

これまでの 府中市の取組について



府中市 建設部 都市デザイン課
経済観光部 観光・地域ブランド推進課

目次

～令和5年度取組み～

空き家の利活用の 取組について

1 空き家リバイバル
プロジェクト

2 NEW空き家バンク



6 全国空き家対策推進
協議会

7 ランドバンク事業

空き家の適正管理 の取組について

3 老朽危険空き家解体
促進事業

4 出前講座、講演会

5 固定資産税納税通知書
同封チラシについて

8 引き続き



1、空き家リバイバルプロジェクト ～概要～

リバイバルプロジェクトとは？

■ 空き家を活用し、**地域の活性化**に寄与するような優れた提案に対して補助対象経費の一部を交付する事業。

※リバイバル (Revival) : 英語で**再生、復活、再興**を意味する。

補助の概要

- ・ 対象者 : 補助対象建築物の所有者等。
補助対象建築物の所有者等でない場合は所有者等及び管理者の同意を得ていること。
- ・ 補助率 : 2/3、上限250万円
- ・ 補助件数 : 1件程度
- ・ 対象事業 : 滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等

※その他 : 地域の活性化に寄与するような事業



3

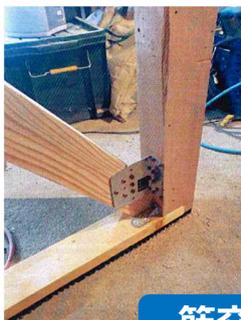
1、空き家リバイバルプロジェクト ～1件目 コーヒースタンド～



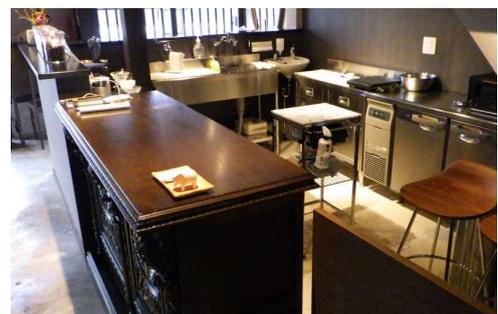
外観は上下の白壁を活かしてほとんどそのまま



キッチン



筋交いや金物を追加して耐震化



4

1、空き家リバイバルプロジェクト ～1件目 コーヒースタンド～



日々お客さんで賑わっている



コーヒースタンド
だがゆったりくつろげる雰囲気づくりをされている



5

1、空き家リバイバルプロジェクト ～2件目 縁ジョイ～



改修前の各部屋



新築当時はバーで使用されており、高価なしつらえをしてあった

6

1、空き家リバイバルプロジェクト ～2件目 縁ジョイ～



現在もまだ工事中



健康長寿を目的に運動サロン
栄養バランスの取れた食事提供・
指導、音楽サロン、趣味の集い
などをおこなう予定

モデル事業としてR3～R5年で一定の成果を上げられた

7

2、NEW空き家バンクについて ～整備～

お試し住宅の実施

ライフデザイナーの配置



府中市お試し住宅
つながりのウチ



1Fキッチン



2Fリビング



- 広島市から移住された女性を採用
- 空き家バンクを絡めた、きめ細かい移住相談が可能



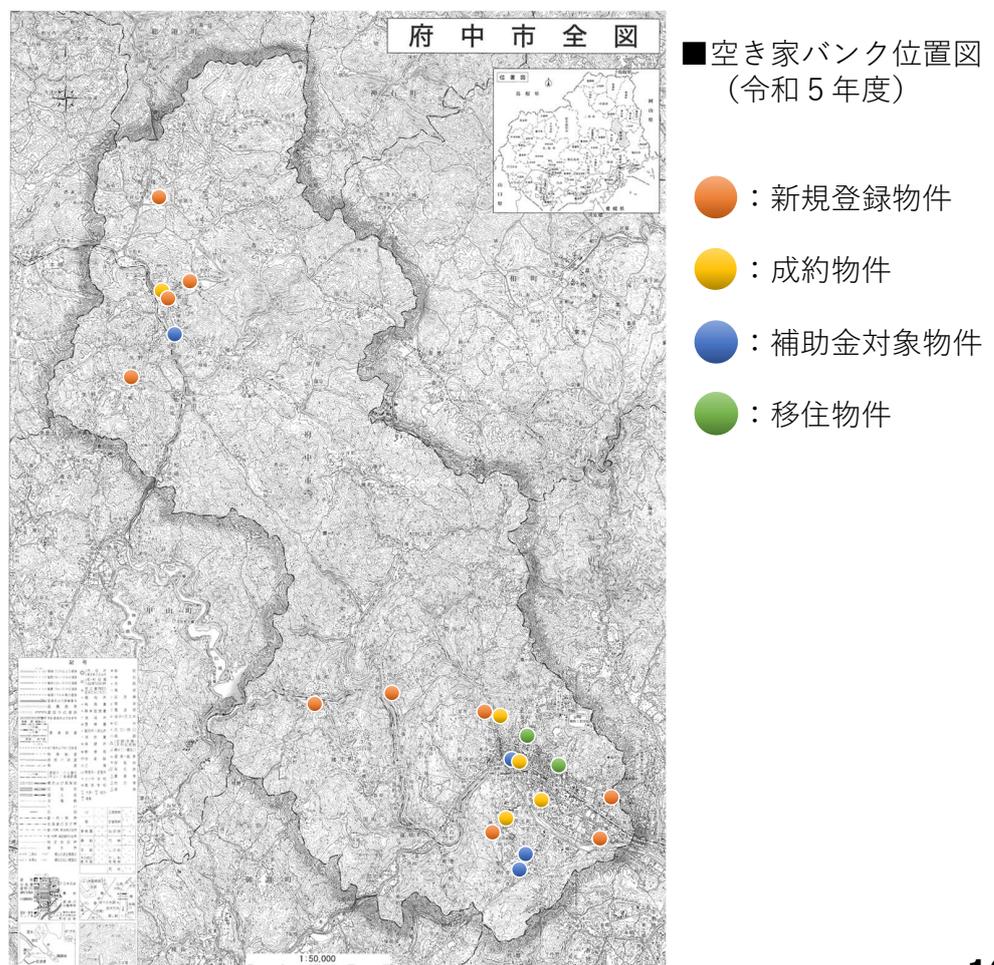
8

2、NEW空き家バンクについて ～実績～

区分	H30	R元	R2	R3	R4	R5
新規登録数	2件	5件	2件	13件	11件	15件
成約物件数	1件	1件	2件	10件	11件	8件
空き家再生活用補助金の申請	0件	0件	1件	4件	2件	4件
移住件数	0件	0件	1件 (1名)	1件 (2名)	2件 (3名)	2件 (2名)

※R5.12月末時点

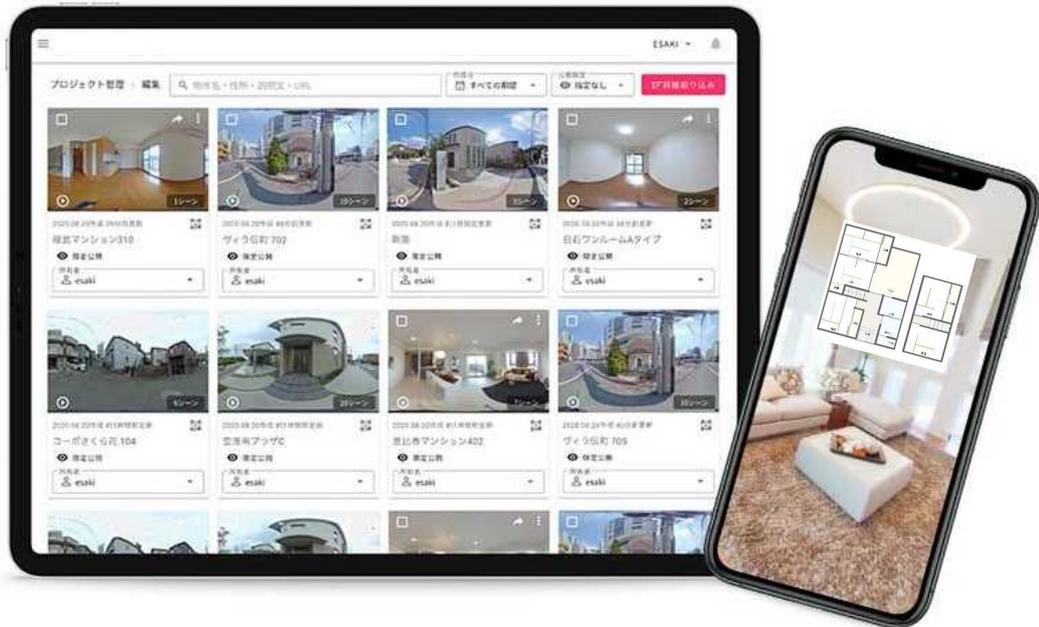
9



10

2、NEW空き家バンクについて ～新たな試み～

360° カメラを使用したVR内覧



■低コストで物件成約率を飛躍的に向上することが可能

11

3、老朽危険空き家解体促進事業について

老朽危険空き家解体促進事業補助金とは？

■老朽化により危険な状態にある空き家を自主的に解体される方に、その解体費用の一部を補助する。

※補助金額・補助率： 上限**30万円**、解体費用の**1/3**

補助金申請件数		調査件数	
H29年	5件	16件	(該当9件)
H30年	9件	35件	(該当19件)
R1年	15件	29件	(該当20件)
R2年	12件	27件	(該当17件)
R3年	27件	47件	(該当37件)
R4年	32件	49件	(該当35件)
R5年	16件	31件	(該当19件)
累計	116件	234件	(該当156件)

チラシの効果や業者の紹介により、相談件数が**増加**していた。

手つかずの危険な空き家が概ね自主解体されたのか、今年度は減少した。

(R6.1.30時点)

12

4、出前講座

老人大学 北部教室

相続登記の義務化が始まることについて、こういった対応が必要になるのか、空き家の管理はどうすれば良いのかを説明した。

■ 内容

- ① 法務局職員を講師として相続登記の義務化の背景を説明
- ② 府中市職員による空き家の管理方法の説明
- ③ 各種補助金の紹介



13

4、講演会

府中市全体

相続登記の義務化が始まることについて、市民に相続登記をする必要性についての説明を司法書士、広島法務局職員を講師に迎え、講演会を行います。事前に府中市広報誌に掲載することで広報を行っています。（別途カタログ参照）

■ 内容

- ① 法務局職員を講師として相続登記の義務化の説明
- ② 司法書士による相談会
- ③ 各種補助金の紹介



不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

相続登記の義務化により、空き家や空き家予備軍の所有者やその子供に今後どうしていくか考えるきっかけになる！

14

5、固定資産税納税通知書同封チラシ

チラシの作成について

■ 固定資産税の納税通知書に空き家対策に関するチラシを同封

・長年放置されている空き家が周囲に悪影響を及ぼしている事例が多いため、そうなる前の**空き家予備軍**を少しでも減らすため、適正管理について啓発。

・郵送後空き家の解体補助に関する問い合わせや空き家に関する**相談**が増えている。

→空き家予備軍対策に**効果**を発揮している。

府中市からのお知らせ ～空き家関係～

～お家のこれから、考えていますか？～
空き家が増え、周りに悪影響を及ぼしているものもあり、**大きな問題**となっています！

空き家の管理責任は**所有者**にあります！

■ 空き家を予防しましょう！
空き家になる理由は、さまざまですが、ご自身やご家族で早めに**引越**や**売却**方法を決めておきましょう。
空き家から瓦や壁等が落ち、人や物に損害を与えた場合は**損害賠償**を求められることがあります。
(特に、最近では**空き家の放火**が増えていますので、注意しましょう)

■ 「特定空き家等」に対する措置の流れ

周辺に著しく悪影響を及ぼしている空き家を「特定空き家等」と認定し、市が助言・指導、勧告、命令等の措置を行います。

認定 → 助言・指導 → 勧告 → 勧告 → 代執行

■ 空き家に関する制度紹介

【除却】
・**老朽危険空き家解体促進補助金制度**
→一定の老朽危険度の基準を満たす、木造住宅用空き家を解体する場合、解体費の一部（1/3、上限30万円）を補助します。※その他に条件があります。

【利活用】
・**空き家バンク制度**
→所有者から空き家の登録の申込みを受け、登録を行った空き家情報の一部を公開するとともに、利用登録を行った人に対し、情報提供を行う制度です。
・**空き家再生・活用補助金制度**
→空き家バンクに登録された物件を購入・賃借した者が行う空き家の改修等に係る経費に対し補助（1/2、限度額60万円）するものです。

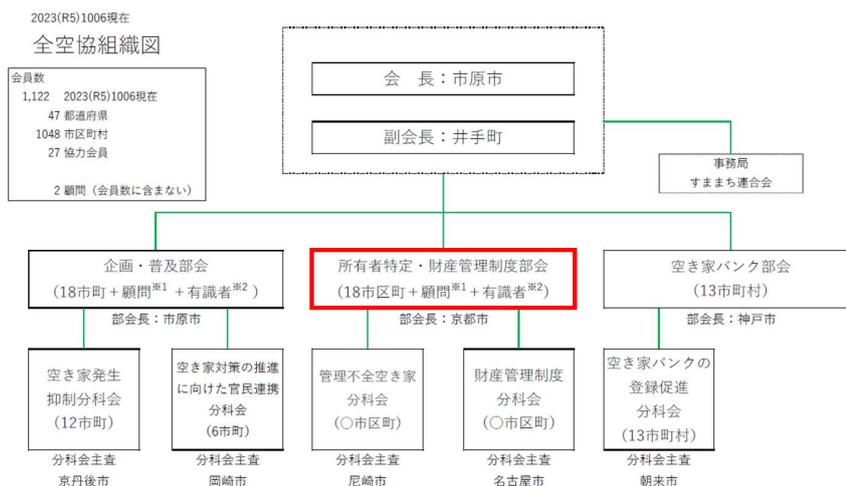
※詳しくは各担当課にお問い合わせください！
(黄色：都市デザイン課、緑色：観光・地域ブランド推進課)

■ お問い合わせ 726-8601 広島県府中市府川町315番地 府中市役所
<危険空き家関係> 都市デザイン課 住宅政策係 ☎0847-44-9172
<空き家バンク関係> 観光・地域ブランド推進課 地域振興係 ☎0847-44-9155

6、全国空き家対策推進協議会

選定理由

会員数1122で組織されている全空協が開催している全国空き家対策推進協議会の3つの部会のうち**所有者特定・財産管理制度部会**への参加を希望したところ、府中市が**選定**されました。(下図：組織図) 選定理由は代執行等の経験数を基に空き家対策が比較的進んでいる団体です。



6、全国空き家対策推進協議会

所有者特定・財産管理制度部会

検討テーマ

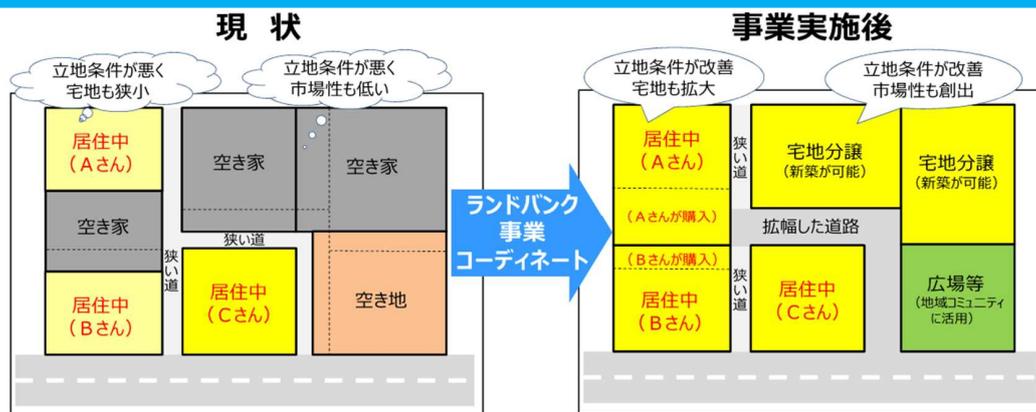
- **管理不全空家等への対応方針**について
- **特定空家等の代執行ノウハウ**について
- **財産管理制度活用事例**（新たな財産管理制度を含む）の収集・深堀調査

所有者特定・財産管理制度部会ではあるが、どこも法改正で創設された管理不全空家等の制度をどう運用すべきか迷っているため、**管理不全空家等**についての検討に注力する。

No.	団体
1	森町（北海道）
2	山形市（山形県）
3	龍ヶ崎市（茨城県）
4	さいたま市（埼玉県）
5	熊谷市（埼玉県）
6	八街市（千葉県）
7	香取市（千葉県）
8	板橋区（東京都）
9	富山市（富山県）
10	浜松市（静岡県）
11	名古屋市（愛知県）
12	京都市（京都府）
13	尼崎市（兵庫県）
14	丹波篠山市（兵庫県）
15	丹波市（兵庫県）
16	府中市（広島県）
17	高知市（高知県）
18	北九州市（福岡県）

赤字は令和4年度所有者特定・財産管理制度部会会員17

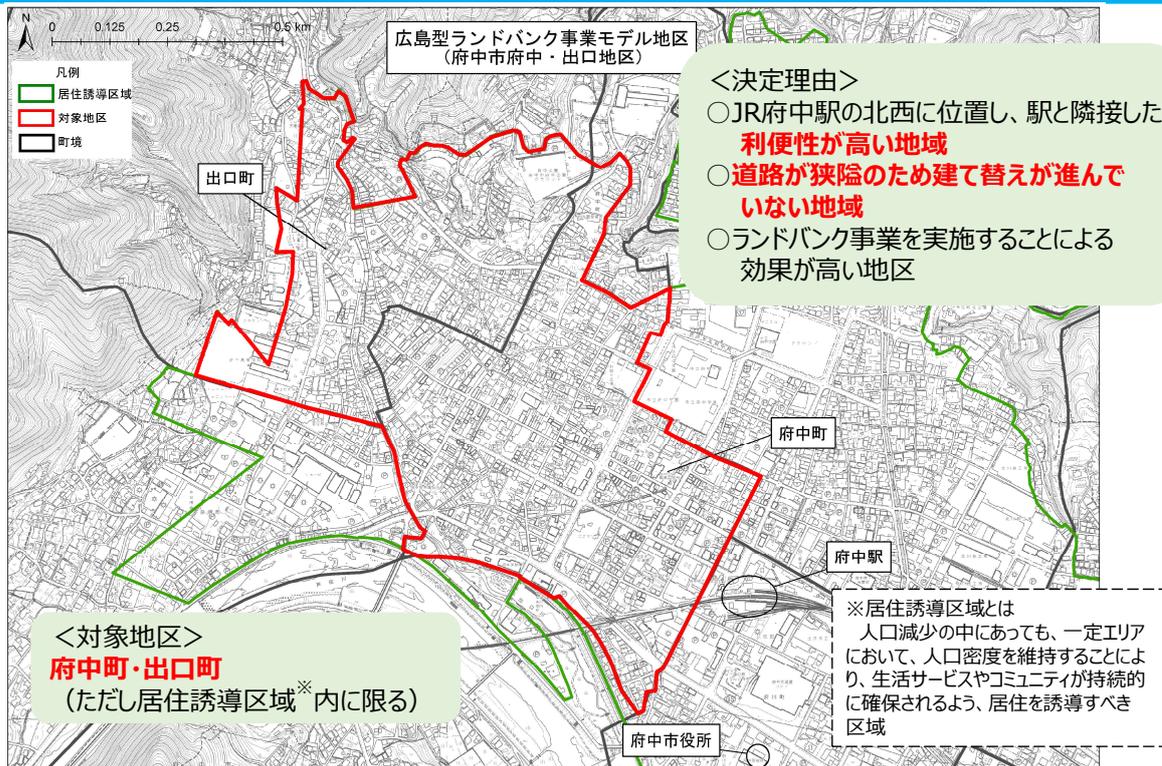
7、ランドバンク事業 ～小規模連鎖型区画整理事業～



住宅の密集する既成市街地に点在する狭小宅地や空き地等の未利用ストック
→前面道路や隣接地を含めた整備や隣接者との土地の売買をコーディネート

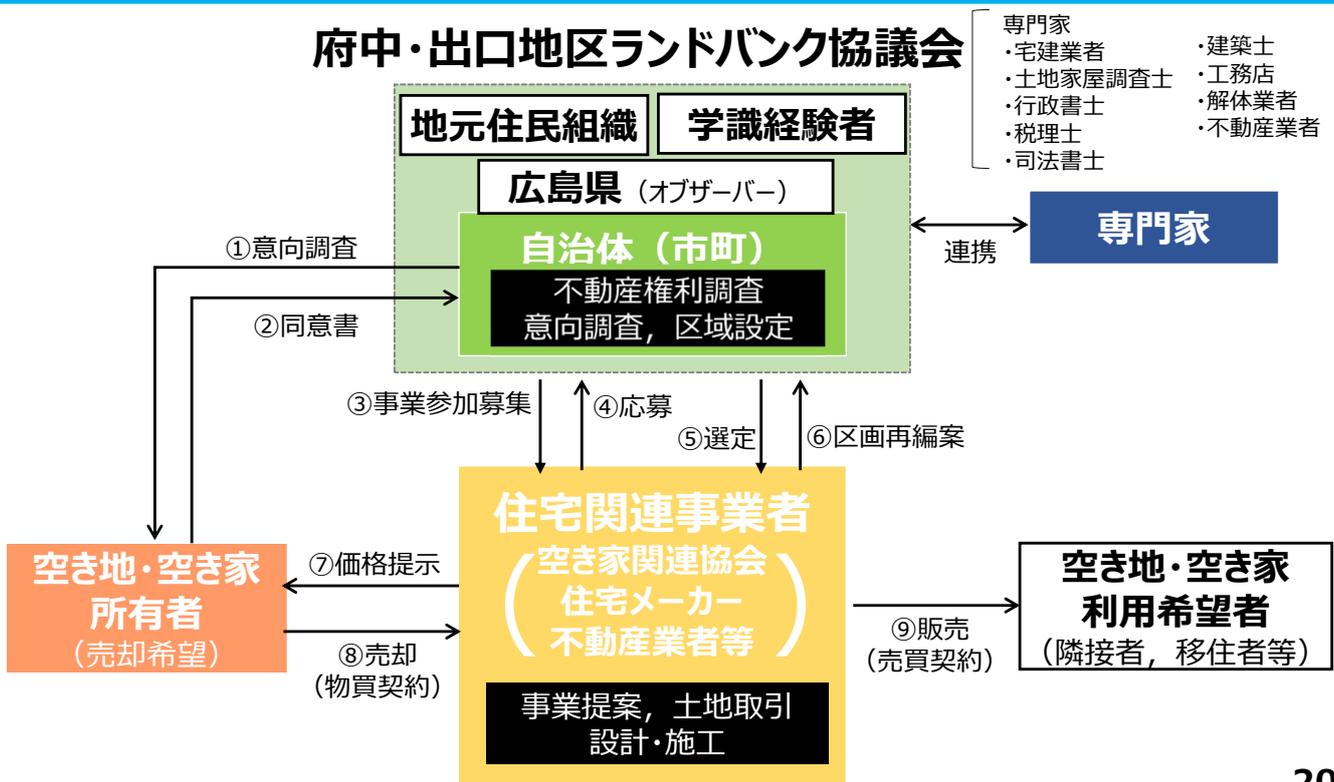
接道状況や土地形状の改善を図ることで、市場性のあるストックを生み出し、**中心市街地の再生・更新**を図る！

7、ランドバンク事業 ～府中市の取組み～



7、ランドバンク事業 ～府中市の取組み～

府中・出口地区ランドバンク協議会



8、引き続き

取組として…

地域・事業者・行政での連携を活かす

■ 利活用

→ NEW空き家バンク

■ 補助金

→ 空き家解体補助金

→ 空き家再生・活用補助金

■ 啓発

→ 出前講座、講演会、チラシ

府中市の今後の取組として、上記のことで
「安心・安全が持続するまちづくり」を目指す！

21

8、引き続き

特定空家等、特定空き住戸等の措置件数

	認定	指導	勧告	命令	自主 対応	行政 代執行	略式 代執行	解決 済
これまでの 対応件 数	25	22	10	1	8	1	6	17
今回追加 予定	25	6	1	-	19	-	1	12
累計	50	28	11	1	27	1	7	29

危険な空き家について対応するよう所有者に**指導す**
ると共に、所有者等がない危険な空き家は**代執行**
などを進めていく

22

令和5年12月の法改正 について



23

法改正

令和5年12月に施行された主な法改正

【活用拡大】

- ・ **空家等活用促進区域**を市が定めることができ、用途変更や建替え等を促進できる。

【管理の確保】

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家（**管理不全空家**）に対し、管理指針に則した措置を**指導・勧告**する。
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、**固定資産税の住宅用地特例（1/6等の減額）を解除**する。

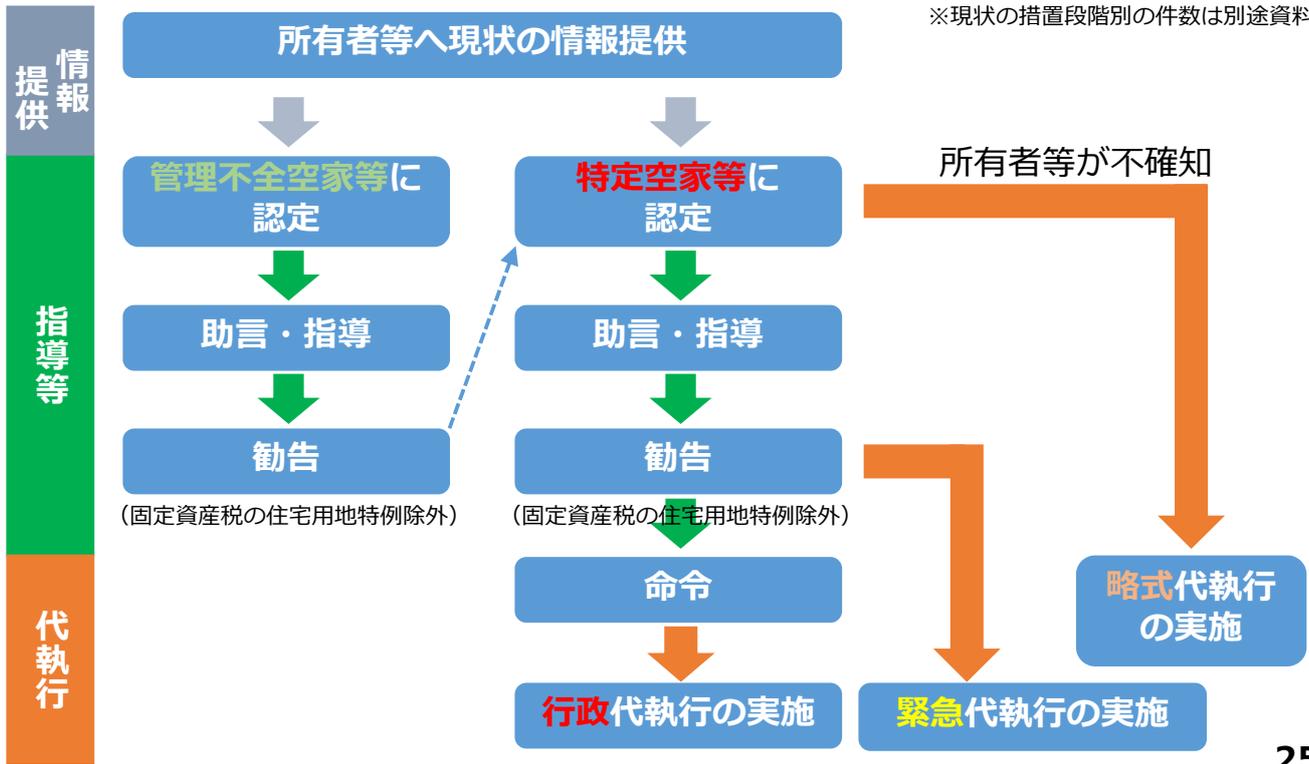
【特定空家の除却等】

- ・ 市は所有者等に対して報告徴収権がある。
- ・ **緊急時の代執行制度**を創設し、確定判決なしで費用徴収を行う。

24

代執行までの流れ

※現状の措置段階別の件数は別途資料



25

代執行までの流れ ～根拠法令～

行政代執行

空家特措法（第22条9項）

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。

行政代執行法（第2条）

法律により直接命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公共に反すると認められるときは、当該行政庁は、自らのなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、**その費用を義務者から徴収**することができる。

26

代執行までの流れ ～根拠法令～

略式代執行

空家特措法（第22条10項）

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は**、市町村長は、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」とい。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ**公告**しなければならない。

27

代執行までの流れ ～根拠法令～

緊急代執行

空家特措法（第22条11項）

市町村長は、**災害その他非常の場合**において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを**命ずるいとまがないときは**、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その**措置を自ら行い**、又は措置実施者に行わせることができる。

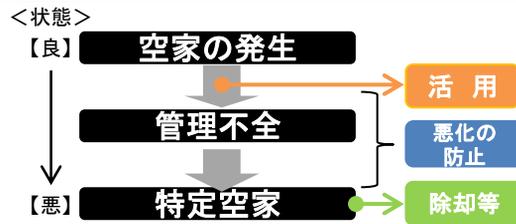
28

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域

(例)中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
→安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
→指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理

※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

今後の府中市の 取組について



29

1、府中市空家等対策計画の改定 ～概要～

府中市空家等対策計画とは？

H28年度に空家等の**発生予防・抑制**、**適正管理**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に策定した計画

なぜ改定が必要？

前回策定から7年経過しており、空き家の状況に変化があると考えられる為、計画の改定が必要となる。当初の計画では10年以内に改定をする予定としている。

法改正の影響は？

特定空家等よりも軽微な基準である**管理不全空家等**が定められたことにより、これまで以上に幅広く指導、勧告の対象となる空き家が増えることとなる。

30

1、府中市空家等対策計画の改定 ～調査～

空き家調査

前回のH27年度調査から8年が経過しているため、空き家の状況も変化しているため、R5年度に再調査を行い、**計画改定の基礎資料**とし、日常業務にも活用する。

調査委託会社：(株)ゼンリン



調査内容

- ・ 空き家件数
- ・ 空き家の老朽度（ランク）
- ・ 写真撮影

現在調査中です

31

1、空家条例の改正

府中市空家等対策の推進に関する条例

R5年12月の法改正により、**条ずれ**（条例に法○条と記載されている○の数字がずれること）が生じたため、改正法の施行に合わせて条例を改正した。

条ずれ以外は？

管理不全空家等や緊急代執行の運用方法、財産管理人等の活用方法について他市町の動きや実績を来年度収集し、**条例と空家等対策計画**を一緒に検討していく。

32

2、改正法運用への課題

法改正により新しいルールや制度が増えたのでそれらを取り入れた空き家対策が必要



しかし、空き家対策の先進市町ですらどのように運用していくか悩んでいる状況。

新しいルールはできたが、**これまでのルールで空き家対策は進めることができるので、新しいルールを取り入れた運用は他市町や全国空き家対策協議会等から**情報**を手し、**じっくりと検討**した上で活用していく。**