

昭島市空家等対策計画

令和5年3月

昭 島 市

目次

| | |
|--|----|
| 第1章 計画の目的と位置付け..... | 1 |
| 1 計画策定の背景・目的..... | 1 |
| 2 計画の位置付け | 1 |
| 3 計画期間 | 2 |
| 4 計画の対象地区 | 2 |
| 5 空家等の定義 | 2 |
| 第2章 空家等の現状と課題..... | 3 |
| 1 国の動向 | 3 |
| 2 本市の空家等の現状..... | 4 |
| (1) 人口、世帯の状況..... | 4 |
| (2) 住宅・土地統計調査からみる空き家の現状..... | 6 |
| (3) 昭島市空家等実態調査..... | 8 |
| (4) 空家等の所有者等へのアンケート調査..... | 9 |
| (5) 住まいに関する市民アンケート..... | 13 |
| 3 本市の空家等の課題..... | 15 |
| 第3章 空家等施策の展開..... | 16 |
| 1 基本的な考え方 | 16 |
| 2 基本目標 | 16 |
| 3 基本方針及び主な取組..... | 17 |
| 4 体系図 | 22 |
| 第4章 施策の推進にあたって..... | 24 |
| 1 推進体制 | 24 |
| (1) 空家等に係る相談窓口..... | 25 |
| (2) 特定空家等対策審査会..... | 26 |
| 2 成果指標 | 26 |
| 資料編 | 27 |
| 1 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月27日号外法律第127号)..... | 27 |
| 2 計画策定の経過 | 32 |
| 3 庁内検討委員会名簿..... | 33 |

第 1 章 計画の目的と位置付け

1 計画策定の背景・目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等により、居住その他の使用がされていない建築物等が年々増加しています。この中には、適切な管理が行われていない空家等も存在し、安全や公衆衛生、景観の阻害等により、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうした社会問題を受け、国は、地域住民の生命、身体、財産を保護し、その住環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進するため、平成 26 年 11 月に「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。）を制定しました。

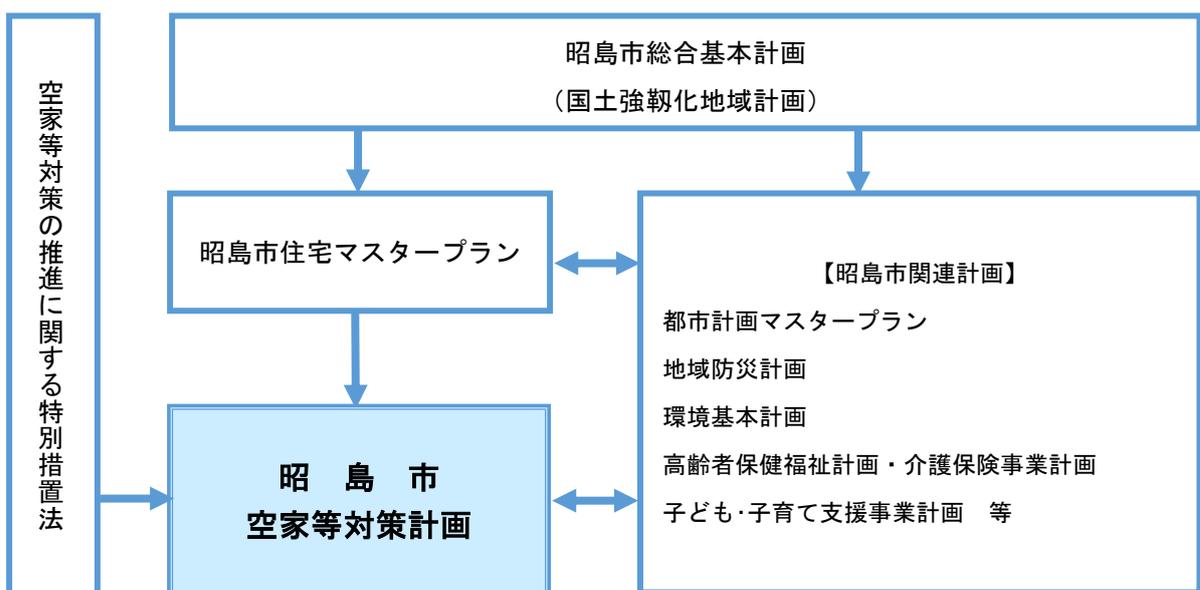
これにより、空家等に関する対策の実施や適切な措置を講ずるよう努めることが市区町村の責務とされました。

平成 30 年の住宅・土地統計調査の結果においても、全国の動向と同様に本市の空き家率は増加しています。

こうしたことから、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）による適切な管理を促進するとともに、空家等の発生予防・抑制及び地域資源としての活用を図り、良好な住環境を守り、活力あるまちづくりを推進するため、本計画を策定するものです。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第 6 条に規定する空家等対策計画であり、本市の最上位計画である総合基本計画及び住宅施策の総合的な計画である住宅マスタープラン等に基づくとともに、他の分野別計画とも整合を図るものとします。



3 計画期間

計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

なお、本計画については、中間年に施策の実施状況について評価を行うとともに、国の空家政策の動向や社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

4 計画の対象地区

計画の対象地区は、市内全域とします。

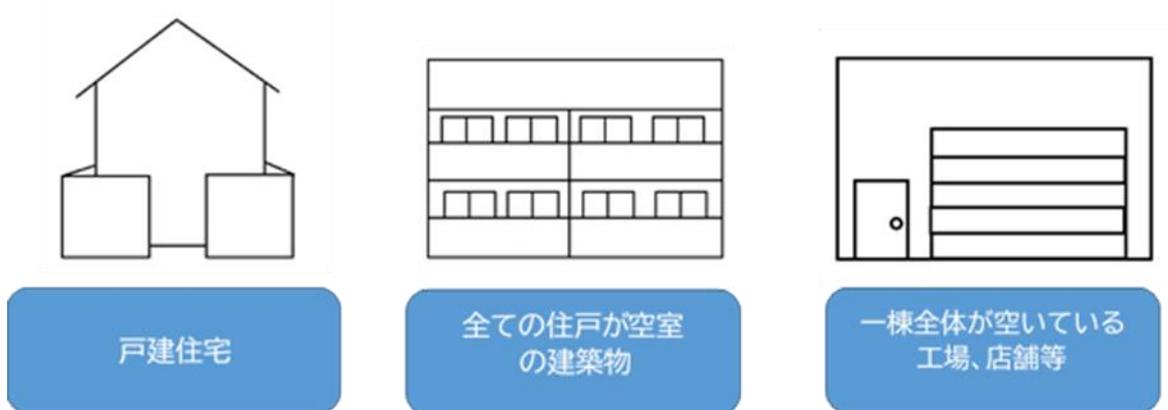
5 空家等の定義

空家法第2条第1項では、「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「空家等」と定めています。

本計画では、この空家法に規定されている空家等を基本とし、将来的に空家等を増やさなため予防・抑制を目的として、現在使用されている住宅についても、意識啓発や相談等の対象とします。

なお、共同住宅等の一部が空室となっている住宅については対象外となります。

空家法に規定する「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」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」（以下「基本指針」という。）において、「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」とされています。

第2章 空家等の現状と課題

1 国の動向

国は、空家法制定以降も空家等対策をより推進していくため、令和3年6月に、法に基づく基本指針及び『「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』（以下「ガイドライン」という。）を改定しました。

特定空家等の対象が実質拡大され、現に著しく周囲に悪影響を及ぼしている状態の空家等に加えて、将来的にそういった状態になることが予見される空家等も新たに含まれることとなりました。

空家法に定義される「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
- 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と認められる「空家等」

「特定空家等」になると

- 「指導又は助言」「勧告」「命令」「代執行」といった特定空家等に対する措置の対象となります。
- 勧告された特定空家等の敷地は、固定資産税等の評価額を1/6とする等の優遇措置である住宅用地の特例から除外されます。

2 本市の空家等の現状

(1) 人口、世帯の状況

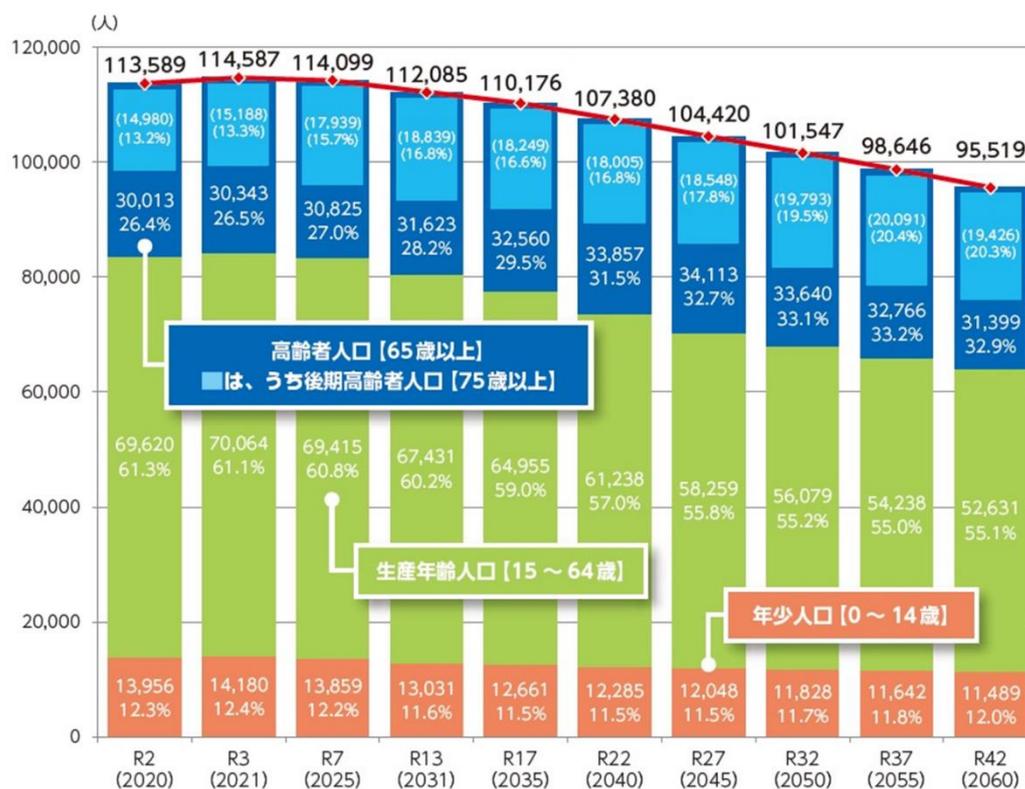
①人口及び年齢3区分別人口の推移

本市の人口は、立川基地跡地昭島地区の大規模開発等により、今後数年間は人口11万4千人程度を維持できる見通しですが、令和8年以降は、国や東京都と同様に人口減少が加速する見込みとなっています。

一方、高齢者人口（65歳以上）は増加が続き、その比率は、令和2年は26.4%でしたが、生産年齢人口及び年少人口の減少もあいまって、20年後の令和22年は31.5%と5.1%増となり、40年後の令和42年は32.9%と6.5%増になると推計されています。

人口の推計

| | 市の独自推計 | | | | | | | | | |
|------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | R2年 (2020) | R3年 (2021) | R7年 (2025) | R13年 (2031) | R17年 (2035) | R22年 (2040) | R27年 (2045) | R32年 (2050) | R37年 (2055) | R42年 (2060) |
| 総人口 | 113,589 | 114,587 | 114,099 | 112,085 | 110,176 | 107,380 | 104,420 | 101,547 | 98,646 | 95,519 |
| 0～14歳 | 13,956 | 14,180 | 13,859 | 13,031 | 12,661 | 12,285 | 12,048 | 11,828 | 11,642 | 11,489 |
| 15～64歳 | 69,620 | 70,064 | 69,415 | 67,431 | 64,955 | 61,238 | 58,259 | 56,079 | 54,238 | 52,631 |
| 65歳以上 | 30,013 | 30,343 | 30,825 | 31,623 | 32,560 | 33,857 | 34,113 | 33,640 | 32,766 | 31,399 |
| (再掲:75歳以上) | (14,980) | (15,188) | (17,939) | (18,839) | (18,249) | (18,005) | (18,548) | (19,793) | (20,091) | (19,426) |



資料:昭島市総合基本計画

②世帯数の推移

本市の世帯数は、人口の増加が鈍化した平成2年以降も増加が続き、この30年間の増加率は、人口が8.1%、世帯数は38.2%増加しています。

一世帯当たりの人数は、平成2年には2.8人でしたが、令和2年には2.2人となっています。

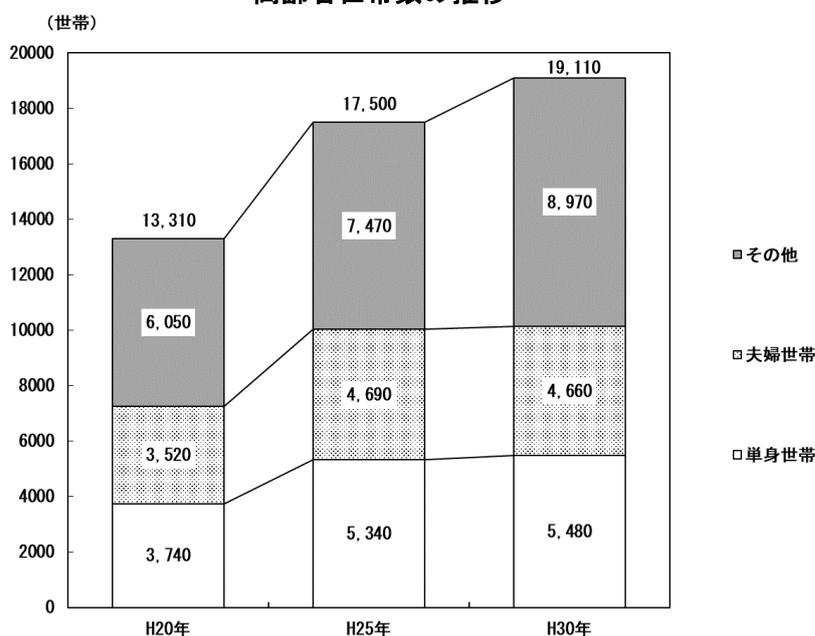
また、平成30年の高齢者世帯数は、平成20年と比べて40%を超える増加をしています。世帯別の内訳では、その他は48.3%、高齢者単身世帯は46.5%と、いずれも50%近く増加しています。

人口・世帯数の推移

| | H2 | H7 | | H12 | | H17 | | H22 | | H27 | | R2 | |
|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|-------|---------|------|
| | | 前回からの増減率 | | | | |
| 人口(人) | 105,372 | 107,292 | 1.8% | 106,532 | -0.7% | 110,143 | 3.4% | 112,297 | 2.0% | 111,539 | -0.7% | 113,949 | 2.2% |
| 世帯数(世帯) | 37,731 | 39,850 | 5.6% | 41,812 | 4.9% | 44,649 | 6.8% | 47,236 | 5.8% | 48,258 | 2.2% | 52,163 | 8.1% |

資料:国勢調査

高齢者世帯数の推移



H30年の高齢者世帯数の増加率

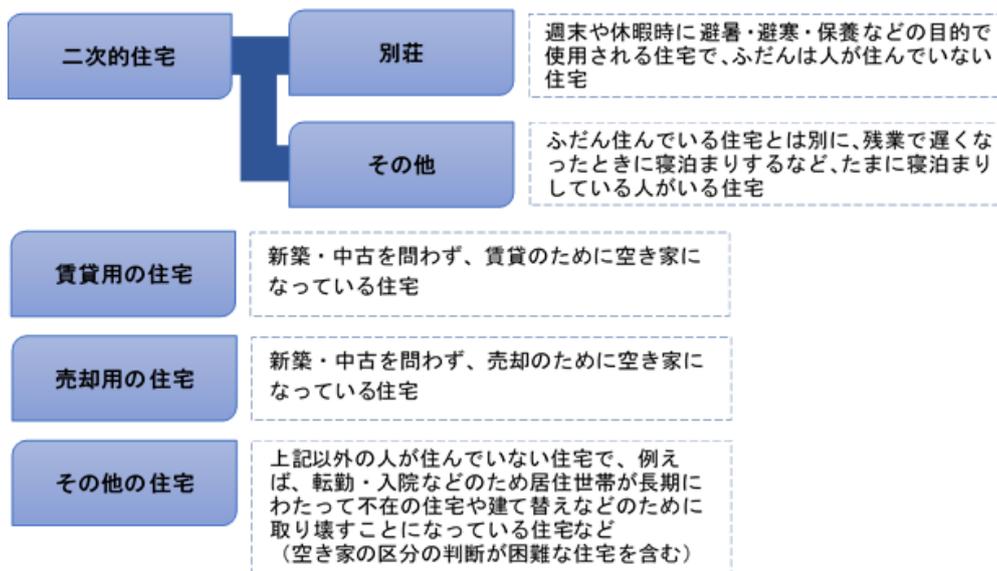
| | 単身世帯 | 夫婦世帯 | その他 | 全体 |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| H20年比 | 46.5% | 32.4% | 48.3% | 43.6% |
| H25年比 | 2.6% | -0.6% | 20.1% | 9.2% |

資料:住宅・土地統計調査(H20年~H30年)

(2) 住宅・土地統計調査からみる空き家の現状

住宅・土地統計調査は、住宅や居住状況等の実態を把握するために国が行う統計調査で、5年ごとに実施されています。

住宅・土地統計調査における空き家の分類

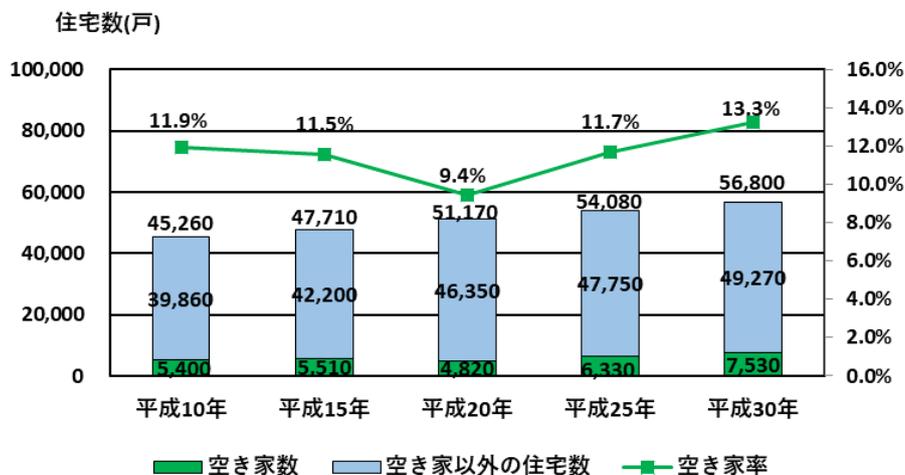


①住宅総数と空き家数の推移

本市の住宅総数は、平成10年から平成30年の20年間で大幅に増加しており、増加率は25.5%となっています。

また、空き家数についても増加しており、平成10年と平成30年を比較すると空き家率は1.4%増加しています。

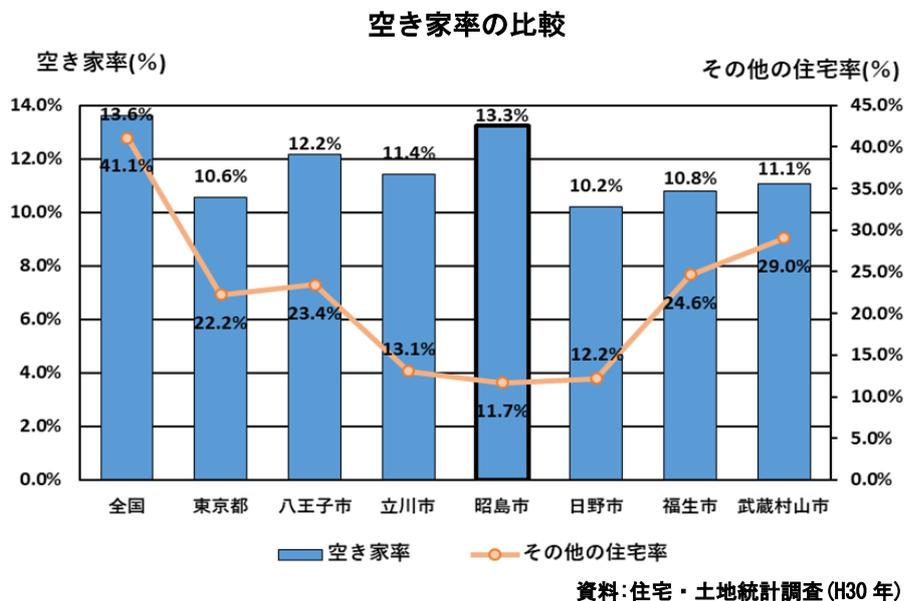
住宅総数と空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査(H10年～H30年)

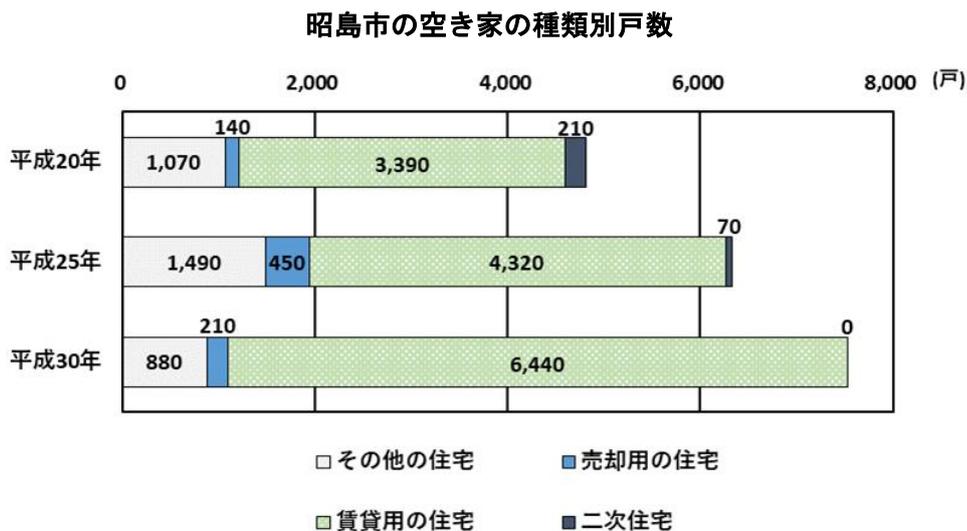
②空き家率の近隣市との比較

空き家率は 13.3%と、全国の空き家率に近い数値となっており、東京都や近隣市に比べ、高い割合となっていますが、「その他の住宅」に分類される空き家率は、近隣市と比べて低く、11.7%となっています。



③空き家の種類別戸数の推移

本市の空き家の種類別戸数の内訳で最も割合が多いのが、賃貸用の住宅となっています。空き家数は平成20年から平成30年までの10年間でおよそ60%増加しており、賃貸用の住宅については、10年間でおよそ90%増加しています。



(3) 昭島市空家等実態調査

外観目視等により、市内の戸建住宅の空家数の実態調査を行っています。

①調査方法

上水道が過去1年間(平成28年4月～平成29年3月)使用されていない戸建住宅について、外観目視による現地調査を行い、その後、住民基本台帳の確認及び固定資産税台帳から所有者等を調査。

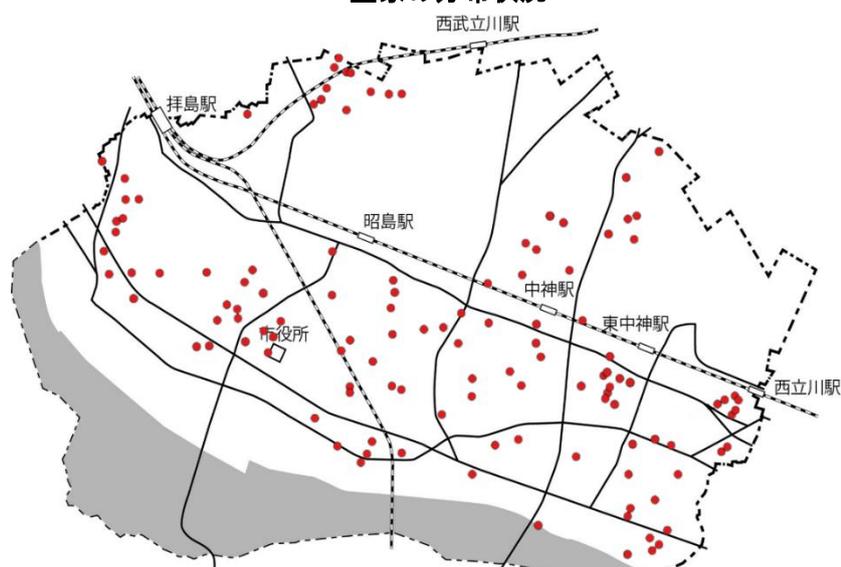
②実態調査結果(平成29年度)

市内の戸建住宅の空家数：158戸

(内訳)

| 町名 | 空家数 | 町名 | 空家数 |
|---------------|-----|------------|-----|
| もくせいの杜1丁目～3丁目 | 0 | 松原町1丁目～5丁目 | 4 |
| 東町1丁目～5丁目 | 11 | 田中町1丁目～4丁目 | 9 |
| 郷地町1丁目～3丁目 | 8 | 緑町1丁目～5丁目 | 18 |
| 武蔵野2丁目～3丁目 | 0 | 拝島町1丁目～六丁目 | 8 |
| 福島町1丁目～3丁目 | 8 | 郷地町(番地) | 0 |
| 玉川町1丁目～5丁目 | 22 | 福島町(番地) | 0 |
| 中神町1丁目～3丁目 | 6 | 築地町(番地) | 0 |
| 朝日町1丁目～5丁目 | 9 | 中神町(番地) | 14 |
| 宮沢町1丁目～3丁目 | 4 | 宮沢町(番地) | 7 |
| つつじが丘1丁目～3丁目 | 0 | 大神町(番地) | 0 |
| 美堀町1丁目～5丁目 | 13 | 上川原町(番地) | 0 |
| 昭和町1丁目～5丁目 | 5 | 田中町(番地) | 0 |
| 上川原町1丁目～3丁目 | 6 | 拝島町(番地) | 0 |
| 大神町1丁目～4丁目 | 6 | 合計 | 158 |

空家の分布状況

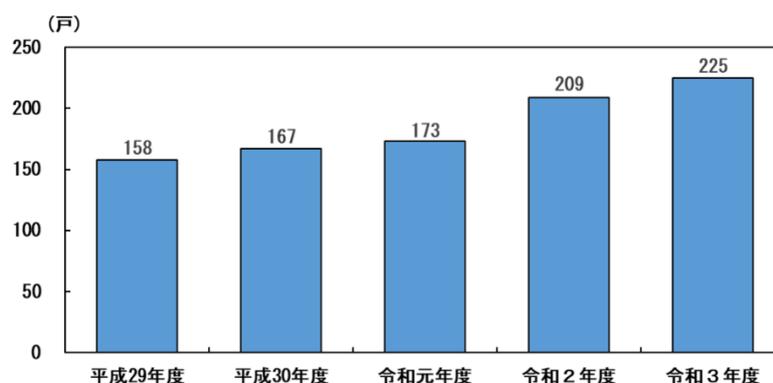


(参考)

市内の戸建住宅の空家数/平成25年住宅・土地統計調査における昭島市内の住宅総数
 $= 158 / 54,080 \approx 0.29\%$

③空家数の推移

平成 29 年度の実態調査以降も、情報に基づき、現地調査を行っています。



(4) 空家等の所有者等へのアンケート調査

平成 29 年度に行った空家等実態調査の結果、空家等とみなされた家屋の所有者等に対して、実態及び意向等に係るアンケート調査を実施しています。

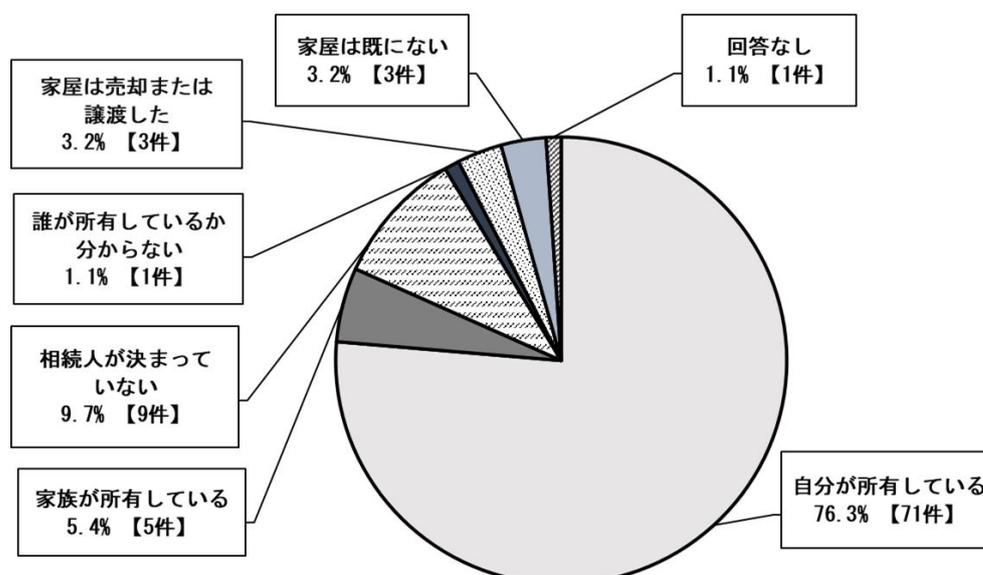
①アンケート調査の概要

| | |
|-----------|----------------------------------|
| 対象者 | 平成 29 年度実態調査の結果、空家等とみなされた家屋の所有者等 |
| 実施時期 | 平成 30 年 10 月～11 月 |
| アンケート方法 | 対象者へ郵送 |
| 調査対象数 | 154 件 |
| 回答数 (回答率) | 93 件 (60.4%) |

②調査結果

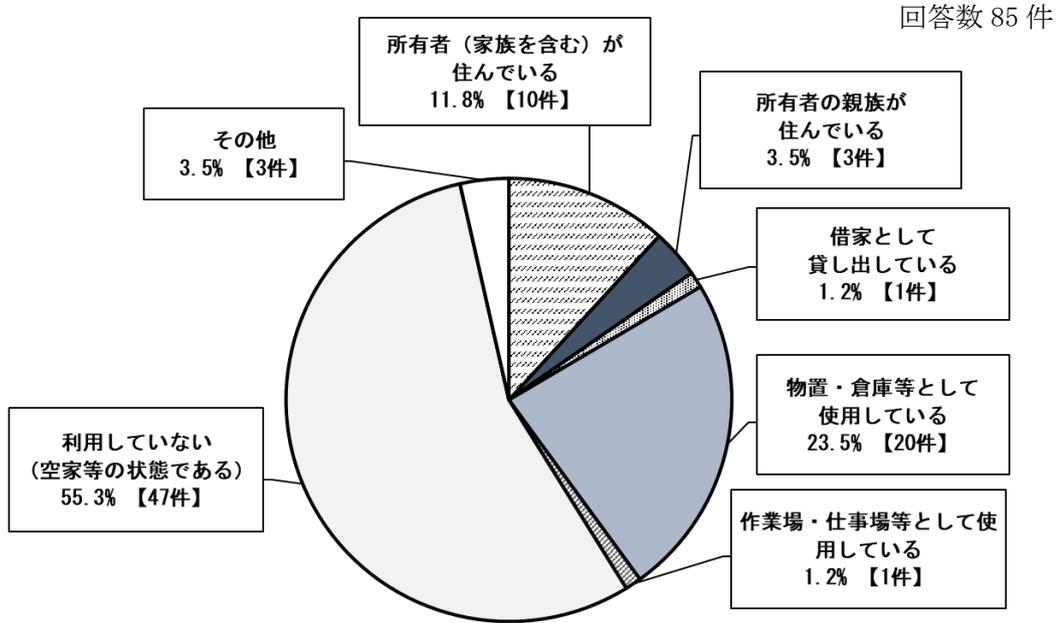
ア) 家屋等の所有状況について

回答数 93 件



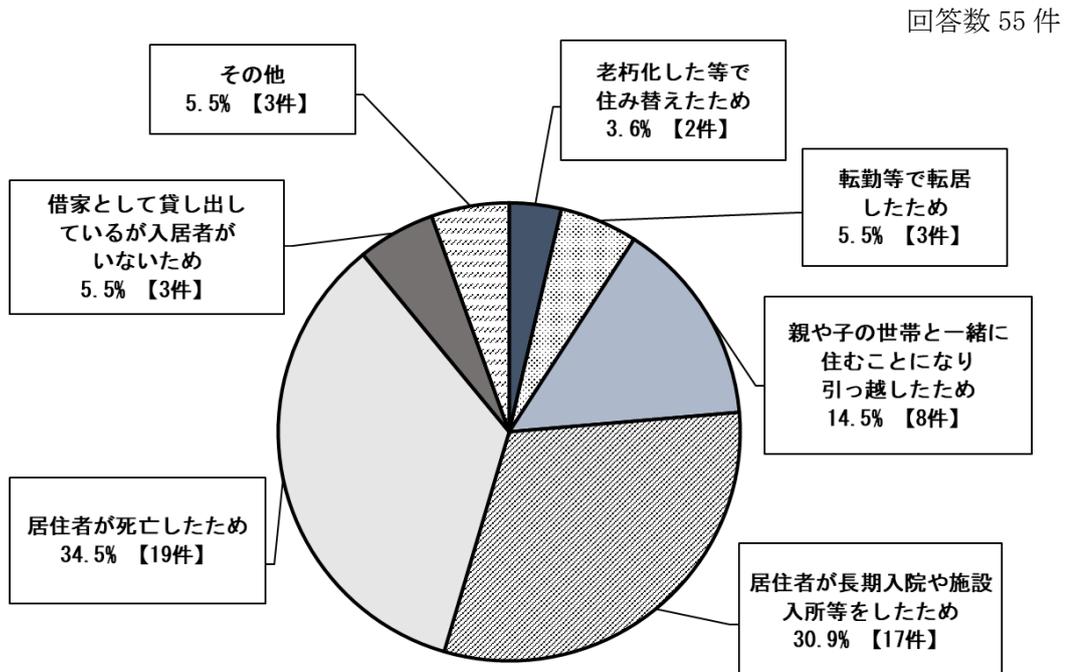
イ) 家屋の利用実態

家屋の利用実態を伺ったところ、「利用していない(空家等の状態である) (47 件)」が最も多く、次いで「物置・倉庫等として使用している (20 件)」となっています。



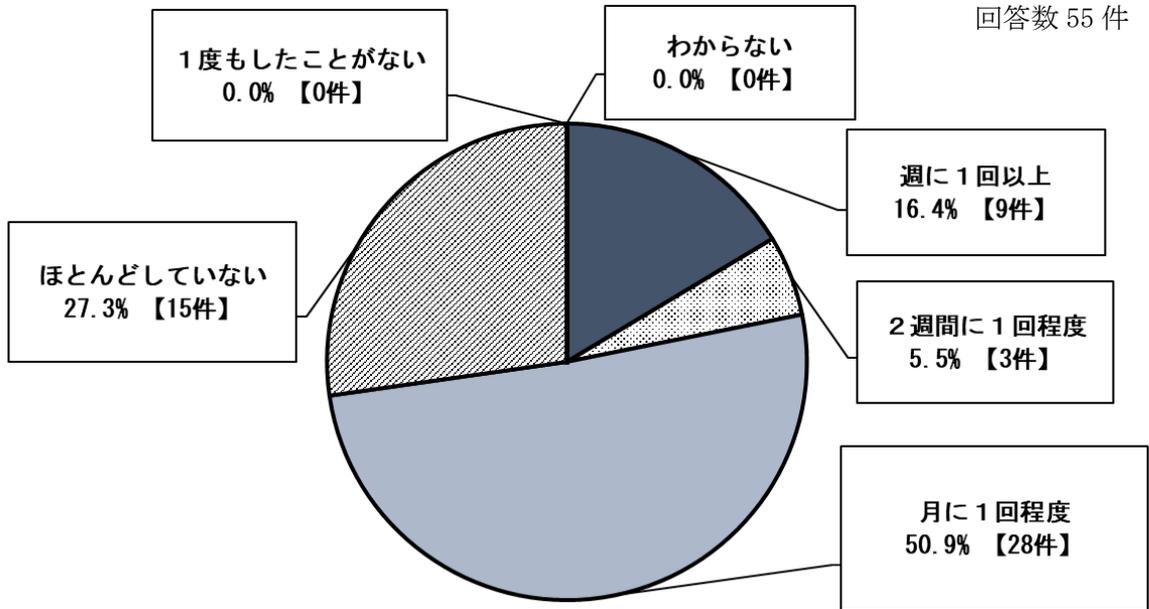
ウ) 空家等になった理由

回答があった 55 件のうち、「居住者が死亡したため (19 件)」と「居住者が長期入院や施設入所をしたため (17 件)」が各々 3 割以上を占めています。



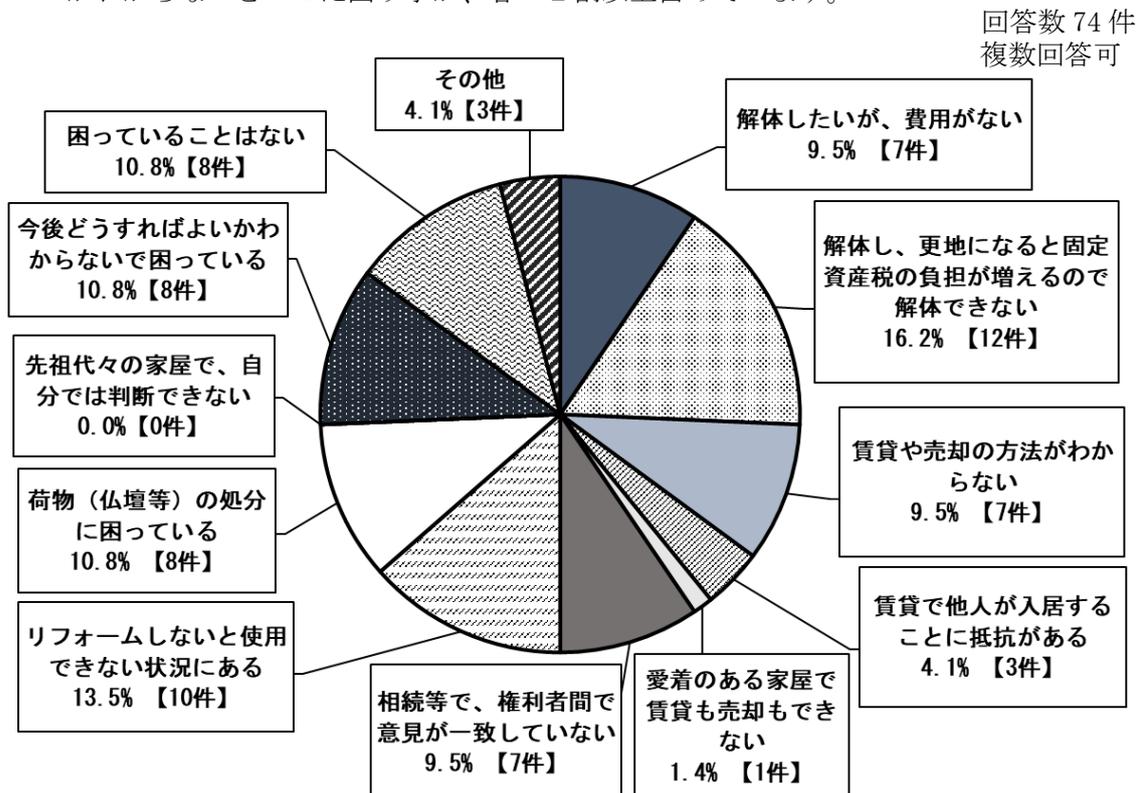
エ) 家屋の維持管理の頻度

家屋の維持管理の頻度は、「月に1回程度 (28件)」が最も多く、次いで「週に1回以上 (9件)」、全体のおよそ7割は月に1回以上の頻度で維持管理が行われています。



オ) 今後の活用、処分についての困り事

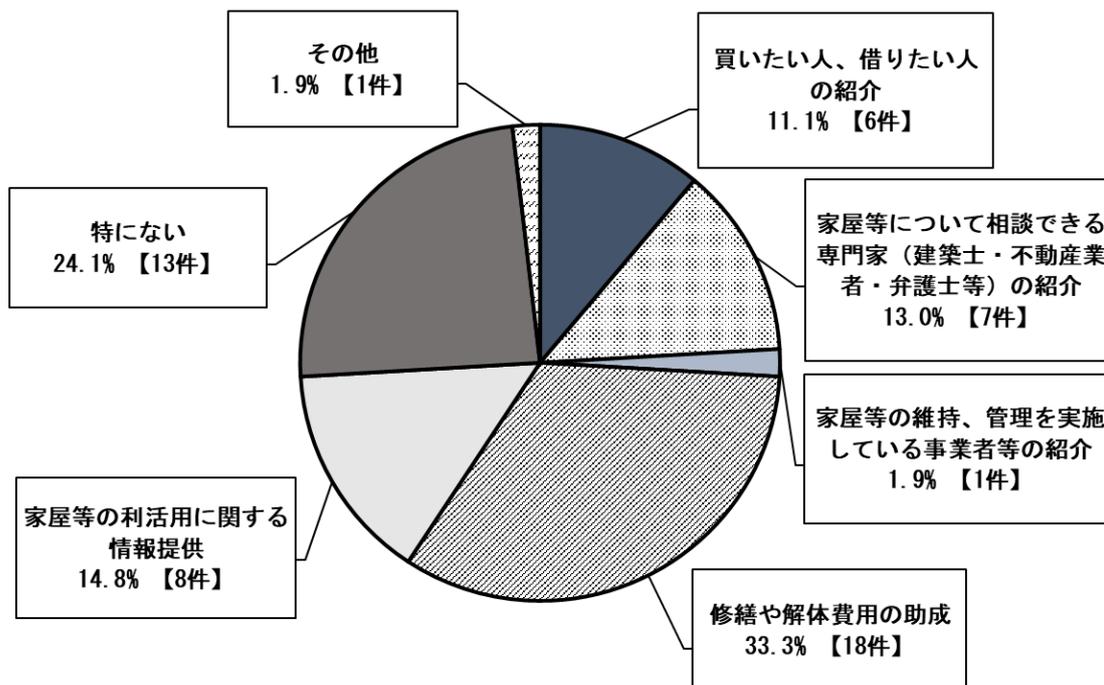
困り事を大別すると、解体費用や、更地にした場合の税負担といった金銭的なこと、荷物の処分やリフォームが必要といった物件の状態、賃貸等の方法を含め、どうしていいかわからないといった困り事が、各々2割以上占めています。



カ) 本市に期待する支援策

本市に期待する支援策は、買いたい・借りたい人の紹介、専門家の紹介、事業者の紹介、利活用に関する情報といった情報発信に関する事が全体のおよそ4割、修繕・解体費の助成が全体のおよそ3割となっています。

回答数 54 件



(5) 住まいに関する市民アンケート

本市の住宅政策の指針となる『昭島市住宅マスタープラン』の策定にあたり市民アンケート調査を実施しています。

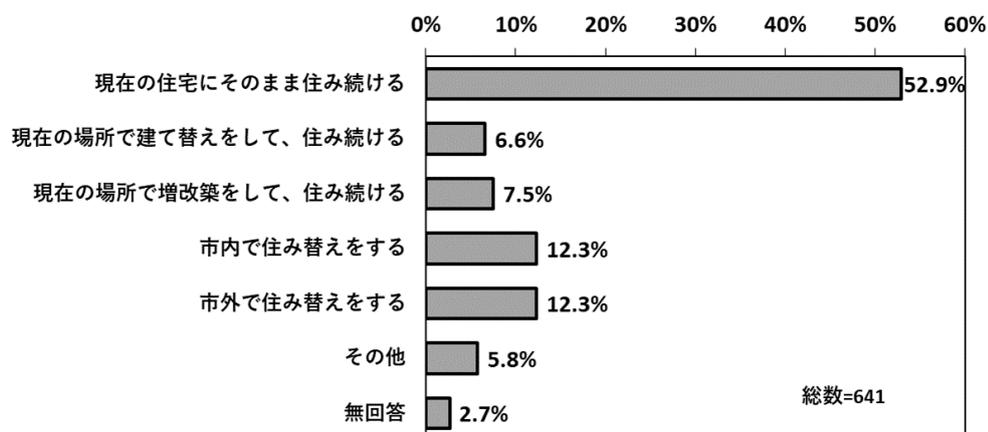
①アンケート調査の概要

| | |
|----------|---------------|
| 対象者 | 20歳以上の市民 |
| 実施時期 | 令和3年7月 |
| アンケート方法 | 無作為抽出した対象者へ郵送 |
| 調査対象数 | 1,500件 |
| 回答数(回答率) | 641件(42.7%) |

②空家等に関連する設問の調査結果

ア) 今後の住まい方について

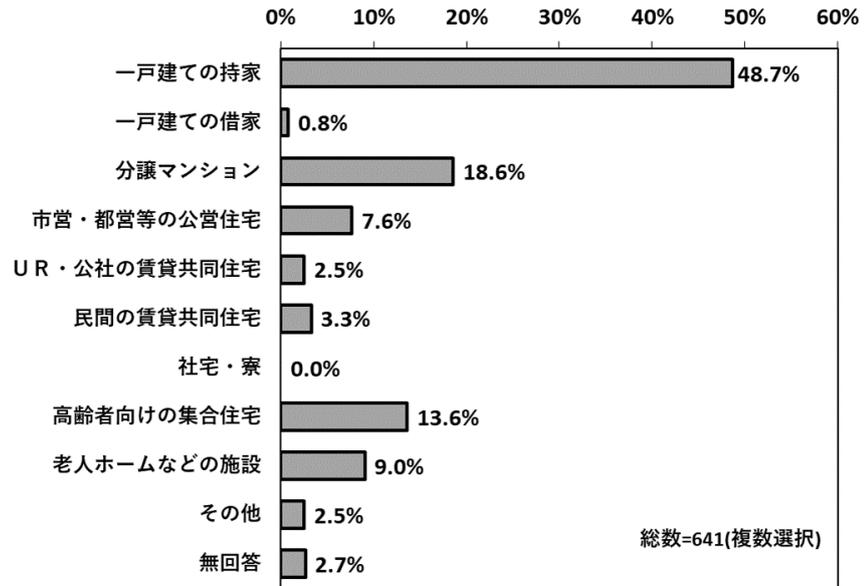
「現在の住宅にそのまま住み続ける」、「現在の場所で建て替えをして、住み続ける」、「現在の場所で増改築をして、住み続ける」、「市内で住み替える」との回答を合わせると79.3%を占めており、今後も市内に住み続けるニーズが高いことがわかります。



イ) 高齢期の住まい

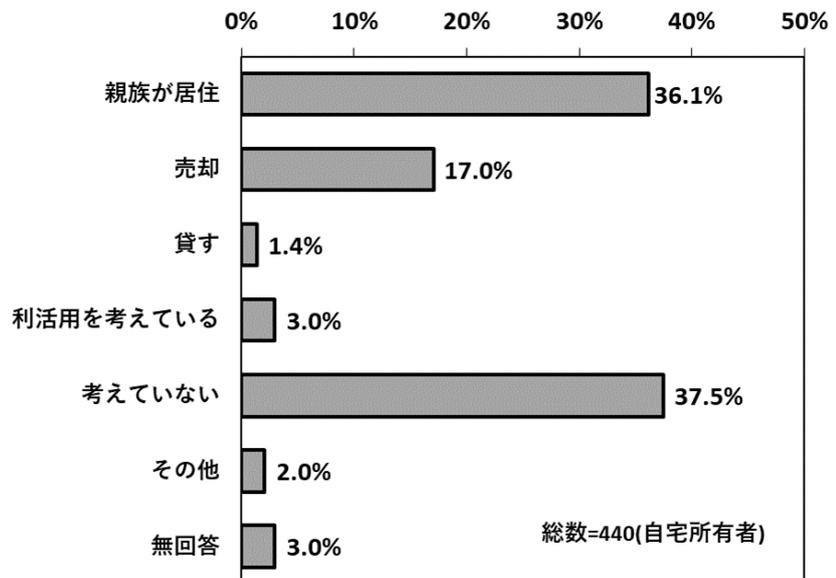
高齢期において希望する住まいは、「一戸建ての持家」が48.7%、次いで、「分譲マンション」が18.6%となっています。

また、「高齢者向け集合住宅」や「老人ホームなどの施設」の回答も、各々10%近くあります。



ウ) 現在住んでいる家の将来

所有している家の今後については、60%近くの方が具体的な考えを持つ一方、最も多い回答が「考えていない」の37.5%となっています。



3 本市の空家等の課題

①空家等の実態把握

今後も空家等は増加傾向にあると考えられ、適切な対策を行っていくためには、定期的な空家等実態調査と所有者等への意向調査を行い、空家等の実態把握に努めていくことが必要になります。

また、空家等への対策に有効に活用していくため、空家等実態調査の結果や市民からの情報等を集約したデータベースを更新及び拡充していく必要があります。

②空家等の発生抑制

昭島市住宅マスタープランにおけるアンケート調査結果では、「現在住んでいる家の将来」について、「考えていない」といった回答が最も多く、潜在的な空家等は相当程度あると考えられます。新たに発生する空家等を予防し、空家等になりうるものを抑制していく必要があります。

まずは、空家等となることの問題について、誰もが当事者意識を持つように、様々な情報提供・啓発を働きかけていく必要があります。

③空家等の利活用

空家等を放置すると、将来的に問題のある空家等となり、コミュニティの減退や地域の活力の低下、地域住民の生活に悪影響を及ぼす恐れがあります。

空家等を放置せず、有効な地域資源と捉え、地域の様々な活動拠点としての活用や、空家等を除却した跡地活用を行うなど、所有者の意向を踏まえたうえで、地域のまちづくりやコミュニティの活性化につながる利活用について、検討を進めていく必要があります。

④空家等の適切な管理

管理不全の空家等になってしまうと、防災・衛生・景観等の面で地域住民の生活に悪影響を及ぼすため、管理不全な空家等にならぬよう、所有者等の適切な管理を促すことが重要となります。

所有者等には当事者としての意識を持つよう、効果的に情報を発信し、働きかけていく必要があります。

⑤管理不全な空家等の解消

空家等の管理不全な状況が継続し、所有者等に働きかけを行っても状況が改善されない場合、法に基づく措置が必要となる可能性があります。今後、対応措置が必要な特定空家が発生する可能性を踏まえ、法に基づく措置が実施できる体制の構築を検討する必要があります。

第3章 空家等施策の展開

1 基本的な考え方

空家法において規定されているとおり、空家等の適切な管理は所有者等の責務です。

しかしながら、所有者等による管理が不全な場合、周辺的生活環境に深刻な影響をもたらす可能性が懸念されます。

そうしたことから、空家等の発生抑制など、未然防止から、管理不全な空家等への対応まで、場面に応じた目標を掲げ、施策を展開します。

2 基本目標

基本目標1 空家等の発生予防・抑制

建物の将来を考えることの必要性について、所有者はもとより、所有者に代わり管理することとなる可能性がある方などにも届く情報発信を行い、問題意識の醸成や住宅の管理に対する意識啓発を図ることで、新たな空家等の発生を予防し、空家等の抑制に努めます。

基本目標2 空家等の利活用の促進

旧耐震基準で建築された住宅には、耐震化を促進し、次世代に継承される住宅ストック形成を図るとともに、利活用可能な空家等を有効な地域資源と捉え、所有者等の意向を踏まえたうえで、地域の様々な活動拠点として活用に努めます。

基本目標3 空家等の適切な管理の促進

空家等が管理不全な状態に陥らないよう、所有者等への情報発信と啓発活動に努めるとともに、市民団体、事業者等との連携及び協力体制を築き、管理不全の兆候がある空家等の情報を収集し、早期に所有者等へ働きかけを行い、空家等の適切な管理を図ります。

基本目標4 管理不全な空家等の解消

所有者等へ積極的な働きかけを行い、周辺環境に著しい影響を及ぼすおそれがある空家等の解消を図ります。

なお、改善がなされない場合は、特定空家等に認定のうえ、空家法に基づく措置を実施し、解消を図ります。

3 基本方針及び主な取組

基本目標 1 空家等の発生予防・抑制

○基本方針 1-1 空家等に対する問題意識の啓発

管理が行き届いていない空家等は、建物の老朽化の進行や植木・雑草の繁茂、又は獣害虫の棲みつきなど、防災、防犯及び衛生等様々な面において、問題が発生します。

そのため、建物の管理の必要性について広く周知するとともに、建物の将来について考えるセミナー等の開催等により、問題意識の啓発を図ります。

【主な取組】

- ・啓発チラシの作成・周知
- ・ホームページによる情報発信
- ・講演会やセミナー等の開催

○基本方針 1-2 空家等の相談の実施

空家等の問題は、現在の所有者だけではなく、相続の発生等により、多くの方が当事者となり得る問題です。

建物に係る管理、利活用、処分等の問題解決には、様々な専門家の支援が必要となるため、専門家の知見を所有者等が活用しやすくなるように、本市が空家等相談に関する窓口を担います。

なお、空家等相談窓口では、空家等にしないための知識や、制度紹介、専門家の紹介など、市民が気軽に相談できる相談体制を構築し、空家等の発生予防・抑制を推進します。

【主な取組】

- ・空家等相談窓口
- ・専門の相談先の紹介
- ・専門家・関係機関との連携

○基本方針 1-3 空家等の実態調査と空家等台帳の更新

空家等へ効果的に対策を行うには、空家等の状況を把握することが重要となります。

定期的な空家等の実態調査、所有者等への意向調査を行っていくなかで空家等の実態把握に努めるとともに、地域住民、庁内関係部署から寄せられる空家等に関する情報や、各種調査結果等を一元管理し、収集した情報を本計画の推進、効果の検証、計画の見直し等に活用することで、空家等の発生予防・抑制に努めます。

【主な取組】

- ・空家等の実態調査
- ・所有者等への意向調査
- ・空家等情報の管理・蓄積・共有

基本目標 2 空家等の利活用の促進

○基本方針 2-1 空家等の利活用に向けた情報発信

空家等に問題意識を持ちながらも、建物の活用方法が分からず、状況を改善することができず結果として放置してしまうケースがあります。

空家等の利活用については、住宅に関する法人や事業者が行っている、「資産」、「資源」としての様々な取組、有効活用事例等を所有者等へ発信し、空家等の利活用の促進に繋げていきます。

【主な取組】

- ・利活用に関する情報の発信

○基本方針 2-2 耐震化支援

空家等の多くは、旧耐震基準で建築されており、ほとんどの場合、現在の耐震基準を満たしていないことから、そのままでは居住や利活用するうえで不安があります。

そのため、本市が行っている木造住宅耐震化補助制度について情報を発信し、耐震改修を実施することで建物の長寿命化を図り、親族の居住や賃貸として活用など、空家等の解消に繋げていきます。

【主な取組】

- ・耐震補助事業の周知・活用

○基本方針 2-3 空家等の地域資源としての活用

地域コミュニティの形成など、地域における集う場の需要が見られます。

地域資源としての活用については、ふれあいサロンや、ポケットパーク、菜園など、空家等の有効活用事例を所有者等へ情報発信をしていくとともに、所有者の意向を踏まえたうえで関係団体と調整等を行い、利活用の促進に努めていきます。

【主な取組】

- ・有効活用事例の紹介
- ・関係団体との連携

基本目標 3 空家等の適切な管理の促進

○基本方針 3-1 所有者等からの相談の実施

空家等を問題のある空家等にしないために、所有者等が問題意識をもつことが重要です。

そのため、空家等に関する情報発信を行うとともに、相談体制を整え、管理不全な状態になることを未然に防ぎます。

【主な取組】

- ・啓発チラシの作成・周知
- ・専門家による相談会の実施

○基本方針 3-2 空家等の管理に対する支援

空家等の所有者等が、ご高齢だったり、遠方に住まわれていると、なかなか管理がいきとどきません。

そのため、空家等の管理や敷地内の除草等について、空家等の管理代行サービス制度を紹介し、空家等の適切な管理の促進に繋がります。

【主な取組】

- ・空家等の管理代行サービス制度の紹介

○基本方針 3-3 市民団体、事業者等との連携及び協力体制の構築

空家等が管理不全な状態に陥らないようにするためには、早期に所有者等へ働きかけを行うことが求められます。

市民団体、事業者等との連携及び協力体制を築き、管理不全の兆候がある空家等を発見した場合は、情報を提供してもらい、管理不全な空家等を早期に解消に導くよう、所有者等へ働きかけていきます。

【主な取組】

- ・関係団体との連携・協力体制の構築

基本目標 4 管理不全な空家等の解消

○基本方針 4-1 空家等対策を推進するための組織体制

問題のある空家等を解消するには、適切な措置が講じられるよう、庁内関連部署間の情報共有による連携強化及び公権力を行使するにあたっての透明性及び適正性を確保した対策が求められます。

そのため、特定空家等の認定を行う際には、市の関係職員、専門家等で組織する特定空家等対策審査会を設置し、空家等の解消に努めるとともに、空家等対策を推進するにあたって意見を聴取していきます。

【主な取組】

- ・ 専門家・関係機関との連携
- ・ 特定空家等対策審査会の設置

○基本方針 4-2 空家法に基づく措置

問題のある空家等の所有者等へ積極的な働きかけを行っても、改善されない状況が続いた場合、周辺環境に著しい影響を及ぼすおそれがあります。

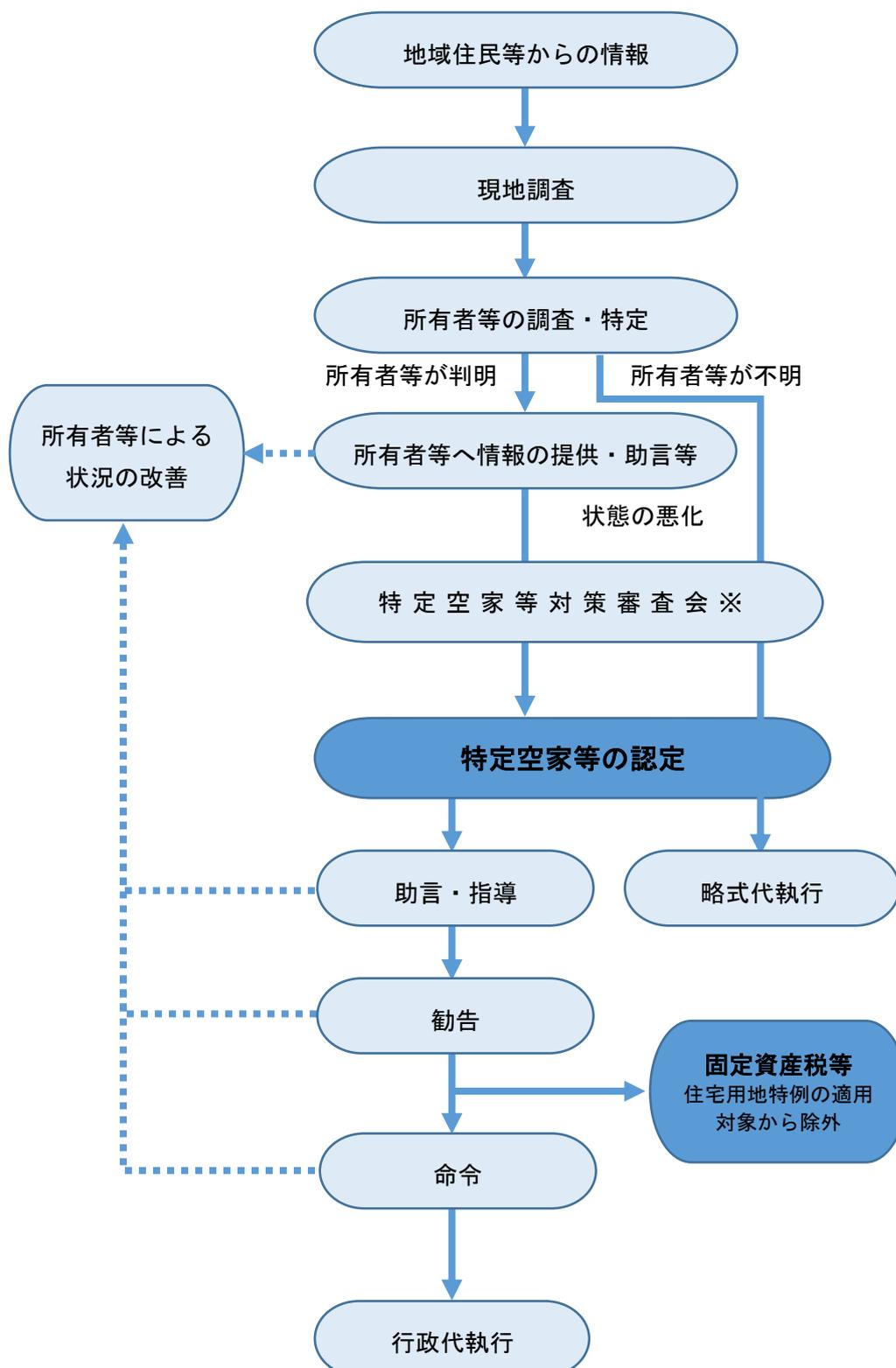
特定空家等対策審査会において、空家等を特定空家等と認定した場合については、所有者等に対し、空家法に基づく措置を講じていきます。

なお、所有者不明の空家等についても、行政による対応が求められる状況になった場合は、特定空家等対策審査会に諮り、措置を講じることで空家等の解消に努めます。

【主な取組】

- ・ 法令に基づく措置
- ・ 所有者不明の空家等への対応

特定空家等に対する措置の流れ



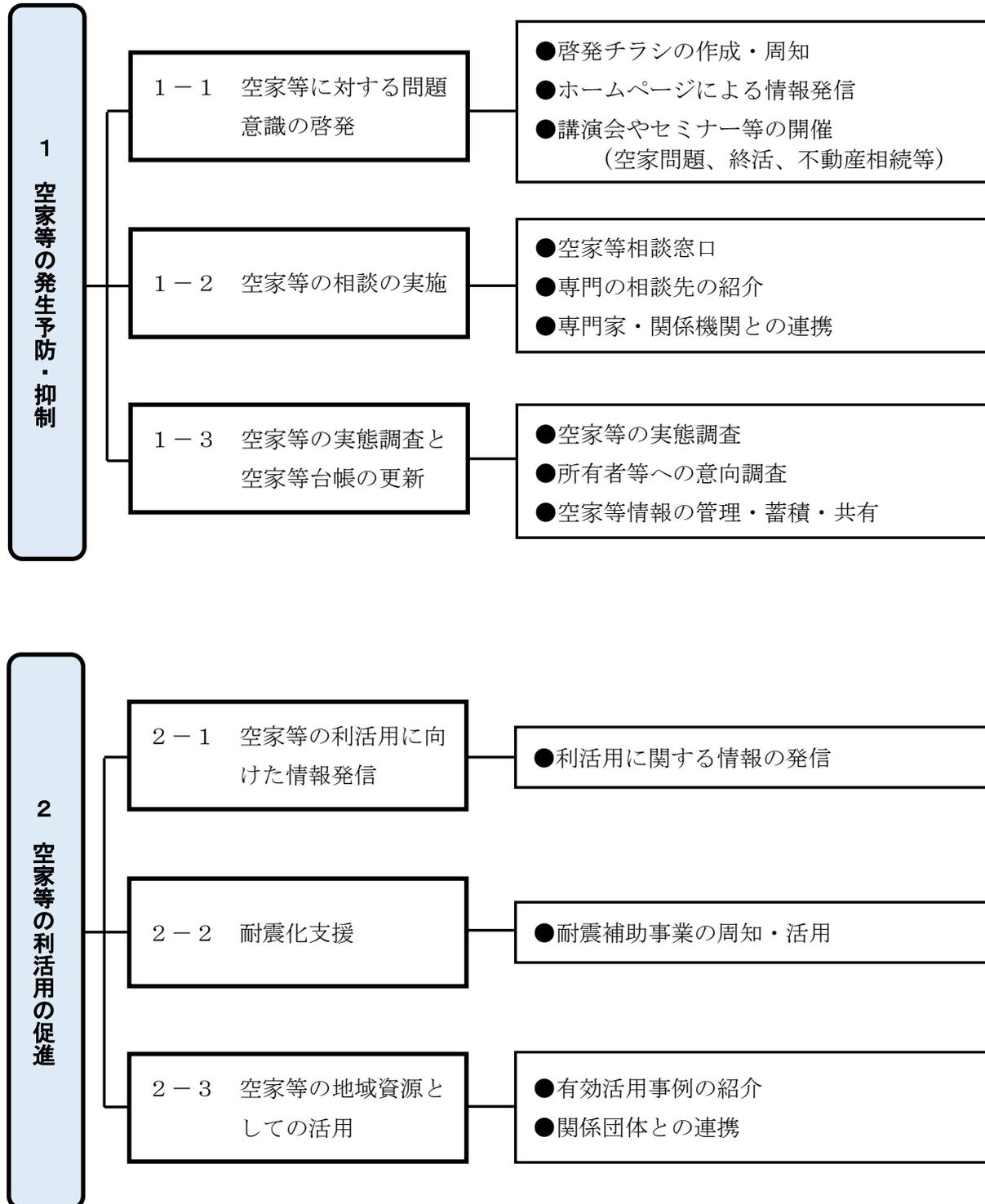
※特定空家等の認定以降、「助言・指導」～「行政代執行」、「略式代執行」についても必要に応じて審査する。

4 体系図

【 基本目標 】

【 基本方針 】

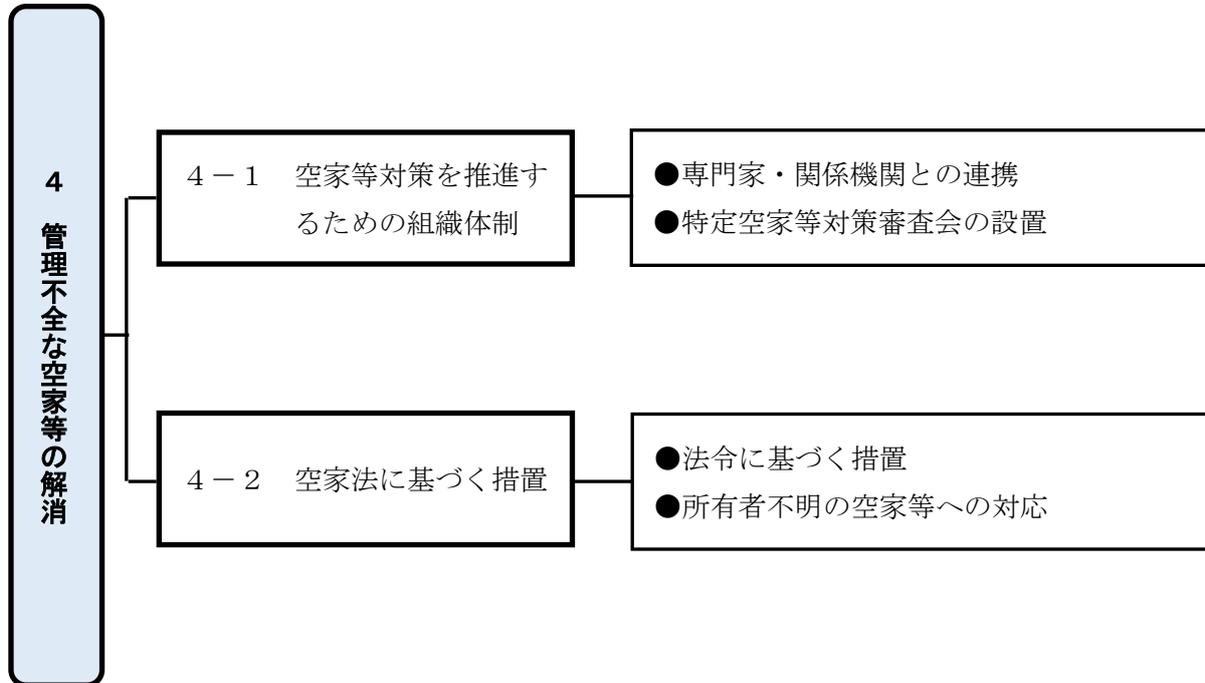
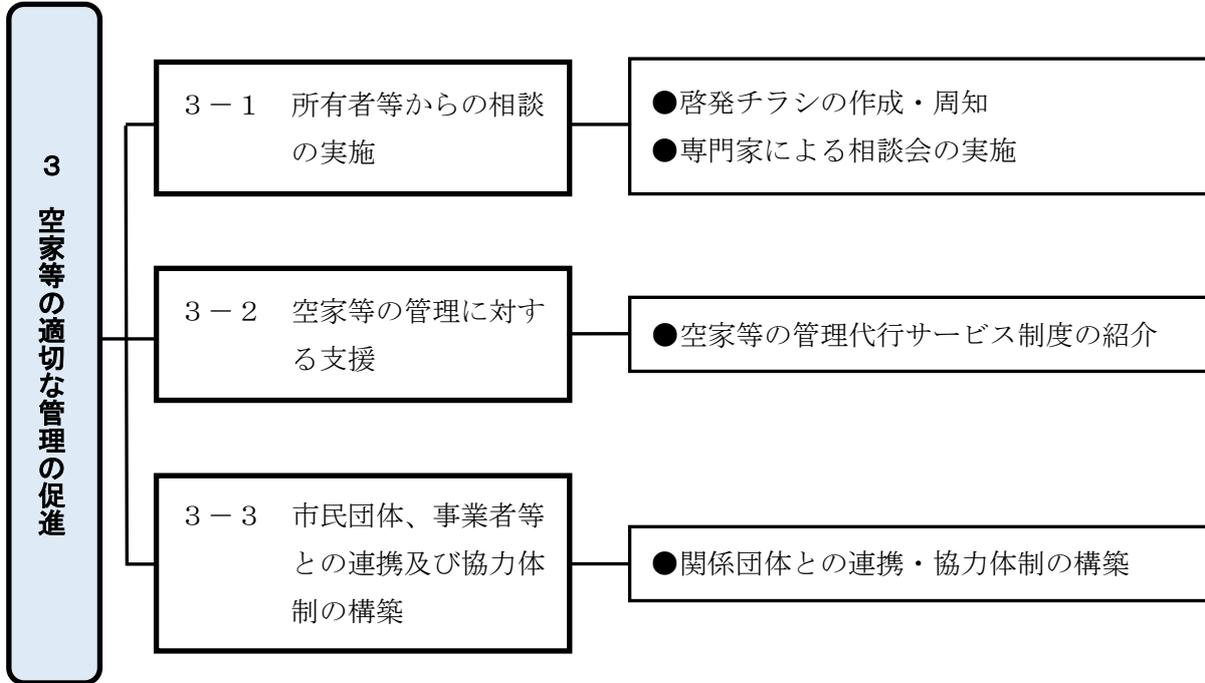
【 施策 】



【 基本目標 】

【 基本方針 】

【 施策 】



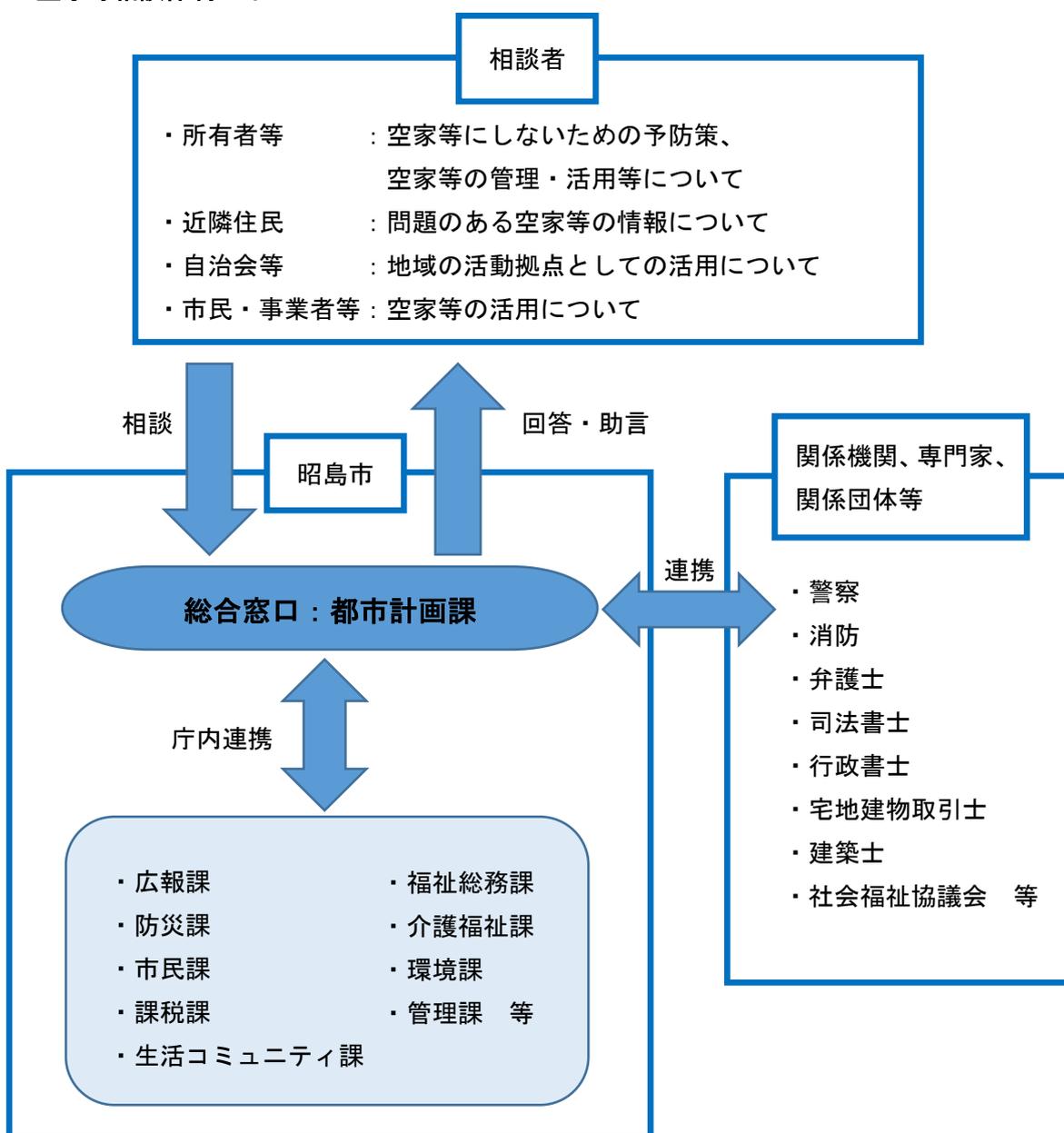
第4章 施策の推進にあたって

1 推進体制

空家等に係る課題は多岐に渡るため、本市の様々な関係部署と連携して対処する必要があります。このため、所有者や地域住民からの相談や苦情等に対し、都市計画課が総合窓口を担い、関係部署との連携・協力体制を構築します。

また、状況に応じて、関係機関、専門家、関係団体等と連携を図りながら総合的に空家等の対策を進めていきます。

空家等相談体制のイメージ



(1) 空家等に係る相談窓口

本市では、東京司法書士会、東京都行政書士会、東京都建築士事務所協会などの専門家団体に協力を依頼し、空家等対策に係る個別相談会・セミナーや市民相談（専門相談員による無料相談）の場を設けています。

また、東京都では、都内に空き家を所有・管理する方の様々な問題に対応するため、各分野の専門家団体と協定を締結し、各団体等が無料の相談窓口を設けています。

<参考>

本市における住宅に係る相談窓口

| 相談名 | 主な相談内容 |
|-------------|---------------------------|
| 空家等相談会・セミナー | 空家等に関する個別相談や講演 |
| 建築無料相談会 | 建築物に関すること全般 |
| 法律相談 | 土地・家屋・相続・借地・借家など法律に関すること |
| 不動産相談 | 土地、建物の売買や賃貸借契約など不動産に関すること |

東京都における空家等に係る相談窓口

| 団体名 | 主な相談内容 |
|---|-----------------------------------|
| 東京弁護士会／第一東京弁護士会／第二東京弁護士会 | 空き家の相続、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決に関すること |
| 東京司法書士会 | 空き家の相続・登記、財産管理、成年後見等に関すること |
| (公社)東京都宅地建物取引業協会(不動産相談所) | 空き家の売買や賃貸に関すること |
| (公社)全日本不動産協会東京都本部 (一社)東京都不動産協会新宿相談室) | 空き家の売買や賃貸に関すること |
| (一社)東京建築士会 | 空き家の利活用の調査や建築に関すること |
| (一社)東京都建築士事務所協会 | 空き家の利活用の調査や建築に関すること |
| 東京土地家屋調査士会 | 空き家の敷地境界に関すること |
| 東京都行政書士会 | 空き家の所有者と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続に関すること |

(2) 特定空家等対策審査会

特定空家等の認定及び措置にあたっては、公権力の行使を伴う行為が含まれるため、第三者機関による客観性かつ公平性の確保が求められるほか、専門知識を要することから、法律、不動産、建築等の専門家を構成員とし、様々な視点で総合的に対応していきます。

活動内容については、特定空家等の認定基準を定め、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断等を行います。また、状況に応じて、専門性のある各委員からの意見を空家等対策の推進に反映していきます。

2 成果指標

本計画を推進するにあたり、達成度を測るため、以下のとおり成果指標を設定します。

| 指標 | 現状値 | 目標値 |
|--------------------|--------------------|---------------------|
| 昭島市空家等実態調査による空家等の数 | 225 件 令和 3 年度 | 225 件未満 令和 14 年度 |
| 空家等相談会・セミナー等への参加者数 | 4 世帯/年 令和 2 年度※ | 10 世帯/年 令和 14 年度 |

※ 令和 3 年度は新型コロナウイルスの感染拡大を防止する観点から中止

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月27日号外法律第127号)

(目的)

第1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10条第2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2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3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4条 市町村は、第6条第1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5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。
 - (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
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (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
 - (5) 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
 - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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
 - (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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) 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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10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11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13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12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13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14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て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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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。

2 計画策定の経過

| | |
|----------------------|--|
| 令和4年6月22日 | 昭島市空家等対策庁内検討委員会 ・策定スケジュールについて ・全体構成（案）について |
| 7月～8月 | 空家等対策に係る取組についての庁内アンケート調査 |
| 8月～9月 | 専門家（司法書士会，行政書士会，宅地建物取引業協会，社会福祉協議会）へのヒアリング調査 |
| 9月8日 | 昭島市空家等対策庁内検討委員会 ・第1章 計画の目的と位置付け（案）について ・第2章 空家等の現状と課題（案）について ・第3章 空家等施策の展開（案）について |
| 11月18日 | 昭島市空家等対策庁内検討委員会 ・昭島市空家等計画（素案）について |
| 12月16日～ 令和5年1月16日 | 昭島市空家等計画（素案）に係るパブリックコメント |
| 2月9日 | 昭島市空家等対策庁内検討委員会 ・昭島市空家等計画（素案）に係るパブリックコメント結果について ・昭島市空家等計画（案）について |

3 昭島市空家等対策庁内検討委員会名簿

| 委員構成 |
|------------------|
| ◎ 都市計画部長 |
| ○ 環境部長 |
| 企画部企画政策課長 |
| 企画部行政経営担当課長 |
| 総務部防災課長 |
| 市民部課税課長 |
| 市民部生活コミュニティ課長 |
| 市民部産業活性課長 |
| 保健福祉部生活福祉課長 |
| 保健福祉部介護福祉課長 |
| 子ども家庭部子ども子育て支援課長 |
| 環境部環境課長 |
| 都市整備部管理課長 |
| 都市計画部都市計画課長 |

◎委員長 ○副委員長

昭島市空家等対策計画

令和5年3月発行

編集・発行 昭島市都市計画部都市計画課

〒196-8511

東京都昭島市田中町 1-17-1

TEL 042-544-5111（代表）