

第1章
計画の概要

第2章
現状と課題

第3章
空き家等対策の方針

第4章
空き家等に対する
具体的な対策

第5章
計画の進行管理

第2章

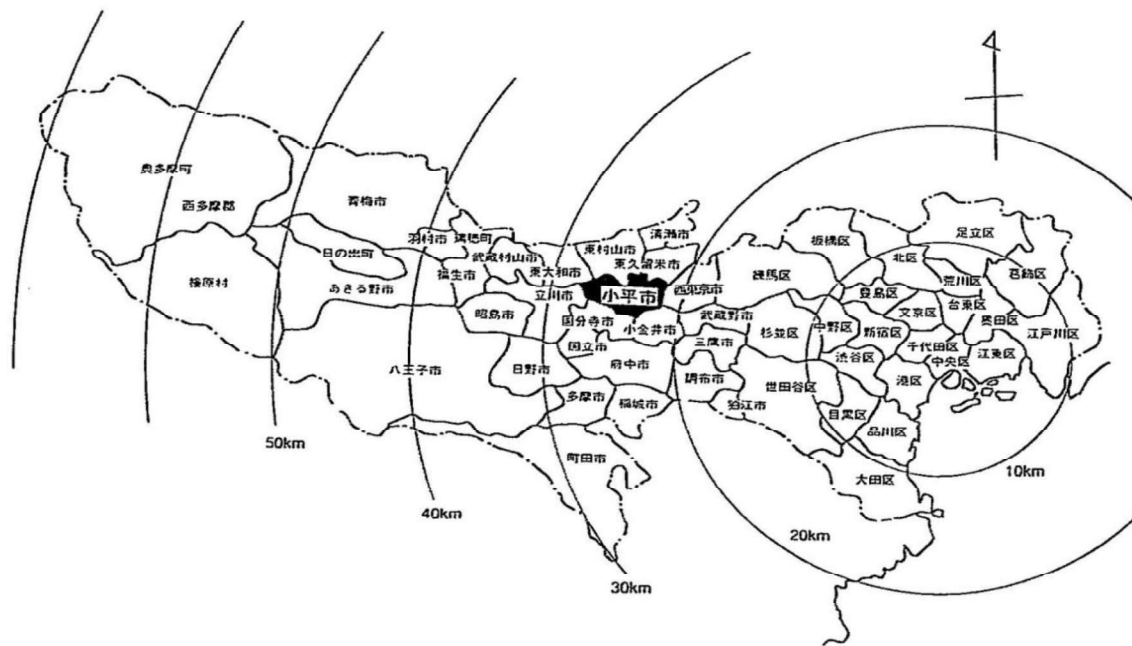
現状と課題

第2章 現状と課題

(1) 地勢

- ・ 本市は東京都心の西方26km、北緯35度41分41.8秒、東経139度28分41.5秒に位置し、武蔵野台地上に平坦な地形をなしています。
- ・ 市域の東は西東京市、西は東大和市・立川市に、南は小金井市・国分寺市に、北は東久留米市・東村山市に接しています。
- ・ 市域は東西約9km、南北約4kmで、面積は20.51km²であり、多摩26市中10番目の広さです。
- ・ 市内には7つの鉄道駅があり、西武新宿線、西武拝島線が市を東西方向へ結び、JR武蔵野線、西武国分寺線、西武多摩湖線が所沢、国分寺方面に連絡しています。
- ・ 市内を走る幹線道路は、市の中央を青梅街道、その北側を新青梅街道、南側を五日市街道が東西方向に横断し東京の中心部を結び、府中街道、新小金井街道、小金井街道が南北方向に縦断しています。
- ・ 玉川上水の開通に伴い新田開発がなされ、青梅街道に沿って列状に並ぶ農家と、その背後に細長い短冊型の畑地と林地のある独特な集落が形成されてきた歴史があり、その後7つの駅周辺を中心に都市化が進み、住宅都市として発展してきました。

図表1 本市の位置



※1 東経・北緯は、世界測地系を使用しています。

※2 面積は、令和4年4月1日時点で国土交通省国土地理院が公表した「全国都道府県市区町村別面積調」による。

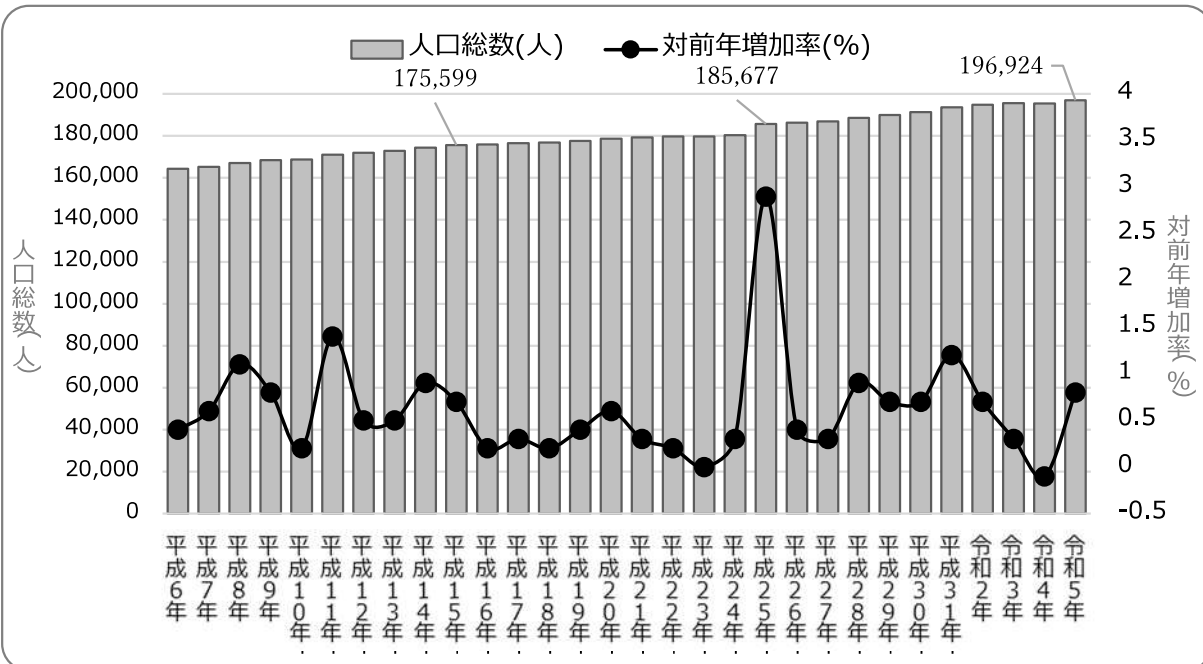
(2) 人口の現状

① 人口

- ・ 本市の人口は、令和5年1月1日時点で19万6,924人であり、平成15年(20年前)の17万5,599人と比べ、約12%増加しました。
- ・ 平成25年に対前年比で大きな増加率が確認できますが、これは外国人登録制度が廃止され平成24年7月9日より外国人住民も住民基本台帳制度の対象となる法改正があったためと推測されます。
- ・ 総人口は平成5年から令和3年まで緩やかな増加を続けてきました。令和4年に対前年増加率がマイナスに転じましたが、令和5年は、対前年比増加率が再びプラスとなっています。

図表2 総人口の推移

令和5年1月1日現在



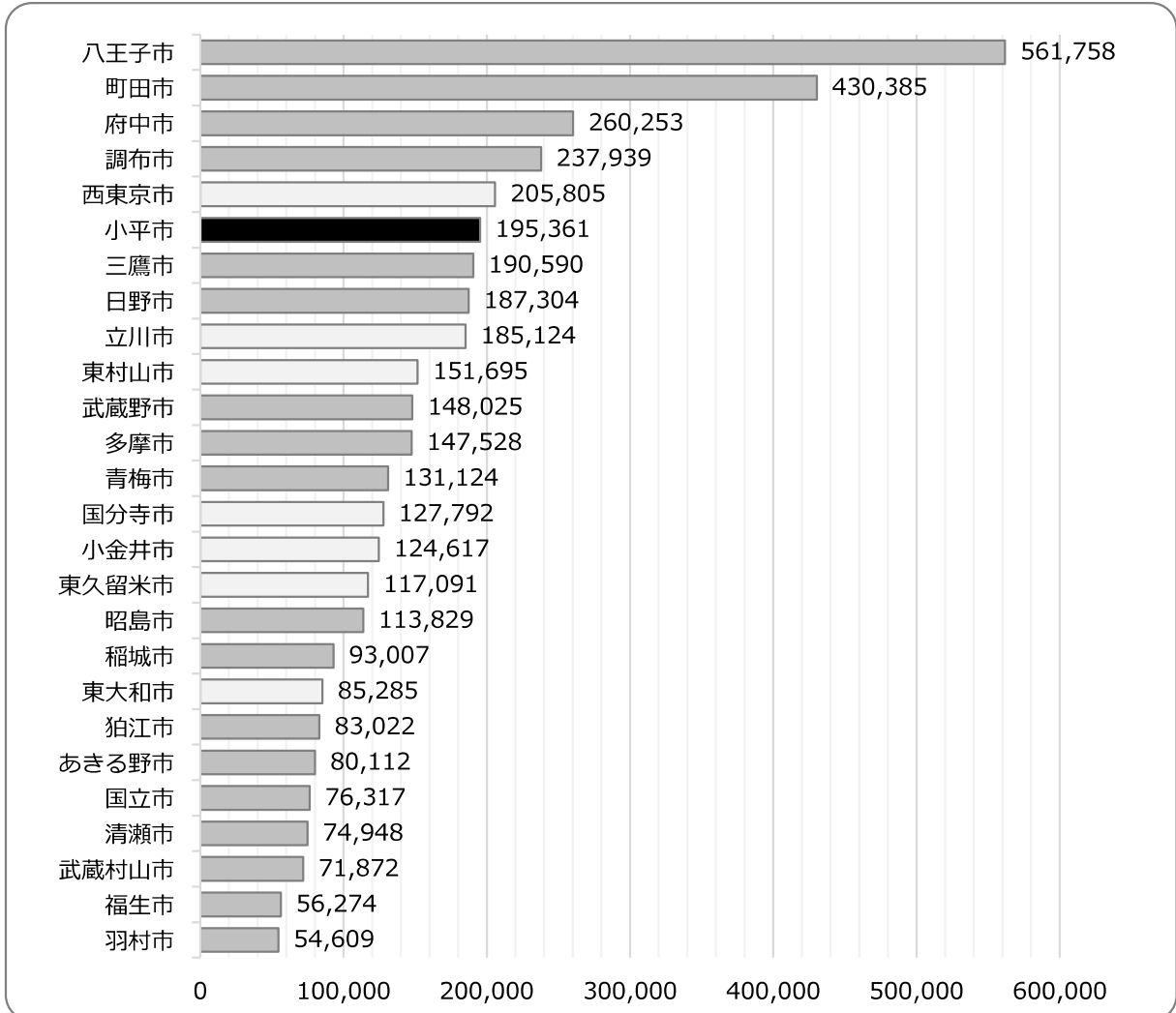
資料：統計書（令和4年版）

② 多摩 26 市の人口

- ・ 本市は、多摩26市の中で6番目に人口が多く、隣接する7市の中では西東京市に次いで2番目に人口が多くなっています。

図表 3 多摩 26 市の人口総数

令和 4 年 1 月 1 日現在 単位 (人)

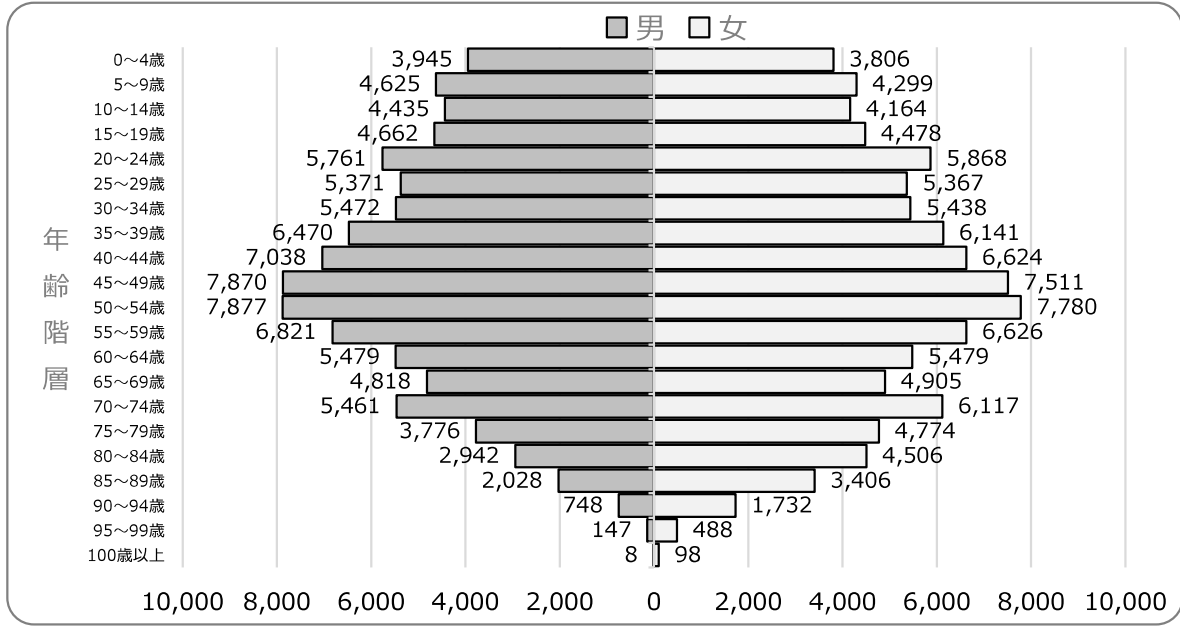


資料：東京都総務局、住民基本台帳人口

③ 年齢階層別の人口

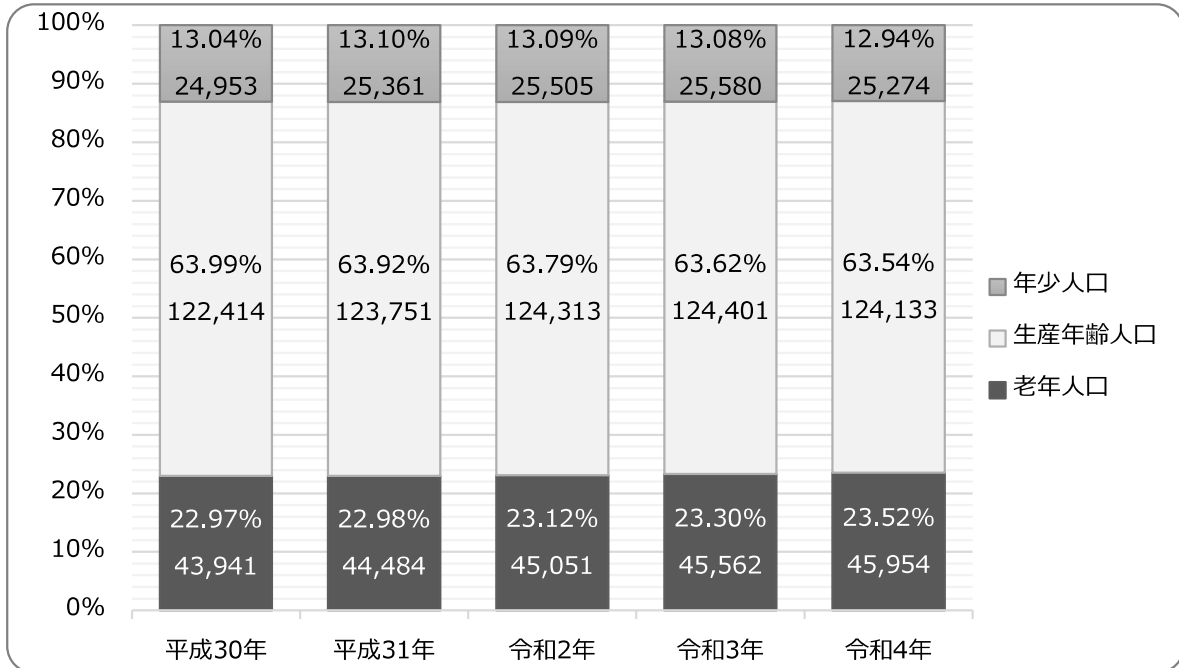
- ・ 令和4年1月1日現在の年齢階層別の人口構成比を見ると、年少人口（0～14歳）が12.94%、生産年齢人口（15～64歳）が63.54%、老年人口（65歳以上）が23.52%となっています。
- ・ 平成30年から令和4年の年齢階層別人口の推移を見ると、生産年齢人口及び年少人口の割合が減少傾向となっている一方、老年人口の割合が増加傾向となっています。

図表4 年齢階層別の人口（男女別） 令和4年1月1日現在 単位（人）



資料：東京都総務局、住民基本台帳人口

図表5 年齢3区分の推移 単位（人）

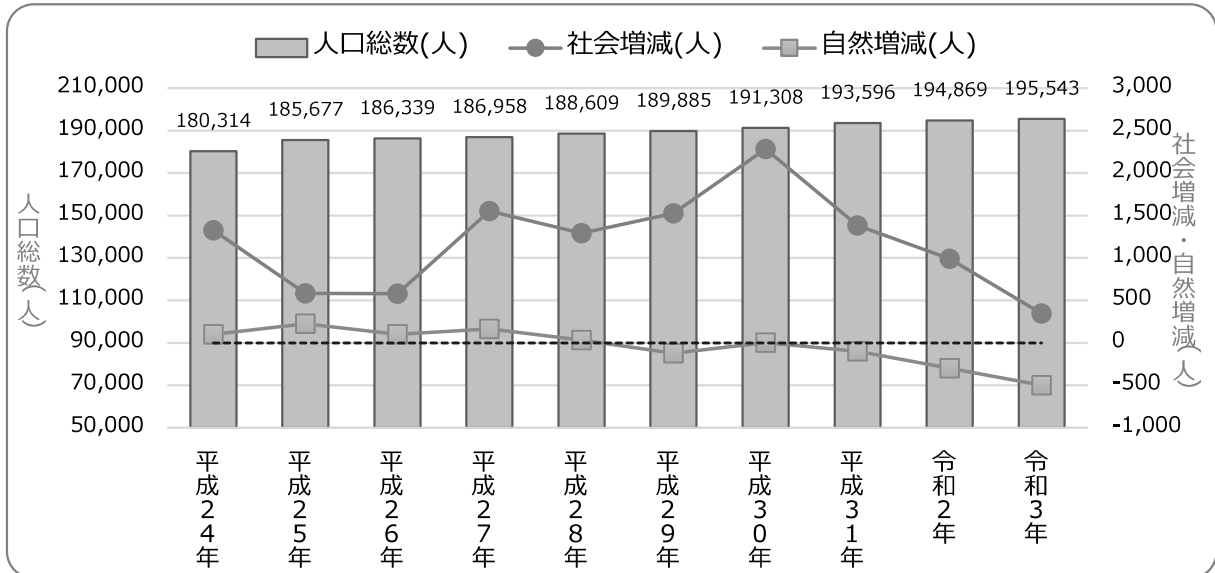


資料：東京都総務局、住民基本台帳人口

④ 社会増減及び自然増減の推移

- ・ 住民基本台帳人口によると、社会増減については、平成24年からの10年で一貫して増加傾向（転出よりも転入のほうが多い）となっています。
- ・ 自然増減については、平成24年から平成28年までは増加傾向（死亡よりも出生のほうが多い）となっていました。平成29年以降、減少傾向（出生よりも死亡のほうが多い）となっています。

図表 6 社会増減及び自然増減の推移



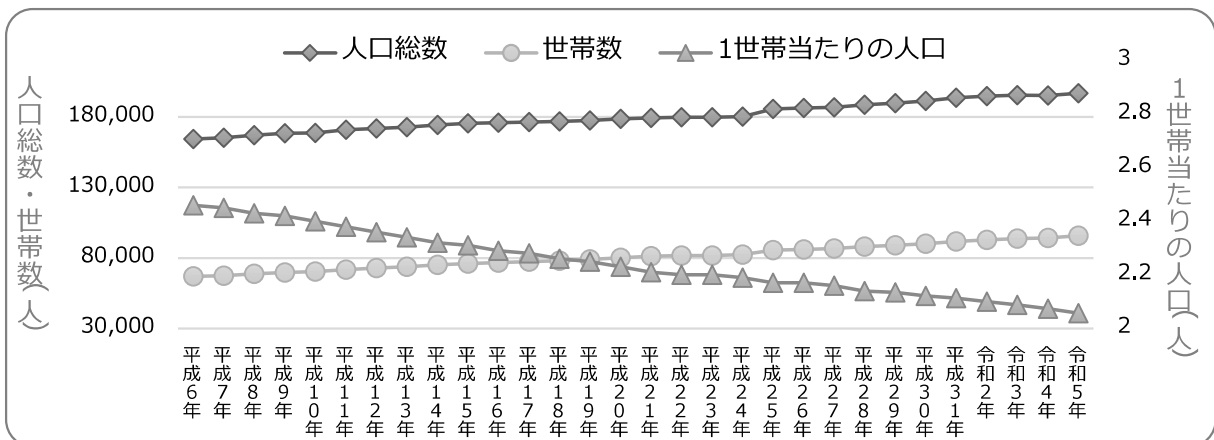
※自然増減・社会増減は、各年7月1日を基準とした過去一年間の合計数

資料：統計書（令和4年版）

⑤ 世帯数の推移

- ・ 平成6年から世帯数は増加傾向にあり、令和5年は、20年前の平成15年と比較して、約26%増加しています。1世帯当たりの人口は減少傾向であり、核家族化や単身世帯の増加が進行しているものと推測されます。

図表 7 世帯数の推移

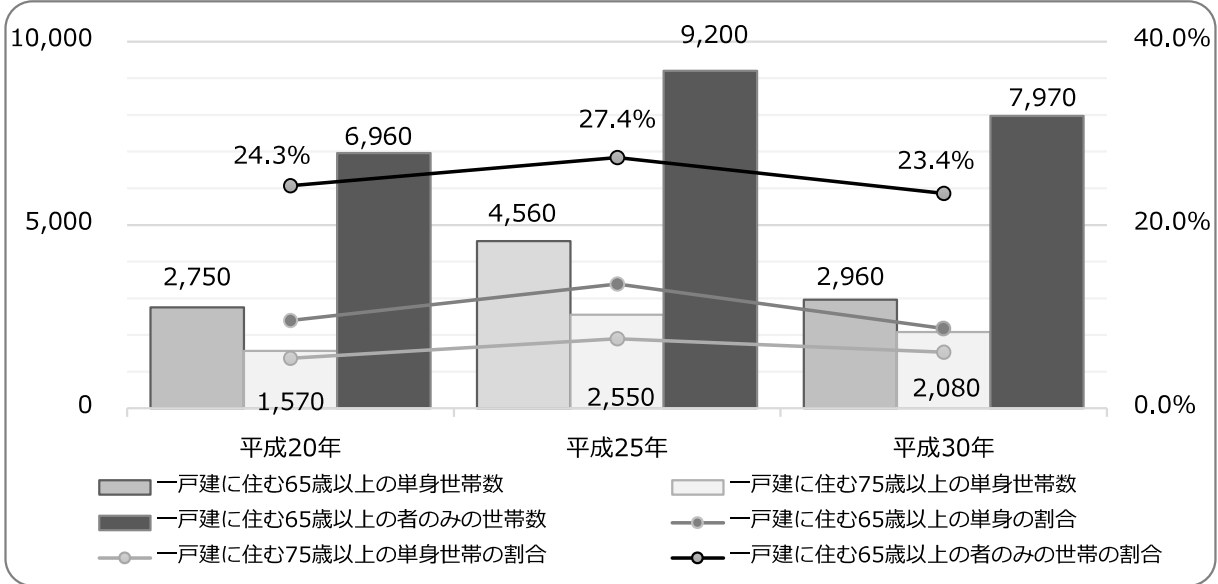


資料：統計書（令和4年版）

⑥ 一戸建に住む高齢者世帯数

- 平成20年から平成30年までに、一戸建に住む65歳以上の単身世帯数が210世帯、一戸建に住む75歳以上の単身世帯数が510世帯、一戸建に住む65歳以上の者のみの世帯数が1,010世帯増加しています。

図表8 一戸建に住む高齢者世帯数の推移

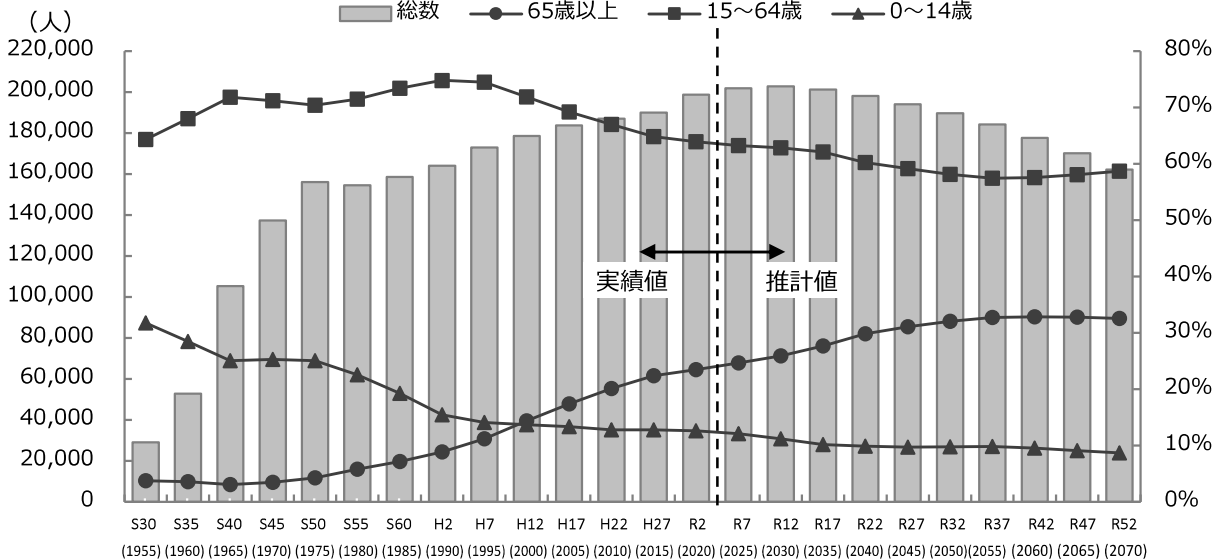


資料：住宅・土地統計調査

⑦ 将来人口

- 本市の総人口は令和12(2030)年をピークに減少に転じ、2070年には、16万人台になると推計されています。
- 年齢階層別に見ると0～14歳の年少人口は減少傾向、65歳以上の老年人口は増加傾向となっています。少子高齢化が進んでいくものと予測されています。

図表9 将来人口の推移



資料：国勢調査、令和2年国勢調査に基づく小平市の将来人口推計（令和6年1月）

(3) 住宅の状況

① 住宅の所有と建て方

- ・ 住宅・土地統計調査による本市の住宅の所有と建て方の戸数は以下のとおりです。住宅数の推移は、増加傾向となっており、中でも、各年とも共同住宅の借家の戸数が最も多くなっています。
- ・ 一戸建は全体では増加傾向にありますが、一戸建のうち借家は減少傾向にあります。

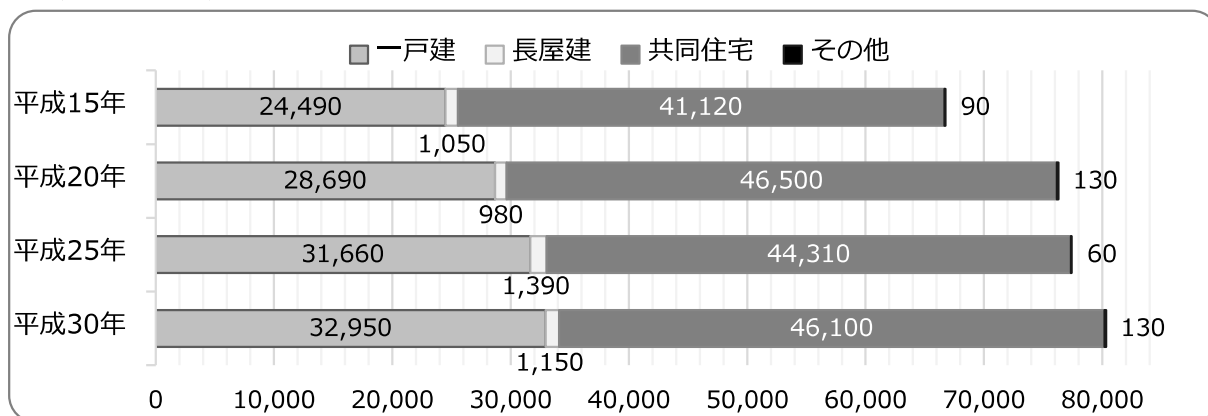
図表 10 住宅の所有と建て方

単位(戸)

区分		平成 15 年		平成 20 年		平成 25 年		平成 30 年	
		戸数	合計	戸数	合計	戸数	合計	戸数	合計
一戸建	持ち家	22,540	24,490	26,690	28,690	30,130	31,660	31,590	32,950
	借家	1,950		2,000		1,530		1,360	
長屋建	持ち家	540	1,050	300	980	610	1,390	410	1,150
	借家	510		680		780		740	
共同住宅	持ち家	7,540	41,120	11,460	46,500	10,400	44,310	9,920	46,100
	借家	33,580		35,040		33,910		36,180	
その他	持ち家	80	90	100	130	20	60	80	130
	借家	10		30		40		50	

資料：「平成 15、20、25、30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図表 11 住宅の建て方

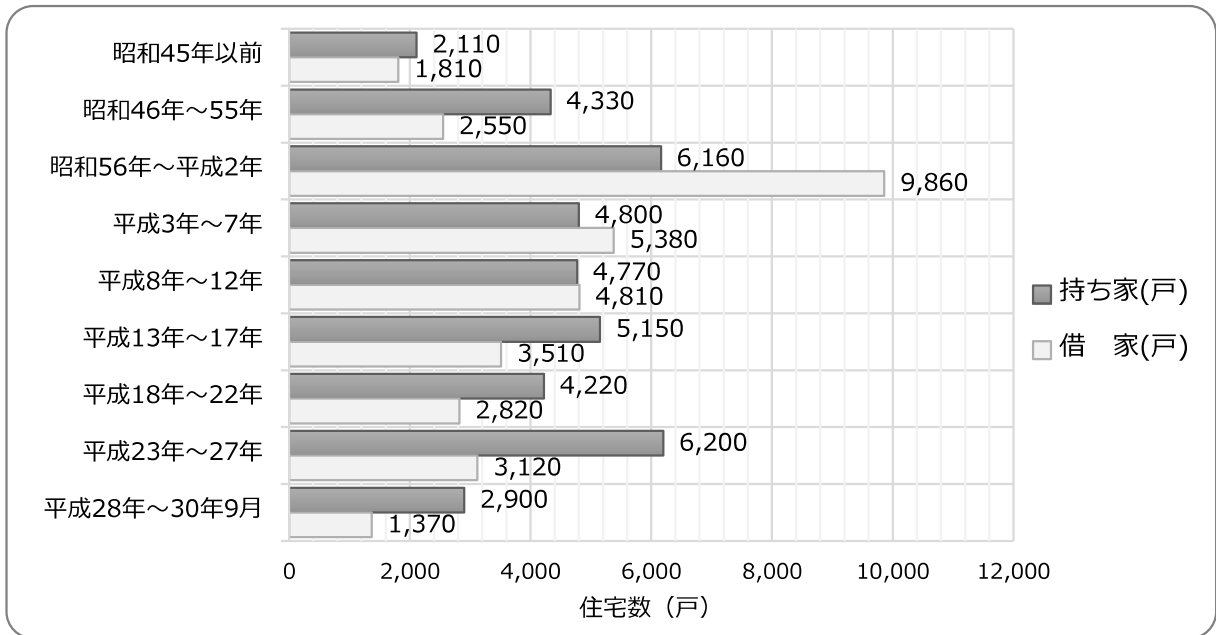


資料：「平成 15、20、25、30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

② 住宅の建築時期

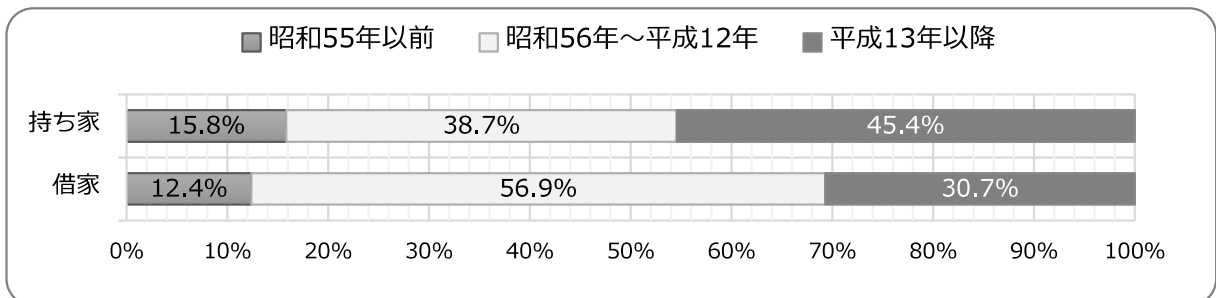
- ・ 平成30年住宅・土地統計調査による本市の住宅の建築時期は、持ち家の住宅では平成23年～平成27年築の住宅が最も多く、次いで昭和56年～平成2年築の住宅が多くなっています。借家では昭和56年～平成2年築の住宅が最も多く、次いで平成3年～平成7年築の住宅が多くなっています。
- ・ 昭和55年以前に建築された住宅を旧耐震基準とした場合、持ち家の旧耐震基準の割合は15.8%となっており、借家の旧耐震基準の割合12.4%よりも3.4ポイント多い状況となっています。

図表 12 住宅の建築時期



資料：「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図表 13 住宅の建築時期（3区分）

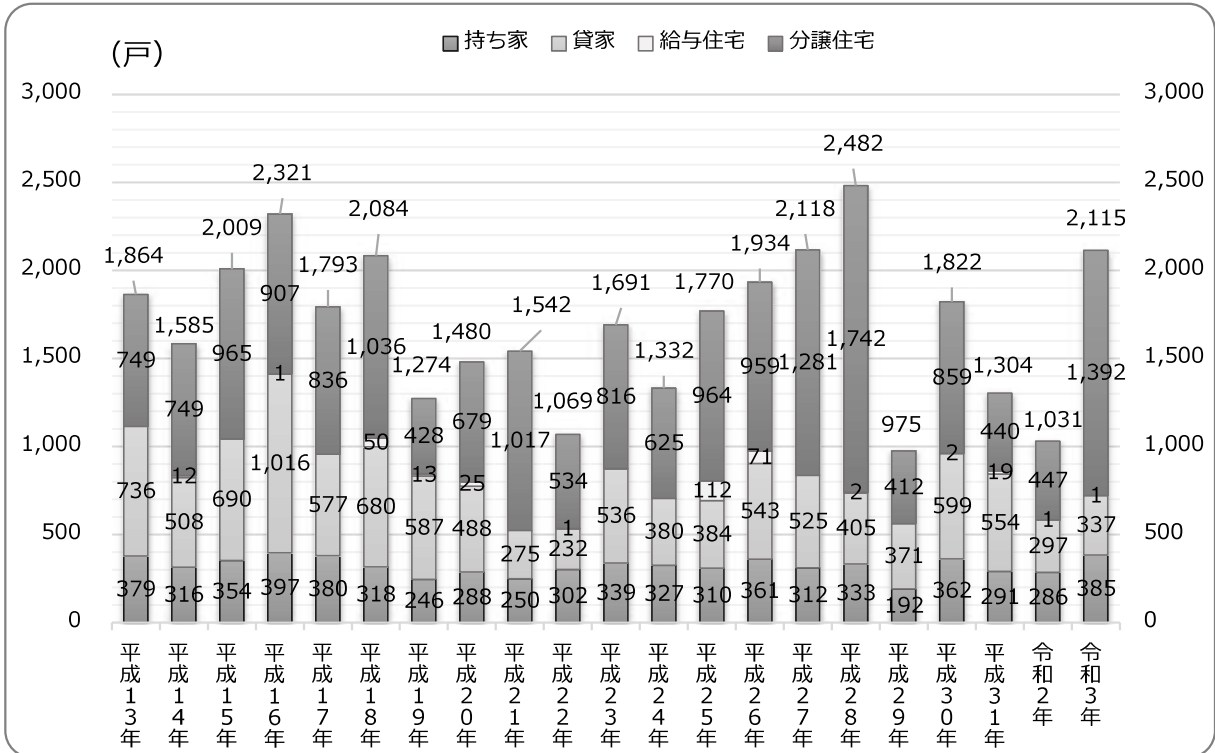


資料：「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

③ 住宅建設・住宅市場

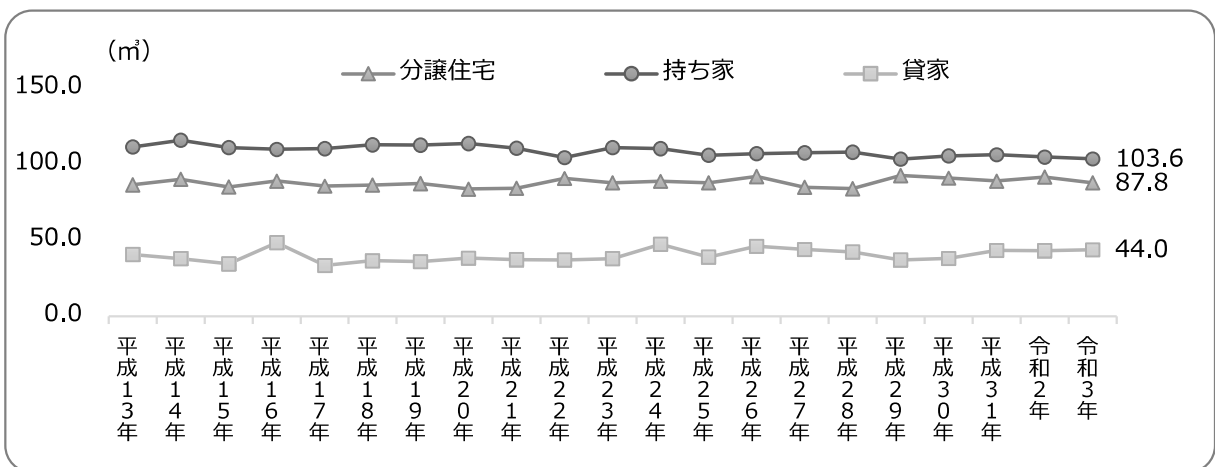
- ・ 本市の新設住宅着工数は、過去20年間では平成28年の2,482戸が最大で、平成29年の975戸が最小です。
- ・ 直近では令和2年が1,031戸、令和3年が2,115戸と着工数の変動幅が大きくなっています。また、利用関係では、分譲住宅の割合が高いのが特徴です。
- ・ 新設住宅の一戸あたりの床面積は、持ち家が100㎡を超える面積で推移しています。

図表 14 利用関係別新設住宅着工数の推移



資料：建築統計年報

図表 15 利用関係別一戸あたり床面積の推移

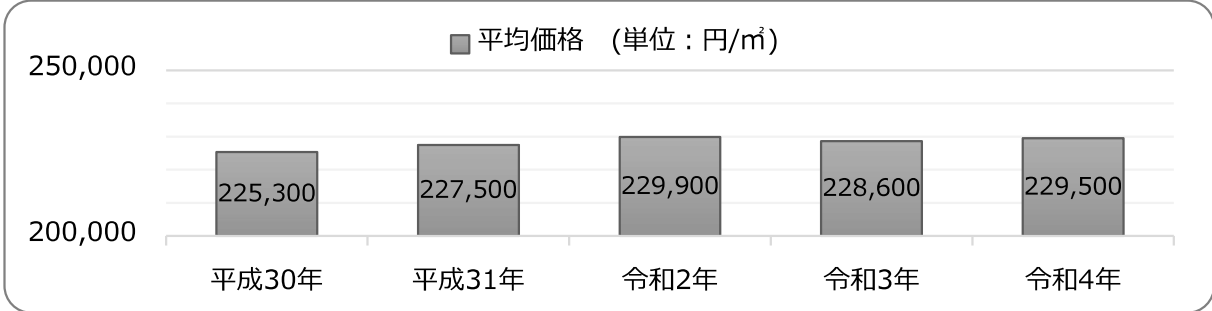


資料：建築統計年報

④ 地価の状況

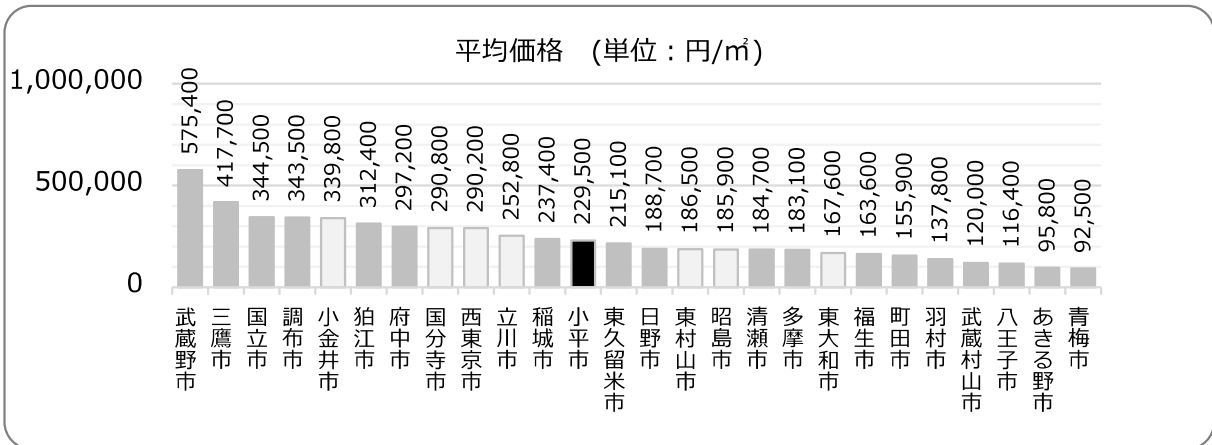
- ・ 本市の住宅地の地価平均価格の推移を見ると概ね均衡状態にあります。令和4年は229,500円/㎡となっており、多摩26市では12番目に高くなっています。
- ・ 本市に隣接する7市の中では小金井市が最も高くなっています。

図表 16 住宅地の地価平均価格の推移



資料：国土交通省 地価公示

図表 17 住宅地の地価平均価格の多摩 26 市比較

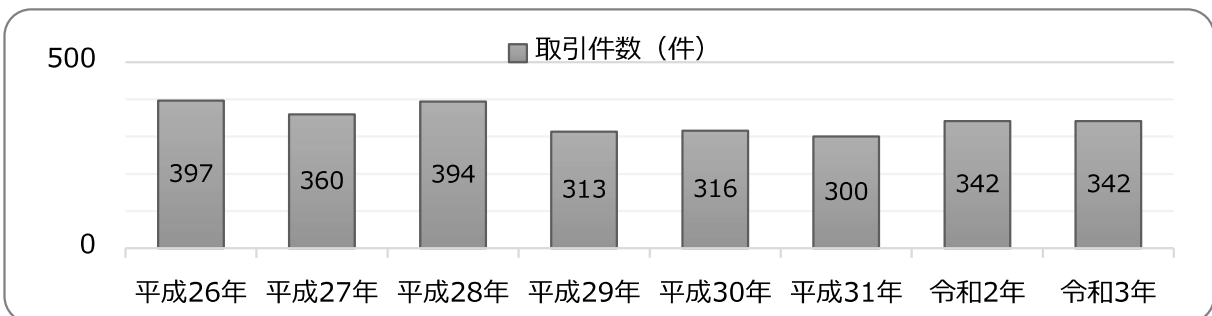


資料：国土交通省 地価公示

⑤ 土地の取引件数

- ・ 本市の土地取引件数の推移をみると、小幅な変動は見られますが、300件台が続いています。

図表 18 土地取引件数の推移



資料：国土交通省 土地総合情報システム

(4) 空き家等の状況

① 空き家数、空き家率の推移

- ・ 本市の空き家の合計は増加傾向にあり、平成30年は空き家数12,960戸で住宅数97,420戸に占める空き家の割合は13.30%となっています。
- ・ 空き家のうち、賃貸用の住宅が最も多く、次いでその他の住宅が多くなっています。

図表 19 空き家数の推移

住宅数	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
		86,760	93,650
空き家数	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
二次的住宅	60	140	30
賃貸用の住宅	7,730	8,090	10,490
売却用の住宅	740	440	210
その他の住宅	1,560	2,150	2,230
※合計	10,070	10,830	12,960
割合	11.61%	11.56%	13.30%

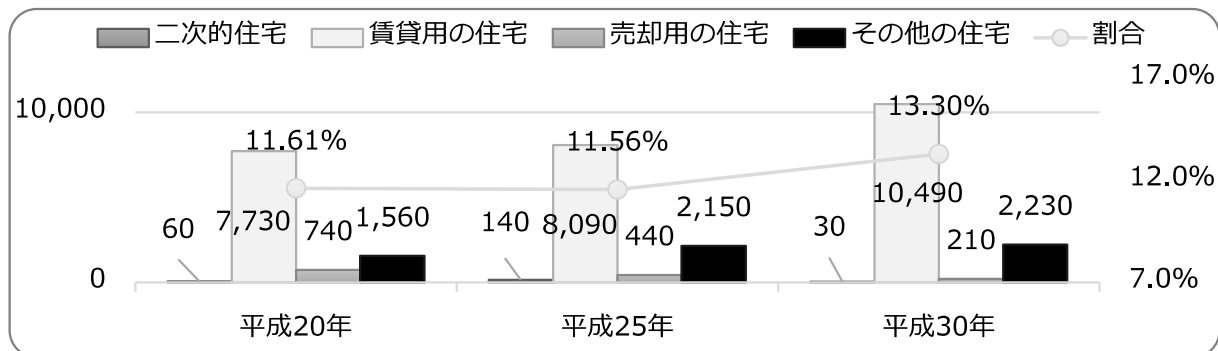
※住宅・土地統計調査は、標本抽出方法により算出され、空き家数は集合住宅の「空き室」を含んだ数となっています。

※統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

(市区町村は、1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章)

資料：「平成 20、25、30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図表 20 空き家の内訳の推移



資料：「平成 20、25、30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

空き家

二次的住宅

別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

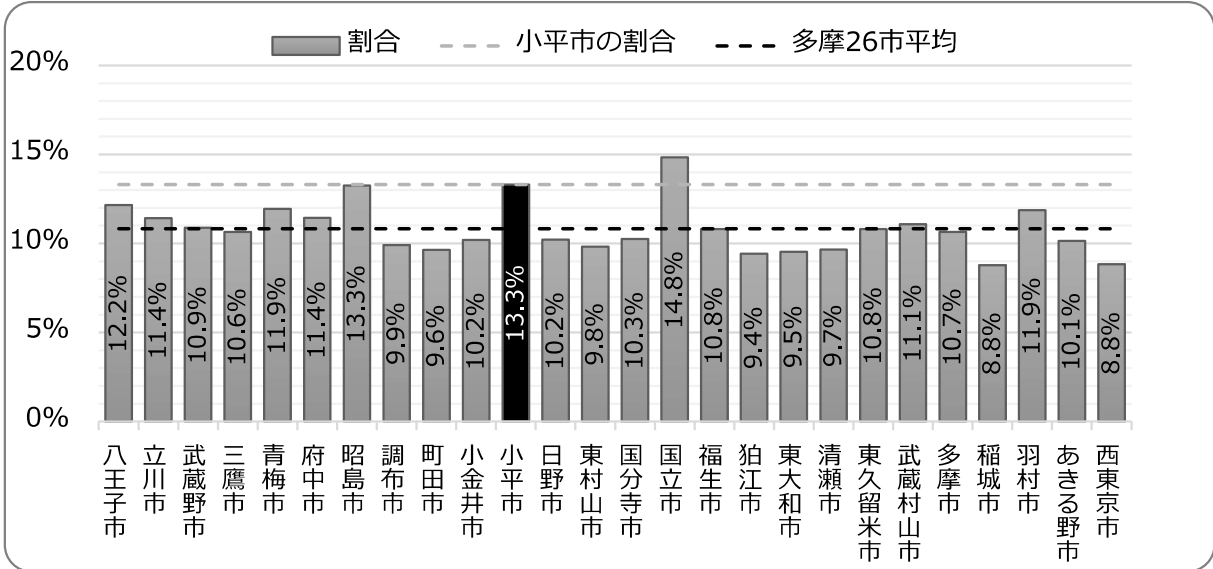
売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

② 多摩26市との比較

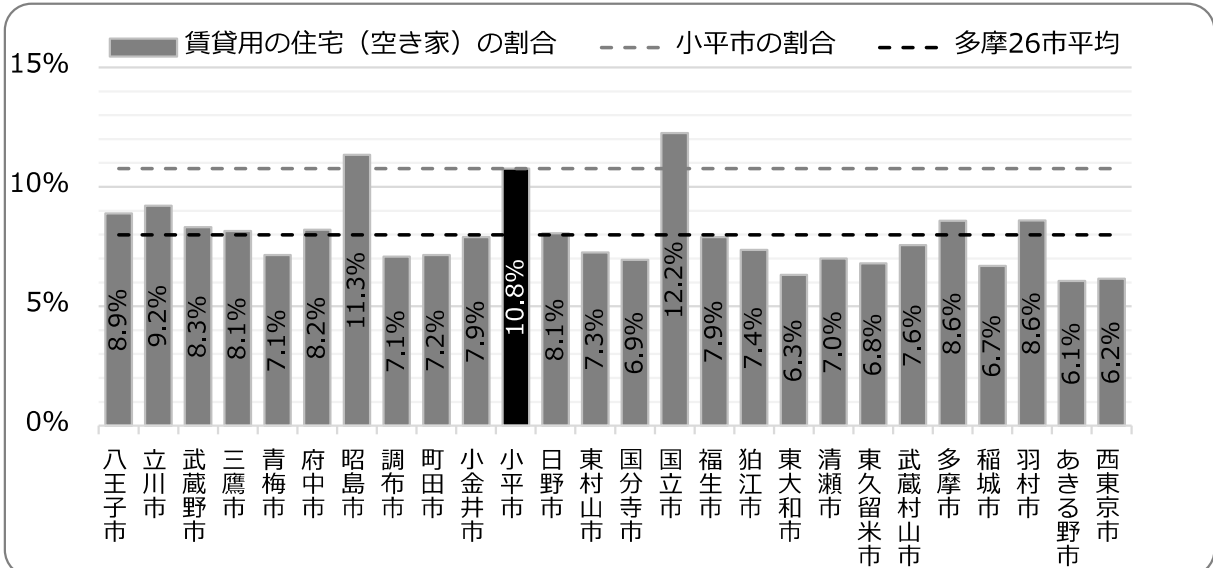
- ・ 多摩26市の住宅総数のうち空き家が占める割合の平均は10.9%であり、本市の空き家が占める割合13.3%は昭島市と同率で多摩26市中2番目になります。
- ・ 住宅総数のうち空き家となっている「賃貸用の住宅」の占める割合が10.8%（10,490戸）で多摩26市中3番目となり、空き家の割合を高くしている要因となっていることがうかがえます。

図表 21 多摩26市の空き家の割合の比較



資料：「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図表 22 多摩26市の賃貸用の住宅（空き家）の割合の比較



資料：「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(5) 令和4年度小平市空き家等実態調査結果

【法第7条第2項第3号：空き家の調査に関する事項】

本市のこれまでの空き家等に関する調査は、平成24年度に市内全域の建築物約80,000戸を対象として、建築物等現況調査を実施し、543件の空き家等と推定される建物を確認しました。また、平成28年度には、前計画の策定の際に、必要な基礎資料を確保するため、小平市空き家等実態調査を行い、314件の空き家等と推定される建物を確認しています。

① 調査目的

- ・ 本計画の策定に向け、必要な基礎資料を確保するため。

② 調査内容

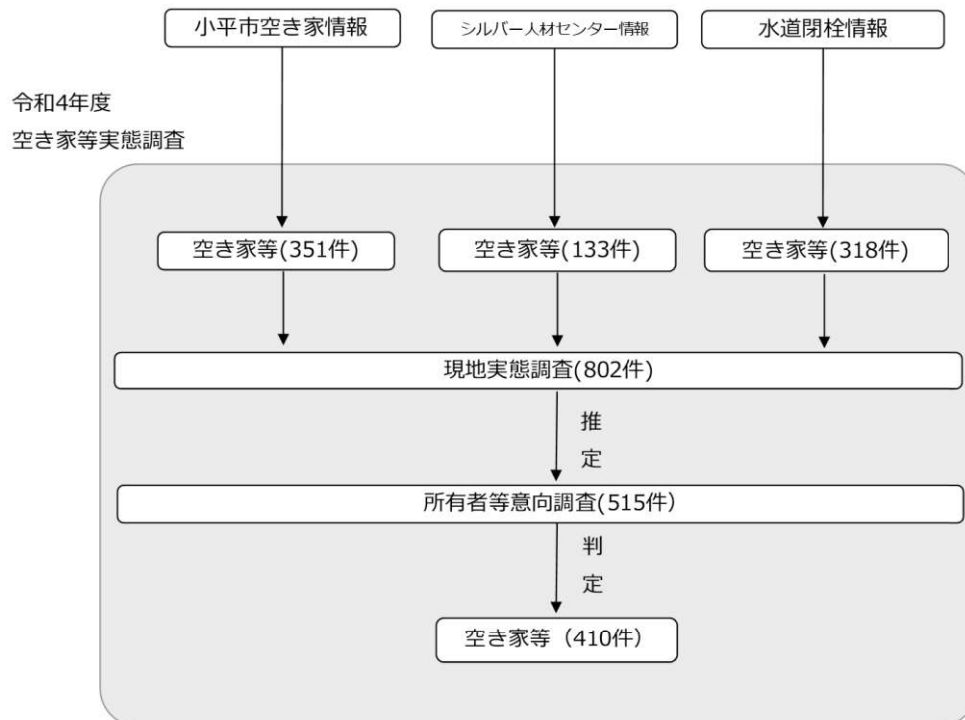
- ・ 現地実態調査（市が把握している空き家等802件）
- ・ 所有者等意向調査（現地実態調査から、空き家等と推定された建物所有者等に対して実施）

③ 調査期間

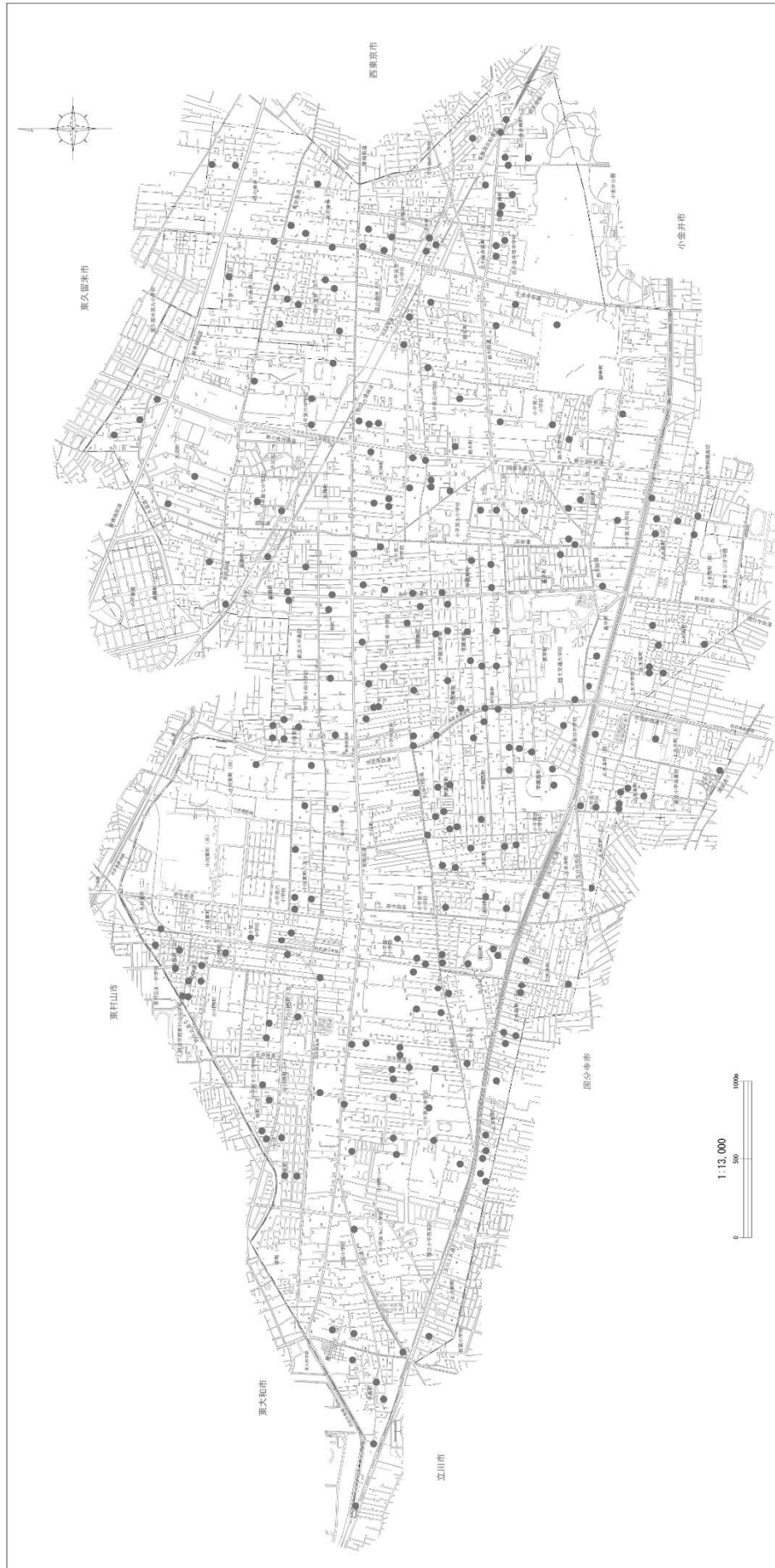
- ・ 令和4年7月から令和4年11月まで

④ 調査結果の概要

- ・ 現地実態調査では外観目視により、515件の建物が空き家等と推定されました。
- ・ 所有者等意向調査では、建物所有者等に対し、503件のアンケートを送付し、266件の有効回答がありました。（有効回答率 52.9%）
- ・ 現地実態調査及び所有者等意向調査により410件の建物が空き家等と判定されました。
- ・ 空き家等の分布図は次頁のとおりです。



市内の空き家等の分布図



第1章 計画の概要

第2章 現状と課題

第3章 空き家等対策の方針

第4章 空き家等に対する具体的な対策

第5章 計画の進行管理

⑤ 主な調査結果

■ 現地実態調査

【空き家等の主用途】

- ・ 図表23のとおり、戸建住宅の割合は平成28年調査時から変化は見られませんが、件数は178件増加しています。
- ・ 「店舗兼住宅」と「事務所等」を合わせた件数及び割合に増加が見られました。

図表 23 空き家等の主用途（平成 28 年度及び令和 4 年度調査比較）

主用途	R4 合計		H28 合計	
	件数	割合	件数	割合
戸建住宅	448件	87.0%	270件	86.0%
集合住宅※1	21件	4.1%	21件	6.7%
長屋	6件	1.2%	0件	0.0%
倉庫、物置	3件	0.6%	3件	1.0%
店舗兼住宅	25件	4.9%	19件	6.1%
事務所等	10件	1.9%	1件	0.3%
その他	0件	0.0%	0件	0.0%
不明※2	2件	0.4%	0件	0.0%
合計	515件	100.0%	314件	100.0%

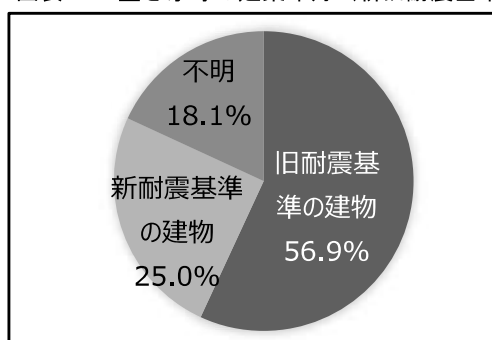
※1 集合住宅とは、1棟全て空き室のアパートやコーポなど。

※2 立地等により家屋に近寄ることが出来ない建物。

【建築年月の集計】

- ・ 図表24のとおり、空き家等の半数以上が旧耐震基準で建築された建物となっています。

図表 24 空き家等の建築年月（新旧耐震基準）



※建物登記情報を基に集計

【屋根（軒下も含む）の損傷状況】

- ・ 図表25のとおり、約2割の建物で屋根の損傷が見られます。

図表 25 屋根の損傷状況

屋根	件数	割合
穴あき又は波打ち	6件	1.2%
一部損傷	94件	18.3%
問題なし	408件	79.2%
確認できない	7件	1.4%
合計	515件	100.0%

※外観目視により判定

【外壁の損傷状況】

- ・ 図表26のとおり、約2割の建物で外壁の損傷が見られます。

図表 26 外壁の状況

外壁	件数	割合
剥落又は穴あき	34件	6.6%
下地一部露出	62件	12.0%
問題なし	411件	79.8%
確認できない	8件	1.6%
合計	515件	100.0%

※外観目視により判定

【老朽度・管理不全度の集計結果】

- ・ 図表27及び図表28のとおり、現地実態調査の結果から老朽度と管理不全度を数値化してAからEの5段階で評価しました。老朽度・管理不全度が低いDとEを合わせた割合が9割近くとなっており、概ね適正な状態であることを確認しました。
- ・ 前回実施した平成28年度空き家等実態調査結果と比較すると、老朽度については、それほど変化はしていませんが、管理不全度については、BとCを合わせた割合が増加しており所有者の高齢化等に伴い、管理不全度が進行している状況を確認しました。
- ・ 老朽度、管理不全度の判定基準は次頁のとおりです。

図表 27 老朽度判定

老朽度	件数	割合	(参考) 前回割合
A 高い	0件	0.0%	0.0%
B ↑	※1件	0.2%	0.3%
C	43件	8.3%	8.3%
D ↓	202件	39.2%	41.7%
E 低い	260件	50.5%	49.7%
確認できない	9件	1.7%	0.0%
合計	515件	100.0%	100.0%

※令和4年12月時点で「解体」確認済み。

図表 28 管理不全度判定

管理不全度	件数	割合	(参考) 前回割合
A 高い	0件	0.0%	0.0%
B ↑	※2件	0.4%	0.0%
C	62件	12.0%	2.9%
D ↓	340件	66.0%	72.6%
E 低い	102件	19.8%	24.5%
確認できない	9件	1.7%	0.0%
合計	515件	100.0%	100.0%

※令和4年12月時点で「1件解体」確認済み。

■老朽度の判定基準

空き家の現況		調査結果 ポイント					
危険性	建物の傾斜	大きな傾きあり	4pt	軽度の傾きあり	2pt	傾きなし	0pt
	屋根(軒下も含む)	穴あき又は波打ち	4pt	一部損傷	2pt	問題なし	0pt
	外壁	剥落又は穴あき	4pt	下地一部露出	2pt	問題なし	0pt
防犯	塀、柵	大きな亀裂や傾きあり	2pt	一部亀裂や傾きあり	1pt	問題なし	0pt
	施錠	無施錠又は壊れている	2pt	一部無施錠	1pt	問題なし	0pt
	窓ガラス	破損や開放あり	2pt	一部破損や開放あり	1pt	問題なし	0pt
生活環境	雑草・樹木	敷地外に出ている	-	手入れなし	-	手入れあり	-
	樹木(低木以外)	敷地外に出ている	-	手入れなし	-	手入れあり	-
	ゴミの散乱	敷地外に出ている	-	敷地内に放置されている	-	問題なし	-
景観	建物の外観	著しい汚損等がある	2pt	一部汚損等がある	1pt	問題なし	0pt
	バルコニー手すり等	著しい汚損等がある	2pt	一部汚損等がある	1pt	問題なし	0pt
	動物や虫の有無	著しい発生がある	-	軽度な発生がある	-	問題なし	-

■判定表

老朽度	A					B						C						D					E
合計値	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0

■管理不全度の判定基準

空き家の現況		調査結果 設定ポイント					
危険性	建物の傾斜	大きな傾きあり	2pt	軽度の傾きあり	1pt	傾きなし	0pt
	屋根(軒下も含む)	穴あき又は波打ち	2pt	一部損傷	1pt	問題なし	0pt
	外壁	剥落又は穴あき	2pt	下地一部露出	1pt	問題なし	0pt
防犯	塀、柵	大きな亀裂や傾きあり	2pt	一部亀裂や傾きあり	1pt	問題なし	0pt
	施錠	無施錠又は壊れている	2pt	一部無施錠	1pt	問題なし	0pt
	窓ガラス	破損や開放あり	2pt	一部破損や開放あり	1pt	問題なし	0pt
生活環境	雑草・樹木	敷地外に出ている	4pt	手入れなし	2pt	手入れあり	0pt
	樹木(低木以外)	敷地外に出ている	4pt	手入れなし	2pt	手入れあり	0pt
	ゴミの散乱	敷地外に出ている	4pt	敷地内に放置されている	2pt	問題なし	0pt
景観	建物の外観	著しい汚損等がある	2pt	一部汚損等がある	1pt	問題なし	0pt
	バルコニー手すり等	著しい汚損等がある	2pt	一部汚損等がある	1pt	問題なし	0pt
	動物や虫の有無	著しい発生がある	4pt	軽度な発生がある	2pt	問題なし	0pt

■判定表

上段：管理不全度

下段：合計値

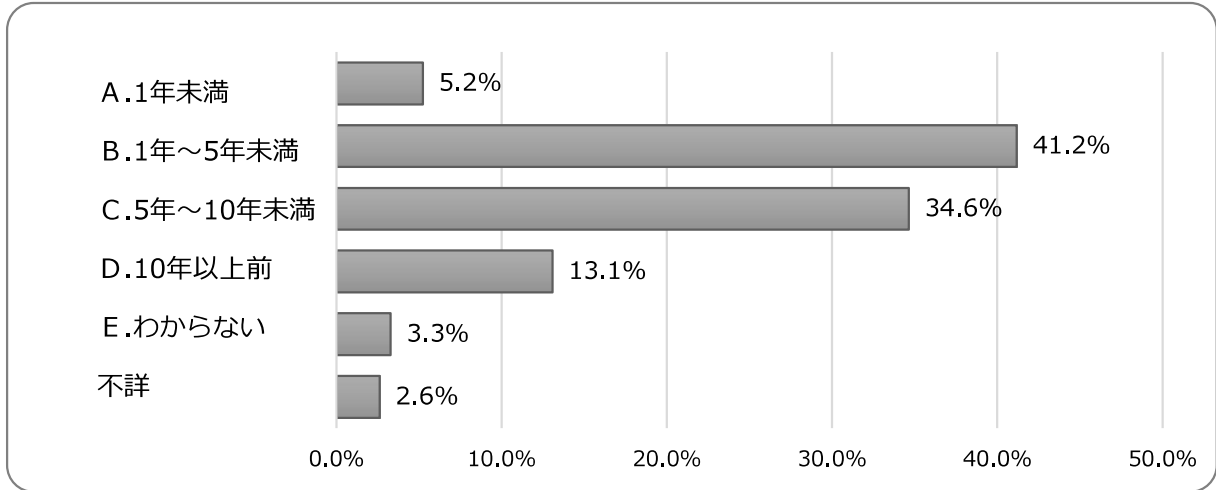
A					B						C						D					E										
32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0

■所有者等意向調査結果

【空き家の期間について】

- ・ 図表29のとおり、空き家の期間については、1年～5年未満が約4割、5年以上が5割近くになっており、空き家等になった場合、空き家期間が長期化する傾向がうかがえます。

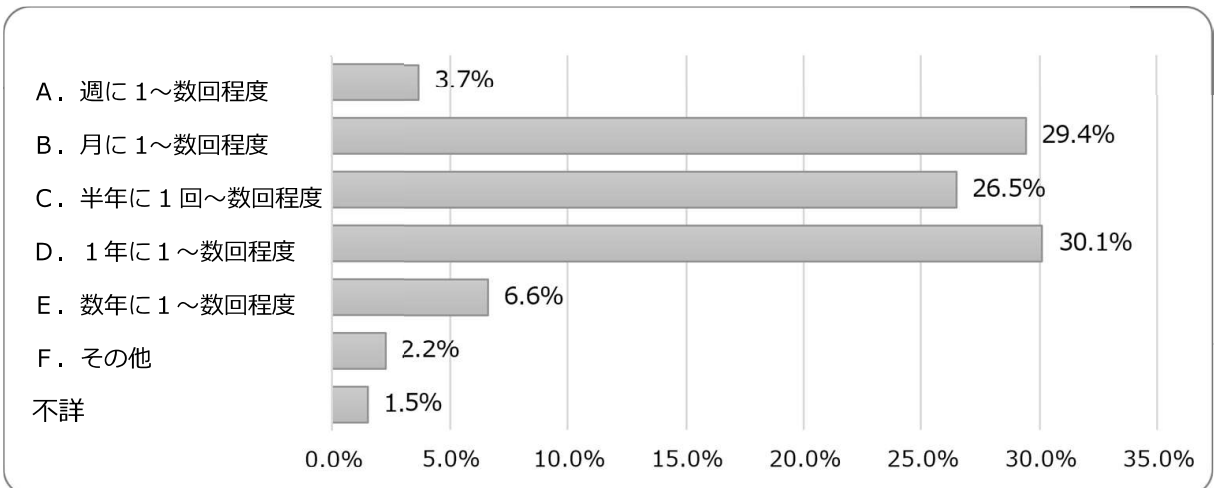
図表 29 空き家の期間



【空き家等の管理頻度について】

- ・ 図表30のとおり、空き家等の管理頻度については、半年に1～数回程度以上行っていると回答した方が約6割いる一方で、1年に数回程度以下と回答した方は約4割となっており、こまめな管理を行うことが難しい状況がうかがえます。

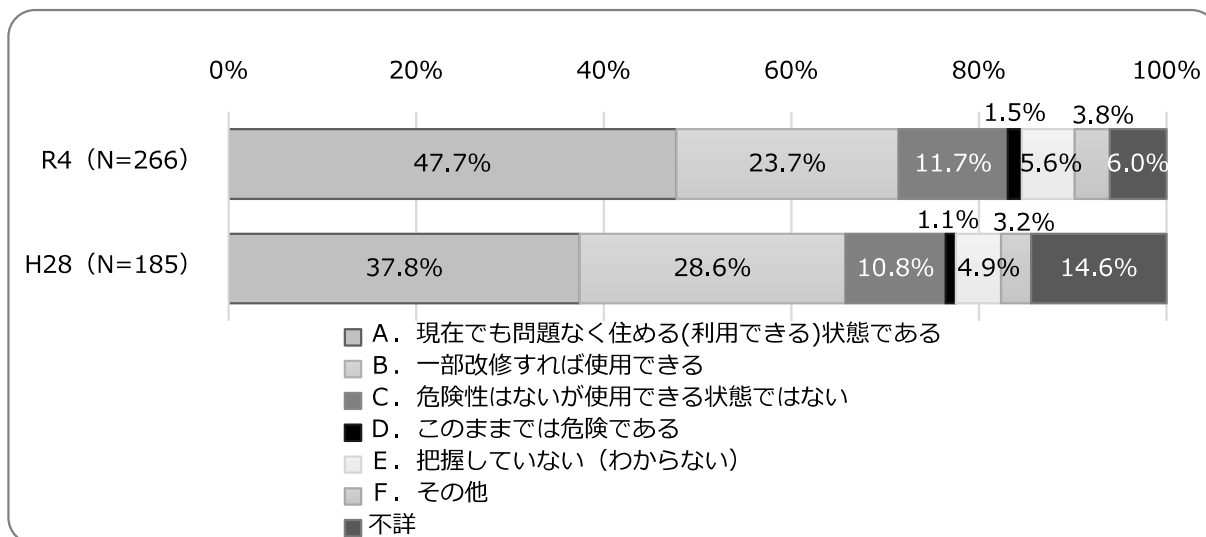
図表 30 空き家等の管理頻度



【建築物の状態について】

- ・ 図表31のとおり、A「現在でも問題なく住める（利用できる）状態である」が47.7%となっており、平成28年度調査時より、9.9ポイント増加しています。

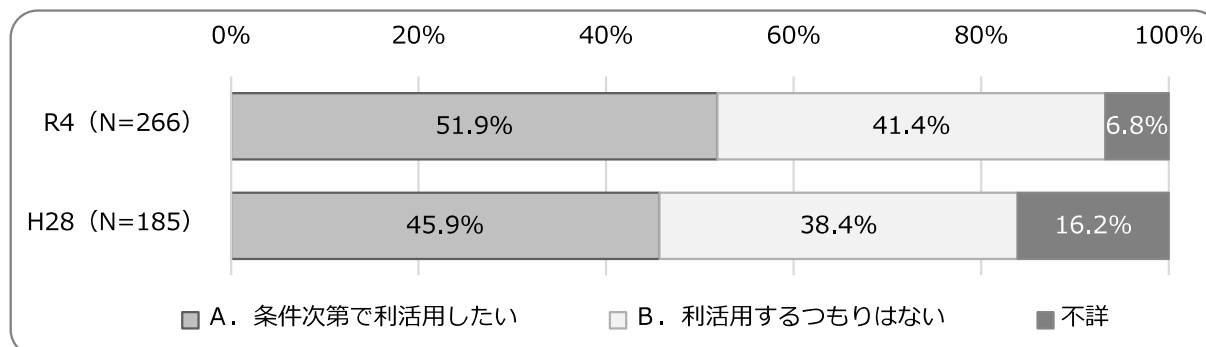
図表 31 建築物の状態



【利活用の意向について】

- ・ 図表32のとおり、A「条件次第で利活用したい」が51.9%と約半数となっています。A「条件次第で利活用したい」とB「利活用するつもりはない」の割合は平成28年度調査時とそれほど変わっていません。

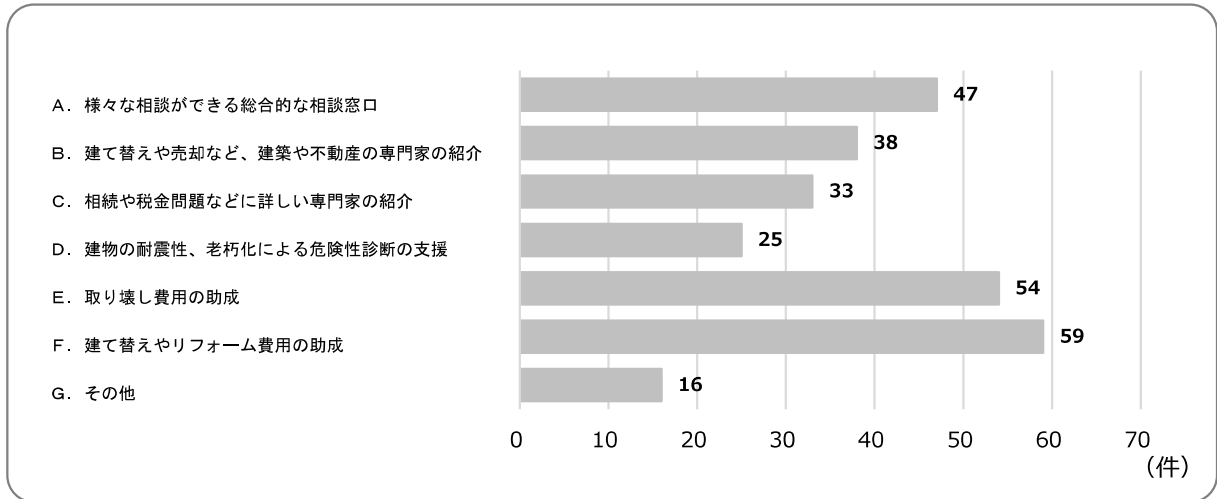
図表 32 利活用の意向



【利活用する上での行政に期待する支援について】

- ・ 図表33のとおり、「建て替えやリフォーム費用の助成」、「取り壊し費用の助成」、「様々な相談ができる総合的な相談窓口」が多くなっているほか、「専門家の紹介」についても多くの回答がありました。

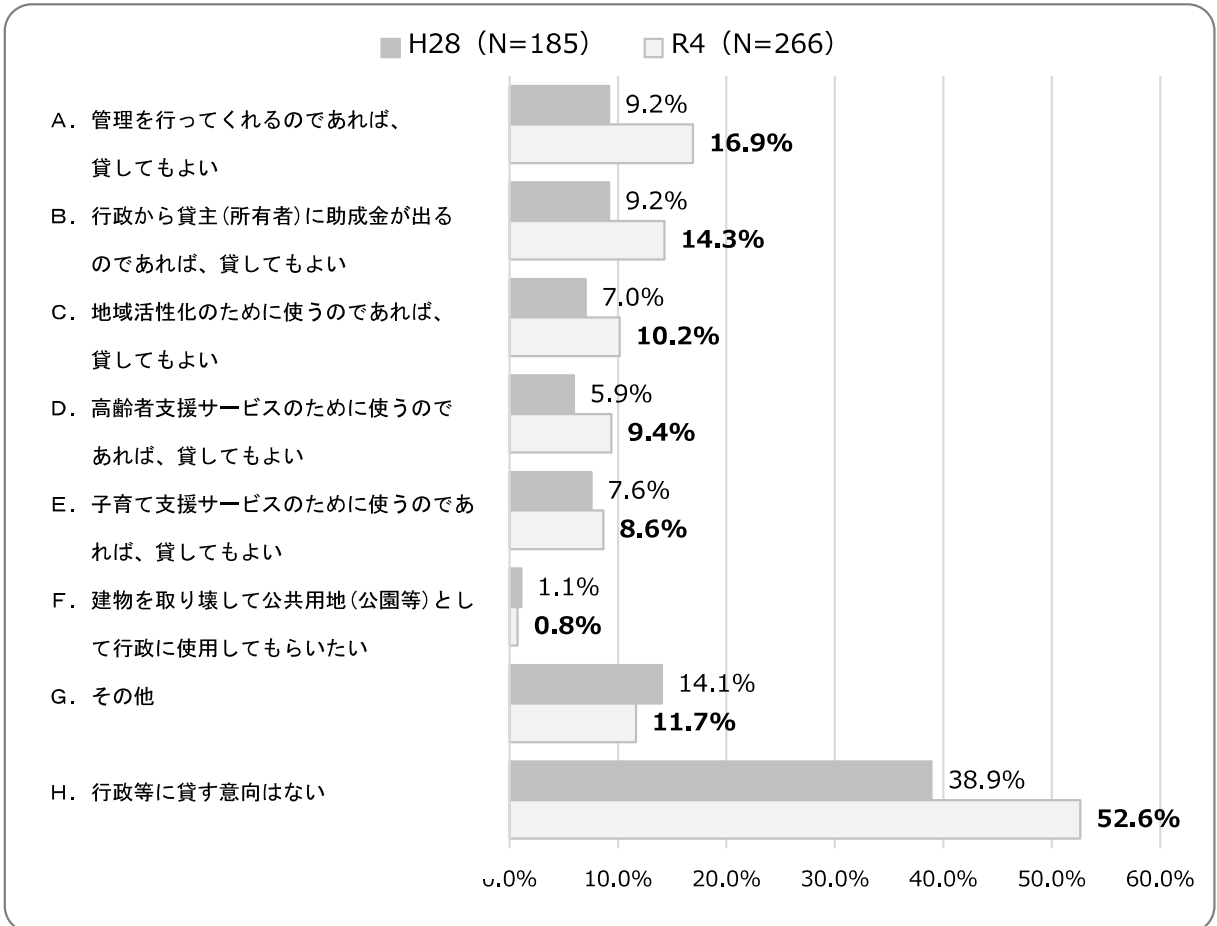
図表 33 利活用する上で行政に期待する支援



【行政や民間事業者、市民活動団体等に貸す意向について】

- ・ 図表34のとおり、H「行政等に貸す意向はない」が、52.6%と最も多くなっており、平成28年度調査時から、13.7ポイント増加しています。
- ・ 一方で、A～Eの回答割合が平成28年度調査時より増加しており、地域貢献に資する利活用を選択肢の1つとして回答した方も一定数見られました。

図表 34 行政や民間事業者、市民活動団体等に貸す意向



(6) 空き家等に関する取組状況

① 国及び都の取組状況

国	<p>■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の改定（令和3年6月）</p> <p>特定空家等の対象に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨が明記されたほか、所有者等の所在を特定できない場合等において、「市町村長が民法上の不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる」旨などが明記されました。</p> <p>■民法・不動産登記法の改正及び相続土地国庫帰属制度の創設</p> <p>所有者不明土地等の「発生予防」と「利用の円滑化」の両面から民事基本法制の総合的な見直しが行われています。（令和5年4月から段階的に施行）</p> <p>■空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）の拡充・延長（令和5年度税制改正）</p> <p>本特例措置について、令和5年12月31日までとされていた適用期間が令和9年12月31日まで延ばされることとなり、特例の対象となる譲渡についても、これまでは当該家屋または取壊し後の土地を譲渡した場合が対象でしたが、売買契約に基づき、譲渡後、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに当該建物の耐震改修工事または取壊しを行った場合であっても、適用対象に加わることとなりました。</p> <p>■空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年12月施行）</p> <p>所有者の責務強化、空家等の活用拡大、管理の確保、特定空家等の除却等に総合的に取り組むため、令和5年12月13日に施行されました。</p> <p>【法律の概要】</p> <p>(1) 所有者の責務強化</p> <p>現行の適切な管理の努力義務に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務を追加</p> <p>(2) 空家等の活用拡大</p> <p>①空家等活用促進区域</p> <ul style="list-style-type: none">・市区町村が空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めた場合に接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進・市区町村長は、区域内の空家等の所有者等に対し指針に合った活用を要請 <p>②空家等管理活用支援法人</p> <ul style="list-style-type: none">・市区町村長は、空家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定 <p>(3) 空家等の管理の確保</p> <p>①特定空家化を未然に防止する管理</p> <ul style="list-style-type: none">・市区町村長は、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を管理不全空家等として、指導、勧告を行う。・勧告を受けた管理不全空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例を解除
---	--

	<p>②所有者把握の円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請 <p>(4) 特定空家等の除却等</p> <p>①状況の把握</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市区町村長に報告徴収権を付与 <p>②代執行の円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等に対する命令等の事前手続きを経るいとまがないときの緊急代執行制度を創設 ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用徴収を円滑化 <p>③財産管理人による空家の管理・処分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市区町村長に財産管理人の選任請求権を付与
東京都	<p>■東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業（平成30年度開始）</p> <p>空き家に係る普及啓発の取組と空き家所有者等及び空き家活用希望者からの相談に無料で応じるワンストップ相談業務を一体的に実施する民間事業者等の支援を行うことで、空き家の利活用等を推進しています。</p> <p>■エリアリノベーション推進支援事業（令和元年度開始）</p> <p>区市町村と民間事業者が連携して特定のエリアにおける空き家等の集中的・連鎖的な活用や再生を推進する取組に対し、財政支援を行っています。</p> <p>■民間空き家対策東京モデル支援事業（令和2年度開始）</p> <p>先端技術を駆使した空き家対策や「空き家予備軍」へのアプローチを通じた空き家の発生抑制に資する取組、東京ささエール住宅に改修する取組への支援など、民間の力や知見を空き家対策に活用する施策を展開しています。</p> <p>■東京における空き家施策実施方針（令和5年3月策定）</p> <p>東京都は、「既存住宅市場での流通促進」、「地域資源としての空き家の利活用」、「利活用見込みがない空き家の除却等」の3つの視点を踏まえ、区市町村による空き家対策への支援はもとより、民間事業者との連携・協力、所有者等への普及啓発など、東京の空き家対策を強力に推進していくこととしています。</p> <p>なお、区市町村の具体的な役割として以下のような取組が求められています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・継続的な空き家の実態把握に努めるとともに、空家等対策計画を策定・改定し、計画的な空き家対策に取り組む。 ・空き家の所有者等や関係団体、専門家等と連携して、空き家の利活用等に取り組むとともに、管理不全空家等に対して適切な対策を図るなど、地域の特性に応じた空き家施策を展開する。 ・高齢の住宅所有者が住まいを相続する世代等に円滑に引き継げるよう、空き家担当部局と福祉部局等とが連携して、空き家対策に係る普及啓発を行う。

第1章
計画の概要

第2章
現状と課題

第3章
空き家等対策の方針

第4章
空き家等に対する具体的な対策

第5章
計画の進行管理

② 市の取組状況

■空き家等に関する相談

- ・ 本市では、平成24年度の条例制定以降、空き家等の相談件数等の集計を行っております。
- ・ 図表35のとおり、相談件数は毎年度150件前後となっております。
- ・ 解決戸数は令和元年度以降、増加傾向となっており、前計画の各取組による成果の1つと考えています。
- ・ 相談内容の内訳は、図表36のとおり、「草木繁茂」に関する相談割合が高くなる一方で、「建物の劣化・腐食による倒壊、及び部材飛散の危険」に関する相談割合が低くなっており、空き家等の除却が進んでいる状況がうかがえます。

図表 35 相談件数等

	相談件数	文書送付件数 (*1)	解決件数(*2)	対応中(*3) (累積戸数)
平成 24 年度～30 年度	701	892	157	222
令和元年度	154	96	38	250
令和 2 年度	186	106	35	259
令和 3 年度	146	60	55	239
令和 4 年度	141	90	50	236

*1 空き家等の所有者等へ適正管理を促す、条例に基づく助言等の件数

*2 空き家等の除却及び居住開始を確認した箇所

*3 定期巡回を実施している戸数。草木の伐採等で一旦解決が図られた場合でも、時間の経過とともに近隣住民等に影響を及ぼす可能性のある空き家等は解決戸数に含めず、この中に含めています。

図表 36 相談内容の内訳

主たる相談内容	令和元年度		令和 2 年度		令和 3 年度		令和 4 年度	
	相談 件数	割合	相談 件数	割合	相談 件数	割合	相談 件数	割合
草木繁茂	65	42.2%	95	51.1%	81	55.5%	106	75.2%
害虫・害獣発生 (猫などの小動物を 含む)	22	14.3%	24	12.9%	23	15.8%	21	14.9%
建物の劣化・腐食に よる倒壊、及び部材 飛散の危険	34	22.1%	45	24.2%	21	14.4%	5	3.5%
防犯上の問題・不安 (不審者の侵入な ど)・その他	33	21.4%	22	11.8%	21	14.4%	9	6.4%
合 計	154	100%	186	100%	146	100%	141	100%

■前計画に基づく実施状況

- 前計画では、「空き家化の予防（発生抑制）」、「空き家等の適正管理」、「空き家等の利活用」を基本方針としています。この基本方針に基づいた具体的な対策の主な実施内容及び達成状況は下表のとおりです。

・空き家化の予防（発生抑制）

具体的な対策	主な実施内容	達成状況
①空き家化の予防、住まいの適正管理に向けた対策	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税・都市計画税納税通知書に、空き家の譲渡所得3,000万円特別控除のお知らせを掲載し、周知を図った。 空き家セミナー・個別相談会を毎年度、2回開催し、空き家化の予防や適正管理等について意識啓発を図った。 空き家等対策パンフレットを作成し、自治会や高齢者福祉施設等へ配布した。 「高齢者のしおり」に空き家等に関する相談窓口を掲載した。 地域団体向けに、出張講座を開催し、空き家問題等に関する啓発を行った。 	○
②空き家等情報の提供に関する協定	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年度に空き家情報の提供に関する協定を締結している、小平市シルバー人材センターから、毎年度、空き家情報の提供を受けて、空き家等の適正管理業務や空き家等実態調査にて活用を図った。 	○
③空き家等の所有者等の様々な悩みに対応できる相談体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等の所有者等から今後の処遇等について相談があった際に、市と協定を結んでいる専門家団体の相談窓口や東京都の空き家ワンストップ相談窓口を案内するなど、既存の相談体制を活かした支援を行った。 民間事業者が実施する市民向けの空き家セミナーや個別相談会を後援するなど、市民が空き家等に関する様々な悩みに対応できる相談機会の拡大に努めた。 	○

・空き家等の適正管理

具体的な対策	主な実施内容	達成状況
①所有者等による主体的な適正管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> 市ホームページ及び市報に空き家等の適正管理を促す記事を掲載し、周知を図った。 市が把握している空き家等へ毎年度、定期巡回を年3回実施し、管理不全となっている空き家等の所有者等に対し、条例に基づく助言等を通じ、所有者等自身による適正管理を促した。 	○
②適正管理対策に関する実施体制の確立	<ul style="list-style-type: none"> 毎年度、庁内検討会議を開催し、庁内関係課と小平市の空き家等の現況や今後の対策等について情報交換を行った。 協定を締結している専門家団体と情報交換会を開催したほか、空き家等対策業務の中で各専門家団体の空き家等に関する取組について情報共有を行うなどの連携を図った。 	○
③管理不全な状態の空き家等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> 法に基づき、空き家等の所有者等の所在等調査を行ったうえで、適正管理を促す必要がある所有者等に対し、文書等により改善依頼を行った。 適正管理を促す文書送付等を行っても改善がみられない所有者等に対し、臨戸訪問を実施した。 	○

・空き家等の利活用

具体的な対策	主な実施内容	達成状況
①民間事業者による流通・利活用の推進	・東京都の空き家ワンストップ相談窓口、マイホーム借上げ制度等の空き家等対策リーフレット等を窓口配架し、民間事業者による利活用等の推進を図った。	○
②相談体制の充実	・空き家等の所有者等から地域のまちづくりやコミュニティの資源としての活用を申し出てきた場合には、これまで相談実績はないが、専門家団体や東京都の空き家ワンストップ相談窓口にご相談するよう促すとともに、庁内検討会議で協議する体制を整えた。	○

※達成状況欄について：「○」は達成、「△」は一部未達成、「×」は未達成

■空き家等の解決に至った事例

空き家等所有者へ適正管理を促す文書を送付する際に、市作成の空き家等対策パンフレットを同封し、パンフレット記載の空き家等に関する相談窓口にご相談した結果、空き家等を売却し、除却に至った。

○解決までの流れ

空き家等の状態	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の草木が繁茂しており、隣地へ越境している。 ・雨戸が外れるなど、建物の劣化が見られる。
平成30年7月	近隣住民より空き家等の敷地にある草木が繁茂し、越境しているとの相談があり、現地確認、所有者調査のうえ、適正管理を促す文書を送付した。
同年11月	現地調査し、除草を確認した。 (以降、年3回の定期巡回により現地確認を行い、適正な状態を確認)
令和4年9月	定期巡回により、草木繁茂による越境を確認したため、適正管理を促す文書にパンフレットを同封し、送付した。
同月	所有者から、「売却を考えているが、どのような手続きをしたら良いかわからないので、パンフレット記載のワンストップ相談窓口にご相談する。」との連絡が入る。
令和5年6月	所有者から、「ワンストップ相談窓口にご相談し、空き家の取扱いに精通した不動産会社を紹介してもらい、売却することができた。」との連絡が入る。
同年7月	現地を確認し、空き家等の除却を確認した。

(7) 空き家等対策に係る課題

本市の空き家等の現状から課題を整理すると以下のようになります。

現状① 少子高齢化及び将来的な人口減少による空き家予備軍が増加している。

- ・ 1世帯当たりの人口は減少傾向となっていることから、今後も核家族化や単身世帯の増加が進行することが推測されます。(P10 図表 7)
- ・ 戸建住宅に住む 65 歳以上の単身世帯いわゆる「空き家予備軍」と言われる世帯が増加傾向となっています。(P11 図表 8)
- ・ 市の総人口は、令和 12(2030)年から減少し、少子高齢化が一層進行することが予測されています。(P11 図表 9)
- ・ 空き家等になった場合、空き家期間が長期化する傾向がうかがえます。(P23 図表 29)

課題 1 空き家等の発生抑制・空き家期間の短縮

- 空き家等が増加しないようにするためには、発生を抑制することや空き家期間を短縮することが重要です。
- 施設への入所や相続を契機とした空き家等の発生が多いと考えられるため、入所後や相続発生後に空き家等にしないための取組を検討する必要があります。

現状② 戸建住宅の空き家等や空き店舗等が増加している。

- ・ 平成 28 年度と令和 4 年度の小平市空き家等実態調査結果における空き家等の数を比較すると、「戸建住宅」は 178 件増加しています。また、「店舗兼住宅」は 10 件、「事務所等」は 9 件増加しています。(P20 図表 23)

課題 2 空き家等の活用促進

- 相続等により空き家等を取得後、できるだけ速やかに活用促進につなげていくことが課題になっています。
- 空き家等の増加は、地域の資産価値の低下や不動産流通の停滞につながるため、早期に中古住宅または除却後の跡地として、市場に流通させることが重要です。
- 空き店舗等の増加は、地域住民の生活利便性の低下や地域の賑わいの喪失につながることから、利用可能な空き店舗等の活用を促進することが重要です。

現状③ 空き家等の管理不全度が進行しており、老朽化した空き家等も一定数存在する。

- ・ 空き家等の半数以上が旧耐震基準の建物となっています。(P20 図表 24)
- ・ 建物の外壁や屋根に損傷がある空き家等が一定数存在しています。(P20 図表 25、P21 図表 26)
- ・ 空き家等の管理不全度が進行しています。(P21 図表 28)
- ・ 空き家等の管理頻度は、1年に数回程度以下の方が約4割となっており、こまめな管理を行っていくことが難しい状況があります。(P23 図表 30)

課題3 適切な維持管理

- 空き家等になった場合は、所有者等に対して、適切な維持管理を促すことが必要です。また、管理不全空き家等が発生した場合には、所有者等に対して適切な維持管理を講じるよう強く求めることが必要です。
- 空き家等の維持管理については、管理不全度が進行している状況を踏まえると、管理頻度を上げることや管理方法を改善することが課題になっています。

課題4 老朽空き家等の解消

- 旧耐震基準の空き家等や老朽化が進んでいる空き家等を放置することで、近隣に物理的な危険をもたらす恐れがあります。今後、活用する見込みのない空き家等については、早期に除却を行い、安全性を確保することが必要です。

