

文京区空家等対策計画改定（素案）について

1 概要

本区では、平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に進めるために、平成30年7月に「文京区空家等対策計画」を策定した。同計画の計画期間が令和4年度で満了するため、文京区空家等対策庁内検討会及び文京区空家等対策審議会において改定の検討を行ってきた。

このたび、「文京区空家等対策計画改定」（素案）がまとまったので報告する。

2 文京区空家等対策計画の主な改定内容

(1) 社会情勢の動向を掲載

SDGs、カーボンニュートラルの視点や国等の動向を掲載

(2) 区内における空家等の現状の整理

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査の結果をもとに、文京区、他区の「空き家率」を掲載。また、現計画策定以降の空家等件数の推移や、空家等の町別分布状況の分析・考察を掲載。

(3) 空家等対策における発生要因・課題の整理

(4) 空家等対策関連事業を掲載

現計画策定以降に事業開始した「空家等利活用事業」を掲載

(5) 相続財産清算人制度の活用を掲載

相続財産清算人制度を活用する際のフロー図を掲載

3 これまでの取り組み

令和4年5月	第1回文京区空家等対策庁内検討会開催	【たたき台】
6月	第1回文京区空家等対策審議会開催	【たたき台】
7月	第2回文京区空家等対策庁内検討会開催	【素案】
8月	第2回文京区空家等対策審議会開催	【素案】

4 今後のスケジュール(予定)

令和4年9月	定例議会報告	
10月中旬～11月中旬	パブリックコメント	
12月上旬	第3回文京区空家等対策庁内検討会開催	【改定案】
令和5年1月中旬	第3回文京区空家等対策審議会開催	【改定案】
2月	定例議会報告	
3月	文京区空家等対策計画改定	

文京区空家等対策計画 (素案)

文京区
令和5年〇月

<目 次>

第1章 文京区空家等対策計画の目的・位置づけ等.....	1
1 計画改定の背景、目的.....	1
2 持続可能な開発目標（SDGs）の取組.....	3
3 空家等の利活用によるカーボンニュートラルの実現.....	4
4 空家等に関する対策の対象地区、空家等の種類.....	5
5 文京区空家等対策計画の位置づけ.....	6
6 計画期間.....	6
7 法令・国等の動向.....	7
第2章 区内における空家等の現状.....	8
1 住宅・土地統計調査結果からみた空家等の状況.....	8
2 区による空家等調査結果からみた空家等の状況.....	10
3 前計画策定以後における区内空家等の状況.....	12
4 空家等の発生要因・課題.....	16
第3章 基本的な方針及び区の空家等施策.....	17
1 対策の基本理念.....	17
2 空家等に関する対策の基本的な方針.....	17
3 空家等に対する区の対応の流れ.....	18
4 所有者等による空家等の適切な管理の促進施策.....	19
5 空家等及び除却した空家等跡地の活用の促進施策.....	22
6 特定空家等に対する措置及びその他の特定空家等への対処.....	24
第4章 空家等に関する対策の実施体制.....	29
〈参考資料〉.....	30
1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	31
2 文京区空家等の所有者等へのアンケート調査報告書.....	36
3 「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） 【抜粋】.....	60
4 文京区特定空家等に関する基準.....	67
5 文京区における空家等対策の支援事業.....	76
6 これまでの区取組.....	78
7 文京区空家等対策審議会条例.....	80
8 文京区空家等対策審議会会則.....	82
9 検討経緯と文京区空家等対策審議会委員等名簿.....	84

コラム目次

1. 既存建築物における省CO ₂ 改修支援事業（環境省）.....	4
2. 現況把握のための現地調査.....	15
3. 空家の譲渡所得の3,000万円特別控除について.....	21
4. 固定資産税等の住宅用地特例の適用について.....	26
5. 民法の改正（所有者不明土地等関係）の主な項目について.....	28

第1章 文京区空家等対策計画の目的・位置づけ等

1 計画改定の背景、目的

近年、地域における人口減少、産業構造の変化、社会的ニーズの変化等に伴い、使用されていない住宅等の建築物、いわゆる「空家」が増加しており、全国的に社会問題の一つになっています。

こうした中、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が平成27年5月に全面施行され、空家等の適切な管理に関する所有者等の責務等や空家等に関して必要な措置を適切に講ずることなど国・地方自治体の責務等が明確になりました。

また、国は、法の施行にあわせて平成27年2月に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。）、同年5月には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を策定し、実施体制の整備や空家等の実態把握、空家等対策計画の作成、空家等及びその跡地の活用の促進、特定空家等に対する措置の促進などの具体的な取組を示しました。令和3年6月には、空家等対策を強力に推進するため、基本指針が改正され、特定空家等の対象に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等を含めることが明記されました。

本区においても、適切な維持管理がされないまま放置され、保安上の問題だけではなく、防災、衛生、景観上の問題から周囲に悪影響を及ぼすなど危険度の高い空家等がみられることから、本区における空家等の現状及び課題を把握し、空家等の適切な管理の重要性や管理不全の空家等が及ぼす諸問題について広く区民に周知し、さらに、管理不全な空家等を減らしていくことを目的に平成30年7月、文京区空家等対策計画（以下「前計画」という。）を策定しました。

このたび、前計画の計画期間満了に伴い、最新の社会情勢や空家等対策に係る各種制度を踏まえた総合的な空家等対策を推進していくことを目的として、前計画の改定を行います。

※「空家（空き家）」の表記について

法においては、“き”を抜いた「空家」と表記されているため、本計画では、原則として法にならい「空家」と表記します。

■用語の定義

■空家等：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（法第2条第1項）。

ここでいう「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる（出典：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）。

■特定空家等：以下のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう（法第2条第2項）。

- 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
- 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
- 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
- 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

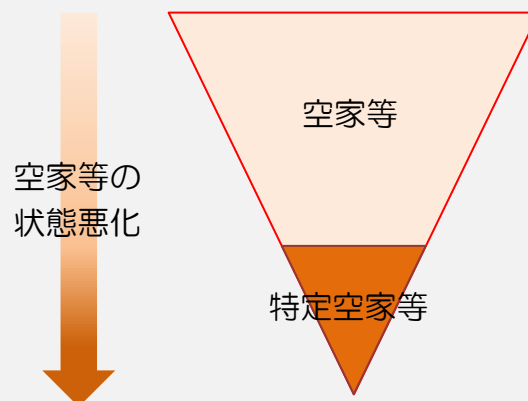


図1 空家等の分類（概念）

■空家等対策の推進に関する特別措置法による所有者等及び自治体の責務

■所有者等の責務

第3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。

■自治体の責務

第4条 市町村は、第6条第1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。

2 持続可能な開発目標（SDGs）の取組

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、2015（平成27）年9月の国連サミットで採択された2030（令和12）年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール、169のターゲットが設定されており、これらは、不可分かつ統合的なものとして、持続可能な開発を達成する上で重要とされる「経済」「社会」「環境」の3つの側面を調和させるものです。





図2 SDGsにおける17の目標を示したアイコン

出典：国際連合広報センター

（1）本計画におけるSDGs

本計画は、SDGsを構成する17のゴールのうち、「11 住み続けられるまちづくりを」、
「12 つくる責任 つかう責任」の2つのゴールについて関連があるため、本計画を推進することにより、誰もが快適で、安全・安心に暮らせるまちにするとともに、環境負荷の少ない、持続可能なまちづくりを目指します。

表1 SDGsと本計画との関連性

関連するゴール	本計画との関係
	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等の所有者・管理者へ適正管理の働きかけを行い、その後の経過を観察していきます。また、改善がみられない場合、特定空家等への認定を行うことにより、周囲へ悪影響を及ぼす特定空家等の改善を促し、区民が安全・安心に暮らせるまちづくりを推進します。
	<p>12 つくる責任 つかう責任</p> <ul style="list-style-type: none"> 良質な空家等の利活用を推進することにより、所有者等のつかう責任を改めて認識してもらいます。それによって、建築資材の廃材の発生を抑制させることにより、循環型の経済を推進し、環境付加の少ない長期的な地球環境の保全を推進します。

3 空家等の利活用によるカーボンニュートラルの実現

国は、令和2年10月、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言し、温室効果ガスの排出量の削減並びに吸収作用の保全及び強化を目指した施策を進めています。本区においても令和4年2月に「ゼロカーボンシティ」を目指すことを表明しており、カーボンニュートラルの実現のため「クールアース文京都市ビジョン」を将来の社会の姿として掲げ、脱炭素の推進や二酸化炭素の排出抑制に向けた取組を行っています。

良質な空家等の利活用を行うことは、建築資材の処分を最小限に留め、CO₂削減に寄与することから、空家等の保存状況に応じて省エネ性能の高い施設への改修など積極的な利活用を行うことで、カーボンニュートラルへの貢献を図ります。

コラム1 既存建築物における省CO₂改修支援事業（環境省）

環境省では、2050年カーボンニュートラル達成や2030年の温室効果ガス削減目標達成に向けて、「建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業」に取り組んでおり、その一事業である「既存建築物における省CO₂改修支援事業」では、効果的な省エネ設備を設置する既存建築物に対して補助金を支給しています。

■ 補助内容

補助申請対象者	補助対象経費	補助要件	補助率
建築物を 所有する 民間企業等	CO ₂ 削減に寄与する空調、 BEMS装置等の導入費用 (補助上限5,000万円)	・既存建築物において30%以上のCO ₂ 削減 ・運用改善によりさらなる省エネの実現を目的とした体制の構築	1/3
テナントビルを 所有する法人、 地方公共団体等	CO ₂ 削減に寄与する 省CO ₂ 改修費用 (設備費等) (補助上限4,000万円)	・テナントビルにおいて20%以上のCO ₂ 削減 ・ビル所有者とテナントにおけるグリーンリース契約の締結	1/3
空家等を 所有する者	CO ₂ 削減に寄与する 省CO ₂ 改修費用 (設備費等) (補助上限なし)	・空家等において15%以上のCO ₂ 削減 ・空き家等を改修し、業務用施設として利用	1/3

出典：環境省 HP 建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業に基づき作成

4 空家等に関する対策の対象地区、空家等の種類

(1) 対象地区

区は、これまで実施してきた消防や警察が把握している空家等、区民から寄せられた空家等の情報及び相談を基に実施した空家一斉点検調査や老朽家屋の実態調査（詳細はP.10「2（1）表5 各種調査概要」を参照）を行ってきました。これらの実態調査等から、区内全域に空家等が存在していることを把握したため、本計画の対象は区全域とします。

(2) 空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）」とします。

建築物については、その用途を住宅のみに限定せず、事務所や店舗等の使用されていない建築物全般を対象とし、敷地には立木などの土地に定着する物も含まれます。なお、共同住宅及び長屋については、一部に空室があるものは対象とせず、全室が空室となっているもののみを対象とします。

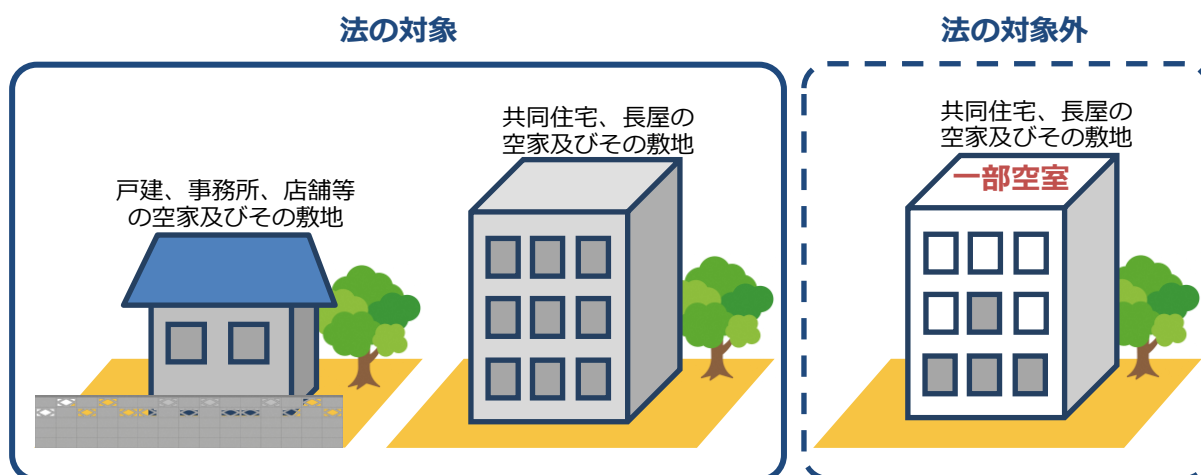


図3 法に基づく空家等の対象物件

5 文京区空家等対策計画の位置づけ

本計画は、法第6条に基づき策定するものであり、基本指針に則した計画とします。
また、上位計画である「文の京」総合戦略や文京区都市マスタープランと連携・整合した計画とします。

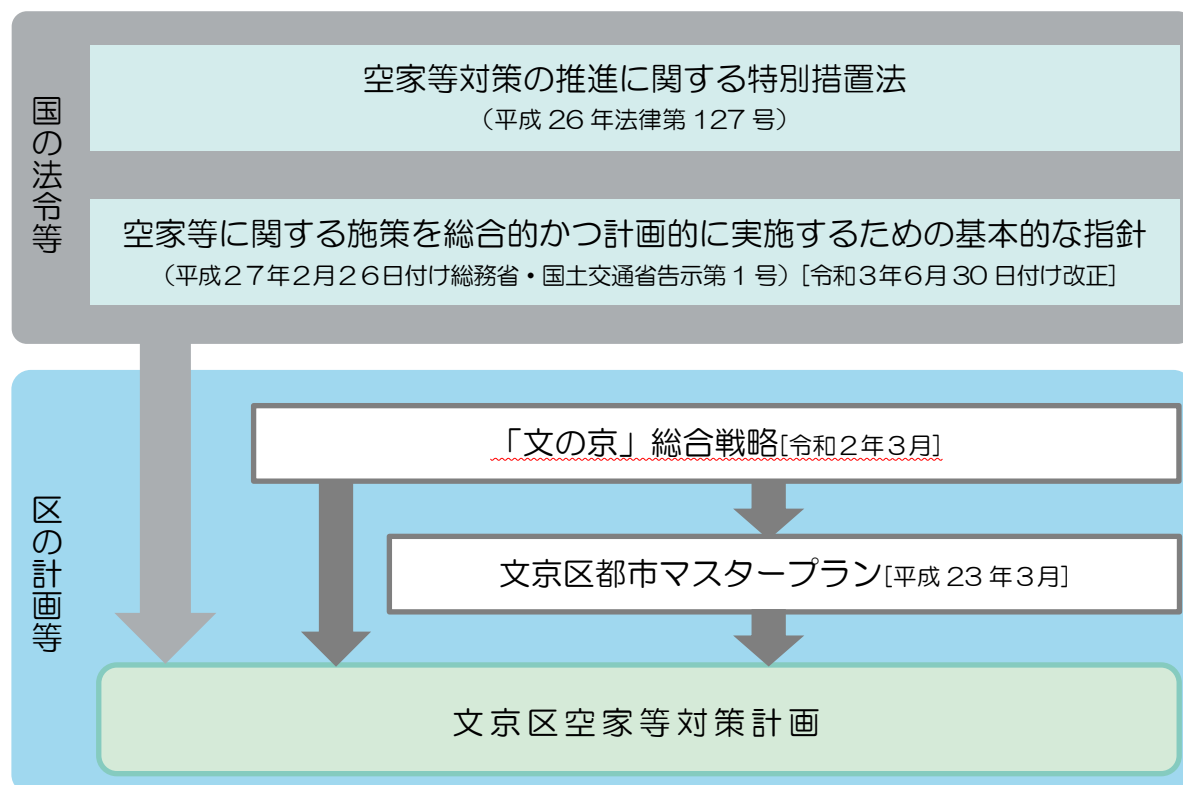


図4 文京区空家等対策計画の位置づけ

6 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和14年度までとします。
また、本計画は、国の空家等対策の動向や法令の改正、社会・経済情勢の変化等により大きく影響を受けることや区内空家等の状況も変化してくことが予想されるため、おおむね策定後5年を目途に検証を行い、必要が生じた場合は見直しを行います。

7 法令・国等の動向

平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されて以降、空家等対策を取り巻く状況は変化を続けています。空家等対策に係る近年の国や東京都、文京区の動きは以下のとおりです。

表2 空家等対策の変遷

	国の動き	東京都の動き	文京区の動き
平成26年		● 東京都民間住宅活用モデル事業〔平成24～26年度〕	● 文京区空家等対策事業の開始〔5月〕
平成27年	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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：策定〔2月〕 ■ 空家等対策の推進に関する特別措置法：全面施行〔5月〕 ■ 特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針：策定〔5月〕 	● 空き家利活用等区市町村支援事業の開始	
平成28年	● 空き家対策総合支援事業の開始	● 平成28年度東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業の開始	
平成29年		<ul style="list-style-type: none"> ● 東京都空き家対策連絡協議会の設置 ● 平成28年度東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業の終了 	<ul style="list-style-type: none"> ● 水道閉栓情報を基にした調査 ■ 文京区空家等対策審議会条例公布〔3月〕 ● 文京区空家等相談事業の開始〔8月〕
平成30年	<ul style="list-style-type: none"> ■ 民法等一部改正（相続法）：公布〔7月〕 ● 「全国版空き家バンク」の本格運用開始 	● 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業の開始	文京区空家等対策計画策定〔7月〕
平成31年 (令和元年)	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家対策に関する実態調査の結果の公表 ● 今後の国有財産の管理処分のある方について-国有財産の最適利用に向けて-(財政制度等審議会答申) ■ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法：全面施行〔6月〕 	<ul style="list-style-type: none"> ● 東京空き家ガイドブック2019の配布開始 ● 先駆的空き家対策東京モデル支援事業【チャレンジ型】の開始 	<ul style="list-style-type: none"> ● 文京区空家等活用事業の開始〔4月〕 ■ 文京区特定空家等に関する基準 策定〔10月〕 ● 空家件数把握のための現地調査の実施（P12参照）
令和2年		<ul style="list-style-type: none"> ● 民間空き家対策東京モデル支援事業の開始 ● エリアリノベーション推進支援事業の開始 	● 空家件数把握のための現地調査の実施（P12参照）
令和3年	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業の開始 ■ 民法等一部改正（所有者不明土地等関係）：公布〔4月〕 ■ 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し（相続土地国庫帰属法の制定等）：公布〔4月〕 ■ 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の改正：施行〔6月〕 ■ 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）の改正：施行〔6月〕 	● 東京空き家ガイドブック2022の配布開始	● 空家件数把握のための現地調査の実施（P12参照）
令和4年			● 現況把握のための現地調査の実施（P15参照）

■ 法令・条例等
● 事業・調査等

第2章 区内における空家等の現状

1 住宅・土地統計調査結果からみた空家等の状況

(1) 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査とは、国内の住宅とそこに居住する世帯の居住状態、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする統計調査で、総務省が5年ごとに実施しています。本調査では、「空き家」についても調査対象としており、区分は図5及び表3のとおりです。

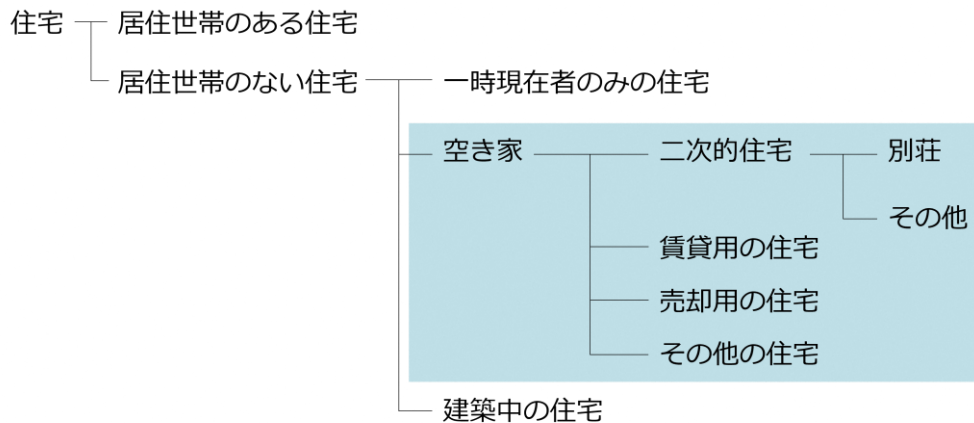


図5 住宅・土地統計調査における住宅の分類

表3 住宅・土地統計調査における「空き家」の種類

種類		定義	
空 き 家	二次的 住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養等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	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	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
	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
	その他の住宅		上記以外の人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

※1 調査データは、統計的な方法によって全国で370万住戸・世帯を抽出した標本調査から得られた推計値となります。

※2 「居住世帯のない住宅」とは、調査日に当該住宅に住んでいない又は3か月にわたって住む予定がない場合となります。

※3 上記※1及び※2の理由により、住宅・土地統計調査の「空き家」と法に基づく「空家等」とでは定義が異なります。そのため、住宅・土地統計調査による「空き家」の表記は、“き”が入った表記としています。

※4 法に基づく空家等は、「その他の住宅」に含まれます。

(2) 「空き家」率の推移

住宅・土地統計調査における「空き家」率^{※1}は、全国的に年々増加していますが、直近の平成30年調査では、これまでよりも、やや伸び率が抑えられています。

一方、東京都及び23区の空き家率は減少に転じており、特に本区においては、東京都や23区をさらに上回る割合で減少しています。

※1 総住宅数に占める空き家総数の割合

表4 「空き家」率の推移

	空き家率			
	全国	東京都	23区	文京区
平成15年	12.2%	10.8%	11.2%	10.7%
平成20年	13.1%	11.1%	11.3%	10.2%
平成25年	13.5%	11.1%	11.2%	10.0%
平成30年	13.6%	10.6%	10.4%	9.5%

参照：平成15～30年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

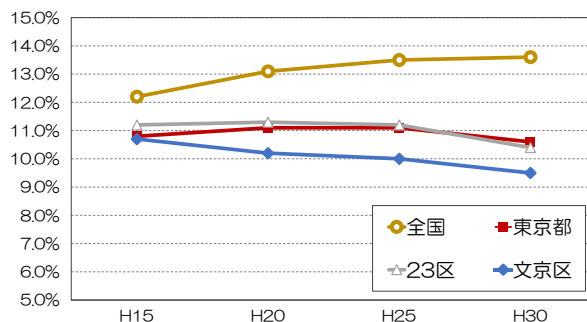


図6 「空き家」率の推移 (グラフ)

参照：平成15～30年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

(3) 近隣自治体との比較

平成30年調査時点における本区の空き家率は、9.5%となっています。これは、東京都全体（10.6%）よりも低く、23区内で比較しても低い方から4番目となっています。現状では、他区等に比べて空家の発生率が抑えられていると考えられます。

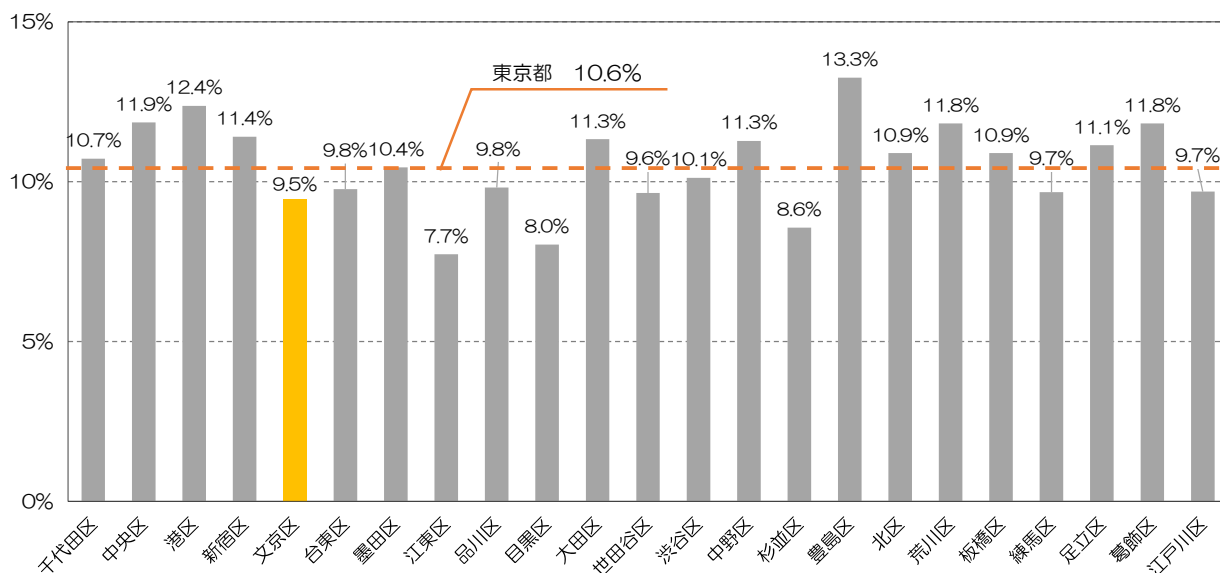


図7 23区における「空き家」率の比率

参照：平成30年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

2 区による空家等調査結果からみた空家等の状況

(1) 過去に実施した各種調査

本計画策定時において、特定空家等の認定がない本区ですが、これまでに空家一斉点検調査や老朽家屋の実態調査等から、空家等の所在やその状態等の概要を把握しています。

さらに、東京都水道局の水道閉栓情報のうち、平成25年から平成27年までの情報から得た空家等の可能性がある建物を対象に、登記簿調査と現地調査等を行い、追加で空家等の実態を把握しています。

表5 各種調査概要

調 査	概 要	実施年
空家一斉点検調査	消防や警察が把握している空家等、区民から寄せられた空家等の情報及び相談を基に空家等の所在やその状態等を把握	平成23年度・平成24年度
旧耐震基準の実態調査	区全体における旧耐震基準（昭和56年6月1日より前）で建築された建物の実態調査を行い、老朽化に伴う倒壊等の危険性がある家屋の実態を把握。その中で空家等かどうかの判定も実施	平成25年度
水道閉栓情報を基にした調査	水道閉栓情報から空家等の可能性がある建物を把握し、登記簿調査、現地調査等により、空家等の所在や状態を把握	平成29年度

(2) 現地調査等

前項における各種調査にて空家等の可能性があるとして判定された641件について、平成29年度、前計画策定に併せて現地調査を実施しました。

その結果、建替えや解体されて更地等になっている物件や居住等が確認された物件を除いた280件を空家等の可能性が高い物件として判定しました。

表6 現地調査結果概要

	①空家一斉点検調査 (H23,H24)	②旧耐震基準家屋の 実態調査 (H25)	③水道閉栓情報を 基にした調査 (H29)	合計 (①+②+③)
調査件数	156件	431件	54件	調査総数： 641件
内 訳	<ul style="list-style-type: none"> 解決済み29件 (建替え17件、更地9件、駐車場3件) 現居住等確認32件 	<ul style="list-style-type: none"> 解決済み149件 (建替え105件、更地24件、駐車場20件) 現居住等確認112件 	<ul style="list-style-type: none"> 解決済み6件 (更地4件、駐車場2件) 現居住等確認33件 	空家等可能性数： 280件
	<ul style="list-style-type: none"> 空家等可能性数：95件 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等可能性数：170件 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等可能性数：15件 	

(3) 空家等の所有者等へのアンケート調査

前項における現地調査等の結果、空家等の可能性があると判定された280件を対象に、平成29年度、当該物件の所有者等に対しアンケート調査を実施しました。

アンケート調査等から読み取れる傾向及び考察については、以下のとおりです。

アンケート調査概要	
1 調査時期	・平成29年9月から平成29年12月まで
2 調査対象	・空家等の可能性のある建物 280件
3 実施方法	・郵送及びポストイング
4 回答数	・郵送回答 78件 ・電話回答 11件 合計 89件 (回収率：34.9%)

アンケート調査結果等による傾向及び考察	
1：各種調査時点において空家等の可能性があった建物について、アンケート調査時には、既に建て替わっていたり解体され更地になっていたりするなど、解決されているものもあった。	[対応済：184件] (参照：P.10 (2) 現地調査等 表6)
2：アンケート調査前に行った現地調査等において、建物状況・管理状況等から空家等の可能性が高いと判断した建物であっても、実際には居住・物置等で活用しているなど、何らかの形で利用していると答える所有者等が多い。	[利用していると回答：68件/89件] (参照：P.47 アンケート結果報告書 問5)
3：管理については、適切な管理をしていると答える所有者等が多い。	[維持管理を定期的に行っていると回答：47件/78件] (参照：P.51 アンケート結果報告書 問7)
4：法や区が実施している事業の認知度が低い。	[法の存在及び内容を知っていると回答：9件/78件] [文京区空家等相談事業を検討したいと回答：4件/78件] (参照：P.54 アンケート結果報告書 問10) (参照：P.56 アンケート結果報告書 問11)
上記の結果から、区が空家等の可能性があると判断した建物であっても建替え等の解決されているものがある一方、残りの解決されていない空家等については、物置等で活用している、適切な管理をしているとの回答が多いことから、区と所有者等の認識に乖離が見られる。 また、空家等に関する法律及び区事業の認知度が低く、ニーズも少ないことから、空家等の管理に関する適切な認識が不足しているおそれがある。	

空家等の所有者等に対して適切な維持管理と共に課題解決に向けて区が実施している事業を周知し、空家等に関する正確な知識を伝えていく必要があります。

3 前計画策定以後における区内空家等の状況

前計画を策定した後の区内における空家等の状況について、その推移と分布状況を以下のとおり整理しました。

(1) 空家等の可能性のある件数の推移

平成29年度に行った現地調査等により空家等の可能性があると判断した280件のうち、アンケート調査結果により居住・物置等で活用していると回答した建物を除いた212件を基準として、区民や関係機関等から受けた新たな空家等に関する情報をもとに現地調査を行った結果を集計し、年別の空家等の件数を整理しました。令和3年までの空家等件数の推移は以下のとおりです。これまでに大きな変化はなく、概ね横ばいの傾向で進んでいることが分かります。

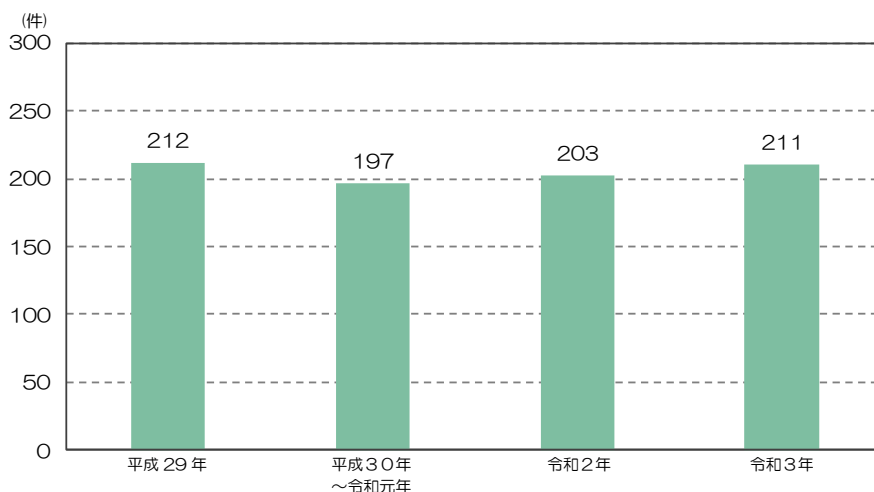


図8 文京区内の空家等の可能性のある件数の推移

表7 空家等件数の推移内訳

	合計件数	内訳				期間
		前年件数	解消件数	新規件数	増減件数	
平成29年	212	—	—	—	—	～H29.12
平成30年～令和元年	197	212	66 ^{※1} _{※2}	51 ^{※2}	△15 ^{※2}	H30.1～R元.12
令和2年	203	197	14	20	6	R2.1～R2.12
令和3年	211	203	13	21	8	R3.1～R3.12

※1…使用中であることが判明した件数（35件）を含む

※2…2年間の件数

■ 集計方法

- ・解消件数・・・居住されていることが確認できたものや、建設リサイクル法の届出や建築確認申請の情報を基に現地調査を行い、解体又は建替えを確認した空家等の件数
- ・新規件数・・・区民や関係機関等から新たに情報提供を受けた空家等の件数

(2) 空家等の町別分布状況

令和3年12月末時点で、区内の空家等の可能性のある件数は211件であり、町別の内訳は以下ようになります。区内各地区の特性や、最寄り駅からの距離や前面道路の幅員等の空家等の立地特性に応じた将来的な対策が求められます。

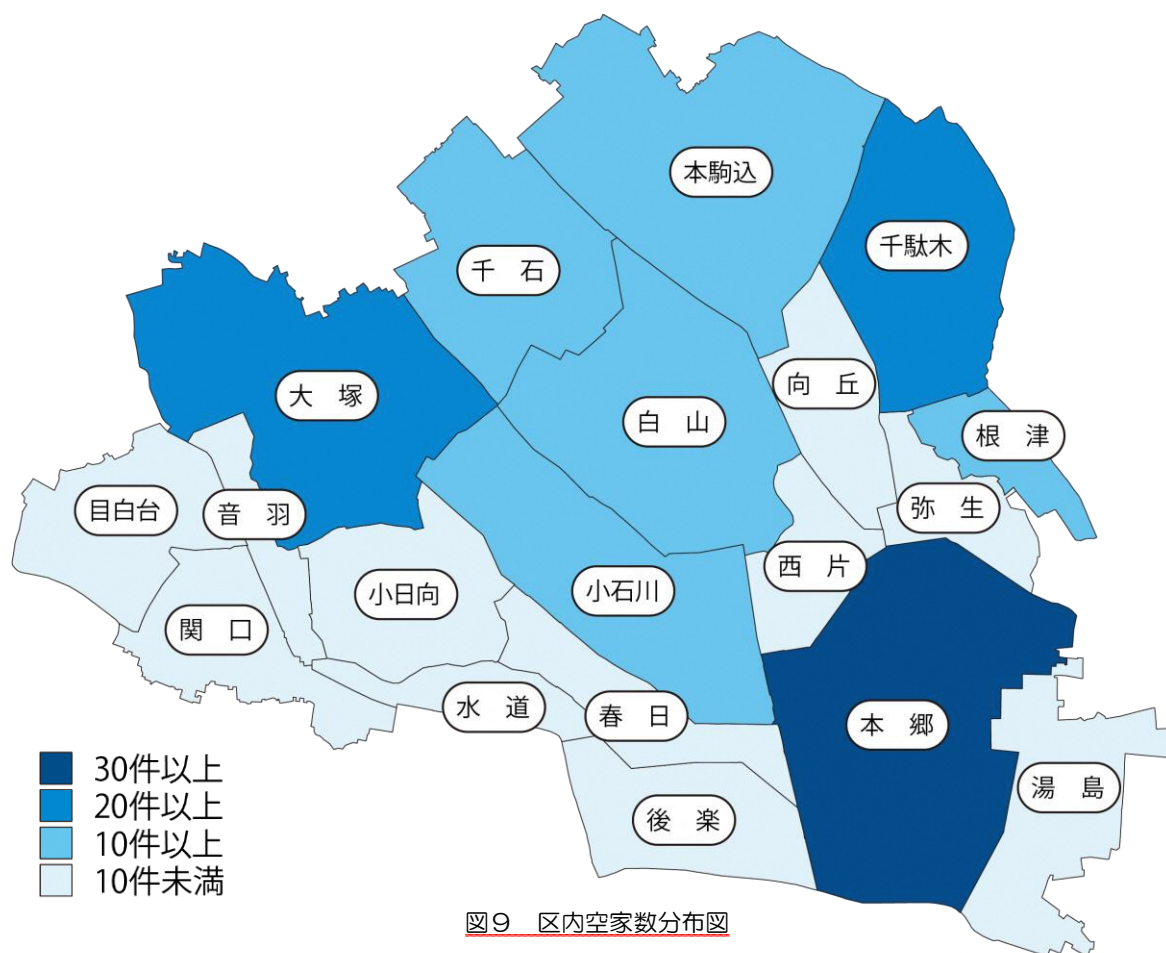


表8 区内空家数分布内訳

No.	地区名	件数	No.	地区名	件数
1	本郷	32	11	後楽	6
2	千駄木	29	12	向丘	6
3	大塚	26	13	音羽	6
4	白山	17	14	西片	6
5	小石川	16	15	弥生	5
6	本駒込	15	16	湯島	4
7	千石	14	17	水道	2
8	根津	10	18	春日	1
9	目白台	8	19	関口	1
10	小日向	7	合計		211

令和3年12月末時点

〔空家等の建物用途〕

空家等の建物用途は、戸建住宅が8割近くを占めています。

一方で、町別の空家等の可能性のある件数が最も多い本郷地区では、店舗・事務所が3割近く（32件中9件）となっています。この地区は、春日通り、白山通り、本郷通りといった広域幹線道路が通り、沿道用途地域の多くを商業地域が占め、店舗・事務所が多いため、空家等になるこれらの建物用途が多いものと考えられます。

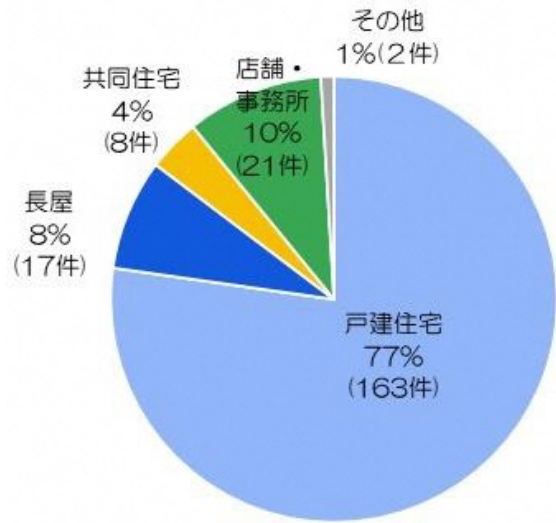


図10 空家等の建物用途

〔最寄り駅からの距離〕

地下鉄の最寄り駅からの距離と空家等件数をみると、駅から遠いほど空家等の可能性のある件数が増加する傾向にあります。

なお、最寄り駅からの距離が500mを超えると件数が減少に転じていますが、これは区内に地下鉄が張り巡らされており、区内の大半が駅から500m圏内に入るためと考えられます。

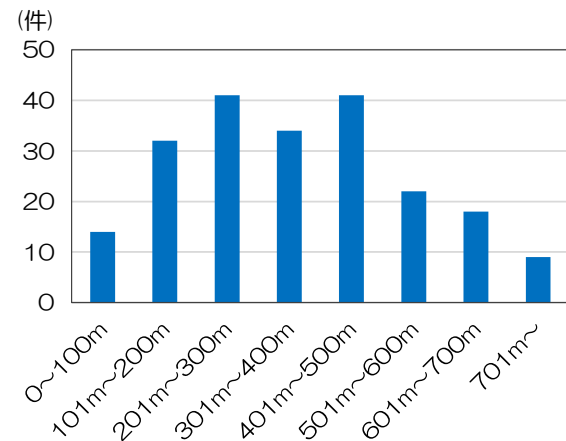


図11 空家等の最寄り駅からの距離

〔前面道路の幅員〕

前面道路幅員をみると、建築基準法第42条第2項道路（4m未満）が約5割、建築基準法上の扱いのない道路が約1割を占めています。

狭い道路や接道に課題のある敷地で空家等の可能性のある物件が多く発生していることがわかります。

また、前面道路の幅員が8m以上の空家等のうち、店舗・事務所が半数（32件中16件）となっており、幅員が広い道路沿いには、これらの建物用途の空家等の可能性のある物件等が多く発生しています。

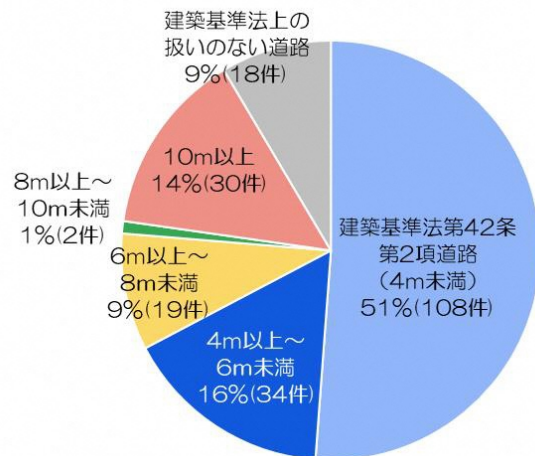


図12 前面道路の幅員

[空家等の継続年数の内訳]

右図は、空家等の可能性のある211件について、継続年数ごとに示したものです。

「5年以上」とは、平成29年時点で空家等の可能性があったもの(212件)のうち、解決されていないもので、全体の6割強(135件)となっています。

そのため、管理不全な空家等のもたらすリスクや制度について、より一層の周知が求められます。

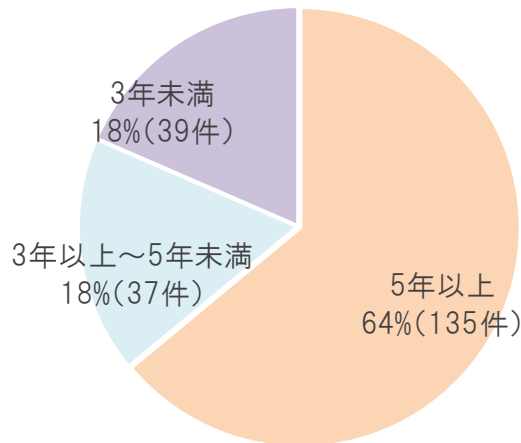


図13 空家等の継続年数の内訳

(3) 現況把握のための現地調査

令和3年12月末時点における空家等の可能性のある211件及び新たに把握する空家等について、定期的に現地調査を行い状況変化を確認し、適正管理につなげていきます。

コラム2 現況把握のための現地調査

区では令和4年度、区では、現在把握している区内の空家等の可能性のある211件の建築物及び敷地の現地調査(状況確認)を区職員により実施しました。

現地調査は、今後特定空家等となる可能性の度合いを判断するため、簡易なチェックリスト(図14)を作成し、外観目視調査にて、建築物及び敷地の状況を確認しました。

空家等は解体されていたり、リフォーム等の後、居住されて空家状態が解消されているものもある一方、平成29年からの継続した空家等も6割強残っていました。

区では、今後も引き続き定期的な状況確認と分析を行ってまいります。

台帳No	用途
I 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	
<input type="checkbox"/> 建築物に傾斜 <input type="checkbox"/> 屋根が変形、剥落 <input type="checkbox"/> 外壁の剥落、壁体を貫通する穴が発生 <input type="checkbox"/> 屋外階段、バルコニーが著しく破損、脱落、傾斜 <input type="checkbox"/> 欄に著しいひび割れ、傾斜が発生 <input type="checkbox"/> 擁壁のひび割れ <input type="checkbox"/> その他	備考
II 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	
<input type="checkbox"/> ごみ等の放置、不法投棄により臭気、ハエ等が発生 <input type="checkbox"/> その他	備考
III 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	
<input type="checkbox"/> 外壁等の落書き、多数の窓ガラスの破損の発生 <input type="checkbox"/> 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂 <input type="checkbox"/> 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置 <input type="checkbox"/> その他	備考
IV 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	
<input type="checkbox"/> 立木の腐朽、倒壊 <input type="checkbox"/> その他	備考
V 接道状況	
<input type="checkbox"/> 2m以上の接道あり <input type="checkbox"/> 2m以上の接道なし → 接道長さ _____ m <input type="checkbox"/> 不明	

図14 現地調査のチェックリスト

4 空家等の発生要因・課題

住宅・土地統計調査や平成29年に実施したアンケート調査、前計画策定後に区民や関係機関等から新たに情報提供を受けた空家等の結果により、空家等に至る主な要因や背景は以下のように整理することができ、課題となっております。

区民等から情報提供を受けた空家等の大半は、建物の状態の劣化等が激しく、なおかつ相続人がいない空家等も一定数存在するため、解決に向けての対応が困難な空家等が増加しています。

ア 相続によるもの

- ・所有者が亡くなった後、相続人が不明又は不在
- ・相続人全員が相続放棄
- ・親から不動産を相続したが、遠方に住んでいるため相続不動産を利用しておらず、維持管理する意識が低い
- ・遺産分割協議が成立しない
- ・相続人が多数存在し権利関係が複雑となっており、相続手続きが進まない

イ 入院等によるもの

- ・病気のため病院へ長期間入院
- ・高齢のため老人ホーム等へ入所
- ・高齢のため自分で管理ができない

ウ 利用できない理由によるもの

- ・敷地が建築基準法上の道路に2m以上接道していないため、再建築できない
- ・老朽化した建築物のため、利用するために多大な改修費用を要する

エ その他

- ・先祖から受け継いだ不動産のため、売却に抵抗がある

第3章 基本的な方針及び区の空家等施策

1 対策の基本理念

前章までの空家等の現状を踏まえ、現状で特定空家等に認定されている建物はないものの、特定空家等になる可能性のある空家等が存在することが分かりました。引き続き特定空家等の件数ゼロを維持するため、特定空家等になる可能性のある空家等を中心に予防策に注力するほか、空家等の状態に応じた施策を行うことで地域社会の持続可能性を高め、文京区都市マスタープランの掲げる「安全で快適な魅力あられるまちづくり」を進めていきます。

2 空家等に関する対策の基本的な方針

● 空家等問題を広く区民に周知し、空家等発生の予防、 適正管理を進める

適切な管理がされないまま放置されている空家等が与える影響や空家等に対する所有者等の責務について広く区民に周知し、まず、空家等の発生を予防し、そして既に空家化している建物については適正管理を促していきます。



[基本的な方針の実現に対応する方策]

- 台帳の整備による適正管理の促進・・・P.19
- 所有者等への周知・・・P.19
- 近隣住民や所有者等からの相談への対応・・・P.19
- 適切な維持管理を促進するための取組・・・P.20
- 文京区空家等相談事業の実施・・・P.20
- 空家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知・・・P.21

● 空家等の利活用の促進を図る

利活用可能な空家等（所有者等の意向を踏まえた上で、関係法令に適合している空家等）については、多様な主体と連携し、利活用の促進を図ります。



[基本的な方針の実現に対応する方策]

- 文京区空家等利活用事業の実施・・・P.22
- 文京区空家等対策事業の実施・・・P.22
- 文京すまいるプロジェクト・・・P.23
- 新たな住宅セーフティネット制度における、空家等の有効活用・・・P.23

● 空家等の管理状況に応じて、適切に対応する

適切な管理がされないまま放置されている空家等は、周辺的生活環境に保安面や衛生面、さらに景観面で悪影響を及ぼす可能性があるため、個々の状況に応じて、法に基づき適切に対応します。



[基本的な方針の実現に対応する方策]

- 法に基づく特定空家等への措置・・・P.24～P.25
- 民法上の財産管理制度の活用を検討・・・P.26～P.27

3 空家等に対する区の対応の流れ

空家等の適切な管理を促進するために、区では新たに空家等に関する陳情や情報提供等があった際は、現地調査、所有者等の特定調査を実施し、必要となる関連部署や関係機関において対応するとともに適正管理の働きかけを行い、その後の経過を観察していきます。また、空家等の所有者等に適正管理の働きかけを行う際、区が実施している空家等利活用事業、空家等対策事業及び空家等相談事業の案内を行う等により、これらの事業の活用を図ります。

経過を観察していくなかで、所有者等が管理の是正を行わず、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる状態又は衛生上有害となる等のおそれがある場合、特定空家等認定のための立入調査の必要性を検討していきます。

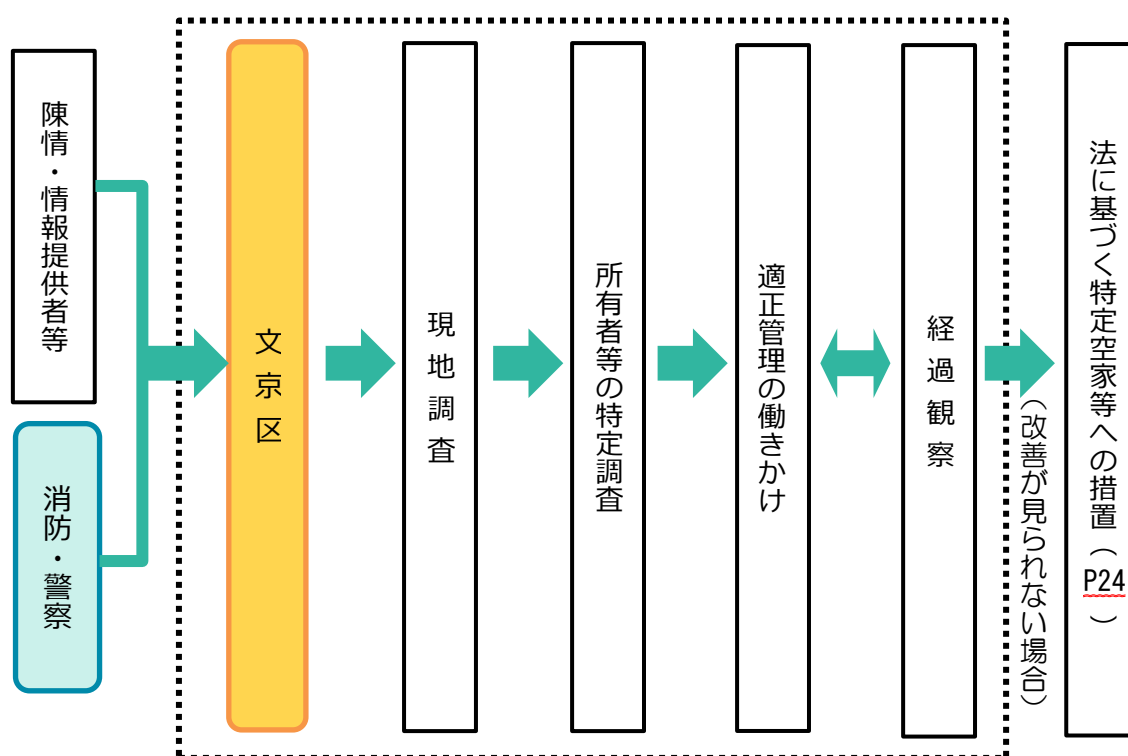


図15 空家等対応フロー図

4 所有者等による空家等の適切な管理の促進施策

(1) 台帳の整備による適正管理の促進

空家等に関する情報を体系的に構成し、検索・抽出を容易にできるようにしておくことは、より効率的かつ効果的な空家等対策の実施に必要です。区は、各種調査等により空家等の可能性が高いと判断した建物を台帳として整備しました。なお、各種問い合わせに対し立地特性等も踏まえ、正確に対応するため、GIS（地理情報システム）等の台帳も整備します。

また、区民や関係機関等から新たに空家等に関する情報提供を受けた場合も、空家等の調査を行い継続的に台帳への記載を充実させることで、空家等の発生状況や現地確認、所有者等への施策等の周知に役立てます。

(2) 所有者等への周知

法第3条に規定されているように、空家等の適切な管理は第一義的に当該空家等所有者等の責任において行われるべきであるため、空家等の発生を未然に防止する観点から、自己所有の戸建て住宅等に居住している高齢者及びその家族への周知は特に重要であり、地域に密着した地域活動センター等でのチラシ配布を行い、周知していきます。

また、発生した空家等の所有者等に対しても、区報、ポスター、チラシ及び区ホームページ等を活用し、空家等の問題点や所有者等の責務について周知していきます。

今後作成するチラシを挿入

チラシには A3 版面印刷にて以下の情報を掲載予定

- ・空家とは
- ・所有者の責務、適正管理の普及啓発
- ・空家等関連事業の紹介
- ・相談窓口の連絡先

図16 区民・空家等の所有者向けチラシ（令和4年度作成）

(3) 近隣住民や所有者等からの相談への対応

区に寄せられる空家等に関する相談は、管理不全な空家等が周辺に及ぼしている悪影響等の苦情や空家等の所有者等が抱える問題など多岐にわたる内容であるため、区内での連絡体制を密にし、個々の相談に対応していきます。

(4) 適切な維持管理を促進するための取組

NPO や民間事業者等と協力して空家セミナー及び相談会を開催し、維持管理の必要性や手法等を伝えることで、空家等の所有者等が適切な維持管理を行えるよう意識啓発に努めていきます。

また、空家セミナー等では、建物の所有者だけでなく将来相続人となり得る者等まで幅広い受講を促すようなテーマを設定するとともに、チラシ等の配布もあわせて行い、適正管理の意識向上を図ります。

図 17 東京都空き家フォーラム in 文京 チラシ（令和 2・3 年度）

(5) 文京区空家等相談事業の実施

空家等の所有者等が抱える課題は、相続問題や管理、利活用、除却など多岐にわたります。そのため、様々な分野の専門家（弁護士、税理士、建築士、宅地建物取引士及び司法書士）を相談員として登録しています。空家等の所有者、権利者、又はそれぞれから委任を受けた方は、年度内3回を上限として専門家の相談が受けられます。

今後も、区各部署との連携により、幅広く周知していくことに努めます。



(6) 空家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知

平成28年度の税制改正で、空家となった被相続人の住まいを相続した相続人が、耐震基準を満たした家屋及び敷地又は家屋を取り壊した後の敷地を譲渡した場合には、譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度が創設されました。

利活用が見込めず、適正な維持管理がされていない空家等は、安全面、衛生面及び景観面から非常に問題があることから、相続人による空家等の早期売却を行うことが必要です。

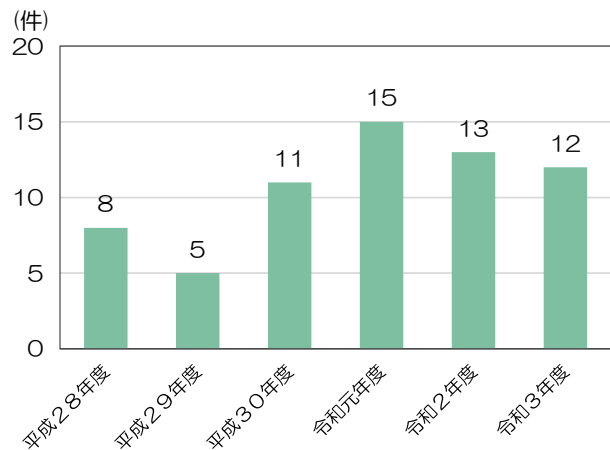


図18 3,000万円特別控除の申請件数の推移

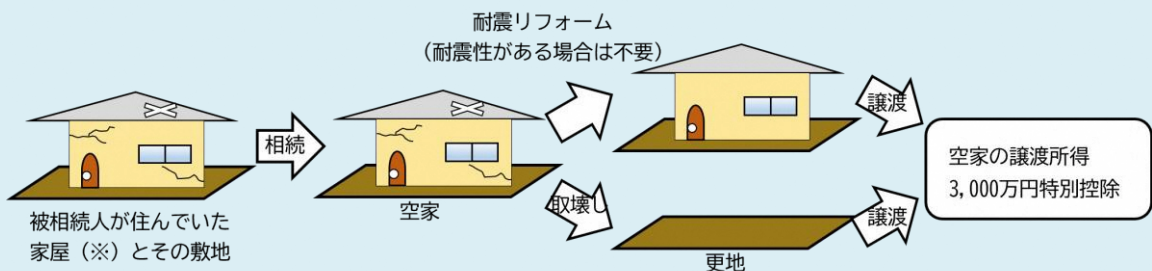
「空家の発生を抑制するための特別措置（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」の制度は、空家等の早期解消につながる効果があると考えられるため、空家等の所有者等に制度の周知を図ります。

コラム3 空家の譲渡所得の3,000万円特別控除について

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、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（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除するものです。

平成30年度までは、相続開始の直前まで、被相続人が家屋に居住している場合のみが適用対象でしたが、平成31年4月1日以降の譲渡について、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となりました。

また、令和元年12月31日までとされていた適用期間（譲渡日）は、令和5年12月31日まで延長されました。



※昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る

図19 3,000万円特別控除の対象物件について

5 空家等及び除却した空家等跡地の活用の促進施策

(1) 文京区空家等利活用事業の実施

管理不全な空家等の発生を防止し、生活環境の向上及び良好な景観の保全を図るため、不動産関係団体との連携により、空家等の利活用を希望する所有者と空家の利用希望者をマッチングして空家等の有効活用を進めています。

区は空家等の利活用を希望する所有者の申請に基づき、耐震性があり、建築基準法等の法令に適合している当該空家等を台帳へ登録し、区ホームページに空家等情報を掲載すること等により、空家等利用者を募集します。所有者と利用希望者が空家等の賃貸に関して合意に達したら、不動産関係団体の仲介により契約を締結し、さらにその用途が営利を目的としない集会・交流施設、体験・学習施設、その他地域の活性化に資する施設で、事業を10年以上継続する場合は、改修にかかる費用を助成します。

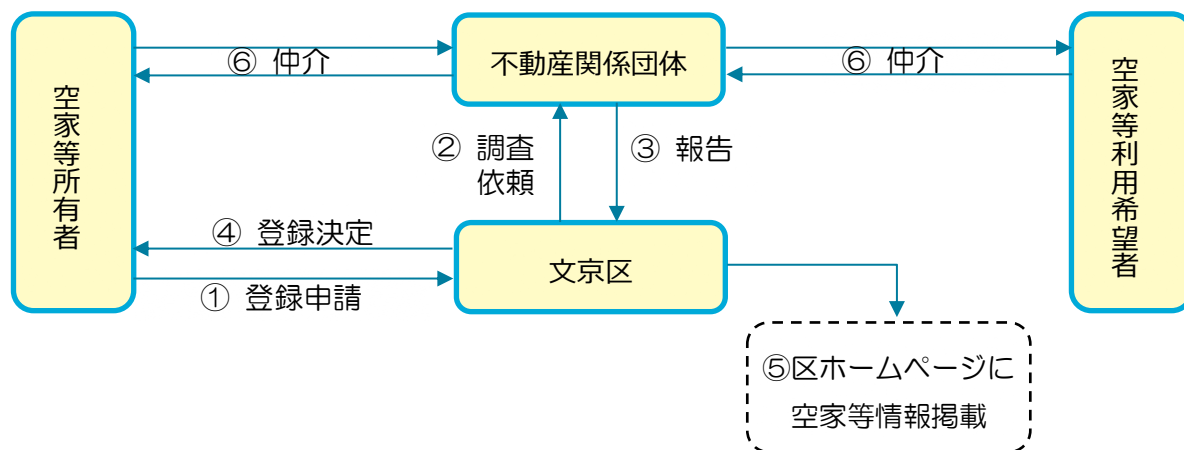


図20 文京区空家等利活用事業対応フロー図

(2) 文京区空家等対策事業の実施

危険度の高い空家等は、所有者等の申請に基づき除却後の跡地を区が行政目的で利用することを条件に、除却費用を助成しています。

継続して利用できる空家等は、文京区空家等利活用事業や地域課題に取り組むNPOや専門家団体へ情報提供するなど活用を図っていきます。

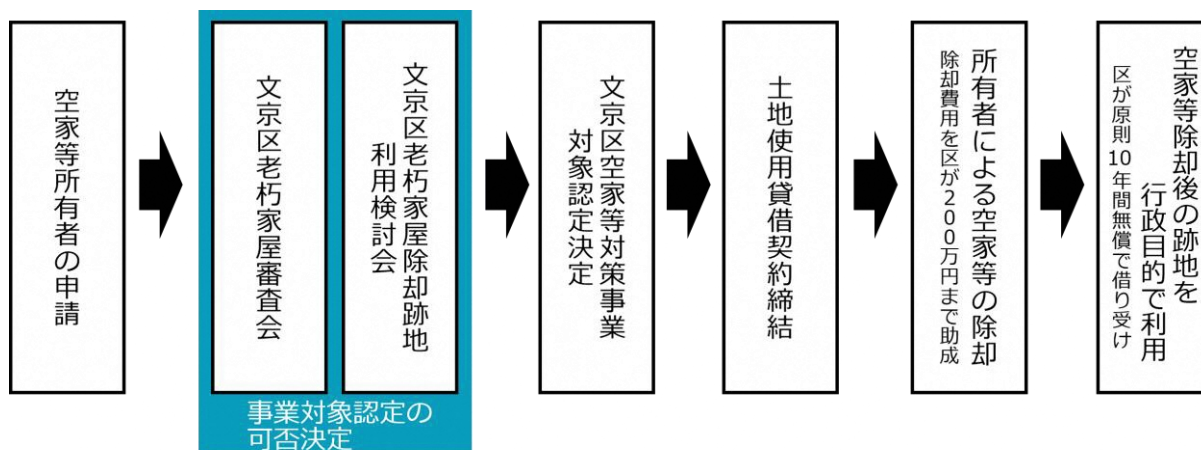


図21 文京区空家等対策事業対応フロー図

(3) 文京すまいるプロジェクト

「文京すまいるプロジェクト」とは、住宅の確保に配慮を要する高齢者・障害者・ひとり親に対する住まいの確保と、その有する能力に応じ可能な限り住み慣れた地域で自立した日常生活が営めるよう住まい方の支援を行うものです。

区は、一定の基準を満たした空家等について、文京すまいるプロジェクトの住まいの協力店と連携を図り、利活用を検討を進めていきます。



図2.2 文京すまいるプロジェクト体系図

出典：文京区HP

(4) 新たな住宅セーフティネット制度における、空家等の有効活用

平成29年10月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）」が改正され、新たな住宅セーフティネット制度が創設されたことで、住宅確保要配慮者に対する空室や空家等を利用した居住支援が進められています。

本区においては、住宅セーフティネット法に基づき、平成29年7月に居住支援協議会が設立されています。

居住支援協議会では、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の賃貸人双方に対する情報提供等の支援や円滑な入居促進に関し、必要な事項について協議・実施をするとともに、空室や空家等の住宅の有効活用等についても検討し、連携した取組を進めていきます。

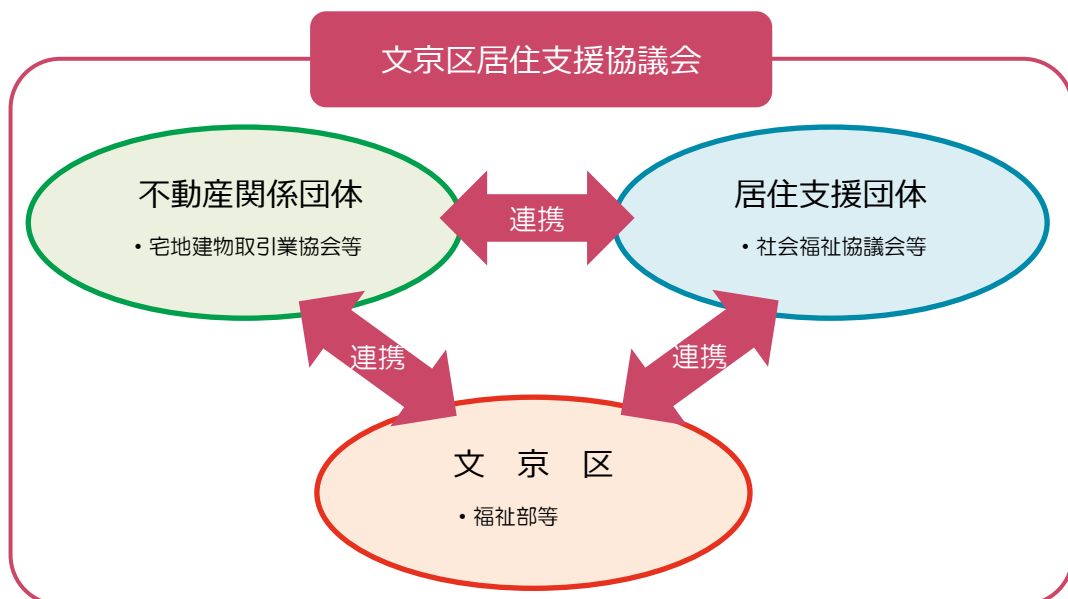


図2.3 居住支援協議会による協力体制図

6 特定空家等に対する措置及びその他の特定空家等への対処

(1) 法に基づく特定空家等への措置

特定空家等の判断・認定は、国が公表している『「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）』を参考としながら、区が行います。

なお、区は令和元年10月に「文京区特定空家等に関する基準」（参考資料P.67を参照）を策定しました。

また、区は特定空家等については助言又は指導を行い、改善がされない場合については法に基づき勧告、命令、行政代執行を行っていきます。

法に基づく特定空家等への措置を行うにあたり、区は、法律、建築、不動産等の専門家で構成する「文京区空家等対策審議会（部会）」の意見を聴いていきます。

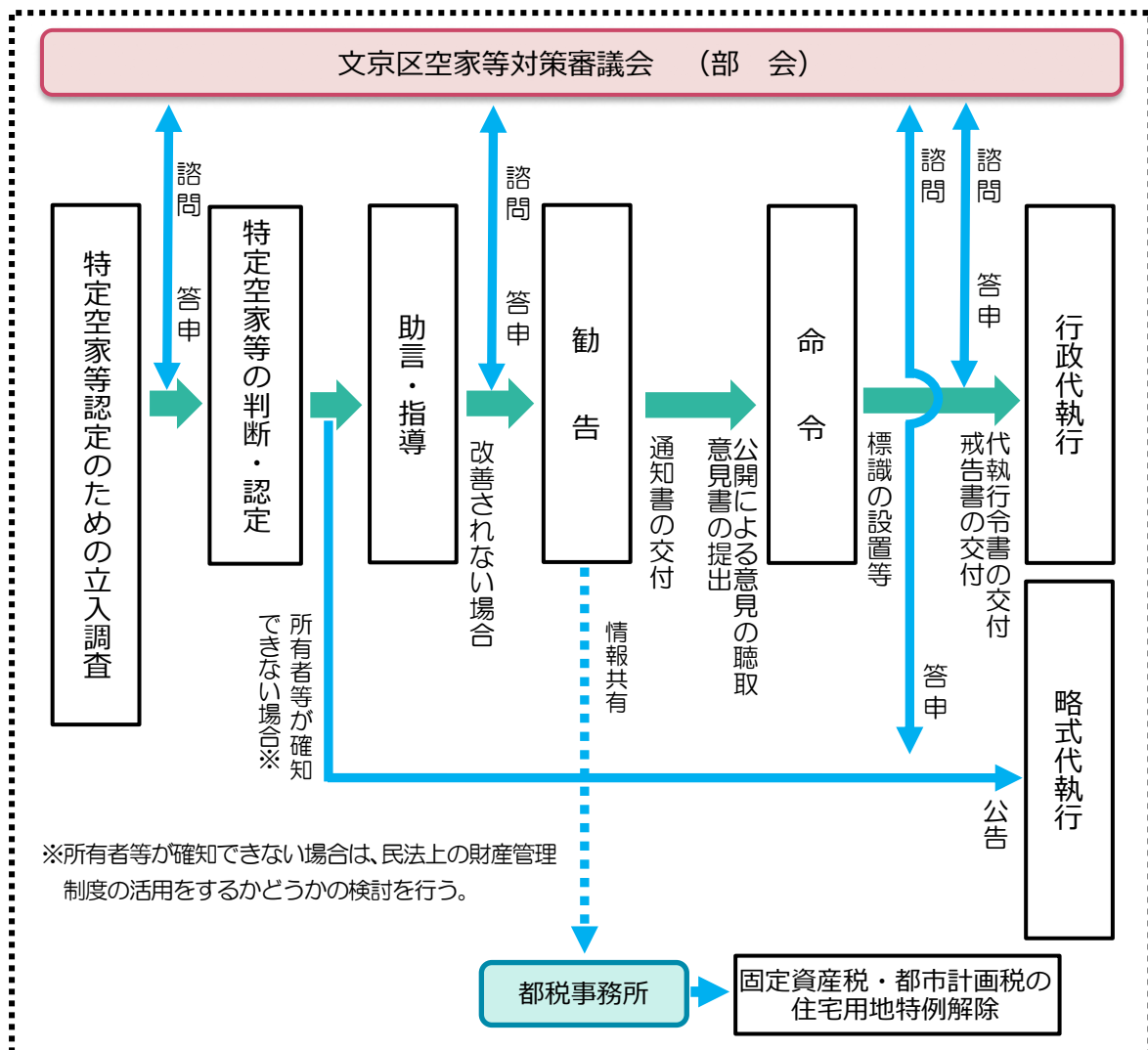


図2.4 特定空家等に対する、助言・指導、勧告、命令、行政（略式）代執行までの流れ

a.立入調査（法第9条第2項～第4項）

特定空家等の判断・認定をするにあたり、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に通知を行い、『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）を参考としながら、立入調査を行います。

b.特定空家等の判断・認定

区は、『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）を参考としながら、文京区特定空家等に関する基準に基づき「特定空家等」の判断・認定を行います。

c.助言又は指導（法第14条第1項）

特定空家等の所有者等に対して、区は除却、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よう、助言又は指導を実施します。

d.勧告（法第14条第2項）

助言又は指導したにもかかわらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときには、区は相当の猶予期限を付けて、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう勧告します。

なお、勧告に基づく必要な措置が講じられない場合、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されるため、区は東京都文京区税務所に勧告等の情報提供をします。

e.命令（法第14条第3項～第8項）

上記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、区が特に必要があると認めるときは、その者に対して、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令します。

f.行政代執行（法第14条第9項）

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期限までに完了する見込みがないときは、区は行政代執行法に基づき、特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

g.略式代執行（法第14条第10項）

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は、区はその措置を行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせる略式代執行をします。

コラム4 固定資産税等の住宅用地特例の適用について

住宅用地は、その税負担を軽減する目的から、その面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地とに分けて課税標準の特例措置が設けられています。この特定措置は、一般に「住宅用地特例」と呼ばれています。

それぞれの住宅用地の特例措置については下表のとおりです。なお、住宅用地とは次のいずれかのをいいます。

表9 住宅用地に応じた特例措置

区分		課税標準の特例	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地(※)	評価額×1/3	評価額×2/3

※300㎡の宅地ならば200㎡分が1/6の評価、100㎡分が1/3の評価となります。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」における「特定空家等」に該当し、区から所有者等に対し勧告され、賦課期日(1月1日)までに勧告に基づく必要な措置が講じられない家屋の敷地については、課税標準の特例措置の適用対象から除外されます。

出典：東京都主税局「不動産と税金 令和4年度版」(令和4年6月)

(2) 民法上の財産管理制度の活用の検討

財産の所有者等が行方不明の場合や、死亡して相続人が不存在の場合に、利害関係人の申立てにより、家庭裁判所が所有者等の代わりとなる者を選任し、その財産を管理させる民法上の制度(不在者財産管理人制度・相続財産清算人制度※)があります。

空家等の所有者等が行方不明の場合や、死亡して相続人が不存在の場合には、区としてこうした制度の活用も検討し、財産管理人が選任された際には、修繕等の必要な措置を講じるよう働きかけていきます。

区が利害関係人として相続財産清算人の選任の申立てを行う場合の流れは、次ページのようになります。

※民法の改正により、令和5年4月1日から相続財産管理人は相続財産清算人に名称変更。

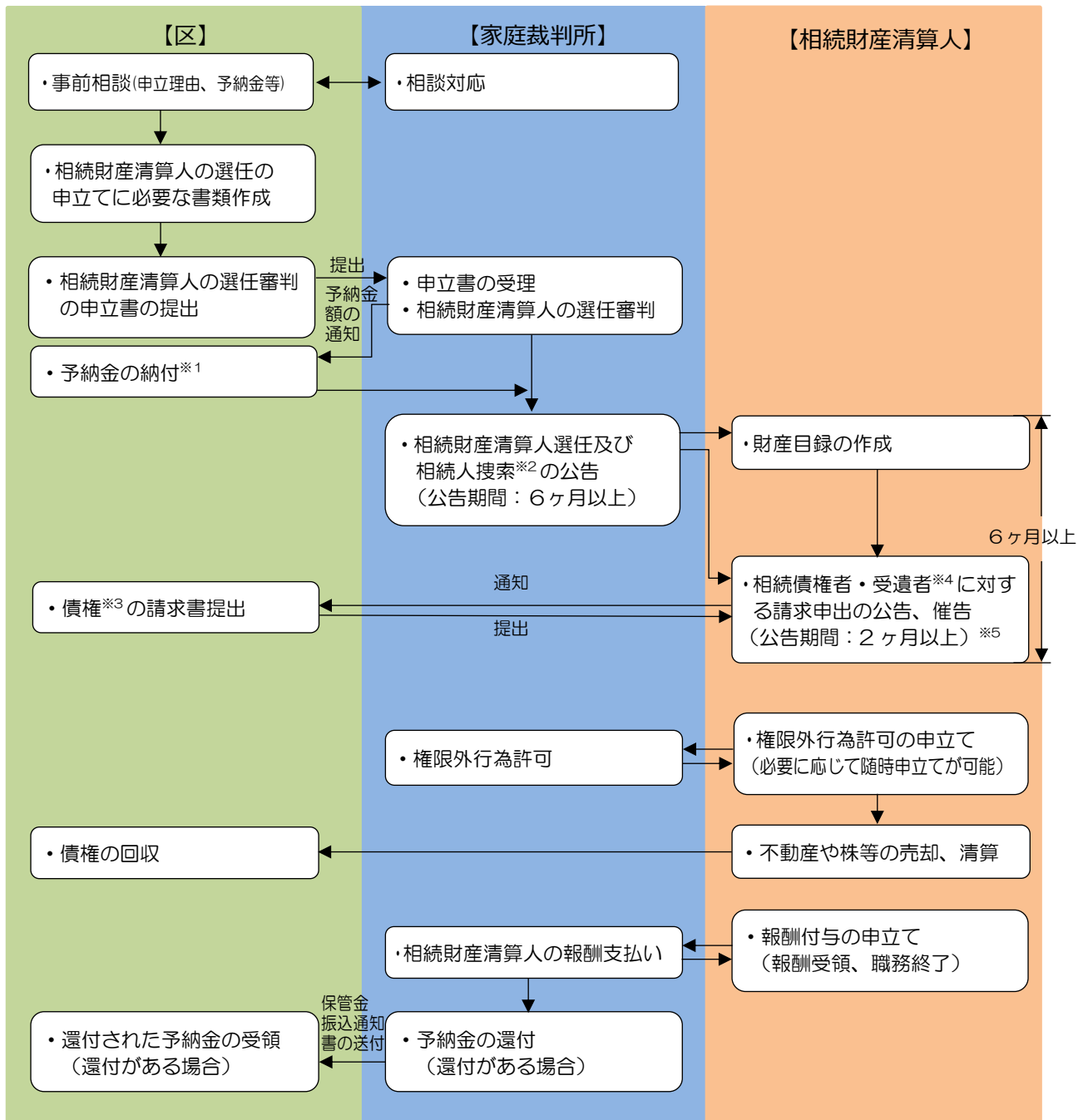


図25 相続財産清算人選任及び選任後の手続き例

出典：国土交通省「空き家対策における財産管理制度活用事例集」（令和2年12月）をもとに文京区で修正

- ※1 相続財産清算人の報酬は、相続財産から支払われます。相続財産が少なく報酬が支払えないと見込まれる時は、申立人が予納金として報酬相当額を裁判所に納付しそれを報酬にすることがあります。
- ※2 期間内に相続人としての権利を主張する者がいない場合において、裁判所が相当と認めるときは、特別縁故者の請求によって、債権の清算後残った相続財産の全部又は一部を与えることができます。また、残余財産は国庫に帰属します。
- ※3 滞納税、略式代執行に要した解体費用など
- ※4 遺言により遺贈を受ける指定がされている者
- ※5 相続財産清算人は、相続財産清算人選任及び相続人検索の公告期間内（6ヶ月以上）に満了するよう公告する必要があります。

近年の人口減少や高齢化の進展等を背景に土地を利用したいというニーズが低下する中で土地の所有意識が希薄化し、いわゆる「所有者不明土地」が全国的に増加しています。「所有者不明土地」とは、不動産登記簿等を参照しても所有者が直ちに判明しない、所有者が判明してもその所在が不明で連絡がつかない土地を指しています。

「所有者不明土地」は、土地の所有者の探索に多大な時間と費用を要し、公共事業や復興事業の支障となっているほか、適正な管理がなされず、周囲に悪影響を及ぼすおそれのある土地が多く見られることから、国は、民法を改正し、以下のように制度の見直しを行いました。

■新たに創設される制度

所有者不明土地・建物管理制度

特定の土地・建物だけに特化して管理を行う所有者不明土地管理制度及び所有者不明建物管理制度は、対象土地・建物のみ調査・管理対象とし、現行の財産管理制度に比べ、業務の効率化・負担軽減を図ります。

制度の主な特徴
<ul style="list-style-type: none"> ● 対象土地・建物以外の財産の調査・管理が不要 ● 複数の共有者が不明な場合は不明共有持分の総体に管理人を1人選任できる ● 所有者が特定できない場合も対応可能

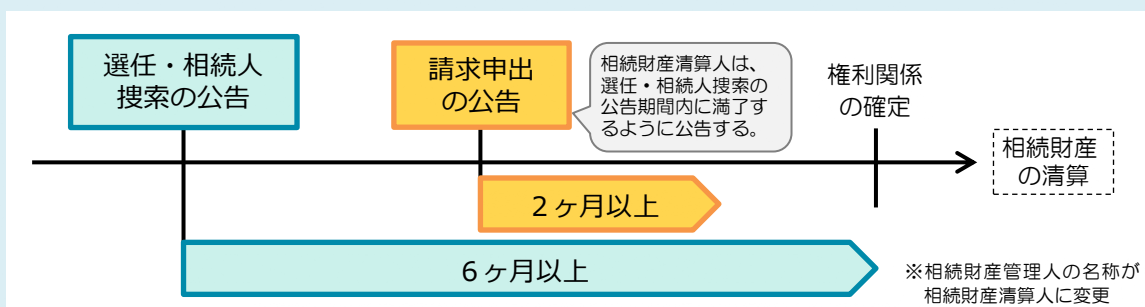
管理不全土地・建物管理制度

管理不全土地・建物管理制度は、所有者による土地・建物の管理が適切に行われず危険を生じさせる管理不全状態にある場合、利害関係人の請求により裁判所が管理人による管理を命ずることができるといったものです。

制度の主な特徴
<ul style="list-style-type: none"> ● 裁判所が、利害関係人の請求により弁護士、司法書士等を事案に応じて管理人に選任 ● 利害関係の有無は、事案ごとに裁判所が判断 ● 管理命令の効力は、土地・建物のほか土地にある所有者の動産、管理人が得た金銭（売却代金等）、敷地利用権に及び

■相続人不存在の相続財産の清算手続きの見直し（P.26 参照）

改正前民法では、相続財産管理人の選任の公告、相続債権者等に対する請求の申出をすべき旨の公告、相続人搜索の公告を順に行うこととしていましたが、下図のとおり手続きを統合することで、権利関係の確定まで最低10ヶ月を要していたところ最低6ヶ月まで短縮することとなりました。



出典 法務省民事局「令和3年民法・不動産登記法、相続土地国庫帰属法のポイント」（令和3年12月）

第4章 空家等に関する対策の実施体制

総合的な空家等対策を進めるため、全庁を横断した連携関係を構築し、情報収集・情報発信の実効性を高めます。さらに、空家等の可能性のある物件を中心に啓発活動を行い、空家等が適正に管理されるよう誘導することで、特定空家等の発生を防ぎます。

また、関係団体・機関等や文京区空家等対策審議会等とも密接に連携することで、セミナー等の開催や新たな利活用施策の検討等も含めた予防施策の更なる充実を図ります。

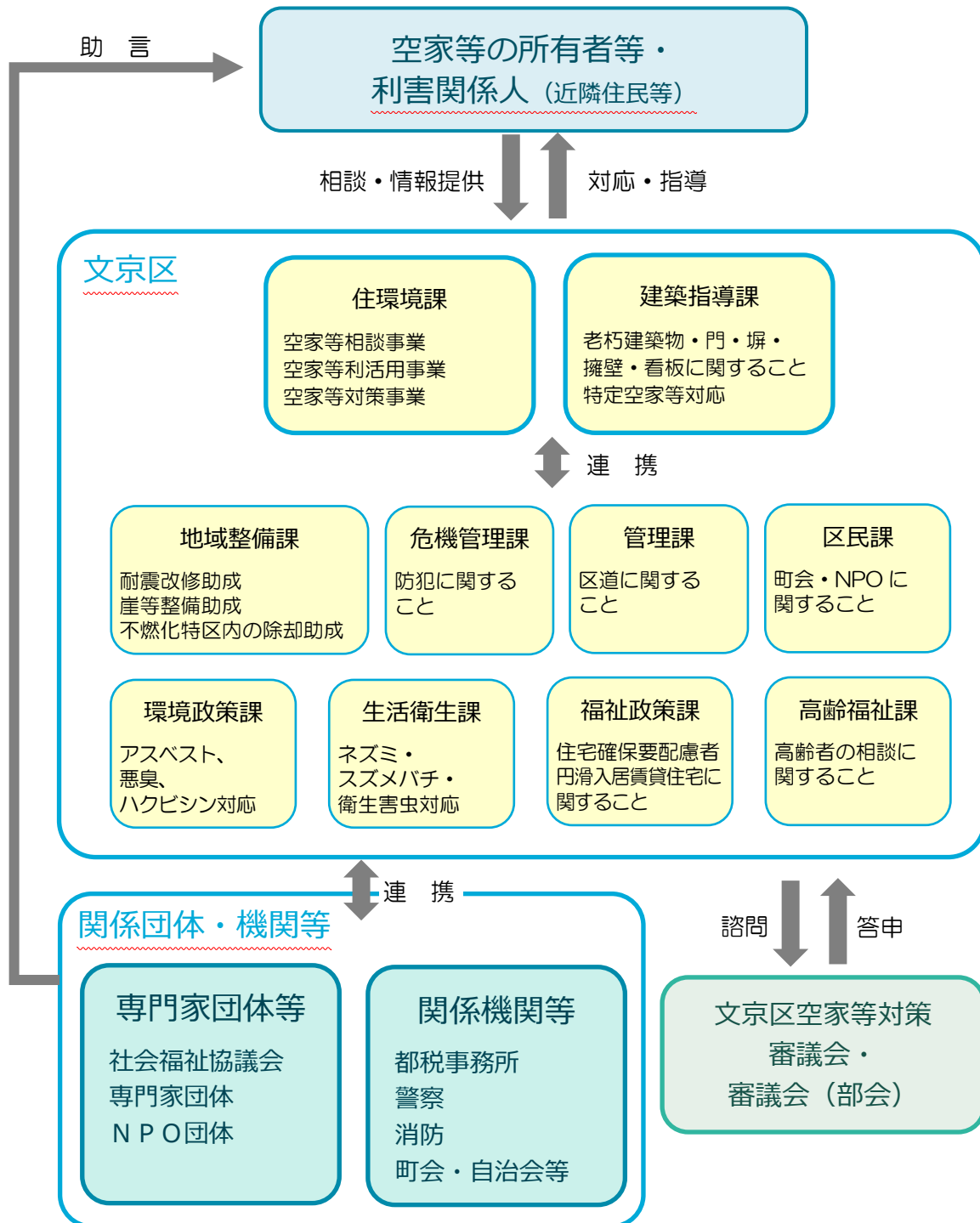


図27 空家等対策に係る連絡体制図

参 考 資 料

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	30
2	文京区空家等の所有者等へのアンケート調査報告書	35
3	「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）【抜粋】	59
4	文京区特定空家等に関する基準	66
5	文京区における空家等対策の支援事業	75
6	これまでの区の実績	77
7	文京区空家等対策審議会条例	79
8	文京区空家等対策審議会会則	81
9	検討経緯と文京区空家等対策審議会委員等名簿	83

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 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。

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で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。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（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 文京区空家等の所有者等へのアンケート調査報告書

(1) 目的

空家等の所有者等に対して、当該建築物に関する維持管理の状況や今後の活用意向などをアンケート調査により把握し、空家等対策計画や今後の空家等対策の充実を図るための基礎資料とすることを目的に実施しました。

(2) 実施方法

既往の実態調査において空家等の可能性が高いと判断した建物について、建物登記情報等により判明した所有者等に対し、郵送及びポストイングによるアンケート調査を実施しました。

(3) アンケート対象

- 空家一斉点検調査（消防や警察が把握している空家等、区民から寄せられた空家等の情報及び相談を基に空家等の所在やその状態等を把握）の結果、空家等の可能性があると判断した建物
- 老朽家屋の実態調査（区全体における老朽家屋（新耐震基準施行前（昭和56年）に建築された建物）の実態調査を行い、老朽化に伴う倒壊等の危険性がある家屋の実態を把握し、その中で空家等かどうかの判定も実施）の結果、空家等の可能性があると判断した建物
- 水道閉栓情報を基にした調査（水道閉栓情報から空家等の可能性がある建物を把握し、登記簿調査、現地調査等により、空家等の所在や状態を把握）の結果、空家等の可能性があると判断した建物

(4) 調査期間

平成29年9月から平成29年12月まで

(5) 調査状況

空家等の可能性がある建物 680 件について現地調査等を実施しました。その結果、「建替え・更地等となり解決されたもの」や「現地確認から居住等が確認されたもの」が確認出来たことから、680 件のうちそれらを除いた 280 件が空家等の可能性が高いと判断し、アンケート調査の対象としました。そのうち、建物登記が未登記等により所有者等住所が不明であり郵送配付できない、郵便受けがふさがっているなどの理由から 25 件に対しては配付が行えませんでした。そのため、最終的に 255 件にアンケートを配布し、89 件の返信があり、回答率は 34.9%となりました。

	各種調査における 空家可能性数	アンケート 配付数	アンケート 回答数	回答率 ※1
空家一 斉点検 調査	総数： 156 件 そのうち ・解決済み： 29 件 (建替え 17 件、更地 9 件、駐 車場 3 件) ・現地確認により居住等確認 32 件 故に空家可能性数： 95 件	配付数： 82 件 配付不可数※2： 13 件	返信数： 25 件 そのうち ・郵送回答 23 件 ・電話回答 2 件	30.5%※ 1
老朽家 屋の実 態調査	総数： 470 件 そのうち ・空家一斉点検と同一建物 39 件 ・解決済み 149 件 (建替え 105 件、更地 24 件、 駐車場 20 件) ・現地確認により居住等確認 112 件 故に空家可能性数： 170 件	配付数： 159 件 配付不可数※2： 11 件	返信数： 59 件 そのうち ・郵送回答 51 件 ・電話回答 8 件	37.1%※ 1
水道閉 栓情報 を基に した調 査	総数： 54 件 そのうち ・解決済み 6 件 (更地 4 件、駐車場 2 件) ・現地確認により居住等確認 33 件 故に空家可能性数： 15 件	配付数： 14 件 配付不可数※2： 1 件	返信数： 5 件 そのうち ・郵送回答 4 件 ・電話回答 1 件	35.7%※ 1
合計	総数： 680 件 空家可能性数： 280 件	配付数： 255 件 配付不可数※2： 25 件	返信数： 89 件	34.9%※ 1

※1 アンケート回答数（返信数）／配付数

※2 建物登記が未登記等により所有者等住所が不明であり郵送配付できない、郵便受けがふさがっているなどの理由からポスティングも実施できなかったため

(6) アンケート調査結果概要

- ・「土地・建物」両方を所有している方が、6割以上である(50/78)。
- ・建物の取得は「相続した」が5割を超える(40/78)。
- ・建物の完成時期は、昭和40年以前が5割を超える(40/78)。
- ・使用状況は、「自分が使用している」が6割を超え(54/89)、「自分以外が使用している」が2割弱(14/89)となっており、各種調査からは空家等と想定されたが、所有者等が使用している建物が約8割(68/89)となっている。
- ・建物状態は、「現在でも住める状態にある(特に目立った破損はない)」が4割弱(39/100)と最も多く、何かしら破損があるとの回答も同程度(37/100)である。
- ・定期的な管理を「実施している」が6割を超える(47/78)。また、管理頻度は、「ほぼ毎日」、「週に1回～数回」を合わせて4割を超えている(21/47)。
- ・管理を行っていない理由は、「費用の問題」(4/11)、「高齢・健康上の理由」・「建物の利用の予定がない」(いずれも2/11)である。
- ・他者による管理を「不要」としたものが、3割を超える(24/78)。
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法について「存在は知っているが内容については知らない」が3割強(27/78)、「法律の存在を知っており、内容まで知っている」が1割強(9/78)である。
- ・区が実施している事業を「利用するつもりがない」が4割を超える(33/78)。
- ・年齢は「60代以上」が6割弱(46/78)である。

(7) 傾向及び考察

- 1：各種調査時点において空家等の可能性がある建物について、アンケート調査前に現地調査等を行った結果、既に建て替わっていたり更地になっていたりするなど、時間経過とともに解決されている場合が多い。
- 2：アンケート調査前に行った現地調査等において、建物状況、管理状況等から空家等と考えられた建物であっても、実際には居住・物置等で活用しているなど、何らかの形で利用していると答える所有者等が多い。
- 3：管理については、適切な管理をしていると答える所有者等が多い。
- 4：法や区が実施している事業の認知度が低い。

上記の結果から、区が空家等と判断した建物であっても時間経過により解決されるものが多い一方、残りの解決されていない空家等については、物置等で活用している、又は適切な管理をしているとの回答が多いことから、区の判断と所有者等の認識に乖離が見られるため、乖離を縮めていく必要がある。

また、空家等の所有者等に対して区が実施している事業の認知度を高めていく必要がある。

(8) アンケート調査票

文京区空き家状況に関するアンケート



■設問ごとにあてはまる選択肢の番号に○をつけてください。

問1 あなた（回答される方）の土地、建物の所有権の有無について教えてください。（○は1つ）

- | | | | |
|--------------------------------|----------------------|---|------------|
| 1. 土地・建物 | <input type="text"/> | → | 問2へ進んでください |
| 2. 建物のみ | <input type="text"/> | | |
| 3. その他（ <input type="text"/> ） | | → | 問3へ進んでください |

問2 建物を所得した経緯について教えてください。
（当てはまるものに1つ○をつけてください）

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. 新築した、新築を購入した | |
| 2. 中古を購入した | |
| 3. 相続した | |
| 4. 無償で譲渡された | |
| 5. その他（ <input type="text"/> ） | |
| 6. 不明 | |

問3 建物の所有者は何名ですか（当てはまるものに1つ○をつけてください）

- | | | | |
|-------|-------|---------------------------------|-------|
| 1. 1人 | 2. 2人 | 3. その他（ <input type="text"/> ）人 | 4. 不明 |
|-------|-------|---------------------------------|-------|

■ 建物の使用状況についてお伺いします

問4 建築時期（完成時期）はいつですか？（不明の場合には、おおよその時期で結構です。）
（○は1つ）

- | |
|-----------------------------|
| 1. 昭和40年以前（1965年以前） |
| 2. 昭和41年～昭和55年（1966年～1980年） |
| 3. 昭和56年～平成11年（1981年～1999年） |
| 4. 平成12年～（2000年～） |
| 5. わからない |

裏面へ続く ⇒

問5 現在、この建物をどのように使用していますか？ (〇は1つ)

1. あなたが使用している	}	→	問5-1、問5-2へ進んでください
2. あなた以外の方が使用している (あなたとの関係：)			
3. 利用していない空き家	→	→	問5-3、問5-4へ進んでください
4. 賃貸用の空き家	}	→	問6へ進んでください
5. 売却用の空き家			
6. 転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家			
7. 取り壊し予定の空き家			
8. わからない			
9. 現在取り壊し中 (済)	→	→	アンケートはこちらで終了です

問5-1 どのように利用されていますか？ (〇は1つ)

1. 自宅・住宅として使用している
2. 賃貸住宅として貸し出ししている
3. 週末や休暇時に避暑・保養等に利用している
4. 残業で遅くなったとき等、たまに寝泊りに利用している
5. 昼間だけ使用する等、寝泊まり以外に利用している
6. 物置として利用している
7. わからない
8. その他 ()

問5-2 どのくらいの利用頻度ですか？ (〇は1つ)

(問5-1で6. 物置を選択された場合は、その出し入れの頻度を選択してください)

1. ほぼ毎日	2. 週に1回～数回	3. 月に1回～数回
4. 年に1回～数回	5. 数年に1回	6. わからない

→ 問6へ進んでください

次ページへ続く ⇒

問5-3 この建物に人が住まなくなってからどのくらい経ちますか？

年 ヶ月位 (1年を超える場合は、年だけでも結構です。)

問5-4 その理由は何ですか？ (あてはまるもの全てに○)

1. 遠方に住んでいるから
2. 使い道がないから
3. 建て替え・増改築・修繕のため一時的に退去したから
4. 別の住まいに転居したから (親・子との同居、福祉施設への入所を含む)
5. 取り壊すと固定資産税が高くなるから
6. 解体費用が出せないから
7. 他人に貸すと不安があるから
8. 現在のままでも特に問題を感じないから
9. 相続の話し合いができていないから
10. 相続により取得したがそのままとなっているから
11. 将来の居住を考えているが、現時点では入居していないから
12. その他 ()

■ 建物の管理状況についてお伺いします

問6 所有されている建物は、現在どのような状態ですか？ (あてはまるもの全てに○)

1. 現在でも住める状態である (特に目立った破損はない)
2. 外壁の一部に破損、崩れがある
3. 屋根の一部 (瓦やトタン板等) に破損がある
4. 塀や柵が道路側や隣の家側に傾いている
5. バルコニーや窓台、物干しのいずれかに破損がある
6. 建物か土台が明らかに傾いている
7. 窓ガラスや門扉、塀等が破損している
8. 建物内部に破損がある
9. 把握していない、わからない

問7 所有されている建物や敷地周辺の維持管理を定期的に行っていますか？ (どちらか1つに○)

1. 行っている → 問7-1、7-2へ進んでください
2. 行っていない → 問7-3へ進んでください

問7-1 維持管理の頻度はどれくらいですか？ (○は1つ)

1. ほぼ毎日
2. 週に1回～数回
3. 月に1回～数回
4. 年に1回～数回
5. 数年に1回以下

問7-2 主に誰が管理されていますか？ (〇は1つ)

裏面へ続く ⇒

1. 所有している本人または所有者と同居している親族
2. 所有者と同居していない親族
3. 自社 (法人所有の場合)
4. この住宅の近所の人など
5. 不動産業者、建築会社、管理専門業者など
6. 不明

問7-3 行っていない理由は何ですか？ (あてはまるもの全てに〇)

1. 遠方に住んでおり、維持管理ができない
2. 費用の問題で維持管理ができない
3. 高齢や健康上の理由で、維持管理ができない
4. 管理を頼める人や業者がない
5. 権利者が複数なため、維持管理が困難である
6. 建物を利用する予定がないので、維持管理をしていない
7. その他 ()

問8 所有されている建物の管理に関することで困っていることはありますか？困っていることがある場合、どのような点でお困りですか？ (あてはまるもの全てに〇)

1. 特に困っていることはない
2. 借り手・買い手がいない
3. 遠方に住んでおり、維持管理ができない
4. 修繕して使用したいが、費用が不足している
5. 取り壊したいが、費用が不足している
6. 近隣から、該当建物や使用状況について苦情が来ている
7. 地震などにより、建物が損壊・倒壊してしまうのではないかと心配している
8. 不審者の侵入や放火被害に遭うのではないかと心配している
9. 動物等が住みついていないかと心配である
10. その他 ()

問9 もし、所有されている建物が近隣や道路等に悪影響を与えている場合、ご自身以外の方 (専門業者、NPO、近隣の方など) に簡単な管理をしてもらいたいですか？ (〇は1つ)

1. 既に管理してもらっている (有料) 委託先 () 1回 () 円くらい
2. 既に管理してもらっている (無料) 委託先 ()
3. 多少お金を払ってでも管理してもらいたい 1回 () 円くらい
4. 管理してもらいたくない
5. わからない

次ページへ続く ⇒

問 10 空き家に関する法律（空家等対策の推進に関する特別措置法）が施行されたことをご存知ですか？（〇は1つ）

- | | | |
|-----------------------------|---|-----------------|
| 1. 法律の存在を知っており、内容についても知っている | → | 問 10-1 へ進んでください |
| 2. 法律の存在は知っているが、内容については知らない | } | 問 11 へ進んでください |
| 3. 法律の存在を知らない | | |

問 10-1 空き家に関する法律（空家等対策の推進に関する特別措置法や税金の特例措置）についてご存知の内容について教えてください。（あてはまるもの全てに〇）

- | |
|---|
| 1. 空家等の所有者等の適切な管理の責務を規定 |
| 2. 行政による危険性の確認のための立入調査 |
| 3. 特定空家等 [*] に対する固定資産税等の住宅用地特例を対象から除外（「特定空家等」として勧告を受けた場合、減税の特例を受けられなくなる） |
| 4. 相続により空家となった家屋を取得した者が、当該空家を譲渡した場合、一定の要件を満たせば、所得税及び住民税の譲渡所得について3000万円の特別控除を受けられる |
| 5. 特定空家等 [*] に対する行政による除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令 |
| 6. 特定空家等 [*] に対する行政代執行による強制的な取り壊し |
| 7. 命令に違反した者や立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者への過料 |

※「特定空家」とは、そのまま放置すれば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等であると認められる空家のことをいう

問 11 現在、区では「空家等相談事業」及び「空家等対策事業」を実施しております。こちらの事業の利用を希望されますか？（事業内容は同封の「文京区空家等相談事業」及び「空家等対策事業のお知らせ」のご案内をご覧ください。）（〇は1つ）

- | |
|-------------------------|
| 1. 「文京区空家等相談事業」をぜひ利用したい |
| 2. 「空家等対策事業」をぜひ利用したい |
| 3. 「文京区空家等相談事業」を検討したい |
| 4. 「空家等対策事業」を検討したい |
| 5. 利用するつもりはない |
| 6. その他（ ） |

※「文京区空家等相談事業」の利用を希望される場合は、ご案内の裏面が「文京区空家等相談申請書」となっております。ご記入のうえ、ご提出ください。

※「空家等対策事業」の利用を希望される場合は、ご案内の裏面にある「問合せ先」都市計画部住環境課管理担当までご連絡ください。

所有されている建物が空き家の場合は **問 12** へ

空き家でない場合は **問 13** へお進みください。

裏面へ続く ⇒

■ 空き家の利活用の意向についてお伺いします

問 12 所有されている建物について、今後空き家を利活用する意向はありますか？

(1.~4.のうち1つに○をつけてください)

また、1. 2. 3. を選択した場合には、続く問 12-1 または問 12-2 または問 12-3 の設問にお答えください

1. 利活用したい

問 12-1 どのように利活用したいと考えますか？ (あてはまるもの全てに○)

- ① 自らもしくは家族の住まいとして使用したい
- ② 自らの所有物の保管場所・物置として使用したい
- ③ 賃貸住宅、商店・事務所として貸したい
- ④ 建物・土地を売却したい
- ⑤ 公益目的に無償または低額で使用してもらいたい
- ⑥ その他 ()

→ 問 13 へ進んでください

2. 条件次第で利活用を考えたい

問 12-2 どのような条件ならば利活用しますか？ (あてはまるもの全てに○)

- ① 建物の修繕や建替え費用のめどが立てば利活用したい
- ② 良い借り手が見つければ利活用したい
- ③ 十分な利益が確保できれば利活用したい
- ④ 期間限定で貸し、期間終了後は自己利用ができるなら利活用したい
- ⑤ 相続の話し合いがつけば利活用したい
- ⑥ その他 ()

3. 利活用するつもりはない

問 12-3 利活用しない理由は何ですか？ (あてはまるもの全てに○)

- ① 建替え・売却がすでに決まっているから
- ② 将来使用する予定があるから
- ③ 他人に貸すことに不安があるから
- ④ 費用をかけたくないから
- ⑤ 労力や手間をかけたくないから
- ⑥ 満足できる価格で売れそうにないから
- ⑦ 使い道がないから
- ⑧ 道路付けや交通の便が悪いから
- ⑨ 取り壊すと固定資産税が高くなるから
- ⑩ 遠方に住んでいるから
- ⑪ 相続の話し合いができていないから
- ⑫ 現在のままでも問題を感じないから
- ⑬ その他 ()

4. わからない

次ページへ続く ⇒

問 13 文京区の空家等対策施策について、ご意見又はご要望等ありましたらご自由にご記入ください。

■ 最後にご自身についてお伺いします

あなたの年齢をお答えください

- | | | |
|----------|----------|--------|
| 1. 20歳未満 | 2. 20代 | 3. 30代 |
| 4. 40代 | 5. 50代 | 6. 60代 |
| 7. 70代 | 8. 80代以上 | |

差し支えがなければ、ご連絡先をご記入願います
ご回答について詳しくお聞きしたい場合にご連絡を差し上げることがあります

ご氏名 _____	電話番号 (_____) _____
ご住所 _____	

以上で調査は終わりです。
最後までご回答いただきありがとうございました。



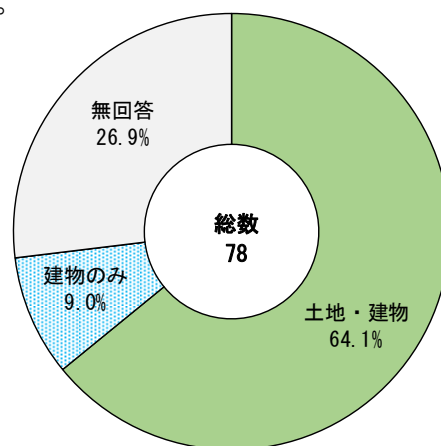
(9) アンケート調査結果 【単純集計】

※調査結果の百分率（パーセント）の計算は、小数点第2位を四捨五入して表示しています。このため、表示された百分率を足し合わせても100パーセントにならないことがあります。

問1 あなた（回答される方）の土地、建物の所有権の有無について教えてください。（単一回答）

・土地・建物ともに所有されている方が64.1%と最も多い。

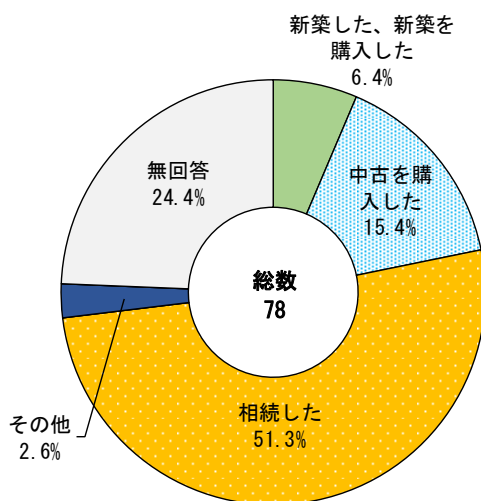
	選択肢	回答数	構成比
1	土地・建物	50	64.1%
2	建物のみ	7	9.0%
3	その他	0	0.0%
	無回答	21	26.9%
	計	78	100.0%



問2 建物を所得した経緯について教えてください。（単一回答）

・「相続した」が51.3%と最も多く、「新築・中古を購入した」が合わせて21.8%である。

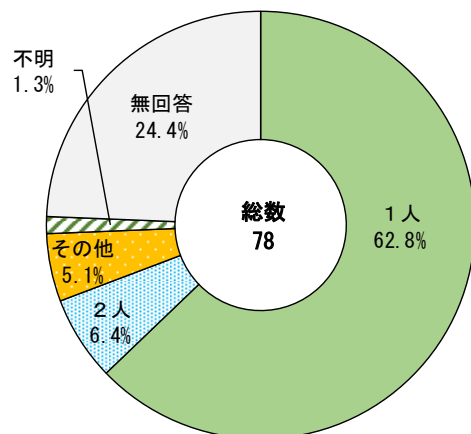
	選択肢	回答数	構成比
1	新築した、新築を購入した	5	6.4%
2	中古を購入した	12	15.4%
3	相続した	40	51.3%
4	無償で譲渡された	0	0.0%
5	その他	2	2.6%
6	不明	0	0.0%
	無回答	19	24.4%
	計	78	100.0%



問3 建物の所有者は何名ですか。（単一回答）

・所有者は1人の方が62.8%を占めている。

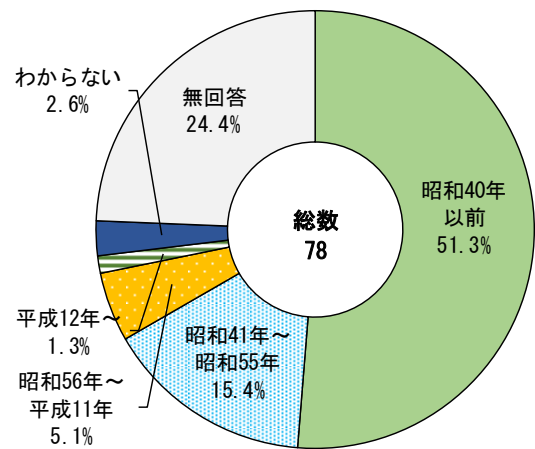
	選択肢	回答数	構成比
1	1人	49	62.8%
2	2人	5	6.4%
3	その他	4	5.1%
4	不明	1	1.3%
	無回答	19	24.4%
	計	78	100.0%



問4 建築時期（完成時期）はいつですか？（単一回答）

- ・昭和40年以前に建設された築50年以上を経過している建物が51.3%である。

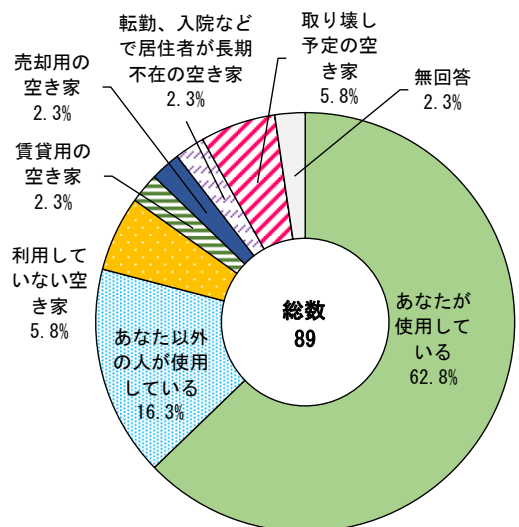
	選択肢	回答数	構成比
1	昭和40年以前 (1965年以前)	40	51.3%
2	昭和41年～昭和55年 (1966年～1980年)	12	15.4%
3	昭和56年～平成11年 (1981年～1999年)	4	5.1%
4	平成12年～ (2000年～)	1	1.3%
5	わからない	2	2.6%
	無回答	19	24.4%
	計	78	100.0%



問5 現在、この建物をどのように使用していますか？（単一回答）

- ・「自分が使用している」が62.8%、「自分以外が使用している」が16.3%であり、外観調査等からは空き家と想定されたが、実際は所有者等が使用している建物が79.1%となっている。
- ・「空き家（選択肢3～7）」と回答された方は18.5%である。

	選択肢	回答数	構成比
1	あなたが使用している	54	62.8%
2	あなた以外の方が使用している	14	16.3%
3	利用していない空き家	5	5.8%
4	賃貸用の空き家	2	2.3%
5	売却用の空き家	2	2.3%
6	転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家	2	2.3%
7	取り壊し予定の空き家	5	5.8%
8	わからない	0	0.0%
9	現在取り壊し中（済）	0	0.0%
	無回答	2	2.3%
	複数回答	3	
	計	89	100.0%



※構成比は複数回答を除いた値

※電話回答11件を含む

問 5-1 どのように利用されていますか？（単一回答）

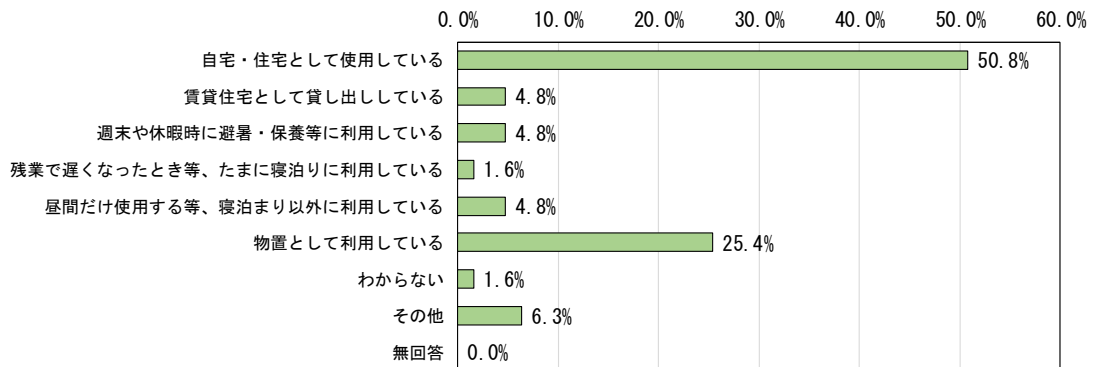
【問 5 で 1・2 を回答した方（電話回答含む） 68 人が対象】

- ・「自宅・住宅として使用している」が 50.8%、「物置として利用している」が 25.4%となっている。

	選択肢	回答数	構成比
1	自宅・住宅として使用している	32	50.8%
2	賃貸住宅として貸し出ししている	3	4.8%
3	週末や休暇時に避暑・保養等に利用している	3	4.8%
4	残業で遅くなったとき等、たまに寝泊りに利用している	1	1.6%
5	昼間だけ使用する等、寝泊まり以外に利用している	3	4.8%
6	物置として利用している	16	25.4%
7	わからない	1	1.6%
8	その他	4	6.3%
	無回答	0	0.0%
	複数回答	5	
	計	68	100.0%

※構成比は複数回答を除いた値

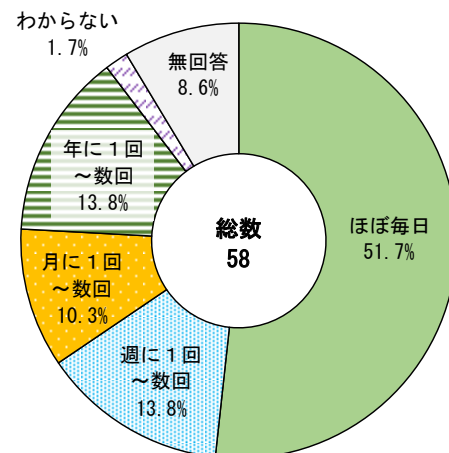
※電話回答 10 件を含む



問 5-2 どのくらいの利用頻度ですか？（単一回答）【問 5 で 1・2 を回答した方（郵送のみ） 58 人が対象】

- ・「ほぼ毎日」が 51.7%、「週に 1 回～数回」が 13.8%であり、「月に 1 回～数回」及び「年に 1 回～数回」以下の方も 24.1%となっている。

	選択肢	回答数	構成比
1	ほぼ毎日	30	51.7%
2	週に 1 回～数回	8	13.8%
3	月に 1 回～数回	6	10.3%
4	年に 1 回～数回	8	13.8%
5	数年に 1 回	0	0.0%
6	わからない	1	1.7%
	無回答	5	8.6%
	計	58	100.0%



問 5-3 この建物に人が住まなくなってからどのくらい経ちますか？（記述式回答）

【問 5 で 3 を回答した方 5 人が対象】

- ・住まなくなってからすべてが 1 年以上経過し、35 年経過しているものもある。

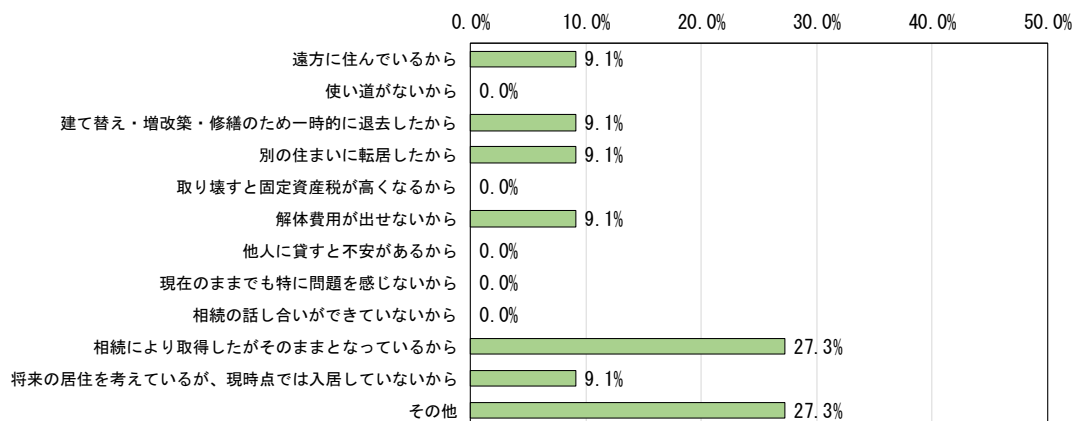
	選択肢	回答数	構成比
1	1 年 2 ヶ月	1	20.0%
2	2 年	1	20.0%
3	2 年	1	20.0%
4	20 年	1	20.0%
5	35 年	1	20.0%
	計	5	100.0%

問 5-4 この建物に人が住まなくなったその理由はなんですか？（複数回答）

【問 5 で 3 を回答した方 5 人が対象】

- ・「相続により取得したがそのままとなっている」が住まなくなった理由として最も多く、その他の理由としては「遠方居住」、「建て替え等のための一時的退去」、「将来的な活用」などがある。

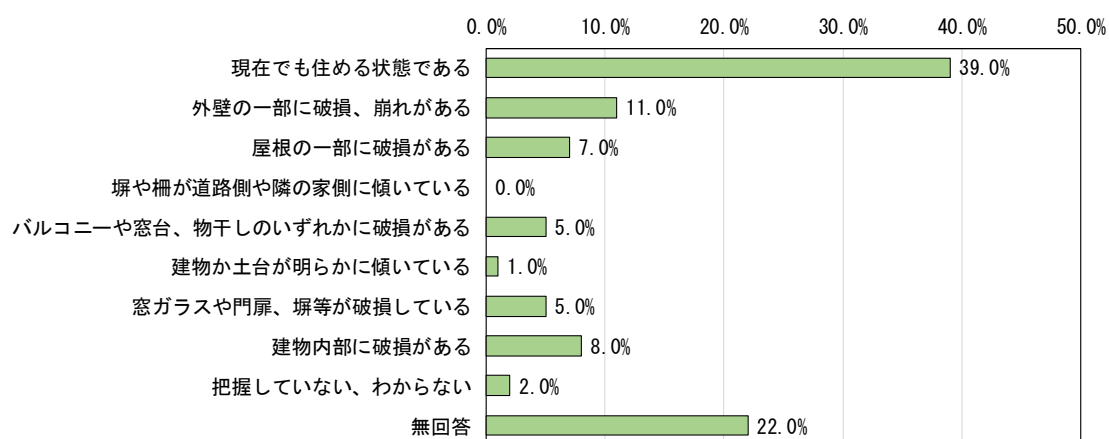
	選択肢	回答数	構成比
1	遠方に住んでいるから	1	9.1%
2	使い道がないから	0	0.0%
3	建て替え・増改築・修繕のため一時的に退去したから	1	9.1%
4	別の住まいに転居したから (親・子との同居、福祉施設への入所を含む)	1	9.1%
5	取り壊すと固定資産税が高くなるから	0	0.0%
6	解体費用が出せないから	1	9.1%
7	他人に貸すと不安があるから	0	0.0%
8	現在のままでも特に問題を感じないから	0	0.0%
9	相続の話し合いができていないから	0	0.0%
10	相続により取得したがそのままとなっているから	3	27.3%
11	将来の居住を考えているが、現時点では入居していないから	1	9.1%
12	その他	3	27.3%
	計	11	100.0%



問6 所有されている建物は、現在どのような状態ですか？（複数回答）

- ・「現在でも住める状態である（特に目立った破損はない）」が39.0%と最も多く、何かしら破損がある（選択肢2～8）との回答は37.0%である。

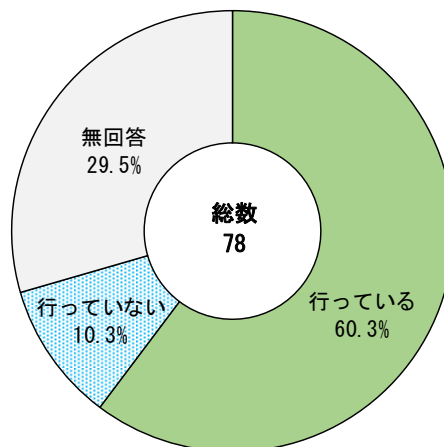
	選択肢	回答数	構成比
1	現在でも住める状態である（特に目立った破損はない）	39	39.0%
2	外壁の一部に破損、崩れがある	11	11.0%
3	屋根の一部（瓦やトタン板等）に破損がある	7	7.0%
4	塀や柵が道路側や隣の家側に傾いている	0	0.0%
5	バルコニーや窓台、物干しのいずれかに破損がある	5	5.0%
6	建物か土台が明らかに傾いている	1	1.0%
7	窓ガラスや門扉、塀等が破損している	5	5.0%
8	建物内部に破損がある	8	8.0%
9	把握していない、わからない	2	2.0%
	無回答	22	22.0%
	計	100	100.0%



問7 所有されている建物や敷地周辺の維持管理を定期的に行っていますか？（単一回答）

・「行っている」が60.3%であり、定期的な維持管理を行っている所有者等が多い。

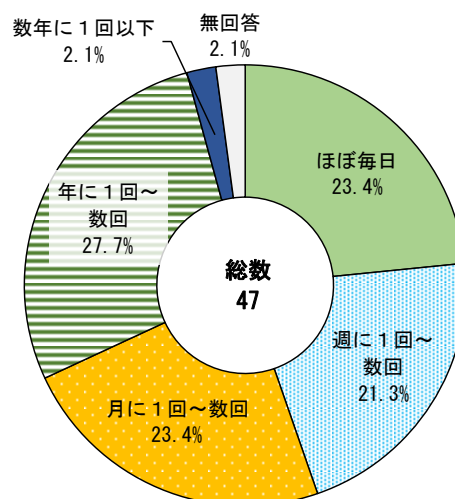
	選択肢	回答数	構成比
1	行っている	47	60.3%
2	行っていない	8	10.3%
	無回答	23	29.5%
	計	78	100.0%



問7-1 維持管理の頻度はどれくらいですか？（単一回答）【問7で1を回答した方47人が対象】

・「ほぼ毎日」、「週に1回～数回」を合せるとほぼ半数を占める。

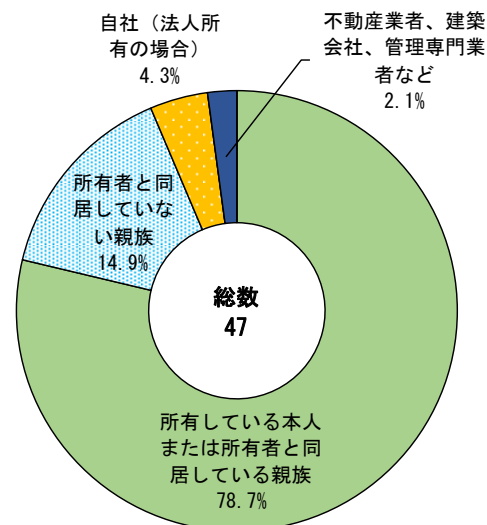
	選択肢	回答数	構成比
1	ほぼ毎日	11	23.4%
2	週に1回～数回	10	21.3%
3	月に1回～数回	11	23.4%
4	年に1回～数回	13	27.7%
5	数年に1回以下	1	2.1%
	無回答	1	2.1%
	計	47	100.0%



問 7-2 主に誰が管理されていますか？（単一回答） 【問 7 で 1 を回答した方 47 人が対象】

・「所有している本人または所有者と同居している親族」が 78.7%と最も多い。

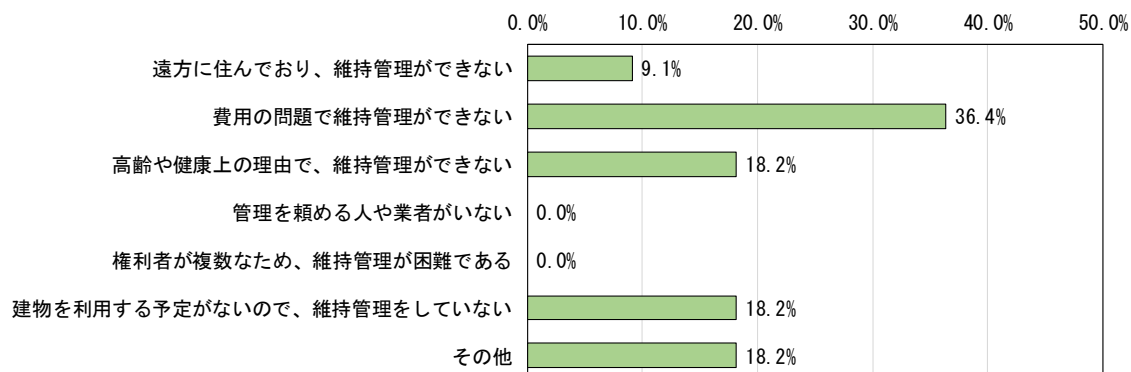
	選択肢	回答数	構成比
1	所有している本人または所有者と同居している親族	37	78.7%
2	所有者と同居していない親族	7	14.9%
3	自社（法人所有の場合）	2	4.3%
4	この住宅の近所の人など	0	0.0%
5	不動産業者、建築会社、管理専門業者など	1	2.1%
6	不明	0	0.0%
	計	47	100.0%



問 7-3 行ってない理由は何ですか？（複数回答）【問 7 で 2 を回答した方 8 人が対象】

・「費用」、「高齢や健康上」、「遠方に居住」などの理由がある一方で、「建物を利用する予定がないので、維持管理をしていない」という意識の低い回答もある。

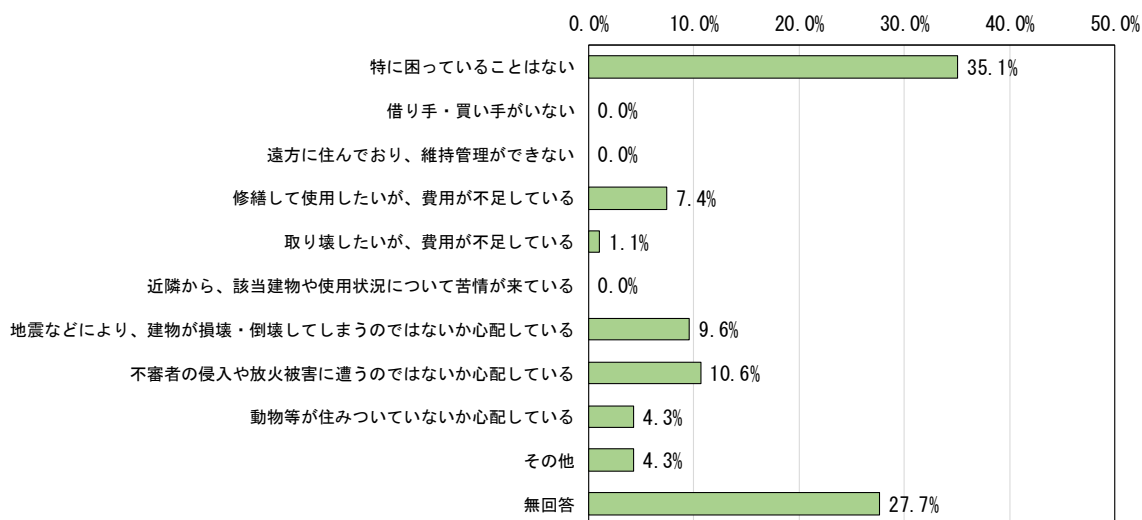
	選択肢	回答数	構成比
1	遠方に住んでおり、維持管理ができない	1	9.1%
2	費用の問題で維持管理ができない	4	36.4%
3	高齢や健康上の理由で、維持管理ができない	2	18.2%
4	管理を頼める人や業者がない	0	0.0%
5	権利者が複数なため、維持管理が困難である	0	0.0%
6	建物を利用する予定がないので、維持管理をしていない	2	18.2%
7	その他	2	18.2%
	計	11	100.0%



問8 所有されている建物の管理に関することで困っていることはありますか？困っていることがある場合、どのような点でお困りですか？（複数回答）

- ・「特に困っていることはない」が35.1%と最も多く、「地震などによる損壊・倒壊」や「不審者の侵入や放火被害」など防災、防犯面での問題を感じている方が20.2%いる（選択肢 7,8）。

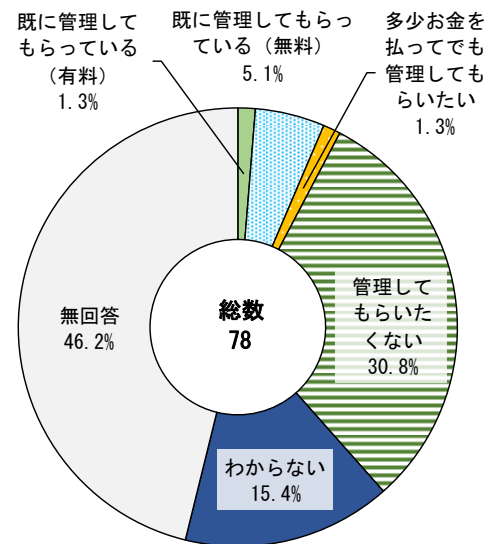
	選択肢	回答数	構成比
1	特に困っていることはない	33	35.1%
2	借り手・買い手がいない	0	0.0%
3	遠方に住んでおり、維持管理ができない	0	0.0%
4	修繕して使用したいが、費用が不足している	7	7.4%
5	取り壊したいが、費用が不足している	1	1.1%
6	近隣から、該当建物や使用状況について苦情が来ている	0	0.0%
7	地震などにより、建物が損壊・倒壊してしまうのではないかと心配している	9	9.6%
8	不審者の侵入や放火被害に遭うのではないかと心配している	10	10.6%
9	動物等が住みついていないかと心配している	4	4.3%
10	その他	4	4.3%
	無回答	26	27.7%
	計	94	100.0%



問9 もし、所有されている建物が近隣や道路等に悪影響を与えている場合、ご自身以外の方（専門業者、NPO、近隣の方など）に簡単な管理をしてもらいたいですか？（単一回答）

・「無回答」を除くと、「管理してもらいたくない」が30.8%と最も多い。

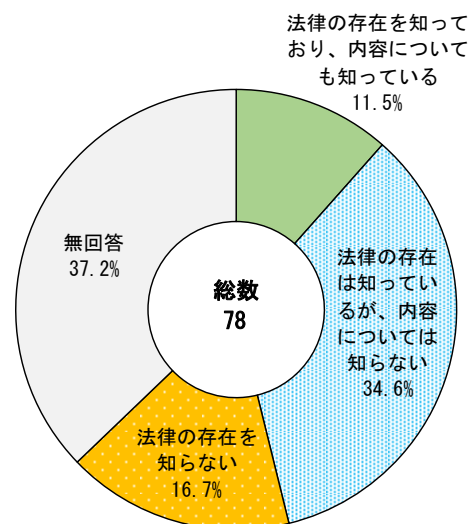
	選択肢	回答数	構成比
1	既に管理してもらっている（有料）	1	1.3%
2	既に管理してもらっている（無料）	4	5.1%
3	多少お金を払ってでも管理してもらいたい	1	1.3%
4	管理してもらいたくない	24	30.8%
5	わからない	12	15.4%
	無回答	36	46.2%
	計	78	100.0%



問10 空き家に関する法律（空家等対策の推進に関する特別措置法）が施行されたことをご存知ですか？（単一回答）

・「法律の存在は知っているが、内容については知らない」が34.6%、「法律の存在を知らない」が16.7%であり、法律の内容について理解していない所有者等が多い。

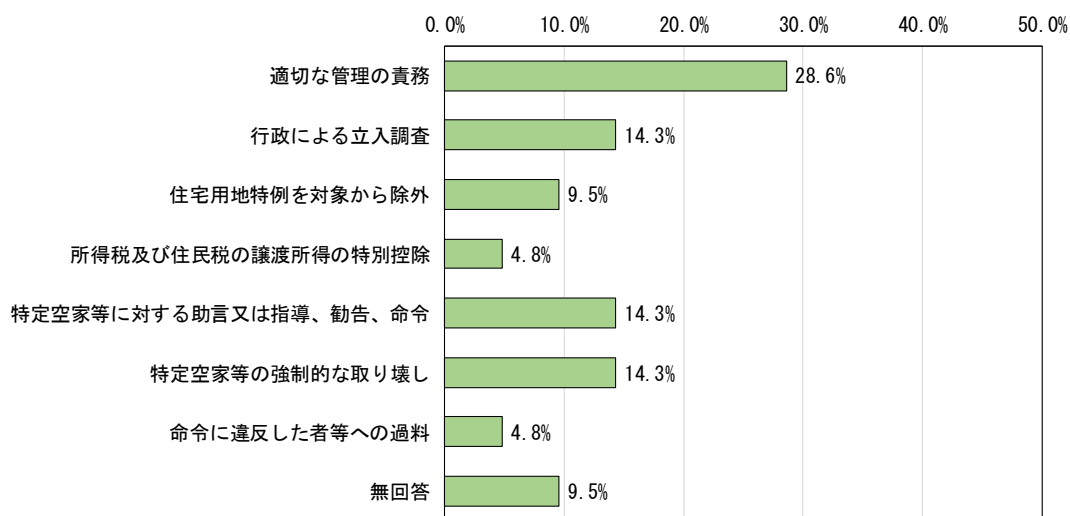
	選択肢	回答数	構成比
1	法律の存在を知っており、内容についても知っている	9	11.5%
2	法律の存在は知っているが、内容については知らない	27	34.6%
3	法律の存在を知らない	13	16.7%
	無回答	29	37.2%
	計	78	100.0%



問 10-1 空き家に関する法律（空家等対策の推進に関する特別措置法や税金の特例措置）についてご存知の内容について教えてください。（複数回答）【問 10 で 1 を回答した方 9 人が対象】

- ・「空家等の所有者等の適切な管理の責務を規定」についての認識が一番高い。

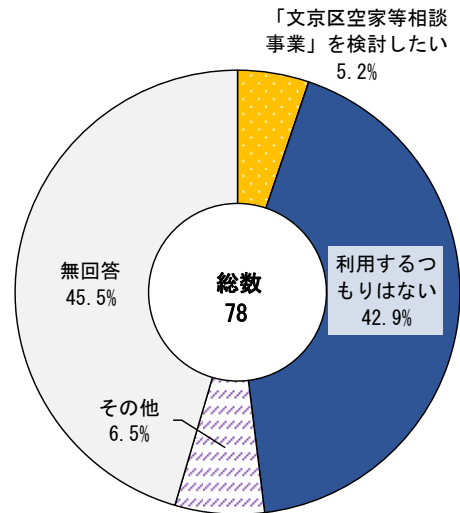
	選択肢	回答数	構成比
1	空家等の所有者等の適切な管理の責務を規定	6	28.6%
2	行政による危険性の確認のための立入調査	3	14.3%
3	特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例を対象から除外（「特定空家等」として勧告を受けた場合、減税の特例を受けられなくなる）	2	9.5%
4	相続により空家となった家屋を取得した者が、当該空家を譲渡した場合、一定の要件を満たせば、所得税及び住民税の譲渡所得について3000万円の特別控除を受けられる	1	4.8%
5	特定空家等に対する行政による除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令	3	14.3%
6	特定空家等に対する行政代執行による強制的な取り壊し	3	14.3%
7	命令に違反した者や立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者への過料	1	4.8%
	無回答	2	9.5%
	計	21	100.0%



問 11 現在、区では「空家等相談事業」及び「空家等対策事業」を実施しております。こちらの事業の利用を希望されますか？（単一回答）

- ・「無回答」を除き、「利用するつもりはない」が最も多い。

	選択肢	回答数	構成比
1	「文京区空家等相談事業」をぜひ利用したい	0	0.0%
2	「空家等対策事業」をぜひ利用したい	0	0.0%
3	「文京区空家等相談事業」を検討したい	4	5.2%
4	「空家等対策事業」を検討したい	0	0.0%
5	利用するつもりはない	33	42.9%
6	その他	5	6.5%
	無回答	35	45.5%
	複数回答	1	
	計	78	100.0%



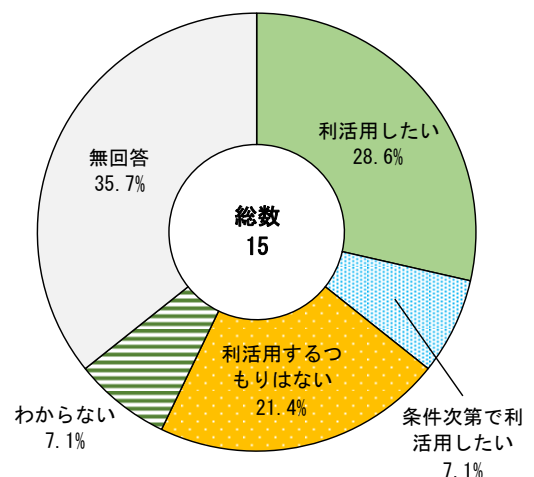
※構成比は複数回答を除いた値

問 12 所有されている建物について、今後空き家を利活用する意向はありますか？（単一回答）

【問5で3～7を回答した方（郵送のみ）15人が対象】

- ・「利活用したい」が28.6%と最も多く、次いで「利活用するつもりはない」が21.4%となっている。

	選択肢	回答数	構成比
1	利活用したい	4	28.6%
2	条件次第で利活用したい	1	7.1%
3	利活用するつもりはない	3	21.4%
4	わからない	1	7.1%
	無回答	5	35.7%
	複数回答	1	
	計	15	100.0%

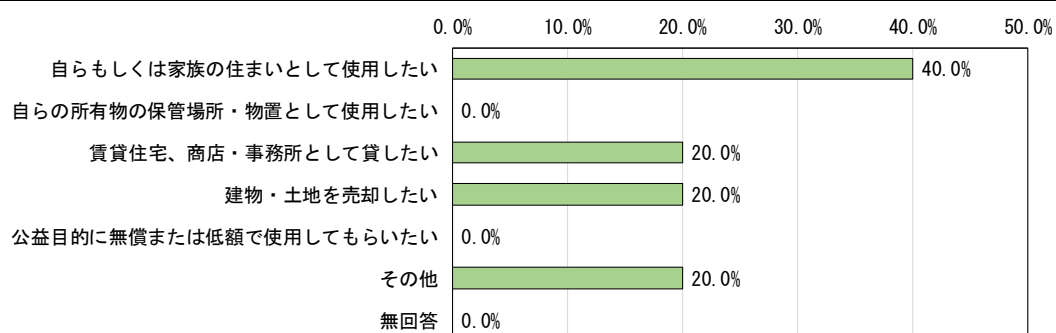


※構成比は複数回答を除いた値

問 12-1 どのように利活用したいと考えますか？（複数回答）【問 12 で 1 を回答した方 4 人が対象】

・「自らもしくは家族の住まい」、「貸し出し」、「売却」を検討したいという回答がある。

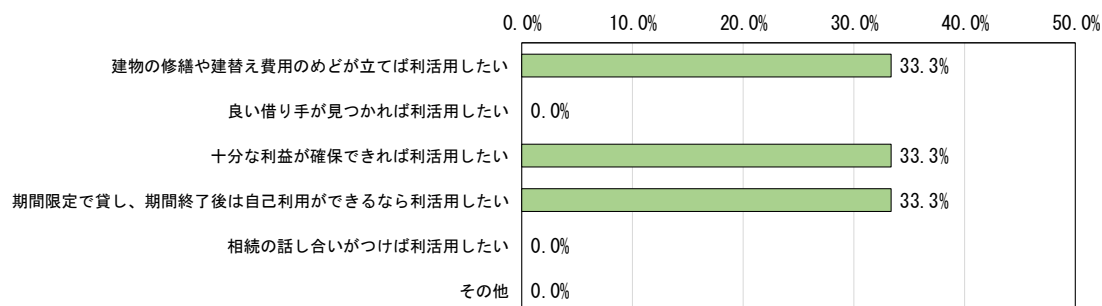
	選択肢	回答数	構成比
1	自らもしくは家族の住まいとして使用したい	2	40.0%
2	自らの所有物の保管場所・物置として使用したい	0	0.0%
3	賃貸住宅、商店・事務所として貸したい	1	20.0%
4	建物・土地を売却したい	1	20.0%
5	公益目的に無償または低額で使用してもらいたい	0	0.0%
6	その他	1	20.0%
	無回答	0	0.0%
	計	5	100.0%



問 12-2 どのような条件ならば利活用しますか？（複数回答）【問 12 で 2 を回答した方 1 人が対象】

・利活用の条件として「費用のめどが立つこと」、「十分な利益が確保できること」、「期間限定の貸し出し」という回答がある。

	選択肢	回答数	構成比
1	建物の修繕や建替え費用のめどが立てば利活用したい	1	33.3%
2	良い借り手が見つければ利活用したい	0	0.0%
3	十分な利益が確保できれば利活用したい	1	33.3%
4	期間限定で貸し、期間終了後は自己利用ができるなら利活用したい	1	33.3%
5	相続の話し合いがつけば利活用したい	0	0.0%
6	その他	0	0.0%
	計	3	100.0%

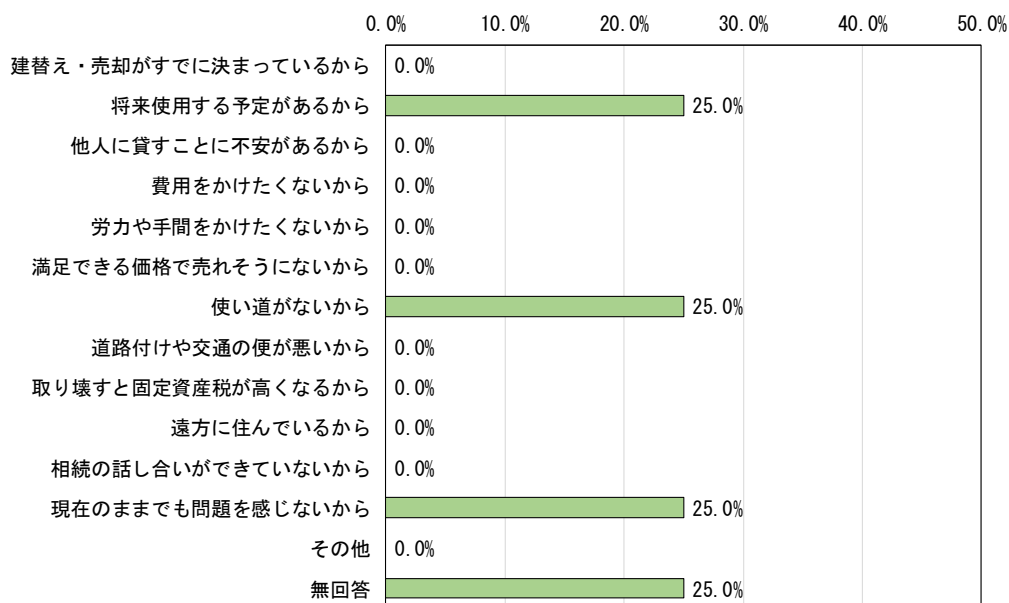


問 12-3 利活用しない理由は何ですか？（複数回答）

【問 12 で 3 を回答した方 3 人が対象】

- 利活用しない理由として、「将来使用する予定」、「使い道がない」、「現在のままでも問題を感じない」という回答がある。

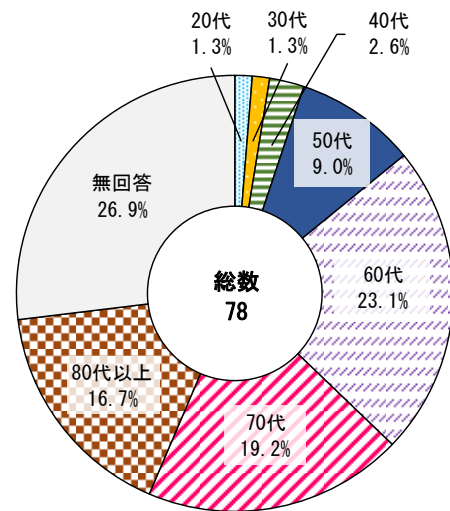
	選択肢	回答数	構成比
1	建替え・売却がすでに決まっているから	0	0.0%
2	将来使用する予定があるから	1	25.0%
3	他人に貸すことに不安があるから	0	0.0%
4	費用をかけたくないから	0	0.0%
5	労力や手間をかけたくないから	0	0.0%
6	満足できる価格で売れそうにないから	0	0.0%
7	使い道がないから	1	25.0%
8	道路付けや交通の便が悪いから	0	0.0%
9	取り壊すと固定資産税が高くなるから	0	0.0%
10	遠方に住んでいるから	0	0.0%
11	相続の話し合いができていないから	0	0.0%
12	現在のままでも問題を感じないから	1	25.0%
13	その他	0	0.0%
	無回答	1	25.0%
	計	4	100.0%



あなたの年齢をお答えください

・「60代」以上の回答者が58.9%となっている。

	選択肢	回答数	構成比
1	20歳未満	0	0.0%
2	20代	1	1.3%
3	30代	1	1.3%
4	40代	2	2.6%
5	50代	7	9.0%
6	60代	18	23.1%
7	70代	15	19.2%
8	80代以上	13	16.7%
	無回答	21	26.9%
	計	78	100.0%



3 「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）【抜粋】

国土交通省 平成27年5月26日決定
令和3年6月30日改正

別紙1～別紙4を抜粋

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

（1）建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目	・基礎に不同沈下がある。
の例	・柱が傾斜している。

【参考となる考え方】

(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）。

(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
<p>基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会) ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に著しい腐食がある ※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会) <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている ・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある 	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐朽又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。</p>	

(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
<p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。</p>	
(ロ) 外壁	
<p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体の破損等により貫通する穴が生じている。 ・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。 ・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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。</p>	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
<p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。</p>	

(ロ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】	
(a)「屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。	
(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】	
(a)「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。	
(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。	

2. 擁壁の状態

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】	
擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。	
※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(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。

【状態の例】

(a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・排水等の流出による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・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及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

〔別紙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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（2）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・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。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・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。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・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）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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及ぼしている。
	・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及ぼしている。
	・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及ぼしている。
	・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及ぼしている。
	・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。
	・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等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・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 文京区特定空家等に関する基準

策定年月：令和元年 10 月

1 はじめに

文京区特定空家等に関する基準（以下「基準」という。）は、文京区において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14条に基づく「法的措置を講ずべき「特定空家等」を判断し、認定する際の基準を定めるものである。

2 特定空家等とは

法第2条第2項によれば、特定空家等とは、法第2条第1項に規定される空家等のうち、表-1に示すいずれかの状態にあると認められるものをいう。

表-1 特定空家等の定義

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">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 |
|--|

3 法的措置を講ずべき特定空家等とは

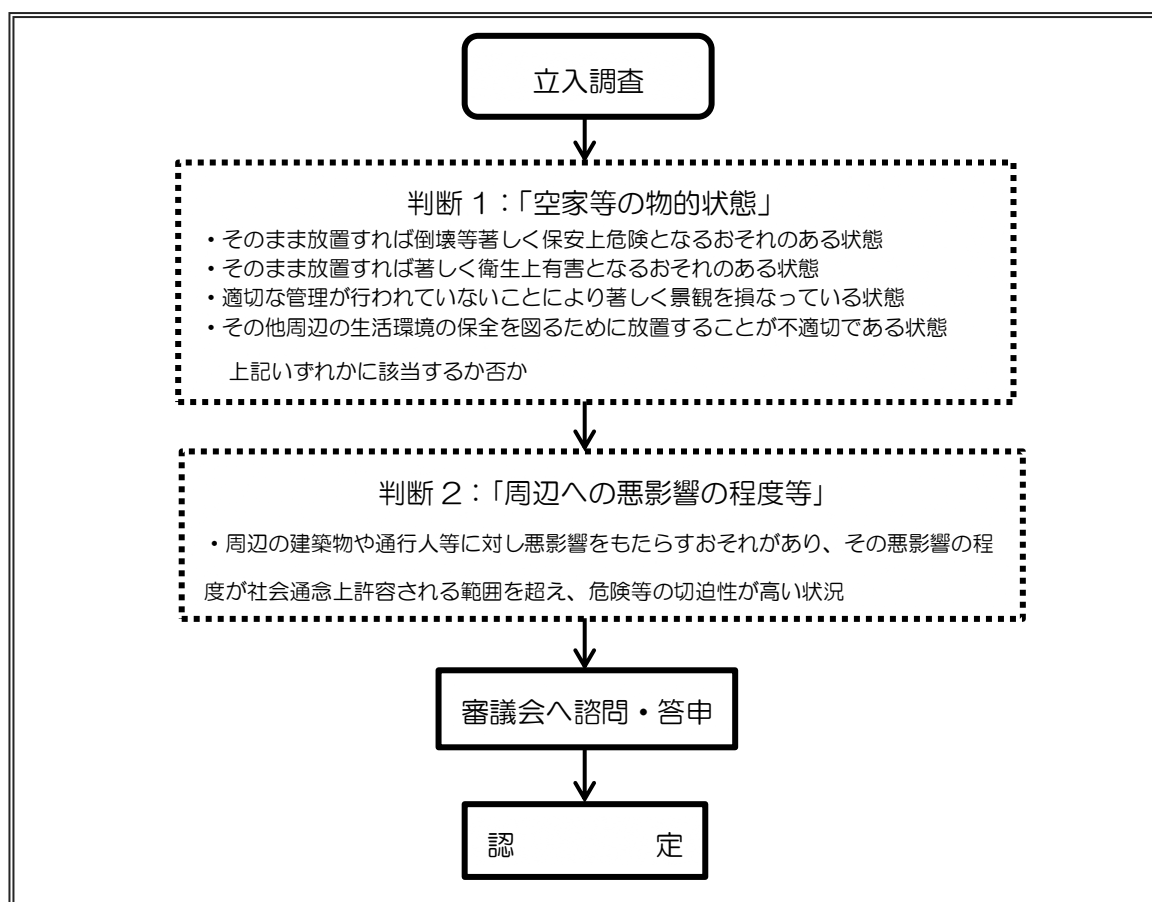
国土交通省及び総務省が定める『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』（以下「ガイドライン」という。）では、「特定空家等」への措置については、財産権への制約が伴う行為が含まれることから、表-1に示した4つの「空家等の物的状態」に加え、当該空家等の及ぼす「周辺への悪影響の程度等」について考慮する必要があると示されている。

4 文京区における法的措置を講ずべき特定空家等の判断・認定に関する考え方

ガイドラインを受け、区では法第14条に基づく法的措置を講ずべき特定空家等について、「空家等の物的状態」に加え、「周辺への悪影響の程度等」を勘案して、総合的に判断し認定を行う。なお、基準を定めるにあたり「判断」と「認定」を使い分けて記述している。「判断」とは、当該空家等が「法的措置を講ずべき「特定空家等」になりうる条件を満たしているか否かを確認することをいい、「認定」とは、区が、文京区空家等対策審議会の答申を踏まえて、当該空家等を「法的措置を講ずべき「特定空家等」」として、決定することをいう。

5 法的措置を講ずべき特定空家等の認定について

立入調査から法的措置を講ずべき特定空家等の認定までの流れを下図に示す。



5-1 立入調査について

法第9条第2項では、市町村長は、法第14条第1項から第3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とされており、区でも、区民からの陳情等があった空家等が、法的措置を講ずべき特定空家等に該当するか否かを適切に判断するため実施する。なお、立入調査は区職員が行うが、必要に応じて専門業者と共に実施する。

5-2 法的措置を講ずべき特定空家等の判断

(1) 「空家等の物的状態」の判断（判断1）

「空家等の物的状態」は、表-1 に掲げる4つの事項について該当の有無を調査し判断する（P.4~P.8）。なお、P.4~P.8 に示す内容は、例示であることから、個別の事案に応じてこれらによらない場合についても、他の調査項目や状態について調査し判断を行う場合がある。

(2)「周辺への悪影響の程度等」の判断(判断2)

ガイドラインでは、当該空家等が及ぼす「周辺への悪影響の程度等」を判断するためには、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また危険等の切迫性の高い状況にあるか否か等、総合的な判断が必要とされている(P.9)。その際の判断基準は、定量的な基準により一律に判断することは馴染まないとされていることから、当該空家等の立地環境等地域の特性に留意し総合的に判断する必要がある。

以下に示す事項は、地域特性の留意事例である。

- ・当該空家等が現に悪影響をもたらしている、またはそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が多数存在し、または通行し得て被害を受ける状況にあるか。
- ・周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある場合、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか、またはもたらされる危険等について切迫性が高いか。
- ・当該空家等の立地や周囲の環境特性がどのようなものか(人が多く出入りする建築物や広場、公園等が周囲にあるか、また通行量の多い道路や路線等に面するか等)。

5-3 文京区空家等対策審議会への諮問・答申、認定

区は、立入調査の結果により、当該空家等が法的措置を講ずべき特定空家等になり得ると判断した場合は、文京区空家等対策審議会に諮問する。

なお、特定空家等に関する審議は、より専門的な議論になることや、個人情報等、個々の事案により情報の取扱いに注意が必要となるため、「文京区空家等対策審議会条例」(平成29年3月文京区条例第7号)第9条及び「文京区空家等対策審議会会則」第3条に基づき文京区空家等対策審議会に設置した、特定空家等対策検討部会で審議を行う。

区は、文京区空家等対策審議会の答申を踏まえ、当該空家等が法的措置を講ずべき特定空家等と認定するか否を決定する。

6 判断1について

判断1-1 「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) 建築物が倒壊等するおそれがある

項目	部位	状態	チェック欄 該当する場合、 番号を記入	判断1 該当する場合、 ○を入れる		
建築物の 著しい傾斜	(イ)基礎	①基礎に不同沈下又は建築物の傾斜が目視で確認できる				
	(ロ)柱	木造	①1/60 以下	②1/60 ~1/20	③1/20 超	
		鉄筋コンクリート造、 鉄骨鉄筋コンクリート造	①1/60 以下	②1/60 ~1/30	③1/30 超	
		鉄骨造	①1/100 以下	②1/100 ~1/30	③1/30 超	
建築物の 構造耐力上 主要な部分 の損傷等	(イ)基礎 (構造方法)	①構造耐力上主要な部分である基礎が玉石である				
		②構造耐力上主要な部分である基礎がない				
	(ロ)基礎 及び土台 (損傷度合)	①基礎又は土台が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの				
		②基礎又は土台の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの				
		③基礎又は土台の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの				
	(ハ)柱、はり、筋かい、 柱とはりの 接合等 (損傷度合)	①柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの				
		②柱の数ヶ所又ははりが腐朽し、又は破損しているもの等大修理を要するもの				
③柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの						
<ul style="list-style-type: none"> 柱の傾斜は、「被災建築物応急危険度判定マニュアル」(平成10年6月 一般財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会)を参考にし行う。 「建築物の倒壊等するおそれ」については、建物全体としての判断になるため、上記の各状態から「外観目視による住宅不良度判定の手引き(案)」(平成23年12月 国土交通省 住宅局 住環境整備室)を参考に判断を行う。 						

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

項目	部位	状態	判断1 該当する場合、○を入れる
建物	(イ) 屋根ふき材、 ひさし又は軒	屋根ふき材が剥落している	
		軒の裏板、垂木等が腐朽している又は軒が垂れ下がっている	
		屋根が著しく変形している	
	(ロ) 外壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴が生じている	
付属物	(イ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	看板、給湯設備、屋上水槽等が著しく破損、脱落、傾斜又は転倒している	
	(ロ) 屋外階段又はバルコニー	屋外階段、バルコニーが著しく腐食、破損、脱落している又は著しく傾斜している	
	(ハ) 門又は塀	門、塀に著しいひび割れ、破損又は傾斜が生じている	

(3) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

項目	状態	判断1 該当する場合、○を入れる
擁壁	擁壁表面への水のしみ出しや流出、水抜き穴の詰まり、ひび割れ等が生じている	
「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(平成14年3月 国土交通省 都市局 都市安全課)を参考に判断を行う。		

判断1-2「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」

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因

項目	状態	判断1 該当する場合、○を入れる
(1) 建築物又は設備等の破損等によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である	
	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及ぼしている	
(2) ごみ等の放置、不法投棄によるもの	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及ぼしている	
	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及ぼしている	

判断1-3 「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」

適切な管理が行われていない結果、周囲の景観と著しく不調和な状態

項目	状態	判断1 該当する場合、○を入れる
適切な管理が行われていない結果、周囲の景観と著しく不調和な状態	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	
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	
	看板が原形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	
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	

判断1－4「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」

(1) 立木が原因

(2) 空家等に住みついた動物等が原因

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因

項目	状態	判断1 該当する場合、○を入れる
(1) 立木	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	
	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) 空家等に住みついた動物等	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及ぼしている	
	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及ぼしている	
	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及ぼしている	
	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及ぼしている	
	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	
	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等	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	
	屋根の雪止め破損などの不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	
	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	

7 判断2について

判断2「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあり、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超え、危険等の切迫性が高い状況」

判断1に該当する項目について、判断2を実施する

項目	判断2 該当する場合、○を入れる
判断1-1:「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」	
判断1-2:「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」	
判断1-3:「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」	
判断1-4:「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」	

【判断2を実施するにあたっての留意点】

ガイドラインでは、当該空家等が及ぼす「周辺への悪影響の程度等」を判断するためには、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また危険等の切迫性の高い状況にあるか否か等、総合的な判断が必要とされている。その際の判断基準は、定量的な基準により一律に判断することは馴染まないとされていることから、当該空家等の立地環境等地域の特性に留意し総合的に判断する必要がある。

以下に示す事項は、地域特性の留意事例である。

- 当該空家等が現に悪影響をもたらしている、またはそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が多数存在し、または通行し得て被害を受ける状況にあるか。
- 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある場合、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか、またはもたらされる危険等について切迫性が高いか。
- 当該空家等の立地や周囲の環境特性がどのようなものか（人が多く出入りする建築物や広場、公園等が周囲にあるか、また通行量の多い道路や路線等に面するか等）。

5 文京区における空家等対策の支援事業

(1) 空家等相談事業

名称	空家等相談事業
概要	空家等の問題について、専門家（弁護士、税理士、建築士、宅地建物取引士）及び司法書士のいずれかの資格を有する者が相談に応じる。
対象	区内に存する空家等の所有者、権利者又はそれぞれから委任を受けた者
費用	無料
所管部署	都市計画部 住環境課

(2) 空家等利活用事業

名称	空家等利活用事業
概要	空家等が管理不全な状態に陥ることを未然に防止するため、利活用を希望する空家等の所有者と利用希望者のマッチングを行う。
助成の対象 及び 助成の内容	<p>1 事業の対象になる空家等</p> <ul style="list-style-type: none"> 区内に存する建築物で、使用されていない状態にあるもの及びこれに附属する工作物のうち、市場に流通していないものをいう。 登録対象空家等は、以下のいずれにも該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ○空家等及び土地の所有権登記がされているもの ○空家等利活用台帳に登録されることについて、所有者及び権利者全員からの同意がなされているもの ○昭和56年6月1日以降に着工した建築物であること ○建築基準法における地震に対する安全性に係る規定若しくは建築物の耐震改修の促進に関する法律の規定に適合することが証明されているもの ○空家等の改修工事にあわせて耐震改修を実施するもの <p>2 登録対象者</p> <p>次のすべてに該当する者</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等の所有者又は所有者から委任を受けた者 空家等利活用事業の内容に同意すること 区長が必要があると認められた場合において、区職員又は協会の会員が空家等に立ち入り、必要な調査を行うことに同意すること（協会とは、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会文京区支部及び公益社団法人全日本不動産協会東京都本部豊島文京支部をいう） 事業の申請をする日までに納付すべき住民税、固定資産税等を滞納していないこと <p>※以下の者は、本事業の対象外</p> <ul style="list-style-type: none"> 国、地方公共団体又はこれらに準ずる団体 宅地建物取引業第2条第3項に規定する宅地建物取引業者その他不動産賃貸業を営む者（委任を受けた者に該当する場合を除く。） <p>3 改修費用の補助</p> <p>マッチングにより賃貸借契約の締結に至った空家等の利活用のために要する工事費等について、区が200万円（消費税を除く。）を限度として補助する。</p>

	<p>4 補助対象となる事業</p> <p>次のすべてに該当する事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 改修後の空家等を、営利を目的としない集会・交流施設、体験・学習施設その他の地域活性化に資すると区が認めた施設として利用すること 上記施設としての利用を、賃貸借契約に基づいて10年以上継続すること 改修の対象となる空家等が、建築基準法に適合する建築物であること（改修工事完了後に同法に適合することとなる建築物を含む。）
所管部署	都市計画部 住環境課

(3) 空家等対策事業

名称	空家等対策事業
概要	管理不全な状態にある空家等の除却を促進し、跡地を有効活用することにより、災害等に対する備えを進めるとともに生活環境の向上等を図り、地域コミュニティのより一層の醸成等を促す。
助成の対象及び助成の内容	<p>1 事業の対象者</p> <p>次のすべてに該当する者</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等の所有者又は所有者から委任を受けた者 空家等対策事業の内容に同意した者 区長が必要であると認めた場合において、区職員が空家等に立ち入り、必要な調査を行うことに同意した者 事業の申請をする日までに納付すべき住民税、固定資産税等を滞納していない者 <p>※以下の者は、本事業の対象外</p> <ul style="list-style-type: none"> 国、地方公共団体又はこれらに準ずる団体 宅地建物取引業法第2条第3項に規定する宅地建物取引業者その他不動産賃貸業を営む者（委任を受けた者に該当する場合を除く。） 空家等の除却について、他の助成金等の交付を受ける者 <p>2 跡地の利用について</p> <p>跡地については、所有者と区とで土地使用賃貸契約を締結し、原則10年間、区が無償で借り受ける。活用策については、区が、その地域、周辺環境に見合った活用方法で、かつ、その土地の面積や形状、前面道路幅員などの条件から実現可能なものを検討し、決定する。</p> <p>3 空家等の除去費用の補助について</p> <p>事業対象の認定決定を受けた者に空家等の除去に要した費用を補助することにより、除却の促進及び跡地の有効活用を行う。</p> <p>交付額は、200万円（消費税含む。）を上限とする。</p>
所管部署	都市計画部 住環境課

6 これまでの区取組

(1) セミナーの開催実績

年度	内容	
	セミナー	個別相談会
H29 H30	<p>テーマ：<u>どうなる？どうする？？私たちの空家</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>空家問題って何？</u> ・<u>空家が増えるとうなるの？</u> ・<u>空家の適正管理ってどうやるの？</u> ・<u>空家の活用方法について</u> ・<u>空家を相続する前におこなうこと</u> 	<p>[相談員]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>空家空地管理士</u>
R元	<p><セミナー1> テーマ：<u>賢い生前整理の秘訣</u> <u>50代からの我が家と実家の片づけ術</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>生前贈与は、いつからはじめる？</u> ・<u>賢い分け方、手放し方とは？</u> ・<u>子世代・親世代の片付けと3つのポイント</u> <p><セミナー2> テーマ：<u>必ずやってくる実家問題！実家の整理と利活用術とは？</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>相続で実家どうする？リフォーム？売却？賃貸？</u> ・<u>実家や空家・自宅を上手に利活用する方法とは？</u> ・<u>お得な優遇制度とは？</u> 	<p>[相談ブース]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>空家の維持管理相談</u> ・<u>空家の売却相談</u> ・<u>空家の利活用相談</u> (住む・貸す) ・<u>権利関係の調整相談</u> ・<u>生前整理と老人ホーム・施設紹介</u>
R2	<p><セミナー1> テーマ：<u>賢い空家の売り方・活かし方</u> <u>～空家に“しない”活用法～</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>不動産屋への3つの売却依頼の種類</u> ・<u>空家を上手に利活用する方法</u> ・<u>空家にしないポイント</u> <p><セミナー2> テーマ：<u>思い出を大切にする生前整理・遺品整理の方法</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>生前整理、遺品整理の手順とポイント</u> ・<u>亡くなった方のものはどうすればいいの？</u> ・<u>遺品となると処分しにくいモノと理由</u> 	<p>[相談員]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>司法書士</u> ・<u>税理士</u> ・<u>ファイナンシャルプランナー</u> ・<u>不動産・住宅コンサルタント</u>
R3	<p><セミナー1> テーマ：<u>将来この「家」どうする？</u> <u>人生100年時代の住まいの整理術</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>人生の質を決めるモノの選び方・持ち方</u> ・<u>不動産を利用した相続対策</u> ・<u>不動産の生前整理と活用法</u> <p><セミナー2> テーマ：<u>賢い空家の売り方・活かし方</u> <u>～空家に“しない”活用法～</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>不動産屋への3つの売却依頼の種類</u> ・<u>空家を上手に活かす方法</u> ・<u>空家にしないポイント</u> 	<p>[相談員]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>司法書士</u> ・<u>税理士</u> ・<u>ファイナンシャルプランナー</u> ・<u>不動産・住宅コンサルタント</u>

(2) 文京区空家等相談事業の実績

年度	利用件数	主な相談事例
H29年度	5件 (8/1~)	
H30年度	4件	
R元年度	3件	
R2年度	1件	
R3年度	0件	

• 売却について

(費用、家屋除却のタイミング、業者の選定等)

• 権利関係が複雑な物件の維持管理について

• 賃貸又は売却の選択についての考え方

(3) 文京区空家等利活用事業の実績

年度	登録件数	利用希望者 問い合わせ件数	登録希望者 問い合わせ件数
R元年度	0件	14件	1件
R2年度	0件	10件	2件
R3年度	0件	8件	0件

主な相談事例	
所有者より	<ul style="list-style-type: none"> • <u>事業についての問い合わせ等</u>
利用希望者より	<ul style="list-style-type: none"> • <u>シェアオフィスとして活用したい</u> • <u>地元商店街の地域活性化イベントに活用したい</u> • <u>障害者就労支援施設として、野菜などの栽培等を行う施設として活用したい。</u> • <u>児童発達支援施設として活用したい。</u> • <u>外国人に日本文化を教える場としての茶室などがある物件はないか。</u>

(4) 文京区空家等対策事業の実績

年度	跡地の利用状況
H26	<ul style="list-style-type: none"> • <u>憩いの広場 1件</u> • <u>消火器置場 1件</u>
H27	<ul style="list-style-type: none"> • <u>消火器置場 2件</u>
H28	<ul style="list-style-type: none"> • <u>消火器置場 1件</u>
H29	<ul style="list-style-type: none"> • <u>消火器置場 1件</u>



憩いの広場

7 文京区空家等対策審議会条例

平成29年3月7日 条例第7号

(設置)

第一条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号。以下「法」という。）第二条第一項に規定する空家等（以下「空家等」という。）に関する施策の推進を図るため、区長の附属機関として、文京区空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第二条 審議会は、区長の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議する。

- 一 法第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- 二 その他空家等に関する施策の実施に関すること。

(組織)

第三条 審議会は、次に掲げる者のうちから、区長が委嘱する委員をもって組織する。

- 一 法務、不動産、建築等に関する学識経験者又は専門的知識を有する者 六人以内
- 二 関係行政機関の職員 三人以内
- 三 区民 五人以内

2 委員の任期は、二年とし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

(臨時委員)

第四条 特別の事項を審議させるため必要があるときは、審議会に臨時委員若干人を置くことができる。

- 2 臨時委員は、区長が任命し、又は委嘱する。
- 3 臨時委員の任期は、当該特別の事項に関する調査審議期間とする。

(会長)

第五条 審議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第六条 審議会は、区長が招集する。

- 2 審議会は、委員及び議事に関係のある臨時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 審議会の議事は、出席した委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(委員以外の者の出席等)

第七条 審議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は委員以外の者に対し必要とする資料の提出を求めることができる。

(会議の公開)

第八条 審議会は、公開とする。ただし、会長が特に支障があると認めるときは、この限りでない。

(部会)

第九条 審議会に部会を置くことができる。

2 部会は、会長が指名する委員及び臨時委員をもって構成する。

3 部会に部会長を置き、委員のうちから会長が指名する。

4 部会長は、部会を招集し、部会の会務を総理する。

5 部会長に事故があるとき又は部会長が欠けたときは、部会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

6 審議会は、その定めるところにより、部会の決議をもって審議会の決議とすることができる。

(委任)

第十条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、審議会が定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

8 文京区空家等対策審議会会則

(目的)

第1条 この会則は、文京区空家等対策審議会条例（平成29年文京区条例第7号。以下「条例」という。）第10条の規定に基づき、文京区空家等対策審議会（以下「審議会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(副会長)

第2条 審議会に副会長1人を置く。

2 副会長は、会長が指名する。

3 副会長は、会長を補佐する。

4 条例第5条第3項に規定する会長があらかじめ指名する委員は、副会長とする。

(部会の設置等)

第3条 条例第9条第1項の規定により、審議会に、特定空家等対策検討部会を置く。

2 特定空家等対策検討部会の所掌事項は、次に掲げるとおりとする。

(1) 特定空家等の認定基準に関する事項について意見を述べること。

(2) 特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置の実施に関する事項について意見を述べること。

3 特定空家等対策検討部会の決議のうち、前項第2号の意見に係る決議は、これをもって、審議会の決議とする。

(部会の運営)

第4条 部会は副部会長を置く。

2 部会は、会長が指名する委員及び臨時委員（以下「部会員」という。）の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 部会は、必要があると認めるときは、部会員以外の者に出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は部会員以外の者に対し必要とする資料の提出を求めることができる。

4 部会の決議は、出席した部会員の過半数をもって決し、可否同数のときは、部会長の決するところによる。

5 部会員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係ある事項、又はその職務として受任した事案に関する事項については、その議事に加わることができない。

6 部会の会議は、公開しない。

7 第2条第2項から第4項までの規定は、部会について準用する。この場合において、同条第2項及び第3項中「副会長」とあるのは「副部会長」と、「会長」とあるのは「部会長」と、同条第4項中「第5条第3項」とあるのは「第9条第5項」と、「会長」とあるのは「部会長」と、「副会長」とあるのは「副部会長」と読み替えるものとする。

8 部会の運営に関し必要な事項は部会長が定める。

(守秘義務)

第5条 委員及び部会員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(幹事)

第6条 審議会に幹事を置く。幹事は、都市計画部長、総務部危機管理課長、区民部区民課長、福祉部福祉政策課長、都市計画部住環境課長、都市計画部建築指導課長の職にある者とする。

2 特定空家等対策検討部会に幹事を置く。幹事は、都市計画部長、総務部危機管理課長、区民部区民課長、都市計画部住環境課長、都市計画部建築指導課長の職にある者とする。

(庶務)

第7条 審議会の庶務は、都市計画部建築指導課において行う。

(議事録)

第8条 審議会及び部会の会議の議事録は、会議の概要を記した要点筆記とする。

2 前項に規定する議事録の確認は、会長又は部会長が行うものとする。

3 議事録は、次に掲げる事項を除いて公開する。

(1) 文京区情報公開条例（平成12年文京区条例第4号）第7条各号に規定する情報に該当する事項

(2) その他公開することにより、公正又は円滑な議事運営が損なわれると会長又は部会長が認める事項

付 則

この会則は、平成29年7月21日から施行する。

付 則

この会則は、平成30年11月7日から施行する。

付 則

この会則は、令和2年4月1日から施行する。

9 検討経緯と文京区空家等対策審議会委員等名簿

(1) 検討経緯

平成29年度	7月21日	平成29年度第1回文京区空家等対策審議会 諮問：文京区空家等対策計画の策定 議題：文京区空家等対策計画（骨子）について
	11月15日	平成29年度第2回文京区空家等対策審議会 議題：空家等所有者アンケート調査経過報告 文京区空家等対策計画（骨子）について
	1月15日	平成29年度第3回文京区空家等対策審議会 議題：文京区空家等対策計画（素案）について
平成30年度	5月11日	平成30年度第1回文京区空家等対策審議会 議題：パブリックコメント実施報告について 文京区空家等対策計画（案）
	5月16日	文京区空家等対策計画について（答申）
	7月	文京区空家等対策計画の策定
	10月23日	平成30年度第2回文京区空家等対策審議会 諮問：文京区特定空家等認定基準の策定
	12月10日	平成30年度第1回特定空家等対策検討部会 議題：文京区特定空家等認定基準（素案）について
	3月19日	平成30年度第2回文京区空家等対策検討部会 議題：文京区特定空家等に関する基準（素案）について
令和元年度	5月10日	令和元年度第1回文京区空家等対策審議会 議題：文京区特定空家等に関する基準（素案）について
	8月22日	令和元年度第2回文京区空家等対策審議会 議題：パブリックコメント実施報告について 文京区特定空家等に関する基準（案）について 文京区特定空家等に関する基準について（答申）
	10月	文京区特定空家等に関する基準の策定
令和4年度	6月24日	令和4年度第1回文京区空家等対策審議会 諮問：文京区空家等対策計画改定の諮問 議題：文京区空家等対策計画（たたき台）について
	8月1日	令和4年度第2回文京区空家等対策審議会 議題：文京区空家等対策計画（素案）について

※各審議会前に庁内検討会を実施（検討内容は審議会と同じ）

(2) 文京区空家等対策審議会 委員名簿

令和4年8月現在

区分	氏名		所属
学識経験者又は専門的知識を有する者	会長	平田 京子	日本女子大学 家政学部住居学科 教授
	副会長	樋野 公宏	東京大学大学院 工学系研究科 准教授
	委員	小笠原 友輔	東京弁護士会
	委員	大野 仁子	東京司法書士会文京支部
	委員	三上 紀子	東京都建築士事務所協会文京支部
	委員	新井 浩二	東京都宅地建物取引業協会文京区支部
関係行政機関の職員	委員	田中 健二	警視庁本富士警察署 生活安全課長
	委員	中根 賢司	東京消防庁小石川消防署 警防課長
	委員	黒島 寛二	東京消防庁本郷消防署 警防課長
区民	委員	戸野塚 一枝	文京区町会連合会
	委員	瀧澤 綾子	文京区民生委員・児童委員協議会
	委員	篠木 一拓	公募委員
	委員	原田 武志	公募委員
	委員	廣田 耕一	公募委員

(3) 文京区空家等対策審議会 幹事名簿

令和4年8月現在

氏名	所属
澤井 英樹	都市計画部長
村田 博章	総務部危機管理課長
榎戸 研	区民部区民課長
福澤 正人	福祉部福祉政策課長
有坂 和彦	都市計画部住環境課長
川西 宏幸	都市計画部建築指導課長

文京区空家等対策計画

令和●年●月

編集・発行 文京区都市計画部建築指導課
〒112-8555 文京区春日 1-16-21
電 話 03-3812-7111（代表）