

## 第6章 武蔵野市空き住宅等対策計画（法定計画：空家等対策計画）

### 6-1. 本計画と空家等対策の推進に関する特別措置法との対応

「武蔵野市空き住宅等対策計画」と  
「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく条項の対応表

武蔵野市空き住宅等対策計画	空家等対策の推進に関する特別措置法 第6条第2項	
6-2. 本計画の概要	第1号	空家等に関する対策の対象となる地区
(1) 本計画の位置づけ		対象とする空家等の種類
(2) 空き住宅等の定義		空家等に関する対策に関する基本的な方針
(3) 基本的な考え方		
(4) 本計画の対象	第2号	計画期間
6-3. 空き住宅等の基本方針	第3号	空家等の調査に関する事項
6-4. 空き住宅等への取組み	第4号	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
(1) 建物の状況やライフステージ※に応じた情報提供・啓発	第5号	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
(2) 管理不全の空家等への対応と空家法に基づく改善指導	第6号	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
(3) 専門団体等との連携強化	第7号	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
6-5. 空き住宅等への取組みを進めるにあたって	第8号	空家等に関する対策の実施体制に関する事項
(1) 各主体の役割	第9号	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
(2) 実施・相談支援体制		
(3) 見直し等について		

## 6-2. 本計画の概要

### (1) 本計画の位置づけ（空家法第6条第2項第1号、第2号）

全国的に、近年、既存住宅等の老朽化や、人口減少、高齢化、核家族化等の社会情勢の変化等に伴い、空家等の増加が社会問題となっています。このような中、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、併せて空家等の活用を促進するため、平成27(2015)年2月26日に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。）が施行されました。空家法では、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与するため、市町村による空家等対策計画を策定し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することが位置づけられています。

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(2017)年2月改訂）では、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、取り組みを進めてきました。

平成29(2017)年度に実施した空家等実態調査の結果から、市全域で空家等がみられるものの、周辺に深刻な悪影響を及ぼす空家等は少ないことが分かりました。また、実態調査時に空家等であったものでも、建物の解体や、土地・建物の売却・活用がその後の追加調査で判明した物件もみられました。しかしながら、所有者の高齢化や少子化、相続等の事情により、管理不全な状態が進行した場合は周辺の住環境が悪化する恐れもあるため、予防に関する取り組みとして所有者等への情報提供等を実施していくことが求められます。

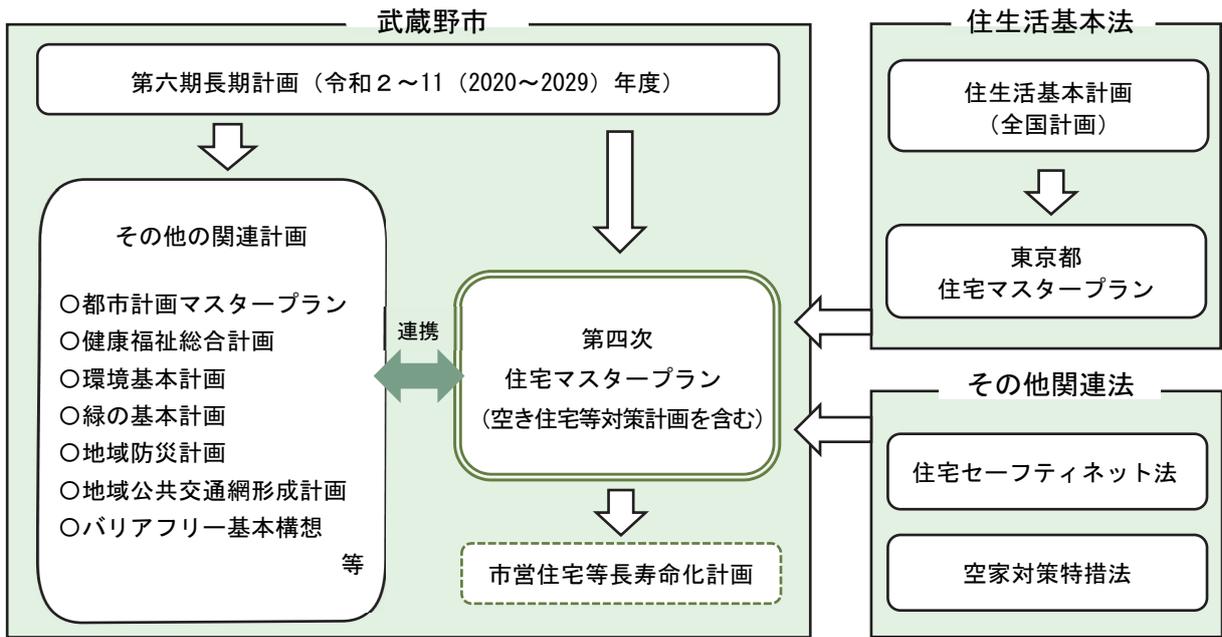
それらの状況を踏まえ、今後とも良好な住環境づくりを推進し、市民が住み続けたい・住み続けられるまちとなるよう、本市に必要な施策等について検討を行い、武蔵野市空き住宅等対策実施方針をまとめました（平成30(2018)年12月策定）。

第四次住宅マスタープランの改定にあたり、「空き住宅等対策実施方針」から「空き住宅等対策計画」に改めるとともに、第四次住宅マスタープランに本計画を統合し、他の住宅施策とあわせて「空き住宅等」への対応を進めていきます。

本計画は、空家法第6条第1項の空家等対策計画に基づくものです。

本計画の実施期間は、第四次住宅マスタープランと同じとなります（P3）。

■武蔵野市空き住宅等対策計画の位置づけ



(2) 空き住宅等の定義

本方針では、空家法で定義されている「空家等」を踏まえ、次のとおり定義します。

<空家等>

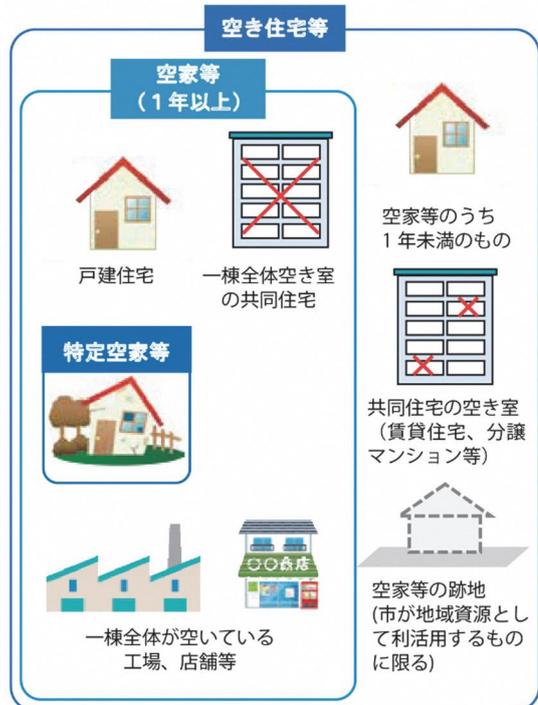
空家法第2条第1項で規定されている、全体が使用されていないことが常態(概ね1年以上)である建物及び敷地(立木その他の土地に定着するものを含む)。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

<特定空家等>

空家法第2条第2項で規定されている、著しい管理不全が認められる空家等。

<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(立木その他の土地に定着する物を含む)や、共同住宅の空き室、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。



### (3) 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、戸建住宅や共同住宅、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。

全ての建築物は、財産権や所有権等に基づき、所有者等が適切に管理することが原則ですが、様々な事情から空き住宅等の管理を十分に行うことができない場合、周辺の住環境に影響する恐れがあります。

本市の現状として、空き住宅等の数は近隣区市と比較しても多くはないものの、空き住宅等の課題に対応していくため、市全域を対象として、以下の3つの柱を基本に取組みを進めます。

- ・ 予防の取組み（空き住宅等の発生抑制）
- ・ 適切な管理・利活用の取組み（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組み（管理不全の空家等の発生抑制と対応）

### (4) 本計画の対象（空家法第6条第2項第1号）

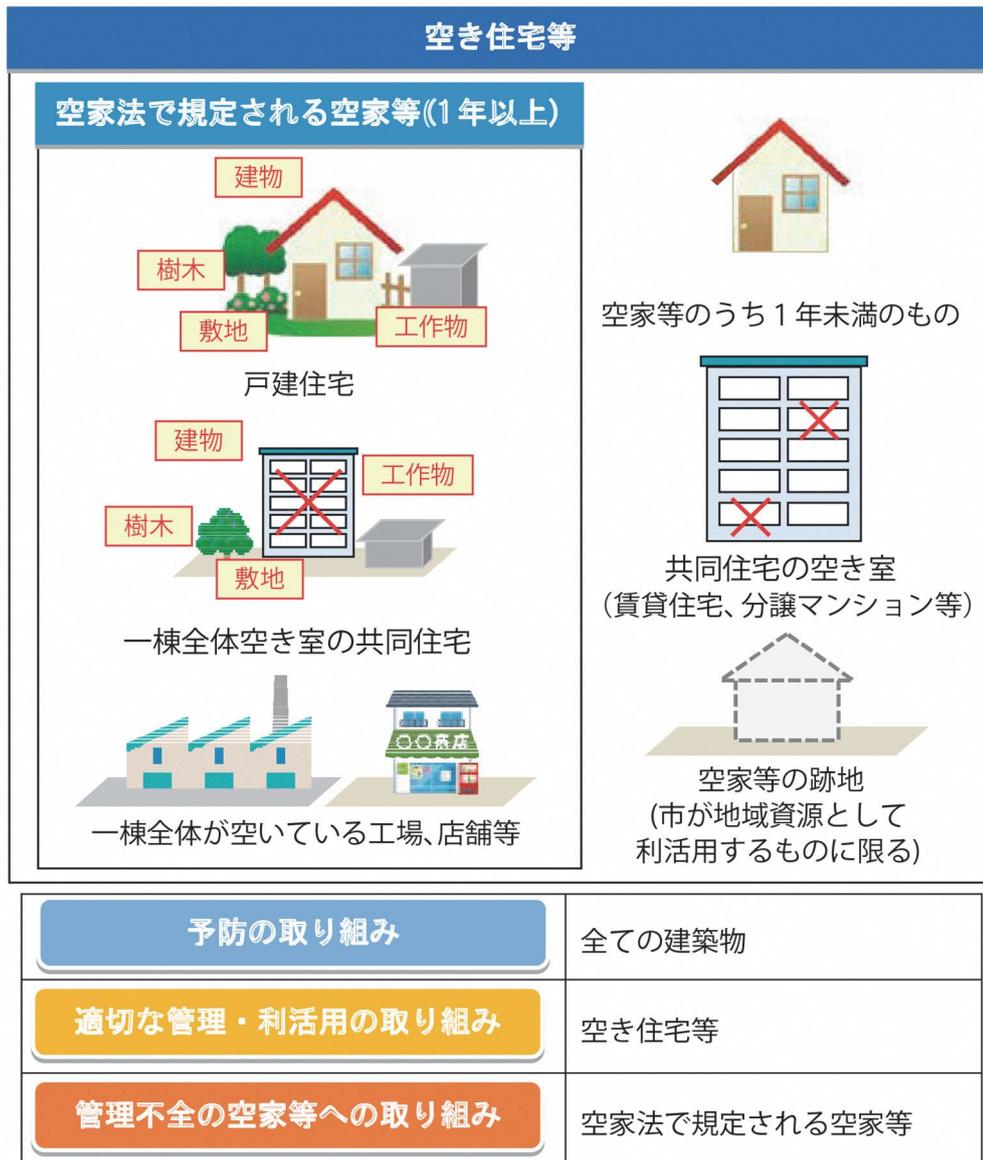
本市の空き住宅等の数や管理状況は、大きな課題となる状況ではありませんが、今後更なる空き住宅等の発生を防ぐため、予防対策に重点を置き、幅広く対応を進めていく必要があります。

また、本市の居住形態の特徴として、市民の約7割の世帯が共同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、将来的に共同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。

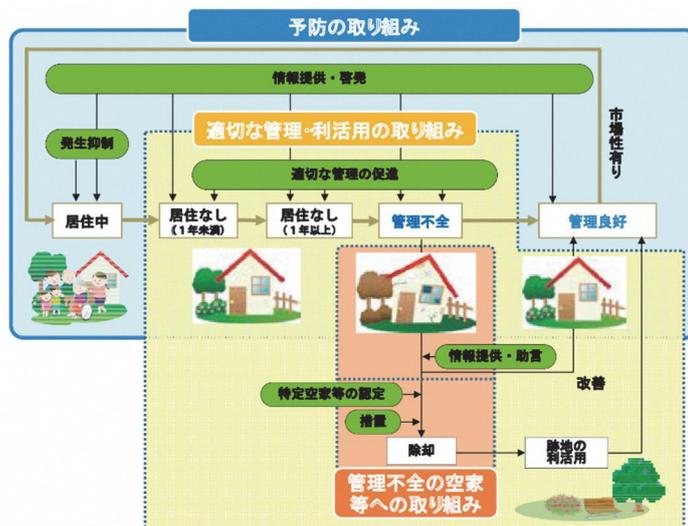
そのため、空家法に基づく空家等の他、1年未満のもの、共同住宅の空き室、空家等の跡地を含めた「空き住宅等」を対象とします。

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。

■本計画の対象



■空き住宅等への対応イメージ（例：戸建住宅）



## 6-3. 空き住宅等の基本方針（空家法第6条第2項第1号）

本計画では、行政や専門団体等が連携を図り、空き住宅等の発生前から対策を講じていく予防対策に重点を置き、総合的で計画的な対応の推進に向け、次の5点を空き住宅等対策の基本方針として設定し、具体的な取組みを展開します。

### ■基本方針と取組みの体系図



## 6-4. 空き住宅等への取組み

### (1) 建物の状況やライフステージに応じた情報提供・啓発（空家法第6条第2項第4号、第5号）

- ・全ての建物の所有者等に対し、良好な住環境づくりに繋がる、建物の適切な管理等についての情報を提供します。現在、空き住宅等に関する相談窓口の開設や相談会を行っていますが、より活用していただくため、専門団体等との連携を進めながら、市報、ホームページ、パンフレット等による空き住宅等に関する情報提供を図ります。

#### ○予防・発生抑制に関する情報提供

- ・予防や発生抑制には、相続や施設入所等の暮らしの変化等により空家化するタイミングが重要であることから、事前準備に関するイベント・セミナー等での情報提供等により啓発を行い、建物の所有者・管理者等への意識向上を図ります。

#### ○維持管理や管理サービスに関する情報提供

- ・適切な維持管理に向けて、空き住宅等の管理サービスを実施しているNPO\*や地元事業者、シルバー人材センター等の団体に関する情報提供を行います。また、緑のボランティア等と連携した取組みについて、情報提供を行います。

#### ○利活用を進めるにあたっての改修等に関する情報提供

- ・住宅ストックの活用を図るため、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（J T I）のマイホーム借上げ制度\*の情報提供を行います。
- ・空き住宅等を高齢者や子育て世帯等に賃貸するための改修費用への補助（バリアフリー\*改修、省エネ改修、子育てに配慮した改修）についての情報提供を行います。
- ・空き住宅等を地域の活性化に資する施設として利活用している事例や、税制上の軽減措置等、様々な支援について、情報提供を行います。

#### ○建物の市場性を高める制度や手法等の情報提供

- ・良好な住環境づくりのため、既存住宅のインスペクション（建物状況調査）\*制度や、既存住宅の流通促進に向けた安心R住宅\*の登録制度、住宅履歴情報の活用等、国や都の制度と連携した既存住宅の流通促進等の制度に関する情報提供を行います。

### (2) 管理不全の空家等への対応と空家法に基づく改善指導（空家法第6条第2項第3号、第6号、第9号）

- ・法令に基づく適切な指導を行うことが基本となりますが、適切な管理が行われず、管理不全の状態が深刻化した空家等のうち、武蔵野市空家等の適正管理に関する条例に基づく武蔵野市特定空家等適正管理審議会の答申を受け、市長が特定空家\*等と認定した空家等に対しては、必要に応じて空家法に基づく措置を実施し、その対応を所有者へ促すことで著しい管理不全状態を解消します。

○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

○武蔵野市空家等の適正管理に関する条例等に基づく緊急対応措置の適切な実施

- ・道路、公園その他の公共の場において倒壊には至らないものの、外壁や窓ガラスの落下等の部分的に危険な状態がみられる空家等については、行政による緊急対応措置を適切に実施します。

○特定空家<sup>※</sup>等に対して、空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行、略式代執行）の適切な実施

○財産管理人制度<sup>※</sup>等の既存制度の活用

- ・空家等の所有者が存在しない場合、相続財産管理人等の選任申立て制度等の活用を検討します。

○共同住宅に関する適切な管理に向けた支援の強化の検討

- ・今後も国や都の動向を注視し、支援の実施を検討します。
- ・賃貸型共同住宅の空き室については、小規模なものに空き室率が高く、周辺環境に影響を与える恐れがあります。このような賃貸型共同住宅については、所有者や管理者等に対し、適切な管理や必要に応じて建物の除却等について、早期に情報提供を行う等の取組みを検討します。

### （3）専門団体等との連携強化（空家法第6条第2項第7号、第8号）

- ・本市では、武蔵野市良好な住まいづくりに関するパートナーシップ協定を締結し、各専門団体等との連携により、相談者へ対応しています。今後、個人情報等に十分配慮し、さらなる連携強化を進め、横断的な対応を図ります。

○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

- ・空き住宅等の相談は多様化・複合化しているため、様々な専門団体がこれまで以上に連携できる相談体制を構築します。
- ・各専門団体等が相談窓口を設置し、各窓口が他の相談窓口や相談体制を紹介する等の連携により、相談者が気軽に相談できる窓口を広げるとともに、相談内容の解決に向けた情報提供を行います。

○「空き住宅等の対策・ストック活用」の機能を有する協議会の設置

- ・空き住宅等の対策をはじめ、既存住宅などのストック活用を図るために、様々な専門団体や関係機関等との連携強化により施策を進めるための協議会の設置を検討します。
- ・同様に設置を検討する「居住支援」の協議と構成員、取組みが重複することが多いため、設置を検討する協議会は、2つの協議会の機能を併せ持ち、より実効的な取組みが可能となる協議会として検討を進めていきます。

### ○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

- ・空き住宅等の対策の実施にあたって、国・都の関係機関との連携を図り、制度等に関する情報を庁内外に発信します。また、新たな制度の活用等について、研究と施策の検討を進めます。
- ・防災推進委員や市民安全パトロール隊<sup>※</sup>等からの、地域の空き住宅等の状況や課題等についてデータベース化し、庁内で情報共有を図ります。

### ○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

- ・国では空き住宅等の利活用に関する法的な緩和について検討しており、その動向を見つつ、専門団体等と連携し、不接道や狭小な敷地のため、現行の法制度では利活用が難しい空き住宅等について、まちづくりに貢献する利活用に向けた手法等が提案できるような仕組みづくりについて多面的に検討します。

### ○居住以外の利活用に関する対応

- ・空き住宅等を居住以外に利活用する場合については、周辺環境への影響を考慮し、適切な管理が行われるよう、関係機関や庁内等で情報を共有し、地域等の情報も踏まえながら、対応について検討を進めます。
- ・商業系用途地域における居住以外の利活用については、産業振興計画等の産業・観光分野の関連計画との連携を図り、対応について検討を進めます。

### ○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

- ・地域のコミュニティ活動や活性化等に寄与する地域資源として空き住宅等を利活用する要望等を踏まえ、各専門団体や市が所有する空き住宅等の情報についてその共有化を図り、利活用に繋がるよう検討を進めます。

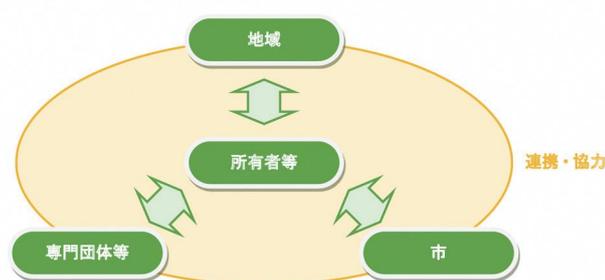
## 6-5. 空き住宅等への取組みを進めるにあたって

### (1) 各主体の役割

空き住宅等の総合的な対策を推進するためには、所有者等の努力とともに、市、地域、専門団体等がそれぞれの役割を十分に理解し、相互に連携、協力して空き住宅等に関する取組みを行う必要があります。

各主体	役割
所有者等	空家法では、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されています。 そのため、空き住宅等の所有者等は、相続登記、地域に対する情報提供等や、積極的な利活用、もしくは老朽化した場合には、改修や除却等が求められます。
地域	地域において空き住宅等の管理不全が発生し、住環境の悪化がおこらないようにするため、市への空き住宅等の情報提供を行う等、所有者等や市と連携して見守っていくことが重要となります。
専門団体等	空き住宅等の対策にあたっては、適正な管理や法規制、地域環境やコミュニティづくりに関する様々な対応が必要なことから、専門団体等はその専門的な知識や技術をもって、市や所有者等が行う空き住宅等の対策に対し、情報提供や技術的な支援を行う等の協力が必要となります。
市	空家法では、市は、空家等に関する対策の実施や、必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとされています。 そのため、良好な住環境づくりの観点から、空き住宅等の情報提供や相談に関する窓口としての役割を担うとともに、所有者等が適切に空き住宅等の対策が実施できるよう、管理や利活用への情報提供等の様々な支援を行います。

### ■各主体の連携・協力体制イメージ



### (2) 実施・相談支援体制（空家法第6条第2項第7号、第8号）

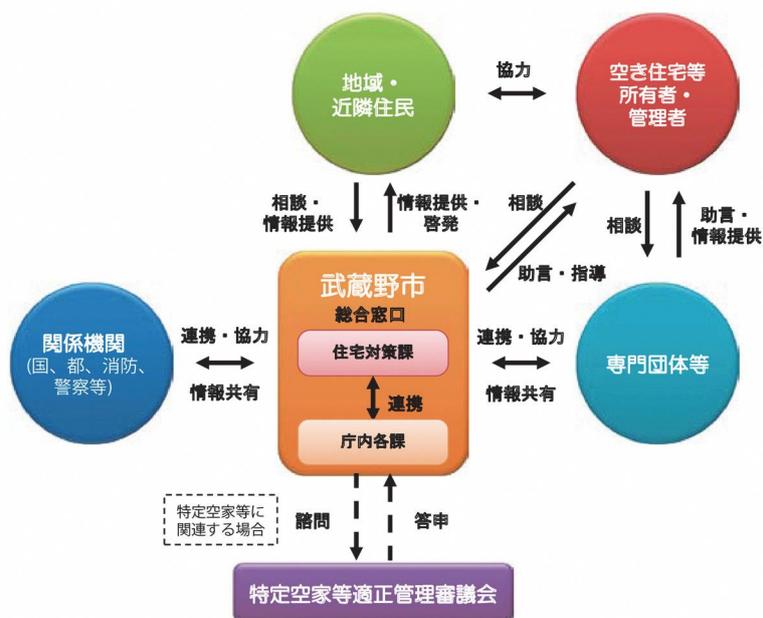
#### ① 実施・相談支援体制の構築

- ・空き住宅等を含む建物所有者が抱える、様々な相談事項に対応するため、専門団体と連携した実施・相談体制を構築します。
- ・市役所内に空き住宅等に関する相談窓口を設置する他、専門団体、学識・専門家等による相談窓口を開設します。

## ② 空き住宅等の施策を推進する市内体制の強化

- ・ 市内関係部局が総合的に施策を推進する体制を強化します。
- ・ 市内連携向上のため、個人情報等に配慮しながら空き住宅等の状況や、市民からの要望・苦情等の情報等について、GIS※を活用したデータベース化を図るとともに、定期的な空き住宅等情報のデータ更新を図ります。

### ■実施・相談支援体制図



## (3) 見直し等について（空家法第6条第2項第9号）

### ① 空き住宅等対策計画の見直し

- ・ 本計画の見直しは、空家法の改正や社会情勢、空き住宅等対策の進捗状況を踏まえて、第四次住宅マスタープラン（令和3～12（2021～2030）年度）の改定の中で実施するものとします。

### ② 条例の改正

- ・ 現行の「武蔵野市空家等の適正管理に関する条例」について、空家法の改正や第四次住宅マスタープランの取組み・見直しを踏まえ、必要に応じて改正を行います。