

# 小金井市空家等対策について (今までの経過など)

小金井市地域安全課

# 空家等対策の背景等

- ▶ 平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されました。
- ▶ 各自治体による空家対策が注目されるようになりました。



所有者が住んでいなくても、

- ▶ 所有者が「この建物は使用している」と言われると空家にはなりません。
- ▶ 所有者等が一年の内、数回滞在、手入れ等をするだけで空家にはなりません。

# 平成25年住宅・土地統計調査 抜粋

## 近隣市との比較

住宅数【戸】												
	(B+C)	居住世帯 あり	(D+E) 居住世帯 なし	一時滞 在者 建築中	(F+G) 空き家	別荘、賃貸 売却用住宅	その他住宅					
	総数							A	D	E	F	G
								B	C			
三鷹市	97,820	86,710	11,110	250	10,860	9,140	1,720					
府中市	129,130	112,810	16,320	860	15,460	13,840	1,600					
小金井市	64,630	56,640	7,990	380	7,610	6,360	1,250					
小平市	93,650	81,490	12,160	1,330	10,830	8,680	2,150					
国分寺市	70,060	61,460	8,600	150	8,450	7,200	1,250					
西東京市	96,700	87,230	9,470	460	9,010	7,370	1,640					

統計上の空家件数

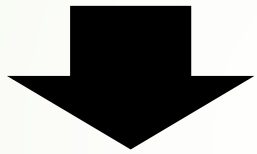
# 平成29年度 小金井市空家実態調査

- ▶ 調査方法：外観目視調査
- ▶ 調査地域：小金井市全域
- ▶ 調査対象：①戸建て住宅（住居専用、店舗併用、事務所併用及び作業所併用）、  
②長屋・共同住宅（全室空き室）、③店舗・事務所専用建物、など
- ▶ 建物総数：27,312戸（平成25年こがねいの統計から引用）
- ▶ 空家と想定される建物：405件（未返送・宛先不明258件、居住なし147件）
- ▶ 管理不全：12件 → 6件（R1.8）



# 市町村の責務

- ▶ 平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されました。



(市町村の責務)

- ▶ 空家等対策計画を策定
- ▶ 空家に関する対策の実施
- ▶ その他必要な措置



平成29年

## 小金井市空家等対策協議会を設置

- 空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に規定する協議会を平成29年3月設立

### ※第7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を組織することができる。

# 空家等対策協議会委員構成

- ▶ 市長
- ▶ 公募市民
- ▶ 市議会議員
- ▶ 法務、不動産、建築、福祉等の分野において識見を有する者  
(大学教授、弁護士会、司法書士会、宅地建物取引業協会、  
土地家屋調査士会、建築士事務所協会、社会福祉協議会)
- ▶ 関係行政機関の職員  
(警察、消防、東京都)

## ※第7条第2項

協議会は、市町村長のほか、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。

# 空家等対策計画の策定

- ▶ 空家対策の指針となる小金井市空家等対策計画を平成31年度3月に策定しました。

## 空家等対策計画の主な内容


- ▶ 計画の目的、対象とする地区、対象とする空家等の種類
- ▶ 計画期間
- ▶ 空家等の現状（実態調査結果）
- ▶ 空家等の発生を予防する事項
- ▶ 空家等の適切な管理に関する事項
- ▶ 空家等利活用の促進に関する事項
- ▶ 特定空家等に対する措置
- ▶ 空家等に関する相談への対応に関する事項

など

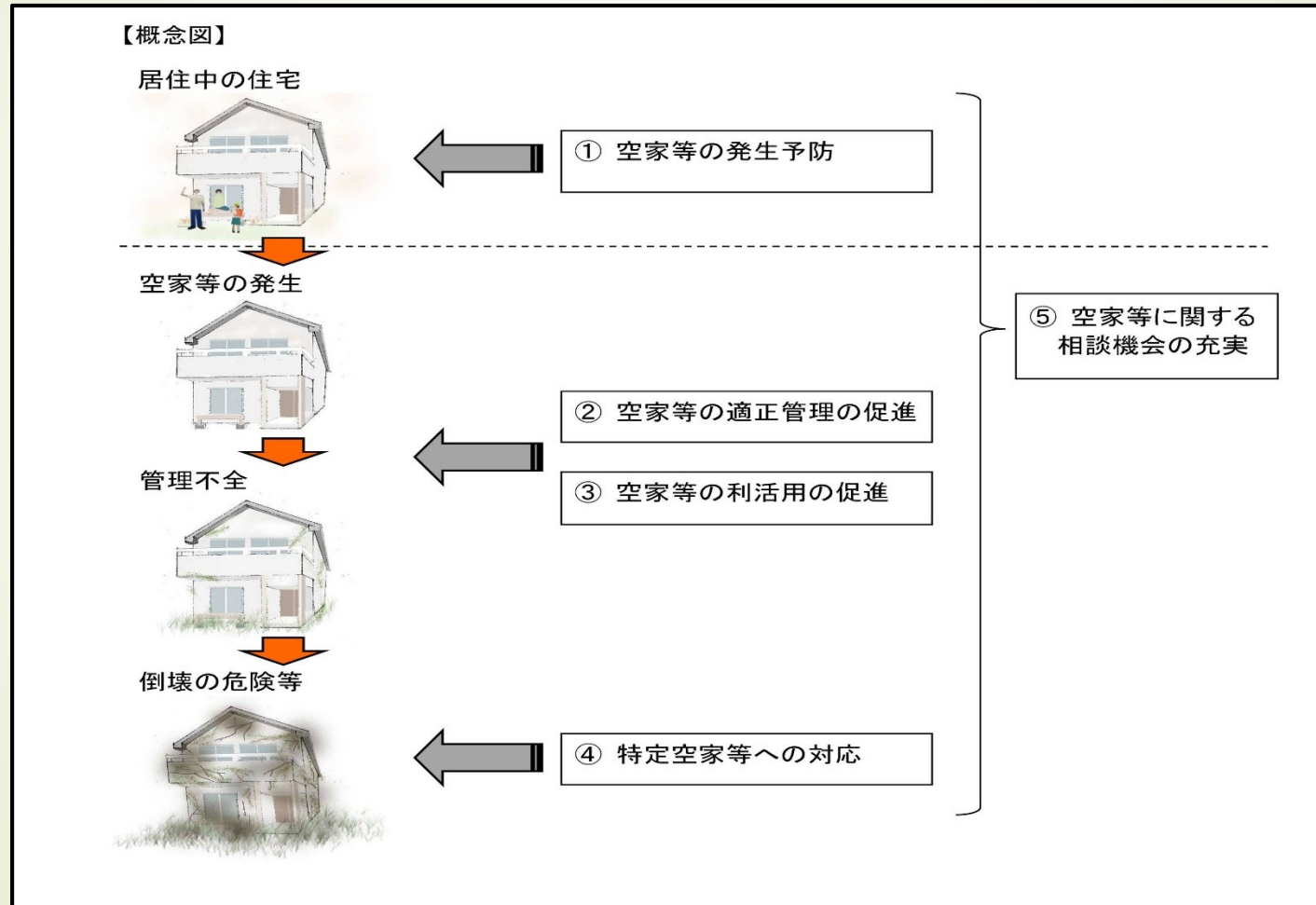




# 空家等対策計画の基本方針

- ①空家の発生予防
  - ②空家等の適切管理の促進
  - ③空家等の利活用の促進
  - ④特定空家等への対応
  - ⑤空家等に関する相談機会の充実
- 

# 空家等対策計画の基本方針（概念図）



# ①空家等の発生予防

適切に管理が行われないことにより生じる空家等の問題を周知し、**居住段階から空家等としないように備えることの必要性を啓発します。**

また、住宅を資産として活用する方法や、住宅を長期間にわたって使う方法等について情報提供を行うことにより、空家等を発生させにくい環境づくりを進めます。

## 主な取組みなど

- ・所有者への情報提供・意識啓発  
納税通知者を活用した関連情報の案内 など
- ・高齢者世帯（潜在的空家）への対応  
高齢者地域福祉ネットワーク支援事業（高齢者福祉のしおり）

## ②空家等の適切管理の促進

空家等管理の第一義的な責任は所有者又は管理者にあることから、所有者等による適正な管理を支援することにより、管理不全となる空家等の増加を防ぎます。

### 主な取組みなど

- ・所有者への意識啓発

官民協働による啓発冊子の作成 など

- ・空家等の管理に対する支援

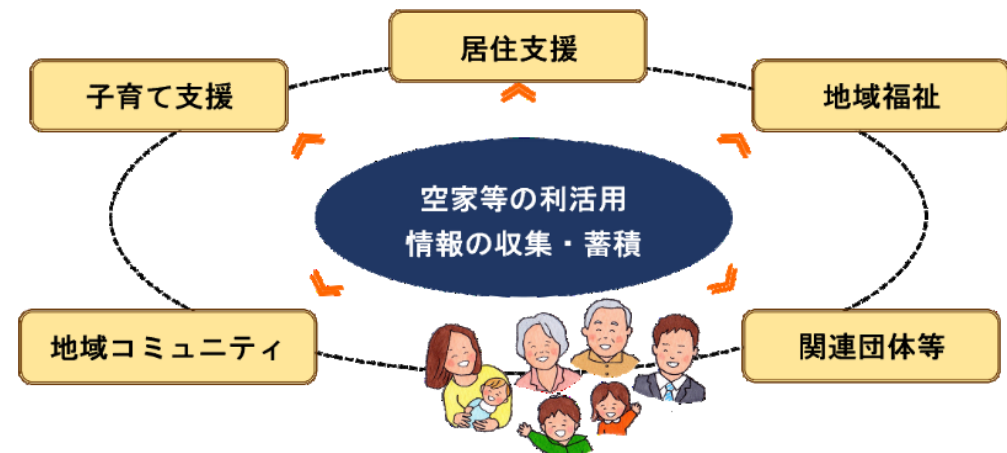
シルバー人材センターや空家・空地管理センター（見守り・管理代行）に関する情報提供 など

### ③空家等の利活用の促進

資産活用に対する情報提供や相談機会の充実など、**賃貸・売買に際しての後方支援を行うことにより、空家等の円滑な市場流通や地域活性化に資する空家等の有効活用を促進します。**

主な取組みなど

- ・ 中古住宅の流通  
マイホーム借上げ制度に関する情報提供
- ・ 空家等利活用の検討



## ④特定空家等への対応

適正に管理が行われていない空家等が、**地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないよう、必要な措置を適切に講じ、生活環境の保全を図ります。**

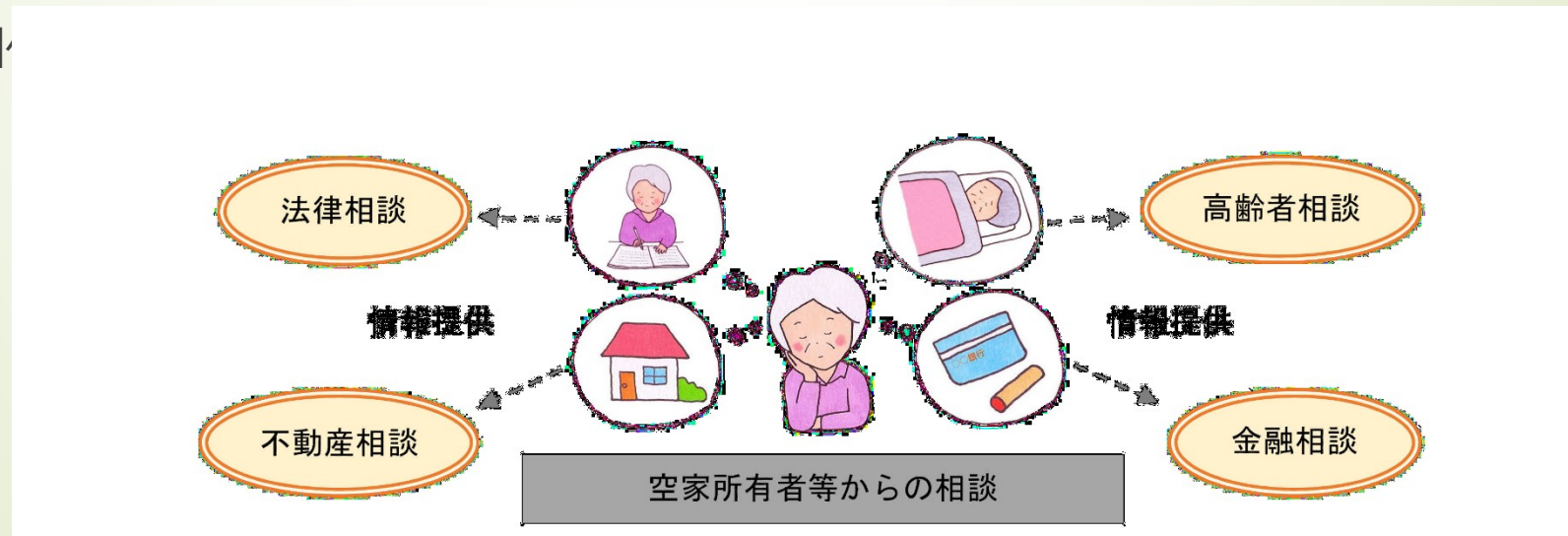
- ・ 特定空家等と認められると、「助言・指導」「勧告」「代執行」等の措置の対象となります。
- ・ 勧告された特定空家等の敷地は、固定資産税等の評価額を1 / 6とする等の優遇措置である住宅用地の特例から除外されます。

## ⑤空家等に関する相談機会の充実

住民等から空家等に関する様々な相談に応じる機会を充実させ、空家の発生予防や空家等の適正管理、空家等の流通・利活用の促進など、空家等対策の全体にわたって、情報提供及び助言等の必要な支援を行います。

主な取組みなど

- ・ 関連団体

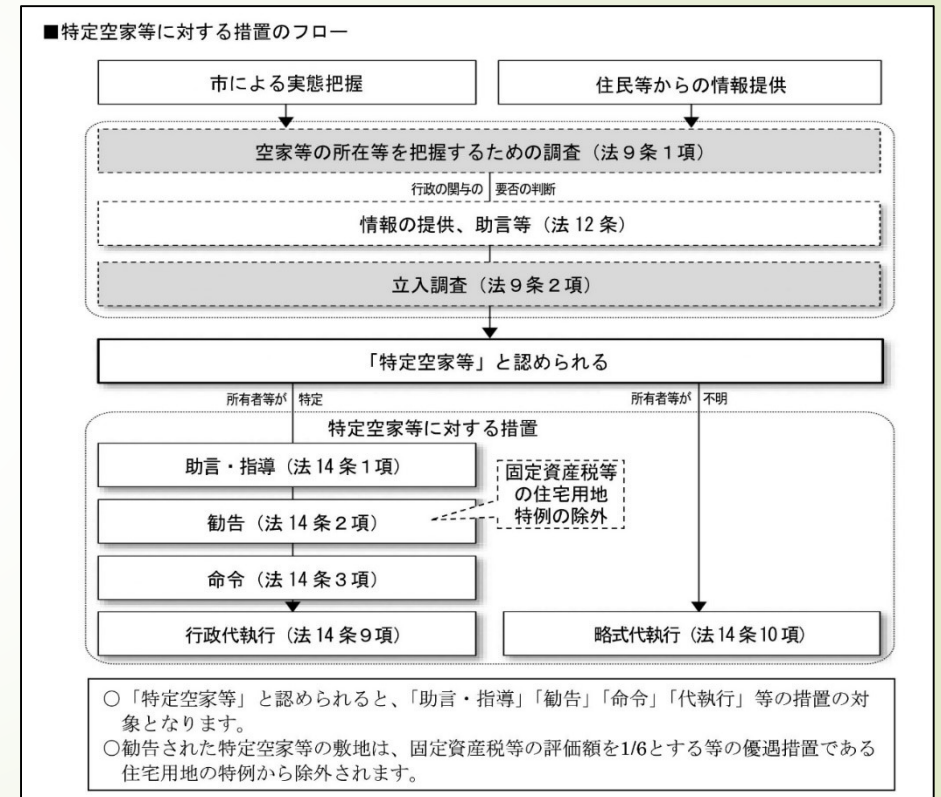
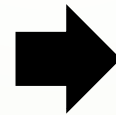


# 令和元年度の協議内容

## 5つの基本方針

- 空家等の発生予防
- 空家等適正管理の促進
- 空家等の利活用の促進
- **特定空家等への対応**
- 空家等に関する相談機会の充実

Pick up





# 特定空家等とは

特定空家等とは、管理がなされておらず、

- ▶ 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
- ▶ 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
- ▶ 適正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

# 特定空家等認定基準の作成

## 特定空家等の内容を明確化

- ▶ 空家等対策協議会
- ▶ 特定空家等認定基準作成部会
- ▶ 庁内検討委員会

協議  
検討

特定空家等認定基準を作成

