
狛江市空家等対策計画



平成30年3月

狛 江 市

目 次

第1章 計画の概要	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の対象地区	2
4 計画期間	3
5 計画の対象	3
第2章 狛江市の空家等の現状	4
1 統計にみる人口等と住宅の現状	4
2 統計にみる空き家の現状	7
3 空家等実態調査（平成28（2016）年度）	11
4 所有者アンケート調査（平成29（2017）年度）	19
5 空家等に関する市民等からの苦情・要望等	31
6 狛江市における空家等の現状と課題の整理	32
第3章 空家等対策に係る基本方針	36
第4章 空家等対策に係る施策	37
基本方針1 空家等の現状把握と発生抑制	38
1 空家等の調査	38
2 空家等の発生抑制	40
基本方針2 空家等の適切な管理の促進	43
3 所有者等による空家等の適切な管理の促進	43
4 特定空家等に対する措置	45
5 管理不全状態の空家等に対する措置	48
基本方針3 空家等及び共同住宅の空室における利活用の促進	49
6 空家等及び共同住宅の空室、並びに除却した空家等に係る跡地の利活用の促進	49
第5章 空家等対策に向けた取組体制等	53
1 市役所における体制	53
2 市民等からの空家等に関する相談への対応	55
3 その他空家等に関する対策	58
第6章 計画の目標	59
1 指標の設定	59
2 計画目標	59
資料編	60

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

(1) 背景

わが国では、少子高齢化の進展や人口減少社会の到来を受け、全国的に空家等が増加しており、とりわけ管理が不十分で荒廃化が進んでいる空家等は、火災の危険性や倒壊のおそれ、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が懸念されるなど、大きな社会問題となっています。

空家等の適切な管理は、所有者の責務において行われることが前提ですが、さまざまな事由により所有者のみでは解決が難しいケースも見られます。

狛江市の空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）は、平成25（2013）年の住宅・土地統計調査によると11.5%であり、全国の平均値13.5%より低いものの、東京都の平均値11.1%よりは高い値となっています。また、空家等の件数は、近年増加傾向を示しており、本市においても問題が顕在化しつつあるところです。

このような状況の中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が平成27（2015）年5月に全面施行され、また、住宅確保要配慮者の住宅確保及び空家等や共同住宅の空室の利活用を目的とした住宅セーフティネット法改正法が平成29（2017）年10月25日に施行され、「新たな住宅セーフティネット制度（49ページ参照）」が本格的に始まりました。

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

(2) 目的

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

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項（※）の規定に基づき策定するものです。

また、本計画は、本市の上位計画である「狛江市第3次基本構想」及び「狛江市後期基本計画」を指針とし、各種関連法・計画との連携・整合を図り定めるものとします。

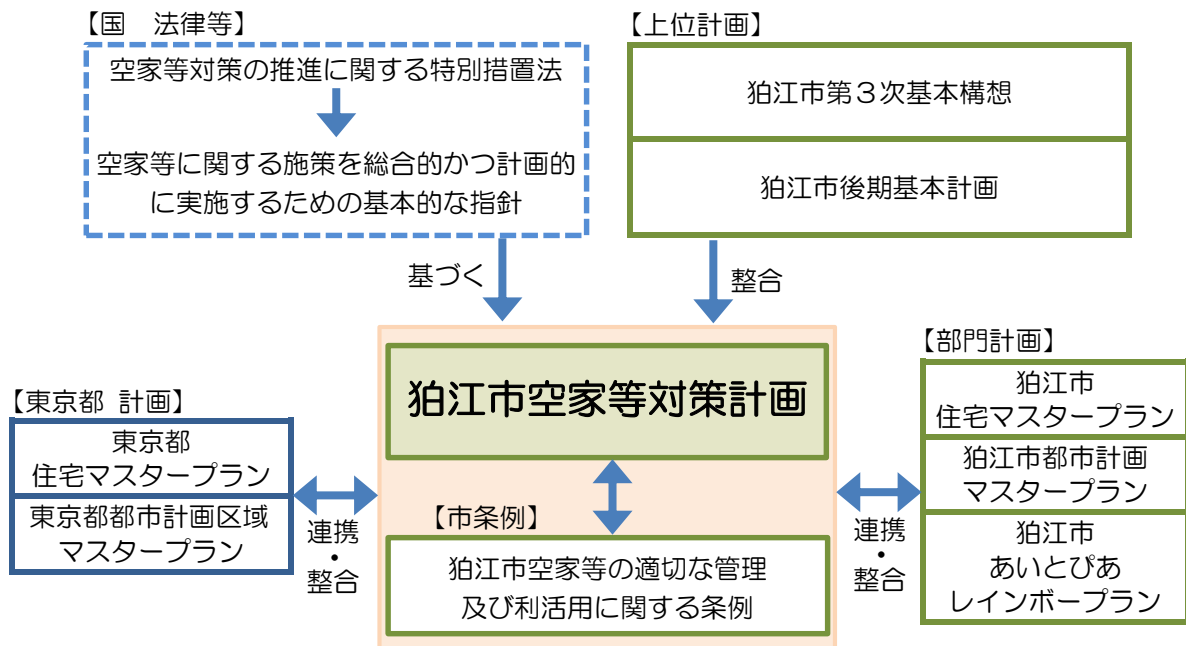


図 狛江市空家等対策計画の位置付け

（※）＜空家法第6条第1項＞

（空家等対策計画）

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を定めることができる。

3 計画の対象地区 <空家法第6条第2項第1号>

本市では、空家等が市全域に点在していることから、「市全域」を計画の対象地区とします。

対象地区：市全域

4 計画期間<空家法第6条第2項第2号>

本計画の期間は、10年間とします。

なお、本計画は、継続して適切な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会情勢の変化等を考慮して、概ね5年後を目安に見直しを図るものとしてします。

ただし、上位計画の改正、国の空家政策の動向及び社会情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じ見直しを行うものとしてします。

計画期間：平成30（2018）年度～平成39（2027）年度

5 計画の対象<空家法第6条第2項第1号>

本計画の対象は、「①空家法で規定の空家等（空家法第2条第1項に規定されている空家等）」及び「②共同住宅の空室」、「③除却した空家等の跡地」とします。

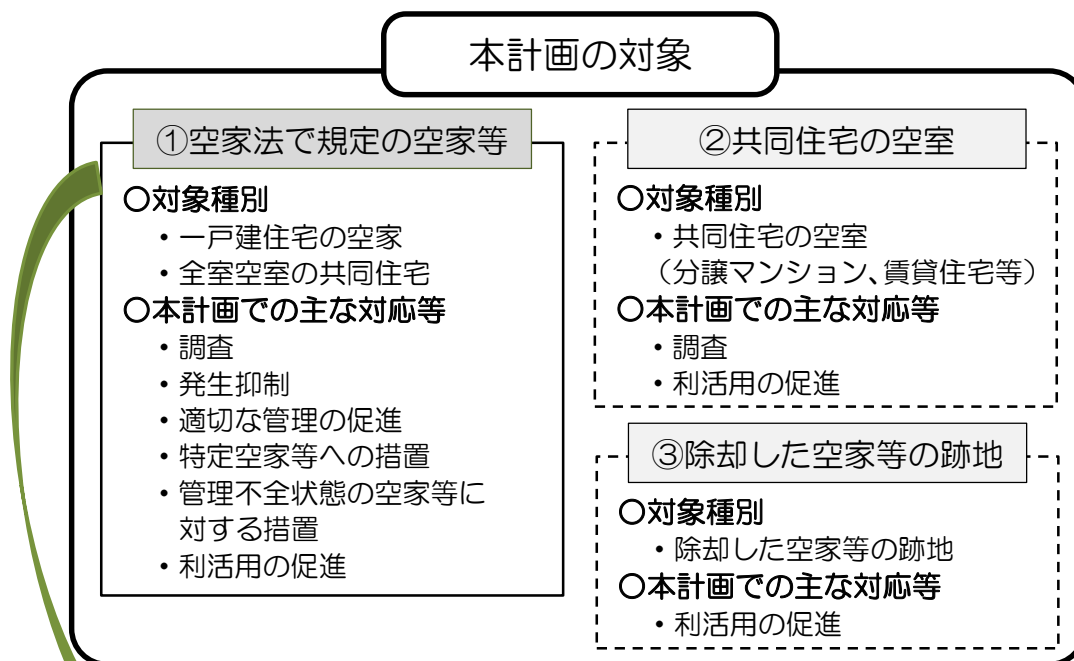


図 本計画の対象

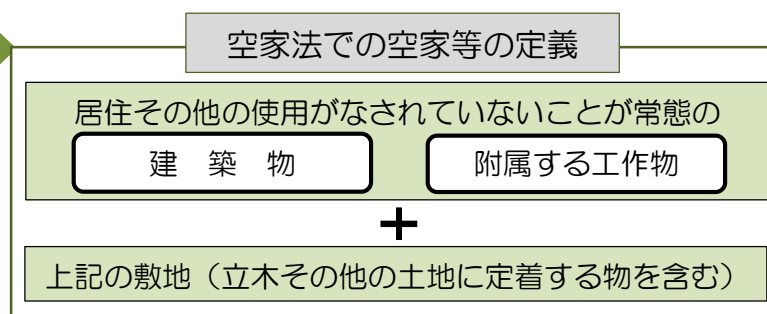


図 空家法における空家等の定義

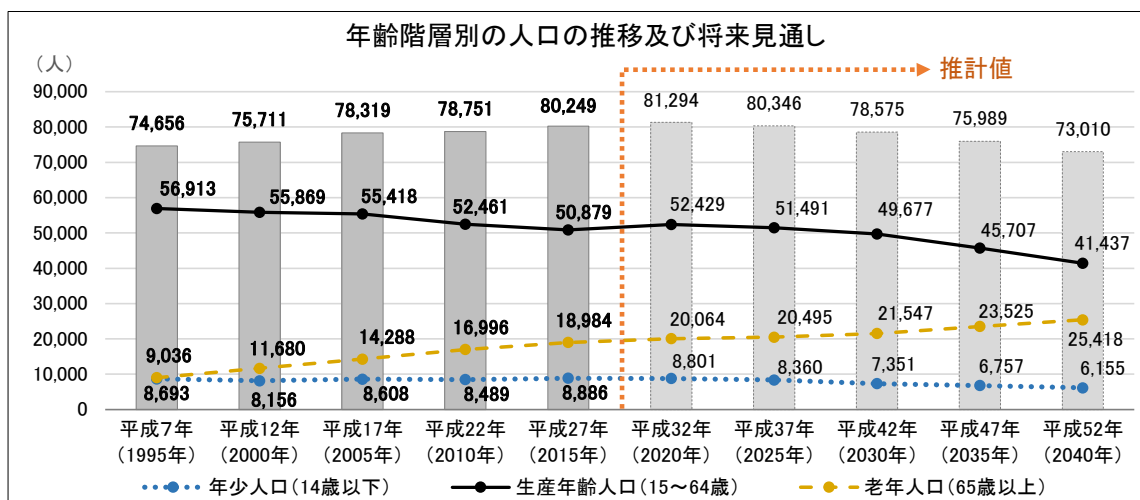
第2章 狛江市の空家等の現状

1 統計にみる人口等と住宅の現状

(1) 人口の推移及び将来見通し

本市の人口は増加傾向を示していますが、平成32(2020)年の81,294人をピークに減少に転じることが予想されています。

年齢階層別にみると、年少人口及び生産年齢人口は減少傾向にある一方、老年人口は増加を示しており、今後ともこの傾向は続くものと予想されています。



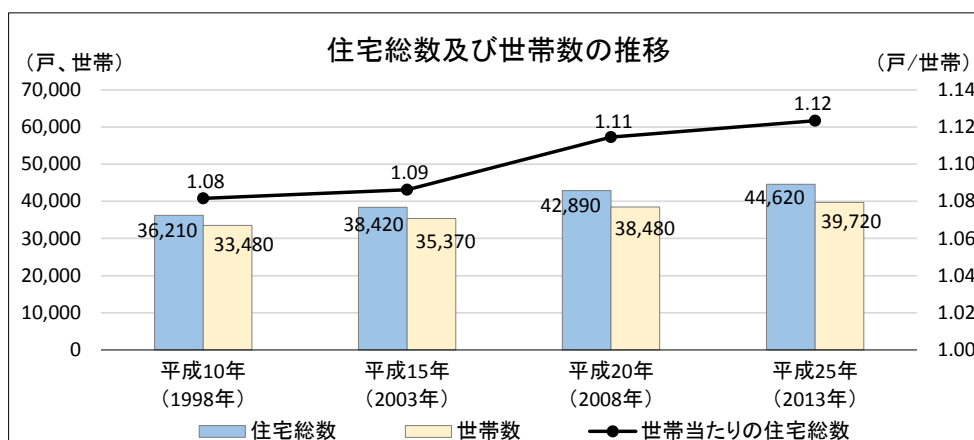
※ 平成27(2015)年までの総数には年齢不明者を含む

資料) 平成27(2015)年までは国勢調査の値、以降は「狛江市人口ビジョン」(平成28(2016)年2月推計)の「SimA」の推計値

図 年齢階層別の人口の推移及び将来見通し

(2) 住宅総数及び世帯数の推移

平成25(2013)年の住宅総数は44,620戸、世帯数は39,720世帯であり、平成10(1998)年以降、住宅総数及び世帯数ともに増加傾向にあるが、一貫して住宅総数は世帯数を上回っています。

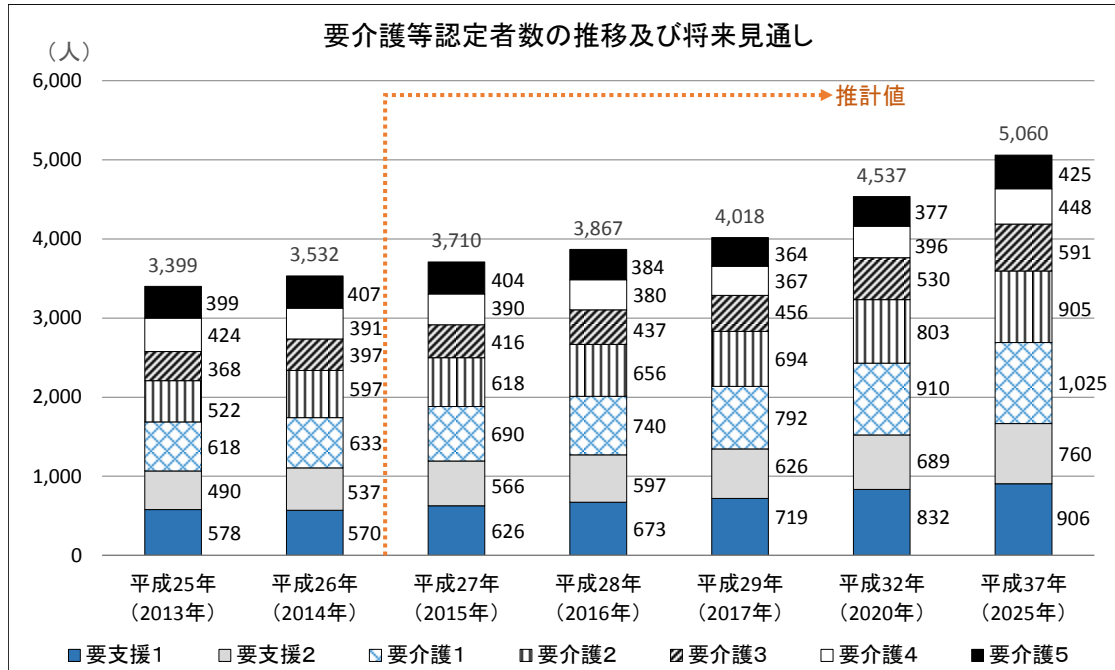


資料) 各調査年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図 住宅総数及び世帯数の推移

(3) 要介護等認定者数の推移及び将来見通し

平成 29 (2017) 年の要介護等認定者数の見込みは 4,018 人であり、平成 25 (2013) 年以降増加傾向を示しています。この傾向は、今後とも続くものと予測されており、8年後の平成 37 (2025) 年には 5,060 人へと 25.9%増加するものと見込まれています。



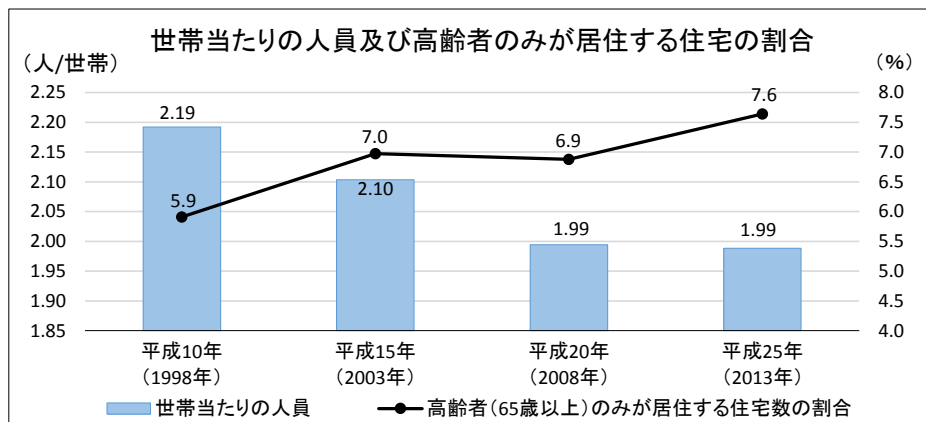
※ 各年 10月1日現在の値

資料) 狛江市高齢者保健福祉計画・第6期介護保険事業計画(平成27(2015)年3月策定)

図 要介護等認定者数の推移及び将来見通し

(4) 世帯当たりの人員及び高齢者のみが居住する住宅の割合

一世帯当たりの人員は減少を示しているとともに、高齢者(65歳以上)のみが居住する住宅の割合は増加傾向を示しています。

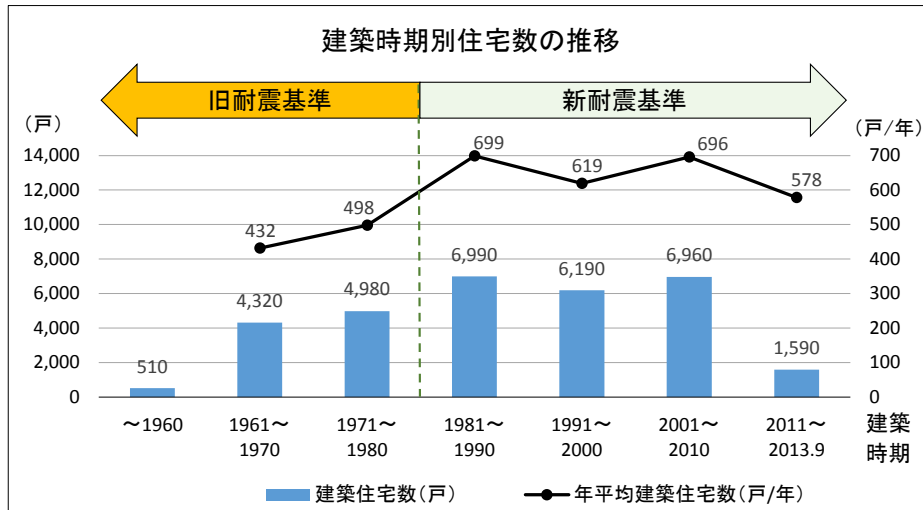


※「高齢者のみが居住する住宅」には、同一敷地内に子どもが居住している場合を除く
資料) 各調査年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図 世帯当たりの人員及び高齢者のみが居住する住宅の割合

(5) 建築時期別住宅数の推移

狛江市では、平成25(2013)年において、建築時期が判明している31,540戸の住宅のうち、約3割(31.1%)に該当する9,810戸の住宅が旧耐震基準の適用期間に建てられました。



※1 建築時期不明の建物は除く

※2 図中の「~1960」は、昭和35(1960)年以前に建築の総数資料)平成25(2013)年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図 建築時期別住宅数の推移

表 耐震基準の適用期間別の住宅数・割合

	旧耐震基準	新耐震基準	計
住宅数(戸)	9,810	21,730	31,540
割合(%)	31.1	68.9	100.0

※ 旧耐震基準：昭和55(1980)年以前に建築

新耐震基準：昭和56(1981)年以降に建築

2 統計にみる空き家の現状

ここでは、「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）による空き家の現状を取りまとめました。

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

<住宅・土地統計調査における「空き家」の定義>

- ・空家法での「空家等」とは異なり、共同住宅等の空室も含む。
- ・空き家は、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4種類に分類され、内容は以下のとおりである。

- 二次的住宅：別荘、その他（残業等でたまに寝泊りに利用する住宅）
- 賃貸用の住宅：賃貸のために空き家となっている住宅
- 売却用の住宅：売却のために空き家となっている住宅
- その他の住宅：長期にわたって不在の住宅や、建替えのために取り壊し予定の住宅

<住宅・土地統計調査における「住宅の建て方」の定義>

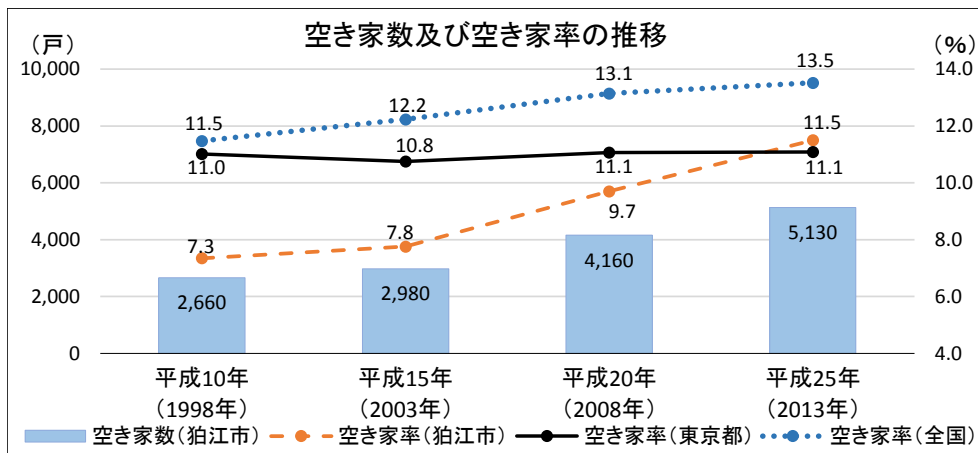
- 一戸建：一つの建物が一住宅であるもの
- 長屋建：二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの
- 共同住宅：一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの（1階が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も含む。）
- その他：上記のどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合

(1) 空き家数及び空き家率の推移

狛江市の平成 25（2013）年の空き家数は 5,130 戸、空き家率は 11.5% であり、空き家数及び空き家率ともに年々増加傾向を示しています。

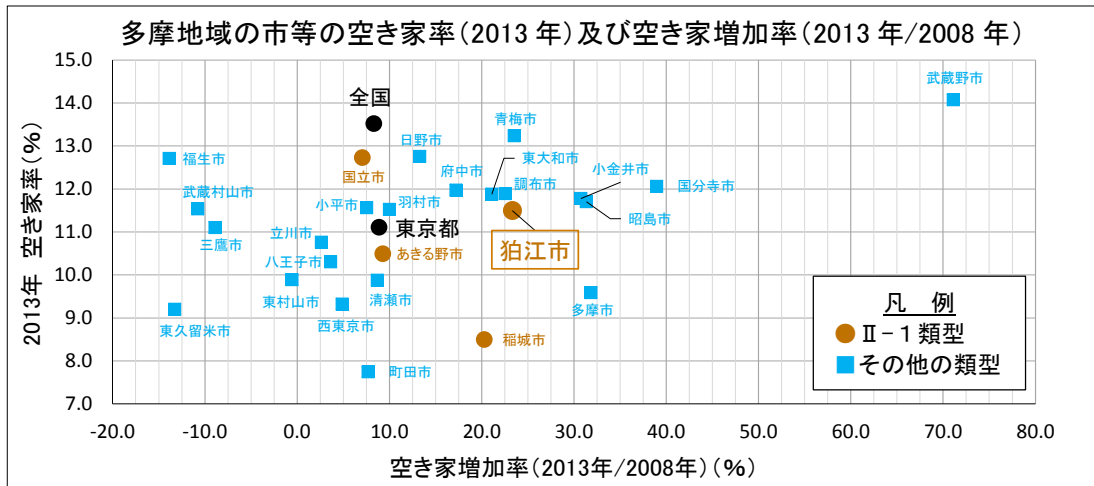
都内の類似市¹との比較では、空き家の増加率（平成 25（2013）年/平成 20（2008）年）は、狛江市が最も高い値（23.3%）となっています。

¹ 総務省では、人口規模や産業構造により区分された「類型」のうち、同類型同士を「類似団体」としていることから、類型が狛江市と同じ市を「類似市」とした。（狛江市は「小都市」の「Ⅱ-1 類型」：〈人口が5万人以上 10万人未満〉かつ一、二次産業の比率が 95%未満かつ三次産業の比率が 55%以上〉の都市）



※ 空き家率とは、住宅総数に占める空き家の割合
資料) 各調査年住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

図 空き家数及び空き家率の推移



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

資料) 各調査年住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

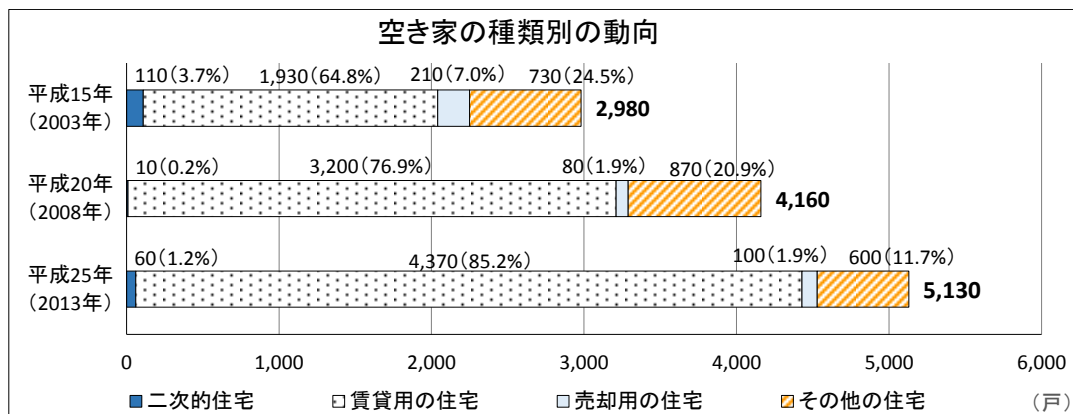
図 多摩地域の市等の空き家率及び空き家増加率

表 多摩地域におけるII-1 類型市の空き家率及び空き家増加率

都市名	空き家率 平成25 (2013) 年	空き家増加率 2013年/2008年
狛江市	11.5%	23.3%
国立市	12.7%	7.1%
稲城市	8.5%	20.3%
あきる野市	10.5%	9.3%

(2) 空き家の種類別の動向

平成 25 (2013) 年の空き家総数のうち、「賃貸用の住宅」が 85.2% を占めています。また、平成 15 (2003) 年から平成 25 (2013) 年までの推移によると、「賃貸用の住宅」のみが一貫して増加を示しています。

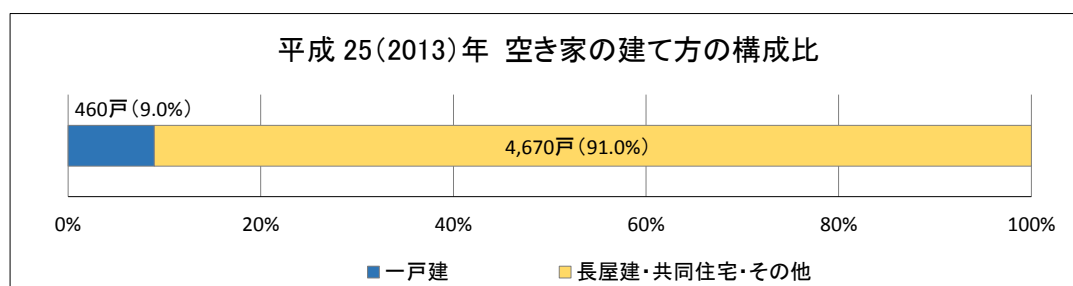


資料) 各調査年住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

図 空き家の種類別の動向

(3) 空き家の建て方の構成比

平成 25 (2013) 年の空き家総数のうち、約 9 割 (91.0%) が長屋建・共同住宅・その他で占められています。



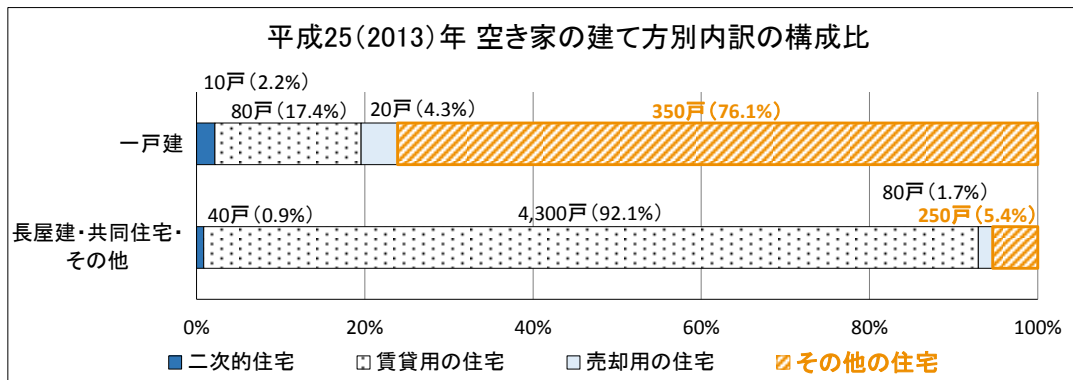
資料) 平成 25 (2013) 年住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

図 平成 25 (2013) 年 空き家の建て方の構成比

一戸建の内訳では、他の空き家と比べ管理が不十分になりがちな「その他の住宅」が全体の 76.1% を占め、次いで「賃貸用の住宅」の 17.4% の順となっています。

また、長屋建・共同住宅・その他の内訳では、全体の 92.1% が「賃貸用の住宅」で占められており、次いで「その他の住宅」の 5.4% の順となっています。

注) 構成比を示すグラフでは、端数処理の関係上、構成比の合計が 100% にならない場合がある。



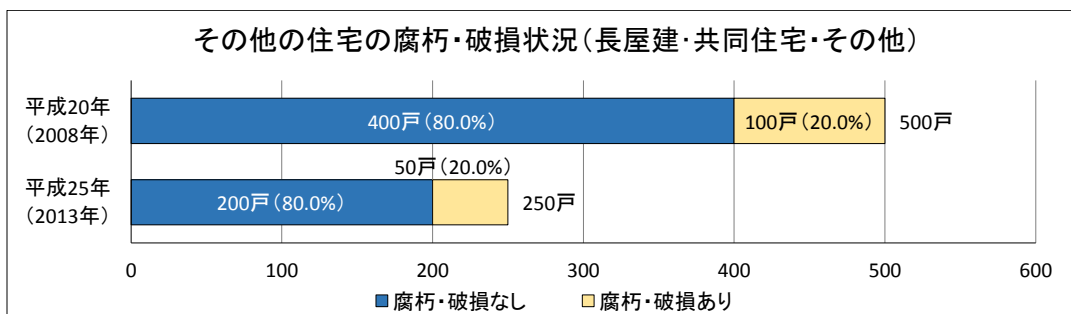
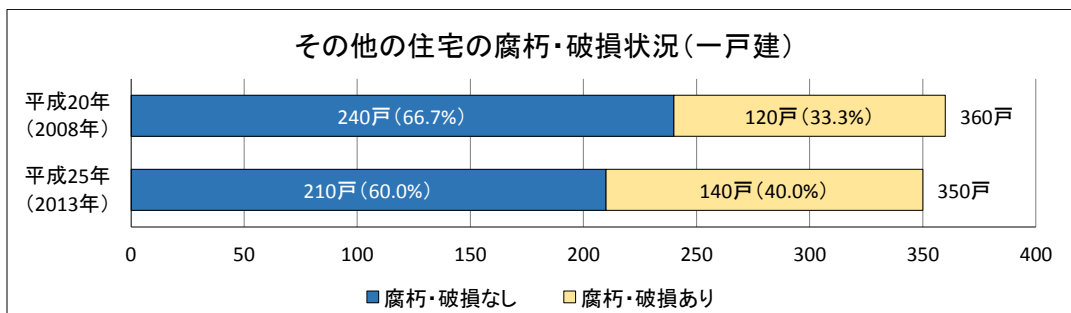
資料) 平成 25 (2013) 年住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

図 平成 25 (2013) 年 空き家の建て方別内訳の構成比

(4) 「その他の住宅」の腐朽・破損状況

空き家のうち、「その他の住宅」の腐朽・破損状況は、一戸建では平成 25 (2013) 年は全体の 40.0%に相当する 140 戸が「腐朽・破損あり」となっています。また、平成 20 (2008) 年との比較では、「腐朽・破損あり」の空き家は 16.7% (20 戸) 増加しています。

長屋建・共同住宅・その他では、平成 25 (2013) 年は全体の 20.0%に相当する 50 戸が「腐朽・破損あり」となっていますが、平成 20 (2008) 年との比較では 50.0% (50 戸) 減少しました。



資料) 各調査年住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

図 「その他の住宅」の腐朽・破損状況

3 空家等実態調査（平成 28（2016）年度）

（1）空家等実態調査の概要

平成28（2016）年度において、市全域を対象に一戸建住宅の空家等実態調査を実施しました。

調査は、現地調査及びアンケート調査からなり、現地調査は外観目視で二度実施しました。一巡目の外観目視調査では空家等と思われる建物を抽出し、二巡目の調査では、一巡目に抽出した空家等と思われる建物に対して、居住の有無の再確認や、建物の構造や劣化状況等を調査し、空家等候補を抽出しました。

さらに、空家等候補の所有者に対してアンケート調査を実施することで、最終的な空家等の総数や、建物の状況及び所有者の動向等を把握しました。

（2）空家等実態調査の結果

1）空家等件数及び特定空家等（※）候補件数

平成28（2016）年度現在、狛江市には空家等は218戸あり、そのうち約2割に相当する44件が特定空家等候補となっています。

（※）＜特定空家等とは＞

空家法第2条第2項により「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」と定義されている。

表 特定空家等候補及び空家等の戸数

		外観目視の結果 (戸数)	アンケート調査後	
			(戸数)	空家等の内訳 (%)
空家等	特定空家等候補	64	44	20.2%
	空家等（特定空家等候補を除く）	246	174	79.8%
空家等 計		310	218	100.0%
空家等ではない（※）		—	92	—

（※）「居住あり」又は「賃貸等の利用が決定している」等の住宅

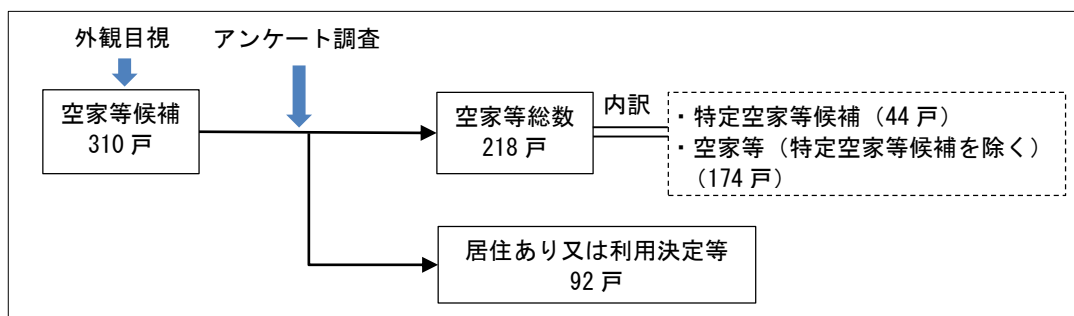


図 空家等の確定フロー

2) 空家等の耐震性

平成28(2016)年度現在、空家等218戸のうち、161戸(約74%)が旧耐震基準の適用期間に建てられました。

空家等の内訳をみると、特定空家等候補44戸のうち37戸(約84%)が、また、特定空家等候補を除く174戸のうち124戸(約71%)が旧耐震基準の適用期間に建てられました。

表 耐震基準の適用期間別の空家等の割合

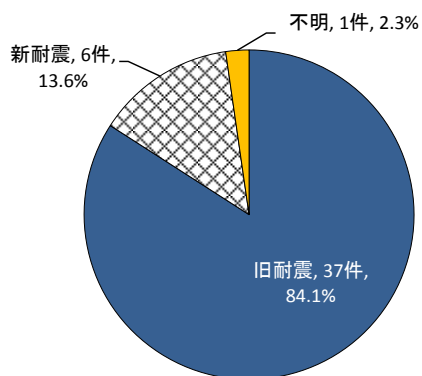
		旧耐震 (戸数)	新耐震 (戸数)	不明 (戸数)	計
空家等	特定空家等候補	37	6	1	44
	空家等(特定空家等候補を除く)	124	50	0	174
計		161 (73.9%)	56 (25.7%)	1 (0.4%)	218

※ 旧耐震：旧耐震基準（昭和55（1980）年以前に建築）

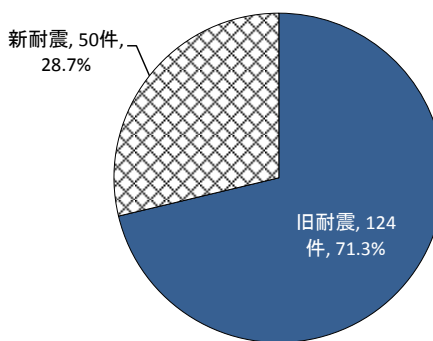
新耐震：新耐震基準（昭和56（1981）年以降に建築）

※ 建築年はアンケートの回答により区分

アンケートが未回答の空家等は、固定資産課税台帳の「建築年月日」を使用



特定空家等候補

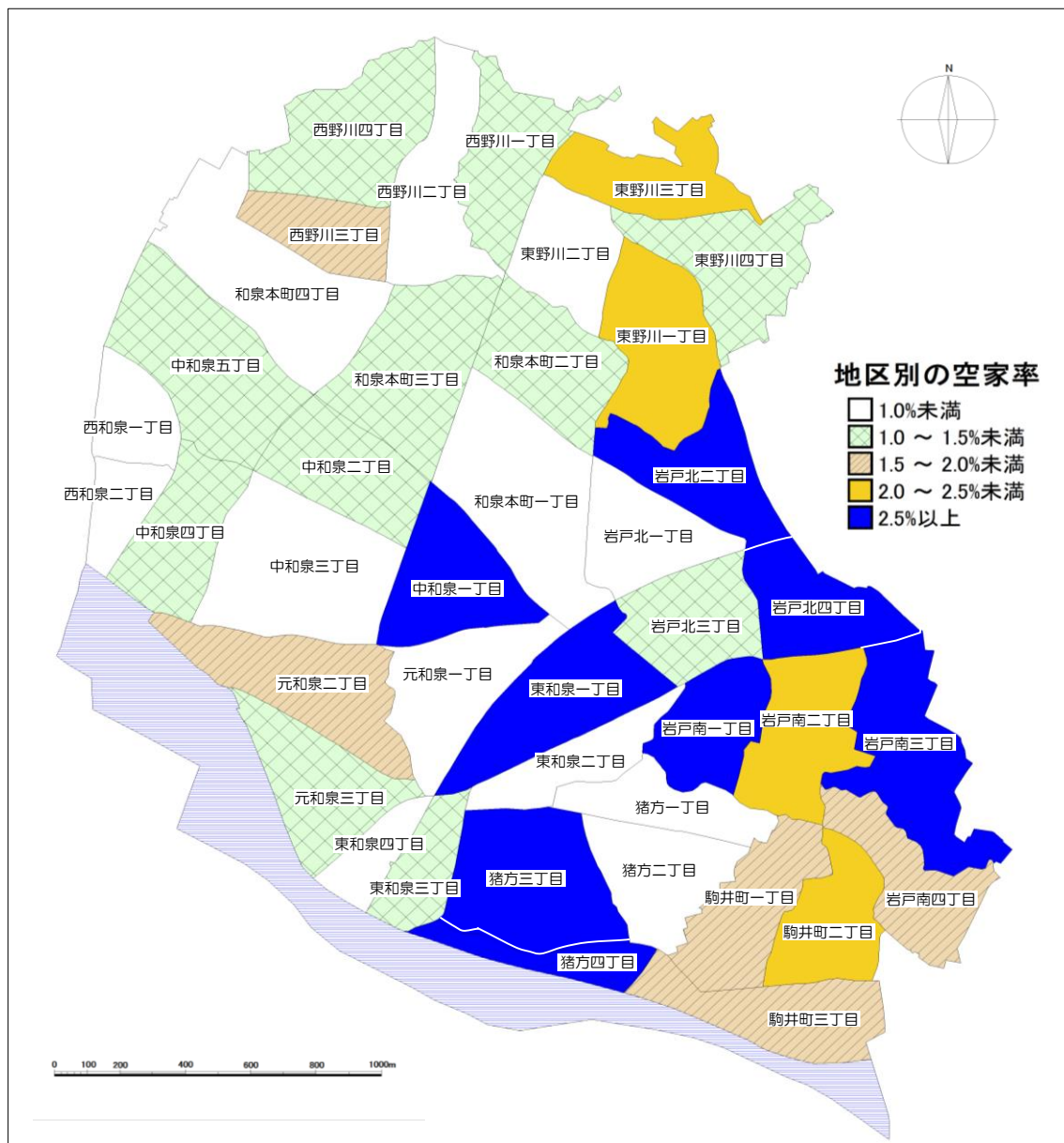


空家等（特定空家等候補を除く）

図 耐震基準の適用期間別の空家等の割合

3) 地区別の空家等の状況

狛江市では、市内東部及び南部において空家率（※1）が比較的高い結果となりましたが、北部においても空家率が高い地域があるなど、市の広範囲に空家等が分布している状況です。



（※1）空家率 = 空家等数（※2）（「平成 28（2016）年度 空家等実態調査」結果） / （一戸建住宅の世帯数（平成 22（2010）年国勢調査） + 空家等数（※2）（「平成 28（2016）年度 空家等実態調査」結果））

（※2）「空家等数」は、空家等のうち、店舗併用住宅及び共同住宅等を除いた数

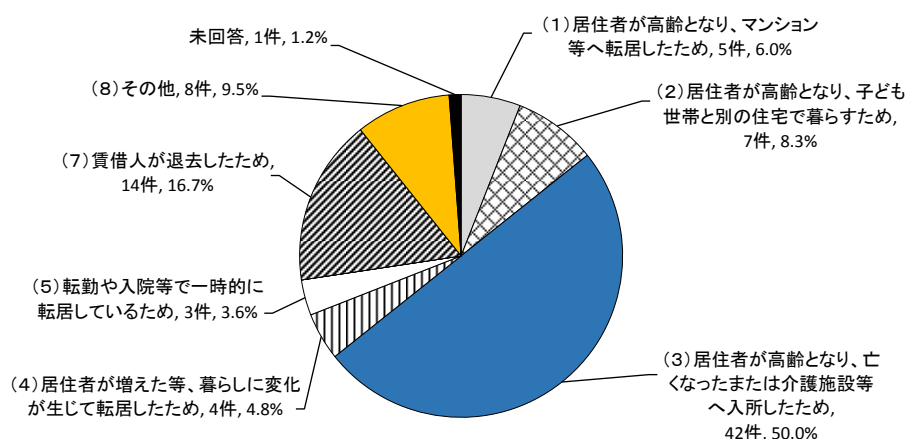
図 地区別の空家率

4) アンケート調査

11ページに示すとおり、現地調査により抽出した空家等候補310件の所有者に対して、所有者の実態と意向等を把握するため、アンケート調査を実施しました。以下に主な設問内容及び結果を示します。

① 空家等となった理由

空家等になった理由については、「居住者が高齢となり、亡くなったまたは介護施設等へ入所したため」が50%と最も高く、次いで「賃借人が退去したため」が約17%となっています。



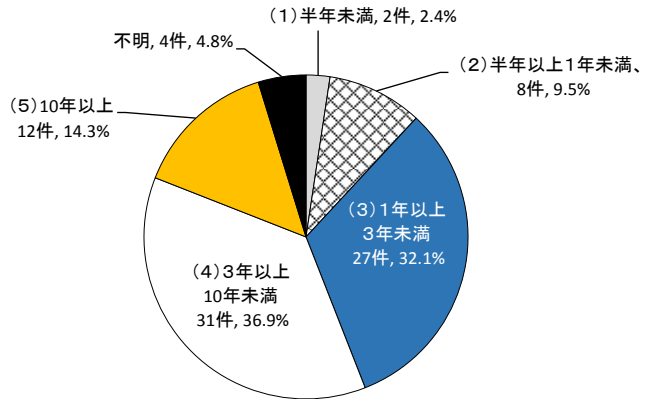
選択項目	回答数	割合
(1) 居住者が高齢となり、マンション等へ転居したため	5	6.0%
(2) 居住者が高齢となり、子ども世帯と別の住宅で暮らすため	7	8.3%
(3) 居住者が高齢となり、亡くなったまたは介護施設等へ入所したため	42	50.0%
(4) 居住者が増えた等、暮らしに変化が生じて転居したため	4	4.8%
(5) 転勤や入院等で一時的に転居しているため	3	3.6%
(6) 住宅を購入し所有したが、転入しなかったため	0	0.0%
(7) 賃借人が退去したため	14	16.7%
(8) その他	8	9.5%
未回答	1	1.2%
合計	84	

注) 割合を示す表・グラフは、端数処理の関係上、割合の合計が100%にならない場合がある。
複数回答の表・グラフは、各回答の割合を合計しても100%にはならない。

② 空家等の期間

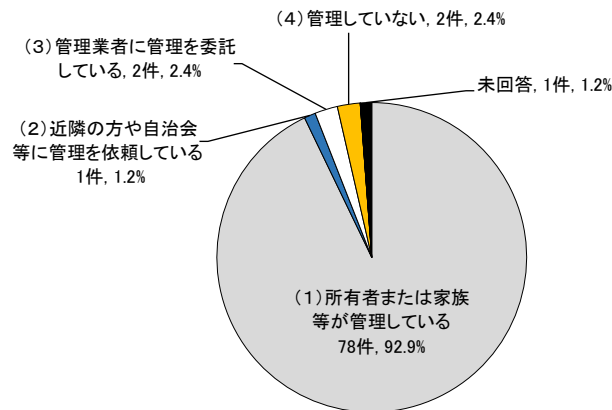
空家等の期間については、「3年以上10年未満」が約37%と最も高く、次いで「1年以上3年未満」が約32%、「10年以上」が約14%となり、空家等の期間が長い建物が多い結果となりました。

選択項目	回答数	割合
(1)半年未満	2	2.4%
(2)半年以上1年未満	8	9.5%
(3)1年以上3年未満	27	32.1%
(4)3年以上10年未満	31	36.9%
(5)10年以上	12	14.3%
不明	4	4.8%
合計	84	



③ 空家等の管理方法

空家等の管理方法としては、回答者の約93%が、「所有者または家族等が管理している」結果となりました。

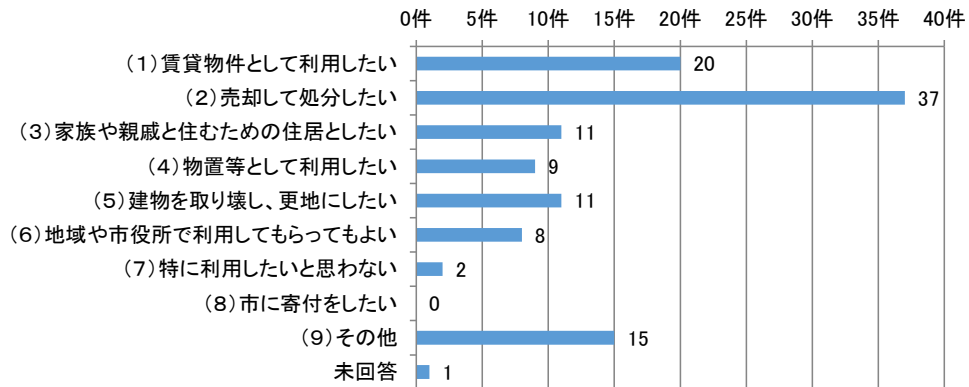


選択項目	回答数	割合
(1)所有者または家族等が管理している	78	92.9%
(2)近隣の方や自治会等に管理を依頼している	1	1.2%
(3)管理業者に管理を委託している	2	2.4%
(4)管理していない	2	2.4%
(5)その他	0	0.0%
未回答	1	1.2%
合計	84	

④ 今後の利用（複数回答）

空家の今後の利用については、「売却して処分したい」が37件と最も多く、次いで「賃貸物件として利用したい」が20件となりました。

また、「建物を取り壊し、更地にしたい」という方、「地域や市役所で利用してもらってもよい」という公共としての利活用を考えている方も一定数いる結果となりました。



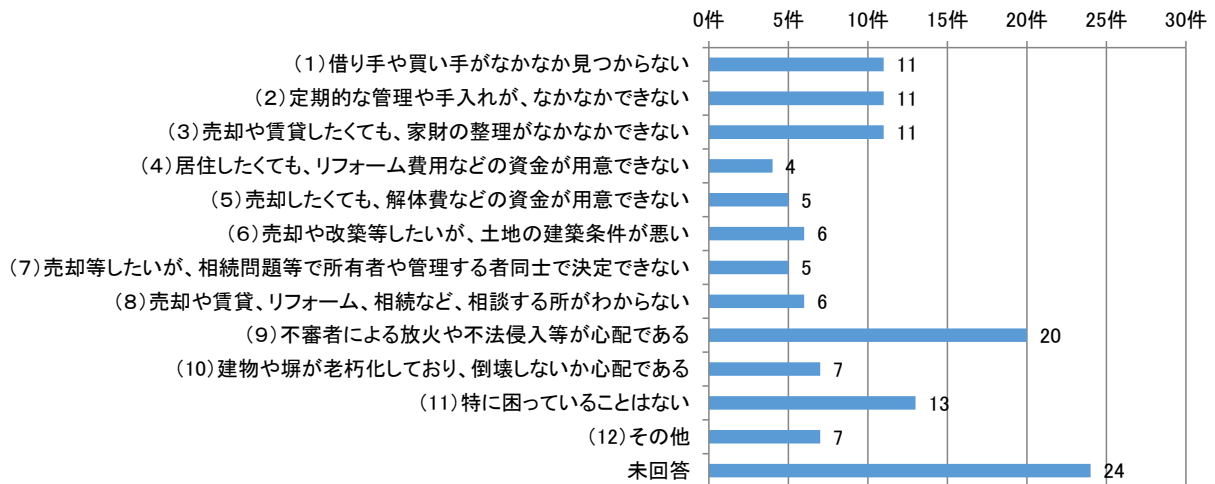
選択項目	回答数	割合
(1) 賃貸物件として利用したい	20	24.1%
(2) 売却して処分したい	37	44.6%
(3) 家族や親戚と住むための住居として	11	13.3%
(4) 物置等として利用したい	9	10.8%
(5) 建物を取り壊し、更地にしたい	11	13.3%
(6) 地域や市役所で利用してもらってもよい	8	9.6%
(7) 特に利用したいと思わない	2	2.4%
(8) 市に寄付をしたい	0	0.0%
(9) その他	15	18.1%
回答者数	83	
未回答	1	
合計	84	

⑤ 空家等で困っていること（複数回答）

空家等で困っていることについては、「不審者による放火や不法侵入等が心配である」が20件と多くなっています。

全体的にみると、日々の空家等の管理に関する不安が多い傾向がみられます。

ただし、「未回答」が24件と最も多く、今後とも調査・分析を継続する必要性がうかがえます。

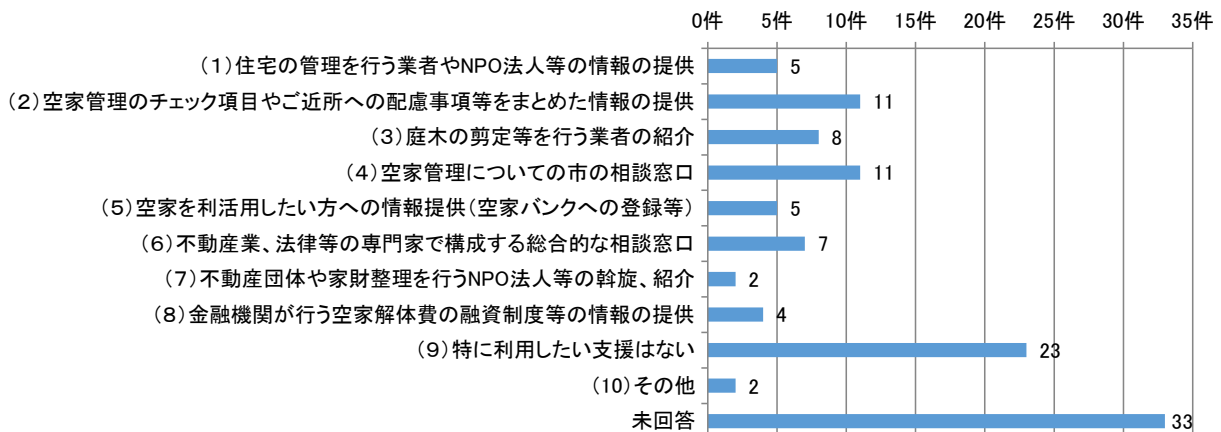


選択項目	回答数	割合
(1) 借り手や買い手がなかなか見つからない	11	18.3%
(2) 定期的な管理や手入れが、なかなかできない	11	18.3%
(3) 売却や賃貸したくても、家財の整理がなかなかできない	11	18.3%
(4) 居住したくても、リフォーム費用などの資金が用意できない	4	6.7%
(5) 売却したくても、解体費などの資金が用意できない	5	8.3%
(6) 売却や改築等したいが、土地の建築条件が悪い	6	10.0%
(7) 売却等したいが、相続問題等で所有者や管理する者同士で決定できない	5	8.3%
(8) 売却や賃貸、リフォーム、相続など、相談する所がわからない	6	10.0%
(9) 不審者による放火や不法侵入等が心配である	20	33.3%
(10) 建物や塀が老朽化しており、倒壊しないか心配である	7	11.7%
(11) 特に困っていることはない	13	21.7%
(12) その他	7	11.7%
回答者数	60	
未回答	24	
合計	84	

⑥ 利用したい支援（複数回答）

利用したい支援では、「未回答」や「特に利用したい支援はない」が多くみられました。

また、「空家管理のチェック項目やご近所への配慮事項等の情報提供」や「空家管理についての市の相談窓口」という回答が一定数得られました。



選択項目	回答数	割合
(1)住宅の管理を行う業者やNPO法人等の情報の提供	5	9.8%
(2)空家管理のチェック項目やご近所への配慮事項等をまとめた情報の提供	11	21.6%
(3)庭木の剪定等を行う業者の紹介	8	15.7%
(4)空家管理についての市の相談窓口	11	21.6%
(5)空家を利活用したい方への情報提供(空家バンクへの登録等)	5	9.8%
(6)不動産業、法律等の専門家で構成する総合的な相談窓口	7	13.7%
(7)不動産団体や家財整理を行うNPO法人等の斡旋、紹介	2	3.9%
(8)金融機関が行う空家解体費の融資制度等の情報の提供	4	7.8%
(9)特に利用したい支援はない	23	45.1%
(10)その他	2	3.9%
回答者数	51	
未回答	33	
合計	84	

4 所有者アンケート調査（平成 29（2017）年度）

（1）所有者アンケート調査の概要

平成29（2017）年7月から8月にかけて市全域を対象に、一戸建住宅の空家等所有者及び共同住宅の所有者等に対して、空家等に関する調査を実施しました。

アンケート調査の対象は、一戸建住宅については、平成28（2016）年度空家等実態調査における空家等及び市民からの情報提供等により新たに空家等であると思われる住宅としています。共同住宅については、分譲マンションの管理組合又は管理会社及び賃貸住宅の所有者を対象としています。

アンケート内容は、一戸建住宅については空家等の管理状況や所有者の意向等としています。また、共同住宅については、空室の状況や所有者の意向等の設問に加えて、公益的な利活用に資する設問を設けています。

表 アンケート調査の概要（1/2）

調査対象：	
○一戸建住宅	
・平成 28（2016）年度空家等実態調査における空家等及び市民からの情報提供等により新たに空家等であると思われる住宅	
○共同住宅	
・分譲マンション	
・賃貸住宅	
調査方法： 郵送	
調査期間： 平成 29（2017）年7月から8月	

表 アンケート調査の概要（2/2）

対象区分		アンケート対象者	対象建物(件)	アンケートの目的	回収結果(件)	回収率(%)
一戸建住宅	平成 28（2016）年度調査未回答者（※1）	空家等所有者	134	・空家等の実態把握、意向確認	20	14.9
	平成 28（2016）年度調査回答者（※2）	空家等所有者	71	・空家等の実態把握、意向確認 ・状況変化の確認	40	56.3
	計		205		60	29.3
共同住宅	分譲マンション	管理組合／管理会社等	112	・空室の実態把握 ・空室の利活用の意向確認	25	22.3
	賃貸住宅	賃貸住宅所有者	3,123	・空室の実態把握 ・空室の利活用の意向確認	956	30.6

（※1）平成28（2016）年度空家等実態調査におけるアンケートの未回答者及び市民からの情報提供等により新たに空家等であると思われる住宅の所有者

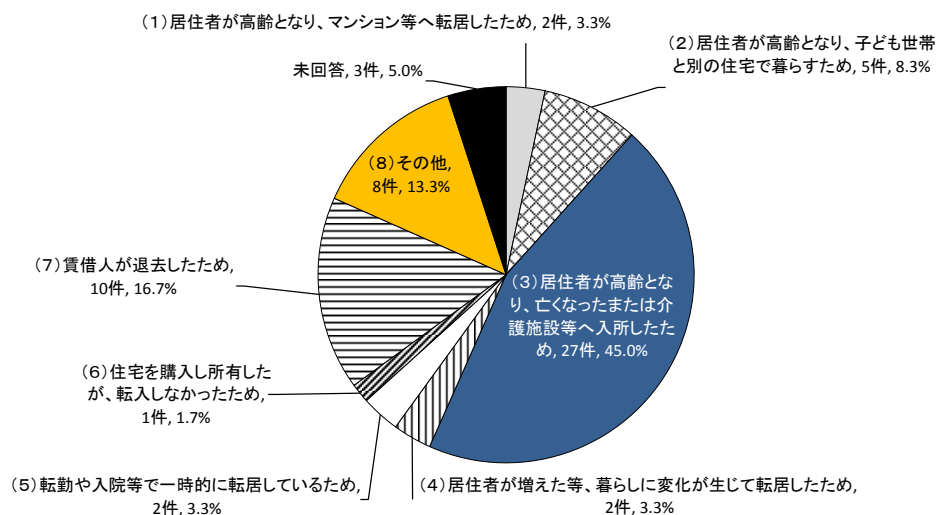
（※2）平成28（2016）年度空家等実態調査におけるアンケートの回答者

(2) 所有者アンケート調査の結果

1) 一戸建住宅

① 空家等となった理由

前回のアンケート調査と同様に、「居住者が高齢となり、亡くなったまたは介護施設等へ入所したため」という回答が全体の45%を占め、次いで「賃借人が退去したため」の約17%、「その他」の約13%の順となっています。



選択項目	回答数	割合
(1)居住者が高齢となり、マンション等へ転居したため	2	3.3%
(2)居住者が高齢となり、子ども世帯と別の住宅で暮らすため	5	8.3%
(3)居住者が高齢となり、亡くなったまたは介護施設等へ入所したため	27	45.0%
(4)居住者が増えた等、暮らしに変化が生じて転居したため	2	3.3%
(5)転勤や入院等で一時的に転居しているため	2	3.3%
(6)住宅を購入し所有したが、転入しなかったため	1	1.7%
(7)賃借人が退去したため	10	16.7%
(8)その他	8	13.3%
未回答	3	5.0%
合計	60	

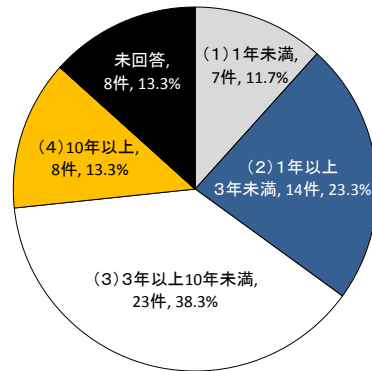
(その他の内容)：介護等のため両親宅に同居等

注) 割合を示す表・グラフは、端数処理の関係上、割合の合計が100%にならない場合がある。
複数回答の表・グラフは、各回答の割合を合計しても100%にはならない。

② 空家等の期間

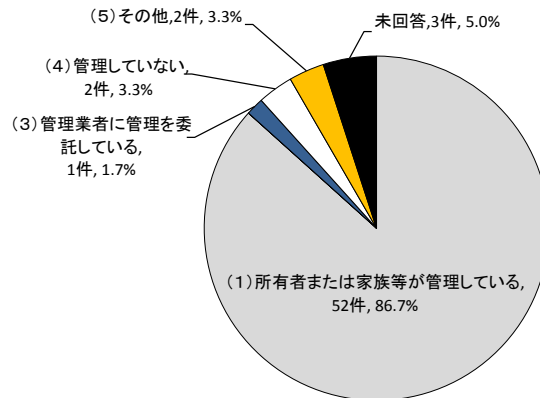
空家等の期間については「3年以上10年未満」が約38%と最も高く、次いで「1年以上3年未満」の約23%、「10年以上」及び「未回答」がともに約13%の順となり、前回のアンケート調査と同様に、空家等の期間が比較的長い建物が多い結果となりました。

選択項目	回答数	割合
(1) 1年未満	7	11.7%
(2) 1年以上3年未満	14	23.3%
(3) 3年以上10年未満	23	38.3%
(4) 10年以上	8	13.3%
(5) 不明	0	0.0%
未回答	8	13.3%
合計	60	



③ 空家等の管理方法

前回のアンケート調査と同様に、「所有者または家族等が管理している」が約87%と回答のほとんどを占める結果となりました。



選択項目	回答数	割合
(1) 所有者または家族等が管理している	52	86.7%
(2) 近隣の方や自治会等に管理を依頼している	0	0.0%
(3) 管理業者に管理を委託している	1	1.7%
(4) 管理していない	2	3.3%
(5) その他	2	3.3%
未回答	3	5.0%
合計	60	

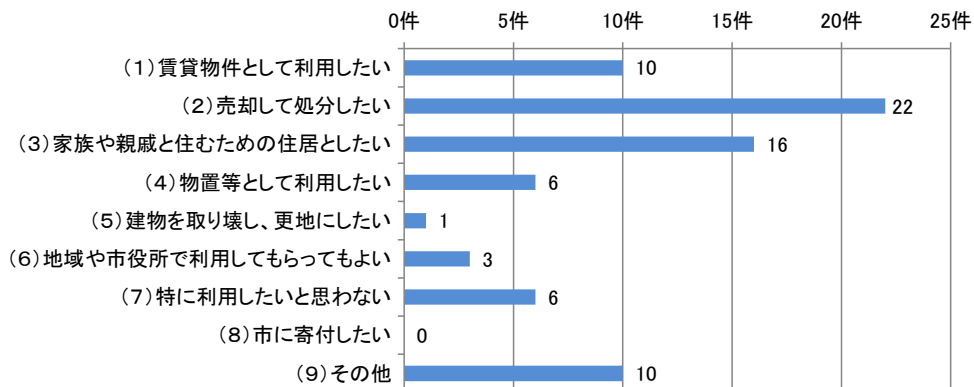
(その他の内容)

成年後見人が管理、庭の剪定のみ業者を利用

④ 今後の利用（複数回答）

空家の今後の利用については、「売却して処分したい」が約42%と最も高く、次いで「家族や親戚と住むための住居としたい」が約31%となっています。

一方、「建物を取り壊し、更地にしたい」という方や、「地域や市役所で利用してもらってもよい」という公益的な利活用を考えている方もみられました。



選択項目	回答数	割合
(1) 賃貸物件として利用したい	10	19.2%
(2) 売却して処分したい	22	42.3%
(3) 家族や親戚と住むための住居としたい	16	30.8%
(4) 物置等として利用したい	6	11.5%
(5) 建物を取り壊し、更地にしたい	1	1.9%
(6) 地域や市役所で利用してもらってもよい	3	5.8%
(7) 特に利用したいと思わない	6	11.5%
(8) 市に寄付したい	0	0.0%
(9) その他	10	19.2%
回答者数	52	
未回答	8	
合計	60	

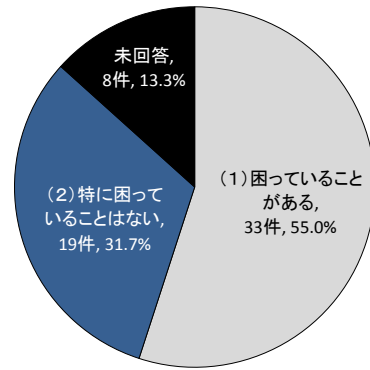
（その他の内容）：成年後見人が管理、家族と相談中、短期賃貸等

⑤ 空家等で困っていること

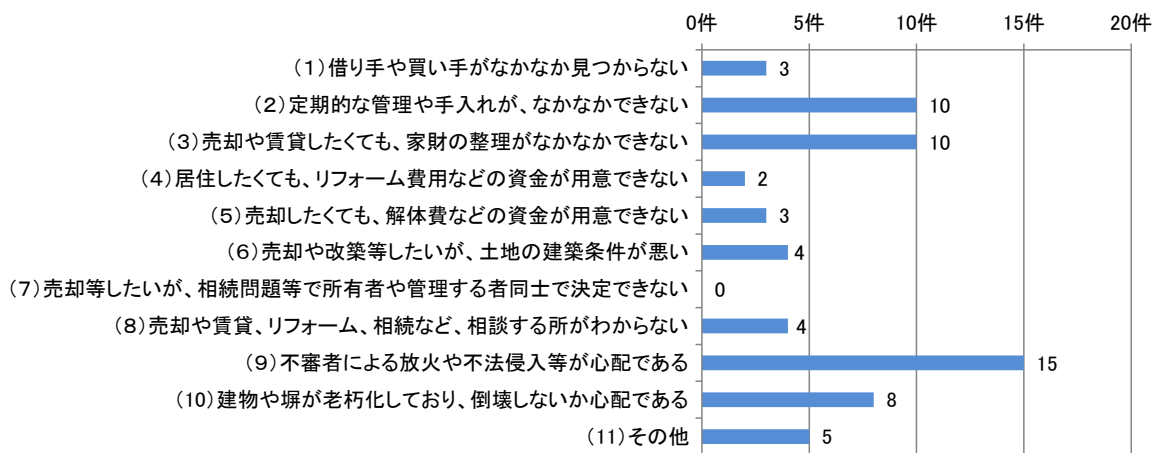
空家等で困っていることについては、「困っていることがある」が55%、「特に困っていることはない」は約32%となっています。

困っていることの内訳をみると、「不審者による放火や不法侵入等が心配である」が約46%と最も高くなっています。その他、「定期的な管理や手入れが、なかなかできない」、「売却や賃貸したくても、家財の整理がなかなかできない」が多くを占める結果となりました。

選択項目	回答数	割合
(1) 困っていることがある	33	55.0%
(2) 特に困っていることはない	19	31.7%
未回答	8	13.3%
合計	60	



【困っていることの内訳】（複数回答）



選択項目	回答数	割合
(1) 借り手や買い手がなかなか見つからない	3	9.1%
(2) 定期的な管理や手入れが、なかなかできない	10	30.3%
(3) 売却や賃貸したくても、家財の整理がなかなかできない	10	30.3%
(4) 居住したくても、リフォーム費用などの資金が用意できない	2	6.1%
(5) 売却したくても、解体費などの資金が用意できない	3	9.1%
(6) 売却や改築等したいが、土地の建築条件が悪い	4	12.1%
(7) 売却等したいが、相続問題等で所有者や管理する者同士で決定できない	0	0.0%
(8) 売却や賃貸、リフォーム、相続など、相談する所がわからない	4	12.1%
(9) 不審者による放火や不法侵入等が心配である	15	45.5%
(10) 建物や塀が老朽化しており、倒壊しないか心配である	8	24.2%
(11) その他	5	15.2%
回答者数	33	

（その他の内容）

所有者が認知症、雑草の繁茂、不法投棄、後見人がいない等

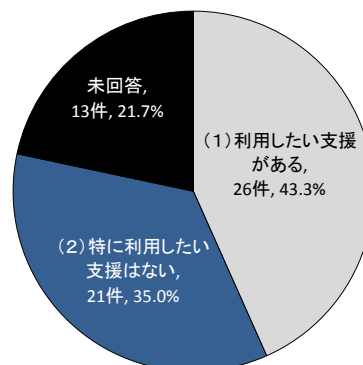
⑥ 利用したい支援

利用したい支援については、「利用したい支援がある」が約43%、「特に利用したい支援はない」は35%となっています。

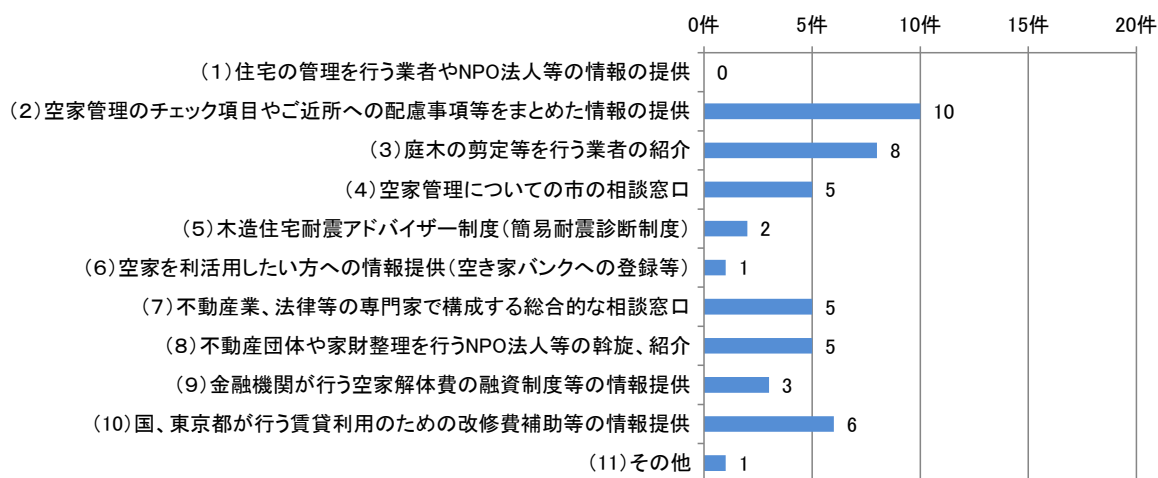
利用したい支援の内訳をみると、「空家管理のチェック項目やご近所への配慮事項等をまとめた情報の提供」や「庭木の剪定等を行う業者の紹介」が多い結果となりました。

また、その他の情報提供や相談窓口に関する需要も一定数あることもわかりました。

選択項目	回答数	割合
(1)利用したい支援がある	26	43.3%
(2)特に利用したい支援はない	21	35.0%
未回答	13	21.7%
合計	60	



【利用したい支援の内訳】（複数回答）



選択項目	回答数	割合
(1)住宅の管理を行う業者やNPO法人等の情報の提供	0	0.0%
(2)空家管理のチェック項目やご近所への配慮事項等をまとめた情報の提供	10	38.5%
(3)庭木の剪定等を行う業者の紹介	8	30.8%
(4)空家管理についての市の相談窓口	5	19.2%
(5)木造住宅耐震アドバイザー制度(簡易耐震診断制度)	2	7.7%
(6)空家を利活用したい方への情報提供(空き家バンクへの登録等)	1	3.8%
(7)不動産業、法律等の専門家で構成する総合的な相談窓口	5	19.2%
(8)不動産団体や家財整理を行うNPO法人等の斡旋、紹介	5	19.2%
(9)金融機関が行う空家解体費の融資制度等の情報提供	3	11.5%
(10)国、東京都が行う賃貸利用のための改修費補助等の情報提供	6	23.1%
(11)その他	1	3.8%
回答者数	26	

2) 共同住宅（分譲マンション）

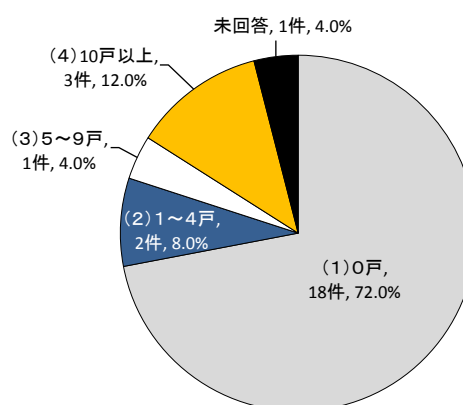
① 空室数等

回答のあった分譲マンション25件の総戸数3,286戸のうち、65戸が空室となっており、空室率(空室/全戸数)は約2%という結果となりました。

分譲マンション数でみると、全25件のうち、空室のない分譲マンションの割合は72%、空室のある分譲マンションは24%となっています。また、1件当たりの空室数では、10戸以上空室のある分譲マンションは12%でした。

全戸数	3,286 戸
空室数	65 戸
空室率	2.0 %

空室数	回答数	割合
(1)0戸	18	72.0%
(2)1～4戸	2	8.0%
(3)5～9戸	1	4.0%
(4)10戸以上	3	12.0%
未回答	1	4.0%
合計	25	



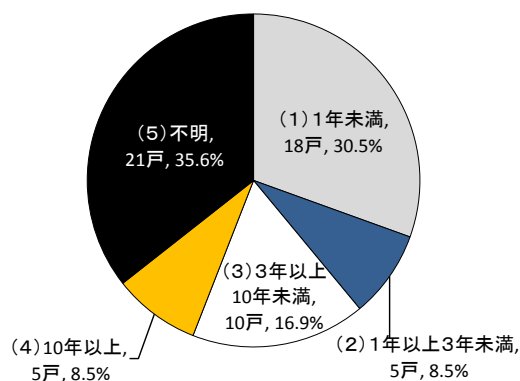
② 空室の期間

空室の期間は1年未満の割合が約31%と最も高くなっています。

一方、3年以上空室となっている割合も約25%あり、比較的長い期間空室となっている物件も一定数ある結果となりました。

その他、空室期間が不明なものの割合は約36%と比較的高いことから、管理組合では実態把握が難しいことが推察されます。

空室となっている期間	戸数	割合
(1)1年未満	18	30.5%
(2)1年以上3年未満	5	8.5%
(3)3年以上10年未満	10	16.9%
(4)10年以上	5	8.5%
(5)不明	21	35.6%
合計	59	



以降の回答は空室のある分譲マンションが対象

③ 住居以外の使用

住居以外の使用については、すべての回答者が「住居以外の用途に使用することはできない」と回答しています。

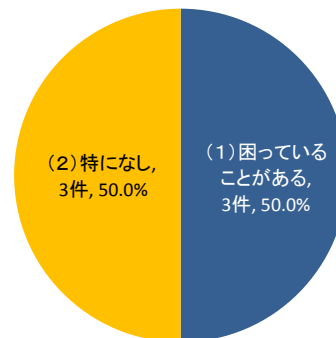
選択項目	回答数	割合
(1)住居以外の用途に使用することが可能	0	0.0%
(2)住居以外の用途に使用することはできない	6	100.0%
未回答	0	0.0%
合計	6	

④ 空室で困っていること

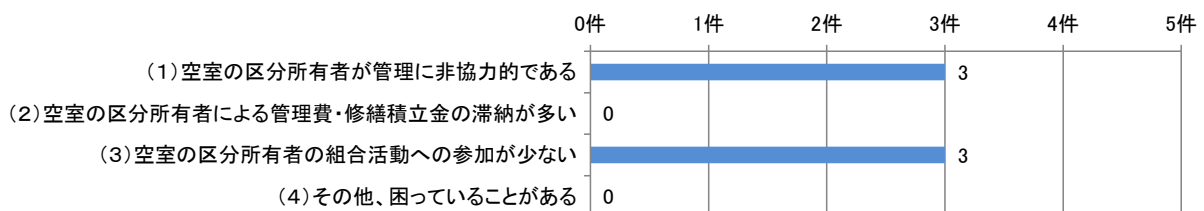
空室で困っていることについては、「困っていることがある」が50%、「特になし」も同様に50%の結果となりました。

困っていることでは、「空室の区分所有者が管理に非協力的である」ことや「空室の区分所有者の組合活動への参加が少ない」ことが挙げられています。

選択項目	回答数	割合
(1)困っていることがある	3	50.0%
(2)特になし	3	50.0%
未回答	0	0.0%
合計	6	



【困っていることの内訳】（複数回答）



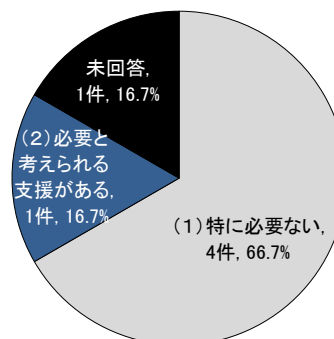
選択項目	回答数	割合
(1)空室の区分所有者が管理に非協力的である	3	100.0%
(2)空室の区分所有者による管理費・修繕積立金の滞納が多い	0	0.0%
(3)空室の区分所有者の組合活動への参加が少ない	3	100.0%
(4)その他、困っていることがある	0	0.0%
回答者数	3	

⑤ 必要な支援

必要な支援については、「特に必要ない」が多数であり、管理組合では、あまり支援の必要性を感じていないことがうかがえます。

選択項目	回答数	割合
(1)特に必要ない	4	66.7%
(2)必要と考えられる支援がある	1	16.7%
未回答	1	16.7%
合計	6	

(必要な支援の内容)：転居先解明への支援等



3) 共同住宅（賃貸住宅）

① 空室数等

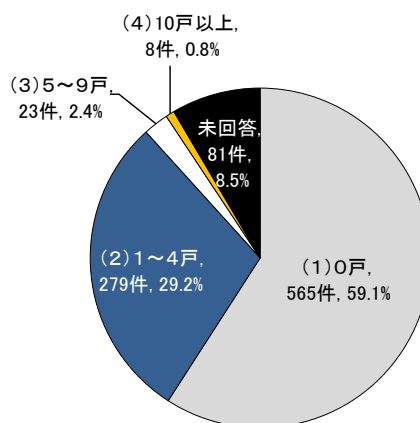
回答のあった賃貸住宅956件を戸数で見ると、全6,408戸のうち、714戸が空室となっており、空室率（空室/全戸数）は約11%という結果となりました。

賃貸住宅数で見ると、回答があった956件のうち、空室のない賃貸住宅の割合は約59%、空室のある賃貸住宅は約32%となっています。

また、空室のある賃貸住宅では、「1～4戸」の空室が最も多い結果となりました。

全戸数	6,408 戸
空室数	714 戸
空室率	11.1 %

空室数	回答数	割合
(1)0戸	565	59.1%
(2)1～4戸	279	29.2%
(3)5～9戸	23	2.4%
(4)10戸以上	8	0.8%
未回答	81	8.5%
合計	956	

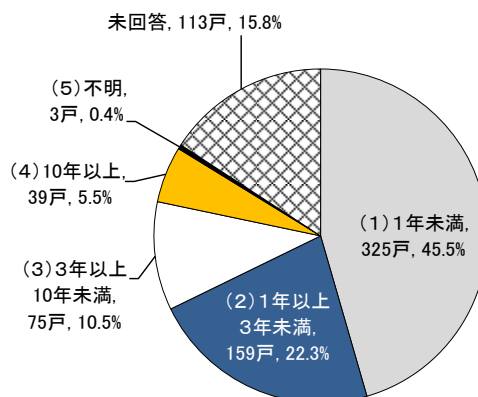


② 空室の期間

空室の期間は1年未満の割合が約46%と最も高くなっています。

一方、3年以上空室となっている割合も約16%あることから、空室の期間が比較的長い物件も一定数ある結果となりました。

空室となっている期間	戸数	割合
(1)1年未満	325	45.5%
(2)1年以上3年未満	159	22.3%
(3)3年以上10年未満	75	10.5%
(4)10年以上	39	5.5%
(5)不明	3	0.4%
未回答	113	15.8%
合計	714	



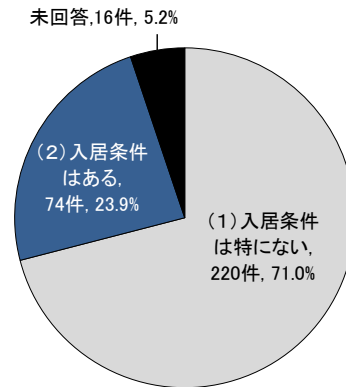
以降の回答は空室のある賃貸住宅が対象

③ 入居条件

入居条件を設けていない賃貸住宅は、全体の約71%を占めています。
 一方、条件を設けている住宅の割合も約24%あり、条件の中には、ペットを不可とするケースの他、高齢者や外国人を不可とするケースや、女性のみを可とするケースもみられます。

選択項目	回答数	割合
(1)入居条件は特にない	220	71.0%
(2)入居条件はある	74	23.9%
未回答	16	5.2%
合計	310	

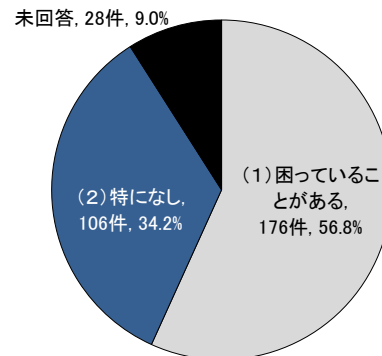
(入居条件の内容)
 ペット不可、外国人不可、学生のみ、楽器不可、
 管理会社に一任、高齢者不可、女性のみ、
 単身者のみ等



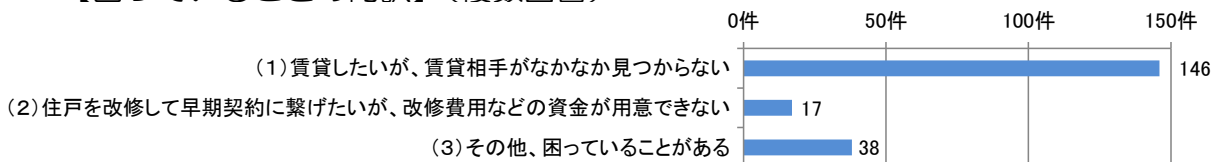
④ 空室で困っていること

空室で困っていることについては、「困っていることがある」が約57%、「特になし」は約34%の結果となりました。
 空室で困っていることについては、「賃貸したいが、賃貸相手がなかなか見つからない」が約83%と最も高くなっています。
 賃貸相手が見つからないことで困っている所有者が多くいる一方、特に困っていない所有者も一定数いることがわかりました。

選択項目	回答数	割合
(1)困っていることがある	176	56.8%
(2)特になし	106	34.2%
未回答	28	9.0%
合計	310	



【困っていることの内訳】(複数回答)



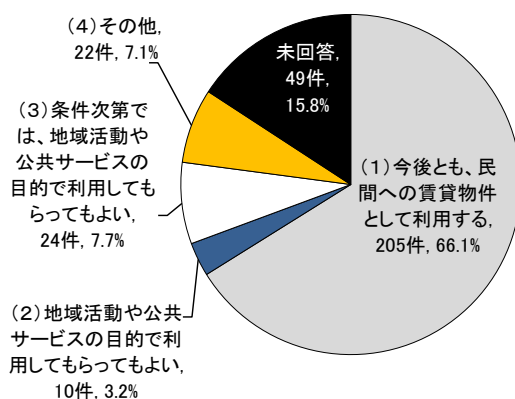
選択項目	回答数	割合
(1)賃貸したいが、賃貸相手がなかなか見つからない	146	83.0%
(2)住戸を改修して早期契約に繋げたいが、改修費用などの資金が用意できない	17	9.7%
(3)その他、困っていることがある	38	21.6%
回答者数	176	

(その他、困っていることの内容)
 改修費用が出せない、近隣の賃貸物件増加、建物の維持管理の問題、高リスク入居者への対応ができない、賃料の低下等

⑤ 空室の今後の利用

空室の今後の利用については、「今後とも、民間への賃貸物件として利用する」が、全体の約66%を占めています。

公益的な目的で利用してもらってもよいと考えている所有者は、条件付も含めると全体の約11%という結果となりました。

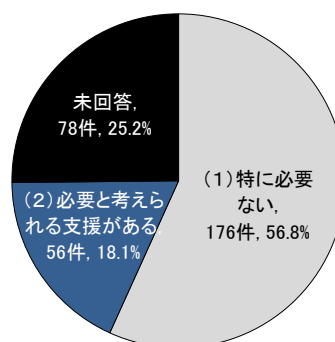


選択項目	回答数	割合
(1) 今後とも、民間への賃貸物件として利用する	205	66.1%
(2) 地域活動や公共サービスの目的で利用してもらってもよい	10	3.2%
(3) 条件次第では、地域活動や公共サービスの目的で利用してもらってもよい	24	7.7%
(4) その他	22	7.1%
未回答	49	15.8%
合計	310	

⑥ 必要な支援

必要な支援については、「特に必要ない」が約57%を占めており、このことから、多くの所有者が支援の必要性を感じていないことがうかがえます。

選択項目	回答数	割合
(1) 特に必要ない	176	56.8%
(2) 必要と考えられる支援がある	56	18.1%
未回答	78	25.2%
合計	310	



5 空家等に関する市民等からの苦情・要望等

市に寄せられた空家等に関する市民等からの苦情・要望等を整理しました。

苦情は主に草木の繁茂や害虫に関するものであり、市の対応としては、空家等の所有者等に対して改善するよう通知を行っています。

また、要望としては、主に空家等の利活用に関するものであり、現状では空家等の利活用希望者に対して、空家等の情報を伝える仕組みがありません。市としても相談体制を整備するなどの対策が必要と考えています。

表 空家等に関する市民等からの苦情・要望等

苦情・要望区分	苦情・要望内容	対応内容	対応課	問題点
市民等からの苦情	・草木の繁茂に関する苦情 ・害虫に関する苦情 ・ごみ投棄に関する苦情 ・空家等の破損に関する苦情	・現地確認の上、空家等の所有者等に通知等	安心安全課	<ul style="list-style-type: none"> ・苦情が非常に多い ・改善の依頼に対して対応しない所有者がいる ・所有者等が特定できないため効果的な対応ができない場合がある
	・空家等の蜂の巣から保育園に蜂が飛来し危険である	・現地確認の上、空家等の所有者等に対応を依頼	児童青少年課	
	・樹木の繁茂などの不適切な管理についての苦情	・現地確認の上、空家等の所有者等に通知	環境政策課	
	・空家等の不審物への苦情や、草木の繁茂についての苦情	・現地確認の上、担当課を通じて空家等の所有者等に対して、適切な管理を依頼	まちづくり推進課	
	・道路へ越境した樹木の繁茂への苦情	・現地確認の上、空家等の所有者等へ剪定依頼を通知	道路交通課	
	・空家等の蜂の巣についての苦情	・現地確認の上、駆除を実施	清掃課	
市民等からの要望	・高齢者の居場所や生活に困窮する高齢者の住居として空家等を活用できないか	-	高齢障がい課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する情報提供や空家等の所有者等と利用者とのマッチングの仕組みがない
	・民宿として空家等を利用したい	・空き家バンクがないため情報提供はできない旨を説明	まちづくり推進課	
障がい福祉サービス関係者からの要望	・事業所として空家等を活用したい	-	高齢障がい課	
町会・自治会からの要望	・空家等の増加が防犯上問題となるので、対応してほしい	・関係部署との情報共有	地域活性課	-
	・町会の備品を置く倉庫やコミュニティ施設、インキュベーション施設(※)として空家等を活用できないか	-		<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する情報提供や空家等の所有者等と利用者とのマッチングの仕組みがない

(※) インキュベーション施設… 起業家の育成や新しいビジネスを支援する施設

施設では、起業家等に負担の少ない入居費用で賃貸スペースを提供するとともに、独立を支援するため、専門スタッフが経営・技術的課題を解決するための適切なアドバイス等を行う。

6 狛江市における空家等の現状と課題の整理

これまでの統計分析や実態調査等から、狛江市における空家等の現状と課題について整理しました。

■現 状

(1) 統計分析

- ① 将来は人口減少が予想される。
- ② 少子高齢化が進行する。
- ③ 世帯当たりの人員は減少傾向にある。
- ④ 住宅総数は世帯数を上回る。
- ⑤ 高齢者のみ居住する住宅は増加傾向にある。
- ⑥ 空き家率は増加傾向にある。
- ⑦ 管理が不十分になりがちな「その他の住宅」は、一戸建の約 76%を占め、そのうちの 40%は腐朽・破損状態にある。

(2) 空家等実態調査（平成 28（2016）年度）

- ① 空家等の約 74%は旧耐震基準の適用期間に建築された。
 - ② 空家等の約 20%は特定空家等候補である。
 - ③ 空家等になった最も多い理由は、「居住者が高齢となり、亡くなったまたは介護施設等へ入所したため」である。
 - ④ 空家等の期間は、3年以上が全体の約 51%を占める。
 - ⑤ 空家等の今後の利用について、「売却して処分したい」や「賃貸物件として利用したい」所有者が多い。
 - ⑥ 空家等で困っていることは、「不審者による放火や不法侵入等が心配である」が最も多く、次いで「借り手や買い手がなかなか見つからない」、「定期的な管理や手入れが、なかなかできない」、「売却や賃貸したくても、家財の整理がなかなかできない」の順に多い。
-

(3) 所有者アンケート調査（平成 29（2017）年度）

1) 一戸建住宅

- ① 空家等になった最も多い理由は、「居住者が高齢となり、亡くなったまたは介護施設等へ入所したため」である。
- ② 空家等の期間は、3年以上が全体の約 52%を占める。
- ③ 空家等の今後の利用については、「売却して処分したい」や「家族や親戚と住むための住居としたい」所有者が多い。
- ④ 空家等で困っていることは、「不審者による放火や不法侵入等が心配である」が最も多く、次いで「定期的な管理や手入れが、なかなかできない」、「売却や賃貸したくても、家財の整理がなかなかできない」の順に多い。
- ⑤ 利用したい支援では、「空家管理のチェック項目やご近所への配慮事項等をまとめた情報の提供」や「庭木の剪定等を行う業者の紹介」等が多く、情報提供や相談窓口に関する需要もある。
- ⑥ 平成 28（2016）年度のアンケート調査結果とほぼ同様の傾向が読み取れる。

2) 共同住宅（分譲マンション）

- ① 空室の期間は、3年以上が全体の約 25%である。
- ② 空室のある全ての分譲マンションは、空室を住居以外の用途に使用することはできない。

3) 共同住宅（賃貸住宅）

- ① 空室の期間は、3年以上が全体の約 16%である。
- ② 借り手が見つからず困っている所有者が、困っていることがある回答者の約 83%を占める。
- ③ 公益的な目的で利用してもらってもよいと考えている所有者は、条件付を含めると全体の約 11%である。

(4) 空家等に関する市民からの苦情・要望等

- ① 空家等による近隣への悪影響に関する苦情が非常に多い。
【苦情の内容】蜂の発生、草木の繁茂、ハクビシンの生息等
- ② 苦情への対応をしない空家等の所有者が多い。
- ③ 空家等の所有者が特定できず、迅速かつ効果的な対応ができない場合がある。
- ④ 空家等の利活用希望者に対して、空家等に関する情報がない、又は不足している。

(5) その他、空家等に関する実態等

- ① 住宅を解体すると、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなるため、放置するケースがある(35 ページ※1)。
- ② 建築基準法において、前面道路等の接道条件により建替えができないケースがある(35 ページ※2)。

■課題の整理

統計分析により、今後空家等は増加していく傾向が見られることから、適切な管理方法の周知、啓発、支援、中古住宅の流通や他の用途を含めた利活用を図ることが必要です。また、現に存在する空家等への対策だけではなく、これから発生する空家等を抑制することも重要であると考えられます。

また、空家等実態調査(平成28(2016)年度)や所有者アンケート調査(平成29(2017)年度)から、一戸建住宅については、所有者への空家等の管理や利活用に関する啓発や情報提供の充実、利活用希望者とのマッチングの促進の必要性がうかがえます。

共同住宅については、所有者アンケート調査(平成29(2017)年度)から、空室の利活用や公益的な利活用につなげるための情報提供や支援制度の検討が必要であると考えられます。

その中で現状の空室率は分譲マンションは約2%、賃貸住宅は約11%ですが、今後、老朽化が進行するとさらに空室率が多くなる可能性があり、管理体制によっては、建物全体が管理不全になる懸念もあります。共同住宅が比較的多い狛江市においては、この点についても、注視していく必要があります。

空家等に関する市民からの苦情・要望・相談は日々寄せられており、適切な管理に向けた助言や緊急対応への体制整備の他、相続や税制度及び建築基準法上の問題等への総合的な相談体制の整備が必要だと考えられます。

(※1) <住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の特例について>

土地に対する固定資産税等が課税される年の1月1日（賦課期日）において、住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、以下のとおり特例措置がある。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	課税標準の特例措置	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分）	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地（200㎡を超える部分で家屋床面積の10倍まで）	評価額×1/3	評価額×2/3

(※2) <建替えをするための敷地の条件について>

建物を建てる際に、その敷地は建築基準法に定める「道路」に2m以上接しなければならない（建築基準法第43条第1項）。

• 建築基準法に定める「道路」とは

建築基準法第42条第1項に該当する4m以上の道等を「道路」と規定している。なお、4m未満の「道路」の場合、特定行政庁が指定したものは、その道の中心線から2m（例外あり）の位置が、「道路」と敷地の境界線とみなされる。

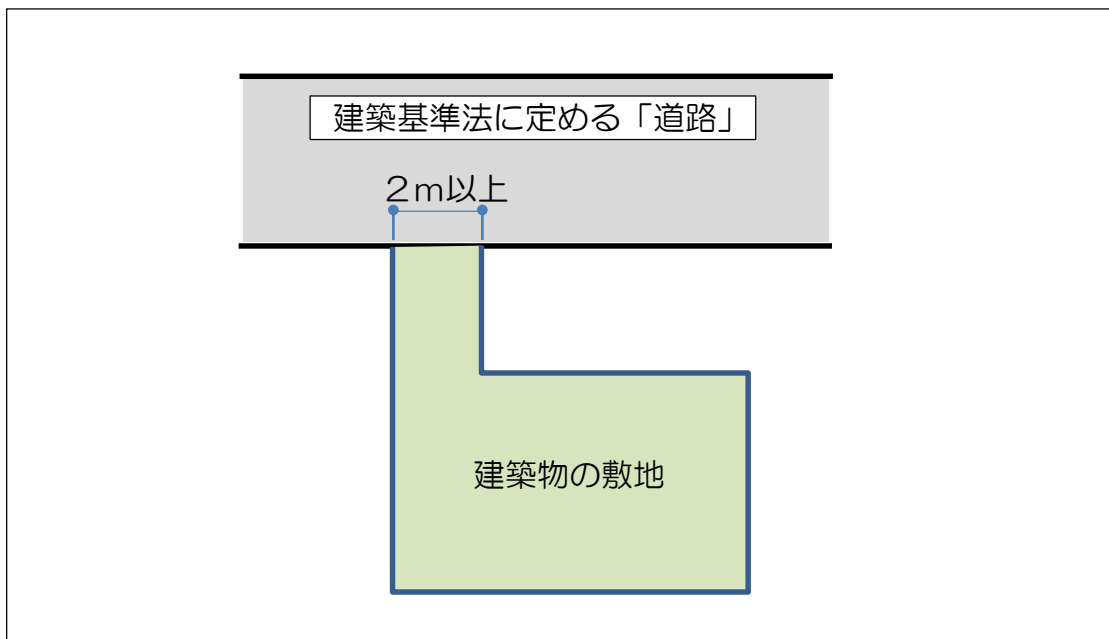


図 建築基準法第43条第1項の規定による接道要件

第3章 空家等対策に係る基本方針 <空家法第6条第2項第1号>

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

そのため、前述した「6 狛江市における空家等の現状とまとめ」及び共同住宅の空室の利活用に取り組むことを考慮し、次に示す3つの基本方針を定め、行政や市民、事業者等が連携して問題解決に向けた取組を進めていきます。

なお、取組体制の整備等については「第5章」で取りまとめています。

基本方針1 空家等の現状把握と発生抑制

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

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

基本方針2 空家等の適切な管理の促進

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

基本方針3 空家等及び共同住宅の空室における利活用の促進

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

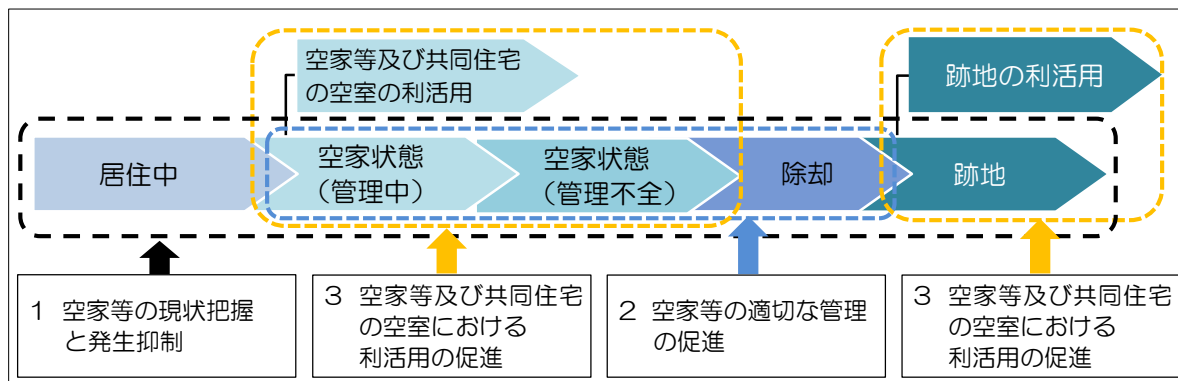


図 建物の状態別の基本方針

第4章 空家等対策に係る施策

基本方針を推進するため、以下に示す6つの施策により空家等対策を進めていきます。

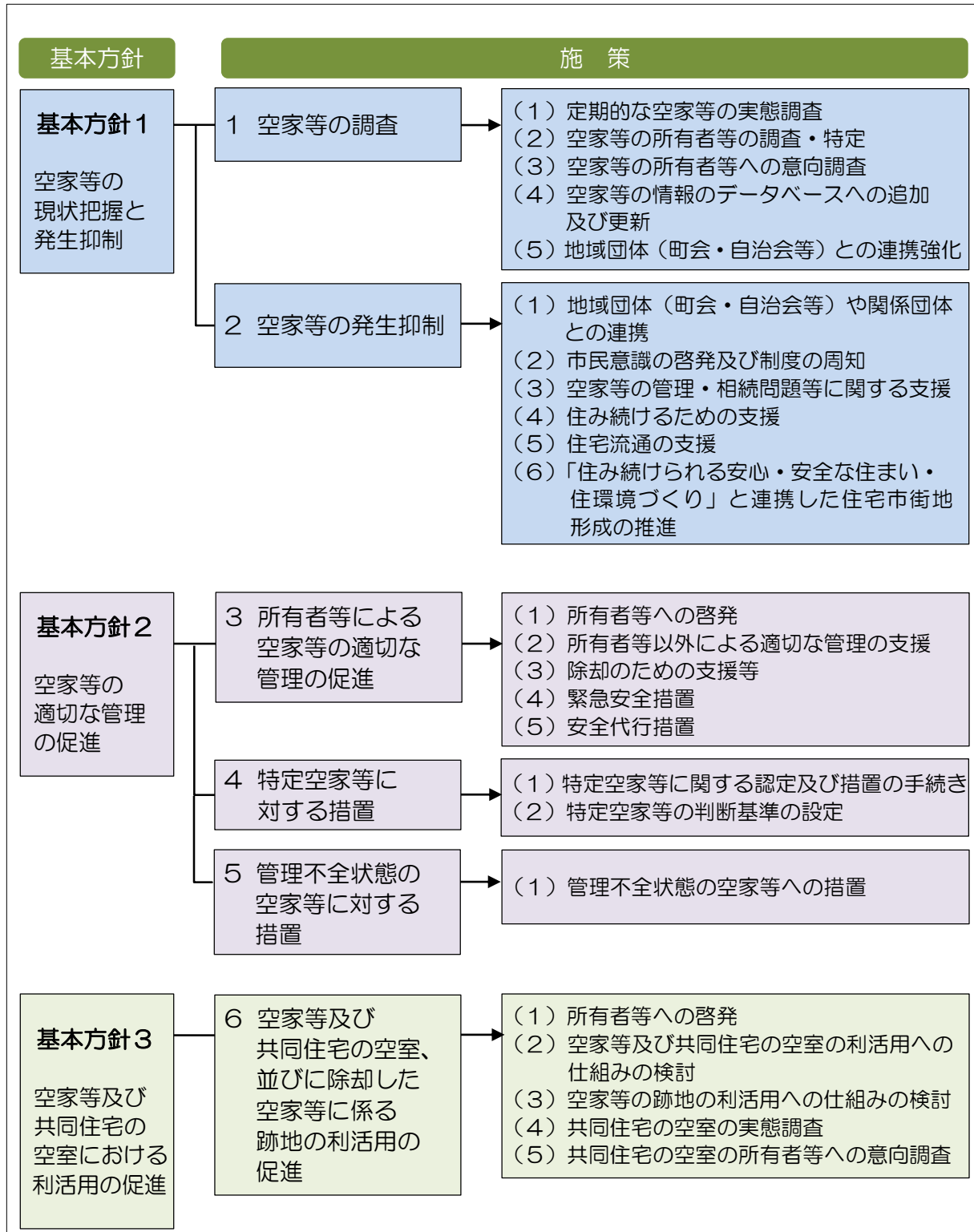


図 空家等対策の施策体系

基本方針1 空家等の現状把握と発生抑制

1 空家等の調査 <空家法第6条第2項第3号>

空家等の対策を検討・実施するにあたっては、刻々と変化する空家等の状況について最新情報の把握が必須であることから、次の施策を推進します。

(1) 定期的な空家等の実態調査

空家等の所在やその状態を把握するため、平成28(2016)年度に実態調査を実施しました。この調査は、空家等か否かの判定や、空家等の建築物及び当該敷地内の工作物の管理が適切に行われているか否かを判断したものです。

今後は、概ね5年ごとに実態調査を実施し、市内の空家等の実態を時系列的に把握することで、必要な対策を講じる基本情報とします。

(2) 空家等の所有者等の調査・特定

実態調査にて空家等と判断された建物に対して、建物の所有者等を特定するため、平成28(2016)年度、平成29(2017)年度に調査を実施しました。

調査は、空家法第10条に基づき、固定資産税の課税の情報により行いましたが、今後も、新たに空家等と判断された建物について随時実施していきます。

なお、上記の他、登記情報や住民票の情報、戸籍情報、近隣住民への聞き取り調査などを実施しても所有者の特定ができない場合や、相続放棄により所有者等がない場合は、財産管理人制度(※)の適用を検討します。

(※) <財産管理人制度とは>

- 財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度のことである。
- 財産管理人が処分した後に残った財産は、国庫に帰属することになる。
- 財産管理人は、被相続人との関係や利害関係の有無などを考慮して、相続財産を管理するのに最も適任と認められる人が選任される。弁護士、司法書士等の専門家が選ばれることもある。

(3) 空家等の所有者等への意向調査

空家等の所有者等の意向を把握するため、平成28(2016)年度、平成29(2017)年度にアンケートによる意向調査を行いました。この調査は、空家等の管理実態、今後の意向、必要な支援等をたずねたものです。

今後は隔年で意向調査を実施し、必要な対策を講じるための基本情報とします。

(4) 空家等の情報のデータベースへの追加及び更新 <空家法第 11 条>

空家等の実態調査の結果、所有者等の調査結果、所有者等への意向調査の結果をデータベースに反映させます。これにより、庁内の関係部署が最新の情報を共有することで、総合的な空家等対策の立案につなげます。

(5) 地域団体（町会・自治会等）との連携強化

空家等に関する情報は、行政よりも近隣市民の方が有しているケースも多いことから、空家等になった初期段階での適切な情報や、その後の状態の共有化について、町会・自治会、民生委員児童委員協議会、福祉関係者と行政との連携を強化する仕組みを検討します。

基本方針1 空家等の現状把握と発生抑制

2 空家等の発生抑制

今後も空家等の増加が予想されることから、既に存在する空家等への対策のみならず、新たな空家等の発生を予防・抑制することが必要となるため、次の施策を推進します。

(1) 地域団体（町会・自治会等）や関係団体との連携

地域団体（町会・自治会等）や地域包括支援センターをはじめとする関係団体等との連携により管理方法や利活用につなげる方法等の周知や情報共有を行い、迅速かつ適切な対策を実施することで空家等の発生抑制につなげます。

(2) 市民意識の啓発及び制度の周知

空家等の発生を抑制するためには、空家等問題に係る所有者等の意識を高めることが重要です。

そのため、空家等が周囲に及ぼす影響や問題点、空家等に係る制度等を、市広報やホームページ、講演会（セミナー）等を通じて、市民への周知・啓発を行います。

【例示】

○「まなび講座」の活用

- ・まなび講座とは、市民が主催する学習会に市職員等が講師として出向き、行政の制度等について説明を行う制度。まなび講座のメニューに「空家」を追加することで、市民に空家等についての情報の周知を行う。

○福祉関係者や民生委員との連携による啓発

- ・地域包括支援センターや民生委員を通じて独り住まいの高齢者に対して啓発を行う。

○デジタルサイネージの活用

- ・デジタルサイネージ（電子表示機を使用した情報発信システム）を活用して啓発や制度の周知を行う。

○税制度の周知

- ・空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）の周知を行う。

(3) 空家等の管理・相続問題等に関する支援

所有者等の死亡等を契機として発生した相続問題を整理するにあたり、空家等の発生に至った場合には、相続登記が行われていないこともあり、空家等の利活用や処分が困難になるケースもあります。

そのため、相続や空家等の管理・処分方法などを市広報やホームページ等で周知するとともに、空家等に係る専門家による相談窓口の開設、セミナーや定期的な相談会を開催することで、空家等の所有者等の実状を踏まえた適切な相続への誘導や、空家等の適切な管理や利活用に向けた方策を積極的に働きかけます。

【例示】

○狛江市エンディングノートの活用

- ・市で取り組んでいるエンディングノートを活用し、所有者に、空家となった場合の意向を整理していただくとともに、あらかじめ親族との話し合いのきっかけづくりとする。

- ※ エンディングノートとは、人生の終盤に起こりうる万一の事態に備えて、治療や介護、葬儀などについての自分の希望や、家族への伝言、連絡すべき知人のリストなどを記しておくノートのこと。

(出典：小学館デジタル大辞泉)

(4) 住み続けるための支援

長期にわたり住み続けられる良質な住宅への改修等を促すことは、空家等の発生を抑制することにつながります。

そのためには、耐震診断や耐震改修により安全性を確保するとともに、必要に応じて住宅診断(※)を行うことも有効です。

市では、住宅診断の必要性の周知や、簡易耐震診断制度及び耐震診断(木造住宅、分譲マンション)、耐震改修の助成制度を推進します。

(※) <住宅診断とは>

- ・建築士等の専門家が、住宅の劣化状況について調査し、欠陥の有無や補修すべき箇所、その時期などを客観的に診断すること。

住宅診断を実施することにより、中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握でき、安心して中古住宅を購入できるようになる。

(5) 住宅流通の支援

空家等の発生を抑制するためには、中古住宅の流通を促進することも重要です。

そのため、中古住宅を安心して購入できる環境整備を進めるとともに、流通の機会を増やすため、住宅診断への支援や空き家バンク（例示参照）の開設を検討します。

また、除却や賃貸、管理について支援するため、不動産関連団体との連携により、空家等に関する様々な相談をワンストップで受けられる相談窓口の開設を検討します。

【例示】

○不動産関連団体との連携

- ・不動産関連団体（民間事業者）と空家等の相談事業に関する協定を締結し、民間事業者により総合相談窓口（ワンストップ窓口）を開設する。

窓口では、空家等に関するさまざまな問題について、専門家によるアドバイスが「ワンストップ」で受けられ、空家等の所有者等は、総合的な観点からの問題解決を図ることで、空家等の流通につなげる。

○全国版空き家・空き地バンク

- ・全国の空き家・空き地情報と利用希望者をマッチングするため、空家等の情報をホームページ上で提供する仕組み（全国版空き家・空き地バンク）について、専門家としての経験やノウハウがある宅地建物取引業者等と提携し、運営する。

(6) 「住み続けられる安心・安全な住まい・住環境づくり」注)と連携した住宅市街地形成の推進

狭あい道路の拡幅や歩行空間の確保、建物の不燃化・耐震化の促進等により、建替えや利活用しやすい住環境を整備することで、空家等の発生抑制につながります。

注) 狛江市住宅マスタープラン（平成 28 年 3 月）の「基本方針 1」参照

基本方針2 空家等の適切な管理の促進

3 所有者等による空家等の適切な管理の促進〈空家法第6条第2項第4号〉

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等において適切な管理に努める義務があります。一方、空家等の問題は周辺へ悪影響を及ぼすほか、地域・まちづくりにも影響を及ぼすことから、市民と行政が連携して、所有者等へ空家等の適切な管理を促します。

(1) 所有者等への啓発

空家等の所有者等には、自ら適切に管理する責任があることや、空家等により周辺へ悪影響を与えるなど様々な問題が生じることを啓発します。

また、適切に管理がなされていないと思われる空家等の所有者等に対しては、適切に管理するよう通知するとともに、空家管理の代行サービス等、必要な情報提供を行います。

(2) 所有者等以外による適切な管理の支援

空家等の所有者等の様々な事情から、所有者等が自ら適切に管理することが困難な場合があります。

そのため、町会・自治会、地域のNPO、シルバー人材センター等による代行管理の仕組みや、施設入所等による一時的な空家等の維持管理制度の整備を検討します。

(3) 除却のための支援等

利活用が見込めない空家等については、安全性や景観上の観点から、所有者等の責任で除却することが適切です。

そのため、「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」を周知することで除却を促すとともに、周辺へ悪影響を及ぼす空家等の除却に対する費用補助の検討など、除却の円滑化に向けた取組を検討します。

(4) 緊急安全措置（空家条例第 16 条）

空家等が危険な状態である場合、又は、危険が切迫している場合、当該空家等の所有者等に必要な措置を講じる時間的な余裕が無いときは、危険回避のため、市は必要最小限の措置を講じることができます。その際、費用が発生した場合には、当該所有者等から費用を徴収できることとします。

【例示】

○危険回避の措置

- ・近隣住民に危害を及ぼす蜂の巣の駆除
- ・強風により飛散するおそれのあるトタンや雨戸等の補強や撤去
- ・空家等から道路に越境する樹木の剪定

(5) 安全代行措置（空家条例第 15 条）

特定空家等（11ページ、47ページ参照）の所有者等が、空家法第14条第1項の助言又は指導を受けた際に、やむを得ない事情により管理不全状態を解消する措置を講じることができない旨の申出があり、市が必要であると認めた場合は、当該所有者等の負担において市が代行して必要な措置を講じます。

基本方針2 空家等の適切な管理の促進

4 特定空家等に対する措置 <空家法第6条第2項第6号>

特定空家等（11ページ、47ページ参照）に該当するものについては、周辺へ深刻な影響を及ぼしていることから、所有者等に強く改善を促します。

（1）特定空家等に関する認定及び措置の手続き

「第4章 空家等対策に係る施策」の「1 空家等の調査」に示した空家等の実態調査や、市民等からの情報提供等により把握した空家等について、特定空家等と判断された場合、空家法及び空家条例に基づく助言・指導、勧告等の必要な措置を講じます。

以下に特定空家等に関する認定及び措置の主な手続きを示します。

① 適切に管理されていない空家等の実態把握

空家等の実態調査や、市民等からの情報提供等を受けた空家等に対する敷地外からの目視により特定空家等に該当する可能性があると思われるものについて、空家法に基づく敷地内への立入調査により実態を把握します。

② 特定空家等の判断・認定

立入調査の結果を基に、47ページに示す「「特定空家等」の判断の参考となる基準の概要」に照らし合わせて特定空家等か否かの判断を行います。

特定空家等と判断された場合には、空家法に基づく措置を講じることとなりますが、慎重な手続きを期すため、狛江市空家等対策推進協議会（54ページ参照）の意見を聴いた上で、市長が特定空家等の認定を行います。

③ 特定空家等への措置

特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を講じるよう助言・指導、勧告、命令等の措置を順次実施します。

なお、勧告を受けた特定空家等の土地については、固定資産税等の住宅用地特例の措置の対象から除外されます。

④ 行政代執行

必要な措置を講じるよう命令したにもかかわらず、所有者等が必要な措置を講じない場合には、行政代執行の実施を検討します。

⑤ 所有者不明等への対応

特定空家等の所有者等が不明な場合には、所有者等の特定に努めますが、それでも不明な場合は略式代執行の実施を検討します。

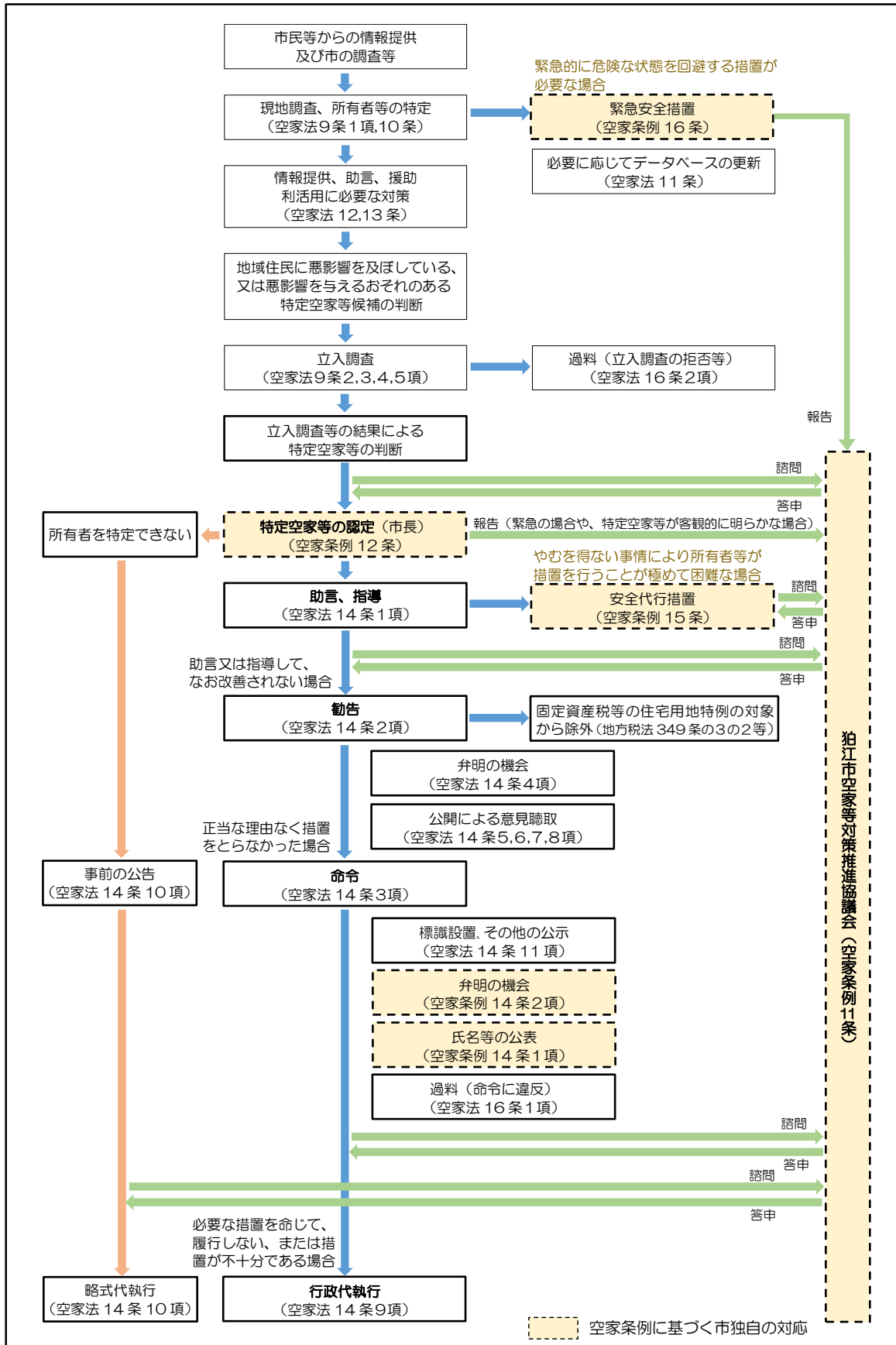


図 特定空家等に関する対応フロー

(2) 特定空家等の判断基準の設定

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、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）」に記載のある「『特定空家等』の判断の参考となる基準」に定める内容を参考に設定します。

表 「特定空家等」の判断の参考となる基準の概要

特定空家等の判断項目	判断の基準となる状態等		
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」	建築物が著しく倒壊等するおそれがある。	建築物が倒壊	建築物の著しい傾斜
		等するおそれがある。	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
	建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	屋根ふき材、ひさし又は軒
			外壁
			看板、給湯設備、屋上水槽等
			屋外階段又はバルコニー
	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。	
水抜き穴の詰まりが生じている。			
ひび割れが発生している。			
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」	建築物又は設備等の破損等が原因		
	ごみ等の放置、不法投棄が原因		
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」	適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態		
	その他、周囲の景観と著しく不調和な状態		
④ 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」	立木等が原因		
	空家等に住みついた動物等が原因		
	建築物等の不適切な管理等が原因		

資料) 「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）

基本方針2 空家等の適切な管理の促進 5 管理不全状態の空家等に対する措置

現状では、特定空家等に認定されないまでも、今後、周辺へ深刻な影響を及ぼす可能性がある管理不全状態の空家等については、所有者等へ建物等の適切な管理を働きかけます。

(1) 管理不全状態の空家等への措置

管理不全状態の空家等については、空家法及び空家条例に基づき、次の措置を行います。

① 空家等の実態把握

市民等からの情報提供等により、管理不全状態の空家等が見つかった場合には、現地調査及び所有者等の特定を行います。

② 所有者等への措置等

所有者等に対して必要な措置を講じるように通知するとともに、必要に応じて情報の提供や助言、その他必要な援助を行います。

③ 緊急安全措置

空家等の実態調査の際に、緊急的に危険な状態を回避する措置が必要と判断される場合には、「緊急安全措置」（44ページ参照）を実施します。

④ 情報管理

市民等からの情報提供の内容、現地調査の結果、対応結果等をデータベースに登録し、今後の対応策の検討に役立てます。

基本方針3 空家等及び共同住宅の空室における利活用の促進

6 空家等及び共同住宅の空室、並びに除却した空家等に係る跡地の利活用の促進 <空家法第6条第2項第5号>

空家等及び共同住宅の空室や、空家等を除却した跡地を利活用することは、地域活力の維持・向上等に貢献することから、次の施策を推進します。

(1) 所有者等への啓発

利活用可能な空家等及び共同住宅の空室であるにもかかわらず、所有者等に利活用する意思がない場合や、利活用の方法がわからない場合があります。

そのため、所有者等に対して、チラシや市広報等により利活用に関する啓発を行うとともに、利活用に必要な各種情報を提供することで、利活用の意識を高めることに努めます。

(2) 空家等及び共同住宅の空室の利活用への仕組みの検討

① 空家等及び共同住宅の空室の利活用のための費用の助成の検討

空家等及び共同住宅の空室の利活用や市場での流通を促進することは、地域の活性化や定住の促進につながることから、利活用の費用を助成することなど、利活用の促進に向けた取組を検討します。

【例示】

○空家等及び共同住宅の空室の利活用のための費用の助成

- ・子育て世代への住宅供給に資する空家等のリフォーム費用など、一定条件の下で助成を実施
- ・金融機関と空家利活用等に関する地方創生連携協定等を締結し、空家のリフォームローンを実施

② 新たな住宅セーフティネット制度（※）の活用を検討

新たな住宅セーフティネット制度により、空家等及び共同住宅の空室を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として活用することを検討します。

(※) <新たな住宅セーフティネット制度とは>

- ・今後、増加が見込まれる子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者（住宅の確保が難しい方）への対応や、空家等の増加といった課題に対応するため、民間賃貸住宅や空家等を活用した住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度や登録された住宅の改修・入居への支援措置等を内容とする制度

③ 「空き家バンク」(42 ページ例示参照) の活用

空家等の流通促進を図るため、「空き家バンク」の開設を検討します。

④ 空家等の隣接地所有者への情報提供

空家等の前面道路等の条件により市場価値が低い空家等に対して、所有者等の了解の下、隣接地所有者へ情報を提供して土地の一体的な利用を促すなど、空家等の利活用機会の拡大に努めます。

⑤ 市事業による利活用

地域の活性化や地域コミュニティの向上等を図るため、空家等及び共同住宅の空室をコミュニティスペースや高齢者・子育て世帯等向けの施設に再生し、利活用を図ることを検討します。

【例示】

○行政(市事業)による利活用

- ・市民活動の拠点(コミュニティ施設)、インキュベーション施設、高齢者の居場所づくり、認知症カフェ、子育て支援(子育て世代が集える場としての活用)、在宅就労支援(テレワーク等)、若者支援としての居場所作り等

⑥ 地域団体(町会・自治会等)など民間による公益的な利活用への支援

空家等及び共同住宅の空室の公益的な利活用は、まちづくりやコミュニティ活動に貢献することから、民間による公益的な利活用への支援を検討します。

【例示】

○支援検討項目

- ・市民活動の拠点である「こまえくぼ 1234」に情報提供
- ・不動産関連団体との連携による空家等及び共同住宅の空室の流通促進(マッチングシステムの構築)

○民間による公益的な利活用

- ・障がい福祉サービスの事業所、町会・自治会の備品を置く倉庫、インキュベーション施設、グループリビング(比較的元気な単身高齢者や高齢者夫婦が共同生活をする暮らし方)としての利活用、高齢者の居場所づくり、子育て支援(子育て世代が集える場としての利活用)、在宅就労支援(テレワーク等)、若者支援としての居場所作り、粕江ロケーションサービスでの利活用

⑦ その他、空家等及び共同住宅の空室の利活用への支援

金融機関との地域振興における包括協定や、創業支援事業に空家等及び共同住宅の空室を利活用するための支援を検討します。

(3) 空家等の跡地の利活用への仕組みの検討

① 市事業による利活用

空家等と同様に、地域の活性化や地域コミュニティの向上等を図るため、空家等の跡地を公的な空間として整備し、利活用を図ることを検討します。

【例示】

○行政（市事業）による利活用

- ・市民農園や防災広場、コミュニティスペース等の整備

② 地域団体（町会・自治会等）など民間による公益的な利活用への支援

空家等と同様に、跡地の公益的な利活用は、まちづくりやコミュニティ活動に貢献することから、民間による公益的な利活用への支援を検討します。

【例示】

○支援検討項目

- ・跡地の適切な情報提供や利活用を検討する際に、その情報を容易に入手できる環境整備
- ・市民活動の拠点である「こまえくぼ 1234」に情報提供【再掲】
- ・不動産関連団体との連携による跡地の流通促進（マッチングシステムの構築）

(4) 共同住宅の空室の実態調査

共同住宅の空室の実態を把握するためには、共同住宅の所有者等からの情報が必要です。

そこで、賃貸住宅及び分譲マンションの空室の状況を把握するため、平成29（2017）年度に、市内の賃貸住宅の所有者及び分譲マンションの管理組合に対してアンケート調査を実施しました。

今後は概ね5年ごとに調査を実施し、空室の状態把握や利活用に必要な対策を講じる基本情報とします。

(5) 共同住宅の空室の所有者等への意向調査

平成29（2017）年度に実施した共同住宅の実態調査において、空室のある賃貸住宅の所有者等への意向調査も併せて実施しました。

この調査は、アンケートにより実施することを基本とし、今後の意向や必要な支援等を尋ねるものです。今後は概ね5年ごとに調査を実施し、空室の利活用に必要な対策を講じる基本情報とします。

第5章 空家等対策に向けた取組体制等

1 市役所における体制 <空家法第6条第2項第8号>

本計画を効率的・効果的に実施するため、市の体制等について、次の取組を実施します。

(1) 庁内体制の整備

空家等の問題は多岐にわたるため、問題の種類・状況に応じた部署が対応することとなります。

一方、空家等の対策は、分野横断的で多岐にわたるため、全体の状況を把握し、関連部署との総合的な調整や空家等対策の検討を行う「全体調整・総合相談」については、都市建設部 まちづくり推進課が担当します。

表 庁内体制

空家等対策項目	対応部署
全体調整・総合相談	<ul style="list-style-type: none"> ・都市建設部 まちづくり推進課
狛江市空家等対策推進協議会の運営	
特定空家等対策	
空家等情報の収集と情報提供	
空家等の樹木の繁茂や害虫等の苦情対応	<ul style="list-style-type: none"> ・環境部 環境政策課
警察・消防等と連携した防犯・防火対策	<ul style="list-style-type: none"> ・総務部 安心安全課
特定空家等についての税制度の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・市民生活部 課税課
利活用の検討・実施	<ul style="list-style-type: none"> ・企画財政部 関係部署 ・市民生活部 関係部署 ・福祉保健部 関係部署 ・児童青少年部 関係部署 ・教育部 関係部署 <p style="text-align: right;">等</p>

(2) 狛江市空家等対策推進協議会の設置

空家条例第11条に基づき、市長の附属機関として「狛江市空家等対策推進協議会」を設置します。

協議会は、公募市民や地域団体（町会・自治会等）及び法務や不動産等の専門家、建築や福祉等の学識経験者等により構成され、空家等の問題を総合的に検討し、空家等対策の実施に関する意見や計画の見直し、また、特定空家等の判断に関する答申等を行います。

(3) 関係団体や地域団体（町会・自治会等）との連携

空家等の問題は多岐にわたるため、問題を解決するためには専門的な見地が必要となる場合もあります。また、空家等による影響は周辺にも及ぶことから、地域全体で対処方法を検討することも重要です。

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

2 市民等からの空家等に関する相談への対応 <空家法第6条第2項第7号>

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

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

(1) 市役所相談窓口の設置

空家等の問題となる要因に応じ、次に示す3課において、空家等に関する相談窓口を設置します。

- 都市建設部 まちづくり推進課（総合相談、特定空家等対策、空家等情報の収集・情報提供）
- 環境部 環境政策課（樹木の繁茂や害虫等の苦情対応）
- 総務部 安心安全課（防犯・防火対策）

(2) 専門家との連携や相談会の開催

法律、不動産、建築の専門家等と連携し、空家等の適切な管理の方法や不動産流通に関する相談、空家等の相続に関する相談など、総合的な空家等の相談に対応した体制（専門家相談窓口）の整備を検討します。

また、専門家等の協力を得て相談会を開催します。

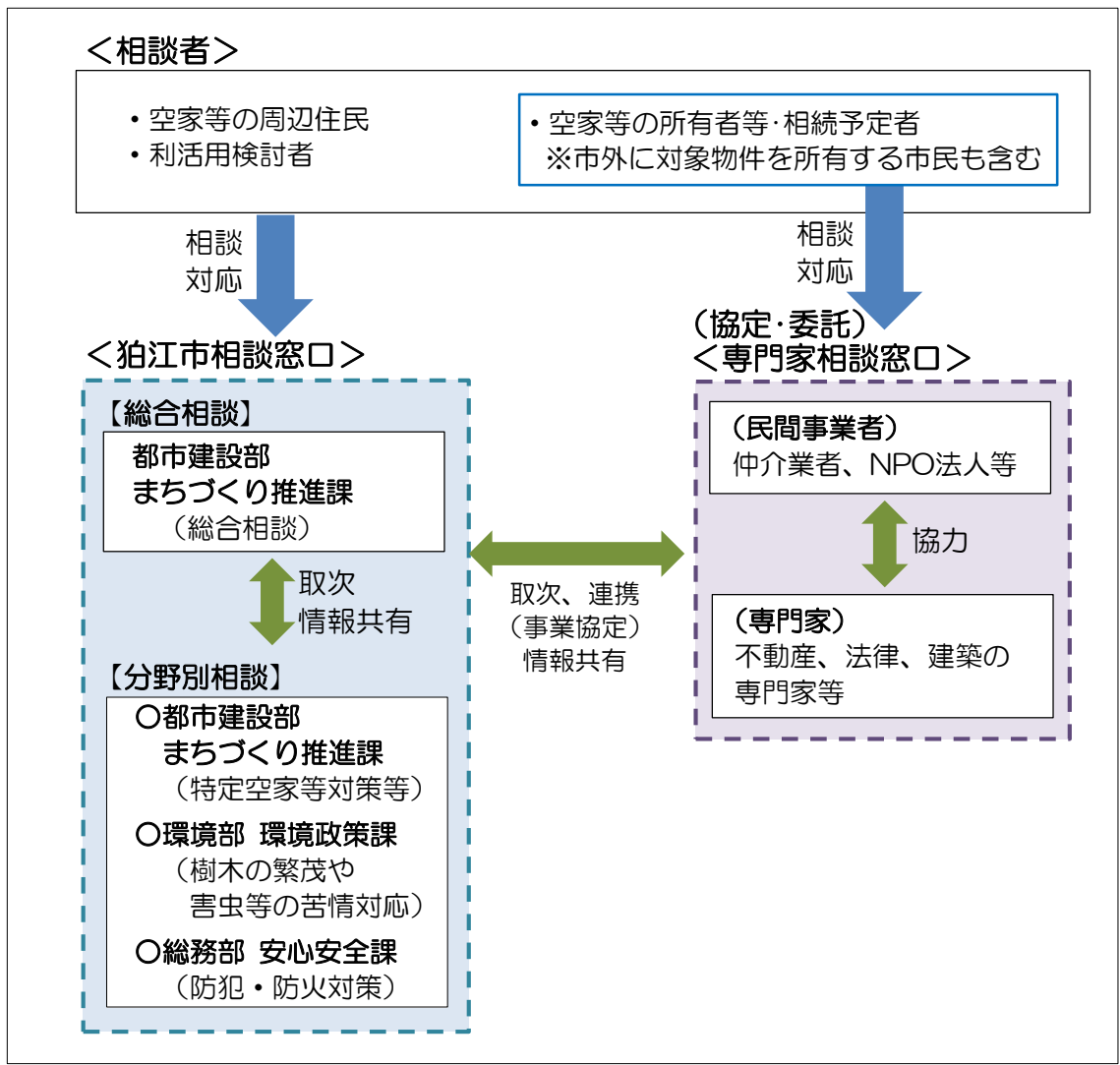


図 今後の空家等相談体制のイメージ

<参考>

狛江市では、市民の様々な相談に応じるための「市民相談窓口」や、狛江市社会福祉協議会による福祉サービス総合相談窓口である「あんしん狛江」を開設しております。

また、東京都においても、空き家に関する専門相談窓口を開設しています。

表 狛江市の市民相談窓口

相談名	相談員
法律相談	弁護士
相続相談	東京都行政書士会調布支部
不動産取引相談	(公社) 東京都宅地建物取引業協会調布狛江支部
登記相談	東京司法書士会調布支部
土地家屋調査測量表示登記相談	東京土地家屋調査士会調布支部

表 狛江市社会福祉協議会による福祉サービス総合相談窓口

相談名	相談員
あんしん狛江 福祉サービス総合相談	弁護士

東京都における空き家相談窓口

- 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、不動産、建築、法律等の専門家団体及び金融機関と協力・連携に関する「協定」を締結し、下記に示す各団体等で無料の相談窓口を開設しています。

相談内容	相談窓口（詳細は資料編 75 ページを参照）
相続、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決に関する事	東京弁護士会/第一東京弁護士会/第二東京弁護士会（東京三弁護士会空き家相談窓口）
相続・登記、財産管理、成年後見等に関する事	東京司法書士会
売買や賃貸に関する事	(公社) 東京都宅地建物取引業協会（不動産相談所） (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
利活用の調査や建築に関する事	(一社) 東京建築士会 (一社) 東京都建築士事務所協会
不動産の価値判断と有効活用について	(公社) 東京都不動産鑑定士協会
登記・敷地境界に関する事	東京土地家屋調査士会
税金に関する事	東京税理士会（納税者支援センター）
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事	東京都行政書士会
有効活用や融資、資産継承・遺言信託等に関する事	みずほ信託銀行

3 その他空家等に関する対策 <空家法第6条第2項第9号>

(1) 関係法令との連携

空家等の問題は、適切な管理が行われていないということだけではなく、保安上の観点や、災害時における観点など、様々な問題があるため、空家法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられます。

そのため、空家等の状況や他への影響、危険度等を判断し、関係法令の適用を総合的に検討し、必要な対策を講じます。

表 関係法令に基づく措置内容

法令名	措置内容
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条の4、第19条の7)	ごみ等の不法投棄により生活環境の保全上の支障がある場合の支障の除去等の命令、代執行等
建築基準法 (第9条、第10条)	違反建築物、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の命令、代執行等
消防法 (第3条)	火災の予防に危険であると認める物件又は消防活動に支障となると認める物件の所有者等に対する除去等の命令、代執行等
道路法 (第43条、第71条)	みだりに道路を損傷、汚損する場合、又は、土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす場合の除却、道路原状回復等の命令、代執行等
災害対策基本法 (第64条)	災害が発生又は発生しようとしている場合の応急措置のための収用、被害を受けた工作物の除去等
災害救助法 (第4条)	災害救助法が適用された場合、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去

(2) 共同住宅の空室に対する継続的な調査・検討

共同住宅の空室に関する調査は、平成 29 (2017) 年度に初めて行い、今後も定期的の実態(数量、懸念される影響、所有者意識等)を把握し、必要に応じた対策を検討します。

特に、分譲マンションについては、建物を区分所有していることから、修繕や改築する際の合意形成が難しい傾向にあり、老朽化が進むと空室率が高くなるおそれがあります。現状での空室率は高くありませんが、分譲マンションが比較的多い粕江市においては、今後の老朽化や空室の増加が懸念されることから、国の施策動向も踏まえ、対応を検討していきます。

第6章 計画の目標

本計画を着実に実施するため、計画目標を定めます。

1 指標の設定

第4章で定めた施策項目ごとに計画目標の指標を設定します。

2 計画目標

前期5年間では、施策の詳細を検討し、運用を開始することを目標とします。後期5年間については、前期の状況を踏まえ、必要に応じて目標を見直すこととします。

表 計画目標

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

<資料編>

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	61
2	狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例	66
3	狛江市空家等対策推進協議会準備会 委員名簿	69
4	狛江市空家等対策推進協議会準備会経過	70
5	狛江市空家等対策庁内連携推進会議 委員名簿	71
6	狛江市空家等対策庁内連携推進会議経過	72
7	東京都における空き家相談窓口に関する資料	74
8	アンケート用紙	76

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 26 年 11 月 27 日法律第 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。

- 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 1 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。

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

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。

（平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行）

（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 狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例

狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例

平成30年3月30日

条例第15号

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理及び利活用に関し、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。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、空家等が所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）により適切に管理されないまま放置され、管理不全な状態となることを防止するほか、空家等及び空家等の跡地の利活用を促進し、防災及び防犯のまちづくりの推進、生活環境の保全及び向上並びに福祉環境の向上を図り、もって安心して生活することができる地域社会の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 事業者 市内で不動産業、建設業その他の空家等及び空家等の跡地の利活用に関連する事業を営む者をいう。
- (2) 地域団体 市内に存する町会その他の地域活動を行う団体をいう。
- (3) 市民等 市内に居住し、滞在し、通勤し、又は通学する者をいう。
- (4) 空家等の跡地 除却した空家等に係る跡地をいう。

(市の責務)

第3条 市は、第1条に規定する目的を達成するため、空家等及び空家等の跡地に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、当該空家等が特定空家等になることを防止するため、空家等の適切な管理並びに空家等及び空家等の跡地を利活用するための取組を行うよう努めるものとする。

(事業者の責務)

第5条 事業者は、市が実施する空家等及び空家等の跡地の利活用に関する施策に協力するよう努めるものとする。

(発生抑制)

第6条 市は、空家等の発生を抑制するために情報の提供、助言その他必要な援助を実施するものとする。

(適切な管理)

第7条 市は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、法第12条に規定する情報の提供、助言その他必要な援助を実施するものとする。

- 2 市は、警察、消防その他の関係機関、事業者及び地域団体と連携し、特定空家等の管理状態の改善に向けた対応及び空家等が特定空家等になることの防止に努めるものとする。
- 3 市は、空家等の適切な管理に関する市民等への意識の啓発を実施するものとする。

4 所有者等は、空家等の状況を適時に確認できる手段を講じること、近隣の住民に自己の連絡先を提供すること等により、当該空家等に所在する資材等の整理整頓その他の空家等の適切な管理を行うよう努めるものとする。

(利活用等)

第8条 市は、法第13条に規定する空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供、相談その他これらの利活用のために必要な対策を講じるものとする。

2 所有者等は、空家等及び空家等の跡地を賃貸、譲渡その他これらを利活用するための取組を行うよう努めるものとする。

3 事業者は、空家等及び空家等の跡地の利活用並びに流通の促進に努めるものとする。

(情報提供)

第9条 地域団体及び市民等は、特定空家等と疑われる空家等を発見したときは、速やかに市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(実態調査等)

第10条 市長は、前条の規定による情報の提供を受けたとき又は空家等が適切に管理されていないと推測されるときは、法第9条第1項の規定により当該空家等の所有者等の把握に必要な調査を行うものとする。

2 市長は、特定空家等の認定に関し必要と認めるときは、法第9条第2項の規定により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。

(協議会の設置)

第11条 市長は、空家等に関して調査審議をし、必要な意見を求めるため、地方自治法(昭和22年法律第67号)第138条の4第3項の規定により市長の附属機関として、狛江市空家等対策推進協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(特定空家等の認定)

第12条 市長は、空家等が法第2条第2項に規定する状態にあると認めるときは、当該空家等を特定空家等と認定する。

2 市長は、前項の規定により空家等を特定空家等と認定するときは、あらかじめ協議会の意見を聴くものとする。

3 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するときは、協議会の意見を聴くことを要しないものとする。この場合において、市長は、その旨を協議会に報告しなければならない。

(1) 空家等が倒壊する等の危険があり、緊急かつやむを得ないとき。

(2) 特定空家等であることが客観的に明らかであるとき。

(勧告及び代執行並びに略式代執行)

第13条 市長は法第14条第2項の規定により必要な措置を勧告する場合、同条第9項の規定により代執行する場合又は同条第10項の規定により措置を行う場合は、あらかじめ協議会の意見を聴かなければならない。

(氏名等の公表)

第14条 市長は、法第14条第3項の規定による命令に正当な理由なく従わない者があるときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 命令に従わない者の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

(2) 命令に係る特定空家等の所在地

(3) 命令の内容

(4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表するときは、事前に当該公表に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。

(安全代行措置)

第15条 特定空家等の所有者等は、やむを得ない事情により法第14条第1項の規定による助言又は指導に係る必要な措置を講じることができないときは、市長に対し、自己の負担において当該措置を代行することを依頼することができる。

2 市長は、前項の規定による依頼を受けた場合において必要があると認めるときは、当該措置を代行することができる。

3 市長は、前項の規定により第1項の措置を代行するときは、あらかじめ協議会の意見を聴くことができる。

(緊急安全措置)

第16条 市長は、空家等に起因する人の生命、身体又は財産に対する危害が道路、公園その他の公共の場所において生ずるおそれがある場合において、当該空家等の所有者等に当該危害を回避するための措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるときは、当該危害を回避するための必要な措置を講じることができる。

2 市長は、前項の規定により必要な措置を講じたときは、当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

3 前項の規定にかかわらず、市長は必要な措置を講じた場合において、当該措置に係る空家等の所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地その他規則で定める事項を告示するものとする。

4 市長は、第1項の規定により必要な措置を講じたときは、当該措置の内容を協議会に報告するものとする。

5 市長は、第1項の規定により必要な措置を講じたときは、当該空家等の所有者等から当該措置に要した費用を請求することができる。

(委任)

第17条 この条例に定めるもののほかこの条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、平成30年7月1日から施行する。

3 狛江市空家等対策推進協議会準備会 委員名簿

	選出区分	氏名	所属等	備考
1	建築・まちづくり関係の 学識経験者	松本 暢子	大妻女子大学 社会情報学部 環境情報学専攻 教授	会長
2	社会福祉関係の 学識経験者	須田 仁	聖徳大学 心理・福祉学部 社会福祉学科 准教授	
3	弁護士	佐藤 康之	東京弁護士会 松田綜合法律事務所	
4	不動産関係団体	藤田 克彦	東京都宅地建物取引業協会 調布狛江支部 幹事長	副会長
5	建築士事務所協会	比留間 力三	(一社)東京都建築士事務所協会 南部支部 空家利活用推進協議会 委員・事務局	
6	狛江市社会福祉協議会	大山 寛人	狛江市社会福祉協議会 サービス事業課 課長補佐	
7	民生委員	市川 衛	狛江市民生委員児童委員協議会 代表会長	
8	狛江市町会・ 自治会連合会	進藤 実	岩戸町会 会長	
9	公募による市民	渡部 環		
10	公募による市民	古林 孝一		
11	都市建設部長	石橋 啓一	狛江市 都市建設部長	
12	臨時委員	尾關 桂子	東京都多摩建築指導事務所 建築指導第一課長	

※敬称略

4 狛江市空家等対策推進協議会準備会経過

狛江市空家等対策推進協議会準備会では、平成29年度に狛江市空家等対策計画の策定、狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例の制定に向け、以下のとおり審議を行いました。

	開催年月日	主な検討事項等
第1回	平成29年5月31日	<ul style="list-style-type: none"> ○狛江市空家等対策推進協議会準備会の位置づけ及び議事録の取扱いについて ○会長及び副会長の選任について ○狛江市空家等対策推進協議会準備会スケジュール案について ○狛江市における空家等の現状について ○（仮称）狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例（案）について ○「狛江市空家等対策計画」の構成案について ○空家等所有者等へのアンケートについて
第2回	平成29年7月4日	<ul style="list-style-type: none"> ○スケジュールについて ○（仮称）狛江市空家等対策計画（案）について ○（仮称）狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例（案）について ○空家等所有者等へのアンケートについて
第3回	平成29年9月28日	<ul style="list-style-type: none"> ○（仮称）狛江市空家等対策計画（案）について ○（仮称）狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例（案）について
第4回	平成29年10月24日	<ul style="list-style-type: none"> ○（仮称）狛江市空家等対策計画について
第5回	平成30年1月30日	<ul style="list-style-type: none"> ○パブリックコメントの実施結果について ○狛江市空家等対策計画（案）について ○狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例（案）について

5 狛江市空家等対策庁内連携推進会議 委員名簿

	職	氏名	備考
1	都市建設部長	石森 準一 (平成 29 年 3 月 31 日まで) 石橋 啓一 (平成 29 年 4 月 1 日から)	会長
2	安心安全課長	鈴木 実	副会長
3	政策室長	小川 啓二 (平成 28 年 3 月 31 日まで) 田部井 則人 (平成 28 年 4 月 1 日から)	
4	課税課長	小川 守清 (平成 29 年 3 月 31 日まで) 平林 哲郎 (平成 29 年 4 月 1 日から)	
5	地域活性課長	片岡 晋一	
6	地域福祉課長	岡本 起恵子	
7	高齢障がい課長	浅見 文恵	
8	子育て支援課長	小川 みゆき (平成 28 年 3 月 31 日まで) 白鳥 幹明 (平成 28 年 4 月 1 日から)	
9	環境政策課長	中山 浩志 (平成 29 年 3 月 31 日まで) 植木 崇晴 (平成 29 年 4 月 1 日から)	
10	まちづくり推進課長	小俣 和俊	

6 狛江市空家等対策庁内連携推進会議経過

狛江市空家等対策庁内連携推進会議は、空家法の制定を受け、平成27年度より狛江市の空家等対策を推進するため設置され、必要な協議等を行っております。平成29年度は、狛江市空家等対策計画の策定、狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例の制定に向け、検討を行いました。平成30年度以降も狛江市の空家等対策について、庁内で連携し推進してまいります。

	開催年月日	主な検討事項等
第1回	平成27年8月24日	○空家等の現状の課題について ○各課の担当事項について ○今年度調整する事項について
第2回	平成27年10月5日	○空家等対策計画等について ○予算要望事項について
第3回	平成27年12月25日	○空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況について ○他市の空家条例の検討状況について ○空家実態調査における調査項目について
第4回	平成28年5月9日	○強風による被害状況の報告について ○狛江市の空家対策に関する今後の方向性について（緊急時の対応に関する近隣区市の事例等） ○空き家実態調査等委託について
第5回	平成28年8月8日	○空家等対策についての条例等策定状況に関する調査の結果報告 ○空家の発生を抑制するための特例措置について ○空家実態調査等委託のプレ調査・一巡目調査結果について ○緊急時対応用の連絡網について
第6回	平成28年10月6日	○空家実態調査等中間報告について ○空家等対策計画について ○譲渡所得の特別控除について
第7回	平成28年12月21日	○空家等対策計画策定について ○空家の利活用に関するアンケート調査結果 中間報告について
第8回	平成29年1月18日	○空家等実態調査結果の報告について

	開催年月日	主な検討事項等
第9回	平成29年4月26日	<ul style="list-style-type: none"> ○（仮称）狛江市空家等対策計画策定及び狛江市空家等対策推進協議会準備会について ○（仮称）狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例事務局案について
第10回	平成29年6月21日	<ul style="list-style-type: none"> ○スケジュール等について ○空家等所有者等へのアンケートについて ○（仮称）狛江市空家等対策計画（案）について ○（仮称）狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例（案）について
第11回	平成29年8月17日	<ul style="list-style-type: none"> ○（仮称）狛江市空家等対策計画（案）について ○（仮称）狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例（案）について
第12回	平成29年9月13日	<ul style="list-style-type: none"> ○（仮称）狛江市空家等対策計画（案）について ○（仮称）狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例（案）について
第13回	平成29年10月18日	<ul style="list-style-type: none"> ○（仮称）狛江市空家等対策計画（案）について
第14回	平成30年1月17日	<ul style="list-style-type: none"> ○パブリックコメント等の結果について ○狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例施行規則（案）について

空き家をお持ちの皆様へ

空き家は、あなたの財産です

空き家を適正に管理せずに放置し続けると、傷んでいくばかりか、近所の方々に迷惑をかけることになります。

空き家を適正に管理しましょう

建物は定期的に点検し、外壁の塗り替えなどの実施が必要です。また、建物内の換気や設備の点検、樹木の剪定せんていなども必要です。ご自身で管理することが難しいときは、空き家の管理サービスを利用するなどし、適正に管理してください。

一方、土地や建物の権利関係を確認したり、相続などについて事前に話し合っておくことも大事です。

空き家を放置すると、責任を問われることがあります

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、区市町村から倒壊等の危険性があるとして空き家の除却などを勧告された場合、土地の固定資産税などの減額特例を受けられなくなります。

また、50万円以下の過料に処せられる場合があります。

空き家を活用しましょう

建物は使わないと傷みが早く進むため、使おうと思ったときには多額の修繕費用を要することもあります。売却したり、賃貸し資産として活用することで、収益を得ることも可能です。また、地域の交流施設等として活用する方法もあります。

専門家による相談窓口

東京都と協定を締結した専門家団体、金融機関では、都内に空き家を所有・管理されている皆様からの相談に応じる窓口を設置しています。

詳細は裏面をご覧ください。

東京都都市整備局住宅政策推進部住宅政策課
〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1 電話 03-5320-5056

空き家をどうしたらいいの・・・？

まずは相談を！ ～ 専門家による相談窓口 ～

東京都と協定を締結した専門家団体、金融機関では、都内に空き家を所有・管理されている皆様からの相談に応じる窓口を設置しています。

相続、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決に関すること

東京弁護士会／第一東京弁護士会／第二東京弁護士会

【東京三弁護士会空き家相談窓口】

電話 0570-087837

受付時間 月～金 10:00～12:00、13:00～16:00（祝休日、年末年始を除く。）

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 03-3353-2700

受付時間 月～金 10:00～15:45
（祝休日、年末年始を除く。）

売買や賃貸に関すること

（公社）東京都宅地建物取引業協会 （不動産相談所）

電話 03-3264-8000

受付時間 月～金 10:00～15:00
（祝休日及び年末年始など協会休業日を除く。）

利活用の調査や建築に関すること

（一社）東京建築士会

電話 03-3536-7711

問合せ時間 月～金 10:00～17:00
（祝休日、年末年始を除く。）

相談時間 問合せの上、月曜日開催の相談会に原則来訪のこと。

（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

電話 03-5338-0370

受付時間 月～金 13:00～16:00
（祝休日及び年末年始など協会休業日を除く。）

（一社）東京都建築士事務所協会

電話 03-3203-2601

問合せ時間 月～金 9:00～12:00、13:00～17:00
（祝休日、年末年始を除く。）

相談時間 問合せの上、水曜日開催の建築相談に原則来会のこと。

不動産の価値判断と有効活用について

（公社）東京都不動産鑑定士協会

電話 03-5472-1120

問合せ時間 月～金 9:00～17:00
（祝休日、年末年始を除く。）

相談時間 第1・3水曜日（1月・5月の第1水曜日を除く。また該当日が祝祭日となる場合は翌日）13時から開催の不動産無料相談会に原則来会のこと（当日受付 12:30～15:30）。

登記・敷地境界に関すること

東京土地家屋調査士会

電話 03-3295-0587

予約時間 月～金 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。

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 03-3356-7137

受付時間 月～金 10:00～12:00、13:00～15:30（祝休日、年末年始等を除く。）

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

東京都行政書士会

電話 03-5489-2411

受付時間 月～金 12:30～16:30
（祝休日、年末年始を除く。）

有効活用や融資、資産継承・遺言信託等に関すること

みずほ信託銀行

電話 0120-032-620

受付時間 月～金 9:00～17:00
（祝休日、年末年始を除く。）

御相談は
各種専門家に
お任せください



平成 28 (2016) 年度調査



空家の利活用に関するアンケート調査

平素より、狛江市政にご理解ご協力をいただきありがとうございます。近年全国的に空家の数が増加しており、狛江市においても市民の方から日々多くの相談が寄せられております。平成 27 年 2 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、空家施策に関する各々の責務について、明らかにされたところです。狛江市では、平成 28 年 5 月より空家実態調査を実施しています。その中で、空家だと思われる家屋について、対象物件の所有者様の現状や利活用に関する意向等を把握することを目的に、この度、アンケート調査を実施します。大変お手数ではございますが、今後のまちづくりに向けて、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

※回答いただいた内容は、匿名のデータとして統計的に処理しますので、所有者の方の個人情報公表されることは、一切ございません。

※このアンケートの送付先は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条（税情報の利用）の規定に基づき、納税通知書の送付先に送らせていただいております。

※所有している住宅が空家ではないにもかかわらず、本調査票が届いた場合は、大変お手数ではございますが、以下の問合せ先までご連絡をお願いいたします。

対 象：狛江市内に存する一戸建て住宅のうち、空家と思われる建築物
回答期日：平成 29 年 1 月 13 日（金）・同封の返信用封筒でご返信ください。



お問い合わせ先
狛江市都市建設部まちづくり推進課 担当 富永、福井、鈴木
電話：03-3430-1309 メール：machisuit01@city.komae.lg.jp

問7：空家をどのように管理していますか（一つを選択及び記述）。

- 1, 所有者または家族等が管理している
- 2, 近隣の方や自治会等に管理を依頼している
- 3, 管理業者に管理を委託している
- 4, 管理していない（理由：)
- 5, その他 ()

問8：管理の頻度をお教えてください（一つを選択）。

- 1, 週に1～数回程度
- 2, 月に1～3回程度
- 3, 半年に1回程度
- 4, 年に1回程度
- 5, 数年に1回程度
- 6, していない
- 7, 不明

問9：現在、空家をどのように利用していますか（複数選択可）。

- 1, 不動産物件として募集している（賃貸用・売却用等）
- 2, 一時的な居住場所として利用している（別荘・出張時用等）
- 3, 居住以外の目的で利用している（物置等）
- 4, 人が集まる場所として利用している（集会所等）
- 5, 特に利用していない
- 6, その他 ()

問10：今後、空家をどのように利用したいですか（複数選択可）。

- 1, 賃貸物件として利用したい
- 2, 売却して処分したい
- 3, 家族や親戚と住むための住居としたい
- 4, 物置等として利用したい
- 5, 建物を取り壊し、更地にしたい
- 6, 地域や市役所で利用してもらってもよい
- 7, 特に利用したいと思わない
- 8, 市に寄付をしたい
- 9, その他 ()

<問 10 で「6, 地域や市役所で利用してもらってもよい」と回答した方に伺います。>

問 11: どれくらいの賃料ならば、空家を貸してもよいと思いますか (複数選択可)。

- 1, 固定資産税・都市計画税額程度
- 2, 周辺の賃貸物件の賃料の半額程度
- 3, 周辺の賃貸物件の賃料程度
- 4, 特に賃料は求めない
- 5, 有償・無償を問わず、貸したくない
- 6, その他の賃料 ()

<引き続き、問 10 で「6, 地域や市役所で利用してもらってもよい」と回答した方に伺います。>

問 12: 賃料以外に、空家を貸してもよいと思う条件があれば教えてください (記述式)。

条件 ()

問 13: 空家について困っていることや、質問等があれば教えてください (複数選択可)。

- 1, 借り手や買い手がなかなか見つからない。
- 2, 定期的な管理や手入れが、なかなかできない。
- 3, 売却や賃貸したくても、家財の整理がなかなかできない。
- 4, 居住したくても、リフォーム費用などの資金が用意できない。
- 5, 売却したくても、解体費などの資金が用意できない。
- 6, 売却や改築等したいが、土地の建築条件が悪い。
- 7, 売却等したいが、相続問題等で所有者や管理する者同士で決定できない。
- 8, 売却や賃貸、リフォーム、相続など、相談する所がわからない。
- 9, 不審者による放火や不法侵入等が心配である。
- 10, 建物や塀が老朽化しており、倒壊しないか心配である。
- 11, 特に困っていることはない
- 12, その他 ()

問 14: 空家についての支援で利用したい項目はありますか (複数選択可)。

- 1, 住宅の管理を行う業者や NPO 法人等の情報の提供
- 2, 空家管理のチェック項目やご近所への配慮事項等をまとめた情報の提供
- 3, 庭木の剪定等を行う業者の紹介
- 4, 空家管理についての市の相談窓口
- 5, 空家を利活用したい方への情報提供 (空家バンクへの登録等)
- 6, 不動産業、法律等の専門家で構成する総合的な相談窓口
- 7, 不動産団体や家財整理を行う NPO 法人等の斡旋、紹介
- 8, 金融機関が行う空家解体費の融資制度等の情報の提供
- 9, 特に利用したい支援はない
- 10, その他 ()

ご協力ありがとうございました



空家に関するアンケートへのご協力をお願い

狛江市にお持ちの空家と思われる住宅の所有者様を対象
にお送りしております。

平素より、狛江市政にご理解ご協力をいただきありがとうございます。近年全国的に空家の数が増加しており、狛江市においても市民の方から日々多くの相談が寄せられております。平成 27 年 2 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、空家施策に関する各々の責務について、明らかにされたところです。

狛江市においても、平成 28 年 5 月より空家等対策について検討を始めています。今年度は、「(仮称) 狛江市空家等の適正な管理及び利活用に関する条例」の制定および「(仮称) 狛江市空家等対策計画」の策定に向けて活動を進めていく予定です。そこで、空家と思われる家屋について、対象物件の所有者様の現状や利活用に関する意向等を把握し上記の条例や計画に活用することを目的に、この度、アンケート調査を実施します。

大変お手数ではございますが、今後のまちづくりに向けて、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

※所有者の方の個人情報が公表されることは、一切ございません。

※このアンケートの送付先は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条（税情報の利用）の規定に基づき、納税通知書の送付先に送らせていただいております。

※所有している住宅が空家ではないにもかかわらず、本調査票が届いた場合は、何卒ご容赦いただき、問 1 のみご回答いただけますと幸いです。

対 象：狛江市内に存する一戸建て住宅のうち、空家と思われる建築物
回答期日：平成 29 年 8 月 23 日（水）・同封の返信用封筒でご返信ください。



お問い合わせ先

狛江市都市建設部まちづくり推進課 担当 富永、福井、鈴木
電話：03-3430-1309 メール：machisuit01@city.komae.lg.jp

問6 どのくらいの期間、空家となっていますか（一つを選択）。

- | | |
|-------------|----------|
| 1. 1年未満 | 4. 10年以上 |
| 2. 1年～3年未満 | 5. 不明 |
| 3. 3年～10年未満 | |

問7 空家をどのように管理していますか（一つを選択及び記述）。

- | | |
|------------------------|---|
| 1. 所有者または家族等が管理している | |
| 2. 近隣の方や自治会等に管理を依頼している | |
| 3. 管理業者に管理を委託している | |
| 4. 管理していない（理由： | ） |
| 5. その他（ | ） |

問8 管理の頻度をお教えてください（一つを選択）。

- | | |
|-------------|----------|
| 1. 週に1～数回程度 | 6. していない |
| 2. 月に1～3回程度 | 7. 不明 |
| 3. 半年に1回程度 | |
| 4. 年に1回程度 | |
| 5. 数年に1回程度 | |

問9 現在、空家をどのように利用していますか（複数選択可）。

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. 不動産物件として募集している（賃貸用・売却用等） | |
| 2. 一時的な居住場所として利用している（別荘・出張時用等） | |
| 3. 居住以外の目的で利用している（物置等） | |
| 4. 人が集まる場所として利用している（集会所等） | |
| 5. 特に利用していない | |
| 6. その他（ | ） |

問10 今後、空家をどのように利用したいですか（複数選択可）。

1. 賃貸物件として利用したい
2. 売却して処分したい
3. 家族や親戚と住むための住居としたい
4. 物置等として利用したい
5. 建物を取り壊し、更地にしたい
6. 地域や市役所で利用してもらってもよい
7. 特に利用したいと思わない
8. 市に寄付したい
9. その他（)

問11 問10で「6. 地域や市役所で利用してもらってもよい」を選択した方に伺います。
どれくらいの賃料ならば、空家を貸してもよいと思えますか（複数選択可）。

1. 固定資産税・都市計画税額程度
2. 周辺の賃貸物件の賃料の半額程度
3. 周辺の賃貸物件の賃料程度
4. 特に賃料は求めない
5. その他の賃料（)

問12 引き続き問10で「6. 地域や市役所で利用してもらってもよい」を選択した方に伺います。賃料以外に、空家を貸してもよいと思う条件があればお教えてください（記述）。

条件（)

問 13 空家について困っていることや、質問等があれば教えてください（複数選択可）。

1. 借り手や買い手がなかなか見つからない。
2. 定期的な管理や手入れが、なかなかできない。
3. 売却や賃貸したくても、家財の整理がなかなかできない。
4. 居住したくても、リフォーム費用などの資金が用意できない。
5. 売却したくても、解体費などの資金が用意できない。
6. 売却や改築等したいが、土地の建築条件が悪い。
7. 売却等したいが、相続問題等で所有者や管理する者同士で決定できない。
8. 売却や賃貸、リフォーム、相続など、相談する所がわからない。
9. 不審者による放火や不法侵入等が心配である。
10. 建物や塀が老朽化しており、倒壊しないか心配である。
11. 特に困っていることはない
12. その他（)

問 14 空家についての支援で利用したい項目はありますか（複数選択可）。

1. 住宅の管理を行う業者や NPO 法人等の情報の提供
2. 空家管理のチェック項目やご近所への配慮事項等をまとめた情報の提供
3. 庭木の剪定等を行う業者の紹介（※）
4. 空家管理についての市の相談窓口
5. 木造住宅耐震アドバイザー制度（簡易耐震診断制度（無料））（※）
6. 空家を利活用したい方への情報提供（空家バンクへの登録等）
7. 不動産業、法律等の専門家で構成する総合的な相談窓口
8. 不動産団体や家財整理を行う NPO 法人等の斡旋、紹介
9. 金融機関が行う空家解体費の融資制度等の情報提供
10. 国、東京都が行う賃貸利用のための改修費補助等の情報提供
11. 特に利用したい支援はない
12. その他（)

アンケートは以上で終了です。ご協力ありがとうございました。

空家に関するアンケートへのご協力をお願い

狛江市にお持ちの空家と思われる住宅の所有者様を対象にお送りしております。

平素より、狛江市政にご理解ご協力をいただきありがとうございます。また、本年1月に実施しました、空家だと思われる家屋の所有者様の現状や利活用に関する意向等の把握のためのアンケート調査にご協力いただき誠にありがとうございました。

さて、前回のアンケート調査時にもお伝えしたとおり、狛江市では、平成28年5月より空家等対策について検討を始めております。今年度は、これまでの調査結果をもとに「(仮称) 狛江市空家等の適正な管理及び利活用に関する条例」を制定するとともに、「(仮称) 狛江市空家等対策計画」を策定することといたしました。

つきましては、最新の状況把握のため、再度、アンケート調査を実施します。大変お手数ではございますが、今後のまちづくりに向けて、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

※所有者の方の個人情報公表されることは、一切ございません。

※このアンケートの送付先は、空家等対策の推進に関する特別措置法第10条(税情報の利用)の規定に基づき、納税通知書の送付先に送らせていただいております。

※所有している住宅が空家ではないにもかかわらず、本調査票が届いた場合は、何卒ご容赦いただき、問1のみご回答いただけますと幸いです。

対 象：狛江市内に存する一戸建て住宅のうち、空家と思われる建築物
回答期日：平成29年8月23日(水)・同封の返信用封筒でご返信ください。



お問い合わせ先

狛江市都市建設部まちづくり推進課 担当 富永、福井、鈴木
電話：03-3430-1309 メール：machisuit01@city.komae.lg.jp

問5 管理の頻度をお教えてください（一つを選択）。

1. 週に1～数回程度
2. 月に1～3回程度
3. 半年に1回程度
4. 年に1回程度
5. 数年に1回程度
6. していない
7. 不明

問6 現在、空家をどのように利用していますか（複数選択可）。

1. 不動産物件として募集している（賃貸用・売却用等）
2. 一時的な居住場所として利用している（別荘・出張時用等）
3. 居住以外の目的で利用している（物置等）
4. 人が集まる場所として利用している（集会所等）
5. 特に利用していない
6. その他（）

問7 今後、空家をどのように利用したいですか（複数選択可）。

1. 賃貸物件として利用したい
2. 売却して処分したい
3. 家族や親戚と住むための住居としたい
4. 物置等として利用したい
5. 建物を取り壊し、更地にしたい
6. 地域や市役所で利用してもらってもよい
7. 特に利用したいと思わない
8. 市に寄付したい
9. その他（）

問8 **問7**で「**6. 地域や市役所で利用してもらってもよい**」を選択した方に伺います。
どれくらいの賃料ならば、空家を貸してもよいと思いますか（複数選択可）。

1. 固定資産税・都市計画税額程度
2. 周辺の賃貸物件の賃料の半額程度
3. 周辺の賃貸物件の賃料程度
4. 特に賃料は求めない
5. その他の賃料（）

問 9 引き続き**問 7**で「**6. 地域や市役所で利用してもらってもよい**」を選択した方に伺います。賃料以外に、空家を貸してもよいと思う条件があれば教えてください。
(記述式)

条件 ()

問 10 空家について困っていることや、質問等があれば教えてください(複数選択可)。

1. 借り手や買い手がなかなか見つからない。
2. 定期的な管理や手入れが、なかなかできない。
3. 売却や賃貸したくても、家財の整理がなかなかできない。
4. 居住したくても、リフォーム費用などの資金が用意できない。
5. 売却したくても、解体費などの資金が用意できない。
6. 売却や改築等したいが、土地の建築条件が悪い。
7. 売却等したいが、相続問題等で所有者や管理する者同士で決定できない。
8. 売却や賃貸、リフォーム、相続など、相談する所がわからない。
9. 不審者による放火や不法侵入等が心配である。
10. 建物や塀が老朽化しており、倒壊しないか心配である。
11. 特に困っていることはない
12. その他 ()

問 11 空家についての支援で利用したい項目はありますか(複数選択可)。

1. 住宅の管理を行う業者や NPO 法人等の情報の提供
2. 空家管理のチェック項目やご近所への配慮事項等をまとめた情報の提供
3. 庭木の剪定等を行う業者の紹介 (※)
4. 空家管理についての市の相談窓口
5. 木造住宅耐震アドバイザー制度(簡易耐震診断制度(無料))(※)
6. 空家を利活用したい方への情報提供(空家バンクへの登録等)
7. 不動産業、法律等の専門家で構成する総合的な相談窓口
8. 不動産団体や家財整理を行う NPO 法人等の斡旋、紹介
9. 金融機関が行う空家解体費の融資制度等の情報提供
10. 国、東京都が行う賃貸利用のための改修費補助等の情報提供
11. 特に利用したい支援はない
12. その他 ()

アンケートは以上で終了です。ご協力ありがとうございました。

平成 29 (2017) 年度調査

分譲マンション・管理組合用

分譲マンションの管理や空室に関する アンケートへのご協力をお願い

狛江市内の分譲マンションの管理組合様を対象にお送り
しております。

平素より、狛江市政にご理解ご協力をいただきありがとうございます。近年全国的に空家の数が増加しており、狛江市においても市民の方から日々多くの相談が寄せられております。平成 27 年 2 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、空家施策に関する各々の責務について、明らかにされたところです。

狛江市においても、平成 28 年 5 月より空家等対策について検討を始めています。今年度は、より幅広い対策を検討するため、分譲マンションの空室の状況や、空室があることで抱える課題等の把握、さらには空室の利活用について検討することを目的に、この度、分譲マンションの管理組合様を対象に、アンケート調査を実施します。この調査結果は、今年度策定を予定している「(仮称) 狛江市空家等対策計画」の基礎資料として活用します。

大変お手数ではございますが、今後のまちづくりに向けて、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

※所有者の方の個人情報や個別のマンションの回答内容が公表されることは、一切ございません。

※このアンケートは、マンション管理セミナー開催のお知らせを送付している管理組合様に送らせていただいております。

対 象：狛江市内に存する分譲マンション

回答期日：平成 29 年 8 月 23 日 (水)・同封の返信用封筒でご返信ください。



お問い合わせ先

狛江市都市建設部まちづくり推進課 担当 富永、福井、鈴木

電話：03-3430-1309 メール：machisuit01@city.komae.lg.jp

アンケート調査票

回答は、設問ごとに選択肢の中からあてはまる番号等に○印の記入や、記述してください。

問1 この調査にお答えいただく方をご記入ください（選択及び記述）。

1. 管理組合理事長	2. 管理組合役員等
3. その他（具体的に： _____ ）	

1. マンションの概要についておたずねします

問2 マンション建物の概要について、分かる範囲でご記入ください。

（1）本体について（選択及び記述）。

用途	1. 住宅のみ 2. 住宅と店舗等が併設 3. 1と2の両方
竣工年月日	昭和・平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日
構造	1. 鉄筋コンクリート造（RC造） 2. 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造） 3. 鉄骨造（S造） 4. その他（ _____ ）
敷地面積	_____ m ² 建築面積 _____ m ² 延床面積 _____ m ²
大規模修繕・改修状況(※)	1. 修繕済（昭和・平成 _____ 年に修繕） 3. 未修繕 2. 改修済（昭和・平成 _____ 年に改修） 4. 未改修
耐震診断	1. 診断済（耐震性あり・耐震性なし） 2. 未診断
耐震改修	1. 耐震改修済 2. 未改修
階数	地上 _____ 階 地下 _____ 階
全戸数	_____ 戸
戸数(内訳)	住宅 _____ 戸 店舗 _____ 戸 事務所等 _____ 戸
住戸の間取り	1. 1ルーム・1K _____ 戸 4. 2LDK・3DK _____ 戸 2. 1DK・2K _____ 戸 5. 3LDK・4DK _____ 戸 3. 1LDK・2DK _____ 戸 6. 4LDK以上 _____ 戸

※）大規模修繕：建物の基本性能を維持するために計画的に行う全棟規模の修繕工事のこと。

※）大規模改修：大規模修繕に加え、建物の機能や性能を高める工事のこと。

<問2の続き>

(2) 共用施設・付帯施設について（選択及び記述）。

1. 駐車場 _____ 台	7. スロープ設置
2. 自転車置場 _____ 台	8. 身障者用駐車場
3. バイク置場 _____ 台	9. 室内のバリアフリー設計
4. エレベーター _____ 基	10. 車いす対応エレベーター
5. 管理人室	11. 緊急通報システム
6. 階段の手すり	12. セキュリティーシステム
	13. その他
	(_____)

2. マンションの空室の状況についておたずねします

問3 マンションの空室（居住実体がない住戸）の状況について、最新（現状）の戸数を教えてください。また、平成25年時点での状況を、最新（現状）の状況との比較で選択してください（選択及び記述）。

(現状) 平成 ____ 年 ____ 月現在：空室戸数 _____ 戸	➡ 「0」戸と回答した方は、以上で終了です。 ご協力ありがとうございました。
平成25年 ____ 月現在：現状より（多い・少ない・同等・把握していない）	

問4 (現状) 平成 ____ 年 ____ 月現在、空室となっている期間を戸数別に教えてください（選択及び記述）。

1. 1年未満 _____ 戸	4. 10年以上 _____ 戸
2. 1年～3年未満 _____ 戸	5. 不明 _____ 戸
3. 3年～10年未満 _____ 戸	

3. マンションの管理状況についておたずねします

問5 マンションには管理員がいますか（一つを選択）。

1. 常駐（住み込み）の管理員がいる	3. 定期巡回による管理員がいる
2. 通勤の管理員がいる	4. 管理員はいない

5. マンションの大規模修繕・改修や建替えの今後の予定等についておたずねします

問 10 **問 2**でマンションの大規模修繕・改修状況について「3. 未修繕、4. 未改修」と回答した方は、今後の予定を教えてください。その際、()内の「修繕」または「改修」のいずれかに〇も記入してください（選択及び記述）。

1. 修繕・改修の予定がある
(平成_____年に(修繕・改修)予定)
2. 修繕・改修の予定はない
3. その他()

※) 大規模修繕：建物の基本性能を維持するために計画的に行う全棟規模の修繕工事のこと。
※) 大規模改修：大規模修繕に加え、建物の機能や性能を高める工事のこと。

問 11 マンションの耐震改修について、今後の予定を教えてください（選択及び記述）。

1. 既に耐震改修済みである（平成_____年に改修済み）
2. 耐震改修しておらず、改修の予定がある（平成_____年に改修予定）
3. 耐震改修しておらず、改修の予定はない
4. その他()

問 12 マンションの建替えについて、今後の予定を教えてください（選択及び記述）。

1. 既に建替え済みである（平成_____年に建替え済み）
2. 建替えの予定がある（平成_____年に建替え予定）
3. 建替えの予定はない
4. その他()

6. 空室があることによる問題点等についておたずねします

問 13 空室があることで、お困りのことはありますか（選択及び記述、複数選択可）。

1. 空室の区分所有者が管理に非協力的である
2. 空室の区分所有者による管理費・修繕積立金の滞納が多い
3. 空室の区分所有者の組合活動への参加が少ない
4. 特になし
5. その他、具体的に困っていることなどありましたら、ご記入ください

問 14 **問 13**の問題解消のためには、どのような支援が必要だと考えますか（選択及び記述）。

1. 特に必要ない
2. 必要と考えられる支援について、具体的にご記入ください。

アンケートは以上で終了です。ご協力ありがとうございました。

平成 29 (2017) 年度調査

賃貸住宅・所有者用

賃貸住宅の空室に関するアンケートへのご協力のお願い

狛江市内の賃貸住宅の所有者様を対象にお送りしております。

平素より、狛江市政にご理解ご協力をいただきありがとうございます。近年全国的に空家の数が増加しており、狛江市においても市民の方から日々多くの相談が寄せられております。平成 27 年 2 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、空家施策に関する各々の責務について、明らかにされたところです。

狛江市においても、平成 28 年 5 月より空家等対策について検討を始めています。今年度は、より幅広い対策を検討するため、賃貸住宅の空室の状況や、空室があることで抱える課題等の把握、さらには空室の利活用について検討することを目的に、この度、賃貸住宅の所有者様を対象に、アンケート調査を実施します。この調査結果は、今年度策定を予定している「(仮称) 狛江市空家等対策計画」の基礎資料として活用します。

大変お手数ではございますが、今後のまちづくりに向けて、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

※所有者の方の個人情報が公表されることは、一切ございません。

対 象：狛江市内に存する賃貸住宅

回答期日：平成 29 年 8 月 30 日 (水)・同封の返信用封筒でご返信ください。



お問い合わせ先

狛江市都市建設部まちづくり推進課 担当 富永、福井、鈴木

電話：03-3430-1309 メール：machisuit01@city.komae.lg.jp

アンケート調査票

回答は、設問ごとに選択肢の中からあてはまる番号等に○印の記入や、記述してください。

1. 賃貸住宅の概要についておたずねします

問 1 賃貸住宅の概要について、分かる範囲でご記入ください。

(1) 本体について（選択及び記述）。

用途	1. 住宅のみ	2. 住宅と店舗等が併設	3. 1と2の両方
竣工年月日	昭和・平成 _____年 _____月 _____日		
構造	1. 鉄筋コンクリート造（RC造） 2. 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造） 3. 鉄骨造（S造） 4. 木造 5. その他（ _____ ）		
敷地面積	_____ m ²	建築面積	_____ m ²
		延床面積	_____ m ²
大規模修繕・改修状況(※)	1. 修繕済（昭和・平成 _____年に修繕）	3. 未修繕	4. 未改修
	2. 改修済（昭和・平成 _____年に改修）		
耐震診断	1. 診断済（耐震性あり・耐震性なし）	2. 未診断	
耐震改修	1. 耐震改修済	2. 未改修	
階数	地上 _____ 階	地下 _____ 階	
全戸数	_____ 戸		
戸数(内訳)	住宅 _____ 戸	店舗 _____ 戸	事務所等 _____ 戸
住戸の間取り	1. 1ルーム・1K _____ 戸	4. 2LDK・3DK _____ 戸	
	2. 1DK・2K _____ 戸	5. 3LDK・4DK _____ 戸	
	3. 1LDK・2DK _____ 戸	6. 4LDK以上 _____ 戸	

※) 大規模修繕：建物の基本性能を維持するために計画的に行う全棟規模の修繕工事のこと。

※) 大規模改修：大規模修繕に加え、建物の機能や性能を高める工事のこと。

<問1の続き>

(2) 共用施設・付帯施設について（選択及び記述）。

1. 駐車場 _____ 台	7. スロープ設置
2. 自転車置場 _____ 台	8. 身障者用駐車場
3. バイク置場 _____ 台	9. 室内のバリアフリー設計
4. エレベーター _____ 基	10. 車いす対応エレベーター
5. 管理人室	11. 緊急通報システム
6. 階段の手すり	12. セキュリティーシステム
	13. その他
	(_____)

2. 賃貸住宅の空室の状況についておたずねします

問2 賃貸住宅の空室（未契約の住戸）の状況について、最新（現状）の戸数を教えてください。また、平成25年時点での状況を、最新（現状）の状況との比較で選択してください（選択及び記述）。

(現状) 平成____年____月現在：空室戸数_____戸 → 「0」戸と回答した方は、以上で終了です。
ご協力ありがとうございました。

平成25年____月現在：現状より（多い・少ない・同等・把握していない）

問3 (現状) 平成____年____月現在、空室となっている期間を戸数別に教えてください（選択及び記述）。

1. 1年未満 _____ 戸	4. 10年以上 _____ 戸
2. 1年～3年未満 _____ 戸	5. 不明 _____ 戸
3. 3年～10年未満 _____ 戸	

問4 空室に対して入居者を募集していますか（選択及び記述）。

1. 募集している
2. 募集していない
(理由: _____)

3. 賃貸住宅の管理状況についておたずねします

問5 管理業務についてどのように行われていますか（一つを選択）。

1. 管理会社（仲介業者）に全ての業務を委託している
2. 管理会社（仲介業者）に一部の業務を委託している
3. 所有者自身が全ての管理を行っている
4. その他（)

問6 **問5**で「2. 管理会社に一部の業務を委託している」を選択した方に伺います。
委託している管理業務を教えてください（複数選択可）。

1. 事務管理業務（賃料回収、入居者募集・決定、運営業務等）
2. 管理員業務（受付、点検、立会い等）
3. 清掃業務（建物共用部分の清掃業務）
4. 設備管理業務（エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検）
5. その他（)

4. 賃貸住宅の大規模修繕・改修や建替えの今後の予定についておたずねします

問7 **問1**で建物の大規模修繕・改修状況について、「3. 未修繕、4. 未改修」と回答した方は、今後の予定を教えてください。その際、()内の「修繕」または「改修」のいずれかに○も記入してください（選択及び記述）。

1. 修繕・改修の予定がある
(平成_____年に(修繕・改修)予定)
2. 修繕・改修の予定はない
3. その他（)

※) 大規模修繕：建物の基本性能を維持するために計画的に行う全棟規模の修繕工事のこと。
※) 大規模改修：大規模修繕に加え、建物の機能や性能を高める工事のこと。

問8 建物の耐震改修について、今後の予定を教えてください（選択及び記述）。

1. 既に耐震改修済みである（平成_____年に改修済み）
2. 耐震改修しておらず、改修の予定がある（平成_____年に改修予定）
3. 耐震改修しておらず、改修の予定はない
4. その他（)

問 9 建物の建替えについて、今後の予定を教えてください（選択及び記述）。

1. 既に建替え済みである（平成_____年に建替え済み）
2. 建替えの予定がある（平成_____年に建替え予定）
3. 建替えの予定はない
4. その他（_____）

5. 賃貸住宅の入居条件についておたずねします

問 10 入居条件はありますか（選択記述）。

1. 入居条件は特になし
2. 入居条件はある
（条件：_____）

6. 空室の利活用等についておたずねします

問 11 空室があることで、お困りのことはありますか（選択及び記述、複数選択可）。

1. 賃貸したいが、賃貸相手がなかなか見つからない
2. 住戸を改修して早期契約に繋がりたいが、改修費用などの資金が用意できない
3. 特になし
4. その他、困っていることなどありましたら、ご記入ください。

問 12 空室の利活用についてどのようにお考えですか（選択及び記述）。

1. 今後とも、民間への賃貸物件として利用する
2. 地域活動や公共サービスの目的で利用してもらってもよい
3. 条件次第では、地域活動や公共サービスの目的で利用してもらってもよい
（条件： _____ ）

4. その他（ _____ ）

問 13 空室対策のために、どのような支援が必要だと考えますか（選択及び記述）。

1. 特に必要ない
2. 必要と考えられる支援について、具体的にご記入ください。

アンケートは以上で終了です。ご協力ありがとうございました。

刊行物番号 H29-68

狛江市空家等対策計画

平成 30 年 3 月

発 行 狛江市
編 集 狛江市都市建設部まちづくり推進課
住 所 〒201-8585
狛江市和泉本町一丁目 1 番 5 号
電話：03-3430-1111
頒布価格 130 円