

第1章

空き家対策に係る国、東京都 及び本市の取組概要

本章では、空き家対策に関して、国及び東京都が行ってきた各種計画や施策についておさらいするとともに、本市がこれまで取り組んできた空き家対策について紹介します。

01 国、東京都が行ってきた空き家対策

国は、平成20年以来、主に制度面の整備を通じて空き家対策に取り組む自治体や事業者を支援してきました。また、東京都は平成24年から基礎自治体や民間事業者をはじめ、空き家所有者向けの施策に取り組んできました。

■国、東京都の空き家対策に係るこれまでの主な取組

年度	国の取組	東京都の取組
平成20	・「空き家再生等推進事業」を開始 「除却事業タイプ」と「活用事業タイプ」があり、一定の要件に該当する場合、各事業について国庫補助を実施	
24		・「東京都民間住宅活用モデル事業(空き家活用モデル事業)」を開始(平成26年度末まで)
26	・「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定(平成26年11月27日公布、平成27年2月26日一部施行)	
27	・「空家等対策の推進に関する特別措置法」を全面施行(平成27年5月26日)	・「空き家利活用等区市町村支援事業」を開始 ・「空き家対策連絡会」を立ち上げ ・専門家団体等と空き家対策における協力・連携に関する協定を締結(9団体、2金融機関)
28	・「空き家対策総合支援事業」を開始 空家等対策計画(空家法第6条)に基づき実施する空き家の活用や除却などを、地域のまちづくりの柱として推進する市町村に対し補助(令和7年度まで) ・空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)を開始	・「東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業」を開始(平成29年度まで) ・専門家団体と空き家対策における協力・連携に関する協定を締結(2団体) ・「空き家利活用等区市町村支援事業(基本型・企画提案型)」を開始
29	・「全国空き家対策推進協議会」を設置 ・「全国版空き家・空き地バンク」を設置 ・「安心R住宅」制度を開始	・「東京都空き家対策連絡協議会」を設置 ・専門家団体と空き家対策における協力・連携に関する協定を締結(1団体)
30		・「東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業」を開始 ・「東京都空き家情報サイト」を開設 ・「東京都空き家ガイドブック」を発行
令和元年	・「空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)」の適用対象を拡大(老人ホームなどの入所についても対象として追加)	・「先駆的空き家対策東京モデル支援事業」を開始(空き家対策の共通課題を解決するため、高度なノウハウを要する事業で、成果を情報発信) ・「エリアリノベーション推進支援事業」を開始
2		・「民間空き家対策東京モデル支援事業」を開始(民間の力や知見を最大限活用し、民間事業者の取組へ新たに直接、財政支援を実施)
3	・「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」を改訂(令和3年6月30日) ・「住生活基本計画」を改定 ・「住宅市場を活用した空家対策モデル事業」を開始	・「東京空き家ガイドブック」を全面改訂
5	・「空家等対策の推進に関する特別措置法」を改正(令和5年12月13日施行)⇒次頁参照 ・「空き家再生等推進事業【活用事業タイプと除却事業タイプ】」を開始	・「既存住宅流通促進民間支援事業」を開始 ・「政策課題解決型空き家活用支援事業」を開始 ・「地域課題解決型空き家活用支援事業」を開始

【参考】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の概要(令和5年6月公布)



(出典:国土交通省)

02 本市がこれまで行ってきた空き家対策

(1) これまで行ってきた主な空き家対策と進捗状況

① 空き家の発生抑制

住宅の所有者等へ空き家に関する情報提供や意識啓発を行うとともに、広く市民に向けて空き家問題に関心を持ってもらえるよう、セミナーを開催するなどの普及・啓発活動を行いました。

◇家屋所有者等への情報提供・意識啓発

空き家対策ガイドブックを作成し、住宅の所有者等へ向けて周知を行いました。

(掲載内容)

- ・ 空き家の予防、活用、管理方法について
- ・ 相続手続きなどの財産管理の重要性について
- ・ 空き家の発生を抑制するための特例措置について

◇地域全体の意識を高める啓発活動

空き家事業を行う民間企業と共催し、市民に向けてセミナーを開催しました。

【共催者】(株)ジェクトワン

【テーマ】「自宅のこれからを考え、整えよう」(参加者14人)

② 空き家の適切な管理・市場流通

空き家の適切な管理と市場への流通を促すために、以下の施策を行いました。

◇相談窓口の設置

所有者等や地域住民からの相談に対応できるよう「空き家相談窓口」を設置し、相談先に迷わないよう体制を整えました。

◇空き家情報のデータベース化

「空き家情報管理支援システム」を導入し、空き家情報のデータベース化とともに、空き家対策の改善指導に活用しました。

◇相続や不動産に関する専門家団体等との協定締結

所有者等が抱える相続や不動産売買などの問題について、専門家へ相談ができるよう、下記の団体と協定を締結し、相談窓口を設置しました。

東京三弁護士会、東京司法書士会、東京都行政書士会、東京土地家屋調査士会、東京税理士会、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会、一般社団法人東京都建築士事務所協会

◇民間企業やシルバー人材センター等との協定締結

高齢であることや遠方に居住しているなどの理由で自己管理が困難な所有者等が、空き家の管理代行サービスを利用しやすくなるよう、公益社団法人あさる野市シルバー人材センターと協定を締結し、所有者等にその利用を促しました。

◇雑草繁茂等に対する対策の支援

特別な事情により定期的な管理が困難な所有者等に対し、防草シートを貸与する支援を行いました。

- ・防草シート貸与件数：4件(令和2年度～令和5年度)

③ 管理不全な空き家への対策

管理不全な空き家について、所有者等へ適切な管理の重要性や責務を周知することで自主的な改善を促し、管理不全状態の解消につなげました。また、財産管理人制度を活用し、管理不全な空き家の解消につなげました。

◇市民からの情報提供や相談への対策

市民から管理不全な空き家に関する情報提供や相談があった場合、遅延なく現地を確認し、必要に応じて所有者等に向けて文書で改善要請を行いました。

文書では、空き家の改善すべき箇所を写真などにより示したうえで、適切な管理の重要性、所有者等の責務を記載し、自主的な改善を求めました。

また、所有者等が抱える個別事情に応じて専門家団体の相談窓口を紹介するなど、問題解決につながるよう情報提供を行いました。

- ・市に寄せられた空き家相談件数：108件(令和2年度～令和5年度)
- ・上記のうち是正済み件数：68件(令和2年度～令和5年度)

◇財産管理人制度の活用検討

所有者等の居所が不明、又は所有者等が亡くなった後、その相続人が不存在である管理不全な空き家に対して、財産管理人制度を活用しました。

選任された財産管理人が所有者等に代わり財産の処分を行うことで、管理不全な空き家の解消につなげました。

- ・相続財産管理人申立て：2件(令和4年度)
- ・相続財産清算人申立て：1件(令和5年度)

(2) 過去の相談内容と件数及び是正状況等

これまでに市に寄せられた空き家に関する相談内容と対応状況は、以下のとおりでした。

① 相談内容と件数

「雑草・樹木繁茂」に関する相談が6割を占め、相談件数は年々減少傾向

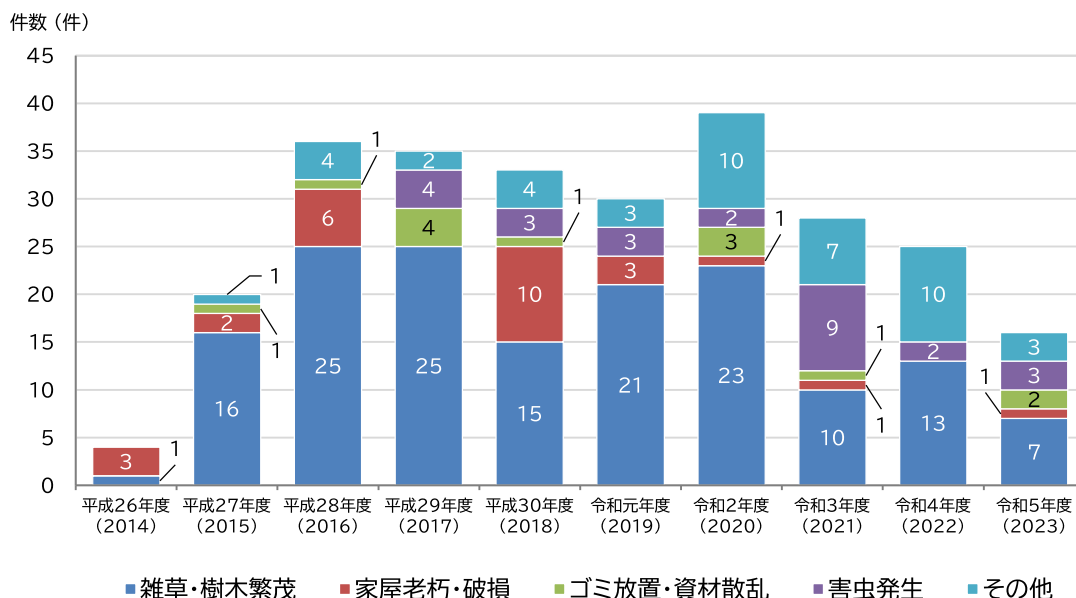
空き家に関する相談は、平成26年度から令和5年度までに266件寄せられています。相談内容のうち、「雑草・樹木繁茂」に関するものが最も多く、156件で全体の約59%を占めています。続いて「その他」が44件(17%)、「家屋老朽・破損」が27件(10%)、「害虫発生」が26件(10%)となっています。

相談件数は、令和2年度の39件をピークに年々減少傾向にあり、空き家に関する相談への是正・指導効果が表れていると考えられます。

しかしながら、相談内容は多岐にわたっており、中には緊急性の高いものや、空き家になっている期間が1年未満と短いものなど、空家法の措置の対象とならないと考えられるものも含まれています。

そのため、空き家に関する相談に対して幅広く、かつ迅速に対応できるような体制づくりが望まれます。

■年度別相談受付件数

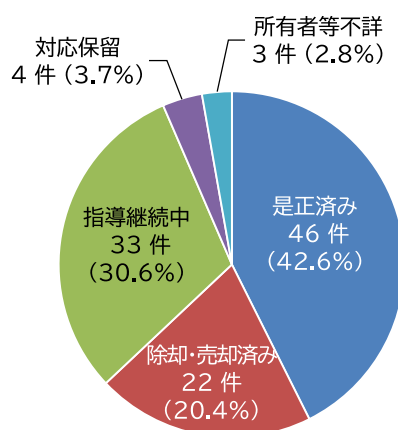


② 空き家相談に関する是正状況 相談のうち6割が「是正済み」又は「除却・売却済み」

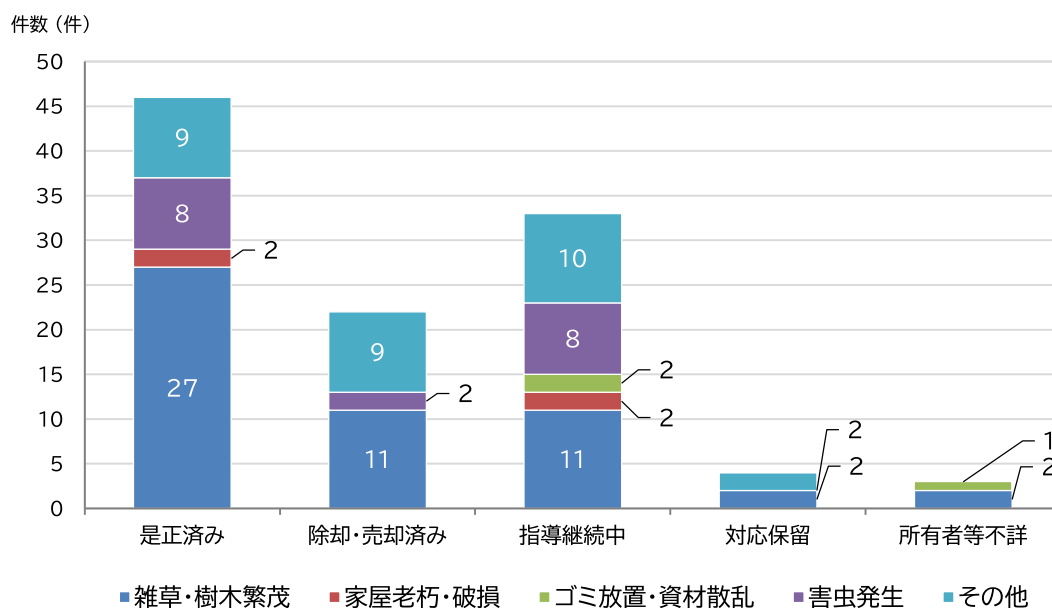
令和2年度から令和5年度にかけて、市に寄せられた空き家相談108件の是正状況を示すグラフが下図になります。相談があった空き家については、速やかな是正を促すべく対応に努めてきた結果、「是正済み」及び「除却・売却済み」が68件(63%)にのぼっている一方で、約3割の相談については、未だ「指導継続中」となっています。

中には、雑草・樹木に関する相談が解決しても、家屋の老朽化が進行し、新たに別の老朽・破損などに関する相談が寄せられる事例もあることから、所有者等が継続的に管理できるように支援する仕組みや、空き家の市場流通を促す仕組みづくりが望まれます。

■空き家の是正状況



■空き家相談の内容別是正状況



③ 相談のあった空き家の建築年代

昭和56年5月以前に建築された空き家が、建築年不詳も含めて8割近く

平成26年度から令和5年度にかけて、相談のあった空き家の建築年代を示すグラフが下図になります。建築基準法が改正され、新耐震基準が施行された昭和56年6月以降に建築された空き家は少なく、昭和56年5月以前に建てられた旧耐震基準による空き家や、建築年不詳の空き家が、全体の8割近く(77.8%)を占めています。

これらの建築年代の古い空き家の多くは老朽化が著しく、利活用のためには耐震補強をはじめ、修繕・改修等が必要と考えられます。また、処分するにも解体費用がかかることから放置される傾向にあり、徐々に管理不全な空き家になるケースが多いと思われます。

さらに、空き家が建築基準法上の接道義務を満たしておらず、既存建物の建て替えができないため、売却先が見つからず処分に困っているという相談もあります。土地や建物の規制により処分が進まない空き家についても、対策を検討していくことが望まれます。

