



【 骨子案の構成 】

【空家法第6条で定めるものとしてされていること】

空家等対策計画を作成する場合「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（以下「空家法」という。）」第6条の規定により、「次に掲げる9つの事項について定めるものとする」とされています。

空家等に関する対策の「対象とする地区」及び「対象とする空家等の種類」その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

第1章、第3章

計画期間 第1章

空家等の調査に関する事項 第4章

所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項 第4章

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

第4章

特定空家等に対する措置（空家法第14条の助言～代執行をいう）

その他の特定空家等への対処に関する事項 第4章

住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項 第4章

空家等に関する対策の実施体制に関する事項 第5章

その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 第6章

第1章 空家等対策計画の基本事項（空家法第6条）

1. 空家等対策計画策定を策定する背景と目的

空家等の傾向や、発生している問題、空家等対策に向けた国の動き、区の役割などについて整理します。

2. 計画の位置づけ

空家法や世田谷区基本計画、世田谷区住宅整備方針などの関連法令、関連計画との位置づけ等を整理します。

3. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画で対象とする空家等の種類について記述します。

第2章 区の現状及び空家等の実態からみえる課題の整理

1. 区の現状の整理

空家等の現況、人口（高齢者人口、将来人口推計等）など、区の現状を整理します。

2. 空家等の実態

空家等現地調査結果、建物使用実態アンケート調査、関係者へのヒアリング調査を整理し、空家等の実態を把握します。

3. 課題の整理

区の現状、空家等の実態からみえる課題を抽出し整理。空家等対策計画を検討するための基礎資料を作成します。

第3章 空家等対策の基本事項（空家法第6条）

1. 対象とする地区

実態調査の結果を踏まえ、空家等対策の対象とする地区について記述します。

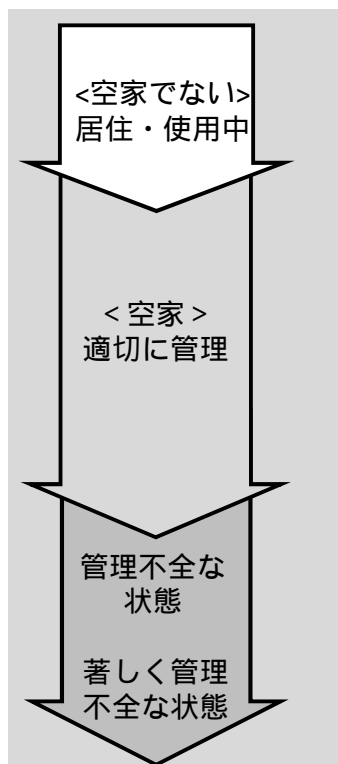
2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間について記述します。

3. 基本方針

空家等の実態や問題・課題を踏まえ、基本方針を整理します。

第4章 空家等対策の施策（空家法第6条）



対策

1. 空家等を増やさないための取組み・相談体制（空家法第6条）

- ・【抑制】他部署と連携し、今後空家等となる可能性のある建物所有者等に働きかけを行うなどの発生抑制策を記述します。
・【相談】空家等に関する相談を受ける窓口や、連携する部署、各種専門家などについて記述します。

対策

2. 空家等の調査・適切な管理等の促進（空家法第6条）

- ・【調査】空家等の調査に関する事項について記述します。
・【管理】適正管理の必要性や責務について意識を高めるための方策などについて記述します。
・【流通】民間不動産市場での流通に繋げるための取組みについて記述します。

対策

3. 空家等及び跡地の活用の促進（空家法第6条）

- ・【利活用】各行政課題の解決に資する空家等及び跡地の利活用の方針や方策について記述します。

4. 管理不全な空家等に対する措置（空家法第6条）

- ・【管理不全】管理不全な状態が解消するための指導・助言等の方策について記述します。
・【著しく管理不全（特定空家等に該当）】特定空家等と判断する空家等の判断基準と、措置を実施する手順等について記述します。

第5章 実施体制（空家法第6条）

他部署と協力して空家等対策を推進するための、庁内組織について整理します。また、空家等対策計画の確実な実施・運用を図るため、庁内組織と専門家の連携を検討し、円滑に空家等の対策を実施できる体制を構築します。

第6章 その他（空家法第6条）

空家等対策計画の検証や、検証を踏まえた計画見直しの方針等について整理します。また、「世田谷区土地利用現況調査」に合わせて空家等の実態把握に努めます。

1. 空家等対策計画を策定する背景と目的

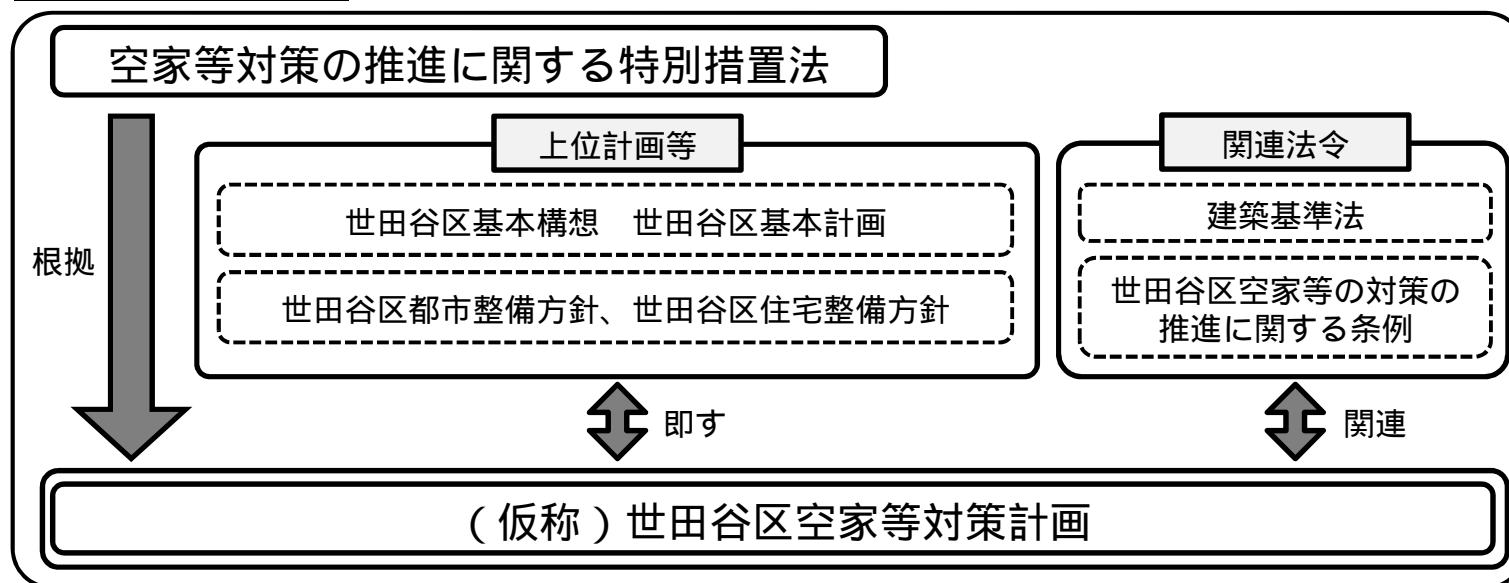
【背景】

近年、空家等は、少子高齢化や人口減少等を背景に、全国的に増加傾向です。中でも、適切な管理が行われていない空家等が社会問題化しており、平成27年5月に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）が全面施行されました。区では空家法を受け、平成28年4月に「世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」を施行し、住環境に深刻な影響を及ぼす管理不全な空家等への対策に取り組んでいます。

【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・活用などの取組みを推進し、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、（仮称）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



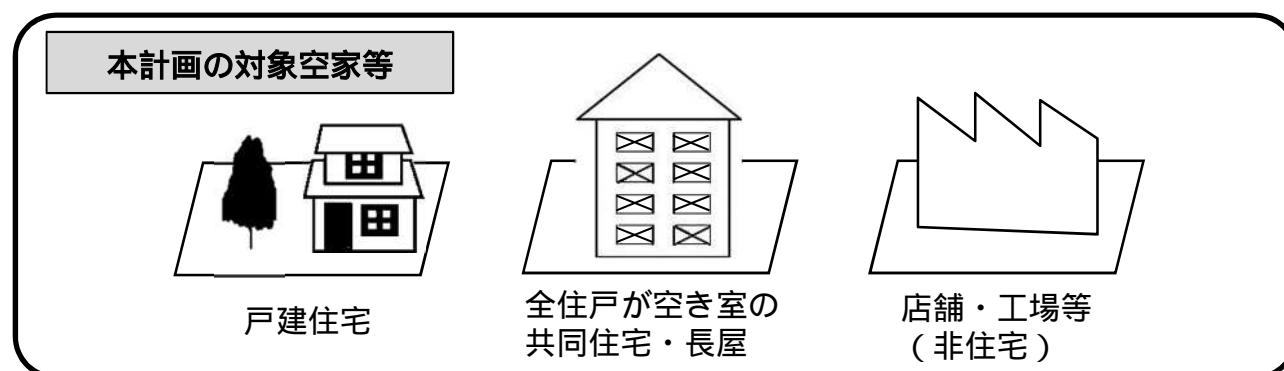
3. 対象とする空家等の種類

【本計画における空家等の定義】

- 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、全ての室が空室となっ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。
- 利活用の取組みでは、上記の「空家等」に加えて、共同住宅の空き室や、跡地も含めます。

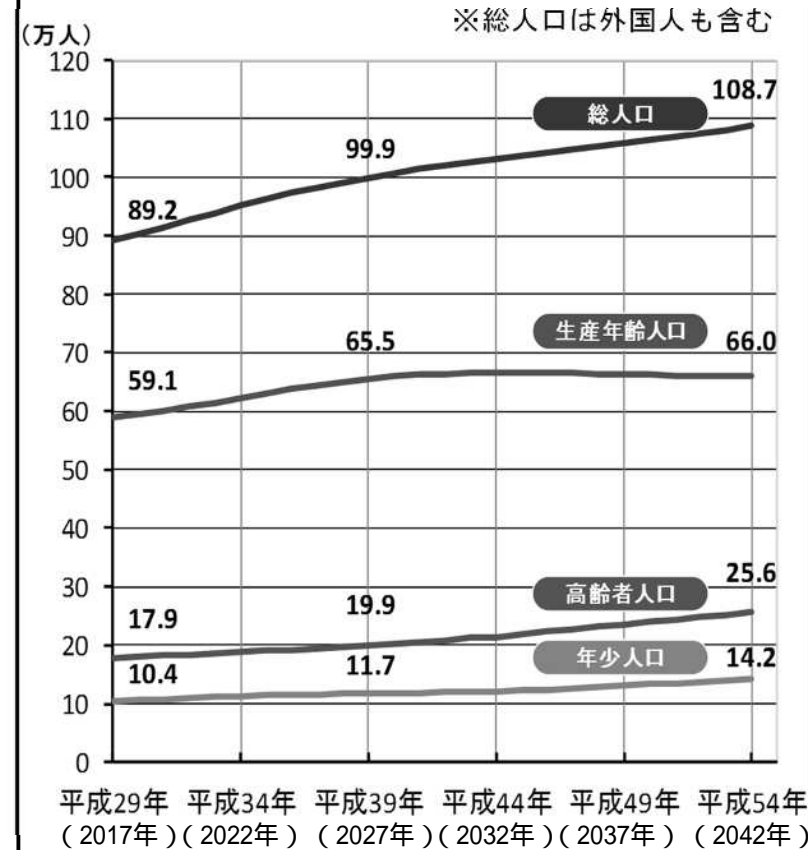
【空家等】 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項

この法律において「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。



世田谷区の将来人口推計

- 総人口は、一貫して増加傾向が続き、平成54年には、平成29年と比較して約19.5万人増加すると推計されます。
- すべての世代において人口増加が見込まれます。



空家等実態調査(平成28年～平成29年度実施)

以下の2種類の調査を実施しました。

- 空家等現地調査(P.3参照)

現地調査対象棟数：

1,492棟(平成29年4月現在)

平成28年度世田谷区土地利用現況調査結果と、これまで区が把握していた空家の情報を加味して算出した建物の数

- 建物使用実態アンケート調査(P.4参照)

アンケート調査対象棟数：

1,168棟(平成29年6月現在)

建物使用実態アンケート送付時点で、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の数

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の数

966棟(平成29年7月末現在)

平成23年度の世田谷区土地利用現況調査では空家の数は277棟であり、この6年間で約3.5倍に増加している。

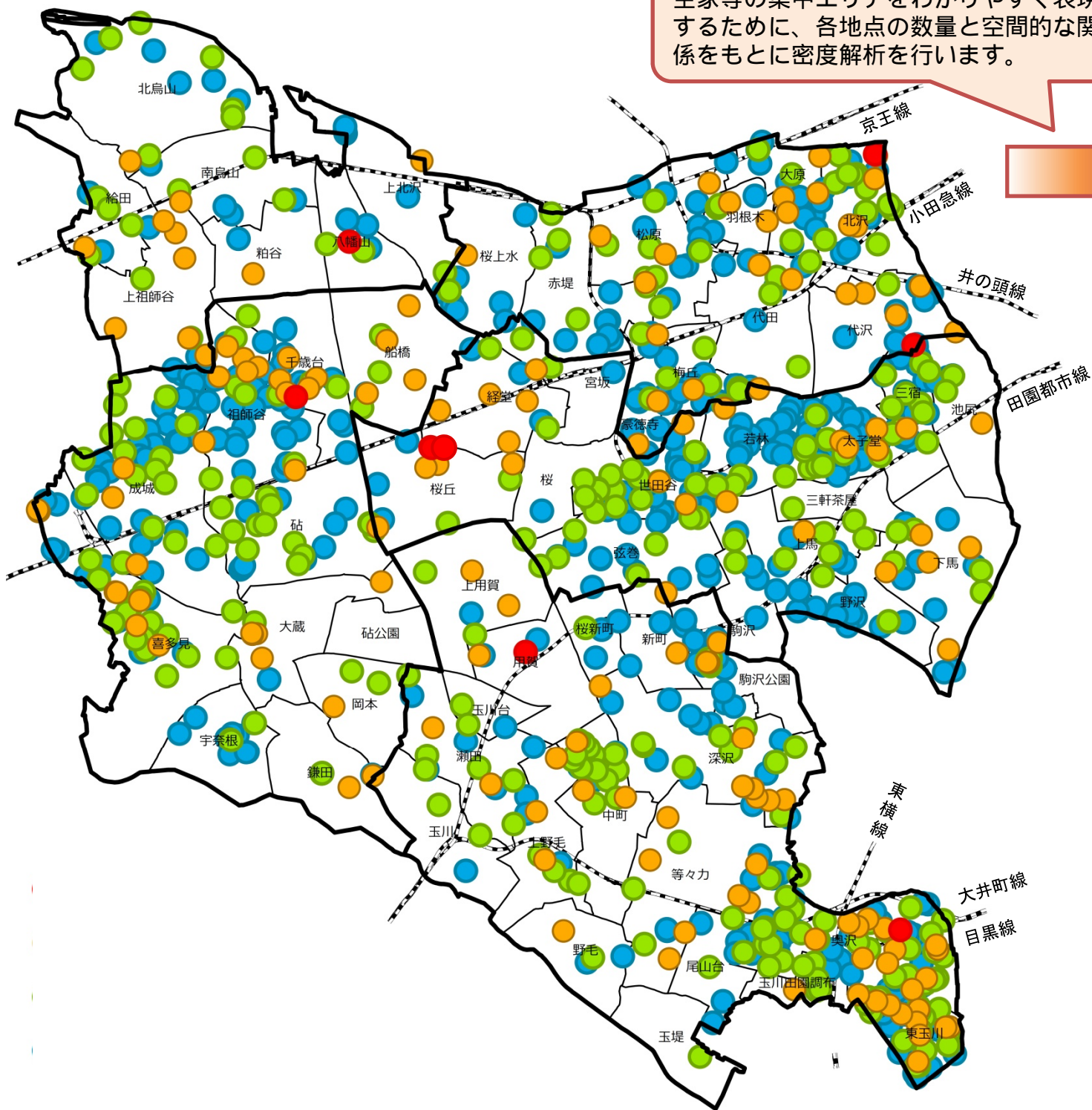
関係各所へのヒアリング

空家の実情を把握するため、専門家団体等(弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士、宅地建物取引士、金融機関、世田谷トラストまちづくり)及び関係所管(都市整備、区民生活、保健福祉領域)へヒアリングを実施しました。以下は抜粋となります。

- 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。
- 空家の問題は様々なので、問題に応じた専門家が関与することが必要。専門家に相談することで解決に繋がることも多いため、早めに相談して欲しい。
- 高齢の方は情報提供をただけでは動けない方や、情報を把握しきれない方も多い。高齢の方にも分かりやすい情報提供の仕方を検討する必要がある。
- 世田谷区内の不動産価値は高く、民間の不動産市場・流通は十分に機能しており、民間に任せて問題ない。行政として空家バンク等の設置は必要ないと感じる。
- 空家等の利活用や、不燃化に関する事業など、空家等に係る連携を強化することで、行政課題の解決につなげることができる。

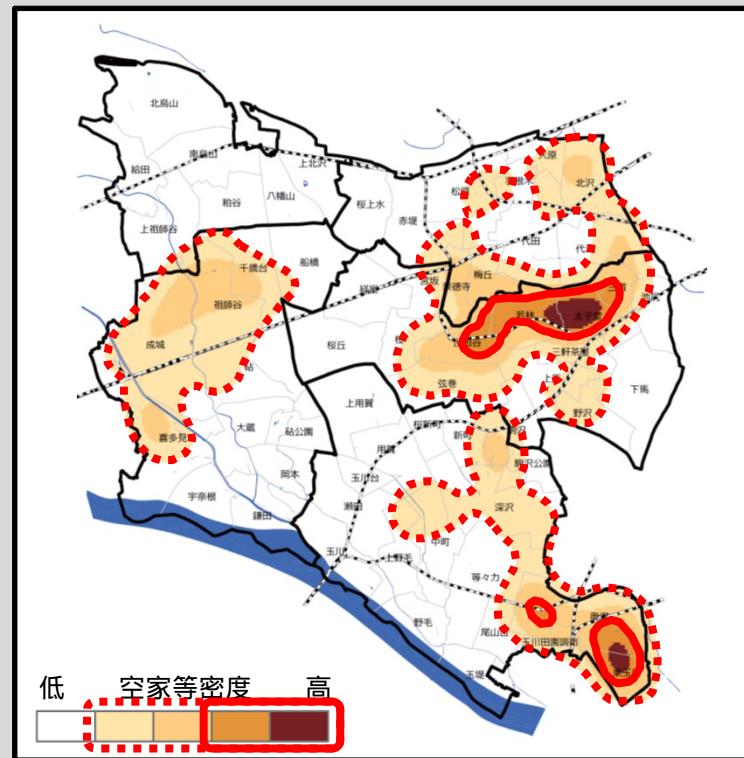
平成28～29年度に実施した空家等現地調査では、事前に設定した空家等評価基準を用いて各空家等を調査し評価しました。現地調査対象1,492棟のうち、空家等の可能性が高い(空家等と思われる)建物は966棟あり、世田谷区内のほぼ全域に分布していることが分かりました。結果を踏まえ、以下の基準で、調査した空家を分類し集計しました。

空家等の集中エリアをわかりやすく表現するために、各地点の数量と空間的な関係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 (平成29年7月末時点で特定空家等は4棟)
●	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

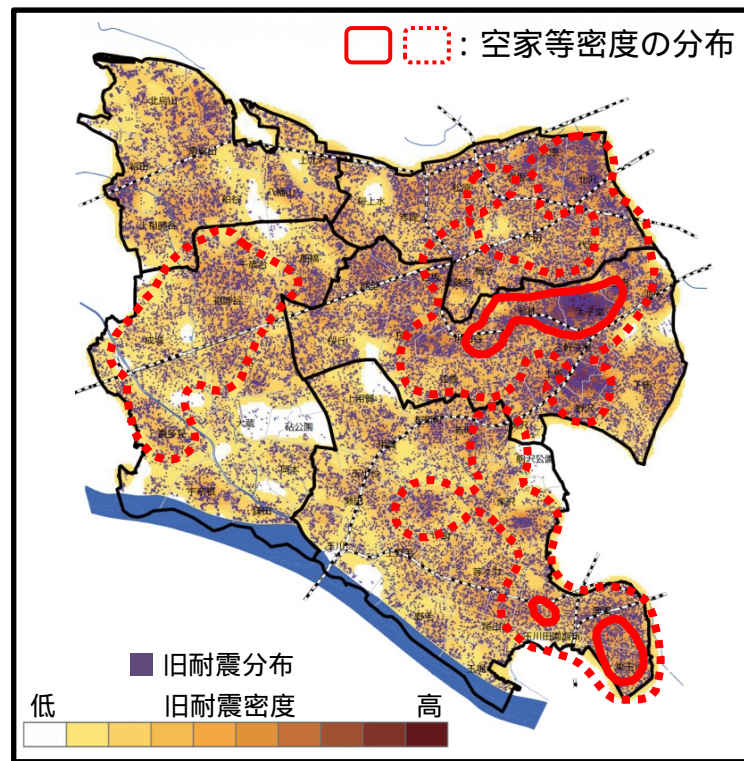
【空家等密度の分布】



空家等は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
- ・東玉川と奥沢付近

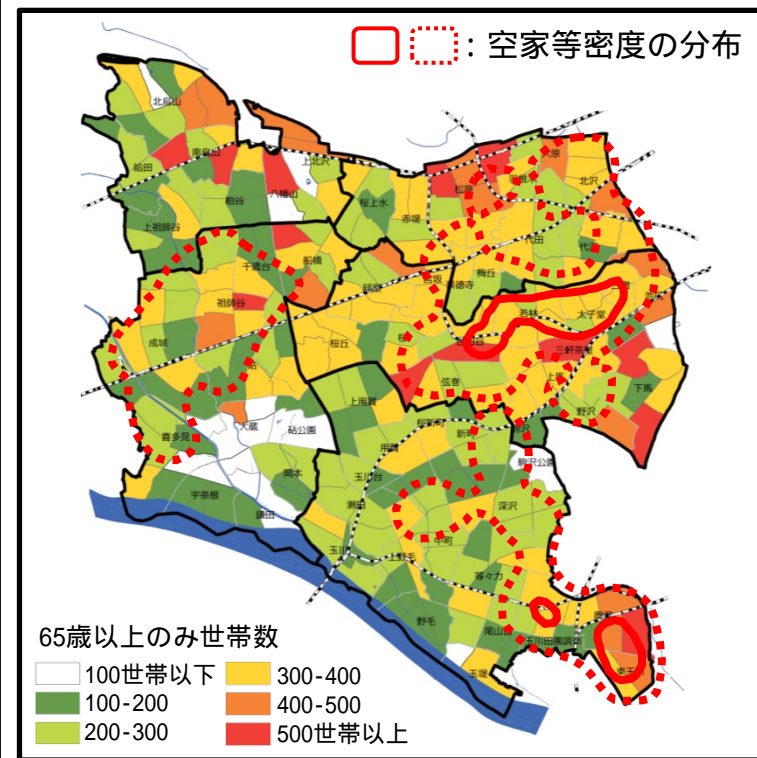
【旧耐震建物及び密度分布】



旧耐震の建物が多い地域は、空家等が多い傾向があります。

出典：平成28年土地利用現況調査(世田谷区)を元に作成

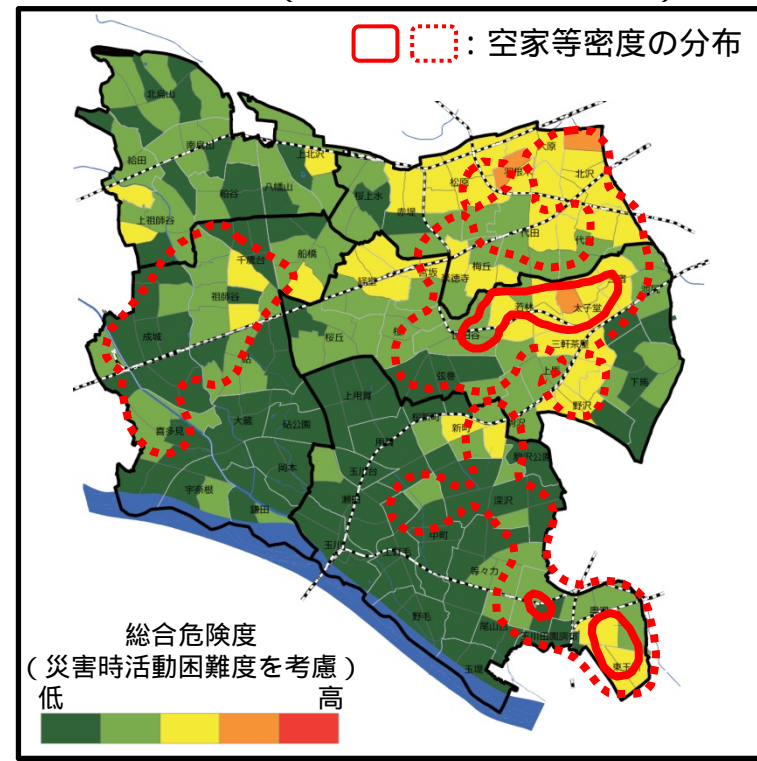
【65歳以上のみの世帯数の分布】



高齢者のみ世帯が多い地域は、空家等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

【総合危険度分布(災害時活動困難度を考慮)】



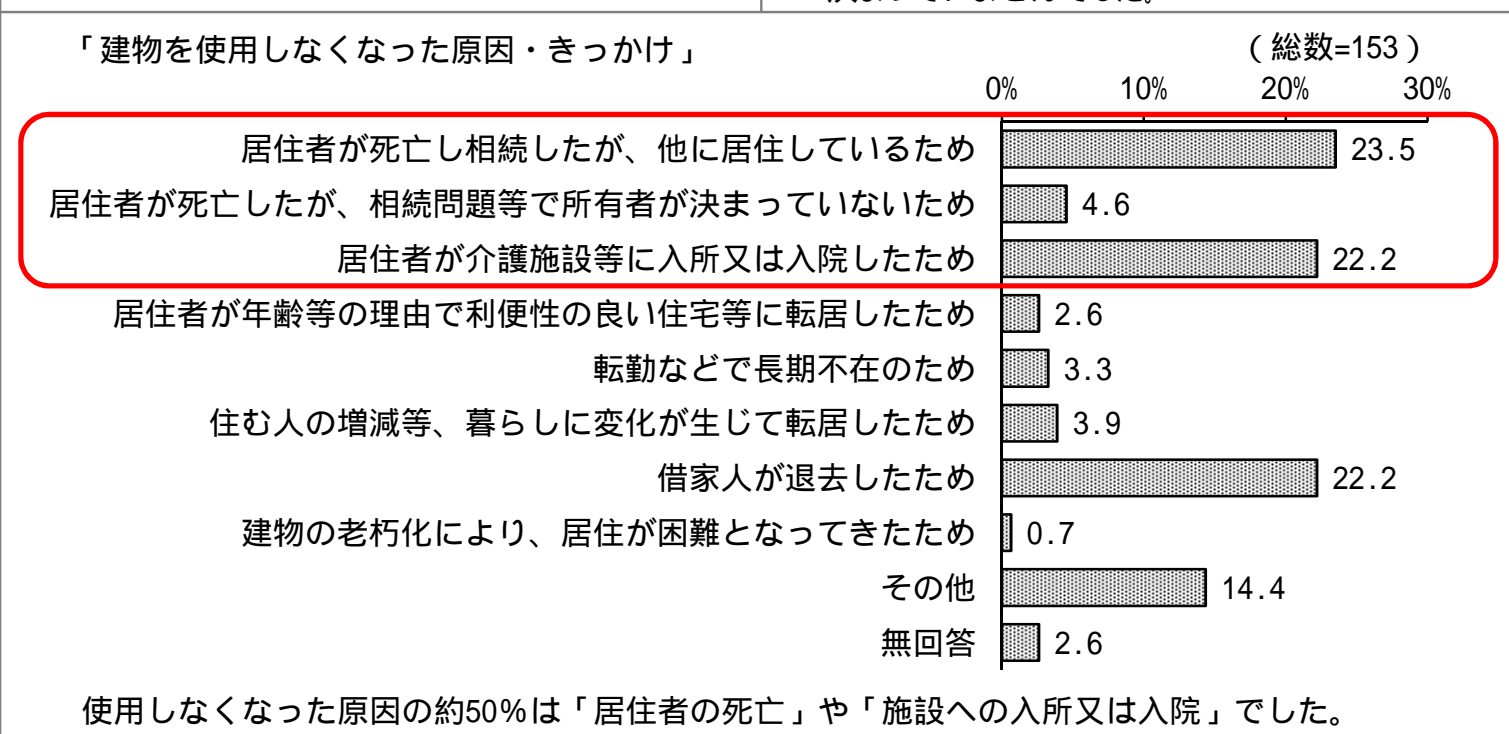
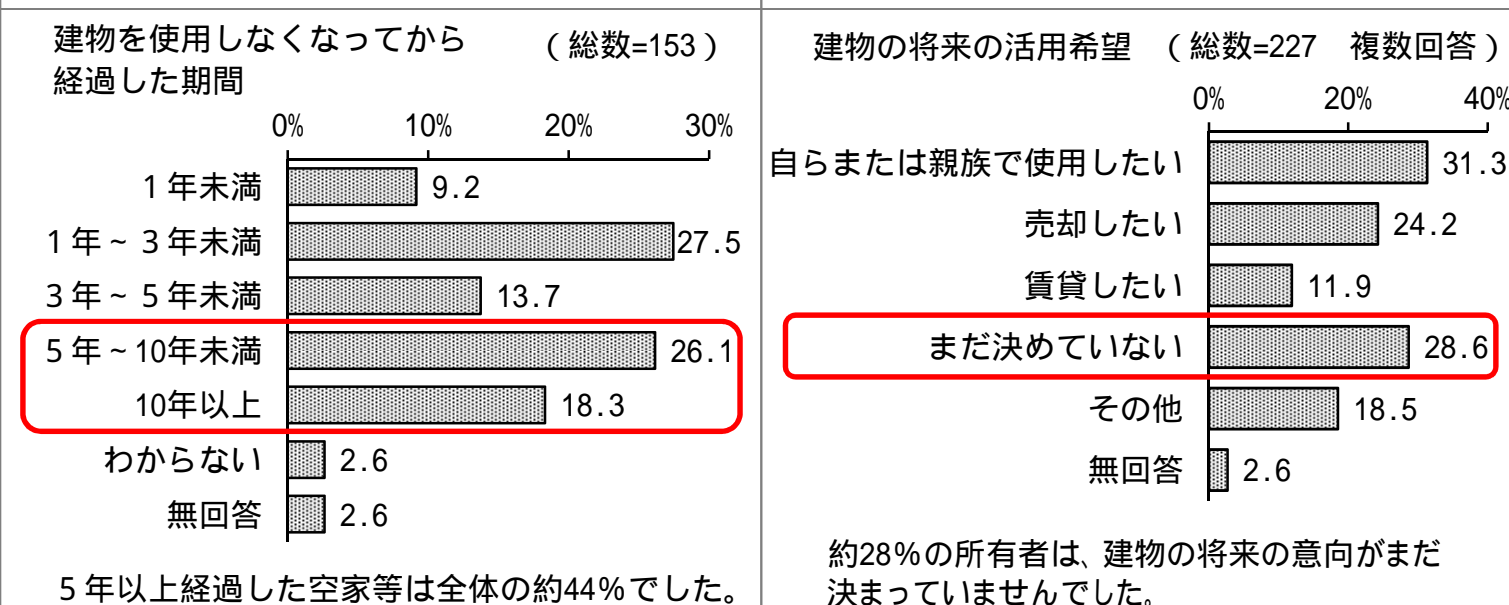
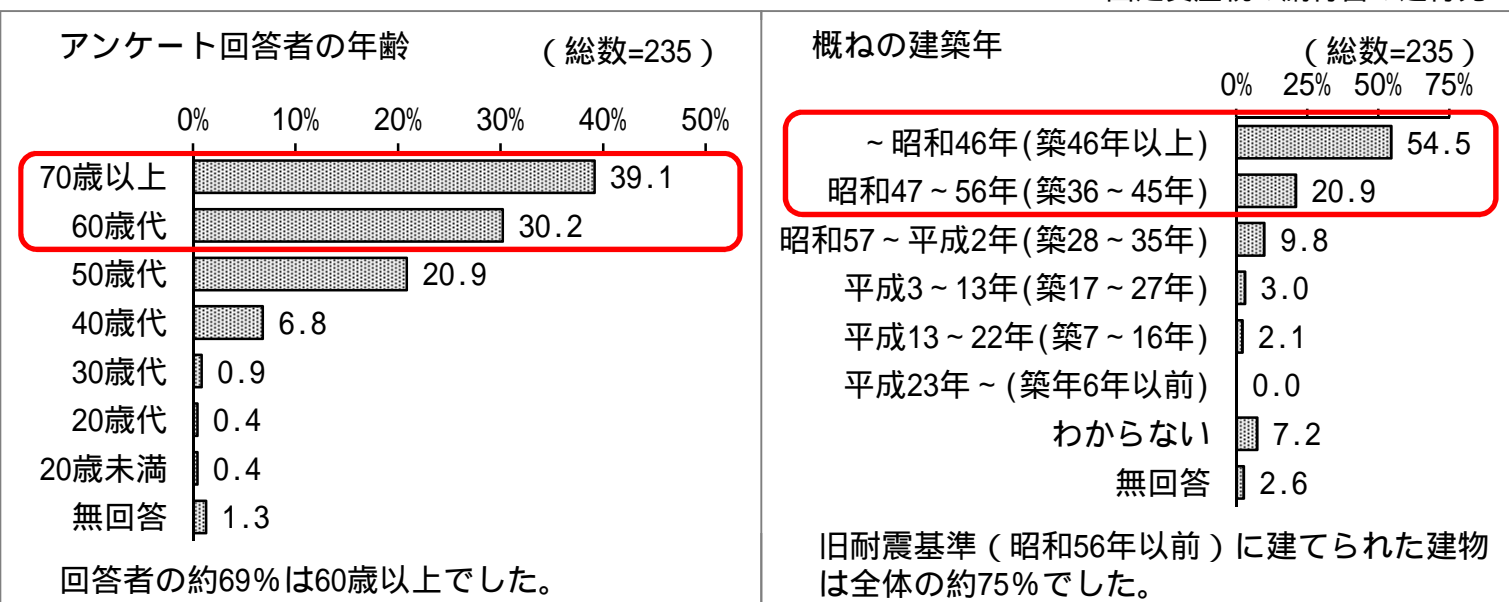
建物倒壊や延焼の危険地域は、空家等が多い傾向があります。

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

第2章 区の現状及び空家等の実態からみえる課題の整理(3)

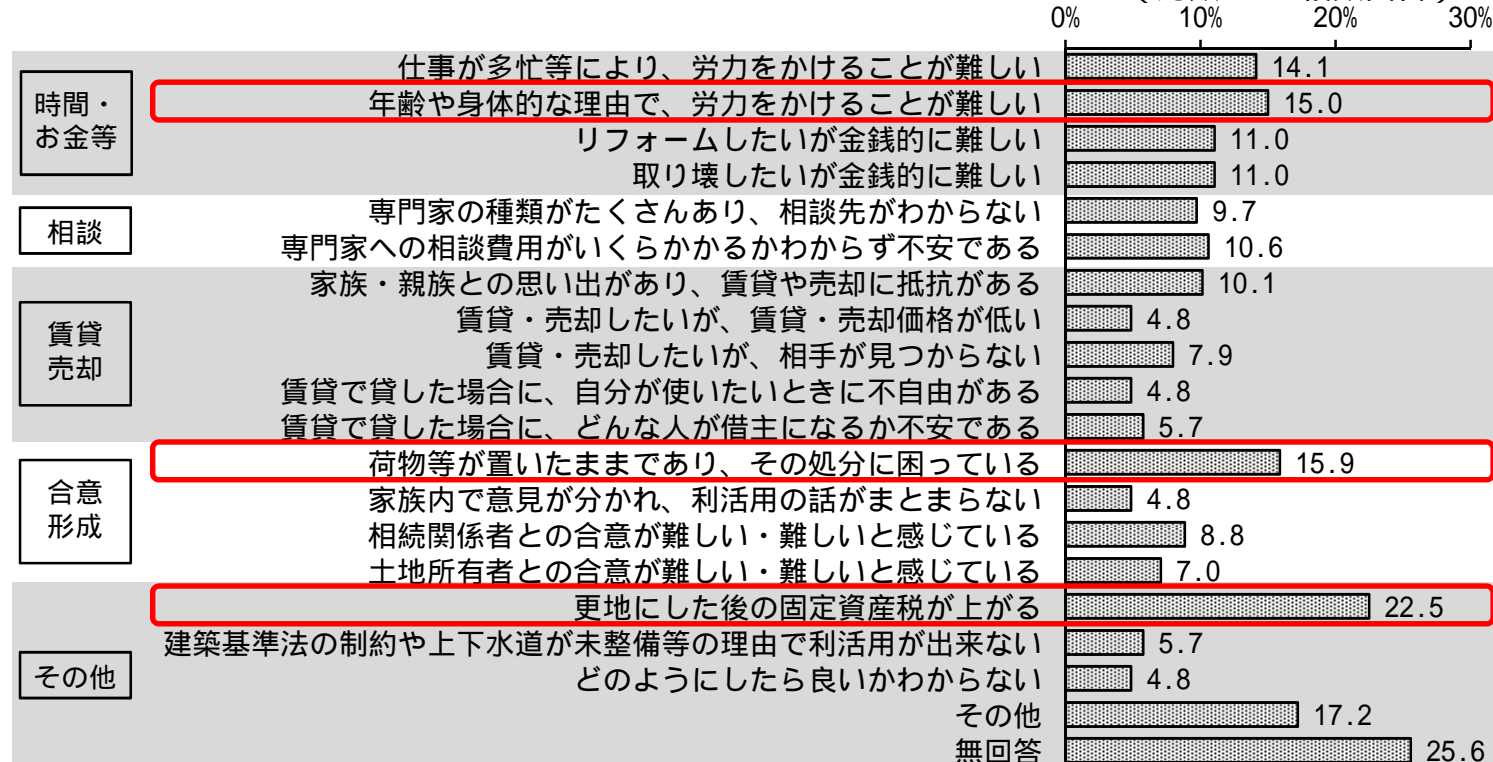
空家等の現地調査を行った結果、平成29年6月時点で居住の確認や、解体済が確認できた建物等を除いた1,168棟にアンケートを送付しました。平成29年9月4日到着分時点での回収率は44.9%(524通)でした。以下はそこから「日常的に居住していない建物」についての分析結果の抜粋となります。

固定資産税の納付書の送付先



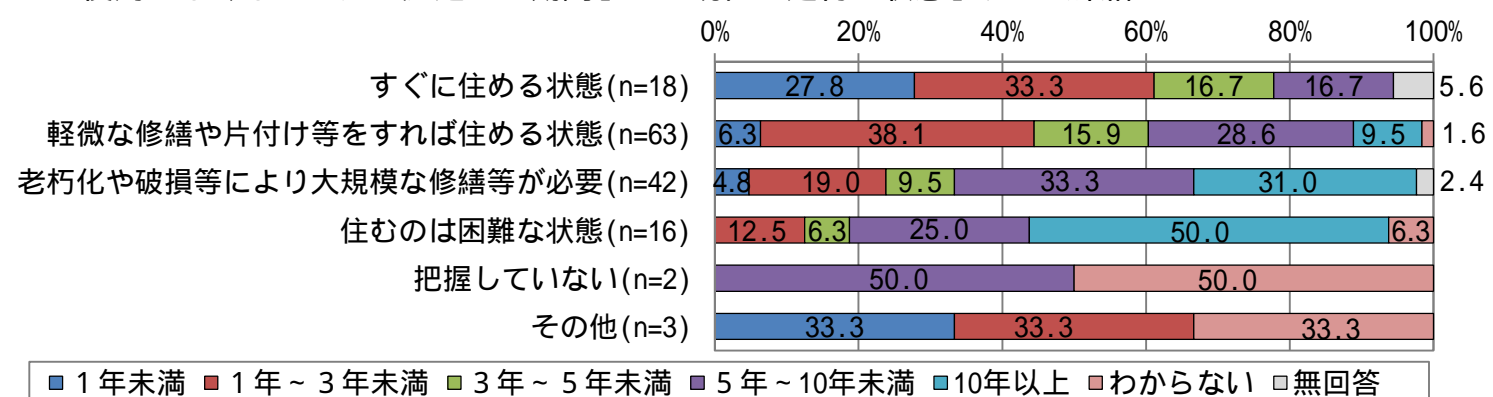
建物の活用に関して「困っていることや悩み」

(総数=227 複数回答)



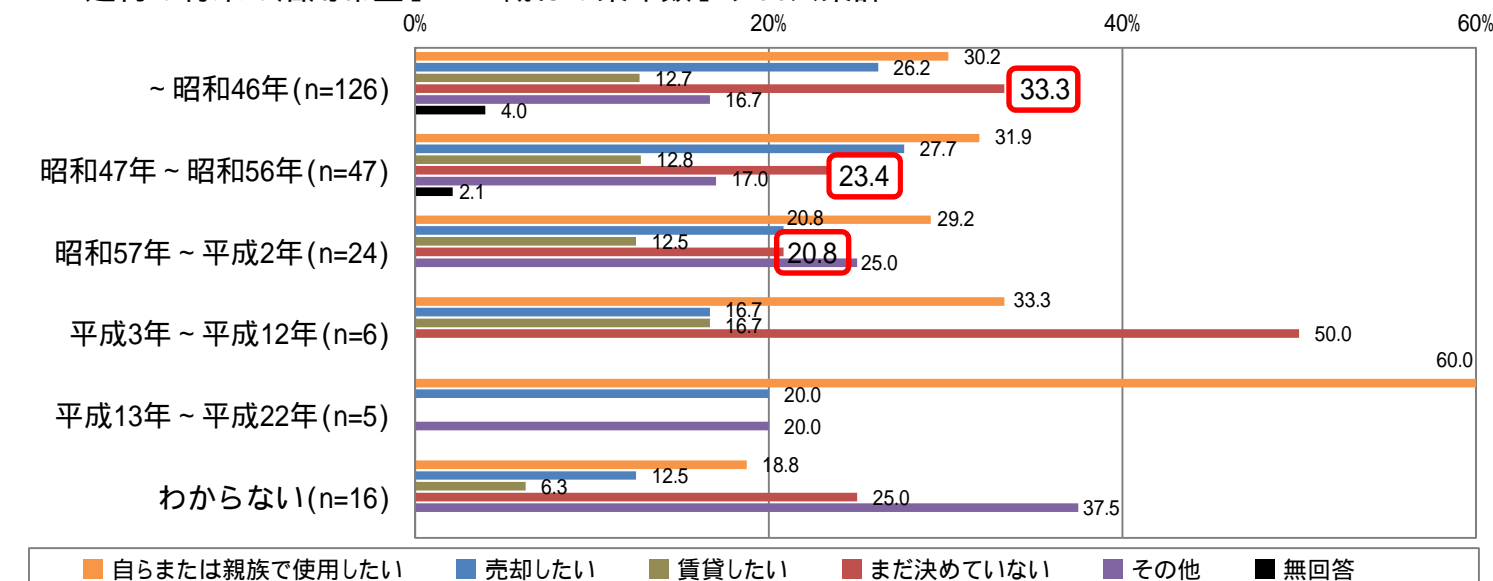
活用に関する悩みの上位は「更地にした後の固定資産税上昇」「荷物等の処分」「年齢等で労力をかけられない」でした。

「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。

第2章 区の現状及び空家等の実態からみえる課題の整理(4)

空家等の現場調査、所有者等アンケート、関係各所へのヒアリングの結果等からみえる空家等の現状と問題点、課題を対策の論点となる事項ごとに整理します。

段階	発生抑制		管理・流通		利活用	管理不全な空家等の対策	
論点	空家等の増加	高齢化	適正管理等の啓発	不動産市場・流通	利活用	管理不全な空家等	地域課題
現状	<ul style="list-style-type: none"> ●平成23年度の世田谷区土地利用現況調査で277棟、平成28～29年度の空家等実態調査で966棟の空家等を確認、6年間で約3.5倍に増加しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空家等の発生要因は、相続や福祉施設への入居など、高齢者に係る理由が多いです。 ●空家等の所有者は高齢者が多いです。 ●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見られます。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空家等はそれぞれに困りごと・悩みが異なります。 ●リーフレットを作成し、窓口等での配布や、ホームページで掲載をしています。 	<ul style="list-style-type: none"> ●区内の住宅や土地の価値は高く、民間の不動産市場は積極的です。 ●空家等の築年数が古いほど、空家等の将来の活用を決めていない傾向があります。 ●建物の状態が悪くなるほど、活用の方向性が決まっていない割合が高い傾向があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ●地域貢献を目的とした空き家等を活用する「空き家等地域貢献活用相談窓口事業」を実施しています。 ●庁内連携により、空家等の行政課題に応じた活用支援を実施しています。 ●建物状態の良い空家等の地域貢献活用への要望は低いです。 	<ul style="list-style-type: none"> ●外観目視による判定を行った966棟の空家等のうち、著しく管理不全な状態を8棟、管理不全な状態を156棟、管理不全予備軍を317棟確認しました。 ●空家期間が長期化すると管理不全な空家等となりやすい傾向があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空家等が集中している地域があります。 ●木造住宅密集地域等の災害の危険性が高い地域に、空家等が多く存在しています。
問題点	<ul style="list-style-type: none"> ●実態調査等の結果から、区の空家等は増加の傾向があります。空家等の総数の増加は、管理不全な空家等の増加につながる可能性があり、地域の生活環境に影響を与えるおそれがあります。 	<ul style="list-style-type: none"> ●高齢化社会により施設入居等の機会が増え、空家等の増加が予想されます。 ●高齢の方は情報提供をただけでは行動しにくい人や、情報を把握しきれない人も多く、対応が遅くなるおそれがあります。 	<ul style="list-style-type: none"> ●相談先(専門家等)が多岐に渡り、空家等の所有者がどこに相談すればよいか分かりにくい状況があります。 ●空家等を活用するための具体的な方法等が、所有者の中でイメージできず、放置されているケースがあります。 	<ul style="list-style-type: none"> ●民間の流通に乗らない空家等は、空家期間の長期化を招き、管理不全な状態となることで、更に活用が困難になるおそれがあります。 ●所有者の意向が決まらなると、事業者等も活用に向けた踏み込んだ提案ができません。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家等の地域貢献活用を働きかける建物所有者等の情報が不足しています。 ●庁内連携をするための空家等の情報整理や、仕組みの構築が不足しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理不全予備軍の空家等の放置によって、状態が更に悪化し、管理不全な空家等が増加するおそれがあります。 	<ul style="list-style-type: none"> ●災害時に管理不全な空家等の倒壊や延焼等が発生し、被害の拡大を招く恐れがあります。
課題	<ul style="list-style-type: none"> ●空家等の増加を抑制できるよう、発生要因に対して働きかけを行うことが必要です。 	<ul style="list-style-type: none"> ●高齢の方にも分かりやすい空家等対策の情報提供が必要です。 ●保健福祉部門等と連携し、空家等を所有する高齢者と、その家族等に働きかけていくことが必要です。 	<ul style="list-style-type: none"> ●様々な悩み等に対応するため、専門家等と連携が必要。また、分かりやすい相談先の案内が必要です。 ●具体例を含めた情報発信を行い、より活用のイメージを持てる意識啓発が必要です。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空家等の将来の活用を決めていない所有者に対し、活用に向けて動きだせるような情報提供、啓発活動等が必要です。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空家等の利活用に向けたより積極的な情報発信が必要です。 ●空家等の利活用のための情報整理や、仕組みの構築が必要です。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理不全な空家等への対応が必要です。 ●使い道の決まらない空家等への対応が必要です。 	<ul style="list-style-type: none"> ●地域特性に応じた対策が必要です。

1. 対象とする地区

・平成29年度に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と考えことから、区内全域を対象とします。

2. 計画期間

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

3. 基本方針

1. 建築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繋がります。
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、空家等の適正管理や流通・利活用を推進します。
3. 管理不全な空家等について、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、行政代執行等を視野に入れた措置の検討を行います。

第4章 空家等対策の施策

区の現状・空家等の実態から見えた課題に対して、これまでの取組みも踏まえて、以下の4つの方向性で施策を展開し、空家等対策をより一層推進していきます。
 (流通：民間主導のもの、利活用：公益に資するもの)

(1) 発生抑制

・空家等を発生させないことが最も効果的な空家等対策であることから、新たな空家等の発生を抑制するため情報提供・意識啓発等を行います
 ・専門家等の相談窓口を設置するなどして、相続や権利関係の問題等に対応し、空家等の発生を抑制します。

(2) 管理・流通

・空家等になった場合は、空家等をそのまま放置させないための意識啓発や情報提供を行い、空家等の適正管理を働きかけます。
 ・専門家等の相談窓口を設置するなどして、専門家等による管理・流通の促進を行います。
 ・流通に関しては、不動産の需要が多く、民間不動産市場が充実していることから、基本的に民間に委ねるものとします。

(3) 利活用

・空家等の情報を整理し、関係所管から行政課題に応じて公的な使用目的の相談があった際に、空家等の所有者へ働きかけを行います。
 ・「空き家等地域貢献活用相談窓口」事業にみられる空き家等の所有者と利用者のマッチングを行います。
 ・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、空き家を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として有効活用すること等の取組みを推進し、東京都等関係団体と協議を行うとともに、世田谷区居住支援協議会において、福祉施策と連携した居住支援策を検討します。

(4) 管理不全な空家等の対策

【空家等(特定空家等を除く)】

・管理不全な空家等に対し、適切に指導、助言等を行い、自主的な改善を求めます。

【特定空家等】

・特定空家等に該当する空家等に対し、空家法に基づき自主的な改善を求めます。所有者による改善がなされない場合は、行政代執行等を視野に入れた措置の検討を行います。

<空家でない>
居住・使用中



<空家>
適切に管理



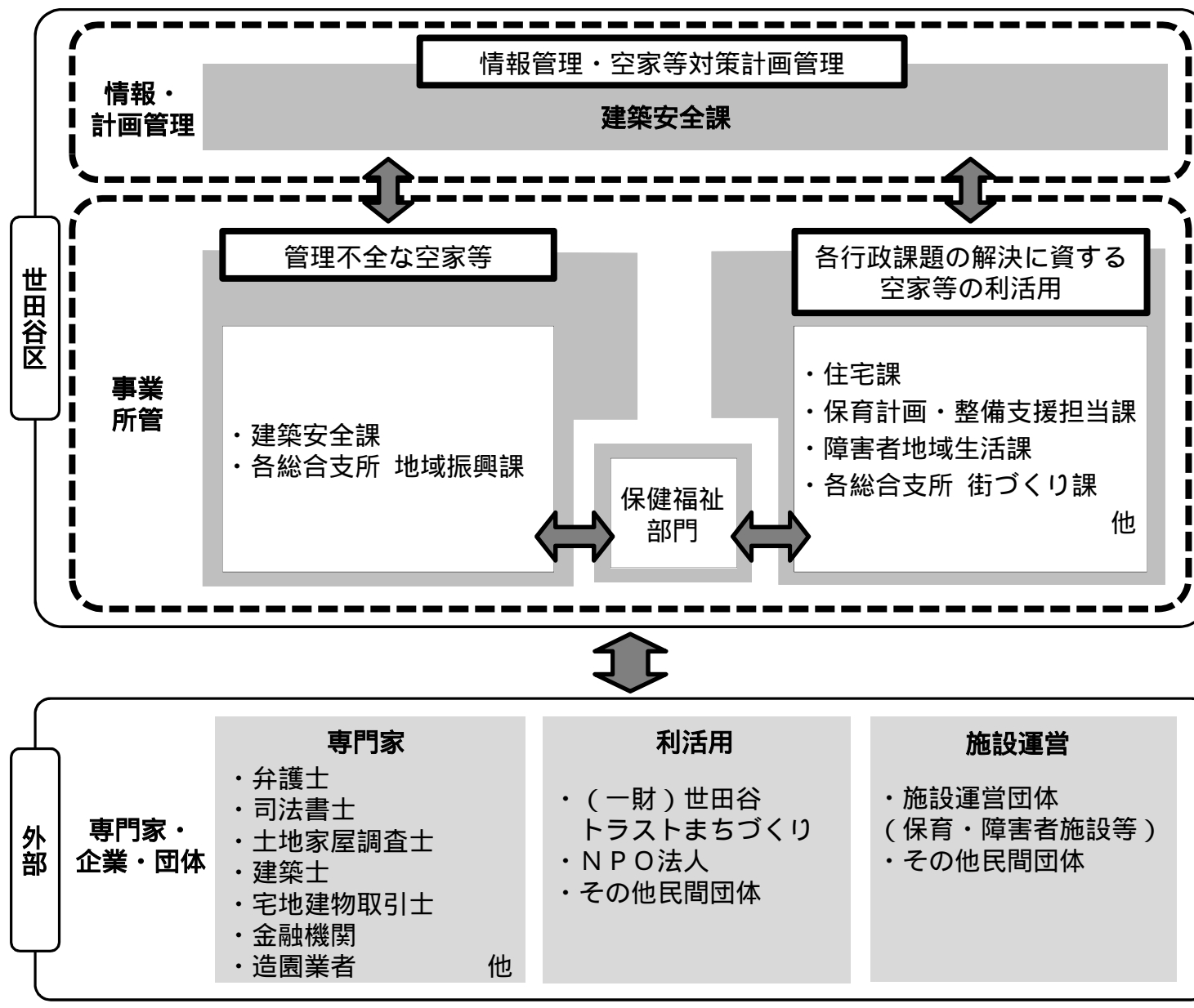
管理不全な
状態



著しく
管理不全な状態

第5章 実施体制

建築安全課が中心となり、事業所管や外部の専門家・企業・団体等と連携して、空家等の対策を推進します。



第6章 その他

- ・計画の検証や見直しの方針について整理します。
- ・世田谷区土地利用現況調査等に合わせ、空家等の実態把握に努めます。