| No. | 頁 | 新 | 旧 | 修正内容及び理由資料３ |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| １ | １ | 本市における、「住宅・土地統計調査」による住宅総数の推移は、平成30年で131,360戸と前回調査時点と比べ増加しており、一方、空家率では11.4％と前回調査時点と比べると減少に転じましたが、平成５年以降の推移をみると、依然として増加傾向にあります。また、第１次計画に基づきこれまで空家等の対策を進めてきましたが、計画期間である４年が経過することから、引き続き府中市空家等対策協議会において、協議を重ねて計画内容の見直しを図り、市民の生活環境の保全や空き家問題について本市の考え方を明確にし、空き家対策をより総合的かつ計画的に推進していくために、「第２次府中市空家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を策定します。 | 本市においては、「住宅・土地統計調査」による住宅総数の推移は、平成30年で131,360戸と前回調査時点と比べ増加しており、一方、空家率では11.4％と前回調査時点と比べると減少に転じましたが、平成５年以降の推移をみると、依然として増加傾向にあります。また、第１次計画に基づきこれまで空家等の対策を進めてきましたが、計画期間である４年が経過することから、引き続き府中市空家等対策協議会において、協議を重ねて計画内容の見直しを図り、市民の生活環境の保全や空き家問題について本市の考え方を明確にし、空き家対策をより総合的かつ計画的に推進していくために、「第２次府中市空家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を策定します。 | 文言整理のため、下線部分を修正。 |
| ２ | ６ | 図表５：空き家対策に係る法令・例規等

| 施策等の名称 | 制度等の根拠 | 概要 | 空家法との主な相違点 |
| --- | --- | --- | --- |
| 災害対策基本法に基づく市町村長の応急措置 | 災害対策基本法第62条第1項 | 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、法令又は地域防災計画の定めるところにより、災害の発生を防禦、又は拡大を防止するために必要な応急措置をすみやかに実施しなければならない。 | ○「空家等」以外も対象となる。○災害発生時等に限定される。○応急措置の実施は法令又は地域防災計画の定める場合に限定される。 |
| 災害対策基本法に基づく応急公用負担等 | 災害対策基本法第64条第2項 | 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において応急措置を実施するための緊急の必要があると認めるときは、工作物等の除去その他必要な措置をとることができる。 | ○「空家等」以外も対象となる。○災害発生時等に限定される。○応急措置を実施するため緊急の必要がある場合に限定される。 |
| 災害救助法に基づく救助 | 災害救助法第4条第10号災害救助法施行令第2条第2号 | 災害救助法に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。 | ○措置権者（都道府県知事）が異なる。○「空家等」以外も対象となる。○災害によって運ばれた支障物のみが対象となる。 |
| 民法に基づく事務管理 | 民法第697条、第698条 | 義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない。 | ○行政以外も実施可能。○「空家等」以外も対象となる。○本人の意思に反することはできない。※事務管理に基づく対応が可能か否かは議論がある。 |
| 民法に基づく工作物責任 | 民法第717条第1項 | 建物等の土地の工作物の所有者は、工作物の占有者が損害賠償責任を負わないとき、設置又は保存に瑕疵がある限り、過失の有無に関係なく損害賠償責任を負う。 | ○行政以外も実施可能。○「空家等」以外も対象となる。○被害者側の所有権に基づく請求も可能 |
| 民法に基づく緊急避難 | 民法第720条第2項 | 他人の物から生じた急迫の危難を避けるためその物を損傷した場合、損害賠償の責任を負わない。 | ○行政以外も実施可能。○「空家等」以外も対象となる。○“急迫の危難”が生じている場合に限られる。 |

 | 図表５：空き家対策に係る法令・例規等

| 施策等の名称 | 制度等の根拠 | 概要 | 空家法との主な相違点 |
| --- | --- | --- | --- |
| 災害対策基本法に基づく市町村長の応急措置 | 災害対策基本法第62条第1項 | 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、法令または地域防災計画の定めるところにより、災害の発生を防禦、または拡大を防止するために必要な応急措置をすみやかに実施しなければならない。 | ○「空家等」以外も対象となる。○災害発生時等に限定される。○応急措置の実施は法令または地域防災計画の定める場合に限定される。 |
| 災害対策基本法に基づく応急公用負担等 | 災害対策基本法第64条第2項 | 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において応急措置を実施するための緊急の必要があると認めるときは、工作物等の除去その他必要な措置をとることができる。 | ○「空家等」以外も対象となる。○災害発生時等に限定される。○応急措置を実施するため緊急の必要がある場合に限定される。 |
| 災害救助法に基づく救助 | 災害救助法第4条第10号災害救助法施行令第2条第2号 | 災害救助法に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。 | ○措置権者（都道府県知事）が異なる。○「空家等」以外も対象となる。○災害によって運ばれた支障物のみが対象となる。 |
| 民法に基づく事務管理 | 民法第697条、第698条 | 義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない。 | ○行政以外も実施可能。○「空家等」以外も対象となる。○本人の意思に反することはできない。※事務管理に基づく対応が可能か否かは議論がある。 |
| 民法に基づく工作物責任 | 民法第717条第1項 | 建物等の土地の工作物の所有者は、工作物の占有者が損害賠償責任を負わないとき、設置又は保存に瑕疵がある限り、過失の有無に関係なく損害賠償責任を負う。 | ○行政以外も実施可能。○「空家等」以外も対象となる。○被害者側の所有権に基づく請求も可能 |
| 民法に基づく緊急避難 | 民法第720条第2項 | 他人の物から生じた急迫の危難を避けるためその物を損傷した場合、損害賠償の責任を負わない。 | ○行政以外も実施可能。○「空家等」以外も対象となる。○“急迫の危難”が生じている場合に限られる。 |

 | 文言整理のため、下線部分を修正。 |
| ３ | ８ | ①空家等対策の推進に関する特別措置法国は、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して、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布しました。また、平成27年２月に同法を一部施行するとともに、「空家等」に関する施策の実施に関する基本的な事項を記載した「基本指針」を定めました。そして、同年５月には同法を完全施行するとともに、同法第２条第２項に規定する「特定空家等」に対し、適切な措置を実施するために必要な指針（ガイドライン）を公表しました。また、附則第２項において、「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。」と規定されています。 | ①空家等対策の推進に関する特別措置法国は、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して、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布しました。また、平成27年２月に同法を一部施行するとともに、「空家等」に関する施策の実施に関する基本的な事項を記載した「基本指針」を定めました。そして、同年５月には同法を完全施行するとともに、同法第２条第２項に規定する「特定空家等」に対し、適切な措置を実施するために必要な指針（ガイドライン）を公表しました。また、附則第２項において、「政府は、…施行後五年を経過した場合において、…施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、…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…」と規定されている。 | 委員より指摘があったため、下線部分を修正。 |
| ４ | ９ | ⑥住宅市場を活用した空き家対策モデル事業全国における空き家対策をより一層加速化させるため、空き家対策の実施体制の整備が必要な自治体に対する、空き家相談のための人材育成や、NPO、法務、不動産、金融等の専門家等と連携した相談窓口の整備等を行う取組のほか、民間業者が取り組む空き家の発生防止等の抜本的な対策に関するモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図っています。⑦空き家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置国は、平成27年５月に、空家法の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して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た場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地に対する課税標準の特例の対象から除外することとしました。適切な管理が行われていない空き家が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置を解除すべきとの指摘があること等を踏まえ、空き家の除却・適正管理を促進し、市町村による空き家対策を支援する観点から、上記の条件に該当する場合に、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する措置を講じています。 | ⑥空き家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置国は、平成27年５月に、空家法の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して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た場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地に対する課税標準の特例の対象から除外することとしました。適切な管理が行われていない空き家が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置を解除すべきとの指摘があること等を踏まえ、空き家の除却・適正管理を促進し、市町村による空き家対策を支援する観点から、上記の条件に該当する場合に、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する措置を講じています。 | 委員より「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」について入れた方がよいというご指摘と、第６章その他（国による新規制度等）の部分が国の動きと類似の情報が記載されているというご指摘があったため、下線部分を追加、修正及び削除。 |
| ５ | １０・１１・１２ | ⑧空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）国は、平成28年度税制改正において、相続日から起算して３年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置を創設しました。本制度は、空き家が放置され、周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」を契機とする古い空き家（除却後の敷地を含む。）の有効活用を促進することにより、空き家の発生を抑制するために創設されました。なお、本制度が適用される家屋又は土地は、国が定めた「相続発生日を起算点とした適用期間の要件」、「相続した家屋の要件」及び「譲渡する際の要件」を満たす必要があります。また、令和元年度税制改正要望の結果、本特例措置については令和元年12月31日までとされていた適用期間が令和５年12月31日までに延長されることとなり、特例の対象となる相続した家屋についても、これまで被相続人が相続の開始直前において居住していたことが必要でしたが、老人ホーム等に入居していた場合（一定要件を満たした場合に限ります。）も対象に加わることとなりました。（この拡充については平成31年４月１日以後の譲渡が対象です。）⑨既存中古住宅のインスペクション（現況検査）に関するガイドラインの策定中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加え、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があり、購入を検討する消費者にとっては、その性能や品質への不安から、購入を躊躇してしまうことが考えられます。このような中、中古住宅の売買時点の物件の状態を把握できるインスペクションへのニーズが高まっています。国は、現在民間事業者が実施しているインスペクションについて、検査方法やサービス提供に関しての留意事項等の指針を示すことで、事業者による適正な実施を通じ、消費者等による信頼の確保と円滑な普及を図っています。今後インスペクションが普及することにより、中古住宅の取引が活性化すれば、空き家発生の抑制にもつながるものと期待されます。⑩所有者が不明な土地等に対する対応人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等を背景に、登記簿などの公簿情報を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地、いわゆる「所有者不明土地」や、適正な利用・管理がなされないことで草木の繁茂や害虫の発生など、周辺に悪影響を与える管理不全の土地が全国的に増加しています。これらの土地については、生活環境の悪化の原因やインフラ整備、防災上の重大な支障となるなど、対応が喫緊の課題となっています。このような課題に対して、平成30年６月には、所有者不明土地の公共的目的での円滑な利用を実現するための「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が成立し、同法は令和元年６月に全面施行されました。また、所有者探索の方法や所有者が不明である場合の解決実務に関するガイドライン（「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」）を令和元年12月に改訂し、所有者探索の円滑化を図っています。さらに令和２年３月には、「土地基本法等の一部を改正する法律」が施行され、新たに土地所有者等の責務として土地の適正利用や管理について規定されたほか、登記手続きなど権利関係の明確化についても規定が追加されました。⑪法定相続情報証明制度相続登記が未了のまま放置されている不動産が増加しており、これが所有者不明土地問題となるほか、空き家問題の一因ともなっていると指摘されています。そこで国は、相続登記を促進するため、相続に際して相続人が揃える必要書類を登記官が確認し、認証する法定相続情報証明制度が平成29年５月より始まっています。本制度により、相続手続きに係る相続人と手続き担当者の双方の負担が軽減されることや、相続人による相続登記の必要性に対する意識向上が期待されます。手続きの際に作成、交付される法定相続情報一覧図の写しについては、相続税の申告書への添付や、年金手続きの際に利用可能になるなど、利用範囲が順次拡大されています。⑫空き家所有者情報の外部提供空き家の対策は、空き家を除却するだけではなく、空き家の市場での流通を通じた利活用の促進が必要であり、そのためには宅地建物取引業者等の民間事業者との連携が不可欠です。一方、空家法の施行に伴い、市区町村の担当部局が保有する課税情報を空き家対策の目的のために、市区町村内部で利用することが可能となりましたが、課税情報を含む空き家所有者情報は、民間業者等へ外部提供することができません。そこで国は、空き家の多様な利活用を促進するため、空き家所有者情報を外部提供する際の法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取得事例等を内容とするガイドラインを策定・公表しています。このガイドラインでは、空家法に基づいた、市町村内部での課税情報の適正利用や、所有者本人の同意による課税情報を含む空き家所有者情報の民間事業者等への提供について整理されています。⑬空家等の増加抑制策、利活用施策に対する支援等高齢者や障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方は今後も増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した新たなセーフティネット制度が始まっています。また、利活用施策に対する支援として高齢者等の所有する戸建て住宅等を子育て世帯等へ賃貸することを円滑化し、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の生活に適した住宅への住み替え等を促進する、高齢者等の住み替え支援事業などが実施されています。⑭民法改正にともなう不動産取引への影響令和２年４月、民法の一部を改正する法律（債権法改正）が施行されたことによって、不動産売買で制限されてきた買主の権利が拡充され、相対的に売主の責任及び責任が及ぶ範囲は広くなりました。買主の不動産売買に対する心理的なハードルは下がる一方、売主にとってはより、契約書に物件の状態や状況を詳細に記載することが求められます。今後は契約書に記載すること以外に、インスペクション（専門家による建物の現況調査）によって引き渡しまでに指摘された欠陥等を補修したり、瑕疵保険に加入するなど、売主、買主双方が安心して取引ができる仕組みを有効活用することが重要です。 | ⑦空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）国は、平成28年度税制改正において、相続日から起算して３年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置を創設しました。本制度は、空き家が放置され、周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」を契機とする古い空き家（除却後の敷地を含む。）の有効活用を促進することにより、空き家の発生を抑制するために創設されました。なお、本制度が適用される家屋又は土地は、国が定めた「相続発生日を起算点とした適用期間の要件」、「相続した家屋の要件」及び「譲渡する際の要件」を満たす必要があります。また、令和元年度税制改正要望の結果、本特例措置については令和元年12月31日までとされていた適用期間が令和５年12月31日までに延長されることとなり、特例の対象となる相続した家屋についても、これまで被相続人が相続の開始直前において居住していたことが必要でしたが、老人ホーム等に入居していた場合（一定要件を満たした場合に限ります。）も対象に加わることとなりました。（この拡充については平成31年４月１日以後の譲渡が対象です。）⑧既存中古住宅のインスペクション（現況検査）に関するガイドラインの策定中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加え、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があり、購入を検討する消費者にとっては、その性能や品質への不安から、購入を躊躇してしまうことが考えられます。このような中、中古住宅の売買時点の物件の状態を把握できるインスペクションへのニーズが高まっています。国は、現在民間事業者が実施しているインスペクションについて、検査方法やサービス提供に関しての留意事項等の指針を示すことで、事業者による適正な実施を通じ、消費者等による信頼の確保と円滑な普及を図っています。今後インスペクションが普及することにより、中古住宅の取引が活性化すれば、空き家発生の抑制にもつながるものと期待されます。⑨所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化により、所有者不明土地が全国的に増加していることを受け、平成30年６月に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」を公布、令和元年６月より全面施行されました。この特別措置法では、所有者不明土地を円滑に利用する仕組みや所有者の探索を合理化する仕組み、所有者不明土地を適切に管理する仕組み等を通して、適正な土地の利用及び管理の推進を図っています。 |  |
| ６ | １４ | 図表12：「住宅・土地統計調査」における全国、東京都、本市のその他の住宅の状況※　図表９～12の住宅・土地統計調査は、全戸調査ではなく、一定の条件のもと抽出した住宅を対象とした調査であるため、空き家数は推計値です。また、空き家数は表示単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。※　構成比等の比率は、表示単位の数値から算出しています。 | 図表12：「住宅・土地統計調査」における全国、東京都、本市のその他の住宅の状況 | 委員より指摘があったため、下線部分を修正及び、注釈を追記。 |
| ７ | １５ | 後述の第４章「１　調査」（24ページ）における市独自の調査により、本市では荒廃した空き家の所在を把握しています。本市が把握している荒廃した空き家については、継続的に調査の上、解決・改善を図っており、調査開始時（平成23年）から現在までに把握された荒廃した空き家のうち、半数以上は本市の取組により解決・改善済みとなっています。なお、ここにいう解決・改善とは、除却や樹木の剪定等により、空き家が適正管理されることをいいます。 | 後述の第４章「１　調査」（25ページ）における市独自の調査により、本市では荒廃した空き家の所在を把握しています。本市が把握している荒廃した空き家については、継続的に調査の上、解決・改善を図っており、調査開始時（平成23年）から現在までに把握された荒廃した空き家のうち、半数以上は本市の取組により解決・改善済みとなっています。なお、ここにいう解決・改善とは、除却や樹木の剪剪定等により、空き家が適正管理されることをいいます。 | 記載誤りのため、下線部分を削除。 |
| ８ | １７ | 図表16：府中市の空き家対策に係る沿革

|  |  |
| --- | --- |
| 年月 | 内容 |
| 平成23年９月 | 荒廃している空き家の全戸調査　　　　　　　　　　　 （25ページ） |
| 平成26年６月 | 空き地・空き家問題に係る庁内検討会　開始（現　空き地・空き家対策庁内検討委員会） （26ページ） |
| （平成27年５月） | （空家等対策の推進に関する特別措置法　全面施行） |
| 平成28年４月 | 附属機関「府中市空家等対策協議会」　設置 （26ページ） |
| 平成28年12月 | 空き地・空き家対策庁内検討委員会設置要領　施行 |
| 平成29年９月 | 公益社団法人府中市シルバー人材センターとの「空家等の適正な管理の推進に関する協定」締結 （34ページ） |
| 平成30年１月 | 府中市空家等対策計画　策定 |
| 平成30年１月 | 府中市「特定空家等」の判断基準　策定 |
| 令和元年６月 | 府中市空家等対策協議会検討部会による特定空家等候補の現地確認 |
| 令和元年10月 | 府中市長へ特定空家等の認定に係る協議の審議結果を答申 |
| 令和元年11月 | 特定空家等　９件認定 |
| 令和２年４月 | 空き家利活用等相談事業の開始 |
| 令和２年12月 | 相続人全員が相続放棄した特定空家等について相続財産管理人選任申立 |

 | 図表16：府中市の空き家対策に係る沿革

|  |  |
| --- | --- |
| 年月 | 内容 |
| 平成23年９月 | 荒廃している空き家の全戸調査　　　　　　　　　　　 （25ページ） |
| 平成26年６月 | 空き地・空き家問題に係る庁内検討会　開始（現　空き地・空き家対策庁内検討委員会） （26ページ） |
| （平成27年５月） | （空家等対策の推進に関する特別措置法　全面施行） |
| 平成28年４月 | 附属機関「府中市空家等対策協議会」　設置 （26ページ） |
| 平成28年12月 | 空き地・空き家対策庁内検討委員会設置要領　施行 |
| 平成29年９月 | 公益社団法人府中市シルバー人材センターとの「空家等の適正な管理の推進に関する協定」締結 （34ページ） |
| 平成30年１月 | 府中市空家等対策計画　策定 |
| 平成30年１月 | 府中市「特定空家等」の判断基準　策定 |
| 令和元年11月 | 特定空家等　９件認定 |
| 令和２年４月 | 空き家利活用等相談事業の開始 |
| 令和２年１２月 | 相続人全員が相続放棄した特定空家等について相続財産管理人選任申立 |

 | 委員より指摘があったため、下線部分を追加。 |
| ９ | １９ | ①所在把握の必要性空き家対策を進めていくに当たっては、まず、本計画が対象とする空き家を把握し、データベースの充実を図ることが重要です。そのため、本市では市民・自治会等からの空き家に関する相談や情報提供をもとに、空き家の所在地や状態等についての情報を把握することが必要となります。 | ①所在把握の必要性空き家対策を進めていくに当たっては、まず、本計画が対象とする空き家を把握し、データベースの充実を図ることが重要です。そのため、本市では市民・自治会等からの空き家に関する相談や情報提供を元に、空き家の所在地や状態等についての情報を把握することが必要となります。 | 文言整理のため、下線部分を修正。 |
| １０ | ２０ | ⑤住宅の状態・空き家の種類に応じた対策の必要性①建築物に居住中、②空き家化、③荒廃した空き家化までの住宅の各状態により、所有者等が抱える悩みは多岐にわたります。そこで、住宅の状態に応じて、「空き家化の予防」、「空き家の流通」、「長期間の空き家の放置、荒廃した空き家化の防止」、「荒廃した空き家の解消」、「荒廃した空き家化の再発防止」等を主眼とした適切な対策を講ずることが必要です。また、空き家の種類によっても同様に、所有者等による管理水準の向上や利活用の促進に向けた効果的な対策の検討が求められています。 | ⑤住宅の状態・空き家の種類に応じた対策の必要性①建築物に居住中、②空き家化、③荒廃した空き家化までの住宅の各状態により、所有者等が抱える悩みは多岐にわたります。そこで、住宅の状態に応じて、「空き家化の予防」、「空き家の流通」、「長期間の空き家の放置、荒廃した空き家化の防止」、「荒廃した空き家の解消」、「荒廃した空き家化の再発防止」等を主眼とした適切な対策を講じることが必要です。また、空き家の種類によっても同様に、所有者等による管理水準の向上や利活用の促進に向けた効果的な対策の検討が求められています。 | 文言整理のため、下線部分を修正。 |
| １１ | ２５ | 図表18：施策体系基本目標１ 安全・安心な生活環境 | 図表18：施策体系基本目標１ 安全・安心な生活環 | 記載誤りのため、下線部分を追加。 |
| １２ | ２６ | 図表19：本市独自調査の概要

|  |  |
| --- | --- |
| （１）調査期間 | 平成23年９月～ |
| （２）調査方法 | 東京都の緊急雇用創出事業を活用して行った全戸調査結果をもとに、その後の市民相談・市職員による実地調査により、情報の更新を継続的に実施中 |
| （３）調査地区 | 市内全域 |
| （４）調査対象空き家 | 「荒廃した空き家」なお、「荒廃した空き家」とは、人が住んでいない家（郵便ポストや電気メータなどを外部から確認）で、壁や屋根がはがれていたり、雨戸や網戸、アンテナなどの落下や、雑草や樹木が繁茂しているなど、手入れがされていない家をいう。 |

 | 図表19：本市独自調査の概要

|  |  |
| --- | --- |
| （１）調査期間 | 平成23年９月～ |
| （２）調査方法 | 東京都の緊急雇用創出事業を活用して行った全戸調査結果を元に、その後の市民相談・市職員による実地調査により、情報の更新を継続的に実施中 |
| （３）調査地区 | 市内全域 |
| （４）調査対象空き家 | 「荒廃した空き家」なお、「荒廃した空き家」とは、人が住んでいない家（郵便ポストや電気メータなどを外部から確認）で、壁や屋根がはがれていたり、雨戸や網戸、アンテナなどの落下や、雑草や樹木が繁茂しているなど、手入れがされていない家をいう。 |

 | 文言整理のため、下線部分を修正。 |
| １３ | ３１ | **②長期間の放置、荒廃した空き家化の防止**（空家法に基づく措置の検討）ア　「東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定書」に基づく相談体制の整備相談対応窓口を活用して、空き家の所有者等を対象に土地・建築物の売却・賃貸や有効活用に向けた相談に対応します。 | **②長期間の放置、荒廃した空き家化の防止**（空家法に基づく措置の検討）ア　「東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定書」に基づく相談体制の整備本相談対応窓口を活用して、空き家の所有者等を対象に土地・建築物の売却・賃貸や有効活用に向けた相談に対応します。 | 文言整理のため、下線部分を削除。 |
| １４ | ３２ | イ　関係機関と連携した防火、防犯対策等放置された空き家の増加は、草木等が生い茂って火災の危険が高い、火災発生の場合に発見が遅れる、誰も住んでおらず管理が不十分となり不審者による侵入の危険が高い、近隣の通行の支障となるなど、防火・防犯上の問題等を生じさせます。そこで、消防署等の関係機関等と連携して、地域住民の見守りの目による空き家の早期把握、見回り体制の確立、法定外公共物の管理等に努めます。**♦消防署・消防団と連携した防火対策、****地域や警察署と連携した防犯対策の推進****♦自治会連合会と連携した情報収集の****仕組みづくりにおける支援****♦不法投棄に関する指導、不法投棄防止看板****設置及び廃棄物処理業者の紹介****♦市道の管理及び法定外公共物の管理に****よる樹木越境等の早期把握** | イ　関係機関と連携した防火、防犯対策等放置された空き家の増加は、草木等が生い茂って火災の危険が高い、火災発生の場合に発見が遅れる、誰も住んでおらず管理が不十分となり不審者による侵入の危険が高い、近隣の通行の支障となるなど、防火・防犯上の問題等を生じさせます。そこで、消防署等の関係機関と連携した消防法の運用による措置や、地域住民の見守りの目による空き家の早期把握、見回り体制の確立、法定外公共物の管理等に努めます。**♦消防署・消防団と連携した防火対策、****地域や警察署と連携した防犯対策の推進****♦自治会連合会と連携した情報収集の****仕組みづくりにおける支援****♦不法投棄に関する指導、不法投棄防止看板****設置及び廃棄処理業者の紹介****♦市道の管理及び法定外公共物の管理に****よる樹木越境等の早期把握** | 文言整理のため、下線部分を追加及び修正。 |
| １５ | ３８ | ※　住宅・土地統計調査は、全戸調査ではなく、一定の条件のもと抽出した住宅を対象とした調査であるため、空き家数は推計値です。また、空き家数は表示単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。※　構成比等の比率は、表示単位の数値から算出しています。 | 追加 | 注釈を追記。 |
| １６ | ４３ | 人口減少や核家族化の進行の中で、空家等増加の流れを止めることは非常に困難ではありますが、空家等の所有者に対して、荒廃した空き家になる前に適正管理や利活用を促進することで新規相談件数（荒廃した空き家への苦情等）の減少を目指し、荒廃した空き家に対しては、マニュアルの作成を通じ、効率的に解決が図られるようにすることで、解決数を増加させていきます。現状（平成30年度～令和２年度の平均値）（令和３年度～令和７年度の各年）**39件／年****43件／年****新規相談件数****（荒廃した空き家への苦情等）****解決件数****40件／年****46件／年**目標上記の取組を進めることで、毎年度新規相談件数を解決件数が上回ることとなり、本計画の期間令和７年度末までに未解決の荒廃した空き家の件数を80件に減らすことを目指します。＜解決件数**新規相談件数****（荒廃した空き家への苦情等）** | 人口減少や核家族化の進行の中で、空家等増加の流れを止めることは非常に困難ではありますが、空家等の所有者に対して、荒廃した空き家になる前に適正管理や利活用を促進することで新規相談件数減少を目指し、荒廃した空き家に対しては、マニュアルの作成を通じ、効率的に解決が図られるようにすることで、解決数を増加させていきます。現状（平成30年度～令和２年度の平均値）（令和３年度～令和７年度の各年）**39件／年****43件／年****新規相談件数****解決件数****40件／年****46件／年**目標上記の取組を進めることで、毎年度新規相談件数を解決件数が上回ることとなり、本計画の期間令和７年度末までに未解決の荒廃した空き家の件数を80件に減らすことを目指します。＜解決件数新規相談件数 | 文言整理のため、下線部分を追加。 |
| １７ | ４５ | ⑤特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る代執行所有者等が命令の内容を実施しないときや、実施しても十分でないときには、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等が実施するべき内容について、所有者等に代わり市又は市が委任する者が実施します。 | ⑤特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る代執行所有者等が命令の内容を実施しないときや、実施しても十分でないときには、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）の規定に基づき、所有者等が実施するべき内容について、所有者等に代わり市又は市が委任する者が実施します。 | 文言整理のため、下線部分を修正。 |
| １８ | ４８ | （１）　応急措置の考え方「特定空家等」に対する行政代執行は、空家法及び行政代執行法に基づく一定の手続を要するため、緊急時の対応は困難です。倒壊等の危険性が非常に切迫している場合など、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため、必要最小限度の措置（応急措置）を講ずることを検討します。なお、応急措置は、その方法によることでしか解決が困難である場合のみ認められるものであり、消防署等の関係機関等による緊急措置などその他の方法により、危険回避が可能な場合には行わないものとします。また、災害対策基本法において災害が発生しようとしている又はすでに発生している場合に、その災害を防ぎもしくは災害の拡大を防ぐために必要な応急措置を行うことができます。その際、緊急の必要性があると認められる場合は、応急措置の実施に支障となるものについての除却ができることとされています。 | （１）　応急措置の考え方「特定空家等」に対する行政代執行は、空家法及び行政代執行法に基づく一定の手続を要するため、緊急時の対応は困難です。倒壊等の危険性が非常に切迫している場合など、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため、必要最小限度の措置（応急措置）を講ずることを検討します。なお、応急措置は、その方法によることでしか解決が困難である場合のみ認められるものであり、消防法による緊急措置などその他の方法により、危険回避が可能な場合には行わないものとします。 | 「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）改正を反映するため、下線部分を追加及び修正。 |
| １９ | ４９・５０ | 削除 | **第６章　その他（国による新規制度等）**１　所有者が不明な土地等に対する対応人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等を背景に、登記簿などの公簿情報を参照しても所有者が直ちに判明しない、または判明しても所有者に連絡がつかない土地、いわゆる「所有者不明土地」や、適正な利用・管理がなされないことで草木の繁茂や害虫の発生など、周辺に悪影響を与える管理不全の土地が全国的に増加しています。これらの土地については、生活環境の悪化の原因やインフラ整備、防災上の重大な支障となるなど、対応が喫緊の課題となっています。このような課題に対して、平成30年６月には、所有者不明土地の公共的目的での円滑な利用を実現するための「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が成立し、同法は令和元年６月に全面施行されました。また、所有者探索の方法や所有者が不明である場合の解決実務に関するガイドライン（「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」）を令和元年12月に改訂し、所有者探索の円滑化を図っています。さらに令和２年３月には、「土地基本法等の一部を改正する法律」が施行され、新たに土地所有者等の責務として土地の適正利用や管理について規定されたほか、登記手続きなど権利関係の明確化についても規定が追加されました。２　法定相続情報証明制度１のとおり、相続登記が未了のまま放置されている不動産が増加しており、これが所有者不明土地問題となるほか、空き家問題の一因ともなっていると指摘されています。そこで国は、相続登記を促進するため、相続に際して相続人が揃える必要書類を登記官が確認し、認証する法定相続情報証明制度が平成29年５月より始まっています。本制度により、相続手続きに係る相続人と手続き担当者の双方の負担が軽減されることや、相続人による相続登記の必要性に対する意識向上が期待されます。手続きの際に作成、交付される法定相続情報一覧図の写しについては、相続税の申告書への添付や、年金手続きの際に利用可能になるなど、利用範囲が順次拡大されています。３　空き家所有者情報の外部提供空き家の対策は、空き家を除却するだけではなく、空き家の市場での流通を通じた利活用の促進が必要であり、そのためには宅地建物取引業者等の民間事業者との連携が不可欠です。一方、空家法の施行に伴い、市区町村の担当部局が保有する課税情報を空き家対策の目的のために、市区町村内部で利用することが可能となりましたが、課税情報を含む空き家所有者情報は、民間業者等へ外部提供することができません。そこで国は、空き家の多様な利活用を促進するため、空き家所有者情報を外部提供する際の法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取得事例等を内容とするガイドラインを策定・公表しています。このガイドラインでは、空家法に基づいた、市町村内部での課税情報の適正利用や、所有者本人の同意による課税情報を含む空き家所有者情報の民間事業者等への提供について整理されています。４　空家等の増加抑制策、利活用施策に対する支援等高齢者や障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方は今後も増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した新たなセーフティネット制度が始まっています。また、高齢者等の所有する戸建て住宅等を子育て世帯等へ賃貸することを円滑化し、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の生活に適した住宅への住み替え等を促進する、高齢者等の住み替え支援事業や、民間業者等が空き家の発生防止等の抜本的対策に取り組むモデル的な事業について支援を行い、その成果の全国への展開を図る、住宅市場を活用した空き家対策モデル事業などが展開されています。５　民法改正にともなう不動産取引への影響令和２年４月、民法の一部を改正する法律（債権法改正）が施行されたことによって、不動産売買で制限されてきた買主の権利が拡充され、相対的に売主の責任及び責任が及ぶ範囲は広くなりました。買主の不動産売買に対する心理的なハードルは下がる一方、売主にとってはより、契約書に物件の状態や状況を詳細に記載することが求められます。今後は契約書に記載すること以外に、インスペクション（専門家による建物の現況調査）によって引き渡しまでに指摘された欠陥等を補修したり、瑕疵保険に加入するなど、売主、買主双方が安心して取引ができる仕組みを有効活用することが重要です。 | 委員より第６章その他（国による新規制度等）の部分が国の動きと類似の情報が記載されているというご指摘があったため、第２章にまとめることにより、削除。 |