

小金井市空家等対策計画  
(案)

平成 30 年 11 月

小金井市



## 目次

1	計画の目的と位置づけ等	1
1-1	計画の目的	1
1-2	自治体に求められる役割	1
1-3	計画の位置づけ	1
1-4	計画期間	1
1-5	対象とする地区	2
1-6	対象とする空家等の種類	2
2	市の空家等を取り巻く現状・課題	3
2-1	人口・世帯の動向	3
2-2	住宅事情	7
2-3	空家等の状況（平成29年度小金井市空家等実態調査結果）	13
2-4	空家等の問題点・課題	26
3	空家等対策の基本方針	27
3-1	基本的な考え方	27
3-2	基本方針（①～⑤）	28
4	空家等の発生予防（基本方針①）	29
4-1	市民や所有者等の意識向上	29
4-2	市の役割と取組み	29
5	空家等の適正管理の促進（基本方針②）	32
5-1	所有者責任の原則	32
5-2	市の役割と取組み	32
6	空家等の利活用の促進（基本方針③）	35
6-1	市場活用の原則	35
6-2	市の役割と取組み	35

7	特定空家等への対応（基本方針④）	37
7-1	特定空家等への措置	37
7-2	（仮称）特定空家等対策専門部会等の設置	37
7-3	所有者等に対する支援	38
8	空家等に関する相談機会の充実（基本方針⑤） 及び空家等対策における実施体制・相談体制	39
8-1	住民等からの空家等に関する相談機会の充実	39
8-2	関係機関・団体等との連携	41
8-3	その他連携先	43
8-4	庁内の実施体制	44
9	その他必要な事項	45
9-1	継続的な空家等情報の把握・管理	45
	資料編	46
s-1	関係法令	46
s-2	策定経緯	56

# 1 計画の目的と位置づけ等

## 1-1 計画の目的

今後、空家等が増加した場合、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す恐れがあります。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、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」に基づき、小金井市内において、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の計画を策定します。

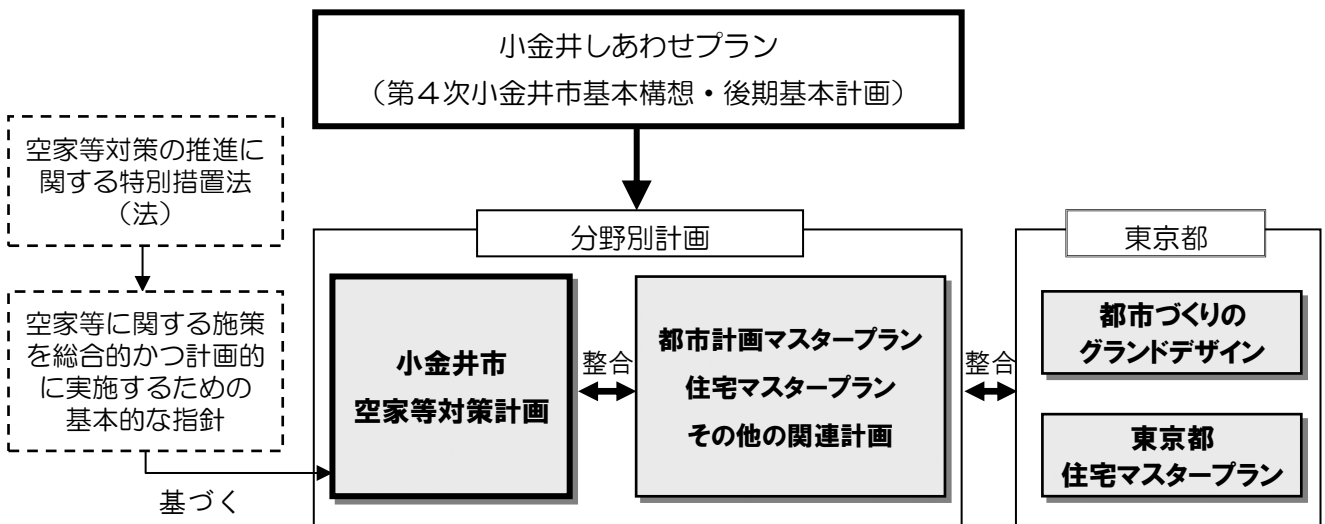
## 1-2 自治体に求められる役割

法第4条では、市町村の責務として、「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」と示されています。

## 1-3 計画の位置づけ

本計画は、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「小金井しあわせプラン（第4次小金井市基本構想・後期基本計画）」を上位計画とし、各種関連計画との連携・整合を図り定めるものとします。

### ■計画の位置づけ



## 1-4 計画期間

本計画の期間は、2019年度(平成31年度)から2028年度(平成40年度)までの10年間とします。なお、社会情勢等の変化や施策の進捗状況等を踏まえて、必要に応じて5年を目途に計画の見直しを行います。

## 1-5 対象とする地区

空家等に関する対策は、市内全域で行うことが必要であるため、小金井市内全域を対象地区とします。

## 1-6 対象とする空家等の種類

### (1) 法律上の定義

#### ○「空家等」とは（法第2条第1項）

建築物<sup>※1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>※2</sup>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<sup>※3</sup>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。）をいいます。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きます。

#### ○「特定空家等」とは（法第2条第2項）

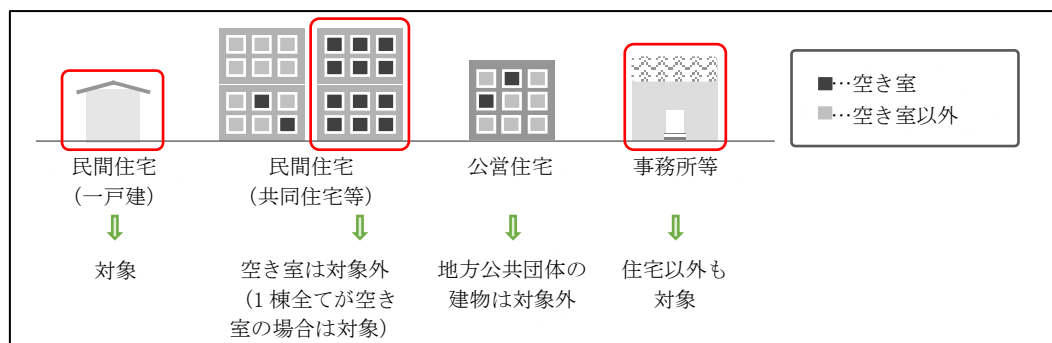
- ・そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる「空家等」をいいます。

### (2) 計画の対象とする空家等の種類

法律上の「空家等」を主な対象として、普段居住その他の使用がなされていない建築物を対象に対策に取組みます。

なお、空家等の発生予防については、所有者等への意識啓発が重要であるため、すべての住宅を対象として取組みを実施します。

#### ■計画の対象



※1 建築物：建築基準法第2条第1項の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう

※2 附属する工作物：ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物

※3 常態：概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと

## 2 市の空家等を取り巻く現状・課題

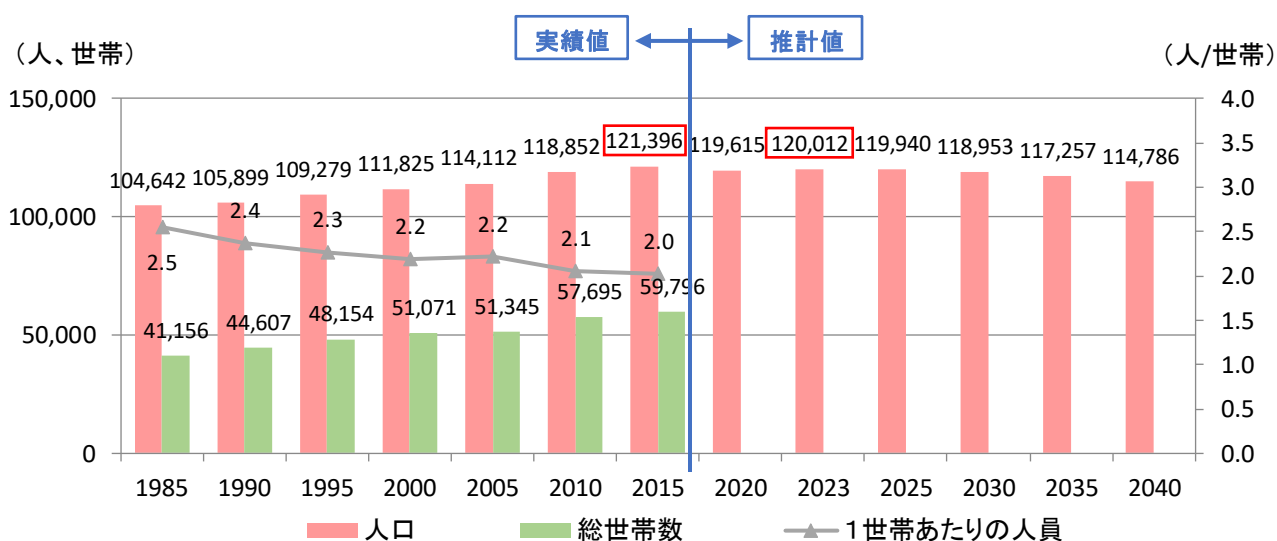
### 2-1 人口・世帯の動向

#### (1) 人口・世帯数の推移

国勢調査によると、2015年(平成27年)の人口は約12万人、世帯数は約6万世帯で、2023年(平成35年)以降、人口は年々減少すると予測されています。

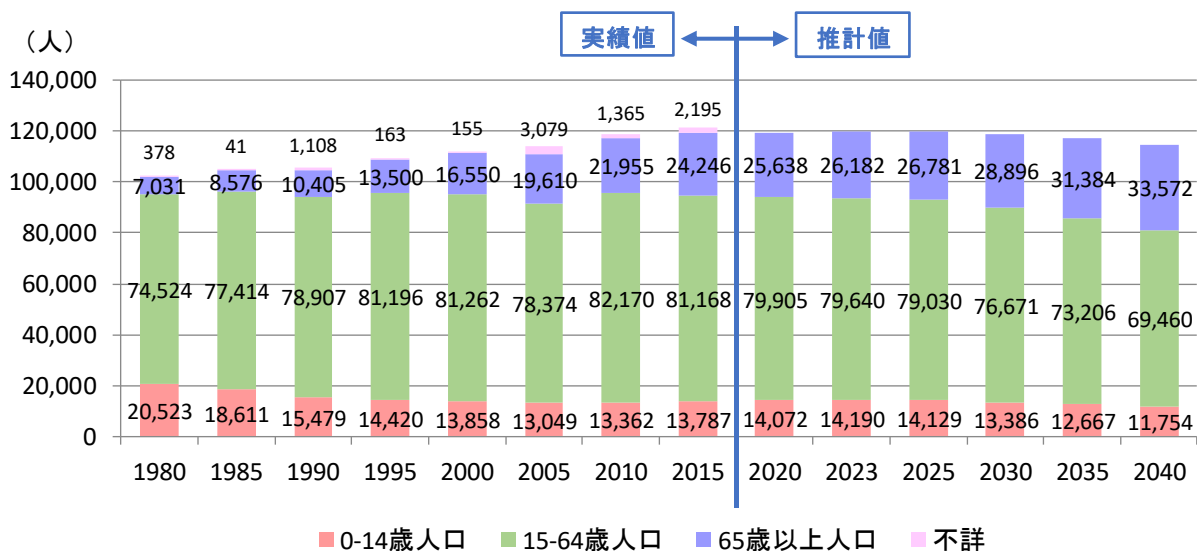
年齢3区分別にみると、0歳～14歳及び15歳～64歳の人口が減少し、65歳以上の人口が増加するなど、少子化・高齢化が今後も進展する見込みとなっています。

#### ■人口・世帯数の推移と将来予測



資料：昭和60年～平成27年国勢調査（実績値）、小金井市第4次基本構想・後期基本計画（推計値）

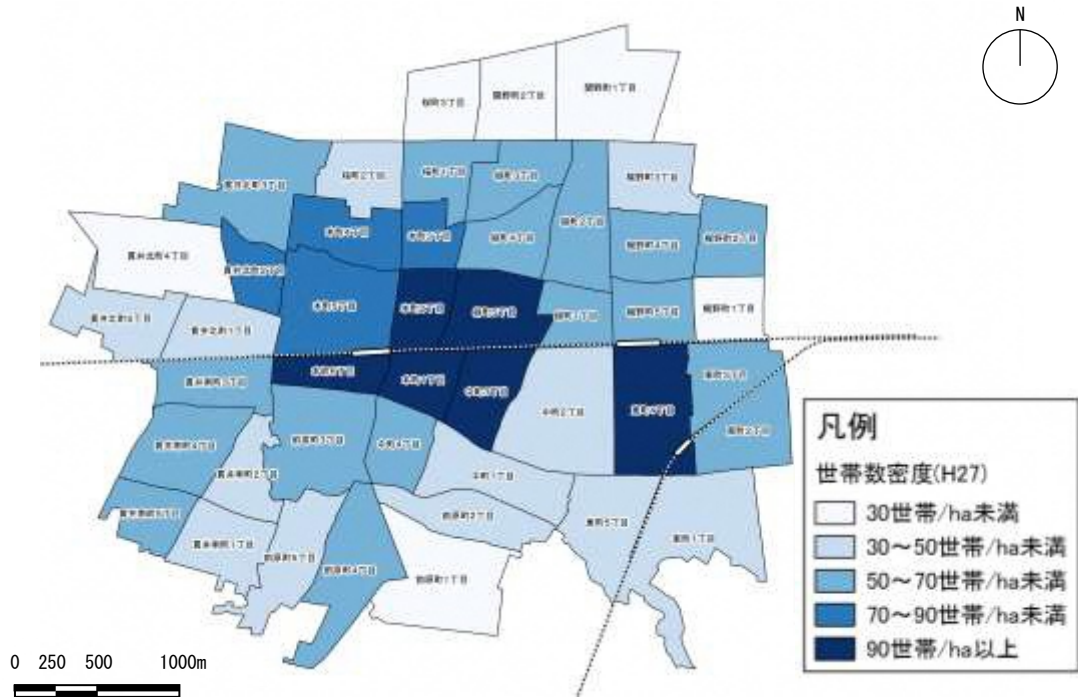
#### ■年齢3区分別人口の推移と将来予測



資料：昭和55年～平成27年国勢調査（実績値）、小金井市第4次基本構想・後期基本計画（推計値）

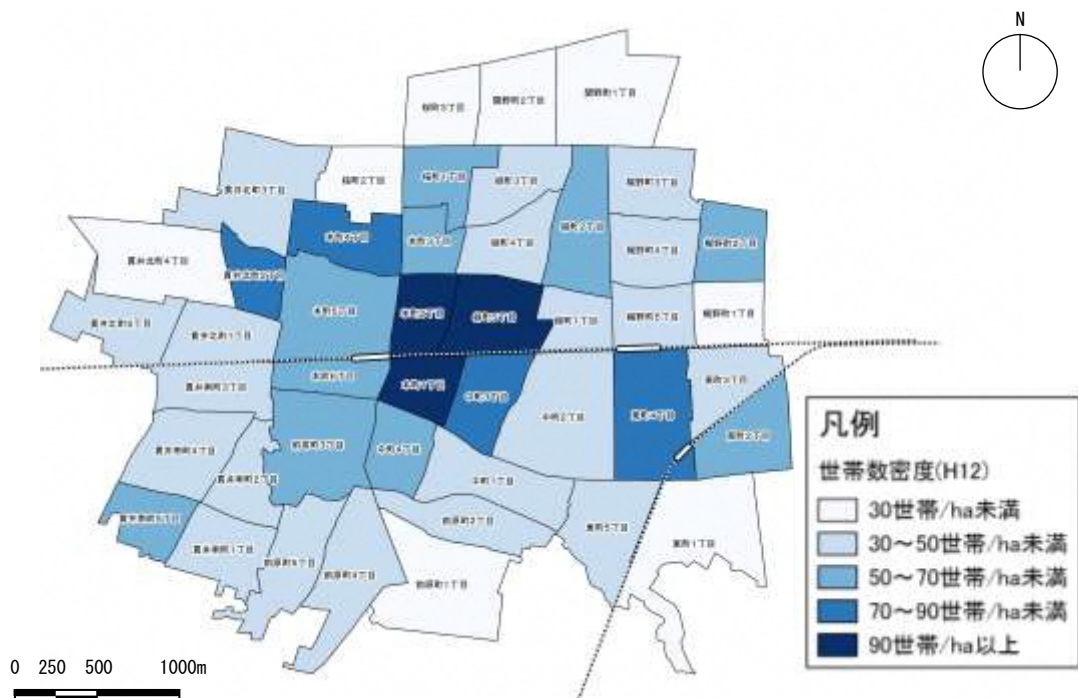
これまでの人口増加期において、地域別に世帯数密度の推移をみると、分譲マンション等の立地も影響して、駅周辺の地域を中心に世帯密度が上昇しています。

■地域別の世帯数密度（2015年）



資料：平成 27 年国勢調査小地域集計

■地域別の世帯数密度（2000年）



資料：平成 12 年国勢調査小地域集計

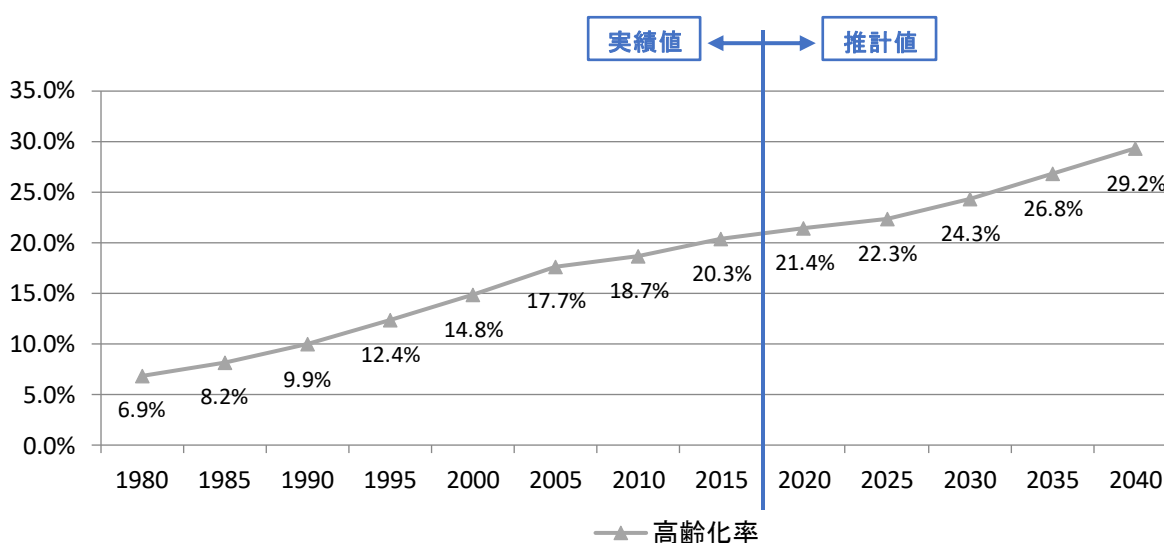


## (2) 高齢者の状況

高齢化率は増加傾向にあり、2015年(平成27年)にはほぼ5人に1人が高齢者(65歳以上)となっています。また、将来予測によると、今後人口が減少しても高齢者人口及び高齢化率は増加を続けると予測されています。

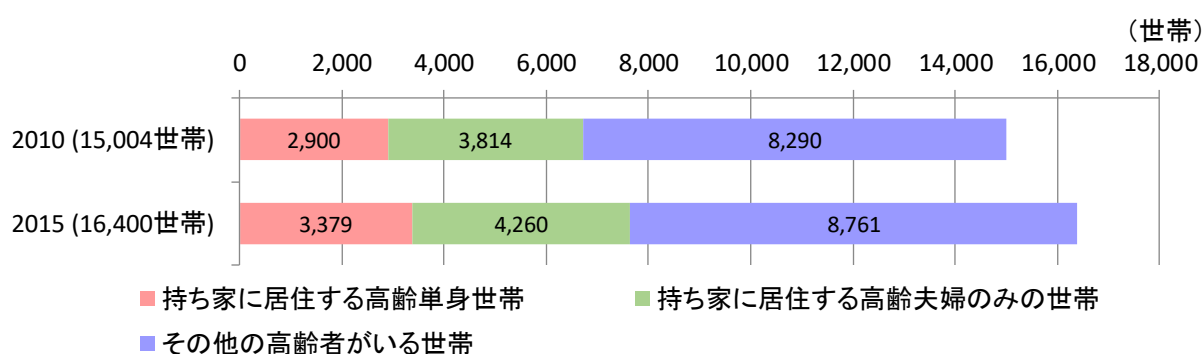
高齢化の進展に合わせて、高齢者のいる世帯も増加しており、持ち家に居住する高齢単身世帯・高齢夫婦世帯も増加しています。

### ■ 高齢化率の推移と将来予測



資料：昭和55年～平成27年国勢調査(実績値)、小金井市第4次基本構想・後期基本計画(推計値)

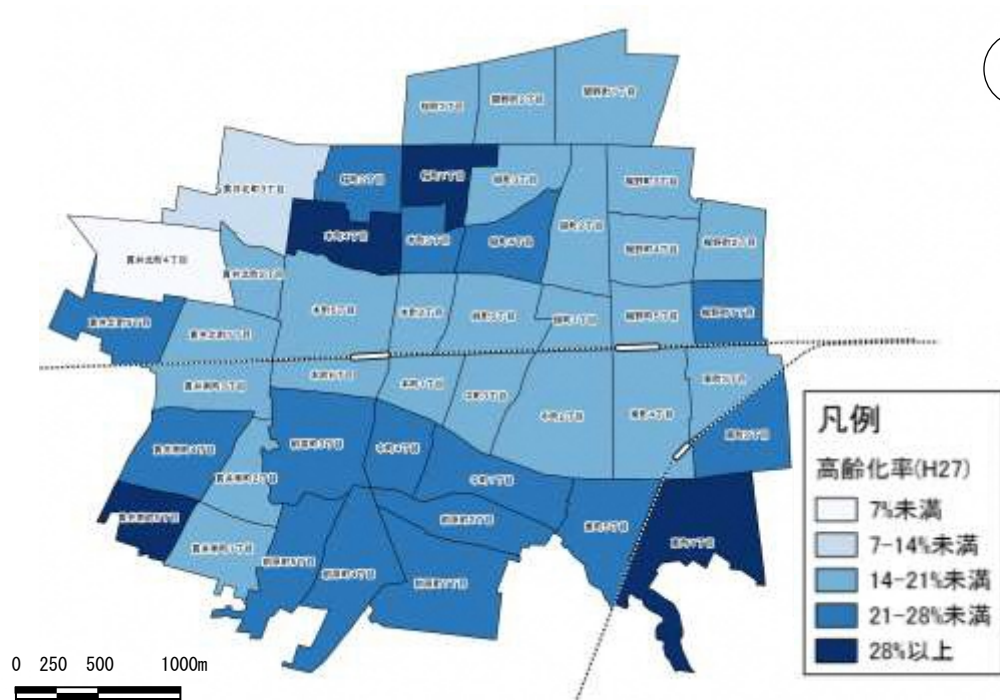
### ■ 高齢者がいる世帯数の推移



資料：平成22年・平成27年国勢調査

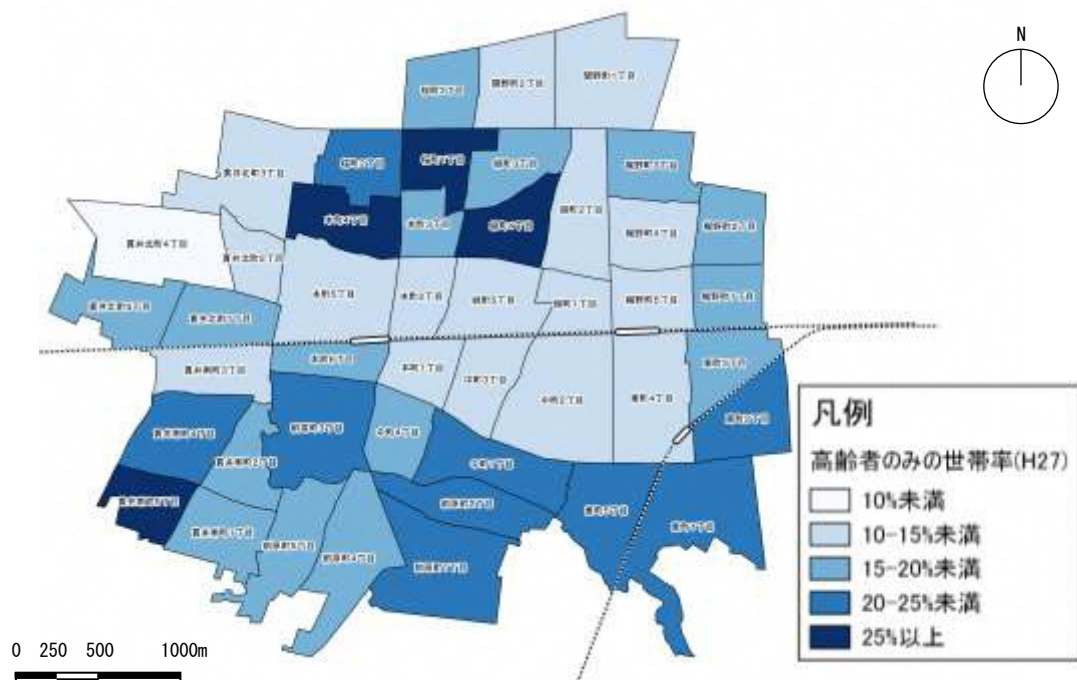
地域別にみると、高齢化の状況にあまり大きな差はみられませんが、桜町 1 丁目、貫井南町 5 丁目など、一部に高齢化率や高齢者のみ世帯の割合が高くなっている地域がみられます。

■地域別の高齢化率（2015 年）



資料：平成 27 年国勢調査小地域集計

■地域別の高齢者のみ世帯の割合（2015 年）



資料：平成 27 年国勢調査小地域集計

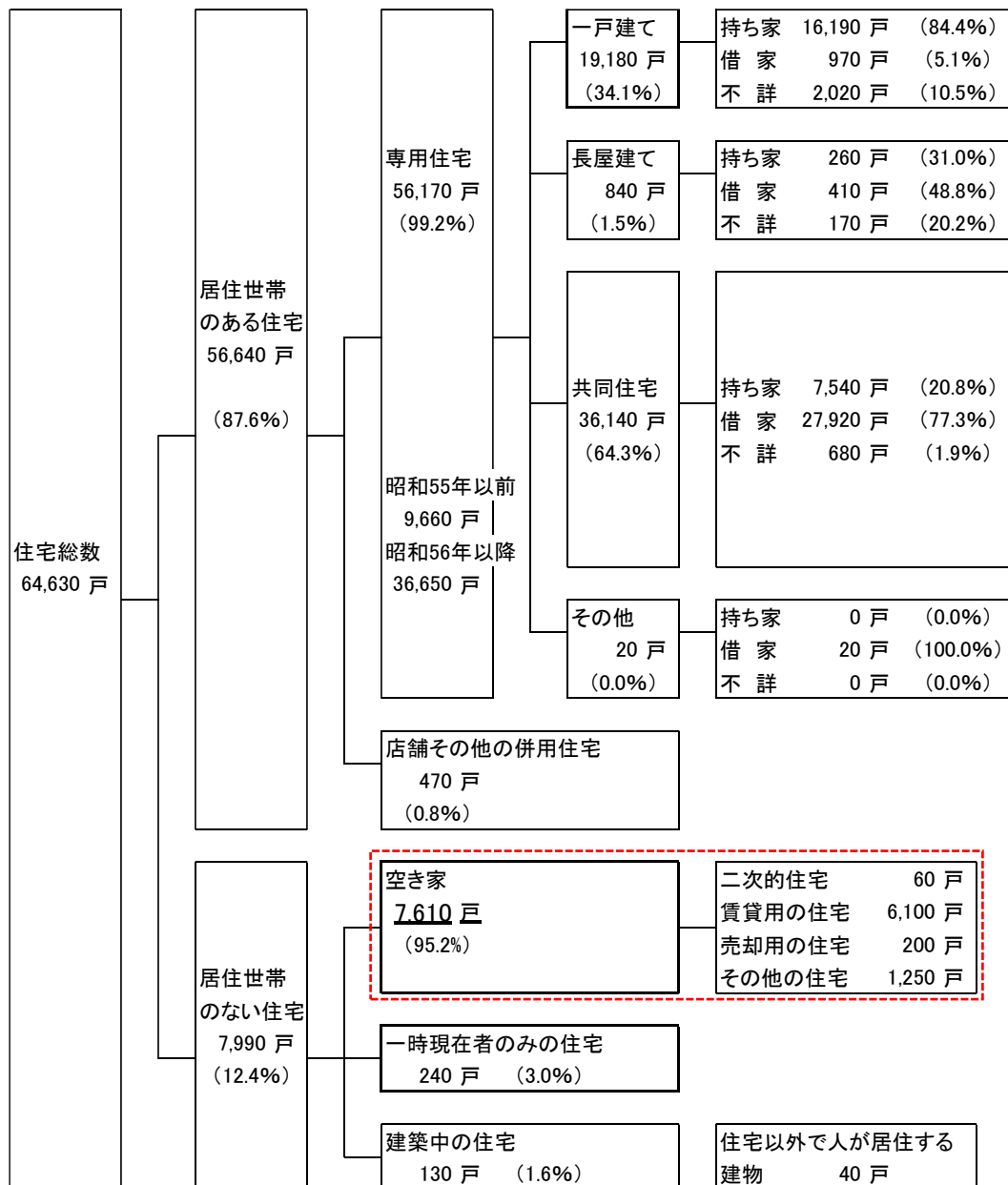
## 2-2 住宅事情

### (1) 住宅ストック一覧

住宅・土地統計調査を用いて、市内の住宅ストックの概況を整理します。

住宅総数が64,630戸、居住世帯のない住宅が7,990戸、そのうち「空き家」が7,610戸です。「空き家」の中でも、いわゆる別荘などの「二次的住宅」、不動産として管理されている「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」を除いた「その他の住宅」が、市場で流通しておらず活用もされていない空き家と考えられ、1,250戸となっています。なお、この調査でいう「空き家」は、本計画で対象とする「空家等」とは異なり共同住宅の空き室等を含みます。

#### ■住宅・土地統計調査による住宅分類（2013年）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

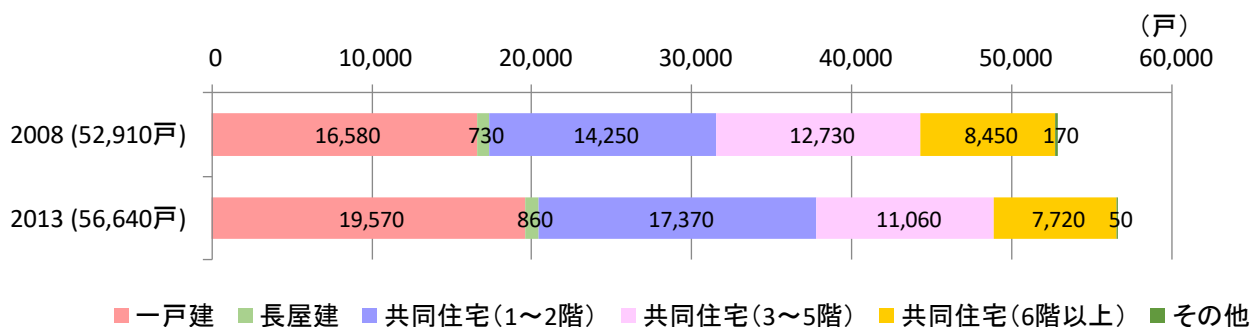
※住宅・土地統計調査は抽出調査であるため、内訳が合計と一致しない場合があります。また、図表中の比率も、合計が100%にならない場合があります。

## (2) 住宅の建て方・所有関係

市内の住宅を建て方別にみると、低層の住宅（一戸建 約2万戸（34.6%）、共同住宅（1～2階）約1.7万戸（30.7%））が多くを占めており、どちらも増加がみられます。一方で、3階建以上の共同住宅は、戸数がやや減少しています。

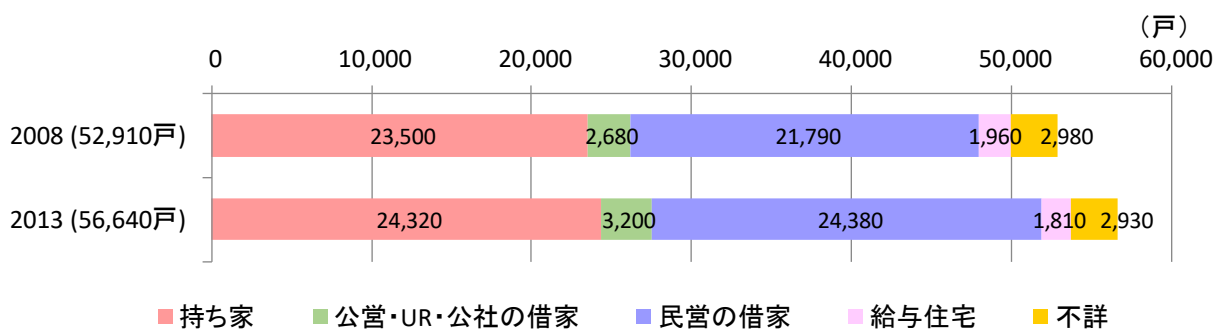
所有関係別にみると、持ち家と民営の借家が約半々の割合となっています。

### ■建て方別の住宅数の推移



資料：平成20年・平成25年住宅・土地統計調査

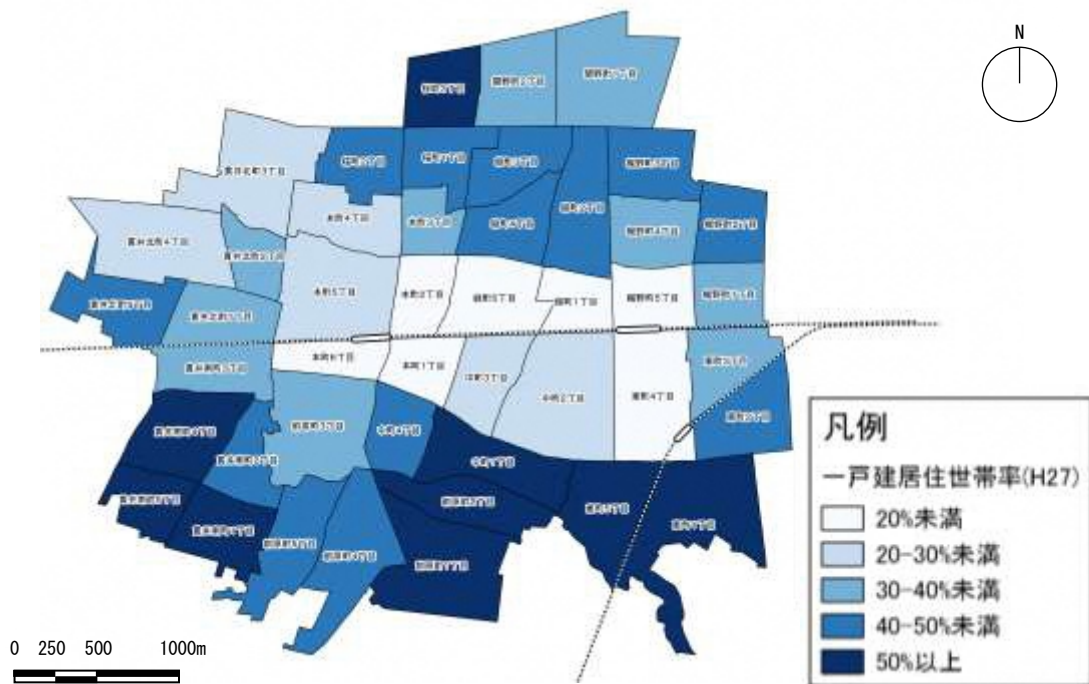
### ■所有関係別の住宅数の推移



資料：平成20年・平成25年住宅・土地統計調査

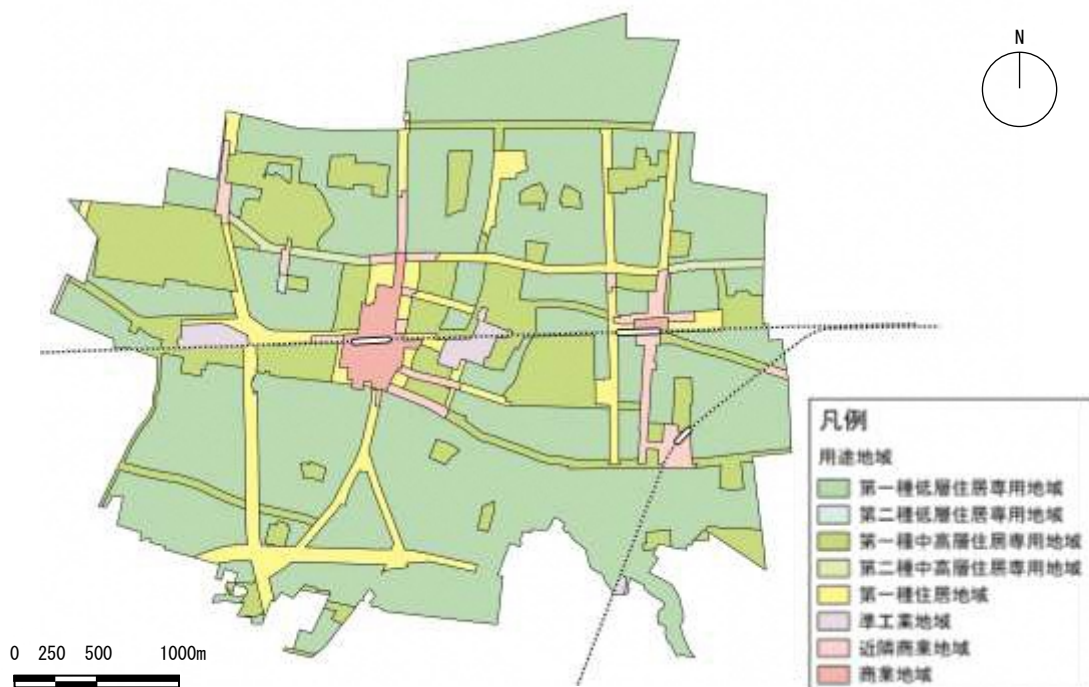
地域別にみると、駅周辺等は商業系の用途地域に指定されているため、分譲マンション等の立地もみられますが、それ以外の大部分は住居系の用途地域に依拠して、一戸建に居住する世帯の割合が多くなっています。

■地域別の一戸建に居住する世帯の割合（2015年）



資料：平成27年国勢調査小地域集計

■用途地域の状況

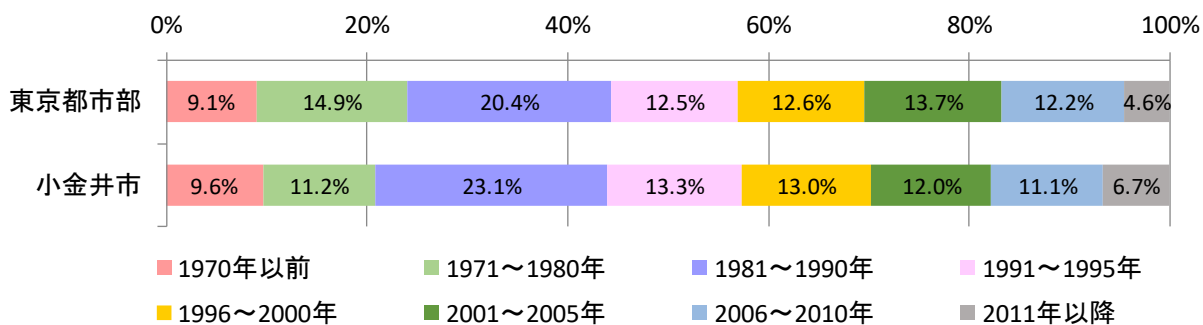


資料：小金井都市計画図（平成28年3月）

### (3) 住宅の建築時期

旧耐震基準である 1980 年(昭和 55 年)以前に建てられた住宅の割合は、20.8%と東京都市部の平均よりも低く、比較的建築時期の新しい住宅の割合が多くなっています。

■ 所有関係別の住宅数の推移

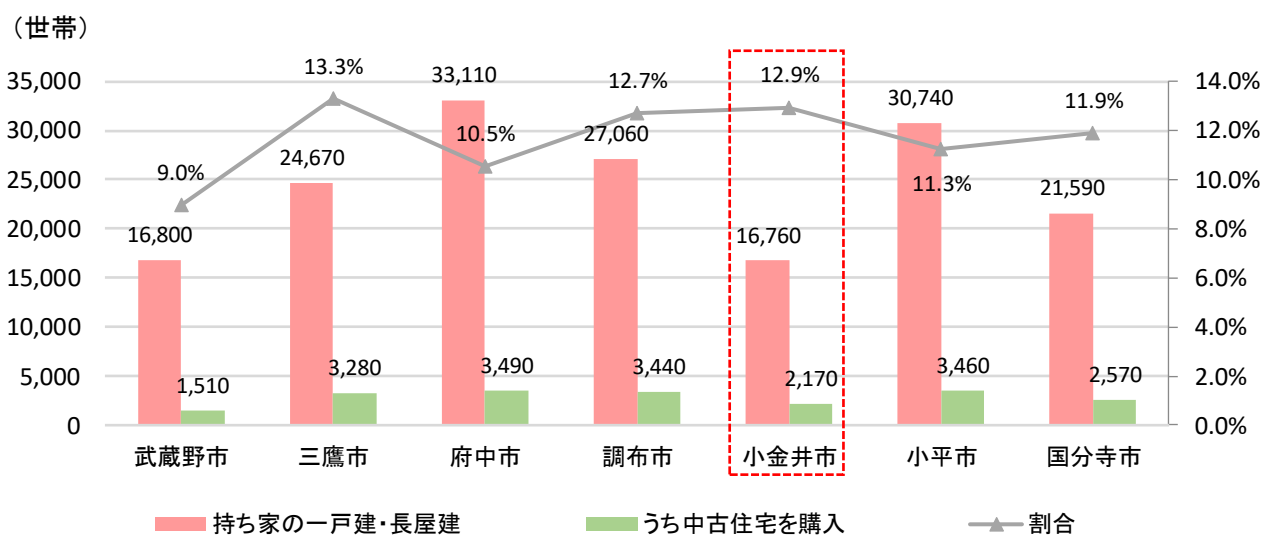


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

### (4) 中古住宅の状況

持ち家の一戸建・長屋建に居住する世帯のうち、中古住宅を購入した割合は、12.9%と周辺市の中でも高くなっています。

■ 持ち家一戸建・長屋建のうち、中古住宅を購入した世帯数と割合（周辺市比較）



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

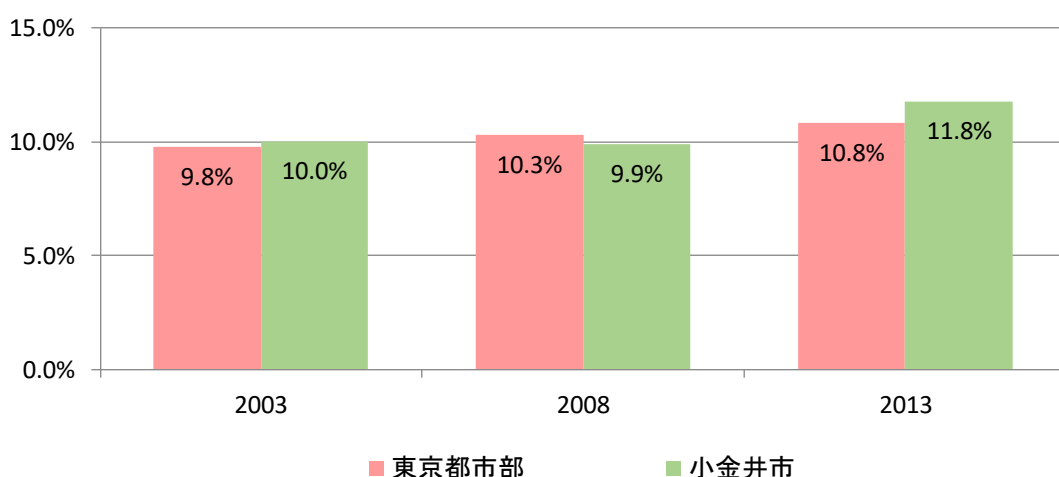


## (5) 住宅・土地統計調査による空き家の状況

### ① 空き家率

住宅・土地統計調査による空き家率は、2013年(平成25年)に11.8%と、2008年(平成20年)に比べてやや増加していますが、東京都市部平均とほぼ同程度の水準で推移しています。

#### ■ 空き家率の推移



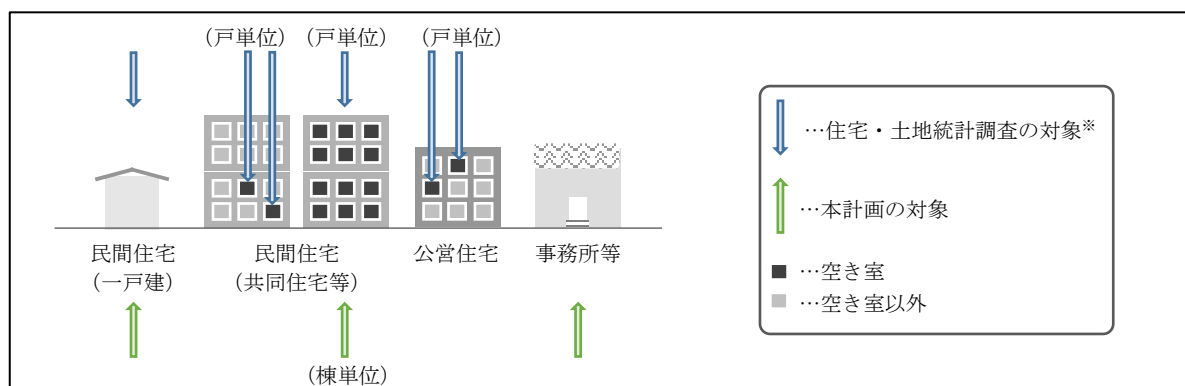
資料：平成15年～平成25年住宅・土地統計調査

#### ■ 空き家数の内訳

	住宅総数	居住世帯あり	空き家				
			総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
総数	64,630	56,640	7,610	60	6,100	200	1,250
一戸建	20,520	19,570	950	10	110	40	780
共同住宅等	42,820	36,150	6,670	50	5,990	170	470

資料：平成25年住宅・土地統計調査

#### ■ 住宅・土地統計調査と本計画の対象（比較）



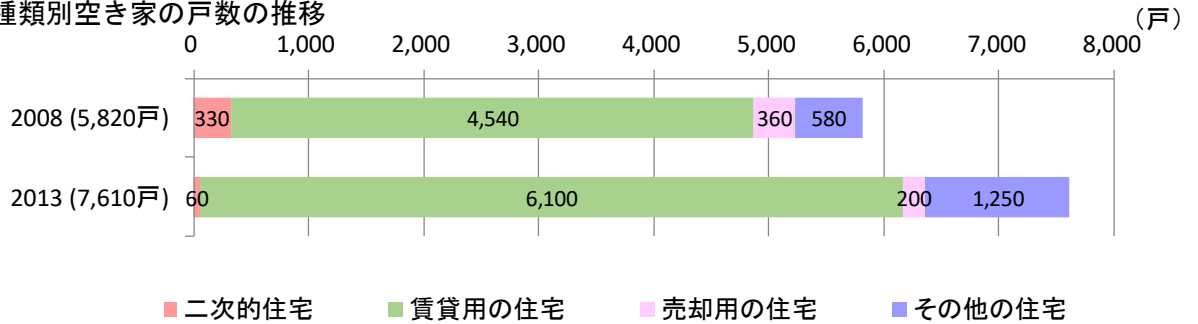
※本計画の対象とする「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空き室も含まれます。

## ② 空き家の種類

種類別にみると、「賃貸用の住宅」や、市場で流通しておらず活用もされていないと考えられる「その他の住宅」の増加がみられます。

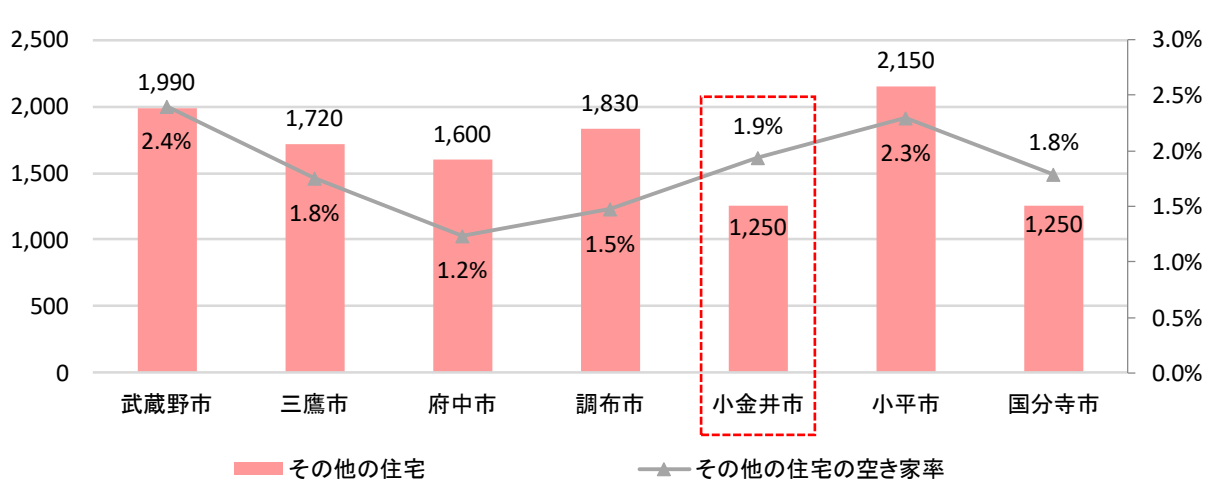
一方、割合でみると「その他の住宅」の空き家率は 1.9%で、周辺市と比べても高いとは言えない状況です。

■種類別空き家の戸数の推移



資料：平成 20 年・平成 25 年住宅・土地統計調査

■「その他の住宅」の空き家数と空き家率（周辺市比較）

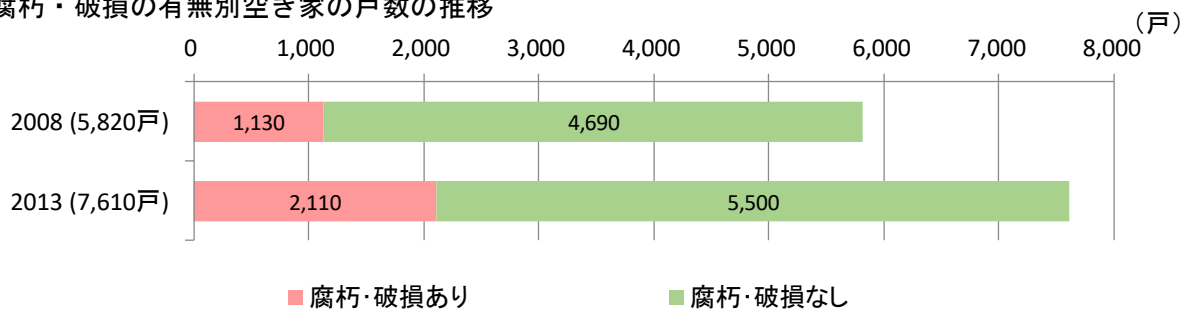


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

## ③ 腐朽・破損の有無

腐朽・破損の状況をみると、空き家の戸数が増加する中で、腐朽・破損のある空き家も増加しています。

■腐朽・破損の有無別空き家の戸数の推移



資料：平成 20 年・平成 25 年住宅・土地統計調査



## 2-3 空家等の状況（平成 29 年度小金井市空家等実態調査結果）

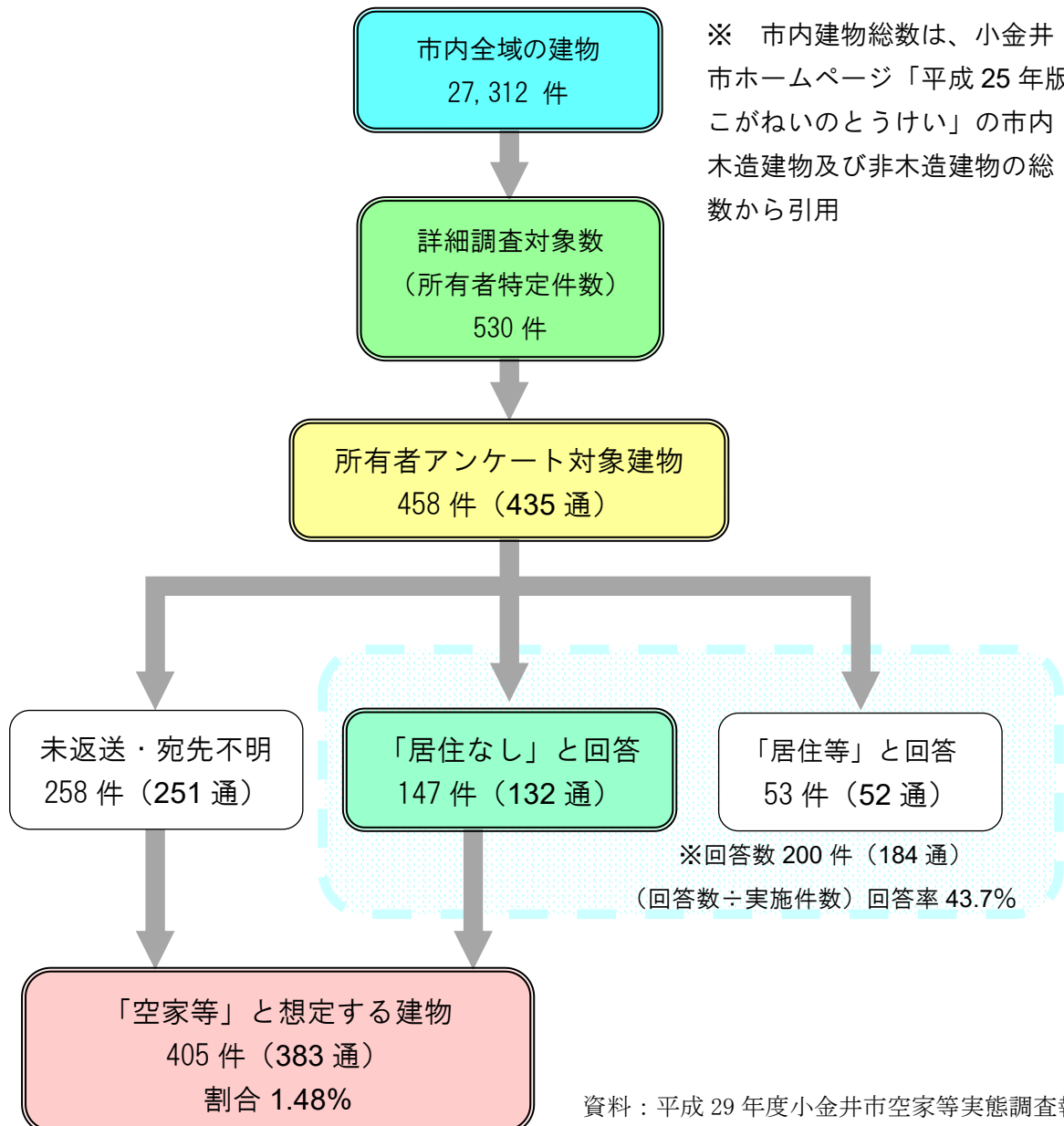
### （1）調査結果の概要

#### ① 空家等の件数

市内全域の建物を対象に、2017年(平成29年)6月4日から7月4日まで外観目視による現地調査を実施しました。更に、詳細調査（「空家等現況調査票」の作成と写真撮影）を実施した建物は530件です。この結果を基に、固定資産税台帳情報から所有者等（所有者氏名、住所等）を特定し、既に除却済み、建替え中、居住有等と判断できたものを除く458件を対象に、所有者アンケートを実施しました。

「空家等」と想定する建物数は、所有者アンケート対象建物から、所有者アンケートにて、「居住等（空き家ではない）」と回答があった建物を除いた件数となります。

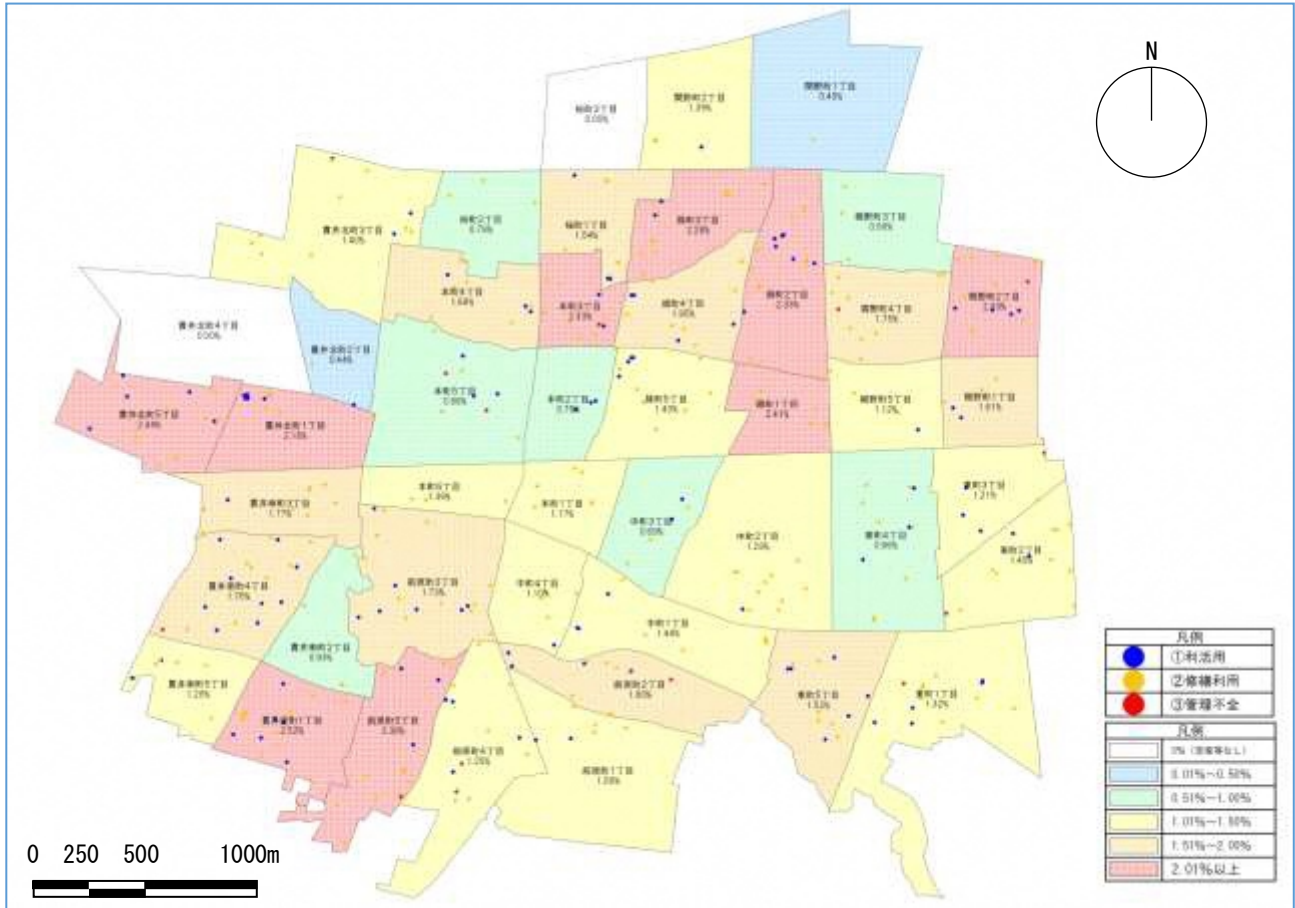
市内全域の建物 27,312 件のうち、空家等と想定する建物は 405 件（1.48%）です。



## ② 空家等の分布

空家等は、駅周辺地域が若干低いものの市内全域に分布し、突出して空家等が多い地域はみられません。大学または公園の敷地が多く建物数が少ない貫井北町4丁目・桜町3丁目は、空家等比率が低い傾向にあります。

### ■所在地空家等比率別着色図



資料：平成29年度小金井市空家等実態調査報告書

## ③ 空家等の種類

市内全域の建築物に対する空家等の比率は1.48%で、全体の約8割を一戸建住宅が占めています。また、長屋・共同住宅（全室空室）も1割近く存在しています。

■ 空家等比率	件数	割合
「空家等」と想定する建物	405	1.48%
一戸建住宅	330	1.21%
併用住宅（店舗等）	22	0.08%
長屋・共同住宅（全室空室）	40	0.15%
店舗・事務所専用	2	0.01%
工場・作業場	5	0.02%
倉庫・資材置場等（管理不全）	6	0.02%
市内建物総数 <sup>※</sup>	27,312	100%

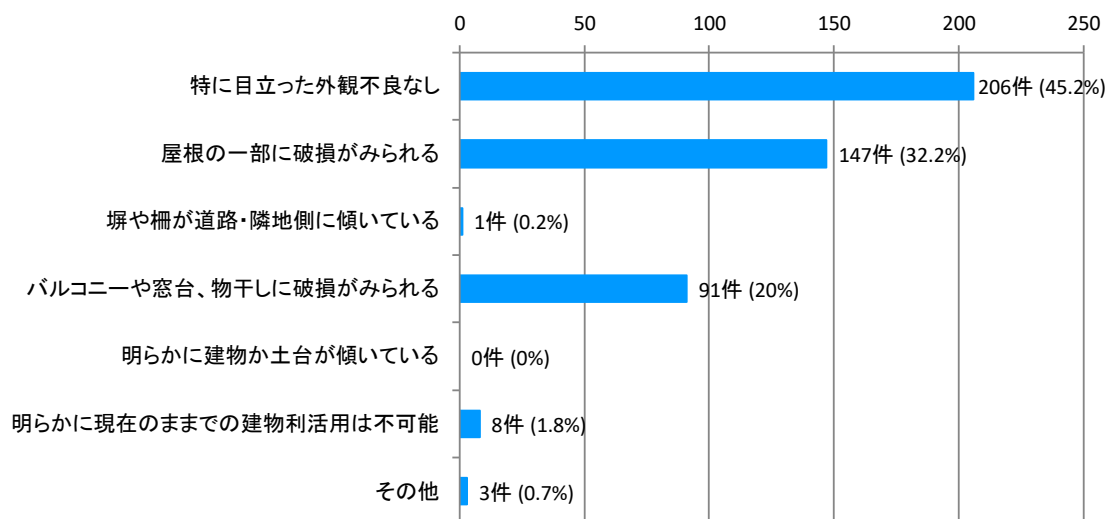
※ 市内建物総数は、小金井市ホームページ「平成25年版こがねいのとうけい」の市内木造建物及び非木造建物の総数から引用

資料：平成29年度小金井市空家等実態調査報告書

## (2) 現地調査の結果

### ① 外観不良（総数 456 件、複数回答可）

「特に目立った外観不良なし」が 206 件（45.2%）である一方、「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」は 8 件で、全体として外観不良の物件は少数となっています。

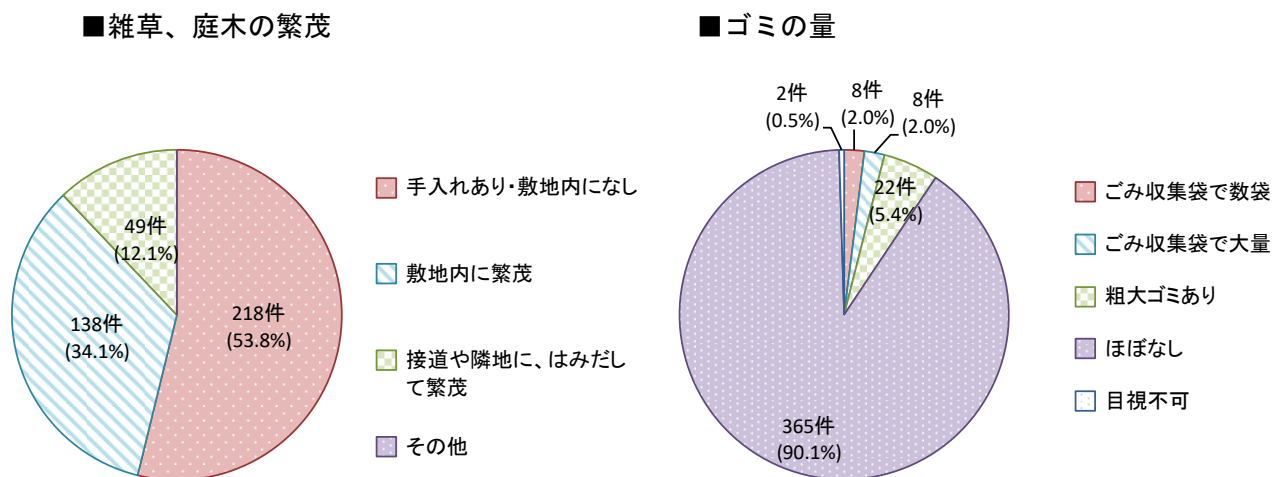


資料：平成 29 年度小金井市空家等実態調査報告書

### ② 雑草、庭木の繁茂・ゴミの量（総数 405 件）

雑草、庭木の繁茂は、「手入れあり・敷地内になし」が 53.8%でしたが、「敷地内に繁茂」が 34.1%、周辺環境に影響を与えていると思われる「接道や隣地に、はみだして繁茂」も 12.1%（49 件）ありました。

ゴミの量は、「ごみ収集袋で大量」「粗大ゴミあり」が合わせて 7.4%（30 件）でした。

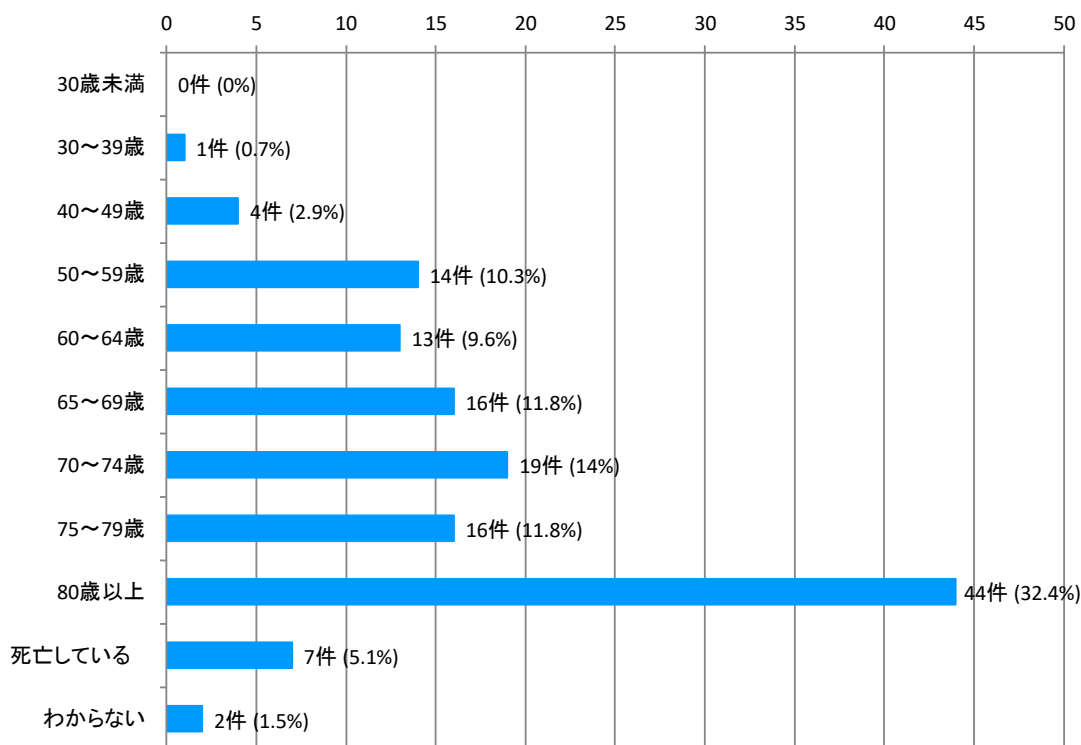


資料：平成 29 年度小金井市空家等実態調査報告書

### (3) 所有者アンケートの結果

#### ① 所有者の年齢（総数 136 件）

「80歳以上」が32.4%（44件）と最も多く、全体でも60歳以上が約8割を占めています。

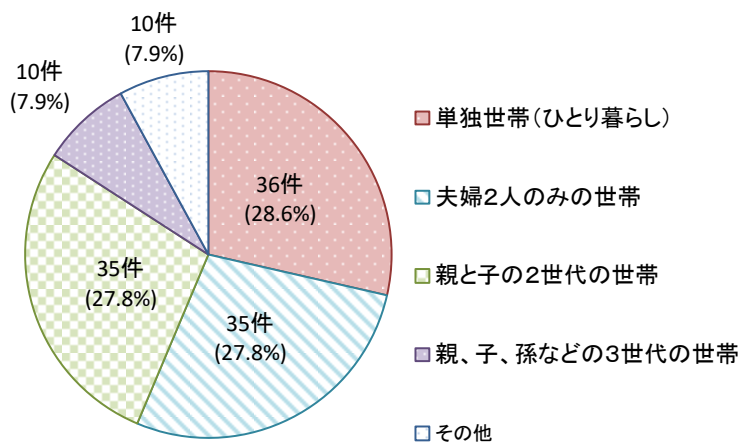


※複数回答あり、無回答：4件

資料：平成29年度小金井市空家等実態調査報告書

#### ② 所有者の世帯構成（総数 126 件）

「単独世帯（ひとり暮らし）」が28.6%で最も多く、次いで「夫婦2人のみの世帯」と「親と子の2世代の世帯」が27.8%となっています。



※無回答：6件

資料：平成29年度小金井市空家等実態調査報告書

### ③ 建物の利用形態（総数 125 件）

「相続などにより所有したが利用していない」が 20.8%で最も多く、次いで「物置・倉庫などに利用している」が 19.2%となっています。

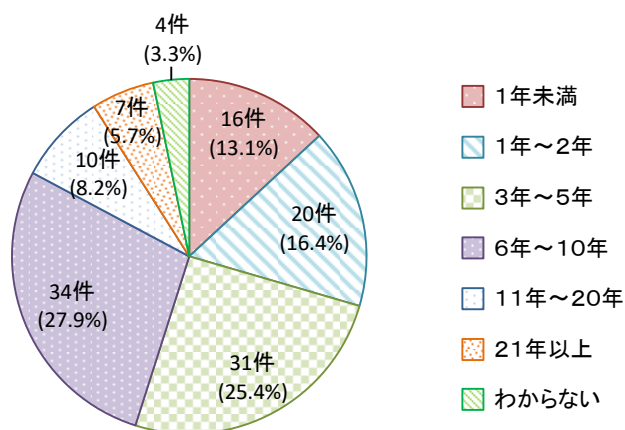
問4	建物の「利用形態」は次のどれにあたりますか。（1つだけに○）	回答数	割合
1	普段住んでいないが、週末や特定の季節・目的などで使用する別荘として、または仕事などで遅くなった時に寝泊まりする、二次的住宅として利用している	12	9.6%
2	物置・倉庫などに利用している	24	19.2%
3	賃貸用の住宅として所有しているが、借り手がいない	17	13.6%
4	売却用の住宅として所有しているが、売却先が見つからない	12	9.6%
5	入院・転勤などで長期不在の住宅となっている	17	13.6%
6	相続などにより所有したが利用していない	26	20.8%
7	建替え、増改築、修繕により一時的に利用していない	9	7.2%
8	その他	8	6.4%
	計	125	100%

※無回答：6件、重複回答：1件

資料：平成 29 年度小金井市空家等実態調査報告書

### ④ 建物を利用しなくなっからの年数（総数 122 件）

利用しなくなり 6 年から 10 年が 27.9%、” 11 年以上 ” の建物もあわせて 13.9%（17 件）となっています。



※無回答：9件、重複回答：1件

資料：平成 29 年度小金井市空家等実態調査報告書

### ⑤ 空き家となった理由（総数 248 件）

「相続により取得したが、現に居住する住宅が別にあるため」が 16.5%で最も多く、次いで「病院や福祉施設などに入所することになったため」が多くなっています。

問7 建物が「空き家となった理由」は次のどれに該当しますか。(あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
<b>【家庭・身体の事情】</b>		
1 別の住宅を購入したため	12	4.8%
2 別荘・別宅などのセカンドハウスとして取得したが、使用しなくなったため	1	0.4%
3 転勤することになったため	3	1.2%
4 病院や福祉施設などに入所することになったため	30	12.1%
5 親または子と同居することになったため	3	1.2%
6 所有者が亡くなったため(相続人が決定していない)	7	2.8%
7 相続により取得したが、現に居住する住宅が別にあるため	41	16.5%
8 身体上の理由により、住みにくくなったため	6	2.4%
9 建物の管理が大変になったため	8	3.2%
<b>【建物状況・法規制】</b>		
10 建物の建て替え・増改築・修繕・取り壊しにより一時的退去が必要になったため	4	1.6%
11 建物が傷んでおり、住める状態でなくなったため	14	5.6%
12 建物の設備が古くなり、ライフスタイルに合わなくなったため	13	5.2%
13 建物にバリアフリー設備がなく、使いにくくなったため	2	0.8%
14 子の成長や家族の増加により、建物が手狭になったため	0	0.0%
15 子の独立による家族の減少により、建物が広くなったため	3	1.2%
16 税制上(固定資産税など)の理由があり、取り壊せなかったため	10	4.0%
17 法規制上(建築基準法の接道義務等)の理由があり、建て替えが難しかったため	6	2.4%
<b>【建物の資産運用・費用】</b>		
18 賃貸したい(予定)が、借り手を見つけられなかったため	17	6.9%
19 売却したい(予定)が、買い手を見つけられなかったため	15	6.0%
20 建て替え・増改築・修繕・取り壊したい(予定)が、費用等の問題でできなかったため	20	8.1%
<b>【目的施設までの距離】</b>		
21 最寄りの駅までの距離が遠く、不便だったため	4	1.6%
22 通勤・通学先までの距離が遠く、不便だったため	3	1.2%
23 買い物先までの距離が遠く、不便だったため	0	0.0%
24 病院や福祉施設までの距離が遠く、不便だったため	0	0.0%
25 公園や集会場までの距離が遠く、不便だったため	0	0.0%
<b>【住宅周辺の環境】</b>		
26 近隣にお住まいの方との人間関係に問題があったため	1	0.4%
27 日照や通風、騒音などの周囲の環境条件に問題があったため	0	0.0%
28 道路幅員が狭く車が入れず不便だったため	0	0.0%
29 木造家屋が密集しているなど、火災時の安全性に不安があったため	3	1.2%
30 周辺道路が車やバイクの抜け道に使われ、交通安全性に心配があったため	2	0.8%
31 街路灯が少なく夜間暗いなど、防犯面で心配があったため	0	0.0%
32 地震や風水害などに対する安全性に不安があったため	2	0.8%
33 わからない	4	1.6%
34 その他	14	5.6%
計	248	100%

※複数回答あり、無回答：10件

資料：平成 29 年度小金井市空家等実態調査報告書



## ⑥ 建物でお困りの点、心配していること（総数 226 件）

維持管理に関する回答が比較的多く、「遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない」が 12.4%と最も多くなっています。

次いで「病院や福祉施設などへの入所が続いている」が 8.4%、「建物の傷みや設備の古さのため、住むには不便である」が 8.0%となっています。

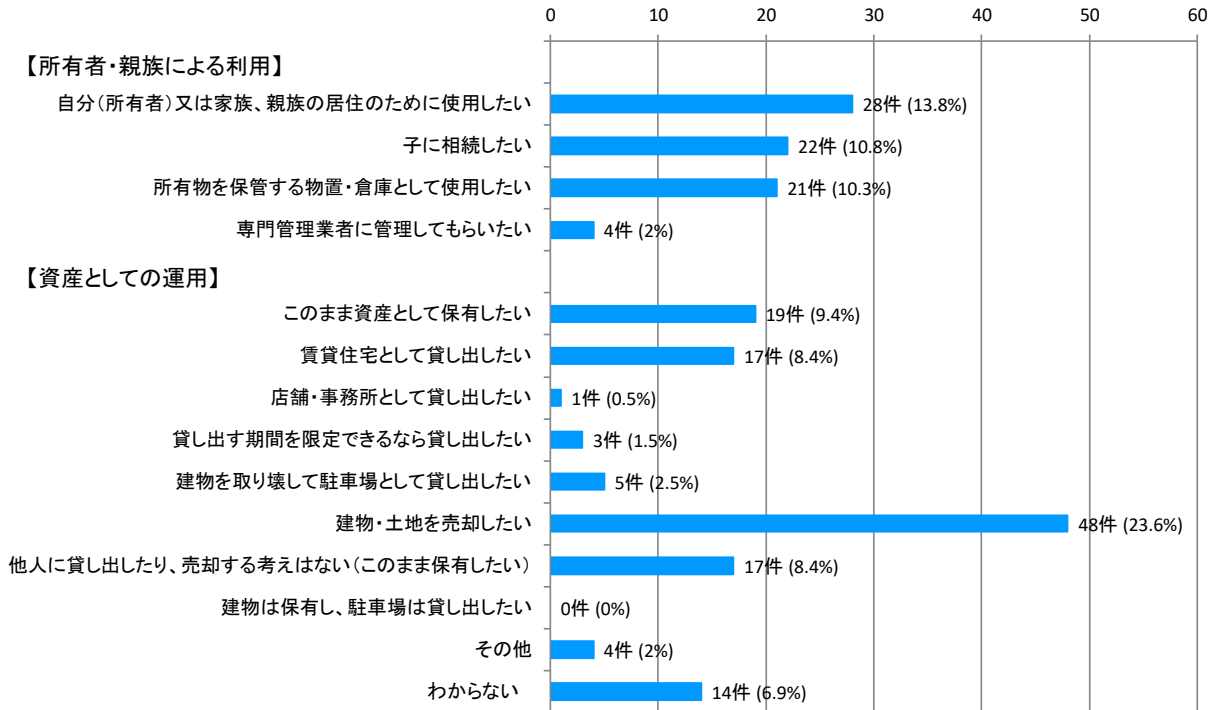
問12 建物でお困りの点、今後を考える上で「心配していること」はありますか。(あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
<b>【維持管理について】</b>		
1 遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない	28	12.4%
2 維持管理のための費用がない	12	5.3%
3 高齢や健康上の理由で維持管理ができない	15	6.6%
4 建物の権利者が複数いて、維持管理が進められない	2	0.9%
5 近隣から苦情が来ている	8	3.5%
<b>【家庭事情について】</b>		
6 転勤による長期不在が続いている	2	0.9%
7 病院や福祉施設などへの入所が続いている	19	8.4%
8 相続する人がおらず、建物に住む人がいない	1	0.4%
<b>【資産運用について】</b>		
9 借り手が見つからない	13	5.8%
10 買い手が見つからない	16	7.1%
11 建て替え・増改築・修繕・取り壊しをして運用したいが資金がない	15	6.6%
<b>【税金や所有権について】</b>		
12 税制上(固定資産税など)の理由があり、取り壊しが難しい	16	7.1%
13 法規制上(建築基準法の接道義務など)の理由があり、建て替えが難しい	4	1.8%
14 建物と土地の所有者が違う	5	2.2%
15 相続手続きができていない	13	5.8%
16 権利者が複数のため、今後の利活用について話がまとまらない	4	1.8%
<b>【建物および周辺環境について】</b>		
17 建物の建て替え・増改築・修繕・取り壊しの方法がわからない	2	0.9%
18 建物の傷みや設備の古さのため、住むには不便である	18	8.0%
19 最寄り駅や買い物先、病院などの距離が遠く、不便である	1	0.4%
20 建物の近隣にお住まいの方との人間関係がうまくいっていない	1	0.4%
21 日照、通風、騒音などの環境条件がよくない	0	0.0%
22 周辺道路の交通安全に問題がある	3	1.3%
23 犯罪に対する安全性に問題がある	5	2.2%
24 地震など自然災害に対する安全性に問題がある	3	1.3%
25 困っている点、心配していることはない	11	4.9%
26 その他	9	4.0%
計	226	100%

※複数回答あり、無回答：26件

資料：平成 29 年度小金井市空家等実態調査報告書

### ⑦ 建物の今後の予定（総数 203 件）

「建物・土地を売却したい」が 23.6%と最も多く、次いで「自分（所有者）又は家族、親族の居住のために使用したい」が 13.8%、「子に相続したい」が 10.8%となっています。

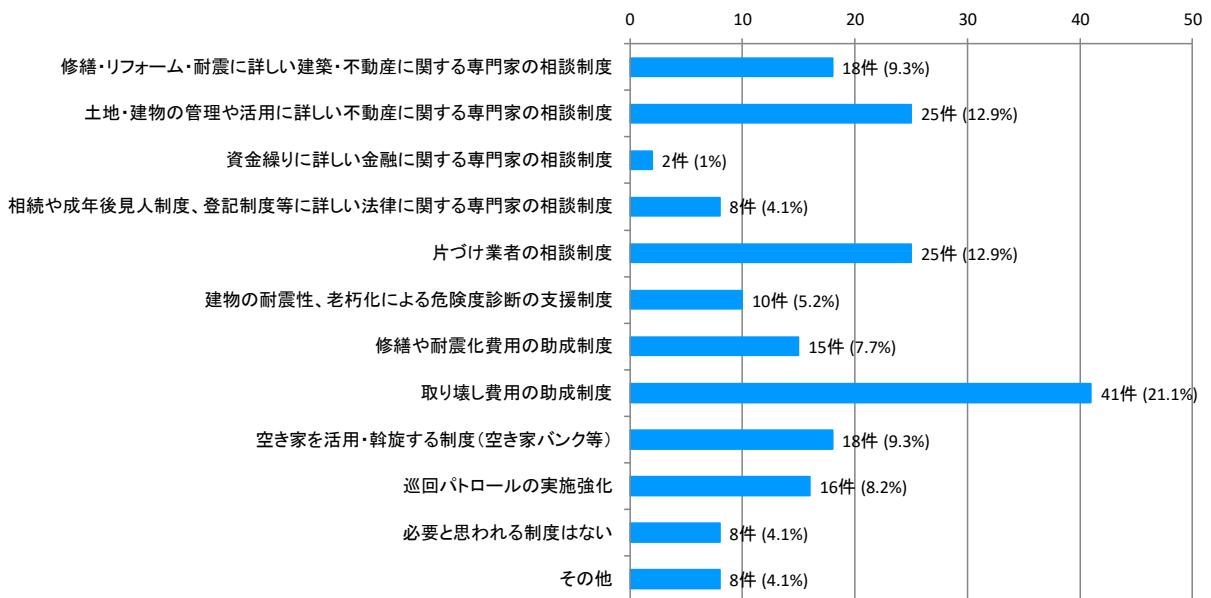


※複数回答あり、無回答：10 件

資料：平成 29 年度小金井市空家等実態調査報告書

### ⑧ 空家等の問題解決に必要なと思う制度（総数 194 件）

「取り壊しの費用の助成制度」が 21.1%で最も多く、次いで「土地・建物の管理や活用に詳しい不動産に関する専門家の相談制度」「片づけ業者の相談制度」への回答が多くなっています。



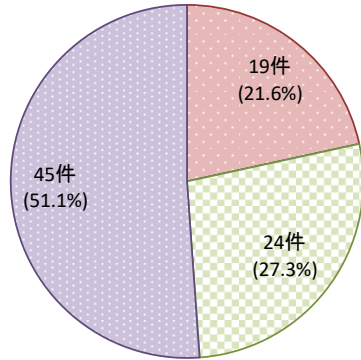
※複数回答あり、無回答：37 件

資料：平成 29 年度小金井市空家等実態調査報告書



⑨-1 空家等を、市や地域の活性化等のために利用すること（総数 88 件）

「市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても良い」との回答が 19 件 21.6%でした。

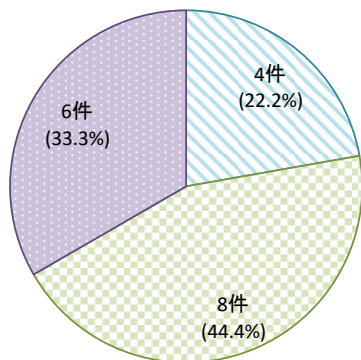


- 市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても良い
  - 市や地域の活性化のための利用ならば、市や地域に寄付したい
  - 興味が無い
  - わからない
- ※無回答：44 件

資料：平成 29 年度小金井市空家等実態調査報告書

⑨-2 どの程度の賃料ならば、貸しても良いと思いますか（総数 18 件）

貸しても良いと思う賃料は、「周辺の賃貸物件の賃料の半額程度」が 44.4%で最も多く、次いで「同額程度」が 33.3%となっています。



- 特に賃料は求めない
- 固定資産税額相当程度
- 周辺の賃貸物件の賃料の半額程度
- 周辺の賃貸物件の賃料と同額程度

※無回答：1 件

資料：平成 29 年度小金井市空家等実態調査報告書

### ⑨-3 貸しても良いと思う使い方はありますか（総数 56 件）

「地域活性化に貢献する、大学生等の住まい（シェアハウス）」が 10.7%で最も多くなっています。

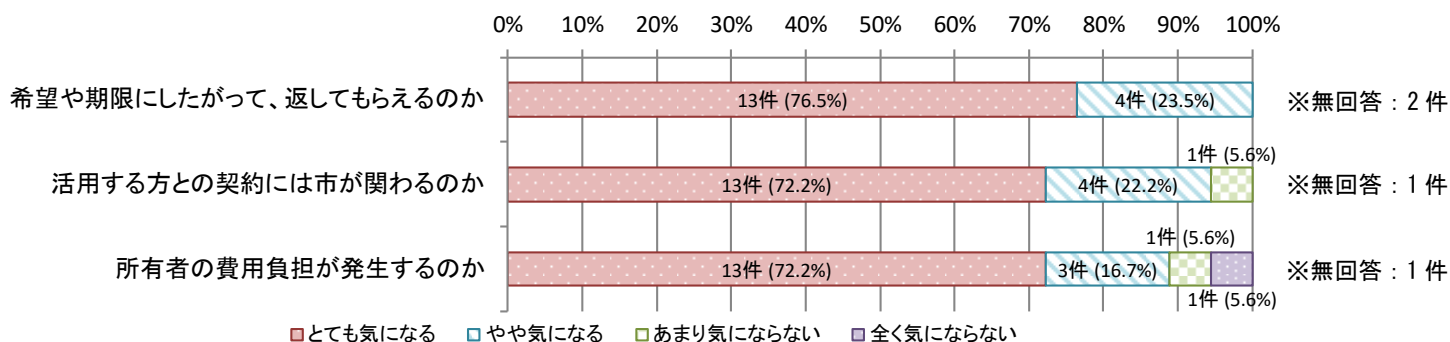
問14で「1. 市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても良い」と回答された方にお聞きします。 貸しても良いと思う使い方はありますか。（あてはまるものすべてに○）	回答数	割合
1 自治会・町会や子育てサークル等の活動や、高齢者が気軽に立ち寄れる居場所等の地域のコミュニティ活動の場	5	8.9%
2 防災倉庫置き場や防災広場	4	7.1%
3 地域活性化に貢献する、大学生等の住まい(シェアハウス)	6	10.7%
4 地域で起業したい方の、活動の場所と住まい	5	8.9%
5 小規模保育施設や保育ママの住まいなどの保育施設	3	5.4%
6 ボランティアが教える子どもの学習支援の場	5	8.9%
7 放課後の子どもの居場所施設(学童保育所等)	4	7.1%
8 家庭で健全な食事が摂れない子どもに暖かい食事と居場所を提供することも食堂	5	8.9%
9 高齢者や障がい者等のグループホーム	2	3.6%
10 障がい児(者)への福祉サービスの提供施設	3	5.4%
11 市内のまち歩きのリゾート場所などの観光拠点	2	3.6%
12 華道・茶道・着付けなどの近隣の方向けの教室利用	4	7.1%
13 その他	4	7.1%
14 わからない	4	7.1%
計	56	100%

※無回答：2 件

資料：平成 29 年度小金井市空家等実態調査報告書

### ⑨-4 貸すにあたって気になること（総数 18 件）

貸すにあたっては、「希望や期限にしたがって返してもらえるのか」「活用する方との契約に市が関わるのか」「所有者の費用負担が発生するのか」を気にする割合が多くなっています。



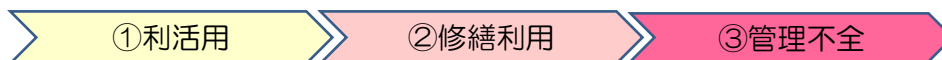
資料：平成 29 年度小金井市空家等実態調査報告書

#### (4) 空家等評価

##### ① 空家等評価基準

現地調査や所有者アンケート調査結果を基に、調査対象建物が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に及ぼす影響を考慮した上で、評価ランクを分類しました。

##### ■評価ランク



【①利活用】……評点合計が15点以下の空家等

建物の外観的不良がない、もしくは少なく、敷地周辺を含めて管理された状態にあるものであり、ほぼそのままの状態での利活用が可能なもの。

【②修繕利用】……評点合計が20点以上45点以下の空家等

建物に外観的不良があるが、建物の修繕や敷地周辺の改善により、利活用可能な状態になるもの。

【③管理不全】……評点合計が50点以上の空家等

建物の外観的不良が目立ち、大幅な建物修繕や建替え、除却が必要な可能性が高く、敷地周辺の庭木・雑草繁茂や敷地内の山積物などの周辺住環境に影響を与える可能性があるもの。法における「特定空家等」の候補となる可能性が高くなる。

##### ■評点の設定

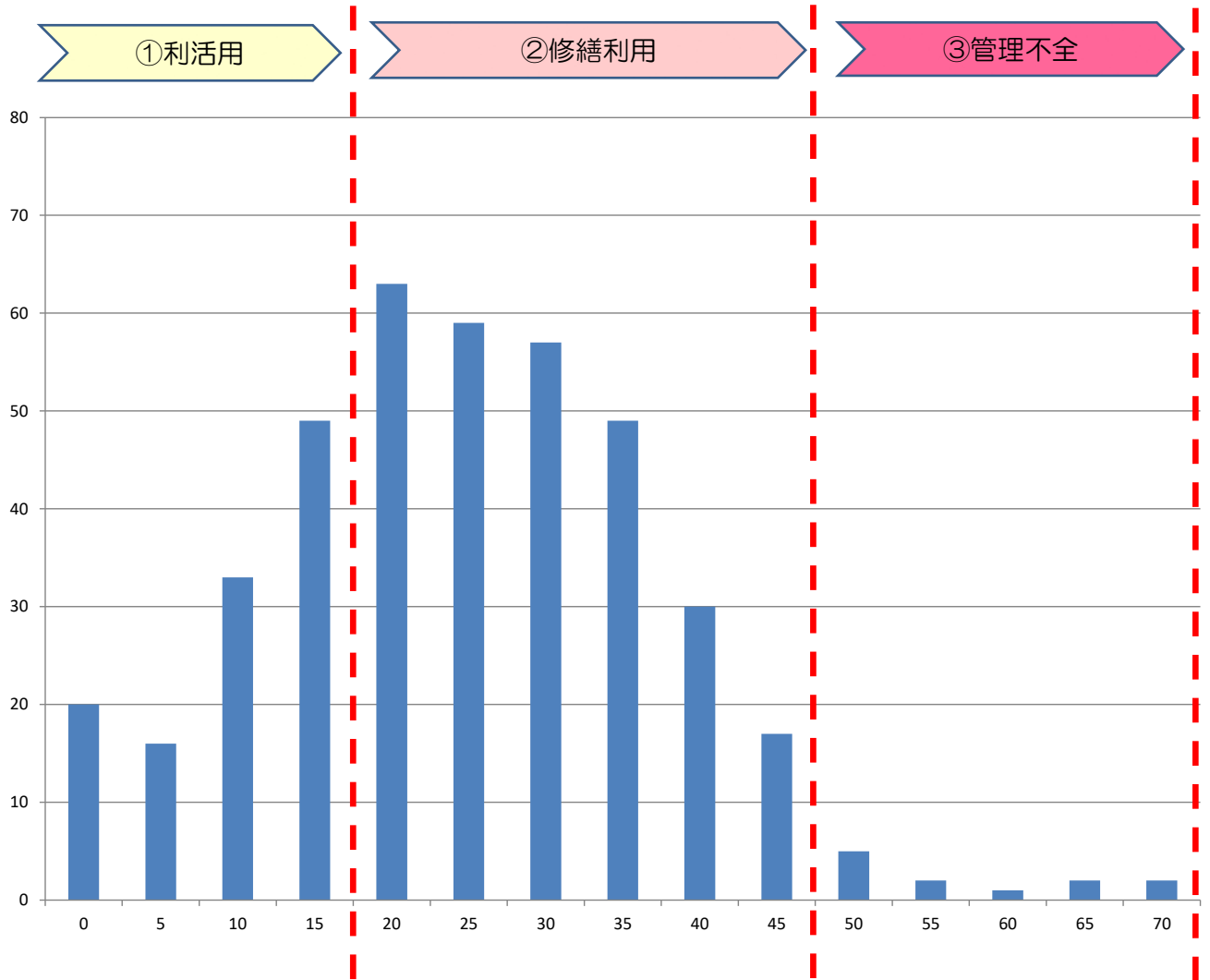
判定	項目	評点
一次判定	外観不良	0～20
	外壁	0～10
	窓ガラス	0・5
	看板・給湯設備	0～5
	門扉	0～5
	塀	0・5
	雑草・庭木の繁茂	0～10
	ゴミの量	0・5・10
	害虫	0・5・10
	悪臭	0・10
一次判定補正	建築年	0～15

## ② 空家等評価結果

「利活用」可能は118件で29.1%となっています。一方、「管理不全」は12件3.0%で、法における「特定空家等」の候補となる可能性が高くなります。

### ■評価総点の分布と分類

評価総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	
件数	20	16	33	49	63	59	57	49	30	17	5	2	1	2	2	
分類 総数	118				275						12					
	29.1%				67.9%						3.0%					



資料：平成29年度小金井市空家等実態調査報告書

③ 活性化意向者評価結果（回答数 19 件、空家物件数 21 件。複数の建物所有者あり）

「市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても良い」と回答した所有者の空家等 21 件（P21 ㊟-1 空家等を、市や地域の活性化等のために利用することを参照）を対象に、利活用のし易さについて評価の分類を行いました。評価で分けると利活用空家等が 4 件、修繕利用空家等が 17 件で、そのうち 2 件は、利活用のし易さにおいて高いという評価になりました。

評価総点	利活用評価		高い		ふつう		低い		計	
①利活用 空家等	-	-	4	19.0%	-	-	-	-	4	19.0%
②修繕利用 空家等	2	9.5%	12	57.2%	3	14.3%			17	81.0%
③管理不全 空家等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計	2	9.5%	16	76.2%	3	14.3%			21	100%

資料：平成 29 年度小金井市空家等実態調査報告書

## 2-4 空家等の問題点・課題

### (1) 空家等の発生予防

管理不全空家等は調査時点で12件、現地の確認では9件であり、空家等比率も他自治体と比べて高いとは言えません。

一方で、所有者アンケートでは、所有者の8割以上が60歳以上となっており、空き家となった理由として、「遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない」「病院や福祉施設などに入所することになったため」が多く、管理の目が行き届かない状況になっています。

このため、今後の空家等の増加が懸念され、地域、関係部署との連携による情報提供や専門家による相談機会の充実等を検討し、空家等の状態の悪化や空家等の発生を防ぐことが重要です。

### (2) 空家等の適正管理の促進

現実的に問題化している空家等は、草木の繁茂やごみなどにより、周囲に影響を与えているものが多くなっています。

所有者アンケートでは、比較的、維持管理を行っている所有者が多いものの、建物に関する困りごとでは、維持管理に関する回答が多くなっています。また宛先不明で返送されたアンケートや、未返送の所有者が258件(63.7%)となっています。

そのため、所有者による管理を前提として、適正な管理を促進するための情報提供や相談機会の充実等を検討する必要があります。

### (3) 空家等の流通・利活用の促進

利活用空家等は118件(約3割)あり、また、利活用空家等の中には、既に売却・賃貸済みのものもありました。

そのため、資産の活用に対する情報提供などのフォロー策を検討し、空家等の流通・利活用の後方支援を行うことが重要です。

### (4) 特定空家等への対応

管理不全に分類した空家等の中には、法による「特定空家等」に該当する可能性も高いものが含まれており、状態の悪い空家等ほど問題が長期化していると考えられます。

そのため、空家等の除却等を含めた必要な措置についての検討が必要と考えられます。

### (5) 相談機会の充実

問題解決に必要なだと思ふ制度として、取り壊し費用の助成制度のほか、建築・不動産に関する専門家の相談制度・片付け業者の相談制度等への関心が高くなっています。

そのため、空き家化の予防、空家等の流通・利活用の促進、空家等の適正管理の促進のため、専門家の紹介制度など相談機会の充実が望まれていると考えられます。

# 3 空家等対策の基本方針

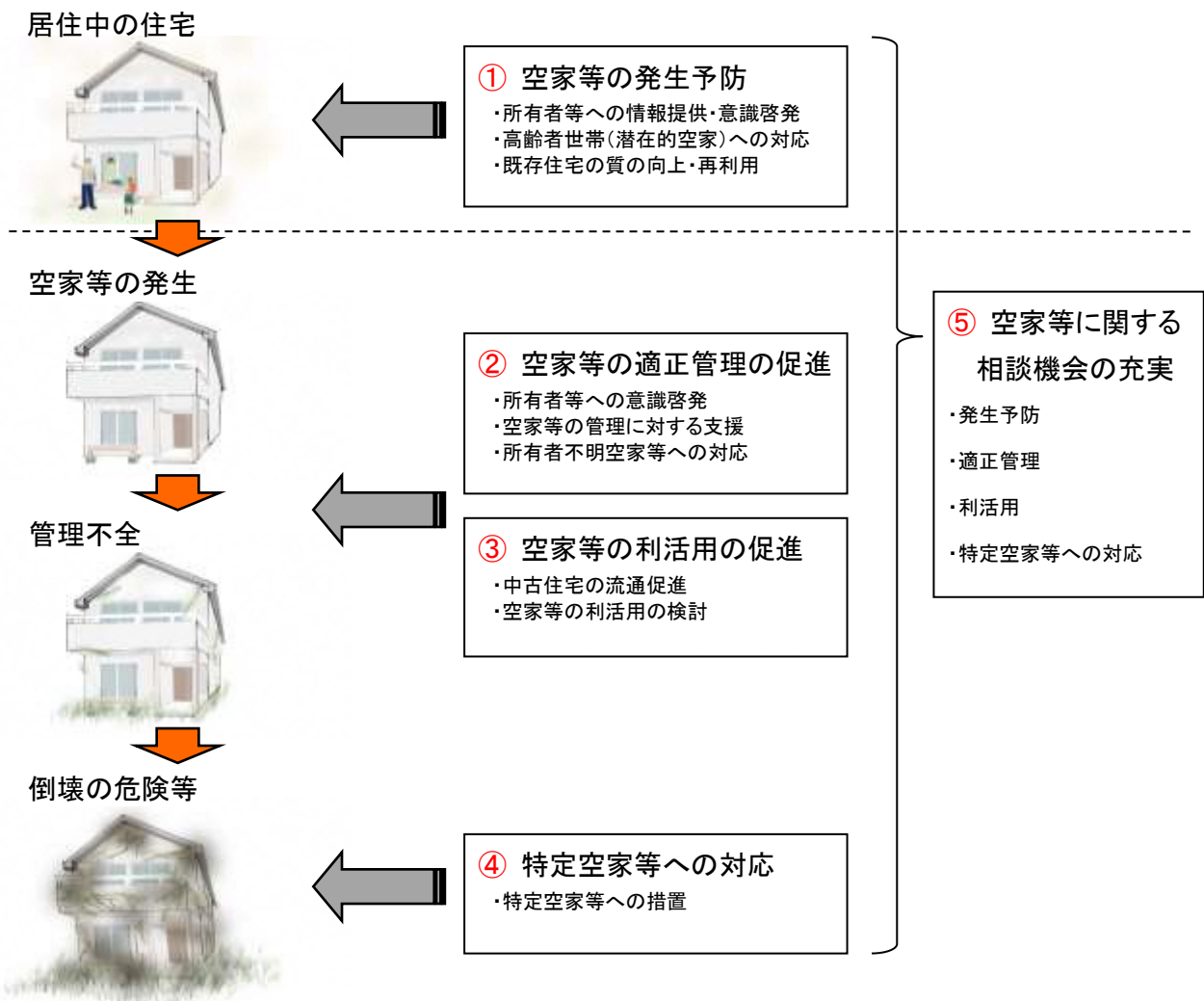
## 3-1 基本的な考え方

空家等対策にあたっては、適正に管理が行われていない空家等が市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなかで、その生活環境の保全を図る一方、空家等を地域活性の維持及び増進につながる資源として捉え、有効活用を促進していく必要があります。

また、今後は人口減少社会に突入し、少子化・高齢化が進展してくなかで、空家等のそもそもの発生を抑制することも重要です。

このような認識のもと、市及び所有者、関連事業者等がそれぞれの責務の下に、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する必要があります。

### 【概念図】



## 3-2 基本方針 (①～⑤)

### 基本方針① 空家等の発生予防

適切な管理が行われないことにより生じる空家等の問題を周知し、居住段階から空家等としないように備えることの必要性を啓発します。また、住宅を資産として活用する方法や、住宅を長期間にわたって使う方法等について情報提供を行うことにより、空家等を発生させにくい環境づくりを進めます。

### 基本方針② 空家等の適正管理の促進

空家等管理の第一義的な責任は所有者又は管理者にあることから、所有者等による適正な管理を支援することにより、管理不全となる空家等の増加を防ぎます。

### 基本方針③ 空家等の利活用の促進

資産活用に対する情報提供や相談機会の充実など、賃貸・売買に際しての後方支援を行うことにより、空家等の円滑な市場流通や地域活性に資する空家等の有効活用を促進します。

### 基本方針④ 特定空家等への対応

適正に管理が行われていない空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、必要な措置を適切に講じ、生活環境の保全を図ります。

### 基本方針⑤ 空家等に関する相談機会の充実

住民等からの空家等に関する様々な相談に応じる機会を充実させ、空家の発生予防や空家等の適正管理、空家等の流通・利活用の促進など、空家等対策の全体にわたって、情報提供及び助言等の必要な支援を行います。



# 4 空家等の発生予防（基本方針①）

## 4-1 市民や所有者等の意識向上

適正に管理が行われていない空家等に対して、**对症下药**的に必要な措置を講ずるだけでなく、市民や所有者等に対して、居住段階から空家等にさせないよう意識の向上を図ることが求められます。

○ 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  
(空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等)

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。

## 4-2 市の役割と取組み

本市の空家率は、他都市と比べても高いとは言えない状況です。そのため、住宅の維持管理や相続の方法などの情報提供を行うことにより、今のうちから空家等としないよう所有者等に促し、空家等の発生を抑制します。

### (1) 所有者等への情報提供・意識啓発

社会福祉協議会や行政書士、司法書士、弁護士等と連携して、死後事務委任契約やホームロイヤー契約などの空家等予防につながる情報を所有者等に提供し、居住段階から空家等にならないよう意識付けを行います。

#### [主な取組み]

- ・ 納税通知書を活用した関連情報の案内
- ・ 官民協働による啓発冊子の作成
- ・ フォーラムやセミナー等の開催

#### 【小金井市の取組み紹介】 官民協働による啓発冊子

小金井市では、空家等の適正管理・利活用を促進するため、官民協働による啓発冊子を作成しています。

- ・ 空家を放置することによる危険性
- ・ 空家を放置した場合の費用負担
- ・ 空家を適正管理するためのチェック項目、活用手法
- ・ 空家に関する相談窓口



**【参考】NPO 法人シニアサポート多摩の取組み** 死後事務委任等に関する情報提供

委任契約は本来、委任者の死亡により効力を失いますが、死後事務委任契約では、特約として委任者の死後も契約を解除しない旨の内容を盛り込むことで、以下のようなことを法的に手続きをすることができます。

- ・親族や縁故者への連絡
- ・家財道具や生活用品の処分
- ・賃借建物の清掃や片付け 等

**【参考】弁護士会の取組み** ホームロイヤー契約に関する情報提供

特定の弁護士とホームロイヤー契約を結ぶことで、財産管理や相続など日常で発生する様々な法的問題について、かかりつけ医のように相談することができます。

相談頻度や相談時間、相談方法等は、ホームロイヤーとなる弁護士と自由に決められます。

## (2) 高齢者世帯（潜在的空家）への対応

高齢者が単独で居住する住宅では、適切に相続等がされないと空き家化する恐れがあります。福祉部局、民生委員等と連携しながら、高齢者世帯に対して、持ち家や家財の相続・処分等に関する情報提供を行い、空家等が発生しないよう促します。

**[主な取組み]**

- ・高齢者地域福祉ネットワーク支援事業との連携による「高齢者のしおり」の充実
- ・関連団体等が行うセミナー等の情報提供

**【小金井市の取組み紹介】** 高齢者地域福祉ネットワーク支援事業

小金井市では、高齢者地域福祉ネットワーク支援事業の一環として、民生委員が75歳及び80歳になった高齢者を訪問し、「高齢者福祉のしおり」を配布しています。

「高齢者福祉のしおり」のなかに、住宅の維持管理や相続・処分等に関する案内、関連する制度や相談先等の情報を掲載することで、高齢者の意識啓発を図り、空家等の発生にも備えるよう促します。



### (3) 既存住宅の質の向上・再利用

既存住宅の安全性や質が向上することにより、高齢期になっても安心して住み続けられる住まいが形成されます。

所有者が変わった際にも、既存住宅の再利用が容易となり、既存住宅が空家等とならずに円滑に流通すると考えられることから、木造住宅の耐震助成制度など住宅の質の向上につながる制度の情報提供を行います。

#### [主な取組み]

- ・ 木造住宅の耐震助成制度等の情報提供
- ・ リバースモーゲージ制度等の情報提供

#### 【参考】社会福祉協議会の取組み 不動産担保型生活資金（リバースモーゲージ形式）

現在お住まいの自己所有の不動産（土地・建物）に、将来にわたって住み続けることを希望する低所得の高齢者世帯に対して、その不動産を担保として生活資金を貸付ける制度です。

貸付けた資金は、借受けた高齢者の死亡時または融資期間終了時に、その不動産を処分して返済します。なお、貸付けにあたっては世帯状況と担保となる不動産についての審査があります。詳しくは社会福祉協議会にお問い合わせください。

そのほか、市中銀行など民間の金融機関でも、リバースモーゲージの仕組みを実施しているところがあります。



図：社会福祉法人 東京都社会福祉協議会 HP より

## 5 空家等の適正管理の促進（基本方針②）

### 5-1 所有者責任の原則

空家等管理の第一義的な責任は所有者又は管理者にあることから、所有者等は空家等を適切に管理することが求められます。

#### ○ 空家等対策の推進に関する特別措置法

（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。

### 5-2 市の役割と取組み

空家等の維持管理に関して困りごとのある所有者が多いことから、所有者等による空家等の適切な管理を促進するために必要な支援を行います。

#### （1）所有者等への意識啓発

空家等は、所有者等の財産であることから、情報提供や相談受付などにより、所有者等による空家等の適正な維持管理への意識啓発を行います。

##### [主な取組み]

- ・官民協働による啓発冊子の作成（P29 参照）
- ・フォーラムやセミナー等の開催（P29 参照）

#### （2）空家等の管理に対する支援

所有者等が遠方に居住している場合や高齢の場合など、所有者自身で維持管理を行うことが困難な場合に備えて、空家管理事業者やシルバー人材センター、専門家等との連携により、空家等の見守り・管理代行に関する情報提供を行います。

##### [主な取組み]

- ・シルバー人材センター等との連携体制の構築
- ・家族信託や財産管理委任契約等に関する情報提供

#### 【小金井市の取組み紹介】 小金井市あき地の管理の適正化に関する条例

小金井市あき地の管理の適正化に関する条例及び同条例施行規則に基づき、空き地の所有者または管理者からの申請で、市が雑草等の除去の委託を受け、**空き地の管理の適正化**を実施しています。

【参考】公益財団法人 小金井市シルバー人材センターの取組み 空き家管理サービス

【内容】家屋・敷地等の目視確認、除草作業、樹木剪定など

【料金の目安】見回り・目視点検 1回 1,900円

草刈り・除草 1時間 1,230円～ ※草の処分は別途費用が必要

樹木剪定・伐採 1時間 1,910円～ ※残材の処分は別途費用が必要

修繕・大工仕事 1時間/人 1,750円～ ※材料費は別途費用が必要

【参考】NPO 法人 空家・空地管理センターの取組み 100円管理サービス

【内容】目視で建物点検、クレーム一時対応、報告書のメール送付、管理看板の設置

【順回数】1回/月

※上記費用とは別に初期費用として3,800円(税込み)が別途必要

※ポストの掃除、建物の裏まで回って行う詳細点検、草刈等は別途費用が必要

【参考】司法書士・行政書士等の取組み 家族信託

保有する不動産や預貯金等の資産を、信頼できる家族や親族などに託し、その管理・処分を任せる仕組みです。

判断能力が十分なうちから資産の管理・処分を託すことで、本人の意向に沿った財産管理を実行することができ、資産運用や組替え（不動産の売却・建替等）も家族の責任と判断で可能となります。

【参考】司法書士・行政書士等の取組み 財産管理委任契約

遠方に居住している場合や、判断能力が徐々に低下して自ら管理ができない場合などに、自分の財産の管理の全部または一部について、代理権を与える人を選んで管理を委任するものです。

判断能力が十分な場合であっても、いつでも契約をスタートさせることができ、委任する内容も自由に定めることができます。

### (3) 所有者不明空家等への対応

所有者の所在が不明な空家等に対しては、各種行政情報を活用して、空家等の管理を行う義務者等を特定し、的確な指導・助言等を行います。また、財産管理人制度の活用について検討を行います。

【主な取組み】

- ・ 各種行政情報を活用した所有者等の特定、指導・助言
- ・ 財産管理人制度の活用検討

【参考】国の制度 財産管理人制度

相続人が不存在の空家等や、所有者の所在が不明の空家等は、相続財産管理制度や不在者財産管理制度によって選任された財産管理人との契約により、管理・利用・処分することが可能です。

利害関係人として、市区町村が申立てを行うこともできます。

①相続財産管理制度	②不在者財産管理制度
<ul style="list-style-type: none"><li>・相続人のあることが明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をした場合も含まれる）</li><li>・被相続人の利害関係人又は検察官が、相続を開始した地（被相続人の住所地）等を管轄する家庭裁判所に申立て</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合</li><li>・不在者の利害関係人又は検察官が、不在者の従来の住所地等を管轄する家庭裁判所に申立て</li></ul>

【市区町村における空家等に係る財産管理制度の活用状況】

- ・平成 27 年度：13 市区町村、14 件
- ・平成 28 年度：37 市区町村、41 件
- ・平成 29 年度：42 市区町村、56 件

資料：国土交通省・総務省調査「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」



## 6 空家等の利活用の促進（基本方針③）

### 6-1 市場活用の原則

既存住宅の流通と空家等の利活用を促進するにあたっては、事業者等に比べて専門的知識や経験の少ない所有者等へ配慮しつつ、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開することが求められます。

#### ○ 空家等対策の推進に関する特別措置法

（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。

### 6-2 市の役割と取組み

本市においては、民間不動産取引が活発に行われている現状から、資産活用に対する情報提供や相談機会の充実などの後方支援を行うことにより、空家等の円滑な市場流通や地域住民等による空家等の有効活用を促進します。

#### （1）中古住宅の流通促進

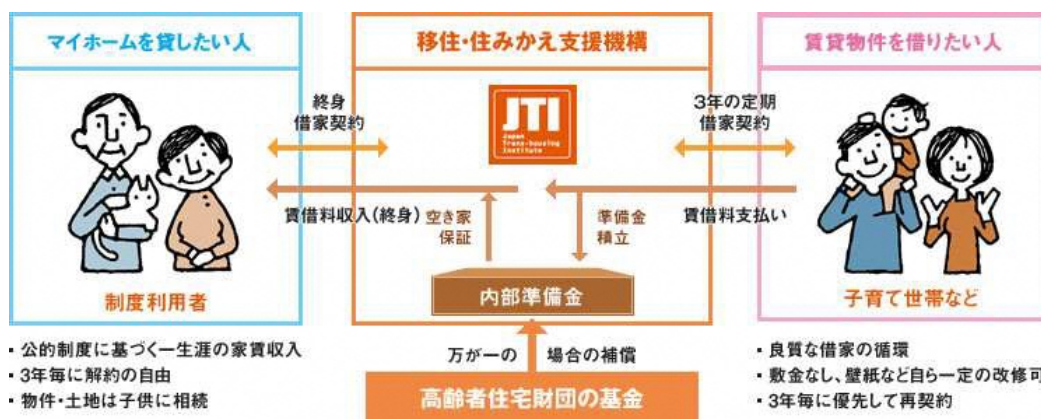
中古住宅の賃貸・売買に関する様々な情報を所有者等に対して発信し、空家等の円滑な市場流通を促進します。

##### [主な取組み]

- ・空家等に関する相談機会の充実
- ・マイホーム借上げ制度に関する情報提供

#### 【参考】一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）の取組み

マイホーム借上げ制度  
住みかえを希望しているシニア（50歳以上）のマイホームを借上げ、それを子育て世代を中心に転貸します。シニア世代は、自宅を売却することなく住みかえや老後の資金として活用することができ、子育て世代は、広い一軒家等の良質な住宅に入居することができます。



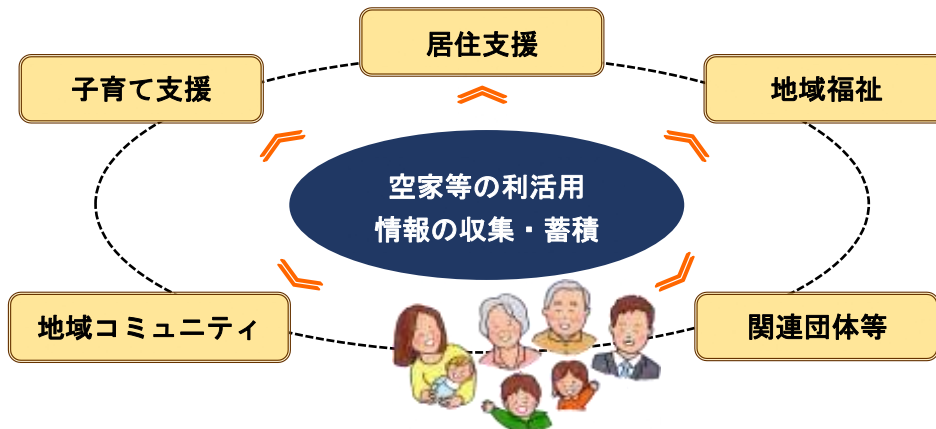
図：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）HPより

## (2) 空家等の利活用の検討

住宅や福祉、子育て等、地域の課題に対応する手段としての空家等利活用について、国や東京都の取組みと連携し、参考事例の蓄積を進めます。また、蓄積した情報については、関係部署及び関連団体等において共有を図ります。個別事案ごとに必要な場合は、法令適合等も含めて、関係部署及び関係団体との調整を図り、適切な対応についての慎重な検討を行うこととします。

### [主な取組み]

- ・参考事例の蓄積
- ・適切な対応についての関係者間の連携協議



### 【参考】国の助成制度 空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）

空家等を地域の活性化に資する施設として利活用する場合、改修等に要する費用の一部が助成されます。

空き家再生推進事業【活用事業タイプ】（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）													
対象地域	・空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区 等												
対象施設	・使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物 ※民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る												
補助対象	・空き家・空き建築物を宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に改修する費用 ・空き家住宅等の取得費（用地費を除く） ・移転や増改築等に要する費用 ・空き家・空き建築物の所有者の特定に要する経費												
事業主体	<table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">地方公共団体</td> <td style="width: 50%;">民間</td> </tr> </table>	地方公共団体	民間										
地方公共団体	民間												
負担割合	<table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td style="background-color: yellow;">国費</td><td style="border: none;">1/2</td></tr> <tr><td style="background-color: lightblue;">地方公共団体</td><td style="border: none;">1/2</td></tr> </table> </td> <td style="width: 50%;"> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td style="background-color: yellow;">国費</td><td style="border: none;">1/3</td></tr> <tr><td style="background-color: lightblue;">地方公共団体</td><td style="border: none;">1/3</td></tr> <tr><td style="background-color: white;">民間</td><td style="border: none;">1/3</td></tr> </table> </td> </tr> </table>	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td style="background-color: yellow;">国費</td><td style="border: none;">1/2</td></tr> <tr><td style="background-color: lightblue;">地方公共団体</td><td style="border: none;">1/2</td></tr> </table>	国費	1/2	地方公共団体	1/2	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td style="background-color: yellow;">国費</td><td style="border: none;">1/3</td></tr> <tr><td style="background-color: lightblue;">地方公共団体</td><td style="border: none;">1/3</td></tr> <tr><td style="background-color: white;">民間</td><td style="border: none;">1/3</td></tr> </table>	国費	1/3	地方公共団体	1/3	民間	1/3
<table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td style="background-color: yellow;">国費</td><td style="border: none;">1/2</td></tr> <tr><td style="background-color: lightblue;">地方公共団体</td><td style="border: none;">1/2</td></tr> </table>	国費	1/2	地方公共団体	1/2	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td style="background-color: yellow;">国費</td><td style="border: none;">1/3</td></tr> <tr><td style="background-color: lightblue;">地方公共団体</td><td style="border: none;">1/3</td></tr> <tr><td style="background-color: white;">民間</td><td style="border: none;">1/3</td></tr> </table>	国費	1/3	地方公共団体	1/3	民間	1/3		
国費	1/2												
地方公共団体	1/2												
国費	1/3												
地方公共団体	1/3												
民間	1/3												

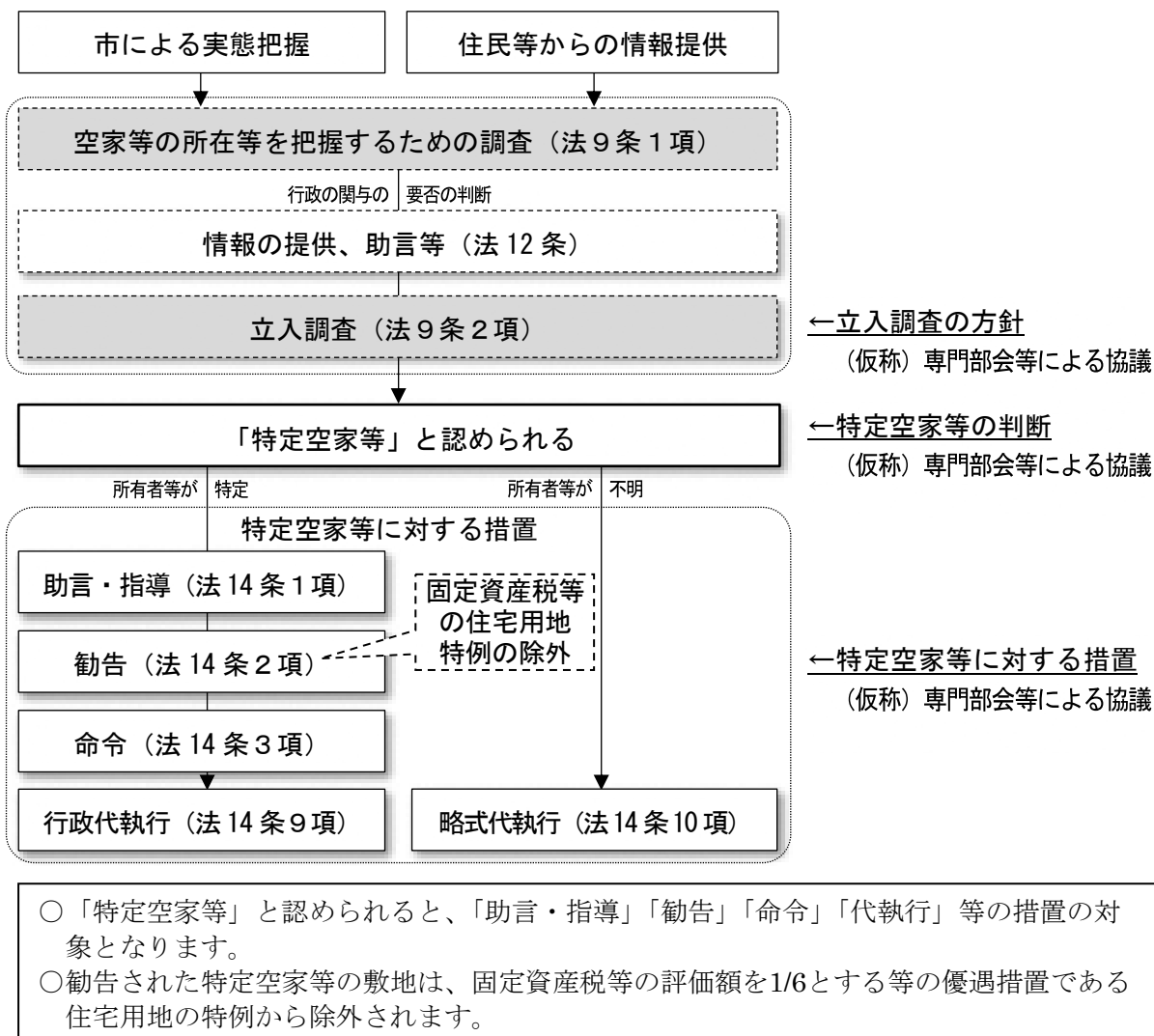


# 7 特定空家等への対応（基本方針④）

## 7-1 特定空家等への措置

適正に管理されず、特定空家等と認められる空家等に対しては、法に基づき助言・指導、勧告等の措置を行うことで、生活環境の保全を図ります。

### ■ 特定空家等に対する措置のフロー（案）



## 7-2（仮称）特定空家等対策専門部会等の設置

特定空家等に対する措置を適切に行うため、**空家等対策協議会の中に**（仮称）特定空家等対策専門部会等を設置し、**次に掲げる事項について協議**を行います。







- (1) 立入調査の方針
- (2) 特定空家等の認定基準の策定及び特定空家等に該当するか否かの判断
- (3) 特定空家等に対する措置の方針

### 7-3 所有者等に対する支援

特定空家等に該当する恐れのある空家等に対し、周辺の生活環境の保全を図るため、除却にか  
かる費用の補助を検討します。

**【参考】国の助成制度 空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）**

空家等の跡地を地域活性化のために利活用する場合、除却等に要する費用の一部が助成され  
ます。

空き家再生推進事業【除却事業タイプ】（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）			
対象地域	・ 空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区		
対象施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不良住宅 (住宅地区改良法第2条第4項に規定する、主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適當なもの)</li> <li>・ 空き家住宅</li> <li>・ 空き建築物 (跡地が地域活性化のために供されるもの)</li> </ul>		
補助対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不良住宅・空き家の除却等に要する費用</li> <li>・ 不良住宅・空き家の所有者の特定に要する経費</li> </ul>		
事業主体	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">民間</td> </tr> </table>	地方公共団体	民間
地方公共団体	民間		
負担割合	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td style="text-align: center;">  </td> </tr> </table>		
			

# 8 空家等に関する相談機会の充実（基本方針⑤） 及び空家等対策における実施体制・相談体制

## 8-1 住民等からの空家等に関する相談機会の充実

空家等対策においては、専門家への相談制度の関心が高いことから、空家等対策の全体にわたって、様々な相談に応じる機会を充実します。

### (1) 空家等に関する相談機会の充実

所有者等がより相談しやすい環境を整備するため、「小金井市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」に基づき、不動産売買や流通・建設・法律・金融等に関する地域の専門家団体との共催により実施している住宅相談会や相談対応の継続等、空家等に関する相談機会の充実を図ります（相談窓口は P41 参照）。

#### 【小金井市の取組み紹介】

小金井市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

空き家の有効活用、適正管理、空き家の発生の未然防止等を推進するため、不動産、建築、法律等の専門家団体及び金融機関の 10 団体と、協力・連携に関する協定を締結しています。

#### 【平成 28 年 11 月 28 日協定締結】

- ・公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 武蔵野中央支部
- ・公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 多摩中央支部
- ・一般社団法人 東京都建築士事務所協会 南部支部
- ・一般社団法人 北多摩建設業協会 小金井建設協会
- ・東京司法書士会・東京司法書士会 府中支部
- ・東京土地家屋調査士会 府中支部
- ・東京都行政書士会 多摩中央支部
- ・みずほ銀行 小金井支店



#### 【平成 30 年 10 月 19 日協定締結】

- ・東京弁護士会・東京弁護士会多摩支部・第一東京弁護士会・第一東京弁護士会多摩支部・第二東京弁護士会・第二東京弁護士会多摩支部
- ・東京税理士会 武蔵野支部



## (2) 関連団体等との連携による情報提供

関連団体等が実施している相談窓口や相談会の情報等を共有・発信し、空家等に関して心配事を抱えている所有者等に対して適切な情報提供を行います。



## (3) 関連事業の周知・活用促進

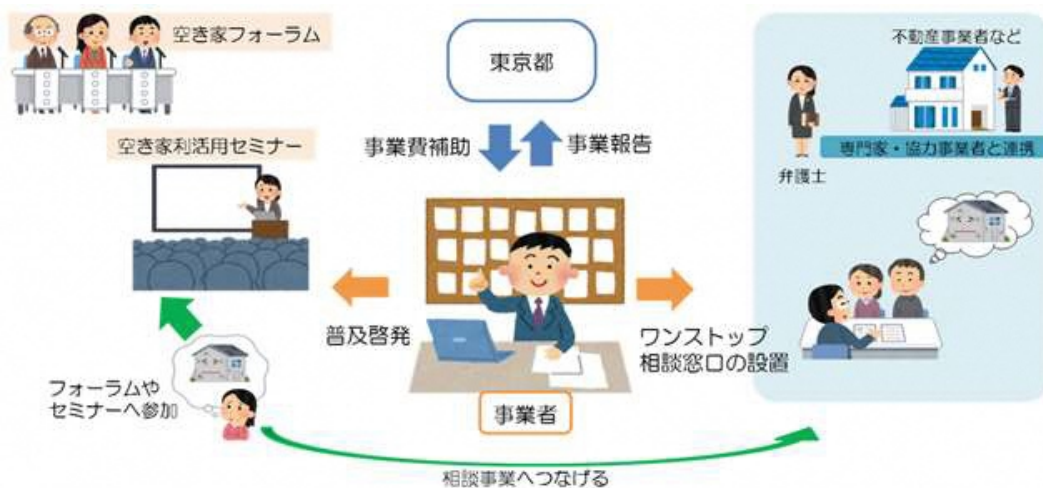
東京都による空き家相談事業など、関連事業について周知を行い、空家等に関する相談窓口の活用促進を図ります。

【参考】東京都の取組み 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

モデル事業者が、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を一体的に実施します。

【普及啓発事業】空き家の問題についての知識・情報提供を行うため、セミナー、フォーラム等を開催

【相談事業】無料のワンストップ相談窓口を設置し、相続や売却、賃貸、管理、利活用等の様々な情報を提供



図：東京都 HP より

## 8-2 関係機関・団体等との連携

空家等に関する対策については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関係機関や団体、専門家等と連携して対応する必要があります。

本市においては、「小金井市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(P39参照)」に基づき、空家等に関する相談対応等を行っており、専門機関・団体等の連携により空家等対策を実施してまいります。

### ■空家等に関する相談窓口

#### 空き家の売買や賃貸に関すること

○公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 武蔵野中央支部

電話番号：0422-26-5891

予約時間：毎週 火・木曜日 10:00～12:00（2時間）（祝休日、年末年始を除く）

相談時間：事前予約の上、調整した日時に支部事務局または小金井地区相談コーナーにて

○公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部多摩中央支部

電話番号：042-316-7822

受付時間：月・火・木・金曜日 10:00～16:00（祝休日、年末年始を除く）

#### 空き家の耐震、リフォーム、改修工事に関すること

##### 耐震診断・設計について

○一般社団法人 東京都建築士事務所協会南部支部府中部会

電話番号：042-363-1100

受付時間：月曜日～金曜日 9:00～17:00（祝休日、年末年始を除く）

##### 耐震改修工事・その他工事について

○一般社団法人 北多摩建設業協会小金井建設協会

電話番号：042-322-5438

受付時間：月曜日～金曜日 9:00～17:00（祝休日、年末年始を除く）

#### 空き家の相続・登記、財産管理、成年後見等に関すること

○東京司法書士会

電話番号：03-3353-2700

受付時間：月曜日～金曜日 10:00～15:45（祝休日、年末年始を除く）

#### 空き家の敷地境界に関すること

○東京土地家屋調査士会府中支部

電話番号：042-325-3589

予約時間：月曜日～金曜日 9:00～17:00（祝休日、年末年始を除く）

相談時間：事前予約の上、調整した日時に原則来訪のこと

**空き家の所有者と相続人の調査確認、死後事務委任、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 市民相談センター**

電話番号：03-5489-2411

受付時間：月曜日～金曜日 12:30～16:30（祝休日、年末年始を除く）

**住宅増改築融資、空き家の有効活用に係る融資に関すること**

**○みずほ銀行小金井支店**

電話番号：042-381-0220

受付時間：月曜日～金曜日 9:00～17:00（祝休日、年末年始を除く）

**空き家の相談、成年後見、財産管理、契約、紛争の解決に関すること**

**○東京弁護士会／第一東京弁護士会／第二弁護士／東京三弁護士会空き家相談窓口**

電話番号：050-381-0220

受付時間：月曜日～金曜日 10:00～12:00、13:00～16:00（祝休日、年末年始を除く）

**税金に関すること**

**○東京税理士会納税者支援センター**

電話番号：03-3356-7137

受付時間：月曜日～金曜日 10:00～15:30（祝休日、年末年始を除く）

※平成30年10月現在の問合せ先になります。変更されている場合があります。

### 8-3 その他連携先

前項の関係機関・団体以外に、本計画中で参考として取り上げた取組みを実施している機関・団体について、問合せ先を一覧します。

#### ■ その他問合せ先

##### 不動産担保型生活資金（リバースモーゲージ形式）に関すること

○ 社会福祉法人 小金井市社会福祉協議会 自立相談・サポートセンター

電話番号：042-386-0295

受付時間：月曜日～金曜日 8:30～17:00（祝休日、年末年始を除く）

##### 空き家管理サービスに関すること

○ 公益財団法人 小金井市シルバー人材センター

電話番号：042-383-6141

受付時間：月曜日～金曜日 8:30～17:15（祝休日、年末年始を除く）

##### 死後事務委任契約や成年後見制度、遺言に関すること

○ NPO 法人 シニアサポート多摩

電話番号：042-400-5264

受付時間：月曜日～金曜日 9:00～17:00（祝休日、年末年始を除く）

##### 100円管理サービスや空き家の管理・活用・相続に関すること

○ NPO 法人 空家・空地管理センター

電話番号：0120-336-366

受付時間：9:00～17:00（年末・年始を除く）

##### マイホーム借上げ制度に関すること

○ 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）

電話番号：03-5211-0757

受付時間：9:00～17:00（年末・年始を除く）

※平成30年10月現在の問合せ先になります。変更されている場合があります。



## 8-4 庁内の実施体制

### (1) 空家等対策の実施体制

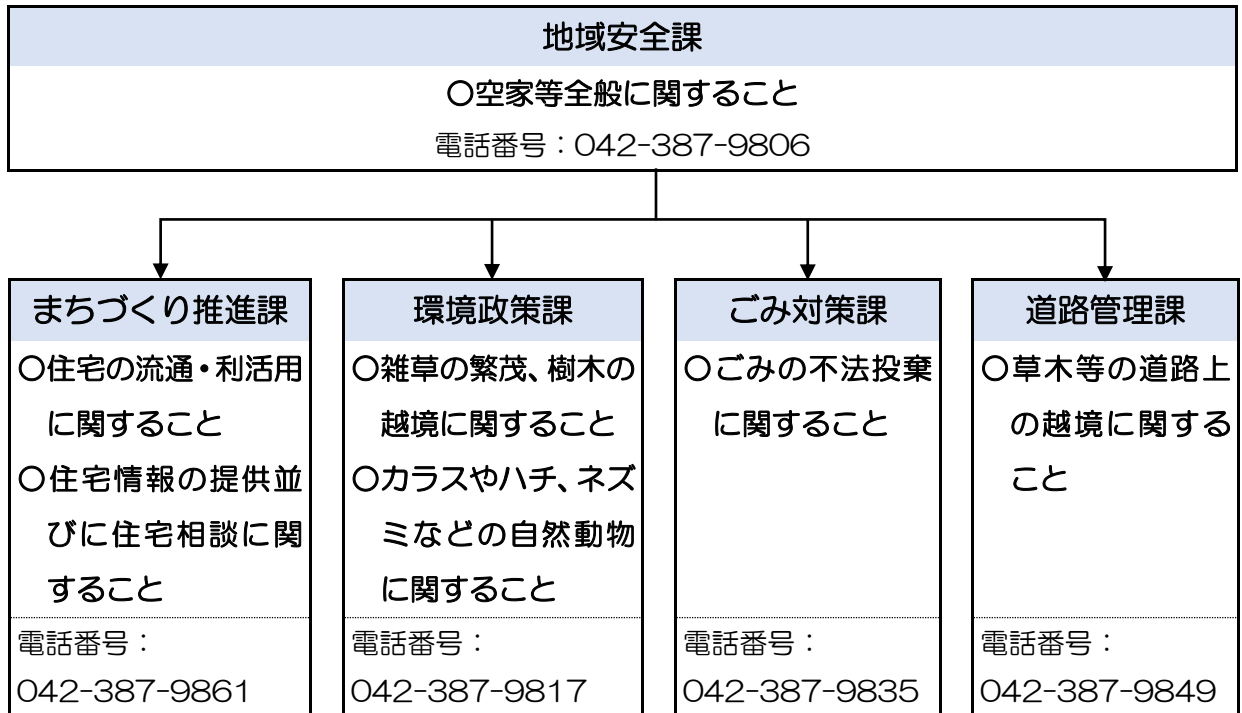
空家等対策協議会で決定した方針を受けて、空家等対策庁内検討委員会で空家等の対策が必要な事項について検討します。

庁内においては、地域安全課が総合窓口となり、空家等の状況に応じて対応する各課への案内及び個々の空家等の対策について協議及び情報共有等を行います。

### (2) 既存の窓口の活用と整備

空家等対策にあたっては、既存の窓口を活用して、空家等に対して適切に対応できる体制を整えます。

#### ■ 庁内の空家等に関する窓口





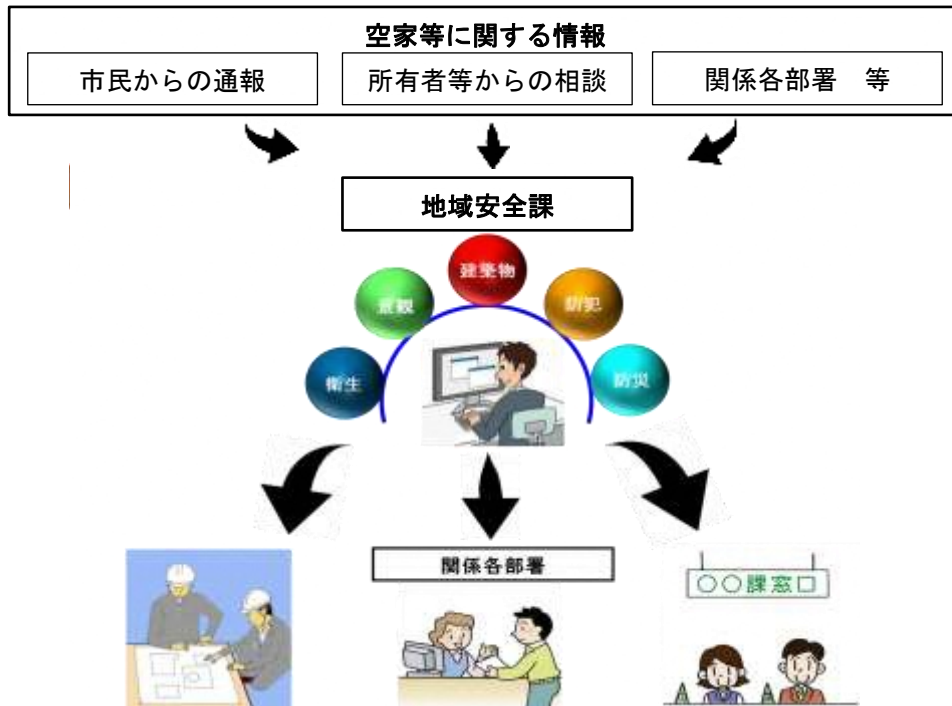
# 9 その他必要な事項

## 9-1 継続的な空家等情報の把握・管理

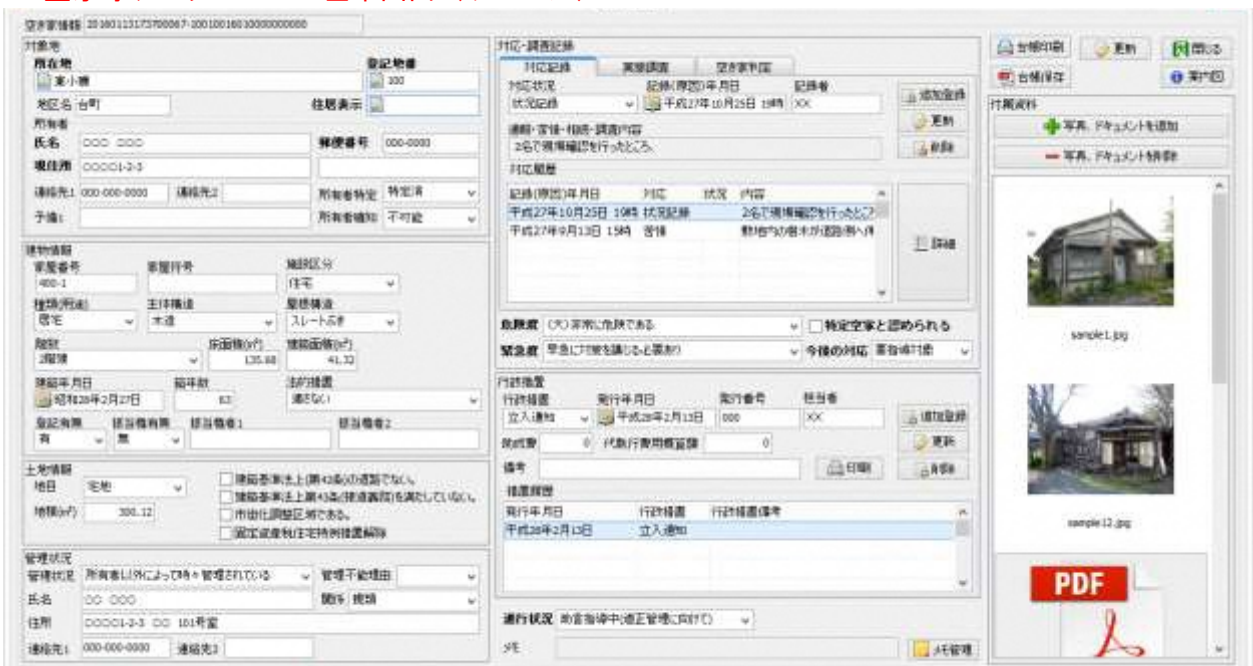
市民からの通報や相談に加え、関係各課で把握した空家等に関する情報は、総合窓口である地域安全課に集約してデータベースを更新し、空家等の状況に応じて、対応する関係各課や窓口へ情報提供を行います。

経常的な空家等情報の把握には市民の皆様の協力が不可欠なため、ご協力をお願いいたします。

### ■空家等データベースの運用イメージ



### ■空家等データベースの基本画面（サンプル）



# 資料編

## s-1 関係法令

### (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

#### 空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成二十六年法律第二百二十七号)

##### (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。

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。

##### (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、周辺の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

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っ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、その保有に当たっ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のために利用する目的で都が保有する情報であって、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（周辺的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の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てその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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つた場合においては、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、過失がなくて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（過失がなくて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（略）



(2) 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【概要】

<b>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【概要】</b>	
<p>「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)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。</p>	
<b>一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項</b>	<p><b>3 空家等の実態把握</b></p> <p>(1) 市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 固定資産税情報の内部利用 等</li> </ul> <p><b>4 空家等に関するデータベースの整備等</b></p> <p><b>5 空家等対策計画の作成</b></p> <p><b>6 空家等及びその跡地の活用の促進</b></p> <p><b>7 特定空家等に対する措置の促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進</li> </ul> <p><b>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</b></p> <p>(1) 財政上の措置</p> <p>(2) 税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置</li> <li>・ 市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除</li> </ul>
<b>二 空家等対策計画に関する事項</b>	<p><b>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</b></p> <p><b>2 空家等対策計画に定める事項</b></p> <p>(1) 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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等</li> </ul> <p>(2) 計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等</li> </ul> <p>(3) 空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等</li> </ul> <p>(4) 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</p> <p>(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項</p> <p>(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項</p> <p>(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</p> <p>(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等</li> </ul> <p>(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等</li> </ul> <p><b>3 空家等対策計画の公表等</b></p>
<b>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</b>	<p><b>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</b></p> <p><b>2 空家等に対する他法令による諸規制等</b></p> <p><b>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</b></p>
<b>一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項</b>	<p><b>1 本基本指針の背景</b></p> <p>(1) 空家等の現状</p> <p>(2) 空家等対策の基本的な考え方</p> <p>① 基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所有者等に第一義的な管理責任</li> <li>・ 住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等</li> </ul> <p>② 市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等対策の体制整備</li> <li>・ 空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等</li> </ul> <p>③ 都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等</li> </ul> <p>④ 国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定空家等対策に関するガイドラインの策定</li> <li>・ 必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等</li> </ul> <p><b>2 実施体制の整備</b></p> <p>(1) 市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2) 協議会の組織</p> <p>(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>



(3) 「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)【概要】

「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)【概要】	
<p>市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。</p>	
<p><b>第1章 空家等に対する対応</b></p> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」                  2. 具体の事案に対する措置の検討                  (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等                  ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置                  (2) 行政関与の要否の判断                  (3) 他の法令等に基づく特制度との関係                  3. 所有者等の特定</p>	<p><b>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</b></p> <p>・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。                  (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準                  ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。                  (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か                  (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性</p>
<p><b>第3章 特定空家等に対する措置</b></p> <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握                  2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備                  (1) 立入調査                  ・明示的な拒否があつた場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。                  ・空家等を相隣させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。                  (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供                  ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供                  (3) 特定空家等に関する権利者との調整                  ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。                  3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導                  (1) 特定空家等の所有者等への告知                  (2) 措置の内容等の検討</p>	<p>4. 特定空家等の所有者等への助言                  (1) 勧告の実施                  ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。                  ・勧告は書面で行う。                  ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内                  (2) 関係部局への情報提供                  5. 特定空家等の所有者等への命令                  (1) 所有者等への事前の通知                  (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求                  (3) 公開による意見の聴取                  (4) 命令の実施                  ・命令は書面で行う。                  (5) 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る公示                  6. 特定空家等に係る代執行                  (1) 実体的要件の明確化                  (2) 手続的要件                  (3) 非常の場合又は危険切迫の場合</p>
	<p>(4) 執行責任者の証券の携帯及び提示                  (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い                  (6) 費用の徴収                  7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合                  (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合に、所有者等を特定できなかつた場合、「過失がない」とは言い難い。                  (2) 事前の公告                  (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い                  (4) 費用の徴収                  ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。                  8. 必要な措置が講じられた場合の対応                  ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。</p>



## ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

### 〔別紙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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
  - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
    - イ 建築物の著しい傾斜
      - ・基礎に不同沈下がある
      - ・柱が傾斜している
    - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
      - ・基礎が破損又は変形している
      - ・土台が腐朽又は破損している
    - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
      - ・屋根が変形している
      - ・屋根ふき材が剥落している
      - ・壁体を貫通する穴が生じている
      - ・看板、給湯設備等が転倒している
      - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
  2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
    - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

### 〔別紙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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
  - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
  - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
  - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
  - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

### 〔別紙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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
  - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
  - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
  - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
  - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
  - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

### 〔別紙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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
  - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている等
- (2) 空家等に生みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
  - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
  - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

#### (4) その他関係する法令

法令	名称	概要	備考
空家等対策の推進に関する特別措置法 第14条	特定空家等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令できる。</li> <li>・市町村長は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保安上危険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。</li> </ul>
建築基準法 第10条	保安上危険な建築物等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定行政庁は、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害である既存不適格建築物等について、必要な措置をとるよう命令できる。</li> <li>・特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定行政庁が行う。</li> <li>・「空家等」以外も対象となる。</li> <li>・「景観を損なっている状態」は措置対象とならない。</li> <li>・略式代執行の場合、「著しく公益に反する」ことも要件となる。</li> </ul>
消防法 第3条、第5条	火災の予防のための措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険な物件等について、必要な措置を取るよう命令できる。</li> <li>・消防長又は消防署長は、所有者等を確知できないとき等は代執行できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消防長、消防署長その他の消防吏員が行う。</li> <li>・「空家等」以外も対象となる。</li> <li>・火災予防や消防活動の障害のみが措置の対象となる。</li> </ul>
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 第19条の4	一般廃棄物に対する措置命令	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村長は、一般廃棄物処理基準に適合しない廃棄物の収集、運搬、処分（不法投棄等）によって、生活環境の保全上支障が生じると認められるときは、必要な措置をとるよう命令できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「空家等」以外も対象となる。</li> <li>・廃棄物の処理や生活環境の保全のみが措置の対象となる。</li> </ul>
道路法 第44条	沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路管理者は、沿道区域内において、道路の構造に損害、又は交通に危険を及ぼすおそれのある土地、竹木又は工作物について、必要な措置をとるよう命令できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路管理者が行う。</li> <li>・「空家等」以外も対象となる。</li> <li>・「沿道区域」が指定されている場合のみが措置の対象となる。</li> </ul>
景観法 第70条	形態意匠の制限に適合しない建築物に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村長は、景観地区内において、基準に適合せず、良好な景観の形成に著しく支障があると認められる場合、必要な措置をとるよう命令できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「空家等」以外も対象となる。</li> <li>・「景観地区」が指定されている場合のみが措置の対象となる。</li> </ul>

法令	名称	概要	備考
災害対策基本法 第62条、第64条	市町村の応急 措置、応急公 用負担等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村長は、災害発生時等には、災害の発生を防御し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を実施しなければならない。</li> <li>・応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「空家等」以外も対象となる。</li> <li>・災害発生時等に限定される。</li> <li>・応急措置を実施するため緊急の必要がある場合に限定される。</li> </ul>
民法 第697条、第698条	民法に基づく 事務管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政以外も実施可能。</li> <li>・「空家等」以外も対象となる。</li> <li>・本人の意思に反することはできない。</li> </ul>
民法 第 720 条第 2 項	民法に基づく 緊急避難	<ul style="list-style-type: none"> <li>・他人の物から生じた急迫の危難を避けるためその物を損傷した場合、損害賠償の責任を負わない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政以外も実施可能。</li> <li>・「空家等」以外も対象となる。</li> <li>・「急迫の危難」が生じている場合に限られる。</li> </ul>

## s-2 策定経緯

### (1) 小金井市空家等対策協議会

#### ① 委員名簿

役職	氏名	選出区分	選出母体
会長	西岡 真一郎	-	-
座長	宇於崎 勝也	識見を有する者	大学教授
委員	百瀬 和浩	公募市民	-
委員	星野 伸之	公募市民	-
委員	沖浦 あつし	市議会議員	小金井市議会
委員	藤原 真由美	識見を有する者	東京三弁護士会多摩支部
委員	清水 輝明	識見を有する者	東京司法書士会
委員	宇嶋 吉樹	識見を有する者	東京都宅地建物取引業協会
委員	宮下 竜一	識見を有する者	東京土地家屋調査士会
委員	亘理 鐵哉	識見を有する者	東京都建築士事務所協会
委員	室岡 利明	識見を有する者	小金井市社会福祉協議会
委員	松井 峰夫 (吉越 正弘)	関係行政機関	小金井警察署
委員	上村 久子 (佐藤 宏紀)	関係行政機関	小金井消防署
委員	鈴木 菜穂美	関係行政機関	東京都多摩建築指導事務所

※任期：平成29年6月30日～平成31年6月29日、括弧書きは前任者

#### ② 開催経過

《平成29年度》		
第1回	平成29年6月30日(金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○協議会の運営について</li> <li>○会長及び職務代理者の互選について</li> <li>○議席の決定について</li> <li>○議事録の取扱いについて</li> <li>○空家等の状況(市の取組み)について</li> <li>○空家等対策の骨子案について</li> </ul>
空家等実態調査の実施		
第2回	平成30年1月31日(水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等対策計画に盛り込む内容について</li> <li>○空家等実態調査結果を踏まえた課題と方向性について</li> </ul>
《平成30年度》		
第1回	平成30年5月18日(金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等対策の基本方針について</li> <li>○空家等対策の具体的な取組みについて</li> <li>○他都市の事例紹介</li> </ul>
第2回	平成30年8月27日(月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等対策計画素案について</li> </ul>

### ③ 設置条例

#### 小金井市空家等対策協議会条例

(設置)

第1条 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7条第1項の規定に基づき、小金井市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事項)

第2条 協議会は、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事項について協議する。

(組織)

第3条 協議会は、市長のほか、委員14人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 公募による市民 2人以内
- (2) 市議会議員 1人以内
- (3) 法務、不動産、建築、福祉等の分野において識見を有する者 8人以内
- (4) 関係行政機関の職員 3人以内
- (5) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

付 則 (略)

### ④ 運営要領

#### 小金井市空家等対策協議会運営要領

(趣旨)

第1条 この規定は、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7条第3項の規定に基づき、小金井市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会長及び職務代理者)

第2条 協議会に会長及び職務代理者を置く。

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 職務代理者は、委員のうちから、会長が指名する者をもってこれに充てる。
- 5 職務代理者は、会長を補佐し、会長及び座長に事故があるとき、又は会長及び座長が欠けたときは、その職務を代理する。

(座長)

第3条 協議会に座長を置く。

- 2 座長は、協議会の進行及び意見集約を行う。
- 3 座長は、委員のうちから、会長が指名する者をもってこれに充てる。

(会議)

第4条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。

- 2 会議は、委員及び会長（以下「委員等」という。）の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、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。

(部会)

第5条 協議会は、特定事項について調査、検討を行わせるため、必要があると認めるときは、部会を置くことができる。

- 2 部会の運営に関し必要な事項は、協議会が別に定める。

(委員以外の者の出席等)

第6条 会長は、協議会の運営上必要があると認めるときは、委員以外の者に対し会議への出席を求め、その意見もしくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 委員等は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会議の公開)

第8条 協議会の会議は、公開する。ただし、公開することが協議会の適正な運営に支障があると認められるときは、出席委員の過半数の議決をもって非公開とすることができる。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、地域安全課において処理する。

(委任)

第10条 この要領に定めるもののほか、必要な事項は、協議会が別に定める。

付 則 (略)

## (2) 小金井市空家等対策庁内検討委員会

### ① 委員名簿

役職	所属	氏名
委員長	総務部長	加藤 明彦
副委員長	都市整備部長	東山 博文
委員	地域安全課長	大関 勝広
委員	コミュニティ文化課長	鈴木 遵矢
委員	資産税課長	當麻 光弘
委員	環境政策課長	平野 純也
委員	ごみ対策課長	小野 朗
委員	地域福祉課長	伏見 佳之
委員	子育て支援課長	梶野 ひづる
委員	都市計画課長	西川 秀夫
委員	まちづくり推進課長	黒澤 佳枝
委員	道路管理課長	日野 靖久
委員	建築営繕課長	若藤 実
委員	生涯学習課長	関 次郎

※平成 30 年 4 月 9 日現在

### ② 開催経過

《平成 30 年度》		
第 1 回	平成 30 年 4 月 11 日 (水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等実態調査の結果について</li> <li>○空家等対策計画に盛り込む内容について</li> <li>○策定スケジュールについて</li> <li>○第 2 回協議会における意見と方向性について</li> </ul>
第 2 回	平成 30 年 10 月 9 日 (火)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○小金井市空家等対策計画 (案) について</li> </ul>



### ③ 設置要綱

#### 小金井市空家等対策庁内検討委員会設置要綱

##### (設置)

第1条 小金井市内における空家等の情報を庁内で共有し、空家等の対策が必要な事項について検討し、及び庁内における連携体制を構築するため、小金井市空家等対策庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

##### (所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 関係課等との連携又は情報共有が必要な案件に関すること。
- (2) その他空家等の対策に関し、必要な事項に関すること。

##### (委員)

第3条 委員会は、次に掲げる職の者を委員として構成する。

- (1) 総務部長
- (2) 都市整備部長
- (3) 地域安全課長
- (4) コミュニティ文化課長
- (5) 資産税課長
- (6) 環境政策課長
- (7) ごみ対策課長
- (8) 地域福祉課長
- (9) 子育て支援課長
- (10) 都市計画課長
- (11) まちづくり推進課長
- (12) 道路管理課長
- (13) 建築営繕課長
- (14) 生涯学習課長

##### (委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員長は総務部長をもって充て、副委員長は都市整備部長をもって充てる。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

##### (会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集する。

##### (意見聴取)

第6条 委員長は、必要に応じて委員会に委員以外の者を出席させ、その意見を聴き、

又は委員以外の者に資料の提出を求めることができる。

(部会)

第7条 委員長は、委員会の円滑かつ効率的な運営を図るため必要があると認めるときは、作業部会（以下「部会」という。）を置くことができる。

2 部会は、委員長が指名する部会長及び部会員をもって組織する。

(事務局)

第8条 委員会の事務局は、地域安全課に置く。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則 (略)