

三鷹市空き家等対策計画

三鷹市

平成 31 年（2019 年） 3 月

三鷹市空き家等対策計画の策定と今後の空き家等対策の推進について

近年、少子長寿化の進展に伴い、ひとり暮らしの高齢者世帯が増えていることなどから全国的に空き家等の件数が増加しています。そして、多くの空き家に雑草が繁茂するなどの管理不全な状況が増加することになり、景観の悪化、衛生上の問題や防犯上の不安といった周辺の生活環境への悪影響が社会問題になっています。

こうした状況を受けて、国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年11月27日公布、平成27年5月26日完全施行。以下「法」という。）を制定し、自治体が空き家等対策計画を策定することや空き家等に関する施策を推進するために必要な事項などについて決めました。

三鷹市においては、法の制定を契機として、空き家等対策をより円滑に推進するために庁内体制の整備を進めてきました。平成28年度には、総務部から都市整備部へ事務を移管したうえで、庁内横断的なプロジェクト・チームを編成し、多角的な視点から空き家等対策の検討を進めました。平成29年度には、条例を制定して「三鷹市空き家等対策協議会」を設置しました。

「三鷹市空き家等対策計画」（以下「計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、三鷹市空き家等対策協議会において丁寧なご審議をいただいたうえで、パブリックコメントを実施し、協議会の答申を踏まえ本市の空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、策定したものです。

また、この間、「三鷹市における空き家等の適正管理、有効活用等の推進に関する協定」を、建築士会、建築士事務所協会、全日本不動産協会、宅地建物取引業協会、不動産鑑定士協会、東京三弁護士会、司法書士会、税理士会、行政書士会、土地家屋調査士会の各支部、多摩信用金庫、みずほ銀行の12の団体と締結しました。

本計画では、管理不全な空き家等に対して所有者等がその責任において適切に対応することを前提とし、良好な住環境を確保するために、市と所有者等と専門家団体が連携・協力して取り組む総合的な空き家等対策を推進することとしています。

今後は、市民の皆様をはじめ、各専門家団体などと連携し協働して、計画を推進していきたいと考えております。どうぞ、本計画の実行に際しての市民の皆様、関係団体の皆様のご協力をお願いいたします。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見をお寄せいただいた皆様に心から感謝を申し上げます。

平成31年3月

三鷹市長

清原慶子

内容

第1章 計画の趣旨	1
1 背景	1
2 目的	1
3 計画の位置づけ	2
第2章 空き家等の現状と課題	3
1 人口推移	3
(1) 人口及び高齢者人口の推移	3
(2) 高齢者世帯の割合	3
2 空き家等の現状	5
(1) 住宅・土地統計調査の分析	5
(2) 空き家等実態調査の分析	8
(3) 多摩地域の市町別の比較	14
(4) 苦情・相談等の受付状況	15
(5) 国や東京都の対応状況	18
3 空き家等の課題	18
(1) 管理不全な空き家等の対応	18
(2) 接道義務を満たしていない空き家等の対応	19
(3) 空き家等の発生予防	19
(4) 空き家等の発生及び解消要因の整理・分析	19
第3章 空き家等対策における施策	20
1 空き家等対策の基本的な方針	20
(1) 幅広い広報・啓発の実施	20
(2) 空き家等の適正管理の促進	20
(3) 住宅の耐震化の支援	20
(4) 庁内関係部署との連携	20
(5) 三鷹市空き家等対策協議会	20
(6) 専門家団体等との連携	20
(7) 特定空き家等の認定及び措置	21
(8) 空き家等及び跡地の活用の促進	21
2 対象地区	21
3 計画期間	21
4 対象とする空き家等の種類	22
5 空き家等実態調査の実施	22
6 空き家等に関する相談の対応	23

第4章 施策の展開	25
1 幅広い広報・啓発の実施	25
(1) 「広報みたか」及び三鷹市ホームページ	25
(2) 啓発パンフレットの配布	25
(3) 固定資産税納税通知書への啓発チラシの封入	25
(4) 空き家対策セミナー・相談会等の開催	26
2 空き家等の所有者等による適正管理の促進	26
3 住宅の耐震化の支援	26
4 庁内関係部署との連携	26
5 三鷹市空き家等対策協議会	28
6 専門家団体等との連携	28
7 特定空き家等の認定及び措置	29
(1) 特定空き家等の認定	29
(2) 特定空き家等に対する措置の実施	29
8 空き家等及び跡地の活用の促進	32
9 目標と計画スケジュール	34
資料編	35
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	36
2 三鷹市空き家等対策協議会設置条例	42
3 三鷹市空き家等対策協議会設置条例施行規則	44
4 三鷹市特定空き家等認定基準	45

第1章 計画の趣旨

1 背景

近年、少子長寿化の進行により、一人暮らしの高齢者が福祉施設に入所したり、相続が生じた際に相続人が実家と離れた地域に住んでいる場合に被相続人の住居が空き家となることなどにより、空き家等が増加する傾向にあります。

また、所有者による管理が適切に行われていない空き家等については、防災・防犯上の不安、衛生面の問題、周辺の生活環境や景観の悪化など、さまざまな課題が顕在化するようになってきており、早急な対策が求められています。

三鷹市では、空き家等に関する苦情・相談が増加してきたことを受け、市内の空き家等の実数やその状況を調査するため、平成24年度（2012年度）に戸建て住宅を中心に市内全域を対象とした実態調査を実施し、総合的な空き家等対策に向けた取り組みを開始しました。

また、国においては、平成27年（2015年）5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を全面施行し、国や地方自治体、空き家等の所有者及び管理者（以下「所有者等」という。）の責務を明示し、この法律に基づき全国で空き家等対策が進められているところです。

三鷹市では、これまで、地域の安全・安心の推進を目的として取り組みを進めてきましたが、法の施行後、良好な住環境を整備するまちづくりの観点から空き家等対策に取り組むこととし、庁内の関連部署と連携して実施体制を整備し、管理不全な空き家等の対策を講じることとしました。

また、平成29年度（2017年度）には、2回目の戸建て住宅を中心に市内全域を対象とした空き家等の実態調査を実施し、調査結果及び苦情・相談の受付情報のデータベース化を行ったほか、6月に三鷹市空き家等対策協議会設置条例を制定し、市長の附属機関である三鷹市空き家等対策協議会の審議などを踏まえ、本計画の検討を進めました。

2 目的

適正に管理されていない空き家等に対して、所有者等がその責任において適切に対応することを前提とし、良好な住環境を確保するために、市と所有者等と専門家団体が連携・協力して取り組む総合的な空き家等対策を推進します。

加えて、三鷹市の空き家等対策について、市民のみなさんに分かりやすく提示するとともに、市民及び所有者等に向けた積極的な情報提供、啓発により、所有者等による適切な空き家等の管理を促進することを目的に本計画を策定します。

さらに、建物等の状態によっては、市長が、法第2条第2項に規定する「特定空家等」に認定し、助言・指導、勧告、命令等の法に規定される措置を、本計画で示す手順に基づき、適切に実行することにより、良好な住環境の保全と、安全・安心のまちづくりの実現を目指していきます。

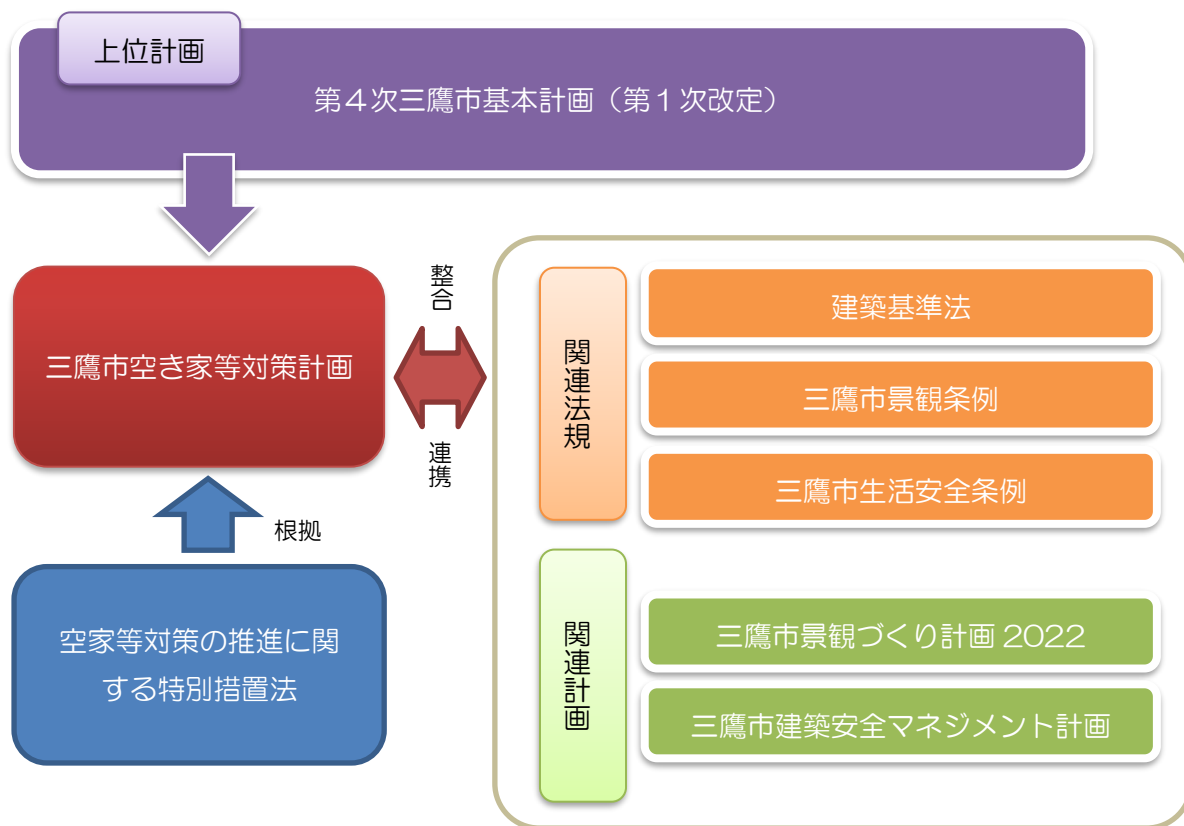
また、空き家等の活用促進など、使用する予定がない空き家等の利活用方法を本計画において提示します。

3 計画の位置づけ

「三鷹市空き家等対策計画」（以下「本計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、「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（平成27年（2015年）2月26日付 総務省・国土交通省告示第1号）」に即して、三鷹市の実情を勘案し、空き家等対策を効果的かつ効率的に推進するために策定するもので、三鷹市の空き家等対策を総合的に推進するための計画です。

なお、本計画の位置づけとしては、第4次三鷹市基本計画（第1次改定）を上位計画とし、基本計画 第3部「安全とうるおいのある快適空間のまちをつくる」第3「住環境の改善」の実現を図るための個別計画とします。関連法規としては、建築基準法、三鷹市景観条例、三鷹市生活安全条例との整合を図るほか、関連計画としては、三鷹市景観づくり計画2022、三鷹市建築安全マネジメント計画との整合を図ります。【図1参照】

図1：本計画の位置づけ（体系図）



第2章 空き家等の現状と課題

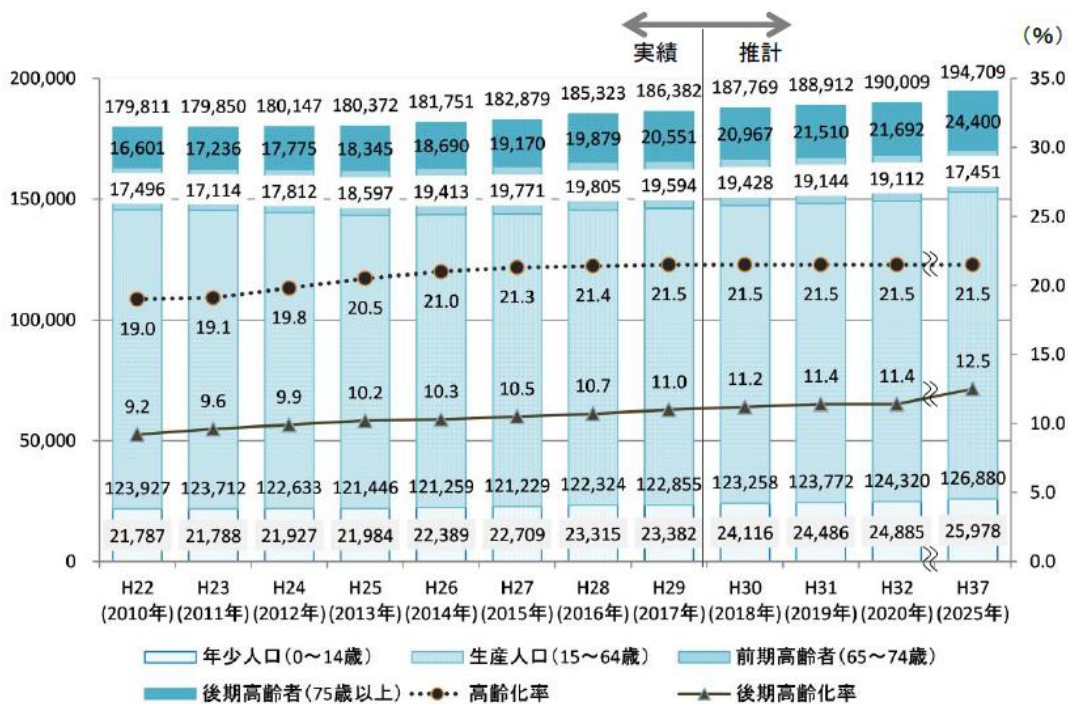
1 人口推移

(1) 人口及び高齢者人口の推移

三鷹市の人口は、平成22年(2010年)の179,811人から平成29年(2017年)の186,382人へと増加しています。65歳以上の高齢者人口も増加しており、平成29年(2017年)の高齢化率(総人口に占める65歳以上の高齢者数比率)は21.5%となっています。【図2参照】

平成24年(2012年)以降は、いわゆる団塊世代(昭和22年(1947年)～24年(1949年)生まれ)が65歳以上となり、高齢化率の上昇が顕著になっていますが、子育て世代等の転入による人口増も見られることから、高齢化率はほぼ横ばいに推移していくものと推計されます。

図2：三鷹市の人口の推移と推計



※三鷹市高齢者計画・第七期介護保険事業計画より引用(各年10月1日現在)

(2) 高齢者世帯の割合

平成27年国勢調査(調査基準日:平成27年(2015年)10月1日現在)によると、三鷹市の高齢者世帯(65歳以上の世帯員がいる世帯)数は25,892世帯、一般世帯総数に占める割合は28.7%で、東京都(30.9%)、全国(40.7%)より低い割合となっています。【表1参照】

高齢者世帯の内訳をみると、高齢夫婦のみの世帯は7,783世帯となっており、高齢

者世帯のうち 30.1%を占め、東京都 (28.2%)、全国 (29.6%) より高い割合となっています。高齢単身世帯は 8,895 世帯となっており、高齢者がいる世帯のうち 34.4%で、東京都 (35.8%) と同程度であり、全国 (27.3%) より高くなっています。高齢夫婦のみの世帯、高齢単身世帯が多く、多世代・多人数で構成される世帯の割合が少ないことが三鷹市を含む都市部の傾向です。

以上のことから、高齢単身世帯において、介護施設への入所や長期入院により住居が空き家等となる傾向が高いことが推測され、三鷹市では高齢単身世帯及び高齢夫婦のみの世帯に向けた空き家化の抑制の啓発などの対策を講じる必要があると考えられます。

表 1 : 高齢者世帯の割合

		三鷹市		東京都		全国	
		世帯数 (世帯)	割合	世帯数 (世帯)	割合	世帯数 (世帯)	割合
一般世帯		90,093	100.0%	6,690,934	100.0%	53,331,797	100.0%
65歳以上の高齢者が いる世帯		25,892	28.7% (100.0%)	2,064,215	30.9% (100.0%)	21,713,308	40.7% (100.0%)
内 訳	高齢夫婦 のみの世帯	7,783	(30.1%)	582,081	(28.2%)	6,420,243	(29.6%)
	高齢単身 世帯	8,895	(34.4%)	739,511	(35.8%)	5,927,686	(27.3%)
	その他 (多世代の 世帯、3人 以上世帯等)	9,214	(35.5%)	742,623	(36.0%)	9,365,379	(43.1%)

※高齢夫婦のみの世帯は、いずれかが 65 歳以上の夫婦のみの世帯

資料：平成 27 年（2015 年）国勢調査

※三鷹市高齢者計画・第七期介護保険事業計画より引用

2 空き家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査の分析

住宅・土地統計調査（8ページ参照）によると、全国では5年毎に空き家率の上昇がみられますが、東京都及び三鷹市においては、住宅総数が増加している中、空き家率は全国を下回っており、平成20年（2008年）の調査を除いて、東京都及び三鷹市の空き家率は同率となっています。【表2参照】

表2：住宅・土地統計調査から見た空き家総数、空き家率の比較

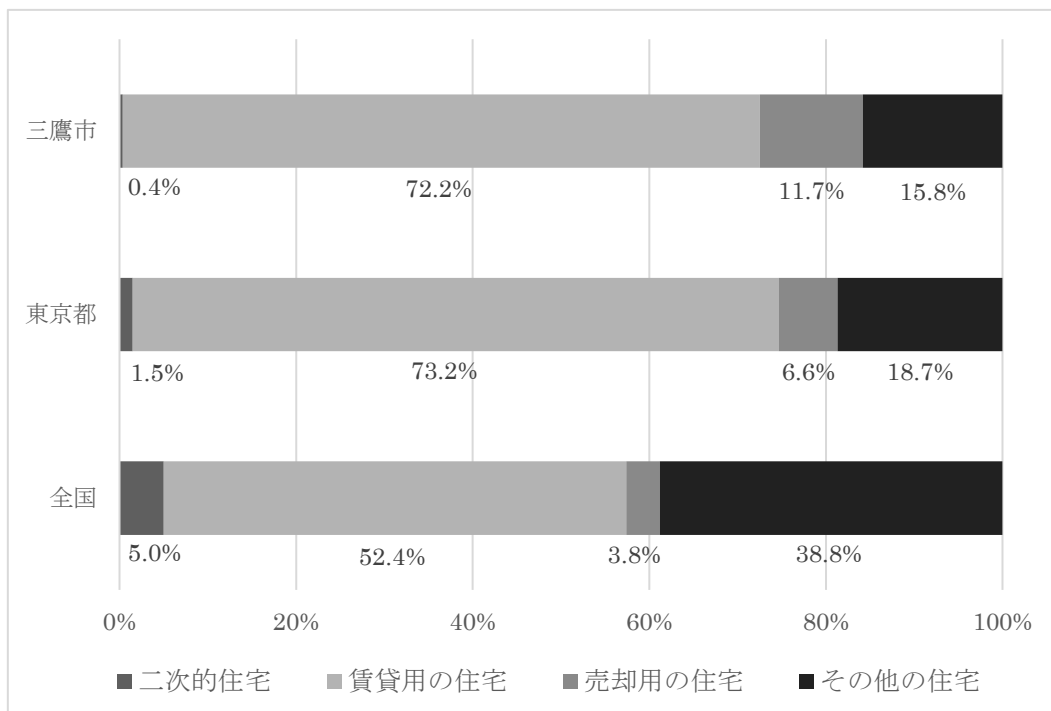
種別		平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)
三 鷹 市	住宅総数	78,740戸	80,710戸	96,100戸	97,820戸
	空き家総数	8,660戸	8,690戸	11,920戸	10,860戸
	空き家率	11.0%	10.8%	12.4%	11.1%
東 京 都	住宅総数	5,669,500戸	6,186,000戸	6,780,500戸	7,359,400戸
	空き家総数	624,400戸	665,400戸	750,300戸	817,100戸
	空き家率	11.0%	10.8%	11.1%	11.1%
全 国	住宅総数	50,250,000戸	53,890,000戸	57,590,000戸	60,630,000戸
	空き家総数	5,780,000戸	6,570,000戸	7,570,000戸	8,200,000戸
	空き家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%

資料：住宅・土地統計調査

※ 住宅・土地統計調査の空き家数は、戸建て住宅の空き家のほか、集合住宅内の空き室を含みます。

空き家の種類別構成比を全国、東京都、三鷹市で比較すると、三鷹市の空き家は、賃貸用の住宅の比率が東京都と同程度となっているほか、売却用の住宅の比率が全国及び東京都より高く、その他の住宅の比率が低くなっています。【図3参照】

図3：空き家の種類別構成比（全国・東京都との比較）



■住宅・土地統計調査とは

住宅・土地統計調査は、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基幹統計調査です。この調査は、直近の国勢調査の調査区の中から総務大臣が指定した調査区内にある住宅の一部を抽出し対象の住宅を調査員が訪問し調査票を配布・収集する方法等により行います。

◆この調査における「空き家」の種類

①二次的住宅

別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅

その他：普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時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

②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

③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

④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て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

(2) 空き家等実態調査の分析

三鷹市では、平成24年度(2012年度)、平成29年度(2017年度)に市内全域を対象に空き家等実態調査を行いました。調査対象としては、戸建て住宅を中心に外観を目視確認し、空き家等の可能性の高い建物を抽出することとしました。

なお、集合住宅(マンション・アパートなど。以下同じ。)については、外観目視により全室空き室と判断した場合のみ対象としました。調査結果の概要は以下のとおりです。

ア 町別空き家数【表3参照】

平成29年度(2017年度)の実態調査において、町別では、中原、大沢、井の頭で空き家等である可能性が高い建物が多く見られました。一方、野崎、北野、深大寺では、空き家等である可能性の高い建物の数は少なくなっています。

平成24年度(2012年度)と平成29年度(2017年度)の実態調査を比較すると、中原、井の頭では空き家数が特に増加した一方、下連雀では大きく減少しています。下連雀のみで空き家数が減少した主な原因としては、開発が進められ、空き家等になっていた建物が新築の戸建て住宅や集合住宅に更新されるなどの利活用が順調に進んだためであると考えられます。

表3：町別空き家数

順位	平成29年度(2017年度)		前回調査比	順位	平成24年度(2012年度)	
	町名	空き家数(戸)			町名	空き家数(戸)
①	中原	127	26	①	下連雀	126
②	大沢	105	9	②	中原	101
③	井の頭	102	26	③	大沢	96
④	下連雀	101	-25	④	井の頭	76
⑤	上連雀	70	6	⑤	上連雀	64
⑥	牟礼	69	18	⑥	牟礼	51
⑦	新川	67	17	⑦	新川	50
⑧	井口	50	8	⑧	井口	42
⑨	深大寺	35	4	⑨	深大寺	31
⑩	北野	29	3	⑩	北野	26
⑪	野崎	16	4	⑪	野崎	12
合計		771	96	合計		675

資料：三鷹市空き家等調査業務報告書(平成29年度(2017年度))

※ 三鷹市空き家等実態調査は、住宅・土地統計調査と異なり、集合住宅内の空き室は、空き家数に含めていません。集合住宅内の全ての住戸が空き室となっている場合に集合住宅1棟につき「空き家1戸」として計上しています。

イ 町別空き家率【表 4 参照】

調査結果から、戸建て住宅の空き家等を抽出し、平成 27 年（2015 年）国勢調査における一戸建て世帯数を母数として三鷹市全域の町別に空き家率を算出しました。

その結果、町別空き家率では、中原、大沢、新川で割合が高くなっていますが、新川においては、戸建て住宅の空き家数が少ない中で、空き家率が高くなっています。また、上連雀、野崎においては、空き家率が低く戸建て住宅の空き家数も少ない状況となっています。

平成 29 年度（2017 年度）と平成 24 年度（2012 年度）の調査を比較すると、市全体では、戸建て住宅の空き家率は、ほぼ横ばいであるものの、北野、中原、井の頭などで空き家率が微増していることがわかりました。

表 4：町別空き家率

順位	平成29年度(2017年度)				前回調査比	順位	平成24年度(2012年度)			
	町名	空き家率	戸建空き家数(戸)	戸建世帯数(戸)			町名	空き家率	戸建空き家数(戸)	戸建世帯数(戸)
①	中原	3.25%	111	3,413	0.37%	①	下連雀	3.12%	116	3,719
②	大沢	2.73%	91	3,330	-0.27%	②	大沢	3.01%	93	3,093
③	新川	2.27%	48	2,110	-0.03%	③	中原	2.88%	94	3,259
④	井の頭	2.17%	76	3,502	0.30%	④	新川	2.30%	45	1,956
⑤	井口	2.04%	44	2,160	0.21%	⑤	井の頭	1.87%	68	3,631
⑥	北野	1.89%	28	1,481	0.44%	⑥	井口	1.83%	38	2,078
⑦	下連雀	1.89%	69	3,653	-1.23%	⑦	深大寺	1.81%	29	1,605
⑧	牟礼	1.84%	50	2,713	0.17%	⑧	牟礼	1.67%	44	2,633
⑨	深大寺	1.73%	30	1,733	-0.08%	⑨	北野	1.45%	23	1,586
⑩	野崎	1.35%	14	1,035	0.20%	⑩	上連雀	1.35%	56	4,139
⑪	上連雀	1.16%	49	4,234	-0.20%	⑪	野崎	1.16%	11	952
合計		2.08%	610	29,364	-0.08%	合計		2.15%	617	28,651

資料：三鷹市空き家等調査業務報告書（平成 29 年度（2017 年度））

※ 【表 4】では、【表 3】の空き家数から、併用住宅（67 件）、共同住宅（87 件）、長屋建て（7 件）を除き、戸建て住宅の空き家のみを抽出して空き家率を算出しています。

ウ 空き家等の状態（平成 29 年度（2017 年度）実態調査結果から）

（ア）空き家等の建物情報及び生活サイン【表 5 参照】

空き家等と判断した建物について、調査員が接道部分を 2 m 未満であると判断した建物が 75 棟（9.7%）見られました。その後、この 75 棟について市で追加調査を行った結果、建築基準法上の接道義務を満たさない可能性がある建物を 39 棟（5.1%）確認しました。これらは、今後、建物の解体後の再建築が認められないことから、空き家等そのまま放置され、地域の課題となる可能性があります。従って、より慎重な管理が求められ、状況の推移を注視していく必要があります。

なお、生活サインの状態については、表札のない空き家等が 485 棟（62.9%）となっていたほか、郵便受けが閉鎖または溜まっている状態の空き家等が 278 棟（36.1%）見られました。

表 5：空き家等の建物情報及び生活サイン

(1) 建物情報			(2) 生活サイン		
階数	件数	割合	表札の有無	件数	割合
1.1階	156	20.2%	1.なし	485	62.9%
2.2階	578	75.0%	2.あり	286	37.1%
3.3階	35	4.5%		771	100.0%
4.4階	2	0.3%	管理者看板	件数	割合
	771	100.0%	1.なし	743	96.4%
構造	件数	割合	2.あり	28	3.6%
1.木造	696	90.3%		771	100.0%
2.鉄骨造	53	6.9%	郵便受けの状態	件数	割合
3.RC	17	2.2%	1.なし	205	26.6%
4.その他	5	0.6%	2.あり:正常	288	37.4%
	771	100.0%	3.あり:閉塞	184	23.9%
建築物の用途	件数	割合	4.あり:溜まっている	94	12.2%
1.戸建て住宅	610	79.1%		771	100.0%
2.併用住宅	67	8.7%	電気メーターの作動	件数	割合
3.共同住宅	87	11.3%	1.停止	165	21.4%
4.長屋建て	7	0.9%	2.作動	20	2.6%
	771	100.0%	3.不明	586	76.0%
駐車場スペース	件数	割合		771	100.0%
1.あり	295	38.3%	水道栓の状態	件数	割合
2.なし	476	61.7%	1.閉栓	1	0.1%
	771	100.0%	3.不明	770	99.9%
接道	件数	割合		771	100.0%
1. 2m以上	696	90.3%	ガス栓の状態	件数	割合
2. 2m未満	75	9.7%	1.閉栓	186	24.1%
	771	100.0%	2.開栓	44	5.7%
			3.不明	541	70.2%
				771	100.0%

資料：三鷹市空き家等調査業務報告書（平成 29 年度（2017 年度））

(イ) 建物の状況【表6参照】

不同沈下のある空き家等は見つかりませんでした。

また、建物（柱等）が傾斜していると判断した空き家等が3棟（0.4%）見られました。この3棟について、市で追加調査を実施したところ、建物や柱等の傾斜は問題のない範囲のものであることを確認しています。

外壁で、仕上げ材料の剥離、腐朽または変形がある空き家等は159棟（20.6%）ありました。

また、下地が露出、壁の貫通穴がある空き家等は49棟（6.4%）あり、雨戸の破損が見られる空き家等は44棟（5.7%）見られました。

屋外階段の破損が見られる空き家等は19棟（2.5%）、バルコニーの破損のある空き家等は17棟（2.2%）、屋根材が変形している空き家等は30棟（3.9%）、屋根が破損・腐食している空き家等は53棟（6.9%）、門・塀にひび割れ、破損が生じている空き家等は78棟（10.1%）、門・塀が傾斜している空き家等は21棟（2.7%）見られました。

また、擁壁の表面に水が染み出している空き家等が1棟（0.1%）、擁壁にひび割れが生じている空き家等が5棟（0.6%）見られました。

表 6 : 空き家等の建物の状況-1, 2

(3) 建物の状況-1			(3) 建物の状況-2		
不同沈下がある	件数	割合	屋根が破損・腐食している	件数	割合
1.あり	0	0.0%	1.あり	53	6.9%
2.なし	758	98.3%	2.なし	630	81.7%
3.不明	13	1.7%	3.不明	85	11.0%
	771	100.0%	4.対象外	3	0.4%
建物(柱等)が傾斜している	件数	割合		771	100.0%
1.あり	3	0.4%	雨どいが垂れ下がっている	件数	割合
2.なし	755	97.9%	1.あり	36	4.7%
3.不明	13	1.7%	2.なし	694	90.0%
	771	100.0%	3.不明	25	3.2%
仕上げ材料の剥離、腐朽等	件数	割合	4.対象外	16	2.1%
1.あり	159	20.6%		771	100.0%
2.なし	592	76.8%	門・塀：ひび割れ、破損	件数	割合
3.不明	19	2.5%	1.あり	78	10.1%
4.対象外	1	0.1%	2.なし	503	65.2%
	771	100.0%	3.不明	13	1.7%
下地が露出、壁の貫通穴あり	件数	割合	4.対象外	177	23.0%
1.あり	49	6.4%		771	100.0%
2.なし	698	90.5%	門・塀：傾斜している	件数	割合
3.不明	22	2.9%	1.あり	21	2.7%
4.対象外	2	0.3%	2.なし	558	72.4%
	771	100.0%	3.不明	14	1.8%
雨戸の破損	件数	割合	4.対象外	178	23.1%
1.あり	44	5.7%		771	100.0%
2.なし	582	75.5%	擁壁：表面に水が出ている	件数	割合
3.不明	83	10.8%	1.あり	1	0.1%
4.対象外	62	8.0%	2.なし	66	8.6%
	771	100.0%	3.不明	2	0.3%
屋外階段の破損	件数	割合	4.対象外	702	91.1%
1.あり	19	2.5%		771	100.0%
2.なし	169	21.9%	擁壁：ひび割れ	件数	割合
3.不明	32	4.2%	1.あり	5	0.6%
4.対象外	551	71.5%	2.なし	62	8.0%
	771	100.0%	3.不明	2	0.3%
バルコニーの破損	件数	割合	4.対象外	702	91.1%
1.あり	17	2.2%		771	100.0%
2.なし	279	36.2%	排水の流出	件数	割合
3.不明	87	11.3%	1.あり	0	0.0%
4.対象外	388	50.3%	2.なし	668	86.6%
	771	100.0%	3.不明	7	0.9%
屋根材が変形している	件数	割合	4.対象外	96	12.5%
1.あり	30	3.9%		771	100.0%
2.なし	665	86.3%			
3.不明	70	9.1%			
4.対象外	6	0.8%			
	771	100.0%			

資料：三鷹市空き家等調査業務報告書（平成 29 年度（2017 年度））

樹木が繁茂している空き家等が 145 棟（18.8%）、雑草が繁茂している空き家等が 126 棟（16.3%）、ごみが山積している空き家等は 57 棟（7.4%）と比較的
多く見られました。【表 7 参照】

表 7：空き家等の建物の状況-3, 4

(3) 建物の状況-3			(3) 建物の状況-4		
臭気が発生	件数	割合	雑草が繁茂	件数	割合
1.あり	3	0.4%	1.あり	126	16.3%
2.なし	696	90.3%	2.なし	571	74.1%
3.不明	11	1.4%	3.不明	14	1.8%
4.対象外	61	7.9%	4.対象外	60	7.8%
	771	100.0%		771	100.0%
ネズミ、ハエ、蚊が発生	件数	割合	看板の汚損	件数	割合
1.あり	1	0.1%	1.あり	8	1.0%
2.なし	684	88.7%	2.なし	273	35.4%
3.不明	17	2.2%	3.不明	5	0.6%
4.対象外	69	8.9%	4.対象外	485	62.9%
	771	100.0%		771	100.0%
屋根・外壁が汚物や落書き	件数	割合	ごみが山積	件数	割合
1.あり	10	1.3%	1.あり	57	7.4%
2.なし	679	88.1%	2.なし	634	82.2%
3.不明	13	1.7%	3.不明	23	3.0%
4.対象外	69	8.9%	4.対象外	57	7.4%
	771	100.0%		771	100.0%
ガラスが割れている	件数	割合	動物等のふん尿その他	件数	割合
1.あり	17	2.2%	1.あり	3	0.4%
2.なし	717	93.0%	2.なし	679	88.1%
3.不明	31	4.0%	3.不明	19	2.5%
4.対象外	6	0.8%	4.対象外	70	9.1%
	771	100.0%		771	100.0%
樹木が繁茂	件数	割合	周辺の道路等への土砂流出	件数	割合
1.あり	145	18.8%	1.あり	0	0.0%
2.なし	552	71.6%	2.なし	651	84.4%
3.不明	6	0.8%	3.不明	12	1.6%
4.対象外	68	8.8%	4.対象外	108	14.0%
	771	100.0%		771	100.0%

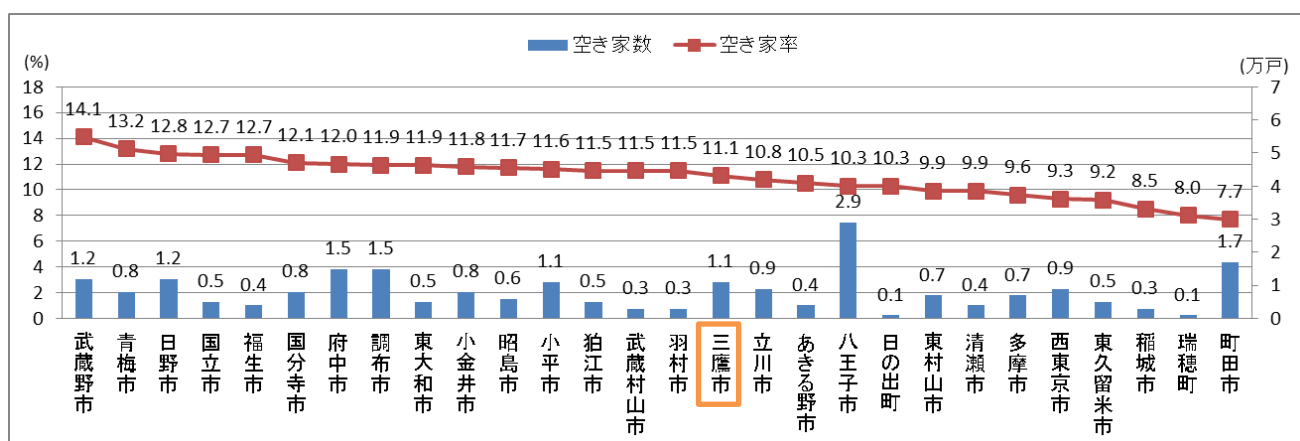
資料：三鷹市空き家等調査業務報告書（平成 29 年度（2017 年度））

(3) 多摩地域の市町別の比較

国が実施している平成25年(2013年)住宅・土地統計調査から、三鷹市を含む多摩地域の市町の空き家数及び空き家率を比較した結果は以下のとおりです。【図4参照】

第2章-2-(1)で示したとおり、三鷹市の空き家率は、東京都の空き家率と同じく11.1%となっており、多摩地域の市町との比較でも概ね中位に位置しています。

図4：多摩地域の市町別空き家数・空き家率の比較



資料：平成25年(2013年)住宅・土地統計調査

※ 住宅・土地統計調査の空き家数は、戸建て住宅の空き家のほか、集合住宅内の空き室を含みます。

(4) 苦情・相談等の受付状況

ア 件数

法が施行された平成 27 年度（2015 年度）以降は、マスメディアでの報道が増えたことにより受付件数が増加傾向にあります。

また、平成 29 年度（2017 年度）は、空き家等対策協議会が発足したことを受け、「広報みたか」に特集記事を掲載したことにより、受付件数は増加しました。【表 8 参照】

表 8：空き家等の相談受付状況

年度	受付(件)	家屋別(棟)※1	家屋別(棟)※2
平成 24 年度（2012 年度）	61	49	49
25 年度（2013 年度）	76	60	47
26 年度（2014 年度）	52	47	33
27 年度（2015 年度）	86	78	57
28 年度（2016 年度）	75	67	39
29 年度（2017 年度）	106	89	50
計	456	390	275

※1 単年度の中で同一の空き家等に対して複数の市民から苦情・要望を受付ける場合があるため、これらの重複を除外した数

※2 複数年にわたり同一の空き家等に対して苦情・要望を受付ける場合があるため、これらの重複を除外した数

イ 内容

管理不全な空き家等では、さまざまな問題が複合して発生していますが、受け付けた相談等の主訴を抽出すると、樹木や雑草の繁茂に関する相談が、全体の60%以上を占めています。【表9参照】

表9：相談内容別受付状況

年度	家屋（件）	工作物（件）	樹木（件）	その他（件）	計（件）
平成24年度 (2012年度)	7	2	36	16	61
25年度 (2013年度)	17	1	37	21	76
26年度 (2014年度)	6	1	29	16	52
27年度 (2015年度)	12	4	51	19	86
28年度 (2016年度)	11	2	52	10	75
29年度 (2017年度)	7	3	79	17	106
計	60	13	284	99	456

家 屋 … 家屋の外壁や屋根の老朽化、家屋の付属物の落下危険など

工作物 … 塀、門扉、物置、車庫などの老朽化

樹 木 … 樹木や雑草の繁茂

その他 … 防犯・防災上の不安、動物や害虫の発生、郵便物の放置など

ウ 適正管理要請後の当該年度内の所有者等の対応

「空き家状態の解消」「苦情に対する一定の対応」「その他」を合計すると、相談のあった空き家等の半数以上については、空き家等の状態の改善に向けた対応が図られています。【表 10 参照】

表 10：適正管理要請後の当該年度内の所有者等の対応

年度	空き家状態の 解消 (件)	苦情に対する 一定の対応 (件)	所有者対応無 (件)	調査継続 (件)	その他※1 (件)	計 (件)
平成 24 年度 (2012 年度)	2	14	25	8	0	49
25 年度 (2013 年度)	6	25	26	3	0	60
26 年度 (2014 年度)	8	19	19	1	0	47
27 年度 (2015 年度)	5	42	20	0	11	78
28 年度 (2016 年度)	3	32	16	12	4	67
29 年度 (2017 年度)	2	40	32	7	8	89
計	26	172	138	31	23	390

同年度中に相談等を複数回受け付けた空き家等は 1 件として集計

※1 空き家ではなかった、相談者自身で対応する、空き家の相談窓口を紹介した、など

(5) 国や東京都の対応状況

ア 国の施策

全国各自治体の空き家情報を集約し、インターネットで閲覧できる「全国版空き家・空き地バンク」を民間事業者の協力のもと構築したほか、地方自治体の空き家等対策の推進を目的に、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。

また、空き家等の除却、活用を推進する自治体や事業者を支援する「空き家再生等推進事業」、「空き家対策総合支援事業」、「先駆的空き家対策モデル事業」などの補助事業が行われています。

空き家等の所有者等に対しては、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性が確保できているものに限る。）または取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から 3,000 万円までを特別控除する措置（空き家の発生を抑制するための特別措置）が創設されました。

■ 空き家の発生を抑制するための特例措置の三鷹市の受付件数

平成 28 年度（2016 年度）	7 件
平成 29 年度（2017 年度）	18 件

イ 東京都の施策

都内各自治体の空き家等対策の取組状況や技術的支援の情報共有を行い、課題解決を共同調査・研究するためのワーキンググループなどを運営する東京都空き家対策連絡協議会を設置しています。

また、空き家等の所有者等を対象とした、空き家の利活用等についての無料のワンストップ相談窓口の設置について民間事業者に補助する東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業などを実施しています。

3 空き家等の課題

空き家等実態調査の結果や空き家等に関する相談内容などから、三鷹市の管理不全な空き家等の特徴を踏まえ、対策を講じるにあたり、次のような諸課題があります。

(1) 管理不全な空き家等の対応

多くの空き家等では、所有者等によって適切に管理されており、老朽化が進行する前に不動産流通がスムーズに行われるものと考えられます。

しかし、市が実態調査及び相談内容から把握した管理不全な空き家等については、問題が長期化している空き家等や、毎年同様の相談が寄せられる空き家等があり、課題となっています。良好な住環境を保全するために、所有者等による適正管理の意識を涵養し、管理不全な空き家等を抑制し、可能な限り減少させることが重要です。

また、周辺環境に著しく悪影響を及ぼしている特定空き家等については、法に基づく適切な措置を行い、所有者等に対応を働きかけることが必要です。

(2) 接道義務を満たしていない空き家等の対応

空き家等実態調査によって把握した空き家等のうち 39 棟 (5.1%) が、建築基準法第 43 条に規定する「建築物の敷地は、道路（中略）に二メートル以上接しなければならない。」との接道義務を満たしていない可能性があることが分かりました。したがってこれらの空き家等は建築確認を受けることができないため、解体されないまま老朽化が進み、将来的に周辺的生活環境に悪影響を及ぼす可能性があります。

こうした建築基準法上の接道義務を満たしていない空き家等について、不動産流通等が行われるようにするための支援策などを検討することが必要です。

(3) 空き家等の発生予防

現在進行している少子高齢化や、単身高齢世帯の増加により、将来的に空き家等になる家屋が増加することが見込まれます。空き家等の増加を抑制するためには、空き家等が管理不全に陥る前に不動産流通させることが有効であると考えられます。したがって、空き家等の所有者等のもとより、将来、空き家等の所有者となる可能性がある方を想定した幅広い情報提供及び相談体制を整備することが重要です。

(4) 空き家等の発生及び解消要因の整理・分析

空き家等実態調査により、空き家等の分布状況及び状態を把握することができました。今後、空き家等の所有者等を対象に、アンケート調査を行い、空き家となった原因や空き家等の今後の活用予定、活用を困難にしている課題などについて整理したうえで分析します。

一方、管理不全な空き家等が利活用などによって解消された事例については、所有者等にヒアリングを実施するなどして、解消に至った要因を整理し、情報を蓄積することで今後の空き家等対策に活用します。

第3章 空き家等対策における施策

1 空き家等対策の基本的な方針

(1) 幅広い広報・啓発の実施

所有者等に対して、空き家等の適正な管理や利活用を検討するよう促していくことが重要です。また、現在空き家等を所有していない市民にも、相続等により空き家等の所有者等となる可能性があることを認識してもらう必要があります。そのため、所有者等のみならず広く市民のみなさんに向けた広報、啓発を行ってまいります。

(2) 空き家等の適正管理の促進

法第3条では、「空家等の所有者等の責務」として「所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定しており、所有者等の管理責任を明確にしています。これに基づき、市では、管理不全な空き家等の発生を抑制するために、所有者等への適正管理の働きかけを積極的にを行います。

(3) 住宅の耐震化の支援

現存する空き家等への対応と同時に、空き家化を抑制する取り組みを併せて進めていくことが求められます。現在使用している住宅をできるだけ長期にわたって使い続けられる環境づくりについて、市として可能な支援策を検討していきます。

(4) 庁内関係部署との連携

管理不全な空き家等によって生じる問題は、建築物の倒壊、ごみの放置等による衛生面の悪化、防災・防犯上の課題など多岐にわたります。また、空き家等が発生する原因には、所有者等自身の健康状態の悪化等による長期入院や施設への入所などの場合もあり、空き家等の適正管理には介護従事者との連携などが必要となることもあります。これらの複合的な課題に対応するため、関連部署と横断的な協力体制を築いて取り組むこととします。

(5) 三鷹市空き家等対策協議会

三鷹市空き家等対策協議会設置条例（平成29年（2017年）6月27日施行）に基づいて設置した市長の附属機関です。学識経験者、法務、不動産、建築に関する専門的知識を有する者、警察及び消防職員によって組織し、空き家等対策計画に関する事項、特定空き家等の認定基準に関する事項、特定空き家等への措置その他空き家等の施策に関する重要な事項について、市長の諮問に応じ、調査審議します。

協議会は本計画の策定や変更などのほか、特定空き家等への措置について市長からの諮問を受けて意見を答申します。空き家等対策に第三者的な専門的視点を持たせることで、効果的かつ公平な視点から対策を講じます。

(6) 専門家団体等との連携

法律、不動産、金融機関など空き家等対策に取り組む各専門家団体や事業者等と協定を締結し、官民連携のもと、相続に関すること、空き家等の適正管理の方法、利活

用及び不動産流通に関する相談など、主に所有者等が抱えるさまざまな問題について相談できる体制を構築します。

(7) 特定空き家等の認定及び措置

特定空き家等に認定したものについては、倒壊等の保安上の危険、衛生面の悪化など、周辺的生活環境に悪影響を与えるため、法に基づいて適切に対応を行います。

(8) 空き家等及び跡地の活用の促進

空き家等の利活用は、所有者の意向を尊重したうえで、有用な情報を提供するほか、専門家団体等との連携の中で公益性、公平性を考慮した支援の方法を検討していきます。

なお、建築基準法の接道義務を満たしていない空き家等については、利活用が難しいことから、別途、支援策を検討します。

2 対象地区

本計画の対象地区は、三鷹市全域とします。

3 計画期間

本計画の計画期間は、第4次三鷹市基本計画の計画期間に合わせ、平成30年度（2018年度）から平成34年度（2022年度）までの5年間とします。

なお、計画期間の終了に先立ち、市内の空き家等の状況や社会情勢の変化、法改正等を踏まえ、取り組みや施策について評価、検証し、必要に応じて見直しを検討していきます。

また、計画内容を変更する必要がないと認められる場合は、市長が年数を定めて計画期間を延長することとします。

4 対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項に規定される「空家等」のうち、戸建て住宅及び併用住宅、法第2条第2項に規定される「特定空家等」とします。

なお、集合住宅については、全室空き室の場合のみ対象とします。

◆法の定義

法第2条第1項

○空家等

建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

法第2条第2項

○特定空家等

空家等のうち以下の状態にあると認められるもの

- 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ち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

5 空き家等実態調査の実施

市内全域を対象として、空き家等の所在及び状態の把握、特定空き家等の該当の可能性などについて、第5次三鷹市基本計画策定の前年度(平成34年度(2022年度))と計画期間の中間に実態調査を実施し、調査結果をデータベースに登録して管理します。

調査結果は、空き家等の情報を庁内の関係部署と共有し、総合的な空き家等対策の推進に役立てます。

6 空き家等に関する相談の対応

空き家等に関する相談は、都市整備部都市計画課住宅政策係を総合窓口として対応します。

空き家等の管理不全に起因する問題については、相談を受け付けたのち、職員による現地調査を行い、空き家等の所有者等を調査します。所有者等が判明した場合は、文書を送付し、土地・家屋の適正な管理を依頼します。【図5参照】

【所有者等の調査方法】

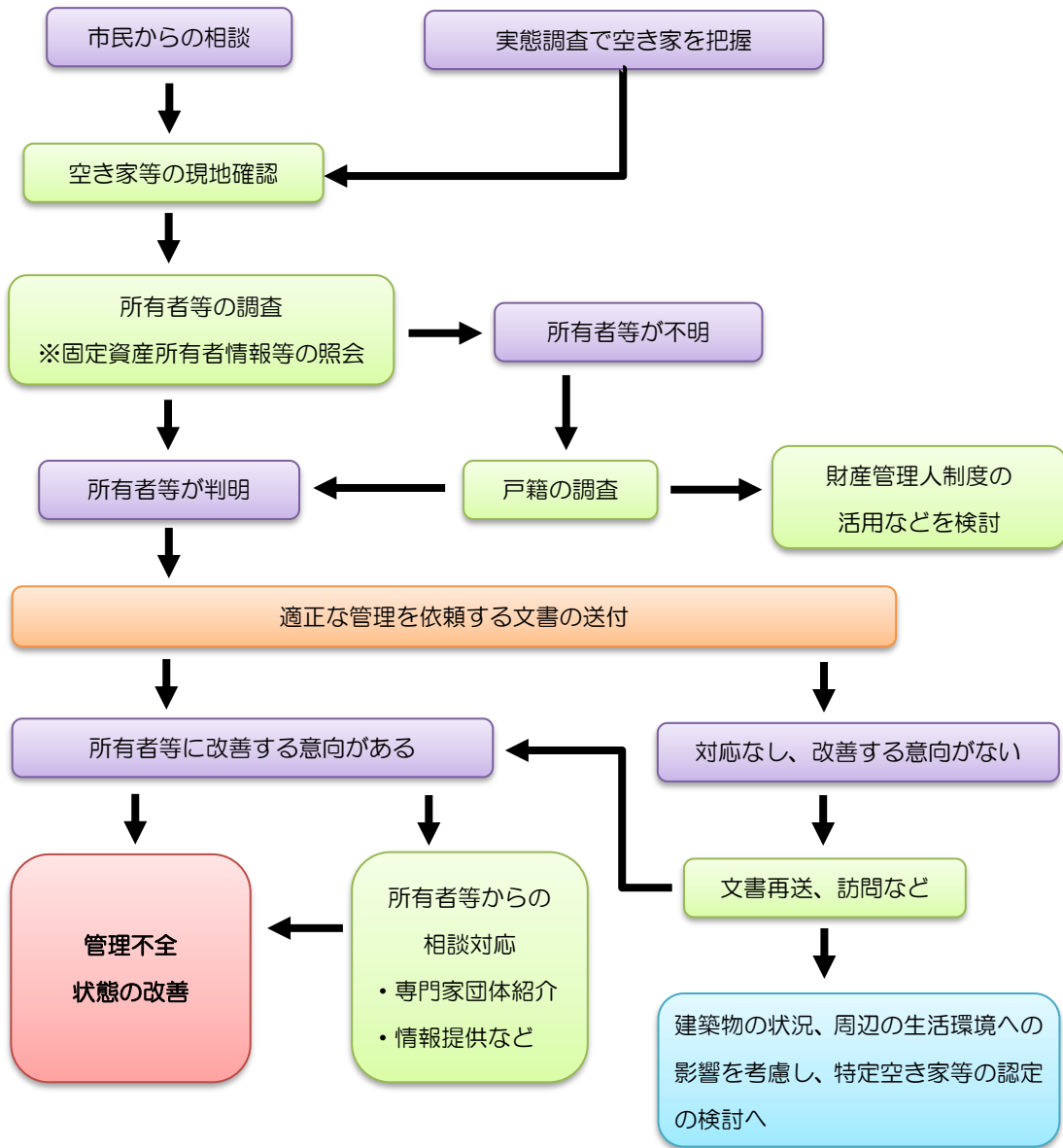
法第10条第1項では「市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。」と規定されています。

この規定に基づき、空き家等の所在地、地番、表札名をもとに、都市整備部都市計画課住宅政策係から所有者等の氏名、居住地等について市民部資産税課に文書で照会しています。

空き家等に関する相談内容は、管理不全の空き家等に関することや、所有者等からの利活用に関することなど多岐に渡るため、内容に応じて関係部署と連携して対応することが求められます。そのため、庁内横断的な体制を構築し、適宜、連携しながら対策を講じます。

また、相談で受け付けた情報は、空き家等の情報を管理するデータベースに登録し、庁内関係部署と情報を共有し、空き家等対策の推進に活用します。

図5：空き家等に関する相談の流れ（代表的な例）



第4章 施策の展開

空き家等の管理については、法第3条に規定されるように、所有者等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めることとされており、所有者等の責任において、管理不全な空き家等とならないよう、対応する必要があります。

市では、所有者等による空き家等の適切な管理を促すため、以下に示すように、管理についての啓発や有効な情報提供を行うとともに、相談体制の整備や管理及び利活用を行いやすくするための施策の検討等を進めます。

1 幅広い広報・啓発の実施

管理不全な空き家等によって生じる周辺地域への悪影響などの様々な問題について認識していただくよう、所有者等だけでなく、将来的に空き家等の所有者等となる可能性のある方に対して継続的に啓発を行っていくことが重要です。特に、三鷹市では、高齢夫婦のみの世帯、高齢単身世帯が多く、多世代・多人数で構成される世帯の割合が少ない特徴があり、家主が施設入所や長期の入院などにより不在となった際に、空き家等になる可能性が高いと考えられるため、今後、空き家化の予防を目的とした広報・啓発について重点的に行う必要があります。

(1) 「広報みたか」及び三鷹市ホームページ

相談窓口、空き家等対策の取り組み状況、空き家等の実態調査結果、空き家等の適正管理に関することについて情報提供を行うとともに、啓発に努めています。ホームページについては、空き家等対策に関する情報を集約し、国や東京都の情報にアクセスしやすい環境を整え、適宜更新していきます。

(2) 啓発パンフレットの配布

空き家等の適正な管理方法、空き家等を放置することによって生じる不利益などに関する啓発用パンフレットを作成し、公共施設やイベント会場等で配布しています。

また、市に苦情・相談等があった空き家等の所有者に適正な管理を依頼する通知を送付する際にパンフレットを同封しています。

(3) 固定資産税納税通知書への啓発チラシの封入

固定資産税納税義務者に送付する納税通知書を送付する際に、空き家等の適正管理を啓発するチラシを同封しています。平成30年度は、空き家等所有者に敷地・家屋の適正な管理を呼びかけ、特定空き家等の措置において住宅用地の特例の適用が除外されると税負担が大幅に上昇することに関する注意喚起を記載しました。納税義務者に幅広く広報することにより、現在空き家等を所有している方だけでなく、将来的に空き家等の所有者になる可能性がある方に対して、空き家等を放置することのリスクを認識していただくために、今後も継続して取り組んでいきます。

(4) 空き家対策セミナー・相談会等の開催

管理不全の空き家等が周囲に及ぼす悪影響や空き家等の適正管理の重要性など、空き家等問題の基本的課題、相続や利活用（売却・賃貸・解体）などに関して所有者が抱えている疑問や悩み事などの解決に寄与するセミナー及び相談会を定期的に開催します。開催に当たっては、空き家等対策に取り組む事業者、法律や不動産などの専門家団体と協力を図ります。

このほか、総務部相談・情報課で実施している法律相談や専門相談についても状況に応じて活用することで、空き家化の予防及び適正管理に役立てていただく機会を設けていきます。

2 空き家等の所有者等による適正管理の促進

苦情・相談があった空き家等について、現地調査を行い、適正な管理が必要と判断するものについては、所有者等に管理を依頼する文書を送付するほか、管理に役立てていただくための情報提供（啓発用パンフレット、市に登録のある造園業者及び解体業者一覧、民間の相談窓口の情報等）を合わせて行っています。

適正な管理を依頼する文書を所有者等に複数回に渡り送付しても対応がされない空き家等の所有者等については、居宅を直接訪問し、通知文の差置きを行っています。

適正に管理されていない空き家等について、所有者等が不明な場合は、法第10条第1項及び第3項の規定に基づき、税情報や戸籍等の調査などを行います。調査を行ってもなお所有者等の存在が確認できない場合は「過失なく所有者等を確知できない」と判断してデータベースに登録し、空き家等の状況に応じて、財産管理人制度の活用を検討します。また、迅速な対応が必要な場合は、特定空き家等に認定し略式代執行にて措置を行うこととなります。

3 住宅の耐震化の支援

空き家化を抑制するため、住宅の耐震性を確保し、長期にわたって住み続けることができる環境づくりを進めます。木造住宅耐震診断助成制度及び改修助成制度などの既存の制度を活用して、所有者等の経済的な負担を軽減するとともに、これらの制度の助成対象について、空き家を取得しようとする方にも拡大することについても合わせて検討していきます。

4 庁内関係部署との連携

三鷹市の空き家等対策の推進に関して、庁内の関係部署と連携して対応していきます。

【表11 参照】

また、部署間の情報交換、協議の場として、空き家等対策に関する連絡会等を組織します。

表 11：庁内関係部署と役割

関係部署	役 割
都市計画課 (総合窓口)	苦情・相談受付の総合窓口 空き家等の調査 空き家等の適正管理の促進 特定空き家等の措置及び対応の実施 特定空き家等の措置による固定資産税の住宅用地特例の適用除外に係る不服申立ての受付 庁内関係部署との連絡調整 三鷹市空き家等対策協議会との連絡調整 専門家団体等との連絡調整 景観上対策が必要な特定空き家等の措置内容の検討 その他の空き家等対策の施策全般
防災課	防災上対策が必要な特定空き家等の措置内容の検討 消防署・消防団との情報共有及び連携(空き家等によって生じる応急措置、危険排除等)
安全安心課	安全安心パトロールにおける空き家等の現況確認 警察署との情報共有及び連携(空き家等によって生じる応急措置、危険排除等)
相談・情報課	法律相談、不動産登記相談等の各種専門相談の受付
資産税課	固定資産所有者情報の提供 特定空き家等の固定資産税の住宅用地特例の適用除外
コミュニティ 創生課	町会・自治会等との情報共有及び連携(広報・啓発、空き家化の抑制、有効活用等)
ごみ対策課	美化パトロールにおける空き家等の現況確認 空き家等に放置されているごみへの対応 衛生上対策が必要な特定空き家等の措置内容の検討
生活経済課	商工会、商店会等との情報共有及び連携(広報・啓発、空き家化の抑制、有効活用等)
高齢者支援課	地域包括支援センター、介護事業者等との情報共有及び連携(広報・啓発、空き家化の抑制、有効活用等)
障がい者支援課	障がい福祉サービス事業所等との情報共有及び連携(広報・啓発、空き家化の抑制、有効活用等)
地域福祉課	民生・児童委員、地域ケアネットワーク等との情報共有及び連携(広報・啓発、空き家化の抑制、有効活用等)

道路交通課	道路パトロールにおける空き家等の現況確認 道路の安全管理上対策が必要な空き家等の対応
建築指導課	建築パトロールにおける空き家等の現況確認 建設リサイクル法の届出情報の提供 構造上対策が必要な特定空き家等の措置内容の検討

5 三鷹市空き家等対策協議会

三鷹市空き家等対策協議会設置条例（平成 29 年（2017 年）6 月 27 日施行）に基づき、設置しました。

市長の附属機関として、学識経験者、弁護士、建築審査会委員、不動産鑑定士、警察職員、消防職員により構成しています。

協議会では、本計画に関する事項のほか、特定空き家等に対する措置に関する事項などについて、市長の諮問に応じ、調査審議します。

なお、市では、平成 29 年度（2017 年度）に、法第 2 条第 2 号に規定する特定空き家等を認定するため、国が示すガイドラインの内容を踏まえた案を本協議会に諮問し、答申を踏まえて認定基準を作成しました。

6 専門家団体等との連携

空き家等対策の課題や、市民・所有者等からの相談内容は一般的なものから専門的なものまで多岐に渡っています。一般的な相談については、庁内関係部署において対応することが可能ですが、専門的な相談については、相続や不動産に関する専門家団体等と連携することでより適切な対応が可能となると考えられるため、専門家団体等と協定を締結し、相談体制の充実を図ることとします。

【連携団体（五十音順）】

- ・ 一般社団法人 東京建築士会 多摩ブロック南部支部
- ・ 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 南部支部
- ・ 公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 多摩東支部
- ・ 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 武蔵野中央支部
- ・ 公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
- ・ 多摩信用金庫
- ・ 東京三弁護士会多摩支部
- ・ 東京司法書士会 武蔵野支部
- ・ 東京税理士会 武蔵野支部
- ・ 東京都行政書士会 武鷹支部
- ・ 東京土地家屋調査士会 武蔵野支部
- ・ みずほ銀行 三鷹支店

7 特定空き家等の認定及び措置

(1) 特定空き家等の認定

特定空き家等の認定については、三鷹市特定空き家等認定基準に基づき、三鷹市空き家等対策協議会に諮問し、意見を踏まえたうえで市長が認定を行います。

また、特定空き家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立ち入り調査を実施します。

なお、実施にあたっては、所有者等に対し調査の5日前までに通知します。

措置の内容については、関係部署と検討し、空き家等対策協議会の意見を踏まえて決定します。

(2) 特定空き家等に対する措置の実施

特定空き家等に対する措置については、空き家等対策協議会に諮問し、答申を受けて、法に基づき「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」を段階的に実施します。

【図6参照】

なお、人の生命、身体、財産に危害が及ぶなどの切迫した状態にある特定空き家等については、市が緊急安全措置を行えるよう、引き続き、東京都を通じて国に法改正を求めるほか、市としての制度の検討を進めます。

ア 助言・指導

市長から所有者等に対し、特定空き家等に認定したことを通知し、空き家等対策協議会の意見を踏まえて検討した措置の内容を実行するよう助言・指導を行います。

イ 勧告

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、空き家等の周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を考慮し、所有者等に対して、期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税の住宅用地特例が適用除外となるため、勧告を行う時期を含め、市民部資産税課と十分に検討のうえ、所有者等にその旨を通知します。

ウ 命令

勧告を行っても改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して一定の期限を定め、勧告の措置内容を実施するよう命令します。

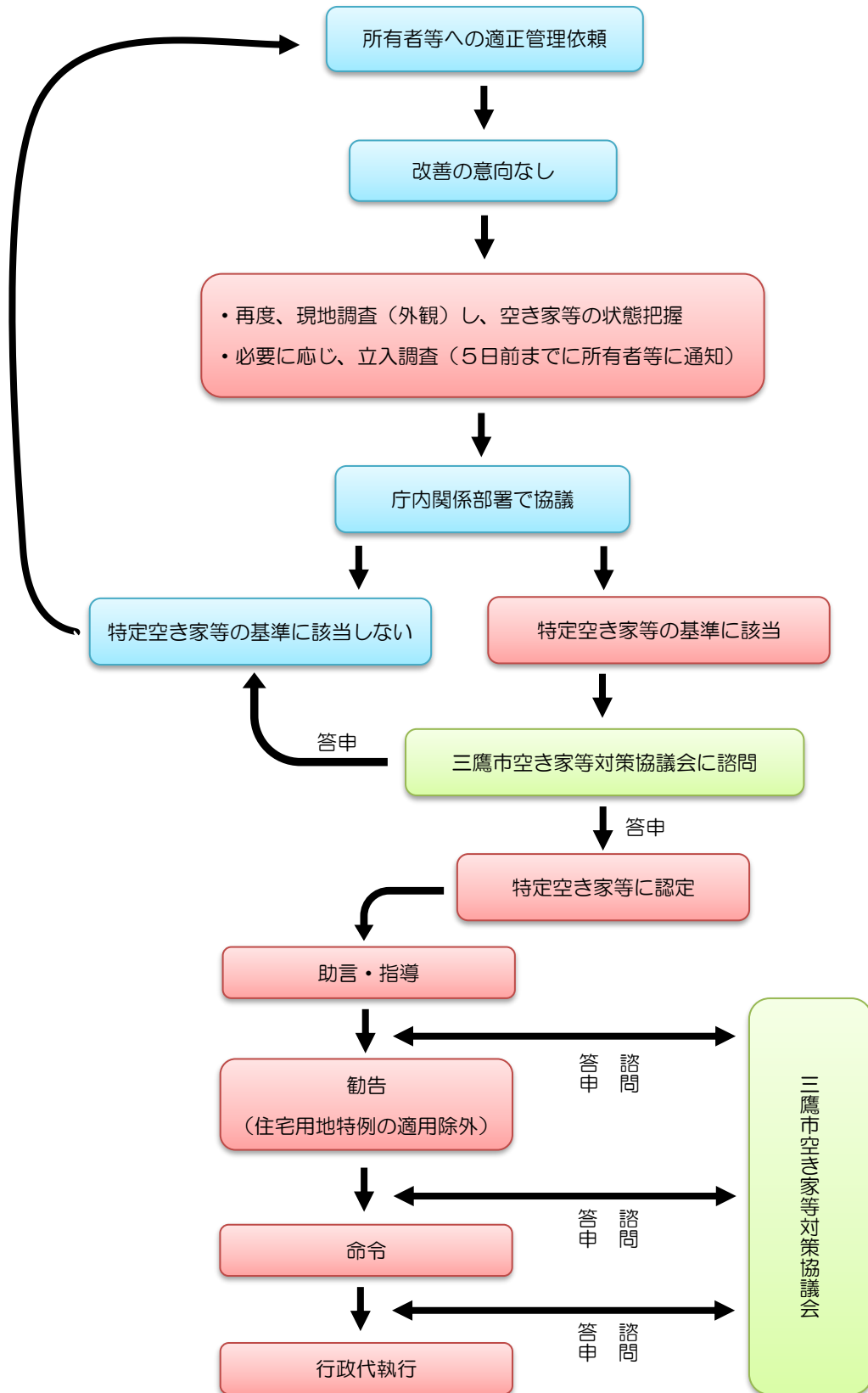
命令する場合は、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項までの規定に基づいて実施します。

エ 行政代執行・略式代執行

命令の措置が履行されないときや履行しても十分でないとき、または履行しても命令の際に定めた猶予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 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、命令の措置を所有者等に代わって実施します。

市が、過失がなく所有者等が確知できない場合は、空き家等の状況に応じて、財産管理人制度の活用を検討するか、迅速な対応が必要な場合は、法第 14 条第 10 項の規定に従い、略式代執行を行います。

図6：特定空き家等の認定及び措置（対応の代表的な例）



8 空き家等及び跡地の活用の促進

空き家等の利活用に関しては、所有者等の意向を尊重しつつ、空き家等を解体、建替え、売却、賃貸するなど所有者等による自己利用を行う際に有用な制度等について分かりやすく情報提供を行うことで、空き家等の状態にある期間をできるだけ短縮することを目指します。

所有者等による自己利用以外に、既存の空き家等の有効活用を促すため、地域利用（住宅、福祉、子育て、コミュニティ創生に関する活用策）について、所有者等に全国の先進事例を情報提供していきます。

加えて、所有者等が地域での有効活用を希望する空き家等に関する情報を、活用希望者に提供することについても合わせて検討していきます。

なお、既存の空き家等の利活用にあたっては、建築基準法等への適合、立地、費用、建物の状態などの確認・調整が必要となるため、市と所有者等及び6で挙げた専門家団体等との連携・協力を図ることが不可欠です。

また、専門家団体との連携においては、民間のアイデアを取り入れつつ、公益性、公平性を考慮し、空き家等の利活用に関する適切な手法を検討していきます。

損傷が少なく利活用可能な空き家等については、中古住宅としての市場流通、耐震化の促進、耐震強度の調査、リフォーム、地域での有効活用等に関する情報を提供します。老朽化が進行し耐震強度に課題のある空き家等については、解体後の跡地の市場流通を促進するため、専門家団体等につなげるなどの支援策を検討していきます。

建築基準法の接道義務を満たしていない空き家等については、市場流通や建て替え等が困難であるとされていることから、先進自治体で対応策の検討が進められているところ（※）。

三鷹市においても、こうした空き家等が散見されることから、建物または跡地の活用について、建物の管理状況が健全で修繕の必要がない、または簡易な修繕によって活用が可能な空き家等については、空き家等の所有者の了承のもと、専門家団体等に協力を得たうえで、周辺の土地所有者と調整し、無接道状態の解消による利活用を進めることについて検討していきます。

なお、接道義務を満たしておらず、かつ、建物の管理状況に課題があり、活用が困難な空き家等については、上述した周辺の土地所有者との調整による利活用の検討に加え、管理不全な状態を解消するため、国や東京都の補助制度等を活用し、市が空き家等の所有者に対し、建物の除却に要する費用の一部を助成する制度の創設について検討します。

また、国や東京都の空き家等対策に関する補助制度等において、空き家等の除却や利活用などで有効と思われるものについては、制度の積極的な活用を検討します。その他、各地の先進事例や東京都や国の動向を参考に、空き家等の利活用を検討する所有者等を支援するための助成制度の創設についても調査研究を進めます。

※【事例】山形県鶴岡市「NPO 法人 つるおかランド・バンク」の取り組み

狭あい道路や狭小・無接道地を解消するために、空き家・空き地等の不動産が売買または相続されるタイミングで所有者の協力を得て、空き地・空き家を活用し、小規模な土地再編等を行うことで住環境の改善を図るランドバンク事業を行っています。

URL : <http://t-landbank.org/>

9 目標と計画スケジュール

	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34～ (2022)～
1 幅広い広報・啓発の実施					
(1)「広報みたか」及び三鷹市ホームページ 市民及び所有者等への情報提供、啓発。	←		実施		→
(2)啓発パンフレットの配布 空き家等の適正な管理方法などを解説するパンフレットを各所で配布。	←		検討・実施		→
(3)固定資産税納税通知書への啓発チラシの封入 空き家等対策について、納税義務者に幅広く広報。	←		実施		→
(4)空き家対策セミナー・相談会等の開催 事業者や専門家団体と連携し、セミナー・相談会を開催。従来から実施している市の相談事業も活用。	←		検討・実施		→
2 空き家等の所有者等による適正管理の促進 苦情・相談への対応と所有者等への適切な管理の依頼。対応がなされない場合は、居宅への通知文の差し置きを実施。	←		実施		→
3 住宅の耐震化の支援 木造住宅耐震診断・耐震改修助成制度など既存の助成制度を活用するほか、助成対象の拡大を検討。	←	検討	実施		→
4 庁内関係部署との連携 空き家等対策に関する連絡会等を組織。	←	検討	実施		→
5 三鷹市空き家等対策協議会 計画に関する事項、特定空き家等の措置に関する事項について調査審議。	←		実施		→
6 専門家団体との連携 相続や不動産など、専門的な内容の相談に対応できるよう、各団体と協定を締結し、相談体制を充実化。	←	検討	実施		→
7 特定空き家等の認定及び措置 法及び三鷹市特定空き家等認定基準に基づき、空き家等対策協議会の意見を踏まえて対応。	←		実施		→
8 空き家等及び跡地の活用の促進 所有者等の意向を尊重し情報提供、市場流通の促進、接道のない空き家対策の調査研究等。	←		検討・実施		→

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 127 号

(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つ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的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、周辺的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つ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ために利用する目的で都が保有する情報であつて、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的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的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。

[平成二十七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(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。

2 三鷹市空き家等対策協議会設置条例

平成 29 年 6 月 27 日条例第 14 号

(設置)

第 1 条 空き家等に関する施策に関して必要な事項を調査審議するため、市長の附属機関として、三鷹市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 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。）第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空き家等 法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 空き家等対策計画 法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画をいう。

(所掌事項)

第 3 条 協議会は、空き家等対策計画に関する事項、特定空き家等の認定基準に関する事項、特定空き家等への措置その他空き家等の施策に関する重要な事項について、市長の諮問に応じ、調査審議する。

(組織)

第 4 条 協議会は、学識経験を有する者、法務、不動産又は建築に関する専門的知識を有する者及び関係行政機関の職員のうちから、市長が委嘱する委員 6 人以内をもって組織する。

(委員の任期)

第 5 条 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、委員が任期の途中で交代した場合の後任者の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 6 条 協議会に会長及び副会長を置く。

- 2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 7 条 協議会は、会長が招集する。

- 2 協議会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 4 協議会の会議は、公開とする。ただし、協議会が特別な理由があると認めるときは、非公開とすることができる。

(委任)

第8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。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(三鷹市非常勤の特別職職員の報酬及び費用弁償条例の一部改正)

2 三鷹市非常勤の特別職職員の報酬及び費用弁償条例(昭和27年三鷹市条例第68号)の一部を次のように改正する。

第2条中第102号を第103号とし、第101号の次に次の1号を加える。

(102) 空き家等対策協議会委員

第3条第1項及び第4条ただし書中「第102号」を「第103号」に改める。

第7条第1項及び第9条中「及び第94号から第97号までの職員並びに第102号」を「、第94号から第97号まで及び第102号の職員並びに第103号」に改める。

別表第2生涯学習審議会委員の項の次に次のように加える。

空き家等対策協議会	会長	23,000円
	委員	20,000円

3 三鷹市空き家等対策協議会設置条例施行規則

平成 29 年 7 月 4 日規則第 38 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、三鷹市空き家等対策協議会設置条例（平成 29 年三鷹市条例第 14 号。以下「条例」という。）第 8 条の規定に基づき、三鷹市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(招集の通知)

第 2 条 会長は、条例第 7 条の規定に基づき協議会を招集しようとするときは日時、場所及び付議すべき事項を委員に通知しなければならない。

(代理出席)

第 3 条 条例第 4 条の関係行政機関に従事する者で市長が委嘱した委員が、やむを得ない理由により会議に出席できないときは、あらかじめ会長に申し出たうえで、当該委員の所属する行政機関において係長相当以上の職にある者を代理者として出席させることができる。

2 前項の場合において、代理者は、当該委員からの委任状を会長に提出しなければならない。

3 第 1 項の代理者は、議事に参与し、議決に加わることができる。

(関係者の出席)

第 4 条 協議会は、必要があると認めるときは、議案に関係を有する者の出席を求め、意見を聴き、又は説明を求めることができる。

(庶務)

第 5 条 協議会の庶務は、都市整備部都市計画課において行う。

(公印)

第 6 条 協議会の公印の名称、ひな型、寸法、書体及び用途は、別表のとおりとし、都市整備部都市計画課長が管守する。

(委任)

第 7 条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行し、平成 29 年 6 月 27 日から適用する。

別表（第 6 条関係）

名称	ひな型	寸法	書体	用途
三鷹市空き家等対策協議会之印	省略	方 24	古印体	一般文書用

4 三鷹市特定空き家等認定基準

三鷹市特定空き家等認定基準

平成 30 年 2 月

三鷹市

1 趣旨・目的

本基準は、三鷹市の良好な生活環境を維持・保全し、安全安心のまちづくりに資することを目的とし、「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）第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」を認定するため、国土交通大臣及び総務大臣が定める「『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「第 2 章（1）『特定空家等』の判断の参考となる基準」に示される内容を踏まえ、三鷹市としての基準を定めるものである。

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法

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的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。

2 対応方針

三鷹市内に所在する空き家等で、所有者等によって適切な管理がなされておらず、本基準に示す状態にある空き家等については、「特定空き家等」の状態にあると認定する。

「特定空き家等」の認定にあたっては、職員による現地調査に基づき、庁内の関係する部署で構成する会議で協議を行い、「三鷹市空き家等対策協議会設置条例」（平成 29 年 6 月 27 日三鷹市条例第 14 号）に基づいて設置する「三鷹市空き家等対策協議会」に諮問し、意見を踏まえ、市長が認定を行うこととする。

3 留意事項

本基準に示す内容は、空き家等の状態についての例示であり、個別の事案に応じて基準に示す状態によらない場合についても、「特定空き家等」の状態にあるか判断を行う場合がある。

4 認定基準

状 態	内 容
第1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 ア 建築物の著しい傾斜 (ア) 基礎に不同沈下がある。 (イ) 柱が傾斜している。 イ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 (ア) 基礎及び土台 a 基礎が破損又は変形している。 b 土台が腐朽又は破損している。 c 基礎と土台にずれが発生している。 (イ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 a 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 b 柱とはりにずれが発生している。 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ア 屋根ふき材、ひさし又は軒 (ア) 屋根が変形している。 (イ) 屋根ふき材が剥落している。 (ウ) 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 (エ) 軒がたれ下がっている。 (オ) 雨樋がたれ下がっている。 イ 外壁 (ア) 壁体を貫通する穴が生じている。 (イ) 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 (ウ) 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。 ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等 (ア) 看板の仕上材料が剥落している。 (イ) 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 (ウ) 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 (エ) 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。

	<p>エ 屋外階段又はバルコニー</p> <p>(ア) 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</p> <p>(イ) 屋外階段、バルコニーが傾斜している。</p> <p>オ 門又は塀</p> <p>(ア) 門、塀にひび割れ、破損が生じている。</p> <p>(イ) 門、塀が傾斜している。</p> <p>2 擁壁等が老朽化等しており、危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 擁壁等の表面に水がしみ出し、流出している。</p> <p>(2) 水抜き穴の詰まりが生じている。</p> <p>(3) 水抜き穴から土砂が流出している。</p> <p>(4) 擁壁等にひび割れが発生している。</p>
<p>第2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</p>	<p>1 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。</p> <p>(1) 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。</p> <p>(2) 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障をきたしている。</p> <p>2 ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <p>(1) ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障をきたしている。</p> <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障をきたしている。</p>
<p>第3 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態</p>	<p>1 適切な管理が行われていない結果、三鷹市景観条例及び景観法に基づく三鷹市景観づくり計画の趣旨及び目的に鑑みて周囲の景観と著しく不調和な状態である。</p> <p>(1) 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。</p> <p>(2) 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</p> <p>(3) 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。</p> <p>(4) 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</p> <p>(5) 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</p>

<p>第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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 立木が原因で、以下の状態にある。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 (2) 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 2 空き家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障をきたしている。 (2) 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障をきたしている。 (3) 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障をきたしている。 (4) 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障をきたしている。 (5) 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 (6) シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 3 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 (2) 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家等からの落雪が発生し、歩行者等の進行を妨げている。 (3) 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。 4 排水設備の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 雨天時等に雨水等や土砂が家屋周辺の道路及び隣接地に大量に流出している。 (2) 排水設備の破損等により、雨水排水等に支障をきたしている。 (3) 排水設備に土砂等が堆積し、排水能力が低下することにより、雨水等が滞留し、地域住民の日常生活に支障をきたしている。
--	---

三鷹市空き家等対策計画

平成 31 年（2019 年）3 月

担当 三鷹市都市整備部都市計画課
〒181-8555
東京都三鷹市野崎一丁目 1 番 1 号
電話 0422-45-1151（代表）