
空家等対策の具体的な取組み

1 空家の発生予防

1-1 市民や所有者等の意識の涵養

適正に管理が行われていない空家等に対して、対処療法的に必要な措置を講ずるだけでなく、居住段階から空家化させないよう、市民や所有者等の意識の涵養を図ることが求められます。

○ 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

(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)

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。

1-2 市の役割と取組み

本市の空家率は、他都市と比べて高いとは言えないことから、今のうちから空家等としないよう所有者等に促し、空家等の発生を抑制します。

【参考】「その他の住宅」空き家率の比較

小金井市	1.9%	三鷹市	1.8%
武蔵野市	2.4%	調布市	1.5%
府中市	3.4%	小平市	2.3%
国分寺市	1.8%		

(平成 25 年住宅・土地統計調査)

1 所有者等への情報提供・意識啓発

社会福祉協議会や行政書士、司法書士、弁護士等と連携して、死後事務委任契約¹やホームロイヤル制度²などの空家予防につながる情報を所有者等に提供し、居住段階から空家等にならないよう意識付けを行います。

(情報提供の方法)

- ・納税通知書を活用した関連情報の案内
- ・官民協働による啓発冊子の作成(作成中)
- ・フォーラムやセミナー等の開催

具体的な取組みの例

➡死後事務委任等の情報提供
(NPO 法人シニアサポート多摩)



図：NPO 法人シニアサポート多摩 HP より

1 死亡後に本人の意思に基づいて家のかたづけや処分などを行う契約

2 かかりつけ医のように、弁護士が個人の相談に答える制度

2 高齢者世帯（潜在的空家）への対応

高齢者単独が居住する住宅では、適切に相続等がされないと空家化する恐れがあることから、高齢者世帯（潜在的空家）に対して、福祉部局、民生委員等と連携して、空家等に備えるための情報提供を行います。

具体的な取り組みの例

➡高齢者地域福祉ネットワーク支援事業との連携

- ・民生委員が見守りのために、75歳及び80歳の高齢者を訪問し、「高齢者のしおり」を配布する
- ・「高齢者のしおり」に空家対策の内容を記載することで、高齢者へ情報提供を行う



3 既存住宅の質の向上・再利用

既存住宅の安全性や質が向上することにより、高齢期になっても安心して住み続けられる住まいが形成されます。

所有者が変わった際にも、既存住宅の再利用が容易となり、既存住宅が空家とならずに円滑に流通すると考えられることから、リバースモーゲージ制度や木造住宅の耐震助成制度等の情報提供を行います。

具体的な取り組みの例

➡不動産担保型生活資金（リバースモーゲージ形式）

- ・社会福祉協議会が窓口となり、高齢者に対して、土地・建物を担保として、生活資金を貸し付ける
- ・借り受けた高齢者の死亡時または融資期間終了時に、その不動産を処分して返済する

2 空家等の適正管理の促進

2-1 所有者責任の原則

空家等管理の第一義的な責任は所有者又は管理者にあることから、所有者等は空家等を適切に管理することが求められます。

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。

2-2 市の役割と取組み

空家等の維持管理に関して困りごとのある所有者が多いことから、所有者等による空家等の適切な管理を促進するために必要な支援を行います。

1 所有者等への意識啓発

空家等は、所有者等の財産であることから、情報提供、相談受付などにより、所有者等による空家等の適正な維持管理への意識啓発を行います。

具体的な取組みの例

→官民協働による啓発冊子の作成
(作成中)

2 空家等の管理に対する支援

所有者等が遠方に居住している場合や高齢の場合など、所有者自身で維持管理を行うことが困難なケースに備えて、空家管理事業者やシルバー人材センター等との連携により、所有者等に代わって空家等の見守り・管理を行うことのできる体制を整えます。

【事例】空家等の適正な管理の推進に関する協定(府中市)

【見回り】1回 2,160円

【除草】1時間 1,200円～

【植木剪定・伐採】1時間 1,760円～

【事例】100円管理サービス(NPO法人空家・空地管理センター)

【内容】目視で建物点検、クレーム一時対応、報告書のメール送付、管理看板の設置

【順回数】1回/月

3 所有者不明空家等への対応

所有者の所在が不明な空家等に対しては、各種行政情報を活用して、空家等の管理を行う義務者に的確な指導・助言等を行います。また、弁護士、司法書士等との連携による財産管理人制度の活用について検討を行います。

3 空家等の利活用の促進

3-1 市場活用の原則

既存住宅の流通と空家等の利活用を促進するにあたっては、事業者等に比べて専門的知識や経験の少ない所有者等へ配慮しつつ、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開することが求められます。

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
(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。

3-2 市の役割と取組み

本市においては、民間不動産取引が活発に行われている現状から、資産活用に対する情報提供や相談機会の充実などの後方支援を行うことにより、空家等の円滑な市場流通や地域住民等による空家等の有効活用を促進します。

1 中古住宅の流通促進

中古住宅の賃貸・売買に関する様々な情報を所有者等に対して発信し、空家等の円滑な市場流通を促進します。

2 他用途への転用等の検討

地域ごとの課題に対応するため、空家等を公共施設として利活用することについて検討します。
また、NPO 等との連携により、空家等を地域貢献のために利活用する際のマッチング制度について検討します。

具体的な取組みの例

- ➡マイホーム借上げ制度
(移住・住みかえ支援機構)
- ・住みかえを希望しているシニア (50 歳以上) のマイホームを借り上げ、それを子育て世代を中心に転貸



図：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) HP より

【事例】空家の利活用に向けたマッチング事業 (町田市)

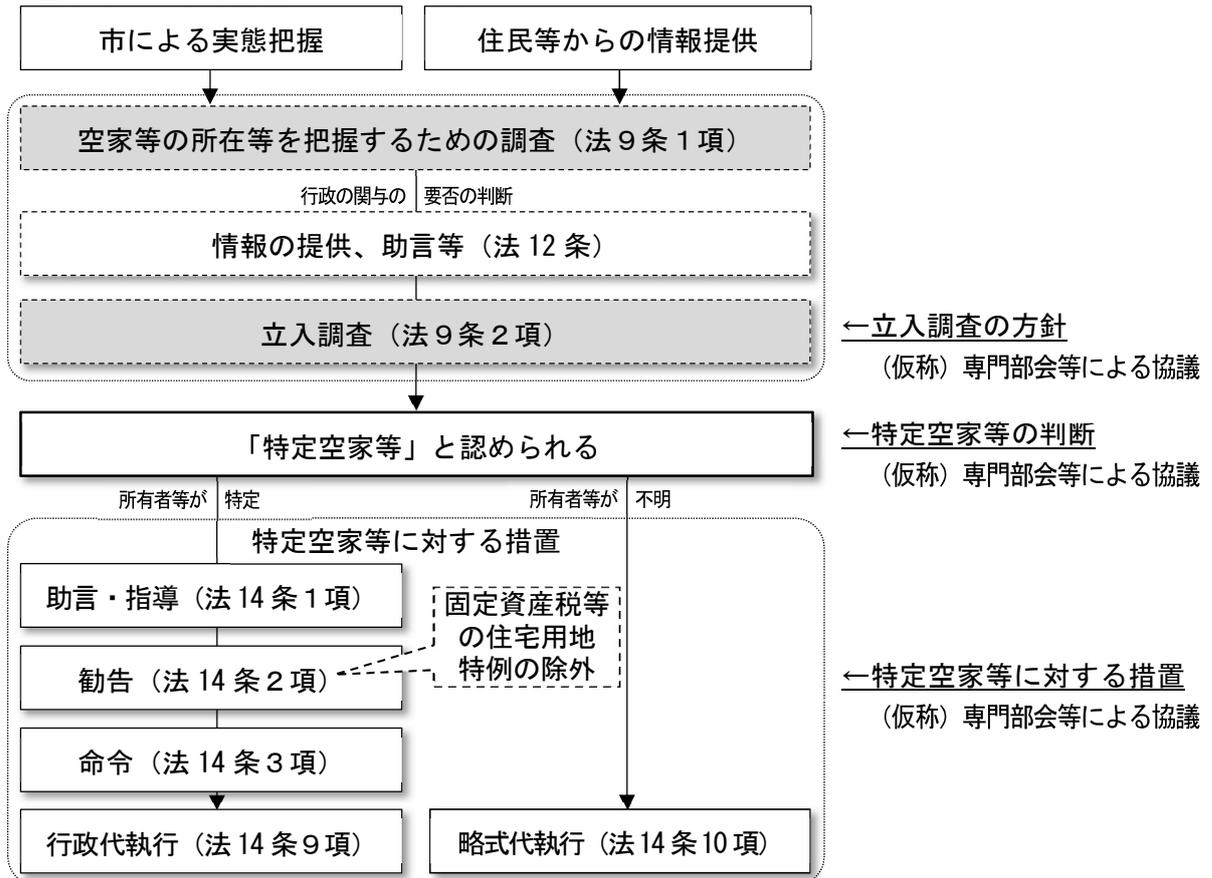
- ・所有者と空家を地域活性化施設として利用したい方とをマッチング
- ・一定の要件を満たす空家を地域活性化施設として改修しようとする場合に、改修費用の一部を助成

4 特定空家等への対応

4-1 特定空家等への措置

適正に管理されず、特定空家等と認められる空家等に対しては、法に基づき助言・指導、勧告等の措置を行うことで、生活環境の保全を図ります。

■ 特定空家等に対する措置のフロー（案）



4-2 (仮称) 特定空家対策専門部会等の設置

特定空家等に対する措置を適切に行うため、(仮称) 特定空家対策専門部会等を設置し、特定空家等に該当するか否かの判断、立入調査の方針、特定空家等に対する措置の方針について検討を行います。

【事例】 特定空家等専門部会（川西市）

- ・ 特定空家等については専門的な知見が必要なことから、協議会の下部組織として専門部会を設置
- ・ 委員構成
学識経験者、建築士、弁護士

4-3 所有者等に対する支援

特定空家等に該当する恐れのある空家等に対し、周辺の生活環境の保全を図るため、除却に掛かる費用の補助を検討します。

【事例】 除却工事助成制度（町田市）

- ・ 空家を含む耐震性の低い木造住宅の除却工事に要する費用の一部を助成

(参考)「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)

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙1〕 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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
(1) 建築物が倒壊等著しく傾斜
イ 建築物の著しい傾斜
・基礎に不同沈下がある
・柱が傾斜している
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
・基礎が破損又は変形している
・土台が腐朽又は破損している
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等著しくおそれがある。
・屋根が変形している
・屋根ふき材が剥落している
・壁体を貫通する穴が生じている
・看板、給湯設備等が転倒している
・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
等
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
等

〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙3〕 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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
等

〔別紙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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
・扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
等

(参考) 空家等対策に係る法令

法令	名称	概要	備考
空家等対策の推進に関する特別措置法第14条	特定空家等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令できる。 市町村長は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 保安上危険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。
建築基準法第10条	保安上危険な建築物等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> 特定行政庁は、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害である既存不適格建築物等について、必要な措置をとるよう命令できる。 特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 特定行政庁が行う。 「空家等」以外も対象となる。 「景観を損なっている状態」は措置対象とならない。 略式代執行の場合、「著しく公益に反する」ことも要件となる。
消防法第3条、第5条	火災の予防のための措置	<ul style="list-style-type: none"> 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険な物件等について、必要な措置を取るよう命令できる。 消防長又は消防署長は、所有者等を確知できないとき等は代執行できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 消防長、消防署長その他の消防吏員が行う。 「空家等」以外も対象となる。 火災予防や消防活動の障害のみが措置の対象となる。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律第19条の4	一般廃棄物に対する措置命令	<ul style="list-style-type: none"> 市町村長は、一般廃棄物処理基準に適合しない廃棄物の収集、運搬、処分（不法投棄等）によって、生活環境の保全上支障が生じると認められるときは、必要な措置をとるよう命令できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 「空家等」以外も対象となる。 廃棄物の処理や生活環境の保全のみが措置の対象となる。
道路法第44条	沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務	<ul style="list-style-type: none"> 道路管理者は、沿道区域内において、道路の構造に損害、又は交通に危険を及ぼすおそれのある土地、竹木又は工作物について、必要な措置をとるよう命令できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 道路管理者が行う。 「空家等」以外も対象となる。 「沿道区域」が指定されている場合のみが措置の対象となる。
景観法第70条	形態意匠の制限に適合しない建築物に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> 市町村長は、景観地区内において、基準に適合せず、良好な景観の形成に著しく支障があると認められる場合、必要な措置をとるよう命令できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 「空家等」以外も対象となる。 「景観地区」が指定されている場合のみが措置の対象となる。
災害対策基本法第62条、第64条	市町村の応急措置、応急公用負担等	<ul style="list-style-type: none"> 市町村長は、災害発生時等には、災害の発生を防御し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を実施しなければならない。 応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 「空家等」以外も対象となる。 災害発生時等に限定される。 応急措置を実施するため緊急の必要がある場合に限定される。
民法第697条、第698条	民法に基づく事務管理	<ul style="list-style-type: none"> 義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない。 	<ul style="list-style-type: none"> 行政以外も実施可能。 「空家等」以外も対象となる。 本人の意思に反することはできない。
民法第720条第2項	民法に基づく緊急避難	<ul style="list-style-type: none"> 他人の物から生じた急迫の危難を避けるためその物を損傷した場合、損害賠償の責任を負わない。 	<ul style="list-style-type: none"> 行政以外も実施可能。 「空家等」以外も対象となる。 「急迫の危難」が生じている場合に限られる。

5 空家等対策における実施体制・相談体制

5-1 住民等からの空家に関する相談機会の充実

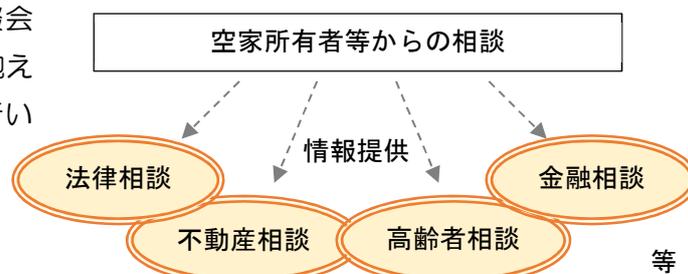
空家等対策においては、専門家への相談制度の関心が高いことから、空家等対策の全体にわたって、様々な相談に応じる機会を充実します。

1 空家に関する相談機会の充実

所有者等がより相談しやすい環境を整備するため、「小金井市における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」に基づき、不動産・法律・金融に関する地域の専門家団体との共催により実施している住宅相談会の継続・拡充等、空家に関する相談機会の充実を検討します。

2 関連団体等との連携による情報提供

関連団体等が実施している相談窓口や相談会の情報等を発信し、空家等に関して心配事を抱えている所有者等に対して適切な情報提供を行います。



3 モデル事業の周知・活用促進

東京都による空家等相談のモデル事業について周知を行い、空家等に関する相談窓口の活用促進を図ります。

【事例】相続空家等の利活用円滑化モデル事業（東京都）

・モデル事業者がワンストップ相談窓口を設置し、空家所有者等に対して、様々な情報を提供

