

武蔵村山市空家等対策計画【概要版】

(令和6年度～令和15年度)

～多様な主体の連携による良好な生活環境の維持・形成～

計画の背景と目的

人口減少や社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、全国的に空き家が増加しております。とりわけ、管理が不十分な空き家は周辺環境に及ぼす様々な悪影響が懸念されています。

こうした中、平成27年5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。）』が施行され、空家等対策計画の作成及び空家等に関する対策の実施等が市区町村の責務とされました。

本市では、地域住民等からの情報提供により所有者等に適切な管理を依頼するなどの取組を行ってまいりましたが、管理が不十分な空き家が一定程度存在し、建物の倒壊、公衆衛生、景観の阻害等の問題が懸念されます。

こうしたことから、近年増加する空き家の発生の抑制や、流通・利活用の促進を図るなど、総合的かつ計画的に空き家対策を推進することを目的として、本計画を策定します。

計画の概要

■対象地区

横田基地を除く武蔵村山市全域

■計画期間

令和6年度から令和15年度までの10年間

■計画における用語の定義

原則、使用されていない建築物等について一般論を述べる場合や、「住宅・土地統計調査」を引用する場合においては「空き家」と表します。

なお、空家法を引用する場合等においてのみ「空家等」と表します。

■対象とする空き家

一戸建及び全住戸が空室となっている長屋建・共同住宅

武蔵村山市の空き家の現状

※令和4年度武蔵村山市空家等実態調査より

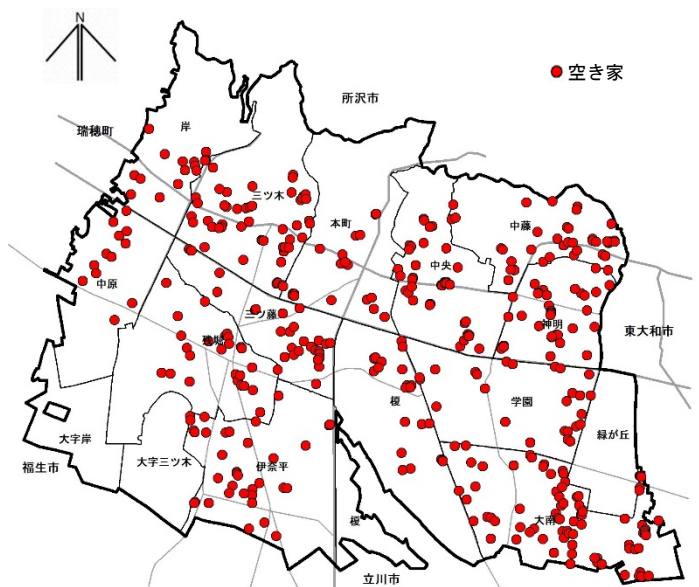
●実態調査の概要

都営村山団地、横田基地、公共施設等を除く25,364棟を対象に、外観目視調査及びアンケート調査を行った結果、360件（404棟）が空き家と判定されています。

●空き家の分布状況

市内の空き家の分布に顕著な偏りはみられず、市内に満遍なく分布しています。中でも空き家率が最も高い地域は中藤（3.75%）であり、三ツ木（2.52%）、中央（2.31%）、榎（2.17%）と続いています。市内全域の空き家率は、1.59%となっています。

■空き家の分布状況



空き家の実態及び課題

■課題1：高齢化の進展に伴って空き家の増加が予想される

実 態

本市の高齢化率は年々増加傾向にあります。また、およそ3世帯に1世帯が65歳以上の単身又は夫婦世帯となっています。

課 題

高齢化の進展に伴って空き家の増加が予想されることから、将来、自宅を空き家にしないための意識啓発等が必要です。

■課題2：空き家の所有者等の利活用意識が低い

実 態

空家等実態調査のアンケート調査において、空き家をどのように利用しているか尋ねたところ、「特に利用していない」が最も多く、また、空き家の今後の利活用の予定を尋ねたところ、「特に予定はない」が最も多くなっています。

課 題

空き家の所有者等の利活用意識が低いことから、空き家の流通を促すための情報発信やマッチング支援等の取組によって、所有者等の利活用意識を向上させることが必要です。

■課題3：空き家に関する情報発信が不足している

実 態

空家等実態調査のアンケート調査において、空き家に関して行政に期待する支援を尋ねたところ、「解体・修繕を行う業者等の情報提供」や「市役所への総合的な相談窓口の設置」といった回答が多くなっています。

課 題

空き家に関する情報発信が不足していることから、空き家の修繕や解体・除却等に係る情報発信や相談できる体制の整備等が必要です。

■課題4：管理状態が良好ではない空き家が存在する

実 態

空家等実態調査で判定した空き家360件の不良度は、およそ5件に3件が「やや不良」ないし「不良」となっています。

課 題

管理状態が良好ではない空き家が存在することから、管理不全空家等になることを未然に防止するため、維持管理やリフォーム、解体・除却等に係る取組が必要です。

■課題5：利活用や売却等が困難な空き家が存在する

実 態

空家等実態調査のアンケート調査において、空き家の建築時期を尋ねたところ、昭和55年以前に建てられた物件であるという回答があり、これらは旧耐震基準により建築された建物と推定されます。また、平成30年の住宅・土地統計調査によると、空き家が接道している前面道路の幅員は、およそ4戸に1戸が「4m未満」となっています。

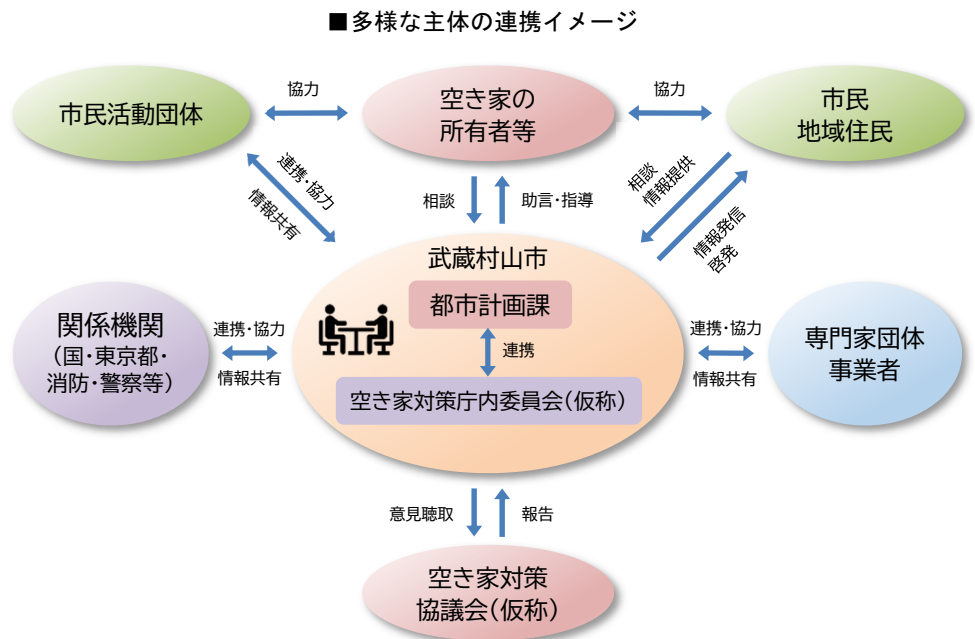
課 題

利活用や売却等が困難な空き家が存在することから、住宅の長寿命化を図るための取組を行うとともに、狭あいな道路の解消に向けて検討することが必要です。

基本理念

多様な主体の連携による良好な生活環境の維持・形成

庁内関係各課のほか、市民・地域住民、市民活動団体等、不動産関係の事業者や専門家団体など、多様な関係主体と連携して空き家対策に取り組むことを通じて、良好な生活環境の維持・形成を推進します。



基本方針

基本理念を実現するために以下の3つの基本方針を設定し、空き家になる前の状態から、解体・除却した跡地の利活用まで、建物の状態に応じて空き家対策に総合的に取り組みます。

基本方針1 空き家の発生の抑制と適切な管理の促進

居住段階からの適切な維持管理に関する情報や、住宅リフォーム等による長寿命化に関する情報を発信すること等により、空き家の発生の抑制と適切な管理の促進を図ります。

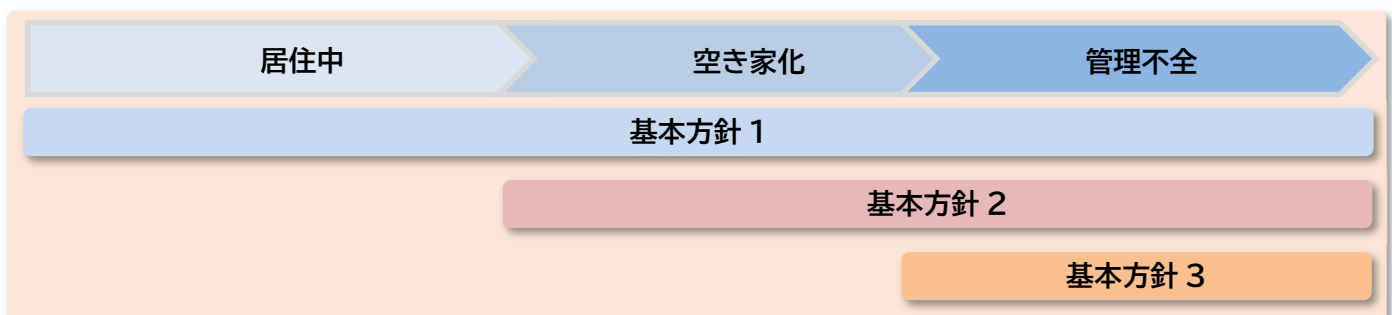
基本方針2 空き家の流通・利活用の促進

事業者等と連携し、所有者等に対する相談窓口の設置や、マッチング支援等の取組を行うことにより、流通や利活用の促進を図ります。

基本方針3 管理不全な空き家への対応

管理状態が良好でない空き家の所有者等に対して適切な管理の必要性を周知し、自主的な管理を促します。管理不全空家等や特定空家等については、空家法に基づき適切な措置を講じます。

■建物の状態と基本方針との関係



具体的施策

(1) 空き家の発生の抑制と適切な管理の促進

① 空き家に関する相談窓口の設置や情報発信

- 空き家に関する相談窓口の設置
- 市報やホームページなどによる情報発信
- 空き家に関するセミナー等の開催
- 「支援法人制度」の活用による空き家対策の推進

② 適切な維持管理による住宅の長寿命化

- 住宅リフォームや省エネリフォームに関する情報発信
- 木造住宅の耐震診断及び耐震改修等補助金の活用促進
- ゼロカーボンシティ住宅普及促進事業補助金の活用促進

(2) 空き家の流通・利活用の促進

① 空き家の流通の促進

- 事業者等の相談窓口の設置
- 空き家の流通を促すための情報発信
- 狭あいな道路の解消による市場流通の促進

③ 空き家の解体・除却及び跡地利活用の検討

- 解体・除却に関する支援
- 解体・除却後の跡地利活用の検討

② 空き家の利活用の促進

- 空き家の利活用希望者と所有者等のマッチング支援
- マイホーム借上げ制度等の情報発信

④ 「空家等活用促進区域」の活用による空き家対策の推進

(3) 管理不全な空き家への対応

① 空き家の所有者等への働きかけ

③ 空き家条例（仮称）の検討

② 所有者等不存在・不明空き家への措置

④ 管理不全空家等及び特定空家等の認定・措置の実施

空き家対策の推進体制

① 空き家担当課（都市計画課）

総合的な相談窓口となり、地域住民等と連携しながら対策を推進します。

② 空き家対策庁内委員会（仮称）

庁内関係各課による委員会を適宜開催し、総合的な対策を推進します。

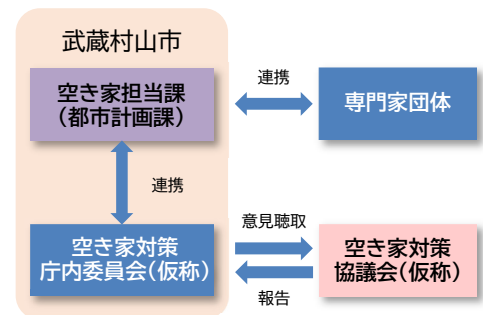
③ 専門家団体

専門家団体と協定を結び、直接相談できる窓口の設置を検討します。

④ 空き家対策協議会（仮称）

有識者や関係者で構成する協議会で、空家等対策計画の推進及び見直し、特定空家等への対応など、空き家に関する施策について協議します。

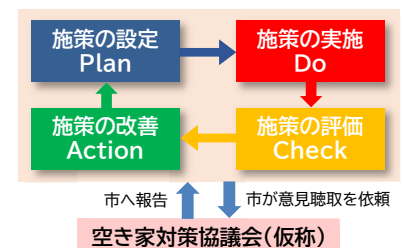
■各組織の連携関係



計画の進行管理

基本理念を実現するためPDCAサイクルの下で進行管理を行います。なお、進行管理に当たっては、適宜、空き家対策協議会（仮称）に意見聴取を行った上で、着実な施策の実施・評価・改善を進めることとします。

■PDCA サイクル



武蔵村山市都市整備部都市計画課

電話番号：042-565-1111（代表） ホームページ：<https://www.city.musashimurayama.lg.jp/>