

福生市  
令和3年3月



## はじめに

福生市では、平成 31 年 3 月に策定した住宅マスタープランに基づき「愛着を持って 永く住み継がれるまち福生」を基本理念とした各種住宅施策を積極的に進めているところです。

一方、住宅を巡る社会情勢を見ていくと、少子高齢化等の影響による空家等の増加が一層顕在化してきており、それは福生市も例外ではありません。今後予想される人口減少を踏まえると、市内における空家等の問題はさらに進展する可能性が高いと思われます。



市では、平成 26 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立する以前から、空家等に対する積極的な取組を進めてきてまいりましたが、ここで改めて空家等に関する施策を総合的かつ計画的に進めるべく「福生市空家等対策計画」を策定いたしました。

本計画における基本目標を「空家に対するそれぞれの責務が適切に果たされるまち」とし、空家等の所有者や関係者、そして我々行政が相互に連携を行いながら、地域で空家等に向き合うべく、施策をまとめております。

今後も、本計画の基本目標に基づき空家等の対策に積極的に取り組んでまいりますので、市民や事業者の皆様をはじめ、関係機関の御理解と御協力をお願いいたします。

令和 3 年 3 月

福生市長 加藤 育 男

# 目 次

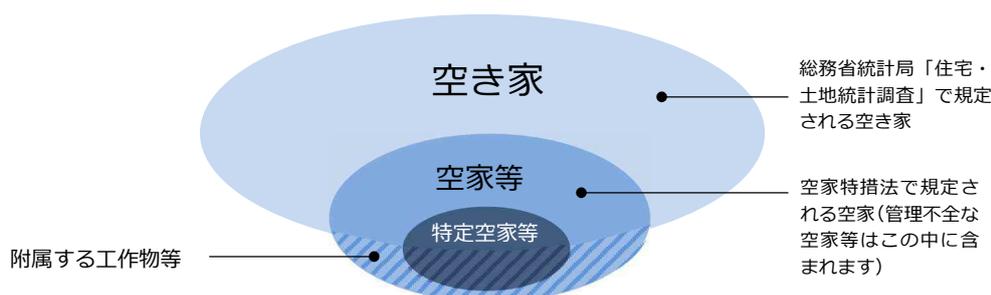
本計画で使用する用語の定義	3
序章 計画の概要	5
第1章 空家等に係る国、東京都の施策と上位計画の概要	
1-1 空家等に係る国、東京都の施策の概要	10
1-2 上位計画の概要	11
第2章 福生市の空家等の現状	
2-1 住宅・空き家等の実態	16
2-2 福生市空家等実態調査	21
2-3 空家等の現状から導かれる課題の抽出	28
第3章 基本目標と基本方針	
3-1 基本目標（あるべき姿）	30
3-2 基本方針	31
3-3 計画の段階的取組	32
第4章 基本施策	
4-1 空家等の発生の抑制と適切な管理	34
(1) 空家等対策に係る情報の周知・啓発	
(2) 適切な維持管理による住宅の長寿命化	
4-2 空家等の流通・利活用の促進	36
(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) 先駆的取組の研究	
4-3 空家等に係る跡地の活用に向けた取組	38
(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	39
(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	42
5-2 空家等対策を推進するための組織体制	44
参考資料 空家等対策の推進に関する特別措置法	46

## 【本計画で使用する用語の定義】

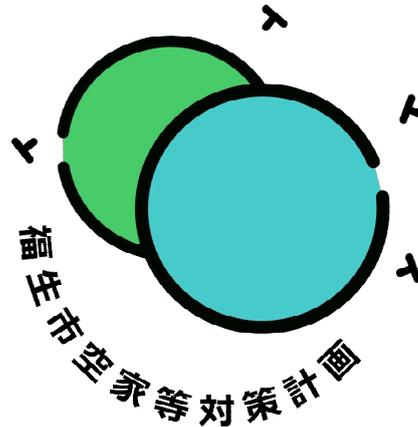
<p>空家等</p>	<p>本計画における「空家等」の表記は、「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号)」(以下「空家特措法」という。)に基づく以下の定義とします。</p> <p>建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(空家特措法第 2 条第 1 項)</p> <p>なお、空家特措法では、長屋・共同住宅においては全住戸が空室の場合に限り空家等として扱います。</p>
<p>空き家</p>	<p>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

空家等の問題は、近年急速に顕在化してきた社会課題の一つです。

序章では、本計画の策定の背景や、概要について触れていきます。

## 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<sup>※1</sup>」（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）<sup>※2</sup>』（以下「ガイドライン」という。）が定められ、所有者等の責務や、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。

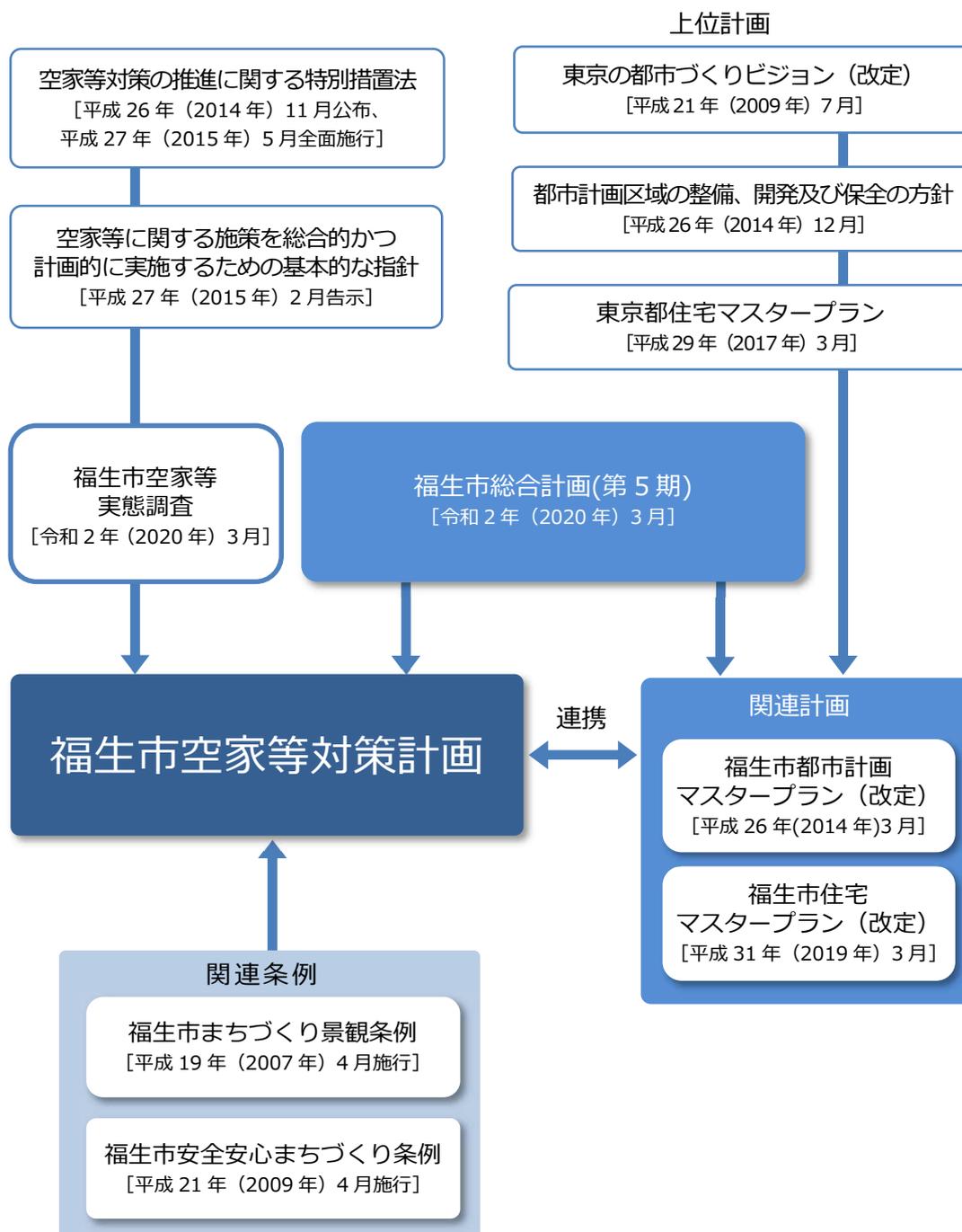
### ※2：「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

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 条に基づき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。

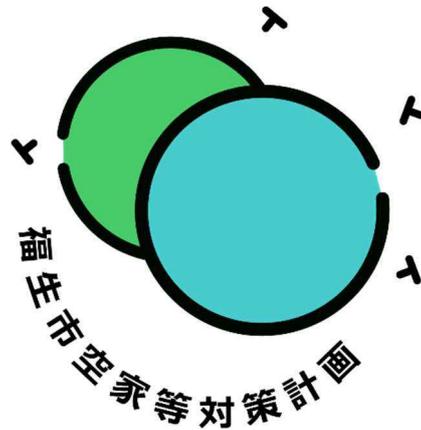
## 序－５ 対象とする地区

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

空家等への対策は、直接的には基礎自治体が担いますが、国や都道府県もそれぞれの立場から各種計画や施策を実施することで、空家等への対策を行っています。

第一章では、そのような各行政機関の計画や施策について概観します。

## 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（改定）[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）の改定版。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。

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。



1

令和元年には市内の全建物を調査したんだっけー☆☆  
(その節はいろんな人にお世話になったんだっけー☆☆)

戸建てとかマンションとか

2

デデン  
(2回目)

空家率  
2.91%

空家等  
棟数  
396棟

調査の結果、こんな数字が出たんだっけー☆☆

3

ドヤッ

んで、調査結果から、空家の課題をこんな風にまとめてみたんだっけー☆☆

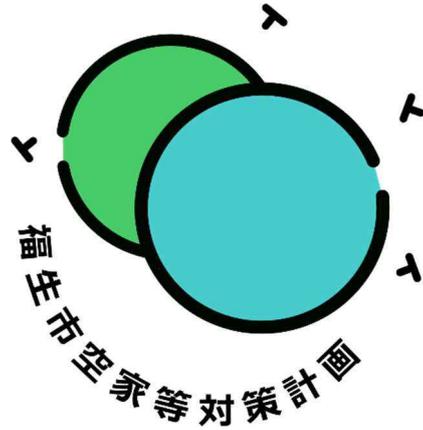
- ①空家の最新情報の常時把握
- ②管理不全な空家への対応
- ③空家の発生抑制

4

Zzzzz

あっ、急に眠気が.....

課題の大きさに、思わず現実逃避



## 第2章

### 福生市の空家等の現状

令和元年度に実施した、福生市空家等実態調査では、市内の空家率が2.91%となり、市内全域にわたって空家等が存在していることが分かりました。

第2章では、これらの調査等の結果を基に、市内の空家等を巡る現状、そしてそこから導き出せる課題を明らかにしていきます。

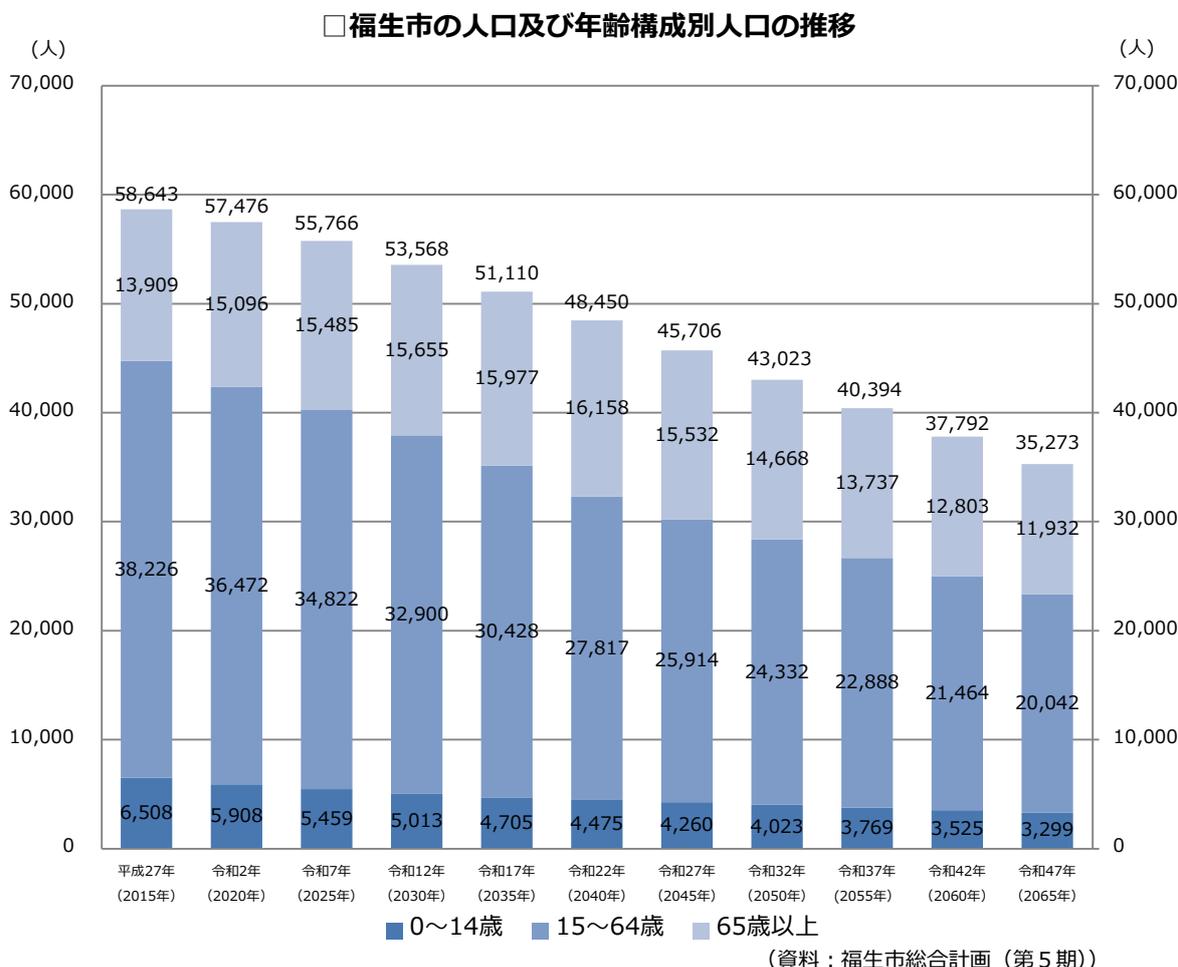
## 2-1 住宅・空き家等の実態

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。

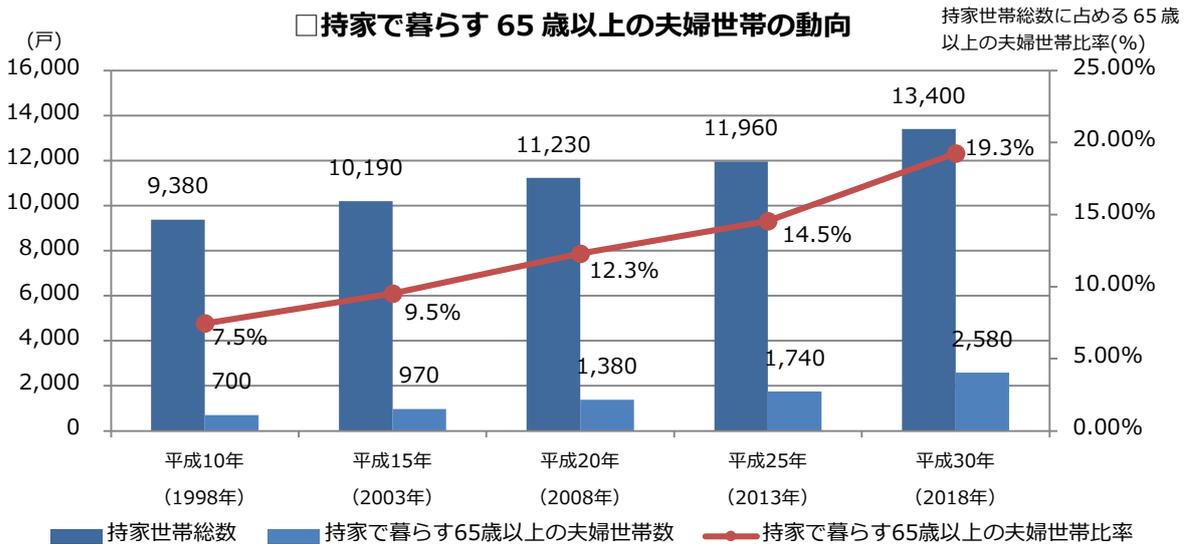
### (1) 人口及び年齢3区分別人口の推移

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。



## (2) 持家で暮らす 65 歳以上の夫婦世帯の動向

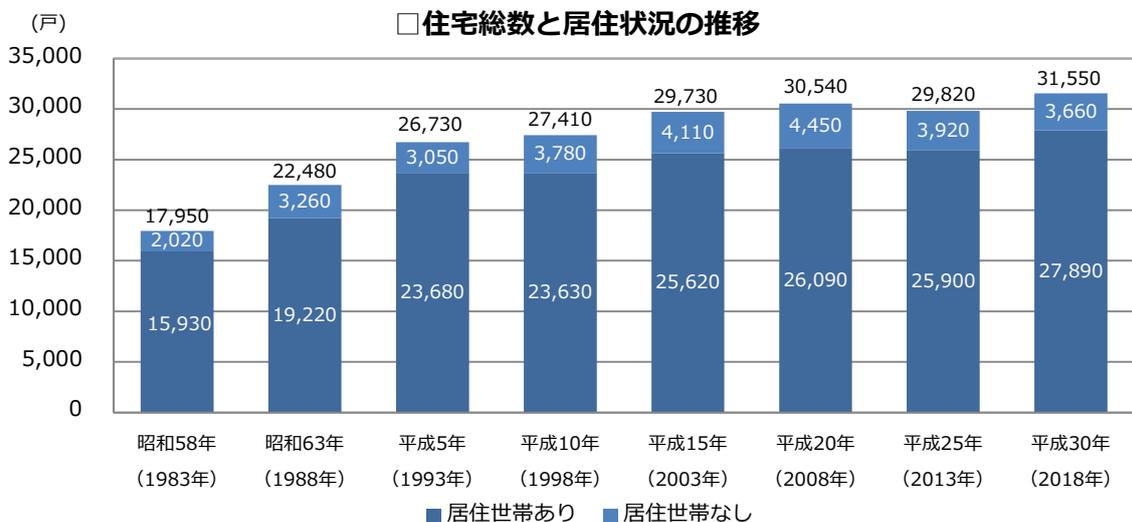
持家で暮らす総世帯数に占める 65 歳以上の夫婦世帯数の割合の推移が下のグラフです。年々増加を続けており、この傾向は、前記の年齢構成別人口の推移で示される 65 歳以上の高齢者が増加していることから加速すると考えられ、これに相続問題等が相まって、今後管理不全な空き家が増加する可能性が考えられます。



(資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」)

## (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。

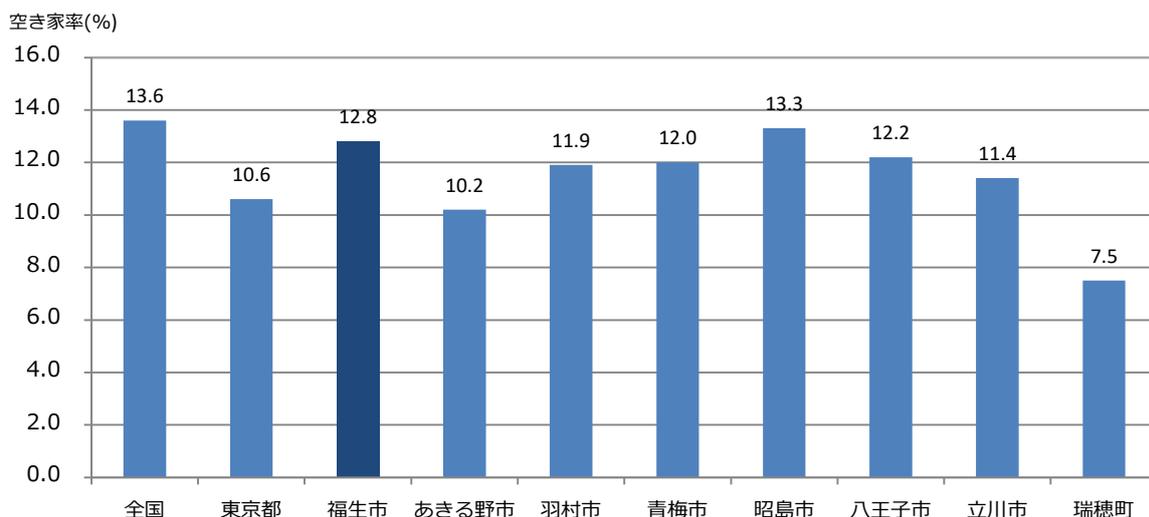


(資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」)

#### (4) 空き家率の比較

本市の空き家数は平成 30 年（2018 年）時点で 3,410 戸、空き家率は 12.8%で、全国平均の空き家率 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、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]

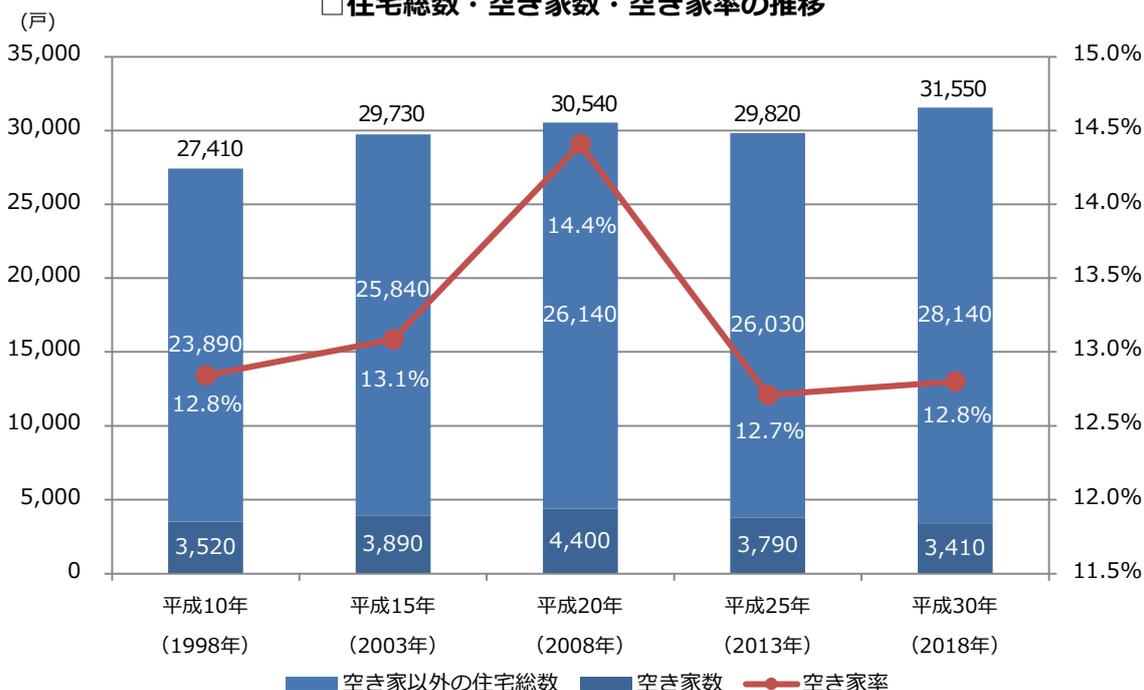


(資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」)

#### (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。

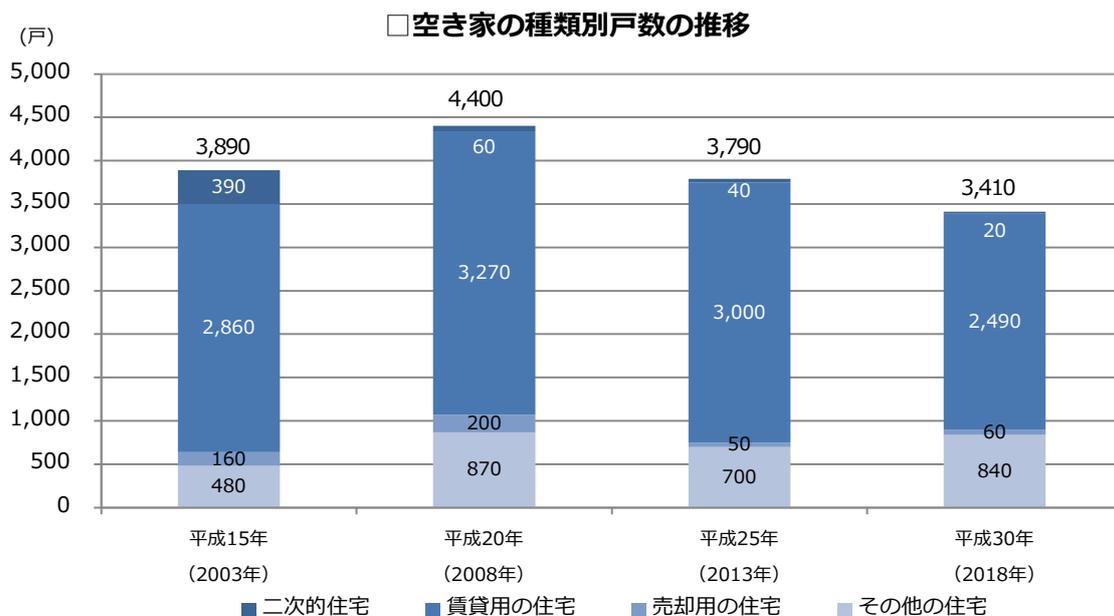
□住宅総数・空き家数・空き家率の推移



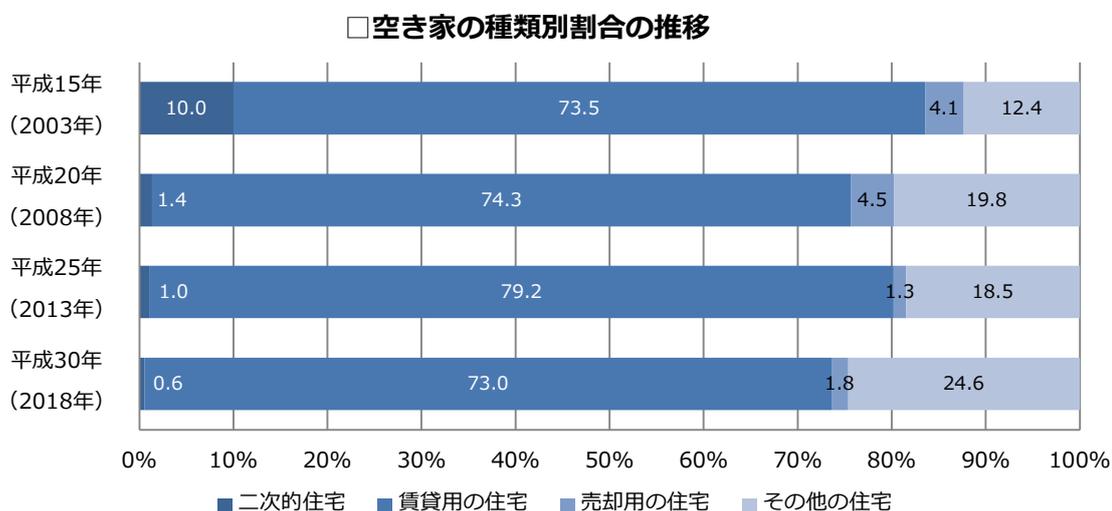
(資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」)

## (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」の比率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：

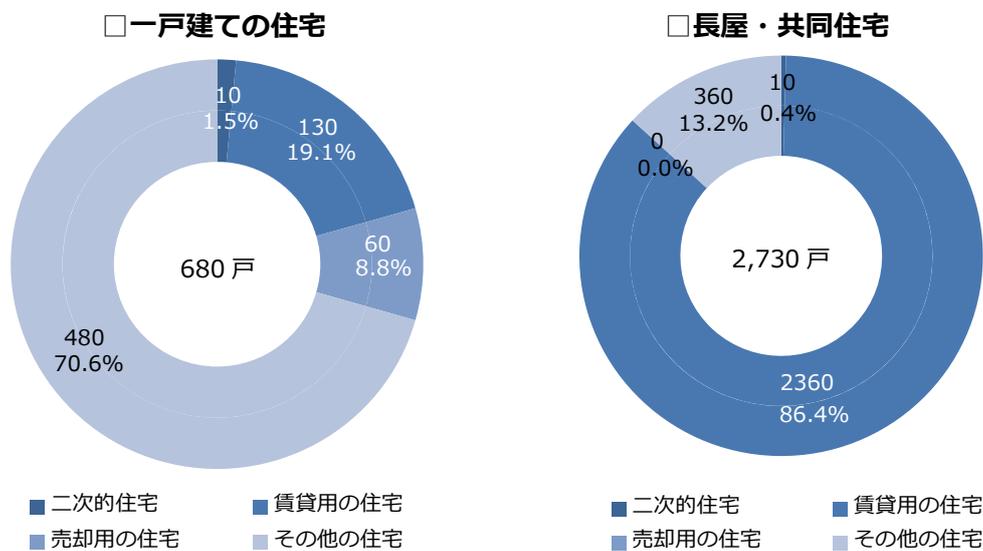
新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅

### ◇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

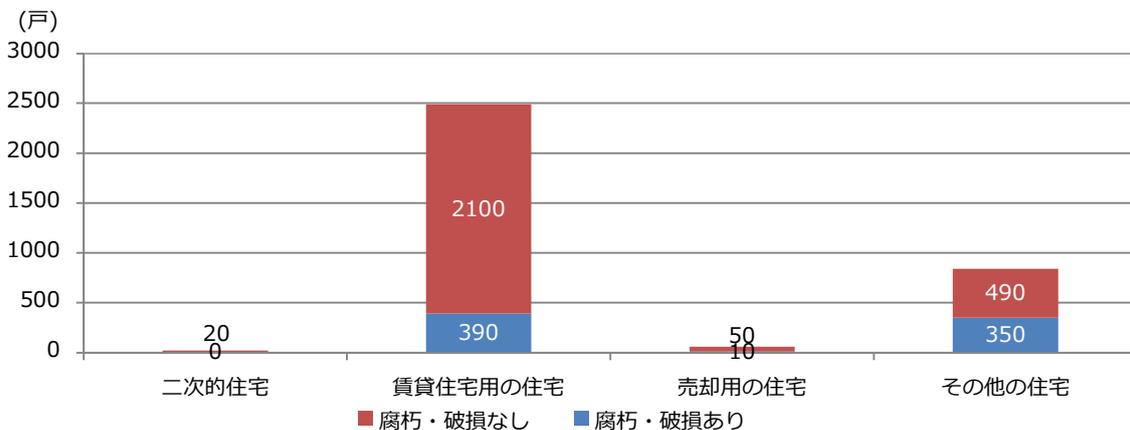
平成 30 年 (2018 年) の本市の空き家を、建て方別に見たグラフです。一戸建ての住宅では、空き家 680 戸のうち「その他の住宅」が 480 戸 (70.6%) を占めている点に注意が必要です。「その他の住宅」は、空き家になったにもかかわらず買い手や借り手を募集せずそのまま放置されている状態の空き家で、例えば親の死後、そのままにしておくケース等がこれに当たり、「問題空き家」になる可能性の高い空き家と見ることができます。この点に関しては、所有者の情報不足のほかに、中古住宅市場の整備不足、税制度の問題が関係しているのではないかと考えられます。



(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) 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。



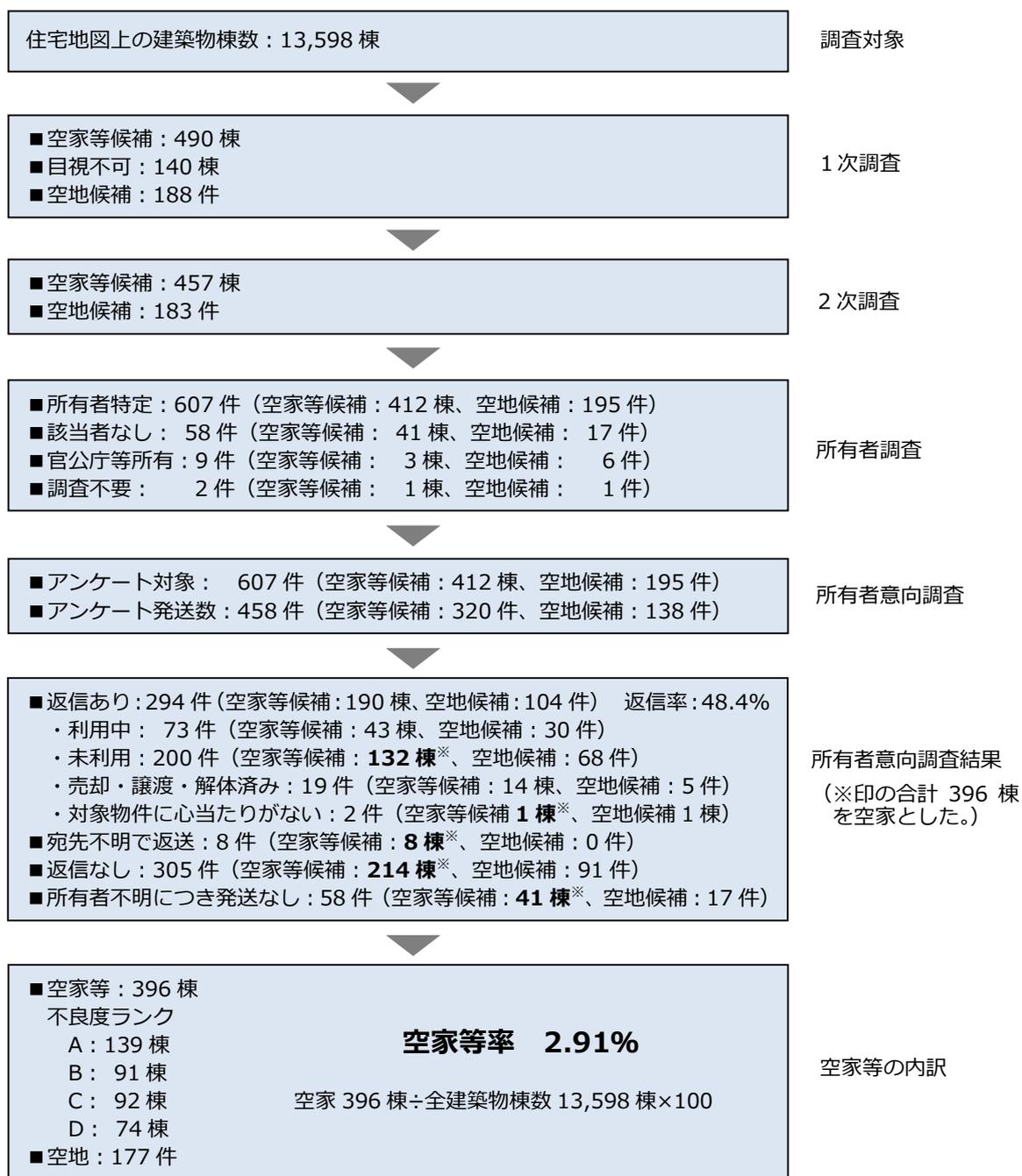
(資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」)

## 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)、加美平一丁目 (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 加美平一丁目	515	21	<b>4.08</b>	3	3	4	<b>11</b>
3 加美平二丁目	328	14	<b>4.27</b>	2	3	5	4
4 加美平三丁目	663	9	1.36	2	2	0	5
5 加美平四丁目	42	0	0	0	0	0	0
6 北田園一丁目	287	10	3.48	3	5	2	0
7 北田園二丁目	358	9	2.51	2	2	1	4
8 熊川	3,862	133	3.44	50	26	36	<b>21</b>
9 熊川二宮	5	0	0	0	0	0	0
10 志茂	671	29	<b>4.32</b>	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	<b>18</b>
13 福生二宮	71	5	<b>7.04</b>	2	0	0	3
14 本町	354	5	1.41	2	1	1	1
15 南田園一丁目	352	2	0.57	1	0	1	0
16 南田園二丁目	425	5	1.18	4	0	1	0
17 南田園三丁目	348	6	1.72	4	1	1	0
18 武蔵野台一丁目	674	22	3.26	7	9	3	3
19 武蔵野台二丁目	534	4	0.75	1	3	0	0
福生市全域	13,598	396	<b>2.91</b>	139	91	92	74

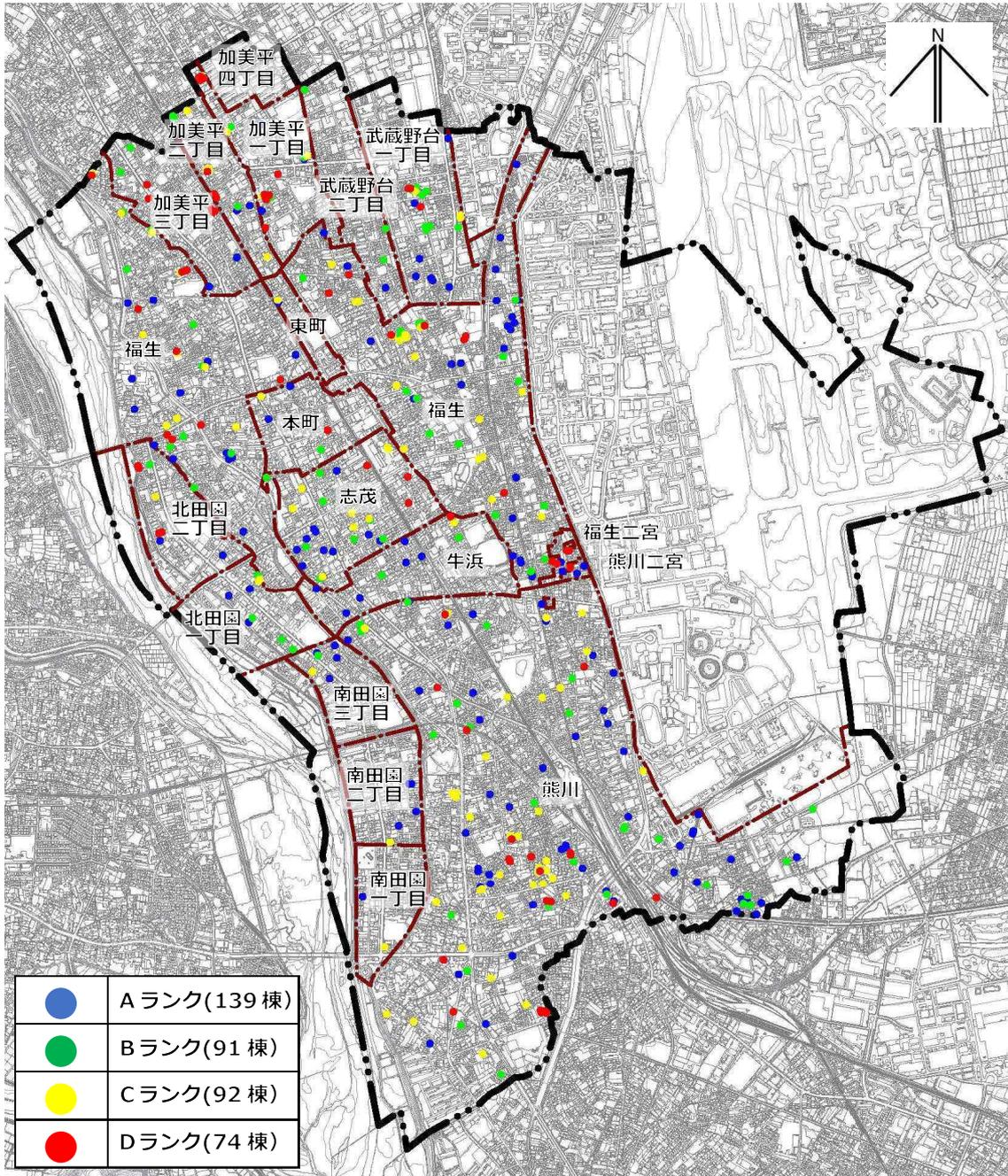
※空家等の不良度ランク

- 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、市内にほぼ満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%）、加美平二丁目（4.27%）、加美平一丁目（4.08%）の順となっています。

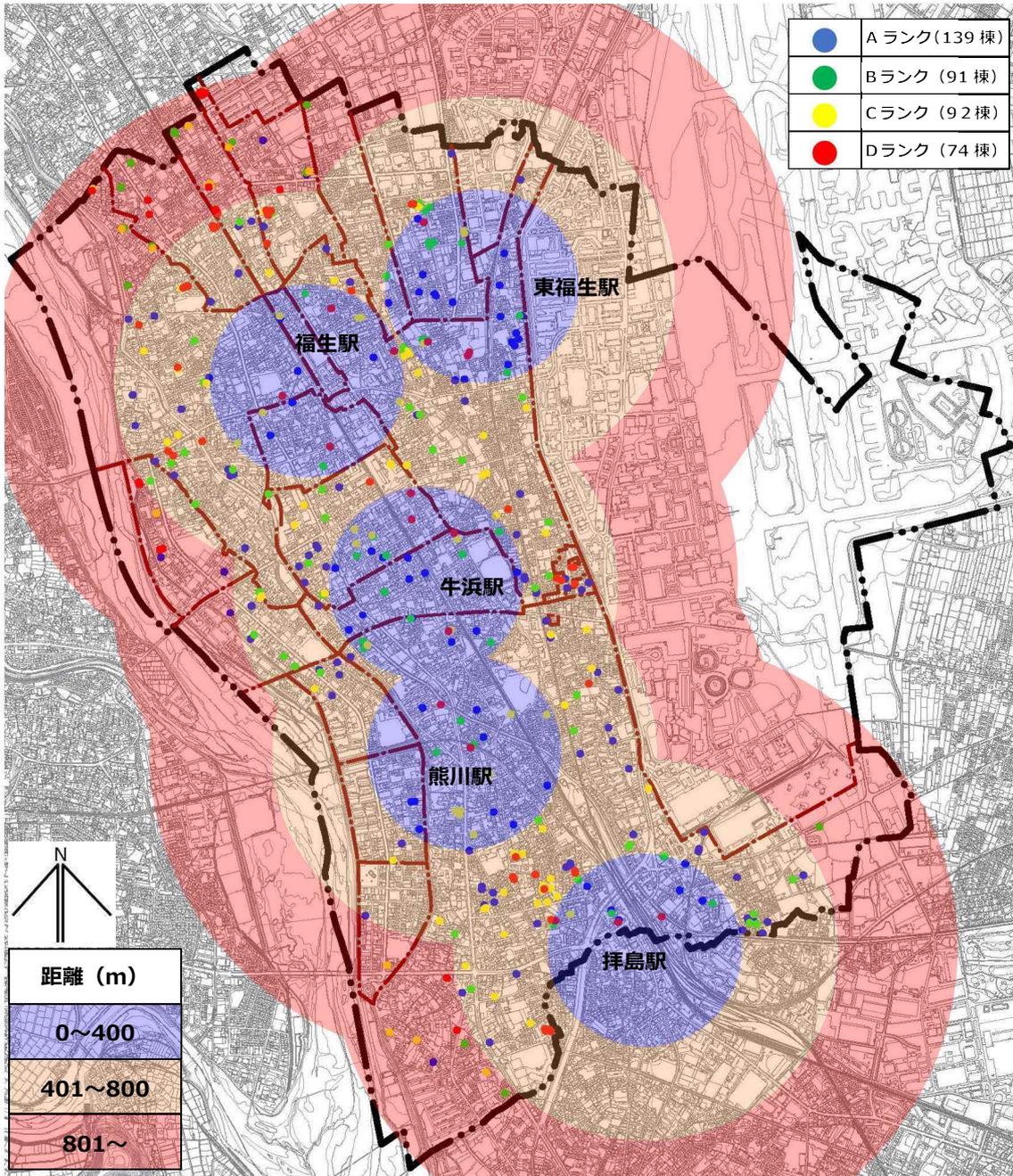
□空家等の分布図



### 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 分以遠）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、軒や雨どい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「2m以上」、13 棟（3.3%）が「2m未満」または「接していない」状態でした。

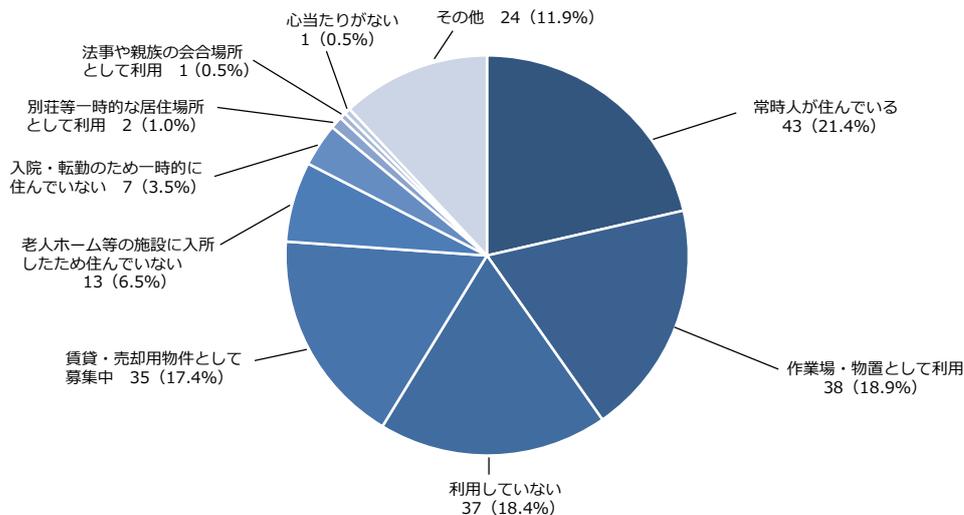
また、前面道路の幅員は 240 棟（60.6%）が「4m以上」であり、149 棟（37.6%）が「2m以上4m未満」、「2m未満」が 2 棟（0.5%）、道路に「接していない」と思われる建築物が 5 棟（1.3%）確認されました。

### (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

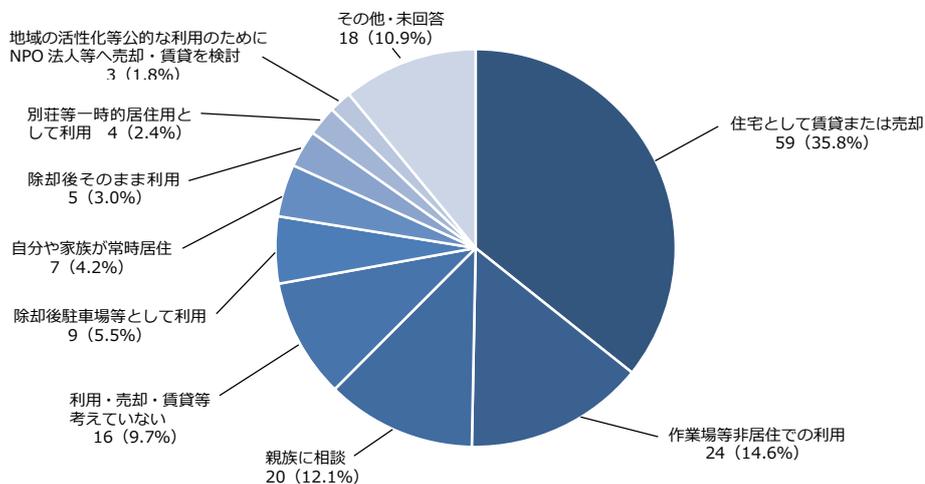
回答があった 186 棟のうち（複数回答有）、「常時人が住んでいる」が 43 件（21.4%）と最も多く、次いで「作業場・物置として利用」が 38 件（18.9%）、「利用していない」が 37 件（18.4%）、「賃貸・売却用物件として募集中」が 35 件（17.4%）と続いています。



#### 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（14.6%）、「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。

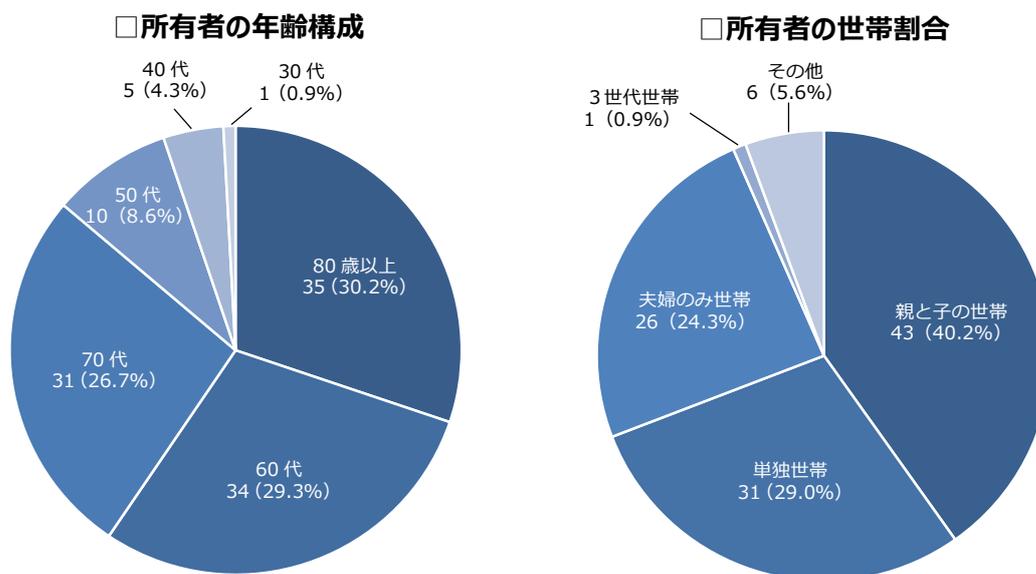
特徴的な回答としては、「地域の活性化等公的な利用のために NPO 法人等へ売却・賃貸を検討」が 3 件（1.8%）ありました。



### 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（29.0%）、「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

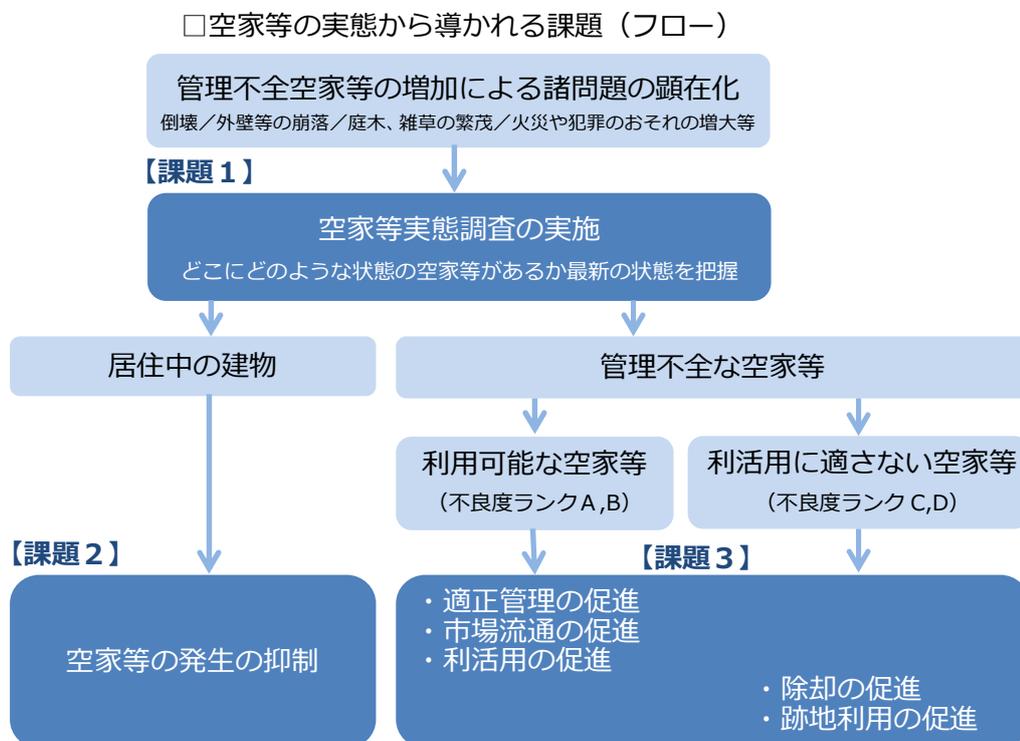
回答があった47棟のうち（複数回答有）、上位から「建物が古い、狭い等住宅の質が悪い」が30件（35.3%）、「中古戸建ての住宅需要が少ない」が22件（25.8%）、「接道条件が悪く建て替えが困難」が6件（7.1%）、「相続や権利関係の問題が解決できない」が2件（2.3%）となっています。「その他」の回答の中には、件数は多くありませんが、「樹木の処理に困っている」や「袋小路のため売却できない」「接道が2m未満のため売買できない」等の回答がありました。

### 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中、適切な空家等対策を行うために「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。

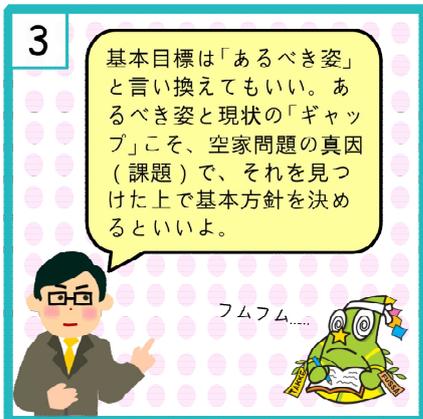
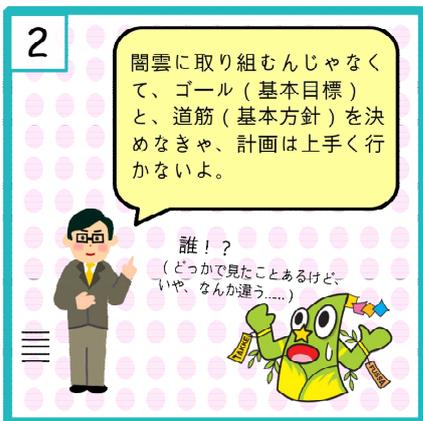
### 《課題2》空家等の発生の抑制について

空家等対策の取組に関する情報を市民に広く周知することによって、建築物の空家化を未然に抑止することが大切です。

### 《課題3》管理不全な空家等への対応について

実態調査等を通じて明らかにされた管理不全で「利用可能な空家等（不良度ランクA,B）」については、所有者の適正管理を促すとともに、市場流通や利活用を促進することが大切です。特に、アンケート回答のあった201棟の空家等所有者のうち「利用していない」と回答された37棟（18.4%）の空家等所有者に対しては、今後様々な情報提供や啓発などが必要になると考えられます。

また、「利活用に適さない空家等（不良度ランクC,D）」については、周辺に悪影響を及ぼしている、または及ぼす可能性が高く、早急な対策が求められます。



### 第3章

## 基本目標と基本方針

第3章では、基本目標を「あるべき姿」と設定しています。この「あるべき姿」と現状のギャップこそが解決されるべき事象であり、今後、市として重点的に取り組んでいくこととなります。

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の抽出」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。

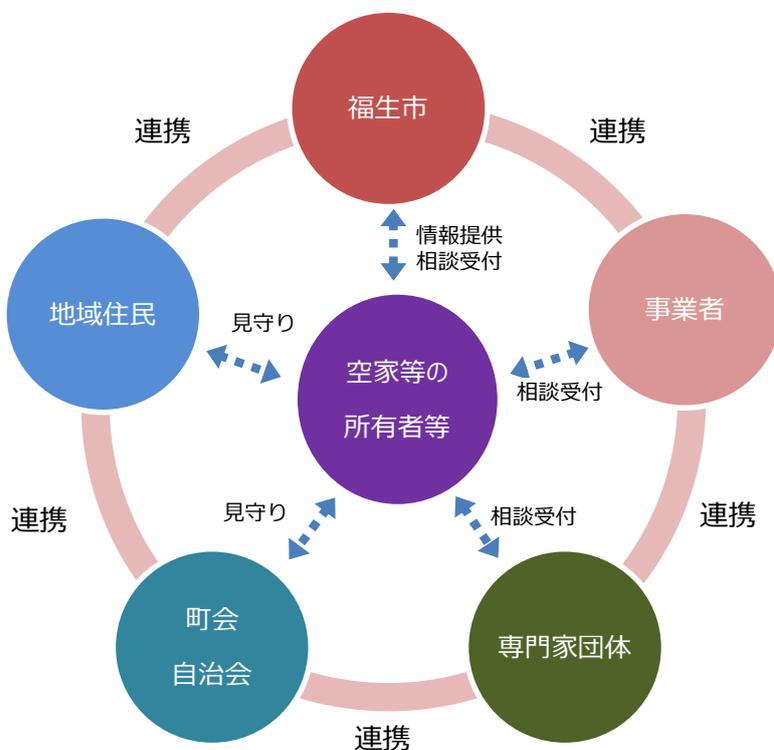
### 3-1 基本目標（あるべき姿）

「空家特措法」「福生市総合計画（第5期）」等の上位計画や前章で導かれた課題を踏まえ、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、空家等の問題解決に関わっていく姿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。

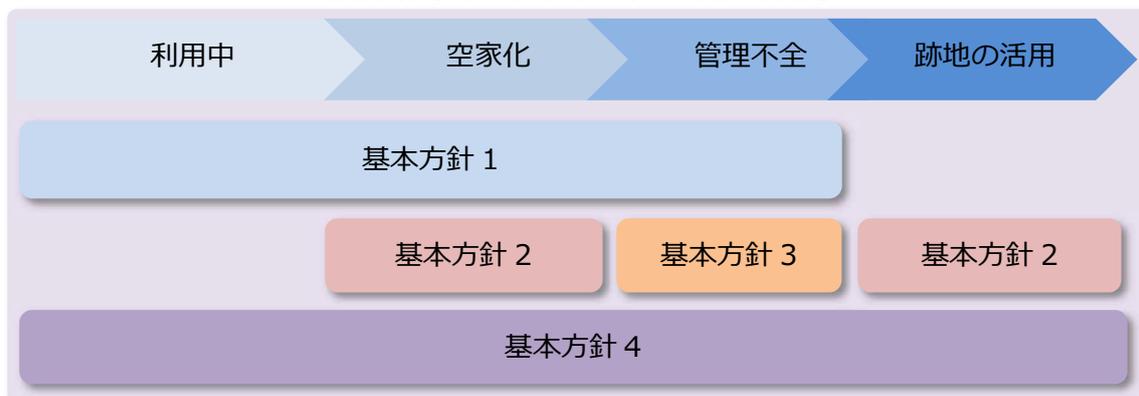
### 《基本方針3》管理不全な空家等の除却等の促進

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（仮称）の制定検討、相続財産管理制度や不在者財産管理制度の活用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。

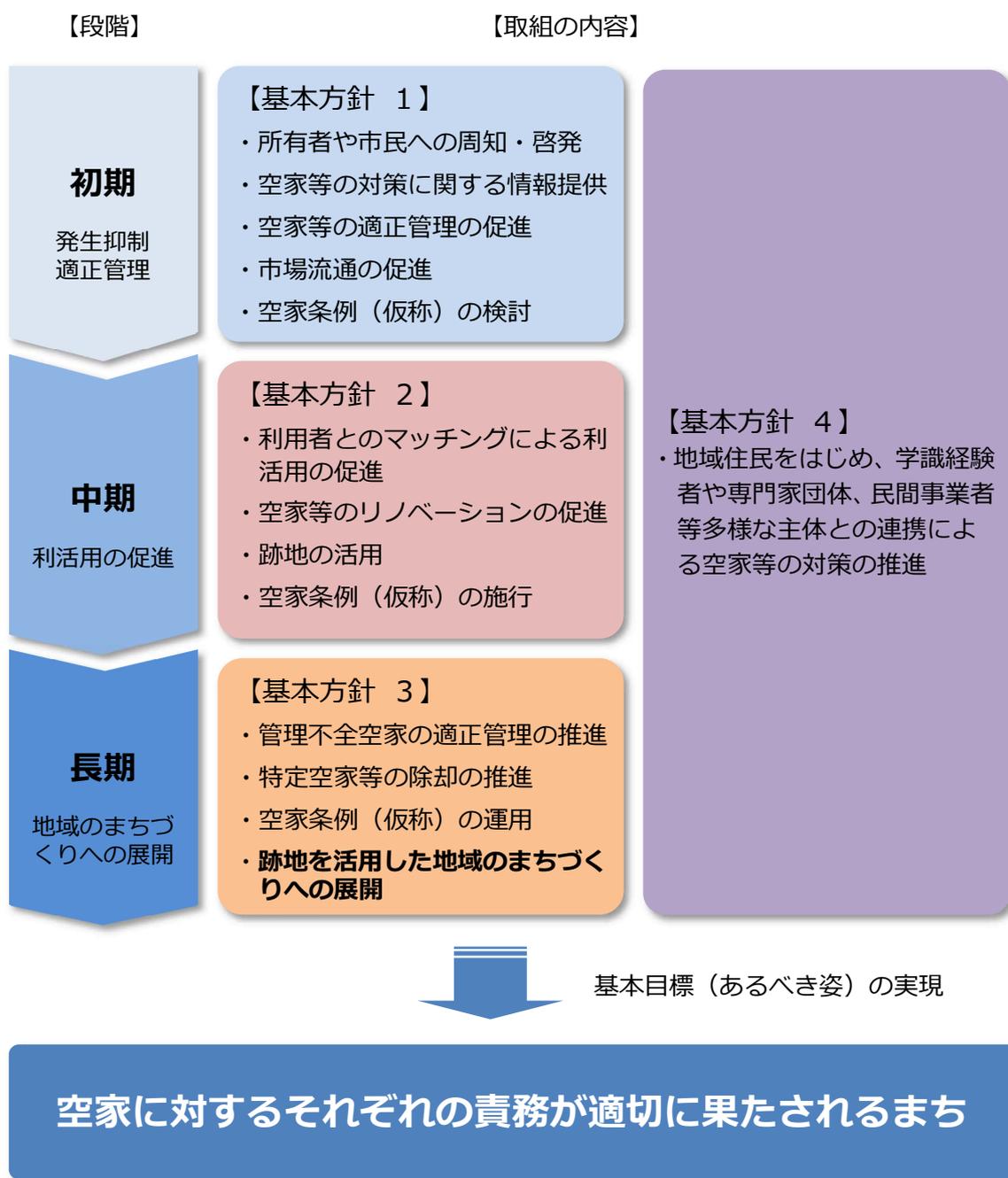
#### 【建築物などの状態と基本方針との関係】



### 3-3 計画の段階的取組

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組が必要です。

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。



1

いよいよ基本施策だね。ここでは前章で考えた基本目標(ゴール)と基本方針(道筋)を実現するための具体的な施策を考えていくよ。

どしたの？  
そのスーツ

了解！

2

空き家住宅除却助成制度(現行)  
建物の解体費用を助成

例えば、現行の除却制度の促進や改善を図ったり.....

3

☆KI☆YA

空家セミナーの実施(検討)

空家問題の周知・啓発

空家施策の研究

特定空家等への措置

耐震改修促進

リフォーム促進

空家利活用マッチング支援

空家跡地活用検討

相談会

空き住宅等情報提供

ちよっとちよっと！

住み替え支援

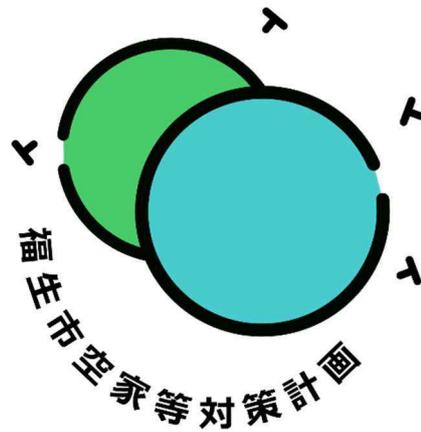
その他多数！

4

なんかやること多すぎなんだっけー☆☆...

そう？

いける  
いける



## 第4章 基本施策

第3章で定めた基本目標(あるべき姿)と、それを実現するための基本方針をベースに、具体的に「どういう手法で空家問題の解消を図るのか」を示すのが本章の基本施策です。

市は、これら各種基本施策を実施、または検討することで、空家等への対策を推進していきます。

## 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、住宅が空家等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、空家等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ることで害虫（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、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。

さらに空家等は、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おそれが増大するなど、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。したがって、空家等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※P44)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<sup>※</sup>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)」の活用や、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または除却を行った上で家屋・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、成年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・自治会等とも連携します。

#### 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、各種関連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ほか、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（手すりなどの設置等）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<sup>※1</sup>」や、「木造住宅の耐震診断費用の助成制度<sup>※2</sup>」「木造住宅の耐震改修費用の助成制度<sup>※3</sup>」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※、ふれあい・いきいきサロン等

#### ※コレクティブハウス

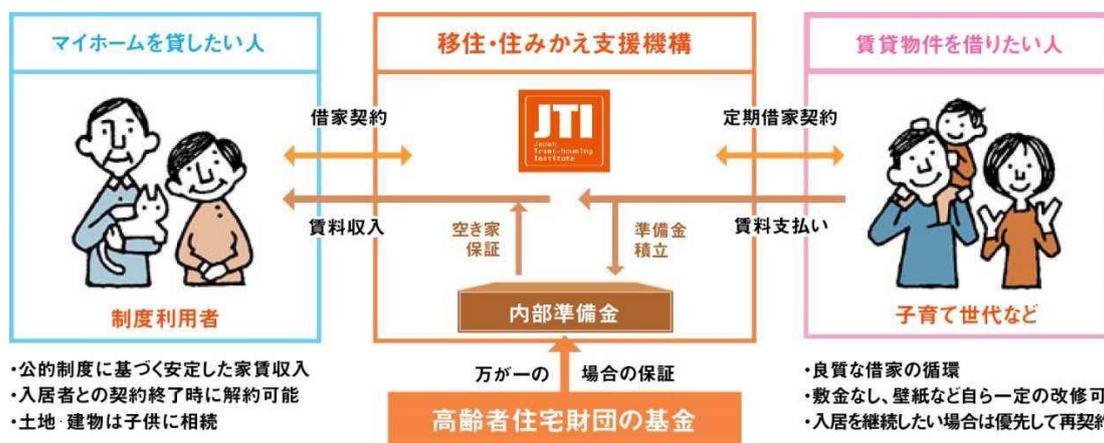
家事や育児などを共同で行うことを前提に、共用の台所や食事室、洗濯室、子どもの遊び場などが設けられ、入居者間のコミュニティ形成が図られている都市型集合住宅。高齢者や単身者、子どもがいる共働き夫婦など様々な世帯が、それぞれ自分たちの出せる労力や資力を持ち寄ることで、個人の家事負担を分かち合い、豊かな人間関係を築くことを目的としています。

## (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。



対象の主な要件

- 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は、市場流通を促すよう所有者に働きかけるとともに、空家等の所有者や購入希望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) 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に向けた取組

### (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、除却費用の一部を助成する現行の「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」または「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も検討します。

## 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、空家等の所有者また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上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（仮称）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）」を設置した上（後述※P44）、各専門家の意見を聞き、本市が判断します。

#### ② 助言または指導

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または指導を実施します。

#### ③ 勧告・命令

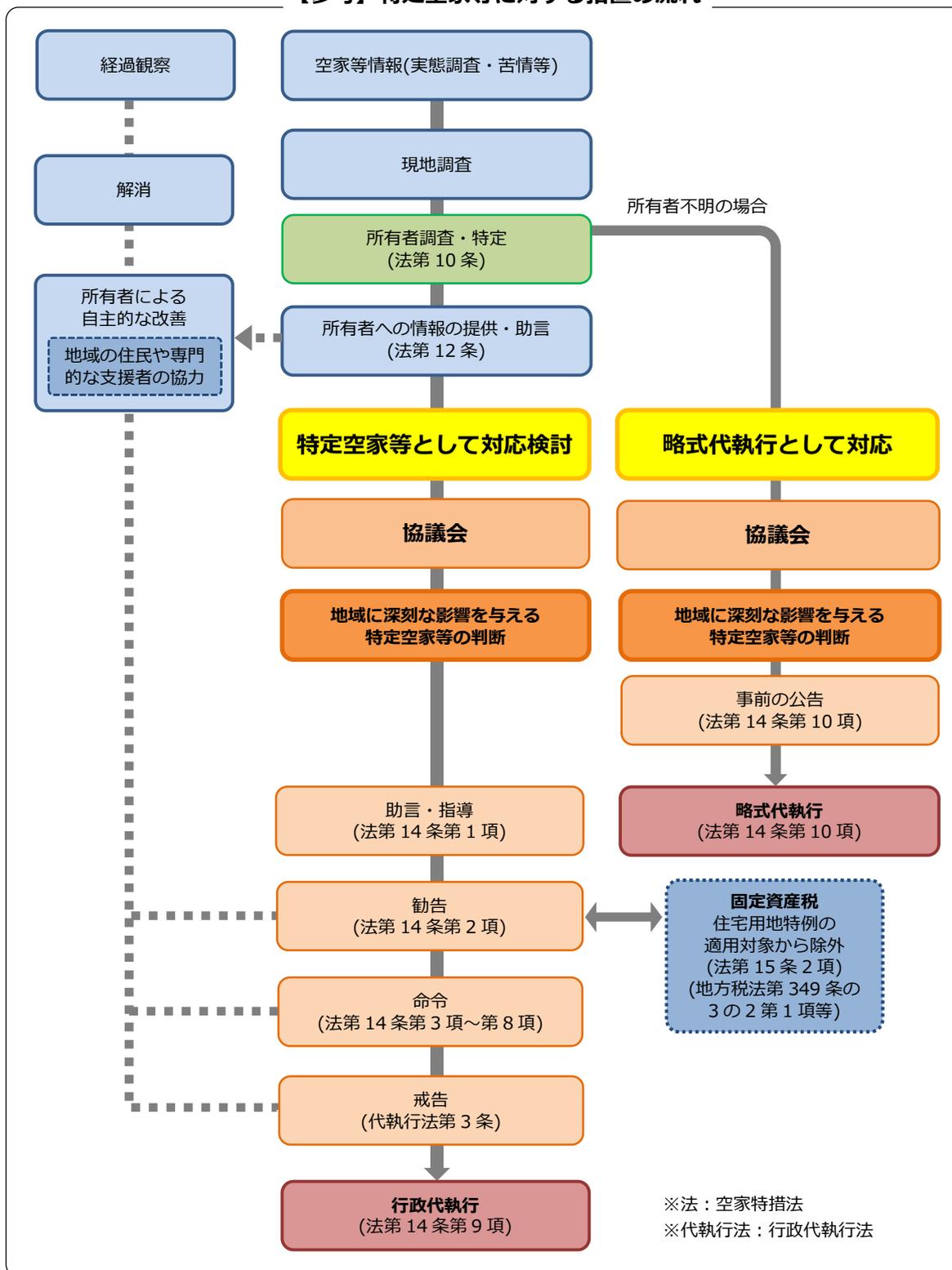
助言・指導をしても特定空家等の状態が改善されない場合は、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告します。勧告に係る措置を行わない場合は、その措置をとることを命令します。なお、勧告をした場合は、特定空家等に係る土地は、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象から外す措置を講ずることができるため、課税担当課へ情報提供を行います。一方で、除却の促進を阻んでいると推定される住宅用地特例を、除却後においても一定期間継続する制度についても検討します。

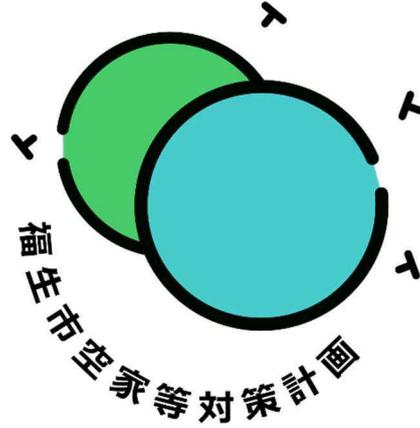
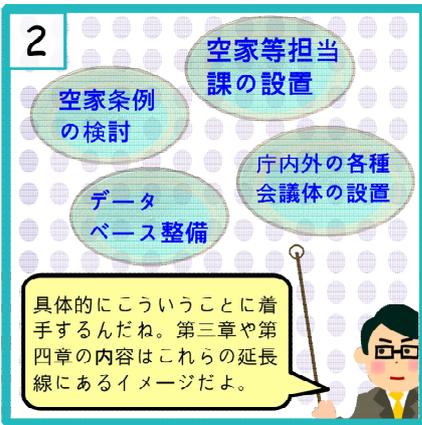
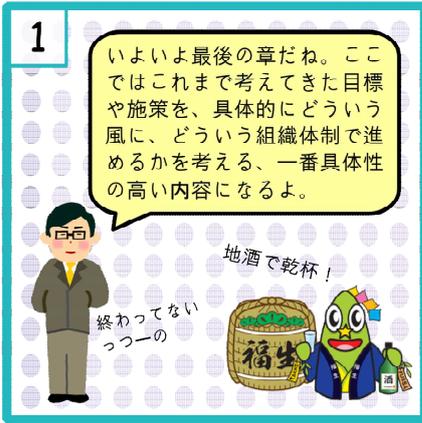
#### ③ 行政代執行

周辺環境の保全を図るために措置を命じたが、履行しないときまた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。

そのほか、行政代執行以外の手続きとして、相続財産管理制度や不在者財産管理制度の活用も検討していきます。

【参考】特定空家等に対する措置の流れ





## 第5章

### 空家等対策の進め方と組織体制

第4章で提示した各種施策の実現を含め、市ではどのような体制で、これらの空家等の対策を進めていくのかを具体的に示すのが本章です。

## 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<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) 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、地域住民や警察・消防、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（仮称）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（仮称）」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



# 福生市空家等対策計画の策定経過

## 1. 策定経過

開催（実施）日	内容
令和2年（2020年）9月25日	第1回庁内検討会議
令和2年（2020年）10月13日	第2回庁内検討会議
令和2年（2020年）10月29日	第1回有識者検討会議
令和3年（2021年）1月5日～1月19日	パブリックコメント実施（意見総数22件）
令和3年（2021年）1月25日	第3回庁内検討会議
令和3年（2021年）2月8日	第2回有識者検討会議

## 2. 福生市空家等対策計画有識者検討会議 参加者名簿

分野	団体名（所属）	役職	氏名(敬称略)
学識経験者	明星大学 建築学部	教授	西浦 定継
法務	東京司法書士会西多摩支部	支部長	田代 政和
不動産	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会西多摩支部	福生地区地区長	森田 義典
	公益社団法人全日本不動産協会東京都本部多摩西支部	福生地区地区長	森田 英雄
地域住民	武蔵野台一丁目町会	町会長	田村 光男
行政	警視庁 福生警察署	生活安全課長	岡本 豊
	東京消防庁 福生消防署警防課	地域防災担当係長	迫田 勝広

## 3. 福生市空家等対策計画庁内検討会議 参加者名簿

部名	役職
都市建設部	まちづくり計画課長
企画財政部	企画調整課長
	行政管理課長
総務部	総務課長
	安全安心まちづくり課長
市民部	課税課長
生活環境部	環境課長

# 参考資料

## 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）

### （目的）

第 1 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 10 条第 2 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 2 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 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。

### （市町村の責務）

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。

### （基本指針）

第 5 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。

(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

(2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項

(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

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6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。

(1) 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

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 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

(5) 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

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) 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7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2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8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9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。

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5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2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2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10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 11 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 13 条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

#### **(所有者等による空家等の適切な管理の促進)**

第 12 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 13 条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

#### **(特定空家等に対する措置)**

第 14 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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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 15 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 16 条 第 14 条第 3 項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処する。

2 第 9 条第 2 項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 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 3 月を超えない範囲（平成 27 年 2 月 26 日より施行）内において政令で定める日から施行する。ただし、第 9 条第 2 項から第 5 項まで、第 14 条及び第 16 条の規定は、公布の日から起算して 6 月を超えない範囲（平成 27 年 5 月 26 日より施行）内において政令で定める日から施行する。

##### **(検討)**

2 政府は、この法律の施行後 5 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。



## 福生市空家等対策計画

発 行 令和3年(2021年)3月

発行者 福生市

〒197-8501

東京都福生市本町5番地

編 集 福生市都市建設部まちづくり計画課

電 話 042-551-1511(代表)

<https://www.city.fussa.tokyo.jp/>

