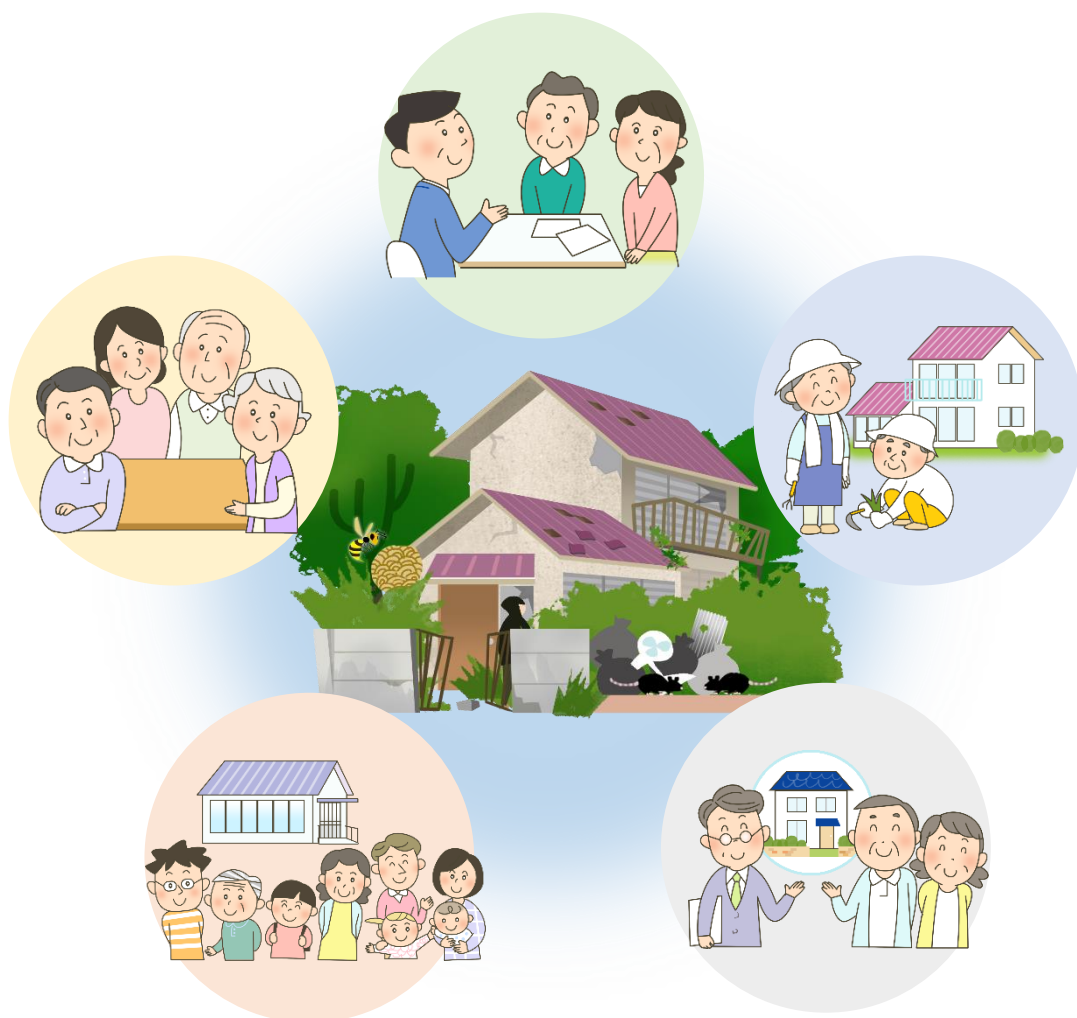


ゼロ 町田市空家0計画

—備えあれば空家なし—



2016年6月
町田市

はじめに

空家の数は全国的にみても増加傾向であり、総務省が平成 25 年に実施した住宅・土地統計調査によると、平成 20 年から平成 25 年の 5 年間に於いて、全国ではおよそ 63 万戸、東京都でもおよそ 6 万 7 千戸とそれぞれ増加しています。

町田市空家の状況は、空家率が多摩 26 市の中で最も低い値となっているものの、空家の数では、住宅総数の増加等により 16,120 戸から 17,360 戸と 1,240 戸増加しています。

また、これら町田市空家のうち、そのまま放置すると周辺の住環境に深刻な影響を及ぼす「特定空家等」となる恐れのある空家については、他市と比較して、その数は少ないものの 1,060 戸から 2,440 戸へと大幅に増加しております。

そこで、町田市では、「特定空家等」となる恐れのある空家がさらに増加する前に、所有者等へ空家の発生予防や適切な管理、利活用を促すための取り組みを計画的に進めるため、「町田市空家^{ゼロ}計画」を策定しました。

町田市では、今後、この計画に基づき、市民の皆さま、空家の所有者等及び事業者の皆さまのご協力をいただきながら、相互の連携を図り、総合的かつ計画的に空家^{ゼロ}に向けた取り組みを推進してまいります。

最後に、本計画の策定にあたり、ご尽力いただきました町田市空家等対策計画策定懇談会委員の皆さまをはじめ、関係各位に対し、また貴重なご意見をお寄せいただきました市民の皆さまに、心から厚くお礼申し上げます。

2016 年 6 月

町田市長 石 阪 丈 一

目次

序章 計画の位置づけ	1
1. 背景と目的	2
2. 本計画の位置づけ	3
3. 本計画の期間	3
4. 対象地区	3
5. 定義	4
6. 計画の対象とする空家	4
第1章 現況と課題	7
I. 町田市有空家の現状	8
1. 人口・世帯	8
2. 空家の現状	9
3. 外観調査・危険度調査（モデル地区）・所有者等アンケート	11
II. 課題の整理	13
第2章 基本方針	15
I. 基本理念	16
II. 基本方針	16
第3章 空家の発生予防	19
I. 所有者等への情報提供	20
II. 各種専門家との連携	21
第4章 空家の所有者等への適切な管理の周知	23
I. 所有者等の管理責任と行政の役割	24
II. 所有者等の意識の涵養や理解増進のための取り組み	25
第5章 空家の利活用の促進	27
I. 空家の不動産流通の促進	28
II. 財産管理の支援	28
III. 空家の公共公益的な利活用の促進	30
第6章 空家対策に係る体制の整備	31
I. 空家に関する対策の実施体制	32
1. 町田市有空家対策の実施体制	32
2. 関係機関・団体等との連携	33
3. 民間事業者との連携	33
II. 住民等からの空家に関する相談への対応	34
1. 窓口の一元化	34
2. 既存の相談窓口の活用と整備	34

3. 相談体制の整備	35
4. 空家の不動産流通・活用促進のための体制の整備	35
5. 専門家の派遣などの検討	35
Ⅲ. 空家の調査	36
1. 継続的な空家情報の把握	36
2. 空家対策の実施に必要な調査内容及び手法	37
Ⅳ. 特定空家等に対する措置	38
1. 空家等対策特措法に基づく措置	38
2. 「町田市特定空家等対策審議会」の設置	39
3. 特定空家等に対する措置の流れ	39
4. 特定空家等に対する措置の基準	40
Ⅴ. 計画の目標	41
参考資料	43
Ⅰ. 空家等対策特措法	44
Ⅱ. 市空家条例	49
Ⅲ. 空家を取り巻く法規等	52
1. 所有者等の基本的権利	52
2. 所有者確認を規定する法律	53
Ⅳ. その他資料	54
1. 全国の統計（平成26年空家実態調査（国土交通省）より）	54
2. 町田市の統計等資料	56
3. 町内会・自治会アンケート	59
Ⅴ. 検討の経緯	61
1. 町田市空家等対策計画策定懇談会	61
2. 空家等対策庁内検討委員会	63
3. 市民意見募集の結果	65
4. 空家対策に連携して取り組む団体	66

序章 計画の位置づけ

1. 背景と目的

全国的に空家が増加するなか、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、生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要となったことから、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家等対策特措法」という。）が制定（2015年5月26日全面施行）され、「特定空家等」（空家等対策特措法第2条第2項に定義）への代執行を見据えた対応が可能となりました。

国の統計調査によると、町田市内においても、老朽危険空家化が進みやすく、そのまま放置すると特定空家等となる恐れのある空家が、増加傾向にあります。

空家が、長期間放置された場合に引き起こす問題は、「環境・衛生面の悪化」「放火などによる火災」「老朽化による倒壊」「不法侵入による犯罪発生」など様々です。さらには、どれも近隣住民に深刻な被害をもたらす可能性があり、町田市の“まちづくり”に影響するとともに、“地域の活力の低下”につながる恐れがあります。

長期間放置される要因は様々ですが、主なものには「実家を相続したが、親の財産を手放し難い」「遠方に住んでいて頻繁に管理できない」「住む予定はないが、固定資産税が上がってしまうので壊せない」「親族内での相続問題が解決しない」などがあげられます。

今後、空家数はさらに増加することが想定されますが、空家の中には、利活用が可能な空家もあることから、特定空家等となり、周辺に悪影響を与える前に、多視点から、各施策を組み合わせ、効果的に利活用していくことが必要であると考えます。

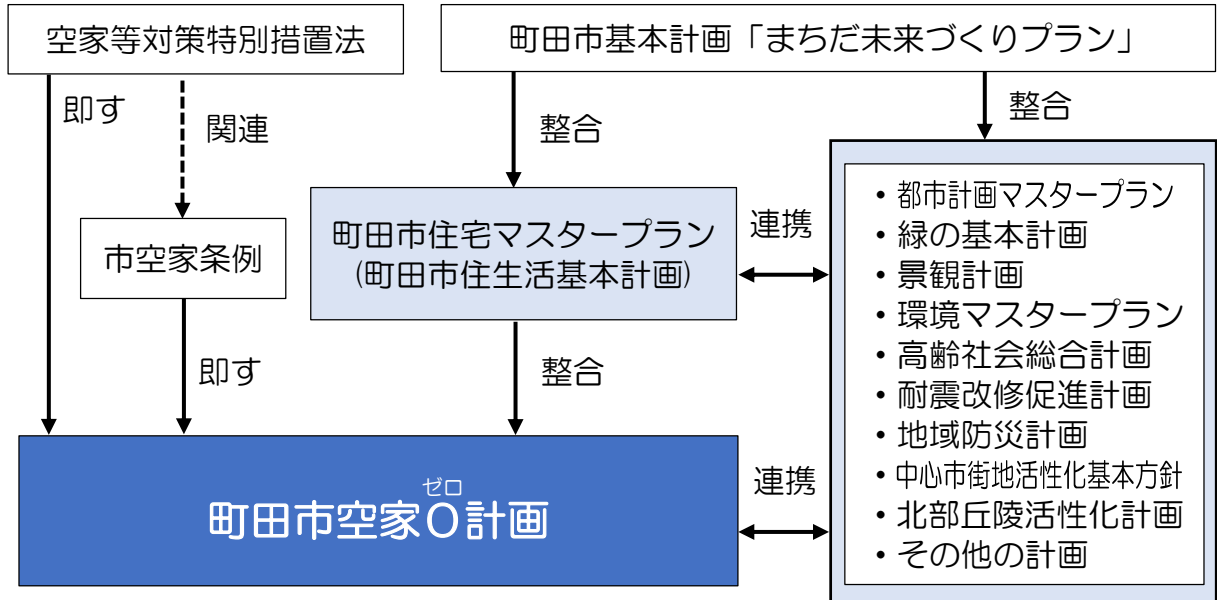
そこで、町田市では、空家等に関する対策（以下「空家対策」という。）を推進するために、「町田市空家等の発生の予防、適切な管理及び活用の促進に関する条例（以下「市空家条例」という。）」を制定（2015年12月28日施行）し、空家対策に取り組んでいます。

市空家条例を受けて、周辺に深刻な影響を及ぼす空家等を発生させないよう、計画的に、「空家の発生の予防」「所有者等による適切な管理」並びに「事業者による不動産流通の促進」及び「公共公益的な利活用」を促すために「町田市空家^{ゼロ}計画」を策定します。

2. 本計画の位置づけ

本計画は、空家等対策特措法、市空家条例に即して策定する計画であり、「まちだ未来づくりプラン」を上位計画とし、町田市の住宅政策を位置づけた「町田市住宅マスタープラン」の空家対策に係る具体的な計画です。

図1 本計画の位置づけ



3. 本計画の期間

本計画の期間は、2016年度から2020年度までの5年間とします。なお、社会情勢等の変化や施策の進捗状況等を踏まえて、見直しを行います。

見直しにあたっては、「町田市住宅マスタープラン」(計画年度2020年度まで)とあわせた見直しを行います。

図2 本計画の期間



4. 対象地区

対象地区は「町田市全域」とします。

ただし、今後、空家の発生要因並びに空家実態調査の状況及び地域特性等から分析、検討し、必要に応じて重点対象地区を設定します。

5. 定義

①「空家」とは

総務省が行っている「住宅・土地統計調査^{※1}」や町田市が行う調査で、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。

②「未活用空家」とは

①の空家のうち、「二次的住宅（別荘等）^{※2}」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の「その他の住宅^{※3}」をいいます。

③「空家等」とは

建築物^{※4}又はこれに附属する工作物^{※5}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^{※6}であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。（空家等対策特措法第2条第1項）

④「特定空家等」とは

- ・そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われ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。（空家等対策特措法第2条第2項）

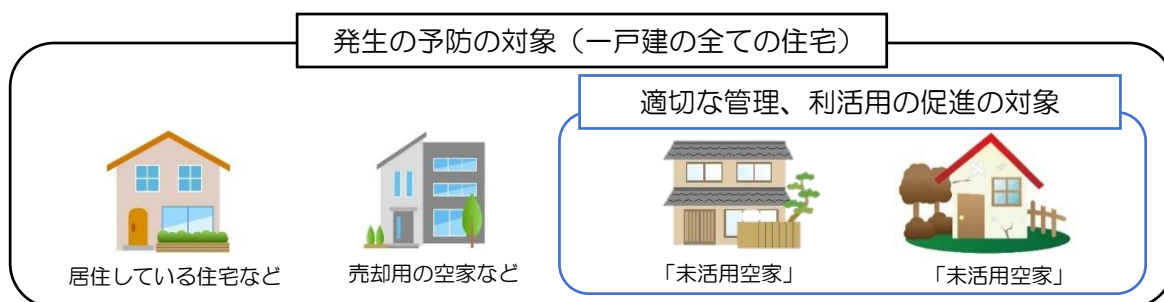
6. 計画の対象とする空家

2013年に国が実施した「住宅・土地統計調査」によると、町田市内の空家のうち、未活用空家の戸数は共同住宅等よりも一戸建が多い（P10表2を参照）ことから、一戸建の「未活用空家」を主な対象として積極的に取り組みます。

各取り組みの主な対象

- ◆発生の予防……………一戸建の全ての住宅
- ◆適切な管理、利活用の促進……………一戸建の「未活用空家」

図3 各取り組みの主な対象とする「空家」



※1 住宅・土地統計調査：住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を把握する調査。全戸調査ではなく、一部住宅を抽出して調査する抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合がある

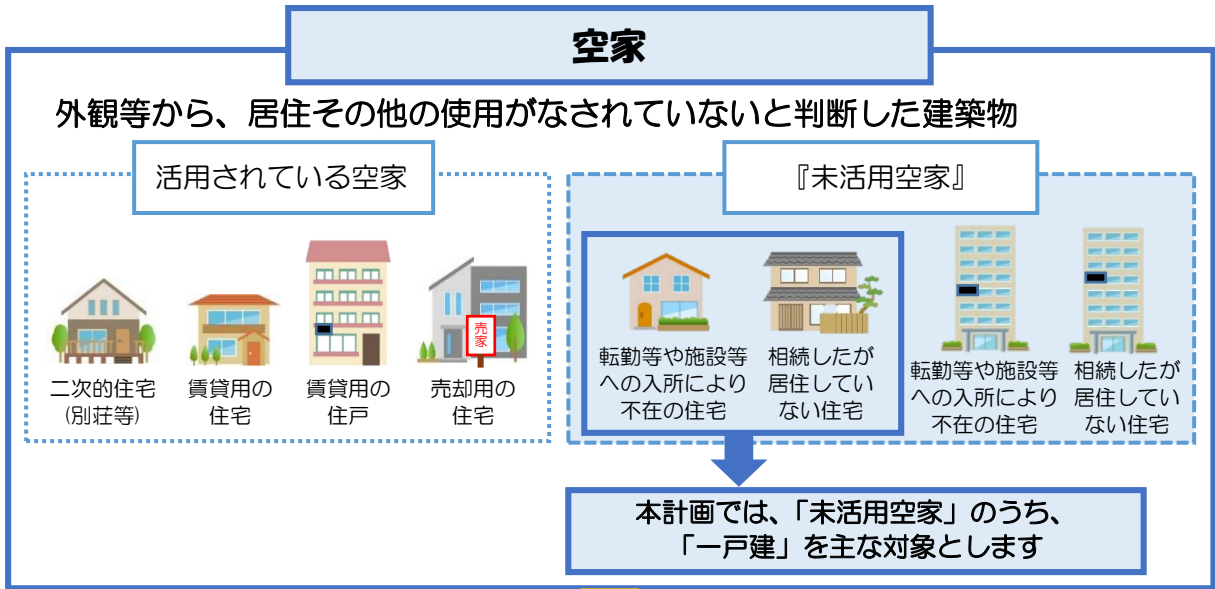
※2 二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用されるふだんは人が住んでいない住宅

※3 その他の住宅：転勤・長期療養・施設入所などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」の判断が困難な住宅などを含む。

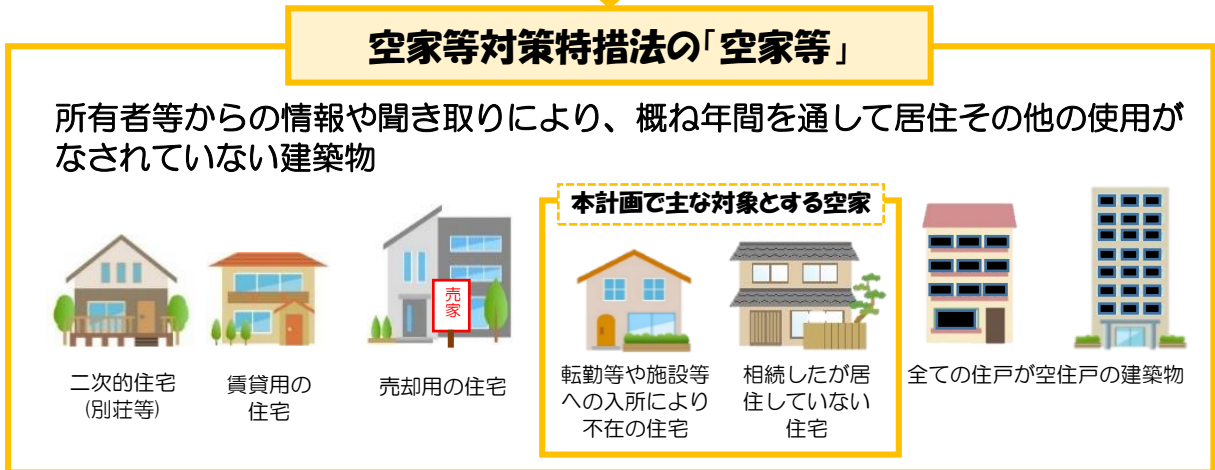
※4 建築物：建築基準法第2条第1項の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう

※5 附属する工作物：ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物

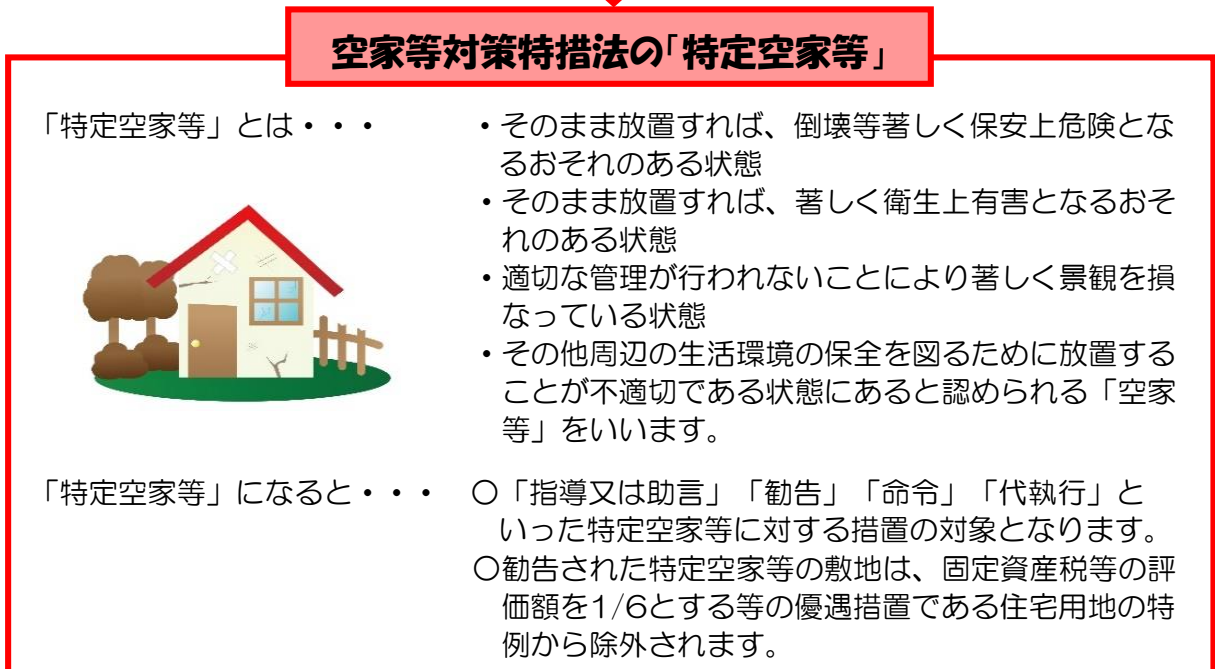
※6 常態：年間を通して建築物等使用実績がないこと



1年以上活用されていないと・・・



周辺に深刻な影響を与えると・・・



第1章 現況と課題

I. 町田市の空家の現状

町田市の人口・世帯、住宅に係る統計データ等を整理し、空家に関する現況を把握するとともに、考えられる課題を整理します。

1. 人口・世帯

1) 将来人口

町田市の人口は、2015年の426,647人から、2020年には433,505人となり、2025年の435,630人まで増加します。その後、減少に転じ、2060年には、406,108人まで減少すると推計しています。

そのうち、65歳以上の人口を見ると、2015年の105,581人から、2020年には115,809人となり、2045年の152,268人まで増加します。その後、減少に転じ、2060年には、138,307人まで減少すると推計しています。

表1 将来人口推計

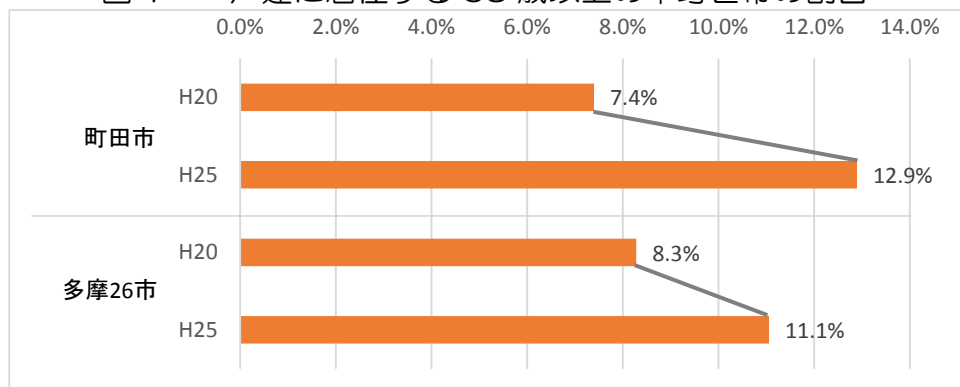
(人) \ (年)	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
総人口数	426,647	433,505	435,630	434,669	431,466	427,854	424,018	419,833	413,982	406,018
65歳以上人口	105,581	115,809	119,753	124,497	133,929	146,851	152,268	152,013	146,626	138,307

資料：町田市人口ビジョン

2) 一戸建に居住する65歳以上の単身世帯

町田市で一戸建に居住する65歳以上の単身世帯の割合は平成25年時点では12.9%となっており、平成20年から5.5ポイント増加しています。多摩26市の平均値である11.1%と比べても高く、増加率も高くなっています。

図4 一戸建に居住する65歳以上の単身世帯の割合



資料：平成20年、平成25年住宅・土地統計調査

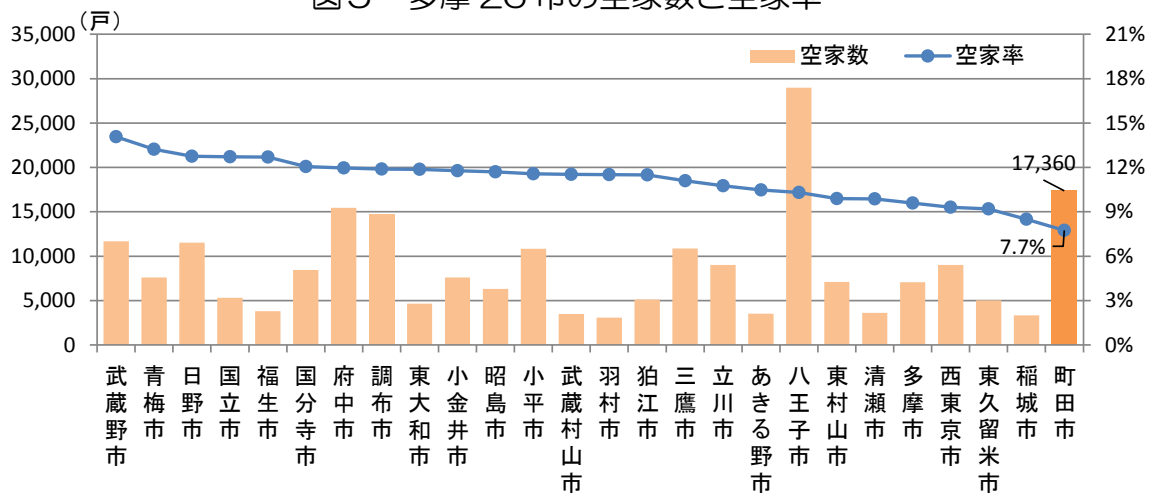
2. 空家の現状

空家の現状を把握するにあたり、5年ごとに国が実施する「住宅・土地統計調査」の結果をもとに分析しました。この調査は、全戸調査ではなく、国勢調査の調査区から抽出し、調査区内の一部住宅を抽出して調査する抽出調査のため、数値は推計値です。

1) 空家数と空家率

町田市内の空家は、総住戸数 224,120 戸のうち、17,360 戸であり、空家率は 7.7% となっています。これは、東京都全体の 11.1% よりも低く、また、多摩 26 市の中では最も低い空家率になっていますが、空家数は八王子市に次いで 2 番目に多くなっています。

図5 多摩 26 市の空家数と空家率



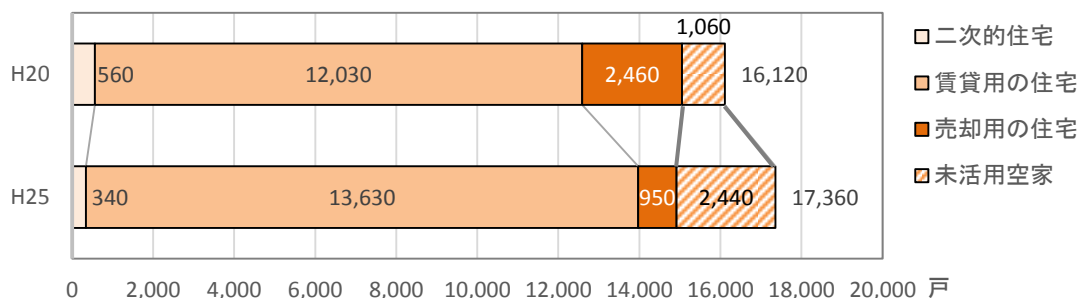
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

2) 空家の内訳

町田市の空家数は、平成 20 年から 25 年までに 1,240 戸増加しています。平成 25 年の内訳では、「賃貸用の住宅」が 13,630 戸と最も多く、次いで「未活用空家」が 2,440 戸、「売却用の住宅」が 950 戸、別荘などの「二次的住宅」が 340 戸となっています。

所有者や管理者による適切な管理が期待できる、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」の合計で比較すると、140 戸減少していますが、「未活用空家」が 1,060 戸から 2,440 戸と倍増しています。

図6 空家の内訳



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

3) 建て方別の空家数と発生理由

住宅の建て方別の空家を見ると、一戸建の空家数は、平成20年から25年までで3,010戸から3,080戸へと、70戸しか増加していませんが、発生理由別で見ると、「売却用の住宅」が、1,530戸から350戸へと大きく減少している一方で、「未活用空家」が、570戸から2,130戸へと大きく増加しています。

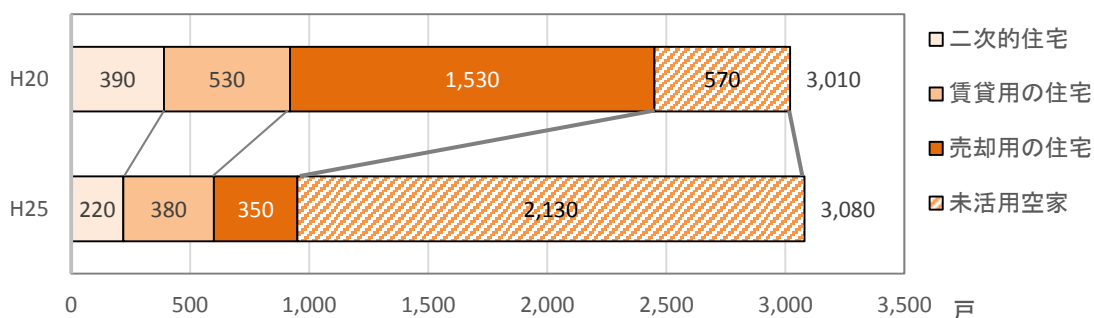
未活用空家を見ると、一戸建が2,130戸と共同住宅等の310戸のおよそ7倍も多くなっています。また、空家数における割合で見ると、一戸建では、空家の69.1%が未活用空家となっていることから、一戸建に取り組む必要があります。

表2 建て方別にみた空家の発生理由

種類	①戸数	②空家数 (空家率②/①)	③未活用空家				未活用 空家率 ③/②
			二次的 住宅	賃貸用の 住宅	売却用の 住宅	③未活用 空家	
一戸建	97,110	3,080(3.2%)	220	380	350	2,130	69.1%
共同住宅等	124,340	14,280(11.5%)	120	13,250	600	310	2.2%
合計	224,120	17,360(7.7%)	340	13,630	950	2,440	14.1%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図7 一戸建にみる発生理由別の空家数の推移

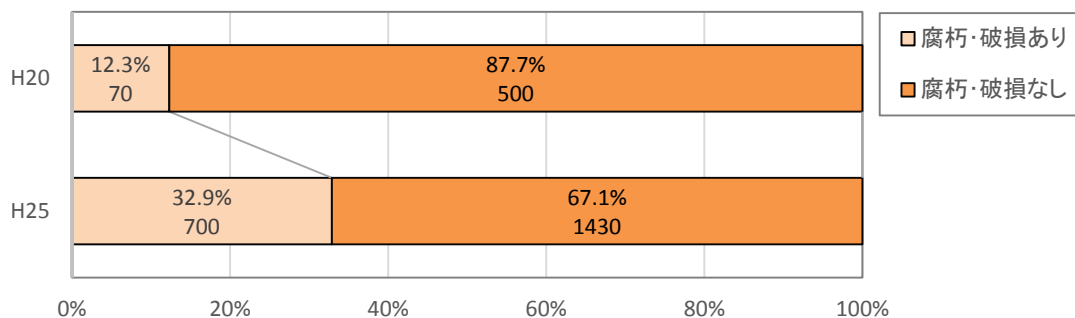


資料：平成20年、平成25年住宅・土地統計調査

4) 一戸建の「未活用空家」の腐朽・破損状況^{※7}

一戸建の「未活用空家」の腐朽・破損状況を見ると、平成20年から25年までに70戸（12.3%）から700戸（32.9%）へと大きく増加しています。

図8 「未活用空家」の腐朽・破損の推移



資料：平成20年、平成25年住宅・土地統計調査

^{※7} 腐朽・破損あり：建物の主要部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に不具合があるもの
 腐朽・破損なし：建物の主要部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に損傷がないもの

3. 外観調査・危険度調査（モデル地区）・所有者等アンケート

町田市では、2015年9月に、「つくし野」地域をモデル地区として、空家実態調査を実施しました。調査結果は、以下の通りです。

1) 外観調査・危険度調査

① 調査概要

・調査対象地域の抽出

国勢調査の小地域データを活用し、町田市の小地域別（48地域）の世帯等の状況を把握し、空家要因と考えられる以下のデータを整理し、調査候補を抽出しました。

- ・地域の総世帯数に対する65歳以上のみの世帯率
⇒ 65歳以上のみの世帯率が高い地域は、既に空家となっている住宅が多い可能性が高いと予測される。
- ・地域の世帯総数に対する一戸建への居住世帯率
⇒ 一戸建に居住する世帯率が高い地域は、一戸建の「未活用空家」が発生する可能性が高い地域と予測される。

・調査対象地区の決定

「地域の総世帯数に対する65歳以上のみの世帯率」と「地域の世帯総数に対する一戸建への居住世帯率」が町田市の平均以上である地域は、9地区（小野路町、金森、木曽西、高ヶ坂、玉川学園、つくし野、成瀬台、東玉川学園、南つくし野）あり、なかでも、上記の2つの割合がともに上位であった「つくし野」地域で、実態調査を行いました。

② 調査の結果

つくし野地域の住宅総数 2,262 戸について、悉皆調査を行った結果、空家と推定した戸数は 75 戸（調査対象地域内の住宅総数の 3.3%）と、市内の一戸建の空家率の 3.2%（P10 表2を参照）とほぼ同値でした。併せて危険度調査を行った結果、腐朽・破損のある空家は 1 戸となりました。

表3 外観調査結果

町丁字	平成22年国勢調査		外観調査結果			危険度調査結果	
	主世帯総数	一戸建居住世帯	一戸建戸数	空家数	空家率		
つくし野	1丁目	740	672	661	24	3.6%	1
	2丁目	615	567	593	21	3.5%	0
	3丁目	546	482	487	10	2.1%	0
	4丁目	566	515	521	20	3.8%	0
計	2,467	2,236	2,262	75	3.3%	1	

2) 所有者等アンケート

①アンケート概要

外観調査より空家と判断した建築物の所有者等に対し、固定資産課税台帳をもとにアンケートを送付した。

送付時期：2015年12月9日～2015年12月21日

送付数：51件 ※新築や水道の使用実績がある住宅を除く。

※複数の空家を所有する所有者等は、1件とした。

返戻数：3件

回収数：29件

回収率：60.4%

②アンケートの結果

所有者等アンケートの回収数29件中「空家になっている」は13件で44.8%となっており、「常時人が住んでいる」は4件で13.8%となっています。

表4 現在の住宅利用状況（複数回答）

利用状況	件数	割合 (%)
常時人が住んでいる	4	13.8
入院先や施設等から、時々戻り生活している	2	6.9
週末や休暇時のみ利用	5	17.2
特定の季節のみ利用	0	0.0
勤務地などが近く、一時的な利用	0	0.0
在宅勤務、自営業、その他作業などの拠点	1	3.4
物置などに利用	5	17.2
その他に利用	2	6.9
空家になっている	13	44.8
無回答	2	6.9
総数	29	—

Ⅱ. 課題の整理

前述の現状分析を受けて、町田市の空家に係る課題を整理します。

課題1：空家としないための備えが必要です

高齢化が進むことで、施設への入所や長期療養などによる住宅の空家化が今後、益々進展することが予想されます。そうした「未活用空家」は、適切に管理されず、周辺に様々な悪影響を与える可能性があることから、所有者等が「未活用空家」としないように取り組むための支援が必要です。

課題2：空家の発生要因と老朽度の実態把握が必要です

平成25年住宅・土地統計調査では、町田市内の空家数が17,360戸（P9図5を参照）と推計されています。しかし、市内での発生分布や発生要因、老朽度が不明確なことから、その実態の把握が必要です。また、空家となっている要因は、相続問題や解体等の費用の問題など様々であることから、所有者が抱えている問題の確認が重要になります。

課題3：適切な管理を促進するための意識啓発や支援が必要です

一戸建の「未活用空家」のなかには、「腐朽・破損がある」ものが700戸（P10図8を参照）あることから、老朽危険度等を確認した後、所有者等による、空家の状態に応じた適切な管理を促進するための意識啓発や支援が必要です。

課題4：不動産市場での流通の促進に向けた意識啓発や支援が必要です

一戸建の空家数はあまり増加していませんが、そのうち、「未活用空家」数は、大きく増加しています。そのなかには、「腐朽・破損なし」の空家が多くあることから、所有者等の利活用の意向を把握するとともに、不動産市場での流通の促進に向けた意識啓発や支援が必要です。

第2章 基本方針

第2章 基本方針

I. 基本理念

町田市では、空家等に対する基本理念を市空家条例で、次のとおり規定しています。

○ 市空家条例 第3条

(基本理念)

空家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空家等の発生の予防、適切な管理及び活用の促進が図られるよう、市、市民、空家等の所有者等及び事業者の相互の連携及び協力の下に、総合的かつ計画的に実施しなければならない。

II. 基本方針

市空家条例の基本理念や課題を受け、以下の基本方針を定め、所有者等の意向に応じた取り組みを進め、空家対策を推進します。

基本方針1：空家の発生予防

所有する建築物が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家とならないよう、住宅を資産として活用する方法や、空家の発生要因、適切な管理が行われないことにより生じる問題等を周知し、空家としないように備えることの必要性等の啓発を進めます。また、まちづくりの視点から、地域に適切に管理されていない空家を発生させにくい環境づくりを進め、地域活性化を図ります。

対象とする住宅 一戸建の全ての住宅

基本方針2：空家の所有者等への適切な管理の周知

空家は個人の資産であるため、所有者に管理責任があり、適切に管理しなければならないことや将来的に所有者等が不在とならないように、予め備えが必要であること等を広く市民に周知します。

対象とする空家 一戸建の未活用空家

基本方針3：空家の利活用の促進

空家が、その地域の資源として公共公益的な活用が行われるよう、情報の収集、整理、その他の必要な措置を講じます。また、不動産流通促進のための仕組みづくりや地域のための利活用の支援を行います。

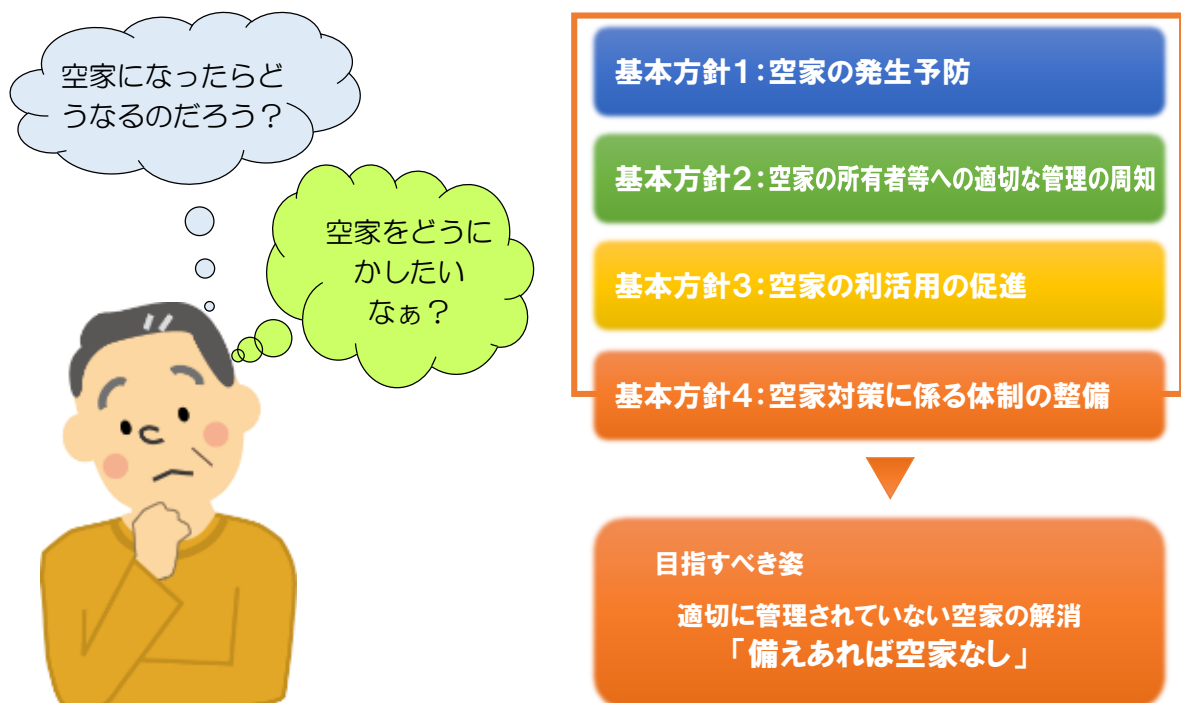
対象とする空家 一戸建の未活用空家

基本方針4：空家対策に係る体制の整備

空家の所有者等、町田市、市民及び事業者が、相互に連携し、協力する推進体制を整備します。また、空家に係る相談窓口を一元化し、空家に係る市民等からの様々な相談に応じる体制を整備します。

また、適切な管理が行われていない空家が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、必要な措置を適切に講じます。

対象とする空家 全ての空家



第3章 空家の発生予防

第3章 空家の発生予防

I. 所有者等への情報提供

町田市の「未活用空家」の比率は、他市と比較しても低い状況です。今のうちから、所有者等が、「未活用空家」としないように備えることを促すための支援が必要です。

町田市では、空家の発生の予防に向けた取り組みを行うために、市空家条例で次のような規定を設けています。

○ 市空家条例 第8条

(空家等の発生の予防)

市は、空家等の発生を予防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。

そこで、住宅を資産として活用する方法や、適切に管理されていない空家が引き起こす問題、周辺に与える影響等を周知し、住宅の維持管理や相続の方法など、市民や空家の所有者等への情報提供を行います。

1) リーフレットによる意識の啓発

リーフレットを作成し、公共施設などの市民が集まる場所等で配布することで、意識の啓発を行います。

2) 町田市ホームページ等での一元化した空家関連情報の発信

町田市ホームページや町田市広報等において、適切に管理されていない空家が引き起こす問題や問い合わせ先などの様々な情報を一元化し、わかりやすく発信します。

3) 固定資産税・都市計画税納税通知書の送付にあわせた空家関連情報の発信

「固定資産税・都市計画税納税通知書」の送付に合わせて、空家関連情報の同封や、封筒への印字などにより、建築物の所有者等に対して周知を図ります。

4) 地域での啓発活動の実施

空家対策の講演会の開催、法律問題など講座の実施、町内会・自治会等の地域への出前講座や相談会の実施など、各地域のニーズに応じた周知啓発を図ります。

5) 地域連携による持ち家に居住する高齢者への周知・啓発

持ち家に居住する高齢者へ空家関連情報を周知するために、民生委員、福祉や介護に携わる方、町内会・自治会等と連携し、地域での啓発活動を促進します。

Ⅱ. 各種専門家との連携

空家となっている要因は様々で、所有者等のみでは解決が困難で複雑な事情を含む場合もあることから、各種専門家と連携した空家に関する相談体制を整備します。

1) 各種専門家との連携体制の整備

空家に関わる相談内容は、相続や後見人制度などの法的な相談や、賃貸や売却などの不動産としての流通といった宅地建物取引の相談など、多岐にわたり、また専門性を要することから各種専門家と連携し、様々な内容の相談に対応できる相談体制を整備します。(詳しくはP34、「2. 既存の相談窓口の活用と整備」を参照)

2) 空家に関わる総合相談会の実施

各種専門家と連携し、空家に関する様々な悩みを相談できる総合的な相談会を実施します。また、要望に応じた出張相談会を開催するなども検討します。

第4章 空家の所有者等への適切な管理の周知

第4章 空家の所有者等への適切な管理の周知

I. 所有者等の管理責任と行政の役割

1) 所有者等による自主的な管理

空家等対策特措法第3条では、空家等の所有者又は管理者に、適切に管理するよう努力義務を課しています。

○ 空家等対策特措法 第3条

(空家等の所有者等の責務)

空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

2) 所有者の納税義務の規定

住宅用地については、地方税法において、固定資産税・都市計画税の評価額を1/6にする等の優遇措置である住宅用地の特例が規定されています。

表5 宅地に対する固定資産税・都市計画税額(平成27年度現在)

区分		利用状況と面積区分	固定資産税額	都市計画税額
住宅用地	小規模住宅用地	住宅敷地で一戸につき200㎡以下の部分	評価額×1/6(特例率) ×1.4%(税率)	評価額×1/3(特例率) ×0.24%(税率)
	一般住宅用地	住宅敷地で一戸につき200㎡を超えた部分	評価額×1/3(特例率) ×1.4%(税率)	評価額×2/3(特例率) ×0.24%(税率)
非住宅用地		住宅以外の店舗等や空き地の土地	評価額×70% ^{※8} ×1.4%(税率)	評価額×70% ^{※8} ×0.24%(税率)

しかし、適切に管理されず空家等対策特措法で勧告された特定空家等の敷地については、この特例から除外されることになりました。

※8 税負担を評価額の70%まで引き下げる負担調整措置。

3) 行政の役割

空家等対策特措法では、市町村が、所有者等による適切な管理を促進するために、必要な援助を行うよう努めるものとされています。

○ 空家等対策特措法 第12条

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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。

町田市では、空家等の所有者等による適切な管理を促進するために、市空家条例にて、次のような規定を設けています。

○ 市空家条例 第9条

(空家等の適切な管理)

市は、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。

II. 所有者等の意識の涵養や理解増進のための取り組み

町田市では、空家の所有者等による適切な管理を促進するために、以下のとおり支援を行います。

1) 空家の所有者等による適切な管理のための支援

空家の庭の管理や庭木の剪定等の維持管理を代行する事業者の情報を空家の所有者等へ紹介する仕組みを整え、自ら定期的に空家の維持管理を行うことができない空家の所有者等に必要な情報を提供します。

取り組みにあたっては、町田市シルバー人材センターや造園事業者等と連携を図ります。

2) 空家の適切な管理に関する情報提供や相談会の実施

空家に関する相談ができる窓口を設置し、必要な情報の提供を行うとともに、各市民センター等で、各種専門家による相談会を実施し、所有者等が相談しやすい環境を整備します。

また、リーフレットを作成し、市民が集まる公共施設等で配布するなど、情報提供を行います。併せて、身近な相談員である民生委員に、空家に関する相談があった場合には、相談窓口を案内してもらうよう連携を図ります。

第5章 空家の利活用の促進

第5章 空家の利活用の促進

I. 空家の不動産流通の促進

一戸建の「未活用空家」のうち、3分の2にあたる1,430戸（詳しくは、P10、図8を参照）が、「腐朽・破損なし」となっています。

空家等対策特措法では、そのような住宅を地域資源として利活用するために、次のとおり規定を設けています。

○空家等対策特措法 第13条

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

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。

町田市では、市空家条例において、次のとおり規定を設けています。

○市空家条例 第10条

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

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その他これらの活用のために必要な対策を実施するものとする。

そこで、空家の所有者等に対するアンケート調査等により、当該空家に対する今後の意向を確認します。そのなかで、賃貸や売却といった不動産市場での流通を希望する所有者等に対しては、相談窓口を紹介します。さらに、所有者の同意を得た場合には、当該空家の情報を不動産事業者へ提供するなど、不動産市場での流通の促進のための仕組みを整備します。

II. 財産管理の支援

町田市では、一戸建に居住する高齢単身世帯が増加しており、今後は施設への入所や長期療養による空家や認知症等により所有する財産を管理できないケース等が増えることも想定されます。

そこで、判断能力が不十分な方を法律的に保護する仕組みである成年後見制度や、住宅を資産として活用する方法、その仕組みなどの情報提供を行います。

1) 「成年後見制度」に関する情報提供

成年後見制度は、判断能力が低下した高齢者、知的障がい者等の方について、本人の権利を守る援助者（成年後見人等）を選ぶことで、本人を法律的に支援する制度です。町田市社会福祉協議会等と連携し、成年後見制度の周知を図ります。

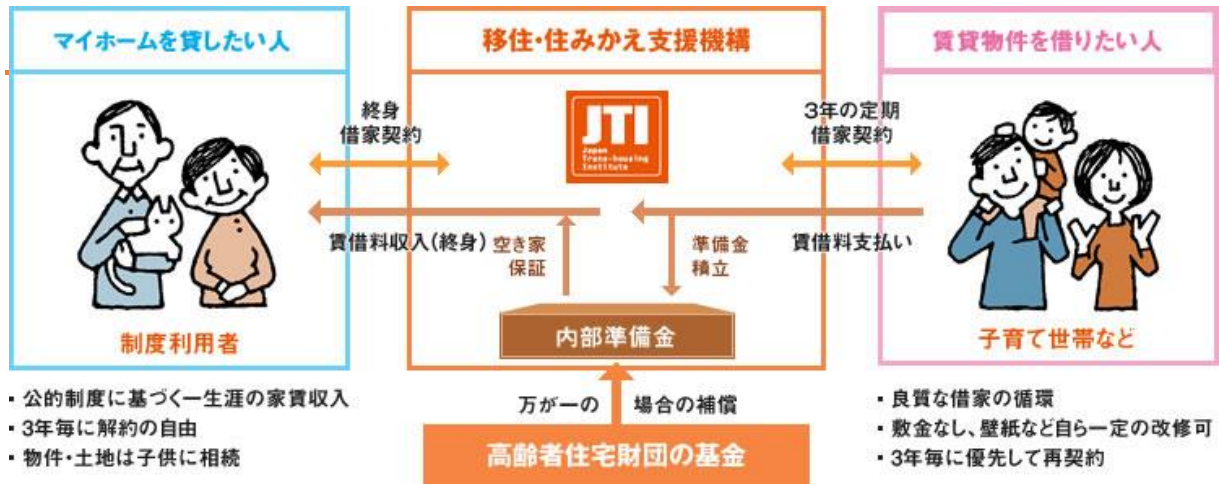
図9 町田市社会福祉協議会
福祉サポートまちだ



2) 「マイホーム借上げ制度」の情報提供

住み替えを希望しているシニア世代の持ち家を借上げ、子育て世代などに安い家賃で広い住宅を転貸する「マイホーム借上げ制度」など、幅広い世代が希望する住宅の確保に必要な情報提供を行います。

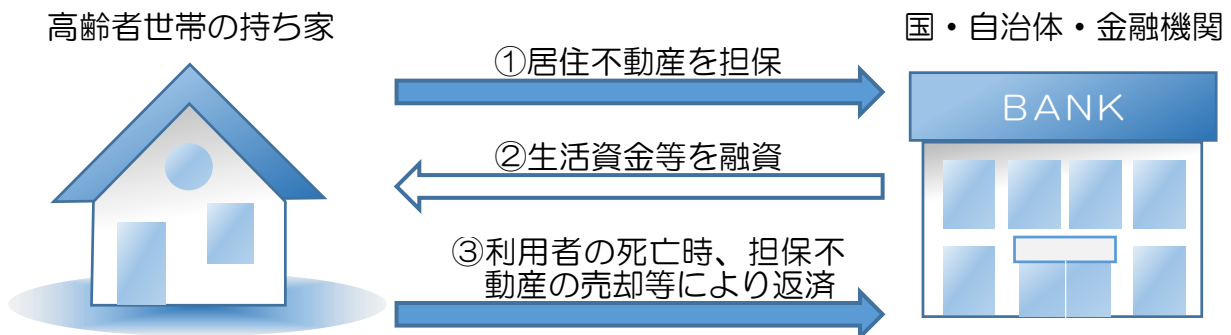
図 10 マイホーム借上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）



3) 「リバースモーゲージ^{※9}」等の仕組みの周知

年金だけの老後資金に不安を感じる方は、持ち家に住みながら融資を受けられる制度であるリバースモーゲージなどの情報を提供します。

図 11 リバースモーゲージの仕組み例



^{※9} リバースモーゲージ：高齢者世帯の持ち家を担保に、金融機関から融資を受け、死亡時に家（土地）を売却して借入金を一括返済する方法。一般的に高齢者になると、融資を受けにくくなりますが、持ち家がある場合、このようなしくみを活用することで、不動産を資金化する事が可能となります。通常のローン（融資）との違いは、契約者（債務者）が死亡した時点で借金を一括返済するところ。

Ⅲ. 空家の公共公益的な利活用の促進

空家や空家を除却した跡地を地域資源として利活用するための方策を検討していきます。

1) 活用が可能な空家ストックの情報管理

公共公益的な活用を希望する所有者等の空家情報をストックする相談窓口を設置するなど、効果的な情報提供を行うための仕組みを整備します。

2) 公共公益的な活用に対する支援

集会所やコミュニティスペースなど地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものについて、利活用のための支援制度を整備します。また、災害時における住宅確保策の一つとして、空家の活用の可能性について、検討します。

3) 新たなコミュニティスペースとしての活用促進

事務所スペース、会議室、打ち合わせスペースなどを共有しながら独立した仕事を行う共働ワークスタイルであるコワーキングスペース（シェアオフィス）など、利用者同士が交流し、新しいアイデアを生み出すなど、相乗効果のあるコミュニティスペースとしての活用を促進します。

4) 地域での活用の検討

より良い地域の住環境を継続していくためには、各地域が、地域における問題や課題の解決策を検討していくことが重要であることから、町内会・自治会等が地域としての空家の活用方法を検討するための支援制度を検討します。

5) 利活用の際に必要な情報の提供

空家を利活用するためには、賃貸借契約に関わる情報、リフォームの方法、周辺住民への周知方法など、様々な情報が必要となることから、これらの情報の提供や、相談窓口の整備など利活用を促進するための支援体制を検討します。

第6章 空家対策に係る体制の整備

I. 空家に関する対策の実施体制

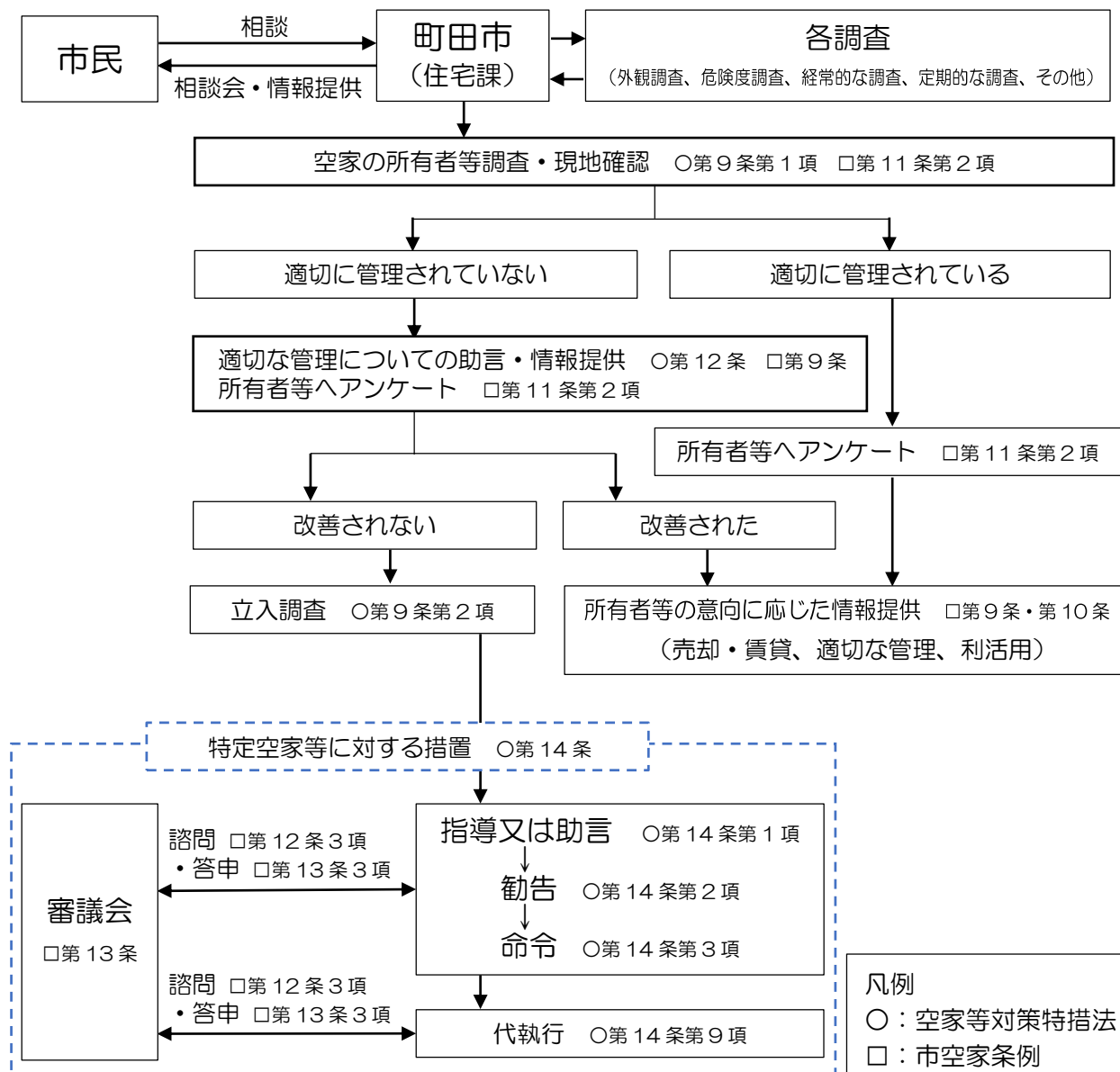
1. 町田市の空家対策の実施体制

1) 適切な管理を促進するための対応フロー

町田市では、住宅課が空家相談の総合窓口となり、所有者等への対応状況の進捗管理を行います。また、空家の状況に応じて、各担当課が空家の所有者等に対し適切な管理についての助言や必要な情報提供等を行います。

なお、空家等対策特措法及び市空家条例に基づく対応については、全ての空家等（共同住宅等を含む）を対象とします。

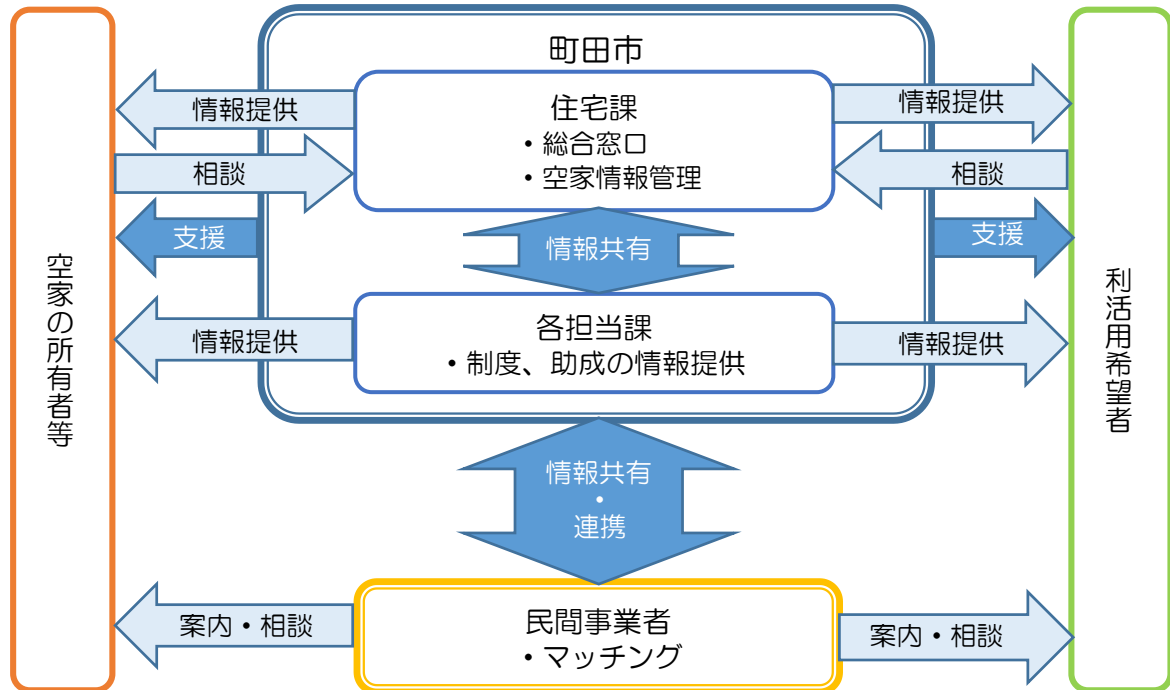
図 12 実施体制



2) 公共公益的な利活用を促進するためのフロー

町田市では、住宅課が空家相談の総合窓口となり、空家情報のストック管理を行います。各担当課は、各施策に応じて、空家の所有者等と利活用を希望する者とのマッチングを支援します。マッチングを行うにあたっては、民間事業者と連携するとともに、必要に応じて助成制度を検討します。

図 13 公共公益的な利活用を促進するためのフロー



3) 情報の一元化と適切な管理のためのデータベース化

空家情報については、住宅課で一元管理します。また、情報をデータベース化することで効率的に空家対策を推進します。

4) 町田市空家対策推進会議の設置

庁内の関係各課で構成される空家対策推進会議を設置し、本計画に基づき、空家対策を進めます。

2. 関係機関・団体等との連携

空家については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応方法も状況によって異なるため、関連する関係機関・団体等が連携して対応する必要があります。そこで、連携を密にし、かつ継続的に行うことができるよう、目的に応じた連携体制を整備します。また、町内会・自治会などの団体と連携した取り組み体制を整備します。

3. 民間事業者との連携

民間事業者や専門家が組織する各種関係団体との連携に加え、不動産市場での流通促進を図るため、協定の締結等により、個々の事業者が取り組みに参画しやすい環境を整備するなど、民間事業者との連携を図ります。

Ⅱ. 住民等からの空家に関する相談への対応

1. 窓口の一元化

市民等からの空家に関わる問い合わせ窓口を住宅課に一元化し、情報を集約するとともに、各相談の内容に応じた専門の相談窓口の連絡先について広く周知します。

2. 既存の相談窓口の活用と整備

市民や空家の所有者等からの相談に対しては、すでに町田市で設置している「暮らしに関する相談」を活用し、各専門家への相談を促進します。

また、外部の各種専門家団体等との連携を検討し、相談者が活用しやすい相談体制を検討整備していきます。

表6 既存の相談窓口

相談名	相談内容	担当相談員	担当課・団体	
法律に関する相談(無料)	相続、離婚、不動産貸借、金銭貸借、契約などの相談	弁護士	広聴課	
法律・税務・登記無料相談	相続、不動産、離婚、金銭のトラブルなどさまざまな相談	町田弁護士クラブ 東京税理士会町田支部 東京司法書士会町田支部	広聴課	
国税相談	所得税、相続税、贈与税、法人税など国税全般の相談	税理士	広聴課	
住まい・不動産に関する相談	建築・耐震に関する相談(無料)	建物の耐震、バリアフリー、防音工事に関するご相談	建築士	広聴課
	不動産取引に関する相談(無料)	不動産取引に関する契約や賃貸トラブルなど、不動産に関するご相談	宅地建物取引士	広聴課
	住宅・造園相談	家の増・改築や修繕、庭木の手入れなどで「相談先がわからない」などお困りの方に、相談を受けてくれる建築・造園関係団体を紹介	産業観光課	産業観光課
	登記に関する相談(無料)	所有権移転登記、仮登記、抵当権の登記、土地の測量、境界線などの相談	司法書士 土地家屋調査士	広聴課
成年後見制度に関する相談	制度に関する相談、手続きの支援	町田市社会福祉協議会	福祉総務課	
心配ごと相談	自分自身のこと、夫婦、家族、職場の人間関係や日常生活の様々な相談	民生委員・児童委員	町田市社会福祉協議会	

3. 相談体制の整備

法律、建築、宅建取引などの事業者等と協定を締結し、空家の適切な管理の方法や不動産流通の可能性についての相談ができる体制を整備します。

4. 空家の不動産流通・活用促進のための体制の整備

利用可能な空家は、中古住宅としての不動産市場での流通が望まれます。しかしながら、相続の問題等により活用の方向性が見いだせない場合など、解決しなければならない複雑な状況を抱え、結果として流通・活用に至らないケースも見られます。そのような問題を抱える空家の所有者等に対して、意向に沿った情報提供や、所有者等の希望に応じて民間事業者への引き継ぎなどの連携体制を整備していきます。あわせて、既存住宅インスペクション^{※10}等の情報提供方法を検討します。

5. 専門家の派遣などの検討

空家の発生の予防、適切な管理並びに、不動産市場での流通の促進及び公共公益的な利活用等における相談に対応するため、各空家の状態に応じて各種専門家を派遣するなどの仕組みづくりを検討します。

※10 既存住宅インスペクション：第三者の専門家が建物診断を実施することで物件の状態を客観的に検査・調査するもの。

Ⅲ. 空家の調査

1. 継続的な空家情報の把握

町田市内にある空家の状況を継続的に把握するために、以下の通り調査を行います。また、市が行う調査だけでなく、空家対策に連携して取り組む各事業者等から、空家情報を収集するための仕組みを整備します。

【町田市の空家の状況把握のための継続的な調査】

経常的な調査	市民等からの空家情報の通報に応じた確認調査 関係各課で把握した空家の情報の収集 など
定期的な調査	各事業者・団体からの空家情報の収集 国勢調査の結果（実施年度の1月頃）の確認 など
その他	民生委員等からの空家情報の収集 東京都水道局等からの空家情報の収集 など

2. 空家対策の実施に必要な調査内容及び手法

空家の実態調査の内容及び手法は、以下の通りとします。

1) 町内会・自治会への通知

調査を開始する前に、町内会・自治会に調査実施の通知及び掲示板への調査実施の案内の掲示を依頼します。

2) 外観調査

別に定める「空家調査外観現地調査マニュアル」を基に調査を実施します。

外観調査の内容は「空家判定」「老朽危険度」「活用の可能性」等と簡易なものとし、老朽危険度調査の結果、老朽危険度の高い空家についてのみ、別途「危険度調査」を行います。

主な調査項目

庭木・雑草の状況、敷地内の状況、老朽危険度 等

3) 危険度調査

危険度を判定するに当たり、別に定める「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」を基に調査を行い、「危険度調査票」を作成します。

主な調査項目

構造一般の程度、構造の腐朽又は破損の程度、防火上又は避難上の構造の程度、周囲に対する危険度 等

4) 所有者等の特定

外観調査にて空家と判断された建物においては、不動産登記簿情報や固定資産課税台帳等に記載された所有者等に関する情報などから、所有者等を特定します。

5) 所有者等が特定できた場合

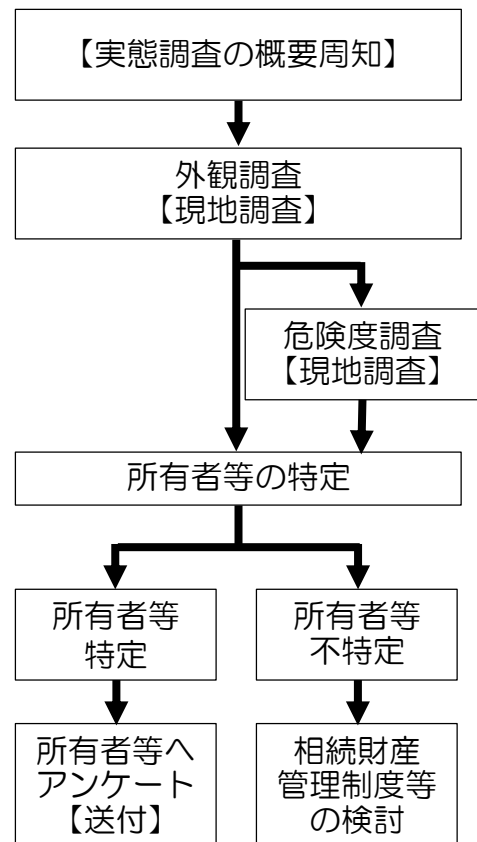
空家の所有者等にアンケートを送付し、今後の利用状況、管理状況、賃貸や売却の意向等を調査します。

6) 所有者等が特定できなかった場合

相続がされていないなどにより、不動産登記簿や固定資産課税台帳等によっても、所有者等の特定ができない場合があります。そのようなときは、当該空家の状況や、対応の必要性に応じて、相続財産管理制度^{*11}などの活用を検討します。

^{*11} 相続財産管理人制度：相続人の存在、不存在が明らかでないときには、利害関係人は、家庭裁判所に相続財産の管理人の選任を申し立てることができます。相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して、被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後に残った財産を国庫に帰属させることができます。

図 14 調査内容及び手法



IV. 特定空家等に対する措置

1. 空家等対策特措法に基づく措置

空家等対策特措法では、「特定空家等に対する措置」を以下のとおり規定しています。

○ 空家等対策特措法 第14条

(特定空家等に対する措置)

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。

4～8 (略)

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

あわせて、市空家条例においても、次のとおり規定しています。

○ 市空家条例 第12条

(特定空家等の措置基準)

市長は、特定空家等に対する措置に当たっては、空家等の損壊の程度、市民の生活に影響を及ぼす程度等を勘案し、総合的に判断するものとする。

2 市長は、前項の規定による判断を適切に行うための基準を整備するものとする。

3 市長は、特定空家等に対する措置について、次条に規定する審議会の意見を聴くものとする。

2. 「町田市特定空家等対策審議会」の設置

町田市では、特定空家等に対する措置を適切に行うため、市長の附属機関として、「町田市特定空家等対策審議会」（以下「審議会」という。）を設置しました。市長は、特定空家等に対する措置にあたり、審議会に諮問します。

○ 市空家条例 第13条

（審議会の設置等）

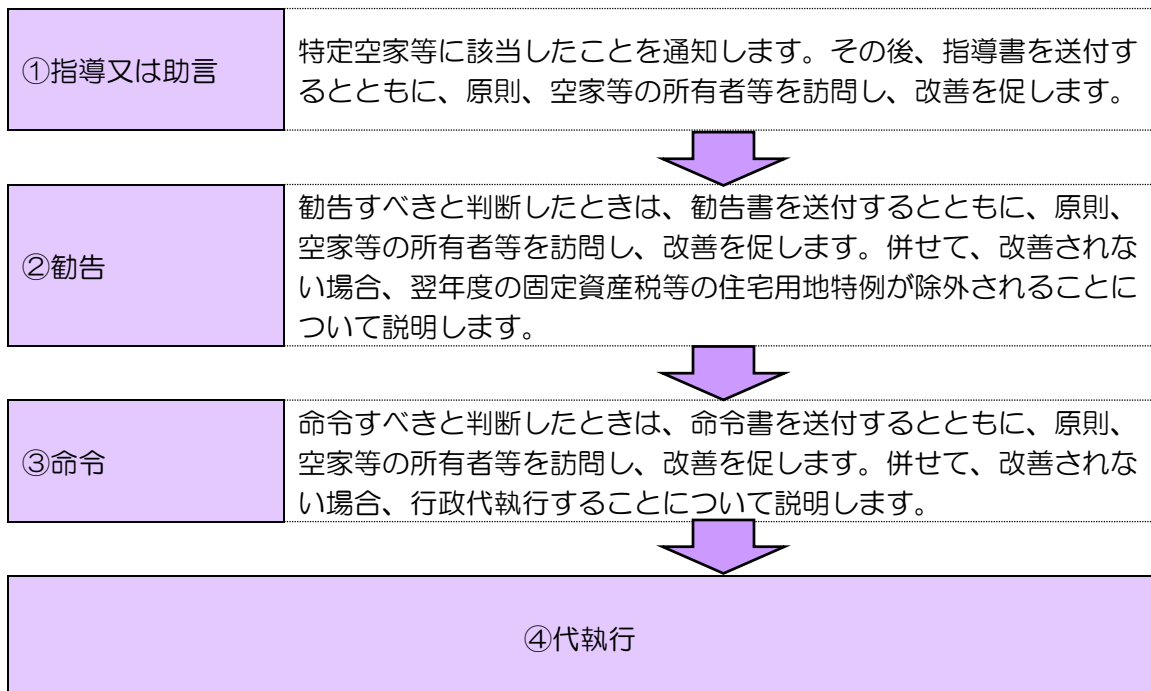
特定空家等に対する措置を適切に行うため、市長の附属機関として、町田市特定空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、市長の諮問に応じ、特定空家等に対する措置その他の特定空家等に関し、必要な事項について調査、審議し、答申する。

3～14（略）

3. 特定空家等に対する措置の流れ

町田市では、特定空家等に対する措置については、空家等対策特措法や市空家条例の規定に基づき審議会に諮問し、答申を受けて、「指導又は助言」「勧告」「命令」「代執行」を行います。



4. 特定空家等に対する措置の基準

特定空家等に対する措置にあたっては、【「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の必要な指針（ガイドライン）】に示された以下の物的状態にある特定空家等について、市空家条例の規定に基づき、損壊の程度、市民の生活環境に及ぼす程度等を十分に勘案し、総合的に判断します。

状態	内容
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	<p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <p>イ 建築物の著しい傾斜</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等 <p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等 <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等 <p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等
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	<p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
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	<p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。等 <p>(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。等
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	<p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。等 <p>(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。等 <p>(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。等

V. 計画の目標

【計画の目標】

実施項目	現状値	目標値		
	2015年度	2016年度	2017～2019年度	2020年度
空家の実態調査の実施	一部実施	市内全域	継続的に実態把握	
不動産流通の促進に向けた仕組みの整備	協定締結	整備・運用	運用	
各種専門家と連携した相談体制の整備	一部実施	整備・運用	運用	
空家情報を把握するための仕組みの整備	一部実施	整備・運用	運用	
空家の公共公益的利活用件数	0件	1件／各年		5件
腐朽破損のある一戸建の「未活用空家」の解消	700戸 ^注	▲50戸／各年		450戸

^注平成25年住宅・土地統計調査より

參考資料

I. 空家等対策特措法

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとする

きは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査

を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺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。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、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五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又は

その命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 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。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五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。

Ⅱ. 市空家条例

町田市空家等の発生の予防、適切な管理及び活用の促進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、市内における空家等の発生の予防、適切な管理及び活用の促進に関し基本理念を定め、町田市（以下「市」という。）、市民、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）及び事業者の責務を明らかにするとともに、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、もって市民の生活環境の保全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、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 市内に所在する空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 市内に所在する法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 事業者 不動産業、空家等に関する相談等の業務その他の空家等に関する対策に関連する事業又は業務を営む者をいう。
- (4) 特定空家等に対する措置 法第6条第2項第6号に規定する特定空家等に対する措置をいう。

(基本理念)

第3条 空家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空家等の発生の予防、適切な管理及び活用の促進が図られるよう、市、市民、空家等の所有者等及び事業者の相互の連携及び協力の下に、総合的かつ計画的に実施しなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、法第3条の規定により、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、前条に規定する基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、空家等に関する対策に協力するよう努めなければならない。

(市の責務)

第5条 市は、基本理念にのっとり、法第6条に規定する空家等対策計画を定め、空家等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。

(市民の責務)

第6条 市民は、基本理念にのっとり、空家等に関する対策に協力するよう努めなければならない。

(事業者の責務)

第7条 事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動において、空家等の発生を予防するために必要な対策、所有者等による空家等の適切な管理を促進するための対策その他の空家等に関する対策に、積極的に協力するよう努めなければならない。

(空家等の発生の予防)

第8条 市は、空家等の発生を予防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。

(空家等の適切な管理)

第9条 市は、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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第10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その他これらの活用のために必要な対策を実施するものとする。

(空家等に関する情報の管理)

第11条 市長は、市民等から空家等に関する相談を受けたときは、当該相談に係る情報を適切に管理するものとする。

2 市長は、法第9条第1項の規定により、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法の施行のために必要な調査を行うものとする。

3 市は、法第11条に規定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ものとする。

(特定空家等の措置基準)

第12条 市長は、特定空家等に対する措置に当たっては、空家等の損壊の程度、市民の生活環境に及ぼす程度等を十分に勘案し、総合的に判断するものとする。

2 市長は、前項の規定による判断を適切に行うための基準を整備するものとする。

3 市長は、特定空家等に対する措置について、次条に規定する審議会の意見を聴くものとする。

(審議会の設置等)

第13条 特定空家等に対する措置を適切に行うため、市長の附属機関として、町田市特定空家等対策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

2 審議会は、市長の諮問に応じ、特定空家等に対する措置その他の特定空家等に関する必要な事項について調査、審議し、答申する。

3 審議会は、委員5人以内をもって組織する。

4 委員は、法務又は建築に関する知識経験を有する者その他市長が必要と認める者のうちから、市長が委嘱する。

5 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 委員は、再任されることができる。ただし、原則として、通算して10年を限度とする。

7 審議会に会長を置き、委員の互選によって定める。

8 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

9 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

10 審議会は、必要に応じ会長が招集する。

11 審議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

- 1 2 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 1 3 会長は、必要があると認めるときは、審議会に委員以外の者の出席を求めることができる。
- 1 4 前各項に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、町田市規則で定める。

(委任)

第14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、市長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

Ⅲ. 空家を取り巻く法規等

1. 所有者等の基本的権利

日本国憲法では、「財産権は、これを侵してはならない。」と規定していることから、空家への対応や特定空家等として代執行などの措置を行う場合には、慎重に判断したうえで行う必要があります。また、所有者は、自己の財産を自由に使用や処分できる権利を有しています。

- 日本国憲法 第29条1項
財産権は、これを侵してはならない。
- 民法 第206条
所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。

民法では、管理に瑕疵があることにより他人に損害を与えたときは、占有者又は所有者が損害を賠償しなければならないと規定されています。

- 民法 第717条
(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)
 - 1 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
 - 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
 - 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

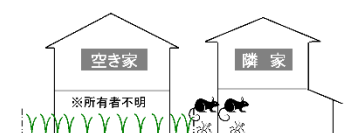
なお、所有する空家が、他人に損害を与えた場合、損額賠償額が高額となることもあるので、細心の注意を払う必要があります。

空家が及ぼす損害額の試算例

■シロアリ・ネズミの駆除被害(想定)

損害区分	損害額(万円)
物件損害等	
シロアリ駆除・点検	17.0
ネズミ駆除	3.5
雑草刈取り	3.3
合計	23.8

【試算の前提とした被害モデル】

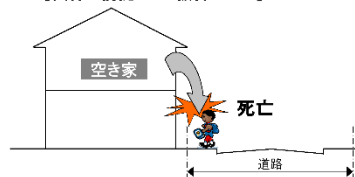


- シロアリ被害: 1階の60%(15坪)が被害
駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施
- ネズミ被害: 空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害
- 雑草繁茂: 自治会が空き家敷地内(25坪)草刈り2回分を代替

■外壁材等の落下による死亡事故(想定)

損害区分	損害額(万円)
人身損害	
死亡逸失利益	3,400
慰謝料	2,100
葬儀費用	130
合計	5,630

【試算の前提とした被害モデル】



- 死亡: 11歳の男児(小学校6年生)

【試算方法】

・「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)」(財)日弁連交通事故相談センター等に基づき、独自に試算

また、建築基準法では、建築物の維持保全が不十分であることから不都合が生じないようにするため、建築物の所有者などに対して、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持保全するよう努力義務を課しています。

○ 建築基準法 第8条

(維持保全)

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

2. 所有者確認を規定する法律

建物を新築した場合には、物理的現況と権利関係を公示するために、必ず、建物の表題登記を申請します。

その後、売却や相続などにより、所有者が変わった場合に行う所有権の移転登記があります。しかし、所有権の移転登記は任意であるため、新たな所有者の情報が登記されないこともあり、所有者が確認できず、連絡できない事例がありました。

○ 不動産登記法 第47条 (建物の表題登記の申請)

新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない。

2 区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。

市では、固定資産税の課税等のために建築物等の所有者の情報を保有していますが、地方税法における守秘義務の規定により、その情報の閲覧や活用ができませんでした。

○ 地方税法 第22条

地方税に関する調査に関する事務に従事している者又は従事していた者は、その事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合には、2年以下の懲役又は30万円以下の罰金に処する。

このようなことから、空家等対策特措法により、その施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳から、所有者等に関する情報を内部で目的外利用できるようになりました。

○ 空家等対策特措法 第10条

1 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つ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。

IV. その他資料

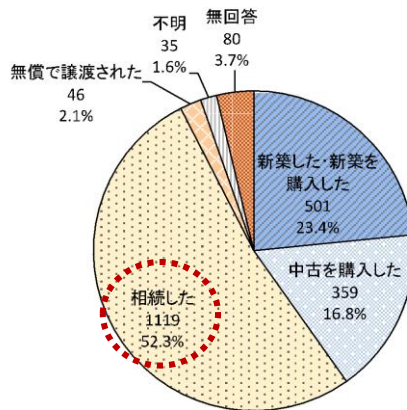
1. 全国の統計（平成 26 年空家実態調査（国土交通省）より）

- ・調査対象：平成 25 年住宅・土地統計調査の調査対象住宅のうち、「戸建て空き家等^{※12}」から無作為抽出した住宅の所有者
- ・調査時点：2014 年 11 月から 2015 年 2 月

1) 住宅を取得した経緯

調査時点において、人が住んでいないと回答のあった「戸建て空き家等」の所有者のうち、相続による取得が 52.3%と最も多くなっています。

図1 住宅を取得した経緯

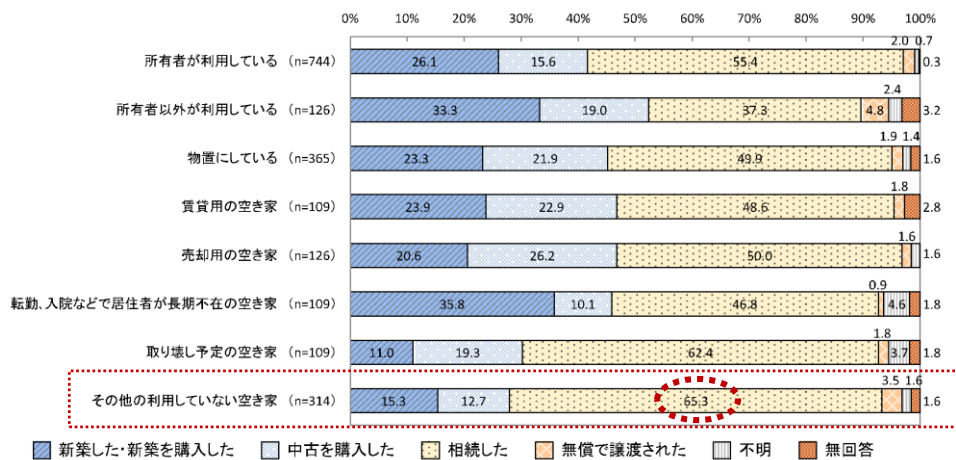


平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

2) 利用状況別の住宅を取得した経緯

「戸建て空き家等」を利用状況別で取得した経緯をみると、「その他の利用していない空家」では、相続により取得した割合が 65.3%と最も多くなっています。

図2 利用状況別の住宅を取得した経緯



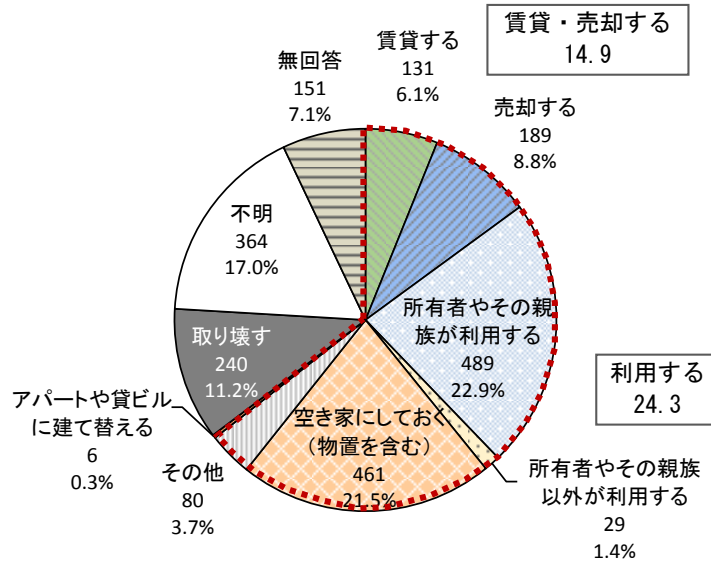
平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

※12 戸建て住宅で、居住世帯のない（ふだん人が居住していない）もの（建築中の住宅を除く）

3) 今後の利用意向

今後5年程度の利用意向では、「所有者やその親族が利用する」が 22.9%と最も多くなっていますが、「空き家にしておく」も 21.5%とほぼ同程度の割合となっています。

図3 利用意向

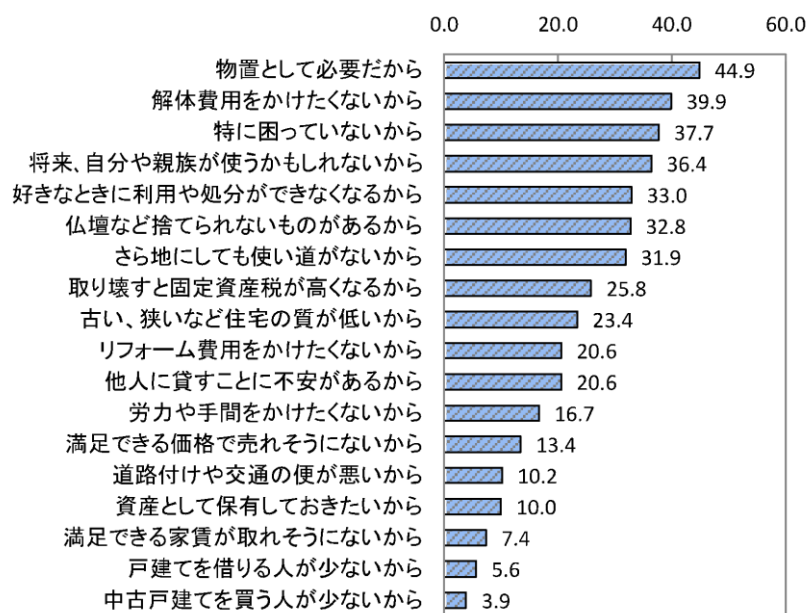


平成 26 年空家実態調査 (国土交通省)

4) 所有者等が空家にしておく理由

3) で「空き家にしておく」とした 21.5%のうち、空家にしておく理由としては、「物置として必要だから」が 44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が 39.9%となっています。

図4 空き家にしておく理由



平成 26 年空家実態調査 (国土交通省)

2. 町田市の統計等資料

1) 町別人口・世帯

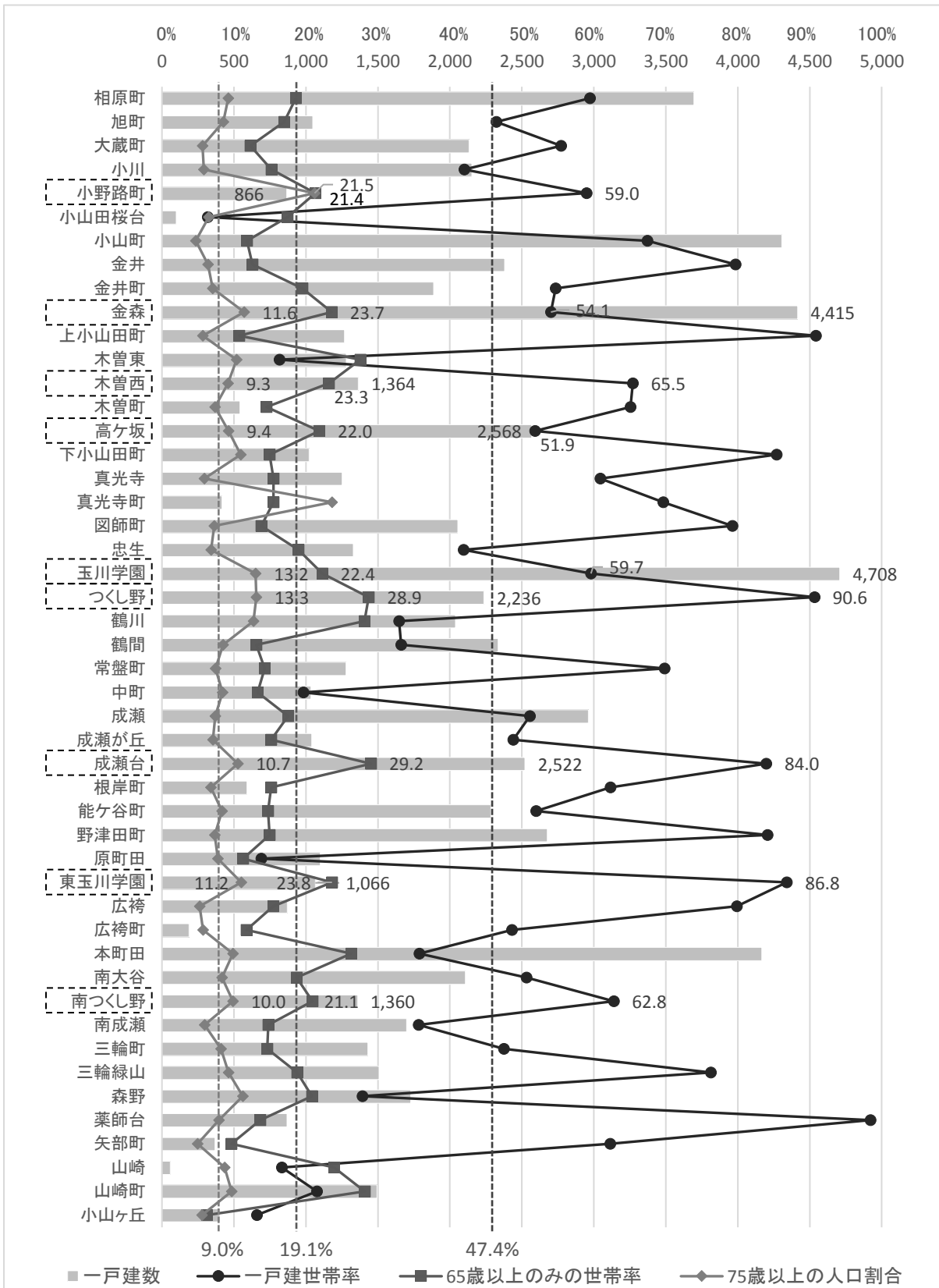
「地域の総世帯数に対する一戸建居住世帯率」「地域の総世帯数に対する65歳以上のみの世帯率」がともに高い地区は一戸建の空家の割合が高い、または今後増加が予想される地域と想定してみると、48ある町田市内の町別地区のうち、9地区が町田市の平均値をともに上回っており、空家の増加が懸念されます。

表1 9地区の一戸建居住世帯率・65歳以上のみの世帯率・75歳以上人口率

	一戸建	一戸建世帯率	65歳以上のみの世帯率	75歳以上の人口割合(参考)
小野路町	866	59.0%	21.5%	21.4%
金森	4,415	54.1%	23.7%	11.6%
木曽西	1,364	65.5%	23.3%	9.3%
高ヶ坂	2,568	51.9%	22.0%	9.4%
玉川学園	4,708	59.7%	22.4%	13.2%
つくし野	2,236	90.6%	28.9%	13.3%
成瀬台	2,522	84.0%	29.2%	10.7%
東玉川学園	1,066	86.8%	23.8%	11.2%
南つくし野	1,360	62.8%	21.1%	10.0%
町田市平均値	-	47.4%	19.1%	9.0%

資料：平成22年国勢調査

図5 町別の一戸建居住世帯率・65歳以上のみの世帯率・75歳以上人口率



資料：平成22年国勢調査

注：グラフ中の点線は「一戸建世帯率」「65歳以上のみの世帯率」「75歳以上人口率」の町田市平均を示す。

2) 空家の内訳

多摩 26 市と比べると町田市の空家は「賃貸用の住宅」が多くなっており、「その他の住宅」が少なくなっています。

図6 町田市の種類別の空家数の推移

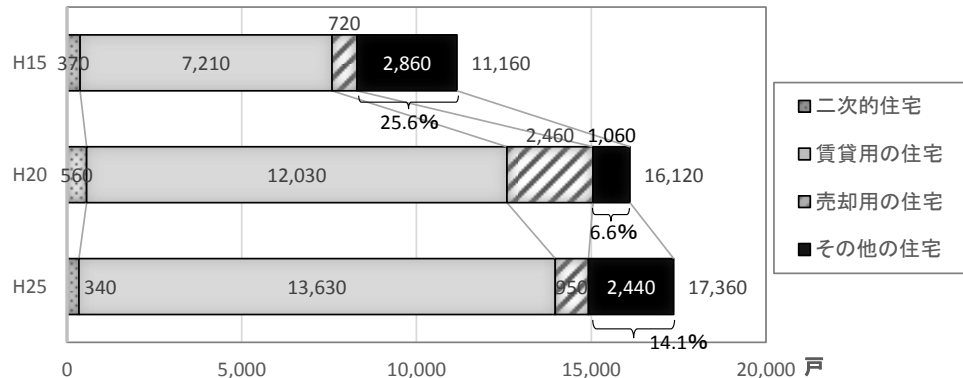


図7 町田市と多摩 26 市の種類別の空家構成比

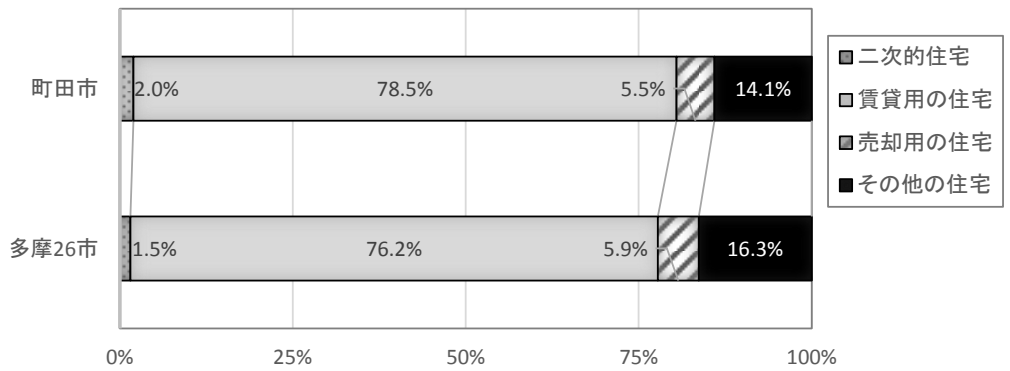
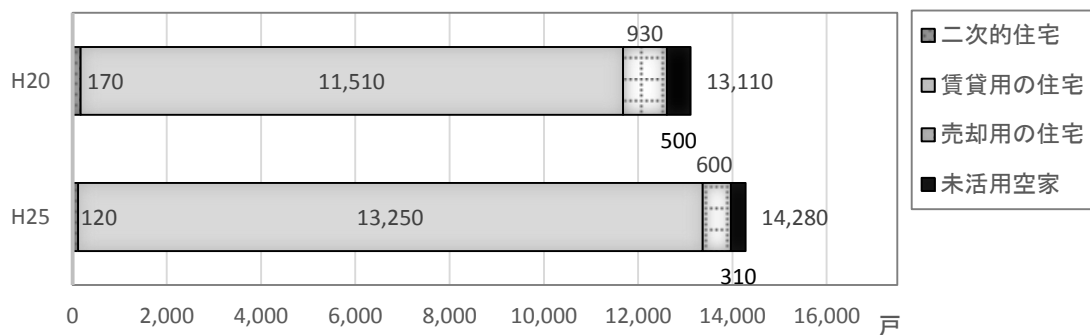


図8 町田市の種類・建て方別の空家数の推移
共同住宅等



3. 町内会・自治会アンケート

1) 調査の目的

マンションのみの町内会・自治会を除く、223 の一戸建を主な構成とする町内会・自治会を対象に、空家の把握状況や利活用の意向等について把握することを目的としました。

2) 調査の時期と方法

2014年10月15日から11月17日までの間、223の町内会・自治会長を対象に郵送によるアンケート調査票を行いました。

3) 配布・回収状況

配布数223票、回収数は162票で回収率は72.6%でした。

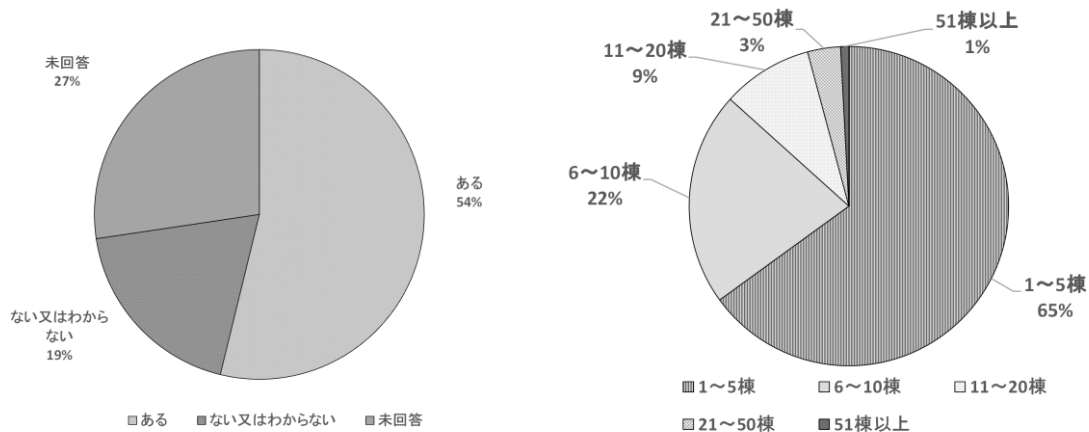
4) 回答結果

回答結果の把握にあたっては、市全体と5つの地域（堺、忠生、鶴川、町田、南）に分けて把握しました。

①町内会・自治会の区域における空家の把握状況について

52%の町内会・自治会は、空家が「ある」と認識しており、そのうちの87%は空家の棟数が「10棟以下」と回答しています。

地域別では、「鶴川」「町田」「南」の50%以上が町内会・自治会に空家が「ある」と回答しています。



②空家の状態について

47%は「しっかりと管理されている様子」となっている一方で、45%は「あまり管理されてなく、雑草が伸びている」と回答しています。

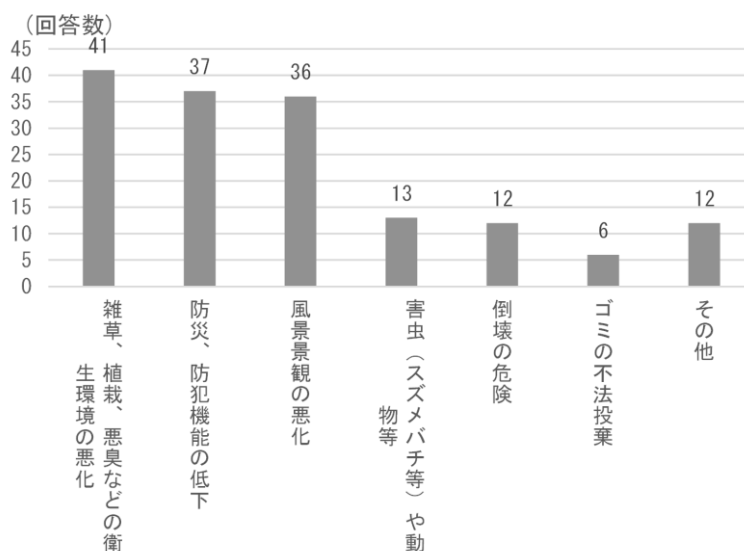
地域別では、「鶴川」「町田」の各地域で50%以上が「しっかりと管理されている様子」となっている一方、「堺」地域では、14%が「まったく管理されてなく、倒壊の危険がある」と回答しています。

③空家に関する問題について

「問題はない」と「問題がある」の回答が半数ずつであり、地域別では「町田」を除いた各地域で50%以上が「問題がある」と回答しています。

④空家に関してどのような問題を抱えているかについて

「雑草、植栽、悪臭などの衛生環境の悪化」が最も多く、次いで「防災、防犯機能の低下」、「風景景観の悪化」が多くなっています。また、「倒壊の危険」の回答が12件あるなど、管理状態の悪い空家があることで、周囲にお住まいの方に与える影響が大きいことが考えられます。



⑤空家の所有者の連絡先の把握について

空家の所有者について「知っている」が25%、「いくつかは知っている」が37%、「知らない」が38%となっています。

⑥空家の活用について

「活用したい」が26%となっており、活用の方法としては主に防災倉庫や、集会所等としての活用を望む意見が多くなっています。

地域別では「鶴川」地域で39%が「活用したい」と最も高くなっている一方、「町田」地域では18%と低くなっています。

⑦空家に対して既に行っている取り組みや、その他空家に関する意見について

「取り組み」については、町内会・自治会の活動として、パトロールや空家調査を行うなどとなっています。「意見」では、所有者不明物件や、プライバシーの問題等により、課題に対する対策や、活用をすることが難しいなどのことから、行政へ対応策を望む意見が多くなっています。

V. 検討の経緯

1. 町田市空家等対策計画策定懇談会

1) 委員名簿

氏名	所属・職名
前島 正光	特定非営利活動法人 顧問建築家機構 代表理事
秋山 一弘	弁護士
高橋 倫正	町田市町内会・自治会連合会長
大滝 睦男	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 町田支部長
田代 雅司	町田商工会議所不動産業部会 副会長 (公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 町田支部長)

◆任期 2015年6月29日から結果を市長に報告するまで

2) 検討経過

第1回	日時	2015年6月29日(月) 15:10~17:00
	場所	市庁舎 10階 10-2 会議室
	議題	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の推進に関する特別措置法について ・「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」について ・「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)について ・東京都内の他区市町村の動向について(東京都) ・町田市内の空家の実態について ・意見交換 <ul style="list-style-type: none"> ①特定空家への認定基準及び手続きについて ②管理責任について ③利活用方法について ④空家の発生予防について
第2回	日時	2015年8月10日(月) 10:00~12:00
	場所	市庁舎 10階 10-2 会議室
	議題	<ul style="list-style-type: none"> ・(仮称)町田市空家等対策の推進に関する条例について ・(仮称)町田市空家〇計画の概要について ・つくし野地区における空家等実態調査について
第3回	日時	2015年10月2日(金) 10:00~12:00
	場所	市庁舎 2階 2-1 会議室
	議題	<ul style="list-style-type: none"> ・(仮称)町田市空家等対策の推進に関する条例の素案について ・(仮称)町田市空家〇計画の概要について

第4回	日 時	2015年11月2日(月) 18:00~20:00
	場 所	市庁舎2階2-1会議室
	議 題	・空家の発生予防、利活用の促進について
第5回	日 時	2015年12月17日(木) 9:00~12:00
	場 所	市庁舎2階2-1会議室
	議 題	・(仮称)町田市空家0計画について
第6回	日 時	2016年2月3日(水) 9:00~10:20
	場 所	市庁舎10階10-2会議室
	議 題	・町田市空家0計画(素案)について
第7回	日 時	2016年4月26日(火) 14:00~15:30
	場 所	市庁舎2階2-2会議室
	議 題	・町田市空家0計画(案)について

2. 空家等対策庁内検討委員会

1) 委員名簿

<ul style="list-style-type: none"> ・都市づくり部長 ・政策経営部企画政策課長 ・政策経営部企画政策課政策研究担当課長 ・政策経営部広聴課長 ・総務部法制課長 ・財務部資産税課長 ・市民部市民協働推進課長 ・市民部防災安全課長 ・地域福祉部福祉総務課長 ・いきいき生活部高齢者福祉課長 	<ul style="list-style-type: none"> ・保健所生活衛生課長 ・子ども生活部子ども総務課長 ・経済観光部産業観光課長 ・環境資源部環境保全課長 ・環境資源部3R推進課長 ・建設部道路管理課長 ・都市づくり部都市政策課長 ・都市づくり部地区街づくり課長 ・都市づくり部建築開発審査課建築指導担当課長
---	--

2) 検討経過

準備会 第1回	日時	2014年12月24日(水) 14:00~16:00
	場所	市庁舎2階2-3会議室
	議題	<ul style="list-style-type: none"> ・設置目的について ・空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について ・他自治体における空家対策について ・町内会自治会へのアンケートの結果について ・各課における取り組みについて

準備会 第2回	日時	2015年2月4日(水) 13:30~15:30
	場所	市庁舎8階8-1会議室
	議題	<ul style="list-style-type: none"> ・実態調査について ・空家等への取り組みについて

第1回 (活用部会)	日時	2015年3月19日(水) 10:00~12:00
	場所	市庁舎2階2-3会議室
	議題	<ul style="list-style-type: none"> ・実態調査について ・「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」について ・来年度の体制について

第2回 (管理部会)	日時	2015年3月23日(月) 10:00~12:00
	場所	市庁舎2階2-3会議室
	議題	<ul style="list-style-type: none"> ・実態調査について ・「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」について ・来年度の体制について

第3回 (全体)	日 時	2015年6月19日(金) 10:00~12:00
	場 所	市庁舎 10階 10-2 会議室
	議 題	<ul style="list-style-type: none"> • 空家等対策の推進に関する特別措置法について • 「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」について • 「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)について • 経営会議の報告と今年度のスケジュールについて • 空家等への対応について • 特定空家等への対応について
第4回 (活用部会)	日 時	2015年7月23日(木) 13:00~15:00
	場 所	市庁舎 8階 8-2 会議室
	議 題	<ul style="list-style-type: none"> • (仮) 空家等対策の推進に関する条例について • 空家実態調査について • 空家等対策計画について
第5回 (管理部会)	日 時	2015年7月27日(月) 10:00~12:00
	場 所	市庁舎 2階 2-5 会議室
	議 題	<ul style="list-style-type: none"> • (仮) 空家等対策の推進に関する条例について • 空家実態調査について • 空家等対策計画について • 空家等への対応について • 空家等への対応フローについて • 特定空家等への対応について
第6回 (全体)	日 時	2015年9月25日(金) 15:00~17:00
	場 所	市庁舎 2階 2-1 会議室
	議 題	<ul style="list-style-type: none"> • 町田市空家等の発生予防、管理及び活用の促進に関する条例について • 管理不十分な空家等への対応及び特定空家等への措置について
第7回 (管理部会)	日 時	2015年10月27日(火) 14:00~16:00
	場 所	市庁舎 2階 2-1 会議室
	議 題	<ul style="list-style-type: none"> • 空家等の発生予防について • 空家等への各助成制度のあり方について • 空家の活用について
第8回 (全体)	日 時	2015年12月2日(水) 13:30~15:30
	場 所	市庁舎 10階 10-2、3 会議室
	議 題	<ul style="list-style-type: none"> • (仮) 町田市空家0計画について
第9回 (全体)	日 時	2016年4月26日(火) 15:30~16:00
	場 所	市庁舎 2階 2-2 会議室
	議 題	<ul style="list-style-type: none"> • 町田市空家0計画(案)について

3. 市民意見募集の結果

1) 募集期間

3月23日（水）から4月8日（金）まで

2) 資料の閲覧及び配付場所

資料は、市ホームページに掲載するほか、以下の窓口で閲覧及び概要版を配付しました。

- ・住宅課（市庁舎8階）
- ・市民相談室（市庁舎1階）
- ・市政情報課（市庁舎1階）
- ・各市民センター
- ・町田駅前、木曽山崎、玉川学園駅前、鶴川駅前、南町田駅前の各連絡所
- ・各市立図書館
- ・町田市民文学館ことばらんど
- ・生涯学習センター（町田センタービル6階）
- ・男女平等推進センター（町田市民フォーラム3階）

3) 意見提出方法

- ①郵送：配付資料に添付されている専用封筒（料金後納受取人払郵便）を利用するか、町田市都市づくり部住宅課（〒194-8520 町田市森野2-2-22）まで郵送（当日の消印有効）
- ②ファクシミリ：FAX 050-3161-6109
- ③Eメール：mcity2310@city.machida.tokyo.jp
- ④窓口への提出：町田市都市づくり部住宅課（市庁舎8階）804窓口へ

4) 意見提出件数

6名（12件）

4. 空家対策に連携して取り組む団体

町田市では、次の団体と空家対策の推進に向けて連携した取り組みを進めています。

●**不動産（空家）の売買や賃貸に関すること**

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 町田支部
公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 町田支部

●**空家の相続、成年後見等権利関係の整理、空家をめぐる紛争の解決に関すること**

町田弁護士クラブ

●**土地、建物の相続登記、成年後見等に関すること**

東京司法書士会 町田支部

●**空家対策に係る国税（所得税、相続税等）に関すること**

東京税理士会 町田支部

●**建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認に関すること**

東京土地家屋調査士会 町田支部

●**建物の耐震・改修に関すること**

一般社団法人 東京都建築士事務所協会 町田支部

●**空家の草刈など管理に関すること**

公益社団法人 町田市シルバー人材センター

●**空家対策と連携したまちづくりに関すること**

NPO法人 顧問建築家機構

ゼロ
町田市空家〇計画
—備えあれば空家なし—

2016年6月発行

編集・発行：町田市都市づくり部住宅課

〒194-8520 東京都町田市森野 2-2-22

電話 042-724-4269（直通）

FAX 050-3161-6109

編集協力：ランドブレイン株式会社

刊行物番号：16-22

※この冊子は、印刷を外部へ委託しており、150部作成し、1部あたりの単価は3,461円です。
（職員人件費を含みます。3,461円のうち、市負担は1,799円で1,662円を都補助金で賄っています。）

空家^{ゼロ}で

