

# 武蔵村山市空家等対策計画 (素案)

令和 年 月

武蔵村山市

# 空家等対策計画の策定に当たって

令和 年 月

武蔵村山市長

# CONTENTS

<b>第1章 計画の概要</b>	
1 計画の背景と目的	2
2 空家等対策計画の位置づけ	3
3 対象地区	3
4 計画期間	3
5 計画における用語の定義	4
6 対象とする空き家	4
<b>第2章 武蔵村山市の空家等の実態と課題</b>	
1 武蔵村山市の空家等の現状	6
(1) 人口、高齢化率の将来推計	6
(2) 住宅・土地統計調査の結果	7
(3) 空家等実態調査の結果	11
2 空家等に対するこれまでの対応状況	17
3 空家等の実態のまとめ	18
4 空家等の実態から導かれる課題	20
<b>第3章 空家等対策計画</b>	
1 空家等対策の基本理念	24
2 空家等対策の基本方針	25
3 空家等に対する具体的施策	26
(1) 空家等の発生の抑制と適正な管理の促進	26
(2) 空家等の流通・利活用の促進	29
(3) 管理不全な空家等の適正管理と除却等の促進	33
<b>第4章 空家等対策の推進に向けて</b>	
1 関係各主体の責務・役割	38
2 空家等対策の推進体制	39
3 計画の進捗管理	40
(1) 施策の実施計画	40
(2) 空家等対策計画の達成指標	40



# 第1章 計画の概要

本章では、本計画策定の背景・目的やあらましについてふれています。

## 1 計画の背景と目的

近年、少子高齢化に伴う人口減少社会への移行や、核家族の増加による家族形態の変化等に伴って、全国的に空き家が増加しており、都市問題の一つとしてクローズアップされるようになってきました。とりわけ、管理が不十分で荒廃の進む空き家は、火災や倒壊のおそれといった安全上の問題をはじめ、ごみの不法投棄や害獣・害虫による公衆衛生上の問題、また治安の悪化や景観の阻害等周辺環境に及ぼす様々な悪影響が懸念されています。

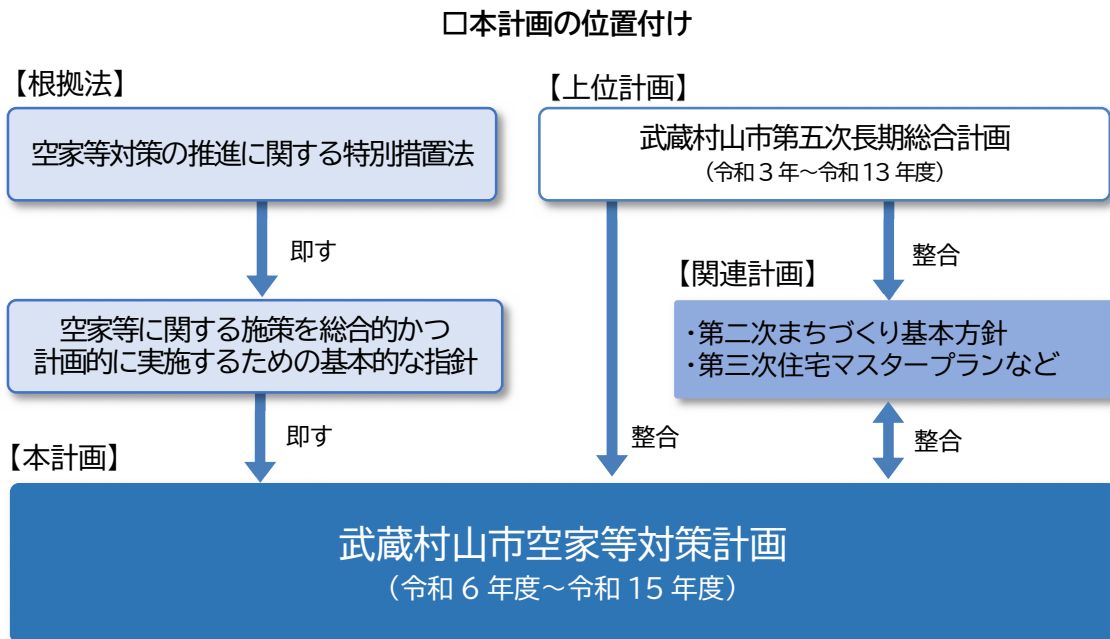
こうしたなか、平成 27 年 5 月に『空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という。)』が全面施行され、適切な管理が行われていない空家等に対する立ち入り調査、勧告、命令、行政代執行の措置や、市町村による空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施や適切な措置を講じることが市区町村の責務とされました。その後、全国の市区町村において空家等対策が進められ、令和 5 年 3 月に「空家活用の拡大」「適正な管理の確保」「周囲に著しい悪影響を及ぼしている特定空家等の除却の容易化」の 3 つを柱とする空家法の改正案が閣議決定、6 月 14 日に公布され、より一層の空家等対策の推進に対する取組みが行われています。

また、東京都においても平成 29 年 5 月に東京都空き家対策連絡協議会を設立し、区市町村に対する情報提供や技術的・財政的支援の拡充に取り組むとともに、民間事業者との連携によるワンストップ相談窓口事業の実施などを推進しています。

本市では、こうした国や東京都の取組を受けて、近隣住民やシルバー人材センターからの情報提供により空家等の所有者等に適正な管理をお願いしてきましたが、本計画は、近年増加する空家等の発生を抑制し、利活用などを計画的に行える仕組みづくりを行い、空家等対策を推進することを目的として策定するものです。

## 2 空家等対策計画の位置付け

本計画は、空家法第 6 条に基づき定める空家等に関する対策計画です。本計画は下図に示すとおり、市の上位計画である武蔵村山市第五次長期総合計画の下に位置付けられるとともに、第二次まちづくり基本方針や第三次住宅マスタープランなどの関連計画と整合を図りつつ進めていきます。



## 3 対象地区

本計画は、横田基地を除く武蔵村山市全域を対象とします。

## 4 計画期間

令和 6 年度から令和 15 年度までの 10 年間とします。ただし、国や都の空家等政策の動向や本市の上位計画である長期総合計画やまちづくり基本方針等の改定、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直します。

なお、本対策計画の達成状況を確認するために、定期的に空家等実態調査を行います。

## 5 計画における用語の定義

### ■空き家とは

総務省が行っている「住宅・土地統計調査」で、外観等から、居住その他の使用がなされていないと判断した建築物をいいます。

### ■空家等とは

空家法による空家等の定義は、「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。）」となっています。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。(空家法第2条第1項)

なお、空家法では、長屋・共同住宅においてはすべての住戸が空室の場合に限り空家等として扱います。

#### 【一戸建ての場合】

使用されていないことが常態である一戸建て住宅で土地、付属物を含みます



#### 【長屋・共同住宅の場合】

全住戸が空室となっている場合に限り空家等とみなします。

#### 【長屋】



#### 【共同住宅】



### ■管理不全空家等とは

空家等が適正な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等をいいます。



### ■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、適正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います。(空家法第2条第2項)



## 6 対象とする空き家

本計画では、一戸建て住宅の空き家と1棟建てのすべての住戸が空室となっている共同住宅・長屋を対象とします。



## 第2章

### 武蔵村山市の空家等の 実態と課題

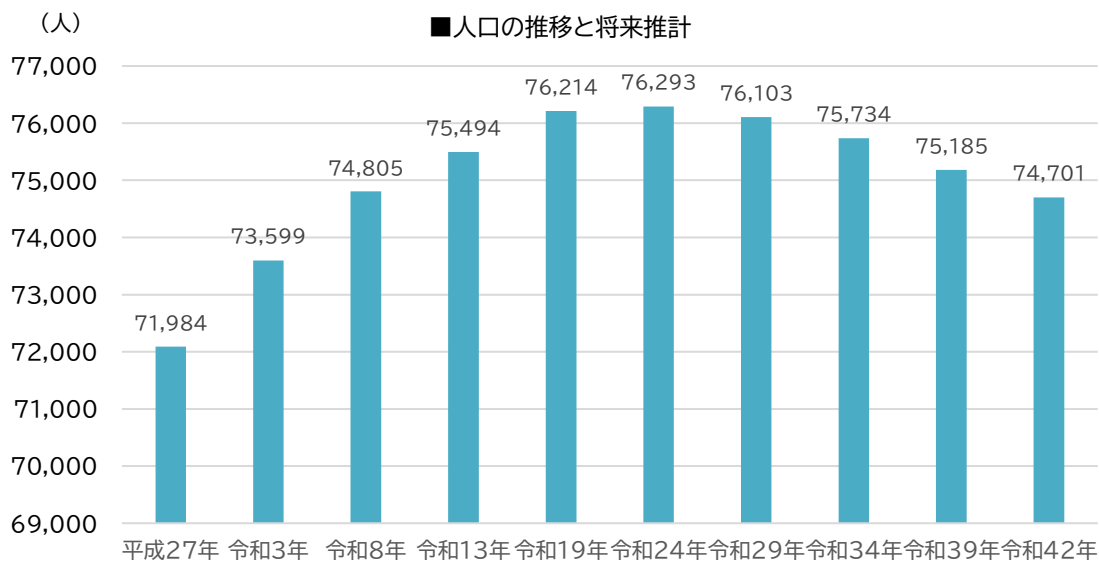
本章では、武蔵村山市の空家等の現状を確認した上で、空家等の実態を把握し、空家等対策の課題について明らかにします。

# 1 武蔵村山市の空家等の現状

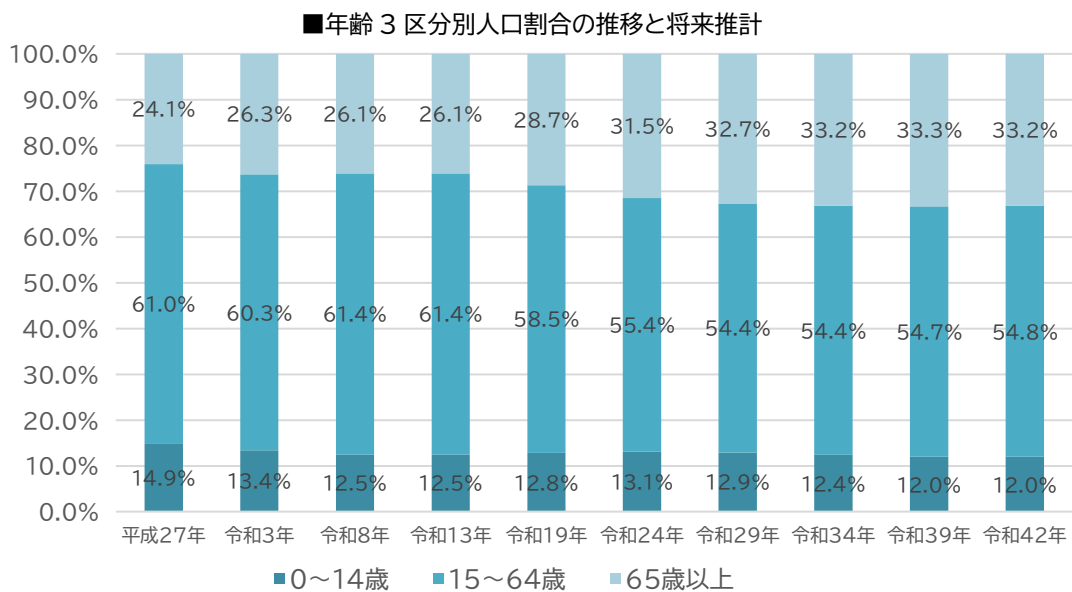
## (1) 人口、高齢化率の将来推計

今後の空家等の動向を見極めるうえで基本的な指標となる将来人口や高齢化率についてみます。第二期まち・ひと・しごと創生総合戦略における将来人口推計は以下のように示されており、今後しばらく増加を続けますが、令和24年の76,293人をピークに、以降緩やかに減少していくと推計されています。

一方、高齢化率については、年々増加傾向にあり、今後もその傾向は続くとしており、令和24年あたりからは、ほぼ3人に一人が65歳以上になると推計されています。



資料:第二期まち・ひと・しごと創生総合戦略



資料:第二期まち・ひと・しごと創生総合戦略

## (2)住宅・土地統計調査の結果

ここからは、総務省が実施している「住宅・土地統計調査※」を通じて本市の空き家等の実態についてみていきます。

※「住宅・土地統計調査」は、5年ごとに行われる、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、空き家の所有状況などを把握するとともに、高齢者の住まい方をより的確に把握することを主な狙いとしています。

### ① 本市の住宅ストックの現状

平成 30 年に発表された住宅・土地統計調査によると、市内の戸建て住宅総数 18,490 戸のうち、820 戸(4.4%、およそ 23 棟に 1 棟)が空き家となっており、長屋・共同住宅については、13,770 戸のうち、2,830 戸(20.6%、およそ 5 室に 1 室)が空き室になっています。

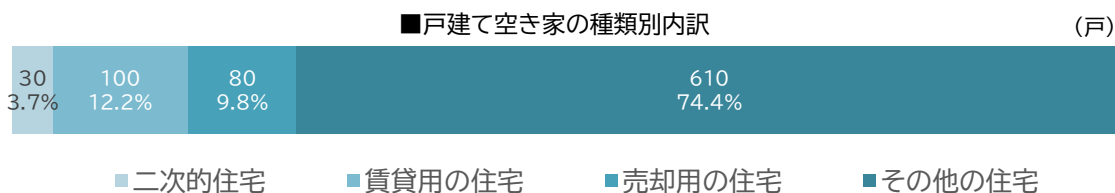
■本市の住宅ストックの内訳

戸建て住宅 18,490 戸		長屋・共同住宅 13,770 戸	
居住あり 17,670 戸	空き家 820 戸	居住あり 10,940 戸	空き室 2,830 戸

資料:平成 30 年住宅・土地統計調査

### ② 空き家の種類の状況

平成 30 年の本市の一戸建ての空き家 820 戸のうち、最も多いのは「その他の住宅」で過半数を超える 610 戸(74.4%)でした。「その他の住宅」は、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等、将来、周囲に悪影響を及ぼす「管理不全空家等」になる可能性の高い空き家とみることができます。



資料:平成30年住宅・土地統計調査

#### 【参考】住宅・土地統計調査における空き家の種類

##### ◇二次的住宅:

別 荘:週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、普段は人が住んでいない住宅

その他:普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

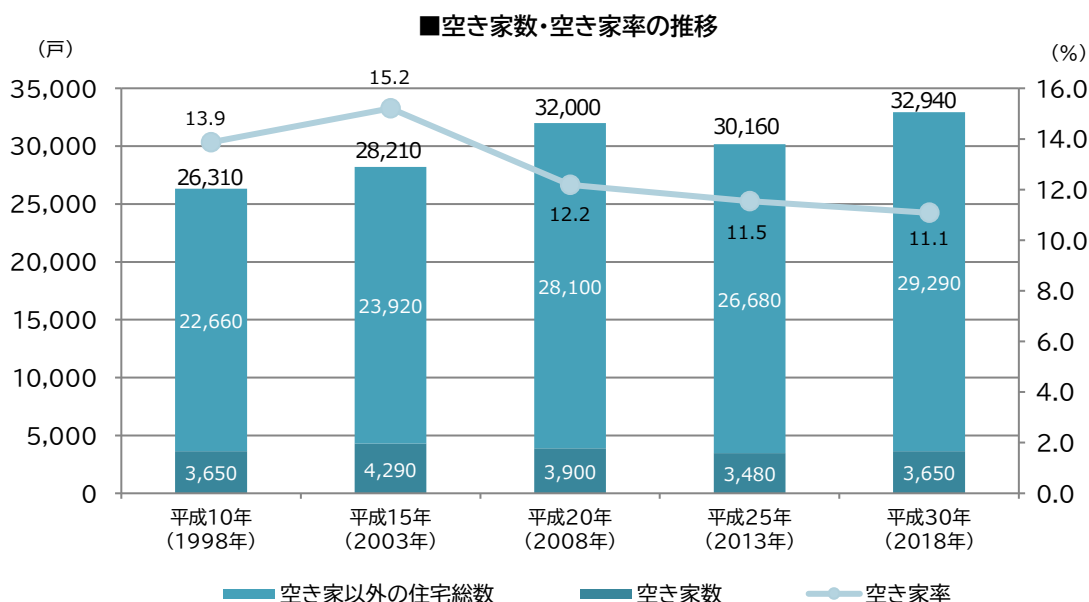
◇賃貸用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅

◇売却用の住宅:新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅

◇その他の住宅:上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等  
(注:空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

### ③ 空き家数(空き家率)の推移

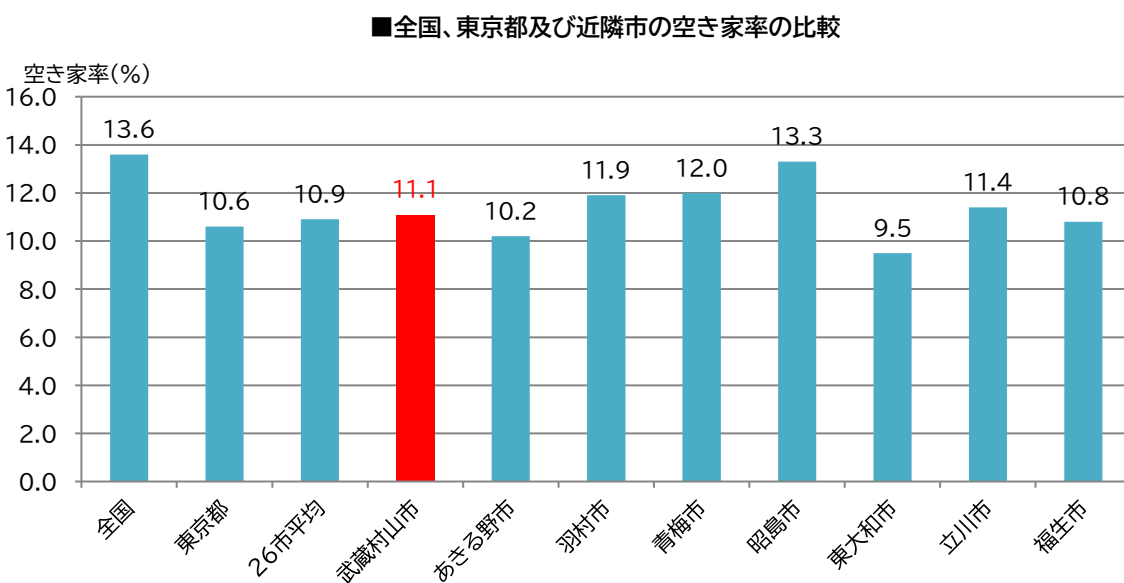
本市の空き家率は、平成 15 年の 15.2% をピークに減少傾向にありますが、空き家数は平成 15 年の 4,290 戸をピークに、その後平成 25 年まで減少を続け、平成 30 年で再び増加に転じています。



資料:各年住宅・土地統計調査

### ④ 空き家率の比較

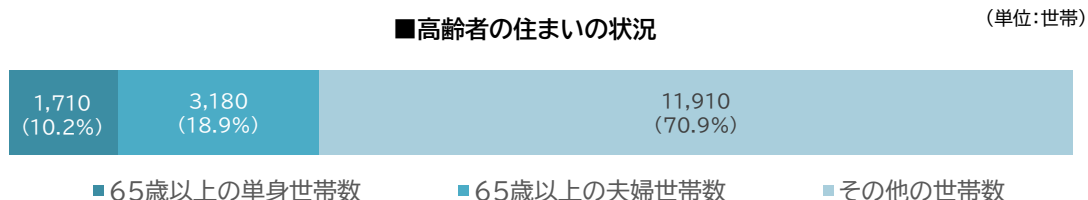
本市の空き家数は平成 30 年時点で 3,650 戸、空き家率は 11.1% で、全国平均の空き家率 13.6% より低くなっていますが、東京都及び 26 市平均と比べるとやや高くなっています。一方、近隣市との比較では、あきる野市、東大和市、福生市より高く、羽村市、青梅市、立川市よりは低くなっています。



資料:平成 30 年住宅・土地統計調査

### ⑤ 高齢者の住まいの状況

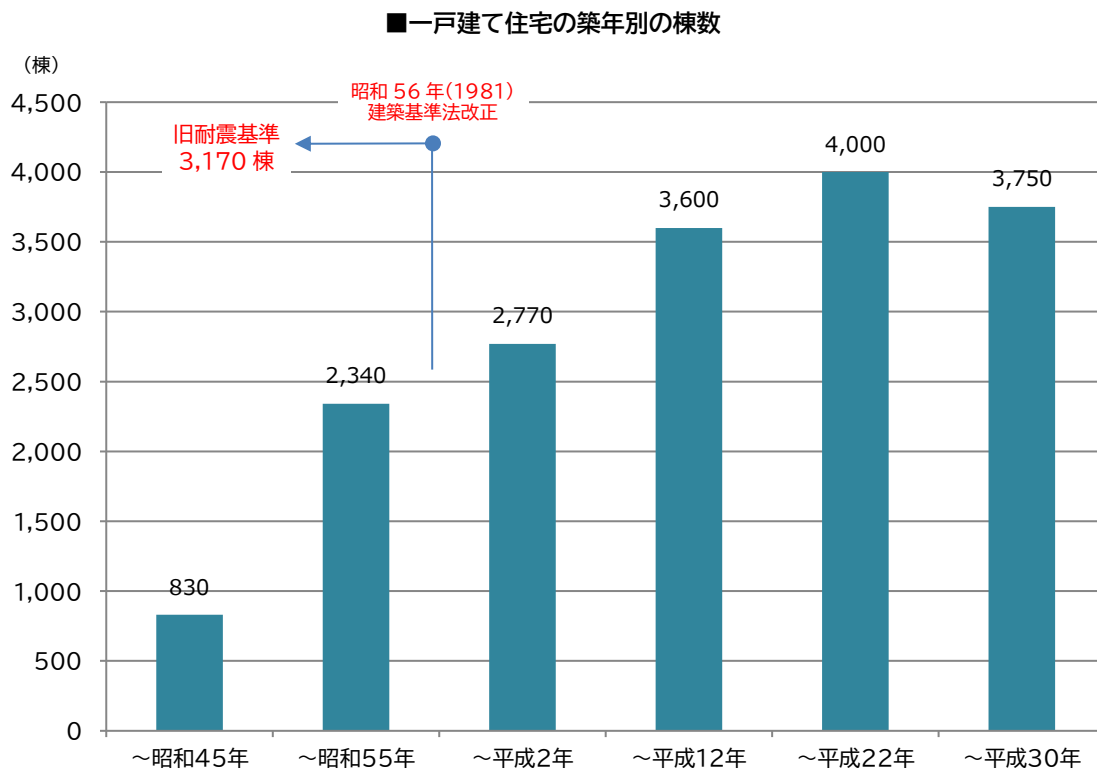
平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、居住世帯のある持ち家 16,800 世帯のうち、「65 歳以上の単身世帯」が 1,710 世帯(10.2%)、「65 歳以上の夫婦世帯」が 3,180 世帯(18.9%)で、合わせて 4,890 世帯(29.1%)と、およそ 3 世帯に 1 世帯が 65 歳以上の単身又は夫婦世帯となっています。



資料:平成 30 年住宅・土地統計調査

### ⑥ 一戸建て住宅の築年数別棟数

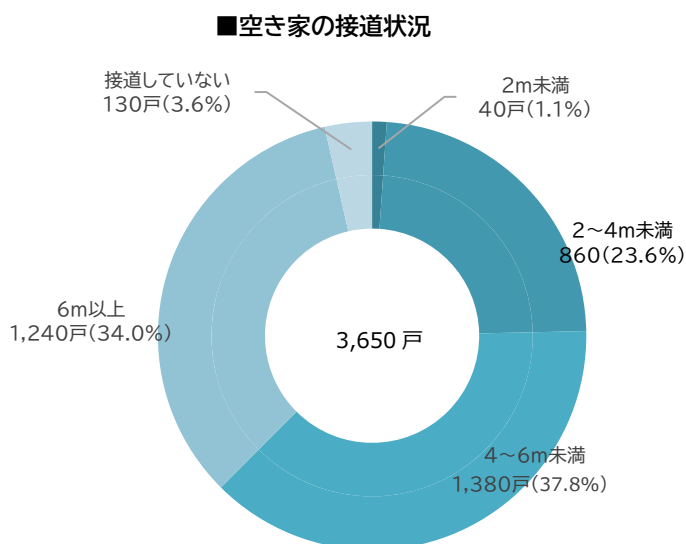
居住世帯のある一戸建て住宅 17,670 棟のうち、昭和 55 年以前に建てられた建物は 3,170 棟(17.9%)あるとされています。



資料:平成 30 年住宅・土地統計調査

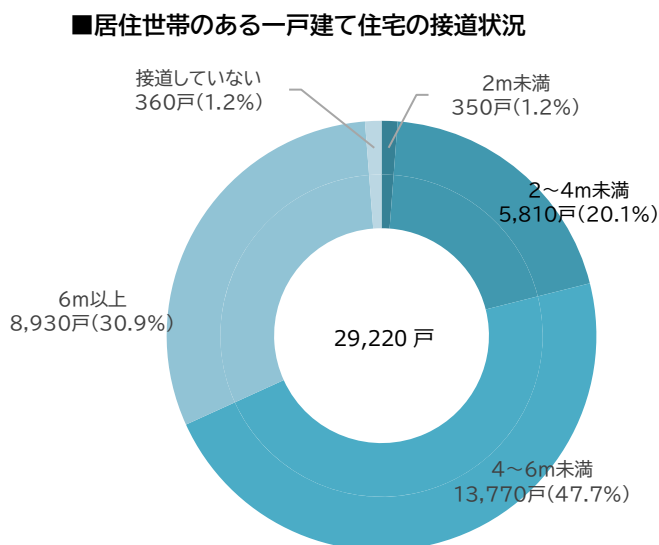
### ⑦ 空き家の接道状況等

平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、既存不適格建築に該当する「2m 未満」の道路に接道している住宅が 40 戸(1.1%)、「2m～4m 未満」の道路に接道している住宅は 860 戸(23.6%)にも上り、「接道していない」空き家 130 戸(3.6%)を含めるとおよそ 3 戸に1戸が「4m 以下の道路」に接道しています。



資料:平成 30 年住宅・土地統計調査

一方、居住世帯のある一戸建て住宅の接道状況については、既存不適格に該当する「2m未満」の道路に接道している住宅が 350 戸(1.2%)、「2～4m 未満の道路」に接道している住宅は 5,810 戸(20.1%)で、「接道していない」住宅 360 戸(1.2%)を合わせると 6,520 戸(22.5%)にのぼり、およそ 5 戸に 1 戸が「4m 未満」の道路に接道しています。



資料:平成 30 年住宅・土地統計調査

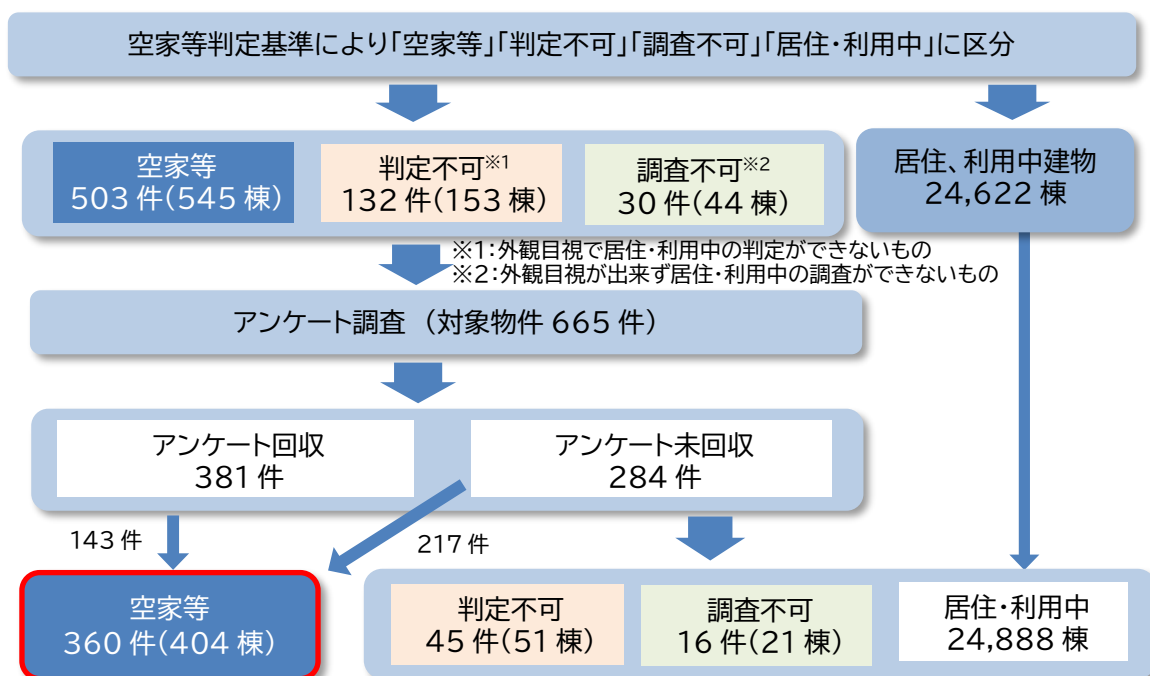
### (3) 空家等実態調査の結果

空家等対策を総合的かつ計画的に進めていくためには、空家がどこに存在し、どのような管理状態にあるか、所有者の意向はどうなっているのかなど、中長期的な空家の実態を把握することが大切です。ここでは、令和4年度に実施した「武蔵村山市空家等実態調査」を基に、本市の空家の実態について概観します。

#### ① 実態調査の概要

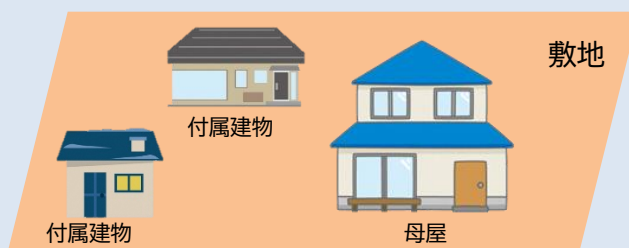
横田基地を除く 25,364 棟を対象に、以下のフローにしたがって空家等の判定を行った結果、360 件(404 棟)が空家等と判定されました。

#### ■空家等判定フロー



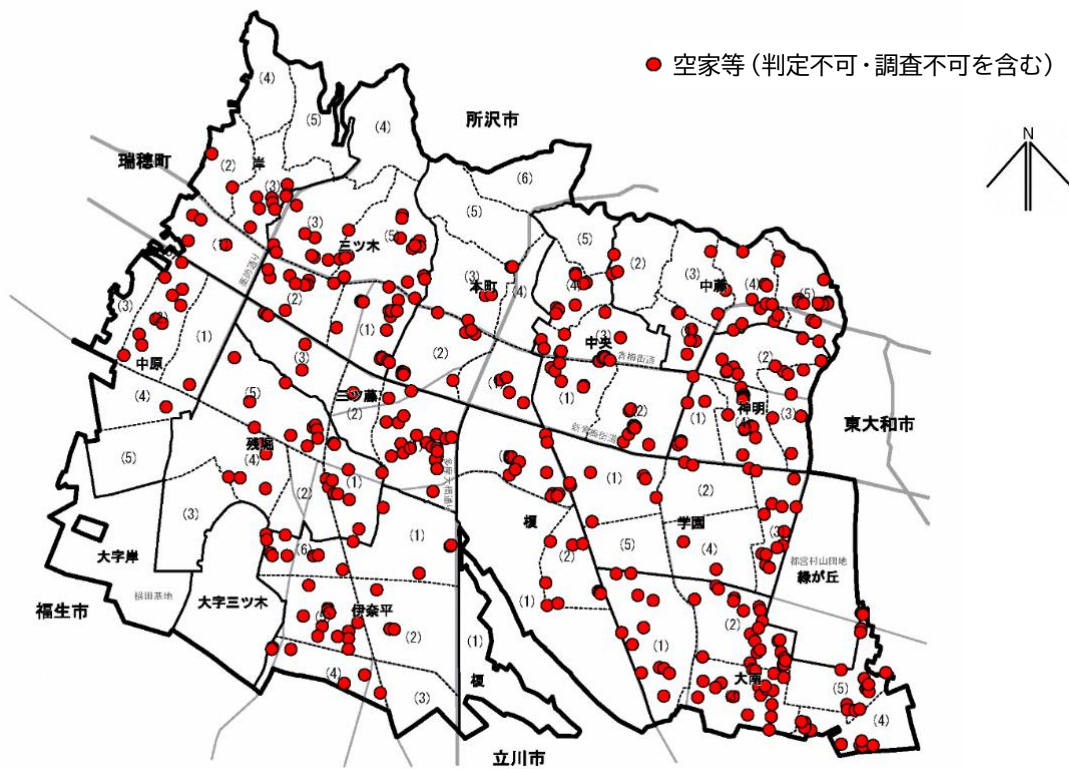
※ 「件」と「棟」について 下の図の場合、「1件」と「3棟」になります。

空家等の集計は母屋及び附属建物を包含する「敷地単位」で行っています。1つの敷地には複数の建物が含まれる場合があるため、空家等の集計単位は「件」としています。ただし、空家等率の集計では空家等に含まれる建物の数を基準とした「棟」としています。



## ② 空家等の分布状況

市内の空家等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した。空家等率が高い地域は中藤の3.75%がトップで、唯一3ポイント台、次いで三ツ木(2.52%)、中央(2.31%)、榎(2.17%)と続いています。市内全域の空家率は、1.59%でした。



■町目別空家等棟数・空家等率

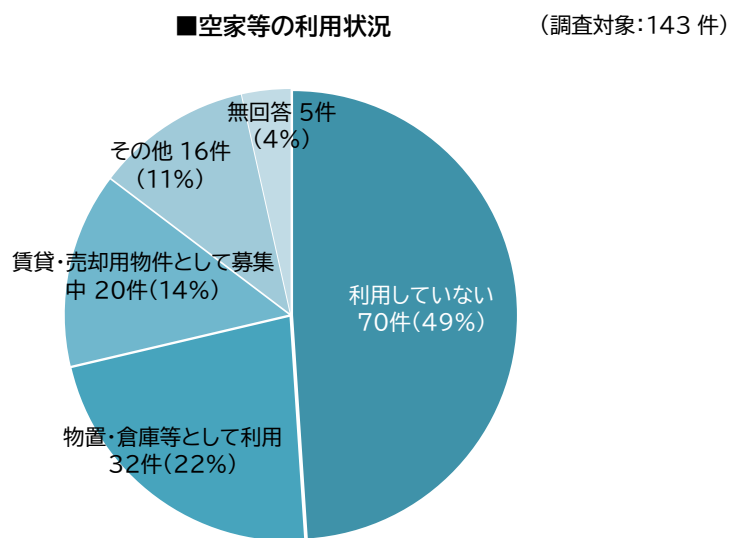
町名	空家等棟数(建物単位)						建物棟数 [B]	空家等率 % [A/B]
	住宅				その他	[A]		
	一戸建	長屋建	共同住宅					
1 中藤	30	0	0	30	19	49	1,308	3.75
2 神明	27	0	0	27	2	29	1,599	1.81
3 中央	37	0	1	38	0	38	1,643	2.31
4 本町	18	2	0	20	0	20	1,610	1.24
5 三ツ木	44	0	0	44	5	49	1,943	2.52
6 岸	13	0	0	13	0	13	1,186	1.10
7 中原	10	0	0	10	1	11	1,584	0.69
8 残堀	22	0	1	23	1	24	2,355	1.02
9 伊奈平	26	0	0	26	4	30	2,194	1.37
10 三ツ藤	24	0	0	24	2	26	1,985	1.31
11 榎	18	0	0	18	3	21	967	2.17
12 学園	15	0	0	15	6	21	2,273	0.92
13 大南	66	3	1	70	3	73	4,718	1.55
14 緑が丘	0	0	0	0	0	0	0	—
市内全域	350	5	3	358	46	404	25,364	1.59

資料:令和4年度空家等実態調査



### ③ 空家等の利用状況

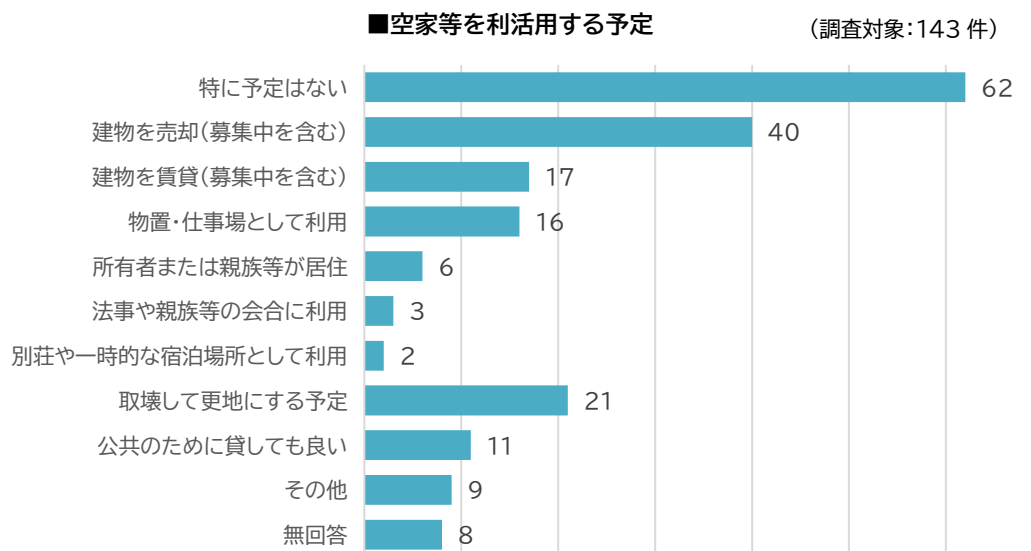
アンケート調査において、空家等所有者が空家等をどのように利用しているか尋ねたところ、「特に利用していない」が70件(49%)と最も多く、次いで、「居住はしていないが、物置・倉庫・仕事場として利用」が32件(22%)、「賃貸・売却用物件として募集中」が20件(14%)となっていました。



資料:令和4年度空家等実態調査

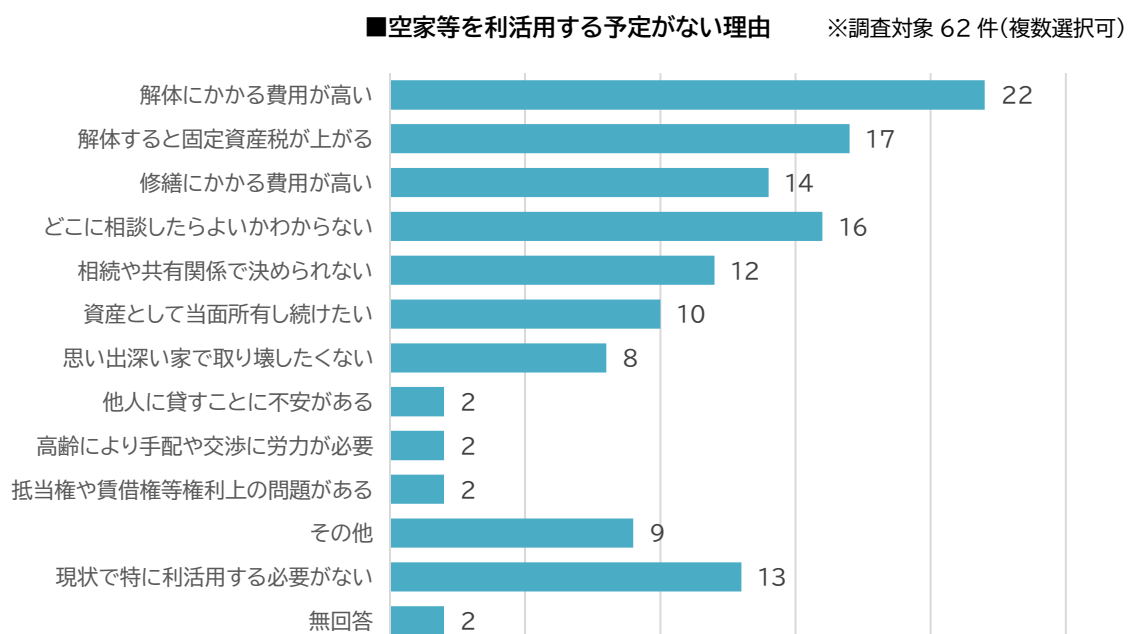
### ④ 空家等の利活用

空家等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62件、次いで「建物を売却(現在募集中を含む)」が40件、「建物を賃貸(現在募集中も含む)」17件、売却・賃貸を合わせて50件(7件は両方選択)となっていました。



資料:令和4年度空家等実態調査

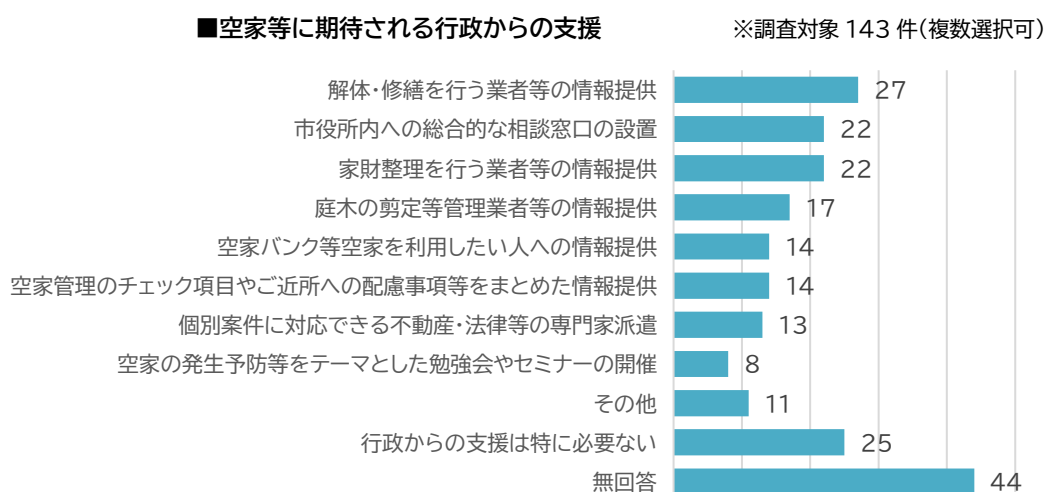
また、アンケート調査において、空家等を利活用する予定がないと回答した理由を尋ねたところ、最も多かった回答は「解体にかかる費用が高い」で 22 件、次いで「取り壊すと固定資産税が上がる」が 17 件、「修繕にかかる費用が高い」が 14 件と、費用の問題がネックとなっています。



資料:令和 4 年度空家等実態調査

## ⑤ 行政に期待される支援

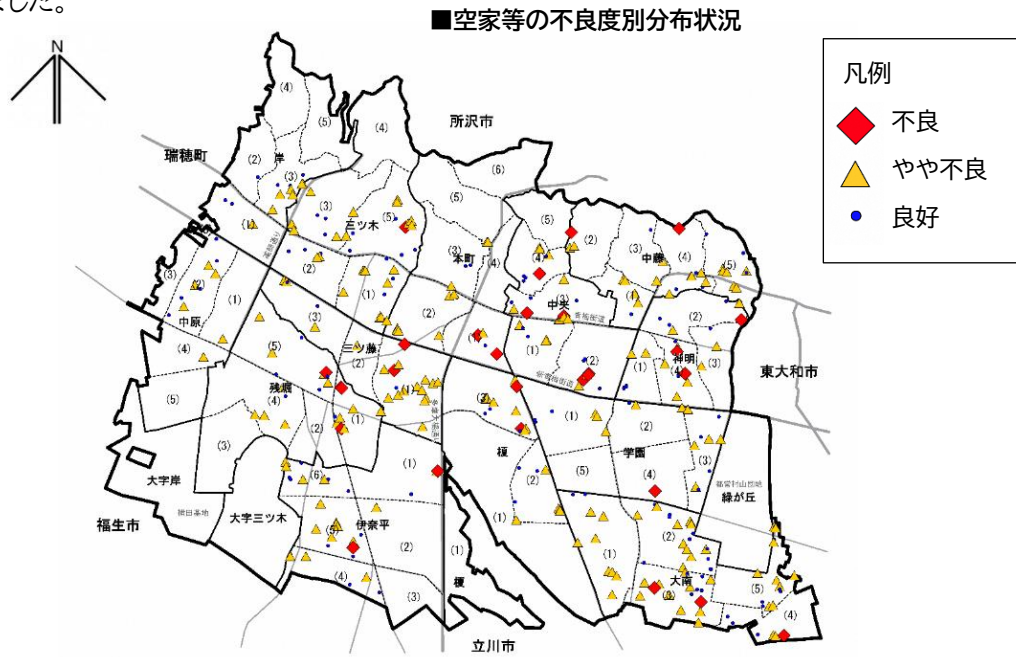
アンケート調査において、空家等に関して行政に期待される支援を尋ねたところ、最も多かった回答は「解体・修繕を行う業者等の情報提供」で 27 件、次いで「市役所への総合的な相談窓口の設置」と「家財整理を行う業者等の情報提供」が同数で 22 件、「庭木の剪定等住宅の管理を行う業者等の情報提供」が 17 件と、空家等に関する情報提供が多くを占めていました。



資料:令和 4 年度空家等実態調査

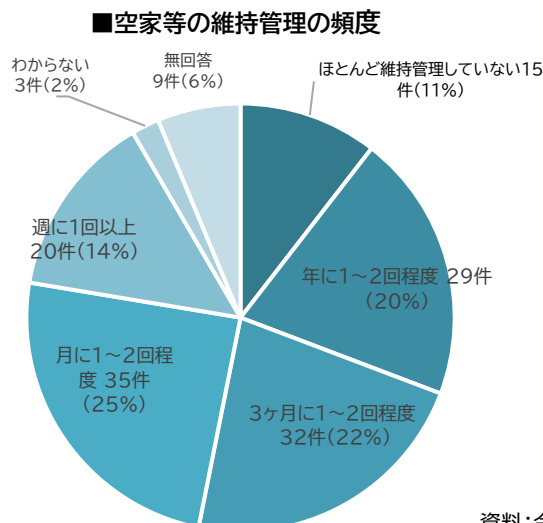
## ⑥ 空家等の不良度状況

空家等実態調査を通じて明らかになった空家等 360 件の不良度は、A 判定「良好(管理状況が良好で利活用が容易)」が 127 件(35.3%)、B 判定「やや不良(管理が不十分で対策や修繕を擁する状態。放置すれば周囲に悪影響を及ぼす恐れがある)」が 203 件(56.4%)、C 判定「不良(管理不全で利活用が困難な状態。周囲に著しい悪影響を及ぼしている)」が 28 件(7.8%)となっており、B,C を合わせて 231 件(64.2%)と、ほぼ 5 件に 3 件が「やや不良」ないし「不良」となっていました。



資料:令和 4 年度空家等実態調査

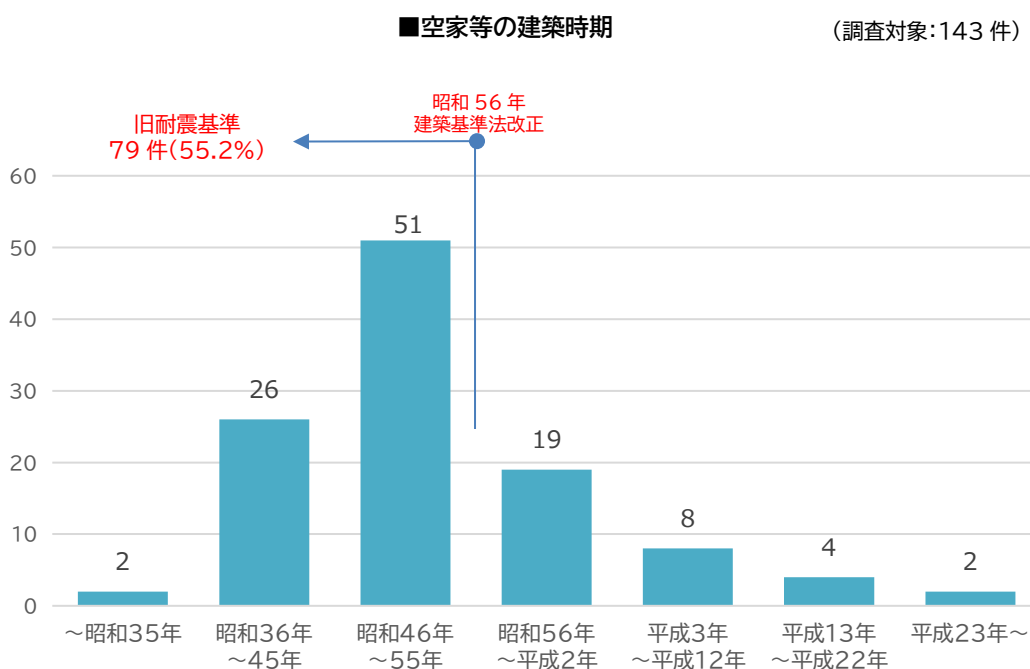
また、アンケート調査において、空家等の維持管理の頻度を尋ねたところ、多くの所有者が「年に 1 回以上何らかの維持管理を行っている」という実態が得られましたが、一方で「ほとんど維持管理していない」という回答が 15 件(10.5%、およそ 10 件に 1 件)ありました。



資料:令和 4 年度空家等実態調査

### ⑦ 空家等の建築時期

アンケート調査において、空家等の建築時期を尋ねたところ、「昭和46年～昭和55年」の10年間に建てられた物件が最も多く51件(35.7%)、次いで「昭和36年～昭和45年」が26件(18.2%)、「昭和56年～平成2年」が19件(13.3%)と続いています。なお、昭和55年以前に建てられた空家等79件(55.2%)については、旧耐震基準により建築された建物と推定されます。



資料:令和4年度空家等実態調査

登記事項証明書による昭和56年以前に建てられた住宅の数

## 2 空家等に対するこれまでの対応状況

本市ではこれまで、空家等の適正な管理や空家等対策の啓発を図るため、以下の取組を行ってきました。

### ① 空家等に係る相談への対応

空家等に係る本市への過去3年間の相談件数は以下の通りで、これらの相談に関しては、現地確認のうえ、空家等所有者に対して通知書を発送し適正管理を促してきました。

#### ■過去3年間の空家等に係る相談件数

		令和2年度	令和3年度	令和4年度
相談内容	建物の老朽化	4	2	3
	草木の繁茂・環境衛生	30	17	39
	その他	4	2	4
合計		38	21	46

### ② 空家等所有者に対するセミナーの実施

これまで空家等に係る以下のようなセミナーや個別相談会を開催し、空家等の予防的対応や適正管理等について情報提供や啓発を行ってきました。

#### ■これまでに開催した空き家対策セミナー

実施年月	内 容
令和3年10月	空き家セミナーと個別相談会(テーマ どうなる?どうする??私たちの空き家)
令和4年2月	空き家と相続の個別相談会&オンラインセミナー
令和5年1月	空き家対策セミナーと個別相談会(テーマ 空き家に関わるお金のはなし)

### ③ 空家等情報の提供に関する協定の締結

市民が安心して暮らせるよう、シルバー人材センターと平成27年3月25日から空家等情報の提供に関する協定を締結し、管理不全な状態にある空家等の把握に努めています。

この協定は、シルバー人材センターの会員の方々が市報の市内全戸配布を行う際に、管理不全な状態にある空家等を察知したときに、本市に当該空家等情報を提供してもらう仕組みです。

### 3 空家等の実態のまとめ

これまでの現状からみえてきた、空家等の実態についてまとめました。

#### 実態 1 高齢化の進展に伴って空家等の増加が予想される

本市の高齢化率は年々増加傾向にあり、令和 24 年では 30%を超える状況が想定されることから、今後も高齢化の進展に伴って、空家等が増加することが予想されます。

また、住宅・土地統計調査によると、16,800 世帯のうち、「65 歳以上の単身世帯」が 1,710 世帯、「65 歳以上の夫婦世帯」が 3,180 世帯で、合わせて 4,890 世帯と、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ることから、今後も高齢世帯が増えることが予測されます。

#### 実態 2 空家等所有者の当事者意識が概して低い

空家等実態調査のアンケート調査において、空家等所有者が空家等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 70 件と最も多い回答となっていました。

また、空家等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 62 件となり、空家等所有者としての意識が低い状況にありました。

#### 実態 3 空家等の修繕や解体等に係る費用負担が利活用を妨げている

空家等実態調査のアンケート調査において、空家等を利活用する予定がないと回答した理由を尋ねたところ、最も多かった回答は「解体にかかる費用が高い」で 22 件、次いで「取り壊すと固定資産税が上がる」が 17 件、「修繕にかかる費用が高い」が 14 件と、費用の問題がネックとなっています。

#### 実態 4 空家等に関する情報不足が指摘されている

空家等実態調査のアンケート調査において、空家等に関して行政に期待される支援を尋ねたところ、最も多かった回答は「解体・修繕を行う業者等の情報提供」で 27 件、次いで「市役所への総合的な相談窓口の設置」と「家財整理を行う業者等の情報提供」が同数で 22 件、「庭木の剪定等住宅の管理を行う業者等の情報提供」が 17 件と、空家等に関する情報提供が多くを占めていました。

### 実態 5 管理状態が良好ではない空家等が存在する

空家等実態調査を通じて明らかになった空家等 360 件の不良度は、B 判定、C 判定を合わせて 231 件と、ほぼ 5 件に 3 件が「やや不良」ないし「不良」となっていました。

また、空家等実態調査のアンケート調査において、空家等の維持管理の頻度を尋ねたところ、「ほとんど維持管理していない」という回答が 15 件(およそ 10 件に 1 件)あったことから、適切な管理がされていない空家等が一定程度、存在しています。

### 実態 6 旧耐震基準による空家等が存在する

空家等実態調査のアンケート調査において、空家等の建築時期を尋ねたところ、「昭和 46 年～昭和 55 年」に建てられた物件が 51 件、「昭和 36 年～昭和 45 年」が 26 件、「昭和 35 年以前」が 2 件であり、昭和 55 年以前に建てられた空家等 79 件(55.2%)については、旧耐震基準により建築された建物と推定されます。

また、住宅・土地統計調査によれば、居住世帯のある一戸建て住宅 17,670 棟のうち、昭和 55 年以前に建てられた建物は 3,170 棟あるとされています。これらについては、いずれ空家化する可能性が高いと思われます。

### 実態 7 接道条件が脆弱な空家等が存在する

住宅・土地統計調査によると、既存不適格建築に該当する「2m 未満」の道路に接道している住宅が 40 戸、「2m～4m 未満」の道路に接道している住宅は 860 戸にも上り、「接道していない」空家等 130 戸を含めるとおよそ 3 戸に 1 戸が「4m 以下の道路」に接道していました。

また、居住世帯のある一戸建て住宅の接道状況については、既存不適格に該当する「2m 未満」の道路に接道している住宅が 350 戸、「2～4m 未満の道路」に接道している住宅は 5,810 戸で、「接道していない」住宅 360 戸を合わせると 6,520 戸にのぼり、およそ 5 戸に 1 戸が「4m 未満」の道路に接道していました。

接道条件が脆弱な空家等は、利活用や売却における妨げになっていることが予想されます。



## 4 空家等の実態から導かれる課題

空家等の実態から導かれる課題について抽出しました。

### 実態 1 高齢化の進展に伴って空家等の増加が予想される

#### 課題 1 高齢世帯に対して空家予防等に係る情報の提供や啓発が必要

緩やかではあるものの確実に進む高齢化や、およそ3世帯に1世帯の割合で存する65歳以上の単身世帯や夫婦世帯等から今後空き家が増えることが予想されるなか、自宅を将来空き家にしないために、空き家に関する情報提供や意識啓発及び空き家について気軽に相談できる体制の整備等が必要です。

### 実態 2 空家等所有者の当事者意識が概して低い

#### 課題 2 空家等を放置しておくことのデメリット等について情報提供が必要

空家等を利活用しないでそのままにしている傾向がみられ、空き家の適切な維持管理や市場流通を促すとともに、管理不全な空き家になることによるデメリット等について適切でタイムリーな情報発信が必要です。

### 実態 3 空家等の修繕や解体等に係る費用負担が利活用を妨げている

#### 課題 3 空家等の修繕や利活用、除却を促す支援措置が必要

空き家の修繕やリフォーム、解体除却等に係る費用の助成や、利活用を促すための対策が必要です。

### 実態 4 空家等に関する情報不足が指摘されている

#### 課題 4 利活用や修繕、解体除却等、空家等に係る情報提供が必要

空き家の修繕や解体除却等に係る情報提供や相談窓口の設置、空き家の発生予防や法律・税制等をテーマとした勉強会やセミナーの開催等が必要です。



**実態 5** 管理状態が良好ではない空家が存在する

**課題 5** 適切な維持管理を促す啓発や利活用に係る情報提供が必要

維持管理頻度が少なくかつ長期にわたる空き家については、今後老朽化が急速に進行して建物の利活用が困難になったり、周囲に悪影響を及ぼす管理不全な空家等になることが懸念され、所有者等に対して適切な維持管理を求めるとともに、維持管理業者やリフォーム・修繕業者、あるいは解体・除却業者等、空き家に係る様々な情報提供が必要です。

**実態 6** 旧耐震基準による空家等が存在する

**課題 6** 耐震改修を促進するとともに空家等の除却等市場流通の促進が必要

昭和 56 年の建築基準法改正以前に建てられた旧耐震基準による一戸建て住宅については、耐震改修により住宅の長寿命化を図って空家化を予防するとともに、すでに空家化した建物については、リフォームや除却等による市場流通の促進が必要です。

**実態 7** 接道条件が脆弱な空家等が存在する

**課題 7** 市場流通を促すために周辺も含めた適正な土地利用への誘導が必要

接道条件の脆弱な空き家については、居住環境も相まって概して市場価値が低いことから、利活用や市場流通の妨げになっていることが多く、建物の更新等のタイミングを捉えて、接道条件の改善や隣接土地も含めた適正な土地利用への誘導が必要です。



## 第3章

### 空家等対策計画

本章では、これまでみてきた武蔵村山市の空家等の実態、そこから読み取れる課題を踏まえ、空家等対策の基本理念及び基本方針を明確にしたうえで、具体的に「どういった方法によって空家問題を解消していくのか」を示しています。

# 1 空家等対策の基本理念

市街地の土地利用の多くを占める一戸建て住宅は、良好な街並みや住環境形成という点で強く公共性を帯びていると言え、したがって、空家等対策は所有者のみならず、一戸建て住宅所有者一人ひとりが住宅を常に良好な状態に維持すると同時に、下図に示すような住宅の理想的な更新イメージのように、空家等が管理不全空家や特定空家等にならないよう次世代に適切に引き継ぐ責務を負っているとと言えます。

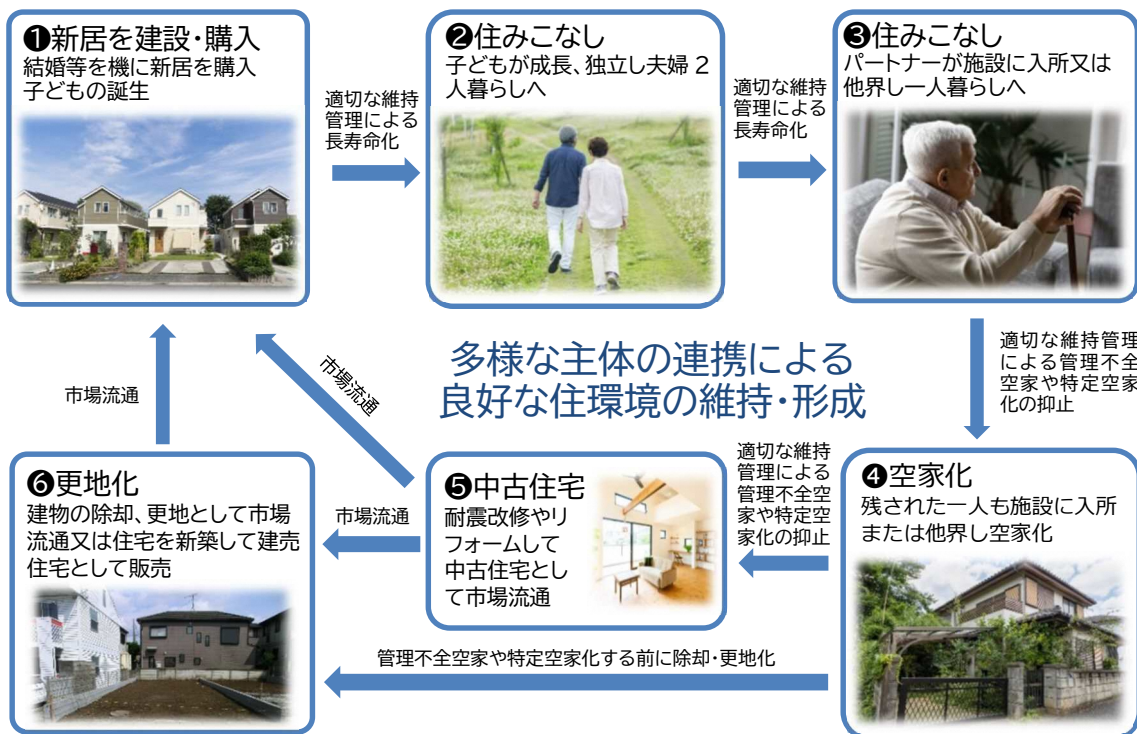
また、空家等は所有者の個人的な資産であることは言うまでもありませんが、本市に引っ越しでこられるあるいは引っ越しを検討されている新たな住民の受け皿と捉えられるとともに、これまで地域に不足していた高齢者施設やコミュニティ施設等としての利活用等、地域の課題解決につながる「まちの資源」としても捉えることが可能です。

一方で、空家等対策は、課題が多岐にわたることから、空家等の所有者のみならず、空家等所有者・管理者、地域住民、シルバー人材センター、町会・自治会等の地域団体、不動産関係の事業者や専門家団体、空家等の利活用希望者、本市はじめ関係行政機関などの多様な主体が、相互に連携して課題を解決していくことが求められます。

こうした考え方にたって空家等対策の基本理念を以下のように設定します。

## 多様な主体の連携による良好な住環境の維持・形成

### ■住宅の理想的な更新イメージ



## 2 空家等対策の基本方針

基本理念を具体化するために第2章で抽出した課題を踏まえて以下の3つの基本方針を設定し、建物が空家等になる前の状態から、空家等を除却した跡地の利活用まで、建物の状態に応じて、空家等の対策に総合的に取り組みます。

### 基本方針 1 空家等の発生の抑制と適正な管理の促進(課題 1,2,4,5 に対応)

空家等の対策に関する国や東京都、本市や民間事業者等の取組などを、適宜、市民及び空家等所有者に情報発信し、周知に努めるとともに、地域の住民や事業者、専門家団体等と連携しながら空家等の発生を抑制し、適正な管理と円滑な更新を促します。

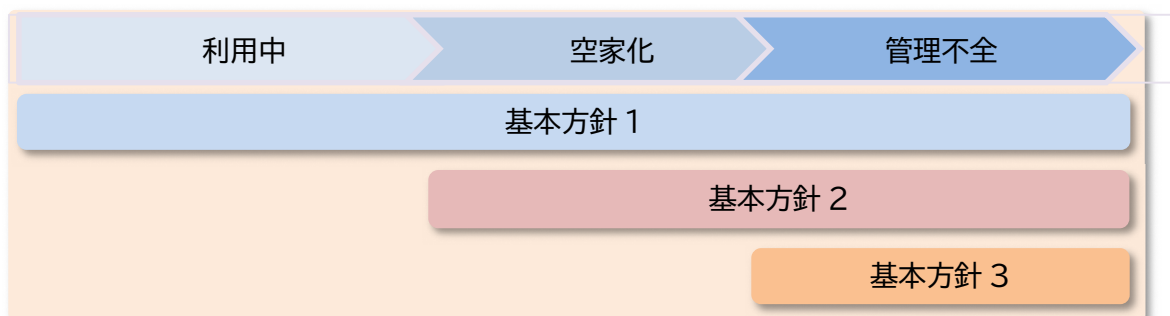
### 基本方針 2 空家等の流通・利活用の促進(課題 3,4,5,6,7 に対応)

空家等を地域の貴重な資源と捉え、民間事業者などと連携しながら、所有者と利用者のマッチングなどによって、流通を促し利活用を促進します。また、空家等を除却した跡地を活用することで、地域のまちづくりやコミュニティの活性化につなげていきます。

### 基本方針 3 管理不全な空家等の適正管理と除却等の促進(課題 3,4,6,7 に対応)

保安、衛生、景観面で周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等の所有者や管理者に対して適正管理を求めるとともに、特に危険性が高いと判断される特定空家等については、行政代執行等を含めた措置の検討や空家条例(仮称)の制定検討、相続財産管理制度や不在者財産管理制度の活用検討などを行います。

#### 【建築物などの状態と基本方針との関係】



### 3 空家等に対する具体的施策

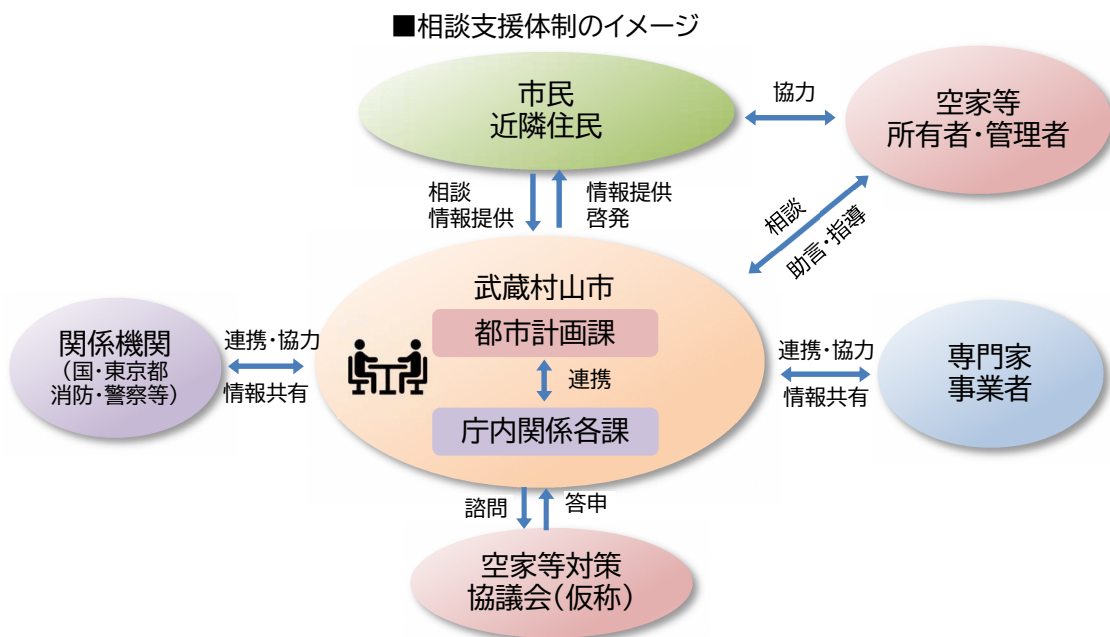
#### (1) 空家等の発生抑制と適正な管理の促進

##### ① 空家等に関する相談窓口の設置や情報発信

- 空家等に関する相談窓口の設置及び専門家等の相談窓口の設置
- 市報やホームページなどによる情報発信
- 空家等に関するシンポジウムやセミナーの開催

##### ●空家等に関する相談窓口の設置及び専門家等の相談窓口の設置

空家等の発生を抑制するためには、空家等の所有者や管理者等に対し適切な情報提供や、悩み・不安などを相談できる窓口が必要です。専門家などとも協力を仰ぎ、庁内に随時相談窓口を開設していきます。



##### ●市報やホームページなどによる情報発信

空家等の所有者が、適切な維持管理や、賃貸・売却などの流通又は活用に積極的に取り組めるよう、広報や市のホームページ等を通じて、空家等に関する情報発信に努めるとともに、市民が身近な空家等の把握や見守りに関心をもち、市が取り組む空家等対策を理解し協力が得られるよう、空家等対策に関する情報を適宜発信していきます。

##### ●空家等に関するシンポジウムやセミナーの開催

空家等に関するシンポジウムなどの開催や、空家等に関するセミナーや勉強会等を適宜開催し、空家等になる前の啓発に努めます。

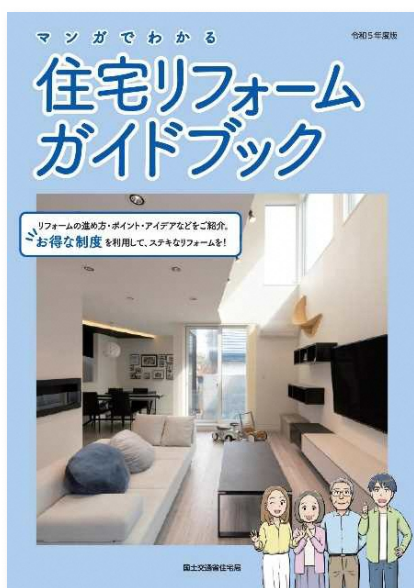
## ② 適切な維持管理による住宅の長寿命化

- 住宅リフォームや省エネリフォームに関する啓発
- 木造住宅の耐震診断及び耐震改修等補助金の活用促進

### ●住宅リフォームや省エネリフォームに関する啓発

空家等の発生を抑制するためには、住宅の長寿命化が効果的です。住宅を長寿命化するためには、老朽化した屋根や外壁等の修繕のほか、和から洋への生活スタイルの変化への対応や、高い省エネ性能を有する住宅への改修、若者世代が好むセンスの良い室内空間にリフォームすることなどが挙げられます。

その際、所有者等が安心してリフォームができるよう、計画から契約、工事、引き渡し、維持管理の各段階を通じて確認すべき事項についてまとめた「住宅リフォームガイドブック(国土交通省住宅局)」等を活用し、リフォームの普及・啓発に努めるとともに、合理的な断熱工法や省エネ改修など、環境負荷の小さい快適な住まいにリフォームするための設計手法や事例を集めた「住宅の省エネリフォームガイドブック(東京都都市整備局)」を活用し、その普及・啓発に努めます。



「住宅リフォームガイドブック  
(国土交通省住宅局)」



「住宅の省エネリフォームガイドブック  
(東京都住宅政策本部)」

### ●木造住宅の耐震診断及び耐震改修等補助金の活用促進

住宅の長寿命化には、リフォームと同時に耐震性能の向上も欠かせません。本市において取り組んでいる現行の「木造住宅耐震診断補助金<sup>※1</sup>」や「木造住宅耐震改修等補助金<sup>※2</sup>」の活用を推進します。



※1:木造住宅耐震診断補助金(令和5年4月時点)

助成額	助成の対象となる住宅	補助対象者
耐震診断費用(税抜)に2分の1を乗じて得た額(千円未満切り捨て)で※上限は10万円	武蔵村山市内にある一戸建の木造住宅であり、昭和56年5月31日以前に建築に着手されたもの。	次の要件を満たす補助対象住宅の所有者。 (1)補助対象住宅に居住していること。 (2)市税を滞納していないこと。

※2:木造住宅耐震改修等補助金(令和5年4月時点)

助成額	助成の対象となる住宅と改修工事 (①②の両方を満たすもの)	補助対象者
(1)耐震改修工事 耐震改修工事費用(税抜)に2分の1を乗じて得た額(千円未満切り捨て) ※上限は30万円です。 (2)簡易耐震改修工事 簡易耐震改修工事費用(税抜)に2分の1を乗じて得た額(千円未満切り捨て) ※上限は20万円です。	令和4年4月1日以降に武蔵村山市から木造住宅耐震診断にかかる補助金の交付を受けて実施した耐震診断の結果が、上部構造評点1.0未満と診断された木造住宅を対象。 (1)耐震改修工事 上部構造評点を1.0以上にする耐震改修 (2)簡易耐震改修工事 簡易的な耐震改修又は耐震シェルター等の設置	次の要件を満たす補助対象住宅の所有者。 (1)補助対象住宅に居住していること。 (2)市税を滞納していないこと。

コラム 省エネリフォームって？

①エネルギー消費を減らす「省エネ」リフォーム

省エネリフォームとは、エネルギー消費を少なくするために行うリフォームです。省エネリフォームの第一歩として、給湯器や冷暖房機器といった設備を少ない電気で高効率な運転ができる、「省エネ仕様」に交換することがお勧めです。省エネ仕様のものは、同じ温度を保つために必要なエネルギーの消費が小さいので節電につながります。

次に「日射遮蔽リフォーム」といって、外部からの熱や紫外線の流入を抑える窓ガラスを導入するリフォームがあります。夏の強い日差しに効果的なのでおすすめです。

また家全体をリフォームする機会があるのなら、是非建物自体の断熱を見直して「夏は涼しく、冬は暖かい家」になる省エネリフォームを考えてみましょう。

②エネルギーを自給自足する「創エネ」リフォーム

創エネリフォームとは、屋根にソーラーパネルを設置して太陽光発電でエネルギーを創り出せるようにするリフォームです。中でも、100%自給自足に対応できることを「ゼロエネルギーハウス(ZEH)」と呼びます。また、余った電気は電力会社へ買い取ってもらえる仕組みを利用すれば、家計も助かるリフォーム方法です。





## (2) 空家等の流通・利活用の促進

### ① 空家等の流通の促進

- 専門家等の相談窓口の設置
- 空家等の流通を促すための情報の周知
- 市場流通を促す接道条件の改善等土地利用誘導策の検討

#### ● 専門家等の相談窓口の設置

市内の不動産事業者等との連携により相談窓口を設置し、空家等所有者に対して空家等の売却または賃貸など、土地利用の更新を促すとともに、市内の他住宅関係団体とも連携し、空家等の流通の更なる促進に取り組みます。

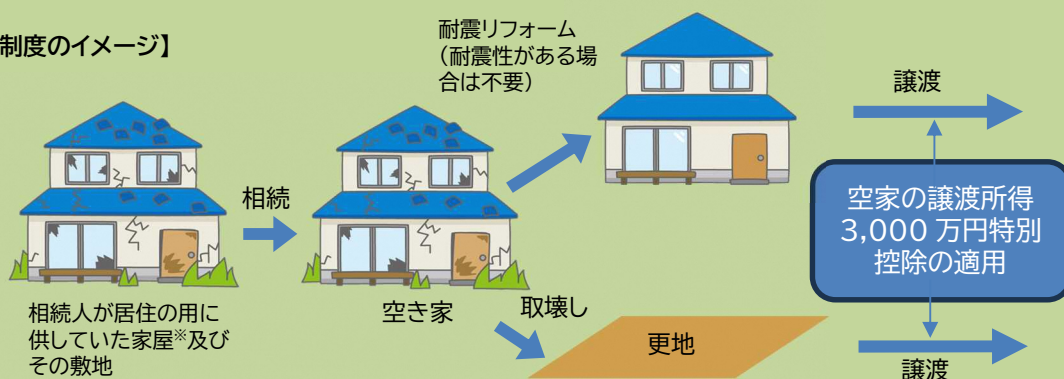
#### ● 空家等の流通を促すための情報の周知

また、所有者や相続人等に対し、「空き家の譲渡に係る税負担の特例措置」等、空家等の流通を促すための情報の周知に努めます。

#### コラム 空き家の譲渡に係る税負担の特例措置とは

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は、耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む)または取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されるものです。

##### 【制度のイメージ】



※:昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。  
相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

##### 【本特例を適用した場合の譲渡所得の計算】

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費} \times \text{譲渡費用(除却費用等)} - \text{特別控除 } 3,000 \text{ 万円}$$

#### ● 市場流通を促す接道条件の改善等土地利用誘導策の検討

空家等の市場流通による土地利用の更新に際して、接道不良や狭小敷地や不整形敷地など、流通を促進するために改善した方が望ましい場合もあることから、周辺宅地も含めた土地利用への誘導策について検討を進めていきます。

## ② 空家等の多面的利活用の促進

- 関係機関と利活用希望者のマッチング支援
- マイホーム借上げ制度等の周知

### ●関係機関と利活用希望者のマッチング支援

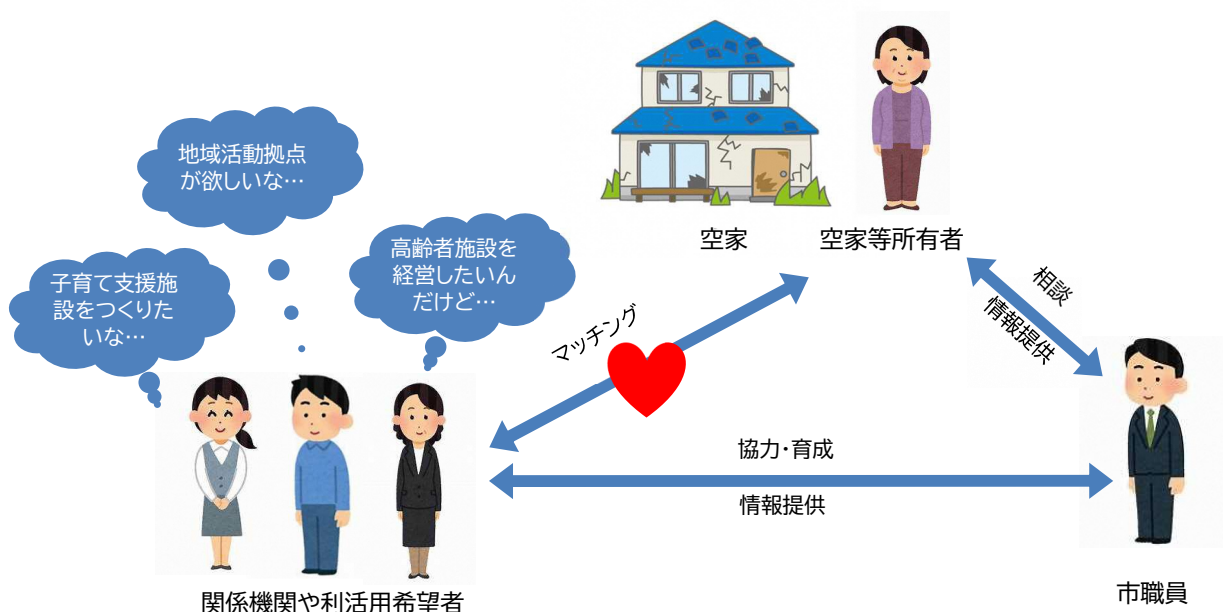
空家等がまちの資源として地域の交流の場になったり、暮らしの利便性を高めたり、地域の魅力向上に資する方向で利活用されるように、利活用を企画し事業化する人材や事業者の育成あるいは支援、協力関係づくり、空家等所有者の関心を高めていきます。

立地条件等により、中古住宅としての市場性が期待できない場合は、本市が主体となって、地域交流を促す福祉施設や子育て支援施設、地域活動拠点等への活用について関係機関や利活用希望者とのマッチングを支援することで、空家等所有者や管理者が利活用に取り組みやすい環境を整えます。

### ●マイホーム借上げ制度等の周知

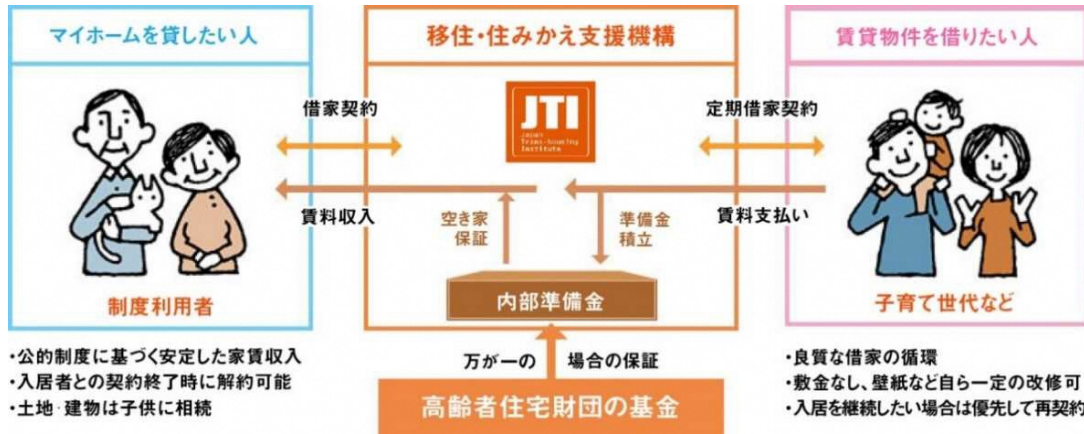
子育てを終えて二人暮らしになり、施設入所などにより大きな一戸建て住宅が不要になったシニア世代と、環境の良い一戸建て住宅を求めている子育て世代との需給のマッチングを図ることが、空家化の抑止に効果的であると言われています。こうしたマッチングを担う(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)が実施している「マイホーム借上げ制度」等の活用を促すことで、市内の住宅ストックの供給を促進します。

#### ■マッチングの関係イメージ



■(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)によるマイホーム借上げ制度の概要

50歳以上の方が所有している住宅をJTIが借り上げ、転貸し、空室時も所有者に賃料を保証することで、住宅を売却せず、住み替えや老後の資金として活用できる制度。



- 対象の主な要件
- 住宅を持つ50歳以上の方
  - 住宅に一定の耐震性が確保されていること

※JTI ホームページより転載 <https://www.jt-i.jp/>

### ③ 空家等の除却及び跡地の利活用の促進

- 解体除却に係る助成制度の検討
- 解体除却後の跡地のポケットパーク等公的利活用の促進

#### ●解体除却に係る助成制度の検討

空家等所有者が空家等を持って余している理由の一つに「解体・除却費用」が挙げられています。こうした実態に鑑み、除却費用の一部を助成する制度の創設を検討し、除却を促進しつつ、民間住宅建設事業者による新築住宅の建設を促し、市内の住宅ストックの良好な循環を目指します。



#### ●解体除却後の跡地のポケットパーク等公的利活用の促進

空家を解体除却した後の空地の活用策として、ポケットパークや市民農園等としての利用が挙げられます。こうした一定の要件を満たす公益的な活用について、専門家団体などと連携し、その具体化を促していくことで、地域コミュニティの活性化を目指します。整備後の維持管理については、シルバー人材センターや障害者団体、地域住民等の協力を得ることが考えられます。

#### 【参考事例】 カシニワ(千葉県柏市)

- 使われなくなった土地、いわゆる空き地に市民と行政が手を加え、住民が使える「地域の庭」とすることで、市内の緑を守っていく。
- 土地を貸したい人、土地を使いたい住民、活用の支援をしたい人の情報を集約し、需給をマッチングさせる。



### ④ 「空家等活用促進区域」の活用による空家等対策の推進

令和 5 年 6 月 14 日付で公布された空家法改正により新設された「空家等活用促進地区」について、本市においても空家等対策に重点的に取り組むことが望ましいと考えられる区域にこの制度を活用し、空家等対策を推進していくことを検討していきます。

### (3) 管理不全な空家等の適正管理と除却等の促進

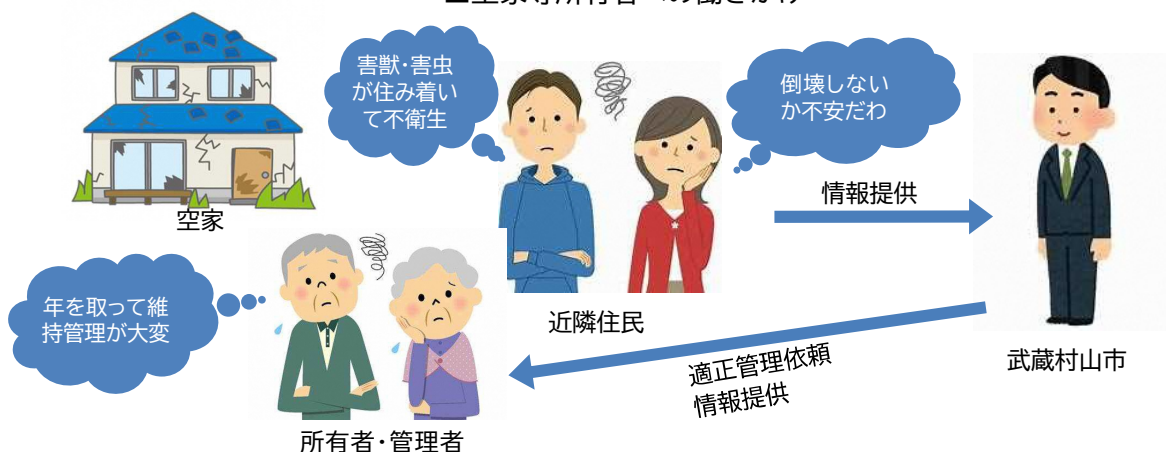
#### ① 空家等の所有者への働きかけ

空家等所有者への働きかけは、管理がなされなくなってからできるだけ早い段階で行い、管理不全の長期化を未然に防止することが大切です。

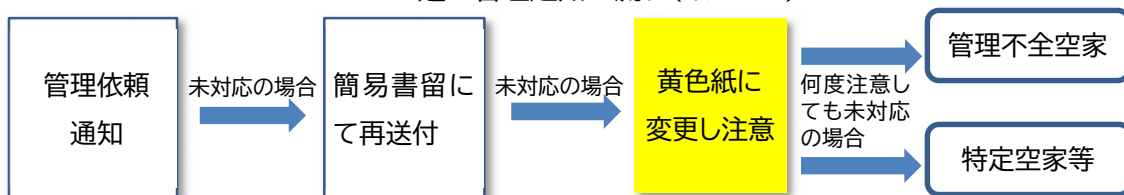
市民や地域住民から空家等に係る情報提供や問い合わせを受けた空家等に対しては、まずは現場確認を行い、所有者または管理者の対応が必要な場合は、所有者等の特定を行った上で、状況の改善に関する通知などを所有者等に働きかけていきます。その際には、前述の市が行っている「空家等の流通・利活用の促進」の取組に速やかに繋いでいくとともに、庭木の伐採・剪定や害虫の駆除に関する事業者の紹介など、関係団体や民間事業者の連携を積極的に推進していきます。

なお、隣地の竹木の枝が越境してきて困っている住民に対しては、民法の改正により、切除を催告したにもかかわらず相当の期間切除しない場合や、所有者不明あるいは窮迫の事情がある場合に限り、当該住民が自ら枝を切除できるようになったことを周知します。

#### ■空家等所有者への働きかけ



#### ■適正管理通知の流れ(イメージ)



#### ② 緊急代執行制度の活用による措置と空家条例の検討

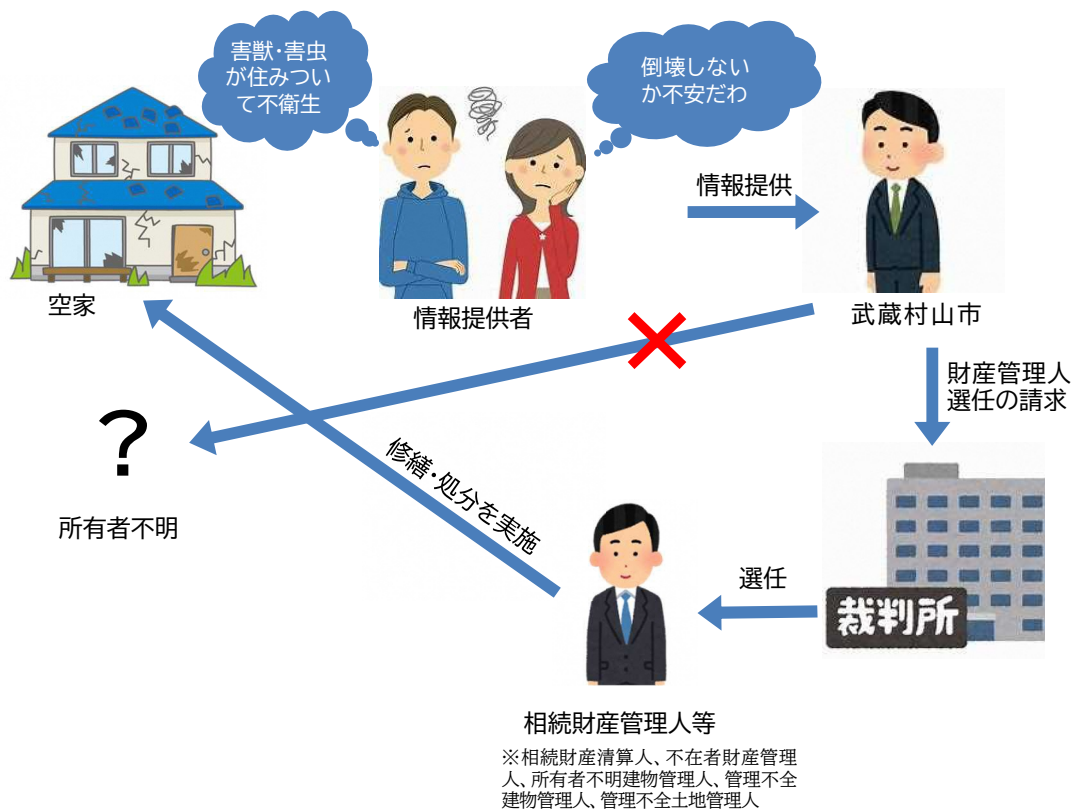
空家等においてその敷地内にスズメバチの巣がつくられたり、地震や強風等の自然災害等により空家等が近隣に悪影響を及ぼすおそれがあり、緊急に対応が求められる場合が近年増えていきます。こうした事態に鑑み、先の法改正により創設された緊急措置を可能とする「緊急代執行制度」を活用するとともに、並行して空家条例の制定を検討していきます。



### ③ 所有者不存在・不明空家等への措置

相続放棄等により相続人がいない場合や所有者が存在・不明で空家等の修繕や処分ができない場合は、民法において利害関係者が裁判所に弁護士などをその空家等の「財産管理人※」として選任することを請求し、空家等を修繕や処分することが認められています。その際、親族等利害関係者が申し立てを行わない実態があることから、空家法の改正に則り、空家等の適正管理に向けて市が代わって財産管理人の選任を裁判所に請求し、修繕や処分を実施します。

#### ■所有者不存在・不明空家等への措置の流れ



### ④ 管理不全空家、特定空家等の認定・措置の実施

国が定めた特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)を踏まえ、以下の手順に従って管理不全空家、特定空家等の認定、措置を実施します。

#### ◇特定空家等の判断

所有者への働きかけを十分にしたにもかかわらず状況が改善されず近隣に悪影響を及ぼすおそれがある、またはすでに悪影響を及ぼしている空家等が確認された場合には、有識者等を含めた「空家等対策協議会(仮称)」を設置し、「管理不全空家」「特定空家等」を認定し、必要な措置を進めていきます。なお、同協議会での審議に必要な場合は、特定空家等への立入調査を実施します。

### ◇助言又は指導

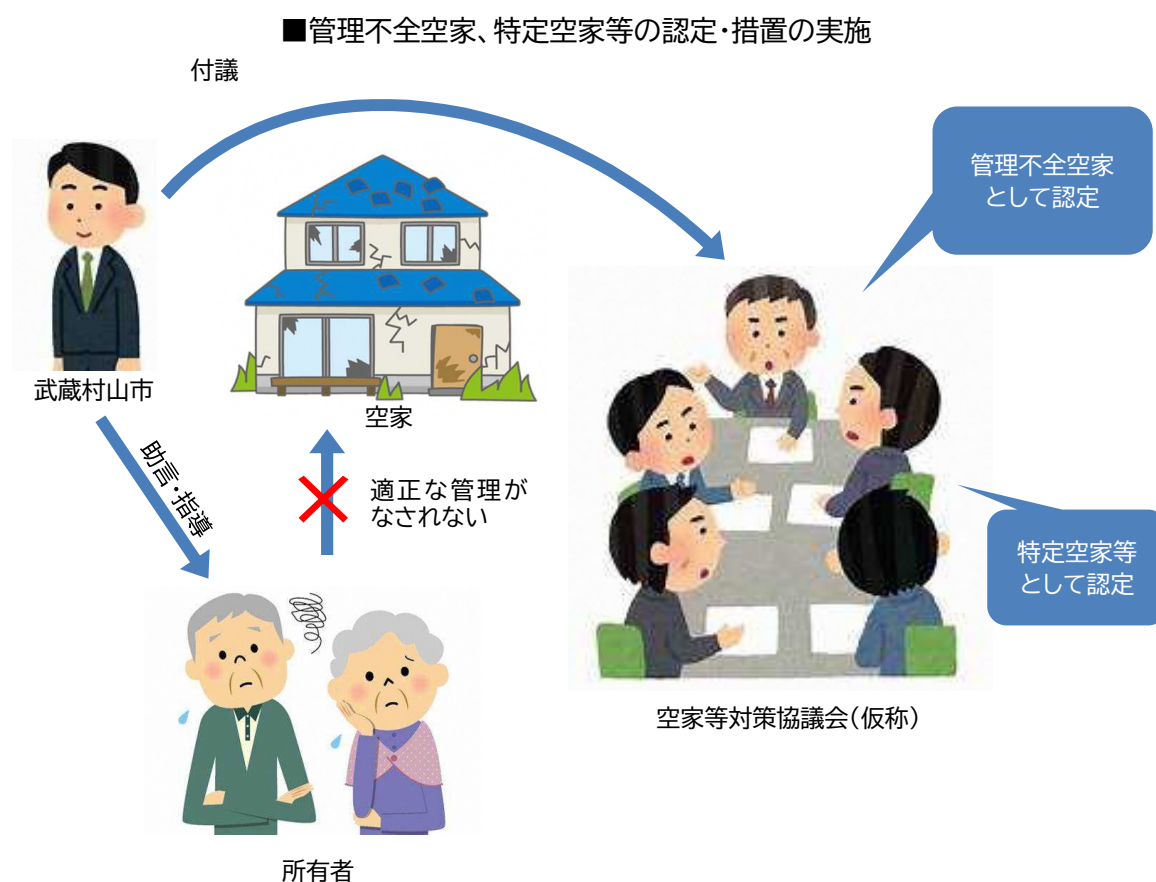
特定空家等の所有者に対して、除却、修繕、樹木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

### ◇勧告・命令

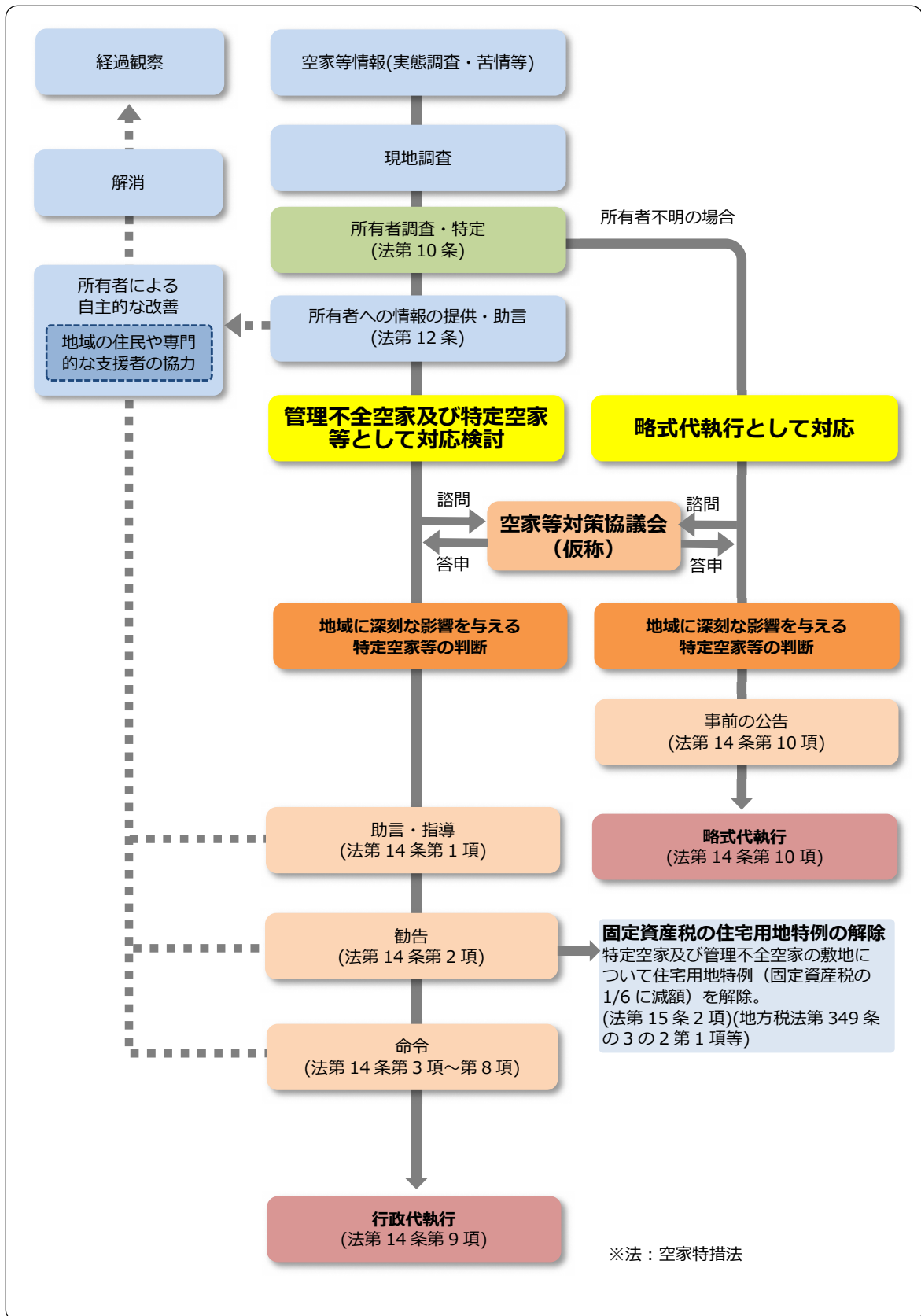
助言・指導をしても特定空家等の状態が改善されない場合は、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を取ることを勧告します。勧告に係る措置を行わない場合は、その措置を取ることを命令します。なお、勧告をした場合は、管理不全空家や特定空家等に係る土地は、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象から外す措置を講ずることができるため、課税担当課へ情報提供を行います。

### ◇行政代執行

管理不全空家及び特定空家等の措置に関する指導・勧告・命令をしてもなお改善されない場合、または改善が不十分な場合には、空家法に基づき、所有者が行うべき措置を代執行します。所有者不明の場合には、事前に公告したうえで略式代執行または緊急代執行します。なお、所有者不明の場合は、事前に公告したうえで略式代執行します。



【参考】管理不全空家、特定空家等に対する措置の流れ





## 第4章

### 空家等対策の推進に向けて

本章では、第3章で提示した各施策の実現に向けて、どういったことに留意し、どのような体制で空家等の対策を進めていくのかについて示しています。

## 1 関係各主体の責務・役割

空家を発生させない、空家を適切に維持管理していくためには、空家を取巻く関係各主体がそれぞれ与えられた責務と役割をしっかりと果たしていくことが望まれます。

### ① 市の責務と役割

空家等に係る相談内容は、建物の老朽化、衛生、景観、防犯・防災、解体・除却、空家や空地の利活用、税金や各種支援制度に関する内容など多岐にわたることから、庁内関係各課とのより一層の連携に努め、空家等対策に取り組んでいきます。

### ② 所有者、市民の責務と役割

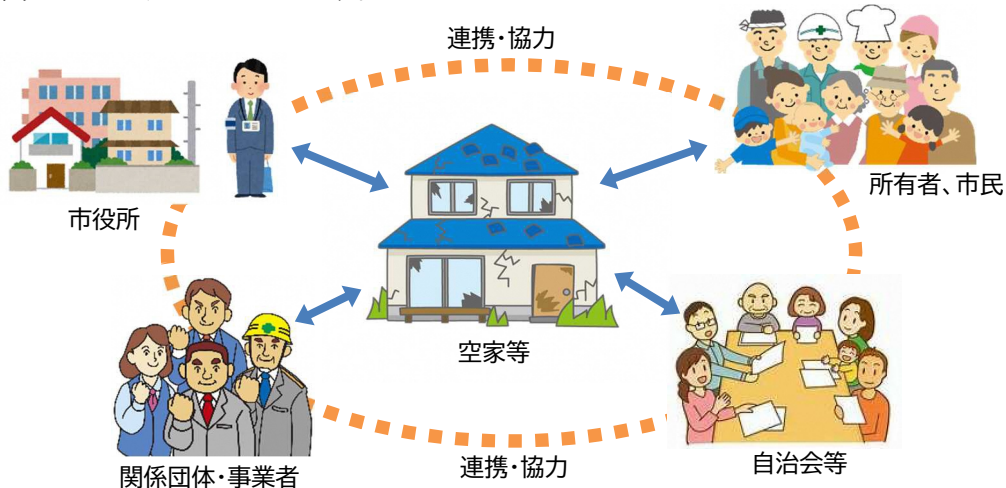
空家等は所有者(相続関係者を含む)の資産であり、空家等が周辺に悪影響を及ぼさないよう適切に管理し、売却・賃貸、利用に努める責務を負っています。また、市民一人ひとは、自らが所有する住宅が将来空家化する可能性があることから、いずれは我が身という観点から、市の取組に対して理解、協力するとともに、住宅の適切な管理に努めることが望まれます。

### ③ 地域の責務と役割

自治会等地域団体は、地域の空家等が地域の住環境に及ぼす悪影響を受ける当事者であることから、地域に存する空家等の状況の把握や維持管理、利活用に向けて積極的に関わっていくことが望まれます。

### ④ 関係団体、事業者の責務と役割

不動産に係る協会や建築士等に係る団体等住宅関係団体、社会福祉協議会や地域包括支援センター等の社会福祉団体などの関係団体は、空家等対策を推進していくうえで欠かせない存在です。関係団体は、空家等の情報収集や共有、空家等の流通を促進する取組など空家等対策への協力を努め、取組の展開や事業の実施に積極的に関わっていくことが望まれます。また、不動産業、建設業、福祉事業者等の事業者は、専門的技術やノウハウを活かして空家等対策に積極的に関わっていくことが望まれます。



## 2 空家等対策の推進体制

総合的な空家等対策を推進していくために、以下の推進体制の整備を検討します。

### ① 空家等担当課

当面、都市計画課内に空家等担当課を置き、日常の相談窓口対応のほか、地域団体や専門家団体等と協力しながら、総合的な空家等対策を推進します。

### ② 空家等対策庁内委員会(仮称)

空家等の対策に迅速かつ総合的に対応していくために、空家等に関する庁内関連各課による委員会を随時開催し情報を共有します。

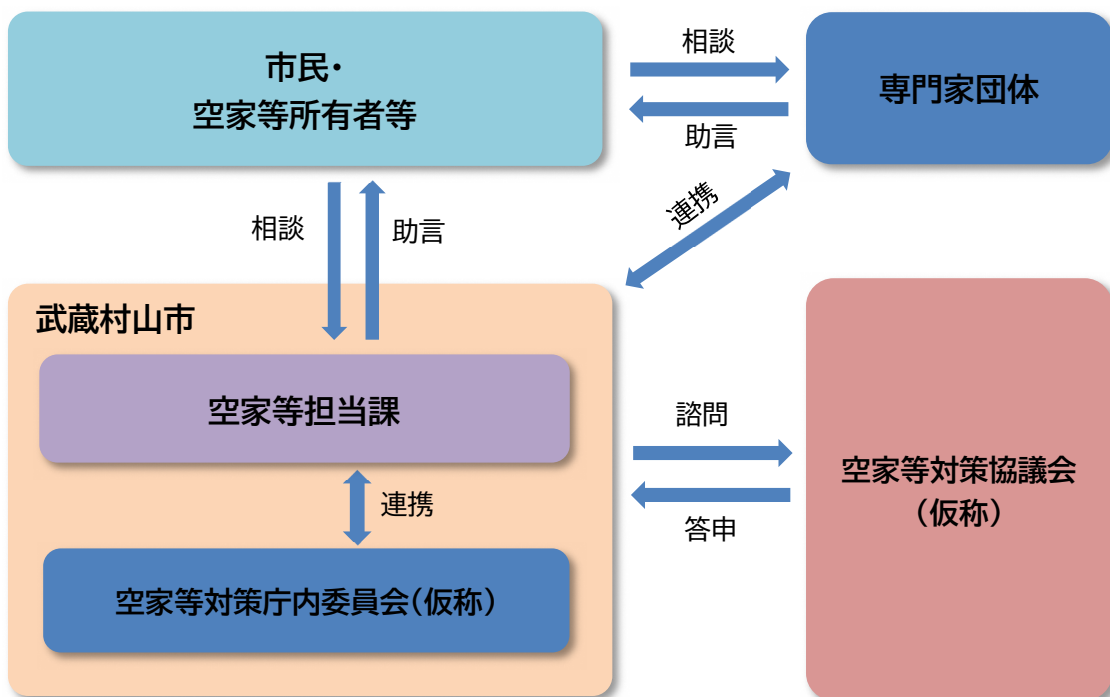
### ③ 専門家団体

登記や税務、相続や法律等の専門家団体と協定を結ぶことなどを通じて、空家等の所有者、管理者、相続予定者、近隣住民、後見人等、相続に直接対応できる専門的な相談窓口の設置を検討します。

### ④ 空家等対策協議会(仮称)

地域住民をはじめ、学識経験者、法務、不動産、建築、福祉等の関係団体や警察署、消防署等の関係者で構成する任意の協議会で、空家等対策計画の推進及び見直し、管理不全空家や特定空家等への対応など、空家等に関する施策について協議します。

#### ■各組織の連携関係



### 3 計画の進捗管理

#### (1) 施策の実施計画

空家等対策計画の10年間のうち、前期及び後期に取り組む施策を行動計画として策定し、これに基づき進捗管理します。なお、現行法の改正や新たな法律の制定、社会情勢の変化の動向等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

■施策の実施計画

具体的な施策		前期 (R6年～ R10年度)	後期 (R11～ R15年度)
空家等の発生抑制と適正な維持管理の促進	空家等に関する相談窓口の設置	→	
	市報やHPなどによる情報発信	→	
	空家等に関するシンポジウムやセミナーの開催	→	
	住宅リフォームや省エネリフォームに関する啓発	→	
	木造住宅の耐震診断および耐震改修等補助金の活用促進	→	
空家等の流通・利活用の促進	専門家等の相談窓口の設置	→	
	空家等の流通を促すための情報の周知	→	
	市場流通を促す接道条件の改善等土地利用誘導策の検討	→	
	マイホーム借り上げ制度の周知	→	
管理不全空家等の除却の促進	解体除却に係る助成制度の検討	検討 →	実施 →
	解体除却後の跡地のポケットパーク等公的利活用の促進	→	
	空家条例の検討	検討 →	実施 →

#### (2) 空家等対策計画の達成指標

基本方針を実現するための達成指標を次のとおりとし、PDCAサイクルの下、着実な施策の実施、計画の評価・改善に取り組みます。



■空家等対策計画の達成指標(例)

実態把握	市民からの情報提供や定期的実施する空家等実態調査等により把握した空家の数
発生抑制	広報などによる空家に関する情報発信の数
適正管理	改善依頼により改善・除却・転用された空家の数
利活用	空家利活用に係るセミナーの開催回数と参加者数

