

令和5年11月2日

防災街づくり担当部

## 世田谷区空家等対策計画（第2次）（案）について

(付議の要旨)

「世田谷区空家等対策計画（第2次）（案）」を取りまとめたので決定する。

### 1 主旨

平成30年度に「世田谷区空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできた。

この度、世田谷区空家等対策計画（第2次）（素案）に対する区民意見募集の結果等を踏まえ、世田谷区空家等対策計画（第2次）（案）を取りまとめたので、区民意見募集の結果とあわせて報告する。

### 2 これまでの経緯

平成28年	4月	区空家等の対策の推進に関する条例の施行
平成30年	10月	空家等対策計画の策定
令和3年度		空家等実態調査（土地利用現況調査の中で実施）
令和4年	9月	都市整備常任委員会（検討着手報告）
	9月～	建物使用実態アンケート調査・空家等対策計画（第2次）の策定検討着手
	11月	世田谷区空家等対策審査会（検討状況報告）
令和5年	3月	世田谷区住宅委員会（同上）
令和5年	5月	都市整備常任委員会（素案の報告）
		世田谷区空家等対策審査会（検討状況報告）
	6月	素案公表・区民意見募集
	7月	世田谷区住宅委員会（検討状況報告）
	9月	世田谷区空家等対策審査会（検討状況報告）

### 3 区民意見募集の実施結果

別紙1のとおり

### 4 空家等対策計画（第2次）（素案）からの主な修正内容

(1)「1.5 対象の種類」「空き家」については「第四次住宅整備方針」で政策方針を定めている旨を記載。

- (2) 「2.2.1 空家等実態調査結果」「分類A」に特定空家等が含まれることを明確にするため【空家等の判定と分類】の表「内容欄」を修正。
- (3) 「3 空家等対策の課題」利活用の評価欄に空き家等地域貢献活用相談窓口のマッチング件数の累計値を追加。
- (4) 「3 空家等対策の課題」利活用の課題欄「所有者の相談数を増やす必要がある」を「所有者が相談しやすい環境をつくる必要がある」に修正。
- (5) 「4.2 適切な管理の確保、活用促進」寄付を含む空家等の、福祉的需要とのマッチングについて記載。
- (6) 「5 空家等に関する対策の実施体制」の「相談体制」を「相談体制(「空き家」も含む)」に修正。

## 5 計画の内容(案)

別紙2 世田谷区空家等対策計画(第2次)(案)概要版

別紙3 世田谷区空家等対策計画(第2次)(案)

## 6 今後のスケジュール(予定)

令和5年11月 都市整備常任委員会(計画案、区民意見募集結果等)

12月 せたがや空き家大相談会開催

令和6年3月 空家等対策計画(第2次)策定

## 世田谷区空家等対策計画（第2次）（素案）に関する 区民意見募集の実施結果

「世田谷区空家等対策計画（第2次）（素案）」の区民意見募集に対して、多くの皆様から意見等をお寄せいただきました。お寄せいただいた意見等の概要と、ご意見に対する区の考え方をお示しいたします。

### 1．意見募集期間

令和5年6月15日～7月7日

### 2．区民意見募集の概要

区の主要な計画や条例等を策定する際に、素案等の段階で区民の皆さんからご意見等をいただき、策定に活かすとともに、集約したご意見等と区の考え方を公表する制度となります。世田谷区内在住、在勤、在学の方のほか、区内に事務所や事業所を有する個人及び法人その他の団体、その他当該計画案等に利害関係を有する方が意見を提出することができます。

### 3．周知方法

区のお知らせ「せたがや」令和5年6月15日号

区のホームページ

閲覧場所（建築安全課、区政情報センター、各総合支所区政情報コーナー・くみん窓口、各出張所・まちづくりセンター、各図書館）での計画素案資料配架

無作為抽出による資料送付

### 4．意見提出人数と件数

- ・意見提出人数 36人  
（ハガキ 22人、ホームページ 14人、）
- ・意見数 71件

### 5．意見の概要と区の考え方

#### 【注釈】

空家法：空家等対策の推進に関する特別措置法。

空家等：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。（立ち木その他の土地に定着する物を含む。）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。

特定空家等：次に掲げる状態にある空家等で、世田谷区空家等対策審査会の答申を得て、区が判断したもの。

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われてないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

## 【参考】意見項目別件数

大項目		中項目	
計画全体	6		6
1 計画の基本的事項	1		1
2 区の現状及び空家等の実態	5		5
3 空家等対策の課題	5		5
4 空家等対策の具体的実施施策	50	4.1 発生抑制	17
		4.2 適切な管理の確保、活用促進	19
		4.3 除却の促進	9
		4.4 民間主体との連携促進	5
5 空家等に関する対策の実施体制	4		4
	71		71

## (1) 計画全体に関すること(6件)

	意見の概要	区の考え方
1	高齢者がきちんと管理する必要がよく分かった。今後も世田谷区からの情報を活用し、問題が発生した時には相談したいと思う。	本計画に基づき空家等の適切な管理、流通を促すことにより、空家等対策を推進してまいります。
2	空家対策を最優先にすべき。区民に喜んで住んでもらえる政策を進めてほしい。	
3	「世田谷区空家等対策計画」への取り組みに対する認識がなかった。自分も本対策計画の対象であることを認識した。今後、対応について十分配慮していくつもりである。	
4	うちの近隣にも誰か住んでるのか住んでないのか不明な外観の損傷が進んでいる住居がいくつか見受けられます。修繕費用が無くそのままになっているのか?とっていると、取り壊されて新たな住居が建てられたり。うちに関しましては、そこまではまだまだ至らない上、敷地内に損傷があれば修繕もしています。	

5	所有者への積極的な働きかけに具体的な策が見えない。	民間団体によるセミナーや相談会開催の支援、福祉的活動団体との連携、「世田谷区空き家対策ガイドブック」の改定等により、所有者へ働きかけてまいります。いただいたご意見につきましては、計画立案の参考とさせていただきます。
6	計画を立案するプロセスを以下のようにするのが良い。第1に、ゴールを明確にする（よく読むと「空家等」はなるべく早い段階で活用する）でしょうか。第2に、そのゴールを達成する際の問題点を列記する。第3に、問題1つ1つの解決策を考える。すべての問題に対策案、解決案が出れば、計画となる。	これまでの空家等になってからの対応だけでは、解決が困難な状況になることが想定され、ご指摘のとおり空家等のなるべく早い段階での活用に加え、空家等となる前段階から所有者の今後の活用についての判断を迅速化することで、住宅整備方針に掲げる次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくりを推進してまいります。いただいたご意見につきましては、今後の計画立案の参考とさせていただきます。

(2) 1 計画の基本的事項に関すること(1件)

	意見の概要	区の考え方
1	空き家には空きマンションは含まれない。子が相続して住まないマンションは対象にならない。	「1.5対象の種類」に記載のとおり、本計画では、空家法に規定する「空家等」と、住宅・土地統計調査でも用いられている一般的な表現方法である「空き家」を使い分けています。共同住宅等の一部空き住戸は「空き家」に含まれ、さらに全室が空き住戸となった場合は、空家法に規定する「空家等」となります。今後とも、「空家等」と「空き家」の違いについてわかりやく丁寧な周知に努めてまいります。

## (3) 2 区の現状及び空家等の実態に関すること(5件)

	意見の概要	区の考え方
1	空家等の分類 A から D の判断基準が不明確である。また、防犯、防災上問題となる空家とそうでない空家は区別すべきではないか。	基準は非公開としていますが、評定の区分、項目、内容ごとに、建物と敷地の状況を総合的に評定し、分類しています。今後は特定空家等に加え、法改正により、管理不全空家等が定義づけられるため、国の指針等を踏まえた分類としてまいります。
2	60 歳以上が 7 割といっても、回答約 30%では、全体の 2 割(0.7×0.3)であり、「高齢者への周知」の根拠にならないのではないか。	単身高齢者世帯が今後も増加していくこと、また、高齢者のみの世帯はその後、相続人がいない場合に加えて、相続人がいたとしても相続人が居住又は使用する可能性が低いと考えられ、結果として、管理不全空家等が増加するとの危機感をもっています。そのため、空家等となる前段階の高齢者世帯への対策やねらいを定めた普及啓発は、有効であると考えています。アンケート調査につきましては、今後、回答率をあげる方法を検討してまいります。
3	空き家数は約 5 万戸とあるのに、アンケート調査数が 815 棟という乖離が大きい。説明不足ではないか。	「1.5 対象の種類」に記載のとおり、本計画では、空家法に規定する「空家等」と、住宅・土地統計調査でも用いられている一般的な表現方法である「空き家」を使い分けており、アンケート調査数は空家法に規定する「空家等」815 棟ということになります。今後とも、「空家等」と「空き家」の違いについてわかりやく丁寧な周知に努めてまいります。
4	独自データによる概略を把握できる点や、地図によるヒートマップなど可視化を工夫している点が良いと思う。	いただいたご意見等を踏まえ、今後も記載方法等工夫してまいります。

5	アンケート調査する際に、ヒアリング協力有無の確認をしてはどうか。アンケートは概略を掴むにはとても良いものの、課題の本質を掴むための本音は対象からヒアリングするしか見つける方法はないのではないかと。ヒアリングを行い共通項を見つけ出して社会課題を解決するための手を打つ必要があると考える。	いただいたご意見につきましては、今後のアンケート調査における手法の参考とさせていただきます。
---	--	--

(4) 3 空家等対策の課題(5件)

	意見の概要	区の考え方
1	『多様な利活用の希望を引き出すべく、所有者の相談数を増やす必要がある。』との課題定義に違和感を覚える。多様な利活用の希望を引き出すことと、所有者の相談数を増やす必要があることに、因果関係があるようには見えない。本質を抑えることができているように見える。多様な利活用の希望を引き出すのは、空き家等地域貢献活用事業の推進者が主語ではないか。主語が所有者にすり替えられているように読み取れる。	現状、空き家等の所有者の相談は一般的な不動産売買や賃貸等に関するものが多く、地域貢献として空き家等を様々な用途で活用したいNPO等のニーズに対して、十分に応えられていない状況にあります。地域貢献のために活用したいと考える空き家等の所有者は割合として少ないと考えられ、区としては様々な空き家等の所有者とコンタクトをとることにより、相談数を増やし、空き家等を活用したい方とのマッチングの可能性を高めたいと考えています。ご指摘を踏まえ、「所有者の相談数を増やす必要がある」を「所有者が相談しやすい環境をつくる必要がある」に修正いたします。
2	空き家等地域貢献活用事業のマッチング実績数や相談数の可視化が必要ではないか。『地域の課題解決の一助となるような利活用を希望する所有者は少数』とは具体的な数字を使って振返りをすべきであり、公開がないことに違和感を覚え、振返りをするには情報不足である。	平成25年度から、空き家等を活用したい所有者や地域活動団体に対し、地域交流の活性化、地域コミュニティの再生等を目的として、空き家等を公益的に活用するための支援を行う「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」に取り組んでいます。いただいたご意見を踏まえ、件数を追記いたします。

3	世田谷区空き家等地域貢献活用助成事業（世田谷トラスト窓口）は、既に空き家とのマッチングが済んでいることが前提になっている助成で活用しにくい。	空き家等のマッチング候補の物件があり、かつ空き家等の所有者と活用団体の意向が合う場合には、助成事業の応募が可能となる場合がございます。候補となる物件を増やせるよう、空き家等の所有者へ本事業に関する普及啓発活動を推進してまいります。
4	空き家等の地域貢献活用企画募集は、年1回しか応募できず、空き家を所有していないと実際の活動はできない印象がある。空家自体をどのように探せばよいかわからない。相場よりも安い価格で賃貸物件を貸し出す等、もっと区民に分かりやすいシステムが必要だと思う。	助成事業の応募相談時に紹介できる物件を増やせるよう、空き家等の所有者へ本事業に関する普及啓発活動を推進してまいります。
5	きちんと課題定義できている部分もあるが、やや的外れな部分については、熟考の必要があると思う。	いただいたご意見等も踏まえ、計画（案）をとりまとめてまいります。

（5）4 空家等対策の具体的実施施策（50件）

4.1 発生抑制（17件）

	意見の概要	区の考え方
1	空家予備軍の高齢者への積極的アプローチ、気軽に相談できる窓口、わかりやすいパンフレット、事前対策への住民側のメリットが必要である。	福祉部局や福祉的活動団体を通して、必要な人に必要な情報を届けるとともに、相談体制の充実を図ってまいります。また、「世田谷区空き家対策ガイドブック」の改定作業を進め、適切な情報発信に努めてまいります。
2	所有者が高齢化し、認知機能も低下すると適切な管理ができなくなると予測されるが、この世代はどのようなタイミングで、どこに相談すれば良いかわからない人が多いと思う。さまざまな相談場所を設け、身近なところで周知されれば、もっと早くから将来のことを相談できると思う。	
3	高齢者の相談窓口は、わかりやすい場所に設置するのが良い。	



4	自治会との連携など、空家になる予定があるのか調査できると良い。	地域との繋がりは重要であると考えており、各支所や各まちづくりセンターとは地域の声を共有しながら対応を進めています。いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
5	所有者からの相談を待つのではなく、区側が、各地区の「まちづくりセンター」等の拠点を中心に、情報収集に常日頃から努力すること。例えば、町内会組織等と共に十分連携をとって実効的に取り組むこと。	
6	対面で相談できる環境も必要だと思う。	所有者等のニーズを的確にとらえ、相談者にとって相談しやすい環境の整備に努めてまいります。
7	建物の所有者を再点検してみるのはいかがでしょうか。	不動産登記法の改正により、令和6年4月より相続登記が義務化され、今後は所有者が明確になる見込みです。いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
8	高齢者や生前の方対象など所有者への啓蒙も一つの提案かと思うが、実際に生活している人は、なかなか相談に行くことができないかもしれない。	世田谷区では、インターネットによる相談窓口「せたがや空き家活用ナビ」を設置しています。利用促進に向け、より一層の周知に努めてまいります。
9	迷惑空き家ツアーの開催。いっそのこと観光的なアプローチをして、世間に社会課題を認識してもらい、社会全体で考えるきっかけにしてはどうか。	空家等は私有財産であるため、所有者の承諾なく場所等の公表をしておりますが、空き家問題は社会全体で考えていく必要があるため、社会課題と認識していただけるよう所有者等に対する周知啓発に努めてまいります。
10	不便な場所が根本的な空き家の原因であれば区内に公的な交通手段を増やすことを考える必要もあるのではないか。	令和3年度に実施した空家等実態調査の結果、空家等は区内のほぼ全域に分布しており、大きな偏りは見られませんでした。現状、地理的条件が空家等の根本的な原因とはなっておりませんが、いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。

11	65歳以上の土地家屋等所有者に将来の運用をアンケートして意識を促してはどうか。	高齢者を対象とした普及啓発等の対策を進めてまいります。いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
12	相続税について面倒に感じる人もいるので、改善を求める。	いただいたご意見につきましては、国へ情報提供いたします。
13	発生抑制として、中学生世代への啓発プログラムを実施し、長期的な視点での空家対策の推進を図る。	空家等対策は、様々な対策を総合的に継続して進めていく必要があります。いただいたご意見等も参考として、今後の施策に取り組んでまいります。
14	相続人がいない又はわからない高齢者に対し、物件管理などの遺言信託設定の相談窓口を設け、地域振興課などと連携する形を促していく形が望ましいと思う。	
15	空家発生抑制対策と子育て世代支援・高齢者世帯の住み替えおよび介護施設入居支援を兼ねた施策を行ってほしい。	
16	世田谷区に空き家をつくることは、合理的でないので、改善策はあるはずである。問題点を示しその改善策を明らかにしたらよい。	
17	空家ができる前に、出前相談を開催するというような全体的なシステム化が必要。さらに、相談に行けばポイントが加算される仕組みがあると良いと思う。	

## 4.2 適切な管理の確保、活用促進（19件）

	意見の概要	区の考え方
1	障がい者、高齢者、健常者が共存できるグループホームの設立を計画しています。需要にフィットした物件と、建築家のアイデアの組み合わせで、区の資産を是非有効に区民に還元していただけないか。	空家等は私有財産であるため、所有者等が自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸等により活用していくことが基本となります。区では行政課題の解決に向けて、引き続き、庁内連携の推進に努めるとともに、空家等の所有者等を対象に、より積極的な意識啓発、各種情報の提供を行い、活用できる空家等の掘り起こしに取り組んでまいります。活用に関するご意見については、今後の施策の参考とさせていただきます。
2	庁内連携について、園庭のない保育園のために、空き家の庭を活用できないか。お出かけする園庭として、検証してはどうか。	
3	空家を開放して高齢者のいこいの場にしたら良い。管理も高齢者にしてもらえれば認知症予防にもなるのではないか。	
4	貧困層の若者など生活に困った人たちが安価で借りられるようにシェアハウスに活用したり、ホームレスの人たちのサポートの場など、困っている人たちに活用してもらいたい。活用させることで、所有者のメリットになるシステムづくりをするのも良い。	
5	庭のある処は幼い子供たちの遊べる場所として開放する。	
6	0才～2,3才児を一時預かる場所として開設する。	
7	高齢者の方々のつどいの場所として活用する。	
8	家の工事、改築等の為の一時的に使用できる場所とする。	

9	<p>高齢化が進み施設に入居したり亡くなる方が増えている。その為、自宅が空家となり、隣人又は遠くから親族が確認に来る事例が多く発生している。</p> <p>町会・自治会の方々が状況を確認する必要を強く感じている。そのため、区から空家の情報を提供する仕組みを検討してほしい。</p>	<p>空家等の情報は個人情報にあたるため、第三者への情報提供については課題がありますが、地域との繋がりには重要であると考えています。いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。</p>
10	<p>相談窓口よりも、一人一人に寄り添って相談できる不動産専門の担当者をつけたほうが良いと思う。</p>	<p>所有者等のニーズをとらえ、対策を進めてまいります。いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。</p>
11	<p>建築安全課、地域振興課が情報管理を主体的に行うこと。</p>	<p>建築安全課と地域振興課では共通で確認可能なデータベースを活用し、情報共有を図っています。</p>
12	<p>世田谷区は、データベースマネジメントシステムを構築し、管理し、空き家の状態を管理・改善することである。</p>	
13	<p>安価で貸し出してはどうか。</p>	<p>空家等は私有財産であるため、所有者等が自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸等により活用していくことが基本となります。引き続き、民間主体との連携により所有者へ働きかけてまいります。</p>
14	<p>空き家を有効活用すれば、むやみに建物を建てるのがなくなり、省エネルギー化になる。現在、世田谷区では、使える家を壊しているのが実情である。現存建物の有効活用をおこなうことである。</p>	<p>空家等は私有財産であるため、所有者等が自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸等により活用していくことが基本となります。引き続き、民間主体との連携により所有者へ働きかけてまいります。</p>
15	<p>多様な利活用の希望を引き出すためには、実際に検証が必要ではないか。多様なアイデアを会議室で話しあうよりも、実際にやってみることで検証してはどうか。</p>	<p>いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。</p>

16	300 m <sup>2</sup> 以上であれば市民緑地等もあるものの、通常はもっと敷地が小さいはず。区民共有林を庭付き空き家で実現できないか。ファンドを立ち上げる等もあり。	空家等は私有財産であるため、所有者等が自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸等により活用していくことが基本となります。引き続き、民間主体との連携により所有者へ働きかけてまいります。 いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
17	庭付きの空き家がどれくらい存在するか数値データとして把握し、緑率33%に貢献する数値として、庭付き空き家を活用してはどうか。迷惑空き家の印象を、市民緑地的な貢献という文脈でも訴求できないか。	
18	空き家所有者への働きかけはローラー作戦が必要ではないか。	
19	樹木を公的資金で公園などへ移設するなどにはできないか。	

#### 4.3 除却の促進（9件）

	意見の概要	区の考え方
1	空家法が改正されるのであれば、積極的に管理不全空家として固定資産税の特例解除等、厳然とした対応を求める。	管理不全な空家等の状態が解消されるよう継続した働きかけを行いつつ、改正後の法律に則した対応を行ってまいります。
2	10年以上の空家に対して、3年くらい張り紙等で持ち主を探して、連絡等なければ公的に処理できるようにしなければいけないと思う。	空家等は私有財産であるため、所有者等が自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸等により活用していくことが基本となりますが、所有者が不明、不存在の場合は、財産管理制度の活用により対応を進めてまいります。
3	条例等の制定により、管理不全で放置された空屋等に対し、電気やガスの供給遮断、塀やフェンスの設置（囲い）、定期的な巡回監視といった管理強化を図ってほしい。	空家等は私有財産であるため、所有者等が自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸等により活用していくことが基本となりますが、定期的な状況の把握については必要であると考えています。いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
4	民間の団体に丸投げすることなく、区が主体的に取り組むこと。	民間主体との連携を進めつつ、区が主体となり空家等対策に取り組んでまいります。

5	所有者不明で納税もされていない場合の強制執行を条例で行えるようにして欲しい。	固定資産税等が納税されていない場合は、都税事務所により差押えられることが一般的ではありますが、状況に応じ、都税事務所と連携し対応してまいります。
6	相続者不在、或いは所有者が判断能力を失っている場合等に、行政側から積極的に接触して所有者にメリットのある方法を具体的に進めることを望む。	相続人不存在の場合は、財産管理制度の活用により対応を進めてまいります。また、所有者が判断能力を失っている場合は、親族等への接触を図り、成年後見人制度の活用を促す等、空家等の解消に向け具体的な提案を行ってまいります。
7	分類 A 及び B については、法的根拠を基に積極的な行動を起こす又は HP 等に対応結果を掲示し、条例等で行使力の強化が計られるようにしてはどうか。	今後は特定空家等に加え、法改正により、管理不全空家等が定義づけられるため、国の指針等を踏まえた分類としてまいります。いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
8	区で査定をして、空家を取り壊す費用を負担する、または、その費用を控除した金額で売却したらどうか。	空家等は私有財産であるため、所有者等が自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸等により活用していくことが基本となりますが、所有者等のニーズを捉え、対策を進めてまいります。
9	一定条件の建造物かつ所有者も希望する場合、解体業者に訓練の一環として解体してもらうのはいかがか。解体後は災害公園とし、相応の業者にメンテナンスの訓練の場として管理を依頼する。	いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。

## 4.4 民間主体との連携促進（5件）

	意見の概要	区の考え方
1	空家を賃貸できる相談窓口があるとよい。リノベーションもセットで対応してくれるとさらに良い。相続が発生した際に、相続人に上記相談窓口が案内される仕組みがあるとよい。	区では、相談窓口「せたがや空き家活用ナビ」を設置しています。アドバイザーが所有者等の状況とお悩みを整理して様々な解決方法を提案し、信頼できる事業者をご紹介します。相続人への周知方法を含め、いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
2	高齢者は年齢とともに選定する能力がおちるので不動産業者を選定する等、民間主体との連携を進めてはどうか。	区では、相談窓口「せたがや空き家活用ナビ」を設置しています。アドバイザーが所有者等の状況とお悩みを整理して様々な解決方法を提案し、信頼できる事業者をご紹介します。いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
3	空き家活用アイデアをプロポーザル型で公募して、所有者とマッチングできないか。	産官学連携等、様々な主体との連携は空家等対策を進めるうえで重要な視点であると考えており、今後の施策の参考とさせていただきます。
4	大学院研究テーマとして実証実験する等、官学で連携してみてもどうか。	
5	民間との連携については、費用対効果を必ず検証し、無駄な費用をかけないこと。	区では、無償にて民間と連携し、空家等対策に取り組んでおります。今後とも、費用対効果の高い施策を進めてまいります。

## ( 6 ) 5 空家等に関する対策の実施体制に関すること ( 4 件 )

	意見の概要	区の考え方
1	空き家となってしまう場合、どこに相談すれば良いかを「広報」などで周知してほしい。また、相談先それぞれの内容について、詳しく説明してほしい。	担当課や各相談窓口等につきましては、ホームページや区のおしらせ「せたがや」等でご案内していません。周知内容、方法ともに、より一層伝わりやすいものとなるよう工夫してまいります。
2	P27 相談体制に『事業者等』を追加すべきではないか。	区から特定の事業者を紹介することはできないため、「せたがや空き家活用ナビ」「協定に基づく各民間の相談窓口」「空き家等地域貢献活用相談窓口」を通して連携し対応してまいります。
3	区民に広く理解を得られるような啓蒙活動をする必要がある。	いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
4	P27 相談体制の『連携』の程度を客観的に評価するための行動指標が必要ではないか。	





## 1 計画の基本事項

### ■ 計画の目的

平成30年に「世田谷区空家等対策計画」を策定し、空家等対策を推進し、特定空家等の解消など、一定の成果を上げてきました。しかしながら、今後も高齢化の進行が予測される中、空家数の増加が懸念されるところです。そこで、本計画はこれまでの取組み、関連法案や制度の改正等、国の施策の動向及び空家等の調査結果を踏まえ、「安全で快適な暮らしをともにつくる都市 世田谷」を目指し、空家等対策をより総合的かつ計画的に推進することを目的とします。

### ■ 計画の位置付け

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、関連計画・施策との整合を図りながら、空家等の対策に関する基本的な方針、実施する施策、実施体制等を定めるものです。

### ■ 計画の期間

計画期間は令和6～10年度の5年間とします。社会情勢や国・都の動向、区の関連計画等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

### ■ 計画の基本方針

「空家等はなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本に、所有者等の判断を迅速化する取組みを進め、空家等の発生抑制、適切な管理や活用を促進します。活用が困難な空家等については除却等の取組みを促進します。

本計画では、空家法に規定する「空家等」と、住宅・土地統計調査でも用いられている一般的な表現方法である「空き家」（共同住宅等の一部空き住戸も含む）を区別して表記しています。「空家等」は棟数、「空き家」は戸数で数えます。

## 2 区の現状及び空家等の実態

### 2.1 世田谷区の現状

#### 2.1.1 建物棟数の推移

区の建物棟数は、昭和56（1981）年の148,524棟と令和3（2021）年の180,022棟を比較すると、**40年間で約2割増加**しています。旧耐震基準と新耐震基準の分類は平成18（2006）年から実施しており、旧耐震基準は平成18（2006）年の77,344棟から令和3（2021）年の49,957棟へと約3割強減少しています。

出典：世田谷区土地利用現況調査

#### 2.1.2 65歳以上の世帯および将来人口推計

区内における65歳以上のみ夫婦世帯数と65歳以上単独世帯数の推移を見ると、平成17（2005）年から令和2（2020）年までの**15年間で65歳以上のみ夫婦世帯数は約1.4倍、65歳以上単独世帯数は約1.6倍に増加**しています。

また、世田谷区将来人口推計によると、区内における65歳以上の人口は、**令和4年（2022）から令和14年（2032）までの10年間で約1.1倍、令和24年（2042）までの20年間で約1.4倍に増加**すると予測されています。

高齢者のみの世帯は、その後相続者が居住または使用する可能性が低く、空き家となる可能性が高いと考えられるため、空き家の予備軍として注視が必要な数となっています。また、高齢者人口の増加により、今後、高齢者のみの世帯数も増えていくことが予想されます。

出典：国勢調査（総務省）・世田谷区将来人口推計

#### 2.1.3 空き家数・率の推移

区内の空き家の総戸数は昭和63（1988）年の30,270戸から平成30（2018）年の50,250戸へ約6割強増加し、空き家率も昭和63（1988）年の8.5%から平成30（2018）年の9.6%と約1ポイント増加しています。

出典：住宅・土地統計調査（総務省）

## 2.2 空家等の調査

### 2.2.1 空家等実態調査結果

計画の策定にあたり、空家等の現状を把握するため、令和3年度に「空家等」と思われる建物を対象に調査を実施しました。調査の結果、把握した空家等の総数は883棟です。前回調査から著しい数値の変化は見られませんでした。なお、前回調査で把握した空家等の約8割は流通・利活用等されており、一定数の空家等が減少している一方で、新規に空家等となった物件も少なくありません。

#### 【空家等の判定と分類】

空家等の判定は、建物と敷地の状況を総合的に判定し、空家等の状態分類を実施しました。

建物の判定：建物の倒壊、屋根・外壁等の脱落、飛散等のおそれ

敷地の判定：衛生上の有害、景観の阻害、立木・害虫等による生活環境阻害等

分類	概要	内容	棟数
A	著しく管理不全	改善要請（特定空家等を含む）	2
B	管理不全	改善要請を検討	156
C	管理不全予備軍	経過観察	211
D	良好な状態	良好	514

### 2.2.2 建物使用実態アンケート調査

空家等現地調査の結果、令和3年度時点で、居住や解体の確認ができた建物等を除いた815棟にアンケートを送付（固定資産税の納付書の送付先）し、回収率は29.4%（240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」と回答のあった158通を対象にした結果の抜粋です。

- ◆60歳以上の所有者等が約7割を占めていました。
- ◆回答のあった所有者等の約6割が世田谷区外在住でした。
- ◆回答のあった所有者等の約3割が、相続人がいない、わからないという回答でした。
- ◆特定空家等の勧告を受けた場合、固定資産税等の住宅用地に係る課税標準の特例の対象から除外されることについて、約7割の回答者が知らないという回答した一方で、約8割の回答者が税額が上昇する前に回避したいと考えていることが分かりました。

## 3 空家等対策の課題

前計画の振り返りをもとに課題を把握しました。

#### 【発生抑制】

所有者等からの相談数増加への取組み、高齢者への周知をより一層行う必要があります。

#### 【適切な管理の確保、活用促進】

相談数の増加や区外在住の所有者等への普及啓発方法について工夫が必要です。

#### 【利活用】

地域の課題解決の一助となるような利活用については空き家所有者の意向によるところが大きいいため、空き家となる前段階から所有者へ理解を求めていく必要があります。

#### 【管理不全対策】

特定空家等に至らない管理不全空家等への対応、管理不全に至っていない空家等の所有者等への周知啓発が必要です。

■ 発生抑制

所有者等の生前、かつ、判断能力が十分なうちから、その家族も含め、空家等にしないための検討をすることの重要性について、意識の啓発を図ります。

対象やねらいを定めた普及啓発

高齢者を対象とした普及啓発

相談体制の充実

「世田谷区空き家対策ガイドブック」の改定

■ 適切な管理の確保、活用促進

空家等を早期に活用するという意識を醸成するとともに、所有者等の早期の決断を促し支援する取組みを促進します。

わかりやすい相談窓口の設置

流通促進についての情報発信

各行政課題の解決に資する空家等の利活用

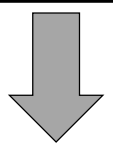
■ 除却の促進

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に対しては、空家法に基づいて必要な対策を講じます。

管理不全な空家等への対応

特定空家等への対応

相続人不存在、所有者不明の空家等への対応



■ 民間主体との連携の推進

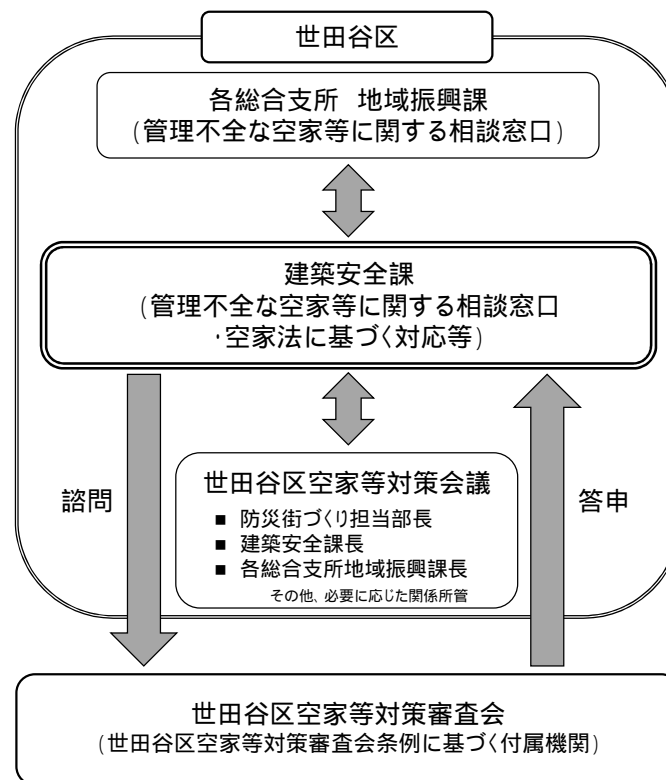
空家等の発生抑制、適切な管理や活用、除却を促進するため、民間主体との連携を進めます。

民間主体による相談会開催への支援

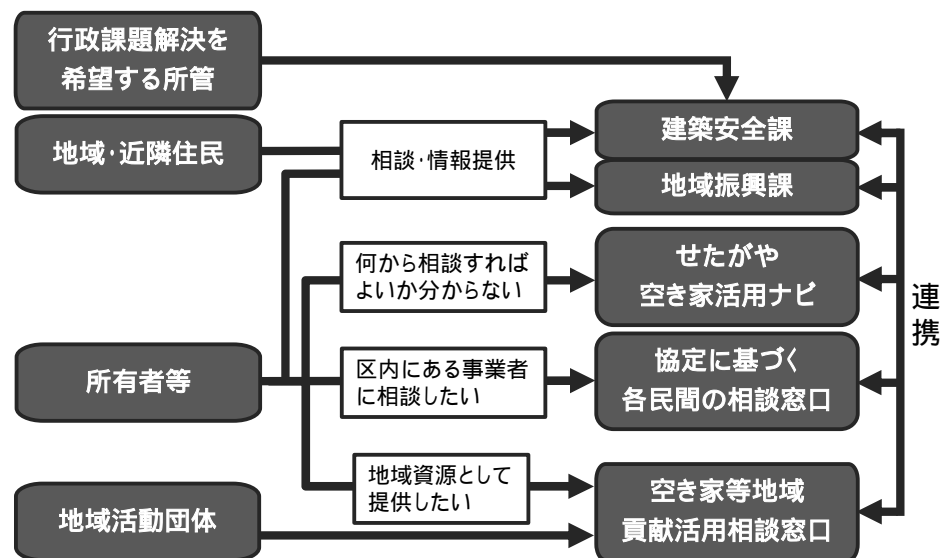
「せたがや空き家活用ナビ」の充実

福祉的活動団体との連携

■ 管理不全な空家等への施策実施体制



■ 相談体制（「空き家」も含む）



# 世田谷区空家等対策計画（第2次）（案）

# 目 次

<b>1</b>	<b>計画の基本的事項</b> .....	<b>1</b>
1.1	計画の目的 .....	1
1.2	計画の位置付け.....	1
1.3	計画期間.....	1
1.4	対象地区.....	1
1.5	対象の種類.....	2
1.6	区の概要.....	2
1.7	計画の基本方針.....	2
<b>2</b>	<b>区の現状及び空家等の実態</b> .....	<b>3</b>
2.1	世田谷区の現状.....	3
2.1.1	建物棟数の推移.....	3
2.1.2	65歳以上の世帯及び将来人口推計.....	3
2.1.3	空家数・率の推移.....	5
2.2	空家等の調査.....	6
2.2.1	空家等実態調査結果.....	6
2.2.2	建物使用実態アンケート調査結果.....	14
2.2.3	アンケート調査結果のクロス集計.....	23
<b>3</b>	<b>空家等対策の課題</b> .....	<b>24</b>
<b>4</b>	<b>空家等対策の具体的実施施策</b> .....	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>空家等に関する対策の実施体制</b> .....	<b>27</b>

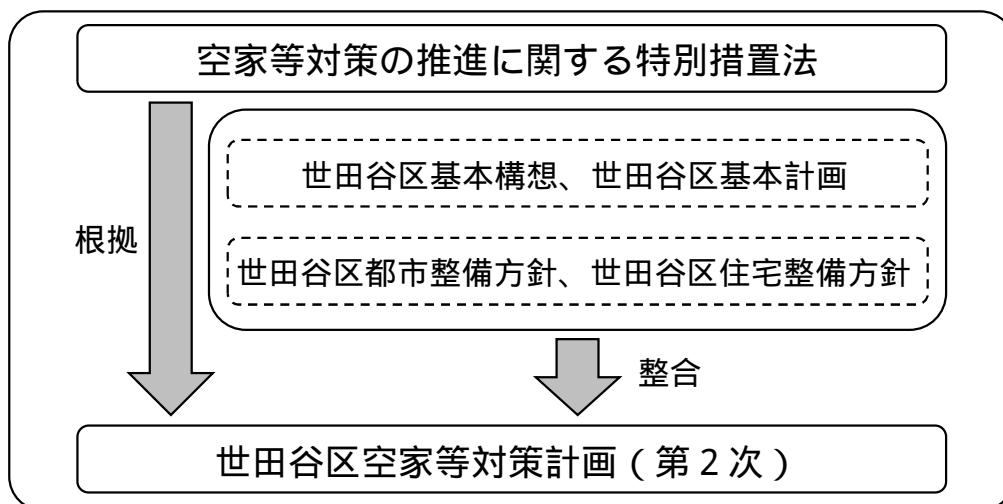
# 1 計画の基本的事項

## 1.1 計画の目的

平成30年に「世田谷区空家等対策計画」を策定し、空家等対策を推進し、特定空家等の解消など、一定の成果を上げてきました。しかしながら、今後も高齢化の進行が予測される中、空家数の増加が懸念されるところです。そこで、本計画はこれまでの取組み、関連法案や制度の改正等、国の施策の動向及び空家等の調査結果を踏まえ、「安全で快適な暮らしをともにつくる都市 世田谷」を目指し、空家等対策をより総合的かつ計画的に推進することを目的とします。

## 1.2 計画の位置付け

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、関連計画・施策との整合を図りながら、空家等の対策に関する基本的な方針、実施する施策、実施体制等を定めるものです。



## 1.3 計画期間

計画期間は令和6～10年度の5年間とします。社会情勢や国・都の動向、区の関連計画等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

## 1.4 対象地区

区内全域 58.05 平方キロメートル

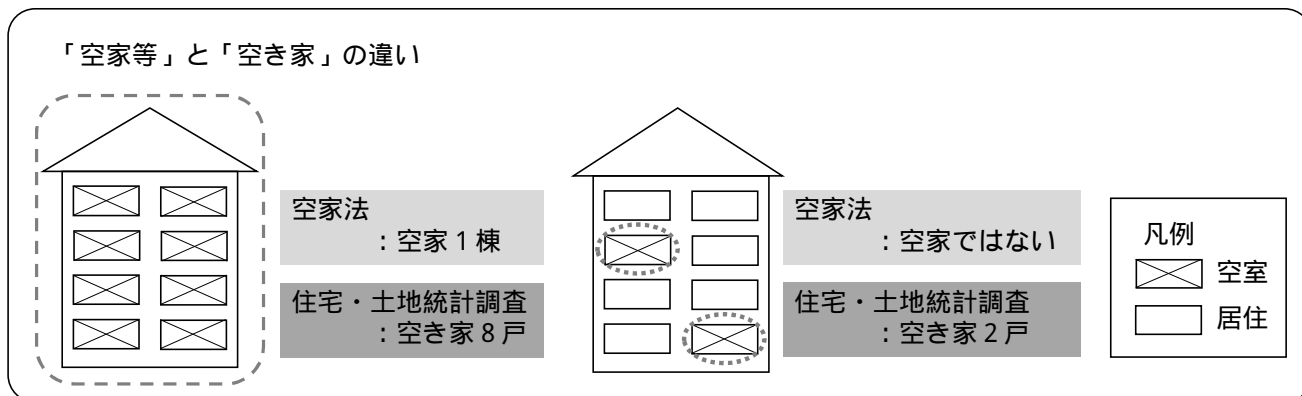
## 1.5 対象の種類

空家法第2条第1項に規定する「空家等」とし、戸建住宅、住戸全てが空いている共同住宅等を対象とします。なお、「空き家」については、「世田谷区第四次住宅整備方針」で、その対策方針を定めています。

発生抑制の取組みにおいては、将来「空家等」となる可能性のある建物も対象とします。

利活用の取組みでは、「空家等」を対象とすることを原則としますが、共同住宅の空き住戸や空き部屋、空家等を除却した後の跡地も含めることとします。

本計画では、空家法に規定する「空家等」と、住宅・土地統計調査でも用いられている一般的な表現方法である「空き家」(共同住宅等の一部空き住戸も含む)を区別して表記しています。「空家等」は棟数、「空き家」は戸数で数えます。



## 1.6 区の概要

住宅用地が区全体面積の50.4%を占めており、区面積の半分が住居系の土地利用であり、住宅都市としての特性を示しています。また、住宅総数約52万戸に対して、空き家数50,250戸(空き家率9.6%)です。なお、令和3年度に区が実施した悉皆調査では、空家数883棟を把握しました。

## 1.7 計画の基本方針

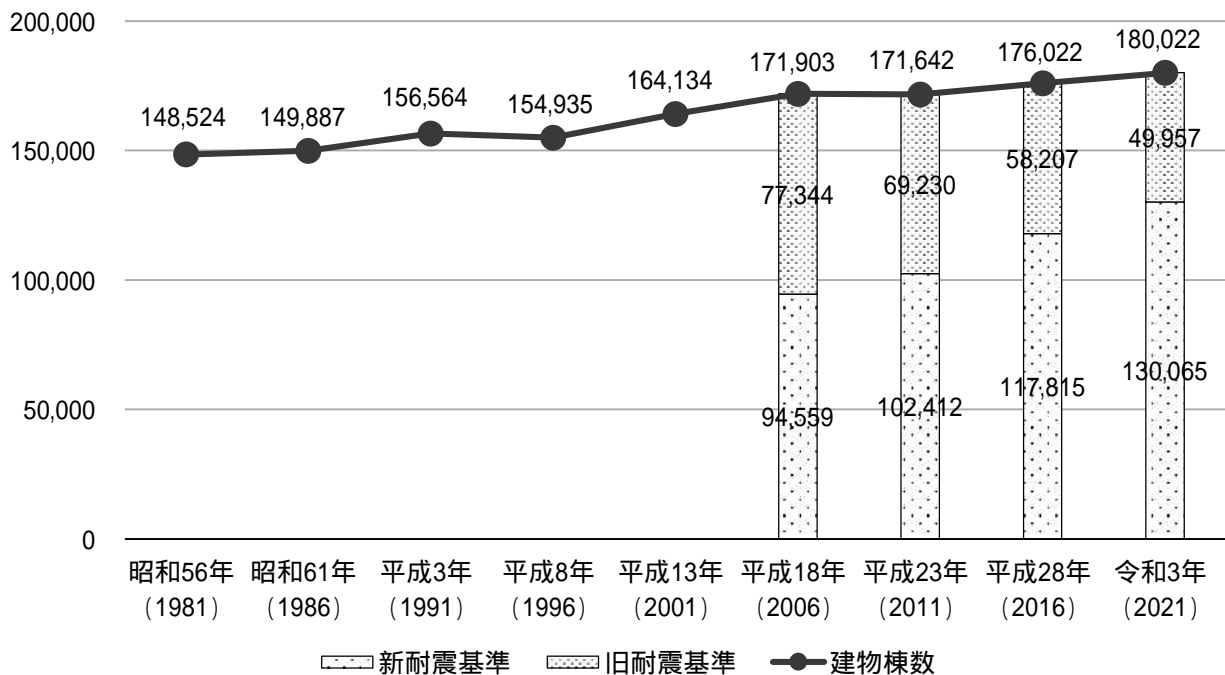
「空家等はなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本に、所有者等の判断を迅速化する取組を進め、空家等の発生抑制、適切な管理や活用を促進します。活用が困難な空家等については除却等の取組を促進します。

## 2 区の現状及び空家等の実態

### 2.1 世田谷区の現状

#### 2.1.1 建物棟数の推移

区の建物棟数は、昭和56(1981)年の148,524棟と令和3(2021)年の180,022棟を比較すると、40年間で約2割増加しています。旧耐震基準と新耐震基準の分類は平成18(2006)年から実施しており、旧耐震基準は平成18(2006)年の77,344棟から令和3(2021)年の49,957棟へと約3割強減少しています。



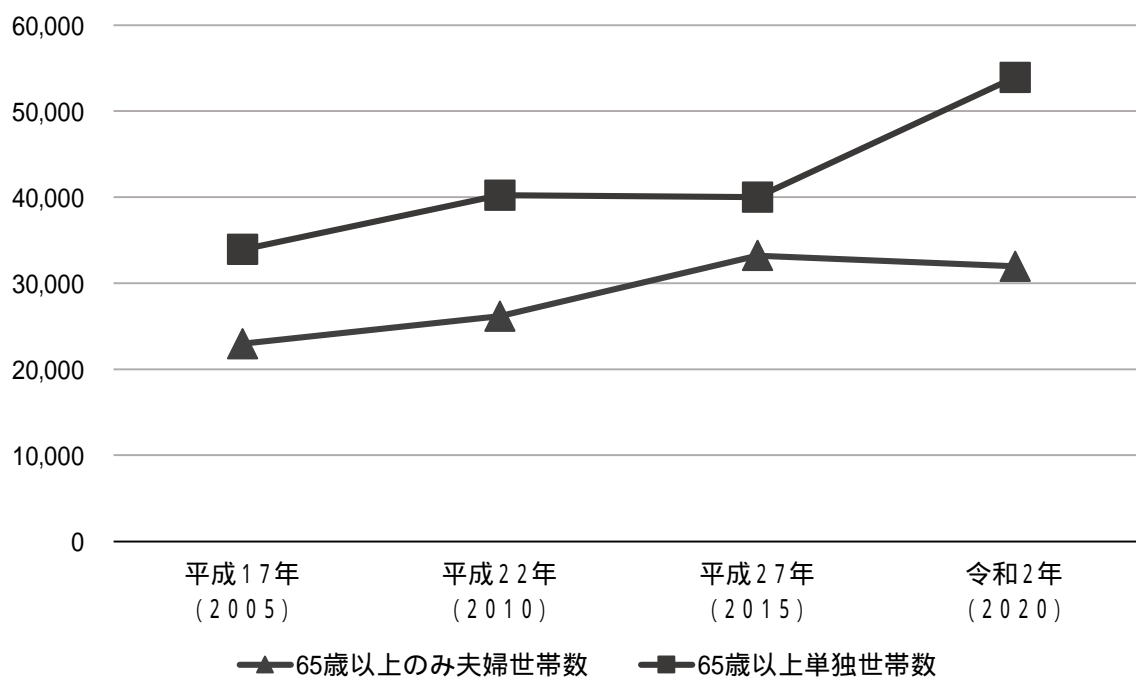
出典：世田谷区土地利用現況調査

#### 2.1.2 65歳以上の世帯及び将来人口推計

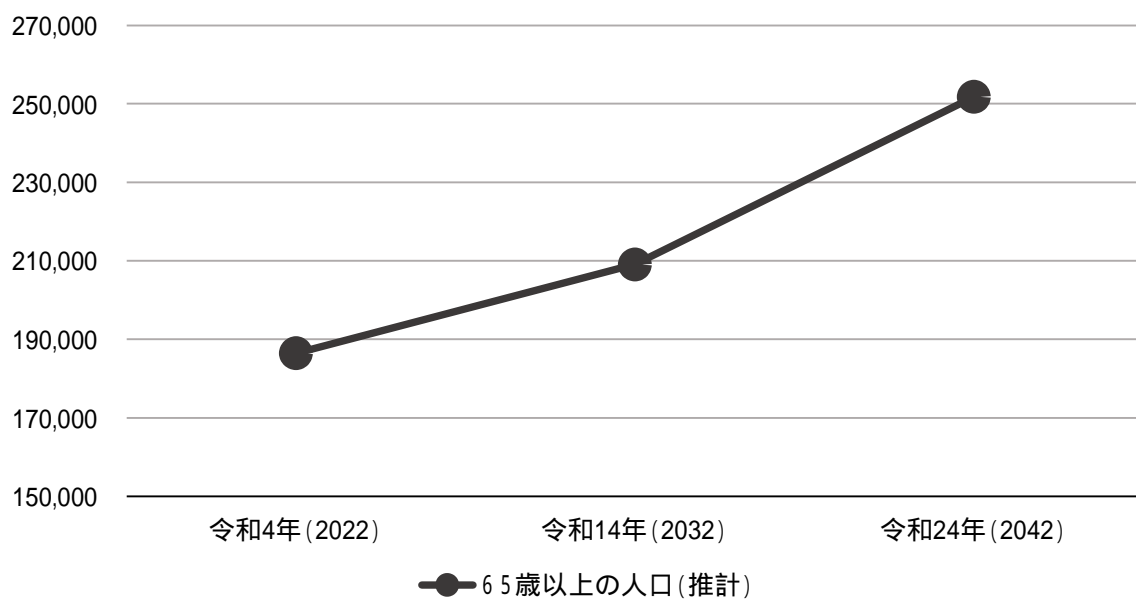
区内における65歳以上のみ夫婦世帯数と65歳以上単独世帯数の推移を見ると、平成17(2005)年から令和2(2020)年までの15年間で65歳以上のみ夫婦世帯数は約1.4倍、65歳以上単独世帯数は約1.6倍に増加しています。

また、世田谷区将来人口推計によると、区内における65歳以上の人口は、令和4年(2022)から令和14年(2032)までの10年間で約1.1倍、令和24年(2042)までの20年間で約1.4倍に増加すると予測されています。

高齢者のみの世帯は、その後相続者が居住または使用する可能性が低く、空き家となる可能性が高いと考えられるため、空き家の予備軍として注視が必要な数となっています。また、高齢者人口の増加により、今後、高齢者のみの世帯数も増えていくことが予想されます。



出典：国勢調査（総務省）

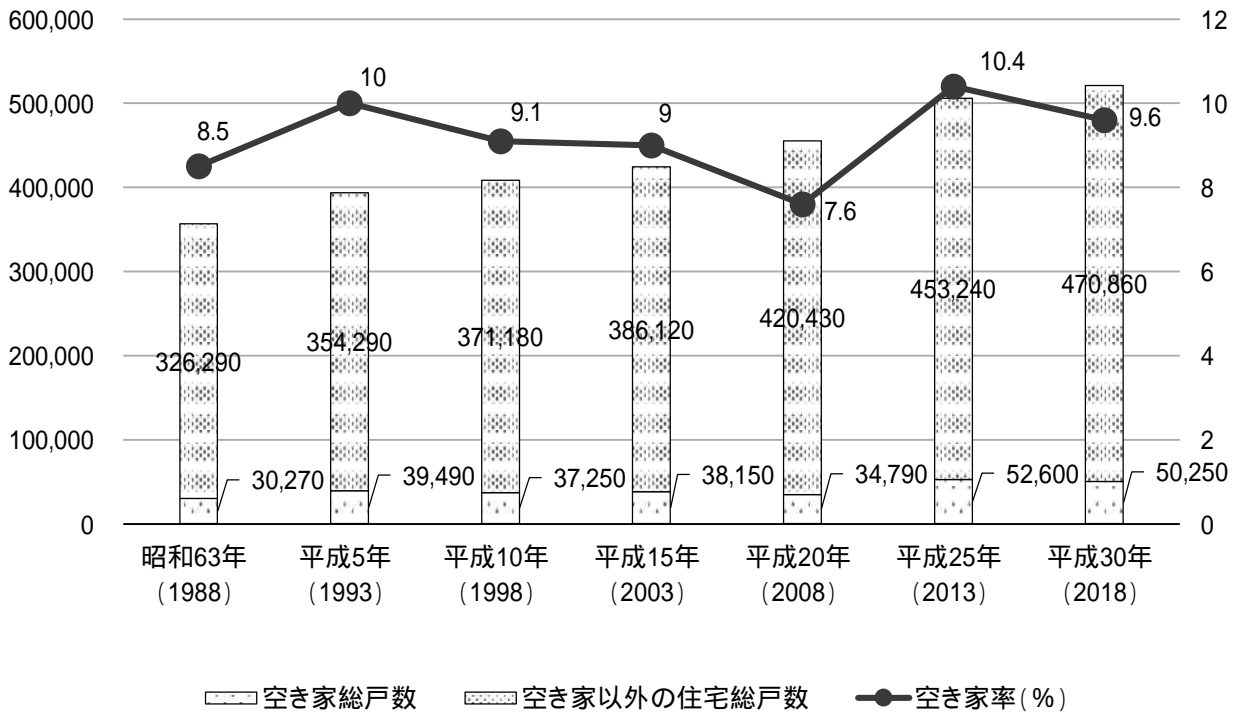


出典：世田谷区将来人口推計



### 2.1.3 空き家数・率の推移

区内の空き家の総戸数は昭和63(1988)年の30,270戸から平成30(2018)年の50,250戸へ約6割強増加し、空き家率も昭和63(1988)年の8.5%から平成30(2018)年の9.6%と約1ポイント増加しています。

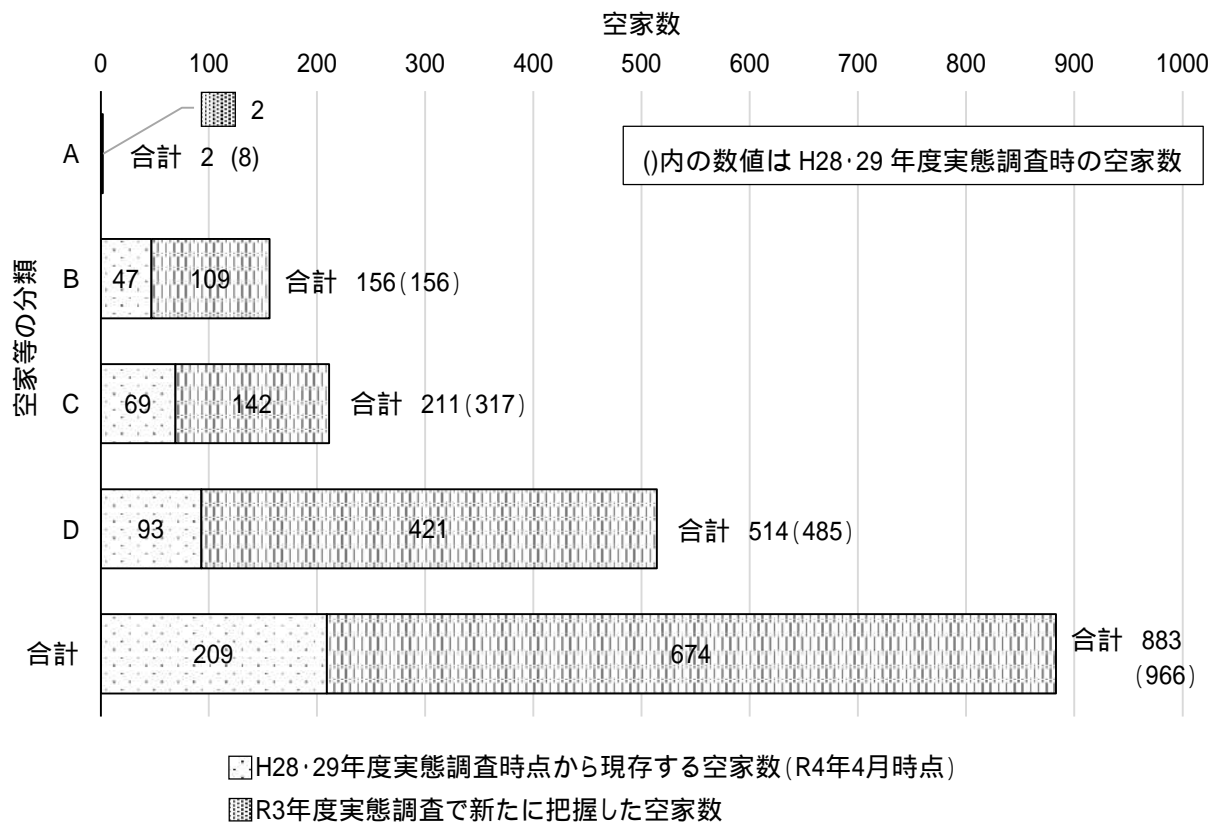


出典：住宅・土地統計調査（総務省）

## 2.2 空家等の調査

### 2.2.1 空家等実態調査結果

計画の策定にあたり、空家等の現状を把握するため、令和3年度に「空家等」と思われる建物を対象に調査を実施しました。調査の結果、把握した空家等の総数は883棟です。前回調査から著しい数値の変化は見られませんでした。なお、前回調査で把握した空家等の約8割は流通・利活用等されており、一定数の空家等が減少している一方で、新規に空家等となった物件も少なくありません。



## 判定結果

地域	判定	棟数	計	割合
世田谷	A	1	237	26.8%
	B	52		
	C	57		
	D	127		
北沢	A	0	178	20.2%
	B	33		
	C	41		
	D	104		
玉川	A	0	240	27.2%
	B	34		
	C	57		
	D	149		
砧	A	0	156	17.7%
	B	26		
	C	35		
	D	95		
烏山	A	1	72	8.2%
	B	11		
	C	21		
	D	39		
全体	A	2	883	100%
	B	156		
	C	211		
	D	514		

## 【空家等の判定と分類】

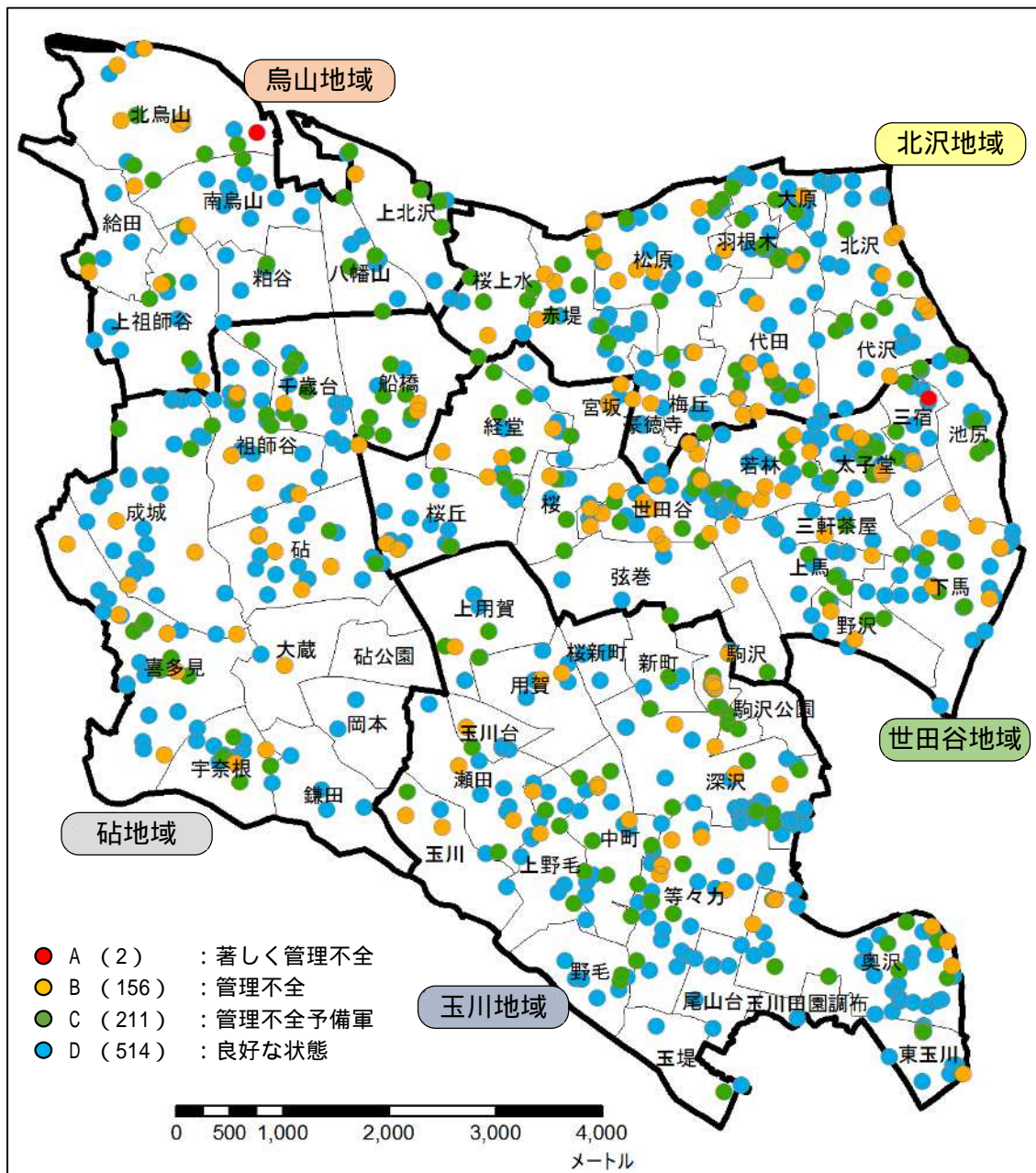
空家等の判定は、建物と敷地の状況を総合的に判定し、空家等の状態分類を実施しました。

建物の判定：建物の倒壊、屋根・外壁等の脱落、飛散等のおそれなどを判定

敷地の判定：衛生上の有害、景観の阻害、立木・害虫等による生活環境阻害等を判定

分類	概要	内容	棟数
A	著しく管理不全	改善要請（特定空家等を含む）	2
B	管理不全	改善要請を検討	156
C	管理不全予備軍	経過観察	211
D	良好な状態	良好	514

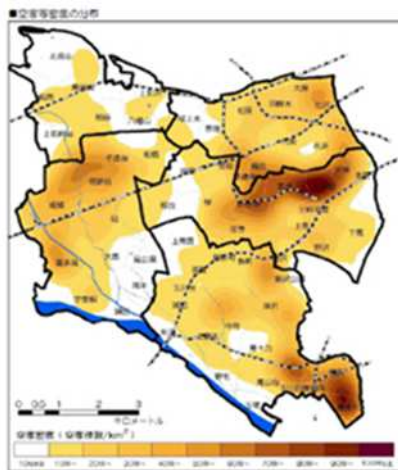
## (1) 空家等の分布



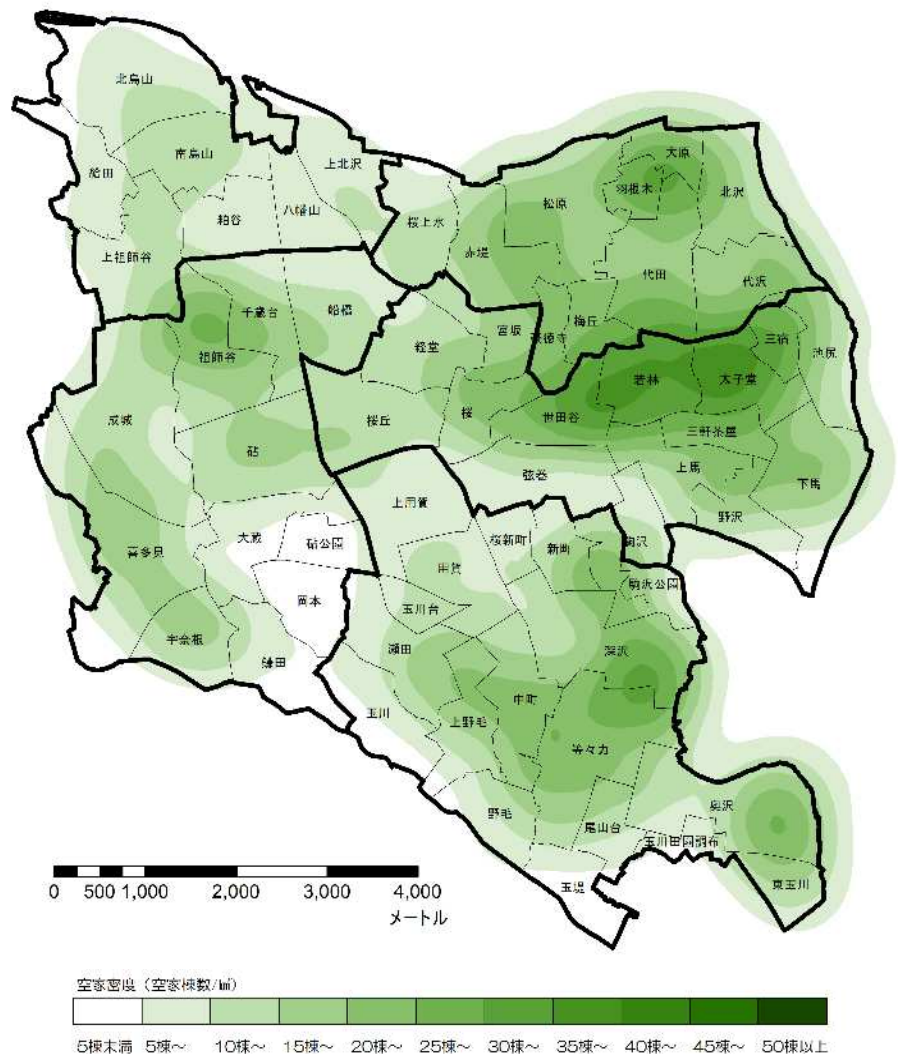
現地調査の結果、区内の空家等は 883 棟であり、区内のほぼ全域に分布していることがわかりました。地域単位でみると、「深沢・奥沢・等々力」「世田谷・太子堂・若林」「成城・喜多見」付近でやや多い傾向がみられます。

## (2) 分析結果

### 空家等の密度分布



平成30年世田谷区  
土地利用現況調査  
空家等密度の分布



密度解析において、隣接区市の空家等については考慮しておりません。

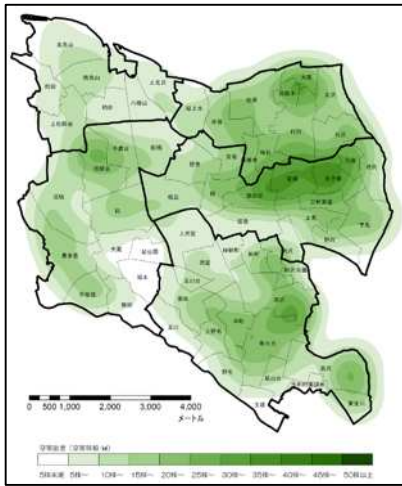
空家等の分布状況を密度(空家棟数/km<sup>2</sup>)で表したものが、上の図です。空家等は世田谷区全域に分布していますが、空家等が集中しているエリアがあることがわかります。

平成30年の調査と比較すると、本調査における空家等の密度は、1km<sup>2</sup>当たり50棟を下回っていることから前回調査時よりも密度が低くなりましたが、前回調査よりも広範に分布している結果となっています。

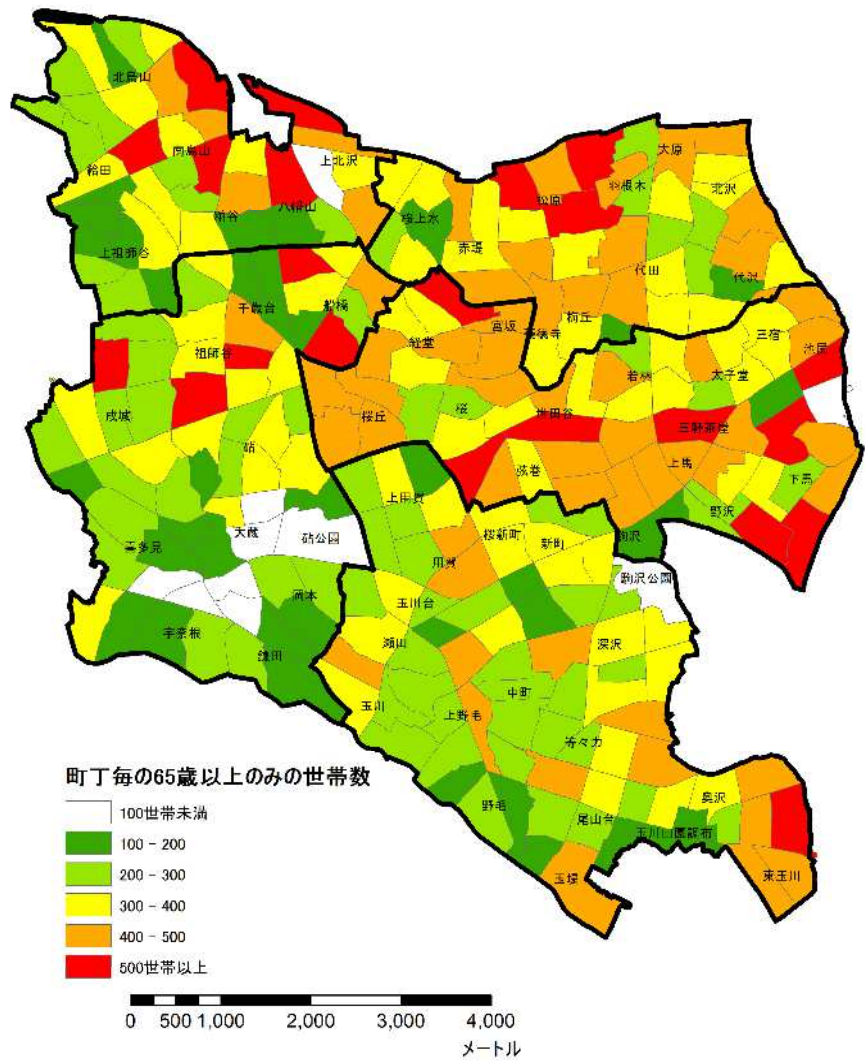
一方、空家等の密度は低くなっているものの、「若林」「太子堂」「祖師谷」は他の地域よりも空家等の密度が高い傾向となっています。

そのほか、「東玉川」「奥沢」周辺の空家等密度は前回調査よりも密度が低い結果となっています。

空家等と高齢者世帯の関係

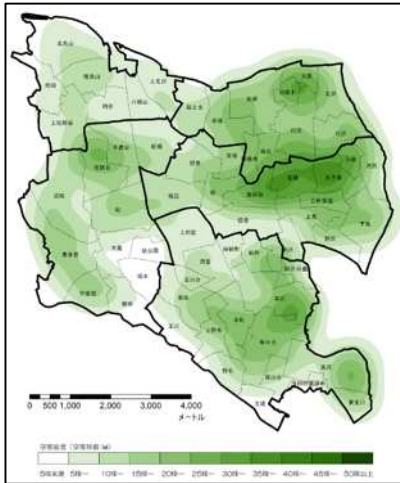


空家等の密度分布

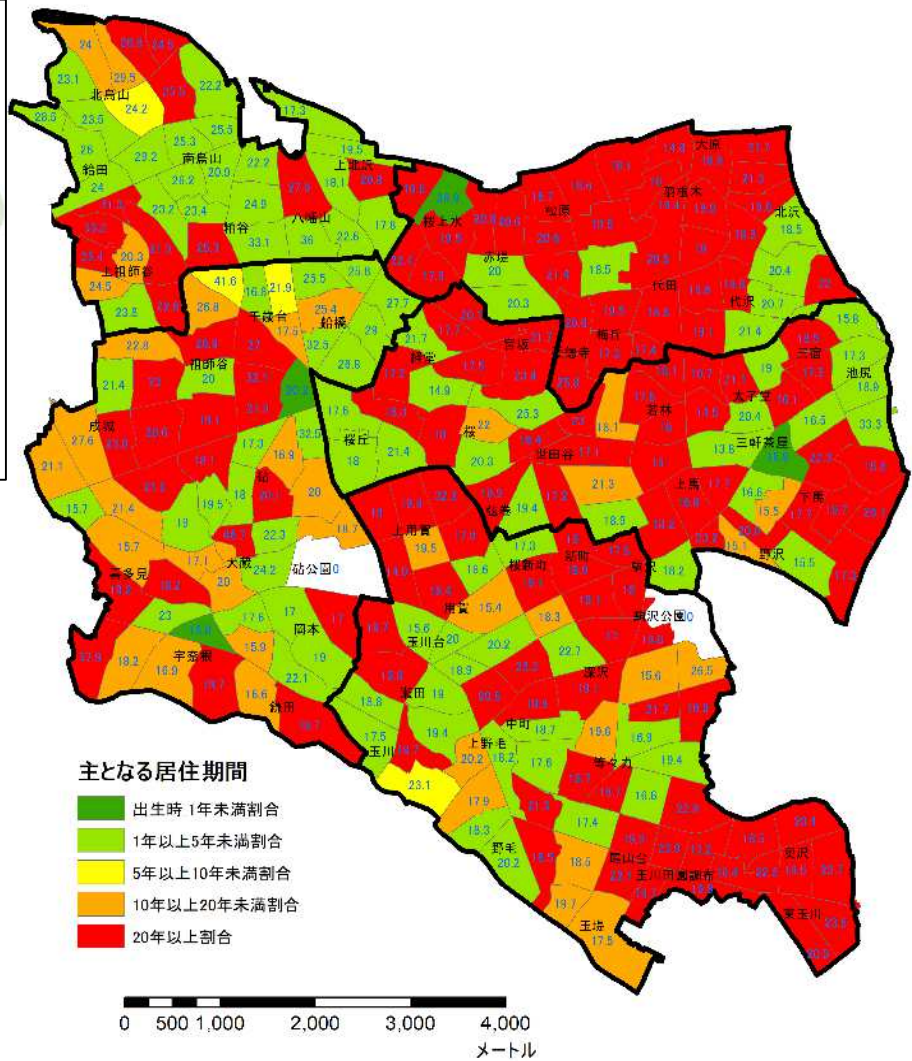


空家等の数と65歳以上の世帯数では、やや相関がみられました。

## 空家等と居住期間の関係

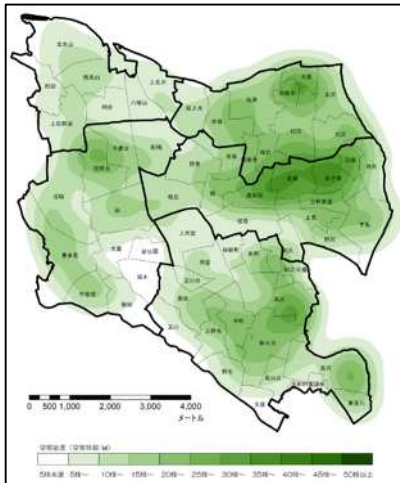


空家等の密度分布

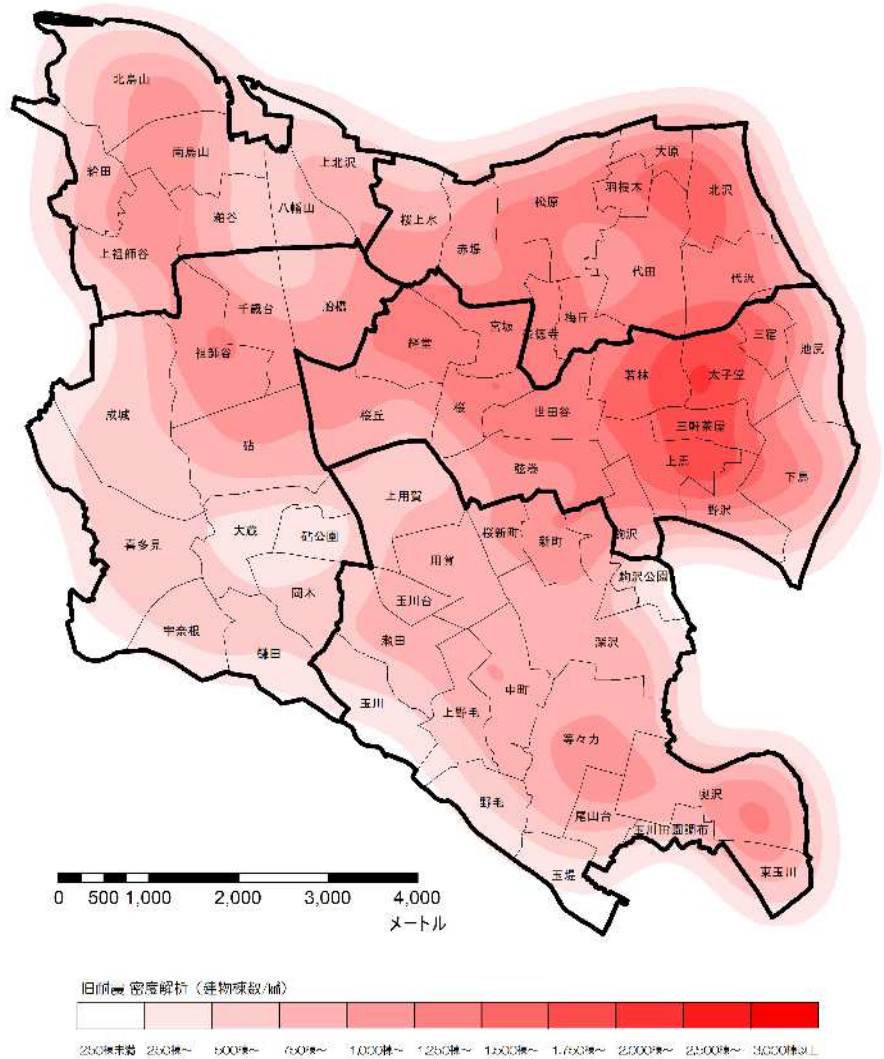


居住期間が20年以上の割合が高い地域では、空家密度が高い傾向がありました。また、居住期間20年以上の人口と空家等数では、やや相関がみられました。地域毎で一番割合の高い居住期間の色を反映しています。地図上に記載されている数字は対象色の割合を示します。

空家等と旧耐震建物分布の関係



空家等の密度分布



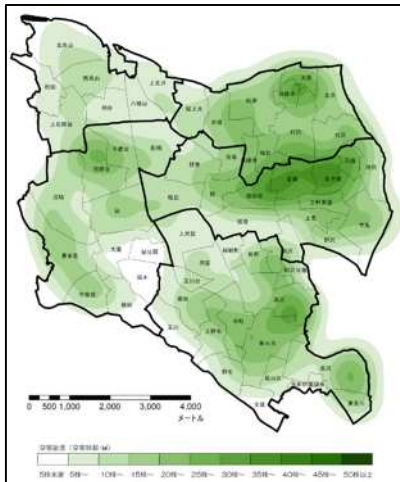
密度解析において、隣接区市の空家等については考慮しておりません。

空家密度が高い地域は、旧耐震の建物が多い傾向があり、分析結果のなかでは相関が最も高くみられた結果となっています。

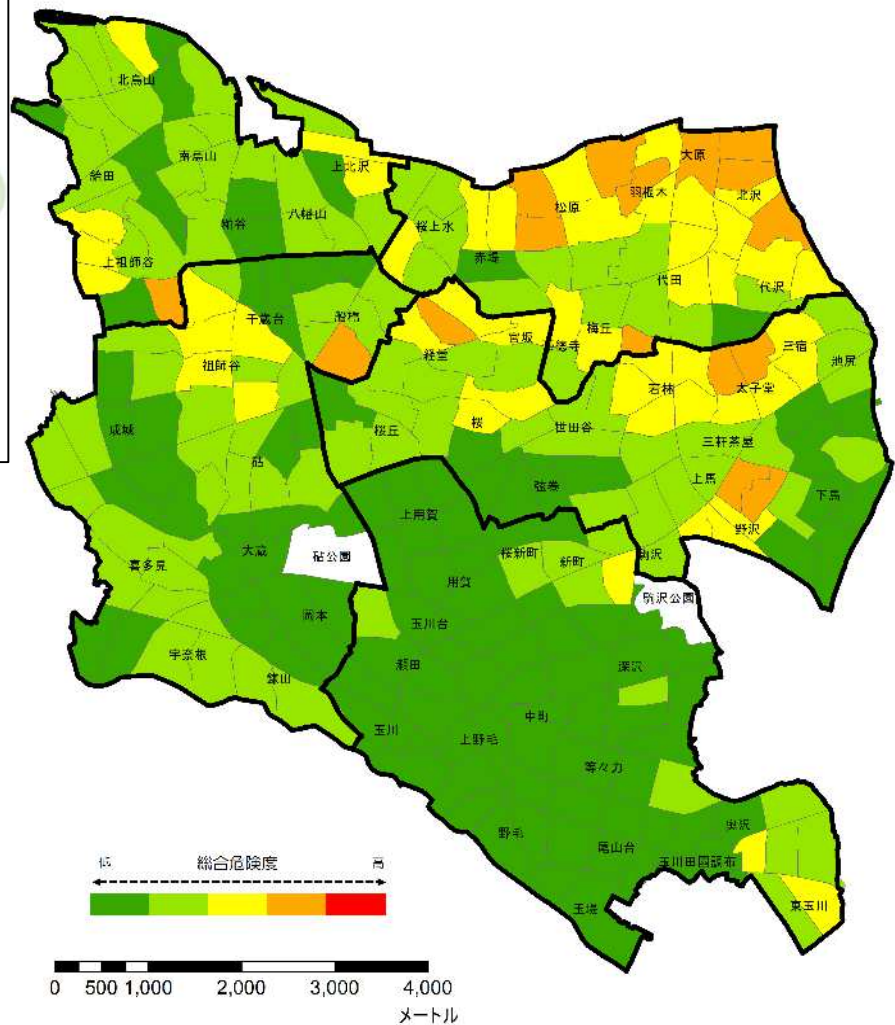
旧耐震建物とは昭和 56 (1981) 年 5 月以前に着工された建物です。



## 空家等と総合危険度が高い地域の関係



空家等の密度分布



空家等が多い地域の一部に、建物倒壊や延焼の危険度が比較的高い傾向があり、やや相関がみられています。

災害活動困難度を考慮した総合危険度とは、地震の揺れによる建物倒壊や火災の危険性に、避難や消火・救助など、各種の災害対応活動の困難さを加味して1つの指標にまとめたものです。

## 2.2.2 建物使用実態アンケート調査結果

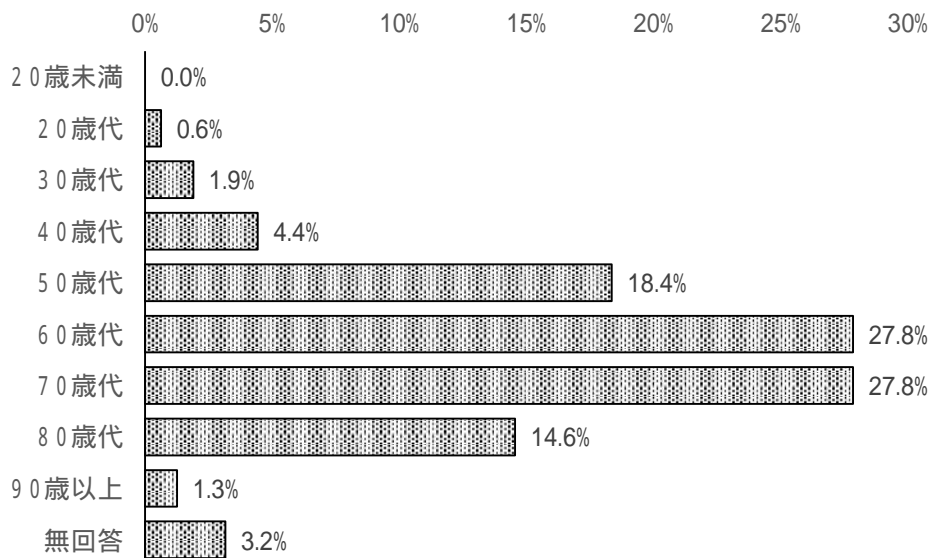
空家等と推定した建物を対象に、所有者等の意向等の把握を行い、区の空家等対策の充実を図るための基礎資料とすることを目的として、建物の使用実態アンケート調査を実施しました。

令和3年度時点で居住や解体の確認ができた建物等を除いた815棟に、令和4年度、アンケートを送付(固定資産税の納付書の送付先)し、回収率は29.4%(240通)でした。

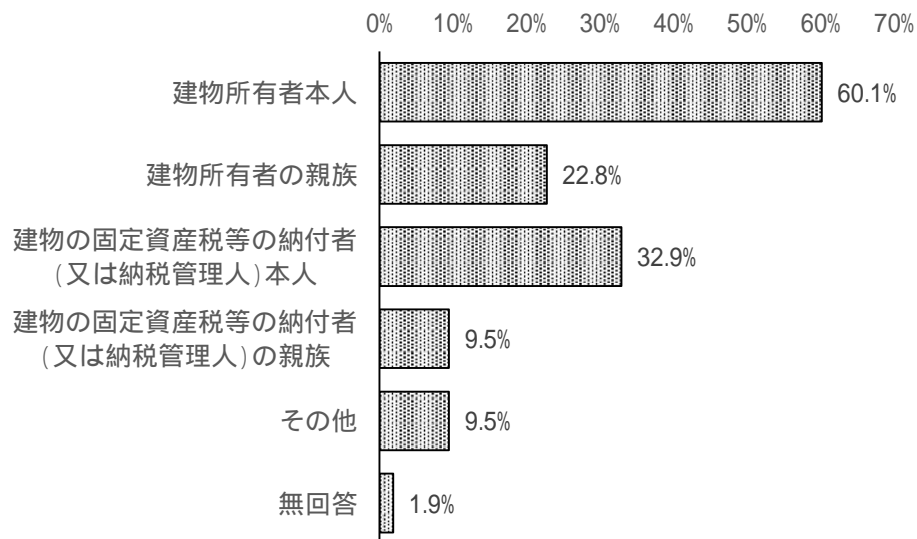
アンケート問10以外は、問10の「日常的に使用している」「賃貸中(入居者あり)」「解体済である」「売却済・譲渡済である」と回答した方を除く158通をもとに分析を行いました。

構成比は、端数処理の都合上、必ずしも「100%」とはなりません。

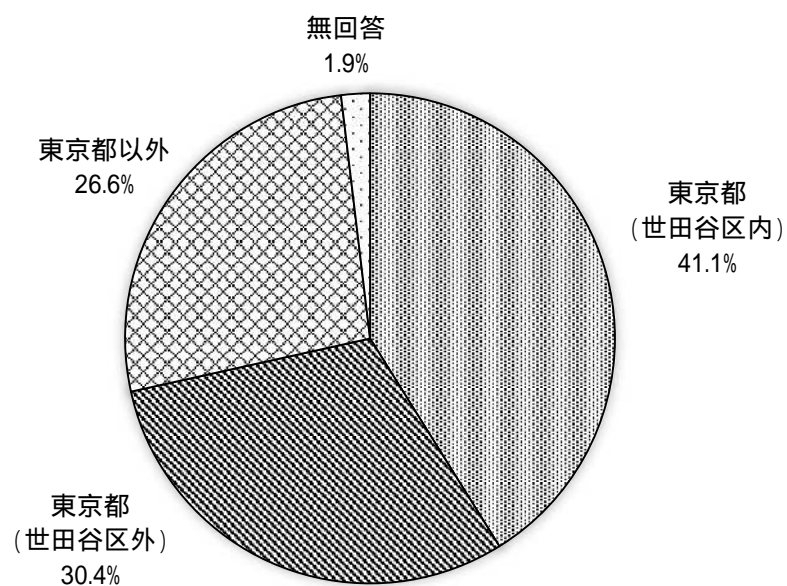
### 問1 「年齢」は次のうちどれですか。



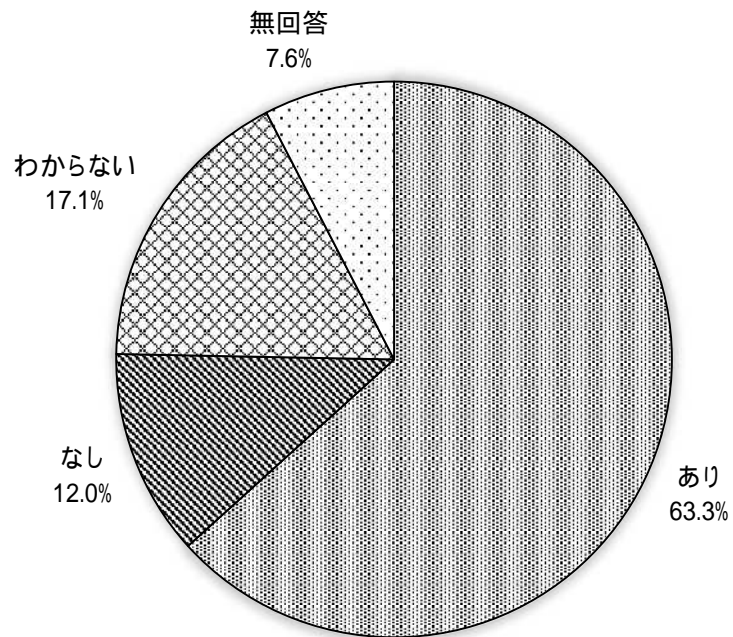
問2 アンケートに回答していただいている方は次のうちどなたですか。(複数回答)



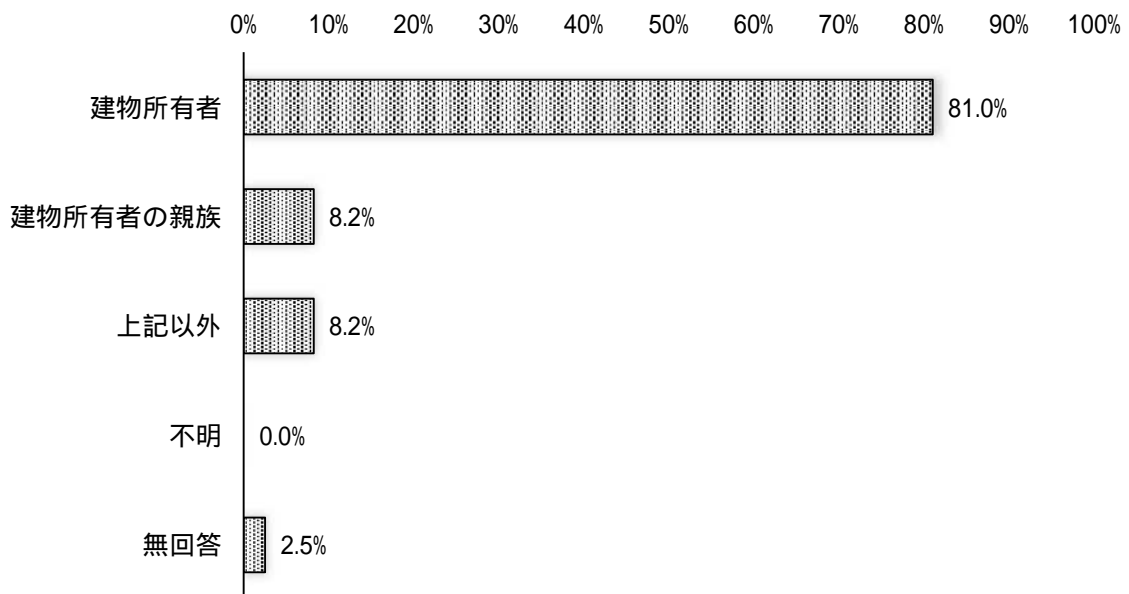
問3 アンケートに回答していただいている方のお住まいの地域はどちらですか。



問4 将来、この建物を相続される予定の方はいますか。

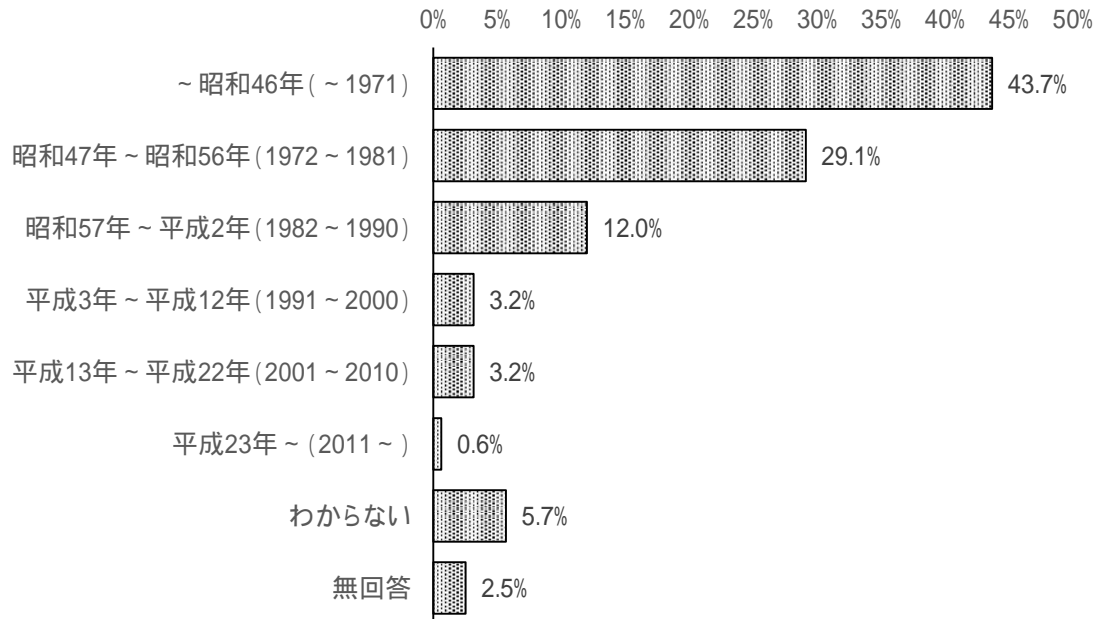


問5 この建物が建っている「土地の所有者」は次のうちどなたですか。

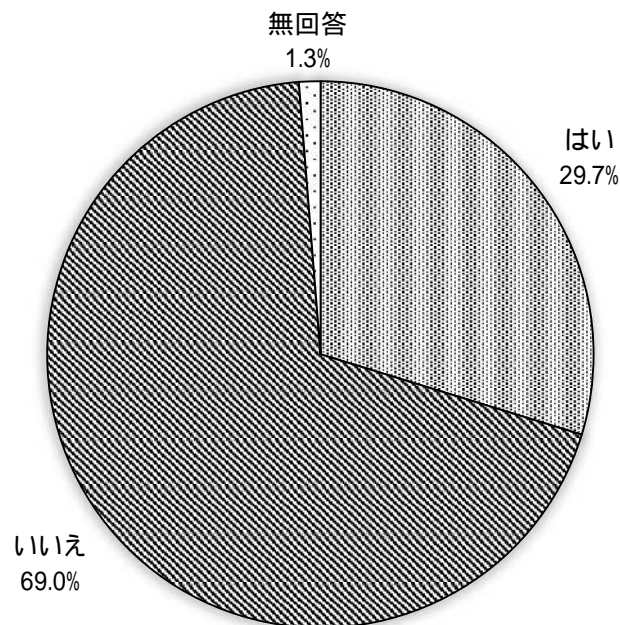


**問6 この建物の「概ねの建築年（いつ建てたか）」は次のうちどれですか。**

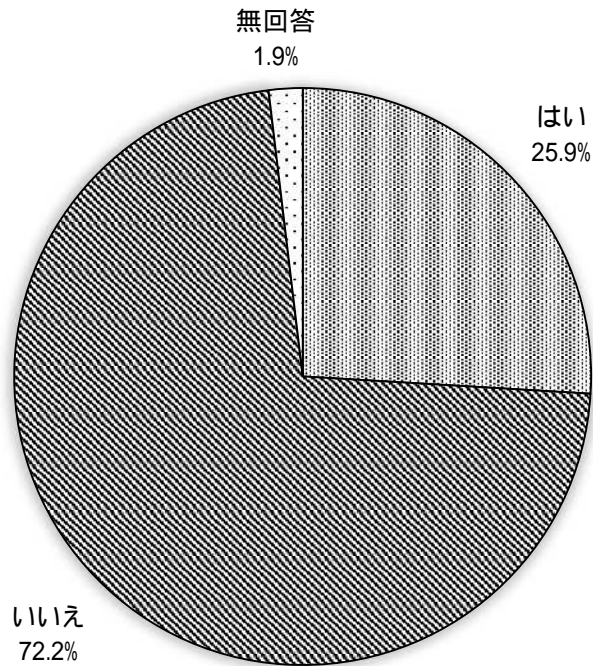
増築等している場合はこの建物の主な部分、また、敷地内に建物が複数ある場合は母屋について教えてください。



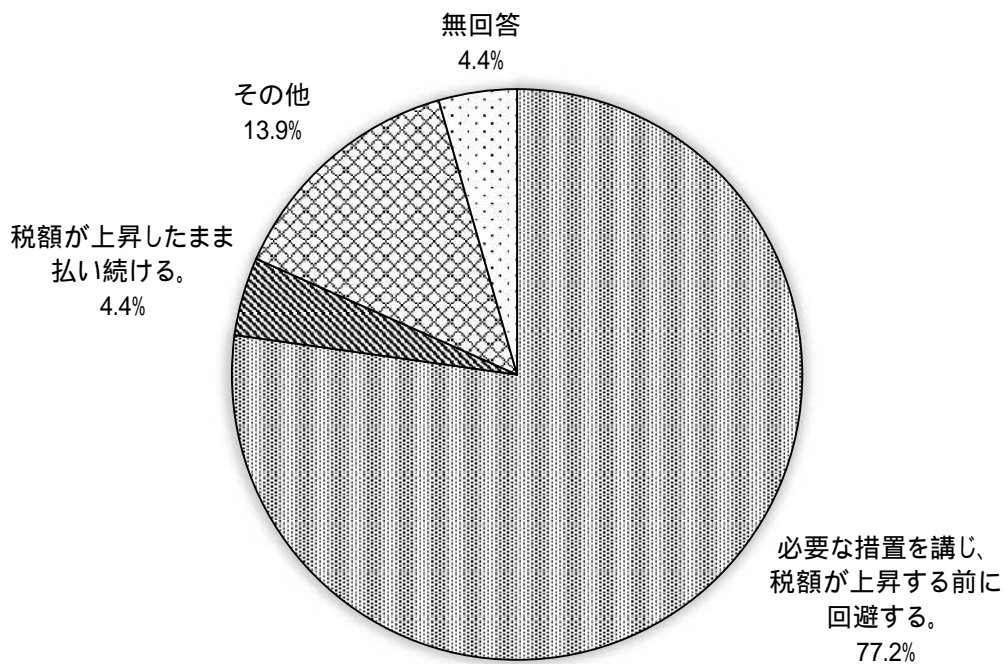
**問7 「空家等対策の推進に関する特別措置法」を知っていますか。**



問8 特定空家等 になり「勧告」を受けた場合、固定資産税等の住宅用地に係る課税標準の特例の対象から除外されることを知っていますか。

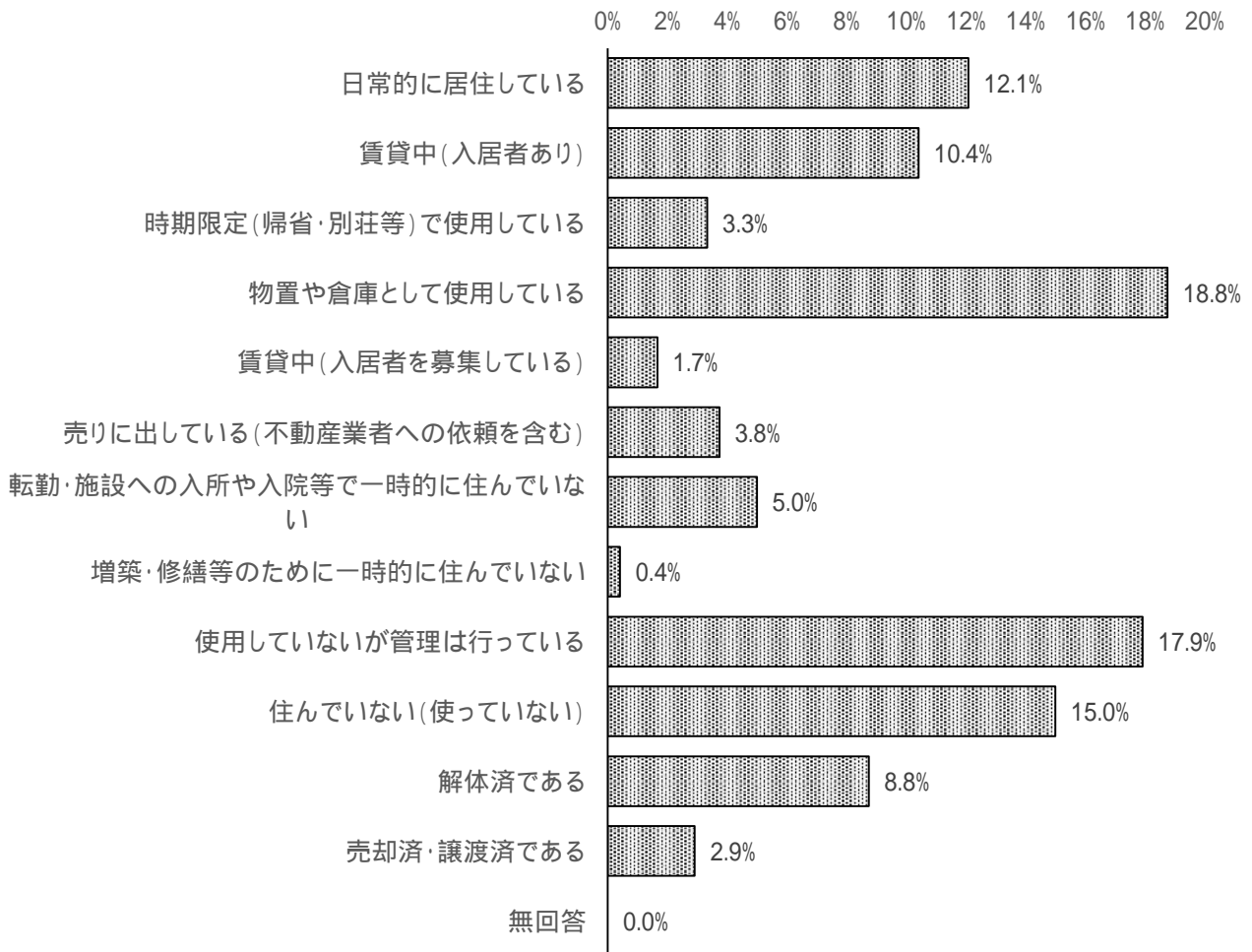


問9 問8のように住宅用地特例が解除された場合、固定資産税等が約4倍になると言われています。もしそのような状況になった場合、どうすると思いますか。



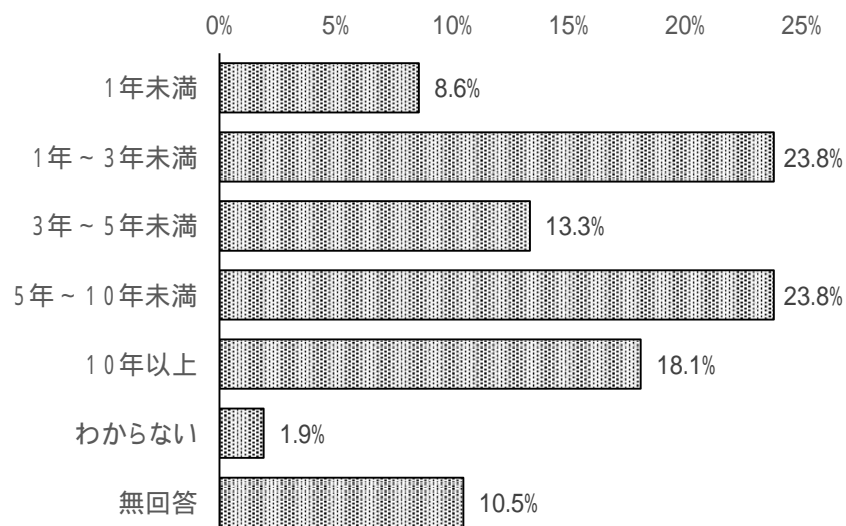
### 問10 この建物を「現時点で使用」していますか。

「今後の予定」ではなく「現時点の使用状況」をお答えください。

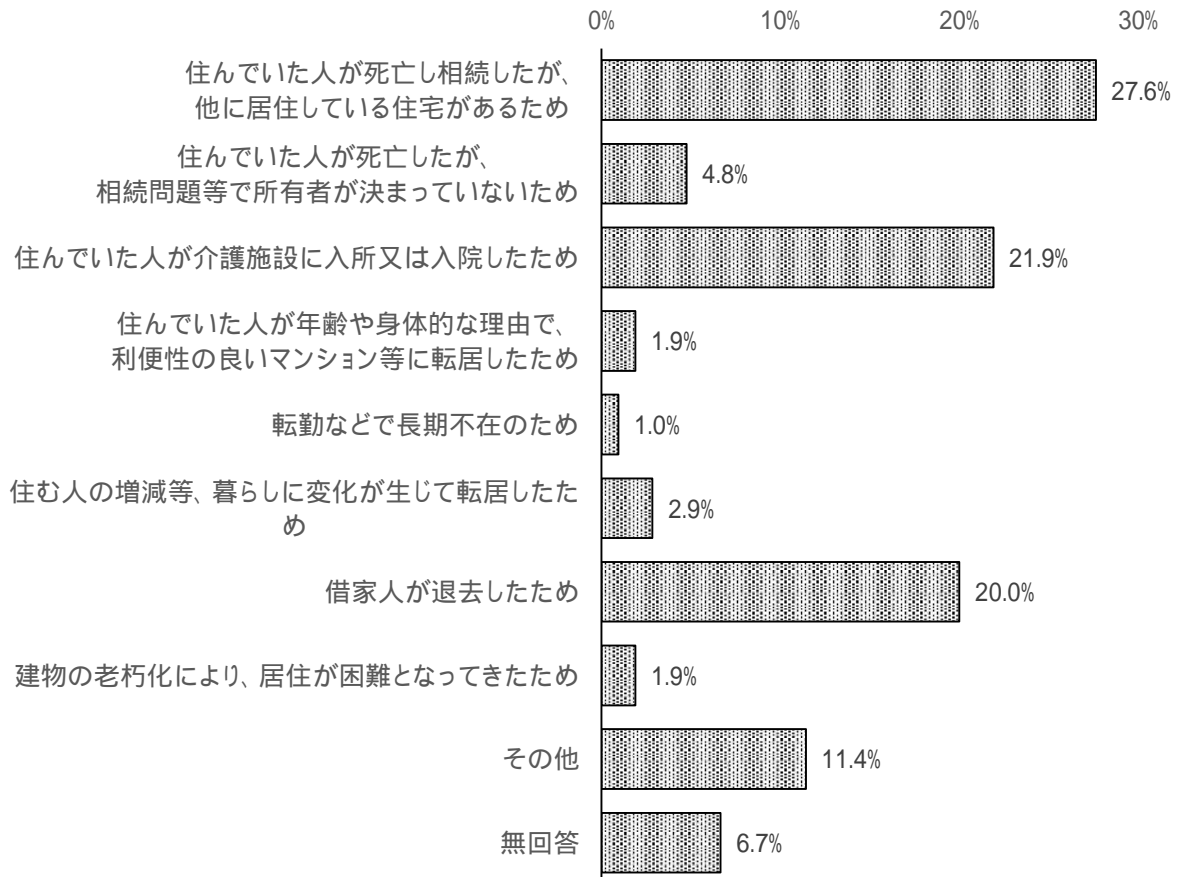


### 問11 この建物を「使用しなくなってどれくらい経過」していますか。

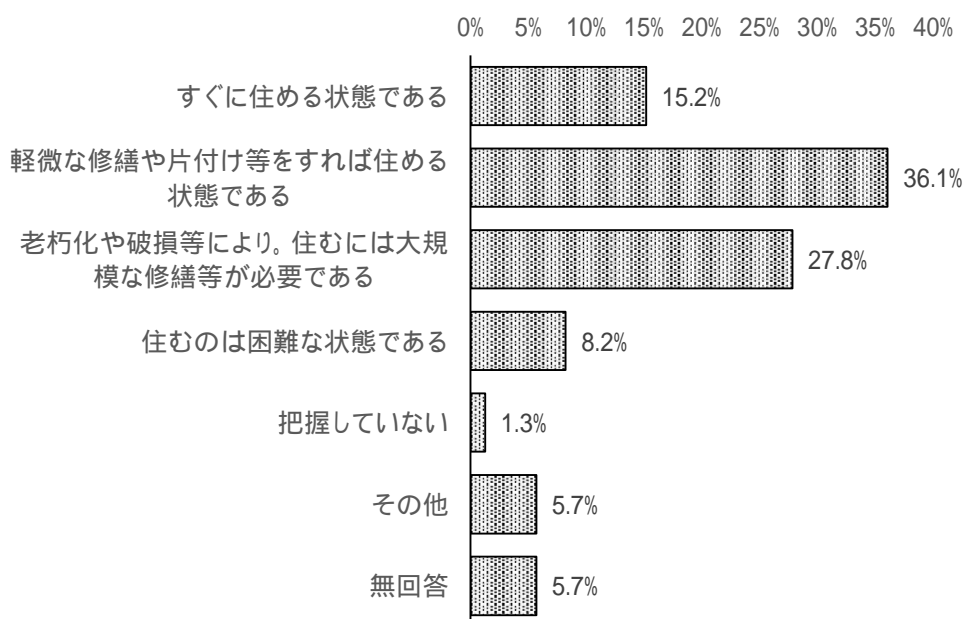
問10で5・6を選んだ方は募集している期間を選択してください。



問 1 2 この建物を「使用しなくなった原因・きっかけ」を教えてください。

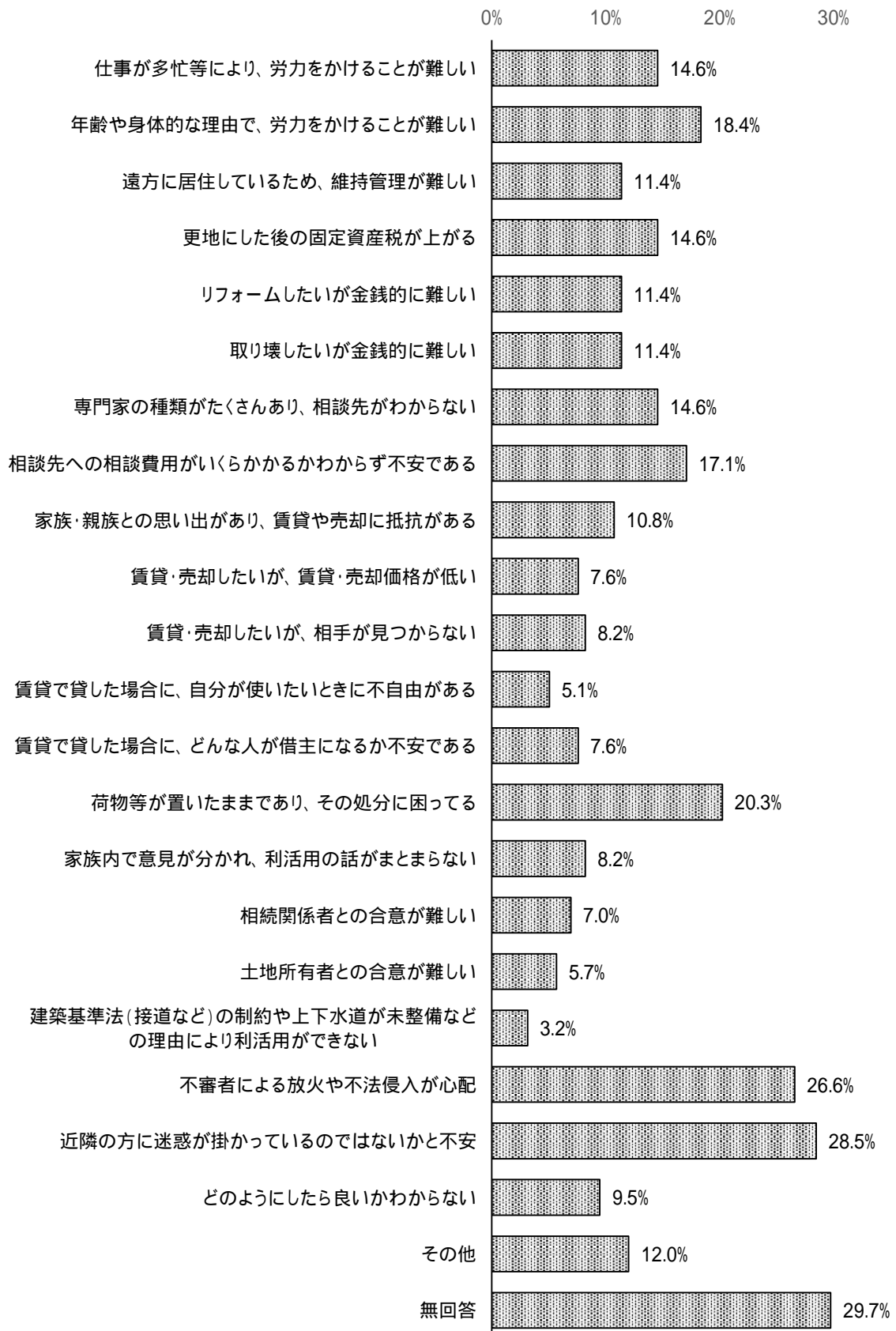


問 1 3 この建物は「現在どのような状態」ですか。



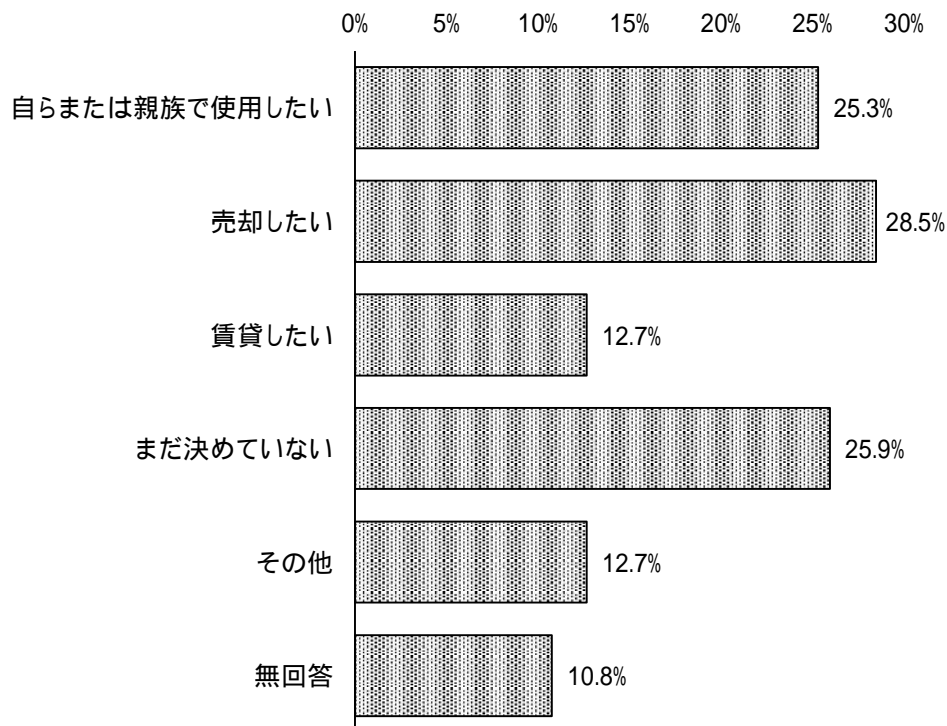


問14 この建物について「困っていることや悩み」はありますか。（複数回答）



問15 この建物を「将来どのようにしていきたいか」ご希望はありますか。

(複数回答)



問16 世田谷区では、空き家について無料で相談できる 窓口を設けています。以下の窓口を知っていますか。また、相談事があった場合に利用してみたいと思いますか。

1 「空家等総合窓口」...区役所の空家対策担当部署の窓口です。

問16-1-1

項目名	集計値	構成比(%)
全体	158	100%
知っている	24	15.2%
知らない	96	60.8%
無回答	38	24.1%

問16-1-2

項目名	集計値	構成比(%)
全体	158	100%
利用してみたいと思う	52	32.9%
利用してみたいと思わない	45	28.5%
無回答	61	39%

2 「空き家等に関する相談窓口」...専門家15団体に直接相談できる窓口です。

問16-2-1

項目名	集計値	構成比(%)
全体	158	100%
知っている	18	11.4%
知らない	101	63.9%
無回答	39	24.7%

問16-2-2

項目名	集計値	構成比(%)
全体	158	100%
利用してみたいと思う	47	30%
利用してみたいと思わない	46	29%
無回答	65	41%

3 「せたがや空き家活用ナビ」( パンフレットを同封しております。)  
 空き家専門アドバイザーに相談しながら、複数の事業者を比較検討することができるインターネット上の窓口です。

問16-3-1

項目名	集計値	構成比(%)
全体	158	100%
知っている	17	11%
知らない	101	64%
無回答	40	25%

問16-3-2

項目名	集計値	構成比(%)
全体	158	100%
利用してみたいと思う	43	27.2%
利用してみたいと思わない	52	32.9%
無回答	63	39.9%

4 「空き家等地域貢献活用相談窓口」  
 地域のために空き家等を提供したい所有者と利用団体のマッチングを行う窓口です。

問16-4-1

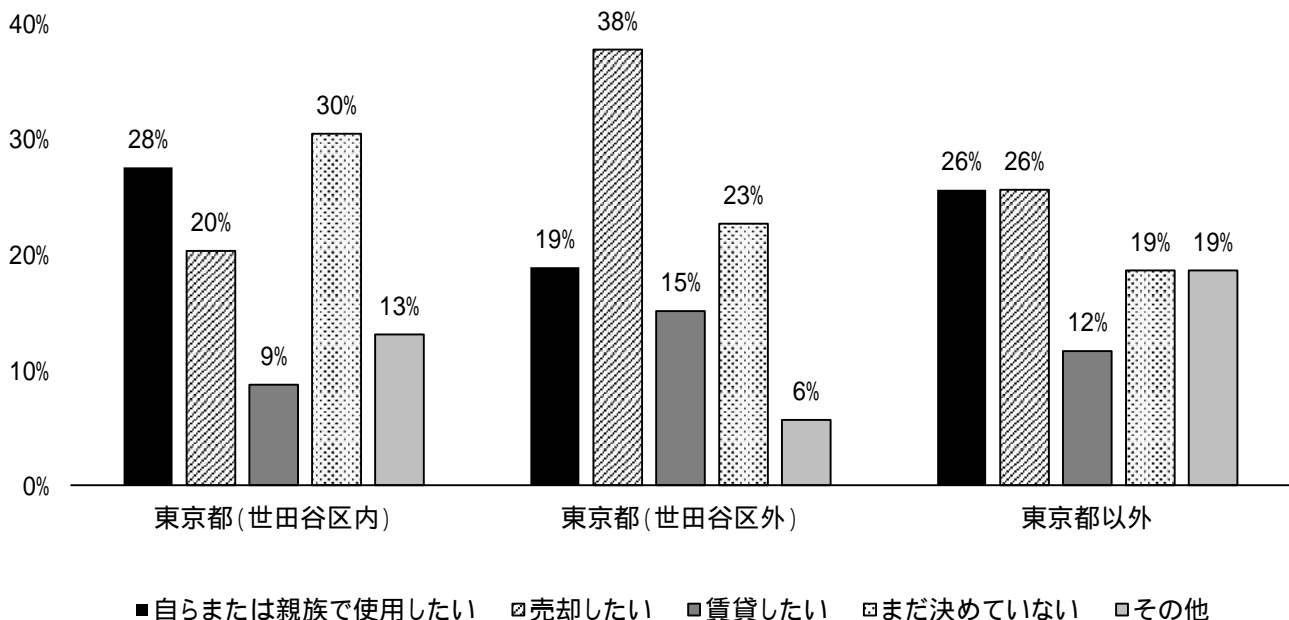
項目名	集計値	構成比(%)
全体	158	100%
知っている	18	11.4%
知らない	101	63.9%
無回答	39	24.7%

問16-4-2

項目名	集計値	構成比(%)
全体	158	100%
利用してみたいと思う	24	15.2%
利用してみたいと思わない	69	43.7%
無回答	65	41.1%

### 2.2.3 アンケート調査結果のクロス集計

#### (1) 「アンケート回答者の居住地」×「将来の活用希望」クロス集計



### 3 空家等対策の課題

前計画の振り返りをもとに、継続した取り組みが必要な具体的施策や課題を把握しました。

対策の方向性	前計画の具体的施策	実施した内容	評価	課題
情報収集	データベースの管理	把握した空家等の情報を一元管理し、履歴を記録している。	流通や利活用等により、件数が日々変動するため、情報更新の継続が必要であるが、物件に関する履歴をもとに対策を講じることができている。	継続した取り組みが必要である。
	社会情勢等の情報収集・発信	国や東京都の連絡会等に参画し、法改正の動きや、他自治体の取り組みについて情報収集した。 依頼に応じてセミナー等での講演を行った。	情報収集により、所有者不明土地特措法に基づく財産管理人の選任申立てを行うなど、対策に活用できしており、効果を上げている。  他自治体との情報交換ができている。	継続した取り組みが必要である。  継続した取り組みが必要である。
発生抑制	発生抑制	ポスター・チラシ・ガイドブック等による普及啓発を行った。 固定資産税通知に合わせた情報発信の協力を要請した。	所有者等からの相談よりも、周辺住民からの相談が多かった。  令和5年度送付分より、固定資産税等の納税通知書に、空き家の利活用に関するチラシを同封することが決定した。	所有者等からの相談を増やすためのアプローチについて、対策を検討する必要がある。
	高齢者への周知啓発	民生委員児童委員にガイドブック、「せたがや空き家活用ナビ」のチラシを配布した。	民生委員へ広報し、高齢者への周知を図ることができた。	高齢者への周知をさらに広げるために、周知方法等の検討を行う必要がある。
	保健福祉部門との連携	社会福祉協議会が主催する終活相談会に空家等のブースを出展した。	「終活」や「相続」をテーマにした相談会に出展することで、より多くの人たちに周知することができた。	高齢者が興味を持つ相談会を積極的に活用し、周知していく必要がある。
適切な管理・流通	空家等総合窓口の設置	空家等総合窓口を設置して相談に対応してきた。	総合窓口があることの安心感がある一方、所有者等からの相談については、区単独で解決できないものがほとんどであり、ワンストップサービスとなっていない。	総合窓口のほかに、協定団体による相談窓口、せたがや空き家活用ナビがあるため、利用しやすい相談窓口のあり方を検討する必要がある。
	専門家・団体・企業等との連携の推進	15の専門家団体と協定を締結した。また、空家等対策のセミナー等に後援を行った。	協定団体に、所有者等からの相談対応を依頼し、管理不全状態を解消した物件が4件あるが、各団体への相談件数は、令和元年度:15件、令和2年度:27件、令和3年度:27件と件数は伸び悩んでいる（区からの紹介を含む件数。空き家等地域貢献活用相談窓口を除く。）。	相乗効果を高める連携方法を検討する必要がある。
	所有者等への情報発信	区のおしらせ、ホームページ等を活用して広報を行った。	所有者等からの相談よりも、周辺住民からの相談が多かった。	所有者等からの相談を増やすためのアプローチについて、対策を検討する必要がある。 区外在住の所有者等への普及啓発方法を検討する必要がある。 周辺住民への対応について、庁内連携して取り組む必要がある。
	不動産市場への流通の促進	民間事業者との協定により、「せたがや空き家活用ナビ」を設置した。	開設から約1年間で、相談数58件、マッチング数12件であった（令和5年3月末現在）。	より多くのマッチング数とするため、相談件数を増やす施策が必要である。

利活用	庁内連携	行政課題（保育事業等）の解決に向けた空家等の利活用を庁内に呼びかけた。	行政課題解決のために、空家等の提供を求める部署がなかった。	今後、新たに建物や土地が必要になる施策がないか、引き続き、空家等の利活用について、各部署のニーズを把握する等、連携していく必要がある。
	空き家等地域貢献活用事業	相談窓口を設置し、所有者と空き家等の活用を希望する団体（NPO法人等）とのマッチングを推進した。 「空き家等活用ゼミナール」の開催や、区報・区内鉄道駅へのポスター掲示、所有者等への通知に事業チラシを同封等、様々な広報媒体による周知を行った。 「せたがや空き家活用ナビ」と連携し、相談者の状況やニーズに合わせて、相互に紹介等を行った。	売却等の一般的な不動産流通を希望する所有者は多かったが、地域の課題解決の一助となるような利活用を希望する所有者は少数であった。 （マッチング件数は平成25年度～令和4年度で累計21件）	多様な利活用の希望に応えるべく、所有者が相談しやすい環境をつくる必要がある。 所有者の意向によるところが大きいと、空き家等となる前段階から所有者に対し各事業への理解を促す必要がある。
	住宅確保等要配慮者世帯への居住支援の推進	所有者が住宅確保要配慮者の入居を受け入れやすくなるよう、居住支援協議会で居住支援事業案内を作成し、配布した。		
管理不全対策	管理不全空家等への対策	区民等からの相談対応を行った。 区民等からの相談及び実態調査により把握した管理不全空家等の所有者等に対して情報提供・改善依頼を行った。	所有者等への情報提供や改善要請により、一定数の改善があり、効果が見られたが、対応に非常に多くの時間と手間のかかる困難案件も多く、対応に苦慮している状況にある。	特定空家等に至らない管理不全空家等への対策を強化する必要がある。
	特定空家等への対策	累計11件を判断し、うち9件が所有者等により自主的に解消した。2件が対応継続中（令和5年3月末現在）。 令和3年6月の空家法ガイドラインの改正に伴い、対象をより広くとらえるよう庁内の判断基準を改定した。	特定空家等の判断後も所有者等との交渉継続により、自主的解決に繋げることができた。 複雑な状況にある所有者等も多く、措置を進めるにあたって、より慎重な判断を期す案件があった。	引き続き、空家等対策審査会への諮問や、弁護士等への相談を適切に行っていく必要がある。
			判断基準改定により、特定空家等の対象がより広くなった。	対象が広がることから、対象者への情報提供をより積極的に行うため、手法等の検討を行っていく必要がある。
	要因に応じた対策	対応の参考とするため、弁護士への法的相談を行った。	セカンドオピニオンとして、審査会とは異なる視点での意見を聞くことにより、適切な対応をすることができた。	継続した取組みが必要である。
	増加させない対策	管理不全に至っていない空家等の所有者等に対して、相談窓口の情報提供や、意向を尋ねる調査票を送付した。	管理不全になってからの対応は、所有者等にとって解決までの心理的、経済的負担が大きく、解決には非常に困難を伴った。	引き続き、管理不全に至っていない空家等の所有者等に対して相談窓口の周知や、意向を尋ねる調査票を送るなど啓発していく必要がある。
	空家等の状態把握と改善要請を継続する体制確立	データベースをもとに対応物件の状態を適宜把握し、長期対応物件には改善要請を継続した。	データベース管理により、即座に区内の空家等の状況、改善要請の有無も把握でき、適切な対応に繋がった。	継続した取組みが必要である。
	地域と空家等の所有者等をつなげる	民生委員児童委員にガイドブック、「せたがや空き家活用ナビ」のチラシを配布した。 所有者等の了解のもと、空家等の近隣に対して連絡先等を取り次いだ。	民生委員児童委員から空家等についての情報が寄せられた。 近隣住民の「誰に言えばいいかわからない」という不安を解消することができた。	継続した取組みが必要である。

## 4 空家等対策の具体的実施施策

以下の新規拡充する具体的施策を実施することにより、空家等対策をより一層推進していきます。

### 4.1 発生抑制

所有者等の生前、かつ、判断能力が十分なうちから、その家族も含め、空家等にしないための検討をすることの重要性について、意識の啓発を図ります。

#### ・対象やねらいを定めた普及啓発

広く周知する活動に加え、相続に関する情報提供、遺言作成支援等、具体的な啓発を進めます。

#### ・高齢者を対象とした普及啓発

福祉部局や福祉的な活動をする団体等を通して、必要な人に必要な情報が届く啓発活動を展開します。

#### ・相談体制の充実

空家等となる前の相談も含めた対応を展開していきます。相続や遺言作成等、発生抑制に必要な支援が可能な相談体制の充実を図ります。

#### ・「世田谷区空き家対策ガイドブック」の改定

「終活」の一環として「空き家対策」を盛り込み、対処方法を話し合うことの重要性を啓発する内容とします。所有者等が生前に対処方針を決めておく方法についての情報提供を充実します。

### 4.2 適切な管理の確保、活用促進

空家等を早期に活用するという意識を醸成するとともに、所有者等の早期の決断を促し支援する取組みを促進します。

#### ・わかりやすい相談窓口の設置

近隣の空家等に対する不安や所有者等からの相談など、内容に応じて適切に対処できるよう、区役所の相談窓口と民間による相談窓口をわかりやすく整理します。

#### ・流通促進についての情報発信

「せたがや空き家活用ナビ」によるインターネット上の発信や相談受付など、区外の所有者等へもアプローチしていきます。

#### ・各行政課題の解決に資する空家等の利活用

空家等の利活用相談者数の増加や空家等となる前の所有者等への周知を進めることで、行政課題解決に向けた空家等の利活用の可能性を探ります。

寄付を含む空家等に関する情報の共有化を進め、福祉的需要とのマッチングによる利活用を促進する体制の構築を検討します。

### 4.3 除却の促進

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に対しては、空家法に基づいて必要な対策を講じます。

#### ・管理不全な空家等への対応

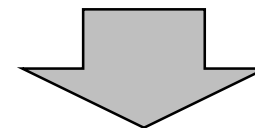
今後の空家法改正の内容を踏まえて、特定空家等となる前段階での対応を進めていきます。

#### ・特定空家等への対応

空家等対策審査会への諮問や弁護士等への相談により、様々な事情の特定空家等に対処していきます。

#### ・相続人不存在、所有者不明の空家等への対応

財産管理制度等の活用により、適切な管理が見込まれない空家等への対応を進めます。



### 4.4 民間主体との連携の推進

空家等の発生抑制、適切な管理や活用、除却を促進するため、民間主体との連携を進めます。

#### ・民間主体による相談会開催への支援

「終活」の一環としての空家等対策、すでに空家等を所有して困っている方への支援等、多彩な民間団体によるセミナー、相談会の開催を支援します。

#### ・「せたがや空き家活用ナビ」の充実

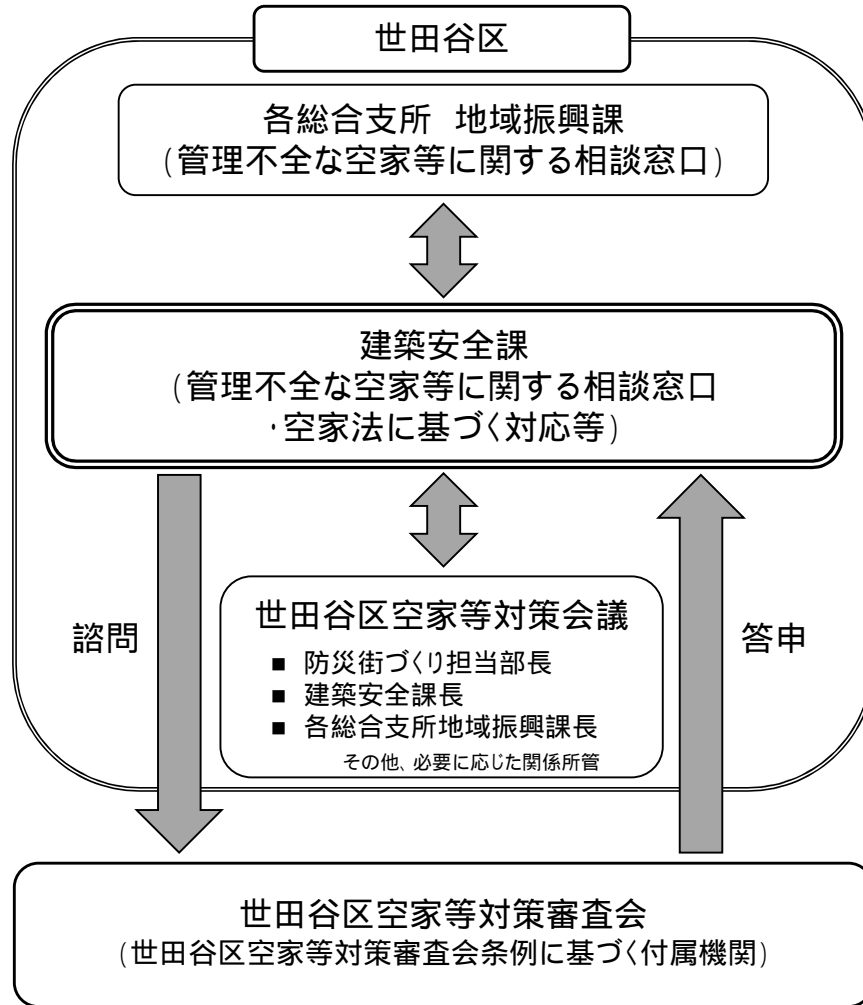
空き家保険を付保する等、すぐに空家等の処分を判断できない等の不安を軽減し、相談しやすい工夫をしていきます。

#### ・福祉的活動団体との連携

高齢者への普及啓発や、施設入所、相続人不存在など具体的な事例に対処できるよう、福祉的活動団体と連携した対策を展開します。

## 5 空家等に関する対策の実施体制

管理不全な空家等への施策実施体制



相談体制（「空き家」も含む）

