



杉並区
空家等
対策計画



令和5(2023)年4月



空家等対策計画の改定に当たって



我が国では、人口減少や高齢化の進展等を背景に全国的に空き家の増加が大きな社会問題になっています。特に、適切な管理がなされない空家等は、倒壊の危険や公衆衛生、景観の悪化など地域に重大な影響を及ぼすおそれがあります。

このような中、区では、平成26（2014）年11月に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法」を契機に、平成27（2015）年10月に「杉並区空家等対策協議会」を設置し、ここでの審議を経て平成28（2016）年8月に「杉並区空家等対策計画」を策定しました。

この計画に基づき、空家等の問題に関する相談窓口を一元化したワンストップサービスの実施や、空家等の相続、修繕など一人ひとりの事情に応じた専門的な相談に応じる体制を整備してきました。また、空き家を地域の憩いの場等として利活用することを目的としたモデル事業の実施や、空家等の所有者等を対象とした「杉並区空家等利活用相談窓口（モデル事業）」を設置するなど、空家等の利活用に向けた取組を進めてきました。さらには、管理不全な空家等に対する除却費用の助成や、保安上著しく危険な空家等に対して、行政代執行による除却を行うなど、建物等の状態に合わせた対策に取り組んできました。一方で、平成30（2018）年度杉並区空き家実態調査では、平成25（2013）年度調査の408件から748件と約1.8倍に空き家数が増加しました。調査の結果から、相続や入院等で空き家になってしまうケースが多くあることが分かっており、今後も高齢化による空き家の増加が懸念されます。

こうした状況を踏まえ、この度改定した「杉並区空家等対策計画」におきましては、住宅都市としての価値をさらに高め、暮らしやすく良好な住環境の実現を図るため、これまでの空家等対策に加え、空家等の利活用、管理不全の空家等への対応に関する新たな取組を盛り込みました。特に、利活用の視点から、空家等を貴重な地域資源として捉え、空家等の所有者をはじめ、区民や事業者の方々と協力しながら住宅に困窮する方への居住支援、地域交流の場などに積極的に活用していく考えをお示ししました。こうした空家等対策などの住まいに係る様々な課題を解決するためには、区民や専門家、関係機関などの多様な主体との連携が重要だと考えています。そのため、地域の様々な主体が出会い、相互に連携することで地域の課題解決に向けた取組の実行に結び付ける場（公民連携プラットフォーム）の活用も見据え、取組を進めてまいります。

引き続き、区民の皆様のご理解とご協力を賜りますようよろしくお願いいたします。

結びに、本計画の改定にご尽力いただいた「杉並区空家等対策協議会」の委員の皆様、また、貴重なご意見やご提案をお寄せいただいた区民の皆様にご心より感謝を申し上げます。

令和5（2023）年4月

杉並区長 **岸本聡子**





CONTENTS

1	計画の目的と位置づけ	1
	(1) 背景及び目的.....	1
	(2) 計画の位置づけ.....	3
	(3) 計画期間.....	3
2	杉並区の空家等の現状	4
	(1) 人口・高齢化率の将来推計.....	4
	(2) 空家等の実態について.....	4
	(3) 空き家所有者の意向調査結果(平成30年度(2018年度)杉並区空き家実態調査アンケートより).....	9
	(4) 空家等の現状のまとめ.....	11
3	空家等対策に係るこれまでの取組状況	12
	(1) 空家等の発生抑制と適正な管理.....	12
	(2) 空家等の利活用の促進.....	15
	(3) 管理不全な空家等への対応.....	16
	(4) 多様な主体との連携.....	17
4	空家等対策を進めていく上での主な課題	19
	(1) 「空家等の発生抑制と適正な管理」に関する課題.....	19
	(2) 「空家等の利活用の促進」に関する課題.....	19
	(3) 「管理不全な空家等への対応」に関する課題.....	20
	(4) 「多様な主体との連携」に関する課題.....	20
5	空家等対策の基本的な方針	21
	(1) 対象とする空家等の種類.....	21
	(2) 対象とする地区.....	21
	(3) 空家等対策の基本理念.....	21
	(4) 空家等対策の取組の基本的な考え方.....	22
6	空家等対策の推進	24
	(1) 空家等の発生抑制と適正な管理に関する取組.....	24
	(2) 空家等の利活用の促進に関する取組.....	28
	(3) 管理不全な空家等への対応に関する取組.....	31
	(4) 多様な主体との連携に関する取組.....	35
	(5) 取組スケジュール.....	37
7	空家等対策の実施体制について	40
	(1) 庁内体制の整備.....	40
	(2) 実施体制.....	41

1 計画の目的と位置づけ

杉並区空家等対策計画策定の背景、目的及び位置づけ等は、以下のとおりです。

(1) 背景及び目的

近年、人口減少や少子高齢化の進行を背景に、全国的に空家等の増加が大きな社会問題の一つになっています。区においても、適切な維持管理がされないまま空き家が老朽化したり、樹木の繁茂などが進行することにより、建物の保安上の問題だけでなく、防災、衛生、景観等の様々な面から、隣接する建物や周辺に悪影響を及ぼす事例も多く見られるようになりました。

こうした中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）が施行され、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体である市町村（特別区を含む）が、地域の実情に応じた空家等対策の実施主体として位置付けられました。

そこで、区では、学識経験者、専門家、関係行政機関職員等で構成する杉並区空家等対策協議会を設置し、同協議会への諮問、答申を受け、平成28年（2016年）8月に「杉並区空家等対策計画」（以下「対策計画」という。）を策定し、「杉並区住宅マスタープラン」の基本理念である「誰もが安心して住み続けられる良好な住環境の実現」を目指し、区内の空家等対策について総合的かつ計画的に取り組を進めてきました。

しかし、平成30年度（2018年度）杉並区空き家実態調査（以下「平成30年度調査」という。）では、空き家数が748件と平成25年度（2013年度）杉並区空き家実態調査（以下「平成25年度調査」という。）の408件から約1.8倍に増加し、近隣の空家等に対する相談件数も年200件程度寄せられるなど、管理不全な空家等が及ぼす生活環境への悪影響を改善してもらいたいという、区民からの要望は増えています。

また、特措法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、国は、空家等の発生の抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進するため、令和3年（2021年）6月に特措法第5条第1項に基づく「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」の改正を行いました。

このように区内の空家等を取り巻く状況が変化する中、区では、概ね10年程度を見据えた区が目指すまちの姿を「みどり豊かな 住まいのみやこ」とする新たな基本構想を令和3年（2021年）10月に策定し、その具体的な道筋として、新たな総合計画・実行計画等を令和4年（2022年）3月に策定しました。また、基本構想を実現するため、区の将来都市像のイメージとまちづくりの到達すべき目標を明らかにする「杉並区まちづくり基本方針（杉並区都市計画マスタープラン）」を令和4年度（2022年度）に改定するとともに、対策計画の上位計画となる「杉並区住宅マスタープラン」についても令和5年度（2023年度）に改定することから、対策計画についても住宅都市としての価値を更に高め、暮らしやすく良好な住環境の実現を図るため、改定することとしました。

なお、対策計画は、区における空家等対策の全体像を区民が容易に把握できるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全な空家等がもたらす諸問題について、広く区民に啓発していくことも目指します。

対策計画で使用する用語の定義は以下のとおりです。

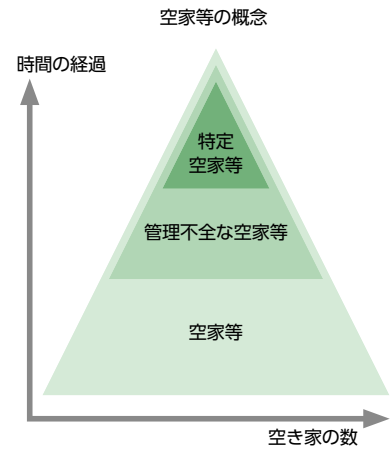
<用語について>

空家等

建築物、または、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ものを含む。）をいう。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。（特措法第2条第1項）

なお、使用がなされていないことが常態とは、「おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」をいう。（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）

※関連事項：21ページ（1）対象とする空家等の種類参照



管理不全な空家等

建築物に破損等があり、また、その敷地に雑草等が繁茂して害虫が発生するなど、適正に管理されていない状態にある空家等をいう。

特定空家等

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、または、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。（特措法第2条第2項）

特定空家等に準じる建築物

区内の老朽化した木造建築物について調査を行い、「杉並区特定空家等に準じる建築物の判定会議」において、特定空家等に準じる建築物と判定したものをいう。

空き家

上記「空家等」のうち、建築物のみを指す場合をいう。

杉並区居住支援協議会

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の賃貸人双方に対する情報提供等の支援や円滑な入居促進に関し、必要な事項について協議・実施するための機関。

居住支援法人

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもの。

新耐震基準

「建築基準法」の改正により昭和56年（1981年）6月1日から導入された基準。この基準は、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するようなまれに発生する中規模の地震に対しては柱や壁等の構造体を無被害にとどめ、一度は遭遇するような極めて稀に発生する大地震に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

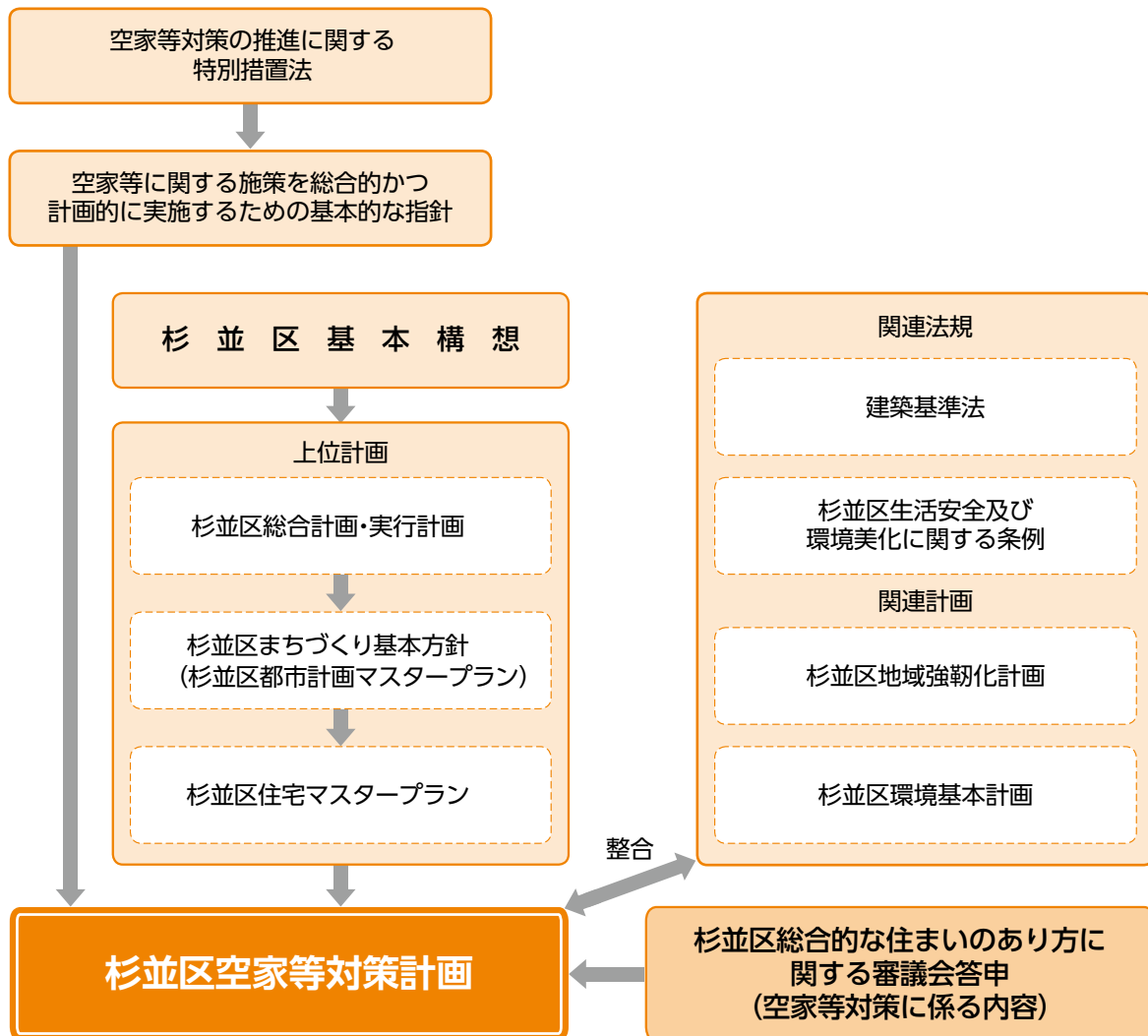
エリアマネジメント

地域において、文化活動、広報活動、交流活動などを継続的・面的に実施することにより、地域の活性化や持続的発展を推進する活動。

(2) 計画の位置づけ

対策計画は、特措法第6条に基づき、「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」に即して定めることができる空家等に関する対策についての計画であり、下図のとおり「杉並区住宅マスタープラン」等の下位計画とします。

なお、「誰もが安心して生活を継続できる多様な住環境の実現に向けた総合的な住まいのあり方について」調査・審議を行ってきた「杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会」からの答申も踏まえて、対策計画を策定しています。



(3) 計画期間

「杉並区住宅マスタープラン」の計画期間に合わせ、令和5年度（2023年度）から令和12年度（2030年度）までとします。

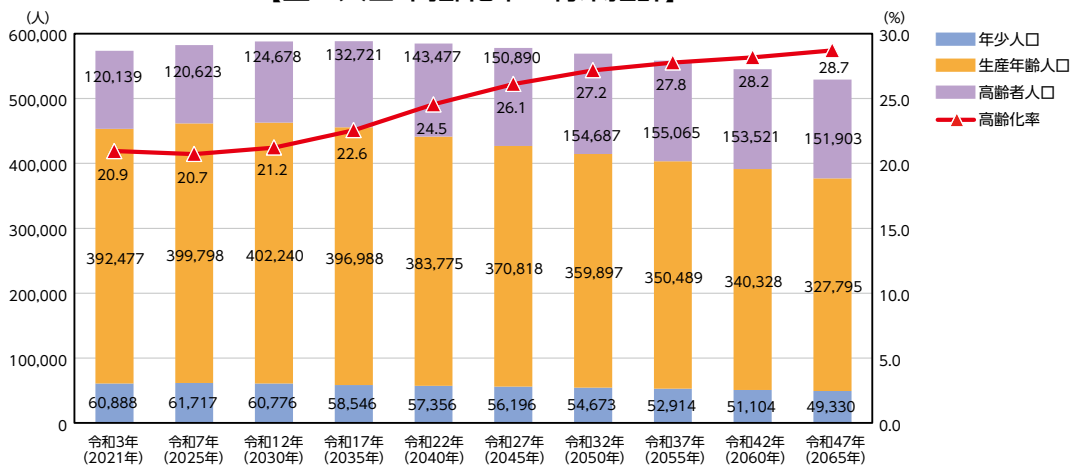
なお、本対策計画は、「杉並区総合計画」や「杉並区住宅マスタープラン」等の上位計画の改定、空き家実態調査の結果及び社会経済環境の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。また、本対策計画の達成状況を確認するために、定期的に空き家実態調査を行います。

2 杉並区の空家等の現状

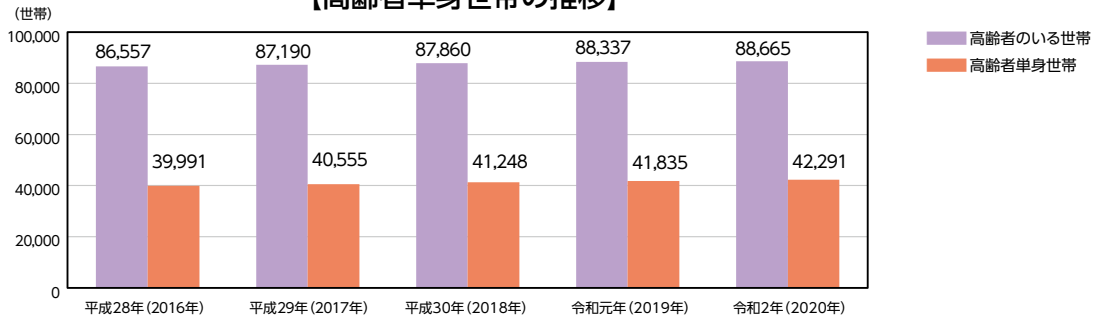
(1) 人口・高齢化率の将来推計

区の人口は、令和15年（2033年）にピーク（約589,000人）を迎え、その後減少していくことが見込まれています。一方、高齢者人口は増加傾向にあり、高齢化率は、令和47年（2065年）に28.7%まで上昇する見込みです。また、高齢者単身世帯も増加傾向にあり、9ページの「空き家所有者の意向調査結果」を踏まえると、相続、入院または施設への入所を契機に空き家が増加することが懸念されます。

【区の人口・高齢化率の将来推計】



【高齢者単身世帯の推移】



(2) 空家等の実態について

空家等の実態について、杉並区空き家実態調査の結果等から、以下のとおり整理しました。

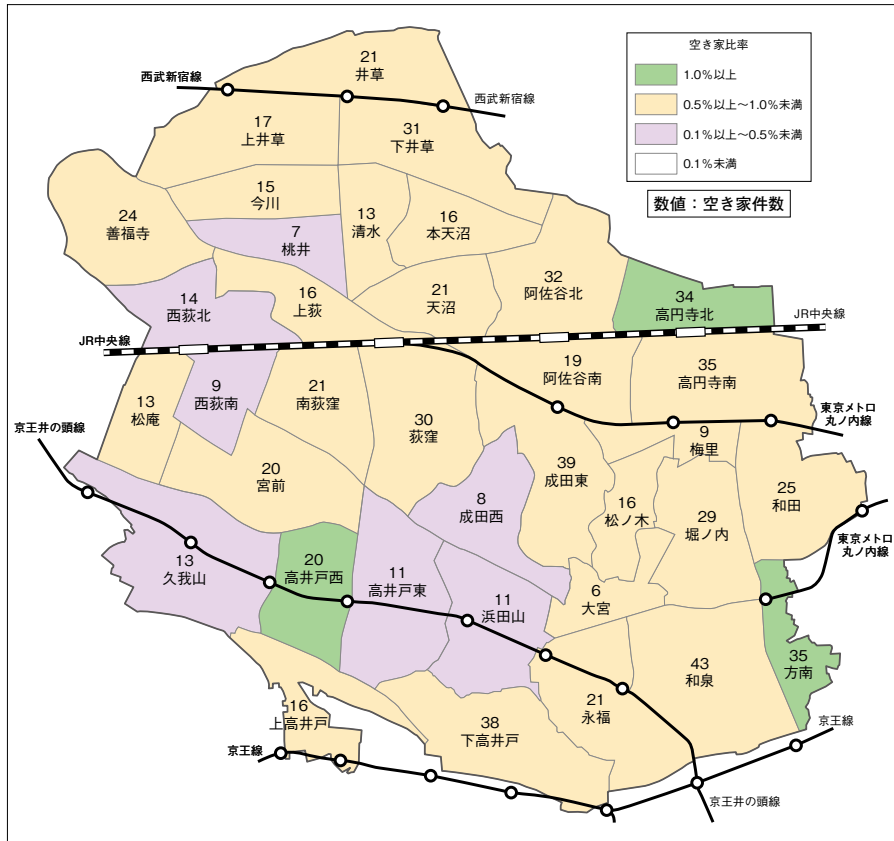
① 町別空き家数と空き家比率

平成30年度調査によると、区全体で748件の空き家が確認され、平成25年度調査の408件から約1.8倍に増加しています。

区の町別空き家数と空き家比率は5ページの【空き家の分布状況】のとおりです。和泉・成田東・下高井戸で空き家数が多く、方南・高井戸西・高円寺北で空き家比率が高くなっています。空き家数の増減については、5ページの【空き家の動向 平成25年度（2013年度）⇒平成30年度（2018年度）】のとおりです。高円寺北、下井草、成田東で空き家数が大きく増加しています。

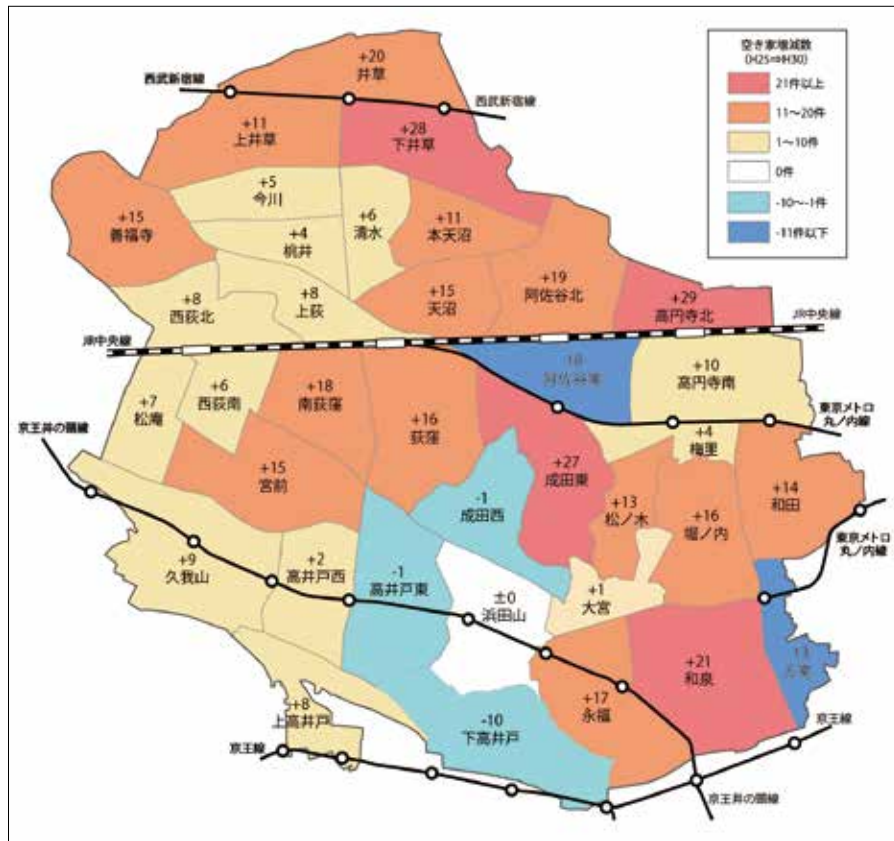


【空き家の分布状況】



(出典：平成30年度(2018年度) 杉並区空き家実態調査)

【空き家の動向 平成25年度(2013年度)⇒平成30年度(2018年度)】



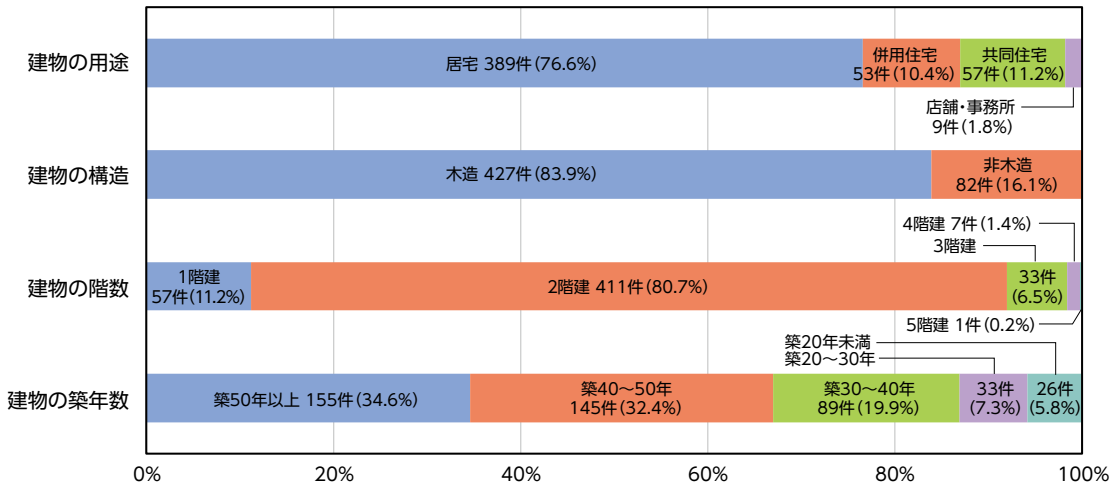
(資料：平成25年度(2013年度)、平成30年度(2018年度) 杉並区空き家実態調査)

②空き家の状況

空き家と確認した748件の建物のうち、建物登記簿情報の存在を確認できた建物について調査した結果は以下のとおりです。

- 建物の用途 居宅が389件（76.6%）と最も多く、次いで、共同住宅が57件（11.2%）でした。（n=508件）
- 建物の構造 木造が427件（83.9%）、非木造が82件（16.1%）でした。（n=509件）
- 建物の階数 2階建が411件（80.7%）と最も多く、1階建の57件（11.2%）を含めると全体の91.9%は2階建以下の建物でした。（n=509件）
- 建物の築年数 築50年以上が155件（34.6%）と最も多くなりました。また、築30年以上の空き家が389件と86.9%を占めています。（n=448件）

【空き家の状況】

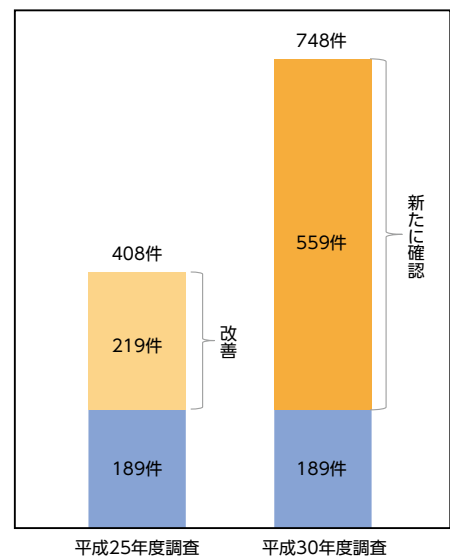


③平成25年度調査時に確認した空き家の現在の状況

平成30年度調査において、平成25年度調査で確認した空き家の状況を調査したところ、408件のうち219件（53.7%）で解体（新築・改築など含む）や居住による改善を確認しました。

平成30年度調査で確認した空き家数748件の内訳は、平成25年度調査で確認し改善されなかった空き家189件と平成30年度調査で新たに確認した空き家559件となります。

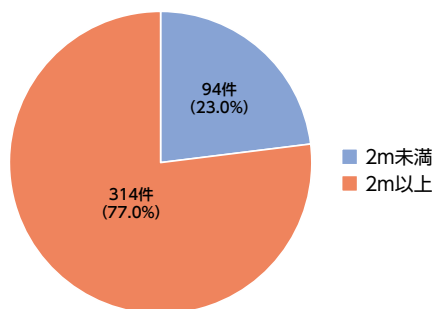
【空き家の推移】



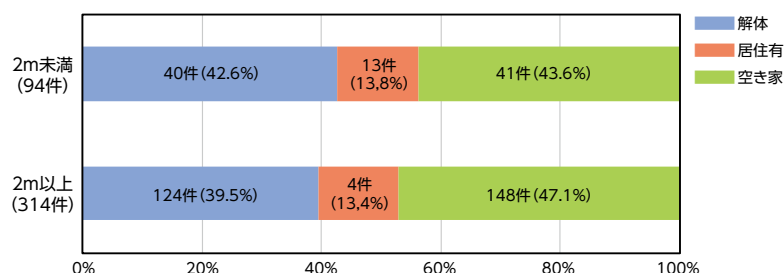
④平成25年度調査で確認した空き家の接道状況

建築基準法第43条では建築物を建てる場合には、原則として敷地が道路に2m以上接していないと定められています。平成25年度調査で確認した空き家のうち、道路に2m以上接道していないものは94件で、全体の23.0%でした。94件のうち40件（42.6%）は平成30年度調査で解体されたことを確認しましたが、41件（43.6%）は空き家として残っていました。ただし、道路に2m以上接道している空き家についても148件（47.1%）は空き家として残っている状況でした。

【空き家の接道状況】



【接道状況別の対応状況】



⑤道路に2m以上接道していない敷地の建築物について

道路に2m以上接道していない敷地の建築物については、建築基準法第43条第2項第2号に基づき、杉並区建築審査会の同意を得て特定行政庁が許可した場合に、建替えが可能となります。令和元年度（2019年度）には17件、令和2年度（2020年度）には25件、令和3年度（2021年度）には16件、道路に2m以上接道していない敷地の建築物について許可があり、建替えが行われています。

⑥空き家に関する相談の状況

近隣住民から寄せられた空き家に関する相談は、初めて相談があった空き家（以下「新規空き家」という。）も、以前から相談があった空き家（以下「既登録空き家」という。）のどちらも年間100件以上となっています。相談内容は、どちらも樹木繁茂・環境衛生に関することが多くっており、令和元年度（2019年度）は、台風の影響で建築物老朽化の相談数、割合が高くなっています。

■新規空き家・既登録空き家別相談内容

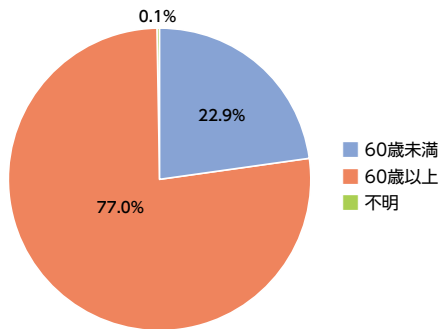
		令和元（2019）年度		令和2（2020）年度		令和3（2021）年度	
相談内容	建築物老朽化	73		53		43	
		新規	既登録	新規	既登録	新規	既登録
		35	38	21	32	17	26
	樹木繁茂・環境衛生	224		216		181	
		新規	既登録	新規	既登録	新規	既登録
		122	102	104	112	84	97
	その他 (上記以外の事項)	28		11		29	
		新規	既登録	新規	既登録	新規	既登録
		15	13	7	4	20	9
合計		325		280		253	
		新規	既登録	新規	既登録	新規	既登録
		172	153	132	148	121	132

⑦高齢者の空き家所有の動向について

国土交通省住宅局が令和元年（2019年）に実施した「空き家所有者実態調査」における「大都市圏市部」の空き家の所有者は、60歳以上の方が77.0%を占めています。また、平成30年度調査において、住宅を「使用していない」と回答した方のうち73.5%が60歳以上の方です。

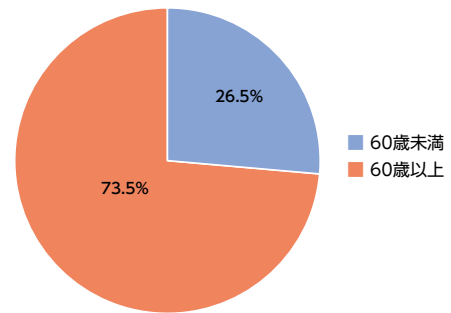
高齢者単身世帯が増加傾向にあるため、今後さらに空き家が増加することが懸念されます。

【空き家所有者の年齢（大都市圏市部）】



(出典：令和元年（2019年）空き家所有者実態調査)

【空き家所有者の年齢（杉並区）】



(出典：平成30年度（2018年度）杉並区空き家実態調査)

○参考 全国・特別区との空き家^(※)率の比較

平成30年（2018年）の住宅・土地統計調査によると、区は特別区・全国と比較し、空き家（空き室含む）率が低い状況にあります。

地域区分	総住宅数（万戸）	空き家数（万戸）	空き家率（%）
杉並区	34.7	3.0	8.6
特別区	552.0	57.3	10.4
全国	6,240.7	848.9	13.6

※住宅・土地統計調査における「空き家」について

住宅・土地統計調査における「空き家」とは、一戸建ての住宅や、アパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、ふだん人が居住していない住宅をいいます。

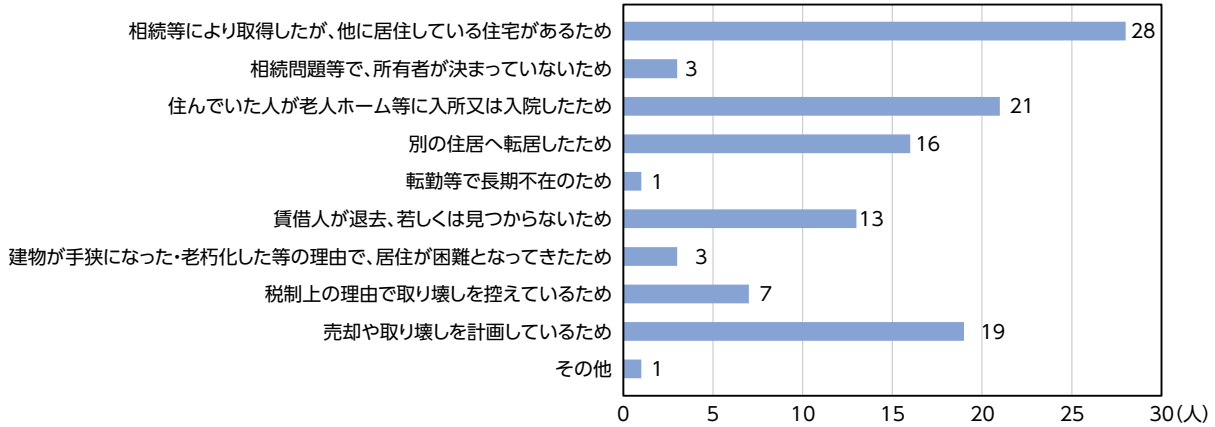
そのため、杉並区空き家実態調査では、「空き家」を棟単位で抽出していますが、住宅・土地統計調査における「空き家」は、空き室を含む戸数で抽出しています。



(3) 空き家所有者の意向調査結果 (平成30年度 (2018年度) 杉並区空き家実態調査アンケートより)

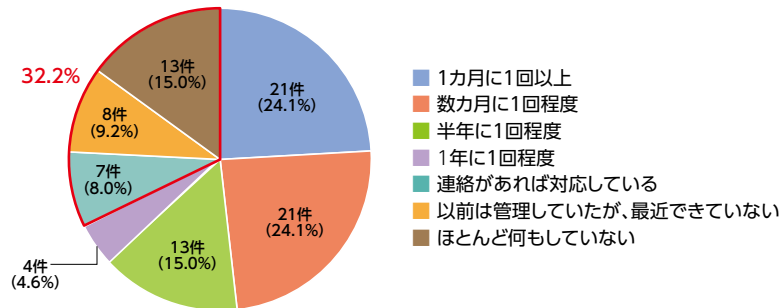
① 空き家となったきっかけ

建物を使用しなくなった理由は、「相続等により取得したが、他に居住している住宅がある」、次いで「住んでいた人が老人ホーム等に入所又は入院したため」が多く挙げられています。



② 建物管理について

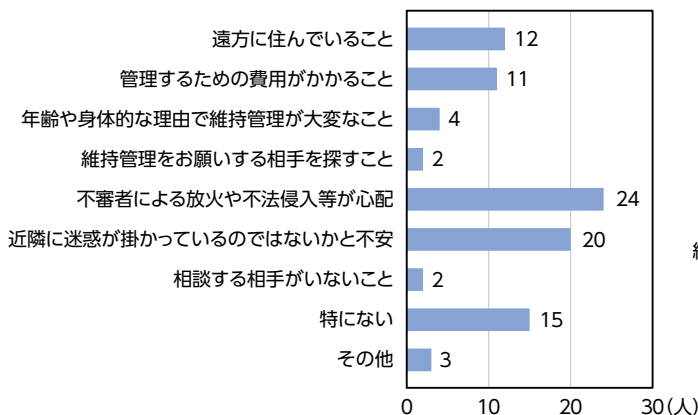
空き家の管理は32.2%が定期的には実施しておらず、15.0%はほとんど何もしていない状況にあります。



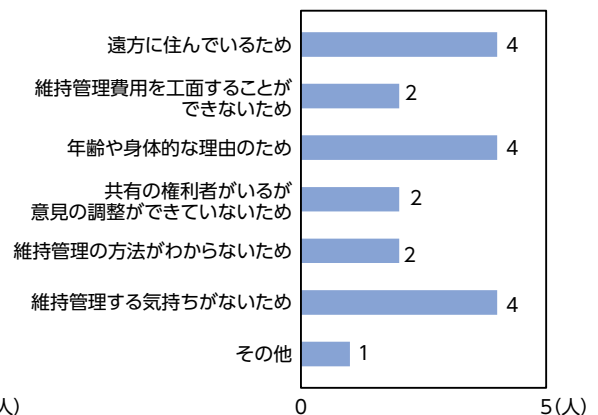
維持管理する上で困っていることとして、「不審者による放火や不法侵入等が心配」、「近隣に迷惑が掛かっているのではないかと不安」との回答が多い一方、「遠方に住んでいること」、「管理するための費用がかかること」を問題点とする回答も挙げられています。

また、維持管理していない理由として、「遠方に住んでいるため」、「年齢や身体的な理由のため」、「維持管理する気持ちがないため」との回答が挙げられています。

【維持管理する上で困っていること】



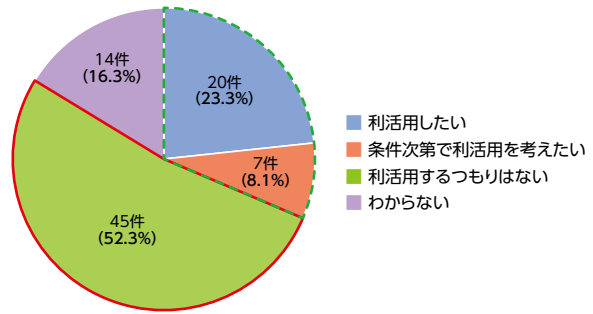
【維持管理していない理由】



③建物の利活用について

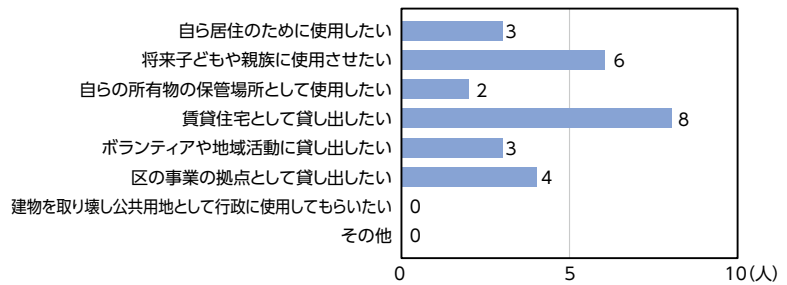
空き家の利活用については、「利活用するつもりはない」が52.3%で最も多く挙げられています。一方で、利活用の意向である「利活用したい」、「条件次第で利活用を考えた」が31.4%となっています。

【空き家の利活用の意向について】



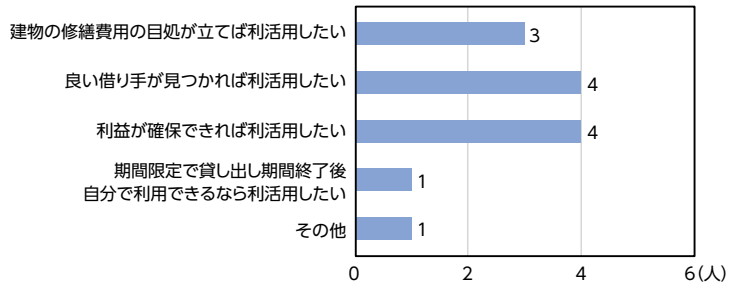
利活用の方法としては、「賃貸住宅として貸し出したい」が最も多く、次いで「将来子どもや親族に使用させたい」が挙げられています。

【希望する利活用の方法】



利活用する条件としては、「良い借り手が見つければ利活用したい」、「利益が確保できれば利活用したい」が多く挙げられています。

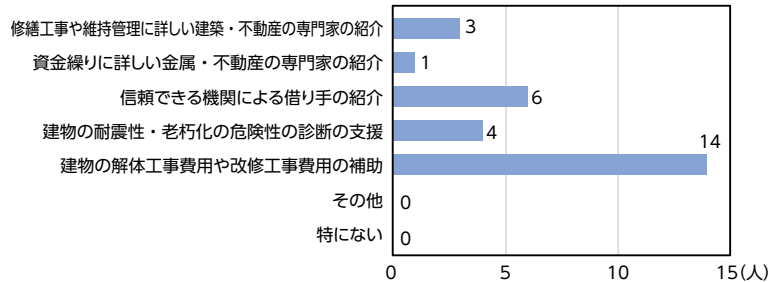
【建物を利活用する条件】



④期待する支援内容

行政に期待する支援内容としては、「建物の解体工事費用や改修工事費用の補助」が最も多く挙げられています。

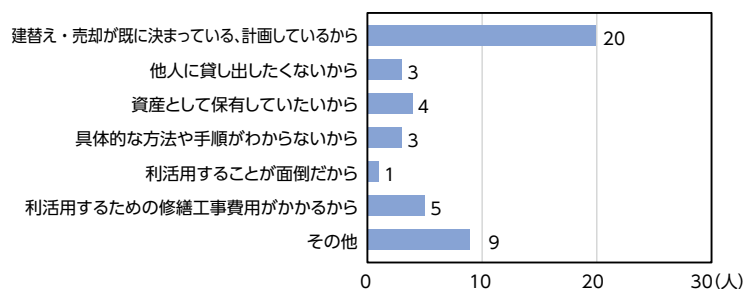
【行政に期待する支援】



⑤利活用しない理由

空き家を利活用しない理由としては、「建替え・売却が既に決まっている、計画しているから」が最も多く挙げられているほか、利活用の際「修繕工事費用がかかる」点を問題とする回答が挙げられています。

【建物を利活用しない理由】



(4) 空家等の現状のまとめ

①区内の空き家数の傾向

区内の空き家数は、平成30年度調査では748件となり、5年間で1.8倍に増加しています。また、高齢者人口及び高齢者単身世帯が増加傾向にあることから、今後も空き家数が増加することが懸念されます。

②地区ごとの空き家数の傾向

平成30年度調査における空き家の分布状況を見ると、全ての地区で空き家が発生していますが、特に空き家数・空き家比率が突出している地区はありませんでした。また、平成25年度調査と比較すると、空き家数が増加している地区が多くなっています。

③空き家の構造・階数・築年数の傾向

区内の空き家は、木造2階建の木造住宅が多い傾向にあります。また、築30年以上の空き家が85%を超えるなど、今後、さらに老朽化した空き家が増加することが懸念されます。

④平成25年度調査時に確認した空き家の現在の状況

平成25年度調査で空き家と確認した408件について、平成30年度調査では、以下の状況を確認しました。

- i 408件の空き家のうち、219件については、解体（新築・改築を含む）や居住を確認し、問題が解消されました。一方で、189件については空き家のままでした。
- ii 接道が2m未満の空き家は94件ありましたが、解体された空き家は40件ありました。なお、区では、道路に2m以上接道していない敷地の建築物の建替えについて、建築基準法第43条第2項第2号の許可基準を整備しています。
- iii 接道が2m未満の敷地にある空き家と接道が2m以上の敷地にある空き家が5年後も空き家の状態である割合は、ほぼ同じであったことから、接道状況により大きな差が生じていることはありませんでした。

⑤空き家に関する相談の状況

近隣住民からの空き家に関する相談は年間200件を超えていますが、新規空き家と既登録空き家の割合は、ほぼ同じでした。また、相談内容は、新規空き家、既登録空き家に関わらず、樹木繁茂・環境衛生に関することが多くなっています。

⑥空き家所有者の意向調査結果

平成30年度調査で実施した空き家所有者の意向調査の結果から、主に以下の事項を確認しました。

- i 建物を使用しなくなった理由は、「相続等により取得したが、他に居住している住宅がある」、次いで「住んでいた人が老人ホーム等に入所又は入院したため」が多く挙げられていることから、高齢者人口や高齢者単身世帯が増加傾向にある中、相続、入院または施設への入所を契機に空き家が増加することが懸念されます。
- ii 空き家の管理が困難な理由は「遠方居住」、「年齢・身体的理由」、「維持管理する気持ちはない」など、多様な理由が挙げられています。
- iii 利活用の意向がある空き家の所有者は、「利益の確保」や「修繕費用の目処が立つこと」を条件として挙げています。一方、利活用の意向のない空き家の所有者は、「修繕工事費用の確保」や「具体的な方法がわからない」ことを利活用しない理由として挙げています。

3 空家等対策に係るこれまでの取組状況

区はこれまで、(1) 空家等の発生抑制と適正な管理、(2) 空家等の利活用の促進、(3) 管理不全な空家等への対応、(4) 多様な主体との連携の4点を空家等対策の基本的な考え方として、取組を推進してきました。

(1) 空家等の発生抑制と適正な管理

① 空き家になる前からの空家等対策についての周知・啓発活動

(ア) ホームページ、パンフレット等による意識啓発

- 空家等対策の啓発用パンフレット、チラシを作成・配布するとともに、ホームページに区が実施する空家等対策の施策を掲載し、周知しました。
- 平成30年度調査では、アンケート調査票を発送する際に、空き家候補とした建物の所有者全員に対し、啓発用パンフレット、除却助成制度のチラシ、専門家による空家等総合相談窓口のチラシ、租税特別措置法の空き家の譲渡所得3千万円特別控除の制度のチラシを送付しました。
- 後期高齢者医療保険料の通知を送付する際に、封筒裏面に空家等の発生抑制に関する啓発文を掲載し、意識啓発を図りました。
- 東京都と連携して固定資産税の納税義務者に対して、空家等の適正管理をお願いする啓発文書（チラシ等）を配布しました。

(イ) 講習会、勉強会等による意識啓発

- 民間事業者と連携し、空家等に関する講習会やセミナーを実施し、併せて、相談会も実施しました。

■ 実施した講習会等一覧

年度	件数	内 容
H28 (2016)	3	全国住宅産業協会「空家対策セミナー」(後援)
		土曜学校「地域に開く空間活用術」(後援)
		NPO法人日本地主家主協会「空き家・空き室対策セミナー」(後援)
H29 (2017)	5	ミサワホーム株式会社「空き家対策セミナー」(後援) ※4回実施
		荻窪相続コンサル協会「空き家対策および空家解消事例について」(後援)
H30 (2018)	2	ミサワホーム株式会社「相続・空き家対策セミナー」(後援) ※2回実施
R元 (2019)	4	相続ファシリテーター協会「相続・空家対策セミナー」(後援) ※2回実施
		NPO法人空き家活用プロジェクト「空き家関連セミナー」(後援)
		空家・空地管理センター「空き家問題勉強会」(後援)
R02 (2020)	1	ネクスト・アイズ株式会社「東京都空き家フォーラム in 杉並」(共催)
R03 (2021)	2	ネクスト・アイズ株式会社「東京都空き家フォーラム in 杉並」(共催)
		ミサワホーム株式会社「空き家活用・空き家予防 どうする「生前相続」「空き家・実家」対策セミナー」(後援)

(ウ) 相続の生前対策及び相続登記の促進

- 民間事業者と連携し実施した講習会等において、相続の生前対策や相続発生時の速やかな登記の名義変更などの必要性について周知しました。

②区の住宅に関する相談窓口の一元化

- 空家等に関する相談については、広く住宅全般の相談として捉え、住宅課が区の相談窓口となるワンストップサービスを実施しました。まずは、住宅課で相談内容を取りまとめ、関連部署が連携して問題の解決を図る体制を構築しました。

③専門家団体等と連携した総合的な相談体制の整備

- 専門家団体等の協力のもと、相続問題、生前対策、修繕、利活用など各種の専門的な相談に応じることができる「専門家による空家等総合相談窓口」を開設し、定期的に相談会を実施しました。この相談窓口は無料で利用することができ、1回あたり45分間の相談を受けることができます。相談内容は、多岐にわたることもありましたが、相談者一人ひとりの問題解決に向けた助言・提案をすることができました。

■専門家による空家等総合相談窓口の実績(平成29年(2017年)1月～)

年度	件数	相談内容(複数回答)							
		売買	利活用	解体/除却	管理	賃貸	相続	税金	その他
H28 (2016)	3	2	0	0	2	1	0	0	1
		66.67%	0.00%	0.00%	56.67%	33.33%	0.00%	0.00%	33.33%
H29 (2017)	23	3	5	5	6	5	3	4	9
		13.04%	21.74%	21.74%	26.09%	21.74%	13.04%	17.39%	39.13%
H30 (2018)	21	5	0	2	13	3	3	0	2
		23.81%	0.00%	9.52%	61.90%	14.29%	14.29%	0.00%	9.52%
R元 (2019)	18	5	2	3	7	1	0	1	0
		27.78%	11.11%	16.67%	38.89%	5.56%	0.00%	5.56%	0.00%
R02 (2020)	17	4	1	8	1	3	0	0	3
		23.53%	5.88%	47.06%	5.88%	17.65%	0.00%	0.00%	17.65%
R03 (2021)	18	7	1	6	1	1	0	0	5
		38.89%	5.56%	33.33%	5.56%	5.56%	0.00%	0.00%	27.78%
合計	100	26	9	24	30	14	6	5	20
		26.00%	9.00%	24.00%	30.00%	14.00%	6.00%	5.00%	20.00%

④防災まちづくりと連携した住環境整備

- 建物の不燃化・耐震化や狭あい道路の拡幅整備等の防災まちづくりと連携した住環境整備により、空家等の発生抑制を促進してきました。

■老朽建築物の解体除却費用の助成実績(不燃化特区)

年度	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R元 (2019)	R02 (2020)	R03 (2021)
件数	29	31	39	43	43	45

■木造住宅密集地域の除却建物への助成実績

年度	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R元 (2019)	R02 (2020)	R03 (2021)
件数	10	24	25	26	19	26

■狭あい道路拡幅整備事業実績

年度	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R元 (2019)	R02 (2020)	R03 (2021)
助成金交付件数(件)	490	647	543	518	613	490
整備件数(件)	624	621	604	591	592	576
整備延長(m)	8,361	8,297	8,330	7,410	7,859	7,009
拡幅面積(m ²)	4,200	4,198	3,802	3,511	3,803	3,165

⑤住宅基本性能の向上

- 建物の耐震診断、耐震改修に対する助成を行うことにより住宅基本性能の向上を図り、空家等の発生抑制、利活用を促進しました。

■木造住宅の耐震改修助成

年度	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R元 (2019)	R02 (2020)	R03 (2021)
簡易診断(件)	232	122	129	104	102	92
精密診断助成(件)	133	77	89	70	59	56
耐震改修助成(件)	51	45	33	49	24	29

⑥税負担の軽減制度の周知

- 平成28年度(2016年度)、国が創設した「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」に関する制度周知をするとともに、「被相続人居住用家屋等確認申請書」の受付及び「被相続人居住用家屋等確認書」の交付の事務を行いました。
- 区外からの申請が8割以上を占めています。

■空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例:被相続人居住用家屋等確認申請書受付状況

年度	件数	申請者数	申請者住所			備考
			区内	区外	区外率	
H28 (2016)	24	41	9	32	78.05%	1件の空き家を複数人で相続している場合、空き家件数は1件、申請者数は相続人の人数となります。
H29 (2017)	39	73	13	60	82.19%	
H30 (2018)	39	68	13	55	80.88%	
R元 (2019)	48	100	8	92	92.00%	
R02 (2020)	55	101	15	86	85.15%	
R03 (2021)	48	90	13	77	85.56%	
合計	252	473	71	402	84.99%	

(2) 空家等の利活用の促進

①流動性の向上

(ア) マッチングシステムの構築

- これまでの間、住宅市場における空家等の流動化を図り、住宅確保要配慮者への住まいの提供などを進めるため、空家等の所有者と空家等の利活用を希望する居住支援法人等とのマッチングについて、以下の取組を進めてきました。
 - ・杉並区居住支援協議会と連携して空家等利活用セミナーを実施し、このセミナーに参加した空家等の所有者と居住支援法人等とのマッチングを行いました。
 - ・空家等利活用セミナーでは、空家等を利活用して事業を実施している先行事例に関する講演、杉並区空家等利活用モデル事業の説明を行った後、空家等の所有者と居住支援法人等とのマッチング、情報交換などを行いました。
 - ・令和2年度（2020年度）からは、空家等利活用モデル事業を実施する空き家を募集し、また、居住支援法人等の募集・登録を併せて行い、空家等の所有者と登録した居住支援法人等とのマッチングに向けた取組も行いました。
- マッチングを行う対象を、空家等利活用モデル事業の実施を希望する空家等の所有者と居住支援法人等に限定したため、マッチングの成立は1件に留まりました。

(イ) 専門家団体等と連携した総合的な相談体制の整備（再掲）

- 専門家団体等の協力のもと、「専門家による空家等総合相談窓口」を開設し、相談者一人ひとりに対し、建物の状況や改修の必要性のほか、法律面や相続面など、利活用するにあたっての解決すべき事項等について助言しました。

②空家等利活用モデル事業の実施

- 空家等の利活用を進めていくため、住宅確保要配慮者を対象とした住まいや地域コミュニティ活動ができる施設の提供を行う「空家等利活用モデル事業」を杉並区居住支援協議会と連携して実施しました。
- 平成29年度（2017年度）には、上記マッチングが成立した1件の事業を選定し、ひとり親世帯向け賃貸住宅を提供し、生活支援を行う事業がスタートしました。翌年度以降は、応募や事前相談はあるものの、空家等利活用モデル事業の実施に至ることはありませんでした。

<事業の実施が1件に留まった主な理由>

- ・空家等利活用モデル事業を実施する建物は、新耐震基準を満たすことが条件となります。しかし、事前相談やマッチングを希望した建物のほとんどが新耐震基準を満たさないことから、耐震改修工事を行う必要があり、事業の採算性が合わないなどの理由で、応募自体が少なかったため、1件に留まっています。

コラム 空家等利活用モデル事業の取組

平成29年度（2017年度）に選定された空家等利活用モデル事業は、住宅確保要配慮者であるひとり親家庭の居住支援を推進していたNPO法人リトルワンズと空家等の所有者とのマッチングが成立して、モデル事業の実施にいたりしました。

平成30年度（2018年度）からモデル事業を開始し、ひとり親家庭向けの賃貸住宅2戸を提供するとともに、入居者へのライフプラン、家計簿の構築指導、カウンセリング等の生活支援を実施しています。

③空家等利活用費用の助成

- 空家等利活用モデル事業を実施する空家等の所有者に対して、事業実施に必要な空家等の改修費用の助成を平成29年度（2017年度）に1件行いました。
- 杉並区居住支援協議会には、住宅確保要配慮者の住宅供給に資する空家等のリフォーム費用を助成する制度がありますが、助成対象となる建築物については、昭和56年（1981年）6月1日以降の着工かつ工事完了後の建築基準法に基づく検査済証が必要であることや家賃の設定に制約があることなどの理由から、助成の申請はなく、実績はありませんでした。

(3) 管理不全な空家等への対応

①除却費用助成

- 管理不全な空家等については、空家等の所有者による自発的な除却を促すため、特定空家等及び特定空家等に準じる建築物である老朽危険空家を対象とした除却費用の一部助成を実施しました。

■除却費用助成

年度	件数	助成額（千円）	備考
H28（2016）	1	633	対象：老朽危険空家（特定空家等、特定空家等に準じる建築物） 助成限度額：1,500千円
H29（2017）	5	5,596	
H30（2018）	8	10,722	
R元（2019）	3	3,963	
R02（2020）	2	1,834	
R03（2021）	1	1,100	

②緊急安全措置

- 管理不全な空家等に起因して周辺に危険な状態が切迫している場合には、通行人等への注意を喚起するため、通行時等に注意を促す表示や立入禁止テープを設置しました。また、バリケードの設置や道路通行上支障のある部分の樹木剪定等について、道路管理者に依頼するなどの対応を行いました。

③特定空家等への措置

- 杉並区空家等対策協議会への特定空家等の判断に関する諮問・答申をもとに、区では、これまで6件の特定空家等を認定しました。特定空家等の所有者に対しては、特措法第14条に基づき、問題の解決に向けた助言・指導、勧告及び命令を行いました。
- 6件中5件については、所有者による自発的な除却が行われましたが、残り1件については、区が特措法第14条第9項に基づく行政代執行により特定空家等の除却を行いました。

<財産管理制度の活用>

- 特定空家等に認定するには至らない空家等ではあるが、土地・建物の所有者死亡後に、相続人不在のため管理不全となった空家等について、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の規定に基づき、相続財産管理人の選任申立を2件実施し、問題の解決を図りました。

■特定空家等の状況について

No.	年度	町丁目	法的措置・結果	助成利用
1	H27 (2015)	高円寺北二丁目	行政代執行により除却 (令和2年 (2020年) 4月)	×
2		堀ノ内二丁目	勧告後、解体 (平成29年 (2017年) 1月)	×
3	H29 (2017)	高円寺南一丁目	助言・指導後、解体 (平成30年 (2018年) 8月)	○
4		堀ノ内二丁目	助言・指導後、解体 (平成30年 (2018年) 3月)	○
5		高井戸西二丁目	助言・指導後、解体 (平成30年 (2018年) 3月)	○
6	R元 (2019)	和泉二丁目	助言・指導前に解体 (令和2年 (2020年) 3月)	×

④跡地の活用

- 利活用が困難な管理不全な空家等の除却後に発生する跡地については、防災まちづくりと連携した整備や地域での活用支援を検討しましたが、実績はありませんでした。

(4) 多様な主体との連携

①専門家団体及び関係機関等との連携

(ア) 杉並区空家等対策協議会との連携

- 杉並区空家等対策協議会では、対策計画の策定や特定空家等の認定に係る調査・審議の際に専門的な立場から議論が行われ、区に対して助言・提案がありました。区はこの助言・提案を踏まえ、総合的な空家等対策を推進してきました。

■杉並区空家等対策協議会の開催状況

年度	回数		備考
	協議会	部会	
H27 (2015)	3	1	根拠：空家等対策の推進に関する特別措置法第7条 杉並区空家等対策協議会条例 部会⇒杉並区空家等対策協議会空家等対策部会 ※令和2年度 (2020年度) は、新型コロナウイルス感染防止の観点から実施せず
H28 (2016)	2	1	
H29 (2017)	2	1	
H30 (2018)	1	0	
R元 (2019)	2	1	
R02 (2020)	0	0	
R03 (2021)	2	0	

(イ) 専門家団体等との連携

- 「専門家による空家等総合相談窓口」において、相続税などの税金に関する事項にも対応するため、杉並区空家等対策協議会の構成機関・団体以外の杉並税理士会及び荻窪税理士会に協力を依頼しました。また、民間事業者、NPO法人等と連携し、空き家に関するセミナーを実施しました。

②杉並区居住支援協議会との連携

- 杉並区居住支援協議会と連携し、空家等利活用セミナーを実施し、空家等の所有者と居住支援法人等とのマッチングを進めるとともに、空家等利活用モデル事業を実施しました。



③区民との連携

- 町会・自治会が行う防犯パトロールや民生委員の活動などにより、地域の住環境に悪影響を及ぼしている空家等の問題がある場合には、区は、町会・自治会や区民からの情報提供を踏まえ、空家等の所有者に対し適切な管理を行うよう指導を行い、町会・自治会や近隣に居住している区民が問題となっている空家等の所有者の連絡先を知っている場合には、直接、連絡をしていただき、適切な管理を依頼してもらうなど、協力して問題の解決を図りました。

4 空家等対策を進めていく上での主な課題

区の空家等の実態やこれまでの空家等対策を進める中で見えてきた主な課題は、以下のとおりです。

(1) 「空家等の発生抑制と適正な管理」に関する課題（→対応する取組は24～27ページ）

①空き家数は増加傾向である

空き家数はこの5年間で1.8倍に増加していること及び今後も空き家数が増加することが見込まれることから、空家等の発生抑制と適正な管理について引き続き対策が必要です。

②多様な対策の必要性

「遠方居住」、「年齢・身体的理由」、「費用の確保」など、空家等の管理が困難な理由も多様であることから、空家等の所有者等の実情やニーズを踏まえた多様な対策が必要です。

③空き家になる前からの意識啓発の必要性

空き家になると維持管理の問題や近隣に迷惑を及ぼす可能性があり、解決も難しいことから、空き家の所有者等だけでなく、空き家になる可能性がある建物の所有者等に対する意識啓発等を引き続き推進する必要があります。

④相続の生前対策の必要性

相続が確定せず権利関係の整理や財産処分等の意思決定が困難となることで、空家等が放置され適正な管理が行われなことが多数発生しています。また、高齢者人口も増加傾向にあることから、相続財産の確認や、誰が財産を相続し管理するのかを家族で話し合うなど、相続に向けた準備に対する意識啓発が必要です。

⑤相続登記義務化への対応

空家等の所有者の死後、相続登記がなされずに所有者が不明確となることが、空き家問題を長期化させる要因の一つになっています。そのため、「不動産登記法」改正により令和6年（2024年）4月から相続登記の申請義務化が行われることへの対応が必要です。

⑥相談窓口の充実

年間200件以上の区民からの相談が寄せられていることから、空家等に関する相談窓口の一元化の取組、専門家による空家等総合相談窓口の取組を引き続き推進する必要があります。

⑦他施策等との連携

空家等の発生抑制や解消に寄与する防災まちづくりの施策等と連携した取組を引き続き推進していく必要があります。

(2) 「空家等の利活用の促進」に関する課題（→対応する取組は28～30ページ）

①空家等利活用の相談体制の充実

不動産市場の流通を促進することが、空家等を解消するための有効な方策と考えられます。しかし、これまでの「専門家による空家等総合相談窓口」では、1回の限られた相談時間の中で、空家等の利活用についての具体的な提案をすることが困難でした。そのため、今後は、空家等の利活用のノウハウを持った民間事業者と連携した相談体制を整備し、空家等の市場流通を促す必要があります。

②マッチングのあり方の見直し

住宅市場における空家等の流動化を図るため、空家等の所有者と利活用を希望する居住支援法人等とのマッチングを行いました。空家等利活用モデル事業の実施を前提としたため、マッチングの成立件数は1件のみでした。今後は、広く一般的に空家等を利活用できるマッチングを行う体制を整備する必要があります。

③効果的な空家等利活用モデル事業の実施に向けて

空家等の利活用を進めていくため、空家等利活用モデル事業を実施し、住宅確保要配慮者への住まいの提供や地域交流施設への転用の促進に向けた取組を進めました。しかし、建物が新耐震基準を満たしていないことや事業の採算性の課題から、事業に至った件数は上記②のマッチングが成立した1件のみでした。今後は、空家等利活用モデル事業が効果的に活用されるよう、相談体制の充実や要件の見直しに取り組んでいく必要があります。

④地域のまちづくり活動との連携の必要性

これまで、空家等の利活用については、主に、個々の空き家にスポットをあてて、空家等の所有者と居住支援法人等とのマッチングや空家等利活用モデル事業を実施してきました。今後、空家等の利活用を促進するためには、これまでの取組だけでなく、地域に眠っていた空き家をリノベーションし、空き家を切り口とした新たな地域コミュニティを創出するまちづくり活動を支援・連携する必要があります。

(3) 「管理不全な空家等への対応」に関する課題 (→対応する取組は31～34ページ)

①管理不全な空家等への対応

今後、老朽化した空き家が増加することが懸念されることから、空き家の実態把握を継続的に行います。また、長期間放置された空家等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことから、引き続き、管理不全な空家等への対策を早期に進める必要があります。

②特定空家等への対応

管理不全な空家等のうち、特定空家等は周囲の住環境に多大な悪影響を及ぼすため、速やかな問題解決に向けた対応が必要です。また、所有者による自発的な除却を促進するための支援が必要となります。

③所有者不明土地・建物への対応

空家等の所有者等が不明であったり、所有者が死亡し相続人も不存在のために管理不全となった空家等については、特定空家等になる前から財産管理制度を活用するなど、問題解決に向けた検討が必要です。

(4) 「多様な主体との連携」に関する課題 (→対応する取組は35・36ページ)

①多様な主体との連携の必要性

空家等の問題は多岐にわたり、区のみでの取組だけでは解決することはできません。そのため、引き続き、区民、専門家団体や関係機関と区が互いに協力し、問題解決に向けた様々な取組を連携して推進していく必要があります。

また、住まいに係る課題を解決するには、行政のみで対応するのではなく、地域の様々な主体との連携による取組が必要です。

5 空家等対策の基本的な方針

区は、平成28年（2016年）8月に対策計画を策定し、「空家等の発生抑制と適正な管理」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等への対応」について、「多様な主体との連携」により、総合的な空家等対策を計画的に進めてきました。この間、特定空家等については、特措法に基づく措置を行うことや除却費用助成制度を創設し、所有者による自発的な除却を促すことで、着実に問題が改善された一方、区内の空き家数が増加していることに加え、空家等の利活用を行う上での課題が顕在化しました。

区では、これまでの空家等対策の成果と課題を踏まえた上で、対策計画の対象とする空家等の種類や地区を以下のとおり定め、空家等対策の基本理念のもとに引き続き総合的な空家等対策を推進していきます。

(1) 対象とする空家等の種類

対策計画で対象とする空家等の種類は「戸建住宅の空家等」とします。なお、賃貸用の共同住宅や長屋については、全住戸が空き室となっている場合のみ、対象とします。ただし、長屋については、隣接する住戸との界壁が二重になっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物であると判明した場合は、それぞれの住戸を対象とします。

(2) 対象とする地区

空家等は区内全域に存在するため、対策計画の対象地区は区全域とします。

(3) 空家等対策の基本理念

杉並区住宅マスタープランにおける住宅施策の基本理念を踏まえ、空家等対策の基本理念を『総合的な空家等対策を推進し、「誰もが安心して住み続けられる暮らしやすい住環境の実現」を目指します。』とします。

(4) 空家等対策の取組の基本的な考え方

空家等の適切な管理の第一義的な責任は、空家等の所有者等にあることを前提としながら、空家等対策に係る取組の基本的な考え方を定めます。

①空家等の発生抑制と適正な管理

空家等の発生を抑制するとともに、発生しても周辺環境に悪影響を及ぼさないよう、建物の適正管理の重要性を説明するなど、所有者の意識を啓発する取組を実施します。

②空家等の利活用の促進

空家等を地域の資源として捉え、利活用・流通を促進し、地域の活力を保持・増進する取組を実施します。

③管理不全な空家等への対応

防災、衛生、景観等周辺環境に悪影響を生じさせないように、適正な管理がされないまま放置された管理不全な空家等に対して、特措法などに基づく対応を実施します。

④多様な主体との連携

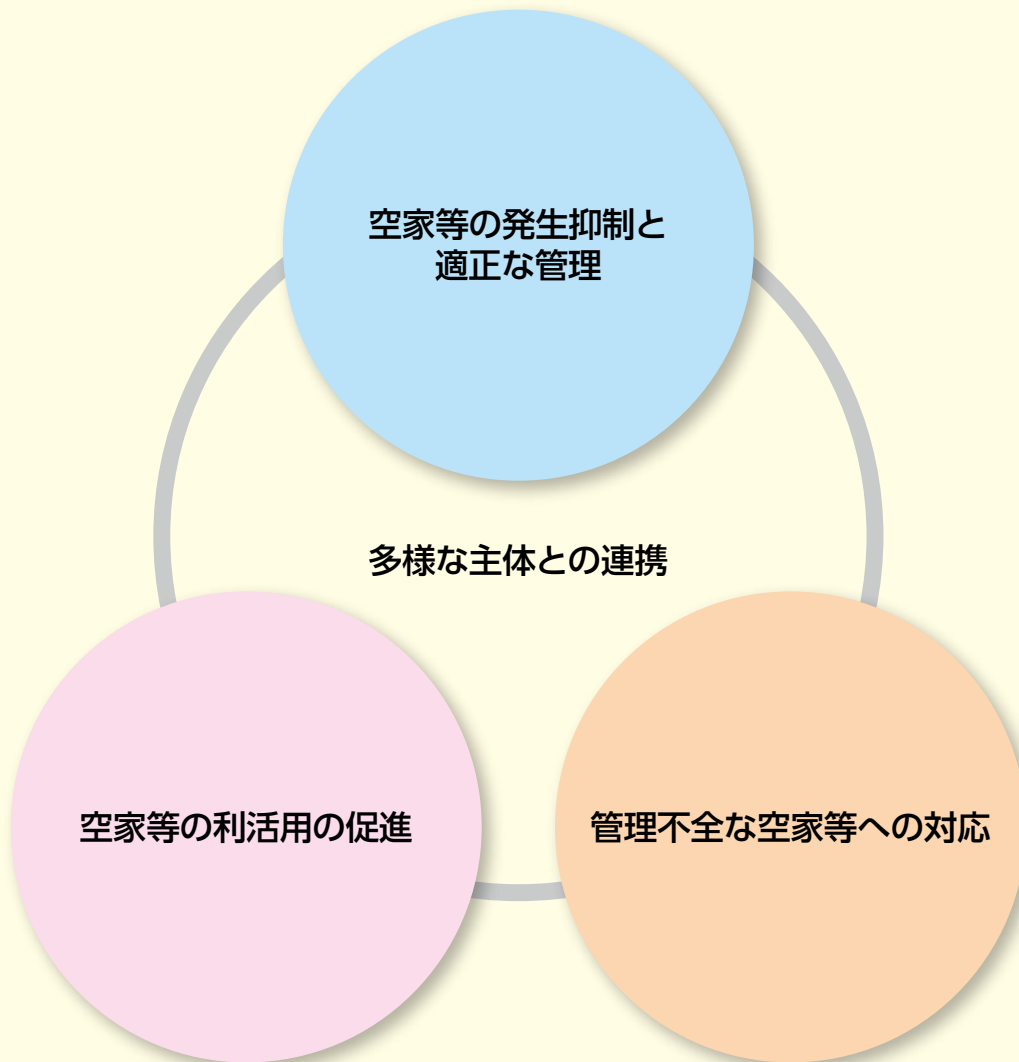
管理不全な空家等がもたらす諸問題を解決するため、行政だけでなく、区民、専門家団体、民間事業者など多様な主体が連携し、空家等対策を総合的に推進します。

【空家等対策の基本理念】

総合的な空家等対策を推進し、「誰もが安心して住み続けられる暮らしやすい住環境の実現」を目指します。



【空家等対策の取組の基本的な考え方】



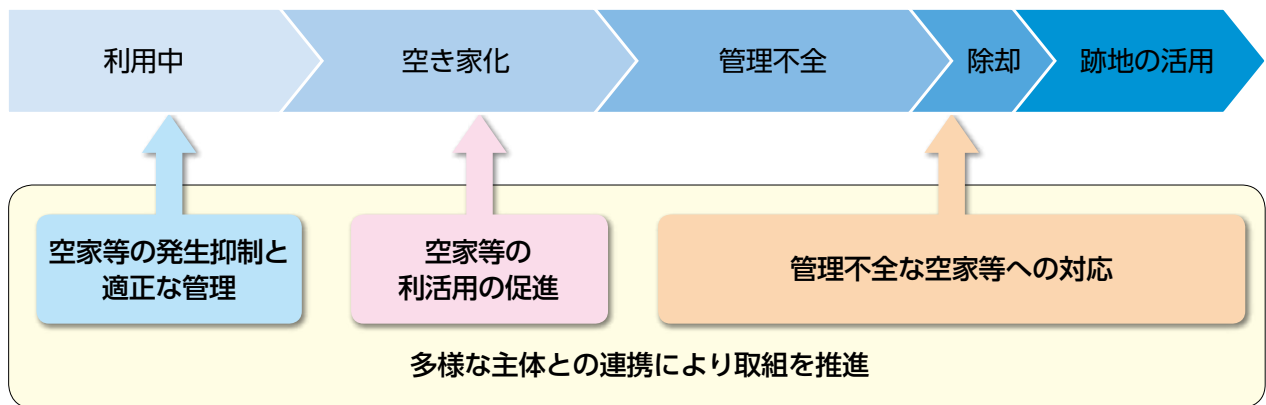
6 空家等対策の推進

区は、全国と比較して空き家率は高くない状況ですが（8ページ「参考 全国・特別区と空き家率の比較」参照）、区内の土地利用は7割が宅地であり、住宅を中心とした市街地を形成していることから、管理不全な空家等が周辺環境に悪影響を及ぼす度合いは非常に高くなります。

そのため、空家等対策は、建物が空き家になる前の状態から、空き家除却後の跡地活用までの建物等の状態に応じて「空家等の発生抑制と適正な管理」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等への対応」について「多様な主体との連携」によって総合的に空家等対策を推進します。

具体的な取組は以下のとおりです。なお、本章において、対策計画に基づく空家等対策として重点的に推進する取組には【重点的な取組】、新たに推進する空家等対策の取組には【新規】と表記します。

■建物等の状態



(1) 空家等の発生抑制と適正な管理に関する取組

① 空き家になる前からの空家等対策についての周知・啓発活動

建物が空き家になることで、維持管理の負担が生じるとともに、周辺に迷惑を及ぼしかねないこと、防犯や防災等の面で地域の住環境に悪影響を与えるおそれがあることなどから、特に所有者の空家等に関する意識を高めることが空家等の発生抑制や適切な管理につながります。

空家等の適切な管理の第一義的責任は、当該空家等の所有者等にあり、空家等対策を進めるためには、建物が空き家になる前から適切に管理することの責務と重要性についての問題意識を広く区民の間で醸成していくことが大切です。

そこで、空家等の所有者等のみならず、今後、空き家になる可能性がある建物の所有者等も含めて、建物が空き家になる前から適切に管理することの責務と重要性について意識を持ってもらうため、次の取組を進めます。

(ア) ホームページ、パンフレット等による意識啓発

広報やホームページ、パンフレットやチラシ等を活用し、空家等の問題点、適正な維持管理の必要性、令和5年(2023年)4月施行の「民法」改正のうち、空家等の適正な管理につながる内容(共有物の管理に関すること、越境した枝木の切り取りに関するルールなど)について、分かりやすく区民に周知していきます。

空家等対策は多岐にわたるため、空家等の所有者等が、まず何をすれば良いのかわかるように内容や説明に配慮します。

また、東京都と連携して固定資産税の納税通知書に空家等の適正管理、有効活用に関する啓発や相談窓口の連絡先を記載した書面の同封など、空家等の所有者等に向けた意識啓発を行います。

(イ) セミナー、相談会及び講習会等による意識啓発

民間事業者と連携してセミナーや相談会を開催し、空家等の所有者等だけでなく、これから相続等で所有者になる方も含め、空家等の問題に対する意識啓発を行います。また、空家等の問題を所有者等の問題として捉えるのではなく、地域の課題として捉え、町会等の各種組織・団体と連携し、空家等に関する講習会や勉強会等を実施します。

(ウ) 相続の生前対策及び相続登記の促進

相続が確定しないことや多数の相続人が生じていることから、財産処分等の意思決定が困難な状況となり、空家等が発生しています。また、所有者の死後、建物の相続登記がなされずに、所有者が不明確となることが空家等の状態を長期化させる要因のひとつになっています。

区内では、高齢者人口及び高齢者単身世帯が今後も増加が予測される中、住まいを次代へ適切に引き継いでいくため、民間事業者と連携したセミナー、相談会及び講習会等の中で、相続の生前対策の必要性について啓発を行い、相続時の円滑な手続きにつなげます。

また、令和6年(2024年)4月から開始する相続登記の申請義務化について、区では、関係課が連携し相続登記の必要性に関する周知を積極的に行うなど、速やかな登記の名義変更を促進します。併せて、専門家団体や関係機関等とも連携し、広く建築物の所有者に対する相続登記の申請義務化や相続登記について周知・徹底していきます。

②空家等に関する相談窓口の一元化

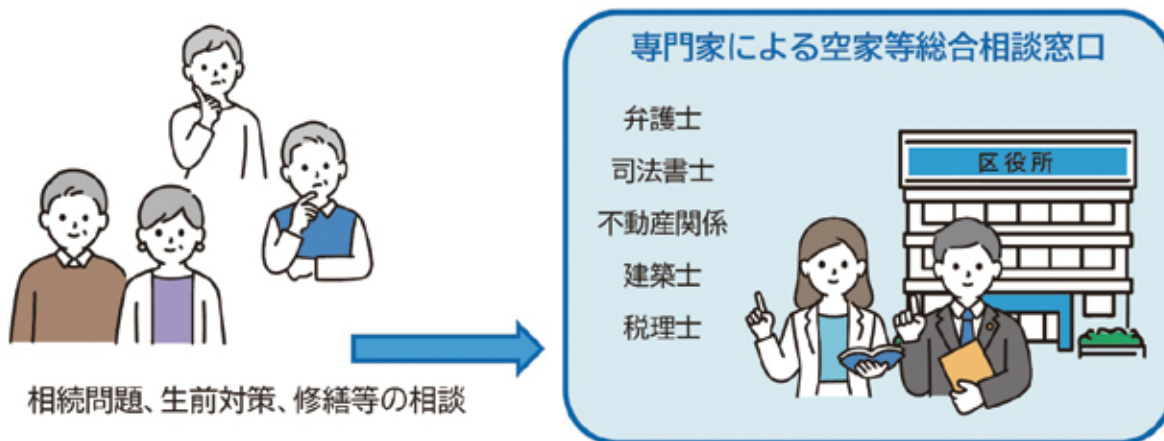
空家等の発生を抑制するためには、建物が空き家になる前の段階から維持管理の問題や相続が発生した際の対応など、様々な事項について予め検討しておく必要があります。また、空家等対策の課題は、多岐にわたっており、関連部署が連携して問題解決を図る必要があります。

そのため、空家等に関する相談については、区役所の窓口を住宅課に一元化するワンストップサービスを引き続き実施します。また、空家等の利活用に関する相談に対応するため、民間事業者との協働による（仮称）空家等利活用相談窓口（28ページ(2)①(ア)に詳述）を開設します。



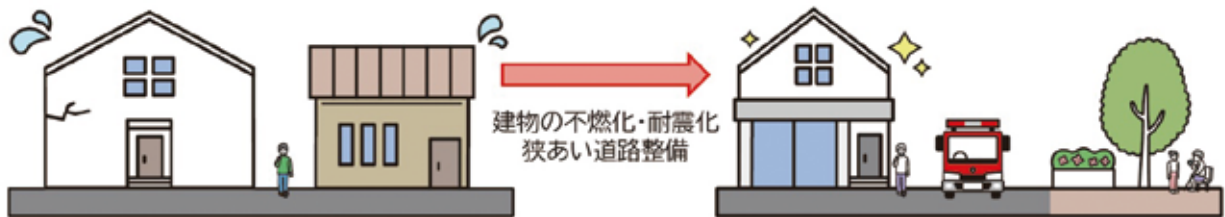
③専門家団体等と連携した総合的な相談体制の整備 重点的な取組

空家等の所有者等やこれから相続等で空家等の所有者になる方の様々な悩みを解決し、空家等の発生抑制や適正な管理を促す必要があります。そのため、相続問題、生前対策、修繕、利活用、除却など、一人ひとりの事情に応じた、より専門的な相談に対応し、助言や提案を行うことができる「専門家による空家等総合相談窓口」による無料相談会を、引き続き、定期的実施します。相談は、法務、不動産、建築、税務等の複数の専門家と相談できる体制とし、希望者には、オンラインによる相談が可能となるよう、整備を進めていきます。また、個別の事情や建物の状況に合わせてきめ細かく対応できるよう、専門家の訪問相談も必要に応じて実施します。



④防災まちづくりと連携した住環境整備

建築物の耐震性が不足していることにより利活用が困難であったり、交通、生活、防災等の機能を阻害している狭あい道路が解消されていないケースがあります。そのため、不燃化特区やその他の木造住宅密集地域を中心に老朽建築物の解体除却費用助成や狭あい道路の拡幅整備事業などを実施することにより、建替えや利活用がしやすい住環境を整え、空家等の発生抑制を促します。



⑤住宅基本性能の向上

空家等の利活用や住宅市場における流動化を促進するためには、建物が空き家になる前から耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化などにより住宅基本性能の向上を図り、建物の資産価値を高めておくことが重要であるため、耐震改修助成及び住宅修築資金の融資あっせんなどを実施します。

⑥税負担の軽減制度の周知

空家等が周辺の生活環境に悪影響を与えることを未然に防止し、空家等やその跡地の活用促進を目的とするため、国は、「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」を平成28年度（2016年度）に創設しました。

この制度は、空家等の除却後の土地を譲渡した場合等の譲渡所得の特別控除であり、空家等の発生抑制、空家等の除却及び跡地の利活用につながることから、パンフレット及びホームページによる周知を行い、本制度の活用促進を図ります。

(2) 空家等の利活用の促進に関する取組

①空家等利活用の相談体制の充実

区内の不動産価値は比較的高く、リフォーム済みの空家等の賃貸や解体後の敷地の売買の成立を見込むことができます。このことから、空家等の利活用を促進するためには、空家等の市場流通を促す必要があります。

そこで、空家等の所有者が希望する利活用の方法や収支的側面などについて相談ができる体制を整備するため、次の取組を進めます。

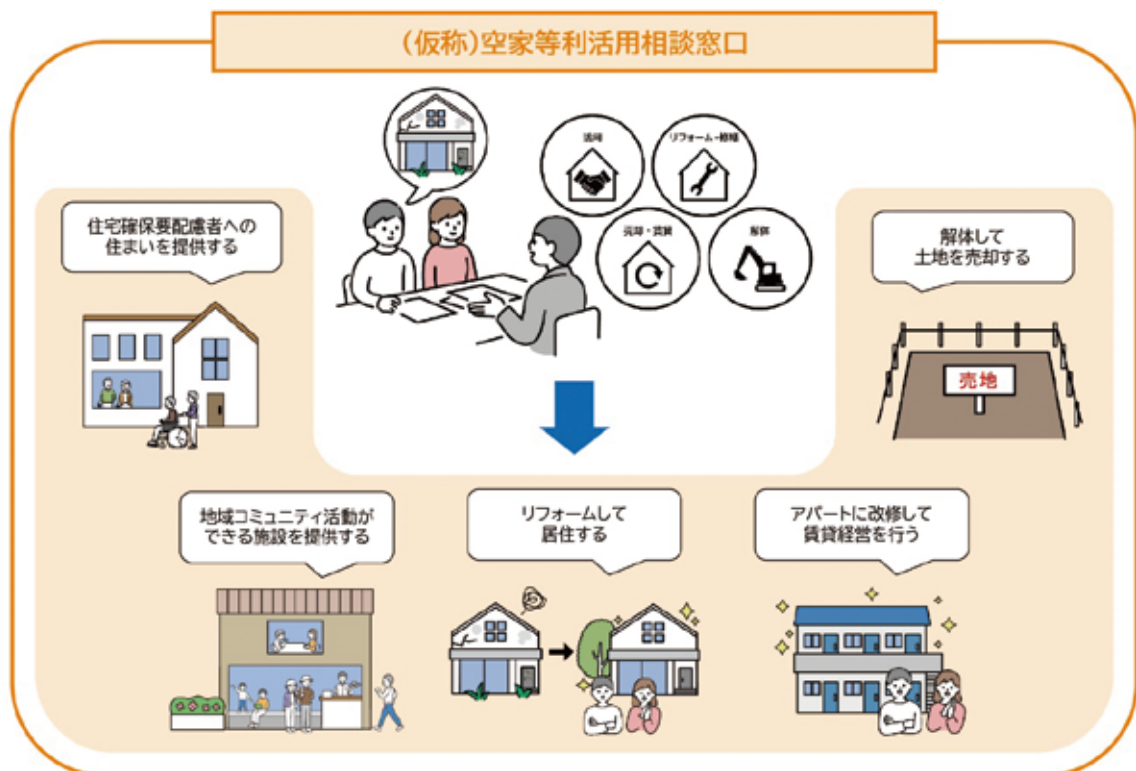
(ア) (仮称) 空家等利活用相談窓口の開設 重点的な取組 新規

「専門家による空家等総合相談窓口」は、空家等の利活用に関する相談も行き、空家等の利活用の方向性や手続きの問題などについて助言を行ってきました。しかし、空家等の利活用に関する相談については、1回の限られた相談時間内で具体的な提案をすることは難しいことから、利活用に向けて継続的な相談体制が必要となります。

今後、この課題を解決し、空家等の利活用に関する相談体制を充実させるため、空家等の利活用に関するノウハウを有する民間事業者との協働による「(仮称) 空家等利活用相談窓口」を新たに開設し、区内における空家等の利活用の促進を図ります。

「(仮称) 空家等利活用相談窓口」では、空家等の利活用に関する一般的な相談体制を整備するほか、空家等利活用モデル事業におけるマッチングだけでなく、広く一般的な空家等の利活用に関して、空家等の所有者と利活用を希望する民間事業者との適切なマッチングを行う体制を整備し、空家等の利活用や建替えを含めた住宅市場における流通の促進を図ります。

また、「(仮称) 空家等利活用相談窓口」に寄せられた相談内容や利活用の方法などを蓄積・分析し、その結果については、今後の空家等の利活用に関する施策に活用していきます。



(イ) 専門家団体等と連携した総合的な相談体制の整備 **重点的な取組** (再掲)

26ページ(1)③に詳述。

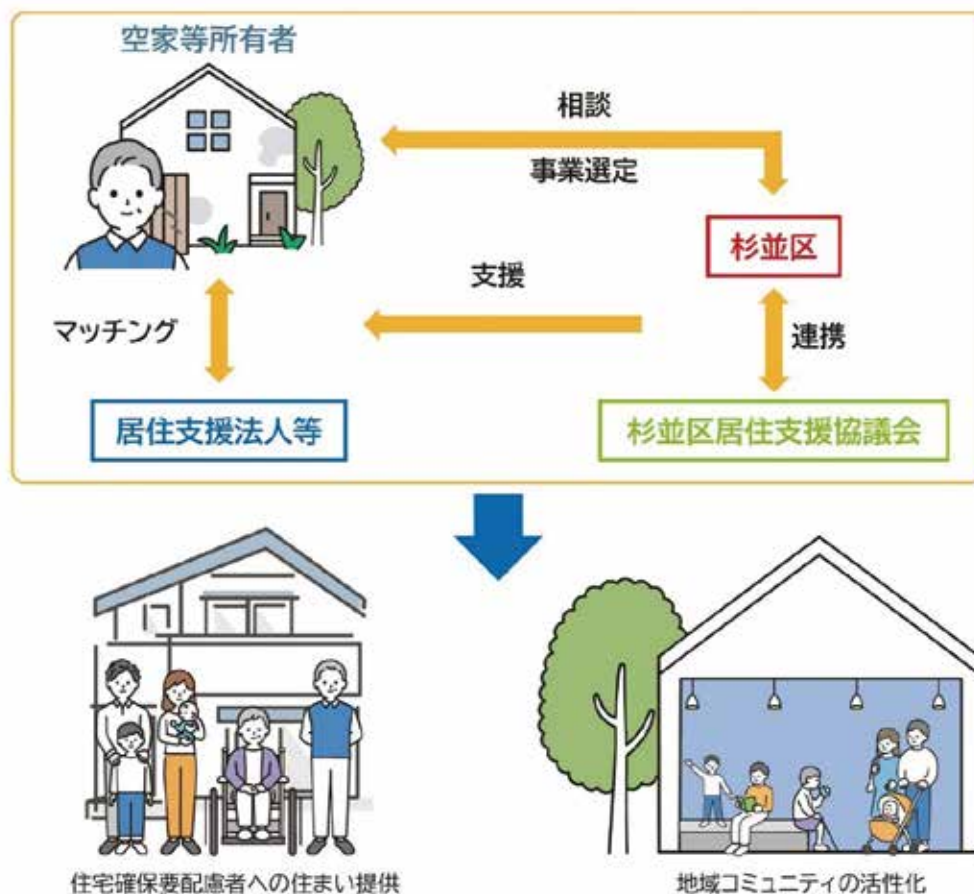
(ウ) 情報提供の充実 **新規**

空家等の所有者が利活用を考え行動を起こそうとするときに、利活用に向けた具体的なイメージを描くことができる情報提供が必要です。そのため、杉並区だけでなく、東京都及び他自治体の空家等利活用の取組に関する情報や民間事業者による利活用の事例等を収集し、ホームページに掲載するなど、利活用を考えている空家等の所有者に情報提供を行います。

②空家等利活用モデル事業の実施

平成30年度調査における空き家所有者の意向調査によると、利活用の意向がある空き家の所有者の中には、賃貸住宅による貸出や地域活動、区の事業の拠点としての貸出などを希望する方が比較的多くいる(10ページ参照)ことから、杉並区居住支援協議会と連携し、区内にある空家等を利活用して、住宅確保要配慮者への住まいの提供や地域コミュニティ活動ができる施設の提供により、地域交流及び地域コミュニティの活性化等に貢献することを目的とした空家等利活用モデル事業を実施します。

この間、空家等利活用モデル事業を実施してきましたが、実績は平成29年度(2017年度)の1件のみとなっています。このモデル事業の課題は、本事業の要件に適合した利活用を行った場合、事業の採算性の確保が難しいことなどにあるため、今後、モデル事業が効果的に活用されるよう、要件の見直しに取り組むとともに、モデル事業の実施にあたっての相談体制の充実を図ります。



③空家等利活用費用の助成

空家等利活用モデル事業を実施する民間事業者又は建築物の所有者に対して、事業実施に必要な空家等の改修費用の助成を行います。

また、杉並区居住支援協議会と連携し、住宅市場における空家等の流動化を促進するため、住宅確保要配慮者の住宅供給に資する空家等のリフォーム費用など、一定条件下で助成を行います。

④まちづくり活動との連携による空家等利活用 新規

区では、地域主体によるエリアマネジメント、まちづくりのルールづくり、公共空間の効果的な利活用等の取組に対する積極的な支援を進めています。

平成30年度調査によると、高円寺北の地域は、平成25年度調査と比較した際、空き家数が大きく増加している地域ですが（4、5ページ参照）、この地域におけるまちづくり活動のなかで、地域に眠っていた空き家をどのように利活用するのか検討し、空き家をリノベーションすることで、新たな地域コミュニティやまちのイメージを高め魅力あるまちなみを創出する取組が進んでいます。

このような地域主体のまちづくり活動を支援し、優れた取組と区が連携することにより、当該地域での空家等の利活用の促進を図ります。また、地域によっては、防災性の向上（オープンスペースの確保など）を優先すべき地域もあるので、このような地域で空家等の利活用を行う場合には、どのように防災性を担保するのかについての助言などを行います。

コラム 銭湯ぐらし「空き家活用プロジェクト」の取組

（株）銭湯ぐらしは、地域の方々や（株）まめくらしなどとチームを組んで、空き家の使い道に困っている人と共に空き家の利活用を考えサポートすることで、高円寺の暮らしを楽しめる拠点をもっと増やしていくことを目指して活動しています。これまでに、「空き家活用勉強会」や「空き家見学会」を開催するなど、高円寺周辺に空き家を持つ所有者とどのように空き家を活用するかについてのアイデアを出し合い、実際に空き家活用の事例が生まれています。



(3) 管理不全な空家等への対応に関する取組

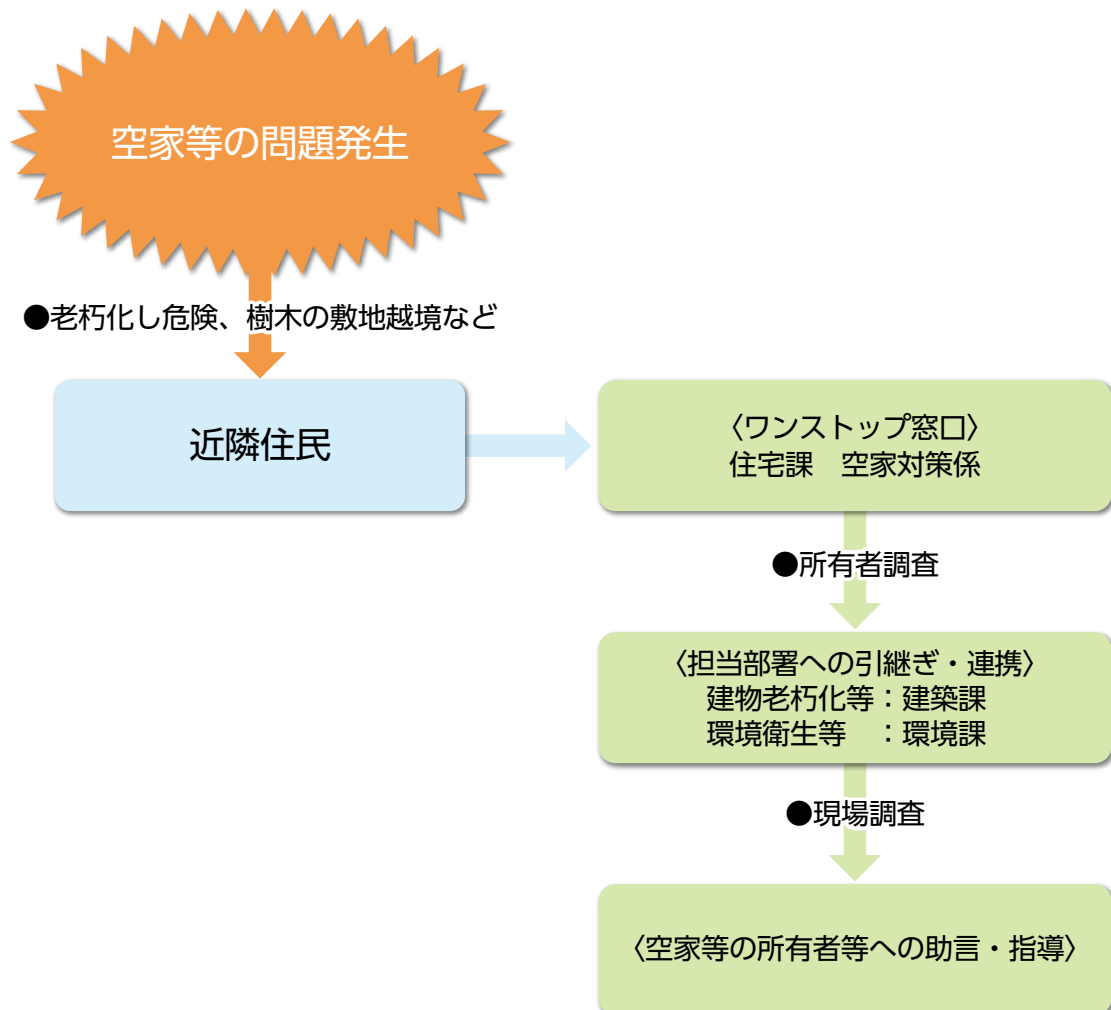
①空家等の所有者等に対する改善に向けた助言・指導等の実施

適切な管理がされていない空家等は、近隣の生活環境に対し悪影響を及ぼすことから、区に近隣住民からの相談が数多く寄せられています。

そのため、適切な維持管理がされていない空家等に関する相談を、ワンストップ窓口である住宅課が一括して受け、相談内容を取りまとめるとともに、所有者調査を開始します。その後、相談内容に応じて担当部署に引き継ぎ、現場調査をした上で、空家等の所有者等に対し、問題の改善に向けた助言・指導等を行います。

また、近隣住民から区に寄せられる空家等に関する相談の多くは、「民法」の相隣関係に関する相談であり、周辺的生活環境の影響の程度によっては、行政が関与できない場合があります。令和5年（2023年）4月施行の「民法」改正により、越境した木の枝の切除に関する取扱いなどが見直しとなったことから、空家等の隣接者が自ら行うことができる解決方法について、相談者等に助言を行います。

■空家等の所有者等に対する改善に向けた助言・指導等のフローチャート図



②所有者不明の管理不全な空家等への対応 新規

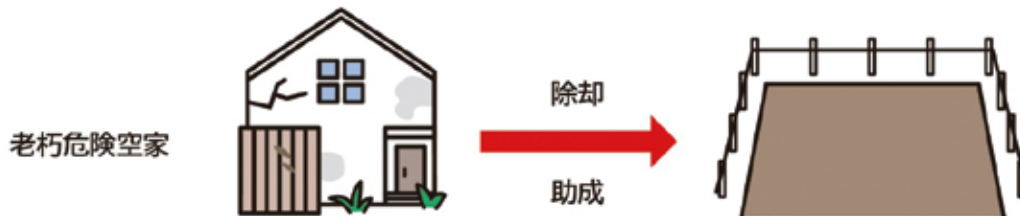
空家等の所有者等が行方不明であったり、所有者が死亡し、相続人も不存在であったりした場合、所有者等による適切な管理を期待することはできません。

このような場合、「財産管理制度（不在者財産管理制度、相続財産管理制度）」や、「民法」改正に伴い、令和5年（2023年）4月施行の「所有者不明土地・建物管理制度」、「管理不全土地・建物管理制度」の活用を検討し、これらの制度を活用するのに適していると判断した場合は、積極的に活用するなど、問題の改善に向けた対策を行います。

③除却費用助成 重点的な取組

老朽化が進み倒壊のおそれがあるなど、著しく保安上危険な空家等は、近隣の生活環境に多大な悪影響を及ぼすため、空家等の所有者に自発的な除却を促す必要があります。

そのため、周辺に著しい悪影響を及ぼしている特定空家等及び特定空家等に準じるものとして区が判定した建築物である老朽危険空家については、除却費用助成を実施します。



④緊急安全措置

管理不全な空家等に起因して周辺に危険な状態が切迫している場合、通行時等に注意を促す表示や立入禁止テープの設置、道路管理者による対応など、緊急安全措置を行います。

⑤特定空家等への措置

特定空家等に対する措置方針等の決定については、杉並区空家等対策協議会での協議を踏まえ、以下の(ア)～(エ)のとおり適切に対応します(参照:34ページ【特定空家等に対する指導の流れ】)。

(ア) 特定空家等の判断

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）」を踏まえ、空家等をそのまま放置した場合の周辺への悪影響が社会通念上、許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危機等について切迫性が高いか否か等について、杉並区空家等対策協議会へ諮問し、その調査・審議結果を踏まえ、総合的に特定空家等とするか判断を行います。

なお、同協議会での調査・審議に必要な場合は、特定空家等への立入調査を実施します。

(イ) 助言又は指導

特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他の周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を実施します。

(ウ) 勧告・命令

助言又は指導をしても特定空家等の状態が改善されない場合は、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し、勧告に係る措置を行わない場合は、その措置をとることを命令します。

なお、勧告した場合は、特定空家等に係る土地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されるため、東京都（都税事務所）に当該特定空家等に係る情報を提供します。

(エ) 行政代執行

周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を命じられた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき等は、行政代執行法に基づき、特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

⑥ 跡地の活用

管理不全な状態にある空家等について、除却後に発生する跡地を適切に活用する必要性が生じた場合は、以下の取組を進めます。

(ア) 防災まちづくりとの連携等

木造住宅密集地域などにおいては、防災性の向上と居住環境の整備・改善を図るため、オープンスペースの確保などを進めています。こうした防災まちづくりの取組と連携して、空家等の跡地利用について検討します。

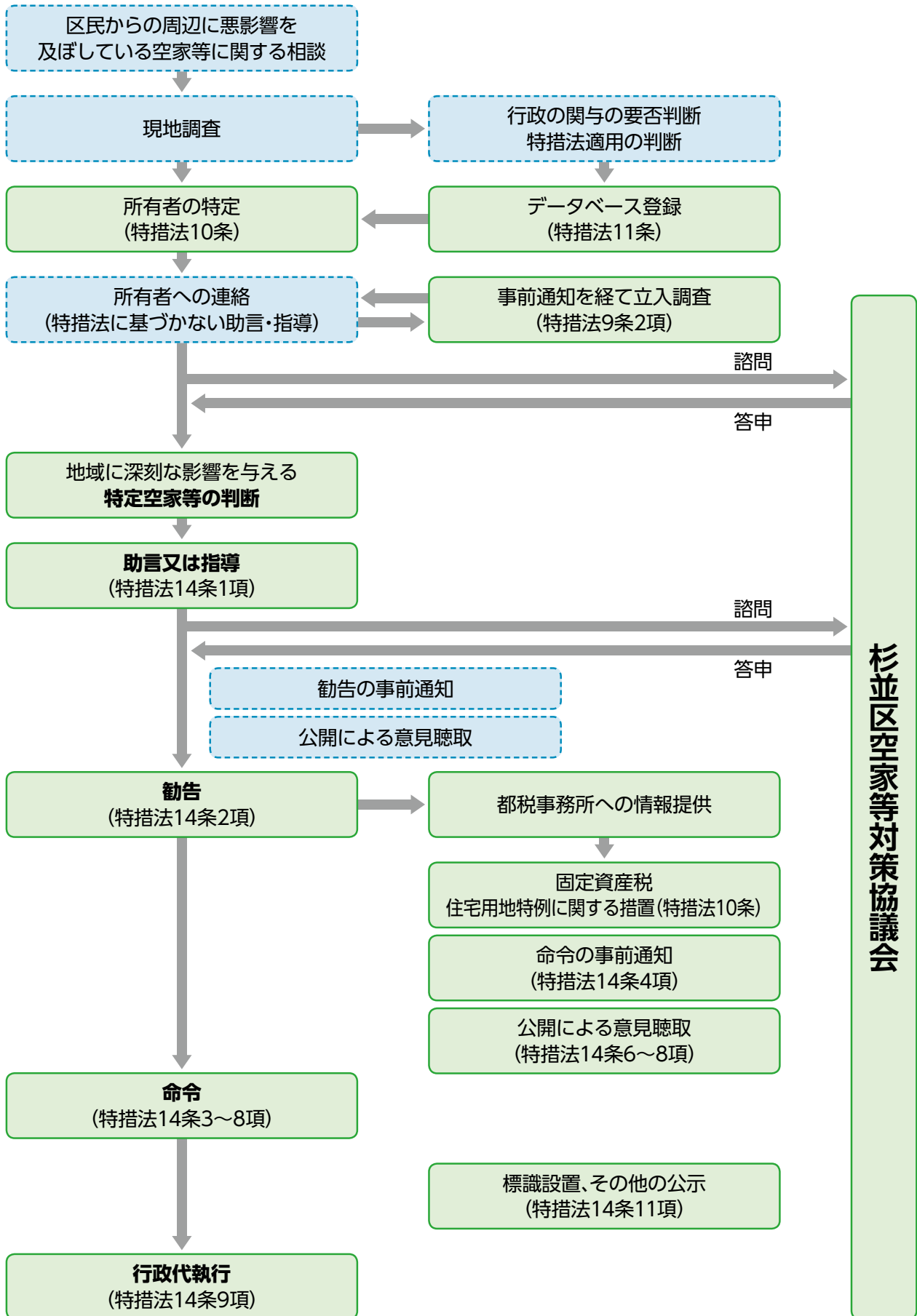
また、特定空家等及び特定空家等に準じるものとして区が判定した建築物である老朽危険空家の除却助成を行う場合は、事前に空家等の所有者に対して、跡地を公共空間としての利活用を働きかけるなどの取組を実施します。

(イ) 地域主体のまちづくり活動との連携

区では、地域主体によるエリアマネジメント、まちづくりのルールづくり、公共空間の効果的な利活用等の取組に対する積極的な支援を進めています。

今後、跡地を利活用して行われる新たな地域コミュニティや魅力あるまちなみを創出するまちづくり活動を支援し、優れた取組と区が連携することにより、適切な跡地の活用を進めます。

【特定空家等に対する指導の流れ】



(4) 多様な主体との連携に関する取組

総合的な空家等対策を進めるためには、幅広い知識や情報が必要です。そのため、区民、各種の専門家団体、関係機関、杉並区居住支援協議会などの多様な主体と連携した取組を進めます。また、区では、令和5年度（2023年度）から地域の様々な主体が地域課題の解決に向け、相互に連携・協力することができる「公民連携プラットフォーム」の運用を開始することから、住まいに係る様々な課題の解決に向けては、空家等を地域の資源の一つとして捉え、このプラットフォームの活用も視野に入れつつ、多様な主体と連携した取組を進めていきます。

① 専門家団体及び関係機関等との連携

(ア) 杉並区空家等対策協議会との連携

杉並区空家等対策協議会は、対策計画の作成及び変更、特定空家等の判断など空家等に関する施策について、区長からの諮問に応じて、調査・審議のうえ答申する区長の附属機関です。当協議会は、学識経験者他、以下の団体メンバーにより構成されています。

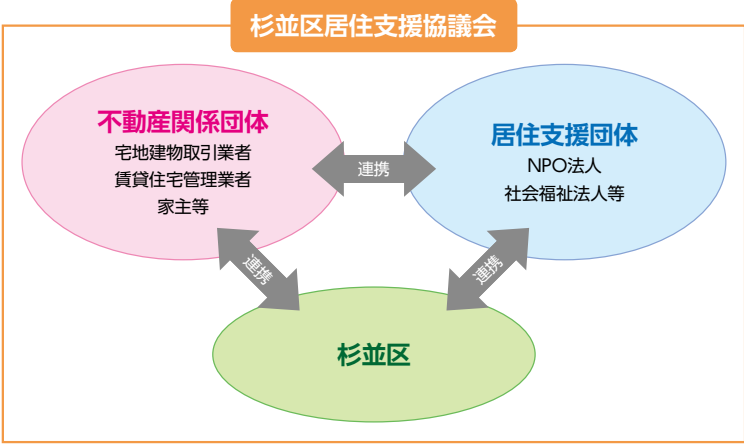
杉並区空家等対策協議会の構成機関・団体名
杉並区、杉並警察署、杉並消防署、東京都杉並都税事務所 杉並法曹会、東京司法書士会杉並支部 杉並建築会、東京都宅地建物取引業協会杉並区支部、東京都不動産鑑定士協会 東京土地家屋調査士会杉並支部 杉並区町会連合会

(イ) 専門家団体、民間事業者との連携

相続に関する問題をはじめとして空家等に係る様々な課題に適切に対応するため、税理士会などの専門家団体や税務署、法務局などの関係機関とも必要に応じて連携して空家等対策を進めます。また、空家等の利活用に対して、先進的な試みを行うなど、ノウハウを持っている民間事業者との連携も進めます。

② 杉並区居住支援協議会との連携

区内にある空家等を利活用して、住宅確保要配慮者への住まいの提供、地域交流及び地域コミュニティの活性化等に貢献することを目的とした空家等利活用モデル事業について、杉並区居住支援協議会との連携により実施していきます。



③区民との連携

個々の住宅対策に留まらず、それぞれの地域において、コミュニティの維持・活性化を含め、安心して住み続けられる良好な住環境の保全・形成を進めることが定住を促し、ひいては空家等の発生抑制につながると考えられます。また、まちづくりの中でそれぞれの地域の将来像を考えることは、地域自らが空家等の問題を認識し、その対応策を考えるきっかけにもなります。

地域住民が主体的に取り組む様々な分野でのまちづくりの取組を推進し、その中で空家等の問題についても地域の方々と解決を目指していきます。

コラム 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案について (令和5年(2023年)3月3日閣議決定)

この法律案の概要は、以下のとおりです。特措法改正後は、杉並区空家等対策協議会の意見を踏まえた上で、空家等対策の更なる充実を図ります。

I 背景

近年、空き家の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれる中、空家等対策の強化が急務となっております。こうした状況を踏まえ、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保するなど、空家等対策を総合的に強化する必要があります。

II 法律案の概要

1 所有者の責務強化

- 現行の適切な管理の努力義務に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務を追加

2 空家等の活用拡大

(1) 空家等活用促進区域

- 市区町村が空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めた場合に接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進
- 市区町村長は、区域内の空家等の所有者等に対し指針に合った活用を要請

(2) 空家等管理活用支援法人

- 市区町村長は、空家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定

3 空家等の管理の確保

- 市区町村長は、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を管理不全空家等として、指導、勧告
- 勧告を受けた管理不全空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例を解除

4 特定空家等の除却等

- 市区町村長に特定空家等の所有者等に対する報告徴収権を付与
- 特定空家等に対する命令等の事前手続きを経ないとまがないときの緊急代執行制度を創設
- 所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用徴収を円滑化
- 市区町村長に財産管理人の選任請求権を付与

(5) 取組スケジュール

「空家等の発生抑制と適正な管理」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等への対応」、「多様な主体との連携」の4つの基本的な考え方に基づく取組スケジュールは、以下のとおりです。

(1) 空家等の発生抑制と適正な管理 (24ページから27ページ参照)

空家等対策の取組		スケジュール、新規・重点の取組内容等
①空家等になる前からの空家等対策についての周知・啓発活動【§6-2④】		
(ア) ホームページ、パンフレット等による意識啓発		○継続実施。
(イ) セミナー、相談会及び講習会等による意識啓発		○継続実施。
(ウ) 相続の生前対策及び相続登記の促進		○継続実施。 ○令和5年度(2023年度)から、令和6年(2024年)4月から開始する相続登記の申請義務化に関する周知を行う。
②区の空家等に関する相談窓口の一元化【§6-2⑦】		○継続実施。
③専門家団体等と連携した総合的な相談体制の整備【§6-2⑧】	重点	○継続実施。 ○毎月、第3木曜日に「専門家による空家等総合相談窓口」を開設。 ○令和5年度(2023年度)から希望者に対し、オンラインによる相談を開始。
④防災まちづくりと連携した住環境整備【§6-2⑨】		○継続実施。
⑤住宅基本性能の向上【§6-2⑩】		○継続実施。
⑥税負担の軽減制度の周知【§6-2⑪】		○令和5年(2023年)まで実施。 ※当該制度が延長される場合は、令和6年(2024年)以降も実施する。

(2) 空家等の利活用の促進 (28ページから30ページ参照)

空家等対策の取組		スケジュール、新規・重点の取組内容等	
①空家等利活用の相談体制の充実 【§6-2⑧】			
(ア) (仮称) 空家等利活用相談窓口の開設	重点 新規	○令和5年度(2023年度)に民間事業者選定。 ○令和6年度(2024年度)から民間事業者との協働による「(仮称)空家等利活用相談窓口」を開設。	
(イ) 専門家団体等と連携した総合的な相談体制の整備(再掲)	重点	○継続実施。 ○毎月、第3木曜日に「専門家による空家等総合相談窓口」を開設。 ○令和5年度(2023年度)から希望者に対し、オンラインによる相談を開始。	
(ウ) 情報提供の充実	新規	○令和5年度(2023年度)から実施。 ○他自治体や民間事業者による利活用の事例等の収集・提供・ホームページへの掲載を行う。	
②空家等利活用モデル事業の実施 【§6-2⑨】			○継続実施。 ○令和5年度(2023年度)に事業の実施要件を見直し、新たな募集要項を作成。作成後、空家等利活用モデル事業の募集を開始する。
③空家等利活用費用の助成 【§6-2⑩】			○継続実施。
④まちづくり活動との連携による空家等利活用 【§6-2⑪】		新規	○令和5年度(2023年度)から実施。 ^(※1) ○地域主体によるまちづくり活動との連携・支援により、空家等利活用を促進する。

※1 令和4年度(2022年度)から地域主体のまちづくり活動との連携を開始している。

(3) 管理不全な空家等への対応 (31ページから34ページ参照)

空家等対策の取組		スケジュール、新規・重点の取組内容等
①空家等の所有者等に対する改善に向けた助言・指導等の実施【§6-2④】		○継続実施。 ○令和5年(2023年)4月施行の「民法」改正により見直しのあった越境した木の枝の切除に関する取扱いなど、相談者への助言も実施。
②所有者不明の管理不全な空家等への対応【§6-2④】	新規	○令和5年度(2023年度)から実施。 ^(※2) ○所有者不明の空家等が発生したときに、財産管理制度や所有者不明土地・建物管理制度等を活用した対策を実施。
③除却費用助成【§6-2⑥】	重点	○継続実施。 ○特定空家等及び特定空家等に準じるものとして区が判定した建築物である老朽危険空家について、除却費用助成を実施。
④緊急安全措置【§6-2⑥】		○継続実施。
⑤特定空家等への措置【§6-2⑥】		○継続実施。
⑥跡地の活用【§6-2⑤】		
(ア) 防災まちづくりとの連携等		○継続実施。
(イ) 地域主体のまちづくり活動との連携	新規	○令和5年度(2023年度)から実施。 ○地域主体によるまちづくり活動との連携・支援により、適切な空家等の跡地の活用を進める。

※2 財産管理制度を活用した空家等対策については、令和2年度(2020年度)から実施している。

(4) 多様な主体との連携 (35ページから36ページ参照)

空家等対策の取組		スケジュール、新規・重点の取組内容等
①専門家団体及び関係機関等との連携【§6-2⑧】		○継続実施。 ○令和5年度(2023年度)から住まいに係る様々な課題解決に向け、「公民連携プラットフォーム」の活用を視野に入れつつ、多様な主体と連携した取組を進める。
(ア) 杉並区空家等対策協議会との連携		
(イ) 専門家団体、民間事業者との連携		
②杉並区居住支援協議会との連携【§6-2⑧】		
③区民との連携【§6-2⑧】		

※【§6-2●】は、特措法第6条第2項に定める事項を示す。

- §6-2④ 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
- §6-2⑤ 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- §6-2⑥ 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- §6-2⑦ 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
- §6-2⑧ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- §6-2⑨ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

7 空家等対策の実施体制について

空家等対策を総合的に推進するため、庁内体制の整備はもとより区民、事業者等、関係機関など多様な主体による連携を進め、対策計画の推進に取り組んでいきます。

(1) 庁内体制の整備

① 庁内連携

空家等対策は、複数の関係する部署が連携して対応することが必要なため、庁内連絡調整組織を設置し、都市整備部、環境部、保健福祉部、区民生活部、政策経営部、危機管理室などが連携した庁内一体となった体制で対応しており、今後も住環境の整備や地域の安全確保などを総合的に実施し、効果的に取組を進めます。

② 区民対応窓口の一元化

空家等の実態を正しく把握するため、区民対応窓口を一元化しています。

一元化された窓口では、区民からの相談や情報提供をとりまとめ、内容に応じて各担当部署に引き継ぎ、連携して問題の改善に向けて対応します。

■一元化する窓口	
総合的な空家等対策に関すること	住宅課 空家対策係

↓

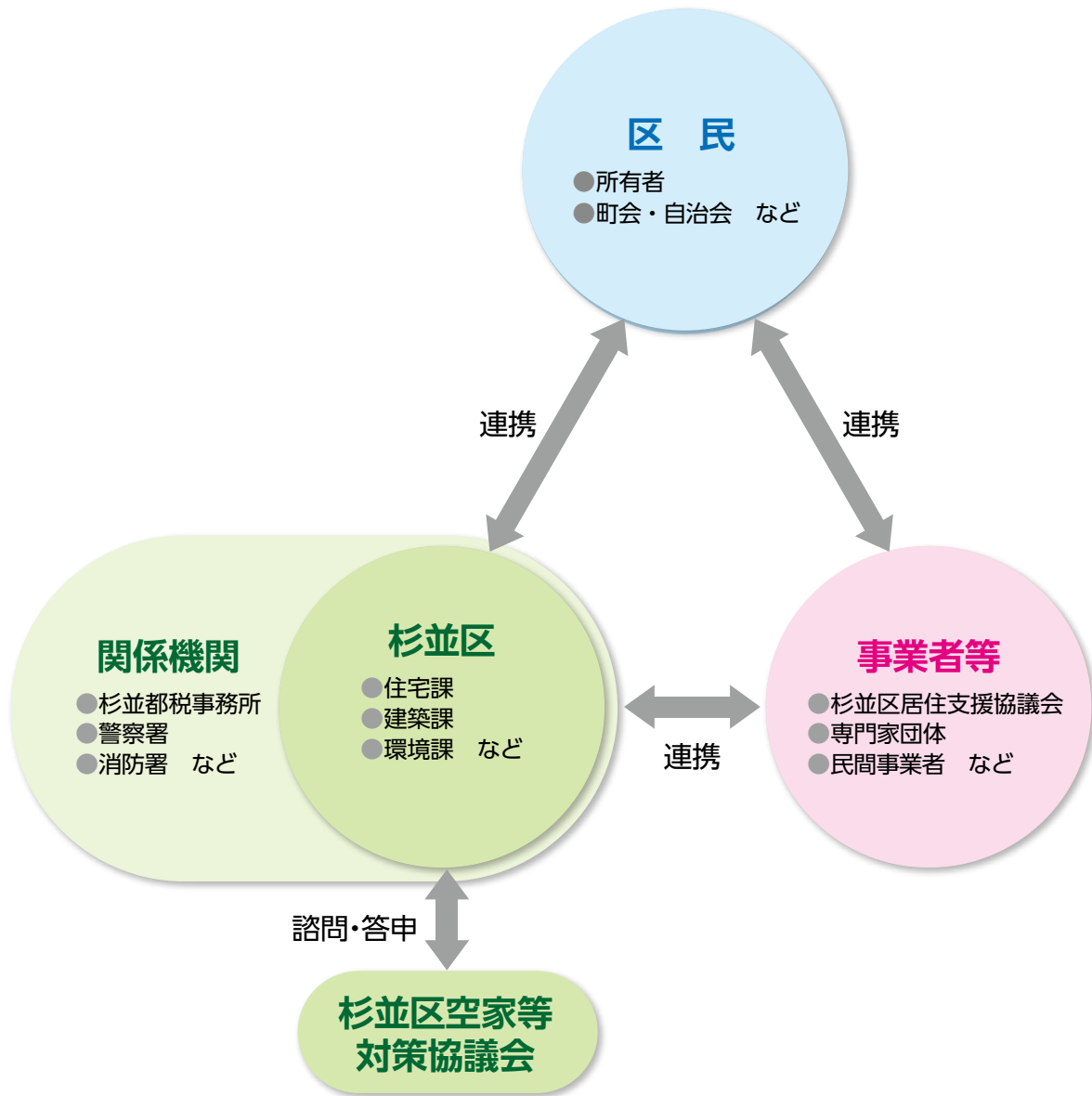
■窓口から引き継ぐ事項	
管理不全な空家等の指導等に関すること	
○空家等の老朽化等による安全上のこと	建築課 建築防災係
○空家等の環境衛生上のこと	環境課 生活環境担当
空家等の利活用に関すること	住宅課 管理係・空家対策係

③ データベースの更新

平成25年度（2013年度）及び平成30年度（2018年度）に実施した杉並区空き家実態調査結果や個々の空家等に関する相談内容・進捗状況等を空家等対策に係る関係課で共有し、特定空家等に対する措置の内容及び履歴について継続的に把握するため、データベースを更新していきます。

(2) 実施体制

空家等対策を総合的に推進するため、区民、事業者等、関係機関など多様な主体が連携して、対策計画の実現に取り組みます。



杉並区空家等対策計画

〈令和5(2023)年度版〉

登録印刷物番号

05-0017

令和5(2023)年6月発行

編集・発行 杉並区都市整備部住宅課
〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1
電話 03-3312-2111 (代)

●杉並区のホームページでご覧になれます。

<https://www.city.suginami.tokyo.jp>



