

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

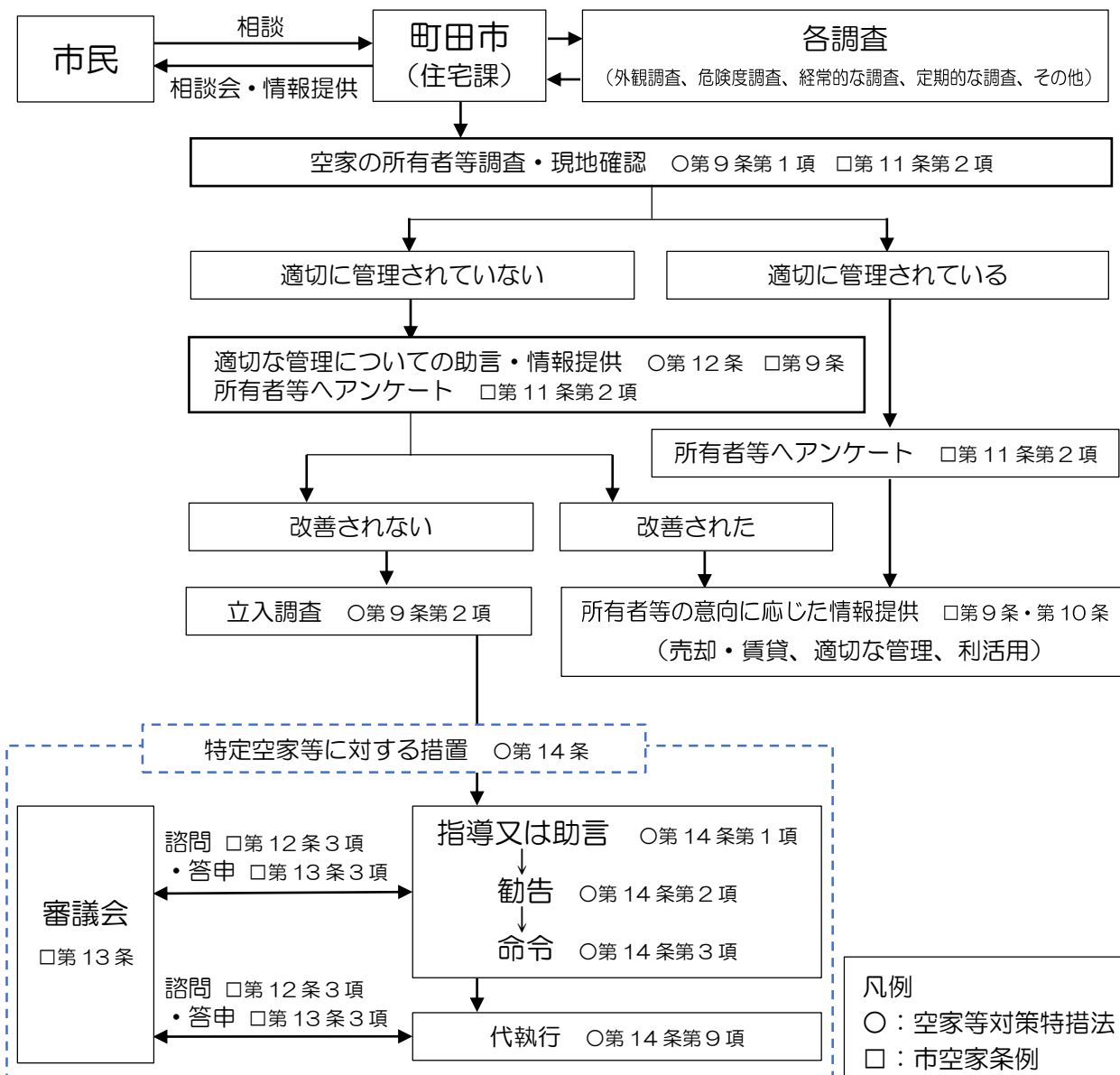
1. 町田市の空家対策の実施体制

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。

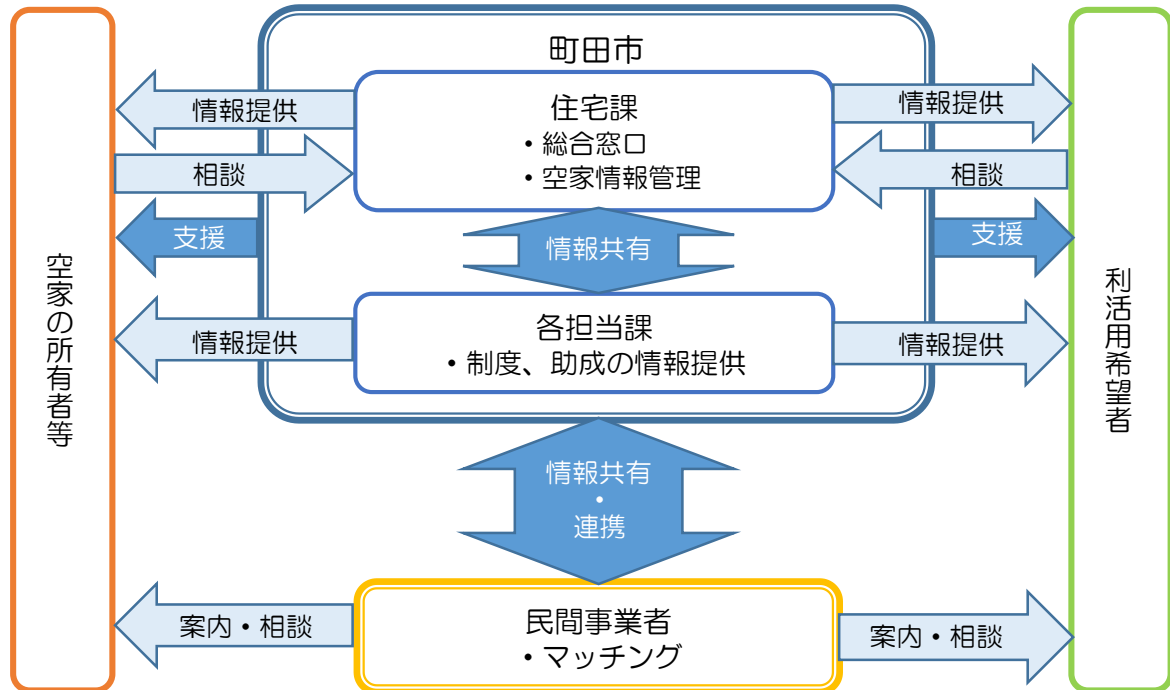
図 12 実施体制



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

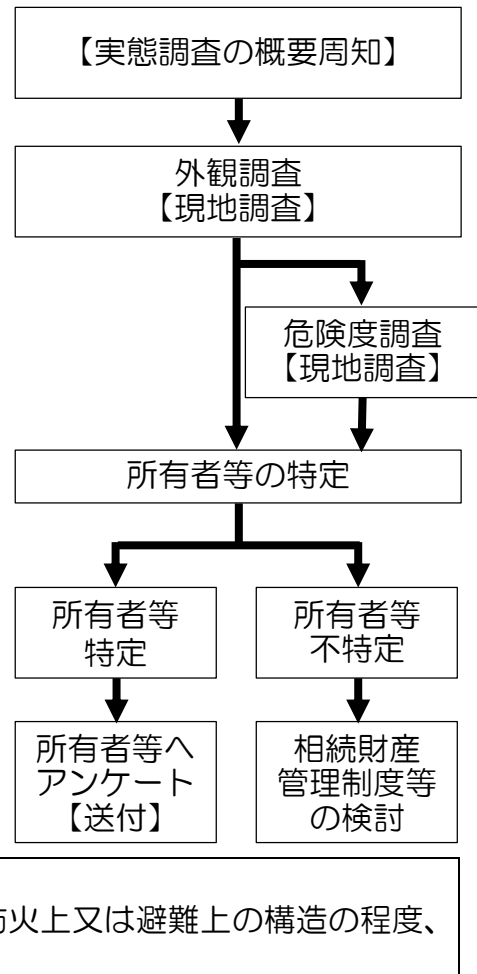
空家の所有者等にアンケートを送付し、今後の利用状況、管理状況、賃貸や売却の意向等を調査します。

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）

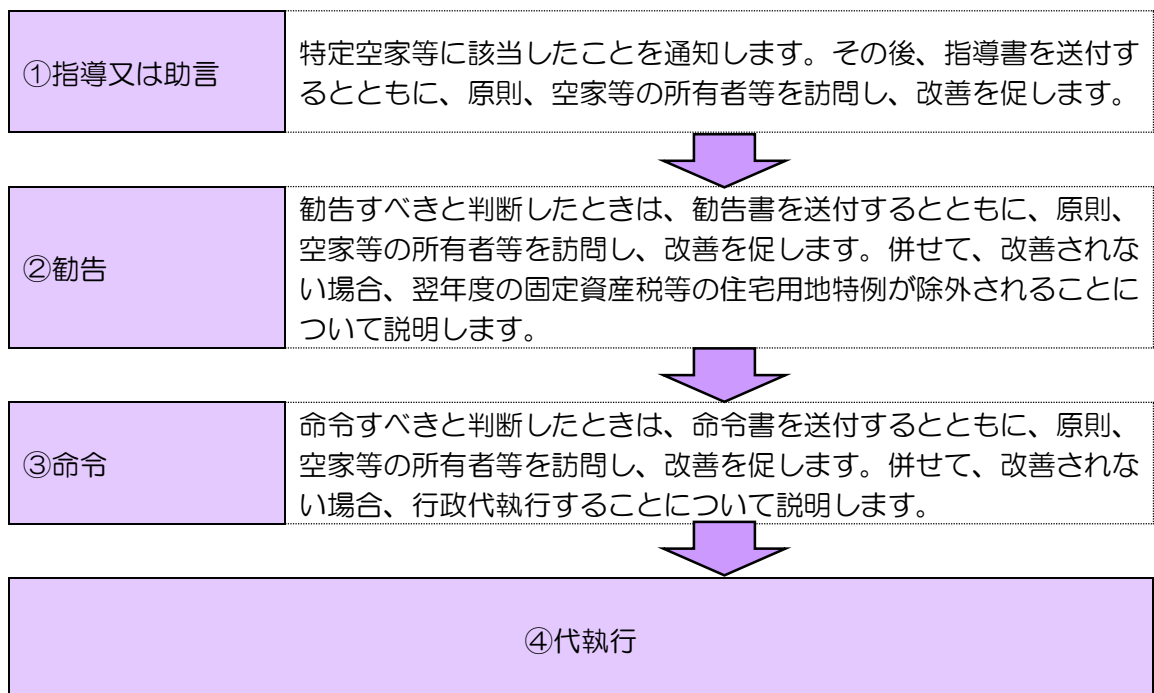
特定空家等に対する措置を適切に行うため、市長の附属機関として、町田市特定空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

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察し、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

