

調布市空き家等対策計画

令和2年4月

調 布 市

はじめに

全国的な少子高齢化，人口減少社会における新たな課題の一つである「空き家問題」の解決に向け，全国の自治体では，地域特性に応じた様々な取組が実施されるようになりました。

調布市においても既存住宅の老朽化や社会的ニーズの変化等に伴い，空き家の発生と管理不全の空き家に対する苦情や問い合わせが年々増加傾向にあります。また，現時点では人口が増加している調布市においても，いずれ人口減少の局面を迎えることは明らかであり，空き家等対策を推進する必要があります。

そのような中，調布市では，平成 27 年度に空き家等の実態調査を実施し，翌 28 年度には，実態調査に基づく空き家相当と思われる物件の所有者への意向調査を実施しました。

その後，平成 29 年度には都市整備部に空き家施策担当を配置し，専門的なデータ分析，課題の整理などを行いながら，学識経験者，市内関係団体等で構成する「調布市空き家等対策検討委員会」を設置し，様々な課題検討を精力的に進めてきました。

平成 31 年 4 月には，調布市基本計画のなかで，快適でより便利なまちをつくるための施策に「良好な住環境づくり」を掲げ，その取組の一つに「空き家等対策の推進」を位置付け，令和元年 8 月「調布市空き家等対策推進協議会」を設置し，「調布市空き家等対策計画」の策定を進めて参りました。

本計画は，「調布市空き家等の対策の推進に関する条例」に基づき推進する施策を体系化したものであり，今後，組織間の連携の下，情報の共有，調査等を実施し，計画に掲げた様々な取組を推進してまいります。また，調布市の空き家等対策は，「予防」という観点に特徴を持ち，発生抑制につなげる試験的な取組を産学官の連携で進め，市民の皆様をはじめ，住まいに関する情報共有と地域コミュニティとの協働による展開も推進しております。引き続き，産学官連携のもと，市民の皆様とともに，効果的な空き家対策を推進していく所存であります。

結びに，本計画を策定するに当たり，御尽力を賜りました関係者，関係団体の皆様をはじめ，御意見を頂きました皆様にご心よりの謝意を表させていただくとともに，今後とも課題解決に御協力いただきますよう，重ねてお願い申し上げます。

令和 2 年 4 月

調布市長 長友 貴樹



計画の要旨

第1章 計画概要

1.1 計画策定の背景, 目的

【背景】市全体の問題として対策を講じていくことが必要

- ◆全国的な空き家の状況：空き家率が増加傾向、平成30(2018)年では13.6%
- ◆空き家は個人の財産のため、所有者が自らの責任による対応が求められる
- ◆適切な管理が行われていない空き家が地域住民の生活環境へ影響を及ぼしている

【国の取組】

空家等対策の推進に関する特別措置法：平成27(2015)年5月26日全面施行

- ◆「特定空家等」の定義
- ◆市町村は「空家等対策計画」を定めることが可能
- ◆空家等への立入調査、固定資産税等情報の利用が可能
- ◆強制執行が可能

【調布市の取組】平成27(2015)年度～平成30(2018)年度までの取組

- ◆平成27(2015)年度：調布市空き家実態調査の実施など
- ◆平成28(2016)年度：調布市空き家所有者意向調査の実施など
- ◆平成29(2017)年度：委員会形式での対策等の検討、フォーラムの開催など
- ◆平成30(2018)年度：委員会形式での対策等の検討、基調講演の開催など

【目的】空き家等対策を効果的かつ効率的に推進し、空き家等の予防策や応急対策、また利活用策を促進する観点から、調布市空き家等対策計画を策定

1.2 計画の位置づけ

- ◆空家特措法第6条に基づき定める計画
- ◆本市の上位関連計画の方向性と整合
- ◆本市が制定する「空き家等の対策の推進に関する条例」で定める空き家等に関する基本的な考え方（理念、行政・所有者の責務等）を踏まえ定める計画

第2章 調布市における空き家の状況と問題点・課題

2.1 調布市の空き家の状況(住宅・土地統計調査)

※市内のある区域の調査結果を基に推計したもの

- ◆居住している専用住宅：約11.4万戸
共同住宅70.1%，一戸建27.9%
- ◆空き家率：9.9%
(うち、賃貸用：71.4%，その他の住宅：19.5%)



空き家の分布状況
(平成27年度調布市空き家実態調査)

2.2 調布市の空き家の実態(調布市空き家実態調査)

※外観目視による現地調査

- ◆空き家数：576件
- ◆特定空き家相当数：44件
- ◆市内全域に分布
- ◆独立住宅が82%を占めるが共同住宅も12%存在

2.3 空き家所有者の意向(調布市空き家所有者意向調査)

※アンケート調査

- ◆所有者の高齢化により建物を利用しなくなる傾向
- ◆遠方に住んでいるため、または高齢のために建物の管理ができない傾向

2.4 状況からみる問題点

- ◆増加が想定される空き家への対応
- ◆空き家の利活用意向への対応
- ◆管理不全な空き家への懸念
- ◆維持管理できない空き家への懸念
- ◆防災・防犯などの危険な空き家への懸念
- ◆跡地利用への誘導と支援

2.5 調布市の空き家の課題

- ◆空き家にならないように未然に防止
- ◆他分野と連携した多面的な利活用を促進
- ◆所有者意向等転換を図り、適正管理・利活用を促進
- ◆地域・関係団体と連携

第3章 空き家等対策計画の概要

3.1 対象地区 ◆調布市全域

3.2 対象とする空き家等の種類

- ◆空家特措法で定義されている空家等とその跡地、共同住宅等の空室を加えたものを対象（以下、総称して「空き家等」という）

3.3 計画期間

- ◆全体計画（第1～6章）：計画策定から概ね10年後
- ◆対策プラン（第7章）：令和2(2020)年度～令和4(2022)年度（3年間）

第4章 空き家等対策の基本方針

4.1 計画の理念 <5つの理念>

- ◆理念1 空き家等発生の未然防止に向けた取組の推進
- ◆理念2 所有者、市民の意識啓発及び空き家問題意識の醸成
- ◆理念3 多様な関係団体・関連する政策分野（福祉、居住支援等）との連携体制
- ◆理念4 実施体制における地域との連携
- ◆理念5 市内ネットワークの利活用による空き家等利活用事業の融合

4.2 行政が担うべき役割

- ◆予防的措置 ◆需要と供給のマッチング ◆安全性の確保への対応

第5章 空き家等に関する対策

柱1	5.1 空き家等発生予防対策	◆市民等の問題意識等の醸成 ◆相続等の適正管理阻害要因への対策 ◆中古住宅市場の活性化
柱2	5.2 空き家等の適切な把握	◆既存の実態調査の有効活用 ◆調査等結果のデータ構築 ◆所有者等の特定 ◆共同住宅等（分譲・賃貸）に係る空き家等の実態把握
柱3	5.3 所有者等による適切な管理の推進	◆所有者等の問題意識等の醸成 ◆所有者等の適切な管理に関する支援
柱4	5.4 空き家等の積極的な活用	◆市場流通の阻害要因の解消 ◆空き家等所有者等の利活用の促進 ◆地域での利活用の促進 ◆賃貸空き家の利活用の促進
柱5	5.5 安全性の確保	◆市民等からの空き家等に関する相談への対応 ◆緊急時の措置 ◆所有者等に対する指導等 ◆特定空き家等の認定・措置
柱6	5.6 跡地の利活用の促進	◆跡地の円滑な利活用

第6章 推進方策

6.1 推進体制 ◆官民連携の体制のもとで推進

6.2 計画の進捗管理 ◆PDCA(計画・実施・評価・改善)サイクルによる管理

6.3 安心して住み続けられるまちづくりの推進 ◆身近なサービス機能の維持・確保

- ◆人が中心となる交通体系の確立 ◆地域コミュニティの強化 ◆都市基盤の維持・確保

第7章 空き家等対策プランの設定

7.1 空き家等対策プランの位置づけ及び実施目標 ◆空き家等対策の実現を目指す

7.2 対策プランの施策体系 ◆空き家等の各段階及び行政の役割の重要性に対応

7.3 対策プランの施策及び事業 ◆施策及び事業の位置づけ

7.4 事業ごとの取組方針 ◆事業名称・事業目的・事業概要・事業イメージ等

7.5 実施期間中の目標工程 ◆事業ごとの目標工程

7.6 対策プランの進行管理 ◆協議会への報告、協議会の評価、提言等に基づき見直し

□ ■ 目 次 ■ □

第1章 計画概要	1
1.1 計画策定の背景, 目的	1
1.2 計画の位置づけ	7
第2章 調布市における空き家の状況と問題点・課題	9
2.1 調布市の空き家の状況（住宅・土地統計調査）	9
2.2 調布市の空き家の実態（調布市空き家実態調査）	10
2.3 空き家所有者の意向（調布市空き家所有者意向調査）	11
2.4 状況からみる問題点	12
2.5 調布市の空き家の課題	16
第3章 空き家等対策計画の概要	17
3.1 対象地区	17
3.2 対象とする空き家等の種類	18
3.3 計画期間	19
3.4 計画の構成	20
第4章 空き家等対策の基本方針	23
4.1 計画の理念	23
4.2 行政が担うべき役割	25
第5章 空き家等に関する対策	27
5.1 空き家等発生の予防対策【柱1】	29
5.2 空き家等の適切な把握【柱2】	31
5.3 所有者等による適切な管理の推進【柱3】	32
5.4 空き家等の積極的な活用【柱4】	33
5.5 安全性の確保【柱5】	35
5.6 跡地の利活用の促進【柱6】	36
5.7 対策の検討項目	37
第6章 推進方策	39
6.1 推進体制	39
6.2 計画の進捗管理	40
6.3 安心して住み続けられるまちづくりの推進	41
第7章 空き家等対策プランの設定	43
7.1 空き家等対策プランの位置づけ及び実施目標	43
7.2 対策プランの施策体系	48
7.3 対策プランの施策及び事業	49
7.4 事業ごとの取組方針	50
7.5 実施期間中の目標工程	90
7.6 対策プランの進行管理	91
資料編	93

第1章 計画概要

1.1 計画策定の背景, 目的

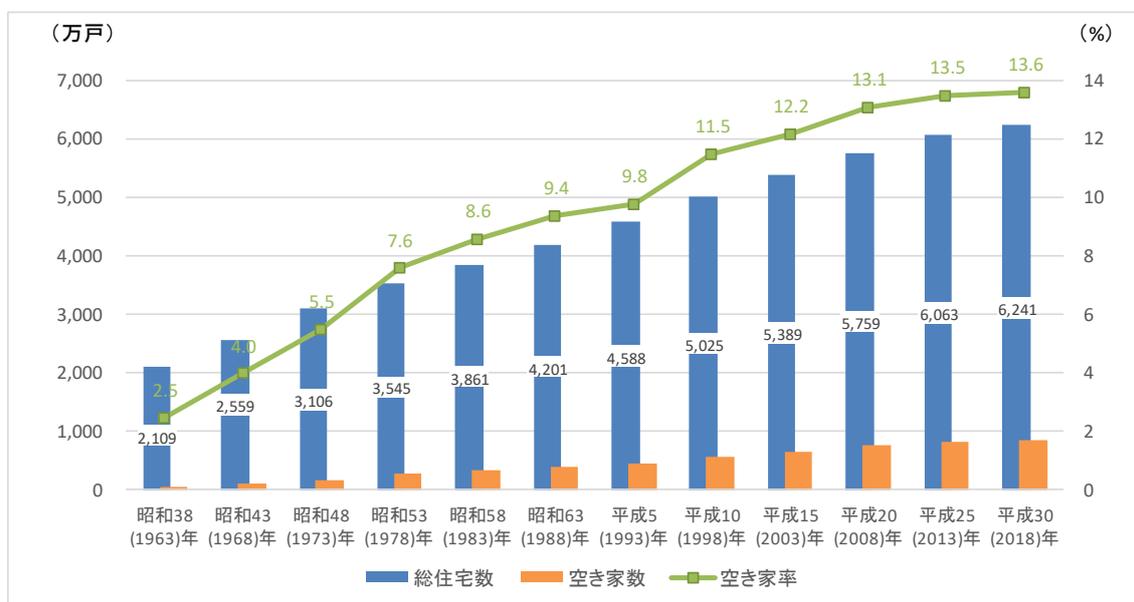
(1) 背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、使用されずに放置されたままの建物が全国において年々増加しています。

住宅・土地統計調査では、昭和38(1963)年から平成30(2018)年にかけて空き家率（住宅総数に占める空き家数の割合）が増加傾向にあり、平成30(2018)年では13.6%を占めています。

このような空き家といわれる建物の中でも、人の手による定期的な管理が実施されずに朽ちていく空き家については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害要因等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

空き家は個人の財産であることから、空き家の所有者が自らの責任によりの確に対応することが求められていますが、適切な管理が行われていない空き家が防災、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を鑑み、安心して住み続けられるまちを実現するためには、市全体の問題として対策を講じていく必要があります。



出典：住宅・土地統計調査

図 1-1 住宅総数、空き家数及び空き家率の推移
(全国：昭和38(1963)年～平成30(2018)年)

(2) 国の取組

- 全国的に空き家が諸問題の発生要因となっていることを受け、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、「空家特措法」という。)が全面施行されました。
- 空家特措法では、「空家等」や悪影響を及ぼしている「特定空家等」が定義され、空家特措法第 6 条に基づき、市町村は空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、国が定めた基本指針に即して、「空家等対策計画」を定めることができるようになりました。
- 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、市町村長のほか、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協議会を組織することが可能になりました。
- 市町村長は、空家等についての情報収集を行うため、空家等への立入調査、固定資産税等情報の利用が可能になりました。
- 空家特措法により、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能になり、さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能になりました。

定義

- 「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条1項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 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ないう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にある空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、**空家等対策計画を策定（6条）**、**協議会を設置（7条）**
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、**要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）**

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15条1項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

図 1-2 空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

(3) 調布市の取組

- 本市では、平成27(2015)年5月の空家特措法の全面施行を受け、平成27(2015)年度から空き家に関する対策に取り組んでいます。
- 平成27(2015)年度では、空き家等対策連絡調整会議を上げるとともに、市内に存する空き家について、除却、活用等を含めた適切な対応を行うことが求められていることから、空き家の所在やその状態等を把握することを目的として実態調査を実施しました。
- 平成28(2016)年度では、庁内連携体制及び所管部署の新体制を検討するとともに、市内の空き家について、効率的かつ効果的な対策を講じることを目的に必要な基礎資料を作成するため、空き家実態調査で空き家と判定された建物所有者に対して、意向を把握するため、アンケート調査を実施しました。
- 平成29(2017)年度では、委員会形式により、本市における空き家等対策計画の策定に向け、空き家に関する懸案事項や課題の整理、対策の施策展開等について検討を行いました。さらに、市民等への問題意識等の醸成を図るため、空き家に関する無料セミナー・相談会やフォーラムを開催しました。
- 平成30(2018)年度では、引き続き、委員会形式により、本市における空き家等対策計画の策定に向け検討を行いました。また、無料セミナー・相談会やワークショップ、基調講演、フォーラムなどの多様な実証的な取組を行いました。その他にも、危険な空き家に対する体制等の検討、空き家化予防のための一戸建の所有者に対する意向調査も実施しました。

表 1-1 調布市の取組の経緯

年度	取組	
平成27 (2015) 年度	○調布市空き家実態調査の実施 【対象建築物】 ・一戸建、共同住宅、商業系建築物、工業系建築物 ・空き家の判定は、道路からの外観目視にて、判定項目を調査し、総合的に判定 ・複数戸居住している場合は、全ての住居が空室である場合に限り空き家と判定 【空き家数】 ・空き家数は576件 【特定空き家相当数】 ・特定空き家相当数は44件	○空き家対策に関する会議の立上げ

年度	取組	
平成 28 (2016) 年度	○調布市空き家所有者意向調査 【調査対象】 ・平成 27(2015)年度に実施した調布市空き家実態調査の結果、空き家として判定された建物 【調査対象数】 ・576 件 【調査方法】 ・郵送による配布及び回収 ・発送対象 504 件 (調査対象から、除却済みが判明した場合、居住が確認された場合等を除外) 【調査期間】 ・平成 28(2016)年 6 月 20 日 ～平成 29(2017)年 3 月 21 日	○庁内連携体制及び所管部署の新体制検討
平成 29 (2017) 年度	○委員会形式により、現状を踏まえた空き家に関する懸案事項や課題の整理、空き家等対策の施策展開を検討 ○空き家に関する無料セミナー・相談会 ・空き家対策入門セミナーの開催 ○空き家に関するフォーラムの開催	○住宅課に空き家施策担当係を新たに設置
平成 30 (2018) 年度	○委員会形式により、空き家等対策計画の策定に向けた検討 ○空き家に関する無料セミナー・相談会の開催 ・老後の住まい方 準備のススメ ・あなたの空き家は大丈夫？空き家対策虎の巻 ・自宅・実家をうまく活用するための空き家セミナー&無料相談会 ・京王シニア応援フェスタ ・空き家の利活用セミナー&個別相談会 ○空き家対策における産学官金連携の新たな可能性についての基調講演の開催 ○空き家に関するフォーラムの開催 ○空き家の利活用に関するワークショップの開催 ・富士見町地区提案説明会 ・ひらいてハウス～とびだせ BOOK～ ・空き家活かし方会議 ○空き家情報冊子の発行	○空家特措法に基づく措置の実施に向けた庁内体制等の検討 ○一戸建の所有者に対する意向調査

年度	取組	
令和元 (2019) 年度	<ul style="list-style-type: none"> ○協議会を設置し、空き家等対策計画の策定に向けた検討 ○空き家に関する無料セミナー・相談会の開催 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家・相続・不動産無料相談会 ・住まいを空き家にしないためのライフプラン講座 ・シニアのアクティブライフ応援「スマイのミライ in 調布」 ○空き家対策における産学官金連携の新たな可能性についての事業報告会の開催 ○空き家に関するフォーラム* ○空き家の利活用に関するワークショップの開催 <ul style="list-style-type: none"> ・窓と風景 ワークショップ ・空き家×カフェスタンプラリー ・空き家活かし方会議 ・空き家活かし方学舎 ○空き家予備軍啓発冊子の発行 ○平成 27(2015)年度に実施した調布市空き家実態調査の追跡調査 	<ul style="list-style-type: none"> ○基本計画に『空き家対策の推進』を位置づけ ○空き家等の対策の推進に関する条例(案)の意見募集

※新型コロナウイルス感染症が拡大している状況を受け、参加者及び関係者の健康面、安全面を第一に考慮し、本事業は中止いたしました。

(4) 目的

空家特措法の制定により、市町村が空家等対策計画を定めることができるようになったことを踏まえ、調布市基本計画に掲げる基本目標のひとつである「快適でより便利なまちをつくるために」及び将来像「多世代がいつまでも快適に暮らせる、くつろぎとふれあいに満ちたまち」を実現するため、空き家に関する対策を効果的かつ効率的に推進し、空き家の予防策や応急対策、また利活用策を促進する観点から、本市における空家等対策計画として『調布市空き家等対策計画』を策定します。

1.2 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法の第6条に基づき、「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」に即して定める計画であり、調布市基本計画や、関連する個別計画（調布市都市計画マスタープラン、調布市住宅マスタープランなど）と整合を図り策定するものです。

また、調布市が制定する「空き家等の対策の推進に関する条例」で定める空き家等に関する基本的な考え方（理念、行政・所有者の責務等）を踏まえ定める計画です。

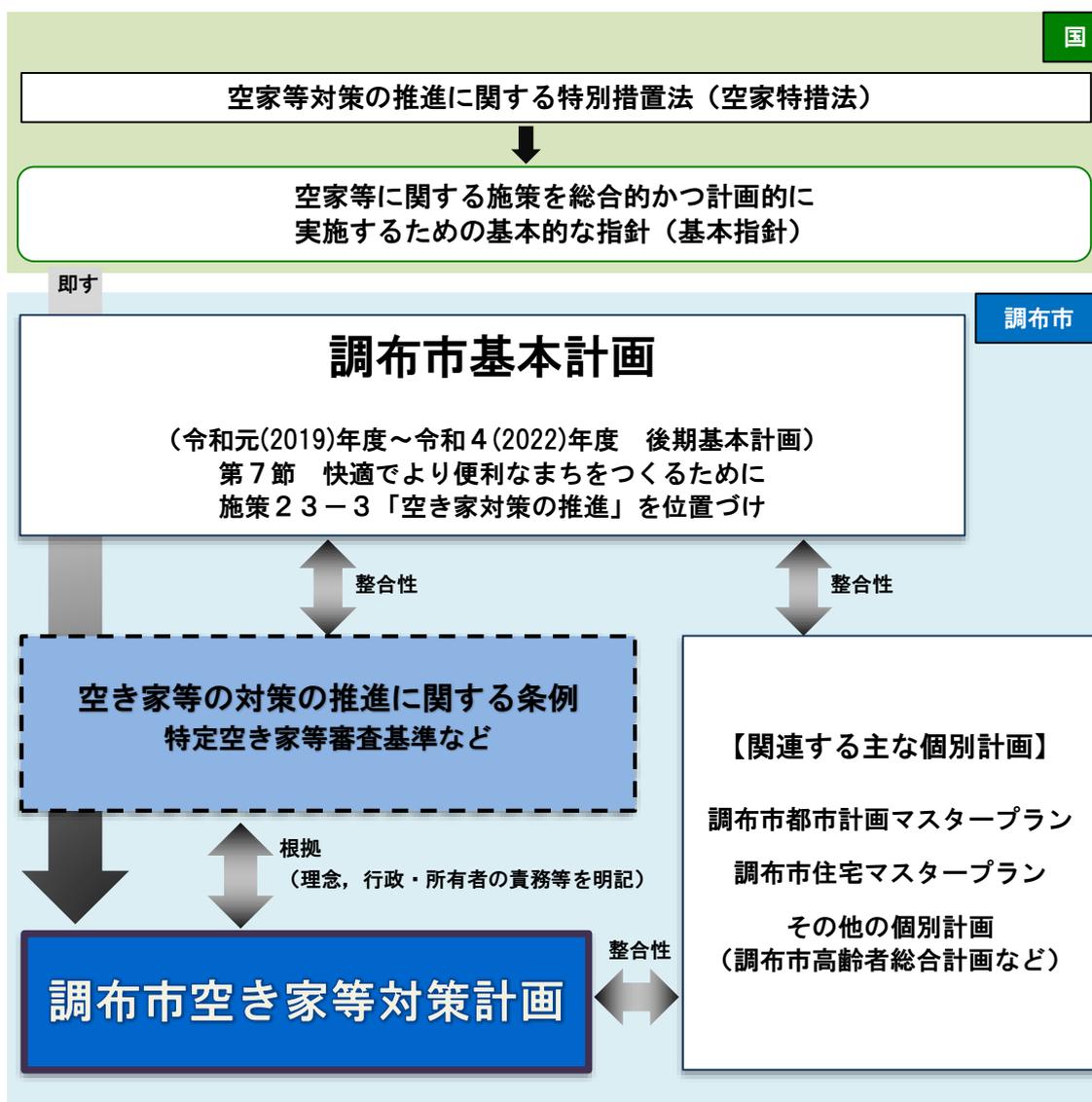


図 1-3 本計画の位置づけ

第2章 調布市における空き家の状況と問題点・課題

2.1 調布市の空き家の状況（住宅・土地統計調査）

本市の住宅の総数は約 12.8 万戸であり、そのうち居住している住宅は約 11.4 万戸で、住宅総数の 89.3%を占めています。居住世帯ありの住宅の専用住宅の内訳をみると、共同住宅が 70.1%、一戸建が 27.9%を占めています。

一方、居住世帯なしの住宅は約 1.4 万戸で、住宅総数の 10.7%を占めています。そのうち空き家は約 1.3 万戸で、住宅総数の 9.9%を占めています。空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅が約 0.9 万戸で最も多く、空き家の 71.4%を占め、次いで、その他の住宅が約 0.2 万戸で空き家の 19.5%を占めています。

住宅総数 127,980 戸	居住世帯 ありの住宅 114,250 戸 (89.3%)	専用住宅	113,530 戸	一戸建	27.9%
				長屋建	1.8%
				共同住宅	70.1%
				その他	0.1%
	店舗その他の併用住宅				720 戸
	一時現在者のみの住宅 ^{※1}				930 戸
	建築中				100 戸
	居住世帯 なしの住宅 13,730 戸 (10.7%)		空き家 12,690 戸		(空き家率：9.9%)
	二次的住宅 ^{※2}		80 戸 【0.6%】	一戸建	28.6%
			長屋建・共同住宅		71.4%
賃貸用の住宅 ^{※3}		9,060 戸 【71.4%】	一戸建	1.0%	
		長屋建・共同住宅		99.0%	
売却用の住宅 ^{※4}		1,070 戸 【8.4%】	一戸建	40.2%	
		長屋建・共同住宅		59.8%	
その他の住宅 ^{※5}		2,480 戸 【19.5%】	一戸建	34.3%	
		長屋建・共同住宅		65.7%	

出典：平成30年 住宅・土地統計調査

図 2-1 調布市の住宅の内訳

- ※住宅・土地統計調査の公表値（戸数）は、表章単位未満の位で四捨五入している（市区町村は 1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章している）ため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。
- ※（ ）の中の数値は、住宅総数に占める割合
- ※【 】の中の数値は、空き家に占める割合
- ※1 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が 1 人もいない住宅
- ※2 二次的住宅：別荘やふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ※3 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ※4 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ※5 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・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替などのために取り壊すことになっている住宅など

2.2 調布市の空き家の実態（調布市空き家実態調査）

昭和 35(1960)年に鉄道駅周辺に人口集中地区（D I D）が指定され、昭和 55(1980)年には市内全域が人口集中地区（D I D）になりました。特に、昭和 30年代後半から 40年代にかけての都市化の進展は著しく、急激に開発が進みました。急激に都市化が進展した昭和 35(1960)年、昭和 45(1970)年の人口集中地区(D I D)の空き家は、空き家全体の 95.8%を占めており、市内全域に分布しています。空き家の主用途の 81.9%は独立住宅です。

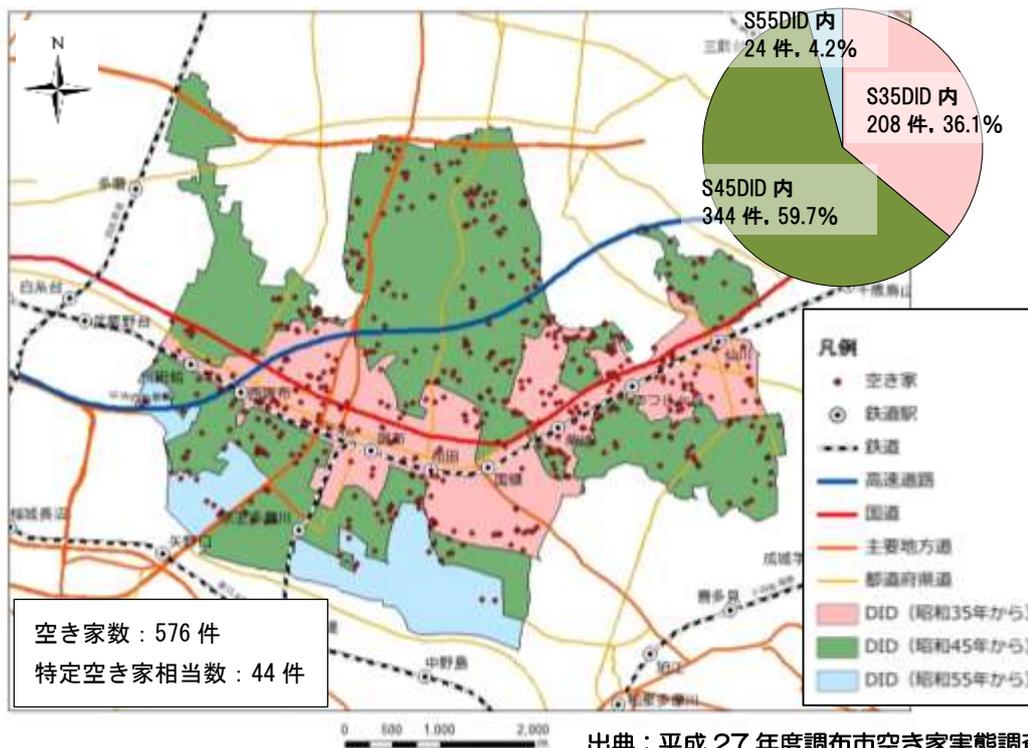


図 2-2 人口集中地区（D I D）と空き家の状況

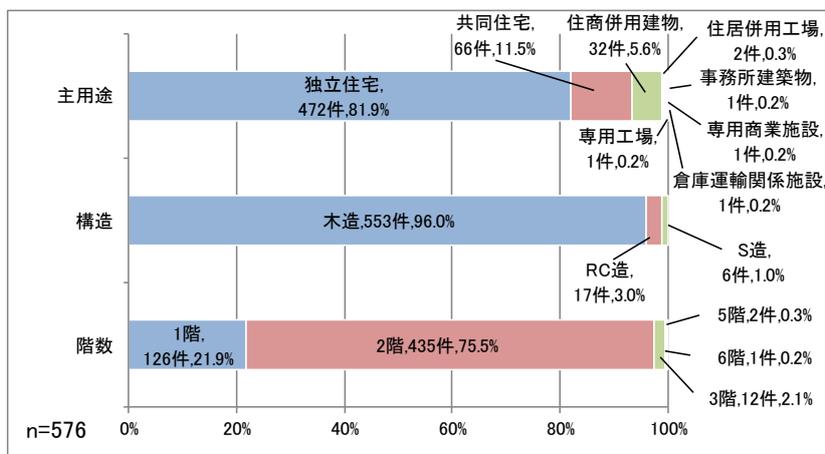


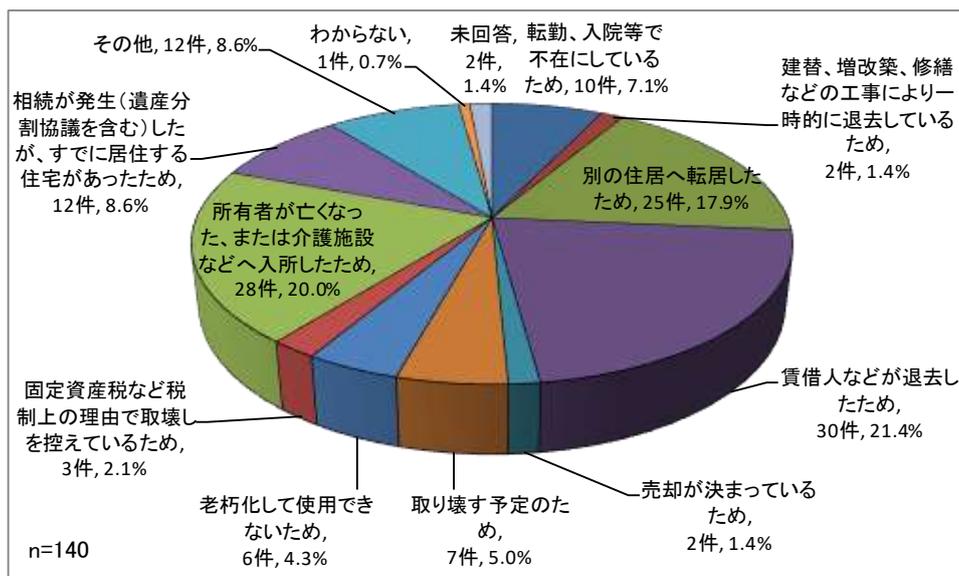
図 2-3 空き家の主用途・構造の状況

※人口集中地区（D I D）とは、Densely Inhabited District の略であり、これはその時点の国勢調査結果が一定以上の人口密度となったエリアを指します。一般的に、人口集中地区（D I D）が形成されたことは、その時期にそのエリアが都市化したことを示す目安とされています。

2.3 空き家所有者の意向（調布市空き家所有者意向調査）

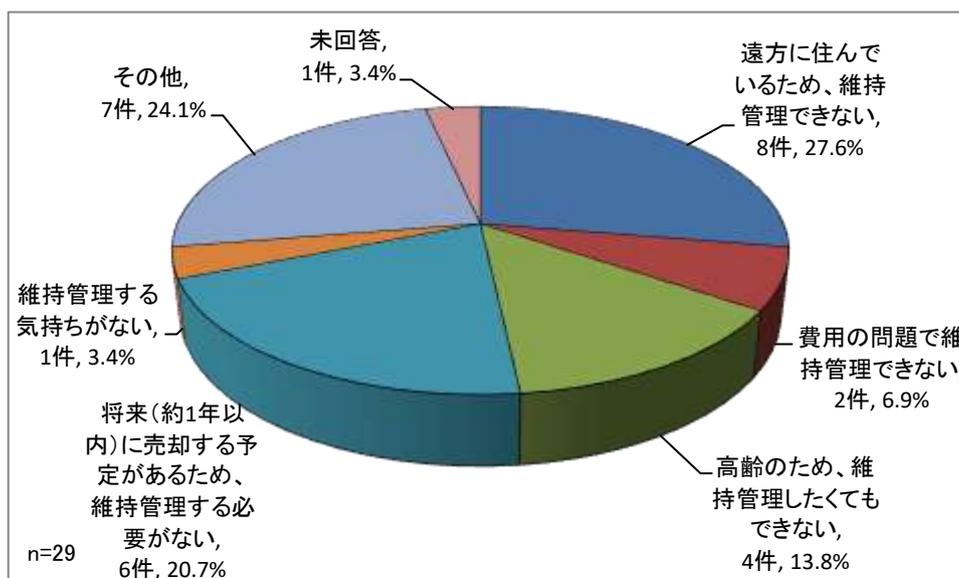
建物を利用しなくなった理由としては、所有者が亡くなった、または介護施設などへ入所したなど、所有者の高齢化に関連する理由が多くみられます。

また、建物の維持管理を行っていない理由としては、遠方に住んでいるため、または高齢のため維持管理できないが多くみられます。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

図 2-4 利用しなくなった理由



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

図 2-5 維持管理を行っていない理由

2.4 状況からみる問題点

本市の空き家の状況は、建物の状態に分けて整理すると、以下の段階1から段階3に分類した問題点があげられます。

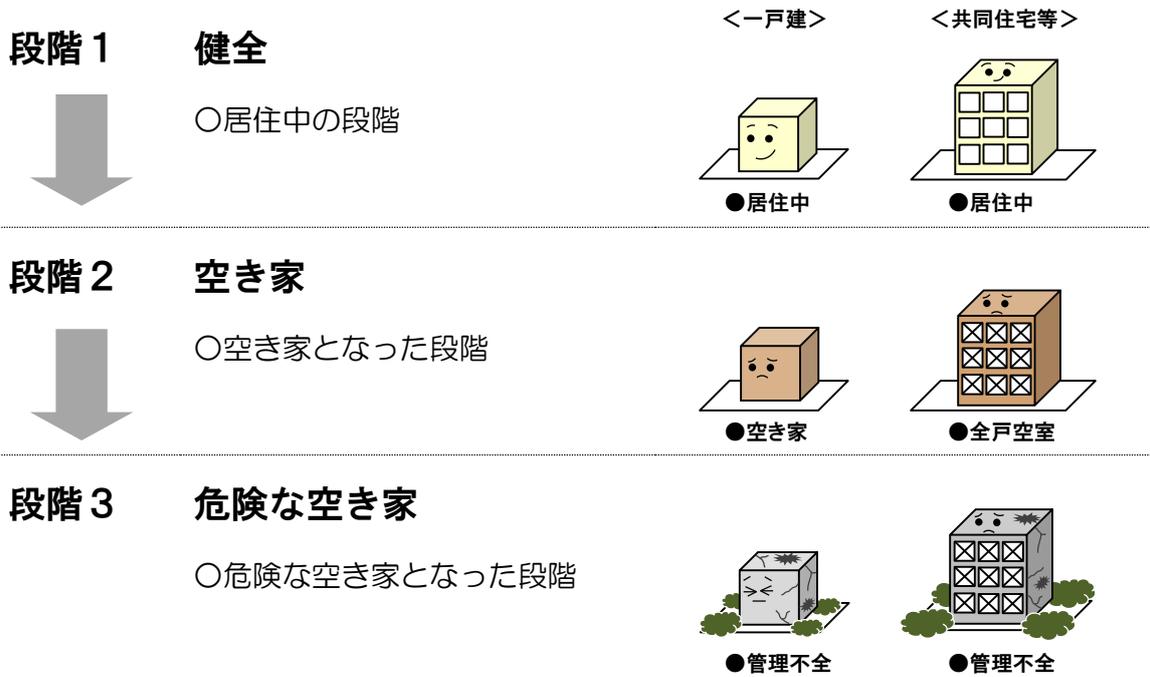


図 2-6 建物状態の段階のイメージ

段階1：健全

状況	問題点
<ul style="list-style-type: none"> ■新築のニーズが高く、住宅ストックが増加している中、不要となった住宅がなくなる状況にあるため、今後は住宅の過剰供給が想定される ■古い住宅の更新が行われないと、老朽化した住宅ストックが増加する可能性が高い ■高齢者が持ち家である割合が高く、65歳以上の単身世帯数の占める割合が高いため、今後、相続等の問題が発生する可能性が高い ■今後も空き家が増加することが想定される ■高齢化に関する理由等で空き家化、管理不全になる可能性が高いことから、今後は空き家の増加、管理不全の増加が想定される ■人口減少に伴い、やがて世帯数も減少に転じ、住宅需要が減少することが想定される ■世帯数の減少、高齢者単身世帯が占める割合の増加が見込まれているため、相続で取得する機会が多くなる可能性が高い 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【老朽化した住宅ストックの増加】</p> <p>新築へのニーズ、世帯数減少による住宅需要の減少が想定されるため、今後も空き家予備軍となる住宅ストックの増加が懸念され、さらには時間の経過に伴って、老朽化した住宅ストックの増加が想定されま</p> <p>す。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【相続等の空き家発生要因の増大】</p> <p>今後、一層の高齢化の進行、高齢者単身世帯の増加に伴い、所有者の高齢化や相続等の要因による空き家の発生や適切に維持管理できない住宅の増加が懸念されます。</p> </div>

増加が想定される空き家への対応

段階2：空き家

状況	問題点
<ul style="list-style-type: none"> ■多摩地域では高い住宅ニーズを有しており、特に共同住宅は顕著であるため、多摩地域における住宅市場の優位性は高い ■多摩地域では中古市場の優位性がみられ、取得動向も増加傾向にあるため、中古市場ニーズはある ■新築住宅、中古住宅の市場ニーズは高い ■賃貸用の住宅の空き家が多いことが本市の特徴である ■空き家の多くは賃貸用の住宅が占めるが、今後は空き家の増加に伴いその他の住宅も増加する可能性がある ■腐朽・破損なしの良質な空き家が多くを占めるため、空き家の利活用の可能性が高い ■立地ポテンシャルが高い空き家が多く存在するため、空き家の利活用の可能性が高い ■建替時に制約があるため、空き家となっている可能性がある ■狭小住宅、旧耐震基準の住宅など現状のまま市場に流通させることが困難と思われる空き家がある ■現在でも問題なく使用できる状態であり、利活用意向もあることから、空き家が利活用できる可能性がある ■相続した場合は資産として保有する意向が希薄であるため、管理不全が生じ、建物が使用できる状態にない ■利活用の方法等が分からないため、空き家となっている可能性が高い ■現状のまま利活用可能な空き家と一部改修等が必要など現状のままでの利活用が困難と思われる空き家がある ■利活用の意向が強いため、「専門家の紹介」、「信頼できる機関からの借り手の紹介」への支援が期待されている 	<p>【旺盛な市場ニーズの活用】</p> <p>多摩地域における住宅市場の優位性を踏まえ、市場へ流通させて活用することが求められます。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">空き家の利活用意向への対応</p>	<p>【将来的な賃貸空き家の増大リスク】</p> <p>本市の空き家の多くは賃貸用の住宅が多くを占めているため、市場ニーズと所有者の意向のバランスに整合した対応が求められます。</p>
	<p>【市場に流通していない良好な空き家の存在】</p> <p>本市では中古市場の優位性があり、良質で立地ポテンシャルが高い空き家・空室が多く存在しているため、市場へ流通させることが求められます。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">管理不全な空き家への懸念</p>	<p>【流通が難しい空き家の存在】</p> <p>空き家所有者が利活用を望むが管理不全となっている空き家、建替時の制約、改修・建替時の費用負担が必要となる空き家など、現状のままでは市場へ流通の可能性が困難な空き家の流通または適正管理を促進する対応が求められます。</p>
	<p>【管理不全な空き家増加の懸念】</p> <p>今後、高齢化の進展等により、所有者本人が維持管理できない状態が増加しても、適正管理が継続されることが求められます。</p>

段階3：危険な空き家

状況	問題点
<ul style="list-style-type: none"> ■ 腐朽・破損ありの一戸建が増加傾向にあることから、一戸建は適切に維持管理することが困難な所有者が増大している ■ 高齢化に関する理由等で空き家化、管理不全になる可能性が高いことから、今後は空き家の増加、管理不全の増加が想定される ■ 相続した場合は資産として保有する意向が希薄であるため、管理不全が生じ、建物が使用できる状態にない ■ 所有者本人が維持管理できない状態のため、管理不全に陥っている 	<p style="text-align: center;">【様々な理由に伴う管理不全】</p> <p>所有者本人が維持管理できない状態、相続や空き家所有者の高齢化による管理不全など、様々な理由により、適切に維持管理できない空き家の増加が懸念されます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ 特定空き家相当の空き家が見受けられるため、そのまま放置された場合に倒壊の危険性、放火による火災や周辺への延焼、ゴミの放置、周辺環境や景観への影響などが懸念される ■ 高齢化に関する理由等で空き家化、管理不全になる可能性が高いことから、今後は空き家の増加、管理不全の増加が想定される ■ 相続した場合は、資産として保有していた意向が希薄のため、売却、取壊しを望む意向が強く、「取壊しの費用」、「専門家の紹介」、「相談窓口」への支援が期待されている ■ 利活用が困難と思われる狭小住宅が空き家化、特定空き家化に陥る傾向にある ■ 地区の住環境の特性により、空き家の傾向が異なる 	<p style="text-align: center;">【危険な空き家への安全性の確保】</p> <p>地区の住環境の特性、敷地の問題、所有者の管理不全などにより、特定空き家相当の空き家が生じているため、建物倒壊等の災害時や防犯面での危険性が懸念されます。</p>
	<p style="text-align: center;">【管理不全で危険性の高い空き家】</p> <p>老朽化や適切に管理されていない空き家などの跡地利用への誘導が求められます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ 建替時に制約があるため、空き家となっている可能性がある ■ 狭小住宅、旧耐震基準の住宅など現状のまま市場に流通させることが困難と思われる空き家がある 	<p style="text-align: center;">【建替時に制約を受ける空き家への対応】</p> <p>接道条件等によって、建替・除却等が進まない空き家への対応が求められます。</p>

2.5 調布市の空き家の課題

これまでの本市の空き家の状況、問題点等から、空き家に関する対策を進めていく上での課題は、以下の内容が挙げられます。

課題1 空き家にならないように未然に防止

○問題となる空き家の発生は、全国的な動向に比べ、未だ穏やかであるが、問題化する前に対策を講じる必要があります。

課題2 他分野と連携した多面的な利活用を促進

○30年以上前に市街地化した地域、かつ住宅用途の建物が多く、その密度も高いため、今後問題化が懸念される高齢者福祉対策など多面的な利活用も視野に、建物ストックの有効活用を図る必要があります。

課題3 所有者意向等転換を図り、適正管理・利活用を促進

○所有者意向等に起因して、流通可能な空き家が利用されていないおそれがあります。
○流通阻害要因の除去に努め、利活用を促進する必要があります。

課題4 地域・関係団体と連携

○権利関係、建築規制等、専門的な知見や関係者の協力無くしては解決が難しい空き家が一定数存在しています。
○地域をはじめ、多様な主体と協力し、円滑で速やかな問題解決の体制を構築する必要があります。

第3章 空き家等対策計画の概要

3.1 対象地区

空き家が市内全域に分布している状況を踏まえ、調布市全域を対象とします。問題となる空き家が多くないことや、現時点ではその傾向に地域特性がみられないため、当面は重点地区を定めません。



出典：平成27年度調布市空き家実態調査

図 3-1 町丁目別の空き家の件数

対象地区：調布市全域

3.2 対象とする空き家等の種類

空家特措法では、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[※]であるもの及びその敷地を「空家等」と定義しています。さらに、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などがあると認められる空家等を「特定空家等」と定義しています。空家特措法では、空家等を除却した跡地や全てが空室の共同住宅等は対象となりますが、一部が空室の共同住宅等は対象としていません。

本計画では、空家特措法で定義されている空家等に加えて、活用を図る観点から空家等の跡地を対象とします。さらに、本市の空き家の特性や住宅確保要配慮者への居住支援での活用する可能性も踏まえ、共同住宅等の空室も対象とします。(以下、これらを総称して「空き家等」という。)

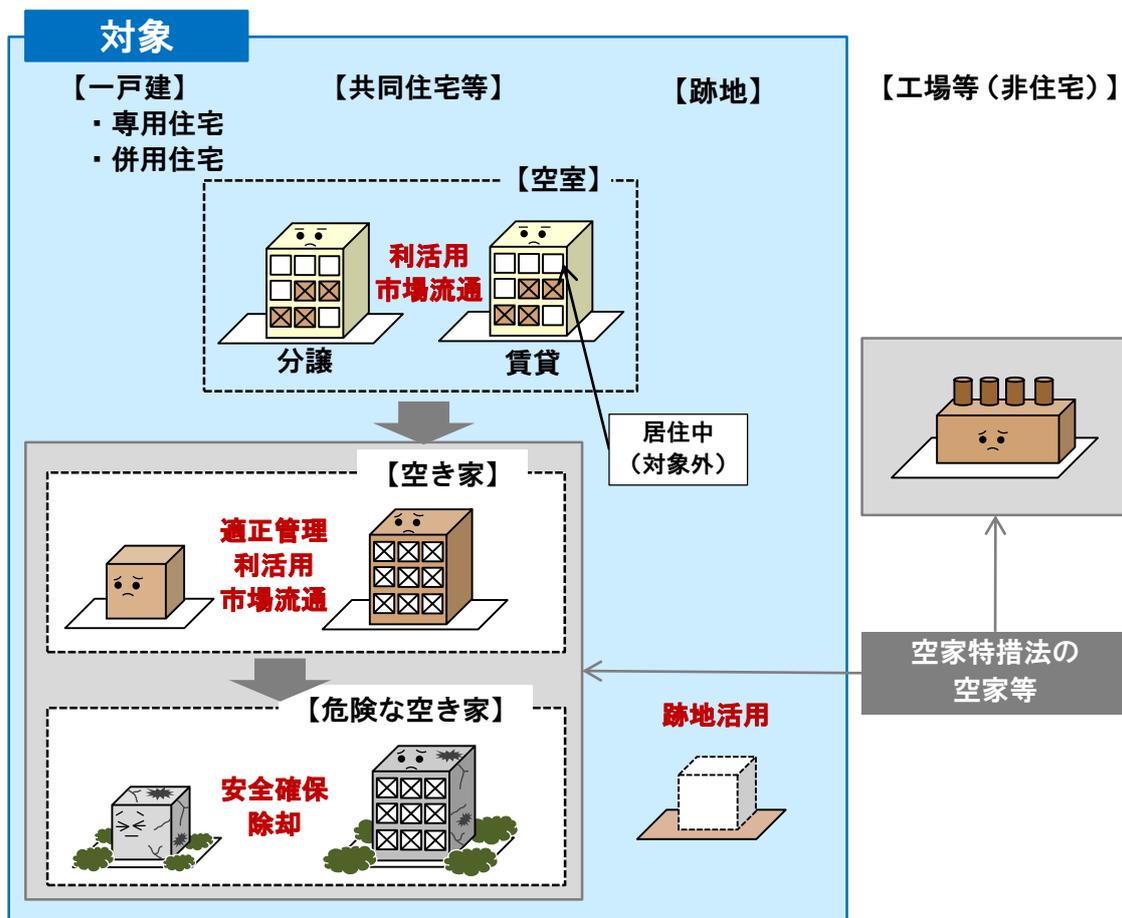


図 3-2 対象とする空き家等

※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、国の基本指針において、「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」とされています。

3.3 計画期間

(1) 全体計画（第1章～第6章）

計画策定から概ね10年後

令和10(2028)年以降に見込まれる本市の人口減少、超高齢社会の到来を見据えつつ、長期的な視点にたった本市の空き家等対策の基本的な考え方（理念）と対策の方向性を示す「本市の空き家等対策の羅針盤」と位置づけ、計画策定から概ね10年後を見据えた計画とします。

(2) 対策プラン（第7章）

令和2(2020)年度～令和4(2022)年度(3年間)

本計画に示す「対策の方向性」に合致し、これまで進めてきた実証的な取組群を継承し、これを継続・見直し・拡充・本格実施することで、効果的な空き家等対策の実現を目指すための短期プランとします。

調布市総合計画、後期基本計画の計画期間と整合を図るため、計画期間を3年間とします。

PDCAサイクルに基づいて推進することで事業環境の醸成や本格実施への移行、段階的な見直し・計画熟度の向上を図るため、年度ごとに進捗状況のチェックや課題整理、プランの見直しなどを行います。

(3) 計画の見直し時期

対策プランの計画期間の終了時期を念頭に、本計画の見直し検討を実施します。

計画全体（第1章～第6章）の見直しにあたっては、見直し検討時点から概ね10年後を見据えて見直し検討を行うものとします。その際には、計画全体（第1章～第6章）が長期的な視点をもった計画である点を考慮し、社会情勢や本市の空き家等対策の進捗などに応じて部分的に見直します。

対策プランの見直しにあたっては、次期の前期基本計画の計画期間と整合するように計画期間を設定します。見直し検討の際には、これまでの取組状況や施策の成果、実施上の課題などを踏まえて、対策プラン全体（実施目標・施策・事業など）の見直しを検討します。

3.4 計画の構成

本計画の構成は、以下のとおりです。

表 3-1 本計画の構成

項目	掲載章	内容
■ 空き家等対策の基本方針	第4章	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対策プランの計画期間（令和4(2022)年度）の先にある人口減少，超高齢社会を見据え，長期的な視点にたった市の空き家等対策の基本的な考え方（理念）を示します。 ・ 次期計画の改定にあたっては，基本的な考え方（理念）を原則継承するものとし，本市の空き家等の発生状況や社会情勢変化，空き家等対策の進捗等に応じて部分的に見直します。
■ 空き家等に関する対策	第5章	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対策プランの計画期間（令和4(2022)年度）の先にある人口減少，超高齢社会を見据え，長期的な視点にたつて市が取り組む空き家等対策ごとの方針を示します。 ・ 具体的には，基本的な考え方（理念）に基づき，対策の「6つの柱」を示したうえで，多様な主体が連携して取り組む対策の方向性などを示します。 ・ 次期計画の改定にあたっては，「6つの柱」及び個々の対策の方向性は原則継承するものとし，本市の空き家等の発生状況や社会情勢変化，空き家等対策の進捗等に応じて見直します。
■ 推進方策	第6章	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本計画を着実に推進するための推進体制及び計画進捗の管理の方向性を示します。 ・ 次期計画の改定にあたっては，実際の推進体制，計画推進過程で生じた課題等に応じて見直します。
■ 空き家等対策プランの設定	第7章	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本計画に位置づけられた基本的な考え方（理念）及び対策の方向性に基づき，具体的な施策の実現を目指して，対策プランの計画期間中（令和2(2020)年度～令和4(2022)年度）に取り組む施策・事業の計画を示します。 ・ 対策プランは，平成27(2015)年度以降に市民及び産学官金の連携で先行的に取り組んできた実証的な取組※群を継承し，これを継続・見直し・拡充・本格実施することで，本市の空き家等対策の実現を目指すとともに，空き家等対策計画の見直し時に活かすための知見・ノウハウ等を蓄積することを目指します。

※実証的な取組：民間事業者，NPO法人，大学などの教育機関，地域住民，専門家，近隣市などと連携して，市の住宅市場・空き家等に関する多角的な分析の推進，市の地域特性に適した空き家等の利活用方策の模索などを段階的に推進するとともに，将来に空き家等対策を本格実施するための課題抽出及び事業環境の構築を図るための市独自の取組

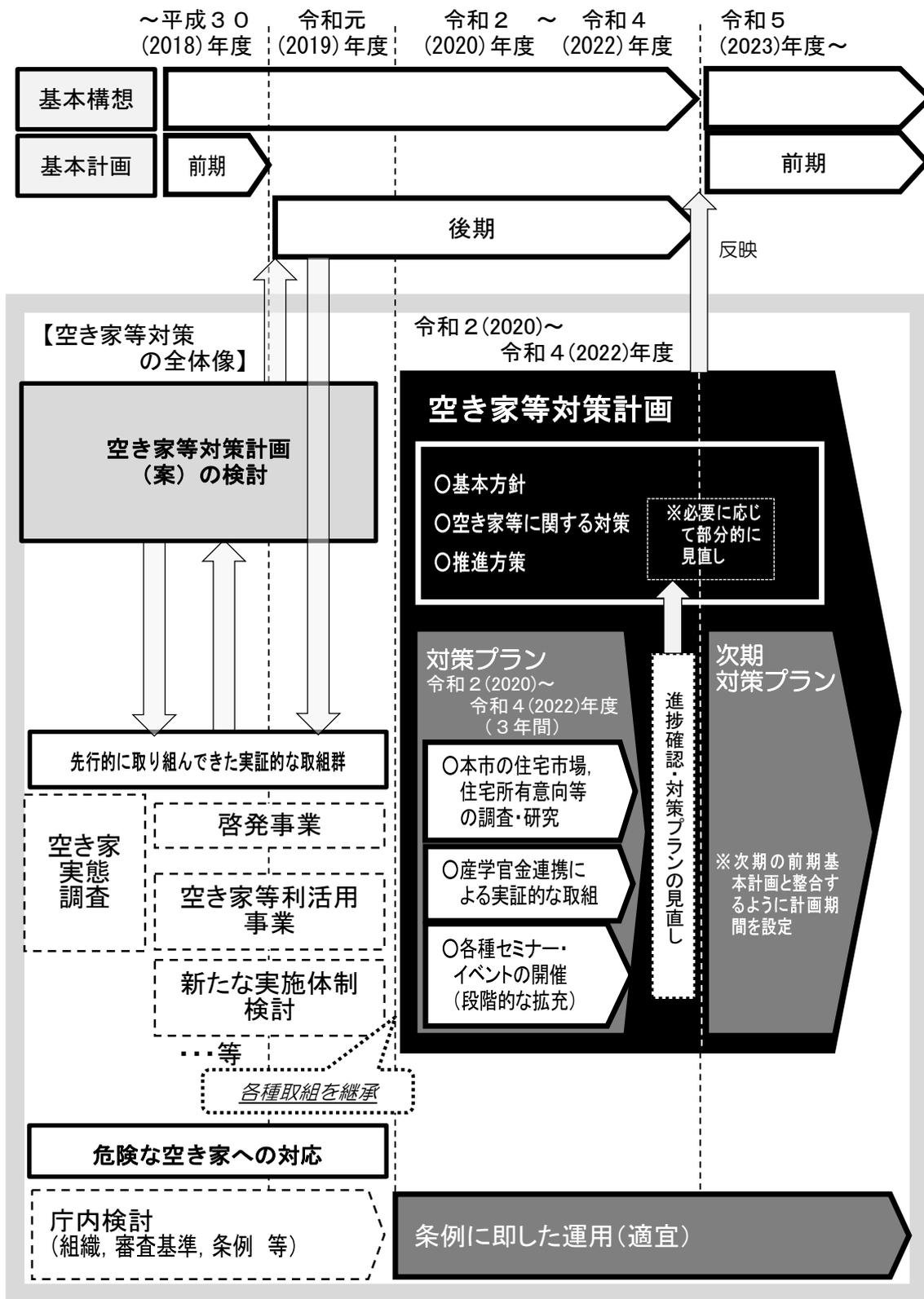


図 3-3 空き家等対策計画の概要

第4章 空き家等対策の基本方針

4.1 計画の理念

本市の空き家等の状況を踏まえ、調査結果から導き出した問題点、課題を整理し、求められる施策を5つの理念に整理したものです。

理念1 空き家等発生 of 未然防止に向けた取組の推進

○不動産市場における住宅ストックの持続的・自立的な循環を目指して、健全な住宅の段階から多様な対策を進めることで、将来的な空き家等の発生を未然に防ぐ

理念2 所有者，市民の意識啓発及び空き家問題意識の醸成

- 住宅・空き家等の適切な管理は第一義的に所有者等が責任を持って対応すべき内容であり、現時点での当事者となる空き家等所有者だけでなく、住宅所有者を含めて意識啓発に取り組む
- 個人の資産に対する不利益処分も行われるため、行政処分の必要性等について今後の継続的な議論の前提として、空き家等に関わる諸問題を市民と広く共有し、本市における空き家等対策に理解を深める

理念3 多様な関係団体・関連する政策分野（福祉，居住支援等）との連携体制

- 危険な空き家の管理適正化や解消の促進に向けて、多様な関係団体との連携体制を構築する
- 高齢社会の進行の中で、「公益的な地域活動」や「居住支援施策」の推進を図るための空間・資源として空き家等の利活用を視野に入れ、多様な関係団体との連携体制を構築する

理念4 実施体制における地域との連携

- 比較的活発な不動産市場下にある本市の特徴を活かし、民間活力や専門家のノウハウを積極的に取り込むとともに、多様な関係団体の連携により、空き家等対策の実施に向けた地域との連携を推進する

理念5 市内ネットワークの利活用による空き家等利活用事業の融合

○ヒト・モノ・カネ・情報の流れを活発化させ、またそのマッチングを行政として支援することで、多様なニーズの掘り起こしや、ニーズに即した新しい空き家等利活用の展開を目指す

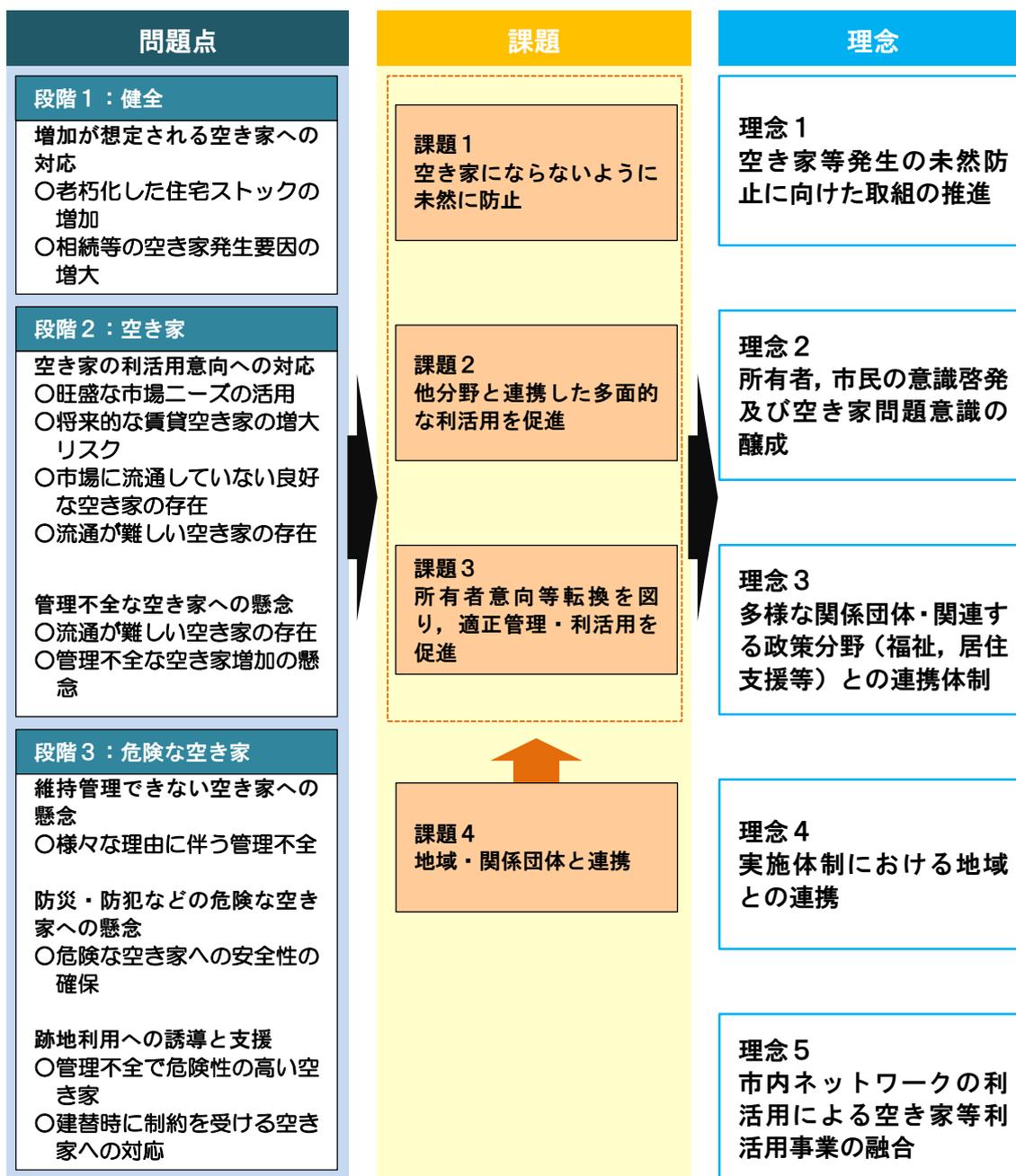


図 4-1 理念の考え方

4.2 行政が担うべき役割

住宅ストックの持続的・自立的な循環を図るため、全ての空き家等対策を行政が担うのではなく、多様な主体との連携による空き家等対策を推進していきます。

それぞれの主体がノウハウを最大限に発揮できるような体制を整備するとともに、民間団体での対応が困難な空き家等対策については、行政主導で取り組んでいきます。

【予防的措置】

- 市民等に対して、様々な周知活動により、空き家等に関心がない無関心層に将来の空き家等の問題意識を持たせ、空き家等の発生を予防していきます。
- 民間団体での対応が困難な空き家等の所有者に対しては、取組への行動を促す手助けを行っていきます。
- 空き家等の当事者が高齢等の理由により、自発的に取り組むことができない空き家等の所有者に対して、取組への行動を促す手助けを行っていきます。

【需要と供給のマッチング】

- 多様化する需要などにより複雑化した市場の中で、需要と供給のマッチングの支援を行い、多面的な空き家等の利活用を促進していきます。

【安全性の確保への対応】

- 管理不全となり著しく保安上危険となるおそれのある状態、著しく衛生上有害となるおそれのある状態等の周辺の居住環境へ影響を及ぼす可能性が高い空き家等については、必要に応じて行政主導で対策を講じていきます。

第5章 空き家等に関する対策

今後の少子高齢化及び人口減少の進展などの社会情勢により、将来的に空き家等の発生が増加していくことが想定されるため、計画の理念のもと、健全な建物を空き家化させないことに力点を置き、空き家の問題が顕在化する前の段階から、発生を予防し、健全な建物を空き家化させないための対策(対策の柱1)を講じていきます。また、今後も空き家等の実態調査等を実施し、的確に本市の空き家等の状況を把握(対策の柱2)し、効果的な空き家等対策の事業を検討していきます。

空き家化した建物については、所有者等による適正管理を推進(対策の柱3)していくとともに、市場の動向、住宅特性を踏まえ、市民、NPO法人、大学、民間企業などの多様な主体との連携により空き家等の積極的な活用(対策の柱4)を講じていきます。

管理不全等により危険な空き家については、適切な指導等や特定空き家等として認定することにより措置を講じていきます(対策の柱5)。空き家等の除却により生じた跡地については、積極的に利活用(対策の柱6)を促進していきます。

6つの柱の対策について、多様な主体との連携により、総合的・効果的な対策の展開を推進していきます。

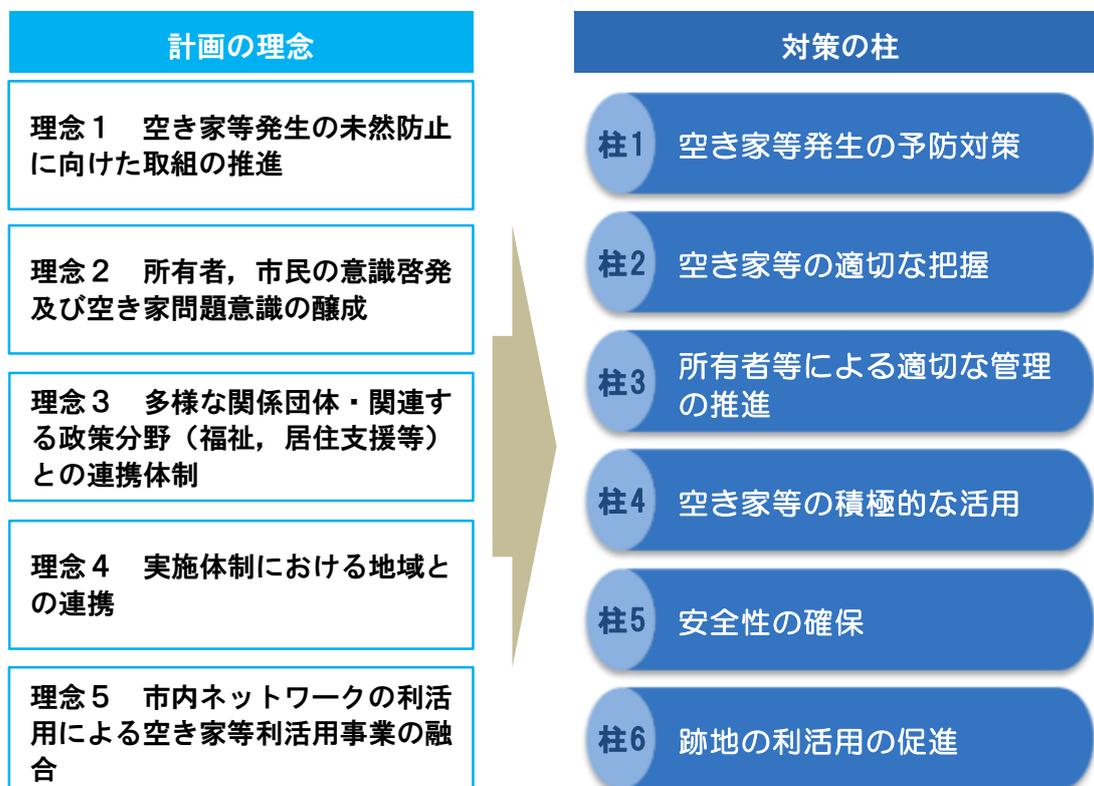
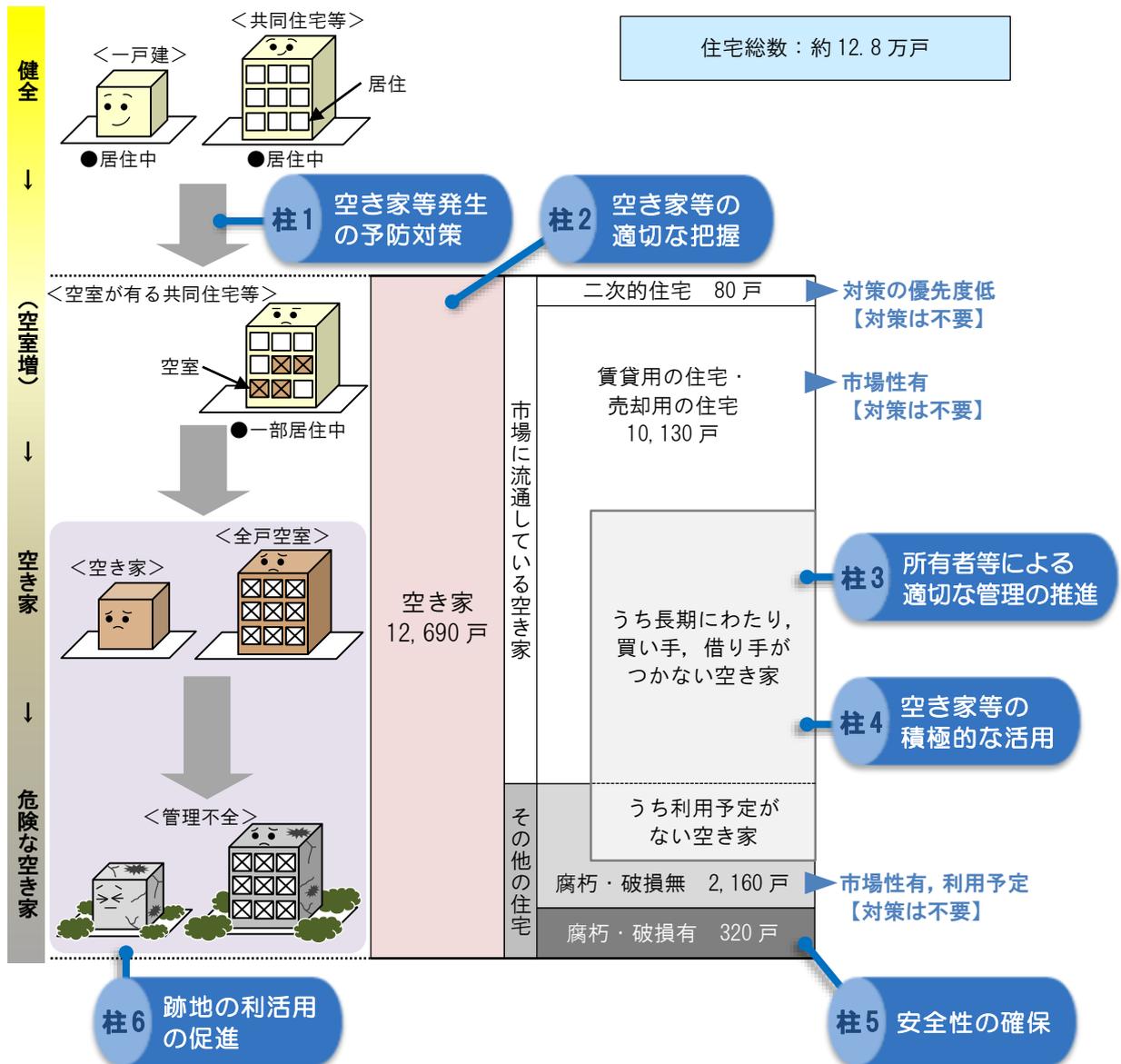


図 5-1 対策の柱の考え方



※戸数の出典：平成30年 住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査の公表値（戸数）は、表章単位未満の位で四捨五入している（市区町村は1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章している）ため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

図 5-2 空き家等に関する対策イメージ

5.1 空き家等発生の予防対策【柱1】

市民等への空き家等の問題意識等の醸成、相続等の適正管理阻害要因への対策、中古住宅市場の活性化により、空き家等の発生の予防を推進していきます。

(1) 市民等の問題意識等の醸成

健全な建物の状態から、空き家等の発生を未然に防ぐため、市民等の問題意識等の醸成を図ります。

(2) 相続等の適正管理阻害要因への対策

相続等の問題による空き家化を未然に防ぐため、適正管理阻害要因への対策を講じます。

(3) 中古住宅市場の活性化

良質な住宅ストックを形成するための情報提供などを行うことにより、中古住宅市場の活性化を図ります。

本市の取組:フォーラムの開催

○「住まいと空き家の利活用フォーラム」の開催

- 平成 29(2017)年度, 平成 30(2018)年度に開催
- 空き家問題への関心を高めることを目的に、問題への理解を高める様々なセミナーやパネルディスカッション、パネル展示、無料相談会などを一体的に行ったフォーラムを開催しました



先進事例:京都市空き家等対策計画

○様々な媒体を通じた意識啓発

- ・空き家に係る意識啓発を図るために、「空き家の便利帳」等の情報冊子やチラシを作成・配布及び本市支援策のホームページへの掲載などを実施
- ・固定資産税納税通知書送付封筒に啓発チラシを同封し、空き家所有者を含む京都市内に存する家屋の所有者に対して、空き家に関する意識啓発を実施
- ・新聞の特集記事、市民しんぶんの特集記事、地下鉄・鉄道車内広告の掲載、啓発チラシの市内全戸回覧など、様々な媒体により、空き家に係る意識啓発を実施



【空き家の便利帳】



【市民しんぶん特集記事】



【納税通知に同封した啓発チラシ】



先進事例:大阪市空家等対策計画

○空き家活用等をテーマにした区民向けフォーラムの開催

- ・地域の事業者やNPO法人、学識経験者等と連携し、区民を対象としたフォーラム「小さな建替え・空き家活用が、まちを再生する」を開催
- ・区内の取組事例等の紹介や、区のまちづくりを考えるディスカッションを実施



5.2 空き家等の適切な把握【柱2】

過去に本市で実施した空き家実態調査、所有者意向調査をもとに本市の空き家等の基礎データを整備するとともに市内の空き家等の状況を継続的に把握していきます。

さらに、蓄積された住民等からの通報、相談等の情報をデータ化することにより、効率的にデータベースを構築し、本市の空き家等を適切に把握します。

(1) 既存の実態調査の有効活用

適切に空き家等を把握するため、平成27(2015)年度に実施した空き家実態調査、平成28(2016)年度に実施した所有者意向調査をもとに本市の空き家等の基礎データを作成し、空き家等対策の具体的な取組の検討等に活用します。

(2) 調査等結果のデータ構築（空き家等のデータベース化）

本市の空き家等の基礎データ、市民等から寄せられる相談、通報等を一括管理できる空き家等のデータベースの構築を推進していくとともに、継続的に空き家等の実態を把握し、データベースを更新していきます。

(3) 所有者等の特定

周辺の居住環境へ及ぼす危険性が高い空き家等について、必要に応じてデータベースで蓄積された情報と登記や税情報等をマッチングさせることにより、所有者等の特定に努めます。

(4) 共同住宅等（分譲・賃貸）に係る空き家等の実態把握

共同住宅等（分譲・賃貸）の空き家・空室のなかでも、周辺の居住環境に及ぼす危険性が高い空室を中心に、周辺環境への悪影響や危険が切迫した状態が生じた場合の対策、住宅市場への流通促進や住宅確保要配慮者への居住支援での活用可能性などを検討するため、共同住宅等（分譲・賃貸）に関する空室の発生状況、住宅市場での流通状況、管理実態などの把握に努めます。

先進事例：京都市空き家等対策計画

○通報により把握した空き家等に係る登記記録・戸籍・税情報等を利用した所有者調査

- ・通報により把握した空き家等について、登記記録、戸籍、固定資産税の課税情報等により、所有者調査を実施
- ・所在が不明、所有者が数十人存在するなど、権利関係が複雑な案件については、調査に時間を要しており、司法書士等の専門家と連携し、調査を迅速化

5.3 所有者等による適切な管理の推進【柱3】

問題となる管理不全の空き家等になるのを防ぐため、空き家等の所有者等の問題意識等の醸成を図り、適切な支援を行うことにより、空き家等の適切な管理を推進していきます。

(1) 所有者等の問題意識等の醸成

空き家等が管理不全になるのを未然に防ぐため、所有者等の問題意識等の醸成を図ります。

(2) 所有者等の適切な管理に関する支援

建物の管理サービスに関する情報を提供することにより、建物の状態の悪化を防ぎ、良好な環境の維持を図ります。

先進事例:横浜市

○空家等の適正な管理の推進に関する協定

- 横浜市と公益財団法人横浜市シルバー人材センターは、市民生活の安全・安心を確保するために、市内の空家等の管理の適正化を進めること、かつ、高齢者の地域社会での活動・貢献の場を広げることがを目的とした連携・協力に関する「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結

空家管理お任せ下さい

市内10,000名以上の会員
設立35年の信頼と実績

空家管理のサポート

空家の現状確認(毎月1回)
 目的は現状確認、経路の検討
 ・不法侵入、不法駐車がない確認
 ・ボスアソシエートの巡回、実施
月額3,900円
 (手数料、消費税込)

空家の除草、植木剪定

※作業料金は別途の見積り
 詳細は下記のとおりです
 ※作業料金は別途の見積り
 ※作業料金は別途の見積り
 ※作業料金は別途の見積り

・除草 **1日3,450円～**
 (手数料、消費税込)

・植木剪定 **1日～13,200円**
 (手数料、消費税込)

その他、空家での一時保管も承ります。お気軽にご相談下さい!

ご利用の流れ

ご依頼の受付 → 現地確認・見積り → 作業実施 → 作業完了後の報告

必ずはお気軽にご相談下さい! TEL:045-847-1800

5.4 空き家等の積極的な活用【柱4】

中古住宅の品質を高めることや空き家等の用途転換を図り、所有者、利用者、多様な主体による多面的な利活用を促進していきます。

(1) 市場流通の阻害要因の解消

既存制度を活用した中古住宅のリフォーム等を促進することで、中古住宅の市場への流通を図ります。

(2) 空き家等所有者等の利活用の促進

既存制度の周知や品質が良い中古住宅を明確にすることで、市場への流通促進を図り、空き家等の利活用を促進していきます。

(3) 地域での利活用の促進

地域の状況に応じて、空き家等の他用途への転用により、利活用を促進していきます。

(4) 賃貸空き家の利活用の促進

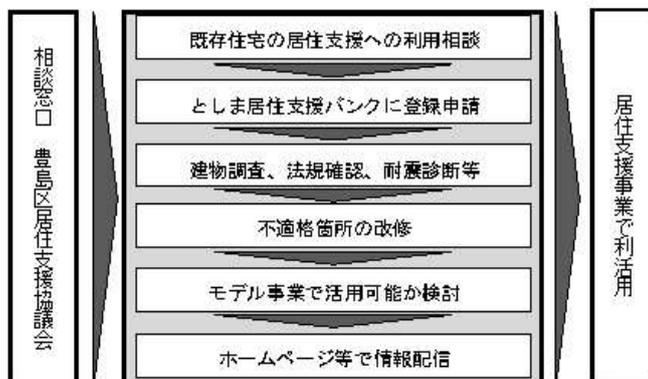
一部の賃貸空き家については、調布市居住支援協議会と連携し、住宅確保要配慮者等向け住宅の一部としての利用を促進します。

先進事例：豊島区空家等対策計画

○居住支援バンク

- 平成 25(2013)年度に、住宅確保要配慮者に対する居住支援の推進や区内の空き家・空き室活用の促進を目指し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を登録したデータベースとして「としま居住支援バンク」を設立
- バンクの活用により、空き家・空き室の情報を広く集め、住宅としての活用や地域貢献活動などに取り組む区民のグループに斡旋する仕組みを構築

■登録の流れ



先進事例:枚方信用金庫

○近居・住み替え促進事業(愛称:巡リズム)

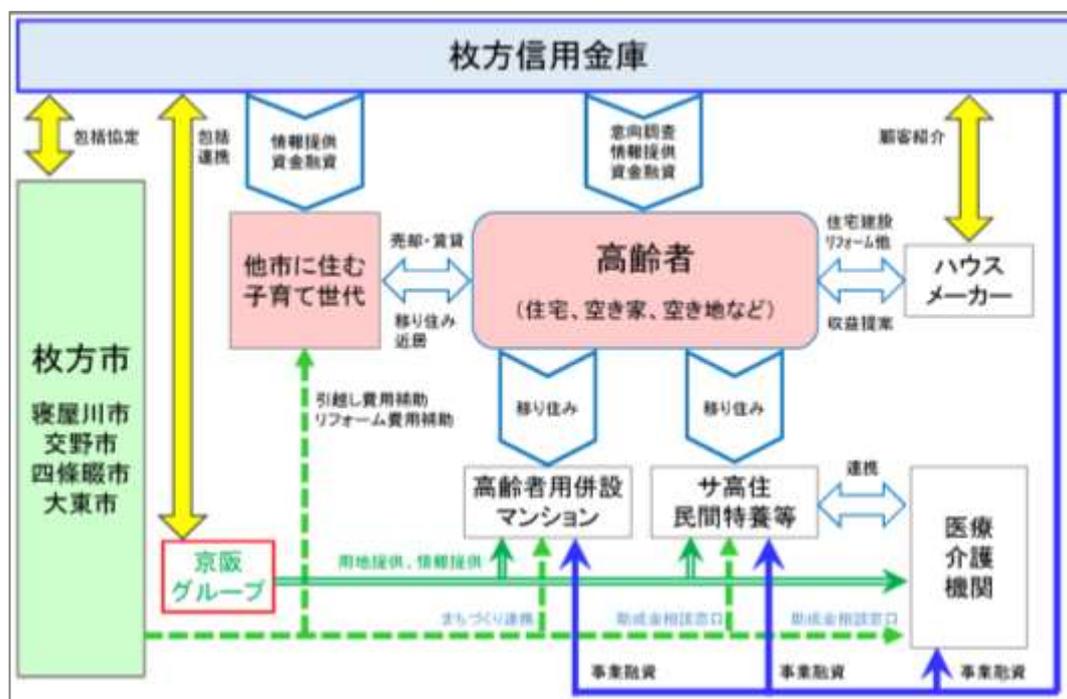
- ・枚方市等と枚方信用金庫の包括連携協定
- ・枚方信用金庫と京阪グループの包括連携
- ・地域資源を活用したスキーム

(具体的な取組)

- ・高齢者世帯が、枚方市内の高齢者専用住居に移り住み、所有している住宅は、「売却、賃貸、取り壊す」などして子育て世代の他市（大阪市内）からの移住促進を図る
- ・包括協定を締結し枚方市等5市と連携して、官と民がネットワークを組む事業モデルとし、高齢者が気軽に相談できる体制をつくり、相談者個々の実情に合わせた最善の解決策を提案することで「空き家」を発生させない取組とする
- ・このスキームは、多世代が共存する持続的可能なまちを「人の巡リズム」により創造するものであり、枚方信用金庫が、子育て世代につながるよう、資金支援及び情報提供を行い子育て環境の改善に貢献する

(取組の成果)

- ・住宅や空き地の活用について 157 件の相談を受け、売却や賃貸を希望する高齢者をハウスメーカーへ紹介し 17 件が成約



資料：地方創生への取組状況に係るモニタリング調査結果（28年度）
（まち・ひと・しごと創生本部事務局）

5.5 安全性の確保【柱5】

市民等から空き家等に関する相談への適切な対応や管理不全となり著しく危険な空き家への指導，災害時などの緊急時に適切かつ迅速な対策を講じ，安全性を確保していきます。

(1) 市民等からの空き家等に関する相談への対応

市民等からの空き家等に関する通報，相談等を受け付ける窓口を設置し，空き家等の問題に対応していきます。

(2) 緊急時の措置

関係部局と連携した実施体制を構築し，災害等の緊急時に適切かつ迅速な措置を図ります。

(3) 所有者等に対する指導等

危険な空き家については，所有者等に対して，空家特措法に基づき，適切な指導を行います。

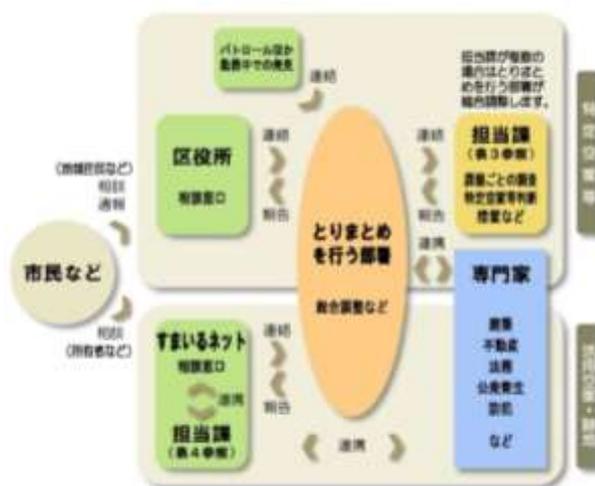
(4) 特定空き家等の認定・措置

管理不全となり著しく保安上危険となるおそれのある状態，著しく衛生上有害となるおそれのある状態等の空き家等については，一貫性，公平性等に配慮しながら，特定空き家等の認定・措置を行います。

先進事例：神戸市空家等対策計画

○住民等からの空き家に関する相談へ対応事項

- ・地域住民からの特定空家等に関する相談や通報に対しては，地域住民にとって最も身近で便利な区役所を窓口
- ・空き家等の所有者等から活用などに向けた相談に対しては，活用，適切な管理などについて，課題解決に向けた支援を行うために，（「神戸市すまいとまちの安心支援センター」）に窓口を設けるほか，専門家などとの連携も検討



5.6 跡地の利活用の促進【柱6】

空き家等の除却により生じた跡地の円滑な利活用を促進します。

(1) 跡地の円滑な利活用

除却後に公的な利用を図る場合の支援等により、空き家等の除却への不安要素の解消を図り、跡地の円滑な利活用を促進していきます。

先進事例:京都市空き家等対策計画

○まちなかコモンズ整備事業

- ・密集市街地・細街路の防災性向上を目的として、空き地又は空き家等の除却跡地を地域のための防災ひろばとして整備する場合に、空き地の整備費用及び空き家等の除却費用の一部を補助（整備費最大200万円，除却費最大100万円）
- ・補助件数平成26(2014)年度：1件，平成27(2015)年度：1件

【まちなかコモンズ整備事業の活用事例】



5.7 対策の検討項目

前述の対策の方向性に対して、試行錯誤により、効果的な事業の可能性を市民参加で模索していきます。

表 5-1 検討項目一覧

対策の柱	対策の方向性	対策例
【柱1】 空き家等発生の 予防対策	市民等の問題意識等の醸成	●市民との情報共有による周知 ●市民参加事業の実施
	相続等の適正管理阻害要因への対策	●適切な相続登記の啓発 ●相談窓口の設置
	中古住宅市場の活性化	●良質な住宅ストックを形成するための情報提供 ●民間活力による空き家流通促進の研究
【柱2】 空き家等の 適切な把握	既存の実態調査の有効活用	●利活用可能な住宅ストックの把握
	調査等結果のデータ構築 (空き家等のデータベース化)	●空き家等データベースの構築 ●産学官金連携事業の実施
	所有者等の特定	●所有者等調査
	共同住宅等(分譲・賃貸)に係る空き家等の実態把握	●不動産事業者、所有者等に対する実態調査の検討・実施
【柱3】 所有者等による 適切な管理の推進	所有者等の問題意識等の醸成	●空き家等所有者等への周知
	所有者等の適切な管理に関する支援	●民間事業者による管理代行サービスの紹介
【柱4】 空き家等の 積極的な活用	市場流通の阻害要因の解消	●相続財産処分の際の租税控除
	空き家等所有者等の利活用の促進	●既存制度活用のための周知 ●産学官金連携事業の実施
	地域での利活用の促進	●国の規制緩和措置の情報提供 ●民間が公益目的で転用する空き家等の初期整備費用助成
	賃貸空き家の利活用の促進	●住宅確保要配慮者の居住の安定確保
【柱5】 安全性の確保	市民等からの空き家等に関する相談への対応	●危険な空き家の対応窓口の設置
	緊急時の措置	●緊急措置の対応体制整備
	所有者等に対する指導等	●空家特措法に基づく助言・指導、勧告、命令等の実施
	特定空き家等の認定・措置	●特定空き家等の判断基準の作成と手続きの明確化
【柱6】 跡地の利活用 の促進	跡地の円滑な利活用	●オープンスペースとしての活用の検討
		●跡地の円滑な不動産流通の促進

第6章 推進方策

6.1 推進体制

本計画の空き家等に関する対策を推進していくにあたり、多様性や専門性が求められることから、官民連携の体制のもと本市の空き家等に関する具体的な施策の検討、事業を実施していきます。

<政策運営体制>

- 協議会：計画の検討・協議，空き家の利活用等の推進検討など
- 調布市：計画の検討・協議，空き家の利活用等の推進検討，進行管理，協議会運営など
- 審査会（調布市）：特定空き家等の審査など

<実施運営体制>

- 調布市：関係団体，新設法人（想定）との連携及び調整，緊急時の対応など
- 新設法人（想定）：相談運営と居住支援協議会事務局を兼ねた新設法人を想定
- 関係団体：新設法人（想定）との定期的な連絡・情報交換，対策における意見交換及び課題共有など

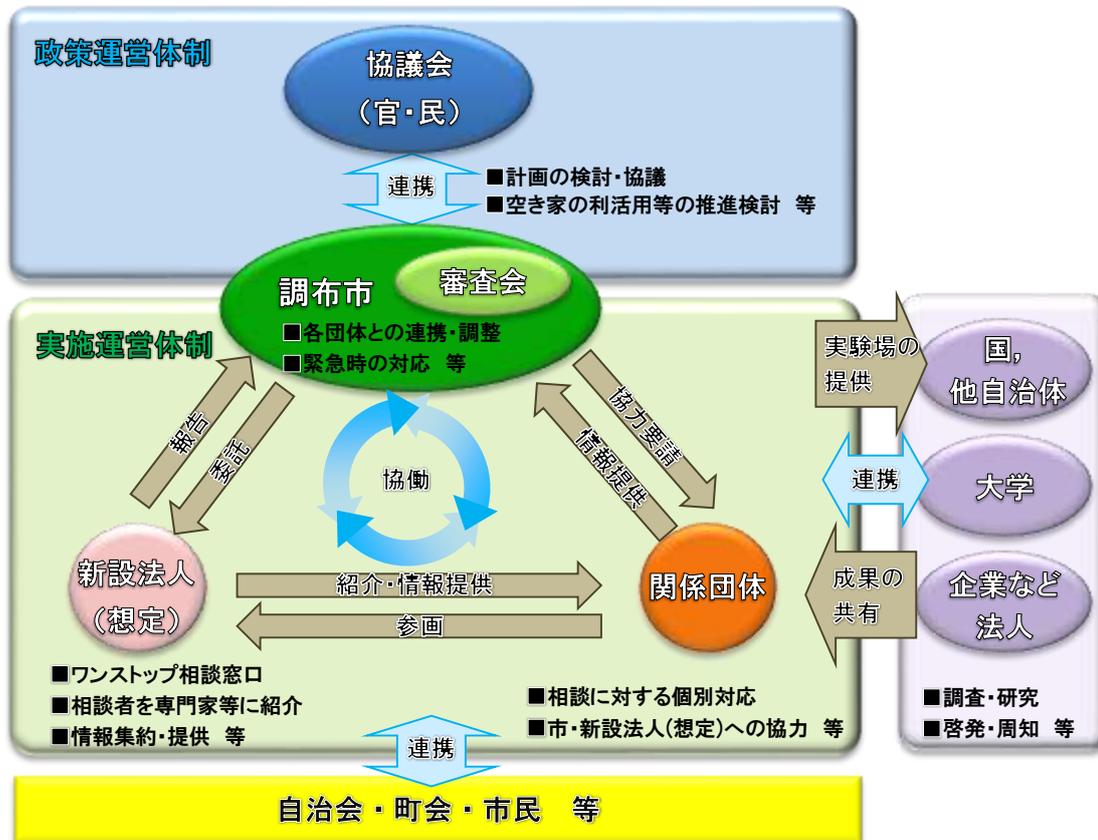


図 6-1 推進体制

6.2 計画の進捗管理

PDCA（計画・実施・評価・改善）サイクルにより、取組の進捗管理や改善を行い、本計画を着実に推進していきます。

空き家等対策計画は、計画期間を1サイクルとします。（次期計画において、計画期間が長くなる場合は、中間年度での検証・見直しを行うことを検討します。）

また、本市にとって効果的で実効性のある空き家等対策の着実な推進を図るため、空き家等対策プラン（以下、「対策プラン」という。）を設定し、対策プランに位置づけた事業・施策の進捗管理を年度ごとに実施し、適宜改善策の検討や対策プランの一部見直しを行います。年度ごとに得られた知見や改善策は、空き家等対策計画の見直しに反映します。

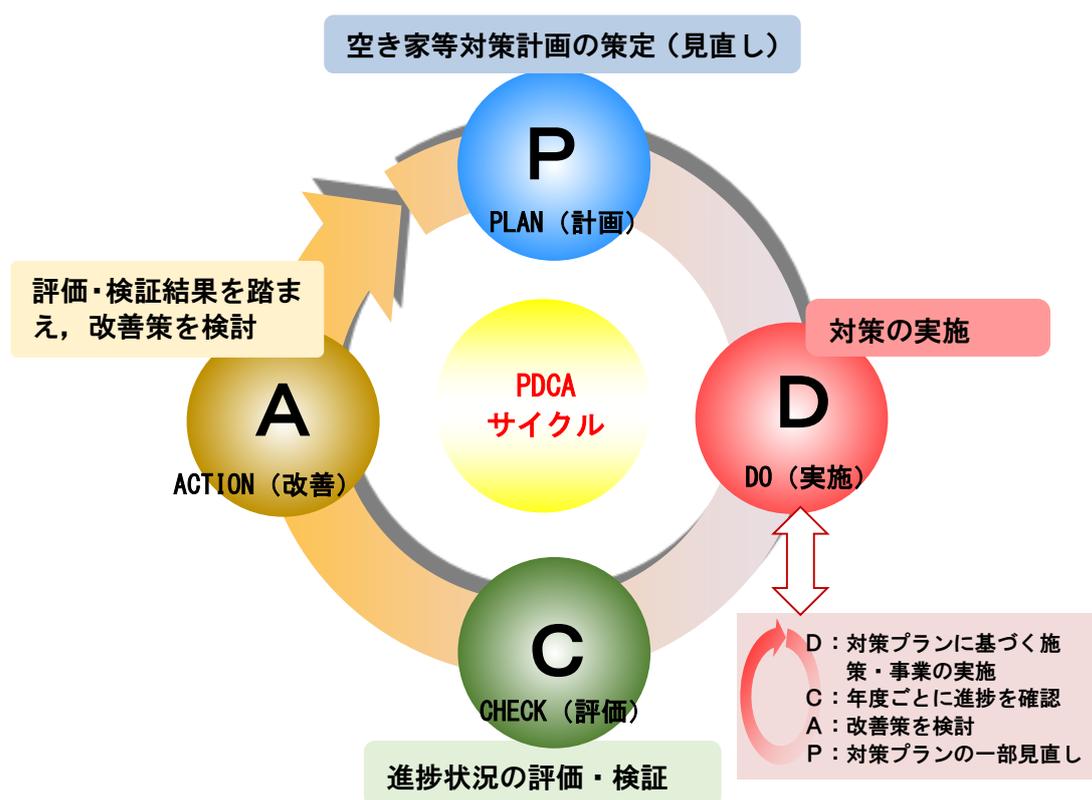


図 6-2 進捗の管理のイメージ

6.3 安心して住み続けられるまちづくりの推進

空き家等の解消及び発生予防、利活用を推進するため、個別の空き家等対策と並行して、多様な世代の方々が住みたい・住み続けたいと感じるような都市環境の形成に向けて、多様な主体との連携による多面的な取組を進めます。

(1) 身近なサービス機能の維持・確保

にぎわいと活力のある商業・業務地の形成や、居住機能と調和した魅力ある市街地の形成に向けて、市民の日常生活を支えまちなのにぎわいを創り出している商店や商店街の育成、魅力ある空間の創出、集客施設の誘致や、地域のふれあいの場となる小公園や広場づくり、就業の場の確保や個性ある地域工業を守り育成するための環境の整備などを進めます。

(2) 人が中心となる交通体系の確立

市民の日常生活、生産・流通などの産業活動を支えながら、人の安全や環境への負荷の減少、良好な市街地形成などを図るため、自動車・自転車・歩行者に配慮した都市内の道路の整備、公共施設へのアクセス性を高める公共交通の充実、自転車の利用環境の整備などにより、人が中心となる交通体系の確立を進めます。

(3) 地域コミュニティの強化

無縁社会や地域における孤立化などの社会問題に対応する取組として、街なかで活動する人の増加、訪れたいくなるようなまちの魅力の向上、住民の暮らしやすさの向上を図るため、コミュニティ施設の充実、交流の場づくりにより、市民参加のまちづくりを推進します。

地域の安全への取組として、各地域の自治会、PTAなどによる自主的な防犯活動を促進し、地域住民による防犯パトロールとの連携により、犯罪のないまちづくりを目指します。また、みんなが安全に暮らせるまちづくりの実現に向けて、災害時に近所で助け合うことができるよう、地域におけるコミュニティの活性化や自主防災組織の設置、地域活動の支援などを進めます。

(4) 都市基盤の維持・確保

親しみと誇りを持って住み続けられる生活環境の形成、環境・防災・減災などに配慮した住環境づくりに向けて、木造住宅密集地域、狭小宅地や行き止まり道路が多い地域における協調建替や共同建替などの推進、土地区画整理事業や市街地再開発事業などの面的整備手法の活用、地区計画等の都市計画制度等の活用によるまちづくりのルールづくりといった都市計画などの活用により規制・誘導策を講じ、安全なまちづくりを推進します。

第7章 空き家等対策プランの設定

7.1 空き家等対策プランの位置づけ及び実施目標

(1) 設定の背景・目的

本市では、平成 27(2015)年度以降、空き家等対策が順次進められてきました。今後は、本計画に基づき空き家等対策を推進することとしています。

本市の空き家等の特徴のひとつとして、空き家等の発生が全国的な動向に比べて穏やかであると把握されています。しかし、今後、人口減少や超高齢社会が進む中で将来的に問題が顕在化することが懸念されることから、空き家等に関する動向を継続的に点検・検証することが必要です。

また本計画の空き家等に関する対策では、計画の理念のもと、健全な建物を空き家化させないことに力点を置いています。効果的で実効性のある対策の実施には、以下のような課題があります。

- 住宅所有者の所有・利活用の実態や予防に関する取組状況、将来の所有意向等が現時点で十分に把握できていないこと
- 産学官金の連携の中で、施策の内容、実施上の課題、施策の持続性等を見極めつつ、段階的に改善を加える等、望ましい施策のあり方の模索が必要であること

そのため、今後は、本市の住宅市場の実態把握の更なる深化及びその成果を活用して効果的な施策の検討、産学官金連携による施策の試行等に取り組み、その成果を活かした施策の本格実施や、本計画の見直し時に反映することで、本市の実情に即し、事業の持続性が高い空き家等対策を推進していくことが必要です。

そこで、本計画では、本市の空き家等の現状・課題の分析、効果的な対策の検討等を段階的に着実に推進するため、本計画に基づき計画期間中に取り組む施策・事業等をまとめた対策プランを設定します。

(2) 位置づけ

対策プランは、本計画に位置づけられた空き家等対策の基本方針、空き家等に関する対策、推進方策に基づくものとします。

対策プランで取り組む事項は、本計画に示す「取組の方向性」に合致し、平成27(2015)年度以降に市民及び産学官金の連携で先行的に取り組んできた実証的な取組群を継承し、これを継続・見直し・拡充・本格実施することで、本市の空き家等対策の実現を目指すとともに、本計画の見直し時に活かすための知見・ノウハウ等を蓄積することを目指すものとします。

(3) 役割

対策プランは、以下の役割を持ち、本市の空き家等対策の実現を目指すものとします。

- 初めて策定される**本計画の円滑な立ち上げを支える取組**を推進します。
- 本市の空き家等対策の検討に継続性を持たせるため、**これまでの実証的な取組※を継承する受け皿**となります。
- 住宅市場、住宅所有者の実態・意向等に関する多角的な調査・研究**を進めます。
- 産学官金連携による実証的な取組**の推進、**各種セミナー・イベントの開催（段階的に拡充）**等を実施し、知見、ノウハウ、産学官金連携の実績の蓄積等を進めます。
- これらの取組は、施策・事業ごとにPDCAサイクルに基づいて推進し、**各取組の本格実施に向けた課題・改善点の洗い出し、事業環境の醸成**等に取り組めます。
- 実証的な取組を通じて、事業環境が整った取組は、空き家等対策計画に基づく施策として**本格実施に順次移行**します。
- 空き家等対策計画の段階的な見直し・計画熟度の向上を図るため、**対策プランで得られた成果をフィードバックし、次期計画に反映**します。

※実証的な取組：民間事業者、NPO法人、大学などの教育機関、地域住民、専門家、近隣市などと連携して、市の住宅市場・空き家等に関する多角的な分析の推進、市の地域特性に適した空き家等の利活用方策の模索などを段階的に推進するとともに、将来に空き家等対策を本格実施するための課題抽出及び事業環境の構築を図るための市独自の取組

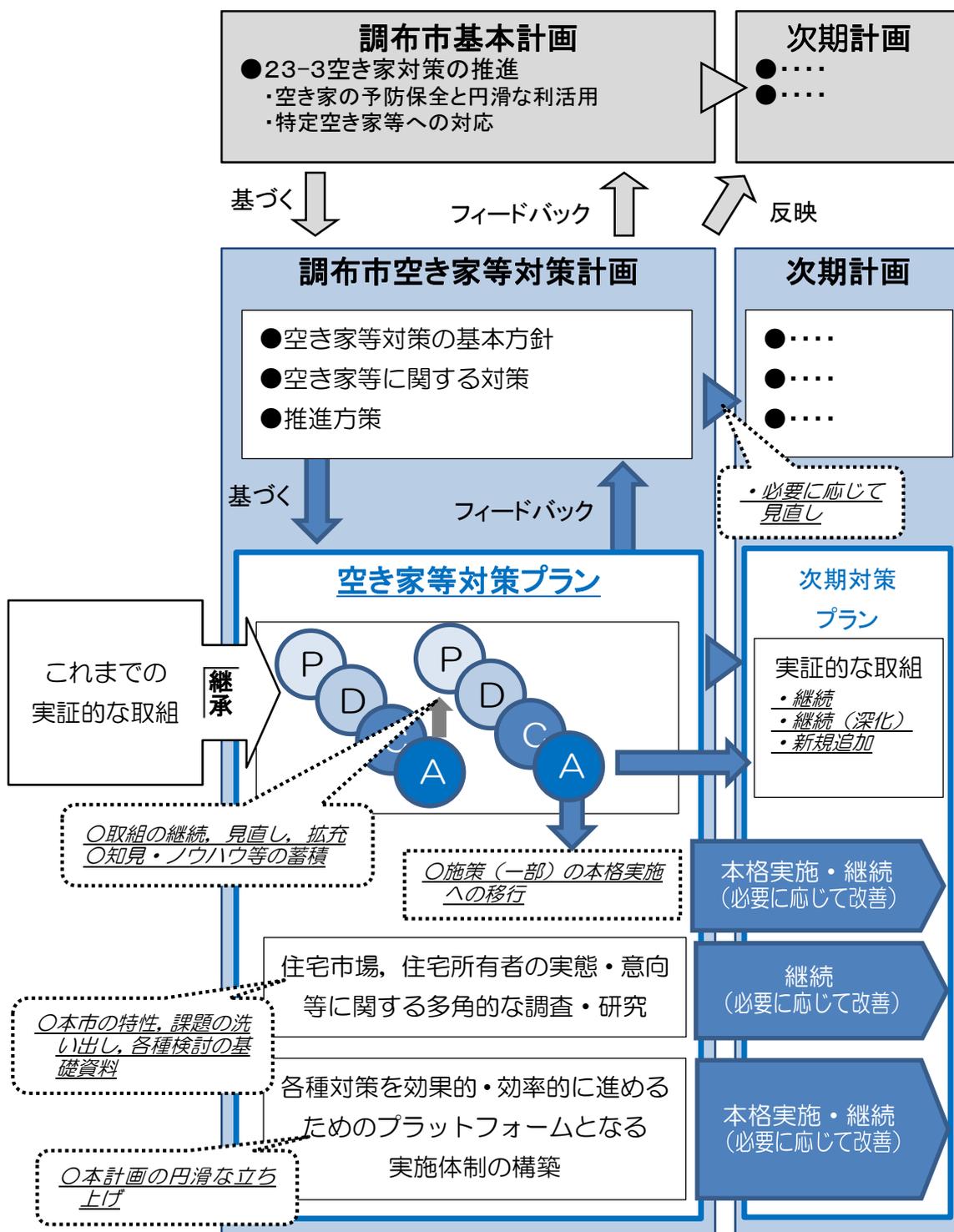


図 7-1 空き家等対策プランの位置づけと役割

(4) 実施期間

対策プランの実施期間は、調布市後期基本計画との整合を図るため、令和2(2020)年度～令和4(2022)年度(3年間)までとします。

(5) 実施目標

対策プランの実施期間における目標を明らかにし、施策の展開の取組を推進するため、対策プランの実施目標を設定します。

なお、対策プランの実施目標は、これまでの実証的な取組等を踏まえ、本計画の対策の柱に基づいた事業環境の整備等を着実に推進するため、実施期間中に到達したい状態のビジョンとして設定します。

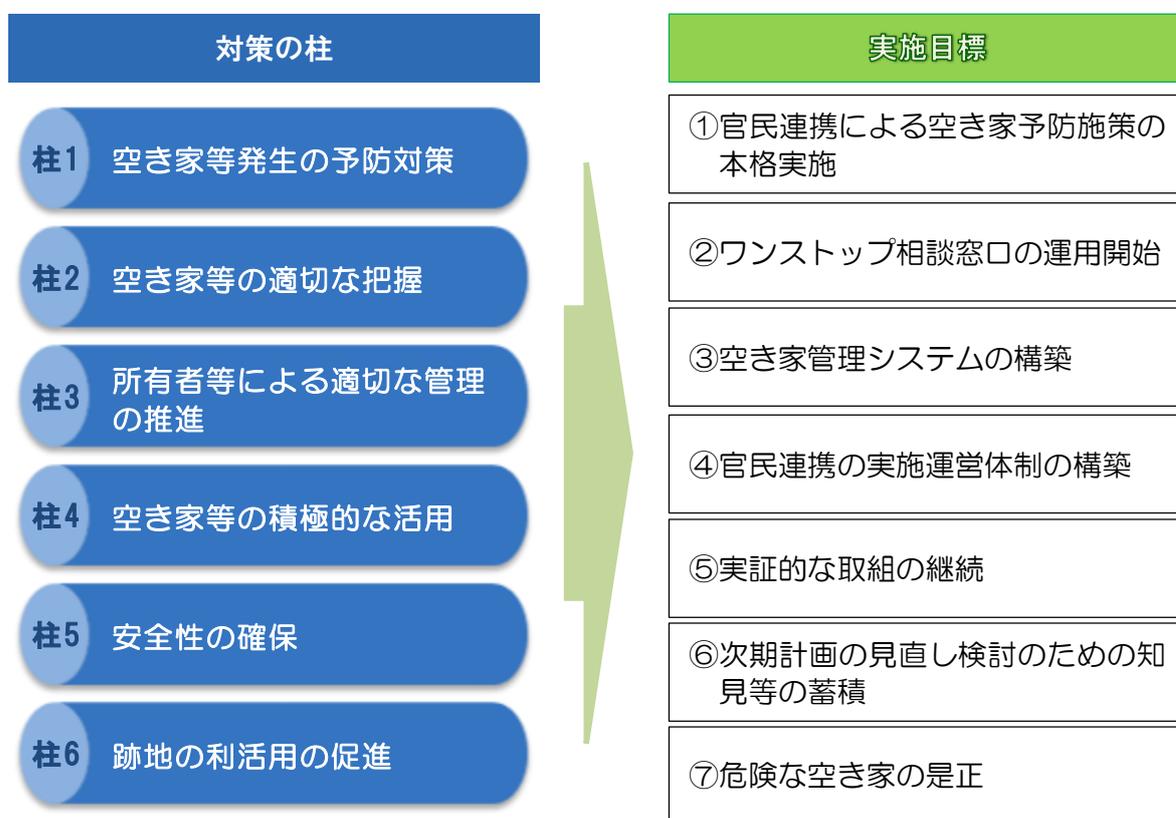


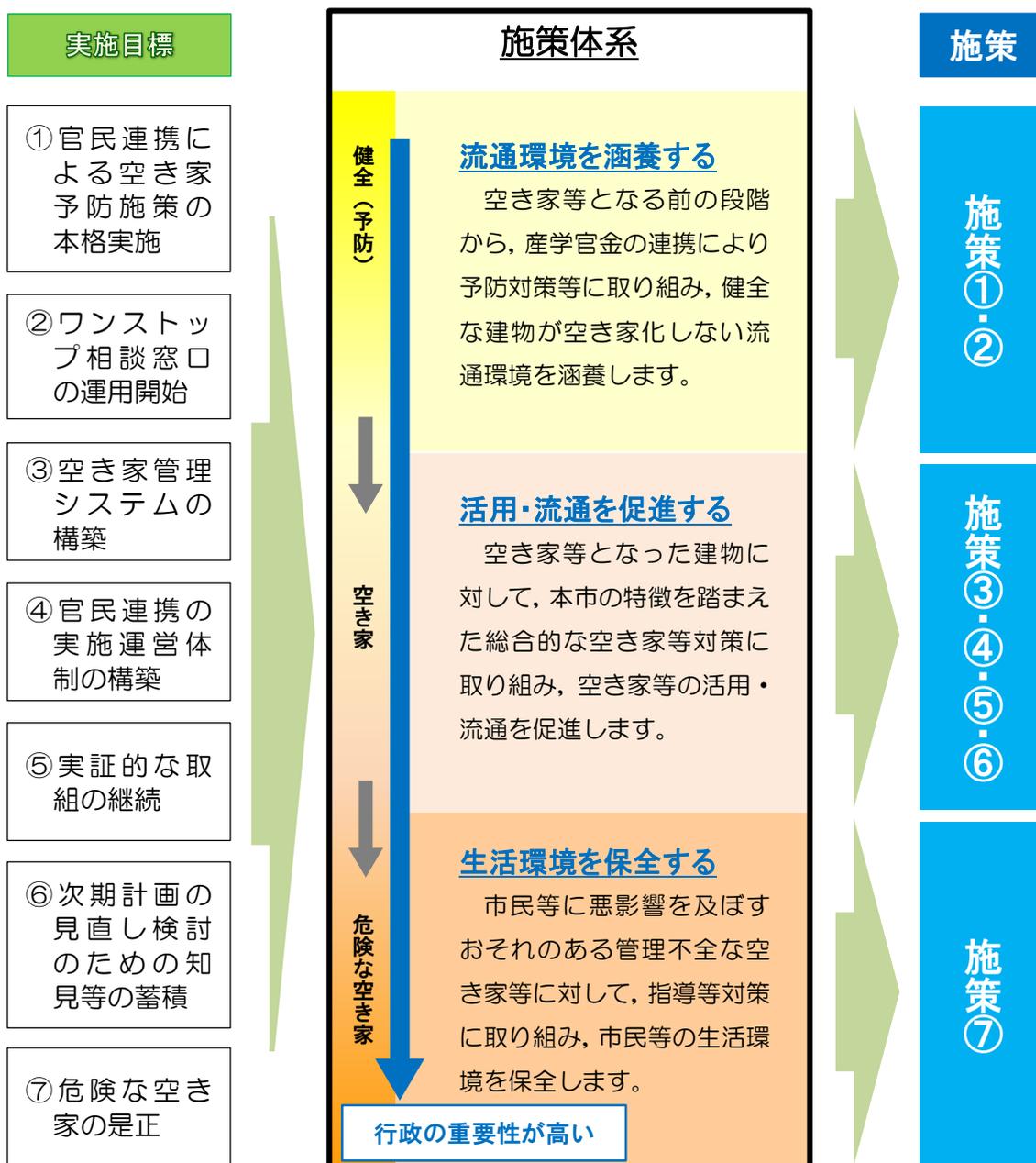
図 7-2 対策プランの実施目標の考え方

実施目標	実施期間終了時点の状態（ビジョン）	目標設定の理由
①官民連携による空き家予防施策の本格実施	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市場・住宅所有者の実態・意向等に関する多角的な調査・研究や、実証的な取組を継続する中で、官民連携のもとで実施可能な空き家予防施策が1件以上見いだされ、本格実施している状態 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家予防対策の推進
②ワンストップ相談窓口の運用開始	<ul style="list-style-type: none"> 住宅所有者、空き家所有者、空き家周辺の地域住民等の様々な市民を対象に、空き家に関連する様々な問題・悩み等を相談できる環境が構築され、定期的に活動している状態 	<ul style="list-style-type: none"> 多様性・専門性が求められる相談業務の早期実現
③空き家管理システムの構築	<ul style="list-style-type: none"> 市内の空き家の分布、及び関連する様々な相談、通報等が一元的に管理されている状態 官民連携のもとで、空き家等の流通促進等に本システムが運用を開始している状態 	<ul style="list-style-type: none"> 一元的かつ持続的な情報管理体制の早期構築 空き家等の積極的な利活用の推進
④官民連携の実施運営体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> 調布市、関係する諸団体等で構成する実施運営体制が構築され、定期的に活動している状態 	<ul style="list-style-type: none"> 持続的な推進体制の早期構築 多様性・専門性が求められる各種施策の実現
⑤実証的な取組の継続	<ul style="list-style-type: none"> これまでに進められてきた実証的な取組が継続（必要に応じて改善）され、新たな課題への対応、更なる深化等に向けて官民連携で継続的に取り組まれている状態 	<ul style="list-style-type: none"> これまでに蓄積された官民連携による取組の継続 取組の本格実施に向けた課題等の洗い出し、ノウハウや知見の蓄積
⑥次期計画の見直し検討のための知見等の蓄積	<ul style="list-style-type: none"> 市内の住宅ストックや空き家等の現状、住宅所有者意向等、本市における空き家等の動向や、施策の方向性を検討する上での知見が蓄積されている状態 	<ul style="list-style-type: none"> 当初計画策定以降の動向把握 空き家実態調査結果の精査
⑦危険な空き家の是正	<ul style="list-style-type: none"> 空家特措法に基づく特定空き家等に対する措置を実施する体制が構築され、措置が実施されている状態 	<ul style="list-style-type: none"> 市民の生活環境の保全

7.2 対策プランの施策体系

対策プランの実施目標を実現するための施策について、その施策体系を設定します。

施策は、産学官金の連携を図り実施することを原則としますが、空き家等の状態によっては、行政が担う役割の重要性が高くなる事項があることから、空き家等の各段階及び行政が担うべき役割の重要性に応じた施策体系として設定します。



7.3 対策プランの施策及び事業

施策体系に従い、対策プランに位置づける施策及び事業を以下の通り設定します。

施策	事業	事業の説明等
施策① 産学官金の連携による住宅等に関する調査研究	事業①-1 住宅・不動産市場等調査研究事業	○空き家等対策の効果向上等を図るための基礎的な知見等を獲得します。
施策② 産学官金の連携による啓発	事業②-1 市民参加型空き家啓発等事業	○産学官金の多様な主体と協働し、市民の空き家に関する関心の向上を促進します。
施策③ 市民及び産学官金の連携による空き家利活用施策の研究・試行	事業③-1 空き家流通モデル構築事業	○空き家が円滑に流通するモデルを民間事業者と共同研究し、民間におけるモデルの事業化を試みます。
	事業③-2 地域内の利活用可能性研究事業	○空き家の利活用方法について、地域の視点から着想を試みます。
	事業③-3 空き家におけるIoT研究事業	○空き家の適正管理等について、最新の技術を活用して、その合理化など、応用可能性の研究を試みます。
施策④ ワンストップ型相談窓口の創設	事業④-1 定期的な相談会等開催事業	○空き家の相談会を定期的に実施する体制構築等を目指し、空き家問題の解決を図ります。
	事業④-2 相談窓口の担い手創造事業	○ワンストップ型相談窓口の開設を目指し、空き家に関する相談に対し、円滑に対応する体制構築を図ります。
施策⑤ 空き家情報の効果的な活用	事業⑤-1 空き家管理システム構築事業	○システムの構築により、空き家の情報を効率的・合理的に管理します。
施策⑥ 空き家実態調査の更新	事業⑥-1 空き家実態調査事業	○既存の空き家実態調査の更新を行い、空き家の現状を把握します。
施策⑦ 危険な空き家への措置の実施	事業⑦-1 特定空き家等に対する措置実施の環境整備事業	○危険な空き家に対し、指導等を実施する体制を構築し、危険な空き家の是正を図ります。

7.4 事業ごとの取組方針

計画期間内に実施を予定する事業ごとに、以下の項目を整理し、取組方針を示します。

- 事業名称 ※仮称を含む。事業進捗に応じて変更する場合があります。
- 実施主体と役割
- 事業目的
- 事業概要
- 達成目標
- 事業イメージ
- 年次別工程計画
- これまでの実績
- 参考事例等

《凡例》

＜事業イメージ＞



事業から生じる直接的な効果の流れ



他事業などから得られる効果の流れ



事業に関連する事象や期待する影響などの流れ



生じた事象が効果等を増加させながら将来も継続する流れ

＜年次別工程計画＞



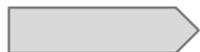
既に実施したもの、または実施する見込みが高いもの



可能であれば実施したいもの



可能であれば実施したいが、外部要因が実施を左右するもの



事業における基幹的な作業が完了（達成目標に到達）した後のもの



次期計画期間において直近の時点の状態が継続するもの

施策① 産学官金の連携による住宅等に関する調査研究

事業①ー1 住宅・不動産市場等調査研究事業

<実施主体と役割>

実施主体	役割分担
○調布市	調査企画・設計, 調査対象の抽出, 調査実施, 集計, 分析等
○ハウスメーカー, 研究機関等	調査企画・設計, 調査対象の抽出, 調査実施, 集計, 分析, 情報提供等
○関係する諸団体等	調査実施支援, 調査対象の抽出支援, 成果の検証等

<事業目的>

○調布市の空き家施策の実施にあたり, 市内の現況を理解した対策を講じ, その効果向上等を図るため, それに必要となる住宅・不動産市場等の実態や動向等を調査研究し, 効果的な対策の着眼点を見いだします。

<事業概要>

○空き家予備軍（新築後に一定期間経過した一戸建）を対象に, 居住実態, 次世代への継承に向けた取組状況, 地域活動への利活用意向等を把握するため, ハウスメーカー等と協力し, 一戸建の所有者に対する調査を実施します。

○地域における空き家等の諸問題, 空き家等に対する地域の意識等を把握するため, 市内の自治会等代表者に対する調査を実施します。

○市内の不動産流通の現状, 賃貸市場の動向等を把握するため, 市内の不動産関連事業者を対象としたヒアリング調査を実施します。

○調布市も含めた多摩圏域の住宅市場等の傾向や動向を把握するため, 最新の住宅・土地統計調査や多摩圏域に関する地域経済の資料を利用した分析を実施します。

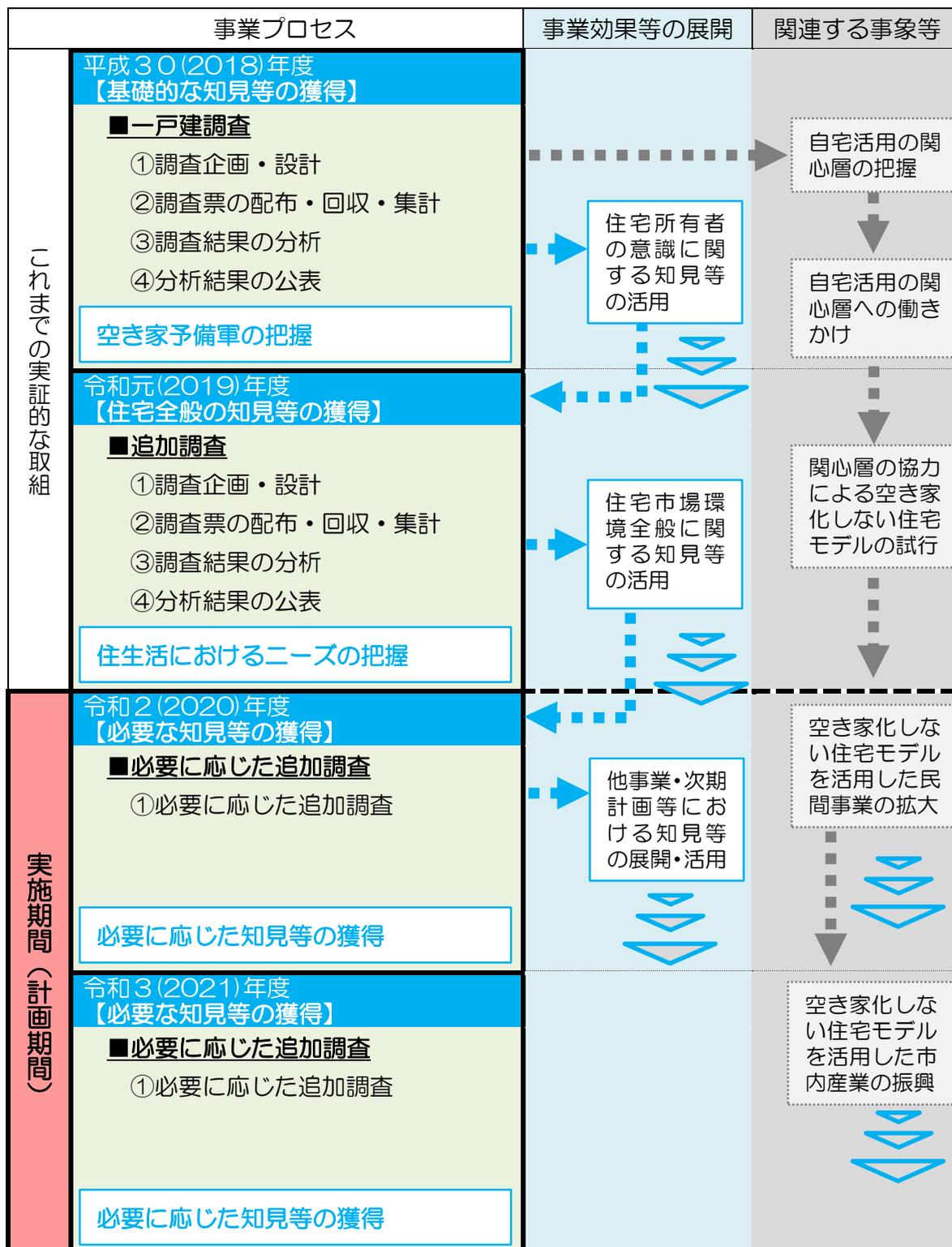
○得られた調査結果を実施主体間で共有し, 実施主体がそれぞれ調査結果を分析し, 多様な視点からの所見等の獲得を試みます。

<達成目標>

【対策に必要な知見等の獲得】

○様々な側面, 多様な視点等からの調査・分析を実施することで, 空き家等対策の実施をより効果的・合理的とする知見等の獲得を目指します。

<事業イメージ>



次 期 計 画 期 間	令和4(2022)年度 【必要な知見等の獲得】	
	<p>■必要に応じた追加調査</p> <p>①必要に応じた追加調査</p>	
	必要に応じた知見等の獲得	
	<p>実施期間終了時の状態</p> <p>■知見等の展開・活用</p> <p>○本事業で得られた知見等により、他事業の取組がより効果的に実施することが可能となっているとともに、本計画や住宅政策全般の見直し等に、得られた知見等が活用されている状態を目指します。</p>	<p>期待する外部環境の状態</p> <p>■空き家化を予防する民間の事業展開</p> <p>○居住中の住宅に対し、価値観・ライフスタイルの変化を捉えた、使い続けられる住宅モデルが提案され、それらが活用され続けることで、空き家化が予防されている状態を期待します。</p>

<年次別工程計画>

これまでの実証的な取組		実施期間（計画期間）			次期計画期間
平成30 (2018)年度 以前	令和元 (2019)年度	令和2 (2020)年度	令和3 (2021)年度	令和4 (2022)年度	令和5 (2023)年度 以降
一戸建調査	追加調査	必要に応じた追加調査			>>>

<これまでの実績>

平成30 (2018)年度	<ul style="list-style-type: none"> ●「住まいと空き家の利活用フォーラム」での分析結果の公表(2/16) ●「空き家予備軍アンケート調査報告会」での分析結果の公表(3/2)
令和元 (2019)年度	<ul style="list-style-type: none"> ●「住まいのライフサイクルを通じた空き家予備軍アプローチ手法構築事業」の実施 ●「スマイのミライ」空き家予備軍啓発冊子の発行(3/31)

<参考事例等>

○調査結果の分析例

3. 分析結果

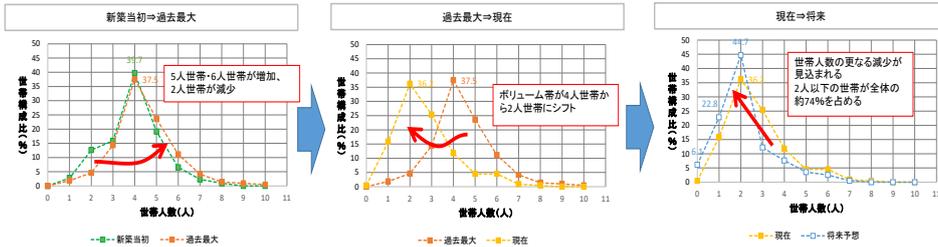
分析結果①

市内には『空家予備軍』が存在することから、今後、空き家等対策を推進することが重要

【アンケートからの知見①】世帯構成の変化と将来見通し

- ・新築当初から現在にかけて、世帯人数が減少
- ・将来は、平均2.16人まで減少し、2人以下世帯が全体の約7割に達する(うち、0人が約6%)

	新築当初	過去最大	現在	将来予想
平均居住人数	3.93	4.42	2.86	2.16



【考察①】

- ・市内の戸建(持ち家)物件では、居住人数の減少が着実に進行しており、かつ将来的に更に進むことが見込まれる
- ・今後、高齢者単身又は高齢夫婦のみの世帯が増加することが見込まれる

3. 分析結果

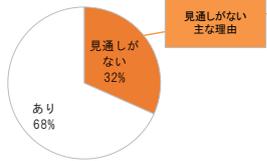
分析結果②

将来に『空き家化』させないための様々な取組等を、継続的かつ幅広く展開していくことが重要

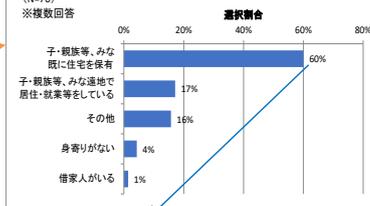
【アンケートからの知見①】 将来、親族等が住み続ける見通しが『ない』層の特徴

- ・将来的な家族への継承・継続利用の見通しが『ない』との回答が全体の32%。
- ・将来的な家族への継承・継続利用の見通しが立たない理由として『子・親族等、みな既に住宅を保有』が60%

<将来、親族等が住み続ける見通し> (N=221)

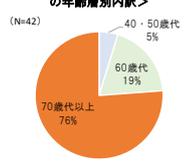


<将来、親族等が住み続ける見通しが立たない理由> (N=70)



・見通しが立たない理由に『子・親族等、みな既に住宅を保有』と回答した方の年齢3区分別内訳をみると、70歳以上の所有者が約76%を占める

<「後継者が住宅取得」回答者の年齢層別内訳> (N=42)



【考察①】

- ・回答者全体の約3割が次世代への継承・継続利用の見通しがなく、主な理由は後継者の住宅取得。
- ・所有者が高齢となるほど、後継者の住宅保有も高まると考えられる。

施策② 産学官金の連携による啓発

事業②-1 市民参加型空き家啓発等事業

<実施主体と役割分担>

実施主体	役割分担
○調布市	イベント企画・開催, 会場手配, 広報等
○大学, NPO法人, 市民団体, 民間事業者等	イベント企画・開催, 会場手配, 広報等

<事業目的>

- 高齢者向け, 子供向け, 全年齢対象など幅広い市民を対象に, 空き家に関連があるテーマについて, ワークショップ等の参加型・体験型イベントを開催し, 空き家問題に対して関心を持つきっかけをつくります。
- 大学やNPO法人, 市民団体, 民間事業者などの多様な主体と行政がイベントでの協働を通じて, 相互理解や共通テーマの発見など, 今後の産学官金の発展的連携のきっかけをつくります。
- 参加型・体験型イベントでの市民の着想など, イベントで得られた知見等を今後の調布市の空き家施策に活用します。

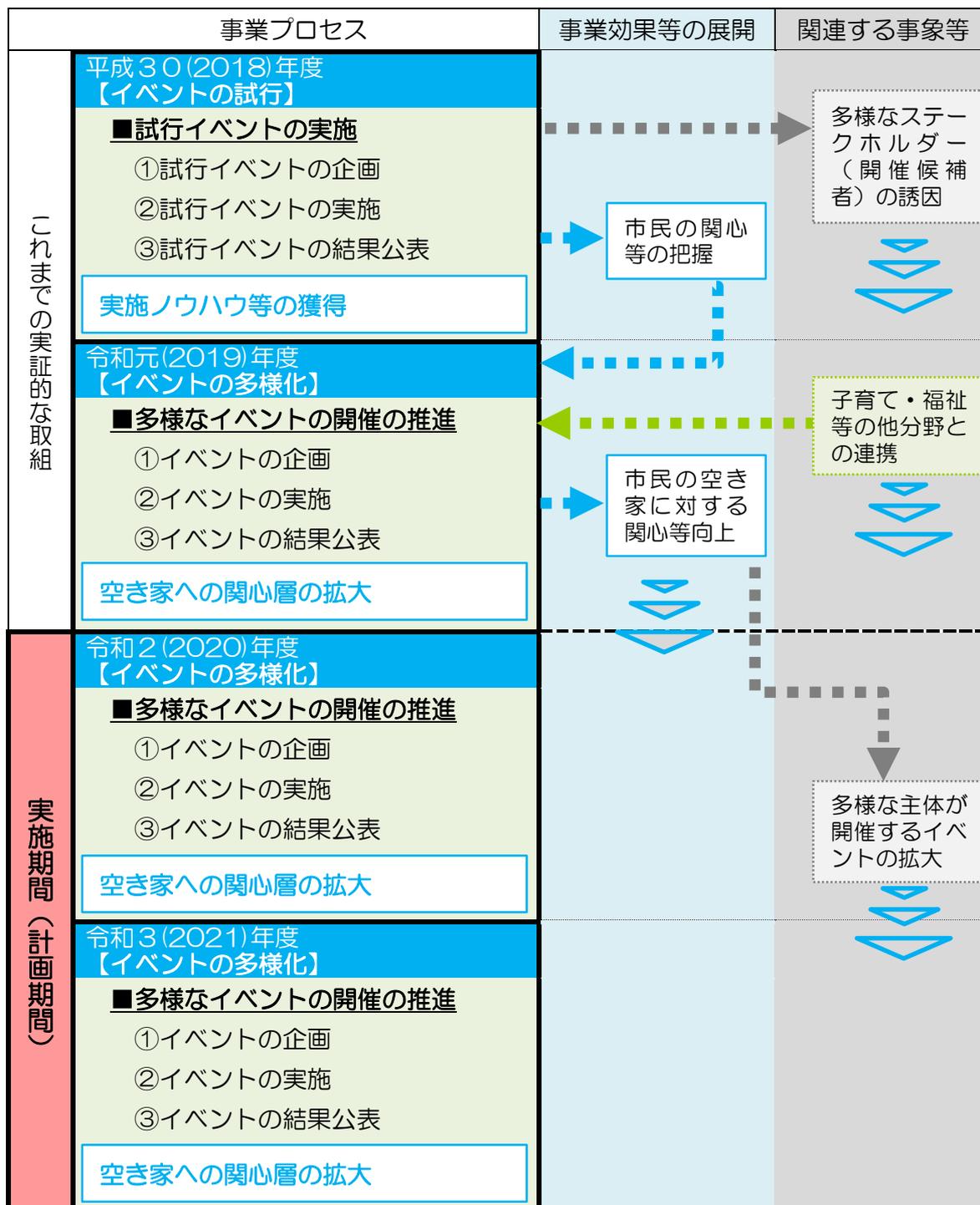
<事業概要>

- 高齢者向け, 子供向け, 全年齢対象など幅広い市民を対象に, 空き家に関連があるテーマのワークショップ等の参加型・体験型イベントを大学やNPO法人, 市民団体, 民間事業者などの多様な主体との協働により開催します。

<達成目標>

- 【イベントの定着】
- 継続的に市民に向けて啓発活動が行われる環境の創造を目指し, 大学やNPO法人, 市民団体, 民間事業者等の多様な主体と協働体制を構築し, イベント開催の定着を図ります。

<事業イメージ>



次 期 計 画 期 間	令和4(2022)年度 【イベントの多様化】		
	<p>■多様なイベントの開催の推進</p> <p>①イベントの企画 ②イベントの実施 ③イベントの結果公表</p> <p style="border: 1px solid #00a0e3; padding: 2px;">空き家への関心層の拡大</p>		
	実施期間終了時の状態	期待する外部環境の状態	
	<p>■空き家に関する関心の向上</p> <p>○継続的・発展的なイベントの開催により、市民の空き家に関する関心が高まり、空き家等対策など施策・事業を実施の際、高い効果が期待できる状態を目指します。</p>	<p>■多様な主体の参画</p> <p>○空き家に関連したイベントへの関心の向上により、多様な主体がイベントを開催し、様々な立場・視点から空き家に関する啓発が行われている状態を期待します。</p>	

<年次別工程計画>

これまでの実証的な取組		実施期間（計画期間）			次期計画期間
平成30 (2018)年度 以前	令和元 (2019)年度	令和2 (2020)年度	令和3 (2021)年度	令和4 (2022)年度	令和5 (2023)年度 以降
イベントの 試行	多様なイベント開催の推進				>>>

<これまでの実績>

平成30 (2018)年度	<ul style="list-style-type: none"> ●ひらいてハウス～とびだせ BOOK～（11/4） ●京王シニア応援フェスタ（11/24） ●空き家活かし方会議（1/19） ●ひらいてハウス～とびだせ BOOK～（2/16）
令和元 (2019)年度	<ul style="list-style-type: none"> ●窓と風景 ワークショップ（11/3） ●空き家×カフェスタンプラリー（11/9・11/17） ●シニアのアクティブライフ応援「スマイのミライ in 調布」（11/30） ●空き家活かし方会議 地域の魅力を活かしたゲストハウス編(2/15) ●空き家活かし方学舎（3/15）

<参考事例等>

○参加型イベントの取組例

平成30年度国庫補助金等交付事業
～とびだせBOOK～
ひらいてハウス
11.4日 開催!
11:00～16:00
ワークショップ

会場 新宿区立地域センター
対象 3歳～小学生
※保護者同伴で参加してください。

■申し込みについて
事前申し込み制 各回先着15名
(11/30～12/06/12/08～14/07/15/01～15/08)

■申し込み先
国府市役所 電話番号:042-481-7817
※9:00～17:00(土・日・祭日休)

※応募の必要事項:名前・住所・年齢・電話番号(保護者)、保護者の人数
10月22日(日)午前9時から受付開始!

このワークショップでは、
実際に作った絵本を
国府市立図書館に寄贈していただきます!
国府市立図書館に寄贈した絵本は、
国府市立図書館の展示コーナーに
展示させていただきます。

作った絵本は持ち帰れるよ♪

国府市の「空き家予防プロジェクト」
国府市は、空き家対策「国府」プロジェクトの一環として、空き家対策プロジェクトの一環として、
国府市立図書館と連携して、国府市立図書館に展示コーナーを設け、
国府市立図書館に展示させていただきます。

国立女子大学 家政学部 服飾・デザイン学科 高橋ゼミの活動
私たちは国立女子大学家政学部服飾・デザイン学科高橋ゼミの活動の一環として、
国府市立図書館と連携して、国府市立図書館に展示コーナーを設け、
国府市立図書館に展示させていただきます。

＜ワークショップの流れ＞
1.国府市立図書館の空き家対策プロジェクトについて説明。
2.国府市立図書館の空き家対策プロジェクトについて説明。
3.国府市立図書館の空き家対策プロジェクトについて説明。
4.国府市立図書館の空き家対策プロジェクトについて説明。

アクセス:電車 京王線日野駅より徒歩1分
住所:国府市役所 東京都府中市日野3-1-17
※国府市立図書館の展示コーナーは、国府市立図書館の展示コーナーに
展示させていただきます。

国府市立図書館
国府市立図書館は、国府市立図書館により「国府市立図書館」を
国府市立図書館に展示させていただきます。
国府市立図書館の展示コーナーは、
国府市立図書館の展示コーナーに
展示させていただきます。
国府市立図書館の展示コーナーは、
国府市立図書館の展示コーナーに
展示させていただきます。



施策③ 市民及び産学官金の連携による空き家利活用施策の研究・試行

事業③ー1 空き家流通モデル構築事業

<実施主体と役割分担>

実施主体	役割分担
○調布市	事業環境調査，事例研究，啓発事業企画，流通モデル構築，流通モデル展開等
○金融機関，鉄道事業者等	事業環境調査，事例研究，流通モデル構築，流通モデル実践等
○地域内・広域の民間事業者等	流通モデル実践等

<事業目的>

- 市場における不動産価値が高い首都圏である点を長所として活かし，空き家の発生抑制を図るため，住替支援等のマクロ的観点から地域特性に基づく課題解決を試みます。
- 空き家の潜在的な市場価値に着目し，民間事業者と連携した市場流通の可能性を検討するため，多摩圏域の事業環境を把握する金融機関や，地域の基幹交通を担う鉄道事業者等と連携し，流通モデル構築を通じた空き家の未然予防と抑制を目指します。

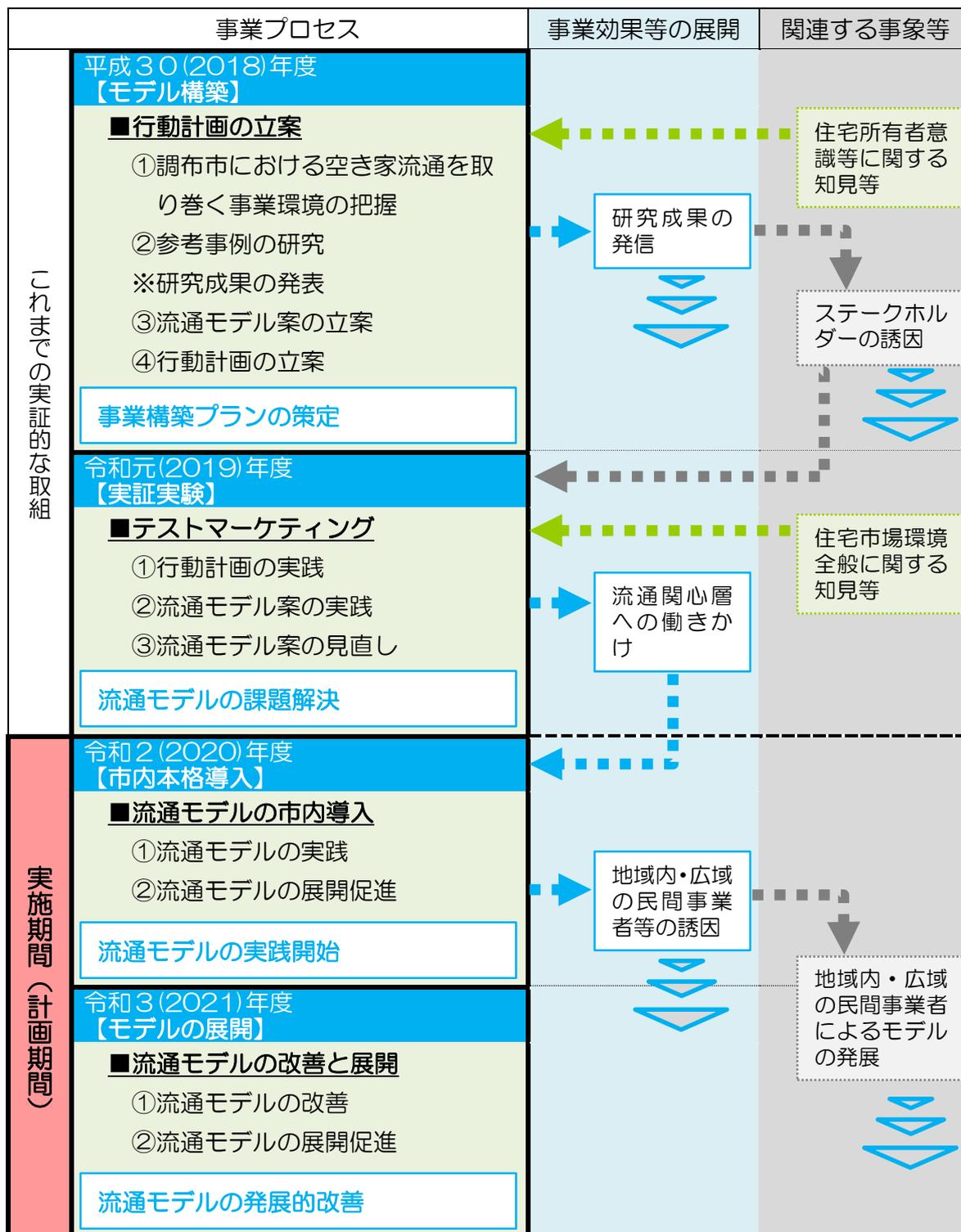
<事業概要>

- 産学官金が協働，連携した枠組みにより地域の民間事業者と共に検討と協議を重ね，空き家を資源として捉える好循環を実現する流通モデルの構築を試みます。
- 大阪府「枚方モデル」の成功事例をはじめ，先進事例を研究し，特定地域の新しい市場流通の推進と利活用の可能性を検討します。
- 流通モデル案の立案後，民間事業者等の実践的な取組を通じて，継続的な改良と地域内・広域でのモデル活用の展開により抑制効果の拡大を試みます。

<達成目標>

- 【流通モデルを活用した民間の事業展開】
- 構築した流通モデルを活用した民間事業者等の事業展開が図られる状態を目指します。

<事業イメージ>



次 期 計 画 期 間	令和4(2022)年度 【モデルの展開】		
	<p>■流通モデルと展開</p> <p>①流通モデルの改善 ②流通モデルの展開促進</p> <p style="border: 1px solid #00a0e3; padding: 2px;">流通モデルの発展的改善</p>		
	実施期間終了時の状態	期待する外部環境の状態	
	<p>■空き家の循環的な流通</p> <p>○空き家流通モデルの活用により、空き家が住宅として循環的に流通している状態を目指します。</p>	<p>■多様な主体による流通モデルの活用と最適化</p> <p>○空き家流通モデルの展開が図られ、多様な主体が活用するとともに、各主体により、流通モデルの最適化が図られている状態を期待します。</p>	

<年次別工程計画>

これまでの実証的な取組		実施期間（計画期間）			次期計画期間
平成30 (2018)年度 以前	令和元 (2019)年度	令和2 (2020)年度	令和3 (2021)年度	令和4 (2022)年度	令和5 (2023)年度 以降
行動計画の 立案	テストマー ケティング	流通モデル導入・展開			>>>

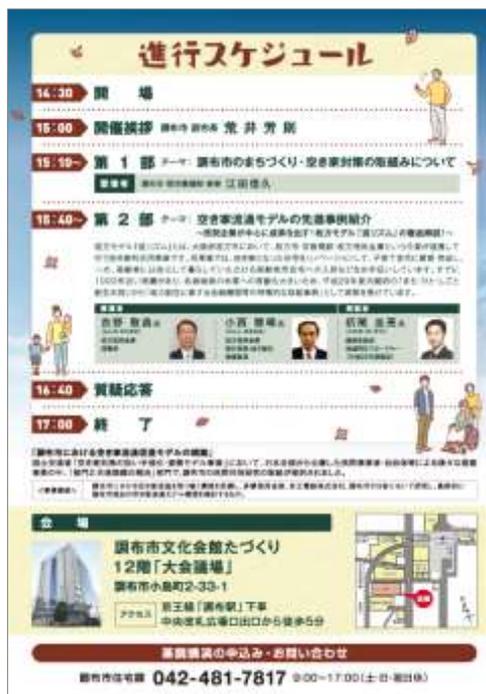
<これまでの実績>

平成30 (2018)年度	<ul style="list-style-type: none"> ●基調講演「空き家対策における産学官金連携の新たな可能性について」(11/20) ●国土交通省「モデル事業成果報告会」での成果報告(2/14) ●「住まいと空き家の利活用フォーラム」での成果報告(2/16)
令和元 (2019)年度	<ul style="list-style-type: none"> ●国土交通省「モデル事業成果報告会」での成果報告(2/17) ●2020 調布市空き家流通促進モデル構築事業報告会(2/20)

<参考事例等>

◆流通モデル構築のための取組例

○基調講演「空き家対策における産学官金連携の新たな可能性について」の開催



事業③-2 地域内の利活用可能性研究事業

＜実施主体と役割分担＞

実施主体	役割分担
○調布市	企画立案, イベント企画・開催, 会場手配, 広報等
○大学, 研究機関等	調査研究, 企画立案, イベント企画・開催等
○市民団体, 社会福祉協議会, NPO法人, 民間事業者等	イベント支援, 具体事業化等

＜事業目的＞

- 地域に根差した空き家の利活用方法について, 地域コミュニティの理解と協力のもと, 大学, 研究機関等の多様な視点から, その新たな価値創造を試みます。
- 地域内の具体的な空き家を題材に, 実際に空き家を活用する際の留意事項のほか, 空き家活用の利点など, 実証による知見等の獲得を試みるとともに, 地域内で空き家を利活用した際の波及効果を検証します。

＜事業概要＞

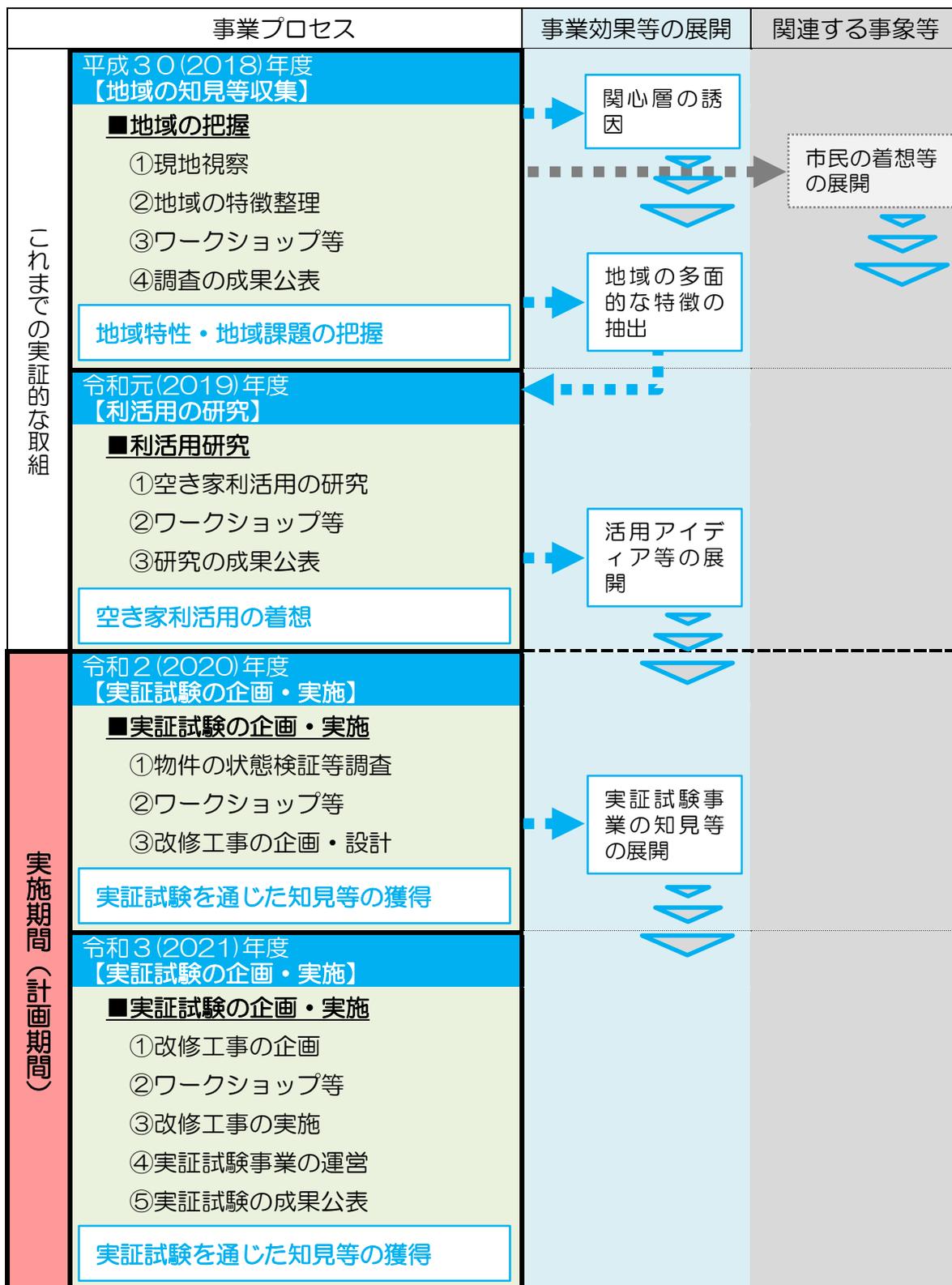
- 具体的な地域内で, まち歩きや地域行事への参加等により, 地域外のプレイヤーの知見等を深めるとともに, 外部の視点から, 地域特性・地域課題を再検証します。
- 地域特性を踏まえ, 地域課題の解決に有効な視点・切り口について研究します。
- 研究内容について報告会など, 公表の機会を設け, 参加者との意見交換等により, 幅広い視点から知見等を収集し, 研究成果を検証します。
- 具体的な空き家を用いて, 研究の実証試験を試みます。

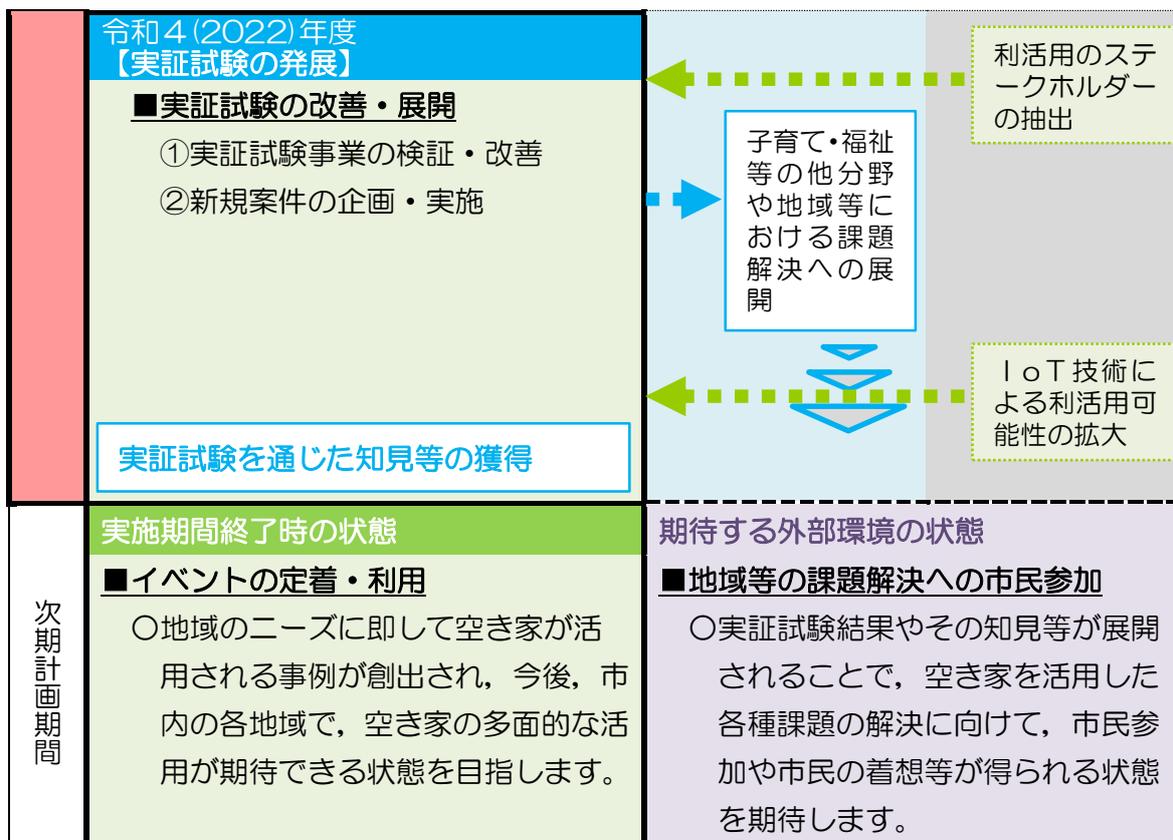
＜達成目標＞

【実証試験の実施】

- 空き家の利活用方法についての研究結果を検証するため, 具体的な空き家を用いた実証試験の実施を目指します。

<事業イメージ>





<年次別工程計画>

これまでの実証的な取組		実施期間（計画期間）			次期計画期間
平成30 (2018)年度 以前	令和元 (2019)年度	令和2 (2020)年度	令和3 (2021)年度	令和4 (2022)年度	令和5 (2023)年度 以降
地域の把握	利活用研究	実証試験の企画・実施		実証試験の改善・展開	>>>

<これまでの実績>

平成30 (2018)年度	<ul style="list-style-type: none"> ●調布まちあるき (5/25) ●「富士見町ふれあいのつどい」への参加 (6/16) ●「富士見町盆踊り」への参加 (7/29) ●富士見町地区提案説明会 (9/19) ●空き家活かし方会議 (1/19) ●「住まいと空き家の利活用フォーラム」での成果報告 (2/16)
令和元 (2019)年度	<ul style="list-style-type: none"> ●窓と風景ワークショップ (11/3) ●空き家活かし方会議 地域の魅力を活かしたゲストハウス編(2/15) ●空き家活かし方学舎 (3/15)

<参考事例等>

○空き家の利活用事例（世田谷区おでかけひろば事業）



資料：地方公共団体の空き家対策の取組事例2（国土交通省）

事業③-3 空き家におけるIoT研究事業

＜実施主体と役割分担＞

実施主体	役割分担
○調布市	企画立案, イベント企画・開催, 会場手配, 広報等
○大学, 研究機関, 民間事業者等	企画立案, イベント企画・開催, 技術研究等
○NPO法人, 市民団体等	イベント支援等

＜事業目的＞

- 15年後など長期的な視点から空き家の価値の創造を検討するため, IoT技術等の空き家に用いることが有用と考えられる技術について, 研究を試みます。
- 「まちづくり」における空き家の新たな価値を捉えるため, 単体ではなくネットワーク化させるなど, IoT技術等の応用により, 新たな価値を創造することを試みます。

＜事業概要＞

- 空き家におけるIoT技術等, 有用な技術について大学, 研究機関, 民間事業者等が主体となり行う研究開発を支援します。
- 大学, 研究機関, 民間事業者等が行う専門的な技術研究の着想などに関して, NPO法人, 市民団体等がまちづくりや生活環境の視点から求められる技術など, 需要に関する知見等を提供することで, 効果的な研究成果の獲得を試みます。
- 必要に応じて, 啓発事業を兼ねたアイデアソン, ハッカソンなどの市民参加型のイベントを企画・開催することを通じて, 新たな着想などの取得を試みます。
- 研究開発について一定の成果を得た後, 技術の効果を検証するため, 実証試験の実施を試みます。

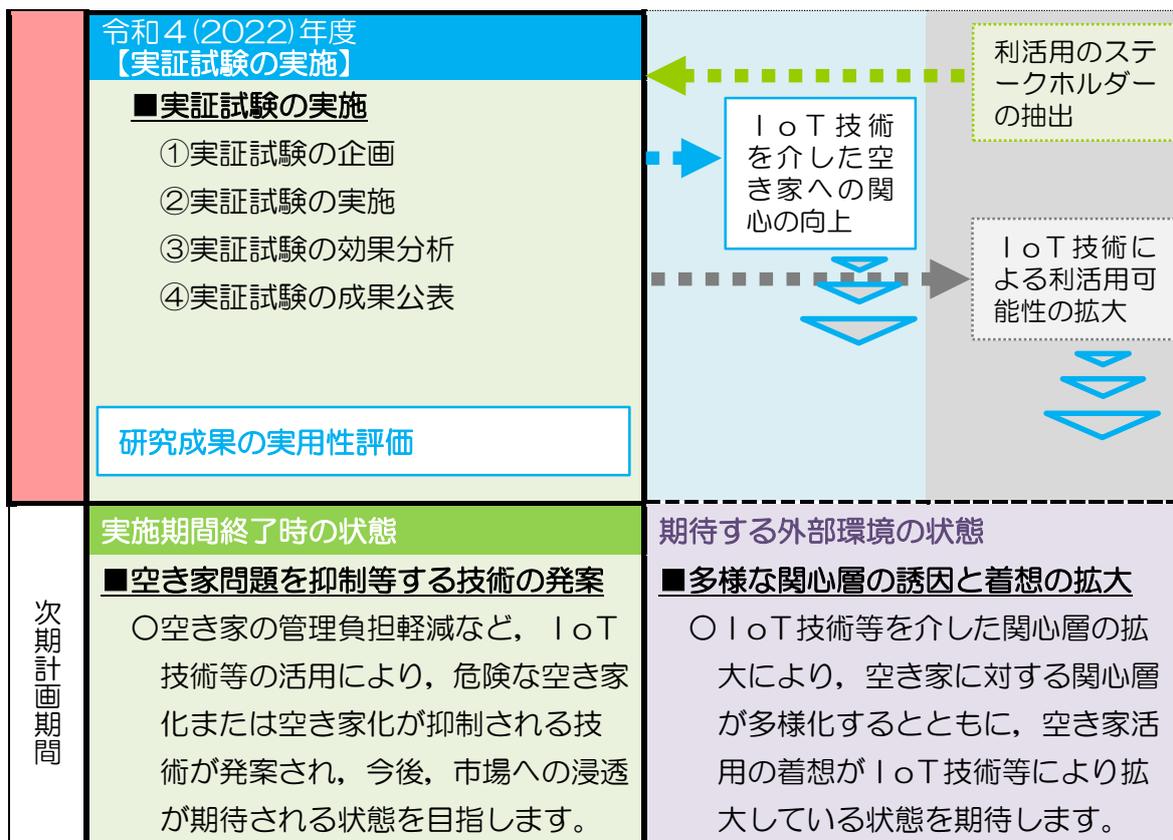
＜達成目標＞

【実証試験の実施】

- IoT技術等の研究の試行から得られた空き家等対策に有用な技術の可能性について検証するため, 具体的な空き家を用いた実証試験の実施を目指します。

<事業イメージ>

	事業プロセス	事業効果等の展開	関連する事象等
これまでの実証的な取組	平成30(2018)年度 —		
	令和元(2019)年度 【研究テーマの企画】 ■ IoT研究の企画 ① 市民参加型イベントの試行 ② IoT技術等の需要研究 ③ IoT研究の企画 研究テーマの獲得		市民の着想等の展開
実施期間（計画期間）	令和2(2020)年度 【専門研究】 ■ IoT研究の試行 ① IoT研究 （必要に応じて市民参加型イベント等による着想・評価等収集） 専門技術の研究成果		
	令和3(2021)年度 【専門研究】 ■ IoT研究の試行 ① IoT研究 ② IoT研究の成果公表 （必要に応じて市民参加型イベント等による着想・評価等収集） 専門技術の研究成果		



<年次別工程計画>

これまでの実証的な取組		実施期間（計画期間）			次期計画期間
平成30 (2018)年度 以前	令和元 (2019)年度	令和2 (2020)年度	令和3 (2021)年度	令和4 (2022)年度	令和5 (2023)年度 以降
—	IoT研究の 企画	IoT研究の試行		実証試験の 実施	>>>

<これまでの実績>

平成30 (2018)年度	●「空き家活かし方会議」でのライブ配信・オンライン参加（1/19）
令和元 (2019)年度	●「空き家活かし方学舎」のオンライン配信講座（3/15）

施策④ ワンストップ型相談窓口の創設

事業④ー1 定期的な相談会等開催事業

<実施主体と役割分担>

実施主体	役割分担
○調布市	イベント企画, 会場手配, 広報等
○関係する諸団体等	相談受付等
○民間事業者等	イベント企画, 会場手配, 広報等

<事業目的>

- 自宅や空き家について, 所有者やその家族等の相談に個別に応じる機会を設けることで, 空き家問題の解決や予防等を図ります。
- セミナー等のイベントと同時に開催することで, 空き家問題に関する意識啓発を行うとともに, イベント参加により生じた個々の悩みや疑問等についてもワンストップで相談ができることで, 相談の満足度・効率等を高めます。
- セミナー等のイベントと同時に開催することで, 相談することに対する意識的なハードルを下げ, 相談することの促進を図ります。
- 受ける相談内容や解決事例等を蓄積し, 関係者間に展開することで, 空き家問題のより円滑な解決を試みます。

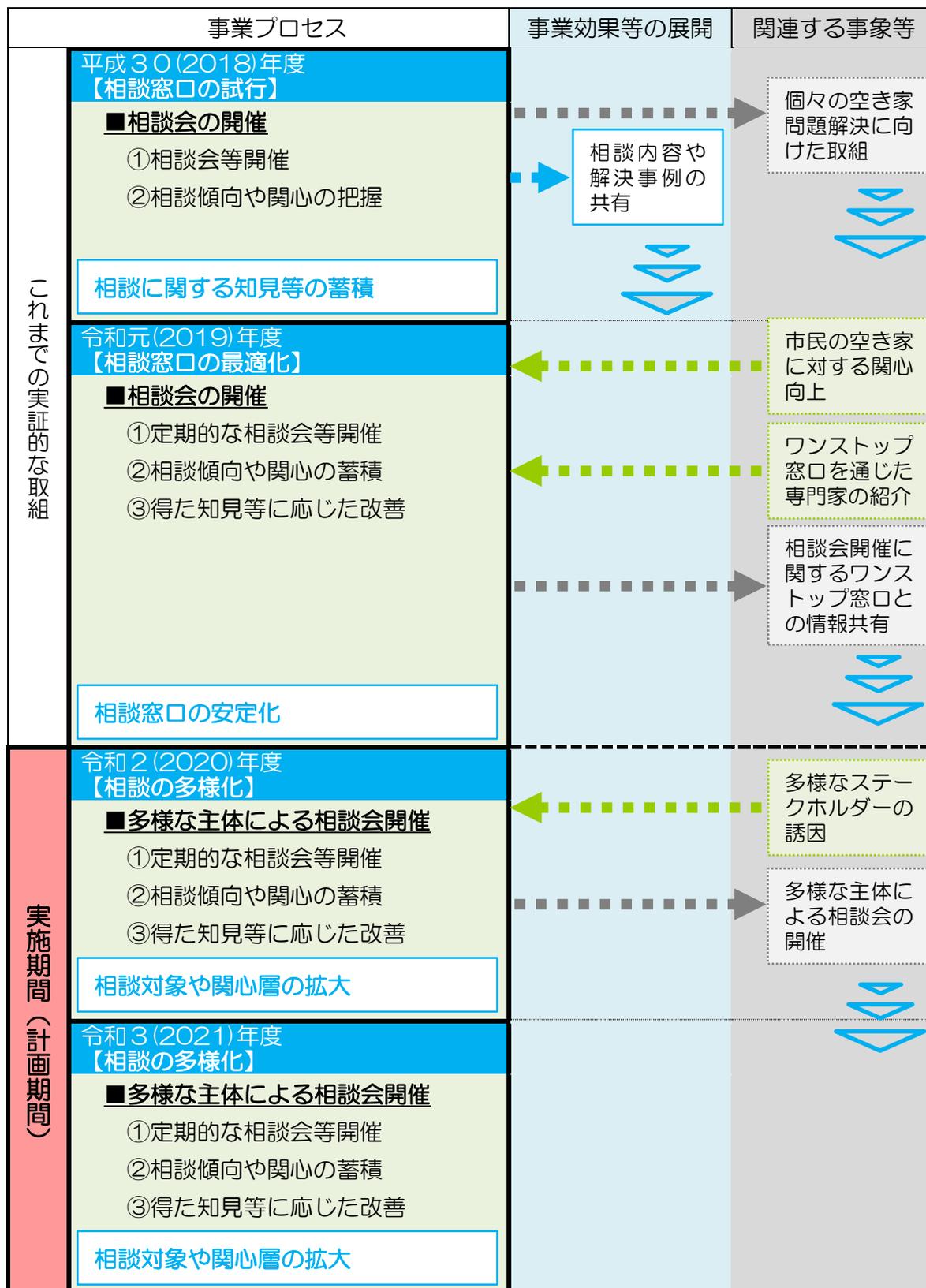
<事業概要>

- セミナー等のイベントと同時に専門家による相談窓口（無料相談会）を設け, 意識啓発や情報発信と相談をワンストップで行います。
- 各専門分野の専門家が同じ会場に相談窓口を設けることで, 相談者が複数の専門家の助言を必要とする場合であっても, ワンストップで相談に応じられる機会を設けます。

<達成目標>

- 【定期的な相談窓口の継続開設】
- イベント等を多様化することで, 相談会開催者, 相談者双方の裾野の拡大を図りながら, 定期的な相談窓口が継続的に開設されている状態を目指します。

<事業イメージ>



次 期 計 画 期 間	令和4(2022)年度 【相談の多様化】		
	<p>■多様な主体による相談会開催</p> <p>①定期的な相談会等開催 ②相談傾向や関心の蓄積 ③得た知見等に応じた改善</p> <p style="border: 1px solid #00a0e3; padding: 2px;">相談対象や関心層の拡大</p>		
	実施期間終了時の状態	期待する外部環境の状態	
	<p>■相談会の高い需要</p> <p>○他事業による市民の空き家に対する関心向上等も寄与し、関係する諸団体等が開催する相談会に対する需要が高まっている状態を目指します。</p>	<p>■多様な相談への対応</p> <p>○ワンストップ窓口等を通じ、多様な相談が行われ、相談内容に応じた主体が相談会等を開催する動機が高まり、多様な相談への対応が可能となっている状態を期待します。</p>	

<年次別工程計画>

これまでの実証的な取組		実施期間（計画期間）			次期計画期間
平成30 (2018)年度 以前	令和元 (2019)年度	令和2 (2020)年度	令和3 (2021)年度	令和4 (2022)年度	令和5 (2023)年度 以降
相談会の開催		多様な主体による相談会開催			>>>

<これまでの実績>

平成29 (2017)年度	<ul style="list-style-type: none"> ●「空き家対策入門セミナー」の開催（11/18ほか計4日間） ●「住まいと空き家の利活用フォーラム」における無料相談会の開催（3/25）
平成30 (2018)年度	<ul style="list-style-type: none"> ●「老後の住まい方・準備のススメ」における無料相談会の開催（9/16） ●「あなたの空き家は大丈夫？空き家対策虎の巻」における無料相談会の開催（10/10） ●「自宅・実家をうまく活用するための空き家セミナー＆無料相談会」における無料相談会の開催（11/15） ●「住まいと空き家の利活用フォーラム」における無料相談会の開催（2/16） ●「空き家の利活用セミナー＆個別相談会」における無料相談会の開催（3/13）
令和元 (2019)年度	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家・相続・不動産無料相談会（7/29） ●「住まいを空き家にしないためのライフプラン講座」における無料相談会の開催（10/20） ●「シニアのアクティブライフ応援「スマイのミライ in 調布」」における無料相談会の開催（11/30）

<参考事例等>

○定期的な相談窓口の取組例

○「老後の住まい方・準備のススメ」における無料相談会





事業④-2 相談窓口の担い手創造事業

＜実施主体と役割分担＞

実施主体	役割分担
○調布市	相談窓口の企画，窓口の周知等
○関係する諸団体等	相談窓口の企画，窓口業務，空き家問題への対応等

＜事業目的＞

- 空き家問題の相談に対し，一括して受け付ける窓口を設けることで，窓口を明確化し，空き家問題の相談者が，相談相手が誰なのか不明であるために相談を行えないといった問題を解決し，相談することの促進を図ります。
- 空き家問題への理解に長けた事業者や団体等が相談窓口を担うことで，相談内容に応じ，適した専門家の紹介や各分野の専門家間が連携した対応要請などが可能な体制を構築し，円滑な空き家問題の解決を促進します。

＜事業概要＞

- 一括して受け付ける相談窓口を試験的に開設し，その効果や課題等の検証をするとともに，窓口運用に関するノウハウ等の蓄積を試みます。
- 試験的に開設した相談窓口により運用の効果等確かめたうえで，相談の受付をワンストップで行う相談窓口の運用開始することを試みます。

＜達成目標＞

- 【ワンストップ型相談窓口の運用開始】
- 相談の受付をワンストップで行う相談窓口の運用が本格的に開始されている状態を目指します。

<事業イメージ>

	事業プロセス	事業効果等の展開	関連する事象等
これまでの実証的な取組	平成30(2018)年度 —		
	令和元(2019)年度 【試験運用】 ■相談窓口の試験運用 ①相談窓口のモデル事業者公募 ②モデル事業者による試験運用 ③利用者ニーズ等の把握 ④相談窓口の課題等の検証 相談窓口の課題把握	相談内容や解決事例の共有	ワンストップ窓口を通じた専門家の紹介 相談会開催に関するワンストップ窓口との情報共有
実施期間(計画期間)	令和2(2020)年度 【相談窓口の設置】 ■相談窓口の本格実施 ①相談窓口の事業者公募 ②相談窓口の本格設置 ③相談傾向や関心の蓄積 ④窓口や連携体制等の改善 相談窓口の明確化		利活用希望者等マッチングその他の情報共有 利活用に関するマッチングの試行
	令和3(2021)年度 【相談窓口の運用】 ■相談窓口の運用 ①相談傾向や関心の蓄積 ②窓口や連携体制等の改善 継続的な相談窓口の能力等向上		

次 期 計 画 期 間	令和4(2022)年度 【相談窓口の運用】		
	<p>■相談窓口の運用</p> <p>①相談傾向や関心の蓄積 ②窓口や連携体制等の改善</p> <p style="border: 1px solid #00a0e3; padding: 2px; color: #00a0e3;">継続的な相談窓口の能力等向上</p>		
	実施期間終了時の状態	期待する外部環境の状態	
	<p>■安定した相談窓口の運用</p> <p>○ワンストップ型相談窓口が起点となり、空き家に関する多種多様な相談について、個々の相談の特性に応じた専門家が連携し、円滑に対応ができています。</p>	<p>■相談会と連携した問題解決</p> <p>○ワンストップ型相談窓口と多様な主体の連携・情報共有により、空き家問題の解決やマッチング等の利活用促進が図られている状態を期待します。</p>	

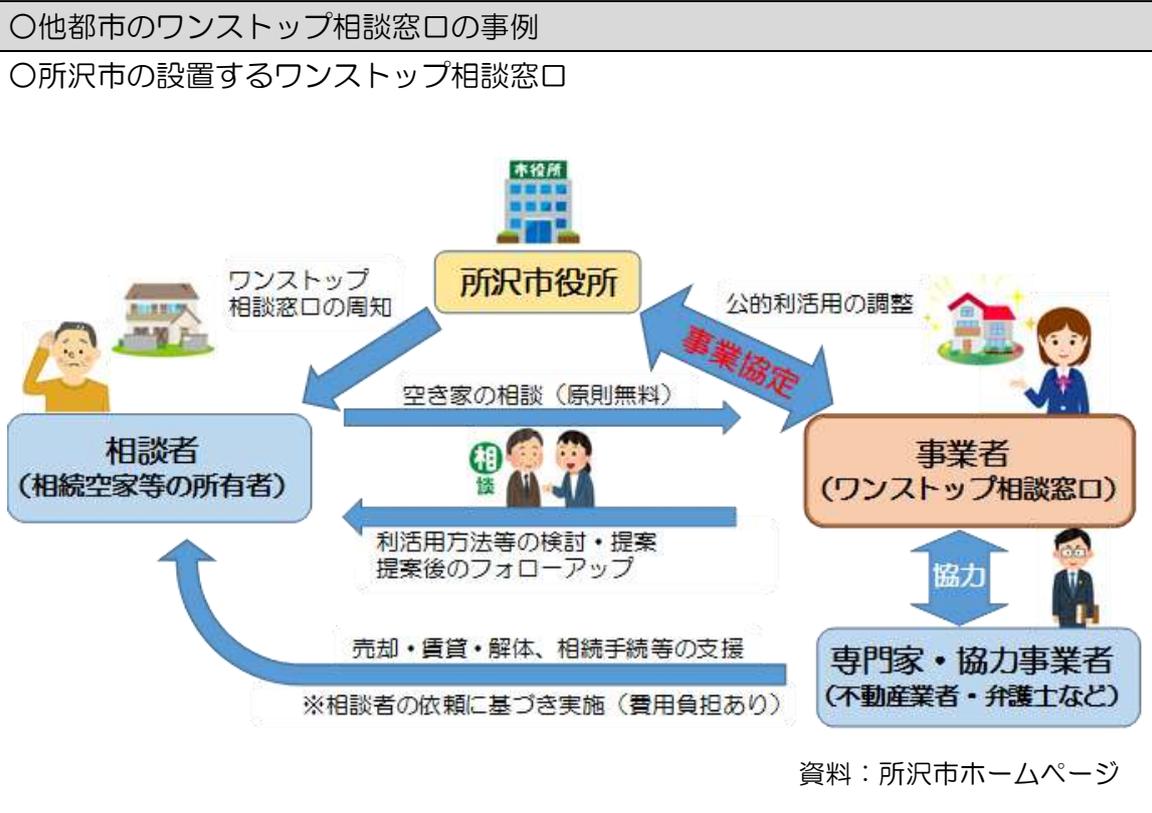
<年次別工程計画>

これまでの実証的な取組		実施期間（計画期間）			次期計画期間
平成30 (2018)年度 以前	令和元 (2019)年度	令和2 (2020)年度	令和3 (2021)年度	令和4 (2022)年度	令和5 (2023)年度 以降
—	相談窓口の 試験運用	ワンストップ型相談窓口の運用			>>>

<これまでの実績>

平成30 (2018)年度	●空き家情報冊子「あなたの空き家大丈夫ですか？」の発行（1月発行）
------------------	-----------------------------------

<参考事例等>



施策⑤ 空き家情報の効果的な活用

事業⑤-1 空き家管理システム構築事業

＜実施主体と役割分担＞

実施主体	役割分担
○調布市	システム企画，システム設計，システム構築，情報管理等

＜事業目的＞

- 把握している空き家の情報を関係者間で円滑に利用するため，空き家管理システムを構築します。
- 固定資産税情報など庁内の各種保有情報について，空き家等対策に利用可能な範囲・場合について検討し，各種保有情報の有効活用を試みます。

＜事業概要＞

- 空き家実態調査により把握している情報を基に，随時更新が可能であり，地図情報などと一体的に運用するデータベースとして，空き家管理システムを構築します。
- 空き家等対策に利用が認められている固定資産税情報など庁内の各種保有情報について，空き家管理システムにおいて共有し，合理的な庁内の情報共有体制の構築を試みます。

＜達成目標＞

【システムの運用】

- 関係者間での情報共有や更新を円滑に行うため，空き家管理システムを構築し，システムが運用されている状態を目指します。

<事業イメージ>

	事業プロセス	事業効果等の展開	関連する事象等
これまでの実証的な取組	平成30(2018)年度 —		
	令和元(2019)年度 【システムの開発構想】 ■システムの企画 ①システム企画 ②各種保有情報の利用に関する検討 システム構築の構想		
実施期間(計画期間)	令和2(2020)年度 【システム構築】 ■システムの構築 ①システム設計 ②システム構築・情報の登録 効率的な情報管理	← 他事業に必要な情報の円滑な共有	空き家実態情報のシステムへの反映 利活用希望者等マッチングその他の情報共有
	令和3(2021)年度 【システム運用】 ■システムの運用 ①情報の更新・機能の改善 効率的な情報管理	→	

次期計画期間	令和4(2022)年度【システム運用】		
	<p>■システムの運用</p> <p>①情報の更新・機能の改善</p> <p style="border: 1px solid #00a0e3; padding: 2px; display: inline-block; margin-top: 10px;">効率的な情報管理</p>		
	実施期間終了時の状態	期待する外部環境の状態	
	<p>■情報の円滑な運用</p> <p>○空き家管理システムにより、空き家に関する情報の管理が効率化・合理化されているとともに、必要な関係者間の情報共有が円滑となっている状態を目指します。</p>	<p>■利活用に関するマッチングの試行</p> <p>○利活用希望者に関する情報の蓄積を試み、その情報によって空き家所有者とのマッチングが試行され、マッチングに関する知見等が得られる状態を期待します。</p>	

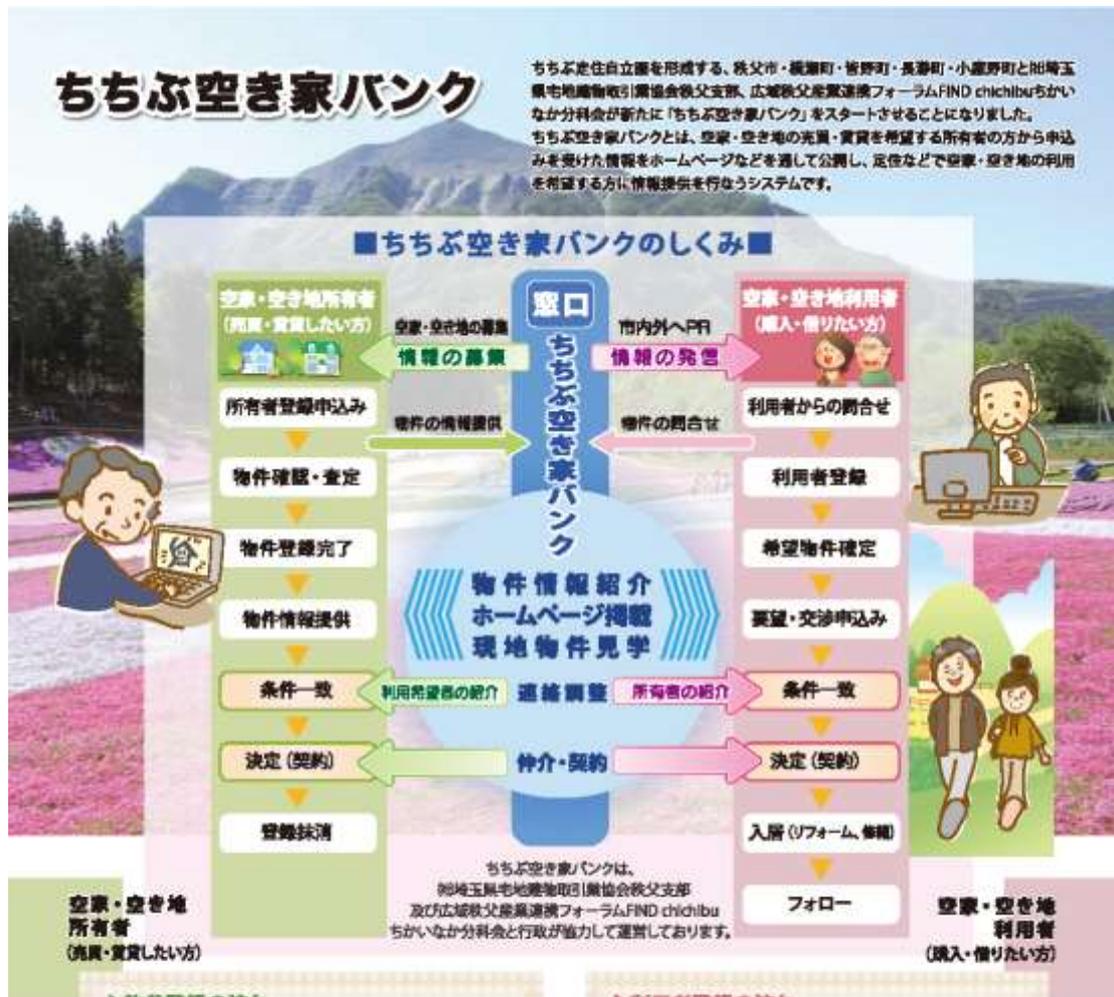
<年次別工程計画>

これまでの実証的な取組		実施期間（計画期間）			次期計画期間
平成30(2018)年度以前	令和元(2019)年度	令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度以降
—	システムの企画	システムの構築	システムの運用		>>>

＜参考事例等＞

○他都市の空き家情報の運用事例

○ちちぶ空き家バンクのしくみ



▶物件登録の流れ

1. 物件の登録を希望する方は、各市町担当課又は、地産産センターへ「ちちぶ空き家バンク」の件についてご相談ください。登録手続きの案内をいたします。
※物件によっては、受付できない場合もあります。
2. 現地を鑑別の上、「ちちぶ空き家バンク」に登録します。
3. 契約交渉は、「ちちぶ空き家バンク」の仲介で進めます。
※市町では、売買・賃貸の仲介は行っておりませんが、宅地建物取引業法との関係で原則として、空かしてご登録いただけます。なお、宅地建物取引業法に該当する物件の仲介は、法律で定められた仲介手数料が適用されます。

▶登録の提出書類

1. ちちぶ空き家バンク 登録申込書
2. ちちぶ空き家バンク 登録カード
3. 〔建物〕建物登記簿謄本、固定資産税 評価証明書、建物名簿
〔土地〕土地登記簿謄本、固定資産税 評価証明書、公図、区域台帳、上下水道取組、測量図
※上記以外でも必要な書類がある場合もあります。

▶利用者登録の流れ

1. 利用登録を希望する方は、各市町担当課又は、地産産センターへ「ちちぶ空き家バンク」の件についてご相談ください。登録手続きのご案内をいたします。
※ホームページからも登録可能です。
<http://www.find-chichibu.jp/akiyabank/>
2. 希望する空家・空き地をホームページ上でご覧いただけます。
3. 希望する空家・空き地を現地にて鑑別していただきます。
4. 契約交渉は、「ちちぶ空き家バンク」の仲介で進めます。
※市町では、売買・賃貸の仲介は行っておりませんが、宅地建物取引業法との関係で原則として、空かしてご登録いただけます。なお、宅地建物取引業法に該当する物件の仲介は、法律で定められた仲介手数料が適用されます。

▶登録の提出書類

1. ちちぶ空き家バンク 利用登録申込書
- 秩父市市内の方もご利用下さい。

資料：ちちぶ空き家バンクホームページ（ちちぶ空き家バンク推進委員会）

施策⑥ 空き家実態調査の更新

事業⑥-1 空き家実態調査事業

＜実施主体と役割分担＞

実施主体	役割分担
○調布市	調査企画, 調査実施, 集計, 分析, カルテ作成等
○関係する諸団体等	成果の検証, 情報提供等

＜事業目的＞

- 変化していると考えられる既存の空き家実態調査の更新を行うとともに, 新たに得られた情報を分析することで, 現状の市内の空き家の実態を把握します。
- 関係する諸団体等, 地域の事情に精通した者に協力を依頼し, 調査結果の精度向上を試みます。

＜事業概要＞

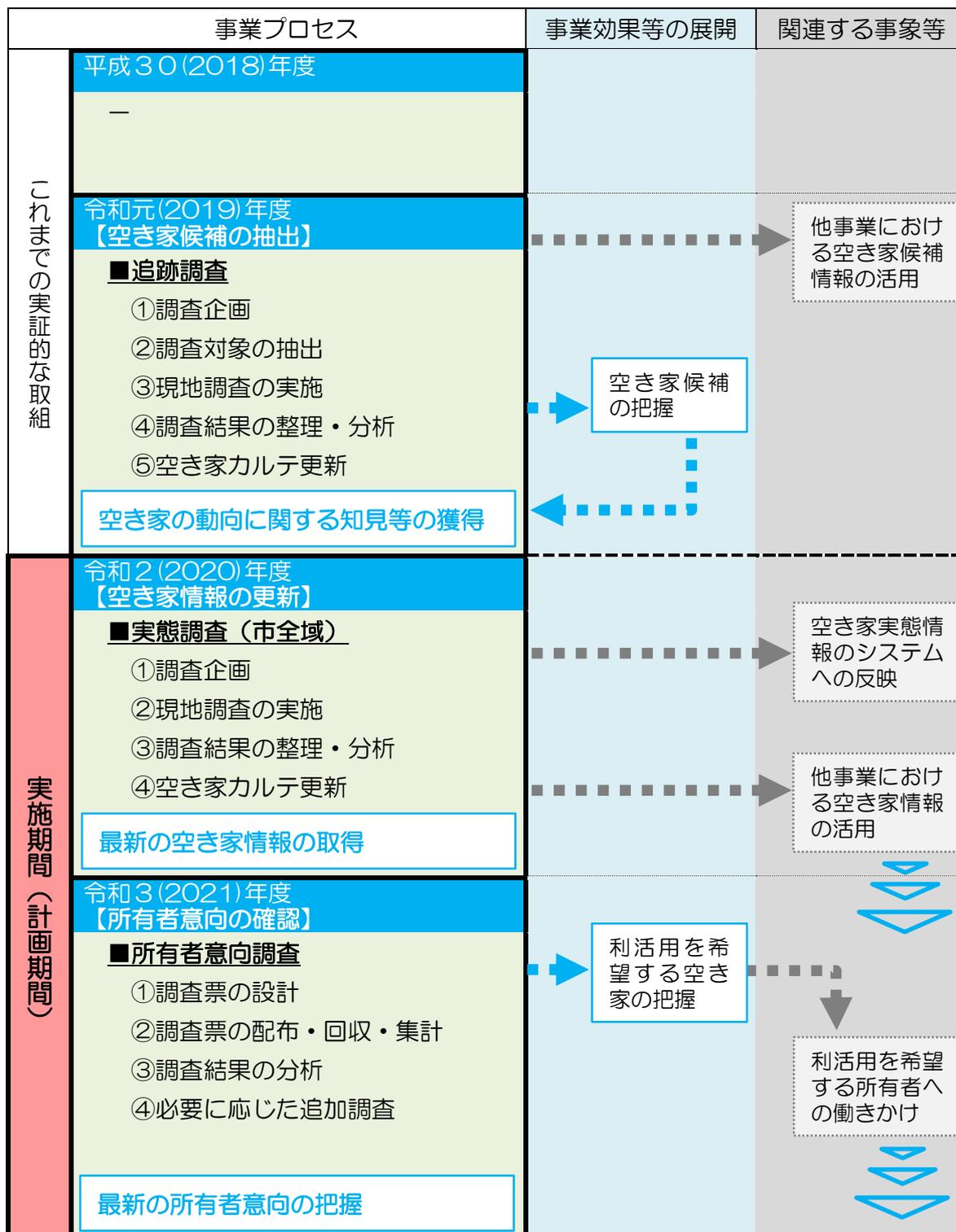
- 既存調査結果, 水道情報, 固定資産家屋課税などの情報から調査対象を抽出し, 現地調査により, 市内の空き家を把握します。
- 現地調査の結果について, 地域の事情に精通した者に検証を依頼します。
- 現地調査の結果に基づき, 空き家の所有者等に意向調査を実施します。
- 空き家等対策の基礎資料として, 個々の空き家の建物状態や立地, 所有者意向等の情報を把握し, 各案件の対応に活用します。
- 調査結果について, 分析を行い, 市内の空き家の特徴・傾向などを把握し, 各種施策を検討する際の基礎資料とします。

＜達成目標＞

【空き家実態情報の更新】

- 空き家実態調査により, 最新の空き家に関する情報が更新された状態を目指します。

<事業イメージ>



次 期 計 画 期 間	令和4(2022)年度 【空き家情報の把握】	
	<p>■必要に応じた追加調査</p> <p>①必要に応じた追加調査</p> <p style="border: 1px solid #00a0e3; padding: 2px; display: inline-block;">適切な空き家情報の把握</p>	
	<p>実施期間終了時の状態</p> <p>■的確な空き家情報の把握</p> <p>○調査により、市内の空き家に関する情報が更新され、その実態が的確に把握されている状態を目指します。</p>	<p>期待する外部環境の状態</p> <p>■他事業における情報の有効活用</p> <p>○他事業にとって有益な利活用意向を有する所有者の情報などが共有され、調査で得られた情報が有効に活用されている状態を期待します。</p>

<年次別工程計画>

これまでの実証的な取組		実施期間（計画期間）			次期計画期間
平成30 (2018)年度 以前	令和元 (2019)年度	令和2 (2020)年度	令和3 (2021)年度	令和4 (2022)年度	令和5 (2023)年度 以降
既存の実態調査	追跡調査	実態調査 (市全域)	所有者意向 調査	必要に応じた追加調査	>>>

<これまでの実績>

平成27 (2015)年度	●平成27年度調布市空き家実態調査
平成28 (2016)年度	●平成28年度調布市空き家所有者意向調査
令和元 (2019)年度	●平成27年度調布市空き家実態調査の追跡調査

施策⑦ 危険な空き家への措置の実施

事業⑦-1 特定空き家等に対する措置実施の環境整備事業

<実施主体と役割分担>

実施主体	役割分担
○調布市	案件調査, 事務局運営, 審議, 措置の実施等
○各分野の専門家等	案件調査, 審議等

<事業目的>

○良好な市民の生活環境を保全するため、管理不全となり著しく危険な空き家の所有者等に対し、空家特措法に規定された特定空家等に対する措置を実施することで、その改善を図ります。

<事業概要>

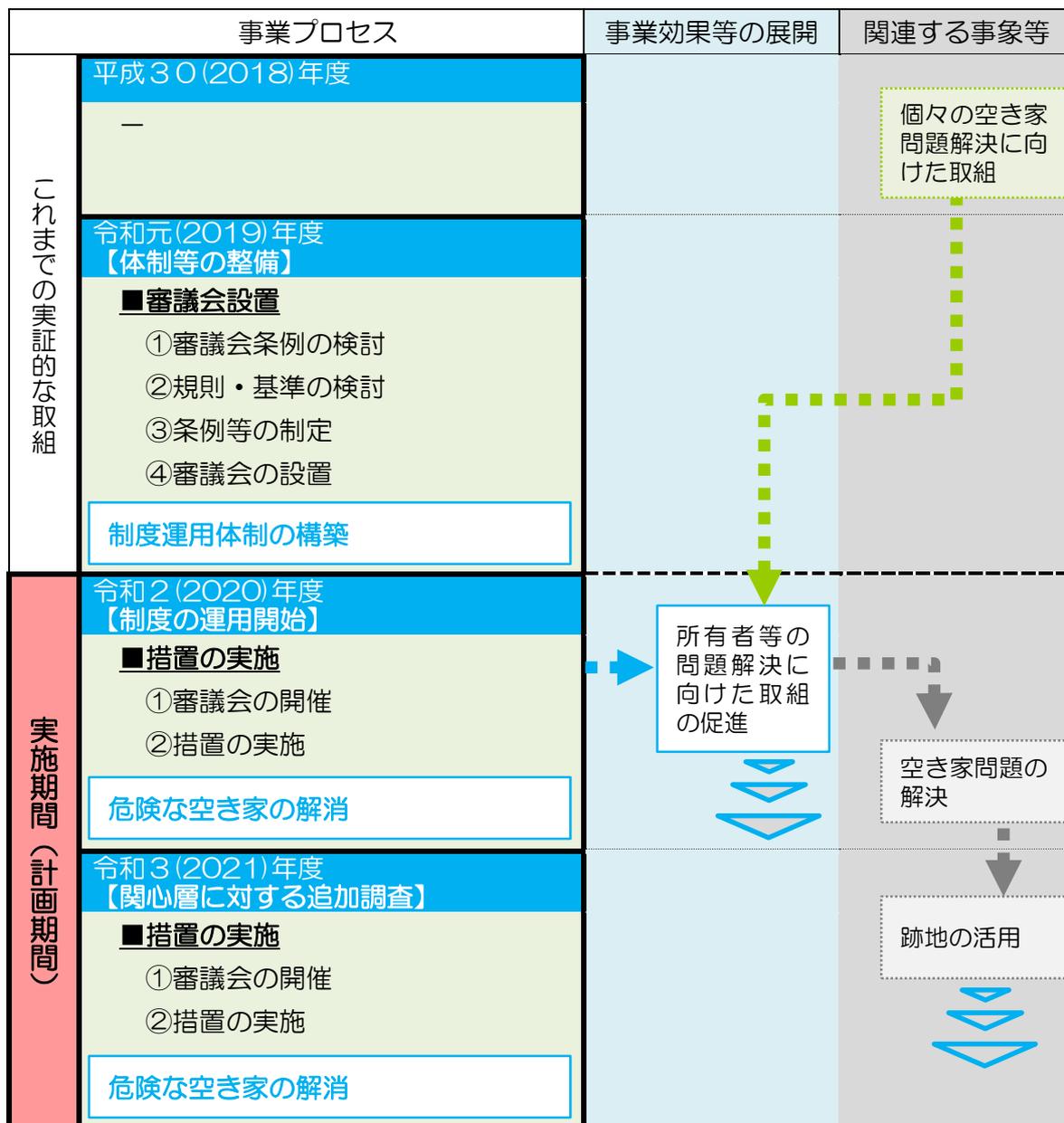
○空家特措法に規定された特定空家等に対する措置を実施するため、特定空き家等への該当や措置の実施等を検討する組織や基準、条例、体制等を整備します。
 ○措置の実施等を検討する組織は庁内の関係部署のほか、建築士や弁護士など、必要な分野の専門家等により組織し、多様な視点から検討・審議を行います。
 ○措置の実施等を検討する組織は、迅速な判断ができる体制とし、緊迫した危険が生じている案件へ速やかに対応します。

<達成目標>

【制度の運用】

○特定空き家等に対する措置を実施するために必要な組織や基準、条例、体制等を整備し、制度の運用された状態を目指します。

<事業イメージ>



次 期 計 画 期 間	令和4(2022)年度 【モデルの具体化】		
	■措置の実施 ①審議会の開催 ②措置の実施 <div style="border: 1px solid #00a0e3; padding: 2px; color: #00a0e3; text-align: center;">危険な空き家の解消</div>		
	実施期間終了時の状態	期待する外部環境の状態	
	■危険な空き家の是正 ○特定空き家等に対する措置の実施の継続により、危険な空き家が是正されている状態を目指します。	■空き家の跡地の活用 ○空き家が除却された跡地が、民間の市場流通等に戻り、活用されている状態を期待します。	

<年次別工程計画>

これまでの実証的な取組		実施期間（計画期間）			次期計画期間
平成30 (2018)年度 以前	令和元 (2019)年度	令和2 (2020)年度	令和3 (2021)年度	令和4 (2022)年度	令和5 (2023)年度 以降
—	審議会設置	措置の実施			>>>

<これまでの実績>

令和元 (2019)年度	●調布市空き家等の対策の推進に関する条例（案）の意見募集
-----------------	------------------------------

第7章 空き家等対策プランの設定

7.5 実施期間中の目標工程

本計画の実施期間における事業ごとの目標工程を以下のとおり設定します。

事業	年次	これまでの実証的な取組		実施期間（計画期間）		
		平成30 (2018)年度 以前	令和元 (2019)年度	令和2 (2020)年度	令和3 (2021)年度	令和4 (2022)年度
事業①-1 住宅・不動産市場等調査研究事業		一戸建調査	追加調査	必要に応じた追加調査		
事業②-1 市民参加型空き家啓発等事業		イベントの試行	多様なイベント開催の推進			
事業③-1 空き家流通モデル構築事業		行動計画の立案	テストマーケティング	流通モデル導入・展開		
事業③-2 地域内の利活用可能性研究事業		地域の把握	利活用研究	実証試験の企画・実施		実証試験の改善・展開
事業③-3 空き家におけるIoT研究事業		—	IoT研究の企画	IoT研究の試行		実証試験の実施
事業④-1 定期的な相談会等開催事業		相談会の開催		多様な主体による相談会開催		
事業④-2 相談窓口の担い手創造事業		—	相談窓口の試験運用	ワンストップ型相談窓口の運用		
事業⑤-1 空き家管理システム構築事業		—	システムの企画	システムの構築	システムの運用	
事業⑥-1 空き家実態調査事業		既存の実態調査	追跡調査	実態調査（市全域）	所有者意向調査	必要に応じた追加調査
事業⑦-1 特定空き家等に対する措置実施の環境整備事業		—	審議会設置	措置の実施		

7.6 対策プランの進行管理

対策プランに設定した各事業の進行状況は、適宜、協議会に報告を行い、協議会の評価、提言等を得ることとします。

報告の際に得られた協議会の評価、提言等に基づき、対策プランを見直すことで進行を管理することとします。

