

立川市空家等対策計画 (改定版) 素案

令和 8 (2026) 年度～令和 16 (2034) 年度



令和 8 (2026) 年

立 川 市

目 次

第1章 計画の概要	1
第1節 計画策定（改定）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	7
第2節 課題の整理	12
第3章 空家等対策の基本的な方針	13
第1節 空家等に対する基本的な考え方	13
第2節 計画の目標	14
第3節 基本的な方針	15
第4節 施策の体系	17
第5節 施策の展開	18
第4章 空家等対策の施策	19
第1節 空家等の現状把握と発生抑制（予防）	19
1 定期的な実態調査と空家等台帳の更新	19
2 空家等の管理意識の啓発等	19
3 相談窓口の周知・案内	21
4 居住者向けセミナーや相談会の実施	21
第2節 空家等の適正管理の促進	22
1 所有者向けセミナーや相談会の実施	22
2 管理代行等の整備の検討	22
3 所有者不明空家等の対応	22
第3節 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置	23
1 空家法に基づく措置	23
2 空家条例に基づく措置	24
第4節 空家等における利活用の促進	26
1 空家等の利活用の相談体制等の確立	26

2	空き家の耐震化・除却の支援.....	27
3	不動産流通の促進.....	27
第5章	空家等対策の実施体制.....	29
第1節	空家等対策の実施体制.....	29

第1章 計画の概要

第1節 計画策定（改定）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^{※1}が増加しています。

とりわけ、管理不全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を生じさせ、地域の生活環境に悪影響を及ぼします。

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入調査、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。

本市では、平成30（2018）年4月から、市内に所在する空家等及び特定空家等^{※2}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、令和3（2021）年3月には総合的、計画的な空家等対策を推進するため『立川市空家等対策計画』を策定しました。

その後、除却等の促進や管理不全に陥る前の有効活用や適切な管理を確保するため、令和5（2023）年に空家法が改正され、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等を「管理不全空家等」とし、市区町村が認定し、指導勧告ができるようになり、空家等管理活用支援法人の制度や空家等活用促進区域制度の新設がされました。また、本市では令和6（2024）年度に空家等実態調査を実施し、空家等の現状を把握するとともに空家条例を改正しました。

このような背景の下、上位計画である立川市第5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、計画の期間延長を行うとともに空家法改正や実態調査の結果を踏まえ、本計画の改定を行います。

※1 空家等：3ページを参照してください。

※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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等

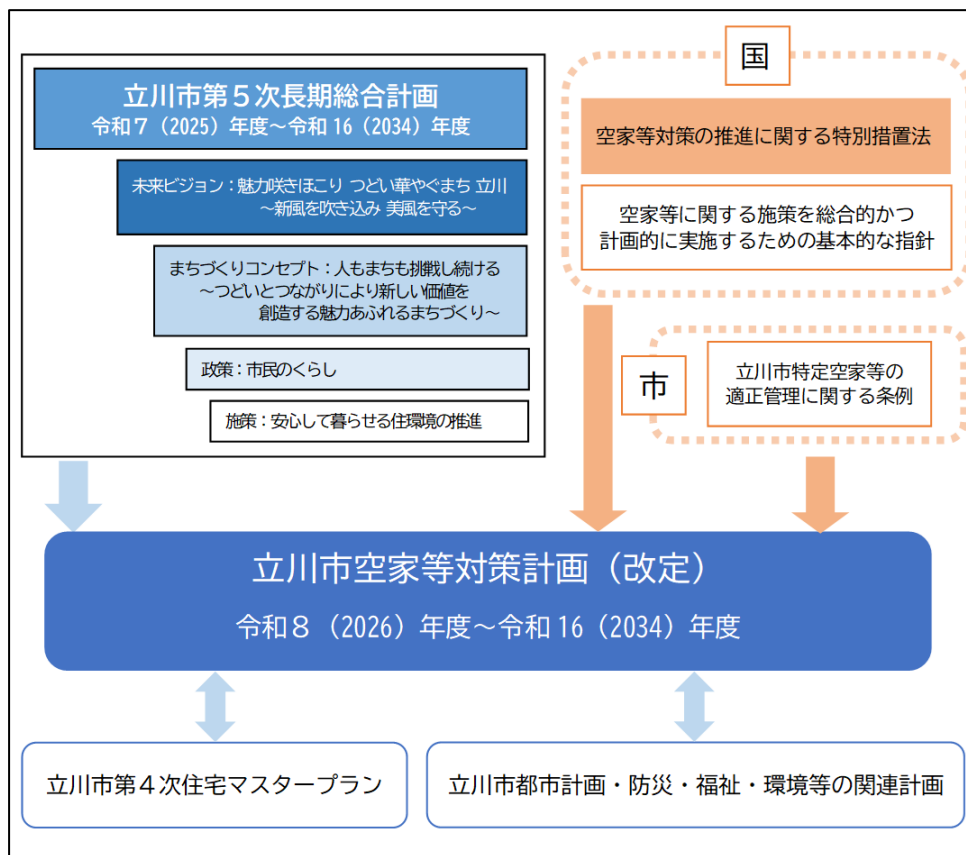
2 目的

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

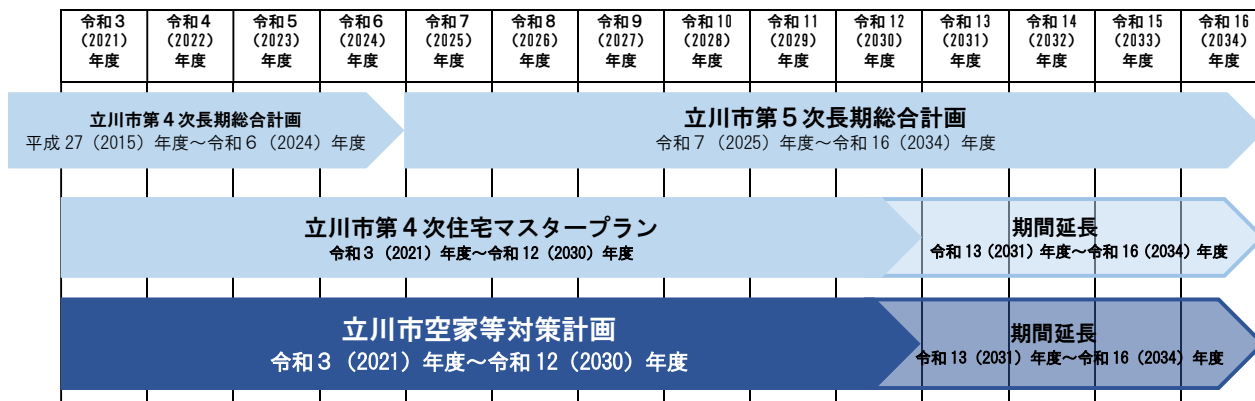
本計画は、空家法第7条第1項の規定に基づき定めるものとします。

また、本市の「立川市第5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5次長期総合計画、第4次住宅マスタープランと整合を図るため、計画期間を延長し、令和3（2021）～16（2024）年度までの14年間とします。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。



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※³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。

※3 「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



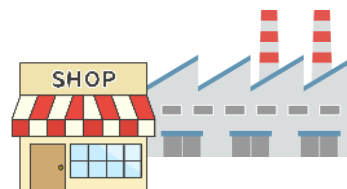
転勤等や施設等への
入所により不在の住宅



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

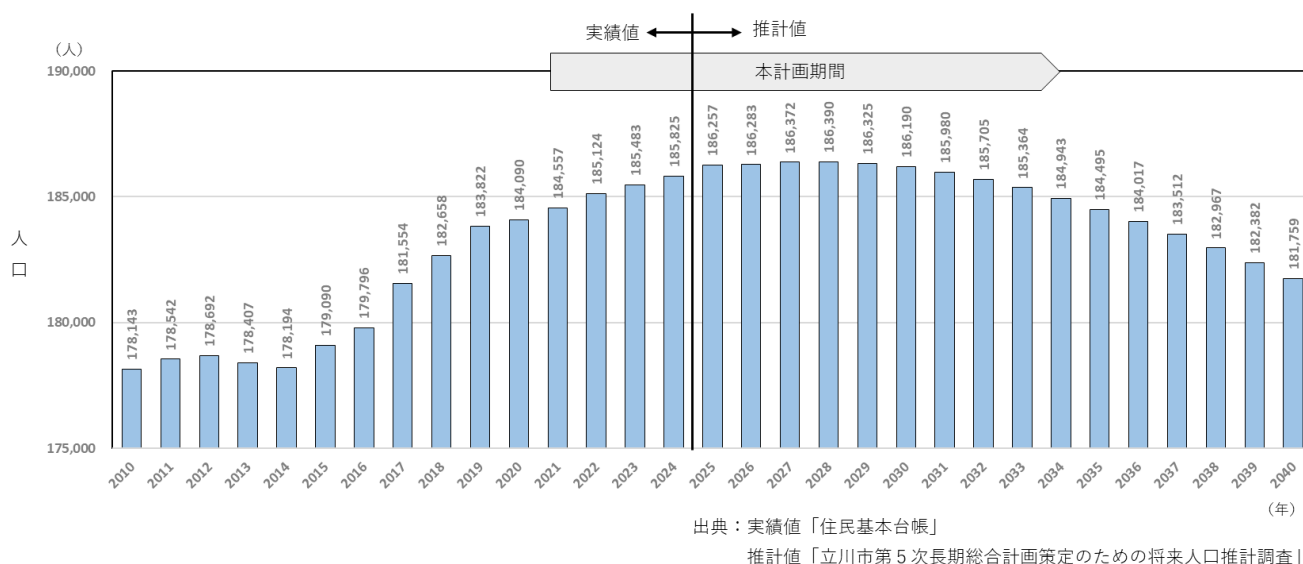
第1節 立川市の空き家（空家等）の現状

1 人口・世帯の推移と住宅総数

（1）総人口の見通し

令和5（2023）年に185,483人であった総人口は、令和10（2028）年の186,390人をピークに減少していき、本計画の終期にあたる令和16（2034）年には184,943人とピークから1,447人減少すると見込まれます。

■ 総人口の見通し



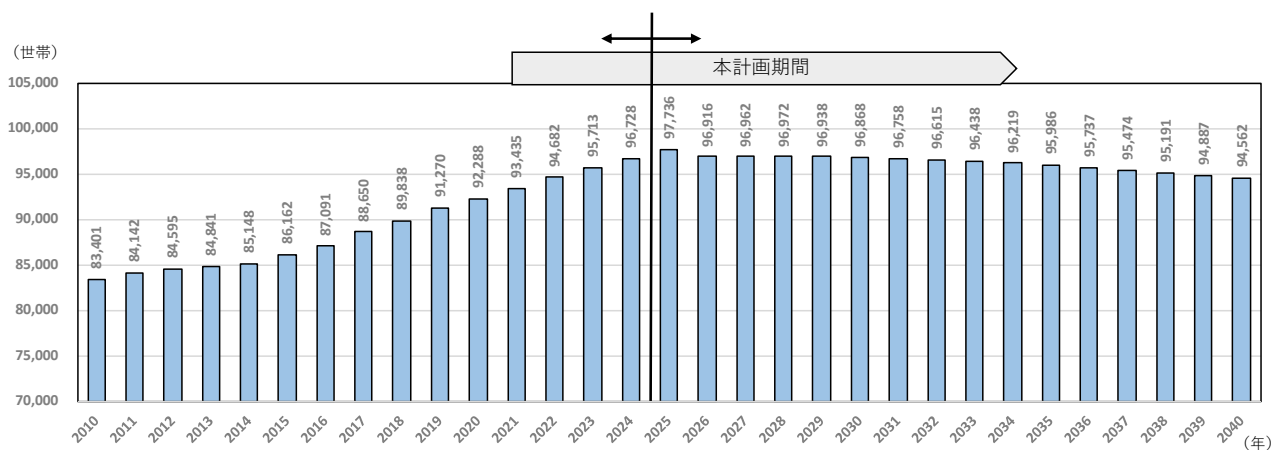
（2）年齢3階層別人口割合の見通し

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5（2023）年では1人の65歳以上の高齢者を2.6人の15～64歳の現役世代で支えている状態でしたが、令和16（2034）年には1人の65歳以上の高齢者を2.3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。

（３）総世帯数の見通し

総世帯数の将来見通しは、令和5（2023）年に行われた「立川市第5次長期総合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



出典：実績値「住民基本台帳」

推計値「立川市第5次長期総合計画策定のための将来人口推計調査」

（４）住宅総数と居住状況

令和5（2023）年住宅・土地統計調査によれば、市内の住宅総数は102,640戸となっており、このうち居住世帯のある住宅が89,440戸、居住世帯のない住宅が13,200戸となっています。

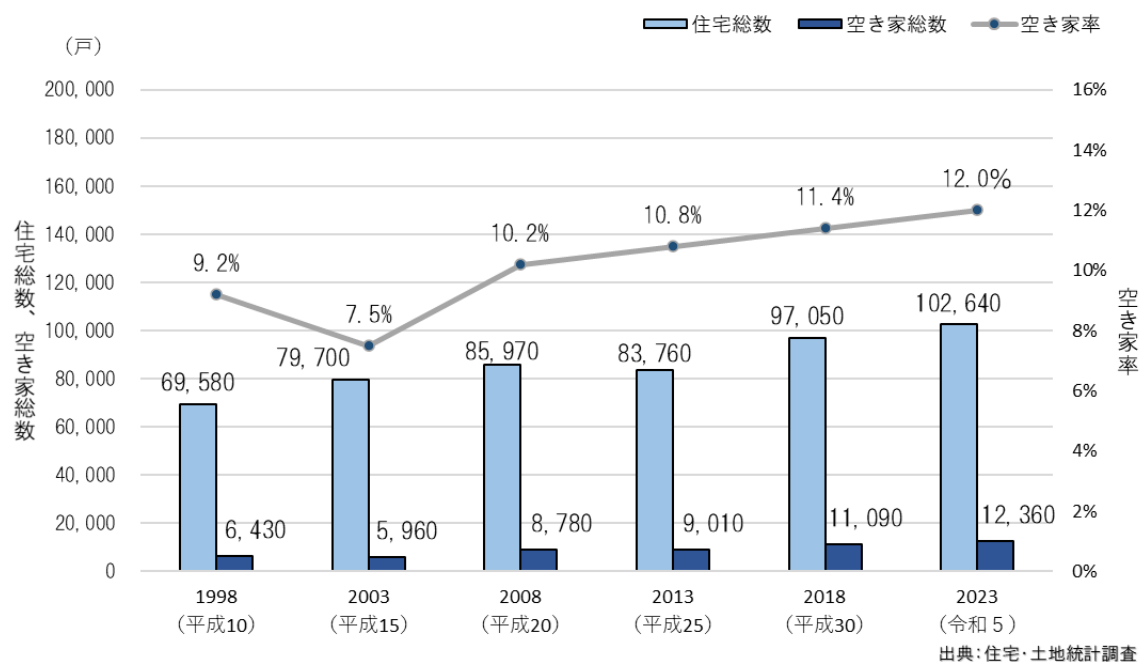
世帯数は、住民基本台帳より96,728世帯であることから、住宅数としては概ね充足していると考えられます。

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。

■ 立川市の住宅総数・空き家総数・空き家率の推移



■ 立川市の空き家数

事項		令和5年 全国 (戸)	令和5年 東京都 (戸)	立川市			
				平成30年	令和5年	平成30～令和5年増減	
				戸	戸	戸	増加比率
住宅総数a		65,046,700	8,201,400	97,050	102,640	5,590	5.8%
居住あり		55,665,000	7,235,400	85,830	89,440	3,610	4.2%
居住なし	二次的住宅 ※4	383,500	9,600	120	210	90	75.0%
	賃貸用住宅	4,435,800	629,000	8,940	9,600	660	7.3%
	売却用住宅	326,200	43,800	570	470	-100	-17.5%
	その他の住宅 ※5	3,856,000	214,200	1,450	2,070	620	42.8%
	計b	9,001,600	896,500	11,090	12,360	1,270	11.5%
	空き家率(b/a)	13.8%	10.9%	11.4%	12.0%	0.6%	
	建築中	94,700	12,300	70	50	-20	-28.6%
	一時現在者 ※6	285,500	57,300	60	800	740	1333.3%
総数		9,381,700	966,000	11,220	13,200	1,980	17.6%

出典: 平成30・令和5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。

※4 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する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。

※5 その他の住宅: 上記以外の人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。

※6 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。

3 立川市空家等実態調査の内容

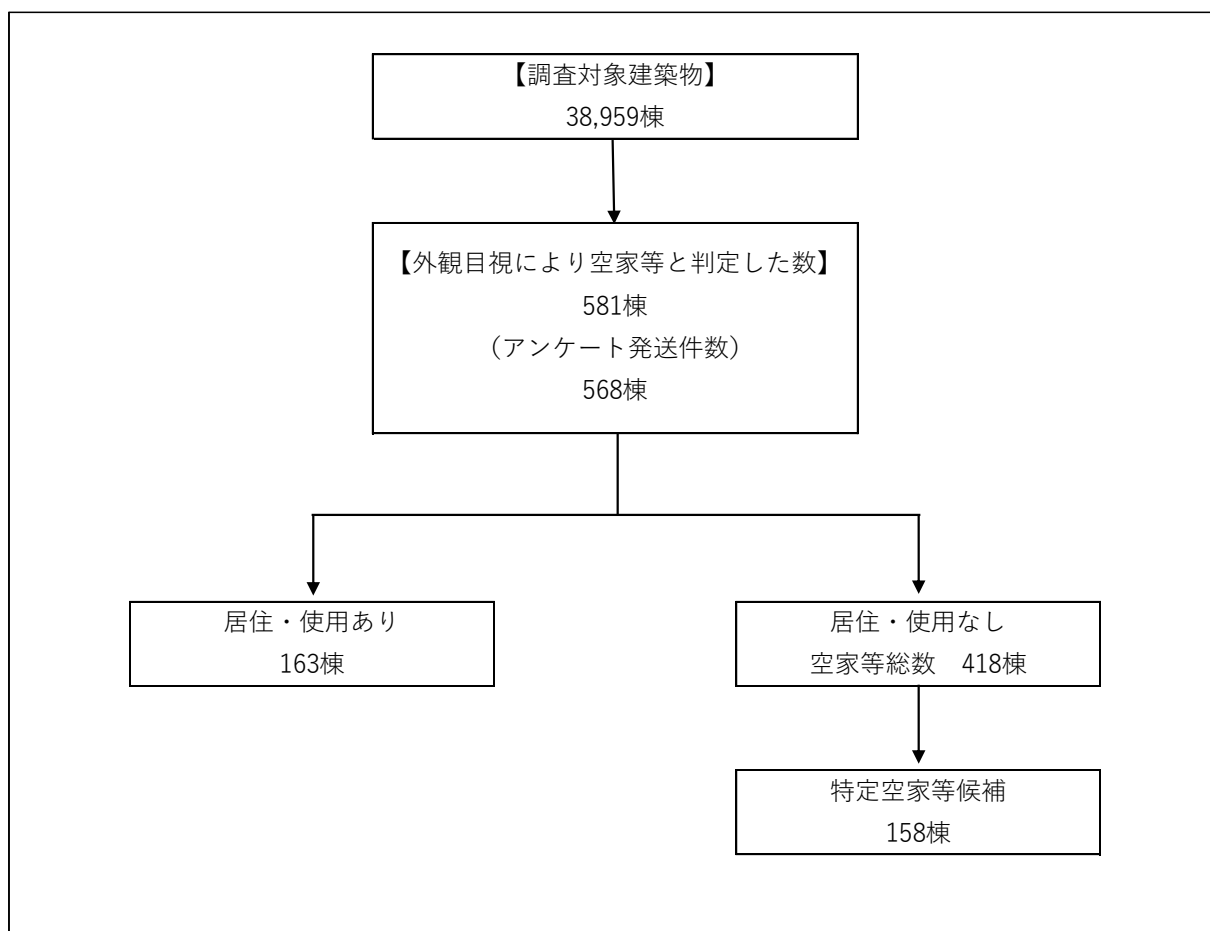
市では、令和6（2024）年度に市内全域の空家法における「空家等」の数を調べ、空家等と判定した建築物の所有者の方を対象にアンケート調査を実施しました。調査結果の概要は以下のとおりです。

（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 38,959 棟のうち、外観目視により空家等と判定した数は 581 棟で、アンケート調査結果において居住・使用ありと回答した 163 棟を差し引いた 418 棟が空家法における空家等の総数となり、空家等率は 1.1%となりました。

また、418 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、158 棟が特定空家等候補となりました。

平成 29（2017）年の前回調査時の空家等数は 322 棟で、そのうち 162 棟は今回の調査でも空家等と判定されました。調査対象建築物は 27,680 棟から 38,959 棟と 11,279 棟増加しているため、空家等率は 1.2%から 1.1%へ減少しています。



■ 町別の空家等の状況

(棟)

町名	①空家等	②特定空家等候補	③空家等 総数	④老朽度判定										⑤調査対象 建築物	⑥空家等 率 ③／⑤
				A		B		C		D		－			
				空家等	特定空家 等候補	空家等	特定空家 等候補	空家等	特定空家 等候補	空家等	特定空家 等候補	空家等	特定空家 等候補		
富士見町	24	6	30	17	1	5	1	1	0	－	1	1	3	2,915	1.0%
柴崎町	30	7	37	16	3	11	4	3	0	－	0	0	0	2,942	1.3%
錦町	21	10	31	10	2	10	7	1	1	－	0	0	0	2,842	1.1%
曙町	22	6	28	9	0	6	3	5	3	－	0	2	0	1,933	1.4%
高松町	11	27	38	4	5	1	1	5	9	－	12	1	0	2,445	1.6%
羽衣町	19	7	26	9	1	9	5	1	0	－	1	0	0	2,302	1.1%
砂川町	28	19	47	19	8	4	5	0	2	－	1	5	3	5,001	0.9%
緑町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	－	0	0	0	70	0.0%
栄町	19	30	49	11	6	5	5	3	11	－	7	0	1	3,578	1.4%
若葉町	6	13	19	4	1	2	4	0	5	－	3	0	0	2,235	0.9%
幸町	30	10	40	19	2	6	3	3	4	－	1	2	0	3,250	1.2%
柏町	10	0	10	7	0	2	0	1	0	－	0	0	0	2,014	0.5%
泉町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	－	0	0	0	86	0.0%
上砂町	16	8	24	9	4	5	1	2	2	－	1	0	0	1,681	1.4%
一番町	13	8	21	3	3	6	1	2	0	－	2	2	2	2,656	0.8%
西砂町	11	7	18	4	1	0	1	5	2	－	2	2	1	3,009	0.6%
総計	260	158	418	141	37	72	41	32	39	－	31	15	10	38,959	1.1%

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

■ 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）
－	老朽度の状態が確認できない

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。

本計画では、立川市空家等実態調査の空家等数、空家等率に基づき施策の展開等を図ります。

（２）空家等所有者へのアンケート調査の内容

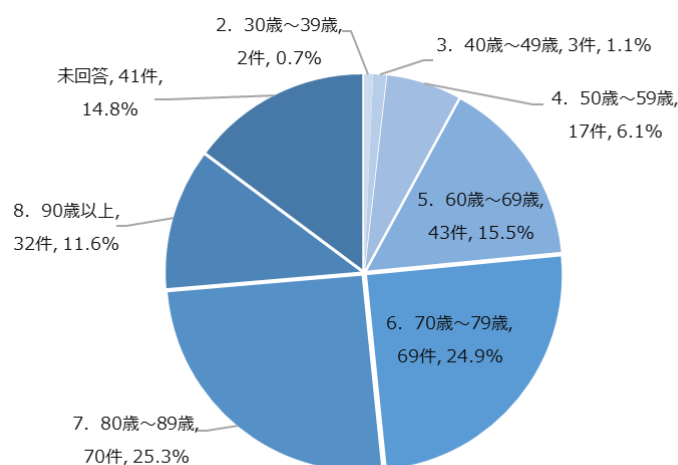
空家等と判定した 568 棟の所有者の方へアンケート調査を実施し、277 件の回答（回答率 48.8%）があり、このうち 116 件が空家法における「空家等」と回答しました。

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

所有者の年齢は、「80～89 歳」が 70 件（25.3%）で最も多く、60 歳以上の所有者が全体のおよそ 8 割を占め、80 歳以上の所有者も 102 件で全体の 3 割を超えていた一方、59 歳以下は 22 件（7.9%）と非常に少ないという結果になりました。

■ 空家等の所有者年齢（n＝277）

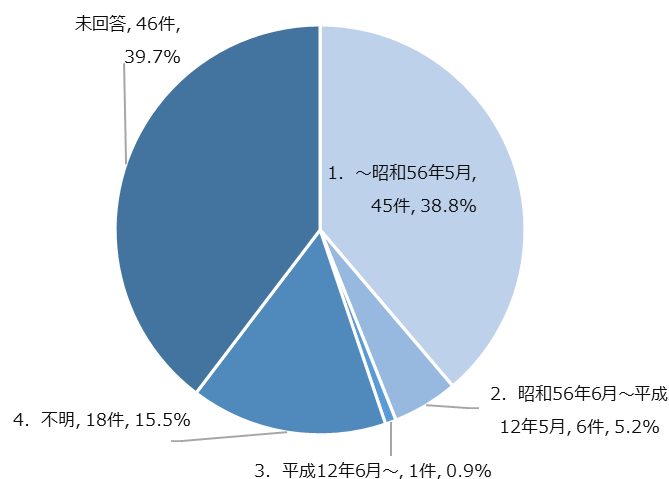


② 空家法における「空家等」と回答した 116 件の内容

ア. 空家等の建築時期

空家等の建築時期は、「～昭和 56 年 5 月」が 45 件（38.8%）で最も多く、「昭和 56 年 6 月」以降と判明したのは合計 7 件（6.0%）でした。空家等のおよそ 4 割が「昭和 56 年 5 月以前」の旧耐震基準による建築物であることがわかりました。

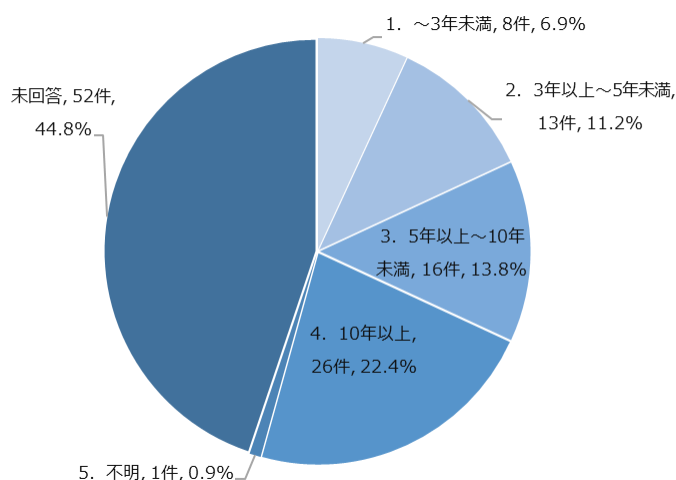
■ 空家等の建築時期（n＝116）



イ. 空家等の期間

空家等になっている期間は、「10年以上」が26件（22.4%）で最も多く、次いで「5年以上10年未満」が16件（13.8%）、「3年以上5年未満」が13件（11.2%）と続きました。

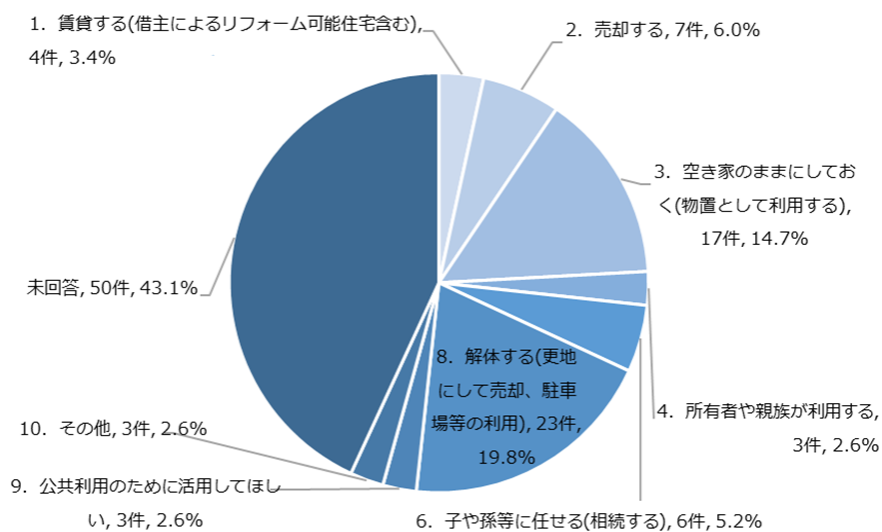
■ 空家等の期間（n=116）



ウ. 今後の空家等の利用

今後の空家等の利用は、「解体する（更地にして売却、駐車場等の利用）」が23件（19.8%）で最も多く、次いで「空き家のままにしておく（物置として利用する）」が17件（14.7%）、「売却する」が7件（6.0%）と続きました。

■ 今後の空家等の利用（n=116）

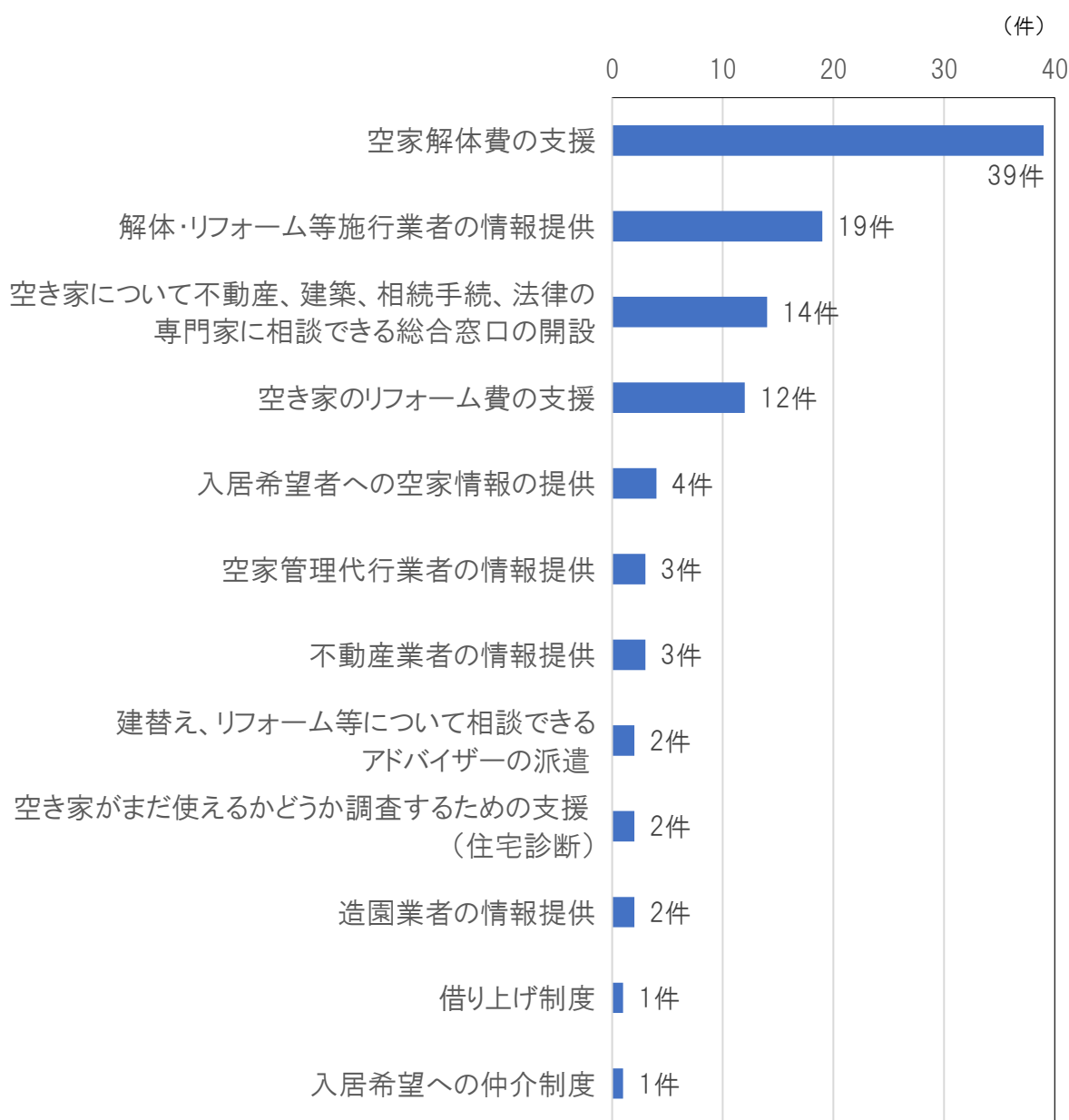


エ. 空家等を利活用する上で市に期待する支援策

「空家解体費の支援」が最も多く、次いで「解体・リフォーム等施行業者の情報提供」「空き家について不動産、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（n＝116）



注）複数回答のため、合計は回答者数と合致しません。

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様々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 管理が不十分な空家等の解消

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。様々な事情により建築物等が空家等になった、又は空家等になる予兆があるときは、管理が不十分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。

全国的には人口減少社会を迎え、適切に管理されない空家等が増加しています。本市においては、不動産の資産価値があり、住宅の需要が高く、しばらくはこの傾向が続くと考えられますが、相続をきっかけとした空家化や草木の繁茂等の問題は発生しています。

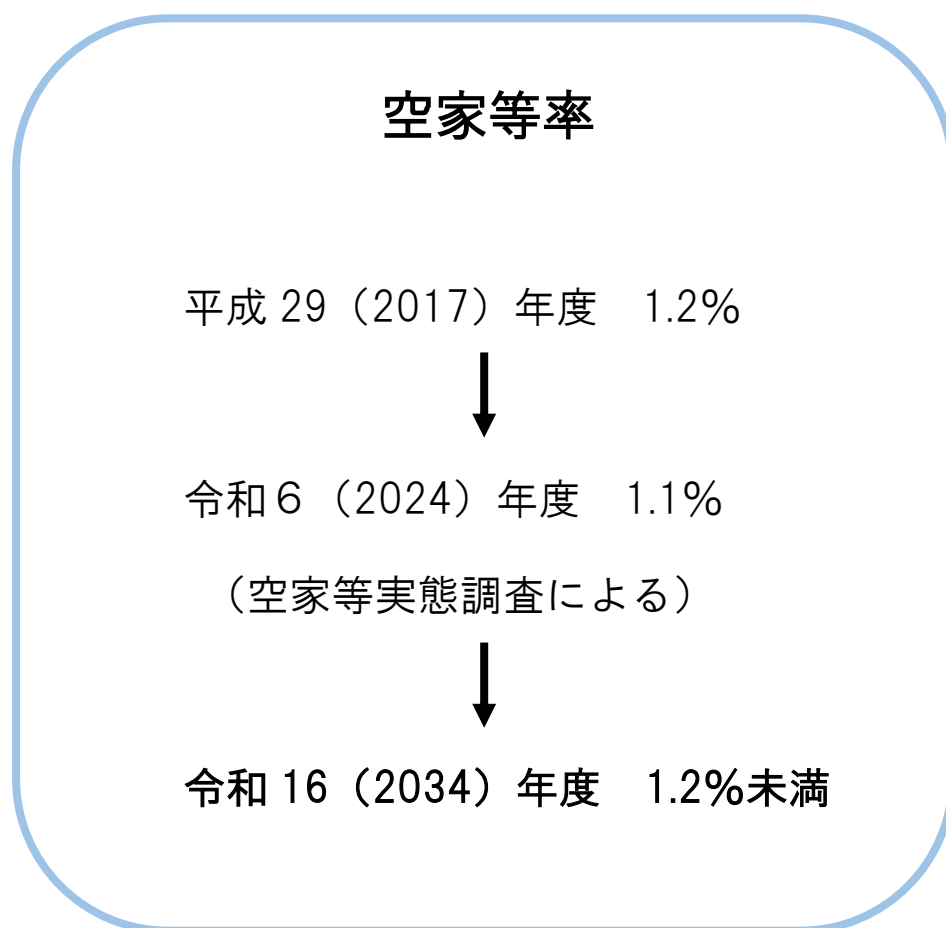
そこで、本計画では、空家等の適切な管理は所有者等が第一義的な責任を有することを前提とした上で、適切に管理されていない空家等の解消のほか、誰もが空家等の当事者になり得ることの周知を図り、地域活性化との関わりにも留意しながら、関係機関、関係団体等と連携して空家等に関する対策を実施します。

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、増加のペースを抑えると同時に、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計画の期間延長に伴い、令和12（2030）年度空家等率1.2%未満から令和16（2034）年度1.2%未満に再設定します。



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。特に「1 空家等の現状把握と発生抑制（予防）」に重点を置き、「空き家にさせない、増やさない」予防的取組みを推進します。

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。

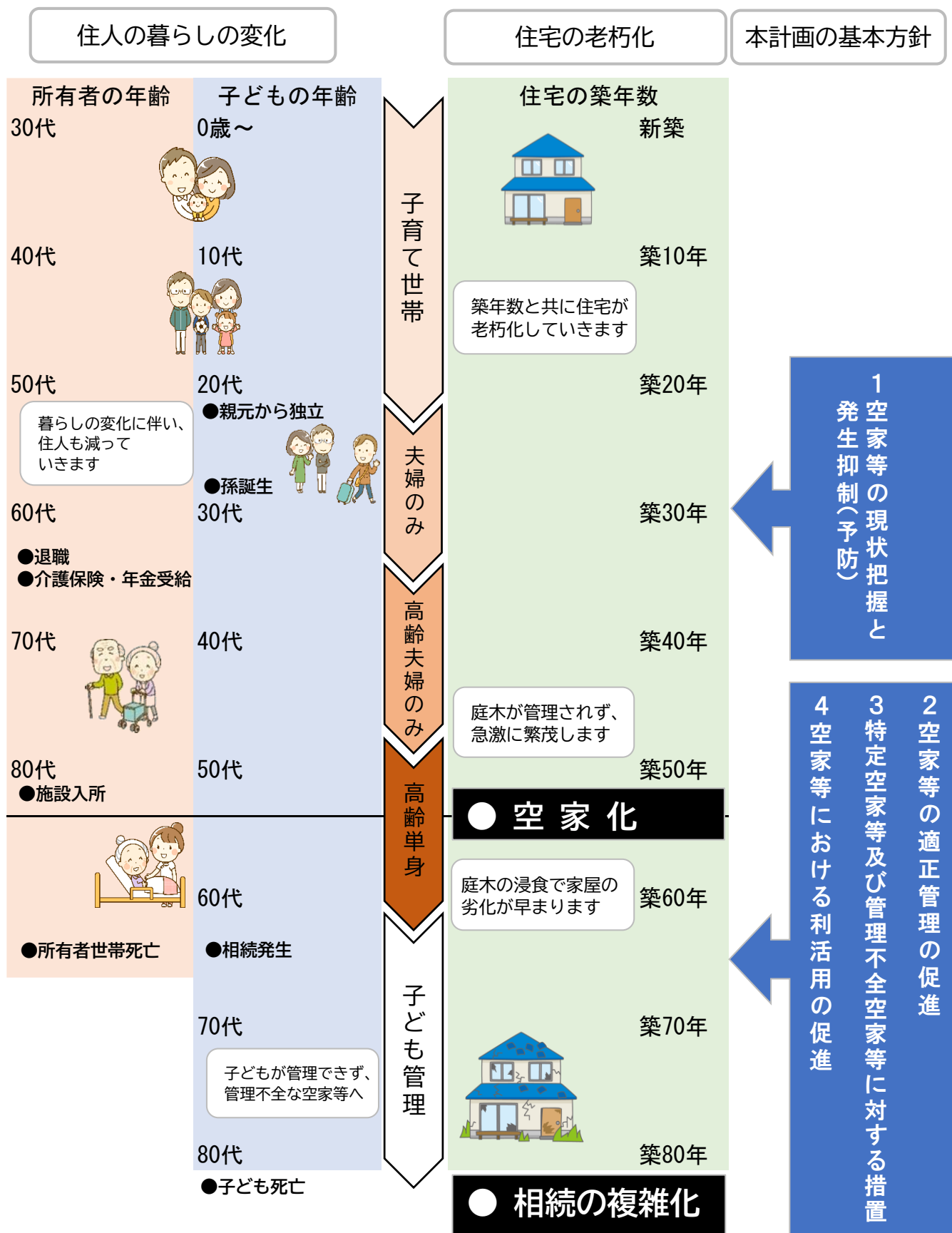
3 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

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。

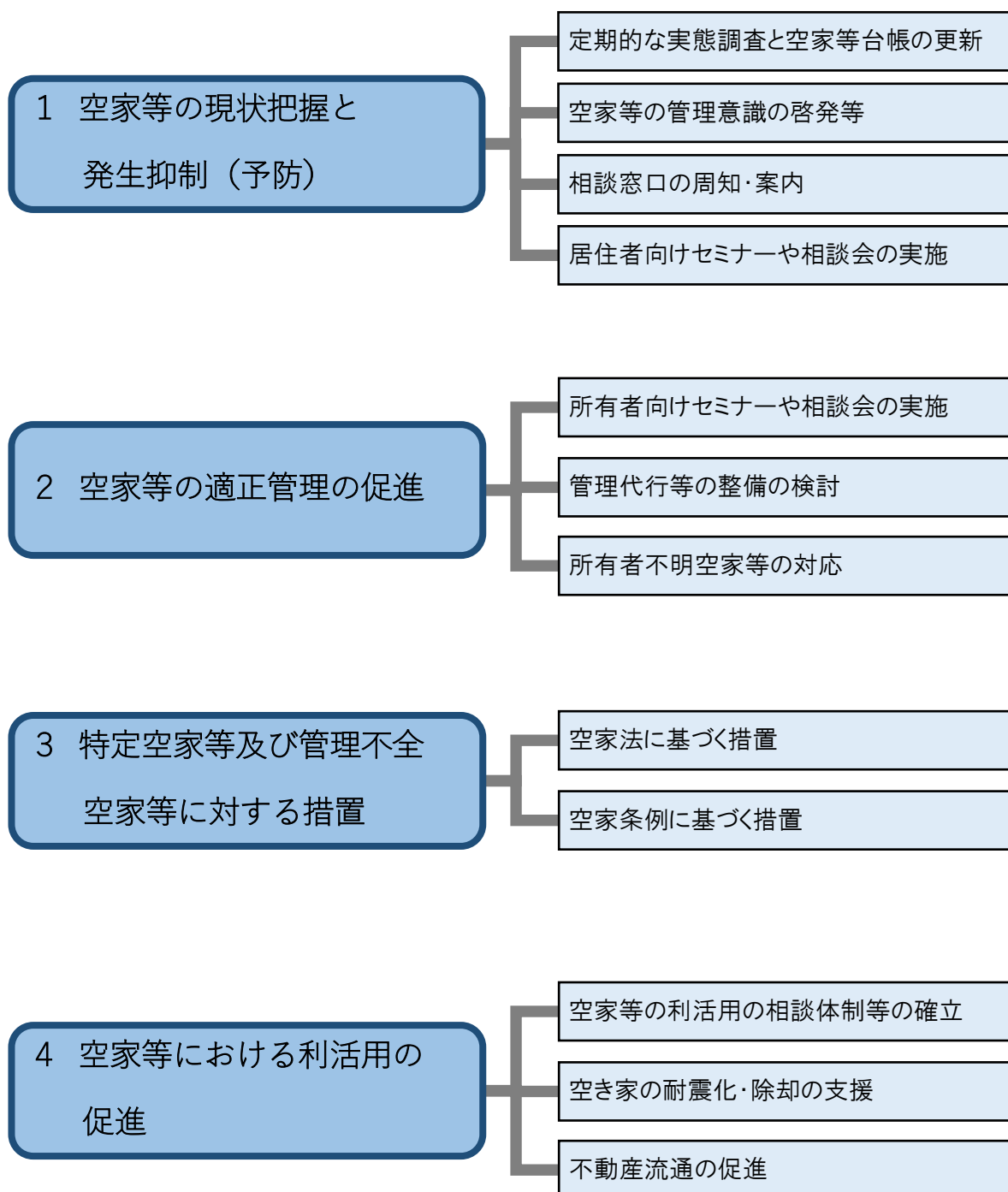
4 空家等における利活用の促進

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について研究します。

■ 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 状態	基本 方針	施策		施策の展開	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16
居住中・ 利用中	空家等の 現状把握と発生抑制 (予防)	1	定期的な実態調査と 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通じた実態把握	実施													
		2	空家等の管理意識の啓発等	市ホームページ、市広報、リーフレット等を活用した意識の啓発や、相続、税控除等に関する情報提供等	実施													
		3	相談窓口の周知・案内	東京都空き家ワンストップ窓口の周知・案内	実施													
		4	居住者向けセミナーや相談会の実施	空家等の管理に関するセミナーや、利活用、相続に関する相談会の実施	実施													
空家等	空家等の 適正管理の促進	1	所有者向けセミナーや相談会の実施	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検討	関係団体と連携し、空家等への定期巡回の実施や庭の除草等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人制度の活用を検討	実施													
	空家等における 利活用の促進	1	空家等の利活用の相談体制等の確立	居住支援協議会設立や住宅セーフティネット制度、空き家バンク等を活用した空き家・空き部屋の利活用制度の構築	検討・実施													
		2	空き家の耐震化・ 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制度などの利用促進	実施													
管理不全空家等	特定管理不全空家等 に対する措置	1	空家法に基づく措置	特定空家等及び管理不全空家等に対して、助言・指導、勧告、命令、行政代執行等法令に基づく措置	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、放置等により管理が不十分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（実施・継続）

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（実施・継続）

自治会、民生委員、社会福祉協議会などの関連機関のほか、庁内関連課と連携を強化し、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（実施・継続）

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、特に管理が不十分な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（実施・継続）

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、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（実施・継続）

「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）おくやみコーナーや納税通知書の送付に併せた空家等関連情報の発信（実施・継続）

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、おくやみコーナーでの空家等関連情報リーフレットの配布や「固定資産税・都市計画税納税通知書」に、空家等関連情報チラシの同封を実施します。

（４）相続やリフォームにおける税控除などの情報提供（実施・継続）

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、耐震改修又は除却を行い更地にして譲渡した場合、又は譲渡後に買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に耐震改修又は除却を行い更地にした場合、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。

制度のイメージ

現行制度（拡充後も継続）

被相続人が住んでいた
家屋（※1）・敷地



相続



空家

工事を実施

除却

更地

耐震改修

更地

譲渡

更地

更地

更地

更地

更地

令和5年度税制改正による拡充内容

被相続人が住んでいた
家屋（※1）・敷地



相続



空家

譲渡

更地

工事を実施

除却

更地

耐震改修

更地

更地

更地

空家の
譲渡所得
3,000
万円（※2）
特別控除

（※2）家屋及びその敷地を相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円。

（※1）昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限ります。

国土交通省 HP（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html）を加工して作成

(5) 相続登記の啓発（実施・継続）

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、管理が不十分な空家等が発生することを防止するため、義務化された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※7を活用した空家等の発生抑制（実施・継続）

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、本市の福祉関連課等との連携によるエンディングノートの作成や配布、東京都発行の終活ガイドブックの配布を実施します。

※7 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 相談窓口の周知・案内**(1) ワンストップ相談窓口の周知・案内（実施・継続）**

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、様々な専門家や関係団体等との連携を行っている、「東京都空き家ワンストップ窓口」の周知・案内を実施します。

また、市民相談のニーズの変化を捉えた庁内相談窓口の拡充を検討します。

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（実施・継続）**

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（実施・継続）

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、空家等に関する様々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（実施・継続）

NPO等と連携し、空家等への定期巡回を実施し、必要に応じて室内の管理、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（実施・継続）

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（実施・継続）

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（実施・継続）

空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときは、市町村長が裁判所に対し財産管理人の選任請求を行うことができます。

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に努めます。

第3節 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

特定空家等及び管理不全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。

1 空家法に基づく措置

(1) 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の規定（実施・継続）

空家法においては、特定空家等及び管理不全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13条

市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

第22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の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の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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、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（実施・継続）

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。

（２）特定空家等認定審査会の設置（実施・継続）

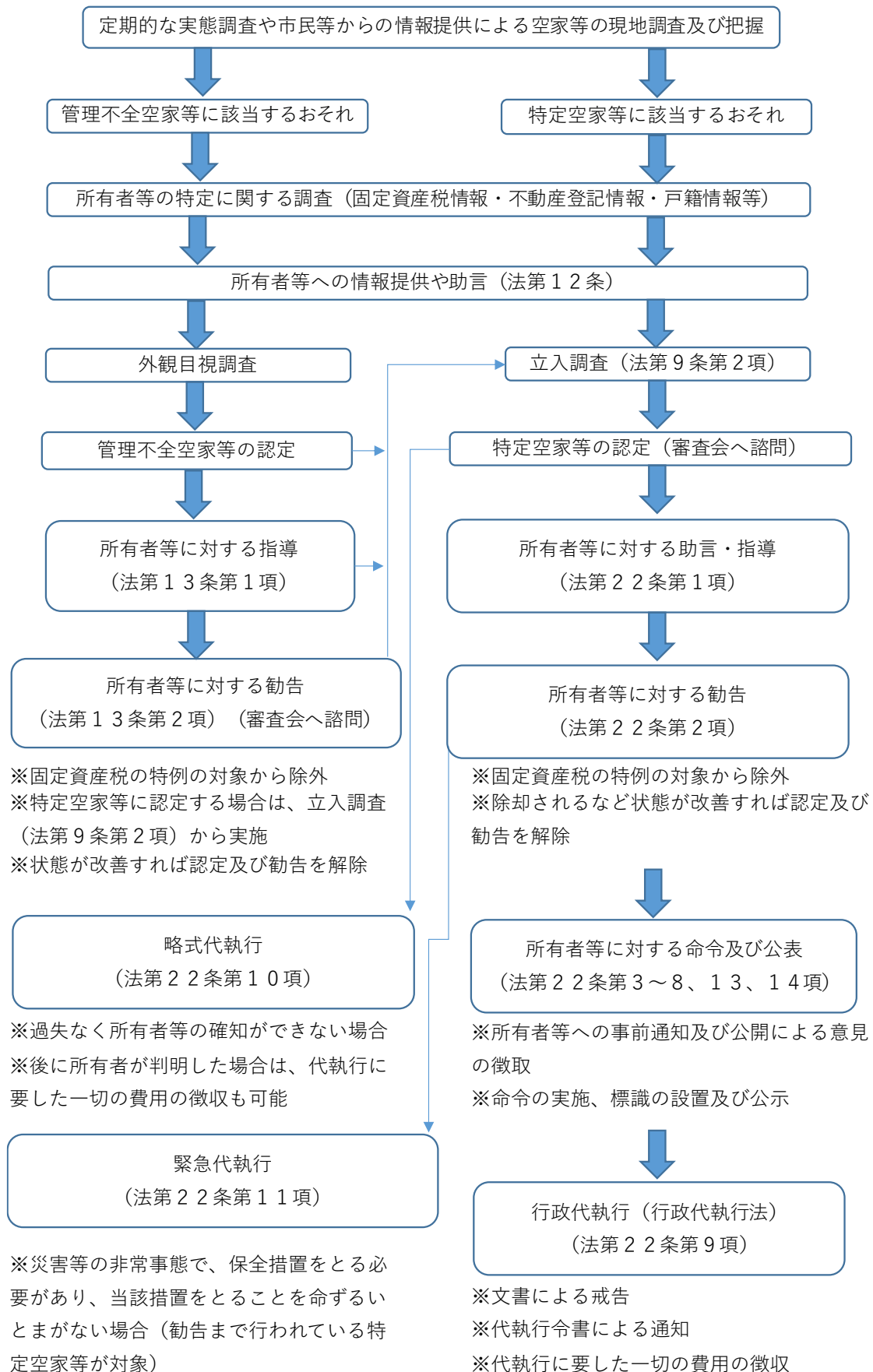
空家条例では、特定空家等の認定及び空家法第22条第9項（行政代執行）、同条第10項（略式代執行）の規定による市が行う措置を審査するための認定審査会を設置する旨を定めています。認定審査会の委員は、建築、法務等に関する学識経験を有する者、自治会等の構成員、市職員のうちから、市長が委嘱します。行政外部の意見を参考にして、公平性や客観性を担保します。

管理不全空家等及び特定空家等の認定基準

管理不全空家等及び特定空家等の認定にあたっては、空家等の物的状態が次に掲げる①から④までの各状態であるか否か、又は、各状態になり得るか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等についても確認します。

- 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
- 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
- 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
- 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

■ 空家法及び空家条例における対応の流れ



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、様々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。

1 空家等の利活用の相談体制等の確立

（１）居住支援協議会の設立（実施・継続）

令和3年9月に設立した立川市居住支援協議会において、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、要配慮者の空家等への円滑な入居、要配慮者、空家等、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する情報提供に努めます。

（２）住宅セーフティネット制度の活用（実施・継続）

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、情報提供を行う住宅セーフティネット制度の活用を促進します。

（３）空き家バンク等の活用（検討・継続）

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について研究します。

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について研究します。

（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（検討・継続）

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について研究します。

2 空き家の耐震化・除却の支援

（１）木造住宅の耐震化助成制度の活用（実施・継続）

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）除却費用助成制度の創設（検討・継続）

倒壊等のおそれがあり、周辺の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について研究します。

3 不動産流通の促進

（１）民間事業者等との連携（実施・継続）

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。

「空家等管理活用支援法人」の指定に関しては、当面の間、指定を行わないこととします。

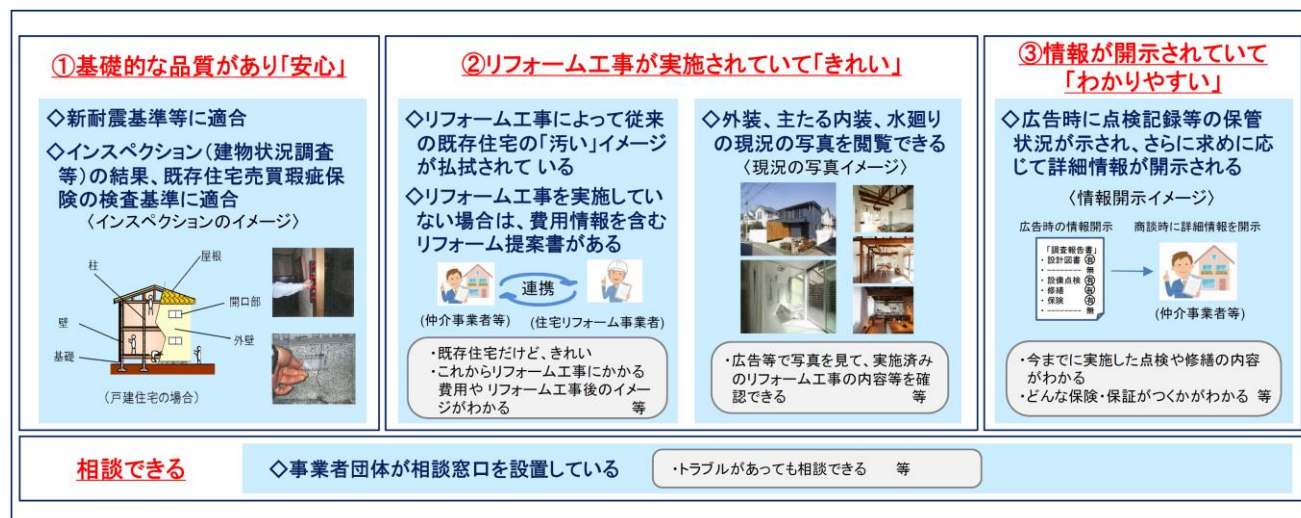
（２）住宅診断（ホームインスペクション）※⁸の利用促進（実施・継続）

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 住宅制度」の周知を進め、利用の促進に努めます。

※ 8 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、おおよ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住宅制度」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（実施・継続）

店舗や工場など、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) マイホーム借上げ制度の普及・促進（実施・継続）

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。

■ マイホーム借上げ制度のしくみ

マイホーム借上げ制度は、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（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、本市の様々な関係課が密接に連携して対処する必要があります。住宅課と危機管理課が主な窓口となり、空家等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。

セミナーの開催、空家等の調査等、様々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
本計画の策定及び進捗管理	住宅課
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、危機管理課
空家等情報の管理（データベース等）	
空家等の相談窓口	
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	
セミナーや相談会の実施	危機管理課
空家等の相談窓口（管理不全空家等対策）	
特定空家等及び管理不全空家等に対する措置	産業観光課
住居以外の利活用の促進	
特定空家等に対する判断基準に基づく調査	危機管理課、建築指導課、環境政策課
特定空家等に対する措置（税制関連）	危機管理課、課税課
空家等の管理意識の啓発	住宅課、危機管理課、広報プロモーション課、戸籍住民課、くらし相談課、課税課、福祉関連課
自治会との連絡・調整	市民協働課

立川市空家等対策計画（改定版）

令和 8（2026）年 3 月発行

発行	立川市 〒190-8666 東京都立川市泉町 1156 番地の 9 電話 042-523-2111（代表） FAX 042-528-4333 ホームページ https://www.city.tachikawa.lg.jp/
編集	市民部住宅課

