

# 渋谷区空家等対策計画

(改定素案)

令和 年 月

渋谷区



# 目 次

---

|     |                                   |    |
|-----|-----------------------------------|----|
| 第1章 | 計画の目的と位置付け等                       | 1  |
| 1-1 | 計画の背景と目的                          | 1  |
| 1-2 | 計画の位置付け                           | 2  |
| 1-3 | 本計画の構成                            | 3  |
| 1-4 | 対象とする空家等の種類について                   | 3  |
| 1-5 | 対象とする地区                           | 3  |
| 1-6 | 計画期間                              | 3  |
| 第2章 | 渋谷区の実態                            | 4  |
| 2-1 | 住宅・空き家等の実態                        | 4  |
| 2-2 | 渋谷区空家等実態調査                        | 11 |
| 2-3 | 現行計画に基づく施策の評価                     | 19 |
| 2-4 | 渋谷区における空家等対策の課題                   | 25 |
| 第3章 | 空家等対策の基本方針                        | 29 |
| 3-1 | 空家等対策の基本理念                        | 29 |
| 3-2 | 空家等対策の基本方針                        | 29 |
| 第4章 | 空家等に関する具体的施策                      | 31 |
| 4-1 | 施策の体系                             | 31 |
| 4-2 | 具体的施策                             | 32 |
|     | 具体的施策1 空家等の発生の抑制と適正な管理及び流通・利活用の促進 | 32 |
|     | 具体的施策2 管理不全空家等への対応と特定空家等への措置      | 38 |
|     | 具体的施策3 空家等に係る跡地の活用                | 44 |
| 第5章 | 空家等対策の進め方                         | 45 |
| 5-1 | 空家等対策の推進方策                        | 45 |
| 5-2 | 空家等対策を推進していくための組織体制               | 47 |

## 【本計画で使用する用語の定義】

|                |  |
|----------------|--|
| <p>空家等</p>     | <p>本計画における「空家等」表記は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家特措法）に基づく以下の定義とします。</p> <div style="border: 1px dashed blue; padding: 10px;"> <p>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。）をいいます。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きます。（空家特措法第2条第1項）</p> </div> <p>なお、空家特措法では、長屋・共同住宅の全住戸が空室の場合に限り空家等として扱います。</p>  |
| <p>空き家</p>     | <p>第2章の「渋谷区の空家等の現状」で使用する「空き家」表記は、総務省が実施している「住宅・土地統計調査」での表記名で、以下の住宅をいいます。</p> <div style="border: 1px dashed blue; padding: 10px;"> <p>◇二次的住宅：<br/>         別 荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅<br/>         その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅</p> <p>◇賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅</p> <p>◇売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅</p> <p>◇その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）</p> </div> <p>なお、「住宅・土地統計調査」では、長屋・共同住宅の一住戸の空室も空き家とカウントしていますが、空家特措法では全住戸が空室の場合に限り空家として扱うこととされています。</p> |
| <p>特定空家等</p>   | <p>そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます。（空家特措法第2条第2項）</p>  |
| <p>管理不全空家等</p> | <p>適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態に認められる空家等をいいます。（空家特措法第13条第1項）</p>   |

## 第1章 計画の目的と位置付け等

### 1-1 計画の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化の進行などを背景に、全国的に空き家の増加傾向が続いています。こうした空き家の中には、適切な管理が行われていないものもあり、防災、防犯、衛生、景観等の面で地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしている事態も生じており、大きな社会問題となっています。

国では、こうした事態に対処するため、平成26（2014）年11月に地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用について定めた「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家特措法）を公布し、平成27（2015）年5月に完全施行されました。

区では、空家特措法の施行を踏まえ、平成31（2019）年3月に「渋谷区空家等対策計画」（以下、現行計画）を策定し、管理されていない空家等の発生を抑制し空家等の管理適正化及び利活用を促進するため、総合的かつ計画的に空家等対策を進めてきました。

そのような中、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とし、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が令和5（2023）年6月14日に公布され、令和5（2023）年12月13日に施行されました。それに伴い、空家特措法に基づく「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<sup>※1</sup>」（以下、基本指針）及び『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）<sup>※2</sup>」（以下、ガイドライン）も変更されました。

このような中、現行計画は、令和6（2024）年3月に計画期間の満了を迎えることから、これまでの取組や課題、関連法案や制度の改正等、国の施策の動向及び令和4（2022）年度に実施した空家等実態調査の結果を踏まえ、より一層総合的かつ計画的に空家等対策を進めることにより、区民の安全・安心な暮らしと魅力あふれる渋谷区のまちづくりに寄与することを目的として、「渋谷区空家等対策計画」を改定します。

※1：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

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定められた基本的な指針で、（1）空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項、（2）空家等対策計画に関する事項、（3）所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項、及び（4）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について定められています。

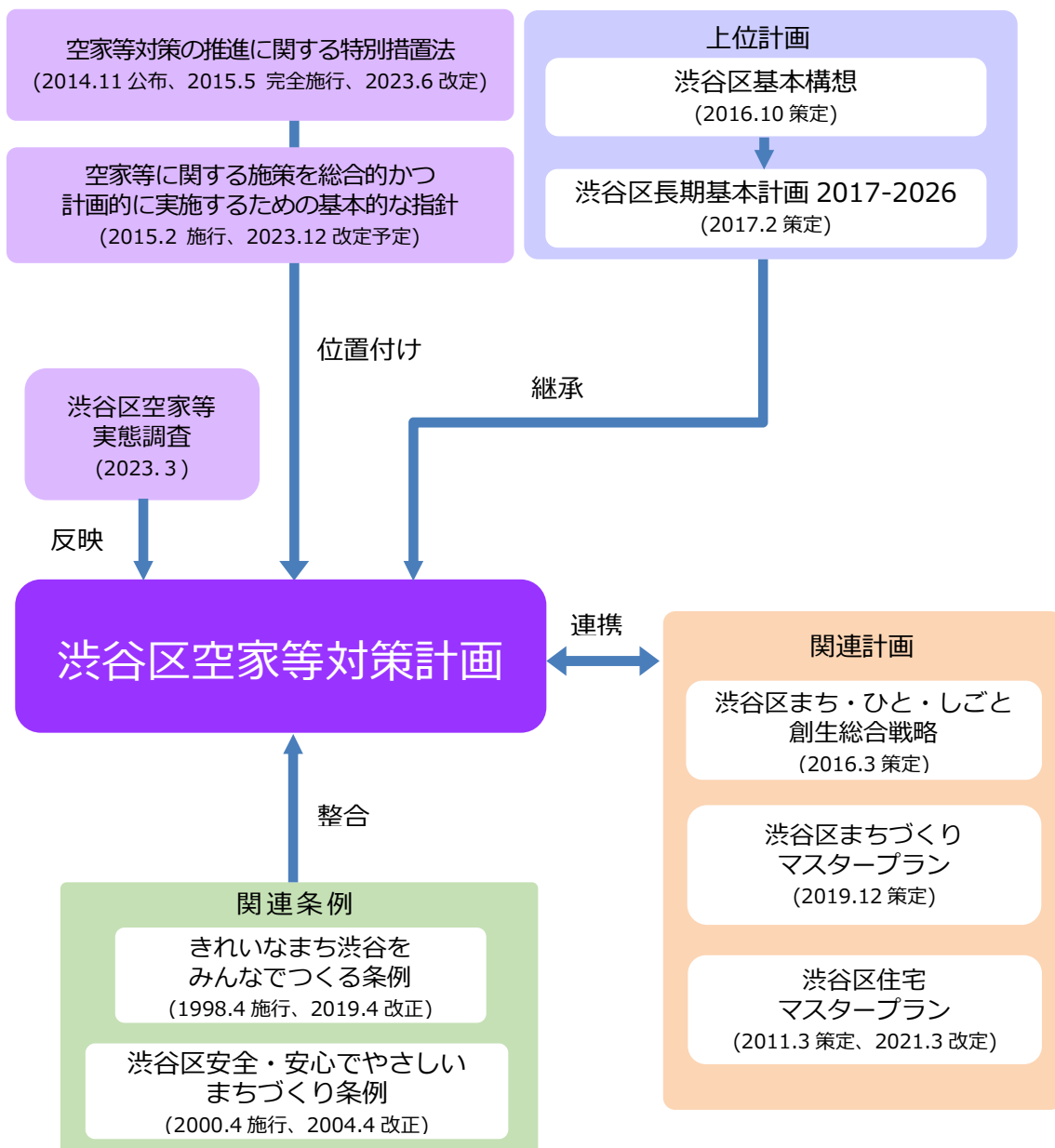
※ 2 : 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針 (ガイドライン)

市区町村が「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び措置に係る手続について参考となる一般的な考え方を示すもの

## 1-2 計画の位置付け

本計画は、空家特措法第7条に基づき、基本指針に即して定めることができる空家等に関する対策計画であり、下図のとおり、「渋谷区基本構想」、「渋谷区長期基本計画」のほか、関連計画や関連法規と連携・整合を図るものとします。

### 本計画の位置付け



### 1-3 本計画の構成

本計画は以下のように構成されています。

| 章立て                 | 内容  | 空家特措法との対応     |
|---------------------|---|---------------|
| 第1章<br>計画の目的と位置付け等  | ・本計画の目的、位置付け、対象とする空家等の種類、対象とする地区、計画期間                                   | 第7条第2項第1号、第2号 |
| 第2章<br>渋谷区の空家等の現状   | ・住宅・土地統計調査による渋谷区の住宅及び空き家等の現状、令和4（2022）年度に実施した「渋谷区空家等実態調査」の概要、現行計画の評価、課題 | 第7条第2項第3号     |
| 第3章<br>空家等対策の基本方針   | ・渋谷区空家等対策計画において留意すべき基本的な方針  | 第7条第2項第1号     |
| 第4章<br>空家等に関する具体的施策 | ・渋谷区における空家等対策の具体的な取組内容  | 第7条第2項第4～7号   |
| 第5章<br>空家等対策の進め方    | ・空家等対策計画の推進方策と推進のための組織体制  | 第7条第2項第8号、第9号 |

### 1-4 対象とする空家等の種類について

原則として空家特措法第2条第1項に規定される「空家等」を対象とします。

ただし空家等の発生抑制と管理不全の予防の観点から、空家等になりそうなもの及び一般的に空き家と認識されるものに対しても対策を検討します。

### 1-5 対象とする地区

令和4（2022）年度に実施した「渋谷区空家等実態調査」において、空家等は区内全域に分布していることから、本計画は渋谷区全域を対象とします。

### 1-6 計画期間

令和6（2024）年度から令和10（2028）年度までの5年間とします。なお、国や都の空家等政策の動向や社会経済情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

## 第2章 渋谷区の空家等の現状

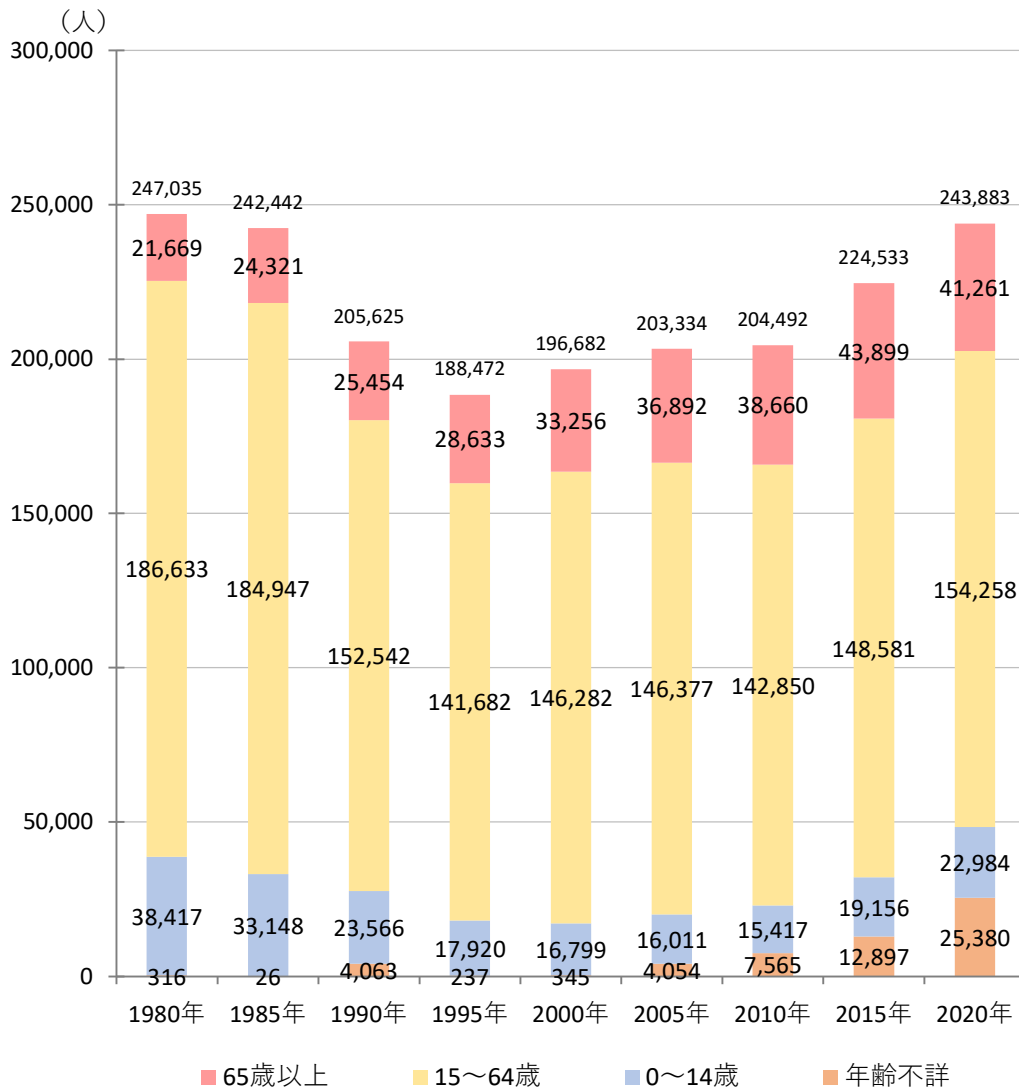
### 2-1 住宅・空き家等の実態

#### (1) 渋谷区の人口及び年齢区分別人口の推移

国勢調査による渋谷区の人口及び年齢区分別人口の推移は下図のとおりです。人口は昭和55（1980）年から減少を続け、平成7年（1995）年に約18.9万人で底を突いてから一転増加に転じ、令和2（2020）年に約24.4万人となっています。

年齢区分別に見ると、65歳以上の人口は、昭和55（1980）年の約2.2万人から増加を続け、平成27（2015）年に約4.4万人に到達しましたが、そこから減少し、令和2（2020）年時点で約4.1万人となっています。

◇渋谷区の人口及び年齢区分別人口の推移

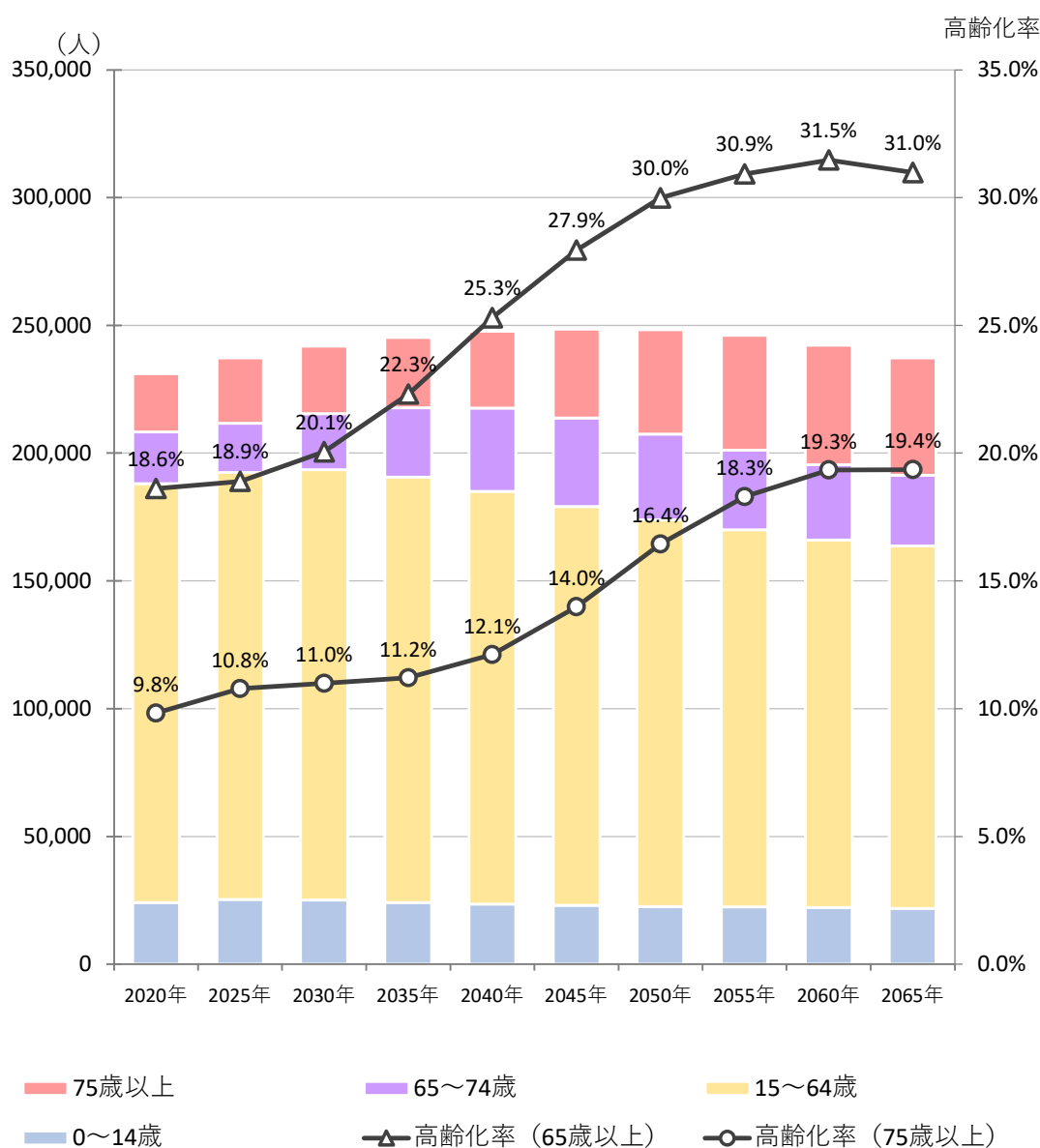


(出典：国勢調査)

## (2) 渋谷区の将来人口及び高齢化率の推計

「渋谷区人口ビジョン令和2年度改定版」によると、渋谷区では、今後20年間は総人口の微増傾向がありつつも、生産年齢人口（15～64歳）は令和12（2030）年を境に次第に減少を始め、総人口も令和27（2045）年をピークに減少に転じることが見込まれています。年少人口（0～14歳）についても、令和7（2025）年には減少に転じ、その後は一貫して微減が続きます。一方で、高齢者人口（65歳以上）は令和17（2035）年以降、急増し、令和32（2050）年には高齢化率が3割を超え、その後も上昇が続くと推計されています。

◇渋谷区の年齢区分別の将来人口推計

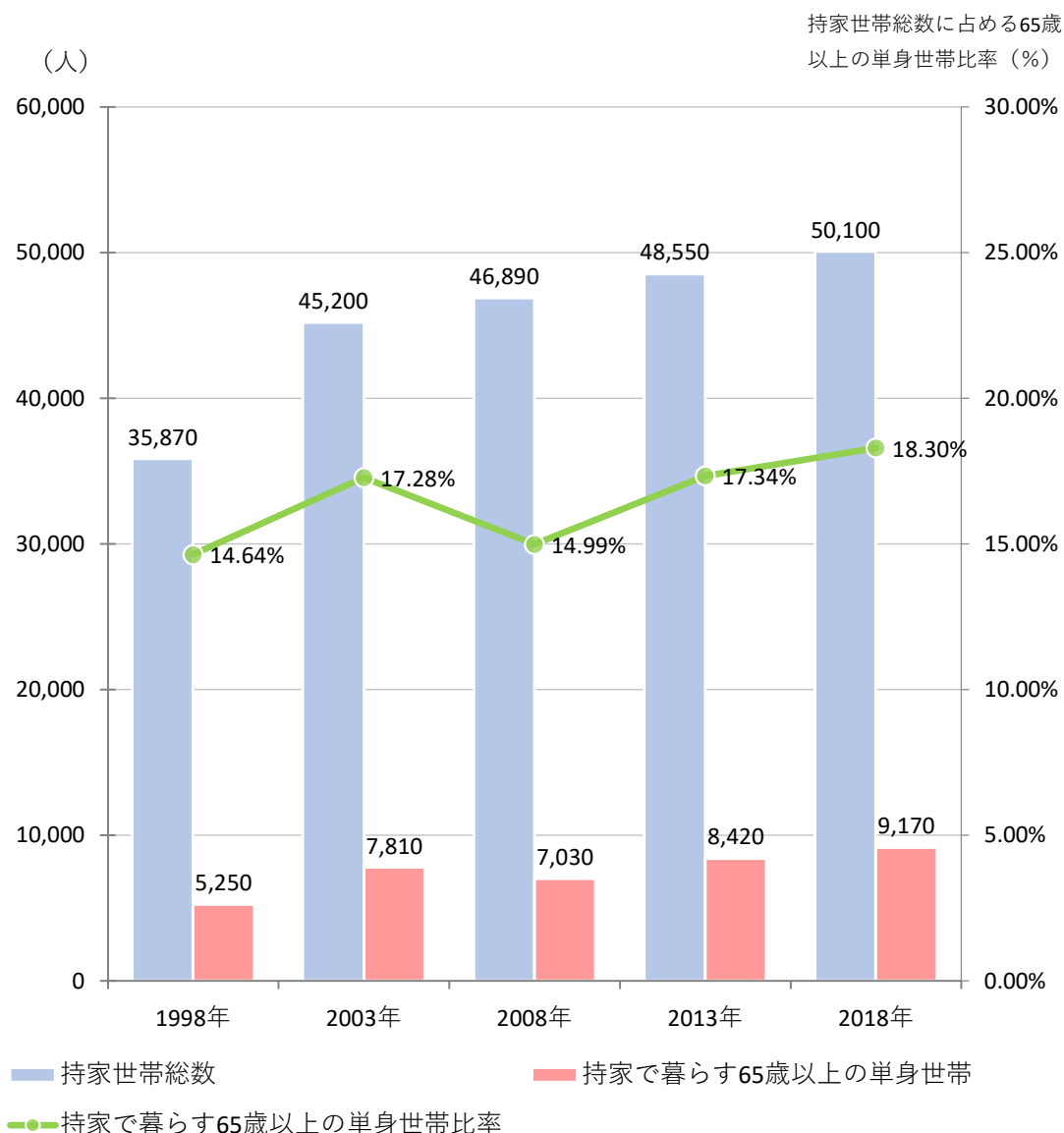


(出典：渋谷区人口ビジョン令和2年度改定版)

### (3) 渋谷区の持家で暮らす65歳以上の単身世帯の動向

渋谷区の持家で暮らす65歳以上の単身世帯は、平成10（1998）年の5,250世帯から平成30（2018）年には9,170世帯と増加しており、持家世帯総数に占める65歳以上の単身世帯比率も上昇しています。この傾向は、「渋谷区人口ビジョン令和2年度改定版」で示されている令和17（2035）年頃から65歳以上の人口の急上昇が始まるという推計から加速していくと想定され、今後、相続問題等で適切管理がされていない空家等が増加する可能性が高いと考えられます。

◇渋谷区の持家で暮らす65歳以上の単身世帯の動向

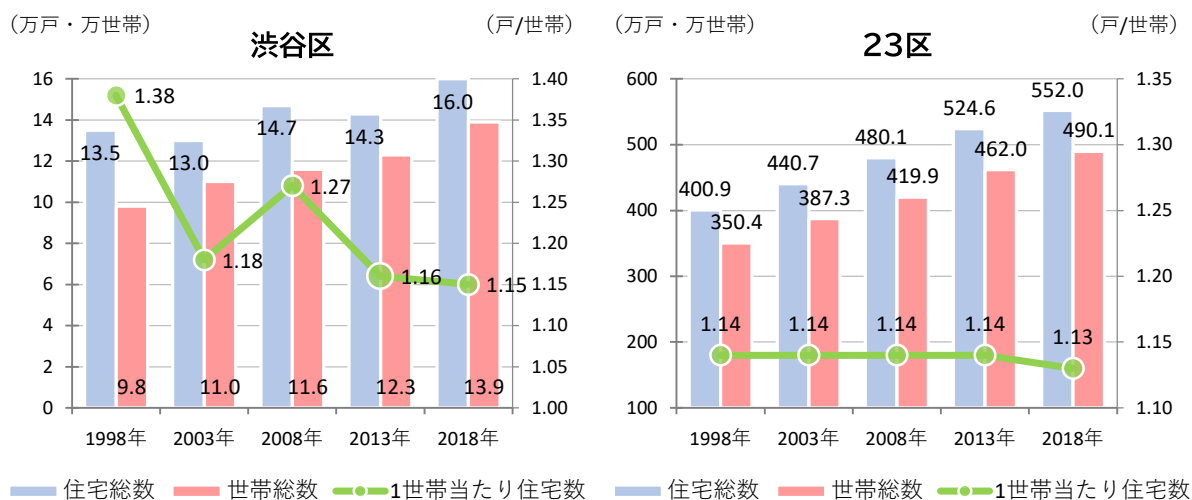


(出典：住宅・土地統計調査)

#### (4) 住宅総数と世帯総数の推移

平成30（2018）年時点における渋谷区の住宅総数は約16.0万戸、世帯総数は約13.9万世帯となっています。平成10（1998）年以降、住宅総数が世帯総数を上回る住宅超過傾向が続いており、1世帯当たりの住宅戸数は、23区の水準より高く、1.2戸前後で推移しています。

◇渋谷区及び23区の住宅総数・世帯総数の推移

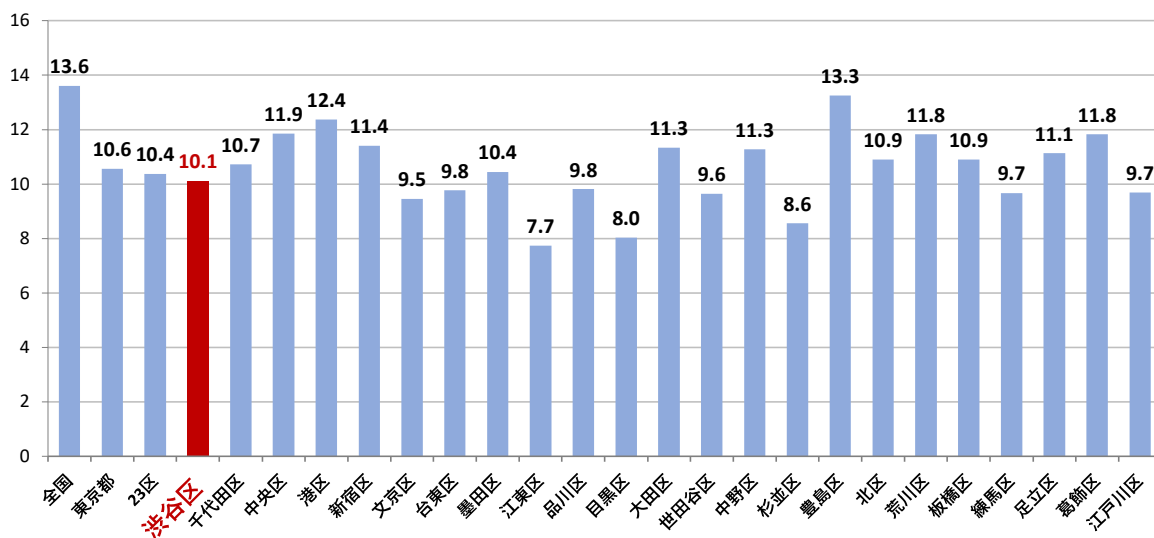


(出典：住宅・土地統計調査)

#### (5) 空き家の状況

渋谷区の空き家数は平成30（2018）年時点で16,260戸、空き家率は10.1%で、東京都内の10.6%、23区の10.4%よりやや低い水準にあります。

◇全国及び東京都23区の空き家率の比較〈平成30（2018）年時点〉

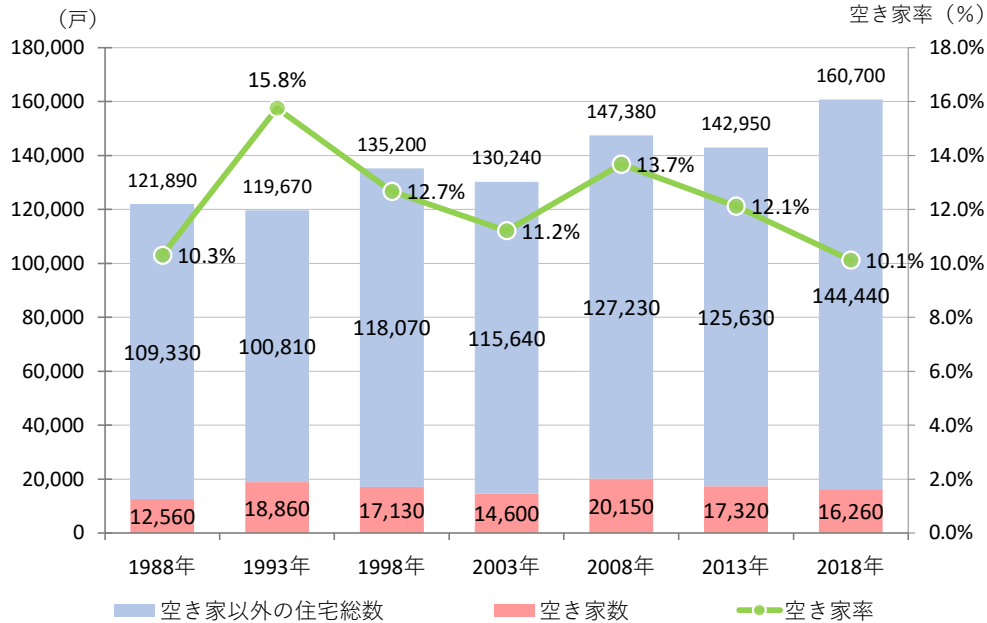


(出典：住宅・土地統計調査)

## (6) 住宅総数・空き家数・空き家率の推移

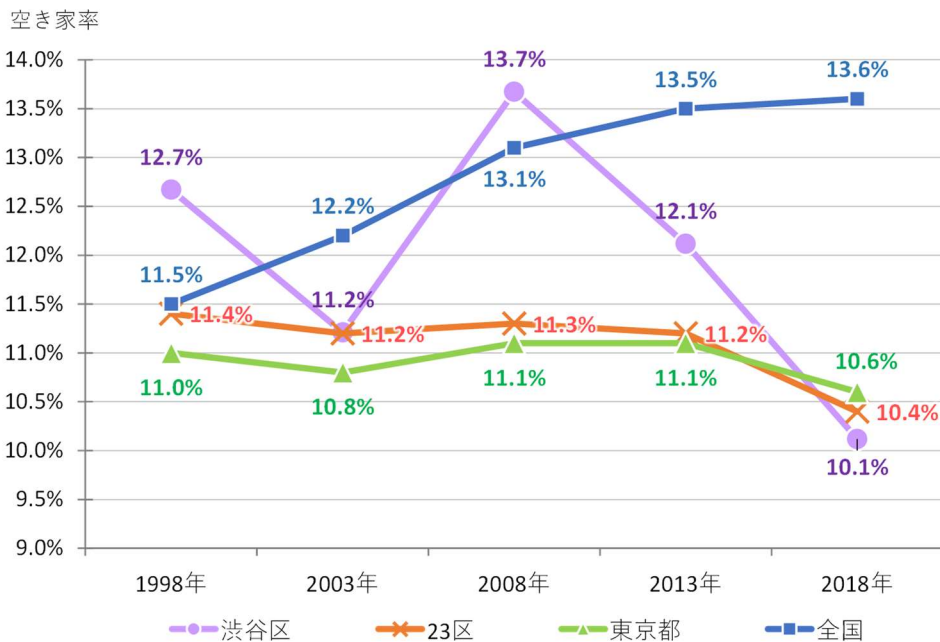
渋谷区の空き家率の推移は、平成5（1993）年の15.8%から平成15（2003）年に11.2%まで低下していたものの、平成20（2008）年には13.7%に上昇しています。その後再び低下し、平成30（2018）年には10.1%となっています。

◇渋谷区の住宅総数・空き家数・空き家率



(出典：住宅・土地統計調査)

◇全国及び東京都、23区の空き家率の推移

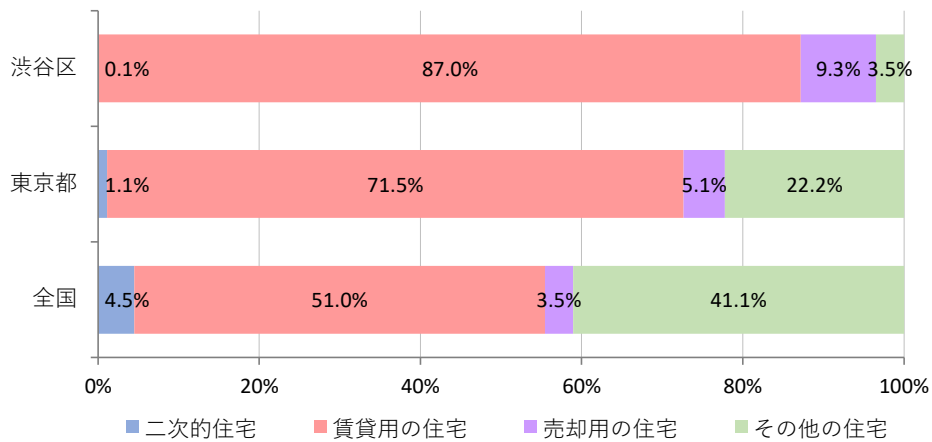


(出典：住宅・土地統計調査)

## (7) 空き家の種類別構成

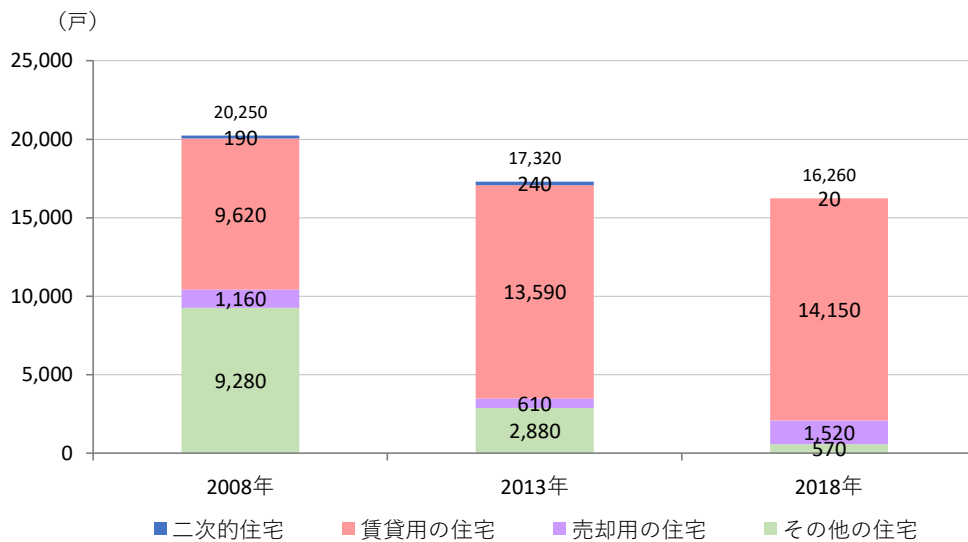
平成30(2018)年の空き家総数のうち、渋谷区では「賃貸用の住宅」の割合が87.0%、次いで「売却用の住宅」が9.3%となっています。また、平成20(2008)年からの推移を見ると、「賃貸用の住宅」が増加しています。賃貸用の住宅が多いことは、比較的短期に入居者が入れ替わり、空き家の発生数が増減しやすいと考えられます。

◇全国・東京都・渋谷区の空き家の種類別構成比〈平成30(2018)年時点〉



(出典：住宅・土地統計調査)

◇渋谷区の空き家の種類別構成比の推移



(出典：住宅・土地統計調査)

### ◇二次的住宅：

別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、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、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

### ◇賃貸用の住宅：

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅。

### ◇売却用の住宅：

新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅。

### ◇その他の住宅：

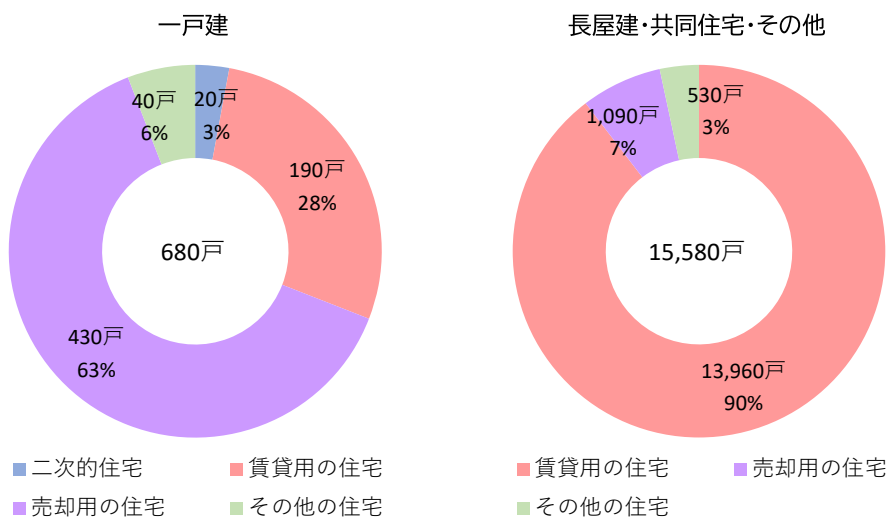
上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅等(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)。

(出典：住宅・土地統計調査)

## (8) 建て方別の空き家の種類の状況

平成30（2018）年の渋谷区の空き家を建て方別に見ると、一戸建ての住宅では、空き家680戸のうち「売却用の住宅」が430戸（63%）、次いで「賃貸用の住宅」が190戸（28%）となっています。長屋・共同住宅では、空き家15,580戸のうち「賃貸用の住宅」が13,960戸（90%）を占めています。いずれも賃貸や分譲などの市場に出回っている空き家が多いことがうかがえます。

◇渋谷区の建て方別空き家の種類〈平成30（2018）年時点〉

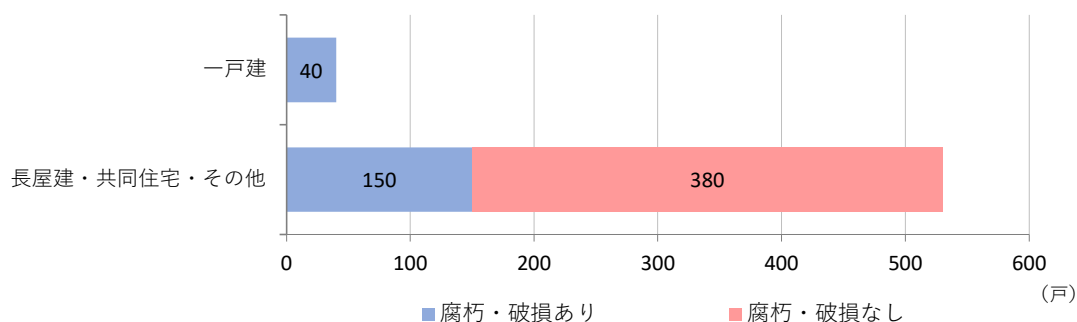


（出典：住宅・土地統計調査）

## (9) その他の住宅の維持保全状況

平成30（2018）年における渋谷区の空き家「その他の住宅」のうち腐朽・破損のある住宅は、一戸建ての住宅で40戸（100%）、長屋・共同住宅で150戸（28%）となっています。両者を合わせて約1/3が腐朽・破損状態にあり、これらの空き家が適切に管理されていない状態が続くことで管理不全な空き家等の増加につながる懸念されます。

◇渋谷区の建て方別「その他の住宅」の腐朽・破損の有無〈平成30（2018）年時点〉



（出典：住宅・土地統計調査）

## 2-2 渋谷区空家等実態調査

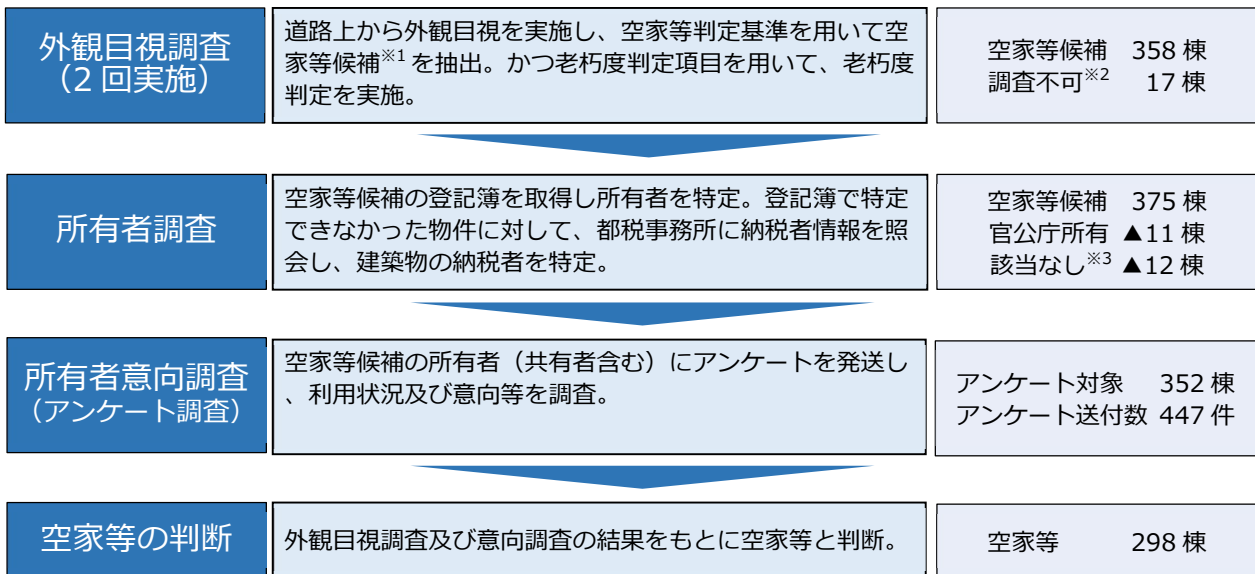
### (1) 調査の概要

渋谷区内全域に存在する空家等の実態を把握するため、外観目視による現況調査を行い区内の空家等を抽出し、当該空家等の所有者の特定と意向調査を行いました。また、平成29（2017）年度の調査で空家等と判定された建築物について、現在の状況を確認し、空家等でなくなった経緯を把握するため、追跡調査も行いました。

#### 【調査の概要】

- ・調査期間：令和4（2022）年6月から令和5（2023）年3月まで
- ・調査範囲：区内全域
- ・調査対象：区内の建築物全棟（ゼンリン住宅地図 2022.01版に建物形状があるもの）

#### ◇渋谷区空家等実態調査の流れ



※1 空家等候補：外観上、居住・利用実態が見られない建築物

※2 調査不可：立入禁止や敷地内を確認することができなかったもの

※3 所有者調査実施後の該当なし 12 棟は空家等とした

## (2) 現地調査の結果

### ① 空家等棟数・空家等率・空家等の不良度ランク

空家等と判断した建築物棟数は298棟で、区内の総建築物棟数39,285棟に対する空家等率は0.76%となっています。

町名別空家等棟数・空家等率・空家等の不良度ランク

| 町名        | 建築物棟数  | 空家等棟数 | 空家等率<br>(%) | 空家等の不良度ランク※ |    |    |    |    |
|-----------|--------|-------|-------------|-------------|----|----|----|----|
|           |        |       |             | A           | B  | C  | D  | D' |
| 1 恵比寿     | 2,299  | 20    | 0.87        | 2           | 8  | 6  | 4  | 0  |
| 2 広尾      | 1,850  | 24    | 1.30        | 6           | 6  | 2  | 6  | 4  |
| 3 東       | 1,517  | 6     | 0.40        | 2           | 1  | 0  | 2  | 1  |
| 4 恵比寿南    | 754    | 4     | 0.53        | 0           | 0  | 3  | 0  | 1  |
| 5 恵比寿西    | 652    | 2     | 0.31        | 0           | 1  | 1  | 0  | 0  |
| 6 代官山町    | 283    | 0     | 0           | 0           | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 7 猿楽町     | 375    | 2     | 0.53        | 0           | 2  | 0  | 0  | 0  |
| 8 鉢山町     | 240    | 3     | 1.25        | 0           | 1  | 2  | 0  | 0  |
| 9 鶯谷町     | 284    | 0     | 0           | 0           | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 10 渋谷     | 905    | 6     | 0.66        | 1           | 3  | 2  | 0  | 0  |
| 11 桜丘町    | 256    | 0     | 0           | 0           | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 12 南平台町   | 224    | 3     | 1.34        | 2           | 0  | 0  | 0  | 1  |
| 13 道玄坂    | 474    | 2     | 0.42        | 1           | 0  | 0  | 1  | 0  |
| 14 円山町    | 315    | 2     | 0.64        | 0           | 0  | 0  | 0  | 2  |
| 15 神泉町    | 311    | 0     | 0           | 0           | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 16 松濤     | 583    | 4     | 0.69        | 3           | 1  | 0  | 0  | 0  |
| 17 神山町    | 547    | 6     | 1.10        | 0           | 2  | 2  | 1  | 1  |
| 18 宇田川町   | 306    | 1     | 0.33        | 0           | 1  | 0  | 0  | 0  |
| 19 神南     | 239    | 0     | 0           | 0           | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 20 代々木神園町 | 148    | 0     | 0           | 0           | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 21 上原     | 2,001  | 5     | 0.25        | 1           | 1  | 3  | 0  | 0  |
| 22 富ヶ谷    | 1,457  | 6     | 0.41        | 2           | 2  | 1  | 1  | 0  |
| 23 西原     | 2,192  | 24    | 1.10        | 6           | 5  | 9  | 4  | 0  |
| 24 元代々木町  | 552    | 2     | 0.36        | 0           | 0  | 1  | 0  | 1  |
| 25 大山町    | 607    | 3     | 0.49        | 1           | 0  | 1  | 1  | 0  |
| 26 初台     | 1,142  | 15    | 1.31        | 2           | 4  | 2  | 7  | 0  |
| 27 本町     | 5,187  | 45    | 0.87        | 12          | 14 | 12 | 3  | 4  |
| 28 笹塚     | 2,523  | 17    | 0.67        | 4           | 6  | 3  | 1  | 3  |
| 29 幡ヶ谷    | 2,362  | 17    | 0.72        | 4           | 6  | 6  | 1  | 0  |
| 30 代々木    | 3,468  | 32    | 0.92        | 6           | 7  | 11 | 0  | 2  |
| 31 千駄ヶ谷   | 1,943  | 10    | 0.52        | 2           | 6  | 2  | 1  | 0  |
| 32 神宮前    | 3,289  | 37    | 1.13        | 18          | 5  | 8  | 4  | 2  |
| 渋谷区全域     | 39,285 | 298   | 0.76        | 75          | 81 | 77 | 43 | 22 |

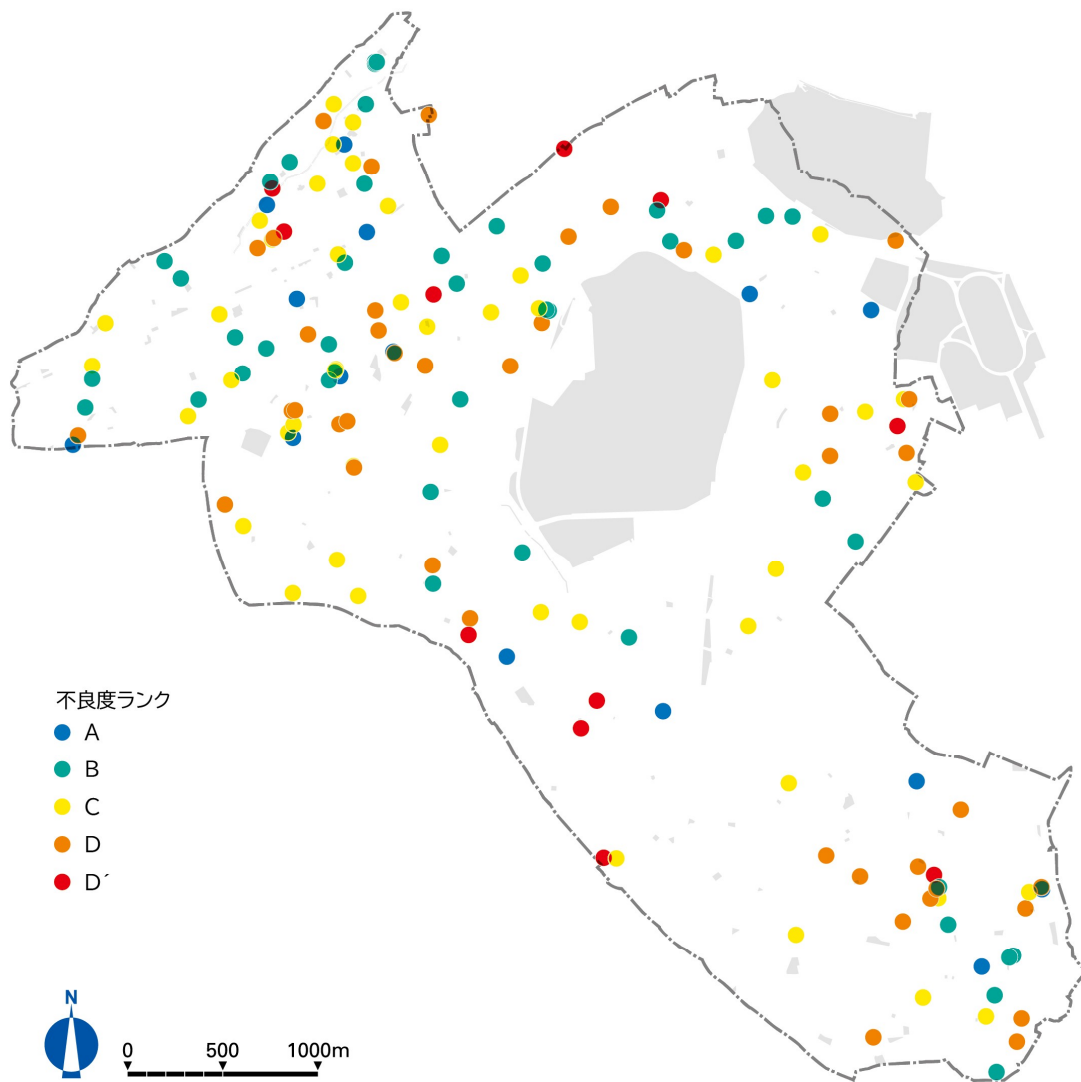
※空家等の不良度ランク

- A 対応の必要なし（そのままでも利用可能）
- B 対応を検討する必要あり（利活用可能だが小規模な対応が必要）
- C 要対応（利活用可能だが複数または比較的規模の大きい対応が必要）
- D 要対応（規模の大きい対応のものがあり、利活用に適さない）
- D' 建築物の老朽化が進んでいる（利活用に適さない）

## ② 空家等の分布

区内に分散して存在していることがうかがえます。空家等の数が多い町名は、上位から本町（45棟）、神宮前（37棟）、代々木（32棟）の順になっていますが、空家等率で見ると、南平台町（1.34%）、初台（1.31%）、広尾（1.30%）が上位を占めています。また、空家等の不良度ランクのD'（建築物の老朽化が進んでいて利活用に適さない）が多いのは、広尾（4棟）、本町（4棟）、笹塚（3棟）の順になっています。

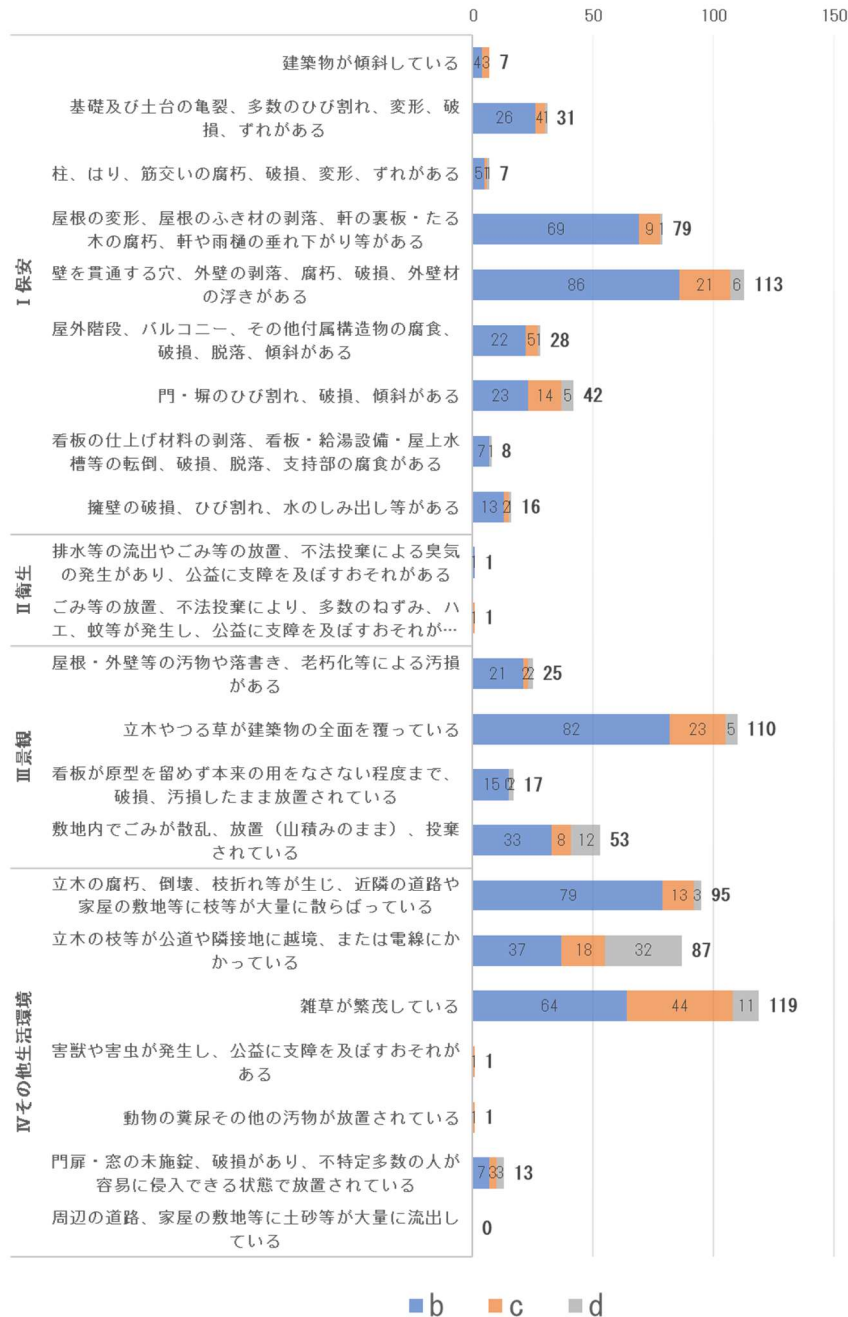
◇空家等の不良度ランク別分布図



### ③ 空家等の建築物の状態

建築物の老朽度判定によると、空家等298棟のうち、「雑草が繁茂している」建築物が119棟（39.9%）と最も多く、次いで「壁を貫通する穴、外壁の剥落、腐朽、破損、外壁材の浮きがある」建築物が113棟（37.9%）、「立木やつる草が建築物の全面を覆っている」建築物が110棟（36.9%）でした。

◇空家等（298棟）の老朽度判定別件数



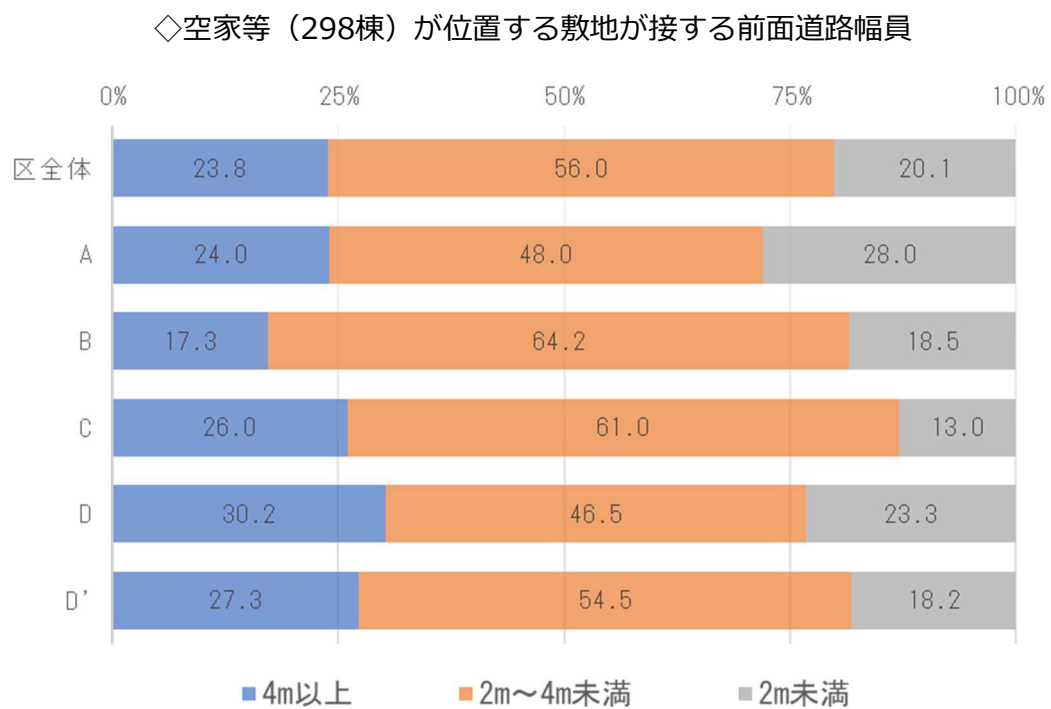
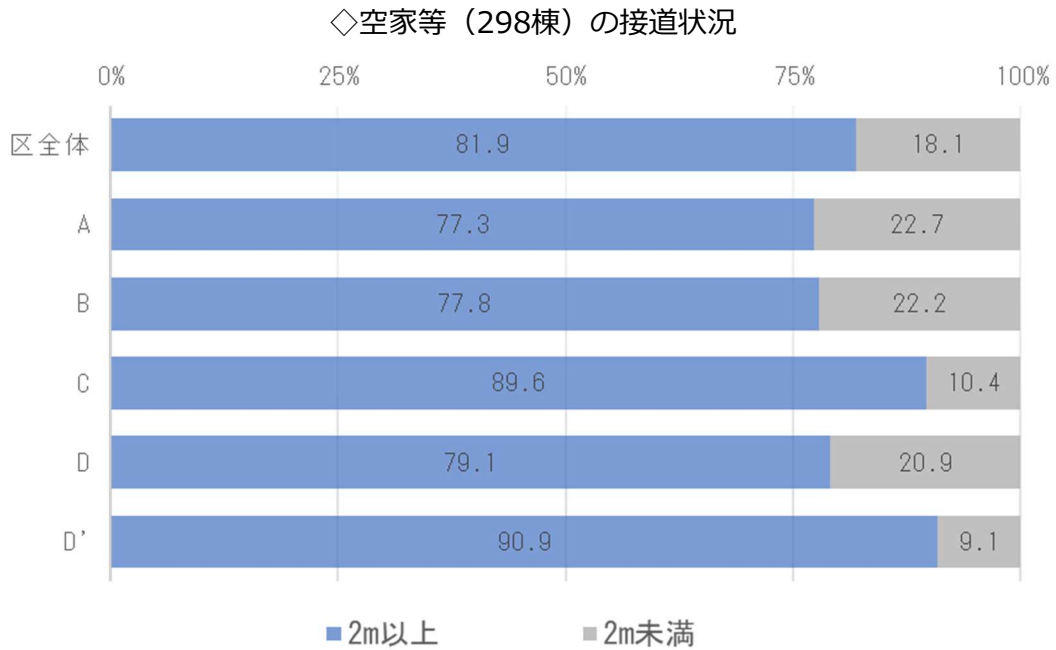
※建築物老朽度判定基準

- b 小修繕が必要／一部に破損等が生じているが敷地外に影響がおよぶおそれはない
- c 大・中規模修繕が必要／放置すると今後、敷地外に影響が生じるおそれがある
- d 早急な対応又は除却が必要／敷地外に影響が生じていてすぐに対応が必要

#### ④ 空家等の接道状況及び前面道路の幅員

接道状況については、空家等298棟のうち、244棟（81.9%）が前面道路に「2 m以上」接していましたが、54棟（18.1%）が「2 m未満」の状況でした。

前面道路の幅員については、空家等298棟のうち、71棟（23.8%）が4 m以上の幅員でしたが、227棟（76.1%）が4 m未満の幅員でした。



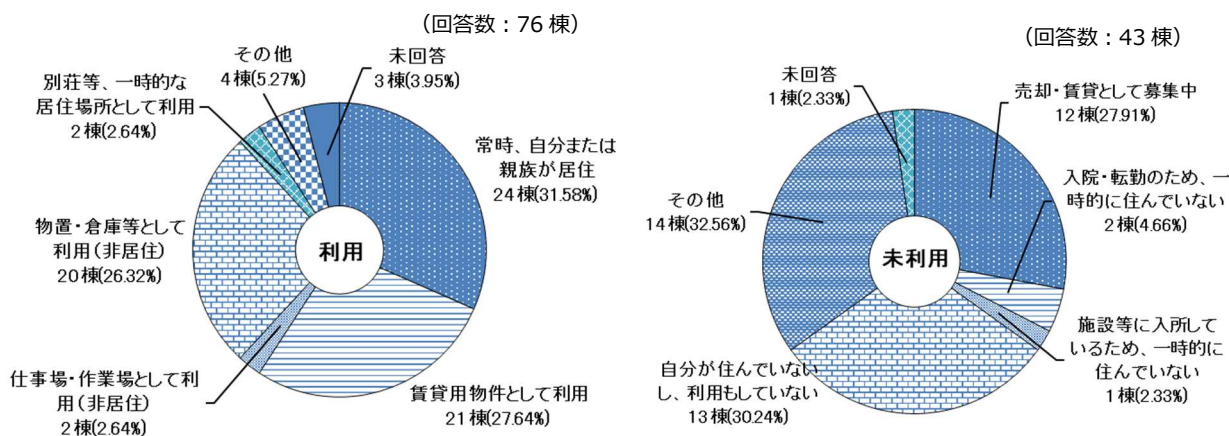
### (3) 空家等所有者への意向調査結果

空家等候補の所有者に対して、対象建築物の所有状況、利用状況及び今後の予定等をアンケート調査した結果、352棟中131棟の所有者から回答がありました（回答率：37.2%）。なお、アンケートは建築物の共有者を含めて発送していることから、建築物1棟に対して複数件の回答が存在します。

#### ① 対象建築物の利用状況

対象建築物の利用状況は、アンケートの回答のあった131棟のうち、「利用」が76棟、「未利用」が43棟でした。「利用」76棟の状況は「常時、自分または親族が居住」が24棟で最も多く、次いで「賃貸用物件として利用」が21棟でした。また、「未利用」43棟の状況は、「その他」を除き「自分が住んでいないし、利用もしていない」が13棟で最も多く、次いで「売却・賃貸として募集中」が12棟でした。

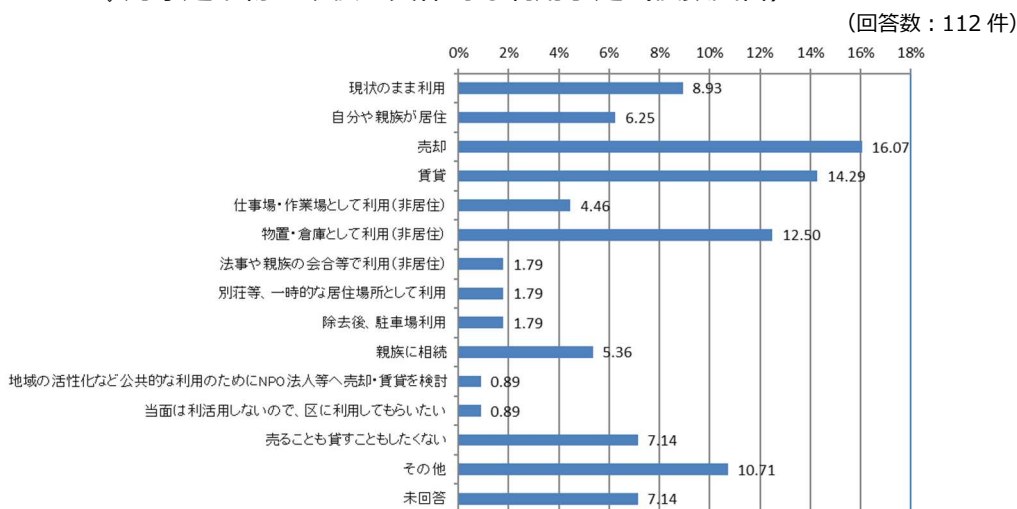
◇対象建築物の利用状況



#### ② 対象建築物の今後の具体的な利用予定

対象建築物の今後の具体的な利用予定は、「売却」が18件で最も多く、次いで「賃貸」が16件でした。また、「物置・倉庫として利用（非居住）」が14件、「現状のまま利用」が10件ありました。

◇対象建築物の今後の具体的な利用予定（複数回答）



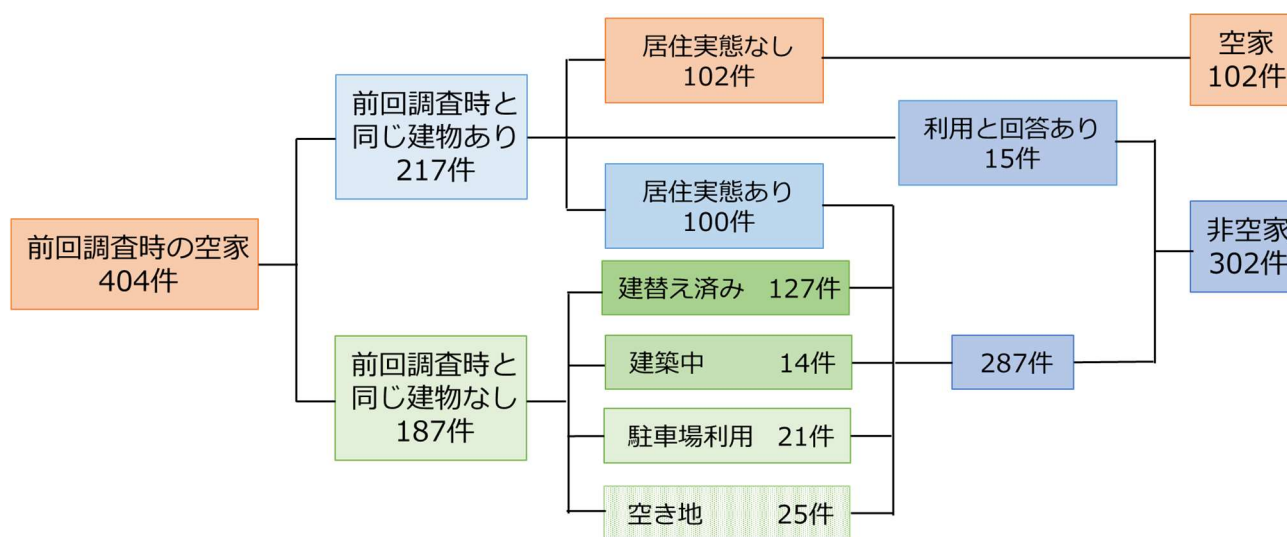
#### (4) 追跡調査

平成29（2017）年度の空家等実態調査（前回調査）において空家等と判断した404件を対象に現在の使用状況を確認し、「居住実態があった物件」と「物件がないもの」について、空家等でなくなった経緯を把握するため、アンケート調査を行いました。

##### ① 前回調査時の空家等の今回調査時の状況

前回調査時の空家等404件のうち、「空家等と判断した物件」は102件で、302件の空家等が解消されていました。

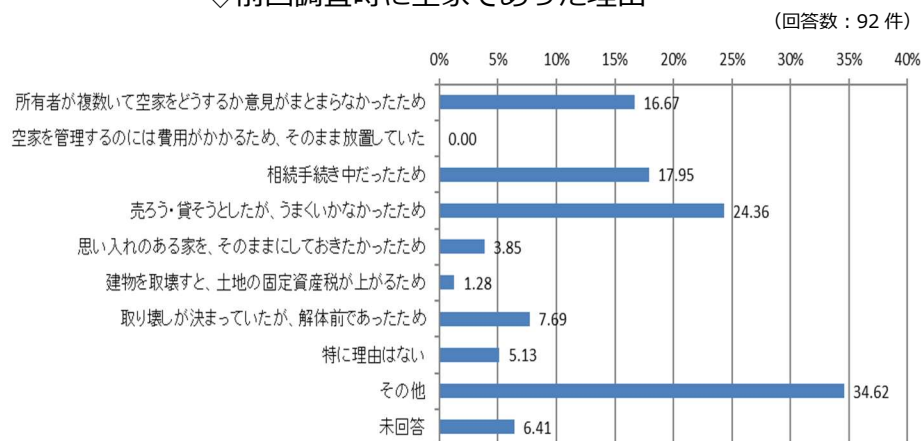
非空家302件のうち前回調査時と同じ建物がないものは187件で、そのうち127件は建替え済みでした。



##### ② 前回調査時に空家であった理由

前回調査時に空家であった理由については、「売ろう・貸そうとしたが、うまくいかなかったため」が19件で最も多く、次いで「相続手続き中のため」が14件、「所有者が複数いて空家をどうするか意見がまとまらなかったため」が13件でした。

◇ 前回調査時に空家であった理由



③ 前回調査時よりも状況が悪化したと判定された建築物

今回調査で空家等と判断された102件のうち、前回調査時よりも状況が悪化したと判定された建築物は42件ありました。その傾向としては、前回調査時にCランクと判定された建築物について、修繕等がなされないために、建物不良度が悪化しているケースが多く見られました。また、老朽度判定の各項目とも前回調査時より1ランク程度状況が悪くなるものが見られました。

◇追跡調査不良度ランク変化推移表

|      |   | 今回調査 |   |    |    |
|------|---|------|---|----|----|
|      |   | B    | C | D  | D' |
| 前回調査 | A | 9    | 5 |    |    |
|      | B |      | 7 | 5  | 2  |
|      | C |      |   | 10 | 2  |
|      | D |      |   |    | 2  |

## 2-3 現行計画に基づく施策の評価

区では、平成31（2019）年3月に空家特措法に基づく「渋谷区空家等対策計画」を策定し、「空家等の発生の抑制と適正な管理及び流通・利活用の促進」、「管理不全な空家等への対応と特定空家等への措置」「空家等に係る跡地の活用」といった空家等対策の取組を進めてきました。現行計画に基づく各施策の評価と今後の課題は以下のとおりです。

### （1）「空家等の発生の抑制と適正な管理及び流通・利活用の促進」について

#### ① 「ワンストップ相談窓口」の設置による総合的な空家等対策の推進

|   |
|---|
| <b>ア. 相談窓口の設置</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ワンストップ相談窓口（令和元（2019）年5月7日開設）           <ul style="list-style-type: none"> <li>・相談件数：令和元（2019）年度31件、令和2（2020）年度28件、令和3（2021）年度48件、令和4（2022）年度40件</li> </ul> </li> <li>○専門家団体窓口（令和3（2021）年4月1日開設）</li> </ul>  |
| <b>イ. 空家等になる前から空家等対策についての周知・啓発活動</b>  |
| ◇ホームページやパンフレットなどによる情報提供   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○相談窓口や区の事業についてホームページに掲載</li> <li>○相談会やセミナーの開催について区ニュースで周知</li> <li>○相談会やセミナーに合わせ、区外所有者に対し相談窓口や区の事業についてのチラシを送付</li> <li>○空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）           <ul style="list-style-type: none"> <li>・被相続人居住用家屋等確認書発行件数 累計75件</li> </ul> </li> </ul>  |
| ◇相談会・セミナーなどによる意識啓発  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○区共催の空家セミナー・個別相談会           <ul style="list-style-type: none"> <li>・年1回開催（令和元～2年度）、年2回開催（令和3～4年度）</li> <li>・令和5（2023）年度からは例年行っている空家セミナー・個別相談会に加え、9月から月1個別相談会を新たに開始</li> </ul> </li> <li>○区後援の空家セミナー・個別相談会           <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和元（2019）年度1回、令和2（2020）年度3回、令和3（2021）年度4回、令和4（2022）年度7回開催</li> </ul> </li> <li>○協定を結んでいる民間事業者協力の押しかけ講座           <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2（2020）年度1回（初台町会）、令和3（2021）年度1回（上原地区連合会）開催</li> <li>・毎年、まちづくり協議会や町会連合会、民生児童委員会長協議会に対し押しかけ講座の説明会を実施</li> </ul> </li> </ul> |
| ◇相続の生前対策及び相続登記の促進   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・区後援のセミナー・個別相談会（内容に相続を含む）</li> <li>・令和元（2019）年度1回、令和2（2020）年度3回、令和3（2021）年度3回、</li> </ul>  |

### 【取組の評価】

現行計画策定以降、チラシ送付やセミナー、相談会といった空家等対策についての周知・啓発活動を行うことで、建築物所有者の空家等に関する問題意識を醸成してきました。しかし、空家等を自分事として捉える人は多くなく、周知や啓発活動を行っても当事者でない方の多くは関心を持たない傾向が見られます。

また、区外に在住している空家等所有者も一定数おり、区内で行われているセミナーや相談会がそういった方々に対しては効果があまり期待されません。

### 【今後の課題】

今後はこれまでの施策を継続するだけでなく、更なる情報発信の工夫を行い、より幅広い方々への周知・啓発ができるような施策に昇華させていく必要があります。

## ウ. 空家等のリフォーム・リノベーションの促進と利活用マッチング

◇空家等利活用マッチング支援事業：令和元（2019）年度事業開始

・実績：空家等提供者登録累計3名、利活用希望者登録累計18名

### 【取組の評価】

利活用可能な空家等を地域の資源として捉え、立地条件等により民間活用が難しい空家等に対しても、リフォーム、リノベーション等促進し、住宅以外の地域交流施設として活用できるよう、空家等所有者と利活用希望者のマッチング支援を行ってきました。

利活用希望者の登録は一定程度あるものの、市場流通によって空家等の大半が流動する中、流通されない空家等の所有者に課題があり（高齢により判断ができない、空家等の状態が極めて悪いなど）、空家等提供者の登録件数が伸びず、実績が出ていません。

### 【今後の課題】

今後は、中古住宅としての市場流通を促進するため、改修助成や耐震助成といった適正管理を促進する制度や立地条件等の問題の解消など、利活用に取り組みやすい環境整備をより推進していくことが求められます。

また、利活用の推進にあたっては、より活用範囲の広い都全域にて複数事業者により実施している東京都の「空き家利活用等普及啓発・相談事業」や広く民間の活用を検討する必要があります。

## ② 安全なまちづくりの推進

|  |
|--|
| ◇木造住宅耐震改修助成制度の活用（木密耐震整備課所管）  |
| 実績：令和元（2019）年度3件、令和2（2020）年度1件、<br>令和3（2021）年度0件、令和4（2022）年度1件     |
| ◇渋谷区住宅簡易改修支援事業の活用  |
| 実績：令和元（2019）年度39件、令和2（2020）年度60件、<br>令和3（2021）年度47件、令和4（2022）年度39件 |

### 【取組の評価】

木造住宅耐震改修助成制度及び渋谷区住宅簡易改修支援事業の活用により、令和元（2019）年度から令和4（2022）年度の4年間で5件の耐震化が行われ、185件の改修が行われました。空家等になる前から耐震化や改修などを行うことで、住宅の寿命が延び空家等の発生を抑制に繋げていくことができます。

### 【今後の課題】

空家等の中には無接道や狭あい道路に面しているものもあり、上記の制度を活用できないという課題もあります。そういった空家等に対しては狭あい道路の拡幅整備や関連制度の改正など、建替えをしやすい住環境を整えていくことが必要になります。

## ③ モデル事業のマニュアル化及び周知

|  |
|--|
| ◇区が主体となってモデル事業に取り組み、地域の交流地点等としての利活用方法の検討 |
| ・実績なし                                    |
| ◇空家等の利活用事例集を作成し、マニュアル化する                 |
| ・実績なし                                    |

### 【取組の評価】

区では、地域の交流施設としての活用について、利活用希望者の登録は一定程度あるものの、空家等の所有者側に課題が多く、空家等提供者の登録件数が伸びなかったため、実績が出ていません。そのため、利活用事例集の作成及びマニュアル化につなげることができていません。

### 【今後の課題】

今後は利活用に取り組みやすい環境整備を推進していく中で、有効活用が可能な空家については、他自治体の例などを参考にしながら、都事業や民間事業を活用し、公的利用のモデルケースとなるような取組の検討が必要です。また、他自治体や民間事業者の取組を参考に事例集を作成・周知しながら、利活用に関わる課題やノウハウを普及させ、空家所有者・管理者と利活用希望者が利活用に取り組みやすい環境を整備していくことが必要です。

## (2) 「管理不全な空家等への対応と特定空家等への措置」について

### ① 行政による改善要請及び情報共有

|  |
|--|
| ◇管理不全な空家等に対する庁内関係各課との連携体制の構築   |
| ○区道に越境した樹木の取り扱いについて、土木部企画管理課占用係と連携   |
| ◇所有者又は管理者への改善依頼の通知   |
| ○空家等適正管理支援事業：令和元（2019）年度事業開始<br>・実績：令和元（2019）年度1件、令和2（2020）年度4件、<br>令和3（2021）年度6件、令和4（2022）年度3件        |
| ○近隣住民等による管理不全空家の所有者に対する改善指導文の送付<br>・実績：令和元（2019）年度18件、令和2（2020）年度31件、<br>令和3（2021）年度26件、令和4（2022）年度40件 |
| ◇空家等の相談や対応記録を記録するデータベースの整備・更新  |
| ○平成29（2017）年度に区内全域を対象に行った空家等実態調査の結果を基にデータベースを整備し、その後区民からの陳情や相談を受けるごとに更新                                |
| ○令和4（2022）年度に再度行った実態調査の結果を基に整備し直す予定  |

#### 【取組の評価】

所有者等に対して空家特措法に基づく助言・指導を行うとともに、令和元（2019）年度より空家等適正管理支援事業による空家等対策の推進をはかり、管理されていない空家等の解消を促進してきました。

また、令和2（2020）年度より当事業において不良住宅の除却等を助成する内容も拡充したことにより、老朽空家等への対応の選択肢も広がったので、引き続きの事業継続が求められます。

平成29（2017）年度に区内全域の空家等実態調査を行い、その後、地域からの陳情などにより日々空家等の状況を把握し、データベース化を進めながら、建物等の状況が改善されない空家等に対し改善要請を行ってきました。また、適宜空家等の問題に関するセミナーや各種制度についての情報共有を実施しました。

#### 【今後の課題】

適正管理を促進するために空家等適正管理支援事業については事業継続していき、空家等所有者・管理者へは引き続き改善依頼の通知や区の事業及び相談先などの周知を行っていく必要があります。

また、空家特措法改正を受け、令和4（2022）年度に実施した空家等実態調査において、建物の老朽が著しく、利活用に適さないと判定した空家等に対しては、管理不全空家等の判断を行い、指導・勧告の上、固定資産税等の住宅用地特例を解除することで良好な管理を促していくことも必要です。

## ② 特定空家等への措置

|                |
|----------------|
| ◇特定空家等の判断      |
| ・ 特定空家等認定件数 1件 |

### 【取組の評価】

区では、これまで庁内関係各課並びに警察及び消防が連携し所有者に対し再三要請しても改善されなかった空家等に対して、周辺への悪影響やもたらされる危機など総合的に考慮し、特定空家等の判断をしています。

### 【今後の課題】

今後、特定空家等と判断する基準を定めていく必要があります。また、発生した特定空家等に対しては、これまで同様に庁内関係各課並びに警察、消防及び地域住民等と協力して改善に向けた助言・指導を行いつつ、必要に応じて基本指針及びガイドラインをはじめとした、法令・基準に基づく措置を行っていくことが必要です。

### (3) 「空家等に係る跡地の活用」について

#### ① 「不燃化特区」における除却・建替え支援助成制度の活用

◇「不燃化特区」に指定されている本町二・四・五・六丁目地区における老朽建築物の除却・建替え支援助成制度の活用・推進（木密耐震整備課所管）

・実績：令和元（2019）年度0件、令和2（2020）年度1件（建替え）、令和3（2021）年度7件（うち除却4件、建替え3件）、令和4（2022）年度11件（うち除却7件、建替え4件）

#### 【取組の評価】

老朽建築物の除却・建替え支援助成制度の活用・推進により、令和元（2023）年度から令和4（2022）年度までの4年間で11件の老朽建築物が除却され、8件の老朽建築物が建替えられました。本町地区は不燃化特区に指定されていることからわかる通り、老朽建築物が密集している地域であり、空家等が多い地域でもあります。

#### 【今後の課題】

このような地域における管理されていない空家等の中には、周辺への悪影響の範囲やもたらされる危機の切迫性などを総合的に考慮し、適正管理ではなく除却・建替えを促すことが望ましい空家等も存在するため、今後もこの制度の一層の活用・推進に努めていく必要があります。

#### ② ポケットパーク等としての活用策の検討

◇公益的な活用について専門家団体と連携し、維持管理についてはシルバー人材センターや障がい者団体、地域住民との連携を検討

・実績なし

◇担当課と連携し費用対効果等や十全な対策について事前に検討

・実績なし

#### 【取組の評価】

区では、これまで空家等の除却後の跡地の活用策として、除却後ポケットパーク等として土地を区に貸し出すことを条件に空家等を除却する際に助成を行ってきました。ただ所有者は自分の土地を10年以上区に無償で貸与しなければならない等の条件が厳しく、実績があがりませんでした。

#### 【今後の課題】

今後は、空家等適正管理支援事業の中で除却に対し助成を行うことで、適正管理の難しい空家等に対し除却を促していくとともに、地域のコミュニティ形成を育む資源となるような公的利用を目指しながら、都事業活用や民間活用を適切に促していくことで、地域の住環境改善につなげていく必要があります。

## 2-4 渋谷区における空家等対策の課題

令和4（2022）年度に実施した空家等実態調査の結果等を踏まえ、渋谷区における空家等対策の課題を以下のとおり整理します。

### （1）空家等の継続調査

実態調査において空家等と判断した298棟のうち、不良度ランクが「A」、「B」、「C」に該当する空家等は233棟で、全体の約8割が修繕により利活用可能なものでした。こういった空家等も適正管理を行わなければ老朽化が進み、周囲へ悪影響を及ぼす可能性があります。また、不良度ランクが「D」、「D´」に該当する空家等も定期的に状態を確認しなければ、状態が悪化し今後特定空家等になってしまう可能性があります。そのため、実態調査において判明した空家等に対しては継続的に状態を確認し、適宜所有者に改善を求めていくことで、状態の悪化を防いでいく必要があります。また、実態調査において空家等と判断したものの中には新たに判明した空家等も多く、既に判明している空家等の継続調査だけでなく、今後発生していく空家等を把握するためにも実態調査の定期的な実施も必要になります。

また、現地調査において、周囲への聞き込みなどで、「ここ数年は使っているのを見たことがない」や「居住者は入院している」という情報や配達業者から対象物件の利用状況の情報を得る場合もありました。このように、近隣住民が空家等の現状をよく知っている場合があるので、今後も住民からの情報を集める窓口の設置や、町会や自治会との連携による空家等の現状の把握を継続していく必要があります。

#### 〈取組の方向性〉

- ① 定期的な空家等調査の実施
- ② 近隣住民や町会・自治会との連携による情報収集
- ③ 住民からの空家等の情報を受け付ける窓口の継続

## (2) 所有者不明の空家等への対応

実態調査において実施した登記簿調査や納税義務者調査により所有者が特定できなかった建築物は12棟ありました。また、所有者意向調査（アンケート調査）においても宛先不明で返送されたものが32件となりました。所有者特定にあたっては、日頃から状況を知る近隣住民への聞き取りや町会等との協力により、情報を収集することが必要です。また、今後は特措法改正により可能となった電力会社等にある所有者情報の提供要請も積極的に活用し、所有者の特定及び権利関係を整理していく必要があります。

### 〈取組の方向性〉

- ① 近隣住民からの情報収集
- ② 所有者不明建築物の追跡調査の実施
- ③ 所有者の特定及び権利関係の確認

## (3) 管理されていない空家等への対応

実態調査において空家等と判断した298棟のうち、不良度ランクが「D」、「D'」の空家等は合わせて65棟ですが、これらの中には、建替えまたは修繕を行う予定のない建物や建替えまたは修繕の時期が未定のものも含まれています。

また、所有者意向調査（アンケート調査）によると、訪問頻度について「年に1～2回」、「3カ月に1～2回」という回答が約3割を占めており、理由については「遠くに住んでいるので大変」という回答が約2割を占めており、管理に問題を抱えている所有者が一定数いることがわかりました。

こういった管理が十分に行き届いていない空家等は放置することで老朽化が進み、周囲へ悪影響を及ぼす可能性もあることから、所有者等が適切に維持管理をするよう、働きかけていくことが課題となります。まずは近隣住民への聞き取り調査などにより管理状況を把握し、管理状況によっては管理不全空家等の判断など対策を取っていく必要があります。また、中には接道条件が不十分なために管理不全に陥っている空家等も存在するため、そういった空家等に対する対策も必要になります。また、維持管理をする意思はあるものの、遠隔地に住んでいる等の理由により維持管理が難しい場合には、民間事業者とも連携し適切な支援が求められます。

### 〈取組の方向性〉

- ① 近隣住民への聞き取り調査などによる管理状況の把握
- ② 管理不全及び接道条件が不十分な建築物への対策
- ③ 所有者、管理者への維持管理の支援

#### (4) 空家等の相続問題等への対応

所有者意向調査（アンケート調査）では、相続問題に関する記述がいくつか見られました。また、追跡調査において、前回調査時に空家等であった理由として、「相続手続き中だったため」と「所有者が複数いて空家をどうするか意見がまとまらなかったため」という回答が多く見られました。相続する際の手続きや親族間の問題で空家等となっている場合もあり、相続問題は空家等が生じる一因といえます。空家等の発生抑制には、建物の維持管理や処分にあたって権利関係を整理するなど、事前の対応が重要であり、今後も継続して相続問題に対する相談体制の整備や意識啓発・情報提供等が求められます。

##### 〈取組の方向性〉

- ① 空家等の相続問題等に対する相談窓口の継続・周知
- ② 所有者と親族間の話し合いの重要性の啓発
- ③ 所有者への各種情報提供

#### (5) 空家等の利活用に向けた対応

所有者意向調査（アンケート調査）において、利活用に必要な支援について、専門家の派遣や、解体、家財整理・処分、定期的な管理ができる業者等の情報提供を求める回答がありました。そのため、所有者等が必要な情報や相談先にたどり着けていないことも課題と考えられます。空家等の所有者等に対しては既に設置してある相談窓口の周知をより一層徹底し、今後は空家等の利活用に関して実績のある民間事業者と連携し、より一層利活用が進むよう仕組みづくりにも取り組んでいく必要があります。

また、実態調査において空家等と判断した298棟のうち約28%が昭和56（1981）年5月31日以前に新築された旧耐震基準による建物でした。そういった旧耐震基準の建物においても利活用が進むよう耐震化等修繕への適切な誘導が求められます。

##### 〈取組の方向性〉

- ① 空家等の利活用方法等に対する相談窓口の継続・周知
- ② 民間事業者との連携による利活用の仕組みづくり及び情報提供
- ③ 耐震化や改修による利活用しやすい住まいづくりの推進

## ■ 課題と取組の方向性（まとめ）

| 課 題                | 取組の方向性   |
|--------------------|--|
| (1)空家等の継続調査        | <ul style="list-style-type: none"> <li>①定期的な空家等調査の実施</li> <li>②近隣住民や町会・自治会との連携による情報収集</li> <li>③住民からの空家等の情報を受け付ける窓口の継続</li> </ul>                      |
| (2)所有者不明の空家等への対応   | <ul style="list-style-type: none"> <li>①近隣住民からの情報収集</li> <li>②所有者不明建築物の追跡調査の実施</li> <li>③所有者の特定及び権利関係の確認</li> </ul>                                    |
| (3)管理されていない空家等への対応 | <ul style="list-style-type: none"> <li>①近隣住民への聞き取り調査などによる管理状況の把握</li> <li>②管理不全及び接道条件が不十分な建築物への対策</li> <li>③所有者、管理者への維持管理の支援</li> </ul>                |
| (4)空家等の相続問題等への対応   | <ul style="list-style-type: none"> <li>①空家等の相続問題に対する相談窓口の継続・周知</li> <li>②所有者と親族間の話し合いの重要性の啓発</li> <li>③所有者への各種情報提供</li> </ul>                          |
| (5)空家等の利活用に向けた対応   | <ul style="list-style-type: none"> <li>①空家等の利活用方法等に対する相談窓口の継続・周知</li> <li>②民間事業者との連携による利活用の仕組みづくり及び情報提供</li> <li>③耐震化や改修による利活用しやすい住まいづくりの推進</li> </ul> |

## 第3章 空家等対策の基本方針

### 3-1 空家等対策の基本理念

第2章「渋谷区の空き家の現状」、並びに「渋谷区基本構想」及び「渋谷区長期基本計画2017-2026【コミュニティを育む生活環境の整備】」に基づき、以下の基本理念を設定します。

#### 「多様な主体がコミュニティを育む資源としての空家等の有効活用と適正管理」

空家等の所有者、地域住民、不動産関係者、利活用希望者、支援者、関係行政機関等の多様な主体が、空家等を地域コミュニティの資源として利活用し、適正な管理を継続して行うことを目標とします。

### 3-2 空家等対策の基本方針

空家等対策の基本理念を実現するために、以下の4つの基本方針に基づいて、空家等対策に総合的に取り組みます。渋谷区では、特に不動産の流動性が高いことから、利活用については民間主導で行い、渋谷区は管理適正化に重点的に取り組みます。

#### 基本方針1 空家等の発生の抑制と適正な管理の促進

空家等対策の取組に関する情報を区民や空家所有者等に広く周知し、市場流通を促すとともに、地域の住民や専門的な支援者と連携しながら空家等の発生を抑制し、管理不全な空家等の所有者に対しては適正な管理を促します。

#### 基本方針2 地域のまちづくりやコミュニティの活性化に向けた空家等の利活用の促進

空家等を地域の貴重な資源ととらえ、民間事業者と連携しながら、リノベーションや所有者と利用者のマッチングなどによる利活用を促進するとともに、空家等を除却した跡地を活用することで、地域の防災・防犯意識を高めつつ、地域のまちづくりやコミュニティの活性化につなげていきます。

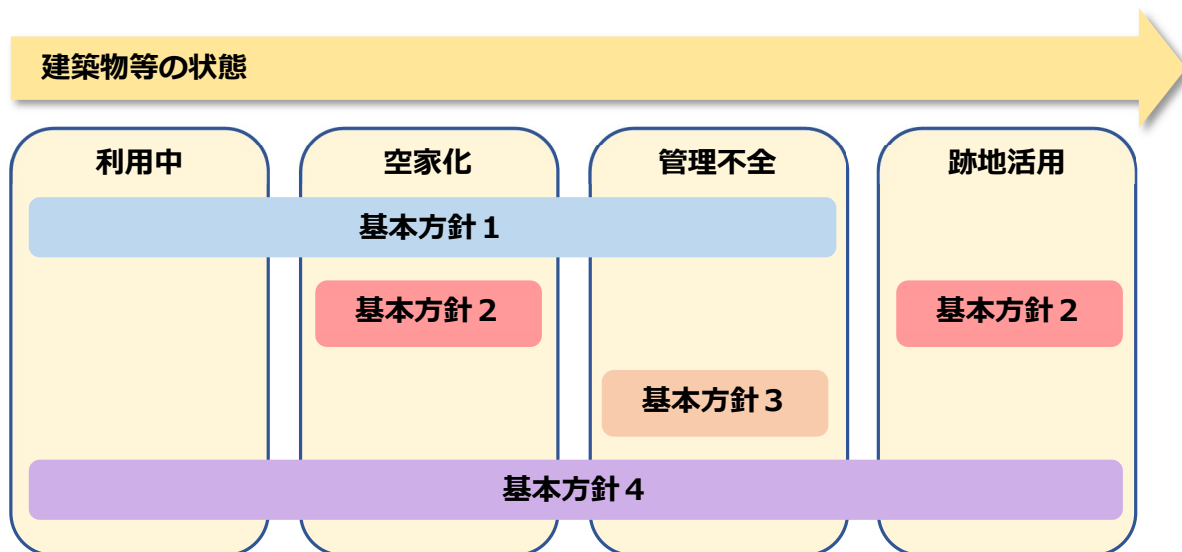
### 基本方針3 管理されていない空家等の解消に向けた除却等の実施

保安、衛生、景観面で周辺に悪影響を及ぼす管理されていない空家等の所有者や管理者に対して適正管理を求めるとともに、特に危険性が高い特定空家等や放置すれば特定空家等になるおそれのある管理不全空家等については、法の権限を適切に行事することで、区民の安全・安心な暮らしを守ります。

### 基本方針4 地域住民や専門家団体など多様な主体との連携

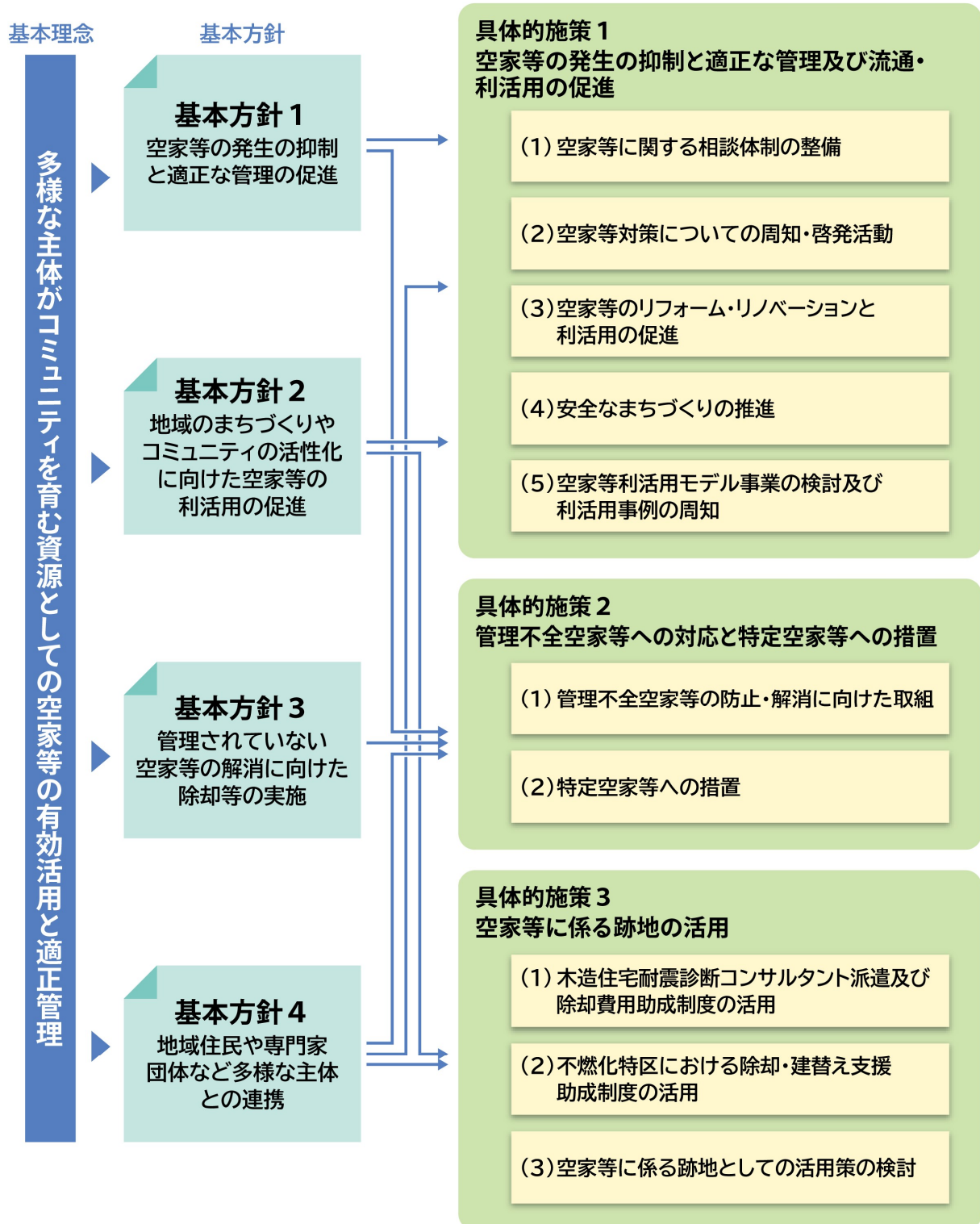
空家等の所有者や管理者への啓発、中古住宅としての流通促進、地域の様々な活動拠点としての利活用、管理されていない空家等の防止や空家等の跡地の活用など、空家等対策を総合的に進めていくために、地域住民や地元の大学、不動産、法務、建築、まちづくり等の専門家団体、民間事業者などの多様な主体と連携します。

#### ■ 建築物等の状態と基本方針との関係



## 第4章 空家等に関する具体的施策

### 4-1 施策の体系



## 4-2 具体的施策

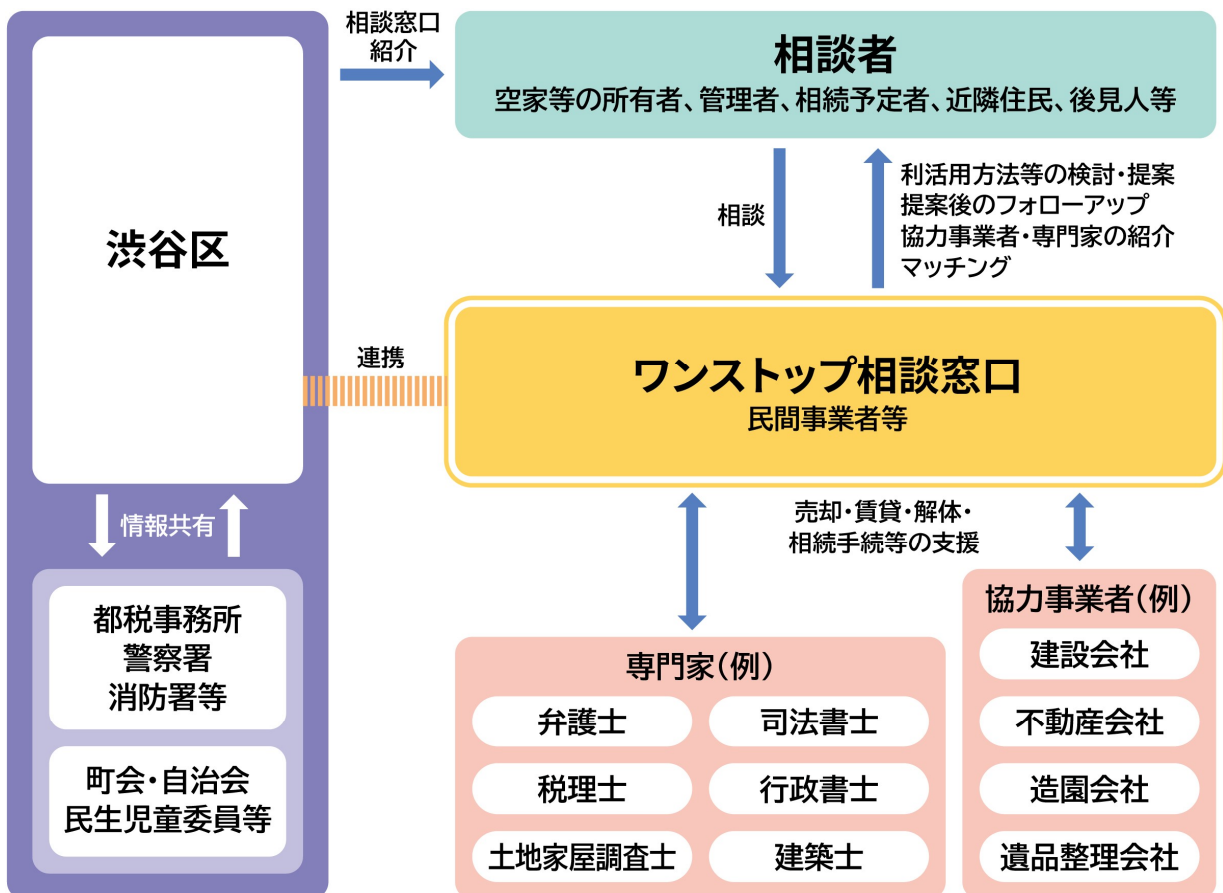
### 【具体的施策1】空家等の発生の抑制と適正な管理及び流通・利活用の促進

#### (1) 空家等に関する相談体制の整備

##### ① ワンストップ相談窓口の設置【継続】

区では、民間事業者等と協定を結び、空家等の所有者、管理者、相続予定者、近隣住民、後見人等が抱える問題（相続問題、生前対策、修繕、利活用、除却、管理、跡地利用、樹木剪定、ごみ処理等）に対し相談を受け付け、助言や提案を行う「ワンストップ相談窓口」（令和元（2019）年5月7日開設）を設置しています。ワンストップ相談窓口では弁護士や税理士といった専門家とも連携し、相談の内容が個別専門的な問題の場合においても対応できるような体制を整備しています。今後も、この相談窓口を継続し、空家等の適正管理や利活用等に関する相談に対応していきます。

#### ■ワンストップ相談窓口のイメージ



## (2) 空家等対策についての周知・啓発活動

空家等対策を進めるためには、空家等になる前から建築物を適切に管理することに対する区民の責任と重要性について、問題意識を広く周知・醸成していくことが大切です。

空家等になることで所有者や管理者の維持管理責任が生じるとともに、空家等が増加することによって、地域の防犯・防災をはじめ、住環境や景観に悪影響を及ぼすおそれが高まることから、特に建築物所有者の空家等に関する意識を高めていくことが発生抑制や空家等の適切な管理につながります。

そのため、以下の周知・啓発活動を継続して実施していきます。

### ① ホームページやパンフレットなどによる情報提供【継続】

空家等の問題点や適正な維持管理の必要性、空家等の防犯・火災対策、見回りサービスや空き家の譲渡にかかる税負担の特例措置※など、区民が知りたい情報についてホームページ・区報への掲載やパンフレット・チラシなどを活用し、分かりやすく周知します。



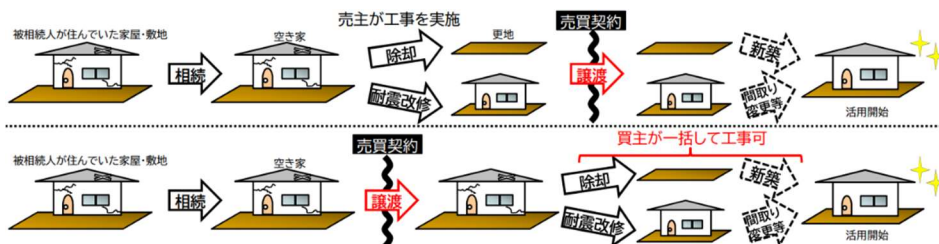
#### ※空き家の譲渡にかかる税負担の特例措置

相続によって取得した空き家を相続開始の日から3年を経過した日の属する年の12月31日までに譲渡したときは、一定の要件を満たせば、その空き家の譲渡所得から3,000万円の特別控除が認められます。

対象となる空き家は、被相続人の居住の用に供していた昭和56年5月31日以前に建築された建物とその敷地で、区分所有建築物は除かれます。また、耐震性のない場合は、建物を壊して敷地のみを譲渡するか、耐震改修をする必要があります。

この特例措置は、平成31年度税制改正により、特例措置の対象について、被相続人が相続の開始の直前において居住していたことが必要でしたが、老人ホーム等に入居していた場合も加えられました。

さらに、令和5年度税制改正により、令和5年12月31日までとされていた特例措置の適用期間が令和9年12月31日までに延長され、また、令和6年1月1日以後に行う譲渡については、譲渡後、買主が売買契約に基づいて、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに当該建物の取り壊しや耐震改修を行う場合も、特例の対象に加わることとなりました。一方、令和6年1月1日以後の譲渡から相続人が3人以上の場合の特別控除額は、上限が3,000万円から2,000万円に減額されます。



出典：国交省 HP

## ② 相談会・セミナーなどによる意識啓発【継続】

空家等の所有者、管理者、相続予定者、近隣住民、後見人等向けの相談会・セミナーなどを開催し、意識啓発を行います。

さらに、所有者や管理者のみの問題としてとらえるのではなく、地域の支援体制を構築するために、地域包括支援センターや民生児童委員等への情報提供を行います。

## ③ 相続の生前対策及び相続登記の促進【拡充】

空家等が発生する要因には、相続が確定していないことや多数の相続人が生じていることなどが挙げられます。今後も増加が予想される高齢者世帯などを対象に、住まいを次世代へ適切に引き継いでいくため、相談会・セミナー等の中で、相続の生前対策の必要性について啓発を行い、相続時の円滑な手続きにつなげます。

また、令和6（2024）年4月から開始される相続登記の申請義務化について、広く建築物の所有者へ周知し、速やかな登記の名義変更を促進します。

## （3）空家等のリフォーム・リノベーションと利活用の促進

### ① マッチング支援と利活用の促進【拡充】

民間事業者等と協定を結び設置しているワンストップ相談窓口において、福祉施設、子育て支援施設、地域の活動拠点等の住宅以外の地域交流施設を使用用途とするものに限って、空家等所有者及び利活用希望者からの相談受付、両者のマッチングを支援しています。

【住宅以外の地域交流施設等としての活用例】

福祉施設：デイサービス、福祉作業所、グループホーム、地域共生サポートセンター等  
子育て支援施設：託児所、フリースクール、こどもテーブル等  
地域の活動拠点等：コレクティブハウス、ふれあい・いきいきサロン等

#### ※コレクティブハウス

家事や育児などを共同で行うことを前提に、共用の台所や食事室、洗濯室、子どもの遊び場などが設けられ、入居者間のコミュニティ形成が図られている都市型集合住宅。高齢者や単身者、子どもがいる共働き夫婦など様々な世帯が、それぞれ自分たちの出せる労力や資力を持ち寄ることで、個人の家事負担を分かち合い、豊かな人間関係を築くことを目的としています。

利活用可能な空家等を地域の資源として捉え、立地条件等により民間活用が難しい空家等に対しても、リフォーム、リノベーション等を促進し、地域ニーズに沿った地域交流施設として活用できるようマッチング支援を継続していきます。また、庁内連絡会や居住支援協議会といった連携に加え、区内の空き物件を店舗として活用し、まちの魅力

を高めることを目的とした「空き店舗を活用した地域活性化プロジェクト<sup>※</sup>」とも連携し、地域貢献に資する施設等として活用できるような支援を検討します。

また、空家等の利活用に関して実績のある民間事業者と連携・協力をし、民間事業者の行う空家活用サービスや借り上げサービス等を周知・活用をすることで、区内における空家の利活用及び流通を促進する仕組み作りを検討します。

※「空き店舗を活用した地域活性化プロジェクト」（渋谷Local Street Project）

店舗の魅力でまちを豊かにすることをテーマに、渋谷区内の空き物件に個性ある新たな出展者を誘致し、その店舗を拠点としたコミュニティづくりに取り組むことで、一店舗にとどまらない地域の活性化に繋げていく事業

## (4) 安全なまちづくりの推進

### ① 建替えや利活用しやすい住環境の整備【拡充】

建築物の接道条件が不十分で建替えが困難なケースや、耐震性が不足していることなどにより利活用が困難なケースに対して、狭あい道路拡幅整備や建築物の不燃化・耐震化を進めるなど、建替えや利活用しやすい住環境を整えることで空家等の発生を抑制していきます。また、法改正により追加された空家等活用促進区域の指定についても検討していきます。

#### ※空家等活用促進区域

空家の分布や活用の状況等からみて、空家の活用が必要と認める区域を、「**空家等活用促進区域**」として区域内の空家の活用指針とともに空家等対策計画の中に市区町村が定め、規制の合理化等の措置を講じることができます。また、区域内では、活用指針に合った空家活用を市区町村長から所有者に要請することも可能になります。

### ② 住宅の改修に対する支援【継続】

空家等の利活用や住宅市場における流動化を促進するためには、建築物が空家等になる前から耐震化や長寿命化を図ることが重要であるため、現行の「木造住宅耐震改修助成制度<sup>\*1</sup>」及び「住宅簡易改修支援事業<sup>\*2</sup>」を活用し支援します。

#### ※1：木造住宅耐震改修助成制度

区の木造住宅耐震診断コンサルタント派遣による耐震診断の結果が、上部構造評点1.0未満の場合、耐震改修工事に必要な費用の一部を助成する事業です。

#### ※2：住宅簡易改修支援事業

区が協定を結んだ建築関係事業者団体による住宅の簡易改修工事を行う場合、工事費の一部を助成する事業です。助成金額は、消費税を除く工事費用の20%（限度額10万円）。

### ③ 空家等の適正管理への支援【継続】

空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないようにするため、樹木の剪定や害獣及び害虫の駆除といった空家等の適正管理を図る工事などを行う場合に、空家の所有者または管理者に対し工事等費用の一部を助成する現行の「空家等適正管理支援事業」を活用し支援します。助成金額は工事費用（消費税を除く）の50%で、不良住宅の除却等を助成する場合は50万円を限度とし、それ以外の工事等を助成する場合は10万円を限度としています。

## (5) 空家等利活用モデル事業の検討及び利活用事例の周知

### ① 空家等利活用モデル事業の検討【拡充】

東京都では、区市町村による計画的な空家等の利活用を促進するため、区市町村や区市町村と連携して空家対策に取り組む民間事業者等に対し、事業への補助を行っています。渋谷区においても空家等の利活用を進めるため、民間事業者等と連携し、これらの事業を活用したモデル事業の実施を検討していきます。

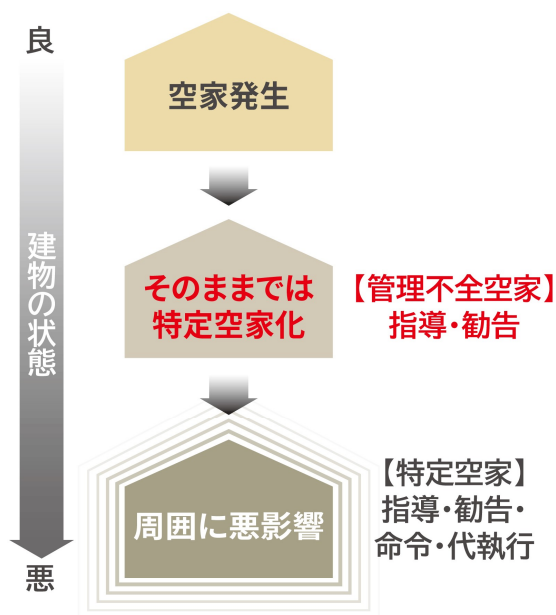
### ② 空家等の利活用事例の周知【拡充】

モデル事業の検討や利活用マッチング等の事例を通じて、利活用に関わる課題やノウハウ等を取りまとめ、周知していくことで、空家等の所有者や管理者と利活用希望者が利活用に取り組やすい環境を整備していきます。

## 【具体的施策2】 管理不全空家等への対応と特定空家等への措置

令和5（2023）年6月の空家特措法改正により、放置すれば特定空家等となるおそれのある空家等（管理不全空家等）に対し、区市町村が所有者又は管理者に指導及び勧告を行うことができるようになりました。また、勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

この法改正を踏まえ、周辺に著しい悪影響を及ぼす空家等の発生を未然に防ぎ、良好な生活環境の保全を図るため、管理不全空家等の防止・解消に向けた取組を推進するとともに、特定空家等に対しては空家特措法に基づく必要な措置を講じます。



### （1）管理不全空家等の防止・解消に向けた取組

#### ① 行政による定期的な調査及び改善要請【拡充】

実態調査において判明した空家等のうち適正な管理が行われている空家等に対しては定期的に状態を確認し周囲へ悪影響を及ぼさないよう注視するとともに、適正な管理が行われておらず周辺への悪影響を及ぼす空家等に対しては、課題が多岐にわたるため、庁内関係各課が連携し、空家等の所有者又は管理者へ改善を求めています。

地域住民からの相談に対しては、まず空家等の現場確認を行い、所有者の対応が必要な場合は、法務局等で所有者の確認を行い、現場写真等を添えて改善依頼を通知します。所有者確認に際し、今後は近隣住民への積極的な聞き取り調査や特措法改正により可能となった電力会社等にある所有者情報の提供要請も積極的に活用します。課題が複数部署にまたがる案件に対しては、関係する部署が連携した対応を徹底します。さらに緊急的な対応を要する状況のものについては、所有者の承諾を得たうえで区が応急対応を行う体制を整備します。

また、各方面から寄せられる空家等に対する情報の共有化を図ることが重要であることから、空家等の相談や対応経過を記録するデータベースの整備・更新を進めます。

#### ② 管理不全空家等に対する措置【新規】

適正な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等として、区がその所有者又は管理者に対し、「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」及び区が策定した判断基準に基づき、当該管理不全空家等が特定空家等に該当す

ることとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導します。判断基準については策定し、判断した管理不全空家等に対しては策定した基準に基づき毎年の簡易診断を実施します。

また、指導をしてもなお状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、修繕、樹木の伐採などの当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告します。なお、勧告をした場合は、管理不全空家等に係る土地は、固定資産税などの住宅用地特例の対象から外されるため、東京都主税局渋谷都税事務所に勧告等の情報を提供します。

### ③ 管理不全空家等に対する緊急安全措置【新規】

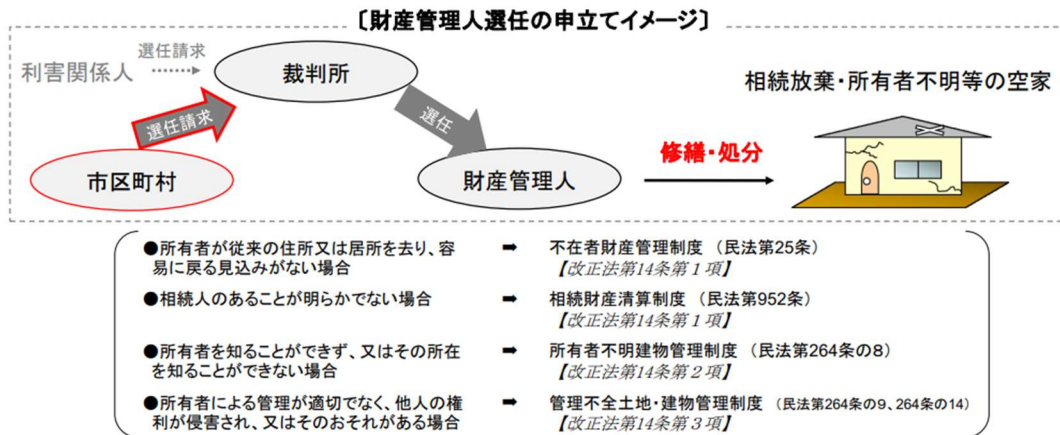
区民等の生命、身体、財産に被害が及ぶ差し迫った危険があり、所有者等に指導等の必要な措置をとる時間的余裕がないと認められる場合に、所有者等の同意がなくても、危険を回避することができるよう区が必要な最低限の措置を講ずる体制の整備を検討します。必要な場合には、条例の制定も検討します。

### ④ 所有者不明の場合の対応【新規】

所有者特定のために、今後は日頃から状況を知る近隣住民への聞き取りや町会等との協力による情報収集を検討します。

また、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など、様々な理由により所有者特定が難しい場合には不在者財産管理人制度等の活用も検討します。不在者財産管理人制度等は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、所有者不明土地・建物管理人制度、管理不全土地・建物管理人制度）です。

法改正により、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときは市区町村においても財産管理人の選任請求が可能になったため、所有者に適切な管理を働きかけることが難しい場合には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、修繕や管理処分等の必要な措置を講じるよう働きかけていきます。



出典：国交省 HP

## ⑤ 民法改正による越境した竹木の枝の切取りについて【新規】

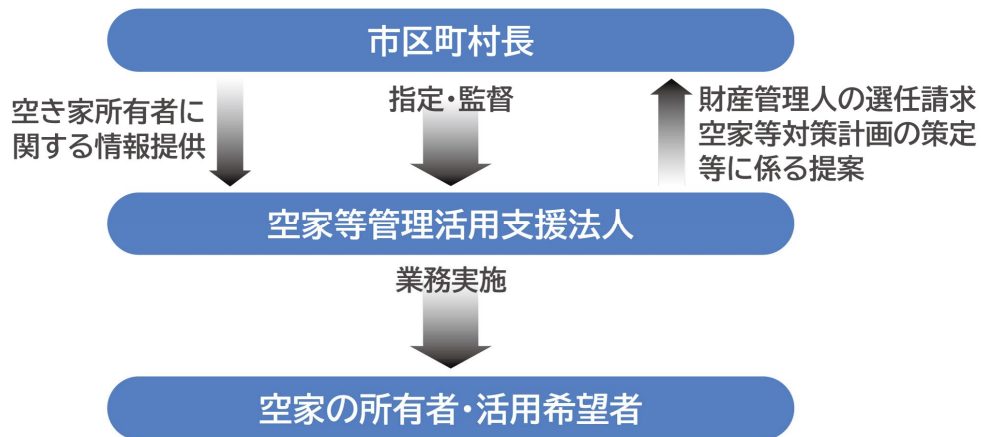
これまで隣地から竹木の枝が越境してきた場合、竹木の所有者に切除してもらうか、訴えを提起し判決を得て強制執行の手続きをとるしかなかったのですが、民法改正により、越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、次のいずれかの場合には、枝を自ら切除することができるようになりました。

- ① 越境した枝を切除するよう催告したが、相当の期間内に切除しないとき
- ② 竹木の所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができないとき
- ③ 急迫の事情があるとき

また、区道に越境した竹木の枝については、竹木の所有者に切除するよう働きかけるとともに、上記①～③の場合には、関係部署と連携し必要な措置を講じていきます。加えて、国道や都道に越境している場合においても道路管理者である国や都とも連携し、必要な措置を講じていきます。

## ⑥ 空家等管理活用支援法人指定の検討【新規】

法改正により新たに空家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人や一般社団法人、一般財団法人、空家の管理又は活用を図る活動を行うことを目的とする会社を空家等管理活用支援法人に指定することができるようになりました。指定された法人は空家のマッチング支援や委託に基づく管理・活用等を行うことができるだけでなく、委託に基づく所有者の探索なども可能となるため、今後は空家等管理活用支援法人の指定についても検討していきます。



## (2) 特定空家等への措置【拡充】

特定空家の基準を策定し、基準に基づき特定空家等が発生した場合には、地域住民や専門的な支援者と協力して改善に向けた助言・指導を行いつつ、ガイドラインを踏まえ、以下のような手順で対策を講じます。助言・指導、勧告・命令にあたっては立入調査に加え、空家等所有者に対し当該空家等に関する事項を報告させるために必要な措置を講じます。

### ア. 特定空家等の判断

空家等をそのまま放置した場合の周辺への悪影響が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危機などについて切迫性が高いか否か等について、協議会を開催して各専門家の意見を聞き、渋谷区が判断します。

### イ. 助言又は指導

特定空家等の所有者に対して、除却、修繕、樹木の伐採その他の周辺の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。

### ウ. 勧告・命令

助言・指導をしても特定空家等の状態が改善されない場合は、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します。勧告に係る措置を行わない場合は、その措置をとることを命令します。

なお、勧告をした場合は、特定空家等に係る土地は、固定資産税などの住宅用地特例の対象から外されるため、東京都主税局渋谷都税事務所に勧告等の情報を提供します。

### エ. 行政代執行

周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を命じられたものが、その措置を履行しないとき又は履行しても十分ではないと判断される場合は、空家特措法に基づき、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。また、所有者不明の場合は、事前に公告したうえで略式代執行します。

## オ. 緊急時の代執行

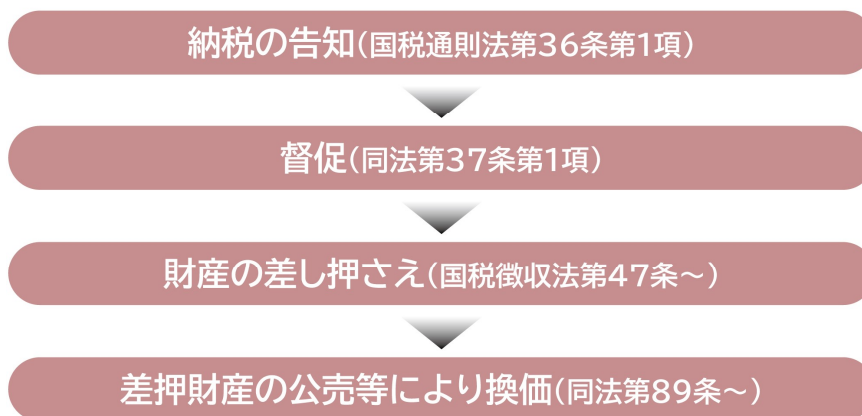
災害その他非常の場合において、緊急に周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認められるときで、命令、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等の措置をとる時間的余裕がないと判断される場合は、空家特措法に基づき、命令等の手続きを経ずに特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

## カ. 代執行費用の徴収の円滑化

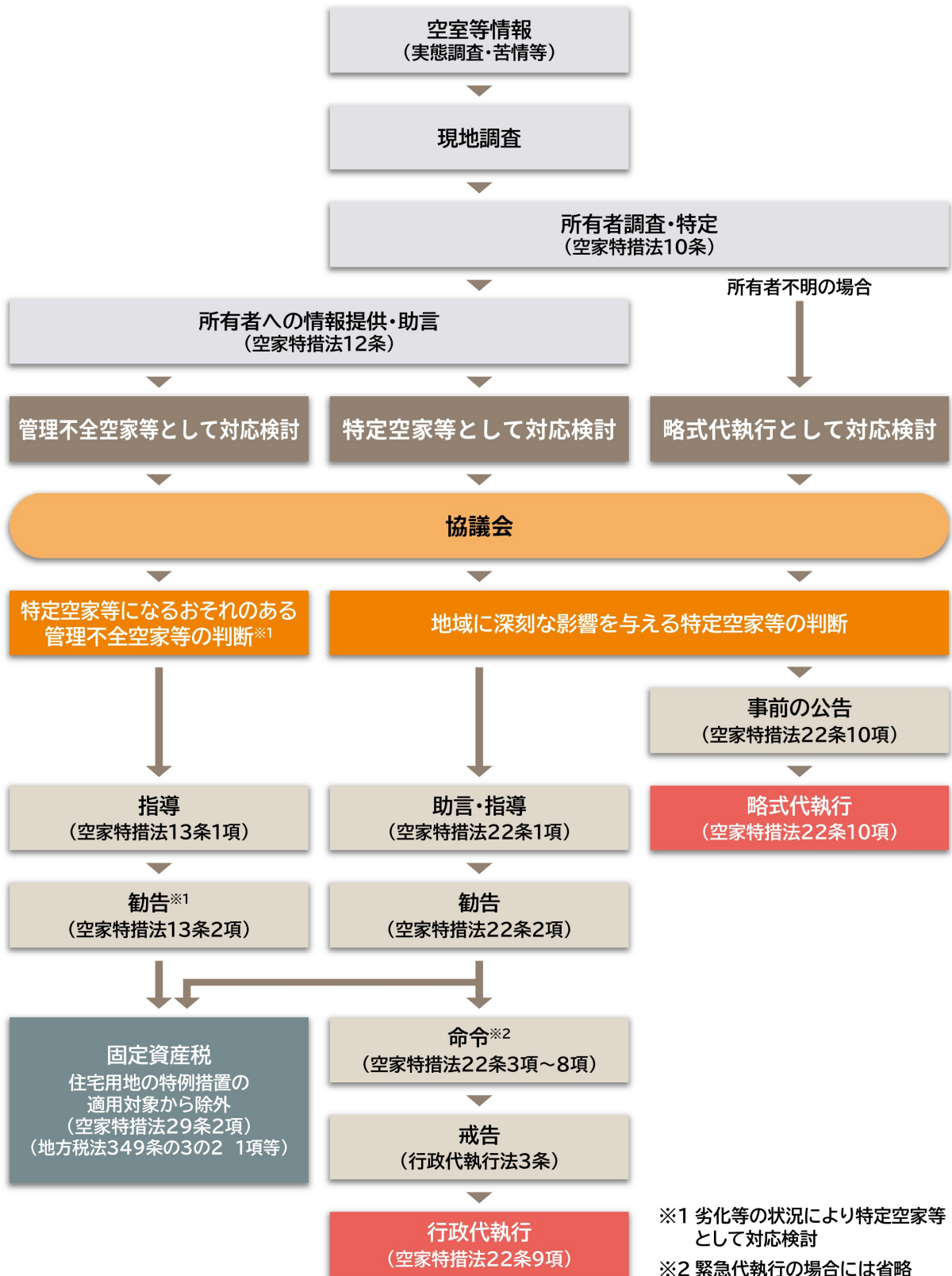
通常の場合には、行政代執行法の定めるところにより、所有者から代執行費用の強制的な徴収が可能となります。これまで、略式代執行の場合には、代執行後に所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収ができませんでした。

法改正により、略式代執行時や緊急代執行時においても、行政代執行法に定める国税滞納処分の例により、強制的な費用徴収が可能になります。

### 【国税滞納処分の例】



【参考】特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の流れ



## 【具体的施策3】空家等に係る跡地の活用

管理不全な空家等については、空家等の所有者や管理者に適正管理を求める一方で、空家等そのものの除却を促すことが好ましいケースも考えられます。

### （1）木造住宅耐震診断コンサルタント派遣及び除却費用助成制度の活用【新規】

区では、災害に強い安全なまちづくりを推進するため、区内全域の木造住宅（旧耐震基準）の耐震診断に、無料でコンサルタント（建築士）を派遣しています。そして、耐震診断の結果「倒壊の可能性がある」もしくは「倒壊の可能性が高い」と判断された建物については、その除却費用の一部を助成しています。

### （2）不燃化特区における除却・建替え支援助成制度の活用【継続】

区では、地震・火災が発生した際、延焼により建築物に著しい被害が生じるおそれがあり、特に建築物の不燃化を推進する必要がある地域として、本町二～六丁目地区が平成28（2016）年3月に東京都による「木密地域不燃化10年プロジェクト」に基づく「不燃化特区※」の指定を受けました。これにより、平成29（2017）年度から「本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画」の整備計画区域内の老朽建築物の建替えを促進するために、建築物の除却や建替え費用の一部を区が助成しています。この制度の一層の活用・推進に努めます。

#### ※「不燃化特区」

首都直下型地震が発生した場合に地震火災など大きな被害が想定される「木造住宅密集地域」のうち、特に重点的・集中的に改善を図る地区を「不燃化特区」に指定し、東京都が区と連携して不燃化を強力に推進して「燃え広がらない・燃えない」まちづくりを進める制度です。不燃化特区では、老朽建築物の除却や建替え等、各区が推進している不燃化の取組に対し、以下の支援を行っています。

- 支援①：一定の要件を満たした老朽建築物の除却に要する費用の助成(建替えをしなくても助成)。除却後の更地が要件を満たす場合には、固定資産税・都市計画税の減免（最長5年間）を受けることが可能。
- 支援②：設計費の助成。建替えに伴って必要な建築設計費及び工事監理に要する費用を助成。建替え後の住宅が要件を満たす場合に、固定資産税・都市計画税の減免（最長5年間）を受けることが可能。その他、建替え等に際し必要な相談を受けるために、専門家（弁護士、税理士、不動産鑑定士、一級建築士等）を派遣。

### （3）空家等に係る跡地としての活用策の検討【継続】

老朽化している空家等の除却後の跡地の活用策として、民間による活用を基本としながら、地域ニーズに沿った跡地の有効活用について検討します。また、公共的な活用ができるような支援についても検討します。

## 第5章 空家等対策の進め方

### 5-1 空家等対策の推進方策

空家等対策を推進していくために、計画期間を通して国や都の制度改正や補助制度の動向を注視しながら、以下の点に取り組んでいきます。

#### (1) 地域への啓発活動

空家等の発生を抑制するためには、所有者や地域住民等の理解を深めていくことが不可欠です。ホームページやパンフレットなどを通じた周知・啓発とともに、「ワンストップ相談窓口」を介して、相談会・セミナーを開催し、継続的かつ効果的に所有者・地域住民等への啓発活動を続けていきます。

#### (2) 空家等に関する情報収集

空家等対策を進めていく上で、常に最新の空家等情報を把握しておくことが重要です。実態調査において把握した空家等に対しては定期的な調査を行い状態を把握し、場合によっては改善要請を行うとともに、実態調査の後に空家等になっている建築物も発生していることが予想されることから、近隣住民や地域団体との連携を強めていきます。

#### (3) データベースの更新・管理

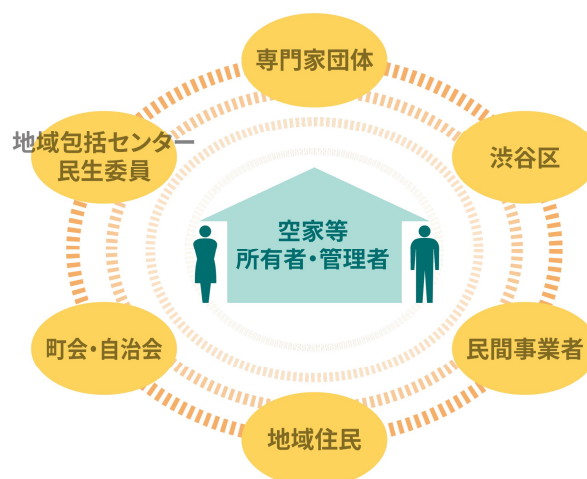
空家特措法第11条に基づき整備したデータベースにより、実態調査において把握した情報を整理、更新します。さらに、空家等に関する情報を地図情報と関連付けて活用するために、GIS（地理情報システム）等を活用し、関係部署や区民等から寄せられた情報を集約しつつ、適宜情報を更新することで情報を一元的に管理します。また、国が定めた「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン<sup>※</sup>」に即し、所有者の同意を得た上で外部への必要な情報提供方法についても検討していきます。

##### ※空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン

空き家所有者情報を外部に提供する際の法制的な整理、所有者の同意を得て外部に提供していく際の運用の方法及びその留意点をガイドラインとしてとりまとめたもの。

#### (4) 地域住民や専門家団体等多様な主体との連携

空家等の所有者や管理者だけではなく、地域住民や地元の大学、不動産、法務、建築、まちづくり等の専門家団体、民間事業者、地域包括センターや民生委員など多様な主体とより一層の連携を図りながら、総合的な空家等対策を進めていきます。



## 5-2 空家等対策を推進していくための組織体制

総合的な空家等対策を推進していくため、以下の組織と連携し取り組んでいきます。

### (1) ワンストップ相談窓口

区では、民間事業者等と協定を結び、空家等の所有者、管理者、相続予定者、近隣住民、後見人等が抱える複合的な問題に対応する総合的なワンストップ相談窓口を設置しています。また、ワンストップ相談窓口では、弁護士や税理士といった専門家とも連携し、相談の内容が個別専門的な問題の場合においても対応できるように体制を整備しています。

### (2) 住宅政策協議会

「住宅政策協議会」は、空家特措法第8条に規定される任意の協議会で、地域住民をはじめ、学識経験者、法務、不動産、建築、福祉等の関係団体や警察署、消防署、都税事務所等の関係機関で構成され、空家等対策計画の推進及び見直し、特定空家等への対応など、空家等に関する施策について協議する組織です。空家等対策は、住宅政策全般に関わり、対策においても総合的に推進する必要があるため、空家等対策のみの協議会とせず、広く住宅政策に関する協議会として開催します。

### (3) 庁内連絡会

各種相談窓口との連携を図りつつ、空家等に関する庁内関連部署による連絡会を随時開催し、情報共有を行います。

### (4) 空家等担当課

空家等担当課を都市整備部住宅政策課とし、相談窓口事業者や専門家と協力しながら、総合的な空家等対策を推進し、住宅政策協議会・庁内連絡会の事務局を務めます。

