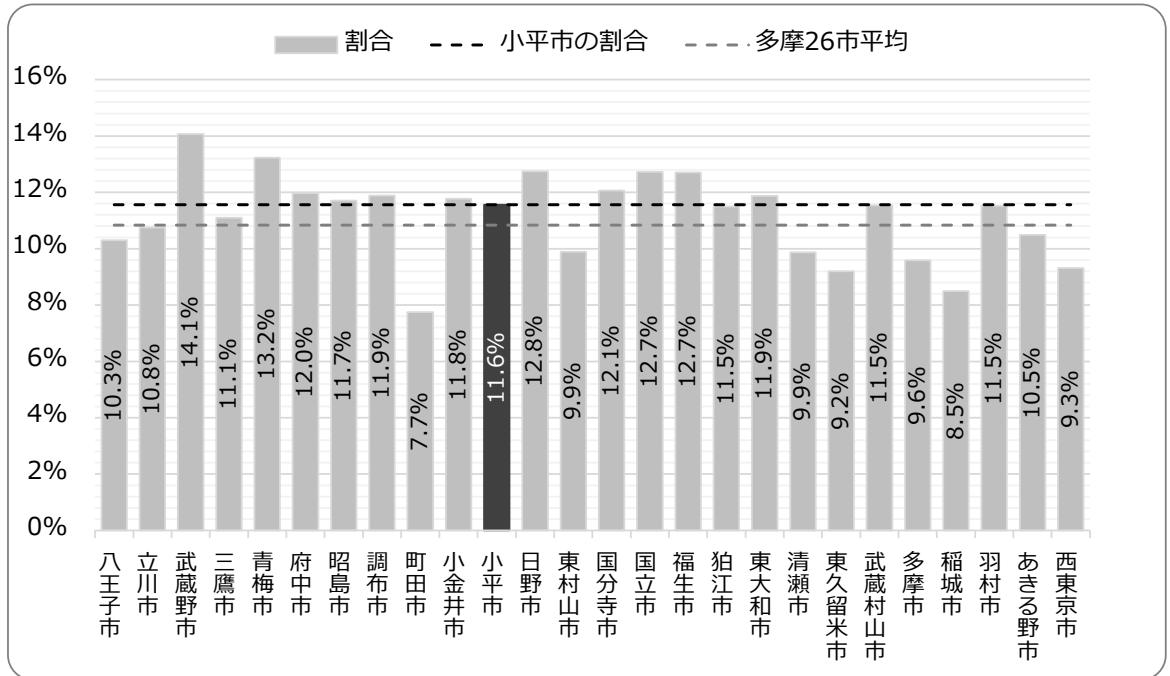
その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

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

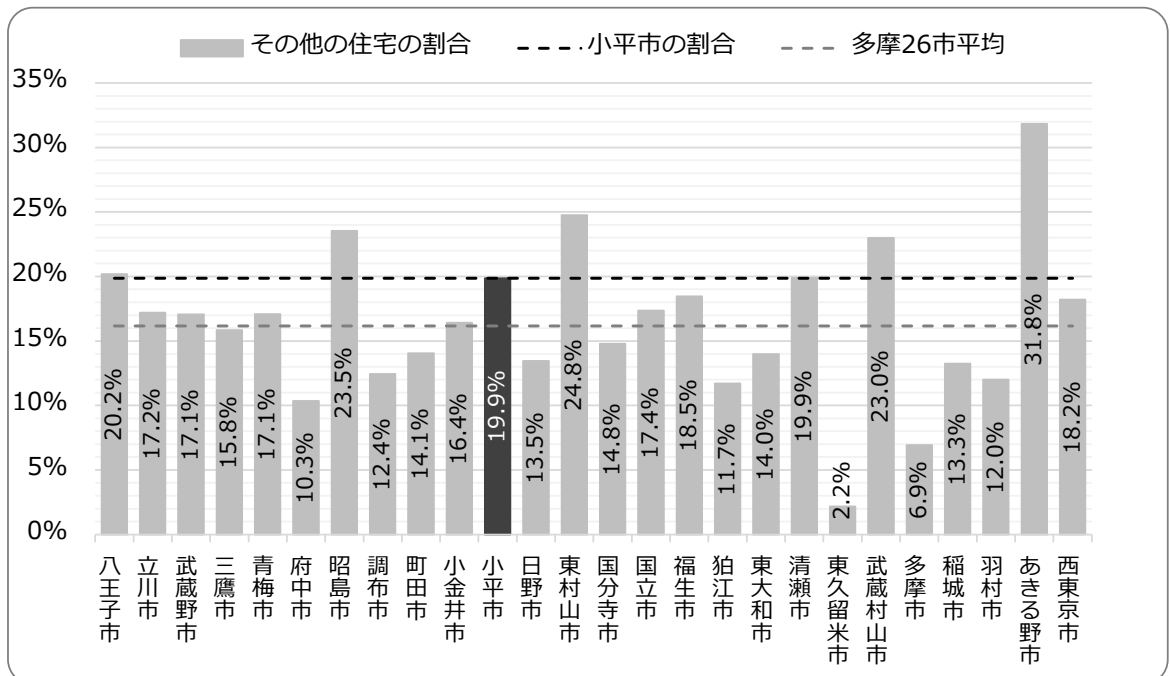
売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

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（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

- ・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 10.8%であり、本市の空き家が占める割合は多摩 26 市の平均よりも高く、多摩 26 市中 12 番目になります。
- ・この空き家のうち、「その他の住宅」が占める割合は、19.9%（2,150 戸）で、多摩 26 市の平均 16.2%よりも高く、多摩 26 市中 7 番目になります。



■図表 4-2 多摩 26 市の空き家の割合の比較（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）



■図表 4-3 多摩 26 市のその他の住宅の割合の比較（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

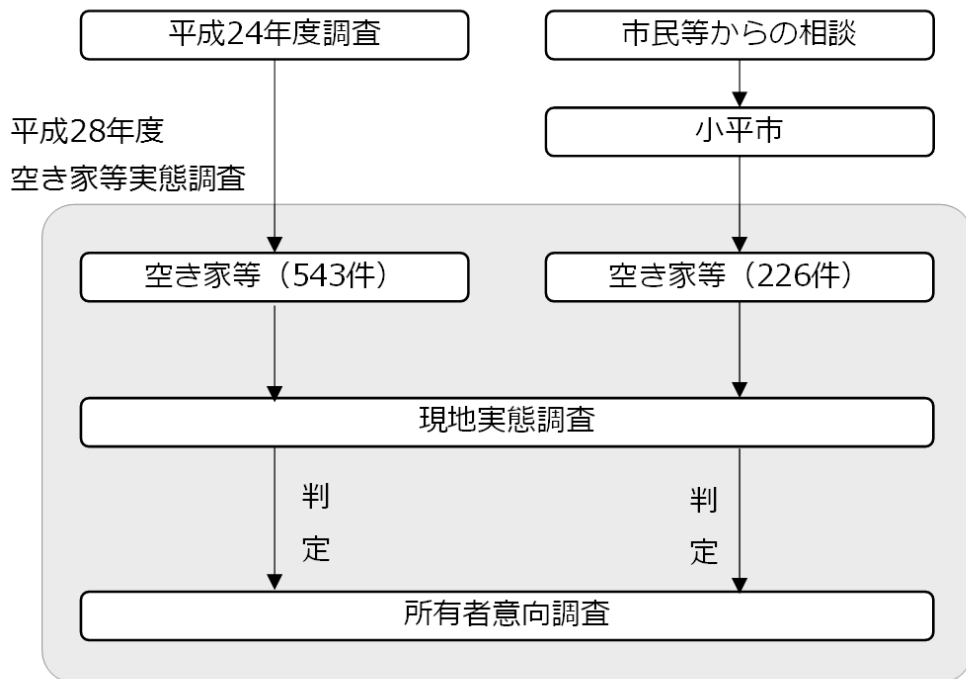
(5) 本市の実態調査の結果【国指針3：空家等の調査に関する事項】

①これまでの取組

本市では、平成24年度に市内全域の建築物約80,000戸を対象として、空き家等の所在や管理状況について実態を把握することを目的に現地実態調査を実施し、543件の空き家等を確認しました。

また、市民等から相談の寄せられた空き家等について管理台帳を作成しその記録を取りながら、必要に応じて現地確認や所有者等の特定、改善要請、経過観察等を行い、平成24年度から平成28年9月末までに226件対応を行ってきました。

平成28年度は、法が平成27年5月26日に全面施行されたことに伴い、市内の空き家等について、今後、市として総合的かつ計画的な対策を講じていくために必要な基礎資料を確保する趣旨から、平成24年度調査で確認した空き家等と、これまでに相談の寄せられた空き家等と思われる建築物について、現地実態調査及び所有者等意向調査を実施しました。



なお、今後は、国の法律等の動向や住宅・土地統計調査の結果などを踏まえ、必要に応じて空き家等実態調査の実施を検討していきます。

②平成 28 年度実態調査

平成 24 年度調査時点での空き家等と市民等から相談の寄せられた空き家等に対し、外観目視による現地実態調査を実施し、市内に存在する空き家等の最新の状況を把握・分析するとともに、空き家等と推定される建築物所有者等に対し意向調査を実施し、現在及び将来的に当該空き家等をどのように処遇する考えであるかを把握することで、今後、法にある空き家等対策計画策定やその他の住宅施策等により良好な住環境を維持保全し、市として総合的かつ計画的な対策を講じていくために必要な基礎資料を確保するために実施しました。

■調査地域：小平市内

■調査対象：

・現地実態調査

項目	件数
①：平成 24 年度調査で確認した空き家	543件
②：市民等から相談の寄せられた空き家等	239件
③：②のうち①と同一箇所	50件
④：②のうち調査対象外とした箇所	4件
合計（①+②-③-④）	728件

※②は、市民等から相談の寄せられた空き家等は 226 件でしたが、管理台帳では同一敷地に複数の建物がある場合 1 件として計算していたため、建物数は 239 件でした。

※④は、事前に建物所有者等から入居の連絡があった箇所を対象外としました。

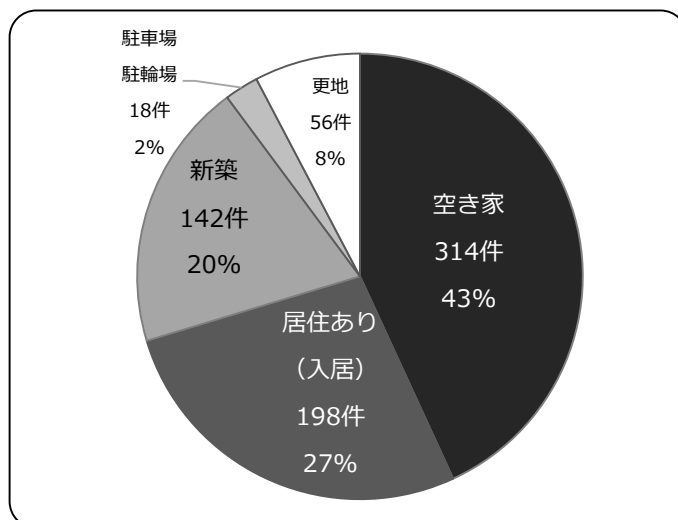
・所有者等意向調査

現地実態調査結果から、空き家等と推定された建築物所有者等に対して実施

■調査期間：平成 28 年 6 月から平成 28 年 11 月まで

■実態調査結果

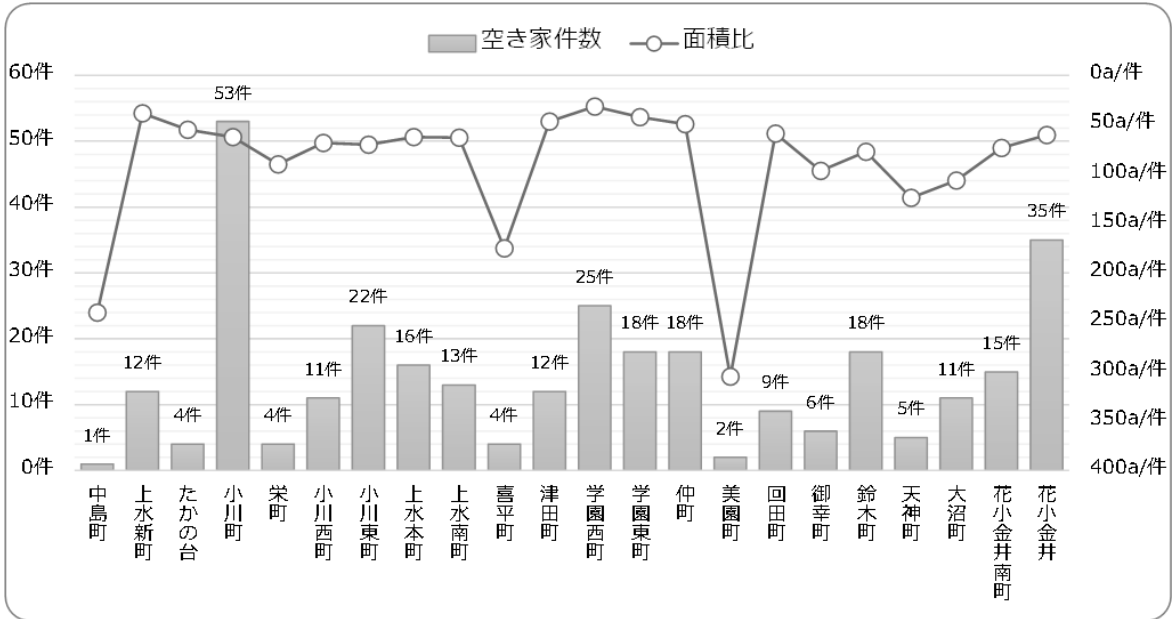
・実態調査の結果、空き家等は 314 件で、現地実態調査の対象 728 件に対して 43%となっています。



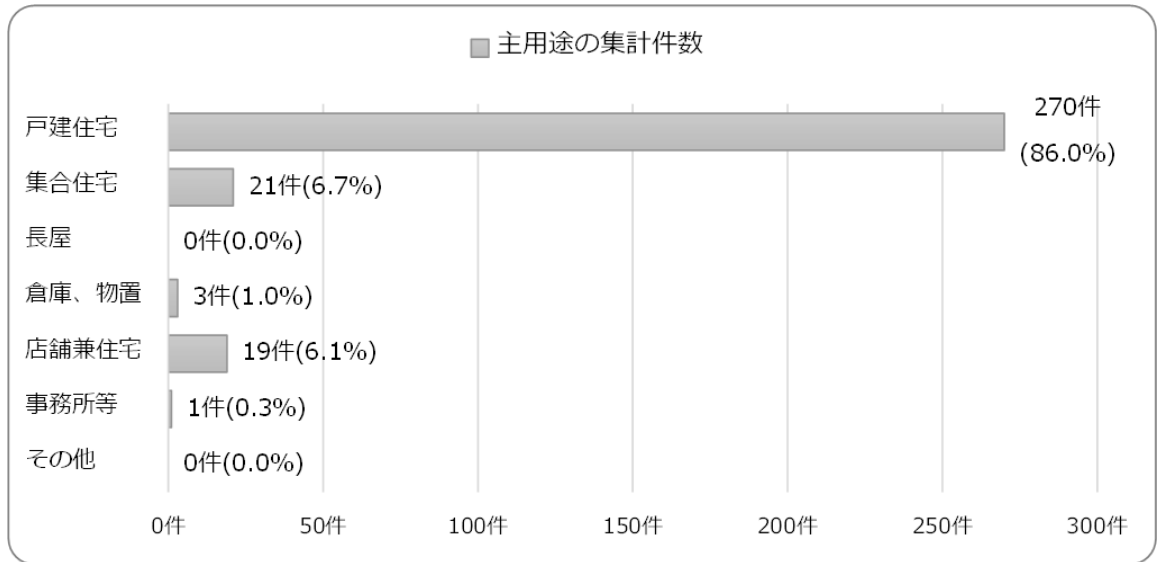


空地等

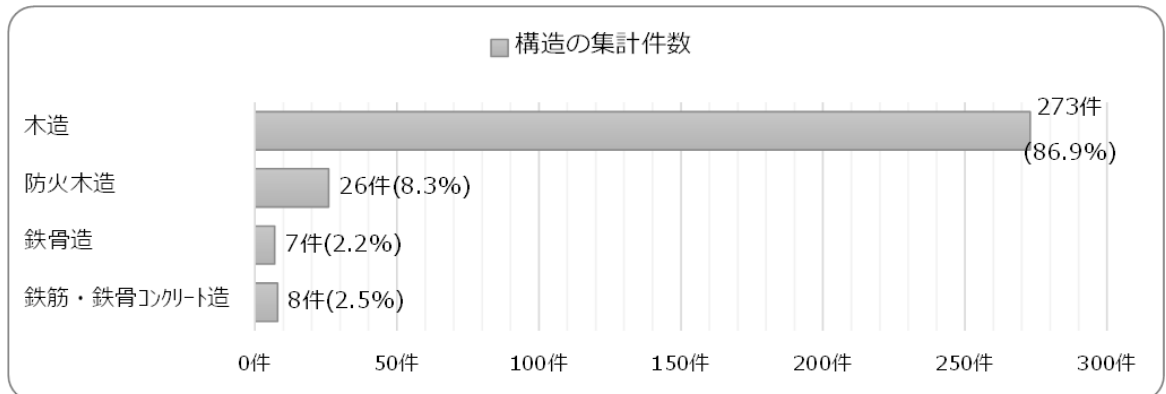
- ・町別にみると、小川町が最も多く 53 件、花小金井が 35 件と続いています。小川町や花小金井は町域が広く、家屋数も多いために空き家等が多くなっています。このことから、市内でどこか極端に際立って空き家等が多いという特徴ではありません。



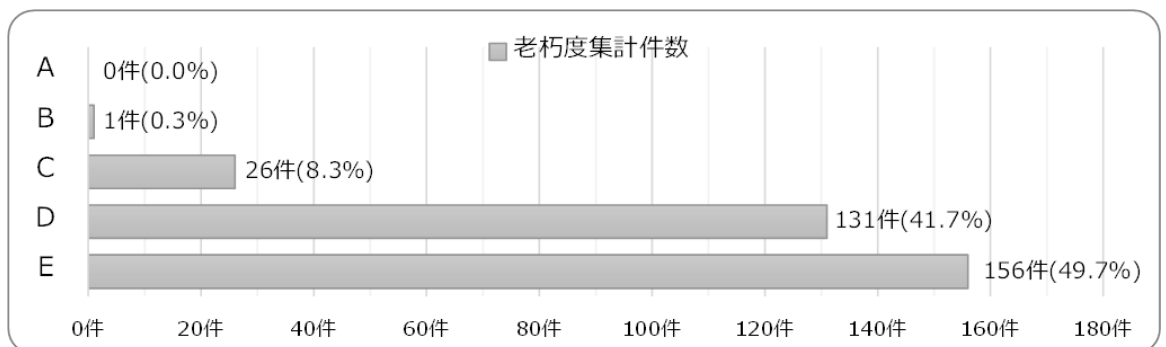
- ・建築物の主用途についてみると、戸建住宅が 270 件で最も多く、86.0%を占めています。
 - ・次いで、集合住宅が 21 件 (6.7%)、店舗兼住宅が 19 件 (6.1%) となっています。
- ※集合住宅とは、全て空き室のアパートやコーポなどを指しています。



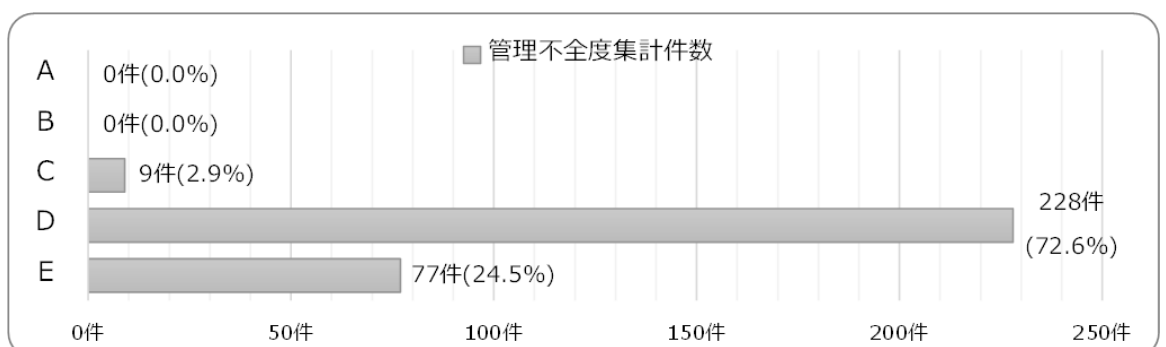
- ・建築物の構造についてみると、木造が273件で最も多く、86.9%を占めています。
- ・次いで、防火木造が26件で8.3%となっており、木造と防火木造を合わせると95%以上を占めています。



- ・調査した建築物について、危険性、防犯、生活環境、景観の視点から各調査項目にポイントを設定し老朽度を計算したところ、老朽度が高いAランクは1件もなく、老朽度が低いD・Eランクで91.4%を占めています。



- ・同様に、調査した建築物について、危険性、防犯、生活環境、景観の視点から各調査項目にポイントを設定し管理不全度を計算したところ、管理不全度が高いA・Bランクは1件もなく、管理不全度が低いD・Eランクで97.1%を占めています。

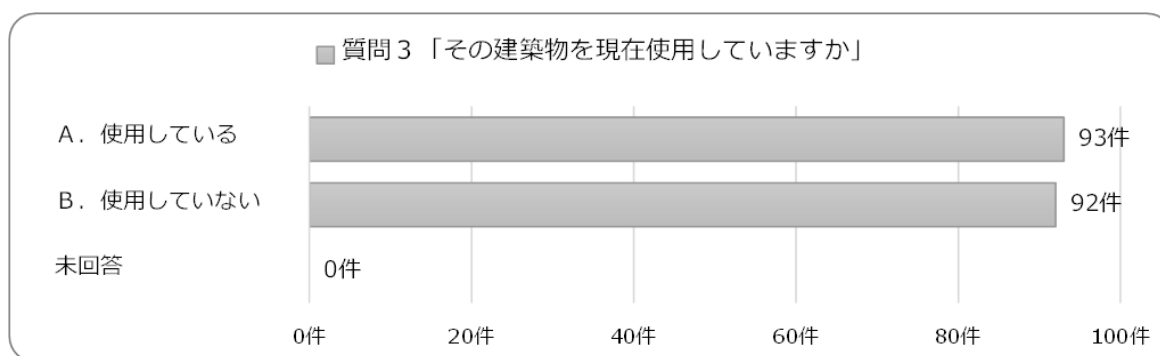


③所有者等意向調査

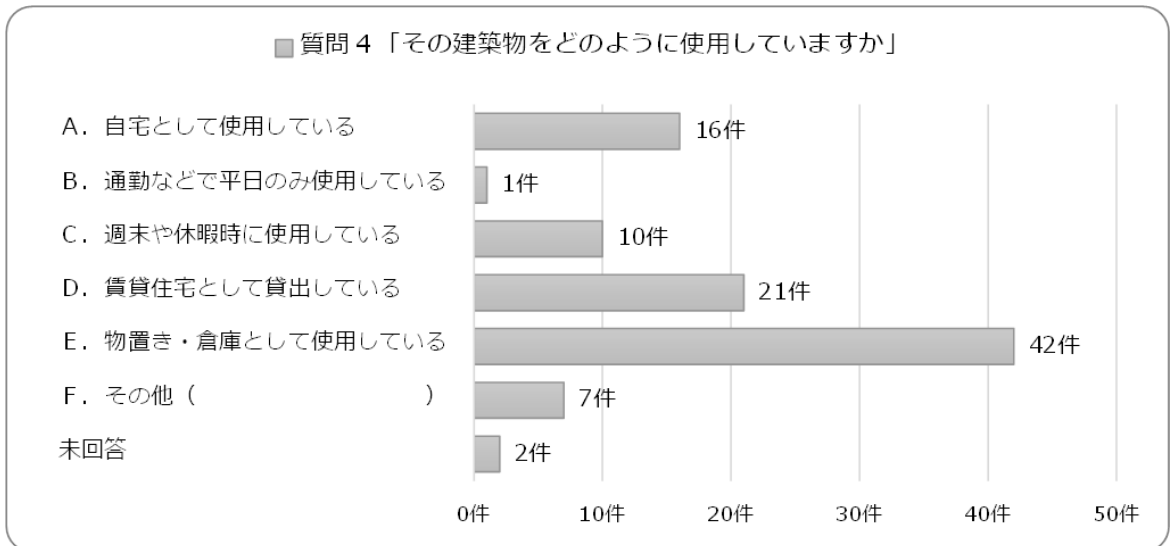
- ・ 309 件のアンケート発送に対し、194 件の回答があり、9 件の無効回答を除く有効回答率は 59.9%となりました。
- ・ 回答のうち、回答がなく白紙のものなど、9 件は無効回答として処理しました。

項目	件数
①：発送対象（現地調査で空き家と推定した箇所）	314 件
②：①のうち所有者等が同一でかつ敷地を 1 宅地とみなし発送を 1 通とした件数	45 件
③：共有者数	40 件
④総発送数（①－②＋③）	309 件
⑤：回答数	194 件
(⑤のうち郵送による回答)	185 件
(⑤のうちインターネット回答)	9 件
(⑤のうち催促文発送後の回答)	45 件
⑥：⑤のうち無効回答数	9 件
⑦：有効回答数（⑤－⑥）	185 件
回答率（⑤÷④）	62.8%
有効回答率（⑦÷④）	59.9%

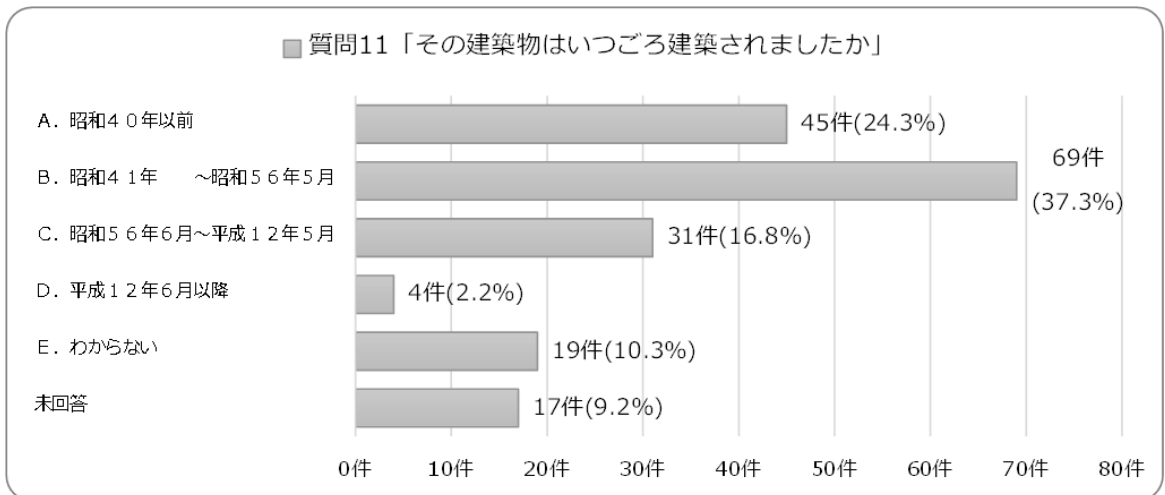
- ・ 空き家の現在の利用状況として、「使用している」が 93 件で、「使用していない」が 92 件となっています。



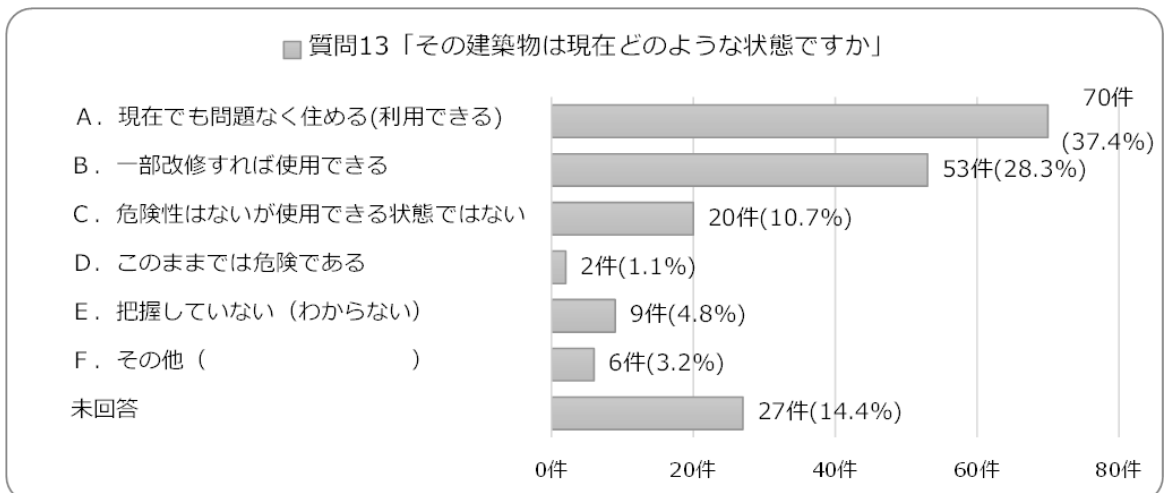
- ・ 「使用している」と回答した方に、具体的な利用状況を質問したところ、「物置き・倉庫として使用している」が 42 件で最も多く、次いで「賃貸住宅として貸出している」が 21 件となっています。



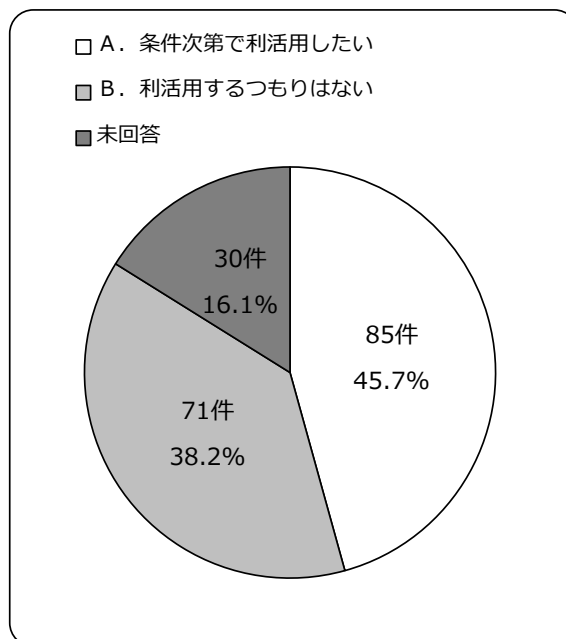
- ・建築物の建築時期については、「昭和40年以前」と「昭和41年～昭和56年5月」の合計が114件で、旧耐震基準時の建築物が61.6%を占めています。
- ・「平成12年6月以降」の新しい建築物は4件（2.2%）に留まっています。



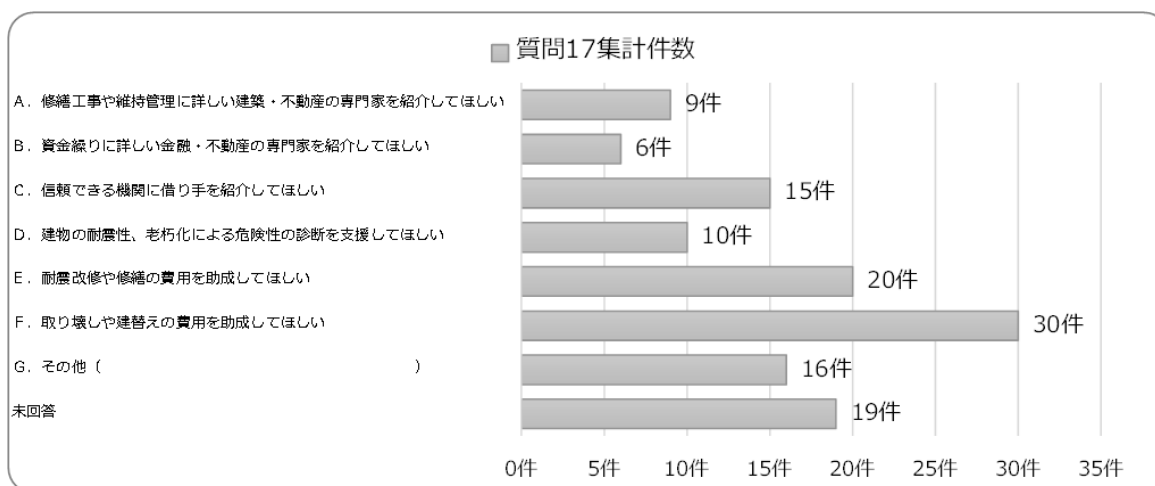
- ・建築物の状態は、「現在でも問題なく住める（利用できる）」が70件で37.4%、「一部改修すれば利用できる」が53件で28.3%となっています。
- ・「危険性はないが利用できる状態ではない」は20件で10.7%、「このままでは危険である」は2件で1.1%となっています。



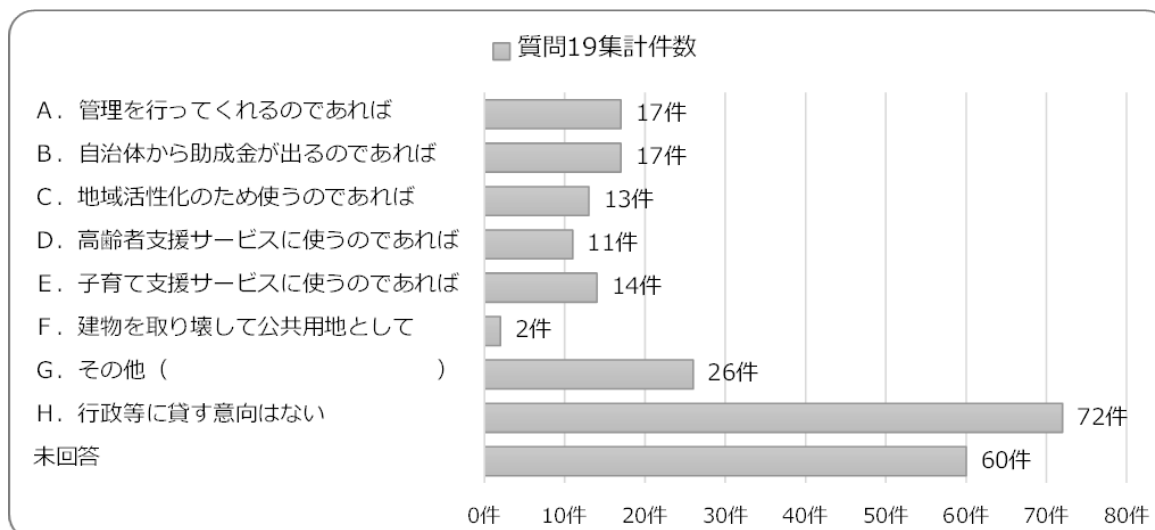
- ・空き家等や跡地の利活用の意向については、「条件次第で活用したい」が85件で45.7%、「利活用するつもりはない」が71件で38.2%となっています。



- ・利活用する上での必要な支援は、「取り壊しや建替えの費用を助成してほしい」が30件で最も多く、次いで「耐震改修や修繕の費用を助成してほしい」が20件となっています。



- ・行政や民間事業者、市民活動団体等に貸す意向は、「行政等に貸す意向はない」が72件で最も多くなっており、A～Eの回答のほとんどは有償を希望している状況となっています。



(6) 国及び東京都の取組状況

<p>国</p>	<p>■ 空家等対策の推進に関する特別措置法</p> <p>国は、空き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して、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布しました。</p> <p>また、平成27年2月に同法を一部施行するとともに、「空き家等」に関する施策の実施に関する基本的な事項を記載した「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」を定めました。</p> <p>そして、同年5月には同法を完全施行するとともに、同法第2条第2項に規定する『「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）』を公表しました。</p> <p>■ 空き家再生等推進事業</p> <p>不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う「除却事業タイプ」と、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う「活用事業タイプ」があり、一定の要件に該当する場合、各事業について国庫補助が行われます。</p> <p>■ 空き家対策総合支援事業</p> <p>空き家等対策計画（法第6条）に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、補助が行われます。補助対象事業は、空き家等対策計画に基づく「空き家の活用」「空き家の除却」「関連する事業」などとなっています。</p>
<p>東京都</p>	<p>■ 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業</p> <p>東京都は、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組と、空き家所有者等からの相談業務を一体的に実施する事業者を公募し、選定しています。選定された事業者は、空き家所有者等に空き家の問題について理解を深めてもらうため、セミナー、フォーラムの開催や、専門家や協力事業者との連携・協力による相談会の開催を実施しています。</p> <p>■ 空き家利活用等区市町村支援事業</p> <p>東京都は、区市町村が実施する実態調査や空き家等対策計画の作成、改修費助成への補助等により、区市町村による計画的な空き家の利活用等を促進することを目的として、区市町村の取組に対し、補助を行っています。</p> <p>■ 東京都空き家対策連絡協議会の設立</p> <p>東京都は、空き家等の適正管理及び利活用等の推進等、空き家対策の実施主体である区市町村に対して、他自治体の取組の情報共有や専門知識の提供等による技術的支援を図ると共に、空き家対策における課題解決に向けた共同検討を行うため、東京都空き家対策連絡協議会を設置しています。</p> <p>■ 東京都居住支援協議会の設立</p> <p>東京都では、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進などについて、東京都、東京都住宅供給公社、不動産団体及び福祉団体等で構成する東京都居住支援協議会において協議しています。</p>

(7) 空き家等対策に係る課題

これまで本市においては、条例や法に基づく空き家等の適正管理の助言・指導に取り組んできましたが、高齢化の進展等を背景として、高齢者等の施設入居や相続の機会が増え、今後、さらに空き家等が増加することが予想されます。また、長期にわたり放置され、草木の繁茂などによる周囲の生活環境へ影響を及ぼす、適正に管理されない空き家等の増加も懸念されます。

居住又は使用されなくなった家屋は、長期にわたり放置されると様々な問題を引き起こすこととなるため、更地化して売却されたり、再利用されることが望ましいですが、利活用には費用・空き家等の規模・相続関係等の問題が関係し、空き家等の流通が停滞する傾向があります。

こうした背景を踏まえ、空き家等対策に係る課題は以下のとおりとなります。

課題①

- ・ 空き家等の発生を未然に防止できるように、多様な発生要因に対して適切な働きかけを行うことが必要です。

課題②

- ・ 専門家団体や庁内関係課等の連携のもと、所有者等による主体的な適正管理を促すとともに、空き家等が管理不全な状態にならないよう、所有者等に適正な管理を粘り強く求めていくことが必要です。

課題③

- ・ 民間事業者を中心とした空き家等の流通・利活用を推進するとともに、空き家等の流通・利活用に向けて、専門家団体等との連携による相談体制の充実が必要です。

第3章. 空き家等対策の方針【国指針1：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方針

現在、本市には、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空き家等が増加することが予想されるため、空き家化の予防対策や、管理が不十分な状態にならないように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、市など地域社会に関わる主体が相互に連携して、多方面からの取組を進めていきます。

〈基本方針〉

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。



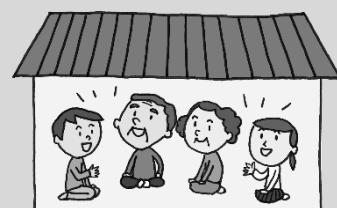
空き家等の「適正管理」

- ・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。

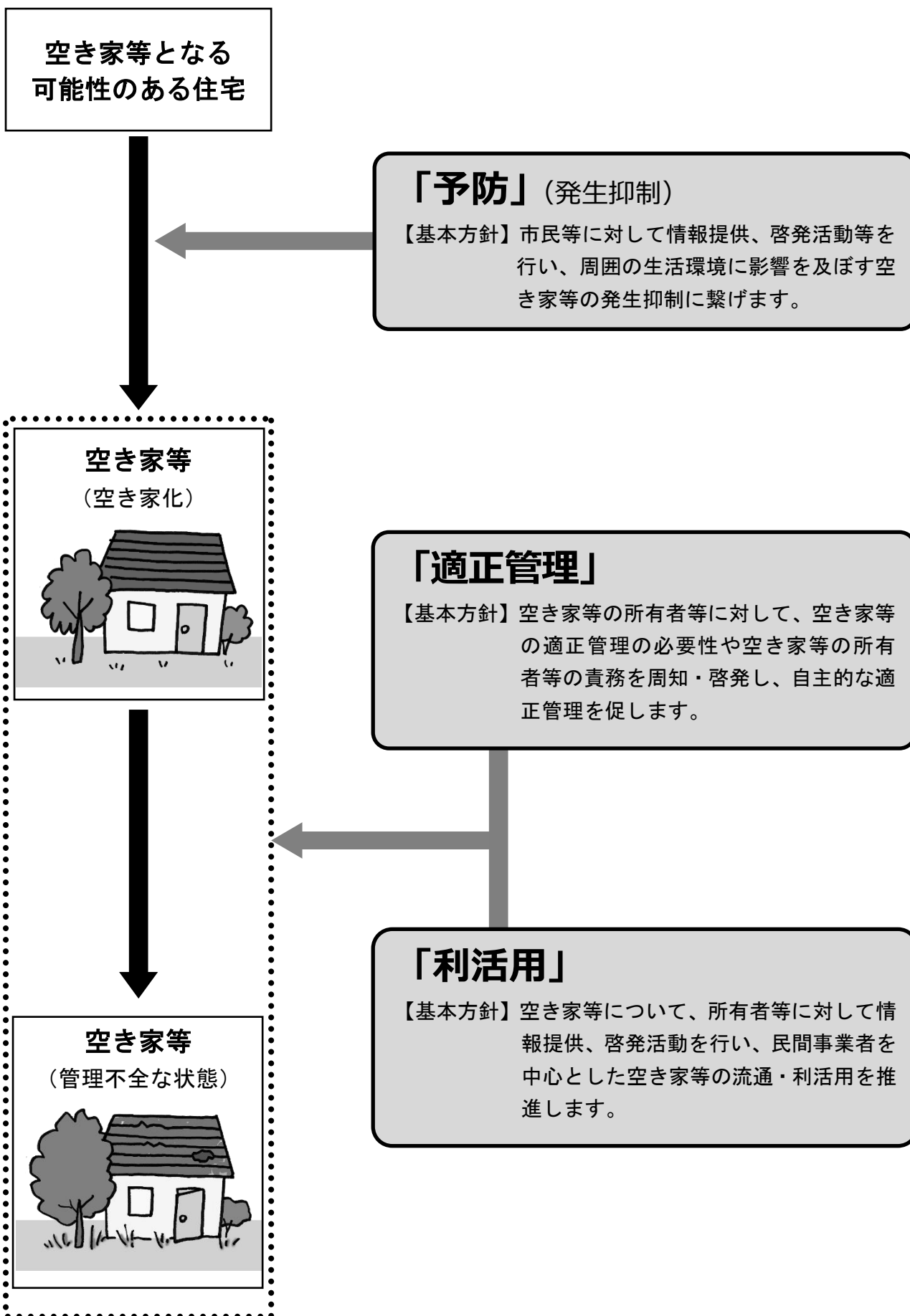


空き家等の「利活用」

- ・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。

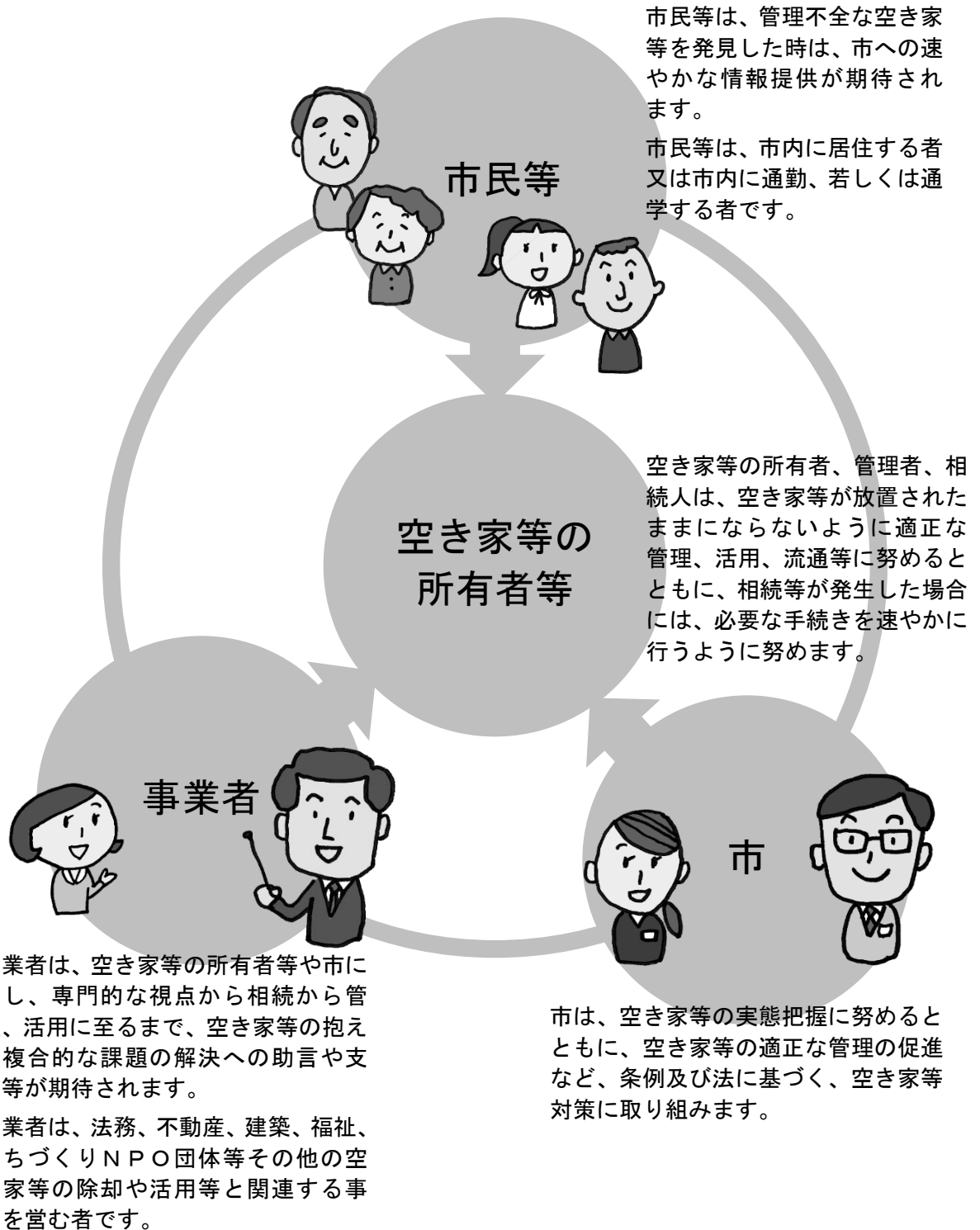


■ 空き家等の段階ごとにみた基本方針



(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正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、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めます。

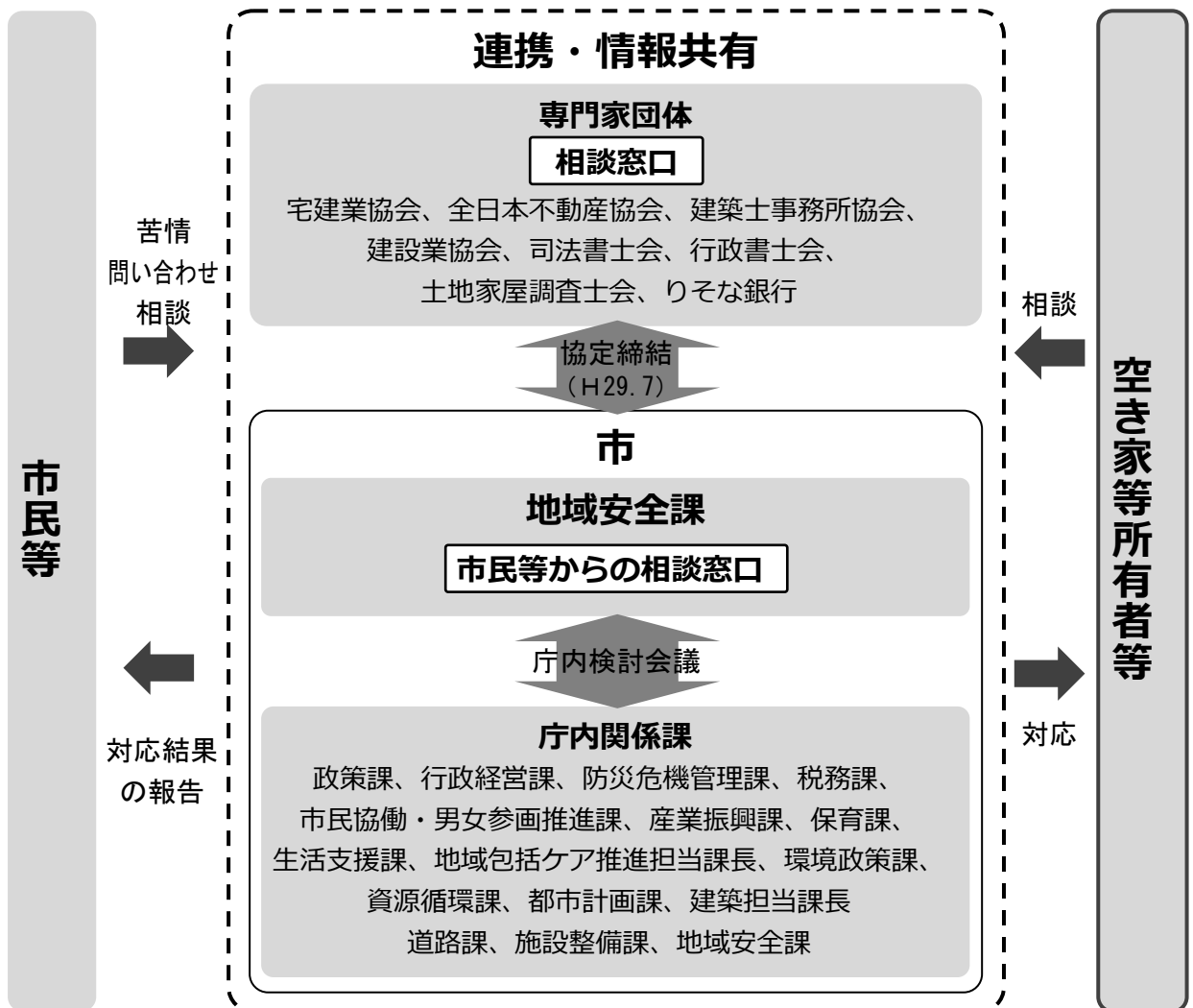


(3) 対策を推進するための連携体制

【国指針7：住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項】

【国指針8：空き家等に関する対策の実施体制に関する事項】

- ・平成29年7月、本市は地域に根ざした専門家団体と空き家等の所有者等が抱える課題の解決に向けた「小平市における空き家等対策に関する協定」を締結しました。
- ・空き家等の所有者等の様々な不安や悩みに応じて、協定に基づき、本市（地域安全課）を通じて、専門家団体が設置する相談窓口を適宜紹介していきます。
- ・今後、空き家等の増加に伴って、市民等からの苦情や問い合わせ、相談等が増加することが予想されることから、庁内関係課の連携により、情報及び問題を共有し、課題解決へ向けて連絡調整を図ります。
- ・また、今後も、警察、消防その他の関係機関等との連携を継続していきます。



第4章. 空き家等の段階ごとの具体的な対策

(1) 「予防」(発生抑制)

■基本的な考え方

- ・ 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。
- ・ 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づくりなど、空き家化の予防対策に取り組みます。

■具体的な対策

①空き家化の予防、住まいの適正管理に向けた対策

- ・ 空き家等の所有者等や市民等に対して、様々な機会や方法により、空き家等に起因する問題や周辺環境に及ぼす影響のほか、所有者等の経済的又は心理的な諸問題に関しても情報を提供し、空き家等に関する所有者等の問題意識の醸成や啓発活動に取り組みます。
- ・ 空き家化の予防に向けて、将来、空き家等となる可能性がある高齢者単独世帯等に対して、日常的な住まいの維持管理等の必要性、現在の住まいを次世代へ円滑に引き継ぐことの意義や重要性等を情報提供し、所有者又は管理者としての適正管理に対する問題意識を啓発します。
- ・ 相続問題などをテーマに、専門家団体と連携して、セミナーや相談会の開催を検討します。
- ・ 空き家等の譲渡所得に係る3,000万円の特別控除の特例措置など、国による空き家等の発生を抑制する制度等を情報提供します。

■「空き家等の譲渡所得の3,000万円特別控除」

- ・ 平成28年度の国の税制改正により、相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合（譲渡価格が1億円以下）には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。
- ・ この制度は、空き家等の発生を抑制をはじめ、空き家等が放置されることによる周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、「相続」を契機とする空き家等の有効活用を促進するために創設された制度であり、平成31（2019）年12月31日までが適用期間となります。

②空き家等情報の提供に関する協定

- ・平成28年7月、公益社団法人小平市シルバー人材センターと締結した「空き家等情報の提供に関する協定」に基づき、引き続き、空き家等が管理不全な状態になることを防止するための対策を進めます。

■「空き家等情報の提供に関する協定」

- ・小平市シルバー人材センターの会員の方々が、公報等の配布業務を行った際に、管理不全な状態にある空き家等を察知した際に、市に当該空き家等の所在地の情報を提供するもので、その情報に基づいて、市は現地確認を行います。

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

- ・空き家化の予防に向けて、市は、法律や不動産の専門家団体等と連携、協力するなど、相続・登記をはじめ、家屋や土地の将来設計など、適正管理や利活用に関する取組も含め、空き家等の所有者等が抱える多岐にわたる相談に対応できる体制の維持、充実に取り組みます。

■専門家団体と連携した空き家等に関する相談窓口

- ・市では、平成29年7月に、空き家等の所有者等が抱える様々な問題に関して、専門的なアドバイスを受けられるように、専門家団体との協定を締結しています。

相談内容	専門家団体
空き家等の売買や賃貸に関すること	■(公社)東京都宅地建物取引業協会北多摩支部 ■(公社)全日本不動産協会東京都本部多摩北支部
空き家等のリフォーム、改修工事に関すること	■(一社)東京都建築士事務所協会北部支部 ■小平市建設業協会
空き家等の権利調査・相続・登記、財産管理、成年後見等に関すること	■東京司法書士会田無支部
空き家等の所有者等と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続きに関すること	■東京都行政書士会
空き家等の敷地境界に関すること	■東京土地家屋調査士会田無支部
住宅増改築融資、空き家等の有効活用に係る融資に関すること	■りそな銀行小平支店

(2)「適正管理」

【国指針4：所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項】

【国指針6：特定空き家等に対する措置】

■基本的な考え方

- ・平成25年1月に施行した条例等を通じて、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。
- ・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。
- ・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。

■具体的な対策

①所有者等による主体的な適正管理の促進

- ・条例に基づく助言や指導等を通じて、空き家等の適正管理は、空き家等の所有者や管理者の責務であることを周知し、主体的な管理意識を高め、所有者等自身による空き家等の維持管理を促します。
- ・空き家等の発生時の的確な対応や空き家等の適正管理の重要性について、市報、リーフレットの配布、ホームページ等を活用しながら情報提供を行うとともに、専門家団体等との連携のもと、所有者等に対する空き家等の管理に対する意識を高めることを目的に、空き家等対策に関する情報提供やセミナー等の開催を検討します。
- ・国が創設した空き家等の譲渡所得に係る3,000万円の特別控除の特例措置など、空き家等が放置されることによる周辺の生活環境への悪影響を未然に防止するための制度等について、積極的に情報発信します。(再掲)
- ・空き家等の所有者や管理者が当該空き家等の状況を確認できない場合には、所有者等に当該空き家等の管理状況を伝え、適正管理の意向を確認するとともに、専門家団体と連携して所有者等の悩み・相談へのきめ細かな対応を図ります。

②適正管理対策に関する実施体制の確立

- ・専門家団体や庁内関係課等と連携を図りながら、空き家等の管理状態に応じて効果的な対策を実施する体制を維持・充実します。
- ・空き家等を所有することになったがどうすればよいのかわからないといった相談をはじめ、賃貸・売却・管理・解体等に関する具体的な相談にも適切に対応できるようにするため、法律や不動産等の専門家団体との連携を図ります。
- ・庁内においては、苦情の内容や空き家等の状況に応じて、庁内関係課が連携して所有者等に対して適正な管理等の助言・指導等を行います。

③管理不全な状態の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、小平市空き家等の適正な管理に関する条例に基づいた助言、指導及び勧告など、所有者等に適正な管理を粘り強く求めています。
- ・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検討します。ただし、原則として、あらかじめ所有者等の同意を得ることとします。

■特定空家等に対する措置の検討

- ・今後、著しく管理が不十分な状態の空き家等の発生状況を踏まえ、必要に応じて、建築物の管理状態や周囲に及ぼす悪影響の危険性等を総合的に勘案した特定空家等の判定や行政手続きの考え方等については、客観的かつ透明性を確保した手法により対応を検討します。
- ・特定空家等の判定や所有者等に対する助言・指導等に当たっては、所有者等の財産権等を制限する側面もあることから、各種専門家を含む話し合いの場を設け、客観的かつ透明性を確保した手法による対応が必要です。

(3)「利活用」

【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】

■基本的な考え方

- ・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。
- ・所有者等の地域のまちづくりやコミュニティの資源として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。

■具体的な対策

①民間事業者による流通・利活用の推進

- ・空き家等の所有者等に対して、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に関する情報提供や啓発活動を行います。

②相談体制の充実

- ・空き家等を子育て世帯の交流の場や高齢者の憩いの場に活用するなど、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、法律や不動産、建築、資金調達等の幅広い分野の専門家団体等と連携した相談会の開催など、空き家等の所有者や管理者の様々な相談に対応できる相談体制を充実します。

第5章. 計画の進行管理

【国指針9：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、必要に応じて、計画の進捗状況の確認や計画の見直しなどを検討します。
- ・ 総合的な空き家等対策を推進していくため、専門家団体や庁内関係課等の連携・情報共有を維持・充実します。

(2) 計画見直しの考え方

- ・ 全国的に所有者不明土地が増加しており、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法が公布されるなど、空き家等対策を取り巻く社会経済情勢は今なお変化し続けています。
- ・ 計画の見直しにおいては、各種対策の進捗状況を踏まえつつ、社会経済情勢や新たな法律等の制定の動向などを見据え、適切な見直しを行います。