

第二期

調布市

空き家等対策計画



調布市
令和5年3月



目次

第二期調布市空き家等対策計画体系

第1章 計画概要	1
「第二期調布市空き家等対策計画」の目的	1
計画の位置づけ	2
計画の期間	2
計画の対象	2
対象となる空き家等の種類	3
国や東京都の「空き家対策」	4
第2章 これまでの調布市の空き家等対策	5
調布市の空き家の現状	5
これまでの調布市の取組	9
課題と今後の対応	12
第3章 これからの調布市の空き家等対策	14
第二期計画の理念	14
実施目標1：より実態的な調査による空き家等の把握	16
実施目標2：適正管理に向けた意識啓発	18
実施目標3：市場流通を促す取組の継続	20
実施目標4：調布利活用モデルの確立	22
実施目標5：適切な対応による安全性の確保	26
第4章 空き家等の取組の進め方	28
推進体制	28
計画の進捗管理	30
【資料編】	31
1. 調布市の住宅の内訳	33
2. 住宅の状況	35
3. 空き家の状況	49

第二期調布市空き家等対策計画体系

理 念

【理念1】
所有者，市民の意識啓発
及び空き家等の問題意識
の醸成

【理念2】
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

【理念3】
「地域の資源」としての
空き家等の利活用

実 施 目 標

実施目標1
より実態的な調査による
空き家等の把握

実施目標2
適正管理に向けた意識啓発

実施目標3
市場流通を促す取組の継続

実施目標4
調布利活用モデルの確立

実施目標5
適切な対応による
安全性の確保

具体的な取組の展開

- 民間企業等と連携した実態的な調査
- 包括的な関係部署との連携
- 地域コミュニティとの連携
- 実態調査の継続確認



P16 へ

- 様々な媒体での情報発信
- セミナーの開催による意識啓発
- 空き家等所有者への適正管理の促進



P18 へ

- 空き家等相談窓口の充実
- 空き家バンクを契機とした市場流通促進
- 流通困難な空き家等への行政対応



P20 へ

- 空き家等リノベーションの促進による地域づくり
- 産学官の連携強化
- 空き家等活用の担い手育成
- 「地域の活動拠点づくり」のための助成制度の創設
- セーフティネット住宅としての空き家等の有効活用



P22 へ

- 特定空き家への適切な対応
- 建物除却などによる防災空間の確保
- 流通促進に向けた旧耐震建築物の除却



P26 へ



第 1 章 計画概要

「第二期調布市空き家等対策計画」の目的

調布市では、空き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。）の施行を踏まえ、令和 2（2020）年 4 月に「調布市空き家等の対策の推進に関する条例」を制定し、同時に「調布市空き家等対策計画」を策定しました。

その後、令和 2（2020）年度の「空き家実態調査」・令和 3（2021）年度の「空き家所有者意向調査」の結果や他の様々な空き家等対策の取組を通じて、市民の空き家等の問題に対する意識啓発、及び空き家等の発生抑制が重要であることを再認識しました。

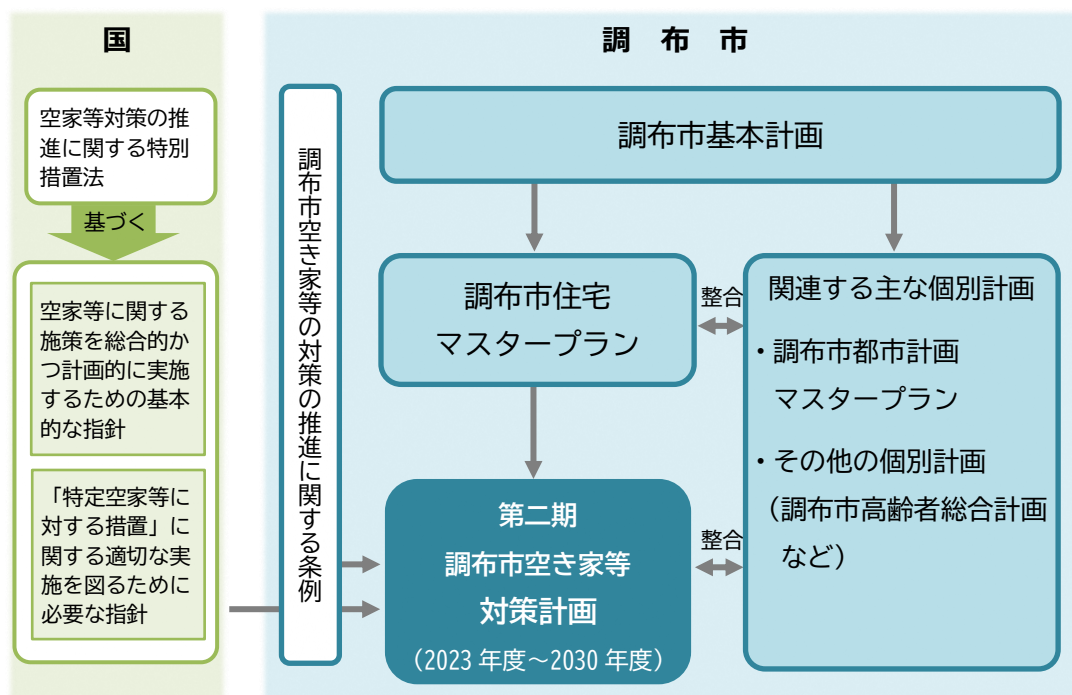
新型コロナウイルス感染症の拡大を契機に、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換が求められるなか、国は令和 3（2021）年 3 月に住生活基本計画を、東京都は令和 4（2022）年 3 月に東京都住宅マスタープランを改定し、新たな目標として「空き家対策の推進による地域の活性化」を掲げています。

このような状況を踏まえ、調布市がこの 3 年間の各種取組を通じて集積した知見を基に、空き家等を「地域の資源」として捉え、本計画では、具体的な取組を展開し、その中で得られた知見等を集積することで、調布市における空き家等対策をより一層効果的に推進し、地域の活性化につなげる調布利活用モデルの確立を目指します。また、空き家等の所有者と利活用希望者とのマッチングや、空き家等相談窓口の運用、適正管理事業者の情報提供等を円滑に行うプラットフォームの構築を目指して、計画を改定し「第二期調布市空き家等対策計画」を策定しました。

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、調布市住宅マスタープランや関連する個別計画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。



計画の期間

本計画の計画期間は、令和5（2023）年度から令和12（2030）年度とします。令和5（2023）年度から令和8（2026）年度を前期、令和9（2027）年度から令和12（2030）年度までを後期とします。

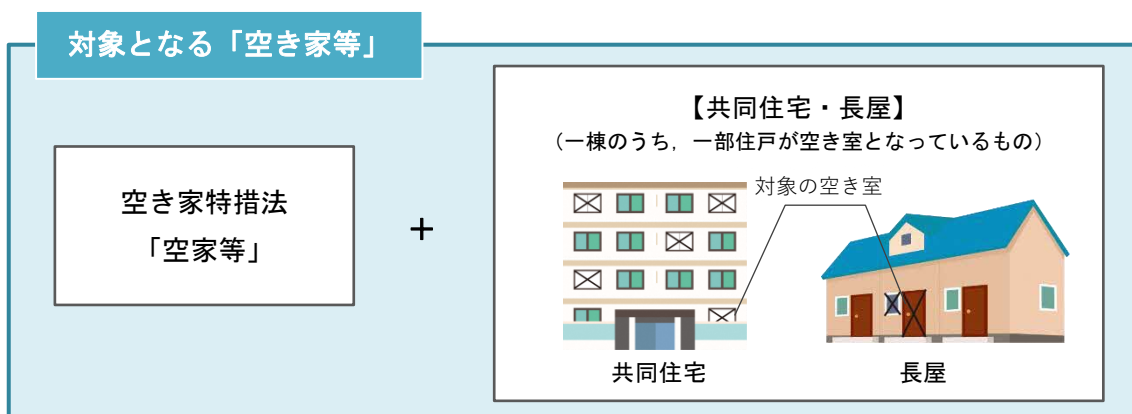
計画の対象

本計画の対象は、調布市内全域とします。

対象となる空き家等の種類

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に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き室の共同住宅等は対象となりますが、一部が空き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、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の可能性も踏まえ、共同住宅等の空き室も対象とします。(以下、これらを総称して「空き家等」という。)



^{*}居住その他の使用がなされていないことが常態

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。

国や東京都の「空き家対策」

国や東京都の空き家に係る対策の変遷は、以下のとおりとなっており、空き家の利活用や対策のための支援策が整備されています。

○国の「空き家対策」

時期	内容
平成 20 (2008) 年 4 月～	空き家再生等推進事業の開始
平成 26 (2014) 年 11 月	空家等対策の推進に関する特別措置法の制定
平成 28 (2016) 年 4 月～	空き家対策総合支援事業の開始
平成 28 (2016) 年 4 月～ 令和 3 (2021) 年 3 月	空き家対策の担い手強化・連携モデル事業の開始 (旧：先駆的空き家対策モデル事業)
平成 28 (2016) 年 4 月～	空き家の発生を抑制するための特例措置の実施 (空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除)
平成 29 (2017) 年 8 月～	全国空き家対策推進協議会の設置
平成 29 (2017) 年 12 月～	「安心 R 住宅」制度の開始
平成 30 (2018) 年 4 月～	全国版空き家・空き地バンクの開設
令和 3 (2021) 年 3 月	住生活基本計画(全国計画)の改定
令和 3 (2021) 年 4 月～	住宅市場を活用した空き家対策モデル事業の開始
令和 3 (2021) 年 6 月	「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)の改正 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(平成 27(2015)年総務省・国土交通省告示第 1 号)の改正

○東京都の「空き家対策」

時期	内容
平成 27 (2015) 年 5 月～	空き家利活用等区市町村支援事業の開始
平成 28 (2016) 年 3 月～	専門家団体等との協定締結
平成 29 (2017) 年 4 月～	東京都空き家対策連絡協議会の設置
平成 30 (2018) 年 4 月～	東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業の開始
平成 31 (2019) 年 3 月～	東京空き家ガイドブックの発行
平成 31 (2019) 年 4 月～	先駆的空き家対策東京モデル支援事業の開始
令和元 (2019) 年 10 月～	エリアリノベーション推進支援事業の開始
令和 2 (2020) 年 7 月～	民間空き家対策東京モデル支援事業の開始
令和 4 (2022) 年 3 月	東京都住宅マスタープランの改定

第2章 これまでの調布市の空き家等対策

調布市の空き家の現状

本市では市内の空き家の所在やその状態などを把握し、除却・活用等を含めた適切な対応のため、戸建住宅を対象に、これまで5年おきに空き家実態調査、空き家所有者意向調査を実施しています。また、国が5年おきに実施している住宅・土地統計調査の調査結果についても整理し、調布市の空き家の現状を明らかにします。

1. 調布市空き家実態調査

令和2（2020）年度の空き家690棟（特定空き家相当[※]含む）について、空き家の特徴や動向、立地している場所の特性を整理します。

○空き家位置図

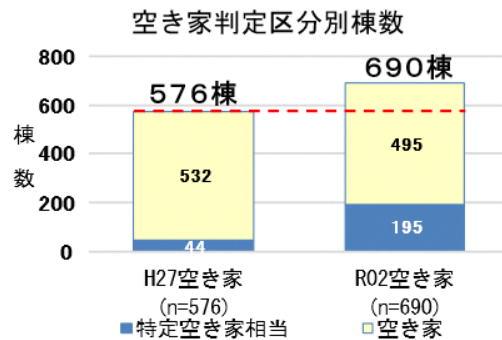
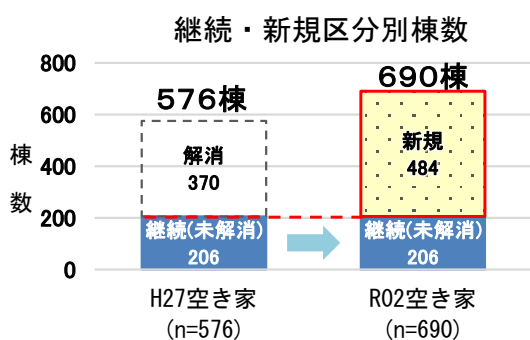


※特定空き家相当

法律上の「特定空家」の前段階といえる管理不全の状態にあると認められるものを「特定空き家相当」とし、市独自の対応を行っている。法律上の「特定空家」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等をいう。

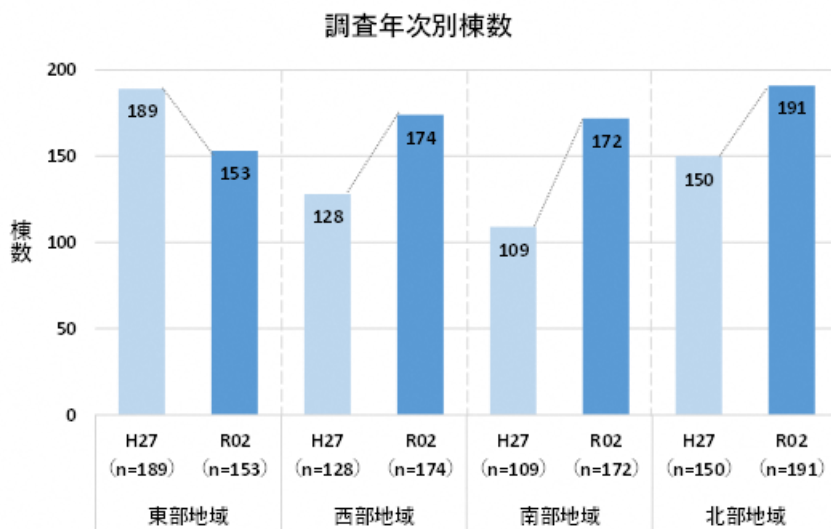
○空き家判定結果

- 令和2（2020）年度の調査で確認された空き家は690棟で、平成27（2015）年度に確認された空き家より19.8%増加しています。
- 5年間で370棟の空き家が解消していますが、206棟は継続して空き家となっています。



○地域別の空き家の傾向

- 令和2（2020）年度に確認された空き家690棟を「調布市都市計画マスタープラン」の4地域別にみると、最も空き家棟数が多い地域は北部地域（191棟）で、最も空き家棟数が少ないのは東部地域（153棟）となっています。
- 東部地域では5年間で空き家棟数が減少しています。



2. 調布市空き家所有者意向調査

令和3（2021）年度に実施した調布市空き家所有者意向調査について、空き家の要因と必要な対応を整理します。

○要因1 前回調査時（平成27年度）から空き家状態が継続している

- ・当初「持っていたい」という意向を持っていた所有者が「手放したい」と考え始めるまでに時間を要する
- ・前回調査時から空き家の「長期所有者」が空き家を解消するための行動をとっていない

要因1への対応

- ・空き家を「持っていたい」人に対しては、維持管理や活用等に関する情報の提供などを行う
- ・空き家を「手放したい」人のうち、適切に行動している人に対しては、スピードを重視し、所有者の意向にあわせて必要な支援を行う

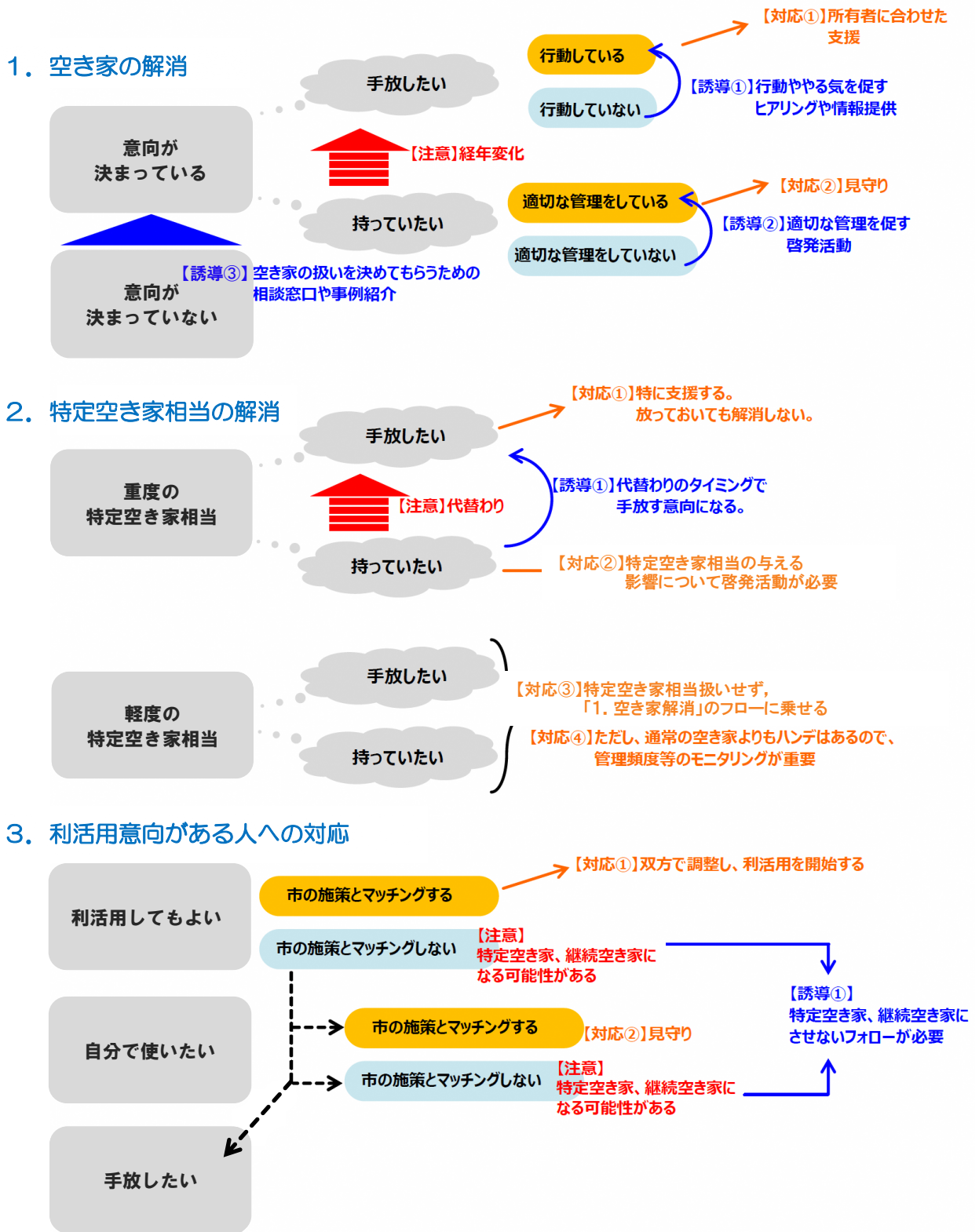
○要因2 所有者の意向により特定空き家となっている

- ・「重度の特定空き家相当」の所有者の一定数が「持っていたい」という意向を持っている
- ・「軽度の特定空き家相当」の所有者が「手放したい」といった意向を実現するための行動や、持ち続けるための適正管理に向けた行動を取っていない

要因2への対応

- ・「特定空き家相当」で「持っていたい」と考えている人に対しては適正管理を促すと同時に、代替わりの際に「手放したい」と意向が変わる傾向があるため、所有者の意向に合わせて必要な支援を行う

この市の調査結果から、空き家の考えをまとめると以下のようになります。



これまでの調布市の取組

本市の第一期計画では、以下のような取組を行ってきました。

○調布市の取組の経緯

年度	取組	展開	
平成30(2018)年 4月	調布市における空き家流通促進モデルの構築 (～令和元(2019)年度)	空き家ワンストップ 相談窓口開設へ	
令和元(2019)年 7月	調布市空き家等対策推進協議会設置	空き家等対策計画に 関する協議・検討	
令和元(2019)年 11月	調布市シルバー人材センターと「調布市にお ける空き家等の適正な管理に関する協定」締結	空き家等の適正管理	
令和2(2020)年 4月	調布市空き家等の対策の推進に関する条例制定	空き家等対策計画に 基づく施策の展開	
	調布市空き家等対策計画策定		
	調布市特定空き家等認定審査会設置		
令和2(2020)年 7月	調布市空き家実態調査	市内空き家の 実態把握	
令和2(2020)年 9月	先駆的空き家対策東京モデル支援事業 「SNS を活用した空き家予備軍の可視化プロ ジェクト」	全国の自治体で初と なる空き家 LINE 公 式アカウント開設	P10 ①へ
令和2(2020)年 9月	調布市空き家エリアリノベーション事業 「まちの『つながり』プロジェクト」 (～令和4(2022)年度)	空き家を活用した地 域活性化に向けて令 和4(2022)年 6月1日『富士見 BASE』OPEN	P10 ②へ
令和2(2020)年 11月	調布市空き家等ワンストップ相談窓口の開設 (現：調布市空き家等相談窓口)	相談窓口 6 事業者と 協定締結	P11 ③へ
令和3(2021)年 8月	調布市空き家所有者意向調査	空き家所有者意向把 握による施策の展開	
令和4(2022)年 2月	東京ガス株式会社東京西支店、東京ガスリック リビング株式会社と「調布市における空き家の 適正管理に関する連携協定」締結	空き家等の適正管理	
令和5(2023)年 4月	第二期調布市空き家等対策計画策定	今後の市内空き家の 利活用・流通促進へ	

①調布市 LINE 公式アカウント「調布市スマイのミライ教えてナビ！」

調布市は、空き家の予備軍(将来空き家になる可能性が高いと想定される物件の所有者等)への関心喚起と住民意識の啓発を目的に、LINE 公式アカウント「調布市スマイのミライ教えてナビ！」の運用を参加型構築プロジェクトとして実施しました。

主なサービスとして、空き家等やオンラインセミナーに関する情報の発信、空き家の課題診断などの空き家に関する様々な「なぜ」に答えるツールとして展開しました。

補助事業名：先駆的空き家対策東京モデル支援事業

事業期間：令和2（2020）年～令和3（2021）年度



②調布市空き家エリアリノベーション事業「まちの『つながり』プロジェクト」

「まちの『つながり』プロジェクト」は、令和2年（2020）年9月に東京都の補助採択を受けた3ヶ年事業です。空き家等を「地域の資源」として活用し、地域の活性化を目指し、取り組んできました。

3ヶ年事業の前半は、空き家活用先進事例のトークイベントを計8回開催し、空き家活用の意識啓発や機運醸成に努めました。

令和4（2022）年6月からは、「まちなかラボ 富士見BASE」として、富士見町エリアの空き家を実際に活用し、チャレンジショップを運営する事業者を中心に、「地域の居場所づくり」を目指す取組を展開してきました。

補助事業名：エリアリノベーション推進支援事業

事業期間：令和2（2020）年～令和4（2022）年度



③調布市空き家等ワンストップ相談窓口「スマイのミライ相談窓口」

調布市は、空き家等の発生を未然に防止するため、6つの事業者と協定を締結し、住まいに関する様々な課題をワンストップで相談できる「スマイのミライ相談窓口」を令和2（2020）年11月24日から順次開設しました。

この「スマイのミライ相談窓口」は、相続や遺贈問題、適正管理の方法、リフォームなどの相談について、課題を抱える相談者の解決に向けた契機としていただき、空き家等の発生を未然に防止することを目的に、空き家予備軍をはじめ、住まいに関する課題について、早期に相談できる環境整備を官民連携で行っています。
※令和5（2023）年度から「調布市空き家等相談窓口」へ名称を変更しています。

お家の悩み、お気軽に「スマイのミライ相談窓口」にご相談ください。

空き家や相続、資産活用など、素朴な疑問から、複雑になった家のトラブルなど。課題整理と独自のネットワークでつなぐ専門家を無料で紹介！

Step.1 **コンサルタントからさまざまな提案を受ける！**
相談窓口は、土業、NPO法人、株式会社、金融機関など、形態の異なる事業者が、独自のノウハウで、相談者の皆さんに課題整理とご提案を行います。ぜひ、2カ所以上の相談窓口を利用し、出来るだけ多くの選択肢を知りましょう。

Step.2 **専門家と本格的な課題整理！**
ここからは有料になりますが、課題解決のために、納得のいく提案が見つかったら、ぜひ、専門家への相談にステップアップしてみましょう。

Step.3 **売却、利活用、管理など、信頼と実績のあるプロフェッショナルを紹介！**
課題解決の方法が決まったあとも、無料相談窓口では、あなたに必要なサービスと事業者を、専門家同様にご紹介します。じっくり考え、結論が出たら速やかに実行してみましょう！

問題解決！

④その他の様々な取組

調布市では、市民の空き家等の問題に対する意識啓発や、空き家等所有者のお悩み事の解決のため、イベントや講演、トークセッションの開催、SNSを通じた情報発信に取り組んでいます。

空き家っカソン!
アイデア × アイデアソン × ハッカソン
あなたのアイデアとプログラムが「住み続けられる能力開発プロジェクト」につながるかもしれません！
調布市認定LINE公式アカウントへの掲載の実装を目指す
アイデアソンプログラムワークショップを開催します！

スマイのミライセミナー・個別相談会
2022年2月11日（土）午前10時～午後1時
調布市文化会館 2F-C103 1001・1002号室（徒歩5分）
参加費無料

無料相談会
2023年2/4（土）13:30～16:50
調布市文化会館 2F-C103 1001号室
予約不要

課題と今後の対応

第一期計画にて実施した事業の達成状況から、その成果と課題を以下のとおり整理しました。

達成度が低い事業については引き続き継続し、高い事業については第二期でさらなる発展を目指します。

○第一期計画の達成状況と発見された課題

施策	事業	達成度	取組の成果・課題等
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	○	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等の状況は、地域の住民が把握していることが多いため、地域の方々とのつながりが重要であることが分かりました。 空き家等の的確な把握により、必要な情報を必要な方に届ける必要があります。
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	○	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等の適正管理や利活用のために、地域をはじめとした多様な主体との連携が重要であることが分かりました。 空き家等に関わる様々な取組から得た知見をもとに、空き家等の所有者をはじめ、市民に発信することが必要です。
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	○	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等の解消や活用の促進に関するセミナーを定期的に関催し、空き家等活用の実情を共有しました。 ワンストップ相談窓口や空き家バンクなど、継続的な取組の中で情報の蓄積の拡充が必要です。
	事業③－2 地域内の利活用可能性研究事業	◎	<ul style="list-style-type: none"> 市内の空き家を実際に利活用した「富士見BASE」をオープンし、「地域の居場所づくり」に取り組みました。 これまでの様々な取組から、調布市の地域特性を活かした空き家等の利活用に繋げることが重要であることが分かりました。
	事業③－3 空き家におけるIoT研究事業	○	<ul style="list-style-type: none"> ハッカソン等の参加型のイベントを開催し、多世代の方に参加いただけました。 IoT技術も活用しながら、継続的に空き家等の問題への意識啓発が求められます。

施策	事業	達成度	取組の成果・課題等
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	△	<ul style="list-style-type: none"> 適正管理に向けた意識啓発として、これまで実施してきたイベントやセミナー、相談会などの継続的な開催が求められます。
	事業④-2 相談窓口の 担い手創造事業	○	<ul style="list-style-type: none"> ワンストップ相談窓口の設置を通じ、空き家等の発生抑制、課題解決を図ることを目的に6事業者と協定を締結しました。 空き家等に関する取組においては、幅広い分野の担い手となる人材が必要です。
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	△	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等所有者と利活用希望者のマッチングを円滑に行うプラットフォームの構築が求められます。
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	○	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等への対策に加え、空き家等発生の未然防止が重要であることが分かりました。 空き家化につながる可能性のある高齢単身世帯の状況把握など、幅広い情報の共有が必要です。
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	○	<ul style="list-style-type: none"> 特定空き家相当の空き家等所有者は「所有継続」の意向が強く、所有期間が長くなるほど次に繋がる行動を起こしていない状態であるため、適正な管理を促す必要があります。 災害時の建物倒壊、景観や衛生、防犯を考慮し、安全性の確保が必要です。

第一期計画で取り組んできた事業の課題をまとめると以下のようになります。

課題1：適切な空き家等対策に向けた実態把握と共有

課題2：空き家等の所有者・市民の空き家等に対する意識醸成

課題3：地域や関係団体との連携による市場流通の促進

課題4：調布市の地域特性を活かした空き家等の利活用の促進

課題5：空き家等の適正管理及び安全性の確保

第二期計画ではこれらの課題を解決する取組を展開していきます。

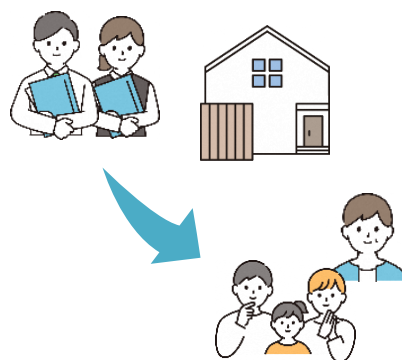
第3章 これからの調布市の空き家等対策

第二期計画の理念

第一期計画の取組や成果を踏まえ、第二期計画では基本となる理念を3つ掲げます。

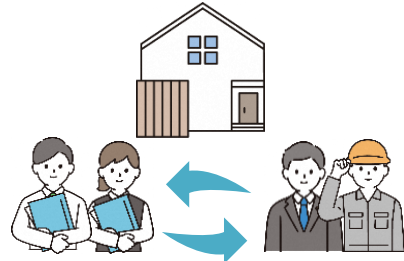
【理念1】所有者、市民の意識啓発及び空き家等の問題意識の醸成

- 空き家等の発生を未然に防ぐため、居住している段階から所有者の空き家等の問題に対する意識醸成を図る
- 空き家等の適正な管理は所有者等の責任であるため、管理不全にならないための意識啓発を図るとともに、利活用の重要性・必要性について理解を深める
- 管理不全の空き家等が近隣に及ぼす被害について、適正な管理ができていない空き家等の所有者や管理者の理解を深めるとともに、建物の耐震化や除却、跡地利用の可能性を周知する



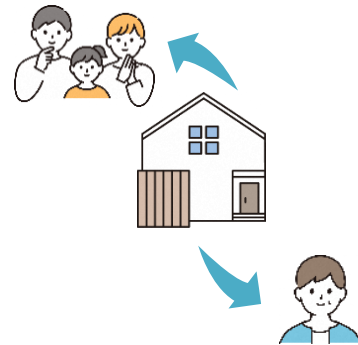
【理念2】多様な関係団体・関連する政策分野（福祉，居住支援等）との連携

- 空き家等の管理適正化や解消に向けて，多様な関係団体との連携体制を強化する
- 高齢単身世帯の生活変化が空き家等となる要因のひとつであるため，高齢者世帯の事前把握による空き家化の抑制など，福祉部門等との連携体制を構築する



【理念3】「地域の資源」としての空き家等の利活用

- 空き家等を「地域の資源」と捉え，個々の課題を解決し，適正管理・利活用につなげる
- 空き家等を活用し地域の活性化につなげる空き家等リノベーション事業を促進する
- 「地域の活動拠点づくり」のための助成等の充実を図る



実施目標1：

より実態的な調査による空き家等の把握

○概要

本市では市内の空き家の所在やその状態などを把握し、除却・活用等を含めた適切な対応のため、これまで5年おきに空き家実態調査、空き家所有者意向調査を実施し、平成27(2015)年度、令和2(2020)年度の空き家実態調査では外観目視による市内全域の調査を実施しました。

これまでの現地での外観目視による調査では把握が困難な空き家があるため、今後は民間企業(電力会社、ガス会社、水道業者等)や福祉部門、地域・市民と連携した包括的な実態の把握や情報の整理を進め、より実態的な調査を目指します。





○方針

- 空き家実態調査、空き家所有者意向調査はこれまで通り定期的実施し、随時情報の更新を行っていきます。
- 民間企業や福祉部門との連携による空き家実態調査、空き家所有者意向調査では、個人情報の取扱いに留意し、明確なルール作りなどにも考慮を進めていきます。
- 自治会や社会福祉協議会などの地域の団体との連携にあたり、空き家等の情報を効率的に把握するため、協力体制を構築していきます。



○各主体の役割

市、関係団体、空き家等所有者、市民のそれぞれが役割を担い取組を進めていきます。

主体	役割
 市	継続的な調査の実施，関係団体との連携
 関係団体 (事業者)	調査への協力，調査結果の検証，情報の提供
 空き家等 所有者	調査への協力，取組に対する理解
 市民	取組に対する理解，空き家等の情報の共有

○具体的な取組の展開

1 民間企業等と連携した実態的な調査

これまでの外観目視による調査では把握が困難な空き家があるため，より実態的な調査方法として，電気，ガス，水道等の使用状況などの情報を活用した空き家等の所在や状況の把握に取り組んでいきます。

2 包括的な関係部署との連携

福祉等の関係部署との連携により，ケアマネージャーや社会福祉協議会などの関係団体による聞き取り調査等から空き家等の所在や状態，所有者の意向などの情報を把握し，包括的な空き家等の実態把握に取り組んでいきます。

3 地域コミュニティとの連携

自治会や地域の団体との情報共有を進め，地域コミュニティとの連携による効果的な空き家等の把握方法についても検討を進めていきます。

4 実態調査の継続確認

管理不全による特定空き家化を防ぐため，これまでの空き家実態調査等から既に空き家であると判断されている住宅の継続的な状態の把握を進めていきます。また，それらの空き家の所有者に対しては建物の耐震化や除却，利活用の可能性の周知を進めていきます。

実施目標2：

適正管理に向けた意識啓発

○概要

空き家等の発生を未然に防ぎ、また、管理不全とならないよう、所有者の空き家等の問題に対する意識啓発が必要になります。本市ではこれまでイベントや講演、トークセッションの開催、SNSを通じた情報発信に取り組んできました。

今後の適正管理に向けた市民への意識啓発として、これまで実施してきたイベントや講演等の継続的な実施、市報やその他の媒体を通じて、本市での空き家等の問題に対する取組の発信を進め、多くの市民が空き家等の対策に関心を持っていただくことを目指します。





○方針

- 空き家等に関する様々な情報の発信方法について、新たなSNSの活用方法を検討し、市報をはじめ、様々な媒体を通じて情報発信を行っていきます。
- これまで実施してきたイベントやセミナーを継続的に実施することで、空き家等所有者に対しては適正な管理を促し、すべての市民に空き家等の問題に対する意識醸成を図ります。
- 空き家等所有者へは、適正な管理を促すため、本市で実施してきた空き家所有者意向調査の結果を踏まえ、個別相談会やセミナーを実施します。



○各主体の役割

市、関係団体、空き家等所有者、市民のそれぞれが役割を担い取組を進めていきます。

主体	役割
 市	情報の発信、セミナー等の開催、関係団体との連携
 関係団体 (事業者)	イベントやセミナーの開催
 空き家等 所有者	取組に対する理解、セミナーなどへの参加
 市民	市が発信する情報による空き家等の問題意識の醸成

○具体的な取組の展開

1 様々な媒体での情報発信

これまで本市で実施してきた空き家等に関わる様々な取組やその効果について継続的な発信を進めていきます。これらの市の取組を市民の方に知っていただき、空き家等の対策に対する関心や参画の推進を図ります。

また、その情報発信の方法として市報をはじめとした様々な媒体の効果的な活用を検討していきます。

2 セミナーの開催による意識啓発

市民の方への空き家等の問題に対する意識啓発として、本市では「まちの『つながり』プロジェクト」や空き家等相談窓口事業者合同によるセミナー及び個別相談会等を実施してきました。今後もこれらの講演やセミナー、相談会を継続的に実施し、市民の方の意識啓発を進めていきます。

3 空き家等所有者への適正管理の促進

これまで本市で実施してきた空き家所有者意向調査の結果を踏まえ、空き家等所有者へは、セミナーや個別相談会を通じて、空き家等の適正な管理を促していきます。

実施目標3：

市場流通を促す取組の継続

○概要

本市では、これまで市場流通を促す取組として、令和2（2020）年度に住まいに関する課題をワンストップで相談できる窓口を開設、令和4（2022）年度に調布市空き家バンクの立ち上げなどを行ってきました。本計画においても、これらの取組を継続して実施し、相談体制の充実を図ります。

また、接道条件が悪く流通が困難になっている空き家等の解消に向けて、関係部署と連携し、市内空き家等の市場流通を目指します。





○方針

- 空き家等相談窓口等を通じて、多様な主体による新たな空き家流通モデルの活用により、空き家等が住宅として循環的に流通する状態を目指します。
- 空き家等相談窓口を通じて空き家等所有者の意向を集積し、今後の展開につなげていきます。
- 本市の空き家等対策の周知により、空き家バンクへの物件掲載を促進します。
- 関係部署と連携を進め、狭あい道路などが要因で流通しない空き家等の解消を図ります。



○各主体の役割

市、関係団体、空き家等所有者、市民のそれぞれが役割を担い取組を進めていきます。

主体	役割
 市	相談窓口事業者の充実，関係部署との連携 空き家等所有者への働きかけ，空き家バンクへの登録促進
 関係団体 (事業者)	相談窓口での市民へのアドバイス
 空き家等 所有者	空き家等の適正な管理，相談窓口の利用
 市民	取組に対する理解・関心

○具体的な取組の展開

1 空き家等相談窓口の充実

空き家等所有者や空き家予備軍の方に対する相談窓口の設置を通じて，空き家等の発生抑制，課題解決を図ることを目的に，令和2（2020）年度に相談窓口を設置しました。現在，6事業者と協定を締結しており，今後さらに充実した相談体制の構築に取り組んでいきます。

2 空き家バンクを契機とした市場流通促進

空き家等を利用したい人が多くいる一方で，利用可能な物件が少ないことから，市の空き家等対策の取組の周知や，市の定期的な調査により実態と所有者意向を把握することで，空き家バンクへの登録につなげ，市場流通を促進します。

3 流通困難な空き家等への行政対応

接道条件が悪いなどの流通が困難な空き家等の解決について，建築基準法第43条の適用*をはじめ，隣接敷地の一部と等価交換による接道要件の確保や隣接所有者との共同による建替えなど，現行制度の中で解決できる方法があります。流通が困難な空き家等の解消や流通促進に向け，関係各課が連携した相談体制の充実や各種支援を検討していきます。

※建築基準法第43条の適用

建築基準法第43条では都市計画区域内の建築物の敷地は『道路』に2m以上接することを義務づけています。この規定を満たせない場合でも，一定の基準に満足する場合は，例外規定として『認定申請』又は『許可申請』により適合させる事も可能です。

実施目標4：

調布利活用モデルの確立

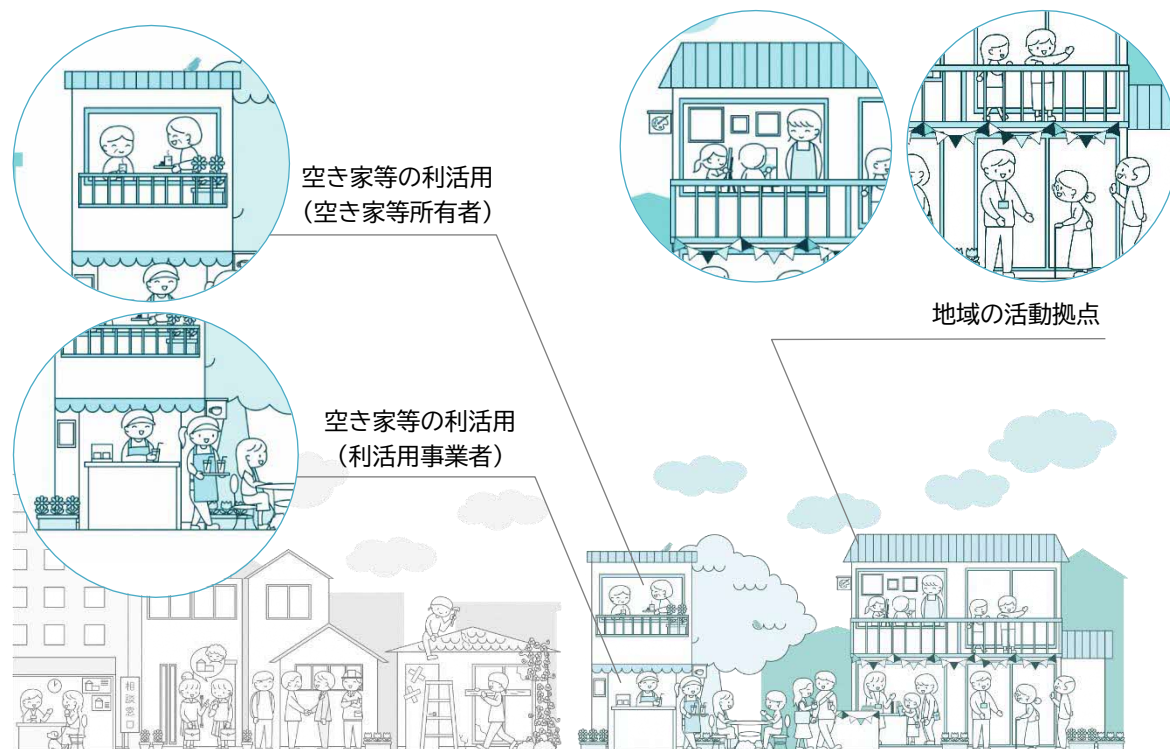
○概要

本市では令和2（2020）年度から富士見町の空き家を活用しながら、地域の生活と交流を促進する調布市エリアリノベーション事業「まちの『つながり』プロジェクト」を進めてきました。令和4（2022）年度には新たな地域交流の場として、「まちなカラボ 富士見 BASE」がオープンしました。

このエリアリノベーション事業から得た知見を基に、調布市の特性を活かした利活用モデルの確立を目指します。





○方針

- エリアリノベーション事業の展開として、「まちなカラボ 富士見 BASE」に次ぐ地域の活動拠点となる空き家等の活用を検討していきます。
- 空き家等の所有者と利活用希望者とのマッチング、空き家等活用の担い手育成を円滑に進めるプラットフォームの構築を図ります。
- 空き家を活用した実証実験を通じて集積した知見を、今後、空き家等のマッチングに活かすとともに、セーフティネット住宅等の幅広い活用への展開を目指します。



○各主体の役割

市, 関係団体, 空き家等所有者, 市民のそれぞれが役割を担い取組を進めていきます。

主体	役割
 市	利活用につながる助成制度の充実, プラットホームの構築, 多様な主体との連携
 関係団体 (事業者)	情報の提供, 提案・サポート
 空き家等 所有者	空き家等の適正な管理, 空き家等に関する制度の認知 物件の提供
 市民	取組に対する理解・関心

○具体的な取組の展開

1 空き家等リノベーションの促進による地域づくり

空き家エリアリノベーション事業「まちなカラボ富士見 BASE」に次ぐマッチングモデルの蓄積に向け, 市内空き家等の利活用に取り組んでいきます。

2 産学官の連携強化

空き家等の利活用による「地域の活動拠点づくり」に向け, 地域の企業やNPO法人, 市民団体, 大学等の多様な主体との連携の強化を図ります。

3 空き家等活用の担い手育成

市の空き家等に関する取組の担い手となるような人材を育成し, 空き家等の所有者と利活用希望者とのマッチングを円滑に行うためのプラットフォームの構築を図ります。

4 「地域の活動拠点づくり」のための助成制度の創設

「地域の活動拠点づくり」を目的とした空き家等の利活用促進につながる助成制度を創設し, 調布市の特性を活かした空き家等利活用モデルの構築に取り組んでいきます。

5 セーフティネット住宅としての空き家等の有効活用

福祉部門と連携し, セーフティネット住宅への登録や各種制度の活用により, 居住支援など目的に応じた空き家等の有効活用を図ります。

○調布市で実施した空き家利活用の取組



まちなかラボ 富士見 BASE

令和3（2021）年に「富士見町エリア」にて利活用可能な空き家を確保し、令和4（2022）年6月に「まちなかラボ 富士見 BASE」としてオープンしました。

富士見BASEはチャレンジショップとして活用しており、子どもたちとアートイベントを行う「みんぐるりんご」や、プラスチックごみを再生し商品にする「pebbles（ペブルス）」、中学生による無料カフェ「Our Living Room Café」の3事業者が中心となり運営してきました。

また、「地域の居場所」として、ご近所の方をはじめ遠方の方まで多くの皆様にご利用いただきました。

富士見 BASE で開催したイベント

①オープニングイベント

日時：令和4（2022）年7月10日（日）

内容：①富士見 BASE のブロック塀をペイントするウォールペイント

②内覧会

③富士見 BASE の3事業者とまちづくりプロデューサーによるトークイベント



②まちなかなんでもマルシェ in 富士見 BASE

日時：令和4（2022）年11月5日（土）

内容：①ワークショップ

・リマインダークリップ (pebbles) ・コラージュポーチ (みんぐるりんご)

②紙芝居の読み聞かせ、弾き語り (Our Living Room Café)

③グッズ販売 (pebbles, みんぐるりんご) など



実施目標5：

適切な対応による安全性の確保

○概要

本市で実施した令和2（2020）年度の空き家実態調査では、特定空き家相当の棟数は195件となっており、災害時の建物倒壊、景観や衛生、防犯を考慮し、除却や修繕などの適切な対応や措置実施のための基準、条例、体制の整備が必要になります。

このような特定空き家相当の物件に対する適切な対応として建築基準法の円滑な運用などについて関係部署との連携を強化し、空き家等の耐震化や除却、跡地の円滑な利活用を促進し、市内空き家等の安全性の確保を目指します。





○方針

- ・危険な空き家等に対する適切な対応のため、関係部局と連携した体制づくりを進めていきます。
- ・本市の空き家所有者意向調査より、特定空き家相当の空き家等所有者の一定数は継続して所有したい意向があるため、適正な管理を促す取組を進めていきます。



○各主体の役割

市、関係団体、空き家等所有者、市民のそれぞれが役割を担い取組を進めていきます。

主体	役割
 市	空き家等所有者への働きかけ、関係部署との連携、基準や条例の整備、危険な空き家等の適切な対応
 関係団体 (事業者)	取組に対する理解、調査への協力、審議
 空き家等 所有者	空き家等の適正な管理、市への相談
 市民	市への報告、取組に対する理解・関心

○具体的な取組の展開

1 特定空き家への適切な対応（緊急安全措置など）

特定空き家に対しては、空家特措法に基づく所有者への指導・助言などにより、所有者に改善を促します。また、所有者不在や相続問題等により、所有者による解決が困難で、外部に対して危険性が及ぶことが明らかな特定空き家に関しては、緊急安全措置や行政代執行を検討します。

2 建物除却などによる防災空間の確保

接道条件等の問題から市場での流通が困難な空き家等については、建物除却後に、市の防災経路の向上などの防災機能の向上に資する防災空間としての利用を検討します。

3 流通促進に向けた旧耐震建築物の除却

市の助成金制度の拡充などにより、旧耐震建築物の除却による、住宅地の流通促進を進めていきます。また、狭あい道路などが要因で流通しない空き家等の解消に向けて関係部署と連携を進め、市場流通の促進につなげます。

第4章 空き家等の取組の進め方

推進体制

○庁内体制

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、本市では、調布市空き家等対策推進協議会や地域と連携して空き家等の市場流通や利活用を展開していける体制を整備していきます。

空き家等対策推進協議会をはじめ、民間企業や学校、地域の方々と連携し、空き家等に関する相談、担い手育成、空き家等所有者と利活用希望者のマッチングなどを円滑に進めるプラットフォームの構築を目指します。

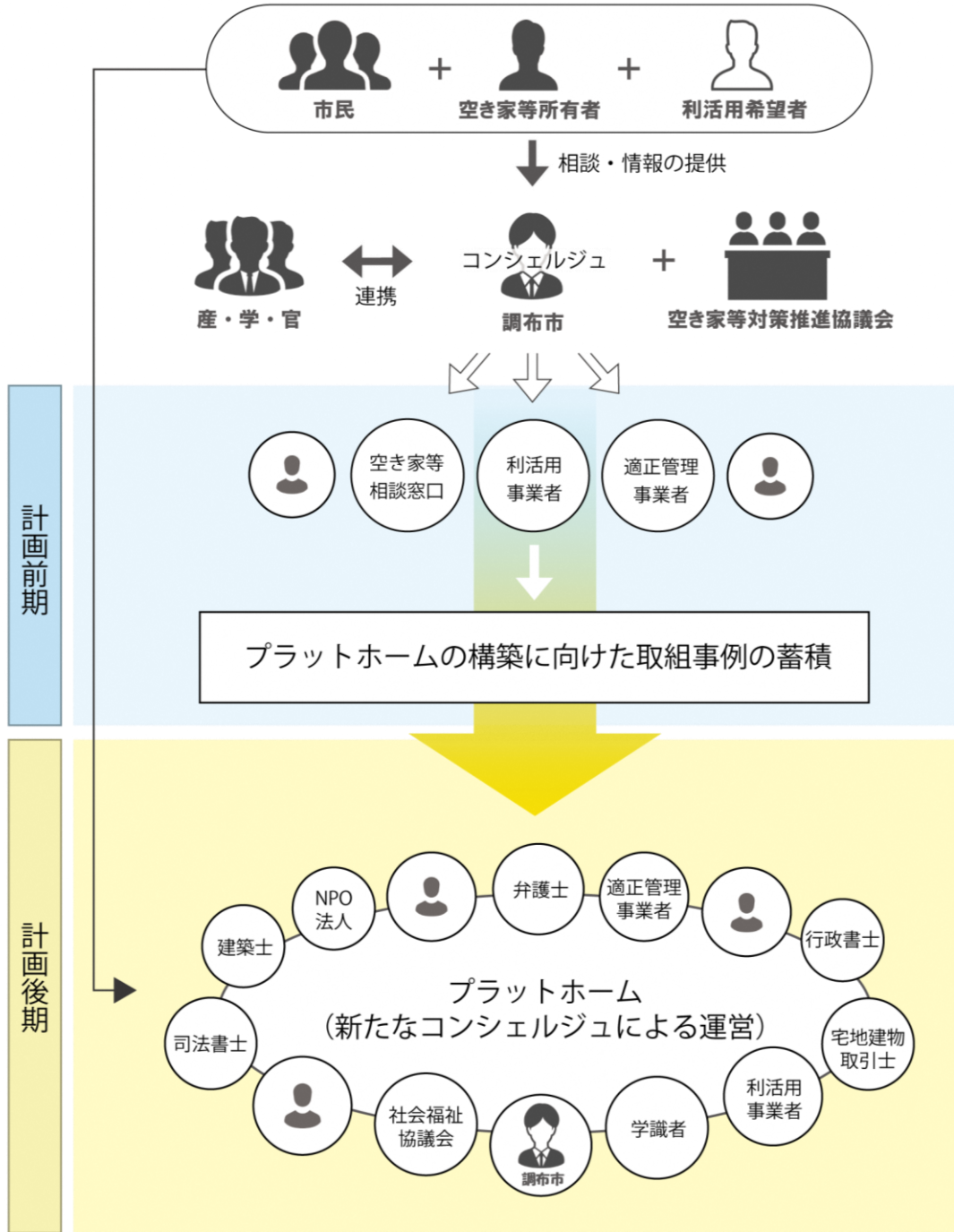
また、相談体制について、空き家等に関する一般的な相談、空き家等の利活用、空き家バンク等については都市整備部住宅課が、地域に悪影響を及ぼす空き家等や、災害などで倒壊の恐れがある危険な空き家等の相談は都市整備部建築指導課が相談窓口となり対応します。

○調布市空き家等対策推進協議会

本協議会は、調布市における空き家等に関する施策の推進に必要な事項を検討、協議及び報告をするために構成された組織であり、空き家等対策関係の学識者や建築士、弁護士、司法書士、行政書士、不動産関係団体、NPO法人、社会福祉協議会などの様々な分野の専門家によって構成されています。

これまで、本計画の策定に関する協議などを中心に、空き家等対策を支援していただいております。第二期計画においては、幅広い専門分野の知識やノウハウのもとに、更なる連携を図ります。

○推進体制イメージ図

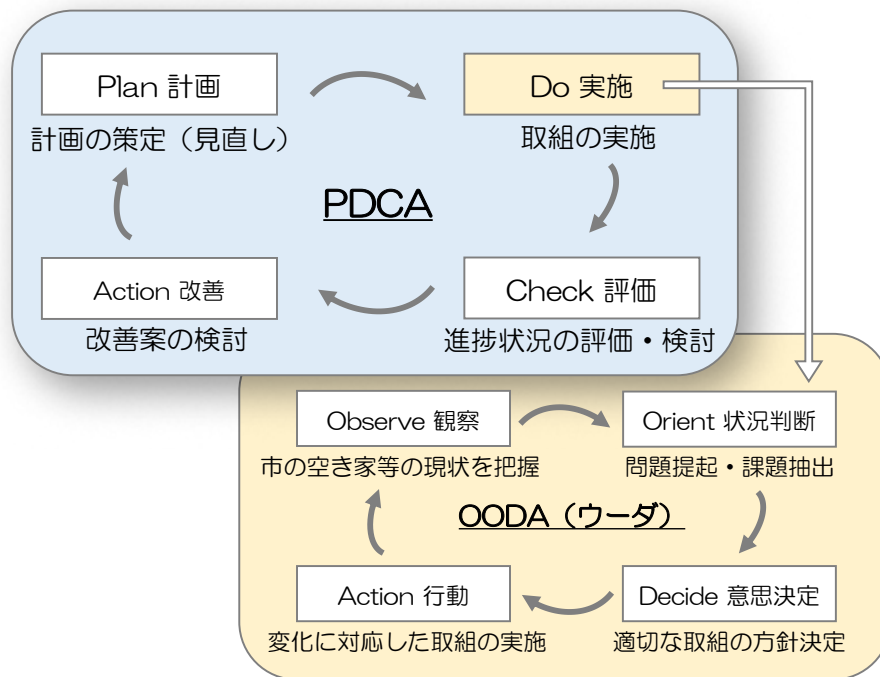


計画の進捗管理

第二期調布市空き家等対策計画の全体の進行管理においては、計画前期経過後に進捗状況の評価・検討、改善案の検討を行い、後期につなげるとともに、後期も同様に次につなげていけるように、PDCA（計画・実施・評価・改善）サイクルを取り入れた進捗管理を行います。

また、本計画の空き家等に関する取組は多岐に渡り、取組期間も様々であることから、現状から最善の判断を下し、質の高い取組へと発展・継続させていくことが必要となります。

そこで、本計画では PDCA サイクルの Do（実施）中で、迅速な意思決定が可能な OODA（観察・状況判断・意思決定・行動）ループの考え方を取り入れることで、変化してゆく社会情勢や空き家等の状況に対応し、適切な取組を展開していきます。



本計画における OODA ループの活用例

例) 実施目標4 「1 空き家等リノベーションの促進による地域づくり」

Observe（観察）	地域・エリアの空き家の現状について、調査や市民の情報提供より利活用可能な空き家の発掘や実態を把握する
Orient（状況判断）	把握した現状から、利活用にあたっての問題点や課題を抽出する
Decide（意思決定）	どのように活用し、リノベーション事業として展開していくかの方針を決定する
Action（行動）	意思決定を基に、リノベーション事業に取り組む