

小平市空き家等対策計画（案）

平成31年3月

小平市

目 次

第 1 章	空き家等対策の前提条件の整理	・・・ 1
	(1) 計画策定の背景と目的	・・・ 1
	(2) 計画の位置づけ	・・・ 1
	(3) 計画の対象	・・・ 2
	(4) 計画の対象地区	・・・ 2
	(5) 計画の期間	・・・ 2
第 2 章	空き家等を取り巻く現状と課題	・・・ 3
	(1) 地勢	・・・ 3
	(2) 人口の現状	・・・ 4
	(3) 住宅の状況	・・・ 7
	(4) 本市における空き家等の状況	・・・ 9
	(5) 本市の実態調査の結果	・・・ 11
	(6) 国及び東京都の取組状況	・・・ 19
	(7) 空き家等対策に係る課題	・・・ 20
第 3 章	空き家等対策の方針	・・・ 21
	(1) 空き家等対策の基本的な方針	・・・ 21
	(2) 主体別役割	・・・ 23
	(3) 対策を推進するための連携体制	・・・ 24
第 4 章	空き家等の段階ごとの具体的な対策	・・・ 25
	(1) 「予防」(発生抑制)	・・・ 25
	(2) 「適正管理」	・・・ 27
	(3) 「利活用」	・・・ 28
第 5 章	計画の進行管理	・・・ 29
	(1) 計画の進行管理	・・・ 29
	(2) 計画見直しの考え方	・・・ 29
参考資料		・・・ 31
	(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法(条文及び概要)	・・・ 31
	(2) 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【概要】	・・・ 37
	(3) 小平市空き家等の適正な管理に関する条例	・・・ 38
	(4) 小平市空き家等対策計画検討委員会設置要綱	・・・ 41
	(5) 検討委員会・委員構成及び会議の経過	・・・ 43
	(6) 庁内検討委員会・委員構成及び会議の経過	・・・ 44
	(7) 計画素案に対する市民意見公募手続の実施状況	・・・ 44
	(8) 小平市空き家等に関する相談窓口の案内に関するリーフレット	・・・ 45
	(9) 東京都空き家ワンストップ相談窓口に関するリーフレット	・・・ 47
	(10) 用語解説	・・・ 49

第1章 空き家等対策の前提条件の整理

(1) 計画策定の背景と目的

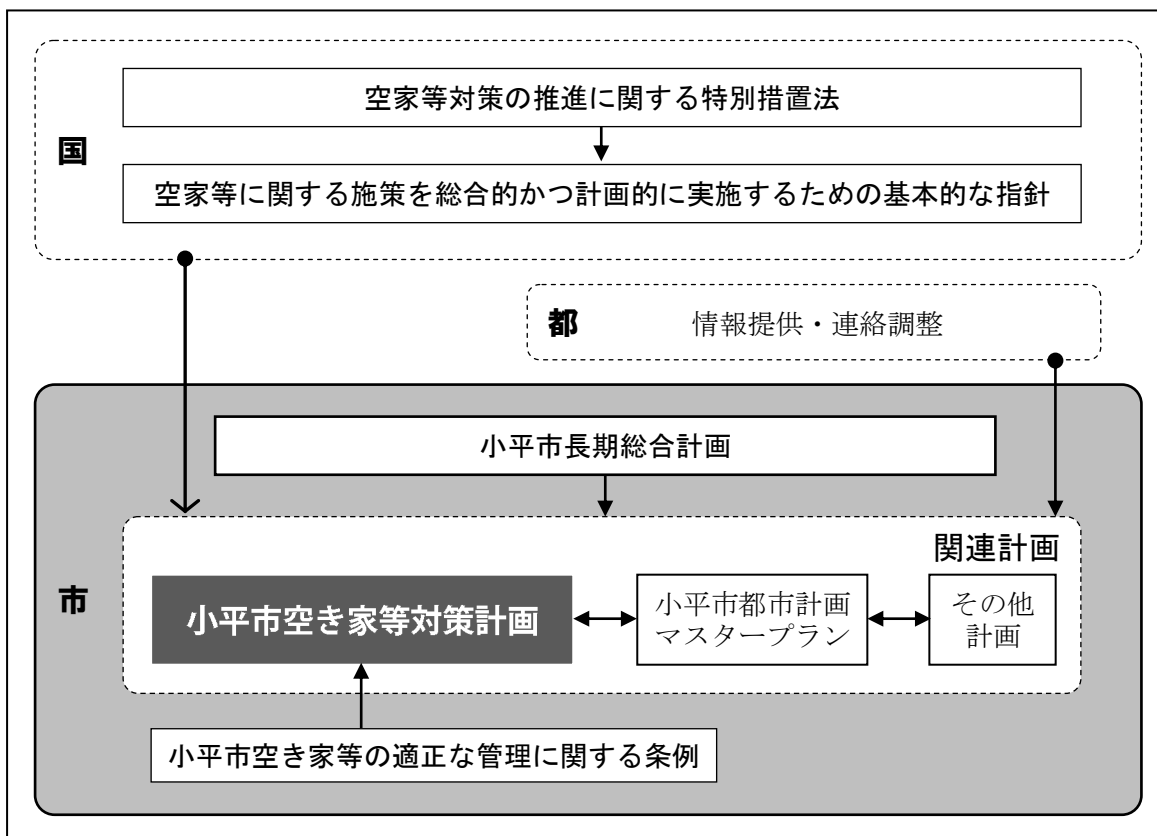
次のような背景から空き家等が増加し、適正な管理が行われていない空き家等が防災、防犯、衛生、景観等の観点から市民等の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが考えられます。

- (1) 今後の全国的な人口減少や高齢化等の進展
- (2) 既存の住宅や建築物の老朽化の増加
- (3) 社会的ニーズや産業構造の変化等

そこで、空き家等の発生予防をはじめ、適正な管理や利活用等に関して総合的かつ計画的に推進していくため、空き家等対策計画を策定します。

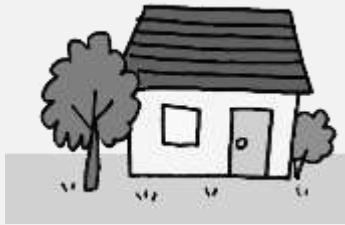

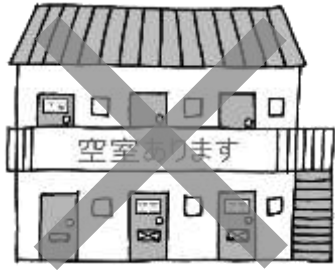
(2) 計画の位置づけ

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）第6条に規定する計画であり、国の「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、「国指針」という。）に即しつつ、本市の上位計画やその他関連する計画等、「小平市空き家等の適正な管理に関する条例」（以下、「条例」という。）との整合を図り作成します。



(3) 計画の対象【国指針1：対象となる空家等の種類】

- ・本計画の対象とする空き家等の種類は、法や条例に基づく「空き家等」及び法に基づく「特定空き家等」とします。
- ・なお、「空き家等」は、共同住宅や長屋で、一部住戸のみが空き室となっているものは対象としていません。

対象	<p>■空き家等</p> <ul style="list-style-type: none">・現に居住その他の使用がなされていない建築物等を広く含める「空き家等」をいいます。 	<p>■特定空き家等</p> <ul style="list-style-type: none">・法第2条第2項に定める「特定空き家等」をいいます。 
	<p>対象外</p>	<ul style="list-style-type: none">・共同住宅については、1棟のうち一部住戸のみが空き室となっているものについては、本計画の対象外となりますが、全ての住戸が空き室となった場合には、空き家等として本計画の対象となります。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">1棟のうち一部住戸のみが空き室となっているものについては、本計画の対象外</div> 

(4) 計画の対象地区【国指針1：対象地区】

- ・高齢化の進展等の社会情勢の変化に伴い、市内全域において空き家等の発生が増加すると考えられるため、対象地区は市内全域とします。

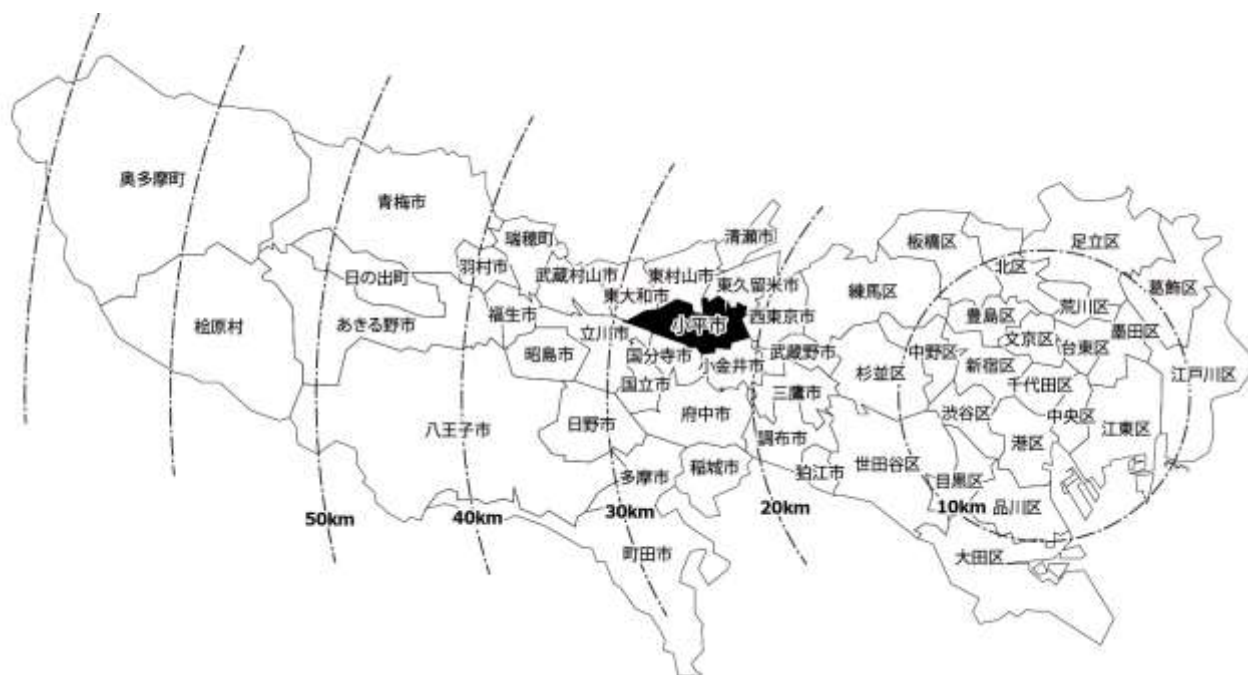
(5) 計画の期間【国指針2：計画期間】

- ・計画の期間は、平成31年度からの5年間とします。
ただし、社会経済情勢の変化や、国や都の各種施策等に応じて計画内容や期間の見直しができることとします。

第2章 空き家等を取り巻く現状と課題

(1) 地勢

- ・本市は東京都心の西方26km、北緯35度43分43秒、東経139度28分39秒に位置し、東西約10km、南北4km、面積は20.51km²であり、多摩26市中10番目の広さです。
- ・武蔵野台地上に平坦な地形をなし、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、けやき通り等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 1-1 本市の位置

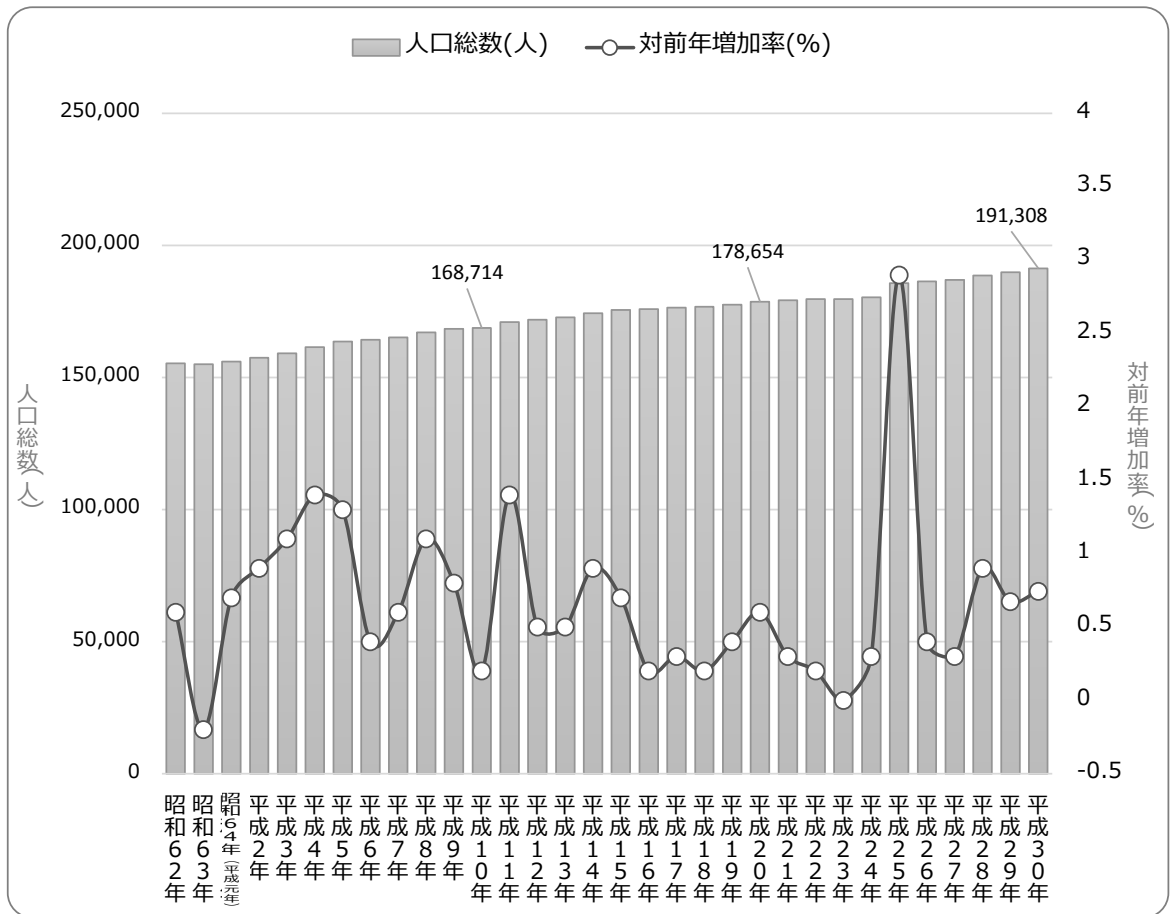
※1 東経・北緯は、世界測地系を使用しています。

※2 面積は、平成27年10月1日現在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」によります。

(2) 人口の現状

①人口

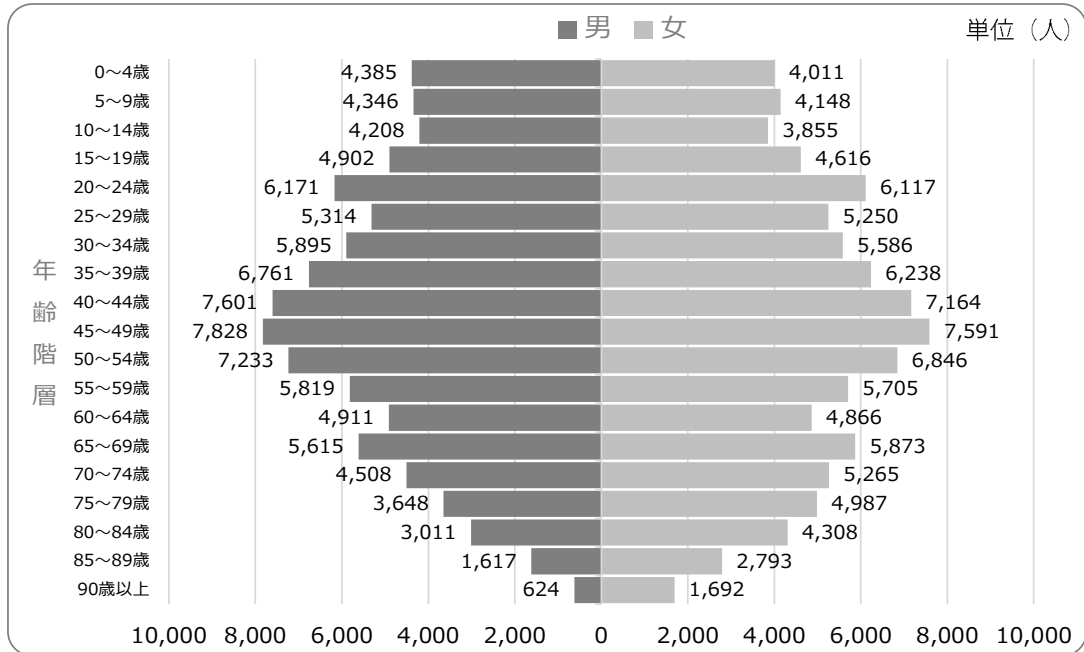
- ・本市の人口は、平成 30 年 1 月 1 日時点で 19 万 1,308 人であり、平成 10 年(20 年前)の 16 万 8,714 人と比べ、約 1.13 倍に増加しています。
- ・平成 23 年はほぼ横ばいとなるものの、総人口は昭和 64 年から緩やかな増加を続けています。
- ・なお、平成 25 年に対前年度比で大きな増加率が確認できますが、これは外国人登録制度が廃止され平成 24 年 7 月 9 日より外国人住民も住民基本台帳制度の対象となる法改正があったためと推測されます。



■図表 2-1 総人口の推移 (資料：住民基本台帳人口)

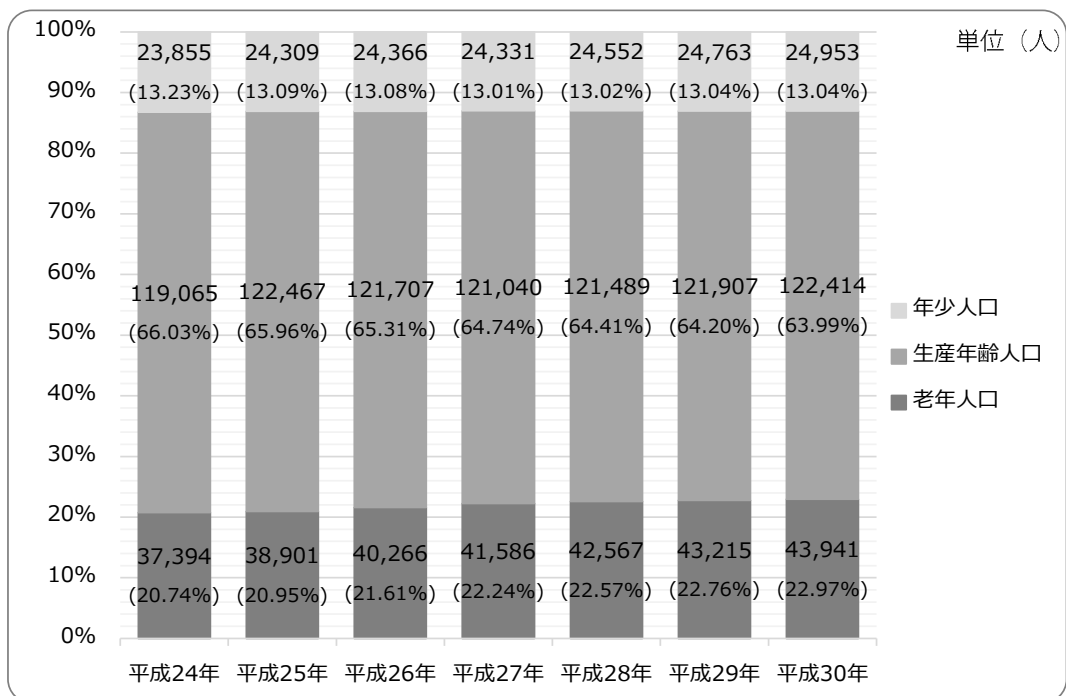
②年齢階層別人口

- 平成30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13.04%、生産年齢人口(15～64歳)が63.99%、老年人口(65歳以上)が22.97%を占めています。



■図表 2-2 年齢階層別の人口(男女別)(資料:住民基本台帳人口)

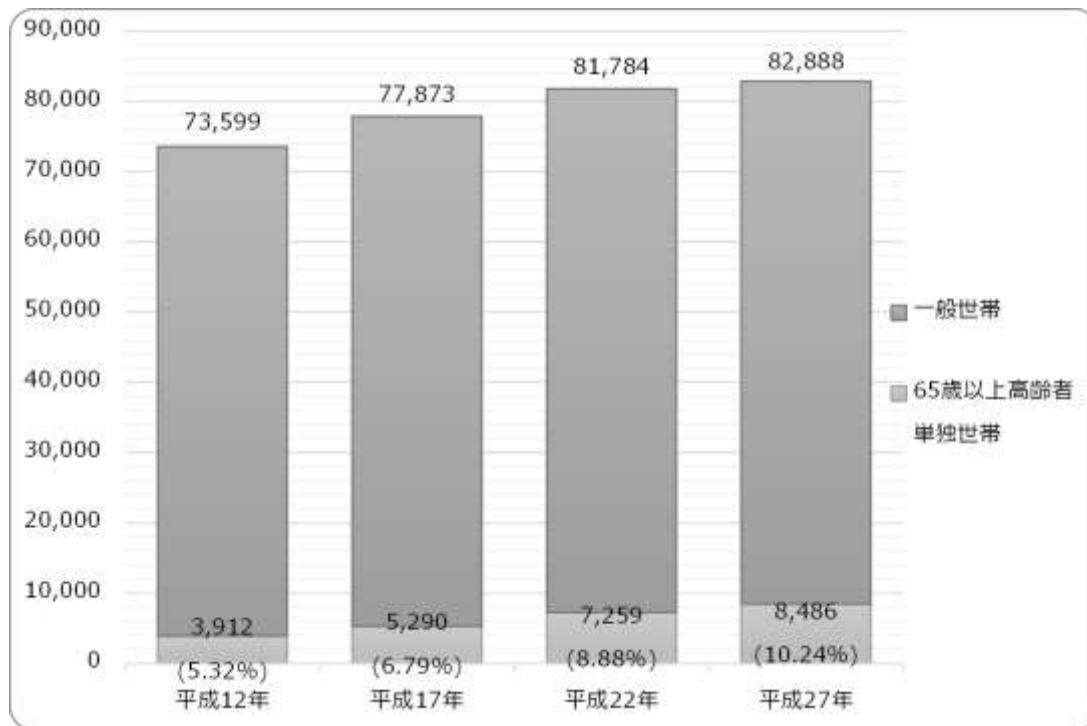
- 平成24年から平成30年の年齢階層別人口の推移を見ると、生産年齢人口の割合が年々低下している一方、老年人口の割合が年々上昇しており、平成30年では22.97%に達しています。
- 年少人口の割合は、平成30年時点では、平成24年と比較すると減少していますが、平成27年からは微増傾向となっています。



■図表 2-3 年齢階層3区分別人口の推移(資料:住民基本台帳人口)

③65 歳以上高齢者単独世帯

- ・65 歳以上の高齢者単独世帯は、年々増加傾向にあり、平成 27 年時点では 8,486 世帯で一般世帯の 10.24%に達しています。



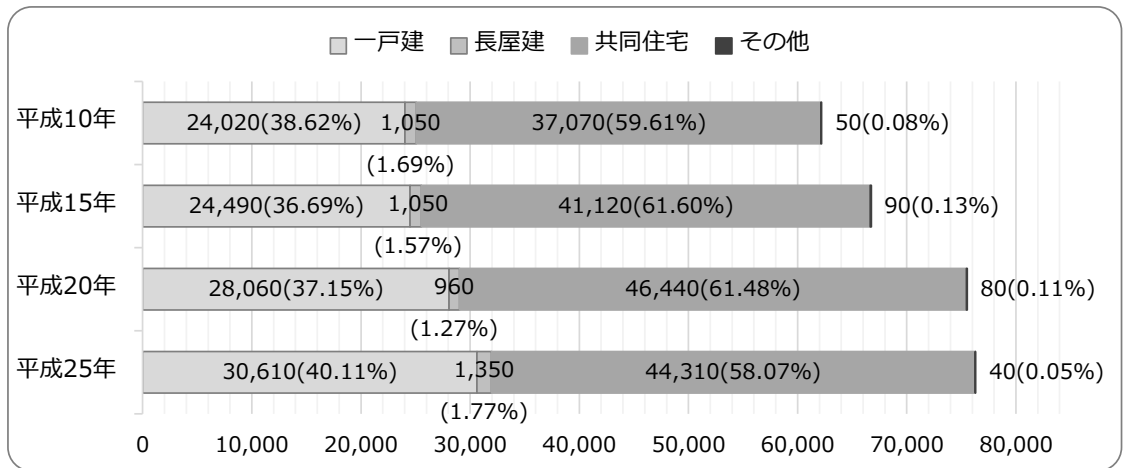
■図表 2-4 65 歳以上高齢者単独世帯の推移

(資料：平成 12 年、17 年、22 年、27 年国勢調査)

(3) 住宅の状況

①住宅の建て方

- ・本市の住宅の所有と建て方の割合についてみると、各年度とも共同住宅が最も多い割合を占めており、平成10年調査からの推移を見ると、共同住宅は平成20年調査時が最も多く46,440戸となっています。
- ・一戸建は年々増加傾向にあります。一戸建のうち持ち家は増加傾向、借家は減少傾向にあります。



■図表 3-1 住宅の建て方別の推移

(資料：平成10年、15年、20年、25年住宅・土地統計調査)

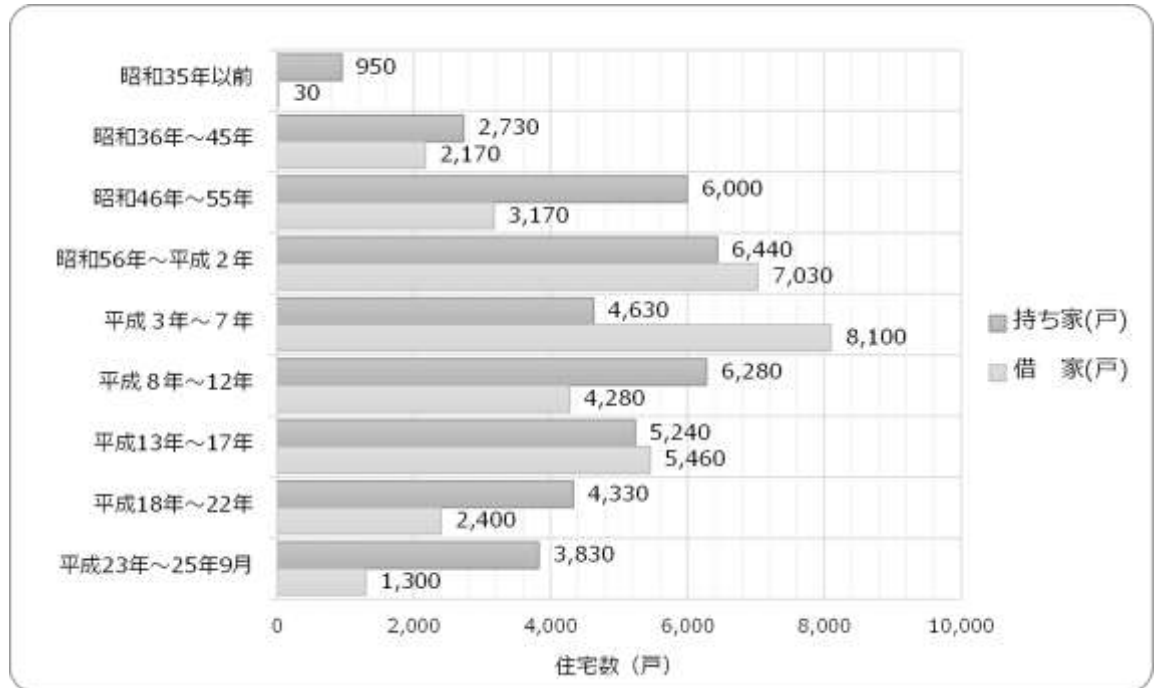
区分		平成10年		平成15年		平成20年		平成25年	
		戸数	合計	戸数	合計	戸数	合計	戸数	合計
一戸建	持ち家	21,710	24,020	22,540	24,490	26,130	28,060	29,130	30,610
	借家	2,310		1,950		1,930		1,480	
長屋建	持ち家	320	1,050	540	1,050	280	960	570	1,350
	借家	730		510		680		780	
共同住宅	持ち家	4,460	37,070	7,540	41,120	11,430	46,440	10,400	44,310
	借家	32,610		33,580		35,010		33,910	
その他	持ち家	40	50	80	90	50	80	-	40
	借家	10		10		30		40	

■図表 3-2 住宅の所有と建て方別の推移

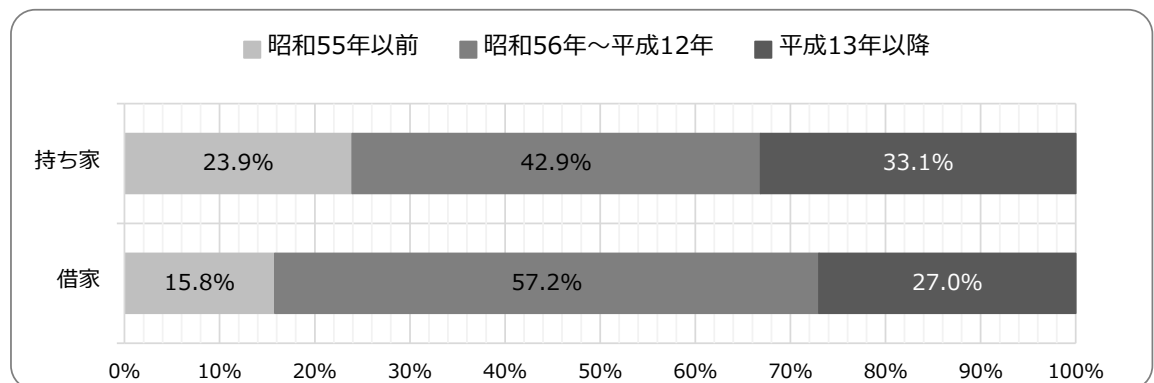
(資料：平成10年、15年、20年、25年住宅・土地統計調査)

②住宅の建築時期

- ・本市の住宅の建築時期は、持ち家の住宅では昭和 56 年～平成 2 年築の住宅が最も多く、次いで平成 8 年～12 年築の住宅が多くなっています。
- ・借家では平成 3 年～7 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。
- ・建築時期が昭和 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 23.9%となっており、借家の旧耐震基準の割合 15.8%よりも 8.1 ポイント多い状況となっています。



■図表 3-3 住宅の建築時期（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

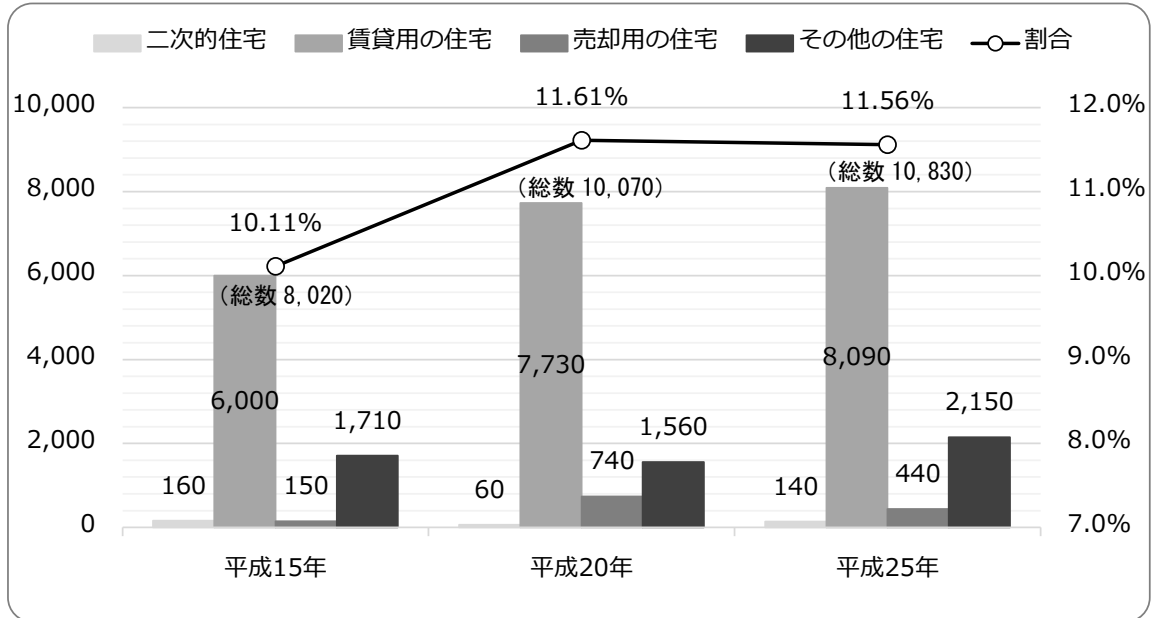


■図表 3-4 住宅の建築時期（3 区分）（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

(4) 本市における空き家等の状況

① 空き家数、空き家率の推移

- ・住宅・土地統計調査によると、本市の空き家の合計は増加傾向にあり、平成25年は空き家数10,830戸で住宅総数93,650戸に占める空き家の割合は11.56%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 4-1 空き家数の推移（資料：平成15年、20年、25年住宅・土地統計調査）

※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）

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

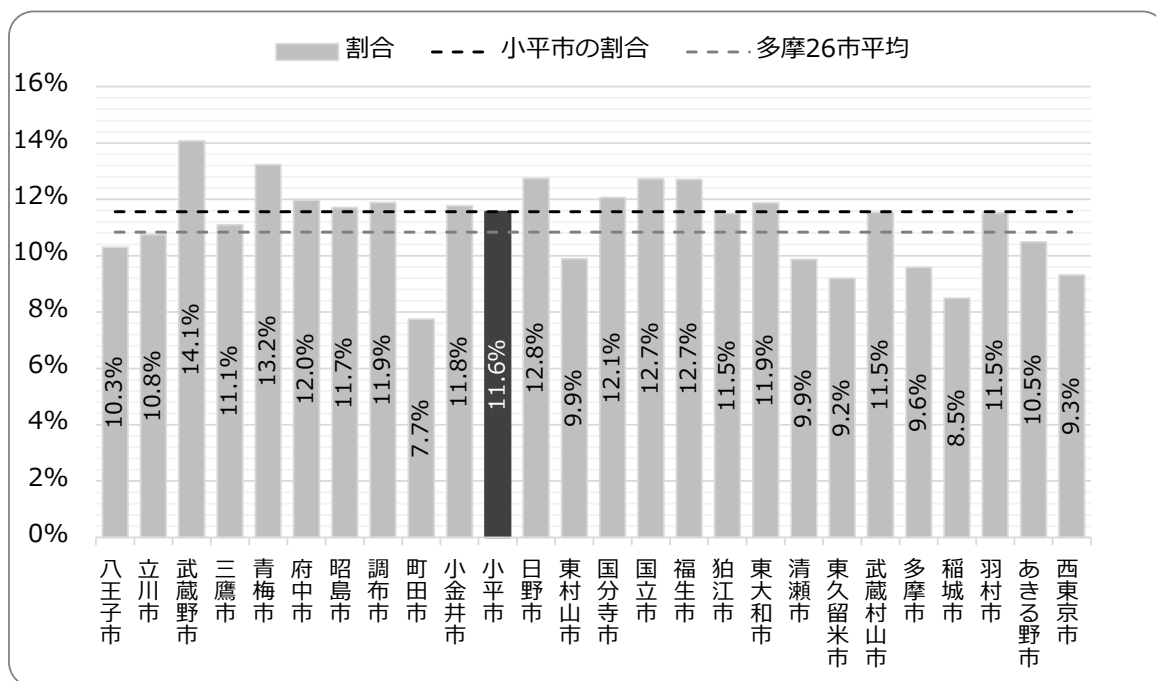
その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

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

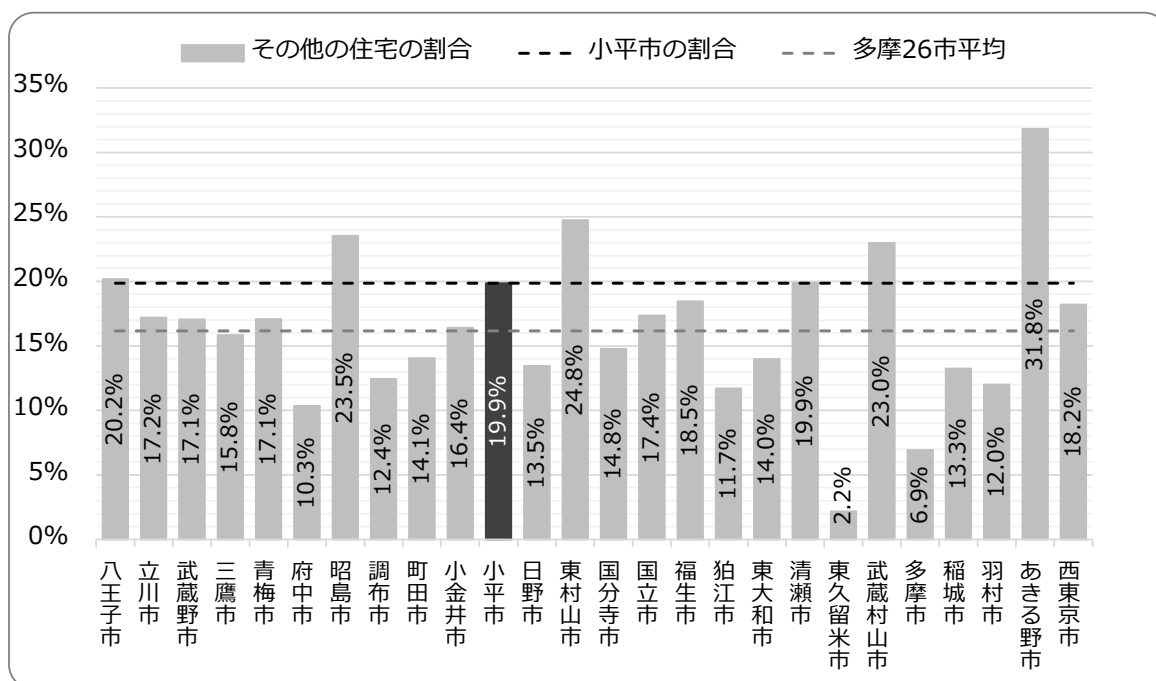
売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

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。）

- ・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 10.8%であり、本市の空き家が占める割合は多摩 26 市の平均よりも高く、多摩 26 市中 12 番目になります。
- ・この空き家のうち、「その他の住宅」が占める割合は、19.9%（2,150 戸）で、多摩 26 市の平均 16.2%よりも高く、多摩 26 市中 7 番目になります。



■図表 4-2 多摩 26 市の空き家の割合の比較（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）



■図表 4-3 多摩 26 市のその他の住宅の割合の比較（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

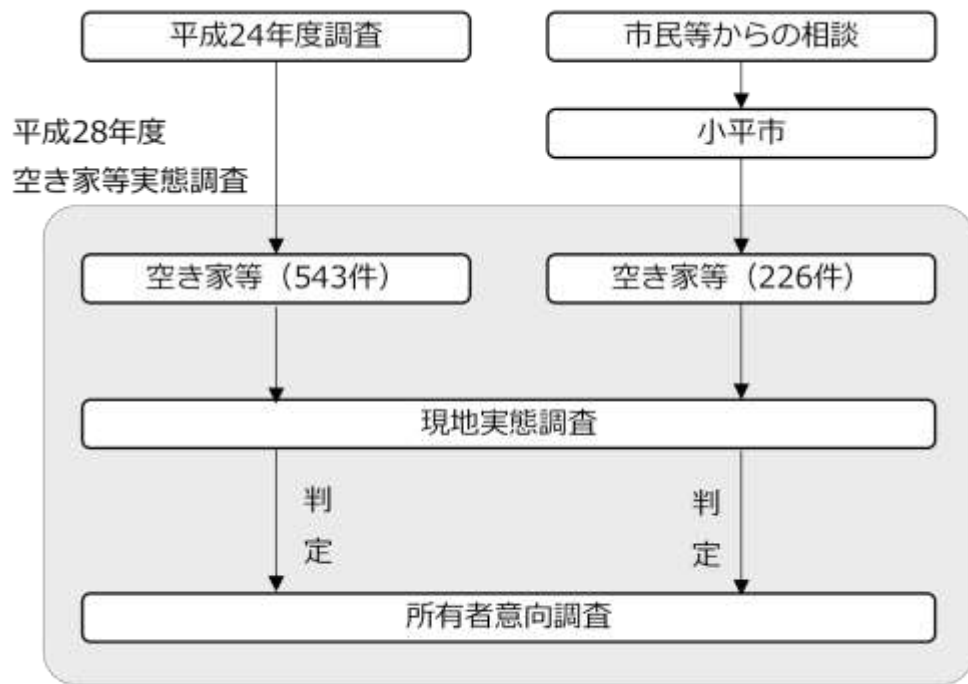
(5) 本市の実態調査の結果【国指針3：空家等の調査に関する事項】

①これまでの取組

本市では、平成24年度に市内全域の建築物約80,000戸を対象として、空き家等の所在や管理状況について実態を把握することを目的に現地実態調査を実施し、543件の空き家等を確認しました。

また、市民等から相談の寄せられた空き家等について管理台帳を作成しその記録を取りながら、必要に応じて現地確認や所有者等の特定、改善要請、経過観察等を行い、平成24年度から平成28年9月末までに226件対応を行ってきました。

平成28年度は、法が平成27年5月26日に全面施行されたことに伴い、市内の空き家等について、今後、市として総合的かつ計画的な対策を講じていくために必要な基礎資料を確保する趣旨から、平成24年度調査で確認した空き家等と、これまでに相談の寄せられた空き家等と思われる建築物について、現地実態調査及び所有者等意向調査を実施しました。



なお、今後は、国の法律等の動向や住宅・土地統計調査の結果などを踏まえ、必要に応じて空き家等実態調査の実施を検討していきます。

②平成 28 年度実態調査

平成 24 年度調査時点での空き家等と市民等から相談の寄せられた空き家等に対し、外観目視による現地実態調査を実施し、市内に存在する空き家等の最新の状況を把握・分析するとともに、空き家等と推定される建築物所有者等に対し意向調査を実施し、現在及び将来的に当該空き家等をどのように処遇する考えであるかを把握することで、今後、法にある空き家等対策計画策定やその他の住宅施策等により良好な住環境を維持保全し、市として総合的かつ計画的な対策を講じていくために必要な基礎資料を確保するために実施しました。

■調査地域：小平市内

■調査対象：

・現地実態調査

項目	件数
①：平成 24 年度調査で確認した空き家	543件
②：市民等から相談の寄せられた空き家等	239件
③：②のうち①と同一箇所	50件
④：②のうち調査対象外とした箇所	4件
合計（①+②-③-④）	728件

※②は、市民等から相談の寄せられた空き家等は 226 件でしたが、管理台帳では同一敷地に複数の建物がある場合 1 件として計算していたため、建物数は 239 件でした。

※④は、事前に建物所有者等から入居の連絡があった箇所を対象外としました。

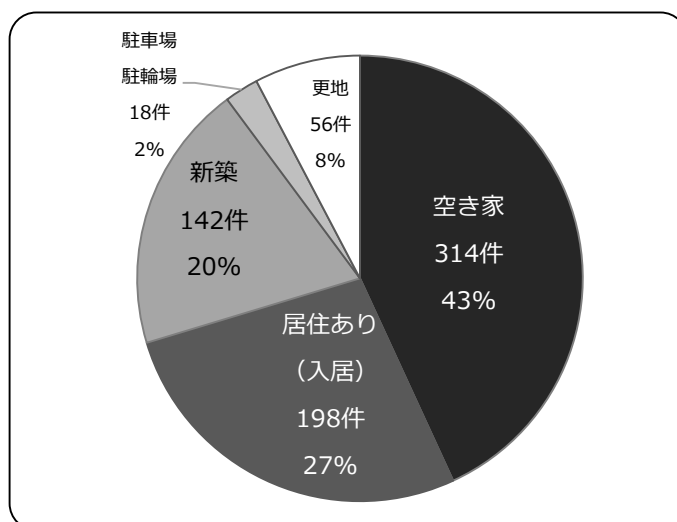
・所有者等意向調査

現地実態調査結果から、空き家等と推定された建築物所有者等に対して実施

■調査期間：平成 28 年 6 月から平成 28 年 11 月まで

■実態調査結果

・実態調査の結果、空き家等は 314 件で、現地実態調査の対象 728 件に対して 43%となっています。



- 町別にみると、小川町が最も多く 53 件、花小金井が 35 件と続いています。小川町や花小金井は町域が広く、家屋数も多いために空き家等が多くなっています。このことから、市内でどこか極端に際立って空き家等が多いという特徴ではありません。



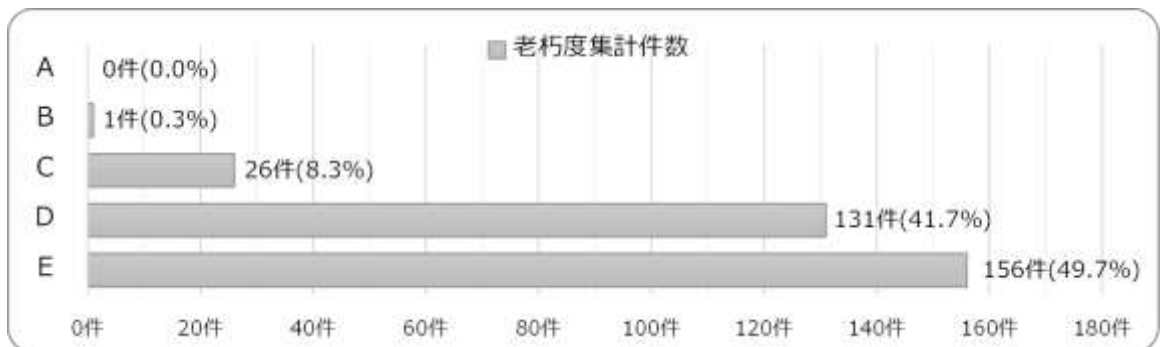
- 建築物の主用途についてみると、戸建住宅が 270 件で最も多く、86.0%を占めています。
 - 次いで、集合住宅が 21 件 (6.7%)、店舗兼住宅が 19 件 (6.1%) となっています。
- ※集合住宅とは、全て空き室のアパートやコーポなどを指しています。



- ・建築物の構造についてみると、木造が273件で最も多く、86.9%を占めています。
- ・次いで、防火木造が26件で8.3%となっており、木造と防火木造を合わせると95%以上を占めています。



- ・調査した建築物について、危険性、防犯、生活環境、景観の視点から各調査項目にポイントを設定し老朽度を計算したところ、老朽度が高いAランクは1件もなく、老朽度が低いD・Eランクで91.4%を占めています。(老朽度判定の詳細は平成28年度小平市空き家等実態調査報告書に掲載しています。)



- ・同様に、調査した建築物について、危険性、防犯、生活環境、景観の視点から各調査項目にポイントを設定し管理不全度を計算したところ、管理不全度が高いA・Bランクは1件もなく、管理不全度が低いD・Eランクで97.1%を占めています。(管理不全度判定の詳細は平成28年度小平市空き家等実態調査報告書に掲載しています。)

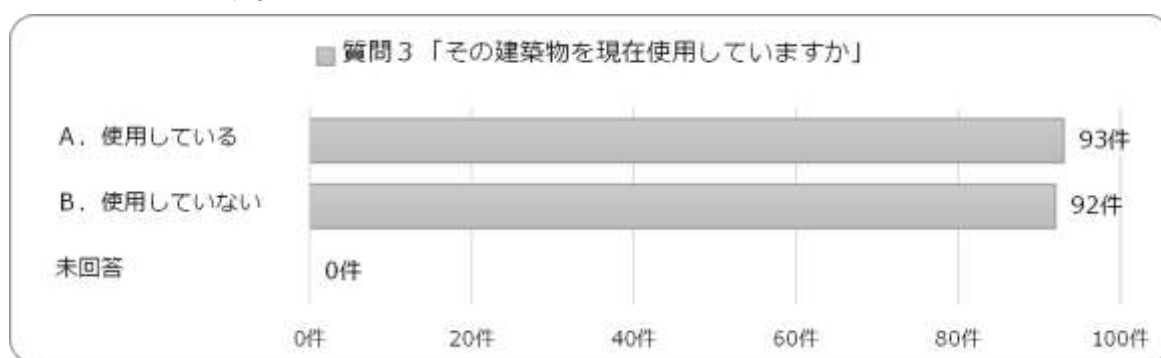


③所有者等意向調査

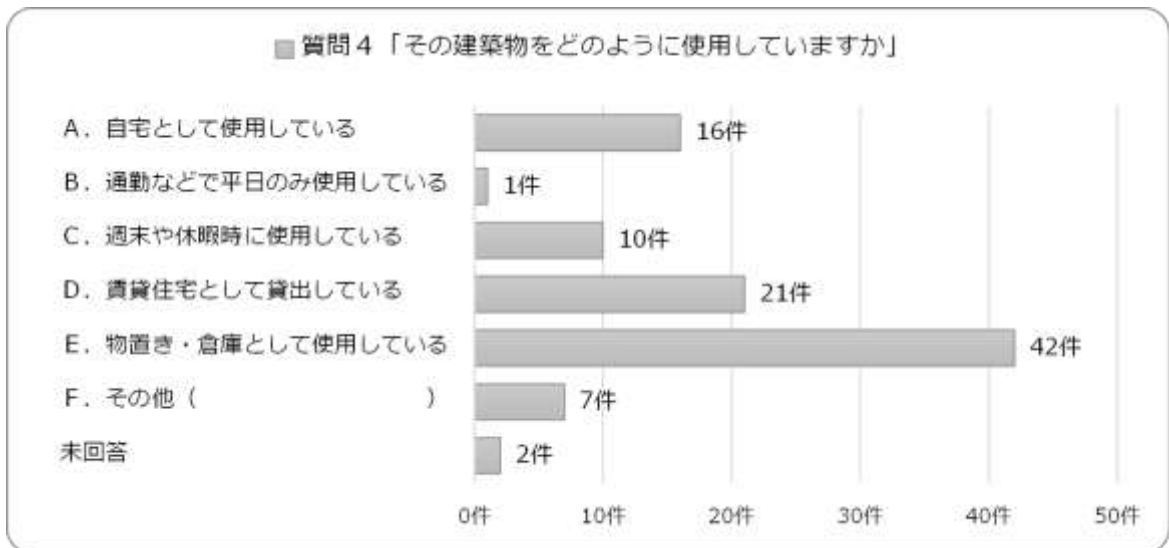
- ・ 309 件のアンケート発送に対し、194 件の回答があり、9 件の無効回答を除く有効回答率は 59.9%となりました。
- ・ 回答のうち、回答がなく白紙のものなど、9 件は無効回答として処理しました。

項目	件数
①：発送対象（現地調査で空き家と推定した箇所）	314 件
②：①のうち所有者等が同一でかつ敷地を 1 宅地とみなし発送を 1 通とした件数	45 件
③：共有者数	40 件
④総発送数（①－②＋③）	309 件
⑤：回答数	194 件
(⑤のうち郵送による回答)	185 件
(⑤のうちインターネット回答)	9 件
(⑤のうち催促文発送後の回答)	45 件
⑥：⑤のうち無効回答数	9 件
⑦：有効回答数（⑤－⑥）	185 件
回答率（⑤÷④）	62.8%
有効回答率（⑦÷④）	59.9%

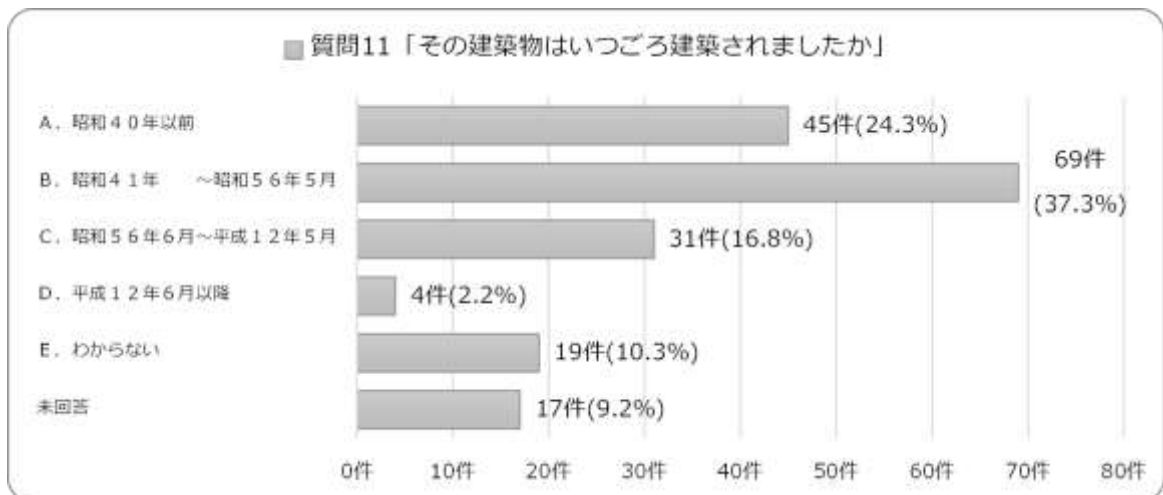
- ・ 空き家の現在の利用状況として、「使用している」が 93 件で、「使用していない」が 92 件となっています。



- ・ 「使用している」と回答した方に、具体的な利用状況を質問したところ、「物置き・倉庫として使用している」が 42 件で最も多く、次いで「賃貸住宅として貸出している」が 21 件となっています。



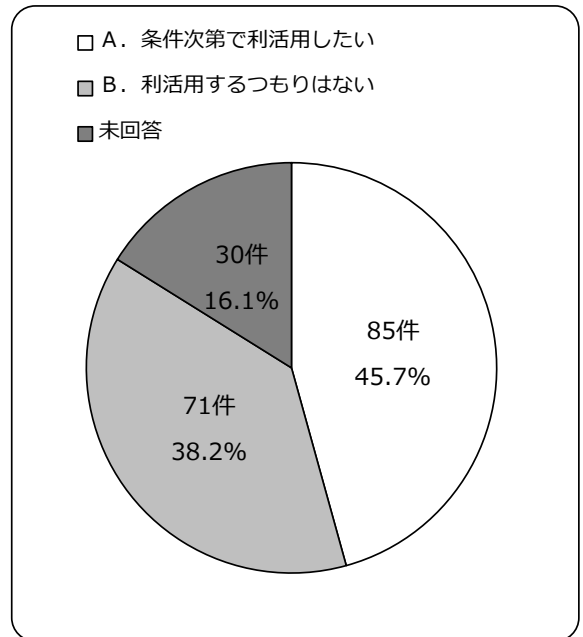
- ・建築物の建築時期については、「昭和40年以前」と「昭和41年～昭和56年5月」の合計が114件で、旧耐震基準時の建築物が61.6%を占めています。
- ・「平成12年6月以降」の新しい建築物は4件（2.2%）に留まっています。



- ・建築物の状態は、「現在でも問題なく住める（利用できる）」が70件で37.4%、「一部改修すれば利用できる」が53件で28.3%となっています。
- ・「危険性はないが利用できる状態ではない」は20件で10.7%、「このままでは危険である」は2件で1.1%となっています。



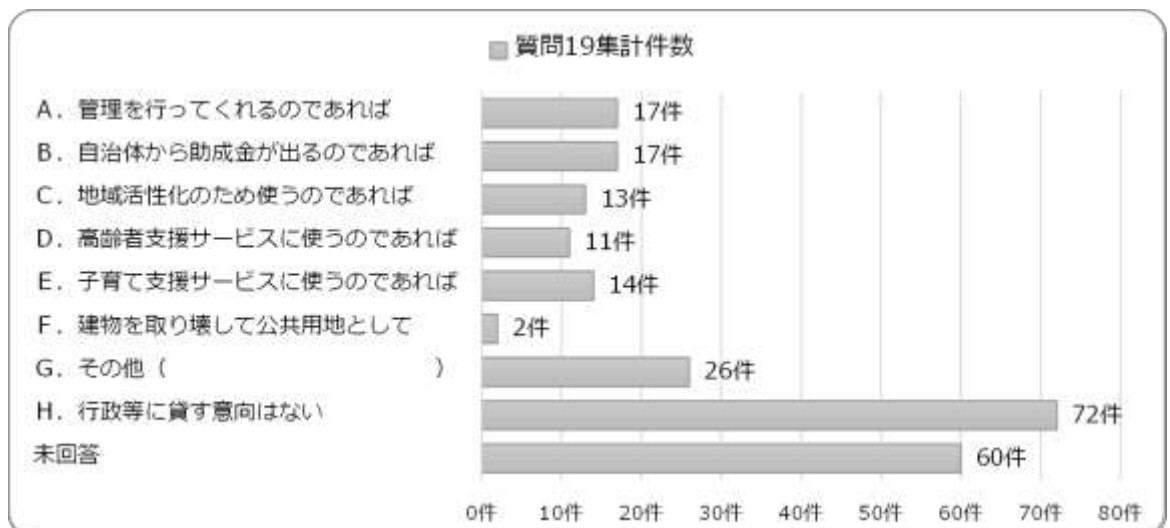
- 空き家等や跡地の利活用の意向については、「条件次第で利活用したい」が 85 件で 45.7%、「利活用するつもりはない」が 71 件で 38.2%となっています。



- 利活用する上での必要な支援は、「取り壊しや建替えの費用を助成してほしい」が 30 件で最も多く、次いで「耐震改修や修繕の費用を助成してほしい」が 20 件となっています。



- 行政や民間事業者、市民活動団体等に貸す意向は、「行政等に貸す意向はない」が 72 件で最も多くなっており、A～Eの回答のほとんどは有償を希望している状況となっています。



(6) 国及び東京都の取組状況

国	<p>■ 空家等対策の推進に関する特別措置法</p> <p>国は、空き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して、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布しました。</p> <p>また、平成27年2月に同法を一部施行するとともに、「空き家等」に関する施策の実施に関する基本的な事項を記載した「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」を定めました。</p> <p>そして、同年5月には同法を完全施行するとともに、同法第2条第2項に規定する『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』を公表しました。</p> <p>■ 空き家再生等推進事業</p> <p>不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う「除却事業タイプ」と、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う「活用事業タイプ」があり、一定の要件に該当する場合、各事業について国庫補助が行われます。</p> <p>■ 空き家対策総合支援事業</p> <p>空き家等対策計画（法第6条）に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、補助が行われます。補助対象事業は、空き家等対策計画に基づく「空き家の活用」「空き家の除却」「関連する事業」などとなっています。</p>
東京都	<p>■ 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業</p> <p>東京都は、空き家の発生抑制・有効活用・適正管理に関する普及啓発の取組と、空き家所有者等からの相談業務を一体的に実施する事業者を公募し、選定しています。選定された事業者は、空き家所有者等に空き家の問題について理解を深めてもらうため、セミナー、フォーラムの開催や、専門家や協力事業者との連携・協力による相談会の開催を実施しています。</p> <p>■ 空き家利活用等区市町村支援事業</p> <p>東京都は、区市町村が実施する実態調査や空き家等対策計画の作成、改修費助成への補助等により、区市町村による計画的な空き家の利活用等を促進することを目的として、区市町村の取組に対し、補助を行っています。</p> <p>■ 東京都空き家対策連絡協議会の設立</p> <p>東京都は、空き家等の適正管理及び利活用等の推進等、空き家対策の実施主体である区市町村に対して、他自治体の取組の情報共有や専門知識の提供等による技術的支援を図ると共に、空き家対策における課題解決に向けた共同検討を行うため、東京都空き家対策連絡協議会を設置しています。</p> <p>■ 東京都居住支援協議会の設立</p> <p>東京都では、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、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進などについて、東京都、東京都住宅供給公社、不動産団体及び福祉団体等で構成する東京都居住支援協議会において協議しています。</p>

(7) 空き家等対策に係る課題

これまで本市においては、条例や法に基づく空き家等の適正管理の助言・指導に取り組んできましたが、高齢化の進展等を背景として、高齢者等の施設入居や相続の機会が増え、今後、さらに空き家等が増加することが予想されます。また、長期にわたり放置され、草木の繁茂などによる周囲の生活環境へ影響を及ぼす、適正に管理されない空き家等の増加も懸念されます。

居住又は使用されなくなった家屋は、長期にわたり放置されると様々な問題を引き起こすこととなるため、更地化して売却されたり、再利用されることが望ましいですが、利活用には費用・空き家等の規模・相続関係等の問題が関係し、空き家等の流通が停滞する傾向があります。

こうした背景を踏まえ、空き家等対策に係る課題は以下のとおりとなります。

課題①

- ・空き家等の発生を未然に防止できるように、多様な発生要因に対して適切な働きかけを行うことが必要です。

課題②

- ・専門家団体や庁内関係課等の連携のもと、所有者等による主体的な適正管理を促すとともに、空き家等が管理不全な状態にならないよう、所有者等に適正な管理を粘り強く求めていくことが必要です。

課題③

- ・民間事業者を中心とした空き家等の流通・利活用を推進するとともに、空き家等の流通・利活用に向けて、専門家団体等との連携による相談体制の充実が必要です。

第3章 空き家等対策の方針【国指針1：空き家等に関する対策の基本的な方針】

(1) 空き家等対策の基本方針

現在、本市には、管理が不十分な空き家等は少ないものの、今後、高齢化の進展等を背景として空き家等が増加することが予想されるため、空き家化の予防対策や、管理が不十分な状態にならないように適正管理や利活用を進めるために、各段階で有効な対策を実践していきます。

周辺の生活環境や景観への影響を与える空き家問題は地域社会全体の問題であることから、空き家等の所有者等のもとより、市民等、事業者、市など地域社会に関わる主体が相互に連携して、多方面からの取組を進めていきます。

〈基本方針〉

空き家化の「予防」

- ・市民等に対して情報提供、啓発活動等を行い、周囲の生活環境に影響を及ぼす空き家等の発生抑制に繋がります。



空き家等の「適正管理」

- ・空き家等の所有者等に対して、空き家等の適正管理の必要性や空き家等の所有者等の責務を周知・啓発し、自主的な適正管理を促します。

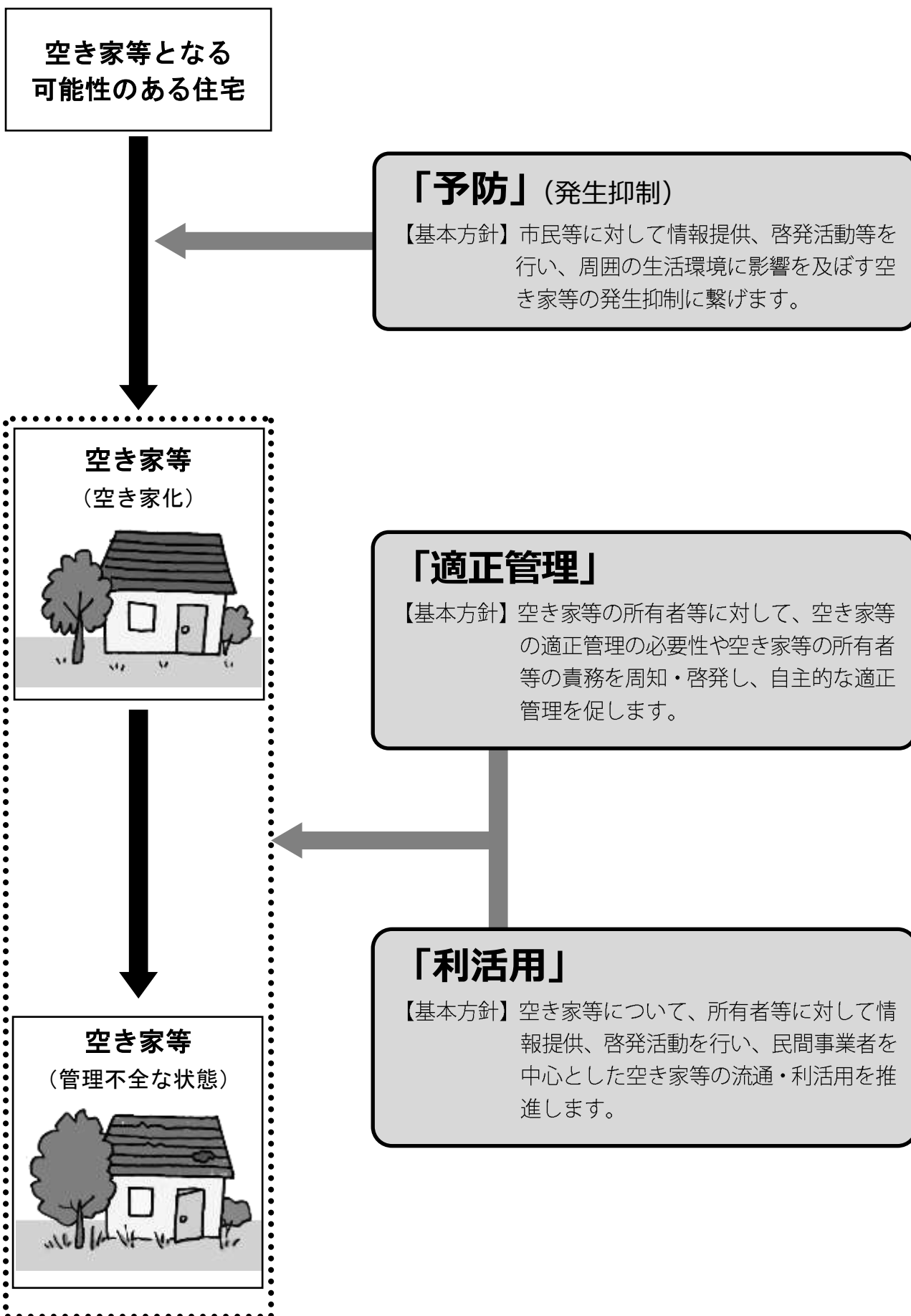


空き家等の「利活用」

- ・空き家等について、所有者等に対して情報提供、啓発活動を行い、民間事業者を中心とした空き家等の流通・利活用を推進します。

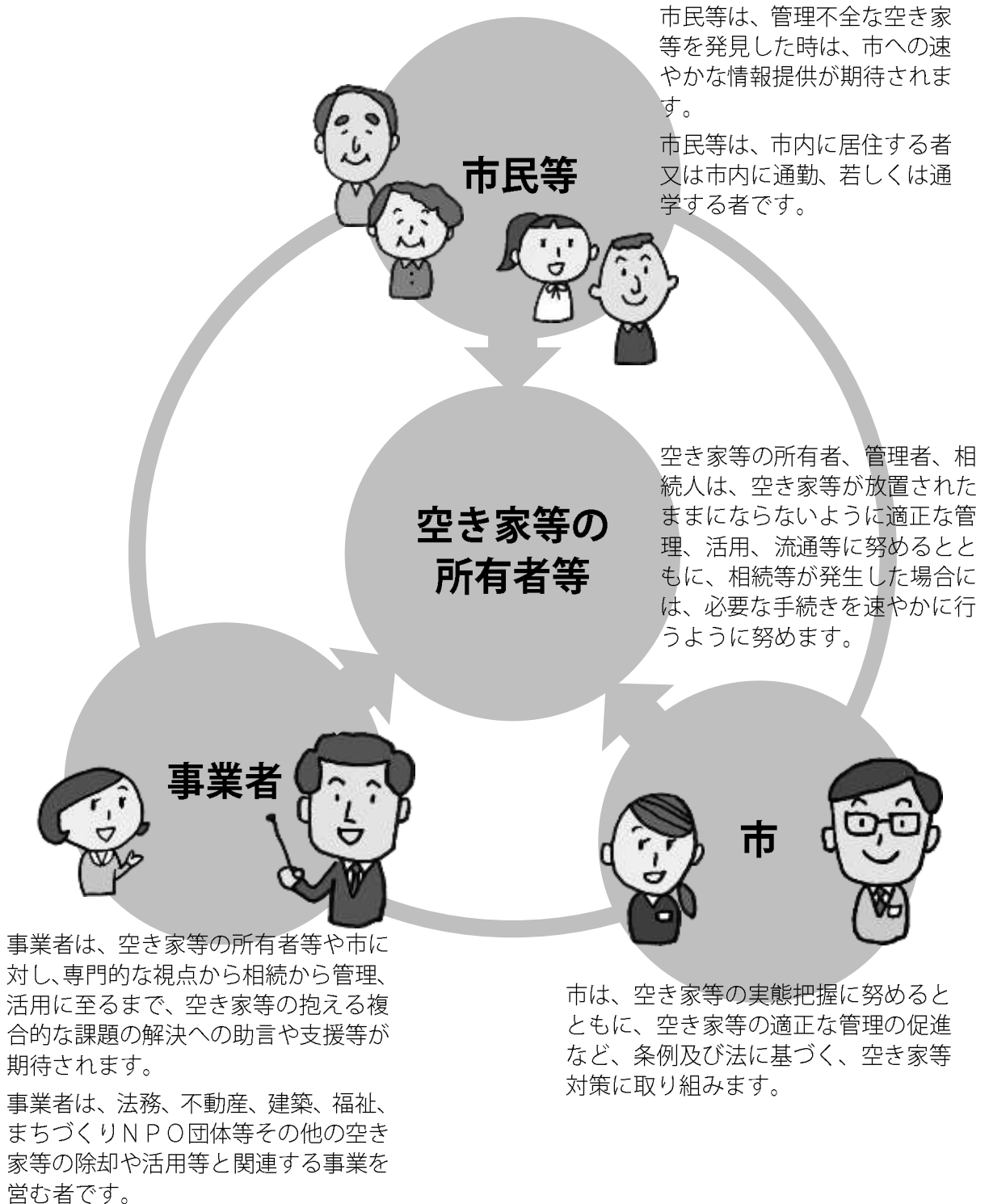


■ 空き家等の段階ごとにみた基本方針



(2) 主体別役割

空き家等は、第一義的には所有者等の責任で維持管理されるものですが、様々な理由により適正に管理されていない空き家等が、市民等の生活環境に影響を及ぼしていることから、空き家等の問題を地域社会の問題と捉え、空き家等の所有者等、市民等、事業者、市が協力し、それぞれの役割のもとで空き家等対策に取り組みます。

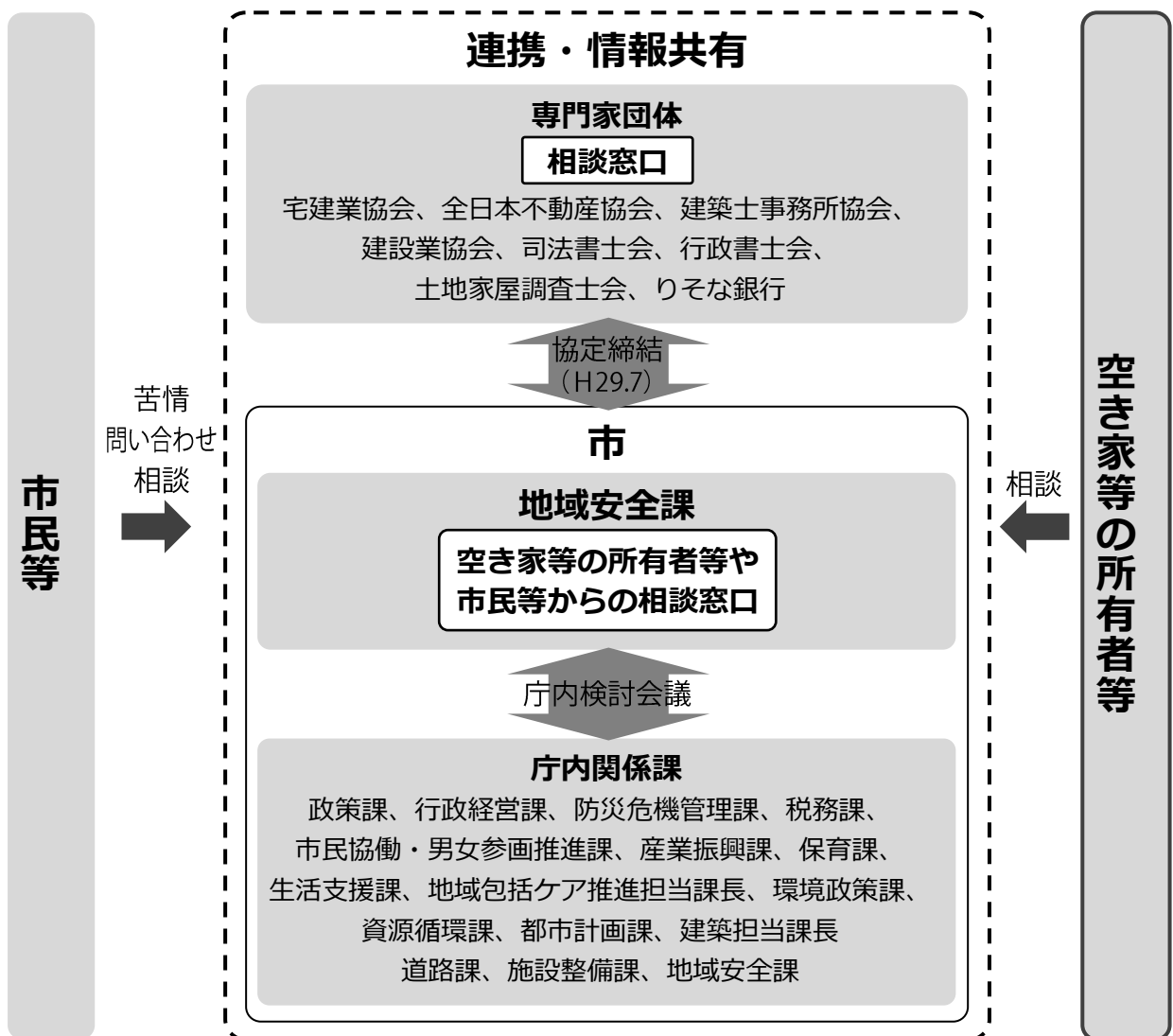


(3) 対策を推進するための連携体制

【国指針7：住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項】

【国指針8：空き家等に関する対策の実施体制に関する事項】

- ・平成29年7月、本市は地域に根ざした専門家団体と空き家等の所有者等が抱える課題の解決に向けた「小平市における空き家等対策に関する協定」を締結しました。
- ・空き家等の所有者等の様々な不安や悩みに応じて、協定に基づき、本市（地域安全課）を通じて、専門家団体が設置する相談窓口を適宜紹介していきます。
- ・今後、空き家等の増加に伴って、市民等からの苦情や問い合わせ、相談等が増加することが予想されることから、庁内関係課の連携により、情報及び問題を共有し、課題解決へ向けて連絡調整を図ります。
- ・また、今後も、警察、消防その他の関係機関等との連携を継続していきます。



第4章 空き家等の段階ごとの具体的な対策

(1) 「予防」(発生抑制)

■基本的な考え方

- ・ 様々な機会や方法により、空き家等が周辺環境に与える影響や空き家等の経済的な負担等を分かりやすく情報提供するなど、空き家等の所有者等に対する問題意識の醸成や啓発活動に取り組みます。
- ・ 高齢者等に対する相続への備えなどに関する啓発活動、空き家化する前からの相談体制づくりなど、空き家化の予防対策に取り組みます。

■具体的な対策

①空き家化の予防、住まいの適正管理に向けた対策

- ・ 空き家等の所有者等や市民等に対して、様々な機会や方法により、空き家等に起因する問題や周辺環境に及ぼす影響のほか、所有者等の経済的又は心理的な諸問題に関しても情報を提供し、空き家等に関する所有者等の問題意識の醸成や啓発活動に取り組みます。
- ・ 空き家化の予防に向けて、将来、空き家等となる可能性がある高齢者単独世帯等に対して、日常的な住まいの維持管理等の必要性、現在の住まいを次世代へ円滑に引き継ぐことの意義や重要性等を情報提供し、所有者又は管理者としての適正管理に対する問題意識を啓発します。
- ・ 相続問題などをテーマに、専門家団体と連携して、セミナーや相談会の開催を検討します。
- ・ 空き家等の譲渡所得に係る3,000万円の特別控除の特例措置など、国による空き家等の発生を抑制する制度等を情報提供します。

■「空き家等の譲渡所得の3,000万円特別控除」

- ・ 平成28年度の国の税制改正により、相続時から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（譲渡価格が1億円以下）には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。
- ・ この制度は、空き家等の発生を抑制をはじめ、空き家等が放置されることによる周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、「相続」を契機とする空き家等の有効活用を促進するために創設された制度であり、平成31（2019）年12月31日までが適用期間となります。

②空き家等情報の提供に関する協定

- 平成28年7月、公益社団法人小平市シルバー人材センターと締結した「空き家等情報の提供に関する協定」に基づき、引き続き、空き家等が管理不全な状態になることを防止するための対策を進めます。

■「空き家等情報の提供に関する協定」

- 小平市シルバー人材センターの会員の方々が、公報等の配布業務を行った際に、管理不全な状態にある空き家等を察知した際に、市に当該空き家等の所在地の情報を提供するもので、その情報に基づいて、市は現地確認を行います。

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

- 空き家化の予防に向けて、市は、法律や不動産の専門家団体等と連携、協力するなど、相続・登記をはじめ、家屋や土地の将来設計など、適正管理や利活用に関する取組も含め、空き家等の所有者等が抱える多岐にわたる相談に対応できる体制の維持、充実に取り組みます。

■専門家団体と連携した空き家等に関する相談窓口

- 市では、平成29年7月に、空き家等の所有者等が抱える様々な問題に関して、専門的なアドバイスを受けられるように、専門家団体との協定を締結しています。

相談内容	専門家団体
空き家等の売買や賃貸に関すること	■(公社)東京都宅地建物取引業協会北多摩支部 ■(公社)全日本不動産協会東京都本部多摩北支部
空き家等のリフォーム、改修工事に関すること	■(一社)東京都建築士事務所協会北部支部 ■小平市建設業協会
空き家等の権利調査・相続・登記、財産管理、成年後見等に関すること	■東京司法書士会田無支部
空き家等の所有者等と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続きに関すること	■東京都行政書士会
空き家等の敷地境界に関すること	■東京土地家屋調査士会田無支部
住宅増改築融資、空き家等の有効活用に係る融資に関すること	■りそな銀行小平支店

(2)「適正管理」

【国指針 4：所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項】

【国指針 6：特定空き家等に対する措置】

■基本的な考え方

- ・平成25年1月に施行した条例等を通じて、所有者等に対して、空き家等の適切な維持管理の必要性等を周知・啓発します。
- ・専門家団体や庁内関係課等と連携し、所有者等への情報提供や相談対応、助言や指導を行います。
- ・管理が不十分な空き家等に対しては、空き家等の管理状態の程度に応じて、条例に基づく助言や指導、勧告など、周辺環境に悪影響を及ぼさないよう着実な適正管理の対策に取り組みます。

■具体的な対策

①所有者等による主体的な適正管理の促進

- ・条例に基づく助言や指導等を通じて、空き家等の適正管理は、空き家等の所有者や管理者の責務であることを周知し、主体的な管理意識を高め、所有者等自身による空き家等の維持管理を促します。
- ・空き家等の発生時の的確な対応や空き家等の適正管理の重要性について、市報、リーフレットの配布、ホームページ等を活用しながら情報提供を行うとともに、専門家団体等との連携のもと、所有者等に対する空き家等の管理に対する意識を高めることを目的に、空き家等対策に関する情報提供やセミナー等の開催を検討します。
- ・国が創設した空き家等の譲渡所得に係る 3,000 万円の特別控除の特例措置など、空き家等が放置されることによる周辺の生活環境への悪影響を未然に防止するための制度等について、積極的に情報発信します。(再掲)
- ・空き家等の所有者や管理者が当該空き家等の状況を確認できない場合には、所有者等に当該空き家等の管理状況を伝え、適正管理の意向を確認するとともに、専門家団体と連携して所有者等の悩み・相談へのきめ細かな対応を図ります。

②適正管理対策に関する実施体制の確立

- ・専門家団体や庁内関係課等と連携を図りながら、空き家等の管理状態に応じて効果的な対策を実施する体制を維持・充実します。
- ・空き家等を所有することになったがどうすればよいのかわからないといった相談をはじめ、賃貸・売却・管理・解体等に関する具体的な相談にも適切に対応できるようにするため、法律や不動産等の専門家団体との連携を図ります。
- ・庁内においては、苦情の内容や空き家等の状況に応じて、庁内関係課が連携して所有者等に対して適正な管理等の助言・指導等を行います。

③管理不全な状態の空き家等に対する措置

- ・空き家等が管理不全な状態にならないよう、小平市空き家等の適正な管理に関する条例に基づいた助言、指導及び勧告など、所有者等に適正な管理を粘り強く求めていきます。
- ・空き家等に切迫した危険があり、かつ、所有者等が速やかに当該危険を回避するために必要な措置を講ずることができないと認めるときは、当該危険を回避するために必要な最低限度の措置を検討します。ただし、原則として、あらかじめ所有者等の同意を得ることとします。

■特定空家等に対する措置の検討

- ・今後、著しく管理が不十分な状態の空き家等の発生状況を踏まえ、必要に応じて、建築物の管理状態や周囲に及ぼす悪影響の危険性等を総合的に勘案した特定空家等の判定や行政手続きの考え方等については、客観的かつ透明性を確保した手法により対応を検討します。
- ・特定空家等の判定や所有者等に対する助言・指導等に当たっては、所有者等の財産権等を制限する側面もあることから、各種専門家を含む話し合いの場を設け、客観的かつ透明性を確保した手法による対応が必要です。

(3)「利活用」

【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】

■基本的な考え方

- ・今なお人口が微増傾向にある本市においては、空き家等の利活用については、市場での流通・利活用を基本とし、民間事業者を中心とした中古住宅としての活用や除却跡地の売却などを推進します。
- ・地域のまちづくりやコミュニティの資源としての所有者等の活用意向に対して、専門家団体等との連携により、利活用に関する相談体制の充実を目指します。

■具体的な対策

①民間事業者による流通・利活用の推進

- ・空き家等の所有者等に対して、民間事業者を中心とした中古住宅としての活用や除却跡地の売却などに関する情報提供や啓発活動を行います。

②相談体制の充実

- ・空き家等を子育て世帯の交流の場や高齢者の憩いの場に活用するなど、地域のまちづくりやコミュニティの資源として空き家等を活用したい意向を持つ所有者等に対しては、法律や不動産、建築、資金調達等の幅広い分野の専門家団体等と連携した相談会の開催など、空き家等の所有者や管理者の様々な相談に対応できる相談体制を充実します。

第5章 計画の進行管理

【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

(1) 計画の進行管理

- ・空き家等対策を進めていく上で、社会経済情勢の変化や市内の現状等を踏まえつつ、P D C Aサイクルの視点のもとで進行管理を行い、必要に応じて、計画の進捗状況の確認や計画の見直しなどを検討します。
- ・総合的な空き家等対策を推進していくため、専門家団体や庁内関係課等の連携・情報共有を維持・充実します。

(2) 計画見直しの考え方

- ・全国的に所有者不明土地が増加しており、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法が公布されるなど、空き家等対策を取り巻く社会経済情勢は今なお変化し続けています。
- ・計画の見直しにおいては、各種対策の進捗状況を踏まえつつ、社会経済情勢や新たな法律等の制定の動向などを見据え、適切な見直しを行います。

参考資料

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（条文及び概要）

空家等対策の推進に関する特別措置法

（平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号）

（目的）

第一条 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。第十条第二項を除き、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）

第二条 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つ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。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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）

第四条 市町村は、第六条第一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）

第五条 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。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 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)

第六条 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。

一 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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 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

六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 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)

第七条 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、市町村の議員の議員、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 前二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)

第八条 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)

第九条 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、第十四条第一項から第三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、その五日前までに、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 第二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 第二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)

第十条 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つ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、その保有に当たつ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つて、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)

第十一条 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。以下第十三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)

第十二条 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)

第十三条 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)

- 第十四条** 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的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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、第三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、第三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 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)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)

第十五条 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)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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、この法律の施行後五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。

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ 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空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

(2) 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(概要)

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【概要】

「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)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
 - (3) 空家等に関する施策の基本的な考え方
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
 - 4 空家等に関するデータベースの整備等
 - 5 空家等対策計画の作成
 - 6 空家等及びその跡地の活用の促進
 - 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
 - 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (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
 - ・ 其他の空家等に関する基本的な方針
 - ・ 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・ 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・ 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (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の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (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
 - ・ 各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・ 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

(3) 小平市空き家等の適正な管理に関する条例

小平市空き家等の適正な管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空き家等が所有者等により適正に管理されないまま放置され、管理不全な状態となることの防止その他の空き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。次条において「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、防災及び防犯のまちづくりの推進並びに生活環境の保全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、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 小平市の区域内（第3号エ及び第4号において「市内」という。）に所在する法第2条第1項に規定する空家等をいう。

(2) 所有者等 法第3条に規定する所有者等をいう。

(3) 管理不全な状態 次のいずれかの状態が継続していることにより、事故、火災若しくは犯罪が発生し、又は生活環境が悪化するおそれがあると市長が認める状態（法第2条第2項に規定する特定空家等（第4条において「特定空家等」という。）と認められる状態を除く。）をいう。

ア 空き家等の屋根、外壁、門、塀その他屋外に面する部分（以下「空き家等の屋外部分」という。）の損傷、腐食その他の劣化が進み暴風、豪雨、地震その他の異常な自然現象により剥落し、又は倒壊するおそれがあると認められる状態

イ 空き家等に植物が繁茂し、若しくは密集し、又は廃棄物が投棄され、火災の予防上危険であると認められる状態

ウ 空き家等の屋外部分が損傷し、又は空き家等の出入口が施錠されていないことにより、不特定の者が侵入するおそれがあると認められる状態

エ 空き家等の屋外部分が腐食し、又は建築物等（市内に所在する建築物又はこれに附属する工作物をいう。次条第2項において同じ。）の敷地に廃棄物が投棄され、害虫の発生の原因となっていると認められる状態

(4) 市民等 市内に居住する者又は市内に通勤し、若しくは通学する者をいう。

(空き家等の適正管理)

第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態になることを防止するため、当該空き家等の状況を適時に確認できる手段を講ずること、近隣の住民に自己の連絡先を提供すること等により、当該空き家等に所在する資材等の整理整頓その他の空き家等の適正な管理を行わなければならない。

2 建築物等の所有者等は、当該建築物等が空き家等となる場合にあっては、あらかじめ当該建築物等の状況を適時に確認できる手段を講ずること、近隣の住民に自己の連絡先を提供すること等により、当該建築物等を適正に管理できる対策を講じ、管理不全な状態になることを未然に防止するよう努めなければならない。

(情報提供)

第4条 市民等は、管理不全な状態である空き家等又は特定空家等を発見したときは、速やかに市長にその情報を提供するよう努めなければならない。

(助言、指導及び勧告)

第5条 市長は、空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態であるときは、当該空き家等の所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告をすることができる。

(実態調査)

第6条 市長は、前条第1項の助言若しくは指導又は同条第2項の勧告を行うに当たり必要な限度において、空き家等について調査を行い、又は関係者に質問し、若しくは資料の提出を求めることができる。

(緊急安全措置)

第7条 市長は、空き家等に切迫した危険があり、かつ、所有者等が速やかに当該危険を回避するために必要な措置を講ずることができないと認めるときは、当該危険を回避するために必要な最低限度の措置を講ずることができる。

2 前項の場合において、市長は、あらかじめ所有者等の同意を得るものとする。ただし、所有者等を確知することができないときその他のやむを得ない事由により所有者等の同

意を得られないときは、この限りでない。

- 3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第8条 市長は、前条第1項の措置を講ずるに当たり必要な限度において、警察、消防その他の関係機関に協力を求めることができる。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成29年1月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際現にこの条例による改正前の第5条第2項の勧告を受けている空き家等については、なお従前の例による。

(4) 小平市空き家等対策計画検討委員会設置要綱

小平市空き家等対策計画検討委員会設置要綱

平成30年 5月28日 制定

(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）第6条第1項に規定する空家等対策計画（次条及び第8条において「計画」という。）の検討を行うため、小平市空き家等対策計画検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(検討事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を検討する。

- (1) 計画に関すること。
- (2) その他計画に必要な事項に関すること。

(構成)

第3条 委員会は、識見を有する者及び市民のうち市長が依頼する委員9人以内をもって構成する。

- 2 委員のうち4人以内は、公募により選任する。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選によりこれを選出する。

- 2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(招集)

第5条 委員会は、委員長が招集する。

(会議の公開)

第6条 委員会の会議（以下この条において「会議」という。）は、公開する。ただし、会議を公開することにより、公平かつ円滑な会議の運営が著しく阻害されるおそれがあるときは、委員会の議により非公開とすることができる。

- 2 会議の傍聴の手續、傍聴人の遵守事項その他の会議の公開に関し必要な事項は、別に定める。

(意見の聴取)

第7条 委員会は、必要に応じて検討事項に関係がある者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(設置期間)

第8条 委員会の設置期間は、設置の日から計画が策定される日までとする。

(庶務)

第9条 委員会の庶務は、総務部地域安全課において処理する。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

(施行期日)

この要綱は、平成30年5月28日から施行する。

(5) 検討委員会・委員名簿及び委員会の検討経過

①委員名簿

敬称略

役 職	氏 名	所 属 等
委員長	吉田 安之	東京都行政書士会多摩中央支部
副委員長	上田 真一	NPO法人空家・空地管理センター 代表理事
委 員	福室 武	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 北部支部 支部長
委 員	上原 哲子	小平市社会福祉協議会 CSW (コミュニティソーシャルワーカー)
委 員	清水 秀人	警視庁小平警察署生活安全課長 警視
委 員	福尾 美夏	公募市民
委 員	西村 幸格	公募市民
委 員	西野 弘文	公募市民
委 員	佐藤 大介	公募市民

②委員会の検討経過

開 催 日	内 容
平成30年7月27日	・小平市空き家等対策計画の骨子(案)について
平成30年9月14日	・小平市空き家等対策計画の骨子(案)について ・小平市空き家等対策計画の概要(案)について
平成31年1月31日	・小平市空き家等対策計画(素案)に対するパブリックコメントの実施結果及び対応について ・小平市空き家等対策計画(案)について

(6) 庁内検討会議・関係課及び会議の検討経過

①関係課		
		備 考
企画政策部	政策課	
	行政経営課	
総務部	防災危機管理課	
	地域安全課	検討委員会出席
市民部	税務課	
地域振興部	市民協働・男女参画推進課	検討委員会出席
	産業振興課	検討委員会出席
子ども家庭部	保育課	
健康福祉部	生活支援課	検討委員会出席
	地域包括ケア推進担当課長	検討委員会出席
環境部	環境政策課	
	資源循環課	
都市開発部	都市計画課	検討委員会出席
	建築担当課長	
	道路課	
	施設整備課	
②会議の検討経過		
開 催 日	内 容	
平成30年4月18日	<ul style="list-style-type: none"> 小平市空き家等対策計画の策定基本方針（案）について 小平市空き家等対策計画骨子案（たたき台）について 	
平成30年7月13日	<ul style="list-style-type: none"> 第1回小平市空き家等対策計画検討委員会について 	
平成30年9月11日	<ul style="list-style-type: none"> 第2回小平市空き家等対策計画検討委員会について 	
平成31年1月24日	<ul style="list-style-type: none"> 第3回小平市空き家等対策計画検討委員会について 	

(7) 計画素案に対する市民意見公募手続の実施状況

実施期間	平成30年11月16日（金）～平成30年12月17日（月）
閲覧場所	市役所1階市政資料コーナー、市役所3階地域安全課、東部・西部出張所、市ホームページ
提出の方法	持参（市役所3階地域安全課）、送付、ファクシミリ 電子メール、市ホームページ

(8) 小平市空き家等に関する相談窓口の案内に関するリーフレット



空き家等に関する相談窓口のご案内



小平市では、市内に空き家等を所有・管理する皆様が抱える様々な問題について、専門的なアドバイスを受けられるように、専門家団体と協定を締結しました。

まずは、下記の問合せ先(地域安全課)までご相談ください。相談内容に応じて相談窓口をご紹介します。裏面の相談窓口は無料をご利用いただけますが、無料で受けられる相談内容は、団体等により異なりますので、お問い合わせの際にご確認ください。

「危険な空き家を処分したい」

「高齢のため空き家の管理ができない、不安」

「隣の家との境界がはっきりしない」など、

空き家の問題や近隣の法的問題でお悩みの方、

下記の問合せ先(地域安全課)までご相談ください。

安心

協定先の8団体

- ・(公社)東京都宅地建物取引業協会北多摩支部
- ・(公社)全日本不動産協会東京都本部多摩北支部
- ・(一社)東京都建築士事務所協会北部支部
- ・小平市建設業協会
- ・東京司法書士会、東京司法書士会田無支部
- ・東京都行政書士会多摩中央支部
- ・東京土地家屋調査士会田無支部
- ・いそな銀行小平支店

詳しくは、裏面をご覧ください。

丁寧



問合せ先

小平市総務部地域安全課地域安全担当
電話 042-346-9614(直通)

⇒ 裏面へ続く

空き家等の売買や賃貸に関すること

○(公社)東京都宅地建物取引業協会北多摩支部

電話番号：042-467-3188

予約時間：毎週火・木曜日10:00～12:00(祝休日、年末年始除く)

相談時間：事前予約の上、調整した日時に支部事務局にて

○(公社)全日本不動産協会東京都本部多摩北支部

電話番号：042-452-7100

受付時間：月・火・木曜日13:00～17:00(祝休日、年末年始除く)

相談時間：事前予約の上、支部事務所にて行う

空き家等のリフォーム、改修工事に関すること

○(一社)東京都建築士事務所協会北部支部

相談時間：市役所に事前予約の上、調整した日時に原則来訪

○小平市建設業協会

電話番号：042-342-3745

受付時間：月曜日～金曜日8:30～18:00(祝休日、年末年始除く)

空き家等の権利調査・相続・登記、財産管理、成年後見等に関すること

○東京司法書士会田無支部

電話番号：042-313-0238

受付時間：月曜日～金曜日10:00～16:00(祝休日、年末年始除く)

空き家等の所有者等と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続きに関すること

○東京都行政書士会

電話番号：03-5489-2411

受付時間：月曜日～金曜日12:30～16:30(祝休日、年末年始除く)

空き家等の敷地境界に関すること

○東京土地家屋調査士会田無支部

電話番号：042-462-2591

予約時間：月曜日～金曜日9:30～16:30(祝休日、年末年始除く)

相談時間：事前予約の上、調整した日時に原則来訪

住宅増改築融資、空き家等の有効活用に係る融資に関すること

○りそな銀行小平支店

電話番号：042-341-2511

受付時間：月曜日～金曜日9:00～17:00(祝休日、年末年始除く)

(9) 東京都空き家ワンストップ相談窓口に関するリーフレット

東京都の空き家ワンストップ相談窓口

～平成30年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業～
空き家の利活用等（相続・売却・賃貸・リフォーム・管理・その他利活用）
についての無料のワンストップ相談窓口です。



空き家状態を
解決したい

誰に相談し
たらいいか
分からない

住み替え後の
自宅をどうし
たらよいか

実家の片づ
けはどうし
よう

東京都の空き家
ワンストップ相談窓口へ
御相談ください。

法律、建築、不動産などの専門家が
御相談に応じます。

◆以下の御相談者をお待ちしております。

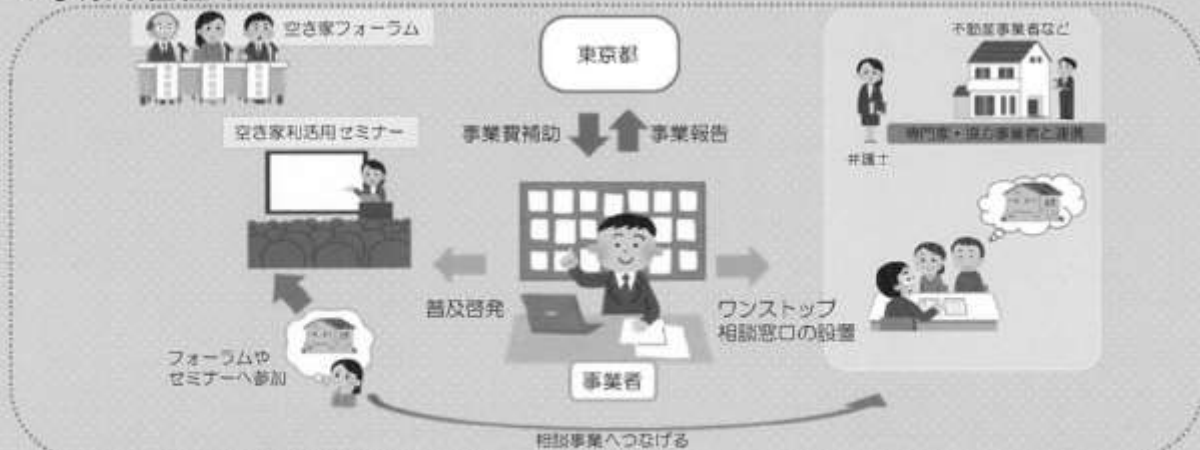
(平成30年度末まで)

- ・東京都内に所在する空き家の所有者の方
(空き家を所有することが見込まれる方及びその関係者を含む。)
- ・東京都外に所在する空き家を所有する都民の方
(空き家を所有することが見込まれる方及びその関係者を含む。)



東京都

◆事業の仕組み



◆相談窓口（五十音順）

●NPO法人 空家・空地管理センター ☎0120-336-366

- ・住所：東京都新宿区西新宿3-9-6 OYAビル6階
[東京]空家相談センター（JR・京王・小田急新宿駅から徒歩15分）
 - ・受付時間：午前9時から午後5時まで（年中無休（GW/年末年始を除く。））
 - ・HP：<https://www.akiya-akichi.or.jp/>
 - ・メール：contact@akiya-akichi.or.jp
- 上記のほか、所沢に相談窓口がございます。

●東京急行電鉄株式会社 ☎0120-071-109

- ・住所：東京都品川区上大崎3-1-1 JR東急目黒ビルB2F
東急電鉄 住まいと暮らしのコンシェルジュ目黒店（JR・東急目黒駅から徒歩1分）
 - ・受付時間：午前10時から午後7時まで（年中無休・年末年始除く。）
 - ・HP：<https://www.tokyu-sumaitokurashi.com/akiya/>
- 上記のほか、二子玉川、鷺沼、たまプラーザ、武蔵小杉に相談窓口がございます。

●東京都行政書士会 ☎03-5489-2411

- ・連絡先：東京都行政書士会市民相談センター（電話相談）
 - ・受付時間：午後0時30分から午後4時30分まで（土曜・日曜・祝祭日・年末年始等除く。）
 - ・HP：<https://www.tokyo-gyosei.or.jp/>（東京都行政書士会HP）
 - ・メール：jlmukyoku@tokyo-gyosei.com（東京都行政書士会メールアドレス）
- 上記のほか、東京都行政書士会33支部および空家問題サポートセンターメンバー10事務所に相談窓口がございます。

●ネクスト・アイズ株式会社 ☎0120-406-212

- ・住所：東京都港区麻布十番1丁目3-1 アポリアビル5F
 - ・受付時間：午前9時から午後6時まで（水曜定休）
 - ・HP：<https://www.nexteyes.co.jp/>
 - ・メール：info@nexteyes.co.jp
- 上記のほか、サテライトオフィス（東京駅前、吉祥寺、さいたま、横浜、戸塚、船橋）、その他専門家3事務所（西新宿、虎ノ門、高田馬場）の相談窓口がございます。

●ミサワホーム株式会社 ☎0120-727-330

- ・連絡先：住まいのりんくDesk コールセンター（24時間受付、年中無休）
 - ・HP：<https://www.misawa.co.jp/soudan/akiya/>
 - ・メール：akiyasoudan@home.misawa.co.jp
- 上記のほか、八重洲、北千住、大森、高井戸、千歳船橋、立川、吉祥寺、町田に相談窓口がございます。
※各相談窓口の受付時間・定休日等は、お電話やHPの入力フォームにてお問い合わせください。

(10) 用語解説

あ行

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年 11 月に成立した「空家等対策の推進に関する特別措置法」。この法律では、空き家の実態調査、空き家の所有者へ適切な管理の指導、空き家の跡地についての活用促進、適切に管理されていない空き家を特定空家等に指定することができること、特定空家等に対して、助言・指導・勧告・命令ができること、特定空家等に対して罰金や行政代執行を行うことができることなどが定められている。

NPO 団体

Non-Profit Organization 民間非営利法人組織の略。市民による自主的なまちづくり・高齢者支援・自然環境保全・ごみのリサイクル活動、あるいは阪神・淡路大震災後のボランティア活動の盛り上がりなどを背景に、市民の非営利組織を示すものとして NPO という言葉が広く用いられるようになった。

か行

外国人登録制度

外国人登録法に基づき、日本に在留する外国人に登録が義務づけられていた住居・身分などに関する記録の制度。平成 24 年（2012）同法廃止に伴い、入国管理法などに基づく在留管理に一本化された。

管理不全都

平成 28 年度に実施した「小平市空き家等実態調査」の現地実態調査において、雑草・樹木やゴミの散乱などの生活環境や、動物や虫の有無など、調査した空き家の現況の管理不全の状況に関する各項目にそれぞれポイントを設定し、ポイントの合計値により判定したランクをいう。

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。）

国勢調査

1920 年から始められた、日本に居住している全ての人を対象に 5 年に一度、全国で一斉に実施される、日本の人口や世帯の実態を明らかにする国の最も基本的な統計調査。選挙区の画定や議員定数の基準、地方交付税交付金の算定の根拠として

活用され、国民の生活設計や企業の事業計画、学術研究機関の実証研究など、社会経済の発展を支える基盤となる統計となっている。

小平市空き家等の適正な管理に関する条例

近年、全国的に適切に管理されていない空き家が増加し、草木繁茂や建築部材のはがれ、害虫の発生などにより、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、犯罪や火災の誘発の恐れのある空き家等が見受けられることから、市民の安全・安心な生活環境を保全するため、空き家等の適切な管理を促進するとともに、管理が不十分で危険な状態にある空き家に対し指導の強化等の措置を講じるため、平成 25 年 1 月 1 日「小平市空き家等の適正な管理に関する条例」を施行した。平成 27 年 5 月 26 日に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されたことに伴い、平成 29 年 1 月 1 日「小平市空き家等の適正な管理に関する条例」を一部改正した。

コミュニティソーシャルワーカー

地域福祉のための専門職の一つ。略称 C S W。地域福祉コーディネーターともいう。地域において要援護者などに対し、見守りや相談に応じる個別支援、人間関係や生活環境面に関する地域支援を果たすと同時に、住民の地域自立生活を支援するための公的制度のあり方を提案する役割を担う。全国的にも、地域や行政、社会福祉協議会などの様々な組織が主導する形で C S W を配置する動きが広がっており、人材の養成や研修などの議論が全国的に活発になっている。

さ行

社会福祉協議会

社会福祉の増進を図るために組織された民間団体。日本では昭和 25 年（1950）頃より、コミュニティ・オーガニゼーション活動の必要性が広がり、一定の地域社会において、公私の社会福祉事業、又は更生保護事業を営業者の過半数が参加し、民間の自主的組織として成立した。2000 年（平成 12）に社会福祉事業法が社会福祉法に改正されたのに伴い、社会福祉を目的とする事業の企画・実施、社会福祉に関する活動への住民の参加のための援助、社会福祉を目的とする事業に関する調査、普及、宣伝、連絡、調整、助成、これらの事業の他、社会福祉を目的とする事業の健全な発達を図るために必要な事業（社会福祉法 109 条）を目的として活動している。

借家

給与住宅、民営の借家、公社・機構の借家、公営の借家をいう。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、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をいう。

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、その現状等を明らかにする統計調査。5年毎に実施され、この結果は、住生活基本法に基づく住生活基本計画等の所施策の企画・立案等の基礎資料として利用される。

住民基本台帳

市町村において、住民の居住関係の公証、選挙人名簿への登録その他の住民に関する事務処理の基礎とするとともに、住所に関する届出などの簡素化と住民に関する記録の適正な管理を図るため、住民に関する記録を正確かつ統一的に行う目的のために作成される台帳をいう。個人又は世帯を単位とする住民票で構成される。

生産年齢人口

生産活動の中核をなす15歳以上65歳未満の人口のことをいう。なお、15歳未満の人口を「年少人口」、65歳以上の人口を「老年人口」という。

成年後見

精神上の障がいなどによって判断能力が十分でない人が財産管理や身上監護で不利益を被らないよう、家庭裁判所に申し立てを行い、代理権や同意権・取消権の付与を受けてその人を援助する人（成年後見人等）を付けてもらう仕組みをいう。

世界測地系

測地系とは、緯度経度の座標軸を使って地図画面上の特定の位置を示す際の基準となる前提条件のことで、日本測地系と世界測地系がある。世界測地系とは、地球の重心に座標系の原点を置いた世界で共通に利用できる位置の基準をいう。平成14年4月測量法の改正により、世界測地系が基準となるよう定められた。

全国都道府県市区町村別面積調

全国都道府県市区町村別面積調は、測量法第12条の基本測量に関する長期計画に基づき、毎年10月1日時点における全国の都道府県市区町村別の面積を公表するもの。国土面積の公表は、明治15年（1882）に実施され、昭和35年（1960）からは国土地理院が全国都道府県市区町村別に毎年公表している。公表面積は国土の状況の継続的な把握に役立てられ、国勢調査報告における人口密度算出や地方交付税算定の基礎データとなるなど、様々な分野で利用されている。

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

平成30年11月15日に施行された、法務省及び国土交通省が所管する「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」。この特別措置法では、登記官が所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記がされていない土地について、亡くなった方の法定相続人等を探索した上で、職権で長期間相続登記未了である旨等を登記に付記し、法定相続人等に登記手続を直接促すなどの不動産登記法の特例が設けられた。また、地方公共団体の長等に財産管理人の選任申立権を付与する民法の特例も設けられた。

た行

特定空家等

定空家等とは、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定められるもので、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。

な行

長屋建

住宅の建て方を区分したもので、二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもの。各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

は行

標本抽出方法

統計調査の対象となる集団からその構成要素の一部（標本）を取り出して調査に付す標本調査において、標本の取り方を標本抽出法という。抽出法には、各構成要素を標本にするか否かを一定の確率法則に従う手段で決める無作為抽出法（任意抽出法）、確率的には決めない有意抽出法（有意選択法）がある。

P D C A サイクル

経営学のマネジメントなどで使われる言葉で、計画（Plan）を実行（Do）し、評価（Check）して、その結果を改善（Action）に活かすプロセスのことをいう。

ま行

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。一戸建の住宅に加え、アパートや長屋を含む。

や行

ら行

老朽度

平成 28 年度に実施した「小平市空き家等実態調査」の現地実態調査において、建物の傾斜や屋根・外壁の危険性など、調査した空き家の現況の老朽化の状況に関する各項目にそれぞれポイントを設定し、ポイントの合計値により判定したランクをいう。

