

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。

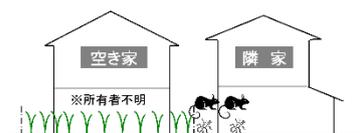
なお、所有する空家が、他人に損害を与えた場合、損額賠償額が高額となることもあるので、細心の注意を払う必要があります。

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】

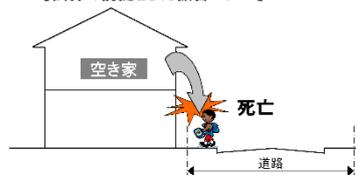


- シロアリ被害: 1階の60%(15坪)が被害
駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施
- ネズミ被害: 空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害
- 雑草繁茂: 自治会が空き家敷地内(25坪)草刈り2回分を代替

■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

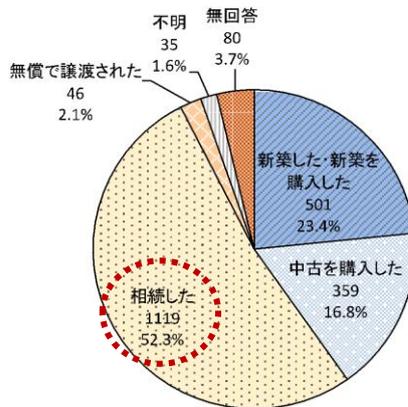
1. 全国の統計（平成 26 年空家実態調査（国土交通省）より）

- ・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

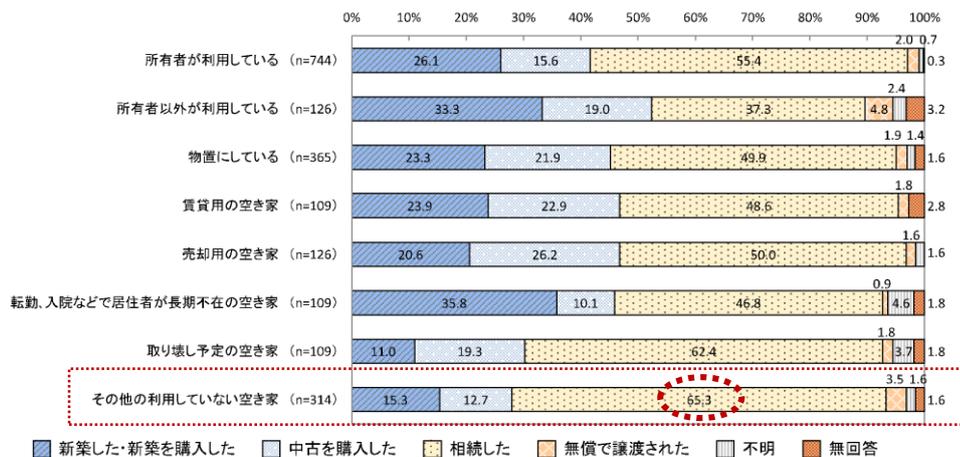


平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

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



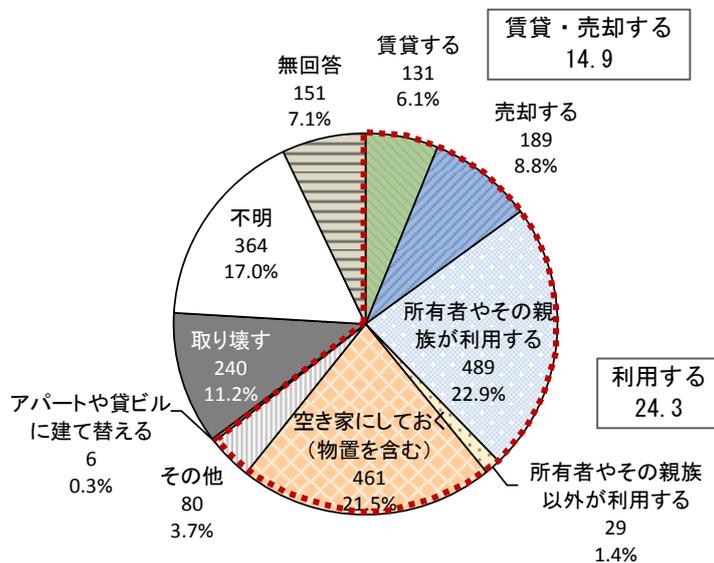
平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

※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

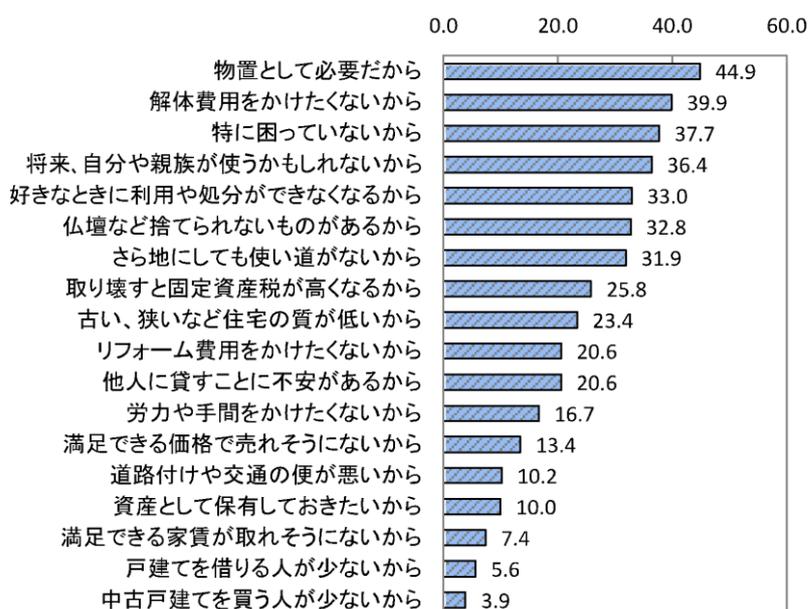


平成 26 年空家実態調査 (国土交通省)

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

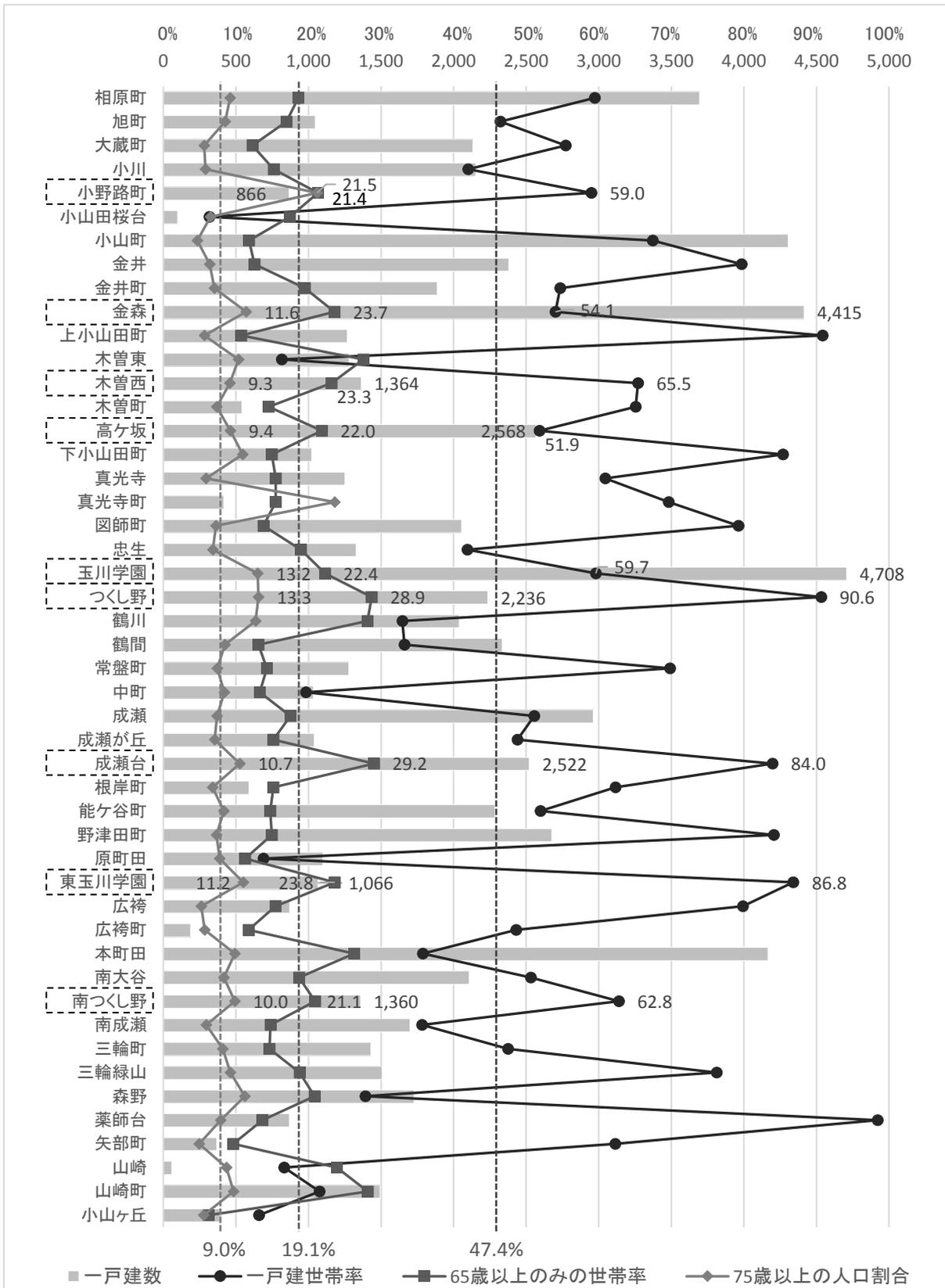
「地域の総世帯数に対する一戸建居住世帯率」「地域の総世帯数に対する65歳以上のみの世帯率」がともに高い地区は一戸建の空家の割合が高い、または今後増加が予想される地域と想定してみると、48ある町田市内の町別地区のうち、9地区が町田市の平均値をともに上回っており、空家の増加が懸念されます。

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

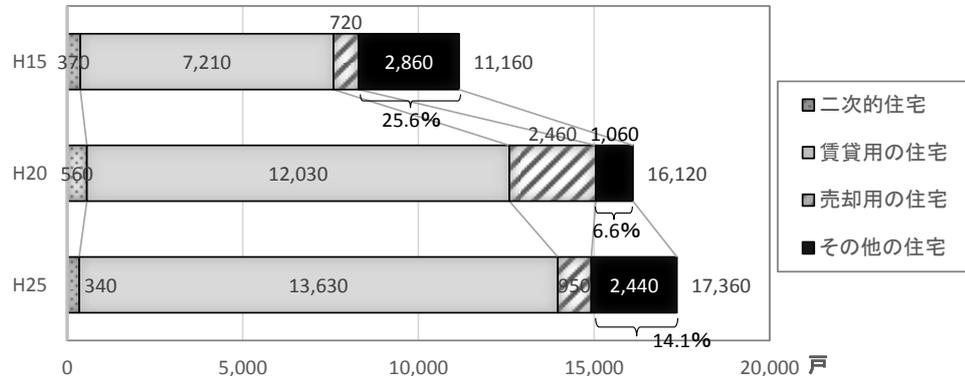


図7 町田市と多摩 26 市の種類別の空家構成比

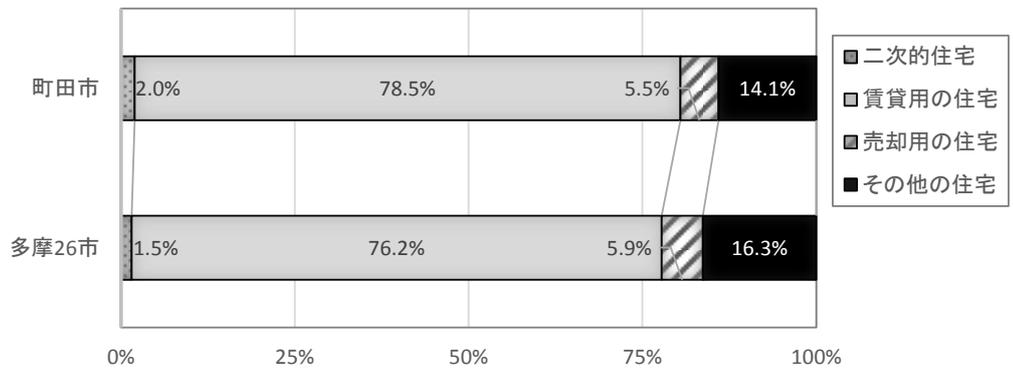
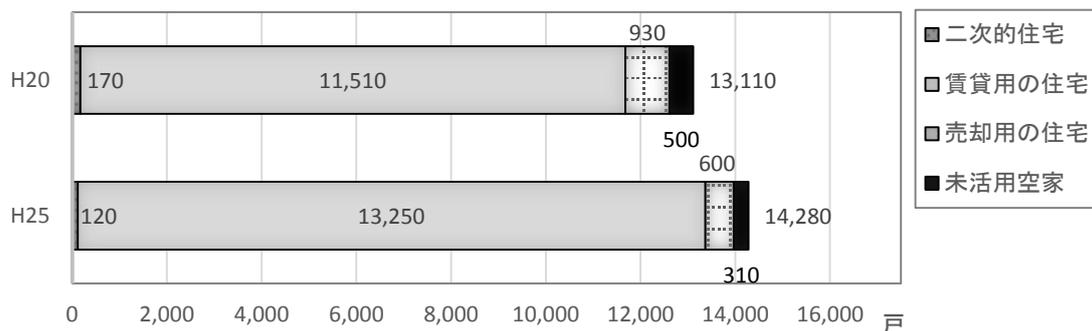


図8 町田市の種類・建て方別の空家数の推移
共同住宅等



資料：平成 20 年、平成 25 年住宅・土地統計調査

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。

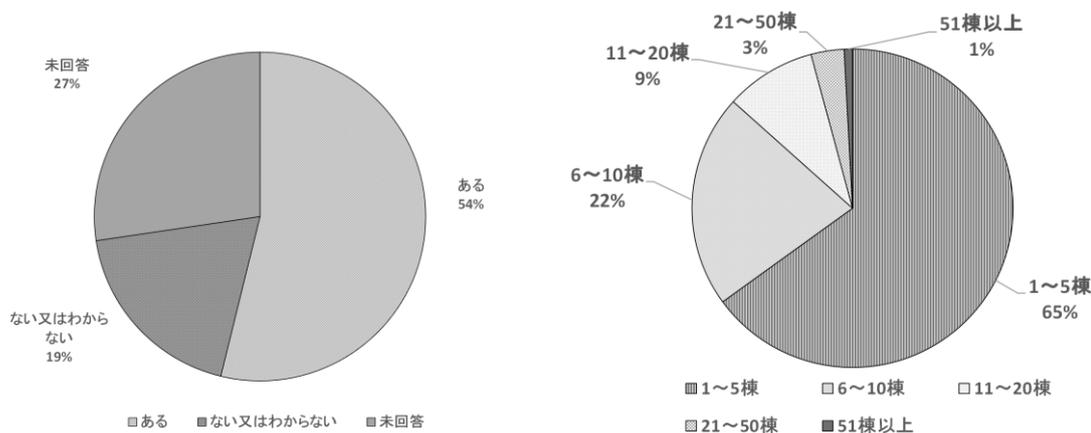
4) 回答結果

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。

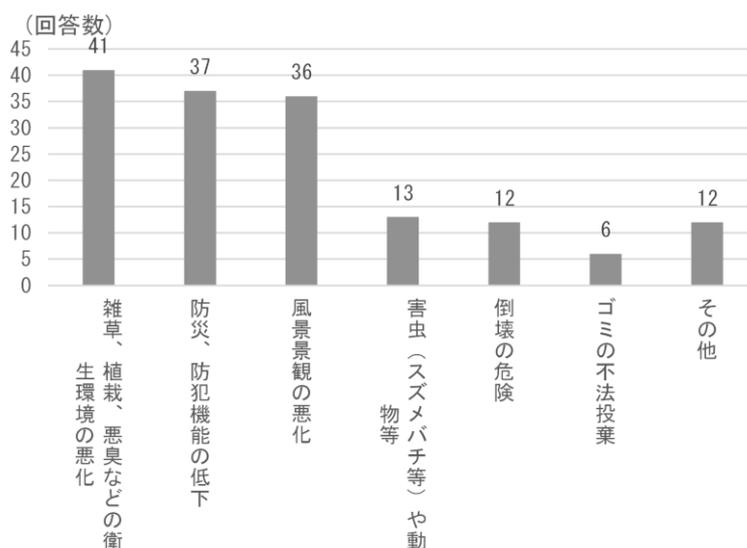
地域別では、「鶴川」「町田」の各地域で50%以上が「しっかりと管理されている様子」となっている一方、「堺」地域では、14%が「まったく管理されてなく、倒壊の危険がある」と回答しています。

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