

杉並区空家等対策計画

平成28年8月

杉並区

杉並区空家等対策計画の策定にあたって

近年、我が国では人口減少や高齢化の進展を背景に、空家の増加が大きな社会問題の一つになっています。特に、適切な管理がなされない空家等は、防災、衛生、景観等の面から地域へ重大な影響を及ぼすおそれがあります。

杉並区においても、区民が安全・安心で暮らせるまちを目指していくため、建築防災や環境面から空家等対策に取り組んでまいりました。

このような状況の中、国は、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定しました。

杉並区では、この法律を契機に、空家等対策を強力に推進するため、平成 27 年 10 月に「杉並区空家等対策協議会」を設置し、ここで「杉並区空家等対策計画」の作成についてご審議していただきました。

この「杉並区空家等対策計画」は、協議会の答申をふまえ、杉並区の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために策定したものであり、これにより、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」を目指していきます。

今後は、この計画に基づいて、庁内体制の整備はもとより、区民、事業者、専門家団体、関係機関など多様な主体と連携をし、空家等対策を進めてまいりますので、今後とも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。

最後に、本計画の策定にご尽力いただいた杉並区空家等対策協議会委員の皆様をはじめ、ご協力いただいた各事業者、団体などの皆様、貴重なご意見をお寄せいただいた多くの区民の皆様に心から感謝を申し上げます。

平成 28 年 8 月
杉並区長 田中 良

目 次

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) 空家等の実態について	4
(2) 高齢者の住まいの動向について	7
(3) 空家の立地状況について	8
(4) 管理不全な空家等へのこれまでの対応	10
3. 空家等対策を進めていく上での主な課題	11
(1) 住宅市場面の課題	11
(2) 所有・権利関係の課題	11
(3) 土地・建築等の課題	11
(4) 経済的な課題	11
4. 空家等対策の基本的な方針	12
(1) 対象とする空家等の種類	12
(2) 対象とする地区	12
(3) 空家等対策の基本理念	12
(4) 取組の基本的な考え方	12
(5) 空家等対策の目標	13
5. 空家等対策の推進	15
(1) 空家等の発生の抑制と適正な管理に関する取組	15
(2) 空家等の利活用の促進に関する取組	18
(3) 管理不全な空家等への対応に関する取組	19
(4) 多様な主体との連携に関する取組	22
(5) 取組スケジュール	24
6. 空家等対策の実施体制について	26
(1) 庁内体制の整備	26
(2) 実施体制	27

1. 計画の目的と位置づけ

杉並区空家等対策計画の背景及び目的、位置づけ等は、以下のとおりです。

(1) 背景及び目的

杉並区の空家の総数は、平成 25 年住宅・土地統計調査によると約 35,690 戸で、増加傾向となっています。杉並区の人口は将来的には減少していくことが見込まれる中、今後も空家の増加が懸念されています。

特に、長期間放置された空家等は、適切な維持管理がされないまま老朽化や樹木の繁茂などが進行し、建物の保安上の問題だけでなく、防災、衛生、景観等の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、空家等に対する所有者等の責務や空家等に関して必要な措置を適切に講ずることなどの自治体の責務が明確になりました。

杉並区では、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、さらに杉並区内の空家等対策について総合的かつ計画的に取り組むため、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、空家等対策計画（案）について諮問をし、答申を受けました。

答申を踏まえて、杉並区は「杉並区空家等対策計画」（以下「対策計画」という。）を策定しました。

本対策計画は、杉並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の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ています。

本計画で使用する用語の定義は以下のとおりです。

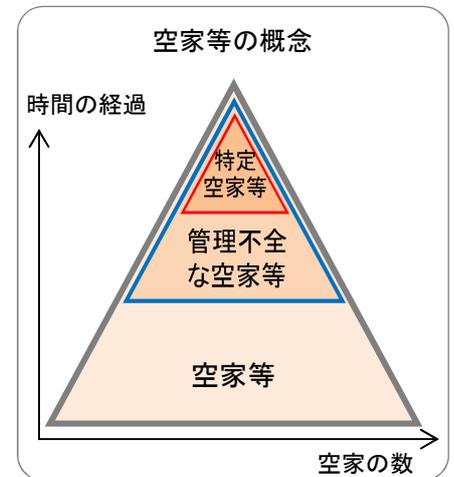
<用語について>

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」を言う。（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）

空家：使用実績がない建築物のみを指す場合をいう。

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。

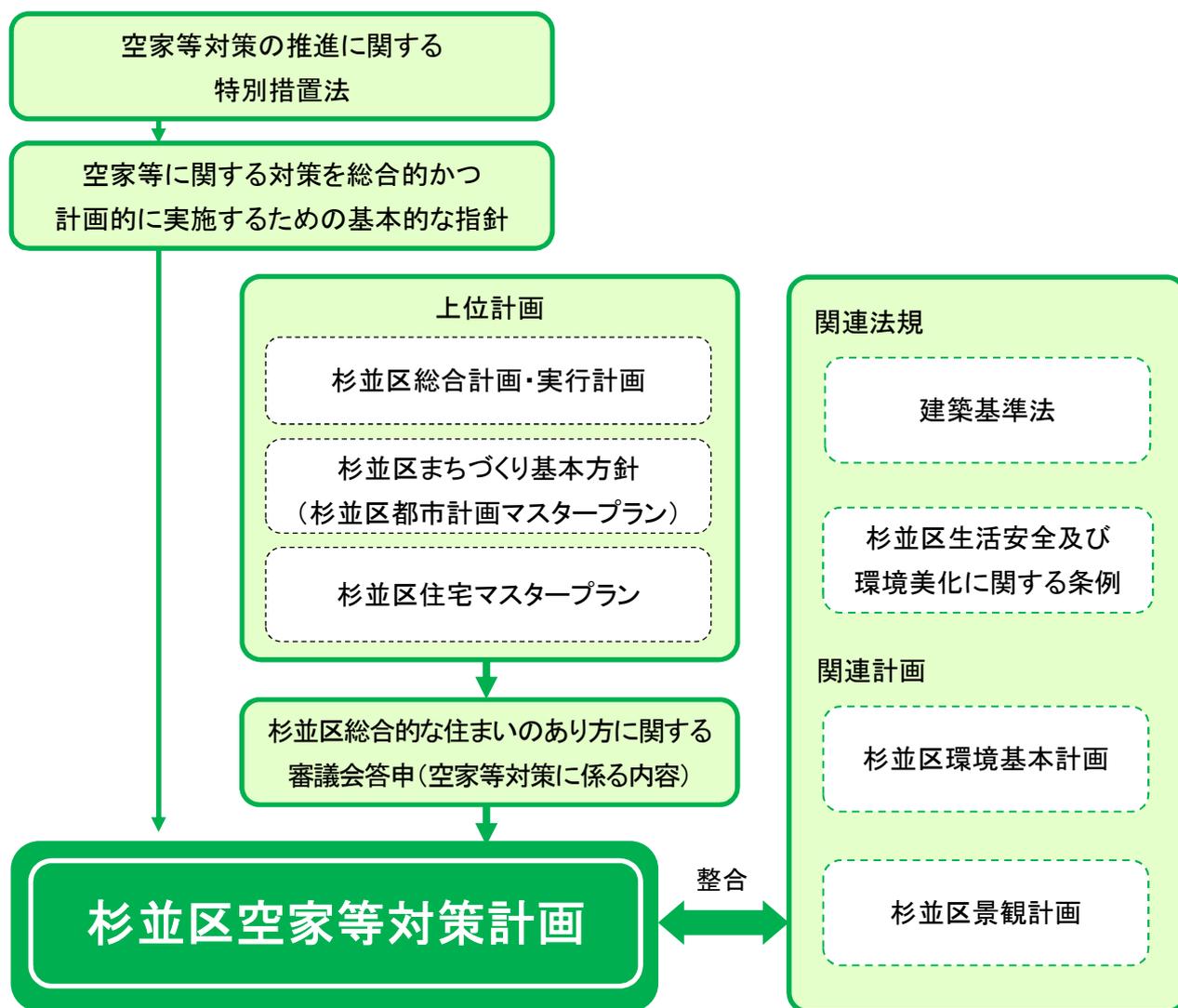
特定空家等：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、または、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。（特措法第2条第2項）



(2) 計画の位置づけ

本対策計画は、特措法第6条に基づき、「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。

また、「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、本対策計画を策定しました。



(3) 計画期間

杉並区総合計画の計画期間に合わせ、平成28年度から平成33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や空家実態調査の結果及び社会経済情勢の変化等を踏まえ、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、定期的に空家実態調査を行います。

2. 杉並区の空家等の現状

空家等の実態、高齢者の住まいの動向等を杉並区空き家実態調査及び住宅・土地統計調査等の結果から、以下のとおり整理しました。

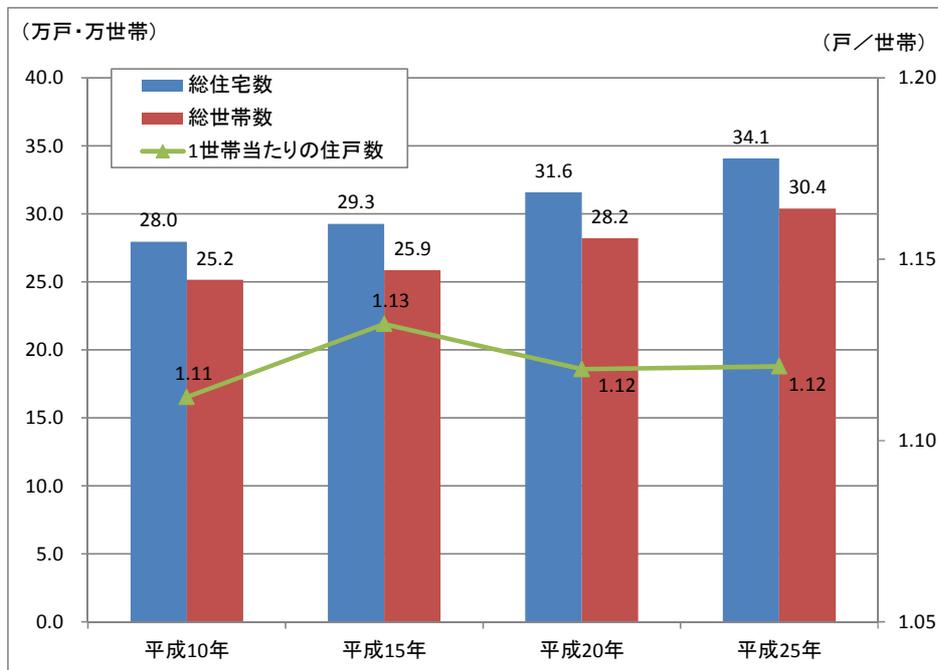
(1) 空家等の実態について

① 住宅総数と世帯数の推移

平成 25 年の杉並区の住宅総数は約 34 万戸、世帯数は約 30 万世帯であり、1 世帯当たりの住戸数は 1.12 戸と、住宅供給数が上回った状態が続いています。

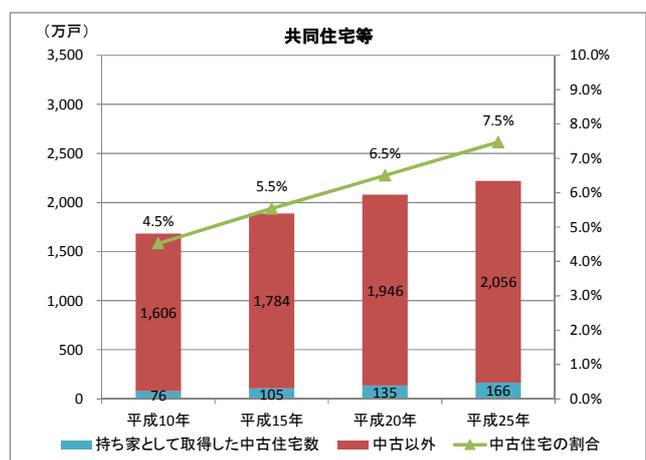
また、全国的な傾向として、持ち家として取得した中古住宅の割合は、平成 10 年以降、増加傾向にあります。平成 25 年で、戸建住宅等で 9.2%、共同住宅等で 7.5% と、中古住宅の流通量は少ない状況です。

【杉並区の住宅総数・世帯数の推移】



(出典: 各年住宅・土地統計調査)

【全国の持ち家として取得した中古住宅数の推移】

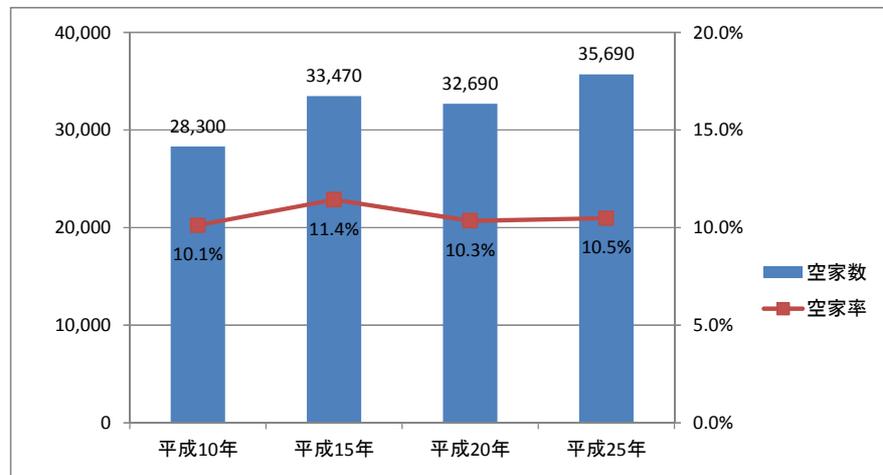


(出典: 各年住宅・土地統計調査)

② 空家数・空家率の推移

平成 25 年の杉並区の空家の総数は約 35,690 戸（住宅総数の 10.5%）となっています。空家率（住宅総数に占める空家の割合）は、平成 10 年調査以降、おおむね 10～11%と横ばいですが、空家数は増加傾向にあります。

【空家数・空家率の推移】



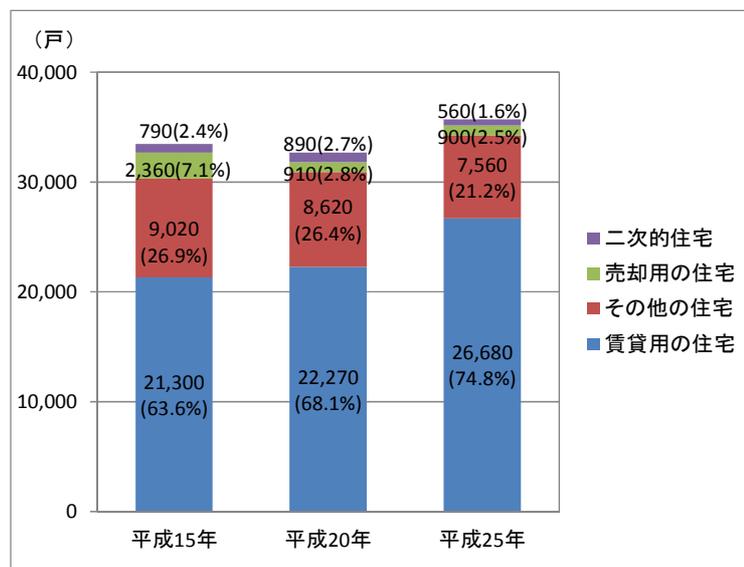
（出典：各年住宅・土地統計調査）

③ 利用用途別の空家の内訳

平成 15 年～25 年の調査では、空家のうち「賃貸用の住宅」の占める割合は 64～75%で、増加傾向にあります。また、管理が不適切であれば周辺に悪影響を及ぼす可能性がある「その他の住宅」の割合は 27%～21%と減少傾向にあります。戸数としては 7,560 戸あります。

「その他の住宅」：空家のうち、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

【空家の内訳の構成比】

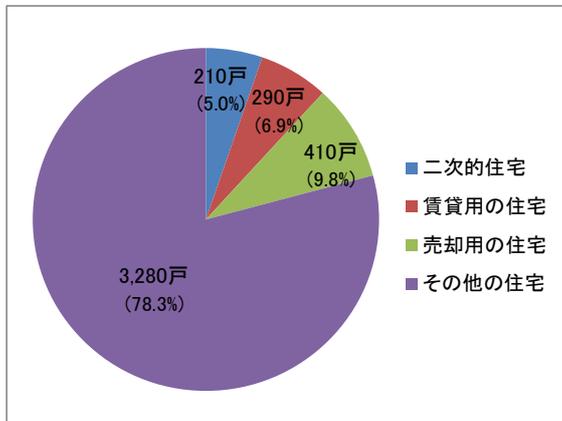


（出典：各年住宅・土地統計調査）

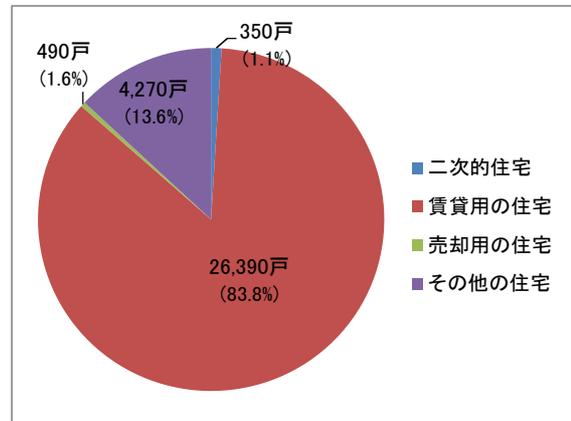
④ 戸建・共同住宅等のその他の住宅の状況

平成 25 年住宅・土地統計調査では、区内の空家のうち「その他の住宅」は、戸建住宅で 3,280 戸（戸建住宅の 78.3%）、共同住宅で 4,270 戸（共同住宅の 13.6%）となっています。戸建住宅の空家は「その他の住宅」の割合が高くなっています。

【戸建住宅の空家の内訳】



【共同住宅等の空家の内訳】

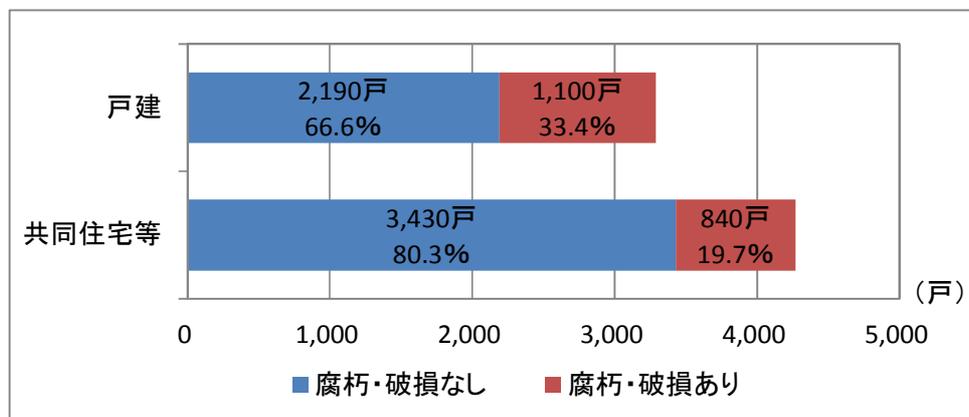


（出典：平成 25 年住宅・土地統計調査）

⑤ その他の住宅の維持保全状況

「その他の住宅」の維持保全状況は、「腐朽・破損あり」が戸建住宅で 1,100 戸（戸建住宅の 33.4%）と共同住宅等の 840 戸（共同住宅等の 19.7%）を数、割合ともに上回っています。

【その他の住宅の維持保全状況】



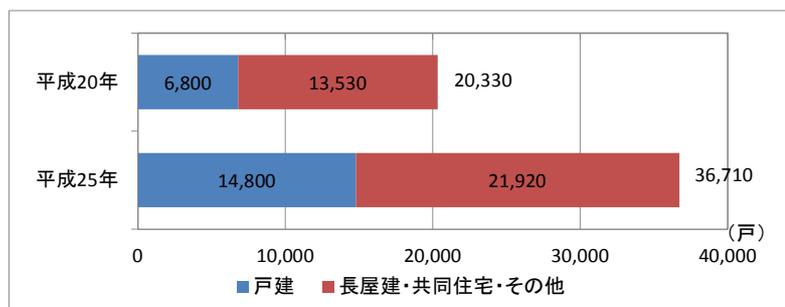
（出典：平成 25 年住宅・土地統計調査）

(2) 高齢者の住まいの動向について

① 杉並区における高齢者単身世帯の住宅種別について

高齢者単身世帯の住宅種別としては、平成 25 年で戸建住宅が 14,800 戸、共同住宅等が 21,920 戸で、平成 20 年から 25 年にかけて戸建住宅の戸数が 2 倍以上に急増しています。

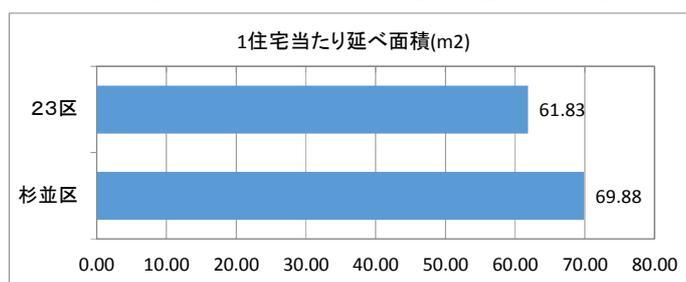
【高齢者単身世帯の住宅種別】



(出典: 各年住宅・土地統計調査)

また、高齢者単身世帯の住宅の延べ面積は 69.88 m²で、23 区平均を上回る規模となっています。

【高齢者単身世帯の住宅の延べ面積】



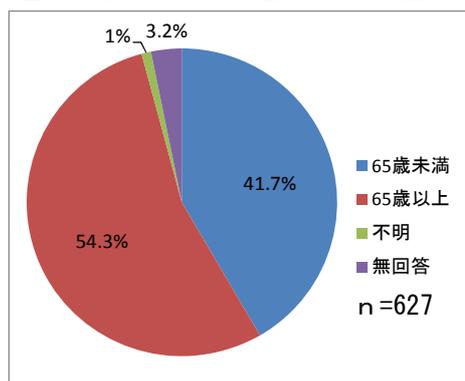
(出典: 平成 25 年住宅・土地統計調査)

② 高齢者の空家所有の動向について

国土交通省住宅局が実施した「平成 26 年空家実態調査」における「大都市圏市部」の戸建住宅空家所有者は、65 歳以上の高齢者が 54.3%を占めています。

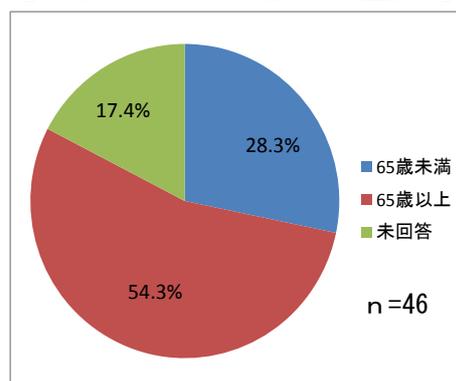
また、平成 25 年杉並区空き家実態調査において、住宅を「使用していない」と回答した方のうち 54.3%が 65 歳以上の高齢者です。

【戸建て空家所有者の年齢（大都市圏市部）】



(出典: 平成 26 年空家実態調査 国土交通省)

【空家所有者の年齢（杉並区）】



(出典: 平成 25 年杉並区空き家実態調査)

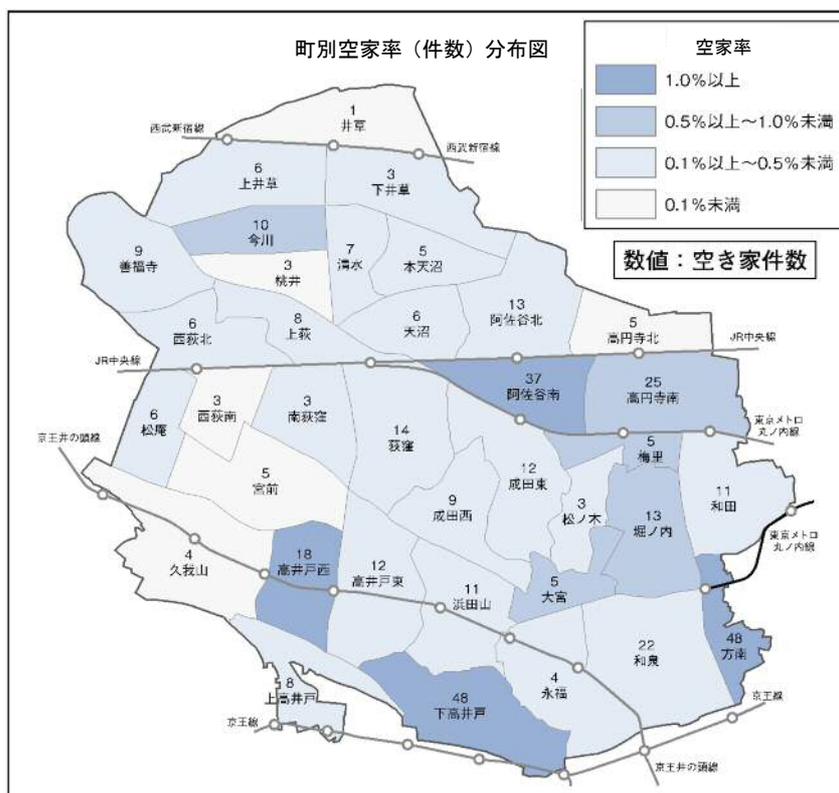
(3)空家の立地状況について

① 空家と推定された住宅の分布状況

平成 25 年杉並区空き家実態調査では、杉並区の町別空家率は下図のとおりです。特に、阿佐谷南、方南、高井戸西、下高井戸で空家率が高くなっています。

また、杉並区の空家の推計は 408 件であり、そのうち、16 件は傾いている状態です。

【空家と推定された住宅の分布状況】



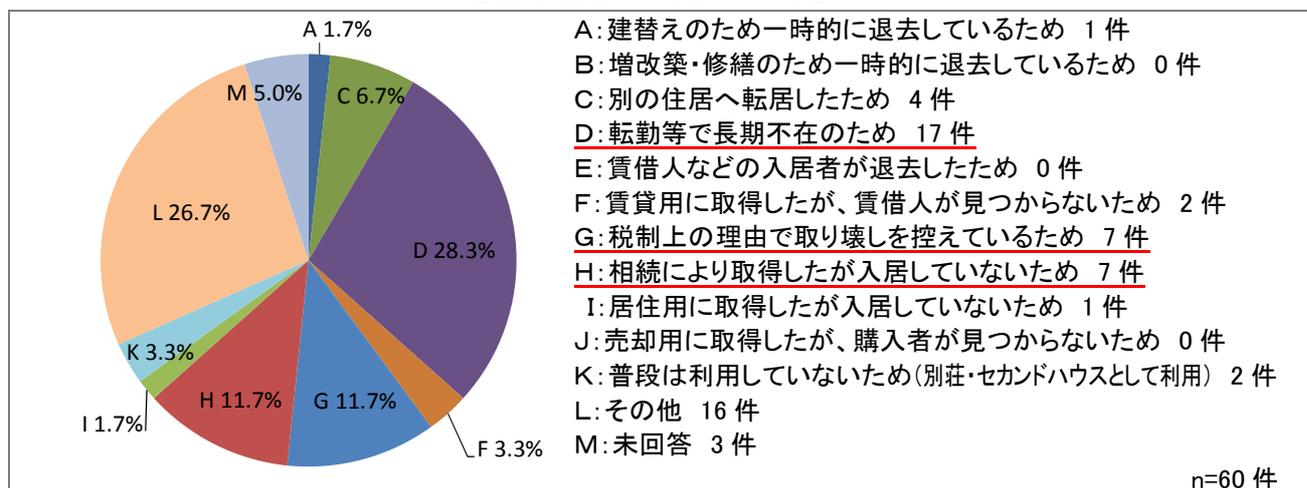
(出典:平成 25 年杉並区空き家実態調査)

② 空家に係る区民アンケート結果(平成 25 年杉並区空き家実態調査アンケートより)

(ア)空家となったきっかけ(n=60)

転勤等で長期不在の回避できない理由を除くと、税制上の理由で取り壊しを控えている、相続により取得したが入居していないといった税制上、相続上の問題が多くなっています。

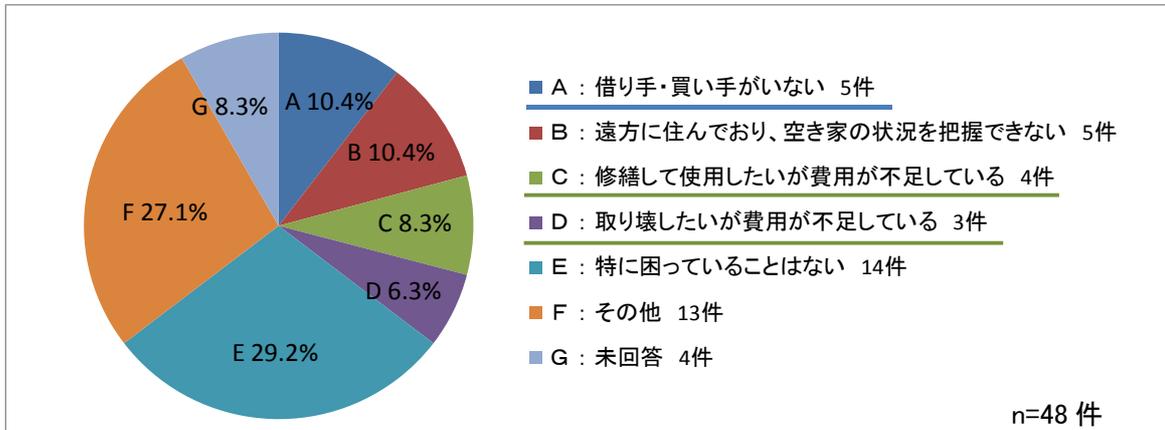
【空家となったきっかけ】



(イ)空家について困っている点 (n=48)

「その他」の内容も含めると、借り手・買い手がいないなど有効利用の方法が見つからない、費用が不足しているといった理由が多くなっています。

【空家について困っている点】



「その他」の主な意見

- ・今後どうするか共有者と検討中である。
- ・売却するか建て直すか迷っている。いずれ売却も検討している。
- ・利用方法が見つからない。有効活用することを検討中である。
- ・専門家にリフォームの是非を調査してもらったがリフォーム不可。新築したい。
- ・建築費用が足りない。
- ・取り壊したいが更地の固定資産税が高額であり、それができない。
- ・取り壊したいが、家具等の整理が進まない。
- ・草木の繁茂や放火等が心配である。雑草などの管理がなかなかできない。

<凡例>

有効利用の方法が見つからない、検討中との意見

修繕、建替え、取り壊し等の費用が不足しているとの意見

(ウ)空家を利活用する上で杉並区に期待する支援、杉並区の住宅施策、空家対策についての意見

自由意見では以下のような空家利活用の問題点や公共での活用希望等の意見が挙げられています。

【利活用が困難】

- ・新築では建築基準法等の規制に適合しにくいなど、建替えが難しい。
- ・狭い道路や、電柱等が多く、建替えや改修等の工事に支障がある。

【費用面の問題】

- ・建物が古く、賃貸にするには、危険があると考えている。賃貸として建替える際の補助金についても考慮して欲しい。
- ・更地にした場合の固定資産税が高額になるため、老朽化した建物の取り壊しができない。

【公共での利活用等を希望】

- ・公共施設等に活用してもらいたい。
- ・杉並区と無償の使用契約をするなどして使ってもらいたい。
- ・空家を取り壊し、建替をしない場合、ヒートアイランド対策として、緑化義務化を検討してほしい。

(4)管理不全な空家等へのこれまでの対応

管理不全な空家等を含めた周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている建物や樹木の繁茂、害虫の発生等については、これまで「建築基準法」や「杉並区生活安全及び環境美化に関する条例」に基づき、適正な維持管理に関する指導を行ってきましたが、空家に係る相談件数は増加傾向にあります。

主な相談内容、相談件数等は、以下のとおりです。

① 主な相談内容

- ・ 建物が老朽化し、屋根や外壁等が落ちそうである。
- ・ 老朽化で傾いている建物があり、地震などの際に倒れないか不安である。
- ・ 敷地内の樹木が繁茂して、道路や隣地に大きく張り出している。
- ・ 雑草等が伸び放題のまま放置され、蚊や虫の大量発生の原因になっている。
- ・ ネズミやハクビシン等が棲みついて、糞害等、不衛生な状態になっている。
- ・ ごみ等の不法投棄が目立ち、防犯上、不安を感じさせる状態である。

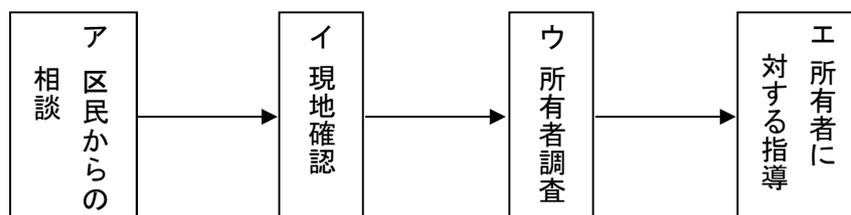
② 相談件数の推移

	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
建物に関する相談※	23件	37件	38件	26件	24件
樹木、害虫等に関する相談	88件	109件	112件	111件	129件
合計	111件	146件	150件	137件	153件

※周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている建物のうち、居住しているものに関する相談を含む。

③ これまでの対応

区民からの相談へのこれまでの対応は、下図のとおりです。所有者への指導により、管理状態が改善されたものがある一方で、相続が繰り返されたこと等により所有者が不明なため指導に至らないものや所有者の事情により改善されないものもあります。



ア 区民からの情報提供や相談を受ける。

イ 現地を確認して、管理不良部分の状況を確認する。

ウ 不動産登記簿、住民票、戸籍に加え、特措法の施行により利用できるようになった固定資産税情報により、当該空家等の所有者を調査する。

エ 空家等の所有者に対し、文書等により、改善措置実施の指導をする。

※樹木剪定、ごみの片付け、売却希望、所有者の様々な意向に応じて、業者や弁護士の紹介や地域との調整等、可能な範囲で、支援して改善を後押しした事例もある。

3. 空家等対策を進めていく上での主な課題

これまでの実態調査結果等から、空家等対策を進めていく上での主な課題は、以下の内容が挙げられます。

(1) 住宅市場面の課題

- ・総住宅数が総世帯数を上回るなど住宅の需給バランスが不均衡である。
- ・中古住宅の流通シェアが低い水準である。
- ・建物・設備の老朽化等により売買や賃貸など市場で流通しにくい。

(2) 所有・権利関係の課題

- ・核家族、単身高齢者世帯が増加している。
- ・単身高齢者について、施設への入所などにより、住宅所有者が不在となる。
- ・相続等で家屋が次世代に引き継がれないことにより、所有者の特定が困難であったり、利活用が進まない。
- ・相続等により所有者が複数となった場合、財産処分等の意思決定が困難、または膨大な時間と労力を要する。
- ・所有者の管理者としての意識が低い。
- ・所有者（管理者）が遠方居住、健康上の問題及び高齢等のため管理できない。

(3) 土地・建築等の課題

- ・土地が狭小であったり建築規制等に適合しないため、建替えが困難である。
- ・道路が狭く、建替えや改修等の工事に支障がある。
- ・借家人対応が難航し、建替え等ができない。

(4) 経済的な課題

- ・固定資産税の住宅用地特例措置を適用するため、取り壊せない。
- ・修繕、除却をするための費用が不足している。

4. 空家等対策の基本的な方針

杉並区では、空家等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

共同住宅等については、建物1棟全体ではなく、共同住宅の一部が空室となっているものが多く、直ちに管理不全な状態（腐朽・破損あり）にはなりにくいと考えられます。

一方、戸建住宅の空家等は、管理が不適切であれば周辺に悪影響を及ぼす可能性がある「その他の住宅」が約8割を占めており、平成25年杉並区空き家実態調査では戸建住宅の「その他の住宅」の3割以上が管理不全（腐朽・破損あり）な状態です。

また、周辺に悪影響を及ぼしている等の理由で杉並区へ相談が寄せられている空家等もほとんどが戸建住宅です。

これらのことから本対策計画では「戸建住宅の空家等」を対象とし、賃貸用の共同住宅、長屋については、全住戸が空室となっている場合に対象とします。

なお、特定空家等への措置については、全ての用途の建物とします。

(2) 対象とする地区

平成25年杉並区空き家実態調査によると、空家等は杉並区内全域に存在するため、対策計画の対象区域は、杉並区全域とします。

(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『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良好な住環境の実現」を目指します。』とします。

(4) 取組の基本的な考え方

空家等対策の基本理念を踏まえ以下の4つの基本的な考え方に基づき総合的な空家等対策を推進します。

■ 空家等の発生の抑制と適正な管理

高齢者単身世帯が急増していることから、今後、区内でも空家等がさらに増加していくことが予想されます。このため、区民等が空家等対策の必要性について認識し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適正に管理するための取組を実施します。

■ 空家等の利活用の促進

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

■管理不全な空家等への対応

適切な管理がされないまま放置された空家等は、防災、衛生、景観等周辺環境に悪影響を生じさせるため、それら管理不全な空家等に対して、特措法に基づく対応を実施します。

■多様な主体との連携

行政だけでなく区民、事業者、専門家団体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。

(5)空家等対策の目標

空家等対策の基本理念及び取組の基本的考え方を踏まえ空家等対策を推進するため以下の3つの目標を定めます。

■目標1

建物所有者等に対し、空家等の発生抑制及び適正管理を促し、快適な住環境を維持・保全する

■目標2

専門家団体等と連携し、空家等の利活用を図り、地域の活力を保持・増進する

■目標3

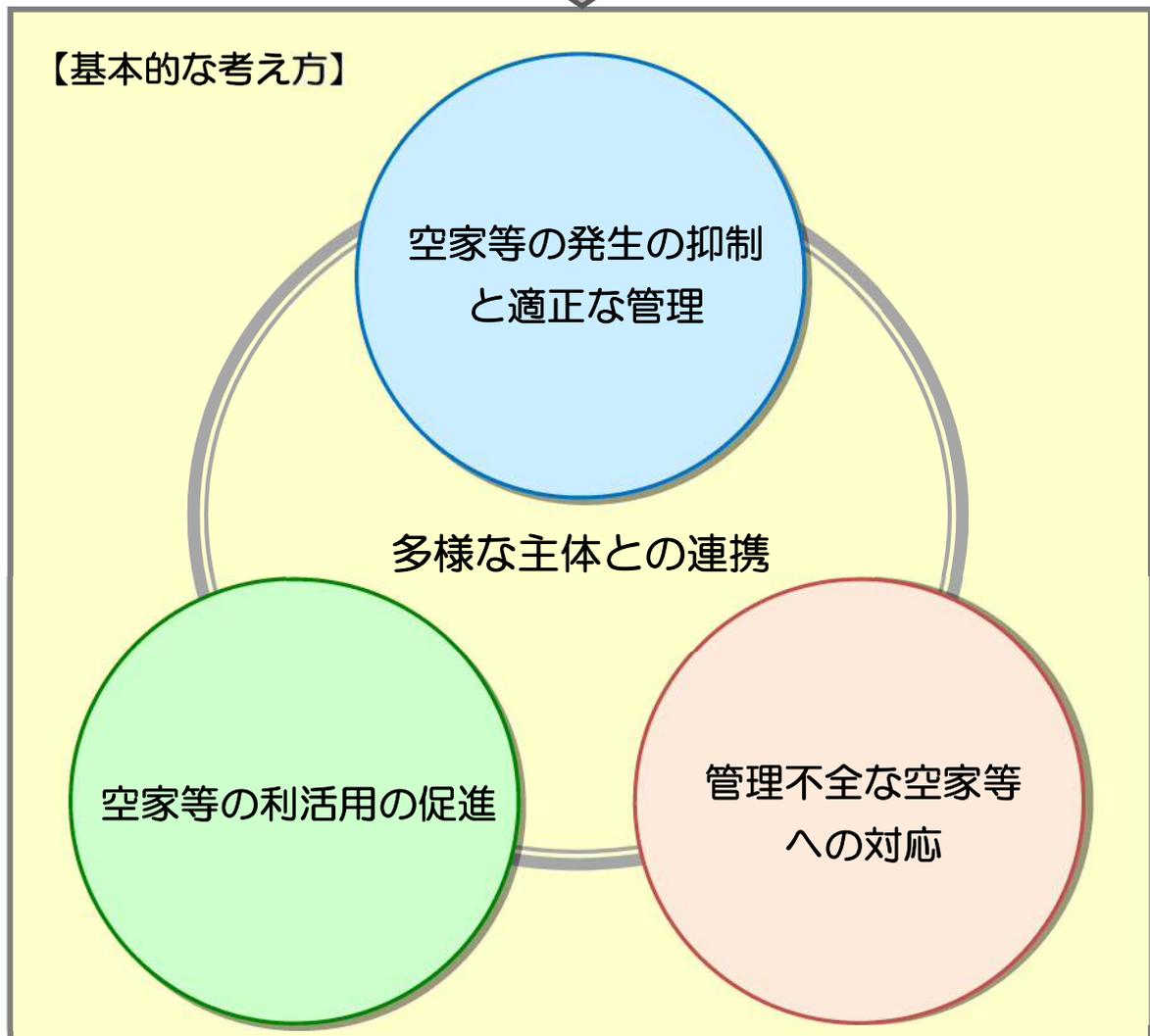
特定空家等の改善を図り、誰もが安心して安全に暮らせる環境を実現する

【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良好な住環境の実現^{*}」を目指します

※杉並区住宅マスタープランより

【基本的な考え方】



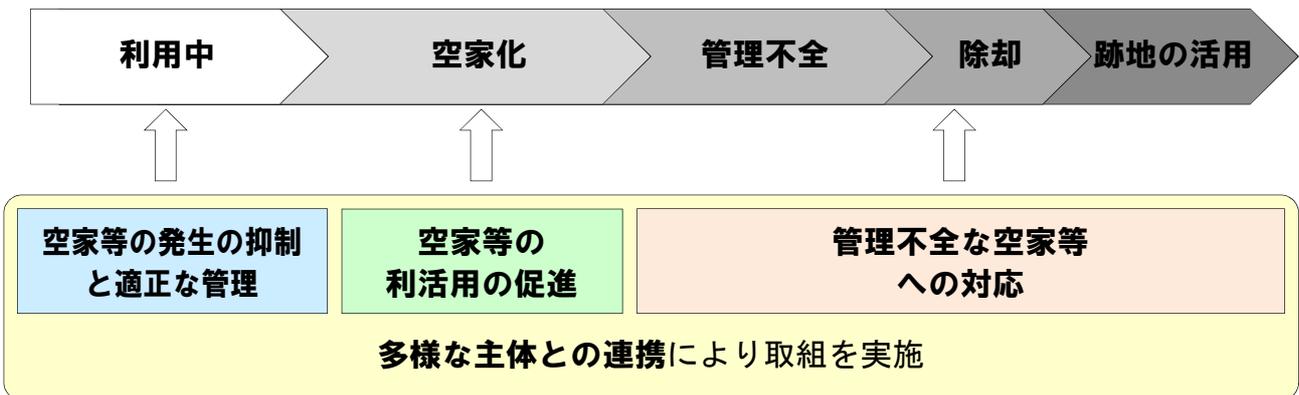
【空家等対策の目標】

- 目標1 建物所有者等に対し、空家等の発生抑制及び適正管理を促し、快適な住環境を維持・保全する
- 目標2 専門家団体等と連携し、空家等の利活用を図り、地域の活力を保持・増進する
- 目標3 特定空家等の改善を図り、誰もが安心して安全に暮らせる環境を実現する

5. 空家等対策の推進

空家等対策は、建物が空家になる前の状態から、空家除却後の跡地活用までの建物等の状態に応じて「空家等の発生の抑制と適正な管理」、「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。

建物等の状態



(1) 空家等の発生の抑制と適正な管理に関する取組

① 空家になる前からの空家等対策についての周知・啓発活動

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、空家等になる前から住宅を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きます。

空家等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、空家等の増加によって防犯や防災等の面で地域の住環境に悪影響が生じ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発生抑制や空家等の適切な管理につながるものと考えます。

そこで住宅の所有者、または管理者のみならず、今後、空家等を所有する可能性のある方も含めて、空家等になる前から住宅を適切に管理することの責務と重要性について意識をもってもらうため、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、空家等の問題点や適正な維持管理の必要性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、高齢者等にもまず何をすれば良いのか分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）の配布を検討します。

(イ) 講習会、勉強会等による意識啓発

空家等の問題を所有者や管理者のみ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

相続が確定していないことや、多数の相続人が生じていることなどの理由から管理者としての意識が低下したり、財産処分等の意思決定が困難になるなどの状況により空家等が多数発生しています。

また、所有者の死後、建物の相続登記がなされずに管理者や所有者が不明確となることが空家等の状態が長期化する要因のひとつになっています。

今後も増加が予測される高齢者世帯等を対象に、住まいを次代へ適切に引き継いでいくため、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を行います。

② 区の住宅に関する相談窓口の一元化【重点的な取組】

空家等の発生を抑制するためには、空家になる前の段階から、住宅の改修や維持・管理についての相談に対応し、住宅の価値を高めるための取組を促すことが重要です。また、空家等に関する多くの課題は、様々な施策に関連しており、関連部署全体で解決を図る必要があります。

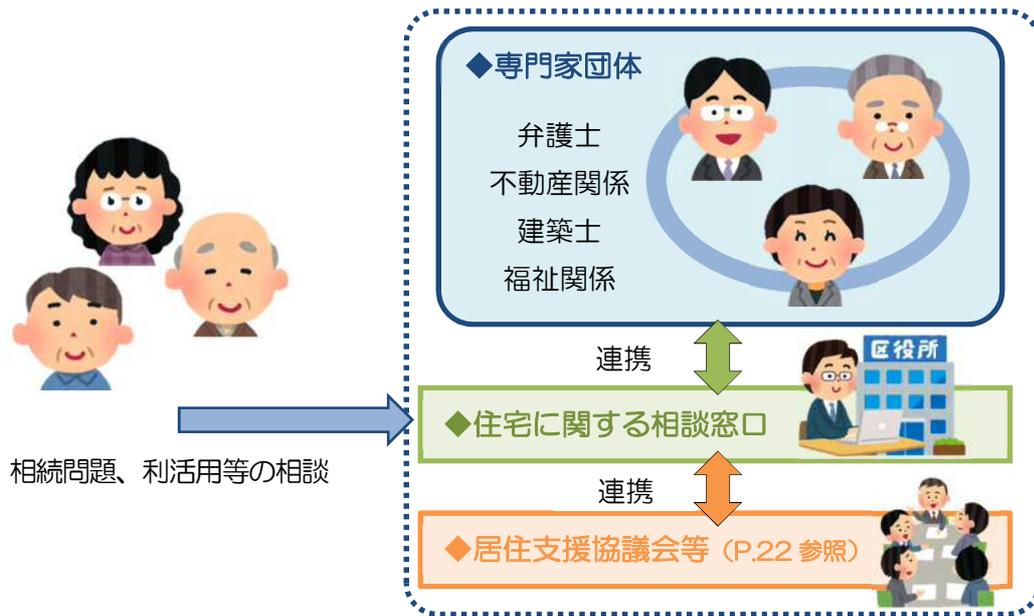
このため、空家等に関する相談を広く住宅全般の相談として捉え、区の相談窓口を一元化し、ワンストップサービスを実施します。



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】

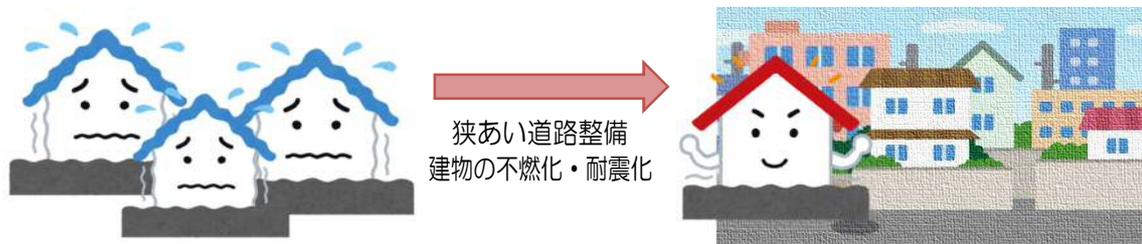
空家等の所有者や所有者になり得る者の様々な悩みを解決し、空家等の発生抑制や適正な管理につなげるため、相続問題、生前対策、修繕、利活用、除却など一人ひとりの事情に応じたより専門的な相談に対応し、助言や提案を行うことができる相談体制の整備を進めます。相談は、法務、不動産、建築、福祉等の複数の専門家と相談できる窓口を定期的に開設する他、空家等相談会等も実施します。

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に、専門家の訪問相談等の仕組みを検討します。



④ 防災まちづくりと連携した住環境整備【重点的な取組】

道路が十分に整備されず建替えが困難であったり、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なケースがあります。狭あい道路の拡幅整備や建物の不燃化・耐震化を進めるなど住まいや住環境の改善を行い、建替えや利活用がしやすい住環境を整えることで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、空家等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の取組を引き続き実施します。

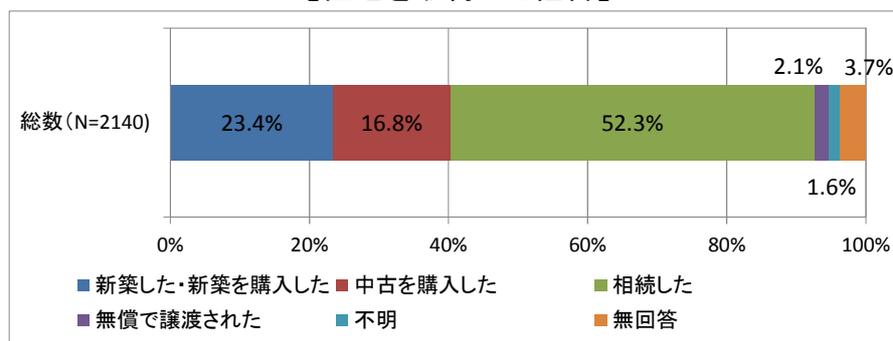
また、現行の取組に加え、国や東京都の支援制度の周知を図ります。

⑥ 税負担の軽減制度の周知

空家等が周辺的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、新たに「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」を平成 28 年度に創設しました。この特例は、空家等の除却後の土地を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除であり、この制度について周知を図ります。

なお、無作為に抽出した戸建て空家等の所有者を対象に実施された「平成 26 年空家実態調査（国土交通省）」によれば、調査時点で「人が住んでいない」と回答された戸建て空家等のうち、住宅を取得した経緯については、「相続した」が 52.3%と最も多く、次いで「新築した・新築を購入した」が 23.4%、「中古住宅を購入した」が 16.8%の順になっています。

【住宅を取得した経緯】



(出典:平成 26 年空家実態調査 国土交通省)

(2) 空家等の利活用の促進に関する取組

① 流動性の向上

空家等の流動化を促すためには、空家等所有者と利活用を希望する個人や事業者等との適切な引き合わせ（マッチング）や利活用に関する技術面など専門的な相談体制の整備が重要です。

(ア) マッチングシステムの構築【重点的な取組】

住宅市場における空家等の流動化（利活用や建替えを含めた流通の促進）を図るため、空家等所有者と利活用を希望する個人や事業者等との適切な引き合わせ（マッチング）を行うための仕組みづくりを進めます。居住支援協議会等の多様な主体と連携し、特に住宅確保に苦慮している高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者への物件情報の提供等のマッチングを図っていきます。



(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)

空家等所有者の意向を把握し、利活用に関する技術面、資金面はもとより法律面や相続面など、各種の専門的な相談に応じ、助言や提案を行うことができる総合的な相談体制の整備を進めます。

② 空家等利活用モデル事業の実施【重点的な取組】

空家等の利活用を進めていくため、各種専門家団体やNPO団体等のノウハウを活用し、区の施策に結びつくなど先導性が高く、今後広く普及が求められるモデル事業の実施を検討します。

このモデル事業を通じて、利活用に関わる課題の整理やノウハウの収集、各専門家団体及びNPO団体等との連携を強化し、より効果的な空家等対策につなげていきます。また、モデル事業の取組内容について区民に周知します。



③ 空家等利活用費用の助成

住宅市場における空家等の流動化を促進するため、子育て世代へ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。また、空家等利活用ローン等の制度導入について民間事業者に要請していきます。

(3) 管理不全な空家等への対応に関する取組

① 除却費用助成【重点的な取組】

管理不全な空家等への対応として、空家等の所有者の自発的な除却を促す必要があります。

東京都防災都市づくり推進計画における整備地域や不燃化特定整備地区※1 内での老朽化した建築物の除却費用助成及び区内全域での老朽危険空家※2 を対象とした除却費用助成を実施します。



※1 東京都内で、木造住宅が密集し、火災による危険度が高く、特に改善を図る必要のある地区として都が指定し、都と区が連携した市街地の不燃化の促進を図る地区

※2 建物の老朽化等により周辺に著しい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杉並区が認めた建物

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、所有者等の同意なく、杉並区で対応できる範囲で通行時等に注意を促す表示や立入禁止テープの設置など、必要最低限の緊急安全措置を行います。

③ 特定空家等への措置

特措法上の特定空家等に対する措置方針等の決定については、協議会での協議を踏まえ、以下のとおり行います。

(ア) 特定空家の判断

「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の判断を行います。

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) 助言及び指導

特定空家等の所有者に対して、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

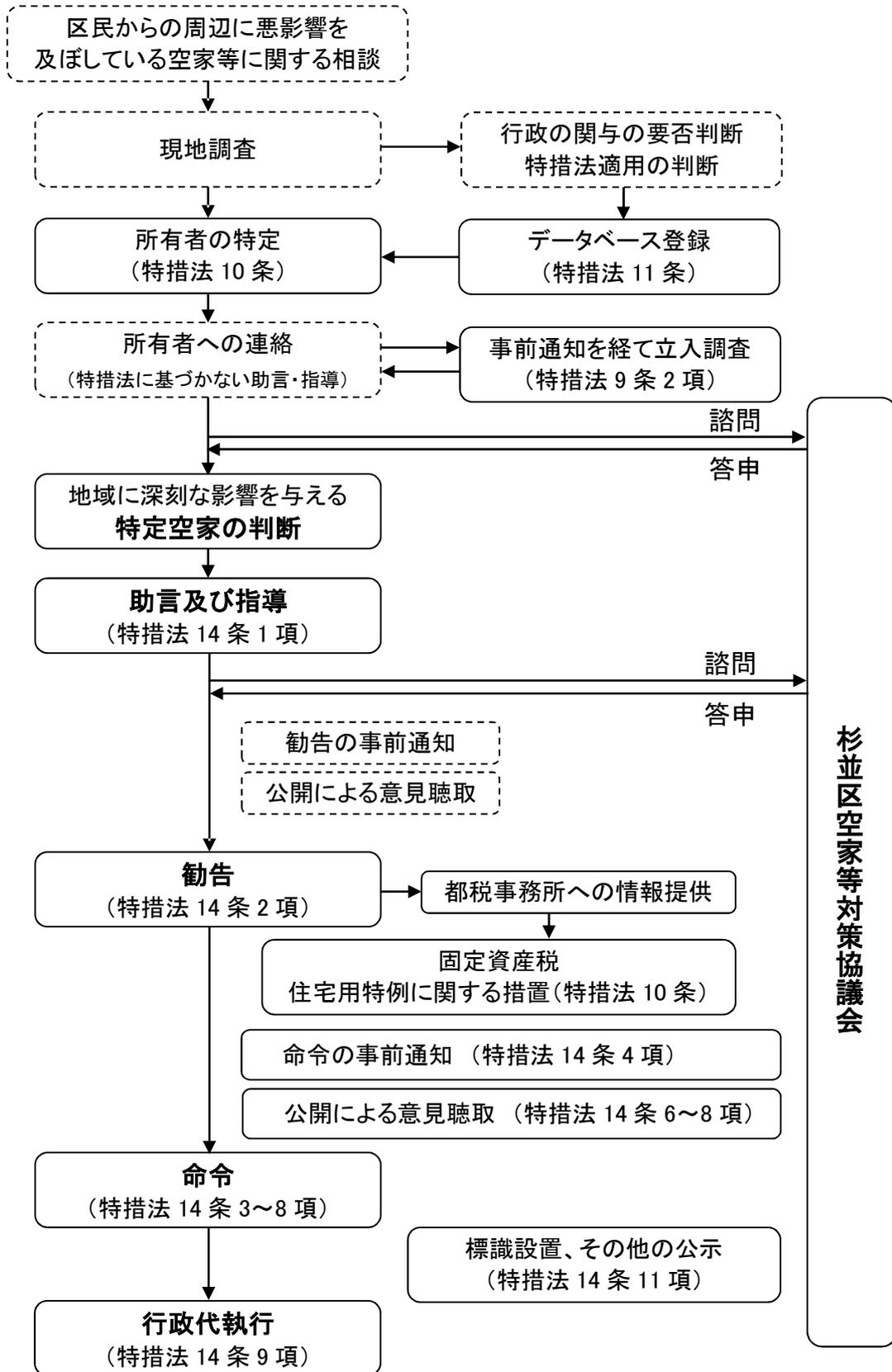
助言及び指導をしても特定空家等の状態が改善されない場合は、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告し、勧告に係る措置を行わない場合は、その措置をとることを命令します。

なお、勧告をした場合は、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）に勧告等の情報を提供します。

(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たものが、その措置を履行しないとき、履行しても十分ではないとき等は、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。

【特定空家等に対する指導の流れ】



④ 跡地の活用

利活用の困難な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していくため、以下の取組を進めます。

(ア)まちづくりとの連携

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・改善を図るため木造住宅密集地域などにおいて推進している防災広場等の整備等を進めています。こうしたまちづくりの取組と連携して、空家等の跡地利用を検討・実施します。

(イ)地域での活用支援

地域でコミュニティスペース等としての利用要望があった場合、跡地の活用については、専門家団体等と連携し、マッチング支援を検討します。

(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、事業者、各種の専門家団体など多様な主体と連携をしていきます。

① 専門家団体及び関係機関等との連携

(ア)空家等対策協議会との連携

条例設置した杉並区空家等対策協議会は、空家等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、杉並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。

杉並区空家等対策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	平成 27 年 12 月時点
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	

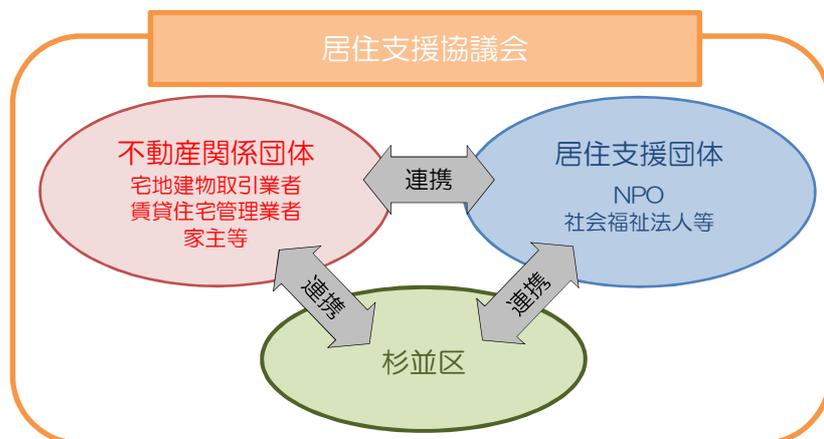
(イ)専門家団体等との連携

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、税理士会や税務署等の協議会以外の専門家団体や関連機関とも必要に応じて協定を締結し連携していくとともに、空家等対策に関して先進的な試みを行っている NPO 団体等との連携も進めます。

② 居住支援協議会との連携

賃貸住宅等として利活用可能な空家等の所有者と利活用を希望する事業者等とのマッチング支援について、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居促進等を目的とし

て設立予定の居住支援協議会との連携により実施していきます。また、その他の空家等対策の実施について段階的に連携を深めていきます。



※居住支援協議会とは、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、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です。

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引き続き推進し、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。

(5) 取組スケジュール

「空家等の発生の抑制と適正な管理」、「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と実施予定時期について以下のとおり進めます。

また、それぞれの取組の実施にあたっては、杉並区空家等対策協議会の意見を聴きながら進めていきます。

	H28	H29	H30	H31	H32	H33
(1) 空家等の発生の抑制と適正な管理						
①空家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 ホームページ、パンフレット等を活用し、空家等の問題点や適正な維持管理の必要性について区民に周知	← 実施 →					
(イ) 講習会、勉強会等による意識啓発 各種組織・団体と連携し、空家等に関する講習会や勉強会の実施	← 実施 →					
(ウ) 相続の生前対策及び相続登記の促進 住まいを次代へ適切に引き継いでいくため、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	← 実施 →					
②区の住宅に関する相談窓口の一元化【重点的な取組】 【§6-2⑦】 住宅に関する相談窓口の一元化	← 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 【重点的な取組】【§6-2⑧】 所有者が空家等を適正に管理するため、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、助言や提案を行う相談体制の整備	← 検討 → 実施 →					
④防災まちづくりと連携した住環境整備【重点的な取組】 【§6-2⑨】 狭あい道路の拡幅整備や建物の不燃化・耐震化など防災まちづくりと連携した住環境整備による空家等の発生抑制	← 実施 →					
⑤住宅基本性能の向上 【§6-2⑩】 耐震改修助成や、住宅修築資金の融資あっせんなどの取組の推進	← 実施 →					
⑥税負担の軽減制度の周知 【§6-2⑪】 平成28年度に空家等の発生抑制対策として国が行う税負担の軽減策の周知	← 実施 →					
(2) 空家等の利活用の促進						
①流動性の向上【§6-2⑫】						
(ア) マッチングシステムの構築【重点的な取組】 空家等所有者と利活用を希望する事業者等との引き合わせ(マッチング)を行うための仕組みづくりの推進	← 検討 → 実施 →					
(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) 利活用に関する技術面、資金面はもとより法律面や相続面など、各種の専門的な相談に応じ、助言や提案を行う相談体制の整備	← 検討 → 実施 →					

	H28	H29	H30	H31	H32	H33
②空家等利活用モデル事業の実施【重点的な取組】【§6-2⑨】 区の施策に結びつくなど先導性が高く、今後広く普及が求められるモデル事業の実施						
③空家等利活用費用の助成【§6-2⑨】 空家等のリフォーム等に対する助成の実施						
(3) 管理不全な空家等への対応						
①除却費用助成【重点的な取組】【§6-2⑥】 区内全域の老朽危険建築物を対象とした除却費用助成の実施						
②緊急安全措置【§6-2⑥】 管理が不適切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必要最低限の緊急安全措置の実施						
③特定空家等への措置【§6-2⑥】 管理不全な空家等の所有者等に対し、「特措法」に基づき指導等の実施						
④跡地の活用【§6-2⑤】						
(ア) まちづくりとの連携 防災性の向上と居住環境の整備改善を図るため、防災広場等の整備を進めているまちづくりと連携した跡地の活用						
(イ) 地域での活用支援 跡地の活用について、地域でコミュニティスペース等としての利用要望があった場合の支援の検討						
(4) 多様な主体との連携【§6-2⑧】						
①専門家団体及び関係機関等との連携 空家等対策協議会との連携、専門家団体及び関係機関等との連携を深めた総合的な空家対策を推進						
②居住支援協議会との連携 空家等所有者と空家等を賃貸住宅等として利活用を希望する事業者等とのマッチング支援について居住支援協議会との連携の構築						
③区民との連携 地域が主体で取り組むまちづくりにおける空家等対策についての取組の推進						

※【§6-2●】は空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第2項に定める事項を示す

- §6-2① 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 (P. 11～13 参照)
- §6-2② 計画期間 (P. 2 参照)
- §6-2③ 空家等の調査に関する事項 (P. 2 参照)
- §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

6. 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、専門家団体、関係機関など多様な主体による連携を進め、空家等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

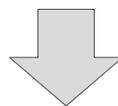
① 庁内連携

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、今後も地域の安全確保や生活支援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ます。

■一元化する窓口	
総合的な空家等対策に関すること	建築課 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	
○空家等の建物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
空家等を活用した賃貸住宅の供給促進に関すること	住宅課 管理係

③ データベースの構築

平成 25 年度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、データベースを構築します。

(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、専門家団体、関係機関など多様な主体が連携して、空家等対策計画の実現に取り組めます。

