

狛江市空家等対策計画 概要版

<計画期間：平成30（2018）年度～平成39（2027）年度>



平成30年3月

狛 江 市

計画策定の背景と目的

■計画策定の背景

わが国では、少子高齢化の進展や人口減少社会の到来を受け、全国的に空家等が増加しており、とりわけ管理が不十分で荒廃化が進んでいる空家等は、周辺に悪影響を及ぼすことが懸念されるなど大きな社会問題となっています。

狛江市においても、空家等の件数は近年増加傾向を示しており、問題が顕在化しつつあるところです。

このような状況の中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が平成 27（2015）年 5 月に全面施行され、また、住宅確保要配慮者の住宅確保及び空家等や共同住宅の空室の利活用を目的とした住宅セーフティネット法改正法が平成 29（2017）年 10 月 25 日に施行され、「新たな住宅セーフティネット制度（※1）」が本格的に始まりました。

市では、これを受けて、より総合的・計画的な空家等対策を推進するため、「狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例」（以下「空家条例」という。）を制定するとともに、「狛江市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

（※1）民間賃貸住宅や空家等を活用した住宅確保要配慮者（子育て世帯や高齢者世帯）向け賃貸住宅の登録制度や、登録された住宅の改修・入居への支援措置等を内容とする制度。

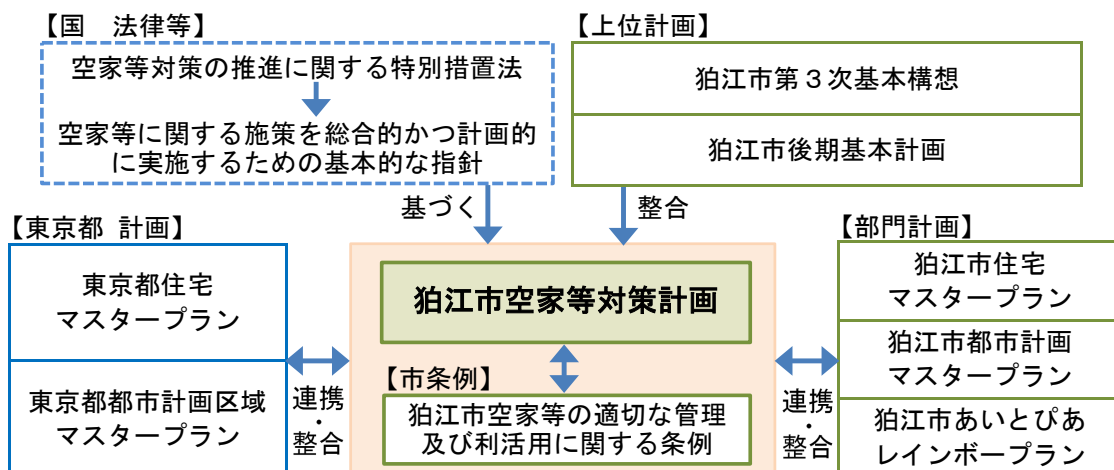
■計画の目的

本計画は、空家等の適切な管理や利活用を促進し、空家等の発生を抑制することで、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、良好な生活環境の確保や地域の活性化、さらには、空家法では対象としていない共同住宅の一部空室についても必要に応じて公益的な利活用に取り組むことを目的とします。

計画の概要

■計画の位置づけ

本計画は、空家法第 6 条第 1 項の規定に基づき策定するものです。また、本市の上位計画である「狛江市第 3 次基本構想」及び「狛江市後期基本計画」を指針とし、各種関連法・計画との連携・整合を図り定めるものとします。



■計画の対象地区

狛江市全域

「市全域」を計画の対象地区とします。

■計画期間

10年間

平成30(2018)年度

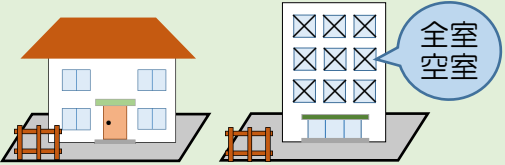
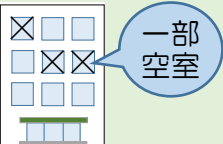
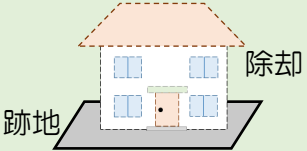
～

平成39(2027)年度

本計画の期間は10年間とし、概ね5年後を目安に見直しを図るものとします。ただし、上位計画の改正、国の空家政策の動向及び社会情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じ見直しを行うものとします。

■計画の対象

本計画の対象は、「空家法で規定する空家等(※2)」、及び「共同住宅の空室」、「除却した空家等の跡地」とします。

| 区分 | 対象種別 | 本計画での主な対応等 |
|-----------------|---|--|
| 空家法で規定する空家等(※2) |  <p>全室空室</p> <p>一戸建住宅の空家 全室空室の共同住宅</p> | 調査、発生抑制、適切な管理の促進、特定空家等(8ページ(※9)参照)への措置、管理不全状態の空家等に対する措置、利活用の促進 |
| 共同住宅の空室 |  <p>一部空室</p> <p>共同住宅の空室 (分譲マンション、賃貸住宅)</p> | 調査、利活用の促進 |
| 除却した空家等の跡地 |  <p>除却</p> <p>跡地</p> <p>除却した空家等の跡地</p> | 利活用の促進 |

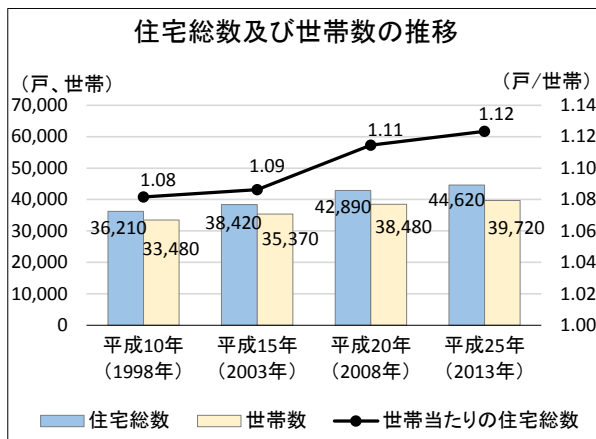
(※2)【空家法で規定する空家等】

空家法で規定する空家等とは、「居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物又はこれに附属する工作物」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。

空家等の現状

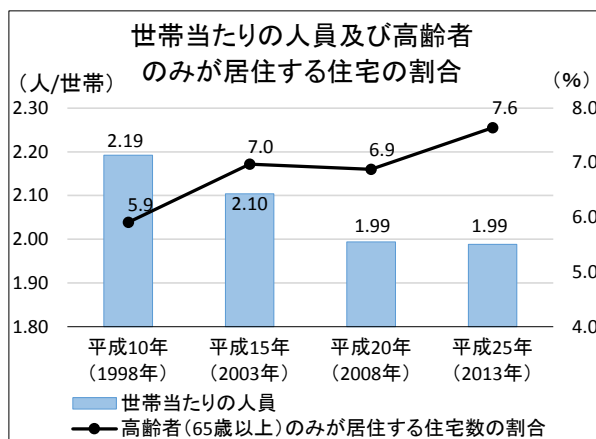
■住宅総数及び世帯数の推移

住宅総数及び世帯数ともに増加傾向を示し、また、一貫して住宅総数は世帯数を上回っています。



■世帯当たりの人員及び高齢者のみが居住する住宅の割合

一世帯当たりの人員は減少するとともに、高齢者のみが居住する住宅の割合は増加しています。



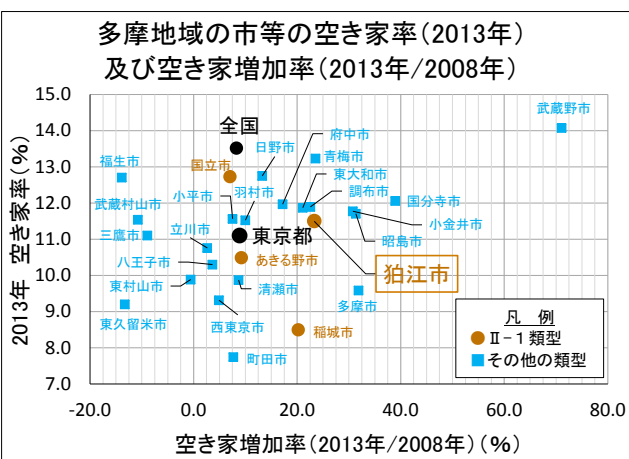
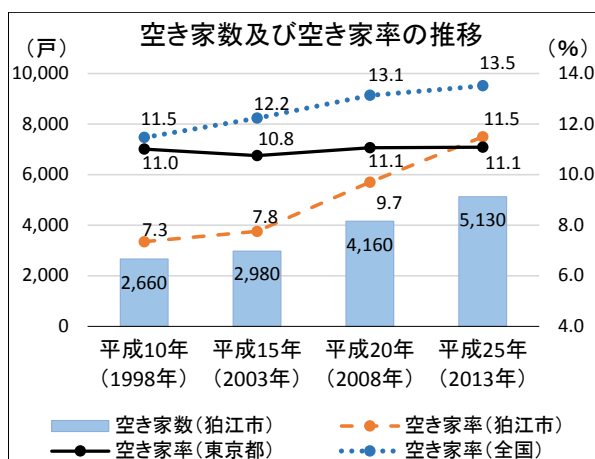
資料) 各調査年住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

※「高齢者のみが居住する住宅」には、同一敷地内に子どもが居住している場合を除く

■空き家数及び空き家率の推移

狛江市の平成25(2013)年の空き家率(※3)は11.5%であり、空き家数及び空き家率ともに年々増加傾向を示しています。

都内の類似市(Ⅱ-1類型)(※4)との比較では、空き家の増加率(平成25(2013)年/平成20(2008)年)は、狛江市が最も高い値(23.3%)となっています。



(※3) 空き家率とは、住宅総数に占める空き家の割合

(※4) 類型については、総務省により示されている、人口と産業構造による市町村の類型(平成30(2018)年3月時点)を使用

資料) 各調査年住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

注) 住宅・土地統計調査での空き家は、空家法による空家等とは定義が異なることから、「住宅・土地統計調査」を取り扱う場合、空家法の「空家等」と区別するため、「空き家」と表記します。

■実態調査及びアンケート調査結果（抜粋）

（平成 28（2016）年度、平成 29（2017）年度実施）

平成 28（2016）年度調査

《概要》市全域の一戸建住宅を対象に、空家等の実態把握のための現地調査及び空家等候補の所有者へのアンケート調査を実施し、空家等の総数や、建物の状況、所有者の意向等を把握しました。

（1）実態調査の結果

- ・狛江市には空家等は 218 戸あり、そのうち約 2 割（44 件）が特定空家等（8 ページ（※9）参照）候補である。
- ・空家等 218 戸のうち、161 戸（約 74%）が旧耐震基準（※5）の適用期間に建築された。など

（2）空家等（一戸建住宅）所有者アンケートの結果

- ・空家等になった最も多い理由は、「居住者が高齢となり、亡くなったまたは介護施設等へ入所したため」である。
- ・空家等の期間は、3 年以上が全体の約 51% を占める。
- ・空家等の今後の利用について、「売却して処分したい」や「賃貸物件として利用したい」所有者が多い。
- ・空家等で困っていることは、「不審者による放火や不法侵入等が心配である」が最も多く、次いで「借り手や買い手がなかなか見つからない」、「定期的な管理や手入れが、なかなかできない」、「売却や賃貸したくても、家財の整理がなかなかできない」の順に多い。

（※5）1981（昭和 56）年まで適用されていた、建築物の設計における耐震構造の基準

平成 29（2017）年度調査

《概要》市全域を対象に、一戸建住宅の空家等所有者及び共同住宅の所有者等（分譲マンションは管理組合又は管理会社、賃貸住宅は所有者）へのアンケート調査を実施し、所有者等の意向などのほか、一戸建住宅の空家等の管理状態や共同住宅の空室の状況等を把握しました。

（1）空家等（一戸建住宅）所有者アンケートの結果

- ・空家等になった最も多い理由は、「居住者が高齢となり、亡くなったまたは介護施設等へ入所したため」である。
- ・空家等の期間は、3 年以上が全体の約 52% を占める。
- ・空家等の今後の利用については、「売却して処分したい」や「家族や親戚と住むための住居としたい」所有者が多い。
- ・空家等で困っていることは、「不審者による放火や不法侵入等が心配である」が最も多く、次いで「定期的な管理や手入れが、なかなかできない」、「売却や賃貸したくても、家財の整理がなかなかできない」の順に多い。
- ・利用したい支援では、「空家管理のチェック項目やご近所への配慮事項等をまとめた情報の提供」や「庭木の剪定等を行う業者の紹介」等が多く、情報提供や相談窓口に関する需要もある。
- ・平成 28（2016）年度のアンケート調査結果とほぼ同様の傾向が読み取れる。

(2) 共同住宅（分譲マンション）管理組合アンケートの結果

- ・空室の期間は、3年以上が全体の約25%である。
- ・空室のある全ての分譲マンションは、空室を住居以外の用途に使用することはできない。

(3) 共同住宅（賃貸住宅）所有者アンケートの結果

- ・空室の期間は、3年以上が全体の約16%である。
- ・借り手が見つからず困っている所有者が、困っていることがある回答者の約83%を占める。
- ・公益的な目的で利用してもらってもよいと考えている所有者は、条件付を含めると全体の約11%である。

■空家等に関する市民等からの苦情・要望、実態等

- ・空家等による近隣への悪影響に関する苦情が非常に多い。
【苦情の内容】蜂の発生、草木の繁茂、ハクビシンの生息、ごみの投棄、空家等の破損等
- ・当該所有者が特定できず、迅速かつ効果的な対応ができない場合がある。
- ・住宅を解体すると、固定資産税等の特例が適用されなくなるため、空家等を放置するケースや、建築基準法上の制限により建替えができないケースがある。

空家等の課題の整理

■統計分析

- ・空家等の適切な管理方法の周知、啓発、支援、中古住宅の流通や利活用を図ることが必要
- ・今後発生する空家等を抑制することも重要

■実態調査及びアンケート調査

【一戸建住宅】

- ・所有者への空家等の管理や利活用に関する啓発や情報提供の充実、利活用希望者とのマッチングの促進が必要

【共同住宅】

- ・空室の利活用や公益的な利活用につなげるための情報提供や支援制度の検討が必要

■空家等に関する市民の苦情・要望等、その他

- ・空家等の適切な管理に向けた助言や緊急対応への体制整備が必要
- ・相続や税制度及び建築基準法上の問題等への総合的な相談体制の整備が必要

基本方針

空家等の問題は、所有者等が自らの責務において解消又は問題とならないように対処することが前提です。一方、社会情勢等、さまざまな問題により所有者等のみでは解決が難しい状況も見受けられます。

そのため、次に示す3つの基本方針を定め、行政や市民、事業者等が連携して問題解決に向けた取組を進めていきます。

基本方針1 空家等の現状把握と発生抑制

人口減少や少子高齢化の進展等により、今後、さらに住宅ストックが需要を上回り、空家等が増加することが推測されます。

一度空家等になると、管理者が見つからないなど、管理不全に陥る可能性が高いことが考えられ、それが新たな利活用を妨げる原因にもなります。そのため、空家等の状況を的確に把握するとともに、新たな空家等の発生を未然に防ぐ取組を行っていきます。

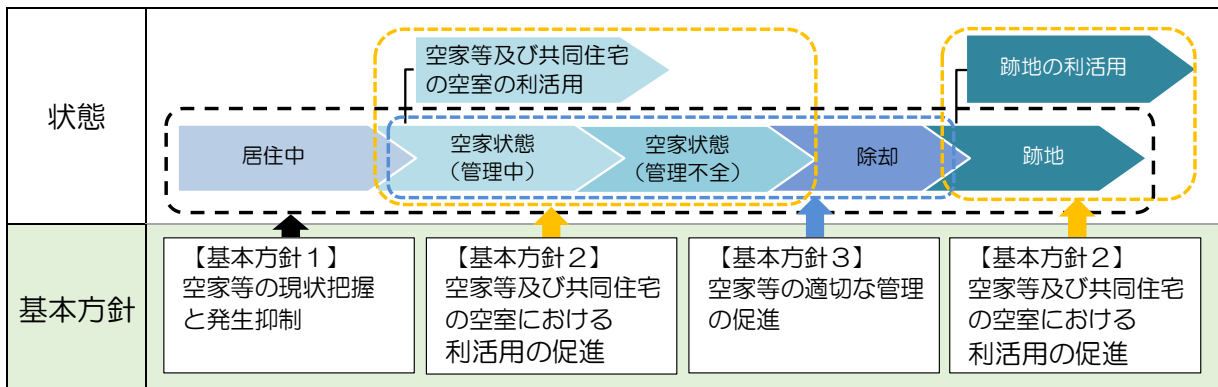
基本方針2 空家等の適切な管理の促進

空家等の管理は、所有者等自らが適切に行うことが原則となります。しかしながら、空家等の管理を怠ると、周辺に迷惑を及ぼすのみならず、地域の治安の悪化や地域活力の低下など、地域・まちづくりにも影響を及ぼすことになります。そのため、空家等に対する適切な管理を所有者等に促すための取組を行っていきます。

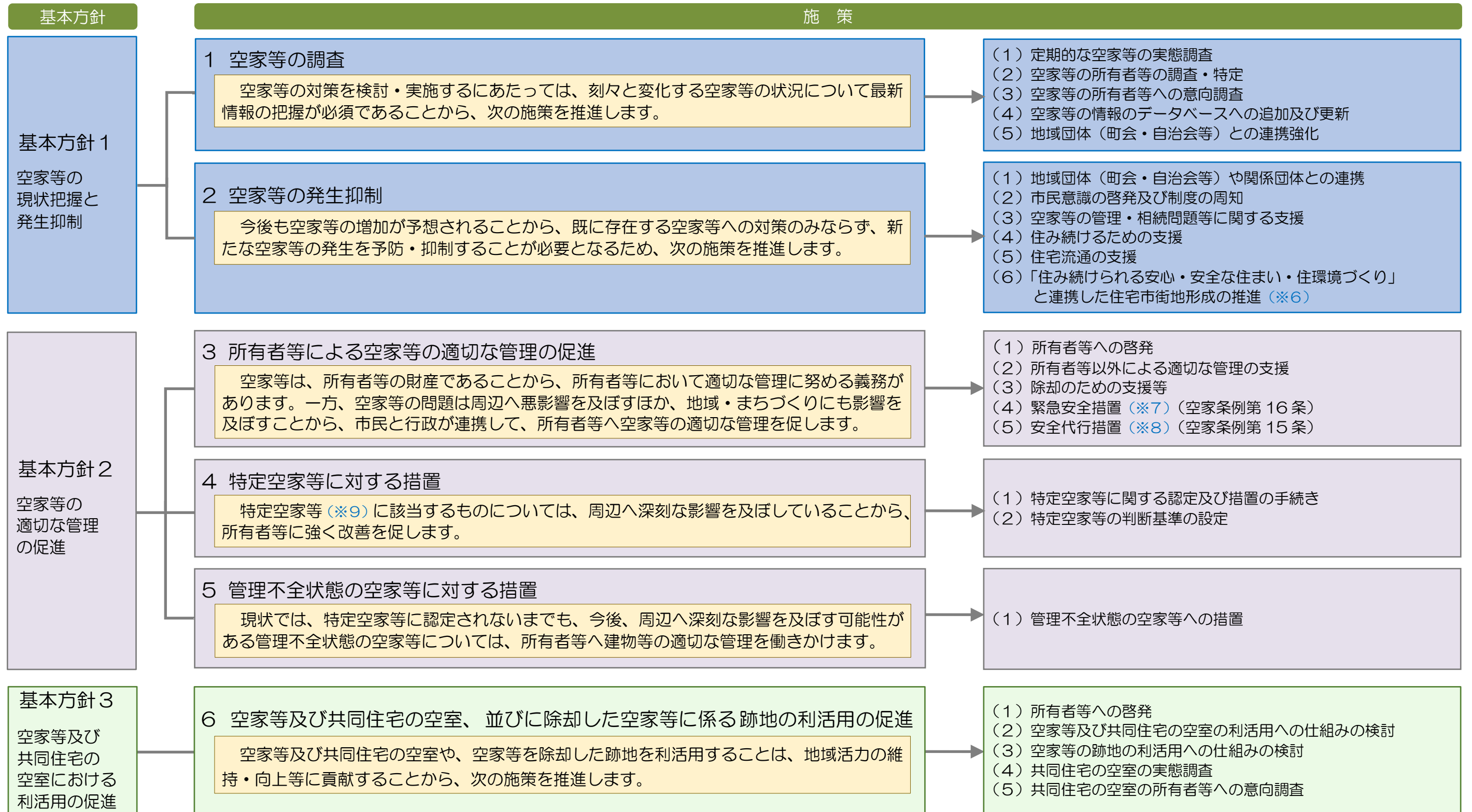
基本方針3 空家等及び共同住宅の空室における利活用の促進

空家等及び共同住宅の空室を資源ととらえ、地域の活性化や地域コミュニティの向上など、魅力的なまちづくりにつながるような利活用への取組を行っていきます。

建物の状態別の基本方針



空家等対策の施策



(※6) 狛江市住宅マスタープラン（平成28年3月）の「基本方針1」参照
 (※7) 緊急安全措置とは、空家等が危険な状態である場合、又は、危険が切迫している場合、当該空家等の所有者等に必要な措置を講じる時間的な余裕が無いときは、危険回避のため、市が必要最小限の措置を講じることであり、その際、費用が発生した場合には、当該所有者等から費用を徴収できる。
 (※8) 安全代行措置とは、特定空家等（※9参照）の所有者等が、空家法の規定により助言又は指導を受けた際に、やむを得ない事情により管理不全状態を解消する措置を講じることができない旨の申出があり、市が必要であると認めた場合は、当該所有者等の負担において市が代行して必要な措置を講じることをいう。

(※9) 特定空家等とは、次の①～④のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。
 ①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
 ②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
 ③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
 ④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

取組体制等

■庁内体制の整備

空家等の問題は、種類・状況に応じて各担当部署が対応します。また、空家等の対策は、分野横断的で多岐にわたるため、全体の状況を把握し、関連部署との調整等を行う「全体調整・総合相談」は、都市建設部 まちづくり推進課が担当します。

| 空家等対策項目 | 対応部署 |
|--------------------|--|
| 全体調整・総合相談 | ・都市建設部 まちづくり推進課 |
| 狛江市空家等対策推進協議会の運営 | |
| 特定空家等対策 | |
| 空家等情報の収集と情報提供 | |
| 空家等の樹木の繁茂や害虫等の苦情対応 | ・環境部 環境政策課 |
| 警察・消防等と連携した防犯・防火対策 | ・総務部 安心安全課 |
| 特定空家等についての税制度の対応 | ・市民生活部 課税課 |
| 利活用の検討・実施 | ・企画財政部 関係部署 ・市民生活部 関係部署 ・福祉保健部 関係部署 ・児童青少年部 関係部署 ・教育部 関係部署 等 |

■狛江市空家等対策推進協議会の設置

市長の附属機関として「狛江市空家等対策推進協議会」を設置します。
空家等の問題の総合的な検討や、空家等対策の実施に関する意見や計画の見直し、また、特定空家等の判断に関する答申等を行います。

■関係団体や地域団体（町会・自治会等）との連携

関係団体や地域団体（町会・自治会等）と連携し、空家等の問題に柔軟に対応することができる仕組みづくりを検討します。

■相談への対応

空家等は個人の財産であることから、適切な管理や利活用のために、所有者等が十分な知識を持ち、適切な対応を図ることが必要です。

そのため、市としても、市民等からの相談等への体制づくりとして、次の対策を推進します。

- (1) 市役所相談窓口の設置
- (2) 専門家との連携や相談会の開催

<相談者>

- ・空家等の周辺住民
- ・利活用検討者

- ・空家等の所有者等・相続予定者
※市外に対象物件を所有する市民も含む

<狛江市相談窓口>

【総合相談】

都市建設部
まちづくり推進課
(総合相談)

【分野別相談】

- 都市建設部
まちづくり推進課
(特定空家等対策等)
- 環境部 環境政策課
(樹木の繁茂や
害虫等の苦情対応)
- 総務部 安心安全課
(防犯・防火対策)

(協定・委託)
<専門家相談窓口>

(民間事業者)
仲介業者、NPO法人等

協力

(専門家)
不動産、法律、建築の
専門家等

相談
対応

相談
対応

取次
情報共有

取次、連携
(事業協定)
情報共有

相談体制の整備 (イメージ)

計画の目標

本計画を着実に実施するため、計画目標を定めます。

計画期間 10 年間で前期、後期に分け、前期 5 年間では、施策の詳細を検討し、運用を開始することを目標とします。後期 5 年間では、前期の状況を踏まえ、必要に応じて目標を見直すこととします。

計画の目標

| 施策項目 | 目標の指標 | 前期5年間 | | | | | 後期5年間 | | | | | 前期の目標 | 後期の目標 |
|-----------------------|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| | | H30 2018 | H31 2019 | H32 2020 | H33 2021 | H34 2022 | H35 2023 | H36 2024 | H37 2025 | H38 2026 | H39 2027 | | |
| 1 空家等の調査 | 空家等の実態調査の実施 | | | | 実施 | | | | | | 実施 | 1回以上実施 | 1回以上実施 |
| 2 空家等の発生抑制 | 福祉等の関係団体との連携の仕組みの整備 | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | 整備・運用 | 前期の状況を踏まえて見直し |
| 3 所有者等による空家等の適切な管理の促進 | 地域団体等が管理を代行する仕組みの整備 | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | 整備・運用 | 前期の状況を踏まえて見直し |
| 4 特定空家等に対する措置 | 特定空家等の認定 | | | | | 認定措置 | | | | | | 認定・措置 | 認定・措置 |
| 5 管理不全状態の空家等に対する措置 | 措置 | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | 措置 | 措置 |
| 6 空家等及び共同住宅の利活用の促進 | マッチングの仕組みの検討 | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | 検討・整備 一部試行 | 運用 |
| 市民等からの空家等に関する相談への対応 | 専門家等との連携の仕組みの整備 | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | 整備・運用 | 前期の状況を踏まえて見直し |
| | 空家等の所有者等・相続予定者に対する専用窓口の開設 | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | 整備・運用 | 前期の状況を踏まえて見直し |
| | セミナー・個別相談会の開催 | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | 4回/年開催 | 4回/年開催 |