

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.....	15
第3章 基本的な方針及び区の空家等施策.....	16
1 対策の基本理念.....	16
2 空家等に関する対策の基本的な方針.....	16
3 空家等に対する区の対応の流れ.....	17
4 所有者等による空家等の適切な管理の促進施策.....	18
5 空家等及び除却した空家等跡地の活用の促進施策.....	21
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.....	23
第4章 空家等に関する対策の実施体制.....	28
〈参考資料〉.....	29
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 これまでの区取組.....	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

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. 空家の譲渡所得の3,000万円特別控除について.....	20
3. 固定資産税等の住宅用地特例の適用について.....	25
4. 民法の改正（所有者不明土地等関係）の主な項目について.....	27

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

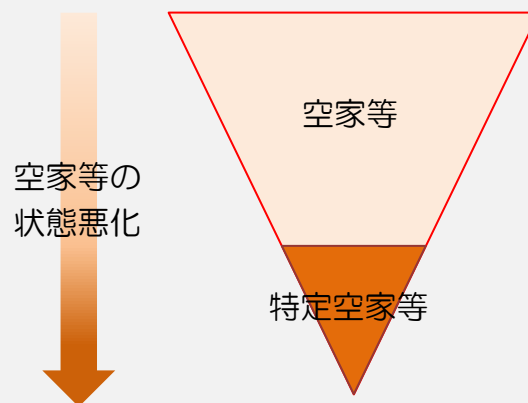


図1 空家等の分類（概念）

■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)	<ul style="list-style-type: none"> 既存建築物において30%以上のCO₂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)	<ul style="list-style-type: none"> テナントビルにおいて20%以上のCO₂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)	<ul style="list-style-type: none"> 空家等において15%以上のCO₂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。

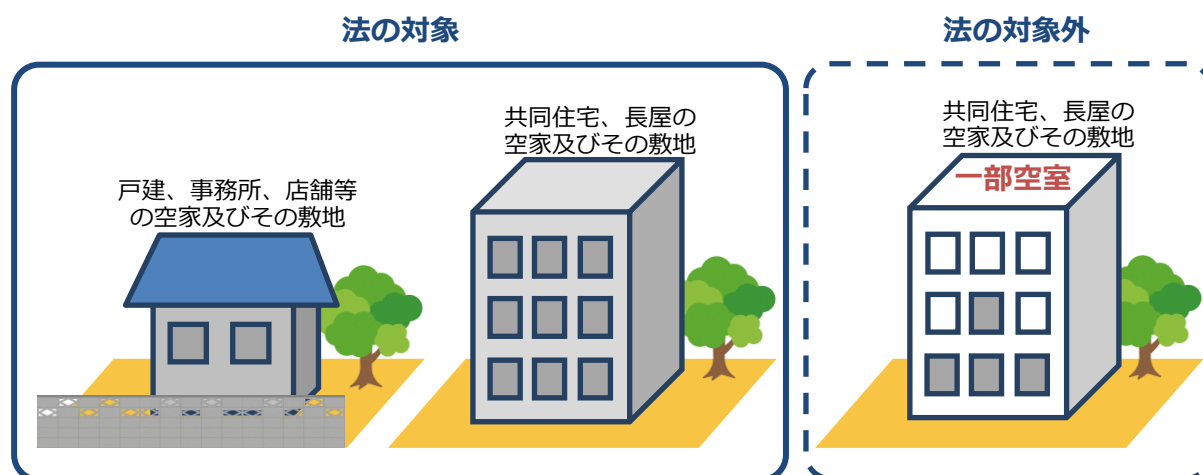


図3 法に基づく空家等の対象物件

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計画マスタープランと連携・整合した計画とします。

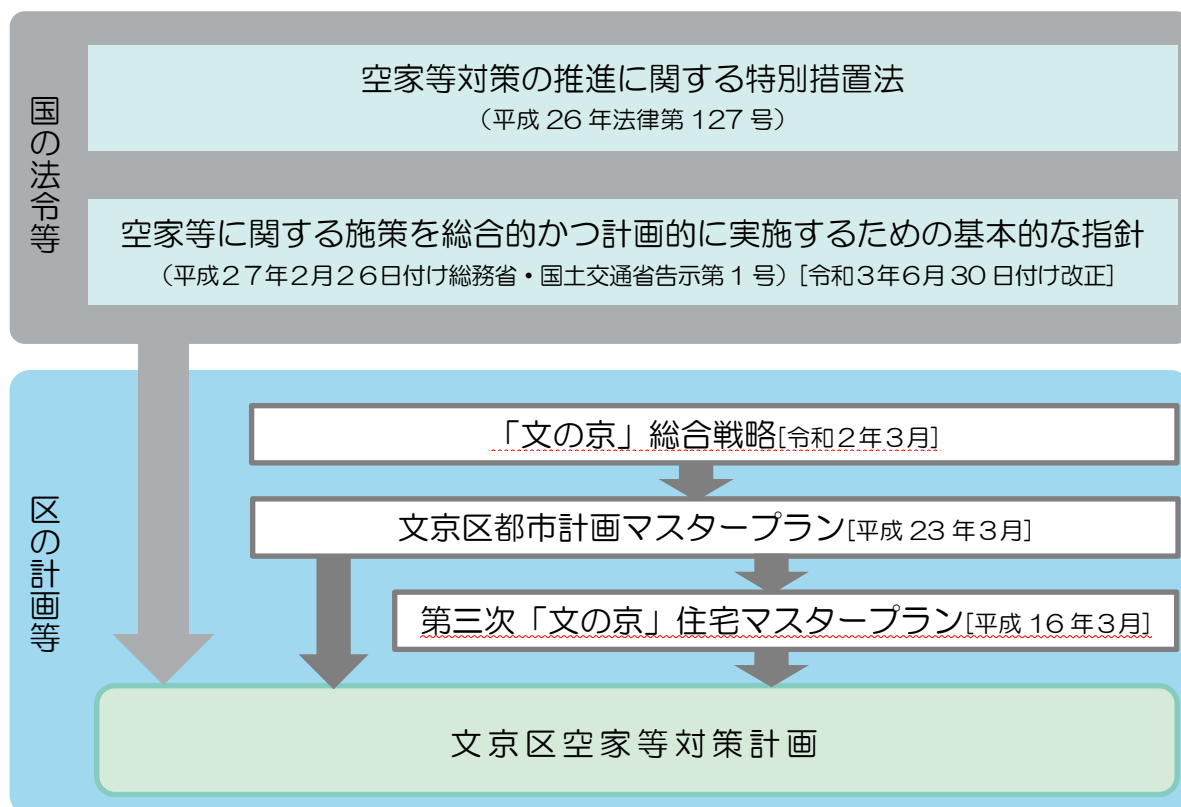


図 4 文京区空家等対策計画の位置づけ

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

■ 法令・条例等
● 事業・調査等

	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）

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。

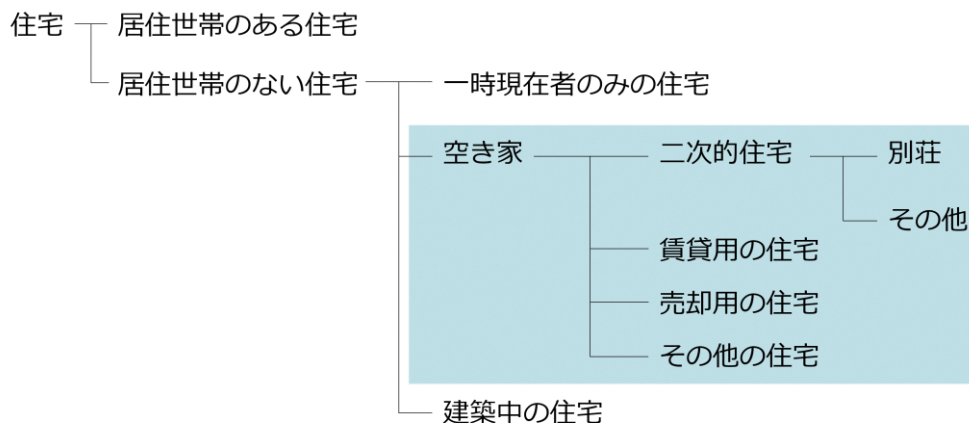


図5 住宅・土地統計調査における住宅の分類

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）

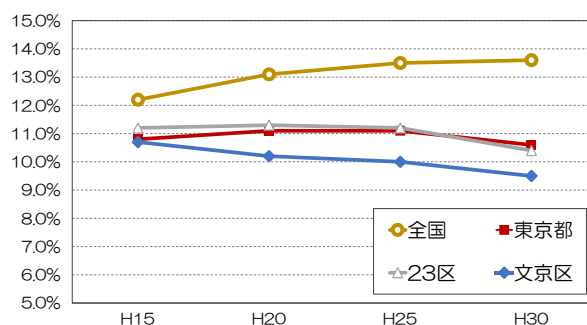


図6 「空き家」率の推移 (グラフ)

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。

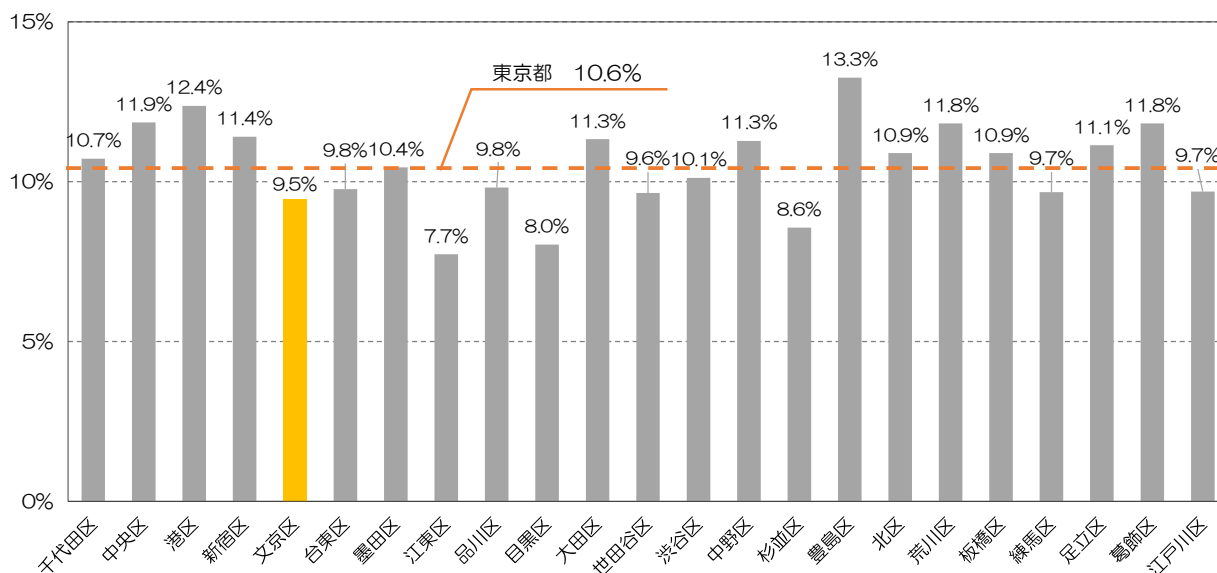


図7 23区における「空き家」率の比率

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して判定された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。

アンケート調査概要及び調査結果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	・空家等の可能性がある建物 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る建物について、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]
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]
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]
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] [文京区空家等相談事業を検討したいと回答：4件]
上記の結果から、区が空家等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、又は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も周知していく必要がある。	

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。

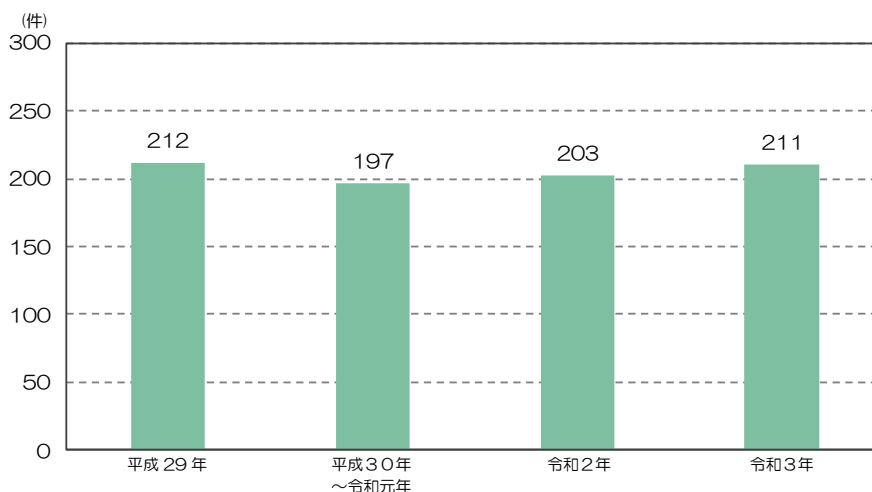


図8 文京区内の空家等の可能性のある件数の推移

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・・・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。

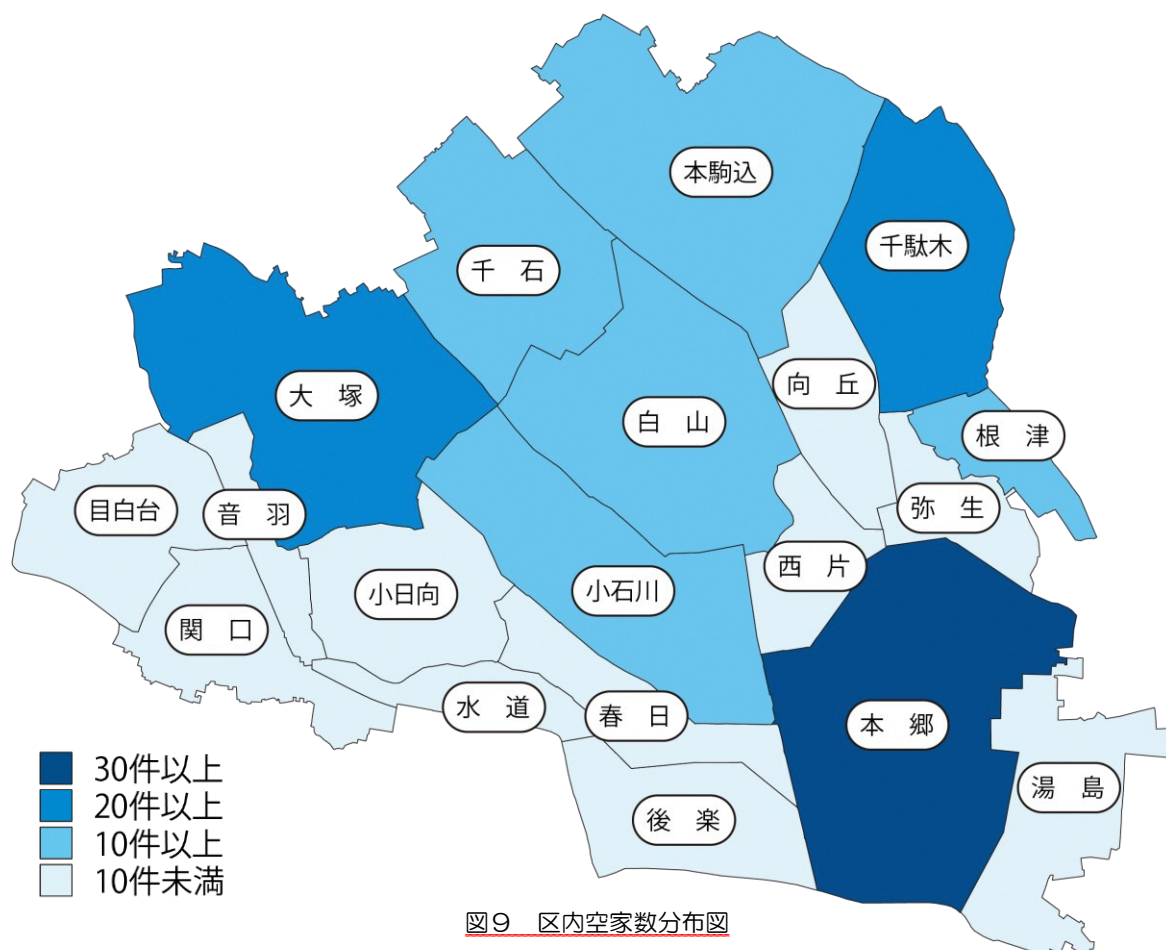


表8 区内空家数分布内訳

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。

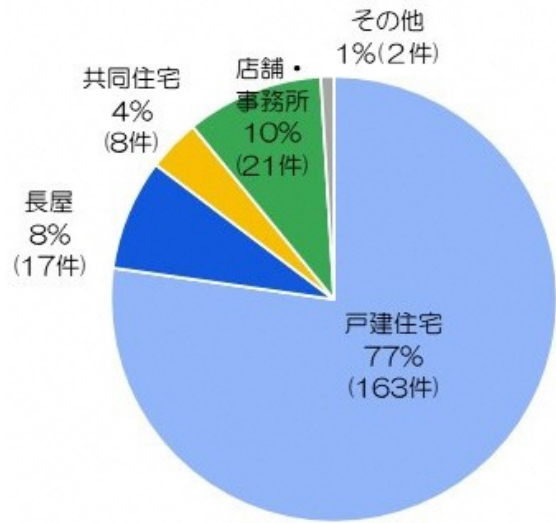


図10 空家等の建物用途

〔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。

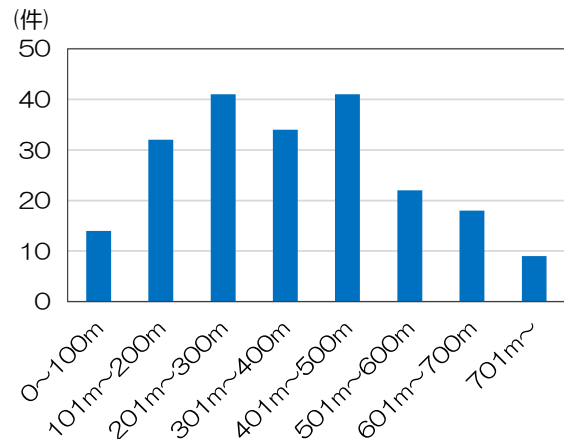


図11 空家等の最寄り駅からの距離

〔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が多く発生しています。

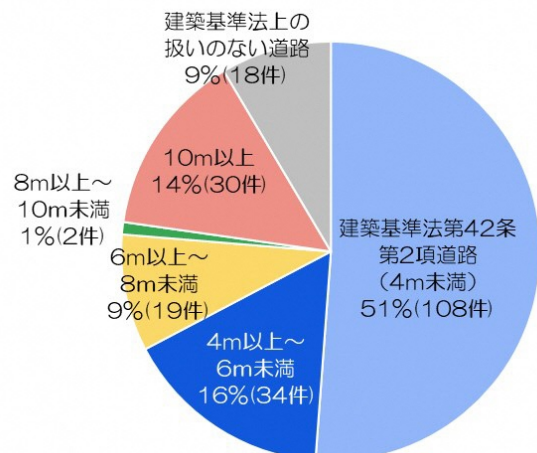


図12 前面道路の幅員

(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。

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し、「安全で快適な魅力あふれるまちづくり」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.18
- 所有者等への周知・・・P.18
- 近隣住民や所有者等からの相談への対応・・・P.18
- 適切な維持管理を促進するための取組・・・P.19
- 文京区空家等相談事業の実施・・・P.19
- 空家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知・・・P.20

● 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.21
- 文京区空家等対策事業の実施・・・P.21
- 文京すまいるプロジェクト・・・P.22
- 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.22

● 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.23～P.24
- 不在者財産管理人制度、相続財産清算人制度の活用の検討・・・P.25～P.26

3 空家等に対する区への対応の流れ

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。

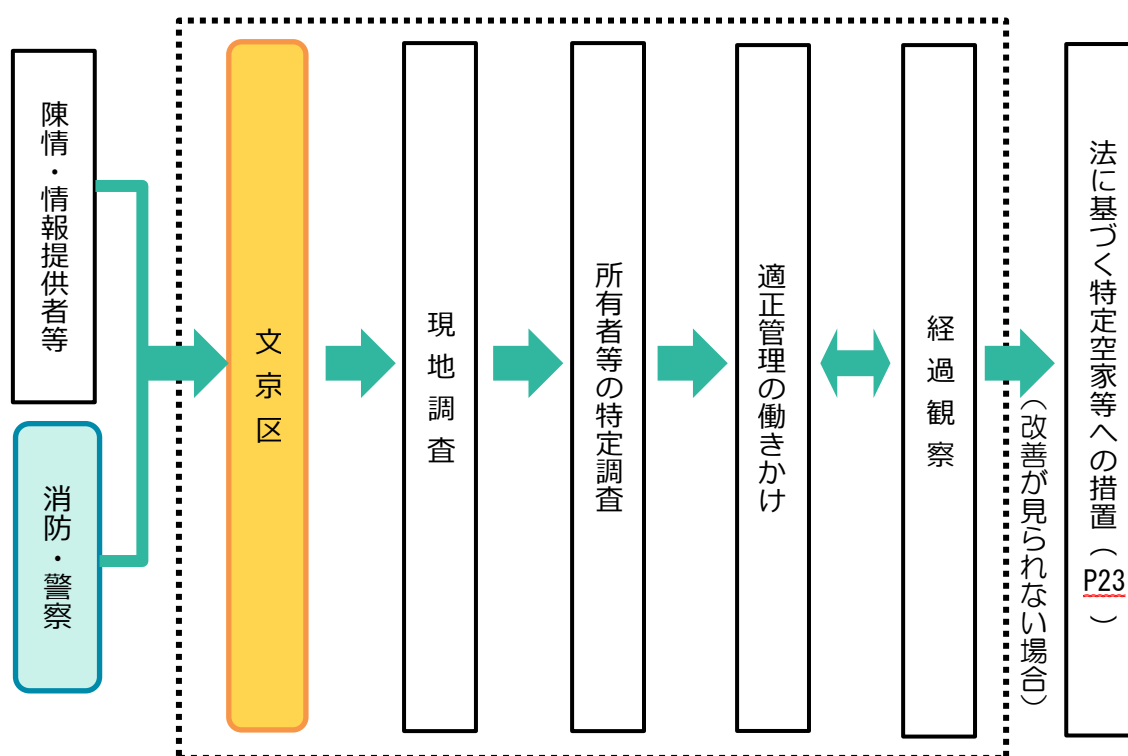


図13 空家等対応フロー図

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14 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 15 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。

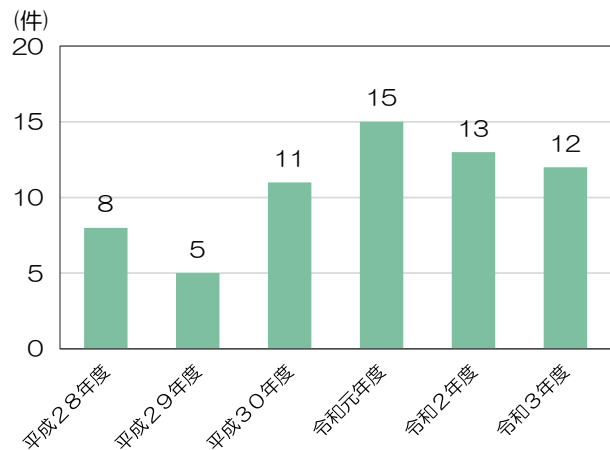


図16 3,000万円特別控除の申請件数の推移

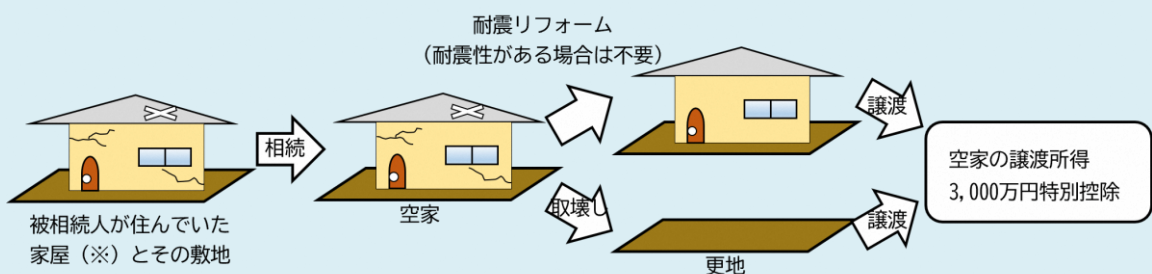
「空家の発生を抑制するための特別措置（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」の制度は、空家等の早期解消につながる効果があると考えられるため、空家等の所有者等に制度の周知を図ります。

コラム2 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17 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。

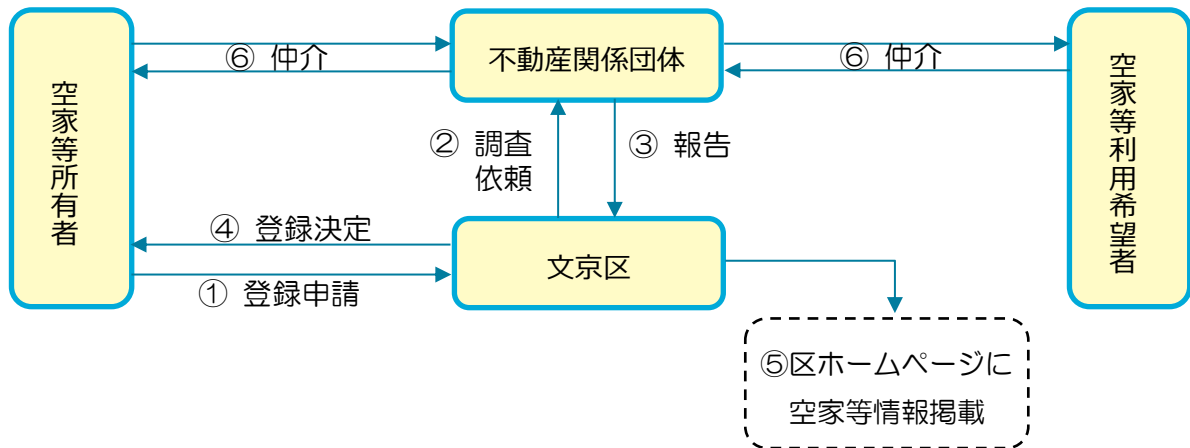


図18 文京区空家等利活用事業対応フロー図

(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。

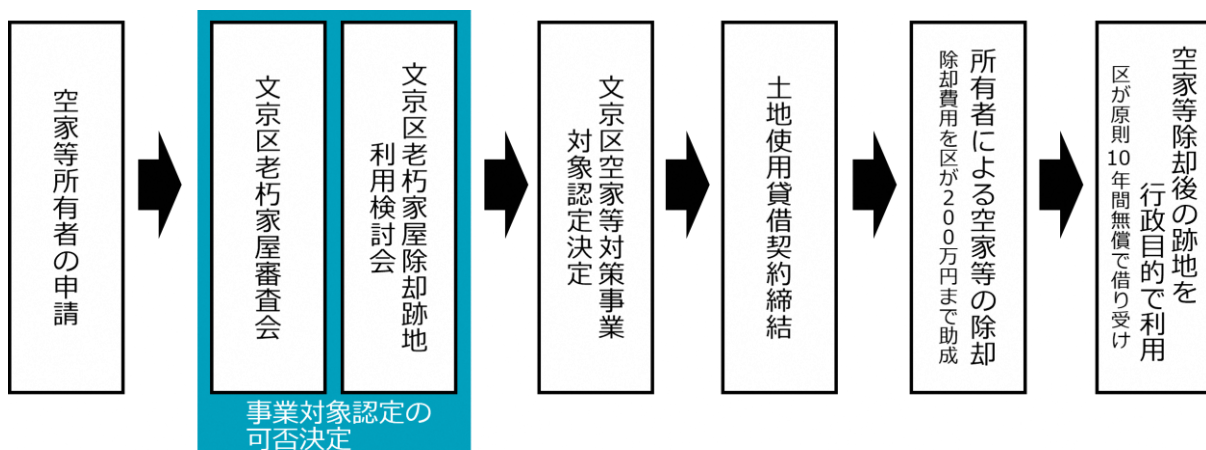


図19 文京区空家等対策事業対応フロー図

(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20 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。

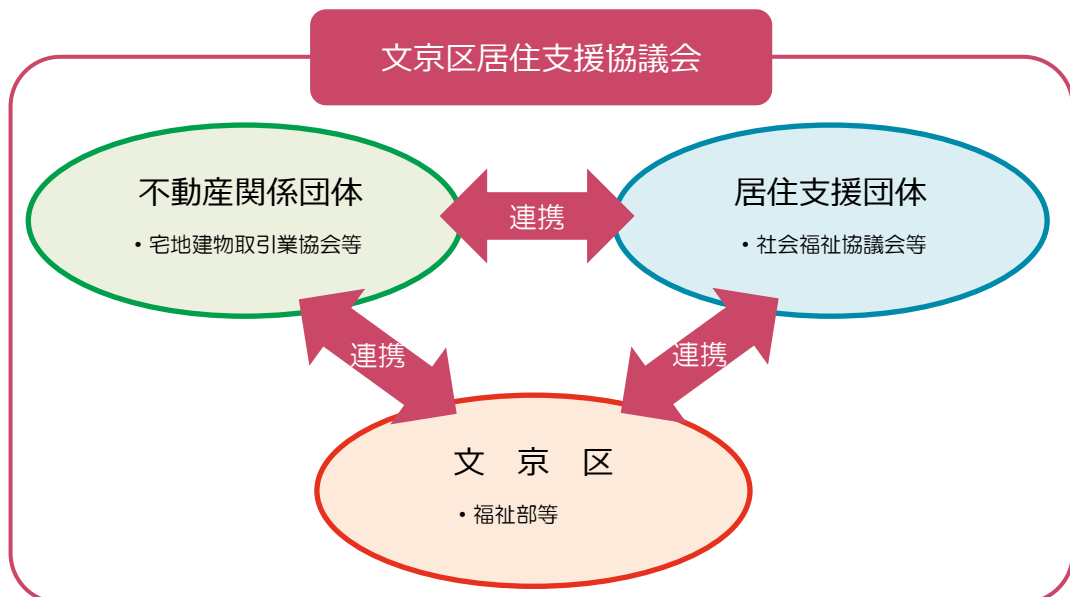


図21 居住支援協議会による協力体制図

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.66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。

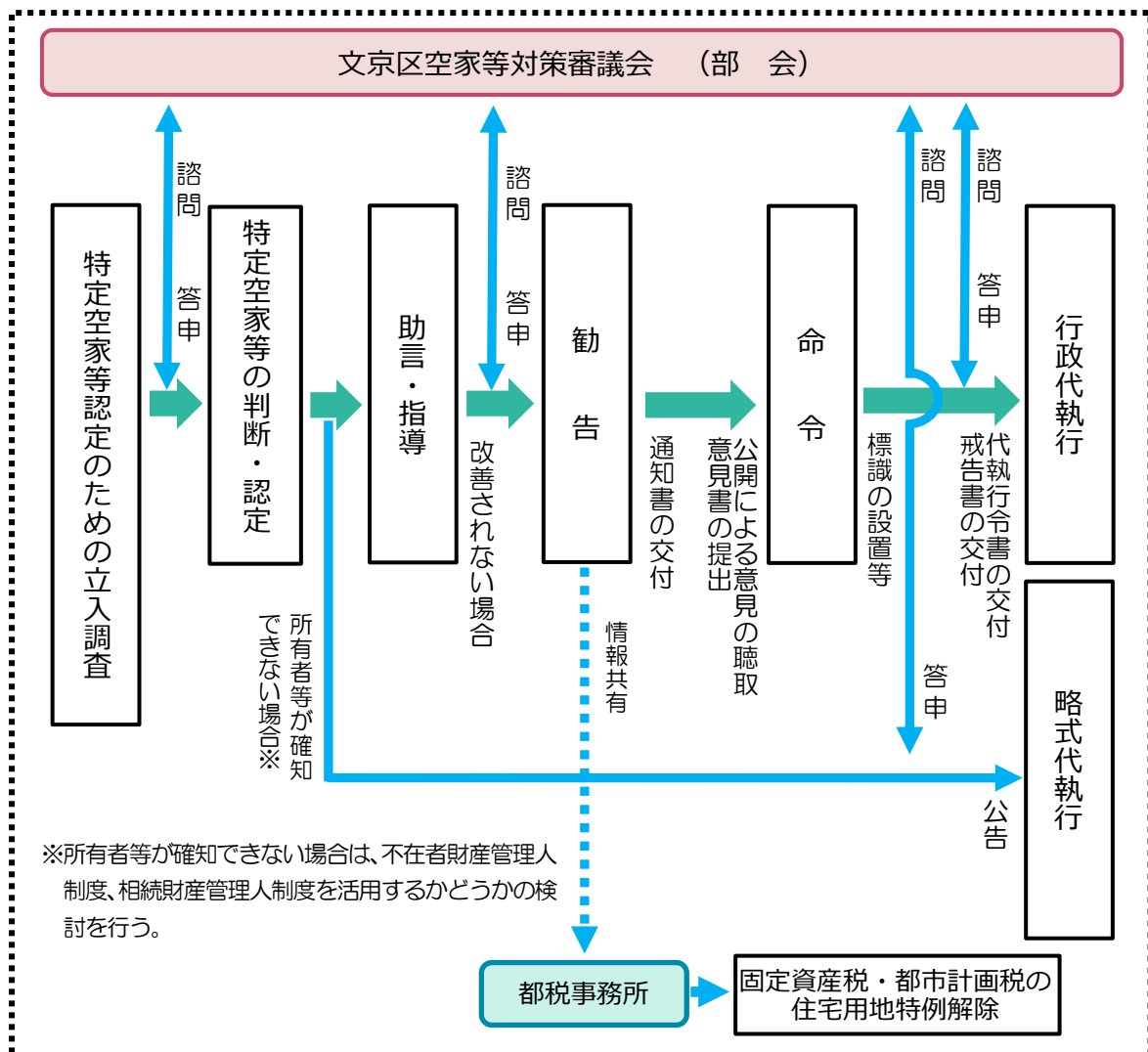


図2.2 特定空家等に対する、助言・指導、勧告、命令、行政（略式）代執行までの流れ

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3 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) 不在者財産管理人制度、相続財産清算人[※]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。

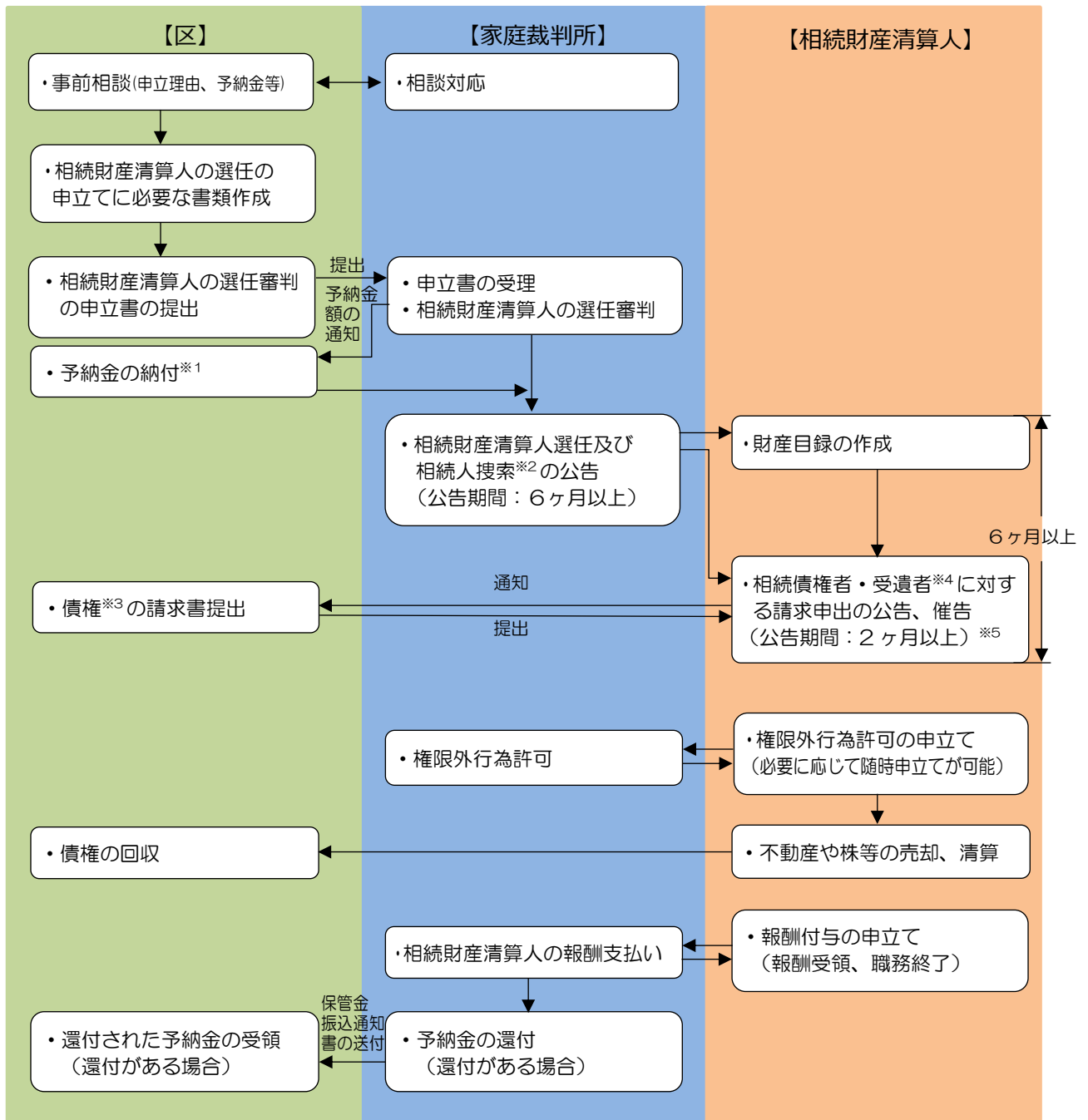


図23 相続財産清算人選任及び選任後の手続き例

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。

コラム 4 民法の改正（所有者不明土地等関係）の主な項目について（令和5年4月1日施行）

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うものです。

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。

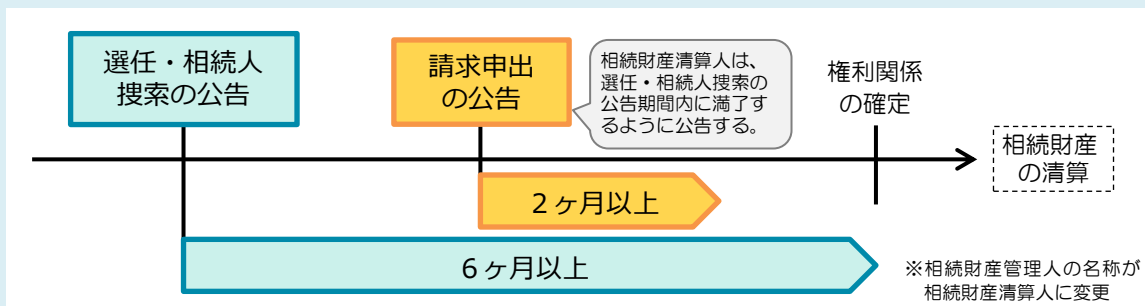


図 24 民法改正後における相続財産の清算手続きの流れ

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

区としては、これ以上の空家等を増やさないためにも、全庁を横断して情報共有するなど連携を進め、適正管理の働きかけを行い、特定空家を発生させないように努めてまいります。

また、専門的な知見が必要な場合等においては、個々の状況に応じて専門家団体や関係機関等の多様な主体と連携を図ることにより、空家等対策を実施します。

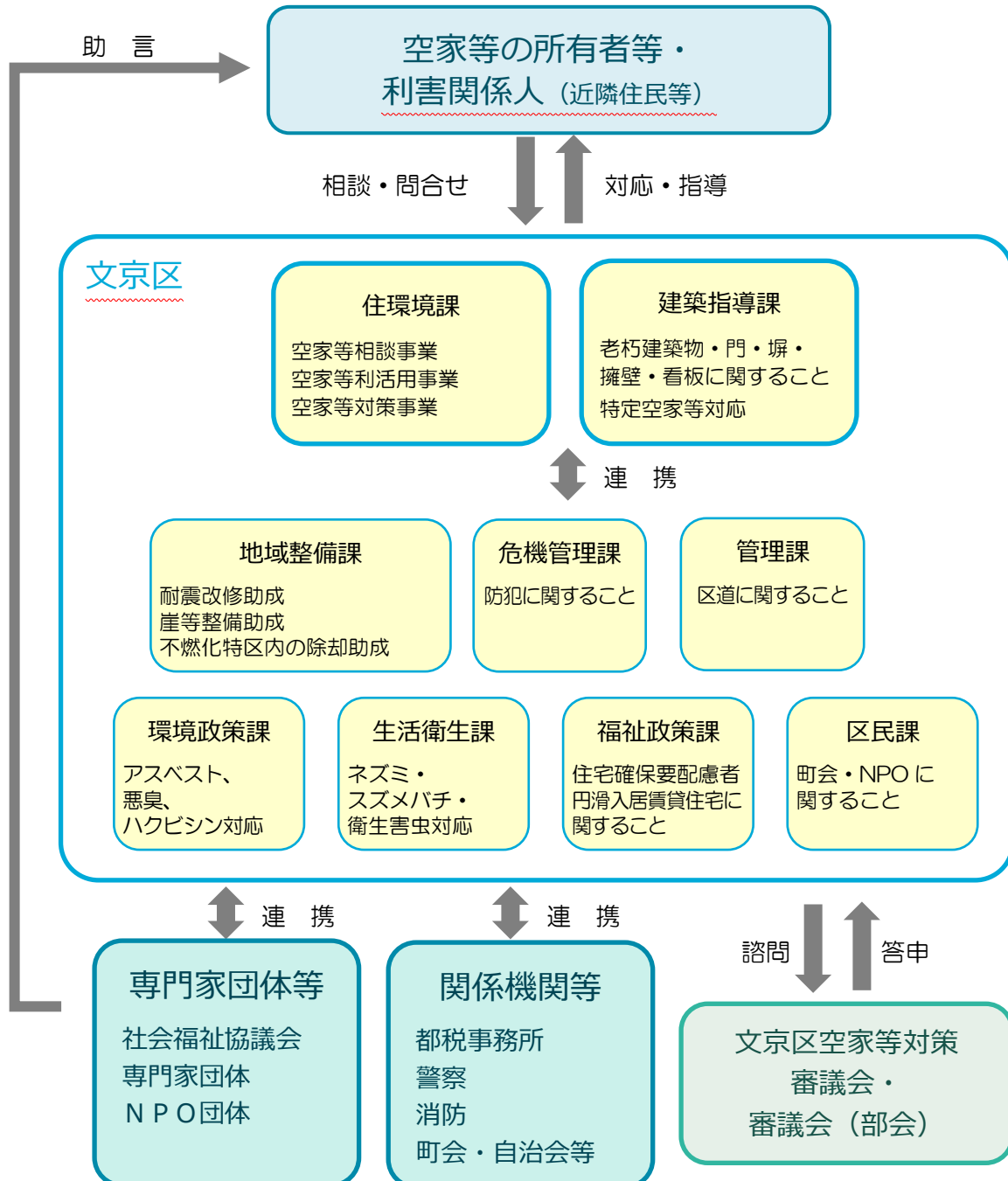


図25 空家等対策に係る連絡体制図