



第1章 空家等対策計画の基本事項

1. 空家等対策計画の目的

空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、「世田谷区空家等対策計画」（以下「計画」という。）に示す各施策を実践することにより、空家等の適切な管理や流通・利活用等の取組みを推進し、良好な住環境の保全を図るとともに、区と所有者等が関係団体・機関等との協力等を通じて、世田谷区基本構想のビジョンである「災害に強く、復元力を持つまちをつくる」「より住みやすく歩いて楽しいまちにする」をめざし、空家等対策をより総合的かつ計画的に推進することを本計画の目的とします。

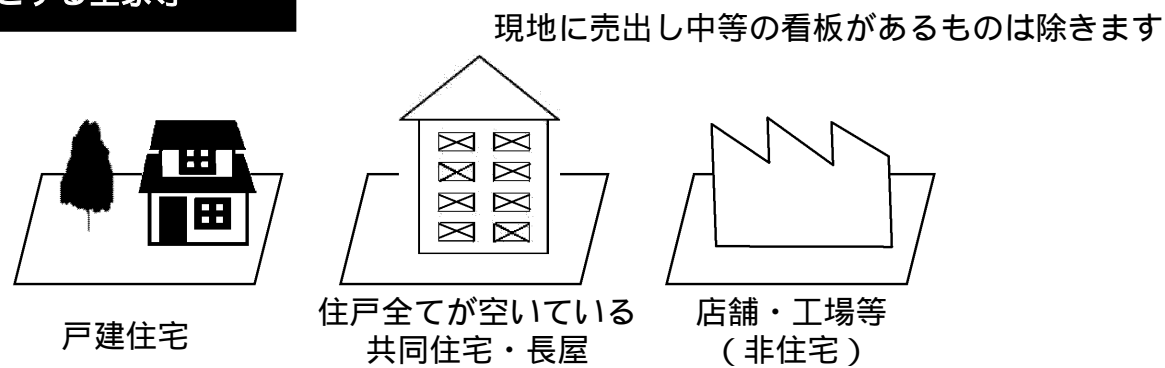
2. 計画の位置づけ

本計画は「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）を根拠に、世田谷区基本構想・世田谷区基本計画等の上位計画等に即して、空家等の対策に関する基本的な方針、実施する施策、実施体制等を定めるものです。

3. 対象とする空家等の種類

- ・本計画で対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。（戸建住宅、店舗のほか、住戸全てが空いている共同住宅等も対象となります。）
- ・空家等の発生を抑制する取組みでは、将来「空家等」となる可能性のある建物等を対象とします。

対象とする空家等



4. 計画の期間

- ・計画期間は、平成30（2018）年度から平成34（2022）年度までの5年間とします。
- ・社会情勢や国・東京都・他自治体の動向、区の関連計画等を踏まえ、必要に応じて計画を見直します。

第2章 区の現状及び空家等の実態（1）

区の人口推移及び将来人口推計

区の人口は増加傾向を示しており、平成54（2042）年には1,087,275人となり、平成30（2018）年の900,107人と比較して、約18.7万人増加すると推計しています。また、全ての世代において、人口増加が見込まれます。

世帯主年齢別の住宅所有状況の比較

年齢別の住宅所有状況を見ると、年齢が高くなるほど持ち家比率が高くなります。

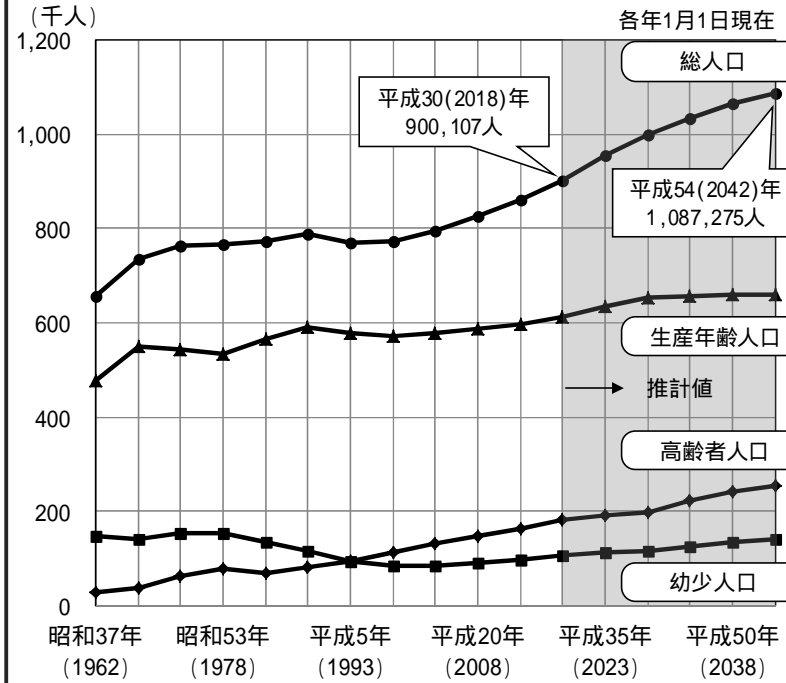
空家等実態調査

現地調査及び建物使用実態アンケート調査を行い、区における空家等の実態把握を行いました。

ヒアリング調査

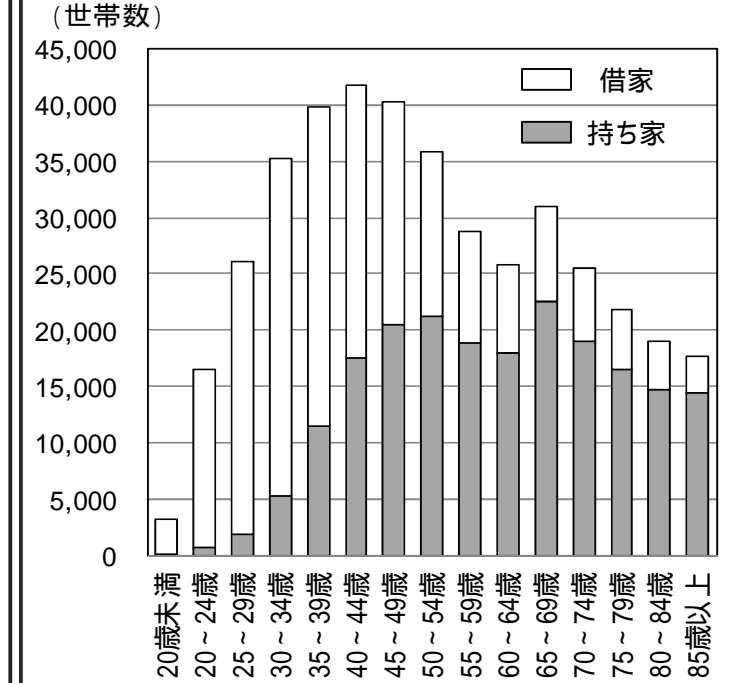
空家等の実情を把握するため、専門家・団体・企業等（司法書士、行政書士、弁護士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、建築士、金融機関、（一財）世田谷トラストまちづくり）へヒアリングを実施しました。

【区の人口推移及び将来人口推計】



出典：世田谷区住民基本台帳（平成30年まで）
：平成29年世田谷区将来人口推計

【世帯主年齢別の住宅所有状況の比較】



出典：平成27年国勢調査（総務省）

【空家等実態調査(平成28,29(2016,2017)年度実施)】(【概要版】P.2,3参照)
以下の2種類の調査を実施しました。

- ・空家等現地調査
対象棟数：1,492棟
(平成29(2017)年4月現在)
平成28(2016)年度世田谷区土地利用現況調査結果に、これまで区が把握していた空家等の情報を加味して算出した建物数
- ・建物使用実態アンケート調査
対象棟数：1,168棟
(平成29(2017)年6月現在)
建物使用実態アンケート送付時までに、空家等現地調査の途中経過により、居住や解体が確認できたものを除いた建物数

・空家等の棟数
空家等現地調査終了時点で、空家等であると把握した建物数
966棟
(平成29(2017)年7月末現在)
平成23(2011)年度の世田谷区土地利用現況調査では空家等の数は277棟であり、この6年間で約3.5倍に増加している。

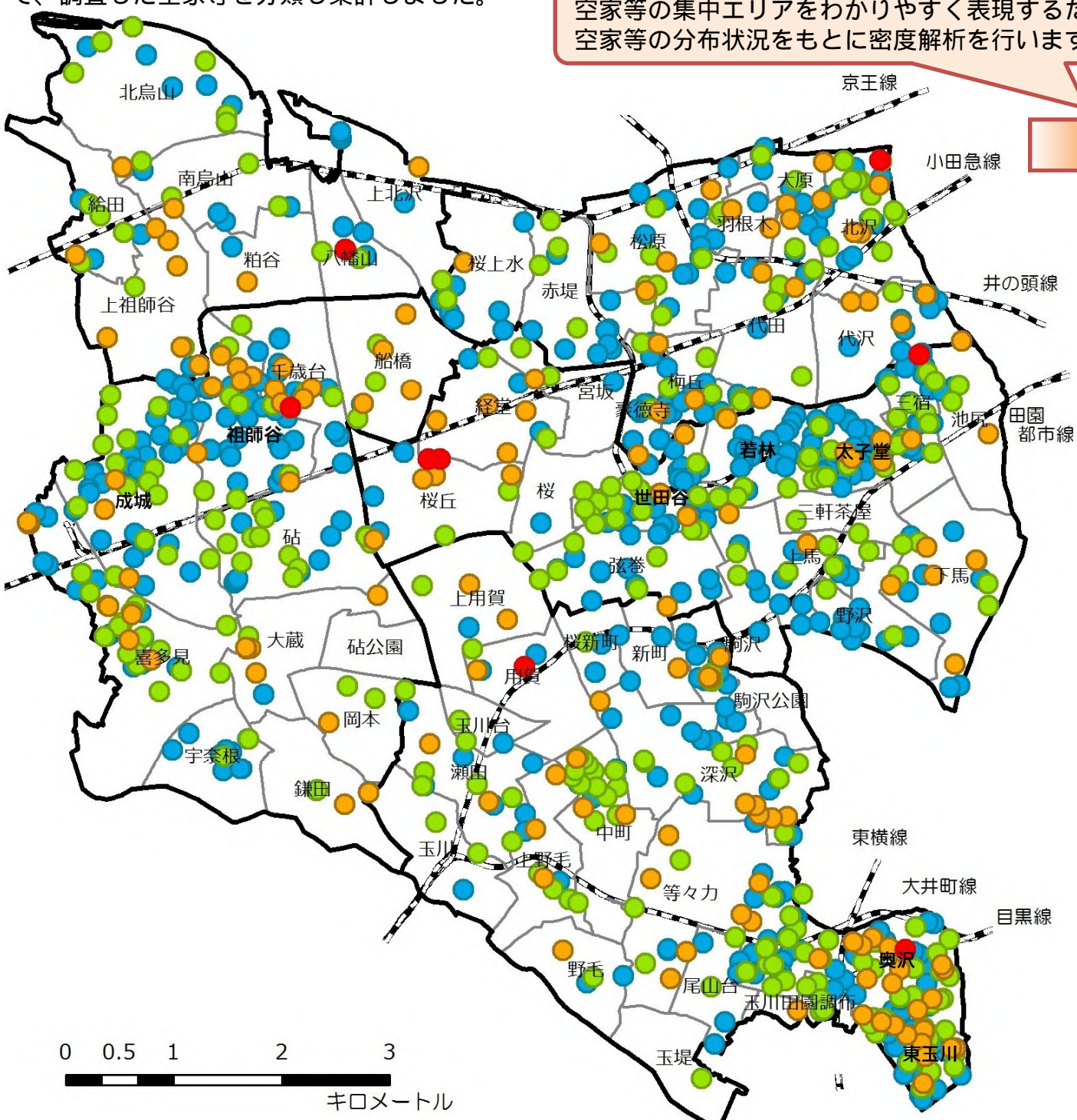
【ヒアリング調査】

- ・高齢者の所有資産の整理等と絡めて空家等の対策を行うことは効果的である。
- ・親の不動産を相続しても、相続手続きをせずにそのままにしておき、昨今の空家問題等の報道に接して、どのようにすれば良いか悩んでいる所有者は多いと思われる。
- ・空家等にしない予防措置をすることが、まずは重要となる。また、財産の共有化をせず、権利の一本化も重要、生前贈与も考えられる。
- ・昔からの借地契約は、契約内容があいまいとなっている場合が多く存在するため、契約内容のトラブルや、契約を変更したいが地主が高齢で対応できない等のトラブルが生じている。
- ・不動産は地域社会に与える影響が大きいため、所有者には地域の一員であることを認識して欲しい。また、所有者が何をしても良いというわけではないという認識を、全国的に広めて欲しい。
- ・空家等問題の解決には個別対応する必要がある、そのために行政と専門家等を連携させる必要がある。
- ・空家等問題の解決策のひとつとして、遺言を書いておくことは大事だと考える。また、残される人（相続する人）が決めるのではなく、残す人（現所有者）が決めた方が良い。
- ・空家等の地域貢献活用事業を推進していくためには、空家等を地域貢献活用事業に提供しても良いという所有者の掘り起こしが必要である。

世田谷区空家等実態調査の結果

平成28,29(2016,2017)年度に実施した空家等現地調査では、事前に設定した空家等評価基準を用いて各空家等を調査しました。現地調査対象1,492棟のうち、様々な状況から空家等と推定した建物は966棟あり、世田谷区内の全域に分布していることがわかりました。結果を踏まえ、以下の基準で、調査した空家等を分類し集計しました。

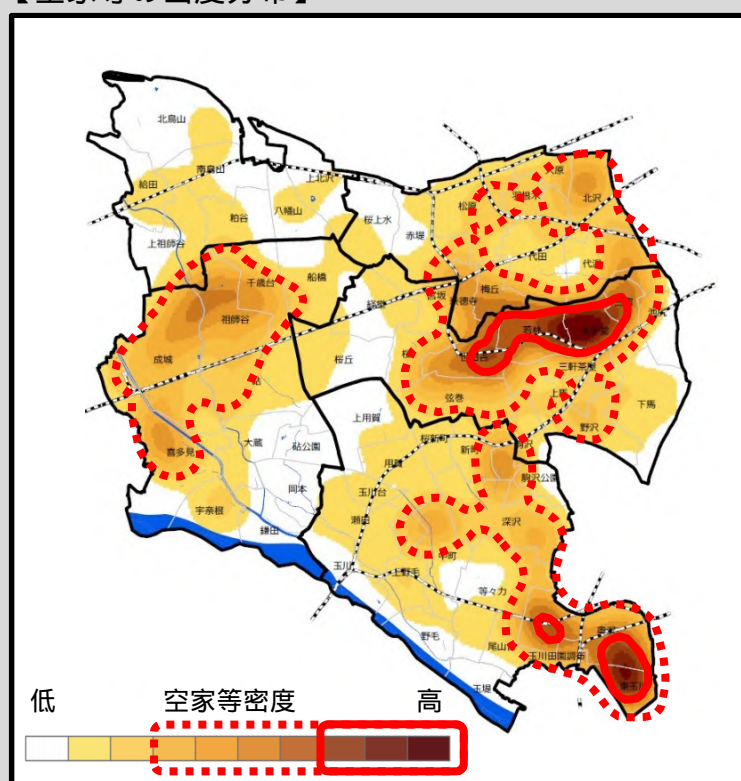
空家等の集中エリアをわかりやすく表現するために、空家等の分布状況をもとに密度解析を行います。



凡例	分類	棟数	状態	区の対応
●	A	8	著しく管理不全	改善要請及び特定空家等として対応すべきか検討
●	B	156	管理不全	啓発及び改善要請を検討
●	C	317	管理不全予備軍	啓発及び経過観察
●	D	485	良好	
	合計	966		

平成29(2017)年7月末時点で、著しく管理不全な状態8棟のうち特定空家等は4棟でしたが、平成30(2018)年4月末までに4棟全てについて、所有者等による建物の解体により、特定空家等の状態は解消されました。

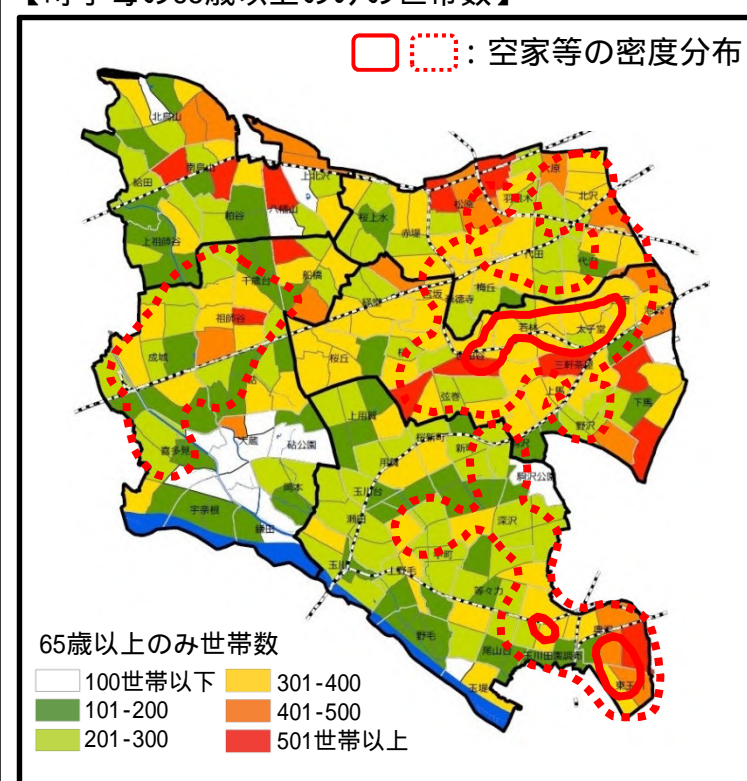
【空家等の密度分布】



空家等は区内全域に分布していますが、以下の地域に多い傾向が見られます。

- ・世田谷、若林、太子堂付近
- ・東玉川、奥沢付近
- ・成城、祖師谷付近

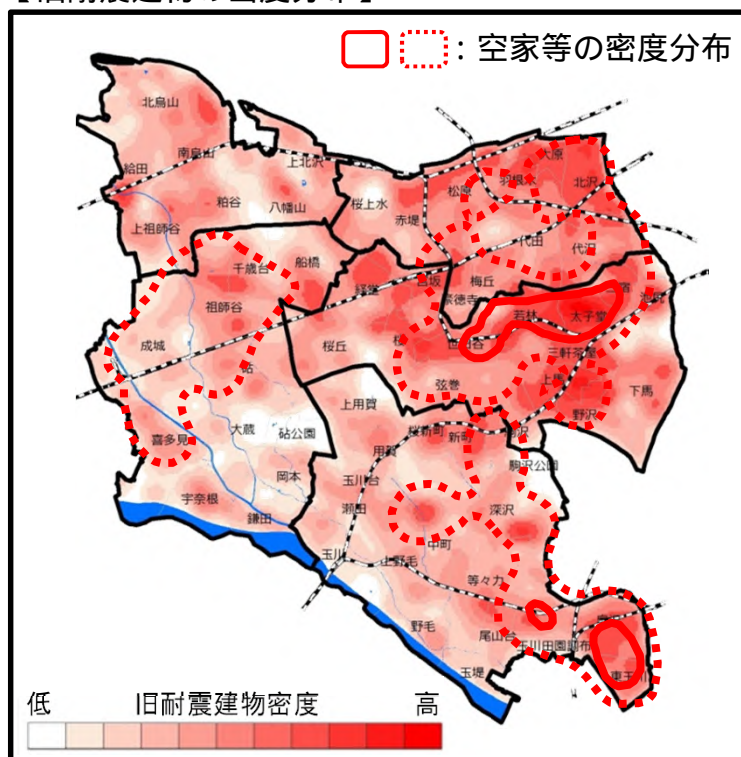
【町丁毎の65歳以上のみの世帯数】



空家等の多い地域は、65歳以上のみの世帯が多い傾向があります。

出典：平成27年国勢調査(総務省)を元に作成

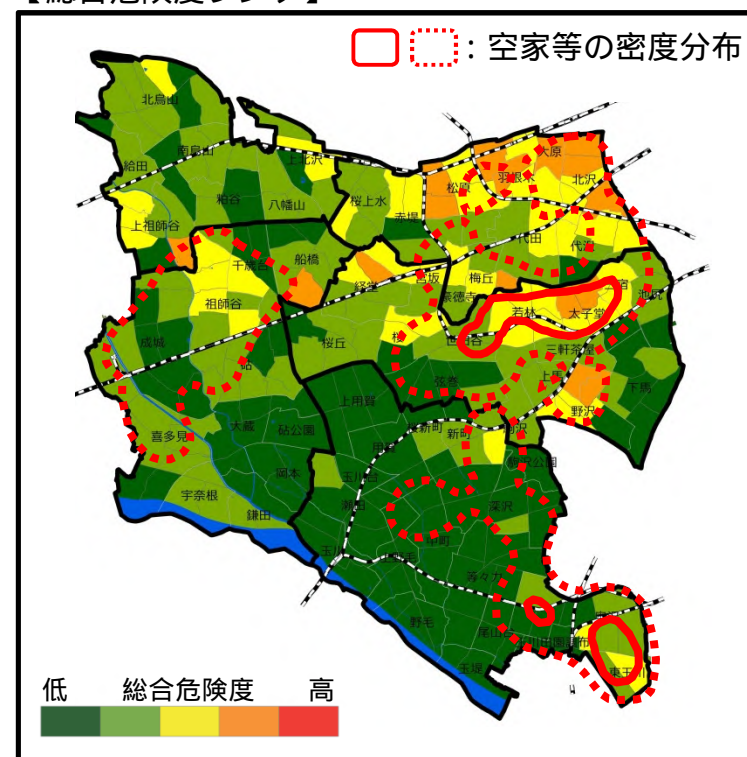
【旧耐震建物の密度分布】



空家等が多い地域は、旧耐震の建物が多い傾向があります。

出典：平成28年度世田谷区土地利用現況調査を元に作成

【総合危険度ランク】

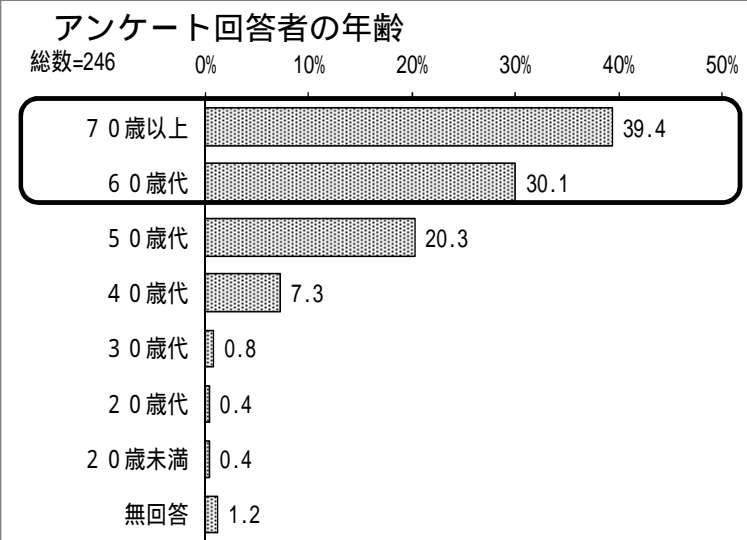


空家等が多い地域の一部に、建物倒壊や延焼の危険度が比較的高い傾向があります。

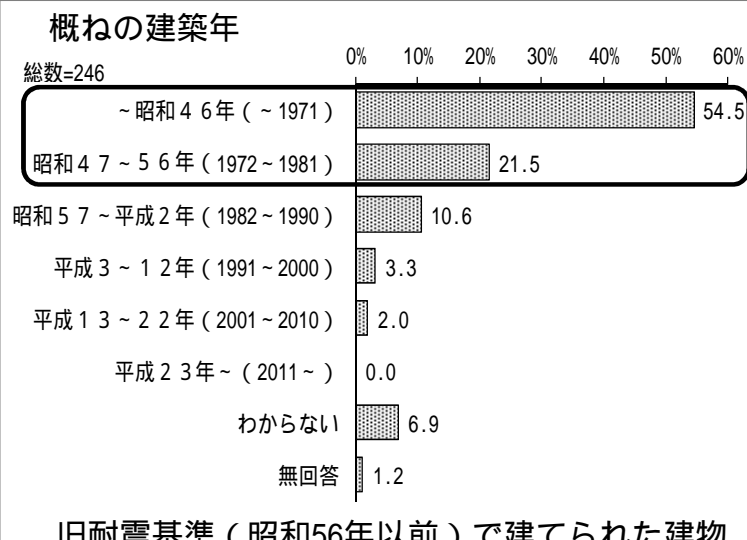
出典：平成30年地震に関する地域危険度測定調査[第8回](東京都)を元に作成

アンケート調査の結果

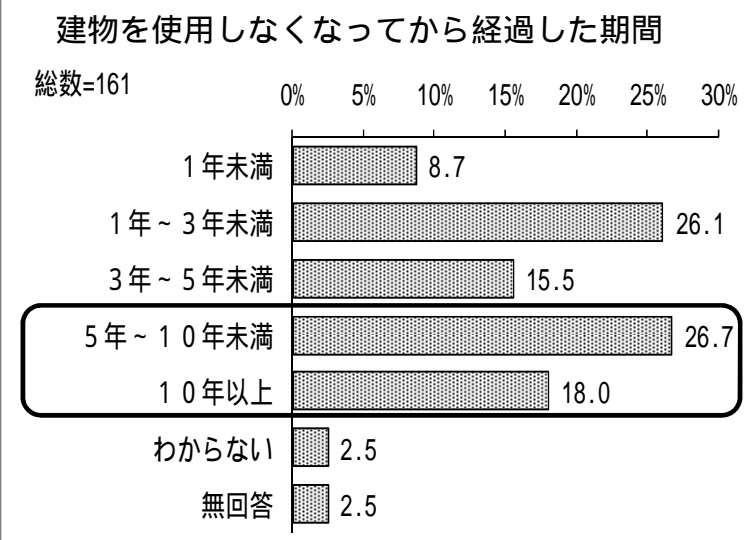
空家等現地調査の結果、平成29(2017)年6月時点で居住の確認や、解体済が確認できた建物等を除いた1,168棟にアンケートを送付(固定資産税の納付書の送付先)し、回収率は46.2%(540通)でした。以下は、その中から「日常的に居住していない建物」についての分析結果の抜粋となります。



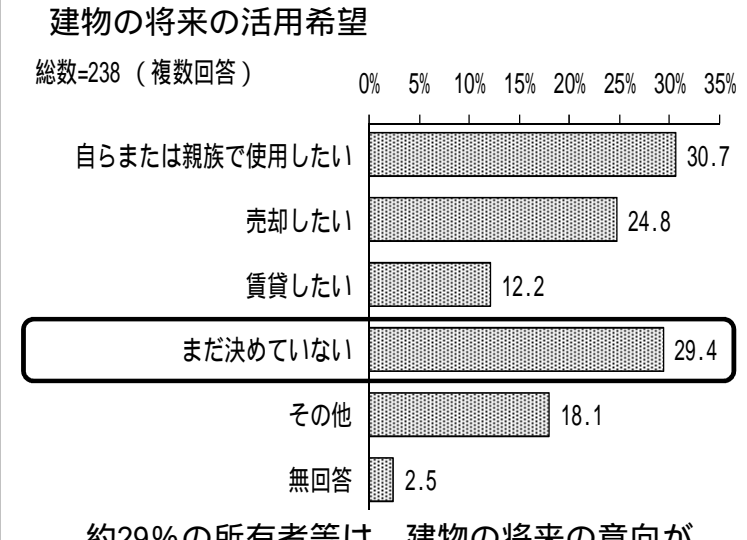
回答者の約70%は60歳以上でした。



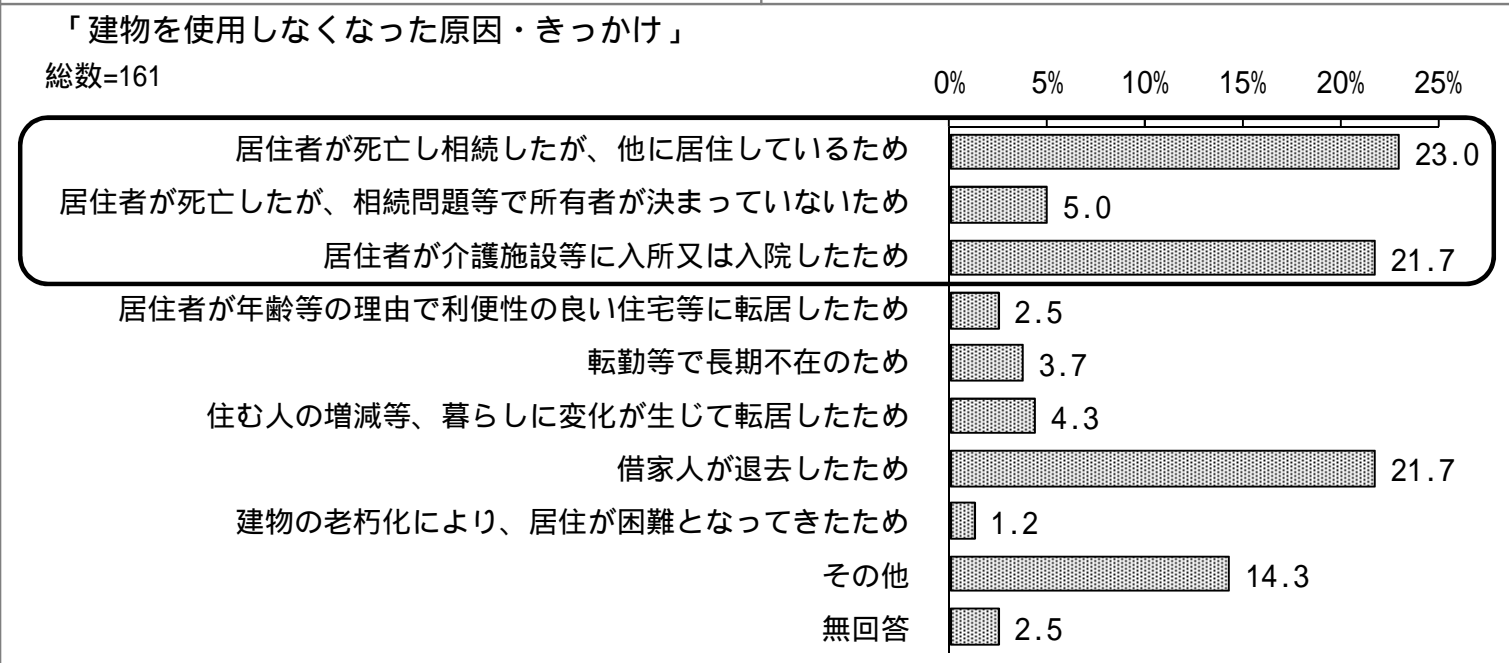
旧耐震基準(昭和56年以前)で建てられた建物は全体の約76%でした。



5年以上経過した空家等は全体の約45%でした。



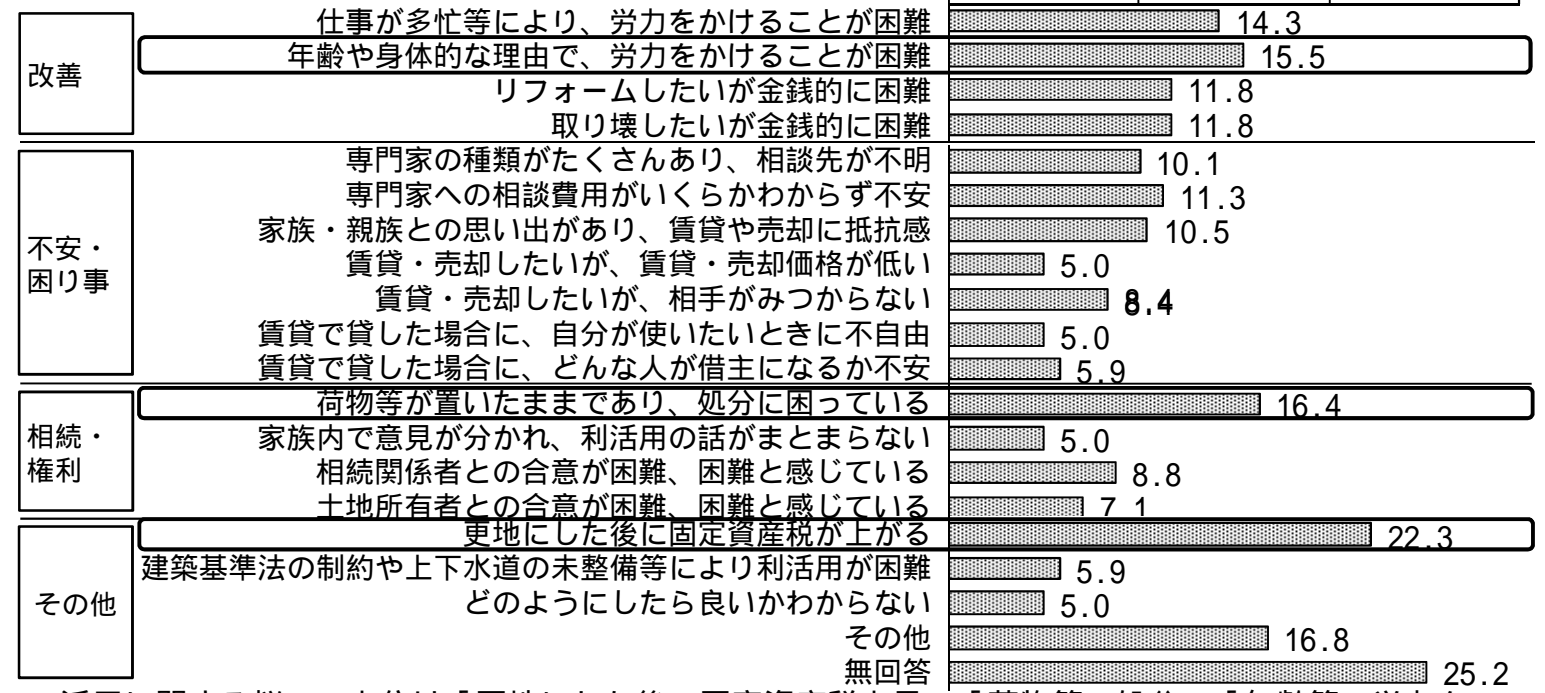
約29%の所有者等は、建物の将来の意向がまだ決まっていませんでした。



使用しなくなった原因の約50%は「居住者の死亡」や「施設への入所又は入院」でした。

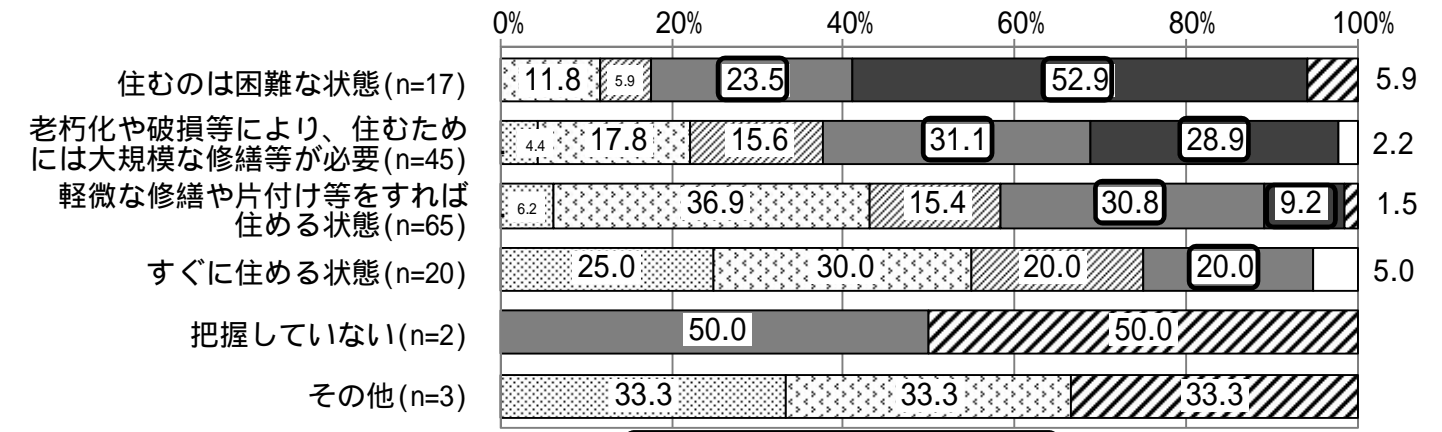
建物の活用に関して「困っていることや悩み」

総数=238(複数回答)



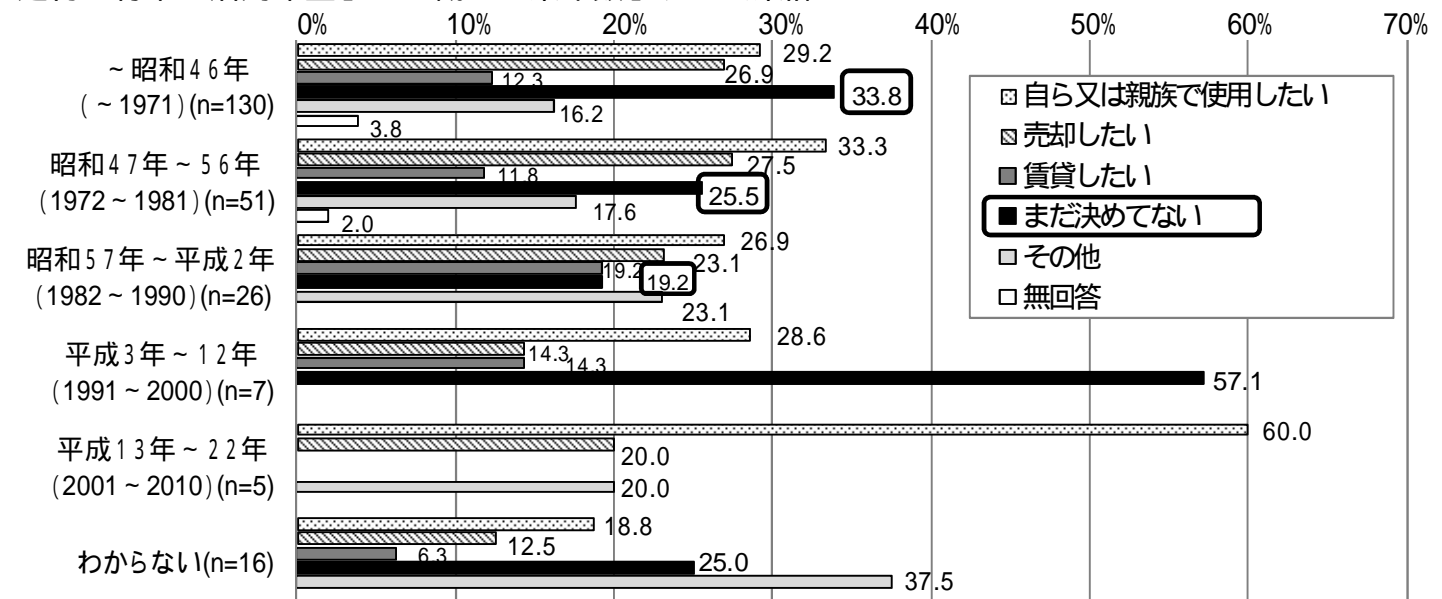
活用に関する悩みの上位は「更地にした後の固定資産税上昇」「荷物等の処分」「年齢等で労力をかけられない」でした。

「使用しなくなってから経過した期間」×「現在の建物の状態」クロス集計



建物の状態別に見ると、状態の良いものは、空家等になってからの期間が長い傾向がありました。

「建物の将来の活用希望」×「概ねの築年数」クロス集計



平成2年以前の建物では、築年数が古いほど将来の意向を「まだ決めていない」傾向がありました。

平成28,29(2016,2017)年度に実施した空家等実態調査の結果や、これまでの取組み事例等から、建物等の状態やそれを取り巻く状況によって、問題点や課題等が異なることがわかってきました。

そのため、建物等の各段階(居住中、空家等、管理不全な空家等)に応じて空家等の対策を5つの方向性にわけ、さらに調査結果の分析等から浮かび上がってきた8つの論点を対策のポイントとして、施策を検討します。

5つの方向性

情報収集
発生抑制「空家等を増やさないための取組み・相談体制・調査」
適切な管理・流通「空家等の適切な管理の促進」
利活用「空家等の利活用の促進」
管理不全な空家等の対策「管理不全な空家等に対する措置」

8つの論点

情報収集
空家等の増加
高齢化
適切な管理等の啓発
不動産市場・流通
利活用
管理不全な空家等
地域の住環境

【8つの論点毎の現状・問題点・課題】

方向性	情報収集	発生抑制		適切な管理・流通		利活用	管理不全な空家等の対策	
	情報収集	空家等の増加	高齢化	適切な管理等の啓発	不動産市場・流通	利活用	管理不全な空家等	地域の住環境
現状	<ul style="list-style-type: none"> 区内全域の空家等の実態調査において、空家等の状態や所有者等の意向を把握した 区民から寄せられた情報や空家等実態調査の結果等を整理し、データベース化している 各総合支所地域振興課に寄せられた情報を、一元管理している 	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年度277棟、平成29年度966棟の空家等を確認。6年間で約3.5倍に増加している 建物棟数は年々増加傾向にあり、空き家率も増加している 税制上、建物として相続した方が有利なケースが多い 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の発生要因は、相続や福祉施設等への入所・入院等が多い 空家等の所有者等は高齢者が多い 空家等の多い地域と高齢者のみ世帯が多い地域等に相関が見られる 高齢者世帯の持ち家率は高い 	<ul style="list-style-type: none"> 管理意識の希薄化から放置される空家等がある 空家等の所有者等が抱える困りごと・悩みはそれぞれ異なる 啓発リーフレットを窓口等で配布し、ホームページにも掲載している 	<ul style="list-style-type: none"> 区内の不動産価値は高く、民間の不動産市場は十分に機能している 築年数が古いほど、将来の意向を決めていない傾向がある 活用の方向性が決まっていない空家等は、建物状態の悪化が進んでいる傾向がある 	<ul style="list-style-type: none"> 「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」を実施 建物状態の良い空家等の所有者等は、地域貢献活用への関心は低い 区内の不動産流通は十分に機能しており、空家バンク設置の必要性は低い 	<ul style="list-style-type: none"> 966棟の空家等のうち、著しく管理不全な状態を8棟、管理不全予備軍を317棟確認した 空家等の期間の長期化は管理不全な空家等になりやすい傾向がある 管理不全な空家等の近隣に住む住民が、所有者等がわからず連絡できない 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等が集中している地域がある 空家等が多い地域と旧耐震建物が多い地域に相関が見られる 空家等が多い地域と災害危険度が高い地域に相関が見られる 空家等が地域の住環境に影響を及ぼしている
問題点	<ul style="list-style-type: none"> 流通や活用等により、空家等の状況・状態は日々変化している 各総合支所地域振興課以外に寄せられた空家等の情報を、一元管理できていない 空家等に係る国の法制度や、社会情勢等が流動的である 	<ul style="list-style-type: none"> 今後も空家等は増加が予想される 空家等の増加は、管理不全な空家等の増加につながる可能性がある 建物を相続し、使用予定のないまま所有し続けているケースがある 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化社会により福祉施設等への入所・入院等の機会が増え、今後も空家等の増加が予想される 高齢者は情報提供だけでは行動しにくい人も多く、対応が遅くなるおそれがある 	<ul style="list-style-type: none"> 相談先(専門家等)が多岐に渡り、空家等の所有者等がどこに相談すればよいかわからない 空家等を活用するための具体的な方法等が、所有者等の中でイメージできず、放置されているケースがある 	<ul style="list-style-type: none"> 民間に流通しない空家等は、空家等の期間が長期化し、管理不全な状態となることで、さらに活用困難となるおそれがある 所有者等の意向が決まらなないと、専門家等も活用に向けた具体的な提案が難しい 	<ul style="list-style-type: none"> 庁内連携をするための空家等の情報整理や、仕組みの構築が不十分 空き家等の活用意思のある建物所有者等の情報が不足している 	<ul style="list-style-type: none"> 管理不全予備軍の空家等の放置によって、状態がさらに悪化し、管理不全な空家等が増加するおそれがある 管理不全な空家等が放置されると、その空家等の近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼす 	<ul style="list-style-type: none"> 災害時、管理不全な空家等の倒壊や、延焼等が発生するおそれがある 地域(町会等)で空家等の対策を進めるにあたり、地域から所有者等に伝える手段がない
課題	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の状態の変化に対応するため、適宜情報の更新が必要 関係部署と広く連携し、区に寄せられた空家等の情報を一元管理する仕組みが必要 常に空家等に係る最新の社会的動向や法令、他自治体の事例等を収集することが必要 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の増加を抑制できるよう、発生要因に応じた働きかけを行うことが必要 空家等を相続した場合の所有者等の責務の説明や、所有することで発生するデメリット等の情報提供が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者に向けた情報提供が必要 庁内の保健福祉部門等と連携し、空家等の所有者及びその家族等への意識啓発が必要 	<ul style="list-style-type: none"> どこに何を相談して良いかわからないことへの対応が必要 空家等の所有者責任の意識啓発が必要 所有者等が空家等の適切な管理等に関して、イメージを持てる意識啓発が必要 使用目的がなく、資産として保有する場合、空家等の状況が長期化するおそれがあり、それによる建物状態の悪化への対応が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等に係る悩み・困りごとは多岐に渡り、内容に応じた専門家等による対応が必要 空家等の将来の意向を決めていない所有者等に対し、活用に向けて働きかけるような対策が必要 空家等を所有し続けたときの所有者負担等について、所有者等が認識することが必要 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の利活用のための情報整理や、体制を整えることが必要 空家等の所有者等に対し、利活用に向けたより積極的な情報発信が必要 空家、空き住戸等の所有者が住宅確保要配慮者の入居を受け入れやすい仕組みづくりが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 管理不全な空家等の所有者等へ、自主的な改善を求めることが必要 特定空家等の所有者等へ空家法に基づく措置を講じつつ、行政代執行も視野に入れた手続きを進めることが必要 管理不全となる要因に応じた対応が必要 管理不全な空家等の状態を適宜把握し、改善要請を継続する体制が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等が集中する地域への働きかけが必要 地域(町会等)と空家等の所有者等をつなげる支援や仕組みが必要

対象とする区域

区が実施した空家等実態調査では、区内全域に空家等が分布しており、空家等の対策は区内全域で行うことが必要であることから、**区内全域**を空家等対策の対象とします。

主要理念

空家等の適切な管理等は、所有者等が第一義的な責務を有することを前提とした上で、管理不全な空家等の発生抑制、改善・除却誘導を推進するとともに、専門家・団体・企業等と連携を図りながら、空家等の適切な管理、不動産市場への流通、公益に資する利活用を促進します。

基本方針

- (1) 建物等の所有者等に対して、空家等に係る情報提供・啓発活動等を行い、周辺環境に影響を及ぼす空家等の発生抑制につなげます。
- (2) 空家等の所有者等に対して情報提供・啓発活動等を行い、空家等の適切な管理や流通・利活用を促進します。
- (3) 管理不全な空家等について、適宜状態を確認するとともに、空家等の所有者等に対して改善要請を行い、自主的な改善を求めます。
- (4) 特定空家等について、空家法に基づき、空家等の所有者等に対して助言・指導、勧告、命令を行い、自主的な改善を求めます。所有者等による改善がなされない場合は、行政代執行等の実施について具体的な検討を行います。

第4章 空家等対策の施策

空家等対策の体系

先の5つの方向性(情報収集、発生抑制、適切な管理・流通、利活用、管理不全な空家等の対策)について基本的な考え方を整理し、そこから課題解決を踏まえた具体的な施策を展開し、空家等対策をより一層推進していきます。

方向性

基本的な考え方

課題解決を踏まえた具体的な施策

建物等の各段階に応じて、空家等対策に係る情報を収集します。

情報収集

計画法 P.55参照

- 区民等から寄せられた情報や、空家等実態調査の結果、空家等の所有者調査の結果等を整理し、データベース化した情報を一元管理します。また、情報を適宜更新することで、建物等の適切な管理や利活用等のための基礎情報とします。
- 空家等に係る社会情勢等の情報収集を行います。
- 空家等の情報を街づくりの課題解決に役立てたり、空家等対策の検証に活用します。
- 空家等の情報の取り扱いについて、個人情報保護に留意し、適切に管理を行います。

情報を収集・整理し、空家等データベースを管理

- 情報の収集
- 情報の共有
- 情報の分析及び活用

空家等に係る社会情勢等の情報収集・発信

- 国や東京都の連絡会等への参画(情報収集・発信)
- 社会情勢等の情報収集

建物等の各段階

発生抑制

計画法 P.58参照

- 空家等が発生し放置される前に、抑制するための情報提供・意識啓発等を行います。
- 空家等が発生する要因に応じた効果的な抑制策を検討します。

空家等の発生を抑制

- 空家等の発生抑制
- 空家等の発生を抑制する国や東京都の取組み等の情報提供の実施
- ライフステージの変化にあわせた情報発信の検討
- 地域全体の意識を高める啓発活動の実施
- 固定資産税通知書等の送付にあわせた情報発信の協力要請

高齢者への周知啓発

- わかりやすい情報提供の実施
- 空家等が発生し放置される要因に応じた意識啓発の推進

保健福祉部門等との連携

- 高齢者に身近な関係部署と連携し、きめ細やかな意識啓発を実施

【空家等】適切に管理

適切な管理・流通

計画法 P.69参照

- 空家等の所有者責任を周知するとともに、管理不全な状態とならないための情報提供や意識啓発を行い、空家等の適切な管理につなげます。
- 区に空家等総合窓口を設置し、空家等に関する悩みや相談ができる体制を築きます。
- 区と専門家等が連携し、所有者等に対して適切な管理や、不動産市場への流通を促進します。

庁内に空家等総合窓口の設置

区民等からの空家等に係る相談に対応

専門家・団体・企業等との連携の推進

専門家団体等との協定締結等、相談しやすい体制の構築

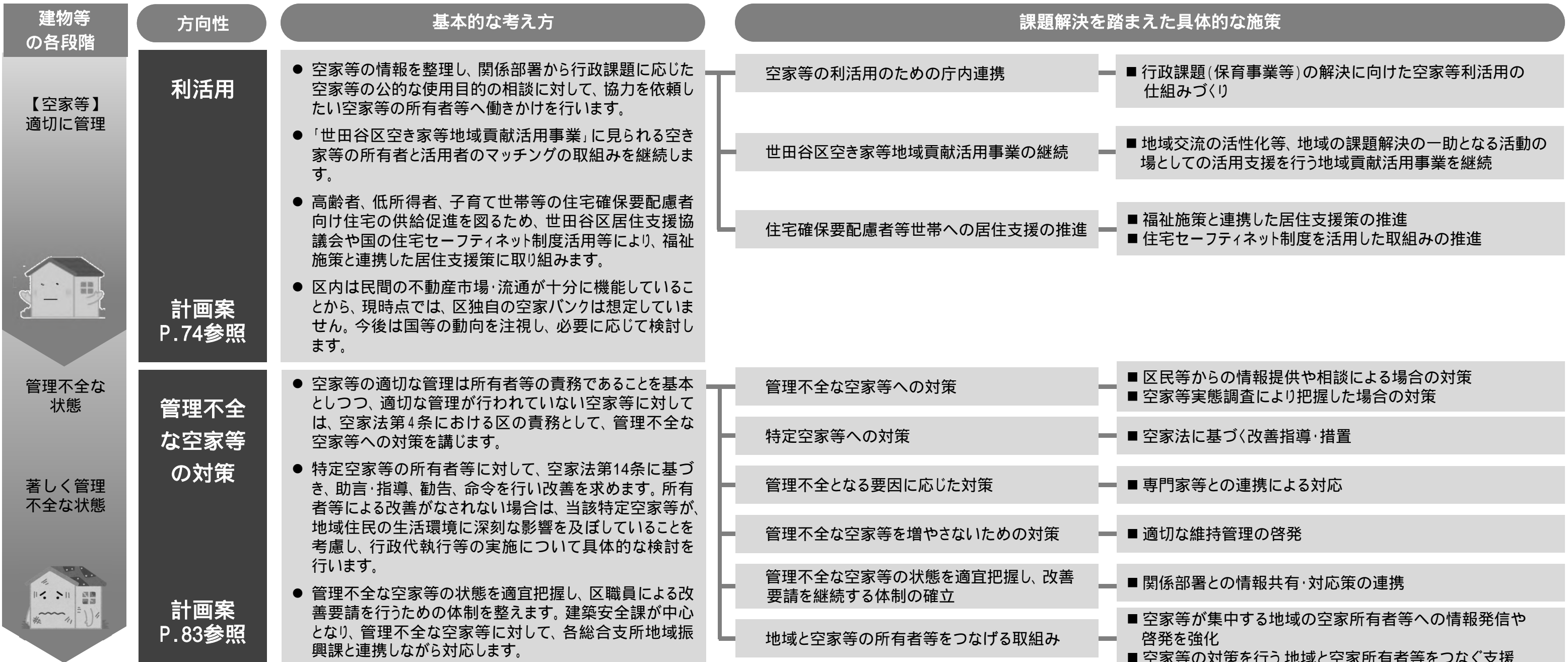
所有者等への適切な管理等の情報発信

区の広報紙・ホームページ等を活用した情報提供・意識啓発

不動産市場への流通の促進

空家等の活用事例や所有者負担等、流通の促進につながる情報提供の実施



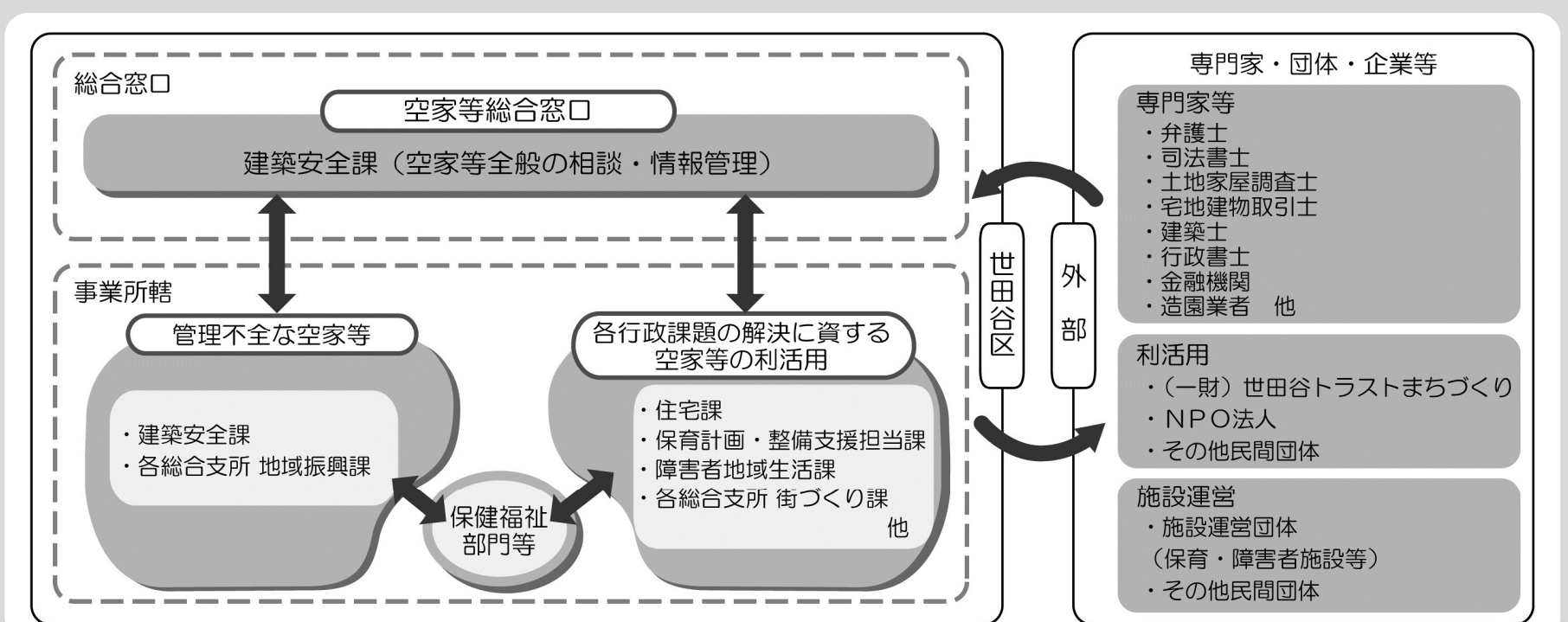


第5章 実施体制

空家等対策を円滑に推進するため、空家等全般の相談や、空家等情報の一元管理及び空家等対策計画の管理を建築安全課で行います。

管理不全な空家等については、建築安全課と各総合支所地域振興課で連携して対応します。各行政課題の解決に資する空家等の利活用については、利活用を行う関係部署が中心となり建築安全課と連携して対応します。保健福祉に係る分野については、庁内の関係部署と連携して対応します。

その他、必要に応じて、外部の専門家・団体・企業等と連携して、空家等の対策を推進します。



第6章 その他

区は、本計画で示した施策を適切・確実に実行し、空家等対策を推進していきます。推進にあたり、社会情勢や、国・東京都・他自治体の動向を注視の上、区における空家等の実情に応じて必要な場合は、適宜、施策に変更を加えながら、取り組んでいきます。

計画の見直し時には、施策効果の検証とともに、空家等の発生要因等の更なる分析を行い、より効果的な空家等対策につなげていきます。また、空家等を取り巻く状況の変化等、空家等の実態把握が必要な場合は、適宜、調査を実施します。