

世田谷区空家等対策計画（第2次）

令和6（2024）年3月

世田谷区

目次

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

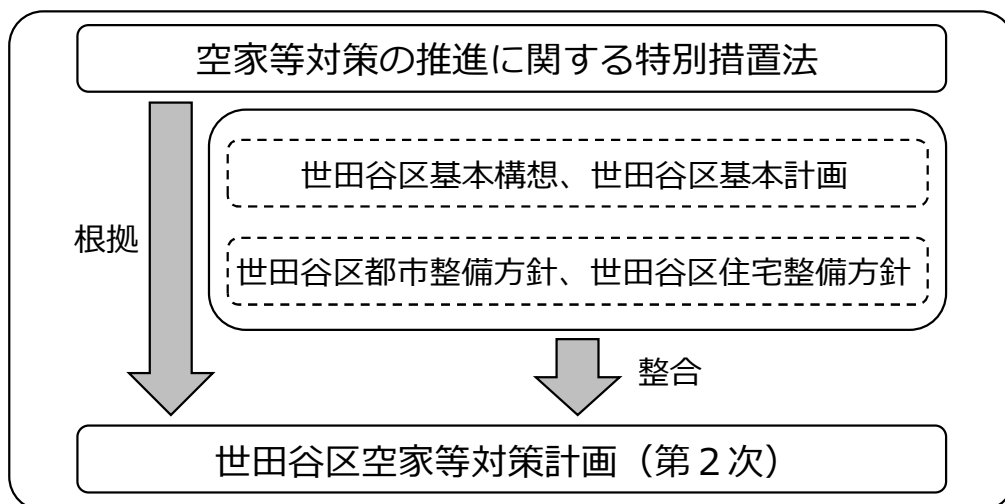
1 計画の基本的事項

1.1 計画の目的

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

1.2 計画の位置付け

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という）を根拠に、関連計画・施策との整合を図りながら、空家等の対策に関する基本的な方針、実施する施策、実施体制等を定めるものです。



1.3 計画期間

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

1.4 対象地区

区内全域 58.05 平方キロメートル

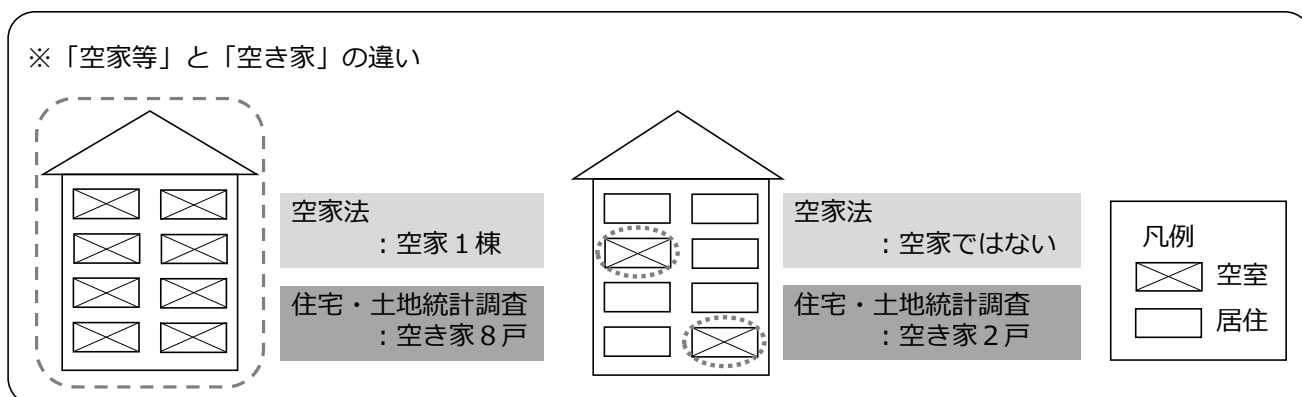
1.5 対象の種類

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

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

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

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



1.6 区の概要

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

1.7 計画の基本方針

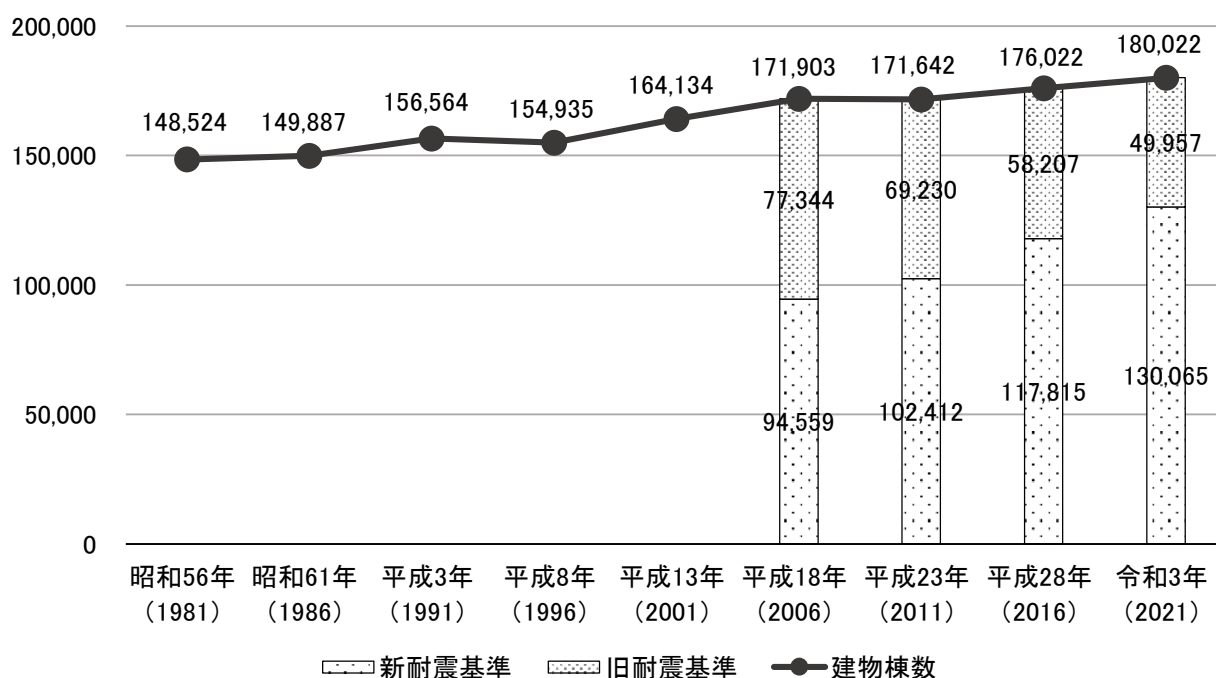
「空家等はなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本に、所有者等の判断を迅速化する取組を進め、空家等の発生抑制、適切な管理や活用を促進します。活用が困難な空家等については除却等の取組を促進します。

2 区の現状及び空家等の実態

2.1 世田谷区の現状

2.1.1 建物棟数の推移

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



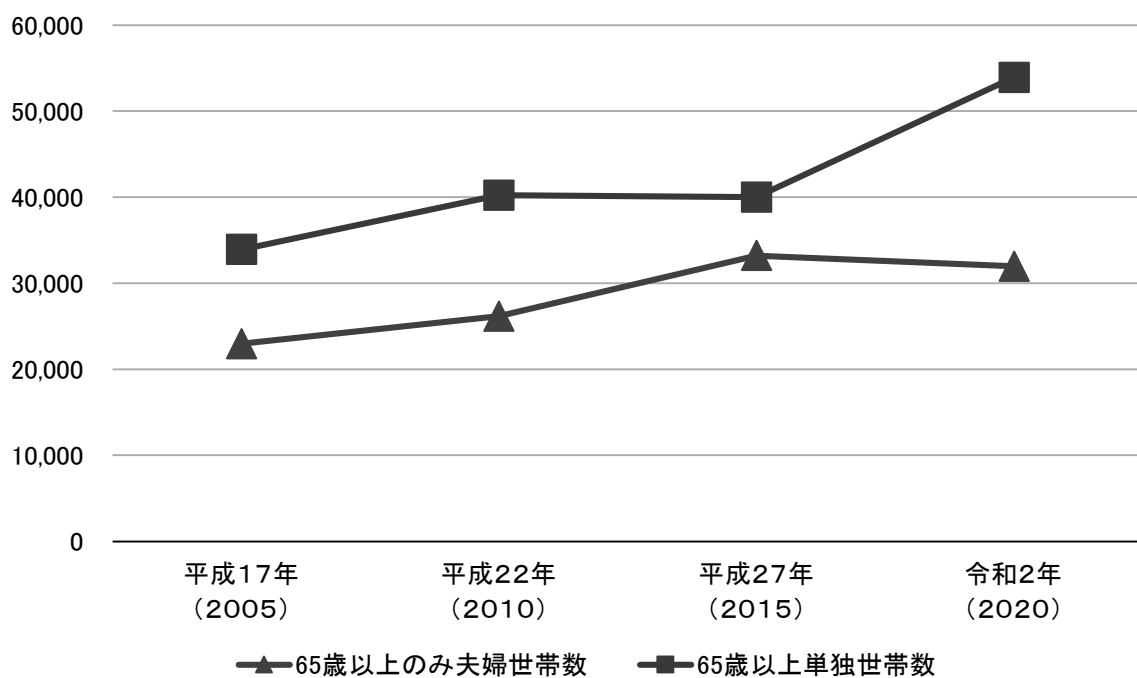
出典：世田谷区土地利用現況調査

2.1.2 65歳以上の世帯及び将来人口推計

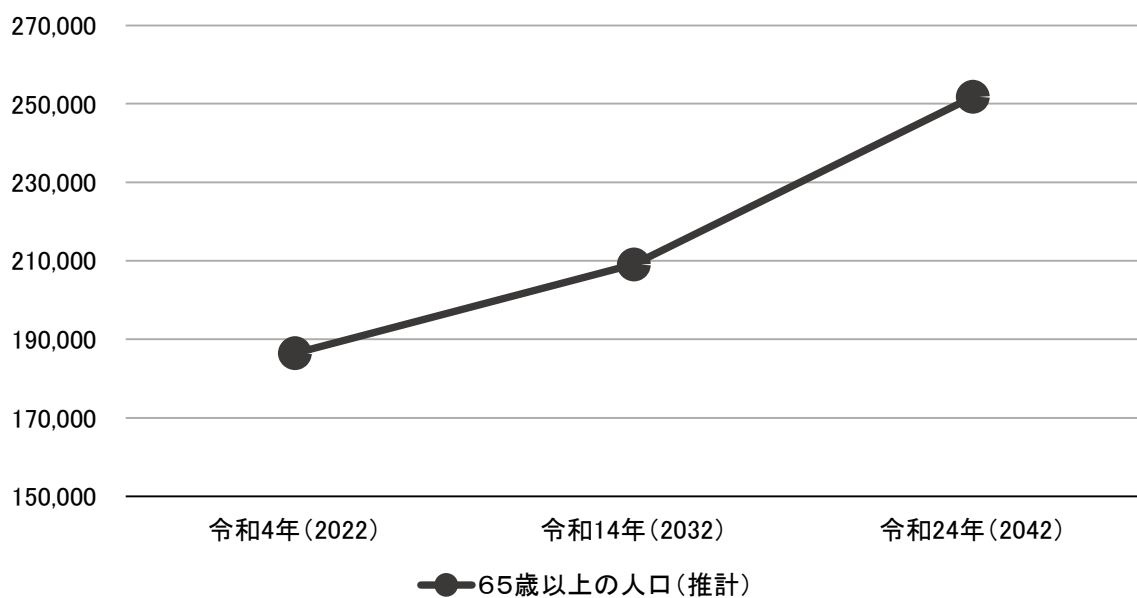
区内における65歳以上のみ夫婦世帯数と65歳以上単身世帯数の推移を見ると、平成17（2005）年から令和2（2020）年までの15年間で65歳以上のみ夫婦世帯数は約1.4倍、65歳以上単身世帯数は約1.6倍に増加しています。

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

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



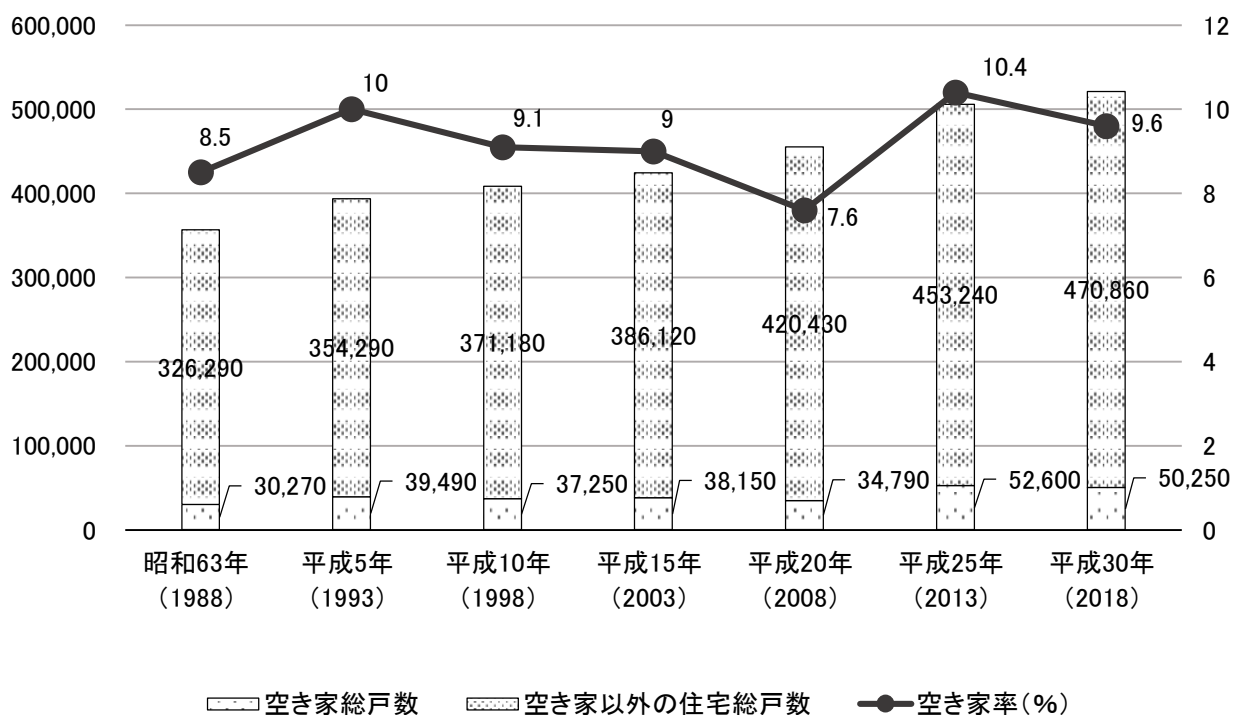
出典：国勢調査（総務省）



出典：世田谷区将来人口推計

2.1.3 空き家数・率の推移

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

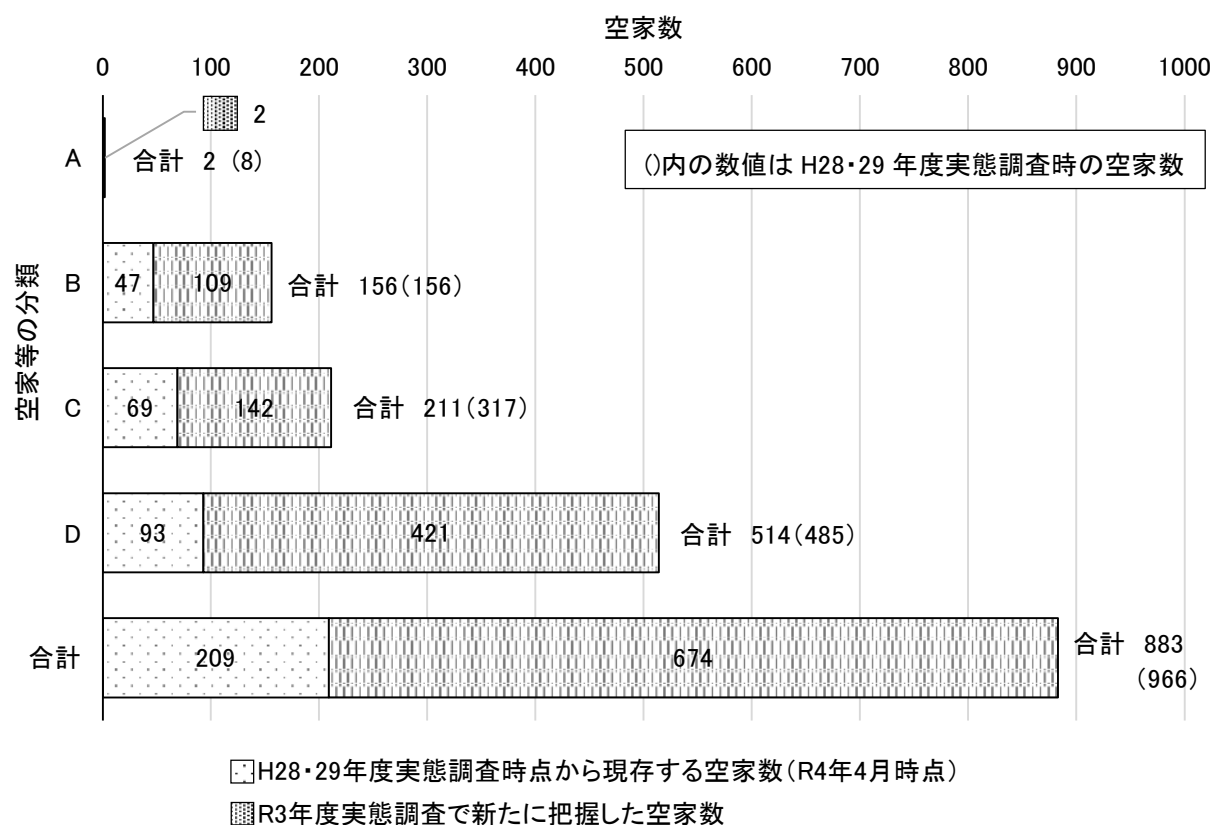


出典：住宅・土地統計調査（総務省）

2.2 空家等の調査

2.2.1 空家等実態調査結果

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



■判定結果

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

【空家等の判定と分類】

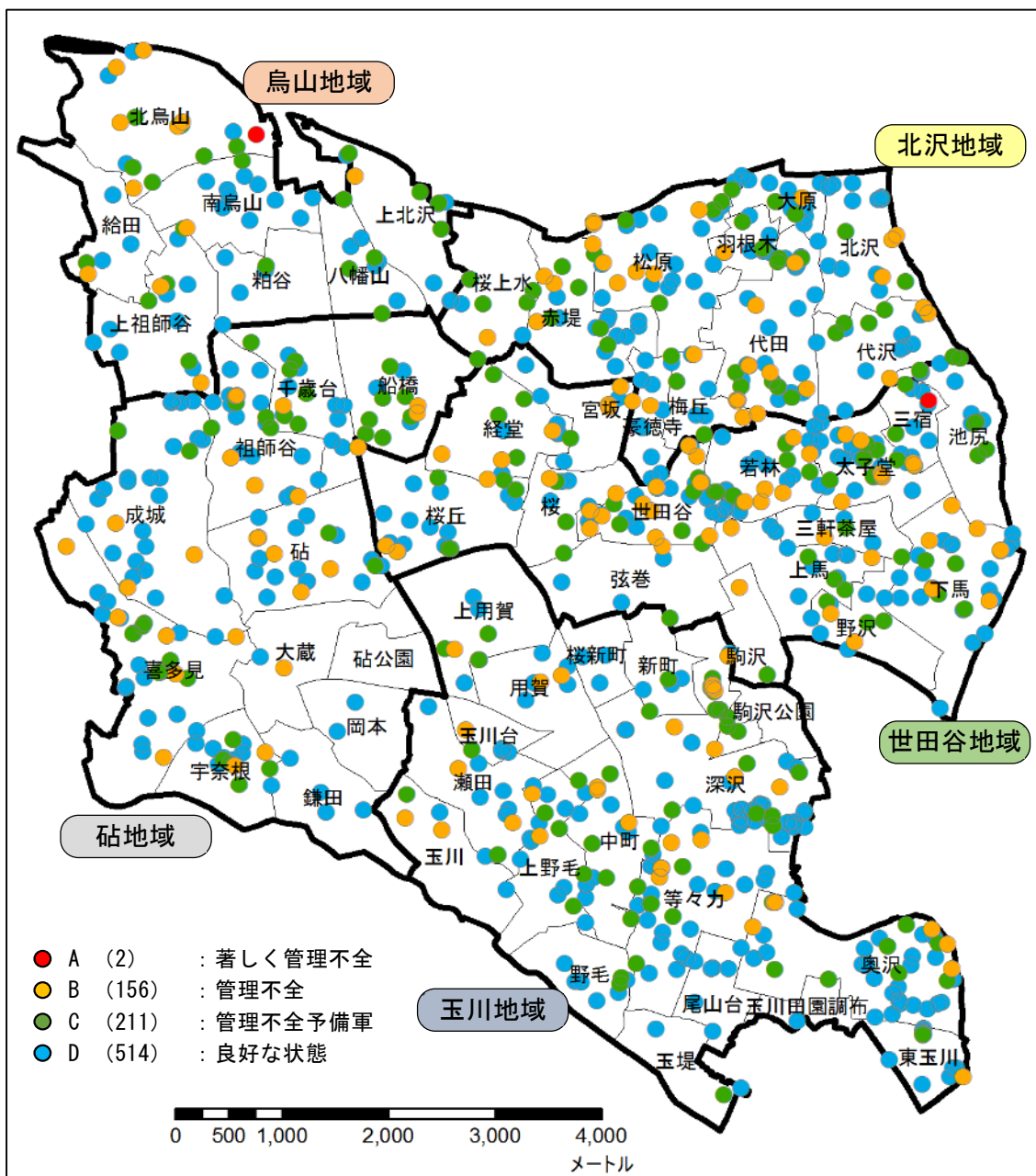
空家等の判定は、建物と敷地の状況を総合的に判定し、空家等の状態分類を実施しました。

建物の判定：建物の倒壊、屋根・外壁等の脱落、飛散等のおそれなどを判定

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

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

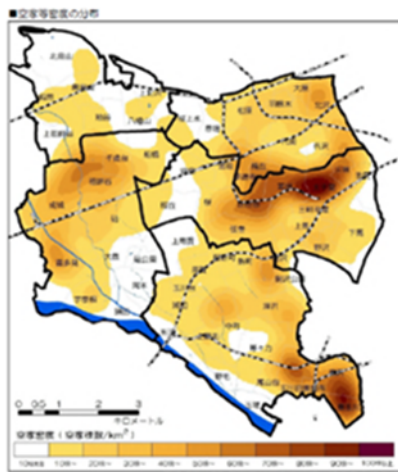
(1) 空家等の分布



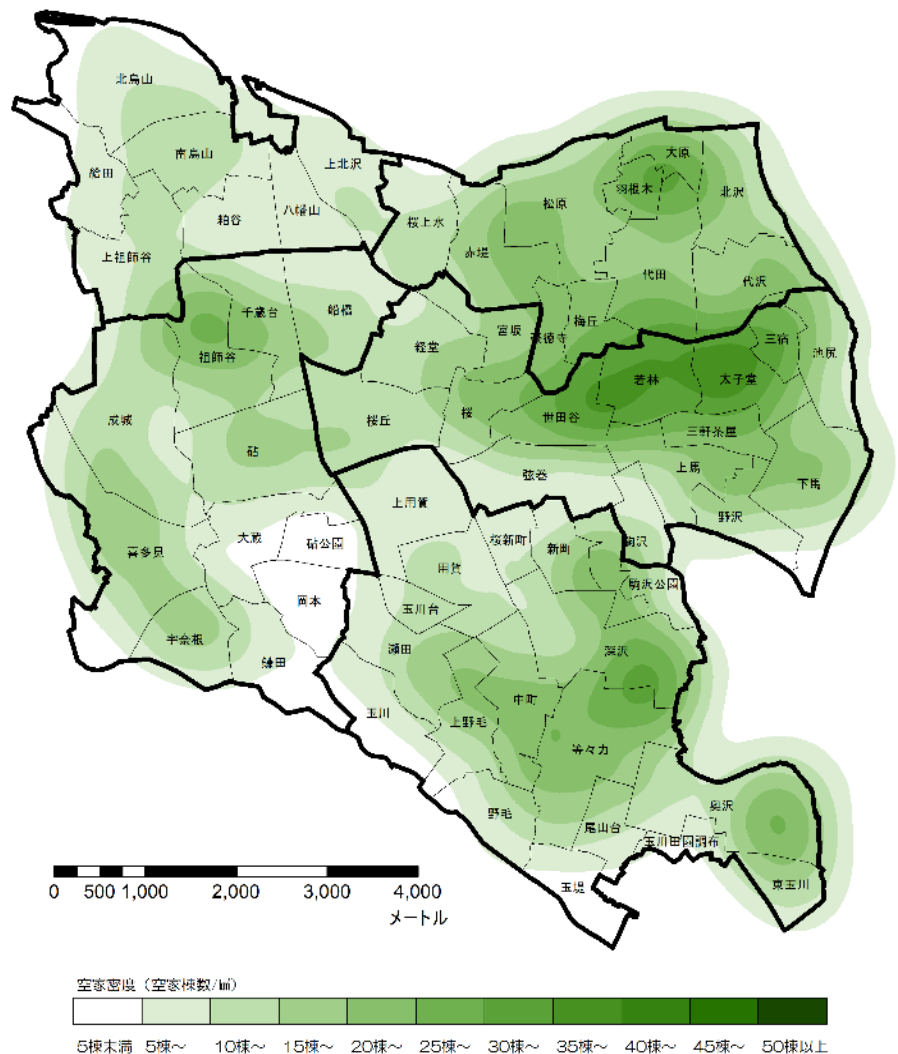
現地調査の結果、区内の空家等は 883 棟であり、区内のほぼ全域に分布していることがわかりました。地域単位でみると、「深沢・奥沢・等々力」「世田谷・太子堂・若林」「成城・喜多見」付近でやや多い傾向がみられます。

(2) 分析結果

① 空家等の密度分布



平成30年世田谷区
土地利用現況調査
空家等密度の分布



※密度解析において、隣接区市の空家等については考慮しておりません。

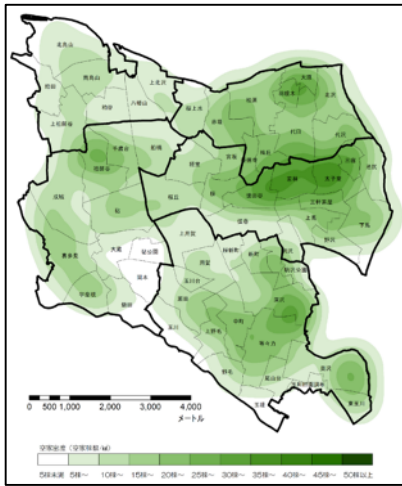
空家等の分布状況を密度（空家棟数/k²）で表したものが、上の図です。空家等は世田谷区全域に分布していますが、空家等が集中しているエリアがあることがわかります。

平成30年の調査と比較すると、本調査における空家等の密度は、1 km²当たり50棟を下回っていることから前回調査時よりも密度が低くなりましたが、前回調査よりも広範に分布している結果となっています。

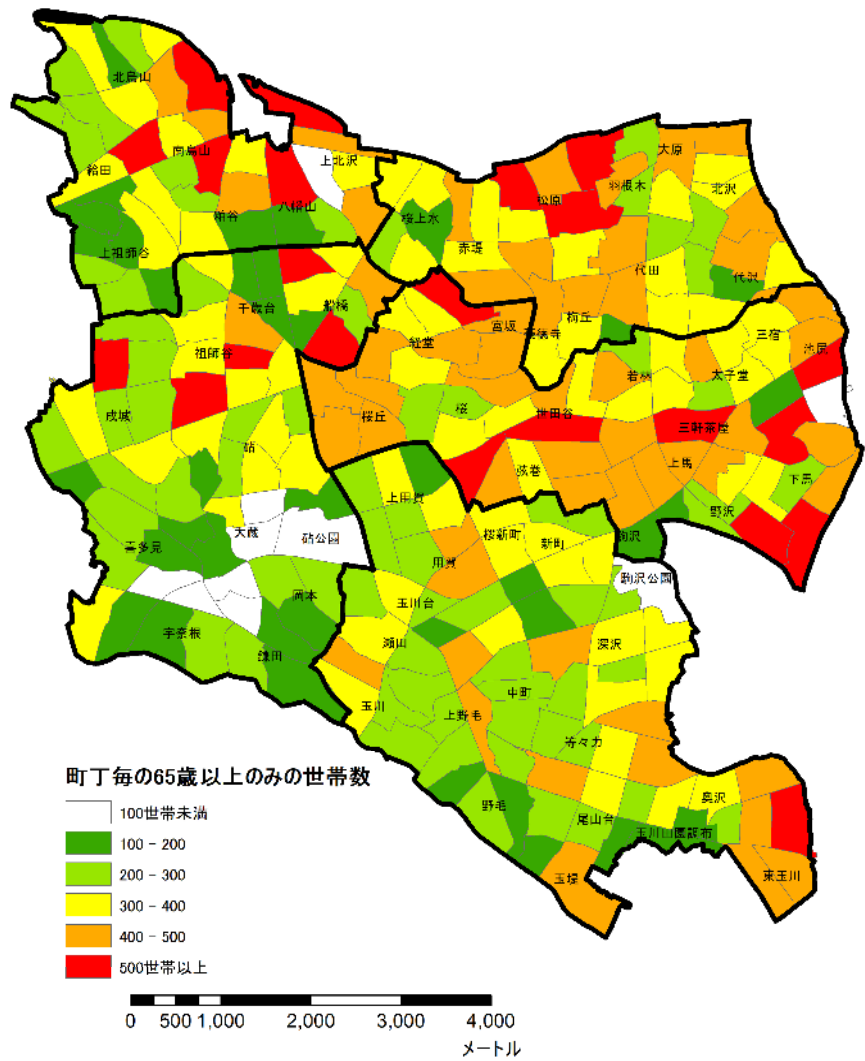
一方、空家等の密度は低くなっているものの、「若林」「太子堂」「祖師谷」は他の地域よりも空家等の密度が高い傾向となっています。

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

② 空家等と高齢者世帯の関係

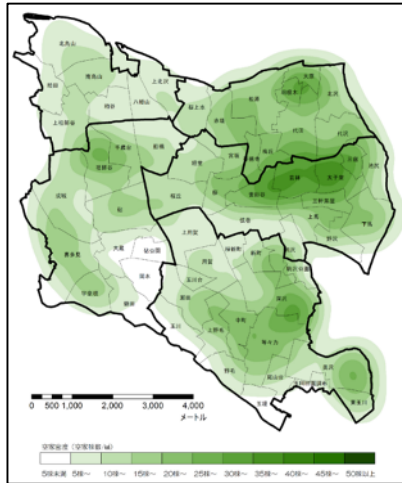


空家等の密度分布

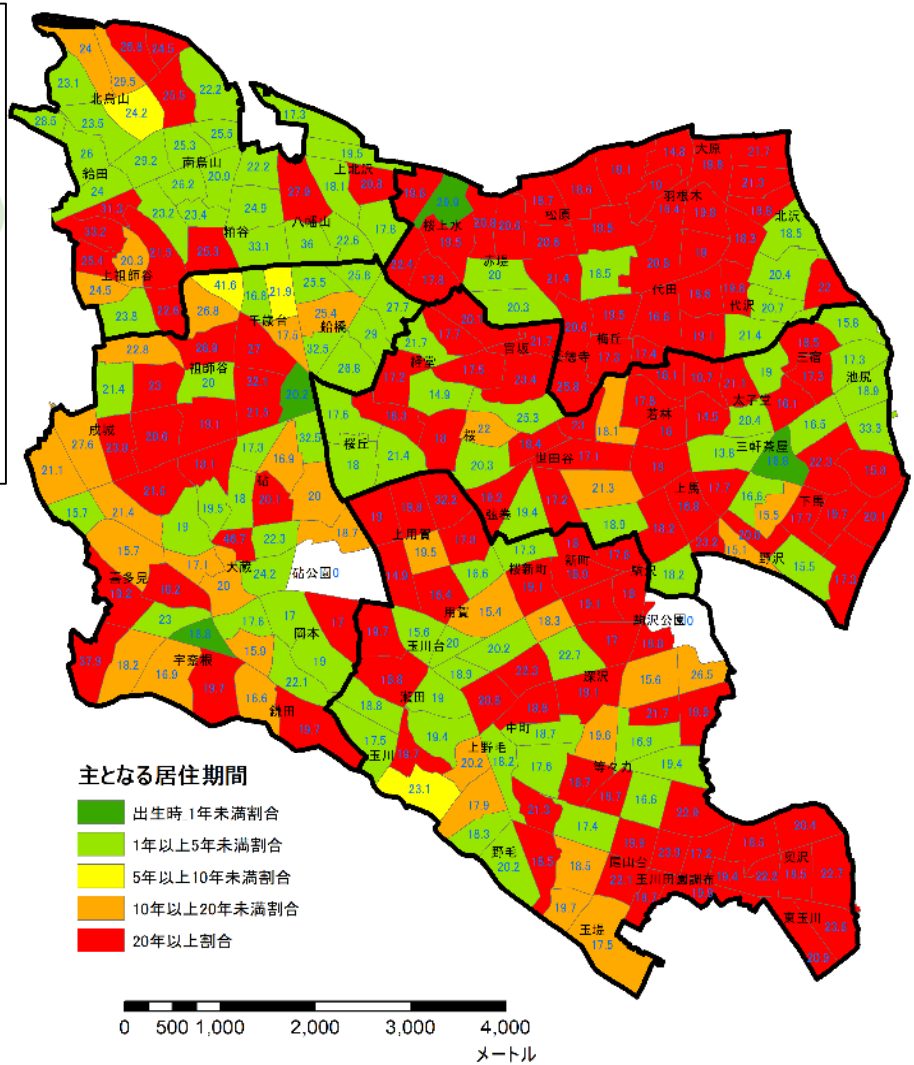


空家等の数と65歳以上の世帯数では、やや相関がみられました。

③ 空家等と居住期間の関係

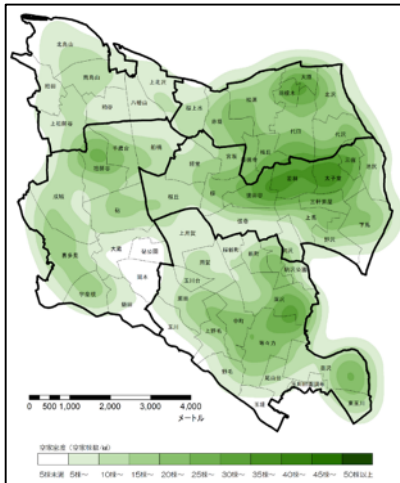


空家等の密度分布

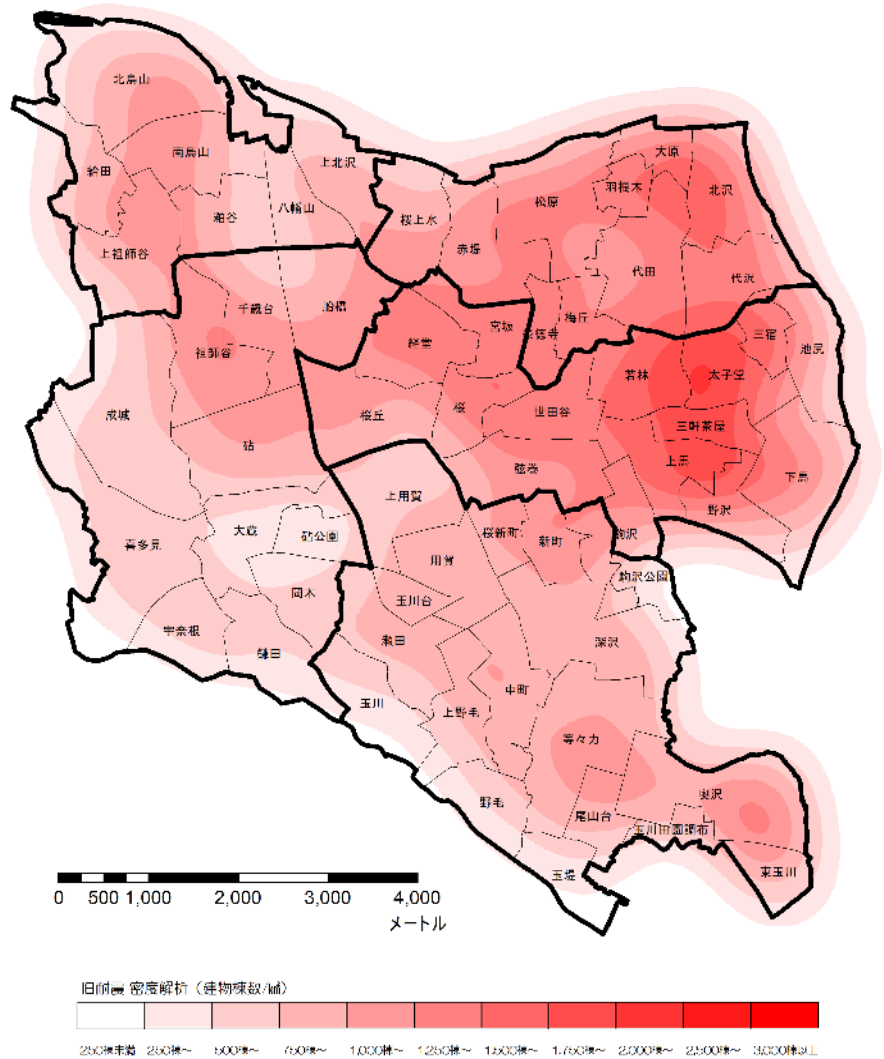


居住期間が 20 年以上の割合が高い地域では、空家密度が高い傾向がありました。
 また、居住期間 20 年以上の人口と空家等数では、やや相関がみられました。
 ※地域毎で一番割合の高い居住期間の色を反映しています
 ※地図上に記載されている数字は対象色の割合を示します。

④ 空家等と旧耐震建物分布の関係



空家等の密度分布



※密度解析において、隣接区市の空家等については考慮しておりません。

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

※旧耐震建物とは昭和 56（1981）年 5 月以前に着工された建物です。

2.2.2 建物使用実態アンケート調査結果

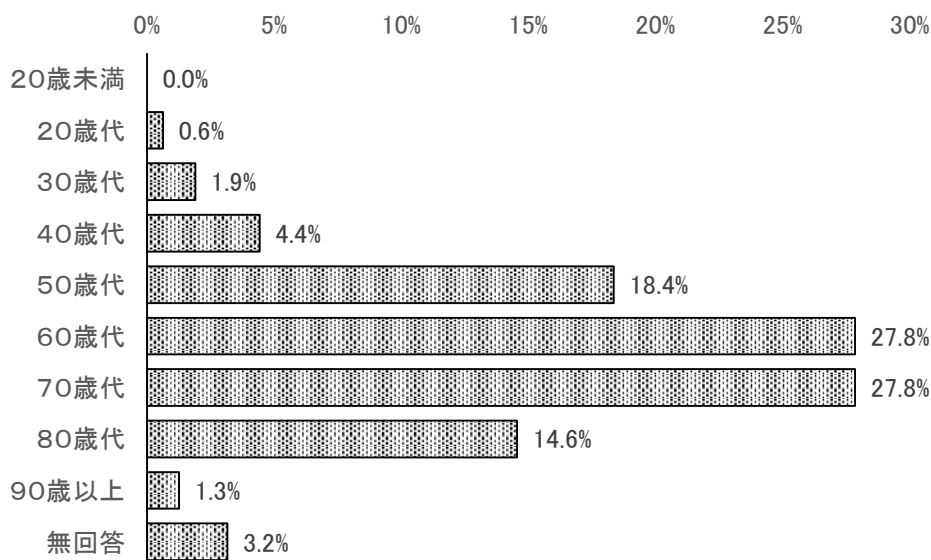
空家等と推定した建物を対象に、所有者等の意向等の把握を行い、区の空家等対策の充実を図るための基礎資料とすることを目的として、建物の使用実態アンケート調査を実施しました。

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

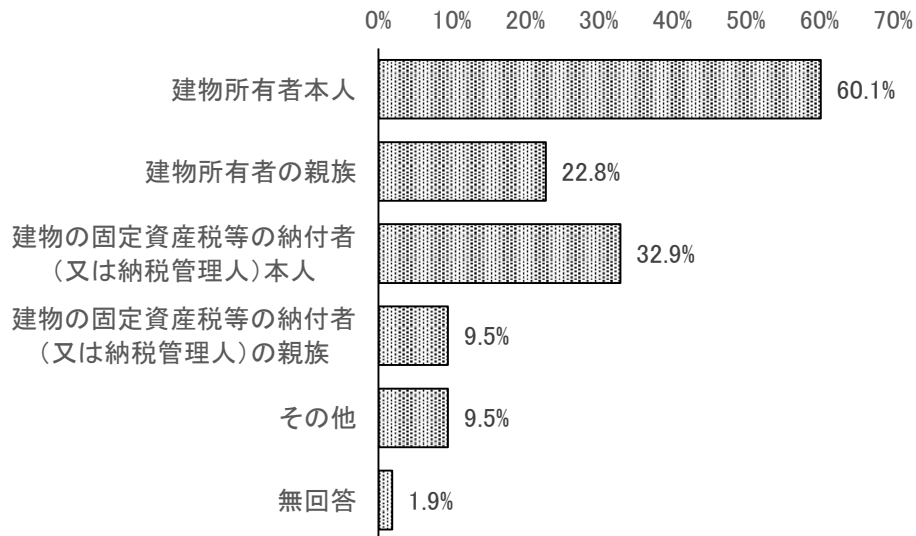
アンケート問10以外は、問10の「日常的に使用している」「賃貸中（入居者あり）」「解体済である」「売却済・譲渡済である」と回答した方を除く158通をもとに分析を行いました。

※構成比は、端数処理の都合上、必ずしも「100%」とはなりません。

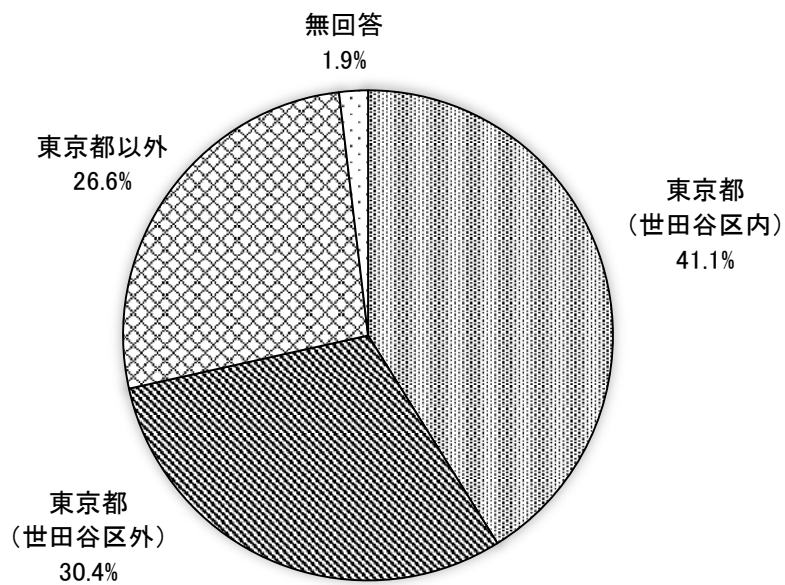
問1 「年齢」は次のうちどれですか。



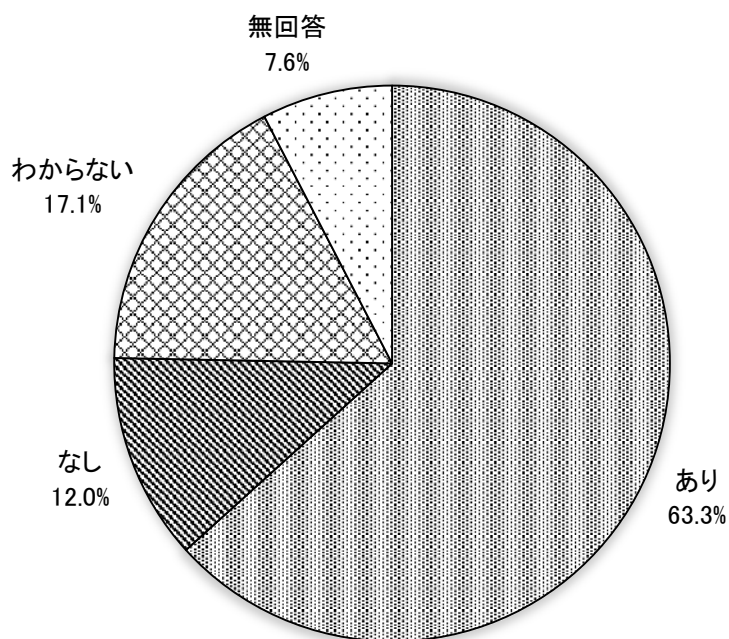
問2 アンケートに回答していただいている方は次のうちどなたですか。(複数回答)



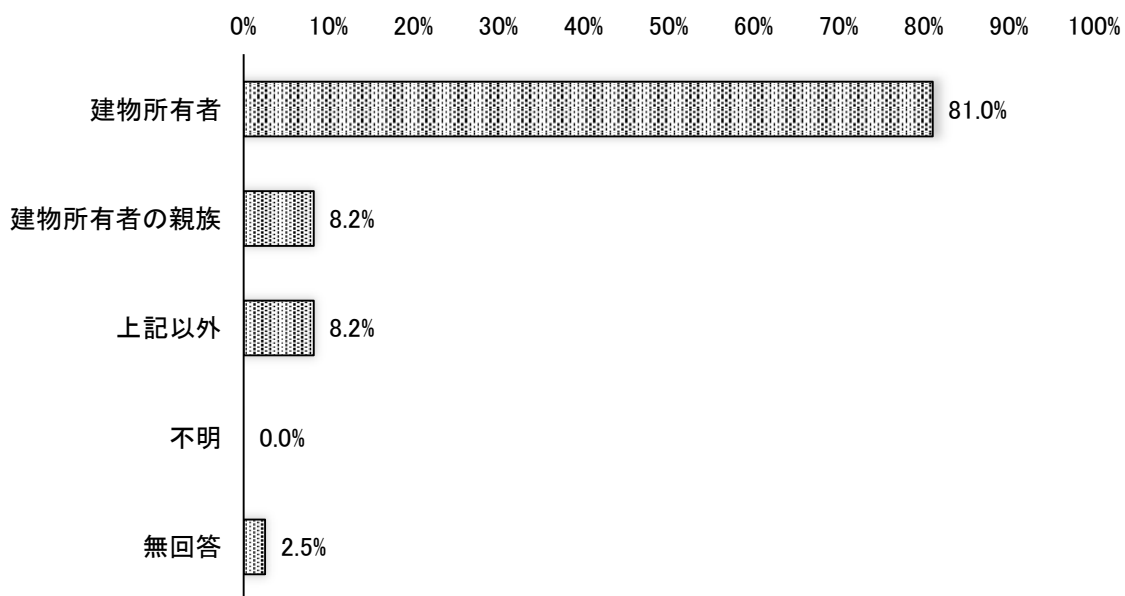
問3 アンケートに回答していただいている方のお住まいの地域はどちらですか。



問4 将来、この建物を相続される予定の方はいますか。

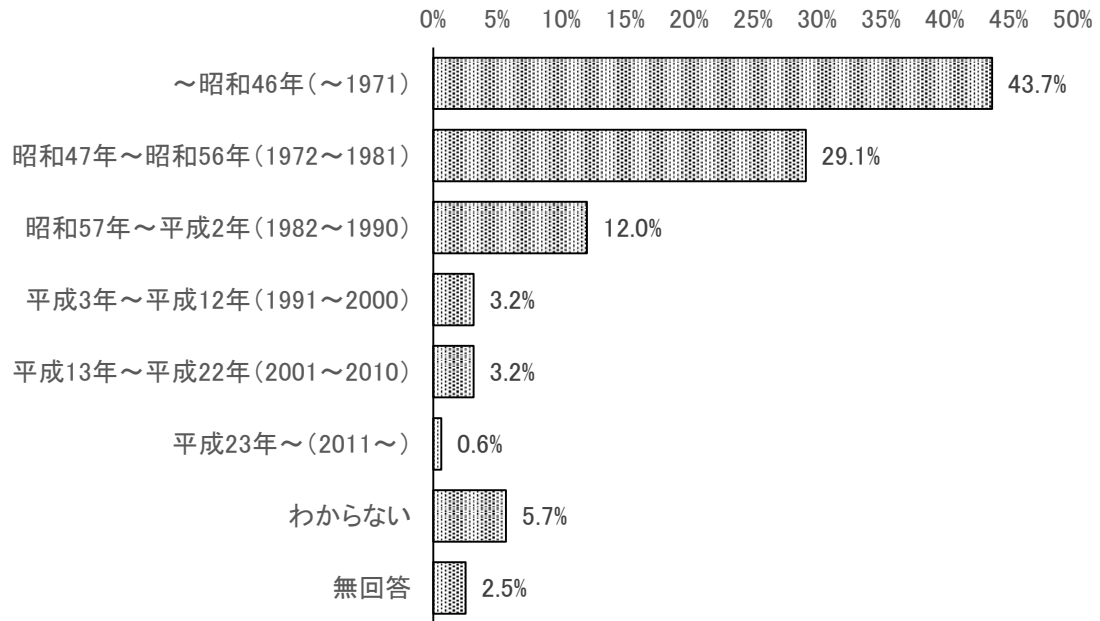


問5 この建物が建っている「土地の所有者」は次のうちどなたですか。

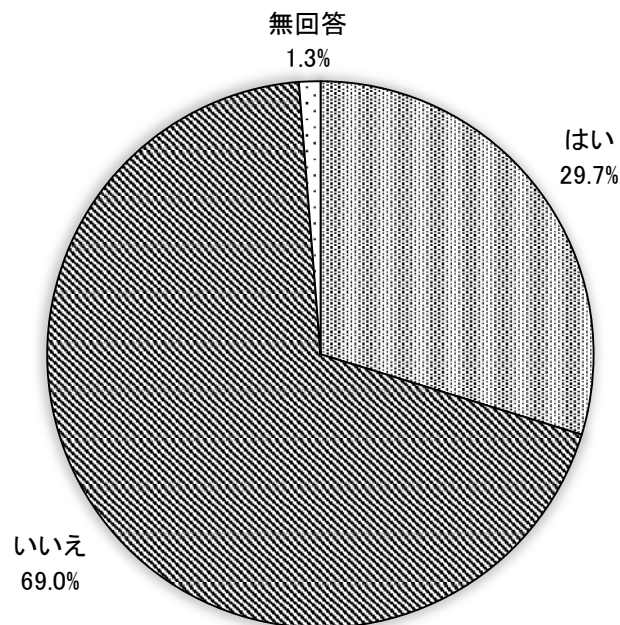


問6 この建物の「概ねの建築年（いつ建てたか）」は次のうちどれですか。

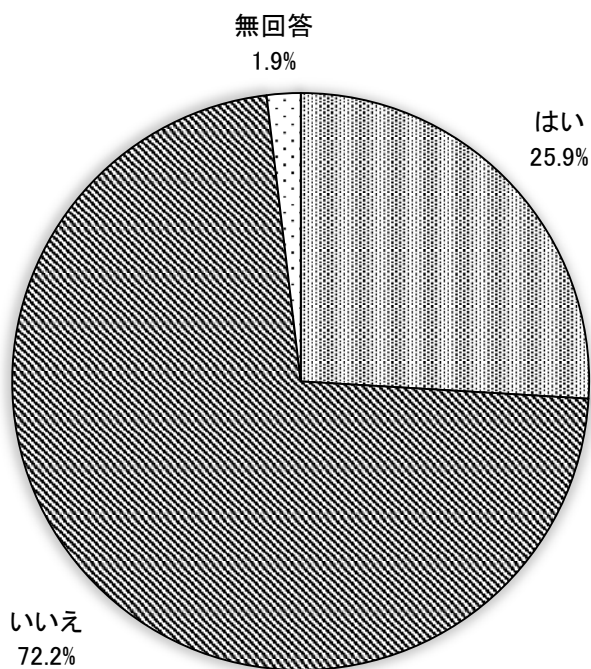
※ 増築等している場合はこの建物の主な部分、また、敷地内に建物が複数ある場合は母屋について教えてください。



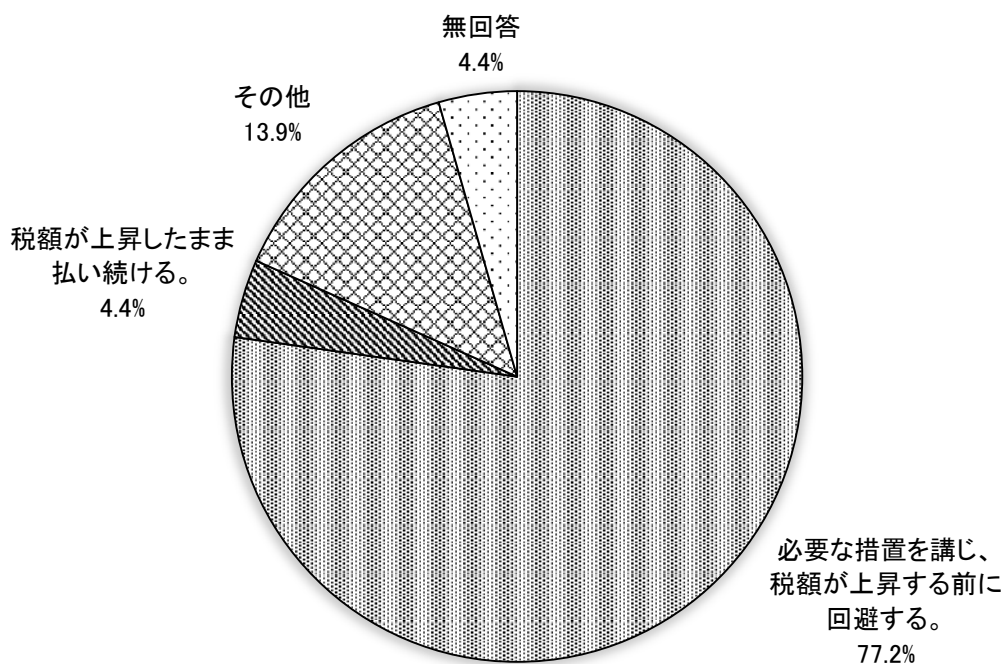
問7 「空家等対策の推進に関する特別措置法」を知っていますか。



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

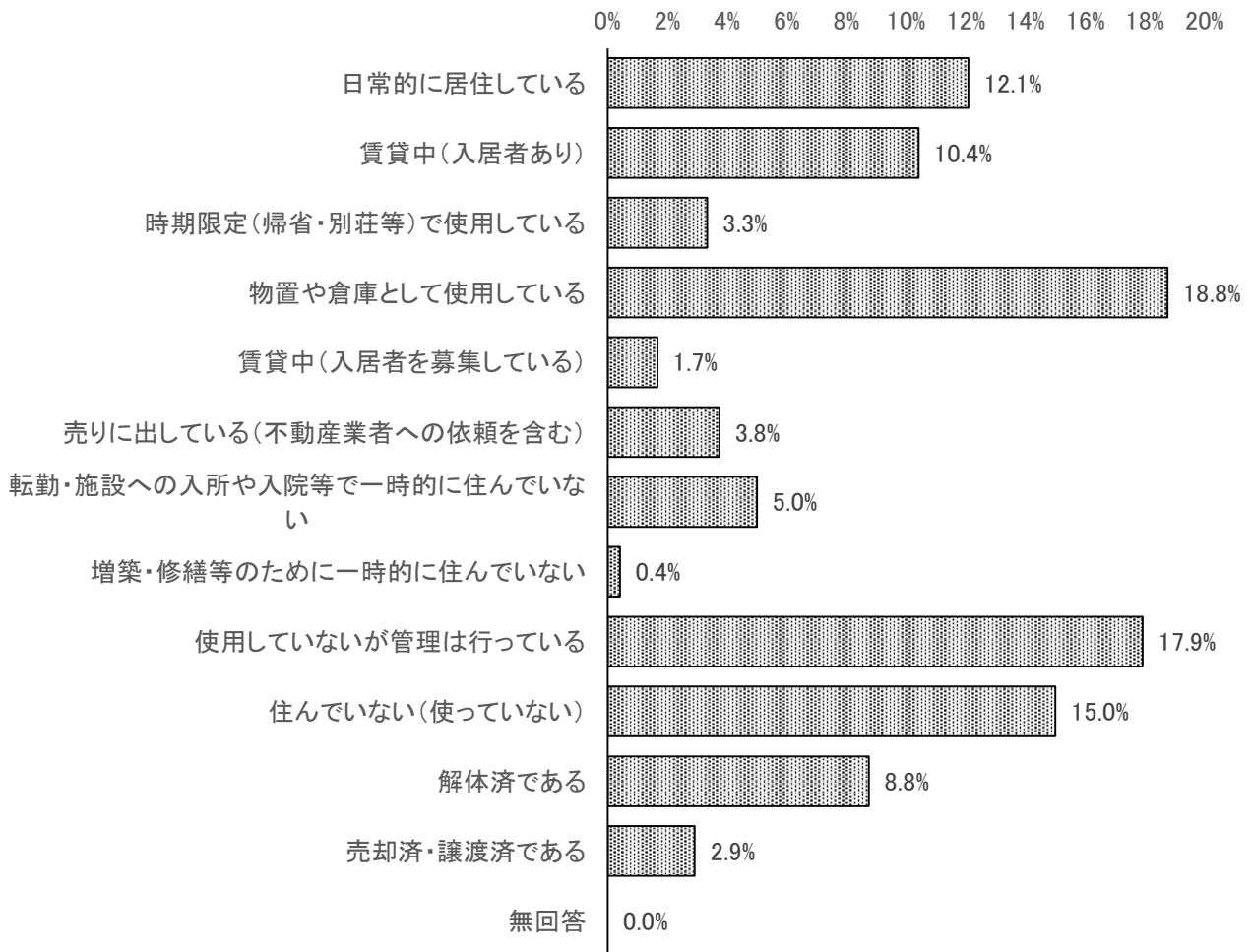


問9 問8のように住宅用地特例が解除された場合、固定資産税等が約4倍になると言われています。もしそのような状況になった場合、どうすると思いますか。



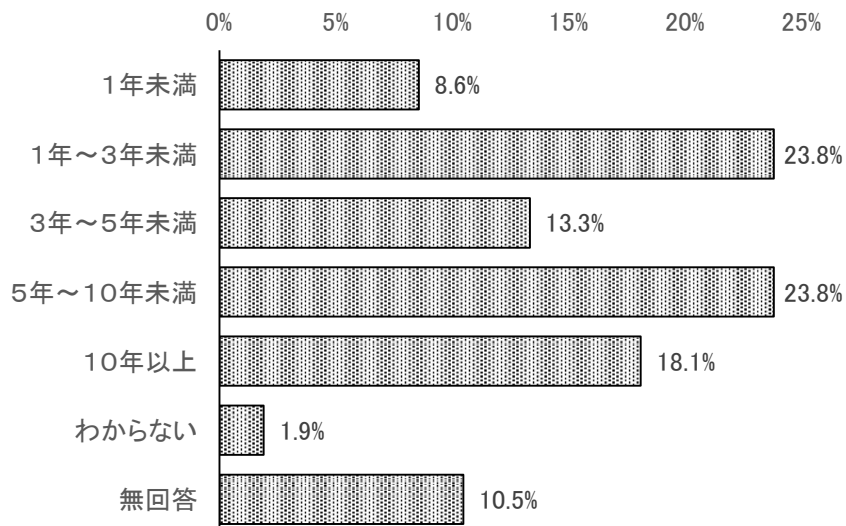
問10 この建物を「現時点で使用」していますか。

※「今後の予定」ではなく「現時点の使用状況」をお答えください。

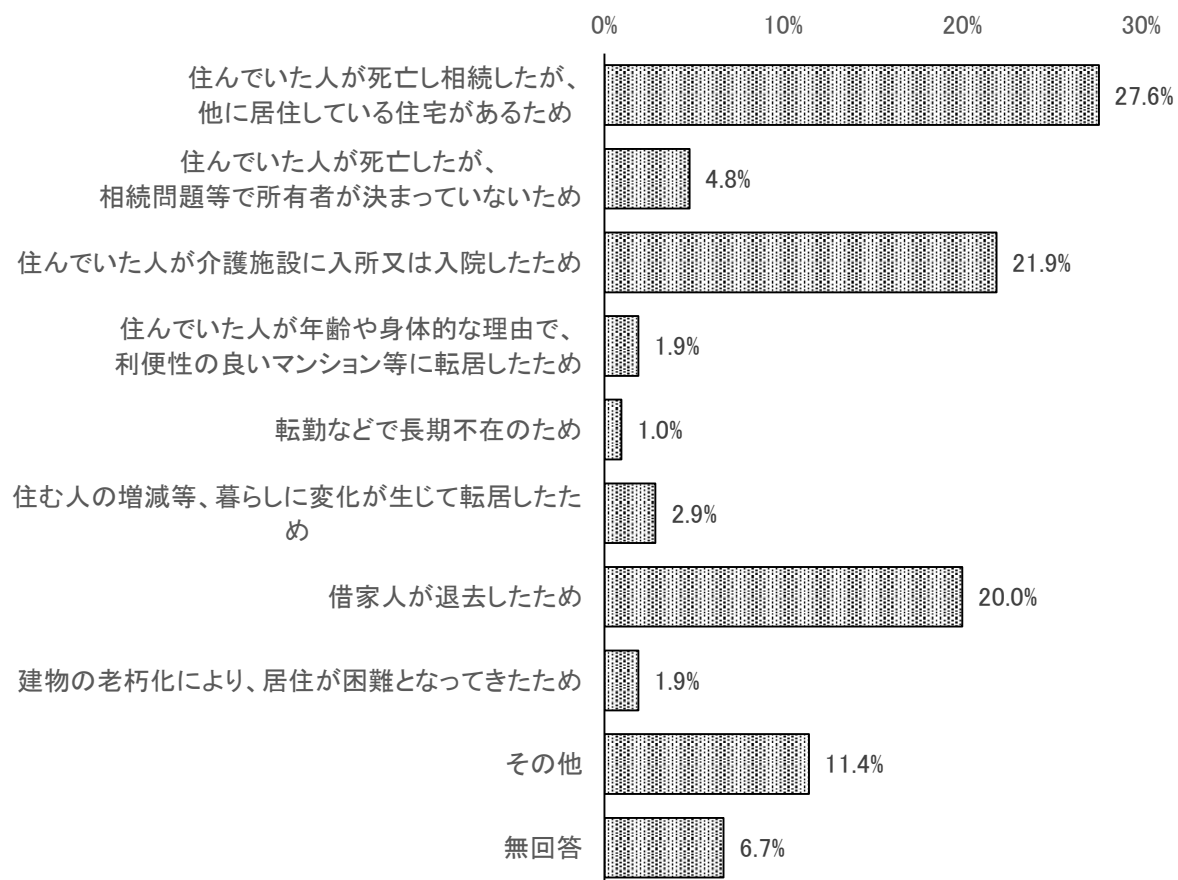


問11 この建物を「使用しなくなってどれくらい経過」していますか。

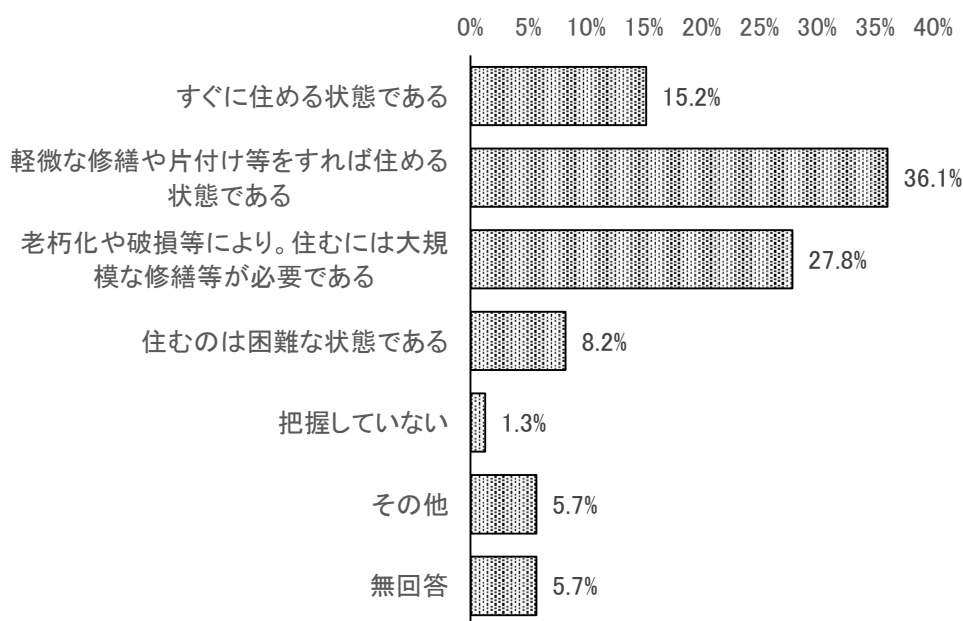
※問10で5・6を選んだ方は募集している期間を選択してください。



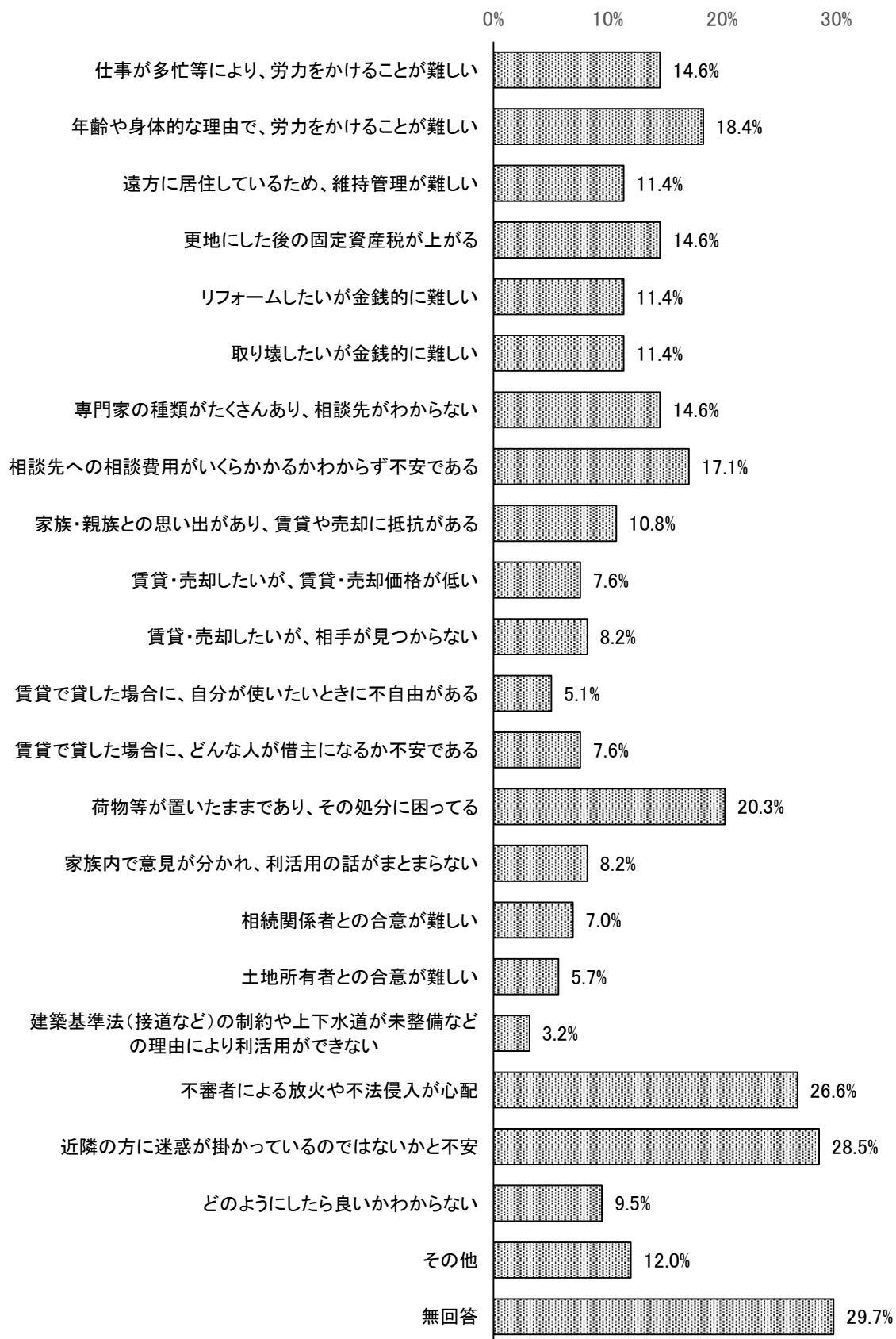
問12 この建物を「使用しなくなった原因・きっかけ」を教えてください。



問13 この建物は「現在どのような状態」ですか。

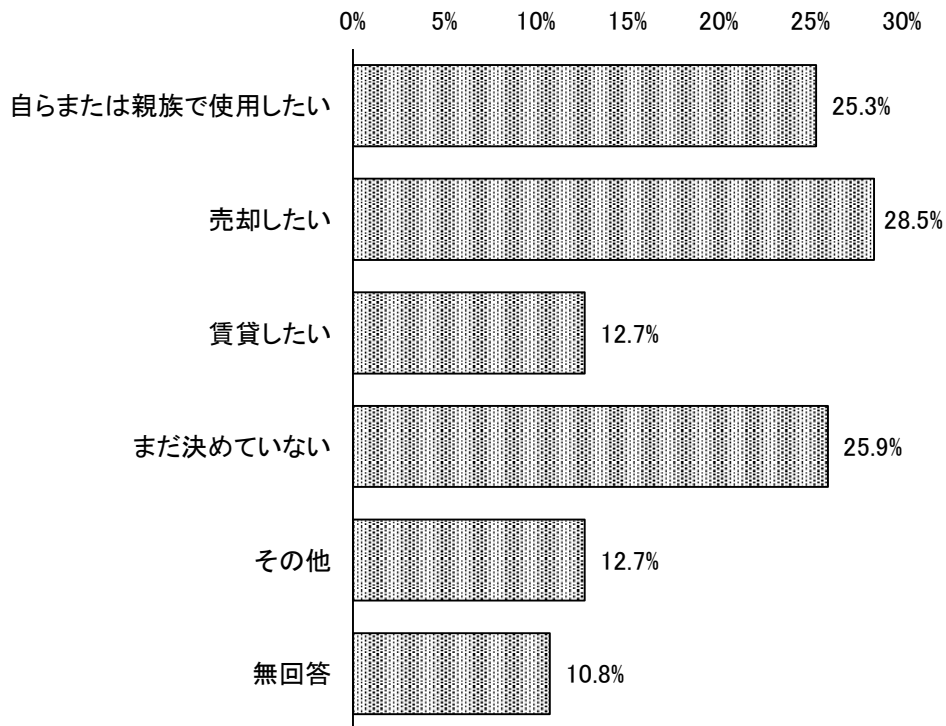


問14 この建物について「困っていることや悩み」はありますか。（複数回答）



問15 この建物を「将来どのようにしていきたいか」ご希望はありますか。

(複数回答)



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

1 「空家等総合窓口」…区役所の空家対策担当部署の窓口です。

問16-1-1

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

問16-1-2

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

2 「空き家等に関する相談窓口」…専門家15団体に直接相談できる窓口です。

問16-2-1

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

問16-2-2

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

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

問16-3-1

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

問16-3-2

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

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

問16-4-1

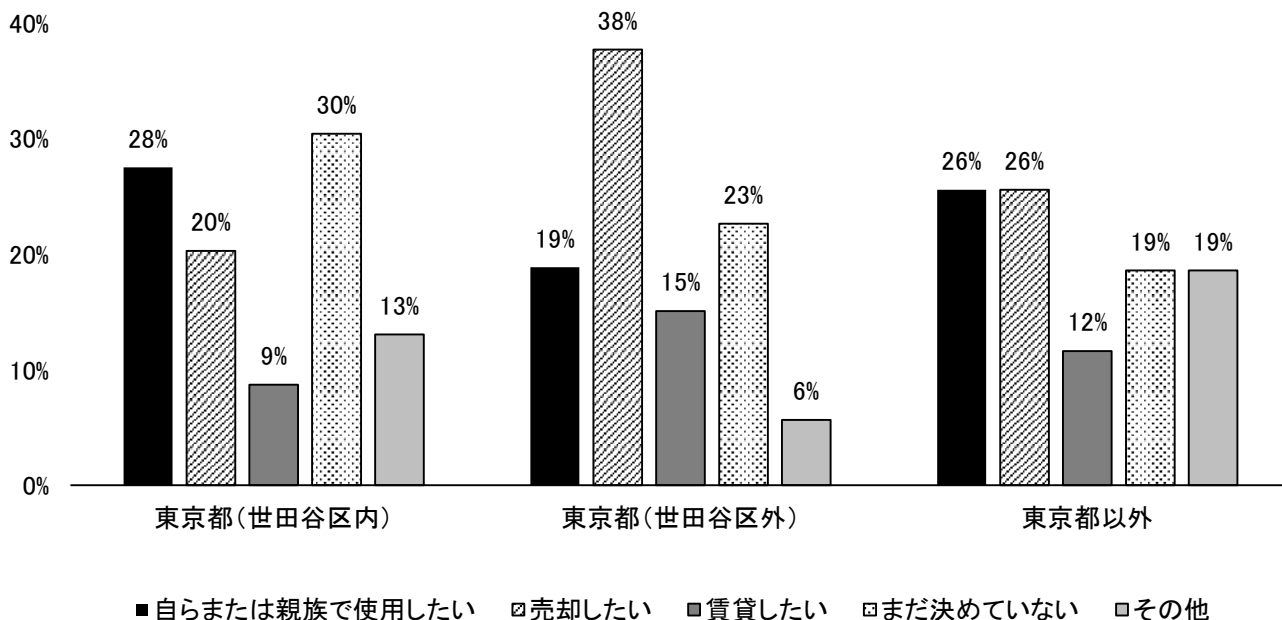
項目名	集計値	構成比(%)
全体	158	100%
知っている	18	11.4%
知らない	101	63.9%
無回答	39	24.7%

問16-4-2

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

2.2.3 アンケート調査結果のクロス集計

(1) 「アンケート回答者の居住地」×「将来の活用希望」クロス集計



3 空家等対策の課題

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

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

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

4 空家等対策の具体的実施施策

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

4.1 発生抑制

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

・対象やねらいを定めた普及啓発

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

・高齢者を対象とした普及啓発

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

・相談体制の充実

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

・「世田谷区空き家対策ガイドブック」の改訂

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

4.2 適切な管理の確保、活用促進

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

・わかりやすい相談窓口の設置

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

・流通促進についての情報発信

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

・各行政課題の解決に資する空家等の利活用

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

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

4.3 除却の促進

空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、適切な管理が行われていない空家等に対しては、空家法に基づいて必要な対策を講じます。

・管理不全な空家等への対応

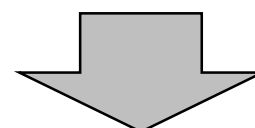
今後の空家法改正の内容を踏まえて、特定空家等となる前段階での対応を進めていきます。

・特定空家等への対応

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

・相続人不存在、所有者不明の空家等への対応

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



4.4 民間主体との連携の推進

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

・民間主体による相談会開催への支援

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

・「せたがや空き家活用ナビ」の充実

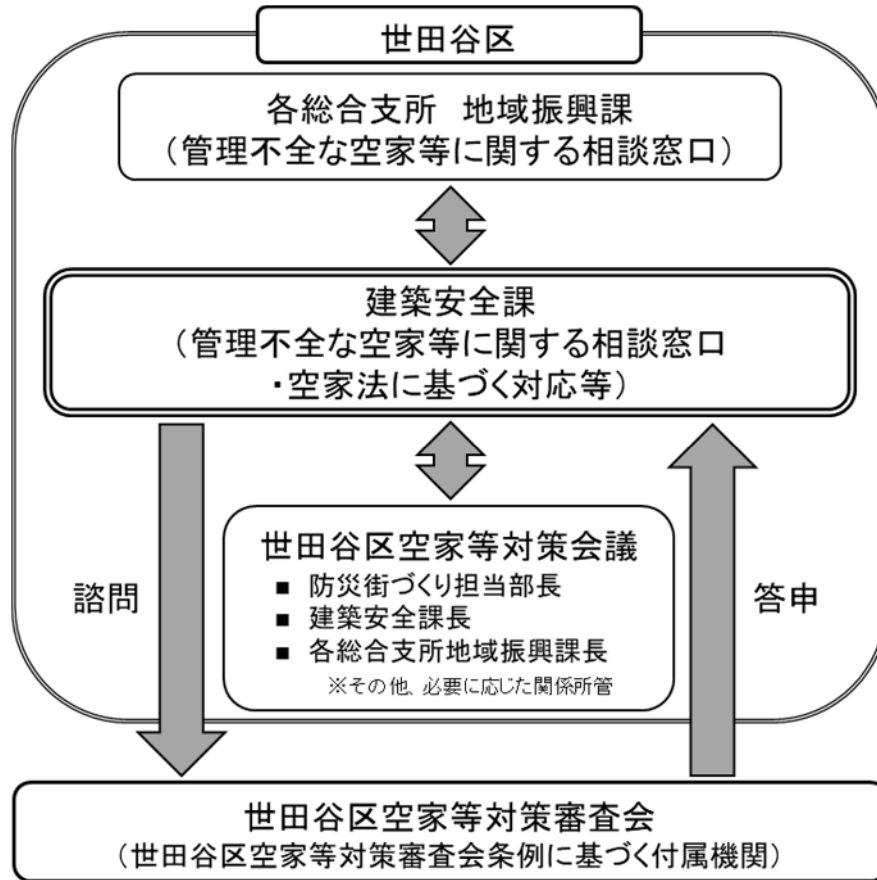
空き家保険を付保する等、すぐに空家等の処分を判断できない等の不安を軽減し、相談しやすい工夫をしていきます。

・福祉的活動団体との連携

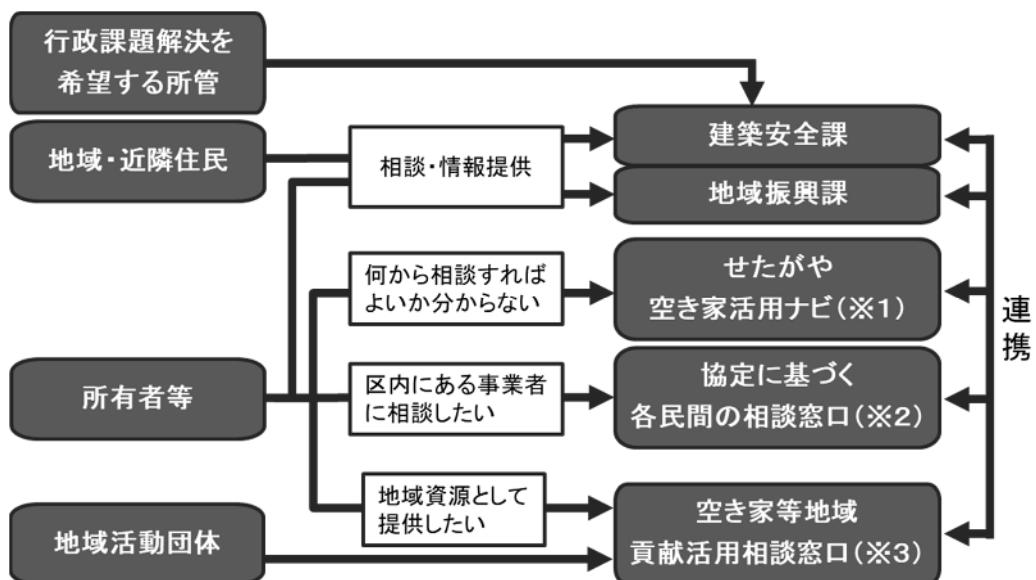
高齢者への普及啓発や、施設入所、相続人不存在など具体的な事例に対処できるよう、福祉的活動団体と連携した対策を展開します。

5 空家等に関する対策の実施体制

■管理不全な空家等への施策実施体制



■相談体制（「空き家」も含む）



※1：区と協定を締結した民間団体のインターネット上における空家等所有者の為のワンストップ型相談窓口

※2：区と協定を締結した13の専門家や団体による相談窓口

※3：地域貢献活用の場として、空家等所有者と利用団体のマッチングを行う相談窓口

(一般財団法人世田谷トラストまちづくり)