



第2次府中市空家等対策計画

令和4年度（2022年度）～令和7年度（2025年度）

府 中 市

はじめに



府中市長 高 野 律 雄

近年、全国的な人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズ及び産業構造の変化等に伴い、空き家が年々増加し社会問題化しています。

空き家が全て問題というわけではなく、適切に管理されている場合は深刻な地域問題になりませんが、空き家がそのまま放置されると、防災、防犯、安全、環境及び景観の阻害等、多岐にわたる問題を誘因し、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあるため、早急な対策の実施が必要です。

本市では、平成30年1月に策定した「府中市空家等対策計画」に基づき、令和元年度には府中市空家等対策協議会と連携して特定空家等の認定を行ったほか、庁内関係部署による連携の強化、空き家対策における関係団体との協定の締結などの空き家対策を進めてまいりました。

しかし、市内には個々の事情により解決が困難である空き家が複数あり、時間が経過することにより「空き家問題」の深刻化につながることを懸念されます。

そこで、第2次府中市空家等対策計画は、国土交通省が定める「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）の改正に対応しつつ、財産管理人制度の活用などの先進的な取組を盛り込むなど、より実効性の高い計画としました。

本計画は「安全・安心な生活環境」、「所有者や管理者による適正管理」、「行政・地域・関係団体の連携（協働による問題解決）」を基本目標としています。今後はこの基本目標をもとに、それぞれの空き家の事情に応じたきめ細やかな対策を実施していくとともに、市民をはじめ各関係団体や企業などと連携・協働して、空き家問題に取り組んでまいります。

目次

第1章 計画の概要	1
1 計画の背景・目的	1
2 位置付け	2
3 計画期間	3
4 対象地区	3
5 用語の定義、空き家の種類	4
(1) 用語の定義	4
(2) 空き家の種類	5
6 空き家対策に係る法令・例規等	6
第2章 現状と課題	8
1 府中市の概況・人口推移	8
2 国の動き	9
3 住宅・土地統計調査	14
4 市で把握している荒廃した空き家	16
5 第1次計画の取組	18
6 市内における空き家の現状と第1次計画での課題	19
(1) 空き家の増加	19
(2) 荒廃した空き家の管理	19
7 空き家対策を進める上での主な課題	20
(1) 現状把握の必要性	20
(2) 所有者等への啓発の必要性	21
(3) 空き家化の予防の必要性	21
(4) 適正管理を促進する環境整備の必要性	22
(5) 特定空家等に対する措置の必要性	22
第3章 空き家対策の基本方針	24
1 基本的な考え方及び市の役割	24
(1) 基本的な考え方	24
(2) 市の役割	24
2 基本目標と施策体系	25
(1) 基本目標	25
(2) 施策体系	26

第4章 空き家に対する施策	27
1 調査	27
2 実施体制	28
3 方向性ごとの施策	30
(1) 基本目標実現のための対策	30
(2) 住宅の状態に応じた対策	38
(3) 空き家の種類に応じた対策	39
(4) 空き家の利活用（市場流通の促進）	41
(5) 空き家の利活用（マッチングの仕組みの構築）	42
4 相談への対応	42
(1) 相談窓口	42
(2) 各専門家団体との連携	43
5 数値目標	44
第5章 特定空家等に対する措置	45
1 特定空家等の判断基準	45
2 措置の実施	45
3 応急措置（その他対処）	48
(1) 応急措置の考え方	48
(2) 応急措置の具体例	48
(3) 応急措置の進め方	48
資料編	49
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	51
2. 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【概要】 ..	57
3. 「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）【概要】 ..	58
4. 府中市空家等対策協議会条例	61
5. 委員名簿（府中市空家等対策協議会）	62
6. 会議開催経過（府中市空家等対策協議会）	63

1 章 計画の概要

1 計画の背景・目的

近年、全国的な人口減少や高齢化、既存建築物の老朽化、社会のニーズや産業構造の変化などを背景に、住宅を中心とした空き家が年々増加しています。適切な管理が行われないまま放置されている状態の空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせることがあり、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすこともあるため、早急な対策の実施が求められています。

国では、この空き家問題に対処するため、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」といいます。）を完全施行し、国・都道府県・市町村と、所有者及び管理者（以下「所有者等」といいます。）それぞれの責務を定め、空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

国の「住宅・土地統計調査」における本市の住宅総数は、平成 30 年で 131,360 戸と、前回調査（平成 25 年）の 129,130 戸と比べて増加しています。一方、空き家率は、平成 30 年で 11.4 パーセントと、前回調査（平成 25 年）の 12.0 パーセントと比べると減少しましたが、平成 5 年以降の推移においては、依然として増加傾向にあります。

本市では、平成 29 年度に府中市空家等対策計画（以下「第 1 次計画」といいます。）を策定し、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。

2 位置付け

計画は、空家法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたものです。

本市では、空き家・空き地等対策事業を、市の上位計画である第7次府中市総合計画に掲げる基本目標「緑とともに暮らせる快適で安全安心なまち」の実現に寄与する事業として位置付け、この事業を効果的に実施するため、本計画において、より具体的な空き家対策について定めます。なお、本計画の策定に当たっては、第4次府中市住宅マスタープランやその他関連計画との整合・連携を図ります。

図表1：本計画の位置付け



また、本計画には、国連サミットで採択されたSDGs（Sustainable Development Goals、持続可能な開発目標）のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」及び「17 パートナリシップで目標を達成しよう」の二つの目標を取り入れることとします。社会・経済・環境に関わる様々な課題を統合的に解決していく視点を持って、所有者等による空き家の適正管理、安全・安心な生活環境の確保、空き家の解消や発生予防などに取り組み、関係機関との協働によって持続可能なまちづくりを推進します。



3 計画期間

本計画の期間は、第7次府中市総合計画前期基本計画に合わせて、令和4年度から令和7年度までの4年間とします。

なお、本計画は、国の社会経済情勢の動向を踏まえながら、必要に応じて適宜見直し等を行うものとします。

図表2：計画期間

	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
第7次 府中市総合計画	前期基本計画・計画期間(4年間)			
第2次府中市 空家等対策計画	計画期間(4年間)			

4 対象地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

5 用語の定義、空き家の種類

(1) 用語の定義

①「空家等」及び「特定空家等」

空き家に係る用語として、空家法には「空家等」及び「特定空家等」について、次のとおり定められています。本計画における「空家等」及び「特定空家等」についても、この条文の定めに準拠するものとします。

★空家法における「空家等」及び「特定空家等」の定義

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。

②「荒廃した空き家」の説明

本計画において使用する「荒廃した空き家」とは、後述の第4章「1 調査」（27ページ）に記載の、市独自調査を行った際に把握した空き家、また、その後市民等から生活環境への影響について相談を受けた空き家等、適切な管理がされていない空き家を総称したものをいいます。

※ 本計画における「空き家」・「空家等」などの表現について

使用されていない住宅などについて一般論を述べる場合や、「住宅・土地統計調査」における表現などについては、一般名称であることや、平成30年度までに行われた府中市空家等対策協議会における用法等との整合性に配慮し、「空き家」という呼称を主に使用しています。

一方、空家法の内容や空家法に基づく運用・措置を説明する場合には「空家等」・「特定空家等」を主に使用しています。

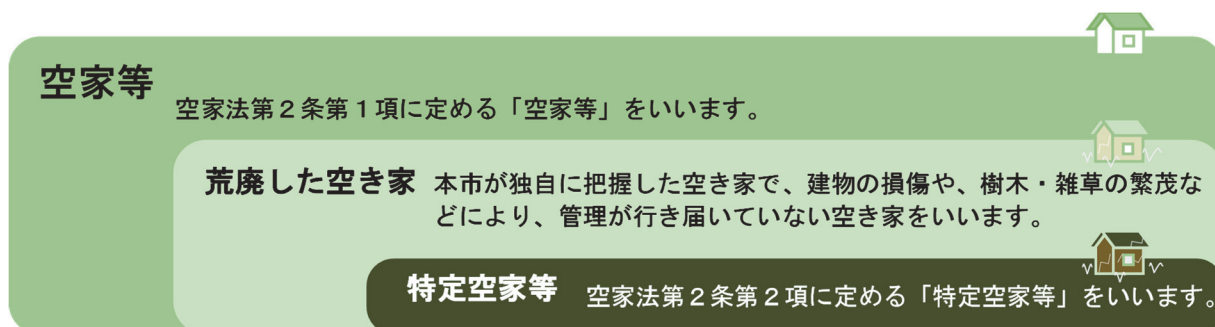
(2) 空き家の種類

本計画が対象とする空き家の種類は、原則として、空家法に定める「空家等」及び「特定空家等」並びに本市が独自に把握した「荒廃した空き家」とします。

図表 3：本計画の対象とする空き家の種類

本計画の 対象・非対象	空き家の種類	定義・備考
対 象	空家等 	空家法第 2 条第 1 項に定める「空家等」をいいます。
	荒廃した空き家 	本市が独自に把握した空き家で、建物の損傷や、樹木・雑草の繁茂などにより、管理が行き届いていない空き家をいいます。
	特定空家等 	空家法第 2 条第 2 項に定める「特定空家等」をいいます。 将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが“予見される”空家等も含みます。
非対象	共同住宅 長屋 	共同住宅や長屋で、1 棟のうち一部住戸のみが空室となっているものについては、本計画の対象とはなりません。ただし、1 棟の全ての住戸が空室となった場合には、空家法第 2 条第 1 項に定める「空家等」に含めて本計画の対象となります。 また、外見上はいわゆる長屋であっても隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には空家法第 2 条第 1 項に定める建築物に該当し、本計画の対象となります。

図表 4：空家等、荒廃した空き家、特定空家等の関係図



6 空き家対策に係る法令・例規等

空き家対策に係る法令・例規等について、空家法との主な相違点を整理すると、次のようになります。

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
建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	建築基準法第 10 条	○特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置が採られなかった場合において、特に必要と認めるときは必要な措置を命令できる。 ○特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。 ○特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。	○措置権者（特定行政庁）が異なる。 ○「空家等」以外も対象となる。 ○“景観を損なっている状態”は措置対象とならない。 ○建築基準法上の略式代執行の規定では“著しく公益に反する”ことを要件とするが、空家法上の代執行の規定ではなく、代執行（略式代執行を含む。）の前提手続で公益性について判断されている。
道路法に基づく禁止行為等に対する措置	道路法第 43 条 第 44 条 第 47 条の 11、 第 48 条 第 71 条第 1 項・第 3 項	○沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ○道路保全立体区域内の制限 ○道路管理者等の監督処分	○措置権者（道路管理者）が異なる。 ○「空家等」以外も対象となる。 ○道路に関する禁止行為のみが措置の対象となる。
消防法に基づく火災の予防のための措置	消防法第 3 条、 第 5 条、 第 5 条の 3、 第 9 条	消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。 火災の予防のために必要な事項は政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。	○措置権者（消防長、消防署長その他の消防吏員）が異なる。 ○「空家等」以外も対象となる。 ○火災予防や消防活動の障害のみが措置の対象となる。

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 害の発生を防御、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 又は保存にかしがある限り、 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。 ○“急迫の危険”が生じ ている場合に限られる。

第2章 現状と課題

1 府中市の概況・人口推移

府中市は、東京都のほぼ中央に位置し、副都心新宿から西方約 22 キロメートルの距離にあります。

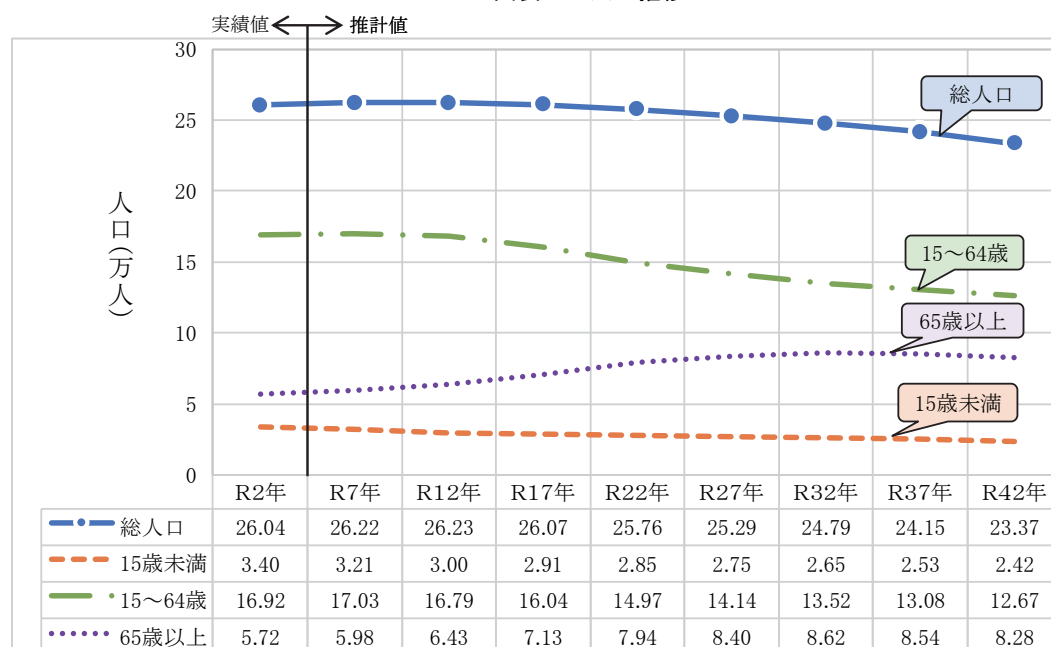
面積は 29.43 平方キロメートルで、その広がり東西 8.75 キロメートル、南北 6.70 キロメートルとなっています。

南端に多摩川が流れ、ここから北へ約 1.7 キロメートルにわたって平坦地が広がり、これより東西に走る高さ約 6 メートルから 7 メートルの崖線から北へ約 2.5 キロメートルにわたって立川段丘が広がっています。この段丘は西端で海拔 70 メートル、東端が海拔 40 メートルで、市内で最も高いところは府中市武蔵台 3 丁目で海拔 82 メートルです。

昭和 29 年 4 月、府中町、多磨村及び西府村の 1 町 2 村が合併し、人口約 5 万人の府中市が誕生しました。現在では、人口約 26 万人を擁する首都東京の近郊都市として、発展を続けています。

なお、本市の人口推移については、令和 12 年頃をピークに、総人口が減少に転じる見通しとなっています。

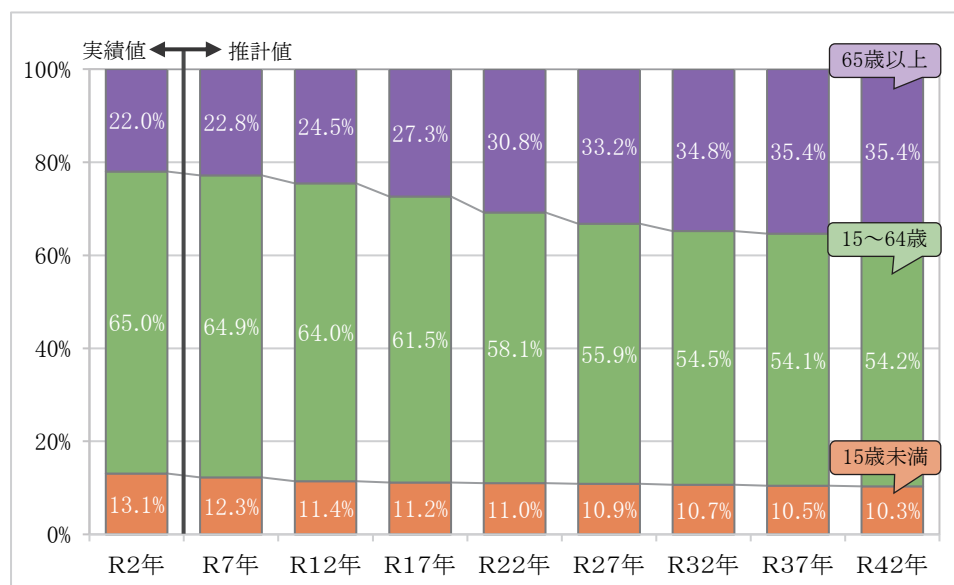
図表 6：人口推移



（出典）第7次府中市総合計画

また、上の表の数値を年齢3階層別の人口構成比率に置き換えて見てみると、本市は一貫して高齢化率が上昇する見通しとなっており、令和 32 年には高齢化率が約 35 パーセントとなることが予測されています。

図表 7：年齢 3 階層別・人口構成比率推移



(出典) 第 7 次府中市総合計画

2 国の動き

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。

さらに、令和 3 年 6 月には、同法の施行後 5 年が経過したことに伴い、市町村による民法上の財産管理制度活用について明記されるなど、基本指針及びガイドラインの改正が行われました。

②全国版空き家・空き地バンク

各自治体の空き家等の情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでもアクセス・検索できるウェブサイト「全国版空き家・空き地バンク」を構築して、平成 30 年 4 月から運用しています。

③全国空き家対策推進協議会

少子高齢化の進展等により空き家が年々増加する状況下で、地方公共団体等による空き家対策のより一層の推進を図るため、平成 29 年 8 月に、地方公共団体や関係団

体等が情報共有・展開・対応策検討等を行う「全国空き家対策推進協議会」が設立されました。

同協議会では、専門部会（特定部会）などを開催し、空き家対策の様々な課題に対する解決策等を検討しています。また、啓発冊子や先進的取組事例集などを作成し、空き家対策に係る実践的な政策提言等を行っています。

④空き家再生等推進事業

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う「除却事業タイプ」と、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う「活用事業タイプ」の二つの事業に対して、助成を行っています。

⑤空き家対策総合支援事業

空家等対策計画（空家法第6条）に基づき、地域のまちづくりの柱として、空き家の活用や除却などを実施する市町村に対して、助成を行っています。

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させるため、空き家相談のための人材育成や、NPO及び法務、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自治体に対して、助成を行っています。また、住宅市場を活用して空き家対策のモデル的な取組を実施する民間事業者に対しても助成を行い、その成果を全国へ展開しています。

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

空き家の放置を防止するため、各市町村において、特定空家等の所有者等に対して、近隣の生活環境の保全を図るために必要な措置の実施を勧告した場合は、空家法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例の対象から除外することとしました。

図表 8：固定資産税等の住宅用地の課税標準の特例措置

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	課税標準の特例内容	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	一戸あたり面積が 200 ㎡以下の部分	価格の 1/6 に軽減	価格の 1/3 に軽減
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格の 1/3 に軽減	価格の 2/3 に軽減

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）

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、その敷地を含みます。）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が創設されました。

本制度は、空き家が放置され、周辺的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」を契機に、古い空き家（除却後の敷地を含みます。）の有効活用を促進することで、空き家の発生を抑制するために創設されました。

また、令和元年度税制改正において、本特例措置の適用期間が令和元年 12 月 31 日から令和 5 年 12 月 31 日まで延長されるとともに、特例の対象となる家屋についても、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（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、新築時と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の不安要素が多いことから、中古住宅の売買時点の状態を把握できるインスペクション（現況調査）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。

また、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等を背景として、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、いわゆる「所有者不明土地」や、適正な利用・管理がなされていない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事業等における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、令和元年 6 月に全面施行されました。

また、令和元年 12 月には、「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」が改訂され、所有者探索の方法や所有者が不明である場合の解決事例が示されました。

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、土地所有者等の責務として、新たに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、平成 29 年 5 月から、相続登記を促進するため、相続に際して相続人がそろえる必要書類を登記官が確認・認証する、法定相続情報証明制度が始まりました。本制度により、相続手続に係る相続人と手続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

空き家対策には、空き家を除却するだけでなく、空き家の市場流通による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。このことから、国は、「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」を策定・公表し、空家法に基づく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しました。

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（以下「住宅確保要配慮者」といいます。）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住宅セーフティネット制度が始まっています。本制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として登録された住宅に関する情報を提供する「セーフティネット住宅情報提供システム」など、様々な支援が実施されています。

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民法改正に伴う不動産取引への影響

令和2年4月に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が広くなりました。

買主の不動産売買に対する心理的なハードルが下がる一方、売主は契約書に物件の状態や状況をより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、インスペクションによって指摘された欠陥等を引渡しまでに補修する、かし保険に加入をするなど、売主、買主双方が安心して取引できる仕組みを有効活用することが重要です。

3 住宅・土地統計調査

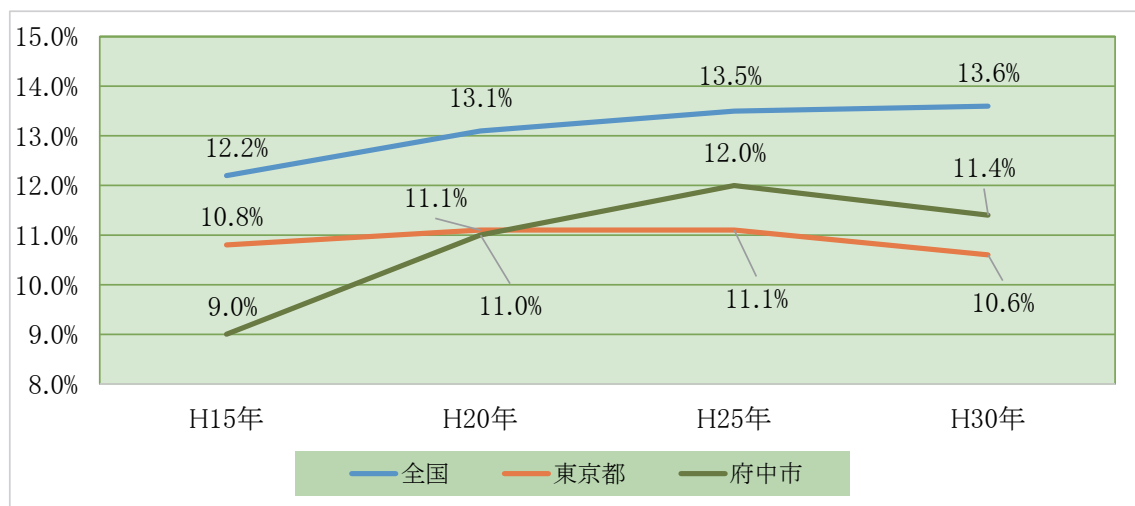
総務省統計局が5年おきに実施している「住宅・土地統計調査」によると、最新（平成30年）の調査結果では、本市の住宅総数は131,360戸、うち空き家が占める割合（空き家率）は11.4パーセントとなっており、前回調査時点と比較して空き家率は微減しています。

図表9：「住宅・土地統計調査」における本市の住宅総数・空き家率等の状況

		H5年	H10年	H15年	H20年	H25年	H30年	推移 (折れ線グラフ)
住宅総数(A)		(戸) 87,280	(戸) 96,540	(戸) 106,750	(戸) 120,450	(戸) 129,130	(戸) 131,360	
前回調査からの増減率			110.6%	110.6%	112.8%	107.2%	101.7%	
居住世帯 なし住宅	一時現在者のみ住宅 ＋空き家＋建築中住宅	(戸) 11,290	(戸) 10,010	(戸) 10,220	(戸) 13,460	(戸) 16,320	(戸) 16,000	
	空き家(B)		(戸) 8,750	(戸) 9,640	(戸) 13,190	(戸) 15,460	(戸) 15,030	
前回調査比(空き家(B))				110.2%	136.8%	117.2%	97.2%	
空家率(B/A)			9.1%	9.0%	11.0%	12.0%	11.4%	

(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

図表10：「住宅・土地統計調査」における全国、東京都、本市の空き家率の状況



(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

ただし、「住宅・土地統計調査」における空き家には、適正な管理がなされているものも含まれています。次ページの図表11は、「住宅・土地統計調査」における空き家の内訳を示した資料ですが、本市の空き家のうち71.7%は「賃貸用の住宅」であり、一般的には所有者等により適切な管理がなされています。よって、「住宅・土地統計調査」における空き家

のうち、荒廃した空き家となる可能性が高く、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な状態の空き家は、「その他の住宅」に分類されていると考えられます。

本市の住宅総数のうち、「その他の住宅」が占める割合は約 2.5%であり、前回調査時点と比較して増加傾向にあることから、「その他の住宅」についても、荒廃した空き家となる前に、所有者等への適正管理の啓発、住宅以外の用途への利活用等、対策を検討する必要があります。

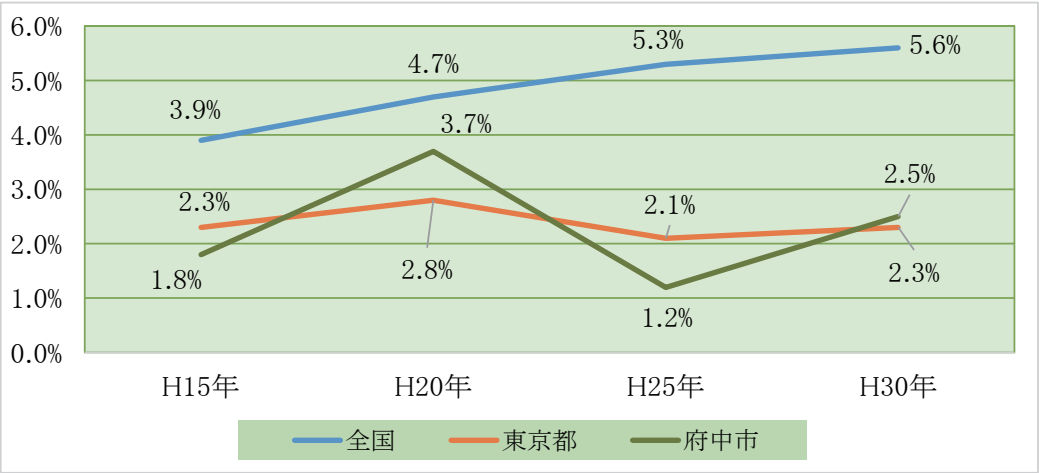
また、本市の空き家は、微減傾向にありますが、空き家の増加を防ぐため、市場への流通による解消、公共目的での活用等も検討する必要があります。

図表 11 : 「住宅・土地統計調査」における本市の空き家の内訳

	H10年	H15年	H20年	H25年	H30年	推移 (折れ線グラフ)		
空き家総数	(戸) 8,750	(戸) 9,640	(戸) 13,190	(戸) 15,460	(戸) 15,030		二次的住宅	別荘や、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
二次的住宅		(戸) 340	(戸) 680	(戸) 170	(戸) 120		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
割合		3.5%	5.2%	1.1%	0.8%		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
賃貸用の住宅		(戸) 7,000	(戸) 7,170	(戸) 13,010	(戸) 10,780		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。)
割合		72.6%	54.4%	84.2%	71.7%			
売却用の住宅		(戸) 330	(戸) 860	(戸) 670	(戸) 860			
割合		3.4%	6.5%	4.3%	5.7%			
その他の住宅		(戸) 1,970	(戸) 4,490	(戸) 1,600	(戸) 3,280			
割合		20.4%	34.0%	10.3%	21.8%			

(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

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率の状況



(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

※ 図表 9～12 の「住宅・土地統計調査」は、全戸調査ではなく、一定の条件の下で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。

4 市で把握している荒廃した空き家

第4章「1 調査」(27 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した、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、本計画において解決・改善とは、除却や樹木のせん定等により、空き家が適正管理されることをいいます。

図表 13：本市が把握している荒廃した空き家の町名別所在地

〈令和3年3月末現在〉

町名	市が把握した荒廃した空き家件数	解決済みの荒廃した空き家件数	未解決の荒廃した空き家件数	町名	市が把握した荒廃した空き家件数	解決済みの荒廃した空き家件数	未解決の荒廃した空き家件数
多磨町	10	6	4	南 町	8	7	1
朝日町	12	8	4	本 町	6	3	3
紅葉丘	16	13	3	片 町	3	3	0
白糸台	19	14	5	宮西町	0	0	0
押立町	8	6	2	寿 町	1	1	0
小柳町	14	13	1	日鋼町	0	0	0
若松町	10	5	5	晴見町	10	8	2
浅間町	11	4	7	栄 町	22	16	6
天神町	19	16	3	武蔵台	15	11	4
新 町	30	20	10	北山町	25	19	6
幸 町	8	8	0	西原町	18	12	6
府中町	4	2	2	東芝町	0	0	0
緑 町	3	2	1	美好町	8	6	2
宮 町	2	1	1	分梅町	8	6	2
八幡町	8	4	4	住吉町	15	11	4
清水が丘	13	8	5	四 谷	35	27	8
日吉町	0	0	0	日新町	5	4	1
是 政	34	29	5	本宿町	12	9	3
矢崎町	1	1	0	西府町	9	9	0
				合 計	422	312	110

(出典) 生活環境部環境政策課資料

本市に所在する荒廃した空き家については、市職員が現地調査を実施し、その状況を確認して荒廃の程度に応じたランク分け（図表 14）を行っており、大半がランク E（建築物の損傷などはないが、管理が行き届いておらず樹木や雑草の繁茂があるもの）に分類されています。

図表 14：荒廃した空き家のランク別件数

〈令和 3 年 3 月末現在〉

ランク	状況	市が把握した荒廃した空き家件数	解決済みの荒廃した空き家件数	未解決の荒廃した空き家件数
A	倒壊や建築材等の飛散など危険が切迫しており緊急度が極めて高い	4	1	3
B	倒壊の危険はないが、雨戸や網戸、トタンやアンテナなどの落下や飛散の危険がある	29	23	6
C	倒壊や建築材等の飛散の危険性はないが、管理が行き届いておらず損傷が激しいもの	18	11	7
D	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はないもの	62	47	15
E	建物は損傷などないが、管理が行き届いておらず樹木や雑草の繁茂があるもの	309	230	79
合計		422	312	110

（出典）生活環境部環境政策課資料

図表 14 で示したように、荒廃した空き家については、市職員の取組により 7 割以上は解決・改善済みで、特定空家等に認定された空き家は 9 件となりました。しかし、空き家数の増加に伴い、荒廃した空き家に関する相談件数も増加傾向にあります。空家法が施行された平成 27 年度以降も未解決件数が増えており、一定数残存しています。

図表 15：未解決の荒廃した空き家の増減推移（各年度末時点）

〈各年度末現在〉

	H23 (調査時)	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
増加	—	16 ^(戸)	14 ^(戸)	8 ^(戸)	39 ^(戸)	80 ^(戸)	37 ^(戸)	54 ^(戸)	26 ^(戸)	49 ^(戸)
減少	—	36 ^(戸)	16 ^(戸)	9 ^(戸)	22 ^(戸)	55 ^(戸)	59 ^(戸)	48 ^(戸)	24 ^(戸)	45 ^(戸)
差引	—	▲20 ^(戸)	▲2 ^(戸)	▲1 ^(戸)	17 ^(戸)	25 ^(戸)	▲22 ^(戸)	6 ^(戸)	2 ^(戸)	4 ^(戸)
未解決の荒廃した 空き家残存数	101 ^(戸)	81 ^(戸)	79 ^(戸)	78 ^(戸)	95 ^(戸)	120 ^(戸)	98 ^(戸)	104 ^(戸)	106 ^(戸)	110 ^(戸)
前年比	—	80.2%	97.5%	98.7%	121.8%	126.3%	81.7%	106.1%	101.9%	103.8%
未解決の荒廃した 空き家の推移										

（出典）生活環境部環境政策課資料

5 第1次計画の取組

本市では、平成30年1月に策定した第1次計画に掲げる基本目標及び具体的施策により、空家等対策に取り組んできました。

第1次計画策定後は、空家法に基づく体制の構築・運営、相談窓口の一元化、講演会・相談会の開催等を通じ、特定空家等の措置を含めた、荒廃している空き家の適正管理の推進と、空き家化防止施策を実施してきました。

本計画策定時までの本市の空家等対策に係る沿革は次のとおりです。

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 (27 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) (29 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 (29 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 (36 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て

6 市内における空き家の現状と第1次計画での課題

(1) 空き家の増加

本市の空き家は、第1次計画策定時から比較すると、市内の空き家率は微減しているものの、空き家総数に占める「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」を除いた、「居住目的のない空き家」の割合は増加しています。

また、今後、人口は令和12年頃をピークに減少傾向に転じる見通しとなっており、将来的に空き家が大幅に増加する可能性もあります。

空き家の増加を抑制するためには、空き家が早期に市場で取引されることが重要であり、空き家所有者等からの相談に応じる体制を整備するとともに、空き家の利活用も併せて検討する必要があります。

(2) 荒廃した空き家の管理

荒廃した空き家については、第1次計画策定時から累計した数の7割以上は解決・改善済みですが、未解決のものも一定数残存しています。継続的に調査の上、解決を図っているものの、未解決件数はおおむね横ばいであり、抜本的な解消には至っていません。

特に、管理が行き届いておらず樹木や雑草の繁茂がある空き家が多く確認されており、市民の安全・安心な生活環境を保全するために、所有者等に適正管理の意識を醸成する必要があります。そして、このような荒廃した空き家が新たに発生することを抑制するための取組も必要となります。

●居住目的のない空き家とは●

「住宅・土地統計調査」の「その他の住宅」に属する空き家で、「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の、人が住んでいない住宅のことをいいます。

7 空き家対策を進める上での主な課題

(1) 現状把握の必要性

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、予防対策としての利活用等を促進する上で、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のほか、市内の空き家の全戸調査を行い、空き家の所在地や状態等についての情報を把握する必要があります。

②所有者等の把握の必要性

空き家の管理は、第一義的には、所有者等に責務があることから、空き家対策を進めていく上では、所有者等の特定が不可欠です。そのため、空家法により可能となった、固定資産税の課税情報、不動産登記情報、戸籍情報、住所情報等のほか、親族・関係権利者等への聞き取り調査、必要に応じて実施する居住確認調査、水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報、郵便転送情報の確認調査、公的機関（警察・消防等）の保有情報の有無の確認、その他（市町村の関係する部局において把握している情報の確認、家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認等）等、幅広い情報の活用を図る必要があります。活用する情報については、調査に要する人員、費用、時間等を考慮して、ケースごとに判断する必要があります。

また、多くの空き家が、相続を契機に発生していることから、登記簿上の所有者と実際の所有者が一致していないケースが多く見られます。したがって、空き家の現状把握に当たって、専門的な知識が必要な場合については、司法書士、行政書士、土地家屋調査士等を活用することで、空き家の所有者等を特定していく必要があります。

③管理状況把握の必要性

市内において、平成 23 年以降、422 件の荒廃した空き家を確認しており、うち 110 件は現在も解決・改善には至っていません。

空き家の的確な状況把握のためには、所有者等の特定に加え、市内の空き家の全戸調査を実施するとともに、引き続き職員による巡回等による把握を行うことが必要です。

④所有者等の意識・意向把握の必要性

建築物が現に空き家かどうかは、外観調査等だけで判断することはできず、所有者等への確認が必要です。

また、所有者等が遠方に居住している、相続関係人が多数いるなどの場合には、所有者等の適正管理意識が希薄になりやすいと考えられます。空き家対策を進めていくためには、所有者等の空き家に対する管理意識や利活用・処分等の意向を把握する必要があります。

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ずることが必要です。

また、空き家の種類に応じて、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。

(2) 所有者等への啓発の必要性

①所有者等のリスク認識不足

空き家の所有者等は、遠方に居住しているなど、所有者等自身が空き家の現状や、放置することによるリスクなどを認識していないケースも考えられます。

このような所有者等のために、空家法に対する理解や、空き家を放置することによるリスクなどを周知していくことを検討する必要があります。

②適正管理に関する情報・知識不足

空き家の管理について、管理手法（自分自身で適正管理する場合、管理事業者へ依頼する場合を含みます。）についての情報・知識が不足しているケースもあります。

このような所有者等に向けて、管理手法について情報提供を行うことが重要であり、情報提供の方法や内容の検討が必要です。

(3) 空き家化の予防の必要性

①相続を契機とした空き家の増加

空き家の発生原因の一つとして、相続を契機とした原因が考えられます。「不動産を相続したが利用意向がない」、又は「複数名が相続人となっており、権利関係の整理が困難である」など、相続を契機として空き家が発生するケースが多いと考えられるため、相続発生後に空き家化しない取組を検討する必要があります。

②高齢化に伴う空き家の増加・荒廃した空き家化

本市の高齢化率が上昇傾向にある中、今後、施設入所や相続の発生に起因する空き家の増加が懸念されます。

また、所有者等の高齢化に伴って体力的な面等から管理水準が低下することも懸念されるため、高齢化率が高い地域については重点的な対策を検討する必要があります。

③建築物活用場面の創出

本市の荒廃した空き家には、比較的軽微な修繕や繁茂した樹木・雑草の管理により直ちに利活用できる状態のものが多くあります。このような空き家については、状態が改善できれば、不動産市場で流通が図られ、有効活用が進むものと考えられます。空き家が適切に市場に流通することは、空き家の発生予防となるだけでなく、地域活力の維持・向上につながることから、円滑な流通の促進に向けた取組の検討が求められています。

（４） 適正管理を促進する環境整備の必要性

①相談窓口の設置の必要性

空き家の所有者等の中には、「管理したいが管理方法が分からない」、「管理業者が分からない」など、管理に関する情報や知識の不足が原因で空き家を放置しているケースもあると考えられるため、相談窓口を周知し、庁内の連携により解決・改善を引き続き行う必要があります。

②専門家団体との連携

空き家の管理に当たり、補修・売買・相続手続等の専門性が求められる場合があるため、建築・不動産・法律等の専門家団体の協力が必要不可欠です。空き家対策を推進するためには、相談者からの意見や要望等を踏まえた上で、専門家団体との連携を進める必要があります。

（５） 特定空家等に対する措置の必要性

①税制上の問題

建物の除却後に土地の活用・売却の見込みがない空き家では、建築物を除却した場合、住宅用地に対する課税標準の特例の対象から除外されて固定資産税等の課税額が上がることになり、建物を除却せずに放置される原因となっています。

特定空家等については、市から改善に関する勧告を所有者等に通知し、所有者等が勧告の内容に従わなかった場合は、建物が除却されていない状態であっても、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ができるため、所有者等が改善に向けて動くことが期待されます。

②客観的な対応の必要性

市内においても、現時点で110件の荒廃した空き家が確認されているため、空家法に基づく措置を実施して解決・改善を図っていきます。ただし、措置の推進に当たっては、所有者等に対する私権の侵害とならないように、国が作成した指針やガイドラインを参照し、空家等対策協議会による検討などを経て客観的に行う必要があります。

第3章 空き家対策の基本方針

1 基本的な考え方及び市の役割

(1) 基本的な考え方

空家等は、個人の財産であることから、所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提であり、空家法第3条において「空家等の所持者又は管理者は、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」と規定され、また、土地基本法第6条においても「土地の所有者又は管理者は、土地についての基本理念の通り、土地利用及び管理並びに取引を行う責務を有する」と規定されています。

しかし、所有者等が経済的事情や相続等の様々な事情により管理を十分に行うことができない場合、空き家に関する問題が深刻化し、周辺の生活環境へ影響を与えることが懸念されます。

そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、所有者等が抱える課題等の解決に向け、市が国や東京都と連携して、当該空き家の状態やその周辺環境への悪影響を勘案し、適切な対応を図ります。

(2) 市の役割

市は、空家法第4条に規定されているように、空家等対策計画を作成し、これに基づく対策を実施すること、また、必要な措置を適切に講ずるよう努めることが求められます。

空き家を取り巻く問題は複雑で多岐にわたっており、総合的な実施体制が必要であることから、市では、庁内の関係部署間による対応、府中市空家等対策協議会による協議及び関係団体による相談など、空き家問題解決のための体制の整備を図ります。

また、空家等がもたらす問題は、個人だけでなく、周辺の生活環境にも影響を与える可能性があり、地域全体でこの問題に取り組む必要があります。このため、市では、所有者等や地域住民、関係機関や関係団体等への働きかけを行い、各主体が相互に連携して取組を進められるよう、総合的な窓口として中心的役割を担います。

これらを踏まえた上で、市では本計画を策定し、空き家対策及び安全で安心して暮らせるまちづくりを総合的かつ計画的に推進していきます。

2 基本目標と施策体系

(1) 基本目標

本計画では、本市が目指す空き家対策後のあるべき姿として、「安全・安心な生活環境」、「所有者や管理者による適正管理」、「行政・地域・関係団体の連携（協働による問題解決）」の3つの基本目標を掲げ、効果的な空き家対策を推進することとします。

図表 17：基本目標

1 安全・安心な生活環境

荒廃した空き家の発生を予防するとともに、現に存在している荒廃した空き家の適正管理を促すことで、市民の安全・安心な生活環境を確保する（特定空家等を発生させない。）。

2 所有者や管理者による適正管理

「適正管理は所有者や管理者の責務」であることを前提とする考えの下、行政は公益上必要な取組を適切に実施する。また、「助言・指導」及び「社会的な問題意識の高まり」により、所有者や管理者が責任を持って管理を行う機運を醸成する。

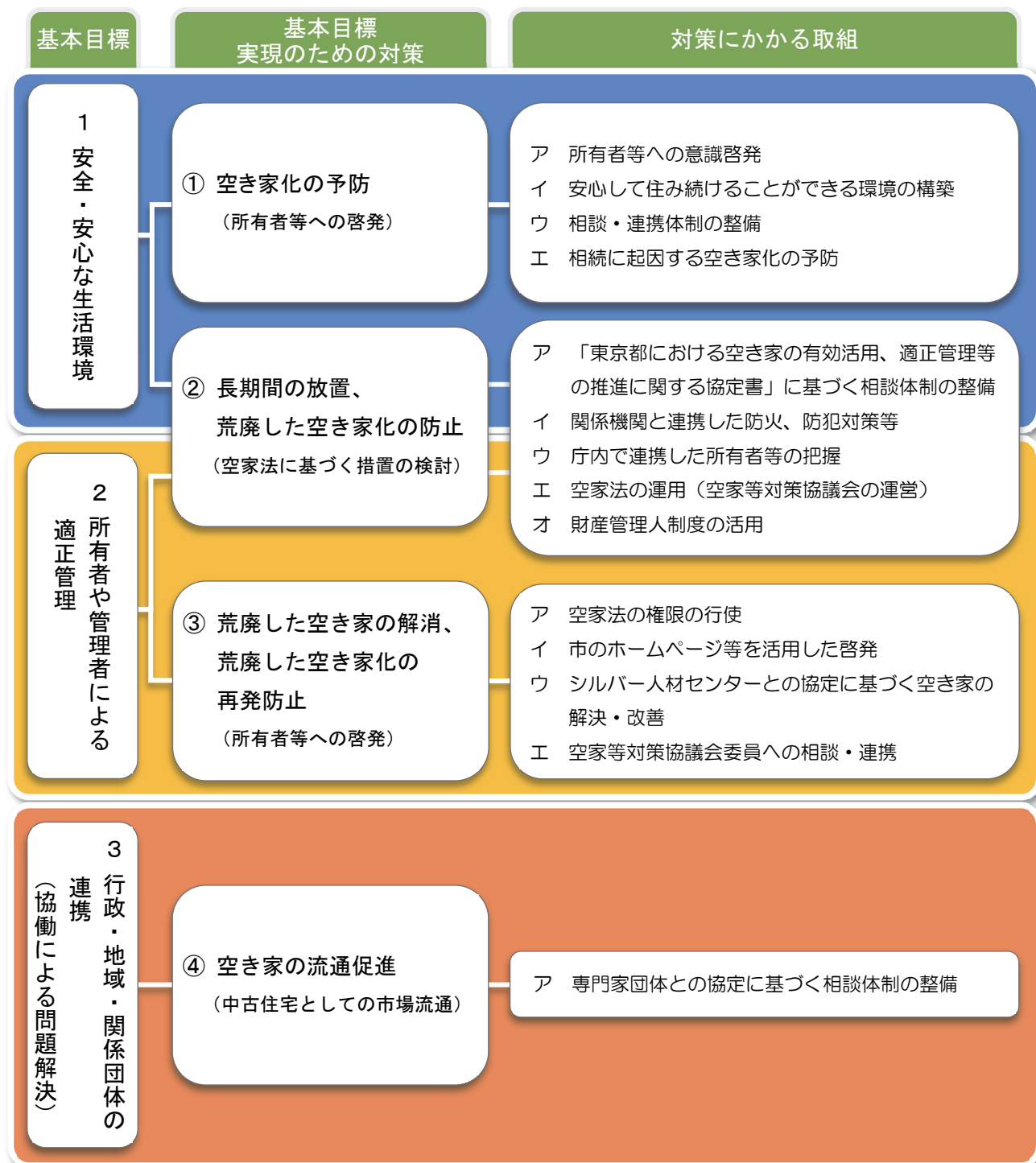
3 行政・地域・関係団体の連携（協働による問題解決）

空き家の把握や適正管理指導等において、行政が地域や関係団体と連携し、協働して問題解決に取り組んでいく。また、“市場流通”を空き家問題の有効な解決策と捉え、関係団体との連携を進める（「居住目的のない空き家」の割合を減らす。）。

(2) 施策体系

市では、掲げた3つの基本目標を実現させるため、次の施策体系に基づき、対策と具体的な取組を行います。

図表 18：施策体系



第4章 空き家に対する施策

1 調査

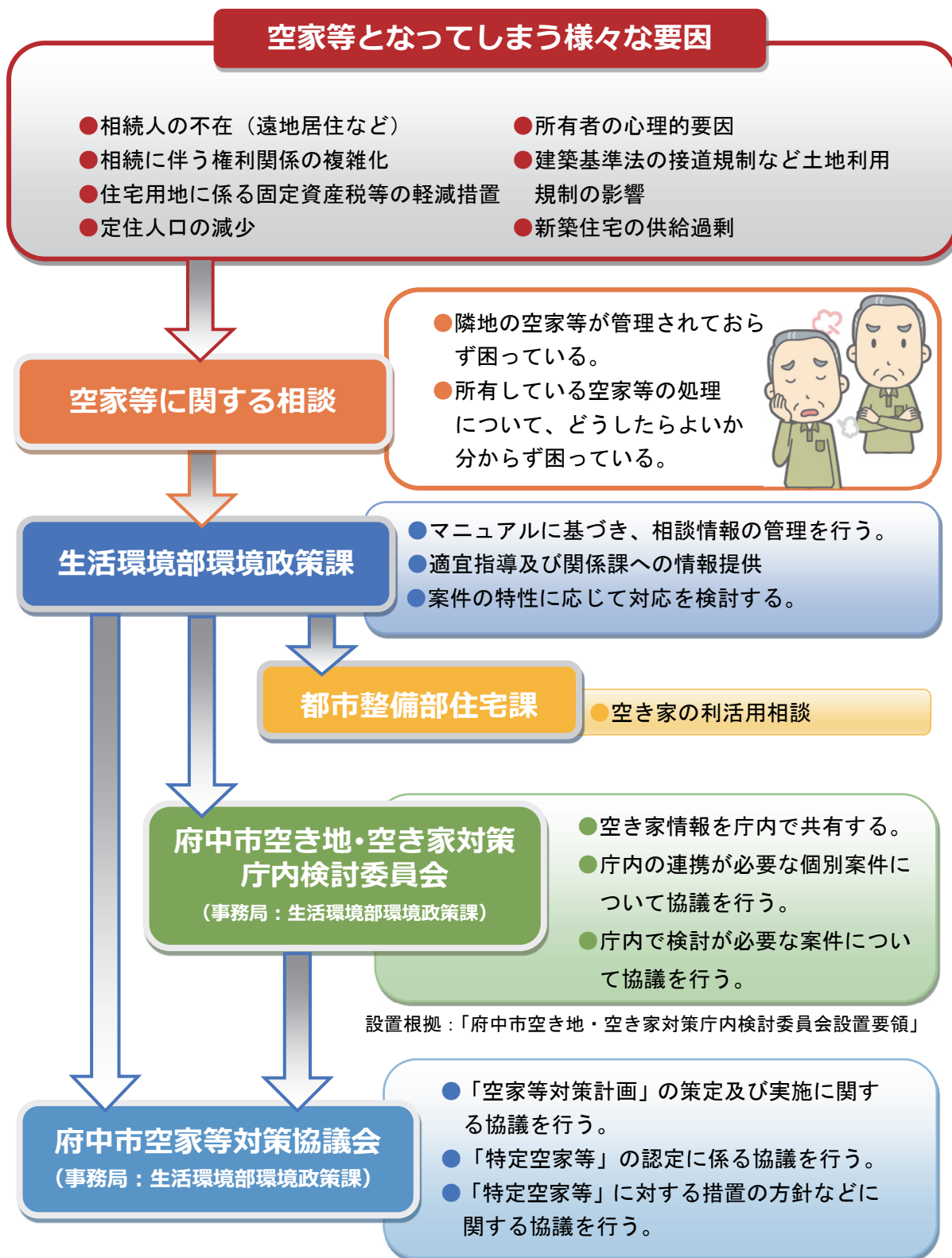
本市では、「荒廃した空き家」の所在・状況等を把握するため、次の独自調査を実施し、その後も市民の相談及び市職員の現地調査を重ねることにより、日々情報の更新を行っています。

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基に、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、壁や屋根が剥がれている、雨戸や網戸、アンテナなどが落下している、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います。

2 実施体制

図表 20：空き家対策の実施体制に関するイメージ図



図表 21：府中市空家等対策協議会の役割に関するイメージ図



図表 22：府中市空き地・空き家対策庁内検討委員会の役割

	課名	業務内容
1	政策課	庁内連携
2	防災危機管理課	防火対策
3	地域コミュニティ課	地域連携
4	資産税課	固定資産税の課税情報
5	環境政策課	相談窓口、雑草・害虫対策等
6	地域安全対策課	防犯対策
7	ごみ減量推進課	不法投棄指導
8	地域福祉推進課	民生委員との連携・権利擁護
9	高齢者支援課	包括支援対策
10	道路課	市道及び法定外公共物の管理
11	計画課	都市計画
12	建築指導課	倒壊危険建築物対策
13	住宅課	空き家利活用促進

3 方向性ごとの施策

本市の人口と空き家数の推移から、今後は空き家又は空き家となる可能性のある建築物が増加していくものと予想されます。空き家に係る問題には、所有者等の認識や相続問題、経済的な事情など様々な要因があり、所有者等の自発的な解決のためには、管理不全になる前に定期的な管理がなされることはもとより、管理不全となった後も個々の状況に応じた対応が必要となります。

本市では、掲げた3つの基本目標を実現させるための対策のほか、住宅の状態・空き家の種類に応じた対策、空き家の利活用についてそれぞれが目指す方向性ごとの施策として、次の取組を進めていきます。

(1) 基本目標実現のための対策

基本目標1 安全・安心な生活環境

①空き家化の予防（所有者等への啓発）

ア 所有者等への意識啓発

空き家に関する対策を進める上で、空き家の有効活用や適切な管理に対する所有者等の意識を高める必要があります。そのため、本市が解決に向けて取り組むべき空き家の諸問題について、ホームページやリーフレット、広報紙等を用いて所有者等の意識を高め、空き家発生の予防につなげていきます。

本市の
取組

◆ホームページ、リーフレット、広報紙等
を用いた所有者等への意識啓発



イ 安心して住み続けることができる環境の構築

空き家化を予防するためには、市民が所有する住宅に長期にわたり住み続ける、又は所有者が様々な事情で転居等した場合において、後継の所有者が安心して住み続けることができる環境づくりが必要です。市民の生命や財産を守るとともに、市民が安心して住み続けることができる環境を構築します。

本市の
取組

◆市民が安心して住み続けることができる環境の構築



ウ 相談・連携体制の整備

所有者等の高齢化や相続、費用面等、空き家を発生させる原因は多岐にわたりますが、所有者等にとっての大きな課題は、住宅に関する悩みの相談先を含む「情報の不足」であると考えられます。市の相談窓口を一本化し、相談しやすい環境を整備するとともに、庁内関係部署、空家等対策協議会や関係団体との連携を円滑に図ることで、空き家の所有者等のみならず、現に居住中の所有者等も対象にした相談に対応します。

本市の
取組

- ◆ワンストップ相談窓口の検討等、相談しやすい環境の整備
- ◆庁内関係部署・空家等対策協議会委員との連携、市民相談（専門家による法律相談・税務相談・登記相談など）による適切な指導や助言等、相談体制の充実



エ 相続に起因する空き家化の予防

空き家発生大きな要因として、相続後の家屋の未活用、適正な管理者の未選任などが挙げられます。そのため、民生委員や社会福祉法人府中市社会福祉協議会との連携体制により、高齢の所有者等に対する相続への備え（相続登記の推進、成年後見制度の活用）等に関する啓発を図ります。また、「住まいの終活」について親族と話し合い、自身で考える機会を創出することで空き家の発生抑制につなげるため、本市で販売及び本市ホームページ上で公開している「未来ノート」の活用等を通じて、相続の課題の解消を図ります。

さらに、高齢化に伴い、空き家問題は所有者等だけでなく、今後相続人となる家族や親族など、多くの方が当事者となり得る問題であるため、当事者として住宅の将来について考える機会となるよう、相続や住宅の管理、資産活用など幅広いテーマのセミナーを各種専門家や関係団体と連携して開催します。また、相続や資産活用、居住している

住宅の将来的な取扱い等を相談することで、空き家となる前の段階での問題解決を通して、相続に起因する空き家化の予防を図ります。

本市の
取組

- ◆民生委員・府中市社会福祉協議会との連携を通じた高齢の所有者等への啓発
- ◆未来ノートを活用した空家等の発生抑制
- ◆居住者向けセミナーや相談会の実施



●未来ノートとは●

住み慣れた地域で「最後まで自分らしく生きる」ことを目的に、認知症や突然の病気等に備えて、介護・財産・相続などについての希望を記録しておくノートです。

市ホームページからダウンロードできます。

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

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。

本市の
取組

- ◆「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



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。

本市の 取組

- ◆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



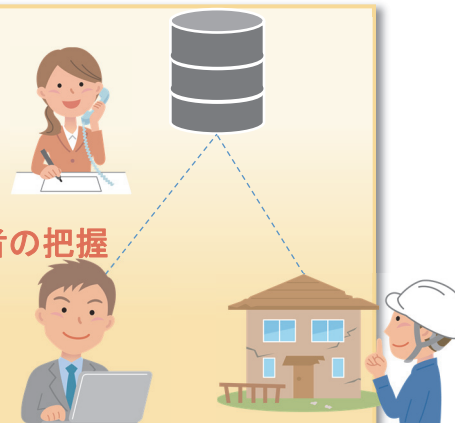
ウ 庁内で連携した所有者等の把握

空き家がもたらす問題は多岐にわたり、その所有者等の特定が困難である等の解決すべき課題も多く存在します。そこで、庁内関係部署との連携により、空き家に係る不動産登記情報、住所情報、戸籍情報、固定資産税の課税情報、近隣住民等からの情報等を活用します。

さらに、定期的に空き家の実態調査を行うことで、空き家の実態を把握し、調査結果や市民からの情報等を集約したデータベースの整備・管理・更新を行うとともに、当該データベースを活用した、特に管理が不十分な空き家の管理状況の的確な把握により、所有者等の特定及び現状の把握に努めます。

本市の 取組

- ◆空き家の所有者等に係る情報（氏名・住所等）収集
- ◆福祉総合相談を通じた情報収集
- ◆住民異動届を伴わない施設入所者の把握
- ◆定期的な空き家の実態調査
- ◆データベースの整備



エ 空家法の運用（空家等対策協議会の運営）

管理が不十分な空き家に対しては、庁内関係部署の連携体制を構築し、空き家の所有者等への改善に向けた指導を実施します。

また、周辺住民からの空き家に係る相談に対しては、まずは相談内容に応じて本市の相談窓口が対応し、課題が複数部署にまたがる案件に対しては、庁内関係部署や空家等対策協議会が連携して空き家の所有者等への助言・指導を行います。

本市の 取組

- ◆庁内関係部署の連携体制を構築し、
空き家の所有者等への改善に向けた指導の実施
- ◆周辺住民からの相談に、本市の窓口や
庁内関係部署、空家等対策協議会が連携し、
空き家の所有者等への助言・指導の実施



オ 財産管理人制度の活用

空き家の相続人の存否が明らかでない場合には、その空き家に対する今後の維持管理や利活用の方針に関する意思決定が停滞することで、長期間の放置や荒廃した空き家が発生する原因となり得ます。また、この状態を放置すると、荒廃した空き家化による周辺住民の生活環境への悪影響や不利益が及ぶ可能性があります。このような場合には、状況に応じて財産管理人制度の活用により、その状態が改善できないか検討します。

本市の 取組

- ◆所有者不明による、荒廃した空き家の
発生を防止する財産管理人制度の活用



●財産管理人制度とは●

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わり財産の保存や処分を行う制度です。財産の所有者の所在が不明なときは「不在者財産管理人」、相続人の存否が明らかでないときは「相続財産管理人」が選任されます。

基本目標 2 所有者や管理者による適正管理

①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）

【基本目標 1 > 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）】の再掲

②荒廃した空き家の解消、荒廃した空き家化の再発防止

（所有者等への啓発）

ア 空家法の権限の行使

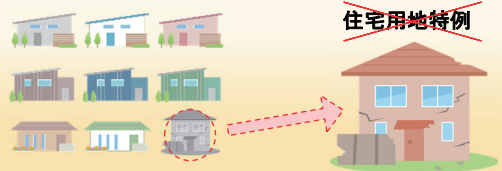
荒廃した空き家のうち、周囲に対して悪影響を及ぼしているものについては、本市と空家等対策協議会の連携による十分な検討を踏まえ、「特定空家等」と認定する場合があります。

また、危険が切迫しているなど、周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、所定の手続を経て勧告、命令又は代執行の措置を迅速に講じます。

なお、勧告により、当該特定空家等の敷地について、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で、勧告の内容に示した、建物の除却、修繕、立竹木の伐採等の実施を所有者等が行うことを促します。

本市の
取組

◆空家法の権限の行使 （住宅用地特例の解除）



イ 市ホームページ及び広報紙を活用した啓発

空き家等は、第一義的に所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行うことが基本であることを認識していただくため、空き家に関する相談窓口及び適正な管理方法並びに本計画及び空家法による措置の手順等について市のホームページ及び広報紙を活用し、市民に周知・啓発を行います。

本市の
取組

◆市ホームページ及び広報紙を活用した啓発



ウ シルバー人材センターとの協定に基づく空き家の解決・改善

公益社団法人府中市シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結し、空き家の見回り、除草、植木のせん定、伐採等を行っています。今後も、本協定に基づきシルバー人材センターと連携・協力し、空き家が管理不全な状態となることを未然に防止し、協働による荒廃した空き家の解決・改善を目指します。

本市の
取組

◆シルバー人材センターとの協定に
基づく空き家の解決・改善



エ 空家等対策協議会委員への相談・連携

荒廃の状態が解消した空き家について、その再発を防止するため、空家等対策協議会を通じた、関係団体との連携による土地・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。

本市の
取組

◆関係団体との連携による土地・
建築物の売却・賃貸や有効活用
に向けた相談への対応



基本目標 3 行政・地域・関係団体の連携 (協働による問題解決)

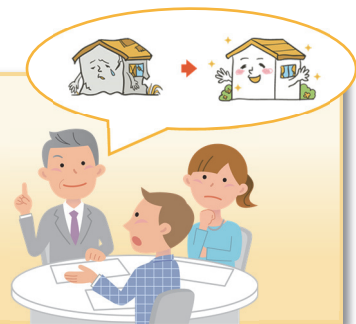
①空き家の流通促進 (中古住宅としての市場流通)

ア 専門家団体との協定に基づく相談体制の整備

空き家の中には、建築物の状態や敷地条件が良いにもかかわらず、所有者等に不動産活用のノウハウがないことや、仲介やリフォーム等を依頼する事業者の心当たりがないこと等が原因で、利活用されないままとなっているものがあります。市では、そのような空き家の市場流通を推進するため、不動産等の専門家団体と、協力・連携に関する協定を締結しています。本協定に基づき、現在、市内の空き家の所有者等が抱える、空き家の利活用についての様々な悩みに対して、専門的なアドバイスを行えるよう、相談業務を実施しています。市ホームページを通じて空き家の利活用等について広報し、適正に中古住宅として市場流通が図られるよう誘導していきます。

本市の
取組

- ◆専門家団体との協定に基づく
相談体制の整備
- ◆利活用案内等を通じた空き家の
流通促進



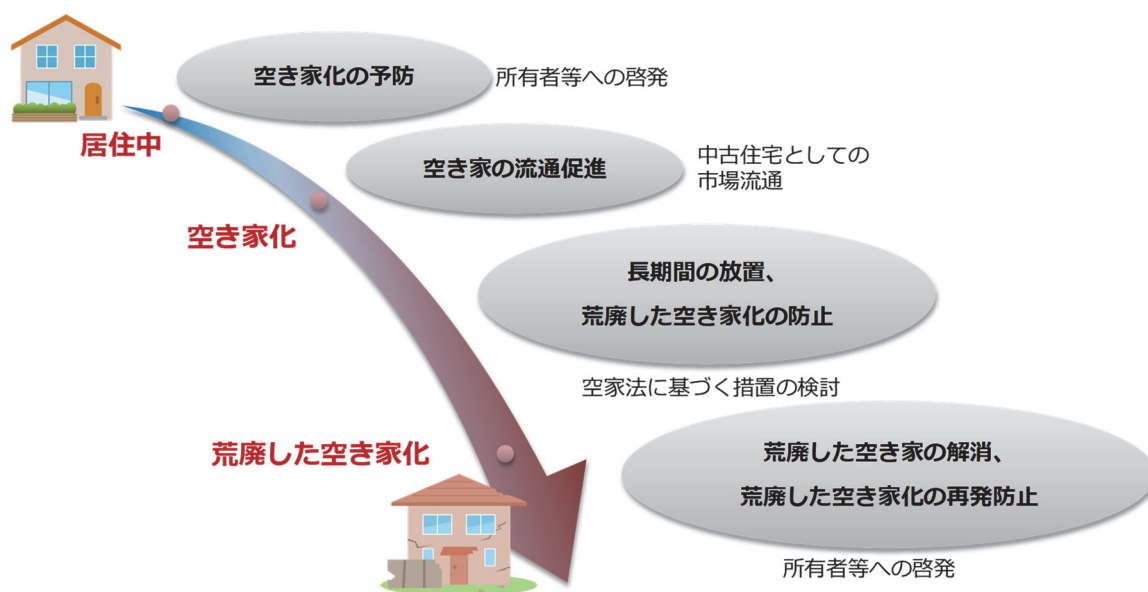
(2) 住宅の状態に応じた対策

「居住中」、「空き家化」、「荒廃した空き家化」の住宅の状態に応じて、次の各視点を主眼に置いた対策を講じます。

- 1 空き家化の予防
- 2 「空き家の流通促進」、「長期間の放置、荒廃した空き家化の防止」
- 3 荒廃した空き家の解消、荒廃した空き家化の再発防止

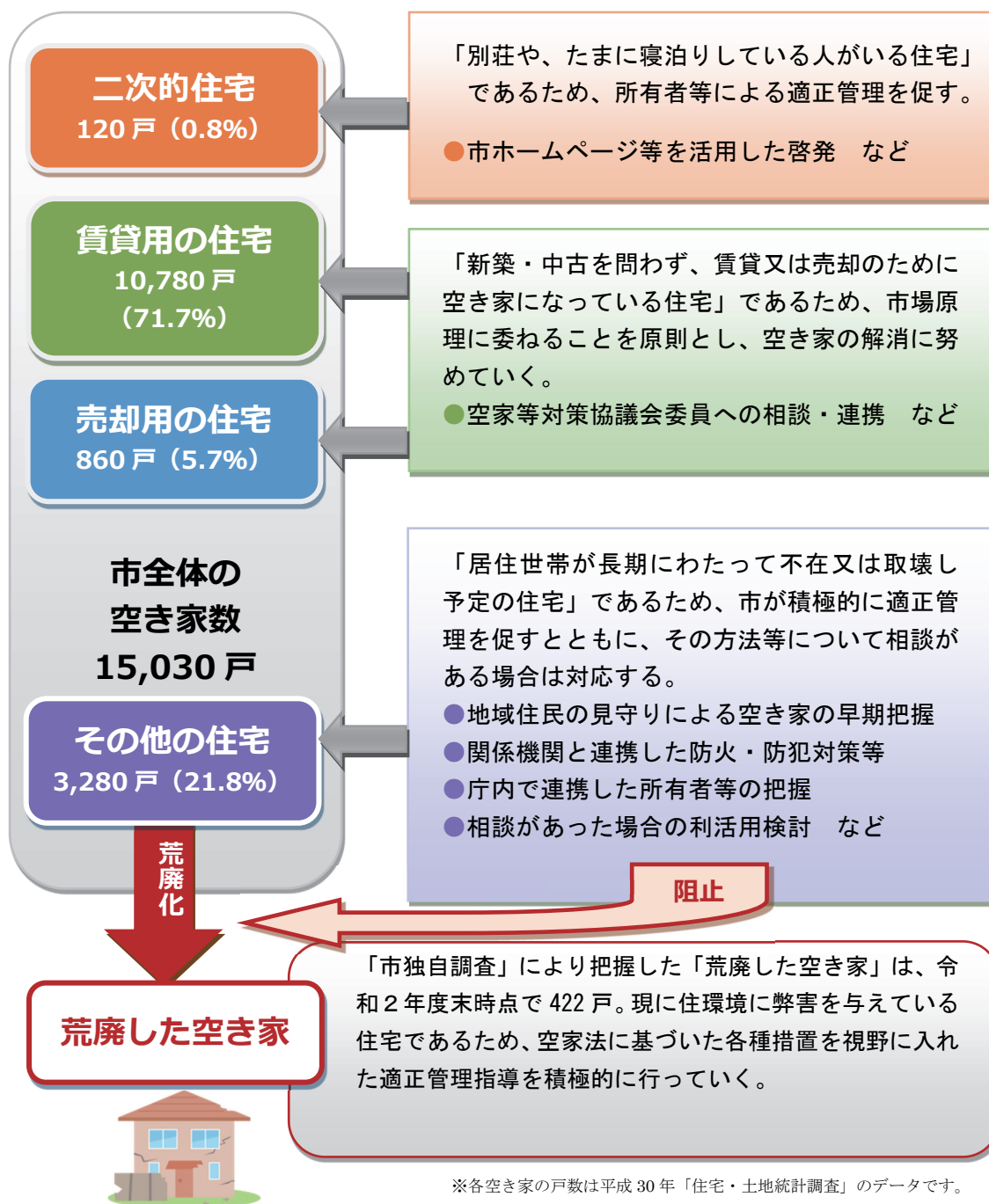
なお、具体的な対策は、30 ページに示した「(1) 基本目標実現のための対策」のとおり実施します。

図表 23：住宅の状態に応じた対策に関するイメージ図



(3) 空き家の種類に応じた対策

図表 24：空き家の種類に応じた対策に関するイメージ図



※ 「住宅・土地統計調査」は、全戸調査ではなく、一定の条件の下で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。

空き家対策は、基本的に住宅の状態に応じた対策を行っていきませんが、「住宅・土地統計調査」における空き家の種類にも応じて効果的な対策を講じます。具体的な対策は次のとおりです。

①二次的住宅

別荘やセカンドハウスなどの二次的住宅については、本市内には多くありません。また、定期的に使用されている限りは、空家法に定める空家等に該当しませんが、別荘やセカンドハウスは放置されがちな面があります。空き家化の予防の観点から、必要に応じて利用状況を調査するとともに、放置により適切に管理が行われていない場合には、所有者等による適正管理を促します。

②賃貸用の住宅

「住宅・土地統計調査」によると、市内の空き家の約 72%を賃貸用の住宅が占めています。賃貸用の住宅は、通常、民間の市場原理によって有効活用されていくものですが、空家等対策協議会との連携を通じ、所有者等への働きかけや空家法に基づく措置等を実施することで、更なる管理水準の向上を促します。

③売却用の住宅

売却用の住宅も、賃貸用の住宅と同様に、通常は民間の市場原理によって有効活用されていくものですが、一部に売却できないまま滞留したものもあります。このように滞留した売却用の住宅については、空家等対策協議会や宅建業者等との連携を通じ、流通の促進、管理水準の維持を促します。

④その他の住宅

その他の住宅は、①～③のどれにも該当しない空き家で、居住者が長期間不在の状態になっているもの又は解体予定のものを指します。特に、使用目的が定まらないまま放置されている空き家や、相続等により所有者等が定まっていない空き家などについては、地域や関係機関と連携した、防火・防犯対策を行います。また、長期間放置される可能性が高い空き家に対しては、地域住民の見守りによる空き家の早期把握や庁内で連携した所有者等の把握を行います。

(4) 空き家の利活用（市場流通の促進）

利活用可能な空き家については、相談者への情報提供等を行い、空き家が放置されることなく、継続して活用されるための支援を行います。

空き家に関する相談窓口を設置し、空き家の所有者等や中古住宅の取得希望者に対し、専門家団体窓口を案内することで、リフォーム等を促進し、中古住宅としての流通を図ります。

図表 25：空き家の利活用（市場流通の促進）に関するイメージ図



（５） 空き家の利活用（マッチングの仕組みの構築）

空き家の利活用を希望する団体・個人が市内の空き家を有効活用できるよう、住宅や福祉、子育て等各部門における先行事例情報を蓄積し、空き家所有者等とのマッチングの仕組みの構築を検討します。

図表 26：空き家の利活用（マッチングの仕組みの構築）に関するイメージ図



4 相談への対応

（１） 相談窓口

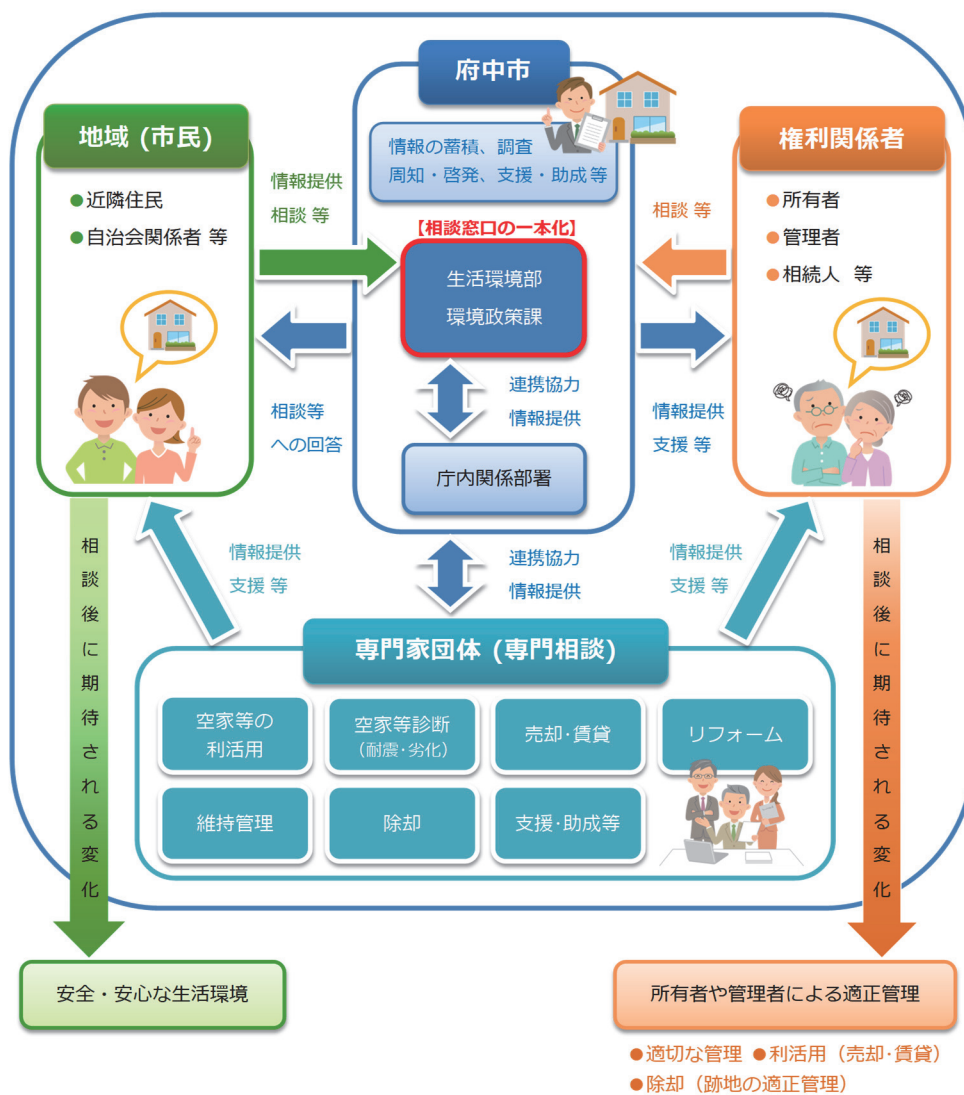
空き家の所有者等又は周辺住民からの相談に対して、庁内関係部署との連携を強化するとともに、助言・提言をワンストップで行うことができる窓口の開設を検討し、空き家に関する相談の解決・改善に努めます。

(2) 各専門家団体との連携

各専門家団体と連携し、空き家の適切な管理方法や不動産流通、相続などの様々な問題について相談できる体制の充実を図ります。

また、各専門家団体と空き家対策のための協定等を締結し、連携の拡充を図ります。

図表 27：相談窓口（イメージ）

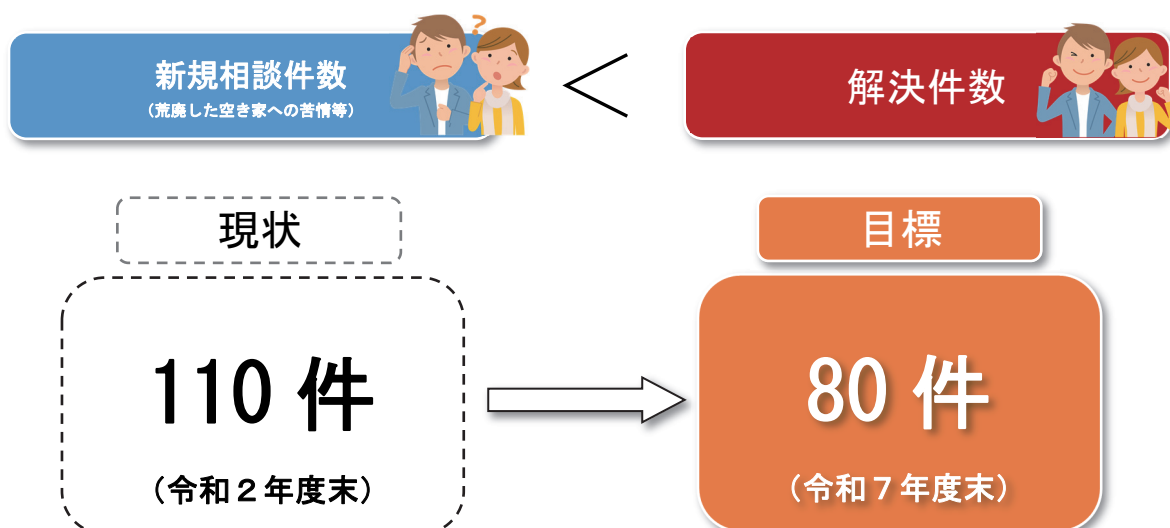
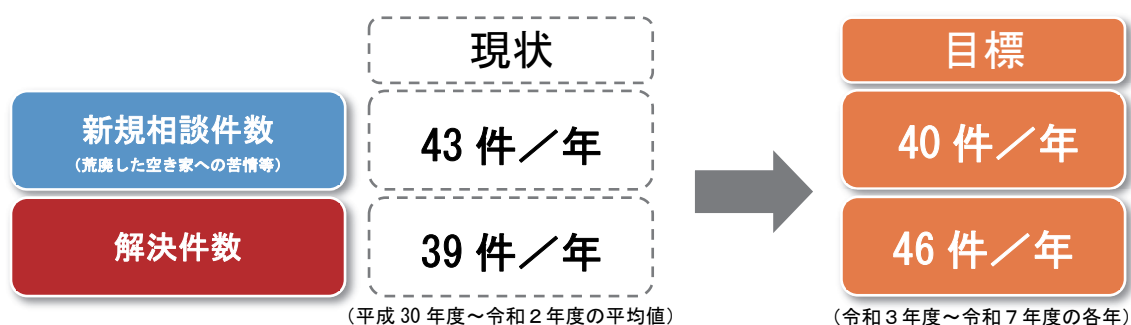


5 数値目標

本計画の推進に当たり、未解決の荒廃した空き家の件数について、数値目標を設定します。

未解決の荒廃した空き家は、周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。本市独自の調査では、未解決の荒廃した空き家の件数は令和2年度末時点で110件確認されています（16ページ参照）。

空家等の所有者等に対して、荒廃した空き家になる前に適正管理や利活用を促すことで新規相談件数（荒廃した空き家への苦情等）を現状の43件から40件へ減少させることに加え、荒廃した空き家に対しては、措置の手順や時期を定めたマニュアルを作成し、実施することにより、解決件数を現状の39件から46件へ増加させることで、毎年度新規相談件数を解決件数が上回り、本計画の期間である令和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。



第5章 特定空家等に対する措置

1 特定空家等の判断基準

空家等に関する相談窓口からの情報を基に、近隣住民から寄せられた情報や、市が独自に把握した、特定空家等に該当するおそれのある空家等の所有者等に対し、当該空き家の現状を伝えるとともに、所有者等の事情を聴取した上で、当該空き家の状態の改善を依頼します。改善が見られない場合、「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）及び本市が定める府中市「特定空家等」の判断基準に基づき特定空家等と判断します。

また、特定空家等に該当しない場合でも、近隣に悪影響を及ぼす場合は、生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行い、早期解決に努めます。

2 措置の実施

①立入調査の実施

市からの定期的な助言・指導等の働きかけを行い、改善が見られない場合は、必要な範囲において、市職員等が立入調査を実施し、敷地及び建築物の状況を把握します。

②庁内関係部署との連携、府中市空家等対策協議会での協議

立入調査等の結果を踏まえ、次に示す③から⑥までの措置を決定・変更するに当たり、必要に応じて庁内関係部署及び空家等対策協議会に意見を求めることとします。

③特定空家等の所有者等への勧告

助言又は指導による改善が見られない場合は、猶予期限を定めて助言・指導の内容を速やかに実施するよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地に対する課税標準の特例が適用されなくなることから、庁内関係部署と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

④特定空家等の所有者等への命令

勧告を受けた所有者等が、正当な理由がなくその内容を実施しなかった場合において、特に必要と認めた場合は、所有者等に対し、猶予期限を定めて勧告の内容を実施するよう命令します。

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。

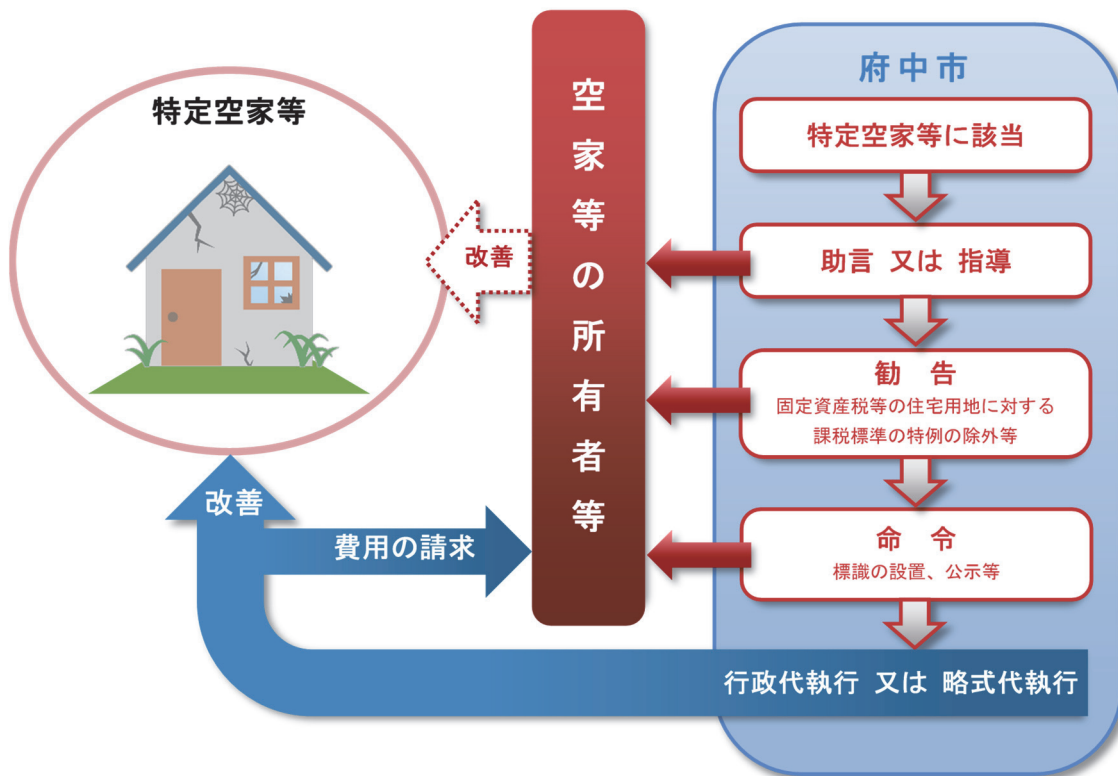
⑥特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る略式代執行

所有者等へ必要な措置を命じようとする場合において、空家法第14条第10項の規定に基づき、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（過失がなく助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含みます。）は、その所有者等が自らの負担で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命令・委任する者が実施します。

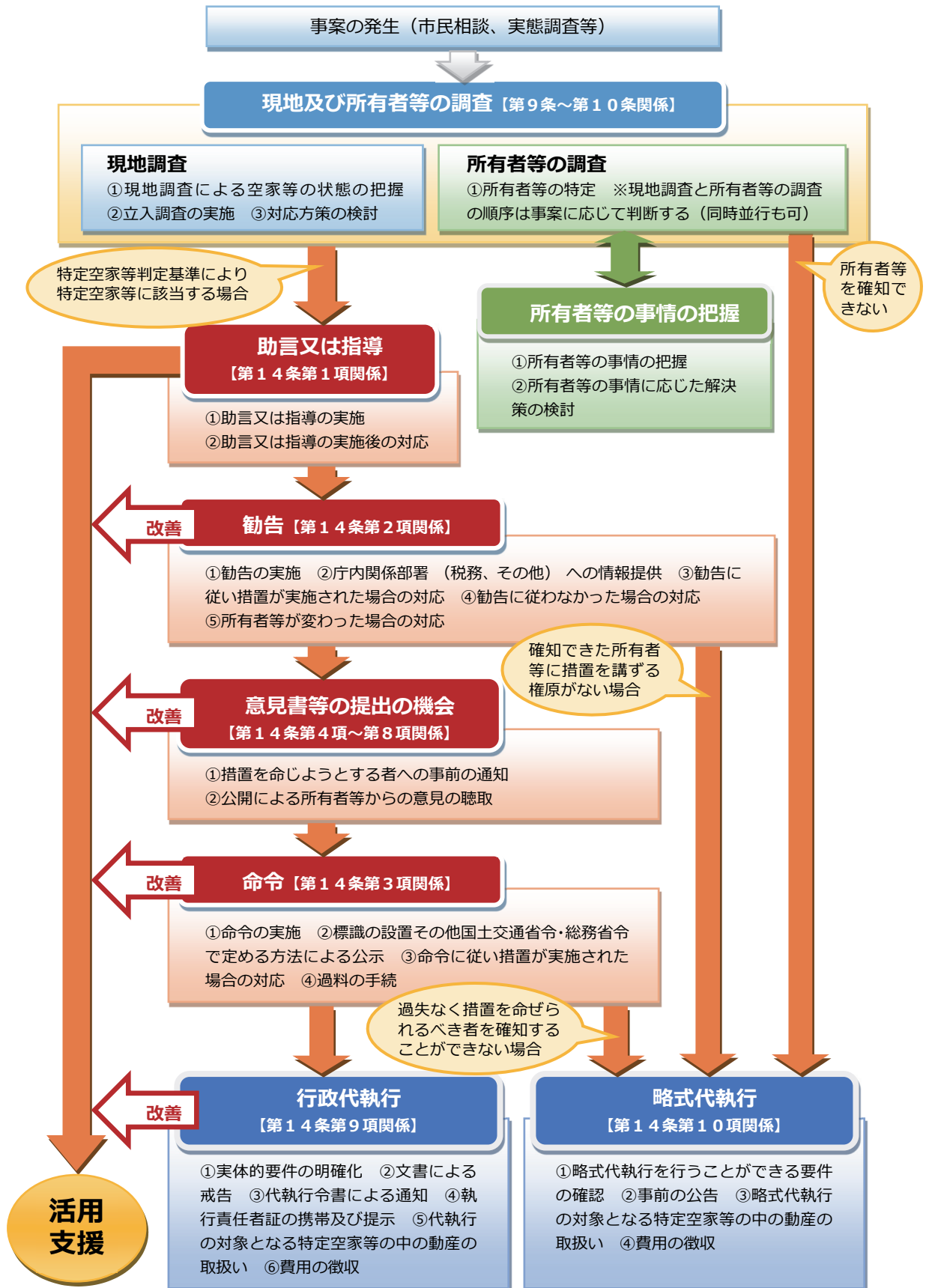
⑦固定資産税等の住宅用地に対する課税標準の特例の対象から除外

空家法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等については、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します。

図表 28：空家法における「特定空家等に対する措置」の簡易フロー



図表 29：空家法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



3 応急措置（その他対処）

（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、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られるときは、それを回避するため、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、他の方法で危険回避が可能な場合には行わないものとします。

災害が発生又はまさに発生しようとしている場合には、災害対策基本法第 62 条第 1 項の規定に基づき、消防、水防、救助その他災害の発生を防御し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を実施します。また、同法第 64 条第 2 項の規定に基づき、応急措置を実施するため緊急の必要があると認められるときは、応急措置の実施の支障となるものの除去等の必要な措置を採ることができることとされています。

（２） 応急措置の具体例

応急措置は、必要最小限の措置を講ずるものであり、根本的な解決を図るものではありません。具体的には、飛散の可能性のある屋根へのブルーシートやネットの設置、落下の危険性の高い箇所の部分撤去等が想定されます。

（３） 応急措置の進め方

応急措置の実施に当たっては、内容や範囲等について慎重に検討した上で、具体的な手法等を確認しながら実施することとします。その際に、所有者等が明らかである場合には、事前に所有者等に対して応急措置の実施について同意を得るものとします。

なお、所有者等が不明な場合や同意を得る時間がない場合には、所有者等の同意を得ず応急措置を実施することとします。

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 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【概要版】
3. 「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）【概要版】
4. 府中市空家等対策協議会条例
5. 委員名簿（府中市空家等対策協議会）
6. 会議開催経過（府中市空家等対策協議会）

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つ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的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、周辺的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った場合においては、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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、
ただし書に係る部分は、平成二七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。

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【概要】

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）第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・ 所有者等に第一義的な管理責任
 - ・ 住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・ 空家等対策の体制整備
 - ・ 空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・ 空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・ 特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・ 必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・ 固定資産税情報の内部利用 等
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ ガイドラインを参照しつつ、将来の外都不経済が予見される空家等を含め、特定空家等の対策を推進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・ 空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・ 市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (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基本的な方針
 - ・ 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・ 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・ 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (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の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (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
 - ・ 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・ 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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）【概要】

市町村が「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、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等

- ・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

2. 具体的事案に対する措置の検討

- (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2) 行政関与の要否の判断
- (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

- (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
- (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
- (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
- (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 特定空家等の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
 - ① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか
否か
 - ・周辺への被害が顕在化していないにもかかわらずそのおそれが見られる場合は、早期の段階から措置を講ずる。
 - ② 悪影響の程度と危険等の切迫性
 - ・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講ずる。

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査

- ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行ってまで立入調査をすることはできない。
- ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。

(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

- ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供

(3) 特定空家等に関係する権利者との調整

- ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

- (1) 特定空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

(1) 勧告の実施

- ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
- ・勧告は書面で行う。
- ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

(2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

(1) 所有者等への事前の通知

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

(3) 公開による意見の聴取

(4) 命令の実施

- ・命令は書面で行う。

(5) 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る公示

6. 特定空家等に係る代執行

(1) 実体的要件の明確化

(2) 手続的要件

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合

(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示

(5) 動産等の取扱い

(6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。

(2) 事前の公告

(3) 動産等の取扱い

(4) 費用の徴収

- ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たさず家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン [別紙3]～[別紙5]の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙3〕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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙4〕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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

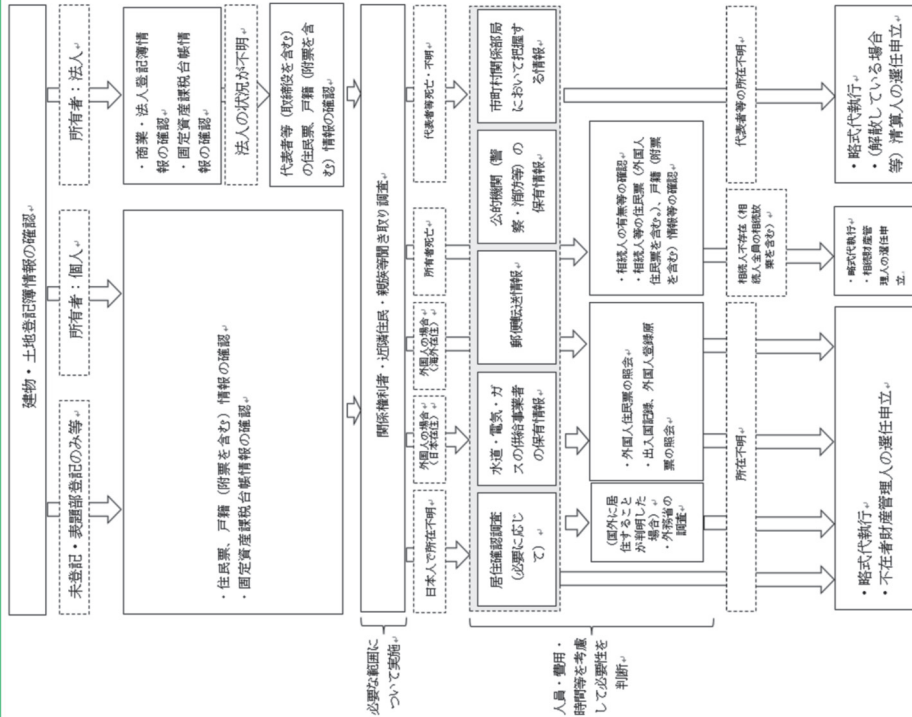
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



府中市空家等対策協議会条例

(趣旨)

第1条 この条例は、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）第7条第1項の規定に基づき、府中市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、その組織に関し必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第2条 協議会は、会長及び委員14人以内をもって組織する。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 府中市議会の議員
- (2) 学識経験を有する者
- (3) 公共的団体の推薦する者
- (4) 関係行政機関の職員

(委員の任期)

第3条 委員の任期は、2年とし、再任されることを妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補充の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長の職務)

第4条 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

2 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

(秘密保持義務)

第5条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

付則

(施行期日)

1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。

(非常勤の特別職の職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 非常勤の特別職の職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年12月府中市条例第28号）の一部を次のように改正する。

別表第1 行政不服審査法（平成26年法律第68号）第11条第2項に規定する審理員の項の次に次のように加える。

空家等対策協議会委員	日額 11,000円
------------	------------

委員名簿（府中市空家等対策協議会）

敬称略

氏名	選出区分	所属団体
会長 高 野 律 雄		府中市長
福 田 千 夏	府中市議会の議員	府中市議会
増 山 あすか	府中市議会の議員	府中市議会
持 田 光 則	学識経験を有する者	東京三弁護士会多摩支部
立 川 健 豊	学識経験を有する者	東京司法書士会
山 田 昭 典	学識経験を有する者	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会府中稲城支部
室 本 亨	学識経験を有する者	公益社団法人全日本不動産協会東京都本部多摩中央支部
小 澤 博	学識経験を有する者	東京土地家屋調査士会府中支部
大 木 幸 夫	学識経験を有する者	一般社団法人東京都建築士事務所協会南部支部府中部会
谷 本 三 郎	公共的団体の推薦する者	府中市自治会連合会
川 辺 万 吉	公共的団体の推薦する者	府中市自治会連合会
中 山 圭 三	公共的団体の推薦する者	社会福祉法人府中市社会福祉協議会
露 木 秀 幸	関係行政機関の職員	警視庁府中警察署
加 藤 英 治	関係行政機関の職員	東京消防庁府中消防署

会議開催経過（府中市空家等対策協議会）

回	開催日	協議内容
第1回	令和2年8月21日（金）	○府中市空家等対策計画について（諮問） ○特定空家等に対する措置の進捗状況について ○府中市空家等対策協議会の運営スケジュールについて
第2回	令和2年11月26日（木）	○次期府中市空家等対策計画の策定について ○特定空家等に対する措置の進捗状況について
第3回	令和3年2月9日（火）	○次期府中市空家等対策計画の骨子（案）について ○特定空家等に対する措置の進捗状況について
第4回	令和3年6月10日（木）	○府中市空家等対策計画（案）について ○特定空家等に対する措置の進捗状況について ○府中市空家等対策協議会の運営スケジュールについて
第5回	令和3年8月5日（木）	○府中市空家等対策計画（案）について ○空き家への対応状況の進行管理について ○特定空家等に対する措置の進捗状況について
第6回	令和3年9月29日（水）	○府中市空家等対策計画について（答申） ○特定空家等に対する指導手順マニュアル（案）について ○特定空家等に対する措置の進捗状況について
第7回	令和4年2月28日（月）	○府中市空家等対策協議会検討部会の設置について ○新規特定空家等の検討候補について ○特定空家等の措置の進捗状況について ○第2次府中市空家等対策計画の策定について ○特定空家等の指導手順マニュアルについて

第2次府中市空家等対策計画

令和4年3月

編集・発行 府中市 生活環境部 環境政策課

〒183-8703

東京都府中市宮西町2-24 府中市役所本庁舎

電話番号：042-335-4195



① ほっとするね 緑の府中

府中市