



1 計画の基本事項

■ 計画の目的

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

■ 計画の位置付け

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

■ 計画の期間

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

■ 計画の基本方針

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

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

「空家等」は棟数、「空き家」は戸数で数えます。

2 区の現状及び空家等の実態

2.1 世田谷区の現状

2.1.1 建物棟数の推移

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

出典：世田谷区土地利用現況調査

2.1.2 65歳以上の世帯および将来人口推計

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

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

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

出典：国勢調査（総務省）・世田谷区将来人口推計

2.1.3 空き家数・率の推移

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

出典：住宅・土地統計調査（総務省）

2.2 空家等の調査

2.2.1 空家等実態調査結果

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

【空家等の判定と分類】

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

建物の判定：建物の倒壊、屋根・外壁等の脱落、飛散等のおそれ

敷地の判定：衛生上の有害、景観の阻害、立木・害虫等による生活環境阻害等

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

2.2.2 建物使用実態アンケート調査

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

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

3 空家等対策の課題

前計画の振り返りをもとに課題を把握しました。

【発生抑制】

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

【適切な管理の確保、活用促進】

相談数の増加や区外在住の所有者等への普及啓発方法について工夫が必要です。

【利活用】

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

【管理不全対策】

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

■ 発生抑制

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

対象やねらいを定めた普及啓発

高齢者を対象とした普及啓発

相談体制の充実

「世田谷区空き家対策ガイドブック」の改訂

■ 適切な管理の確保、活用促進

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

わかりやすい相談窓口の設置

流通促進についての情報発信

各行政課題の解決に資する空家等の利活用

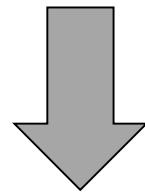
■ 除却の促進

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

管理不全な空家等への対応

特定空家等への対応

相続人不存在、所有者不明の空家等への対応



■ 民間主体との連携の推進

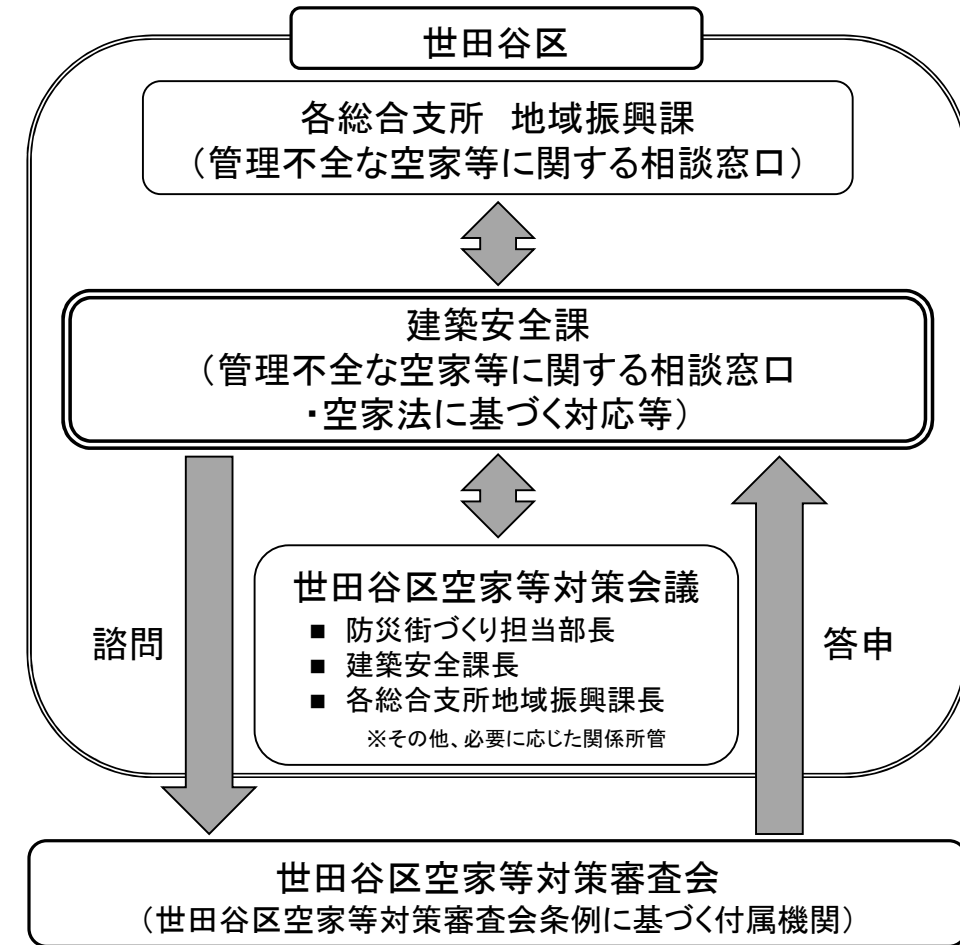
空家等の発生抑制、適切な管理や活用、除却を促進するため、民間主体との連携を進めます。

民間主体による相談会開催への支援

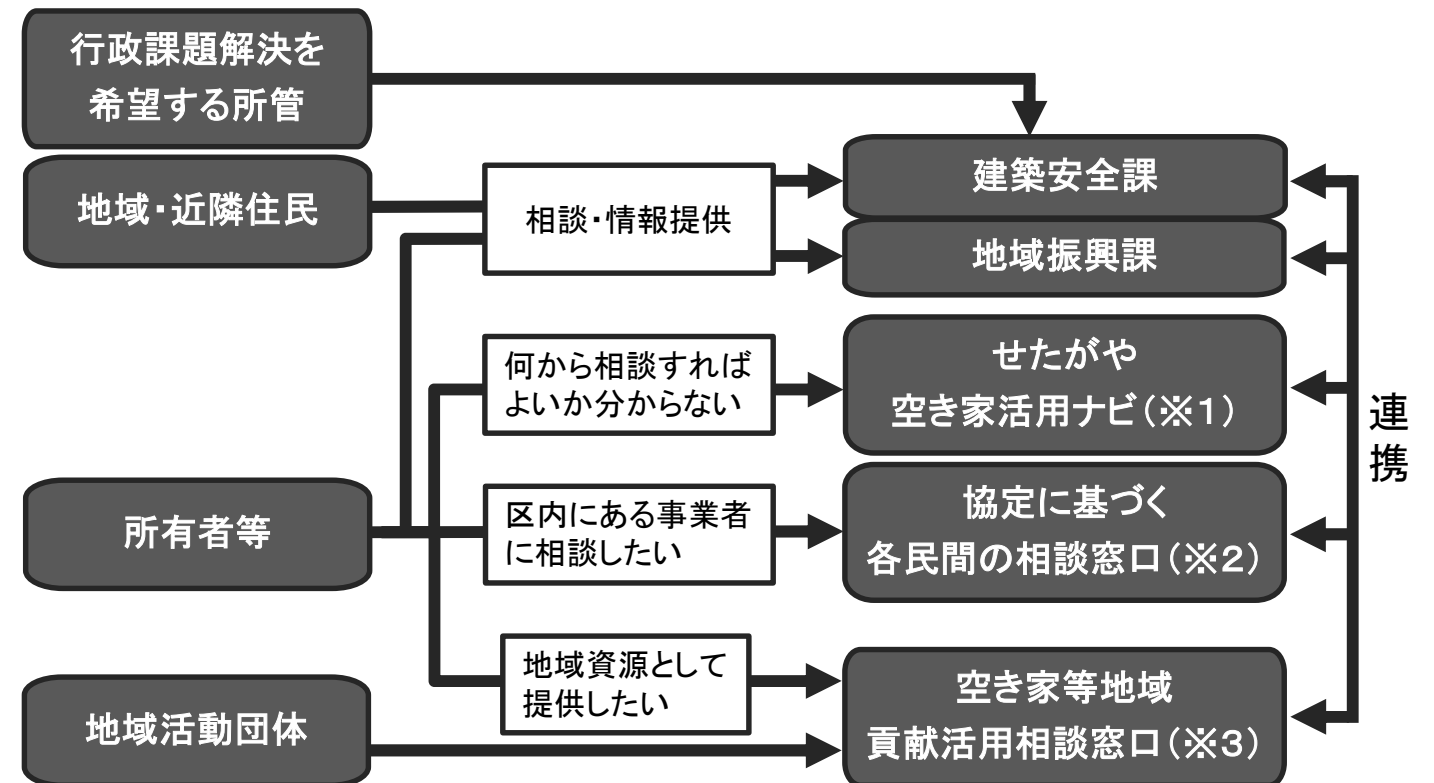
「せたがや空き家活用ナビ」の充実

福祉的活動団体との連携

■ 管理不全な空家等への施策実施体制



■ 相談体制（「空き家」も含む）



※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)