第3章　空家等対策計画

本章では、第2章で考察した空き家の実態から抽出された課題と対応の方向性を踏まえ、空き家対策の基本的視点を明確にしたうえで、「具体的にどのような方法で空き家問題を解決していくのか」を空家等対策計画として示します。

01 空き家対策の基本的な視点

空き家は所有者の私有財産であることから、憲法で定められた財産権や民法に基づく所有権により、所有者等が自らの責任で周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切に維持管理することが基本となります。

このことは空家法においても、「空家等の所有者又は管理者は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。(第5条)」と明記されています。

しかし、所有者等がさまざまな事情により管理責任を果たせない場合、まちの景観をはじめ、衛生、防犯など住環境の悪化や、地域におけるコミュニティ活動への支障などがあることから、行政や地域などが主体となった空き家対策や支援が求められています。

こうした状況を踏まえて、これまで国をはじめ、東京都や本市においてもさまざまな空き家対策が講じられてきましたが、依然として適切に管理されていない空き家は減ることなく、今後さらに増えていくことが懸念されています。その背景には、所有者等の利活用や維持管理への意識が高まらないこと、意識を促すための情報発信が不足していることなど、さまざまな要因が指摘されています。

空き家対策には、行政のみならず、地域住民、町内会・自治会、市民活動団体、不動産関係事業者、専門家団体など、多様な主体の連携が不可欠です。

本市では、住まいの適切な維持管理や、補助制度を活用した耐震診断・耐震改修の促進による住まいの長寿命化を通じ、「空き家の発生抑制」に重点を置くとともに、適切に管理されていない空き家の解消や、地域の活性化に資する空き家の利活用など、まちづくりの視点に立った総合的かつ計画的な空き家対策に取り組みます。

02 空き家対策の基本方針

空き家対策を効果的に進めていくためには、住宅の状態に応じた施策を適宜実施していくことが重要です。

本市では、住宅の状態に応じて、以下に示す3つの基本方針を設定し、空き家対策に対して総合的かつ計画的に取り組みます。

■住宅の状態に応じた空き家対策の基本方針　　本市が特に重視する取組

住宅の状態		基本方針
人が住んでいる住宅		**1. 空き家の発生予防と住宅の適正管理** ① 空き家になる前から空き家対策について周知・啓発していく【継続】 ② 適切な維持管理を促して住宅の長寿命化を促進する【新規】 ③「空家等管理活用支援法人制度」を活用して空き家対策を推進する【新規】 ④ 福祉部門と連携して高齢世帯への情報提供を行う【継続】
空き家	利活用可能な空き家 ※空き家不良度A、Bに該当する空き家	**2. 空き家の流通と利活用及び適正管理** ① 空き家に関する相談に対応する【継続】 ② 空き家の利活用に関する普及啓発に取り組む【継続】 ③ 空き家の利活用を促進する【新規】 ④ 町内会・自治会等との連携や、空き家の早期発見・早期対処に努める【継続】 ⑤ 市街化調整区域における空き家の活用策を検討する【継続】
	管理不全な空き家 （特定空家等を含む） ※空き家不良度C、Dに該当する空き家	**3. 管理不全な空き家への対応** ① 市民からの情報提供や相談に対応する【継続】 ② 管理不全空家等及び特定空家等への対応を行う【継続】 ③ 所有者不存在・不明空き家への措置を行う【継続】 ④ 空き家条例の検討を行う【継続】 ⑤ 除却に対する支援制度を検討する【継続】 ⑥ 空き家除却後の跡地を活用する【新規】

03 具体的な施策

（１）空き家の発生予防と住宅の適正管理（基本方針1）

空き家対策は、まず空き家にしないための予防的対策が重要です。人が健康を保つために日頃から体調管理や健康診断を行うのと同様に、住宅も定期的な管理や点検を行うことが大切です。こうした考えのもと、以下の取組を進めます。

① 空き家になる前から空き家対策について周知・啓発していく【継続】
② 適切な維持管理を促して住宅の長寿命化を促進する【新規】
③ 「空家等管理活用支援法人制度」を活用して空き家対策を推進する【新規】
④ 福祉部門と連携して高齢世帯への情報提供を行う【継続】

① 空き家になる前から空き家対策について周知・啓発していく

空き家の発生予防のためには、住宅の所有者等が「空き家問題が他人事ではない」ことを自覚し、自らが空き家対策に積極的に取り組むよう周知・啓発していくことが大切です。具体的には、以下のような取組を通じて、住宅の所有者等の空き家問題への関心を高め、早めの対策を促します。

イ）相談窓口による相談対応【継続】

住宅の所有者等が、将来自宅を空き家にしないために想定しておくべきことや、公的支援制度、空き家に関するさまざまな相談などに対応する窓口を庁内に設置し、分かりやすく気軽に相談できる体制を整えます。

ロ）広報紙やホームページ等による意識啓発【継続】

「広報あきる野」や市のホームページ、「あきる野市空き家対策ガイドブック」などを通じて、所有者等の責任や空き家を放置することの問題をはじめ、空家法や関係法令など空き家に関するさまざまな情報を発信します。

また、税務部門と連携し、固定資産税納税通知書に管理不全空家等への措置や相続登記の義務化などの情報とともに、適切な管理を依頼する文書を同封することで、住宅の所有者等への意識啓発を図ります。

※空き家に関係する民法改正について

令和5年4月1日に施行された民法の改正により、隣地の竹木の枝が越境して困っている住民は、隣地の所有者に対し、①越境した枝を切除するよう催告したにもかかわらず相当の期間切除しない場合、②所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合、③急迫の事情がある場合に限り、当該住民が自ら枝を切除できるようになりました。

ハ）セミナー等を通じた意識啓発【継続】

空き家の発生を抑制する施策として、東京都空き家利活用等普及啓発相談事業などを活用し、空き家啓発セミナーなどを開催することで、意識啓発を図ります。

② 適切な維持管理を促して住宅の長寿命化を促進する

イ）住宅リフォームや省エネリフォームに関する啓発【新規】

適切な維持管理により住宅を長寿命化するためには、老朽化した屋根や外壁などの修繕のほか、高い省エネ性能を備えた住宅への改修や、若年層が好む室内空間へのリフォームなどが挙げられます。

その際、住宅の所有者等が安心してリフォームを行えるよう、計画・準備、事業者選定、工事、維持管理の各段階で確認すべき事項をまとめた「東京住宅リフォームガイド（東京都住宅政策本部）」や、断熱性能の向上や効率的な設備の導入、太陽光発電などの活用により、環境負荷の少ない快適な住まいを実現する手法や事例をまとめた「東京都戸建住宅省エネ・再エネリフォームガイド（東京都住宅政策本部）」などを活用し、普及・啓発に努めます。

ロ）木造住宅の耐震診断及び耐震改修等助成制度の活用促進【新規】

住宅の長寿命化には、リフォームと同時に耐震性能の向上も欠かせないことから、本市の木造住宅耐震診断・改修助成制度の活用を促進します。

■木造住宅耐震診断・改修助成制度

	事業概要	対象建築物
耐震診断	・市が指定する診断機関が行った耐震診断に要する費用の2分の1に相当する額 限度額：50,000 円	・昭和56年5月31日以前に新築工事に着手された木造2階建て以下の戸建て住宅で、所有者が自ら利用するために延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供している住宅
耐震改修	・耐震改修（建て替えを含む）に要する費用の5分の4に相当する額 限度額：1,100,000 円	・市の要綱に基づく耐震診断を受け、「倒壊する可能性が高い」又は「倒壊する可能性がある」と診断された住宅に対し、耐震改修を実施し、倒壊しないことが判断できる住宅

③「空家等管理活用支援法人制度」を活用して空き家対策を推進する【新規】

支援法人制度は、令和5年12月の空家法の改正により新たに創設された制度で、空き家の管理や活用に取り組むNPO法人や社団法人などの団体を区市町村長が指定し、所有者等との相談対応や普及啓発活動などを行うものです。本市においても、この制度の活用について検討します。

④ 福祉部門と連携して高齢世帯への情報提供を行う【継続】

住まいを空き家にしないためには、「自分が住まなくなったときに、自宅をどのようにするか」について、あらかじめ家族・親族とよく話し合い、「そのまま維持する」「取り壊して更地にする」「賃貸住宅として貸し出す」「売却して現金にする」など、財産の円滑なバトンタッチに向けた継承方針を決めておくことが望まれます。

特に高齢の住宅所有者については、認知症などにより判断力が低下すると、自分の意志で自宅を処分できなくなる場合があるため、元気なうちから早めの対応が重要です。

具体的には、相続にかかる費用（登記や解体・除却費用など）を把握するとともに、遺言書やエンディングノートの作成、民事信託、相続時精算課税制度※1、空き家の譲渡に係る税負担の特例措置※2や成年後見人制度の活用などについて、法務局や法律の専門家団体と連携し、周知を図ります。その際、高齢者世帯への普及啓発として、福祉関係部署や福祉事業者と連携し、空き家化の予防や活用に関する情報を提供していきます。

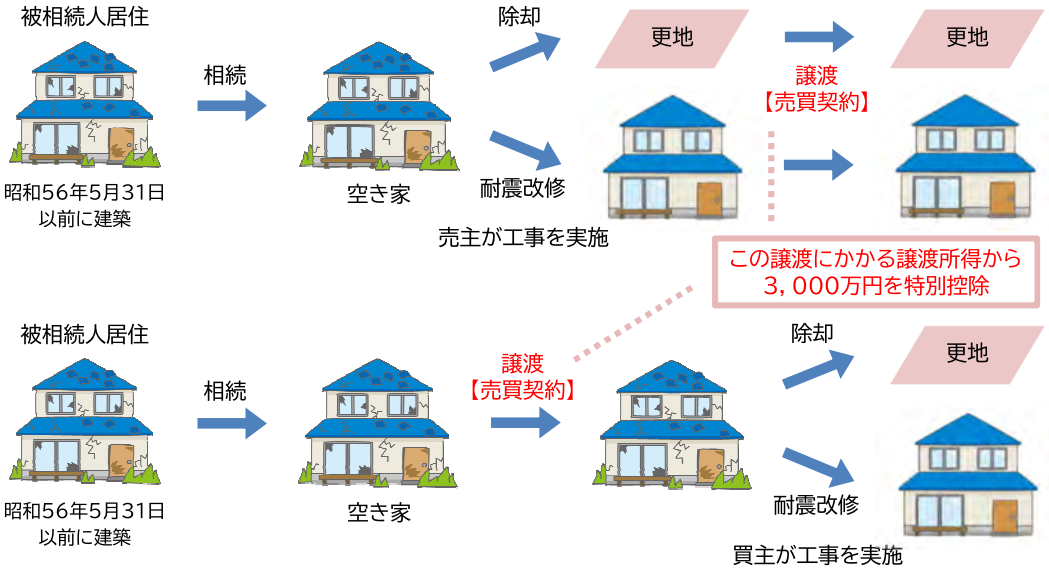
※1 相続時精算課税制度

原則として60歳以上の父母又は祖父母から、20歳以上の子又は孫に財産を贈与した場合に選択できる贈与税の制度です。同一の贈与者からの非課税限度額は2,500万円で、それを超えた部分については一律20%の贈与税率が適用されます。

※2 空き家の譲渡に係る税負担の特例措置【所得税・個人住民税】

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む）又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3，000万円を特別控除する制度です。令和6年1月1日からは、売買契約などに基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とされることになりました。

【制度イメージ】



（２）空き家の流通と利活用及び適正管理（基本方針２）

空き家や解体後の跡地は、所有者等の財産であると同時に、地域の活性化につながる可能性を秘めた貴重な資源でもあります。

本市では、以下に示すような取組を通じて、空き家の適正管理を促進するとともに、市場流通や有効活用を推進し、地域の活性化につなげていきます。

① 空き家に関する相談に対応する【継続】
② 空き家の利活用に関する普及啓発に取り組む【継続】
③ 空き家の利活用を促進する【新規】
④ 町内会・自治会等との連携や、空き家の早期発見・早期対処に努める【継続】
⑤ 市街化調整区域における空き家の活用策を検討する【継続】

① 空き家に関する相談に対応する【継続】

庁内に「空き家相談窓口」を設置し、所有者等や地域住民からの空き家に関する相談に対応します。

② 空き家の利活用に関する普及啓発に取り組む【継続】

空き家の相談事例や有効利用などをまとめた「東京空き家ガイドブック」や「あきる野市空き家対策ガイドブック」などを活用し、所有者等に対して空き家の利活用について広く周知します。

また、「空き家利活用セミナー」の開催や「広報あきる野」、所有者等へのダイレクトメールによる情報提供などを通じて、利活用への意識向上を図ります。

③ 空き家の利活用を促進する

イ）空き家の利用希望者と所有者等のマッチング支援【新規】

空き家をまちの資源と捉え、地域の交流の場や暮らしの利便性の向上など、地域の魅力を高める利活用を検討する事業者などへの支援に努めます。

また、地域交流を促す福祉施設や子育て支援施設、地域活動拠点などへの活用に向けて取組を検討します。

ロ）インスペクション（住宅診断）の普及による空き家の流通を促進する【新規】

空き家に対して適切なリフォームを行うことや、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクションの実施を、民間事業者に働きかけます。これにより、購入希望者に空き家（中古住宅）の状態を正確に示すことで市場流通を促進します。

※インスペクション（住宅診断）

住宅に精通したホームインスペクター（住宅診断士）が第三者的な立場から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務です。

平成30年には、インスペクションの普及を目的とした改正宅地建物取引業法が施行され、年々その重要性が増しています。

住宅を売る側のメリット	住宅を買う側のメリット
・物件をスムーズ・高値で売却できる確率が上がる ・引き渡し後にトラブル発生のリスクを下げられる	・安心して取引を進められる ・購入後のコスト管理がしやすい

ハ）住宅セーフティネット制度を活用する【新規】

空き家を活用し、高齢者や障がいのある方、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を必要とする方々への住まいの確保に向けた取組を検討します。

④ 町内会・自治会等との連携や、空き家の早期発見・早期対処に努める【継続】

空き家は、地域コミュニティの維持や良好な景観形成、安全・安心なまちづくりなどの観点から、多様な主体との連携が不可欠ですが、とりわけ地域に根付いた町内会・自治会等との連携が重要です。地域の自主的な課題解決が展開されるよう、空き家の見守りや適切な管理に役立つ情報を提供するなど、市と町内会・自治会等が常に最新の情報を共有し、空き家が地域の生活環境に悪影響を及ぼす前の早期発見・早期対処に努めます。

⑤ 市街化調整区域における空き家の活用策を検討する【継続】

市街化調整区域では、原則として東京都知事の許可がなければ新しく建物を建てることや建て替えることはできませんが、一定の要件を満たす場合には、空き家の用途変更が可能となる緩和措置が設けられています。

市街化調整区域における空き家の活用などについて、所有者等への周知を図るとともに、地域課題に応じた活用策について、所有者等の意向を踏まえて検討していきます。

（３）管理不全な空き家への対応（基本方針3）

① 市民からの情報提供や相談に対応する【継続】
② 管理不全空家等及び特定空家等への対応を行う【継続】
③ 所有者不存在・不明空き家への措置を行う【継続】
④ 空き家条例の検討を行う【継続】
⑤ 除却に対する支援制度を検討する【継続】
⑥ 空き家除却後の跡地を活用する【新規】

① 市民からの情報提供や相談に対応する

管理不全な状態となった空き家は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあることから、早期の対処が重要です。市民から空き家に関する情報提供や相談があった場合には、以下のとおり対応します。

イ） 管理不全な空き家への初動対応【継続】

地域住民からの相談や情報提供を受けた空き家については、市職員による外観目視での現地調査や写真撮影に加え、地域住民への聞き取りなどを行い、空き家の状態や周辺への影響の度合いを確認します。

ロ） 所有者等への情報提供、助言【継続】

イ）の調査結果により、改善が必要と認められる場合は、空家法第10条に基づき、登記簿謄本、住民票、戸籍謄本、固定資産税の納税者情報などを活用して所有者等を特定し、同法第12条に基づき、所有者等に対して、管理不全な空き家の現状を伝えるとともに、今後の改善に向けて適切な管理を促すための情報提供や助言を行います。

その際、所有者等の事情（改善に向けた考え、処分や活用の意向）や空き家の状況（建物や敷地、接道）など、個々の事情の把握に努め、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情報提供を行います。

② 管理不全空家等及び特定空家等への対応を行う

イ） 立入調査【継続】

適切な管理を促したにもかかわらず改善がみられない場合には、空家法第9条第2項に基づき、市職員又は市から委任を受けた者が敷地内に立ち入り、状態を詳細に調査し、必要に応じて建物内部の柱や梁などの状況を確認します。

ロ） 管理不全空家等及び特定空家等の判断【継続】

管理不全空家等及び特定空家等の判断にあたっては、当該空き家の状況、周辺への

影響、危険の切迫性、所有者等への指導などの経過を検討し、庁内関係部署と協議のうえ総合的に判断します。

なお、私有財産に関する措置となることから、行政として関与すべきかどうかを慎重に検討したうえで対応します。

ハ） 管理不全空家等及び特定空家等の認定・措置について【継続】

管理不全空家等及び特定空家等の認定・措置については、国が定めた「管理不全空家等及び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、検討を進めていきます。

【参考】管理不全空家等に対する一般的な措置の流れ

◇認定

所有者等への働きかけを十分に行ってもなお適切な管理がなされておらず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがあると認められる空き家が確認された場合には、当該空き家を管理不全空家等と認定し、必要な措置を講じます。

なお、認定にあたっては、有識者などを含む空家等対策協議会に意見を聴取したうえで、市が管理不全空家等として認定し、対応を進めます。

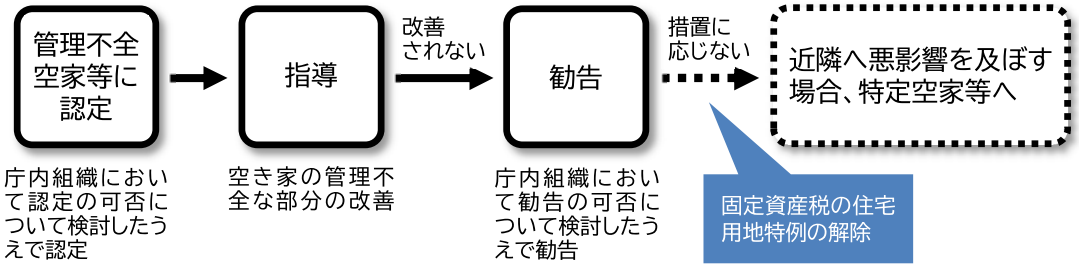
◇指導又は助言

管理不全空家等の所有者等に対しては、特定空家等に該当することを防止するため、必要な措置を講じるよう指導又は助言を行います。

◇勧告

指導を行っても改善がみられず、放置すれば特定空家等に該当するおそれが大きいと認める場合には、特定空家等への該当を防止するために必要な具体的措置を講じるよう、空家等対策協議会に意見を聴取したうえで勧告を行います。

なお、空家法の改正により、勧告を行った場合には、当該管理不全空家等の敷地を住宅用地に対する固定資産税の特例措置から除外することが可能となったため、課税担当課へ情報提供を行います。



【参考】特定空家等に対する一般的な措置の流れ

◇認定

管理不全空家等として所有者等に対する働きかけを十分に行ってもなお状況が改善されず、近隣に悪影響を及ぼすおそれがある、又は既に悪影響を及ぼしている空き家が確認された場合には、空家等対策協議会に意見を聴取したうえで、市が特定空家等として認定し、必要な措置を講じます。

◇助言又は指導

特定空家等の所有者等に対しては、解体・除却、修繕、樹木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講じるよう、助言又は指導を行います。

◇勧告・命令

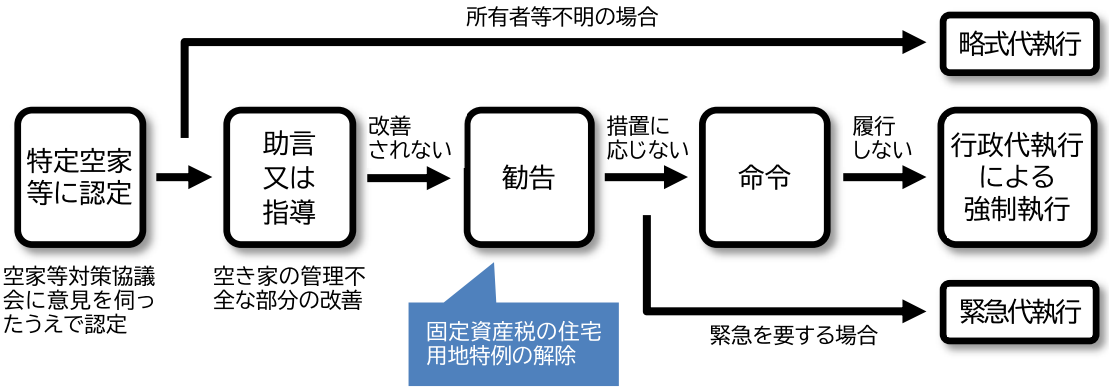
助言・指導を行っても特定空家等の状態が改善されない場合は、周辺の生活環境の保全に必要な措置を講じるよう勧告します。さらに、勧告に応じない場合は、必要な措置を講じるよう命令します。

なお、勧告を行った場合、当該敷地は固定資産税などの住宅用地特例の対象から除外することが可能となるため、課税担当課へ情報提供を行います。ただし、既に管理不全空家等として勧告を受けている場合は、当該措置を継続します。

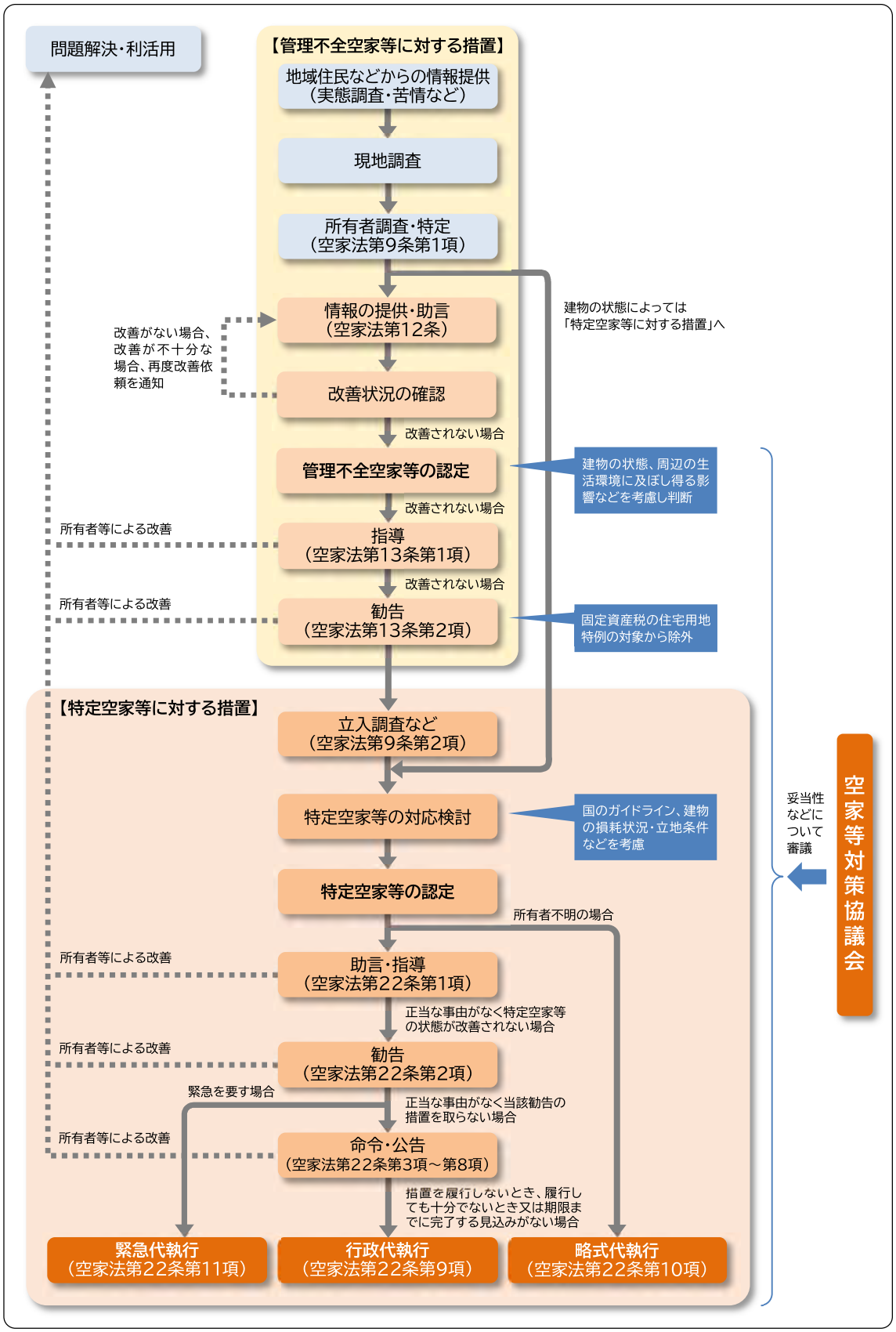
◇行政代執行

特定空家等の措置に関する指導・勧告・命令を行ってもなお改善が見られない場合、又は改善が不十分な場合には、空家法に基づき、所有者等が行うべき措置を市が代執行します。所有者等不明の場合は、事前に公告を行ったうえで略式代執行を実施します。

なお、空き家が近隣に悪影響を及ぼすおそれがあるなど緊急を要する場合は、緊急代執行を適用することがあります。



【参考】管理不全空家等及び特定空家等に対する一般的な措置の流れ



③ 所有者不存在・不明空き家への措置を行う【継続】

相続放棄などにより相続人があることが明らかでない場合や所有者等が不明・不在である場合は、必要に応じて、市が親族等利害関係者に代わって空き家の適正管理に向けた相続財産清算人や不在者財産管理人など※の選任を裁判所に請求します。

※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

④ 空き家条例の検討を行う【継続】

空き家となってからの期間が1年に満たない場合や、緊急の措置が求められる場合など、空家法の対象とならない空き家に対して、迅速かつ必要最小限の緊急措置が行えるよう、空家法を補完する本市独自の空き家条例について検討します。

⑤ 除却に対する支援制度を検討する【継続】

利活用が困難な空き家については、他自治体の取組を参考にしつつ、除却費用の一部を助成する仕組みなど、除却の促進につながる仕組みを検討します。

⑥ 空き家除却後の跡地を活用する【新規】

市場流通が難しい空き家除却後の跡地については、地域コミュニティの形成に資する公益的な活用が考えられます。こうした活用策について、他自治体の取組を参考にしつつ、本市においても跡地活用の促進策を検討します。