

5. 空き住宅等への取り組み

建物の状況やライフステージに応じた情報提供・啓発

- 予防・発生抑制に関する情報提供
- 維持管理や管理サービスに関する情報提供
- 利活用を進めるにあたっての改修等に関する情報提供
- 建物の市場性を高める制度や手法等の情報提供

管理不全の空家等への対応と空家法に基づく改善指導

- 空き住宅等の現状把握や適切な管理が行われていない空き住宅等の実態把握（所有者等調査）及びデータベース化、改善に向けた指導を実施
- 所有者の状況に合わせた細やかな対応の実施
- 条例等に基づく緊急対応措置の適切な実施
- 特定空家等に対して、空家法に基づく措置の適切な実施
- 財産管理人制度等の既存制度の活用
- 集合住宅に関する適切な管理に向けた支援の強化の検討

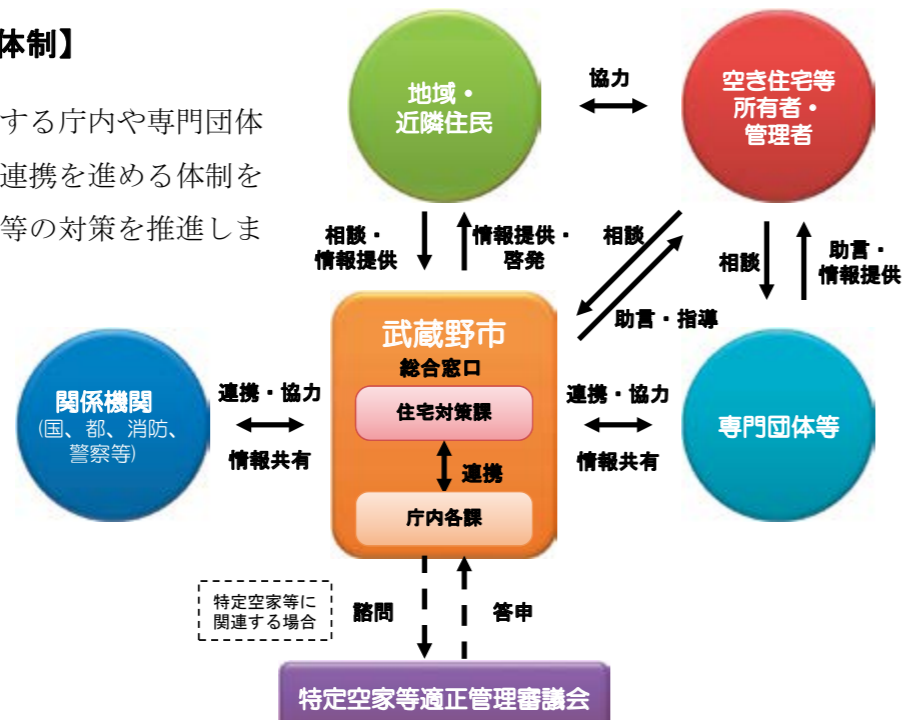
専門団体等との連携強化

- 総合的な相談体制の構築、各団体の相談窓口等による連携の強化
- 空き住宅等対策協議会（仮称）や居住支援協議会との連携
- 空き住宅等に関する制度、状況、課題等に対する情報共有の推進
- 利活用が難しい空き住宅等の新たな相談・提案制度の検討
- 居住以外の利活用に関する対応
- 空き住宅等の地域資源としての利活用に関する情報共有

6. 空き住宅等への取り組みを進めるにあたって

【実施・相談支援体制】

空き住宅等に関する庁内や専門団体等との情報共有や連携を進める体制を強化し、空き住宅等の対策を推進します。



■実施・相談支援体制図

武蔵野市都市整備部住宅対策課 平成30(2018)年12月発行
〒180-8777 武蔵野市緑町2-2-28 TEL 0422-60-1905 FAX 0422-51-9250

武蔵野市空き住宅等対策実施方針 概要版

～発生抑制・適正管理・利活用による良好な住環境づくりに向けて～

1. 実施方針の概要

本市では、マンション開発等によりファミリー世帯の転入がみられるものの、総世帯の約半数は単身世帯が占めています。また、持ち家率が低く、民間賃貸住宅に居住する割合が高い傾向がみられ、約7割が集合住宅に居住しています。今後は、都内の各区市同様に高齢化や核家族化が進み、高齢者が施設に入所する等の住生活の変化に伴い、空家等が増加する恐れがあります。

これらの動向を踏まえ、「武蔵野市第三次住宅マスタープラン改訂版（平成29年2月改訂）」（以下、「住宅マスタープラン」という。）では、平成32（2020）年度までに重点的に取り組むべき事項の一つとして、「空き家の適切な管理と利活用の促進」を掲げ、現在その取り組みを進めています。

本方針は、「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。）第6条第1項の空家等対策計画に基づくものであり、本市の住宅施策を位置づけた住宅マスタープランの考え方等との整合を図りつつ、市全域を対象とした施策等を示しています。

また、本方針の実施期間は、住宅マスタープランの計画期間終了年である平成32（2020）年度までとします。

2. 空き住宅等の現状

本市の空き住宅等を取り巻く現状としては、以下のように整理を行いました。

人口・世帯等の推移

- 人口が微増しており、今後もしばらく継続する傾向となっている。
- 少子高齢化が進行し、20年後（2035年）の高齢者単独世帯は約1.4倍に増加する傾向となっている。
- 高齢者世帯の増加や単身世帯の高齢化が進み、施設への入所や相続手続きの長期化等がみられた場合は、将来的に空き住宅等が増加することが想定される。

空き住宅等の実態・管理

○本市の空き住宅等の実態調査では、国の実施した住宅・土地統計調査と比較して半分以下の空家率であった。（国調査：14.1%、市調査：5.8% 下表参照）

また、戸建空家等の総数は295戸あり、そのうち管理が不全な状態のもの割合は約1割（31戸）で、戸建住宅全体に占める割合は0.2%であった。老朽危険度で「修繕の必要がほとんどないもの」が約7割（195戸）を占める。

○市民の約7割が集合住宅に居住している。現在、小規模集合住宅（総戸数10戸未満）は、中規模（総戸数10～30戸未満）や大規模（総戸数30戸以上）に比べて空き室率が高い。

○住宅や商業・業務等の市場ニーズがあり、土地の市場価値が高い。

○戸建の空家所有者等の年齢が高い傾向が想定される（アンケート結果では所有者の約3割が80歳以上が占める）。

○戸建空家等の中には、適正に管理されているものもあるが、長期間利用されていない場合は老朽度が高まる傾向がみられる。

○空き住宅等となった原因として、住宅等を相続したが別のところに居住している場合や、所有者が施設や病院に入所・入院した理由が多くみられた。

調査名		年度	空き住宅数	総数	空家率
住宅・土地統計調査 (国調査)	戸建住宅	平成25年	1,080	18,810	5.7%
	集合住宅		10,590	64,120	16.5%
	合計		11,670	82,930	14.1%
実態調査 (市調査)	戸建住宅	平成29年	295	19,751	1.5%
	集合住宅		4,692	66,176	7.1%
	合計		4,987	85,927	5.8%

※住宅・土地統計調査は、市全域ではなく抽出地区において実施されるため、単純な比較はできない。

※集合住宅は、空き室数を示す。

空き住宅等に関する情報提供等

○戸建空家等の所有者等において、今後の活用について「未定」又は「現状のままで良い」との回答が約3割であった。また、空き住宅等の所有者の公的利用についての意欲は低い。

○空家法、空家相談窓口の認知度が低い。

○空き住宅等に関する専門家への相談や庭木の管理、セミナー開催等の支援について要望がある。

3. 空き住宅等の課題

適切な管理が行われない空き住宅等による、周辺的生活環境への影響

- 周辺への影響
- 適切な管理
- 集合住宅の空き室の増加
- 地域特性の考慮

著しい管理不全の空家等（特定空家等）への対応

- 放置による周囲への影響
- 法や条例に基づく対応

利活用を阻害する空き住宅等の特有な要因

- 相続への速やかな対応
- 高齢化等による利活用の遅延
- 法規制による空き住宅等への利活用の制限
- 利活用に向けた機運

専門団体・関係機関等との連携や情報の共有

- 専門団体との連携
- 庁内外の情報共有

4. 基本方針

4. 1 基本的な考え方

本市は、住みやすいまちとして良好な住環境づくりを推進し、市民が住み続けたい・住み続けられるまちを目指しています。そのため、まちの魅力を高め、適切かつ維持可能な需要形成を進めることで、空き住宅等の発生を抑制（予防）するとともに、空き住宅等を目標達成に向けた貴重なストック（資産）として位置づけ、戸建住宅や集合住宅、店舗等も含め、閑静な住宅地の形成や市街地の活気あるにぎわいの創出といった地域特性、また求められる機能等に配慮しながら、所有者等に対し適切な管理や利活用の促進を働きかけます。以下の3つの柱を基本に取り組みを進めます。

予防の取り組み
(空き住宅等の発生抑制)

適切な管理・利活用の取り組み
(空き住宅等の適切な管理と利活用への働きかけ)

管理不全の空家等への取り組み
(管理不全の空家等の発生抑制と対応)

4. 3 基本方針

空き住宅等の発生抑制

空き住宅等の発生を抑制する取り組み、又は空き住宅等となっても短期間で利活用されるような良好な住宅ストックの形成を進める。

空き住宅等の適切な管理の促進

所有者や管理者等による空き住宅等の維持管理についての情報提供や意識啓発等を図り、適切な管理を促進していくための取り組みを進める。

空き住宅等の利活用の促進

所有者等に対する利活用に関する意識啓発、専門団体等の相談窓口や情報提供等により、空き住宅等の利活用を図る取り組みを進める。

管理不全の空家等に対する適切な対応

倒壊の恐れや衛生上の問題がある管理不全の空家等については、空家法等に基づき、適切かつ必要な対応を進める。また、管理不全の空家等の跡地についても、地域資源としての利活用に繋がる取り組みを検討していく。

空き住宅等対策を推進する体制強化

空き住宅等に関する専門団体等や庁内を含めた関係機関等との情報共有や連携を進める体制を強化し、より総合的で横断的な空き住宅等の対策を進める。

4. 2 本方針の対象

本市の空き住宅等の数や管理状況は、大きな課題となる状況ではありませんが、今後更なる空き住宅等の発生を防ぐため、予防対策に重点を置き、幅広く対応を進めていく必要があります。

また、本市の居住形態の特徴として、市民の約7割が集合住宅に居住する状況があり、今後、居住者の高齢化や建物自体の老朽化が増加・進展する現実等を踏まえれば、将来的に集合住宅の空き室が課題となる可能性もあるため、その対応が必要となります。

そのため、空家法に基づく空家等の他、1年未満のもの、集合住宅の空き室、空家等の跡地を含めた「空き住宅等」を対象とします。

空家化の予防や相談等に関しては、全ての建築物を対象とし、管理や利活用については空き住宅等、管理不全の空家等への対応については、空家法に基づく空家等を対象とします。

予防の取り組み 全ての建築物

適切な管理・利活用の取り組み

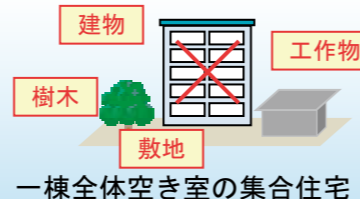
空き住宅等（期間に関わらず全体が使用されていない建物及び敷地や、集合住宅の空き室、空家等の除却に連動して発生する跡地のうち市が地域資源として利活用を図るもの）

管理不全の空家等への取り組み

空家法で規定される空家等

空き住宅等

空家法で規定される空家等（1年以上）



空家等のうち1年未満のもの

