2022年4月　日野市

日野の空き家を知ろう

2022年4月

日野市

日野の空き家を知ろう!

日野市空き住宅等対策計画

目次

はじめに……00

空き家＝まちの資源……00

1章　日野市の空き家の「いま」……00

空き家ってなに？……00
「空き家対策」ってなに？……00
日野市の空き家状況……00
所有者のきもち……00
日野市の空き家対策の歩み……00

資料

第一期計画の目標の達成状況……00
第一期計画の取り組みの成果と課題……00
第一期計画の取り組み（施策４、５）の評価……00
日野市の特徴……00
所有者アンケート集計内容……00
日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例……00
空家等対策の推進に関する特別措置法……00

2章　日野市の空き家の「これから」

空き家は「まちの資源」……00
目標とするまちのビジョン……00
目標に向けて「これから」取り組んでいくこと
取り組み1　空き家に関する情報の把握と整理……00
取り組み2　所有者等、地域、市民などへの情報発信……00
取り組み3　管理がなされていない空き家住宅等の改善促進……00
取り組み4　空き住宅等や既存住宅の流通の促進……00
取り組み5　空き家の多面的な活用の促進……00
取り組み6　特定エリアでの重点的な空き家の活用や更新などの推進
カギを握るのは「連携」……00
本計画のＰＤＣＡと進捗の確認……00
「空き家＝まちの資源」に向けて……00

はじめに

「日野市空き住宅等対策計画」について

日野市では、住宅マスタープランの改定や空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」）の施行を踏まえ、空き家対策を総合的かつ計画的に推進できるように、2016年7月に空き住宅等対策計画（以下「第一期計画」）を、同年9月に日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例（以下「市空き住宅等条例」）を策定しました。

これまで第一期計画の目標達成に向けて、積極的に施策を推進してきましたが、昨今の高齢化及び人口減少社会への移行に伴い今後も引き続き空き家の増加が想定される状況であり、継続して空き家対策を推進することが求められています。

新型コロナウィルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られる中、国においては2021年3月に住生活基本計画を改定し、多様化する居住の環境整備に向け空き家の多様な利活用の促進も目標に掲げています。

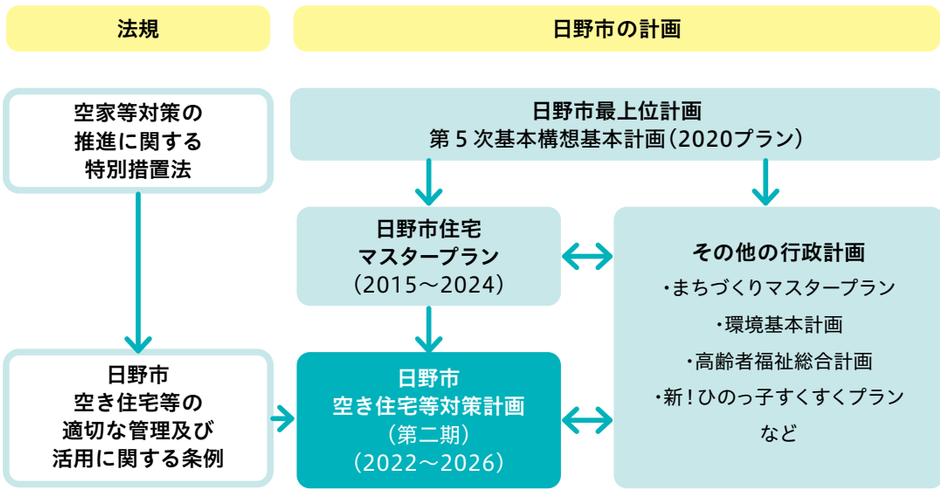
また、東京都においても2017年5月に東京都空き家対策連絡協議会を設立し、区市町村に対する情報提供などを通じた技術的支援、財政的支援の拡充及び民間事業者を活用したワンストップ相談窓口事業の実施などを推進しています。

これらの状況を踏まえ、日野市における空き家対策をより一層効果的に推進し、空き家が円滑に売却され新たな住まいに新住民が入ってきたり、空き家や空き地が居場所に活用されまちににぎわいが生まれるなど、日野市に住み続けたい、住んでみたいと思える良好な住環境の維持・形成に資するように、今回、計画を改定しました。

日野市空き住宅等対策計画（第二期）の位置付け

日野市空き住宅等対策計画（第二期）（以下「本計画」）は、空家法第6条第1項の規定及び市空き住宅等条例第７条の規定に基づき定めるものです。

本計画は、市の上位計画である日野市第5次基本構想・基本計画、日野市住宅マスタープランの下に位置付けるとともに、関連計画とも連携を図りつつ進めていきます。

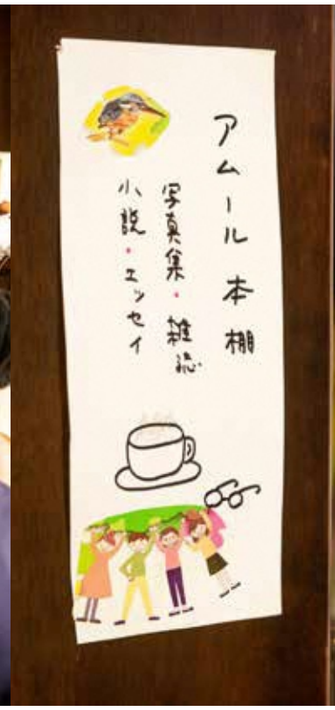


期 間

本計画の計画期間は、2022年度から2026年度までの5年間とします。ただし、空家法の改正や社会情勢の変化等に合わせ、適宜、本計画を見直します。

対象地区

本計画における対象地区は市内全域とします。



明星地区つながりの家

アムール

サロン×女性のチカラ

- 「ふれあいサロン」を知っていますか?「ふれあいサロン」は、高齢者を含めた様々な人が気軽に立ち寄れる地域のたまり場で、日野市高齢福祉課が支援している取り組みです。
- 「明星地区つながりの家アムール」は、地域団体の二水会(地区センターでの高齢者の集いや明星大学生との交流活動などを実施)が、地域にある空き家に出会い生まれた場です。
- アムールでは日常のサロン活動だけでなく、様々なイベントが活発に行われていたり、スタッフの年齢層も30〜60代が増えていたり、この空き家が地域の拠点として根付き成長している様子がうかがえます。
- アムールを訪れていつも感じるのは、女性スタッフ※元気パワー。きっとこの女性のチカラがアムールの大きな原動力となって、老若男女を惹きつけているのだと思います。

※男性スタッフも含めたスタッフみなさんがはつらつと活躍しています!

杉の子広場

まちの安心×広場

- 当時、武蔵野台住宅地には公園や広場がないこともあってか、防災や安全安心活動に熱心に取り組んでいました。また、この住宅地には老朽化したアパートの空き家がありご近所や自治会が不安に感じていました。
- 市のアンケートを通じて、その空き家所有者と自治会、市の3者で話し合うことができ、所有者が解体した跡地を住民が広場として使えるようになったのが「杉の子広場」です。
- 住民自らで跡地を耕し花壇や菜園を作ったこの広場では、防災活動だけでなく芋ほりや子どもの遊ぶ場などの交流イベントも多く行われています。
- さらには広場だけでなく、ご近所の駐車場や玄関前など、同じ通りにある青空の場所を使ってカフェや上映会、居酒屋なども試行的に行い、地域活動のひとつのミライを先駆けている地域です。

百草のお茶の間

みなもぐの家

学生 × 地域貢献

- みなもぐの家は、2021年現在、所有者との話合いや家の片付け、お試しイベントを進めている“生まれたて”の場です。この地域で活動していた帝京大学今野ゼミの学生たちが、空き家の所有者や地域の方たちと協力し家開きを進め、地産地消の実験青空市、防災カルタなど、好評をいただくイベントも行っています。
- 所有者から温かいメッセージをもらいました。「手伝って片付けてくれた多くの不用品は、かつてこの家のどこかで活躍した品々で、手に取ると思い出がよみがえりました。この度は良い機会に出会い心の整理もつきました。学生たちがこの家の止まった時間をまた動かしてくれ感謝しています。」
- 活動風景の動画配信など若者ならではの視点も活かし、今野ゼミのテーマである地域との交流や地域貢献を、みなもぐの家で実践し活動を展開していくのが楽しみです。

1章 日野市の空き家の「いま」

空き家ってなに?

「空き家」という言葉は、一般的に「一戸建て住宅で使用されていない家屋」とイメージする人が大半だと思いますが、法律上の空き家や日野市の対策の対象としたい空き家は、若干異なっています。まずは「空き家とは何か」を整理します。

法律上の「空き家」とは?

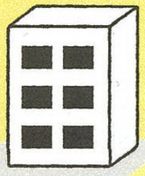
空家等（あきやとう）｜**建築物で居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木や門・塀も含む）のこと** ※空家法に準拠

つまり、住宅以外の建築物も、この「空家等」の対象となり得ます。
しかし、空家の跡地※1や空き住戸※2というのは「空家等」には含みません。

※1 跡地とは……空家等を除去した後の土地
※2 空き住戸とは……共同住宅及び長屋の住戸で、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

○ 空家等に含まれる

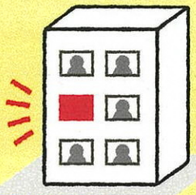
人の住んでいない住宅



使用されていない建物

× 空家等に含まれない

空家等の跡地



集合住宅のなかの空き住戸

「日野市空き住宅等対策計画」における「空き家」とは?

空き住宅等（あきじゅうたくとう）｜**空家法における「空家等」に、空家等の跡地及び空き住戸を加えた総称**

本計画は、空家等の跡地または空き住戸も、活用を図っていくものです。その観点から、これらも本計画の対象に加え、「空き住宅等」と総称しています。

戸建空き家（こだてあきや）｜**戸建て住宅で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。）**

現状の空き住宅等の実態把握は、戸建て住宅を主として実施し、戸建て住宅の空き家への対応が本計画の課題や施策の中心となっていくため、空き住宅等のなかでも、特に戸建てのものを「**戸建空き家**」ということにします。

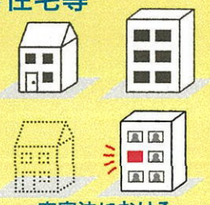
空き部屋等（あきべやとう）｜**居住者がいる戸建て住宅、共同住宅、長屋内にある部屋またはその敷地のうち、使用がなされていないことが常態であるもの。**

空き地（あきち）｜**使用されていないことが常態である土地（空き住宅等及び空き部屋等以外のもの）**

高齢者世帯などが暮らしている住宅のうち、使われていない部屋、駐車場または庭などの活用や、空家等への予防に関する意識啓発を促していくため「**空き部屋等**」も対象とするほか、空き地についても多面的な活用の観点から対象とします。

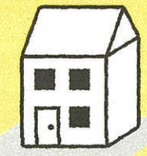
本計画では、空家等（戸建空き家含む）、空き住宅等、空き部屋等、空き地が対象となりますが、総じて指し示すときは便宜的に「空き家」として表現し、対象を明確にする際にはそれぞれの用語を用いるものとします。

空き住宅等



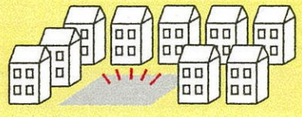
空家法における
「空家等」+「空家等の跡地」+「空き住戸」

戸建空き家



空き住宅等のなかの
「戸建て」のもの

空き地



使われていない土地

空き部屋等

住んでいる住宅内にある
使われていない部屋・駐車場・庭

なお、本計画で「所有者」とは空き家の所有者のほか、その所有者の相続人や親族の方で所有者の方から空き家の管理を任せられている人を含めて言うこととします。

「空き家対策」ってなに?

人口減少社会において、空き家問題は大きく膨れ上がっています。国や都が行っている空き家対策の流れを整理してみましょう。

国の「空き家対策」

2008年以来、主に制度面を整備することで、空き家対策に取り組む自治体や事業者を後押ししてきました。

2008年4月～
空き家再生等推進事業

不良住宅などの除却を行う「除却事業タイプ」と、空き家の活用を行う「活用事業タイプ」があり、一定の要件に該当する場合、各事業について国庫補助が受けられます。

↓

2014年11月
空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とした法律を公布しました。

↓

2016年4月～
空き家対策総合支援事業

空家等対策計画（空家法第6条）に基づき実施する空き家の活用や除却などを実施する市町村へ空き家の活用、空き家の除却などに対し補助します。

↓

2016年4月～2021年3月
担い手強化・連携モデル事業
（旧：先駆的空き家対策モデル事業）

空き家の相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、市町村と専門家等が連携して共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図るものです。

↓

2016年4月～
空き家の発生を抑制するための特例措置
（空き家の譲渡所得3,000万円特別控除）

空き家が放置され、周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、2016年度税制改正において、空き家を相続した相続人が、その空き家または取壊し後の土地を一定の要件を満たして譲渡した場合には、その譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置を創設しました。

↓

2017年8月～
全国空き家対策推進協議会

地方公共団体等による空き家対策のより一層の推進を図るため、地方公共団体や関係団体等が情報共有・展開・対応策検討等を行う「全国空き家対策推進協議会」が設立されました。

↓

2017年11月～
全国版空き家・空き地バンク

各自治体の空き家等の情報を全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるようにすることを目的に、公募により選定された株式会社LIFULL、アットホーム株式会社の2社が2018年4月より本格運用を開始しています。

↓

2017年12月～
「安心R住宅」制度

「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、「安心R住宅」制度を創設。耐震性・インスペクション（建物状況調査等）・リフォーム等の情報提供がある既存住宅に対し、「安心R住宅」マークを付けて、安心して中古住宅を選べる制度となっています。

↓

2021年3月
住生活基本計画の改定

新型コロナウィルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られる中、空き家の適切な管理の促進及び周辺環境に悪影響を及ぼす空き家の除去のほか、多様化する住環境整備に向け空き家の多様な利活用の促進も目標に掲げています。

↓

2021年4月～
住宅市場を活用した空き家対策モデル事業

全国の空き家対策を加速化するため、市町村に対して相談窓口等の執行体制の整備に関した民間連携への補助支援を行うとともに、民間事業者に対して住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネス構築などのモデル的事業への補助支援をします。

東京都の「空き家対策」

東京都が本格的に空き家対策支援を始めたのは2015年。基礎自治体や事業者だけでなく、空き家所有者向けの施策も盛り込んでいます。

2015年5月～
区市町村に対する支援

区市町村により空き家対策が促進することを目的として、実態調査、計画策定、改修除却促進、相談窓口、マッチングなど幅広い内容について、補助を行っています。

↓

2016年3月～
相談窓口一覧（専門家団体等との協定締結）

不動産、建築、法律等の専門家団体及び金融機関と、協力・連携に関する協定を締結しています。都内に所在する空き家の所有者が抱える課題に応じた専門家による相談窓口を、順次設置しています。

↓

2017年5月～
東京都空き家対策連絡協議会

区市町村に対して、他自治体の取組の情報共有や専門知識の提供等による技術的支援を図ると共に、空き家対策における課題解決に向けた共同検討を行うため、東京都空き家対策連絡協議会を設置しています。

↓

2018年4月～
東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

空き家の発生抑制・有効活用・適正管理に関する普及啓発の取組と、無料のワンストップ相談業務を一体的に実施する民間事業者を公募により選定し、所有者の相談支援を進めてます。

↓

2019年3月
東京空き家ガイドブックの発行

このガイドブックは、都が行ったモデル事業で収集した空き家の解決事例と、空き家の解決の手がかりとなる空き家の基礎知識をとりまとめたものです。

↓

2018年6月～
東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度

消費者が既存住宅を安心して売買できるよう、既存住宅流通促進事業者グループ登録制度を創設しました。登録を受けた事業者グループが行う取組等（インスペクション、普及活動、ワンストップ相談窓口設置）に対し、費用の一部に補助を行います。

↓

2019年5月～
東京リフォームモデル事業

既存住宅の購入を考えている方の不安を払しょくするため、リフォームされた住宅をモデルハウスとして公開し、リフォームを体感できる環境を提供するものです。既存住宅をリフォームし、モデルハウスとして一定期間公開する事業者に対し、都がモデルハウスの運営費用等の一部を補助します。

日野市の空き家状況

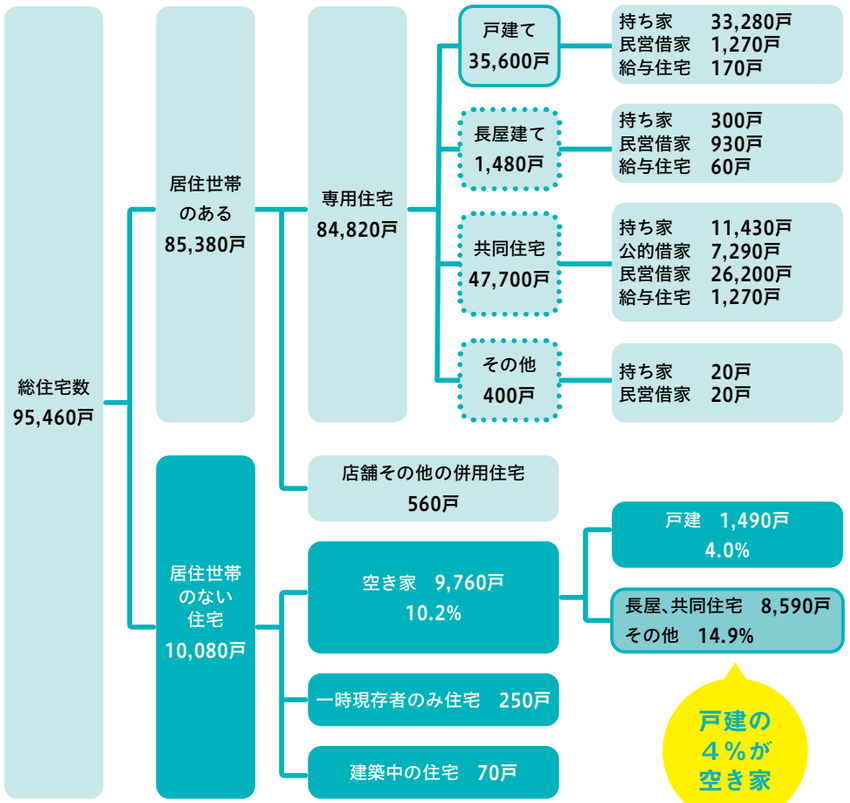
様々な調査の情報から、日野市の空き家数の変化や他市との比較、特徴を見ることができます。

1 国の調査（住宅・土地統計調査）からわかること

住宅・土地統計調査とは、住宅と世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を明らかにするため、５年毎に実施されている国の調査です。この調査は、市内のある区域を調査区として複数抽出し、その区域内にある住宅を対象に現地巡回及び調査を実施し、その内容を基に推計した値となっています。この調査における「空き家」とは、居住世帯のない住宅で賃貸用または売却用の住宅、二次的住宅及びその他の住宅を合計したものをいいます。

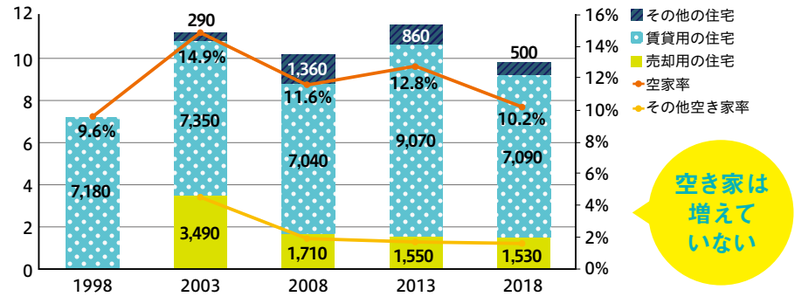
日野市の住宅ストックの状況

市内の戸建数37,090戸（35,600＋1,490）のうち、4.0%（25棟に1棟）が空き家となっています。長屋・共同住宅については、57,770戸（1,480＋47,700＋8,590）のうち、14.9%（7室に1室）が空き室となっています。



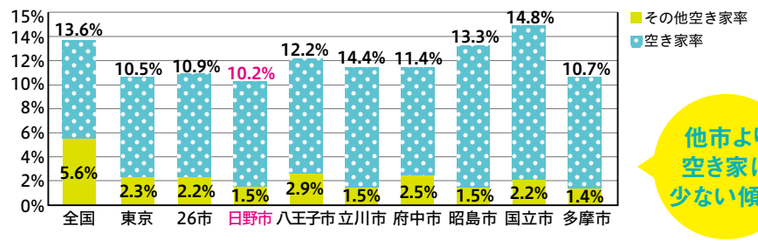
日野市の空き家数の推移

空き家数は増減を繰り返しています。その他空き家数は2013年から横ばいの状況。



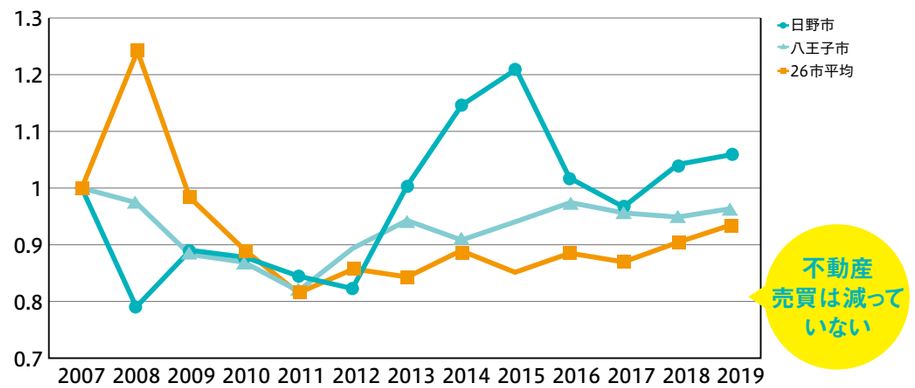
空き家数の近隣市との比較

空き家率、その他空き家率ともに、東京都平均と26市平均に比べ低い傾向。近隣市との比較においても低い傾向となっています。



2 国の調査（土地取引統計情報）からわかること

過去12年間での土地取引の件数について、多摩地域26市の推移を比較してみると、日野市においては2008年～2012年までは減少傾向ではあったものの、他地域と比べ、土地取引の件数は多い傾向となっています。

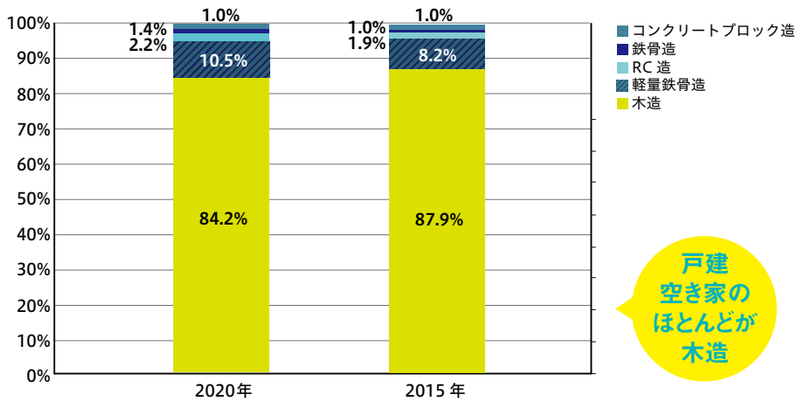


3 市の情報（家屋課税台帳）からわかる戸建空き家の傾向

2015年、2020年時点の現地調査で把握した戸建空き家について家屋課税台帳の情報から傾向を比較します。
（調査母数 2020年…725棟、2015年…621棟）

構造別の棟数の割合

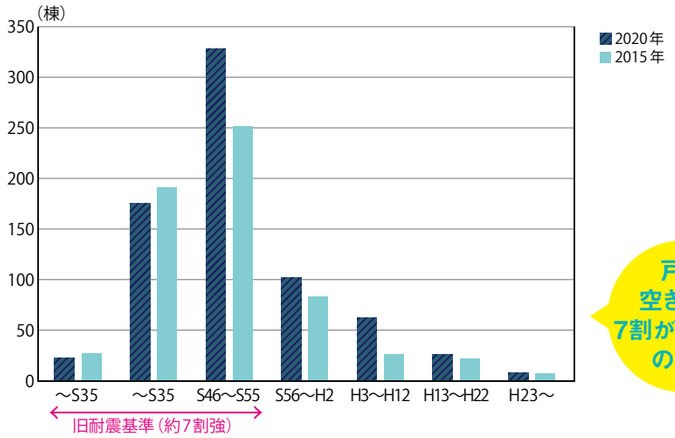
構造は2015年、2020年ともに傾向は同様で、木造が8割を超えており、次いで軽量鉄骨造、RC造が多い傾向となっています。



戸建
空き家の
ほとんどが
木造

築年別の棟数

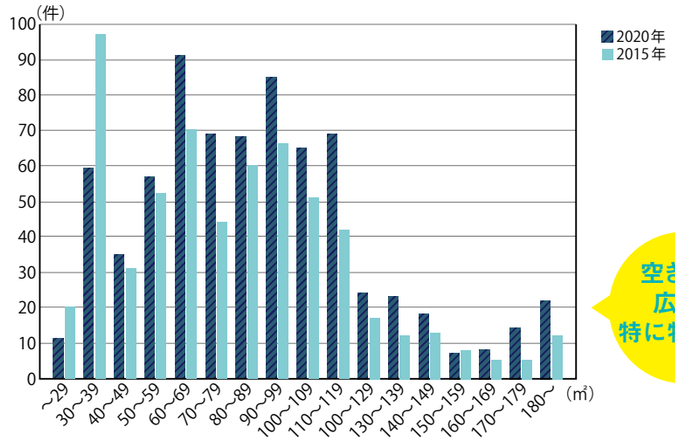
建築基準法の旧耐震基準となる昭和55年以前の建物の割合は2015年では77.8%（不詳分除く）であったのが2020年は73.2%となっており、約5%減少しています。全体的な傾向としては2015年と2020年は似た分布となっています。



戸建
空き家の
7割が40年前
のもの

床面積別の棟数

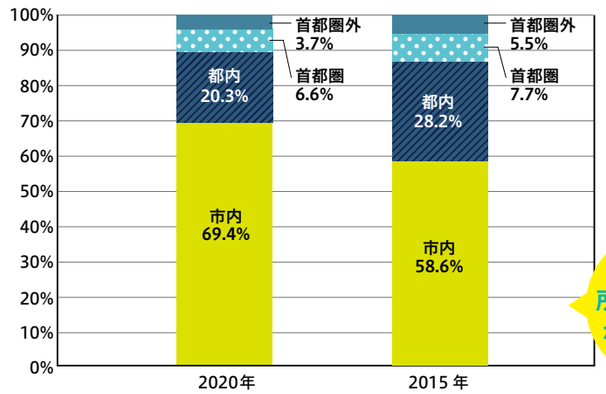
2015年に最も多かった30㎡台は2020年には減少したこと、60㎡、90㎡及び110㎡台が増加したことが目立ちます。全体的な傾向としては、2015年と2020年は似た分布となっています。



空き家の
広さは
特に特徴なし

所有者の居住地

2015年に比べ2020年は市内に居住している所有者の割合が増えています。都内居住者は2015年、2020年ともに約9割となっています。

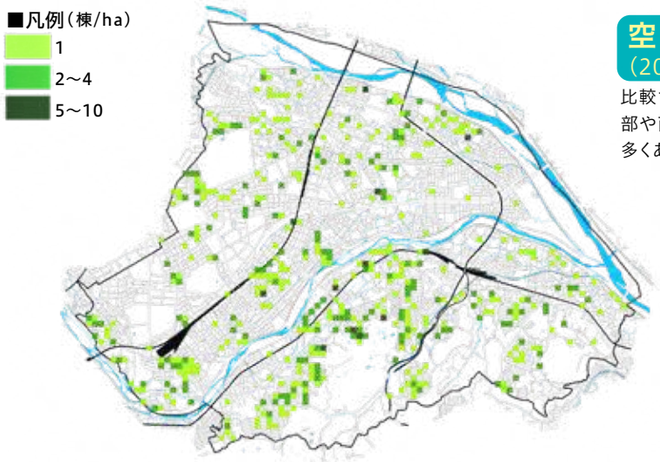


空き家の
所有者の7割
が市内在住

4 市が現地で把握した戸建空き家の分布の傾向

市が把握した戸建空き家の分布について5年前と今を比較して、地域にある空き家が増えていないか、確認します。

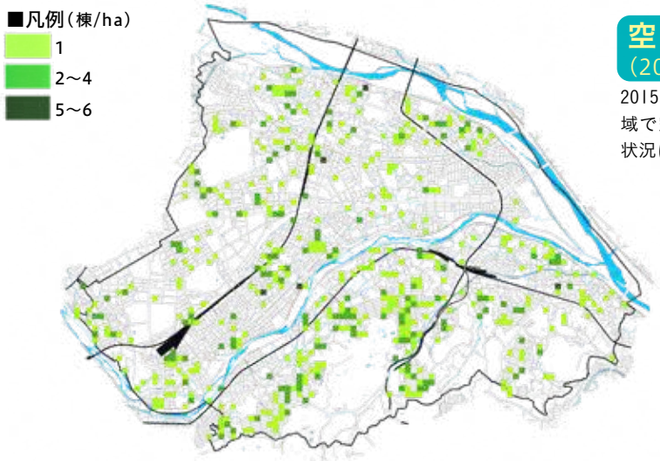
■2015年　空き家：767棟



空き家分布の傾向
（2015年）

比較すると浅川より南側の丘陵部や西平山の区域に、空き家が多くある傾向となっています。

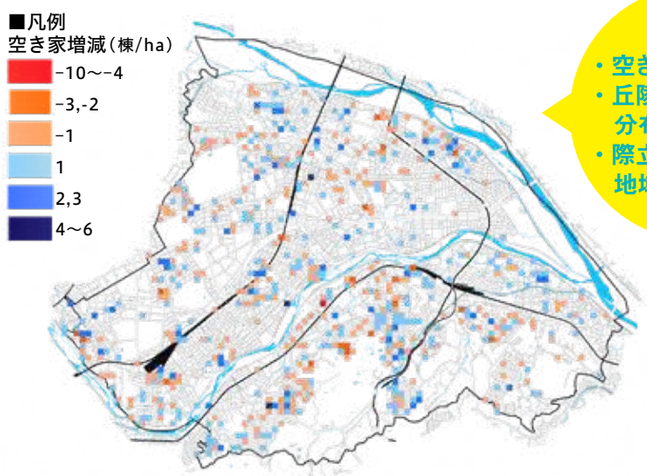
■2020年　空き家：742棟



空き家分布の傾向
（2020年）

2015年と同じ傾向です。ある地域で空き家が非常に多いという状況は見られません。

■2020年-2015年の増減数



- 空き家数は横ばい
- 丘陵部に若干多く分布
- 際立って多い地域はない

空き家分布の傾向
（増減数）

- 全体の空き家数としては、2015年が767棟、2020年が742棟と微減ですが、増加している区域もしばしば見られます。
- 2015年と2020年の空き家数の増減をみると、増加している区域（青色）が一連となった箇所がいくつか散見できますが、際立って増加している地域はない状況です。

戸建空き家分布図について

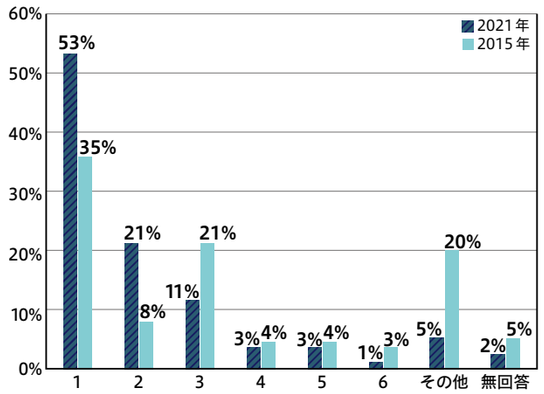
市域を100m×100m（1ﾍｸﾀｰﾙ,ha）の格子に区切り（メッシュ化）、その格子内にある空き家棟数を2015年時、2020年時で図示し、大幅に増えている地域の有無等について確認します。

●日野市の住宅地では1haあたり約25～45棟の住宅がある状況。
●1haに空き家が1棟ある場合は2.2～4%（1/45～1/25）の空き家率。
●1haに空き家が2～4棟ある場合は4.4～16%（2/45～4/25）の空き家率。
●2015年は実質の空き家率は2.4%、2020年は2.0%。（※）
※各年の空き家数を住宅土地統計調査の戸建数で割った値。

所有者のきもち

2021年５月に行った戸建空き家の所有者へのアンケート調査の集計結果から、戸建空き家となった理由、今後の利用などについて、傾向を確認します。

戸建空き家となった理由は何か



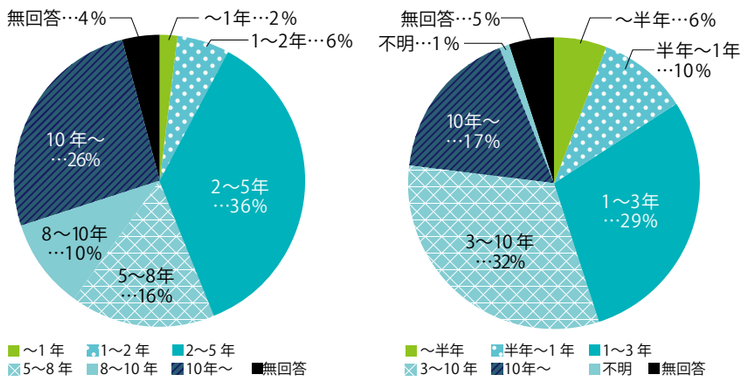
■調査母数 2021年…261　2015年…280

理由

1. 居住者が亡くなった、または介護施設などへ入居したため
2. 居住者が別の住宅に転居したため
3. 賃借人が退去したため
4. 転勤や入院などで一時的に転居しているため
5. 住宅を購入し所有したが、転入しなかったため
6. 居住者が増えた、仕事を辞めたなど、暮らしに変化が生じて転居したため

2015年と似た傾向となっており、空き家の発生要因は所有者の高齢化と相関性があると考えられます。

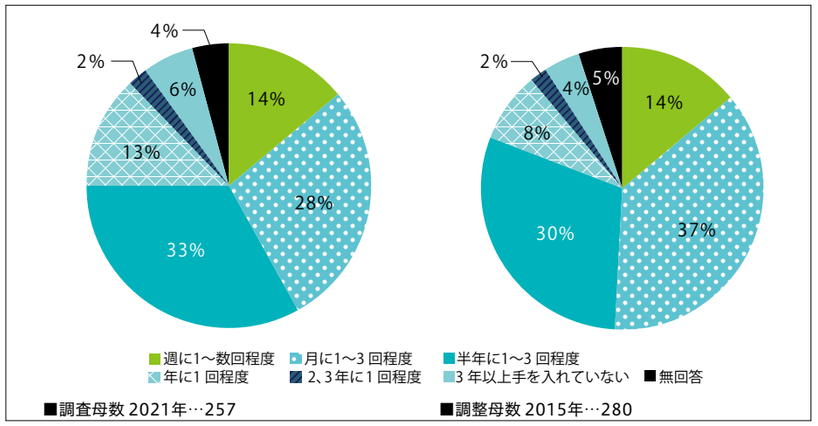
戸建空き家となっている期間



■調査母数 2021年…257　■調整母数 2015年…280

調査項目の区分を変更しましたが、2015年に比べ10年以上の割合が増え、2年未満までの割合が減っているなど、空き家となっている期間が長くなっている傾向が見られます。

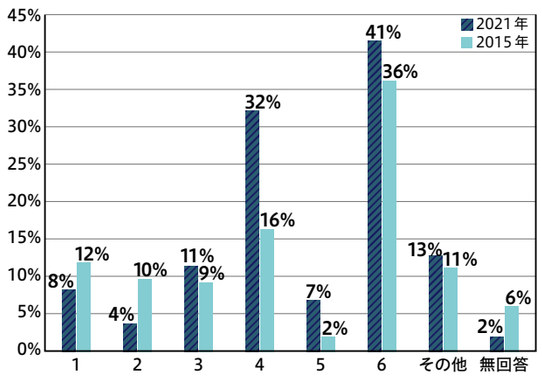
管理・手入れはどのくらいの頻度で行っているか。



■調査母数 2021年…257　■調整母数 2015年…280

2021年の傾向は、2015年と同様に「月に1～3程度」と「半年に1～3回程度」が全体の約６割となっており、「年に１回程度」を合わせると約75%で、４件に３件が適切に管理されていると言えます。

空き家は現在、どのように利用しているか



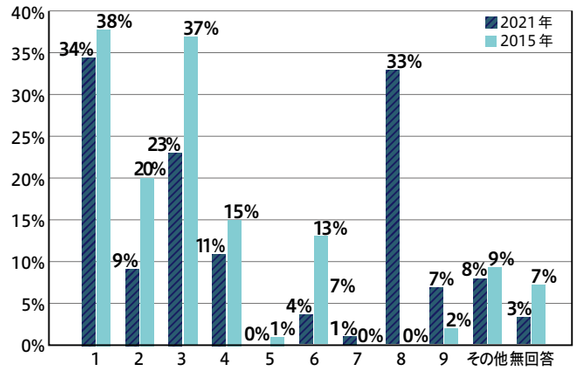
■調査母数 2021年…257　2015年…280

理由

1. 売却に向けて不動産物件として募集中
2. 賃貸の不動産物件として募集中
3. 別荘、仕事時の宿泊など、一時的な居住場所として利用
4. 物置などとして居住以外の目的で利用
5. 法事やお墓参り、親族での会合など、居住以外の目的で利用
6. 特に使っていない

2015年に比べ、売却や賃貸として募集中の割合が減り、ご自身での利用の割合が増加している傾向が見られます。また、その他意見では、テレワークで使用、コロナで訪問控えているなど、新型コロナウィルス禍の社会情勢の影響も一定数影響を及ぼしていると考えられます。

3～5年後くらいの間で、空き家をどのようにしたいと思うか



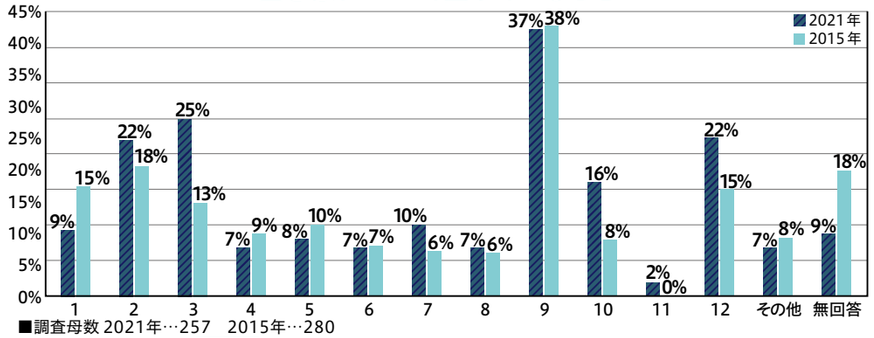
■調査母数2021年…257　2015年…280

理由

1. 売却して処分したい
2. 賃貸物件として、資産活用したい
3. 現状のままとしたい
4. 所有者や子世帯で居住したい
5. 市に寄付したい
6. 市や地域等に利用してもらい管理負担を軽減したい
7. 庭や駐車場を地域等が利用して防犯性を高めたい
8. 検討中、わからない
9. 特に希望はない

2015年と同様に、売却して処分したい、現状のままとしたい、の回答数が多い傾向となっているものの、「検討中、わからない」の回答が多いなど、コロナ禍の影響も受けたためか、将来の見通しが立て難い傾向が見受けられます。

空き家について困っていること



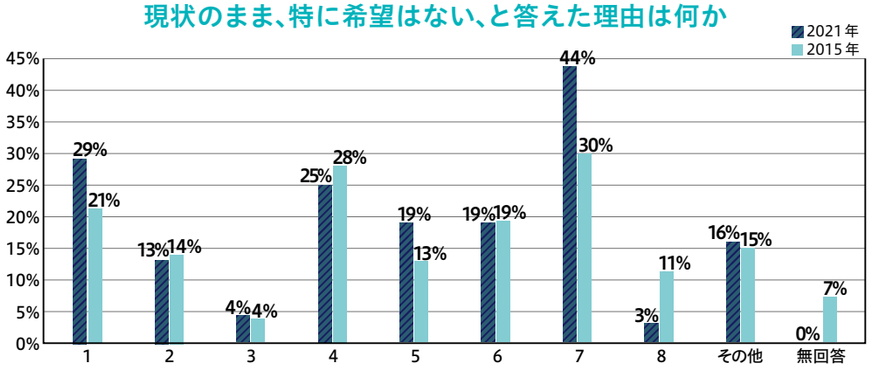
■調査母数 2021年…257　2015年…280

2015年と同様の傾向となっており、放火や不法侵入などが心配の回答が、最も多い状況でした。その他の回答として、コロナ禍で空き家に行けない等、社会背景による影響も生じています。

理由

1. 借り手や買い手が見つからない
2. 定期的な管理がなかなか進まない
3. 家財の整理がなかなかできない
4. リフォーム等の資金が用意できない
5. 解体費などの資金が用意できない
6. 土地の建築条件が悪い
7. 相続などがなかなか整理できない
8. 相談できる所がわからない
9. 放火や不法侵入などが心配である
10. 老朽化による倒壊が心配である
11. 土地区画整理事業がなかなか進まない
12. 特に困っていることはない

現状のまま、特に希望はない、と答えた理由は何か



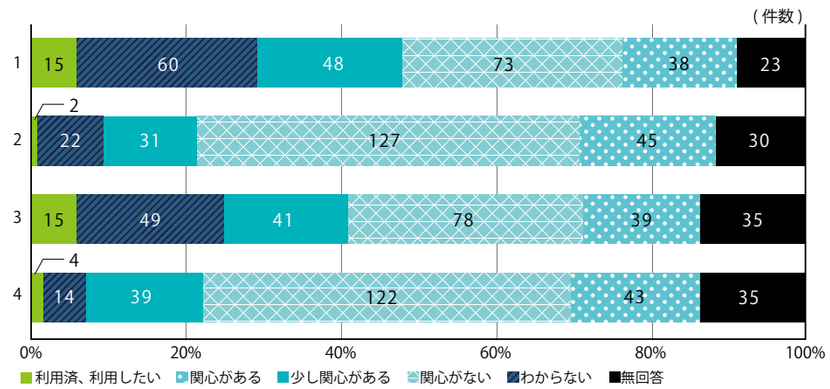
■調査母数 2021年…69　2015年…105

2015年と同様に特に困っていない方の割合が最も多いものの、各項目へ回答が一定数あり、現状のままたは希望はないとする理由は様々であることが見受けられます。

理由

1. 思い出があるなど心情的な理由でそのままにしておきたいため
2. 高齢であるまたは仕事多忙など、労力をかけることが難しいため
3. 売却や賃貸などで利用したいが方法がわからないため
4. 自分だけでは判断できないため
5. 一度、賃貸などで貸すと自分が使いたい時に不自由があるため
6. 取り壊すと固定資産税が上がるため
7. 特に困っていないため
8. 土地区画整理事業の進行を待っているため

市の空き家対策への関心がどの程度あるか。



■調査母数 2021年…257

空き家対策への関心は、不動産流通やご近所の見守りについては、「少し関心ある」方まで含めると4割程度あるものの、空き家または駐車場の活用については、2割程度しか関心がない状況です。

理由

1. 不動産流通の支援
2. 活用マッチングの支援
3. ご近所の見守り（台風時等の連絡体制）
4. 駐車場活用と外回り手入れの提案

日野市の空き家対策の歩み

1 対策に必要な制度づくりについて

第1期計画策定後（2016年7月）、以下のような流れで、制度をつくってきました。

2016年10月　関連施策：3

不動産業の２協会と空き家流通促進について覚書締結

空き家の不動産流通の促進を目的とした覚書を、市内の不動産業に係る団体である公益社団法人東京都宅地建物取引業協会南多摩支部、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部多摩南支部と締結しました。この覚書に基づき、所有者からの空き家の売却等、利活用などに係る相談を日野市が受け、その相談に対して２協会の不動産事業者から具体的提案を所有者に提示する仕組みを構築しました。

↓

2016年10月　関連施策：4

活用希望者の登録制度開始（活用マッチング事業の公開）

空き家を活用することで地域の活性化につながるように、空き家所有者と空き家を活用したい方（活用希望者）のマッチング（仲介）の仕組みをつくりました。活用マッチングに関し活用希望者の登録制度も設けました。マッチングでは、空き家所有者が活用等に関心がある場合は、市が活用希望者に情報提供し活用の提案を募ります。応募のあった活用の提案を市が所有者に提示し、所有者が話を進めたい時は、市は両者の顔合せの場を設ける等、活用に向けた仲介を進めます。

↓

2017年1月　関連施策：全部

日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例を施行

空家法が2015年5月に施行されたことや第1期計画の策定と合わせ、本条例は空家法の適切な運用を図るとともに対策計画の施策を促進するため制定しました。

↓

2017年5月　関連施策：全部

日野市住宅ストック活用推進協議会の設立

市空き住宅等条例の施行に伴い空き家対策に関する協議を行うため、本協議会を設置しました。協議会では、主に空き家の流通及び活用・特定空家等の認定及び措置・空き住宅等対策計画の変更及び実施について協議し、空き家対策を推進していきます。なお第1期計画及び市空き住宅等条例の策定については、日野市住宅ストック活用推進協議会準備会を2015年10月から2016年12月まで設け協議してきました。

↓

2017年7月　関連施策：4

空き住宅等地域貢献活用事業補助金（改修費補助、専門家派遣）の創設

改修費等補助は、空き家が地域交流の場等として活用されることを促進するため、空き家を活用する者に対し、改修費・残存家財処分費・耐震診断費等に要する経費の一部を補助する制度です。

専門家派遣は、自治会等が空き家について何らかの活動を検討する場合に、専門家を派遣して自治会等の話し合いを支援する制度です。

↓

2019年11月　関連施策：3

不動産流通に関する制度改善

2016年10月に2協会と覚書を締結し、空き家の流通促進を行ってきたところですが、相談案件手続きの停滞、協力いただく不動産事業者のモチベーションの低下等の課題が生じていたため、空き家の不動産流通促進のさらなる強化に向けた連携方法の改善を行いました。改善では、不動産協力店を広報誌等でPRし、相談案件に対して協力店がスピーディに提案できる方法に改めました。

↓

2020年3月　関連施策：1、4

まちと空き家の学校制度の創設

まちと空き家の学校は、空き家を地域の資源として活用できる人材を育成し、地域での空き家等の活用が増え市民の空き家への意識や関心が高まっていくことを目指しています。空き家活用等が実践できるような講座を設けるとともに所有者や市民に広く周知する場も展開していきます。

↓

2021年3月　関連施策：4

空き家活用に関する諸制度の改定

空き家活用に関する諸制度（活用マッチング制度、改修費補助金、専門家派遣制度）が、まちと空き家の学校と円滑に連携できるように、制度を見直しました。

2 第1期計画の5つの実施に関して行ってきたこと

第1期計画の５つの施策について、以下のような取り組みを行ってきました。

施策の区分	取り組んだ事項	
施策１ 所有者や地域の意識啓発	・市報（広報ひの）への定期的な特集号の掲載	計５回,年１回程度
	・空き家対策の計画策定時の報告会と相談会	１回、約130名参加
	・自治会等への専門家派遣制度に伴う説明会	３回、延121名参加
	・自治会依頼による空き家対策勉強会	２回、約25名参加
	・所有者へのリーフレットを一斉郵送	１回、801名へ郵送
施策２ 情報収集、蓄積、共有	・現地確認による情報収集	適時＋全市調査２回実施
	・自治会依頼による情報収集	２回、２回目87通回答有
	・所有者アンケートの実施	３回、平均277名回答有
	・データベース構築と情報分析	２カ年分の空き家分布分析
	・水道閉栓情報活用の検討	３回都水道局から提供受
施策３ 関係団体との連携による流通の促進	・不動産流通の相談への対応	売却等の相談を受理数：３１件 内、売却等に至った数：７件
	・不動産協力事業者への制度説明会	３回（協力店数、２４）
	・活用マッチング	マッチング数：１９件 内、活用に至った件数：１３件
施策４ 多面的な活用の促進	・改修費等補助	スタートアップ改修：9件 残存家財整理：３件 耐震診断：２件
	・自治会等に対する専門家派遣地域数	６地域（派遣回数は延10回）
施策５ 適正管理の推進と管理不全空家等への適切な対応	・問合せへの対応	問合せ空き家数：267棟 内、改善した空き家数：174棟
	相続財産管理人等の選任	選任した数：４件

2章　日野市の空き家の「これから」

空き家は「まちの資源」

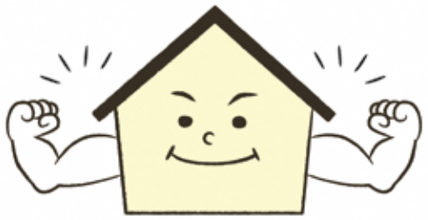
第二期計画にあたる本計画においては、第一期計画の理念、目標の内容を引き継いで、あらためて設定しました。

第二期計画の理念

本計画を推進していく上で、基本となる考えを３つ掲げます。

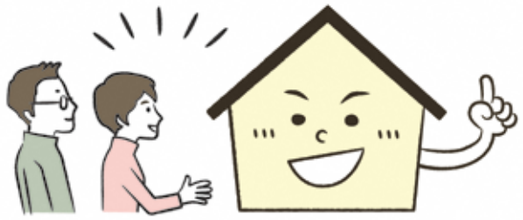
1「空き家はまちの資源」として捉える

空き家（空き住宅等、空き部屋等及び空き地）は、所有者の資産であるとともに、住宅地に新たに人が住むきっかけをつくる「まちの資源」です。また、地域の課題解決につながる多面的な活用が期待される「まちの資源」としても捉えていきます。



2 市民、地域、所有者の理解・関心を高める

空き家の所有者だけでなく、市民や地域が身近にある空き家に関心を持ち、市の施策に対する理解を高めていきます。



3 地域、関係団体との連携を強める

自治会などの地域、住宅関係の団体、福祉関係の団体、庁内関係部署など、様々な主体が持続的に連携して施策を進めていきます。

第二期計画の目標

日野市の空き家対策の目的である「日野市に住み続けたい、住んでみたいと思える良好な住環境の維持・形成に寄与すること」の実現に向けて、本計画の目標を３つ掲げます。また、本計画の進捗状況を定期的に把握できるように、目標の指標及び目標値を新たに設定します（P00参照）。

日野市に住み続けたい、住んでみたいと思える良好な住環境の維持・形成

1 空家等を放っておかない

各地域において増えていく可能性がある空家等及びその予備軍を早い段階から把握し、所有者が適切に管理または円滑に更新できる取り組みを推進します。

2 管理がなされず近隣に迷惑をかける空家等をなくす

現在ある管理不全で近隣に迷惑をかけている空家等をなくすとともに、家屋が倒壊する恐れのある状態の空家等を発生させない取り組みを推進します。

3 空き家を地域の課題解決の資源とする

空き住宅等、空き部屋等または空き地が、多様な交流の場、生活の利便性や地域の魅力向上に資する場または居住の安定に資する場として活用され、市民や所有者が「空き家はまちの資源」と感じられる取り組みを推進します。

目標とするまちのビジョン

5～10年後のまちの姿は、
空き家対策の取り組みで大きく変わる!

この計画でめざす「まちのビジョン」と、空き家を放置・無関心で居続けた場合の「最悪のシナリオ」。
まちの価値が維持、向上していけるように、多くの市民や所有者の理解や関心を高めていきます。

最悪のシナリオ

空き家に無関心で放置しているとまちの治安も悪化し、
荒れて住民も減っていきます。

目標とするまちのビジョン

空き家を見守り、まちの資源として活かしていくと、にぎわいや交流もふえ、
居心地がよく・住みたいまちになっていきます。

※吹き出しにある活動イメージは活動の１つの例としてあげたもので、
活動の内容を制約するものではありません。

空き家対策の目標に向けて「これから」取り組んでいくこと

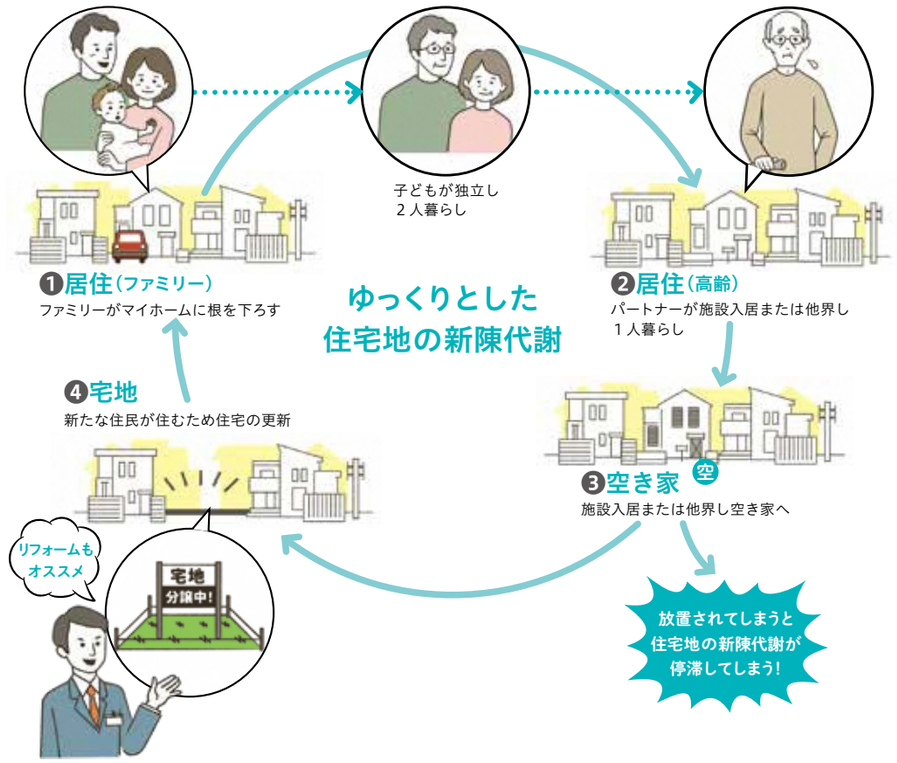
リニューアルした空き家対策の目標を達成するため、具体的に何をしていくのか？

ここでは、具体的な取り組みを６つに分けてお伝えします。６つの取り組みをお伝えする前に、このページでは、そもそも住宅地で空き家が生まれる流れや、６つの取り組みの性格や役割を示して、それぞれ６つの取り組みが良好なバランス感覚を保ち、効果的に進めていけるようにします。

ライフサイクルと空き家

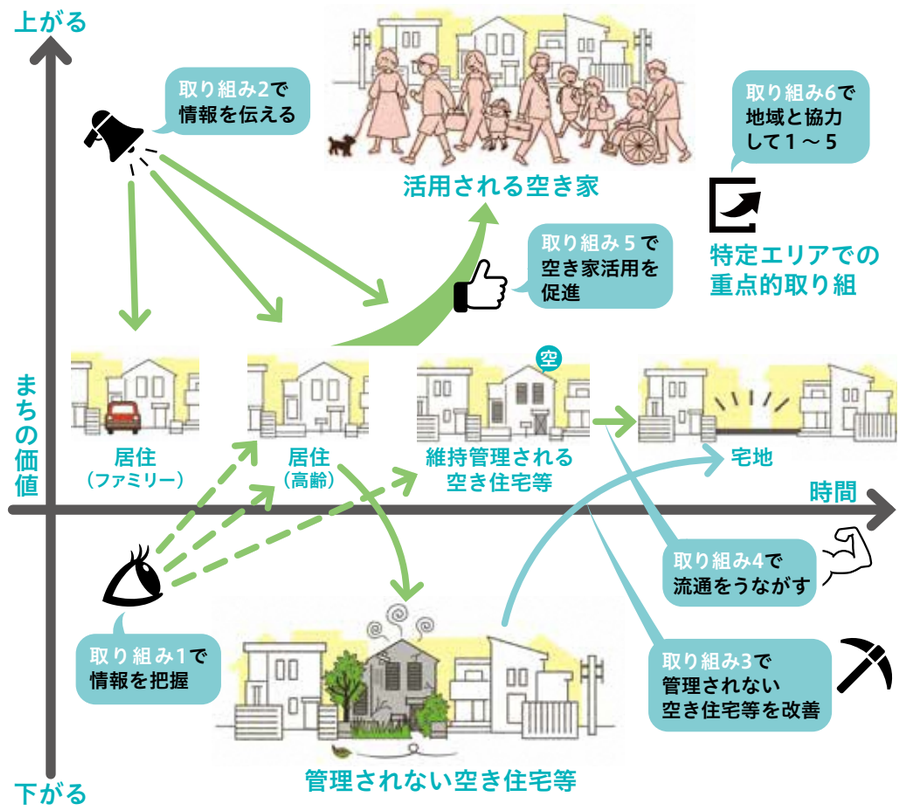
空き家は、住宅に住む人の成長や変化に伴い生じる状態で、多くの住宅で一般的に起こるもの。良好な住環境を維持していくには、人の変化に合わせて住宅が健全に更新していくことが大事。住宅地の健全な新陳代謝には空き家は欠かせないもの、「まちの資源」なのです。

ライフサイクルの一例



６つの取り組み（施策）の役割

それぞれの住宅（空き家）が健全に更新していくこと、それをサポートするために空き家対策があります。さらには空き家を地域の居場所などに使って住宅地の住み良さや価値を上げていくことも取り組んでいきます。それぞれ６つの取り組みの役割や行うタイミングを踏まえて、取り組み同士の連携を強めていくことが大切です。ここではまちの価値を「まちの魅力や利便性が増すこと」として示し、空き家対策がまちの価値にあたえる効果のイメージや、６つの取り組みの役割や関係を全体的に位置付けます。



- 取り組み１…空き家に関する情報の把握と整理
- 取り組み２…所有者、地域、市民などへの情報発信
- 取り組み３…管理がなされていない空き住宅等の改善促進
- 取り組み４…空き住宅等や既存住宅の流通の促進
- 取り組み５…空き家の多面的な活用の促進
- 取り組み６…特定エリアでの重点的な空き家の利活用や更新の推進

取り組み
1

空き家に関する情報の把握と整理

まずは空き家の場所を知る。所有者と連絡とれるようにするのが、この取り組みです。空き家を定期的に把握するなど、情報収集及び整理を行い、他の取り組みの展開につなげていきます。空き家を把握するのは、「監視」するのではなく、「お互い様」の意識で温かく見守ろうとする習慣が定着していくことを目指します。

方針

- 空き家の場所や所有者の意向の把握は、庁内関係部署や関係団体、地域や市民の協力を得られるように努め、効率的に進めていきます。
- 空き家の場所の把握は、問合せや通報に応じ随時行っていくとともに、年１回程の頻度で把握した空き家の現状、所有者の意向などの情報の更新を行っていきます。
- 把握した情報は、台帳などで管理及び整理し、目標の指標の値が定期的に確認できるようにします。

取り組みに対する役割

空き家の所有者、市民、地域、関係団体等、市のそれぞれが、役割を担って取り組みを進めていきます。

展開

取り組みを着実に進めて行くため、空き家の種別ごとに取り組みを区分し、展開していきます。

1 空家等に関する情報の把握と整理

空家等については、その空家等の所在地や管理の状態、空家等となった期間などを把握するほか、空家等の所有者の特定や意向の確認も合わせて把握できるように取り組んでいきます。

空家等が本計画及び国や東京都の主たる対象となっているところ、現状では空家等の発生をタイムリーに把握できる方法がないため、効率的かつ持続的に新たに発生した空家等を把握できる方法の検討も進めていきます。

2 空き部屋等に関する情報の把握と整理

現に住んでいて使用していない部屋や駐車場、庭などの空間(空き部屋等)については、その所有者が空き部屋等を持て余している場合に地域の資源として活用できるように、また高齢世帯のみが暮らす空き部屋等については終活（人生の終わりのための活動）や空家等となる前の備えが意識できるように、その所在地と状態、所有者の意向を丁寧に確認していきます。空き部屋等の把握は、外観目視の調査では難しく、地域や高齢者施策などと連携したアンケートなどによる調査やケアマネジャー・民生委員などの関係団体の方々が訪問する際に聞き取る方法など、労力がかかることが想定されます。そのため、情報の更新や地域の指定、聴き取りに関するルールづくりなども考慮し、効果的な把握方法についても検討を進めていきます。

3 空き地及び跡地に関する情報の把握と整理

空き地と空家等の跡地については、地域の資源として活用できるように、その所有地とその状態、所有者の特定、意向の確認を行っていきます。空き地と跡地の把握にあたっては、全ての箇所をくまなく調査するものではなく、地域や庁内関係部署などによる場づくりの求めに応じ適宜、その地域内の調査を行っていくことを想定し取り組んでいきます。

4 空き住戸に関する情報の把握と整理

分譲マンションやアパートなどの共同住宅や長屋のうち、住んでいない住戸（空き住戸）については、空家等のように道路からの外観目視だけでは把握が難しい実態があります。そして現状では管理がなされてない空き住戸に対する問合せはほとんどない状況です。また民間賃貸住宅の空き住戸は、セーフティネット住宅※としての活用も社会的に期待されています。さらに分譲マンションについて国や東京都では適正管理の推進を強化しているところです。これらの実態の変化や対策等の熟度を見据え必要に応じて、マンション管理組合・所有者・不動産事業者との協力のもと、持続的に把握でき、情報発信などの働きかけができる方法などについて、検討を進めていきます。

※セーフティネット住宅とは、国の制度によるもので住宅確保要配慮者（高齢者・障害者・低所得者など）の入居を拒まない賃貸住宅のこと

具体的な取り組み

方針や展開を踏まえ、以下の表にある内容を主として取り組んでいきます。

展開との関連	取り組むこと	頻度	新規／継続
1，2，3，4	現場でのモバイル活用による GIS での空き家所在地の把握及び定期的な更新（庁内関係部署などの協力も促す）	随時	継続
1，3	地域への空家等または空き地所在地の調査依頼、及び情報共有を通じた協力関係づくり	随時	継続
1，4	水道閉栓・電気使用などの情報を活用した空家等または空き住戸の把握方法の検討（東京都など情報所有者との協議に応じて）	随時	継続
1，2，3，4	空き家の所有者に対するアンケート調査	随時	継続
1，2，3	ケアマネ、民生委員または地域の協力による所有者に対して意向の聞き取り	随時	新規

取り組み
2

所有者、地域、市民などへの情報発信

多くの人が空き家対策を知って、関心を持てるようにする取り組みです。市の取り組みなどを適宜、情報発信して、空家等の適切な管理または空き家の円滑な更新を促します。

方針

- 情報発信では、広報誌やホームページなどの大勢の方に対し一方的に発信することだけではなく、相互に情報を共有し合える関係づくりまたは場の設定も心掛けて取り組んでいきます。
- 発信する情報は、届けたい人(対象者)にとってわかりやすく関心を持ちやすくなるように、表現や発信方法、発信するタイミングに留意します。
- 所有者の暮らしの様々な場面で、市職員や福祉関係者などが所有者に接触する機会があることを踏まえ、庁内関係部署や関係団体の協力が得られるように努めていきます。
- 情報発信と合わせて、必要に応じて、アンケートなどにより対象者の意思を確認し、取り組み1につなげます。

取り組みに対する役割

空き家の所有者、市民、地域、関係団体等、市のそれぞれが、役割を担って取り組みを進めていきます。

展開

取り組みを着実に進めていくため、情報発信する対象者ごとに取り組みを区分し、展開していきます。

1 空家等の所有者への情報発信

空家等の所有者が、空家等の維持管理、売却などの流通化または活用に関心をもってもらえるように、空家等に関する市の取り組みなどについて、市が空家等と確認したのち継続して情報発信をしていきます。

2 地域、市民への情報発信

地域や市民が、地域内にある空家等の把握や見守りに関心をもち協力してもらえるように、また地域の資源とする空き家の活用に理解・協力・参画してもらえるように、空き家に関する市の取り組みについて、市が適宜、情報発信していきます。また、地域からの要請に応じて、空き家に関する勉強会も積極的に行っていきます。地域では、自治会などの回覧による周知や地域内での取り組みの共有など、市民が市の空き家に関する取り組みを理解し関心を持てるように、市の広報の協力に努めることとします。

3 高齢者世帯への情報発信

昨今の高齢化社会に伴う終活の普及と合わせて、住まいの終活の一部である空家等の相続、売却、活用についても、住宅を所有する高齢者世帯の方は、あらかじめ考えを巡らせて次世代につなぐ準備をすることが望まれています。また高齢者世帯が住む住宅には、使っていない部屋や駐車場、庭といった空き部屋等があることが多く、その空き住宅等を地域や活用者が活用すると、地域内でのあいさつが増え生活にハリがでたり、住宅の管理負担軽減となることが期待されています。そのため、住宅を所有する高齢者世帯の方へ、終活や空き家に関する取り組みを適宜、情報発信していきます。

4 庁内関係部署、関係団体、活用者への情報発信

庁内関係部署や関係団体が、空き家の所有者、地域、市民に接触する機会に、必要に応じて空き家に関する取り組みの周知や案内をしてもらえるように、それぞれ接触する方の利点も踏まえ、適宜、情報発信していきます。また、関係団体や活用者には、空き家の活用や流通の促進などに関する取り組みに協力・参画してもらえるように、適宜、情報発信していきます。

具体的な取り組み

方針や展開を踏まえ、以下の表にある内容を主として取り組んでいきます。

展開との関連	取り組むこと	頻度	新規／継続
1，2，3，4	空き家対策全般やまちと空き家の学校に関するシンポジウムの開催	2,3年に1回程度	新規
1，2，3，4	広報紙及び市ホームページでの掲載のほか、ウェブサイト上の公開、デジタルサイネージを活用できる動画などの新しいメディアの利用	随時	継続＋新規
1，4	個別郵送または電子メール等による対象者に応じ選別した情報の発信	随時	継続
2	地域の求めに応じた空き家に関する勉強会などの開催	随時	継続
1	相続、死亡届など庁内関係部署が対象者に連絡などする際に空き家に関する情報を同封または関係部署の窓口に提示	随時	新規
3	高齢者向けのアンケートに空き家に関する情報を同封	随時	新規

取り組み
3

管理がなされていない空き住宅等の改善促進

近隣に迷惑をかける空き家をなくす取り組みです。管理されていない空き住宅等の所有者に、市から連絡し働きかけて改善を促し、近隣に迷惑をかける空き住宅等をなくしていきます。

方針

- 所有者への働きかけは、できる限り管理がされなくなる初期の段階で行い、管理不全の長期化及び悪化を防止するように取り組んでいきます。
- 空家等・空き住戸の改善にあたっては、取り組み４の不動産流通の取り組みにつないでいくとともに、庭木の伐採や害虫駆除に関する事業者の紹介など、関係団体の連携や民間事業者の協力を積極的に活用していきます。

取り組みに対する役割

空き家の所有者、市民、地域、関係団体等、市のそれぞれが、役割を担って取り組みを進めていきます。

展開

取り組みを着実に進めていくため、主要となる取り組みごとに、展開していきます。

1 所有者への働きかけ

市民や地域から問合せなどを受けた管理がなされていない空家等・空き住戸を主として、現地確認・所有者の特定をして、状況の改善に関する通知などを所有者に働きかけていきます。その際には市が行っている不動産流通や空き家活用の取り組み、庭木剪定に関する事業者情報などを記したリーフレットを同封するなど、状況の改善を促していきます。また土地区画整理事業区域内にある空家等については、維持管理も滞る事例も生じていることから、担当部署とも連携し効果的な情報発信や健全化を図っていきます。

2 所有者不存在などの場合の対応

相続人がいないなど、所有者が不存在で空家等・空き住戸の売却や処分ができない場合は、民法に規定される相続財産管理人制度または不在者財産管理人制度により、弁護士などをその空家等の管理者として家庭裁判所が選任し、管理行為または処分などを進め財産の清算を進めることができます。その際には空家等の利害関係人が家庭裁判所に申立てをする必要がありますが親族などの関係者による申立てはなされない実態があることから、空家等の状況改善に向け市が申立て手続きを進めていきます。

3 緊急措置の実施

空家等においてその敷地内にスズメバチの巣がある、または漏水が続いているなどが発生し近隣の方々に悪影響を及ぼすおそれがあり至急対応すべき場合は、市空き住宅等条例に基づき、市職員が状況改善に関する対応を行っていきます。改善したことについてはその所有者に報告するとともに今後の管理などについて情報提供し、適切な管理または売却などを促していきます。

4 特定空家等の認定・措置の実施

所有者への働きかけを十分したにもかかわらず改善されず、近隣に悪影響を及ぼしている空家等が生じた場合は、協議会の協議を経て、空家法にのっとり特定空家等として認定し、必要な措置を進めていきます。認定にあたっては、その所有者に対し固定資産税が増額するなどの不利益の発生についても情報提供し所有者による早期の改善措置を促していきます。また特定空家等の措置に関する命令をしてもなお改善されない場合に行う行政代執行については、数年後に再び同じ状況とならぬことも考慮し措置の実施を進めていきます。

具体的な取り組み

方針や展開を踏まえ、以下の表にある内容を主として取り組んでいきます。

展開との関連	取り組むこと	頻度	新規／継続
1，2，3	管理がなされていない空家等のうち影響度の大きい案件、中程度の案件の解消	随時	継続
1，2，3	担当部署と連携した土地区画整理事業区域内にある管理がなされていない空家等・空き住戸への対応	随時	継続
3	空家等における漏水対応などの緊急措置の実施（必要に応じて）	随時	継続
2	空家等・空き住戸の所有者が不存在または行方不明の場合における相続財産管理人または不在者財産管理人の選任申立ての実施（必要に応じて）	随時	継続
4	特定空家等の認定・措置の実施（必要に応じて）	随時	新規

取り組み
4

空き住宅等や既存住宅の流通の促進

空き家の売却・解体・賃貸を促す取り組みです。不動産業の団体との連携を基本に、空き住宅等の売却など、土地利用の更新を促していきます。

方針

- これまで取り組んできた市内の不動産事業者との連携による空家等の流通の仕組み（流通促進の制度）を基として、仕組みの発展または改善を図り、流通を促進していきます。
- 取り組みを促進・活性化していくため、市内の不動産事業者との連携のほか、住宅関係団体との連携・協力も視野に入れ、取り組みの展開を進めていきます。

取り組みに対する役割

空き家の所有者、市民、地域、関係団体等、市のそれぞれが、役割を担って取り組みを進めていきます。

展開

取り組みを着実に進めていくため、空き家の種別ごとに取り組みを区分し、展開していきます。

1 空家等の流通の促進

流通促進の制度によるこれまでの取り組みを継続していくとともに、仕組みの改善や協力店との連携強化なども進め、空家等の流通のさらなる促進に取り組んでいきます。また空家等の所有者や市民に対し流通促進の制度のほか、国の制度である空家等の売却による譲渡所得の減税措置（3000万円特別控除）などについても、積極的にPRしていきます。さらに空家等の流通化による土地利用の更新にあたっては、接道不良や狭小・不整形などの土地形態の不良といった土地利用環境の改善が望ましい場合においては、周辺宅地も含めた環境改善に資する土地利用の誘導に関する制度の検討を進めていきます。

2 既存住宅の流通の促進

既存住宅とは、既に居住用として利用されている住宅または以前居住用として利用されたことがある住宅のことで、新築住宅の対義語で、居住用の空家等も含む住宅を指します。既存住宅の流通の促進については、国や東京都においてもスクラップアンドビルドによる新築住宅が好まれる傾向を脱却し良質な住宅を手入れして長く使う文化が普及するように、長期優良住宅や安心R住宅制度などの取り組みがなされています。市ではこれらの制度や住宅耐震化及び住宅ストック改修補助金、JTIのマイホーム借上げ制度※などにより、空家等となる前にリフォームや調査などによる既存住宅の質や流通性の促進を図っていきます。また、市に住み続けたいと思える特色ある住まいの誘導についても、民間事業者と協力についての協議を行うなど検討を進め、実現性の熟度に応じて検討を進めていきます。

※ＪＴＩ（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）のマイホーム借上げ制度とは、50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸する制度です。

3 空き住戸の流通の促進

分譲マンションの空き住戸については、居住その他の利用が滞る空き住戸が増えマンションの管理運営に問題が生じるおそれも考えられます。そのため、分譲マンション管理組合などの求めに応じ、その分譲マンションの空き住戸の流通化に向けその所有者に情報提供などを行うとともに、管理組合への流通促進に係る取り組みのＰＲも図っていきます。

民間賃貸住宅の空き住戸の流通化は、セーフティネット住宅に登録するなどの居住支援に係る取り組みに応じて、適宜、不動産事業者または所有者に対し、情報提供または居住支援に係る連携などの働きかけの検討を進めます。

具体的な取り組み

方針や展開を踏まえ、以下の表にある内容を主として取り組んでいきます。

展開との関連	取り組むこと	頻度	新規／継続
1，2，3	流通促進の制度の改善・強化、制度のＰＲ	随時	継続
1，2，3	建築業、司法書士会、JTI などの住宅関係団体との流通促進に係る連携の検討・構築	随時	新規
1，2	特色ある住まい創出に携わる民間事業者が市内の流通促進に係る取り組みに協力・参画することについての検討	随時	新規
1	土地利用環境改善に係る補助金などの支援制度の検討・創設	随時	新規
2	既存住宅の質の向上・流通化に関する既存の制度の効果的な周知方法の検討・実施	随時	新規

取り組み
5

空き家の多面的な活用の促進

空き家を活用して地域活動を増やす取り組みです。空き家が、多様な交流の場、生活の利便性や地域の魅力向上、居住の安定に資する場などとして活用され、まちの資源となっていくように、人材の育成・協力関係づくり・所有者の関心向上を図っていきます。

方針

- 市の空き家活用は、空家等を大規模改修して長期間使用することよりは、所有者が空き家を持て余している期間に活用して、管理で困っているなどの事情の改善を図ることを前提として進めていきます。
- これまでの取り組みで構築できた日野市の空き家活用に係る諸制度（空き家活用マッチング制度、住宅地活動支援制度、まちと空き家の学校、空き家活用等アドバイザー派遣制度、空き家地域貢献活用改修等補助金。以下、活用諸制度）を適切に運用・更新・改善することで取り組みを進めていきます。
- 空き家所有者の方々が安心して、活用者・地域などの方々が主体となり活発に利用できるような制度運営を図るとともに、人や情報の自発的な交流・共有がなされる環境づくりと情勢を誘導していきます。

取り組みに対する役割

空き家の所有者、市民、地域、関係団体等、市のそれぞれが、役割を担って取り組みを進めていきます。

展開

取り組みを着実に進めていくため、主要となる取り組みごとに、展開していきます。

1 空き家活用マッチングなどの推進

これまでの取り組みを踏まえ、市の空き家活用マッチング制度や住宅地活動支援制度により、空家等・空き部屋等・空き地の活用を促進していきます。また空き家の活用が地域貢献に資する場合には、引き続き空き家地域貢献活用改修等補助金により改修などに要する費用の一部を支援していきます。

2 空き家活用に係る人材の育成・交流

空き家活用者にとって、所有者との条件整理や空き家の片付け・修繕など、空き家活用の適切な進め方や対応に不慣れであることが多い実態があります。そのため、まちと空き家の学校により空き家活用や地域の場づくりに関する講座などを設け、空き家活用を実践できる人材の育成を図っていきます。また、空き家活用に係る人材の充実化を図るため、空き家での活用に少しでも参画したいという方（活用協力者）についても、メインの活用者と協力・コラボして活用が活発化するように、活用マッチング制度での活用希望者の登録を促していきます。さらに、空き家活用に係る人材の交流や情報共有を促し、空き家での活動の充実化やシェアまたはコラボを誘発していきます。

3 空き家活用を支える協力関係づくり・支援体制の整備

空き家の活用では地域の理解や協力が必要な場合があることから、必要に応じて活用者が、地域の実情や地域活動に精通している日野市社会福祉協議会などの団体からの協力・助言を受けられる体制を整えて、活用者を支える環境づくりを進めていきます。また活用の実現にあたっては、空き家の修繕や地域交流の企画、活用に係る広報媒体の作成など、経験や専門性が必要となる段階もあることから、空き家活用等アドバイザー派遣制度などにより、活用者が不得手な内容について相談できるようにし、活用の実現の円滑化を図っていきます。

4 所有者の空き家活用への関心を高める

空き家活用を促進していくには、所有者にこの取り組みの意義や利点をご理解いただく必要があります。そのため、まちと空き家の学校のシンポジウムでの情報発信や空き家活用の事例のPRなどにより、所有者へ取り組みをわかりやすく伝え、理解や関心の向上を図っていきます。

5 連鎖的な空き家活用の推進など

空き家活用が始動すると、関心を持った地域の方々が積極的となり未利用の駐車場の活用をしてみたりと、活用者や地域による自発的な活用の連鎖が誘発されやすい状況があります。そのため、活用者や地域に、空き家活用等アドバイザーの派遣や取り組み１の空き家に関する情報の把握の方法の案内などにより、活用が連鎖的に起きることを推進していきます。連鎖的な活用の推進にあたっては、最初の空き家活用の活動の周知や地域の理解協力が必要不可欠であるため、活動の熟度を見据え連鎖するタイミングに留意し、適宜、誘導を図っていきます。また、先進事例の地域住民などによる他地域での取り組み発表の機会を設けるなど、その地域外での空き家活用の普及の検討も進めていきます。さらに、この取り組みで展開した空き家活用以外でも市内に事例などがあることから、調査や情報共有を通じて人材や活動の活性化を図っていきます。

具体的な取り組み

方針や展開を踏まえ、以下の表にある内容を主として取り組んでいきます。

展開との関連	取り組むこと	頻度	新規／継続
1，2，3	活用諸制度の適切な運用、更新、改善	随時	継続
2	まちと空き家の学校の実施	随時	継続
2，3	活用者や活用アドバイザーの登録促進、人材交流の機会創出	随時	新規
4，5	空き家活用の調査・事例化、ＰＲ資料等の作成	随時	新規

取り組み
6

特定エリアでの重点的な空き家の活用や更新などの推進

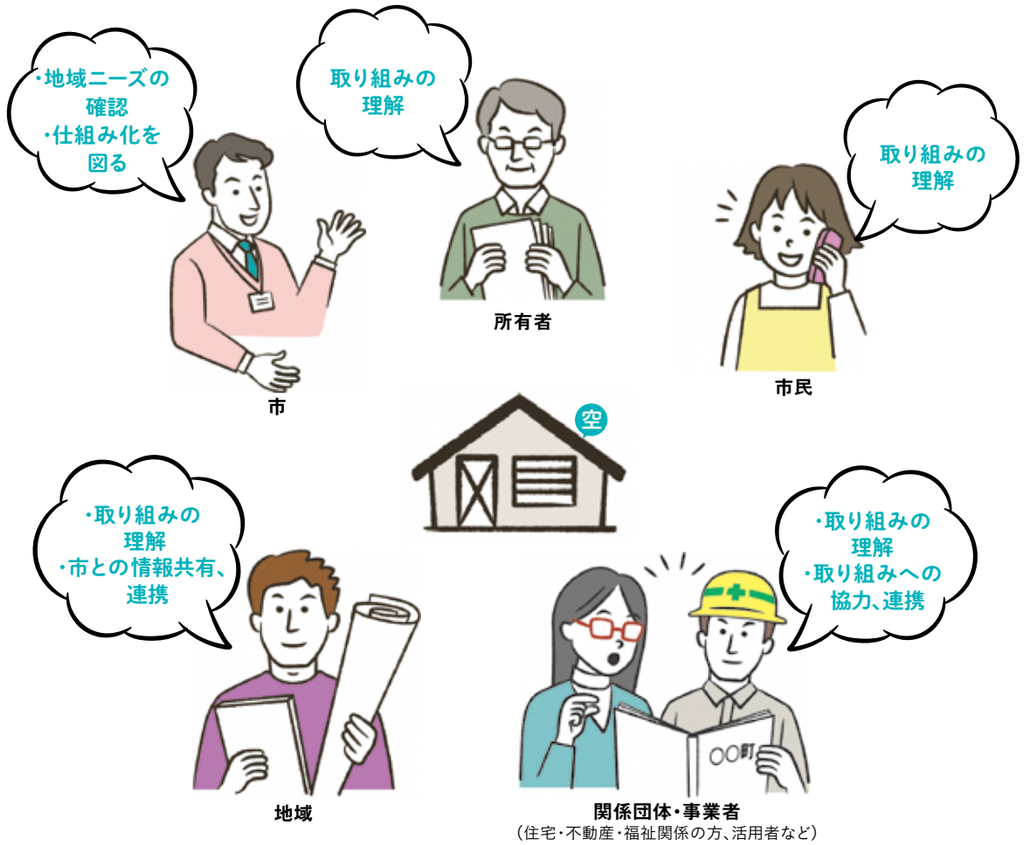
ある地域で集中的に空き家対策を進めていく取り組みです。地域の要請などに応じ対象地域を特定し、地域及び関係団体などとの連携に基づき、空き家に係る取り組みの仕組みづくりを図っていきます。

方針

●ある地域において空家等が明らかに増えてきている、または不動産流通化が滞っているなどの状況の発生やその地域の方々のニーズや要望などを踏まえ、特定エリアでの取り組みが必要となる場合に、地域や関係団体と連携し、必要な取り組みがその特定エリア内で面的に波及していくような仕組みの検討・構築を進めていきます。

取り組みに対する役割

空き家の所有者、市民、地域、関係団体等、市のそれぞれが、役割を担って取り組みを進めていきます。



展開

取り組みを着実に進めていくため、主要となる取り組みごとに、展開していきます。

1 事前調査と事前協議

ある地域において空家等が明らかに増えてきている、または不動産流通化が滞っているなど、地域からの問合せや現地状況に応じ、空家等の分布や不動産事業者へのヒアリングなどを通じて、適宜調査を進めていきます。調査と合わせて地域との意見交換などを行い、特定エリアにおいて空き家対策を重点的に取り組むか検討を進めていきます。

2 地域や関係団体との連携

事前調査や地域ヒアリングの結果、その地域が重点的な取り組みの実施を希望する場合は、市は必要となる取り組みに係る仕組みの構築を図っていきます。また取り組みには関係団体との連携や民間事業者の協力が必要不可欠であるため、事前調査時点から継続して、連携や協力できる関係づくりも進めていきます。

3 国や東京都の制度の活用

特定エリアにおける空き家対策の重点的な取り組みの推進にあたっては、東京都の先駆的空き家対策東京モデル支援事業やエリアリノベーション推進事業など、国や東京都が実施している支援制度を積極的に活用し、取り組みの展開を図っていきます。

具体的な取り組み

施策の方針や展開を踏まえ、以下の表にある内容を主として取り組んでいきます。

展開との関連	取り組むこと	頻度	新規／継続
1，2，3	取り組み１の情報整理による空き家分布の推移の確認	随時	新規
1，2，3	該当し得る地域の方々との意見交換など	随時	新規
1，2	関係団体や民間事業者との意見交換、事業構築の検討	随時	新規

カギを握るのは「連携」

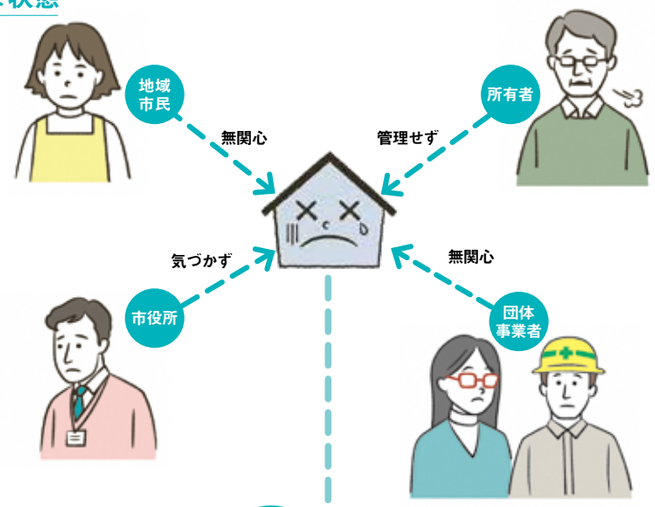
空き家の課題解決に向けて、地域や関係団体の理解や協力が欠かせません。空き住宅等が、放置され無関心な状態または周辺に悪影響を及ぼす状態とならないように、所有者管理責任のみに委ねるのではなく、地域・市民・関係団体・事業者の連携や協力のもと、取り組みを継続していくことが大切です。

空き家対策の取り組みを効果的に進めて、「放置され無関心な状態」や「悪影響を及ぼす状態」をなくし、多くの空き住宅等が「見守られている状態」となり、「活用・更新する状態」にスムーズに移行していけるように、連携を強めていきます。

●放置され無関心な状態

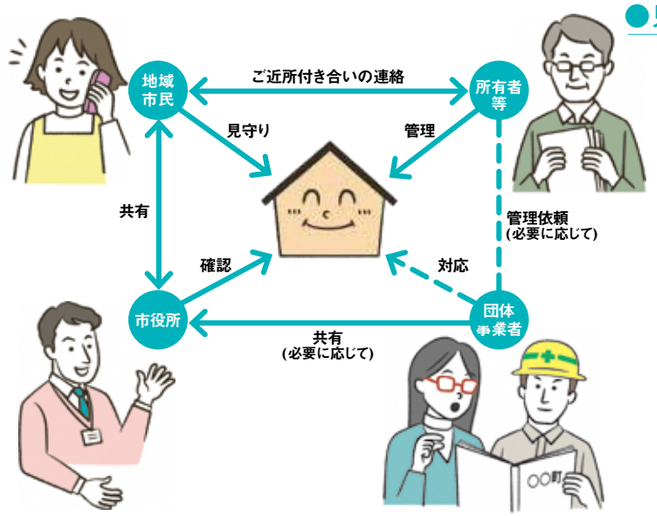
空き住宅等が管理されず、地域住民や関係団体もとくに気にせず市役所も空き住宅等であることに気づかないと、空き住宅等はあっという間にボロボロに。

そのままにしておくと、周辺に悪影響を及ぼす状態に変化していきます。



●見守られている状態

所有者の管理を基本としつつも、台風で木が折れたなどの場合にご近所さんなどが所有者に伝える環境があると、所有者も安心し気に掛けるようになります。地域住民、所有者、市役所による善意のつながりは、空き住宅等を孤立化させない大事な連携です。

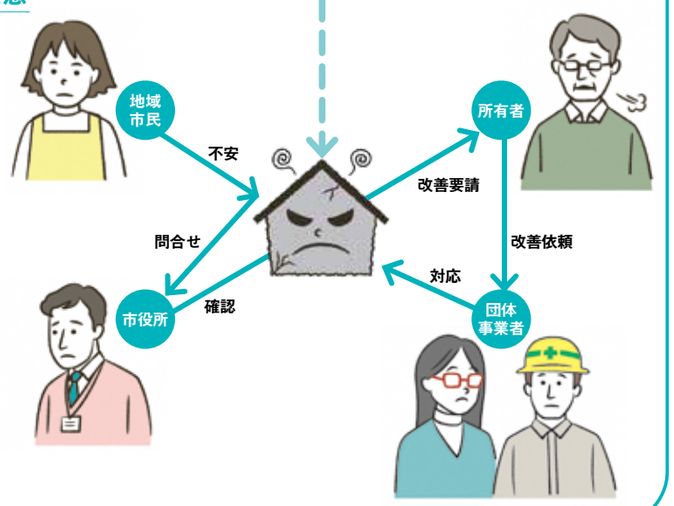


ストップ!

●悪影響を及ぼす状態

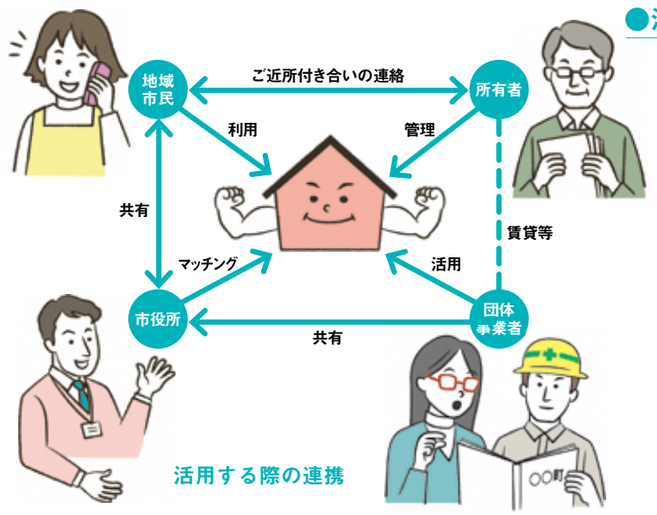
この状態になると地域住民が不安の声を市役所に伝え、市役所は所有者に改善要請をします。気づいた所有者はご自身または事業者等に依頼して、状況改善する。

連携のつながりがないと、時間もかかり、だれかの対応が止まると改善されません。



●活用・更新する状態

空き住宅等を売却などにより更新する、または活用して地域の居場所などにする際には、関係団体や活用者なども含めた連携の輪が、空き住宅等やまちをより良くしていきます。



各主体の役割

連携の強化に向けた、各主体の役割を示します。

●市の責務、役割

市は、本計画の目標の達成に向けて、取り組みを進められるように、各主体との連携や協力を図っていきます。また、空き家の相談の内容は、建物の老朽化、衛生環境の悪化、景観の悪化、防犯・防災、解体・撤去、建物や土地の利活用、税金や支援制度に関するものなど多岐にわたるため、庁内関係部署との連携も強め、取り組んでいきます。

●所有者の責務、市民の役割

空き住宅等は所有者の資産であり、所有者（所有者の他、相続関係者も含む）は空き住宅等が近隣の安全・安心な生活環境に影響を及ぼさないよう適切な管理を行い、売却・賃貸、利用に努めなければなりません。また、良好な住環境の維持・継承は市民一人ひとりの関心や協力が欠かせません。将来自らが所有する住宅が空家等となる可能性があることから、市民には、市の取り組みへの理解や協力、住宅の適切な管理に努めることが期待されます。

●地域の役割

自治会などの自治組織は、地域にある空き家によって、周辺の住環境に及ぼされる影響を受ける当事者であることからも、空き家の状況の把握や適切な管理、活用に向けて、積極的に関わっていくことが期待されます。

●関係団体、事業者の役割

住宅関係団体（不動産に係る協会、相続調停等に係る団体、建築土地に係る団体等）、福祉関係団体（日野市社会福祉協議会、地域包括支援センター、民生委員等）またはNPOなどは、空き家対策を推進するうえで欠かせない存在です。関係団体は、空き家の情報収集や共有、空き住宅等の流通を促進する取り組み、住宅困窮者への居住支援での連携など、空き家対策への協力に努め、取り組みの展開や事業の実施に積極的に関わっていくことが期待されます。

また、不動産業、建設業、福祉関連業、活用者などの事業者は、自らの持つ技術やノウハウ、経験などを活かしつつ、空き家対策へ積極的に関わっていくことが期待されます。

●日野市住宅ストック活用推進協議会の役割

協議会は、特定空家等の認定及び措置に関わる協議や空き家の多面的な活用に関する事業内容の審査、計画の運用に関する協議など、専門的な視点での議論を行う組織として、本計画の着実な遂行に重要な役割を果たしていきます。

他の政策との連携

住まいや暮らしに係る政策との関連などについて示し、取り組みの連携を図っていきます。

●住宅確保要配慮者に対する居住支援事業

居住支援事業とは、高齢者や障害者、低所得者などの住宅確保要配慮者の転宅が円滑に進まない社会的課題に対し、民間賃貸住宅での安定した居住を促進する取り組みです。本計画の取り組みでは、空き住戸のうち民間賃貸住宅での不動産流通の促進や空き家の活用による住宅確保要配慮者向けの住宅の整備などが関連します。

●住宅耐震化、ブロック塀等の安全対策に係る補助事業

旧耐震基準の住宅（昭和56年５月以前に建築されたもの）の耐震改修工事や住宅のバリアフリー化・断熱化の改修、ブロック塀等の撤去の促進に向けて補助金による支援を進めています。本計画の取り組みでは、既存住宅や空家等の不動産流通に関して建物の改修を伴う場合に関連があります。

●環境衛生の保全に係る事業

空き地や民有地における庭木などの繁茂や害虫の発生など、良好な住環境を阻害する衛生管理に関する取り組みです。本計画では管理がなされていない空家等の状況改善の取り組みとの関連があります。

●高齢者の在宅支援に係る事業

高齢者の自宅での生活に関して、地域包括支援センターによる相談窓口、高齢者を見守る地域ぐるみの支えあいの仕組みづくり、ふれあいサロン設置の支援や様々な生活支援を行っています。本計画の取り組みでは、高齢者への空き家対策の情報発信や情報の把握のほか、既存住宅の不動産流通や空き家活用によるふれあいサロン実施など、多岐にわたる関連があります。

●まちの安全・安心に係る事業

市民が安全で安心して暮らせるまちとなるように、防犯パトロール、地域による自主防犯活動などの取り組み、警察との連携や注意喚起に係る情報発信などを行っています。本計画の取り組みでは、管理がなされない空家等の予防について関連があります。

●自治会などの地域との連携や地域活動に係る事業

自治会活動の支援のほか、市民活動の支援、地域の様々な主体との交流や活動促進などの地域活動に関する支援を行っています。地域活動に関する支援について、本計画では、空き家の多面的な活用の促進との関連があります。

●固定資産税や転出入・死亡時の手続きに係る事業

土地や家屋などに関する固定資産税などの賦課や所有者への通知などの税務や市への転入や転居、死亡時の手続きなどの事務を行っています。本計画では、空き家対策に関する情報発信との関連があります。

本計画のPDCAについて

この第二期計画は、空き家対策の大きなPDCA※サイクルの一地点として、計画の改定(P)をしたもので、第一期計画の計画策定(P)→対策の実行(D)→対策の評価(C)→対策の改善(A)を経て、改定しています。

今後も、より一層、PDCAサイクルを円滑に遂行するため、目標の評価指標を新たに設定し、空き家対策を推進していきます。

※PDCAサイクルとは、プラン(P)、ドウ(D)、チェック(C)、アクション(A)の４段階を繰り返して業務を継続的に改善する方法。

本計画の進捗の確認

本計画の目標達成に向けて、定期的な進捗状況の確認ができるように、目標にかかわる指標を設定し、計画期間の最終年度における目標値を定め、適切な進行管理を行っていきます。

■目標の指標

計画の目標	現況値 2020年10月時点	目標値 2025年10月時点	目標の指標の考え
空家等を放っておかない	空家等の初期把握率 ※1		空家等の早期把握に向け、新たに発生した空家等を初期に把握できた割合を設定空家等の早期把握に向け、新たに発生した空家等を初期に把握できた割合を設定
	11 ～ 26%	50%	
	所有者の意向が把握できた割合 ※2		空家等の放置の予防に向け、把握した空家等のうち所有者の意思の確認ができた割合を設定
	32%	50%	
管理がなされず近隣に迷惑をかける空家等をなくす	中期までに解消する割合 ※3		空家等の長期化を防ぐため、中期（3～7年）までに管理不全状態を解消する割合を設定
	23 ～ 54%	80%	
	近隣影響大の空家等の件数		近隣への影響が大きい空家等の解消に向けて、近隣影響大の空家等の件数を設定
	9 件	0 件	
空き家を地域の課題解決の資源とする	活用されている件数		空き家が地域の課題解決の資源として活用されている件数を設定
	6 件	20 件	
	所有者等の問合せ件数 ※4		所有者または市民の関心向上に向けて、所有者が空き家活用に関し市に問合せた件数を設定
	22 件	50 件	

※１：初期把握率：新たに確認した空家等のうち、初期（空家等発生から２年以内）に把握できた割合。現況値は、１年以内に把握した空家等の数／把握した総数または総数から年数不明数を除いた値（31/267 ～ 31/117）。目標値は、新たに確認した空家等のうち、空き家年数２年以内の件数の割合。
※２：所有者の意向が把握できた割合：現況値は、把握している空家等７４０件のうち、アンケート回答または所有者の連絡により利活用・維持管理等の意向が確認できた空家等 238 件の割合。目標値も同様。
※３：中期までに解消する割合：現況値は、５年程までに更地化または解決した件数／全体数または全数から年数不明数を除いた値（63/267 ～ 63/117）。目標値は、新たに確認した空家等の空き家年数７年以内に更地化または解決した割合を算出。
※４：所有者の空き家活用に向けた問合せ件数：現況値は、これまで空き家活用にむけて所有者からの意思表示（アンケート回答含む）があって市と面会または電話にて話合いをした人数。

日野市住宅ストック活用推進協議会とは？

日野市の空き家対策に関する協議を行うため、学識経験者や弁護士、不動産事業者、社会福祉協議会や、市民などの計９名から構成される組織です。準備会から2017年5月に移行し、これまで本計画の改定に関する協議や空き家活用の改修費補助の審査などを中心に協議を行い、市の空き家対策を支えていただいています。

まちと空き家の学校

- まちと空き家の学校は、空き家がまちの資源となるように活用できる人材の育成と交流を進める実践型の講座です。
- 狭義では、「取り組み５：空き家の多面的な活用の促進」の取り組みの１つとなっていますが、ほかの取り組みの推進にも一翼を担うポテンシャルがあると考えています。
- 受講生には活用を希望している方のほかにも自治会や地縁団体の方、本業で建築や福祉などに携わる方、所有者の方など様々な経歴の方が参加されています。地域や市民、所有者、関係団体や事業者、市役所の４者間の連携を促して空き家対策に係る自発的な取り組みが起こっていくように、受講生を起点に様々なつながりを増やしていきたいと思っています。
- ひとと家が、活き・活かされるまちへ。あなたも、自分のできることから関わってみませんか？

写真掲載予定

第一期計画の目標の達成状況

第一期計画では「３つの目標」を掲げていました。それらの達成の進捗状況について、目標ごとに確認します。

目標 1 空家等は現状より大幅に増やさない

各地域にある空家等が大幅に増えない施策を推進します。

戸建て空き家の増減数の推移（P00記載内容）

・全体の空き家数としては、2016年が767棟、2020年が742棟と微減ではあるが、増加している区域もしばしば見られます。

・2016年と2020年の空き家数の増減をみると、増加している区域が一連となった箇所がいくつか散見できますが、際立って増加している地域はない状況です。

目標の達成状況

・市内での空き家数は計画当初より増えていない状況となっており、各地域を見ても際立って増加している地域は発生していない状況であることから「空き家は現状より大幅に増えていない」と言えます。

目標 2 管理がなされず近隣に迷惑をかける空家等をなくす

現在ある管理不全で近隣に迷惑をかけている空家等をなくすとともに、
家屋が倒壊する恐れのある状態の空家等を発生させない施策を推進します。

管理がなされていない空家等の対応状況（P00記載内容）

・周辺影響が大きい空き家24件に対し更地化及び問題解決15件(63%)が改善できました。9件は未改善のままです。

・全数267件のうち65%が更地化又は問題解決に至った(大63%、中57%、小72%)。

目標の達成状況

・管理不全で近隣に迷惑をかけている空家等を完全になくす状態までには至っていません。周辺影響が大きい空き家では9件、中程度の空き家では47件が解消されていない状況です。
・周辺影響が大きい空き家24件と中程度の空き家110件の計134件のうち、78件(58%) については更地化または庭木伐採などの状況改善ができたことは対応の成果(58%の成果)と言えます。
・周辺影響が大、中の空き家で更地化した33件のうち6件は施策3などにより解決することができました。
・現在、家屋が倒壊する恐れのある状態の空家等はない状況です。

目標 3 空き住宅等を地域の課題解決の資源とする

地域のニーズに応じて、空き住宅等が多様な交流の場、生活の利便性や地域の魅力向上に
資する場または居住の安定に資する場として活用される施策を推進します。

空き家活用状況アンケート集計結果（P00記載内容）

・９団体のほとんどが、地域住民が参加または立ち寄れる何らかの活動を実施しています。
・多様な交流の場として活用(8団体)、生活利便に資する活用(3団体)が実施。居住の安定に資する場はない状況です（９団体外で学生シェアハウスとして活用された事例１件あり）
・活動日数や参加者数を見るとおおむね地域住民向けまたは市民向けの活動が行われています。

目標の達成状況

・市ＨＰ公開している6つの空き家が活用され「まちの資源」として利用されている状態と言えます。

第一期計画の取り組みの成果と課題

第1期計画に規定した５つの施策の実施状況や３つの目標の事業評価を踏まえ、本計画を進めていく上で考慮すべき事項について、以下のとおり施策の成果及び課題としてまとめました。

施策 1 所有者や地域の意識啓発

成果

- 空き家対策に関するシンポジウムの開催、自治会への空き家対策の説明会などを開催したこと
- 広報ひの掲載などによる市民や所有者等へ定期的な情報発信をしたこと
- 所有者等向けのリーフレットを作成し一斉に郵送したこと

課題

- 初期の段階(相続発生時期)での情報発信はできなかった
- 他課の情報発信時を利用した空き家対策の有効な情報発信ができなかった
- 年1回程度の定期的な所有者への情報発信を継続して行うこと

施策 2 空き住宅等の情報収集、蓄積、共有

成果

- ＧＩＳ及びエクセル台帳によるデータベース管理を構築したこと
- 自治会などへ空き家調査依頼し把握したこと(2回)

課題

- 定期的な空き家情報の収集と、市全域での定期的な更新方法が確立できていない
- 関係部署の協力による空き家情報の収集方法が確立できていない
- 都水道閉栓情報の活用など、インフラ使用情報の有効活用法が確立できていない

施策 3 関係団体との連携による空き住宅等の流通の促進

成果

- 空き家の流通促進に係る不動産2協会との連携体制の構築及び強化ができた
- 空き家及び既存住宅に関する所有者の相談窓口として都市計画課が対応できる体制ができた

課題

- 売却などに際し、空家等の土地利用環境(接道、狭小地等)の改善が誘導できていない
- 既存住宅の流通に関する取り組みはできていない

施策 4 空き住宅等の多面的な活用の促進

成果

- 活用マッチング、地域貢献活用補助金(改修費等補助、専門家派遣)制度、まちと空き家の学校制度化など、多面的な活用の促進に係る仕組みづくりを構築したこと
- 空き家活用の事例づくりを推進し、6件についてＨＰ掲載等を実施したこと

課題

- 活用に係る諸制度を有効に活用し、持続的に運用していくこと
- 活用を主体的に進めていく人材の育成、活用等を支援するアドバイザー等の協力体制をつくっていくこと

施策 5 空家等の適正管理の推進及び管理不全空家等への適切な対応

成果

- 管理がなされない空家等134件のうち77件が、更地化又は問題解決できた
- 緊急対応として10件実施し、管理状態の安定化及び状況改善に努めた
- 相続財産管理人制度などを活用し4件の空家等の除却処分を進めることができた

課題

- 管理がなされていない空家等56件が、未だ問題解決に至っていない
- 区画整理事業地内での事業がまだ進まない地域にある管理がなされない空家等について、土地利用の更新がし難い事例があり、状況改善にむけた庁内関係部署との連携が必要

第一期計画の取り組み（施策４、５）の評価

第一期計画の目標達成状況を振り返るにあたって、必要となる施策４（多面的な活用の促進）と施策５（管理不全空家等の適切な対応）の取り組んできたことの成果とその評価を確認しました。

施策の成果（施策４:空き家活用の状況について）

これまで空き家活用を行ってきた９名の活用者に対し、2020年４月末に、アンケート調査を行いました。この調査から活用状況や市民の利用状況について、確認します。

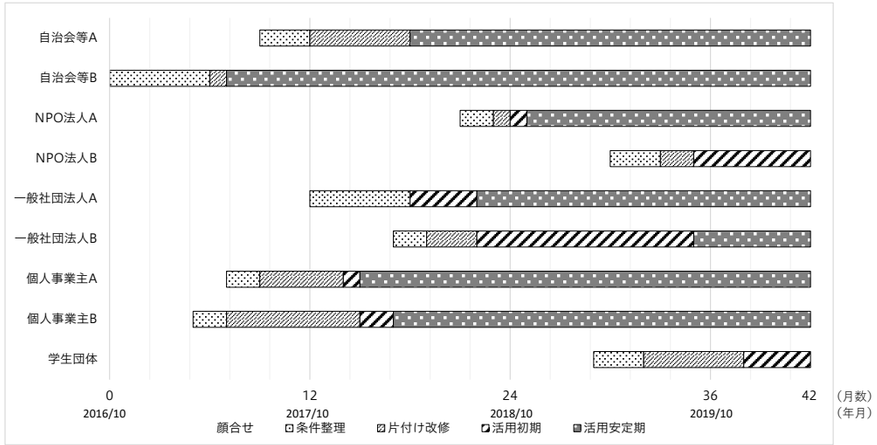
各活用者による活動の概要と活動の利用頻度

活動と利用頻度は、表のとおり十人十色となっています。ほとんどの団体がその空き家のある地域住民が参加できる活動を行っている状況です。

団体属性	活動概要	利用頻度
自治会等Ａ	地域活動、体操、包括セミナー、イベント（教室、演奏会、終活セミナー学生協働有）、他サロン活動	週4日サロンで開放。その他イベント開催日に開放。
自治会等Ｂ	子どもゲーム大会、花野菜の植え替え、納涼祭、芋ほり大会、炊き出し訓練	公園として毎日使用
NPO 法人Ａ	野外保育、古民家開放、おもちつき	月～木8～18時、土日イベントは年2回程
NPO 法人Ｂ	障害者の居場所。障害児相談支援等。	月5日程度。10～12時30分頃
一般社団法人Ａ	農園の維持、障害者施設利用者の軽作業体験（道路清掃等）、施設利用児童等の農作業・庭遊び体験	月10日程度。1回2時間程。イベントは基本行わず、日々の生活中で実施。
一般社団法人Ｂ	おしゃべりカフェ、健康麻雀、地域農産物の加工・製造、その他企画（地域・メンバー向けイベント）	月10日程度。毎週木曜午後はカフェ。月2回午前は健康麻雀。
個人事業主Ａ	自治会イベント、所有者野菜を空き家前にて直売、平時は店舗利用、周辺散歩中の方へのトイレ提供	ほぼ毎日（年350日ぐらい）
個人事業主Ｂ	地産野菜直売、地域イベント、認知症カフェ（地域包括支援センター協働）、ロケ地活用	月10日程度。毎週木曜 9～19時頃。曜日に関係なく不定期でイベントなど実施。
学生団体	DIY イベント , お菓子の家づくりイベント	月あたり10日程度。主に土日。時間は13～18時頃。イベントは別に年2回ほど

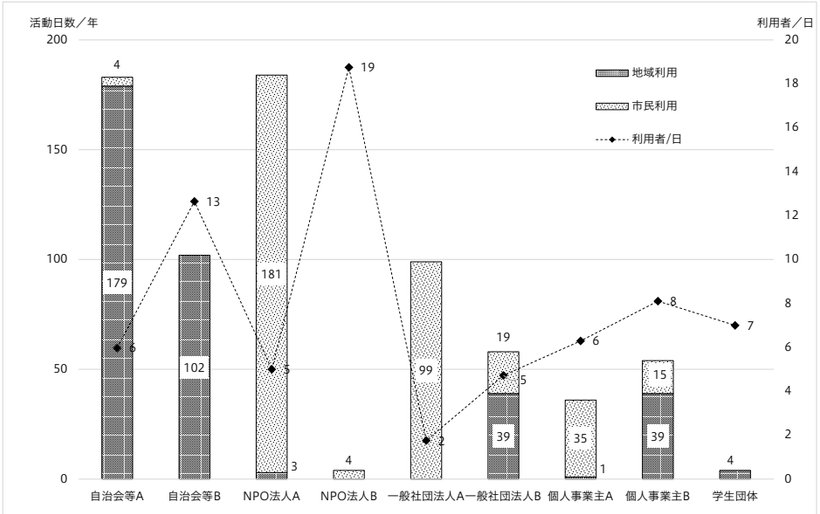
各活用者の活動期間など

どの活用者も顔合わせから活動開始まで３～９カ月程度かかっています。活動期間は、５団体が２年以上継続しています。
※一般社団法人Ｂは所有者の都合で2020年８月に、学生団体は活用者の都合で同月に活用が終了しました。



各活用者の活動日数、利用者数

各活動の日数などは一律ではありませんが、地域住民が利用できる１年間の活動日数の平均が40日／年、１日あたりの利用者数の平均が７．８人／日となっています。



施策の成果（施策５：管理がなされていない空き家の状況について）

2015年度から2020年4月までの約4年半の間で近隣住民等から問合せを受けた空き家267件に対する2020年11月時点での対応状況等について、整理し傾向を確認します。

周辺影響度の区分

問合せ対応した空き家の管理がなされていない程度に差があることから大、中、小に区分します。

大

数年以上、管理がなされておらず明らかに近隣への影響がある状態

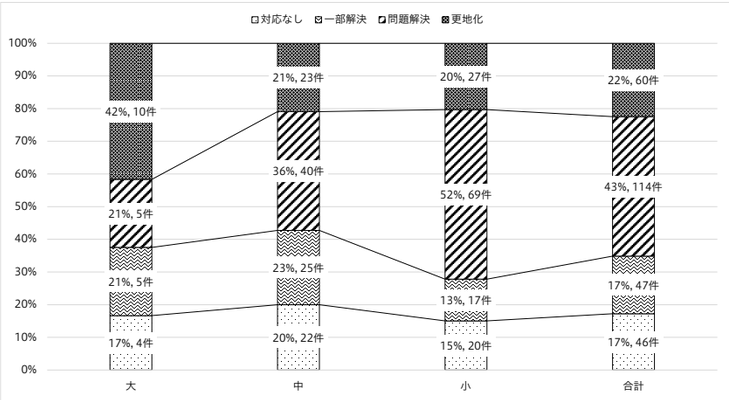
中

管理がなされておらず隣地への庭木越境などが生じている状態

小

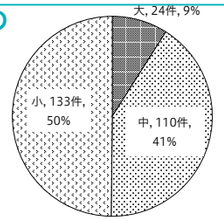
管理はなされてるが、庭木剪定が入る前の状態や、ハチの巣がある等の状態

周辺影響度別の改善した数

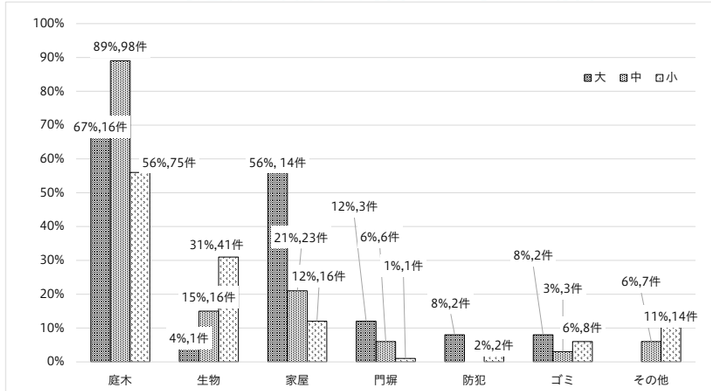


・周辺影響が大きい空き家24件の対応状況を見ると、更地化は10件(42%)であり問題解決5件と合わせると63%が改善できました。9件については未だ対応中です。
・全体でみると、267件のうち65%が更地化又は問題解決に至っており、大63%、中57%、小72%と影響が小さい空き家の解決率が高い傾向となっています。

周辺影響度「大・中・小」の問合わせ数

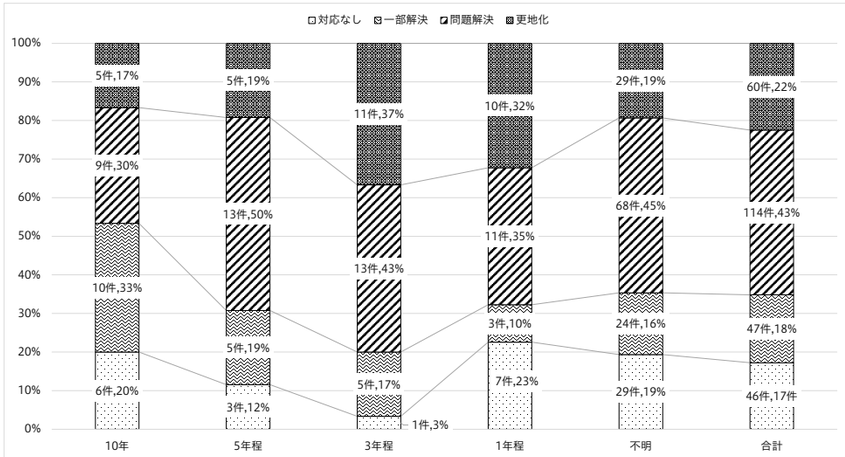


周辺影響度別の問合わせ内容の割合



・周辺影響の大中小問わず、庭木繁茂による問合せが多い傾向です。
・周辺影響別の特徴は、周辺影響が「大」では家屋(56%)・門塀(12%)と、中小の割合に比べて大きい傾向となっています。

空き家期間の年数別、対応状況の数



・空き家の年数別に対応状態に差があるか見ると、更地化と問題解決した割合について合計65%に対し、10年以上経過した空き家では、47%と低い傾向が目立っています。

日野市の特徴

1950年代から始まった高度成長期、日野市では多摩平団地をはじめとする大規模団地が数多く立地し、急激な人口増加が起きました。

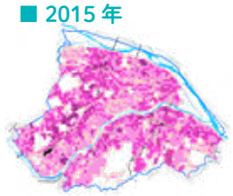
住宅地の形成にあたっては、浅川以北では主に土地区画整理事業による計画的な都市基盤整備が進められました。一方、浅川以南の丘陵部では、1960年以降に民間事業者により戸建住宅地開発やUR都市機構の共同住宅団地が整備されてきました。

世帯、高齢化の推移

市内の人口数、世帯数、高齢化率について、2020年と2015年を比較し、人口等の動向を確認します。

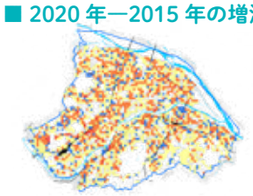
■世帯数の推移

■ 2015 年



■ 2020 年

■ 2020 年―2015 年の増減数



世帯数　2015年10月時点：85,431世帯
2020年1月時点：89,586世帯（4,155世帯増）

凡例（人 /ha）
1 ～ 10 ～ 30 ～ 50 ～ 80

世帯数の増減

凡例（人 /ha）
人口の増減社数
～ -15 ～ -2 ～ 2 ～ 15

世帯数等の動向について

・微増減の範囲（黄色：増減 2 世帯以内 /ha）が最も多く約 52％を占めています。
・増加がある範囲は全体の 35％を占め、減少がある範囲（青色、藍色）の 13％に比べ多く占めています。
・増加傾向、減少傾向ともに地域的な顕著な偏りは見られません。

■高齢化率の推移

■ 2015 年

■ 2020 年

■ 2020 年―2015 年の増減数

高齢化率（全人口に対する 75 歳以上の割合）
2015 年 10 月時点：11.26％
2020 年 1 月時点：13.96％（2.7％増）

凡例（人 /ha）
1 ～ 12.5 ～ 25 ～ 37.5 ～ 50 ～

高齢化率の増減

凡例（人 /ha）
人口の増減社数
～ -10 ～ -3 ～ 3 ～ 10 ～

高齢化率等の動向について

・高齢化率が増加している範囲（青色、藍色）が最も多く約 48％を占めています。
・高齢化率が減少している範囲（オレンジ色、赤色）は地域の偏りは見られませんが、高齢化率が増加している範囲は、比較的丘陵部側に多く偏っています。

戸建空き家所有者へのアンケート集計結果

空き家」の定義

●このアンケートでは「空き家とは日常的に人が居住していない住宅」としています。
●以下のように住宅を利用されている場合も、このアンケートでは「空き家」に該当します。
ア）週末や休暇時などに寝泊まりして利用する場合（回数が月あたり計5日間以内の利用）
イ)転勤や入院などで1か月以上不在となっている場合
ウ)郵便ポストの確認や外回り、室内風通しなどの管理のため住宅に訪問する場合
エ)住宅にある物の出し入れでの利用や家財の片付けのため住宅に訪問する場合
※ウ、エについては住宅に訪問する回数にかかわらず「空き家」に該当します。

アンケートの発送状況

発送日　令和3年5月14日
回答期日　令和3年6月30日（約6週間）
発送数　667通
回答数　合計365通（回答率：54.7％）
※前回の回答率64.2％
回答方法　郵送（紙）81.9％
インターネット（電子）18.1％

―アンケートを始めるにあたって、確認したいこと―

確認1　アンケートに回答していただく方は、この住宅とどのような関係ですか。
（○はひとつ）……回答　合計数：365（100.0％）

●住宅を所有している方
❶.住宅の所有者本人（1人で所有している方）
……回答　集計値:200(54.8％)
❷住宅の所有者本人（共有者がいる方）……回答　集計値:56(15.3％)
●住宅を所有していない方
❸住宅の所有者の配偶者……回答　集計値:8(2.2％)
❹住宅の所有者の子ども、孫
……回答　集計値:56(15.3％)
❺住宅の所有者の親、兄弟姉妹、甥姪……回答　集計値:17(4.7％)
❻住宅の所有者の成年後見人、保佐人等……回答　集計値:11(4.7％)
❼その他……回答　集計値:17(4.7％)
その他の主な内容　・相続中　・親族間の関係
……無回答　集計値:0(0.0％)

確認2　現時点（令和3年5月14日）で、対象の住宅は空き家でしょうか
（○はひとつ）……回答　合計数：365（100.0％）

❶空き家である……回答　集計値:239(65.5％)
❷空き家である（土地区画整理事業の進行を待っている）
……回答　集計値:10(2.7％)
❸空き家でない（以前から住んでいる）
……回答　集計値:47(12.9％)
❹空き家でない（最近、自分・親族で住み始めた）
……回答　集計値:7(1.9％)
❺空き家でない（最近、賃貸または売却した）
……回答　集計値:49(13.4％)
❻その他
……回答　集計値:12(3.3％) その他の主な内容・賃貸用・物置、倉庫として利用
……無回答　集計値:1(0.3％)

―対象の住宅（空き家）について、おたずねします。―

質問1　空き家となった理由を教えてください。
（○はひとつ）……回答　合計数：261（100.0％）

1.居住者が亡くなった、または介護施設などへ入居したため
……回答　集計値:138(52.9％)
2.居住者が別の住宅に転居したため
……回答　集計値:55(21.1％)
3.賃借人が退去したため……回答　集計値:29(11.1％)
4.転勤や入院などで一時的に転居しているため
……回答　集計値:9(3.4％)
5.住宅を購入し所有したが、転入しなかったため
……回答　集計値:8(3.1％)
6.居住者が増えた、仕事を辞めたなど、暮らしに変化が生じて転居したため……回答　集計値:2(0.8％)
7.その他……回答　集計値:14(5.4％
その他の主な内容：・賃貸用・物置、倉庫として利用
……無回答　集計値:6(2.2％)

質問2　どのくらいの期間、空き家となっていますか。
（○はひとつ）……回答　合計数：261（100.0％）

1.1年未満……回答　集計値:6(2.3％)
2.1～2年未満……回答　集計値:17(6.5％)
3.2～5年未満……回答　集計値:93(35.6％)
4.5～8年未満……回答　集計値:42(16.1％)
5.8～10年未満……回答　集計値:27(10.3％)
6.10年以上……回答　集計値:67(25.7％)
……無回答　集計値:9(3.5％)

質問3　空き家はどのように管理・手入れされていますか。
（○はひとつ）……回答　合計数：261（100.0％）

1.所有者、家族、後見人などが管理している
……回答　集計値:202(76.6％)
2.管理業者（不動産屋、造園業者、シルバー人材センター等）に定期的に依頼している
……回答　集計値:40(15.3％)
3.近所の方や自治会などに管理をお願いしている
……回答　集計値:9(3.5％)
4.ほとんど何もしていない
……回答　集計値:27(10.1％)
5.その他
……回答　集計値:17(6.2％)　その他の主な内容：コロナで行けない、次男が管理、庭掃除は業者
……無回答　集計値:6(2.3％)

質問4　管理・手入れは、どのくらいの頻度で行っていますか。
（○はひとつ）……回答　合計数：257（100.0％）

1.週に1～数回程度……回答　集計値:36(14.0％)
2.月に1～3回程度……回答　集計値:72(28.0％)
3.半年に1～3回程度……回答　集計値:85(33.1％)
4.年に1回程度……回答　集計値:33(12.8％)
5.2、3年に1回程度　……回答　集計値:5(2.0％)
6.3年以上、手を入れていない
……回答　集計値:16(6.2％)
……無回答　集計値:10(3.9％)

質問5 空き家は現在、どのように利用していますか。

(○はひとつ)……回答　合計数:261(100.0%)

1. 売却に向けて不動産物件として募集中　……回答　集計値:21(8.2%)
2. 賃貸の不動産物件として募集中　……回答　集計値:9(3.5%)
3. 別荘、仕事の出張時の宿泊など、一時的な居住場所として利用
……回答　集計値:29(11.3%)
4. 物置などとして、居住以外の目的で利用(寝泊まりしない)　……回答　集計値:83(32.3%)
5. 法事やお墓参り、親族での会合など、居住以外の目的で利用
……回答　集計値:17(6.6%)
6. 特に使っていない　……回答　集計値:103(41.3%)
7. その他　……回答　集計値:32(12.5%)　その他の主な内容:仕事(テレワーク)、コロナで控えている、子ども居住、両親たまに連れていく、通勤時の駐車利用
……無回答　集計値:6(2.3%)

質問6 この先一年くらいの期間で、空き家をどのように利用する予定ですか。

(○はひとつ)……回答　合計数:257(100.0%)

1. 現在の利用方法と変わらない予定
……回答　集計値:100(38.9%)
2. 売却に向けて不動産物件として募集する予定
……回答　集計値:39(15.2%)
3. 賃貸の不動産物件として募集する予定
……回答　集計値:4(1.6%)
4. 解体する予定……回答　集計値:11(4.3%)
5. 所有者または親族で、居住する予定
……回答　集計値:10(3.9%)
6. 所有者または親族で、一時的に利用する予定
……回答　集計値:4(1.6%)
7. 検討中、わからない
……回答　集計値:72(28.0%)
8. その他
……回答　集計値:16(6.2%)　その他の主な内容:建替え計画中、不動産業者の依頼中、市の制度で活用者探し中、所有者探す
……無回答　集計値:1(33%)

質問7 3～5年後くらいの間で、空き家をどのようにしたいと思いますか。

(○はひとつ)……回答　合計数:257(100.0%)

1. 売却して処分したい……回答　集計値:88(34.2%)
2. 賃貸物件として、資産活用したい
……回答　集計値:23(9.0%)
3. 現状のままとしたい……回答　集計値:59(23.0%)
4. 所有者や子世帯で、居住したい
……回答　集計値:27(10.5%)
5. 市に寄付したい……回答　集計値:1(0.3%)
6. 市や地域等に利用してもらい管理負担を軽減したい
……回答　集計値:9(3.5%)
7. 庭や駐車場を地域などが利用して防犯性を高めたい
……回答　集計値:2(0.8%)
8. 検討中、わからない……回答　集計値:84(32.7%)
9. 特に希望はない……回答　集計値:17(6.6%)
10. その他
……回答　集計値:20(7.8%)　その他の主な内容:建替え、解体予定、兄弟と相談する、駐車場として貸したい
……無回答　集計値:8(3.1%)

質問7－2 質問7で「3.現状のままとしたい」、「9.特に希望はない」と回答した方は、回答をお願いします。現状のまま、特に希望はない、と答えた理由を教えてください。

(○はひとつ)……回答　合計数:69(100.0%)

1. 思い出があるなど心情的な理由で、そのままにしておきたいため
……回答　集計値:20(29.0%)
2. 高齢であるまたは仕事で多忙など、労力をかけることが難しいため
……回答　集計値:9(13.0%)
3. 売却や賃貸などで利用したいが、方法がわからないため
……回答　集計値:3(4.3%)
4. 自分だけでは判断できないため
……回答　集計値:17(24.6%)
5. 一度、賃貸などで貸すと、自分が使いたい時に不自由があるため
……回答　集計値:13(18.8%)
6. 取り壊すと固定資産税が上がるため
……回答　集計値:13(18.8%)
7. 特に困っていないため……回答　集計値:30(43.5%)
8. 土地区画整理事業の進行を待っているため
……回答　集計値:2(2.9%)
9. その他
……回答　集計値:11(15.9%)

その他の主な内容:いずれ処分、いずれ戻りたい、趣味で使用している
……無回答　集計値:-(-%)

質問8 空き家について困っていることがあれば教えてください。

……回答　合計数:257(100.0%)

1. 借り手や買い手が見つからない……回答　集計値:24(9.3%)
2. 定期的な管理がなかなかできない
……回答　集計値:56(21.8%)
3. 家財の整理がなかなかできない
……回答　集計値:64(24.9%)
4. リフォーム等の資金が用意できない
……回答　集計値:17(6.6%)
5. 解体費などの資金が用意できない
……回答　集計値:20(7.8%)
6. 土地の建築条件が悪い……回答　集計値:17(6.6%)
7. 相続などがなかなか整理できない
……回答　集計値:25(9.7%)
8. 相談できる所がわからない……回答　集計値:17(6.6%)
9. 放火や不法侵入などが心配である
……回答　集計値:83(37.3%)
10. 老朽化による倒壊が心配である
……回答　集計値:41(16.0%)
11. 土地区画整理事業がなかなか進まない
……回答　集計値:6(2.3%)
12. 特に困っていることはない……回答　集計値:57(22.2%)
13. その他……回答　集計値:17(6.6%)
……無回答　集計値:22(8.6%)

―日野市の空き家対策について、おたずねします。―

質問9 空き家に関する市の支援、協力について、どの程度関心があるか教えてください。

以下の1～4の事項のそれぞれについて、あてはまる関心の程度にチェックしてください。(「関心ない」「少し感心ある」「関心ある」「利用済み・利用したい」「わからない」の5段階評価を回答する形式)　……回答　合計数:257(100.0%)

1. 空き家の処分に関し、市が不動産事業者の数社から売却価格などの見積を集め、まとめた資料を無料で提示する支援【既に行っている取り組みです】
……関心ない73(28.4%)／少し関心ある48(18.7%)／利用済・利用したい／15(5.8%)／わからない38(14.8%)　無回答23(8.9%)

2. 使っていない空き家を固定資産税相当程度の賃料でNPOや大学、自治会等に数年間程度貸して、地域交流の場などとすること【既に行っている取り組みです】
……関心ない127(49.4%)／少し関心ある31(12.1%)／関心ある22(8.6%)／利用済・利用したい2(0.8%)／わからない45(15.2%)／無回答30(13.6%)

3. 台風や大雪時の空き家への被害の有無など、外観での変化を、ご近所が電話などで伝えること
……関心ない78(30.4%)／少し関心ある41(16.0%)／関心ある49(19.1%)／利用済、利用したい15(5.8%)／わからない　39(15.2%)／無回答35(13.6%)

4. 駐車場や庭を無料で住民などに貸す代わりに、空き家の外回りの管理や手入れをしてもらうしくみ
……関心ない122(47.5%)／少し関心ある39(15.2%)／関心ある14(5.4%)／利用済、利用したい4(1.6%)／わからない43(16.7%)／無回答35(13.6%)

日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例

（目的）

第1条　この条例は、空き住宅等の対策の推進について基本理念を定め、日野市（以下「市」という。）及び所有者等の責務並びにその他の者の役割を明らかにするとともに、空家等の適切な管理及び措置、空き住宅等の流通及び活用並びに空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）の施行に関し必要な事項を定めることにより、市民の安全安心な生活環境の保全及び地域の活性化を図り、もって市に住み続けたい、又は住んでみたいと思える良好な住環境の維持及び形成に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（1）　空家等　市内に所在する法第2条第1項に規定する空家等をいう。

（2）　特定空家等　市内に所在する法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。

（3）　空き住宅等　空家等、除却した空家等に係る跡地又は市内に所在する共同住宅及び長屋の住戸で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（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。）をいう。

（4）　所有者等　所有者又は管理者をいう。

（5）　市民等　市民並びに市内に所在する建築物及びその敷地の所有者等をいう。ただし、空き住宅等の所有者等を除く。

（6）　関係団体　市内で活動する法務、不動産若しくは建築等に関する協会、社会福祉法人、民生委員、特定非営利活動法人又は金融機関等をいう。

（7）　自治組織　市内の自治会その他の地域的な共同活動を行うことを目的として組織する団体をいう。

（8）　事業者　不動産業、建設業その他の空き住宅等の活用又は空家等の適切な管理に関連する事業を営む者をいう。

（基本理念）

第3条　次に掲げる事項を基本理念として空き住宅等の対策を推進するものとする。

（1）　空き住宅等は、良好な住環境を形成する地域の有用な資源の一つであり、その適切な管理及び活用が必要であること。

（2）　空き住宅等の所有者等、市民等及び自治組織が、空き住宅等に関心を持ち、空き住宅等に関する施策に対し理解を高めていくこと。

（3）　市、空き住宅等の所有者等、市民等、関係団体、自治組織及び事業者は、この条例の目的を達成するため、持続的に連携又は協力していくこと。

（市の責務）

第4条　市は、前条の基本理念（以下単に「基本理念」という。）に則り、空き住宅等に関し、必要な施策を総合的かつ計画的に講じなければならない。

2　市は、空き住宅等に関する施策に対する空き住宅等の所有者等、市民等、関係団体、自治組織及び事業者の連携又は協力が促進されるよう、広報活動、啓発活動その他の必要な措置を講じなければならない。

3　市は、空き住宅等の所在及び当該空き住宅等の所有者等を把握するための調査、法第10条第1項及び第3項の規定による情報の利用等並びに関係団体、自治組織及び事業者の連携又は協力により、効果的な空き住宅等に関する情報の収集、蓄積及び分析に努めなければならない。

4　市は、空き住宅等に関する相談に応じ、かつ、相談者に対し、情報の提供又は共有、助言その他の必要な措置を講じるよう努めなければならない。

（所有者等の責務）

第5条　空家等の所有者等は、自らの空家等の状況を定期的に把握するとともに、特定空家等とならないように、基本理念に則り、自らの責任において当該空家等を適切に管理しなければならない。

2　空き住宅等の所有者等は、当該空き住宅等を利用する見込みがないときは、基本理念に則り、賃貸、譲渡その他の当該空き住宅等を活用するための取組みを行うよう努めるものとする。

（その他の者の役割）

第6条　市民等は、基本理念に則り、空き住宅等に関する施策への協力及び空家等の発生の予防に努めるものとする。

2　関係団体、自治組織及び事業者は、基本理念に則り、空き住宅等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

（計画の策定）

第7条　市長は、空き住宅等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項の規定に基づき、空き住宅等に関する対策についての計画を策定する。

（協議会）

第8条　市長は、空き住宅等の流通及び活用、特定空家等の認定及び措置並びに前条に規定する計画の作成、変更及び実施に関する協議を行うため、法第7条第1項の規定に基づき、日野市住宅ストック活用推進協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2　協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、協議会が別に定める。

（空家等の適切な管理の促進）

第9条　市長は、法第12条に規定する情報の提供、助言その他の必要な措置を行うものとする。

2　市長は、空家等が適切に管理されていないことを確認したときは、当該空家等の所有者等の事情を把握するとともに、当該所有者等が空家等を適切に管理できるように、当該空家等の状況の伝達及び助言に努めなければならない。

3　市長は、前項の助言をしてもなお、当該所有者等が適切な管理をしない場合は、当該空家等が特定空家等とならないように、当該所有者等に対し必要な措置をとるよう指導するものとする。

（空き住宅等の流通及び活用の促進）

第10条　市は、空き住宅等の流通及び活用の促進のための環境の整備その他の必要な措置を講じるものとする。

2　市長は、空き住宅等の流通の促進に向けて、関係団体と連携し、空き住宅等の所有者等又は市民等への情報の提供、助言その他の必要な措置を講じるものとする。

3　市長は、空き住宅等の活用の促進に向けて、空き住宅等の活用を希望する者に対し、空き住宅等の所有者等の同意を得たうえで、当該所有者等の紹介その他の必要な措置を講じることができる。

4　市長は、空き住宅等を活用する取組みが、地域における生活利便性の向上又はコミュニティの活性化その他の良好な住環境の維持若しくは形成に資するものと認められる場合は、当該空き住宅等の改修又は家財の整理等に係る支援をすることができる。

5　市長は、空き住宅等を活用することによる、低額所得者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他の住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定を促進するための環境の整備その他の必要な措置を講じるものとする。

（空家等の緊急措置）

第11条　市長は、空家等が適切に管理されないことにより、市民等の生命、身体又は財産に危害を及ぼすことが想定され、かつ、緊急性が認められるときは、これらの危害を避けるために、その命じた者又は委任した者に、必要最小限の措置を行わせることができる。

2　市長は、前項の措置を講じたときは、当該空家等の所在及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告）しなければならない。

3　第1項の措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

（特定空家等の認定等）

第12条　市長は、空家等が適切に管理されず、第9条第3項の規定による指導をしてもなお、その状況が改善される見込みがないときは、別に定める基準に則り、当該空家等の物的状態及び周辺にもたらす影響を勘案し、当該空家等を特定空家等と認定するものとする。

2　市長は、前項の規定による認定をしようとするときは、あらかじめ当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

3　市長は、第1項の規定による認定をしたときは、当該所有者等にその旨を通知するとともに、法第14条第1項の助言又は指導を行うものとする。

4　市長は、法第14条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめその勧告をしようとする者に対し、意見を述べる機会を与えるものとする。

5　市長は、第1項の規定による認定、法第14条第3項の規定による措置命令、同条第9項又は第10項に規定する措置をしようとするときは、あらかじめ協議会で協議するものとする。

（相続人不明時等の措置）

第13条　市長は、空家等の相続人があることが明らかでない場合又は空家等の相続人の全部若しくは一部が民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の不在者である場合であって、この条例の目的を達成するために必要があるときは、当該空家等に係り、同項に規定する財産の管理に係る手続又は同法第952条第1項に規定する相続財産の管理人の選任手続に関する情報の提供、助言その他の必要な措置を講じるよう努めなければならない。

（委任）

第14条　この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付　則

この条例は、平成29年1月1日から施行する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

（目的）
第一条　この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、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に鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）
第二条　この法律において「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　この法律において「特定空家等」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家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）
第三条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

（市町村の責務）
第四条　市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）
第五条　国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。
２　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
二　次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
三　その他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に必要な事項
３　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
４　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）
第六条　市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。
２　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
二　計画期間
三　空家等の調査に関する事項
四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
六　特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
七　住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
八　空家等に関する対策の実施体制に関する事項
九　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
３　市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
４　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）
第七条　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の協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
２　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）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構成する。
３　前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）
第八条　都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）
第九条　市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
２　市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
４　第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
５　第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）
第十条　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
２　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
３　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）
第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）
第十二条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）
第十三条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）
第十四条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
２　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
３　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
４　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
５　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
６　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
７　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
８　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
９　市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
１０　第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
１１　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
１２　前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
１３　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
１４　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
１５　前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）
第十五条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対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その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
２　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）
第十六条　第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
２　第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附　則
（施行期日）
１　この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）
２　政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。