

世田谷区空家等対策計画

～地域住民の生活環境の保全に向けて～

(案)

平成 30 (2018) 年 8 月

世 田 谷 区

はじめに

近年、全国的な人口減少や既存の住宅・建物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、居住や使用のなされていない状態の空家等が増加しています。そのような空家等の中には、適切な管理がなされていないことから、防災、衛生、景観等の地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、社会的な問題となっています。

区では、平成 27（2015）年 5 月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面施行を受け、平成 28（2016）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の解消に向けた取組みを推進しているところです。

平成 29（2017）年には、区内の空家等の実情を把握することを目的として、「空家等実態調査」を実施しました。調査の結果、現段階では人口が増加している本区においても、空家等が増加傾向にあることを確認しました。そして、その背景には、空家等の所有者の高齢化、建物の老朽化、相続等による権利関係の複雑化等、様々な事情があり、これらが複合して「空家等」として表面化していることも見えてきました。

こうしたことを踏まえ、空家等対策をより総合的、計画的に進めるとともに、区における空家等対策の全体像や、空家等の適切な管理の重要性等について広く区民に周知するため、このたび、「世田谷区空家等対策計画」を策定しました。

本計画により、私有資産である空家等にどこまで関与できるか考慮しながら、空家等の適切な管理、流通・利活用等を推進し、良好な住環境の保全を図ります。あわせて、これまでの既存建築ストックを地域資源として活用した様々な先駆的な実績を活かしながら、利用可能あるいは再生利用ができる空家活用も進めます。こうすることで、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」の実現につなげてまいります。

結びに、本計画を策定するにあたり、ご検討をいただきました関係者の皆様、ご意見をいただきました皆様に厚く御礼を申し上げますとともに、本区が取組みが、空家等の所有者、各自治体等、全国の空家等対策の参考になれば幸いです。

世田谷区長 保坂 展人

目 次

序章 空家等対策計画の策定にあたって	1
1 計画策定の背景としての国の動向	1
2 区における空家等に関連する取組みの経緯	2
第1章 空家等対策計画の基本事項	3
1 空家等対策計画の目的	3
2 計画の位置づけ	3
3 対象とする空家等の種類	4
4 計画の期間	5
第2章 区の現状及び空家等の実態	6
1 世田谷区の現状調査	6
2 世田谷区空家等実態調査の結果	15
3 アンケート調査の結果	23
4 アンケート調査結果のクロス集計	31
5 ヒアリング調査の結果	36
6 区民等からの空家等に関する情報提供等の事例	45
7 各調査のまとめ	47
第3章 空家等対策の基本事項	50
1 対象とする区域	50
2 主要理念	50
3 基本方針	50
4 空家等対策	51
第4章 空家等対策の施策（施策計画）	55
1 情報収集	55
2 発生抑制	58
3 適切な管理・流通	69
4 利活用	74
5 管理不全な空家等の対策	83
6 空家等対策の施策まとめ及び行動計画	100
第5章 実施体制	103
1 実施体制	103
2 関係部署・機関	104
第6章 その他	105
計画の検証と見直し	105

資料編	106
1 検討経緯	106
2 世田谷区組織図抜粋 平成30年4月1日現在	108
3 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）	111
4 世田谷区空家等の対策の推進に関する条例	116
5 世田谷区空家等対策審査会条例	118
6 アンケート調査票	120
7 用語解説	131

※文中の記号「*」について

後ろに「*」が付いた単語は、本計画の資料編「7 用語解説（P.131）」で解説されている用語であることを示します。

序章 空家等対策計画の策定にあたって

1 計画策定の背景としての国の動向

(1) 戦後の住宅政策からのパラダイムシフト

国の住宅政策は、終戦直後の約420万戸という住宅の絶対的不足に応急的に対応するところから始まりました。昭和25（1950）年以降、住宅金融公庫融資、公営住宅、公団住宅という住宅政策の三本柱が確立し、昭和30（1955）年には、民間住宅の自力建設を含む住宅建設の目標を掲げる長期計画が初めて策定されました。

しかしながら、昭和30（1955）年代後半から、人口の都市集中と核家族化がかつてないほど進み、当時国が掲げていた「1世帯1住宅」を実現するという目標が達成困難な見通しとなりました。こうした状況を踏まえ、昭和41（1966）年に「住宅建設計画法」が制定され、国、地方公共団体及び国民が相互に協力し合い、事業量の目標値を掲げた上で、住宅の建設を強力に推進することとなりました。その結果、昭和48（1973）年には全ての都道府県で、住宅数が世帯数を上回りました。

それから40年余り、右肩上がりの住宅需要を前提とした制度的枠組みは役割を終え、少子高齢化、人口減少が進行する中で、成熟社会にふさわしい豊かさを実感できる住生活をめざし、国の住宅政策は、新たな局面を展開しつつあります。既存建築ストックが増大し、空き家*に係る課題が顕在化してきたことを踏まえ、既存建築ストックの有効活用や的確な維持管理とともに、技術開発の進展に対応した技術基準の合理化に向けた取組みが進められています。最近の主な動きを以下にまとめます。

(2) 最近の主な動き ー壊すべきものは壊し、使うべきものは使うー

① 適切な管理が行われていない空き家等*への対策

平成27（2015）年5月、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼす空き家等への対策として、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空き家法」という。）が全面施行となり、著しく保安上危険となるおそれのある「特定空き家等」に対する除却、修繕等の措置の助言又は指導、勧告、命令、代執行等が可能となりました。

② 福祉・住宅行政の連携強化

平成29（2017）年10月、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律」が施行されました。改正法には、民間の空き家、空き室を活用した住宅確保要配慮者*の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度や、住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置等、住宅セーフティ機能の強化のための施策が盛り込まれました。

③ 既存建築ストックの活用

平成 30（2018）年 1 月、国土交通省社会資本整備審議会により、『今後の建築基準制度のあり方について「既存建築ストックの有効活用、木造建築を巡る多様なニーズへの対応並びに建築物・市街地の安全性及び良好な市街地環境の確保の総合的推進に向けて」（第三次報告案）』がとりまとめられました。国では、今後、この報告を踏まえ、必要な制度見直し等を実施する予定です。既存建築ストックの活用に関し、講ずべきとされる施策は以下のとおりです。

- ・ 既存不適格状態の解消を前提に、段階的・計画的に進める制度を導入
- ・ 用途別に規定されている一般構造や防火避難規定に係る技術的基準の見直し
- ・ 老人ホーム等と共同住宅の容積率算定の対象床面積の扱いを共通化 等

④ 既存住宅の流通・活用促進

平成 30（2018）年 4 月、「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が全面施行となりました。改正法には、不動産取引のプロである宅地建物取引業者が、専門家による建物状況調査（インスペクション*）の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引のできる市場環境を整備すること等が盛り込まれています。

2 区における空家等に関連する取組みの経緯

（１）地域全体が豊かになるための既存建築ストックの活用

区では、空き家等が再活用され、地域資源として「活かされる」ことによって、地域コミュニティの活性化や地域文化の継承にも寄与しうるとし、全国の自治体に先駆けて社会貢献を謳った空き家等の活用策について、モデル事業として手がけてきました。平成 16（2004）年度から、区内の空き家のオーナー自らによる、自己所有の建物の一部あるいは全部を活用したまちづくりの場づくりを支援する「地域共生のいえづくり支援事業」（P.79 参照）を、平成 25（2013）年度からは、空き家等の所有者と地域貢献活用を目的とした利用団体とのマッチング等を支援する「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」（P.80～82 参照）を実施しています。

（２）周辺環境に深刻な影響を及ぼす管理不全な空家等への対策

管理不全な空家等への対策としては、区の良い生活環境の保全を図り、安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的とし、平成 28（2016）年 4 月、「世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」（以下「空家条例」という。）を施行しました。より柔軟な対応を講じるため、空家法には規定の無い、緊急措置（P.86、87 参照）、安全代行措置（P.97 参照）等の独自の規定を盛り込んだ条例としています。

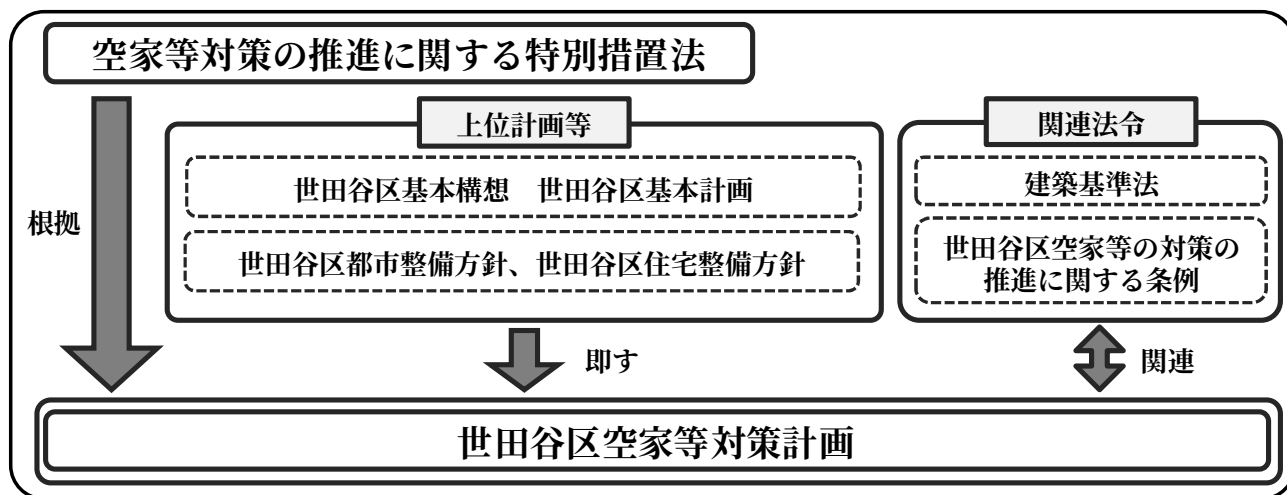
第1章 空家等対策計画の基本事項

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、この計画に示す各施策を実践することにより、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、平成27（2015）年5月に全面施行された空家法を根拠に、世田谷区基本構想・世田谷区基本計画等の上位計画に即して、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。



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】

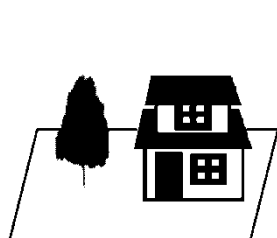
- ・ 本計画で対象とする空家等は、原則として空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。（戸建住宅、店舗のほか、住戸全てが空いている共同住宅等も対象となります。）
- ・ 空家等の発生を抑制する取組みでは、将来「空家等」となる可能性のある建物等を対象とします。
- ・ 利活用の取組みでは、「空家等」に加えて、共同住宅の空き住戸や空き部屋、空家等を除却した後の跡地も含めます。

空家法第2条第1項より

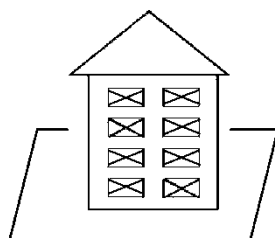
この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国若しくは地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

対象とする空家等

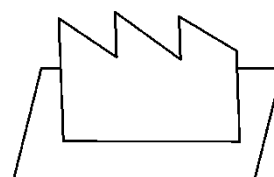
※現地に売出し中等の看板があるものは除きます



戸建住宅

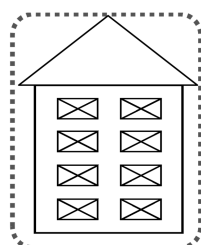


住戸全てが空いている
共同住宅・長屋



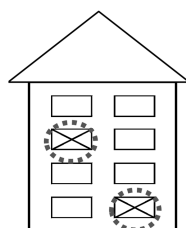
店舗・工場等
(非住宅)

※「空家等」と「空き家」の違い



空家法
：空家1棟

住宅・土地統計調査
：空き家8戸



空家法
：空家ではない

住宅・土地統計調査
：空き家2戸

凡例

⊗ 空室
□ 居住

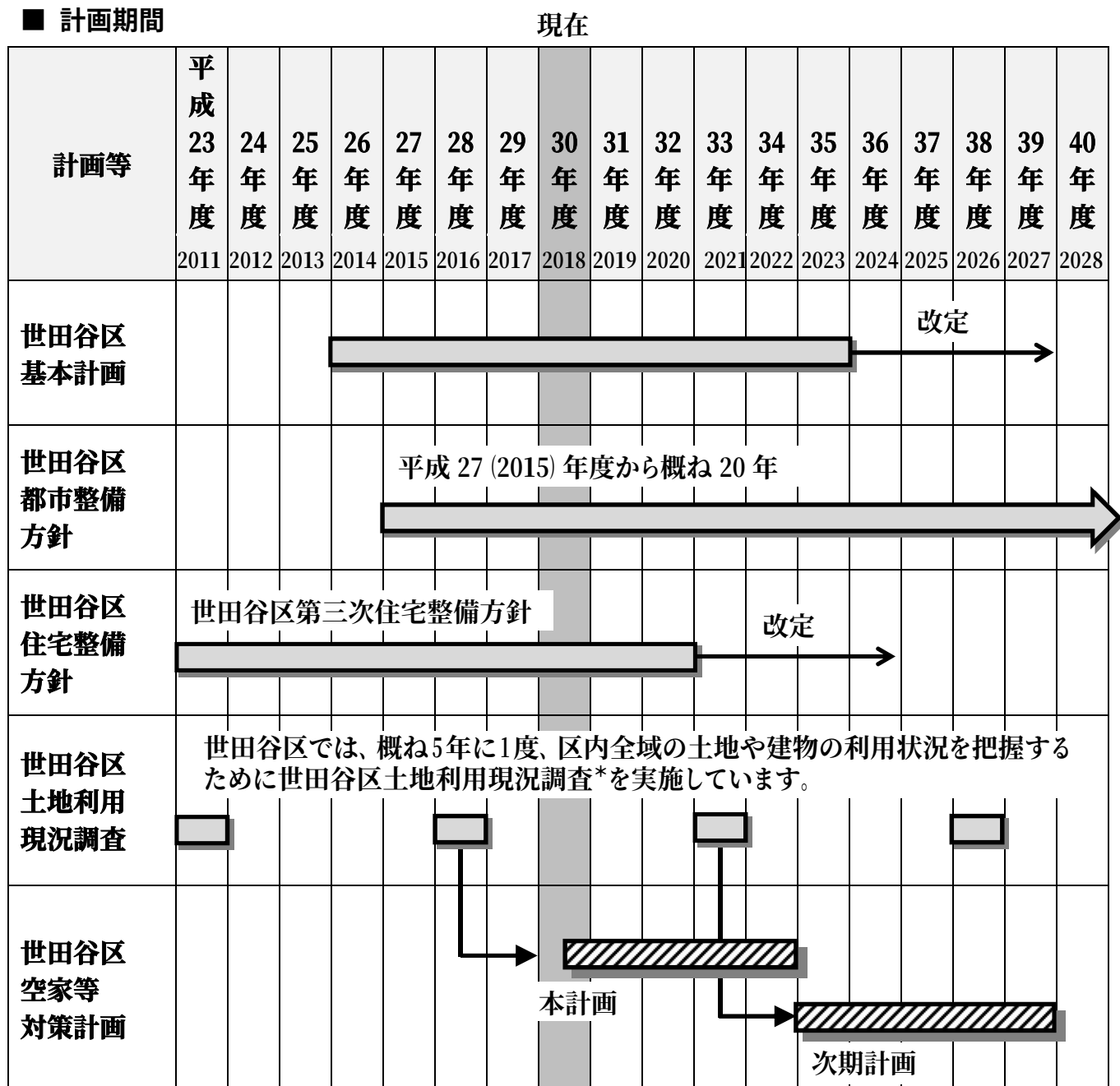
「空家等」：空家法で対象としている空家の表記方法で、一般的な表記とは異なり「き」が除かれている。共同住宅や長屋は、住戸全てが空いている場合が対象となり、棟数で数える。また、「空家等」の「等」には、建築物に付属する工作物及びその敷地も含まれている。

「空き家」：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。共同住宅や長屋の一部空き住戸も含み、戸数で数える。

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。社会情勢や国・東京都・他自治体の動向、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。

■ 計画期間



第2章 区の現状及び空家等の実態

1 世田谷区の現状調査

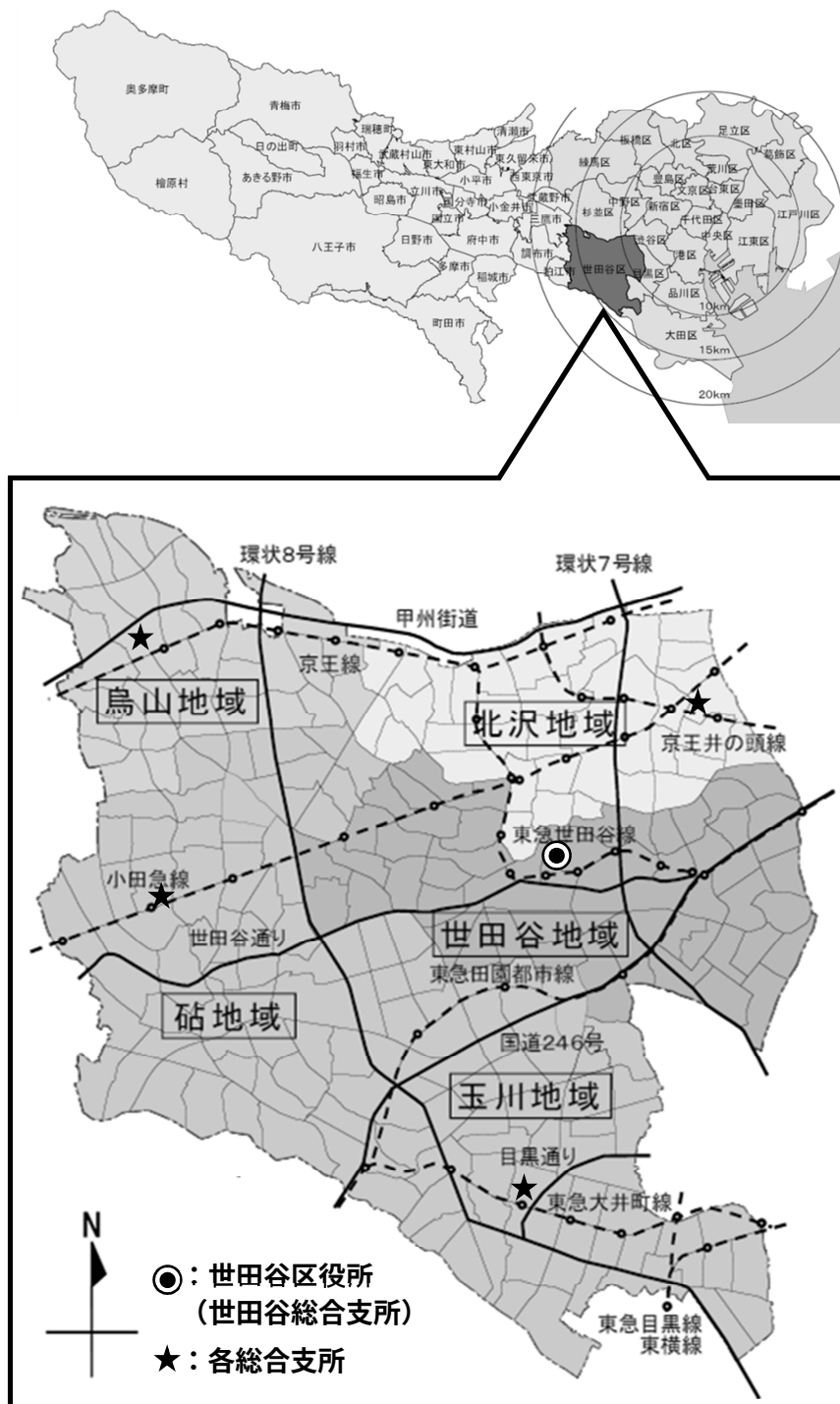
(1) 世田谷区の概要

世田谷区は、東京 23 区中の南西部に位置し、概ね東経 139 度 39 分、北緯 35 度 38 分（区役所本庁舎）に位置しています。東は目黒区・渋谷区、北は杉並区・三鷹市、西は狛江市・調布市、南は大田区とそれぞれ接し、多摩川を挟んで神奈川県川崎市と向かい合っています。都心からは約 9～18km の距離に位置しています。

区では、区民の日常生活圏、交通事情、歴史的沿革等を勘案して、地域を世田谷・北沢・玉川・砧・烏山の 5 つに区分しています。

本庁を全区的な中枢管理機関としての性格をもつものとして位置づけ、各地域に、地域に係る事務事業や地域住民への行政サービスを総合的に行う機関として総合支所を開設し、連携・調整をしながら行政機能を担っています。

■ 世田谷区の地理情報及び地域割



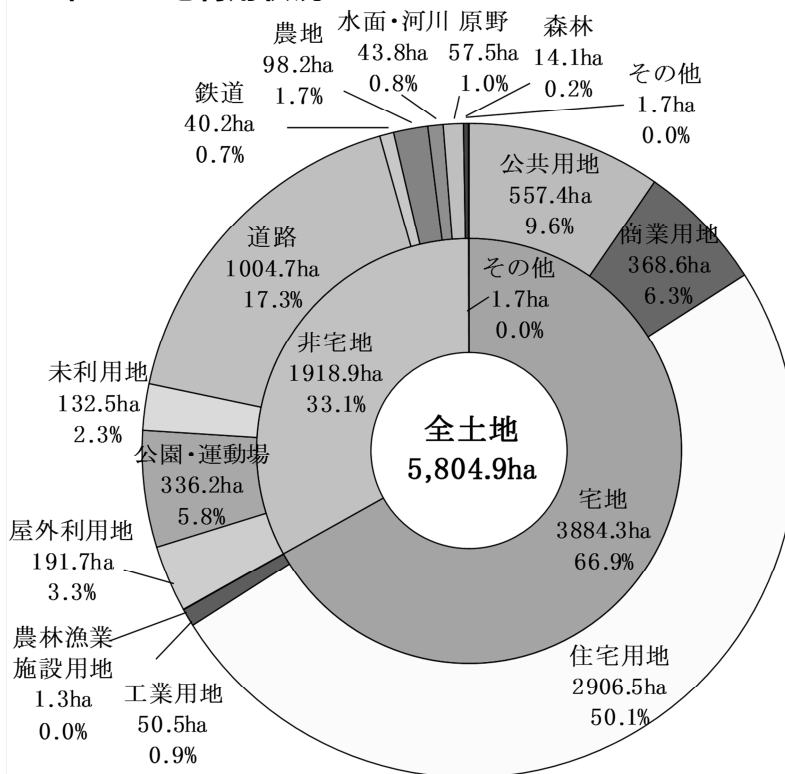
(2) 世田谷区の土地利用状況

区の土地利用状況は、建物の敷地として利用されている「宅地」が区全体面積の66.9%を占めています。

「宅地」の利用用途としては「住宅用地」が最も多く、区全体面積の50.1%を占めています。

区面積の半分以上が住居系の土地利用となっており、住宅都市としての特性を示しています。

■ 区の土地利用状況

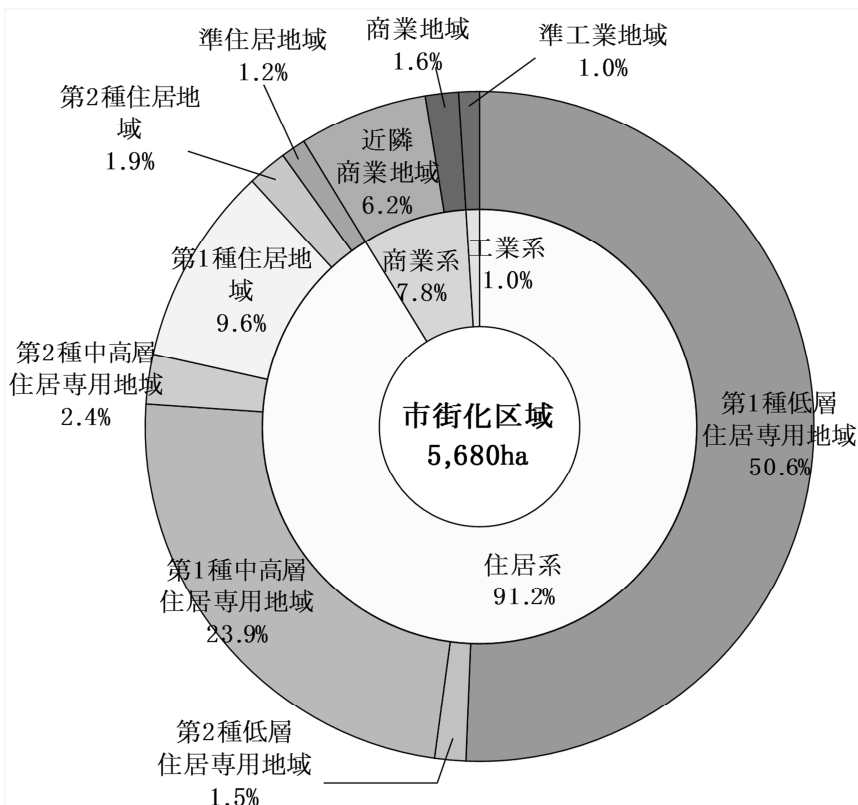


出典：平成28年度世田谷区土地利用現況調査

区の用途地域指定状況は、全域が都市計画区域であり（市街化区域が約97.8%、市街化調整区域が約2.2%）、市街化区域約5,680haの91.2%が住居系の用途指定になっています。

このうち第一種・第二種低層住居専用地域が全体の52.1%を占めています。

■ 区の用途地域指定状況

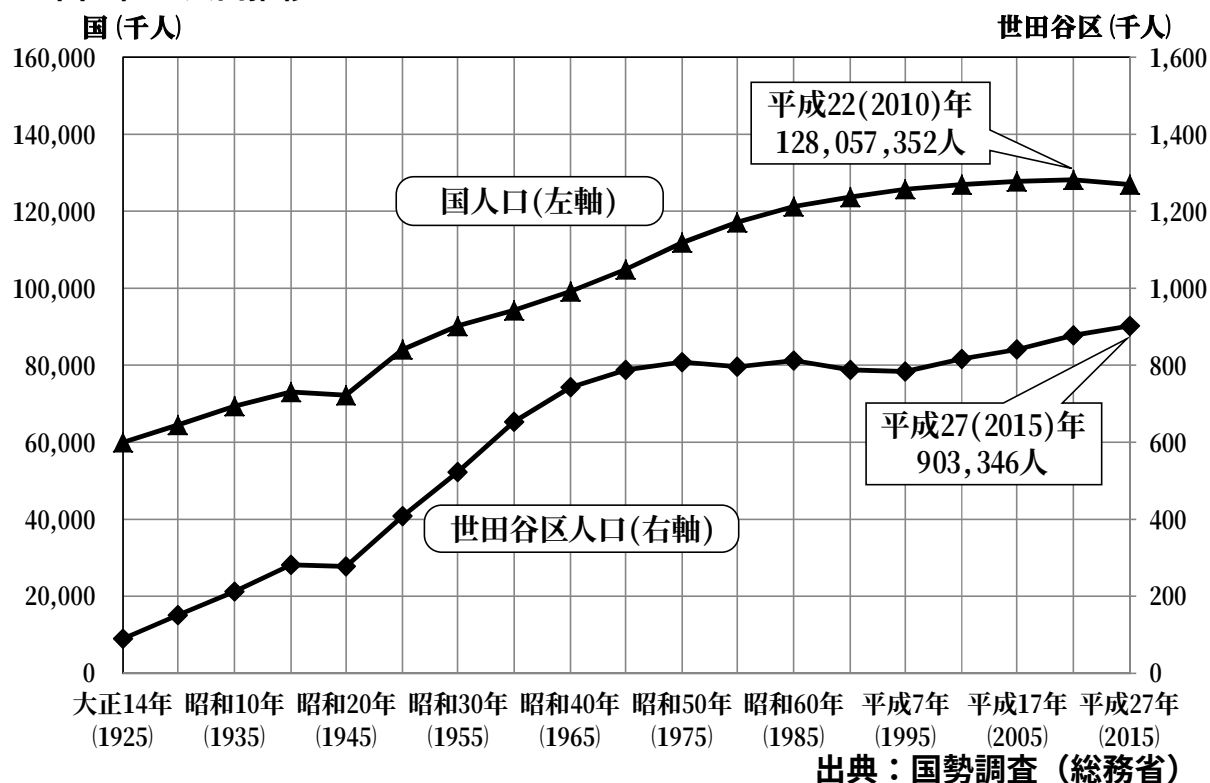


出典：平成23年世田谷区都市整備方針

(3) 全国・東京都・世田谷区の人口推移

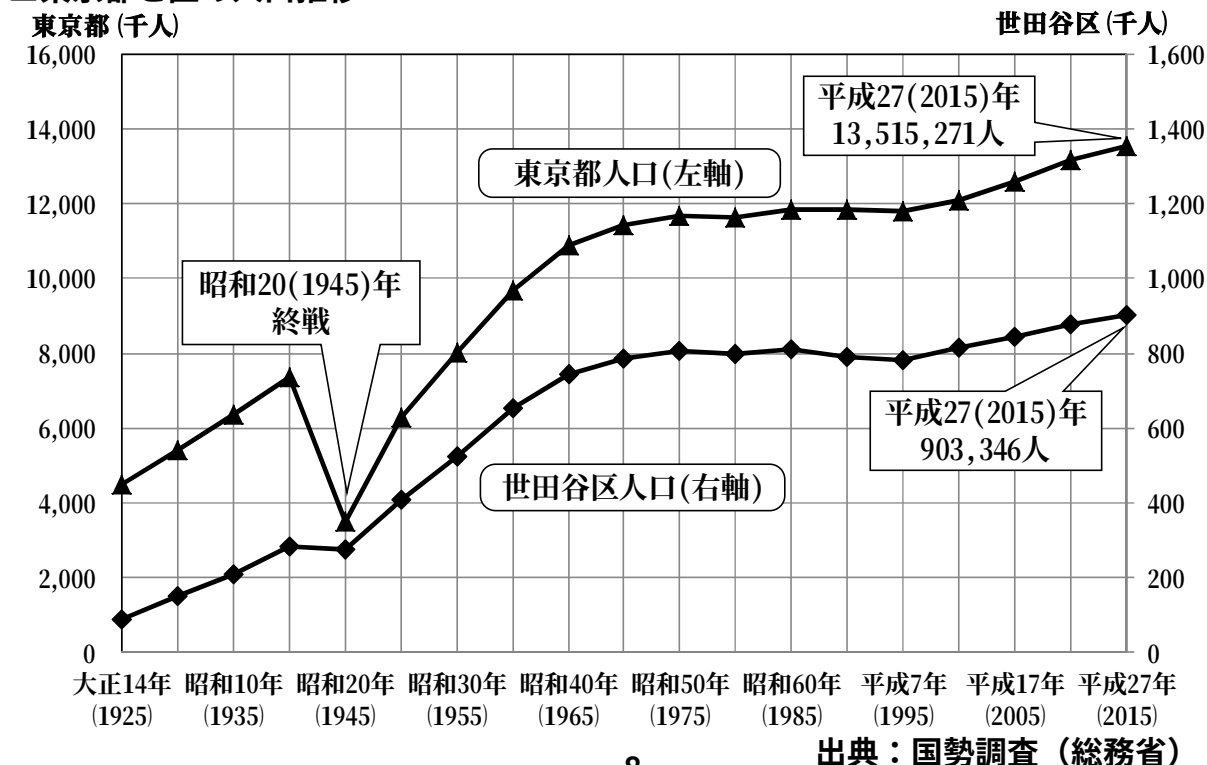
大正14(1925)年以降の全国と区の人口推移を比べてみると、全国の人口は平成22(2010)年以降は減少傾向であるのに対して、区の人口は平成7(1995)年以降は増加傾向が続いています。

■ 国と区の人口推移



東京都と区の人口推移を比べてみると、太平洋戦争（昭和16(1941)年12月開戦、昭和20(1945)年8月終戦）による戦災と疎開等を理由として、東京都では昭和20(1945)年に人口が激減していますが、それ以外はほぼ同様な傾向を示しています。

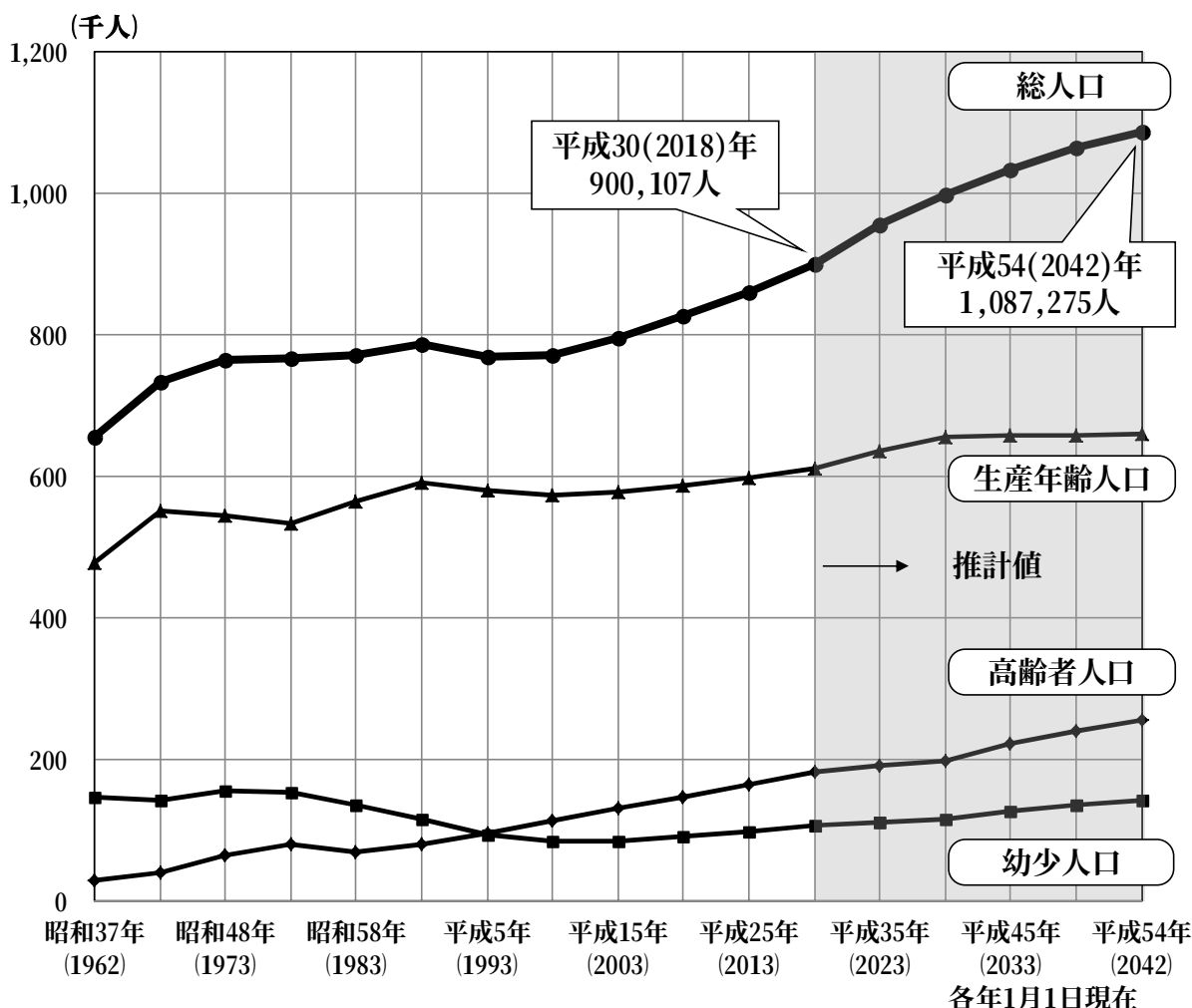
■ 東京都と区の人口推移



(4) 世田谷区の人口推移

区の人口は増加傾向を示しており、平成 54 (2042) 年には 1,087,275 人となり、平成 30 (2018) 年の 900,107 人と比較して、約 18.7 万人増加すると推計しています。また、全ての世代において、人口増加が見込まれます。

■区の人口推移及び将来人口推計



出典：世田谷区住民基本台帳（平成 30 年まで）
：平成 29 年世田谷区将来人口推計

以下に、グラフで用いている言葉の定義を示します。

用 語	意 味
総人口	各世代の人口を全て足し合わせた人口※
幼少人口	15 歳未満の人口
生産年齢人口	15 歳以上 65 歳未満の人口
高齢者人口	65 歳以上の人口

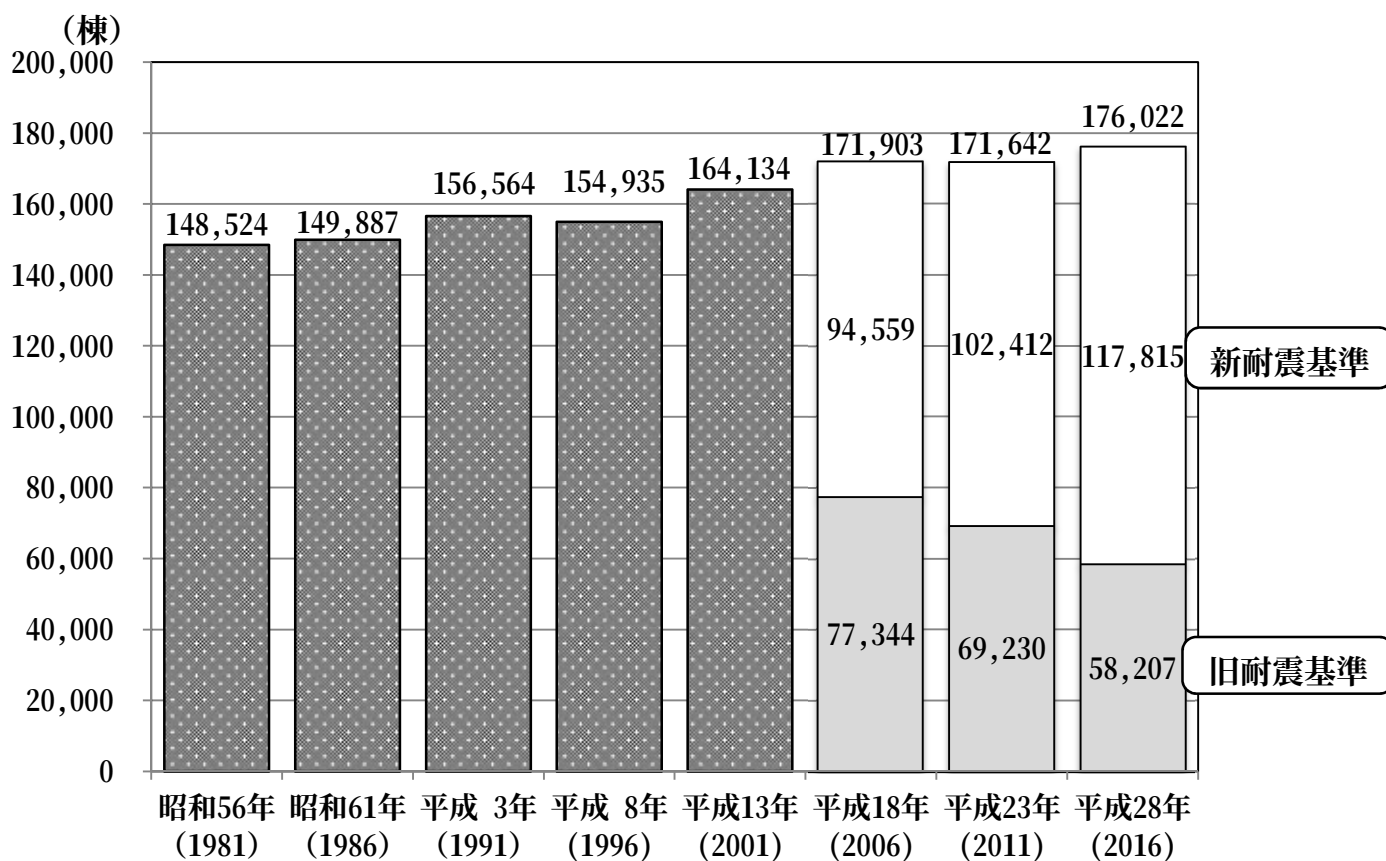
※平成 24 (2012) 年 7 月の住民基本台帳法改正により、平成 25 年以降は外国人住民の方も住民基本台帳制度の対象となり、外国人人口を合わせた数となっています。

(5) 世田谷区の建物棟数の推移

区の建物棟数は、昭和56(1981)年の148,524棟と平成28(2016)年の176,022棟を比較すると、35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棟から平成28(2016)年の58,207棟へと約2割強減少しています。

■ 建物棟数の推移



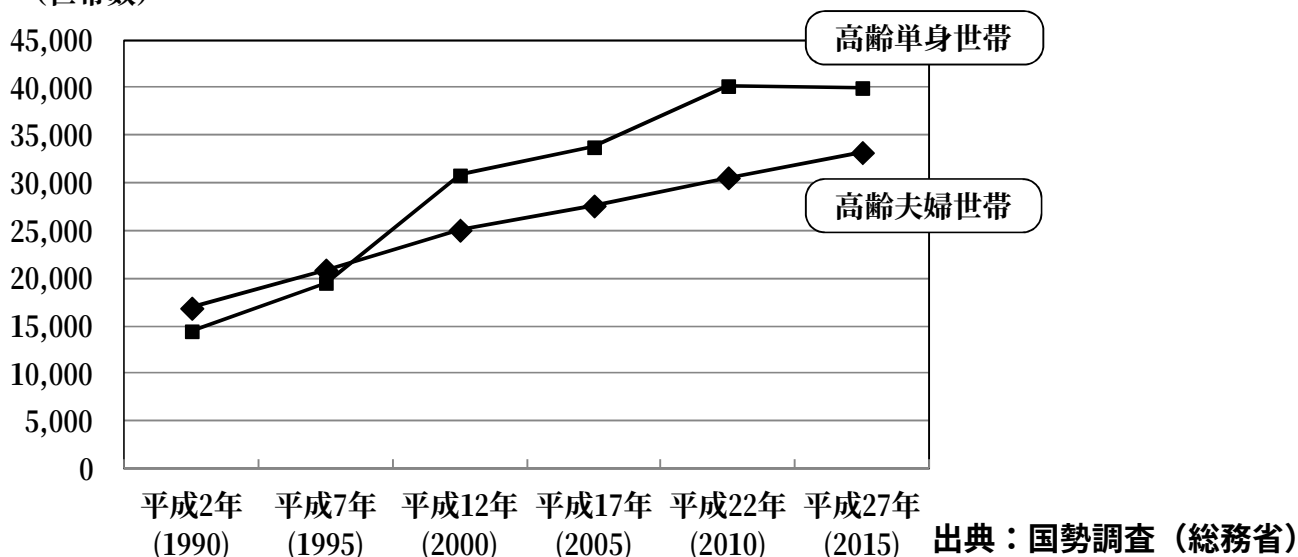
※平成18(2006)年からは旧耐震基準と新耐震基準を分類化

出典：世田谷区土地利用現況調査

(6) 高齢者世帯の推移と年齢別・家族類型別の住宅所有状況

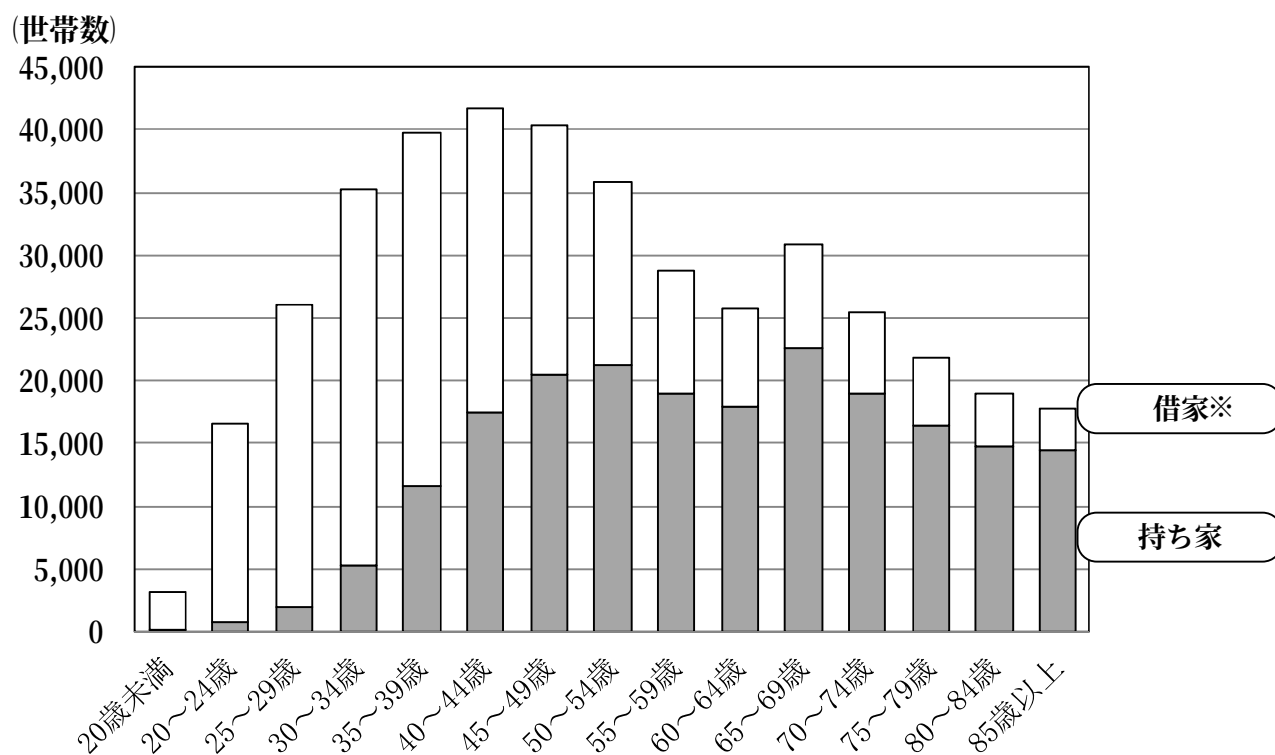
後述する空家等の発生要因では、高齢の方に起因する理由が多い結果となりました。区内における高齢夫婦世帯*数と高齢単身世帯数の推移を見ると、平成 2（1990）年から平成 27（2015）年までの 25 年間で、高齢夫婦世帯数は約 2.0 倍、高齢単身世帯数は約 2.8 倍に増加しています。

■ 高齢夫婦世帯・高齢単身世帯数の推移 (世帯数)



世帯主年齢別の住宅所有状況を見ると、年齢が高くなるほど持ち家*率が高くなっていることがわかります。

■ 世帯主年齢別の住宅所有状況の比較

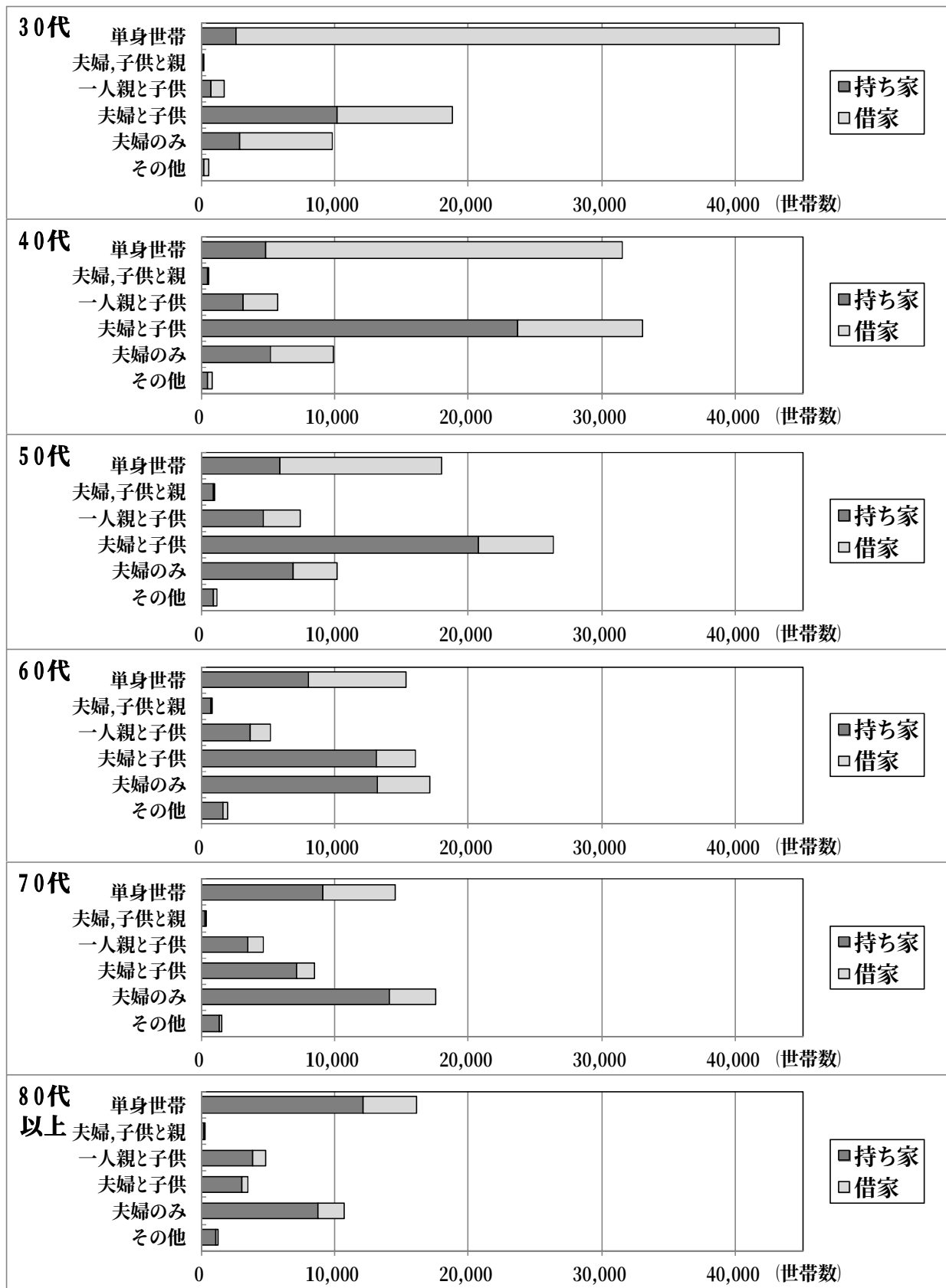


※借家とは…給与住宅*、民営の借家、再生機構・公社の借家、公営の借家を指す

出典：平成 27 年国勢調査（総務省）

世帯主の年齢毎に家族類型別の住宅所有状況を見ると、家族類型によって住宅の所有状況に違いがあります。年代が上がるにつれて、家族類型に係らず持ち家率は上がる傾向があります。

■世帯主年齢毎の家族類型別住宅所有状況の比較



出典：平成 27 年国勢調査（総務省）

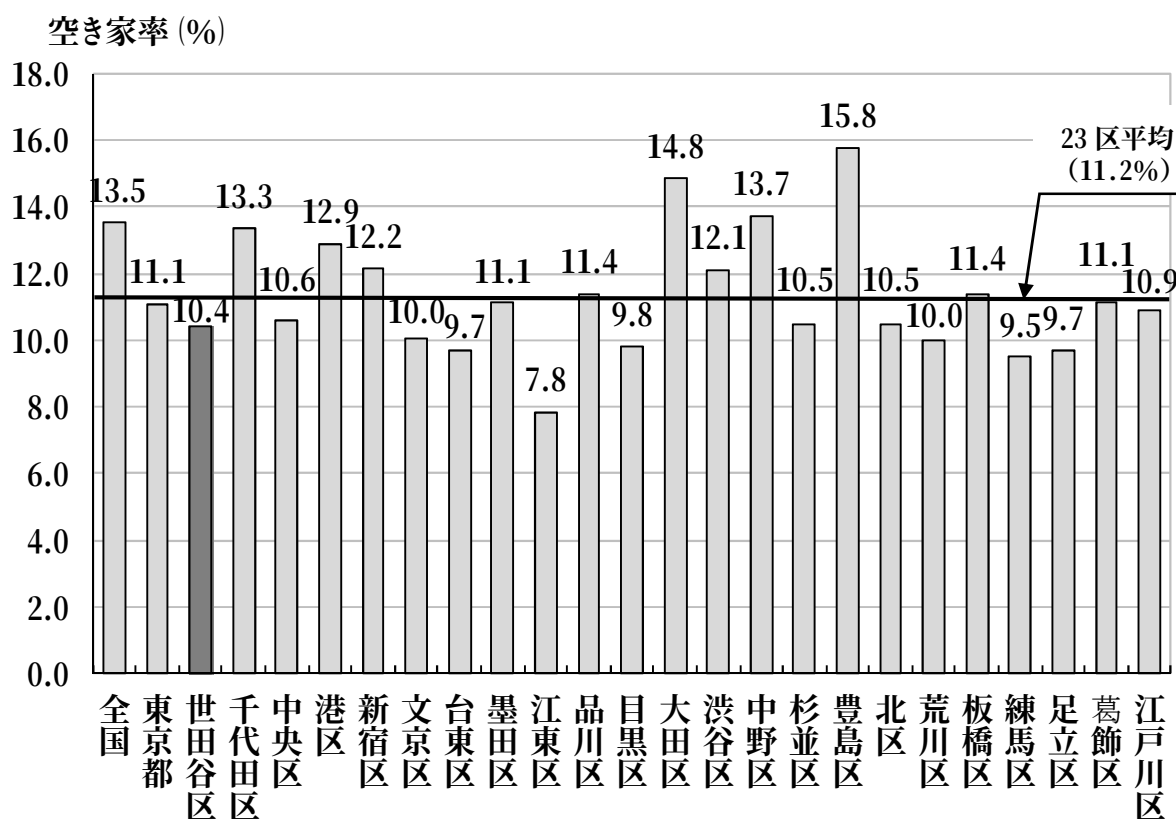
(7) 全国・東京都・世田谷区の空き家状況

全国・東京都・世田谷区の空き家の状況を比較するため、総務省が平成 25（2013）年に行った住宅・土地統計調査のデータ（空き家率※）を使用します。

空き家率の全国平均値は 13.5%、東京都平均値は 10.9%、23 区平均値は 11.2%でした。世田谷区の空き家率は 10.4%であり、全国・東京都・23 区平均と比較すると、やや低い値となっています。

※空き家率…総住宅戸数に占める空き家戸数の割合

■全国及び東京都内の空き家率の比較



出典：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）

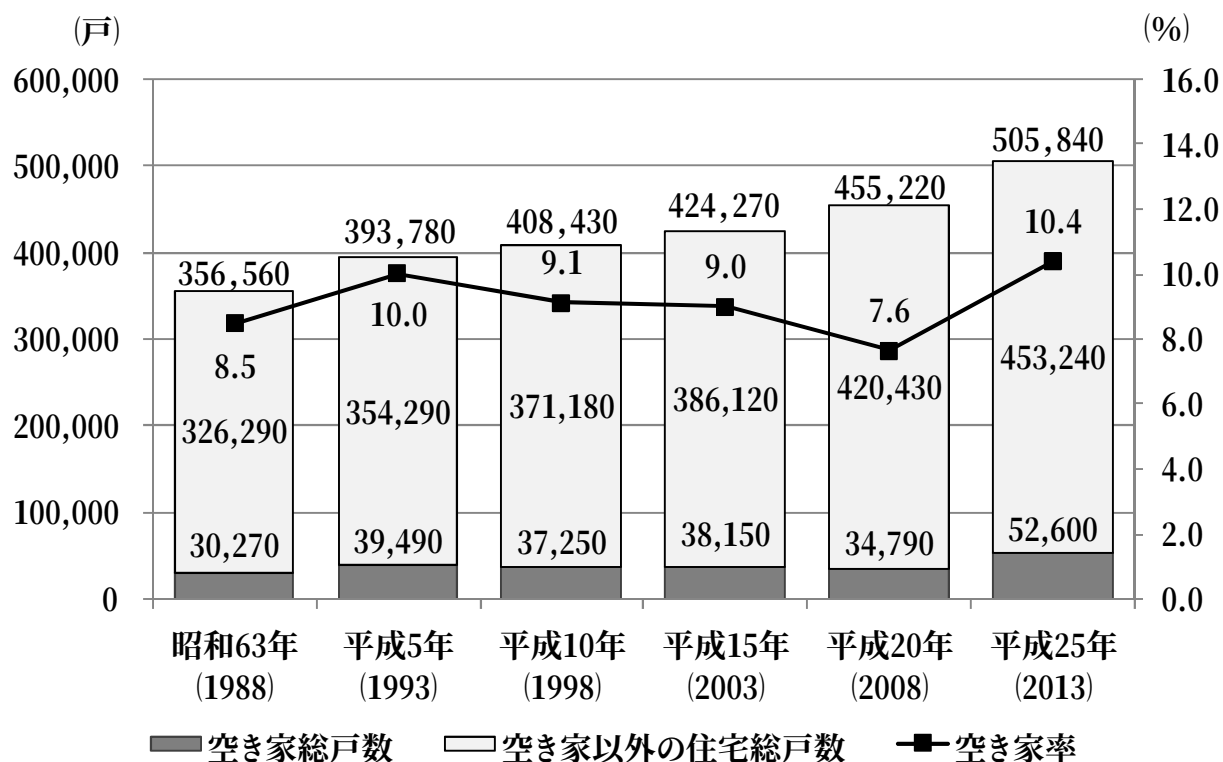
●住宅・土地統計調査とは…

住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、国（総務省統計局）が行う調査です。**推計値**となりますが、全国で同一の調査を行うため、他地域との比較が可能です。

(8) 世田谷区の空き家戸数の推移

住宅・土地統計調査の結果によれば、区内の空き家の総戸数は昭和 63（1988）年の 30,270 戸から平成 25（2013）年の 52,600 戸へ約 7 割増加し、空き家率も昭和 63（1988）年の 8.5%から平成 25（2013）年の 10.4%と約 2 ポイント増加しています。

■ 住宅総戸数及び空き家総戸数・空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査（総務省）

2 世田谷区空家等実態調査の結果

計画を検討するにあたり、空家等の現状把握が必要となります。このため、「空家等」と思われる建物を対象として、空家等の状態の調査を行いました。

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。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、平成 29（2017）年 7 月末時点で 966 棟あり、区内の全域に分布していることがわかりました。

平成 23（2011）年度世田谷区土地利用現況調査により把握した空家数 277 棟と比較すると、空家等の棟数はこの 6 年間で約 3.5 倍に増加しています。

※現地調査の詳細は「世田谷区空家等実態調査*報告書 平成 30 年 2 月」を参照してください。

（1）評価分類別空家等の分布

現地調査の結果を踏まえ、空家等を管理不全の程度に応じて、以下の表に示した 4 つの区分に分類し集計しました。それを地図上にプロットした結果を次ページに示します。

凡例	分類	棟数	状態	区への対応
	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	啓発及び改善要請を検討
	C	317	管理不全予備軍	啓発及び経過観察
	D	485	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、平成 30（2018）年 4 月末までに 4 棟全てについて、所有者等による建物の解体により、特定空家等の状態は解消されました。

※平成 29 (2017) 年 7 月末時点

北烏山 南烏山 上北沢 大原 羽根木 北沢 井の頭線 小田急線 京王線 給田 粕谷 八幡山 桜上水 赤堤 松原 代田 代沢 三宿 池尻 田園都市線 上祖師谷 船橋 平蔵台 祖師谷 成城 砧 喜多見 大蔵 砧公園 岡本 宇奈根 鎌田 玉川台 瀬田 玉川 中野毛 中町 等々力 尾山台 玉川田園調布 東玉川 奥沢 大井町線 目黒線 東横線 駒沢公園 駒沢 新町 桜新町 弦巻 世田谷 若林 太子堂 三軒茶屋 上馬 下馬 野沢 梅丘 赤堤 宮坂 経堂 桜丘 上用賀 玉川 野毛 野毛 玉堤

● A (8) : 著しく管理不全
● B (156) : 管理不全
● C (317) : 管理不全予備軍
● D (485) : 良好

0 0.5 1 2 3
キロメートル

空家等は区内全域に分布していますが、特に「世田谷・若林・太子堂」「東玉川・奥沢」「成城・祖師谷」の付近で多い傾向が見られます。

【本計画における「管理不全な空家等」及び「特定空家等」の定義】

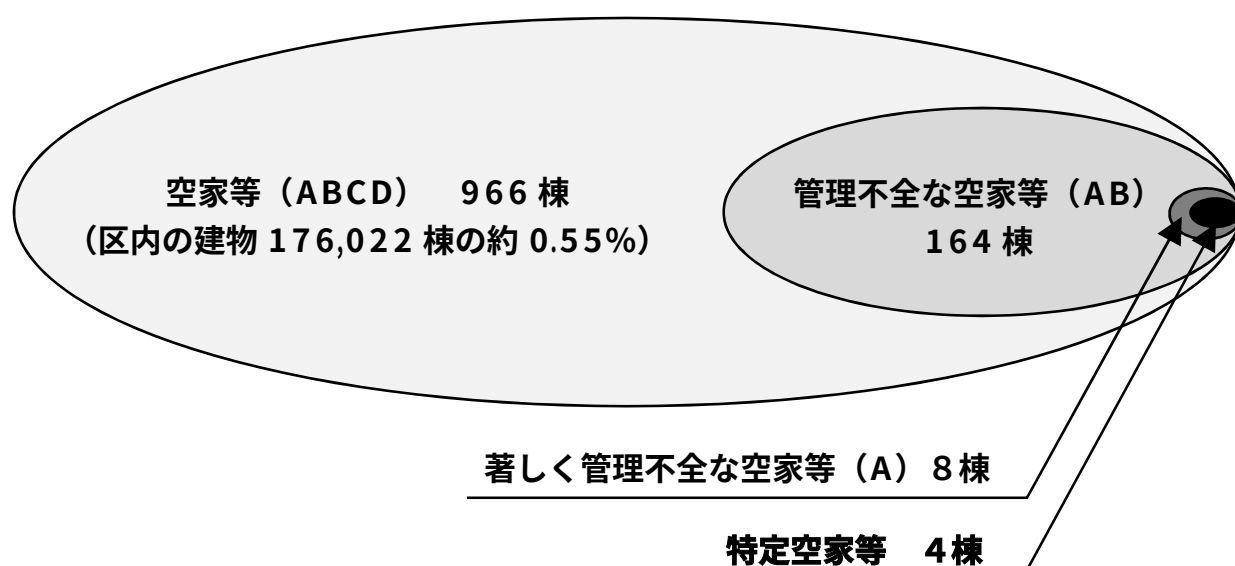
- 管理不全な空家等とは…
区で独自に設定した空家等評価基準により、著しく管理不全（A）又は管理不全（B）と判断したものを、本計画における「管理不全な空家等」とします。
- 特定空家等とは…
著しく管理不全（A）と判断したもののうち、空家法第 2 条第 2 項に定める状態（下記参照）であると、世田谷区空家等対策審査会*の答申を得て、区が判断したものが「特定空家等」です。

（管理不全な空家等の対策 対応流れ図…P.89、90 参照）

空家法第 2 条第 2 項より

この法律において「特定空家等」とは、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又は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い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的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にあると認められる空家等をいう。

■管理不全な空家等の数量イメージ図（平成 29（2017）年 7 月末時点）



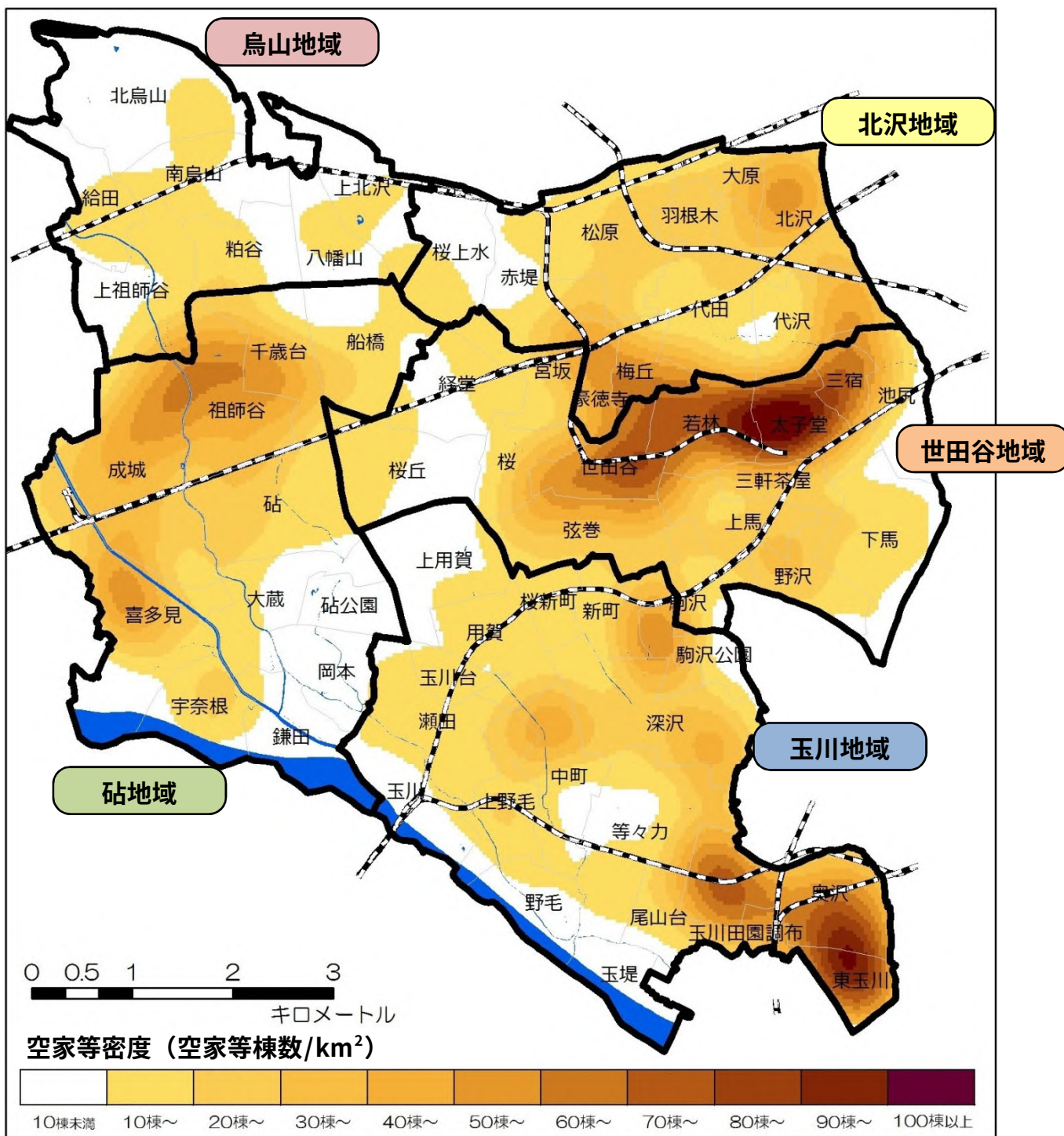
（棟数及び ABCD の説明…P.15、16 参照）

(2) 空家等の密度分布

空家等の分布状況の特徴を分析するにあたり、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した。

空家等の分布状況を密度（空家等棟数／km²）で表したものが、以下の図になります。前述の通り、空家等は区内全域に分布していますが、空家等が特に集中しているエリアがあることがわかります。

■ 空家等の密度分布



平成 28、29 年度世田谷区空家等現地調査を元に作成

※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。

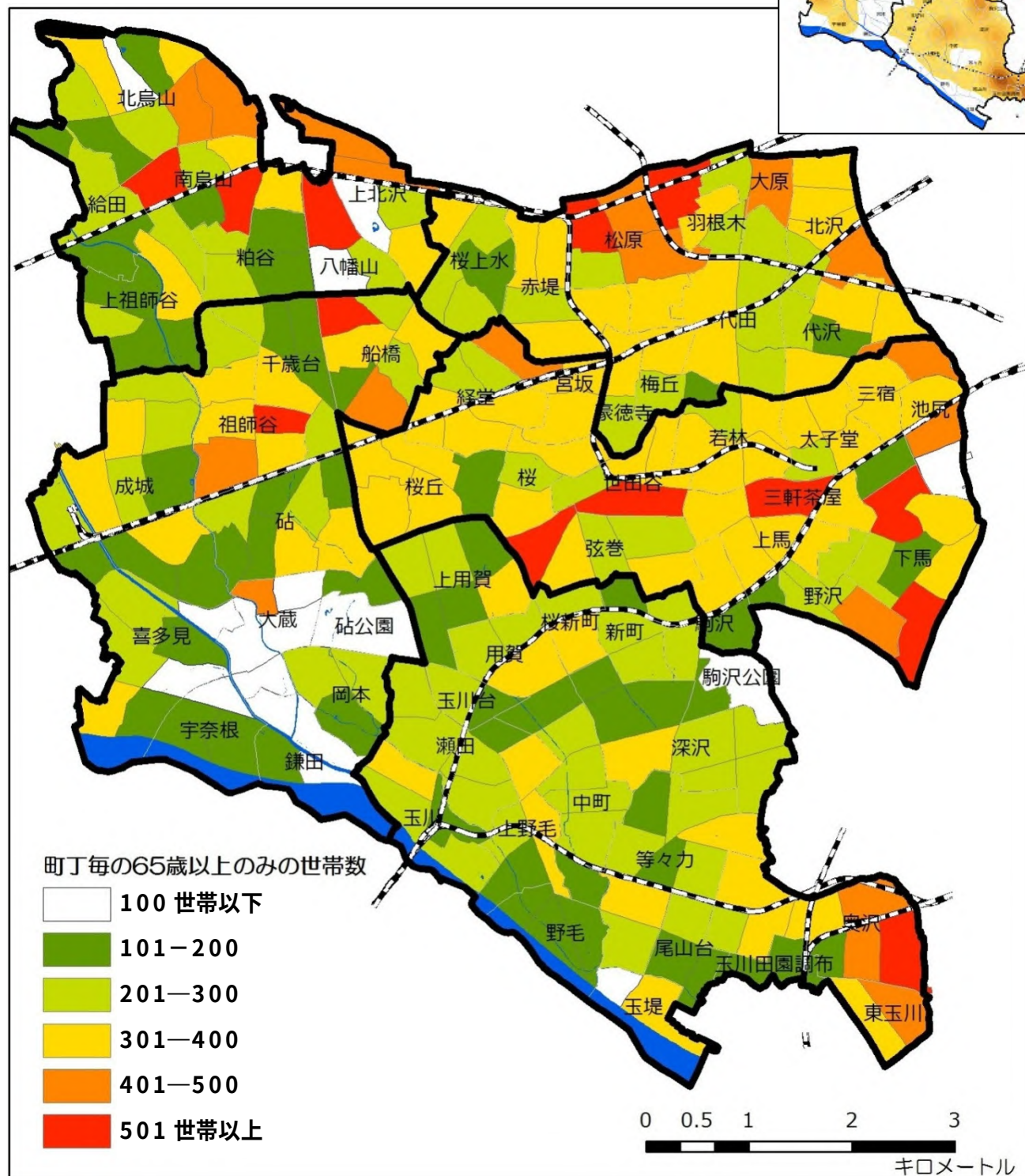
(3) 空家等密度解析と各種データの比較

空家等密度の分布と各種統計データ等をGIS*上で比較し、相関の有無を確認しました。相関がある場合、その比較対象が空家等の発生要因と関連が深いといえます。

①空家等と高齢者（65歳以上）のみの世帯の関係

町丁毎の65歳以上のみの世帯数の分布図を以下に示します。
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。

■ 町丁毎の65歳以上のみの世帯数



出典：平成27年国勢調査（総務省）を元に作成

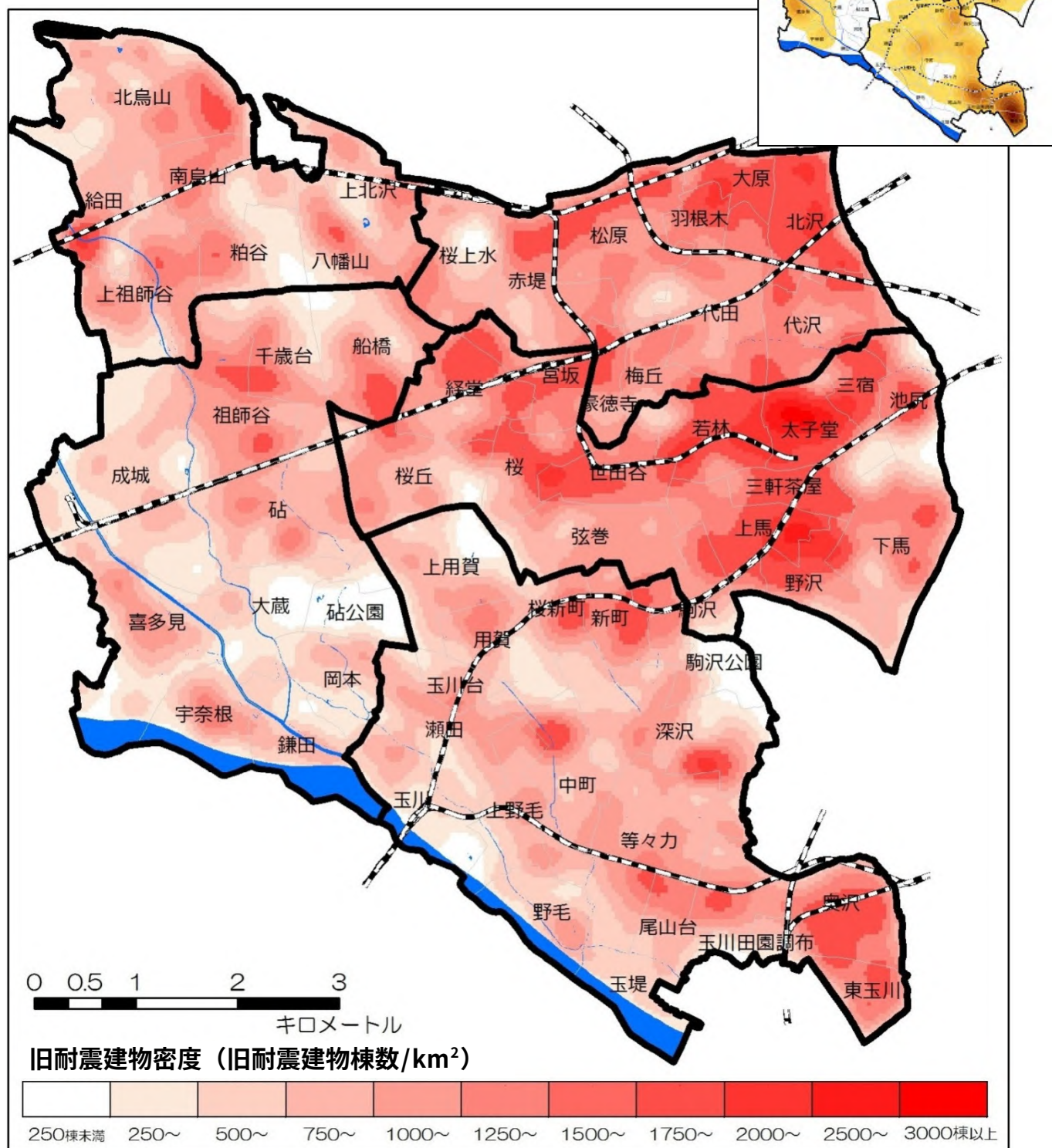
②空家等と旧耐震建物分布の関係

旧耐震建物の密度分布（旧耐震建物棟数／ km^2 ）を以下に示します。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。

※旧耐震建物とは…

昭和 56（1981）年 5 月以前に着工された建物

■ 旧耐震建物の密度分布

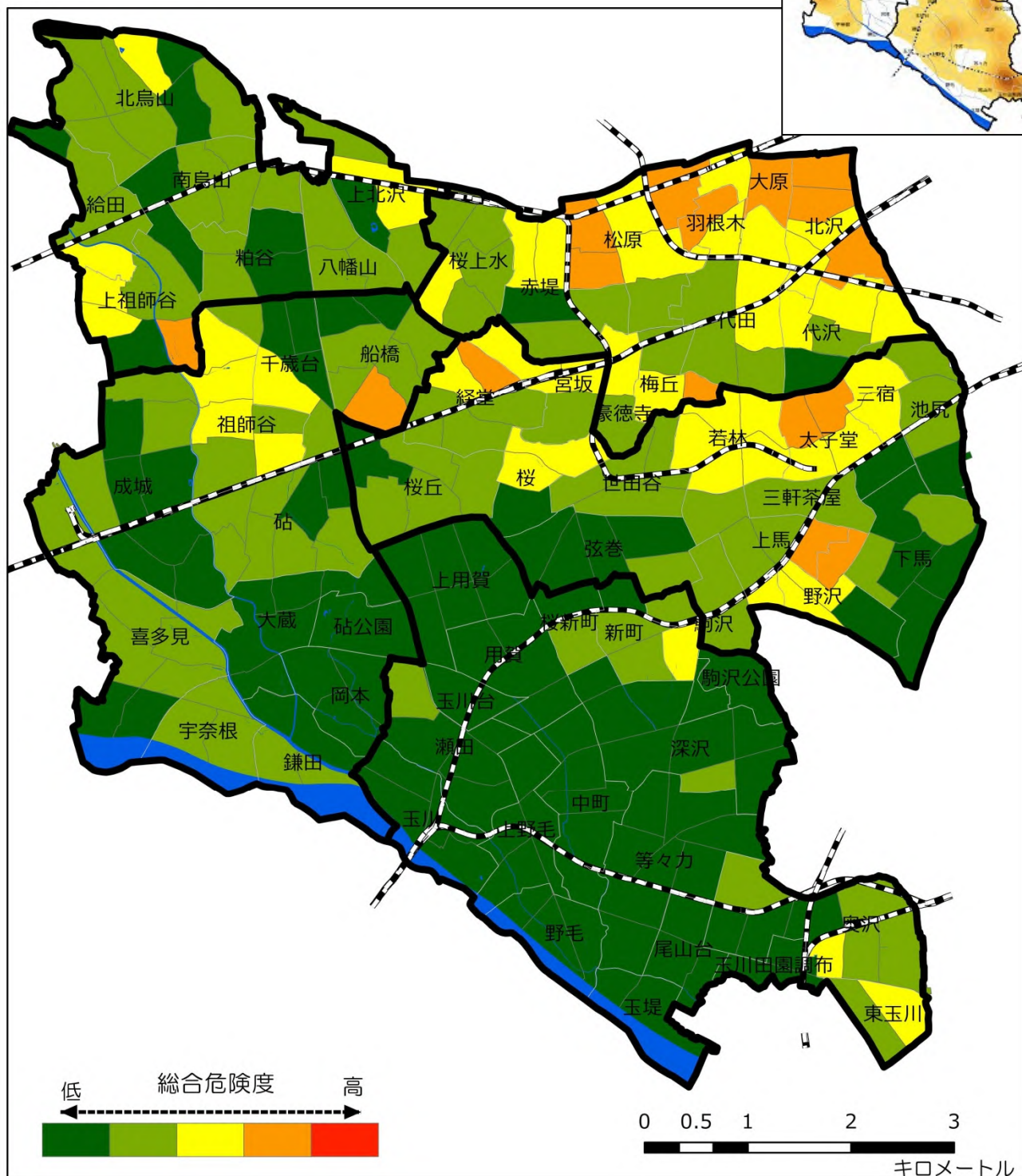


出典：平成 28 年度世田谷区土地利用現況調査を元に作成

※密度解析において、隣接区市の旧耐震建物については考慮していません。

総合危険度*ランクの分布図を以下に示します。空家等が多い地域の一部に、建物倒壊や延焼危険度が比較的高い傾向があります。

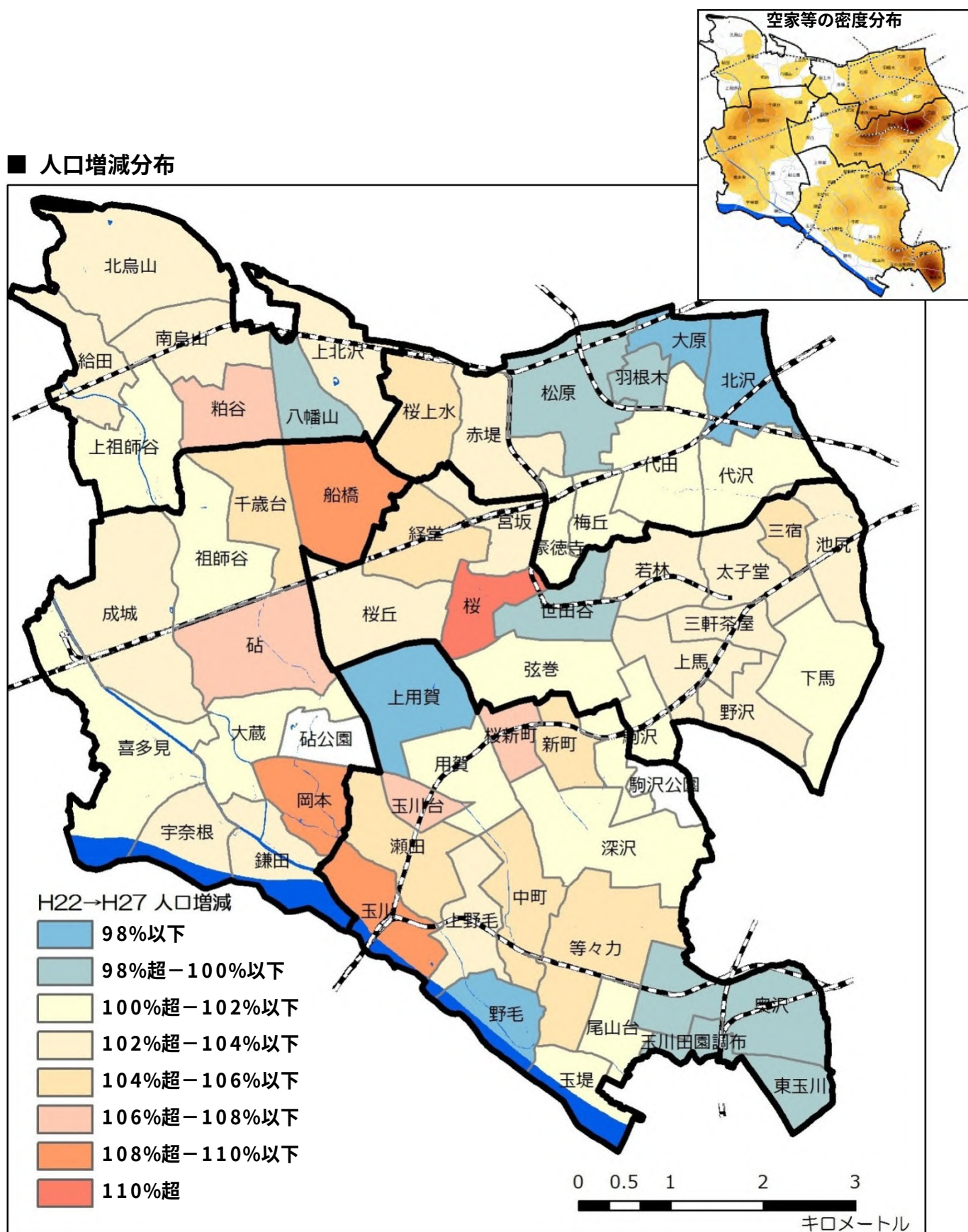
地震の危険性をわかりやすく示すために、地震の揺れによる建物倒壊や火災の危険性に、避難や消火・救助等、各種の災害対応活動の困難さを加味して、1つの指標にまとめたもの



21

④空家等と人口増減の関係

平成22(2010)年から平成27(2015)年の5年間の人口増減分布を以下に示します。空家等が多い地域は、必ずしも人口が減少していません。



出典：平成22・27年国勢調査（総務省）を元に作成

3 アンケート調査の結果

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。

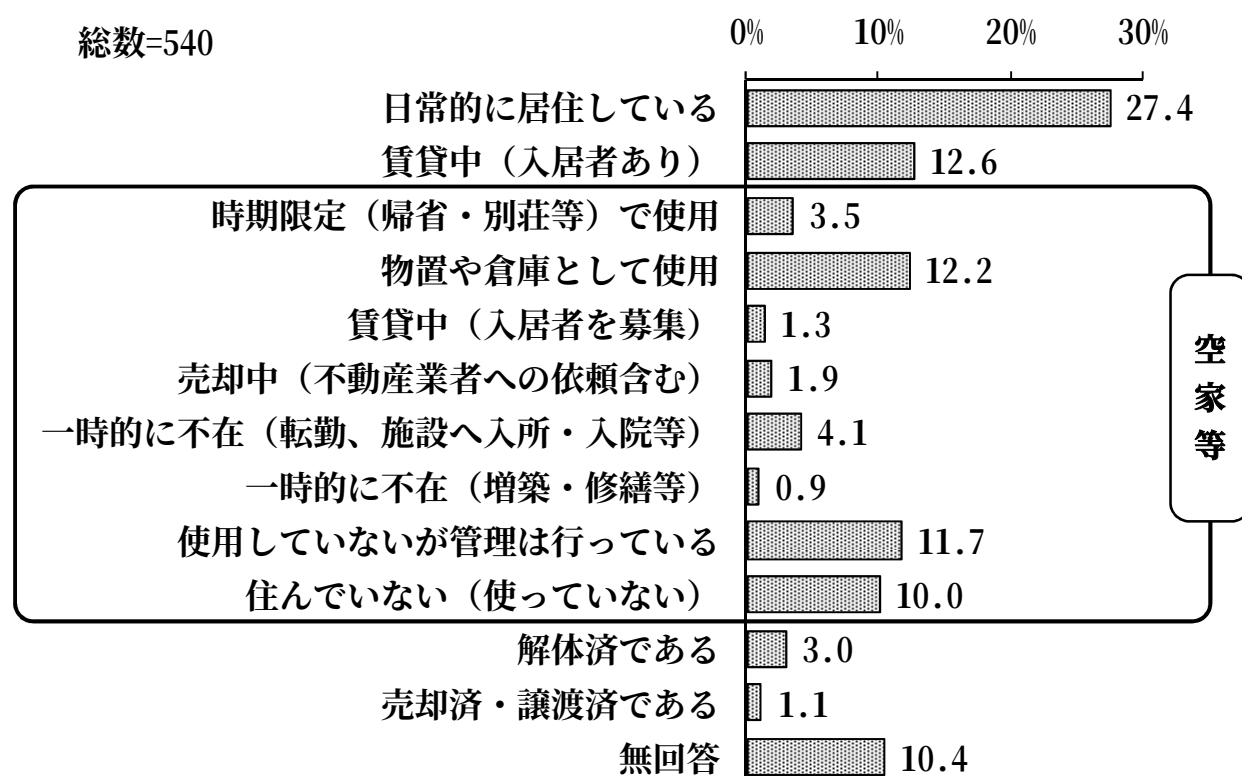
現地調査を行い、平成 29（2017）年 6 月時点で居住の確認や、解体済が確認できた建物等を除いた 1,168 棟の所有者等にアンケートを送付し、回収率は 46.2%（540 通）でした。以下は結果の抜粋となります。（アンケート用紙…P.120 参照）

※空家法第 10 条第 2 項の規定に基づき、世田谷都税事務所へ「固定資産税の納税者」について照会を行い、得られた固定資産税納付書送付先に送付しました。

※アンケート調査結果の詳細は「世田谷区空家等実態調査報告書 平成 30 年 2 月」を参照してください。

（1）建物の使用状況

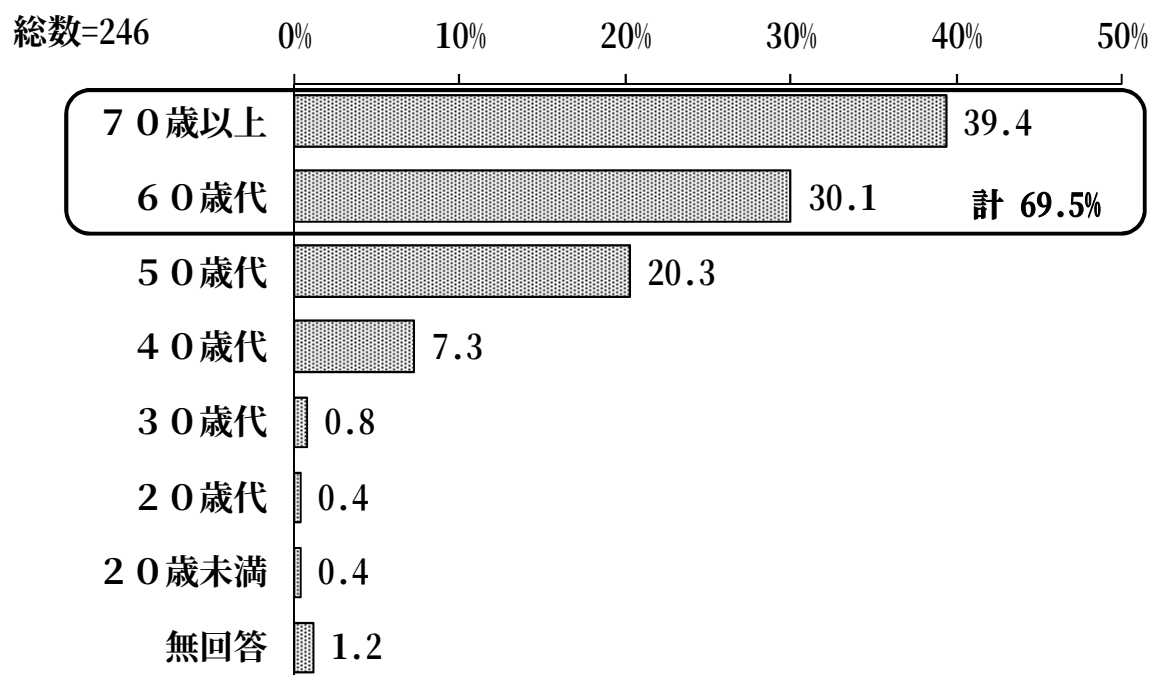
本アンケート調査の「問 1 この建物を「現時点で使用」していますか。」に対して、「日常的に居住している、賃貸中（入居者あり）、解体済である、売却済・譲渡済、無回答」であるにご回答をいただいた方を除いた 246 通を、空家等の所有者等からの回答として分析を行いました。（日常的に居住していない＝空家等としています。）



アンケート送付数	1,168 通
アンケート回収数	540 通
空家等として集計したアンケート数	内 246 通

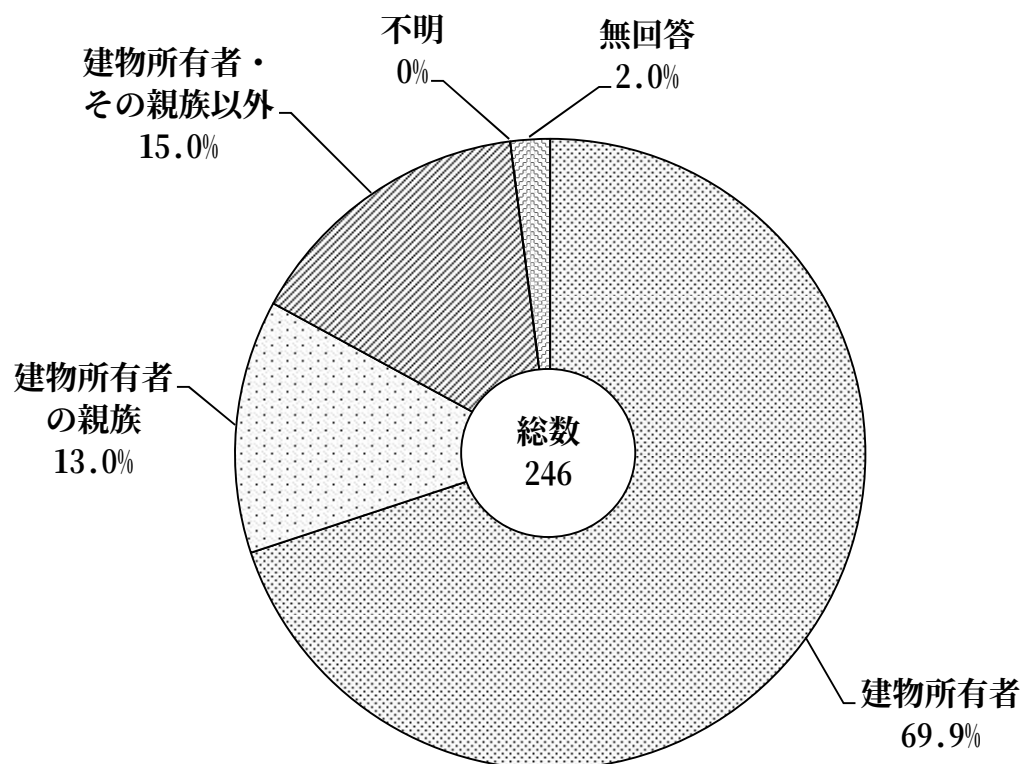
(2) アンケート回答者の年齢

日常的に居住していない建物のアンケート回答者の約70%は60歳以上でした。



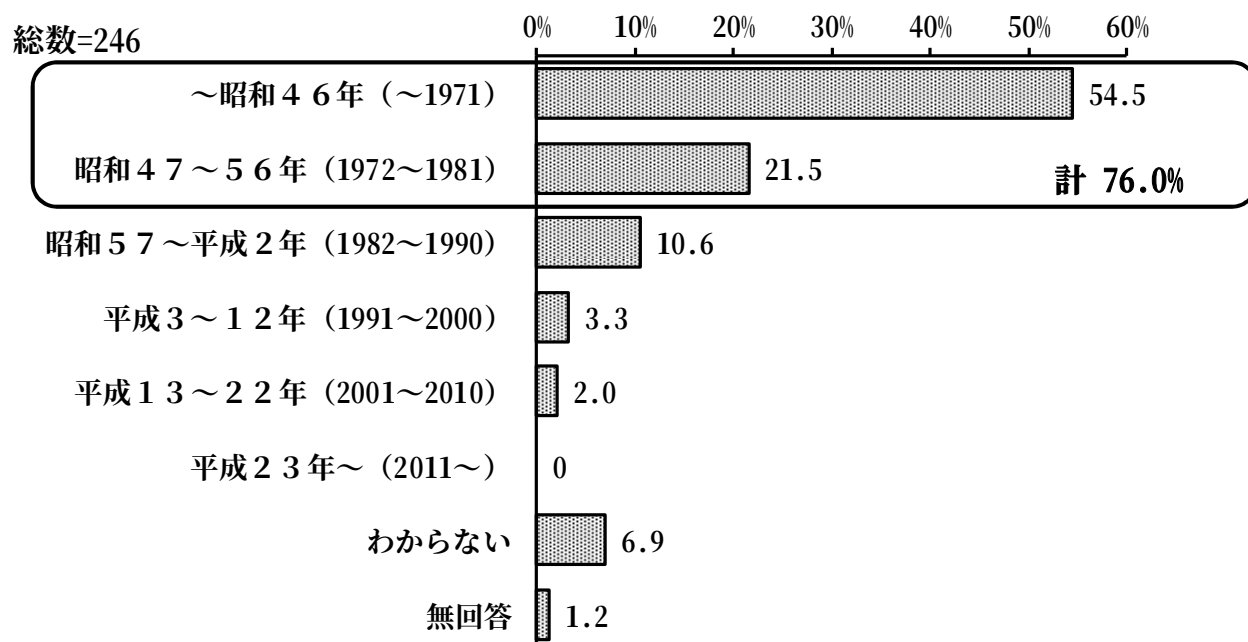
(3) 土地の所有者

建物が建つ敷地の土地所有者は「建物所有者」と同じが約70%と最も多く、「建物所有者やその親族以外」が約15%、「建物所有者の親族」が約13%と続いていました。



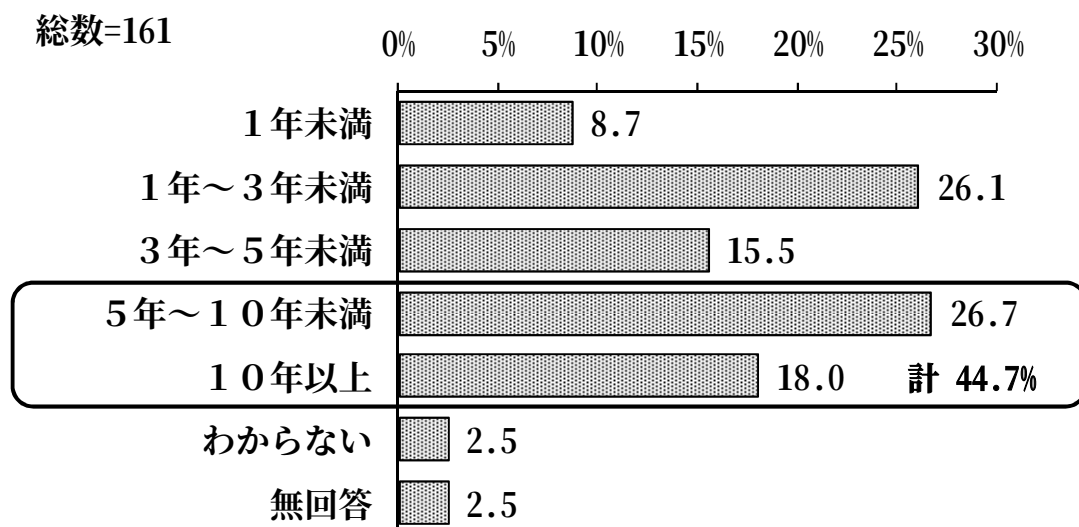
(4) 概ねの建築年

日常的に居住していない建物の約76%は昭和56（1981）年以前に建てられた建物（旧耐震建物）でした。



(5) 建物を使用しなくなってから経過した期間

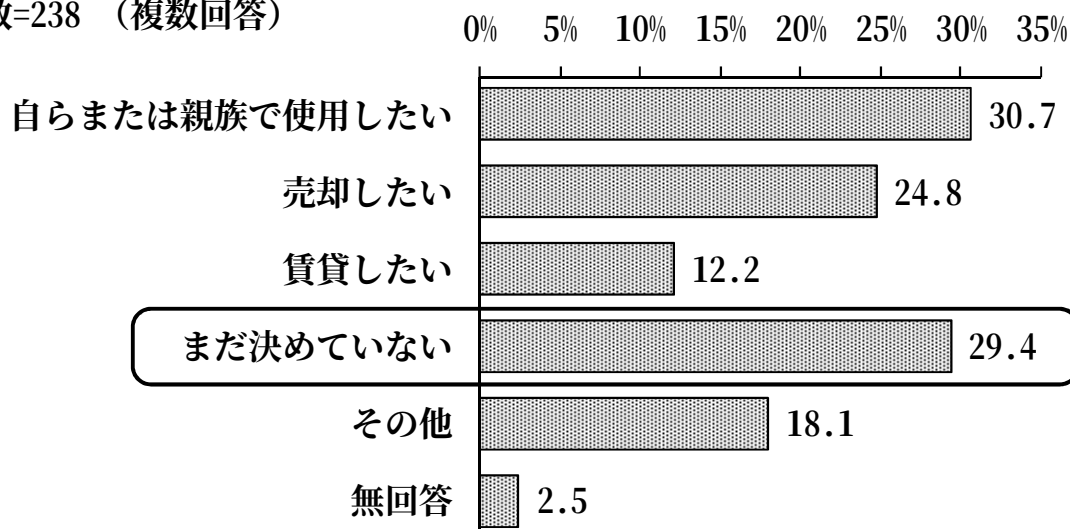
使用しなくなってから5年以上経過しているとの回答は約45%でした。



(6) 建物の将来の活用希望

流通・活用の意向（自ら又は親族で使用、売却、賃貸）について、約29%の所有者等は、建物の将来の使い道を「まだ決めていない」という回答でした。

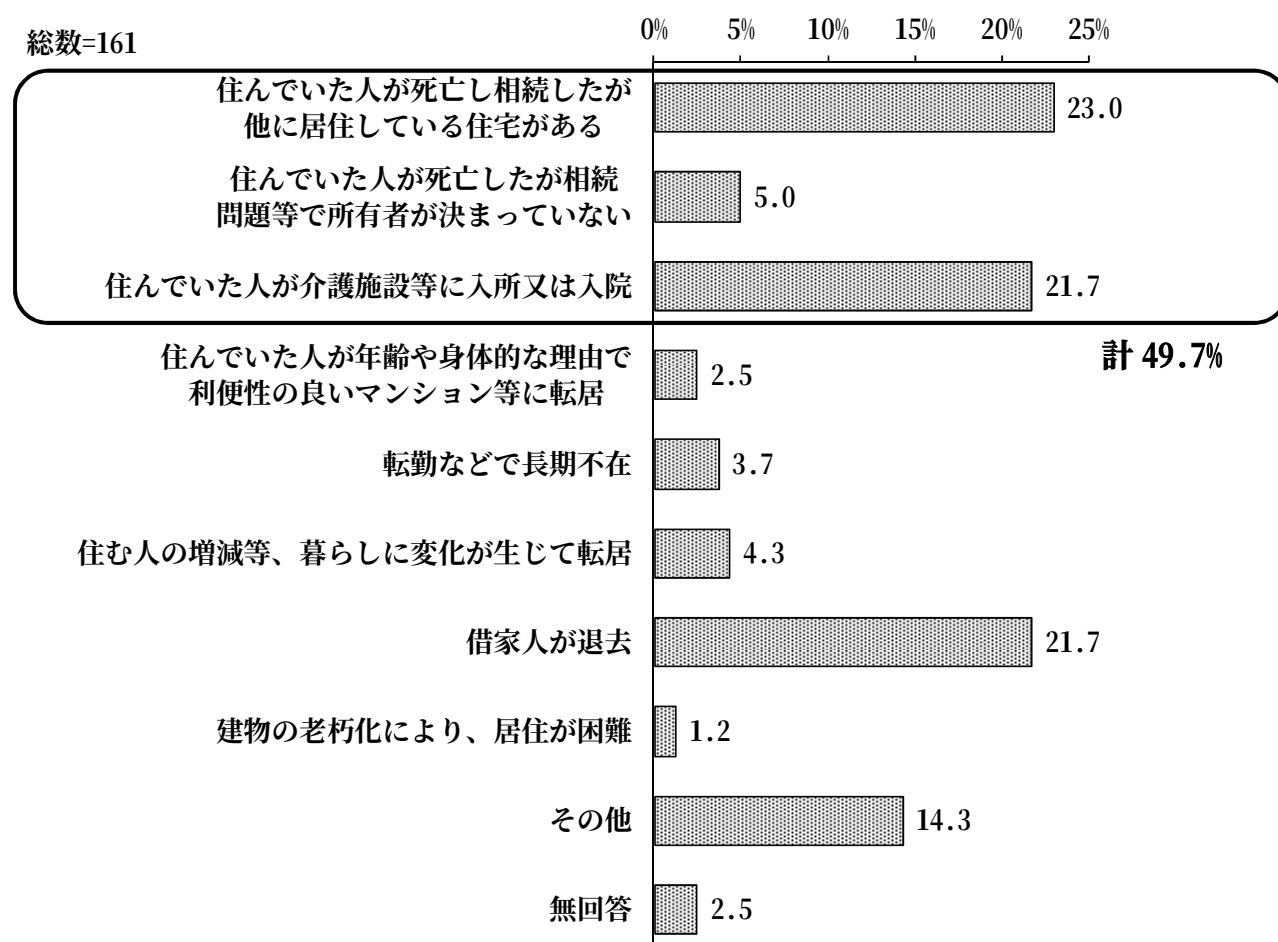
総数=238（複数回答）



(7) 建物を使用しなくなった原因・きっかけ

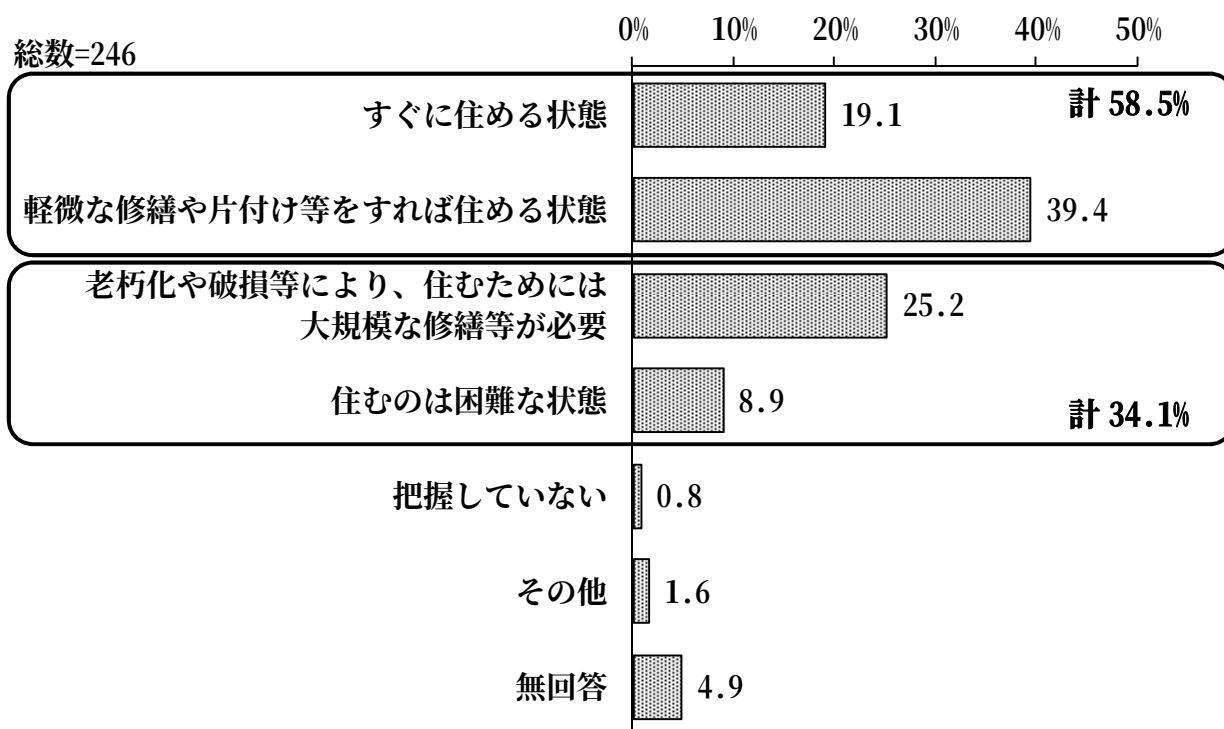
使用しなくなった原因・きっかけの約50%は「居住者の死亡」や「介護施設等への入所又は入院」でした。

総数=161



(8) 現在の建物の状態

現在の建物の状態について、約 59%は「すぐ住める状態」又は「軽微な修繕で住める状態」であり、約 34%は「大規模な修繕が必要」又は「住むのは困難な状態」でした。

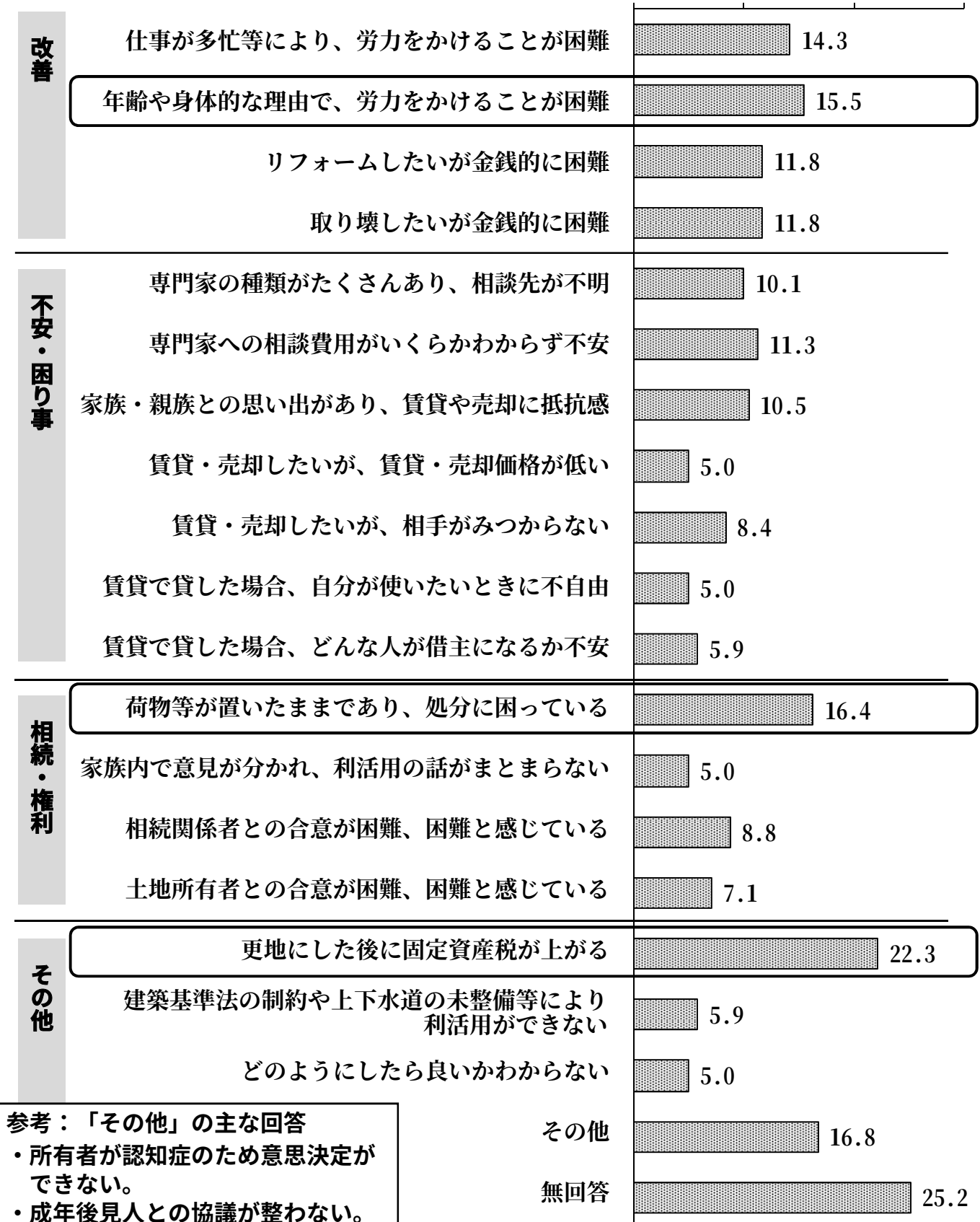


(9) 建物の活用に関して「困っていることや悩み」

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」「置いたままの荷物等の処分」「年齢や身体的理由で労力をかけられない」でした。

総数=238 (複数回答)

0% 10% 20% 30%

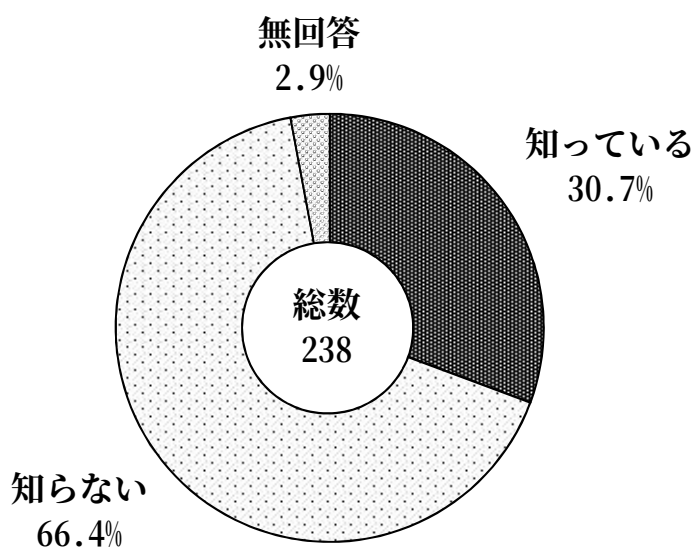


参考：「その他」の主な回答

- ・所有者が認知症のため意思決定ができない。
- ・成年後見人との協議が整わない。
- ・近隣トラブル 等

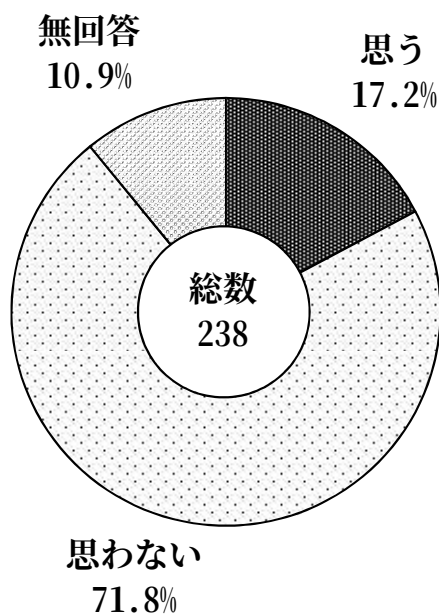
(10) 空家等の所有者等と地域活動団体等をつなぐ区のマッチング事業の認知度

空家等の所有者等と地域活動団体をつなぐ「区のマッチング事業」を「知らない」が約66%、「知っている」が約31%でした。



(11) マッチング事業の利用

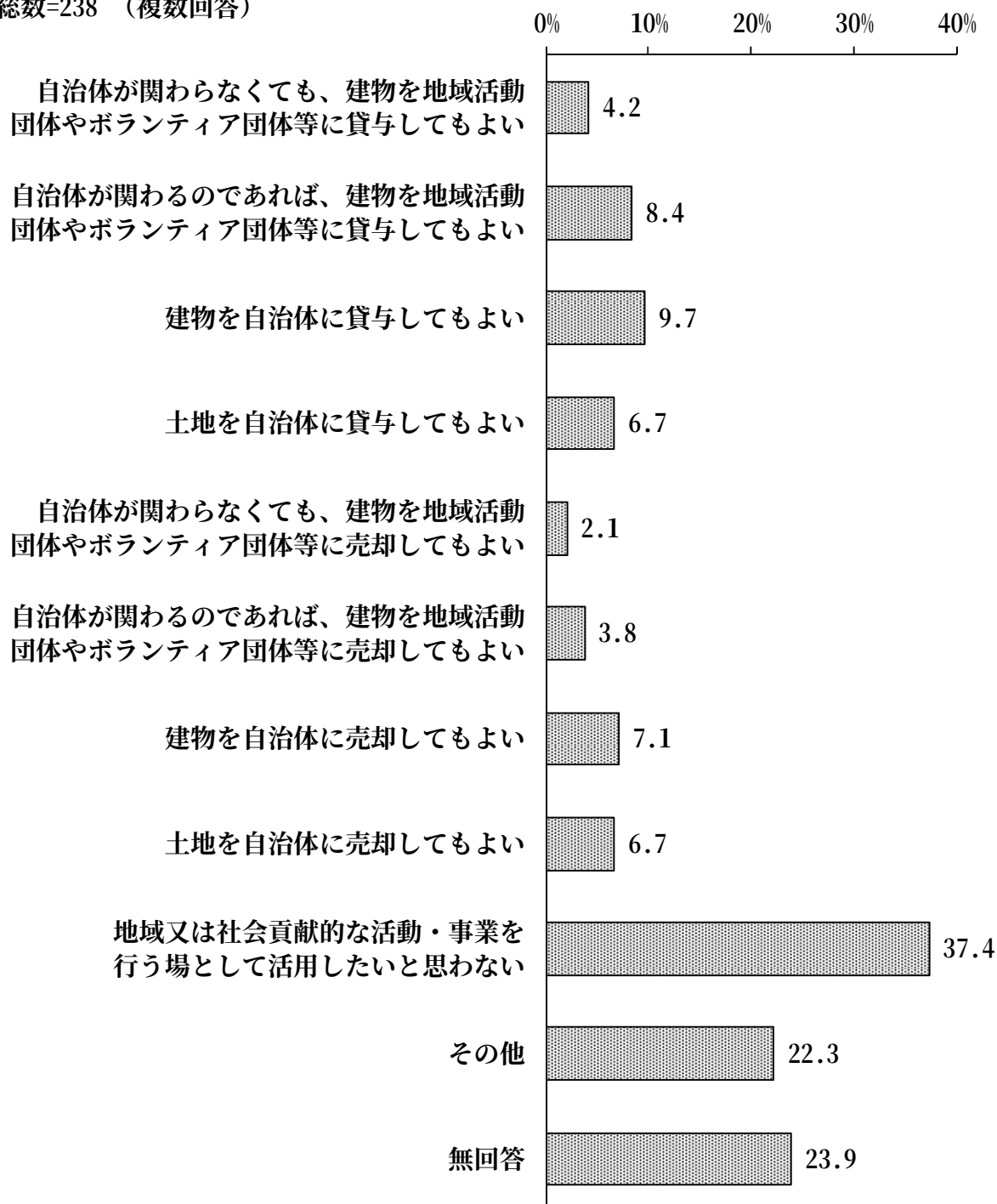
マッチング事業を利用したいと「思わない」が約72%、「思う」が約17%でした。



(12) 地域貢献・社会貢献的な活動・事業を行う場としての活用

「地域又は社会貢献的な活動・事業を行う場として活用したいと思わない」が約37%と最も多く、次いで「その他」が約22%、「建物を自治体に貸与してもよい」が約10%でした。

総数=238（複数回答）



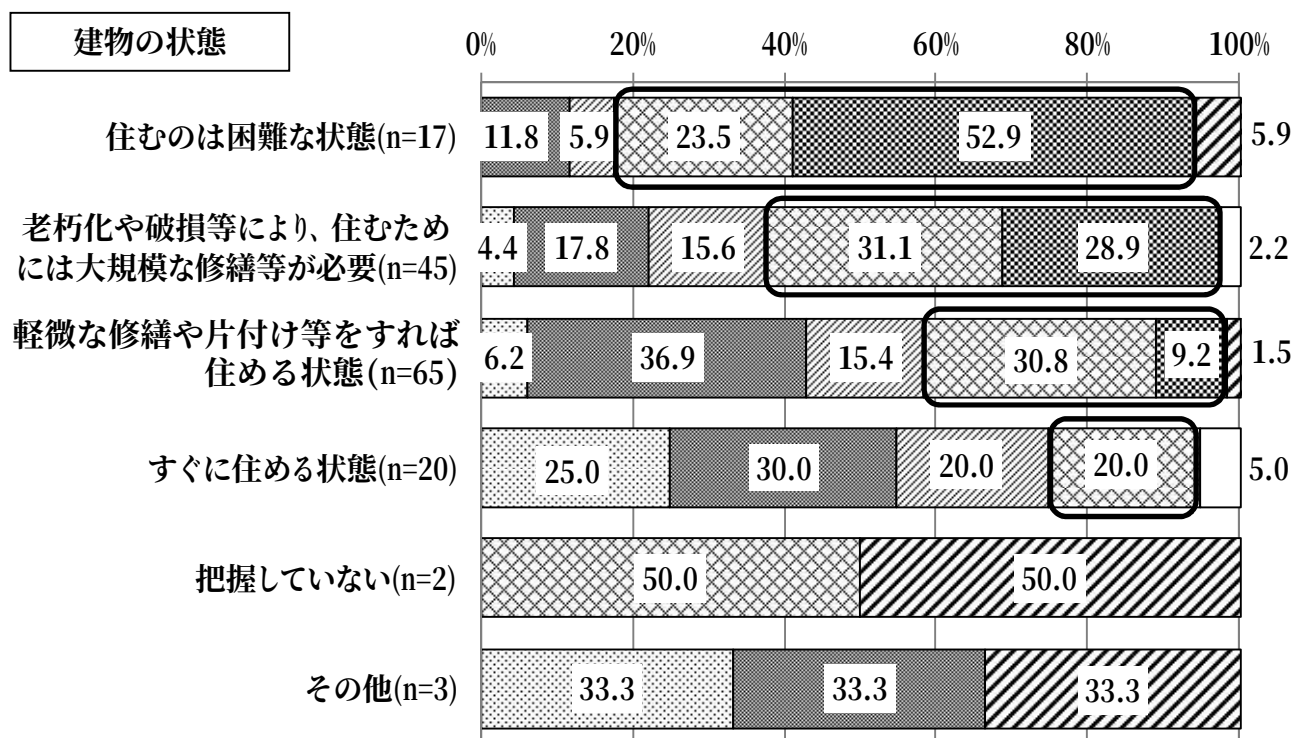
参考：「その他」の主な回答

- ・今はまだ気持ちがまとまらず、答えられない。
- ・事業の内容がわからないため、回答を選べない。
- ・自然をまもるための活用を考えたい。
- ・借地であり建物が老朽化しているため活用は困難。 等

4 アンケート調査結果のクロス集計

(1) 「使用しなくなってから経過した期間」×「建物の状態」

建物の状態別に見ると、状態の良くないものは、空家等になってからの期間が長いものの割合が高い傾向にありました。



使用しなくなってから経過した期間

1年未満

1年～3年未満

3年～5年未満

5年～10年未満

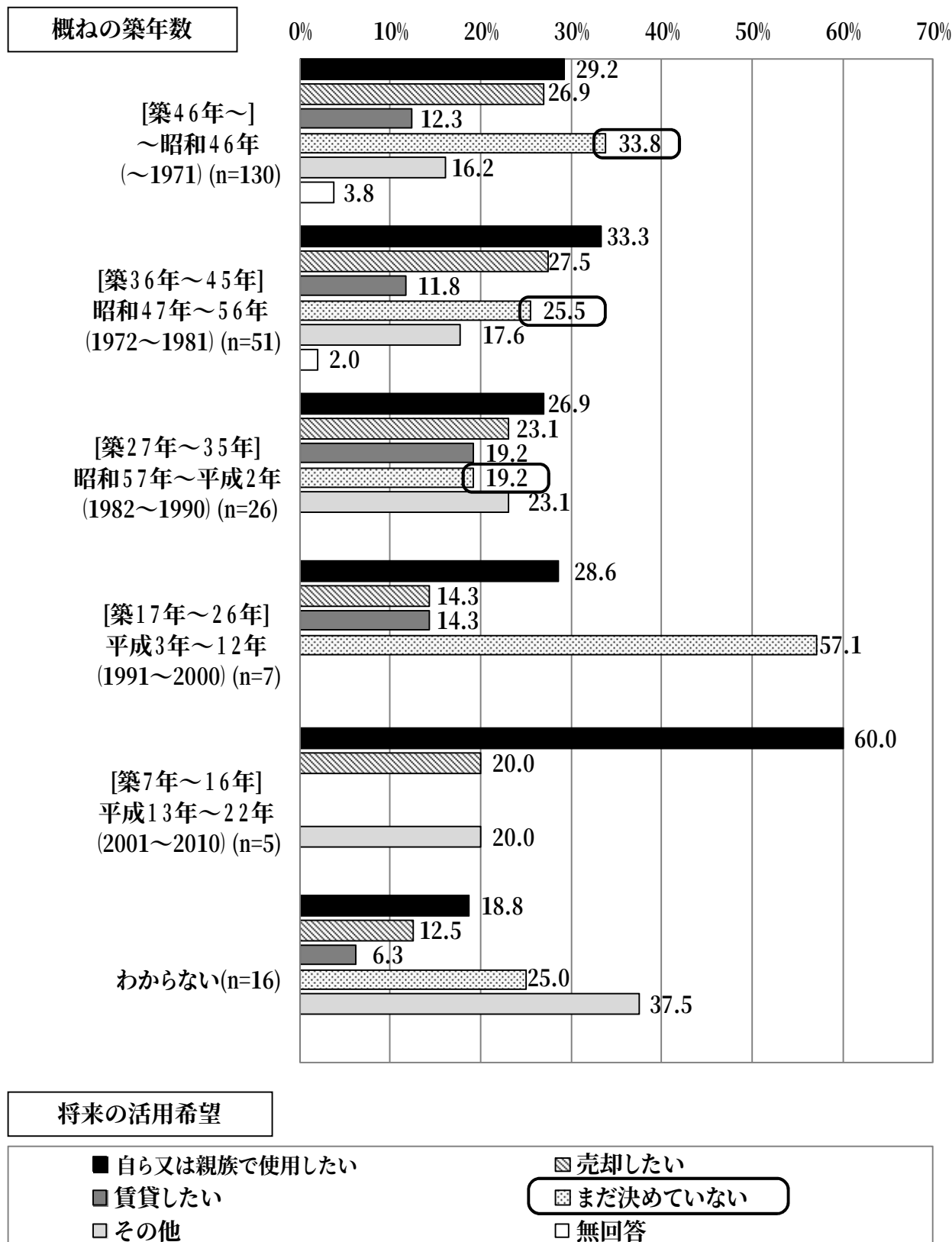
10年以上

わからない

無回答

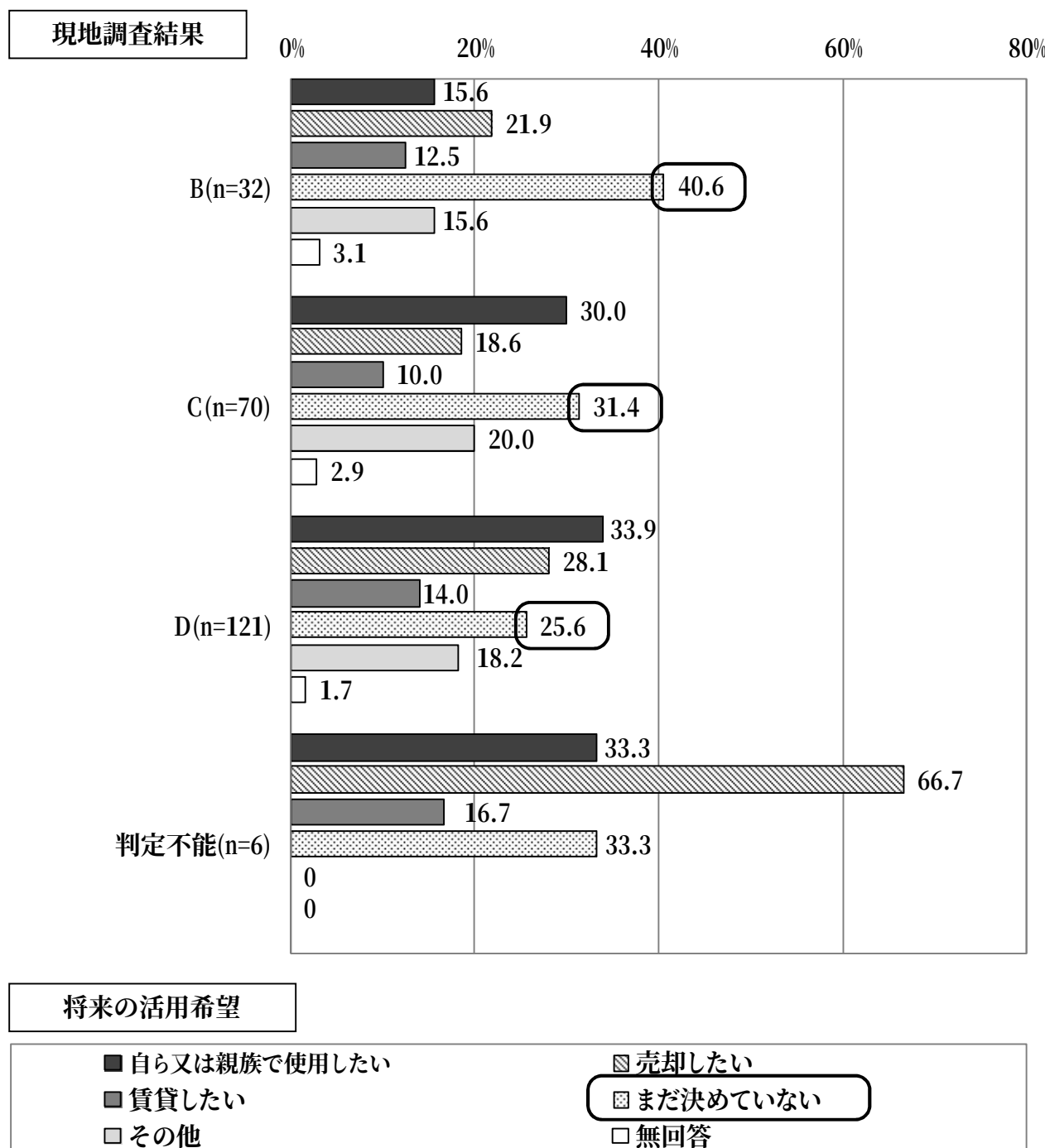
(2) 「建物の将来の活用希望」×「概ねの築年数」

平成2（1990）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。



(3) 「建物の将来の活用希望」×「現地調査結果」

建物の状態が悪くなるほど、将来の建物の意向を「まだ決めていない」傾向がありました。



※現地調査結果による空家等の状態

- B … 管理不全
- C … 管理不全予備軍
- D … 良好

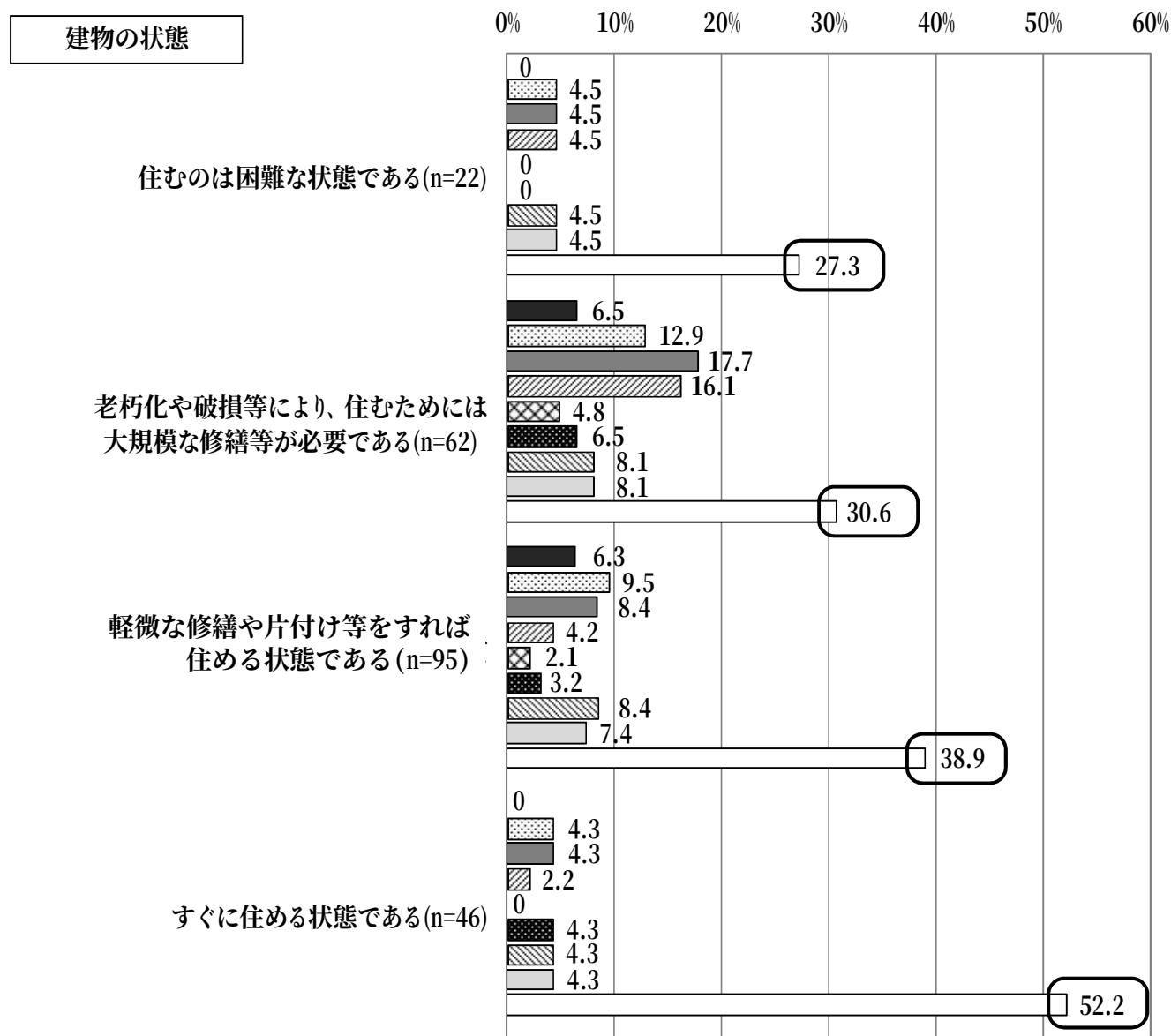
(4) 「概ねの建築年」×「困っていることや悩み」

「更地にした後の固定資産税が上がる」という悩みは、建築年が昭和46（1971）年以前の建物に多いですが、建築年が新しくなると、主な悩みが変わっています。建物が古くなると、活用よりも解体を検討する傾向がありました。

	全体	（昭和46年以前）						わからない	無回答
		（昭和46年以前）	（昭和47年）	（昭和48年）	（昭和49年）	（昭和50年）	（昭和51年）		
上段：棟数 下段：割合									
全体	238 100.0	130 100.0	51 100.0	26 100.0	7 100.0	5 100.0	- -	16 100.0	3 100.0
利活用に関して「困っていることや悩み」	仕事が多忙等により、労力をかけることが難しい	34 14.3	22 16.9	9 17.6	2 7.7	1 14.3	- -	- -	- -
	年齢や身体的な理由で、労力をかけることが難しい	37 15.5	20 15.4	8 15.7	3 11.5	1 14.3	1 20.0	3 18.8	1 33.3
	リフォームしたいが金銭的に難しい	28 11.8	18 13.8	4 7.8	2 7.7	2 28.6	- -	1 6.3	1 33.3
	取り壊したいが金銭的に難しい	28 11.8	19 14.6	5 9.8	1 3.8	2 28.6	- -	1 6.3	- -
	専門家の種類がたくさんあり、相談先がわからない	24 10.1	16 12.3	6 11.8	- -	- -	- -	2 12.5	- -
	専門家への相談費用がいくらかかるかわからず不安である	27 11.3	16 12.3	6 11.8	2 7.7	1 14.3	- -	2 12.5	- -
	家族・親族との思い出があり、賃貸や売却に抵抗がある	25 10.5	13 10.0	4 7.8	4 15.4	- -	1 20.0	2 12.5	1 33.3
	賃貸・売却したいが、賃貸・売却価格が低い	12 5.0	8 6.2	2 3.9	1 3.8	1 14.3	- -	- -	- -
	賃貸・売却したいが、相手が見つからない	20 8.4	8 6.2	8 15.7	3 11.5	1 14.3	- -	- -	- -
	賃貸で貸した場合に、自分が使いたいときに不自由がある	12 5.0	6 4.6	4 7.8	- -	- 20.0	1 -	1 6.3	- -
	賃貸で貸した場合に、どんな人が借主になるか不安である	14 5.9	7 5.4	4 7.8	- -	1 14.3	1 20.0	1 6.3	- -
	荷物等が置いたままであり、その処分困っている	39 16.4	22 16.9	11 21.6	4 15.4	- -	- -	2 12.5	- -
	家族内で意見が分かれ、利活用の話がまとまらない	12 5.0	8 6.2	2 3.9	- -	1 14.3	1 20.0	- -	- -
	相続関係者との合意が難しい・難しいと感じている	21 8.8	14 10.8	5 9.8	2 7.7	- -	- -	- -	- -
	土地所有者との合意が難しい・難しいと感じている	17 7.1	10 7.7	3 5.9	3 11.5	- -	- -	1 6.3	- -
	更地にした後の固定資産税が上がる	53 22.3	41 31.5	7 13.7	1 3.8	1 14.3	- -	2 12.5	1 33.3
	建築基準法の制約や上下水道が未整備などにより利活用が出来ない	14 5.9	11 8.5	1 2.0	- -	1 14.3	- -	1 6.3	- -
	どのようにしたら良いかわからない	12 5.0	8 6.2	2 3.9	- -	- -	- -	2 12.5	- -
	その他	40 16.8	16 12.3	9 17.6	9 34.6	1 14.3	1 20.0	4 25.0	- -
	無回答	60 25.2	28 21.5	14 27.5	6 23.1	4 57.1	1 20.0	6 37.5	1 33.3

(5) 「地域貢献・社会貢献的な活動・事業を行う場として活用することについて」 ×「建物の状態」

建物の状態が良好なほど、地域貢献、社会貢献的な活動に空家等を活用することに消極的な傾向があります。



地域貢献等の活動・事業を行う場として活用することについて

- 自治体に関わらなくても、建物を地域活動団体やボランティア団体等に貸与してもよい
- 自治体に関わるのであれば、建物を地域活動団体やボランティア団体等に貸与してもよい
- 建物を自治体に貸与してもよい
- 土地を自治体に貸与してもよい
- 自治体に関わらなくても、建物を地域活動団体やボランティア団体等に売却してもよい
- 自治体に関わるのであれば、建物を地域活動団体やボランティア団体等に売却してもよい
- 建物を自治体に売却してもよい
- 土地を自治体に売却してもよい
- 地域又は社会貢献的な活動・事業を行う場として活用したいと思わない

5 ヒアリング調査の結果

空家等の実情を把握するため、専門家・団体・企業等（司法書士、行政書士、弁護士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、建築士、金融機関、（一財）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。

空家等については、既に様々な専門家・団体・企業等が直接的、間接的に関連して問題を解決する等、知識や経験が蓄積されています。本計画を策定するにあたり、空家等の問題に係っている方々から、空家等の現状や問題点・課題、知識や経験、問題解決のノウハウ等について直接伺うことで、より優れた計画の立案が可能と考え、直接面接方式によるヒアリングを実施しました。

また、空家等問題の解決にあたっては、複数の専門家・団体・企業等との連携が必要なことから、ヒアリングの機会を通じて、連携のあり方や可能性についても、意見交換を行いました。以下にヒアリングの結果を示します。

司法書士ヒアリング結果

- ・ 司法書士への空家等の相談は増加傾向にある。この傾向は、特定空家等に指定されると、固定資産税の特例措置が適用されなくなり、税金が約 3～4 倍になってしまうという報道等のためと思われる。
(「勧告」に係る住宅用地特例の解除について…P.96 参照)
- ・ 区役所で行っている司法書士相談では、相談内容の約 9 割が相続に関することである。生前贈与※等の相談が多い。
- ・ 土地家屋調査士、宅地建物取引士等と連携しているが、空家等の処分、活用を考える上で、他の専門家との連携が不可欠である。
- ・ 区の相談体制は、空家等の所有者だけでなく、空家等の近所の方々も相談できる体制であることが望ましい。
- ・ 他自治体では、高齢者対策と一緒に空家等の対策を講じている。そこで空家等に関する出張講座を司法書士会で行ったら好評であった。高齢者の所有資産の整理等と絡めて空家等の対策を行うことも効果的である。

※生前贈与

生存中の個人から別の個人へ財産を無償で分け与える行為。

(ヒアリング協力：東京司法書士会 世田谷支部)

行政書士ヒアリング結果

- 行政書士は、空家等の有効活用のための用途転用等に必要な各種申請の手続き等を行っている。その他にも、遺産分割協議書の作成等相続手続きを行っている。行政に出す書類は簡単なものでも、一般の方、特に高齢の方には難しいことが多いため、その手伝いを行っている。
- 相続に関しては、登記が絡む場合は司法書士、紛争がある場合は弁護士が対応することとなるが、法定相続人の確定等に必要な書類（住民票・戸籍謄本、相続関係説明図等）を整える業務を行政書士が行う場合も多い。
- 遺産分割協議書の作成や遺言作成の依頼を受けた場合には、不動産を共有名義にすると将来的に紛争になる可能性があるため、単独で所有するように勧めている。
- 行政書士会では他自治体と空家等の利活用円滑化モデル事業の取組みを行っている事例もある。
- 全国的な話として、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き、昨今の空家等問題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。こうした所有者の悩みを解消するための取組みが、全国的な空家等の対策や社会的課題解決になるのではないかと考える。
- 空家等対策の施策のアイデアとして、以下を提案する。
 - ①地元の商店街が中心となって空家等対策を実施（世田谷区内全商店街代表者シンポジウムの開催）
 - ②空家等を賃貸物件として利活用
 - ③空家等を民泊施設として利活用
 - ④空家等を住宅支援要配慮者の居住用家屋として利活用
 - ⑤不動産業界と専門家集団によるネットワークの構築、及びネットワークを活用した空家に付加価値をつけての売却
 - ⑥上記の施策を実施するのに伴うリフォーム若しくはリノベーション費用への助成制度の創設

（ヒアリング協力：東京都行政書士会 世田谷支部）

弁護士ヒアリング結果

- ・ 空家等の問題については、まずは空家等にしない予防措置をすることが重要である。空家等となるきっかけは、持ち主の相続、行為能力の減退、共有者間の紛争等がある。弁護士として相談を受けた際には、事前に遺言書を作成することや後継者・後見人を定める提案等を行っている。
- ・ 空家等を相続した際に、複数の相続人で所有権を共有せず、できるだけ一本化することや、生前贈与について、関係者で事前に検討することも重要である。
- ・ 弁護士が空家所有者と早期に面談できれば、医師がレントゲンで病巣を診断するように、解決すべき点等を整理するため、法的観点から空家等の総合的な問題解決の方針が策定可能である。
- ・ 相続関係者間で紛争となる前に、相続問題の専門家である弁護士に相談することで問題解決できることがある。早めに弁護士に相談することをお勧めしている。
- ・ 紛争化してしまったケースでは、弁護士として交渉、裁判手続き等必要な法的支援を行っている。また、紛争当事者が高齢等の理由で、紛争解決の意欲が希薄な場合があり、自治体等の支援が必要になる場合がある。
- ・ 東京三弁護士会（東京弁護士会・第一東京弁護士会・第二東京弁護士会）は空家等に関する無料の電話相談窓口を設置運営しており、担当の弁護士が迅速に対応をしている。気軽に相談できる仕組みを構築しているので、相続問題等にお悩みの区民又は世田谷区に空家等の不動産をお持ちの方々に利用していただきたい。
- ・ 空家等問題の解決には、専門家等と連携を図ることに加え、空家化の要因に対する働きかけが有効である。アンケート調査等の結果から、建物所有者の高齢化が関連していることが伺われ、高齢者等と接する機会の多い区の保健福祉部門等との連携が特に有効であると考えられる。
- ・ 所有者不明の空家等の対応について、弁護士会として相続財産管理人制度や不在者財産管理人制度利用の支援体制の構築を、今後の検討事項として考えている。
- ・ 長期間にわたる効果的な施策の実施のためには、計画の実施後、施策効果の評価と改善の作業が不可欠である。弁護士会として、第三者的立場で計画の評価や改善のための支援体制の構築を、今後の検討事項として考えている。

（ヒアリング協力：第二東京弁護士会）

土地家屋調査士ヒアリング結果

- 区の住宅相談で相談を受けているが、土地境界や相続問題の相談が多い中で、最近では所有者がわからない空家等に対する相談が増えてきている。
- 隣接地の所有者が不明な場合や、相手方とトラブルになっている場合に、土地の筆界※を特定することが可能な制度として、筆界特定制度※がある。空家等の隣接地の所有者には有効な制度である。(土地の所有権を確定することを目的とした制度ではないため、確定したい場合には訴訟が必要)
- 世田谷区は他の区に比べ、昔からの大地主が多い印象がある。また、昔から借地のため、借地契約があいまいとなっている場合が多く存在する。そのため、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。
- 司法書士とは昔から交流があり、仕事で連携する場合がある。今後、各専門家間での連携を検討する予定である。
- 他自治体では、空家等の現地調査を土地家屋調査士に依頼して行っている事例がある。建築士・土地家屋調査士で現場を確認し、目視で建物の劣化状況や、登記簿謄本と現地の形状等に違いがないか確認している。

※筆界

土地が登記された際にその土地の範囲を区画するものとして定められた線。所有者同士の合意等によって変更することは不可能。

また、新たに筆界を決めることなく、実地調査や測量を含む様々な調査を行った上、もともとあった筆界を筆界登記官が明らかにすることを「筆界特定」という。

※筆界特定制度

土地の所有者として登記されている人等の申請に基づいて、登記官が、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、現地における土地の筆界の位置を特定する制度。

(ヒアリング協力：東京土地家屋調査士会 世田谷支部)

宅地建物取引士ヒアリング結果

- 区内の戸建中古物件（空家等）はそれほど不動産市場に出回っていない。特に賃貸物件における戸建の割合は非常に小さい。居住していない不動産は業者が買い上げ、建物解体後に新築を行い、再度売り出していくことが多い。リフォームのニーズもあるが、ほとんどがマンションである。時代とともに間取りのニーズも変化しているため、リフォームしていない中古マンションは、古くてニーズに対応できない例もある。需要はあるため、売り手と買い手のマッチングがうまくいった場合は成立する。
- 空家等を利活用する場合、それなりのリフォームが必要となる。利活用できるものはすが、老朽化等で利活用が難しい空家等については、無理にすべきでないと考える。
- 戸建中古物件が現在それほど市場に出回らない理由のひとつに瑕疵担保責任※がある。建物の所有者等は、多少安くても、瑕疵担保責任が発生しない不動産業者に売る傾向がある。特に戸建物件はこの傾向が強いと感じられる。
- 平成32（2020）年4月に施行予定の民法改正で、「瑕疵担保責任」は「契約の内容に適合しない」という考え方に変わり、売買する建物の正確な品質を売買時に伝える必要性が増すことになる。建物の状態を調査するインスペクション※の重要性がより高まり、建物の品質が明確になることで中古市場の流通も活性化すると予想される。海外では当たり前だった中古物件の売買が、日本でも当たり前となる環境が整備されるのではないか。
- 駅近等の立地の良い条件は売れる。都心から離れる等、条件が悪くなると売れにくくなっていく。ただ、区内であれば、適切な値段等を設定すれば、流通していく。
- 土地と建物の所有者が違う場合（借地）、売買について建物所有者は合意しても土地所有者が反対した場合、契約に至らない例もある。（裁判に発展する場合もある。）
- 空家バンクが機能するのは、人口減少等により不動産業として仕事にならない地域であり、このような場所では空家バンク等の行政の取り組みが必要であると考え。一方、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いる。区が空家バンク等を設置する必要性は、現在のところないと考える。
- 日本人の多くは、新築を求める傾向があると感じる。また、土地と建物で価値を比較した場合、建物の価値が重視されていない傾向があるのではないか。
- 空家等のままにする理由は、やはり税金対策が一番と考えられる。
- 親やその前の世代から借地だった場合、契約書類等がない場合もある。その場合は、建物の歴史や経緯等を確認し、また現状の契約状態を整理して、契約書類を再作成する手伝いを行っている。
- 親から相続した空家等の場合、家財道具が家に残っている場合もあるが、その状態のままでも売買は可能である。不動産業者が売却まで全て対応するケースも多く、また家財整理専門の業者を紹介することも可能である。

（次ページへ続く）

宅地建物取引士ヒアリング結果（続き）

- ・ 空家等の専門の管理会社もあり、不動産賃貸業者の中にも管理サービスを行っている会社もある。なかなか自身で管理できない所有者が居た場合は活用してはどうか。
- ・ 広報等を実施しても、書面等だけでは高齢の方にはなかなか情報が伝わりきらない。働きかける方法も重要になると考える。
- ・ （公社）東京都宅地建物取引業協会世田谷支部は社会福祉協議会と協定を結び、不動産仲介業務に連携して取り組んでいる。一例として、所有者夫婦 2 人共が福祉施設に入所したが、所有者親族が所有者夫婦の住んでいた家の今後に関心が薄かったため、成年後見制度を利用し対応した。社会福祉協議会の担当者が、成年後見人、所有者親族、不動産業者等との間を調整してくれたため、とりまとめられた。高齢者の家族の状況や家の状態を把握している保健福祉部門との連携は、空家等対策をする上で必要だと考える。
- ・ 成年後見人等に係る不動産売買は、裁判所の許可、親族の承諾、売却価格や売却時期の調整等、全てを満足させた上で行う必要がある。不動産業界としても契約成立までの負担は大きく、宅地建物取引士のみではなく、弁護士等との連携も必要である。
- ・ 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。

※瑕疵担保責任（平成 32（2020）年改正予定）

不動産等の売買契約については、平成 30（2018）年現在、民法 570 条の規定にしたがって、売主は買主に対して「隠れた瑕疵」があったとき、契約の解除や損害賠償等の責任を負う場合がある。

※インスペクション

ここでいう「インスペクション」とは「建物状況調査」と呼ばれるものを指す。宅地建物取引業法の一部改正（平成 28（2016）年 6 月に公布）により、既存住宅の売買の際に、重要事項説明において建物状況調査を実施したかどうかの説明の義務を、宅地建物取引業者は負うこととなる。

インスペクションは「既存住宅状況調査技術者」の講習を受講し、終了審査に合格した建築士でなければ、実施することができない。



（インスペクションの活用を内容とする「宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」の閣議決定について…P.43 参照）

（ヒアリング協力：（公社）全日本不動産協会東京都本部世田谷支部
（公社）東京都宅地建物取引業協会世田谷区支部）

建築士ヒアリング結果

- 空家等の問題について行政が対応すべきことは、空家等によって生じる社会問題への対応であり、空家等の売買については市場に任せて良いのではないかと。
- 空家等を活用しようとしても法的な制約で具体的な活用が難しい場合がある。そこでNPO等が方策を検討し、様々な空家等の活用を実施している。
- 空家等の活用を所有者へうったえかける上で有効なことは「資産活用」であるとする。民間会社で資産活用を提示している事例はあるが、行政の立場では、地域や社会貢献のための資産活用方法を提示し、実施していくべきではないかと。
- 区で既に開設済みの他の相談窓口と連携をとり、空家等を所有する区民が段階的に相談できるメニューを示すことで、区民にとって役立つ相談窓口の仕組みが構築できる。
- 多くの区民が空家等の存在をあまり問題視していないように思われるので、啓発等が必要であり、そのためにビジュアル的にわかりやすいパンフレット等を作って案内すると良いのではないかと。
- 条例とは、全体を一律にとらえるものであり、個別対応は困難な場合が多い。区の空家等の問題に関する条例も同様であり、個々の空家等の問題には対応困難な場合が多い。空家等問題の解決のためには個別対応する必要があり、そのために行政と外部専門家を連携させる必要がある。
- 利活用を成立させる上で、コーディネートする人の存在は大きい。相談窓口だけでなく、専門家が現地を見た上でアドバイスをできる等の仕組みがあると良い。
- 空家等の利活用を阻む要因として、家族・親族の同意が得られない場合がある。利活用により他人が建物を使用し始めると、将来好きな時に自由に活用できなくなる懸念があるためと思われる。
- 「地域共生のいえづくり支援事業」のような利活用は、建築家等の専門家が係ることで、より豊かな空間活用に導くことができる。是非相談して欲しい。
- これまで不動産は土地の価値のみで売買されてきたが、インスペクションの導入によって、中古建物自体も価値を持つようになっていくことが考えられる。
- インスペクションについては、空家等の診断、改修設計を担当する建築士のみならず、工事を実施する地元の工務店等とも区は連携をとるべきである。

(ヒアリング協力：東京建築士会 世田谷支部

(一社)東京都建築士事務所協会 世田谷支部

(公社)日本建築家協会 関東甲信越支部 世田谷地域会)

■ <参考> 「宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」
の閣議決定について

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

平成28年12月20日
土地・建設産業局

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」を閣議決定

第190回国会で成立した「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」の施行期日を定める政令が、本日、閣議決定されました。

1. 概要

第190回国会において、既存住宅の流通市場を活性化し安心な取引環境の整備を図るため、建物状況調査（インスペクション）の活用等を内容とする宅地建物取引業法の一部を改正する法律が成立し、平成28年6月3日に公布されました。

本法律において、建物状況調査（インスペクション）関係の規定について公布の日から2年以内、それ以外の規定について公布の日から1年以内の政令において定める日から施行することとしているため、下記の通り施行期日を定めます。

（1）建物状況調査（インスペクション）に関する規定の施行期日を平成30年4月1日とします。

既存の建物の取引における情報提供の充実を図るため、宅地建物取引業者に対し、以下の事項を義務付け。

- 媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面の交付
- 買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明
- 売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付

（2）（1）以外の規定の施行期日を平成29年4月1日とします。

- 営業保証金・弁済業務保証金制度の弁済対象者から宅地建物取引業者を除外
- 従業者への体系的な研修の実施についての業界団体に対する努力義務 等

2. スケジュール

公布：平成28年12月26日（月）

施行：（1）建物状況調査（インスペクション）に関する規定・・・平成30年4月1日

（2）（1）以外の規定・・・平成29年4月1日

【問い合わせ先】

国土交通省土地・建設産業局不動産課

金融機関ヒアリング結果

- ・ 空家等のセミナーの開催、遺産整理業務、遺言信託等を行い、グループ会社にて空家等のサポートサービス（空家の利用方法のご提案、売却、賃貸、管理、有効活用、法律・税務相談のサポート）等を行っている。
- ・ 一般に空家等の相談をされた場合には、財務コンサルタントや、不動産担当者が無料で相談を受ける。相談に応じて提供するサービスが成約した場合は、サービスに応じて所定の手数料をいただいている。
- ・ 空家等問題の解決策のひとつとして、遺言を書きしておくことは大事だと考える。また、残される人（相続する人）が決めるのではなく、残す人（現所有者）が決めた方が良い。
- ・ 資産価値のある区内において、相続登記がなされていない空家等がある実態には驚いている。相続登記を勧める必要があると思う。
- ・ 不動産を相続前に売却しお金で相続するか、不動産のまま相続するかについては、状況にもよるが、不動産として相続した方が税制上は、有利になるケースがあると思う。ただし「空家等の発生を抑制するための特例措置（空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除※）」により、不動産として持ち続けるのではなく、すぐに売却した方が有利となる可能性がある。事例として、控除を受け、相続税がほとんどかからなかったケースがある。この制度をもっと周知することで、市場の活性化にもつながると考える。

（所得税特例措置（空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除）…P.59 参照）

（空家等を相続して売却する際の相続税や所得税等の事例…P.62～68 参照）

（ヒアリング協力：区内金融機関）

（一財）世田谷トラストまちづくりヒアリング結果

- ・ 世田谷トラストまちづくりは、区から委託を受け、地域貢献を目的として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」を実施している。
- ・ 世田谷トラストまちづくりでは、各種専門家団体（建築士、宅地建物取引士、金融機関）と協定を結び、相談段階に応じて専門家による支援を行っている。地域貢献事業は多様であることから、様々な専門分野との連携が必要となっている。
- ・ 空き家等を活用したい団体は多いが、空き家等を提供しても良いという所有者は少ないのが現状である。空き家等の地域貢献活用事業を推進していくためには、空き家等の所有者の掘り起こしが求められる。そのため、区関連施設や町会回覧等で事業周知チラシを配布している。また、建築安全課と連携し、区外転居者等の空き家所有者への積極的なアプローチを行うことも必要である。

（ヒアリング協力：（一財）世田谷トラストまちづくり）

6 区民等からの空家等に関する情報提供等の事例

区民等からの空家等に関する情報提供や相談に対して、区は日々対応しています。区に情報提供等があった事例の主なものを以下に示します。区に情報提供等があった際は、必要に応じて区職員が現場を確認します。そこで対応が必要と判断した場合、所有者等の調査を行い、判明次第、適切な管理の要請を行っていきます。

(管理不全な空家等の一般的な対応フロー…P.85 参照)

(1) 老朽化・破損等に関すること

- ・ 空家等の所有者等から、今後特に手をかけるつもりがないと聞いている。建物が古く損傷している箇所もあり、不安である。
- ・ 何十年も空家等の状態であり、建物がボロボロである。所有者等へ対応をお願いしても聞いてもらえない。
- ・ 老朽化した空家等の部材（雨どい、窓枠、瓦、外壁材等）が落下した。
- ・ 空家等のバルコニーが腐食し、崩れ落ちそうである。
- ・ 長年放置された空家等が傾き始め、隣家へ接触している。
- ・ 空家等の樹木が塀を押していて、塀が倒れそう。所有者等がわからず、連絡できない。

(2) 樹木や雑草等に関すること

- ・ 空家等の樹木が生い茂って、道路や隣接地に越境し、通行に支障がでている。
- ・ 空家等の樹木に実がなり、道路に大量に散乱している。また、鳥等が集まり、糞害も発生している。
- ・ 空家等の庭に雑草が生い茂って、ヤブ蚊が大量に発生し困っている。
- ・ 隣の空家等が管理されておらず、樹木の繁茂やごみの散乱等が見られる。所有者は近所に住んでおり知っているが、直接話すのは怖い。

(3) 害獣・害虫等に関すること

- ・ 空家等にハクビシンが住み着いている。
- ・ 空家等にハチの巣ができており危険である。

(4) 防犯等に関すること

- ・ 街区に空家等が複数集まっている。それぞれが荒れているため、治安が心配である。
- ・ 隣地が空家等となり、扉や窓が施錠されていない。誰でも出入り可能で、防犯上心配である。
- ・ 空家等にごみが不法投棄されている。ごみへの放火等が心配である。

(5) その他

- ・ 隣家が長年にわたり空家等となっている。自宅の売却にあたって、境界確定をしたいが空家等の所有者等の連絡先がわからない。連絡をくれるように依頼できないか。
- ・ 空家等の所有者等らしき人が年に数回、管理しに来ていたが、最近見かけなくなった。今後の管理が心配である。

7 各調査のまとめ

本章の各節（（１）世田谷区の現状調査（２）世田谷区空家等実態調査の結果（３）アンケート調査の結果（４）アンケート調査結果のクロス集計（５）ヒアリング調査の結果（６）区民等からの空家等に関する情報提供等の事例）で示した内容を、以下にまとめます。この結果を踏まえて、空家等対策計画の施策の検討につなげていきます。

（１）世田谷区の現状調査

- ・ 人口は増加傾向であり、平成 54（2042）年までの将来人口推計も、全ての世代で増加が見込まれている。
- ・ 高齢夫婦世帯数は 25 年間で 2 倍、高齢単身世帯数は 2.8 倍に増加している。
- ・ 年代が上がるにつれて、家族類型に係らず持ち家率は高くなる。
- ・ 建物棟数は年々増加傾向にあり、空き家戸数・空き家率も増加しているが、全国・東京都・23 区平均と比較すると、区内の空き家率はやや低い傾向である。

（２）世田谷区空家等実態調査

- ・ 区内の空家等は平成 23（2011）年度に 277 棟、平成 29（2017）年度に 966 棟を確認した。この 6 年間で空家等の棟数は約 3.5 倍に増加している。
- ・ 区内全域の空家等について外観目視の結果、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、良好な状態を 485 棟を確認した。
- ・ 空家等は区内全域に分布しているが、「世田谷・若林・太子堂」「東玉川・奥沢」「成城・祖師谷」の各地域に多い傾向である。
- ・ 空家等が多い地域は、「高齢者のみ世帯が多い地域」「旧耐震の建物が多い地域」「建物倒壊や延焼の危険度が比較的高い地域」と相関が見られる。

(3) アンケート調査

- ・ 空家等の所有者等は高齢者が多く、築年数の古い建物が多い。
- ・ 空家等の発生要因は、相続や福祉施設への入居等、高齢者に関係する理由が多い。
- ・ 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。
- ・ 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る。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 空家等の期間が長期化すると、管理不全な空家等になりやすい傾向がある。

(4) ヒアリング調査

※各ヒアリング内容から抜粋

- ・ 高齢者の所有資産の整理等と絡めて空家等の対策を行うことは効果的である。
- ・ 全国的な話として、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き、昨今の空家等問題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。
- ・ 空家等の問題については、まずは空家等にしない予防措置をすることが重要である。空家等となるきっかけは、持ち主の相続、行為能力の減退、共有者間の紛争等がある。
- ・ 相続関係者間で紛争となる前に、相続問題の専門家に相談することで問題解決できることがある。早めに専門家に相談することをお勧めしている。
- ・ 世田谷区は他の区に比べ、昔からの大地主が多い印象がある。また、昔から借地のため、借地契約があいまいとなっている場合が多く存在する。そのため、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。
- ・ 区内の戸建中古物件（空家等）はそれほど不動産市場に出回っていない。特に賃貸物件における戸建の割合は非常に小さい。居住していない不動産は業者が買い上げ、建物解体後に新築を行い、再度売り出していくことが多い。リフォームのニーズもあるが、ほとんどがマンションである。
- ・ 空家等を利活用する場合、それなりのリフォームが必要となる。利活用できるものはするが、老朽化等で利活用が難しい空家等については、無理にすべきでないと考える。
- ・ 戸建中古物件が現在それほど市場に出回らない理由のひとつに瑕疵担保責任がある。建物の所有者等は、多少安くても、瑕疵担保責任が発生しない不動産業者に売る傾向がある。特に戸建物件はこの傾向が強いと感じられる。

- ・ 空家バンクが機能するのは、人口減少等により不動産業として仕事にならない地域であり、このような場所では空家バンク等の行政の取組みが必要であると考え。一方、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いる。区が空家バンク等を設置する必要性は、現在のところないとする。
- ・ 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。
- ・ 空家等問題の解決のためには個別対応する必要があり、そのために行政と外部専門家を連携させる必要がある。
- ・ これまで不動産は土地の価値のみで売買されてきたが、インスペクションの導入によって、中古建物自体も価値を持つようになっていくことが考えられる。
- ・ 空家等問題の解決策のひとつとして、遺言を書きしておくことは大事だと考える。また、残される人（相続する人）が決めるのではなく、残す人（現所有者）が決めた方がよい。
- ・ 空き家等を活用したい団体は多いが、空き家等を提供しても良いという所有者は少ないのが現状である。空き家等の地域貢献活用事業を推進していくためには、空き家等の所有者の掘り起こしが求められる。そのため、区関連施設や町会回覧等で事業周知チラシを配布している。また、建築安全課と連携し、区外転居者等の空き家所有者への積極的なアプローチを行うことも必要である。

（５）区民等からの空家等に関する情報提供等の事例

- ・ 空家等に対する情報提供や相談（建物の老朽化・破損、樹木の繁茂等）に対して、区は日々対応している。
- ・ 近隣の方は、管理不全な空家等に様々な困りごとや不安を感じている。
- ・ 空家等の所有者等の中には、管理意識が希薄化し、対応しないケースがある。

第3章 空家等対策の基本事項

1 対象とする区域

平成28、29（2016、2017）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ことから、区内全域を空家等対策の対象とします。

2 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。

3 基本方針

主要理念を踏まえ、以下の4つの基本方針のもと、総合的な空家等対策を実施します。

- ① 建物等の所有者等に対して、空家等に係る情報提供・啓発活動等を行い、周辺的环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、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、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。
並行して、区は、最後まで、所有者等による改善の可能性があるという姿勢で、相手方への要請を継続していきます。

4 空家等対策

建物等は所有者等の私有資産であるとともに、街の風景をつくる構成要素であり、良好な状態で将来に引き継いでいくことが重要となります。よって、様々な事情により、建物等が空家等になる予兆があるときや、空家等になったときには、管理不全な状態にならないように対処しなくてはなりません。具体的には、建物等の適切な管理を行う、不動産流通を通じて新たな所有者へ引き継ぐ、また、保育事業等の行政課題を解決するための利活用に協力いただく等、建物の状態や所有者等の意向に応じた対応が必要です。

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つの方向性にわけ、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。

【対策の5つの方向性】

- ① 情報収集
- ② 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」
- ③ 適切な管理・流通※「空家等の適切な管理の促進」
- ④ 利活用※「空家等の利活用の促進」
- ⑤ 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」

※流通：民間主導の活用

※利活用：公益に資する活用

【対策を考える上での8つの論点】

- ① 情報収集
- ② 空家等の増加
- ③ 高齢化
- ④ 適切な管理等の啓発
- ⑤ 不動産市場・流通
- ⑥ 利活用
- ⑦ 管理不全な空家等
- ⑧ 地域の住環境

この8つの論点ごとに前述した「現状」から見える「問題点」を整理した上で「課題」を抽出し、今後の空家等対策を推進していくために、必要となる施策を検討します。

区における空家等対策の各施策で対応する空家等の数量イメージ

下図は、空家等対策における「対策の5つの方向性」の数量イメージを、矢印の大きさと表現しています。

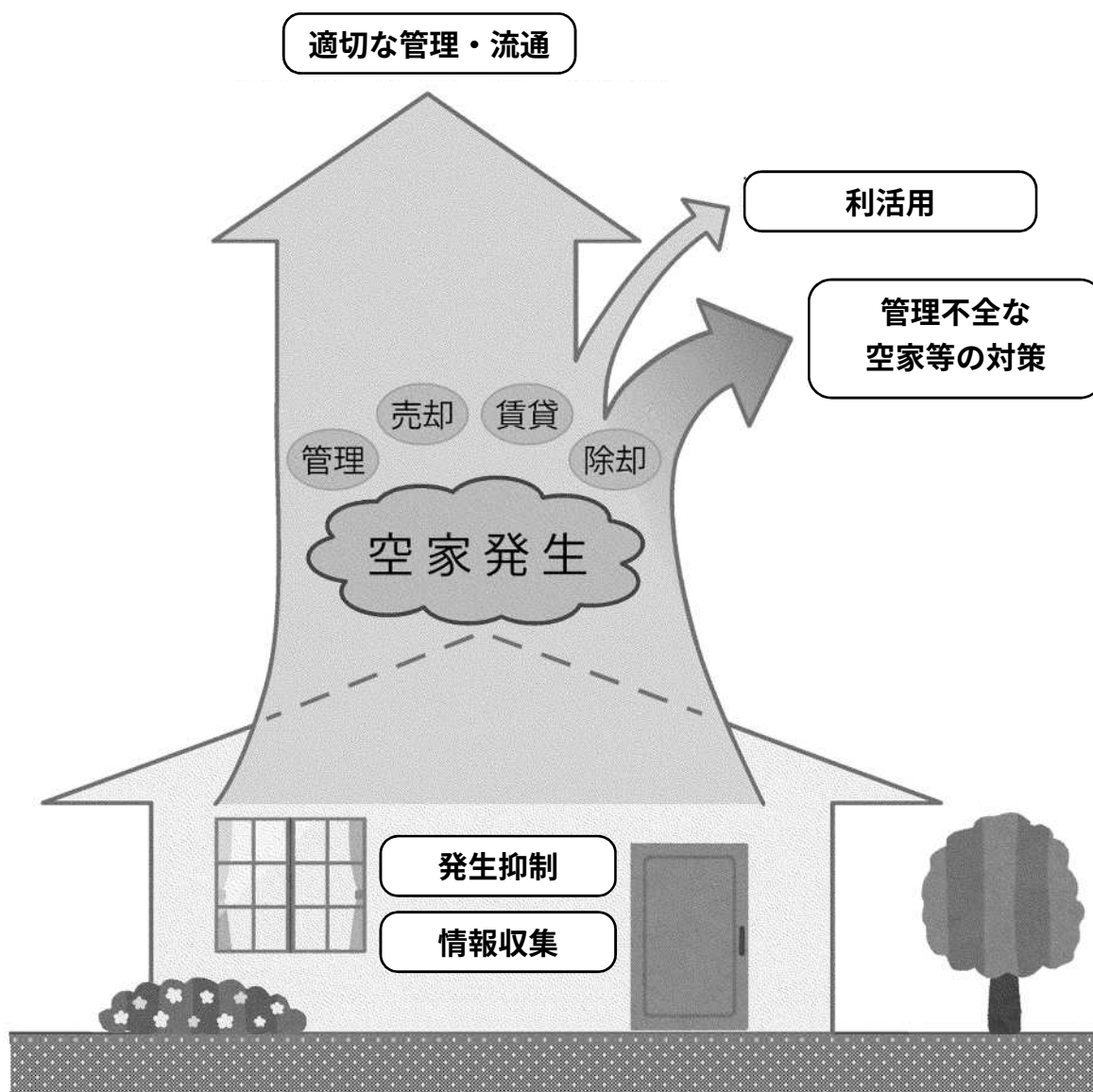
「情報収集」「発生抑制」は空家等が発生する前の段階から係る施策で、広く展開するものとなります。空家等が発生した際には、「適切な管理・流通」「利活用」「管理不全な空家等の対策」の3つの施策に分類されます。空家等の大部分は、「適切な管理・流通」に分類され、所有者等による管理、売却、賃貸、除却等、民間市場での対応が主となります。公益に資するという意味での「利活用」はボリューム的には少数であり、空家法に基づき行政主導で実施する「管理不全な空家等の対策」に分類される空家等は、全体の一部分と考えられます。

(対策の5つの方向性…P.51、53、54 参照)

(世田谷区空き家等地域貢献活用事業の実績：14 件…P.80～82 参照)

(管理不全な空家等の棟数：966 棟中 164 棟…P.15～17 参照)

■ 各施策で対応する空家等の数量イメージ図



8つの論点毎の現状・問題点と課題

方向性	情報収集	発生抑制		適切な管理
論点	情報収集	空家等の増加	高齢化	適切な管理等の啓発
現状	- 区内全域の空家等の実態調査において、空家等の状態や所有者等の意向を把握した - 区民から寄せられた情報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 - 各総合支所地域振興課に寄せられた情報を、一元管理している	- 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 - 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 - 税制上、建物として相続した方が有利なケースが多い	- 空家等の発生要因は、相続や福祉施設等への入所・入院等が多い - 空家等の所有者等は高齢者が多い - 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る - 高齢者世帯の持ち家率は高い	- 管理意識の希薄化から放置される空家等がある - 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 - 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
問題点	- 流通や活用等により、空家等の状況・状態は日々変化している - 各総合支所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 - 空家等に係る国の法制度や、社会情勢等が流動的である	- 今後も空家等は増加が予想される - 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 - 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	- 高齢化社会により福祉施設等への入所・入院等の機会が増え、今後も空家等の増加が予想される - 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	- 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 - 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
課題	- 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 - 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 - 常に空家等に係る最新の社会的動向や法令、他自治体の事例等を収集することが必要	- 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 - 空家等を相続した場合の所有者等の責務の説明や、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	- 高齢者に向けた情報提供が必要 - 庁内の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	- 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 - 空家等の所有者責任の意識啓発が必要 - 所有者等が空家等の適切な管理等に関して、イメージを持てる意識啓発が必要 - 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

建物等の各段階



居住中

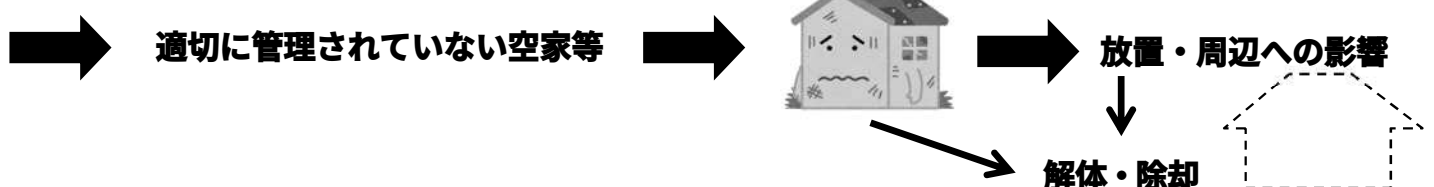
不動産市場・流通



流通・利活用可能な空家等

・ 流通	利活用	管理不全な空家等の対策	
不動産市場・流通	利活用	管理不全な空家等	地域の住環境
● 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 ● 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 ● 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	● 「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」を実施（詳細は P.75 を参照） ● 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は低い ● 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	● 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 棟確認した ● 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 ● 管理不全な空家等の近隣に住む住民が、所有者等がわからず連絡できない	● 空家等が集中している地域がある ● 空家等が多い地域と旧耐震建物が多い地域に相関が見られる ● 空家等が多い地域と災害危険度が高い地域に相関が見られる ● 空家等が地域の住環境に影響を及ぼしている
● 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 ● 所有者等の意向が決まらなないと、専門家等も活用に向けた具体的な提案が難しい	● 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 ● 空き家等の活用意思のある建物所有者等の情報が不足している	● 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 ● 管理不全な空家等が放置されると、その空家等の近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼす	● 災害時、管理不全な空家等の倒壊や、延焼等が発生するおそれがある ● 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
● 空家等に係る悩み・困りごとは多岐に渡り、内容に応じた専門家等による対応が必要 ● 空家等の将来の意向を決めていない所有者等に対し、活用に向けて動きだせるような対策が必要 ● 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	● 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 ● 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 ● 空家、空き住戸等の所有者が住宅確保要配慮者の入居を受け入れやすい仕組みづくりが必要。	● 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 ● 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 ● 管理不全となる要因に応じた対応が必要 ● 管理不全な空家等の状態を適宜把握し、改善要請を継続する体制が必要	● 空家等が集中する地域への働きかけが必要 ● 地域（町会等）と空家等の所有者等をつなげる支援や仕組みが必要

改善・修繕



第4章 空家等対策の施策（施策計画）

区の現状から見えた問題点に対して課題を整理し、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）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。

1 情報収集

【 建築安全課 】

空家等の対策を推進するにあたっては、空家等の数や分布、腐朽度合等、空家等の実態を把握することが重要です。区では、平成28、29（2016、2017）年度には空家等実態調査を実施し、空家等対策を検討するための基礎資料として活用しています。

空家等を取り巻く状況は日々変化しています。また、近年の空家等を取り巻く社会状況や、空家等実態調査の分析状況等から、今後も空家等は増加することが予測されます。区は各種調査の実施や、関係部署から情報収集を行う仕組みを構築し、適宜情報を更新することで、適切な空家等施策につなげます。

（1）基本的な考え方

- ・ 区民等から寄せられた情報や、空家等実態調査の結果、空家等の所有者調査の結果等を整理し、データベース化した情報を一元管理します。また、情報を適宜更新することで、建物等の適切な管理や利活用等のための基礎情報とします。
- ・ 空家等に係る社会情勢等の情報収集を行います。
- ・ 空家等の情報を街づくりの課題解決に役立てたり、空家等施策の検証に活用します。
- ・ 空家等の情報の取扱いについて、個人情報保護に留意し、適切に管理を行います。

（2）これまでの取り組み

- ・ 区内全域の空家等実態調査を行い、空家等の状態や、所有者等の意向を把握。
- ・ 区民等から寄せられた情報や、空家等実態調査の結果等を整理し、データベース化。
- ・ 各総合支所地域振興課に寄せられた空家等の情報を集約し、一元管理。
- ・ 民事や法律、不動産の専門家等にヒアリングを行い、区の不動産市場の状況や、今後の動向等について情報を収集。
- ・ 都税事務所との連携による所有者等の把握。

（３）情報収集を考える上での課題（P.53、54 参照）

① 空家等データベースの整備・管理

- ・ 空家等の情報は日々変化しており、適宜情報の更新が必要。
- ・ 関係部署と広く連携し、各総合支所地域振興課だけでなく、区全体に寄せられた空家等情報を一元管理する仕組みが必要。

② 空家等に係る社会情勢等の情報収集

- ・ 近年の空家等を取り巻く社会状況や制度は流動的であり、常に最新の情報や法令等を取得していくことが必要。

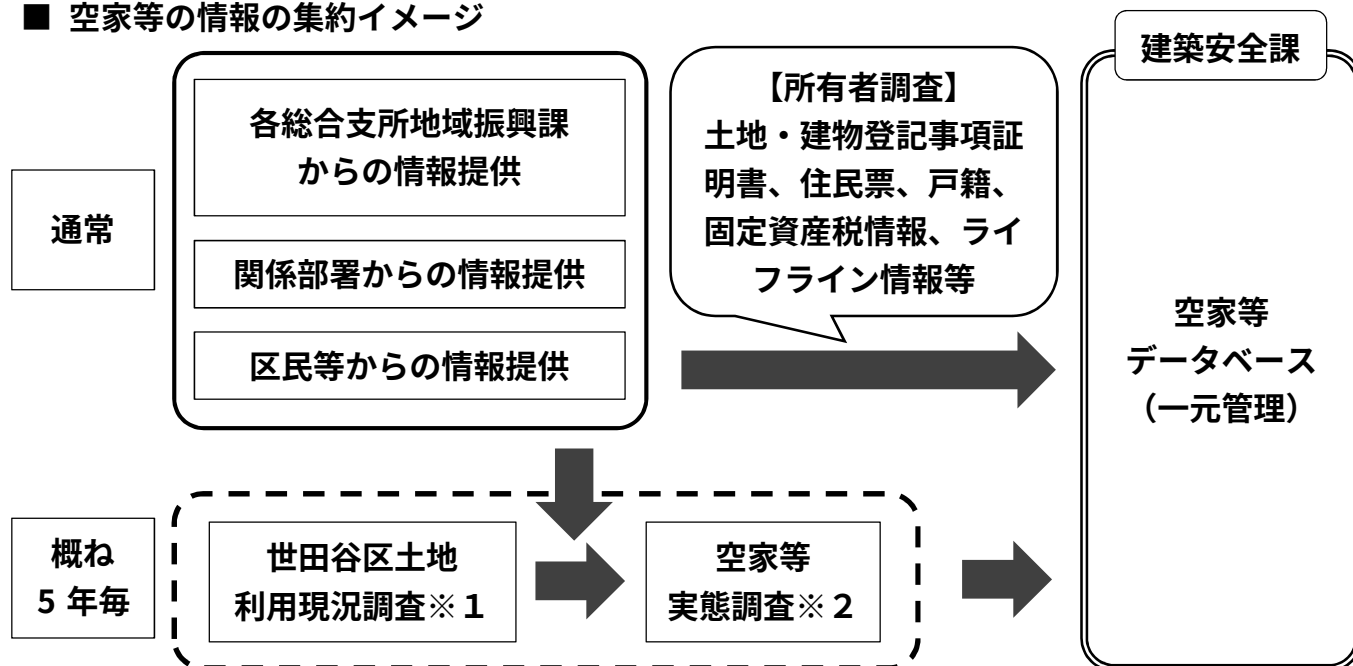
（４）施策の展開

① 情報を収集・整理し、空家等データベースを管理

■ 情報の収集

- ・ 世田谷区土地利用現況調査等にあわせて、空家等の実態把握に努めます。
- ・ 区民等から寄せられた情報や、空家等実態調査の結果等を整理し、データベース化した情報の一元管理を継続します。
- ・ 管理不全な空家等の新たな発生や老朽の進行状況等、各総合支所地域振興課やその他関係部署、区民等から情報を集約しつつ、適宜情報を更新することで、建物等の適切な管理や利活用等のための基礎情報とします。

■ 空家等の情報の集約イメージ



※1 … 概ね5年に1度、区内全域の土地・建物の利用状況を調査

※2 … 世田谷区土地利用現況調査で空家等と判定されたもの及び各総合支所地域振興課、その他関係部署、区民等から情報提供のあった建物全棟の現地調査及び所有者等の調査を行い、空家等データベースに反映

■ 情報の共有

- ・ 個人情報に配慮した上で、空家等に係る情報を関係部署と共有し、連携・協力を深めながら、空家等の施策を推進します。

■ 情報の分析及び活用

- ・ 関係部署から行政課題に応じた公的な使用目的の相談があった際に、データベースを用いて空家等の所有者等への働きかけに利用したり、区の状況を示す各種データ（町丁毎の 65 歳以上のみの世帯数や旧耐震建物の密度分布等）と組みあわせて分析することで、街づくり等の検討材料として活用します。
- ・ 空家等対策の施策の検証に活用し、より効果的な施策展開につなげます。

② 空家等に係る社会情勢等の情報収集・発信

■ 国や東京都の連絡会等への参画

- ・ 国や東京都が主催する空家等連絡会等へ参加し、国・東京都・他自治体の取組み事例や法令等の情報を収集します。
- ・ 平成 28、29（2016、2017）年に実施した空家等実態調査の結果や、区の状況を踏まえた独自の取組みを、国・東京都等に発信します。

■ 社会情勢等の情報収集

- ・ 専門家主催の勉強会、新聞、書籍等から情報収集を行い、空家等に係る社会情勢を把握します。

(3) 発生抑制を考える上での課題 (P. 53、54 参照)

① 空家等の増加

- ・ 空家等の発生要因に応じた働きかけを行うことが必要。

② 建物等の所有者等の高齢化

- ・ 空家等の所有者等が高齢者が多い傾向が見られること、空家等が多い地域で高齢者のみ世帯が多い傾向にあることから、高齢者に向けた情報提供が必要。
- ・ 空家等の発生要因に高齢者が係る事柄（福祉施設等への入所や転居等）が見られることから、区の保健福祉部門等と連携することが必要。

③ 空家等が発生しやすい社会的要因

- ・ 現在は建物として相続する方が税制上有利なケースがある。そこで、空家等を所有した場合の責任や、デメリット等を情報提供していくことが必要。

(4) 施策の展開

① 空家等の発生を抑制

■ 空家等の発生抑制

- ・ 空家等の発生要因に応じた働きかけを行い、空家等の発生を抑制します。空家等の相談、維持管理、活用方法、支援制度等を紹介するリーフレットを作成します。また、区の広報紙やホームページ等で空家等が引き起こす問題や問合せ先等の情報をわかりやすく発信します。

■ 空家等の発生を抑制する国や東京都の取組み等の情報提供の実施

- ・ 空家等の発生を抑制するための税の特別措置※について、空家等の所有者等や専門家・団体・企業等に広く情報を発信します。
- ・ 空家等の所有者等だけでなく、空家等の解消につながる情報について、区民に広く発信します。

※国の取組み：所得税特例措置（空家等の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）

相続後、耐震リフォームをした空家又は取壊し後の土地を譲渡した場合、当該空家又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除することにより、所得税及び個人住民税を軽減する制度を、平成 28（2016）年 4 月～平成 31（2019）年 12 月の期間で実施しています。

（空家等を相続して売却する際の相続税や所得税等の事例…P.62～68 参照）

■ ライフステージの変化にあわせた情報発信の検討

- ・ 空家等対策の取組みに関心を持ってもらえるよう、暮らしの変化が生じるタイミング（転出入時、年金の受給時等）において、空家等に関する情報の発信を検討します。
- ・ 空家等の適切な管理や、流通・利活用への意識を持ってもらえるよう、区に死亡届等が提出された際に、空家等に関する情報の発信を検討します。

■ 地域全体の意識を高める啓発活動の実施

- ・ 築年数が古い建物が多い傾向がある地域や空家等の多い地域において、町会や自治会等の地域の集会に参加する等、空家等に関する意識啓発を図ります。

■ 固定資産税通知書等の送付にあわせた情報発信の協力要請

- ・ 建物等の適切な管理や空家等に係る情報の発信について、固定資産税納税通知書を送付する機会を活用する等、東京都へ働きかけていきます。

② 高齢者への周知啓発

■ わかりやすい情報提供の実施

- ・ 高齢者にもわかりやすいパンフレット（実際の具体例を記載する等）を作成し、適切な管理や活用等の促進を図ります。

■ 空家等が発生し放置される要因に応じた意識啓発の推進

- ・ 空家等が発生し放置される要因として、事前に使い道を決めずに所有者等が死亡する、複数人で共有することにより合意形成が困難となる、管理者意識が希薄になることにより意思決定が困難になる等があります。こうした状況を回避するため、主に高齢者世帯を対象として、今後のライフスタイルについて親族等を交えて話し合うことや、専門家等による事前の手続き（生前贈与・遺言の作成・不動産登記等の民事整理）も可能なことを案内し、意識啓発を行います。

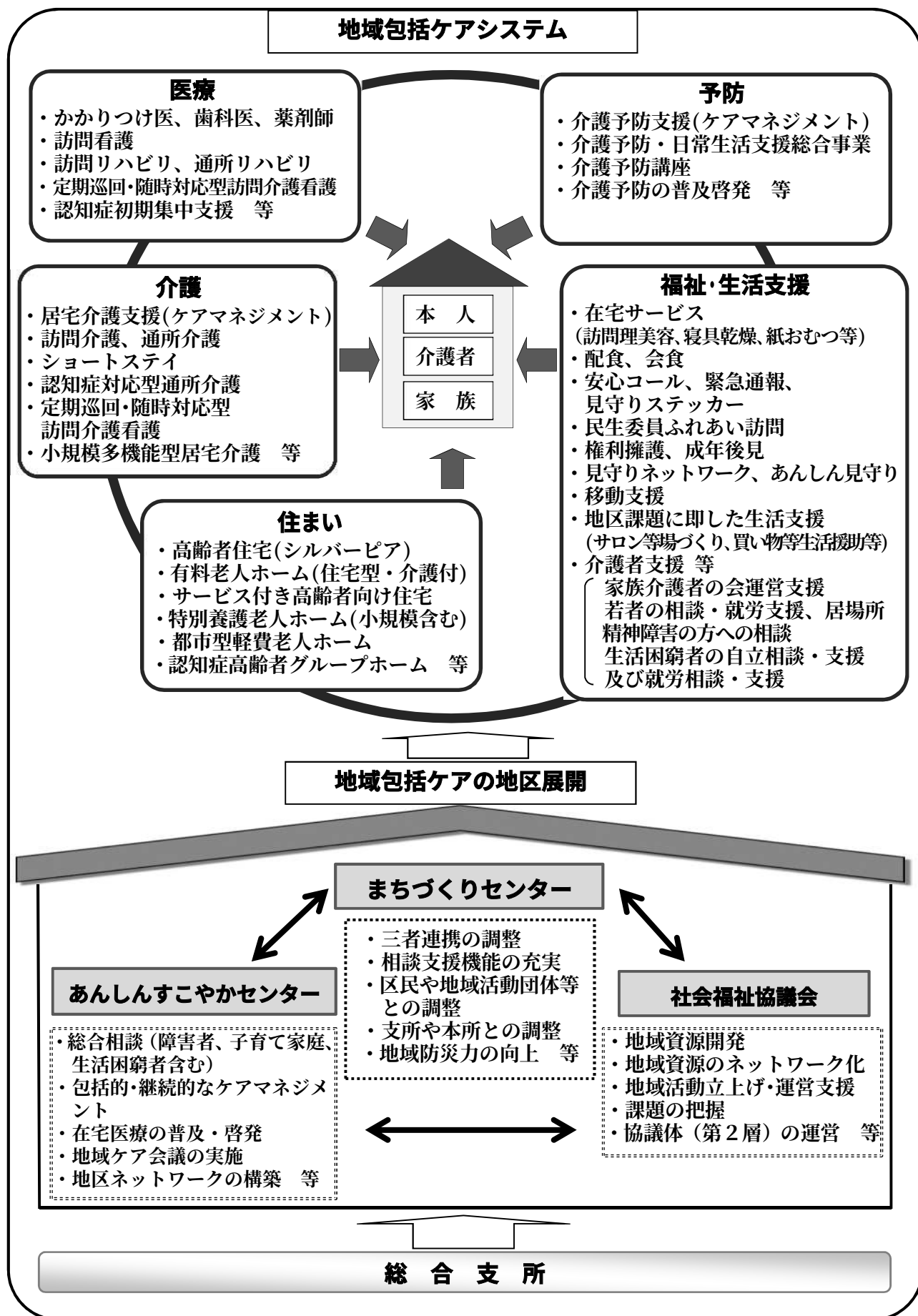
③ 保健福祉部門等との連携

■ 高齢者に身近な関係部署と連携し、きめ細やかな意識啓発を実施

- ・ 高齢者とその親族等に対して、庁内の保健福祉部門等と連携して、建物等の適切な管理や空家等に係る情報提供を行い、意識啓発につなげます。
- ・ 区の地域包括ケアシステム*と連携し、空家等に関する相談があった場合には、必要に応じて訪問や窓口の紹介等の啓発活動を行います。

（支援が必要な高齢者等への包括的支援のイメージ…P.61 参照）

■ <参考> 支援が必要な高齢者等への包括的支援のイメージ図



出典：第7期 世田谷区高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画より引用

空家等を相続して売却する際の相続税や所得税等の事例

－ 4つのモデルケースの比較 －

モデルケースの状況

母が最近亡くなり（父は10年前に既に他界）、直前まで住んでいた区内にある土地と空家になっている建物を、息子が一人で相続することになりました。土地と建物の市場での評価額は、土地（敷地面積150㎡）は6,750万円、建物（木造2階建、延床面積180㎡）は250万円です。他に相続する資産はありません。

空家は昭和56（1981）年5月31日よりも前に建築された建物ですが、耐震補強を以前に実施済みです。なお、相続税に係る「小規模宅地等の特例」の適用はないものとします。上記の状況のとき、以下の4つのケースで相続税等の比較を行います。

- ・ケース1：空家等を相続し、その後すぐに売却する場合
（空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する場合）
- ・ケース2：空家等を相続し、賃貸等に活用した後に売却する場合
（空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用できない場合）
- ・ケース3：空家等を相続し、その後10年間空家として所持してから売却する場合
- ・ケース4：空家等を相続し、その後10年間空家として所持してから、空家を除却して更地で売却する場合
（経年劣化によって建物に資産価値がつかない場合）

【参考】相続税の計算表

法定相続分に応ずる取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

※公示地価等を以下と仮定します。

■公示地価：45万円／㎡ ■相続税路線価：36万円／㎡

■建物の固定資産税評価額：市場の評価額×70%

※市場の評価額を以下と仮定します。

■土地の評価額：敷地面積150㎡×公示地価45万円／㎡＝6,750万円

■建物の評価額：再建築価格1,250万円×20%＝250万円

ケース1：空家等を相続し、その後すぐに売却する場合**(空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する場合)**

土地と建物を相続したので、相続税を計算するルールにしたがって相続税を計算します。計算の過程を以下の表に示します。上から順番に計算を進めていきます。

■ 相続税

項目	計算式	金額	備考
土地の評価額	相続税路線価 36 万円／㎡ × 敷地面積 150 ㎡ = 5,400	5,400 万円	評価額は相続税路線価 × 敷地面積とします。
建物の評価額	固定資産税評価額 = 建物の市 場評価額 250 万円 × 70% = 175	175 万円	評価額は固定資産税評価額と します。
課税総額	土地の評価額 + 建物の評価額 = 5,400 + 175	5,575 万円	
課税遺産総額	課税総額 - 基礎控除額 = 5,575 - (3,000 + 600 × 1)	1,975 万円	基礎控除額は (3,000 万円 + (600 万円 × 法定相続人 の数)) とします。
相続税	1,975 × 15% - 50	246 万円	「相続税の計算表」を参照。

土地と建物を相続した後、すぐに売却したとします。ケース1の場合、「空家の譲渡所得の3,000万円特別控除」が適用できるとして、売却した際の所得税・個人住民税を計算します。土地と建物は、市場での評価額どおりに売却できたとします。

■ 所得税・個人住民税

項目	計算式	金額	備考
譲渡価格	6,750 + 250	7,000 万円	土地と建物は市場評価額ど おりに売却。
課税譲渡 所得金額	譲渡価格 - (取得費 + 譲渡費用 + 取得費加算) - 特別控除 3,000 = 7,000 - (7,000 × 5% + 7,000 × 3% + 246) - 3,000	3,194 万円	「空家の譲渡所得の3,000 万円特別控除」を適用。 取得費が不明の場合は譲渡価 格の5%。 譲渡費用は仲介料等の費用と して譲渡価格の3%と仮定。 相続開始後3年10ヶ月以内 に売却した場合、相続税を 控除できます。
所得税・ 個人住民税	課税譲渡所得金額 × 税率 = 3,194 × 20.315%	648 万円	

相続税と所得税・個人住民税の合計は、 246 + 648 = **894 万円**

ケース2：空家等を相続し、賃貸等に活用した後に売却する場合
（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用できない場合）

相続税に関しては、ケース1と全く同じですので、計算の詳細は省略します。

土地と建物を相続した後、1ヶ月ほど賃貸等に活用した後に売却したとします。ケース2の場合、要件を満たさないため「空家の譲渡所得の3,000万円特別控除」が適用できないものとして、売却した際の所得税・個人住民税を計算します。土地と建物は、市場での評価額どおりに売却できたとします。

■ 所得税・個人住民税

項目	計算式	金額	備考
譲渡価格	$6,750 + 250$	7,000 万円	土地と建物は市場評価額どおりに売却。
課税譲渡所得金額	$\text{譲渡価格} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用} + \text{取得費加算})$ $= 7,000 - (7,000 \times 5\% + 7,000 \times 3\% + 246)$	6,194 万円	「空家の譲渡所得の3,000万円特別控除」は適用できず。 取得費が不明の場合は譲渡価格の5%。 譲渡費用は仲介料等の費用として譲渡価格の3%と仮定。 相続開始後3年10ヶ月以内に売却した場合、相続税を控除できます。
所得税・個人住民税	$\text{課税譲渡所得金額} \times \text{税率}$ $= 6,194 \times 20.315\%$	1,258 万円	

相続税と所得税・個人住民税の合計は、 $246 + 1,258 = \boxed{1,504 \text{ 万円}}$

※賃貸等により得た収益については、今回考慮しておりません。

ケース3：空家等を相続し、その後10年間空家として所持してから売却する場合

相続税に関しては、ケース1と全く同じ計算ですので、計算の詳細は省略します。

次に10年間空家を所持してから売却する場合の所得税・個人住民税の計算をします。ケース3の場合、10年間空家を所持していたため適用期間を超えており、「空家の譲渡所得の3,000万円特別控除」及び「相続税額の取得費加算」が適用できません。さらに毎年の固定資産税、庭木の剪定、光熱費等の維持管理費用が発生しますので、これらも計算します。

また、土地と建物は10年後も現在の市場での評価額どおりに売却できたとします。

■ 所得税・個人住民税

項目	計算式	金額	備考
譲渡価格	$6,750 + 250$	7,000 万円	土地と建物は市場評価額どおりに売却。
課税譲渡所得金額	課税譲渡所得金額 ＝譲渡価格－（取得費 ＋譲渡費用） ＝ $7,000 - (7,000 \times 5\% + 7,000 \times 3\%)$	6,440 万円	「空家の譲渡所得の3,000万円特別控除」は適用できず。取得費が不明の場合は譲渡価格の5%。 譲渡費用は仲介料等の費用として譲渡価格の3%と仮定。
所得税・個人住民税	課税譲渡所得金額×税率 ＝ $6,440 \times 20.315\%$	1,308 万円	

次ページで維持管理費用を計算します。

維持管理費用を計算します。

月に1回程度の頻度で空家を訪問して、一般的な維持管理を行うと仮定して年間の費用を設定しています。

■ 維持管理費用1（メンテナンスに係る費用）

項目	計算式	金額	備考
上下水道料金	$(860 + 560) \times 1.08 \times 12 \text{ ヶ月}$	約 20,000 円／年	年当たり最低料金。
電気料金	$(230.86 + 19.43 \times 92\text{kwh}) \times 12 \text{ ヶ月}$	約 25,000 円／年	月 100kwh 使用時。
ガス料金		0 円／年	閉栓。
樹木剪定等		約 100,000 円／年	建物の軽微な修繕、交通費等も含む。概算額。
小計		145,000 円／年	

■ 維持管理費用2（固定資産税等の税金）

項目	計算式	金額	備考
固定資産税	$(\text{建物の固定資産税評価額} \times 1.4\%) + (\text{土地の固定資産税評価額} \times 1/6 \times 1.4\%)$ $= (175 \times 1.4\%) + (6,750 \times 70\% \times 1/6 \times 1.4\%)$	134,750 円／年	家が建っていると、住宅用地の特例措置※により土地に係る税金が 1/6 に軽減。 土地の固定資産税評価額は公示価格の概ね 70% と仮定。
都市計画税	$(\text{建物の固定資産税評価額} \times 0.3\%) + (\text{土地の固定資産税評価額} \times 1/3 \times 0.3\%)$ $= (175 \times 0.3\%) + (6,750 \times 70\% \times 1/3 \times 0.3\%)$	52,500 円／年	家が建っていると、住宅用地の特例措置※により土地に係る税金が 1/3 に軽減。
小計		187,250 円／年	

これらを合計すると、10年間の維持管理費用は、

$$\begin{aligned}
 \text{維持管理費用（10年間）} &= 10 \times (145,000 + 187,250) \\
 &= 3,322,500 \text{ 円} \\
 &= \boxed{332 \text{ 万円}}
 \end{aligned}$$

相続税、所得税・個人住民税、維持管理費用（10 年間）の合計は、

$$246 + 1,308 + 332 = \boxed{1,886 \text{ 万円}}$$

ケース４：空家等を相続し、その後１０年間空家として所持してから、空家を除却して更地で売却する場合（経年劣化によって建物に資産価値がつかない場合）

相続税に関しては、ケース１と全く同じ計算ですので、計算の詳細は省略します。

次に１０年間空家を所持してから売却する場合の所得税・個人住民税の計算をします。ケース４の場合も、１０年間空家を所持していたため適用期間を超えており、「空家の譲渡所得の３,０００万円特別控除」及び「相続税額の取得費加算」が適用できません。さらに毎年の固定資産税、庭木の剪定、光熱費等の維持管理費用が発生しますので、これらも計算します。維持管理費用についてもケース３と同じ条件として、計算の詳細は省略します。

今回、土地は１０年後も現在の市場での評価額どおりでしたが、建物は経年劣化により評価額がつかなかったため、除却し更地にして土地のみを売却したとします。

■ 所得税・個人住民税

項目	計算式	金額	備考
譲渡価格	6,750	6,750 万円	土地は市場評価額どおりに売却。
課税譲渡所得金額	譲渡価格－（取得費＋譲渡費用） ＝6,750－（6,750×5%＋6,750×3%）	6,210 万円	「空家の譲渡所得の３,０００万円特別控除」は適用できず。取得費が不明の場合は譲渡価格の５%。譲渡費用は仲介料等の費用として譲渡価格の３%と仮定。
所得税・個人住民税	課税譲渡所得金額×税率 ＝6,210×20.315%	1,261 万円	

■ 除却費用

項目	計算式	金額	備考
除却費用	延床面積×除却単価※ ＝180×26,000 ＝4,680,000	468 万円	附属する工作物の解体や除却後の敷地の整備費を含む

※除却単価は「住宅局所管事業に係る標準建設費等の不良住宅除却費」を参考にしています。

相続税、所得税・個人住民税、維持管理費用（１０年間）、除却費用の合計は、

$$246 + 1,261 + 332 + 468 = \boxed{2,307 \text{ 万円}}$$

※建物に評価額がつかず解体したため、売却時は前３ケースでは得られる予定だった建物の売却益が取得できず、結果として所有者の損失はさらに大きくなります。

※住宅用地の特例措置

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられています。住宅用地の特例措置を適用した額は、住宅用地の区分、固定資産税及び都市計画税に応じて下表のとおり算出されます。

区分		課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200m ² までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

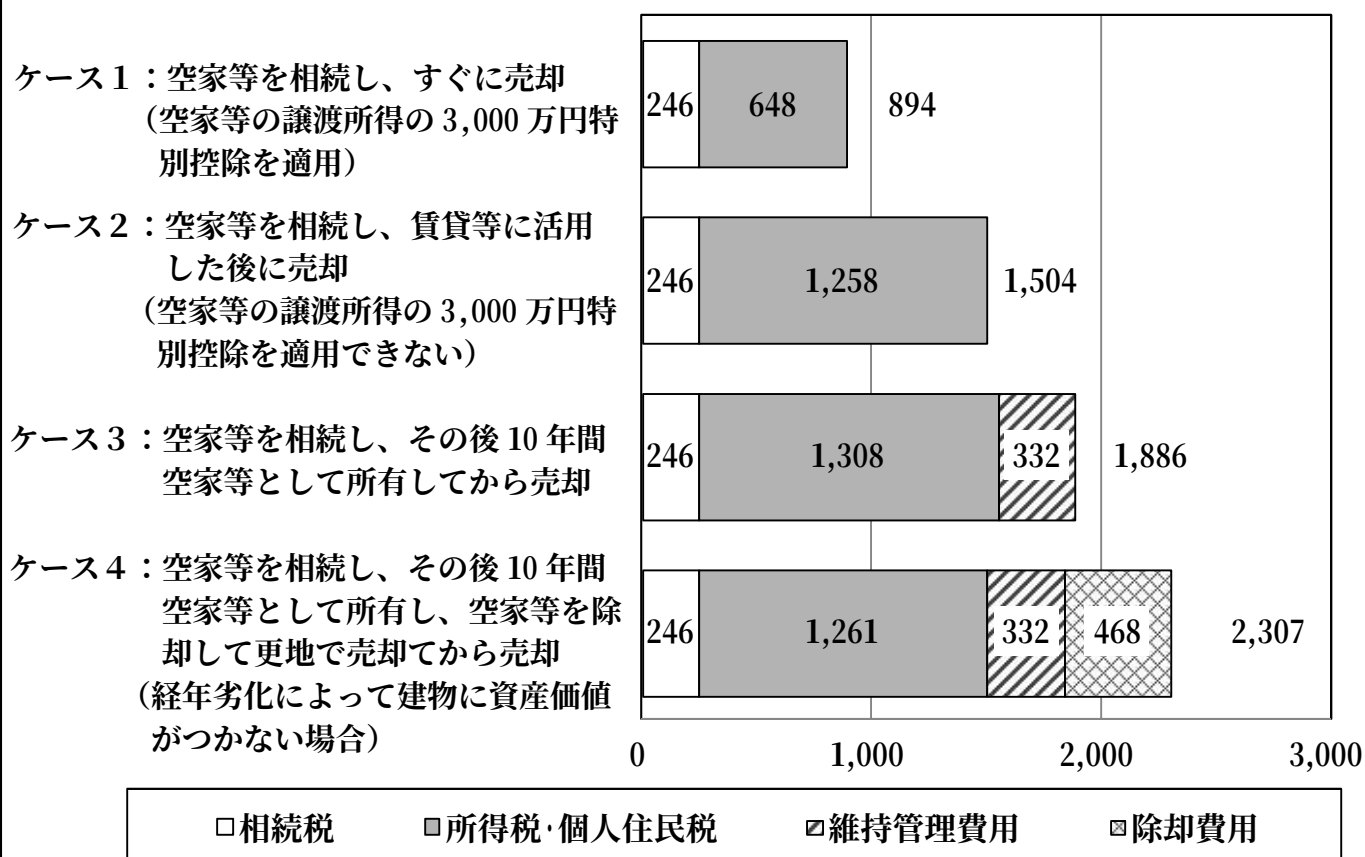
4つのモデルケースの比較（所有者等が負担する金額）

相続税はどのケースも同じですが、所得税、個人住民税が大きく異なり、ケース3においては維持管理費用も発生しますので、ケース3ではケース1の約2倍の負担となります。

ケース4においては除却費用も発生しますので、ケース3よりもさらに負担が大きくなります。

相続後に活用が決まらないまま空家として放置すると、多額の経費負担が発生する結果となります。

■ 空家を相続して売却する際の相続税や所得税等の4つのモデルケースの比較



※賃貸による収益や売却益については考慮していません。

※4つのモデルケースの計算は、あくまでも仮定により簡易的に行ったものとなります。

3 適切な管理・流通

【 建築安全課、各総合支所地域振興課 】

空家等は所有者等の私有資産であり、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。区内では不動産の需要が高く、民間の不動産市場・流通は十分に機能していることから、基本的な流通は民間市場に任せることができると考えます。

その一方で、様々な理由から民間市場に出て行かず、空家等のまま放置されるケースが少なからず存在します。そういった空家等は、期間が長くなるほど管理状態が悪くなる傾向にあり、周辺環境に影響を及ぼすおそれがあります。

区は空家等の適切な管理・流通等の促進に向けて、所有者等の意識啓発を図るとともに、所有者等と専門家・団体・企業等をつなげる等の役割を担っていきます。

(1) 基本的な考え方

- ・ 空家等の所有者責任を周知するとともに、管理不全な状態とならないための情報提供や意識啓発を行い、空家等の適切な管理につなげます。
- ・ 区に空家等総合窓口を設置し、空家等に関する悩みや相談ができる体制を築きます。
- ・ 区と専門家等が連携し、所有者等に対して適切な管理や、不動産市場への流通を促進します。

（２）これまでの取組み

- ・ 空家等実態調査にて建物使用実態アンケート調査をする際に、空家等に係る情報を掲載したリーフレットを同封し、意識啓発を実施。
(不燃化特区に該当する場合には、不燃化特区制度*の事業パンフレットも同封。)
- ・ 平成 28、29(2016、2017)年度の区の広報紙に「空家の適切な維持管理のお願い」を掲載。

■「空き家のはなし」リーフレット

[illegible]

（３）適切な管理・流通を考える上での課題（P.53、54 参照）**① 空家等の相談先が不明**

- ・ どこに何を相談して良いかわからないといった悩み等への対応が必要。

② 専門的な知識が必要な悩み・困りごとへの対応

- ・ 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。

③ 適切な管理等の啓発

- ・ 空家等の所有者等が管理責任を自覚し、適切な維持管理が行われることが必要。
- ・ 所有者等が空家等の適切な管理等に関して、イメージを持てる意識啓発が必要。
- ・ 使用目的がなく、資産として保有する場合、空家等の状態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。

④ 不動産市場への流通

- ・ 空家等の将来の意向を決めていない所有者等に対し、活用に向けて動きだせるような対策が必要。
- ・ 空家等を管理し続けたときの所有者負担等について、所有者等に認識してもらうことが必要。

（４）施策の展開**① 庁内に空家等総合窓口の設置****■ 区民等からの空家等に係る相談に対応**

- ・ 「どこに何を相談して良いのかわからない」といった所有者等が、相談できる窓口として、建築安全課に「空家等総合窓口」を設けます。
- ・ 総合窓口では相談内容に応じて、関係部署や専門家・団体・企業等とのマッチングを行います。
- ・ 相談から解決までの具体例を示したパンフレット等を作成する等、より気軽に相談できる案内を行います。

② 専門家・団体・企業等との連携の推進**■ 専門家団体等との協定締結等、相談しやすい体制の構築**

- ・ 専門家・団体・企業等と協定を締結する等、区独自の空家等の相談体制を構築します。個別案件毎に所有者等と専門家等をつないだり、既存の相談体制の仕組みを活用する等、所有者等が相談しやすい体制づくりを進めます
- ・ 権利関係が複雑化し、管理や流通が困難な事例等に対して、専門家等と連携して解決をめざし、空家等の長期化や放置の解消を図る支援をしていきます。

③ 所有者等への適切な管理等の情報発信

■ 区の広報紙・ホームページ等を活用した情報提供・意識啓発

- ・ 所有者等に対し、適切な管理（周辺へ迷惑がかかることを含め）の必要性について情報提供、意識啓発を行い、所有者等の管理責任の意識向上を図ります。
- ・ 様々な空家等に関する具体例を記載したパンフレット、区の広報紙、ホームページ等の様々な媒体を活用し、情報提供・意識啓発を行います。
- ・ 高齢や遠方等の理由から自ら管理することが困難な場合には、維持管理を代行する専門家・団体・企業等の情報を提供し、適切な管理を働きかけます。

<参考>空家等に関する具体例を記載したパンフレットイメージ

- ・ **専門家等に何が相談できる？**
実際の事例を使って、相談窓口に電話をしてから、解決に至るまでの経緯を紹介。
- ・ **自分が空家等を相続した場合どうしたらいい？**
モデルケースを使って、パターンを紹介。分岐点での選択肢によって、どのように将来が変わるのか等。
- ・ **建物が老朽化してきたらどうしたらいい？**
維持管理するための具体的な事例を紹介。あわせて、老朽化が進んでしまった場合に起こりうるリスク（対自分、対人、対物等）について、法的対応を含めて紹介。
- ・ **遠方に住んでおり定期的に空家等の管理が難しい場合どうしたらいい？**
専門家・団体・企業等を利用した具体的な事例を紹介。また、年間の維持管理経費等を見える化し、空家等を所有しつづけた場合の負担等も紹介。
- ・ **空家等に遺品があっても売買できる？**
専門家・団体・企業等を利用した具体的な事例を紹介。

④ 不動産市場への流通の促進

■ 空家等の活用事例や所有者負担等、流通の促進につながる情報提供の実施

- ・ 空家等の将来の意向を決めていない所有者に対し、様々な活用事例や空家等を管理し続けた場合の所有者負担等について情報提供し、使用しない空家等は不動産市場等への流通を促します。
- ・ 区内の一部地域に不燃化特区が指定されており、老朽木造建物の建替え・除却を促進しています。区域内の空家等の所有者等に対して、不燃化特区制度※を周知し、除却による不動産市場への流通や、建替えによる建物の活用を促進していきます。

※不燃化特区制度：東京都と区の実施

- 区では防災街づくりの一層の推進を図るため、平成 32（2020）年度までに限り、東京都の木密地域不燃化 10 年プロジェクトに基づく不燃化特区制度を導入しています。木造住宅密集地域のうち、地域危険度が高い等、特に改善を図るべき地区を「不燃化特区」に指定し、延焼による焼失のない街を実現するため、東京都と区が連携しながら特別な支援を行っています。

●老朽建築物の除却支援

老朽建築物（昭和 56（1981）年 5 月 31 日までに着工された木造・軽量鉄骨造の建築物）を除却する場合に、除却費用（上限あり）を助成します。

●建替え支援

老朽建築物（耐用年数が 3 分の 2 を経過した木造・軽量鉄骨造の建築物）を除却し、建替えを行う場合に、除却費用と建築設計・監理費の一部を助成します。

●専門家等派遣

不燃化特区区域内で建物の建替え、除却を検討している方を対象に建築士等の専門家等による無料の個別相談会・専門家等による出張相談を行っています。

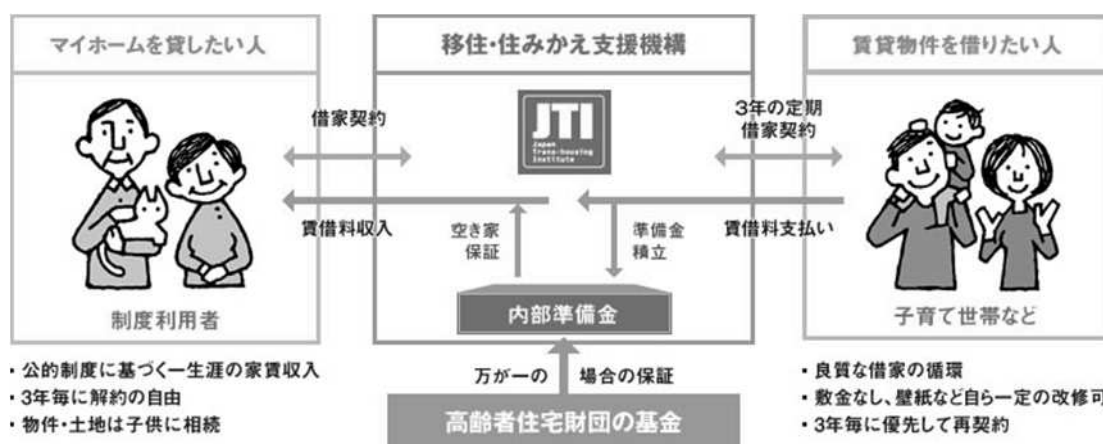
●固定資産税・都市計画税の減免

老朽建築物を除却し更地にした土地又は、建替え後の建築物の固定資産税・都市計画税の減免を受けられます。

<参考> 既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組みや支援

●「マイホーム借上げ制度」（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構：JTI）

- ・ JTIの「マイホーム借上げ制度」はJTIが制度利用者（50歳以上）のマイホームを借り上げて、子育て世代等へ転貸し、所有者に賃料を支払う制度です。



●個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（国土交通省）

- ・ 個人住宅を適切に管理し、賃貸流通を促進するため、平成 26（2014）年 3 月に借主が改修等を行う D I Y 型賃貸借に係る指針をとりまとめました。さらに、平成 27（2015）年 3 月に D I Y 型賃貸借を一般的に活用するための考え方と、有効な取り組み事例を整理した報告書を公表しています。

●既存住宅インスペクション・ガイドラインの策定（国土交通省）

- ・ 中古住宅市場を活性化させるため、既存住宅インスペクション（住宅診断）に対する消費者等の信頼確保と普及を図ることを目的として、国が既存住宅の検査方法やサービス提供等について示した指針。
- ※ 宅地建物取引業法の一部を改正する法律により、既存住宅の流通市場を活性化し、安心な取引環境の整備を図るため、建物状況調査（インスペクション）の活用が進んでいます。（インスペクションの説明…P.41 参照）

●住宅リフォームの推進のための税制措置

- ・ 既存の住宅において、耐震化、バリアフリー化、省エネルギー化等の適切なリフォームにより品質・性能を高め、持続的な有効活用やリフォーム市場規模の拡大を通じた経済の活性化、国民の住生活の向上を図るため、所得税、固定資産税等の各税制の特例措置を講じています。

4 利活用

【 建築安全課、住宅課、その他関係部署 】

区は様々な行政課題の解決に取り組んでいますが、中には建物や土地が必要になる施策があります。建物や土地を確保するひとつの方法として、建物所有者等と連携し、使用可能な空家等を利活用することが考えられます。

そのため、区では行政課題の解決に向けて、協力を依頼したい空家等の所有者等に働きかけを行っていきます。また、「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」に見られる、空き家等を地域交流の活性化、地域コミュニティの再生等、地域の課題解決の一助となる活動の場として行う活用支援を継続し、街の魅力向上に取り組んでいきます。

（空家等と空き家の違い…P.4 参照）

（１）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に対して、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」に見られる空き家等の所有者と活用者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めます。
- ・ 区内は不動産の需要が高く、民間の不動産市場・流通は十分に機能していることから、現時点では、区独自での空き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。

※行政課題の解決に資する空家等の利活用の取組みでは、「空家等」に加えて空家等を除却した後の跡地も含めます。

※「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」の取組みでは、「空家等」に加えて共同住宅の空き住戸や空き部屋も含みます。

※空家等を利活用（公益に資する活用）するためには、建築基準法等の法令に適合し、新耐震基準を満たしている等、活用目的にあわせた基準を満たす必要があります。

（２）これまでの取組み

区ではこれまで、既存建築ストックを地域資源と捉え、活用に向けて様々な取組みを行ってきました。以下に取組み事例を示します。これらの事例から得られた経験と知識を、空家等の利活用につなげていきます。

① 公共施設の既存建築ストックの活用

公共施設においては、既存施設を長期に有効活用することで財政負担を抑え、解体・建設時に発生する廃棄物やCO₂を抑制し、地球環境負荷を低減できる建物の長寿命化整備に注目し、そのひとつとして、世田谷区立深沢中学校のリノベーションに取り組みました。（P.77 参照）

② 公共施設以外の既存建築ストックの活用

・ 民間施設を保育施設に活用

区では、保育待機児童の解消に向けて保育施設の整備に取り組んでいます。その手法のひとつとして、活用が可能な民間の土地や建物を募集し、保育運営事業者に物件情報を提供して保育施設の整備につなげるマッチング事業を行っています。平成27（2015）年4月には民間施設のスペースを一部活用して、世田谷区羽根木に保育園を開設しました。（P.77 参照）

・ 民間施設の寄付による地域支えあい活動拠点への活用

区では、（福）世田谷区社会福祉協議会を中心に、地域支えあい活動を行っています。（地域支えあい活動とは、高齢者や障害のある方、子育てをしている方等が社会から孤立した状況が長く続かないよう、身近な地域・地区の中で見守ったり、支え合ったり、助け合う活動です。）この活動の拠点である「ふれあいの家」の一部に、区民の方から寄附を受けた施設を活用しています。（P.78 参照）

・ 民間施設のオーナーによる公益的な活用

（一財）世田谷トラストまちづくりでは、区と協力して、平成16（2004）年度から、私有建物のオーナー自らの意思により家・建物を地域の公益的、かつ、営利を目的としないまちづくり活動の場として地域に役立てる「地域共生のいえづくり支援事業」（P.79 参照）に取り組んでいます。また、区では、平成25（2013）年度から、空き家等（空き家・空室・空き部屋）を地域交流の活性化、地域コミュニティの再生等、地域の課題解決の一助となる活動の場として、活用支援を行う「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。（P.80～82 参照）

（3）利活用を考える上での課題（P.53、54 参照）

① 仕組みづくり

- ・ 空き家等の利活用を円滑に進めるため、情報整理や庁内の体制を整えることが必要。

② 情報発信

- ・ 空き家等の所有者に対し、利活用に向けたより積極的な情報発信が必要。

③ 住宅セーフティネットとしての活用

- ・ 空き家、空き住戸等の所有者が住宅確保要配慮者の入居を受け入れしやすい仕組みづくりが必要。

（４）施策の展開

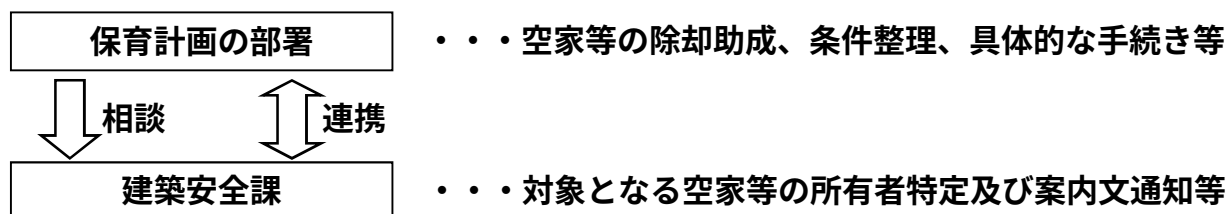
① 空家等の利活用のための庁内連携

■ 行政課題の解決に向けた空家等利活用の仕組みづくり

- ・ 行政課題の解決のために空家等及び空家等を解体した後の跡地を活用したい部署からの相談に対し、対応できる庁内の実施体制を構築します。
- ・ 区の利活用の取組み等を所有者等へ情報発信し、行政課題への協力を促します。
- ・ 区の空家等に関連する取組み等をまとめた情報を、区のホームページや空家等総合窓口で案内します。

<取組み例>

保育園不足を解消するため、空家等データベースを活用して、保育園が不足している地域にある空家等の所有者に働きかけ、空家等を解体し、敷地を保育園に貸していただける所有者等を探します。
(空家等データベース…P.56 参照)



② 「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」の継続

■ 地域交流の活性化等、地域の課題解決の一助となる活動の場としての活用支援を行う地域貢献活用事業を継続

- ・ 世田谷区第三次住宅整備後期方針の重点プロジェクトのひとつである「住宅資産活用プロジェクト」の取組みとして、（一財）世田谷トラストまちづくりによる「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」を継続します。
- ・ 空き家等の所有者等を対象に、より積極的な意識啓発、各種情報の提供等を行い、活用できる空き家等の掘り起しに取り組みます。

③ 住宅確保要配慮者等世帯への居住支援の推進

■ 福祉施策と連携した居住支援策の推進

- ・ 世田谷区第三次住宅整備後期方針の重点プロジェクトのひとつである「居住支援プロジェクト」に基づき、世田谷区居住支援協議会による住宅確保要配慮者の住まい確保の支援に取り組みます。そして、福祉施策と連携し、空家、空き住戸等の所有者が住宅確保要配慮者の入居を受け入れやすい仕組みづくりに取り組みます。

■ 住宅セーフティネット制度を活用した取組みの推進

- ・ 平成29（2017）年10月に改正法が施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、国の住宅セーフティネット制度を活用し、不動産団体等と連携しながら、空家、空き住戸等の、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅としての活用の推進に取り組みます。

世田谷区における既存建築ストックを活用した取組み（１） 「世田谷区立深沢中学校リノベーション」

世田谷区立深沢中学校リノベーション計画では、「既存建物の躯体を活かし、耐震性強化やバリアフリー、環境負荷低減の措置を施し、建物の長寿命化を図るとともに、機能性を向上させるもの」を「リノベーション」と定義し、＜建物・人・環境にやさしい＞を計画の柱として、現状の問題点を改善しつつ、これからの学校としてふさわしい機能を備えた建物をめざしました。一番古い校舎は改築し、その他の昭和 50（1975）～58（1983）年築の校舎はリノベーションによるフルスケルトン改修を行いました。



一部増築



世田谷区における既存建築ストックを活用した取組み（２） 「羽根木のぞみ保育園」

●民間企業の事務室の一部を保育施設へ有効活用

区では、保育待機児童の解消に向けて保育施設の整備に取り組んでいます。その取組みのひとつとして、民間の出版社事務室の一部をコンバージョン（用途転用）して、平成 27（2015）年 4 月から「羽根木のぞみ保育園」として運営しています。

整備にあたっては、区が物件所有者からの情報を保育運営事業者に提供してマッチングを行うとともに、保育運営事業者へ補助金を交付して事務室を保育施設に改修しています。

【出版社の事務室の一部】



【羽根木のぞみ保育園】



建物オーナーと園児さん



世田谷区における既存建築ストックを活用した取組み（3） 地域支えあい活動拠点「ふれあいの家」

地域支えあい活動拠点は、（福）世田谷区社会福祉協議会に登録しているサロンやミニデイサービス等、地域支えあい活動団体が利用できるスペースです。区の支援等によって、平成30（2018）年2月現在、区内23ヶ所の拠点が整備されています。その中で、区民の方から寄附された建物が、地域支えあい活動拠点「ふれあいの家」に活用されている事例を紹介します。

●野沢ふれあいの家

野沢ふれあいの家は、区に寄贈された土地・建物を活用し、平成22（2010）年8月に支えあい活動拠点としてオープンしました。活動場所は2つ。机と椅子がある約16畳の洋室と、子育てサロンにピッタリな14畳の和室。共有部分にはキッチンもあり、ちょっとした会食にもご利用いただけます。



●小林ふれあいの家

小林ふれあいの家は、平成10（1998）年6月に支えあい活動拠点としてオープンしました。閑静な住宅街の中にひっそりと佇む一戸建の建物です。この小林ふれあいの家は、以前ここにお住まいであった区民の方から「地域の皆様で有効に活用して欲しい」と（福）世田谷区社会福祉協議会にご寄贈いただいた家屋をリフォームし、支えあい活動の会場として利用しています。



（福）世田谷区社会福祉協議会ホームページより引用

世田谷区における既存建築ストックを活用した取組み（４） 「地域共生のいえづくり支援事業」

（一財）世田谷トラストまちづくりでは、区と協力して、区内の家屋等のオーナーによる、自己所有の建物の一部あるいは全部を活用したまちづくりの場づくりを支援することで、地域共生のまちづくりを推進し、区民の暮らしやすい環境と、地域の絆を生み出し育んでいくことを目的として「地域共生のいえづくり支援事業」を平成 16（2004）年度から実施しています。「地域共生のいえ」は平成 30（2018）年 3 月末時点までで 21 ヶ所となり、オーナーの想いに応じた取組みが広がっています。

●「地域共生のいえ」とは

「地域共生のいえ」とは、オーナー自らの意思によりひらかれ、「オーナー及びオーナーの地域への想いに共感する市民」により、営利を目的としない地域の公益的なまちづくり活動が定期的に行われている、区内の私有の建物のことです。「地域共生のいえ」は地域の様々なニーズの受け皿になるとともに、地域の新たな絆を生み出す場となっています。この取組みを社会に広げることで、子どもから高齢者まで誰もがいきいきと安心して住み続けられる「地域共生のまち」の実現をめざしています。



●公益的なまちづくり活動とは

「地域共生のいえ」の公益的なまちづくり活動とは、以下をイメージしています。

- ・子どもたちの地域の居場所
- ・子育てを支援する場
- ・高齢者や障害者の暮らしを支える場
- ・地域のまちづくりを啓発・支援する場
- ・地域の人々の交流を広げる場

●創出支援

「地域共生のいえ」開設にむけて、必要に応じて専門家やNPOの派遣等により、以下の支援を行います。

- ・地域に役立つ活用イメージの検討
- ・利用者や運営協力者の発掘調査
- ・運営方法やルールの検討
- ・開設や運営に役立つ制度等の調査
- ・開設イベントの企画
- ・開設にあたっての憲章の作成

※開設にあたっては、憲章とプレートを設置します。



●運営支援

「地域共生のいえ」の地域連携を促進し、地域共生のまちづくりを推進するために、以下の支援を行います。

- ・地域や協力団体とのネットワーク形成
- ・区民や地域への情報発信の協力

世田谷区における既存建築ストックを活用した取組み（５）
「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」 1／3

区では、（一財）世田谷トラストまちづくりと連携し、空き家等（空き家・空室・空き部屋）（※）を、地域交流の活性化、地域コミュニティの再生等、地域の課題解決の一助となる活動の場として、活用支援を行う「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」を平成25（2013）年度から実施しています。空き家等の活用実績は平成30（2018）年3月末時点までで累計14件あります。この事業では、空き家等の公益的な活用を促進するため、次のような支援を行っています。

●空き家等の所有者と地域活動団体等とのマッチング支援

- ・空き家等地域貢献活用相談窓口にて、空き家等を公益的な活動の場として活用する意思のある所有者及び空き家等の活用を希望する地域活動団体等を募集し、所有者の意向や物件の状態を考慮しながら、地域活動団体等とのマッチングを行います。
- ・マッチングにあたっては、空き家等の所有者と活用希望団体等との出会いの場として現地見学会を実施する等の支援を行っています。

●専門家による支援

世田谷トラストまちづくりが支援を必要と判断した場合、段階に応じて次のような専門家支援（建築士等）を行っています。

- ① 建物の現況確認と改修に要する概算費用の把握
- ② 活用用途等に応じた諸条件整理や事業計画の練り上げ
- ③ 建物の改修に関するアドバイス

●空き家等地域貢献活用助成

空き家等の所有者と活用団体が主体となって行う空き家等の地域貢献活用企画を募集しています。公開審査会にて助成対象の候補として選ばれた団体には、活用に必要な初期整備費として、空き家等の改修工事費を助成しています。

●空き家等活用ゼミナールの開催

空き家等を活用した地域貢献活動に意欲のある団体・個人を対象として、空き家等を活用した事業計画づくりを実践的に学ぶゼミナールを開催しています。

演習物件の現地調査等を行い、建築等の専門家によるアドバイスを受けながら、具体的な事例検討を通じて、事業計画を練り上げる演習を行います。



※「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」における「空き家等」の定義

世田谷区空き家等地域貢献活用助成金交付要綱に規定する、居住者のいない一戸建住宅、共同住宅等の居住者のいない住戸、一戸建住宅内の空き部屋、共同住宅等の住戸内の空き部屋を空き家等と表記します。

【活用事例の紹介】

（１）高齢者デイサービスと多世代交流拠点 《タガヤセ大蔵》

木造２階建共同住宅１階の空室であった３室が一続きの空間として改修され、地域にひらく高齢者デイサービスの場として活用されています。認知症カフェ等も開催されています。



（２）共通のテーマで集まる人たちのコミュニティスペース 《シェア奥沢》

木造２階建住宅１階の一部が、音楽会や講座等の催しや、シェアキッチン、コワーキング、住民主体型地域デイサービスの場として活用されています。



（３）心身の発達に遅れのある幼児を対象としたデイサービス 《にじのこ》

木造２階建住宅１階、２階の一部が、発達障害児（未就学児）を対象としたデイサービスの場として活用されています。



世田谷区における既存建築ストックを活用した取組み（5）
「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」 3 / 3

【活用事例の紹介】（前ページの続き）

（4）地域に根ざした民間学童保育 《うち保育SUKUSUKU（すくすく）》

木造2階建戸建住宅1階、2階の一部が、下校後の子ども達が自宅のように過ごせる民間学童保育や、地域の子育てグループが集う場として活用されています。



（5）親子の集いの場 《ふくふくのいえ》

木造2階建戸建住宅1階の一部が活用され、未就学児（主に0～3歳）の子どもと保護者が気軽に立ち寄って、交流や子育て相談ができる「おでかけひろば」の場となっています。また、月に1回、建物の所有者が中心となり、高齢者サロンが開かれています。



（6）薪ストーブのあるコミュニティカフェ 《薪まきカフェ》

木造2階建住宅の1階の一部が、世田谷の緑や里山保全の大切さの情報発信と、持続可能で安心・安全な暮らしの提案をコンセプトとしたコミュニティカフェとして活用されています。



5 管理不全な空家等の対策

【 建築安全課、各総合支所地域振興課 】

空家等は適切に管理されなかった場合、その多くは時間の経過とともに管理不全な状態となり、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすだけでなく、人的被害が発生するおそれもあります。区では良好な生活環境を保全するため、管理不全な空家等の所有者等に対して改善を要請することで適切な管理に導く等により、区民の安全・安心な暮らしを確保します。

(管理不全な空家等の定義…P.17 参照)

(1) 基本的な考え方

- ・ 管理不全な空家等への対応

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。

- ・ 特定空家等への対応

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。

- ・ 区職員による改善要請体制の確立

管理不全な空家等の状態を適宜把握し、区職員による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。

(2) これまでの取組み

- ・ 区民等からの情報提供・相談による空家等の状態把握。
- ・ 空家等実態調査による管理不全な空家等の把握と状態の確認。
- ・ 管理不全な空家等の所有者等へ「適切な維持管理のお願い」文書による改善要請及びリーフレット・ホームページによる啓発を行い、平成28、29(2016、2017)年度の区の広報紙に「空家の適切な維持管理のお願い」を掲載。
- ・ 特定空家等への対応(空家法に基づく、助言・指導、勧告、命令及び民法による財産管理人*の仕組みを用いた除却)

（３）管理不全な空家等対策を考える上での課題（P.53、54 参照）**① 管理不全な空家等**

- ・ 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。
- ・ 管理不全となる要因に応じた対応が必要。
- ・ 管理不全な空家等の状態を適宜把握し、改善要請を継続する体制が必要。

② 特定空家等

- ・ 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、行政代執行等を視野に入れた手続きを進めることが必要。

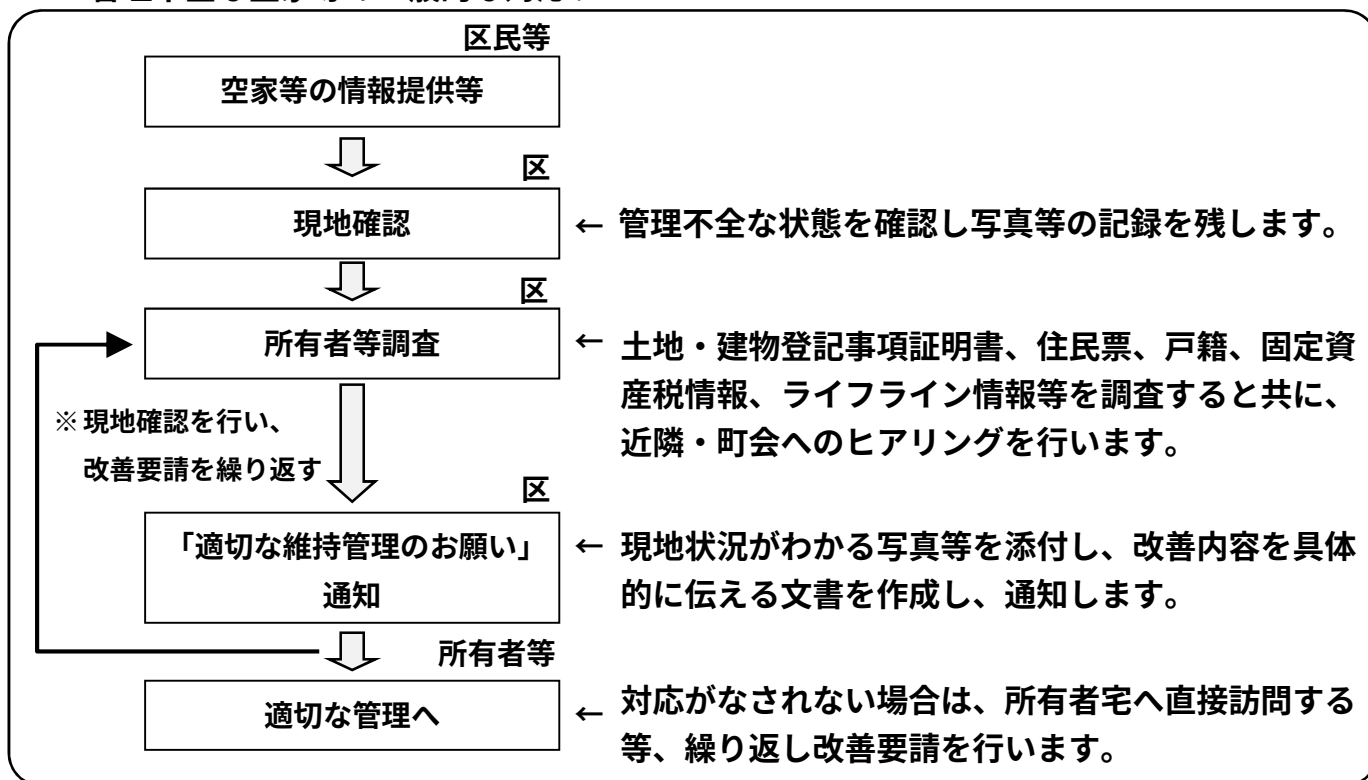
③ 地域の住環境

- ・ 空家等が集中する地域の空家等の所有者への働きかけが必要。
- ・ 地域と空家等の所有者等をつなげる支援や仕組みが必要。

（４）施策の展開**①管理不全な空家等への対策（特定空家等を除く）****■ 区民等からの情報提供や相談による場合の対策****【基本的な対応】**

- ・ 空家等についての情報が寄せられた場合、遅滞なく現地確認を行います。現地にて、建物及び敷地等の状態を確認し、所有者等を調査の上、必要に応じ所有者等へ改善要請を行います。
- ・ 空家等の状態に応じて「適切な維持管理のお願い」文書を所有者等へ通知、又は所有者宅へ訪問し、自主的な改善を求めます。文書送付の際は、空家等の状況が伝わるよう、全体写真、改善すべき部分の写真等を添付し具体的な改善を求めます。
- ・ 文書送付の際には、空家等関連の情報をまとめたリーフレットや相談窓口案内、行政課題への協力を促す情報等を提供します。
- ・ 所有者等の個別事情に応じた専門家等の相談窓口を紹介し、問題解決につなげます。
- ・ 行政課題の解決に資することを前提として、空家等の改修・除却助成や専門家派遣等の支援制度について、国他自治体の事例等を収集する等、調査・研究を進めます。

■ 管理不全な空家等の一般的な対応フロー



【防犯・防災に対する対応】

- ・ 消防・警察から防犯・防災に対する情報提供があった場合、個人情報に配慮した上で、情報共有等の連携をし、問題解決につなげます。

【管理不全な空家等の取組み実績】

- ・ 平成 28（2016）年度の取組みとして、区民等からの情報提供により管理不全と思われる空家等 253 棟に対して改善要請を行い、その結果、41 棟の除却と、117 棟の改善（樹木の剪定や修繕等）を確認しております。また、平成 29（2017）年度は 128 棟に対して改善要請を行い、これまで改善要請をしたもののうち、37 棟の除却と、51 棟の改善（樹木の剪定や修繕等）を平成 29（2017）年度に確認しており、行政からの要請には一定の効果が確認できます。なお、改善の確認ができない管理不全な空家等については、引き続き改善要請を行っていきます。

【緊急措置】

- ・ 道路や公園等公共の場において、人や物に被害を及ぼすことが明らかな場合で、緊急的な対応が必要であるときには、空家条例に基づき、区が必要最小限の措置を行います。
- ・ 空家条例に基づく緊急措置を行った場合には、措置内容や現地写真を所有者等へ通知するとともに、適切な維持管理を要請していきます。

空家条例第9条抜粋**第9条第1項**

区長は、空家等に起因する人の生命、身体又は財産に対する危害が道路、公園その他の公共の場所において生ずるおそれがある場合において、当該空家等の所有者等に当該危害を回避するための措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるときは、当該危害を回避するための必要な措置を講じることができる。

（解説）

台風等により空家等の建築材の飛散、崩落により、道路や公園等不特定の人が利用する公共の場において、人の生命や身体、財産に被害を及ぼすことが明らかな場合で、かつ、緊急に対応する必要があるために所有者等に要請等を行う時間的余裕がないとき、又は所有者等に要請等を行ったが所有者等の対応を待っている時間的余裕がないときは、所有者等の同意がなくても、区が必要な最低限度の範囲で危険を回避する措置（緊急措置）を講じることができます。

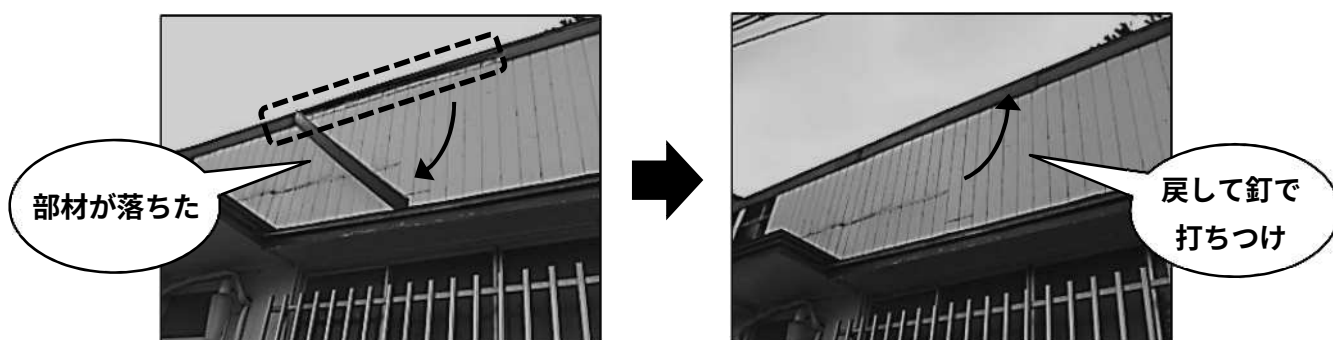
「必要な最低限度の措置」とは、屋根仕上げ材（瓦、トタン板等）が落下・飛散するおそれがある場合に、通行人等に危険を知らせる看板やバリケードを設置する、又は建物に防御ネットを設置する、倒れるおそれのある樹木や落下のおそれがある看板をロープ等で補強する、落下のおそれがある屋根材や雨樋等を取り外し、敷地内に存置する等の軽易な行為を想定しています。

事例 1 外壁材の落下防止措置

木造 2 階建住宅の外壁材の一部が剥がれ、落下の危険があった。前面道路からの離れがなく交通量も多かったため、被害が発生するおそれがあり、所有者等を特定し要請を行う時間的余裕がないと判断し、緊急措置を行った。

<措置内容>

落下の危険のあった部材を、建物本体に釘で打ちつける等の応急的な措置を行った。緊急措置実施後、所有者等を特定し、緊急措置を行った旨を通知するとともに改善要請を行った。その後、所有者等によって当該空家等は除却された。

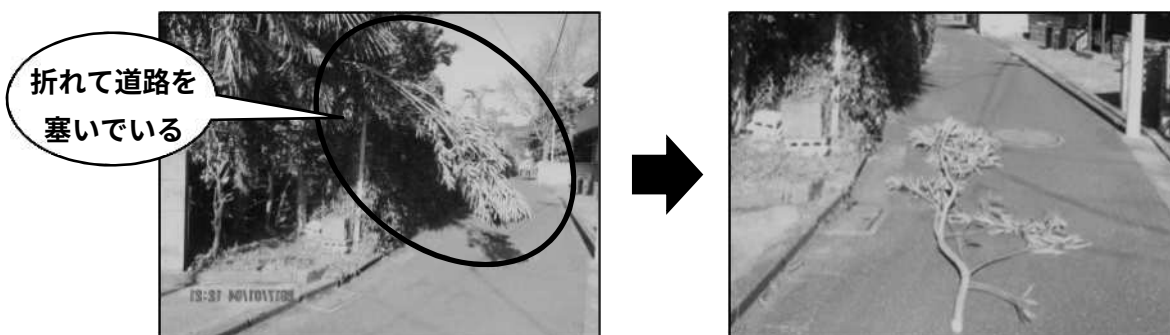


事例 2 倒木した樹木の撤去

木造 2 階建住宅の敷地にある樹木の一部が前面道路に倒れ道を塞いでいた。車両の通行を阻害しており、周辺の生活に支障がでるおそれがあり、道路が私道であったため、道路の所有者等を特定し改善を要請する時間的余裕がないと判断し、緊急措置を行った。

<措置内容>

道路を塞いでいた倒木を切断し、空家等の敷地内に残置する応急的な措置を行った。緊急措置実施後、所有者等を特定し、緊急措置を行った旨を通知した。その後、所有者等から区へ連絡が入り、残りの樹木の適切な管理を要請した。



■ 空家等実態調査により把握した場合の対策

【基本的な対応】

- ・ 空家等実態調査で把握した空家等の所有者等へは、アンケート調査の際に、空家等の適切な管理を呼びかけるリーフレットを同封し、自主管理を働きかけます。
- ・ 上記に加え、現地調査で管理不全な状態（B）（P.15 参照）と判断した空家等については、各々の建物等の状況写真や改善要請内容を記載した「適切な維持管理のお願い」文書を作成し、所有者等へ送付し、自主的な改善を求めます。

② 特定空家等への対策

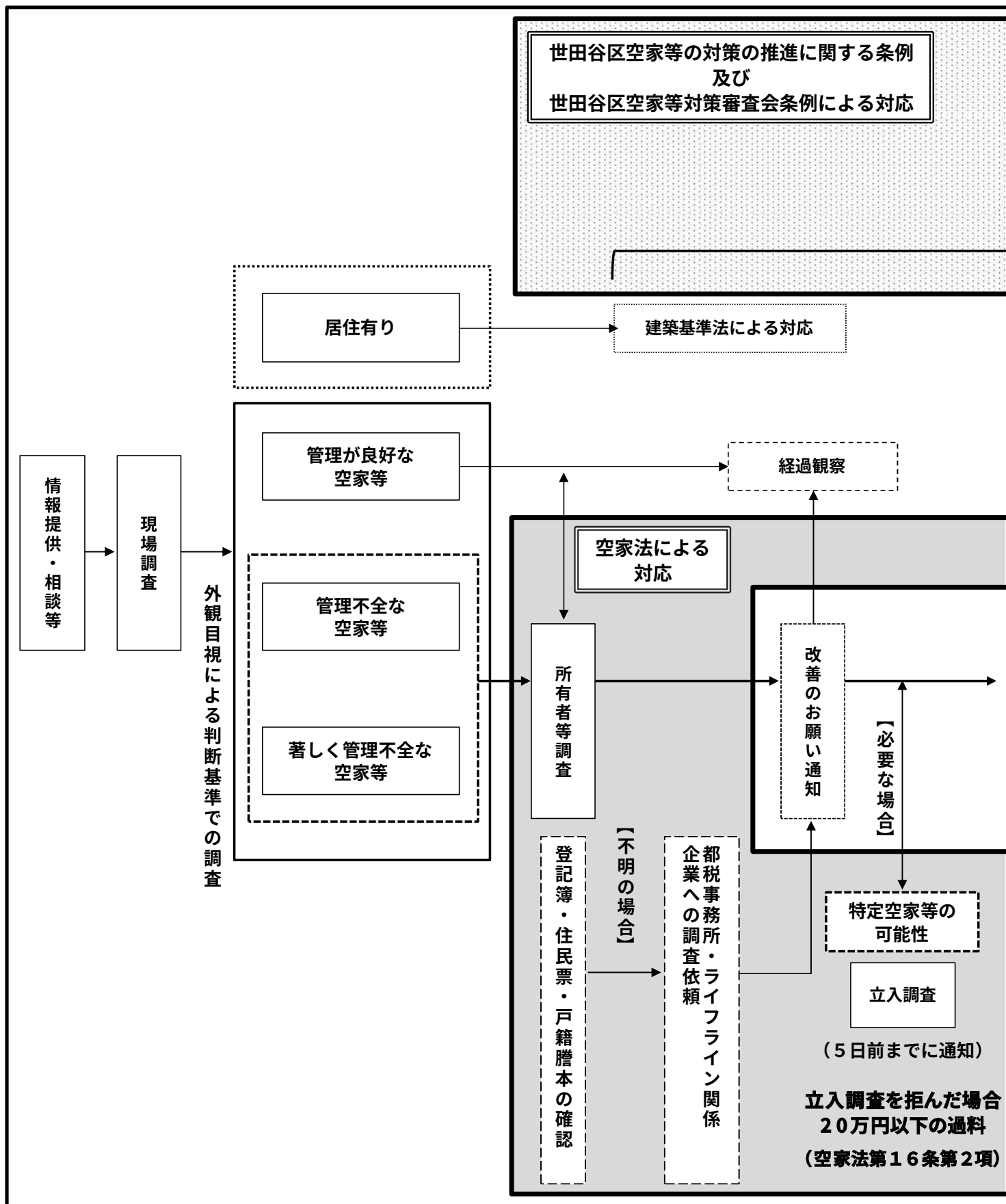
■ 空家法に基づく改善指導・措置

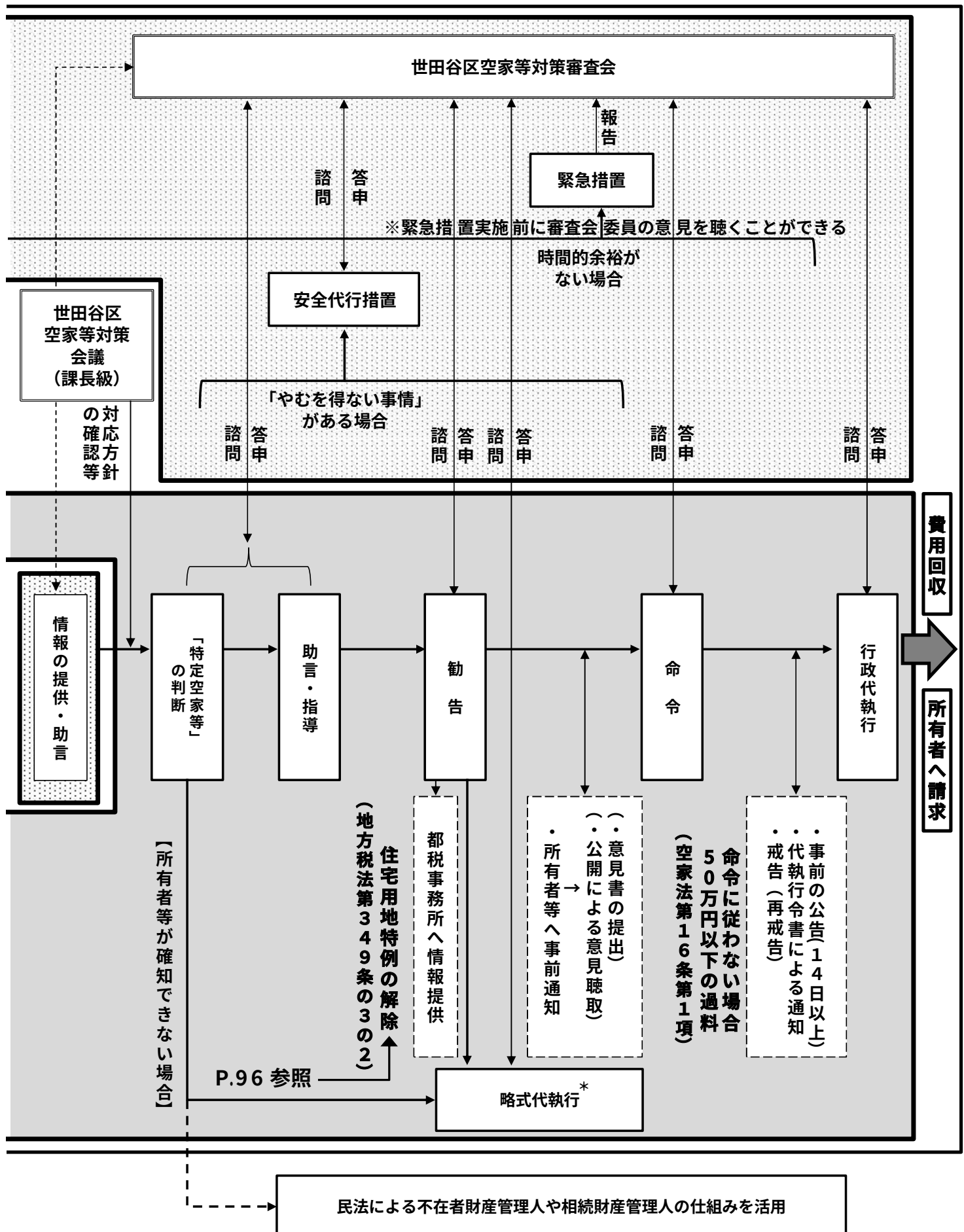
【基本的な対応】

- ・ 現地調査により、著しく管理不全な状態であると判断した空家等については、空家法第9条に基づく立入調査を行い、状態を詳しく調査・確認し、法的手続きに進むために、特定空家等と判断する根拠の整理を行います。
- ・ 特定空家等として対応すべきであると判断した空家等は、世田谷区空家等対策審査会に特定空家等であるか否かを諮問します。
- ・ 世田谷区空家等対策審査会から特定空家等であるとの答申を得て、区が特定空家等であると判断した場合には、空家法に基づく法的な指導に移行します。
- ・ 空家法に基づく、助言、指導、勧告、命令及び行政代執行を行おうとする際は、世田谷区空家等対策審査会に諮問・答申の手続きを経て行います。

※特定空家等の対応フローは P.89、90 の「管理不全な空家等の対策 対応流れ図」をご参照ください。対応フローについては、特定空家等への対応を重ねる中で、事務の効率化等を検討します。

管理不全な空家等の対策 対応流れ図





【特定空家等の取組み実績】（１）

平成 27（2015）年 5 月に空家法が全面施行された後、区では平成 30（2018）年 4 月末までに、特定空家等と判断したものは 5 棟あり、5 棟全てについて、所有者等による建物の解体により特定空家等の状態は解消されました。

■ 所有者不明の特定空家等

建物 : 木造平屋建 敷地面積：約 80 m² 延床面積：約 30 m²

建築年 : 昭和 30（1955）年代（推定）

建物状態 : 屋根が半分崩れ落ちている。倒壊のおそれがある。

改善期間※：1 年 7 ヶ月

※ 区が特定空家等と判断してから、特定空家等の解消を確認するまでの期間

- ・ 登記事項証明書に記載の所有者について、法に基づく権限のおよぶ範囲の調査及び近隣・自治会等へのヒアリングを行ったが、所在を確認することができなかった。
- ・ 改善を指導する相手が見つからないため、区が家庭裁判所に対し、民法の不在者財産管理人の申立を行い、不在者財産管理人によって建物が解体された。

⇒特定空家等解消

※不在者財産管理人とは

従来の住所又は居所を去った者（不在者）が、その財産の管理人を置かなかったときは、家庭裁判所は、民法の規定に基づく申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を確保するため、財産管理人の選任等を実施することが可能。（不在者財産管理人選任申立ては、利害関係人又は検察官により行うことが可能。）

このようにして選任された不在者財産管理人は、不在者の財産（不動産等）を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことが可能。

不在者財産管理人の仕組みを用いた理由

- ① 建物の解体、敷地の売却等の手続きを一連で進めることができる。
- ② 建物解体費用として家庭裁判所に予納金の納付をした後、敷地の売却がなされた場合、不在者財産管理人から予納金相当額が区に返納される。（区が空家法に基づき、いわゆる略式代執行により解体した場合には、費用回収のための方法を別途組み立てる必要がある。）

特定空家等の状態になるまで放置された要因

不動産登記が昭和 30（1955）年代にされたままになっており、所有者の情報が更新されていなかった。

同様の空家等を生じさせないための方策

売買や相続により不動産を取得した際の、不動産登記の重要性を広く周知するとともに、不動産登記の義務化について国等に働きかけを行う。



【解体前】

- 柱・梁等の構造耐力上主要な部分の腐朽、破損が激しく、建物の一部が既に崩れている状態であった。

- 敷地が道路に接しておらず、四周を隣地に囲われているため、重機が搬入できず、手壊しによる解体工事となった。



【解体中】



【解体後】

- 解体された資材は、当該地に残し、防災シートで保護した状態で管理されていた。解体後、不在者財産管理人による手続きが進められ、当該地は売却された。
解体費用として、家庭裁判所に納めた予納金は、不在者財産管理人により区に返納された。

【特定空家等の取組み実績】（2）

■ 相続登記がされておらず法定相続人が複数いる特定空家等

建物：木造平屋建 敷地面積：約 100 m² 延床面積：約 40 m²

建築年：昭和 40（1965）年代（推定）

建物状態：柱・梁等の腐朽が激しく傾きや変形が見られ、倒壊のおそれがある。

改善期間：1年 10 ヶ月

- ・ 登記事項証明書に記載されている所有者の所在を調査。
- ・ 所有者は既に死亡していたが、遺産分割協議等がなされていない。
- ・ 法定相続人全員に対して、空家法に基づく、指導・勧告・命令に係る事前通知を実施した。
- ・ 東京都が協定を締結している「東京三弁護士会の空家等相談窓口」を活用し、法定相続人が弁護士を選任した。その後、遺産分割協議を行い、土地・建物を不動産会社に売却。不動産会社により解体された。

⇒特定空家等解消

特定空家等の状態になるまで放置された要因

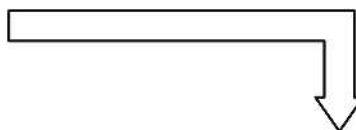
所有者が死亡した後、遺産分割協議がなされず、法定相続分の共有資産となってしまった。管理についても、決めていなかった。

同様の空家等を生じさせないための方策

不動産の相続が発生した際の遺産分割協議の重要性、共有資産とした場合の意思決定の難しさ、及び専門家等の活用を広く周知する。



【解体前】



【解体後】

【特定空家等の取組み実績】（3）

■ 信託登記がされている特定空家等

建物 : 木造 2 階建 敷地面積 : 不明 延床面積 : 約 90 m²

建築年 : 不明

建物状態 : 建物の一部が既に倒壊している。倒壊のおそれがある。

改善期間 : 1 年 4 ヶ月

- ・ 信託登記がされており、複数の抵当権が設定されている。
- ・ 権利者が複数いるため、建物に手を加えることが難しい。
- ・ 信託契約の受託者（法人）に対して、空家法に基づく、指導・勧告・命令に係る事前通知を実施した。
- ・ 信託契約の受託者（法人）が抵当権等の権利関係を整理し、その後、建物が解体された。

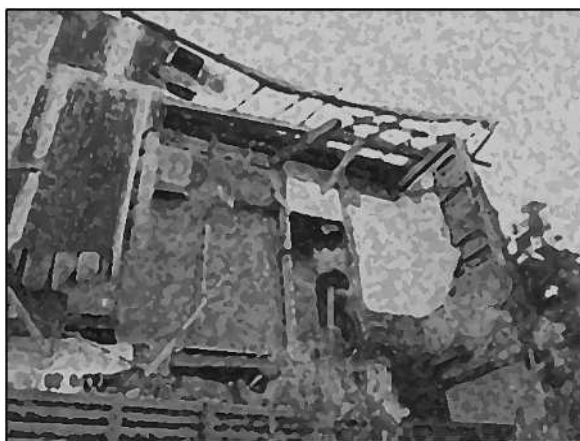
⇒特定空家等解消

特定空家等の状態になるまで放置された要因

抵当権等の複数の権利が設定されたまま放置され、手を加えることが難しい状態となっていた。

同様の空家等を生じさせないための方策

権利関係の整理について、専門家への相談等具体的な解決方法を周知する。



【解体前】



【解体後】

【特定空家等の取組み実績】（４）

■ 土地と建物の所有者が異なる特定空家等

建物：木造２階建 敷地面積：約２００㎡ 延床面積：約１５０㎡

建築年：昭和５０（１９７５）年代

建物状態：建物の一部が既に倒壊している。倒壊のおそれがある。

改善期間：２年５ヶ月

- ・ 土地と建物の所有者が別であり、かつ、土地と建物ともに所有者が複数である。
- ・ 土地と建物の権利者間で折り合いがつかず、建物が放置された状態であった。
- ・ 建物所有者に対して、空家法に基づく、指導・勧告・命令を実施し、土地所有者に対しては、空家法に基づく、助言・勧告を実施した。
- ・ 不動産会社が間に入り、双方の権利を買い取ることで、土地・建物の権利をまとめ、解体された。

⇒特定空家等解消

特定空家等の状態になるまで放置された要因

借地契約が書類として更新されておらず、土地と建物の権利者間で折り合いがつかない状態となり、建物が使用されずに放置されていた。

同様の空家等を生じさせないための方策

権利関係があいまいなまま放置することの具体的なリスクと、専門家への相談で解決できる具体的な内容を周知する。



【解体前】

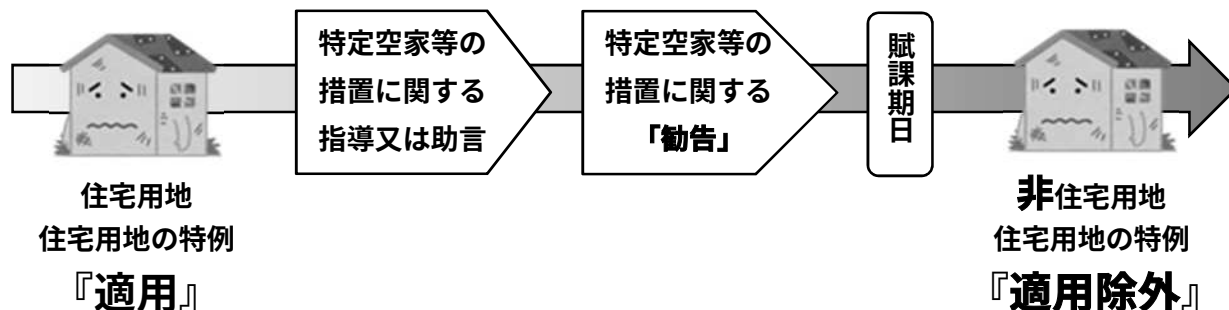


【解体後】

※事例２～４は、区からの指導等により所有者等が除却を行っております。行政代執行により区が除却等を行った場合には、所有者等から費用を回収いたします。

<注意!!> 「勧告」に係る住宅用地特例の解除について

特定空家等であると区から助言・指導を経て勧告を受けた場合、固定資産税等の賦課期日（毎年1月1日）までに、勧告に対する必要な措置が講じられない「特定空家等」の敷地については、地方税法により、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ます。



※軽減措置は平成29年度23区内の数字となります。

住宅用地の課税標準の特例

区 分		課税標準額		軽減措置※
		固定資産税	都市計画税	
小規模住宅用地	住宅用地のうち住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3	都市計画税額の1/2を軽減
一般住宅用地	所在する建物の床面積の10倍以内かつ、小規模住宅用地以外の部分	価格×1/3	価格×2/3	—

<参考>

非住宅用地	住宅用地以外の宅地	価格×70%	価格×70%	課税限度額を価格の70%から65%に引き下げ
-------	-----------	--------	--------	------------------------

<例> 適用除外による税額の変動



敷地面積：150㎡

建物規模・用途：木造2階建住宅

土地の価格：6500万円

住宅用地特例適用の場合

固定資産税

6500万円×1/6×税率1.4%
＝約15万円

都市計画税

6500万円×1/3×税率0.3%
＝6.5万円

6.5万円－6.5万円×1/2
＝約3万円

合計約18万円

約4倍

特例適用除外の場合

固定資産税

6500万円×65%×税率1.4%
＝約59万円

都市計画税

6500万円×65%×税率0.3%
＝約13万円

合計約72万円

特定空家等になる前に適切に管理しましょう！！

【安全代行措置】

- ・ 特定空家等の所有者等に諸般の事情があり、著しく管理不全な状態の改善が困難な場合には、正当な理由が認められたときに限り、区が所有者に代わって必要な措置を行います。（費用の負担は所有者となります。）

空家条例第 8 条抜粋

第 8 条第 1 項

特定空家等の所有者等は、やむを得ない事情により法第 14 条第 1 項の規定による助言又は指導に係る必要な措置を講じることができないときは、区長に対し、自己の負担において当該必要な措置を代行することを依頼することができる。

（解説）

特定空家等の所有者等に対して助言又は指導を行っても、所有者等の諸般の事情により対応が困難な場合も想定されることから、所有者等の費用負担において行う必要な措置の代行の依頼があつて、正当な理由が認められたときに限り、区が代替的に必要な措置（安全代行措置）を行うことができるものとします。

「正当な理由」とは、施設入所や入院等により、空家等を自ら管理することができず、かつ、業者と直接交渉を行うことが困難であること等の理由が該当します。

安全代行措置を行う前には、正当な理由や代行内容について、審査会に諮問し、意見を聴くものとします。

③ 管理不全となる要因に応じた対策

■ 専門家等との連携による対応

- ・ 所有者や権利者等の間で、権利関係の複雑化や、人間関係のもつれ等により、個人では解決ができない管理不全な空家等については、区のみでこれら全てに対応するには限界があります。そのため問題に応じて、区から専門家・団体・企業等へ協力を依頼することも必要であると考えます。弁護士、司法書士、建築士等の専門家等と連携することで、具体的な方策を検討し所有者等へ働きかける取組みを行います。
- ・ 登記事項証明書上の所有者が見つからない、又は既に亡くなっているが法定相続人が見つからない等、所有者等の特定が困難な管理不全な空家等については、法律上の所有者等を特定することが重要となり、その正確性が求められます。そのため、弁護士、司法書士等の専門家等への委託を行う等、所有者等の正確な情報把握に努めます。
- ・ 調査を行った結果、所有者等を確知することができない場合には、債権等の権利関係を調査することで利害関係人を特定し、利害関係人に対し、民法による財産管理人の仕組みの活用を促します。

- 所有者等を確認することができない空家等が、特定空家等の場合には、前述の財産管理人の活用に加え、空家法による略式代執行の検討をあわせて検討し、周辺への影響、対応に要する費用、その後の費用回収等を比較した上で、最も効果的な方策によって状態の改善に努めます。

④ 管理不全な空家等を増やさないための対策

■ 適切な維持管理の啓発

- 発生抑制、適切な管理・流通の施策で取り組む啓発活動を通して、管理不全な空家等を増やさないための対策とします。
- 特定空家等を増やさない対策としては、上記の啓発活動に加え、固定資産税等の住宅用地特例の解除や行政代執行等、所有者にとって大きなリスクが伴うことを周知します。

⑤ 管理不全な空家等の状態を適宜把握し、改善要請を継続する体制の確立

■ 関係部署との情報共有・対応策の連携

- 建築安全課が空家等総合窓口となり、区内の空家等の情報及び本計画を管理し、空家等の全般の相談を受け付けます。
- 管理不全な空家等の情報提供・相談については、建築安全課と、地域相談窓口である各総合支所地域振興課で対応します。

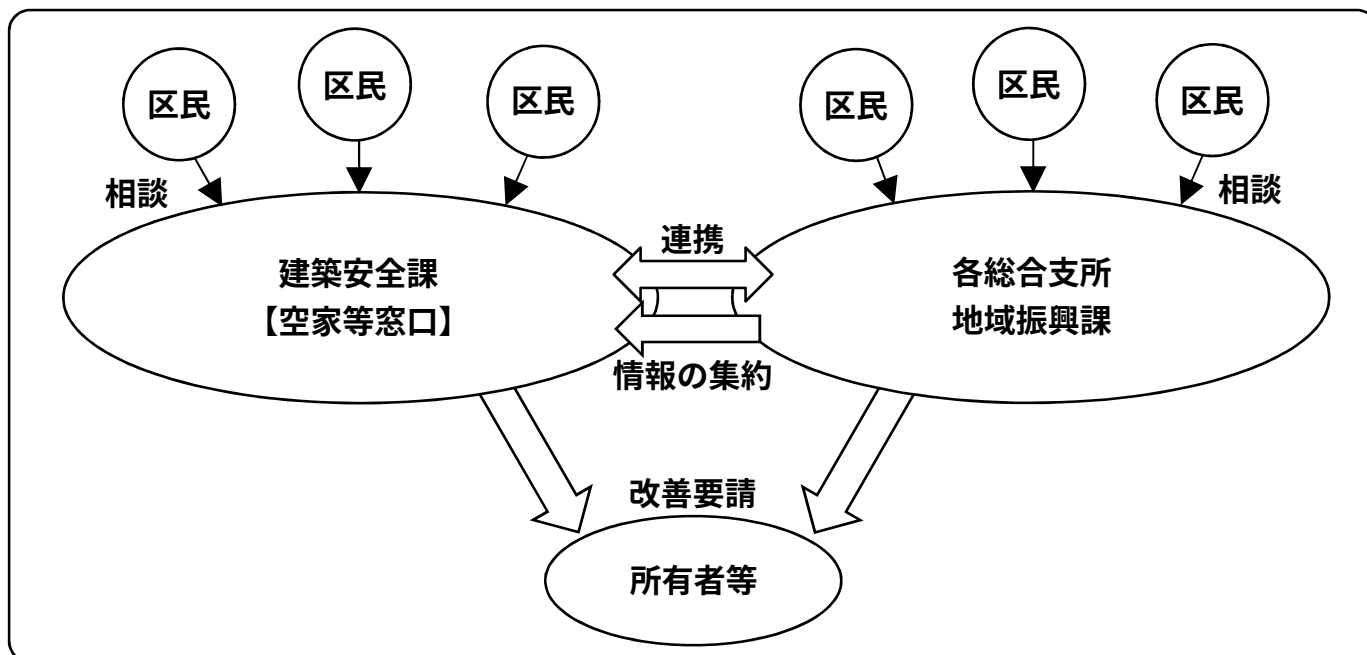
【基本的な対応】

情報提供・相談受付 ⇒ 現地確認 ⇒ 所有者等の調査 ⇒ 適切な維持管理のお願い

※状態が改善されるまで、適宜現地を確認し、改善要請を繰り返し行います。

- 管理状態が悪く建築的な判断が必要となる空家等については、建築安全課で対応を継続します。

■ 管理不全な空家等の情報提供・相談受付体制



⑥ 地域と空家等の所有者等をつなげる取組み

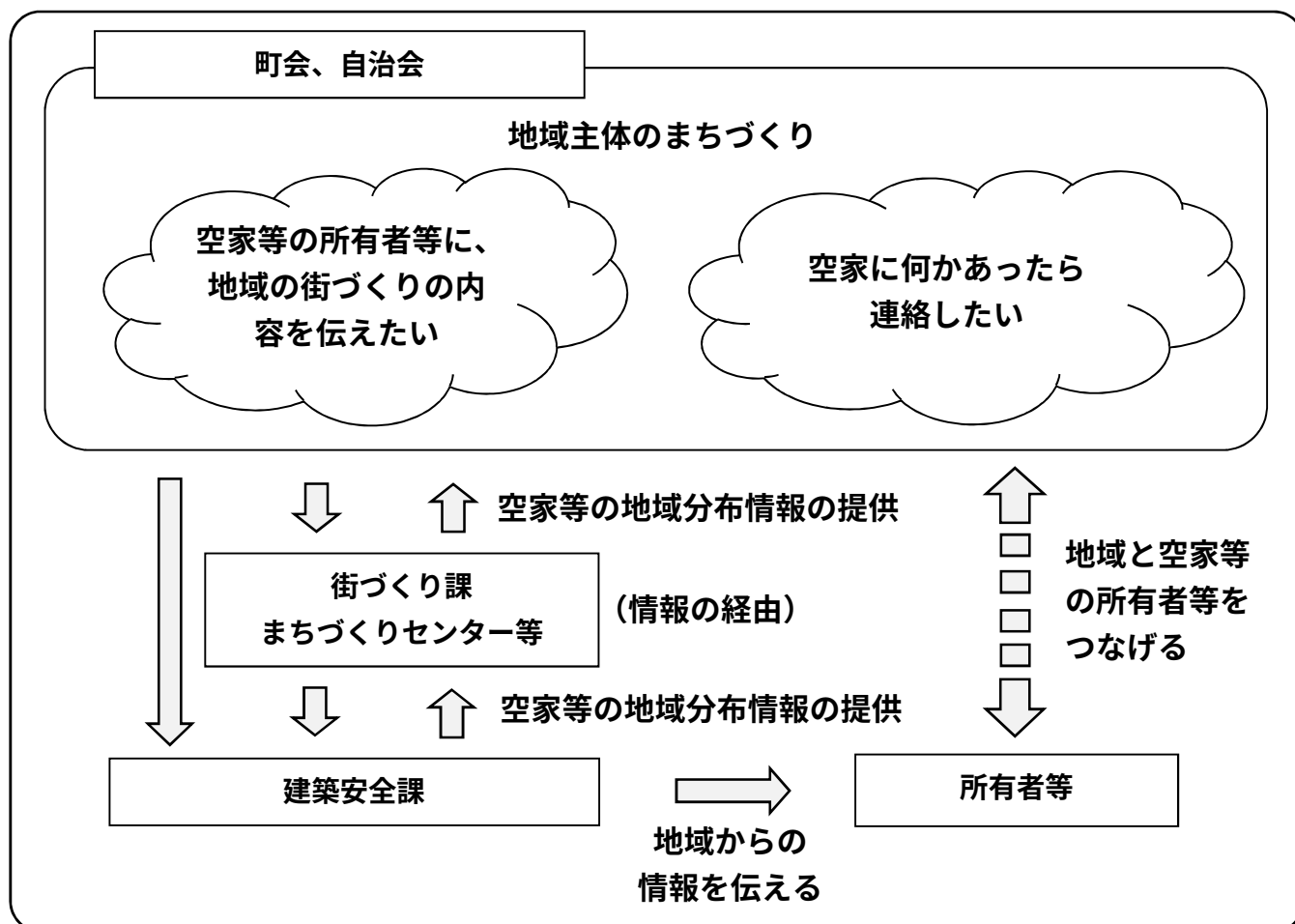
■ 空家等が集中する地域の空家等の所有者等への情報発信や啓発を強化

- 空家等が集中している地域では、管理不全となっている空家等の所有者に対して改善要請をする際に、空家等が地域全体へ与える影響についてあわせて記載し、地域課題の改善を要請していきます。

■ 空家等の対策を行う地域と空家等の所有者等をつなぐ支援

- 管理不全な空家等が多く、地域課題となる可能性が高い地域においては、各総合支所街づくり課や、まちづくりセンター等へ情報提供を行い、既存の地域主体のまちづくり活動等を活用した空家等の対策の検討を促します。地域主体の空家等の対策について、区から空家等の所有者へ伝えることで、これまでつながることのなかった、地域と空家等の所有者等との関係をつなげます。
- 上記のような実績を増やして情報発信することで、他の地域にも空家等の対策に関心を持ってもらい、更なる取組みへと波及するよう、周知活動を推進します。

■ 地域と空家等の所有者等をつなげる流れ



6 空家等対策の施策まとめ及び行動計画

空家等対策について、5つの方向性（①情報収集 ②発生抑制 ③適切な管理・流通 ④利活用 ⑤管理不全な空家等の対策）から、施策を検討しました。それぞれの施策を展開することで、区としての空家等対策をより一層推進していきます。以下に検討した内容と施策をまとめるとともに、計画期間5ヶ年の行動計画を示します。

（1）方向性ごとの施策のまとめ及び行動計画

① 情報収集

空家等の情報の一元管理や、国・東京都・他自治体の取組み等の情報を収集することで、施策の基礎情報を築くことを検討し、以下を施策としました。

- ・ 情報を収集・整理し、空家等データベースを管理
- ・ 空家等に係る社会情勢等の情報収集

■行動計画

集めた空家等の情報については適正に一元管理し、他自治体等の情報収集を継続し、空家等の各施策の基礎情報として活用します。また、空家等の区独自の取組みについては、積極的に情報発信し、他自治体の空家等対策に寄与します。

② 発生抑制

空家等の発生を抑制するための啓発方法、発信する情報内容、発生要因のひとつである高齢者への周知啓発方法等を検討し、以下を施策としました。

- ・ 空家等の発生を抑制
- ・ 高齢者への周知啓発
- ・ 保健福祉部門等との連携

■行動計画

平成31（2019）年度末を目途に、高齢者等に働きかける啓発用のパンフレット等を作成するとともに、保健福祉部門等の庁内関連部署と連携し、取組みを進めます。また、施策を進める中で、必要な場合には実情に応じて適宜施策に変更を加え、取組みを着実に進めることで、空家等の発生を抑制するとともに、特に管理不全な空家等の発生を抑制します。

③ 適切な管理・流通

空家等の適切な管理・流通を所有者等が自ら行うことを基本としつつ、空家等が放置されないよう、所有者等へ必要な情報を発信することや、様々な相談に対応できる総合窓口の設置及び、専門家・団体・企業等との連携体制の構築を検討し、以下を施策としました。

- ・ 庁内に空家等総合窓口の設置
（区民からの空家等全般の相談、情報管理、庁内での情報・意見交換）

- ・ 専門家・団体・企業等との連携の推進（協定等）
- ・ 所有者等への適切な管理等の情報発信
- ・ 不動産市場への流通の促進

■行動計画

計画の策定にあわせて庁内に空家等総合窓口を設置し、区民や所有者等からの空家等に係る様々な相談を受ける体制を整備し、庁内関連部署と定期的に情報・意見交換を行います。また、平成30（2018）年度末を目途に専門家・団体・企業等と協定等を締結します。その後、協定に基づく取組みの検討を進め、空家等に係る専門性の高い相談があった際に連携して解決にあたる等、空家等の管理・流通を促進します。

④ 利活用

様々な行政課題に対して、課題を解決する一つの方法として、空家等の利活用に取り組むための関係部署との連携体制の仕組みづくり及び、これまで取り組んできた「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」等について検討し、以下を施策としました。

- ・ 空家等の利活用のための庁内連携
- ・ 「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」の継続
- ・ 住宅確保要配慮者等世帯への居住支援の推進

■行動計画

平成30、31（2018、2019）年度にかけて、行政課題の解決に資する空家等の利活用に取り組む意向のある庁内関連部署との連携を模索し、具体的に利活用を希望する部署から相談を受けた場合には、協力を依頼したい空家等の所有者等に働きかけます。また、世田谷区第三次住宅整備後期方針に従い「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」等の事業を継続して実施します。

⑤ 管理不全な空家等の対策

特定空家等を含む管理不全な空家等への基本的な対応方法、特殊な案件での専門家等との連携、継続して改善要請・指導を行うための体制、及び地域の住環境に対する取組みについて検討し、以下を施策としました。

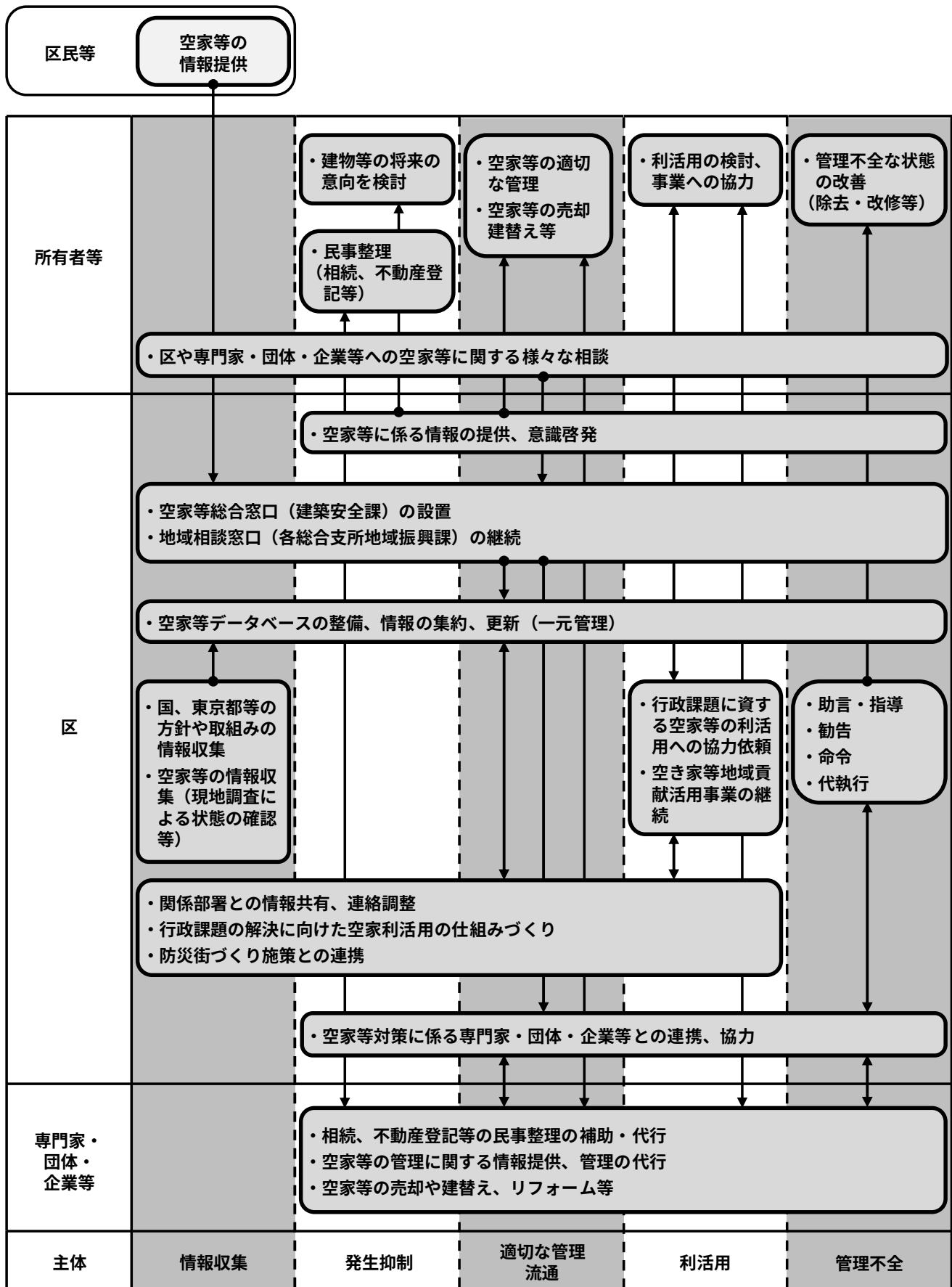
- ・ 特定空家等への対策
- ・ 管理不全な空家等への対策
- ・ 管理不全となる要因に応じた対策
- ・ 管理不全な空家等を増やさないための対策
- ・ 管理不全な空家等の状態を適宜把握し、改善要請を継続する体制の確立
- ・ 地域と空家等の所有者等をつなげる取組み

■行動計画

著しく管理不全な空家等（特定空家等を含む。）は全てについて、解体等により改善します。また、管理不全な空家等については、「管理不全な空家等の対策」だけでなく、「情報収集」「発生抑制」「適切な管理・流通」「利活用」の施策を推進することで、空家全体に占める管理不全な空家等の割合を減少させます。

（２）施策と各主体の関係性

施策に対して、各主体がどのように関わるかを示した図を以下に示します。



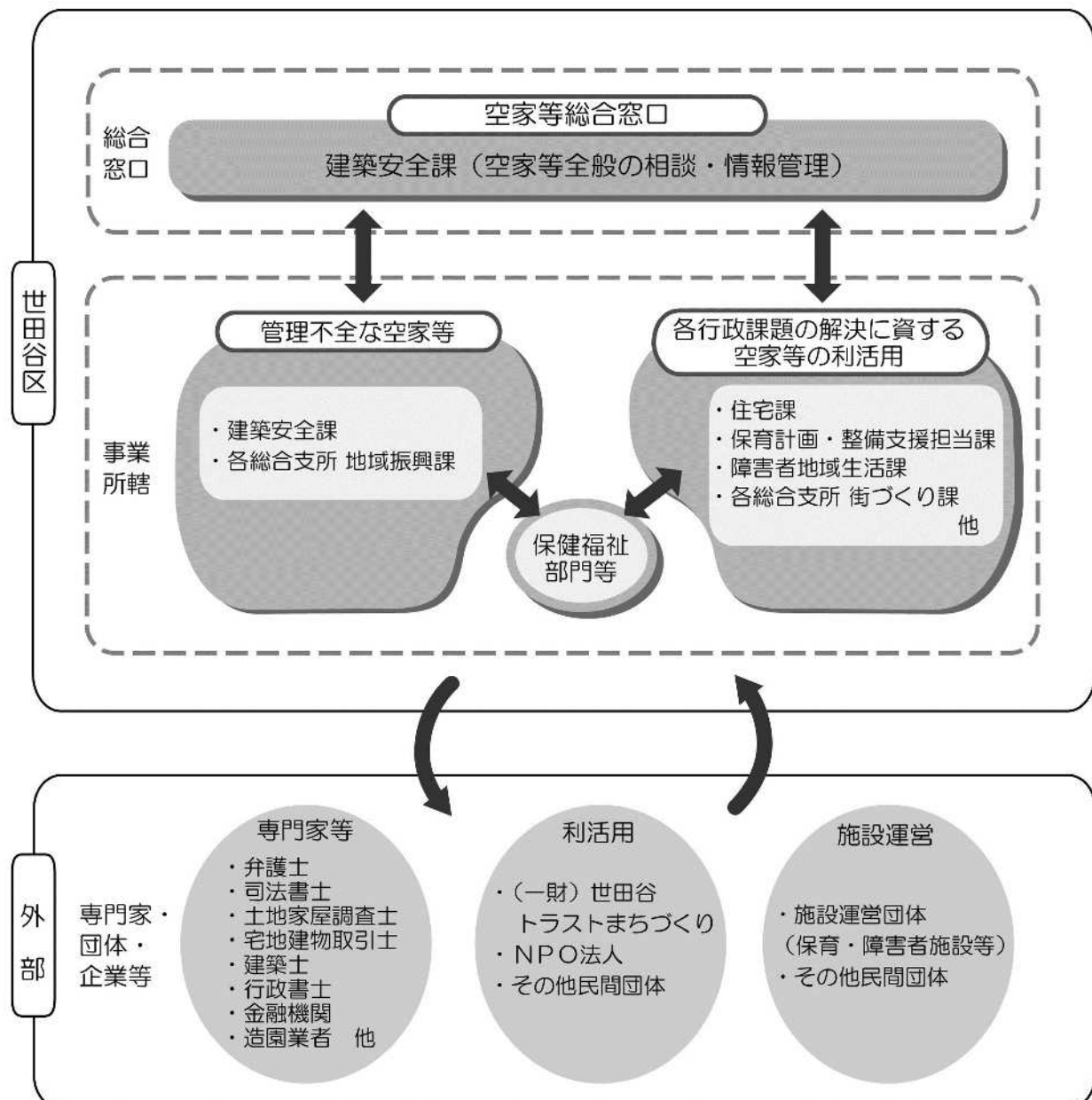
第5章 実施体制

1 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、庁内の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。

■ 空家等施策の実施体制イメージ



2 関係部署・機関

前ページの実施体制における、各関係部署等の空家等対策に関する概ねの対応内容を、以下に示します。

■ 空家等施策の実施体制イメージ

分類	内 容	担当部署		
★データ管理・空家等対策計画管理				
・	空家に関する調査等のデータ管理 空家等対策計画の策定・見直し	・ 防災街づくり担当部 建築安全課		
	・ 空家等に関する実地施策の管理			
★発生抑制、適切な管理・流通、管理不全な空家等の措置に関する連携				
・	特定空家等の判断、法的な指導等の手続き	・ 防災街づくり担当部 建築安全課		
	建物の倒壊、脱落、飛散等への対応			
	空家等調査の実施			
	空家等に関する相談、専門家・団体・企業等の案内などの窓口			
	居住している老朽建築物への対応（建築安全担当）			
・	住宅相談：住宅に関する相談に対する専門家による助言	・ 都市整備政策部 住宅課	・ 一般財団法人 世田谷トラストまちづくり	
・	管理不全な空家等に対する情報提供や相談等	・ 各総合支所 地域振興課	・ 各総合支所 保健福祉 センター 保健福祉課	—
・	高齢者に対する空家等発生予防の連携		—	・ 環境政策部 環境保全課
・	いわゆるごみ屋敷から空家への移行に対する情報連携			
・	空家等に住み着く野生動物の捕獲・駆除の相談			
★各行政課題とのマッチングによる空家等の利活用に関する連携				
・	空き家等地域貢献活用事業：空き家等を地域のために役立てる 意思のある物件所有者と活用希望団体とマッチング支援等	・ 都市整備政策部 住宅課		
	・ 空き家等活用ゼミナール等の開催： 空き家等の活用に関する講義、活用事業計画づくり演習			
・	障害者グループホームに向けた空家、空き地情報等に関する候補 物件を募集	・ 障害福祉担当部 障害者地域生活課		
・	保育施設整備に向けた候補物件の募集	・ 保育担当部 保育計画・整備支援担当課		
★国や東京都との連携				
・	国や東京都の空家等施策との連携	・ 東京都都市整備局 住宅政策推進部住宅政策課		
・	固定資産税情報による空家等の所有者等の特定に向けた連携	・ 都税事務所		
・	燃焼物の放置、散乱による火災発生の危険性に対する対応	・ 消防署・警察署		
・	玄関の無施錠、窓ガラス破損等による外部からの不特定者の侵入 に対する対応			

第6章 その他

計画の検証と見直し

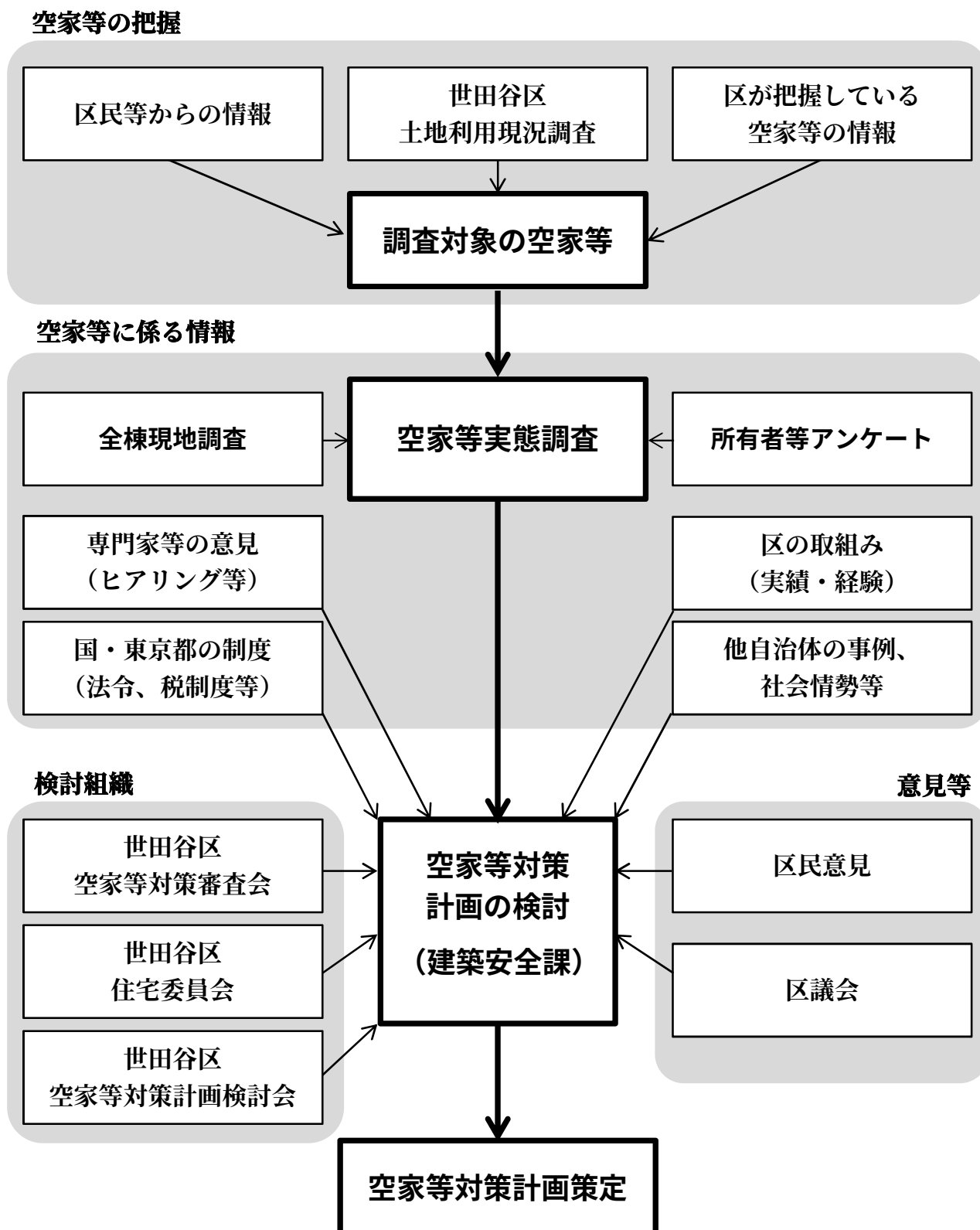
区は、本計画で示した施策を適切・確実に実行し、空家等対策を推進していきます。推進にあたり、社会情勢や、国・東京都・他自治体の動向を注視の上、区における空家等の実情に応じて必要な場合は、適宜、施策に変更を加えながら、取り組んでいきます。

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。

資料編

1 検討経緯

(1) 空家等対策計画策定の流れ



(2) 世田谷区空家等対策計画検討会 委員

会長	防災街づくり担当部長
副会長	都市整備政策部長
委員	世田谷総合支所地域振興課長
	北沢総合支所地域振興課長
	北沢総合支所街づくり課長
	玉川総合支所地域振興課長
	砧総合支所地域振興課長
	烏山総合支所地域振興課長
	都市整備政策部住宅課長
	防災街づくり担当部防災街づくり課長
	防災街づくり担当部建築安全課長

(3) 世田谷区空家等対策計画検討会 経過

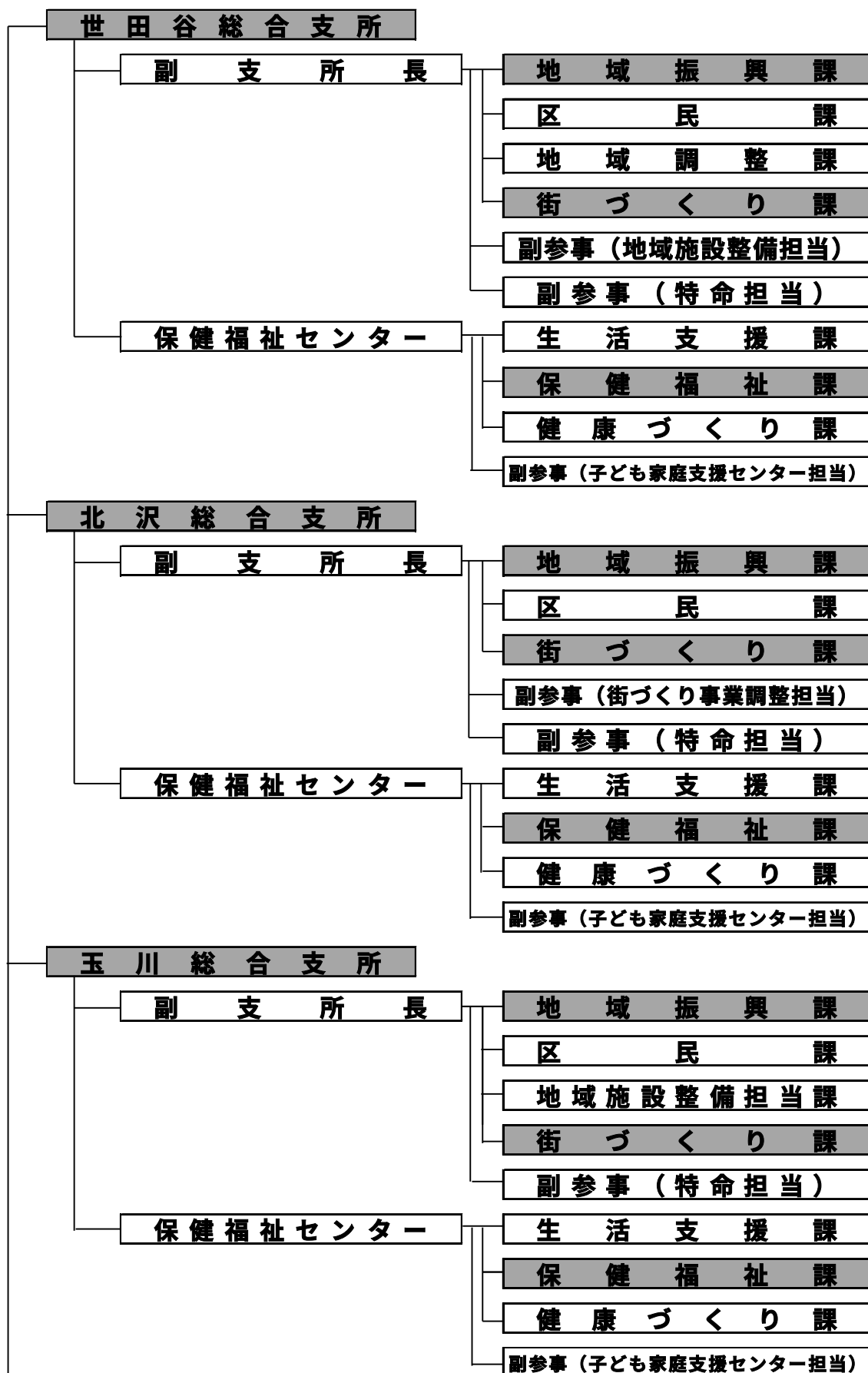
平成 29 (2017) 年 5 月	第 1 回世田谷区空家等対策計画検討会
8 月	第 2 回世田谷区空家等対策計画検討会
10 月	第 3 回世田谷区空家等対策計画検討会
12 月	第 4 回世田谷区空家等対策計画検討会
平成 30 (2018) 年 6 月	第 5 回世田谷区空家等対策計画検討会

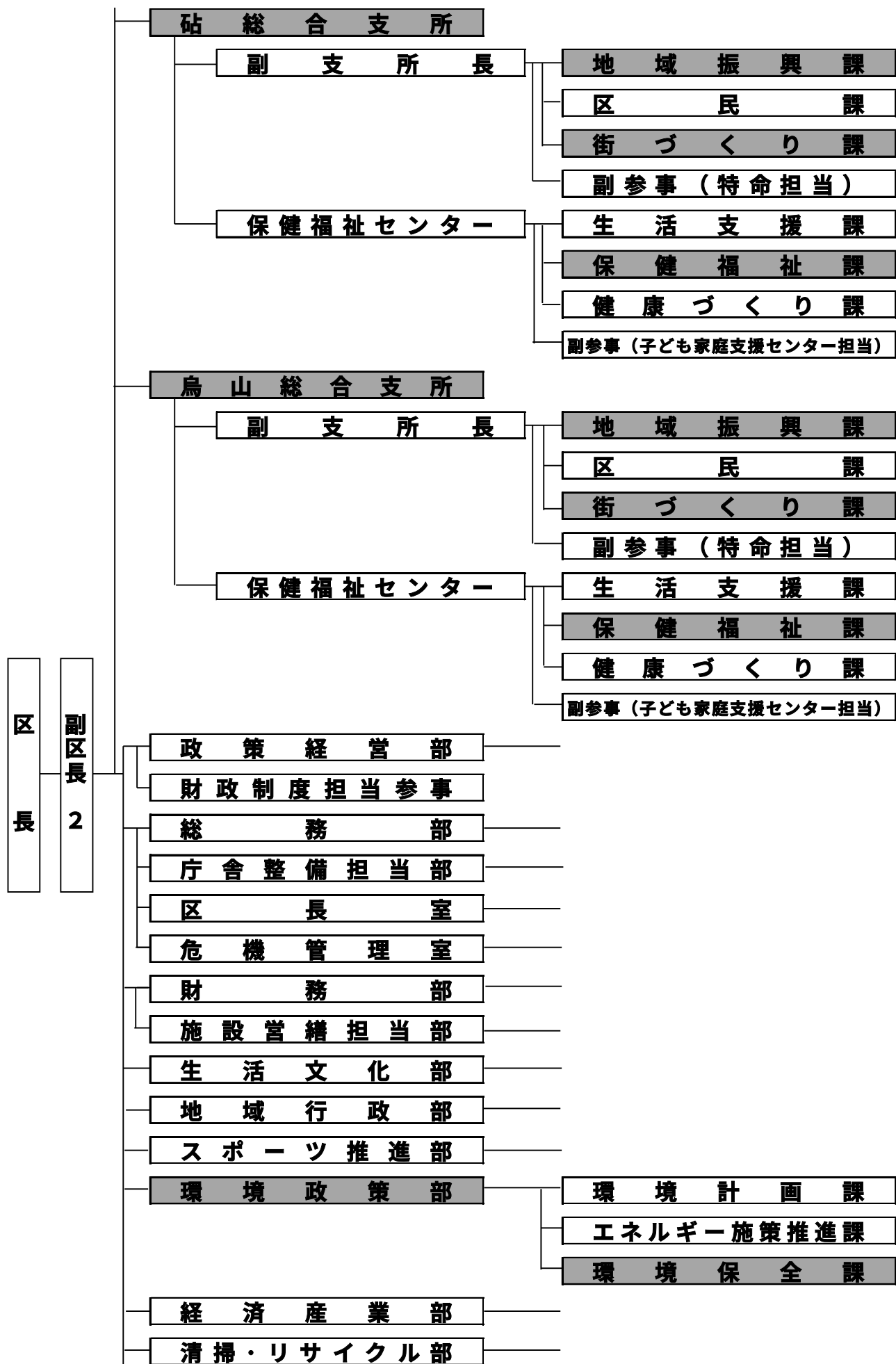
(4) 他会議への報告 経過

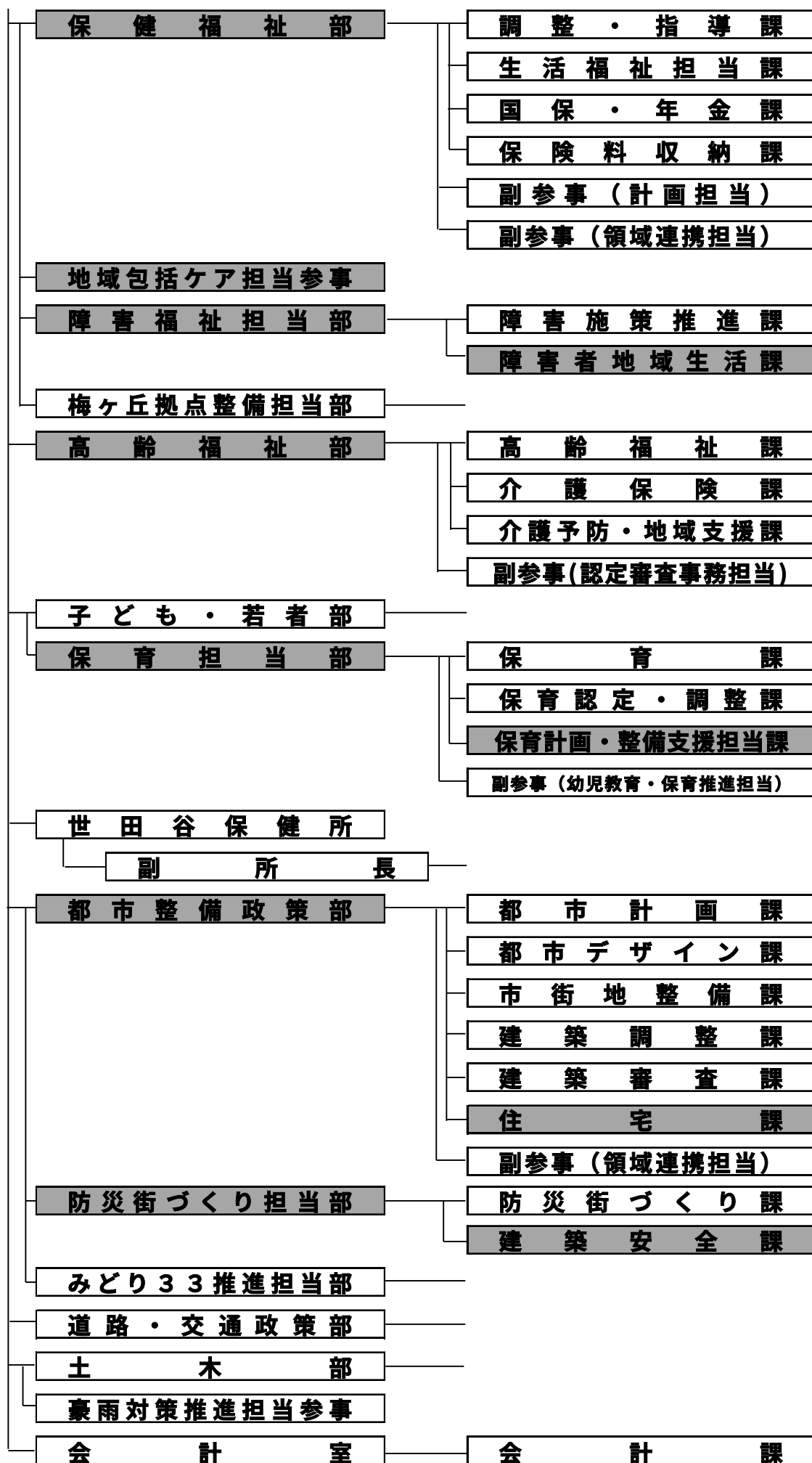
平成 29 (2017) 年 5 月	第 8 回世田谷区空家等対策審査会
7 月	第 115 回世田谷区住宅委員会
9 月	第 9 回世田谷区空家等対策審査会
	第 116 回世田谷区住宅委員会
11 月	第 117 回世田谷区住宅委員会
	第 10 回世田谷区空家等対策審査会
平成 30 (2018) 年 1 月	第 11 回世田谷区空家等対策審査会
	第 118 回世田谷区住宅委員会
5 月	第 12 回世田谷区空家等対策審査会

2 世田谷区組織図抜粋

平成30年4月1日現在

 : 本計画に係る部門






3 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）

（目的）

第 1 条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第 2 条 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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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い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にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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ものとする。

（市町村の責務）

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第 5 条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹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（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

4 世田谷区空家等の対策の推進に関する条例

世田谷区空家等の対策の推進に関する条例 （平成28年3月8日公布）

（目的）

第1条 この条例は、空家等の適正な管理に関し、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「法」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その良好な生活環境の保全を図り、もって安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、その所有し、又は管理する空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に自らの責任において当該空家等の適正な管理に努めなければならない。

（区の責務）

第4条 区は、第1条の目的を達成するため、所有者等による空家等の適正な管理及び活用の促進並びに特定空家等の発生の予防に関し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に講じるものとする。

（関係機関等との連携）

第5条 区長は、第1条の目的を達成するため、警察、消防その他の関係機関及び電気、ガス、水道等の事業者（以下「関係機関等」という。）と連携し、協力体制を構築するよう努めなければならない。

（調査等）

第6条 区長は、居住その他の使用がなされていないことが常態であると思われる建築物等を発見し、又は当該建築物等に関する情報の提供を受けたときは、当該建築物等について法第9条第1項の規定により必要な調査を行い、又は同条第2項の規定により当該職員若しくはその委任した者に立入調査をさせるものとする。

2 区長は、前項の規定による必要な調査を行い、又は同項の立入調査をさせた場合において当該建築物等が特定空家等に該当すると思われるときは、必要に応じ、当該建築物等の所有者等に対し、法第12条の規定による空家等の適正な管理の促進に係る情報の提供又は助言を行うものとする。

3 区長は、前項の規定により情報の提供又は助言を行うときは、必要に応じ、世田谷区空家等対策審査会条例（平成27年10月世田谷区条例第41号）第1条に規定する世田谷区空家等対策審査会（以下「審査会」という。）に諮問し、意見を聴くことができる。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第7条 区長は、住民登録事務その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この条例の施行のために必要な限度において、当該目的以外の目的のために利用し、又は関係機関等に提供することができる。

(安全代行措置)

第8条 特定空家等の所有者等は、やむを得ない事情により法第14条第1項の規定による助言又は指導に係る必要な措置を講じることができないときは、区長に対し、自己の負担において当該必要な措置を代行することを依頼することができる。

2 区長は、前項の規定による依頼を受けた場合において必要があると認めるときは、同項の措置を代行することができる。

3 区長は、前項の規定により第1項の措置を代行するときは、あらかじめ審査会に諮問し、意見を聴くものとする。

(緊急措置)

第9条 区長は、空家等に起因する人の生命、身体又は財産に対する危害が道路、公園その他の公共の場所において生ずるおそれがある場合において、当該空家等の所有者等に当該危害を回避するための措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるときは、当該危害を回避するための必要な措置を講じることができる。

2 区長は、前項の規定により必要な措置を講じるときは、必要に応じ、審査会の委員の意見を聴くことができる。

3 区長は、第1項の規定により必要な措置を講じたときは、当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。ただし、当該空家等の所有者等を確認することができないとき又は当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 区長は、第1項の規定により必要な措置を講じたときは、当該措置の内容を審査会に報告するものとする。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

5 世田谷区空家等対策審査会条例

世田谷区空家等対策審査会条例

平成 27 年 10 月 2 日条例第 41 号
改正 平成 28 年 3 月 8 日条例第 18 号

(設置)

第 1 条 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「法」という。）及び世田谷区空家等の対策の推進に関する条例（平成 28 年 3 月世田谷区条例第 19 号。以下「条例」という。）の適正かつ円滑な運用を図るため、区長の諮問に応じて答申する附属機関として、世田谷区空家等対策審査会（以下「審査会」という。）を置く。

(所掌事項)

第 2 条 審査会の所掌事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 区内に存する空家等（法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。）が同条第 2 項に規定する状態にあるか否かを審査すること。
- (2) 法第 14 条第 1 項又は第 2 項の規定により区長がしようとする助言、指導又は勧告について意見を述べること。
- (3) 法第 14 条第 3 項の規定により区長がしようとする命令について意見を述べること。
- (4) 法第 14 条第 9 項の規定により行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、区長が自らしようとし、又は第三者をしてさせようとする行為について意見を述べること。
- (5) 法第 14 条第 10 項の規定により区長が自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせようとする措置について意見を述べること。
- (6) 条例第 8 条第 2 項の規定により区長が代行しようとする安全代行措置について意見を述べること。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、法及び条例の適正かつ円滑な運用を図るため、区長が必要と認める事項

(組織)

第 3 条 審査会は、委員 7 人以内をもって組織する。

- 2 委員は、建築、法律等に関する学識経験を有する者、関係行政機関の職員その他必要と認める者のうちから、区長が委嘱する。

(任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 5 条 審査会に会長及び副会長各 1 人を置き、それぞれ委員の互選によりこれを定める。

- 2 会長は、審査会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

4 会長及び副会長の双方に事故があるとき、又はその双方が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員が会長の職務を代理する。

(招集)

第6条 審査会は、区長が招集する。

(会議)

第7条 審査会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

2 審査会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(意見聴取等)

第8条 審査会は、審査のため必要があると認めたときは、委員以外の者の出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又はこれらの者から必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第9条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、区長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成28年3月8日条例第18号）

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

6 アンケート調査票

平成29年7月 世田谷区

アンケート調査ご協力のお願い 建物の使用実態について

アンケートの主旨

日頃から、世田谷区政にご理解、ご協力をいただき、ありがとうございます。

近年、空き家は全国的に増加傾向であり、世田谷区内でも同様の状況となっています。そのため、世田谷区では、区内の建物の使用状況や困り事、今後の利活用等について、所有者の皆様の意向を把握するためのアンケート調査を実施することになりました。

調査の対象は、都市計画法に基づき、平成28年度に区で実施した「世田谷区土地利用現況調査」等により、あくまで道路からの目視調査で、使用されていない可能性があると思われる建物です。（区内全域を対象とした調査となっており、一時点での確認のため、居住又は使用されている場合でも対象となってしまっている場合があります。）

ご回答いただいたアンケートの内容は、区内の空き家に関する今後の方策を検討する際の基礎資料等として活用させていただきます。その他の目的には一切使用いたしません。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、本調査の主旨をご理解のうえ、アンケート調査にご協力くださいますようお願いいたします。なお、最終ページに自由記入欄を設けておりますので、ご意見等ございましたらご記入ください。

※このアンケートは、固定資産税の課税情報等により、建物所有者または建物管理者と思われる方にお送りしております。

ご記入にあたってのお願い

1. ご回答は、あてはまる番号を○で囲んでください。ご回答が「その他」にあてはまる場合には、お手数ですが（ ）内にご記入ください。
2. 設問によっては、該当する番号に○をつけた方だけにお答えいただく設問がありますので、その説明に従いご回答ください。
3. ご記入が済みましたら、同封の返信用封筒に入れ、期限までに郵便ポストに投函ください。

期限：平成29年7月21日（金曜日）

お問い合わせ先

※このアンケートに関しご不明な点がございましたら、下記担当までお気軽にご連絡ください。

世田谷区 防災街づくり担当部 建築安全課 担当：菊池・小菅

住 所：〒154-8504 東京都世田谷区世田谷4丁目21番27号

電 話：03-5432-2512、FAX：03-5432-3043

【このアンケートは以下の住所にある建物についてお伺いします】

住所：東京都世田谷区〇〇
 地番表記：東京都世田谷区△△ ／ 家屋番号：

1 アンケートを回答いただく方についておたずねします

① 「年齢」は次のうちどれですか。(1つに○)

- | | |
|----------|----------|
| 1. 20歳未満 | 5. 50歳代 |
| 2. 20歳代 | 6. 60歳代 |
| 3. 30歳代 | 7. 70歳以上 |
| 4. 40歳代 | |

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。
(あてはまる番号 全てに○)

- １．建物所有者本人**
- ２．建物所有者の親族**
- ３．建物の固定資産税等の納付者（又は納税管理者）本人**
- ４．建物の固定資産税等の納付者（又は納税管理者）の親族**
- ５．その他（　　　　　　　　　　　）**

③ 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。（1つに○）

- | |
|-------------|
| 1. 建物所有者 |
| 2. 建物所有者の親族 |
| 3. 上記1・2以外 |
| 4. 不明 |

④ 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。（1つに○）
 ※増築等している場合はこの建物の主な部分、住宅・倉庫など敷地内に建物が複数
 ある場合は住宅について教えてください。

- | | | |
|----|-------------|-------------|
| 1. | ～昭和46年（ | ～1971） |
| 2. | 昭和47年～昭和56年 | （1972～1981） |
| 3. | 昭和57年～平成2年 | （1982～1990） |
| 4. | 平成3年～平成12年 | （1991～2000） |
| 5. | 平成13年～平成22年 | （2001～2010） |
| 6. | 平成23年～ | （2011～） |
| 7. | わからない | |

2 建物の状況についておたずねします

問1 この建物を「現時点で使用」していますか。(1つに○)

※「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。

使用している

1. 日常的に居住している
2. 賃貸中（入居者あり）
3. 時期限定（帰省・別荘等）で使用している
4. 物置や倉庫として使用している
5. 賃貸中（入居者を募集している）
6. 売りに出している（不動産業者への依頼を含む）

7. 転勤・施設への入所や入院等で一時的に住んでいない
 8. 増築・修繕等のために一時的に住んでいない
 9. 使用していないが管理は行っている
 10. 住んでいない（使っていない）

11. 解体済である
12. 売却済・譲渡済である

同封の返信用封筒に本アンケート票を入れ、期限までに投函くださいますよう、
お願いいたします。ご協力いただきありがとうございました。

※ご意見等ある場合は、最終ページに自由記入欄を設けておりますので、そちらに
どうぞご記入ください。

問2 問1で「3、4」とお答えした方にお聞きします。

この建物を「どのくらいの頻度で使用」していますか。(1つに○)

1. 日常的に使用している
2. 月に数回使用している
3. 年に数回使用している
4. その他（

問3 問1で「5～10」とお答えした方にお聞きします。

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。(1つに○)

(問1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)

- | | |
|------------|-------------|
| 1. 1年未満 | 4. 5年～10年未満 |
| 2. 1年～3年未満 | 5. 10年以上 |
| 3. 3年～5年未満 | 6. わからない |

→次は問4へ

問4 この建物の「使用しなくなる直前の使用」について教えてください。(1つに○)

また、どのような構成で使用していたか [] の中にもお答えください。(1つに○)

- | | |
|------------|--------------------------|
| 1. 自ら使用 | [単身 ・ 夫婦 ・ 家族(親族等を含む)] |
| 2. 親や親族が使用 | [単身 ・ 夫婦 ・ 家族(親族等を含む)] |
| 3. 貸家として使用 | [単身 ・ 夫婦 ・ 家族(親族等を含む)] |
| 4. その他 (|) |

→次は問5へ

問5 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。(1つに○)

- | | |
|--|---|
| 1. 住んでいた人が死亡し相続したが、他に居住している住宅があるため | |
| 2. 住んでいた人が死亡したが、相続問題等で所有者が決まっていなかったため | |
| 3. 住んでいた人が介護施設等に入所又は入院したため | |
| 4. 住んでいた人が年齢や身体的な理由で、利便性の良いマンション等に転居したため | |
| 5. 転勤などで長期不在のため | |
| 6. 住む人の増減等、暮らしに変化が生じて転居したため | |
| 7. 借家人が退去したため | |
| 8. 建物の老朽化により、居住が困難となってきたため | |
| 9. その他 (|) |

→次は問6へ

3 建物の状態や維持管理についておたずねします

問6 この建物は「現在どのような状態」ですか。(1つに○)

1. すぐに住める状態である
2. 軽微な修繕や片付け等をすれば住める状態である
3. 老朽化や破損等により、住むためには大規模な修繕等が必要である
4. 住むのは困難な状態である
5. 把握していない
6. その他 ()

→次は問7へ

問7 この建物を修繕するなどの予定はありますか。(1つに○)

1. 今後、1年以内に建替えまたは修繕を行う予定である
2. 今後、2～3年以内に建替えまたは修繕を行う予定である
3. 建替えまたは修繕をしたいと考えているが、時期は未定である
4. 当面、建替えまたは修繕を行う予定はない
(比較的新しい場合や、10年以内に建替えまたは修繕実施済を含む)
5. その他 ()

→次は問8へ

問8 この建物の管理は「どのくらいの頻度」で行っていますか。(1つに○)

※管理＝清掃・点検・草刈・通気・修繕など

1. 1ヶ月に1回以上
2. 2・3ヶ月に1回程度
3. 半年に1回程度
4. 1年に1回程度
5. 連絡があれば対応している
6. その他 ()
7. 以前は管理していたが、最近できていない
8. 何もしていない

→次は問9へ

→次は問11へ

4 建物の利活用についておたずねします

問12 この建物を「将来どのようにしていきたいかの希望」はありますか。

(あてはまる番号 全てに○)

- | | |
|------------------|-------------|
| 1. 自らまたは親族で使用したい | 4. まだ決めていない |
| 2. 売却したい | 5. その他 |
| 3. 賃貸したい | () |

→次は問13へ

問13 この建物の利活用に関して「困っていることや悩み」はありますか。

(あてはまる番号 全てに○)

時間やお金等に関する悩みごと

1. 仕事が多忙等により、労力をかけることが難しい
2. 年齢や身体的な理由で、労力をかけることが難しい
3. リフォームしたいが金銭的に難しい
4. 取り壊したいが金銭的に難しい

相談に関する悩みごと

5. 専門家の種類がたくさんあり、相談先がわからない
6. 専門家への相談費用がいくらかかるかわからず不安である

賃貸・売却に関する悩みごと

7. 家族・親族との思い出があり、賃貸や売却に抵抗がある
8. 賃貸・売却したいが、賃貸・売却価格が低い
9. 賃貸・売却したいが、相手が見つからない
10. 賃貸で貸した場合に、自分が使いたいときに不自由がある
11. 賃貸で貸した場合に、どんな人が借主になるか不安である

意見をまとめる上での悩みごと

12. 荷物等が置いたままであり、その処分に困っている
13. 家族内で意見が分かれ、利活用の話がまとまらない
14. 相続関係者との合意が難しい・難しいと感じている
15. 土地所有者との合意が難しい・難しいと感じている

その他

16. 更地にした後の固定資産税が上がる
17. 建築基準法（接道など）の制約や上下水道が未整備などの理由により利活用が出来ない
18. どのようにしたら良いかわからない
19. その他 ()

※専門家とは…ここでは弁護士・司法書士・建築士・

→次は問14へ

土地家屋調査士・宅地建物取引士（不動産業）等を指す

問 1 4 世田谷区では、空き家等（空き家・空室・空き部屋）について、地域貢献的な活動を行う場としての活用を促進するため、地域のために空き家等を役立てたいと考える所有者と、空き家等を活用したい地域活動団体等とをつなげる（マッチング）事業を行っており、相談窓口を設けています。（これまでに 1 2 件の活用が実現しています。《例》子育て支援の拠点、多世代交流の場など）

この事業を知っていますか。（1 つに○）

1. 知っている

2. 知らない

→次は問 1 5 へ

問 1 5 この事業を利用したいと思いますか。（1 つに○）

1. 思う

2. 思わない

→次は問 1 6 へ

問 1 6 所有もしくは管理している建物を、地域貢献・社会貢献的な活動・事業を行う場として活用することについてどう思いますか。（あてはまる番号 全てに○）

貸与

1. 自治体に関わらなくても、建物を地域活動団体やボランティア団体等に貸与してもよい
2. 自治体に関わるのであれば、建物を地域活動団体やボランティア団体等に貸与してもよい
3. 建物を自治体に貸与してもよい
4. 土地を自治体に貸与してもよい

→次は問 1 7 へ

売却

5. 自治体に関わらなくても、建物を地域活動団体やボランティア団体等に売却してもよい
6. 自治体に関わるのであれば、建物を地域活動団体やボランティア団体等に売却してもよい
7. 建物を自治体に売却してもよい
8. 土地を自治体に売却してもよい

→次は問 1 8 へ

その他

9. 地域又は社会貢献的な活動・事業を行う場として活用したいと思わない

1 0. その他（

）

→9、1 0 に○をした方は、次は問 1 9 へ

問 1 7 問 1 6 で「1～4」とお答えした方にお聞きします。

建物を地域貢献・社会貢献的な活動・事業を行う場として使用する場合、どの程度の賃料であれば貸してもよいと思いますか。(1つに○)

1. 周辺の賃貸物件の賃料と同額程度
2. 周辺の賃貸物件の賃料の半額程度
3. 固定資産税や修繕費用が捻出できる程度の金額
4. 無償でよい
5. その他 ()

→次は問 1 8 へ

問 1 8 問 1 6 で「1～8」とお答えした方にお聞きします。

所有もしくは管理している建物の地域貢献・社会貢献的な活用の場としての活用について、関心のある分野を教えてください。(あてはまる番号 全てに○)

1. 保育に関すること
2. 子育て支援に関すること
3. 高齢の方の支援に関すること
4. 障害がある方の支援に関すること
5. ひとり親世帯の支援に関すること
6. 若者支援に関すること
7. その他 ()

→次は問 1 9 へ

世田谷区では、火災の延焼を防ぐ街づくりの一層の推進を図るため、平成 32 年度までに限り、「不燃化特区」エリア内での建物の不燃化を支援しています。

※このアンケートの対象建物は 「不燃化特区」エリア内にあります。

問 19 この建物は、次のうちどれに該当しますか？（1つに○）

- | |
|---------------------------------------|
| 1. 昭和 56 年以前に建築された木造又は軽量鉄骨造の建物 |
| 2. 木造で建築後 15 年以上、軽量鉄骨造で 23 年以上が経過した建物 |
| 3. 分からない |
| 4. 1・2 より新しい建物 |

→次は最終ページの自由記入欄へ

→1～3 と回答した方は、次は問 20 へ

問 20 「不燃化特区」エリア内での、老朽建築物の除却や戸建て建替え助成制度をご存知ですか？

- | | |
|-------|--------|
| 1. はい | 2. いいえ |
|-------|--------|

→次は問 21 へ

問 21 「不燃化特区」エリア内では、老朽建築物を除却して更地にした場合は土地の、耐火・準耐火建築物に建替えた場合は建物にかかる固定資産税・都市計画税の減免を受けることができます。この制度をご存知ですか？

- | | |
|-------|--------|
| 1. はい | 2. いいえ |
|-------|--------|

→次は問 22 へ

問 22 世田谷区では不燃化特区の助成制度のご説明や建替え等における問題点解決に向け、区内の建物所有者のお宅に訪問を行うなどして、相談・支援の取り組みを行っています。訪問などをご希望されますか？

（総合支所街づくり課でも、ご相談・お問合せを受けています）

- | |
|-------------------------|
| 1. 訪問して欲しい（区内にお住まいの方限定） |
| 2. 電話して欲しい |
| 3. 郵便で資料を送付して欲しい |
| 4. 特に希望しない |

→次は問 23 へ

→次は最終ページの自由記入欄へ

※助成制度や固定資産税・都市計画税の減免制度には、所有者に関する要件などがあります。

問 2 3 問 2 2 で「1～3」とお答えした方は、ご希望事項に応じて、下記ご連絡先をご記入ください。

あなたの ご住所	〒		都道	市区
			府県	郡
	電話番号	— —		
あなたの お名前	ふりがな			

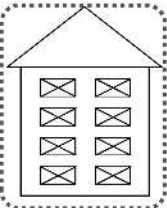
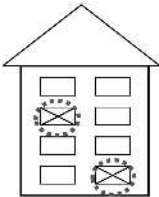
最後に…この建物の状況、維持管理、困っていること、区への要望などがありましたら、ご自由にお書きください。

以上でアンケートは終わりです。ご協力ありがとうございました。

このアンケートの結果は貴重なご意見として、今後の施策などに反映させていきたいと思ひます。ご協力ありがとうございました。同封の返信用封筒に本アンケート票を入れ、期限までに郵便ポストに投函くださいますよう、お願いいたします。

期限：7月21日（金曜日）

7 用語解説

用語	解説
あ行 空家等	一軒家、共同住宅等でその住戸の全てが空いている一棟の建物及びそれに附属する工作物及びその敷地。（空家法第 2 条で定められている空家等）
空き家	住宅・土地統計調査等で使われる一般的な表現方法。
「空き」の捉え方の違い  空家法 ：空家 1 棟 住宅・土地統計調査 ：空き家 8 戸  空家法 ：空家ではない 住宅・土地統計調査 ：空き家 2 戸 凡例 X 空室 居住	
空家等の譲渡所得の 3,000 万円 特別控除	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リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し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。（平成 28（2016）年 4 月 1 日から平成 31（2019）年 12 月 31 日までの間に譲渡した場合）
空き家率	総務省統計局の「住宅・土地統計調査」による住宅総数に対する空き家数の比率。
インスペクション	調査、検査、視察、査察等の意味を持つ英単語。国土交通省では、消費者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるように、平成 24（2012）年に「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を策定。検査・調査を行う者の技術的能力の確保や検査・調査の項目・方法のあり方についてガイドラインを提示している。
か行 瑕疵担保責任	売主等の有償契約において、その目的物件に、一般の人では簡単に発見できないような瑕疵（欠陥）があった場合、売主等の引渡し義務者が、買主等の権利者に対して負わなければならない担保責任のこと。

さ行

旧耐震基準	昭和 56（1981）年 6 月 1 日施行の「建築基準法施行令の一部を改正する政令」による改正前の建築基準法施行令の耐震基準に基づき建築されたもの。（一般的に、昭和 56（1981）年 5 月 31 日までに、着工した建築物を指す。）
行政代執行	法律により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代ってなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。（行政代執行法第 2 条より）
給与住宅	勤務先の会社・官公庁・団体等の所有又は管理する住宅に、職務の都合上又は給与の一部として居住している場合をいう。なお、この場合、家賃の支払いの有無を問わない。また、勤務先の会社又は雇主が借りている一般住宅に住んでいる場合も含まれる。
高齢夫婦世帯	夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組の一般世帯。（他の世帯員はいない。）
財産管理人	・不在者財産管理人 従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいらない場合に、家庭裁判所は、申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を確保するため、財産管理人選任等の処分を実施することが可能。（不在者財産管理人選任申立ては、利害関係人又は検察官により行うことが可能。）このようにして選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことが可能。 ・相続財産管理人 相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選任する。（相続財産管理人選任申立ては、利害関係人又は検察官により行うことが可能。）相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務等して清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属する。

住宅・土地統計調査	住宅・土地統計調査は、日本の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする統計調査。（５年毎に実施）この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画等の諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用する。
住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者その他住宅の確保に特に配慮を要する者。
G I S	地理情報システム（G I S : Geographic Information System）は、地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術。
借家	給与住宅、民営の借家、再生機構・公社の借家、公営の借家を指す。
世田谷区 空家等実態調査	本計画策定時においては、下記の２種類の調査をまとめたものを世田谷区空家等実態調査とする。 ・空家等現地調査 空家等と推定した建物を対象として実施した外観目視による現地調査（平成 28（2016）年度と平成 29（2017）年度に実施） ・建物使用実態アンケート調査 空家等と推定した建物の所有者等を対象として実施した建物の使用実態に関する郵送配付回収形式でのアンケート調査（平成 29（2017）年度実施）
世田谷区 空家等対策審査会	空家法について、より適正かつ円滑な運用を図るため、区長の附属機関として設置。 審査会の所掌事項 ・空家等が空家法第 2 条第 2 項に規定する状態（特定空家等）にあたるか否かを審査すること ・空家法第 14 条の規定における措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）に関して意見を述べること ・その他、区長が必要と認める事項
世田谷区 居住支援協議会	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する組織。世田谷区は、平成 29（2017）年 3 月に設立。

た 行 は 行	世田谷区 土地利用現況調査	概ね 5 年に一度、区内全域の土地利用現況及び建物現況を把握するために、基礎的調査項目について全数調査を行うとともに、前回調査からの変更箇所について重点調査を行い、そのデータの更新と土地建物用途別現況図、建物構造・階数別現況図、土地建物変化図等の作成を行ったもの。
	生前贈与	一般に生存中の個人から別の個人へ財産を無償で分け与える行為。
	総合危険度	東京都が、東京都震災対策条例に基づき概ね 5 年毎に「地震に関する地域危険度測定調査」を実施。地震の揺れによる次の危険性を町丁目ごとに測定。 ・建物倒壊危険度（建物倒壊の危険性） ・火災危険度（火災の発生による延焼の危険性） ・総合危険度（上記 2 指標に災害時活動困難度を加味して総合化したもの） 総合危険度とは、災害時活動困難度を加味した建物倒壊危険量及び災害時活動困難度を加味した火災危険量を合わせて示すことにより、地震動に起因する建物倒壊や火災の発生による避難や救出・救助等の災害時活動の必要性に対して、災害時活動を支える道路の幅やネットワーク密度といった道路基盤の整備状況を加味して、町丁目ごとの危険性を総合的に評価したもの。危険量の大きな町丁目から順に高い 5 段階のランクに割り当てられる。
	地域包括 ケアシステム	団塊の世代が 75 歳以上となる平成 37（2025）年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供されるシステムのこと。
	筆界	土地が登記された際にその土地の範囲を区画するものとして定められた線。所有者同士の合意等によって変更することは不可能。 また、新たに筆界を決めることなく、実地調査や測量を含む様々な調査を行った上、もともとあった筆界を筆界登記官が明らかにすることを「筆界特定」という。
	筆界特定制度	土地の所有者として登記されている人等の申請に基づいて、筆界特定登記官が外部専門家である筆界調査員の意見を踏まえて、現地における土地の筆界の位置を特定する制度。

ま 行 ら 行	不燃化特区制度	木造住宅密集地域のうち特に改善が必要な地区で、延焼による焼失のない街を実現するため、老朽建築物の除却や建替え費用の助成等により、地区内での建築物の不燃化を支援する制度。（平成 32（2020）年度までの期間限定）
	持ち家	居住する住宅がその世帯の所有である場合をいう。一戸建の住宅だけでなく、アパート、長屋を含む。
	略式代執行	空家法第 14 条第 3 項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長（特別区の区長含む。）は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができること。

世田谷区空家等対策計画（案）

発行 世田谷区防災街づくり担当部建築安全課
〒154-8504 世田谷区世田谷 4-21-27
電話 03-5432-2512
FAX 03-5432-3043

協力 株式会社協和コンサルタンツ