

第 2 次府中市空家等対策計画（案）

令和 3 年 6 月

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	1
3 計画期間	2
4 対象地区	3
5 用語の定義、空き家の種類	3
(1) 用語の定義	3
(2) 空き家の種類	4
6 空き家対策に係る法令・例規等	5
第2章 現状と課題	7
1 府中市の概況・人口推移	7
2 国の動き	8
3 住宅・土地統計調査	12
4 市で把握している荒廃した空き家	14
5 第1次計画の取り組み	16
6 市内における空き家の現状と第1次計画での課題	16
(1) 空き家の増加	16
(2) 荒廃した空き家の管理	17
7 空き家対策を進める上での主な課題	18
(1) 現状把握の必要性	18
(2) 所有者等への啓発の必要性	19
(3) 空き家化の予防の必要性	19
(4) 適正管理を促進する環境整備の必要性	20
(5) 特定空家等に対する措置の必要性	20
第3章 空き家対策の基本方針	21
1 基本的な考え方及び市の役割	21
(1) 基本的な考え方	21
(2) 市の役割	21
2 基本目標と施策体系	22
(1) 基本目標	22
(2) 施策体系	23
第4章 空き家に対する施策	24

1 調査.....	24
2 実施体制	25
3 方向性ごとの施策.....	27
(1) 基本目標実現のための対策.....	27
(2) 住宅の状態に応じた対策	35
(3) 空き家の種類に応じた対策.....	36
(4) 空き家の利活用（市場流通の促進）	38
(5) 空き家の利活用（関連施策の推進）	39
4 相談への対応	40
(1) 相談窓口	40
(2) 各専門家団体との連携	40
5 数値指標.....	41
第5章 特定空家等に対する措置	42
1 特定空家等の判断基準	42
2 措置の実施	42
3 応急措置（その他対処）	46
(1) 応急措置の考え方	46
(2) 応急措置の具体例	46
(3) 応急措置の進め方	46
第6章 その他（国による新規制度等）	47
資料編.....	49

第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、社会ニーズの変化、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う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もあり、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。

こうした背景から、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、また、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。

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。

2 位置付け

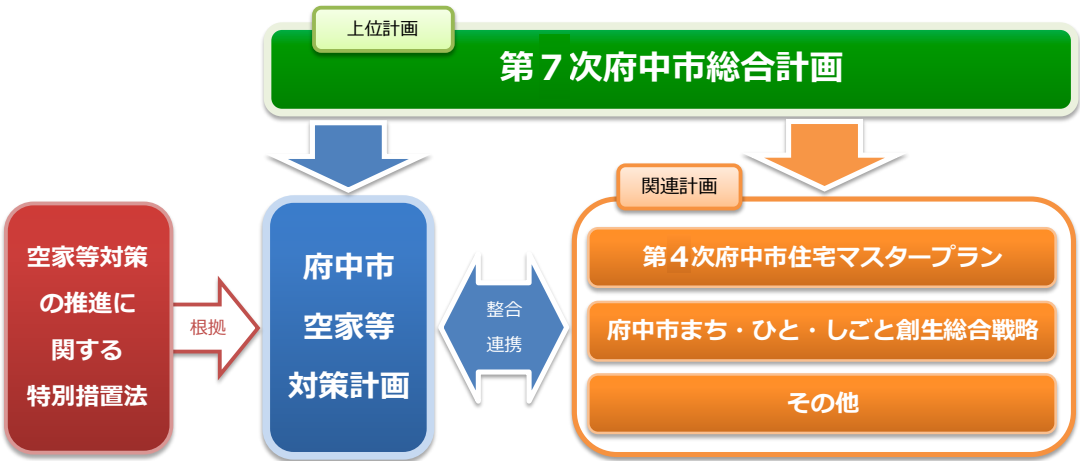
本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたものです。

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「*****」に掲げる基本目標「*****」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、本市の実情に合わせた、より具体的な空き家対策について定めるものです。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府中市まち・ひと・しごと創生総合戦略等、その他関連計画との整合・連携を図りました。

また、平成 27 年 9 月の国連サミットで採択された持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals、SDGs）について、本計画においても SDGs を構成する 17 の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」の目標を取り入れ、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取り組み、持続可能なまちづくりを推進します。



図表 1：本計画の位置付け



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と合わせて、令和4年度から令和7年度の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、府中市内全域とします。

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、この条文の定めに基づいて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」（24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。

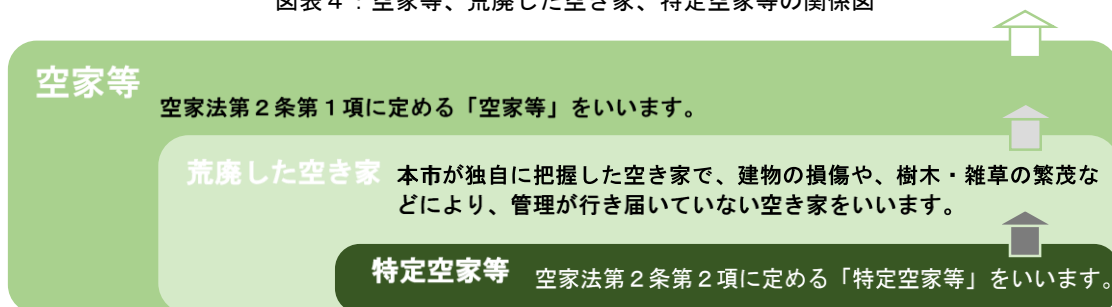
(2) 空き家の種類

本計画の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。なお、空家法に定める「空家等」は、共同住宅や長屋で、一部が空室となっているものは対象としていません。

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。
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。

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応急公用負担等	災害対策基本法第64条	市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。	○「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険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。

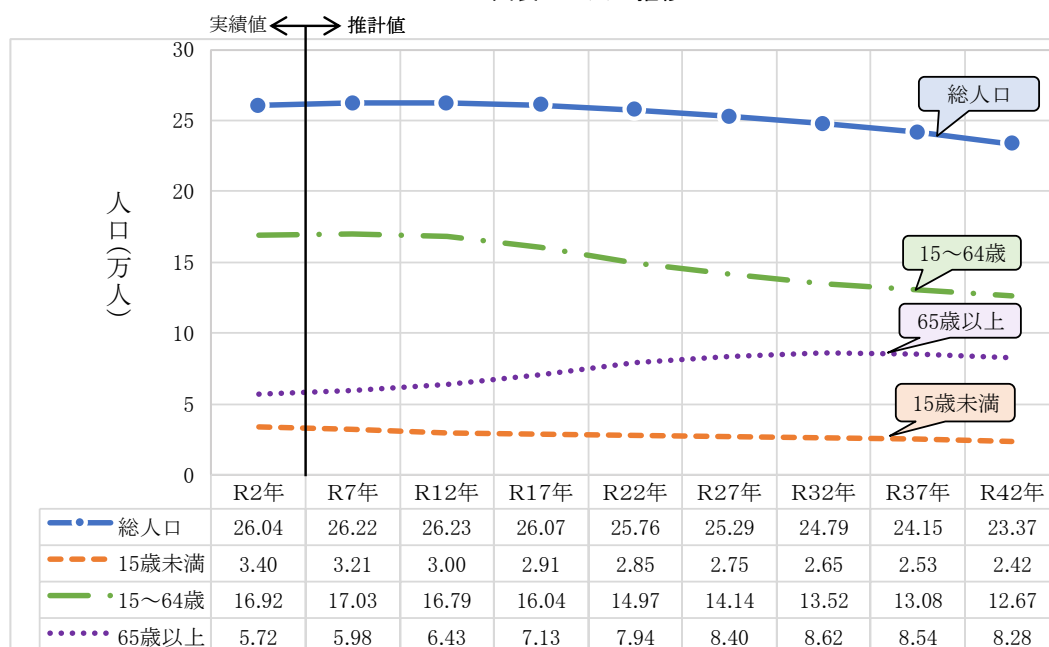
面積は 29.43 平方キロメートルで、その広がり東西 8.75 キロメートル、南北 6.70 キロメートルとなっています。

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。

本市の人口推移については、市の推計によると、総人口は令和 12 年頃をピークに減少が始まる見通しとなっています。

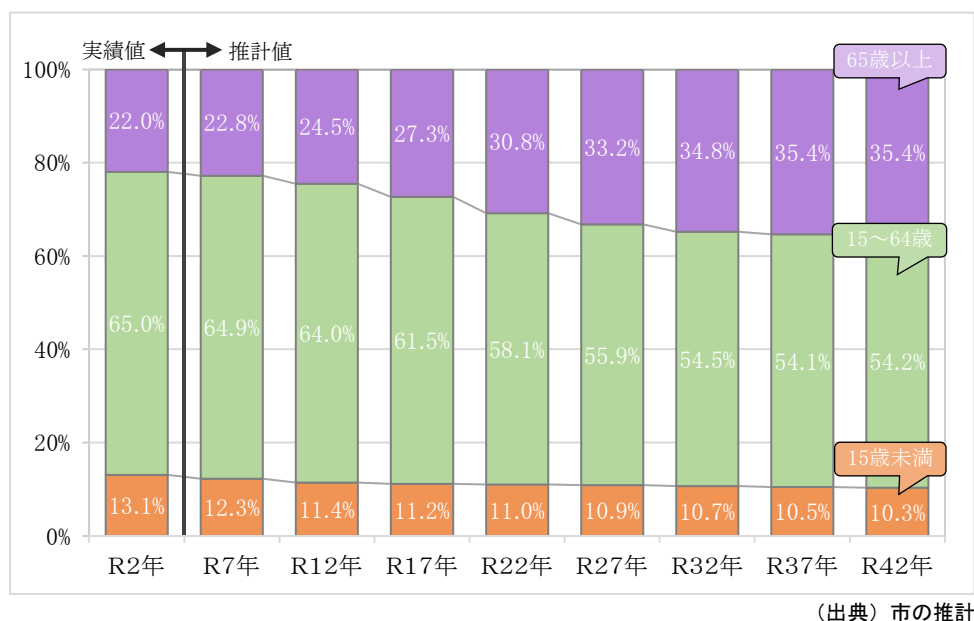
図表 6：人口推移



（出典）市の推計

また、上記数値を年齢 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% 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



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。

法施行後 5 年経過に伴う規定見直しの検討が進められています。

②全国版空き家・空き地バンク

国は、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・検索できることを目的に、ウェブサイトを構築・運営する事業者を公募により選定し、平成 30 年 4 月より本格運用を開始しています。

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、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。（平成 29 年 8 月 31 日に設立総会開催）

全国空き家対策推進協議会では、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、空き家対策に係る啓発冊子や、先進的取組事例集などを作成し実践的な空家等対策について政策提言等を行っています。

④空き家再生等推進事業

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」があり、一定の要件に該当する場合、各事業について助成されます。

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）に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、助成されます。補助対象事業は、空家等対策計画に基づく「空き家の活用」、「空き家の除却」、「関連する事業等」などとなっています。

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。

図表8：固定資産税の住宅用地特例の内容

区分	小規模住宅用地 (200 m ² 以下の部分)	一般住宅用地 (小規模住宅用地以外の 住宅用地)
固定資産税の 課税標準	1/6 に減額	1/3 に減額

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。

3 住宅・土地統計調査

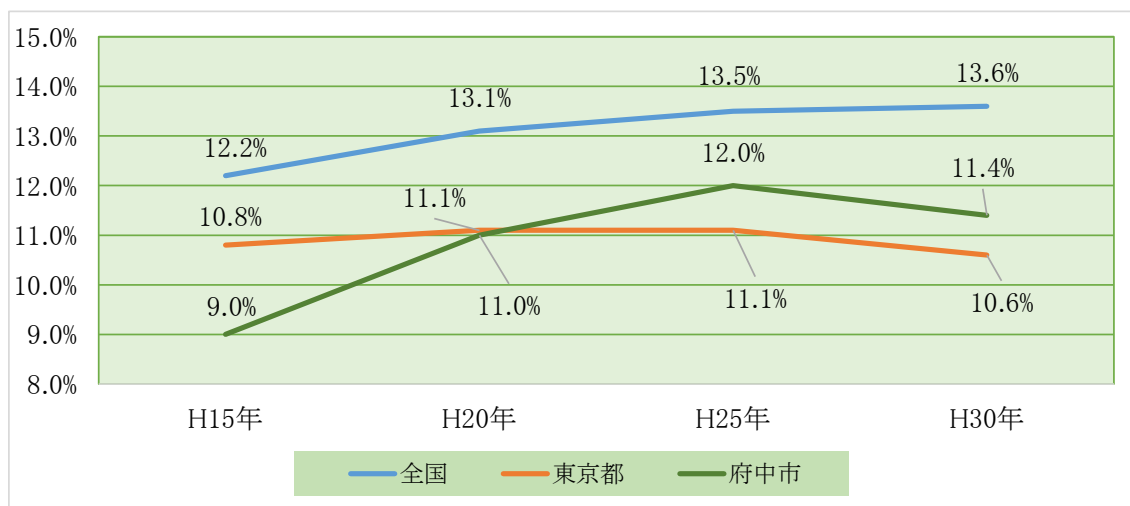
総務省統計局が5年おきに実施している「住宅・土地統計調査」によると、最新（平成30年）の調査結果では、本市の住宅総数は131,360戸、うち空き家が占める割合（空き家率）は11.4%となっており、前回調査時点と比較して空き家率は微減しています。

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)		87,280	96,540	106,750	120,450	129,130	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	11,290	10,010	10,220	13,460	16,320	16,000	
	空き家(B)		8,750	9,640	13,190	15,460	15,030	
前年比(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」より

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」より

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、本市の空き家の多数、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。「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、周辺的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”の占める割合は2.5%程度であり、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、所有者等への啓発、住宅以外の用途への利活用、適正管理を促進する環境整備等、対策を検討する必要があります。

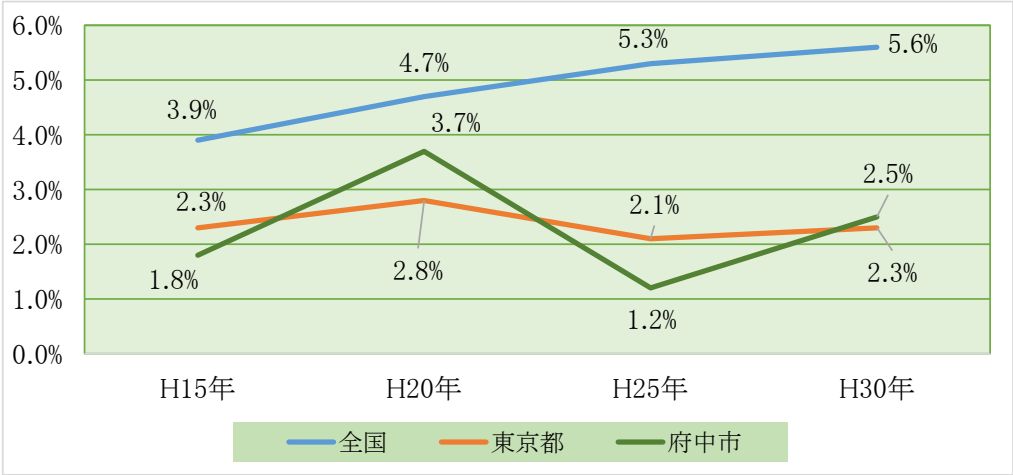
また、本市の空き家は、微減傾向にありますが、十分な活用がなされていない空き家の増加を防ぐため、市場での流通を通じた空き家の解消、公共目的での空き家の活用等も検討する必要があります。

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	8,750	9,640	13,190	15,460	15,030		二次的住宅	別荘やたまに宿泊まりしている人がいる住宅
二次的住宅		340	680	170	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		7,000	7,170	13,010	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		330	860	670	860			
割合		3.4%	6.5%	4.3%	5.7%			
その他の住宅		1,970	4,490	1,600	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」より

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



(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」より

4 市で把握している荒廃した空き家

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^{せん}剪定等により、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所在

〈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
タマチョウ 多磨町	10	6	4	ミナミチョウ 南町	8	7	1
アサヒチョウ 朝日町	12	8	4	ホンマチ 本町	6	3	3
モミジガオカ 紅葉丘	16	13	3	カタマチ 片町	3	3	0
シライトダイ 白糸台	19	14	5	ミヤニシチョウ 宮西町	0	0	0
オシタテチョウ 押立町	8	6	2	コトブキチョウ 寿町	1	1	0
コヤナギチョウ 小柳町	14	13	1	ニッコウチョウ 日鋼町	0	0	0
ワカマツチョウ 若松町	10	5	5	ハルミチョウ 晴見町	10	8	2
センゲンチョウ 浅間町	11	4	7	サカエチョウ 栄町	22	16	6
テンジンチョウ 天神町	19	16	3	ムサンダイ 武蔵台	15	11	4
シンマチ 新町	30	20	10	キタヤマチョウ 北山町	25	19	6
サイワイチョウ 幸町	8	8	0	ニシハラチョウ 西原町	18	12	6
フチュウチョウ 府中町	4	2	2	トウシバチョウ 東芝町	0	0	0
ミドリチョウ 緑町	3	2	1	ミヨシチョウ 美好町	8	6	2
ミヤマチ 宮町	2	1	1	フバイチョウ 分梅町	8	6	2
ハチマンチョウ 八幡町	8	4	4	スミヨシチョウ 住吉町	15	11	4
シミズ 清水が丘	13	8	5	ヨツヤ 四谷	35	27	8
ヒヨシチョウ 日吉町	0	0	0	ニッシンチョウ 日新町	5	4	1
コレマサ 是政	34	29	5	ホンシュクチョウ 本宿町	12	9	3
ヤザキチョウ 矢崎町	1	1	0	ニシフチョウ 西府町	9	9	0
				合計	422	312	110

(出典) 環境政策課資料より

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（次ページ参照）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）環境政策課資料より

このように、荒廃した空き家については、市職員の取組により解決・改善を図り、荒廃した空き家の 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 年度以降は未解決件数が増えており、平成 28 年度をピークに平成 29 年度には減少に転じましたが、未解決の荒廃した空き家は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	14	8	39	80	37	54	26	49
減少	－	36	16	9	22	55	59	48	24	45
差引	－	▲20	▲2	▲1	17	25	▲22	6	2	4
未解決の荒廃した 空き家残存数	101	81	79	78	95	120	98	104	106	110
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）環境政策課資料より

5 第1次計画の取り組み

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以下のとおりです。

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 (24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) (25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 (25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 (33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

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」、「売却用の住宅」を除いた、「その他の住宅」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合わせて検討する必要があります。

（２） 荒廃した空き家の管理

第１次計画策定時より累計した荒廃した空き家については、その７割以上は解決・改善済みとなりますが、未解決の荒廃した空き家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。

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、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。

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、固定資産税台帳情報の活用、そのほか登記簿情報、戸籍情報、住民票情報等、幅広い情報を活用することが必要となります。

ただ、全国的に多くの空き家が相続を契機に発生していると考えられることから、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あると考えられます。

したがって、空き家の現状把握に当たって、空き家の所有者等も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、管理が適切に行われていない空き家の所在地の調査を引き続き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からだけでは分からず、所有者等への確認が必要です。

また、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。

(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対策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・施工業者へ依頼・管理事業者へ依頼など）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となってきます。

(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場合や、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認識されているため、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・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ており、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や雑草の管理により直ちに利活用可能な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、通常

不動産市場で流通が図られ、有効活用が進むものと考えています。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、管理する気があるのに管理方法が分からないケースや管理業者が分からないケースなど、管理に関する情報や知識が不足していることから、空き家を放置しているケースもあると考えられるため、相談窓口の周知や、庁内との適切な連携による解決・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

所有者等による管理促進に当たっては、建築・不動産・法律等の専門家団体の協力が不可欠です。空き家対策を推進するために、専門家団体からの協力を得て、相談者からの意見や要望等を踏まえ、連携をより進める必要があります。

③税制上の問題

建物の除去後に土地の活用・売却の見込みがない空き家では、建築物を除却した場合、住宅用地特例から除外され、固定資産税・都市計画税の徴税額が上がることで、改善意欲を低減させる原因となっています。

(5) 特定空家等に対する措置の必要性

空家法の施行によって、特定空家等に対する行政代執行も含めた措置が可能になりました。本市内においても、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、各種基準を参照し、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となり、空家法第3条においても「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」と規定されています。

しかし、所有者等が経済的事情や相続等、様々な事情をきっかけに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、地域の実情に応じた対策を判断したうえで、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、これに基づく空家等に関する対策を実施すること、また、空家等に関する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、総合的な実施体制作りが必要になるため、市では、庁内の関係部署間の連携、空家法に規定する協議会の組織及び相談体制の整備等により、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「安心・安全な生活環境」、「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。

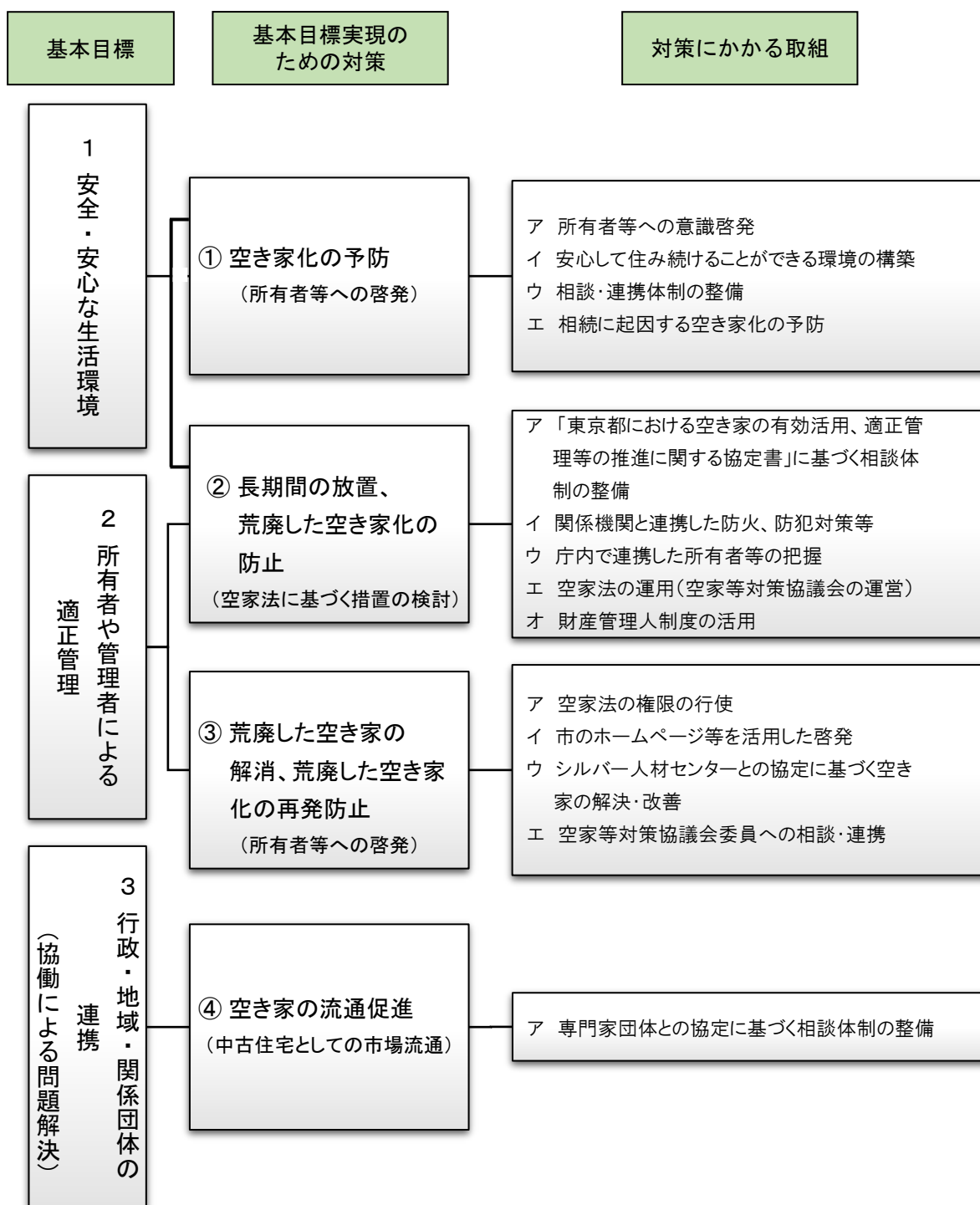
3 行政・地域・関係団体の連携（協働による問題解決）

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、協働で問題解決に取り組んでいく。“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（「その他の住宅」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、以下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

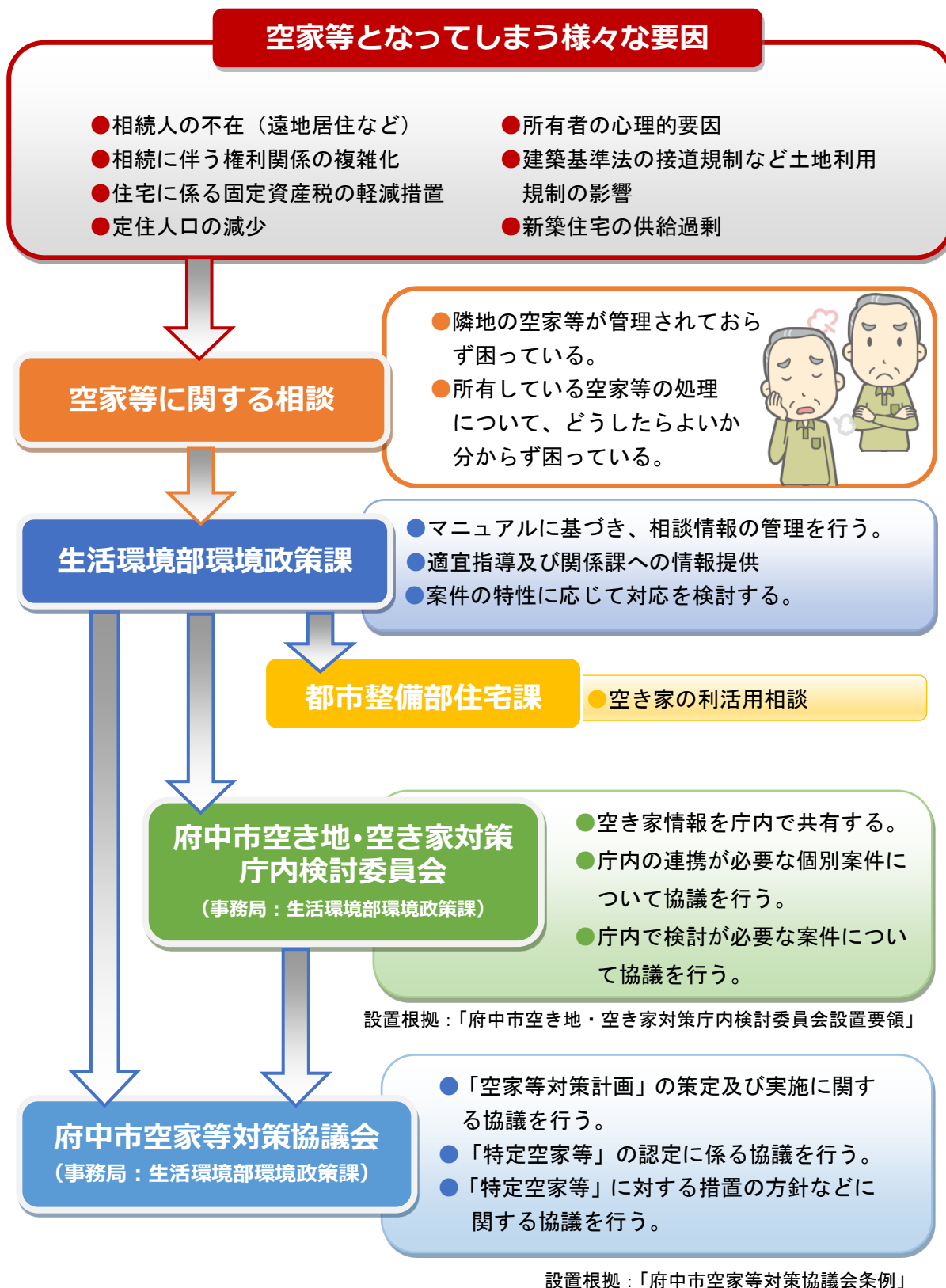
本市では、「荒廃した空き家」の所在・状況等を把握するため、次のような独自調査を実施し、その後も市民の方の相談及び市職員の現地調査を重ねることにより、日々情報の更新を行っています。

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。

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	住宅用地特例関係
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	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、今後は空き家もしく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、管理不全な状態となる以前から定期的な管理がなされることはもとより、管理不全となったあと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つの基本目標を踏まえ、それぞれが目指す方向性を次の施策をもとに進めていきます。

(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市民の意識を高めることが必要です。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、広報誌等を用いて市民の意識を高め、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、広報誌等
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の構築を促します。

本市の
取組

◆市民が安心して住み続けることが
できる環境の構築の促進

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。そこで、空家等対策協議会との連携により所有者等から様々な悩みをお寄せいただく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、庁内関係部署や空家等対策協議会委員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。

また、空家等の相談については幅広い分野に対応するため、各専門家、地域団体等との連携を強化し、助言・提案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

空き家発生の大きな要因として、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となるため、相続や住宅の管理、資産活用など、現在居住している住宅の将来について考える機会となるセミナーを、当事者意識を持てるような幅広いテーマで、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り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。
市ホームページにてダウンロード可能です。

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。

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

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。

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簿情報、住民票情報、戸籍謄本、固定資産課税台帳に記載された情報、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、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
- ◆空き家台帳の更新
- ◆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、改善に向けた空き家の所有者等への指導を実施します。

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、改善に向けた空き家の所有者等への指導の実施
- ◆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、長期間放置された空き家については、所有者等が不明となっていることが多く、この状態を放置すると、荒廃した空き家化による地域住民への周辺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、必要な手続きを経て勧告、命令又は代執行の措置を迅速に講ずる必要があります。

なお、勧告により、当該特定空家等の敷地に対し、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外することで、勧告の内容に対する所有者等による実施を促します。

本市の
取組

◆空家法の権限の行使（住宅用地特例の解除）

イ 市ホームページ等を活用した啓発

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、適正管理に関する情報等の掲載により所有者等の責務について啓発を行います。また、個々の事情による新たな空き家の発生が予想されることから、本計画及び空家法による措置の手順、適正な管理方法、空き家に関する相談窓口等について市のホームページを活用し市民に周知・啓発を行います。

本市の
取組

◆市ホームページ等を活用した啓発

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、植木の剪定、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のために、利活用されないままとなっているものもあります。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、市内に空き家を所有・管理する方が抱える、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、関係機関と連携して相談窓口を設置及び相談業務の実施をしています。本相談窓口を利用した、空き家の所有者等を対象とする相談への対応や、市ホームページを活用した利活用案内等を実施し、適正に不動産流通に乗せ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

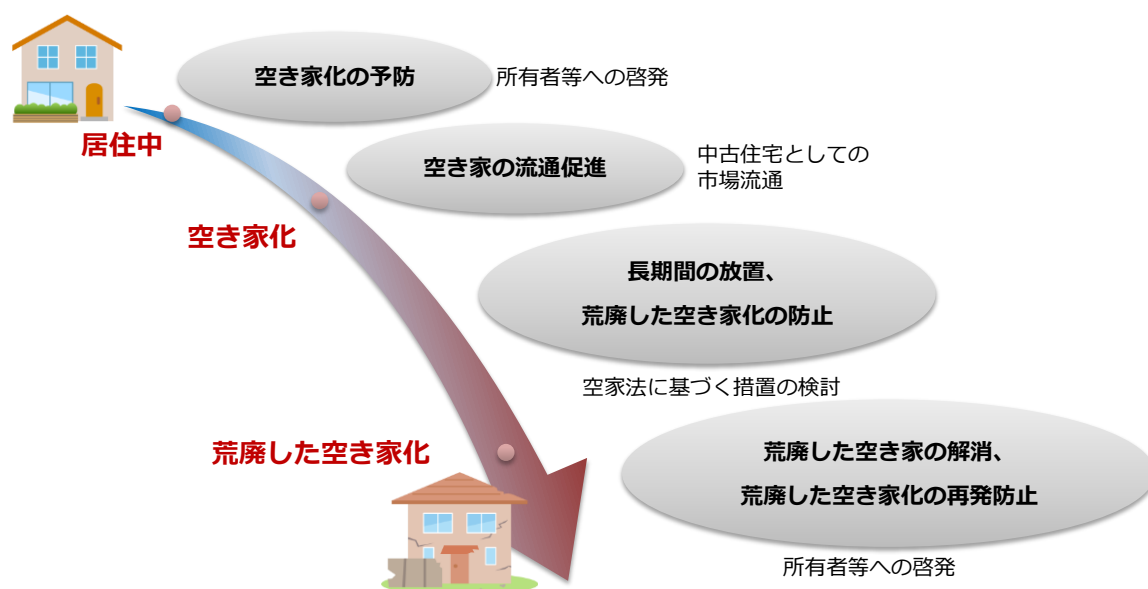
(2) 住宅の状態に応じた対策

「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

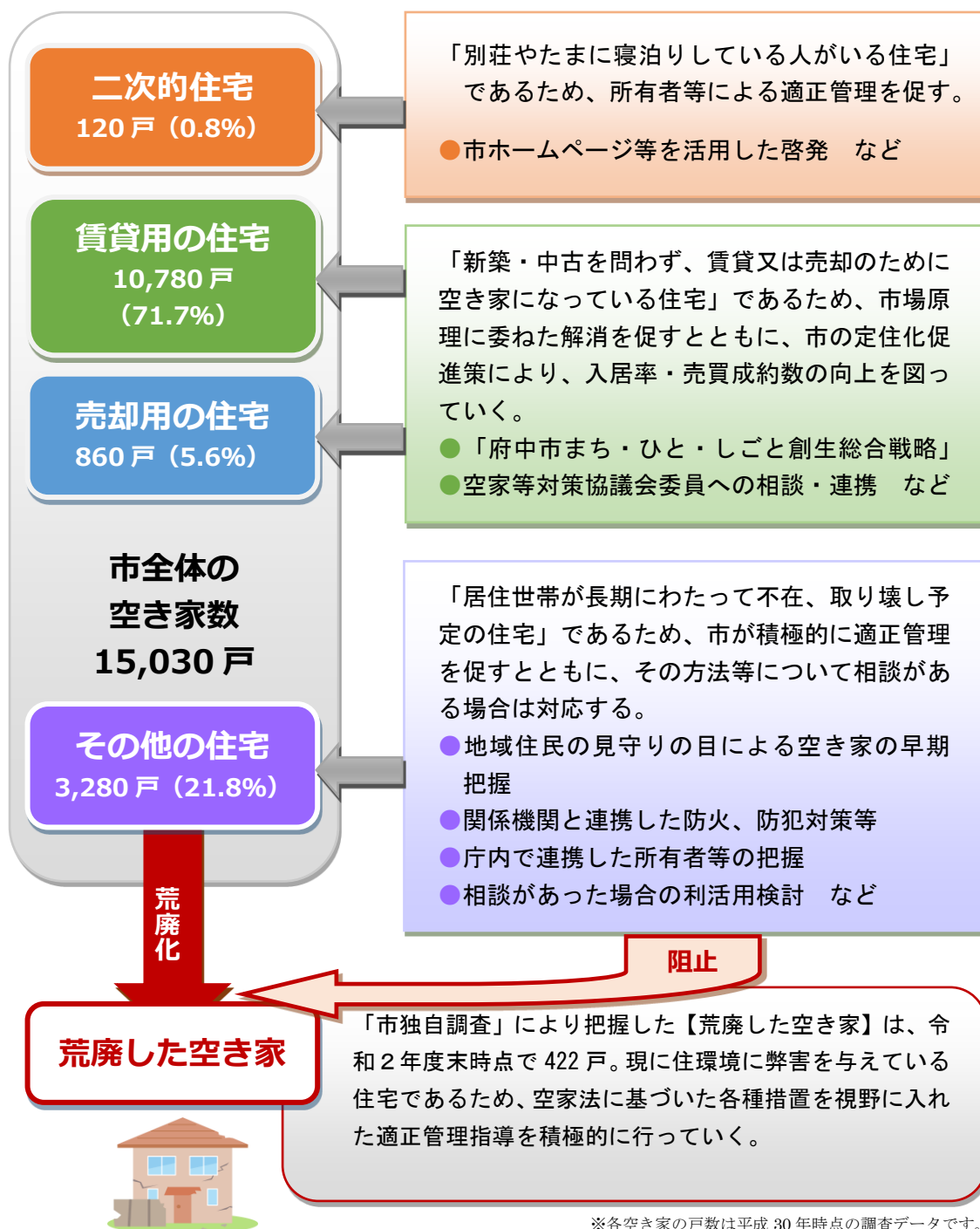
なお、具体的な対策は、P27「(1) 基本目標実現のための対策」のとおり実施します。

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



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すが、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、本市内における戸数は多くありません。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、別荘などの放置されがちな住宅に対しては、空き家化の予防の観点から、必要に応じ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

本市で最も多い住宅は、マンション、アパートなどの賃貸用の住宅で、住宅・土地統計調査によれば市内の空き家の約 72%を賃貸用の住宅が占めています。賃貸用の住宅は、通常、民間の市場原理に即して有効活用されていくものですが、「府中市まち・ひと・しごと総合戦略」に掲げる地域コミュニティの活性化を実現するためにも、本市の重要な住宅ストックの大部分を担う既存マンション、アパートの有効活用に向けて、市のホームページ等による啓発、所有者等への情報提供、相談窓口を通じた支援を行います。

また、入居者がいないまま荒廃している賃貸用の住宅については、空家等対策協議会委員との連携を通じ、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、管理水準の向上を促します。

③売却用の住宅

売却用の住宅は、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、空家等対策協議会委員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、地域コミュニティの活性化を目指します。

④その他の住宅

その他の住宅は、上記のどれにも該当しない空き家で、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し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、長期間放置される可能性のある空き家に対しては、地域住民の見守りの目による空き家の早期把握、地域や関係機関と連携した防火、防犯対策、庁内で連携した所有者等の把握の下で、所有者等による適正管理、利活用等を支援します。

(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、リフォーム等の促進、中古住宅としての流通に向けた所有者等や取得希望者の動きを支援し、市場流通・利活用の促進を図ります。

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（関連施策の推進）

住宅や福祉、子育て等各部門における施策を進める手段としての空き家利活用について、国や東京都の取組と連携して参考事例情報の蓄積を進めるとともに、個別事案ごとに必要な場合は、蓄積した情報を参考に検討していきます。

空き家所有者と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、空き家の解消に向けた利活用の事例を積み上げ、効果的な支援を検討します。

図表 26：空き家の利活用（関連施策の推進）に関するイメージ図



4 相談への対応

(1) 相談窓口

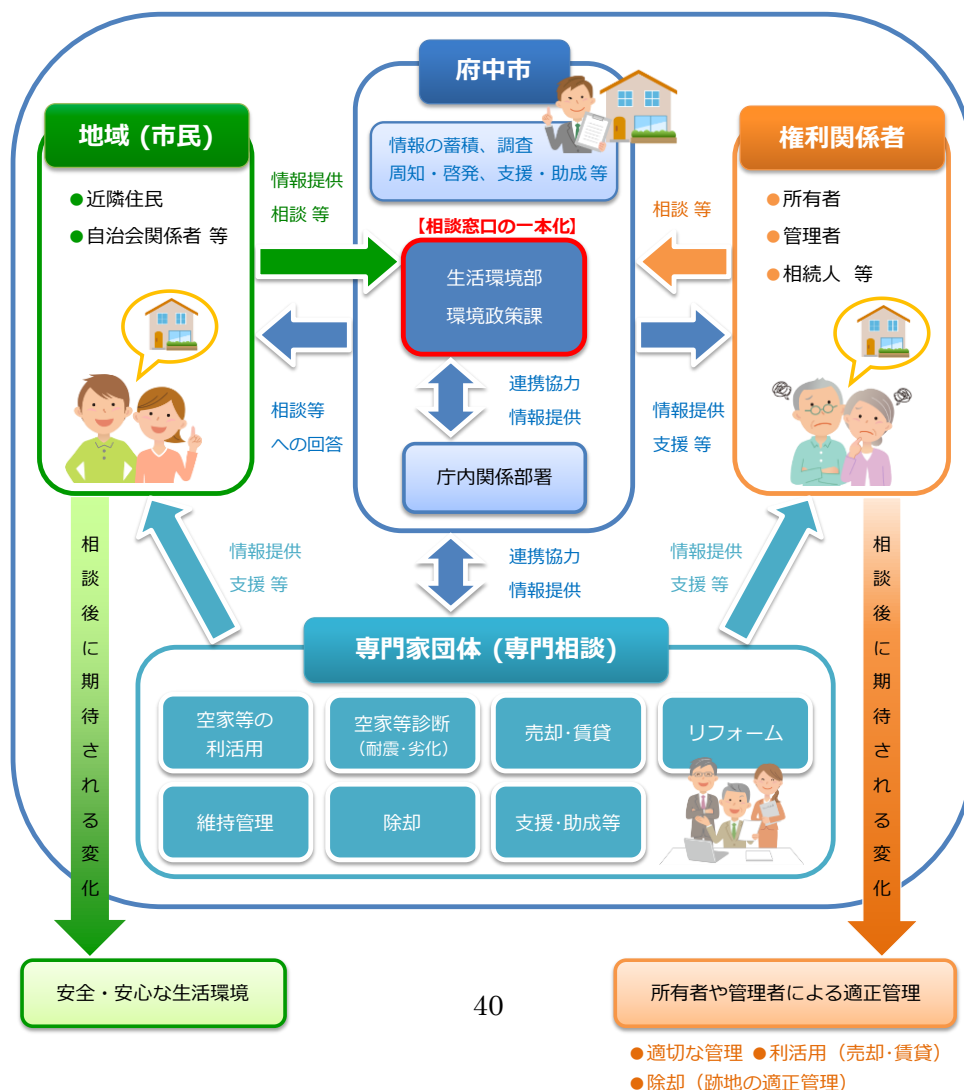
空き家所有者等からの相談及び近隣住民から寄せられた空き家に起因する生活環境問題に係る相談に対して、庁内関係部署との適切な連携を強化するとともに、助言・提言をワンストップで行うことができる窓口の開設を検討し、空き家に関する相談の解決・改善に努めます。

(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に関する相談、相続などの問題等、様々な問題について相談できる体制の充実を図るとともに、相談者からの意見や要望等を踏まえ、相談体制及び相談内容の見直しを行います。

また、各専門家団体や事業者と空き家対策のための協定等を締結し、関係団体等との連携の拡充を図ります。

図表 27：相談窓口（イメージ）



5 数値指標

本計画の推進にあたり、未解決の荒廃した空き家の件数を数値指標として設定します。

未解決の荒廃した空き家は、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指し、市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屋の件数は令和2年度末時点で110件確認されています。

安全・安心な生活環境を確保するため、今後もさらなる解決・改善を図り、本計画の計画期間令和7年度末までに未解決の荒廃した空き家の件数を100件に減らすことを目指します。

未解決の荒廃した空き家の件数

令和2年度末 110件



令和7年度末 100件

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もとに、近隣住民から寄せられた情報や、市が独自で把握した、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、該当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について依頼します。その上で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

市からの定期的な文書での助言・指導等、働きかけを行い、改善がみられない場合は、必要な範囲において、市職員等は立入調査を実施し、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判定

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との連携の場及び空家等対策協議会において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

助言又は指導にもかかわらず改善がみられない場合は、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勧告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（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等が実施すべき内容について、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

所有者等へ命令するに当たり、必要な手立てを尽くしても所有者等を特定できない場合（必要な手立てを尽くしても助言・指導又は勧告が行われるべき所有者等の特定ができないことで、命令を行えないときを含みます。）は、その所有者等の負担で、所有者等が実施すべき内容について、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。

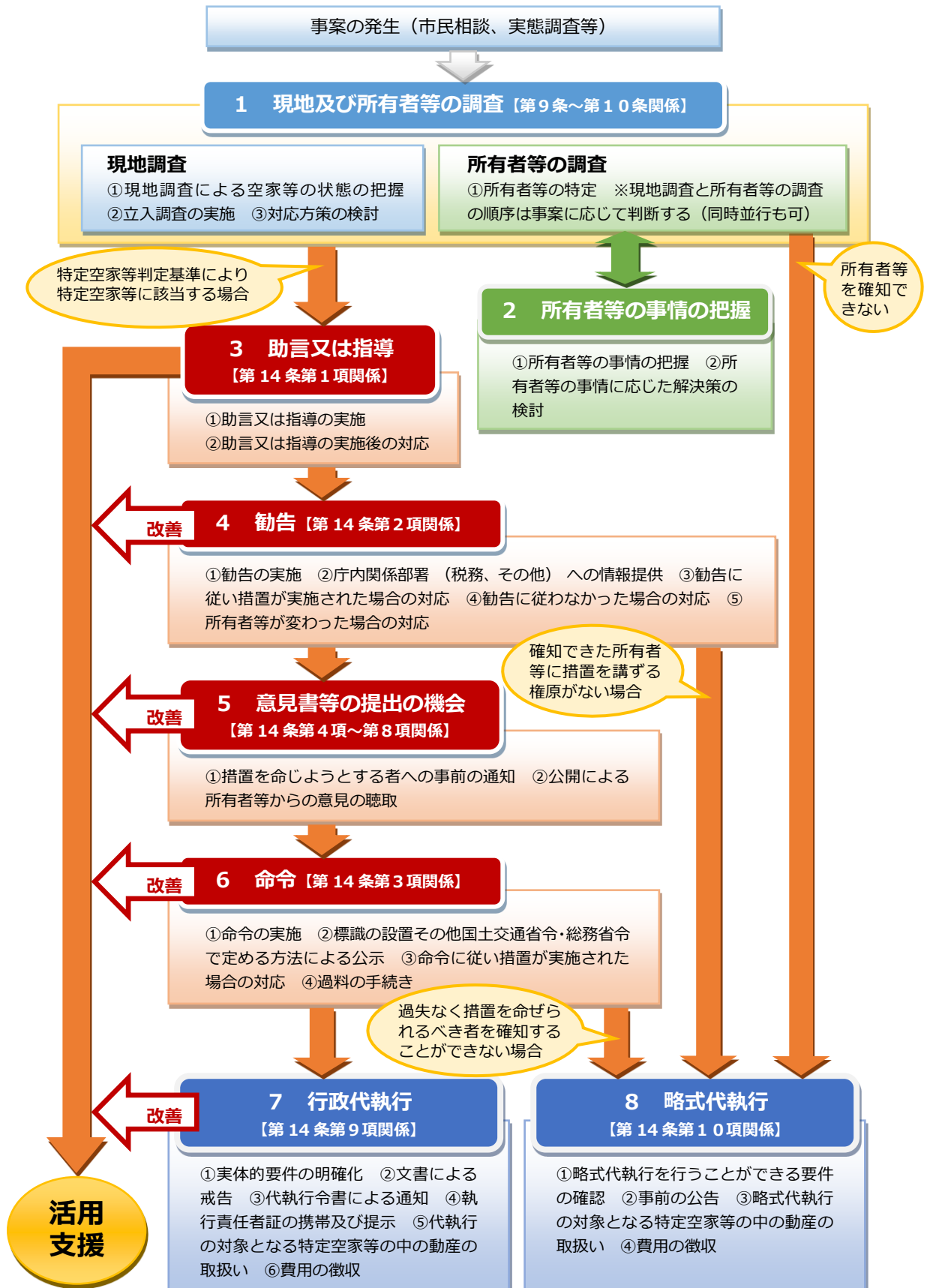
⑦固定資産税等の住宅用地特例措置の除外

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、固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例を解除します。

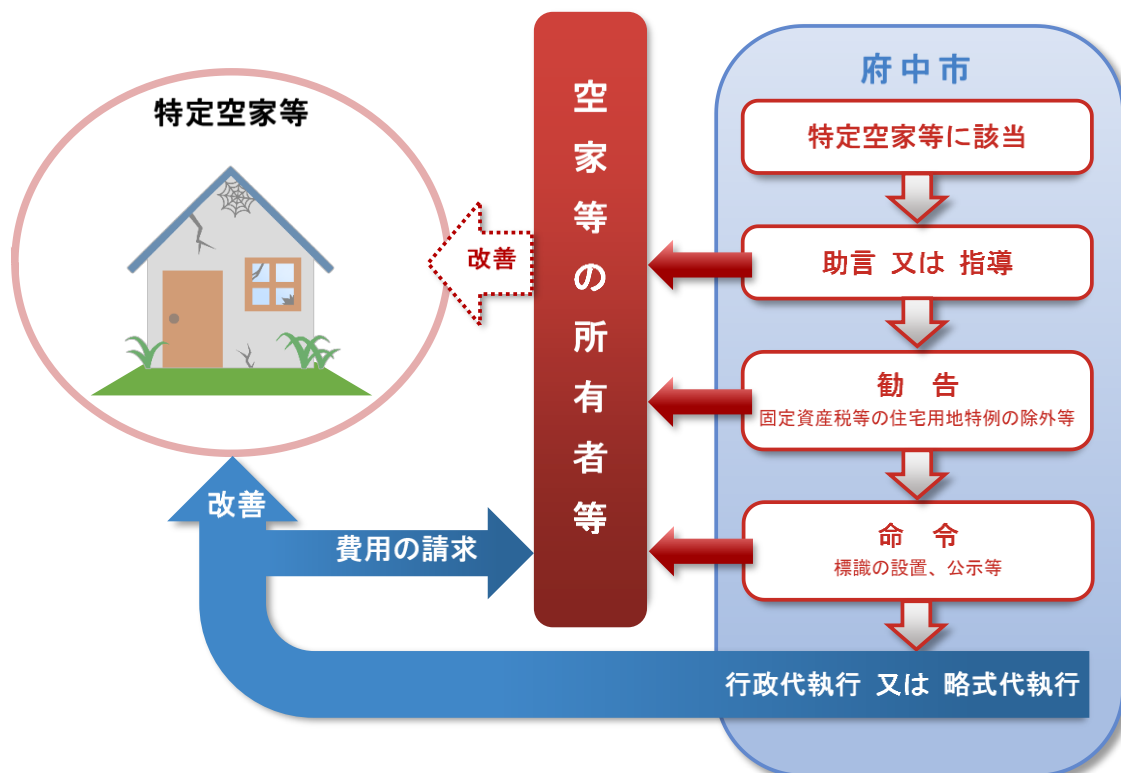
図表 28：固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例措置

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例内容	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の部分	1/6 に軽減	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	1/3 に軽減	2/3 に軽減

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



図表 30：空家法における「特定空家等に対する措置」の簡易フロー



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。

（２） 応急措置の具体例

応急措置は、倒壊等の周辺への危険回避を図らなければならない状況が切迫している場合に、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についての部分的な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、実施内容、実施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ついては、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。

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。

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作成す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、公布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の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広い住宅を必要とする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。

資料編

空家法、本市条例、委員名簿、会議開催経過 等