



## 第1章 空家等対策計画の基本事項

### 1. 空家等対策計画の目的

空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、空家等の適切な管理や流通・利活用等の取組みを推進し、良好な住環境の保全を図るとともに、区と所有者等が関係団体・機関等との連携・協力等を通じて、世田谷区基本構想のビジョンである「災害に強く、復元力を持つまちをつくる」「より住みやすく歩いて楽しいまちにする」をめざし、空家等対策をより総合的かつ計画的に推進することを「世田谷区空家等対策計画」(以下「計画」という。)の目的とします。

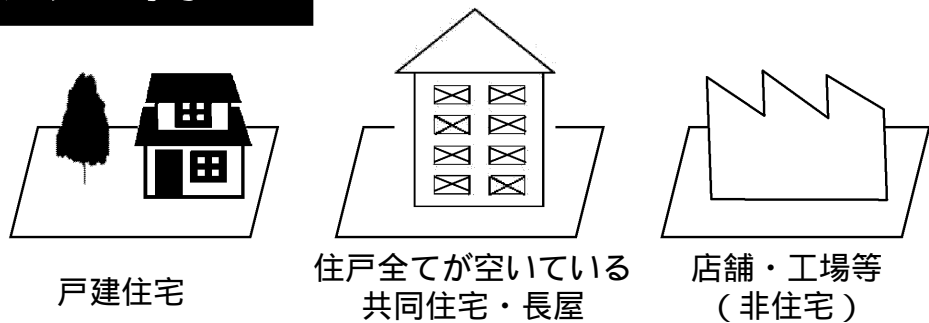
### 2. 計画の位置づけ

本計画は「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という。)を根拠に、世田谷区基本構想・世田谷区基本計画等の上位計画等に即して、空家等の対策に関する計画として策定するものです。

### 3. 対象とする空家等の種類

- ・本計画で対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。(戸建住宅、店舗のほか、住戸全てが空いている共同住宅等も対象となります。)
- ・空家等の発生を抑制する取組みでは、将来「空家等」となる可能性のある建物等を対象とします。

#### 対象とする空家等



### 4. 計画の期間

- ・計画期間は、平成30(2018)年度から平成34(2022)年度までの5年間とします。
- ・社会状況の変化や、国や東京都の動向、区の関連計画を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

## 第2章 区の現状及び空家等の実態(1)

### 区の人口推移及び将来人口推計

区の人口は増加傾向を示しており、区による将来人口推計では、平成54(2042)年(1,087,275人)には平成30(2018)年1月(900,107人)と比較して約18.7万人増加すると推計されます。全ての世代において、人口増加が見込まれます。

### 世帯主年齢別の住宅所有状況の比較

年齢別の住宅所有状況をみると、年齢が高くなるほど持ち家比率が高くなります。

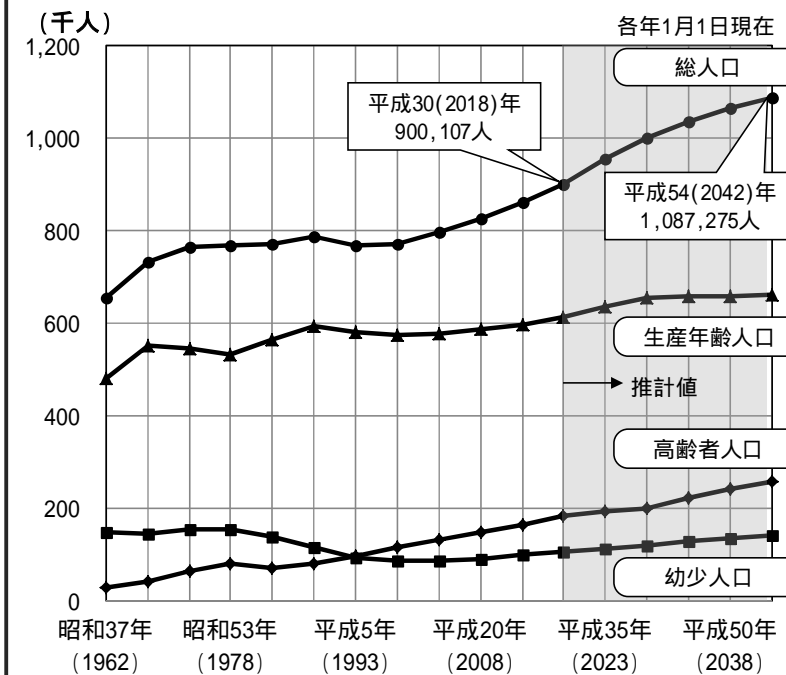
### 空家等実態調査

現地調査及び建物使用実態アンケート調査を行い、区における空家等の実態把握を行いました。

### ヒアリング調査

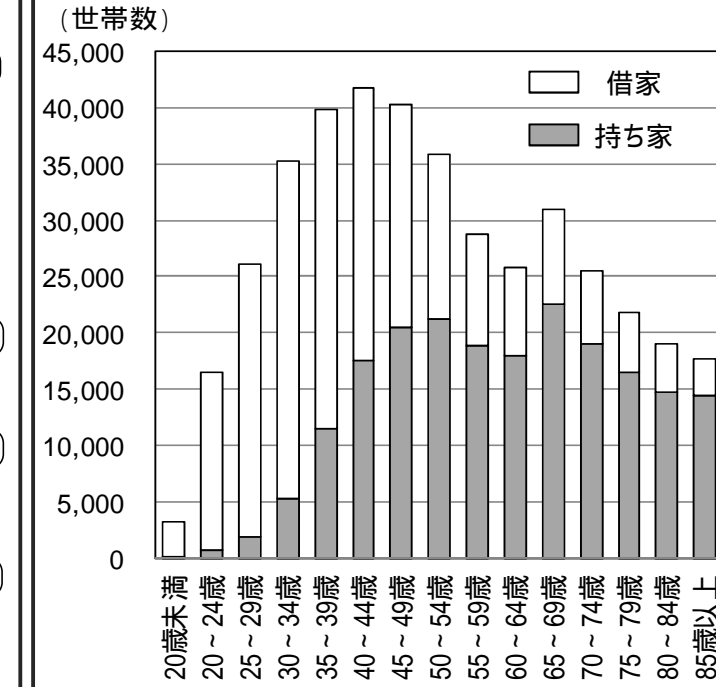
空家等の実情を把握するため、専門家・団体・企業等(弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、建築士、行政書士、金融機関、世田谷トラストまちづくり)へヒアリングを実施しました。

### 【区の人口推移及び将来人口推計】



出典：住民基本台帳(各年1月1日現在)  
：平成29年世田谷区将来人口推計

### 【世帯主年齢別の住宅所有状況の比較】



出典：平成27年国勢調査(総務省)

### 【空家等実態調査(平成28,29(2016,2017)年度実施)】(【概要版】P.2,3参照)

以下の2種類の調査を実施しました。

- ・空家等現地調査  
対象棟数：1,492棟  
(平成29(2017)年4月現在)  
平成28(2016)年度世田谷区土地利用現況調査結果に、これまで区が把握していた空家等の情報を加味して算出した建物数
- ・建物使用実態アンケート調査  
対象棟数：1,168棟  
(平成29(2017)年6月現在)  
建物使用実態アンケート送付時までに、空家等現地調査の途中経過により、居住や解体が確認できたものを除いた建物数

・空家等の棟数  
空家等現地調査終了時点で、空家等であると把握した建物数  
**966棟**  
(平成29(2017)年7月末現在)  
平成23(2011)年度の世田谷区土地利用現況調査では空家等の数は277棟であり、この6年間で約3.5倍に増加している。

### 【ヒアリング調査】

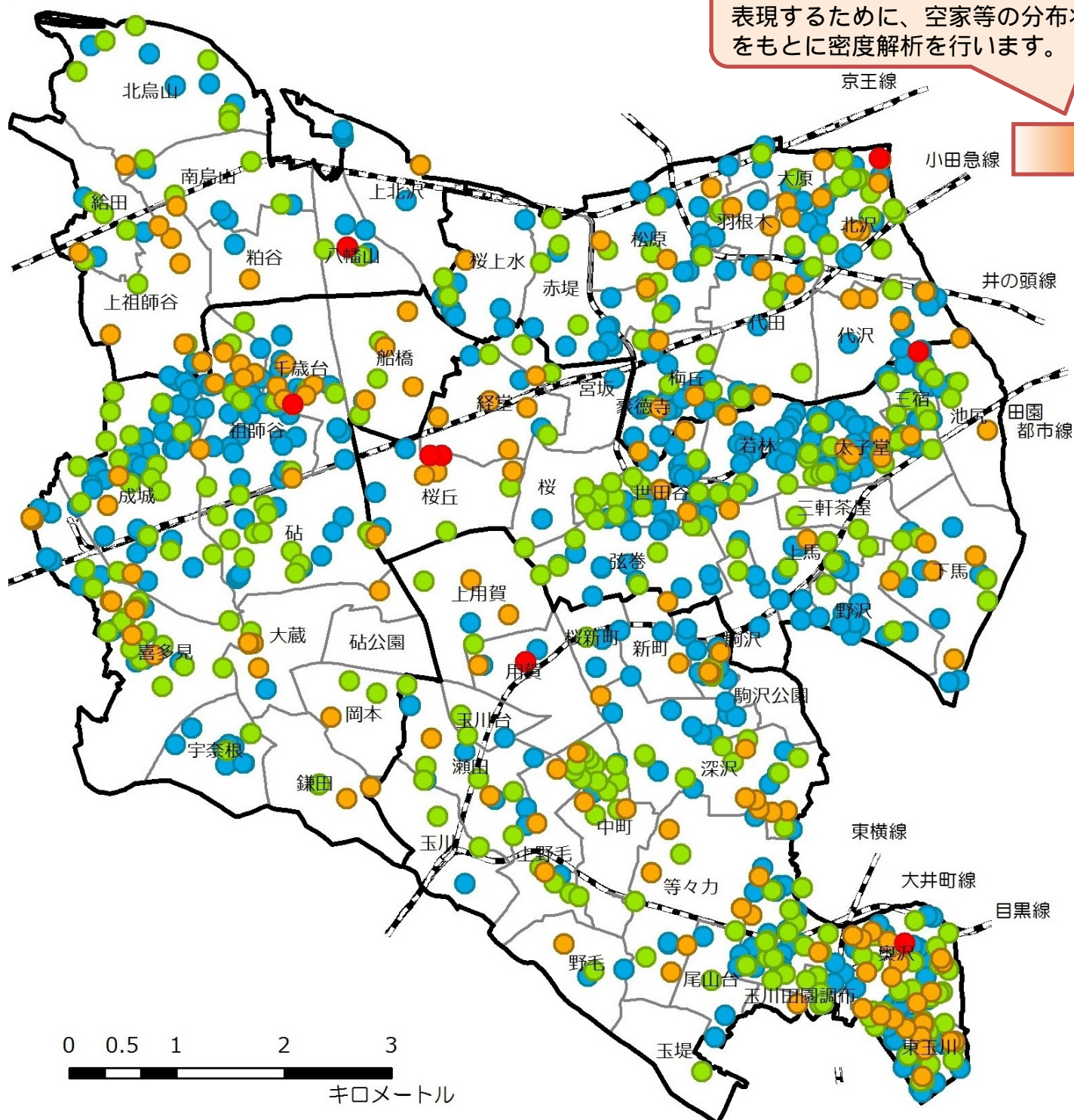
- ・空家等にしないことがまずは重要となる。また、財産の共有化をせず、権利の一本化も重要、生前贈与も考えられる。
- ・高齢者の生前整理等と絡めて空家等対策を行うことは効果的であると考えられる。
- ・親の不動産を相続しても、相続手続きをせずにそのままにしており、昨今の空家問題等の報道に接して、どのようにすれば良いか悩んでいる所有者は多いと思われる。
- ・昔からの借地契約は、契約内容があいまいとなっている場合が多く存在するため、契約内容のトラブルや、契約を変更したいが地主が高齢で対応できない等のトラブルが生じている。
- ・不動産は地域社会に与える影響が大きいため、所有者には地域の一員であることを認識して欲しい。また、所有者が何をしても良いというわけではないという認識を、全国的に広めて欲しい。
- ・空家等の問題解決には個別対応する必要がある、そのために行政と専門家等を連携させる必要がある。
- ・空家問題の解決策のひとつとして、遺言を書いておくことは大事だと考える。また、残される人(相続人)が決めるのではなく、残す人(現所有者)が決めた方が良い。
- ・空家等の地域貢献活用事業を推進していくためには、空家等の所有者の掘り起こしが必要である。



世田谷区空家等実態調査の結果

平成28,29(2016,2017)年度に実施した空家等現地調査では、事前に設定した空家等評価基準を用いて各空家等を調査しました。現地調査対象1,492棟のうち、様々な状況から空家等と推定した建物は966棟あり、世田谷区内のほぼ全域に分布していることがわかりました。結果を踏まえ、以下の基準で、調査した空家等を分類し集計しました。

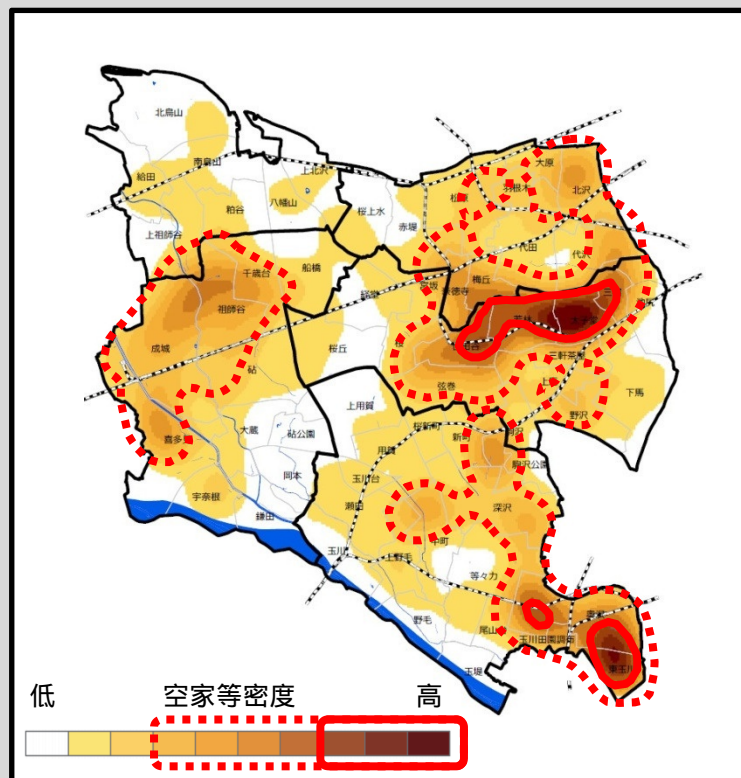
空家等の集中エリアをわかりやすく表現するために、空家等の分布状況をもとに密度解析を行います。



凡例	分類基準	棟数	概要	内容
●	A	8	著しく管理不全	改善要請及び特定空家等として対応すべきか検討
●	B	156	管理不全	改善要請を検討
●	C	317	管理不全予備軍	経過観察
●	D	485	良好な状態	良好
	合計	966		

平成29(2017)年7月末時点で、著しく管理不全な状態8棟のうち特定空家等は4棟でしたが、調査後に所有者等により2棟解体されたので、12月末時点で特定空家等は2棟となっています。

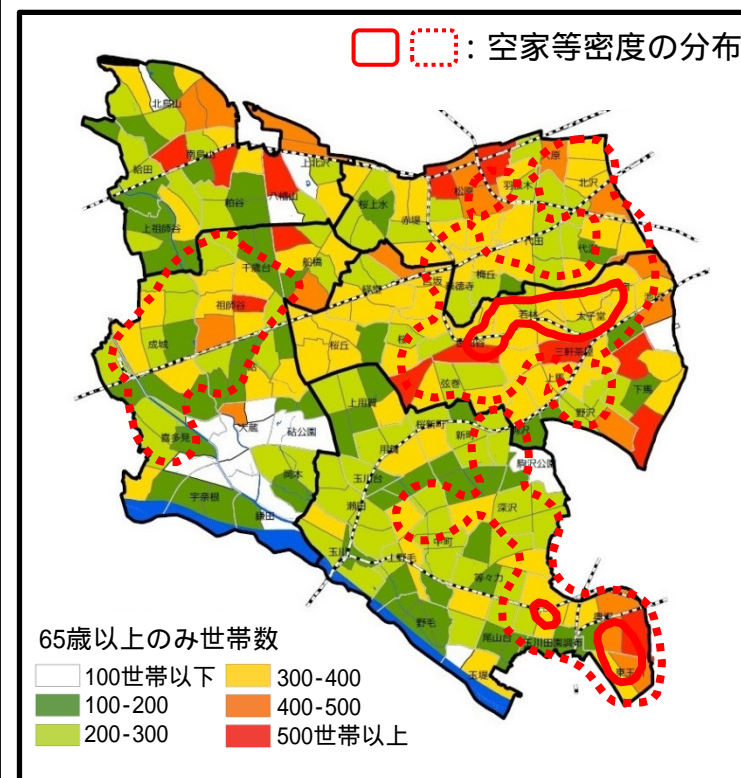
【空家等密度の分布】



空家等は区内全域に分布していますが、以下の地域に多い傾向がみられます。

- ・世田谷、若林、太子堂付近
- ・東玉川、奥沢付近
- ・成城、祖師谷付近

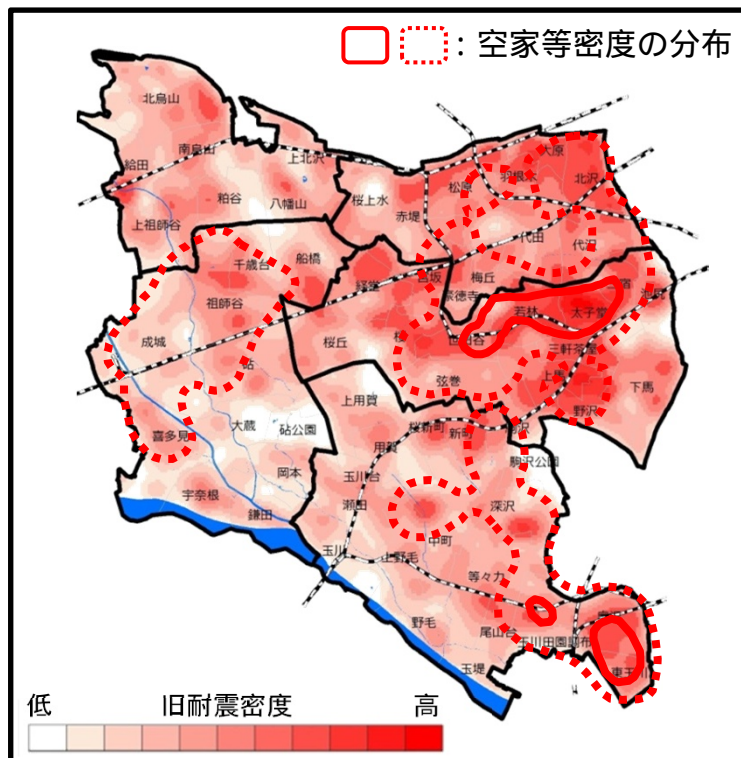
【65歳以上のみの世帯数の分布】



空家等の多い地域は、65歳以上のみの世帯が多い傾向があります。

出典：平成27年国勢調査(総務省)を元に作成

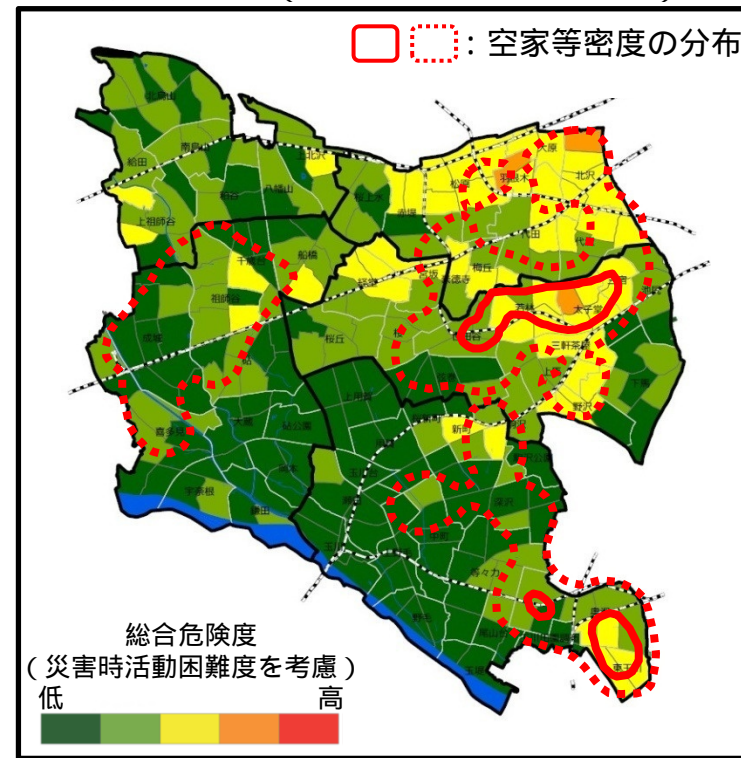
【旧耐震建物及び密度分布】



空家等が多い地域は、旧耐震の建物が多い傾向があります。

出典：平成28年度世田谷区土地利用現況調査を元に作成

【総合危険度分布(災害時活動困難度を考慮)】



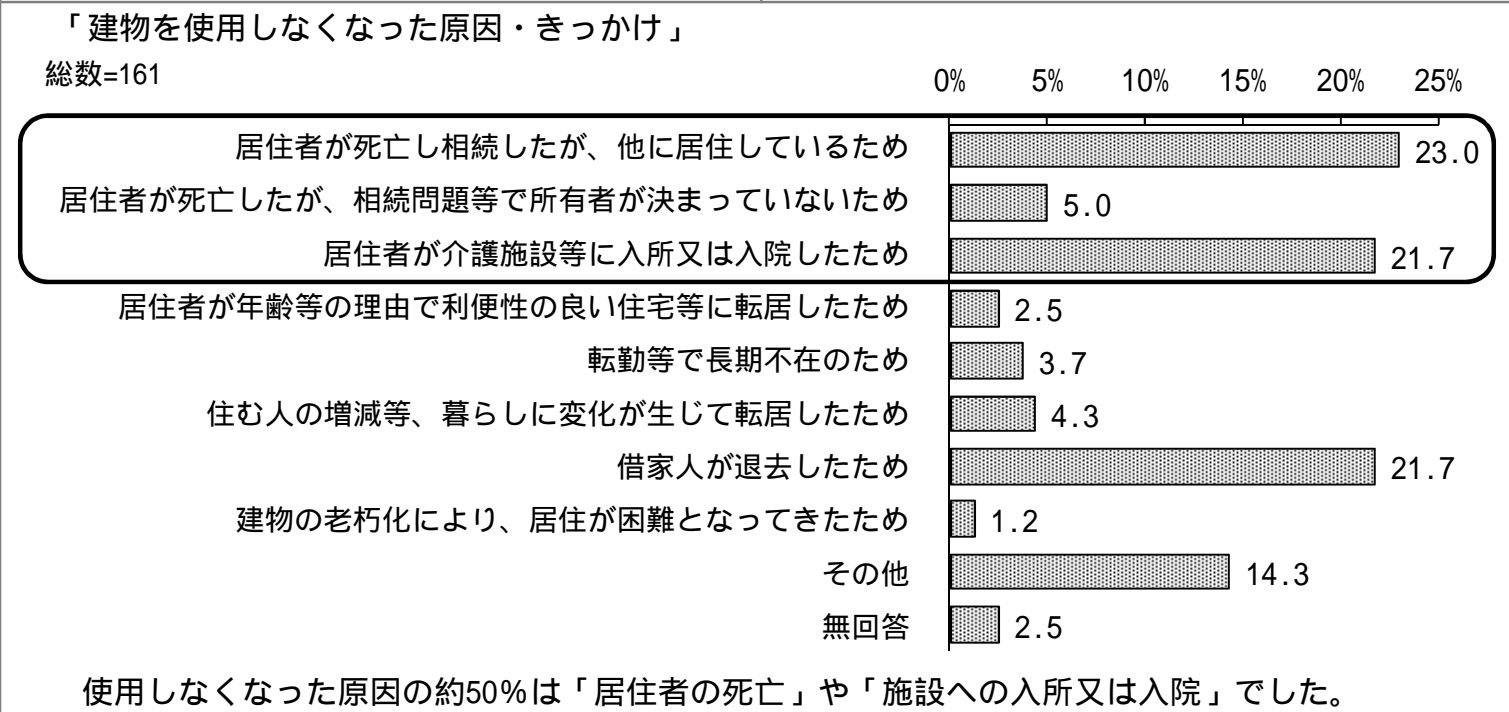
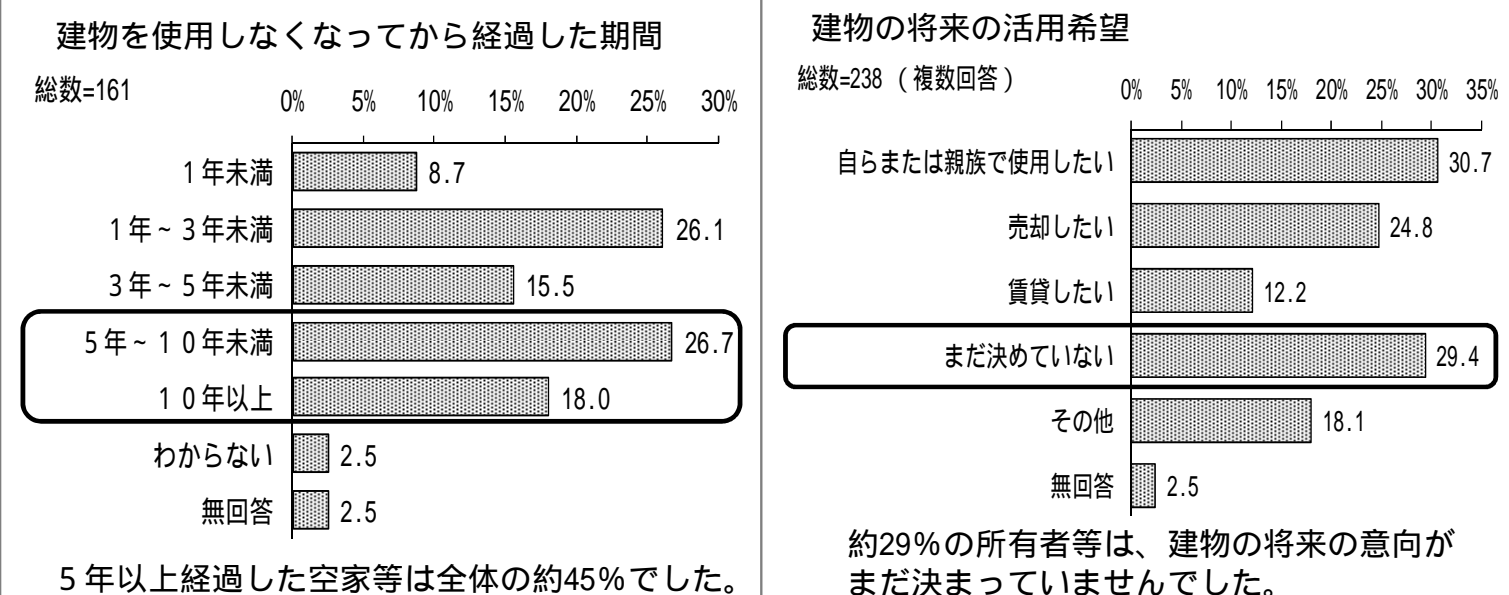
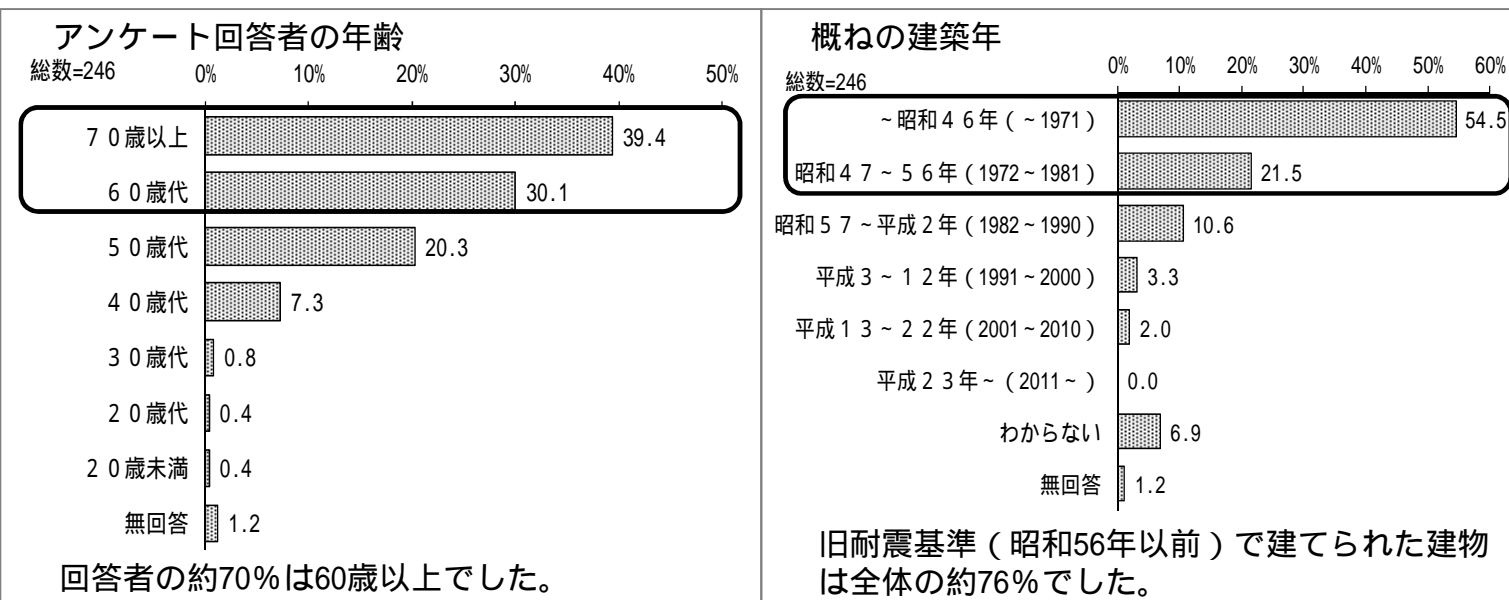
空家等が多い地域は、建物倒壊や延焼の危険度が比較的高い傾向があります。

出典：平成25年地震に関する地域危険度測定調査報告書(東京都)を元に作成



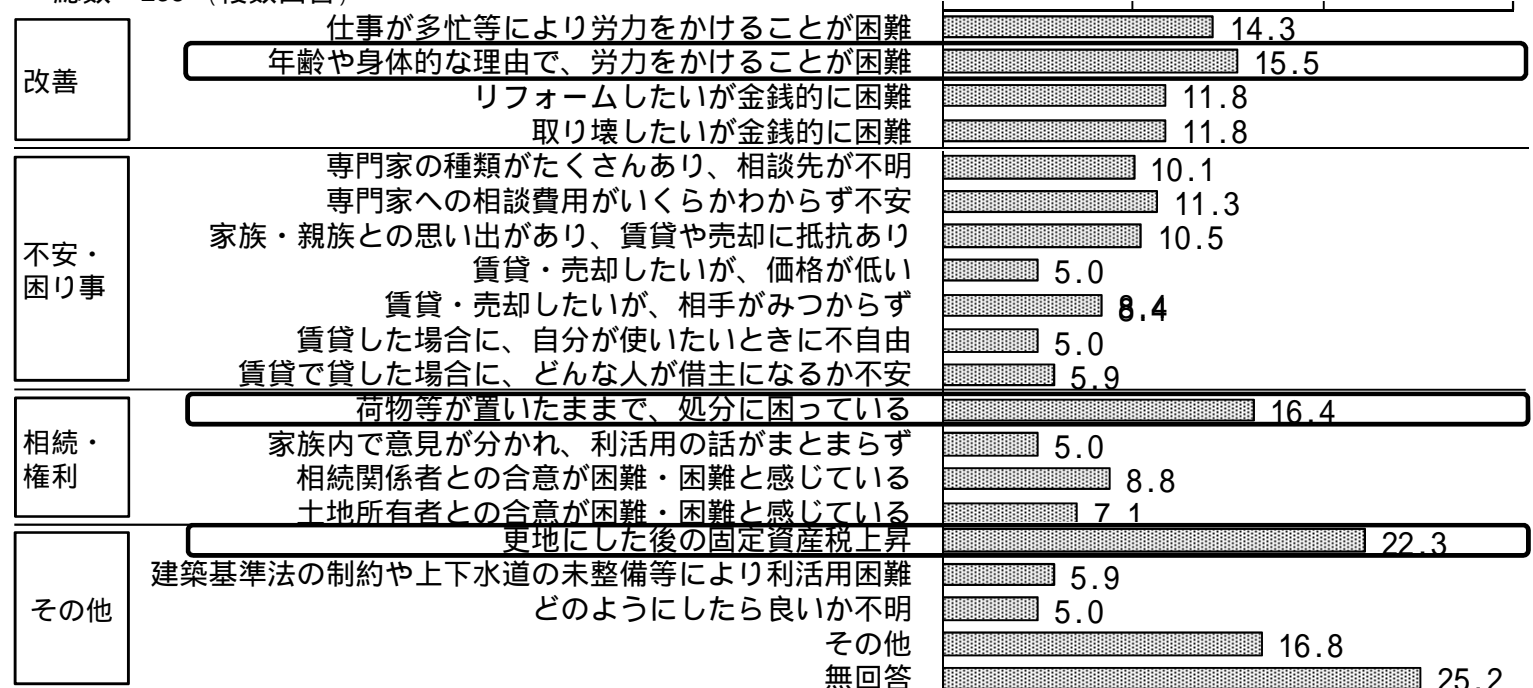
アンケート調査の結果

空家等現地調査の結果、平成29(2017)年6月時点で居住の確認や、解体済が確認できた建物等を除いた1,168棟にアンケートを送付(固定資産税の納付書の送付先)しました。平成29(2017)年9月30日到着分時点での回収率は46.2%(540通)でした。以下は、その中から「日常的に居住していない建物」についての分析結果の抜粋となります。



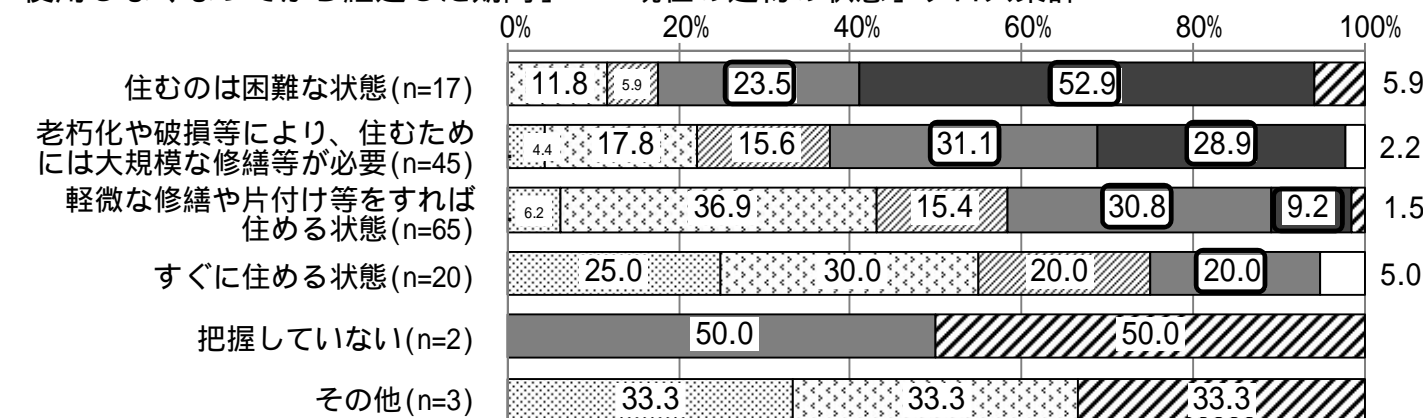
建物の活用に関して「困っていることや悩み」

総数 = 238 (複数回答)



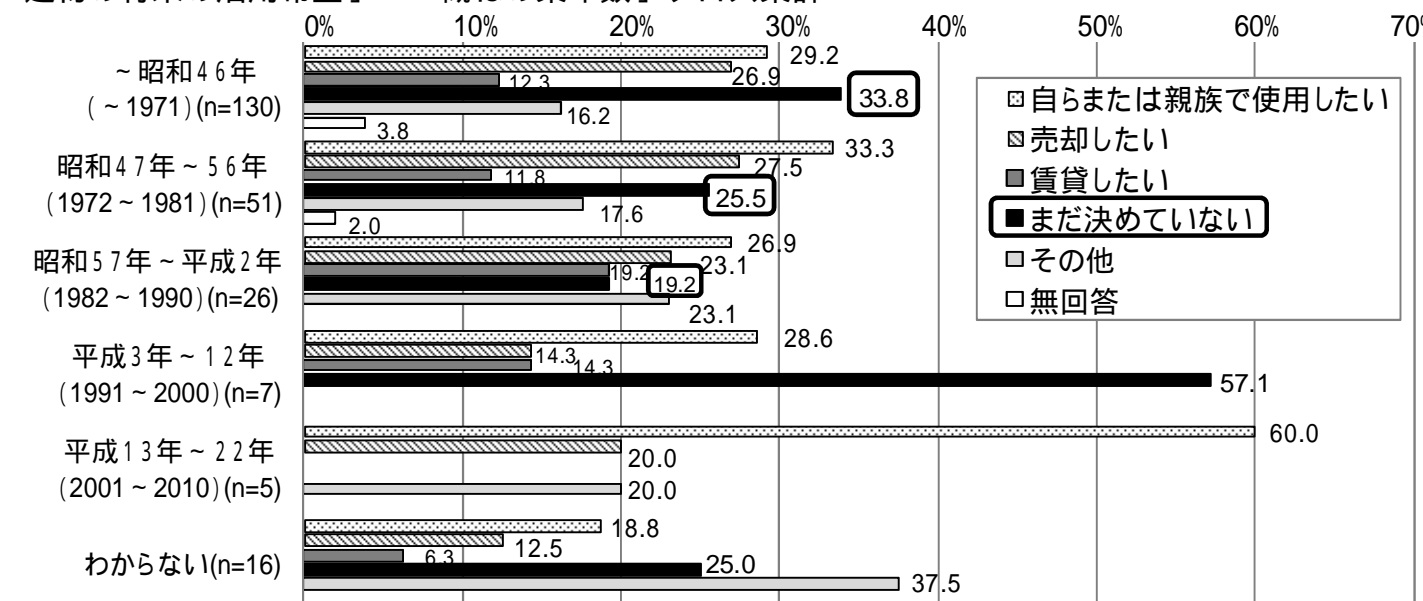
活用に関する悩みの上位は「更地にした後の固定資産税上昇」「荷物等の処分」「年齢等で労力をかけられない」でした。

「使用しなくなってから経過した期間」×「現在の建物の状態」クロス集計



建物の状態別にみると、状態のよくないものは、空家等になってからの期間が長い傾向がありました。

「建物の将来の活用希望」×「概ねの築年数」クロス集計



平成2年以前の建物では、築年数が古いほど将来の意向を「まだ決めていない」傾向がありました。



平成28,29（2016,2017）年度に実施した空家等実態調査の結果や、これまでの取組み事例等から、建物等の状態やそれを取り巻く状況によって、問題点や課題等が異なることがわかってきました。

そのため、建物等の各段階（居住中、空家等、管理不全な空家等）に応じて空家等の対策を5つの方向性に分け、さらに調査結果の分析等から浮かび上がってきた8つの論点を対策のポイントとして、施策を検討します。

5つの方向性

情報収集  
発生抑制「空家等を増やさないための取組み・相談体制・調査」  
適切な管理・流通「空家等の適切な管理の促進」  
利活用「空家等の利活用の促進」  
管理不全な空家等の対策「管理不全な空家等に対する措置」

8つの論点

情報収集  
空家等の増加  
高齢化  
適切な管理等の啓発  
不動産市場・流通  
利活用  
管理不全な空家等  
地域の住環境

【8つの論点毎の現状・問題点・課題】

方向性	情報収集	発生抑制		適切な管理・流通		利活用	管理不全な空家等の対策	
	情報収集	空家等の増加	高齢化	適切な管理等の啓発	不動産市場・流通	利活用	管理不全な空家等	地域の住環境
現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>区内全域の空家等の実態調査を行い、空家等の状態や所有者等の意向を把握した</li> <li>区民から寄せられた情報等や、空家等実態調査の結果等を整理し、データベース化している</li> <li>各地域振興課に寄せられた情報を集約し、一元管理している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年度277棟、平成29年度966棟の空家等を確認。6年間で約3.5倍に増加している</li> <li>建物棟数は年々増加傾向にあり、空き家率も増加している</li> <li>税制上、建物として相続した方が有利なケースが多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の発生要因は、相続や福祉施設への入居等が多い</li> <li>空家等の所有者等は高齢者が多い</li> <li>空家等の多い地域と高齢者のみ世帯が多い地域等に相関がみられる</li> <li>単身高齢者世帯の持ち家率は高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理意識の希薄化から放置される空家等がある</li> <li>空家等の所有者等が抱える困りごと・悩みはそれぞれ異なる</li> <li>啓発リーフレットを窓口等で配布し、ホームページにも掲載している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区内の不動産価値は高く、民間の不動産市場は十分に機能している</li> <li>築年数が古いほど、将来の意向を決めていない傾向がある</li> <li>活用の方向性が決まっていない空家等は、建物状態の悪化が進んでいる傾向がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域貢献を目的とした空き家等を活用する「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」を実施</li> <li>建物状態の良い空家等の所有者等は、地域貢献活用への関心が低い</li> <li>区内の不動産流通は十分に機能しており、空家バンク設置の必要性は低い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>966棟の空家等のうち、著しく管理不全な状態を8棟、管理不全予備軍を317棟確認した</li> <li>空家等の期間の長期化は管理不全な空家等になりやすい傾向がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等が集中している地域がある</li> <li>空家等が多い地域と旧耐震建物が多い地域に相関がみられる</li> <li>空家等が多い地域と災害危険度が高い地域に相関がみられる</li> <li>空家等が地域の住環境に影響を及ぼしている</li> </ul>
問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通や活用等により、空家等の状態は日々変化している</li> <li>各地域振興課以外に寄せられた空家等の情報を、一元管理できていない</li> <li>空家等に係る国の法制度や、社会情勢等が流動的である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後も空家等は増加が予想される</li> <li>空家等の増加は、管理不全な空家等の増加につながる可能性がある</li> <li>建物を相続し、使用予定のないまま所有し続けているケースがある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢化社会により施設入居等の機会が増え、今後も空家等の増加が予想される</li> <li>高齢者は情報提供だけでは行動しにくい人も多く、対応が遅くなるおそれがある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>相談先（専門家等）が多岐に渡り、空家等の所有者等がどこに相談すれば良いかわからない</li> <li>空家等を活用するための具体的な方法等が、所有者等の中でイメージできず、放置されているケースがある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間に流通しない空家等は、空家等の期間が長期化し、管理不全な状態となることで、さらに活用困難となるおそれがある</li> <li>所有者等の意向が決まらないうちに、専門家等も活用に向けた具体的な提案が難しい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>庁内連携をするための空家等の情報整理や、仕組みの構築が不十分</li> <li>空き家等の地域貢献活用事業を働きかける側に、建物所有者等の情報が不足している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理不全予備軍の空家等の放置によって、状態がさらに悪化し、管理不全な空家等が増加するおそれがある</li> <li>地域（町会等）で空家等の対策を進めるにあたり、地域から所有者等に伝える手段がない</li> </ul>	
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の状態の変化に対応するため、適宜情報の更新が必要</li> <li>関係部署と広く連携し、区に寄せられた空家等の情報を一元管理する仕組みが必要</li> <li>常に空家等に係る最新の情報や法令等を収集することが必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の増加を抑制できるよう、発生要因に応じた働きかけを行うことが必要</li> <li>空家等を相続した場合の所有者等の責務や、所有することで発生するデメリット等の情報提供が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者に向けた情報提供が必要</li> <li>保健福祉部門等と連携し、空家等の所有者及びその家族等への意識啓発が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>どこに何を相談して良いかわからないことへの対応が必要</li> <li>空家等の所有者等の意識啓発が必要</li> <li>所有者等が空家等の適切な維持管理等に関して、イメージを持てる意識啓発が必要</li> <li>使用目的がなく、資産として保有する場合、空家等の状況が長期化するおそれがあり、それによる建物状態の悪化への対応が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等に係る悩み・困りごとは多岐に渡り、専門家等による対応が必要</li> <li>空家等の将来の意向を決めていない所有者等に対し、活用に向けて働きかけるような対策が必要</li> <li>空家等を所有し続けたときの所有者負担等について、所有者等が認識することが必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の利活用のための情報整理や、体制を整えることが必要</li> <li>空家等の所有者等に対し、利活用に向けたより積極的な情報発信が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理不全な空家等の所有者等へ、自主的な改善を求めることが必要</li> <li>特定空家等の所有者等へ空家法に基づく措置を講じつつ、行政代執行も視野に入れた手続きを進めることが必要</li> <li>管理不全となる要因に応じた対応が必要</li> <li>管理不全な空家等の状態を適宜把握し、改善指導を継続する体制が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等が集中する地域への働きかけが必要</li> <li>地域（町会等）と空家等の所有者等をつなげる支援が必要</li> </ul>



**対象とする区域**

区が実施した空家等実態調査では、区内全域に空家等が分布しており、空家等の対策は区内全域で行うことが必要であることから、**区内全域**を空家等対策の対象とします。

**主要理念**

空家等の適切な管理等は、所有者等が第一義的な責務を有することを前提とした上で、管理不全な空家等の発生抑制、改善・除却誘導を推進するとともに、専門家・団体・企業等と連携を図りながら、空家等の適切な管理、不動産市場への流通、公益に資する利活用を促進します。

**基本方針**

- (1) 建物等の所有者等に対して情報提供・啓発活動等を行い、周辺の環境に影響を及ぼす空家等の発生抑制につなげます。
- (2) 空家等について、空家等の所有者等に対して情報提供・啓発活動等を行い、空家等の適切な管理や流通・利活用を促進します。
- (3) 管理不全な空家等について、適宜状態を確認するとともに、空家等の所有者等に対して改善要請を行い、自主的な改善を求めます。
- (4) 特定空家等について、空家法に基づき、空家等の所有者等に対して助言・指導、勧告、命令を行い、自主的な改善を求めます。所有者等による改善がなされない場合は、行政代執行等の実施について具体的な検討を行います。

第4章 空家等対策の施策

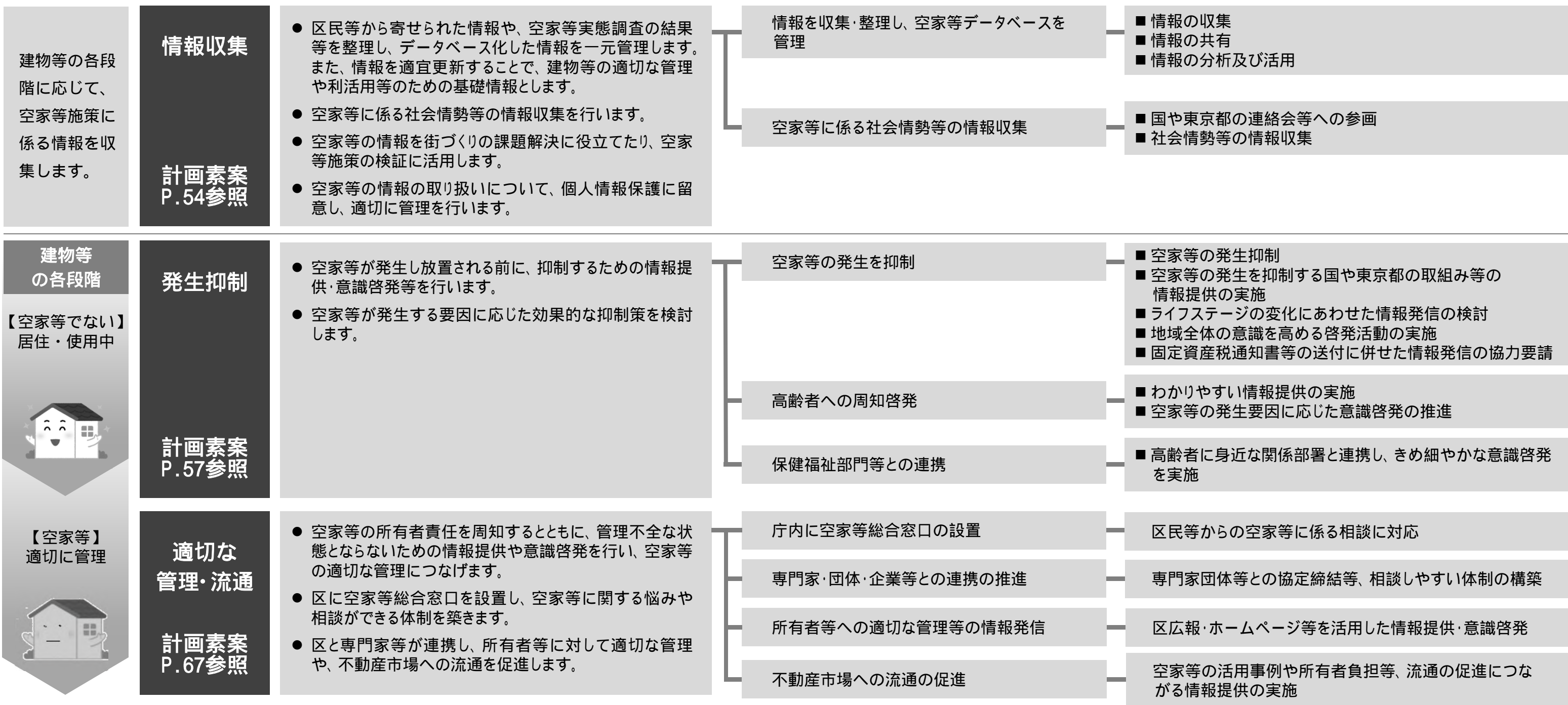
**空家等対策の体系**

先の5つの方向性(情報収集、発生抑制、適切な管理・流通、利活用、管理不全な空家等の対策)について基本的な考え方を整理し、そこから課題解決を踏まえた具体的な施策を展開し、空家等対策をより一層推進していきます。

方向性

基本的な考え方

課題解決を踏まえた具体的な施策



建物等の各段階

【空家等】適切に管理



管理不全な状態

著しく管理不全な状態



方向性

利活用

計画素案 P.72参照

管理不全な空家等の対策

計画素案 P.81参照

基本的な考え方

- 空家等の情報を整理し、関係部署から行政課題に応じた空家等の公的な使用目的の相談があった際に、協力を依頼したい空家等の所有者等へ働きかけを行います。
- 「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」にみられる空き家等の所有者と活用のマッチングの取組みを継続します。
- 高齢者、低所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者向け住宅の確保及び供給促進を図るため、世田谷区居住支援協議会や国の住宅セーフティネット制度活用等により、福祉施策と連携した居住支援策に取り組みます。
- 区内は民間の不動産市場・流通が十分に機能していることから、現時点では、区独自の空家バンクは想定していません。今後は国等の動向を注視し、必要に応じて検討します。

- 空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、適切な管理が行われていない空家等へは、空家法第4条における区の責務として、管理不全な空家等への対策を講じます。
- 特定空家等の所有者等に対して、空家法第14条に基づき、助言・指導、勧告、命令を行い改善を求めます。所有者等による改善がなされない場合は、当該特定空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを考慮し、行政代執行等の実施について具体的な検討を行います。
- 管理不全な空家等の状態を適宜把握し、改善要請を行うための体制を整えます。建築安全課が中心となり、管理不全な空家等に対して、各総合支所地域振興課と連携しながら対応します。

課題解決を踏まえた具体的な施策

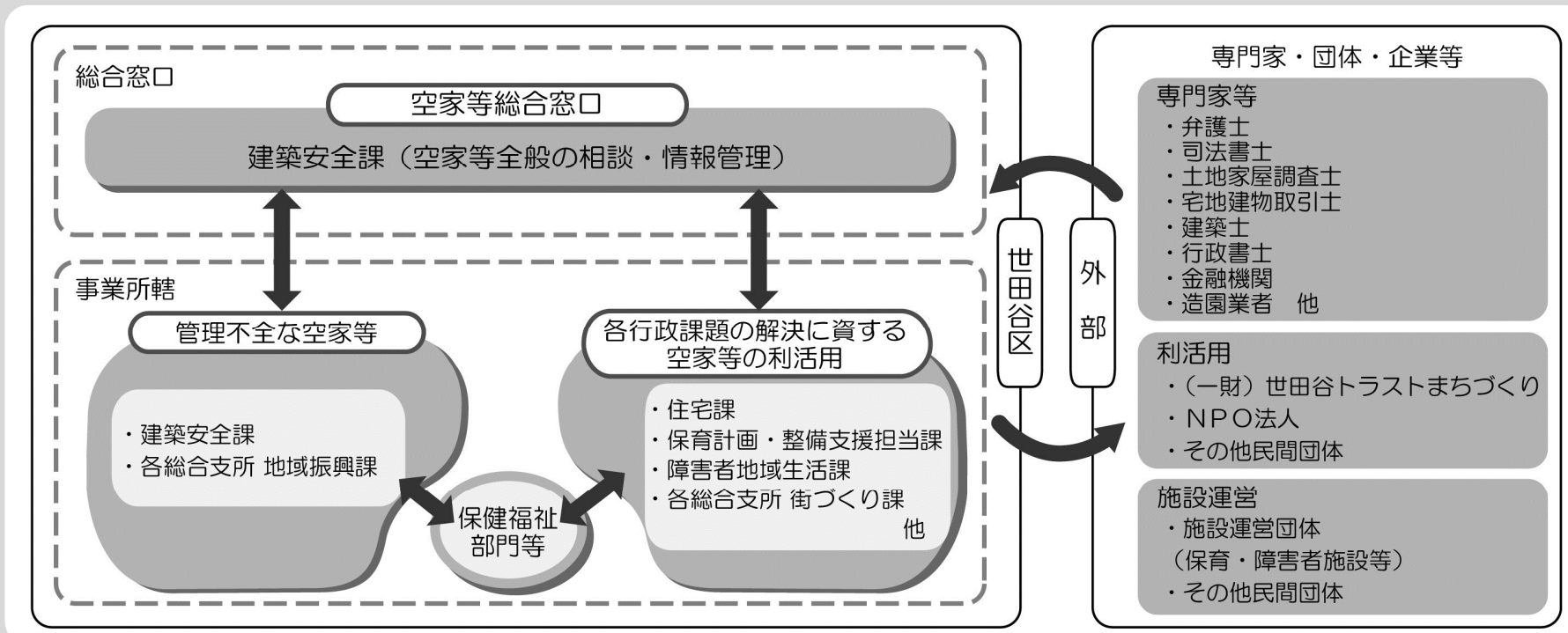
空家等の利活用のための庁内連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 行政課題(保育事業等)の解決に向けた空家等利活用の仕組みづくり</li> </ul>
世田谷区空き家等地域貢献活用事業の継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地域交流の活性化等、地域の課題解決の一助となるような地域貢献活用事業を継続</li> </ul>
住宅確保要配慮者等世帯向け住宅としての活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」で蓄積したノウハウ等を活かし、住宅セーフティネットを強化</li> <li>■ 福祉施策と連携した居住支援策の推進</li> </ul>
特定空家等への対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 空家法に基づく改善要請・措置</li> </ul>
管理不全な空家等への対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 区民等からの情報提供や相談による場合の対策</li> <li>■ 空家等実態調査により把握した場合の対策</li> </ul>
管理不全となる要因に応じた対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 専門家等との連携による対応</li> </ul>
管理不全な空家等を増やさないための対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 適切な維持管理の啓発</li> </ul>
管理不全な空家等の状態を適宜把握し、改善指導を継続する体制の確立	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 関係部署との情報共有・対応策の連携</li> </ul>
地域と空家等の所有者等をつなげる取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 空家等が集中する地域への情報発信や啓発を強化</li> <li>■ 空家等対策を行う地域と空家等の所有者等をつなぐ支援</li> </ul>

第5章 実施体制

空家等対策を円滑に推進するため、空家等全般の相談や、空家等情報の一元管理及び空家等対策計画の管理を建築安全課で行います。

管理不全な空家等については、建築安全課と各総合支所地域振興課で連携して対応します。各行政課題の解決に資する空家等の利活用については、利活用を行う関係部署が中心となり建築安全課と連携して対応します。保健福祉に係る分野については、関係部署と連携して対応します。

その他、必要に応じて、外部の専門家・団体・企業等と連携して、空家等の対策を推進します。



第6章 その他

区は、本計画で示した施策を適切に実行し、空家等対策を推進していきます。推進にあたり、社会情勢や、国・東京都・他自治体の動向を注視の上、区における空家等の実情に応じて必要な場合は、適宜、施策に変更を加えながら、取り組んでいきます。

計画の見直し時には、施策効果の検証とともに、空家等の発生要因等の更なる分析を行い、より効果的な空家等対策につなげていきます。また、空家等を取り巻く状況の変化等、空家等の実態把握が必要な場合は、適宜、調査を実施します。