

府中市空家等対策計画（案）

平成29年11月

府 中 市

目次

第1章 計画の概要	1
1. 計画の背景・目的、位置付け	3
(1) 計画の背景・目的	3
(2) 計画の位置付け	3
2. 計画期間	4
3. 基本的な考え方及び市の役割	4
(1) 基本的な考え方	4
(2) 市の役割	4
4. 用語の定義、空き家の種類、対象とする地区	5
(1) 用語の定義	5
(2) 空き家の種類	6
(3) 対象とする地区	6
5. 空き家対策に係る法令・例規等	7
第2章 現状と課題	9
1. 府中市の概況・人口推移	11
2. 国や東京都の動き	12
(1) 国の動き	12
(2) 東京都の動き	15
3. 住宅・土地統計調査	17
4. 市で把握している荒廃した空き家	18
5. 市内における空き家の問題点	21
(1) 荒廃した空き家の管理	21
(2) 空き家の増加	21
6. 空き家対策を進める上での主な課題	22
(1) 現状把握の必要性	22
(2) 所有者等への啓発の必要性	23
(3) 空き家化の予防の必要性	23
(4) 地域の活動拠点等、住宅以外の用途への空き家の活用の必要性	24
(5) 適正管理を促進する環境整備の必要性	24
(6) 特定空家等に対する措置の必要性	25
第3章 空き家対策の基本方針	27
1. 基本目標	29
2. 方向性ごとの施策	31
(1) 住宅の状態に応じた対策	32
(2) 空き家の種類に応じた対策	40
(3) 空き家の利活用（市場流通の促進）	42

(4) 空き家の利活用(関連施策の推進)	43
第4章 空き家対策の進め方	45
1. 調査	47
2. 実施体制	48
3. 府中市空家等対策協議会	49
第5章 相談への対応	51
(1) 相談窓口	53
(2) 各専門家団体との連携	53
第6章 特定空家等	55
1. 特定空家等に対する措置	57
(1) 特定空家等の判断基準	57
(2) 措置の実施	57
2. 応急措置(その他対処)	61
(1) 応急措置の考え方	61
(2) 応急措置の具体例	61
(3) 応急措置の進め方	61
第7章 その他(国による新規制度等)	63
(1) 所有者が不明な土地等に対する対応	65
(2) 法定相続情報証明制度の活用	65
(3) 空き家所有者情報の外部提供	66

第1章 計画の概要



1. 計画の背景・目的、位置付け

(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・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。

本市では、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、空き家対策を総合的かつ計画的に推進していくために、「府中市空家等対策計画」(以下「本計画」といいます。)を策定しました。

(2) 計画の位置付け

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第6次府中市総合計画に掲げる基本目標「安全で快適に暮らせる持続可能なまち」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、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3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の関連計画との整合・連携を図りました。

図表1：本計画の位置付け



2. 計画期間

計画期間は、第6次府中市総合計画後期基本計画の計画期間と合わせて、平成30年度（2018年度）から平成33年度（2021年度）での4年間とします。

なお、本計画は、国や東京都の空き家政策の動向、社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

図表2：計画期間

	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
第6次 府中市総合計画	後期基本計画・計画期間（4年間）			
府中市 空家等対策計画	計画期間（4年間）			

3. 基本的な考え方及び市の役割

（1）基本的な考え方

適切な管理ができていない空き家をもたらす問題を解消するためには、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となります。

しかしながら、様々な事情により所有者等が管理責任を全うできない場合も考えられます。その場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、市が国や東京都と連携して、地域の実情に応じて対策を実施することが必要となります。

（2）市の役割

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、相談体制の整備等により、空家法の実施体制を整備します。また、本計画を策定し、空き家対策を総合的かつ計画的に推進していきます。

4.用語の定義、空き家の種類、対象とする地区

(1)用語の定義

「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き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。

「荒廃した空き家」

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」(47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28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。

(3) 対象とする地区

本計画の対象地区は、府中市内全域とします。

5. 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4：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。 略式代執行の場合、“著しく公益に反する”ことも要件となる。
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。

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。

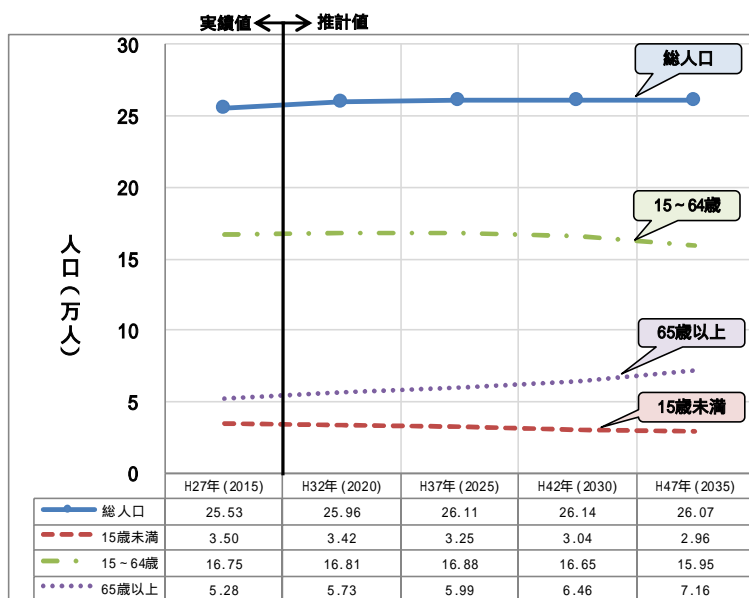
面積は 29.43 平方キロメートルで、その広がりには東西 8.75 キロメートル、南北 6.70 キロメートルとなっています。

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（1954 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、第 6 次府中市総合計画後期基本計画の推計値によると、総人口は平成 42 年（2030 年）頃をピークに減少が始まる見通しとなっています。

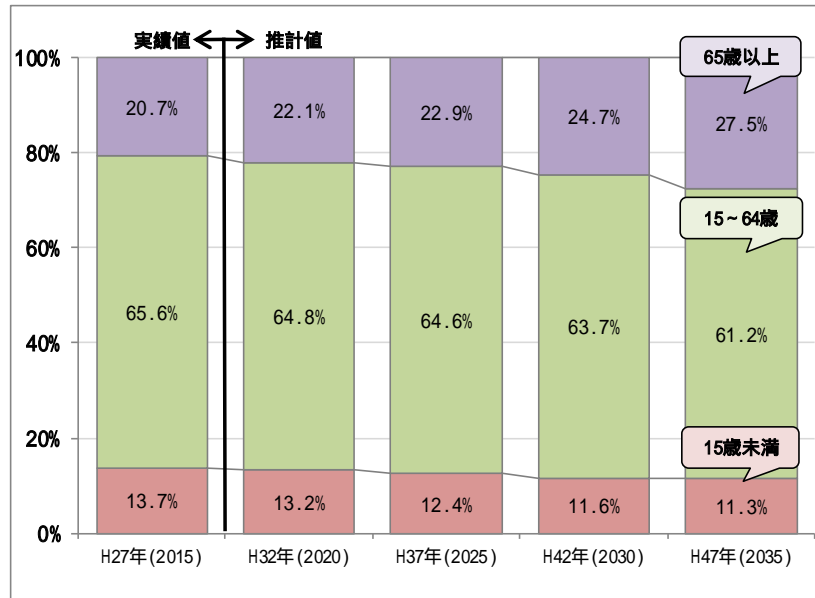
図表 5：人口推移



（出典）第 6 次府中市総合計画後期基本計画より

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、平成 47（2035）年には高齢化率が約 28% となることが予測されています。

図表 6 : 年齢 3 階層別・人口構成比率推移



(出典) 第 6 次府中市総合計画後期基本計画より

2. 国や東京都の動き

(1) 国の動き

空家等対策の推進に関する特別措置法

国は、空き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)』を公表しました。

全国版空き家・空き地バンク

国は、開示情報の標準化を図りつつ、各自治体の空き家情報を集約して、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるようにする「全国版空き家・空き地バンク」の構築に取り組んでいます。

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)

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、各事業について国庫補助が行われます。

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、補助が行われます。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」などとなっています。

先駆的空き家対策モデル事業

空き家対策に関し、民間事業者、法務や不動産の専門家、市区町村等が連携して、関連法令・事例等の整理、取組スキームや運用方針等の作成を行い、これを実際の空き家に適用して実施する先駆的な取組について、国がその実施に要する費用の一部を補助するものです。

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採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たものです。

なお、固定資産税の住宅用地特例の内容は次のとおりです。

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

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。

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^{ちゅうちゆ}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。

(2) 東京都の動き

東京都空き家対策連絡協議会

東京都は、空き家の適正管理及び利活用等の推進等、空き家対策の実施主体である区市町村に対して、他自治体の取組の情報共有や専門知識の提供等による技術的支援を図ると共に、空き家対策における課題解決に向けた共同検討を行うため、東京都空き家対策連絡協議会を設置しています。

東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業

東京都は、相続等で発生した空き家の売却・賃貸・適正管理等の利活用を図るためのモデル事業者を公募し選定しました。東京都は、モデル事業者が行った相談結果等を収集・分析し、事例等を広く都民に提供します。

専門家団体等との協定締結(相談窓口開設団体)

東京都は、空き家の有効活用、適正管理、空き家発生の未然防止等を推進するため、不動産、建築、法律等の専門家団体及び金融機関と、協力・連携に関する協定を締結しています。また、東京都は、専門家団体及び金融機関が設置する、都内に所在する空き家の所有者等が抱える課題に応じた専門家による相談窓口を案内しています。

図表7：東京都が協定を締結している専門家団体

団体名	相談内容
東京弁護士会 / 第一東京弁護士会 / 第二東京弁護士会	空き家の相続、成年後見・財産管理、契約及び紛争の解決に関すること。
東京司法書士会	空き家の相続・登記、財産管理、成年後見等に関すること。
公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会	空き家の売買や賃貸に関すること。
公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部	空き家の売買や賃貸に関すること。
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会	空き家の価値判断と有効活用について。
一般社団法人 東京建築士会	空き家の利活用の調査や建築に関すること。
一般社団法人 東京都建築士事務所協会	空き家の利活用の調査や建築に関すること。

東京土地家屋調査士会	空き家の敷地境界に関すること。
東京都行政書士会	空き家の所有者等と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続に関すること。
東京税理士会	税金に関すること。
みずほ信託銀行	空き家の有効活用や融資、資産承継・遺言信託等に関すること。

東京都居住支援協議会の設立

東京都では、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進などについて、東京都、東京都住宅供給公社、不動産団体、福祉団体等で構成する東京都居住支援協議会において協議しています。

同協議会では、急増する空き家の諸問題に対しての協議も実施しています。

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25年）の調査結果では、本市の住宅総数は129,130戸、うち空き家が占める割合（空き家率）は12.0%となっており、前回調査時点と比較して空き家率は上昇しています。

図表8：「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 (1993)	H10年 (1998)	H15年 (2003)	H20年 (2008)	H25年 (2013)	推移(折れ線グラフ)
住宅総数(A)		87,280	96,540	106,750	120,450	129,130	
前回調査からの増減率			110.6%	110.6%	112.8%	107.2%	
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	
	空き家(B)		8,750	9,640	13,190	15,460	
前年比(空き家(B))				110.2%	136.8%	117.2%	
空き家率(B/A)			9.1%	9.0%	11.0%	12.0%	

(出典)総務省統計局「住宅・土地統計調査」(H5年、H10年、H15年、H20年及びH25年)より

図表9：「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」(H15年、H20年及びH25年)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10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、本市の空き家の大多数、84.2%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1%程度であり、前回調査時点と比較して減少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、解体等により空き家状態が解消されるものが多いと考えられます。

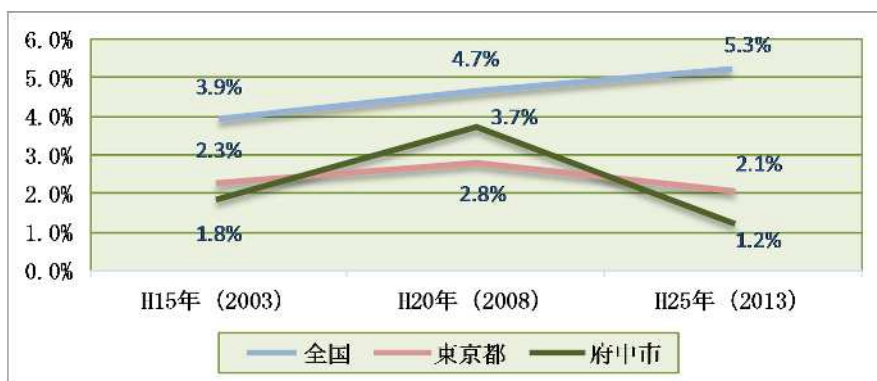
なお、空家法は、“空家家の適切な管理の促進”だけでなく、“空家家の活用の促進”についても重要な空家家対策であるとしています。本市の空家家は、増加傾向にあり、十分な活用がなされていない空家家が増えているものと推測されるため、市場での流通を通じた空家家の解消、公共目的での空家家の活用等も一つの改善策として検討する必要があります。

図表 10：「住宅・土地統計調査」における本市の空家家の内訳

	H10年 (1998)	H15年 (2003)	H20年 (2008)	H25年 (2013)	推移(折れ線グラフ)		
空家家総数	8,750	9,640	13,190	15,460		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		賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家家になっている住宅
割合		3.5%	5.2%	1.1%		売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家家になっている住宅
賃貸用の住宅		7,000	7,170	13,010		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
割合		72.6%	54.4%	84.2%			
売却用の住宅		330	860	670			
割合		3.4%	6.5%	4.3%			
その他の住宅		1,970	4,490	1,600			
割合		20.4%	34.0%	10.3%			

(出典)総務省統計局「住宅・土地統計調査」(H5年、H10年、H15年、H20年及びH25年)より

図表 11：「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」(H15年、H20年及びH25年)より

4. 市で把握している荒廃した空家家

後述の第4章「1. 調査」(47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家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家家については、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家家のうち、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、ここにいる解決・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 12：本市が把握している荒廃した空き家の所在

町名	市が把握した 空き家件数 (平成28年度未 までの累計)	解決済みの 荒廃した空き家件数 (平成28年度末時点)	未解決の 荒廃した空き家件数 (平成28年度末時点)	町名	市が把握した 空き家件数 (平成28年度未 までの累計)	解決済みの 荒廃した空き家件数 (平成28年度末時点)	未解決の 荒廃した空き家件数 (平成28年度末時点)
タマチヨウ 多磨町	7	3	4	ミナミチヨウ 南町	5	3	2
アサヒチヨウ 朝日町	6	1	5	ホンマチ 本町	1	0	1
モミジガオカ 紅葉丘	12	9	3	カタマチ 片町	2	2	0
シライトダイ 白糸台	12	7	5	ミヤニシチヨウ 宮西町	0	0	0
オシタチチヨウ 押立町	5	4	1	コトブチヨウ 寿町	1	1	0
コヤナギチヨウ 小柳町	9	6	3	ニッコウチヨウ 日鋼町	0	0	0
ワカマツチヨウ 若松町	4	3	1	ハルミチヨウ 晴見町	6	2	4
センガンチヨウ 浅間町	5	2	3	サカエチヨウ 栄町	7	4	3
テンシンチヨウ 天神町	14	8	6	ムサシダイ 武蔵台	8	5	3
シンマチ 新町	19	9	10	キタヤマチヨウ 北山町	9	6	3
サイワイチヨウ 幸町	7	3	4	ニシハラチヨウ 西原町	15	6	9
フチュウチヨウ 府中町	2	2	0	トウシバチヨウ 東芝町	0	0	0
ミドリチヨウ 緑町	0	0	0	ミヨシチヨウ 美好町	6	2	4
ミヤマチ 宮町	1	1	0	フバイチヨウ 分梅町	4	0	4
ハチマンチヨウ 八幡町	6	1	5	スミヨシチヨウ 住吉町	9	4	5
シミズオカ 清水が丘	6	3	3	ヨツヤ 四谷	30	12	18
ヒヨシチヨウ 日吉町	0	0	0	ニッシンチヨウ 日新町	1	1	0
コレマサ 是政	18	11	7	ホンヌユウチヨウ 本宿町	9	7	2
ヤザキチヨウ 矢崎町	1	0	1	ニシフチヨウ 西府町	7	6	1
				合計	254	134	120

(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 13：荒廃した空き家のランク表

ランク	状況
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
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
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
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
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

図表 14：荒廃した空き家のランク別件数

ランク	市が把握した 空き家件数 (平成28年度末ま での累計)	解決済みの 荒廃した空き家件数 (平成28年度末時点)	未解決の 荒廃した空き家件数 (平成28年度末時点)
A	4	1	3
B	21	12	9
C	15	6	9
D	56	32	24
E	158	83	75
合計	254	134	120

(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・改善を図っているものの、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、特に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、抜本的な原因の解消には至っていません。

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）

	H23 (調査時)	H24	H25	H26	H27	H28	未解決の荒廃した 空き家の推移
増加	-	16	14	8	39	80	
減少	-	36	16	9	22	55	
差引	-	20	2	1	17	25	
未解決の荒廃した 空き家残存数	101	81	79	78	95	120	
前年比	-	80.2%	97.5%	98.7%	121.8%	126.3%	

(出典) 環境政策課資料より

5. 市内における空き家の問題点

(1) 荒廃した空き家の管理

本市の空き家は、大半が“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ると考えられます。“その他の住宅”についても減少傾向にあることから、荒廃した空き家となる前に、解体等により空き家状態が解消されるものが多いと考えられます。

ただし、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おりません。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。

(2) 空き家の増加

本市の空き家は、増加傾向にある中で、人口は2020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必要があります。

そして、本市においても少子高齢化が進む中、子育て施策や福祉施策に活用可能なストックとして空き家を利用することも検討する必要があります。

6. 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

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必要です。

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。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。

管理状況把握の必要性

市内において、平成 23 年以降、254 件の荒廃した空き家を確認しており、うち 120 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も行うことが必要です。

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。

したがって、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。

住宅の状態・空き家の種類に応じた対策の必要性

建築物に居住中、空き家化、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必要があります。

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

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。

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取組を検討する必要があります。

(3) 空き家化の予防の必要性

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。

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。

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。しかしながら、建築物等の状態が良いにもかかわらず、所有者等の不動産活用のノウハウや依頼する関係団体の情報等がないため、利活用されないままとなっている空き家もあり、このような空き家については、地域の資源として積極的な活用促進を図る必要があります。

(4) 地域の活動拠点等、住宅以外の用途への空き家の活用の必要性

利活用可能な空き家及び建築物解体後の跡地については、様々な市施策を推進する過程で、地域の活動拠点等、その活用について可能性を検討する必要があります。

(5) 適正管理を促進する環境整備の必要性

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ます。

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、連携をしていく必要があります。

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、建築物を除去した場合、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。

資金的な対応の必要性

空き家の修繕・除却等には、場合によっては、多額の費用が必要となるため、所有者等に管理意欲がある場合にも、経済的な事情から管理が適切に行われていないことが考えられます。そこで、空き家の適正管理の促進に当たっては、既存の経済的な支援策についても再検討する必要があると考えられます。

(6) 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、120 件の荒廃した空き家が確認されており、これがそのまま放置され続け、特定空家等になると、空家法に基づく措置を実施して解決・改善を図らなければなりません。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. 基本目標

本計画は、空家法第6条第1項に基づき、基本指針に則して、本市における空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として策定するものです。本市は、空き家の所有者等、地域住民、関係機関や関係団体等への働きかけ、連携の中心的役割を担い、安全・安心な生活環境を実現するために、本市が目指す空き家対策後のあるべき姿として3つの基本目標を掲げ、効果的な空き家対策を推進します。

図表 16：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（特定空家等が発生させない。）

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。）

1 安全・安心な生活環境

今後、所有者等の認識不足、高齢化又は相続に伴い、荒廃した空き家の増加が懸念されることから、荒廃した空き家の発生を予防する対策を実施します。また、本市の空き家に対する対策に関する情報を市民に広く周知することで、空き家に関する市民の問題意識を高め、空き家の適正な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす荒廃した空き家に対しては、空家法を活用した実効性のある改善指導を行うことで、市民の安全・安心な生活環境を確保します。

2 所有者等による適正管理

適切な管理が行われずに荒廃した空き家を放置すると、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。

空家法第3条において、空家等の所有者等は、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規定しており、空き家の管理責任は第一義的には所有者等に帰属することを示しています。そこで、本市は、所有者等が自発的・持続的な適正管理を行うことができるよう、所有者等への空き家の状況の周知、技術的な助言、経済的支援策の検討等を行い、適正管理の促進を目指します。

3 行政・地域・関係団体の連携（協働による問題解決）

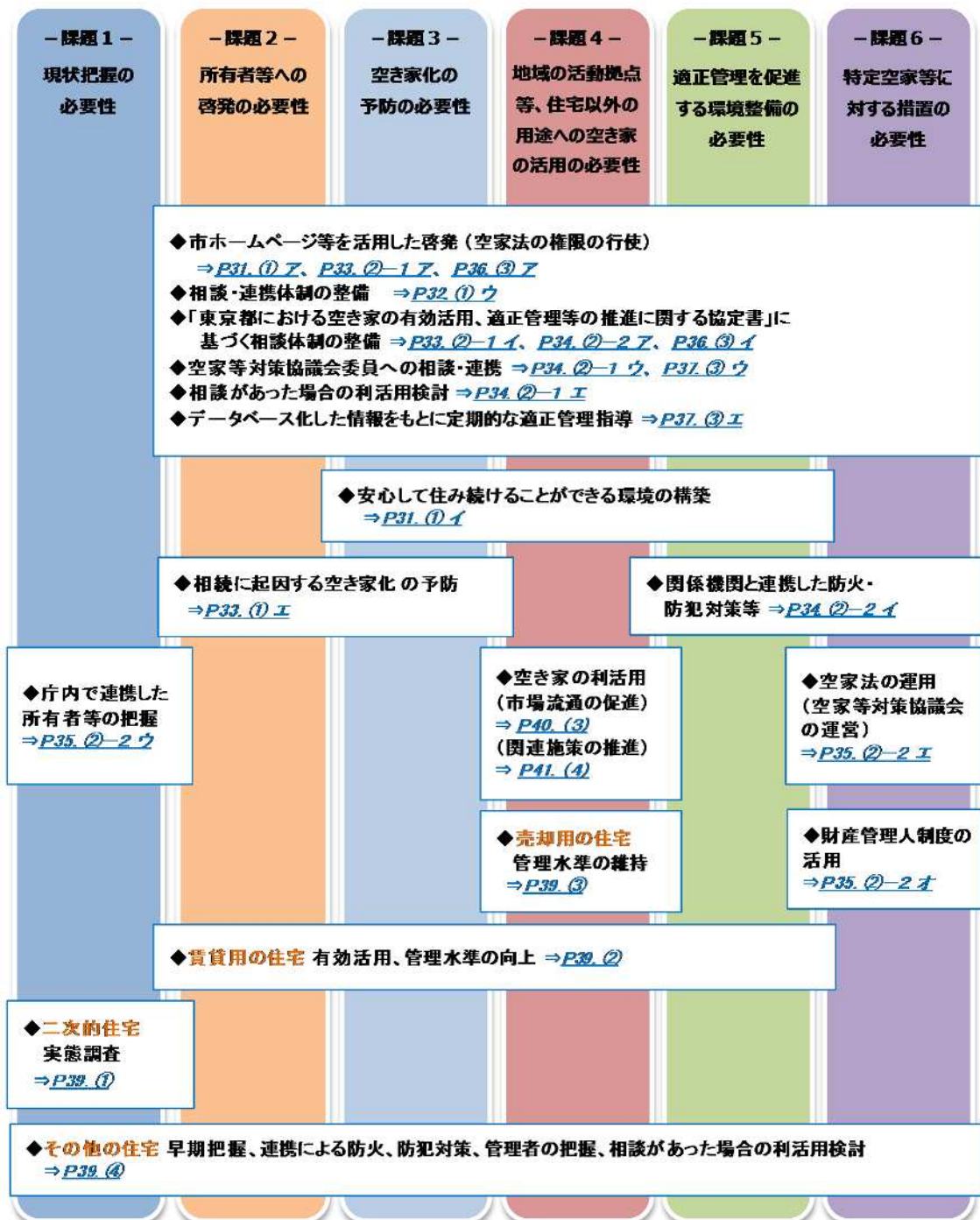
空き家に関する対策を推進するため、地域の空き家の実態把握のみならず、地域に最も身近な存在である地域住民との協力体制の確立が不可欠です。このため、本市と市民・地元住民及び地元自治会との連携を強化します。

また、空き家に関する対策は、空家法に限らず、建築基準法、道路法、消防法、災害対策基本法、災害救助法、民法等の各法律の目的に沿った適正な運用を図ることが必要となる場合も考えられます。これらの取組について、関係団体との連携を強化します。また、空き家に関し所有者等から寄せられる相談については、相続や不動産等の専門知識を要する場合もあるため、これらの関係団体との協力体制を整備します。

2. 方向性ごとの施策

本市では、基本目標を実現するための対策・取組を検討するに当たり、それぞれが目指す方向性を次ページ以降のとおり定めます。本市で抱える課題に対応した施策を一覧にすると次のとおりです。

図表 17：本市で抱える課題に対応した施策に関するイメージ図

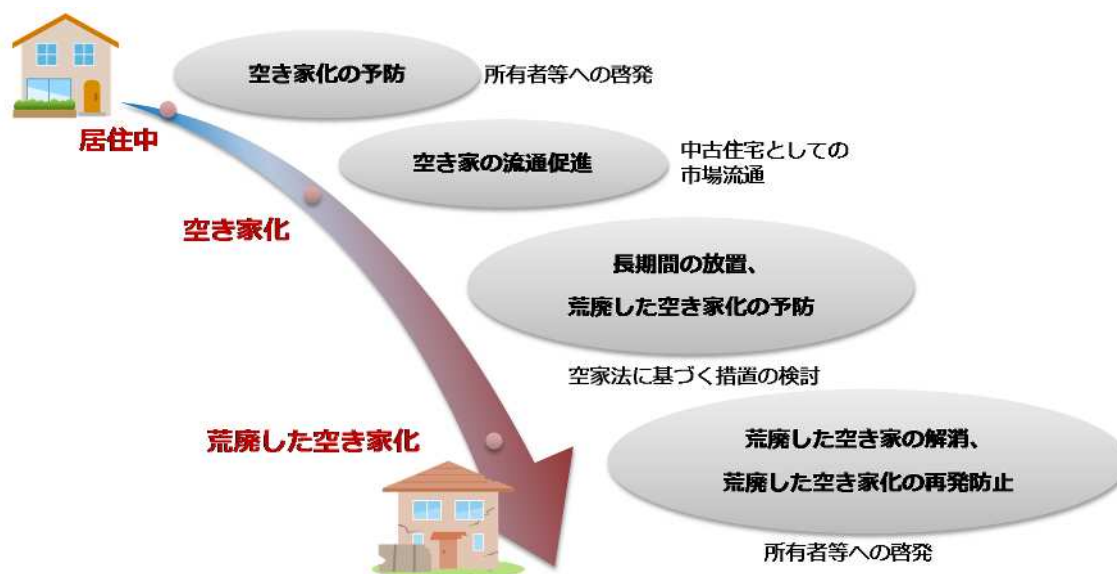


(1) 住宅の状態に応じた対策

図表 18：住宅の状態に応じた対策に関するイメージ図 1



図表 19：住宅の状態に応じた対策に関するイメージ図 2



「居住中」～「空き家化」～「荒廃した空き家化」まで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、具体的な対策は次のとおりです。

居住中

人が住んでいる居住中の段階では、「空き家化の予防」を主眼に次の対策を講じます。

ア 市ホームページ等を活用した啓発

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。

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。特に住宅の耐震性を確保することは、災害への備えという観

点からも重要であり、空き家の発生予防にもつながるものと考えます。そこで、住宅の耐震改修費用のほか、耐震性が不十分な住宅で利用が見込まれないものに対しては除却費用の助成を通じ、所有者等の経済的な負担軽減を支援するとともに、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

木造住宅耐震診断・耐震改修等
助成事業による経済支援



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。

詳細は、後述の第5章（51ページ）をご覧ください。

本市の
取組

相談窓口の一本化による相談し
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）等に関する啓発を通じて、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



空き家化

空き家となった段階では、「空き家の流通促進」及び「長期間の放置、荒廃した空き家化の防止」を主眼に次の対策を講じます。

- 1 空き家の流通促進

ア 市ホームページ等を活用した啓発

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。これらについて、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。

イ 「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

東京都では、空き家の有効活用、適正管理等を推進するため、不動産・建築・法律等の専門家団体及び金融機関と、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、本市を始め都内の空き家所有者等に対し、専門家等による相談対応を行っています。本相談対応窓口を活用して、空き家の所有者等を対象にした相談に対応します。

ウ 空家等対策協議会委員への相談・連携

ウと同様、総合相談窓口の設置により、空き家所有者等を対象にした相談に対応します。

エ 相談があった場合の利活用検討

所有者等から空き家の利活用に関する相談があった場合には、空き家の所有者等や中古住宅の取得希望者に対し、相談内容に対応する関係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。

- 2 長期間の放置、荒廃した空き家化の防止

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

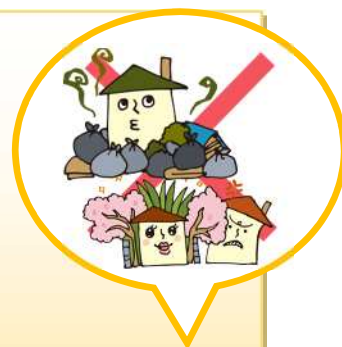
- 1 イと同様、本相談対応窓口を活用して、空き家の所有者等を対象に土地・建築物の売却・賃貸や有効活用に向けた相談に対応します。

イ 関係機関と連携した防火、防犯対策等

放置された空き家の増加は、草木等が生い茂って火災の危険が高い、火災発生の場合に発見が遅れる、誰も住んでおらず管理が不十分となり不審者による侵入の危険が高い、近隣の通行の支障となるなど、防火・防犯上の問題等を生じさせます。そこで、消防署等の関係機関と連携した消防法の運用による措置や、地域住民の見守りの目による空き家の早期把握、見回り体制の確立、法定外公共物の管理等に努めます。

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

空き家を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、空き家に係る登記情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報、近隣住民等からの情報収集等により、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



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。

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。

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。

荒廃した空き家化

荒廃した空き家となった段階では、「荒廃した空き家の解消」及び「荒廃した空き家化の再発防止」を主眼に次の対策を講じます。

ア 市ホームページ等を活用した啓発、空家法の権限の行使

荒廃した空き家のうち、周辺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」と判定し、措置を行う場合があります。

ただし、特定空家等に該当すると考えられる場合であっても、直ちに空家法第9条第2項に基づく立入調査や空家法第14条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、まず、空き家の所有者等に情報を提供し、所有者等の事情を勘案した上で、対応方法を検討します。

一方で、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、必要な手続を経て、空家法第14条の勧告、命令又は代執行に係る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。

本市では、市ホームページを活用した本計画及び空家法による措置の手順について市民に周知するとともに、生命、身体、財産及び生活環境への影響等、特に危険性が高く、特定空家等として認められる空き家については、空家法の権限を適切に行使することで、市民の安全・安心を確保します。

本市の
取組

空家法の権限の行使（住宅用地特例の解除）を通じた市民の安心・安全の確保



イ 「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

- 1イと同様、本相談対応窓口を活用して、荒廃の状態が解消した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。

また、庭木の^{せん}剪定や地域の見守り活動等に従事する協力事業者を新たな協定締結等により確保し、協働による荒廃した空き家の解決・改善を目指します。

ウ 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。

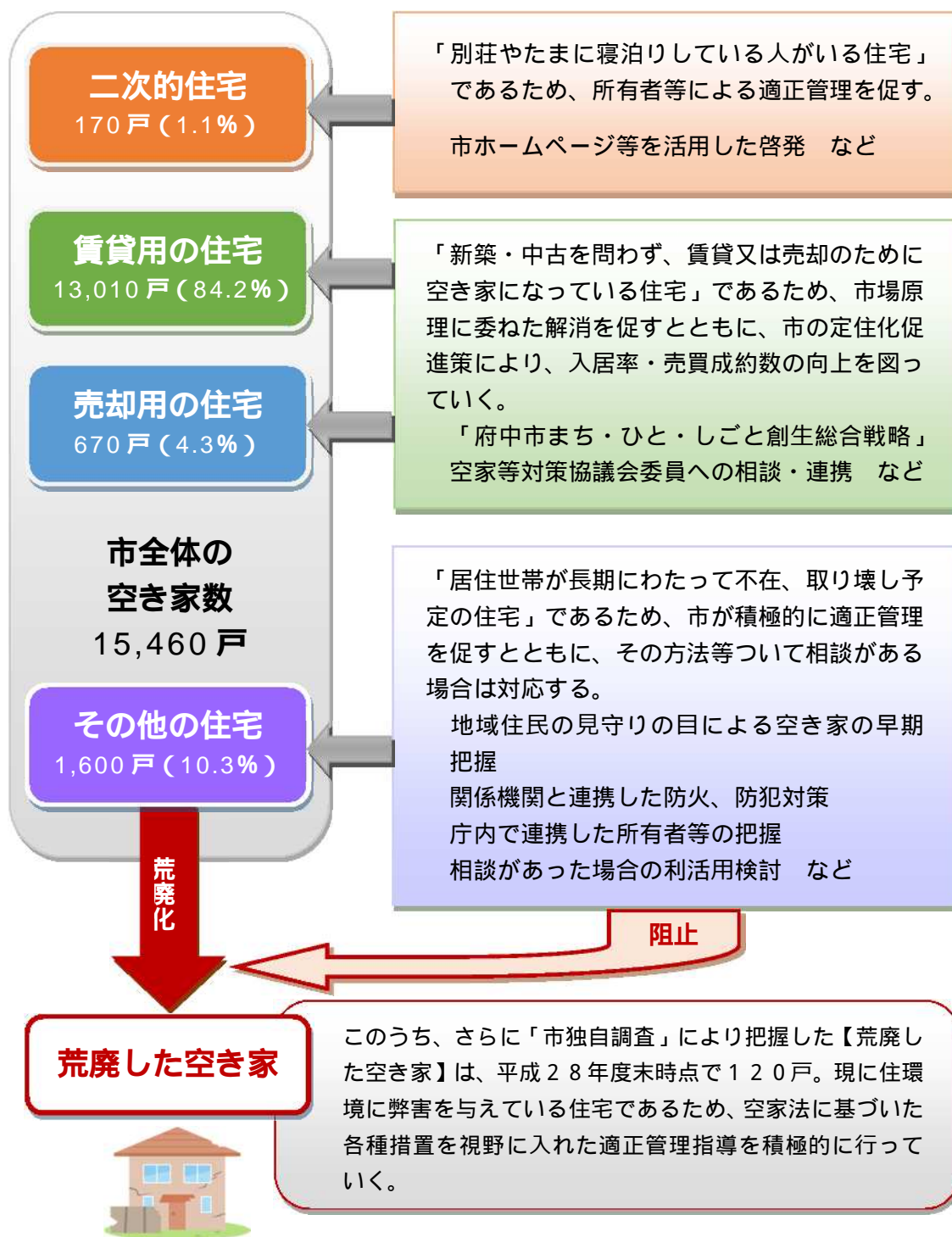
エ データベース化した情報をもとに定期的な適正管理指導

荒廃の状態が解消した空き家についても、データベース化した情報を基にその再発を防止するため、本計画に基づく定期的な助言・指導を行います。



(2) 空き家の種類に応じた対策

図表 20：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。

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。

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84%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。

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。

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。

(3) 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。

考え方
空き家の活用を希望する相談者への情報提供を行い、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う。



図表 21：空き家の利活用（市場流通の促進）に関するイメージ図



※空き家を除却した際の跡地利活用についても、この相談体制の中で支援を行います。

< 検討事項 > リフォーム等補助金

(4) 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。

図表 22：空き家の利活用（関連施策の推進）に関するイメージ図



< 検討事項 > 事例集の作成（国や東京都の取組との連携）

第4章 空き家対策の進め方



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。

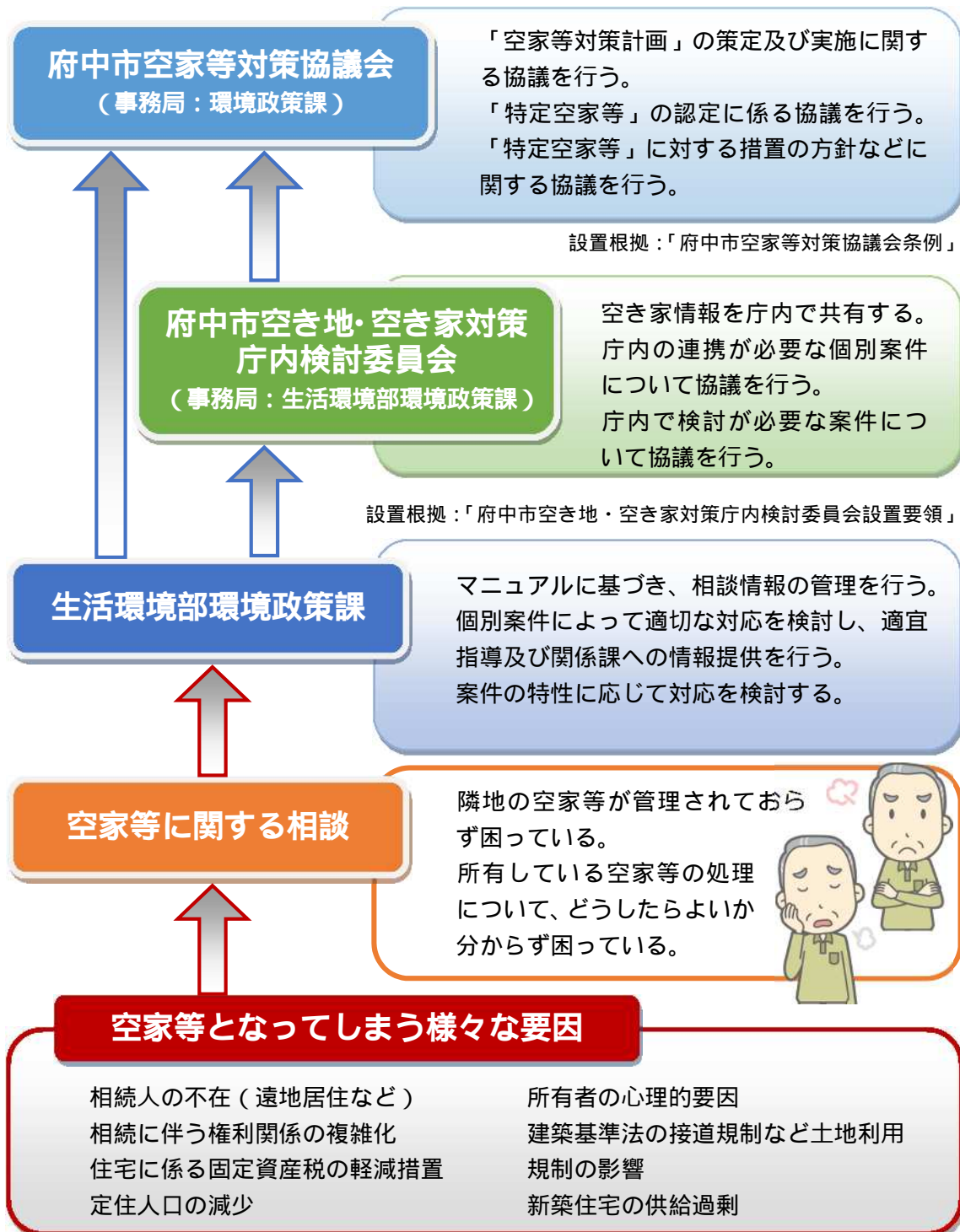
図表 23：本市独自調査の概要

(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・市職員による現地調査により、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

本市では、空き家に関する日々の市民からの相談に応じていくため、次のような空き家対策の実施体制を整備しています。

図表 24：空き家対策の実施体制に関するイメージ図



3. 府中市空家等対策協議会

本市では、本計画の策定のほか、特定空家等の認定などについて、空き家対策に関する専門的な見地に基づき審査、審議、調査等を行うため、空家法第7条に基づき、平成28年4月に「府中市空家等対策協議会条例」を施行し、『府中市空家等対策協議会』を設置しました。

本協議会の役割としては、上記のほか、空き家対策に取り組む各主体間の連携を強化し、相互に協力し合う“協働”で対策を進める場としての機能が期待されます。

図表 25：府中市空家等対策協議会の役割に関するイメージ図



第5章 相談への対応



空き家対策の課題は、多岐にわたっているため、本市のみならず、関係部局・地域団体・専門家団体などとの協力体制を構築していく必要があります。

(1) 相談窓口

空き家に関する相談窓口を生活環境部環境政策課に一本化し、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による解決・改善に努めます。

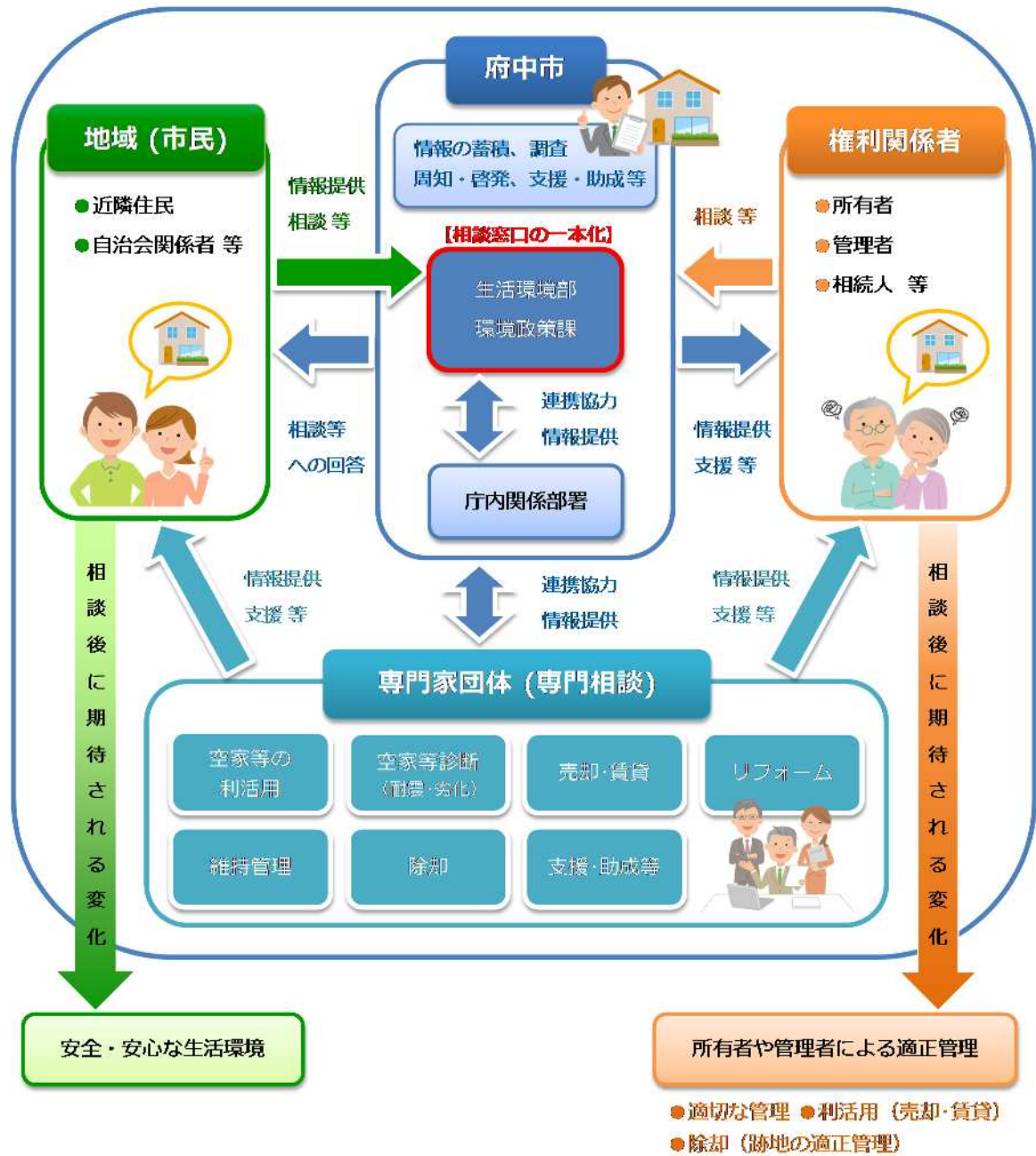
(2) 各専門家団体との連携

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 26：相談窓口（イメージ）



所有者等の方に、空き家管理で定期的な実施をお願いしたいこと

- 屋内の通風や清掃、水道の通水
- たまった郵便物の整理
- 庭の草むしり、庭木の剪定及びゴミの処分
- 害虫発生の確認及び玄関や窓の施錠の確認

換気

第 6 章 特定空家等



1. 特定空家等に対する措置

適切な管理が行われず地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家については、速やかな改善が求められるため、市としても早期に助言又は指導を行うことが必要です。したがって、適切な管理が行われない空き家の所有者等に対しては、まず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について依頼します。その上で改善がみられない場合、後述の「(1) 特定空家等の判断基準」に基づき特定空家等であると判断した空き家については「(2) 措置の実施」に示す手順に基づき措置を実施します。

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、市は、空き家の所有者等に対して、修繕、除却、立木の伐採、その他周辺的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。

(1) 特定空家等の判断基準

特定空家等に該当するか否かについては、国の示した『「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)』等を参考に、市が定める『府中市「特定空家等」の判断基準』に基づき判断します。

(2) 措置の実施

立入調査の実施

市からの助言又は指導にもかかわらず改善がみられない場合、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。

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 から 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。

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。

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。

特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る代執行

所有者等が命令の内容を実施しないときや、実施しても十分でないときには、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等が実施するべき内容について、所有者等に代わり市又は市が委任する者が実施します。

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。

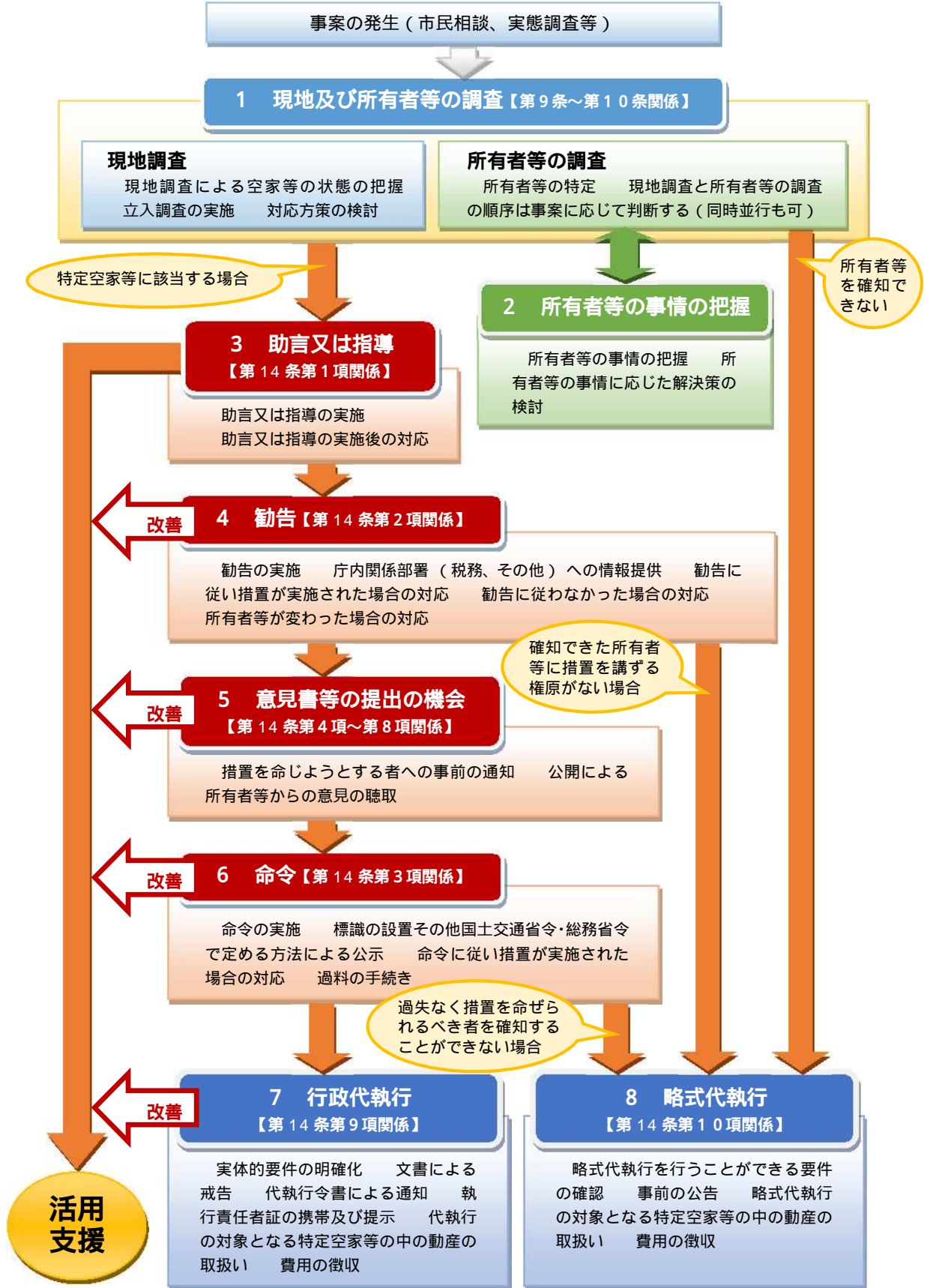
固定資産税等の住宅用地特例措置の除外

前述の（2）に関連し、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。

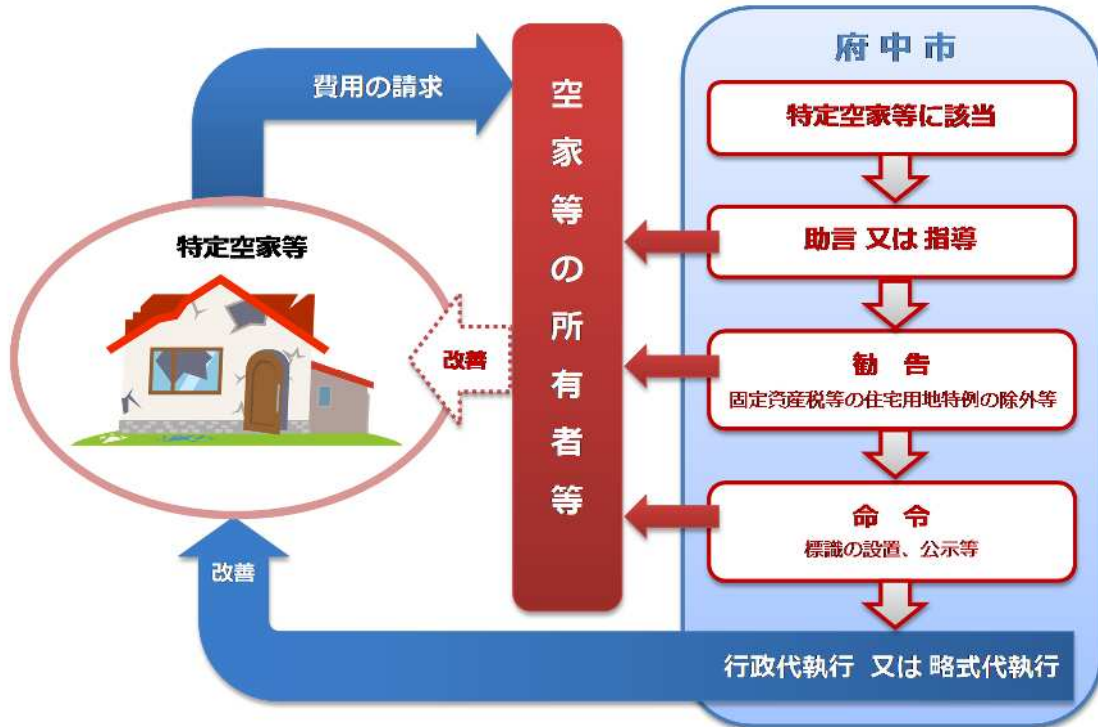
図表 27：固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例措置

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 m ² 以下の部分	1/6 に軽減	1/3 に軽減
一般住宅用地	面積が 200 m ² を超える部分	1/3 に軽減	2/3 に軽減

図表 28：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 29：空家法における「特定空家等に対する措置」の簡易フロー



2. 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、倒壊等の危険性が非常に切迫している場合など、緊急時の対応は困難であることから、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7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

社会情勢の変化に伴い、代々受け継がれた土地の保有・管理に対する所有者の関心の低下や負担感の増加等が原因となり、相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地等、登記簿等の所有者台帳により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地（所有者の所在の把握が難しい土地）が存在します。将来、このような土地が増加すると、公共事業のみならず、民間を含めた様々な事業の推進において土地の円滑な利活用に支障が生じるだけでなく、その所有者の探索に要する人的・経済的・時間的負担は非常に大きなものとなります。そこで国は、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」）を策定することで、所有者探索の円滑化を図っています。

本市は、本ガイドラインの考え方は、所有者等が不明な空き家において活用可能であると考えています。本市が把握している荒廃した空き家のうち、所有者等が不明な空き家は現状わずかですが、本市でも将来的に相続件数の増加による所有者等が不明な空き家の増加が想定されることから、今後必要性に応じた制度の活用を検討していきます。

（２）法定相続情報証明制度の活用

（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を新設しました。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。

本市は、本制度の活用が、所有者等が不明な空き家の発生予防につながるものと考えます。そこで、法務局や庁内関係部署と連携の上、本制度の市民への周知を通じた空き家所有者等情報の適切な更新の促進を図ります。

(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、民間事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的な整理、所有者の同意を得て外部提供の際の運用の方法及びその留意点をガイドライン(試案)として取りまとめ、公表しています。本ガイドラインは現在試案にとどまり、今後更に内容の充実が図られていくものと考えられます。本市では、本制度内容について今後も精査した上、活用の在り方について検討を進めていきます。

以上

