

第3次府中市空家等対策計画(案)

令和8年(2026 年)3月

目次

第1章 計画の概要	- 1 -
1 計画の背景・目的	- 1 -
2 計画の位置づけ	- 2 -
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) 本計画の対象となる空き家の種類	- 4 -
第2章 現状と課題	- 5 -
1 府中市の概況・人口推移	- 5 -
(1) 府中市の概況	- 5 -
(2) 府中市の人口推移	- 5 -
2 府中市の空き家の現状	- 7 -
(1) 住宅・土地統計調査	- 7 -
(2) 市独自の空き家調査	- 9 -
(3) 空家等の将来発生予想	- 14 -
3 国・東京都・府中市の動向	- 15 -
4 第2次計画の課題に対する対応と評価	- 17 -
(1) 課題に対する具体的な取組	- 17 -
(2) 第2次計画に定めた数値目標の評価	- 18 -
5 空き家対策を進める上での主な課題	- 19 -
(1) 発生予防	- 19 -
(2) 適正管理	- 19 -
(3) 利活用	- 20 -
(4) 安全確保	- 21 -
第3章 空家等対策の基本方針	- 22 -
1 基本的な考え方と市の役割	- 22 -
(1) 基本的な考え方	- 22 -
(2) 市の役割	- 22 -
2 基本目標と施策体系	- 23 -
(1) 基本目標	- 23 -
(2) 施策体系	- 23 -

第4章 空き家に対する施策.....	- 24 -
1 実施体制	- 24 -
2 方向性ごとの施策.....	- 24 -
3 相談への対応	- 24 -
(1) 相談窓口	- 24 -
(2) 各専門家団体との連携	- 24 -
4 数値目標	- 24 -
第5章 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置	- 25 -
1 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準.....	- 25 -
2 措置の実施.....	- 25 -
(1) 特定空家等.....	- 25 -
(2) 管理不全空家等	- 25 -
3 応急措置（その他対処）	- 25 -
(1) 応急措置の考え方.....	- 25 -
(2) 応急措置の具体例.....	- 25 -
(3) 応急措置の進め方.....	- 25 -
資料編	- 26 -
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	- 26 -
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	- 26 -
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】	- 26 -
4 空き家対策に係る法令・例規等	- 26 -
5 国・都の空き家対策に係る動向	- 28 -
(1) 国の動向	- 28 -
(2) 東京都の動向	- 29 -
6 府中市空家等対策協議会条例.....	- 29 -
7 委員名簿（府中市空家等対策協議会）	- 29 -
8 会議開催経過（府中市空家等対策協議会）	- 29 -

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、空家等対策を総合的かつ計画的に推進していくこととしています。また、令和5年12月に行われた同法の改正では、「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応が強化され、空家等の活用促進に関する制度の創設や、管理不全な空家等への行政指導や固定資産税の軽減措置の見直しが進められるなど、より実効性のある制度へと発展しています。これにより、各自治体による積極的な空家等対策の実施が求められるようになりました。

国の「住宅・土地統計調査」における本市の住宅総数は、令和5年で142,390戸と、前回調査（平成30年）の131,360戸と比べて8.3パーセント増加しています。一方、空き家率は、令和5年で13.0パーセントと、前回調査（平成30年）の11.4パーセントと比べて増加しており、平成15年以降増加傾向にあります。

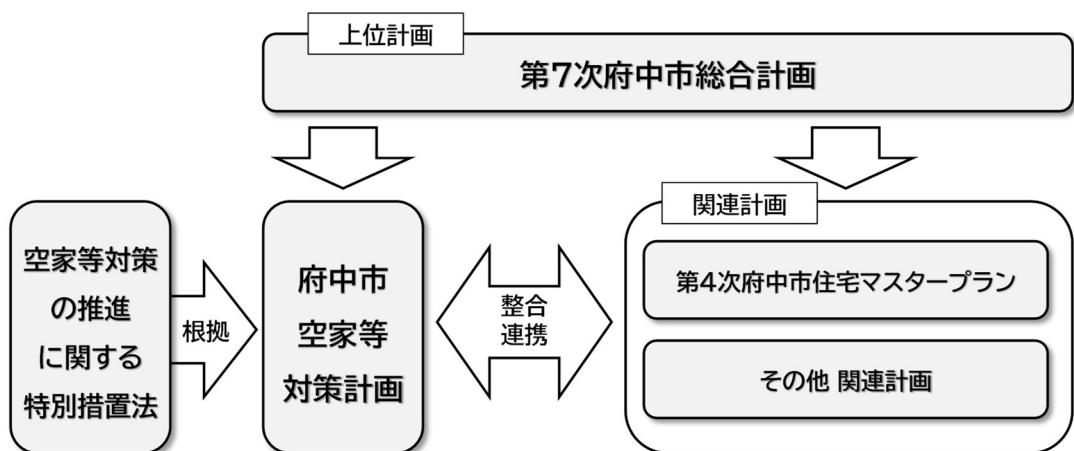
本市では、平成29年度に府中市空家等対策計画（以下「第1次計画」といいます。）、4年後の令和4年度に第2次府中市空家等対策計画（以下「第2次計画」といいます。）を策定し、基本方針の制定や実施体制の確立、特定空家等の認定などの空家等対策を進めてきました。第2次計画の計画期間である4年が経過することから、引き続き、府中市空家等対策協議会において協議を重ねて計画内容の見直しを図り、市民の生活環境の保全や空き家問題について、本市の考え方を明確にし、空家等対策をより総合的かつ計画的に推進していくために、「第3次府中市空家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7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づけ、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plan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 S D G s (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 パートナー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

別添 協議会資料「計画期間の考え方」から検討
(図表2:計画期間挿入予定)

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

空き家に係る用語として、「空家等」、「管理不全空家等」及び「特定空家等」が、空家法において次通り定義されており、本計画においてもこの定義に準拠するものとします。

●空家法における「空家等」及び「管理不全空家等」、「特定空家等」の定義

空家等（空家法第2条第1項）

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。

管理不全空家等（空家法第13条第1項）

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

特定空家等（空家法第2条第2項）

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。

※ 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」・「管理不全空家等」・「特定空家等」を主に使用しています。

※ 第1次計画・第2次計画において位置づけた「荒廃した空き家」について

これまで市独自調査を行った際に把握した空き家、また、その後市民などから生活環境への影響について相談を受けた空き家等、適切に管理されていない空き家を総称し「荒廃した空き家」としていましたが、令和5年に行われた空家法改正により位置づけられた「管理不全空家等」と状態が近い空家等であることから、本計画から「荒廃した空き家」の位置づけを見直し、空家法に則った「管理不全空家等」として整理することとします。

(2)本計画の対象となる空き家の種類

本計画が対象とする空き家の種類は、空家法に定める「空家等」及び「管理不全空家等」、「特定空家等」とします。

図表3：本計画の対象とする空き家の種類と関係

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項に定める空き家
	管理不全空家等	空家法第13条第1項に定める空き家
	特定空家等	空家法第2条第2項に定める空き家
非対象	一部が空き室である共同住宅や長屋	<p>共同住宅や長屋で、1棟のうち一部の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」に該当し、本計画の対象となります。</p> <p>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も空家法第2条第1項に定める空家等に該当し、本計画の対象となります。</p>

第2章 現状と課題

1 府中市の概況・人口推移

(1)府中市の概況

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、その広がりは東西 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藏台 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。

(2)府中市の人口推移

「図表4:本市の人口推移」

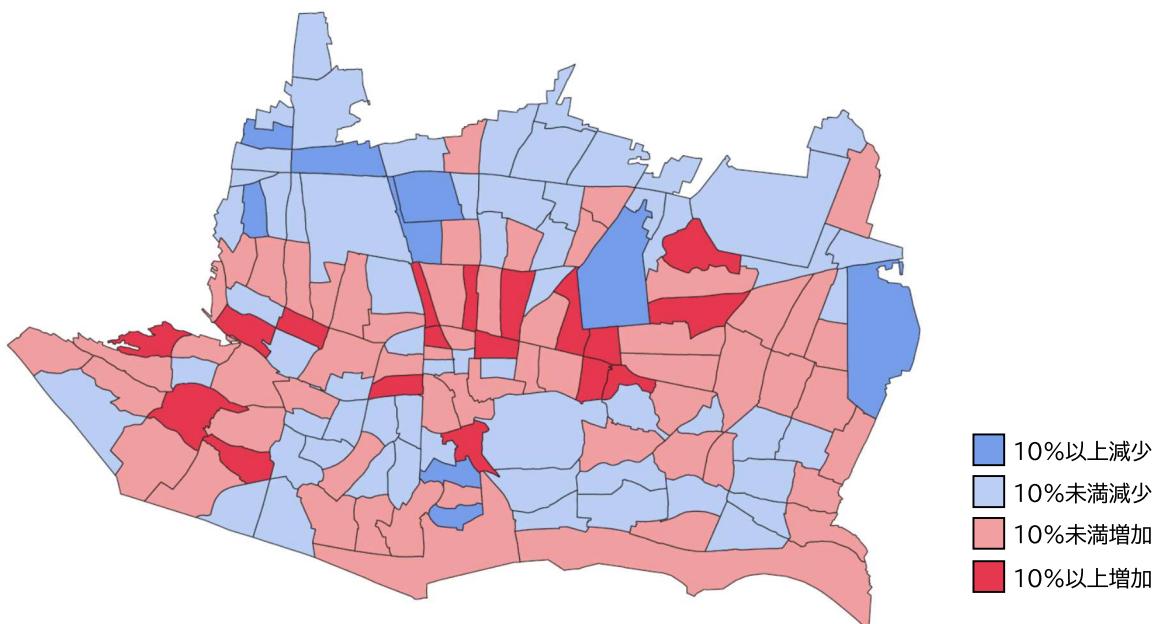
第2回協議会で総合計画後期計画の検討資料(人口推移グラフ)差し替え

「図表5:本市の高齢化率の推移」

第2回協議会で総合計画後期計画の検討資料(人口推移グラフ)差し替え

地域別の状況に着目すると、市の北部・北西部では平成 27 年令和 2 年の 5 年間で 10 パーセント以上の人口減少が見られます。一方で、中央部や西部・南西部といった鉄道沿線の地域では人口増加が多く見られます。

図表 6：地域別の人団増減（平成 27 年から令和 2 年）



(出典) 総務省統計局「平成 27 年及び令和 2 年国勢調査 小地域別データ」

2 府中市の空き家の現状

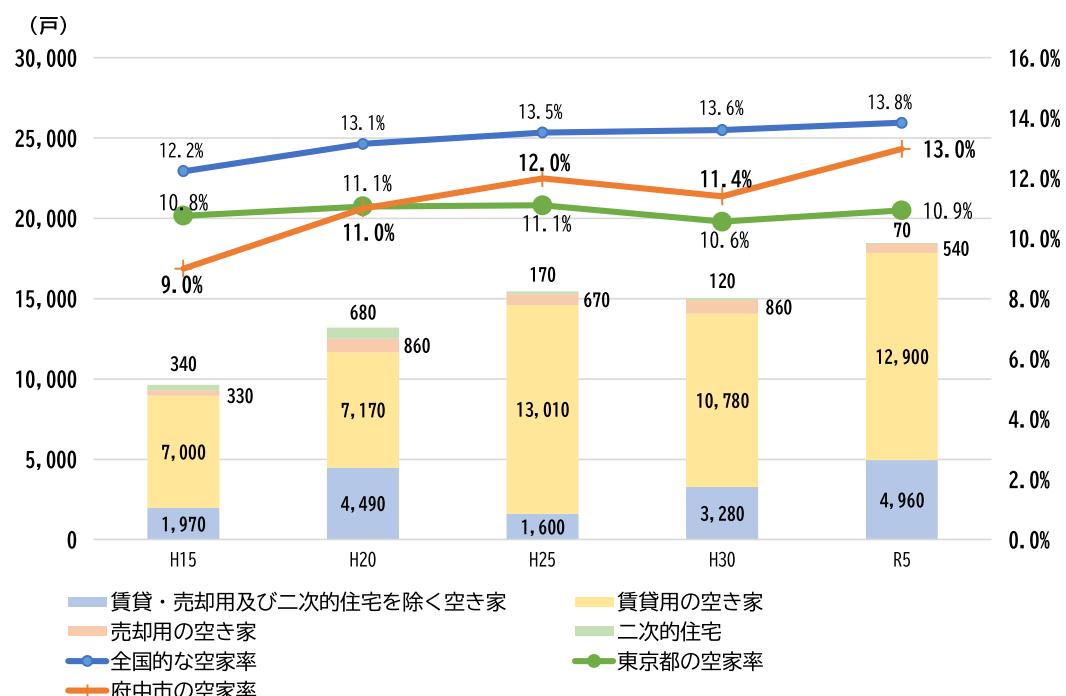
(1) 住宅・土地統計調査

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（令和5年）の調査結果では、本市の住宅総数は142,390戸、うち空き家が占める割合（空き家率）は13.0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増加しています。

「住宅・土地統計調査」における空き家の分類のうち、管理不全空家等や特定空家等になる可能性が高い空き家や周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある空き家は主に「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に含まれ、調査結果によると平成25年以降、増加傾向にあります。

※住宅・土地統計調査における「空き家」は、前述した空家法上の「空家等」とは異なり、集合住宅等の1室が空いている状態であっても1つの空き家として集計しています。そのため、本計画10頁以降の「(2) 市独自の空き家調査」にて把握している空家等の件数と乖離が生じています。ここでは、あくまで国・東京都の推移と比較した傾向を示します。

図表7：「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

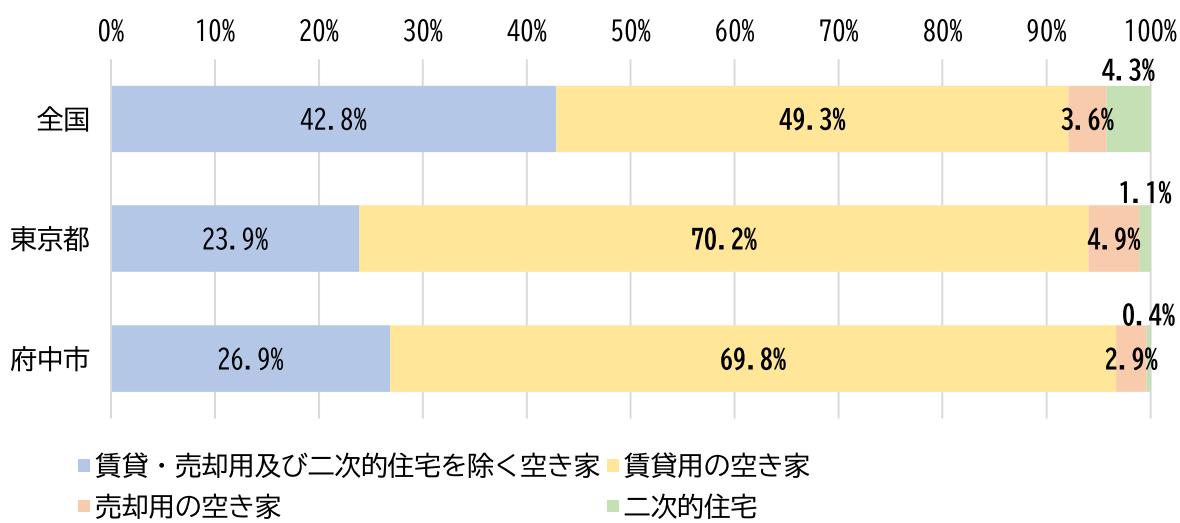


年度	H15	H20	H25	H30	R5
住宅総数(A)	106,750	120,450	129,130	131,360	142,390
空き家数(B)	9,640	13,200	15,450	15,040	18,470
二次的住宅	340	680	170	120	70
売却用の空き家	330	860	670	860	540
賃貸用の空き家	7,000	7,170	13,010	10,780	12,900
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	1,970	4,490	1,600	3,280	4,960
空き家率(B)/(A)	9.0%	11.0%	12.0%	11.4%	13.0%

(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

また、「住宅・土地統計調査」における空き家には、売却のために空き家になっている住宅や賃貸のために一時的に空き家となっている住宅、別荘などの二次的住宅といった適正な管理がなされているものも含まれています。令和5年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家のうち 26.9 パーセントが「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」となっています。一方で、「賃貸用の空き家」が約7割を占めており、一般的には所有者等による適切な管理がなされている住宅となっています。

図表8：令和5年住宅・土地統計調査における全国・東京都・府中市の空き家種別



(出典) 総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」

●住宅・土地統計調査における用語の定義

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家

賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅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：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）。

賃貸用の空き家

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。

売却用の空き家

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。

二次的住宅

別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

(2)市独自の空き家調査

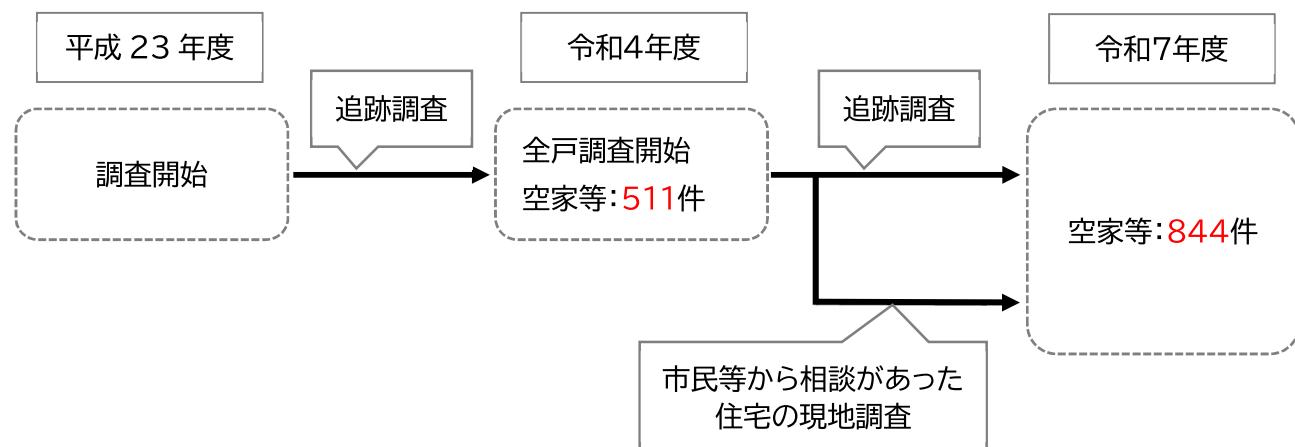
①調査の目的・概要

本市では、令和4年度に市内全域の住宅を対象にした空き家調査を実施しました。この調査は、空家法第11条に基づき、空家等に関する正確な情報(空家等の住所・老朽度・所有者等)の把握を目的として実施しました。調査後においても、空家等が改善されているかを調査する追跡調査や、市民の相談から市職員による現地調査を重ねることにより、空家台帳（データベース）の更新を行っています。

図表9：令和4年度実施調査の概要

(1) 調査期間	令和4年5月～令和5年3月
(2) 調査方法	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) 対象地区	市内全域
(4) 調査対象	市内全域の住宅
(5) 調査の流れ	<ol style="list-style-type: none">1. 計画準備2. 空家・老朽危険度判定基準の検討3. 調査員研修4. 現地調査準備5. 現地調査6. 現地調査内容の精査7. 空家台帳の作成8. 所有権調査9. 空家所有者アンケート調査10. GISデータの作成

図表10：本市の空家等調査の実施状況

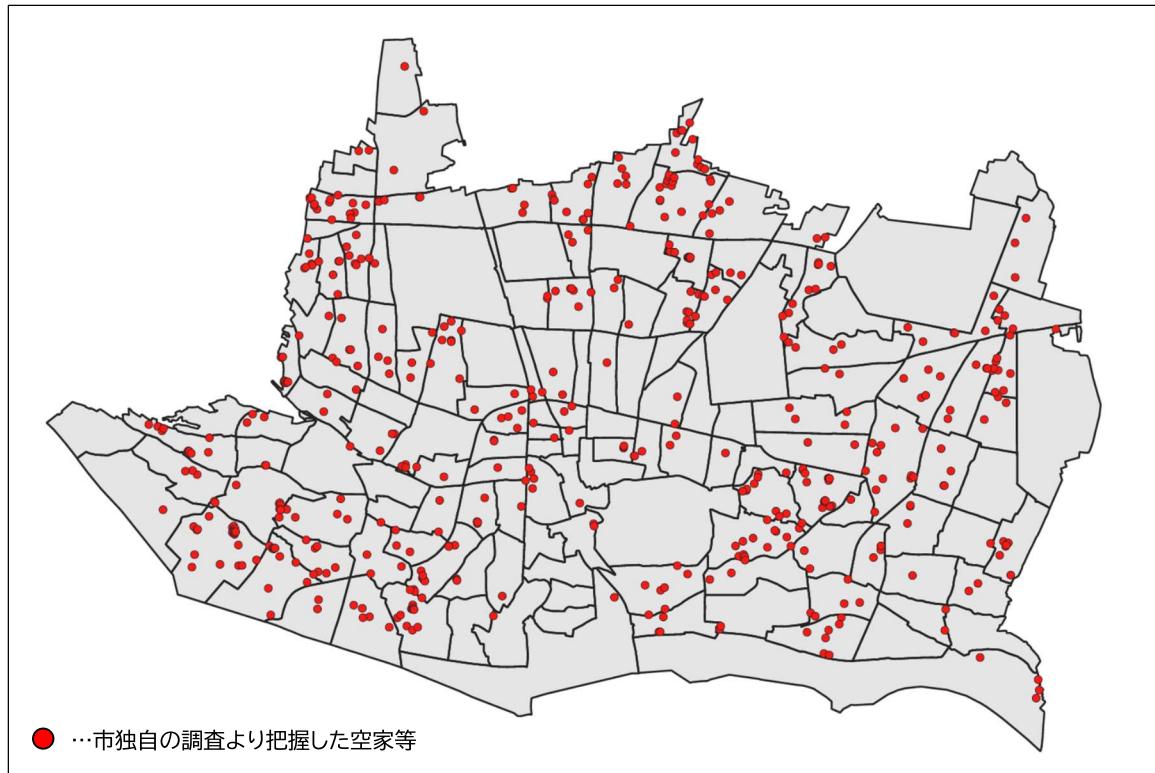


②現地調査の結果

〈空家等の件数〉

令和4年度に実施した市独自の空き家調査で把握した511件の空家等の立地は下図のとおりです。

図表11：本市の空家等位置図



（出典）府中市 市が実施した調査より

〈地域別空家等の件数〉

地域別の空家等の件数は、四谷が最も多く46件となっています。次いで、新町で31件、となっています。

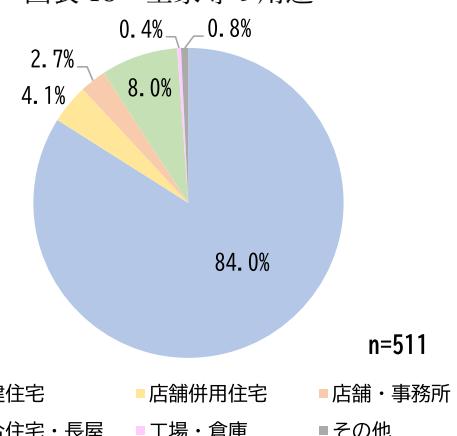
図表12：地域別空家等件数

地域	件数	地域	件数	地域	件数	地域	件数
朝日町	13	白糸台	26	日新町	17	宮西町	5
押立町	9	新町	31	八幡町	6	宮町	3
片町	7	住吉町	22	晴見町	11	美好町	13
北山町	18	浅間町	12	日吉町	0	武藏台	7
寿町	5	多磨町	6	府中町	1	紅葉丘	17
小柳町	18	天神町	27	分梅町	8	矢崎町	2
是政	29	東芝町	0	本宿町	10	四谷	46
幸町	3	西原町	18	本町	11	若松町	12
栄町	18	西府町	21	緑町	2	合計	511
清水が丘	27	日鋼町	1	南町	29		

〈建築物(空家等)の用途〉

現地調査にて空家等と判断された建築物の用途は「戸建住宅」が最も多く、8割以上を占めています。次いで「集合住宅・長屋」が8パーセントとなっています。

図表 13：空家等の用途



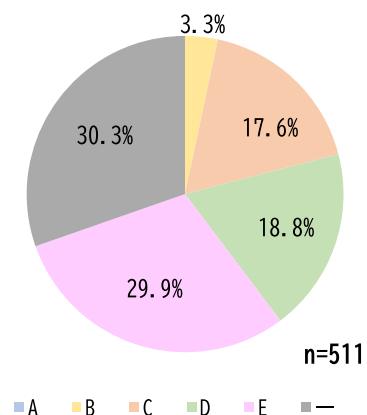
〈空家等の老朽度ランク〉

空家等の状態に応じたランク付けでは、建物の状態に問題がない「—」が最も多く、約3割を占めています。最も危険な状態である「A」判定の空き家はなく、次に危険とされる「B」の空家等が3.3パーセントとなっています。

空家等ランクの状態

- A：倒壊や建築財投の飛散等危険が切迫しており緊急度が極めて高い
- B：倒壊の危険はないが、雨戸や網戸、トタンやアンテナ等の落下や飛散の危険がある
- 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
- D：管理が行き届いておらず損傷もあるが、当面の危険性はないもの
- E：建物は損傷等ないが、管理が行き届いておらず樹木や雑草の繁茂があるもの
- ：問題ない

図表 14：空家等の老朽度ランク



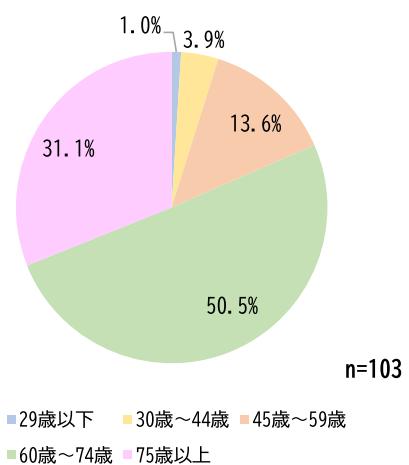
③空家所有者アンケート調査の結果

所有者調査において所有者が特定された 555 棟の所有者及び共有者（空き家候補 578 件のうち、自治体所有物件及び所有者不明物件をのぞく）724 件にアンケートを送付し、221 件の回答があった。

〈空家等所有者の年齢〉

本市の空家等の所有者は 60 歳～74 歳が最も多く、約半数を占めています。次いで 75 歳以上が 31.1 パーセントとなっておりことから、空家等所有者は 60 歳以上の高齢者が 8 割以上を占めています。

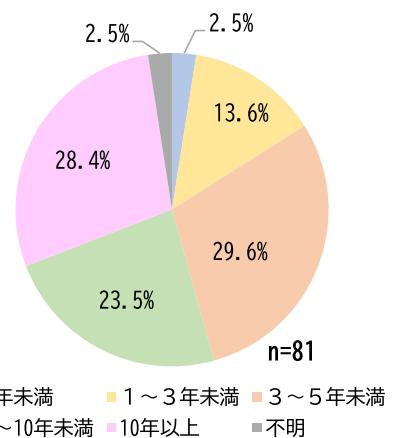
図表 15：空家等所有者の年齢構成



〈現在の状況(空家等)が継続している期間〉

空家等の状況が継続している期間は、3～5年未満が最も多く29.6パーセントとなっています。次いで10年以上が28.4%、5～10年未満が23.5パーセントとなっており、8割以上の空家等が3年以上空家等のままとなっています。

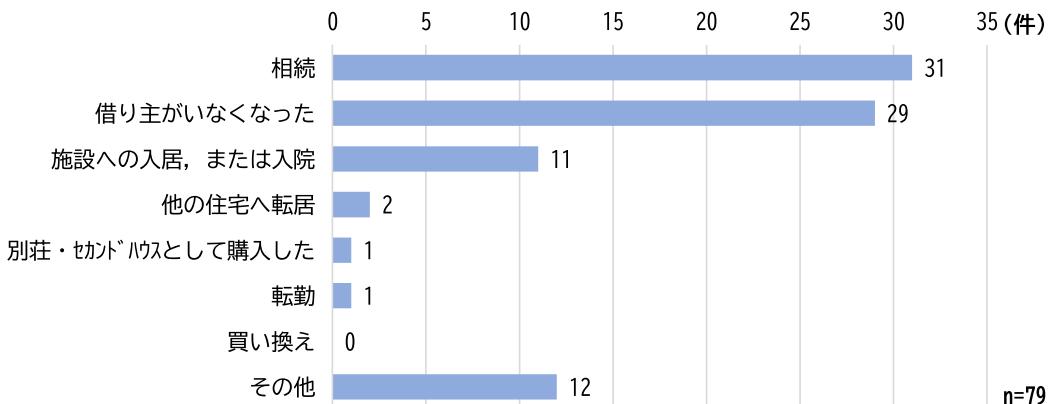
図表16：空家等の継続期間



〈現在の状況(空家等)となったきっかけ〉

空家等となったきっかけとして、「相続」が31件と最も多くなっています。次いで「借り主がいなくなつた」が29件となっています。

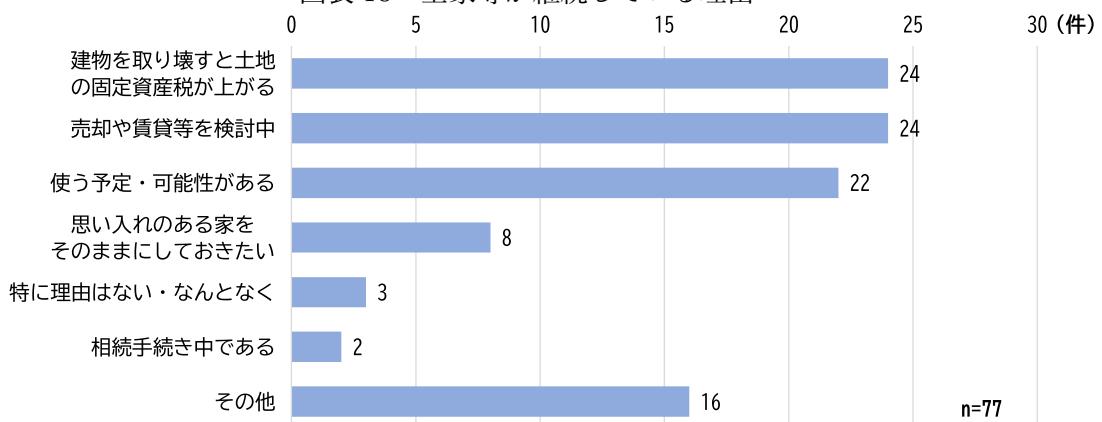
図表17：空家等になったきっかけ



〈現在の状況(空家等)が継続している理由〉

空家等のままとなっている理由として、「建物を取り壊すと土地の固定資産税が上がる」「売却や賃貸を検討中」が24件と最も多くなっています。次いで「使う予定・可能性がある」が22件となっています。

図表18：空家等が継続している理由

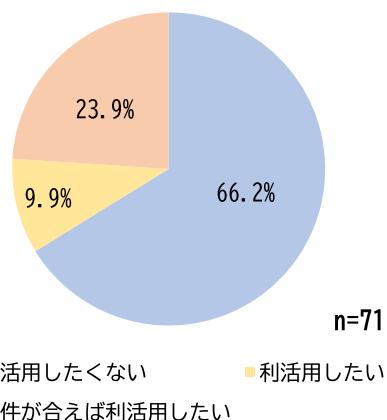


〈所有している建物(空家等)の利活用の意向〉
 空家等所有者の今後の利活用の意向は、「利活用したくない」が最も多く、66.2パーセントと半数以上を占めています。「利活用したい」「条件が合えば利活用したい」を合わせると33.8パーセントなっています。

空き家の利活用とは

空き家を利用または活用することで空き家状態を解消すること。(例: 売却、貸出、シェアキッチン、レンタルスペース等)

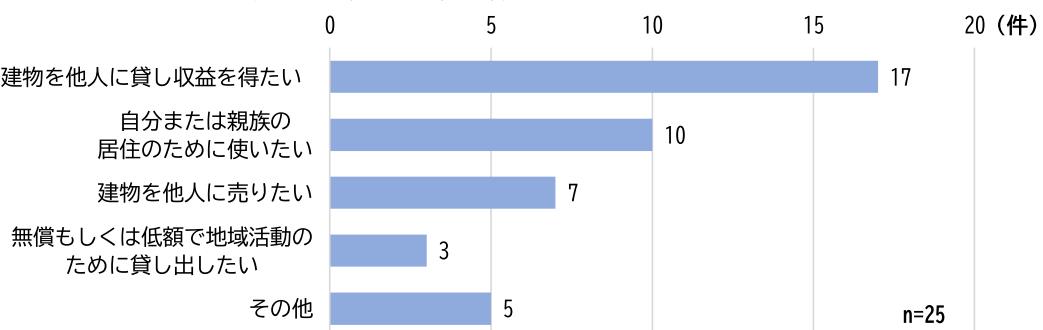
図表19：利活用の意向



〈利活用意向のある空家等所有者の活用方法〉

空家等の利活用意向がある所有者が希望する活用方法は、「建物を他人に貸し収益を得たい」が17件と最も多くなっています。次いで「自分または親族の居住のために使いたい」が10件となっています。

図表20：利活用希望者の活用方法の意向



④特定空家等の認定・勧告の状況

図表21：本市の特定空家等に関する動き

年月	特定空家等に関する動き
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	・特定空家等の認定 9件
令和4年9月	・特定空家等の認定 6件 ・特定空家等の認定解除 2件 ・特定空家等に対する勧告 5件
令和5年9月	・特定空家等に対する勧告 2件
令和5年10月	・特定空家等に対する命令に係る事前通知 4件
令和5年12月	・特定空家等の認定解除 1件
令和6年1月	・特定空家等の認定解除 2件
令和6年4月	・特定空家等の認定解除 1件
令和7年1月	・特定空家等の認定解除 1件
令和7年3月	・特定空家等及び管理不全空家等の判断基準 策定
令和7年4月	・特定空家等の認定解除 1件

(3)空家等の将来発生予想

市の人口、世帯数や住宅事情の動向と空家等の発生は密接な関係にあり、なかでも高齢化率と空家率は相関関係にあるとも言われていることから、人口、世帯数の動向を見据えた空家等対策が重要となります。

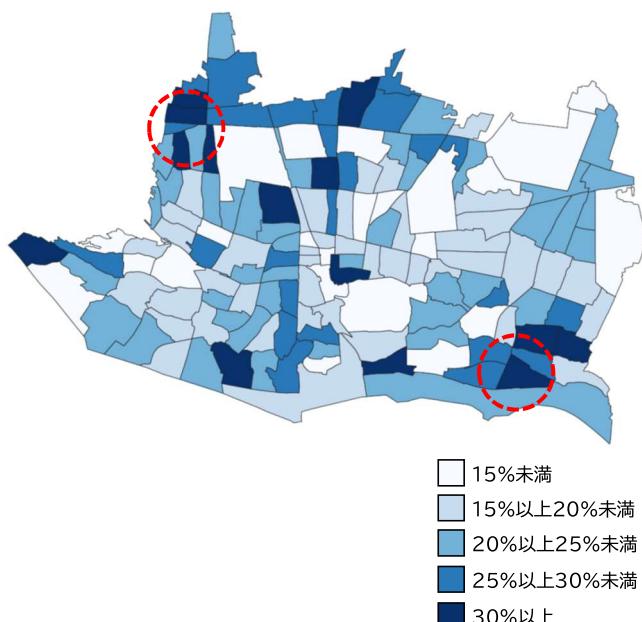
一般的に65歳以上の高齢者しか住んでいない持ち家を「空き家予備軍」と呼び、数年の間に空家等になる確率が高い住宅とされています。この「空き家予備軍」に対して適切な対策を講じることで、将来的な空家化を予防します。

総務省統計局が実施した令和5年住宅・土地統計調査によると、本市の持ち家世帯数は66,210世帯であり、このうち65歳以上の単身世帯が10,670世帯であることから市内持ち家の16.1パーセントが「空き家予備軍」となります。

また、市が実施した「空家所有者アンケート調査」によると、住宅が空家等となったきっかけとして、最も多い要因は「相続」であることから、地域別の高齢者率と戸建て住宅の割合から空家等の発生予想を行い、空家等の発生予防につなげます。

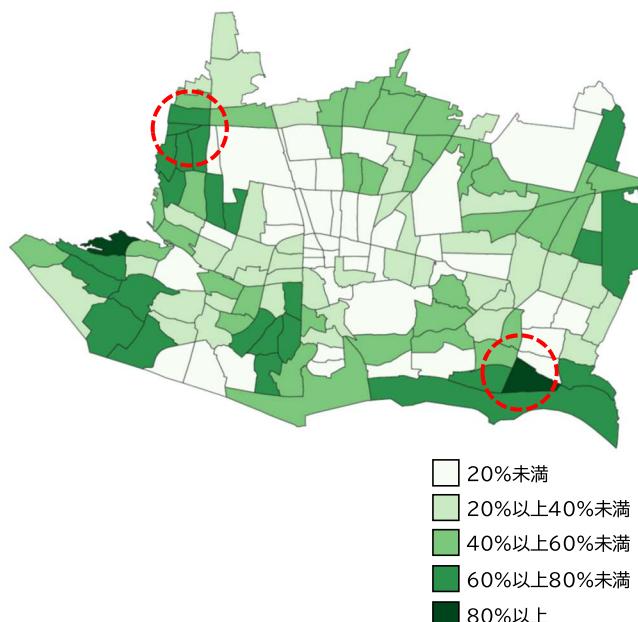
総務省統計局が実施した「令和2年国勢調査」より、小地域別の高齢者率と戸建て住宅率をみると、市北西部（北山町・西原町周辺）や南東部（小柳町周辺）の一部地域で、高齢化率と戸建て住宅率が共に高い地域が見られます。高齢者率が高く、かつ戸建て住宅が多い地域は、今後、居住者の入院や施設等への入所等から空家化する可能性が高い住宅が多いことが予想されます。

図表22：地域別 高齢者率



(出典) 総務省統計局
「令和2年国勢調査 小地域別データ」

図表23：地域別 戸建て住宅率



(出典) 総務省統計局
「令和2年国勢調査 小地域別データ」

3 国・東京都・府中市の動向

国や東京都、府中市の空家等対策に係る動向は以下のとおりです。

本市では、平成 30 年に第 1 次計画を策定、令和 4 年に第 2 次計画へ改定を行い、基本目標及び具体的施策により、空家等対策に取り組みました。

図表 24：国・東京都・府中市の動向

	国の動向	東京都の動向	府中市の動向
平成 23 年			・荒廃している空き家の全戸調査
平成 24 年			
平成 25 年			
平成 26 年	・空家等対策の推進に関する特別措置法 公布		・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)
平成 27 年		・空き家利活用等区市町村 支援事業 開始	
平成 28 年	・空き家対策総合支援事業 開始 ・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) 実施		・附属機関「府中市空家等対策協議会」 設置
平成 29 年	・全国空き家対策推進協議会 設置	・東京都空き家対策連絡協議会 設置	・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
平成 30 年	・全国版空き家・空き地バンク 開設	・東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業 開始	・府中市空家等対策計画 策定 ・「特定空家等」の判断基準策定
平成 31 年 (令和元年)	・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 施行 ・「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 改定	・東京空き家ガイドブック 2019 発行 ・先駆的空き家対策東京モデル支援事業 開始 ・エリアリノベーション推進支援事業 開始	・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 2 年	・土地基本法等の一部を改正する法律 施行 ・民法の一部を改正する法律(債権法改正) 施行	・民間空き家対策東京モデル支援事業 開始	・空き家利活用等相談事業 開始(公益社団法人東京都宅地建物取引業協会府中稲城支部、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及び特定非営利活動法人空

			<p>家・空地管理センターと空家利活用等相談事業等の実施に関する協定を締結並びに一般社団法人移住・住みかえ支援機構より取扱認定書の発行を受ける。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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
令和3年	<ul style="list-style-type: none"> ・住生活基本計画（全国計画）改定 ・住宅市場を活用した空き家対策モデル事業 開始 ・「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 ・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 改正 	<ul style="list-style-type: none"> ・東京空き家ガイドブック 2022 発行 	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社ジェクトワンと府中市空き家利活用相談事業の実施に関する協定締結
令和4年			<ul style="list-style-type: none"> ・第2次府中市空家等対策計画 策定
令和5年	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の推進に関する特別措置法 改正 	<ul style="list-style-type: none"> ・東京における空き家施策実施方針 策定 ・東京都空き家活用シンポジウム 開催 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家全戸調査実施 ・一般社団法人全国古民家再生協会及び一般社団法人全国空き家アドバイザーアクション会議と空家等対策の実施に関する協定を締結 ・不在者財産管理人申立て（1件） ・相続財産清算人選任申立て（1件）
令和6年	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産業による空き家対策推進プログラム 策定 	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都空き家ワンストップ相談窓口 設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等対策担当を環境政策課に設置 ・相続財産清算人選任申立て（2件）
令和7年	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法（既存不適格建築物に対する現行基準の一部免除、4号特例の縮小等）改正 		<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等及び管理不全空家等の判断基準 策定 ・空き地・空き家対策担当として、利活用を含め、空き地・空き家対策に係る業務を環境政策課に一本化

4 第2次計画の課題に対する対応と評価

(1) 課題に対する具体的な取組

第2次計画において把握した、空き家対策を進める上での主な課題に対する具体的な取組と成果は以下のとおりです。

第2次計画期間内において十分な取組ができなかった課題に対しては、第3次計画においても引き続き取組を進めることで課題の解決を図ります。

図表 25：第2次計画の課題に対する取組

課題	具体的な取組・成果と今後の取組方針
1. 現状把握の必要性 <ul style="list-style-type: none">・所在把握の必要性・所有者等の把握の必要性・管理状況把握の必要性・所有者等の意識・意向把握の必要性・住宅の状態・空き家の種類に応じた対策の必要性	<ul style="list-style-type: none">・令和4年度に市内全域の住宅を対象とした市独自の空き家調査を実施しました。・現地調査・所有権調査・所有者アンケート調査・空き家等台帳の作成を行い、市内空家等の現状把握を行いました。・令和4年度の調査以降も、市民からの相談や市職員による調査より情報更新を行っています。
2. 所有者等への啓発の必要性 <ul style="list-style-type: none">・所有者等のリスク認識不足・適正管理に関する情報・知識不足	<ul style="list-style-type: none">・空家等所有者への意識啓発として、東京都との共催による「空き家・相続セミナー&個別相談会」を実施しました。・空家法に対する理解や空家等を放置するリスクを周知する目的として、希望者に「東京都空き家ガイドブック」の配布を行いました。
3. 空き家化の予防の必要性 <ul style="list-style-type: none">・相続を契機とした空き家の増加・高齢化に伴う空き家の増加・荒廃した空き家化・建築物活用場面の創出	<ul style="list-style-type: none">・空家等所有者への意識啓発として、東京都との共催による「空き家・相続セミナー&個別相談会」を実施しました。・令和2年には、空き家利活用等相談事業を開始しました。
4. 適正管理を促進する環境整備の必要性 <ul style="list-style-type: none">・相談窓口の設置の必要性・専門家団体との連携	<ul style="list-style-type: none">・本市では令和2年より市の相談窓口を設置しており、令和4年から令和7年の4年間の相談件数は94件でした。・専門家団体・他団体との連携として、本市では平成29年に「公益社団法人府中市シルバー人材センター」、令和5年に「一般社団法人全国古民家再生協会」「一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会」と協定を締結しました。

5. 特定空家等に対する措置の必要性	
<ul style="list-style-type: none"> ・税制上の問題 ・客観的な対応の必要性 	<ul style="list-style-type: none"> ・本市では令和元年に9件、令和4年に6件～、を特定空家等と認定しました。 ・空家等の客観的な判断を行うため、令和5年12月の空家法改正を踏まえて、特定空家等・管理不全空家等の認定基準を作成しました。 ・今後は作成した市の判定基準に基づき調査を行い、空家等対策協議会での検討を含めて適切な措置を講じます。

(2) 第2次計画に定めた数値目標の評価

第2次計画において定めた、未解決の荒廃した空き家件数の数値目標の達成状況は以下のとおりです。

図表 26：第2次計画に定めた数値目標の達成状況

	令和4年度時点 現状値	目標値	令和6年度末時点 現状値
未解決の荒廃した空き家件数	110件	80件	127件
新規相談件数 (荒廃した空き家への苦情等)	43件/年	40件/年	85件/年
解決件数	39件/年	46件/年	60件/年

5 空き家対策を進める上での主な課題

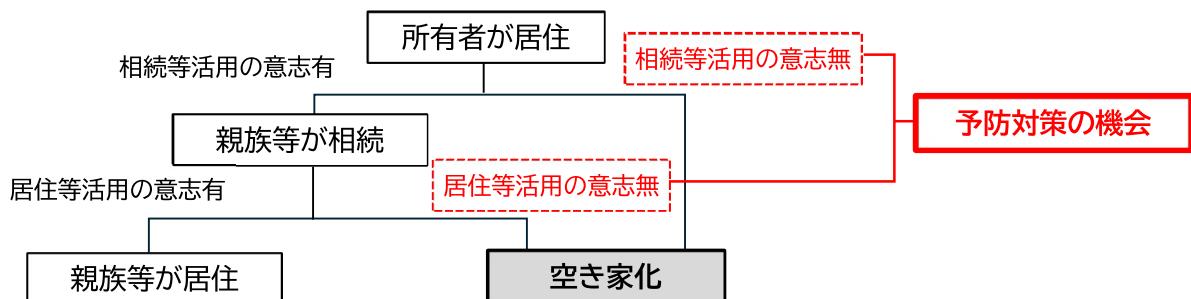
本市の現状を踏まえ、建物（空家等）の状態や空家等の種類、所有者の意向等に応じた空家等の課題を「発生予防」「適正管理」「利活用」「安全確保」の4つの視点に分類し整理します。

(1)発生予防

①相続時の空家等化を防ぐ情報提供と意識啓発

所有者アンケート調査によると、空家等の発生原因の一つとして、「相続」が多くなっています。この相続時の空家等発生では「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」などのケースが多いと考えられるため、相続発生後に空家化しない取組を検討する必要があります。

図表 27：相続時の空家等の発生予防の機会



②空家等となる可能性が高い住宅の所有者に対する情報提供

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家等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、高齢化率が高く、戸建て住宅が多い地域については、市から働きかけを行う等といった重点的な対策を検討する必要があります。

(2)適正管理

①空家等所有者への意識啓発

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。令和5年の空家法改正により「管理不全空家等」が位置づけられることからも、空家等を放置することのリスクが高まっています。

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所有者の意向に沿った相談窓口の充実

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」といった管理面の相談や「処分したいが方法が分からない」、といった除却面の相談、「取り壊したくはないが当面使用する予定はない」、「使いたいが老朽化が進んでいて改修の必要がある」、「誰かに使ってほしい」といった活用面の相談など、他分野にわたる相談が想定されます。

所有者の空家等に関する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、幅広い分野の相談の対応することが可能な窓口を周知し、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。

③空家等の所在・所有者・管理状況等の現状把握

空家等の状態や所有者の意向に応じた適切な空き家対策を進めていくに当たっては、本計画が対象とする空き家を把握し、**本市の空家台帳（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や職員による巡回等を行い、空き家の所在地や状態等についての情報を常に更新し、把握する必要があります。

また、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、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。

(3)利活用

①空家等の活用場面の創出

市独自の調査によると、本市の空家等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、老朽度が低い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。また、接道条件が悪いことなどが原因で放置されている空家等が多い地域においては、「空家等活用促進区域」の設定なども検討することで、空家等の解消・市場流通に繋がります。

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。

また、空家等の除却跡地においては市街地環境の向上に資する敷地整序の促進や防災空地としての活用、広場としての地域のまちづくりへ活用するなどの方策を検討する必要があります。

②専門家団体等との連携強化による利活用の促進

空家等の管理・活用に当たっては、補修・売買・相続手続等の専門性が求められるため、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。特に空家等の活用において民間事業者と連携する場合には、空家等管理活用支援法人の指定による方策も考えられます。

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。

(4)安全確保

①定量的な空家等の判断基準に基づく特定空家等・管理不全空家等の判定

令和5年の空家法改正により、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等と位置づけ、空家法第22条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導及び勧告を行うことができることとなりました。

本市では、「管理不全空家等及び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）」を踏まえて作成した「特定空家等及び管理不全空家等の判断基準（令和7年3月 府中市）」に基づき、空家等の状況を点数化したうえで、特定空家等相当・管理不全空家等の判定を行います。

周辺の環境を保全し地域の安全を確保するためには、これらの判断基準に基づき判定した特定空家等及び管理不全空家等に対して適切な措置を講じる必要があります。

②市からの適切な措置による空家等解消

本市では、令和6年度末時点で127件の荒廃した空き家（管理不全空家等相当）が確認されているため、空家法に基づく適切な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。

③税制上のリスクの周知

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・管理不全空家等については、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。

特定空家等や管理不全空家等の解消、また未然防止においては、住宅用地特例から除外されるといった税制上のリスクを空家等所有者に周知する必要があります。

第3章 空家等対策の基本方針

1 基本的な考え方と市の役割

(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5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」と規定されています。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にのっとり、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、府内・府外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。

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。

また、令和3年4月に改正された民法では、所有者不明土地・建物や管理不全土地・建物から生じる問題の解消を目的とした「所有者不明土地・建物管理制度」「管理不全土地・建物管理制度」が新設されました。これらの制度は、利害関係人が家庭裁判所に管理人選任を申立てることで、公共事業や民間取引の円滑化につながることが期待されています。市としては当該土地・建物の調査や市民からの相談内容を踏まえ、必要に応じて管理人選任の申立て支援等を行うことで、空き地や空き家等の解消を図っていきます。

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

(2)施策体系

第4章 空き家に対する施策

1 実施体制

2 方向性ごとの施策

3 相談への対応

(1)相談窓口

(2)各専門家団体との連携

4 数値目標

第5章 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

1 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準

2 措置の実施

(1)特定空家等

(2)管理不全空家等

3 応急措置(その他対処)

(1)応急措置の考え方

(2)応急措置の具体例

(3)応急措置の進め方

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

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】

4 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、次のようにになります。

図表○：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	<ul style="list-style-type: none">○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。	<ul style="list-style-type: none">○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	<ul style="list-style-type: none">○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处分	<ul style="list-style-type: none">○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	<ul style="list-style-type: none">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。	<ul style="list-style-type: none">○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。
災害対策基本法	災害対策基本法	市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生	○「空家等」以外も対象となる。

施策等の名称	制度等の根拠	概要	空家法との 主な相違点
に基づく市町村長の応急措置	第 62 条第 1 項	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。	○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。 ○“急迫の危難”が生じている場合に限られる。

5 国・都の空き家対策に係る動向

(1)国の動向

- ①空家等対策の推進に関する特別措置法
- ②全国版空き家・空き地バンク
- ③全国空き家対策推進協議会
- ④空き家再生等推進事業
- ⑤空家等対策総合支援事業
- ⑥住宅市場を活用した空き家対策モデル事業
- 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
- 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)
- 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
- ⑩所有者が不明な土地等に対する対応
- ⑪法定相続情報証明制度
- ⑫空き家所有者情報の外部提供

⑬空家等の増加抑制策、利活用施策に対する支援等

⑭民法改正に伴う不動産取引への影響

⑮建築基準法の改正による空き家対策への影響

⑯国土交通省による空き家所有者実態調査

(2) 東京都の動向

6 府中市空家等対策協議会条例

7 委員名簿(府中市空家等対策協議会)

8 会議開催経過(府中市空家等対策協議会)

