

福生市空家等対策計画（案）

令和3年（2021年） 月

福 生 市

目 次

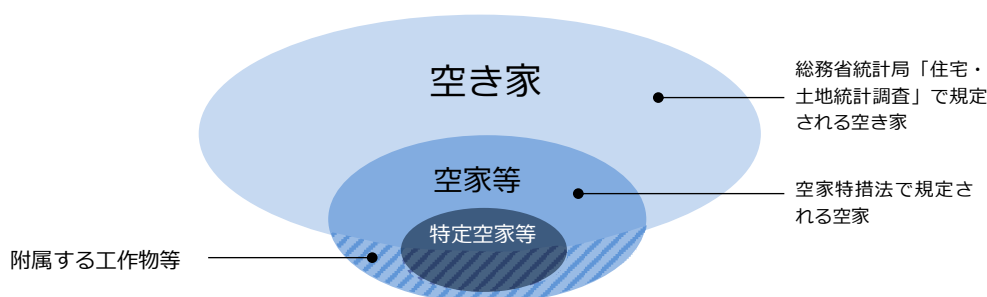
| | |
|-------------------------------|----|
| 本計画で使用する用語の定義 | 3 |
| 序章 計画の概要 | 4 |
| 第1章 空家等に係る国、東京都の施策と上位計画の概要 | |
| 1-1 空家等に係る国、東京都の施策の概要 | 7 |
| 1-2 上位計画の概要 | 8 |
| 第2章 福生市の空家等の現状 | |
| 2-1 住宅・空き家等の実態 | 11 |
| 2-2 福生市空家等実態調査 | 16 |
| 2-3 空家等の現状から導かれる課題の抽出 | 23 |
| 第3章 基本目標と基本方針 | |
| 3-1 基本目標（あるべき姿） | 24 |
| 3-2 基本方針 | 25 |
| 3-3 段階的取組 | 26 |
| 第4章 基本施策 | |
| 4-1 空家等の発生の抑制と適切な管理 | 27 |
| (1) 空家等対策に係る情報の周知・啓発 | |
| (2) 適切な維持管理による住宅の長寿命化 | |
| 4-2 空家等の流通・利活用の促進 | 29 |
| (1) 空家等既存ストックの有効活用 | |
| (2) 「マイホーム借上げ制度」を活用した住み替え支援 | |
| (3) 既存住宅を安心して売買できる中古住宅市場の整備支援 | |
| (4) モデル事業の取組及び先駆的取組の研究 | |
| 4-3 空家等に係る跡地の活用 | 31 |
| (1) 空き家住宅除去助成制度の活用 | |
| (2) ポケットパーク等としての活用 | |
| 4-4 管理不全な空家等への対応と特定空家等への措置 | 32 |
| (1) 市による改善要請及び情報共有 | |
| (2) 特定空家等への措置 | |
| 第5章 空家等対策の進め方と組織体制 | |
| 5-1 空家等対策の進め方 | 34 |
| 5-2 空家等対策を推進するための組織体制 | 36 |
| 参考資料 空家等対策の推進に関する特別措置法 | 37 |

【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」の表記は、「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「空家特措法」という。)に基づく以下の定義とします。</p> <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(空家特措法第 2 条第 1 項)。</p> <p>なお、空家特措法では、長屋・共同住宅においては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 章第 1 節で使用する「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> <p>◇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：普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅</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> <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。</p> |
| <p>管理不全な空家等</p> | <p>建築物に破損等があり、また、その敷地に雑草等が繁茂して害虫が発生するなど、適正に管理されていない状態にある空家等をいいます。</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います。(空家特措法第 2 条第 2 項)</p> |

※一般名称としての表記は原則「空家(等)」を使用しますが、事業名・引用部分はそのまま掲載します。

◇空き家、空家等、特定空家等の関係図



序章 計画の概要

序－1 計画の背景と目的

本市の人口は、住民基本台帳では平成14年（2002年）の62,503人をピークに減少に転じ、令和2年（2020年）時点で56,967人になっています。一方、65歳以上の高齢者の人口（割合）は増加を続けており、国立社会保障・人口問題研究所の推計方法に準拠した市の将来推計によれば、令和7年（2025年）には15,485人（27.7%）、令和27年（2045年）には15,532人（33.9%）になると推定されています。

既に空家等が防災、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ことが社会問題となる中、市内でも今後、人口減少と高齢化の進展により空家等の更なる増加や空家問題の深刻化が懸念されます。

国では、こうした事態に対処するため、平成26年（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特措法を公布し、平成27年（2015年）2月の一部施行を経て、平成27年（2015年）5月に全面施行されました。

平成27年（2015年）2月には、同法第5条第1項に基づき「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針^{※1}」（以下「基本指針」という。）が定められるとともに、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（ガイドライン）^{※2}』（以下「ガイドライン」という。）が定められ、所有者等の責務や、空家等に関しての措置を適切に講じることなどの自治体の責務を明確に示すとともに、自治体は空家等の実態把握や、空家等対策計画の策定及び計画に基づく対策の実施ができるようになりました。

本計画は、こうした空家問題の深刻化や国の動きを背景に、「福生市総合計画（第5期）」等上位計画との整合に留意しつつ、空家特措法に基づき定めるものです。

※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と、(2) 空家等対策計画に関する事項及び(3) 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。

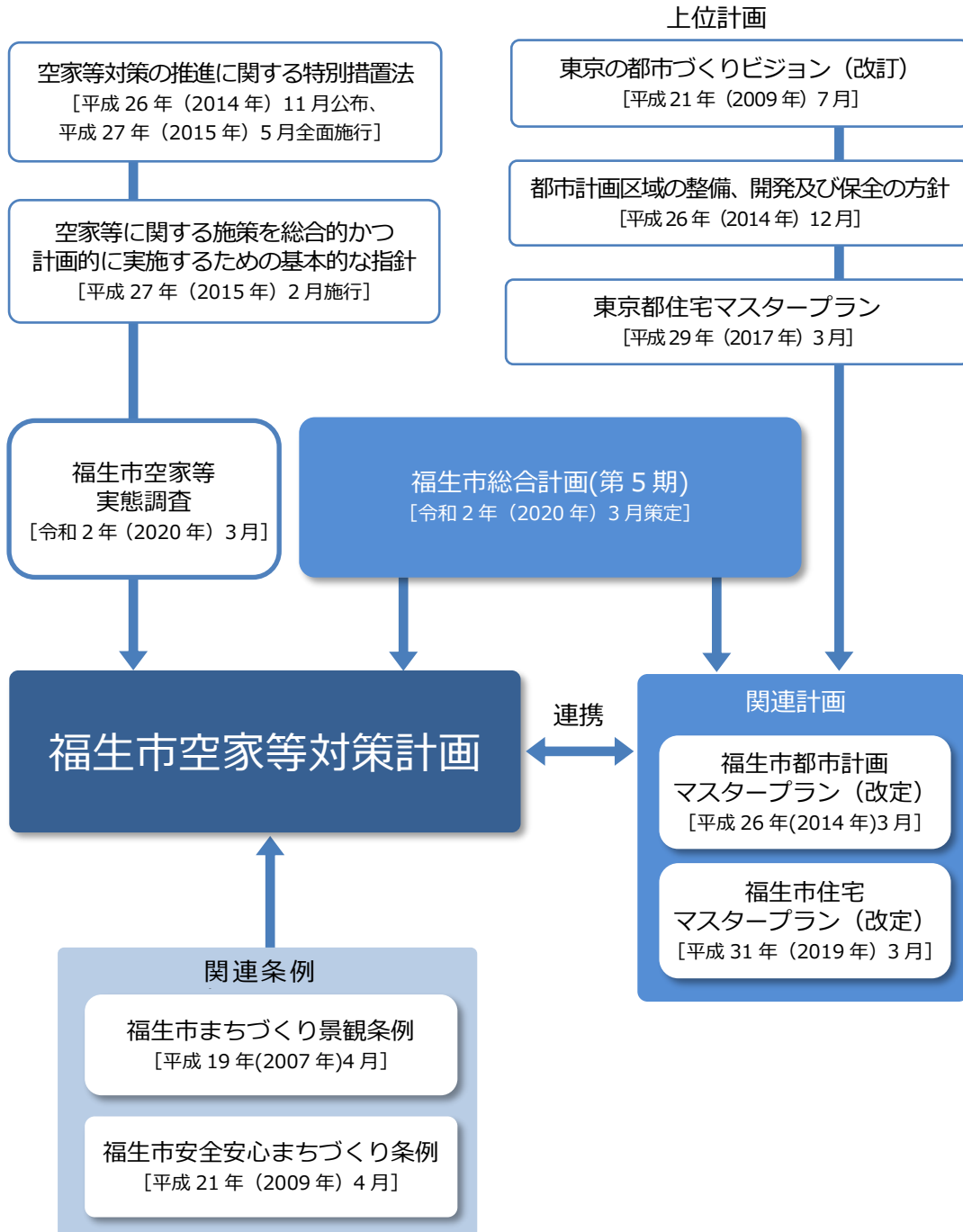
※2：「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

市区町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」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。

序－２ 計画の位置付け

本計画は、空家特措法第 6 条に基づく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、関連計画や関連条例と連携・整合を図るものとします。

□本計画の位置付け



序－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 |
|-------------------------------|--|---------------|
| 序章 計画の概要 | 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、計画期間について | 第6条第2項第1号、第2号 |
| 第1章 空家等に係る国、東京都の施策と上位計画の概要 | 国及び東京都の空家等に対する各種施策の概要と、東京都及び本市の上位計画から、本計画で考慮すべき空家等対策に係る言及の抽出について | 第6条第2項第3号 |
| 第2章 福生市の空家等の現状 | 住宅・土地統計調査等による本市の住宅及び空き家等の現状と、令和元年度（2019年度）に実施した「福生市空家等実態調査」の概要及び課題のまとめ | 第6条第2項第3号 |
| 第3章 基本目標と基本方針 | 福生市空家等対策計画が目指す基本目標（あるべき姿）とそれを具体化する基本方針について | 第6条第2項第1号 |
| 第4章 基本施策 | 本市における空家等対策の基本施策について | 第6条第2項第4～9号 |
| 第5章 空家等対策の進め方と組織体制 | 基本施策を推進していくための進め方と組織体制について | 第6条第2項第8号、第9号 |

序－４ 対象とする空家等の種類

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建築物及び一般的に空家と認識される建築物に対しても対策を検討します。

序－５ 対象とする地区

本計画は、横田基地を除く福生市全域を対象とします。

序－６ 計画期間

令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10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1章 空家等に係る国、東京都の施策と上位計画の概要

1-1 空家等に係る国、東京都の施策の概要

(1) 空家等対策に係る国の施策

①空家特措法

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年（2014年）11月に「空家特措法」を公布。平成27年（2015年）2月に同法の一部を施行するとともに、「空家等」に係る施策の実施に関する基本的な事項を定めた「基本指針」を制定。同年5月に同法を全面施行するとともに、「ガイドライン」を公表。

②空き家再生等推進事業

不良住宅、空家住宅の除却を行う「除却事業タイプ」と、空家住宅の活用を行う「活用事業タイプ」があり、一定の要件に該当する場合、各事業について国庫補助を実施。

③空き家対策総合支援事業

空家等対策計画（空家特措法第6条）に基づき実施する空家の活用や除却などを、地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して補助。補助対象事業は、空家等対策計画に基づく「空家の活用」「空家の除却」「関連する事業」など。

(2) 空家等対策に係る東京都の施策

①東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

空家の発生抑制・有効活用・適正管理に関する普及啓発の取組と、所有者等からの相談業務を一体的に実施する事業者を公募。選定された事業者は、空家問題についてセミナー等の開催や、専門家等と連携・協力して相談会を開催。

②空き家利活用等区市町村支援事業（基本型・企画提案型）

区市町村による計画的な空家の利活用等を促進することを目的として、区市町村が実施する実態調査や空家等対策計画の策定、改修費の補助などの取組に対し補助。

③東京都空き家対策連絡協議会の設立

空家等の適正管理及び利活用等の推進等、空家対策の実施主体である区市町村に対して、他自治体の取組の情報共有や専門知識の提供等による技術的支援を図るとともに、空家対策における課題解決に向けた共同検討を行うため、東京都空き家対策連絡協議会を設置。

④先駆的空き家対策東京モデル支援事業（チャレンジ型）

先駆的かつ高度なノウハウを要する事業で、共通課題の解決を図る事業へ補助。

⑤エリアリノベーション推進支援事業

区市町村の特定のエリアで集中的・連鎖的に空家等が様々な用途に活用されるよう、まちづくりプロデューサーの業務・事業を区市町村を通じて支援。

1 - 2 上位計画の概要

(1) 東京都の計画

①東京の都市づくりビジョン（改訂）【平成 21 年（2009 年）7 月】

平成 13 年（2001 年）に策定された（東京の都市づくりビジョン）の改訂版。低炭素型都市への転換、緑豊かで美しいまち並みの形成、建築物の耐震化など、東京を美しく安全で住み心地のよい、さらに成熟を遂げた都市へと導くための道筋を示した計画。

住宅や、空家等の対策に関連して以下のように述べられている。

（抜粋） ■良質な住宅ストックの形成

- A) 長寿命で質の良い住宅ストックの形成
- B) 住まいの安全性の確保
- C) 地域の住宅関連事業者の活力を生かした住まいづくり
- D) 住宅が長期にわたり活用される市場の実現
 - 既存住宅の流通促進
 - 住宅リフォーム等の促進

②都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【平成 26 年（2014 年）12 月改定】

「東京の都市づくりビジョン（改定）」を踏まえ、政策誘導型の都市づくりを推進するために定められた東京都全体の「都市計画区域マスタープラン」。

本市は「核都市広域連携ゾーン」に位置付けられており、「市街地における良好な居住実現の方針」として、空家等に関連して以下の方針が示されている。

（抜粋）

(1) 良好な住宅市街地の形成

- ・地元自治体による自主的なまちづくりの誘導や空き家の活用等により、郊外住宅市街地等の活性化を図る。

(2) 良好な住宅ストックの形成

- ・世代を超えて住み継がれるよう、良質で長期使用が可能な住宅の建設を促進するとともに、高い省エネルギー性を有するなど、環境に配慮した質の高い住宅ストックの形成を図る。

③東京都住宅マスタープラン【平成 29 年（2017 年）3 月】

都の住宅政策が目指す方向として「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と「まちの活力・住環境の向上と持続」を掲げ、住宅政策の基本方針を、「豊かな住生活の実現と持続」と設定。住宅施策の方向性と具体的施策を示している。空家等対策に関連する施策として次のように目標を掲げている。

（抜粋）目標 1 住まいにおける子育て環境の向上

→空き家等既存ストックの有効活用

- 区市町村を通じた改修費補助
- 既存住宅の流通促進策の検討

目標 2 高齢者の居住の安定

→住宅のバリアフリー化等の促進

- 区市町村を通じてバリアフリー化、断熱化、設備改修などに要する費用の一部を補助

目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

→空き家の有効活用

- 区市町村を通じてバリアフリー化、断熱化、設備改修などに要する費用の一部を補助
- 住み替えを支援する民間事業者の取組について普及促進策を検討

目標 4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

→良質な家づくりの推進

- リフォームの促進
- 地域工務店等の連携の促進
- 既存共同住宅の質の向上
- 環境・健康に配慮した住宅の普及促進

→既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備

- 建物状況調査（インスペクション）、瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積・活用等の促進

→消費者や住宅所有者に対する普及啓発

- 住宅の維持管理等に関する情報提供
- 相談体制の充実

目標 8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

→空き家対策の推進による地域の活性化

- 既存ストックの活用促進
- 空き家の発生抑制
- 空き家の適正管理の促進
- 空き家に関する相談体制の整備等

(2) 福生市の計画

①福生市総合計画（第5期）〔令和2年（2020年）3月〕

本市全体で「何を大切にしたいまちづくりを進めるのか」というまちづくりの指針を示した計画。本市の取り組みを総合的に示し、今後、何に焦点を当ててまちづくりを進めていくかを示す、行政の中長期的な取組の姿勢を定めた計画。

空家等の対策については、「**危険空き家等への対策を進めるため、空き家や空き地に関する対応方針や施策を体系化した空き家等対策計画を策定します。また、空き家の除却工事に要する費用の一部を助成するなど、空き家対策の促進を行います。**」と言及している。

②福生市都市計画マスタープラン（改定）〔平成26年（2014年）3月〕

福生市総合計画を支えるまちづくり分野の計画。総合的な土地利用の方針、都市施設の整備方針を明らかにしたものであり、福生市総合計画（第4期）の「このまちが好き 夢かなうまち福生」を実現するために、都市計画の面から基本的な方向性を明らかにしたものの。

空家等の対策については、「**誰もが住み続けられる良質な住環境の形成**」を目指すために、「**良質な住宅ストックの形成のため、老朽住宅の建替えを促進します。**」と言及している。

③福生市住宅マスタープラン〔平成31年（2019年）3月〕

本市の住まいづくりに関する基本理念、基本目標、具体的な施策を示す計画。

空家等の対策については、「**空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり**」とテーマを設定し、空家等の活用の支援、危険住宅の除却、既存ストックの活用などに言及している。

第2章 福生市の空家等の現状

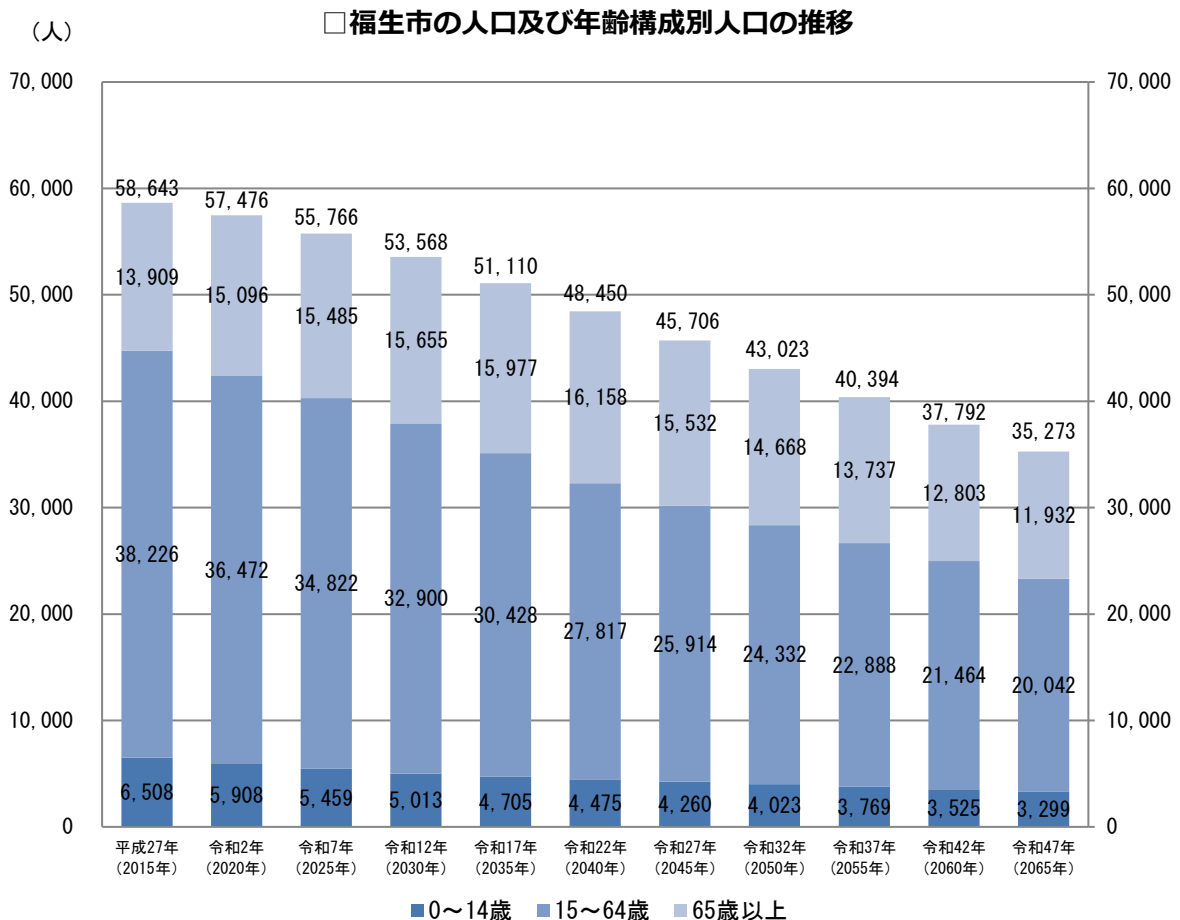
2-1 住宅・空き家等の実態

本節では、総務省が実施している「住宅・土地統計調査」等を通じて本市の人口及び住宅・空き家等の実態について概観します。

注) 本節で表記する「空き家」表記は、総務省統計局が実施している「住宅・土地統計調査」で使用されているもので、同調査では、長屋・共同住宅の一住戸の「空室」も「空き家」としてカウントしていますが、「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」としてカウントしています。したがって、「住宅・土地統計調査」における「空き家」の単位は「戸」とされ、「空家特措法」における「空家等」の単位は「棟」が使用されています。

(1) 人口及び年齢3区分別人口の推移

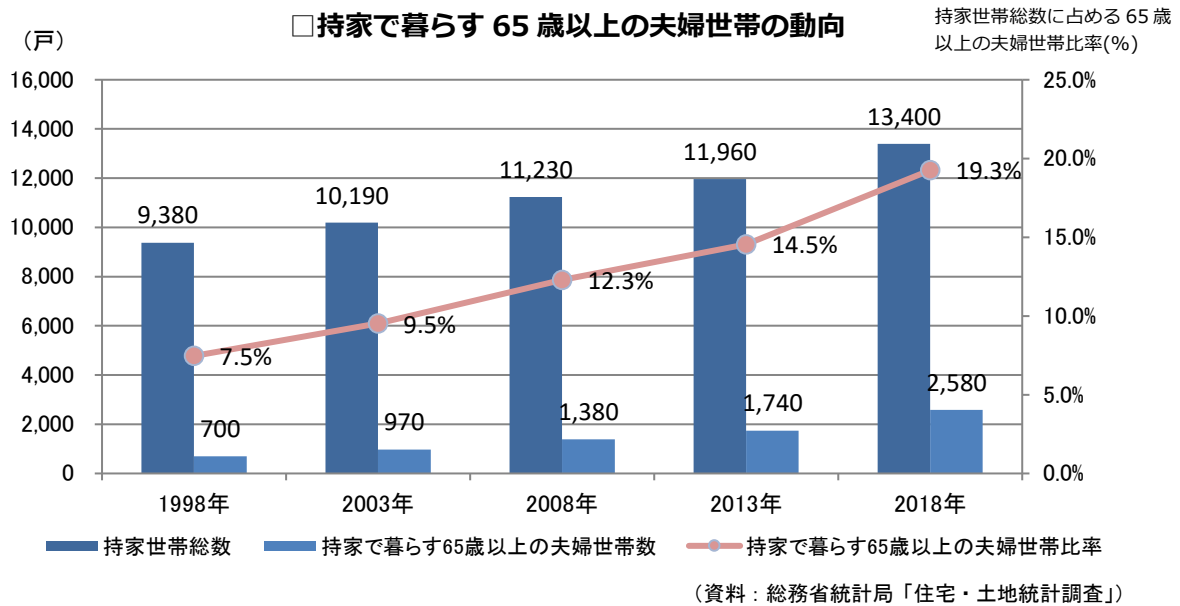
本市の総人口は、住民基本台帳では平成14年(2002年)の62,503人をピークに減少に転じ、令和27年(2045年)には45,706人(ピーク時のおよそ73%)になると推計されています。また、年少人口(14歳以下)及び生産年齢人口(15歳~64歳)が減少する一方で、老年人口(65歳以上)は増加傾向にあり、令和27年(2045年)には総人口の33.9%を占めると推計されています。



(資料：福生市総合計画(第5期))

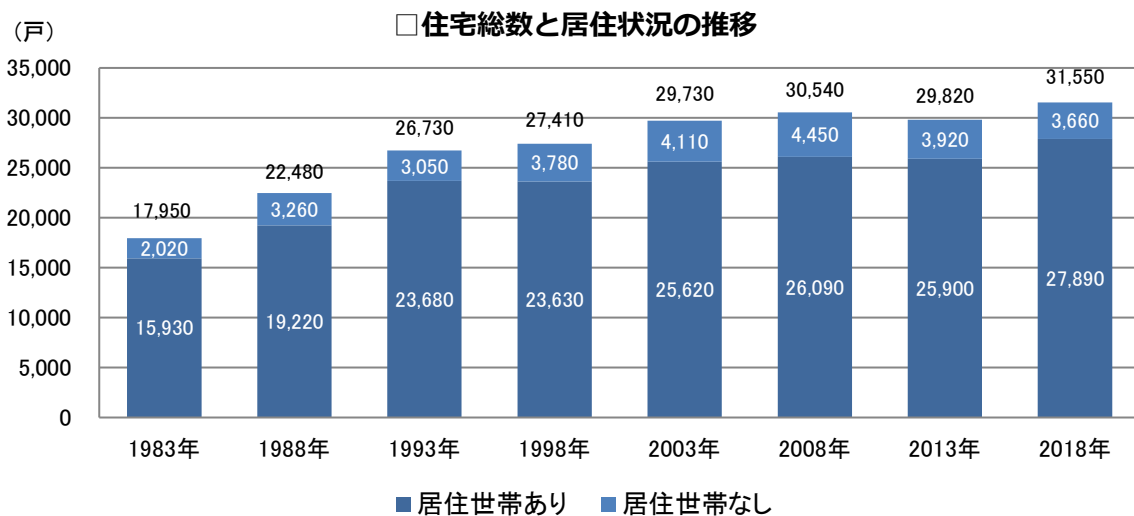
(2) 持家で暮らす 65 歳以上の夫婦世帯の動向

持家で暮らす総世帯数に占める 65 歳以上の夫婦世帯数の割合の推移が下のグラフです。年々増加を続けており、この傾向は、前記の年齢構成別人口の推移で示される 65 歳以上の高齢者が増加していることから加速すると考えられ、これに相続問題等が相まって、今後管理不全な空き家が増加する可能性が考えられます。



(3) 住宅総数と居住状況

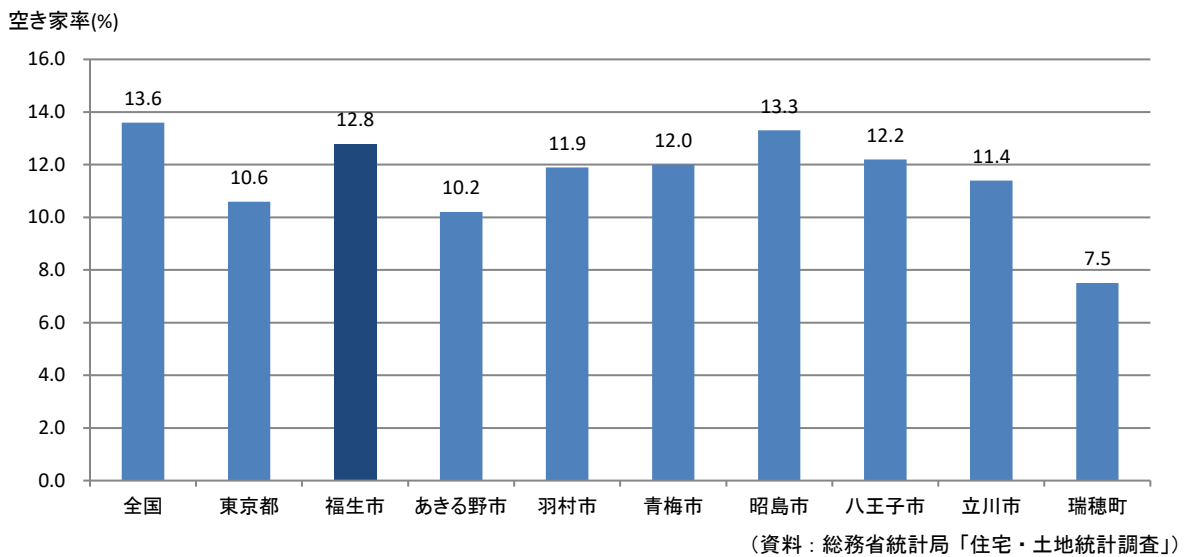
本市の住宅総数は、平成 15 年（2003 年）以降ほぼ 3 万戸で横ばいを続けており、平成 30 年（2018 年）時点で居住世帯のある住宅が 27,890 戸、居住世帯のない住宅が 3,660 戸（11.6%）となっています。住宅ストックは既に充足しており、さらに今後高齢夫婦の持家世帯の増加が予測される中、今ある住宅を適切に維持管理していくことの重要性が高まっていることが伺えます。



(4) 空き家率の比較

本市の空き家数は平成 30 年（2018 年）年時点で 3,410 戸、空き家率は 12.8%で、全国の空き家率 13.6%よりは低くなっていますが、東京都の平均空き家率 10.6%より高くなっています。近隣の市町と比べると、近隣市の中では昭島市の 13.3%に次ぐ高い割合となっています。

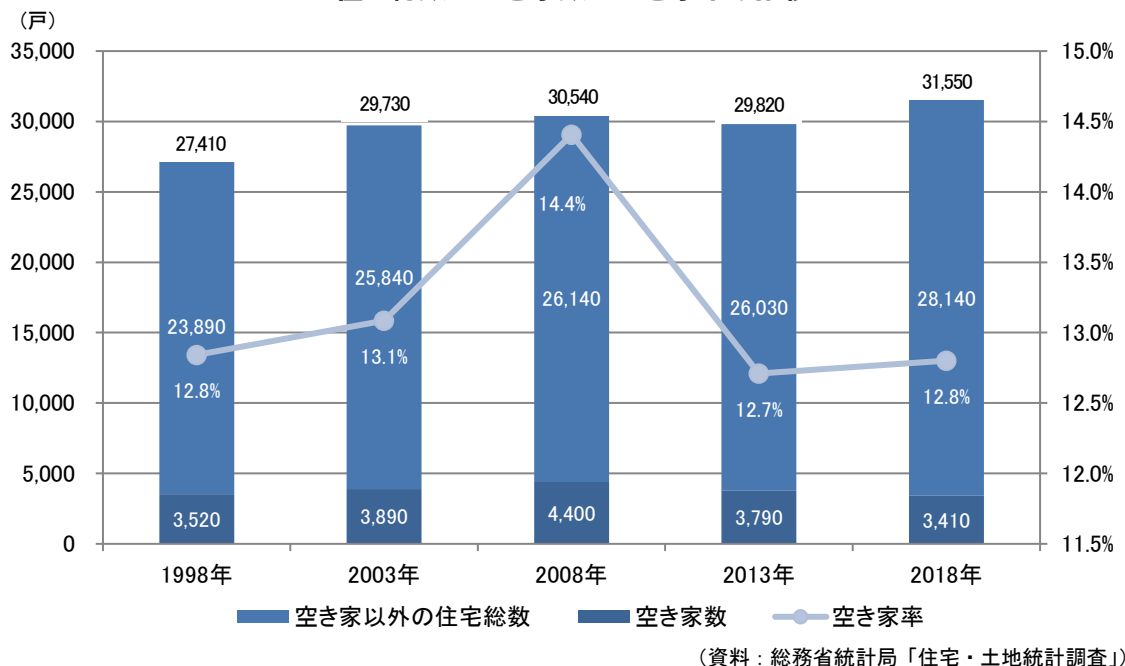
□ 全国、東京都及び近隣市町の空き家率との比較 [平成 30 年（2018 年）時点]



(5) 住宅総数・空き家数・空き家率の推移

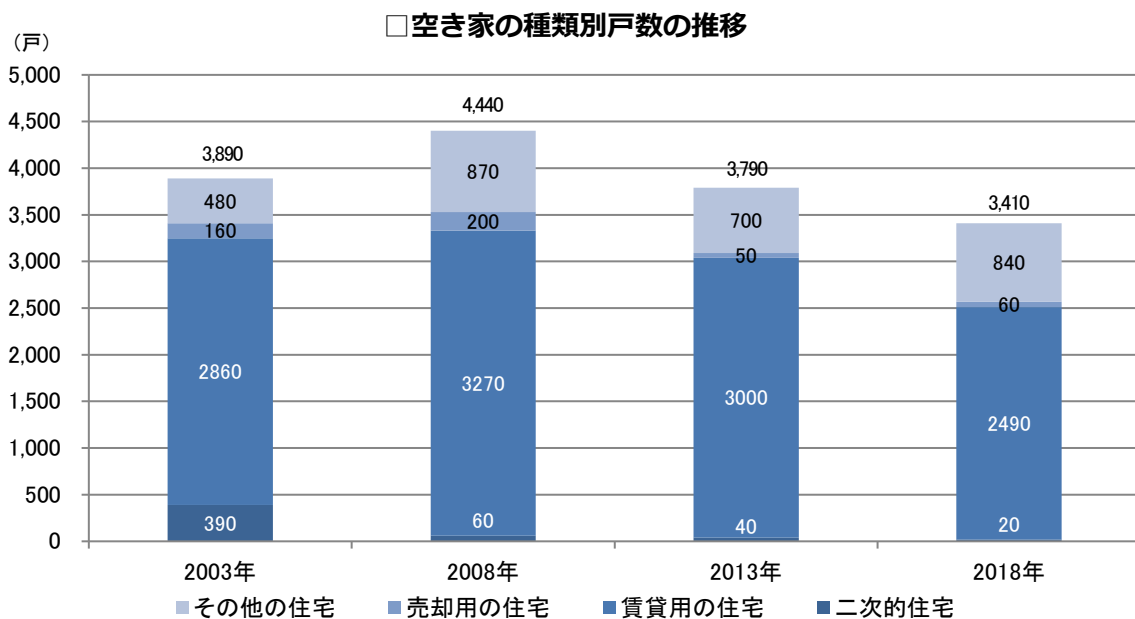
平成 20 年（2008 年）の空き家率が 14.4%と突出して高くなっていますが、それ以外の年の空き家率は 13%前後で安定的に推移しています。

□ 住宅総数・空き家数・空き家率の推移

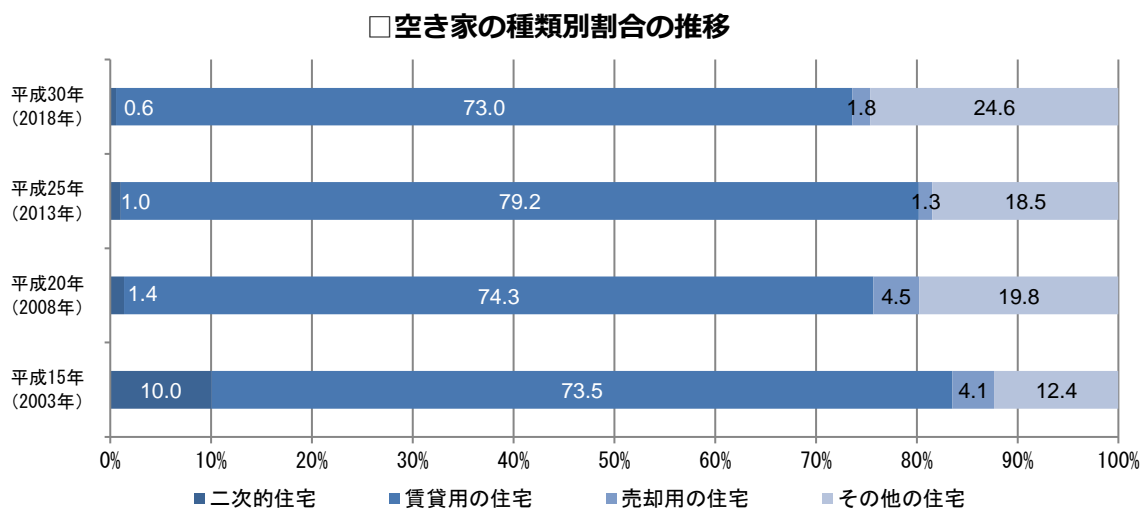


(6) 空き家の種類別構成の推移

空き家総数の推移を見ると、平成15年(2003年)から平成20年(2008年)にかけて増加していますが、平成20年(2008年)からは一貫して減少しています。「その他の住宅の空き家」が増大していますが、それ以上に「賃貸用の住宅の空き家」が減少していることがその要因と思われます。



(資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」)



(資料：総務省統計局「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：普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

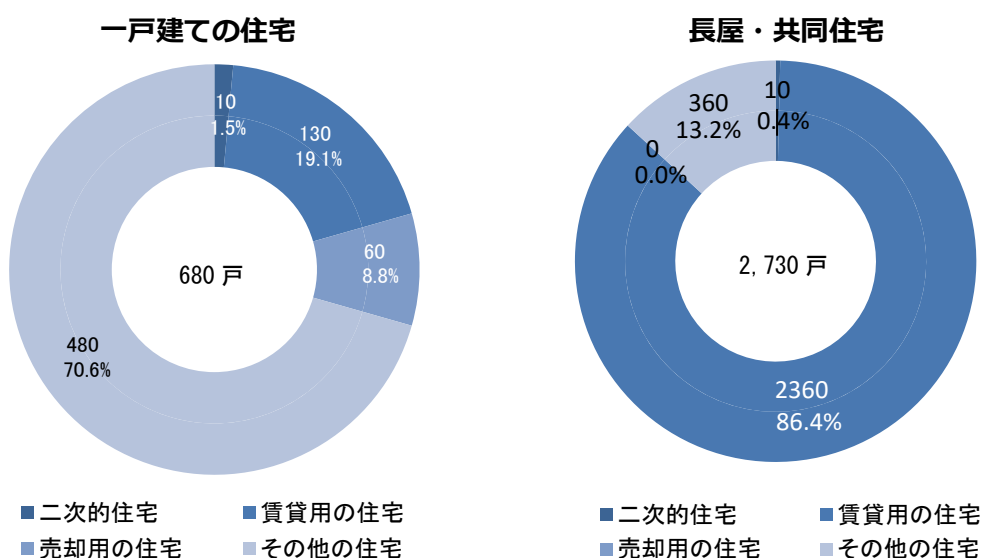
◇賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅

◇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：上記以外の人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。)

(7) 建て方別の空き家の種類の状況

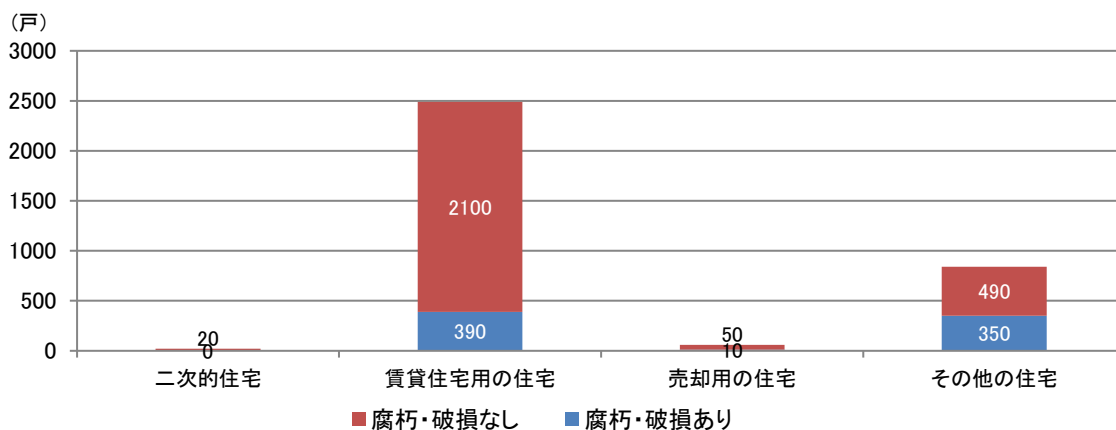
平成30年（2018年）年の本市の空き家を、建て方別に見たグラフです。一戸建ての住宅では、空き家680戸のうち「その他の住宅」が480戸（70.6%）を占めている点に注意が必要です。「その他の住宅」は、空き家になったにもかかわらず買い手や借り手を募集せずそのまま放置されている状態の空き家で、例えば親の死後、そのままにしておくケース等がこれに当たり、「問題空き家」になる可能性の高い空き家と見ることができます。この点に関しては、所有者の情報不足の他に、中古住宅市場の整備不足が関係しているのではないかと考えられます。



（資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」）

(8) 空き家の種類別維持保全状況

平成30年（2018年）年の空き家の腐朽・破損の状況を示したのが下のグラフです。「賃貸用の住宅の空き家」390戸と「その他の住宅の空き家」350戸を合わせた740戸が「腐朽・破損あり」となっており、今後これらの住宅が周囲に悪影響を及ぼす「問題空き家」になることが懸念されます。



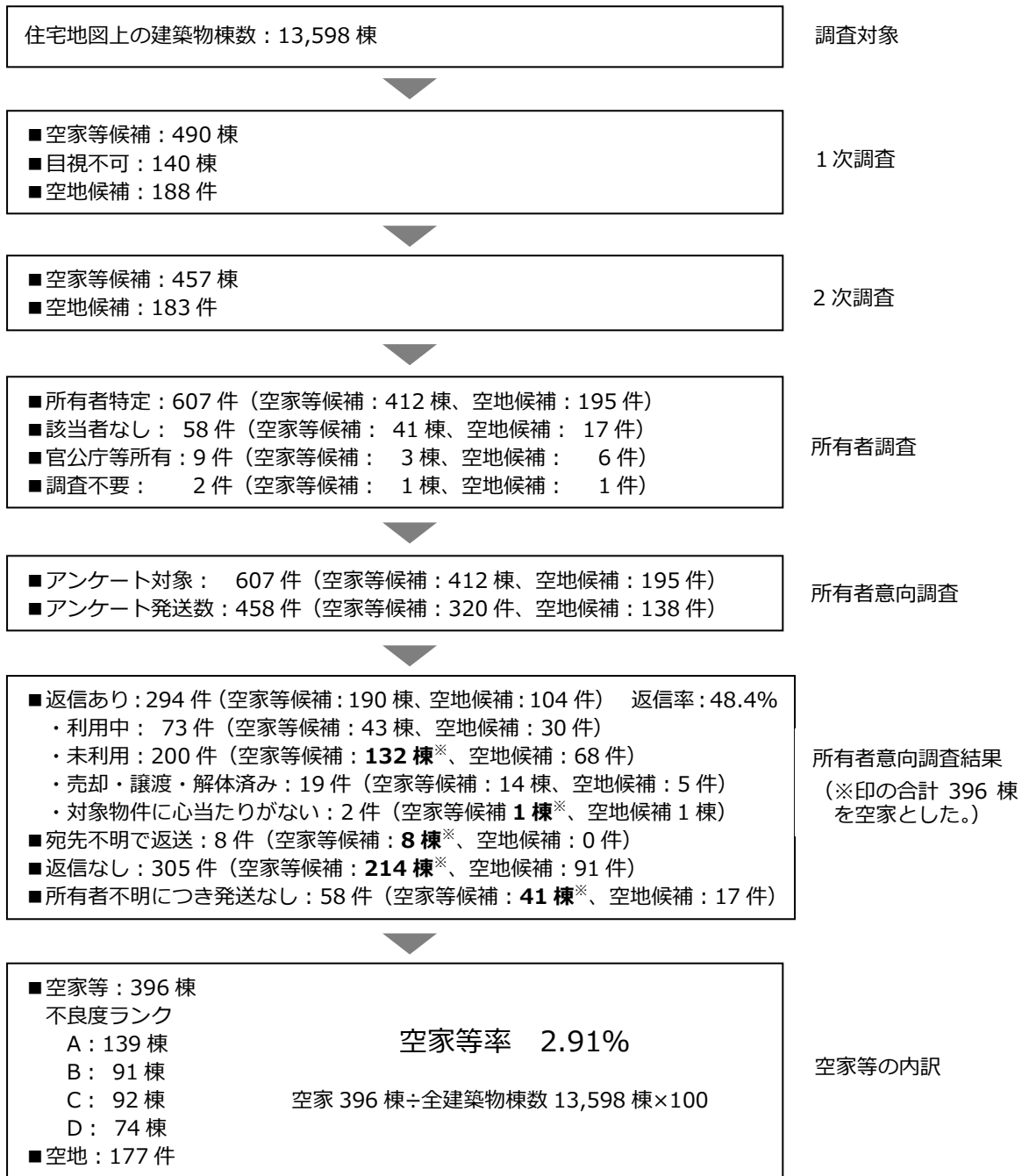
（資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」）

2-2 福生市空家等実態調査

(1) 福生市空家等実態調査の概要

- ・調査期間：令和元年（2019年）7月24日～令和2年（2020年）3月31日
- ・調査範囲：横田基地を除く福生市全域
- ・調査対象：ゼンリン住宅地図（2017年4月発行）に建築物形状がある13,598棟

◇調査の流れ



(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 396 棟で、住宅地図で確認された福生市内の総建築物棟数 13,598 棟に対する空家等率は **2.91%** となっています。

空家等の不良度ランク D(建築物の老朽度が著しく利活用に適さない建物)が多いのは、熊川 (21 棟)、福生 (18 棟)、加美平 1 丁目 (11 棟) の順となっています。

◇町丁目別空家等棟数・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 (%) | 空家等の不良度ランク※ | | | |
|--------------|--------|-------|-------------|-------------|----|----|-----------|
| | | | | A | B | C | D |
| 1 牛浜 | 454 | 10 | 2.20 | 6 | 2 | 1 | 1 |
| 2 加美平 1 丁目 | 515 | 21 | 4.08 | 3 | 3 | 4 | 11 |
| 3 加美平 2 丁目 | 328 | 14 | 4.27 | 2 | 3 | 5 | 4 |
| 4 加美平 3 丁目 | 663 | 9 | 1.36 | 2 | 2 | 0 | 5 |
| 5 加美平 4 丁目 | 42 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 北田園 1 丁目 | 287 | 10 | 3.48 | 3 | 5 | 2 | 0 |
| 7 北田園 2 丁目 | 358 | 9 | 2.51 | 2 | 2 | 1 | 4 |
| 8 熊川 | 3,862 | 133 | 3.44 | 50 | 26 | 36 | 21 |
| 9 熊川二宮 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10 志茂 | 671 | 29 | 4.32 | 10 | 8 | 8 | 3 |
| 11 東町 | 117 | 2 | 1.71 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| 12 福生 | 3,538 | 110 | 3.11 | 39 | 26 | 27 | 18 |
| 13 福生二宮 | 71 | 5 | 7.04 | 2 | 0 | 0 | 3 |
| 14 本町 | 354 | 5 | 1.41 | 2 | 1 | 1 | 1 |
| 15 南田園 1 丁目 | 352 | 2 | 0.57 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| 16 南田園 2 丁目 | 425 | 5 | 1.18 | 4 | 0 | 1 | 0 |
| 17 南田園 3 丁目 | 348 | 6 | 1.72 | 4 | 1 | 1 | 0 |
| 18 武蔵野台 1 丁目 | 674 | 22 | 3.26 | 7 | 9 | 3 | 3 |
| 19 武蔵野台 2 丁目 | 534 | 4 | 0.75 | 1 | 3 | 0 | 0 |
| 福生市全域 | 13,598 | 396 | 2.91 | 139 | 91 | 92 | 74 |

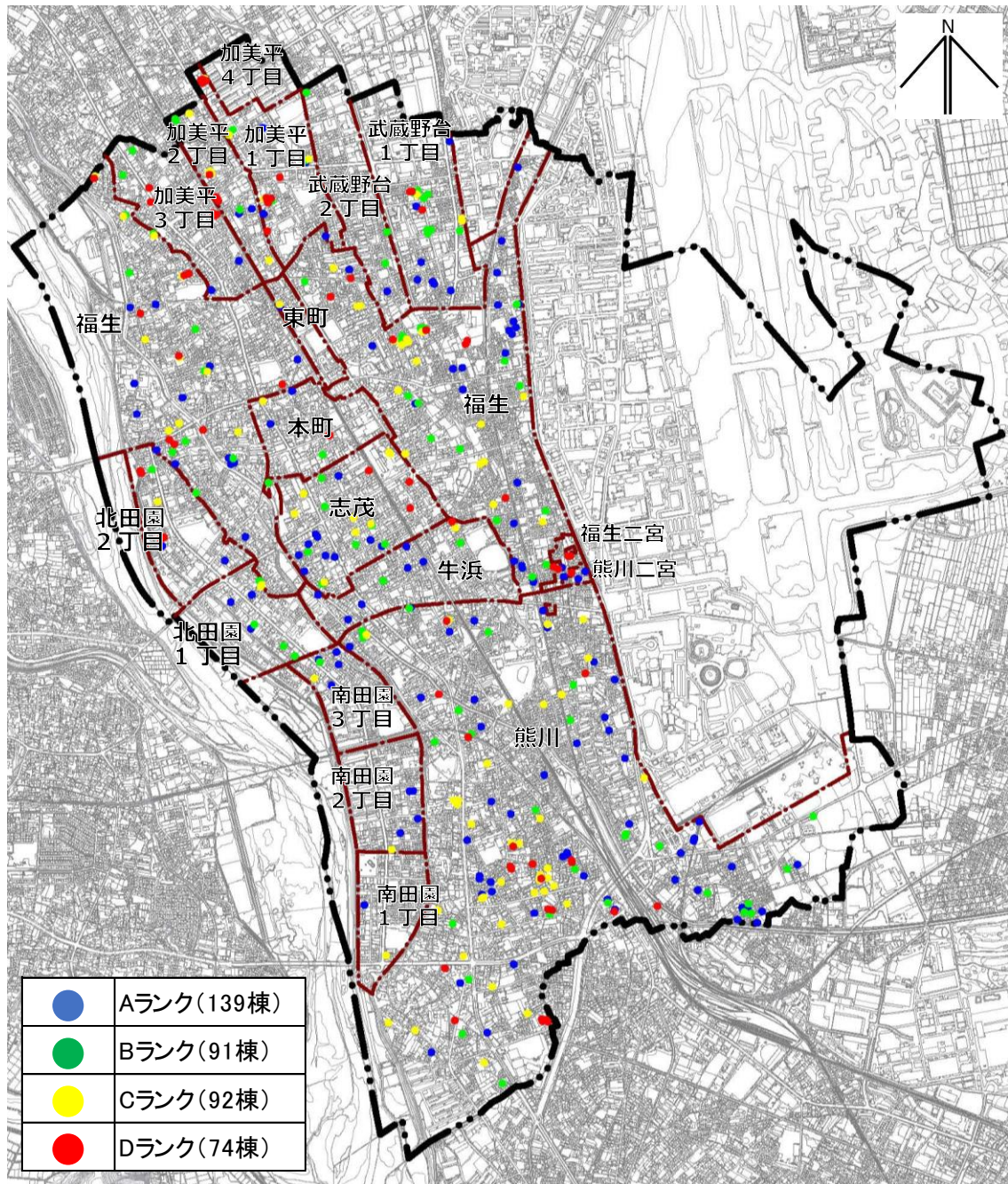
※空家等の不良度ランク

- 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修繕が必要)
- C 要対応 (利活用可能だが大規模な修繕が必要)
- D 早急な対応が必要 (利活用に不適)

② 空家等の分布状況

空家等は、市内にほぼ万遍なく存在していました。空家等の棟数が多い町丁目は、建築物棟数にほぼ比例して熊川（133棟/3,862棟）、福生（110棟/3,538棟）となっており、この2つで全空家等棟数の6割を占めています。空家等率でみると、建築物棟数との相関関係は見られず、福生二宮（7.04%）を筆頭に、志茂（4.32%）、加美平2丁目（4.27%）、加美平1丁目（4.08%）の順となっています。

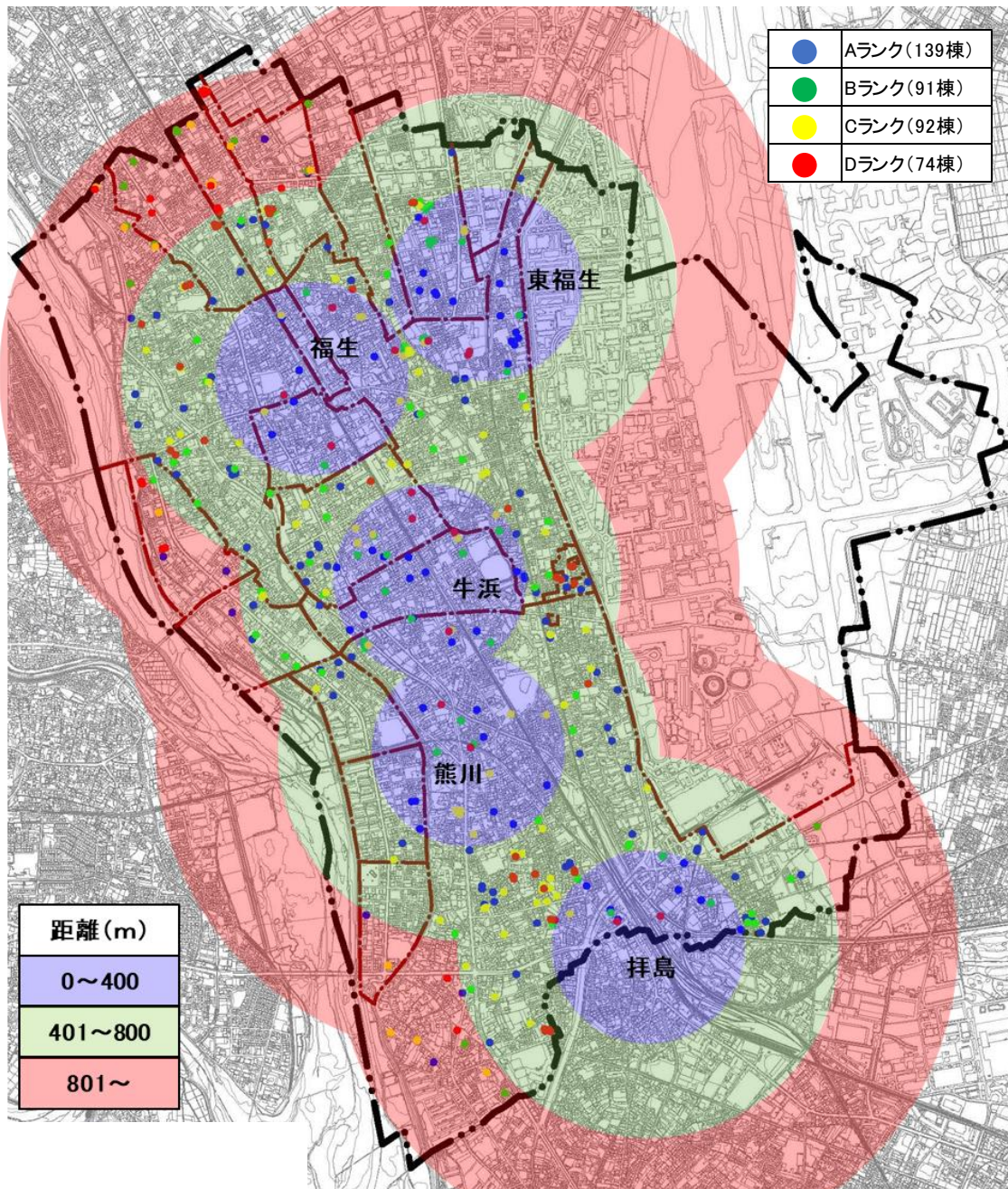
◇空家等の分布図



③ 駅からの距離別空家等の分布状況

下の図は、駅からの距離別の空家等の分布状況を見たものです。400m 圏内（徒歩 5 分圏内）の空家等は 116 棟、401m～800m 圏内（徒歩 10 分圏内）が 224 棟、801m 以遠（徒歩 10 分以上）が 56 棟になっており、駅から遠くなるほど（立地条件が悪くなるほど）空家等の棟数は増えていくことが伺えます。また、駅から 800m 以内の空家等の不良度ランクは「A」が多く、「D」はあまり多くないのに対して、801m 以遠になると逆に不良度ランク「D」が多くなっており、「A」が少ないことが明らかになりました。

◇駅からの距離別空家等の分布状況



④ 空家等の不良度ランク別建築物用途・構造

建築物用途は、「戸建住宅（店舗併用を含む）」が 347 棟（87.6%）で、圧倒的多数を占めており、次いで「その他」が 34 棟（8.6%）でした。

建築物構造は「木造」が 366 棟（92.4%）で、「非木造」は 30 棟（7.6%）でした。

不良度ランク D と判定された建築物の多くは「木造」「戸建住宅」で 62 棟にのぼり、全空家等 396 棟の 15.7%に及んでいます。

◇空家等の不良度ランク別建築物用途・構造

| | A | | | B | | | C | | | D | | | 福生市全域 | | |
|------|-----|-----|-----|----|-----|----|----|-----|----|----|-----|----|-------|-----|-----|
| | 木造 | 非木造 | 計 | 木造 | 非木造 | 計 | 木造 | 非木造 | 計 | 木造 | 非木造 | 計 | 木造 | 非木造 | 計 |
| 戸建住宅 | 116 | 6 | 122 | 76 | 3 | 79 | 80 | 2 | 82 | 62 | 2 | 64 | 334 | 13 | 347 |
| 共同住宅 | 2 | 0 | 2 | 2 | 0 | 2 | 3 | 1 | 4 | 2 | 1 | 3 | 9 | 2 | 11 |
| 長屋 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 3 | 4 | 0 | 4 |
| その他 | 8 | 6 | 14 | 6 | 4 | 10 | 4 | 2 | 6 | 1 | 3 | 4 | 19 | 15 | 34 |
| 合計 | 127 | 12 | 139 | 84 | 7 | 91 | 87 | 5 | 92 | 68 | 6 | 74 | 366 | 30 | 396 |

⑤ 空家等の建築物の状態

【保安面】「屋根の変形、屋根のふき材の剥落、軒の裏板・垂木の腐朽、軒や雨樋の垂れ下がり等がある」を確認した建築物が 146 棟（36.9%）と最も多く、「屋外階段、バルコニー、その他附属構造物の腐食、脱落、傾斜がある」を確認した建築物が 145 棟（36.6%）、「壁を貫通する穴、外壁の剥落、腐朽、破損、外壁材に浮きがある」を確認した建築物が 133 棟（33.6%）となっています。

【衛生面】最も多く該当したのは、「ごみ等の放置、不法投棄により多数のねずみやハエ、蚊等が発生し、公益に支障を及ぼすおそれがある」で、37 棟（9.3%）確認されました。

【景観面】最も多く該当したのは「屋根・外壁等の汚物や落書き、老朽化等による汚損がある」で、135 棟（34.1%）が確認されました。

【その他生活環境面】最も多かったのは、「雑草が繁茂している」で、65 棟（16.4%）が確認されました。

⑥ 空家等の接道状況及び前面道路の幅員

空家等 396 棟のうち、前面道路への接道状況は 383 棟（96.7%）が「2メートル以上」、13 棟（3.3%）が「2メートル未満」又は「接していない」状態でした。

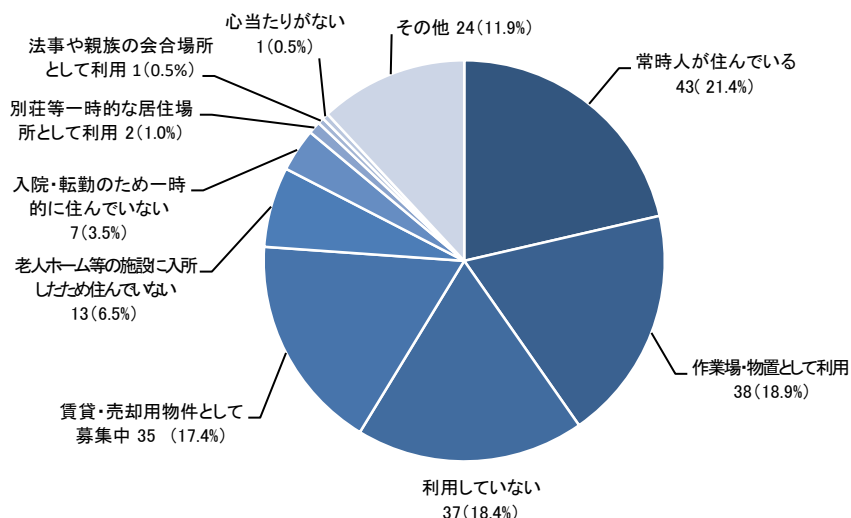
また、前面道路の幅員は 240 棟（60.6%）が「4メートル以上」であり、149 棟（37.6%）が「2メートル以上 4メートル未満」、「2メートル未満」が 2 棟（0.5%）、道路に「接していない」と思われる建築物が 5 棟（1.3%）確認されました。

(3) 空家等所有者への意向調査結果

空家等所有者に対して今後の予定等をアンケート調査した結果、発送した 412 棟中 190 棟の所有者から回答がありました（回答率：46.1%）。

① 空家等の利用状況

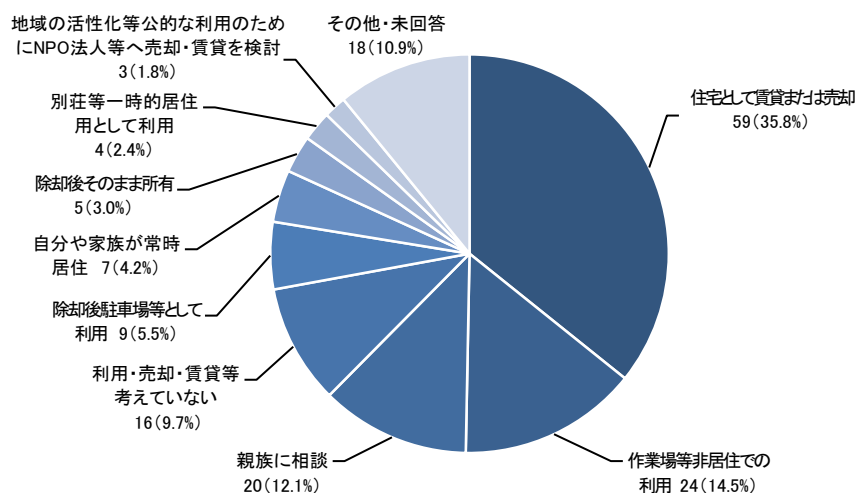
回答があった 186 棟のうち（複数回答有）、「常時人が住んでいる」が 43 件（21.4%）と最も多く、次いで「作業場・物置として利用」が 38 件（18.9%）、「利用していない」が 37 件（18.4%）、「賃貸・売却用物件として募集中」が 35 件（17.4%）と続いています。



② 未利用建築物の今後の利用予定

回答のあった 122 棟のうち（複数回答有）、「住宅として賃貸または売却」が 59 件（35.8%）と最も多く、次いで「作業場等非居住での利用」が 24 件（14.5%）、「親族に相談」が 20 件（12.1%）、「利用・売却・賃貸等考えていない」が 16 件（9.7%）、「除却後駐車場等として利用」が 9 件（5.5%）と続いています。

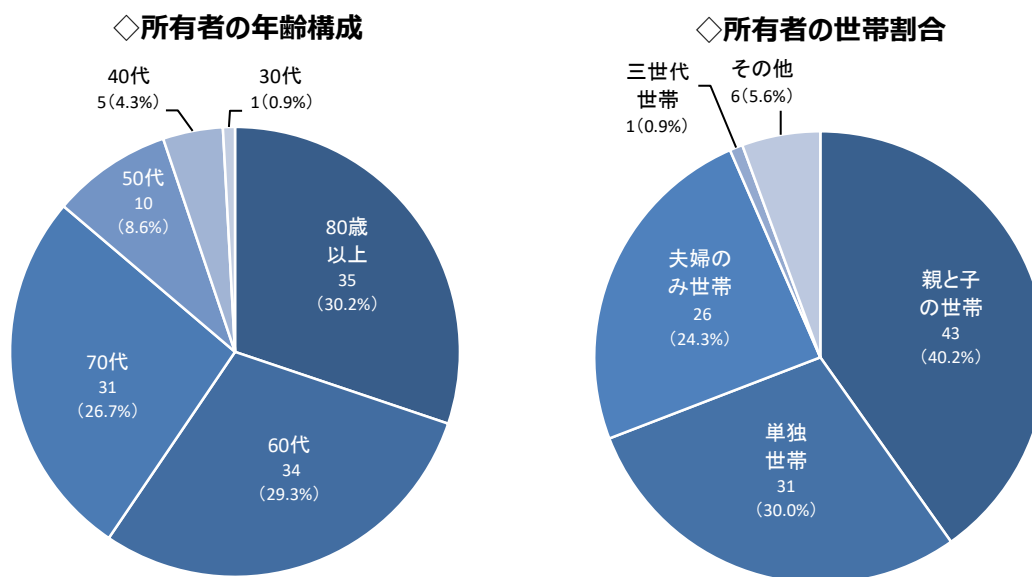
特徴的な回答としては、「地域の活性化等公的な利用のために NPO 法人等へ売却・賃貸を検討」が 3 件（1.8%）ありました。



③ 空家等所有者の年齢・世帯構成

回答があった116棟のうち、所有者の年齢が「80歳以上」が35棟（30.2%）と最も多く、次いで「60代」が34棟（29.3%）、「70代」が31棟（26.7%）と、60代以上の所有者が全体の8割強（100棟：86.2%）を占めています。

所有者の世帯構成は、回答があった107棟のうち、「親と子の世帯」が43棟（40.2%）と最も多く、次いで「単独世帯」が31棟（30.0%）、「夫婦のみ世帯」が26棟（24.3%）となっていました。



④ 売却や賃貸する上での懸念点

回答があった47棟のうち（複数回答有）、上位から「建物が古い、狭い等住宅の質が悪い」が30件（35.3%）、「中古戸建ての住宅需要が少ない」が22件（25.8%）、「接道条件が悪く建て替えが困難」が6件（7.1%）、「相続や権利関係の問題が解決できない」が2件（2.3%）となっています。「その他」の回答の中には、件数は多くありませんが、「樹木の処理に困っている」や「袋小路のため売却できない」「接道が2メートル未満のため売買できない」等の回答がありました。

⑤ 行政に期待する施策

回答があった95棟のうち（複数回答有）、「空家の解体等に関する助成制度」が71件（37.0%）で最も多く、次いで「空家の維持・管理に関する助成制度」が43件（22.4%）、「市役所への総合的な相談窓口の設置」が26件（13.5%）、「地域活性化に役立つ利用方法等の提案」が15件（7.8%）と続いており、これらの回答が全体の8割を占め、空家等の対処に困っている回答者が多く存在することが確認されました。

2-3 空家等の現状から導かれる課題の抽出

「2-1 住宅・空き家等の実態」及び「2-2 福生市空家等実態調査」から、本市における空家等対策の課題は次のようにまとめられます。

《課題 1》市内の空家等の最新状況の把握について

今後、空家等が増える可能性が高いなか、「どこにどのような状態の空家等が存在するのか」常に最新の状況を把握することが大切です。また、今回実施した実態調査で不良度ランク C、D に該当する空家等のうち、所有者が特定できなかった空家等 41 棟は、放置期間が長引くと倒壊したり、害獣の住処になったり、不審者の侵入、放火、不法投棄の危険性が増すなど周囲に悪影響をもたらす「特定空家等」になる可能性が高いため特に注視が必要です。

《課題 2》管理不全な空家等への対応について

実態調査を通じて確認された全空家等棟数 396 棟のうち、何らかの対策が必要な不良度ランク C、D に該当する空家等が 166 棟 (41.9%) 確認されました。そのうち「建築物の老朽度が著しく利活用に適さない」D ランクの建築物は 74 棟(18.7%)となっています。これらの建築物は、既に周囲に悪影響を及ぼしている可能性があるとして想定され、今後具体的な対応が必要になると考えられます。

《課題 3》空家等の利活用に向けた対応について

アンケート回答のあった 201 棟の空家等所有者のうち 37 棟 (18.4%) の方々が「利用していない」という結果が得られています。これらの空家等所有者に対しては、今後様々な情報提供や啓発が必要になると考えられます。

第3章 基本目標と基本方針

住宅等は、街の景観を構成する要素の一つであるという点で強く公共性を帯びており、良好な状態を維持すると同時に、次世代に適切に引き継ぐことが求められます。

所有者の諸事情により、やむを得ず住宅等が空家等になりそうなときや空家等になったときには、近隣に悪影響を及ぼす管理不全な状態にならないよう、早めの対応が求められます。ここでは、第2章「2-3 空家等の現状から導かれる課題と取組の方向性」の内容も踏まえ、空家等対策の基本目標とそれを具体化するための基本方針について述べます。

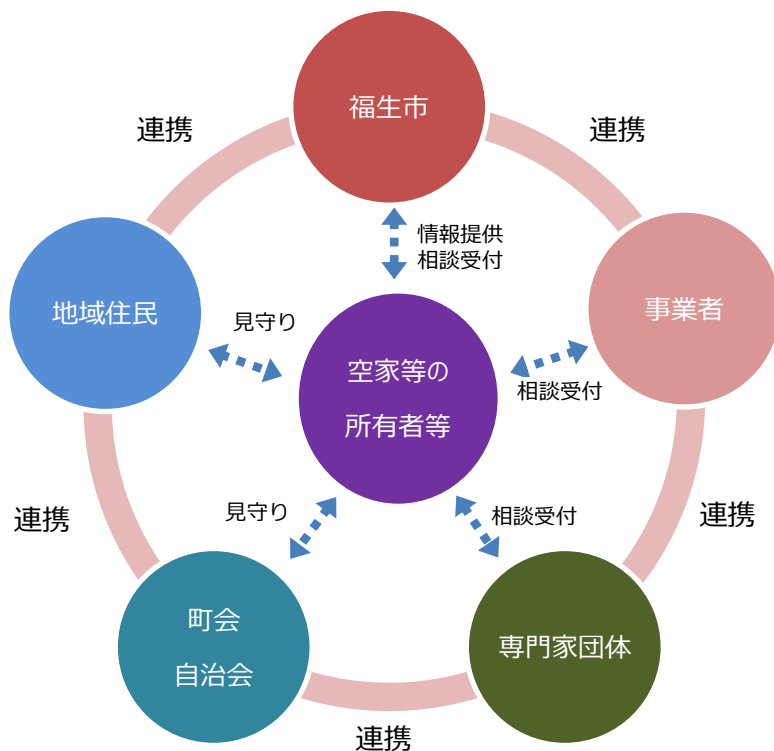
3-1 基本目標（あるべき姿）

「空家特措法」「福生市総合計画（第5期）」等の上位計画を踏まえ、当市の空家等対策の基本目標を以下のとおり設定します。

《基本目標（あるべき姿）》

空家に対するそれぞれの責務が適切に果たされるまち

空家等の所有者、管理者、地域住民、不動産関係者、利活用希望者、関係行政機関などの多様な主体が相互に作用しながら、魅力的なまちづくりに寄与することを本目標で表現しています。



3-2 基本方針

基本目標（あるべき姿）を具体化するために以下の4つの基本方針を設定し、空家等の対策に対して総合的に取り組みます。

《基本方針1》空家等の適正な管理の促進

空家等の対策の取組に関する情報を市民や空家等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ます。また、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》空家等の利活用の促進

空家等を地域資源と捉え、民間事業者などと連携しながら、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って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。

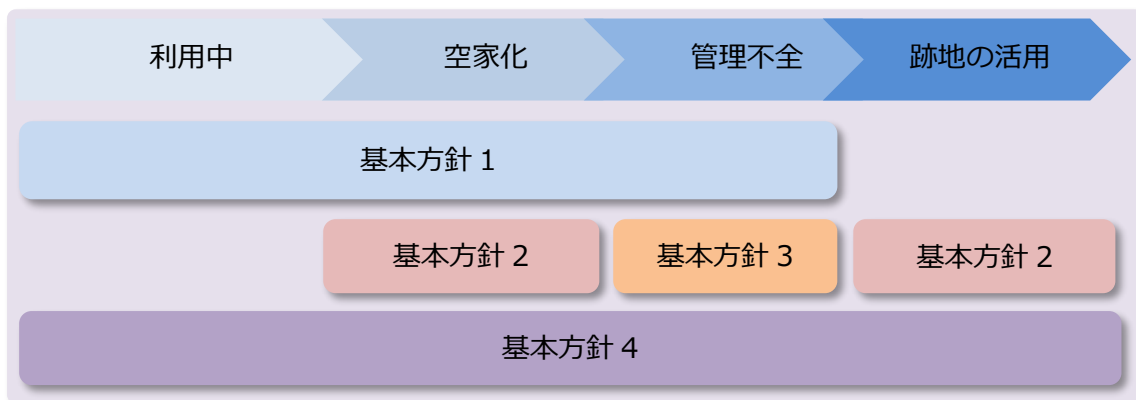
《基本方針3》管理不全な空家等の除却等の促進

保安、衛生、景観面で周辺に悪影響を及ぼす管理不全な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、特に危険性が高いと判断される特定空家等については、行政代執行等を含めた措置の検討や空家条例の制定検討などを行います。

《基本方針4》多様な主体との連携による総合的な空家対策の推進

空家等の所有者や管理者への啓発、中古住宅としての市場流通の促進、地域の様々な活動拠点としての利活用、管理不全な空家等の抑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、地域住民や学識経験者、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。

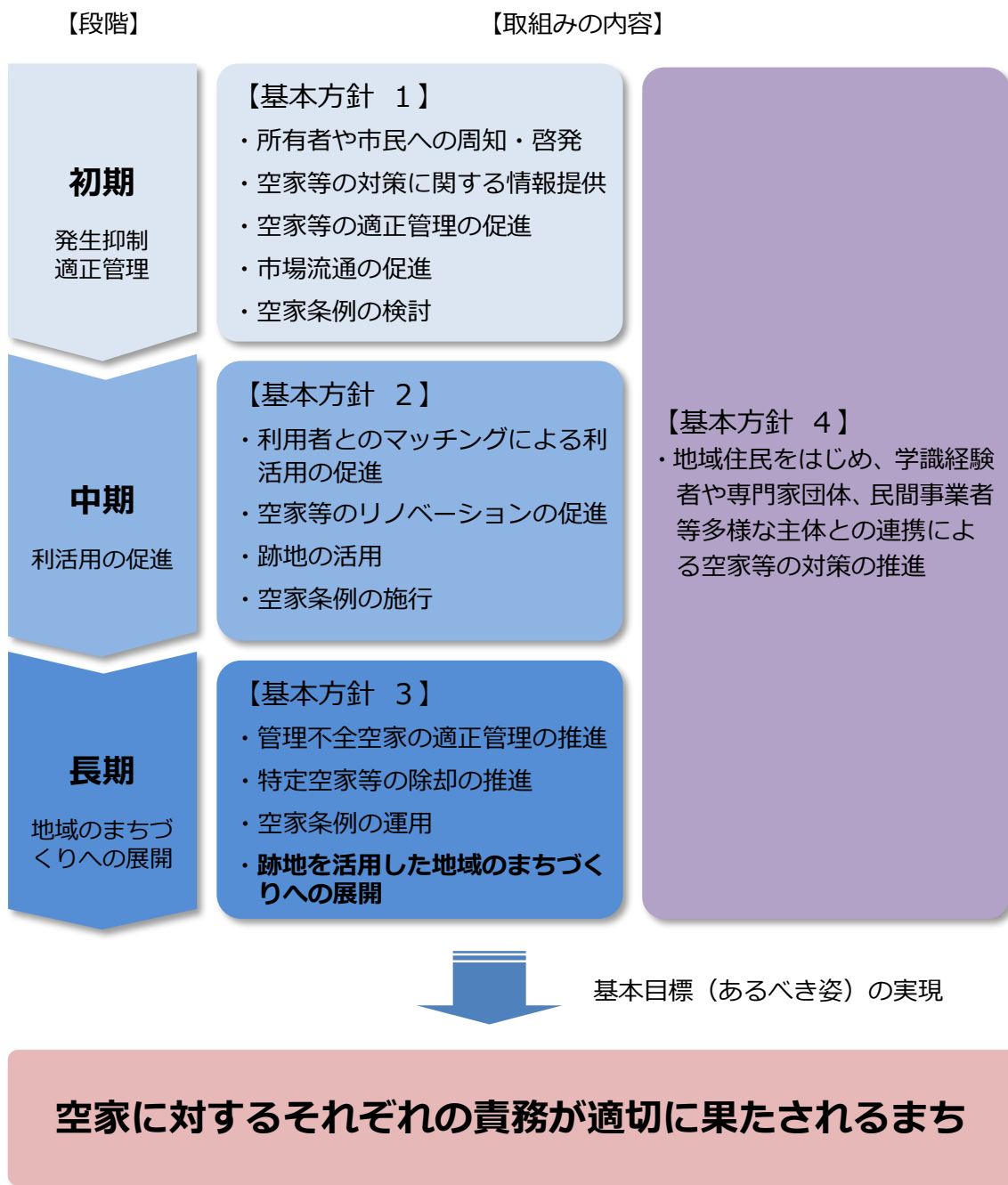
【建築物などの状態と基本方針との関係】



3-3 段階的取組

空家等対策は、初期段階における空家等の「発生抑制」、空家等の「適正管理」から、中期における空家等及び空家等を除却した跡地の「利活用の促進」、さらに長期的目標として、利活用を通じた「地域のまちづくりへの展開」に至るまで、初期段階から中・長期にわたって段階的な取り組みが必要です。

そのため、当面取り組んでいくべき初期段階の方針と、中・長期的に取り組むべき方針を明確にし、計画の進捗状況に応じて随時見直しを行います。



第4章 基本施策

4-1 空家等の発生の抑制と適切な管理

(1) 空家等対策に係る情報の周知・啓発

空家等の対策を進めるには、住宅が空家になる前から適切に維持管理し、長寿命化を図ることの大切さについて市民の理解を深めることが大切です。

また、空家になることで老朽化が早まるとともに、庭の草木が伸び放題となったことで害虫（蚊、マイマイガ、アメリカシロヒトリなど）の巣窟となってしまうと、所有者等の維持管理負担が大きくなる可能性が高まります。

更に空家は、特殊詐欺の受け渡し場所や、未成年者のたまり場となったり、不審火による火災の恐れが増大するなど、地域の防犯・防災面の悪化や、住環境・景観に悪影響を及ぼす可能性があります。従って、空家になる前から所有者の空家等に関する意識を高めていく、「**予防的対策**」が何よりも大切です。空家等担当課(後述※P36)が中心となり、以下のような方法で広く周知・啓発していきます。

① 市ホームページやパンフレットなどによる情報提供

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係る税負担の特例措置[※]など、第3章「3-3 段階的取組」の各段階に応じて市民が知りたいと思われる情報をチャートにまとめたパンフレットの制作を検討します。また、空家等対策や住宅施策についてまとめた「福生市住宅施策ハンドブック Su-Ma-U(すまう)」や、市ホームページ、広報ふっさ等を通じて、情報の周知・啓発に努めます。

※空き家の譲渡に係る税負担の特例措置【令和5年(2023年)12月31日までの予定】

相続により生じた空家で、新耐震基準を満たしていないものに関し、相続人が、必要な耐震改修又は除却を行った上で家屋又は土地を売却した場合、譲渡所得の特別控除(3,000万円)を行う制度。

② 相談会・セミナーなどによる意識啓発

空家等の所有者・管理者、相続予定者、近隣住民、後見人等を対象とした相談会やセミナーを企画・開催し、意識啓発を行う場の創出に努めます。さらに、空家問題を所有者や管理者のみの問題として捉えるのではなく地域全体の問題として捉え、地域包括支援センターや民生委員・児童委員、町会・自治会等と連携します。

③ 相続の生前対策及び相続登記の促進

空家等が発生する要因の一つとして、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を対象に、住まいを次世代へ適切に引き継いでいくために、相続発生時の速やかな登記の名義変更を促す遺言書の作成や相続放棄、成年後見人制度の活用等、各種制度について周知していきます。

(2) 適切な維持管理による住宅の長寿命化

① リフォームの促進

住宅を長寿命化するには、老朽化した屋根や外壁等の修繕の他、建物内部のリフォームが望まれます。所有者等が安心してリフォームができるよう、計画から契約、工事、引き渡し、維持管理の各段階を通じて確認すべき事項についてまとめた「住宅リフォームガイドブック（国土交通省住宅局）」等を活用し、リフォームの普及啓発に努めます。

また、合理的な断熱工法や省エネ改修など、環境負荷の小さい快適な住まいにリフォームするための設計手法や事例を集めた「住宅の省エネリフォームガイドブック（東京都住宅政策本部）」を活用し、その普及啓発を図るとともに、高齢者が自宅で生活しやすくするための住宅改修（手摺などの設置等）を行う際の「自立支援住宅改修給付」等の利用を促します。

② 耐震改修の促進

住宅の長寿命化には、リフォームと同時に耐震性能の向上も欠かせません。現行の「木造住宅の簡易耐震診断^{※1}」や、「木造住宅の耐震診断費用の助成制度^{※2}」「木造住宅の耐震改修費用の助成制度^{※3}」の活用を推進します。

※1:木造住宅の簡易耐震診断

市内にある住宅のうち、昭和56年以前に建築された木造2階建て以下の戸建住宅の設計図を基に、パソコンによる簡易耐震診断を無料で実施。

※2：木造住宅の耐震診断費用の助成（令和3年3月時点）

| 助成額 | 助成の対象となる住宅 | 補助対象者 |
|----------------------------|--|--|
| 耐震診断に要する費用の3分の2以内（限度額10万円） | 市内にある住宅の内、昭和56年以前に建築された木造2階建て以下の戸建住宅で、延床面積の2分の1以上を所有者自らの住居としている者（賃貸住宅は対象外） | 助成の対象となる住宅を所有している個人（共有の場合は共有者全員によって合意された代表者） |

※3：木造住宅の耐震改修費用の助成（令和3年3月時点）

| 助成額 | 助成の対象となる住宅 (①②の両方を満たすもの) | 補助対象者 |
|--|--|--|
| 1棟当たり50万円（ただし、耐震改修費用が50万円に満たない場合はかかった費用の額） | ①昭和56年以前に建築された木造2階建て以下の住宅で、延床面積の2分の1以上を所有者自らの住居としているもの（賃貸住宅は対象外） ②専門家による耐震診断の結果、倒壊の危険性があると診断されたもの | 助成の対象となる住宅を所有している個人（共有の場合は共有者全員によって合意された代表者） |

4-2 空家等の流通・利活用の促進

(1) 空家等既存ストックの有効活用

利活用可能な空家等は地域の資源と捉えることができます。先に述べたように、リフォームや耐震改修を促進して長寿命化を図ると同時に、中古住宅としての市場性を高めたり、リノベーション等による利活用や、セーフティネット住宅（高齢者、障害者、子育て世帯などの入居を拒まない賃貸住宅）としての活用^{※1}を促すことで、地域コミュニティの活性化につなげていくことが重要であるため、環境整備等に努めます。

また、立地条件等により、住宅としての市場性が期待できない場合は、地域交流を促す福祉施設や子育て支援施設、地域活動拠点等への活用について、関係機関や利活用希望者とのマッチングを支援することで、空家等所有者や管理者が利活用に取り組みやすい環境を整えます。

【想定される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、グループホーム等

子育て支援施設 : 託児所、フリースクール等

地域の活動拠点等 : カフェ、コレクティブハウス^{※2}、ふれあい・いきいきサロン等

※1：事例集参照

※2：コレクティブハウス

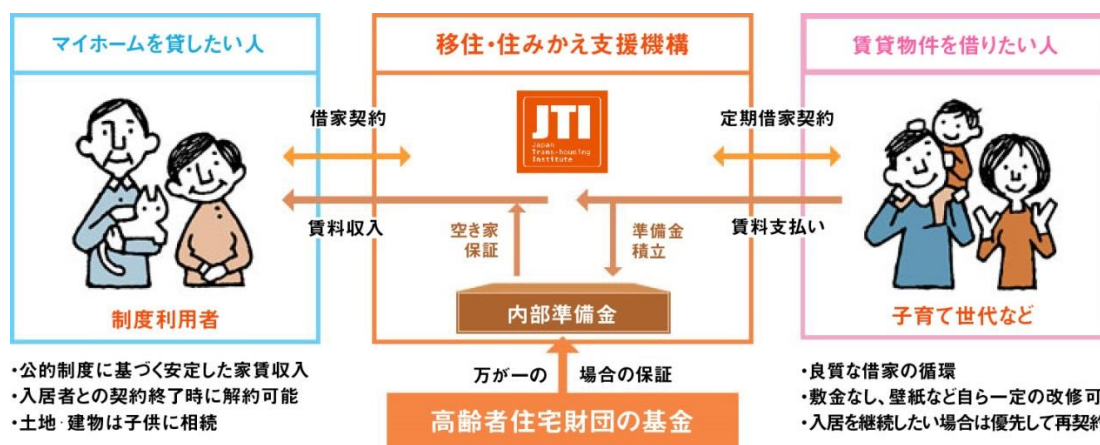
家事や育児などを共同で行うことを前提に、共用の台所や食事室、洗濯室、子どもの遊び場などが設けられ、入居者間のコミュニティ形成が図られている都市型集合住宅。高齢者や単身者、子どもがいる共働き夫婦など様々な世帯が、それぞれ自分たちの出せる労力や資力を持ち寄ることで、個人の家事負担を分かち合い、豊かな人間関係を築くことを目的としています。

(2) 「マイホーム借上げ制度」を活用した住み替え支援

大きなマイホームが不要になったシニア世代と、環境の良い戸建住宅を求めている子育て世代との需給のマッチングを図ることが、空家化の抑止に効果的と思われます。そこで、これを担う（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施している「マイホーム借上げ制度※」の活用を促すことで、市内の住宅ストックの供給を促進します。

※マイホーム借上げ制度

50歳以上の方が所有している住宅を借り上げ、転貸し、空室時も所有者に賃料を保証することで、住宅を売却せず、住み替えや老後の資金として活用できる制度。



※JTI ホームページより転載 <https://www.jt-i.jp/>

| | |
|---------|---|
| 対象の主な要件 | <ul style="list-style-type: none"> ●住宅を持つ 50 歳以上の方 ●住宅に一定の耐震性が確保されていること |
|---------|---|

(3) 既存住宅を安心して売買できる中古住宅市場の整備支援

実態調査(P21)で明らかになったように、市場に流通することなく所有者が所有したまま放置されている空家等が相当数存在しています。これらの空家等について、消費者が安心して物件を売買できるよう、不動産業者等と連携をしながら、情報提供ができる体制等の整備を検討します。

(4) モデル事業の取組及び先駆的取組の研究

空家等の利活用や流通促進に当たり、空家等所有者・管理者と利活用希望者だけでは事業がなかなか進まないという実態があります。そこで、先駆的事例等の情報収集に努めながら、当市における空家等の利活用のノウハウの蓄積を目指します。

利活用に関わる課題やノウハウを蓄積し、空家等所有者・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えていきます。

4-3 空家等に係る跡地の活用

(1) 空き家住宅除却助成制度の活用

空家等所有者に対して、現行の除却費用の一部を助成する「空き家住宅除却助成制度」の周知に努め、除却を促進しながら市内の住宅ストックの良好な循環を目指します。

| 助成額 | 対象の主な要件 |
|---|--|
| 除却費用（消費税抜き）の2分の1相当額 ※上限額： 戸建住宅 30万円/戸 共同住宅 100万円/棟 | ①昭和56年5月31年以前に着工されたものであること。 ②居住の用に供されない状態でおおむね1年以上経過していること。 ③建物の種類が「居宅」「長屋」又は「共同住宅」として登録されていること。 ④建物には所有権以外の権利（抵当権など）がないこと。 |

(2) ポケットパーク等としての活用

除却が予定されている市営住宅の跡地も含めて、空家等の除却後の跡地の活用策として、ポケットパークや市民農園等としての利用が挙げられます。こうした一定の要件を満たす公益的な活用について、専門家団体などと連携し、その具体化を促していくことで、地域コミュニティの活性化を目指します。整備後の維持管理については、シルバー人材センターや障害者団体、地域住民等との連携を検討します。

4-4 管理不全な空家等への対応と特定空家等への措置

(1) 市による改善要請及び情報共有

周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等に対しては、課題が多岐にわたるため、市役所の関係する各課の連携体制を強化し、空家等の所有者又は管理者へ改善を求めます。

地域住民からの相談に対しては、まずは空家等の現場確認を行い、所有者の対応が必要な場合は、所有者等の確認を行ったうえで改善依頼を通知します。

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て対応します。

また、緊急的な対応を要する空家等への対応のための空家条例制定を検討します。

加えて、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) 特定空家等への措置

空家条例（仮称）に基づき認定された特定空家等（P3 参照）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。

① 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は、「空家等対策協議会(仮称)」を設置したうえ（後述※P36）、各専門家の意見を聞き、本市が判断します。

② 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。

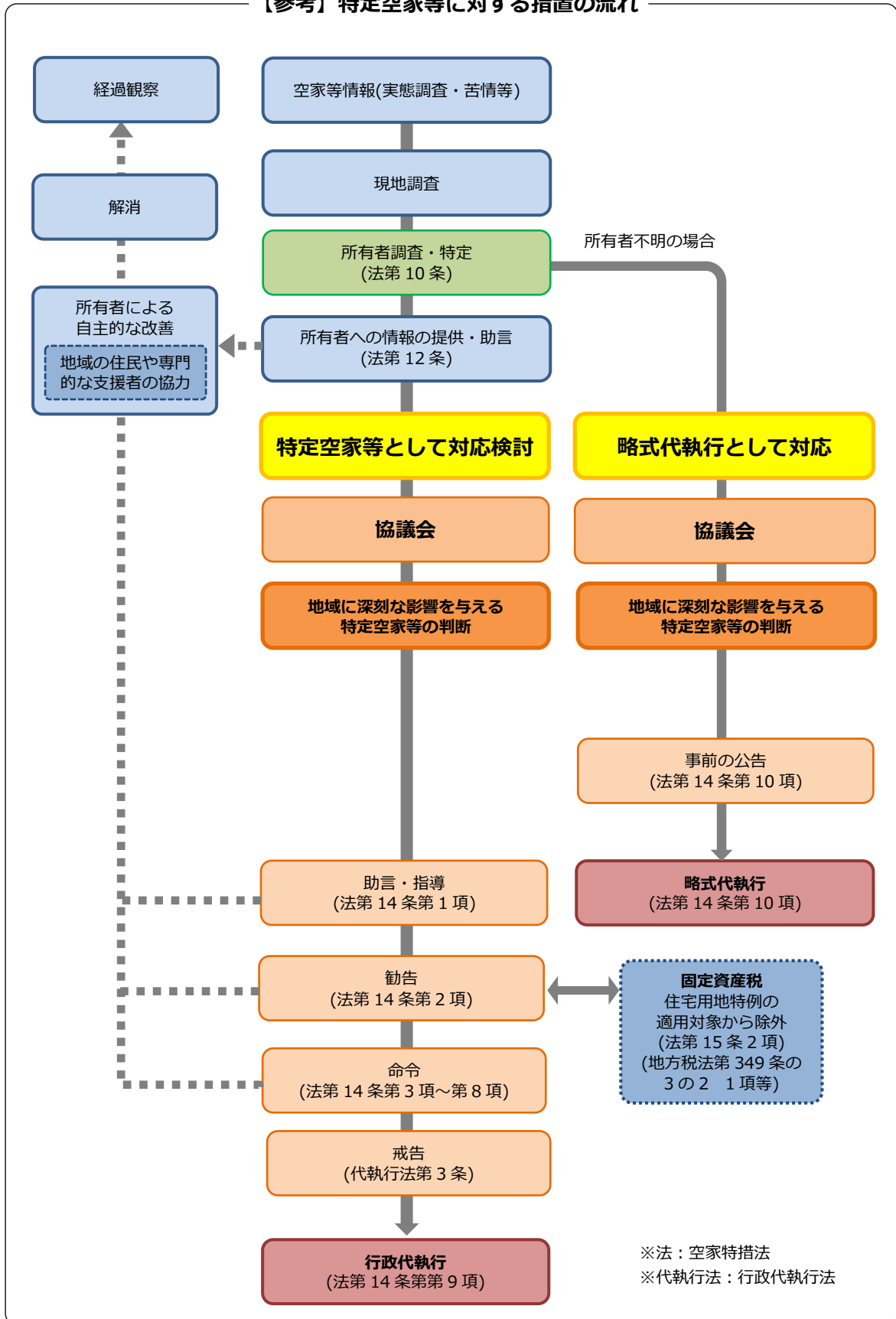
④ 勧告・命令

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適用対象から外す措置を講ずることができるため、課税担当課へ情報提供します。一方で、除却の促進を阻んでいると推定される住宅用地特例を、除却後においても一定期間継続する制度についても検討します。

④ 行政代執行

周辺環境の保全を図るために措置を命じたが、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、事前に公告した上で略式代執行します。

【参考】 特定空家等に対する措置の流れ



※法：空家特措法
※代執行法：行政代執行法

第5章 空家等対策の進め方と組織体制

5-1 空家等対策の進め方

第4章で提示した各種施策を含め、空家等対策を推進していくために、国や都の制度改正や補助制度の動向を注視しながら、市では以下のこと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、第4章「4-1 空家等の発生の抑制と適切な管理」で述べたように、住宅の長寿命化に向けて、建物所有者や管理者及び地域住民等の理解を深めていくことが不可欠です。

市ホームページやパンフレットなどを通じて空家等に関する情報を周知、啓発していくとともに、適宜相談会やセミナー等を開催し、継続的かつ効果的に所有者・管理者及び地域住民等への周知と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、常に最新の情報を把握することが重要です。実態調査において把握した空家等の所有者の連絡先や対応状況などを記載した台帳の管理を徹底するとともに、特に老朽度が高いと判断した空家等や、所有者不明空家等、地域に悪影響を及ぼす空家等が顕在化する前に対策を講じるための追跡調査を行います。

また、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深め空家等の情報の収集に努めます。

(3) データベースの整備・管理

実態調査において把握した情報を整理するために、空家特措法第11条に基づくデータベースを整備します。さらに、空家等に関する情報を位置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、関係部署や市民から寄せられた情報を集約しつつ、適宜情報を更新するとともに関係各課で共有します。

また、国が平成30年（2018年）6月に示した「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン[※]」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) 多様な主体との連携

空家等を所有者や管理者だけの問題としてみるのではなく、地域のまちづくり資源として捉え、地域住民や不動産、法務、建築、まちづくり等の専門家団体、民間事業者、地域包括支援センターや民生委員・児童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の対策を進めていきます。

(5) 空家条例の制定の検討

周辺の住宅等に危険を及ぼすおそれのある空家等、緊急を要す対応を必要とする特定空家等への措置や、そのための敷地への立入調査、勧告に従わない場合の措置等、現行の空家特措法では対応が困難な空家対策を可能にする「空家条例」について引き続き検討していきます。

5-2 空家等対策を推進するための組織体制

総合的な空家等対策を推進していくために、以下の組織体制の整備を検討していきます。

(1) 空家等担当課

空家等担当課を都市建設部に設置し、日常の相談窓口対応のほか、専門家団体と協力しながら総合的な空家等対策を推進します。また、下記の「空家等対策協議会（仮称）」及び「空家等対策庁内委員会（仮称）」の事務局を務めます。

(2) 専門家団体相談窓口

本市が登記や税務、相続や法律等の専門家団体と協定を結ぶことなどを通じ、空家等の所有者、管理者、相続予定者、近隣住民、後見人等の相談に直接対応できる専門的な相談窓口の設置を検討します。

(3) 空家等対策庁内委員会（仮称）

各種相談窓口との連携を強化しつつ、空家等に関する庁内関連各課による委員会を随時開催し、情報共有を行い、空家等の対策に迅速かつ総合的に対応していきます。

(4) 空家等対策協議会（仮称）

空家特措法第7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、消防署等の関係者で構成され、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。

◇各組織の連携関係

