

# あきる野市空家等対策計画【概要版】

## 1. 計画の構成

### 第1章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的
2. 本市の役割について

### 第2章 計画の概要

1. 計画の位置付け
2. 計画期間
3. 対象とする空き家

### 第3章 空き家の現状と課題

1. 地勢と土地利用の現状
2. 人口・世帯の推移
3. 住宅と空き家の現状
4. 本市における空き家の実態把握と考察
5. 空き家の所有者等の意向把握
6. 空き家対策の課題

### 第4章 空き家対策に関する基本的な方針

1. 空き家に対する基本的な考え方
2. 空き家対策の基本方針

### 第5章 空き家対策に関する具体的施策

1. 空き家の発生抑制
2. 空き家の適切な管理・市場流通
3. 空き家の利活用
4. 土地・建物の規制への対応
5. 管理不全な空き家への対策
6. 特定空家等への対策

### 第6章 管理不全な空き家への対応方法

1. 管理不全な空き家への初動対応
2. 所有者等への情報提供、助言
3. 特定空家等の判断
4. 特定空家等に対する措置
5. 他の法令による規制

### 第7章 空き家対策の計画的推進

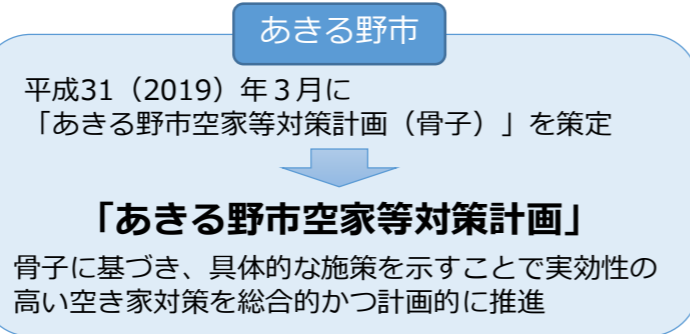
空き家対策の推進体制

### 資料編

## 2. 背景及び目的（本編P1-P2）

### 計画策定の背景と目的

- 少子高齢化や人口減少の時代を迎え、全国的に空き家が増加
- 適切に管理されずに長期間放置された空き家が社会問題化
- 平成26（2014）年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定



## 3. 計画の概要（本編P3-P4）

### 計画期間

令和元（2019）年度～令和5（2023）年度の5年間

### 対象とする空き家

市内全域を対象に、特措法第2条第1項に規定される「空家等」を対象

### 空家等とは

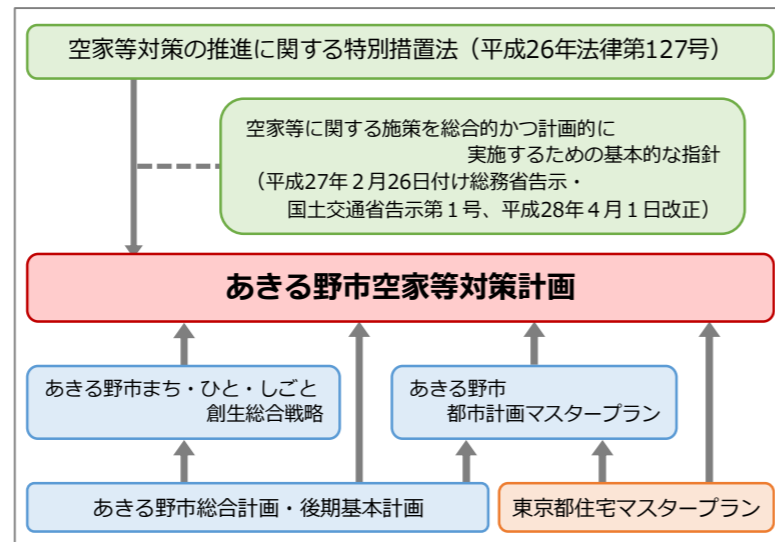
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。  
(特措法第2条第1項より)



### 計画の位置付け

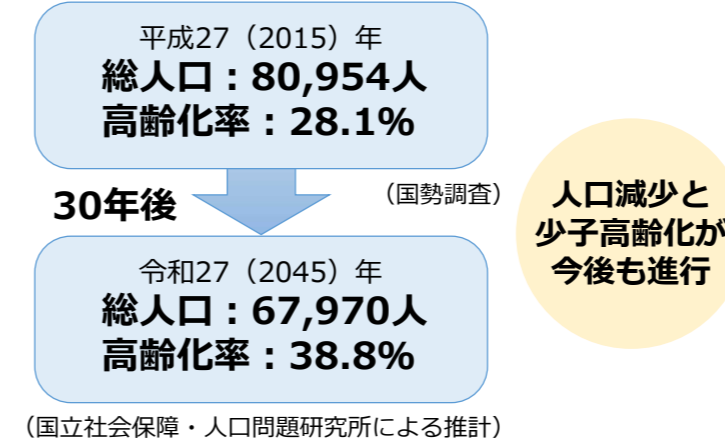
特措法第6条第1項に基づく「空家等対策計画」

【図-1】空家等対策計画の位置付け



## 4. 空き家の現状と課題（本編P5-P50）

### 将来人口



### 住宅数及び世帯数の現状

- 住宅数と世帯数  
(平成30（2018）年度時点)  
・住宅数 34,680戸  
・世帯数 35,241世帯  
➔ **1世帯当たりの住宅数はほぼ充足**
- 住宅事情  
・持ち家比率 76.6%  
(多摩26市中1番目、多摩26市平均54.1%)  
・戸建て住宅の割合 77.2%  
(多摩26市中1番目、多摩26市平均39.5%)  
・建築後30年を超える住宅の増加

### 空き家の現状

#### ○空き家数と空き家率

【表-1】空き家数及び空き家率の推移

	空き家数	空き家率
平成10（1998）年	3,010戸	11.3%
平成30（2018）年	3,520戸	10.1%

空き家率では顕著な変化なし

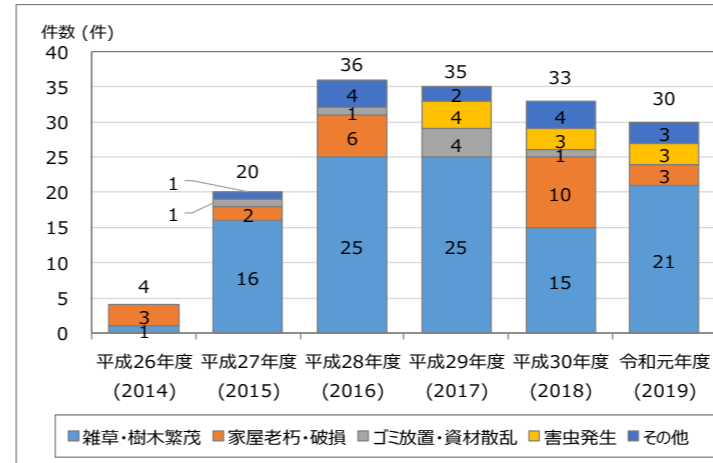
資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

#### ○市内の空き家の現状

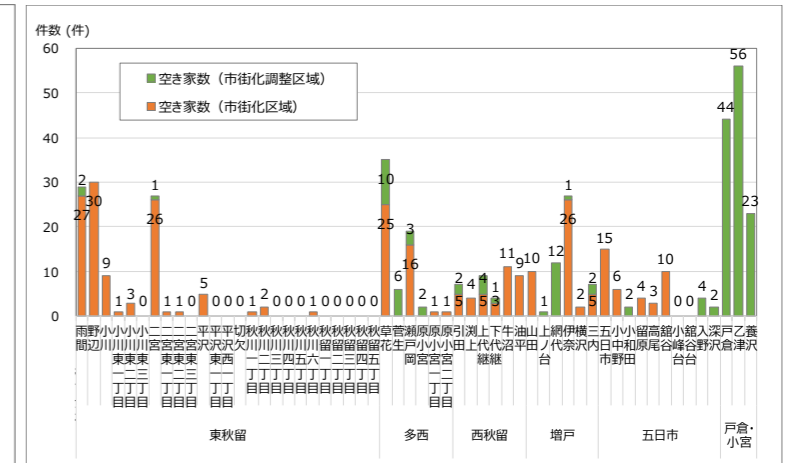
【表-2】あきる野市における空き家の現状

空き家に関する相談件数	<b>158件</b> (令和元年12月時点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 全体の約65%が「雑草・樹木繁茂」に関する相談</li> <li>● 全体の8割以上が昭和56年5月以前に建てられた空き家や建築時期不詳の空き家</li> <li>● 住宅密度が高い秋川地域に集中</li> </ul>
市で把握している空き家	<b>446戸</b> (令和元年12月時点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 山間部の戸倉・小宮地区や住宅数の多い東秋留地区に多く分布</li> <li>● 市街化調整区域にも多くの空き家が発生</li> </ul>

【図-2】相談受付年度別 管理不全状態分類件数



【図-3】市街化区域・市街化調整区域別の空き家数



# あきる野市空家等対策計画【概要版】

## 空き家の所有者等の意向把握

- 実施方法 建物所有者等への郵送によるアンケート
- 調査時期 令和元（2019）年7月から8月まで
- 回答件数 180人（回答率49.6%）【送付：377人、不達：14通】
- 調査結果
  - ・建物所有者等の年齢：60歳代、70歳代、80歳代の順で多く、所有者等の半数が70歳代以上
  - ・建物の状態：使用していない期間が長い空き家ほど老朽化が進行
  - ・建物の建築時期：「新耐震基準」以前の建物が過半数を占めている。
  - ・空き家の理由：「他に居住している住宅あり」、「施設に入所又は入院」等
  - ・維持管理上困っていること：「近隣への迷惑や不法侵入が心配」、「管理するための費用がかかる」等
  - ・今後についての考え等：「解体を前提とした活用」、「公的な活用」等
  - ・市に期待する支援：「修繕や解体費の助成」、「利用したい人への紹介」等

## 空き家の課題

空き家の発生抑制 (住宅供給の適正化)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高齢者世帯の増加                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➡ 相続の発生や所有者等の施設入所等による増加</li> </ul> </li> <li>● 持家率・戸建率が高く、残存する建築後30年を超えた住宅                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➡ 老朽化の住宅が増加</li> </ul> </li> <li>● 住宅需要の低迷                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➡ 市場流通できずに存置される住宅（空き家）の増加</li> </ul> </li> </ul>
空き家の適切な管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 身体的、経済的、地理的な理由等による所有者等の維持管理の負担増大</li> <li>● 継続的な管理の必要性</li> </ul>
市場流通	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 今後予測される2022年問題、2025年問題などによる住宅供給過剰や不動産流通停滞の解消</li> </ul>
空き家の利活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 旧耐震基準住宅の改修工事等の必要性</li> <li>● 利活用が困難な空き家の除却推進と跡地利用</li> </ul>
土地・建物の規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市街化調整区域内の建築規制の弾力化の必要性</li> <li>● 既存不適格により、建替えや売却が困難な住宅への対応</li> </ul>
管理不全な空き家	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理不全な空き家の解消</li> <li>● 所有者等の特定が困難な空き家への対応</li> </ul>

## その他の項目

- 各地域の人口密度と高齢化率
- 各地域の人口増減状況
- 各地域の旧耐震基準住宅の割合と高齢化率
- 多摩26市と比較した空き家数・空き家率
- 多摩地域における人口増減率及び地価等との比較

## 5. 空き家対策に関する基本的な方針（本編P51-P54）

### 空き家に対する基本的な考え方

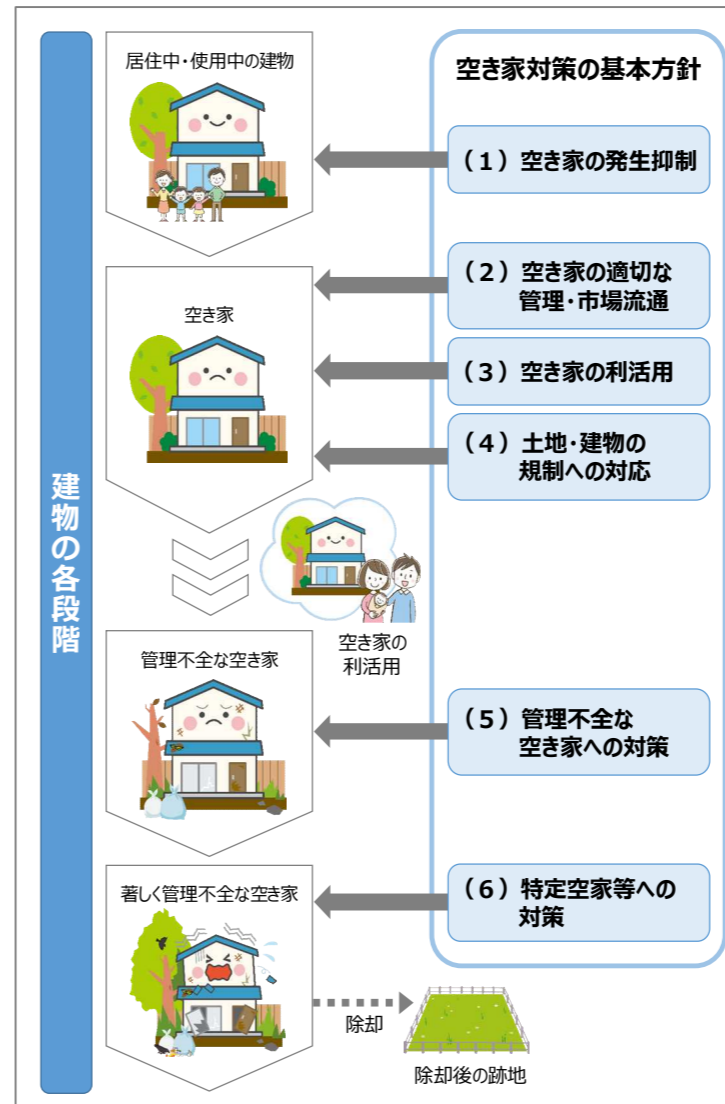
空き家は、所有者の財産であることから、所有者の責任において、適切に管理することを基本としつつ、様々な事情から管理不全な空き家を対象に、周辺の住環境への影響を解消するための対策が必要

**所有者等の責務**  
空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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。  
(特措法第3条)

行政や地域が主体となって  
空き家対策の支援を実施する必要性

### 空き家対策の基本方針

【図-4】 空き家対策の基本方針



#### (1) 空き家の発生抑制

- 建物等所有者に対し、空き家の発生を抑制するための情報提供・意識啓発
- 相談体制の確立
- 空き家の発生要因に応じた効果的な発生抑制策の検討

#### (2) 空き家の適切な管理・市場流通

- 空き家の所有者等に対する意識啓発
- 相談体制の構築による適切な管理や市場流通の促進

#### (3) 空き家の利活用

- 空き家及び除却後の利活用に関する有効方策の検討

#### (4) 土地・建物の規制への対応

- 公的な支援や適切な活用方法の検討

#### (5) 管理不全な空き家への対策

- 所有者等への自主的な改善による、管理不全状態を解消
- 所有者不明の空き家への対策の検討

#### (6) 特定空き家等への対策

- 行政代執行等の実施方法及び体制の検討

## 6. 空き家対策に関する具体的施策（本編P55-P63）

空き家対策に関する具体的施策

### （1）空き家の発生抑制

- 家屋所有者等への情報提供・意識啓発
  - ① 市のホームページ、広報紙、リーフレットによる周知
  - ② 相続手続などの財産管理の重要性についての周知
  - ③ 空き家等の発生を抑制するための特例措置の周知
- 福祉部門と連携した情報提供
- 地域全体の意識を高める啓発活動
- 効果的な発生抑制策を検討するための情報収集等

### （2）空き家の適切な管理・市場流通

- 所有者等からの相談体制の整備
  - ① 相談窓口の設置
  - ② 空き家情報のデータベース化
  - ③ 相続や不動産に関する専門家団体等との協定締結
- 空き家の維持管理に向けた体制づくり（地域・民間サービス）
  - ① 自治会など地域との連携体制の構築
  - ② 民間企業やシルバー人材センター等との協定締結
- 空き家管理への支援（雑草・定期管理サービス）
  - ① 雑草繁茂等に対する対策の支援
  - ② ふるさと納税の返礼品への追加の検討
- 不動産市場への流通の促進

### （3）空き家の利活用

- 空き家及び跡地の利活用のための庁内連携
- 空き家の除却・改修費用の支援

### （4）土地・建物の規制への対応

- 地域課題に対応した活用の検討
- 無接道敷地など建替えや売却が困難な空き家への対応

### （5）管理不全な空き家への対策

- 市民からの情報提供や相談の対策
- 条例制定の検討
- 管理不全な空き家への対策の庁内連携の強化
- 財産管理人制度の活用検討

### （6）特定空家等への対策

- 老朽度判定基準の検討
- 先進自治体事例の検討

## 7. 管理不全な空き家への対応方法（本編P64-P70）

### 管理不全な空き家への初動対応

- 地域住民からの相談や情報提供等
- ➡ 空き家の状態や周辺への影響の度合いを確認
    - 外観目視による現地調査や写真撮影
    - 地域住民への聞き取り等

### 所有者等への情報提供、助言

- 所有者等の特定
- ➡ 所有者等に情報提供や助言を行う
    - 管理不全な空き家の現状
    - 適切な管理を促す情報提供や助言

### 特定空家等の判断

- (1) 立入調査
- (2) 特定空家等の判断・改善事項の整理

### 特定空家等に対する措置

- (1) 助言又は指導（特措法第14条第1項）
- (2) 勧告（特措法第14条第2項）
- (3) 意見書等の提出の機会の付与（特措法第14条第4項-第8項）
- (4) 命令（特措法第14条第3項第11項-第12項）
- (5) 行政代執行（特措法第14条第9項）
- (6) 略式代執行（特措法第14条第10項）

### 他の法令による規制

他の法令により必要な措置を講じる場合に関係部署との連携・協議を実施

## 8. 空き家対策の計画的推進（本編P71-P75）

### 空き家に関する相談対応

都市計画課に「空き家相談窓口」を設置し、所有者や地域住民からの相談や苦情等にワンストップ体制を整備

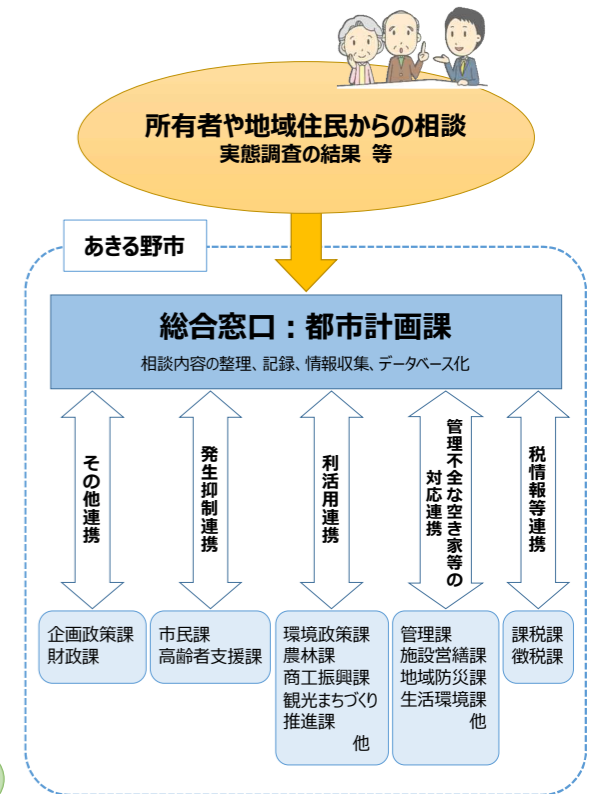
### 庁内連携体制の整備

空き家もたらす問題の解消を図るため、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に対応可能な、関係部署との連携及び体制を整備

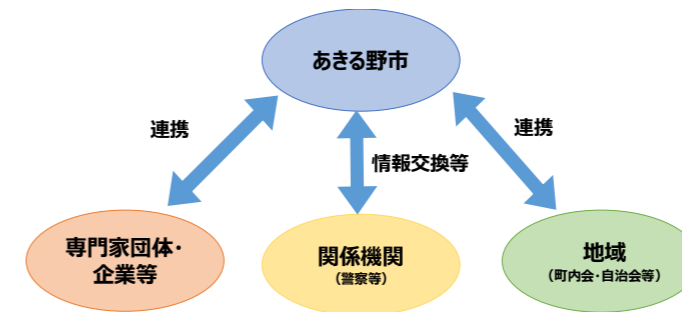
### その他連携体制の整備

- 専門家団体との連携
- 警察等の関係機関との情報交換等
- 地域（町内会・自治会等）との連携

【図-5】 庁内連携体制イメージ



【図-6】 その他連携体制イメージ



## 9. 今後のスケジュール

令和2（2020）年4月 空家等対策計画（案） パブリックコメント  
 令和2（2020）年5月 空家等対策計画 策定・公表