

# 立川市空家等対策計画



令和3（2021）年3月

立 川 市



はじめに

近年、少子化、高齢化や人口減少の進行など、社会情勢の変化等に伴い、空き家は増加傾向にあるとともに、適切に管理されないことで、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に影響を及ぼすことが懸念され、全国的に空き家問題が深刻化しています。

本市におきましても、空き家に関する相談が年々増えており、空き家対策は喫緊の課題となっています。

このような中、平成 27（2015）年 5 月に全面施行された「空き家等対策の推進に関する特別措置法」では、行政の役割が明確化され、住民に一番身近な市が主体となり空き家等対策を講じることができるようになりました。

本市では、平成 29（2017）年度に市内の空き家等の実態を把握するため、市内全域を対象に実態調査を実施しました。また、平成 30（2018）年 4 月には「立川市特定空き家等の適正管理に関する条例」の制定など、管理不全空き家等を中心に施策を進めてきました。

しかしながら、今後、住宅を取り巻く社会環境の変化により、空き家等のさらなる増加が懸念されており、問題解決に向けたより効果的な取組が求められています。

これを受け、本市では、空き家等の発生抑制、適正管理を促し、管理不全の空き家等の改善を図り、市民の安全・安心の確保に努めるとともに、空き家等の利活用を推進し、地域の活性化につなげるため、「立川市空き家等対策計画」を策定いたしました。

今後は、本計画に基づき、本市の空き家等対策を市民の皆様のご理解、ご協力をいただきながら、外部の専門家や関係団体と連携して進めてまいります。

最後に、本計画の策定にあたりまして、貴重なご意見やご提案をいただきました立川市空き家等対策計画検討委員会の委員の皆様をはじめ、アンケートなどにご協力をいただきました皆様へ心より感謝申し上げますとともに、今後、より一層のお力添えを賜りますようお願い申し上げます。

令和 3 年 3 月

立川市長 清水 庄平



## 目 次

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 第1章 計画の概要.....                      | 1  |
| 第1節 計画策定の背景と目的.....                 | 1  |
| 1 背景.....                           | 1  |
| 2 目的.....                           | 1  |
| 第2節 計画の位置づけ.....                    | 2  |
| 第3節 計画の期間.....                      | 2  |
| 第4節 計画の対象地区.....                    | 3  |
| 第5節 対象とする空家等の種類.....                | 3  |
| 第2章 現状と課題.....                      | 4  |
| 第1節 立川市の空き家（空家等）の現状.....            | 4  |
| 1 人口・世帯の推移と住宅総数.....                | 4  |
| 2 住宅・土地統計調査からみる空き家の現状.....          | 6  |
| 3 立川市空家等実態調査の内容.....                | 8  |
| 4 自治会へのアンケート調査.....                 | 13 |
| 5 東京都宅地建物取引業協会立川支部加盟店へのアンケート調査..... | 16 |
| 第2節 課題の整理.....                      | 20 |
| 第3章 空家等対策の基本的な方針.....               | 21 |
| 第1節 空家等に対する基本的な考え方.....             | 21 |
| 第2節 計画の目標.....                      | 22 |
| 第3節 基本的な方針.....                     | 23 |
| 第4節 施策の体系.....                      | 25 |
| 第5節 施策の展開.....                      | 26 |
| 第4章 空家等対策の施策.....                   | 27 |
| 第1節 空家等の現状把握と発生抑制（予防）.....          | 27 |
| 1 定期的な実態調査と空家等台帳の更新.....            | 27 |
| 2 空家等の管理意識の啓発等.....                 | 27 |
| 3 相談窓口の開設.....                      | 30 |
| 4 居住者向けセミナーや相談会の実施.....             | 30 |
| 第2節 空家等の適正管理の促進.....                | 31 |
| 1 所有者向けセミナーや相談会の実施.....             | 31 |
| 2 管理代行等の整備の検討.....                  | 31 |
| 3 所有者不明空家等の対応.....                  | 31 |
| 第3節 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置.....       | 32 |
| 1 空家法に基づく措置.....                    | 32 |
| 2 空家条例に基づく措置.....                   | 33 |

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 第4節 空家等における利活用の促進.....  | 36 |
| 1 空家等の利活用の相談体制等の確立..... | 36 |
| 2 空き家の耐震化・除却の支援.....    | 38 |
| 3 不動産流通の促進.....         | 39 |
| 第5章 空家等対策の実施体制.....     | 41 |
| 第1節 空家等対策の実施体制.....     | 41 |
| 第2節 関係部署.....           | 42 |
| 資料編.....                | 43 |

## 第1章 計画の概要

### 第1節 計画策定の背景と目的

#### 1 背景

近年、少子化、高齢化による、人口減少社会への移行や核家族の増加による家族形態の変化に伴い、全国的に空家等<sup>※1</sup>が加速的に増加しており、所有者の高齢化、相続等による権利関係の複雑化など、居住や使用のなされていない状態（以下「空家化」という。）の要因となるさまざまな事情があることがわかってきました。

とりわけ、大きな社会問題となっている管理が不十分で荒廃化の進む空家等は、火災、倒壊のおそれや、公衆衛生、治安の悪化、景観の阻害等の問題が懸念され、立川市においても顕在化しつつあるところです。

平成27（2015）年5月に『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。）』が全面施行され、適切な管理が行われていない空家等に対する立ち入り調査、勧告、命令、行政代執行の措置や、市町村による空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等対策の実施等が規定されました。

また、平成29（2017）年10月に「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（以下「住宅セーフティネット法」という。）」の一部を改正する法律が施行され、住宅確保要配慮者<sup>※2</sup>の住宅確保及び空家等や共同住宅の空き部屋の利活用を目的とした新たな住宅セーフティネット制度が始まりました。

本市では、これを受けて、立川市空家等対策計画（以下「本計画」という。）の基礎資料とするため、平成29（2017）年度に市内全域を対象に空家実態調査（以下「空家等実態調査」という。）及び空家等と判定した建築物の所有者の方を対象にアンケート調査を実施したほか、平成30（2018）年4月より、市内に所在する空家等及び特定空家等<sup>※3</sup>の適正な管理に関し、必要な事項を定めた『立川市特定空家等の適正管理に関する条例（以下「空家条例」という。）』を施行しました。

このような背景の下、より総合的、計画的な空家等対策を推進するために、上位計画である立川市第4次長期総合計画や、立川市第4次住宅マスタープランなどの関連計画と整合を図り、本計画を策定するものです。

※1 空家等：3ページを参照してください。

※2 住宅確保要配慮者：36ページを参照してください。

※3 特定空家等：35ページを参照してください。

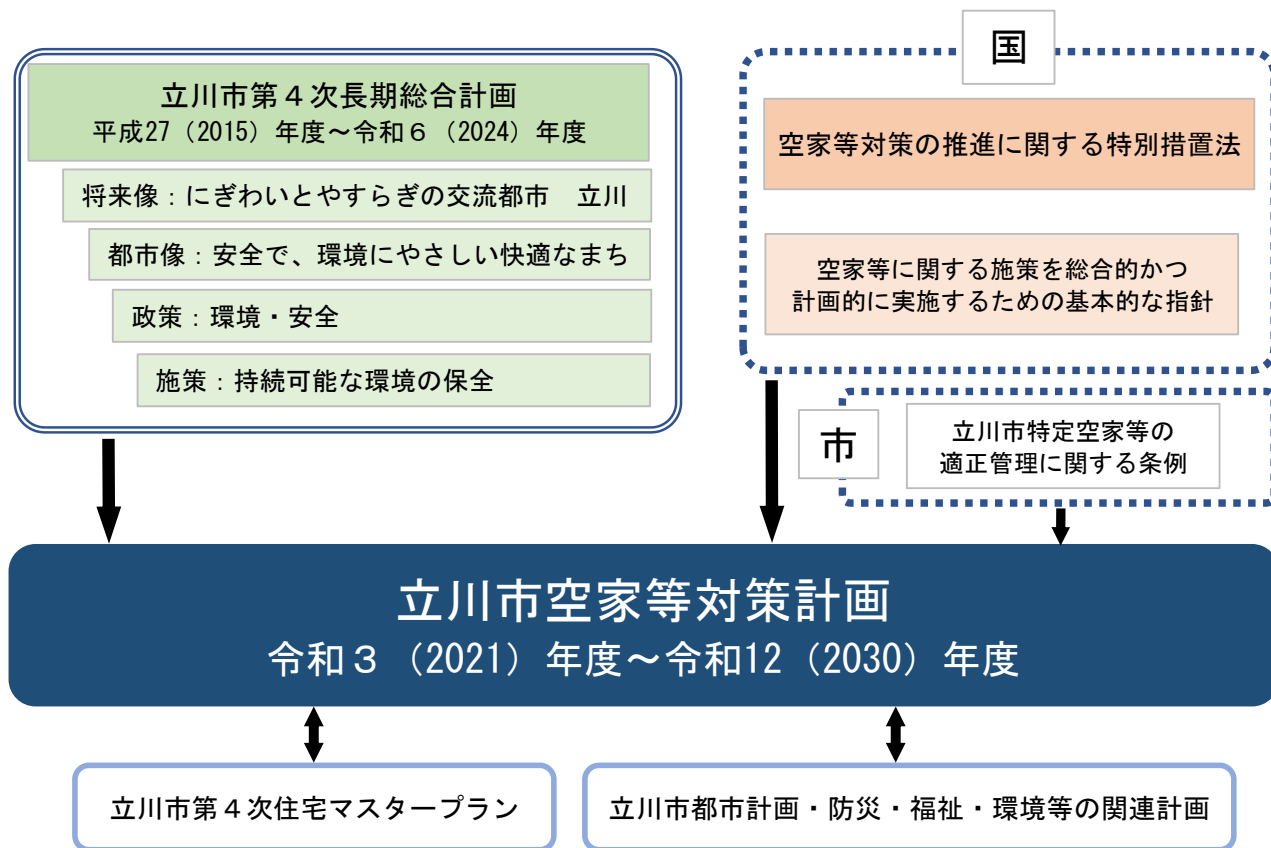
#### 2 目的

本計画は、「空家法」及び「空家条例」の規定を踏まえ、空家等の発生を抑制し、市民の良好な生活環境の確保を図り、市民が安全に安心して生活することのできる地域社会の実現に寄与することを目的とします。

## 第2節 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項の規定に基づき定めるものとします。

また、本市の「立川市第4次長期総合計画」を上位計画とし、「立川市第4次住宅マスタープラン」のほか、立川市の各種関連計画との整合を図ります。



## 第3節 計画の期間

本計画は、第4次長期総合計画後期基本計画の個別計画に位置づけられると同時に、第4次住宅マスタープランと整合を図り、令和3（2021）～12（2030）年度までの10年間とします。5年での改定を見込んでいますが、社会情勢等の変化により、必要に応じ、見直し・改定を行います。

| 令和3年度<br>(2021年度)                           | 令和4年度<br>(2022年度) | 令和5年度<br>(2023年度) | 令和6年度<br>(2024年度) | 令和7年度<br>(2025年度)                        | 令和8年度<br>(2026年度) | 令和9年度<br>(2027年度) | 令和10年度<br>(2028年度) | 令和11年度<br>(2029年度) | 令和12年度<br>(2030年度) |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 立川市第4次長期総合計画<br>平成27（2015）年度～令和6（2024）年度    |                   |                   |                   | 立川市第5次長期総合計画<br>令和7（2025）年度～令和16（2034）年度 |                   |                   |                    |                    |                    |
| 立川市第4次住宅マスタープラン<br>令和3（2021）年度～令和12（2030）年度 |                   |                   |                   |                                          |                   |                   |                    |                    |                    |
| 立川市空家等対策計画<br>令和3（2021）年度～令和12（2030）年度      |                   |                   |                   |                                          |                   |                   |                    |                    |                    |

## 第4節 計画の対象地区

本市では、空家等が市内全域に点在していることから、「市内全域」を本計画の対象地区とします。

## 第5節 対象とする空家等の種類

空家法第2条第1項では、「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※4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「空家等」としています。本計画で対象とする空家等は、この空家法に規定される空家等を対象とします。

ただし、特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の施策（第4章第3節）では、共同住宅の空き部屋や長屋の空き住戸を、また、空家等における利活用の促進の施策（第4章第4節）では、共同住宅の空き部屋や長屋の空き住戸のほか、空家等を除却した跡地も対象とします。

※4 「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは：  
建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準と考えられると、「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」で示されています。

### 空家法に規定する「空家等」



二次的住宅  
(別荘等)



賃貸用の住宅



売却用の住宅



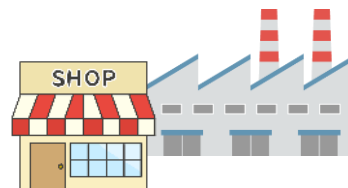
転勤等や施設等への  
入所により不在の住宅



相続したが  
居住していない住宅



全ての住戸が  
空き住戸の建築物



一棟全体が空いている工場、店舗等

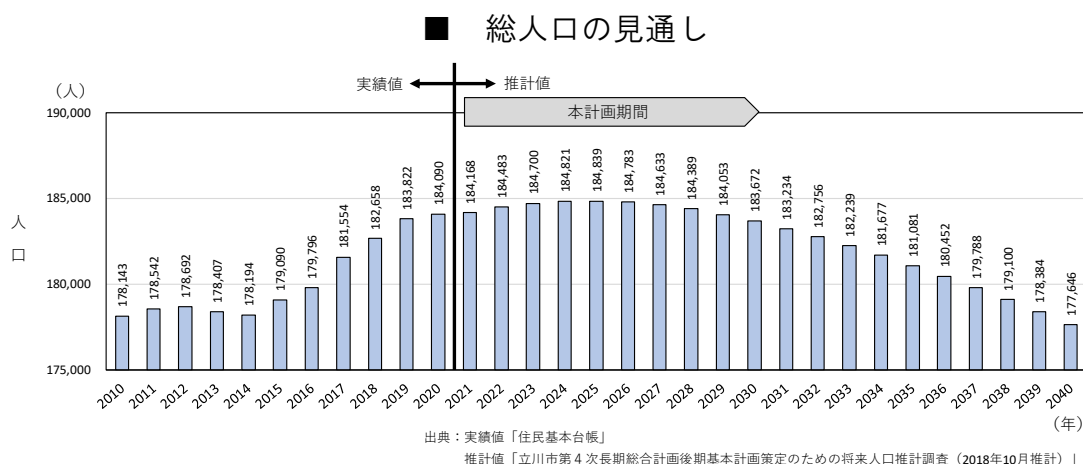
## 第2章 現状と課題

### 第1節 立川市の空き家（空家等）の現状

#### 1 人口・世帯の推移と住宅総数

##### （1）総人口の見通し

令和2（2020）年に184,090人であった総人口は、令和7（2025）年の184,839人をピークに減少していき、本計画の終期にあたる令和12（2030）年には183,672人とピークから1,167人減少すると見込まれます。

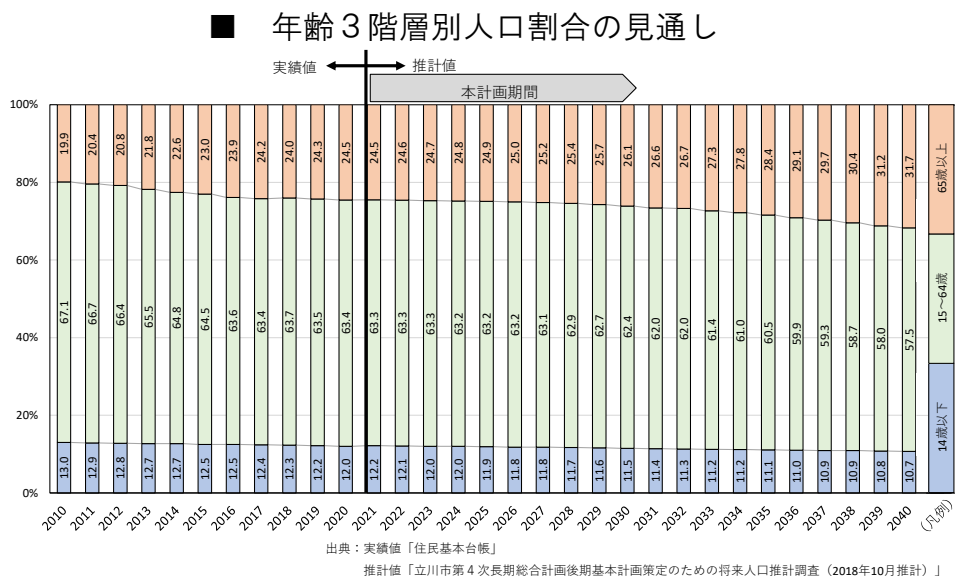


##### （2）年齢3階層別人口割合の見通し

14歳以下、15～64歳の人口はほぼ減少すると見込まれます。一方、65歳以上の人口は一貫して増加し、令和2（2020）年では1人の65歳以上の高齢者を2.6※5人の15～64歳の現役世代で支えている状態でしたが、令和12（2030）年には1人の65歳以上の高齢者を2.4※6人の15～64歳の現役世代で支える状態になると見込まれます。

※5 (A) 15～64歳人口の構成比 63.4% (B) 65歳以上人口の構成比 24.6% (A) / (B) = 約 2.6

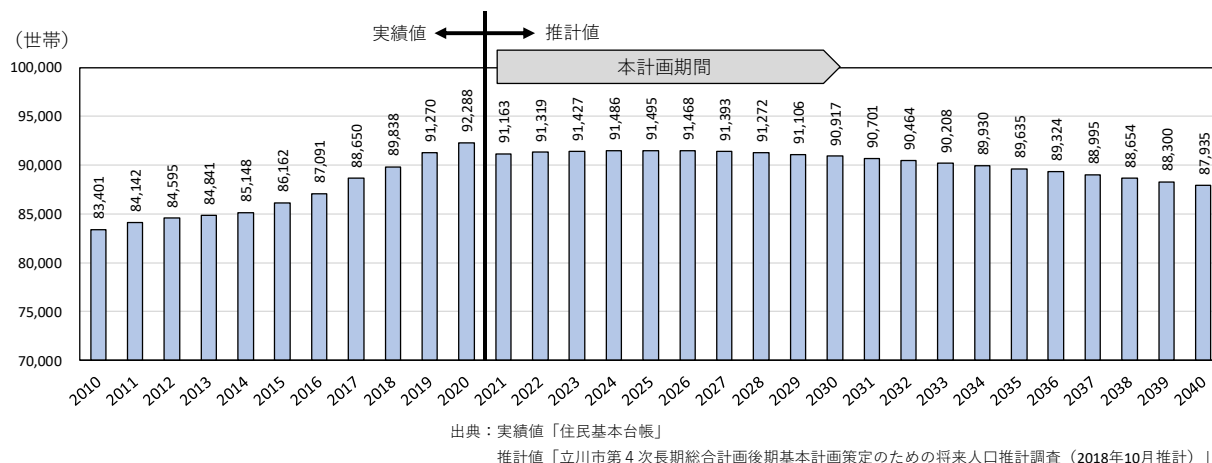
※6 (A) 15～64歳人口の構成比 62.4% (B) 65歳以上人口の構成比 26.1% (A) / (B) = 約 2.4



### (3) 総世帯数の見通し

総世帯数の将来見通しは、平成30(2018)年に行われた「立川市第4次長期総合計画後期基本計画策定のための将来人口統計調査」の結果に基づく推計値となります。本計画期間内に本市の人口はピークを迎えた後、減少する見込みであることから、総世帯数も同様の傾向にあると考えられます。

#### ■ 総世帯数の見通し

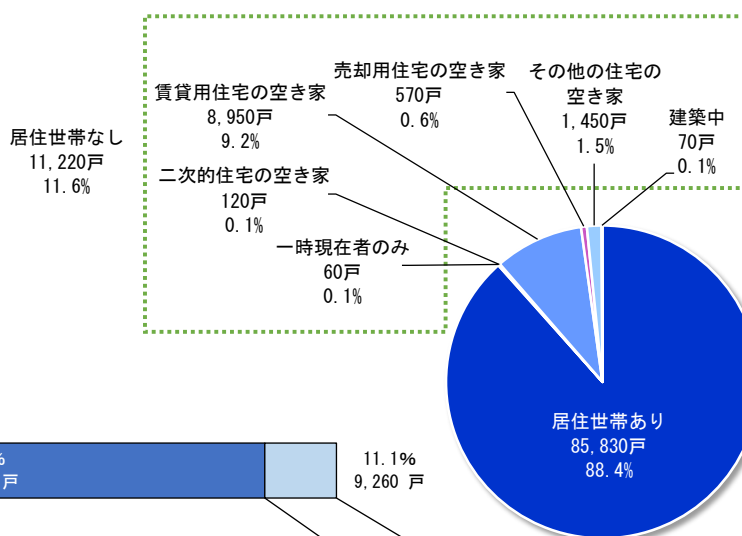


### (4) 住宅総数と居住状況

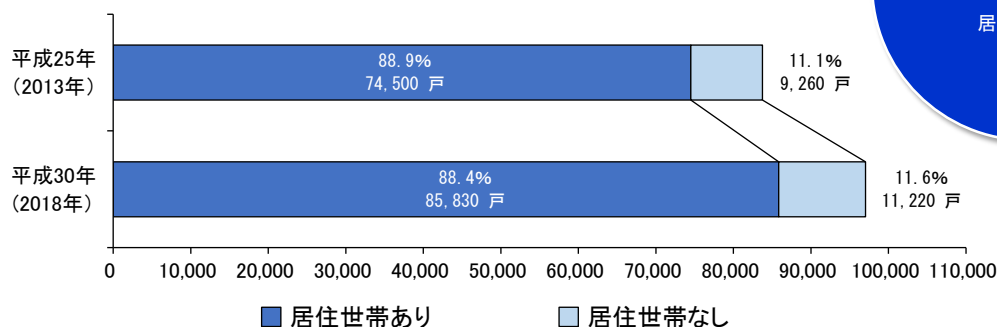
平成30(2018)年住宅・土地統計調査によれば、市内の住宅総数は97,050戸となっており、このうち居住世帯のある住宅が85,830戸、居住世帯のない住宅が11,220戸となっています。

世帯数は、住民基本台帳より89,838世帯であることから、住宅数としては概ね充足していると考えられます。

#### ■ 住宅の利用状況



#### ■ 居住状況の推移



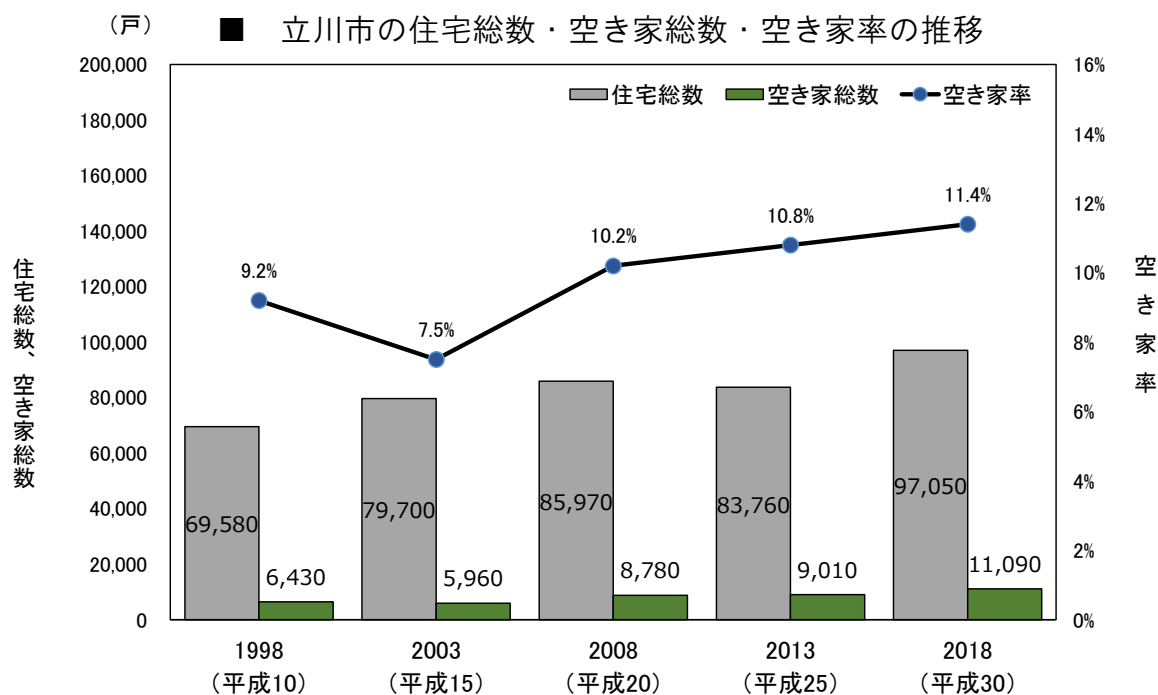
出典：平成30年住宅・土地統計調査

出典：平成25年・30年住宅・土地統計調査

## 2 住宅・土地統計調査からみる空き家の現状

### (1) 住宅総数・空き家総数・空き家率

空き家総数・空き家率ともに平成15（2003）年以降増加傾向にあります。



出典：住宅・土地統計調査

### ■ 立川市の空き家数

| 事項      |            | H30年<br>全国<br>(戸) | H30年<br>東京都<br>(戸) | 立川市    |       |        |       |           |        |
|---------|------------|-------------------|--------------------|--------|-------|--------|-------|-----------|--------|
|         |            |                   |                    | H25年   |       | H30年   |       | H25～H30増減 |        |
|         |            |                   |                    | 戸      | 構成比率  | 戸      | 構成比率  | 戸         | 増加比率   |
| 住宅総数 a  |            | 62,407,400        | 7,671,600          | 83,760 |       | 97,050 |       | 13,290    | 15.9%  |
| 居住あり    |            | 53,616,300        | 6,805,500          | 74,500 |       | 85,830 |       | 11,330    | 15.2%  |
| 居住なし    | 二次的住宅※7    | 381,000           | 9,300              | 40     | 0.4%  | 120    | 1.1%  | 80        | 200.0% |
|         | 賃貸用住宅      | 4,327,200         | 579,000            | 6,980  | 77.5% | 8,950  | 80.7% | 1,970     | 28.2%  |
|         | 売却用住宅      | 293,200           | 41,500             | 430    | 4.8%  | 570    | 5.1%  | 140       | 32.6%  |
|         | その他の住宅※8   | 3,487,200         | 180,000            | 1,550  | 17.2% | 1,450  | 13.1% | -100      | -6.5%  |
|         | 計 b        | 8,488,600         | 809,900            | 9,010  | 100%  | 11,090 | 100%  | 2,080     | 23.1%  |
|         | 空き家率 (b/a) | 13.6%             | 10.6%              | 10.8%  |       | 11.4%  |       | 0.6%      |        |
|         | 建築中        | 85,800            | 9,100              | 60     |       | 70     |       | 10        | 16.7%  |
| 一時現在者※9 |            | 216,700           | 47,200             | 190    |       | 60     |       | -130      | -68.4% |
| 総数      |            | 8,791,100         | 866,100            | 9,260  |       | 11,220 |       | 1,960     | 21.2%  |

出典：平成25・30年住宅・土地統計調査

注）全国、東京都は100戸未満、立川市は10戸未満を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ない。

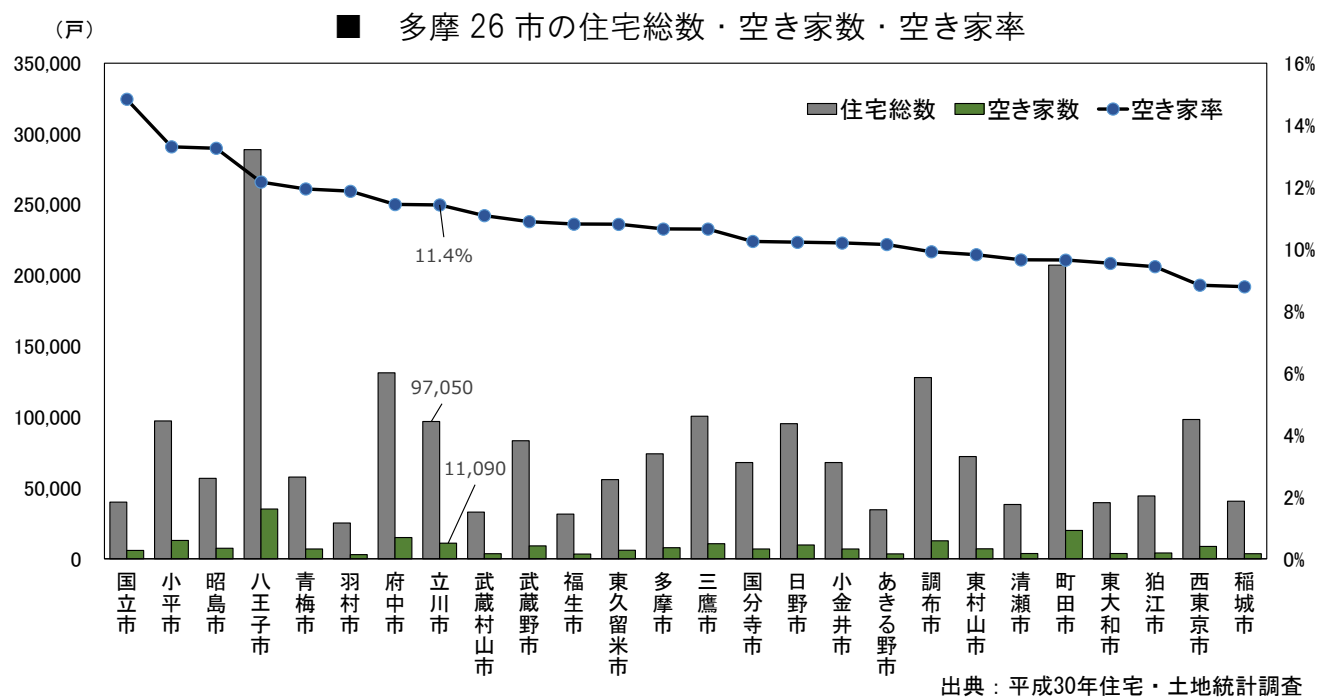
※7 二次的住宅：別荘など週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用者の住宅で普段は人が住んでいない住宅。又は普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅。

※8 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・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅等。

※9 一時現在者：昼間だけ使用している又は何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している人が一人もいない住宅。

## (2) 多摩 26 市の住宅総数・空き家数・空き家率

空き家率は多摩 26 市中 8 番目となっています。



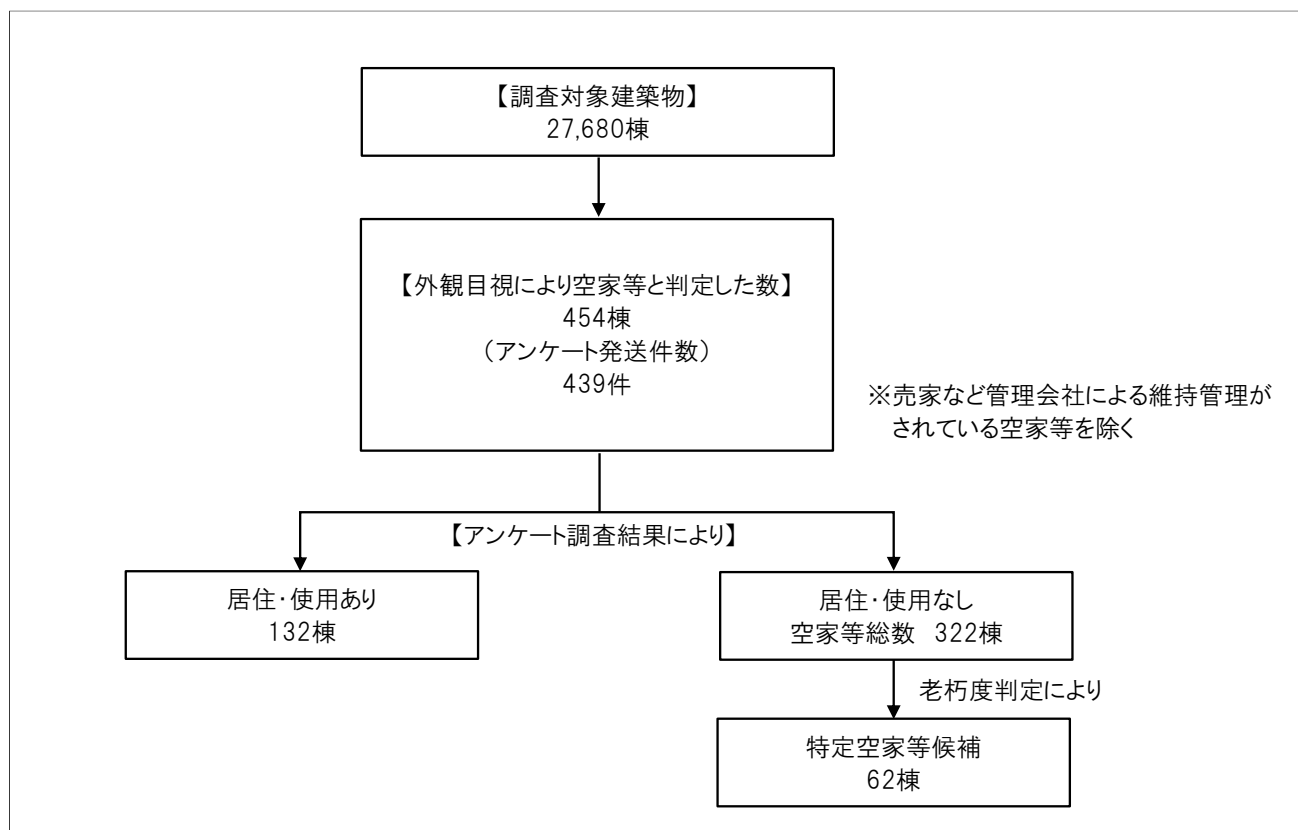
### 3 立川市空家等実態調査の内容

市では、平成 29（2017）年度に市内全域の空家法における「空家等」の数を調べ、空家等と判定した建築物の所有者の方を対象にアンケート調査を実施しました。調査結果の概要は以下の通りです。

#### （１）空家等の判定と総数及び空家等率

市内、調査対象建築物 27,680 棟のうち、外観目視により空家等と判定した数は 454 棟で、売家など管理会社による維持管理がされている空家等を除いた 439 棟の所有者の方へのアンケート調査結果において、居住・使用ありと回答した 132 棟を差し引いた 322 棟が空家法における空家等の総数となり、空家等率は 1.2%となりました。

また、322 棟のうち、外観目視により建築物の老朽度や、特定空家等の状態に合致しているかどうかを判定する老朽度判定した結果、62 棟が特定空家等候補となりました。



## ■ 町別の空家等の状況

(棟)

| 町名   | ①空家等 | ②特定<br>空家等<br>候補 | ③空家等<br>総数 | ④老朽度判定 |             |     |             |     |             |     |             | ⑤調査対象<br>建築物数 | ⑥空家等率<br>③／⑤ |
|------|------|------------------|------------|--------|-------------|-----|-------------|-----|-------------|-----|-------------|---------------|--------------|
|      |      |                  |            | A      |             | B   |             | C   |             | D   |             |               |              |
|      |      |                  |            | 空家等    | 特定<br>空家等候補 | 空家等 | 特定<br>空家等候補 | 空家等 | 特定<br>空家等候補 | 空家等 | 特定<br>空家等候補 |               |              |
| 富士見町 | 19   | 2                | 21         | 13     | 1           | 4   | 0           | 2   | 1           | —   | 0           | 1,998         | 1.1%         |
| 柴崎町  | 12   | 6                | 18         | 11     | 1           | 1   | 2           | 0   | 1           | —   | 2           | 1,940         | 0.9%         |
| 錦町   | 10   | 3                | 13         | 8      | 0           | 1   | 0           | 1   | 0           | —   | 3           | 1,621         | 0.8%         |
| 曙町   | 20   | 5                | 25         | 12     | 1           | 8   | 0           | 0   | 0           | —   | 4           | 1,156         | 2.2%         |
| 高松町  | 16   | 4                | 20         | 7      | 0           | 6   | 0           | 3   | 0           | —   | 4           | 1,545         | 1.3%         |
| 羽衣町  | 17   | 4                | 21         | 8      | 0           | 9   | 1           | 0   | 0           | —   | 3           | 1,588         | 1.3%         |
| 砂川町  | 32   | 9                | 41         | 19     | 2           | 7   | 2           | 6   | 1           | —   | 4           | 3,974         | 1.0%         |
| 緑町   | 0    | 0                | 0          | 0      | 0           | 0   | 0           | 0   | 0           | —   | 0           | —             | 0.0%         |
| 米町   | 23   | 8                | 31         | 18     | 1           | 4   | 0           | 1   | 3           | —   | 4           | 2,860         | 1.1%         |
| 若葉町  | 13   | 1                | 14         | 8      | 0           | 3   | 0           | 2   | 0           | —   | 1           | 1,782         | 0.8%         |
| 幸町   | 18   | 6                | 24         | 11     | 0           | 3   | 1           | 4   | 2           | —   | 3           | 2,323         | 1.0%         |
| 柏町   | 5    | 0                | 5          | 5      | 0           | 0   | 0           | 0   | 0           | —   | 0           | 1,353         | 0.4%         |
| 泉町   | 0    | 0                | 0          | 0      | 0           | 0   | 0           | 0   | 0           | —   | 0           | —             | 0.0%         |
| 上砂町  | 30   | 5                | 35         | 20     | 0           | 8   | 0           | 2   | 0           | —   | 5           | 1,262         | 2.8%         |
| 一番町  | 21   | 4                | 25         | 10     | 1           | 6   | 1           | 5   | 0           | —   | 2           | 1,944         | 1.3%         |
| 西砂町  | 24   | 5                | 29         | 9      | 1           | 11  | 0           | 4   | 0           | —   | 4           | 2,334         | 1.2%         |
| 総計   | 260  | 62               | 322        | 159    | 8           | 71  | 7           | 30  | 8           | —   | 39          | 27,680        | 1.2%         |

$$\text{空家等率} = \frac{\text{空家等総数}}{\text{調査対象建築物数}} \times 100 (\%)$$

## ■ 建築物の老朽度判定基準

| 判定 | 説明                                                 |
|----|----------------------------------------------------|
| A  | 小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない）                    |
| B  | 維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、多少の改修工事により再利用が可能（当面の危険性はない） |
| C  | ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷・老朽化が著しい   |
| D  | 倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、解体が必要と思われる（緊急度が高い）           |

### 住宅・土地統計調査と立川市空家等実態調査における空き家数の算出方法の違いについて

住宅・土地統計調査は統計法に基づき、総務省が5年ごとに実施している抽出調査のため、調査結果は推計値となります。

住宅・土地統計調査では、共同住宅等の空き家については、空き部屋の数をもとに1戸として数えます。一方、立川市空家等実態調査は、空家法の規定により共同住宅等の「空家等」は、全ての部屋が空いている場合に限り、1棟と数えます。これらのことから、空き家の数え方が大きく異なるため、空き家数（空家等数）と空き家率（空家等率）がかい離することとなります。

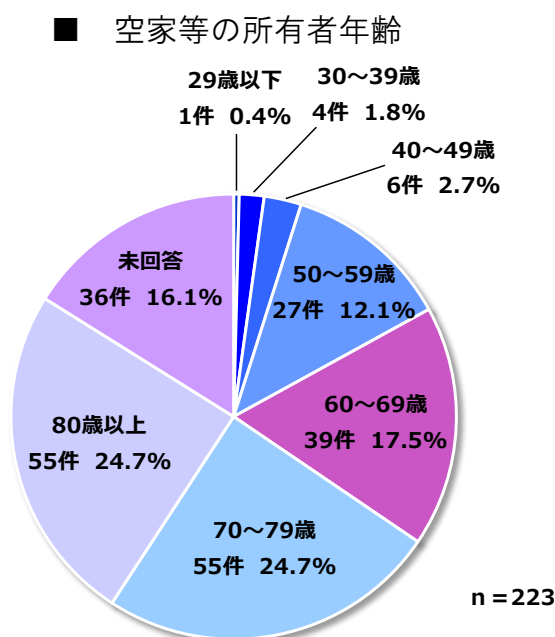
## （２）空家等所有者へのアンケート調査の内容

空家等と判定した 439 棟の所有者の方へアンケート調査を実施し、223 件の回答（回答率 50.8%）があり、このうち 91 件が空家法における「空家等」と回答しました。

注）値は小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計が 100%にならない場合があります。

### ① 空家等の所有者年齢

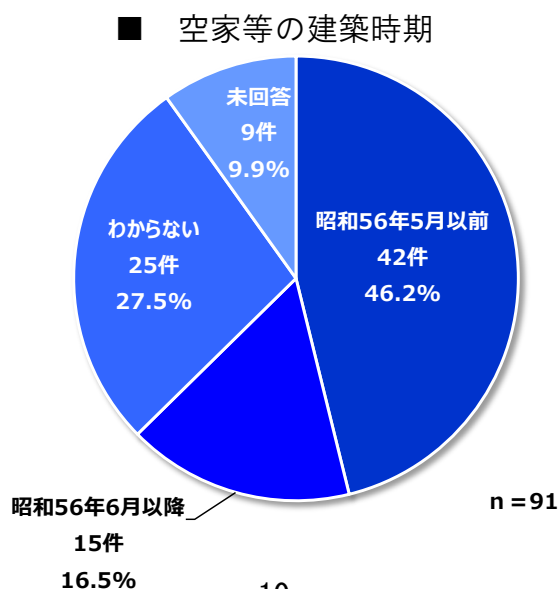
「70～79 歳」と「80 歳以上」がともに 24.7%と、60 歳以上の所有者が全体の約 7 割を占め、49 歳以下は 4.9%と非常に少ない結果となりました。



### ② 空家法における「空家等」と回答した 91 件の内容

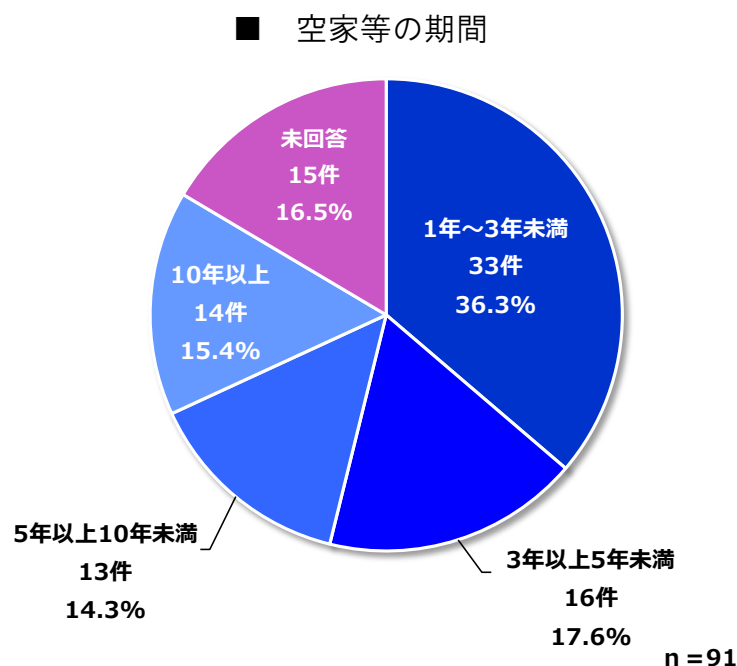
#### ア. 空家等の建築時期

住宅の建築時期を建築物の耐震基準が変更となった昭和 56（1981）年 5 月の前後で集計すると、「わからない」が 25 件（27.5%）あるものの、42 件（46.2%）が旧耐震基準による建築物であることがわかりました。



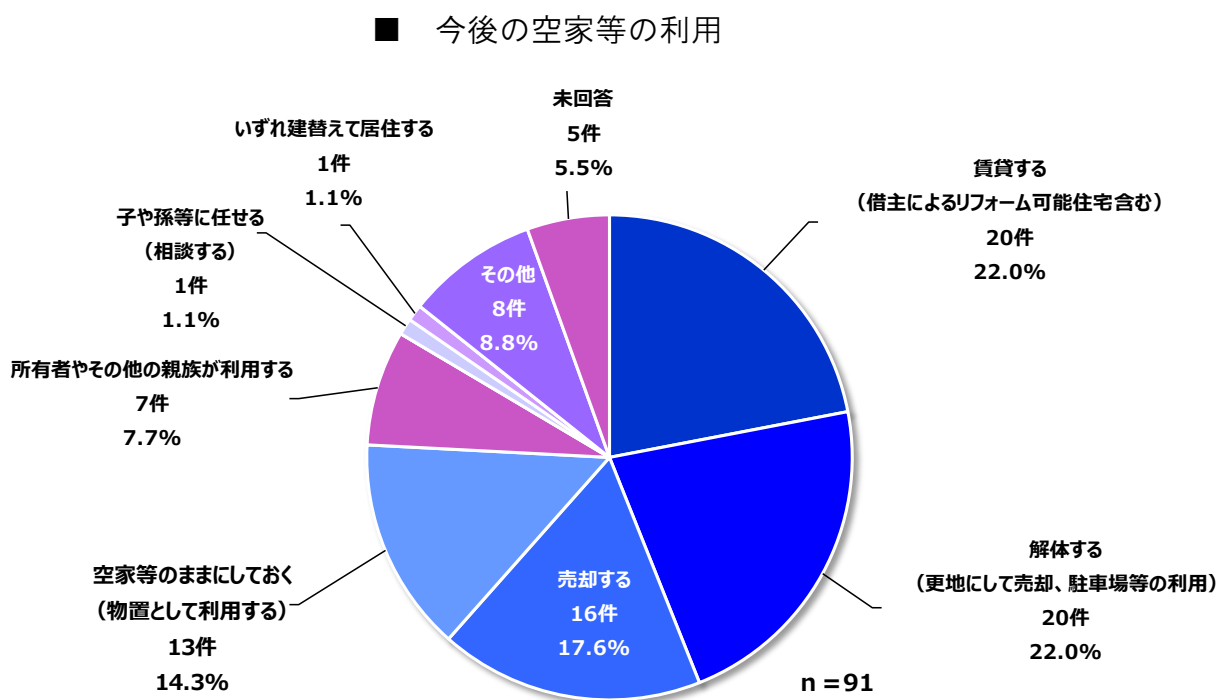
### イ. 空家等の期間

人が住まなくなっからの期間は、「1年～3年未満」が最も多く、次いで「3年以上5年未満」と続きました。



### ウ. 今後の空家等の利用

今後の空家等の利用については、「賃貸する」「解体する」が最も多く、次いで「売却する」「空家等のままにしておく」と続きました。なお、「セカンドハウスなどとして時々利用する」「公共利用のために活用してほしい」は0件でした。

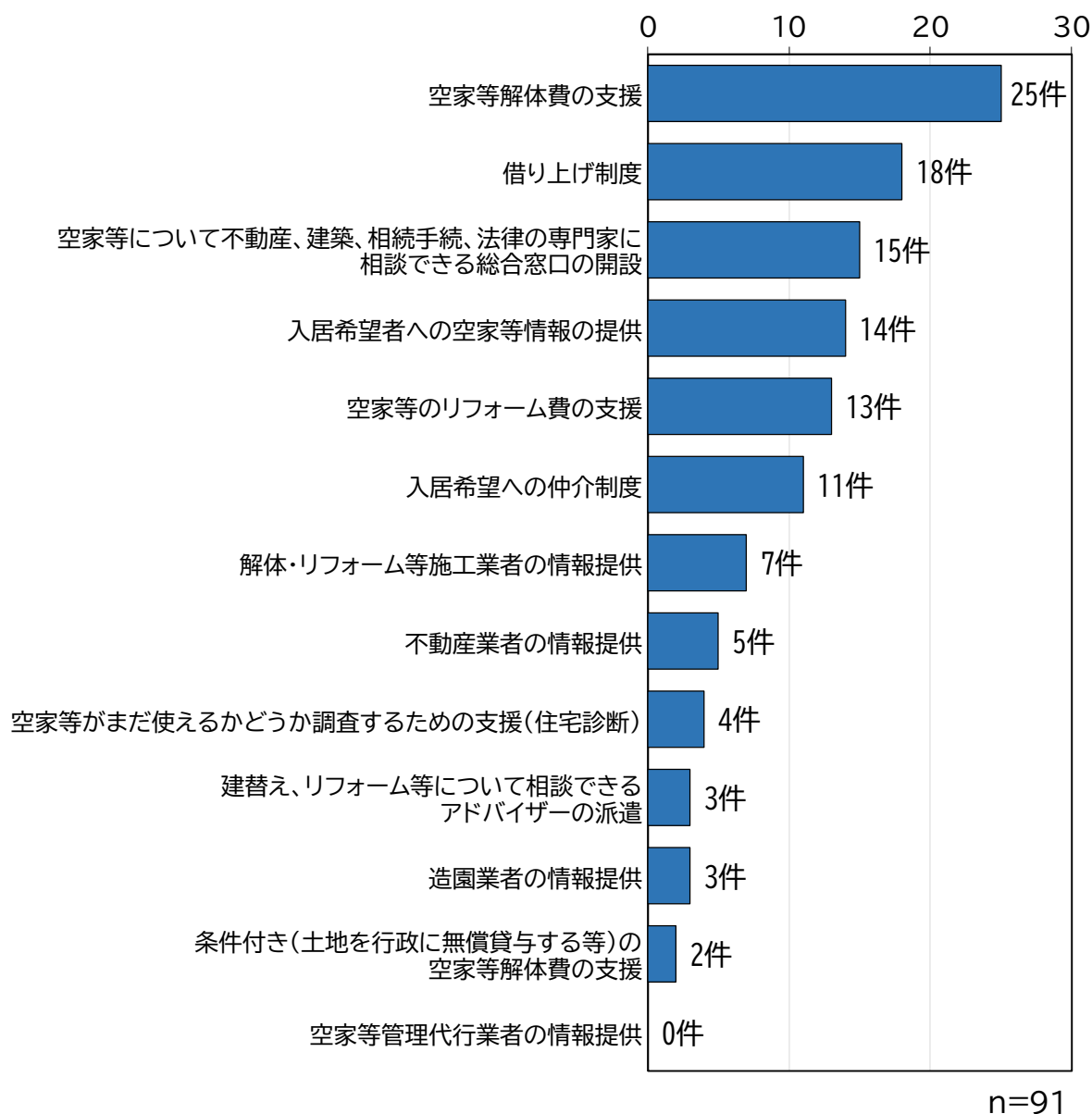


## エ. 空家等を利活用する上で市に期待する支援策

「空家等解体費の支援」が最も多く、次いで「借り上げ制度」「空家等について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設」と続きました。

リフォーム費よりも解体費の支援への期待が多く、また、各種情報提供に期待していることがわかりました。

### ■ 空家等を利活用する上で市に期待する支援策



注) 複数回答のため、合計は回答者数と合致しません。

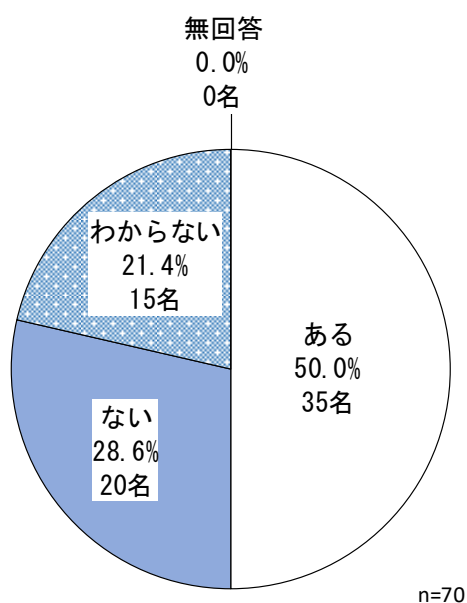
## 4 自治会へのアンケート調査

本計画策定の基礎資料とするため、地域事情に精通されている主に戸建て住宅が主体となっている136名の自治会長の皆様に、自治会区域内の空き家の状況をどれだけ把握されているのかなど、自治会の現況を確認させていただくため、立川市自治会連合会のご協力の下、令和元（2019）年9月にアンケート調査を実施し、70名から回答（回答率51.5%）をいただき、概要は以下の通りとなりました。

### （1）自治会区域内の空き家の有無

自治会区域内の空き家については、「ある」が50.0%、「ない」が28.6%という結果でした。

■ 自治会区域内の空き家の有無

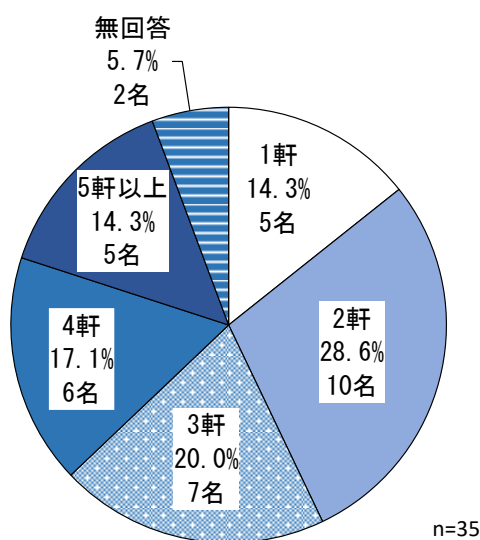


## （２）自治会区域内の空き家の数

自治会区域内の空き家の数については、「２軒」が28.6%と最も多く、次いで「３軒」が20.0%と続きました。

また、「５軒以上」と回答したのは14.3%でした。

■ 自治会区域内の空き家の数



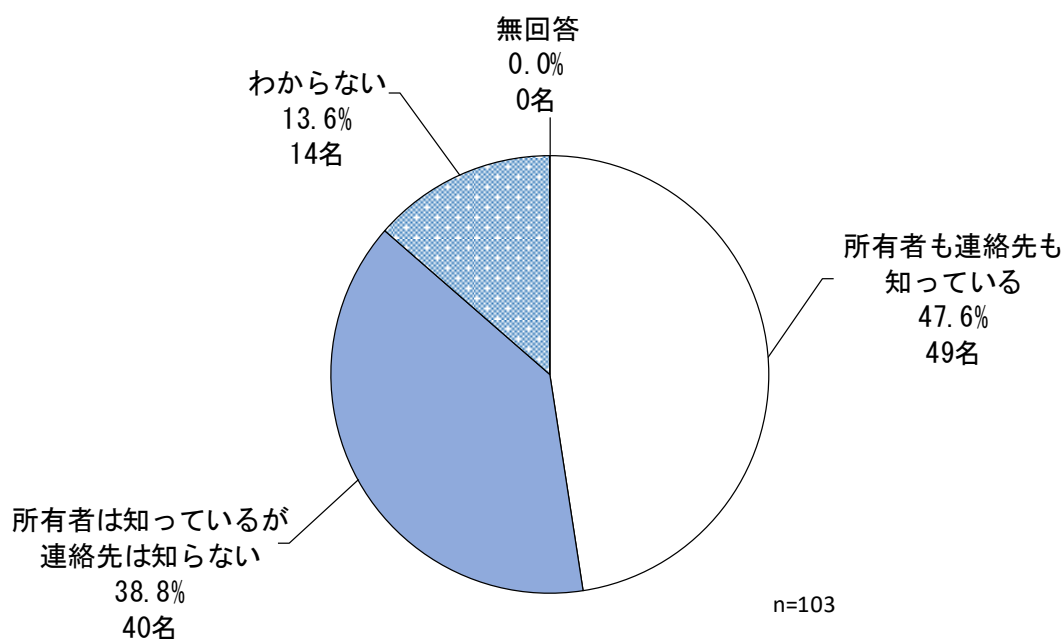
自治会区域内の  
空き家合計  
103 軒

## （３）自治会区域内の空き家所有者や連絡先について

自治会区域内の把握している空き家については、「所有者を知っている」が86.4%にのぼり、そのうち「連絡先も知っている」が47.6%となりました。

一方で、空き家所有者や連絡先が「わからない」と回答したのは13.6%でした。

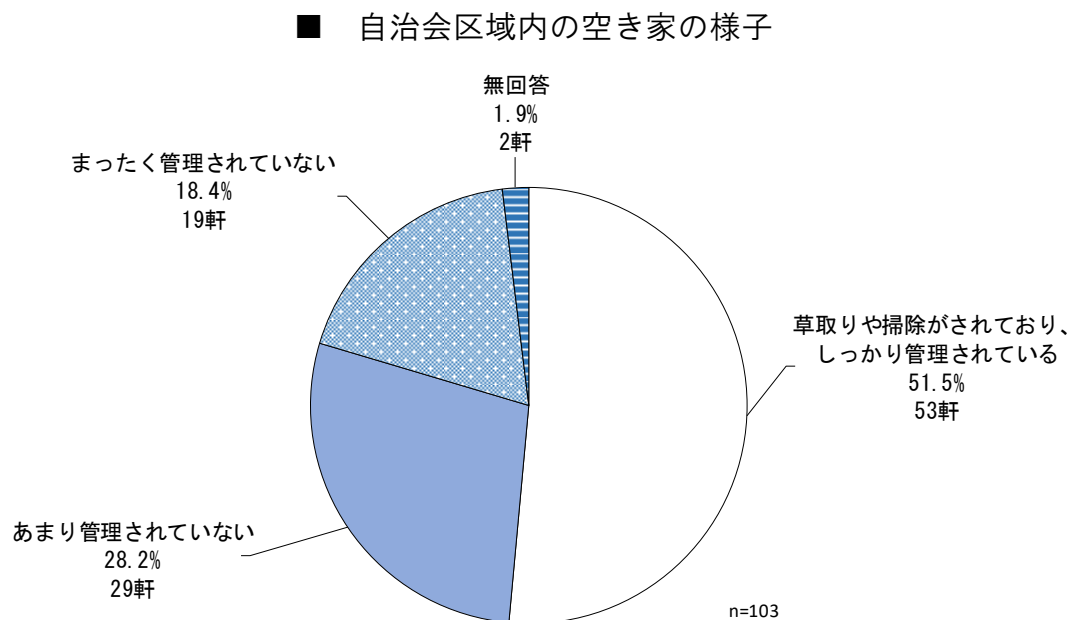
■ 自治会区域内の空き家所有者や連絡先について



#### （４）自治会区域内の空き家の様子

自治会区域内の空き家の様子については、「草取りや掃除がされており、しっかり管理されている」が51.5%でした。

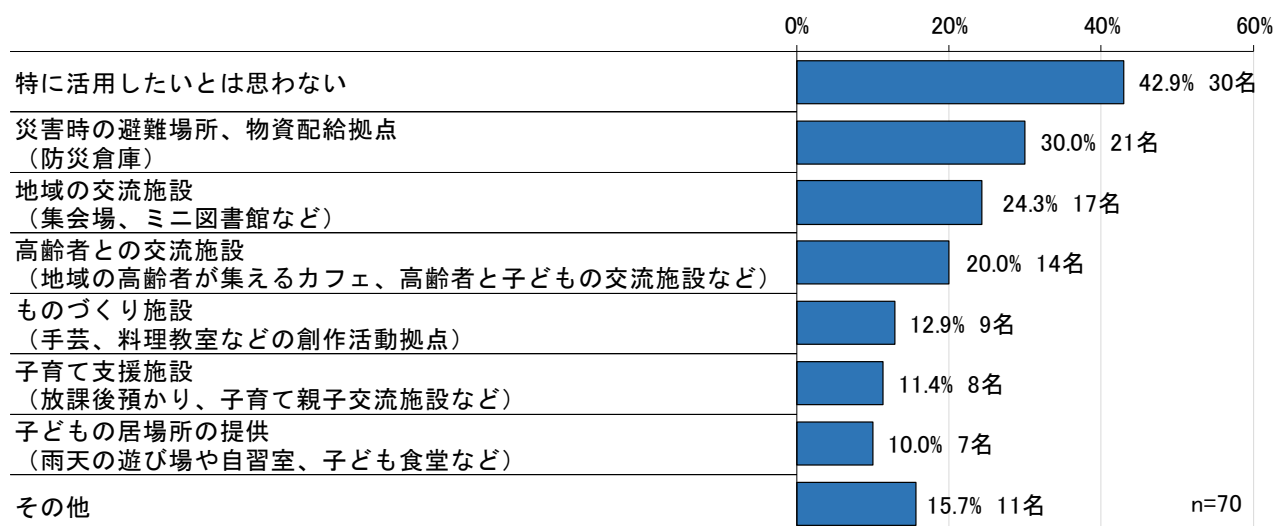
一方、「あまり管理されていない」は28.2%、「まったく管理されていない」は18.4%、合計すると46.6%という結果でした。



#### （５）自治会区域内の空き家利活用の希望について

「特に活用したいとは思わない」が最も多く、次いで「災害時の避難場所、物資配給拠点（防災倉庫）」、「地域の交流施設（集会場、ミニ図書館など）」が続きました。

■ 自治会区域内の空き家利活用の希望について（複数回答）



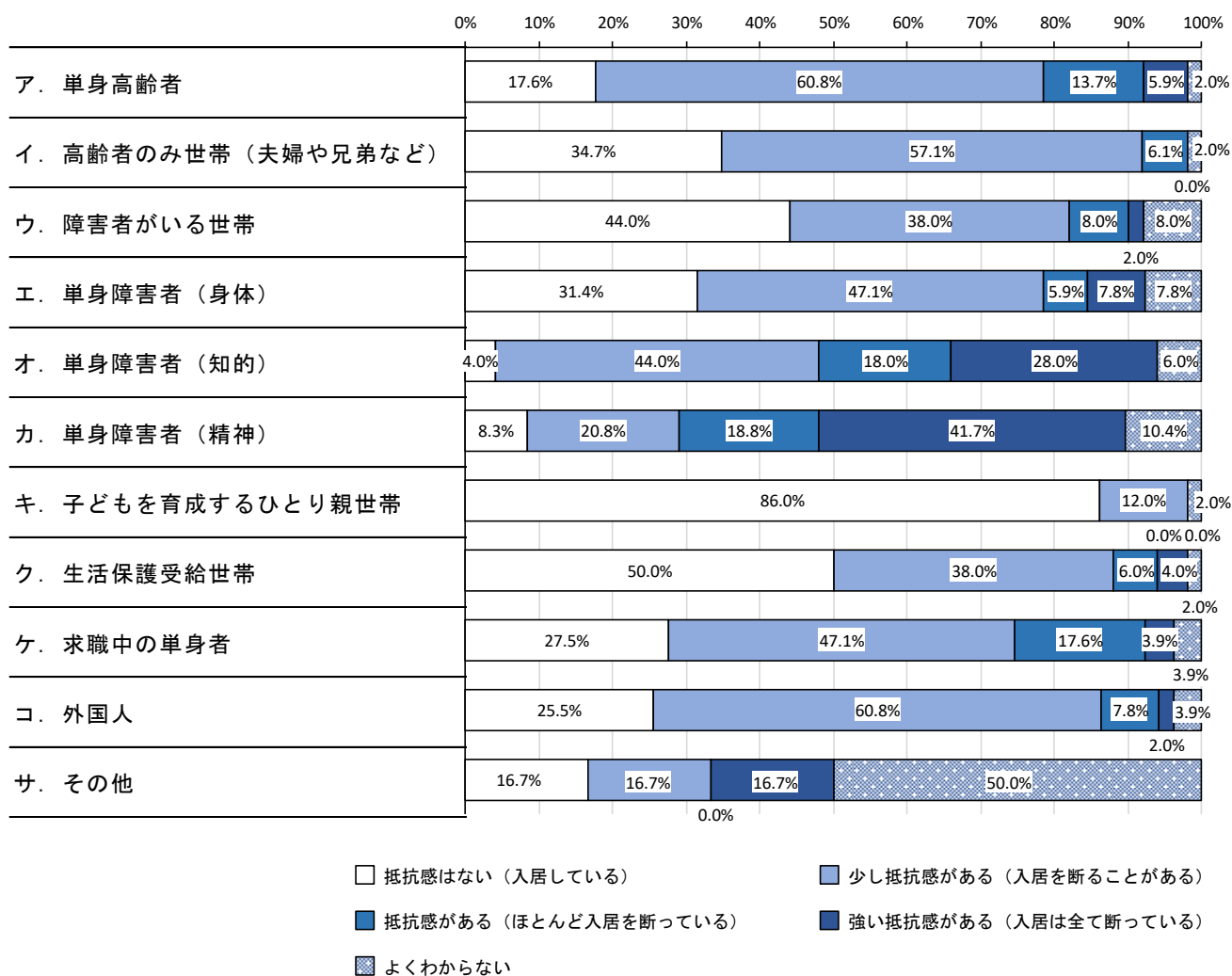
## 5 東京都宅地建物取引業協会立川支部加盟店へのアンケート調査

本計画の策定において、共同住宅の空き部屋や長屋の空き住戸を含めた空家等の活用検討の取組に向けた基礎資料とするため、市内の住宅事情に精通されている東京都宅地建物取引業協会立川支部のご協力の下、令和元（2019）年9月にアンケート調査を実施し、賃貸状況やご意見等を伺いました。68 加盟店から回答をいただき、概要は以下の通りとなりました。

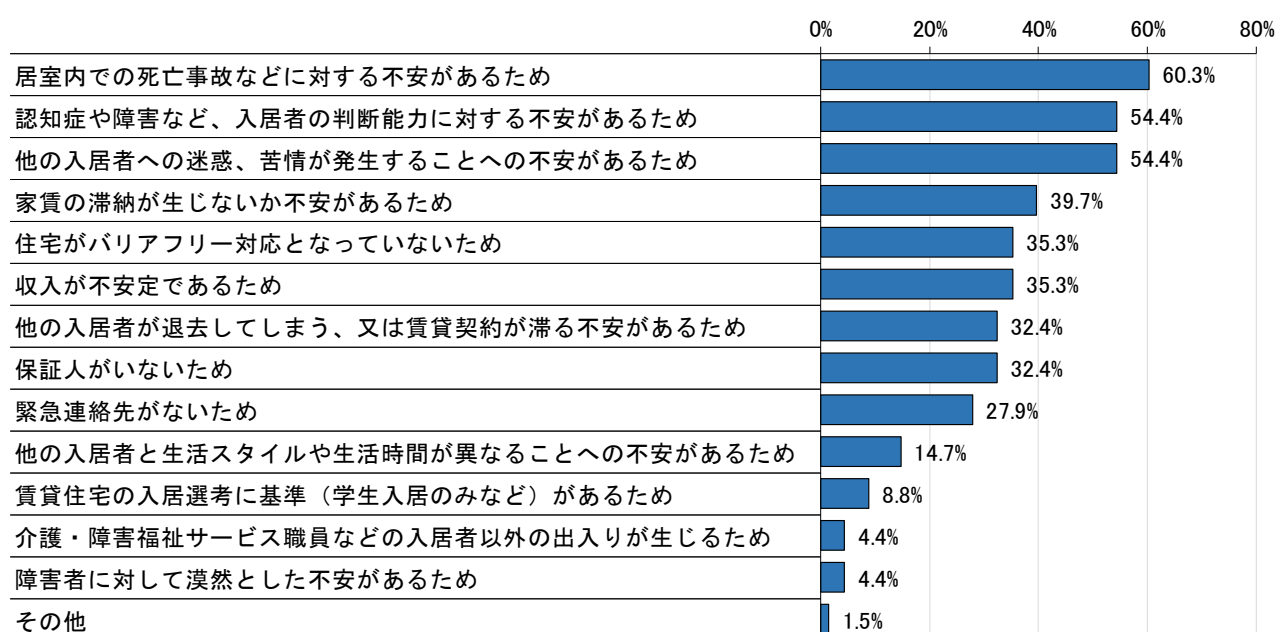
### （１）住宅困窮者などの入居に対する抵抗感とその理由

「居室内での死亡事故などに対する不安」や「認知症や障害など、入居者の判断能力に対する不安」、「他の入居者への迷惑、苦情が発生することへの不安」などの理由により、住宅困窮者などの入居に対する抵抗感は以下の通りとなりました。

#### ■ 住宅困窮者などの入居に対する抵抗感について



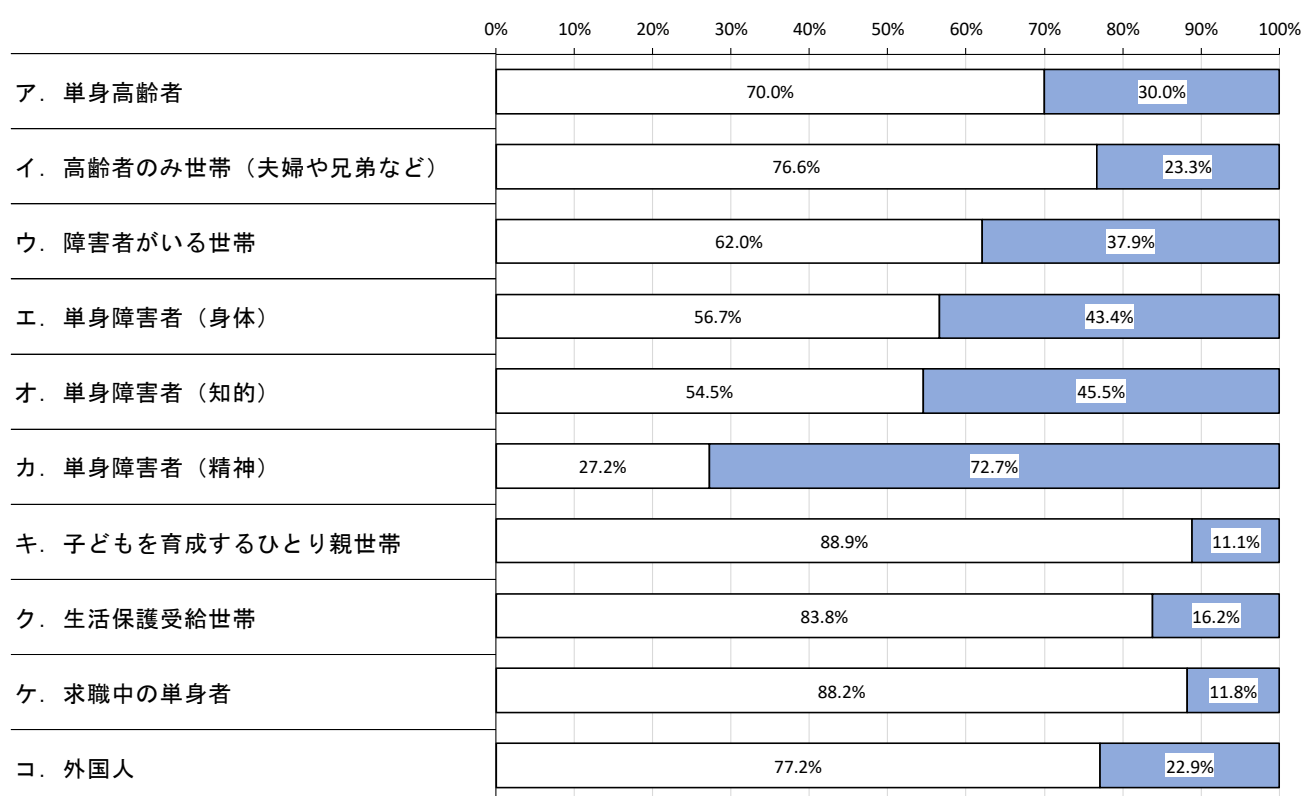
### ■ 住宅困窮者などの入居に抵抗を感じる理由（複数回答）



## （２）住宅困窮者への入居時や入居後の支援について

「入居後の家賃債務を保証」「家賃の一部補助」「入居後の見守りサービス」「死亡等に係る残存家財整理サービス」「居住支援に関する福祉の相談窓口」の5つの支援項目について、有効な入居支援となるのかを伺ったところ、以下の通りとなりました。

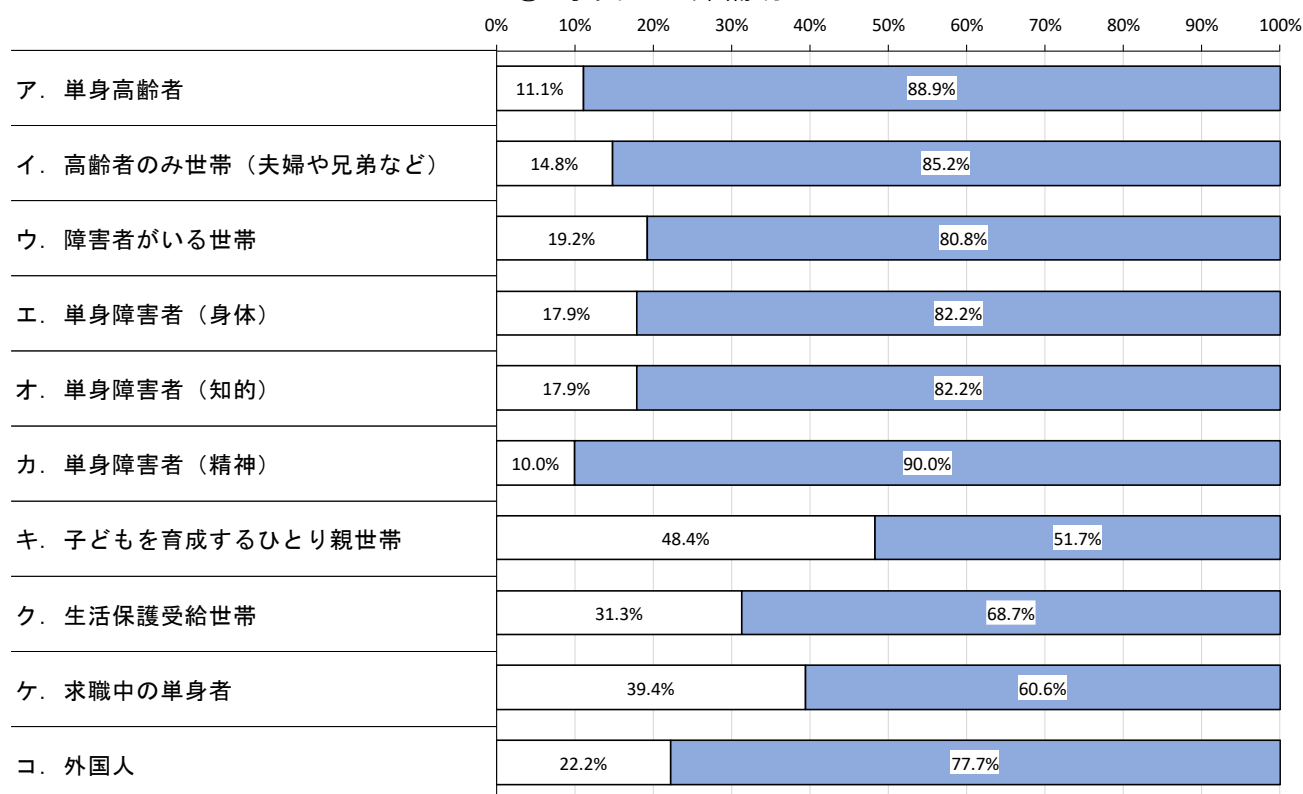
### ① 入居後の家賃債務を保証



☐ この支援があれば、対象者をぜひ入居させたい、させてもよい

☐ この支援だけでは不十分、入居支援とならない

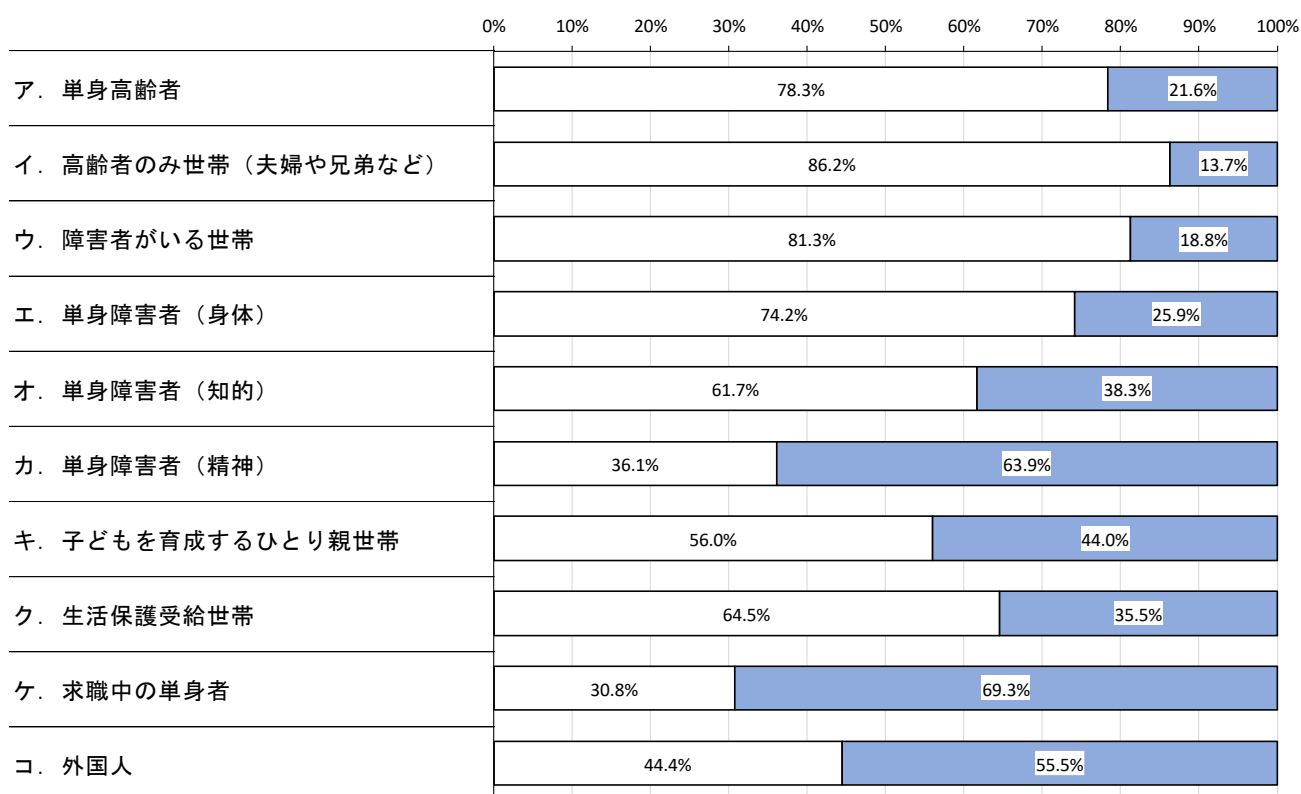
## ② 家賃の一部補助



☐ この支援があれば、対象者をぜひ入居させたい、させてもよい

☒ この支援だけでは不十分、入居支援とならない

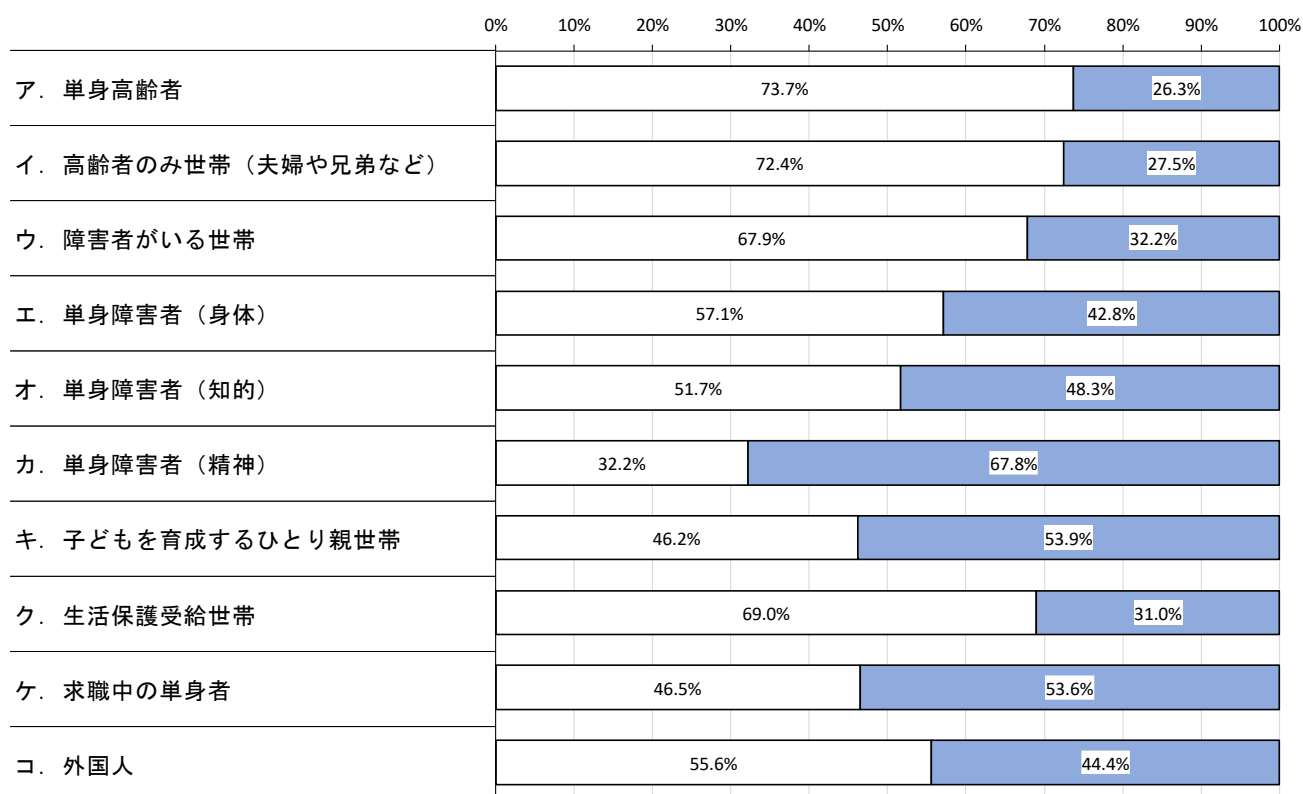
## ③ 入居後の見守りサービス



☐ この支援があれば、対象者をぜひ入居させたい、させてもよい

☒ この支援だけでは不十分、入居支援とならない

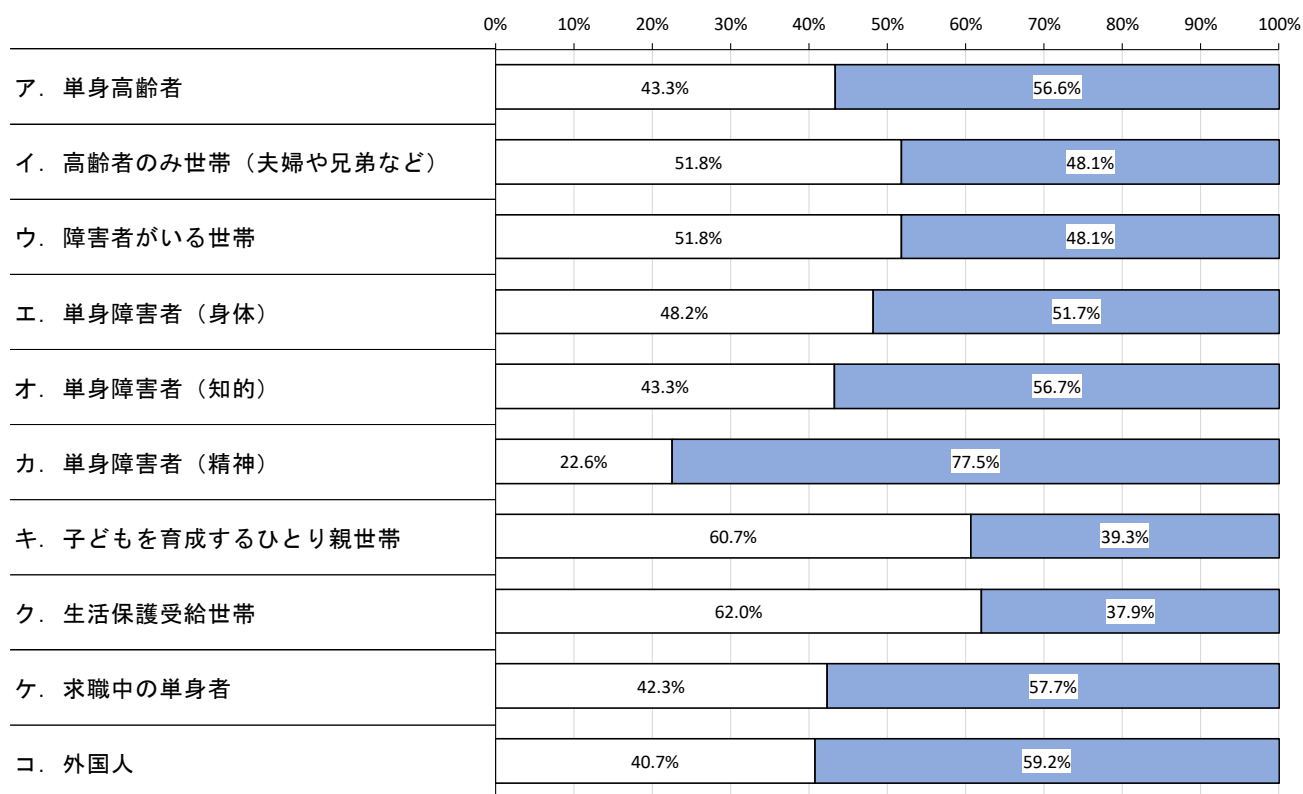
## ④ 死亡等に係る残存家財整理サービス



☐ この支援があれば、対象者をぜひ入居させたい、させてもよい

☒ この支援だけでは不十分、入居支援とならない

## ⑤ 居住支援に関する福祉の相談窓口



☐ この支援があれば、対象者をぜひ入居させたい、させてもよい

☒ この支援だけでは不十分、入居支援とならない

## 第2節 課題の整理

前節、立川市の空き家（空家等）の現状を踏まえ、今後空家等対策に取り組んでいく上での課題を以下のように整理します。

### ① 空家等の現状把握の必要性

空家等に起因する問題を予防するために、空家等の実態把握やデータベース化に加え、空家等の早期発見・早期対応が可能な体制を構築することが必要です。

### ② 空家等の発生抑制

人口減少や高齢者世帯の増加が予測されることから、空家等は今後も増加する可能性があり、新たな空家等の発生を抑制する取組が必要です。

### ③ 空家等の適正管理

十分な管理ができていない空家等は、防犯・衛生・景観面において周囲にさまざまな影響を及ぼすことが考えられるため、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）による適正な管理を行うことが必要です。

### ④ 管理不全な空家等の解消

管理されていない空家等は、火災による延焼や地震による倒壊等により避難路を塞ぐおそれもあり、適切な修繕や補強、緊急性に応じた除却等を促すことが必要です。

### ⑤ 空家等の利活用の推進

空家等を地域の活性化につながる有効な資産と捉え、所有者等に対して有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化や都市機能の向上につながるよう、情報提供やマッチングの支援等を行っていくことが必要です。

### ⑥ 多様な主体との連携

空家等について地域全体で取り組むために、空家等の所有者等を含む市民・地域組織・関係団体・行政等の多様な主体が連携することが必要です。

## 第3章 空家等対策の基本的な方針

### 第1節 空家等に対する基本的な考え方

建築物等は所有者等の資産であるとともに、まちの風景をつくる構成要素であり、良好な状態で将来に引き継いでいくことが重要となります。さまざまな事情により建築物等が空家等になった、または空家等になる予兆があるときは、管理不全な状態にならないように対処しなくてはなりません。

空家等は、所有者等の責任において適切に管理されることが基本となります。空家法においても、「空家等の所有者等は、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。」と規定されています。

しかし、核家族化の進行や相続をきっかけとした空家化などにより、適切に管理されない空家等が増加し、倒壊の危険や草木の繁茂等の問題も発生しています。

また、全国的には本格的な人口減少社会を迎え、住宅供給量は先細りの予測となる一方、本市においては、未だ住宅の需要が高く、今後もしばらくはこの傾向が続くと考えられています。そのため、住宅に対する新築志向は変わらないことから、今後空家等が増加していくことが予測されます。

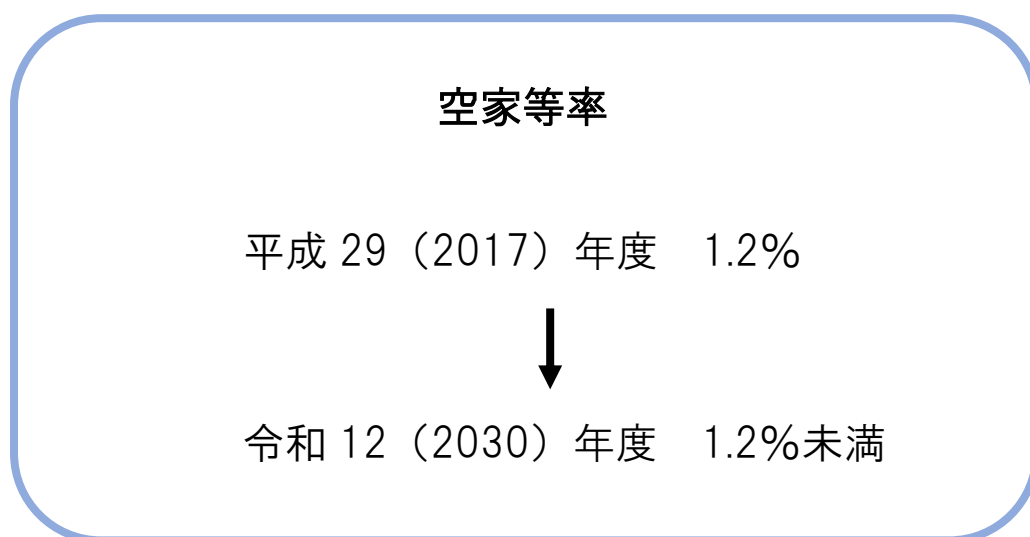
そこで、本計画では、空家等の適切な管理は所有者等が第一義的な責任を有することを前提とした上で、適切に管理されていない空家等の解消のほか、誰もが空家等の当事者になり得ることの周知を図り、地域活性化との関わりにも留意しながら、関係機関、関係団体等と連携して空家等に関する対策を実施します。

## 第2節 計画の目標

本計画の推進にあたり、具体的な目標を設定し、計画推進の効果と進捗状況を確認します。

地域における人口減少や核家族化の進行の中で、空家等の増加の流れを止めることは、非常に困難ではありますが、積極的な空家等対策を推進することにより、新たな空家等の発生を抑制し、増加のペースを押さえると同時に、空家等の流通や利活用、除却の促進により、発生した空家等の解消を進めることで、市民の良好な生活環境の確保を図り、市民が安全に安心して生活できるよう、空家等率の減少を目指します。

本計画全体における目標を、次のように設定します。



### 空家等率とは

立川市空家等実態調査において空家等と判定された戸数を、市内の調査対象建築物数で割ったもの。

$$\text{空家等率} = \frac{\text{空家等総数}}{\text{調査対象建築物数}} \times 100 (\%)$$

### 第3節 基本的な方針

空家等に対する基本的な考え方及び計画目標を踏まえ、以下の4つの基本方針の下、総合的かつ計画的に空家等対策を実施します。

#### 1 空家等の現状把握と発生抑制（予防）

市内の空家等の実態把握に努め、空家等対策の方向性や改善指導に活用するとともに、市民や建築物所有者等の意識啓発を図り、空家等の発生抑制を目指します。

#### 2 空家等の適正管理の促進

所有者等の管理責任の下、情報提供や各種支援策を通じて適正管理を促します。

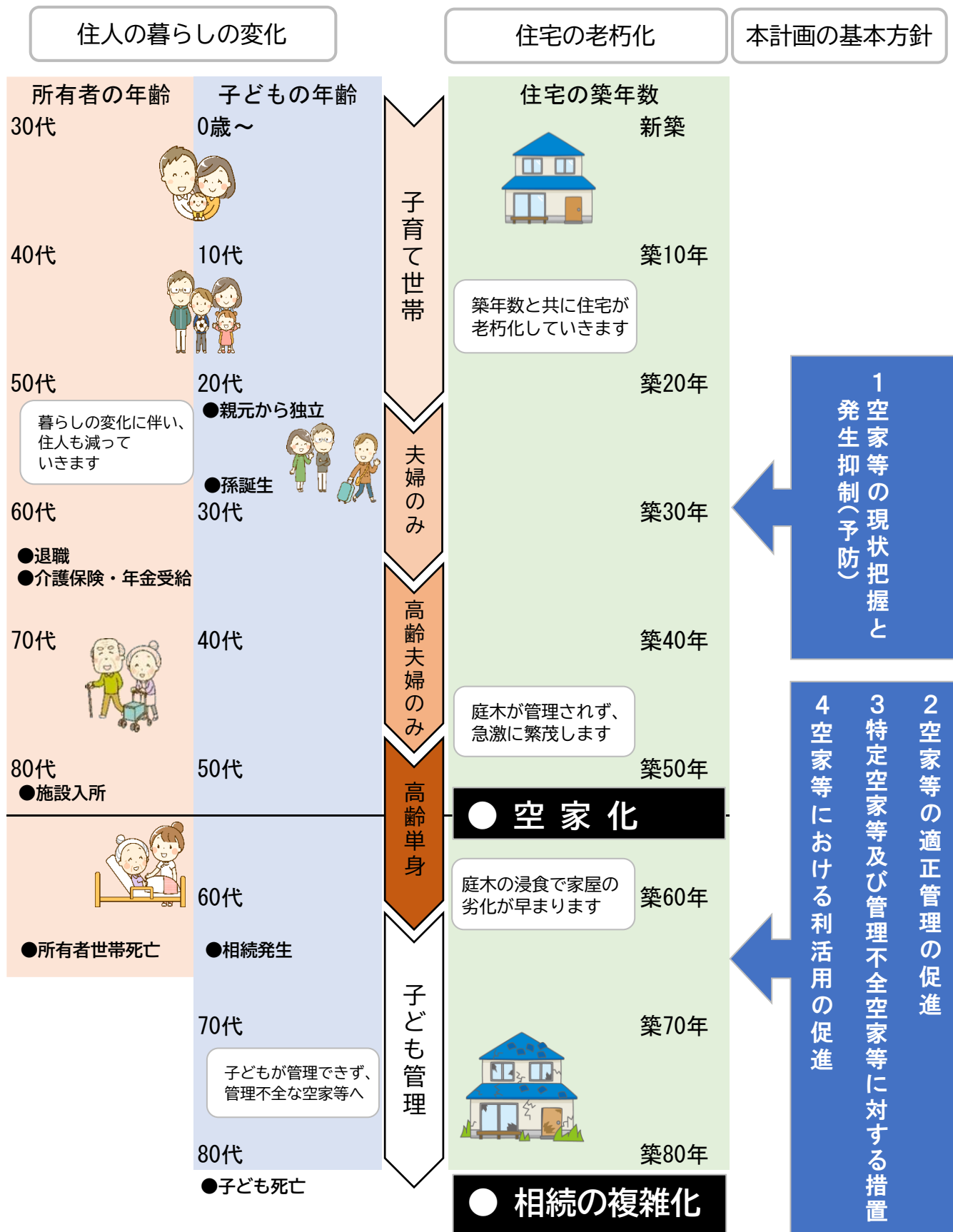
#### 3 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

管理不全となり、周辺への悪影響が著しい空家等は、緊急性に応じて空家法及び空家条例に基づく助言・指導、勧告、命令、行政代執行等の措置を行います。

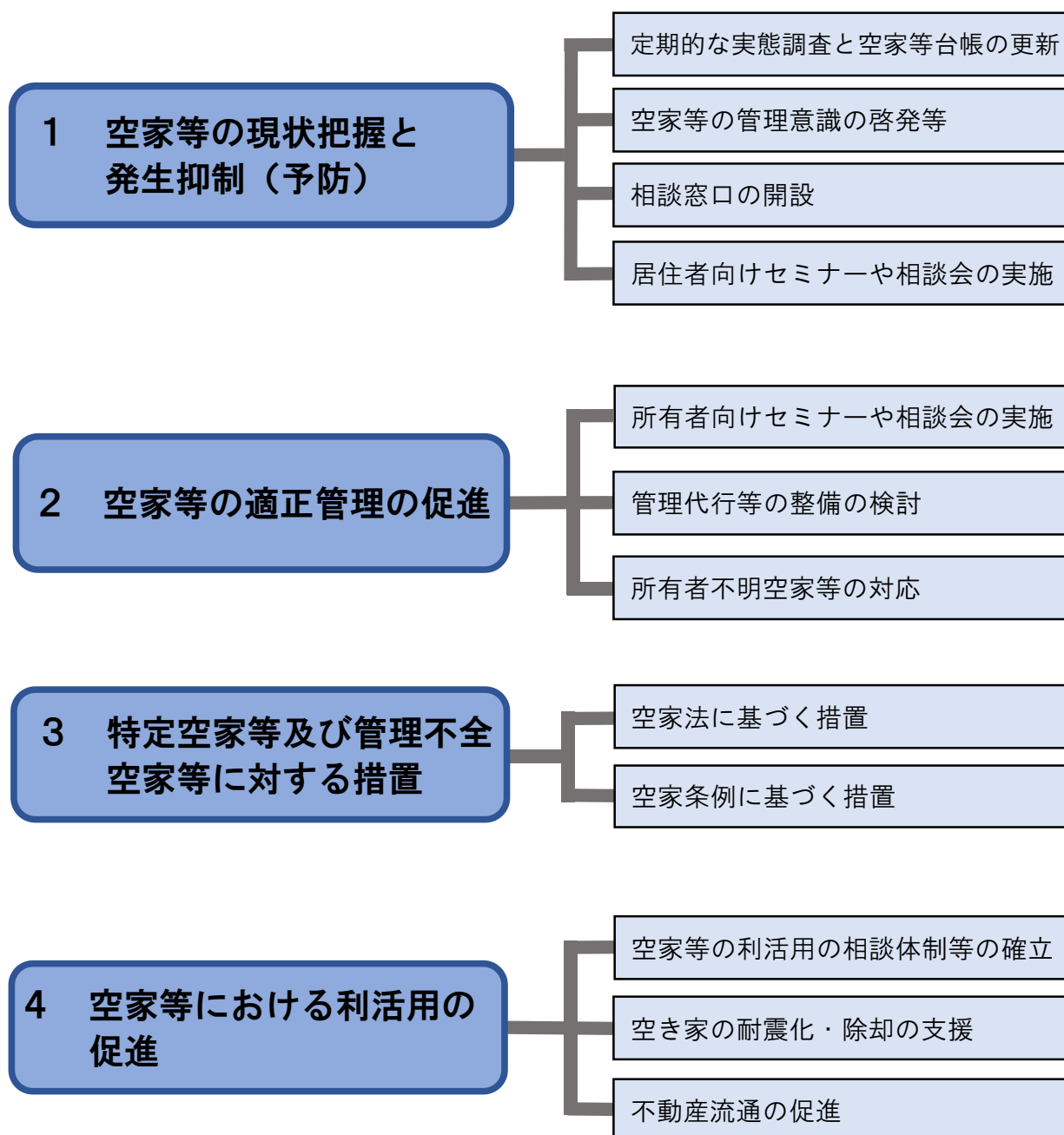
#### 4 空家等における利活用の促進

空家等及び空家等を除却した跡地は、活用方法により有効な地域資源となる可能性があり、地域の居住環境の向上や活性化にもつながることから、地域特性を踏まえた地域課題の解決、地域価値の向上を目指し、空家等対策と他の施策との効果的な連携による、まちづくりに資する空家等の利活用を促進します。

■ 空家化の流れと本計画の基本方針



## 第4節 施策の体系



## 第5節 施策の展開

| 住宅の<br>状態   | 基本<br>方針                      | 施策 |                       | 施策の展開                                                        | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8    | R9 | R10 | R11 | R12 |  |  |  |
|-------------|-------------------------------|----|-----------------------|--------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|-------|----|-----|-----|-----|--|--|--|
| 居住中・<br>利用中 | 空家等の<br>現状把握と<br>発生抑制（<br>予防） | 1  | 定期的な実態調査と<br>空家等台帳の更新 | 実態調査の実施                                                      |    |    |    |    | 実施 |       |    |     |     | 実施  |  |  |  |
|             |                               |    |                       | 関係機関との連携強化、データベースの整備や活用を<br>通じた実態把握                          |    |    |    |    | 実施 |       |    |     |     |     |  |  |  |
|             |                               | 2  | 空家等の管理意識の<br>啓発等      | 市ホームページ、市広報、リーフレット等を活用した<br>意識の啓発や、相続、税控除等に関する情報発信等          |    |    |    |    |    | 実施    |    |     |     |     |  |  |  |
|             |                               | 3  | 相談窓口の開設               | 空家等の相談に関するワンストップ窓口の開設検討                                      |    |    |    |    |    | 検討・実施 |    |     |     |     |  |  |  |
|             |                               | 4  | 居住者向けセミナーや<br>相談会の実施  | 空家等の管理に関するセミナーや、利活用、相続に<br>関する相談会の実施                         |    |    |    |    |    | 実施    |    |     |     |     |  |  |  |
| 空家等         | 空家等の<br>適正管理の<br>促進           | 1  | 所有者向けセミナーや<br>相談会の実施  | 空家等の及ぼす影響に関するセミナーや、空家等の<br>さまざまな悩みを相談できる総合的な相談会の実施           |    |    |    |    |    | 実施    |    |     |     |     |  |  |  |
|             |                               | 2  | 管理代行等の整備の<br>検討       | 関係団体と連携し、空家等への定期巡回や庭の除草等<br>の管理代行サービスの整備を検討                  |    |    |    |    |    | 検討・実施 |    |     |     |     |  |  |  |
|             |                               | 3  | 所有者不明空家等の<br>対応       | 所有者等の把握、空家等に関する情報収集や財産管理<br>人制度の活用を検討                        |    |    |    |    |    | 実施    |    |     |     |     |  |  |  |
|             | 空家等<br>における<br>利活用の<br>促進     | 1  | 空家等の利活用の<br>相談体制等の確立  | 居住支援協議会設立や住宅セーフティネット制度、<br>空き家バンク等を活用した空き家・空き部屋の利活用<br>制度の構築 |    |    |    |    |    | 検討・実施 |    |     |     |     |  |  |  |
|             |                               | 2  | 空き家の耐震化・<br>除却の支援     | 木造住宅の耐震化助成制度の活用                                              |    |    |    |    |    | 実施    |    |     |     |     |  |  |  |
|             |                               |    |                       | 空家等の除却を助成する制度創設の検討                                           |    |    |    |    |    | 検討・実施 |    |     |     |     |  |  |  |
|             |                               | 3  | 不動産流通の促進              | 民間事業者との連携、住宅診断、マイホーム借り上げ<br>制度などの利用促進                        |    |    |    |    |    | 検討・実施 |    |     |     |     |  |  |  |
| 特定空家等       | 特定空家等及び<br>管理不全空家等<br>に対する措置  | 1  | 空家法に基づく措置             | 特定空家等に対して、助言・指導、勧告、命令、<br>行政代執行と法令に基づく措置                     |    |    |    |    |    | 実施    |    |     |     |     |  |  |  |
|             |                               | 2  | 空家条例に基づく措置            | 重大な被害を防ぐための緊急の必要がある場合の<br>応急措置や特定空家等認定審査会の設置                 |    |    |    |    |    | 実施    |    |     |     |     |  |  |  |

## 第4章 空家等対策の施策

### 第1節 空家等の現状把握と発生抑制（予防）

所有者等の転居や福祉施設等への入所等は、空家等の発生につながります。すべての空家等が問題ではなく、放置等により管理不全な状態となった空家等が問題であり、この発生をいかに抑制していくかが重要です。

市内の空家等の現状把握のほか、新たな空家等の発生を予防・抑制するために必要な施策を推進します。

#### 1 定期的な実態調査と空家等台帳の更新

##### （1）実態調査の実施

定期的に空家等実態調査と所有者等への意向調査を行い、空家等の実態把握に努めます。

##### （2）関係機関との連携強化

自治会、民生委員、社会福祉協議会などとの連携をはじめ、所有者等が住所を変更して市内外の老人ホーム等へ入所するケースにおいて、利用する医療保険等の関係部署と連携がとれるしくみを検討するなど、現に空家等となっている建築物や、将来的に空家等となる可能性が高い建築物等の情報を効率的に収集し、空家等の未然防止、早期発見及び早期解決に努めます。

##### （3）データベースの整備や活用

空家等実態調査の結果や、市民からの情報等を集約したデータベースを整備し、管理・更新を行うとともに、データベースを活用し、特に管理不全空家等の管理状況の的確な把握に努めます。

#### 2 空家等の管理意識の啓発等

##### （1）市ホームページや市広報での空家等関連情報の発信

市ホームページや市広報を活用して、空家等の各種支援体制の情報提供を行い、空家等の所有者等に適切な管理を促します。

また、空家等の所有者等の承諾なしに伐採することができない、敷地からはみ出た枝や立木の取り扱い等のトラブルを防止するためのマニュアル等を作成し、自治会をはじめ市民への周知に努めます。

## （２）リーフレットや冊子を活用した意識の啓発

「誰もが空家等の当事者になり得る」との周知を図り、住宅資産の今後について向き合うための意識啓発として、空家等の発生抑制に関するリーフレットの作成や空家等に関する冊子の配布を通して、情報提供を行います。

## （３）固定資産税・都市計画税納税通知書の送付に併せた空家等関連情報の発信

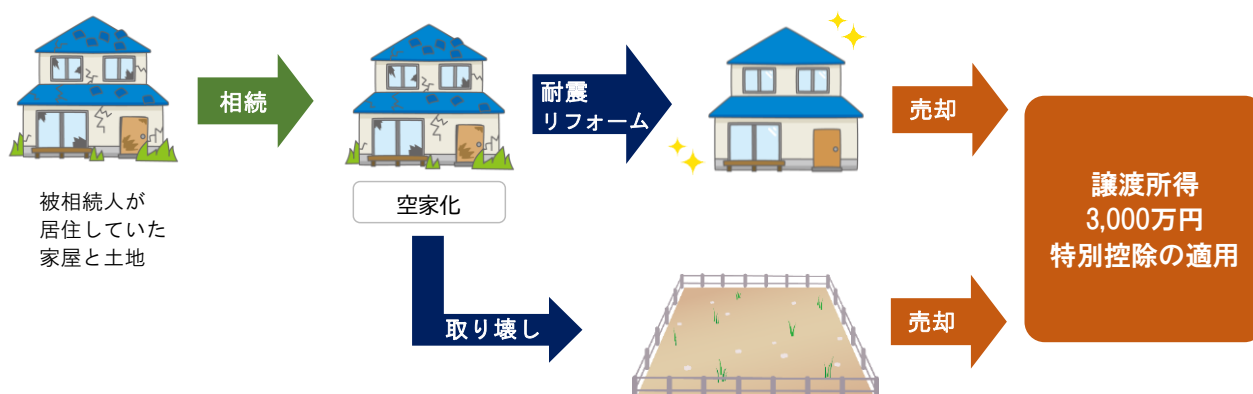
建築物の所有者等に対して、空家等関連情報の周知を図るため、「固定資産税・都市計画税納税通知書」に、空家等関連情報リーフレットの同封を検討します。

## （４）相続やリフォームにおける税控除などの情報提供

市ホームページやリーフレット等を用いて、空き家を相続した後に譲渡した場合の空き家の発生を抑制するための特例措置や、耐震・省エネ・バリアフリー等のリフォームした場合の税控除、市の木造住宅耐震化助成制度を周知することで、空家等となる前の段階での積極的な活用を促します。

### ■ 空き家の発生を抑制するための特例措置のイメージ

空き家となった被相続人の旧耐震基準《昭和56（1981）年5月31日以前に建築》の住宅を相続した相続人が、耐震リフォーム又は解体し更地にして売却した場合に、譲渡所得の金額から3,000万円が特別控除され、所得税が軽減されます。



### （５）相続登記の啓発

所有者等の死後、相続による権利関係の承継が円滑、適切に行われず、所有権が複雑化し、管理不全となる空家等が発生することを防止するため、相続登記に関する啓発リーフレットを本市への死亡届の提出時やセミナー開催時に配布するなど、相続人による相続登記の促進に努めます。

### （６）エンディングノート※10を活用した空家等の発生抑制

所有者等に対して、「住まいの終活」について親族と話し合い、自身で考える機会を創出することで空家等の発生抑制につなげるため、本市の福祉保健部関係課との連携によるエンディングノートの作成や配布を検討します。

※10 エンディングノート：自身に起こりうる万一の事態や、判断力・意思疎通能力の喪失を伴う病気にかかったときに備えて、治療や介護、葬儀等についての希望や、家族への伝言、連絡すべき知人のリスト等を記しておくノート。

### 3 相談窓口の開設

#### (1) ワンストップ相談窓口開設の検討

相続、生前対策、修繕、利活用など、多岐にわたる空家等の相談について、弁護士、司法書士、行政書士、建築士、宅地建物取引士等の専門家や、NPO、社会福祉協議会など、関係団体等との連携を強化し、助言・提案をワンストップで行うことができる窓口の開設を検討します。

### 4 居住者向けセミナーや相談会の実施

#### (1) 住宅の将来を考えるセミナーの開催と相談会の実施

高齢化に伴い、空き家問題は所有者等だけではなく、今後相続人となる家族や親族など、多くの方が当事者となり得る問題です。相続や住宅の管理、資産活用など、当事者意識を持てるような幅広いテーマで、今居住している住宅の将来について考える機会となるセミナーを、各種専門家や関係団体と連携して開催します。

また、セミナー開催に併せて、相続や資産活用、居住している住宅の将来的な取り扱い等を相談することで、空家等となる前の段階での問題解決を図ります。

## 第2節 空家等の適正管理の促進

空家等は所有者等の財産であることから、所有者等において適切な管理に努める義務があります。そのため、空家等が周辺へ悪影響を及ぼすことがないように、所有者等へ空家等の適正管理を促します。

### 1 所有者向けセミナーや相談会の実施

#### (1) セミナーや相談会を通じた所有者等の責任意識の醸成

空家等の放置による損壊や倒壊の危険性、景観の悪化や防犯性の低下などによる社会的影響に関する周知など、セミナーを通じて、責任意識の醸成を図ります。

また、各種専門家、関係団体と連携して、空家等に関するさまざまな悩みを相談できる総合的な相談会を実施し、所有者等が相談しやすい環境を整備します。

### 2 管理代行等の整備の検討

#### (1) 関係団体と連携した空家等の適正管理

シルバー人材センターやNPO等と連携し、空家等への定期巡回や室内の管理、必要に応じて庭の除草や立木の剪定といった管理代行サービスによる支援を検討します。

### 3 所有者不明空家等の対応

#### (1) 所有者等の把握

空家等の所有者等の特定が困難である場合に、空家法の規定に基づき、庁内外の関係部署との連携により、課税情報、登記情報、戸籍情報等を収集し、所有者等の特定に努めます。

#### (2) 空家等に関する情報収集

各種専門家やNPO、福祉施設等へ、必要に応じて情報提供を求めるなど、地域の実態や空家等に関する情報収集に努め、データベース化を推進します。

#### (3) 財産管理人制度の活用

空家等の相続人が不明である場合など、長期間の放置や荒廃した空家等の発生が予測される場合に、状況に応じて財産管理人制度の活用を検討します。

### 第3節 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

特定空家等に該当するものについては、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼすおそれがあることから、所有者等へ働きかけを行います。

なお、本節での「空家等」は、令和2（2020）年6月の空家条例改正により、空家法に定める空家等のほか、共同住宅の空き部屋や長屋の空き住戸も対象とします。

## 1 空家法に基づく措置

### （1）特定空家等に対する措置の規定

空家法においては、特定空家等に対する措置を以下のように規定しています。

#### ○空家法 第14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。

4～8（略）

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。

## 2 空家条例に基づく措置

### (1) 重大な被害を防ぐための緊急の必要がある場合の応急措置

空家条例においては、管理不全な空家等に起因して、近隣住民や通行人等の生命、身体又は財産に対し重大な被害が及ぶおそれがあり、それを防ぐために緊急に対応する必要があると市が判断した場合は、市が必要最低限の対策を行うことができる旨を定めています。

#### ○空家条例 第9条

##### (応急措置)

市長は、空家等の管理不全な状態に起因して、人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐため緊急の必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等の負担において、当該被害を防ぐため必要な最小限度の応急措置を講ずることができる。

### (2) 特定空家等認定審査会の設置

空家条例では、特定空家等の認定及び空家法第14条第9項（行政代執行）、同条第10項（略式代執行）の規定による市が行う措置を審査するための認定審査会を設置する旨を定めています。認定審査会の委員は、建築、法務等に関する学識経験を有する者、自治会等の構成員、市職員のうちから、市長が委嘱します。行政外部の意見を参考にして、公平性や客観性を担保します。

#### ○空家条例 第6条

##### (特定空家等認定審査会の設置)

市長の諮問に応じ、特定空家等の適正管理に必要な事項を審査するため、立川市特定空家等認定審査会（以下「審査会」という。）を置く。

#### 第7条

##### (特定空家等の認定)

市長は、第4条の2に規定する調査を行った空家等が別に定める基準による特定空家等の要件に該当すると認めるときは、当該空家等を特定空家等と認定する。

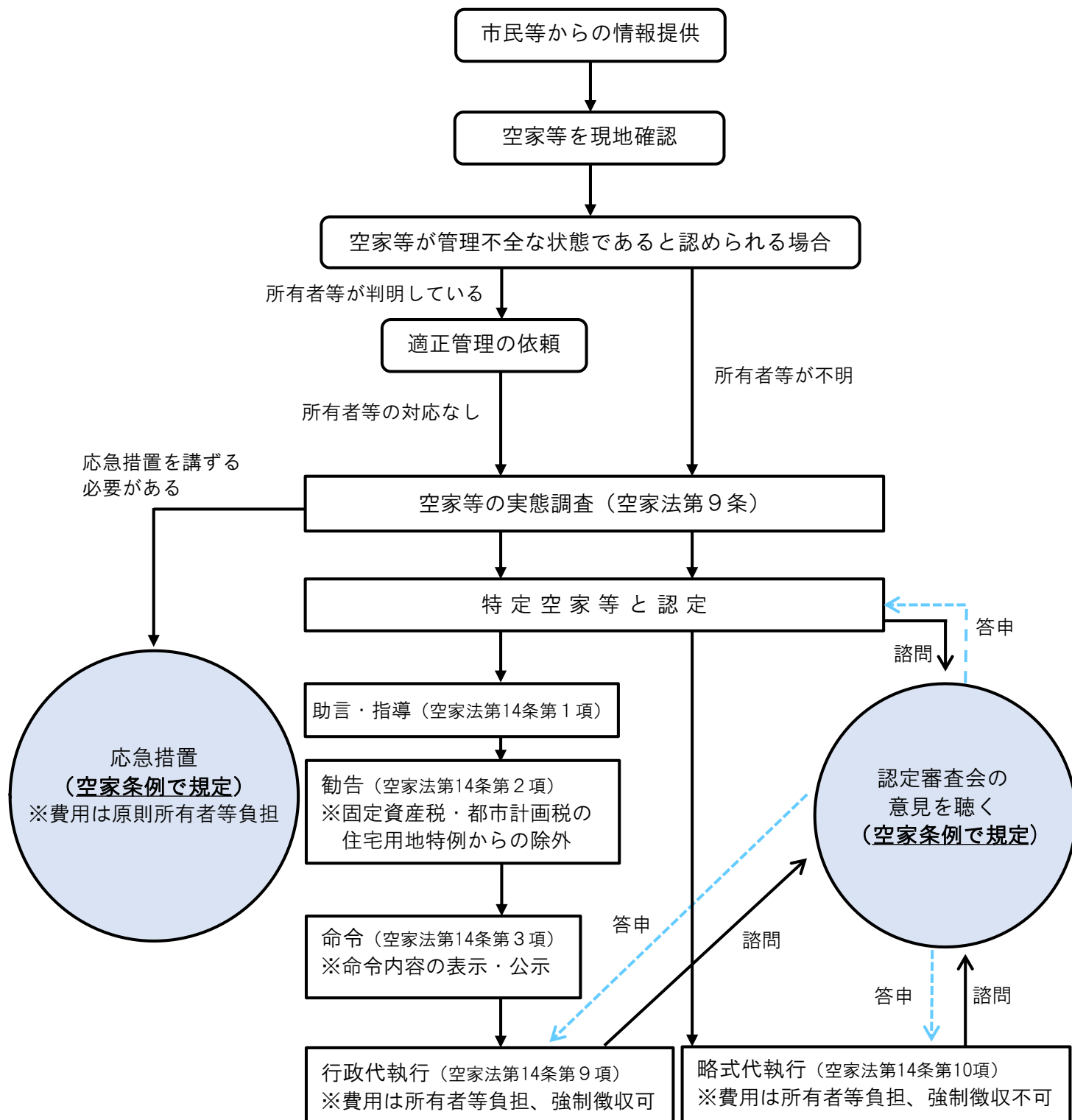
2 市長は、前項の規定により特定空家等の認定をするときは、あらかじめ審査会に諮問するものとする。

#### 第8条

##### (事前手続)

市長は、法第14条第9項若しくは第10項の規定又は第11条において準用する法第14条第9項若しくは第10項の規定による措置を行おうとするときは、あらかじめ審査会に諮問するものとする。

■ 空家法における行政代執行及び空家条例における応急措置の流れ



### （３）特定空家等に対する判断の基準

特定空家等に対する措置にあたっては、国が定める「『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）」に記された以下の状態にある特定空家等について、空家条例の規定に基づき総合的に判断します。

#### ■ 「特定空家等」の判断の参考となる基準

|                                     |                                         |                       |                    |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| 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    | 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある                   | 建築物が倒壊等するおそれがある       | 建築物の著しい傾斜          |
|                                     |                                         |                       | 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 |
|                                     |                                         | 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある | 屋根ふき材、ひさし又は軒       |
|                                     |                                         |                       | 外壁                 |
|                                     |                                         |                       | 看板、給湯設備、屋上水槽等      |
|                                     |                                         |                       | 屋外階段又はバルコニー        |
|                                     | 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある                      | 門又は塀                  |                    |
|                                     |                                         | 擁壁表面に水がしみ出し、流出している    |                    |
|                                     |                                         | 水抜き穴の詰まりが生じている        |                    |
|                                     | ひび割れが発生している                             |                       |                    |
| 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       | 建築物又は設備等の破損等が原因                         |                       |                    |
|                                     | ごみ等の放置、不法投棄が原因                          |                       |                    |
| 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   | 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態 |                       |                    |
|                                     | その他、周囲の景観と著しく不調和な状態                     |                       |                    |
| 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 | 立木等が原因                                  |                       |                    |
|                                     | 空家等に住みついた動物等が原因                         |                       |                    |
|                                     | 建築物等の不適切な管理等が原因                         |                       |                    |

出典：「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）

## 第4節 空家等における利活用の促進

空家等は、将来の増加が予想される一方、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）の住宅確保をはじめ、さまざまな形で利活用したいといったニーズがあることから、これらを結びつけるしくみづくりの構築を目指します。

また、空家等やそれを除却した跡地が、市場へ適正に流通することは、空家等の発生予防となるだけでなく、地域活力の維持・向上にもつながることから、関係団体等と連携して施策を推進します。

なお、本節での「空家等」は、空家法で定める空家等のほか、共同住宅の空き部屋や長屋の空き住戸、空家等を除却した跡地も対象とします。

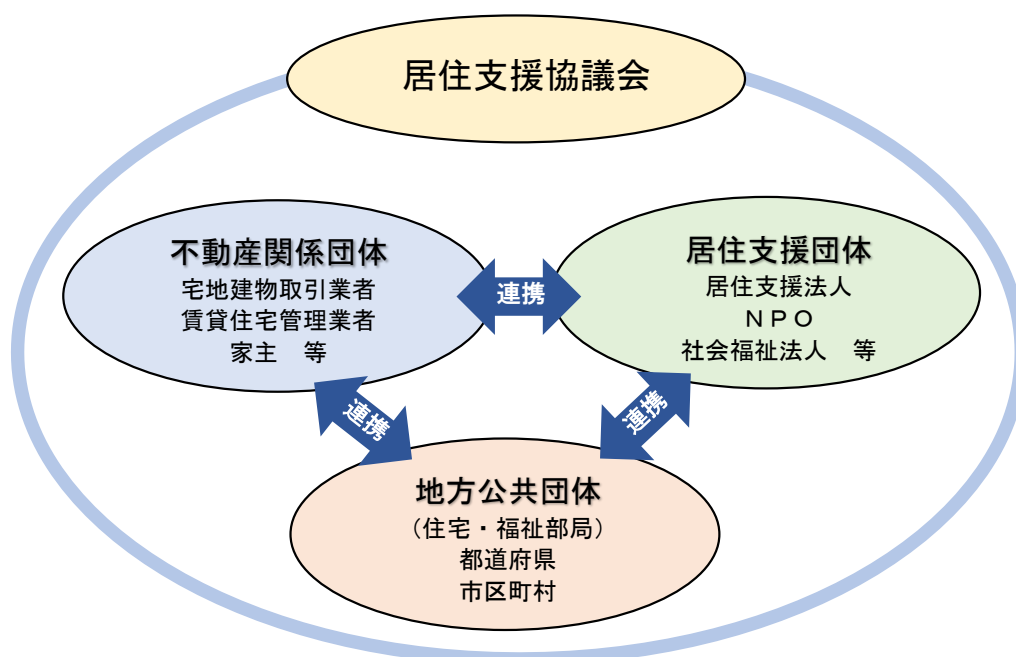
### 1 空家等の利活用の相談体制等の確立

#### （1）居住支援協議会※11 の設立

要配慮者の空家等への円滑な入居の促進を図るため、関係団体等のネットワーク化や相互補完・協力体制の構築を進めるとともに、要配慮者、空家等及び共同住宅の空き部屋や長屋の空き住戸の所有者等の双方に対し、情報提供の場となる、「（仮称）立川市居住支援協議会」を設立します。

※11 居住支援協議会：要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携して支援することを目的に設置した住宅セーフティネット法に基づく任意団体組織のこと。

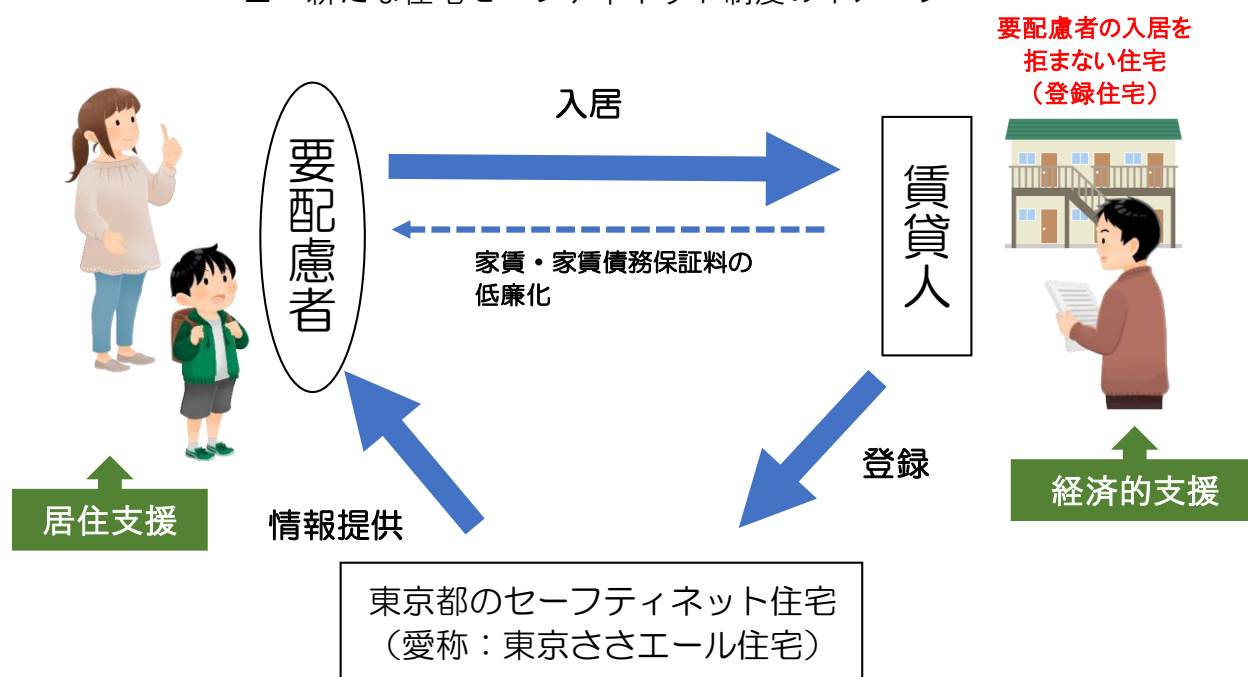
#### ■ 居住支援協議会のイメージ



## （２）新たな住宅セーフティネット制度の活用

空家等及び共同住宅の空き部屋や長屋の空き住戸の所有者等が、要配慮者を住ませることを条件に、東京都に空家等及び共同住宅の空き部屋や長屋の空き住戸を要配慮者の入居を拒まない住宅として登録し、その登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、情報提供を行う新たな住宅セーフティネット制度の活用を促進します。

### ■ 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



## （３）空き家バンク等の活用

空家等の所有者等と居住希望者とのマッチング手段として、国の公募によって選定された事業者により運営している「全国版空き家・空き地バンク」をはじめ、空き家バンクの活用を検討します。

また、空家等の除却によって生じた跡地についても、空き地バンクの活用を検討します。

## （４）地域活性化に向けた空き家・空き部屋の利活用制度の構築

空家等及び共同住宅の空き部屋や長屋の空き住戸を居住用の住宅としてだけでなく、社会福祉施設や店舗等に転用し、居住環境の整備改善や地域の活性化を図るため、所有者等と利活用したい使用希望者のマッチングに向けた制度の構築について検討します。

## 2 空き家の耐震化・除却の支援

### （１）木造住宅の市耐震化助成制度の活用

昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前（旧耐震基準）に建築された木造住宅に対する無料の簡易耐震診断のほか、耐震診断や耐震改修工事等に要した費用を助成する制度の情報発信に努め、空き家の活用の促進を図ります。

### （２）除却費用助成制度創設の検討

倒壊等のおそれがあり、周辺的生活環境に悪影響をもたらす空家等となることを防ぎ、利活用や市場流通を促進するため、新たに空家等の除却費用を助成する制度の創設を検討します。

### 3 不動産流通の促進

#### (1) 民間事業者等との連携

空家等の流通や利活用を希望する所有者等が、活用の方法や手順などを相談しやすい環境づくりに取り組むとともに、関係団体等との連携により、所有者等の承諾を得た上で、宅地建物取引業者や隣接所有者等への情報提供を行うしくみを検討するなど、空家等やそれを除却した跡地の円滑な流通の促進に努めます。

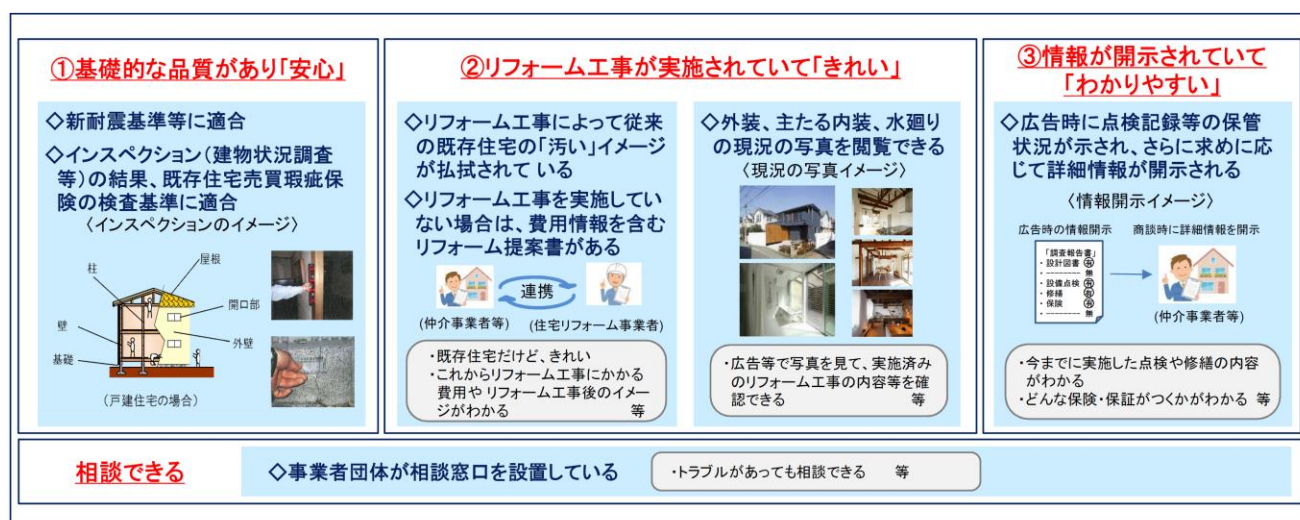
#### (2) 住宅診断（ホームインスペクション）※12 の利用促進

空家等を市場に流通させるためには、住宅の良質化とともに、品質と魅力を備えた住宅として市場で適正に評価され、消費者にわかりやすい形で品質・性能が示されることが重要となります。

中古住宅の売買における住宅性能に対する不安の解消のため、住宅診断（ホームインスペクション）や、特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（安心R住宅）の周知を進め、利用の促進に努めます。

※12 住宅診断（ホームインスペクション）：住宅に精通した住宅診断士（ホームインスペクター）が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、およびその費用等を見きわめ、アドバイスを行う専門業務を指します。  
住宅の購入前や、自宅の売り出し前にホームインスペクションを行うことで、建物のコンディションを把握し、安心して取引を行うことができます。

#### ■ 特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（安心R住宅）の概要



**消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる**

出典：国土交通省ホームページ

### （３）住居以外の利活用の促進

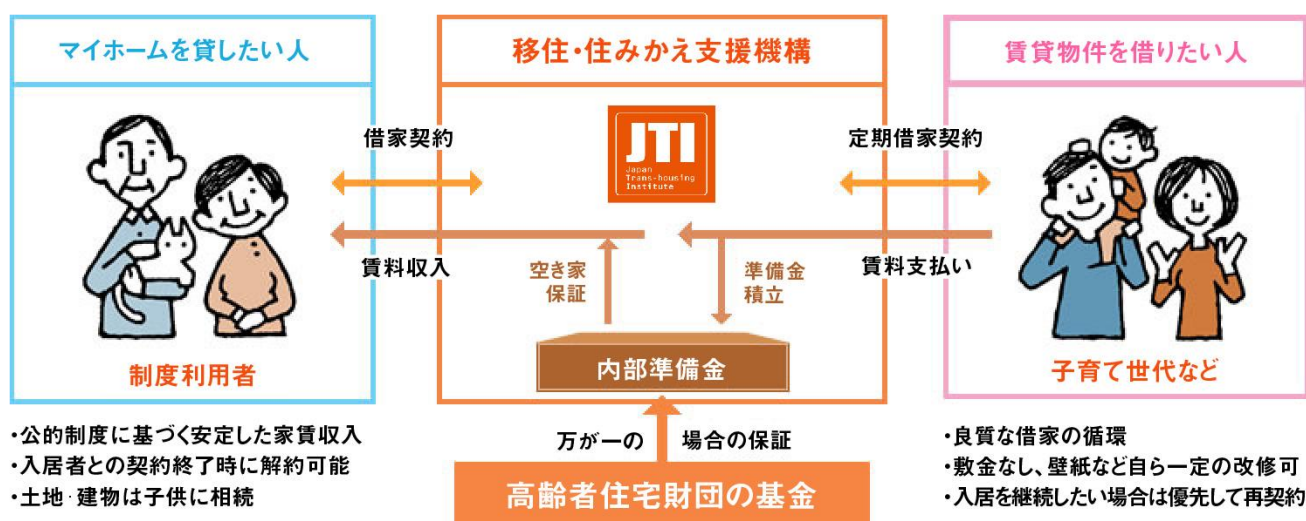
店舗や工場など、商業系や工業系の用途地域における住居以外の利活用については、「立川市空き店舗情報サイト」を紹介するなど、本市の産業部局の関係課や商業・工業関係団体等と連携して情報提供に努めます。

### （４）マイホーム借り上げ制度の普及・促進

年齢や家族構成の変化により、住み替えを考えている中高年世帯等の住宅を、ゆとりある住居を求める子育て世帯等に賃貸することで、空き家とせずに活用することができるよう、「マイホーム借り上げ制度」を周知し、制度の普及を促進します。

#### ■ マイホーム借り上げ制度のしくみ

マイホーム借り上げ制度は、一般社団法人移住・住み替え支援機構（JTI）が50歳以上の中高年世帯が所有している住宅を借り上げて、子育て世帯などに転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。これにより、自宅を売却することなく、住み替えや老後の資金として活用することができます。

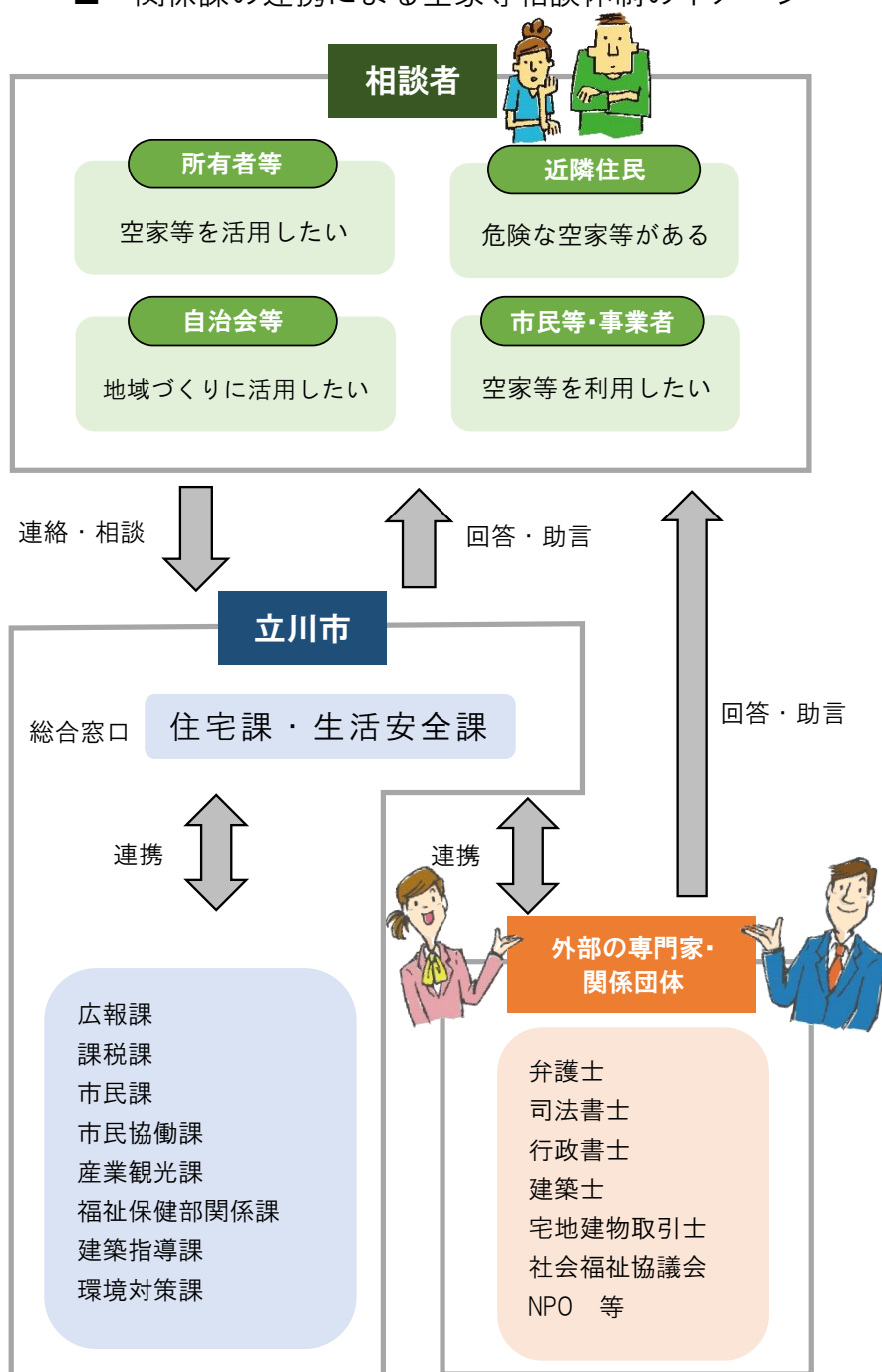


## 第5章 空家等対策の実施体制

### 第1節 空家等対策の実施体制

空家等対策は分野横断的で多岐にわたるものであり、本市のさまざまな関係課が密接に連携して対処する必要があります。そのため、住宅課と生活安全課が総合窓口となり、その状態に応じて関係課や外部の専門家・関係団体と連携して対応していきます。

#### ■ 関係課の連携による空家等相談体制のイメージ



## 第2節 関係部署

空家等のさまざまな対策にあたっては、多岐にわたる分野の情報、知識、技術等が必要ことから、各関係部署と連携を図ります。

また、セミナーの開催、空家等の調査等、さまざまな形での協力体制の構築を図ります。

### ■ 関係部署

| 実施体制（役割）             | 関係課                            |
|----------------------|--------------------------------|
| 本計画の策定及び変更           | 住宅課                            |
| 本計画の進捗管理             |                                |
| 空家等の利活用の相談体制等の検討     |                                |
| 空き家バンクによる利活用の促進      |                                |
| 空き家の耐震化・除却の支援        |                                |
| 不動産流通の促進             |                                |
| 空家等の把握（実態調査等）        | 住宅課、生活安全課                      |
| 空家等の把握（関係機関との連携強化）   |                                |
| 空家等情報の管理（データベース等）    |                                |
| 空家等の相談窓口（ワンストップ相談窓口） |                                |
| 管理代行等の整備検討           |                                |
| 所有者不明空家等の対応・情報収集     |                                |
| 空家等の相談窓口（管理不全空家等対策）  | 生活安全課                          |
| セミナーや相談会の実施          |                                |
| 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置 |                                |
| 住居以外の利活用の促進          | 産業観光課                          |
| 特定空家等に対する判断基準に基づく調査  | 生活安全課、建築指導課、環境対策課              |
| 特定空家等に対する措置（税制関連）    | 生活安全課、課税課                      |
| 空家等の管理意識の啓発          | 住宅課、生活安全課、市民課、広報課、課税課、福祉保健部関係課 |
| 自治会との連絡・調整           | 市民協働課                          |

## 資料編

### 目 次

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 .....           | 44 |
| 2. 立川市特定空家等の適正管理に関する条例 .....         | 49 |
| 3. 立川市空家等対策計画検討委員会 .....             | 52 |
| 4. 立川市空家等対策計画庁内検討委員会 .....           | 55 |
| 5. 自治会へのアンケート調査（抜粋） .....            | 59 |
| 6. 東京都宅地建物取引業協会立川支部加盟店へのアンケート調査..... | 61 |
| 7. 意見報告書 .....                       | 69 |

## 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年 11 月 27 日

法律第 127 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 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、市町村の議会の議員、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っ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、その保有に当たっ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って、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。

## 2. 立川市特定空家等の適正管理に関する条例

平成 29 年 9 月 29 日

条例第 29 号

### （目的）

第 1 条 この条例は、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。以下「法」という。）に定めるもののほか、市内に所在する空家等及び特定空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、事故、火災、犯罪等の発生を防止するとともに、市民の良好な生活環境の確保を図り、もって市民が安全で安心して生活することができる地域社会の実現に資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）空家等 建築物（共同住宅及び長屋にあっては、これらの住戸）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）特定空家等 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。

### （市の責務）

第 3 条 市は、空家等の適正な管理に関する知識の普及及び意識の啓発に取り組むとともに、空家等に関する必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

### （所有者等の責務）

第 4 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、当該空家等が特定空家等にならないよう、常に適正に維持管理しなければならない。

- 2 所有者等は、当該空家等が特定空家等に該当するときは、自らの責任において、その状態を解消しなければならない。

### （立入調査等）

第 4 条の 2 市長は、市内の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条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市長は、この条例の施行に必要な限度において、市長が指定する職員又は委任する者（以下「職員等」という。）に、空家等と認められる場所に立ち入り、その状況を調査させることができる。
- 3 市長は、前項の規定により、職員等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 5 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2項の規定により立入調査をする職員等は、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。

(所有者等への要請)

第5条 前条に規定する調査により所有者等を確認したときは、当該所有者等に対し、当該空家等を適正に管理するように求めるとともに、情報の提供、助言その他必要な援助を行うものとする。

(特定空家等認定審査会の設置)

第6条 市長の諮問に応じ、特定空家等の適正管理に必要な事項を審査するため、立川市特定空家等認定審査会（以下「審査会」という。）を置く。

(特定空家等の認定)

第7条 市長は、第4条の2に規定する調査を行った空家等が別に定める基準による特定空家等の要件に該当すると認めるときは、当該空家等を特定空家等と認定する。

2 市長は、前項の規定により特定空家等の認定をするときは、あらかじめ審査会に諮問するものとする。

(事前手続)

第8条 市長は、法第14条第9項若しくは第10項の規定又は第11条において準用する法第14条第9項若しくは第10項の規定による措置を行おうとするときは、あらかじめ審査会に諮問するものとする。

(応急措置)

第9条 市長は、空家等の管理不全な状態に起因して、人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐため緊急の必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等の負担において、当該被害を防ぐため必要な最小限度の応急措置を講ずることができる。

2 市長は、前項に規定する応急措置を講じたときは、当該空家等の所在地及び当該応急措置の内容を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、所有者等又はその連絡先を確知することができないときは、告示するものとする。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市長は、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っ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、この条例の施行のために必要な限度において、その保有に当たっ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。

(法の規定が適用されない特定空家等に対する措置)

第11条 法第14条第1項から第10項まで及び第13項の規定は、特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等を除く。）について準用する。この場合において、法第14条第13項中「行政手続法（平成5年法律第88号）」とあるのは「立川市行政手続条例（平成8年立川市条例第43号）」と読み替えるものとする。

(委任)

第12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

この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 2 年 6 月 10 日条例第 29 号）

この条例は、公布の日から施行する。

### 3. 立川市空家等対策計画検討委員会

#### (1) 委員構成

※所属等は、委員就任時

| 氏名         | 所属・職名                       |
|------------|-----------------------------|
| 委員長 三好 規正  | 山梨学院大学法学部 教授（現 信州大学経法学部 教授） |
| 副委員長 森河 昭彦 | 東京三弁護士会 多摩支部                |
| 委員 永井 彰    | 東京都宅地建物取引業協会 立川支部長          |
| 委員 斎藤 正    | 東京都建築士事務所協会 立川支部            |
| 委員 柳澤 実    | 立川市社会福祉協議会 地域活動推進課 係長       |
| 委員 手塚 康弘   | NPO 法人 日本地主家主協会 理事長         |
| 委員 湯浅 明    | 立川市自治会連合会 副会長               |
| 委員 和田 信行   | 市民委員                        |
| 委員 遠藤 順子   | 市民委員                        |

#### (2) 検討経過

|     |                         |
|-----|-------------------------|
| 第1回 | 令和2（2020）年1月10日         |
|     | 委員会スケジュールについて           |
|     | 立川市空家等実態調査及びアンケート結果について |
|     | 立川市空家等対策計画の骨子案について      |
| 第2回 | 令和2（2020）年2月10日         |
|     | 立川市空家等対策計画素案の検討及び協議     |
| 第3回 | 令和2（2020）年6月18日         |
|     | 立川市空家等対策計画素案の検討及び協議     |
| 第4回 | 令和2（2020）年10月30日        |
|     | 立川市空家等対策計画素案の検討及び協議     |
|     | 意見報告書について               |
| 第5回 | 令和3（2021）年1月21日（書面開催）   |
|     | パブリックコメントの結果について        |
|     | 立川市空家等対策計画原案の検討及び協議     |

### (3) 立川市空家等対策計画検討委員会設置要綱

#### (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条に規定する空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）の策定に当たり、総合的な観点から検討するため、立川市空家等対策計画検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

#### (所掌事項)

第2条 委員会は、次の各号に掲げる事項を処理する。

- (1) 空家等対策計画の検討に関すること。
- (2) その他必要な事項に関すること。

#### (委員)

第3条 委員会は、次の各号に掲げる者から市長が委嘱する委員10人程度をもって組織する。

- (1) 公募市民
- (2) 学識経験を有する者
- (3) 関係団体等が推薦する者
- (4) その他市長が認める者

2 委員の任期は、委嘱の日から前条に規定する所掌事項が終了するまでとする。

#### (委員長等)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選によって定める。

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。

#### (会議)

第5条 委員会は、委員長が招集する。

2 委員会は、委員の定数の過半数の者が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 委員会は、必要があると認めたときは、委員以外の者に出席を求め、意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

#### (謝礼)

第6条 委員には、予算の範囲内で謝礼を支払うものとする。

#### (報告)

第7条 委員長は、委員会で検討した空家等対策計画についての意見を取りまとめ、市長に報告するものとする。

#### (庶務)

第8条 委員会の庶務は、市民生活部住宅課において処理する。

#### (委任)

第9条 この要綱の施行について必要な事項は、市民生活部長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和元年 11 月 1 日から施行する。

立川市空家等対策計画検討委員会設置要綱追加規定

立川市空家等対策計画検討委員会設置要綱第 9 条の規定により、次のように定める。

（会議）

検討委員会は、委員長の指示で招集せずに紙又は電子媒体による会議を開くことができる。

## 4. 立川市空家等対策計画庁内検討委員会

### (1) 委員構成

※所属等は、委員就任時

| 職 名     | 所 属 等                                |
|---------|--------------------------------------|
| 委 員 長   | 市民生活部長                               |
| 副 委 員 長 | 環境下水道部長                              |
| 委 員     | 総合政策部 企画政策課長                         |
| 委 員     | 市民生活部 防災課長                           |
| 委 員     | 市民生活部 生活安全課長                         |
| 委 員     | 市民生活部 住宅課長                           |
| 委 員     | 産業文化スポーツ部 協働推進課長<br>(現 市民生活部 市民協働課長) |
| 委 員     | 産業文化スポーツ部 産業観光課長                     |
| 委 員     | 子ども家庭部 子育て推進課長                       |
| 委 員     | 福祉保健部 福祉総務課長                         |
| 委 員     | まちづくり部 都市計画課長                        |
| 委 員     | まちづくり部 建築指導課長                        |
| 委 員     | 環境下水道部 環境対策課長                        |
| 委 員     | 教育委員会事務局教育部 教育総務課長                   |

### (2) 検討経過

|     |                     |
|-----|---------------------|
| 第1回 | 令和元（2019）年8月7日      |
|     | 委員会スケジュールについて       |
|     | アンケート設問内容について       |
|     | 立川市空家等対策計画の骨子案について  |
| 第2回 | 令和元（2019）年11月21日    |
|     | アンケート結果について         |
|     | 立川市空家等対策計画骨子案について   |
| 第3回 | 令和2（2020）年1月22日     |
|     | 立川市空家等対策計画素案の検討及び協議 |

|     |                       |
|-----|-----------------------|
| 第4回 | 令和2（2020）年5月18日（書面開催） |
|     | 立川市空家等対策計画素案の検討及び協議   |

|     |                     |
|-----|---------------------|
| 第5回 | 令和2（2020）年8月20日     |
|     | 立川市空家等対策計画素案の検討及び協議 |

### (3) 立川市空家等対策計画庁内検討委員会設置要綱

#### (目的)

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条に規定する空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）を策定するため、立川市空家等対策計画庁内検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

#### (所掌事項)

第2条 検討委員会は、次の各号に掲げる事項を処理する。

- (1) 空家等対策計画の策定に関すること。
- (2) その他必要な事項に関すること。

#### (委員)

第3条 検討委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は、市民生活部長を、副委員長は、環境下水道部長を充てる。

3 委員は、別表に定める職員を充てる。

#### (委員長等)

第4条 委員長は、検討委員会を代表し、会務を総理する。

2 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。

#### (会議)

第5条 検討委員会は、委員長が招集する。

2 検討委員会は、委員の定数の過半数の者が出席しなければ、会議を開くことができない。

#### (専門部会)

第6条 検討委員会は、必要に応じて、委員長が指示した専門事項を検討するため、専門部会を設置することができる。

2 専門部会に関する事項については、別に定める。

#### (関係職員の出席等)

第7条 検討委員会及び専門部会は、必要があると認めたときは、関係職員に出席を求め、説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

#### (庶務)

第8条 検討委員会及び専門部会の庶務は、市民生活部住宅課において処理する。

#### (委任)

第9条 この要綱の施行について必要な事項は、市民生活部長が別に定める。

#### 附 則

- 1 この要綱は、令和元年7月11日から施行する。
- 2 この要綱は、令和3年3月31日限り、その効力を失う。

別表（第3条関係）

総合政策部企画政策課長、市民生活部防災課長、市民生活部生活安全課長、市民生活部住宅課長、産業文化スポーツ部産業観光課長、産業文化スポーツ部協働推進課長、子ども家庭部子育て推進課長、福祉保健部福祉総務課長、まちづくり部都市計画課長、まちづくり部建築指導課長、環境下水道部環境対策課長及び教育委員会事務局教育部教育総務課長

立川市空家等対策計画庁内検討委員会設置要綱追加規定

立川市空家等対策計画庁内検討委員会設置要綱第9条の規定により、次のように定める。

（会議）

検討委員会は、委員長の指示で招集せずに紙又は電子媒体による会議を開くことができる。

## 5. 自治会へのアンケート調査（抜粋）

### （１）調査の目的

本計画策定の基礎資料とするため、地域事情に精通されている主に戸建て住宅が主体となっている 136 名の自治会長の皆様に、自治会区域内の空き家の状況をどれだけ把握されているのかなど、自治会の現況を確認させていただくことを目的としました。

### （２）調査の時期と方法

立川市自治会連合会のご協力の下、令和元（2019）年 9 月に郵送によるアンケート調査を行いました。

### （３）配布・回収状況

配布数 136 通、回収数は 70 通で回収率は 51.5%でした。

### （４）回答結果

問 自治会区域内に空き家がありますか。

(SA)

| No. | カテゴリ     | 件数 | (全体)% |
|-----|----------|----|-------|
| 1   | ある       | 35 | 50.0  |
| 2   | ない       | 20 | 28.6  |
| 3   | わからない    | 15 | 21.4  |
|     | 無回答      | 0  | 0.0   |
|     | N (%ベース) | 70 | 100   |

問 自治会区域内に、合計で何軒空き家がありますか。（自由記述）

(SA)

| No. | カテゴリ     | 件数 | (全体)% |
|-----|----------|----|-------|
| 1   | 1軒       | 5  | 14.3  |
| 2   | 2軒       | 10 | 28.6  |
| 3   | 3軒       | 7  | 20.0  |
| 4   | 4軒       | 6  | 17.1  |
| 5   | 5軒以上     | 5  | 14.3  |
|     | 無回答      | 2  | 5.7   |
|     | N (%ベース) | 35 | 100   |

問 自治会区域内の空き家の状況 ①空き家所有者の連絡先について

(SA)

| No. | カテゴリ               | 件数  | (全体)% |
|-----|--------------------|-----|-------|
| 1   | 所有者も連絡先も知っている      | 49  | 47.6  |
| 2   | 所有者は知っているが連絡先は知らない | 40  | 38.8  |
| 3   | わからない              | 14  | 13.6  |
|     | 無回答                | 0   | 0.0   |
|     | N (%ベース)           | 103 | 100   |

問 自治会区域内の空き家の状況 ②空き家の様子について

(SA)

| No. | カテゴリ                     | 件数  | (全体)% |
|-----|--------------------------|-----|-------|
| 1   | 草取りや掃除がされており、しっかり管理されている | 53  | 51.5  |
| 2   | あまり管理されていない              | 29  | 28.2  |
| 3   | まったく管理されていない             | 19  | 18.4  |
|     | 無回答                      | 2   | 1.9   |
|     | N (%ベース)                 | 103 | 100   |

問 区域内の空き家において具体的にどのような問題が起きていますか。

(MA)

| No. | カテゴリ                          | 件数 | (全体)% |
|-----|-------------------------------|----|-------|
| 1   | 雑草や庭木が伸びている                   | 22 | 95.7  |
| 2   | ハエや蚊の発生、悪臭がある                 | 3  | 13.0  |
| 3   | 害虫（スズメバチなど）や動物の侵入がある          | 3  | 13.0  |
| 4   | 建物又は工作物など、倒壊の危険性がある           | 6  | 26.1  |
| 5   | 窓ガラスが割れていたり、ごみが散乱・放置又は投棄されている | 4  | 17.4  |
| 6   | 門扉等が施錠されておらず、不特定の者が容易に侵入できる   | 4  | 17.4  |
| 7   | 立木が道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている     | 10 | 43.5  |
| 8   | 特に問題はない                       | 1  | 4.3   |
| 9   | その他                           | 2  | 8.7   |
|     | 無回答                           | 0  | 0.0   |
|     | N (%ベース)                      | 23 | 100   |

問 今後自治会内の空き家をどのように活用したいですか。

(MA)

| No. | カテゴリ                                        | 件数 | (全体)% |
|-----|---------------------------------------------|----|-------|
| 1   | 地域の交流施設（集会場、ミニ図書館など）                        | 17 | 24.3  |
| 2   | 高齢者との交流施設<br>（地域の高齢者が集えるカフェ、高齢者と子どもの交流施設など） | 14 | 20.0  |
| 3   | 子育て支援施設（放課後預かり、子育て親子交流施設など）                 | 8  | 11.4  |
| 4   | 子どもの居場所の提供（雨天の遊び場や自習室、子ども食堂など）              | 7  | 10.0  |
| 5   | ものづくり施設（手芸、料理教室などの創作活動拠点）                   | 9  | 12.9  |
| 6   | 災害時の避難場所、物資配給拠点（防災倉庫）                       | 21 | 30.0  |
| 7   | 特に活用したいとは思わない                               | 30 | 42.9  |
| 8   | その他                                         | 11 | 15.7  |
|     | 無回答                                         | 1  | 1.4   |
|     | N (%ベース)                                    | 70 | 100   |

## 6. 東京都宅地建物取引業協会立川支部加盟店へのアンケート調査

### (1) 調査の目的

本計画の策定において、共同住宅の空き部屋や長屋の空き住戸を含めた空家等の利活用検討の取組に向けた基礎資料とすることを目的としました。

### (2) 調査の時期と方法

市内の住宅事情に精通されている東京都宅地建物取引業協会立川支部のご協力の下、加盟店へ令和元（2019）年9月に郵送によるアンケート調査を実施しました。

### (3) 配布・回収状況

配布数 223 通、回収数は 68 通で回収率は 30.5%でした。

## (4) 回答結果

問1 住宅困窮者等の入居について、どの程度、抵抗感をお持ちですか。

n=68

|                     | (入居しては<br>ない) | (入居を断るこ<br>とがある) | (ほとん<br>ど入居を<br>断っている) | (強い抵抗感<br>がある<br>(入居は全<br>て断って<br>いる)) | よくわ<br>からない | 無回<br>答     | 計            |
|---------------------|---------------|------------------|------------------------|----------------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| ア. 単身高齢者            | 9<br>13.2%    | 31<br>45.6%      | 7<br>10.3%             | 3<br>4.4%                              | 1<br>1.5%   | 17<br>25.0% | 68<br>100.0% |
| イ. 高齢者のみ世帯（夫婦や兄弟など） | 17<br>25.0%   | 28<br>41.2%      | 3<br>4.4%              | 0<br>0.0%                              | 1<br>1.5%   | 19<br>27.9% | 68<br>100.0% |
| ウ. 障害者がいる世帯         | 22<br>32.4%   | 19<br>27.9%      | 4<br>5.9%              | 1<br>1.5%                              | 4<br>5.9%   | 18<br>26.5% | 68<br>100.0% |
| エ. 単身障害者（身体）        | 16<br>23.5%   | 24<br>35.3%      | 3<br>4.4%              | 4<br>5.9%                              | 4<br>5.9%   | 17<br>25.0% | 68<br>100.0% |
| オ. 単身障害者（知的）        | 2<br>2.9%     | 22<br>32.4%      | 9<br>13.2%             | 14<br>20.6%                            | 3<br>4.4%   | 18<br>26.5% | 68<br>100.0% |
| カ. 単身障害者（精神）        | 4<br>5.9%     | 10<br>14.7%      | 9<br>13.2%             | 20<br>29.4%                            | 5<br>7.4%   | 20<br>29.4% | 68<br>100.0% |
| キ. 子どもを育成するひとり親世帯   | 43<br>63.2%   | 6<br>8.8%        | 0<br>0.0%              | 0<br>0.0%                              | 1<br>1.5%   | 18<br>26.5% | 68<br>100.0% |
| ク. 生活保護受給世帯         | 25<br>36.8%   | 19<br>27.9%      | 3<br>4.4%              | 2<br>2.9%                              | 1<br>1.5%   | 18<br>26.5% | 68<br>100.0% |
| ケ. 求職中の単身者          | 14<br>20.6%   | 24<br>35.3%      | 9<br>13.2%             | 2<br>2.9%                              | 2<br>2.9%   | 17<br>25.0% | 68<br>100.0% |
| コ. 外国人              | 13<br>19.1%   | 31<br>45.6%      | 4<br>5.9%              | 1<br>1.5%                              | 2<br>2.9%   | 17<br>25.0% | 68<br>100.0% |
| サ. その他              | 1<br>1.5%     | 1<br>1.5%        | 0<br>0.0%              | 1<br>1.5%                              | 3<br>4.4%   | 62<br>91.2% | 68<br>100.0% |

問2 住宅困窮者等の入居に抵抗を感じるのは、どのような理由からですか。

(MA)

| No. | カテゴリ                             | 件数 | (全体)% |
|-----|----------------------------------|----|-------|
| 1   | 居室内での死亡事故などに対する不安があるため           | 41 | 60.3  |
| 2   | 認知症や障害など、入居者の判断能力に対する不安があるため     | 37 | 54.4  |
| 3   | 家賃の滞納が生じないか不安があるため               | 27 | 39.7  |
| 4   | 賃貸住宅の入居選考に基準（学生入居のみなど）があるため      | 6  | 8.8   |
| 5   | 他の入居者への迷惑、苦情が発生することへの不安があるため     | 37 | 54.4  |
| 6   | 他の入居者が退去してしまう、又は賃貸契約が滞る不安があるため   | 22 | 32.4  |
| 7   | 住宅がバリアフリー対応となっていないため             | 24 | 35.3  |
| 8   | 介護・障害福祉サービス職員などの入居者以外の出入りが生じるため  | 3  | 4.4   |
| 9   | 障害者に対して漠然とした不安があるため              | 3  | 4.4   |
| 10  | 他の入居者と生活スタイルや生活時間が異なることへの不安があるため | 10 | 14.7  |
| 11  | 緊急連絡先がないため                       | 19 | 27.9  |
| 12  | 保証人がいないため                        | 22 | 32.4  |
| 13  | 収入が不安定であるため                      | 24 | 35.3  |
| 14  | その他                              | 1  | 1.5   |
|     | 無回答                              | 17 | 25.0  |
|     | N（%ベース）                          | 68 | 100   |

問3 住宅困窮者等への支援について、次の①～⑤の支援があったらどう思いますか。

① 入居後の家賃債務を保証

|                     | 対象者をぜひ入居させたい | 対象者を入居させてもよい | この支援もあればよいが、これだけでは不十分 | この支援では、対象者の入居支援とまらない | 計            |
|---------------------|--------------|--------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| ア. 単身高齢者            | 3<br>10.0%   | 18<br>60.0%  | 7<br>23.3%            | 2<br>6.7%            | 30<br>100.0% |
| イ. 高齢者のみ世帯（夫婦や兄弟など） | 4<br>13.3%   | 19<br>63.3%  | 6<br>20.0%            | 1<br>3.3%            | 30<br>100.0% |
| ウ. 障害者がいる世帯         | 3<br>10.3%   | 15<br>51.7%  | 8<br>27.6%            | 3<br>10.3%           | 29<br>100.0% |
| エ. 単身障害者（身体）        | 2<br>6.7%    | 15<br>50.0%  | 11<br>36.7%           | 2<br>6.7%            | 30<br>100.0% |
| オ. 単身障害者（知的）        | 1<br>3.0%    | 17<br>51.5%  | 6<br>18.2%            | 9<br>27.3%           | 33<br>100.0% |
| カ. 単身障害者（精神）        | 1<br>3.0%    | 8<br>24.2%   | 6<br>18.2%            | 18<br>54.5%          | 33<br>100.0% |
| キ. 子どもを育成するひとり親世帯   | 10<br>27.8%  | 22<br>61.1%  | 3<br>8.3%             | 1<br>2.8%            | 36<br>100.0% |
| ク. 生活保護受給世帯         | 8<br>21.6%   | 23<br>62.2%  | 4<br>10.8%            | 2<br>5.4%            | 37<br>100.0% |
| ケ. 求職中の単身者          | 8<br>23.5%   | 22<br>64.7%  | 2<br>5.9%             | 2<br>5.9%            | 34<br>100.0% |
| コ. 外国人              | 10<br>28.6%  | 17<br>48.6%  | 7<br>20.0%            | 1<br>2.9%            | 35<br>100.0% |
| サ. その他              | 0<br>0.0%    | 0<br>0.0%    | 0<br>0.0%             | 0<br>0.0%            | 0<br>100.0%  |

## ② 家賃の一部補助

|                     | この支援があれば、<br>対象者をぜひ入居させたい | この支援があれば、<br>対象者を入居させてもよい | この支援もあればよいが、<br>これだけでは不十分 | この支援では、対象者の<br>入居支援とまらない | 計            |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------|
| ア. 単身高齢者            | 0<br>0.0%                 | 3<br>11.1%                | 16<br>59.3%               | 8<br>29.6%               | 27<br>100.0% |
| イ. 高齢者のみ世帯（夫婦や兄弟など） | 0<br>0.0%                 | 4<br>14.8%                | 15<br>55.6%               | 8<br>29.6%               | 27<br>100.0% |
| ウ. 障害者がいる世帯         | 0<br>0.0%                 | 5<br>19.2%                | 12<br>46.2%               | 9<br>34.6%               | 26<br>100.0% |
| エ. 単身障害者（身体）        | 0<br>0.0%                 | 5<br>17.9%                | 12<br>42.9%               | 11<br>39.3%              | 28<br>100.0% |
| オ. 単身障害者（知的）        | 0<br>0.0%                 | 5<br>17.9%                | 11<br>39.3%               | 12<br>42.9%              | 28<br>100.0% |
| カ. 単身障害者（精神）        | 0<br>0.0%                 | 3<br>10.0%                | 10<br>33.3%               | 17<br>56.7%              | 30<br>100.0% |
| キ. 子どもを育成するひとり親世帯   | 2<br>6.5%                 | 13<br>41.9%               | 10<br>32.3%               | 6<br>19.4%               | 31<br>100.0% |
| ク. 生活保護受給世帯         | 0<br>0.0%                 | 10<br>31.3%               | 9<br>28.1%                | 13<br>40.6%              | 32<br>100.0% |
| ケ. 求職中の単身者          | 2<br>6.1%                 | 11<br>33.3%               | 12<br>36.4%               | 8<br>24.2%               | 33<br>100.0% |
| コ. 外国人              | 0<br>0.0%                 | 6<br>22.2%                | 9<br>33.3%                | 12<br>44.4%              | 27<br>100.0% |
| サ. その他              | 0<br>0.0%                 | 0<br>0.0%                 | 0<br>0.0%                 | 0<br>0.0%                | 0<br>100.0%  |

## ③ 入居後の見守りサービス

|                     | この支援があれば、<br>対象者をぜひ入居させたい | この支援があれば、<br>対象者を入居させてもよい | この支援もあればよいが、<br>これだけでは不十分 | この支援では、対象者の<br>入居支援とまらない | 計            |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------|
| ア. 単身高齢者            | 13<br>35.1%               | 16<br>43.2%               | 7<br>18.9%                | 1<br>2.7%                | 37<br>100.0% |
| イ. 高齢者のみ世帯（夫婦や兄弟など） | 5<br>17.2%                | 20<br>69.0%               | 3<br>10.3%                | 1<br>3.4%                | 29<br>100.0% |
| ウ. 障害者がいる世帯         | 8<br>25.0%                | 18<br>56.3%               | 3<br>9.4%                 | 3<br>9.4%                | 32<br>100.0% |
| エ. 単身障害者（身体）        | 7<br>22.6%                | 16<br>51.6%               | 6<br>19.4%                | 2<br>6.5%                | 31<br>100.0% |
| オ. 単身障害者（知的）        | 6<br>17.6%                | 15<br>44.1%               | 4<br>11.8%                | 9<br>26.5%               | 34<br>100.0% |
| カ. 単身障害者（精神）        | 5<br>13.9%                | 8<br>22.2%                | 6<br>16.7%                | 17<br>47.2%              | 36<br>100.0% |
| キ. 子どもを育成するひとり親世帯   | 0<br>0.0%                 | 14<br>56.0%               | 8<br>32.0%                | 3<br>12.0%               | 25<br>100.0% |
| ク. 生活保護受給世帯         | 3<br>9.7%                 | 17<br>54.8%               | 8<br>25.8%                | 3<br>9.7%                | 31<br>100.0% |
| ケ. 求職中の単身者          | 0<br>0.0%                 | 8<br>30.8%                | 10<br>38.5%               | 8<br>30.8%               | 26<br>100.0% |
| コ. 外国人              | 1<br>3.7%                 | 11<br>40.7%               | 10<br>37.0%               | 5<br>18.5%               | 27<br>100.0% |
| サ. その他              | 0<br>0.0%                 | 0<br>0.0%                 | 0<br>0.0%                 | 0<br>0.0%                | 0<br>100.0%  |

## ④ 死亡等に係る残存家財整理サービス

|                     | この支援があれば、<br>対象者をぜひ入居させたい | この支援があれば、<br>対象者を入居させてもよい | この支援もあればよいが、<br>これだけでは不十分 | この支援では、対象者の<br>入居支援とまらない | 計            |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------|
| ア. 単身高齢者            | 10<br>26.3%               | 18<br>47.4%               | 9<br>23.7%                | 1<br>2.6%                | 38<br>100.0% |
| イ. 高齢者のみ世帯（夫婦や兄弟など） | 4<br>13.8%                | 17<br>58.6%               | 7<br>24.1%                | 1<br>3.4%                | 29<br>100.0% |
| ウ. 障害者がいる世帯         | 1<br>3.6%                 | 18<br>64.3%               | 5<br>17.9%                | 4<br>14.3%               | 28<br>100.0% |
| エ. 単身障害者（身体）        | 2<br>7.1%                 | 14<br>50.0%               | 9<br>32.1%                | 3<br>10.7%               | 28<br>100.0% |
| オ. 単身障害者（知的）        | 1<br>3.4%                 | 14<br>48.3%               | 6<br>20.7%                | 8<br>27.6%               | 29<br>100.0% |
| カ. 単身障害者（精神）        | 1<br>3.2%                 | 9<br>29.0%                | 6<br>19.4%                | 15<br>48.4%              | 31<br>100.0% |
| キ. 子どもを育成するひとり親世帯   | 0<br>0.0%                 | 12<br>46.2%               | 8<br>30.8%                | 6<br>23.1%               | 26<br>100.0% |
| ク. 生活保護受給世帯         | 4<br>13.8%                | 16<br>55.2%               | 6<br>20.7%                | 3<br>10.3%               | 29<br>100.0% |
| ケ. 求職中の単身者          | 1<br>3.6%                 | 12<br>42.9%               | 8<br>28.6%                | 7<br>25.0%               | 28<br>100.0% |
| コ. 外国人              | 1<br>3.7%                 | 14<br>51.9%               | 8<br>29.6%                | 4<br>14.8%               | 27<br>100.0% |
| サ. その他              | 0<br>0.0%                 | 0<br>0.0%                 | 0<br>0.0%                 | 0<br>0.0%                | 0<br>100.0%  |

## ⑤ 居住支援に関する福祉の相談窓口

|                     | この支援があれば、<br>対象者をぜひ入居させたい | この支援があれば、<br>対象者を入居させてもよい | この支援もあればよいが、<br>これだけでは不十分 | この支援では、対象者の<br>入居支援とまらない | 計            |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------|
| ア. 単身高齢者            | 1<br>3.3%                 | 12<br>40.0%               | 13<br>43.3%               | 4<br>13.3%               | 30<br>100.0% |
| イ. 高齢者のみ世帯（夫婦や兄弟など） | 1<br>3.7%                 | 13<br>48.1%               | 11<br>40.7%               | 2<br>7.4%                | 27<br>100.0% |
| ウ. 障害者がいる世帯         | 2<br>7.4%                 | 12<br>44.4%               | 10<br>37.0%               | 3<br>11.1%               | 27<br>100.0% |
| エ. 単身障害者（身体）        | 1<br>3.4%                 | 13<br>44.8%               | 12<br>41.4%               | 3<br>10.3%               | 29<br>100.0% |
| オ. 単身障害者（知的）        | 3<br>10.0%                | 10<br>33.3%               | 9<br>30.0%                | 8<br>26.7%               | 30<br>100.0% |
| カ. 単身障害者（精神）        | 1<br>3.2%                 | 6<br>19.4%                | 10<br>32.3%               | 14<br>45.2%              | 31<br>100.0% |
| キ. 子どもを育成するひとり親世帯   | 3<br>10.7%                | 14<br>50.0%               | 8<br>28.6%                | 3<br>10.7%               | 28<br>100.0% |
| ク. 生活保護受給世帯         | 1<br>3.4%                 | 17<br>58.6%               | 6<br>20.7%                | 5<br>17.2%               | 29<br>100.0% |
| ケ. 求職中の単身者          | 1<br>3.8%                 | 10<br>38.5%               | 8<br>30.8%                | 7<br>26.9%               | 26<br>100.0% |
| コ. 外国人              | 1<br>3.7%                 | 10<br>37.0%               | 10<br>37.0%               | 6<br>22.2%               | 27<br>100.0% |
| サ. その他              | 0<br>0.0%                 | 0<br>0.0%                 | 0<br>0.0%                 | 0<br>0.0%                | 0<br>100.0%  |

問4 「住宅セーフティネット制度」をご存じですか。

(SA)

| No. | カテゴリ                        | 件数 | (全体)% |
|-----|-----------------------------|----|-------|
| 1   | 詳しく知っている                    | 6  | 8.8   |
| 2   | 聞いたことはある（知っている）が、詳しくまでは知らない | 39 | 57.4  |
| 3   | 知らない                        | 20 | 29.4  |
|     | 無回答                         | 3  | 4.4   |
|     | N（%ベース）                     | 68 | 100   |

問5 「居住支援協議会」をご存じですか。

(SA)

| No. | カテゴリ                        | 件数 | (全体)% |
|-----|-----------------------------|----|-------|
| 1   | 詳しく知っている                    | 3  | 4.4   |
| 2   | 聞いたことはある（知っている）が、詳しくまでは知らない | 25 | 36.8  |
| 3   | 知らない                        | 38 | 55.9  |
|     | 無回答                         | 2  | 2.9   |
|     | N（%ベース）                     | 68 | 100   |

## 7. 意見報告書

立川市長 清水 庄平 殿

### 意見報告書

本委員会は、令和3年4月から10年間を計画期間とする空家等対策計画の策定に向けて、検討を進めてきました。

立川市の人口は、今後数年は増加が見込まれるものの、少子化、高齢化が進み、長期的には減少していく見込みです。住宅・土地統計調査によれば、空き家数、空き家率は、ともに増加してきており、この傾向は今後も続くと考えられます。

本計画の策定に当たっては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空家等の現状把握と発生抑制（予防）、空家等の適正管理の促進、特定空家等及び管理不全空家等に対する措置、空家等における利活用の促進の4つの基本方針の下、検討を進めてきました。

そして、このたび、本委員会としての意見が以下のようにまとまりましたので、立川市の空家等対策が推進されることを期待して、報告いたします。

#### 1 空家等の現状把握と発生抑制（予防）

- ・定期的に空家等実態調査とその所有者等への意向調査を実施し、実態把握に努めること。
- ・新たな空家等の発生を抑制する取組の充実を図ること。
- ・ワンストップ相談窓口の開設を検討すること。

#### 2 空家等の適正管理の促進

- ・居住者向け・空家等所有者向けのセミナー開催の充実を図ること。
- ・管理代行サービスによる支援を検討すること。
- ・空家等の適正管理を促進するための取組の充実を図ること。

#### 3 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

- ・特定空家等及び管理不全空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法及び立川市特定空家等の適正管理に関する条例に基づき、適切に対応すること。

#### 4 空家等における利活用の促進

- ・（仮称）立川市居住支援協議会の設立に伴い、空家等所有者等の情報提供の場となるよう構築を図り、併せて住宅セーフティネット制度の活用を促進すること。
- ・空家バンクの活用について、市民のニーズを見極め、検討すること。
- ・空家等の除却費用を助成する制度の創設を検討すること。
- ・利活用の促進については、先進事例を参考に具体的な施策を積極的に展開すること。

#### 全体に関する意見

- ・多様な主体と連携・協力を行い、適切な役割分担をして、施策を進めること。
- ・計画の実現において、施策の進捗を管理し、効果や成果を検証し、結果を公表すること。

令和2年12月

立川市空家等対策計画検討委員会

委員長 三好 規正



立川市空家等対策計画  
令和3（2021）年3月発行

|    |                                                                                                                                                                             |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 発行 | 立川市<br>〒190-8666<br>東京都立川市泉町 1156 番地の9<br>電話 042-523-2111（代表）<br>FAX 042-528-4333<br>ホームページ <a href="http://www.city.tachikawa.lg.jp/">http://www.city.tachikawa.lg.jp/</a> |
| 編集 | 市民生活部住宅課                                                                                                                                                                    |

