

府中市空家等対策計画（素案）

平成28年12月1日

広島県府中市

目 次

第1章 計画の基本的事項

- (1) 計画の背景及び目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (2) 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (3) 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (4) 計画実施の体制及び役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第2章 空家等の現状・課題

- (1) 府中市の概況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- (2) 空家等の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- (3) 空家等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25

第3章 空家等対策の基本的な考え方

- (1) 基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
- (2) 空家等に関する対象の地区及び対象とする空家等の種類
その他の空家等の対策に関する基本的な方針・・・・・・・・・・ 27

第4章 空家等対策の具体的な取組

- (1) 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・・・・・・・・・・ 31
- (2) 空家等に関する対策の実施体制に関し必要な事項・・・・・・・・・・ 31
- (3) 空家等の調査に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 33
- (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・・・・・・・・・・ 33
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項・・・・・・・・ 34
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項・・・・・・・・ 36
- (7) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項・・・・・・・・・・ 38

- 資料編・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 40

第1章 計画の基本的事項

(1) 計画の背景及び目的

近年、本市のみならず全国的に、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、長期間にわたり使用されていない空家等が年々増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていないものも多く、こうした管理不十分な空家等が、地域の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼし、社会問題となっています。

こうしたなか、空家等がもたらす問題を解決するため、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家等特別措置法」という。）が全面施行されました。

本市においても、空家等特別措置法を受けて、これまでの空家対策に加え、空家等の発生予防・抑制、適正な管理の推進、利活用の促進といった視点から、総合的かつ計画的に空家等対策を進めるため、「府中市空家等対策計画」を策定します。

(2) 計画の期間

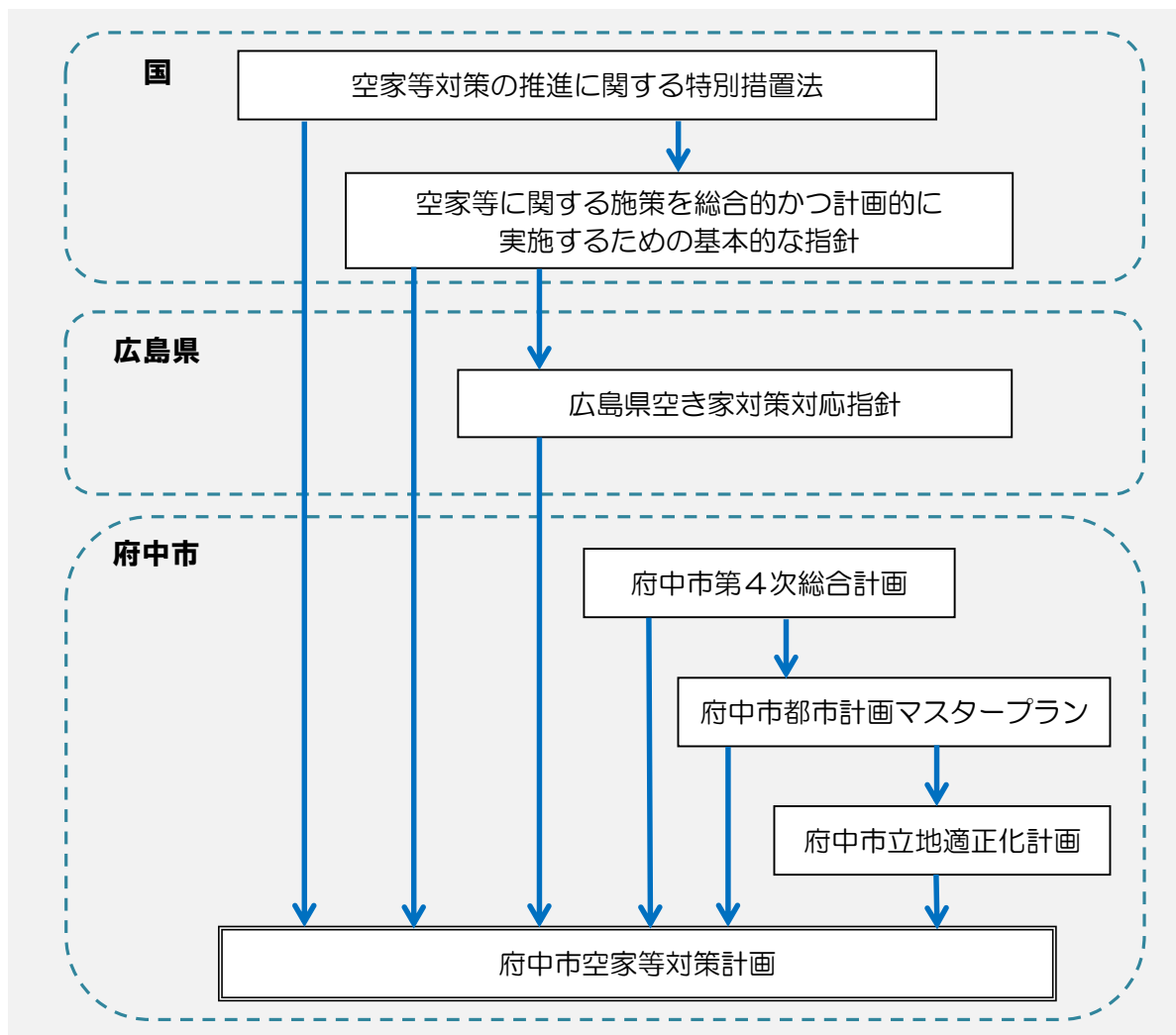
本計画の計画期間は、平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間とし、中長期的な施策の展開を図るものとします。

なお、空家等の状況や社会情勢の変化を踏まえ、計画は適宜、見直しを行います。

計画期間	平成 29 年度～平成 38 年度
------	-------------------

(3) 計画の位置付け

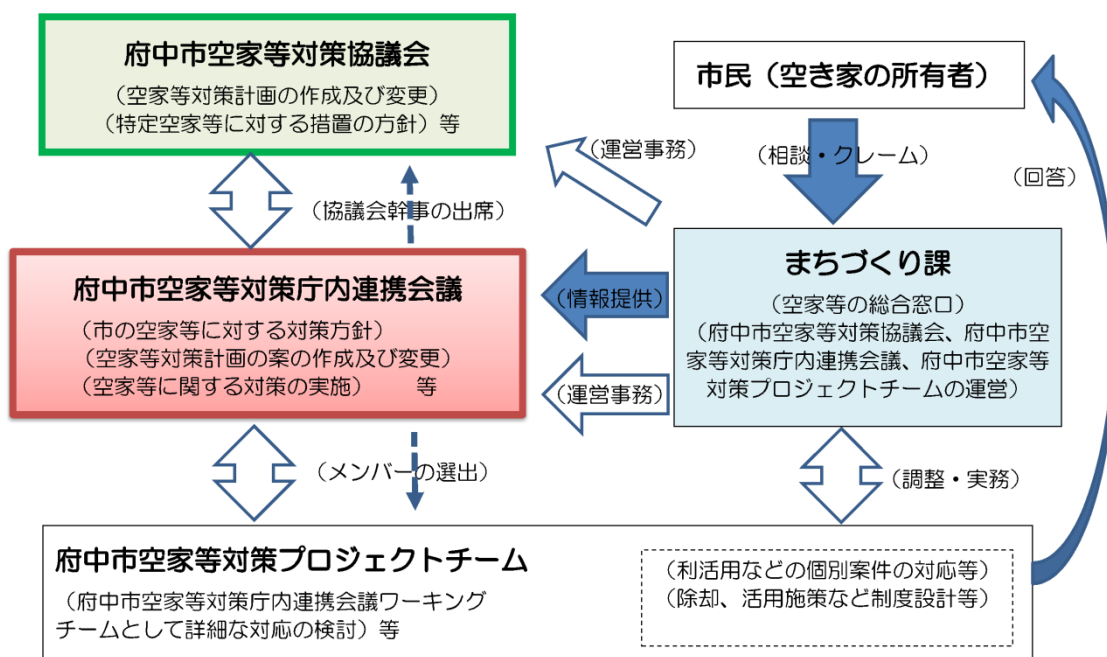
本計画は、空家等特別措置法第6条の規定に基づく計画です。以下に示す位置付けの基に、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとし、各種計画と連携・整合を図っていきます。



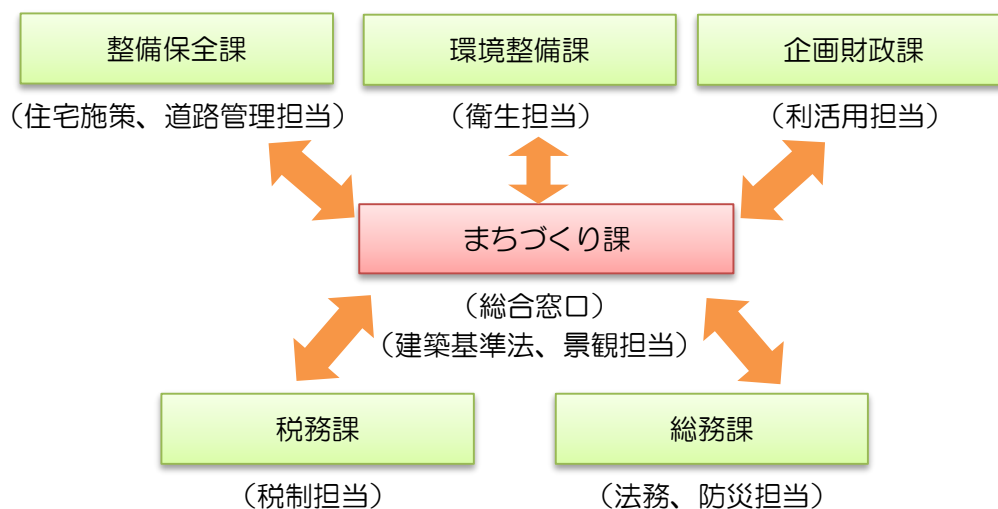
(4) 計画実施の体制と役割

本計画では、まちづくり課が空家等相談の総合窓口となり、庁内の各関係部署で構成する「府中市空家等対策庁内連携会議」と、各担当で構成する「府中市空家等対策プロジェクトチーム」により関係法令等に基づく対応体制を構築し、また、外部の学識経験者等により構成する「府中市空家等対策協議会」と連携し、空家等対策を実施していきます。

なお、府中市空家等対策庁内連携会議では、今後の空家等対策の考え方や対策方針、空家等対策計画の案の作成及び変更等を、府中市空家等対策協議会では、空家等対策計画の作成や特定空家等に対する措置の方針等を検討します。また、府中市空家等対策プロジェクトチームでは、個別案件を中心とした対応等を行っていきます。



【府中市空家等対策プロジェクトチームの関係組織(庁内組織)】



第2章 空家等の現状・課題

(1) 府中市の概況

1) 人口

①人口の推移

本市の人口状況をみると、平成 27 年は人口 40,069 人、世帯数 15,039 世帯で、一世帯当たり人員は 2.59 人となっています。

また、高度経済成長を背景とした工業の発展による雇用の拡大等に伴い、昭和 30 年頃から人口が徐々に増加し、昭和 45 年には 58,364 人に達しましたが、その後は減少が続いたまま、現在に至っています。

年齢階層別でみると、生産年齢人口（15～64 歳）と年少人口（15 歳未満）の減少が進んでいるのに対し、老年人口（65 歳以上）の増加が急激に進んでいる状況です。

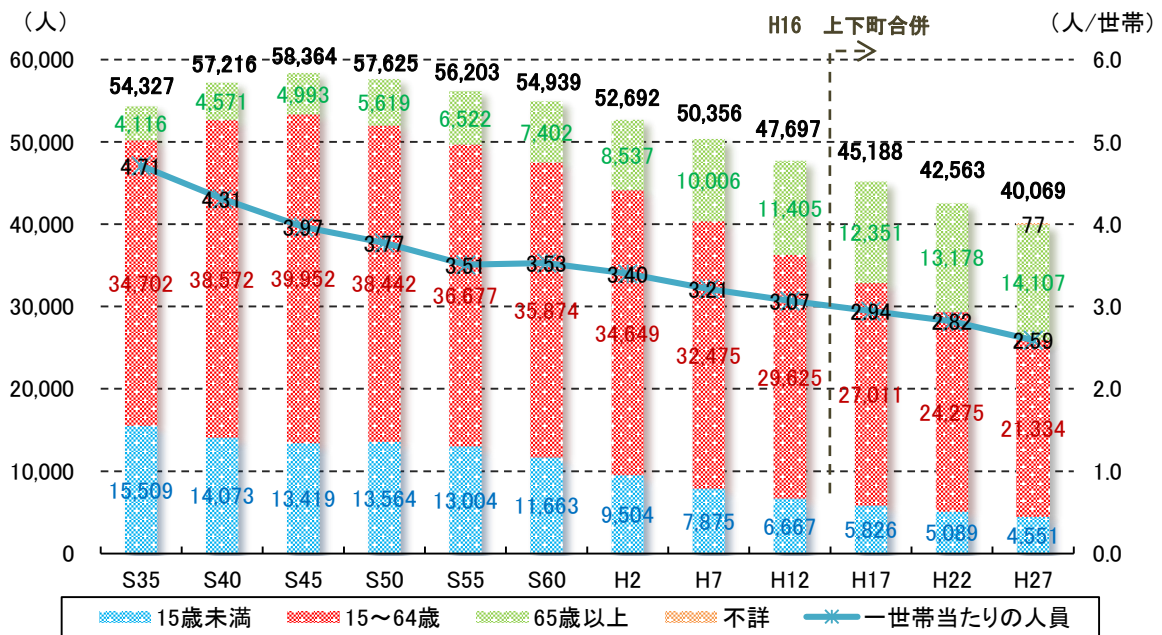


図 年齢3区分別人口と一世帯当たりの人員の推移

資料：平成 27 年国勢調査

②人口の将来推計

本市の 10 年後までの人口推計をみると、人口は平成 22 年の 42,563 人（実績値）以降も年々減少が続き、平成 37 年には 34,950 人、高齢化率は 40%に達すると推計されています。

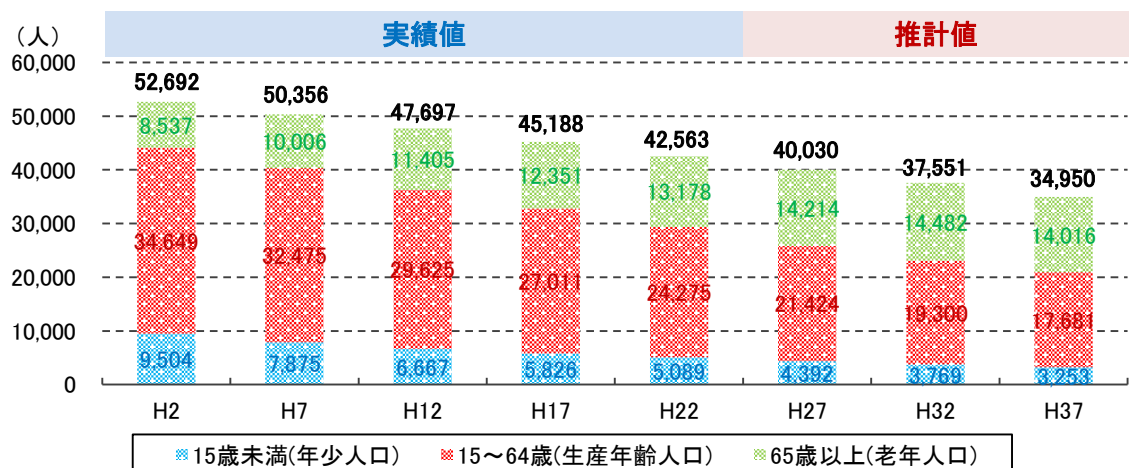


図 年齢3区分別将来推計人口の推移

資料：第 4 次府中市総合計画
(総数には不詳を含む)

③町別の人口

町別の人口をみると、高木町の 4,957 人が最も多く、次いで中須町の 4,069 人、府中町の 2,821 人の順となっており、市街化区域内に集中しています。

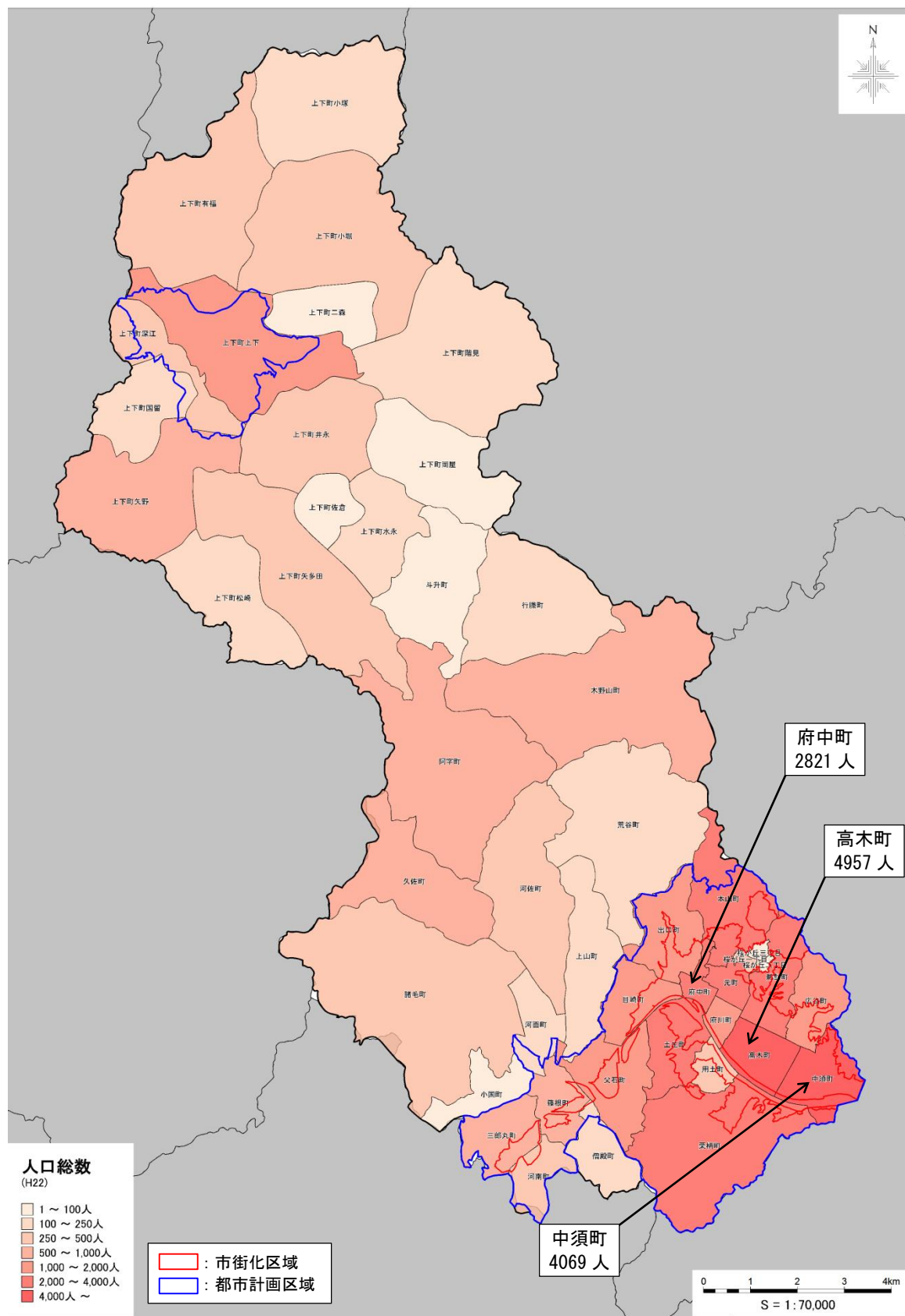


図 町別の人口（平成 22 年）

資料：平成 22 年国勢調査

④町別の人口密度

町別の人口密度をみると、府中町の 50.4 人/ha と最も高く、次いで元町の 31.1 人/ha、高木町の 30.7 人/ha、府川町の 24.1 人/ha の順となっています。

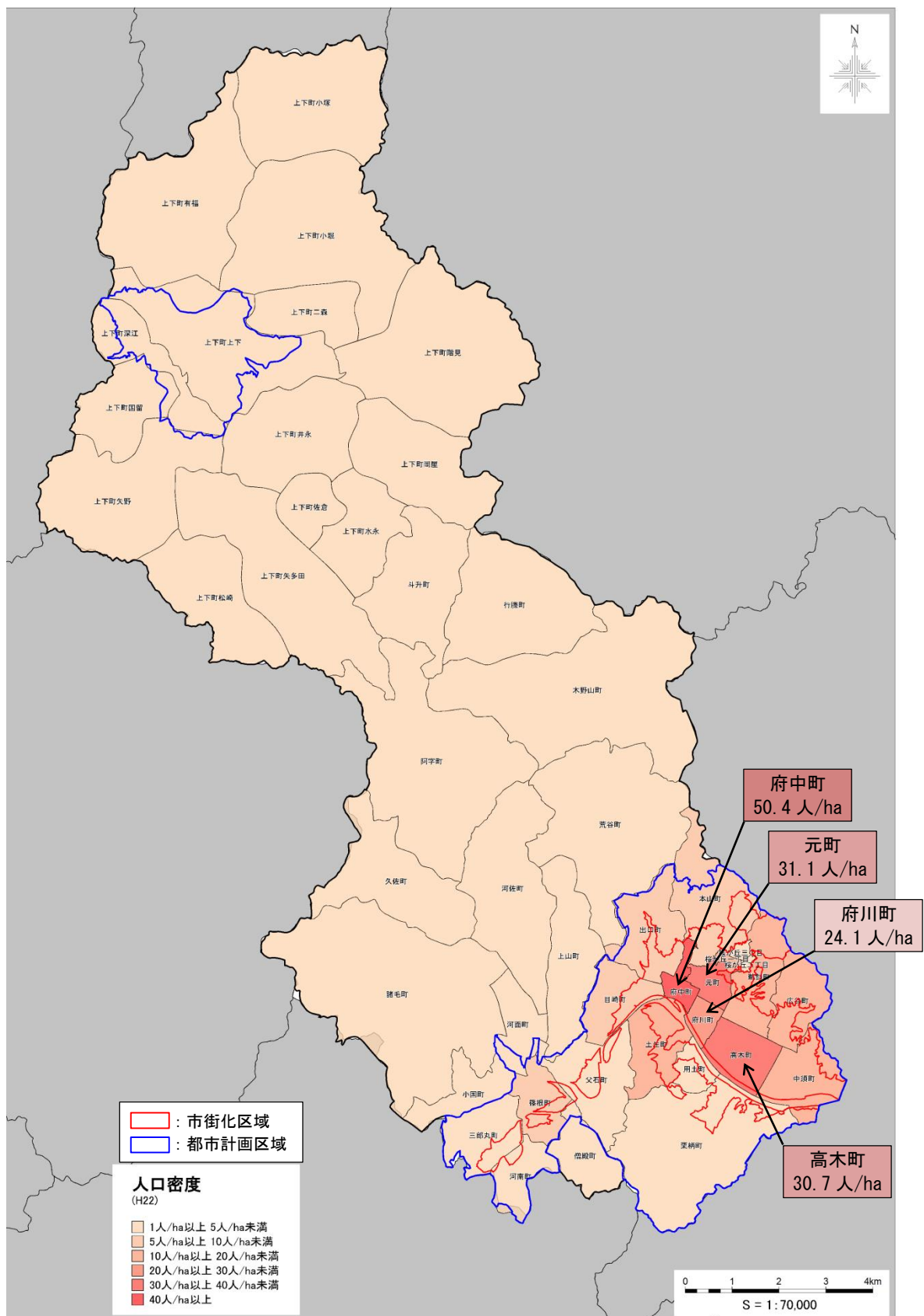


図 町別の人口密度（平成 22 年）

資料：平成 22 年国勢調査

⑤町別の高齢化率

町別の高齢化率をみると、小国町の84.6%が最も高く、次いで上下町深江の56.8%、行藤町の53.0%の順となっています。また、高齢化率が最も低いのは桜が丘一丁目の5.1%で、次いで桜が丘二丁目の8.0%、中須町の22.3%の順となっています。

(※桜が丘三丁目は対象外とする)

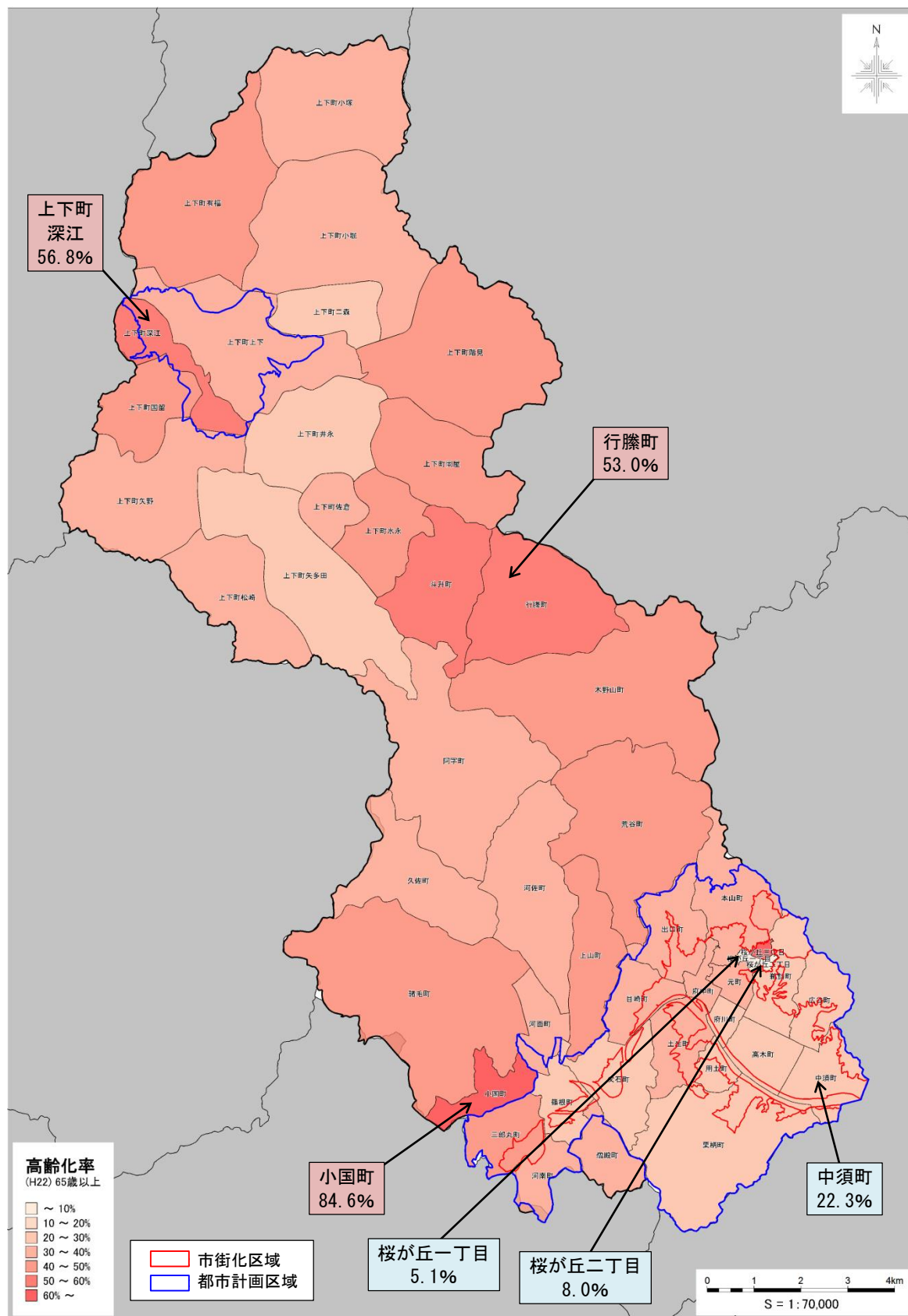


図 町別の高齢化率（平成 22 年）

資料：平成 22 年国勢調査

2) 住宅

①住宅数の推移及び住宅の構成

平成 20 年から平成 25 年までの 5 年間で、本市の総住宅数は約 2.2%増加、総世帯数は約 1.6%減少しています。また、本市と全国や広島県の空家率との推移を比較すると、平成 25 年には 18.3%と全国平均や広島県平均を上回る状況となっています。その他に、広島県全体の総住宅数と総世帯数は、昭和 38 年から増加の一途をたどっており、空家率についても上昇しています。

本市の住宅の持ち家率は 65.3%と高く、全国、広島県より 10%以上高い状況となっています。その内訳としてはほぼ一戸建（63.8%）となっています。一方、本市の民営借家率は 14.0%で、全国、広島県と比較すると約 10%低い状況となっています。その内訳としては共同住宅が多くなっています。また、公営借家の割合は 0.7%に留まっている状況です。

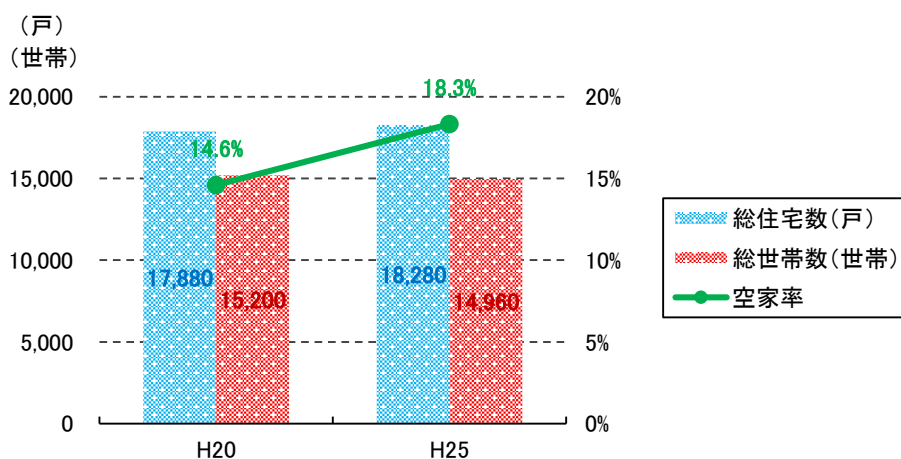


図 総住宅数・総世帯数・空家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

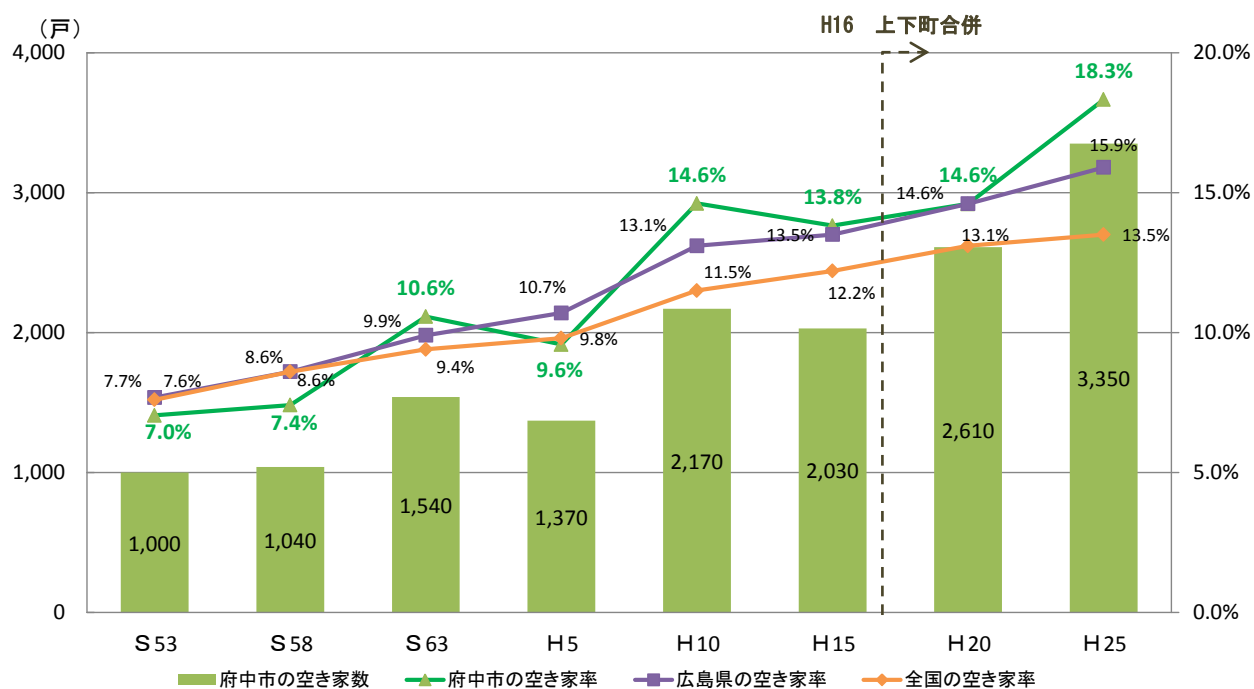


図 空家率と空家数の推移

資料：住宅・土地統計調査

※平成 20 年以降のデータは、上下町の合併による数値となっている

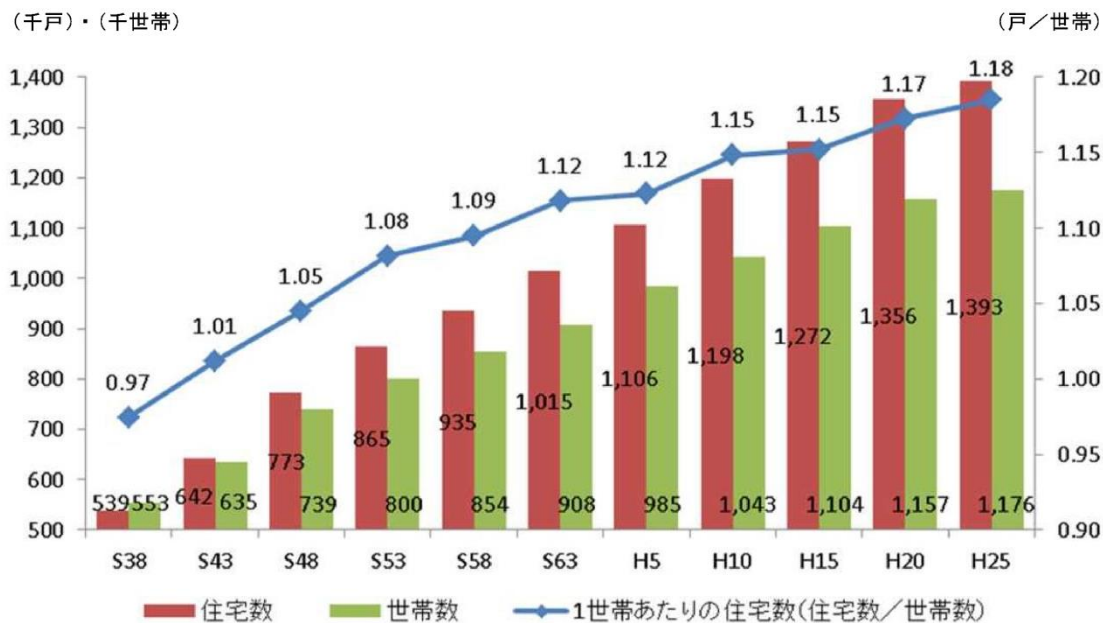
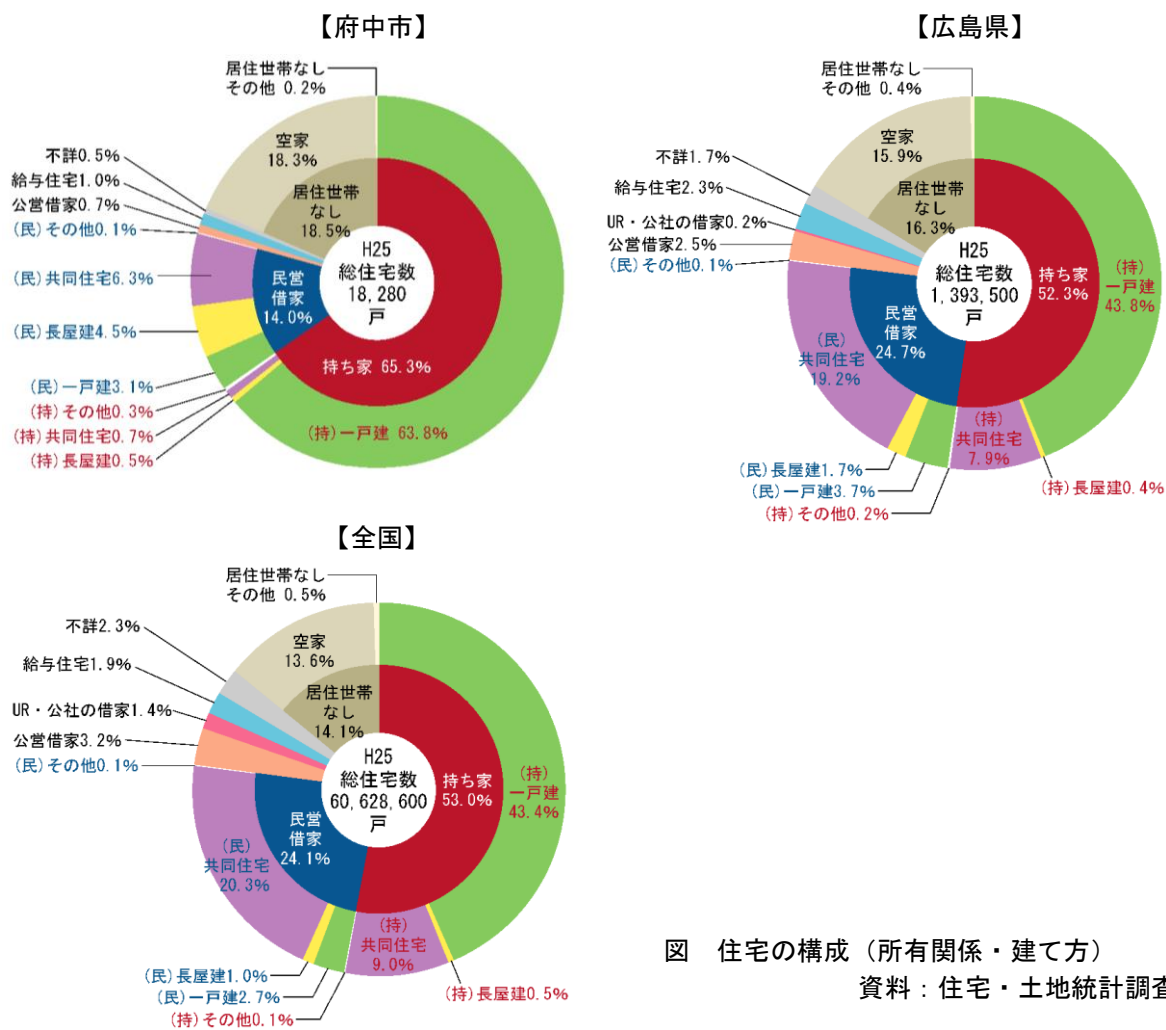


図 広島県の住宅数，世帯数，1世帯あたりの住宅数の推移

資料：住宅・土地統計調査



②住宅の建築時期

総住宅数 18,280 戸のうち、住宅の建築時期が昭和 55 年以前の旧耐震基準のものは 7,854 戸と全体の 43.0%を占めており、昭和 56 年以降の新耐震基準のものは 6,286 戸と全体の 34.4%を占めている状況です。また、昭和 55 年以前に建築された 7,854 戸のうち、持ち家戸数は 6,894 戸で 87.8%、借家戸数は 960 戸で 12.2%を占めている状況です。

建築時期	昭和45年 以前	昭和46年 ～55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～12年	平成13年 ～17年	平成18年 ～22年	平成23年 ～25年9月	不詳	総数
総住宅数	4,697	3,157	2,306	1,920	890	890	280	4,140	18,280
①持ち家	4,157	2,737	1,816	1,500	660	530	240	290	11,930
一戸建・長屋建	4,140	2,710	1,790	1,470	660	450	240	290	11,750
共同住宅		10		30		80			120
その他	17	17	26						60
②借家	540	420	490	420	230	360	40	360	2,860
一戸建・長屋建	430	290	190	100	80	120	30	270	1,510
共同住宅	110	130	300	310	150	240	10	90	1,340
その他				10					10
③ 不詳(居住世帯あり)								100	100
④ 居住世帯なし								3,390	3,390

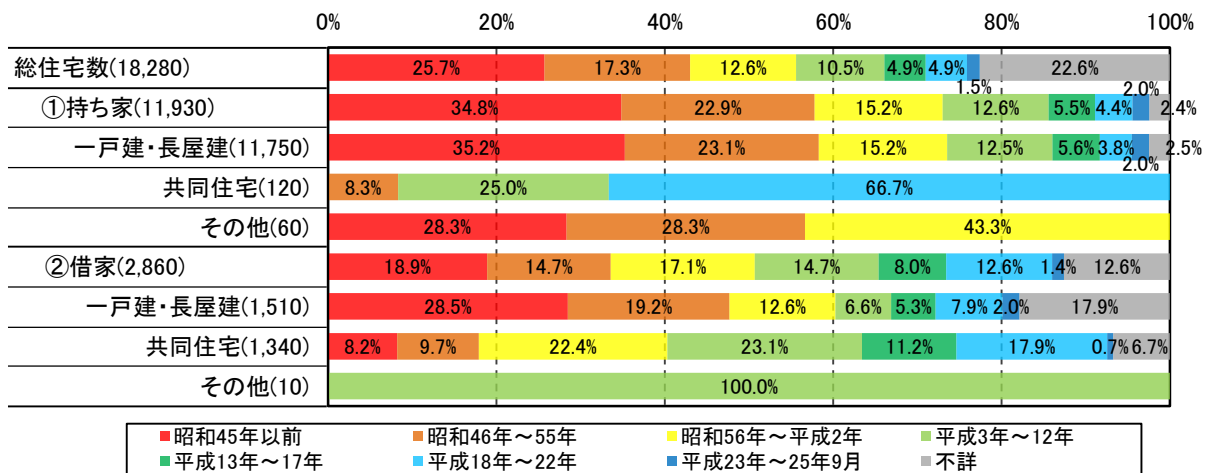


図 住宅の所有関係・建て方別の建築時期

資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

③住宅の腐朽・破損状況

総住宅数 18,280 戸のうち、住宅の腐朽・破損があるものは 1,450 戸と全体の 7.9%を占めている状況です。そのうち、住宅の建築時期が昭和 55 年以前のものは 950 戸と 65.5%を占めており、昭和 56 年以降のものは 300 戸と 20.7%を占めている状況です。

建築時期	昭和45年 以前	昭和46年 ～55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～12年	平成13年 ～17年	平成18年 ～22年	平成23年～ 25年9月	不詳	総数
総住宅数	4,700	3,160	2,320	1,920	880	900	290	4,110	18,280
腐朽・破損あり	760	190	130	80	10	70	10	200	1,450
腐朽・破損なし	3,940	2,970	2,190	1,840	870	830	280	520	13,440
不詳								3,390	3,390

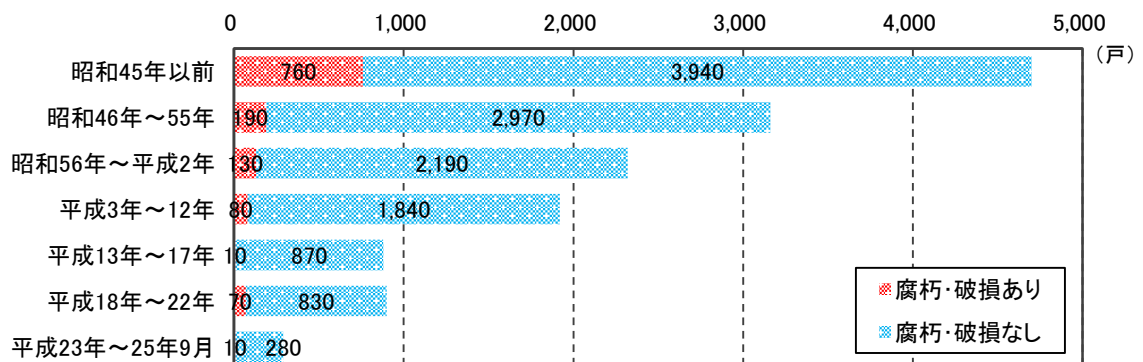


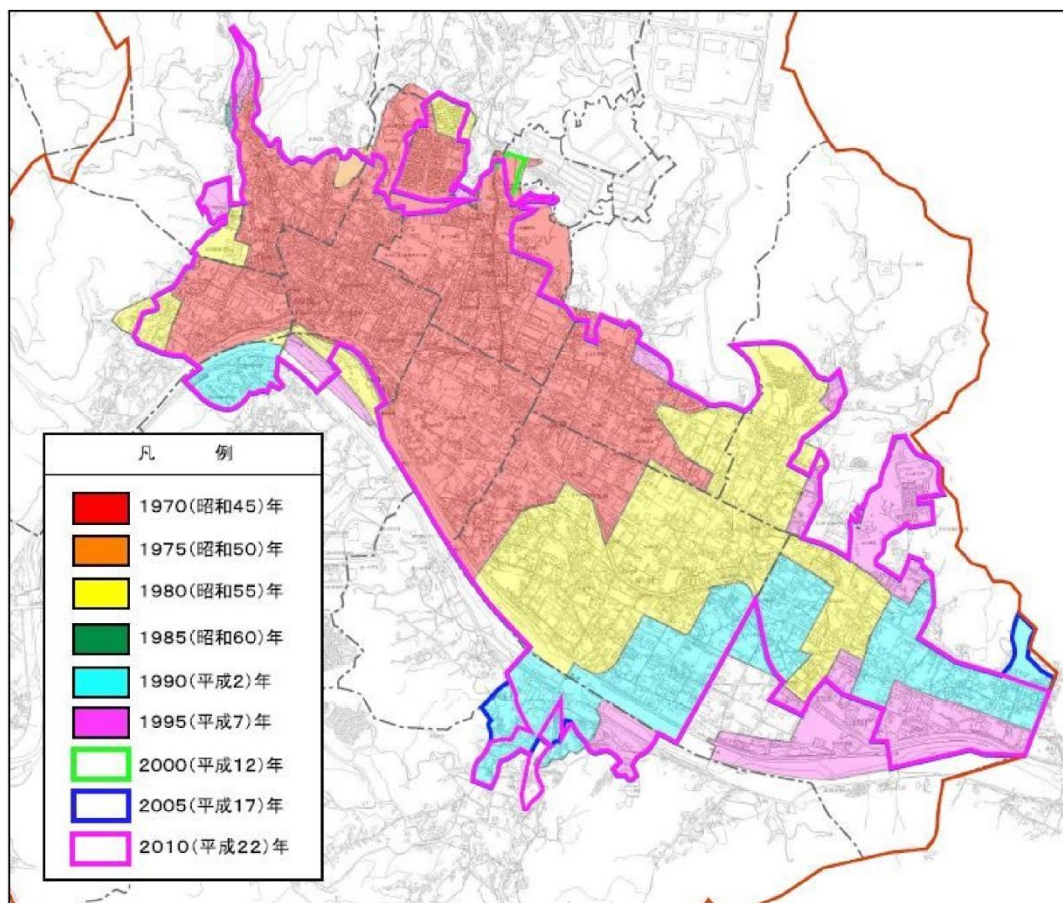
図 住宅の建築時期別の腐朽・破損の有無

資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

3) 市街地形成

昭和 45 年から平成 22 年までの 40 年間で、DID 人口についてはやや減少である一方、DID 面積は約 2 倍となり、DID 人口密度は約半減している状況です。

また、平成 7 年以降は市街地周辺部を中心として開発圧力の低下がみられ、市街地の拡大が収まった一方、人口減少が進み、DID 人口密度が 4,000 人/k m²を下回るなど、市街地の低密度化が顕著となっている状況です。



	1970年 (昭和45)	1975年 (昭和50)	1980年 (昭和55)	1985年 (昭和60)	1990年 (平成2)	1995年 (平成7)	2000年 (平成12)	2005年 (平成17)	2010年 (平成22)
DID人口(人)	23,531	23,635	24,398	22,884	24,474	25,230	23,378	21,984	20,859
DID面積(km ²)	3.2	4.0	4.9	4.8	6.0	7.0	6.5	6.5	6.4
人口密度(人/km ²)	7,353	5,909	4,979	4,768	4,079	3,604	3,602	3,408	3,275

図 DIDの推移(昭和45年～平成22年)

資料：国勢調査

(2) 空家等の状況

1) 府中市空き家等実態調査（平成 28 年 2 月）

府中市内全域の専用住宅（併用住宅及び農家住宅を含む。）で、空き家のうち「二次的住宅」を除いたものの件数及び分布状況を把握し、今後の計画的な適正管理や利活用、及び空家等対策計画の策定のために必要となる総合的な空家等のデータベースの基礎データを作成することを目的として、外観目視の現地調査による、府中市空き家等実態調査（以下「実態調査」という。）を実施しています。

調査期間は、平成 27 年 7 月 25 日～平成 28 年 2 月 29 日で実施。

【調査結果】

実態調査の結果、府中市の空家等の件数は、全体で 1,753 件となっており、このうち、調査不可（※注記）を除く判定可能な件数は、1,730 件という結果となっています。

また、傾向としては、主に出口町、上下町上下、府中町地区などに老朽度・危険度の高い、D 及び E ランクの空家等が多く見受けられます。

なお、判定可能であった空家等 1,730 件のうち、老朽度・危険度の高い D 及び E ランクを合わせた空家等が占める割合は 37%（649 件）であり、また、建物用途別空家等件数のうち、戸建住宅が占める割合は 58%（1,008 件）となっています。

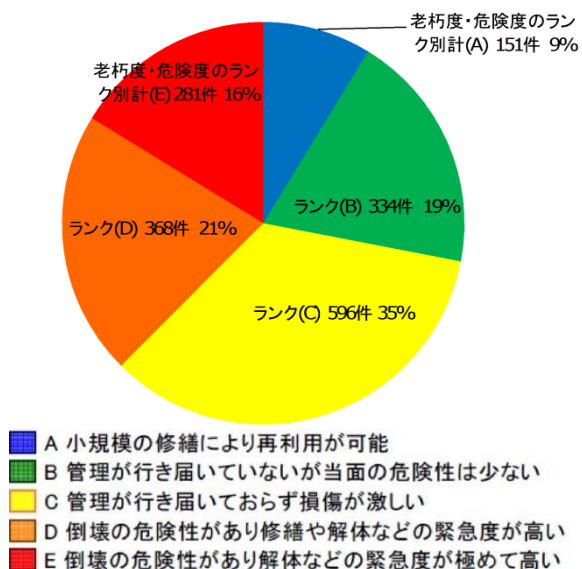
調査対象全域（府中市全棟件数）	:	19,886件
空き家等想定調査件数	:	1,994件
調査結果（取得件数）	:	1,730件

府中市空き家等総数：1,753件

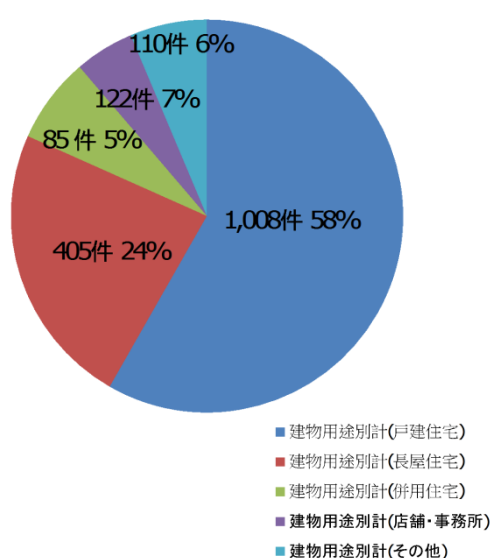


（※注記：調査不可とは、現地調査の際に、周囲の塀、立木・雑草の繁茂等により建物に近寄ることができず、空家等数としては計上するが、老朽度・危険度判定まではできなかったものとなります。ただし、本計画では、調査不可の件数も含めた 1,753 件の空家等総数を基に、以降の空家等の状況について整理しています。）

■老朽度・危険度ランク別に見た空家等件数



■建物用途別に見た空家等件数



資料：府中市空き家等実態調査

2) 公共交通の徒歩圏内外別の空家等状況

本市を通過する JR 福塩線の各鉄道駅からの徒歩圏域(鉄道駅から半径 800m)とバス停からの徒歩圏域(バス停から半径 300m)にある空家等状況をみると、どちらの圏域にも含まれる空家数が最も多く、665 件となっています。また、次に空家数が多い地域は、鉄道駅及びバス停のどちらからも徒歩圏外にある空家で、空家数は 551 件となっています。

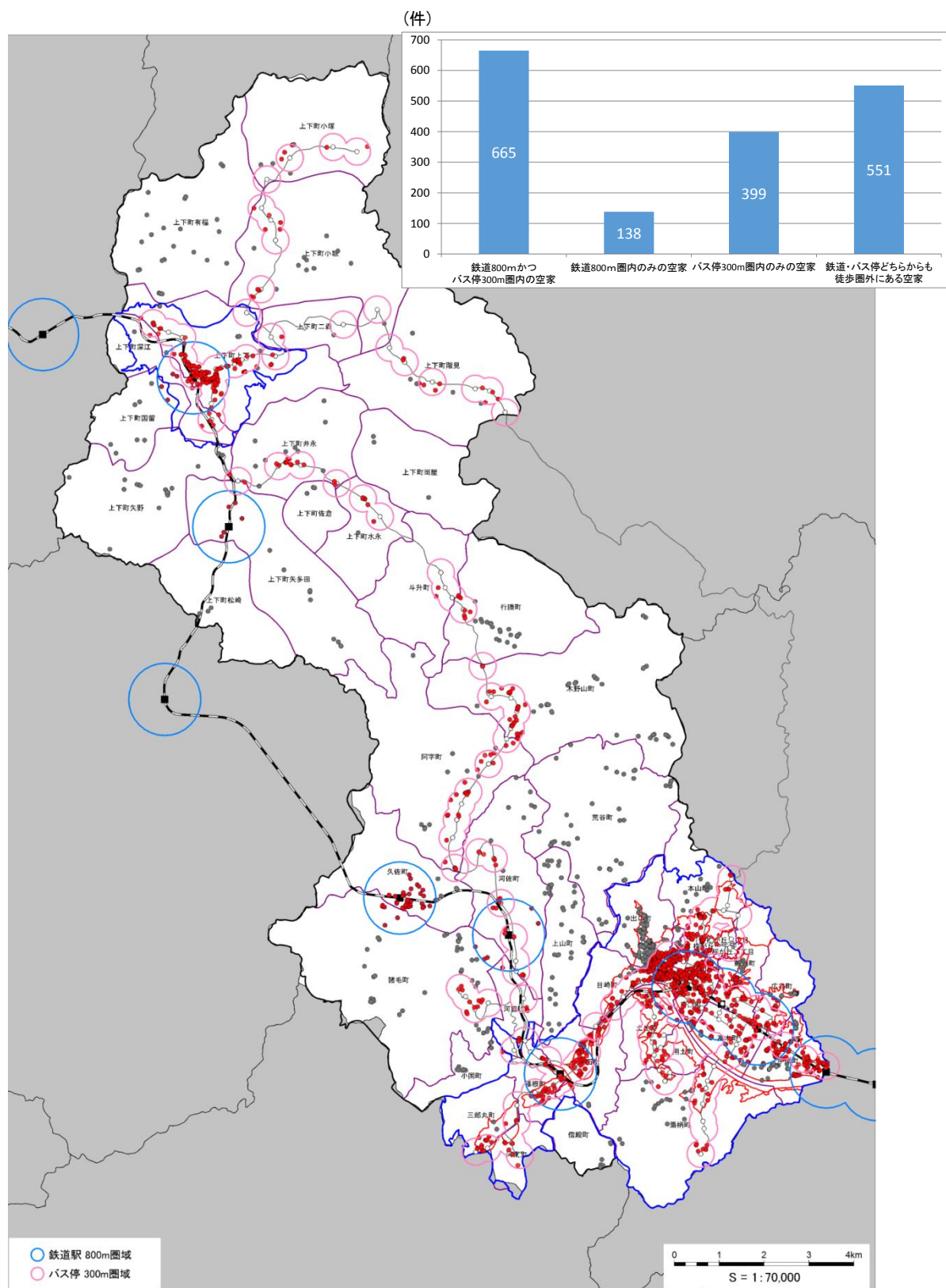


図 鉄道駅 800m・バス停 300m圏内外別の空家等数

資料：府中市空き家等実態調査

3) 町別の空家等状況

町別の空家等状況をみると、空家率が最も高いのは小国町の 58.8%、次いで上山町の 46.7%、荒谷町の 46.5%の順となっている状況で、市街地周辺における空家率が高い状況にあります。

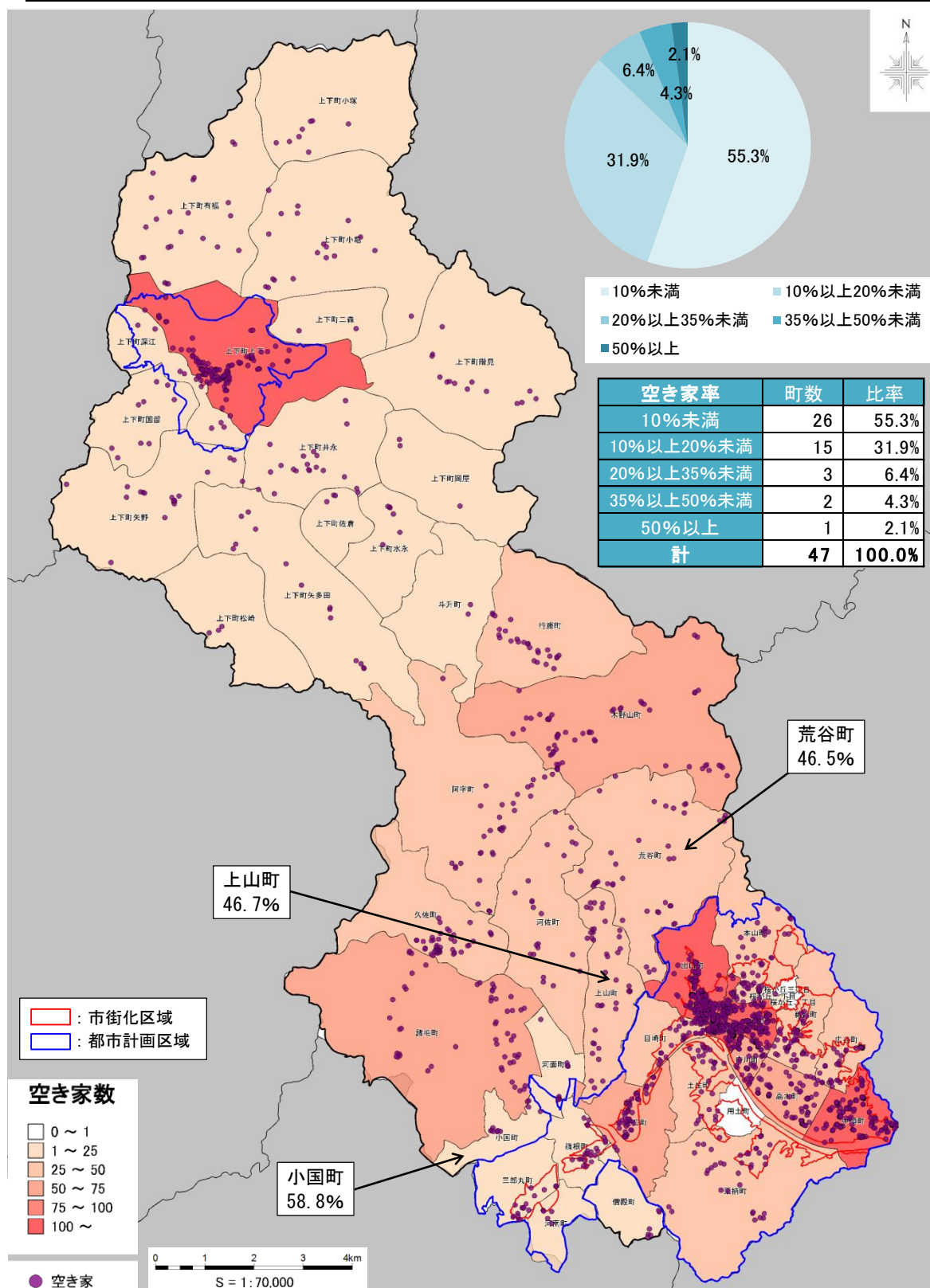


図 町別の空家等状況

資料：府中市空家等実態調査

	大字	合 計	可	不可	空家率	順位	ランク別計(A)	ランク別計(B)	ランク別計(C)	ランク別計(D)	ランク別計(E)	D+E 合計	順位
1	小国町	17	10	0	58.82%	1	1	0	1	1	7	47.06%	1
2	上山町	75	32	3	46.67%	2	1	1	6	11	13	32.00%	2
3	荒谷町	86	33	7	46.51%	3	3	3	6	8	13	24.42%	3
4	行藤町	80	22	2	30.00%	4	4	1	7	5	5	12.50%	7
5	諸毛町	204	48	6	26.47%	5	3	4	10	10	21	15.20%	5
6	木野山町	273	58	1	21.61%	6	3	9	14	18	14	11.72%	8
7	河佐町	138	27	0	19.57%	7	0	2	5	6	14	14.49%	6
8	上下町 佐倉	19	3	0	15.79%	8	0	0	0	3	0	15.79%	4
9	出口町	1039	149	2	14.53%	9	13	21	51	41	23	6.16%	17
10	上下町 有福	159	23	0	14.47%	10	1	4	7	8	3	6.92%	14
11	上下町 井永	137	19	0	13.87%	11	0	0	8	5	6	8.03%	12
12	府中町	1671	223	0	13.35%	12	21	36	65	61	40	6.04%	18
13	久佐町	342	45	0	13.16%	13	6	16	15	4	4	2.34%	30
14	上下町 上下	1112	131	0	11.78%	14	9	21	49	33	19	4.68%	21
15	上下町 階見	121	14	0	11.57%	15	0	2	2	6	4	8.26%	10
16	上下町 矢野	172	18	1	11.05%	16	1	4	7	5	1	3.49%	26
17	僧殿町	55	6	0	10.91%	17	1	0	0	2	3	9.09%	9
18	上下町 国留	75	8	0	10.67%	18	0	2	2	2	2	5.33%	19
19	河面町	87	9	0	10.34%	19	1	1	1	2	4	6.90%	15
20	上下町 水永	59	6	0	10.17%	20	1	1	1	1	2	5.08%	20
21	阿字町	325	33	0	10.15%	21	0	5	13	5	10	4.62%	22
22	上下町 矢多田	151	15	0	9.93%	22	1	3	1	5	5	6.62%	16
23	父石町	569	56	0	9.84%	23	6	17	26	5	2	1.23%	37
24	元町	1177	113	0	9.60%	24	8	35	37	17	16	2.80%	27
25	上下町 小塚	87	8	0	9.20%	25	0	0	1	3	4	8.05%	11
26	上下町 小堀	210	19	0	9.05%	26	1	5	5	5	3	3.81%	25
27	府川町	765	65	0	8.50%	27	7	23	19	15	1	2.09%	32
28	中須町	1935	155	0	8.01%	28	15	31	83	23	3	1.34%	36
29	斗升町	50	3	1	8.00%	29	0	1	0	1	1	4.00%	24
30	篠根町	303	23	0	7.59%	30	2	9	10	0	2	0.66%	40
31	三郎丸町	231	17	0	7.36%	31	4	3	5	1	4	2.16%	31
32	上下町 岡屋	42	3	0	7.14%	32	0	0	0	1	2	7.14%	13
33	目崎町	547	39	0	7.13%	33	0	10	16	11	2	2.38%	29
34	上下町 松崎	47	3	0	6.38%	34	0	1	0	1	1	4.26%	23
35	上下町 深江	163	10	0	6.13%	35	1	2	3	3	1	2.45%	28
36	本山町	913	49	0	5.37%	36	10	12	14	6	7	1.42%	35
37	上下町 二森	39	2	0	5.13%	37	1	1	0	0	0	0.00%	43
38	広谷町	783	38	0	4.85%	38	1	8	25	2	2	0.51%	41
39	鵜飼町	1087	47	0	4.32%	39	3	5	27	10	2	1.10%	38
40	河南町	116	5	0	4.31%	40	0	0	3	0	2	1.72%	34
41	栗柄町	1073	38	0	3.54%	41	2	5	10	12	9	1.96%	33
42	高木町	2128	74	0	3.48%	42	14	19	34	5	2	0.33%	42
43	土生町	952	30	0	3.15%	43	5	11	7	5	2	0.74%	39
44	桜が丘1丁目	130	1	0	0.77%	44	1	0	0	0	0	0.00%	43
45	桜が丘2丁目	25			0.00%	45						0.00%	43
46	桜が丘3丁目	8			0.00%	45						0.00%	43
47	用土町	109	0	0	0.00%	45	0	0	0	0	0	0.00%	43
	合計	19,886	1,730	23	8.82%		151	334	596	368	281	3.26%	

図 町別の住宅等数及び空家等数
(並び替え：空家率 降順)

資料：府中市空き家等実態調査

4) 立地別の空家等状況

①都市計画区域内外

本市における都市計画区域内外の空家等状況をみると、都市計画区域内の備後圏（府中市）都市計画区域で 1,124 件で全体の 64.1%、上下都市計画区域で 141 件で全体の 8.1%となっています。また、都市計画区域外は、488 件で全体の 27.8%となっています。また、空家率からみると、都市計画区域外が 16.5%と空家率が他より高い状況です。

	住宅総数	空家数	空家率
備後圏都市計画区域(府中市)	15,648	1,124	7.2%
上下都市計画区域	1,275	141	11.1%
都市計画区域外	2,963	488	16.5%
府中市 計	19,886	1,753	8.8%

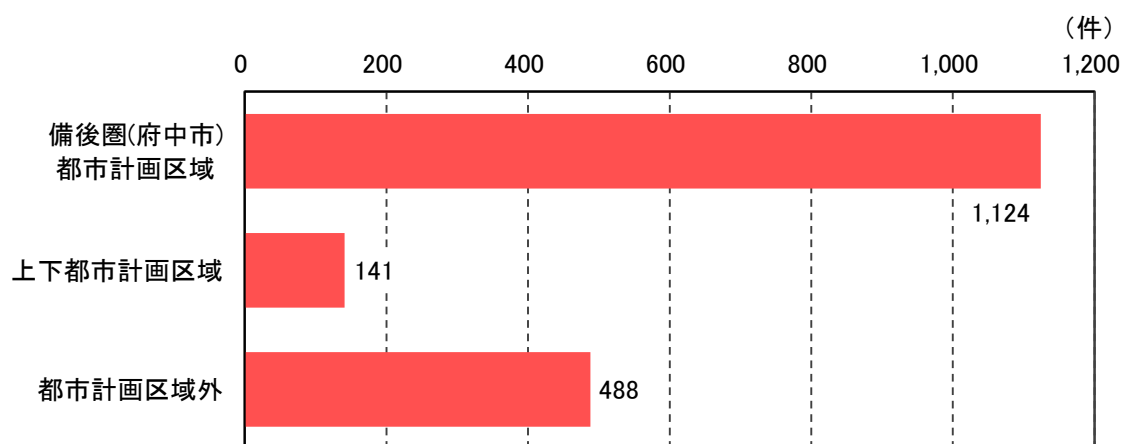


図 都市計画区域内外別の空家等数

資料：府中市空き家等実態調査

②市街化区域内外

本市における市街化区域内外の空家等状況をみると、市街化区域内は、1,058 件で全体の 60.4%となっています。また、市街化区域外は 695 件で全体の 39.6%となっています。

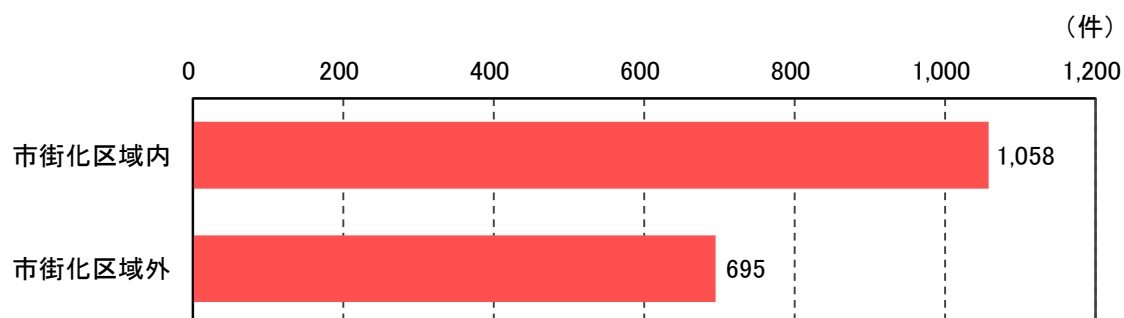


図 市街化区域内外別の空家等数

資料：府中市空き家等実態調査

③用途地域別

本市における用途地域内外の空家等状況をみると、用途地域外は 695 件で一番多く全体の 39.6%、次いで、第一種住居地域が 406 件と全体の 23.2%となっています。

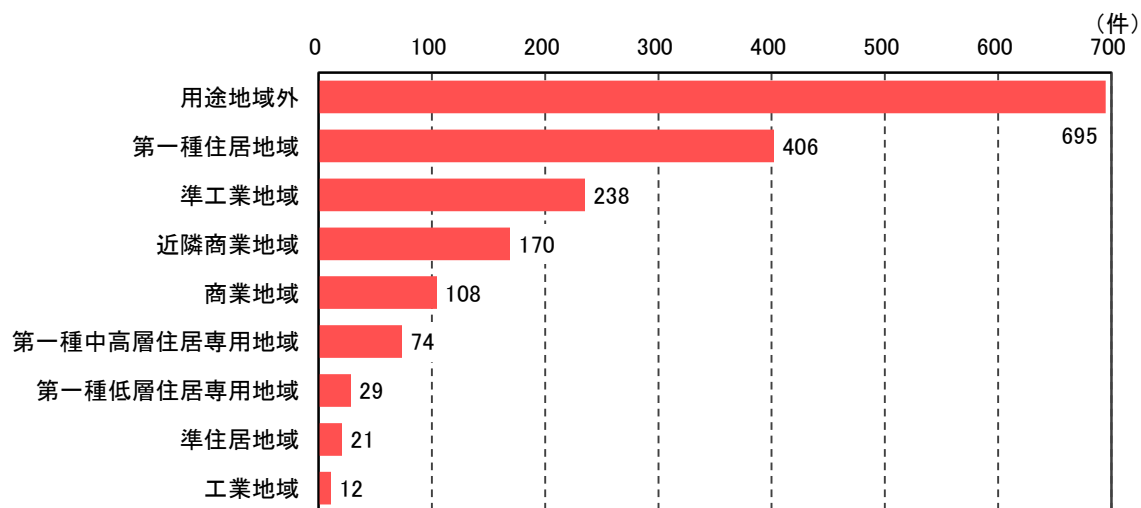


図 用途地域別の空家等数

資料：府中市空き家等実態調査

5) 災害危険区域内外の空家等状況

本市における災害危険区域内外の空家等状況をみると、土砂災害特別警戒区域内（土石流+急傾斜）の空家は53件を有しており、土砂災害警戒区域内（土石流+急傾斜）の空家は271件となっています。

警戒区域	土砂災害特別警戒区域 （土石流+急傾斜）		土砂災害警戒区域 （土石流+急傾斜）		土砂災害警戒区域 （地すべり）	
区域内外	区域内	区域外	区域内	区域外	区域内	区域外
空家等数	53	1,700	271	1,482	18	1,735

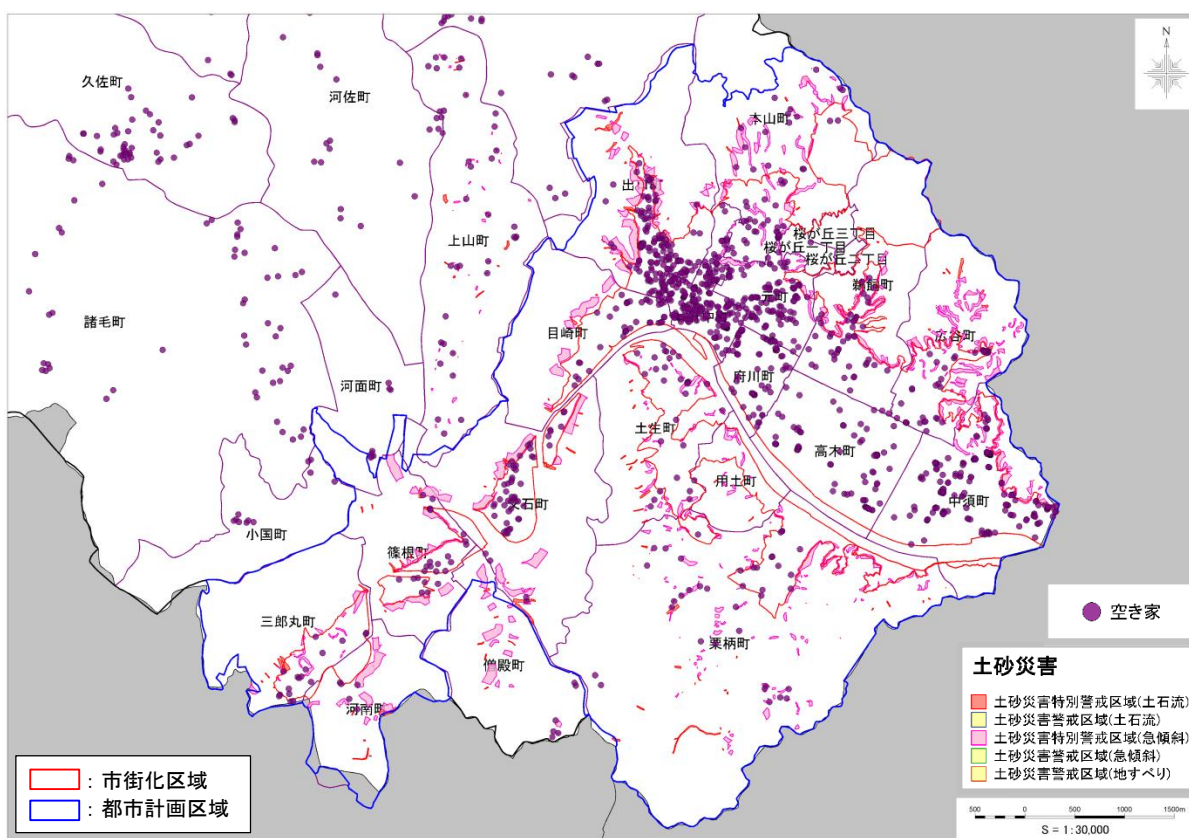


図 土砂災害特別警戒区域（土石流+急傾斜）

資料：府中市空き家等実態調査

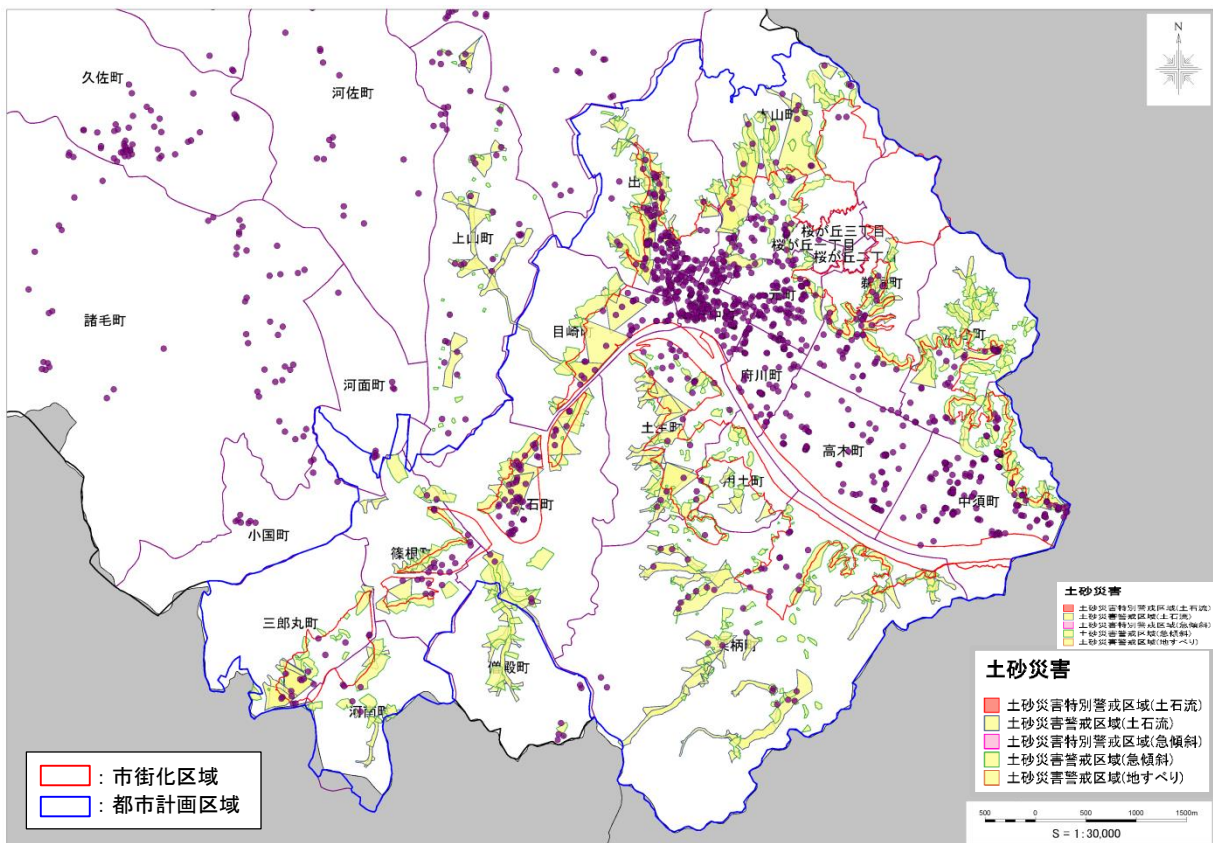


図 土砂災害警戒区域（土石流+急傾斜）

資料：府中市空き家等実態調査

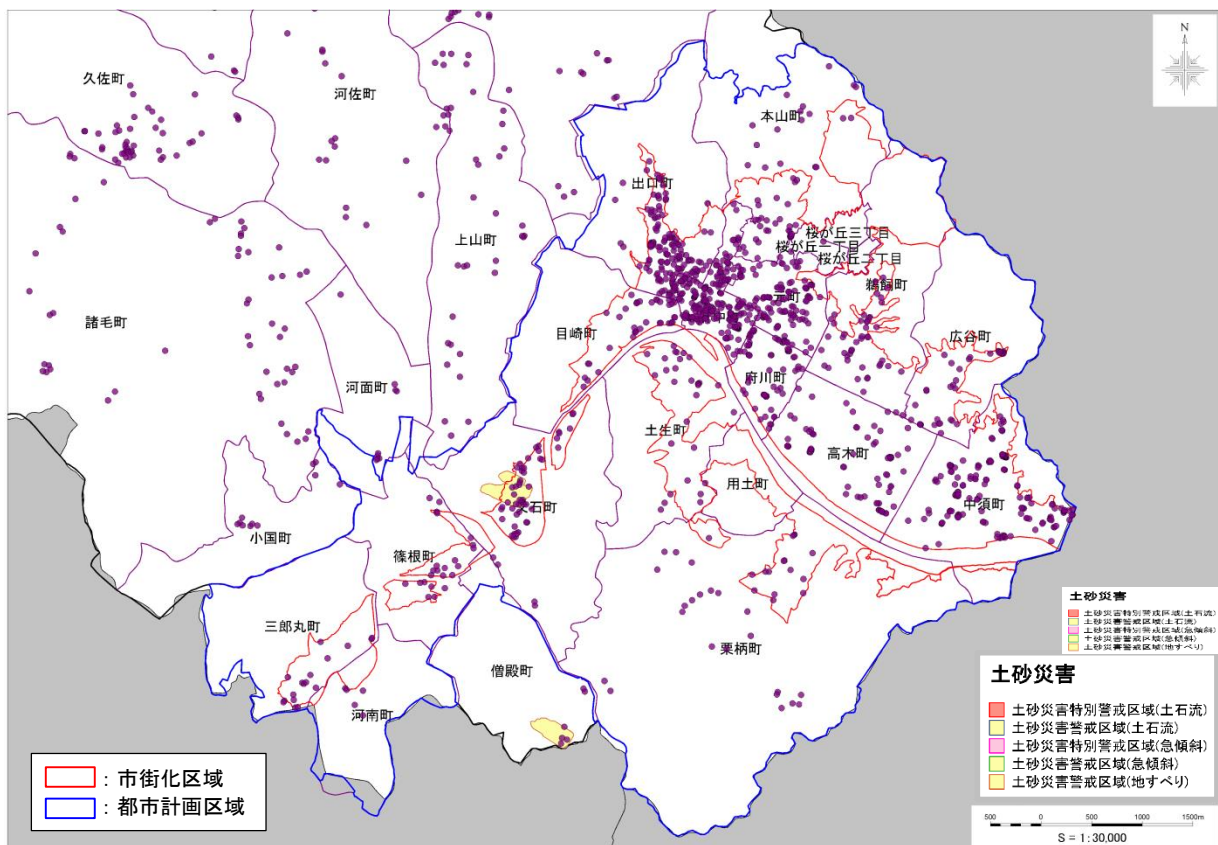


図 土砂災害警戒区域（地すべり）

資料：府中市空き家等実態調査

6) 前面道路幅員別の空家等状況

本市における前面道路幅員別の空家等状況をみると、備後圏（府中市）都市計画区域の空家 1,124 件において、前面道路幅員が 4m 未満の場合は空家 511 件（45.4%）、4m～6m 未満の場合は空家 321 件（28.6%）、6m 以上の場合は空家 288 件（25.6%）、該当なしが 4 件（0.4%）となっています。前面道路幅員が狭くなるにつれて件数が増える傾向にあります。

前面道路幅員	件数	比率
4m 未満	511	45.4%
4m～6m	321	28.6%
6m 以上	288	25.6%
該当なし	4	0.4%
計	1,124	100.0%

※対象空家は、備後圏（府中市）
都市計画区域内の 1,124 件

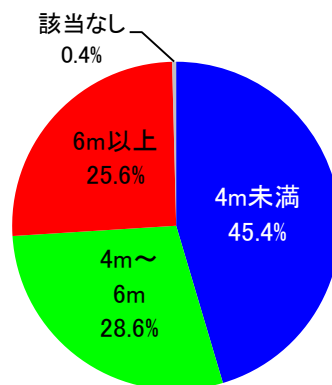


図 前面道路幅員別の空家等状況

資料：府中市空き家等実態調査

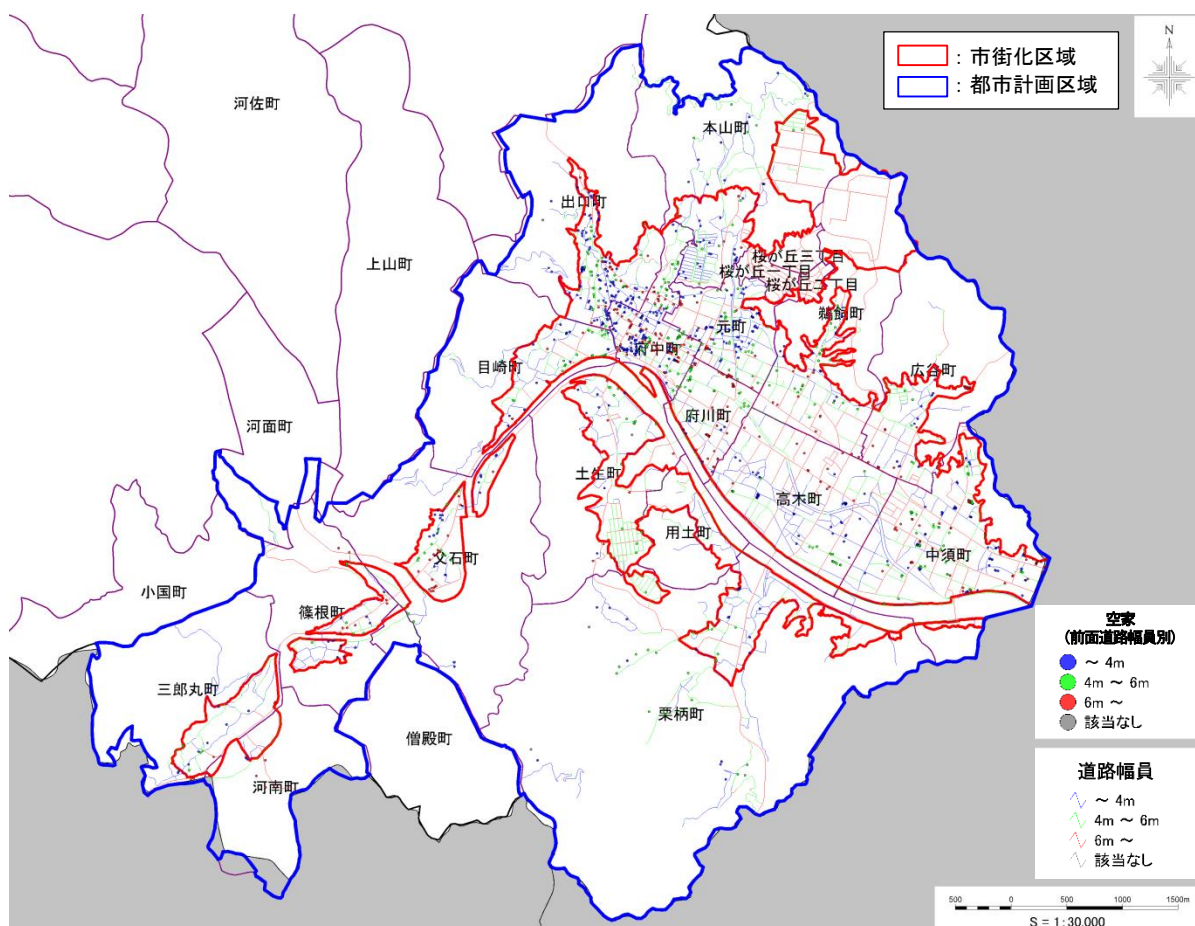


図 前面道路幅員別の空家等の状況

資料：府中市空き家等実態調査

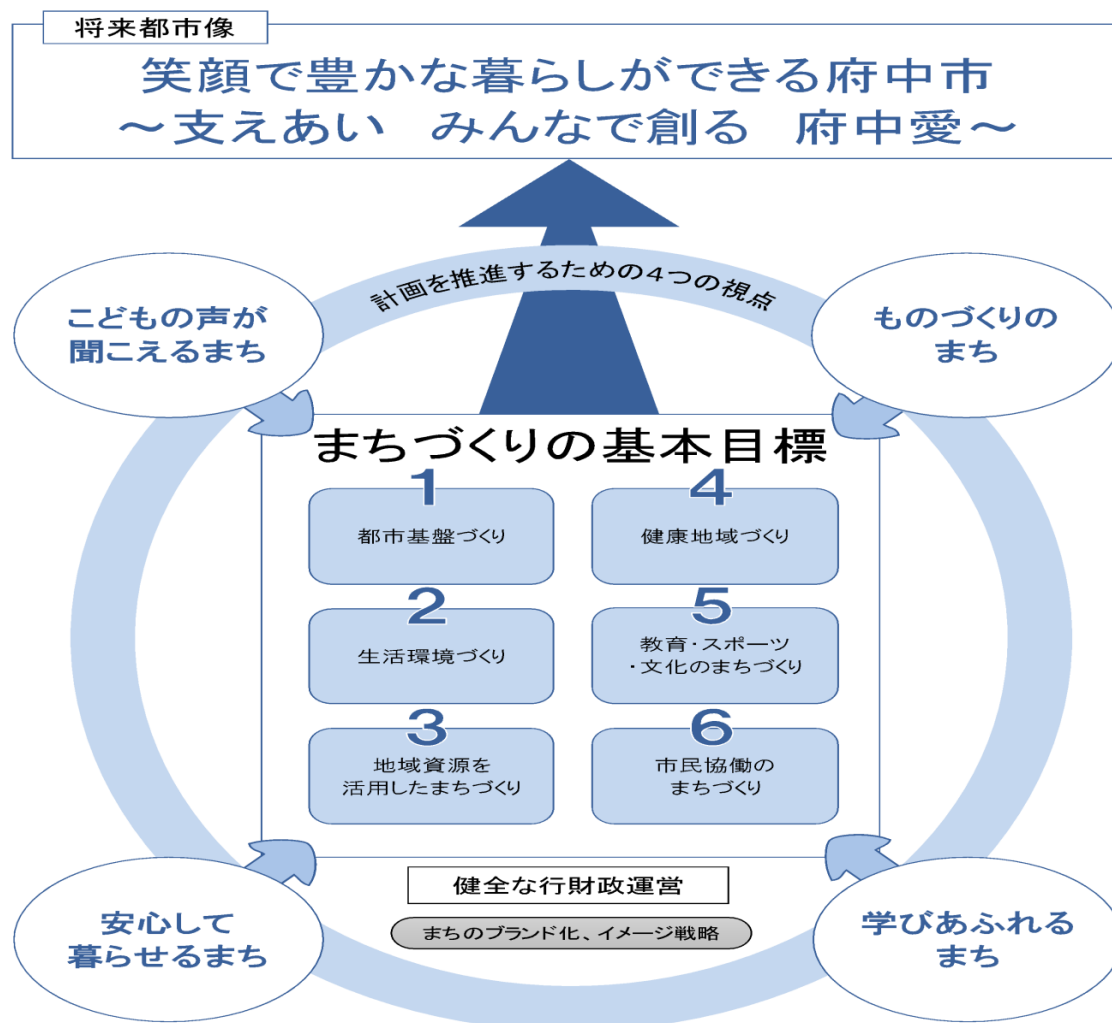
※空家等に近接する道路を前面道路として幅員別に集計したため、実際の接道状況とは異なる場合がある

7) 上位計画の整理

①第4次府中市総合計画（平成27年度～平成36年度）

本市における第4次府中市総合計画では「笑顔で豊かな暮らしができる府中市」を目指す将来都市像として計画を進めています。まちづくりの基本目標の一つ「生活環境づくり」を進めるため、「潤いのある生活環境の整備」の中の「空き家の対策と有効活用」の促進」として、様々な制度や条例の制定等が主な取組として示されています。

【将来都市像】



【生活環境づくり－潤いのある生活環境の整備－空き家の対策と有効活用の促進】

- 空き家の増加による防災・衛生上の懸念、地域コミュニティ機能の維持の課題等に対応するため、市街地等での生活環境の改善を図ります。
- 空き家の調査や需要と供給の状況把握に取り組みます。
- 空き家バンク制度の周知などにより、住宅資源の活用に向けた取組を推進します。

主な取組

- ① 空き家バンク制度の推進
- ② 府中市空き家等対策計画の策定、府中市空き家等対策条例の制定
- ③ 空き家等対策の支援制度の創設
- ④ 特定空き家の改善に対する取組

②府中市都市計画マスタープラン（平成 26 年 12 月策定）

本市における都市計画マスタープランでは「魅力がぐっとつながったコンパクトシティ府中」を都市づくりの理念として計画を進めています。目指すべき都市構造として「集約型都市構造への転換」を進めるため、「目標 5：都市基盤が整ったみどり豊かな基本市街地を形成」の中の「既存ストックを活用した住環境整備」として、空き家対策の実施を進めていく方針が示されています。

【都市づくりの理念】

魅力がぐっとつながったコンパクトシティ府中

本市は、豊かな山林や美しい河川に恵まれた自然と活力あるものづくり産業を兼ね備えた個性豊かな都市です。

今回の見直しにおいては、人口減少を前提としつつも、自然や歴史・文化などを生かして府中市の個性的な魅力を創り出すとともに、周辺の都市とも連携しながら生活機能の充実や将来性ある産業の育成・発展を図り、人々が安心して快適に住み・働ける環境整備を進めていきます。

そして、次の世代も活力にあふれたまちづくりを行っていきます。

【目指すべき都市構造】

集約型都市構造への転換

これまでの都市計画は市街地の拡大を前提とした枠組みによって運用されてきましたが、その結果、府中市では低密度な市街地が形成されています。今後、本格的な人口減少・少子高齢時代を迎えるにあたって、低密度に広がった市街地では、行政サービスや学校、病院や商店など生活に必要なサービスを維持していくことが難しくなっていきます。

このような課題を解決していくために、府中市では、都市づくりの土台として、人口減少・少子高齢時代に対応した集約型都市への都市構造の転換を目指します。

目標 5. 都市基盤が整ったみどり豊かな基本市街地を形成していきます

既存ストックを活用した住環境整備

①空き家対策の実施

人口減少等による空き家が発生しており、増加していくことが考えられます。今後は、老朽化による倒壊の防止や防犯・防災対策を行っていくとともに、空き家バンクなどを用いた積極的な利活用を行っていきます。

8) 関連調査の整理

■官民連携による中心市街地の空き家利活用促進事業報告書

本事業における空き家問題の予防、利活用の促進・啓発について、外観目視調査に加え、町内会の協力を得ながら空き家所有者にヒアリング調査を行うことで、より詳細な空き家の件数を把握することができました。

また、空き家所有者や空き家移住希望者との信頼関係を築くことができ、事業期間内に空き家活用も実施されるなどの成果があげられています。

【事業主体】

府中市中心市街地空き家等活用推進協議会

【団体設立時期】

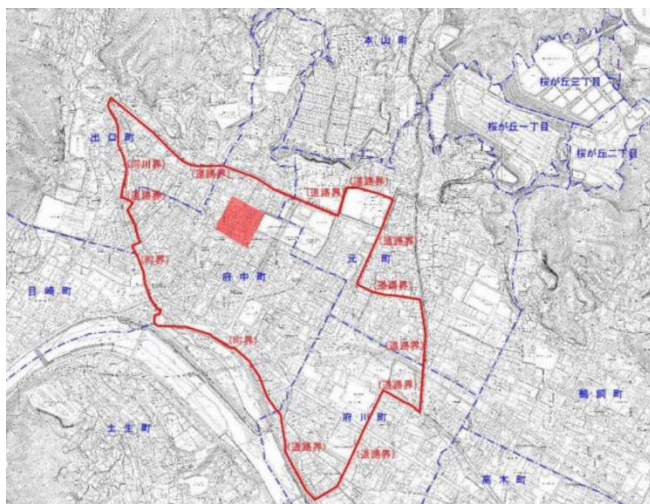
平成 24 年 12 月

【事業概要】

中心市街地を対象に、空き家の流通阻害要因の分析と空き家化予防策の検討、活用相談会等を、県・市・宅地建物取引業協会・建築士等が連携して実施。

【調査対象地区】

中心市街地（府中町の一部地域・約 7.5ha）



【空き家発生の要因】

空き家所有者にヒアリング調査を実施しており、所有者に空き家になった原因と、その状態が継続している原因について、理由別に類型化します。

- ①倉庫等の低利用
- ②改修費が捻出できない。コストに見合う賃料が期待できない
- ③入居者とのトラブルに嫌気
- ④空き家所有者が入院、死亡

【今後の課題】

- ①空き家を放置することの問題点の認識
- ②継続的かつ、より詳細な情報収集と発信
- ③相談対応の仕組みづくり
- ④実績と信頼づくり
- ⑤不動産契約に関する知識の向上と PR

【今後の展開】

- ①積極的な空き家活用に向けて
中心市街地がいかにまちなか居住地の魅力を有しているかの認識を深める取組が必要であり、空き家活用に対する空き家所有者、借主双方のメリットを再整理し、所有者の意識に変化を持たせること、またそのための信頼づくりが重要である。
- ②NPO を核に、行政・地域等が支援するサポート体制の構築
空き家再生は信頼関係の基で成立するため、入居者と空き家所有者のマッチングの仲介役、地域コミュニティとのパイプ役が必要不可欠となる。その中心的な役割を NPO が担うが、そのためには行政と地域の協力体制の構築が必要である。
- ③空き家バンクの開設により、積極的なニーズの掘り起し
空き家活用希望者への相談等を充実させ、より積極的に空き家所有者と移住希望者のニーズを掘り起し、建築士等による専門的なサポートや低コストの片付けサービスが事業として成立する仕組みを作る必要がある。
- ④今後の行政・民間の役割
行政として、今後の中心市街地の空き家に対するニーズの高まりを想定し、改装費補助や除却費補助、空き家管理条例の制定等を検討する必要がある。また、空き家再生には民間のスピード感と、経営のノウハウが必要であり、今後も課題解決のために官民連携のもと、さらに空き家対策を推進していく必要がある。

(3) 空家等に関する課題

1) 空家等の現状及び特性

本市の概況及び空家等の状況から、空家等の現状及び特性について、以下のとおり整理します。

① 住宅状況及び空家等の状況

■住宅の持ち家率・一戸建ての割合は、全国・県平均より高い

本市の平成25年における総住宅数は18,280戸であり、その内持ち家率が65.3%、かつ、一戸建ての割合が63.8%と、全国・広島県平均と比べて高い傾向となっています。

■昭和55年以前の旧耐震基準の建築物の割合が高く、老朽化が進行

総住宅数のうち、新耐震基準が導入された昭和56年前後で建築時期の戸数を比較すると、昭和55年以前の旧耐震基準のものは7,854戸と全体の43.0%、昭和56年以降の新耐震基準のものは6,286戸と全体の34.4%となっている状況です。

また、住宅の建築時期が昭和55年以前の7,854戸の住宅のうち、腐朽・破損ありの状況の住宅は950戸あり、老朽化が進んでいる住宅を多く有している状況です。

② 空家等住宅の分布

■郊外、前面道路幅員が狭い地域、災害危険区域にも空家等が多い

空家等住宅の分布状況について、都市計画区域や市街化区域からみると、空家等は都市の中心部に多く点在していますが、都市計画区域外等、郊外の方が空家率は高くなる傾向にあります。また、空家等になる特徴として、前面道路幅員が狭小になるほど割合が増加する傾向にあり、また、災害危険区域等にも、空家等が多く立地している状況にあります。

③ 上位計画における空家等対策

■空家等対策の支援制度、特定空家等の改善等の方針が示されている

第4次府中市総合計画及び府中市都市計画マスタープラン等の上位計画においても、「空き家バンク制度」や「空家等対策条例」、「空家等対策の支援制度」「特定空家等の改善」等の空家等対策を推進していく方針が示されています。

④ ヒアリングによる空家等発生要因

■空家等の主な発生要因は、所有者等の相続等の問題や改修する上での法規制等

空家等の発生要因として、所有者等の入院、死亡による相続等の問題が原因となるケースが多いことや、建物の老朽化により改修が必要となるが、既存不適格建築物であるため、小規模な改修等を行うしか対応できない状況です。

また、敷地面積が狭く建替えが困難であるとともに、土地と建物の所有者等が異なるため対策が困難であるような場合に、対策可能な条例の制定や制度の創設、また、地域をあげて空家等の監視・管理に取り組むことが求められています。

2) 空家等の課題

本市における空家等の現状及び特性の問題を踏まえ、今後の空家等対策を進める上での課題について、以下のとおり整理します。

【課題 1】空家等の発生予防・抑制

- ・居住世帯のある住宅でも、旧耐震基準となる古い住宅が多くを占めており、また他の建築時期のものと比較して腐朽・破損があるものも多い状況から、新たな空家等の発生を防ぐため、空家等になる前の住宅（空家等予備群）の所有者等に対して、所有者等の管理責任意識の向上策と空家等発生の予防・抑制策を講じていく必要があります。

【課題 2】空家等の適正管理

- ・管理不全の空家等を発生させないよう、所有者等のみならず市民に対して、空家等の適正管理に向けた手法・制度の周知や啓発等の取組が必要となります。

【課題 3】空家等の利活用

- ・市外からの移住や市内で住み替えを希望する相談者のニーズに合った住宅を提供できるよう、空家等の物件情報を収集・公表するとともに、所有者等、借主双方のメリット等を再整理し、信頼関係を築くための支援を行う必要があります。
- ・地域における人口減少により地域コミュニティが衰退しているため、空家等を取得し移住を希望する世帯等に対して、その改修費用を助成するなど、空家等の有効活用を通して、様々な課題解決と地域の活性化につなげる取組を支援する必要があります。
- ・共同住宅や長屋住宅においても、空き室を放置しておく、中長期的に空家等となる可能性があることから、利活用等を含めた対策に取り組んでいく必要があります。

【課題 4】空家等への効果的な規制と支援

- ・近隣住民に悪影響を及ぼさないよう、空家等特別措置法に基づき、適切に助言・指導等の措置を進めていく必要があります。
- ・管理不全な空家等に対する規制を適切に進めていく一方で、所有者等が除却費を捻出できず放置している状況もあることから、経済的負担を軽減することにより除却を促進するなどの支援策を講じる必要があります。

【課題 5】空家等対策の体制の構築

- ・空家等の問題を地域の課題として捉え、所有者等のみならず地域・住民が相談し、対応を申し入れする窓口を明確にするとともに、空家等対策を総合的に推進するための体制と地域等との協働体制の構築が必要です。

【課題 6】空家等密集地区における総合的な対策の推進

- ・空家等が密集する地区では、空家等の適正な管理に加え、道路・公園等の公共用地の確保を図り、地区全体の住環境の改善を図る必要があります。

第3章 空家等対策の基本的な考え方

(1) 基本理念

空家等特別措置法の第3条では、空家等の管理責任は所有者等にあり、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規定されており、空家等の管理は、基本的に、その所有者等が自らの責任において適切に行うものとします。

しかし、経済的な理由等により適正に管理が行われず、地域住民の生活環境に著しく悪影響を及ぼす特定空家等が存在する場合は、所有者等に対して公益上必要な措置等を適切に講ずることとで、安心・安全な生活環境の保全を図ります。

また、今後中長期的に居住誘導を図るべき地域では、空家等の個別の対策に限らず、所有者等・行政・地域・事業者等が協力し、地域が活力に溢れたまちとなるよう、総合的なまちづくりを推進します。

(2) 空家等に関する対象の地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等の対策に関する基本的な方針

1) 空家等に関する対象の地区

本市の空家等は、備後圏（府中市）都市計画区域、上下都市計画区域だけでなく、市域に広く点在していることから、本市全域を対象とします。

2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、住宅や空き店舗など、すべての建物用途の「空家等（特定空家等を含む）」とします。

なお、一部に居住者がいる長屋住宅及び共同住宅でも、長期間居住者がおらず、周辺の生活環境に著しく悪影響を及ぼしている住戸があると認められる場合は、空家等として計画の対象とします。

また、空家等を除却した跡地である空地は対象とし、従前より敷地内に建物等が立地していない空地は、計画の対象には含めません。

3) 空家等の対策に関する基本的な方針

基本理念や空家等の課題を踏まえ、本計画における空家等の対策に関する基本的な方針を以下のとおり設定します。

基本的には、空家等となる以前からの対策と合わせて、空家等となった場合の老朽度の段階に応じた、空家等の対策を実施します。

【基本的な方針】

1. 空家等の発生予防・抑制、適正管理の推進

老朽化した建築物が多く、新たな空家等の発生を抑制するための周知・啓発と、空家等になった場合における適正管理を推進します。

2. 空家等の利活用の推進

老朽度・危険度の低い空家等は、住宅ストックとしての活用を促進するとともに、まちづくり資源として積極的に有効活用を図ります。

3. 空家等の除却の推進

利活用が困難な空家等は、除却を促進するとともに、地域コミュニティにより、除却された跡地の積極的な管理・活用を図ります。

4. 空家等対策を活用した総合的なまちづくりの推進

健全で良好な生活環境の形成を目指し、行政と住民や事業者等が連携し、空家等の解消と合わせて都市基盤の面的な整備を行うなど、総合的なまちづくりを推進します。

第4章 空家等対策の具体的な取組

第3章の空家等対策の基本的な方針に基づき、基本的には空家等となる以前からの対策として、居住世帯のある段階から、自らの住まいの管理や利活用を意識するよう、本市のホームページや広報等により、市民に対して啓発を行うことが必要です。

また、所有する住宅等が空家等となった場合には、周辺に悪影響を及ぼさないよう、早期から適切に管理を行うことの重要性を意識してもらうことが必要ですが、老朽化等により管理不全な空家等となった場合には、老朽度の段階に応じた空家等の対策を実施します。

なお、空家等は適切な管理を怠ることで老朽化が進み、また、相続登記がされないまま権利関係が複雑化するほど、修繕や権利関係の整理等に要するコスト・難易度が高くなっていくことから、空家等対策は早期の取組が重要です。

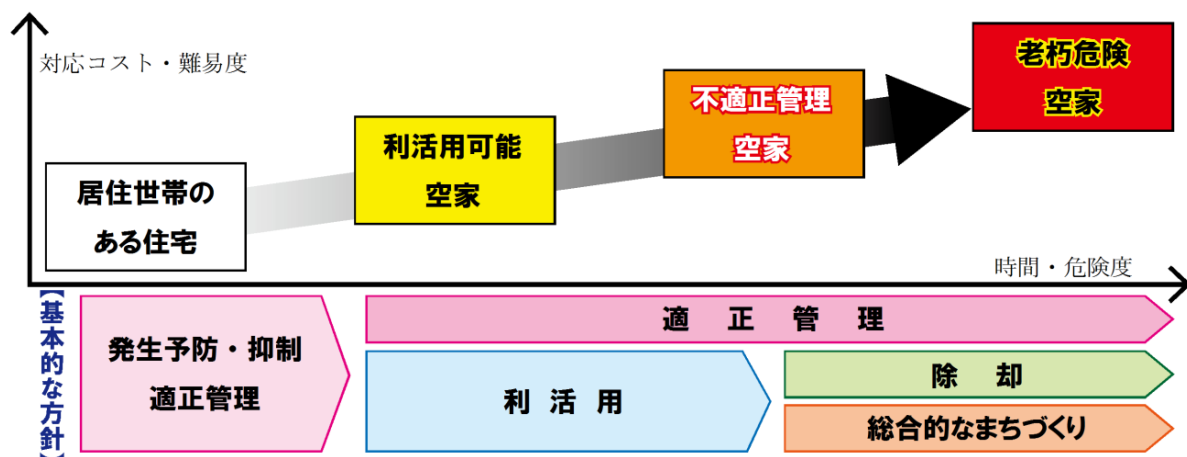
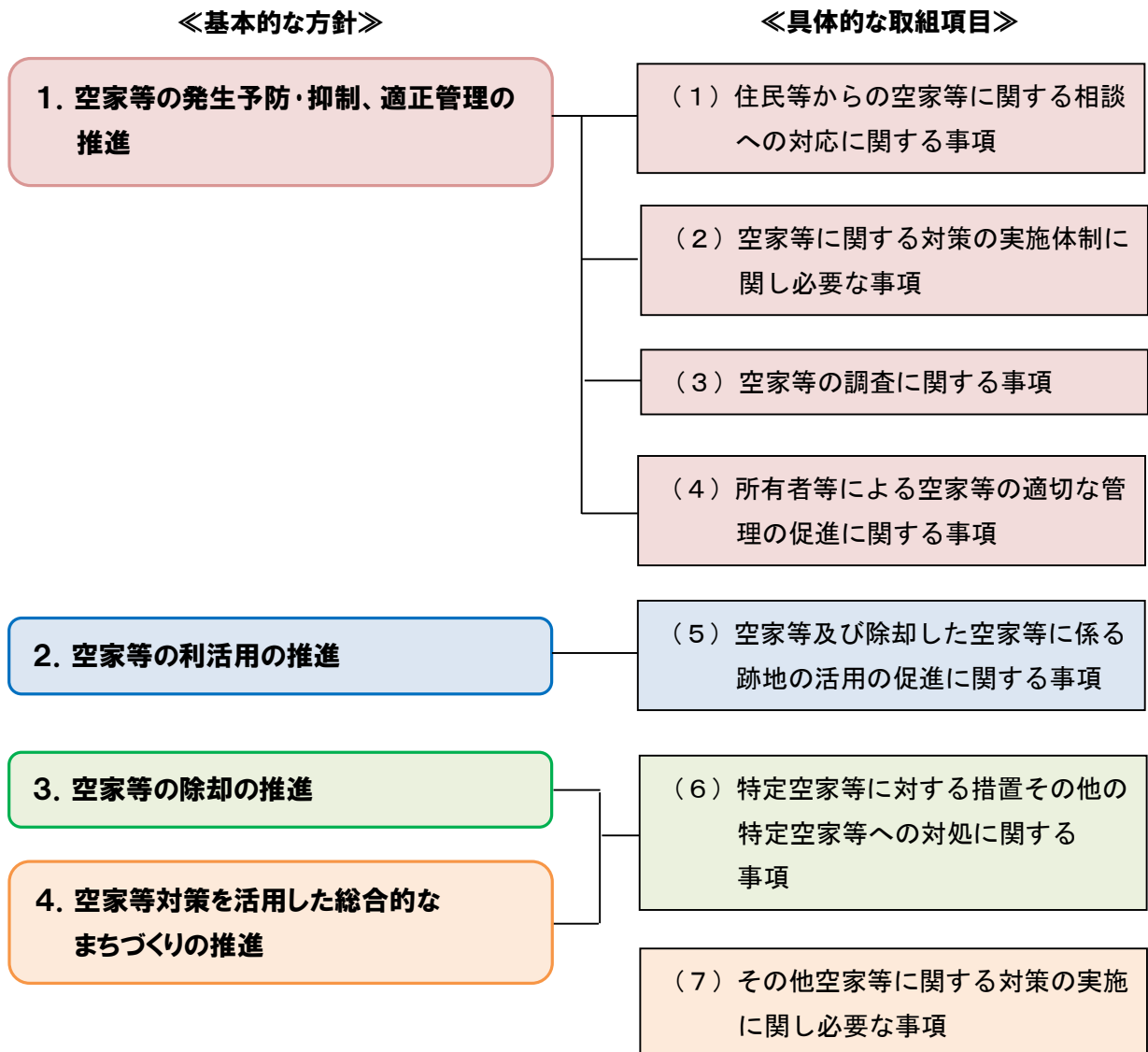


図 空家等の状態に応じた基本的な方針の概念図

本市の空家等対策の4つの基本的な方針に対応する具体的な取組項目を以下のとおり示します。



(1) 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

1) 相談体制の充実

本市では、市民や所有者等からの各種相談や苦情等に対応する総合窓口をまちづくり課に設置します。その上で、専門的な案件に的確に対応できるよう、相談内容に応じて庁内の各部署に割り振るなど役割分担を図ることで、きめ細かな対応を行います。

(2) 空家等に関する対策の実施体制に関し必要な事項

1) 庁内組織における連携体制の構築

本市では、3 ページに示したとおり、「府中市空家等対策プロジェクトチーム」を構築し、まちづくり課が中心となって、庁内の連携体制を構築しています。

各事項の対応部署は、以下のとおりです。

表 相談内容と対応部署

相談内容		対応部署
相談総合窓口		まちづくり課
老朽・危険建築物	倒壊危険・飛散	
	景観	
耐震関係	耐震診断・改修	
道路通行障害	市道・農道	整備保全課
衛生	ごみ・不法投棄	環境整備課
	立木等の繁茂	
	害虫発生	
すみつき	野犬・野良猫	市民課
防災・防犯		総務課
税相談	固定資産税関係	税務課
利活用	空き家バンク、移住定住等	企画財政課
相談窓口（上下地区）		上下支所

2) 関係機関等との連携体制の構築

空家等の問題の解決にあたっては、多岐にわたる専門的な事項に関する内容を検討しなければなりません。そのため、「府中市空家等対策協議会」の構成団体、その他関係機関等、専門的な知識やノウハウを有する組織や管轄する行政組織等と連携した体制を構築します。

表 協議会の構成団体及びその他関係機関

協議会の構成団体	その他関係機関
府中市町内会連合会	ひろしま空き家の窓口
府中市民生委員児童委員協議会	住まいのコンシェルジュ
NPO法人アルバトロス	広島県空き家対策推進協議会
府中市議会	広島県交流・定住促進協議会
広島司法書士会	備後圏域連携中枢都市圏域（府中市・福山市・三原市・尾道市・世羅町・神石高原町・笠岡市・井原市）
広島県宅地建物取引業協会	道路管理者（国・広島県）
福山市立大学	警察
府中市社会福祉協議会	消防
広島県東部建設事務所	
広島県東部厚生環境事務所	
府中市	

3) 上位・関連計画との整合

本市の上位計画である第4次府中市総合計画では、空家等の対策と有効活用の促進について、また、関連計画である都市計画マスタープランでは、集約型都市構造への転換を図るための方針等について、立地適正化計画では、今後、市民の積極的な居住の誘導を図る区域の考え方等を示しています。これらの上位・関連計画との整合を図り、適宜、見直しを行いながら、空家等の適正な管理を行うものとします。

(3) 空家等の調査に関する事項

1) 空家管理台帳（データベース）の整備

平成 28 年 2 月に、「府中市空き家等実態調査」を実施しており、市域における空家等の実態について把握しています。これらのデータを基に、空家等の位置情報、所有者等情報、改修等の対策の履歴等の情報について、空家管理台帳として一元的にデータベースを整備することにより、空家等の適正な管理のために活用します。

2) 所有者等の情報把握及び意向調査の実施

空家等の対策を推進するためには、所有者等を特定し、空家等の維持管理や利活用、又は除却等の意向を把握することが重要です。そのため、住民票情報や戸籍謄本等、不動産登記簿情報、また、空家等特別措置法の規定による、必要な限度における固定資産税課税台帳の所有者又は納税義務者情報の内部利用等により所有者等の情報を把握し、意向調査や適正管理の啓発に努めます。

3) 町内会等との協力による空家等及び空家等予備群等の把握

各町内会の地域における空家等及び空家等予備群等に関する実態は、その地域に居住する町内会長や地域住民が熟知していることから、町内会等と協力しながら、その把握や解消に努めることが必要であり、所有者等の情報や空家等となった時期、要因等、周辺地域へ与えている影響・問題点等の把握を行います。

(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

1) ホームページやパンフレット等を通じた情報提供

市民の空家等に関する問題意識を高めることが発生抑制にもつながると考えられることから、本市のホームページや広報、パンフレット等を通じた情報提供により、意識啓発・理解の増進を図ります。

また、空家等を実際に管理するための各種制度やノウハウ等に関する積極的な情報提供に努めます。

2) 固定資産税の納税通知書の送付等による通知

固定資産税の納税通知書の送付時等に、空家等の適正管理に係る文書を同封するなど、所有者等のみならず市内に資産を持つ者に対し、発生予防や適正管理の啓発を行います。

（５）空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

１）空き家バンク制度の充実

交流人口の増加や移住・定住促進を図るため、空家等を登録する「府中市空き家バンク制度」の充実を図ります。当該制度は、ホームページ等において、空き家・空き店舗等の売買や賃貸の意向がある方の情報を登録し、利用者に対して提供します。

なお、所有者等と利用者のニーズがマッチングした場合、広島県宅地建物取引業協会により、仲介・契約を行います。

また、利用者のニーズを満たす空家等の情報を発信できるようにするため、所有者等に対し、空き家バンクへの登録を促進します。

なお、空き家バンクと空家管理台帳とのリンクを図り、空き家バンクの適正な運用を図ります。



図 府中市空き家バンクの仕組み

2) 空家等の利活用に係る支援制度の充実

所有者等に、利活用可能な空家等に対する補助制度や活用・流通させる場合のメリットを周知するなど、住宅ストックとしての活用・流通を促進します。

また、住宅としての用途だけではなく、ニーズの高い様々な用途（※例：交流施設や福祉施設等）への転用を促進するなどの支援を検討します。

その他、老朽化等により修繕を行わないと利活用が難しい空家等や、立地条件等の理由から利活用希望がないような空家等については、借主負担 DIY 型と呼ばれる契約形態による利活用（参考：個人住宅の賃貸活用ガイドブック／国土交通省）、低額・無料賃貸借、倉庫等としての利活用等の提案・検討や、空家等の利活用に際して障害となる、仏壇・家財道具等の整理等についても支援を検討していきます。

3) 低所得者に向けた空家等を活用した住宅支援策の検討

公営住宅が老朽化しているとともに、低所得者に十分に供給できていないことから、公営住宅の供給を補完するため、空家等の有効活用を図り、家賃の一部を補助する制度（国土交通省）の活用を検討を行います。

4) 空家等の跡地の活用の促進

空家等の除却後の跡地をまちづくりの資源として捉え、地域住民のための交流・憩いの場の創出や駐車場としての整備、居住環境の向上のための道路拡幅を行うなど、空家等の跡地を活用するための仕組みについて検討します。

（６）特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

本市における空家等への対応については、空家等特別措置法に基づき、以下のとおり進めていきます。

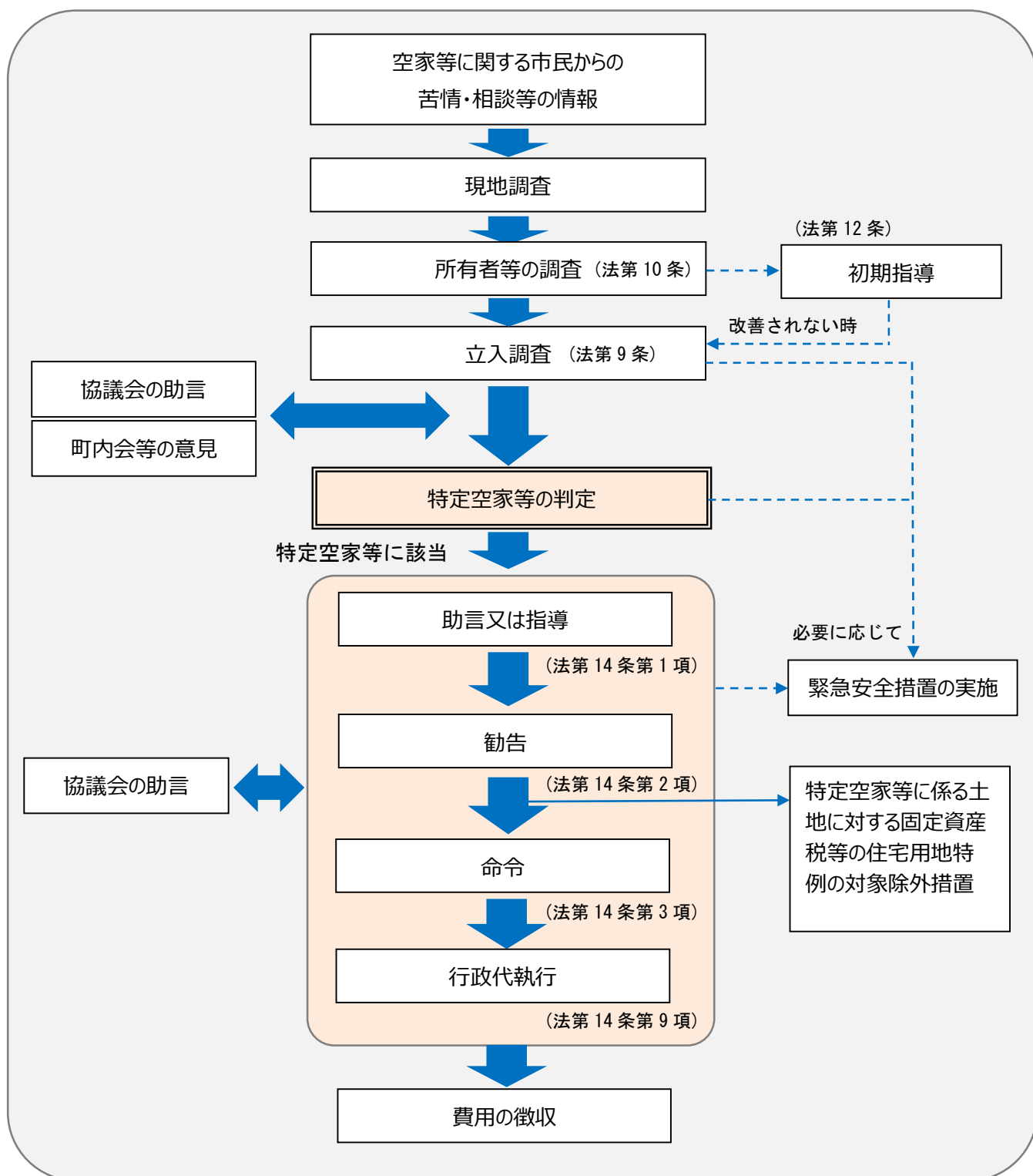


図 特定空家等に対する措置の流れ

1) 特定空家等の判断

特定空家等は、倒壊のおそれがあるなどの保安・衛生・景観・生活環境面等で、地域住民の生活に悪影響を及ぼしている空家等をいいます。特定空家等と認められる可能性がある空家等に対しては、基本的に所有者等に初期指導を行い、自主的な改善を求めるものとしますが、改善がみられない場合、その影響を把握するための立入調査を実施し、「特定空家等の判定票」に基づき、特定空家等に該当するかの判定を行います。

なお、特定空家等の判定や措置の検討については、「府中市空家等対策協議会」の意見を基に、町内会の意見等も参考にしながら、専門的な見地と地域の実情から、悪影響の度合いと危険度等の切迫性等を勘案し、総合的かつ慎重に判定を行うものとします。

2) 特定空家等に対する措置

①特定空家等に対する必要な措置の実施

管理不全状態の空家等の解消に向けて、特定空家等と判定された空家等については、法に基づき、所有者等に対し、助言又は指導、勧告、命令、行政代執行等の措置を実施します。

なお、特定空家等の所有者等への勧告を行った場合、当該特定空家等に係る土地については、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外します。

②危険空家等の除却補助事業の活用

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等にある空家等（特定空家等）については、自主的な除却を促すため、危険空家等除却補助事業を創設・活用し、安全・安心な地域づくりを推進します。

③緊急安全措置の実施

現地の立入調査等の結果、空家等が著しく危険な状態にあつて、周辺の状況等から緊急的に危険等を回避する必要がある、所有者等に措置を講じさせる時間的余裕がない場合、必要な限度において、道路法等の他法令による緊急安全措置を講じます。

3) 特定空家等の重点地区における措置

①特定空家等の重点地区における措置

行政区域のうち、市街化区域（用途地域）内等、居住者や来訪者が多い場所を重点地区として位置付け、重点地区内に位置する特定空家等は、優先的に措置を図るものとします。

②市街地の総合的な整備の推進

①の重点地区の中でも、特に空家等が連担して建ち並ぶなど、老朽化した建築物が密集している密集市街地等では、老朽化した建築物等の除却・建替えに合わせて、狭あい道路整備等事業促進事業を活用した道路拡幅整備を行うなど、市街地の面的で総合的な整備を推進することにより、居住環境の改善を図ります。

(7) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1) 実施体制の構築

本市では、空家等対策の庁内連携組織として、「府中市空家等対策庁内連携会議」及び「府中市空家等対策プロジェクトチーム」を設置しました。

これらの組織は今後も継続することとし、府中市空家等対策協議会に対する議案の提案や説明だけではなく、空家等対策における新たな支援制度や、各関係部署の業務に空家等の利活用等を取り入れた施策を協議・創出するための場としても活用し、有効的な空家等対策の確立に向けて取り組んでいきます。

2) 計画の見直しに関する方針の検討

本計画は、今後、時代の潮流とともに、新たに特定空家等が発生する可能性や、市民ニーズ・価値観の多様化等から、新たな用途としての活用の可能性も想定されることから、適宜、計画内容の見直しを行い、変更を行うものとします。

また、計画の実効性を高めるため、PDCA サイクル（Plan（計画）－Do（実施）－Check（評価）－Action（改善））による見直し・改善を行い、効果的・効率的な施策の実現を目指します。

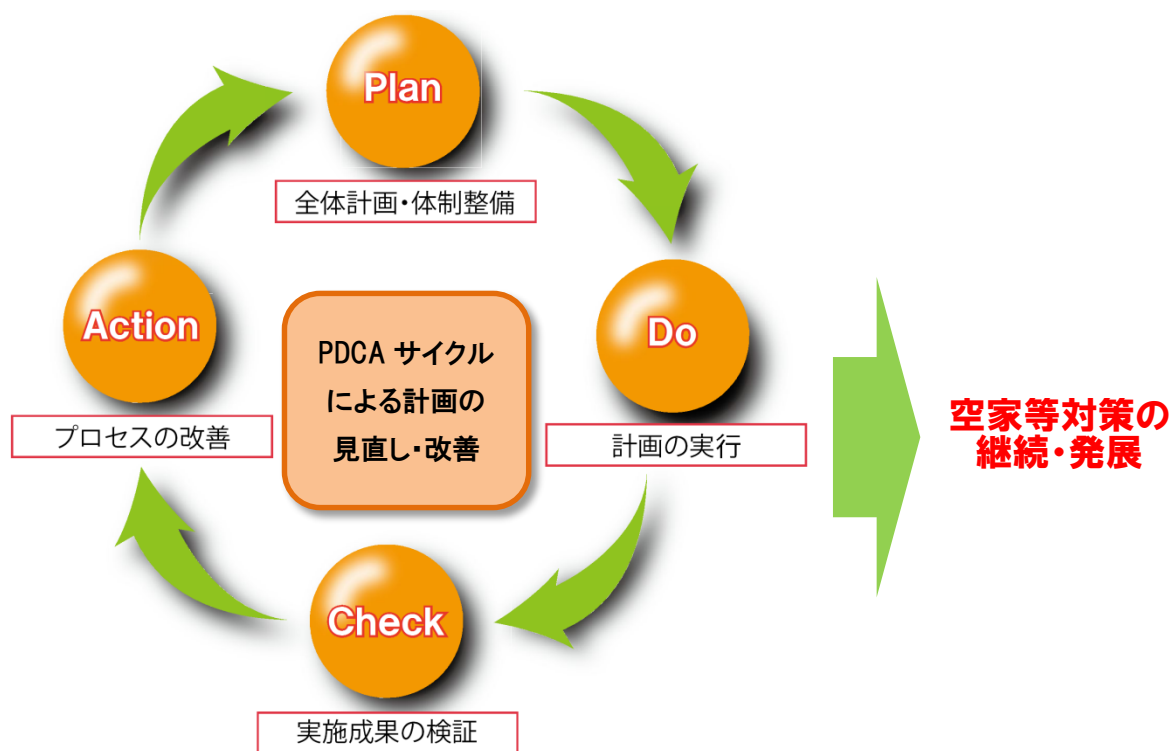


図 PDCA サイクルによる計画の見直し方針の概念

3) 今後のスケジュール

空家対策等の実施のスケジュールは、以下に示すとおりです。

表 今後のスケジュール

取組内容	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33～38年度
空家等対策協議会	各年3回程度 開催予定				
空家等対策計画	必要に応じて計画内容の見直し				
空家管理台帳(データベース)の整備	基本事項の整理	随時			
空き家バンクの運営	随時				
空家等対策モデルケースへの対策実施					
・現地調査、所有者等調査、初期指導、立入調査 ・特定空家等の判定	随時				
・特定空家等の認定	認定の際は協議会へ意見を求める				
・特定空家等に対する措置 (助言又は指導、勧告、命令、代執行等)	次の措置段階に移る際は協議会へ意見を求める				
空き家等実態調査D・Eランク相当への対策実施					
・現地調査、所有者等調査、初期指導、立入調査 ・特定空家等の判定			随時		
・特定空家等の認定			認定の際は協議会へ意見を求める		
・特定空家等に対する措置 (助言又は指導、勧告、命令、代執行等)			次の措置段階に移る際は協議会へ意見を求める		
危険空家等除却補助金					
・申請受付 ・現地調査 ・補助対象可否の判断	各年度毎に申請受付(予算範囲内)				
・補助金交付(除却確認後)	各年度毎に補助金交付				
その他支援制度の検討・策定	随時				
発生予防・抑制の啓発、適正管理の推進 (ホームページ、広報、パンフレット、固定資産税 通知へのチラシ同封等)	随時				
空家相談の受付	随時				

■用語説明

○空き家

住宅・土地統計調査における「空き家」の定義は、以下の網掛け部分で、居住世帯のない住宅（店舗その他の併用住宅、長屋及び共同住宅を含む。）のうち、二次的住宅である「別荘」及び「その他」並びに「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」とし、「一時現在者のみの住宅」及び「建築中の住宅」を除いたもの

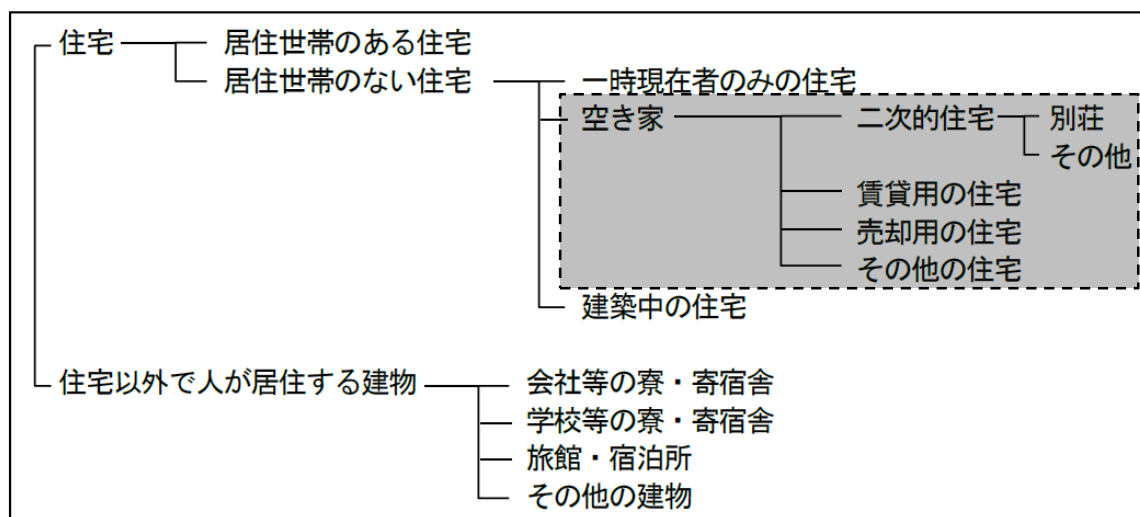


図 住宅・土地統計調査における「住宅」の定義

資料：住宅・土地統計調査「用語の解説」

表 居住世帯のない住宅の種類

一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空 き 家	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る住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの

資料：住宅・土地統計調査「用語の解説」

○空家等

「空家等」とは、空家等特別措置法第2条第1項に規定する、概ね年間を通して居住その他の使用実績がない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。

○特定空家等

「特定空家等」とは、空家対策法第2条第2項に規定する、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。

○所有者等

空家等の所有者又は管理者

■固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例について

区分		固定資産税 課税標準額	都市計画税 課税標準額
空き地（更地）	建物が無い状態	土地価格×70%	土地価格×70%
小規模住宅用地	住宅1戸につき200㎡ 以下の部分	土地価格×1/6	土地価格×1/3
一般住宅用地	住宅1戸につき200㎡ を超えた部分 (住宅床面積の10倍まで)	土地価格×1/3	土地価格×2/3

- ・固定資産税額は、固定資産税課税標準額×税率1.4%
- ・都市計画税額は、都市計画税課税標準額×税率0.3%
- ・土地価格＝土地評価額
- ・特定空家等の所有者等への勧告を行った場合、当該特定空家等に係る土地については、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外する。

■空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号）

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限

度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ず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)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態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五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

〔平成二十七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二十七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二十七年五月二六日から施行〕

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。