

# 町田市空家<sup>ゼロ</sup>計画

## 概要版

—備えあれば空家なし—

### 町田市空家<sup>ゼロ</sup>計画策定の背景と目的

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。

町田市においても、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、次の基本理念を定め、空家対策に取り組んでいます。

#### ～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。



そこで、周辺に深刻な影響を及ぼしている空家等を発生させないように、計画的に、「空家等の発生の予防」「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<sup>ゼロ</sup>計画」を策定します。

2016年6月  
町田市

## 計画の概要

### 1. 計画の期間

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。

### 2. 対象地区

計画の対象地区は「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。

### 3. 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家は、一戸建の「未活用空家※」とします。  
※未活用空家とは、住宅・土地統計調査上の空家のうち、「別荘などの二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の「その他の住宅」をいいます。

### 4. 課題

町田市の人口・世帯、住宅に関わる統計データ、町内会・自治会アンケート及び空家を取り巻く法規等を整理した結果、下記のとおり課題を整理しました。

課題1：空家としないための備えが必要です

課題2：空家の発生要因と老朽度の実態把握が必要です

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

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

### 5. 基本方針

町田市では、市空家条例で定める基本理念及び上記の課題を受け、次のとおり基本方針を定め、空家の発生予防や不動産流通の促進など、所有者の意向に応じた取り組みを進めます。



基本方針1：空家の発生予防

基本方針2：空家の所有者等への適切な管理の周知

基本方針3：空家の利活用の促進

基本方針4：空家対策に係る体制の整備

目指すべき姿

適切に管理されていない空家の解消  
「備えあれば空家なし」

## 「空家になったらどうなるのだろう？」

(基本方針1：空家の発生予防)

#### I. 所有者等への情報提供

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を引き起こす問題、周辺に与える影響等を周知し、住宅の活用や維持管理の方法など、市民や空家の所有者等への情報提供を行います。

#### II. 各種専門家と連携した相談体制の整備

各種専門家と連携した空家の発生予防に関する相談体制を整備します。



リーフレットによる意識啓発や固定資産税・都市計画税納税通知書の送付にあわせた情報提供



## 「空家を適切に管理したい」

(基本方針2：空家の所有者等への適切な管理の周知)

### 所有者等の意識の涵養や理解増進のための取り組み

空家の適切な管理は、所有者等の責務であることから、所有者等による適切な管理を促進するために、必要な情報の提供や相談会の実施などの支援を行います。

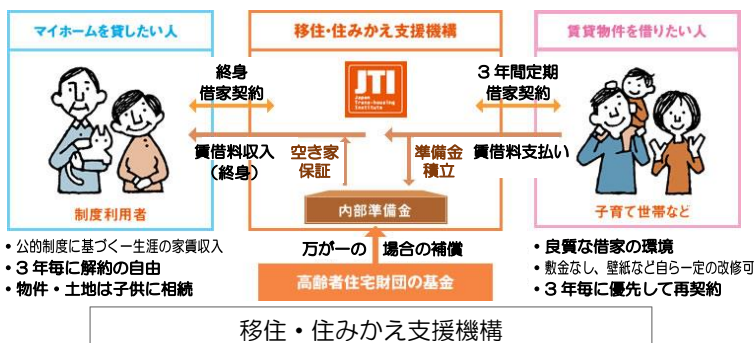
## 「空家を有効に活用したい」

(基本方針3：空家の利活用の促進)

### I. 空家の不動産流通の促進

空家の所有者等に対するアンケート調査等を一部地域で実施しました。今後、市内全域での調査を実施します。

調査の結果を踏まえ、賃貸や売却などの活用を希望する所有者等へ相談窓口の紹介や、所有者等の同意を得た場合には、不動産事業者等へ情報提供するなど、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

判断能力が不十分な方や高齢者の財産管理を支援するために、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。

### III. 空家等の公共公益的な利活用の促進

- 1) 活用が可能な空家ストックの情報管理
- 2) 公共公益的な活用に対する支援
- 3) 新たなコミュニティスペースとしての活用促進
- 4) 地域での活用の検討
- 5) 利活用の際に必要な情報の提供



町田市社会福祉協議会 福祉サポートまちだ

## 「所有者等の意向に対応するために・市民の生活環境を保全するために」

(基本方針4：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

地域からの空家情報の提供、所有者等からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確に対応し、連携した取り組みを行います。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。

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。



### II. 住民等からの空家に関する相談への対応

市民等からの相談窓口の一元化や、すでに市で設置している各種専門家による相談窓口を活用することで、市民等が相談しやすい体制を整備します。

あわせて、空家の所有者等の意向に沿った情報提供や、所有者等の希望に応じて、不動産市場での流通を促進させるために民間事業者との連携体制を整備します。

### III. 空家の調査

空家の実態調査を行うとともに、空家情報を継続的に把握するために各事業者等と連携して空家情報を収集するための仕組みを整備します。

## －特定空家等に対して－

適切に管理されていない空家等が周辺に影響を与えないよう、所有者へ必要な助言等を行います。しかし、その後も適切な管理がされず、周辺に深刻な影響を与える特定空家等となった場合には、空家等対策特措法及び市空家条例の規定に基づき、所有者へ「指導又は助言」を行います。改善されない場合は「勧告」「命令」「代執行」といった順に措置を講じます。「勧告」を受けると、翌年度の固定資産税等の住宅用地特例（固定資産税の評価額を1/6にする等の優遇措置）の対象から除外されます。

町田市では、2016年から、措置に向けた判定を始めます。

## 町田市空家0(ゼロ)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 <sup>注</sup>	▲50戸/各年		450戸

<sup>注</sup>平成25年住宅・土地統計調査より

## 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。

連携内容	連携先
●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

空家に関するお悩み、相談については、お気軽に町田市へお電話ください。

**町田市都市づくり部住宅課**

**電話：042-724-4269**

