

パブリックコメント
関 覧 用

青梅市空家等対策計画 (原案)

令和4年3月

青 梅 市

～はじめに～

近年、人口の減少や既存住宅等の老朽化、ライフスタイルの多様化等に伴い、居住その他の利用がなされず、放置されたままの建物、いわゆる「空き家」が全国的に増加しています。

このような空き家※1といわれる建物の中でも、適切な管理が行われていないものについては、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等様々な問題を引き起こし、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼします。

その一方で、空き家は、地域活性化や移住・定住促進の観点などから、貴重な地域資源としての側面を持っており、適正な管理を促し有効活用することによって、持続可能なまちづくりを実現するための様々な施策の中核ともなる可能性を秘めています。

このような状況の中、空家等※1に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が平成 27 年 5 月に全面施行されました。法においては、空家等の適切な管理について、第一義的には空家等の所有者等に責任があることを前提としながら、住民に最も身近な市区町村が、適正管理や利活用、特定空家等※2の認定および措置などの空家等対策の実施主体として位置付けられています。

本市では、平成 29 年度に「青梅市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、多様化する社会情勢の中で、誰もが安全で快適に暮らせるまちづくりを目指し、市民、事業者、行政が連携し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するための基本的方針を示し、各種施策を展開してきました。

このたび、5 年間の計画期間満了に伴い、これまでの本市の取組みを振り返り、整理を行うとともに、本市を取り巻く状況や社会情勢の変化を踏まえ、総合的な空き家対策をより一層推進するため本計画を改定します。

※1 「空き家」「空家等」の表記について

平成 27 年に施行された法では、“き”を抜いた「空家等」と表記されています。このため、本計画においては、法を踏まえた趣旨で用いる際の名称は「空家等」と表記します。ただし、社会通念上の概念として用いる場合や、住宅・土地統計調査における「空き家」を表す場合は「空き家」と表記することとします。

※2 特定空家等

- 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^注
- 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^注
- 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

注・・・現にその状態にあるものに加え、将来その状態になることが予見されるものも含む。

（法第2条第2項および「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。）より抜粋）

目次

第1章 空家等対策計画の目的と位置づけ	1
1 目的	1
2 本計画の位置づけ	1
3 計画期間	2
第2章 青梅市をとりまく現状と課題	3
1 人口、世帯の状況	3
(1) 人口、世帯の推移	3
(2) 人口の将来展望	4
(3) 今後の世帯数の予測	4
2 住宅・空家等の状況	5
(1) 住宅・土地統計調査の状況	5
(2) 今後の空き家率の予測	7
(3) 青梅市の空家等調査	8
(4) 空家等に関する相談の状況	20
(5) 調査などからわかる空家等の特徴	20
3 国の最近の動向	21
4 青梅市のこれまでの取組み	21
(1) 空家等の発生予防	21
(2) 空家等の利活用の促進	21
(3) 空家等の適切な管理の促進	22
5 課題	23
(1) 空家等の発生	23
(2) 空き家状態の継続	23
(3) 空家等の管理不全	23
(4) 管理不全状態の継続	23
第3章 空家等対策の基本的な方針	24
1 基本的な考え方	24
2 対象とする地区	24
3 対象とする空家等の種類	24
4 空家等の調査	24
5 空家等対策の取組方針	25
6 空家等対策の実施体制	26
(1) 庁内推進体制	26
(2) 市民等からの相談体制	26
(3) 専門家団体との連携	27
(4) 住宅市場との連携	27
(5) 地域自治会等との連携	27
(6) 空家等対策協議会設置の検討	27

第4章 具体的施策	28
1 空家等の発生予防	28
(1) 住宅の将来について考える機会の創出	28
(2) 木造住宅耐震化補助の活用	28
(3) 税控除等の情報提供	28
2 空家等の利活用の促進	29
(1) 空家バンクの活用促進	29
(2) 空家バンク登録促進に向けた補助事業の設置	29
(3) 空家等を活用した移住・定住の促進	29
(4) 公共的な施設での利活用	29
(5) 地域拠点としての活用支援	29
(6) 空家等活用事例情報の提供	29
(7) 建替えや売却が困難な空家等への対応	29
3 空家等の適切な管理の促進	30
(1) パンフレット等による意識啓発	30
(2) 市民団体等との連携	30
(3) 事業者等との連携	30
(4) 空家等管理の支援	30
(5) 解体および解体後の跡地利用の促進	30
(6) ふるさと納税の返礼品としての支援の検討	30
4 管理不全な空家等および特定空家等への対応	31
(1) 管理不全な空家等への対応	31
(2) 青梅市空家等対策条例（仮称）設置の検討	31
(3) 特定空家等への措置	31

第1章 空家等対策計画の目的と位置づけ

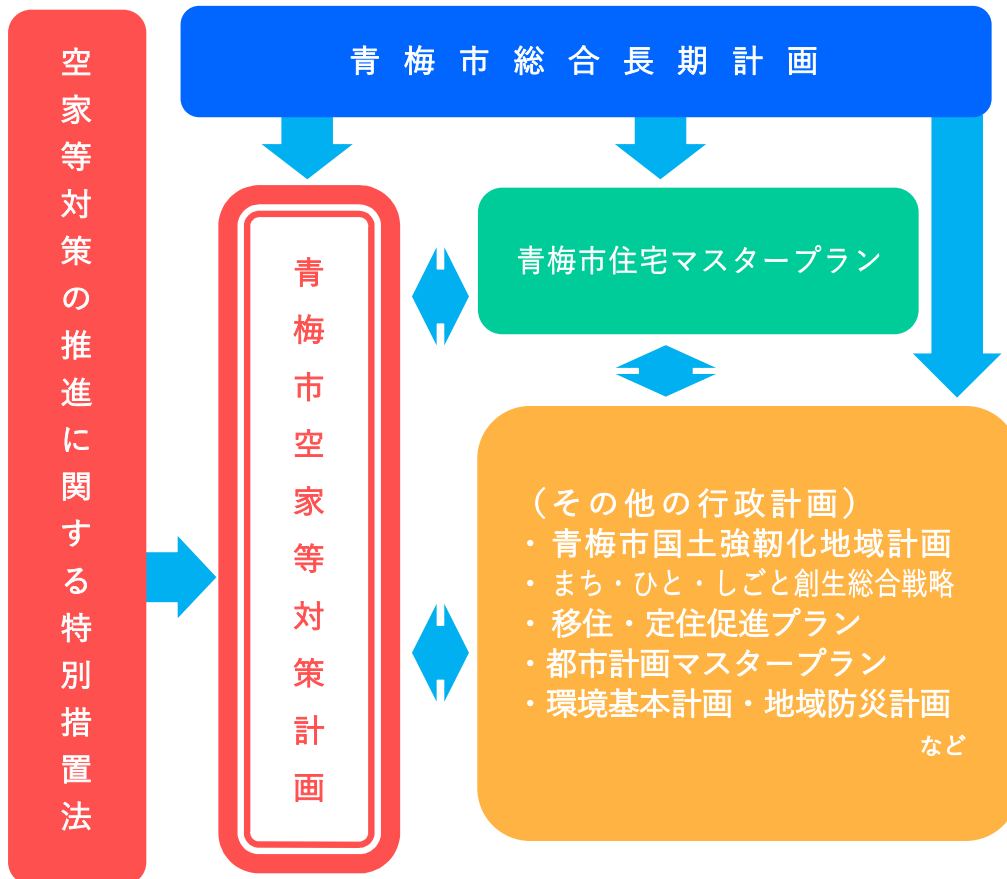
1 目的

本計画は、適切な管理が行われていない空家等の増加により発生することが見込まれる防災、衛生、景観等の諸問題から、市民の生命、身体および財産を守るとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の有効活用を促進するため、法にもとづき総合的かつ計画的に、具体的な対策を実施することを目的として定めることとします。

2 本計画の位置づけ

本計画は、第6次青梅市総合長期計画に掲げる「安全で快適に暮らせるまち」の実現を図るため、法第6条にもとづき、国が定める基本指針に即して、青梅市住宅マスタープランのほか、各種行政計画との連携・整合を図りながら、定めるものとします。

青梅市空家等対策計画の位置づけ



3 計画期間

計画期間は、令和4（2022）年度から令和8（2026）年度までの5年間とします。

なお、本計画については、定期的に施策の実施状況について評価を行うとともに、国の空き家政策の動向や社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

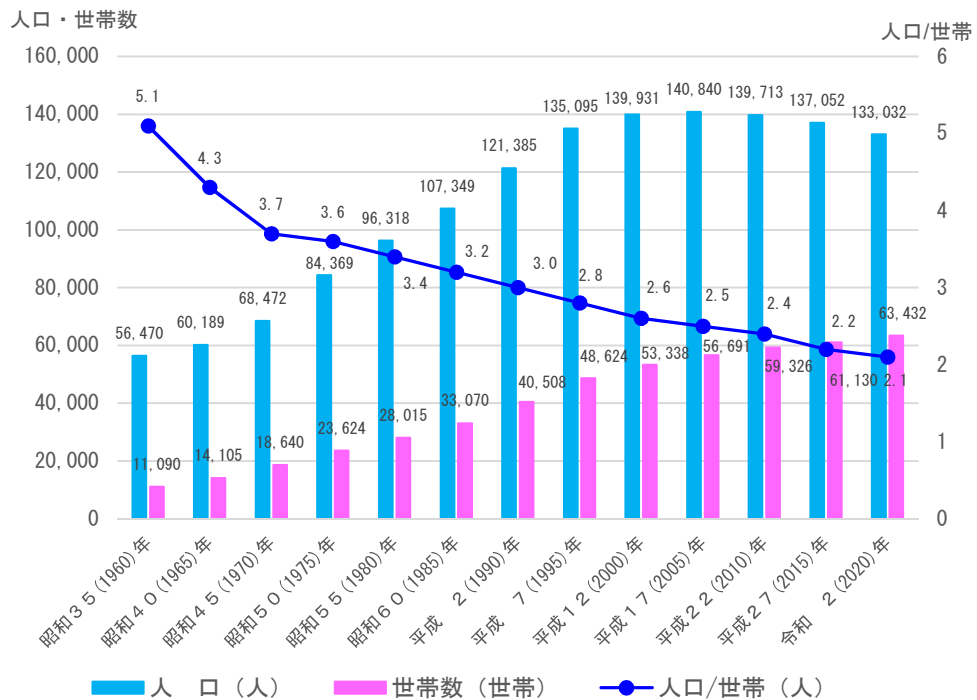
第2章 青梅市をとりまく現状と課題

1 人口、世帯の状況

(1) 人口、世帯の推移

青梅市の人口は、平成17年の14万人をピークに減少に転じ、令和2年には13万3千人となりました。

一方、世帯数は現在まで増加を続けていますが、その反面、世帯構成人数は減少の一途をたどっています。

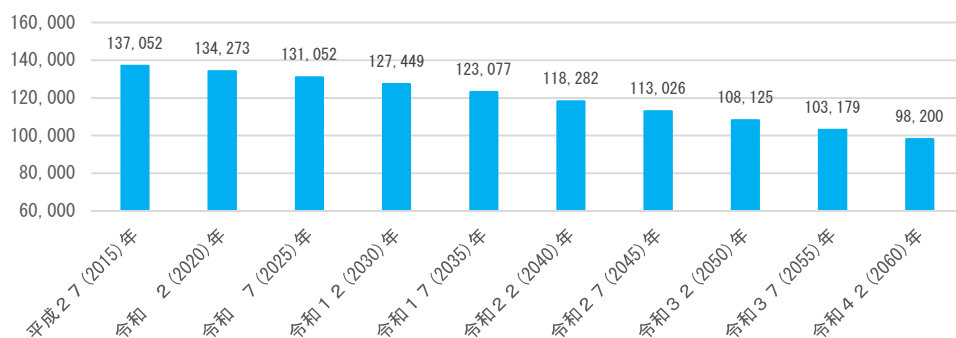


出典：「青梅市の統計」

※ 各年1月1日現在の住民基本台帳人口（平成22年以前は外国人登録者数を含む）

(2) 人口の将来展望

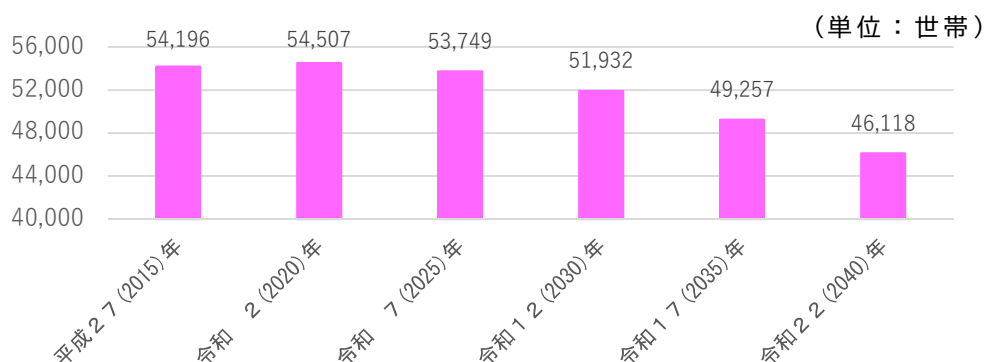
「第2期青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（令和2年3月策定）の「人口の将来展望」によると、平成20年代から始まった減少傾向が継続し、平成27年に約13万7千人であった人口が、令和42年には28%以上減少し、約9万8千人にまで落ち込むとしています。



出典：「第2期青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略」

(3) 今後の世帯数の予測

「東京都世帯数の予測」（東京都総務局）によると、令和2年から令和22年までの5年毎の本市の世帯数は、これまでの増加傾向からは一転し、令和2年にピークを迎えた後、令和7年から徐々に減少し、令和22年には46,118世帯となる見通しとなっています。



出典：東京都の統計「東京都世帯数の予測」（平成31年3月発表）

※1 「東京都世帯数の予測」…平成27年の国勢調査結果を基準世帯数とし、「東京都男女年齢（5歳階級）別人口の予測（平成30年3月）」における将来人口を平成30年5月1日現在の推計人口で補正した結果をもとに、令和2年、7年、12年、17年および22年における東京都の将来世帯数について、区市町村ごとに家族類型別、世帯主の男女・年齢階級別に予測したもの。

※2 国勢調査の世帯数…世帯の種類のうち、施設等（老人ホーム、学校の寮・寄宿舎など）の世帯の単位が「棟ごと」となっているため、住民基本台帳の世帯数と比較し、少ない世帯数となっている。

2 住宅・空家等の状況

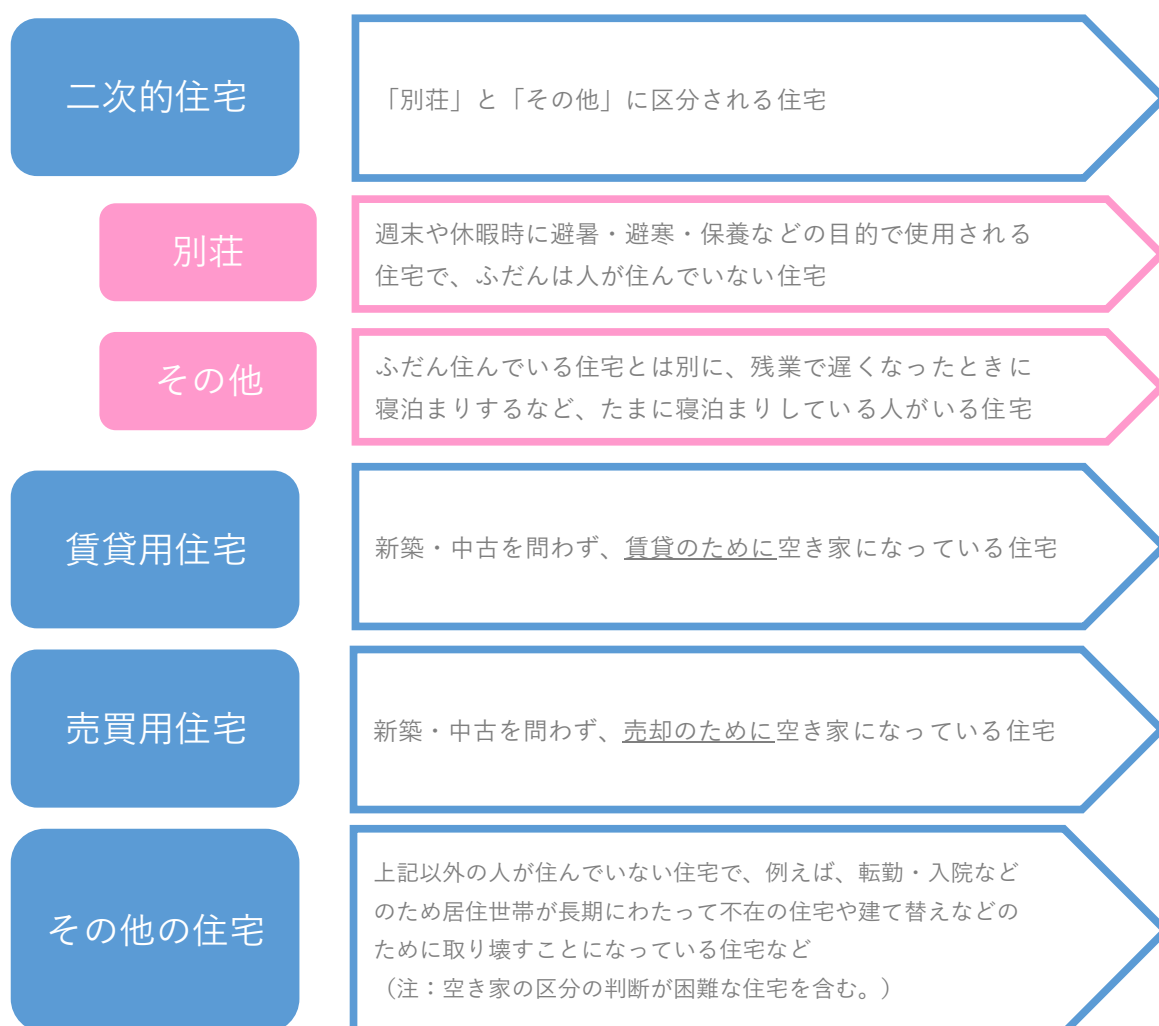
(1) 住宅・土地統計調査の状況

ア 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、5年ごとに国が行う住宅および居住状況等の実態調査です。本調査は全数調査ではなく抽出調査であるため、調査結果の数値は推計値となり、実際の数と差異があります。

なお、本調査における空き家の定義は以下のように分類されます。

● 住宅・土地統計調査における空き家分類



イ 住宅・空き家数の推移

住宅・土地統計調査では、全国の住宅総数は平成 15 年から右肩上がりです。空き家総数も住宅とともに増え続け、平成 30 年には 848 万戸余りとなっており、空き家率は 13.6%と、今や 7 戸に 1 戸が空き家となっている状況です。

一方、東京都および青梅市においては、住宅総数は増加傾向である一方で、空き家総数は平成 30 年に減となりました。しかし、青梅市の空き家率は 11.9%となっており、依然として約 9 戸に 1 戸が空き家となっています。

(単位：戸)

種 別		平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
全 国	住 宅 総 数	53,890,000	57,590,000	60,630,000	62,407,400
	空 家 総 数	6,570,000	7,570,000	8,200,000	8,488,600
	空 家 率	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
東 京 都	住 宅 総 数	6,186,000	6,780,500	7,359,400	7,671,600
	空 家 総 数	665,400	750,300	817,100	809,900
	空 家 率	10.8%	11.1%	11.1%	10.6%
青 梅 市	住 宅 総 数	51,950	58,570	57,500	57,770
	空 家 総 数	4,130	6,160	7,610	6,900
	空 家 率	7.9%	10.5%	13.2%	11.9%

出典：「住宅・土地統計調査」

(2) 今後の空き家率の予測

空き家率の将来の予測については、民間が行った調査により、2つのシナリオで予想がされています。

法施行後に空き家の取り壊しが進んでいるため、シナリオ①として、空き家除却率が法施行以前の水準に落ち着く場合、シナリオ②として、法施行後の除却率が継続する場合、それぞれのシナリオでシミュレーションを行っています。

シナリオ①の場合、空き家率は、令和20年（2038年）には30.5%まで増加する予測となり、約3戸に1戸が空き家となる見込みとなります。空き家の取り壊しが高水準で続くシナリオ②の場合であっても、令和20年（2038年）には20.8%となり、約5戸に1戸が空き家となる予測となっています。

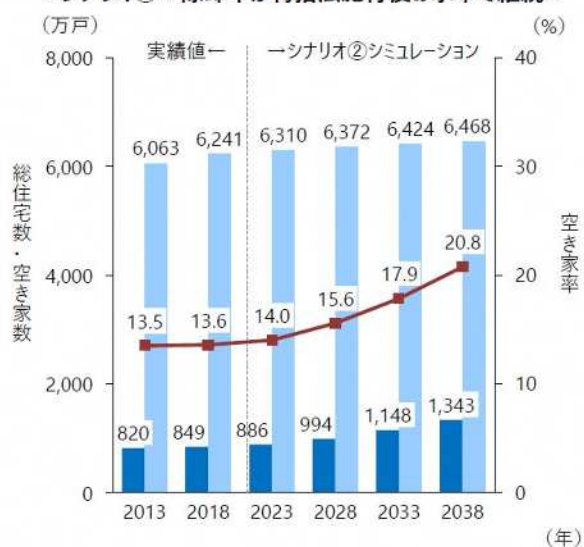
シナリオによって差はありますが、空き家数・空き家率ともに今後は上がり続ける予測となっています。

総住宅数・空き家数・空き家率のシミュレーション

<シナリオ①：除却率が2008-12年度の水準に戻る>



<シナリオ②：除却率が特措法施行後の水準で継続>



■ 空き家数 (左目盛) ■ 総住宅数 (左目盛) ■ 空き家率 (右目盛)

出所) 実績値：国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」、シミュレーション値：NRI

Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved. NRI



出典：「第287回NRIメディアフォーラム資料（令和2年6月9日開催）」

(3) 青梅市の空家等調査

ア 調査の目的

青梅市内の空家等について、より実態に即した現況を調査し把握するため、令和2年度および令和3年度に、市独自に調査を実施しました。

イ 調査の概要

(ア) 空家等実態調査

市で把握する空家等の情報をベースに、民間の空き家情報^{※1}等を活用しながら、外観目視による調査を実施し、空き家の現況を把握するとともに、平成24年度に行った前回調査との比較・検証を行いました。

- ・調査対象：市内の住宅および建築物
- ・実施期間：令和2年4月1日から令和3年3月31日まで

(イ) アンケート調査

空家等実態調査で、前回調査から引き続き空家等と判定した486件（以下「継続空家等」という。）の所有者等へ、郵送によるアンケート調査を実施し、所有者意識についての調査を行いました。

- ・調査対象：継続空家等の所有者等
- ・実施期間：令和3年7月7日から令和3年7月21日まで

※1 民間の空き家情報…「ゼンリン空き家コンテンツ」を指す。株式会社ゼンリンが市内の空き家と思われる対象物件をリスト化して作成したデータ。空き家の判定は市内の住宅地図調査時（調査期間：令和元年7月30日から令和元年9月20日まで）に以下の基準から総合的に判断されている。

- ①郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量にたまっている
- ②窓ガラスが割れたまま、カーテン・家具がない
- ③門から玄関まで草が生えていて、出入りしている様子が伺えない
- ④売り・貸し物件の表示がある
- ⑤上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている等）

ウ 調査結果

(ア) 空家等実態調査の結果概要

青梅市の建築物の総数 47,130 棟のうち、空家等と判定したものは、前回調査の 1,195 棟から 185 棟減少し、1,010 棟となり、空家率は 2.1%でした。

平成 30 年度の住宅・土地統計調査において、前回調査から空き家数・空き家率ともに減少していたのと同様、前回と比較し、空家等総数・空家率ともに減少しました。

(単位：棟)

建築物総数	空 家 等					空 家 率
	空 家 等 総 数	住 宅			そ の 他 建 築 物	
		住宅総数	一戸建住宅	集合住宅		
47,130	1,010	953	932	21	57	2.1%

また、前回調査で空家等と判定された 1,195 棟のうち、約 6 割の 709 棟が、今回調査において空き家状態の解消が確認された一方、今回調査でも空家等と判定された継続空家等は、486 棟となりました。8 年以上が経過する中、約 4 割の空家等が依然として空き家状態のままとなっていることとなります。

また、今回の調査で新たに空家等となった物件（以下「新規空家等」という。）は 524 棟でした。前回調査からの 8 年間で空家等総数は減少したものの、1 年間で平均 65 棟以上の空家等が新たに発生していることがわかります。

(単位：棟)

前 回 調 査 結 果 A	前 回 調 査 で 空 家 等 と 判 定 さ れ た も の					新 規 空 家 等 D	今 回 調 査 結 果 E = C + D
	今 回 調 査 で 空 き 家 状 態 が 解 消 さ れ た も の			継 続 空 家 等 C = A - B			
	合 計 B	居 住 ・ 利 用 中	除 却 済		そ の 他		
1,195	709	376	320	13	486	524	1,010

a 地区別の状況

地区別の状況については、住宅数の増や空家等数の減により、空家率が前回調査よりも改善している地区が多い一方で、成木地区は、空家等数・空家率ともに増えています。

また、西部、北部の地域において、東部と比較し空家率が高くなる傾向が見られ、市の中心部から離れた地域において、空家等が発生しやすいことがわかります。

東部においては、前回よりも空家率は改善しているものの、青梅地区・東青梅地区については市全体の空家率と比較すると1ポイント以上高くなっており、西部・北部における状況が西から市全体に迫っていることがうかがわれます。

(単位：棟)

地区		前回調査(平成24年)			今回調査(令和2年)			比較		
		住宅数	空家等数	空家率	住宅数	空家等数	空家率	住宅数	空家等数	空家率
東部	青梅地区	3,588	216	6.0%	3,579	139	3.9%	△9	△77	△2.1
	長淵地区	5,722	172	3.0%	5,918	130	2.2%	196	△42	△0.8
	大門地区	5,166	120	2.3%	5,860	61	1.0%	694	△59	△1.3
	東青梅地区	3,664	139	3.8%	3,814	114	3.0%	150	△25	△0.8
	新町地区	4,011	44	1.1%	4,590	36	0.8%	579	△8	△0.3
	河辺地区	2,626	46	1.8%	2,763	45	1.6%	137	△1	△0.2
	今井地区	3,235	63	1.9%	3,530	40	1.1%	295	△23	△0.8
西部	梅郷地区	3,673	160	4.4%	3,867	139	3.6%	194	△21	△0.8
	沢井地区	1,561	132	8.5%	1,573	123	7.8%	12	△9	△0.7
北部	小曾木地区	1,311	71	5.4%	1,320	63	4.8%	9	△8	△0.6
	成木地区	772	32	4.1%	764	63	8.2%	△8	31	4.1
合計		35,329	1,195	3.4%	37,578	953	2.5%	2,249	△242	△0.9

※ 空家率は、空家等数÷住宅数×100(%)で計算しています。

※ 前回調査は、住宅のみを対象として調査を行ったため、今回調査の数値は、住宅以外のその他建築物を除き表示しています。

b 管理状況

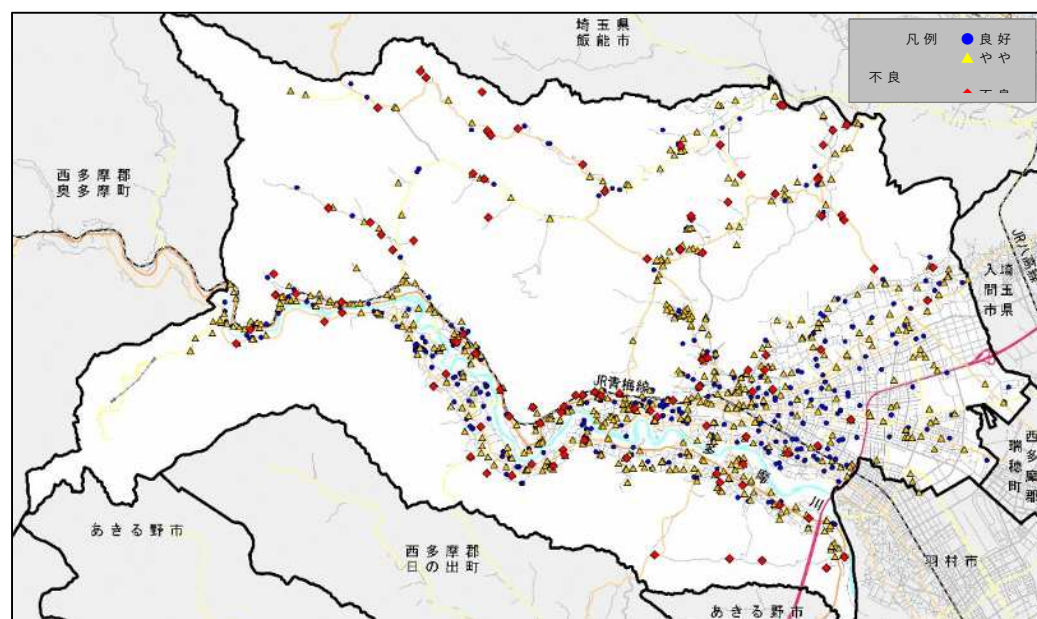
管理状況については、保安、衛生、景観、生活環境の4つの観点から総合的に判定しました。結果、「良好」である物件は351件、「やや不良」である物件は548件、「不良」である物件は111件となりました。また、不良の物件のうち、30件が周囲に悪影響を及ぼすおそれがある、特定空家等の候補となりうるものとなっています。

「やや不良」、「不良」の判定が最も多いものが、「IV生活環境」の観点からのもので、草木の繁茂などが原因で管理不全となる空家等の割合が多くなっています。

(単位：棟)

管理状態	A: 良好		B: やや不良		C: 不良		周囲に悪影響あり		計	
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合
管理不全空家判定	351	34.8%	548	54.3%	111	11.0%	30	3.0%	1,010	100.0%
I 保安	604	59.8%	349	34.6%	57	5.6%	5	0.5%		
II 衛生	939	93.0%	70	6.9%	1	0.1%	1	0.1%		
III 景観	703	69.6%	269	26.6%	38	3.8%	12	1.2%		
IV 生活環境	542	53.7%	405	40.1%	63	6.2%	20	2.0%		

c 空家等の市内分布状況

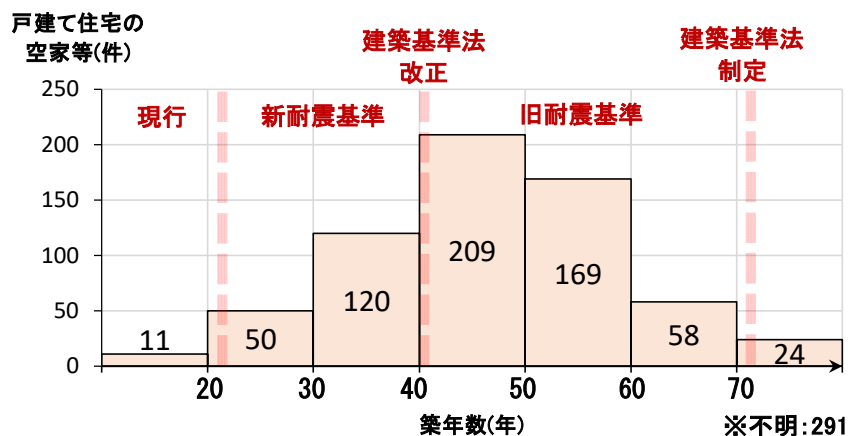


全体として、主要道路である青梅街道および吉野街道などに沿うような形で、市の全域に空家等が分布しています。状態別にみると、「良好」な空家等は、主要道路近くに多く存在している一方、「やや不良」、「不良」な空家等は、「良好」な空家等と比較し、主要道路や市街地からは離れた、交通アクセスの悪い場所に多く存在する傾向があります。

d 築年数

築年数は、40年以上50年未満が最も多くなっており、平均値46.4年、中央値47年、最頻値50年でした。また、70年を超える物件も24件ありました。

市内の空家等の大半は昭和56年5月の建築基準法改正以前の築造であり、耐震性に不安がある建築物が多いと考えられます。

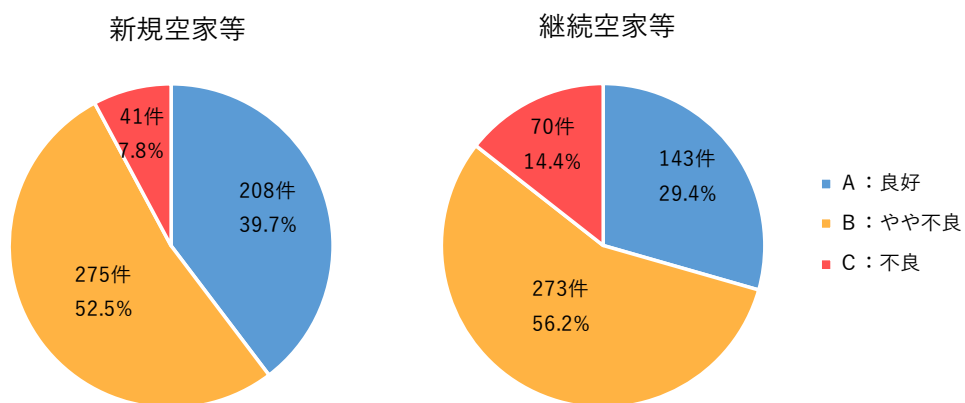


e 継続空家等の管理状況について

新規空家等524件と、継続空家等486件の管理状況について比較しました。

「良好」なものについて、新規空家等が39.7%であるのに対し、継続空家等は29.4%と、継続空家等が10.3ポイント低くなっています。また、「不良」なものについては、新規空家等の7.8%に対し、継続空家等は14.4%と、継続空家等が6.6ポイント高くなっています。

空き家状態の継続期間が長いほど、建物の劣化や・敷地の草木の繁茂など、空家等の管理状況の悪化が進むことがわかる一方、継続空家等の1/4以上が依然として「良好」な状態であるということが判明しました。

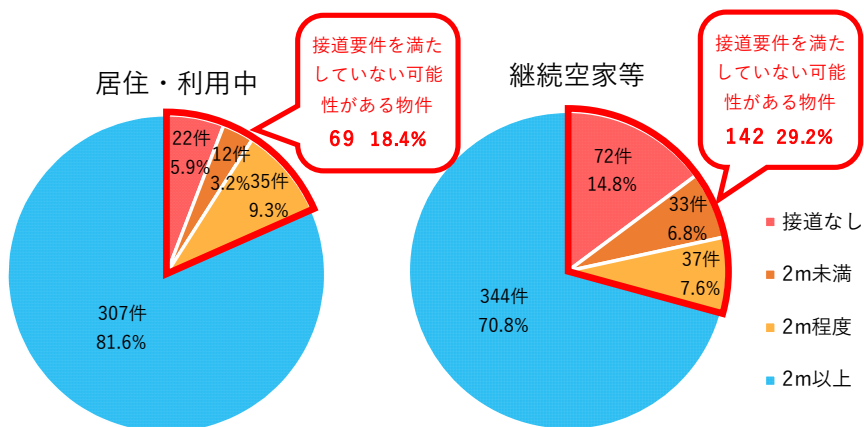


f 継続空家等と法令上の制約との関係

前回調査物件のうち、今回調査で継続空家等と判定した物件 486 件と、居住・利用中に変わり、空き家状態が解消された物件 376 件について、「建物の敷地が、建築基準法上の道路（幅員 4m 以上の道路）に、2m以上接しなければならない」という建築基準法上の接道の状況と、市街化調整区域では開発・建築行為等が制限される、都市計画法上の都市計画区域区分の、これら 2 つの条件別に比較しました。

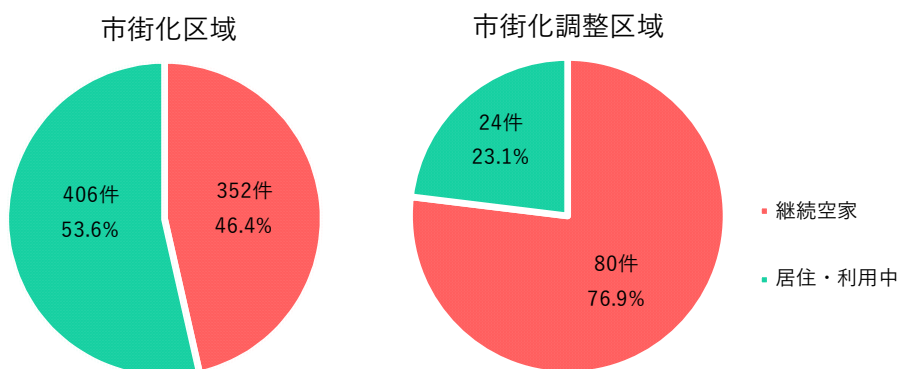
< 敷地接道の状況 >

接道長さが 2mに満たないと思われる、接道要件を満たしていない可能性がある物件は、居住・利用中に変わった物件では 18.4%であるのに対し、継続空家等では 29.2%と、継続空家等が 10.8 ポイント高くなっています。



< 都市計画区域区分 >

市街化区域には、居住・利用中の物件が 53.6%、継続空家等が 46.4%と、双方がおおよそ半々となっている一方、開発・建築行為等が制限される市街化調整区域では、居住・利用中の物件が 23.1%、継続空家等は 76.9%と、3/4 以上が継続空家等となっていることがわかりました。



(イ) アンケート調査結果

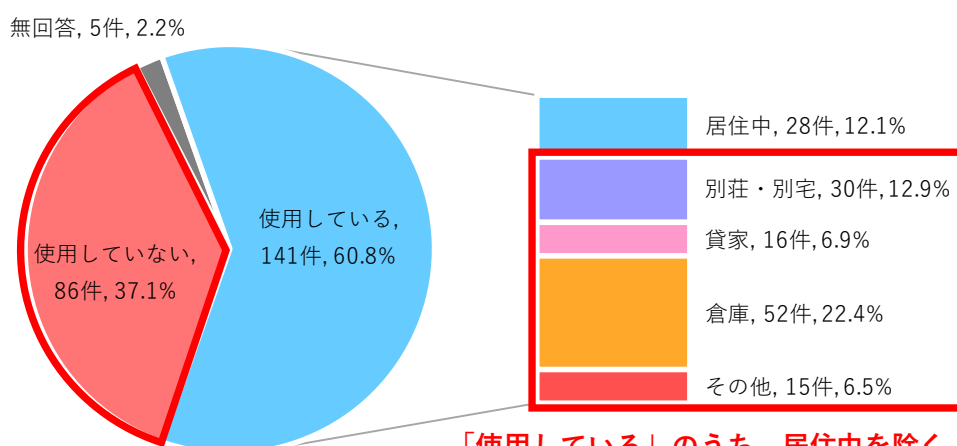
継続空家等の所有者 486 名に対し、郵送によるアンケート調査を実施し、232 名から回答が得られ、回収率は 47.7%となりました。

a 住宅の使用状況（有効回答数 232）

住宅の使用状況は、「使用している」が 141 件で 60.8%、「使用していない」が 86 件で 37.1%と、実態調査では空家等と判定したものの、半数以上が「使用している」と回答しています。

しかし、「使用している」の内訳を見ると、「居住中」が 28 件となる一方、住宅・土地統計調査では空き家に分類される「別荘・別宅」が 30 件、「貸家だが入居人なし」が 16 件となるほか、同調査においては「二次的住宅」、「賃貸用住宅」、「売却用住宅」のいずれにも分類されず、「その他の住宅」となる「倉庫」が 52 件となるなど、常態的に住宅としては使用されず、住宅・土地統計調査でも空き家に分類されるものは合計 113 件となっており、「使用している」全体の 80.1%に及びます。

※ 以降で示すグラフ上の構成比（%）について、小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、それぞれの合計は必ずしも 100%になりません。



「使用している」のうち、居住中を除く 113

[以降の設問の集計における考え方]

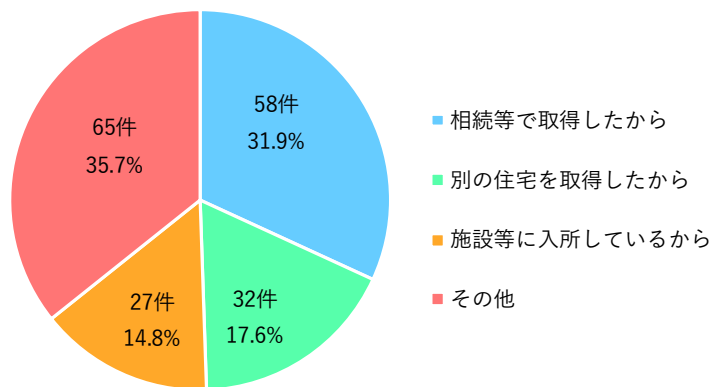
住宅の状況について、「使用している」と回答しているものが多数ありますが、以下の3点を考慮し、大半の住宅は空家等に該当すると考えます。

- ・法に規定する「空家等」の定義は、「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。）」とされている。
- ・アンケートの対象住宅は、継続空家等であり、平成24年と令和2年の2度の実態調査（外観目視）の結果、空家等と判定されているため、常態的に使用されている可能性は極めて低い。
- ・住宅・土地統計調査では、別荘・別宅など、たまに使用されるもの、賃貸・売却のために空き家になっているものなども「空き家」に分類される。

以上のことから、回収数232件のうち、使用していないと回答した86件と、常態的に使用されていることが明確に読み取れず、住宅・土地統計調査の「空き家」分類にも合致する、「居住中」を除いた113件を含めた199件を有効回答として計上しました。

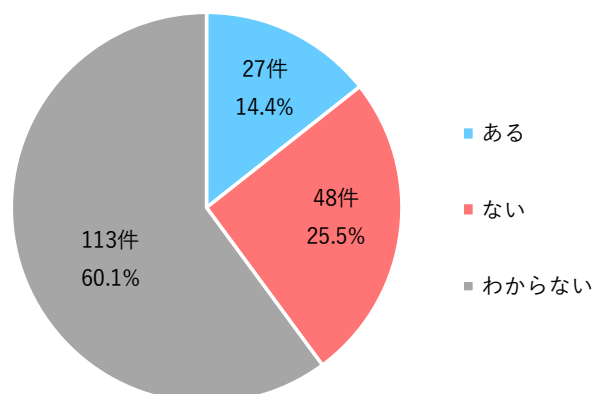
b 空家等の発生要因（有効回答数 182）

空家等の発生要因は、「相続等による取得」が全体の 31.9%と最も多く、次に、「別の住居を取得したから」が 17.6%で、約半数の方が現住居以外の住宅を所有していることがうかがえます。以下、「施設等に入所したから」が 14.8%と続きます。なお、「その他」の内訳は、「賃貸住宅だが借り手がない」、「仕事の都合」、「高齢のため」などがあり、相続による取得を筆頭に、様々な事情が要因となっていることがわかります。



c 今後 5 年以内に状況が変わる可能性（有効回答数 188）

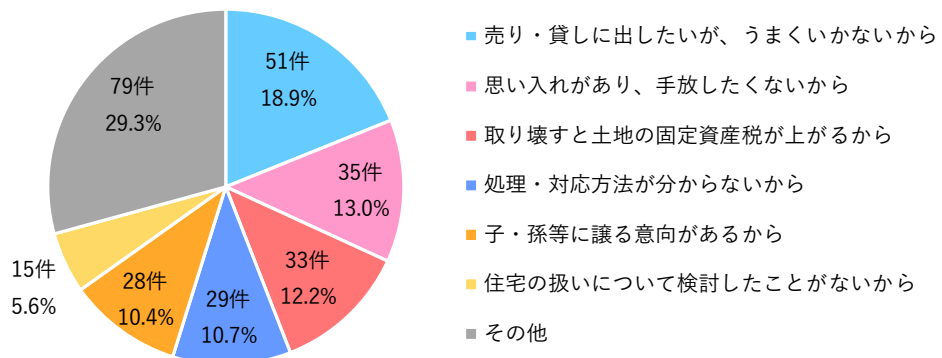
5年以内に空家等でなくなる可能性については、「ある」が 27 件で 14.4%、「ない」が 48 件で 25.5%、「わからない」が 113 件で 60.1%となっており、平成 24 年の調査以降 8 年が経過した時点で、いまだに 8 割以上の所有者等が空家等の将来について具体的な見通しを持っておらず、今後も空き家状態が継続する可能性があることがわかります。



d 空き家の継続要因（有効回答数 270、複数選択可）

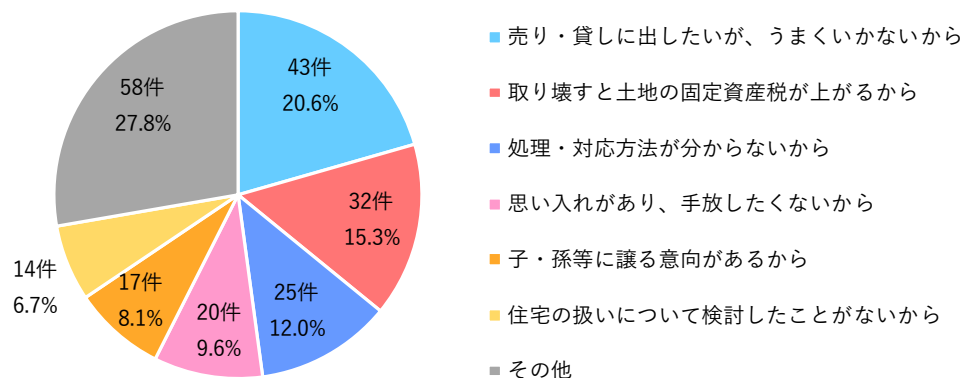
回答は多岐にわたっていますが、「売り・買ひに出したいがうまくいかないから」が 51 件で最も多く、「処理・対応方法がわからないから」の 29 件と合わせて、所有者等に、空き家状態を解消しようとする前向きな姿勢がうかがえるものの、住宅の条件や知識がないなど何らかの要因が障壁となり、うまくいっていない現状がわかります。

他方で、「思い入れがあり、手放したくない」、「取り壊すと固定資産税が上がるから」、「子・孫等に譲る意向があるから」「住宅の扱いについて検討したことがないから」といった、空き家状態の解消に消極的な回答が合計で 111 件となりました。



同じ質問を、住宅の使用状況について、「倉庫、その他として使用」と回答した 67 件と、「使用していない」の 86 件の合計 153 件の所有者等に対象を絞り、分析しました。（有効回答数 209、複数回答可）

全体での結果と比較し「思い入れがあり、手放したくない」が 4 番目に順位を落としています。別荘や賃貸用住宅に比べ、倉庫や何にも使用されていない空家等は、思い入れが薄い分、売買等で手放し易いと同時に、日ごろの維持管理がおろそかにされやすい可能性があります。



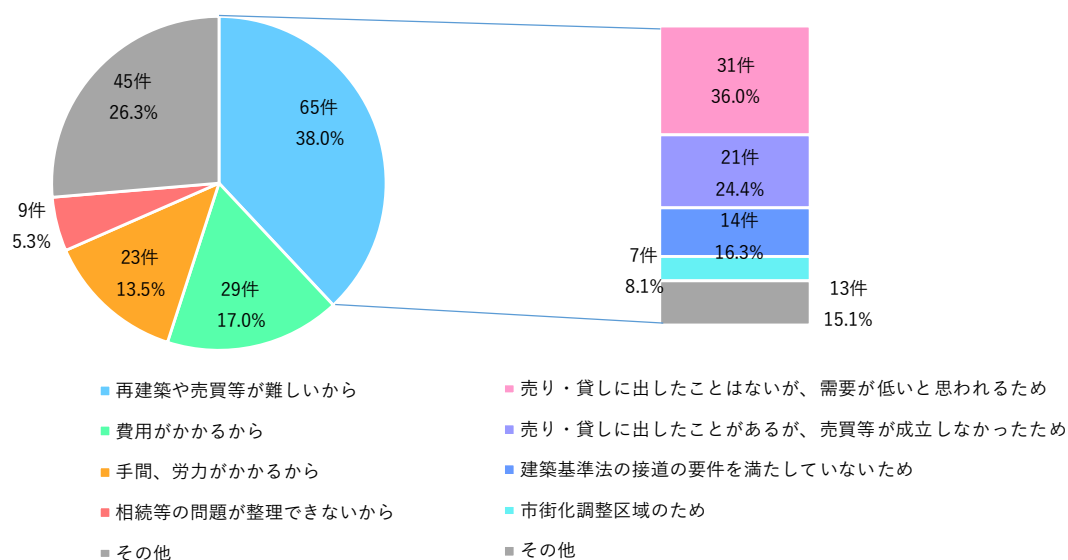
e 資産活用をしない（できない）理由（有効回答数 171、複数回答可）

資産活用をしない（できない）理由は、「再建築・売買が難しいから」が 65 件で 38.0%と最も多く、次いで費用面、労力面、相続面が原因との回答が続きます。

「その他」は、別荘や貸家、倉庫などとして使用中であり、資産活用する意思がない、などの回答や、思い入れがあるから、などとなっています。

「再建築・売買等が難しい」その理由の内訳は、複数得られた回答 86 件のうち、「売り・貸しに出したことはないが、需要が低いと思われるため」が 31 件、再建築等が難しい物件全体の 36.0%となり、最も多くなっています。近年のウッドショックなどにより、住宅市場における空き家の需要は高まるなか、空家等の解消に向けて動き出す以前に、「どうせ売れない・借り手が見つからないだろう」という所有者の思い込みが、資産活用の障壁になっている可能性があります。

また、「売り・貸しに出したことがあるが、売買等が成立しなかったため」や、接道要件、市街化調整区域であることも原因となっており、法的な制約のほか、売買等が難しい何らかの要因で空き家状態が継続してしまっていることがわかります。（内訳も複数回答可としたため、「再建築や売買等が難しいから」の回答数と内訳の合計は一致しない。）

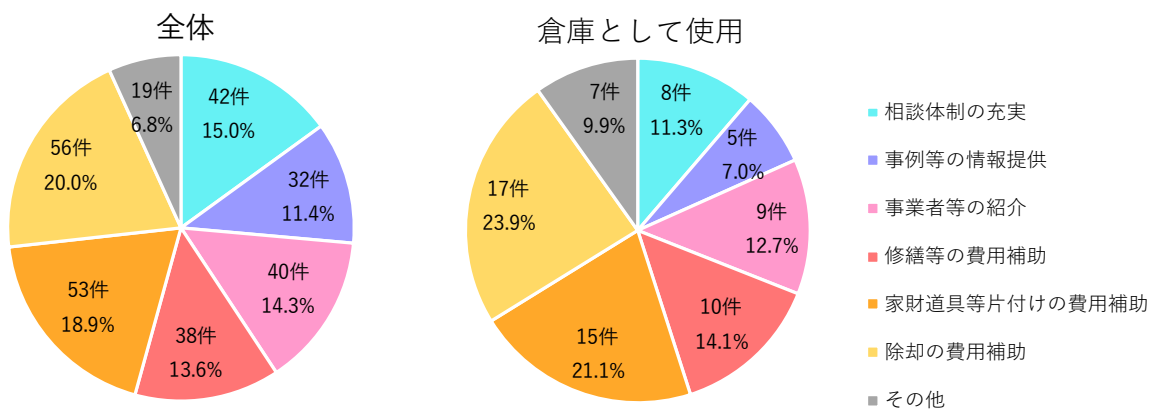


f 売買等に必要な支援（有効回答数 280、複数選択可）

所有者等の求める支援は、「相談体制の充実」「事例等の情報提供」「事業者等の紹介」といった、専門性の高い情報へのアクセスに関するものが 114 件、40.7% となった一方、修繕、家財道具等片付け、除却にかかる費用補助に対しては、147 件、52.5%となっています。支払い能力の有無については、このアンケートでは判断ができませんが、空家等の売買などに向けての準備には、一定以上の支出が伴うため、所有者にとっての足かせとなっている可能性があることがわかりました。

また、同じ質問を、「倉庫として使用している」と回答した所有者等 52 件を対象を絞り、全体の結果と比較しました。（有効回答数 71、複数回答可）

全体と比較し、情報アクセスに関するものが 22 件、31.0%で 9.7 ポイント低く、費用面での支援が必要との回答が、42 件、59.2%と 6.7 ポイント高くなっています。「使用している」と回答しながら、売買等についての支援、特に金銭面での支援を必要としていることを考慮すると、倉庫として使用する所有者は、「どうしたらいいか何もわからない」という段階は過ぎ、金銭面など条件が整うまでは暫定的に倉庫として使用し、金銭的な条件が整えば処分等をするつもりでいる可能性が高いことがうかがわれます。



(4) 空家等に関する相談の状況

空家等に関する相談は、平成 27 年度から令和 2 年度末までに 271 件寄せられており、内容は、草木の繁茂に関する相談が 182 件と最も多く、次いで建物の倒壊等保安上の危険が 52 件、害虫等の発生が 42 件、人物の立入が 2 件など、多様な相談が寄せられています。

また、空家等を借りたい人、買いたい人からの問い合わせは、平成 28 年度から令和 2 年度末までに 113 件が寄せられています。

空家等の所有者からの相談については、空家等の処分（売却等）に関する相談が大半を占めているほか、管理方法や解体、ごみの処分等についての相談も寄せられています。

(5) 調査などからわかる空家等の特徴

ア 空き家解消の一方で、新たに空き家発生

空家等総数は減っていますが、その内訳は、市場で流通し空家等でなくなるものがある一方で、新たな空家等も発生しており、空家等発生の根本的な解消には至っていないことがわかりました。

イ 法令上の制約

空家等の中でも、接道条件や都市計画地域区分など法令上の課題があるものは、空き家状態から脱却しづらく、継続空家等となっていることがわかりました。

ウ やむを得ず「倉庫」として使用

相続などで所有することになったり、別の住宅への転居などで不要となった、自分の住居とは異なる住宅を、思い入れや売買等が難しいなどの理由で処分することができずに、結果として、常態的に人が住むことなく、適切な管理が行き届きづらい状態となったまま、空き家状態が継続するというケースが多いことがわかりました。

エ 資産活用の意向はある

資産活用を検討する所有者が一定数いるものの、知識不足や法令上の制約などが足かせとなっているため、正しい情報へのアクセスを促すことや、専門家による相談体制をより一層充実させていくことが必要であると言えます。

3 国の最近の動向

国は、空き家対策をより強力に推進していくため、令和3年6月30日に、法にもとづく基本指針および「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」（以下「ガイドライン」という。）を改定しました。

特定空家等の対象が実質拡大され、現に著しく周囲に悪影響を及ぼしている状態の空家等に加えて、将来的にそういった状態になることが予見される空家等も新たに含まれることとなりました。

4 青梅市のこれまでの取組み

市は、平成29年度に本計画を策定してから現在までの間に、適宜見直しなどを行いながら、住宅の各段階の状況に応じた施策を、3つの取組方針のもと実施してきました。

(1) 空家等の発生予防

住宅所有者等の責務や空家等が引き起こす問題について周知を図るため、パンフレット等の自治会回覧のほか、平成30年度からは納税通知書を活用し、情報発信を行いました。

また、住宅所有者等の相談に対しては、専門家を相談員に招いた「青梅市定例住宅相談会」および「青梅市住宅なんでも相談会」を開催し、空家等発生の原因となり得る住宅に関する諸問題について、一人ひとりの実情に寄り添った対応を行ってきました。

木造住宅耐震化補助については、令和3年度から都の補助金を活用し補助金額を増額しました。現在の住宅の補強を行い、建物の長寿命化を図ることで、将来的な空家等の発生予防に努めました。

(2) 空家等の利活用の促進

平成28年から実施している「青梅市空家バンク」の活用を継続して行ってきましたが、令和2年度末までに6件の登録、4件の成約に留まるなど、利用が進みませんでした。このことを踏まえ、令和3年度からは、空家等実態調査の結果で状態がよいと判定された空家等の所有者等に対し戸別訪問を行うほか、農地付き空き家の空家バンクへの登録促進のため、農地下限面積の引き下げの検討を行うなど、空家バンクの利用を高める取組みを行っています。

空家等を地域交流拠点とするための改修費用を助成する「空家等活用支援事業補助金」については、令和2年度末までに補助実績がありませんでした。令和3年度には、移住・定住施策の観点から、地域活性化と空家の利活用双方がますます促進されるよう制度の見直しを検討しています。

(3) 空家等の適切な管理の促進

管理不全の空家等に対しては、近隣住民から寄せられた相談や苦情、実態調査から把握した情報などをもとに、所有者等に対し、定期的かつ適切な管理を依頼するなど働きかけを行ってきました。また、空家等の管理に悩む所有者等に対しては、シルバー人材センターの案内や、関連する市の支援制度の紹介を行うなど、管理等を促しました。

周辺環境に著しく悪影響を及ぼしている空家等については、庁内検討委員会にて協議の上、特定空家等に認定し、助言・指導といった法にもとづく措置を行いました。法施行から令和2年度までに合計2件を特定空家等に認定し、そのうち1件が除却により解消されたため、残る1件の所有者等に対し、引き続き措置等を行っています。

5 課題

(1) 空家等の発生

市内の空家等は、解消されるものがある一方、新たなものが常に生じています。将来的に空家等は増加が見込まれ、令和20年には約3戸に1戸が空家等となると予測されます。

空家等が存在することそれ自体で、地域の魅力が大きく損なわれます。核家族化が進む中、相続などのタイミングで、親の住んでいた住宅を所有することになるなど、誰もが空家等の所有者となり得る状況です。空家等に対する意識を高めることで、空家等の発生そのものを抑制する施策を打ち出していかなければなりません。

(2) 空き家状態の継続

多くの空家等は、売買や賃貸などの市場の流れの中で、空家等ではなくなっていますが、その一方で、利活用が進まず、人の住まない倉庫としてなど、空き家状態が継続する物件が一定数存在します。住宅に人が住まなくなると、コミュニティの減退やその担い手不足につながり、地域の活力が低下してしまいます。

市では、空家等の利活用施策を行っていますが、広く利用されているとは言えない現状です。空家等の所有者と、空家等を使いたい者、それぞれの視点に立ち、既存の利活用施策をより利用しやすいものへと改善していかなければなりません。

(3) 空家等の管理不全

空家等になっても、適切な維持管理が行われていれば直ちに問題が生じる訳ではありません。しかし、十分な管理が行われずに、草木の繁茂などが発生し、地域住民の生活に悪影響を与えてものもあり、市民からの相談も年々増加しています。そのため、管理不全の空家等を生み出さないための施策を実施していく必要があります。

(4) 管理不全状態の継続

市内には、様々な事情等から管理不全となり、管理状況が「不良」の空家等が一定数存在します。管理不全状態が継続し、特定空家等にならないよう、所有者等に対し、状態の改善を求め、直接働きかけていく必要があります。

また、特定空家等に認定したものに対しては、法にもとづく措置を講じる必要がありますが、令和3年度の基本指針やガイドラインの改正により、特定空家等の対象が実質拡大されました。特定空家等に対する措置は、強い公権力の行使を伴うため、関連する一連の手続きについて、より一層の透明性や適正性を確保していかなければなりません。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 基本的な考え方

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。法においても、「空家等の所有者等は、周辺の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。

しかしながら、空家等の所有者等が、様々な事情等から自分の空家等の管理を十分行うことができず、その管理責任を全うできない場合も考えられます。

そこで、空家等対策における基本的な考え方として、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ながらも、住民に最も身近な行政主体である市が、関係機関、関係団体等と連携し、地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施するものとします。

2 対象とする地区

対象とする地区は、市内全域とします。

3 対象とする空家等の種類

法第2条第1項に規定される「空家等」を対象とします。

4 空家等の調査

空家等の調査は、空家等の所在、空家等の状態、特定空家等への該当の可能性等について継続的に実施します。また、その調査結果をデータベース化した空家等管理台帳を定期的に更新することにより、空家等の情報を適切に管理します。

5 空家等対策の取組方針

前計画期間での取り組みやその振り返りを踏まえ、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、4つの課題に対応した次の4つの取組方針のもとに、施策を実施します。

取組方針

1 空家等の発生予防

空家等の発生を抑制するため、現在居住・利用中の住宅所有者に対して意識啓発等の取組を実施します。

2 空家等の利活用の促進

利活用が可能な空家等は地域の資源と捉え、空家等を活用した地域の活性化を促します。

3 空家等の適切な管理の促進

管理不全の空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、所有者等による適切な管理を促します。

4 管理不全な空家等および特定空家等への対応

管理不全な空家等については、継続して働きかけを行うとともに、特定空家等については、法令にもとづいた措置を実施します。

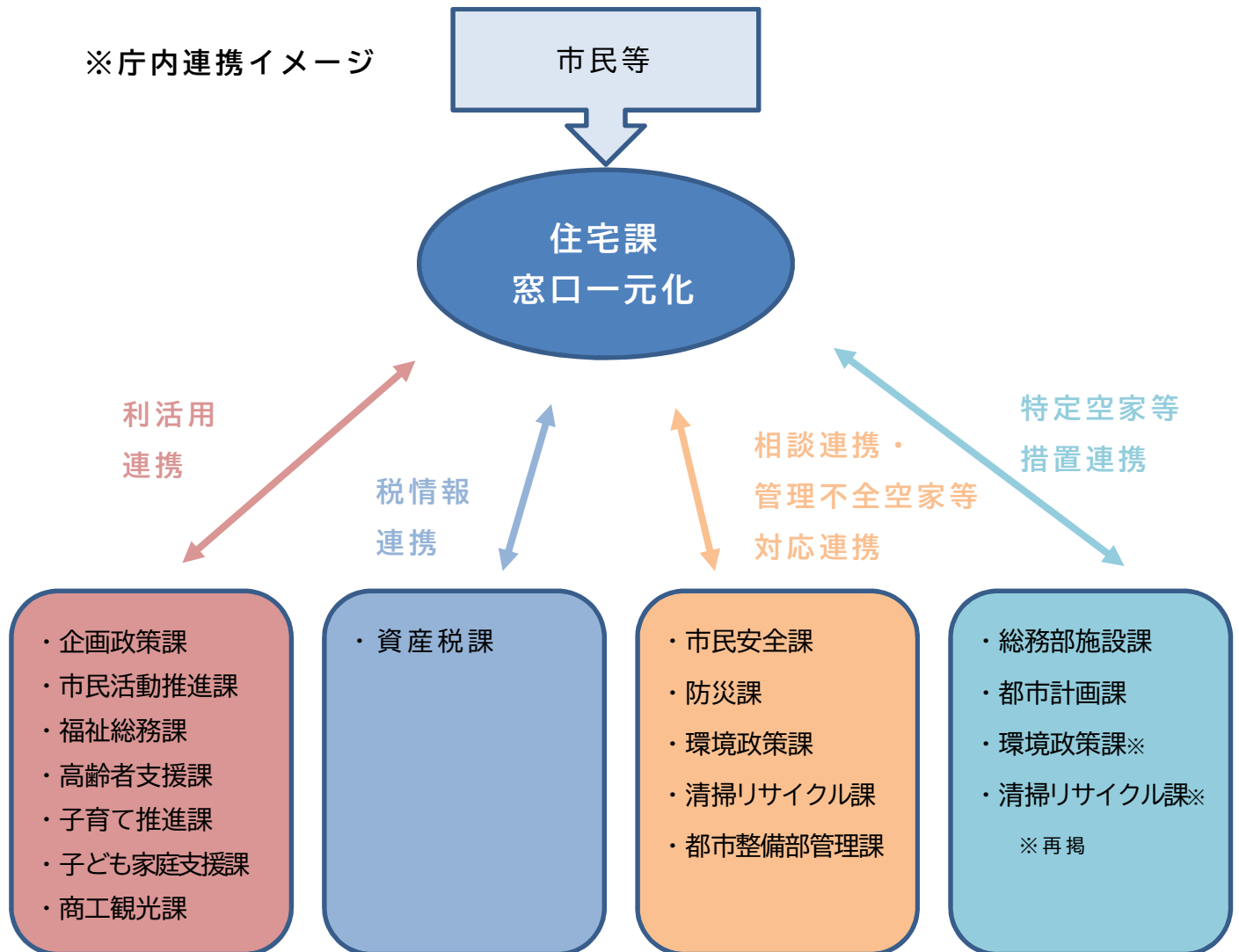
6 空家等対策の実施体制

(1) 庁内推進体制

空家等の対策を推進するには課題が多岐に渡るため、関係部署が連携して対応することが求められます。このため、住宅課を中心とした庁内の関係部署で構成する組織の連携をより強化し、空家等への対策を推進します。

(2) 市民等からの相談体制

空家等に関する相談については、住宅課が窓口となって相談内容を把握・整理したうえで、関係部署と連携して対応します。



(3) 専門家団体との連携

ア 青梅市住宅施策推進協議会との連携

住宅が空き家状態になるのを防止するとともに、空家等の管理不全の防止や中古住宅の流通促進等、空家等対策を総合的に展開するため、民間の住宅関連事業者団体等で組織する青梅市住宅施策推進協議会※と連携し、「青梅市定例住宅相談会」および「青梅市住宅なんでも相談会」の実施や、住宅・空家等に関する施策についての情報交換など、より一層連携を深めた取組を進めます。

※ 青梅市住宅施策推進協議会…市と民間の住宅関連事業者団体等(不動産協会、宅地建物取引業協会、建築士事務所協会、青梅建設業協会、土地家屋調査士会、マンション管理士会)で構成する任意の協議会。青梅市住宅マスタープランに掲げられている住宅施策について協議を行い、専門的な立場から意見をいただくとともに、住宅施策の実施について協力をいただいています。

イ 司法書士会、行政書士会等との連携

「青梅市定例住宅相談会」および「青梅市住宅なんでも相談会」に、司法書士会、行政書士会から相談員を派遣していただくなど、住宅関連事業者以外の法律関係の専門家とも連携し、住宅に絡む相続問題などの解決への手助けをしていきます。

(4) 住宅市場との連携

空家等を資源として活用できるよう、住宅市場と連携した空家等対策の取組を推進します。

(5) 地域自治会等との連携

地域住民の住環境に悪影響を及ぼす空家等とならないよう、地域自治会等と連携し、安全・安心な暮らしを確保します。

(6) 空家等対策協議会設置の検討

空き家の発生抑制や、利活用および適切な管理の促進、空家等が特定空家等に該当するかどうかの判断等に関する協議を行うため、法にもとづく空家等対策協議会の設置に向けて検討します。

1 空家等の発生予防

(1) 住宅の将来について考える機会の創出

新規

自分の所有する住宅の将来について、日頃から考えておく機会を創出します。子どもや孫など相続することになる家族を含めて、住宅の相続や空き家の所有者となった場合の責務、管理不全によって引き起こされる問題などを広く周知することで、住宅の将来について事前に話し合い、いつ相続が発生しても円滑に対応できるような気運を醸成します。

(2) 木造住宅耐震化補助の活用

継続

令和3年度より補助金額を増額した木造住宅の耐震診断および耐震改修にかかる費用の補助制度の活用を一層促進することで、耐震性に対する不安を理由に住宅に住まなくなることがないように、将来的な空家等の発生予防に繋げていきます。

(3) 税控除等の情報提供

継続

空き家を相続した後に譲渡した場合の特例措置や、耐震・省エネ・バリアフリー等のリフォームを行った場合の税控除等を周知し、空き家の譲渡や住宅のリノベーションの促進などによる、空家等の発生予防を図ります。

2 空家等の利活用の促進

(1) 空家バンクの活用促進

拡充

所有している空家等を利活用したい方および住宅を求める方双方に対して、空家バンクを紹介し、利活用を促進します。

また、所有者等の事情に配慮し、「非公開物件」としての登録受付を検討するほか、農地付き空き家が取引しやすいよう、「空き家に付属した農地の下限面積」の引き下げを検討します。

(2) 空家バンク登録促進に向けた補助事業の設置

新規

空家バンクの登録および登録物件の流通を促進するため、空家バンク登録物件に対する家財道具処分費やリフォーム費用の補助を検討します。

(3) 空家等を活用した移住・定住の促進

新規

移住・定住希望者へ空家バンク登録物件を紹介することにより、住宅市場の物件に加え、移住先としての住宅の選択肢を拡大していきます。

(4) 公共的な施設での利活用

継続

公共的な施設の設置に当たり、空家等の活用を優先的に検討するなど、空家等の利活用に努めます。

(5) 地域拠点としての活用支援

継続

空き家を地域の交流拠点として活用する際の費用を補助する空家等活用支援事業について、地域の実情や、所有者等のニーズ等を的確に捉え、事業内容のより一層の充実を図ります。

(6) 空家等活用事例情報の提供

継続

空家等の活用は様々な方法があることから、空家等所有者や利用希望者に対して活用事例等の情報をより広く提供し、積極的な活用を促します。

(7) 建替えや売却が困難な空家等への対応

新規

市街化調整区域における都市計画法上の規制や、建築基準法で定める道路に接続していない無接道敷地など、規定に適合しないことにより、建替や売却が困難な空家等については、住宅施策推進協議会による専門的な相談につなぐなど、状況に応じた適切な対応を図ります。

3 空家等の適切な管理の促進

(1) パンフレット等による意識啓発

継続

空家等の所有者となった場合に適切な管理を行う責務があること、適切な管理を行わないと起こる問題、周辺に及ぼす影響など、各種媒体により情報提供を行い、管理不全となる空家等の抑制に努めます。

また、固定資産税等の納税通知書を活用し、空家等の適正管理を促すための情報等を送付することにより、引き続き市内の建物所有者に対する周知を図ります。

(2) 市民団体等との連携

継続

空家等の著しい管理不全を未然に防げるよう、引き続き地域自治会等と相互に連携していきます。

また、地域の自主防犯組織の防犯活動にあわせて行う空家等の見守りを支援するなど、地域ぐるみでの空家等の見守りを進めます。

(3) 事業者等との連携

継続

市は、空家等の管理や小修繕、敷地内の除草など、所有者自身で対応することが難しい場合に、青梅市シルバー人材センターを紹介します。また、より専門的な技術を要する管理については、青梅商工会議所と連携し、加盟事業者による対応に繋げています。

(4) 空家等管理の支援

継続

空家等の環境を保全するため、引き続き草刈り機の貸し出しを実施するほか、スズメバチ等の巣除去にかかる支援を行います。

(5) 解体および解体後の跡地利用の促進

新規

空家等を解体する所有者等への支援策について検討します。

また、空家等を解体した跡地についても、地域の活性化のための重要な資源であると捉え、跡地の活用につながる方策を研究します。

(6) ふるさと納税の返礼品としての支援の検討

新規

遠方に居住している所有者等も容易に空家等の管理が行えるよう、空き家の管理サービス等のふるさと納税返礼品への追加を検討します。

4 管理不全な空家等および特定空家等への対応

(1) 管理不全な空家等への対応

継続

空家等が管理不全状態になった時は、所有者等が状態を改善できるよう働きかけを行うとともに、個々のケースに合わせ、適切な対応を行います。

(2) 青梅市空家等対策条例（仮称）設置の検討

新規

法の趣旨や、市の空家等の実態等を踏まえ、法の運用をさらに図り、本計画の施策の展開を推進するため、青梅市空家等対策条例（仮称）の制定を検討します。

(3) 特定空家等への措置

拡充

空家等のうち、現に周囲に著しく悪影響を及ぼしているもののほか、将来周囲に著しく悪影響を及ぼすことが予見される特定空家等については、早急な改善が求められることから、より一層の透明性や適正性を担保したうえで、法にもとづく助言、指導、命令等の措置を実施していきます。

また、人の生命や身体、財産に危害が及ぶなどの切迫した状態にある特定空家等について、市が緊急的に危険性を除去する制度について研究します。

【特定空家等措置のイメージ図】

