

第3次府中市 空家等対策計画

計画期間 令和8 - 令和11年度
(2026) - (2029)



令和8年3月
府中市

はじめに



府中市長 高野 律雄

空き家問題は、適切な管理がなされていない空き家周辺において、生活環境や治安の悪化などを招き、地域の住民に広範かつ多大な影響を及ぼす重要な課題です。そのため、空き家の実態を的確に把握し、迅速かつ適切な対策を講じていくことが各自治体に強く求められています。

本市では、令和4年度から令和7年度までの4年間の計画期間とした「第2次府中市空家等対策計画」に基づき、市民の安全・安心な生活環境を確保することを目的として、空家等対策に取り組んでまいりました。これまでに建物の所有者等に対し適正な管理を促すとともに、特定空家等の認定や指導・勧告等の必要な措置を着実に実施してまいりました。

しかしながら、着実に進む人口減少社会において、今後も空き家の増加は避けがたい状況であり、空家等対策の重要性はさらに高まっていくものと認識しております。

本市が引き続き、空家等対策を効果的に推進していくためには、日々変化する現状を的確に把握することが不可欠です。あわせて、専門的な知見を取り入れた長期的かつ継続的な取組を進めていくための体制の整備が必要になります。さらには、空き家の発生予防や指導・勧告、利活用など様々な取組を一体的に進めるため、関係機関等との一層の連携強化が重要となってまいります。

本計画では、令和5年に行われた「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正に対応しつつ、「発生予防」、「適正管理」、「利活用」、「安全確保」の4つを柱として基本方針を定めました。今後は、地域や空き家の実情に応じた対策を基本方針に沿って着実に実施していくとともに、市民をはじめ各関係団体や企業などと連携・協働して、空き家問題の解決に取り組んでまいります。

終わりに、本計画の策定に当たり、市民、市民団体、事業者及び府中市空家等対策協議会委員の皆様から貴重なご意見をいただきましたことに、心から感謝申しあげます。

目次

第1章 計画の概要	2
1 計画の背景・目的.....	2
2 計画の位置付け.....	3
3 計画期間.....	3
4 対象地区.....	4
5 用語の定義、空き家の種類.....	4
(1) 用語の定義.....	4
(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	8
1 府中市の概況・人口推移.....	8
(1) 府中市の概況.....	8
(2) 府中市の人口推移.....	8
2 府中市の空き家の現状.....	10
(1) 住宅・土地統計調査.....	10
(2) 市独自の空家等調査.....	12
(3) 空家等の将来発生予想.....	18
3 第2次計画の課題に対する対応と評価.....	19
(1) 課題に対する具体的な取組.....	19
(2) 第2次計画に定めた数値目標の評価.....	20
4 空家等対策を進める上での主な課題.....	21
(1) 増加が見込まれる空家等への対応.....	21
(2) 空家等の所有者への対応.....	22
(3) 管理が不十分な空家等への対応.....	22
第3章 空家等対策の基本方針	26
1 基本的な考え方.....	26
2 本計画の基本方針.....	26

第4章 空家等に対する施策	30
1 基本方針ごとの施策	30
(1)「基本方針1 空家等の発生の予防」に関する施策.....	30
(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.....	32
(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.....	34
(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.....	35
2 主体別の役割と空家等対策を推進する実施体制	37
(1) 主体別の役割.....	37
(2) 実施体制	38
資料編	39
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	39
2 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準.....	49
3 空家等対策に係る法令・例規等	56
4 国・東京都・府中市の動向	58
5 府中市空家等対策協議会条例.....	61
6 委員名簿（府中市空家等対策協議会）	62
7 会議開催経過（府中市空家等対策協議会）	63

第1章

計画の概要

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う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月に行われた空家法の改正では、「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。

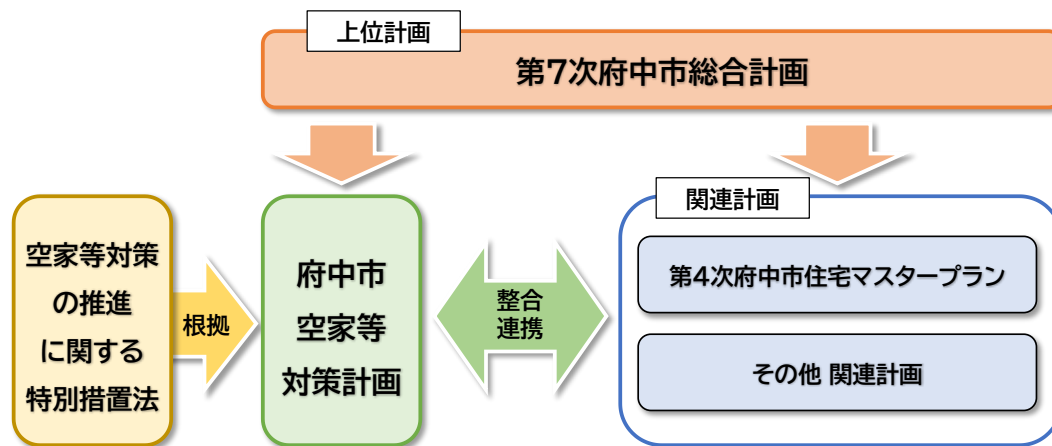
本市では、平成29年度に府中市空家等対策計画（以下「第1次計画」といいます。）を、4年後の令和3年度に第2次府中市空家等対策計画（以下「第2次計画」といいます。）を策定し、基本方針の制定や実施体制の確立、特定空家等の認定などの空家等対策を進めてきました。第2次計画の計画期間である4年が経過することから、引き続き、府中市空家等対策協議会において協議を重ねて計画内容の見直しを図り、市民の生活環境の保全や空き家問題について、本市の考え方を明確にし、空家等対策をより総合的かつ計画的に推進していくために、第3次府中市空家等対策計画（以下「本計画」といいます。）を策定したものです。

2 計画の位置付け

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2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とおり定義されており、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」、「管理不全空家等」及び「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付けた「荒廃した空き家」について

これまで市独自の空家等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など、適切に管理されていない空き家を総称して「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付けられた「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」の位置付けを見直し、空家法にのっとった「管理不全空家等」として整理することとします。

(2)本計画の対象とする空き家の種類

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項に定めるもの
	管理不全空家等	空家法第13条第1項に定めるもの
	特定空家等	空家法第2条第2項に定めるもの
非対象	一部が空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1章 計画の概要

第2章 現状と課題

第3章 空家等対策の基本方針

第4章 空き家に対する施策

資料編

第2章

現状と課題

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

本市は、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。

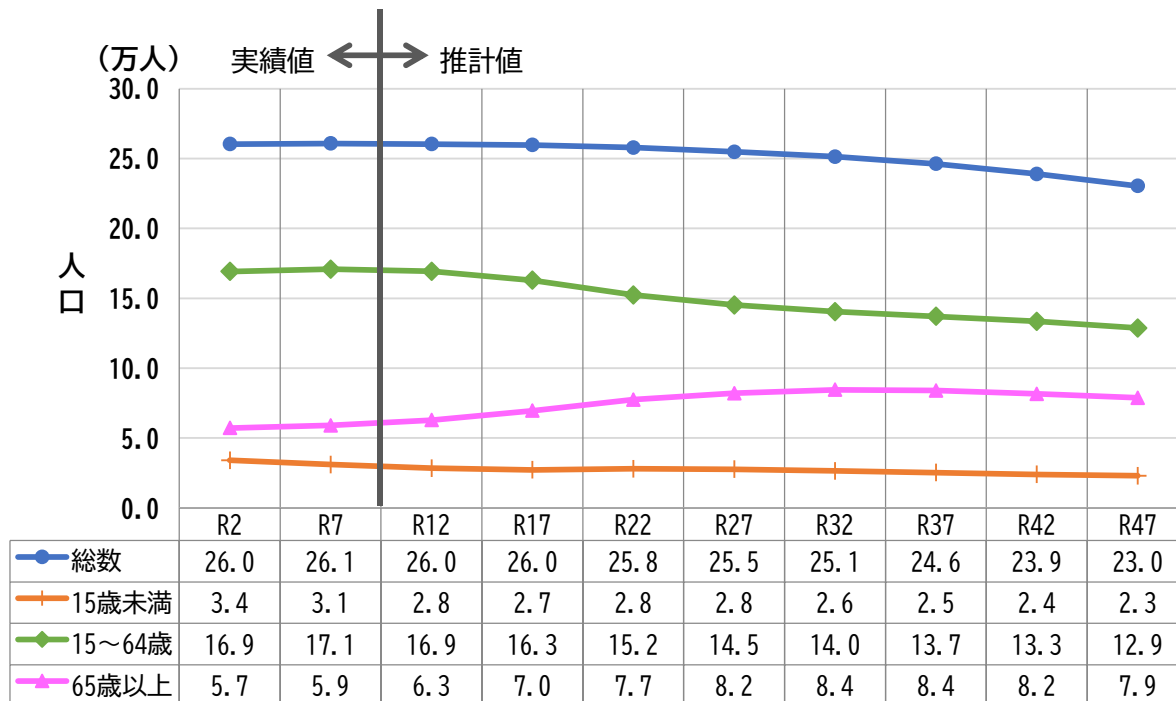
南端に多摩川が流れ、ここから北へ約1.7キロメートルにわたって平坦地が広がり、これより東西に走る高さ約6メートルから7メートルの崖線から北へ約2.5キロメートルにわたって立川段丘が広がっています。この段丘は西端で海拔70メートル、東端が海拔40メートルで、市内で最も高いところは府中市武蔵台3丁目で海拔82メートルです。

昭和29年4月に府中町、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7年頃をピークに、総数が減少に転じる見通しとなっています。

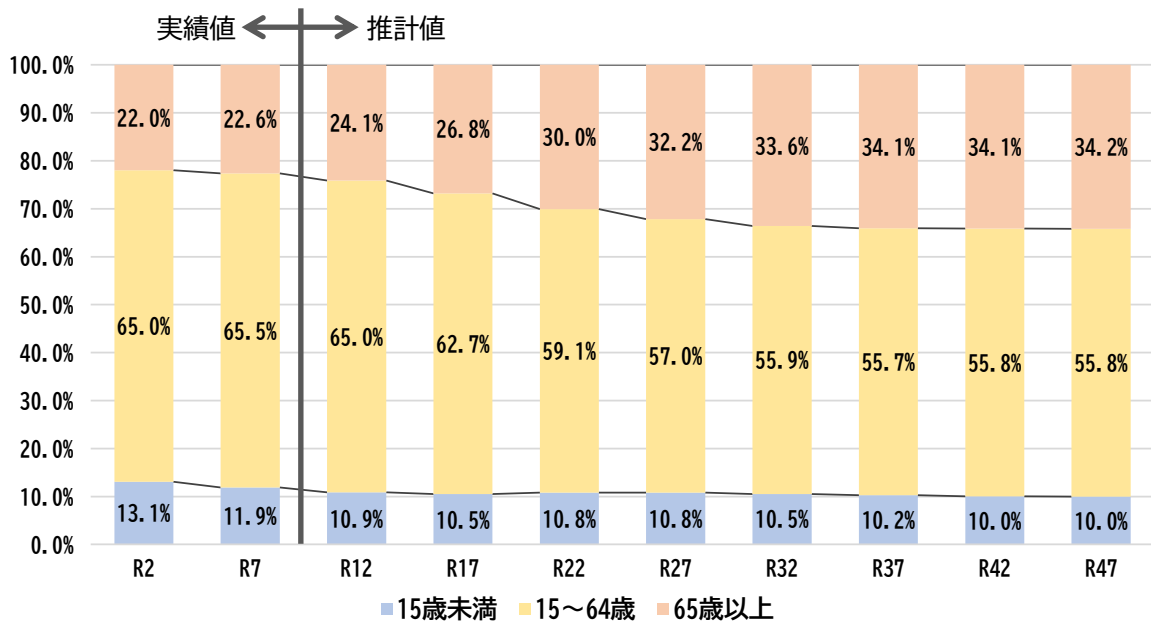
図表4:本市の人口推移



(出典) 第7次府中市総合計画後期基本計画

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。

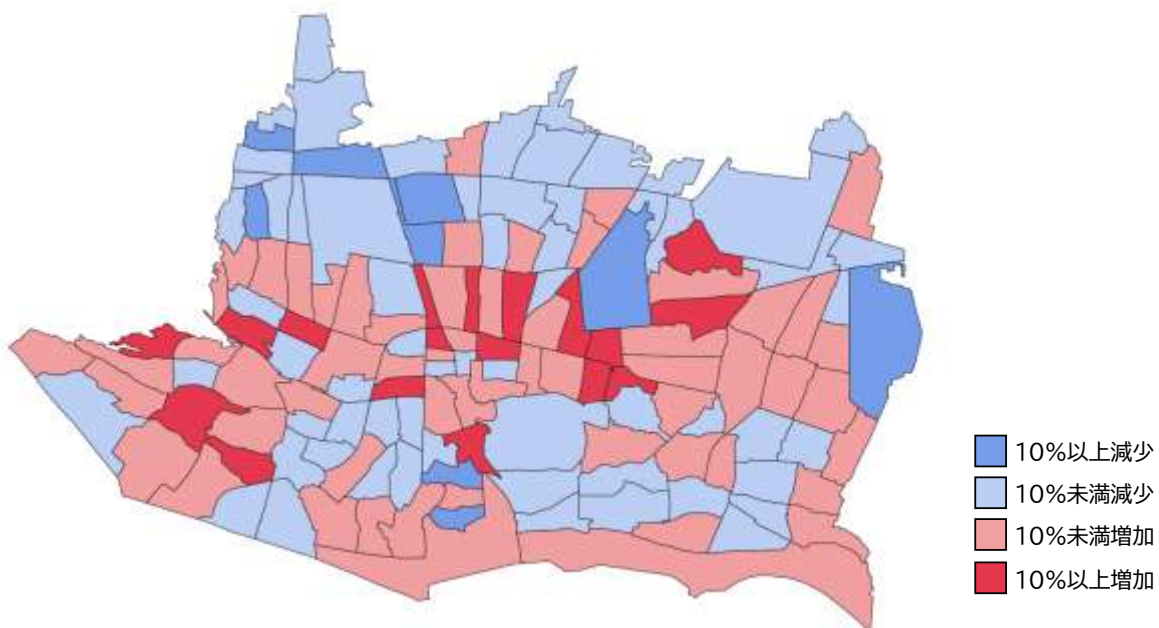
図表5:本市の高齢化率の推移



(出典) 第7次府中市総合計画後期基本計画

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年までの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年まで)



(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

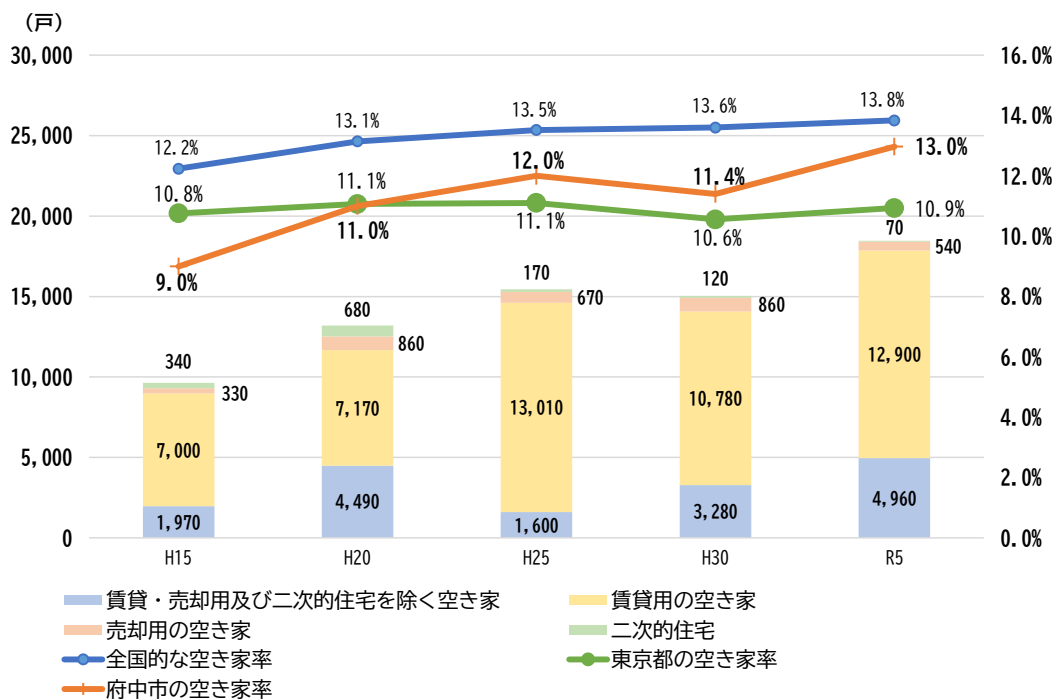
(1)住宅・土地統計調査

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12ページ以降の「(2)市独自の空家等調査」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。

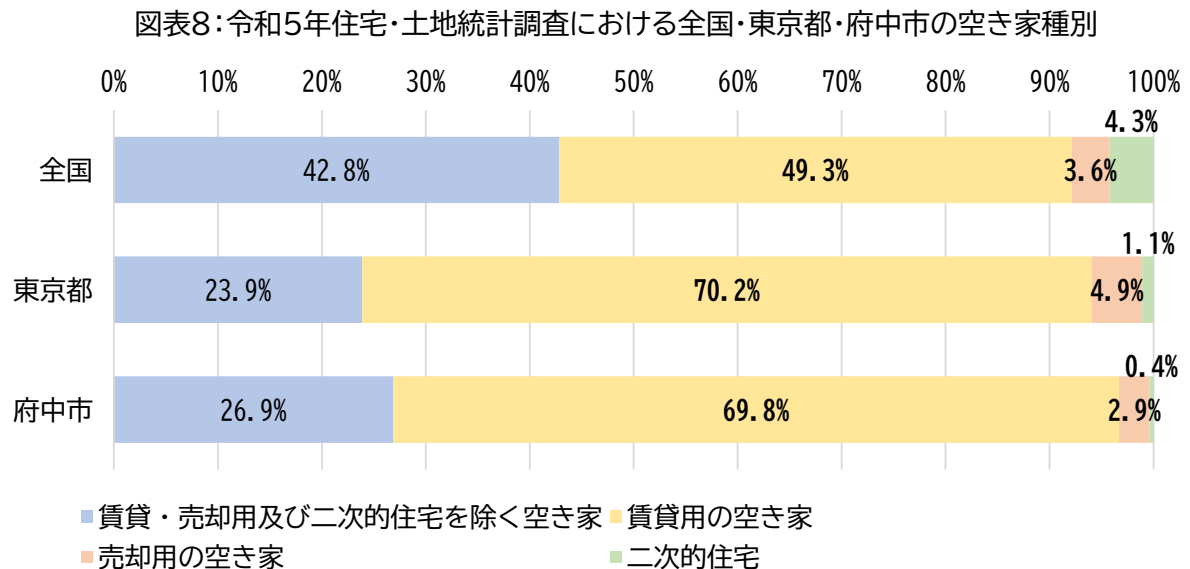
図表7:「住宅・土地統計調査」における本市の住宅総数・空き家率等の状況



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
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
賃貸用の空き家	7,000	7,170	13,010	10,780	12,900
売却用の空き家	330	860	670	860	540
二次的住宅	340	680	170	120	70
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切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。



(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)市独自の空家等調査

①調査の目的・概要

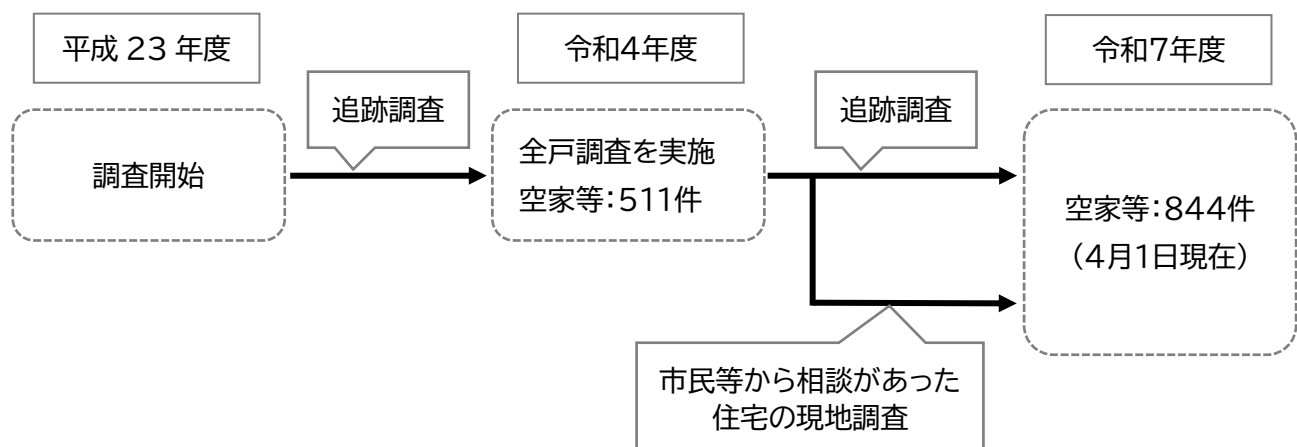
本市では、空家法第11条に基づき、空家等に関する正確な情報(空家等の所在地・老朽度・所有者等)の把握を目的として、令和4年度に市内全域の住宅を対象に空家等調査を実施しました。

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、空家等台帳(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. 空家等台帳の作成 8. 所有権調査 9. 空家等の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

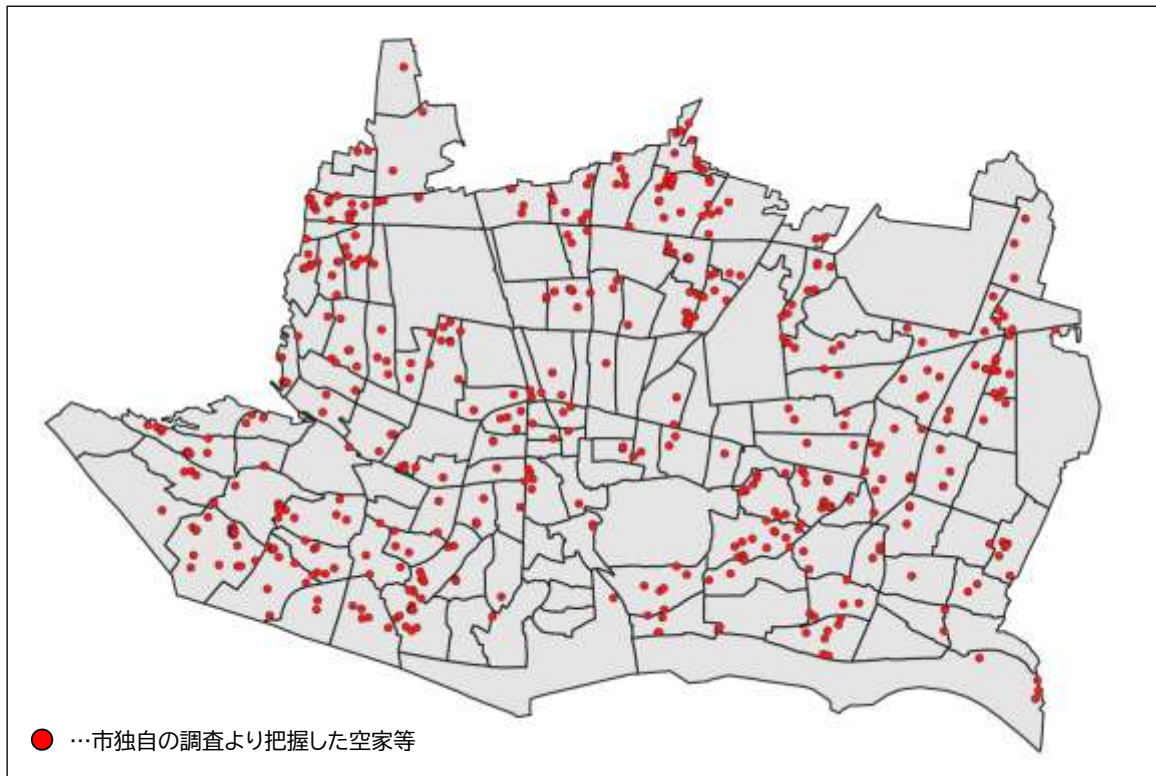


②現地調査の結果

〈空家等の件数〉

令和4年度に実施した市独自の空家等調査で把握した511件の空家等の立地は次の図のとおりです。

図表 11:本市の空家等位置図



(出典) 府中市 市独自の空家等調査

〈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。

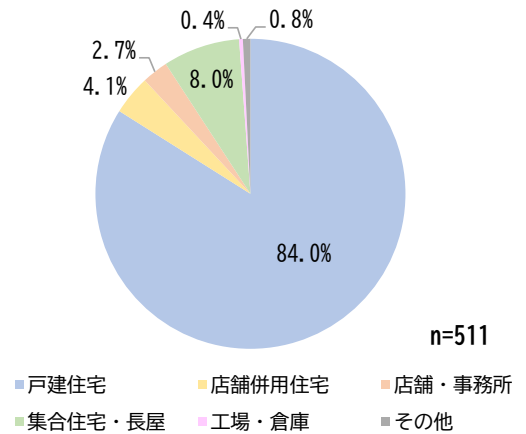
図表 12:地域別空家等件数

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。

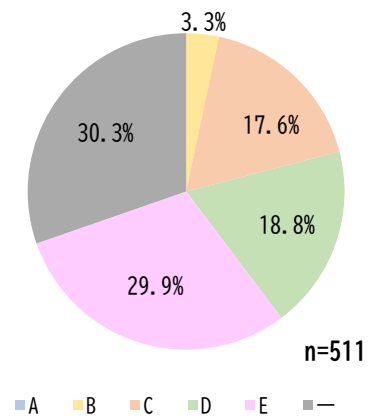
図表 13:空家等の用途



〈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

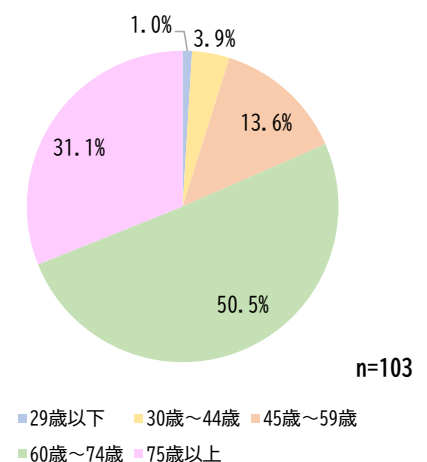
③空家等所有者アンケート調査の結果

空き家と思われる建物の所有者（共有者を含みます。）724件にアンケートを送付し、221件の回答がありました。

〈空家等の所有者の年齢〉

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、空家等の所有者は60歳以上の方が8割以上を占めていることが分かります。

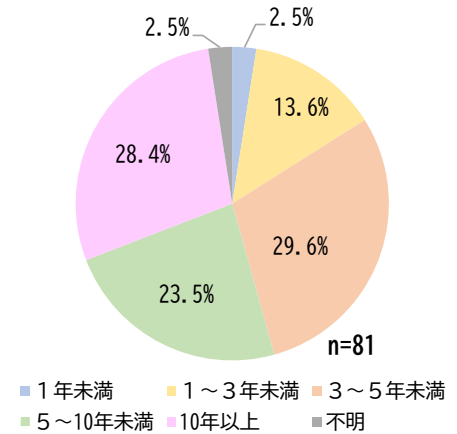
図表 15:空家等所有者の年齢構成



〈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パーセント、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。

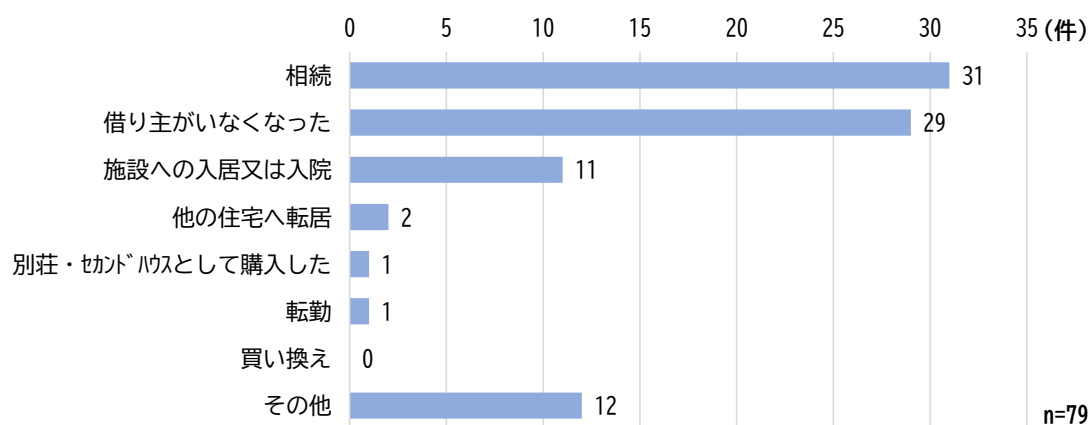
図表 16:空家等の継続期間



〈現在の状況(空家等)となったきっかけ〉(複数回答可)

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。

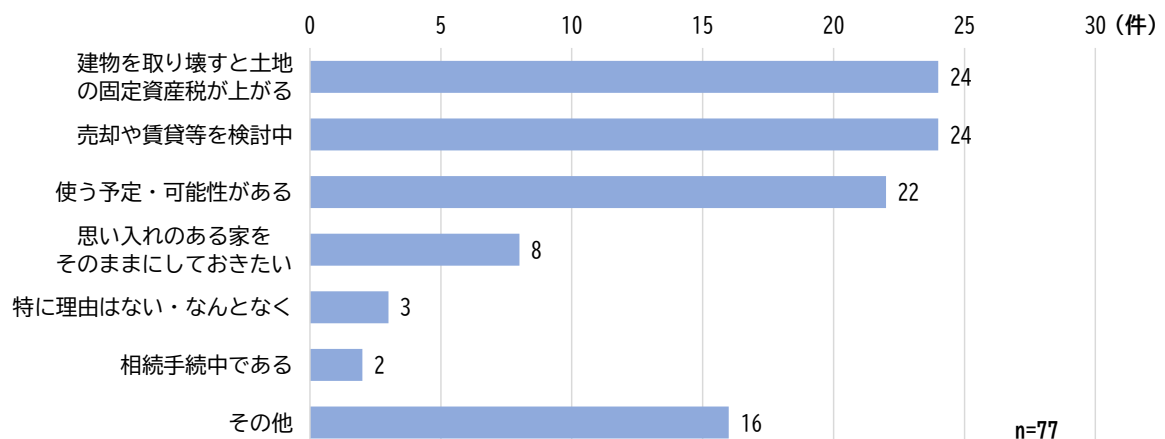
図表 17:空家等になったきっかけ



〈現在の状況(空家等)が継続している理由〉(複数回答可)

空家等のままとされている理由として、「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。

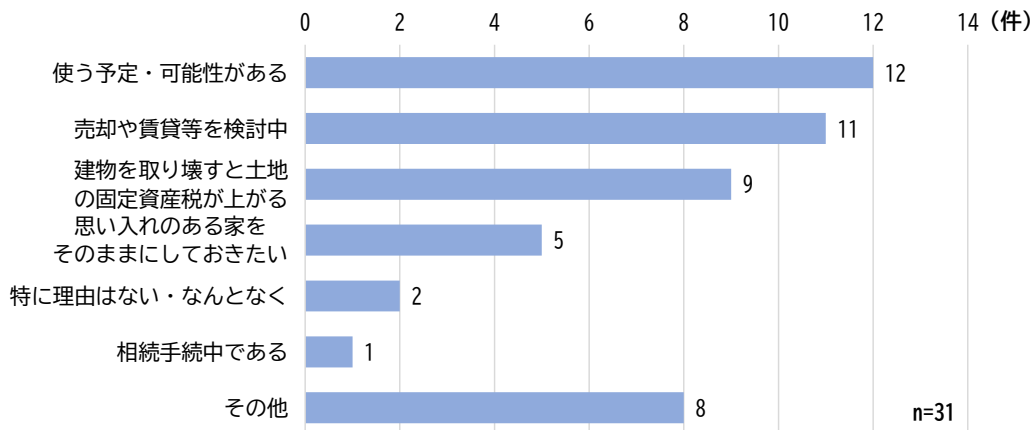
図表 18:空家等が継続している理由



〈相続によって空家等となった人の現在の状況(空家等)が継続している理由〉(複数回答可)

相続によって空家等となり、現在も空家等のままとされている理由として、「使う予定・可能性がある」、「売却や賃貸を検討中」が多くなっています。次いで「建物を取り壊すと土地の固定資産税が上がる」が9件となっています。

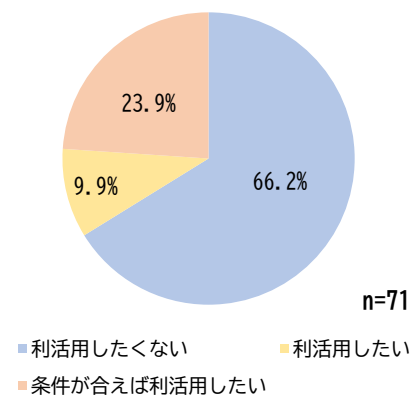
図表 19 相続により空家等となり状態が継続している理由



〈所有している建物(空家等)の利活用の意向〉

空家等の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 20:利活用の意向



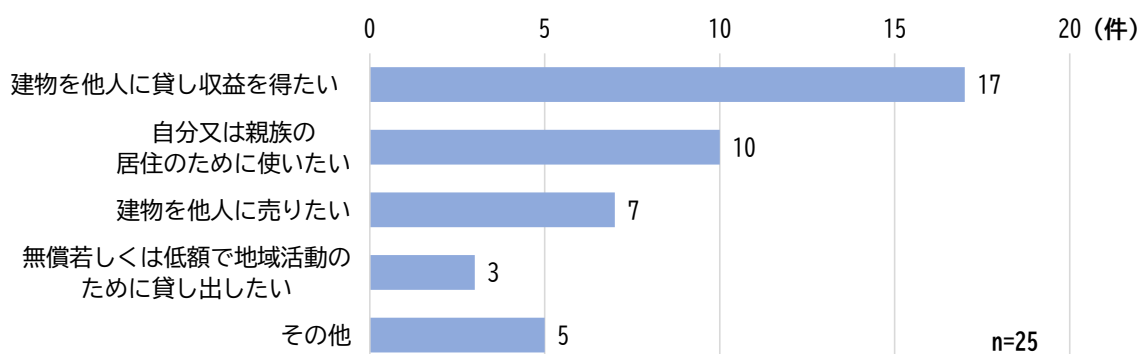
空家等の利活用とは

空家等を利用又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〉(複数回答可)

空家等の利活用の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「自分又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 21: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

本市では、平成30年1月に『特定空家等』の判断基準を定め、以降、特定空家等の認定、勧告等の措置を実施しています。令和7年時点で、累計15件の空家等を特定空家等に認定しており、7件に対して勧告の措置を実施しています。本市が認定した15件の特定空家等のうち9件については、状態が改善されたことを確認し、特定空家等の認定を解除しています。

また、令和5年12月の空家法の改正を受け、令和7年3月には、「特定空家等及び管理不全空家等の判断基準」を定めました。

図表22: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
令和7年10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、中でも高齢化率と空き家率は相関関係にあることから、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。

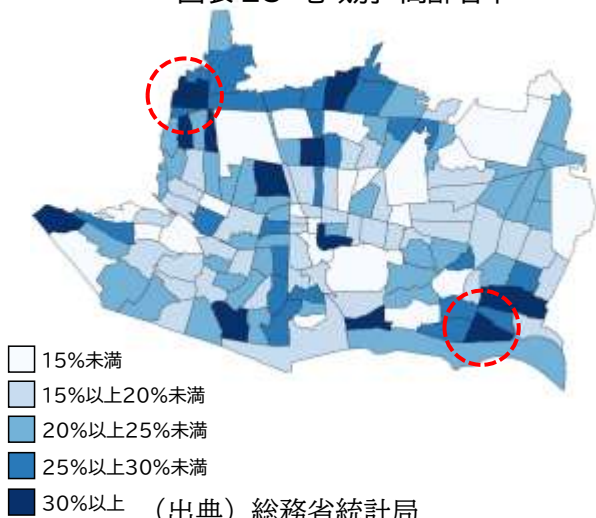
一般的に65歳以上の高齢者のみが居住する持ち家を「空き家予備軍」と呼び、数年の間に空家等になる確率が高い住宅とされています。この「空き家予備軍」に対して適切な対策を講じることで、将来的な空き家化を予防します。

総務省統計局が実施した令和5年の「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。

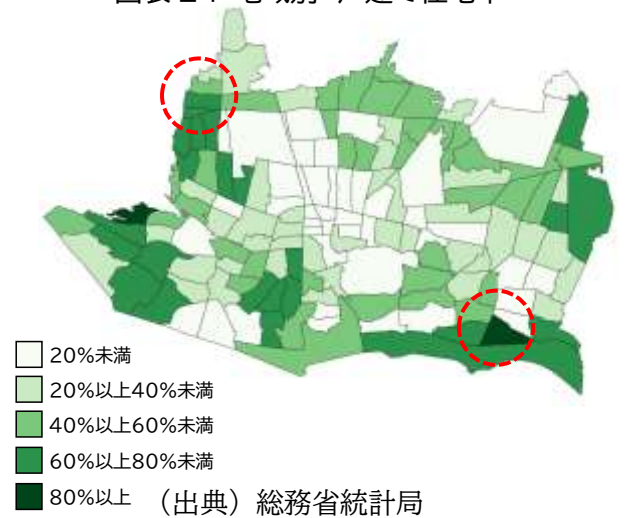
この「空き家予備軍」の分布は、地域の高齢者率と戸建て住宅率から空家等の発生予想を行ったものであり、空家等の発生予防につなげます。

総務省統計局が実施した「令和2年国勢調査」より、地域別の高齢者率と戸建て住宅率を見ると、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ことが分かります。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き家化する可能性が高い住宅が多いと考えられます。

図表 23:地域別 高齢者率



図表 24:地域別 戸建て住宅率



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次のとおりです。

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
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家等調査を実施しました。 ・現地調査・所有者調査・所有者アンケート調査・空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。
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年から市の相談窓口を設置しており、令和4年から令和7年までの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令和5年に「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「特定空家等及び管理不全空家等の判断基準」を作成しました。

(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、次のとおりです。

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」が約4割を占めています。この相続時の空家等の発生では「今後使う予定・可能性がある」又は「売却や賃貸を検討中」などのケースが多いため、その意向に沿った相談対応等の支援方策や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

本市の人口推移を見ると、高齢化率が上昇傾向にあることから、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などの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

空家等は時間の経過とともに老朽化や管理不全が進行し、周辺環境への影響が増大する可能性があることから、現状の把握を継続的かつ正確に行う必要があります。空家等の状態や所有者の意向に応じて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、本市の空家等台帳（データベース）の充実を図ることが重要です。

そのため、本市では空家等の所在地や状態、所有者等の住所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、周辺に悪影響を与えている空家等や市への相談件数が増加していることを踏まえて、適切な措置を講じ、管理不全空家化・特定空家化を防止します。

④空家等の活用場面の創出

市独自の空家等調査によると、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。

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空家等の所有者への意識啓発

空家等の所有者等の中には、遠方に居住している方や身体的・経済的理由から適切な維持・管理が困難な方などが想定されます。また、空家等をそのままにしておく理由として、「特に理由はない・なんとなく」や「思い入れがある家をそのままにしておきたい」が挙げられており、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。

このような所有者等のために、適切な情報提供、空家法や空家等対策に対する理解、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空家等の所有者の意向に沿った相談窓口の充実

空家等の所有者等からの相談の中には、「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、多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、幅広い分野の相談に対応することが可能な窓口を周知し、庁内及び各団体との連携により解決・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・管理不全空家等への適切な措置

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付け、空家法第13条の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導・勧告を行うことができることとなりました。

「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、周辺環境の保全及び地域の安全確保を目的として本市で作成した「特定空家等及び管理不全空家等の判断基準」に基づき、特定空家等・管理不全空家等の認定を行い、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（管理不全空家等に相当）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、府中市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

住宅の除却後に土地の活用・売却の見込みがない空家等では、建築物を除却すると住宅用地に対する課税標準の特例の適用がなくなり固定資産税等の課税額が上がるのが、当該住宅を除却せずに放置される原因の一つとなっています。特定空家等・管理不全空家等に認定された住宅については、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、住宅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が適用されないこととなるため、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の所有者に周知する必要があります。

第1章 計画の概要

第2章 現状と課題

第3章 空家等対策の基本方針

第4章 空き家に対する施策

資料編

第3章

空家等対策の基本方針

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、空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとして規定されています。また、土地基本法第6条においても、土地所有者等は、土地の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、周辺的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」と前述の「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、空家等やその所有者等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ものが相続であることから、居住段階からの空家等の発生の予防に重点的に取り組みます。特に、空家等となるおそれが高い「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、高齢者層及びその家族への重点的な情報提供を通じて、所有する不動産の今後について検討してもらうなど、将来的な空家等の発生抑制を図ります。今後も住民一人一人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、所有者等に対して適切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の解決に向けた相談窓口の設置やセミナーの開催のほか、空家等の現状を正確に把握するために、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い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。




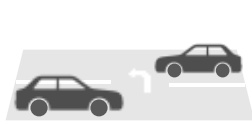
基本方針4 危険な空家等に対する適切な措置の実施

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、所有者等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断し、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

	居住中	空き家化	管理不全化	跡地活用
住宅の状態				
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	

第1章 計画の概要

第2章 現状と課題

第3章 空家等対策の基本方針

第4章 空き家に対する施策

資料編

第4章

空家等に対する施策

第4章 空家等に対する施策

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家等の諸問題について、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。

■左：空き家新聞
右：固定資産税納税通知書同封チラシ



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案内の記載
- ・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

- ・相続登記の義務化の周知（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、相続後の建築物の未活用、適切に管理を行う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して、相続登記の推進や成年後見制度の活用等の空き家化の予防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、本市で作成した「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、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、親などの財産をあらかじめ信頼できる家族に託し、その人が代わりに管理や売却などを行えるようにする家族信託の周知・啓発や、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。

■空き家セミナーの様子



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「相続の準備」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。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基に、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られ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年の空家法改正により、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、又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、市は、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときに、民法の特例として、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、所有者不明土地建物管理人等の財産管理人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・所有者不明土地建物管理人）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。

- 左：東京空き家ガイドブック 2025（東京都）
右：空き家リーフレット（国土交通省）



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や個人が市内の空家等を有効活用できるよう、住宅や福祉、子育て等の各部門における先行事例に関する情報を蓄積し、空家等の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、高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅や居住サポート住宅への活用に向けて、空家等の所有者等に対して当該制度の理解を進めるほか、空家等を地域交流や福祉、子育て支援等の活動拠点として改修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 ・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）
・空家等の所有者への住宅セーフティネット制度の周知

【3-3】空家等の市場流通を促進する民間事業者等との連携

空家等の市場流通を促進するためには、賃貸や売買などの仲介を行う不動産事業者や権利登記などの手続を支援する法律関係団体、建物の安全性などを把握するための建築士・土地家屋調査士などの専門家団体、建物の改修などを行う工務店・ハウスメーカーなど幅広い事業者との連携が不可欠です。

現在、空家等対策の実施に関する協定を締結している団体に加え、空家等の改修や売却、賃貸等を行う民間事業者等と官民一体となった情報発信を行います。

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）（再掲）

(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、段階的な措置を行います。

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くなるため、勧告において示した空家等の修繕、立木竹の伐採等の実施を所有者等が行うことを促します。勧告を受けた管理不全空家等の敷地については、課税担当課である資産税課へ情報提供を行い、住宅用地特例の適用対象から除外します。

具体的な取組

- ・管理不全空家等の認定、指導、勧告の実施（新規）

【4-3】特定空家等への対応

特定空家等は、周囲に対して悪影響を及ぼしている空家等やその空家等の状態の経過期間、所有者等の対応の存否、建物の状態等を総合的に勘案した上で、空家等対策協議会における十分な検討を踏まえて認定します。

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と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。

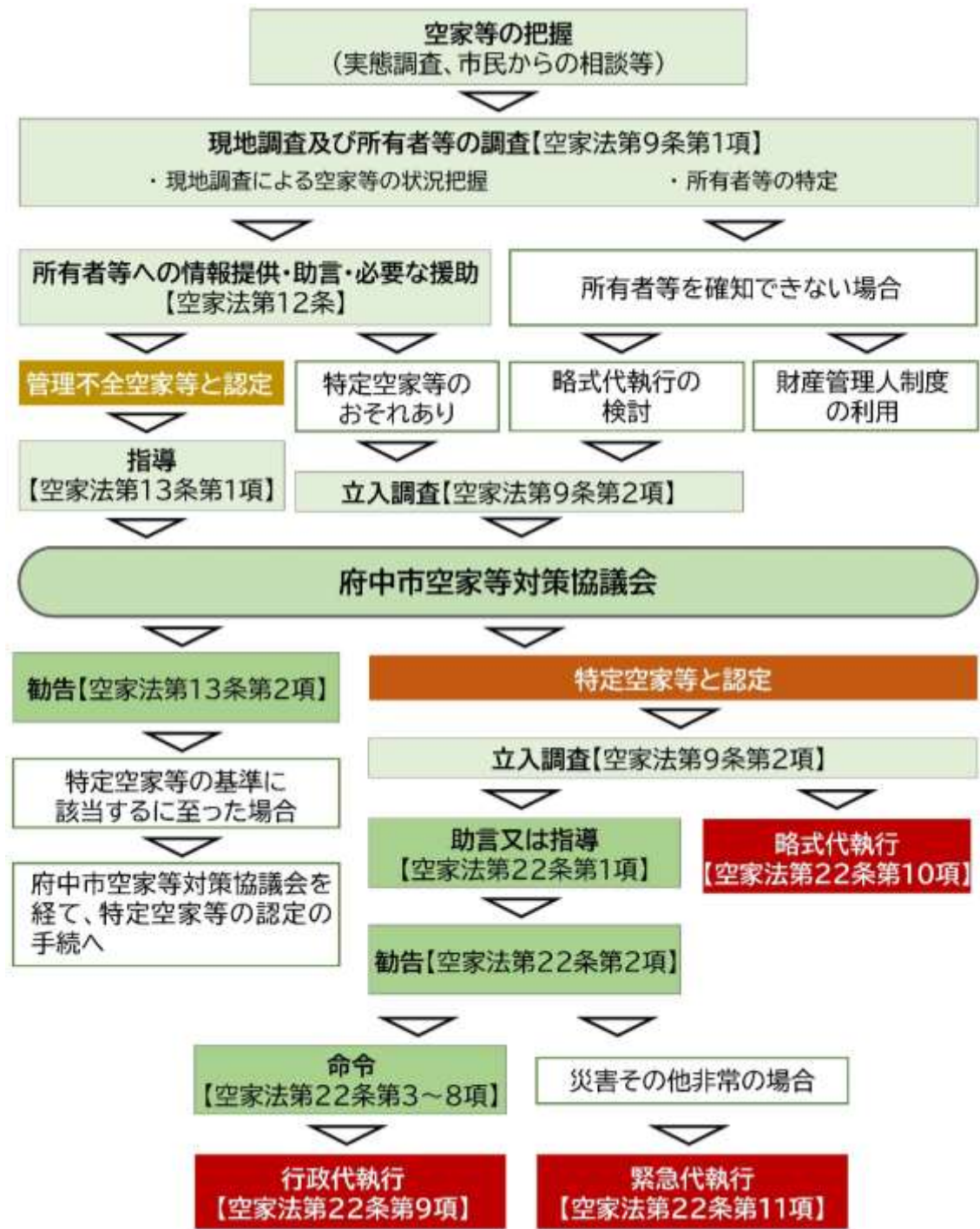
なお、勧告により、当該特定空家等の敷地について、固定資産税等の住宅用地に対する課税標準の特例が適用されなくなることで、勧告において示した空家等の除却、修繕、立木竹の伐採等の実施を所有者等が行うことを促します。勧告を受けた特定空家等の敷地について、課税担当課である資産税課へ情報提供を行い、住宅用地特例の適用対象から除外します。

また、災害時等の応急措置として、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緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活

環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認められるときで、命令するいとまがないときは、必要な措置をとるよう勧告された特定空家等について、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代執行の措置を講じます。

- 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）
 - ・災害時等の緊急代執行、応急措置（新規）

図 29: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が、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・協力の下、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必要があります。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います。

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、市への速やかな情報提供が期待されます。また、自治会等の地域コミュニティにおいては、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、弁護士、土地家屋調査士、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・実施などが期待されます。

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織、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。

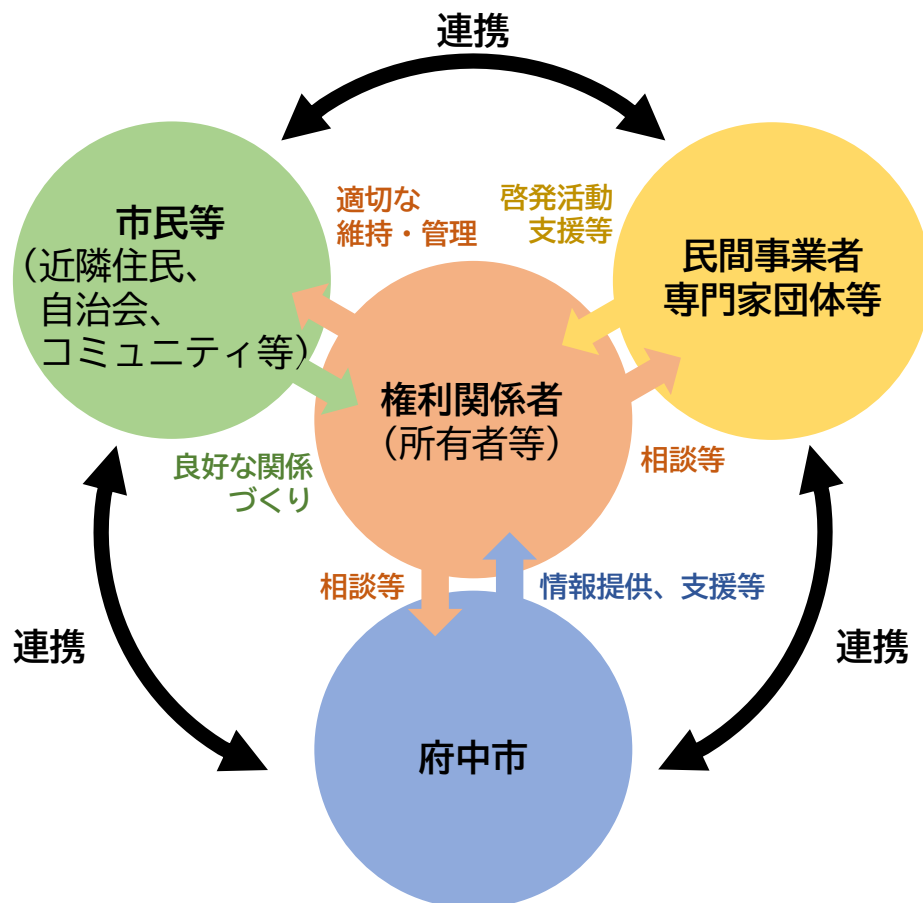
加えて、令和5年の空家法の改正において、空家等の活用促進に関する制度の創設や、管理不全な空家等への行政指導や固定資産税の軽減措置の見直しが進められるなど、より実効性のある制度へと発展したことで、各自治体による積極的な空家等対策の実施が求められるようになったことから、本市の状況を踏まえて、必要な制度の活用や法的措置を検討します。

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いることから、主体別の役割を踏まえて、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空家等対策の円滑な推進を実施します。

図表 30:空家等対策の実施体制(イメージ)



1 空家等対策の推進に関する特別措置法

第1章 総則

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第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。第14条第2項において同じ。）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。

(国の責務)

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第4条 市町村は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第6条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- (4) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又

はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第7条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 3 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空

家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

(1) 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地

(2) 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点

(3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域

(4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域

(5) 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

(2) 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項

(3) 前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第

- 2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件(第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の道(同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。)に2メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村(地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。)は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで(これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画(第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。)は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。
- (協議会)
- 第8条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
- 第2章 空家等の調査
- (立入調査等)
- 第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等

の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

- 第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
 - 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者

に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

- 第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第15条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

- 第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）
- 第13条 市町村長は、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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

- 第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に

対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

第4章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第15条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第16条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第17条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同

条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者と」、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第

1 4項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和27年法律第229号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和40年法律第124号)第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第19条第1項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成15年法律第100号)第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的

社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成17年法律第82号)第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第5章 特定空家等に対する措置

第22条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態でない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受け

- た日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確認することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確認することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第6章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

- 第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援

法人」という。)として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- (2) 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- (3) 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- (4) 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- (5) 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違

反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。

- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特

定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第14条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第1項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第7章 雑則

第29条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第8章 罰則

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると

認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和5年法律第50号)

(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第3条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第2条 地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)

第7条第8項及び第18条第1項の規定の適用については、新法第7条第8項中「及び同法」とあるのは、「同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第22条第10項及び第12項(同条第10項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第6条において「施行日」という。)以後に新法第22条第10項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第14条第10項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第22条第11項及び第12項(同条第11項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第2項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第14条第2項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第3条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第4条 政府は、この法律の施行後5年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状

況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準

はじめに

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）第22条第16項に基づき国が定めた、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）における「管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準」を踏まえ、本市における判断基準を以下のとおり定める。

なお、ガイドラインでは空家法に規定される特定空家等の規定に沿って4つの参考基準が記載されているが、基準間において重複する項目等もあるため、本市においては「建築物等の保安上の観点」、「衛生・景観・生活環境の保全の観点」の2つの基準を設け、判断するものとする。

1 建築物等の保安上の観点

「建築物」、「建築物以外の工作物」、「立木等」の3つの対象物に区分し、それぞれで危険度を判定する。

それぞれの危険度の判定において、周辺への影響度として「前面道路・隣地との離隔」及び「通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設等への隣接の有無」を加味して判定する。

(1) 不良度の判定

立入調査等の内容を踏まえ、判断内容に応じた評価を行う。その評価に基づき、各項目の基礎点にランクに応じた掛け率を乗じ、項目の評点を算出する。対象物ごとに評点を合計し、その数値をもって、それぞれの不良度判定の結果とする。

（不良度の判定は、対象物ごとに合計して行うものであり、対象物間の評点は合計しない。）

ア 建築物

(7) 建物

項目	基礎点	Aランク (×1.0)	Bランク (×0.5)	該当なし (×0.0) (②のみCランク)
①建築物の倒壊・落階	100	①あり	－	①なし
②傾斜	60	②1/20 超	②1/60 以上 1/20 以下	②1/60 未満
③屋根全体の変形又は外装材の剥落・脱落	30	③重度	③軽度	③なし
④構造部材の破損・腐朽・蟻害・腐食	30	④重度	④軽度	④なし
⑤雨水侵入の痕跡	10	－	⑤あり	⑤なし

※「軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲のみの補修等で改善することが可能で、建物の倒壊につながるものが現時点では想定されにくい状態をいう。

※「重度」とは、異常が発生している箇所・範囲のみでの修繕が困難で、広範囲又は建築物全体の補修等が必要で、建物の倒壊の要因となり得る状態をいう。

(i) 門・塀・屋外階段

項目	基礎点	Aランク (×1.0)	Bランク (×0.5)	該当なし (×0.0)
⑥傾斜又は構造部材の破損・腐朽	10	⑥過半・重度	⑥部分的 ・軽度	⑥なし
備考 高さが60cmを超える「補強コンクリートブロック造の塀(コンクリートブロックに鉄筋が入った塀)」又は「組積造の塀(鉄筋の入っていない、石やレンガ等を積み上げて造られた塀)」については、倒壊した場合に周囲の人の生命、身体又は財産に著しい被害を及ぼすおそれが高いため、基礎点を30点として計算する。				

※「過半・重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での補修等が必要で、門・塀・屋外階段の倒壊の要因となり得る状態をいう。

※「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみでの補修等で改善することが可能で、門・塀・屋外階段の倒壊につながるものが現時点では想定されにくい状態をいう。

(ii) 軒・バルコニー等

項目	基礎点	Aランク (×1.0)	Bランク (×0.5)	該当なし (×0.0)
⑦脱落・傾斜	20	⑦あり	⑦－	⑦なし
⑧支持部分の破損・腐朽		⑧過半・重度	⑧部分的 ・軽度	⑧なし

※「過半・重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での補修等が必要で、部材等の落下・飛散の要因となり得る状態をいう。

※「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみでの補修等で改善することが可能で、部材等の落下・飛散につながるものが現時点では想定されにくい状態をいう。

(iii) 外装材・屋根ふき材・看板・雨樋・給湯設備等

項目	基礎点	Aランク (×1.0)	Bランク (×0.5)	該当なし (×0.0)
⑨剥落・脱落・破損	20	⑨あり	⑨－	⑨なし
⑩支持部分の破損・腐朽		⑩過半・重度	⑩部分的 ・軽度	⑩なし

※「過半・重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での補修等が必要で、部材等の落下・飛散の要因となり得る状態をいう。

※「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみでの補修等で改善することが可能で、部材等の落下・飛散につながるものが現時点では想定されにくい状態をいう。

イ 建築物以外の工作物

擁壁

項目	基礎点	Aランク (×1.0)	Bランク (×0.5)	該当なし (×0.0)
①崩壊 ②土砂の流入	100	①あり ②重度	① - ②軽度	①なし ②なし・微量
③部材の劣化・水のしみ出し	60	③過半・重度	③部分的・軽度	③なし
④水抜き穴等の排水不良	10	④重度	④軽度	④なし

備考 国土交通省の示す「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」を参考に判断する。

※「重度」とは、周辺への影響が大きく、明らかに本来の機能を果たしておらず、擁壁崩壊の要因となり得る状態をいう。

※「軽度」とは、周辺への影響が少ない、異常が発生しているもののその機能に問題を生じておらず、擁壁の崩壊につながるものが現時点では想定されにくい状態をいう。

※「過半・重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での補修等が必要で、擁壁の崩壊の要因となり得る状態をいう。

※「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみでの補修等で改善することが可能で、擁壁の崩壊につながるものが現時点では想定されにくい状態をいう。

ウ 立木等

項目	基礎点	Aランク (×1.0)	Bランク (×0.5)	該当なし (×0.0)
①不自然な傾斜	100	①あり(地際亀裂あり)	①あり(根異常なし)	①なし
②幹の腐朽	100	②あり(土壌隙間あり)	②あり(土壌隙間なし)	②なし
③大枝の脱落 ④大枝の折れ・腐朽	60	③あり ④上部であり	③ - ④あり	③なし ④なし

備考 国土交通省の示す「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)」における樹木の点検の考え方や手法等を参考にする。

(2) 周辺への影響度

空家等の適切な管理の第一義的な責任は所有者にあるので、空家法に基づき、特定空家等として市が措置を行っていくべき対象は、適性に判断する必要があることから、周辺への影響度(倒壊時に隣地へ影響を与える可能性があるか、通学路や不特定多数が利用する施設等に隣接するか)を加味し、特定空家等及び管理不全空家等に相当するか判断をする。

基準		周辺への影響度
前面道路・隣地との離隔が十分に確保できている。 (建物が倒壊等しても前面道路・隣地への影響がないことが明らかな場合)		影響度①(×0.0)
前面道路・隣地との離隔が十分に確保できていない。	通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設等へ隣接していない。	影響度②(×1.0)
	通学路・緊急輸送道路・不特定多数が利用する施設等へ隣接している。	影響度③(×1.2)

※「離隔」については、最短の敷地境界線から45度のライン上に建築物等があるか否かで判断することを原則とする。

(3) 総合判定

「(1) 不良度の判定」で算定した「ア 建築物」、「イ 建築物以外の工作物」及び「ウ 立木等」(以下「各対象物」という。)のそれぞれの不良度判定の結果に対して、「(2) 周辺への影響度」で判定した影響度を乗じ、各対象物の総合評点を算出する。各対象物の総合評点に基づき、次のとおり判定する。

総合評点	判定
40点以上100点未満	管理不全空家等
100点以上	特定空家等相当

2 衛生・景観・生活環境の保全の観点

項目ごとに状態を判定した結果を集計し、総合的な判定を行う。

「1 建築物の保安上の観点」と同様、周辺への影響度として住宅等への隣接の有無を加味して判定する。

(1) 不良度の判定

立入調査等の結果を踏まえ、「衛生上の観点」、「景観上の観点」、「生活環境の保全の観点」の3つの観点により、判断内容に応じた評価を行う。

ア 衛生上の観点

(7) 石綿

吹付け石綿等は、飛散・暴露した場合に、重篤な健康被害につながることから、使用状況や飛散・暴露のおそれを判断する。

項目	Aランク	Bランク	該当なし
①吹付け石綿の露出	①あり（飛散のおそれ大）	①周囲の外装材の破損	①なし
②石綿使用部材の破損	②あり（飛散のおそれ大）	②あり（飛散のおそれ小）	②なし
備考 国土交通省の示す「目で見えるアスベスト建材（第2版）」を参考にする。			

(4) 汚水等

浄化槽・排水管の破損等に伴う汚物・排水の流出状況を基に、健康被害の誘発のおそれを総合的に判断する。

項目	Aランク	Bランク	該当なし
①排水設備等からの汚水の流出	①あり	① -	①なし
②排水設備等の破損	②過半・重度	②部分的・軽度	②なし

※「過半・重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での補修等が必要で、健康被害の誘発の要因となり得る状態をいう。

※「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所みの補修等で改善することが可能で、健康被害の誘発につながるものが現時点では想定されにくい状態をいう。

(7) 害虫・害獣等

蚊・ねずみ等の発生状況、ゴミの放置状況を基に、健康被害の誘発のおそれを総合的に判断する。

項目	Aランク	Bランク	該当なし
①多数の蚊・ねずみ等の発生	①あり	①－	①なし
②多量の腐敗した不要物	②過半・重度	②部分的・軽度	②なし

※「過半・重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での補修等が必要で、健康被害の誘発の要因となり得る状態をいう。

※「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所だけの補修等で改善することが可能で、健康被害の誘発につながるものが現時点では想定されにくい状態をいう。

(I) 野生動物

野生動物の糞尿・棲みつきの状況を基に、健康被害の誘発のおそれを総合的に判断する。

項目	Aランク	Bランク	該当なし
動物の著しい糞尿又は常態的な棲みつき	あり	－	なし

イ 景観上の観点

(7) 外装材・屋根ふき材・看板等

項目	Aランク	Bランク	該当なし
色褪せ・破損・汚損	過半・重度	部分的・軽度	なし

※「過半・重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での補修等が必要で、明らかに周囲からかけ離れた景観となっている状態をいう。

※「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所だけの補修等で改善することが可能で、景観への影響が通常想定する範囲内である状態をいう。

(I) 不要物

項目	Aランク	Bランク	該当なし
散乱・山積	過半・重度	部分的・軽度	なし

※「過半・重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での対応等が必要で、景観悪化の要因となり得る状態をいう。

※「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所だけの対応等で改善することが可能で、景観悪化の要因となり得る状態をいう。

ウ 生活環境の保全の観点

(7) 汚水等

排水設備等の破損やそれに伴う悪臭の発生状況を基に、悪臭発生による悪影響を総合的に判断する。

項目	Aランク	Bランク	該当なし
①排水設備等の汚水等による悪臭	①あり	① -	①なし
②排水設備の破損	②過半・重度	②部分的・軽度	②なし

※「過半・重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での補修等が必要で、悪臭の発生の要因となり得る状態をいう。

※「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみでの補修等で改善することが可能で、悪臭の発生につながるものが現時点では想定されにくい状態をいう。

(i) 動物の糞尿・不要物等

動物の糞尿・腐敗した不要物の放置やそれに伴う悪臭の発生状況を基に、悪臭による悪影響を総合的に判断する。

項目	Aランク	Bランク	該当なし
①動物の糞尿・腐敗した不要物による悪臭	①あり	① -	①なし
②動物の糞尿・腐敗した不要物の放置	②過半・重度	②部分的・軽度	②なし

※「過半・重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでいる等、広範囲又は全体での対応等が必要で、悪臭の発生の要因となり得る状態をいう。

※「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所が一部のみであり、その箇所のみでの対応等で改善することが可能で、悪臭の発生につながるものが現時点では想定されにくい状態をいう。

(7) 不法侵入

項目	Aランク	Bランク	該当なし
①不法侵入の形跡	①あり	① -	①なし
②開口部等の破損	②過半・重度	②部分的・軽度	②なし

※「過半・重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでいる等、広範囲又は全体での補修等が必要で、不法侵入が容易にできる状況であり、不法侵入の発生の要因となり得る状態をいう。

※「部分的・軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみでの補修等で改善することが可能で、不法侵入につながるものが現時点では想定されにくい状態をいう。

(i) 立木等

立木等の枝等の敷地外へのはみ出し状況を基に、通行障害の発生・周辺建築物等の破損の恐れを総合的に判断する。

項目	Aランク	Bランク	該当なし
枝等のはみ出し	過半・重度	部分的・軽度	なし

※「過半・重度」とは、はみ出しが発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでいる等、広範囲又は全体での枝のせん定等が必要で、通行障害や周辺建築物の破損の要因となり得る状態をいう。

※「部分的・軽度」とは、はみ出しが発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみでの枝のせん定等で改善することが可能で、通行障害や周辺建築物の破損につながるものが現時点では想定されにくい状態をいう。

(ii) 野生動物

野生動物の棲みつきの状況を基に、鳴き声等による騒音や隣地への悪影響の恐れを総合的に判断する。

項目	Aランク	Bランク	該当なし
常態的な野生動物の棲みつき	あり(著しい頻度・音量の鳴き声や隣地への侵入が確認できる状態)	あり(Aランクに満たない状態)	なし

(2) 周辺への影響・判定

「(1) 不良度の判定」における項目数について、「建築物等の保安上の観点」と同様に、周辺への影響(住宅等への隣接の有無)を勘案して、次のとおり判定する。

項目数		判定
Aランク・Bランク合計で5項目以上に該当		管理不全空家等
住宅等と隣接している	Aランク5項目以上に該当	特定空家等相当
住宅等と隣接していない	Aランク7項目以上に該当	

3 空家等対策に係る法令・例規等

空家等対策に係る法令・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 31: 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21 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処分 	<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	<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>	<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。
災害対策基本法に基づく市町村長の応急措置	災害対策基本法 第62条第1項	<p>市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、法令又は地域防災計画の定めるところにより、災害の発生を防禦し、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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○「空家等」以外も対象となる。 ○災害発生時等に限定される。 ○応急措置の実施は法令又は地域防災計画の定める場合に限定される。
災害対策基本法に基づく応急公用負担等	災害対策基本法 第64条第2項	<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○「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11号 災害救助法施行令 第2条第2号	<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○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。

施策等の名称	制度等の根拠	概要	空家法との 主な相違点
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、設置又は保存に瑕疵がある限り、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。

4 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次のとおりです。

本市では、平成30年に第1次計画の策定、令和4年に第2次計画への改定を行い、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 32: 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空家等の適正な管理の推進に関する協定を締結
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

	国の動向	東京都の動向	府中市の動向
令和2年	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間空き家対策東京モデル支援事業 開始 	<ul style="list-style-type: none"> ・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家・空地管理センターと空き家利活用等相談事業等の実施に関する協定を締結、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。）
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等相談事業の実施に関する協定を締結
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 ・空き家全戸調査実施
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 ・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) 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"> ・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 ・不在者財産管理人選任申立て（1件） ・相続財産清算人選任申立て（2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（1件）

	国の動向	東京都の動向	府中市の動向
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・ 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・ 相続財産清算人選任申立て（1件）

5 府中市空家等対策協議会条例

(趣旨)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第8条第1項の規定に基づき、府中市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置し、その組織に関し必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第2条 協議会は、会長及び委員14人以内をもって組織する。

- 2 会長は、市長をもって充てる。
- 3 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。
 - (1) 府中市議会の議員
 - (2) 学識経験を有する者
 - (3) 公共的団体の推薦する者
 - (4) 関係行政機関の職員

(委員の任期)

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

(会長の職務)

第4条 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

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

(秘密保持義務)

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

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。
(非常勤の特別職の職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)
- 2 非常勤の特別職の職員の報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年12月府中市条例第28号)の一部を次のように改正する。

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

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

付 則 (令和5年9月27日条例第26号)

この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)附則第1条本文に規定する政令で定める日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行する。

6 委員名簿(府中市空家等対策協議会)

氏名		選出区分	所属団体
会長	高野 律雄		府中市長
	秋山 としゆき	府中市議会の議員	府中市議会
	高津 みどり	府中市議会の議員	府中市議会
	岩崎 紗矢佳	学識経験を有する者	東京三弁護士会多摩支部 (第一東京弁護士会)
	岡野 恭代	学識経験を有する者	東京司法書士会
	山田 昭典	学識経験を有する者	公益社団法人東京都宅地建物 取引業協会第十一ブロック
	難波 裕之	学識経験を有する者	公益社団法人全日本不動産協会 東京都本部多摩中央支部
	小澤 博	学識経験を有する者	東京土地家屋調査士会府中支部
	大木 幸夫	学識経験を有する者	一般社団法人東京都建築士事務所 協会南部支部
	棕田 實	公共的団体の推薦する者	府中市自治会連合会
	服部 慶孝	公共的団体の推薦する者	府中市自治会連合会
	田中 研二	公共的団体の推薦する者	府中市社会福祉協議会
	水村 淳	関係行政機関の職員	警視庁府中警察署
	水越 博光	関係行政機関の職員	東京消防庁府中消防署

(令和8年3月現在)

7 会議開催経過(府中市空家等対策協議会)

回	開催日	協議内容
第1回	令和6年12月26日(木)	○空家等対策の推進に係る協議について(諮問) ○特定空家等の認定解除について ○府中市空家等対策計画の骨子(案)について ○特定空家等・管理不全空家等の判断基準について ○特定空家等に対する措置の進捗状況について
第2回	令和7年3月28日(金)	○特定空家等の認定解除について ○特定空家等に対する措置の進捗状況について ○特定空家等・管理不全空家等の判断基準の策定について
第3回	令和7年5月26日(月)	○第3次府中市空家等対策計画(仮称)の策定について ○特定空家等に対する措置の進捗状況について
第4回	令和7年7月25日(金)	○第3次府中市空家等対策計画(仮称)の策定について ○特定空家等に対する措置の進捗状況について
第5回	令和7年10月8日(水)	○第3次府中市空家等対策計画(仮称)の策定について ○特定空家等の認定解除について ○特定空家等に対する措置の進捗状況について
第6回	令和7年12月17日(水)	○第3次府中市空家等対策計画(仮称)の答申案について ○特定空家等に対する措置の進捗状況について

第3次府中市空家等対策計画

編集・発行

令和8年3月

府中市 生活環境部 環境政策課

〒183-8703

東京都府中市宮西町2-24

電話番号:042-335-4195



①ほっとするね 緑の府中

府中市