

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 第2次計画の課題に対する対応と評価	- 15 -
(1) 課題に対する具体的な取組	- 15 -
(2) 第2次計画に定めた数値目標の評価	- 16 -
4 空家等対策を進める上での主な課題	- 17 -
(1) 増加が見込まれる空家等への対応	- 17 -
(2) 空家等の所有者への対応	- 18 -
(3) 管理が不十分な空家等への対応	- 18 -
第3章 空家等対策の基本方針	- 20 -
1 基本的な考え方	- 20 -
2 本計画の基本方針	- 20 -
3 施策体系	- 22 -

第4章 空き家に対する施策.....	- 24 -
1 基本方針ごとの施策	- 24 -
(1)「基本方針1 空き家等の発生の予防」に関する施策.....	- 24 -
(2)「基本方針2 空き家等の現状把握と適切な管理の促進」に関する施策.....	- 26 -
(3)「基本方針3 空き家等の市場流通・利活用の促進」に関する施策.....	- 28 -
(4)「基本方針4 危険な空き家等に対する適切な措置の実施」に関する施策.....	- 29 -
2 主体別の役割と空き家等対策を推進する実施体制	- 32 -
(1) 主体別の役割.....	- 32 -
(2) 実施体制	- 33 -
資料編.....	- 34 -
1 空き家等対策の推進に関する特別措置法	- 34 -
2 空き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	- 34 -
3 「特定空き家等に対する措置」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】	- 34 -
4 空き家対策に係る法令・例規等.....	- 34 -
5 国・東京都・府中市の動向	- 36 -
6 府中市空き家等対策協議会条例.....	- 38 -
7 委員名簿（府中市空き家等対策協議会）	- 38 -
8 会議開催経過（府中市空き家等対策協議会）	- 38 -

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家等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家等は、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。

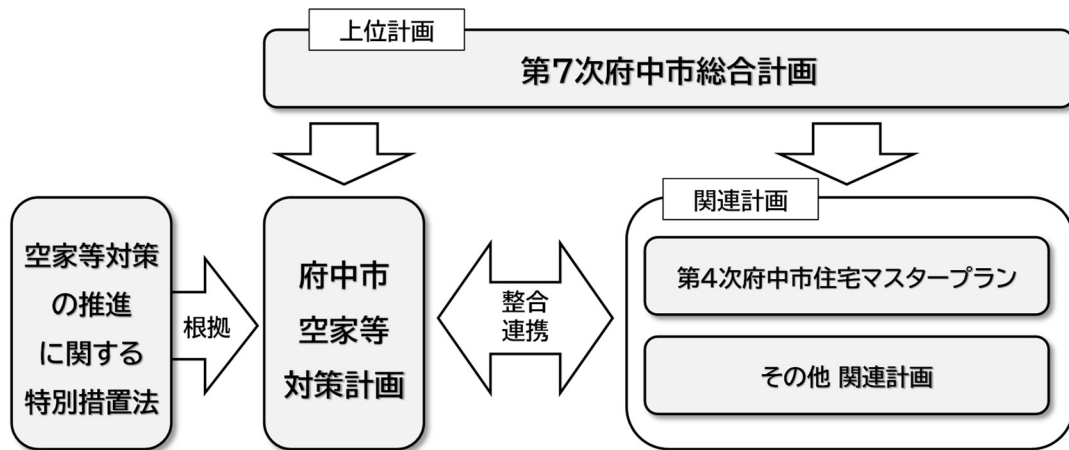
本市では、平成 29 年度に府中市空家等対策計画（以下「第 1 次計画」といいます。）、4 年後の令和 4 年度に第 2 次府中市空家等対策計画（以下「第 2 次計画」といいます。）を策定し、基本方針の制定や実施体制の確立、特定空家等の認定などの空家等対策を進めてきました。第 2 次計画の計画期間である 4 年が経過することから、引き続き、府中市空家等対策協議会において協議を重ねて計画内容の見直しを図り、市民の生活環境の保全や空き家問題について、本市の考え方を明確にし、空家等対策をより総合的かつ計画的に推進していくために、「第 3 次府中市空家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を策定し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

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、より具体的な空家等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、所有者等による空家等の適正管理、安全・安心な生活環境の確保、空家等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次府中市総合計画後期基本計画の計画期間に合わせて、令和8年度から令和11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8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
第7次府中市総合計画後期基本計画	後期基本計画：計画期間（4年間）			
第3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

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、空家法において次の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。

※ 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**」、「**管理不全空家等**」及び「**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。

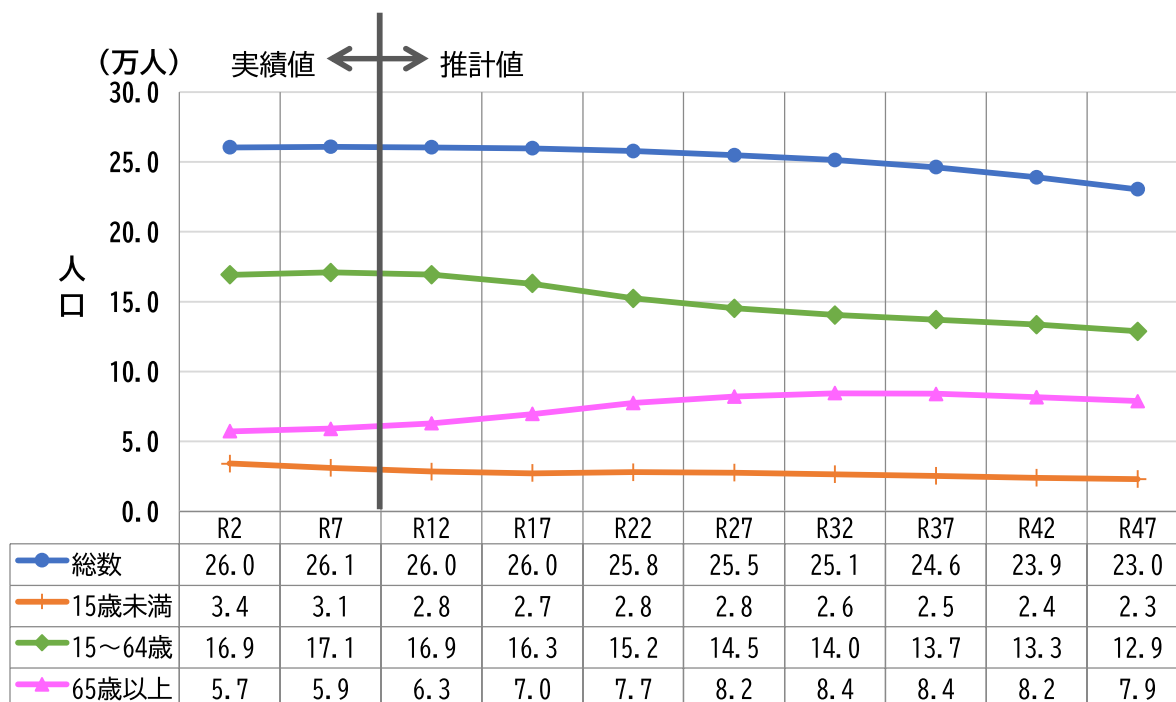
南端に多摩川が流れ、ここから北へ約 1.7 キロメートルにわたって平坦地が広がり、これより東西に走る高さ約 6 メートルから 7 メートルの崖線から北へ約 2.5 キロメートルにわたって立川段丘が広がっています。この段丘は西端で海拔 70 メートル、東端が海拔 40 メートルで、市内で最も高いところは府中市武蔵台 3 丁目で海拔 82 メートルです。

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。

(2)府中市の人口推移

本市の人口推移は、令和 17 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。

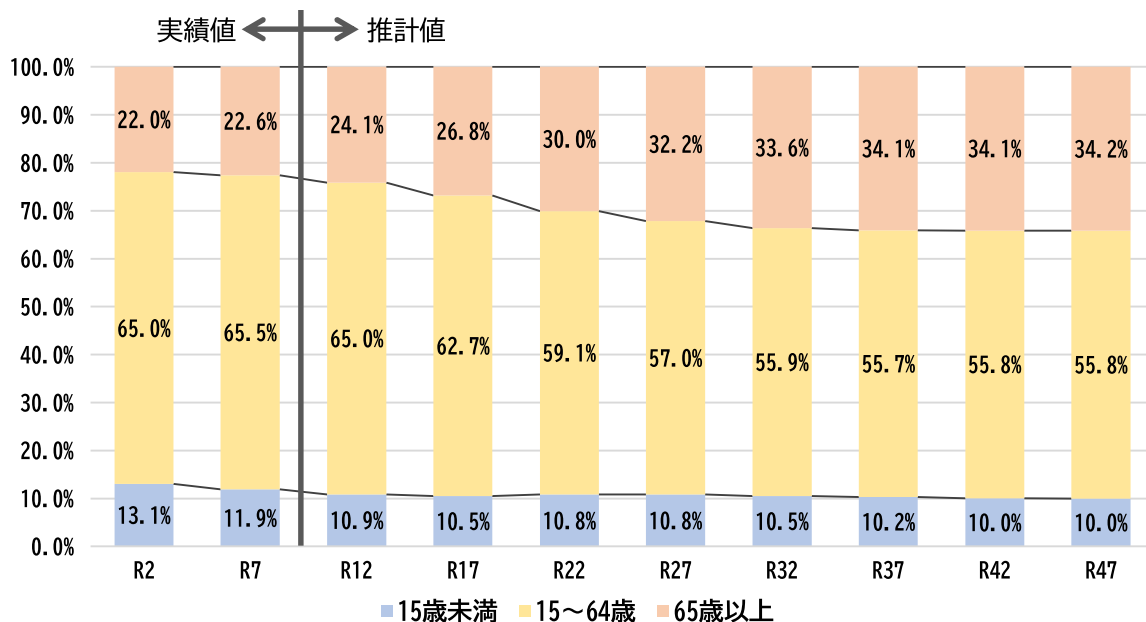
図表 4：本市の人口推移



（出典）第 7 次府中市総合計画（後期）【仮】

また、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、30年後の令和37年には高齢化率が約34パーセントとなることが予測されています。

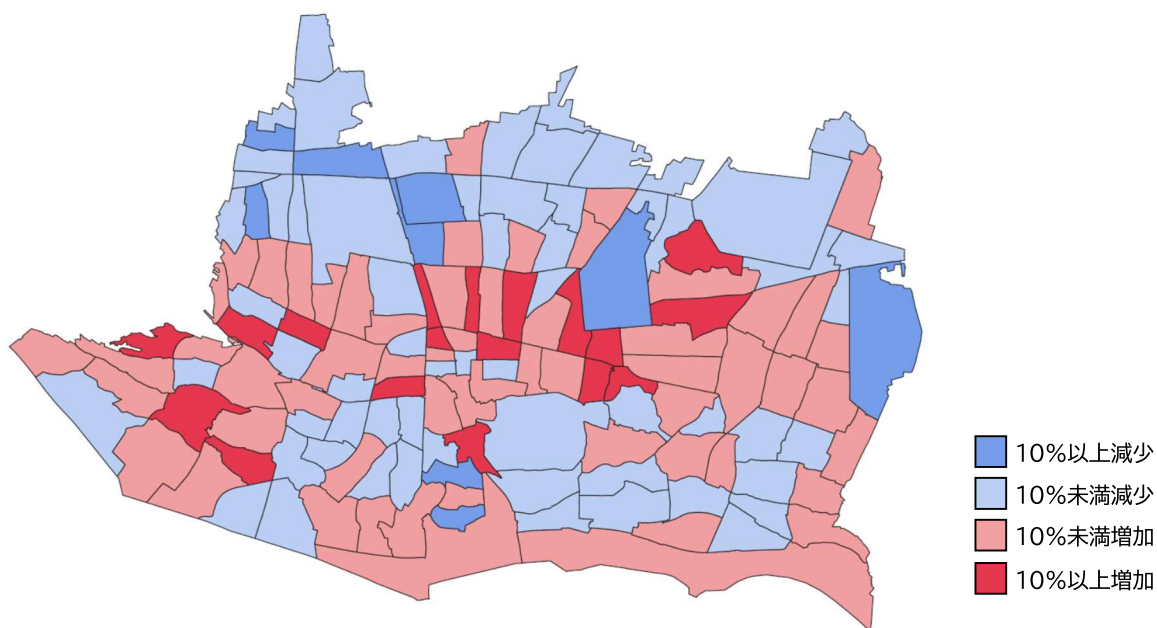
図表5：本市の高齢化率の推移



(出典) 第7次府中市総合計画(後期)【仮】

地域別の状況に着目すると、市の北部・北西部では平成27年から令和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：地域別の人口増減(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

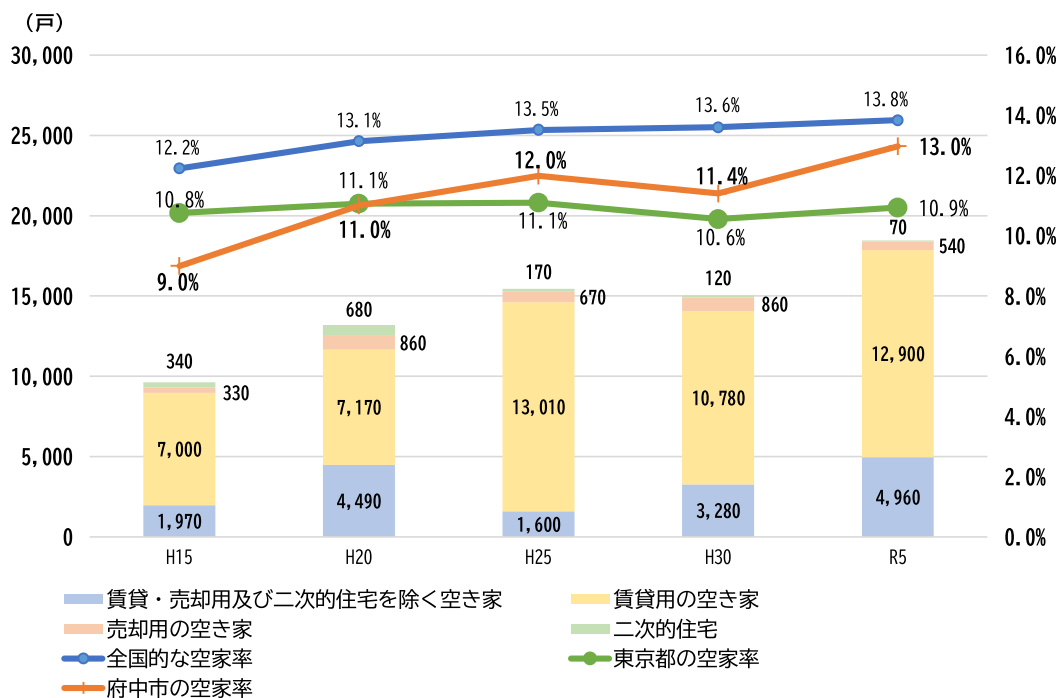
(1)住宅・土地統計調査

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

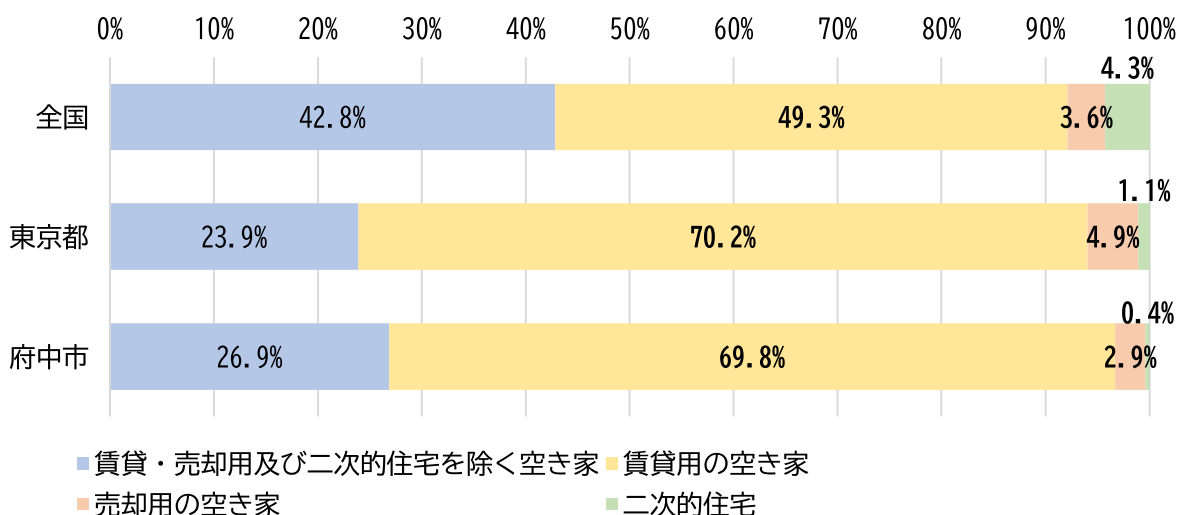


年度	H15	H20	H25	H30	R5
住宅総数(A)	106,750	120,450	129,130	131,360	142,390
空き家数(B)	9,640	13,200	15,450	15,040	18,470
二次的住宅	340	680	170	120	70
売却用の空き家	330	860	670	860	540
賃貸用の空き家	7,000	7,170	13,010	10,780	12,900
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	1,970	4,490	1,600	3,280	4,960
空き家率(B)/(A)	9.0%	11.0%	12.0%	11.4%	13.0%

(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に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

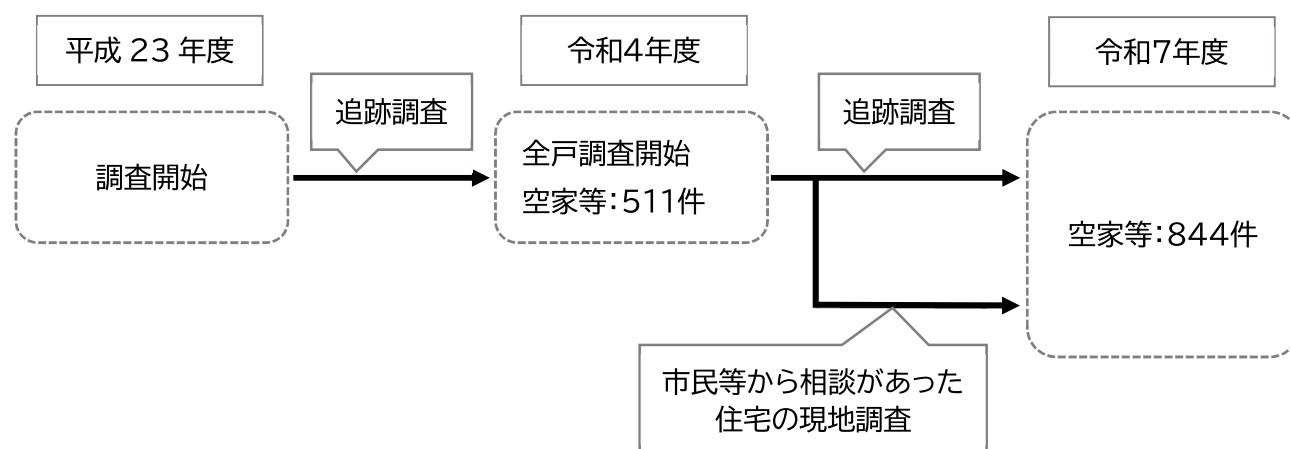
本市では、**空家法第 11 条に基づき、空家等に関する正確な情報(空家等の住所・老朽度・所有者等)の把握を目的として、令和 4 年度に市内全域の住宅を対象に空き家調査を実施しました。**

調査後は、空家等が改善されているかを確認する追跡調査や、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

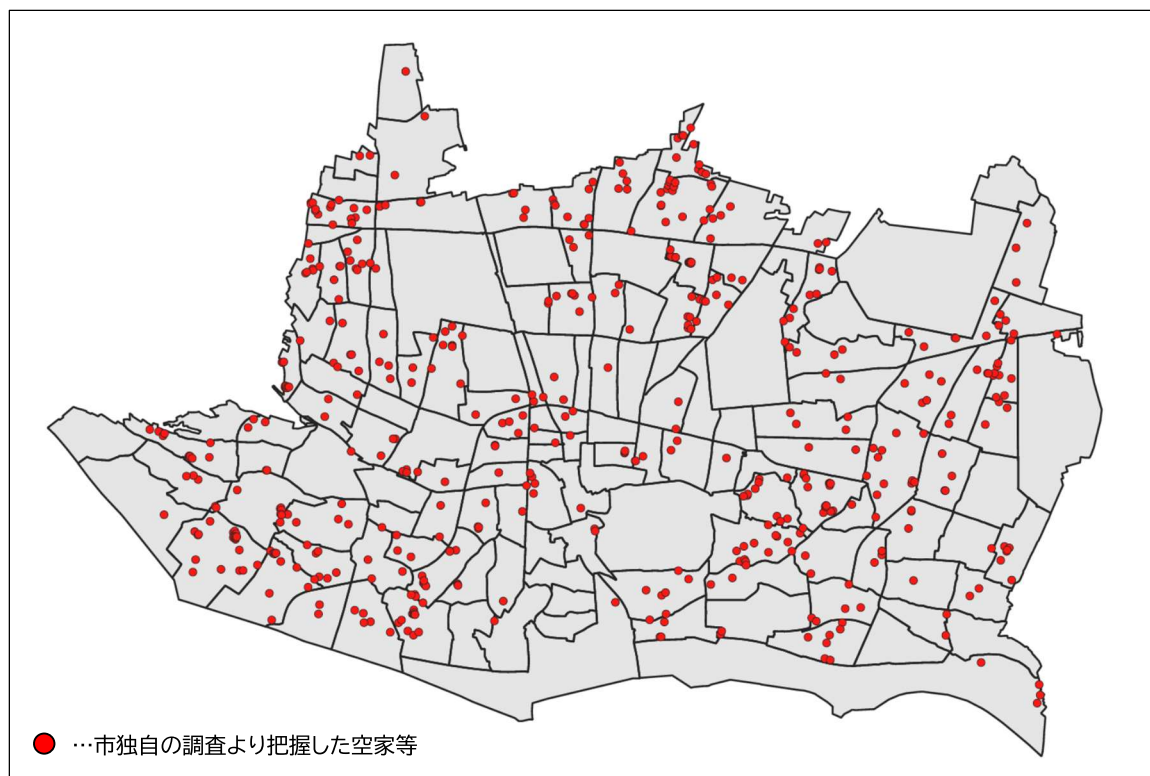


②現地調査の結果

〈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。

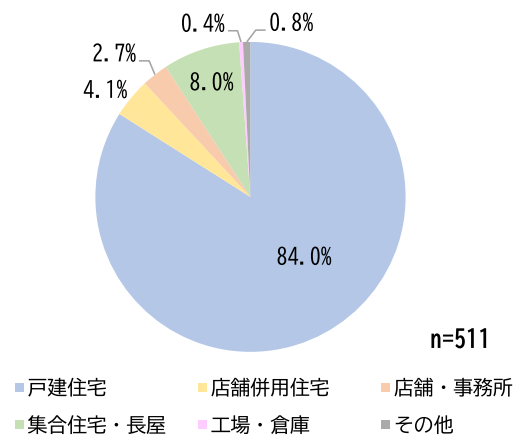
図表 12：地域別空家等件数

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	武蔵台	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。

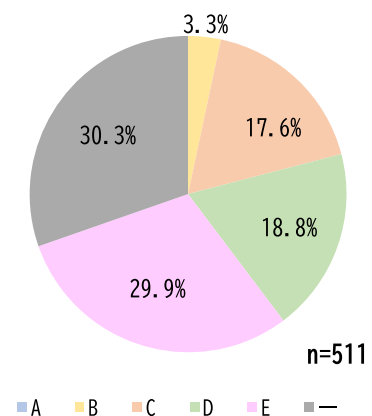
図表 13：空家等の用途



〈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「一」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。

図表 14：空家等の老朽度ランク



空家等ランクの状態

- A：倒壊や建築材等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
- 一：問題ない

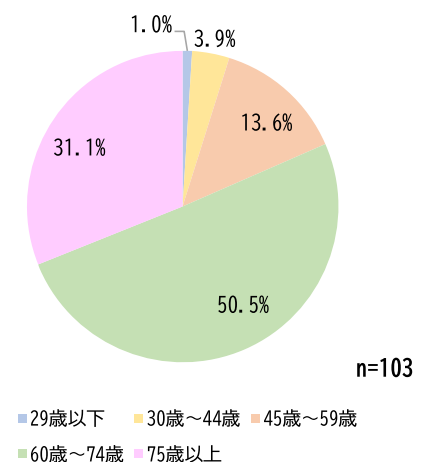
③空家所有者アンケート調査の結果

空き家と思われる建物の所有者（共有者を含む。）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いることから、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。

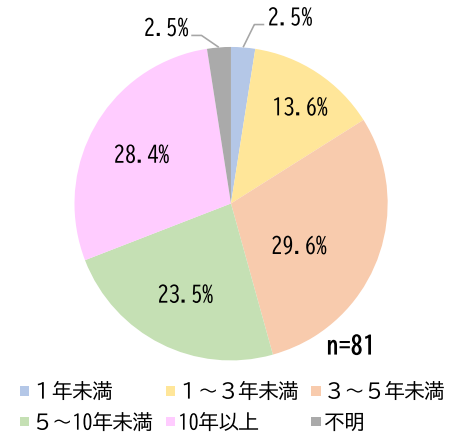
図表 15：空家等所有者の年齢構成



〈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。

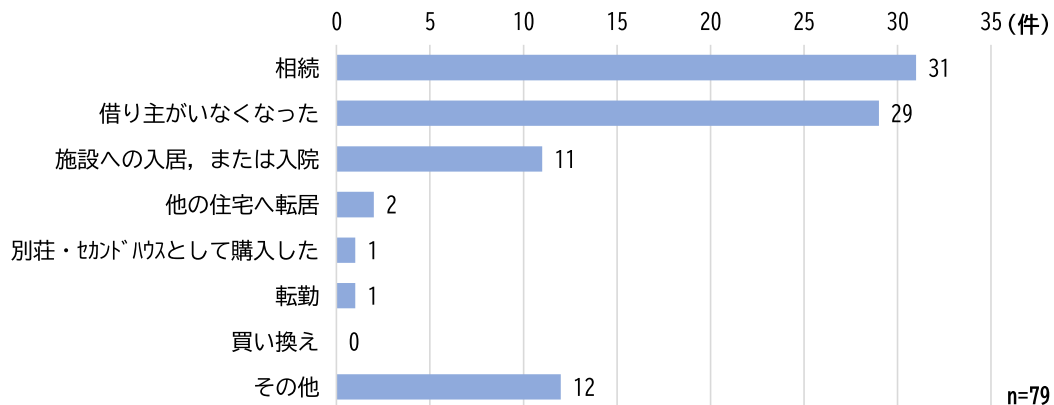
図表 16：空家等の継続期間



〈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「借り主がいなくなった」が29件となっています。

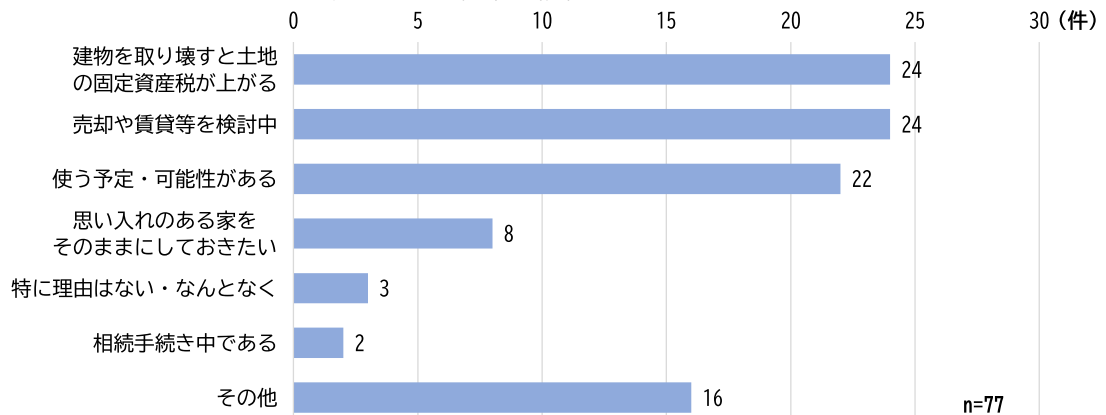
図表 17：空家等になったきっかけ



〈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。

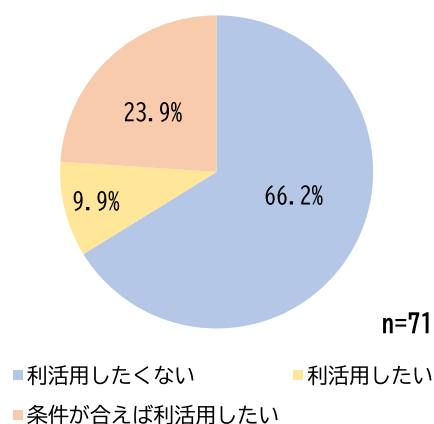
図表 18：空家等が継続している理由



〈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 パーセントとなっています。

図表 19：利活用の意向



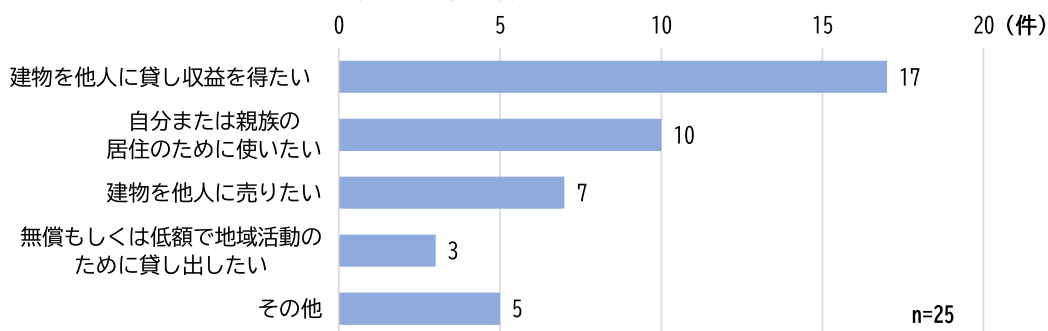
空き家の利活用とは

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)

〈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。

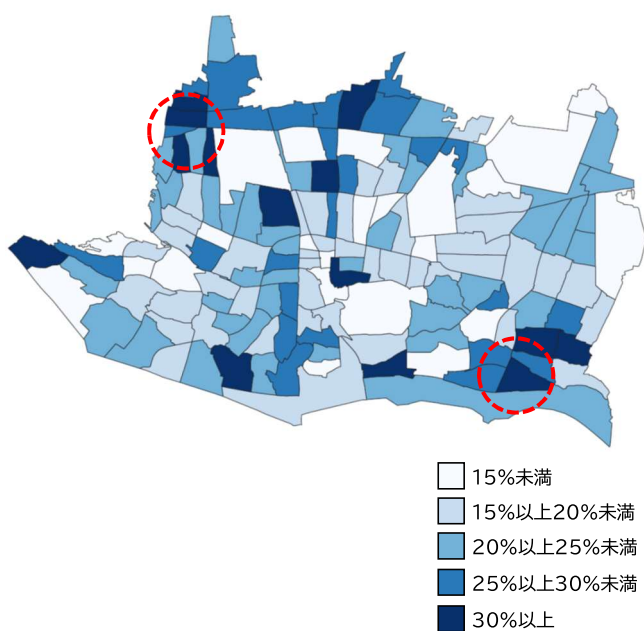
一般的に 65 歳以上の高齢者のみが居住する持ち家を「空き家予備軍」と呼び、数年の間に空家等になる確率が高い住宅とされています。この「空き家予備軍」に対して適切な対策を講じることで、将来的な空家化を予防します。

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。

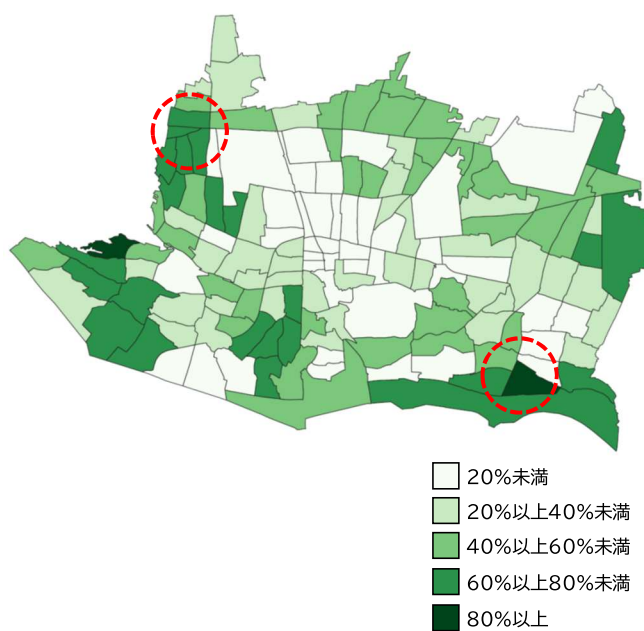
総務省統計局が実施した「令和 2 年国勢調査」より、小地域別の高齢者率と戸建て住宅率をみると、市北西部（北山町・西原町周辺）や南東部（小柳町周辺）の一部地域で、高齢化率と戸建て住宅率が共に高い地域が見られます。高齢者率が高く、かつ戸建て住宅が多い地域は、今後、居住者の入院や施設等への入所等から空家化する可能性が高い住宅が多いことが予想されます。

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 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、空家等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、市内空き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"> ・空き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。 ・空き家法に対する理解や空き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"> ・空き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"> ・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。
<ul style="list-style-type: none"> ・税制上の問題 ・客観的な対応の必要性 	

(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

4 空家等対策を進める上での主な課題

(1)増加が見込まれる空家等への対応

①相続時の空き家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、相続発生後に空き家化しない取組を検討する必要があります。

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。

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家等対策を進めていくに当たっては、本計画が対象とする空家等を把握し、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・自治会等からの空家等に関する相談や情報提供のほか、市内の空家等の全戸調査や職員による巡回等を行い、空家等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。

④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。このような空家等については、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。

空家等が適切に市場に流通することは、空家等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。

⑤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。

空家等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。

(2)空家等の所有者への対応

①空家等所有者への意識啓発

空家等の所有者等は、遠方に居住しているなど、所有者等自身が空家等の現状や、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」が位置づけられたことから、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、空家等を放置することによるリスクなどを周知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

空家等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」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、「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家等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)管理が不十分な空家等への対応

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、特定空家等相当・管理不全空家等の判定を行い、周辺の環境を保全し地域の安全を確保を目的として、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家等では、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

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 本計画の基本方針

第2章で整理した本市の空家等対策を進める上での主な課題と本市の基本的な考え方を踏まえて、「発生予防」「適正管理」「利活用」「安全確保」の4つの観点から基本方針を設定し、空家等や空家等所有者の状態に応じた空家等対策を推進します。

基本方針1

空家等の発生の予防

空家等の発生原因として最も多いのは、相続による所有者不明や管理の放棄であることから、発生の予防に重点的に取り組みます。特に、空家等となる可能性が高い「空き家予備軍」や、空家等の発生が予測される地域に対し、重点的な対応を推進します。

また、現在居住している段階から「自宅を空き家にしない」という意識を持つことが重要であることから、持ち家世帯を対象とした普及啓発や、高齢者層及び家族への重点的な情報提供を通じて、所有不動産の今後について検討していただくなど、将来的な空家等の発生抑制を図ります。今後も住民一人ひとりが自らの住宅の将来を考えることができるよう、意識の醸成を促していきます。

基本方針2

空家等の現状把握と適切な管理の促進

空家等の管理が不十分であることによる周辺環境への悪影響を未然に防ぐため、所有者に対して適正な管理の必要性やその責務を周知・啓発し、自主的な管理を促進します。

また、所有者が抱える課題解決に向けた相談窓口の設置やセミナーの開催、空家等の現状を正確に把握するため、市民から寄せられる相談や実態調査の結果を活用した情報の一元的な管理に努めます。

このような取組により、空家等に対する早期の対応と、市内全体の適正な空家等管理体制の構築を目指します。

基本方針3

空家等の市場流通・利活用の促進

空家等の有効活用を図るため、既存住宅としての市場流通と、地域の課題解決に資する利活用の両面から取組を進めます。流通可能な空家等については、中古住宅としての価値を見出し、民間事業者との連携による情報提供やマッチング支援を通じて、売却・賃貸などの流通を促進します。これにより、空家等を循環的に活用できる住宅市場の形成を目指します。

また、市場での流通が難しい空家等であっても、地域の交流拠点や子育て支援施設など、地域ニーズに応じた活用を推進します。所有者と地域、民間事業者が連携し、空家等を地域の資源として活かす体制づくりを進めます。

あわせて、除却後の跡地利用の支援も検討し、空家等の活用によるまちの活力向上を図ります。

基本方針4





危険な空家等に対する適切な措置の実施

周辺住民の生活環境や安全性を著しく損なうおそれのある管理不全空家等や特定空家等については、所有者等に対して適切な管理の必要性を周知するとともに、自主的な管理を促します。

通知や支援を行っても改善が見られない場合には、空家法に基づき、助言・指導、勧告、命令、代執行といった段階的な措置を講じます。特に、所有者の所在が不明な空家等に対しては、略式代執行や法的手続を含む対応を検討します。

また、定量的な判断基準に基づき、老朽化が進んでいる空家等や防災や防犯の観点から危険性のある空家等を的確に判定し、除却を促すとともに、適切な対応を実施します。今後も、所有者等の責務を基本としつつ、地域の安全と安心を守るための措置を徹底します。

図表 27：住宅(空家等)の状態別 基本方針の位置付け

住宅の状態	<div>居住中</div> 	<div>空家化</div> 	<div>管理不全化</div> 	<div>跡地活用</div> 
基本方針の位置付け	基本方針1	基本方針2		
		基本方針3		
			基本方針4	

3 施策体系

本市の空家等の現状および課題を踏まえ、基本方針ごとに具体的な施策を定めます。

課 題	基 本 方 針
(1)増加が見込まれる空家等への対応 ①相続時の空き家化を防ぐ情報提供と意識啓発 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 ③空家等の所在・所有者・管理状況等の現状把握 ④空家等の活用場面の創出 ⑤専門家団体等との連携強化による利活用の促進	基本方針1 空家等の発生の予防
	基本方針2 空家等の現状把握と適切な管理の促進
(2)空家等の所有者への対応 ①空家等所有者への意識啓発 ②所有者の意向に沿った相談窓口の充実	基本方針3 空家等の市場流通・利活用の促進
(3)管理が不十分な空家等への対応 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 ②市からの適切な措置による空家等解消 ③税制上のリスクの周知	基本方針4 危険な空家等に対する適切な措置の実施

施 策

- 【１－１】所有者・市民等への意識啓発
- 【１－２】所有者・市民からの相談対応における相談体制の整備
- 【１－３】相続に起因する空き家化を予防する福祉部門との連携
- 【１－４】地域ごとの空き家事情に応じたアウトリーチ型の支援

- 【２－１】定期的な実態調査の実施による空き家等の現状把握
- 【２－２】安心して住み続けることができる環境の構築
- 【２－３】庁内で連携した所有者等の把握
- 【２－４】財産管理人制度の運用
- 【２－５】各団体と連携した空き家等の適正な維持管理と活用の促進

- 【３－１】専門家団体との協定に基づく相談体制の整備
- 【３－２】空き家等の所有者等と活用希望者のマッチングのための仕組みの構築

- 【４－１】所有者等による主体的な対応の促進
- 【４－２】管理不全空き家等の対応
- 【４－３】特定空き家等の対応
- 【４－４】災害時の安全性を確保する改修や除却の促進

第4章 空き家に対する施策

1 基本方針ごとの施策

(1)「基本方針1 空家等の発生の予防」に関する施策

【1-1】所有者・市民等への意識啓発

空家等に関する対策を進める上で、空家等の有効活用や適切な管理に対する所有者等の意識の向上、持ち家を所有する世帯へ空き家化させないための意識啓発が必要です。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、広報紙等を用いた市内の空家等の活用事例の紹介や、空き家問題を周知する出張講座により空家等となることのリスクを周知することで所有者等の意識を高め、空家等の発生の予防につなげていきます。

また、空家等の所有者や権利関係が不明確となることは、適切な管理や活用の大きな障壁となるため、令和6年度に義務化された相続登記について、市民へ周知・啓発を図り、相続が発生した際に確実な登記を促します。

具体的な取組

- ・相続登記の義務化の周知
- ・空き家新聞の配布（強化）
- ・空き家ガイドブックの全戸配布（強化）
- ・固定資産税納税通知書へのチラシ同封（強化）
- ・空家等の発生予防に係る出張講座（新規）

【1-2】所有者・市民からの相談対応における相談体制の整備

所有者等の高齢化や相続、費用面等、空家等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。

庁内関係部署や専門家団体、民間事業者との連携を図り、空家等を取り巻く複雑な問題に対応することができる相談体制を整備します。

図 28：ワンストップ相談窓口のイメージ



具体的な取組

- ・相続登記に関する義務化の周知（再掲）
- ・おくやみハンドブックへの空き家に係る記事掲載（強化）
- ・市独自のワンストップ相談窓口の設置（新規）

【1－3】相続に起因する空き家化を予防する福祉部局等との連携

空家等の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家等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、売却や賃貸などの処分や管理を子供等が代わりにすることができる仕組みの普及や、相続や住宅の管理、資産活用などをテーマとしたセミナーを開催します。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、空家等となる前の段階での問題解決を図ります。

具体的な取組

- ・相続や資産活用をテーマにしたセミナーの開催
- ・民生委員・社会福祉協議会と連携し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

【1－4】地域ごとの空き家事情に応じたアウトリーチ型の支援

今後、空家等の発生が特に多くなると見込まれる地域に対して、自治会と連携した高齢者世帯への訪問や、該当地域の住民を対象とした「空家等の適正管理」や「相続に備えた準備」等をテーマとするセミナーや相談会の開催といった、地域に対するアウトリーチ型の支援を実施します。

具体的な取組

- ・自治会などと連携した高齢者世帯への情報提供（新規）
- ・地域の状況に応じた相談会・セミナー等の開催（新規）

(2)「基本方針2 空家等の現状把握と適切な管理の促進」に関する施策

【2-1】定期的な実態調査の実施による空家等の現状把握

空家等の適切な維持管理を促進し、管理不全化を防ぐためには、継続的な状況把握が不可欠です。市では、これまでの調査で空家等と判断された住宅について、引き続き定期的な状況確認を行い、放置や老朽化などの問題が進行しないよう努めていきます。

また、調査結果や市民・自治会から寄せられる相談や情報をもとに、空家等の情報をまとめたデータベースを整備し、内容の更新を行います。このデータベースを活用することで、特に管理が不十分と思われる空家等の状況や、所有者等の把握につなげていきます。

具体的な取組

- ・ 定期的な空家等実態調査の実施（新規）
- ・ 調査結果のデータベース化及び更新（強化）

【2-2】安心して住み続けることができる環境の構築

空家等は個人の財産であり、所有者が責任を持って管理することが前提ですが、所有者等による管理が困難な場合、空き家問題が深刻化し、周囲に影響を与えるおそれがあります。市民が安心して暮らし続けられる環境を実現するためには、空き家等が周囲に悪影響を及ぼす前に、問題の顕在化を防ぐ適切な対応が求められます。市で空家等の実態を把握する調査を行い、空家等の状態に応じた適切な対応を講じることで、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。

具体的な取組

- ・ 樹木繁茂時の連絡に対する随時対応
- ・ 樹木の多い空き家に対する定期的な現地確認（新規）

【2-3】所有者等の把握

空家等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、空家等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。特に、高齢者等の施設への入所や死亡等を原因として空家等が発生することから、施設入所時や相続発生時における情報提供スキームの構築や死亡届提出時の啓発資料の配布等を検討します。

また、令和5年の法改正により、空家等に工作物を設置している電気・ガス供給事業者等に対して、市町村長が所有者把握に必要な情報の提供を求めることが可能となったことから、これらの事業者からの情報活用も視野に入れて取組を進めます。

具体的な取組

- ・ 施設への入所や相続の発生に関する情報を把握するスキームの構築の検討

(新規)

【2-4】財産管理人制度の活用強化

空家等を相続する者が存在しない、または、空家等の所有者の存否が明らかでないことにより、空家等が放置され周辺環境に悪影響を及ぼす事態を回避するため、引き続き、市が利害関係人に代わって、相続財産清算人及び不在者財産管理人等の選任を裁判所に申し立てます。管理する者がいない空家等について市が主導的に関わることで、適切な管理が行われるよう促進し、空家等の解消を図っていきます。

具体的な取組

・財産管理人（相続財産清算人・不在者財産管理人・管理不全土地建物管理人）選任の積極的な申立て（強化）

【2-5】各団体と連携した空家等の適正な維持管理と活用の促進

民間事業者や NPO 法人などと連携し、空家等の見回りや除草、植木のせん定、管理代行サービスの紹介などにより適正な管理を促進し、管理不全を防止します。

また、所有者が安心してリフォームに取り組めるよう、国土交通省や東京都が発刊するガイドブックを活用し、普及啓発に努めるほか、法的・経済的・技術的な課題に対して適切な助言や支援を受けられる体制づくりの一環として、NPO 法人や専門家団体との連携による相談会やセミナーを開催します。

具体的な取組

・国土交通省・東京都が発刊する刊行物の周知・配布
・民間事業者や専門家団体と連携した相談会・セミナー等の開催（強化）
・民間事業者等による空家等管理代行サービスの紹介（強化）
・近隣自治体と協力し、広域的な空家等対策の周知啓発やセミナーの実施（強化）

(3)「基本方針3 空家等の市場流通・利活用の促進」に関する施策

【3-1】所有者からの相談対応における相談体制の整備

空家等の中には、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。このような悩みの相談先についても、所有者等にとっての大きな課題は、相談先を含む「情報の不足」であると考えられます。

そこで、庁内関係部署や専門家団体、民間事業者との連携を図り、空家等を取り巻く複雑な問題に対応することができる相談体制を整備します。

具体的な取組	・市独自のワンストップ相談窓口の設置（新規）（再掲）
--------	----------------------------

【3-2】空家等の所有者等と活用希望者のマッチングのための仕組みの構築

空家等の利活用を希望する団体・個人が市内の空家等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、空家等所有者等とのマッチングを円滑に行うためのプラットフォームの構築を検討します。

また、東京都が住宅セーフティネット制度として取り組む「東京ささエール住宅」の活用方策の検討を行うほか、空家等を地域交流や福祉、子育て支援などの活動拠点回収する際の費用の一部を助成する制度の創設を検討するなど、地域主導による空家等の利活用を市が後押しする利活用モデルの構築に取り組みます。

具体的な取組	・市場流通に向け空家等の改修等を行う民間事業者との連携体制の整備（新規） ・所有者等と活用希望者との効果的なマッチングに関するプラットフォーム構築の検討（新規） ・空家等所有者への住宅セーフティネット制度の周知
--------	---

(4)「基本方針4 危険な空家等に対する適切な措置の実施」に関する施策

【4-1】所有者等による主体的な対応の促進

空家等による周囲への悪影響を未然に防ぐためには、所有者等による主体的な対応が不可欠です。市では、空家等の適切な管理が所有者等の責務であるという意識の醸成を図るとともに、所有者等が自ら適切に管理や除却を行えるよう、相談体制の整備や情報提供、支援制度の周知など、必要な環境の整備を進めます。

具体的な取組

- ・危険な空家等の所有者等への助言・指導
- ・適切な管理や建物の除却につながる助成制度の検討及び周知（強化）

【4-2】管理不全空家等への対応

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おそれがあると認められる空家等が確認された場合には、「管理不全空家等」と認定します。

「管理不全空家等」の所有者等に対しては、特定空家等となることを防止するために必要な措置を講じるよう、段階的な指導等を行います（図表2-8：空家法における「特定空家等及び管理不全空家等に対する措置」のフロー）。指導等を行ってもなお改善が見られない場合には、「府中市空家等対策協議会」に諮り、「特定空家等」と認定します。

なお、勧告を行った「管理不全空家等」については、その敷地に対する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いこととなるため、勧告において示した建物の除却、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。勧告によっても是正されない場合は、課税担当課である資産税課へ情報提供を行い、住宅用地に対する課税標準の特例の解除を行います。

具体的な取組

- ・管理不全空家等の認定、指導、勧告の実施

【4-3】特定空家等への対応

周囲に対して悪影響を及ぼしている空家等については、空家等対策協議会における十分な検討を踏まえ、「特定空家等」と認定します。

また、危険が切迫しているなど、周辺的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（「代執行」、「略式代執行」、「緊急代執行」）の措置（図表2-8：空家法における「特定空家等及び管理不全空家等に対する措置」のフロー）を迅速に講じます。

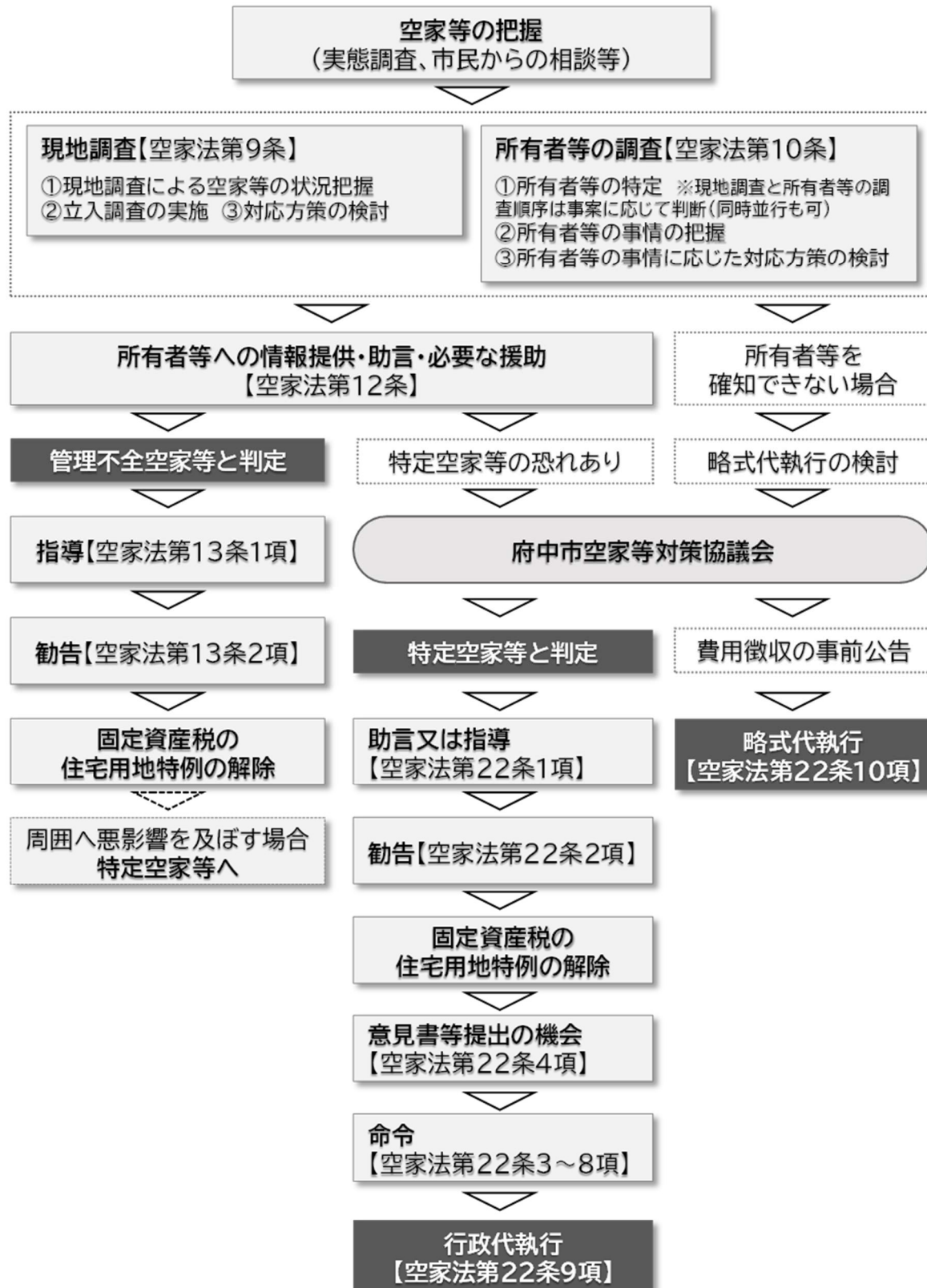
なお、勧告により、当該特定空家等の敷地について、固定資産税等の住宅用地に対する課税標準の特例が適用されないこととなることで、勧告において示した建物の除却、修繕、立竹木の伐採等の実施を所有者等が行うことを促します。勧告によっても是正されない場合は、課税担当課である資産税課へ情報提供を行い、住宅用地に対する課税標準の特例の解除を行います。

また、災害時の応急措置として、空家法第 22 条第 11 項において、災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある等で、必要な措置をとるよう勧告された特定空家等については、命令等の一部の手続を経ずに市区町村長が代執行できる緊急代執行制度が新たに創設されました。内容や範囲等について慎重に検討し、具体的な手法等を確認しながら、当該特定空家等の所有者の負担において実施します。

具体的な取組

- ・助言指導、特定空家等の認定、勧告、命令、代執行（強化）
- ・災害時の緊急代執行、応急措置（新規）

図表 28：空家法における「特定空家等及び管理不全空家等に対する措置」のフロー



2 主体別の役割と空家等対策を推進する実施体制

(1)主体別の役割

空家等は個人の財産であり、所有者が責任を持って管理することが前提ですが、様々な要因により適切な管理がなされない空家等により、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があります。

このような状況を踏まえ、空家等の問題を地域社会全体の課題として捉え、所有者等、市民、事業者及び市がそれぞれの役割を認識し、相互に連携・協力のもと、計画的かつ効果的に空家等対策に取り組みます。

①空家等の権利関係者(所有者・管理者・相続人等)

空家等の所有者等は、空家等が地域に放置されたままとならないよう、自らの責任において適切な維持管理を行うことが必要です。また、相続登記等の必要な手続についても、速やかに対応するよう努めることが求められております。

なお、所有者等自身による対応が困難な場合には、市や関係事業者が設置する相談窓口等を活用し、早期の課題解決を図ることが重要です。

②市民等(近隣住民や自治会、コミュニティ等)

近隣住民は、管理が不十分な空家等を発見した際には、市へ速やかに情報を提供していただくことが期待されます。また、自治会等の地域コミュニティにおかれては、住みよい生活環境の維持・向上に向けて、空家等の所有者等との良好な関係づくりに努めるとともに、市への相談や情報提供を行っていただくことが期待されます。

③民間事業者・専門家団体等

空家等に関する専門家団体（建築士、司法書士、不動産関係団体など）は、空家等の所有者等からの相談に対して、専門的な視点に基づき、啓発活動や支援に努め、問題の早期解決に向けた助言や対応を行います。

また、民間事業者等は、所有者等からの相談や依頼に応じて、空家等の適切な維持管理、除却（解体）、利活用の提案・実施などに取り組みます。

④府中市

市は、市民等から提供された情報に基づき、空家等の実態把握に努めるとともに、市民や事業者との連携を図りながら、空家等の所有者等に対して啓発や支援を行います。これらの空家等対策においては、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の組成、国や都との連携等、空き家問題解決のための体制の整備を図ります。

また、空家等による周辺環境への影響を踏まえ、市は地域全体での課題解決に向け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。

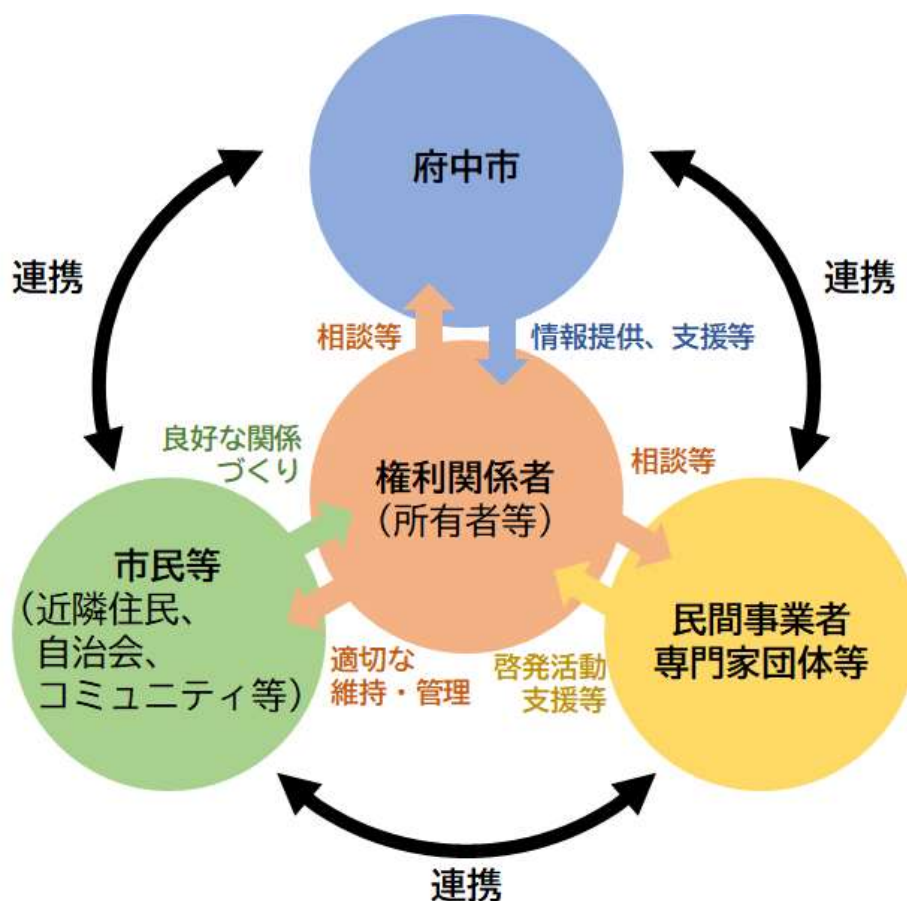
加えて、令和5年の空家法改正では、空家等の活用促進に関する制度の創設や、管理不全な空家への行政指導や固定資産税の軽減措置の見直しが進められるなど、より実効性のある制度へと発展しています。これにより、各自治体による積極的な空家等対策の実施が求められるようになったことから、市の状況を踏まえて、本市に必要な制度の活用、法的措置を検討します。

また、管理が適切に行われていない空家等については、その所有者等に対し、関係法令に基づき、必要な指導や助言等を行いながら、適切な対策を講じていきます。

(2)実施体制

空家等対策の課題は多岐にわたっており、空家等対策を円滑に推進していくために、**主体別の役割を踏まえ**、市の担当課（生活環境部環境政策課）だけではなく、市内の様々な関係部署や関係行政機関（国・東京都）、**民間事業者、専門家団体、近隣住民や自治会といった市民等が相互に連携**し、必要に応じて協議を行いながら実施します。

図表 29：空家等対策の実施体制（イメージ）



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、次のようになります。

図表〇：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	<p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p>	<p>○措置権者（特定行政庁）が異なる。</p> <p>○「空家等」以外も対象となる。</p> <p>○“景観を損なっている状態”は措置対象とならない。</p> <p>○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。</p>
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	<p>○沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務</p> <p>○道路保全立体区域内の制限</p> <p>○道路管理者等の監督処分</p>	<p>○措置権者（道路管理者）が異なる。</p> <p>○「空家等」以外も対象となる。</p> <p>○道路に関する禁止行為のみが措置の対象となる。</p>
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	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>○措置権者（消防長、消防署長その他の消防吏員）が異なる。</p> <p>○「空家等」以外も対象となる。</p> <p>○火災予防や消防活動の障害のみが措置の対象となる。</p>
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・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> <p>・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</p>
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協議会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

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)

