

西東京市空き家等対策計画

(素案)

令和6年2月時点

西東京市

— 目次 —

序 章 はじめに	・・・ 1
1. 「西東京市空き家等対策計画」について	・・・ 1
2. 第2期計画で使用する用語の定義	・・・ 2
3. 第2期計画の対象	・・・ 4
4. 第2期計画の位置づけ	・・・ 5
5. 第2期計画の対象地区	・・・ 5
6. 第2期計画の期間	・・・ 5
第1章 西東京市の空き家等を取り巻く現状	・・・ 6
1. 西東京市の空き家等問題に関する統計データ	・・・ 6
2. 空き家等問題の対策	・・・ 15
3. 西東京市の取組実績	・・・ 19
第2章 西東京市の空き家等対策の方針	・・・ 28
1. 空き家等対策に係る課題	・・・ 28
2. 空き家等対策の方針	・・・ 30
3. 対策を推進するための主体別役割と連携体制	・・・ 32
第3章 具体的な対策	・・・ 36
1. 発生抑制	・・・ 36
2. 利活用	・・・ 38
3. 適正管理	・・・ 40
4. 管理不全空き家等及び特定空き家等への対応	・・・ 42
第4章 計画の進行管理	・・・ 44
1. 計画の進行管理	・・・ 44
2. 計画見直しの考え方	・・・ 44
参考資料（調整中）	

序章 はじめに

1. 「西東京市空き家等対策計画」について

西東京市では、空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の施行を踏まえ、令和元(2019)年7月に西東京市空き家等の対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）を施行し、令和2(2020)年3月に西東京市空き家等対策計画（以下「第1期計画」という。）を策定しました。

これまでに、第1期計画の目標達成に向けて積極的に施策を推進してきましたが、昨今の高齢化及び人口減少社会への移行に伴い、今後も引き続き空き家等の増加が予想される状況が続いています。そのような状況のなか、国において、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空き家等の有効活用や適切な管理を確保し、空き家等対策を総合的に強化するため、令和5(2023)年6月14日に法改正が行われ、令和5(2023)年12月13日に施行されました。

この法改正の趣旨を踏まえるとともに、市の空き家等の対策を引き続き総合的かつ計画的に実施することで、西東京市に住んでみたい、住み続けたいと思える良好な住環境の維持・形成に資するため、このたび本計画（以下「第2期計画」という。）を改定しました。



2. 第2期計画で使用する用語の定義

(1) 空家等【件】

本計画における「空家等」表記は、法に基づく以下の定義とします。

「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（法第2条第1項）。」

なお、法では、長屋・共同住宅の全住戸が空室の場合に限り空家等として扱います。

(2) 空き家等【件】

本計画における「空き家等」表記は、条例に基づく以下の定義とします。

「西東京市の区域内に存する法第2条第1項に規定する空家等をいう。」（条例第〇条第〇号）
※条例改正予定

(3) 空き家【戸】

第1章の「西東京市の空き家等を取り巻く現状」で使用する「空き家」表記は、総務省が実施している「住宅・土地統計調査」での表記名で、以下の住宅をいいます。

・二次的住宅：

別 荘：週末や休暇時は避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、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、残業で遅くなった時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

・賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅

・売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅

・その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

なお、「住宅・土地統計調査」では、長屋・共同住宅の一住戸の空室も空き家とカウントしています。

(4) 管理不全空家等【件】

本計画における「管理不全空家等」表記は、法に基づく以下の定義とします。

「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空家等をいう（法第 13 条第 1 号）。」

(5) 管理不全空き家等【件】

本計画における「管理不全空き家等」表記は、条例に基づく以下の定義とします。

「西東京市の区域内に存する法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等をいう（条例第〇条第〇号）。」※条例改正予定

(6) 特定空家等【件】

本計画における「特定空家等」表記は、法に基づく以下の定義とします。

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（法第 2 条第 2 項）。

(7) 特定空き家等【件】

本計画における「特定空き家等」表記は、条例に基づく以下の定義とします。

「西東京市の区域内に存する法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう（条例第 2 条第 2 号）。」

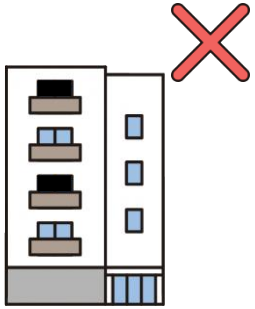
3. 第2期計画の対象

第2期計画の対象とする空き家等は、原則として建築物又はこれに附属する工作物で居住その他の使用がなされていないことが常態（概ね1年以上）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）を対象とします（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）。

なお、空き家等には、共同住宅や長屋で、一部住戸のみが空き室となっているものは含みません。

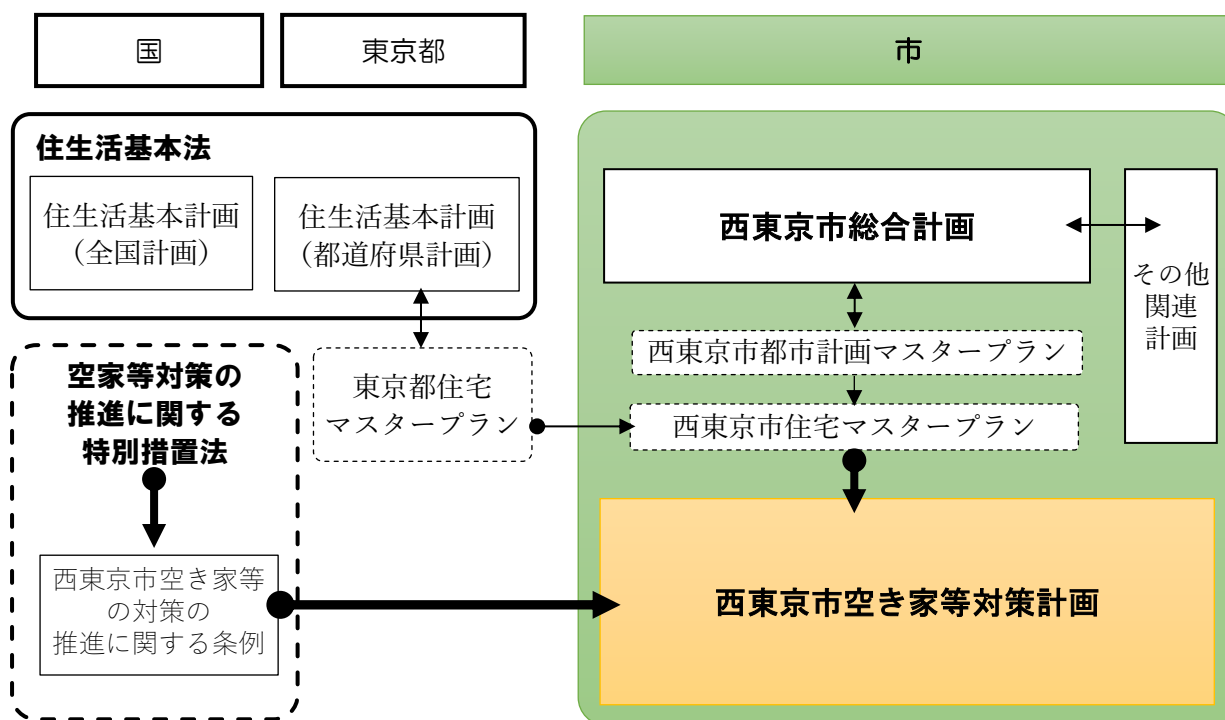
第2期計画では、空き家等の発生抑制の観点から、将来空き家等になる可能性がある建築物及びその敷地に対しても対策を検討します。

対 象	<p>(1) 空き家等</p> <p>西東京市の区域内に存する法第2条第1項に規定する空き家等をいいます（条例第〇条第〇号）。※条例改正予定</p>	
	<p>(2) 管理不全空き家等</p> <p>西東京市の区域内に存する法第13条第1項に規定する管理不全空き家等をいいます（条例第〇条第〇号）。※条例改正予定</p>	
	<p>(3) 特定空き家等</p> <p>西東京市の区域内に存する法第2条第2項に規定する特定空き家等をいいます（条例第2条第2号）。</p>	

対 象 外	<p>共同住宅については、1棟のうち一部住戸のみが空き室となっているものは本計画の対象外となりますが、全ての住戸が空き室となった場合には空き家等として本計画の対象となります。</p>	
	<p>1棟のうち一部住戸のみが空き室となっているものについては、本計画の対象外</p>	

4. 第2期計画の位置づけ

第2期計画は、空家法第7条第1項及び条例第〇条（※条例改正予定）に基づく計画であり、本市の上位計画やその他関連する計画、条例等との整合を図り策定します。



5. 第2期計画の対象地区

高齢化の進展等の社会情勢の変化に伴い、市内全域において空き家等の発生が増加すると考えられるため、対象地区は市内全域とします。

6. 第2期計画の期間

第2期計画の期間は、西東京市住宅マスタープランの中間見直し時期と整合を図るため、令和6(2024)年度から令和10(2028)年度末までの5年間とします。

なお、国や東京都の各種施策等の動向や社会経済情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

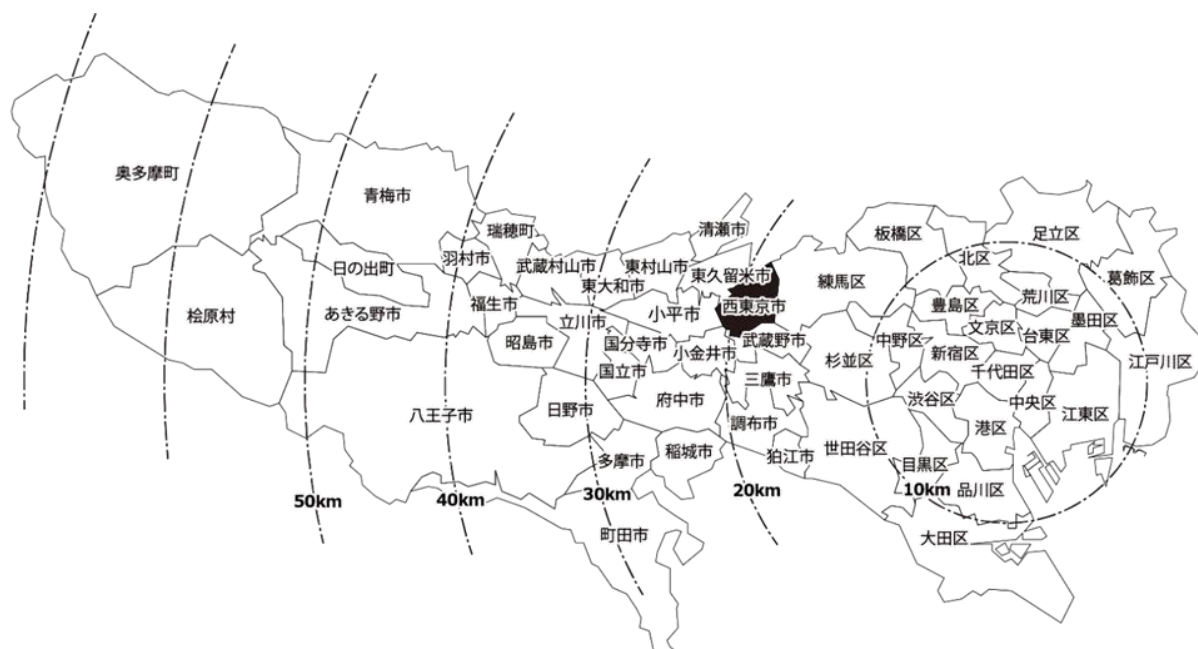
第1章 西東京市の空き家等を取り巻く現状

1. 西東京市の空き家等問題に関する統計データ

(1) 位置・地勢

本市は、武蔵野台地のほぼ中央に位置しており、北は埼玉県新座市、南は武蔵野市および小金井市、東は練馬区、西は小平市および東久留米市に接しています。面積は 15.75 km²で、東西 4.8 km、南北 5.6 kmにわたります。

北に白子川、中央部に新川、南部に石神井川があり、川の沿岸が 2m から 3m の低地となっているほか、全体的に西から東になだらかに傾斜したほぼ平坦な地域です。



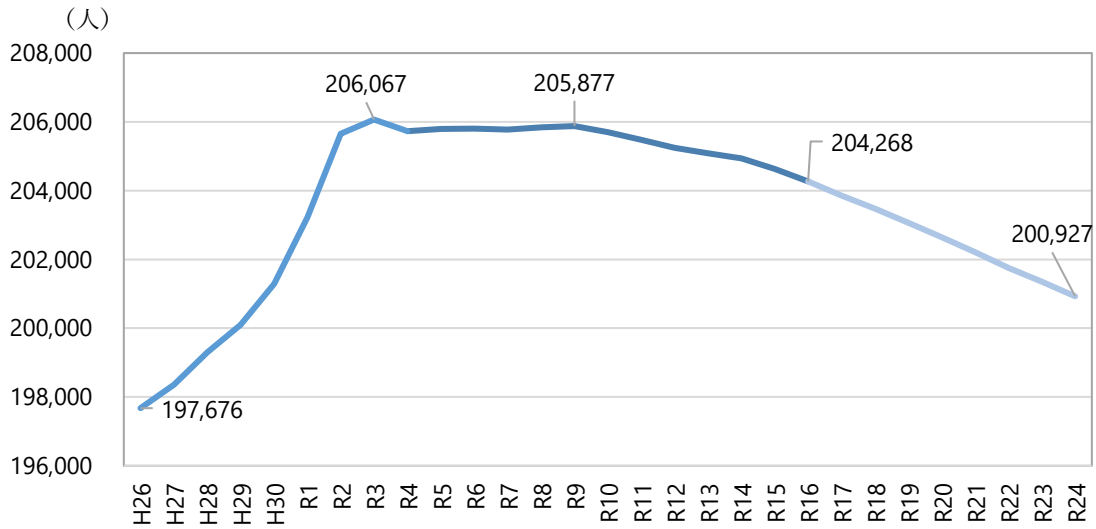
(2) 交通

市内には、西武池袋線の2駅（保谷、ひばりヶ丘）と西武新宿線の3駅（東伏見、西武柳沢、田無）があり、市域の約8割の地域は駅まで徒歩20分圏内となっています。池袋及び新宿から約15km、所沢から約9km圏内に位置し、電車で池袋駅から約17分、西武新宿駅から約21分と都心からの交通利便性が高く、西武池袋線と西武新宿線が交わる所沢駅から約7分と西武線の主要駅からの交通利便性も高くなっています。区部に隣接するため都心にも近く、都市部周辺における良好な住宅地が形成されています。

幹線道路は市のほぼ中央に新青梅街道が東西に、谷戸新道、武蔵境通り、伏見通りが南北に伸びているほか、都市計画道路が市内各所を東西南北に結んでいます。

(3) 人口の推移と将来人口推計

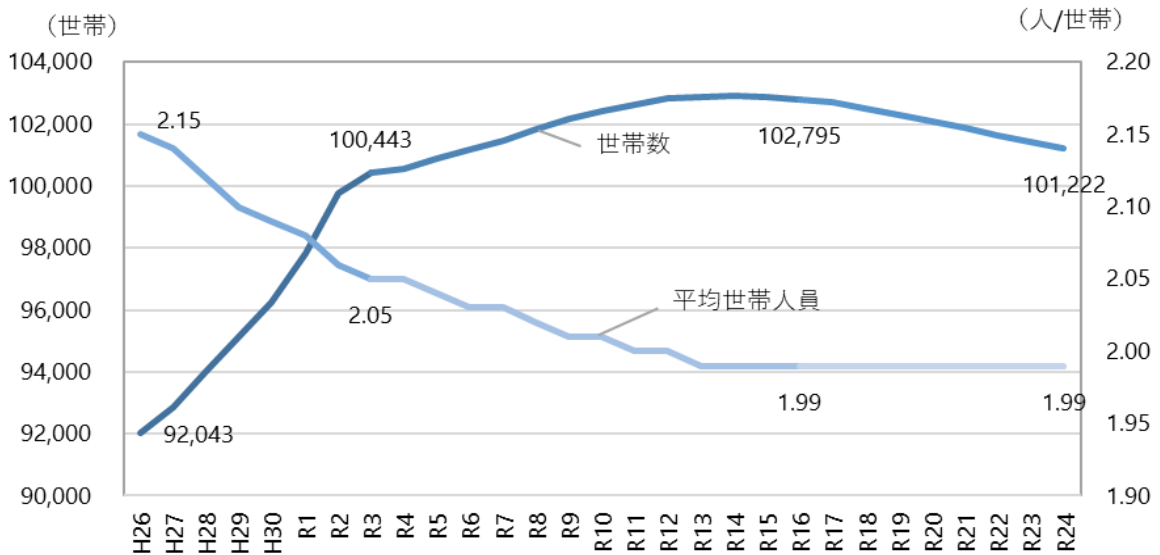
- 本市の人口は、令和5(2023)年7月1日現在で206,252人となっています。



資料：西東京市人口推計調査報告書令和4(2022)年11月、住民基本台帳

(4) 世帯数・平均世帯人員の推計

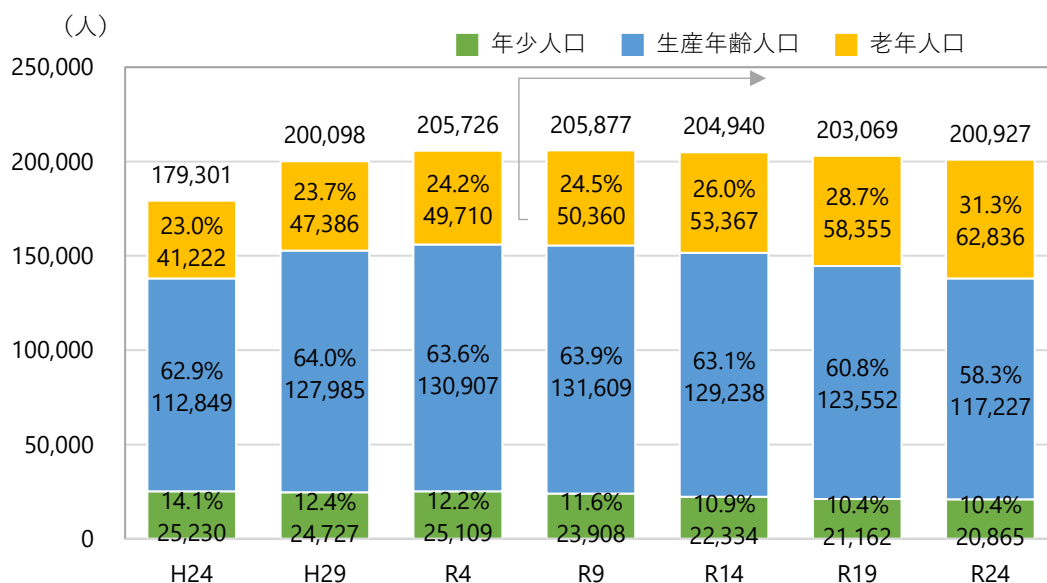
- 人口も世帯数も現状維持傾向であるが、令和9(2027)年から徐々に減少すると予想されています。



資料：西東京市人口推計調査報告書令和4(2022)年11月、住民基本台帳

(5) 年齢3区分人口の推計

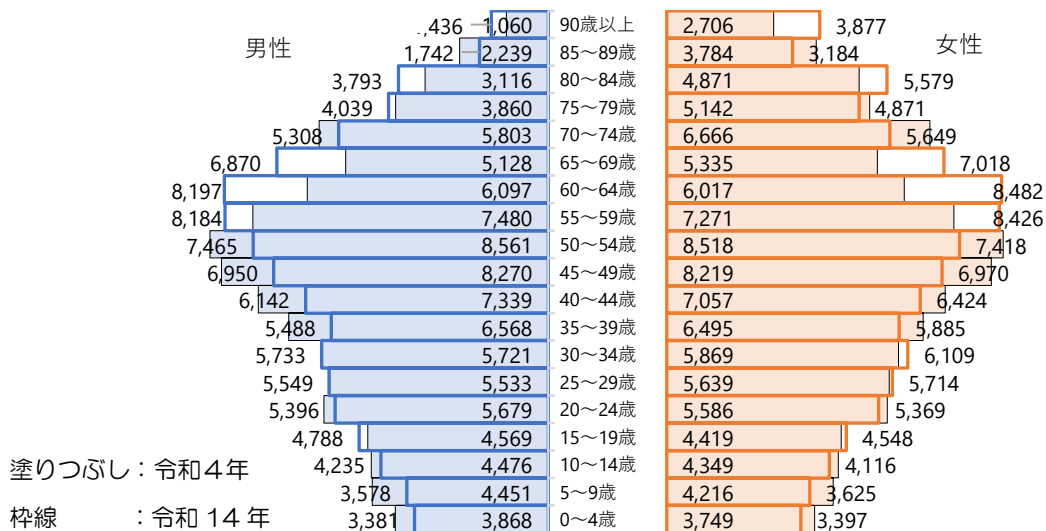
- 少子高齢化が一層進行し、老年人口（65歳以上）の割合は、令和4(2022)年の49,710人(24.2%)から、令和24(2042)年には62,836人(31.3%)に上昇すると予想されています。
- 年少人口は、令和4(2022)年以降、一貫して減少し、令和24(2042)年には20,865人と、令和4(2022)年に比べ16.9%減少すると予想されています。



資料：西東京市人口推計調査報告書令和4(2022)年11月、住民基本台帳

(6) 人口ピラミッド

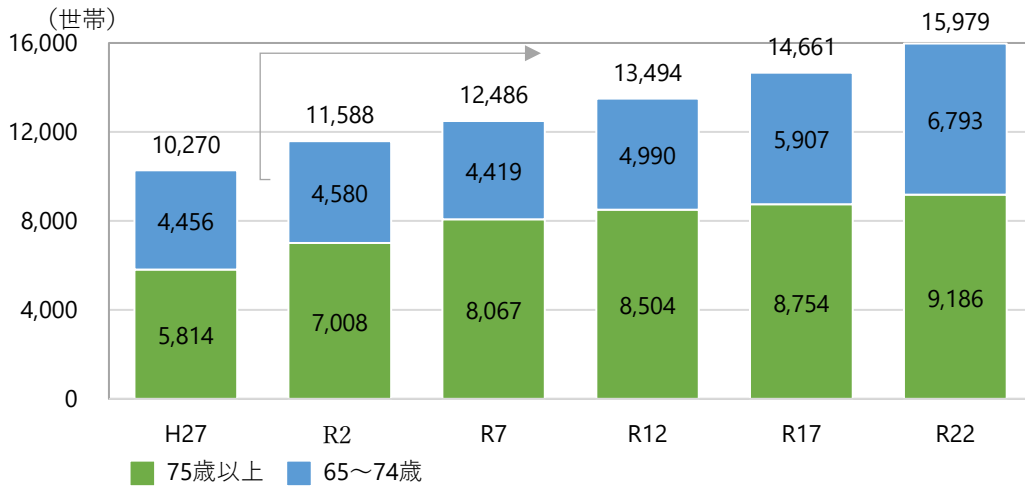
- 人口の年齢分布は、現状45～54歳が最も人数が多いが、10年間で55～64歳がボリュームゾーンになっていきます。



資料：西東京市人口推計調査報告書令和4(2022)年11月、住民基本台帳

(7) 65歳以上の単身高齢者世帯の推計

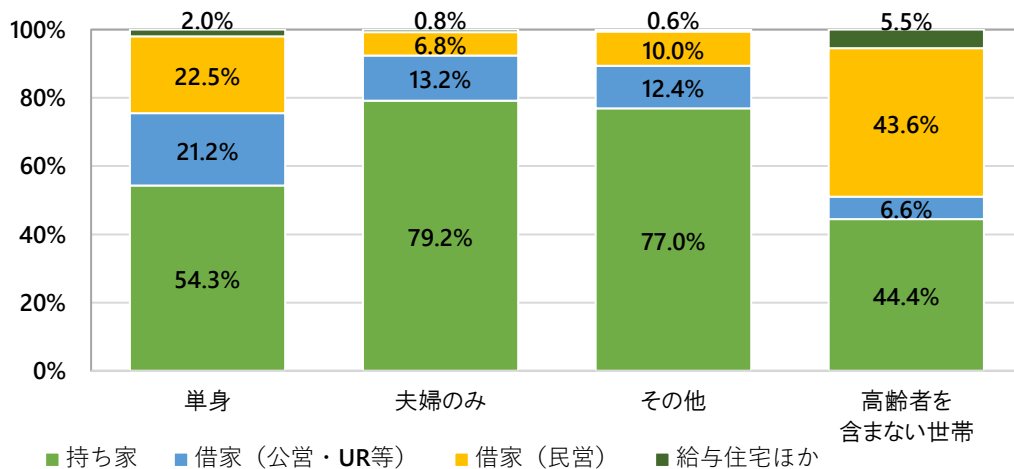
- 65歳以上の単身高齢者が増加し、特に75歳以上の後期高齢者の単身世帯が増加することが予想されています。



資料：東京都世帯の予測 平成 31 (2019) 年 3 月

(8) 高齢者の住まい

- 65歳以上の世帯員のいる世帯では、持ち家は約7割、借家は約3割と、その他の世帯（持ち家約4割強）に比べて持ち家の比率が高くなっています。
- 借家に居住する65歳以上の世帯員のいる世帯では、民営借家よりも公営住宅やUR・JKKの比率が高くなっています。
- 65歳以上の単身世帯では持家が約5割、どちらかが65歳以上夫婦のみ世帯では持ち家が約8割となっています。



資料：令和2(2020)年国勢調査

(9) 住意識アンケート

① 調査の目的

市民の住宅及び住環境に対するニーズの把握を目的とし、「住宅や周辺環境への評価」「住み替えや転居の意向」「空き家や相続」「同居・近居」「新たな日常に対応した住まい方」「住まいの困りごと」「西東京市の住宅施策」「現在の住まい」「属性」について設問を設けました。

② 調査の対象

市内に居住する 18 歳以上の市民

③ 調査方法

郵送配布、郵送回収および Web 回答の併用

④ 調査期間

令和5(2023)年5月17日(水)～6月9日(金)

⑤ 配布数

3,000 件

⑥ 抽出方法

層化無作為抽出(地域別) ※令和5(2023)年4月1日時点 3,000×圏域人口/全人口



	人口(人)	抽出数(人)	町目
南部	52,549	765	南町、向台町、東伏見、柳沢、新町
中部	46,715	681	北原町、田無町、住吉町、泉町、保谷町
西部	55,640	811	谷戸町、緑町、西原町、芝久保町、ひばりが丘
北東部	51,039	743	ひばりが丘北、下保谷、栄町、東町、中町、富士町、北町
合計	205,943	3,000	

⑦ 標本数、回収数

有効配布数 2,989 件(発送数 3,000 から不達など 11 を除いた数)

回収数 1,005 件(郵送 790 件、Web 215 件) 有効回収率 33.6%

※参考地域別の回答状況

	配布数	不達	有効配布数	回収数	有効回収率
南部	765	4	761	233	30.6%
中部	681	2	679	222	32.7%
西部	811	3	808	278	34.4%
北東部	743	2	741	266	35.9%
合計	3,000	11	2,989	1,005	33.6%

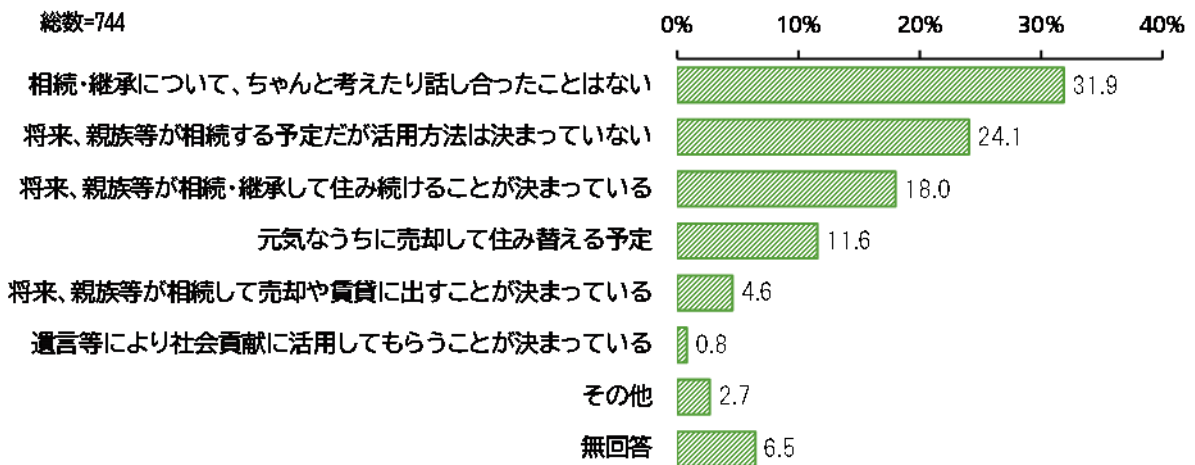
※地域不詳6件を含む

⑧ 集計結果（抜粋）

<空き家等や相続について>

自身が亡くなったり、施設に入所したりして住まなくなった場合の相続・継承の見通しについて、持ち家だと答えた方のうち、「相続・継承について、ちゃんと考えたり話し合ったことはない」が31.9%、「将来、親族等が相続する予定だが活用方法は決まっていない」が24.1%、「将来、親族等が相続・継承して住み続けることが決まっている」が18.0%で続きます。

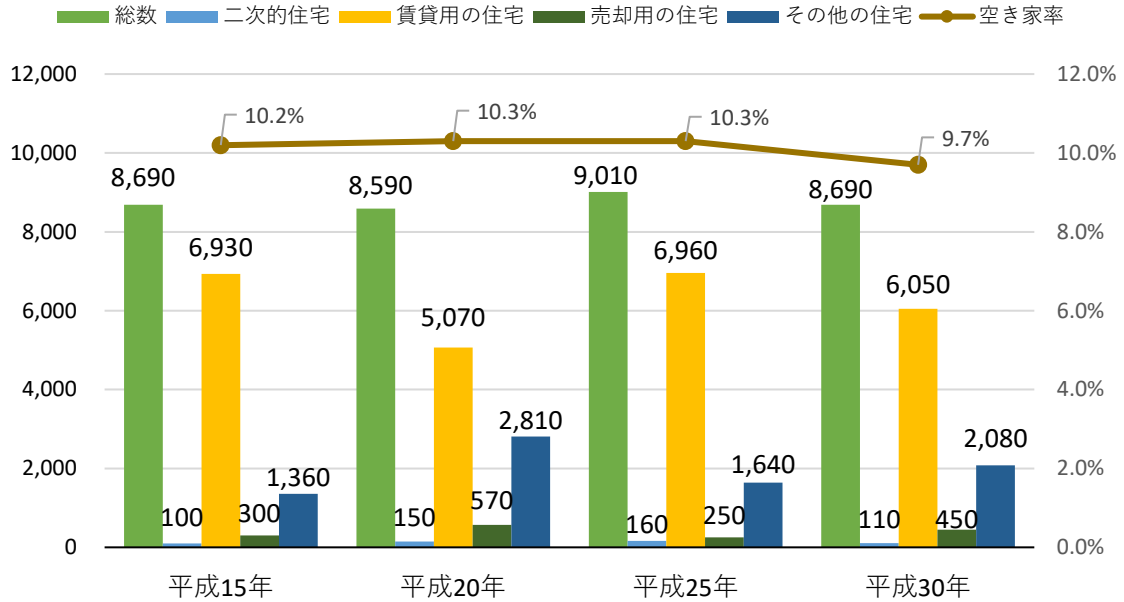
年齢別にみると、65歳未満では「相続・継承について、ちゃんと考えたり話し合ったことはない」が最も多くを占めています。



	全体	元気なうちに売却して住み替える予定	将来、親族等が相続して住み続けること	将来、親族等が相続して売却や賃貸に出すこと	遺言等により社会貢献に活用してもらうこと	将来、親族等が相続する予定だが活用方法は決まっていない	相続・継承について、ちゃんと考えたり話し合ったことはない	その他	無回答
全体	744	86	134	34	6	179	237	20	48
	100.0	11.6	18.0	4.6	0.8	24.1	31.9	2.7	6.5
18~29歳	25	3	6	1	-	4	9	2	-
	100.0	12.0	24.0	4.0	-	16.0	36.0	8.0	-
30~39歳	77	16	5	3	1	12	37	1	2
	100.0	20.8	6.5	3.9	1.3	15.6	48.1	1.3	2.6
40~49歳	122	25	12	2	3	29	46	4	1
	100.0	20.5	9.8	1.6	2.5	23.8	37.7	3.3	0.8
50~59歳	145	15	21	2	1	37	59	6	4
	100.0	10.3	14.5	1.4	0.7	25.5	40.7	4.1	2.8
60~64歳	79	8	12	1	-	17	26	2	4
	100.0	11.4	17.1	1.4	-	24.3	37.1	2.9	5.7
65~74歳	136	14	25	11	1	43	34	-	8
	100.0	10.3	18.4	8.1	0.7	31.6	25.0	-	5.9
75~79歳	62	2	21	3	-	13	10	2	11
	100.0	3.2	33.9	4.8	-	21.0	16.1	3.2	17.7
80~84歳	53	2	16	3	-	17	7	1	7
	100.0	3.8	30.2	5.7	-	32.1	13.2	1.9	13.2
85歳以上	47	1	15	8	-	5	7	2	9
	100.0	2.1	31.9	17.0	-	10.6	14.9	4.3	19.1
無回答	7	-	1	-	-	2	2	-	2
	100.0	-	14.3	-	-	28.6	28.6	-	28.6

(10) 空き家数・空き家率

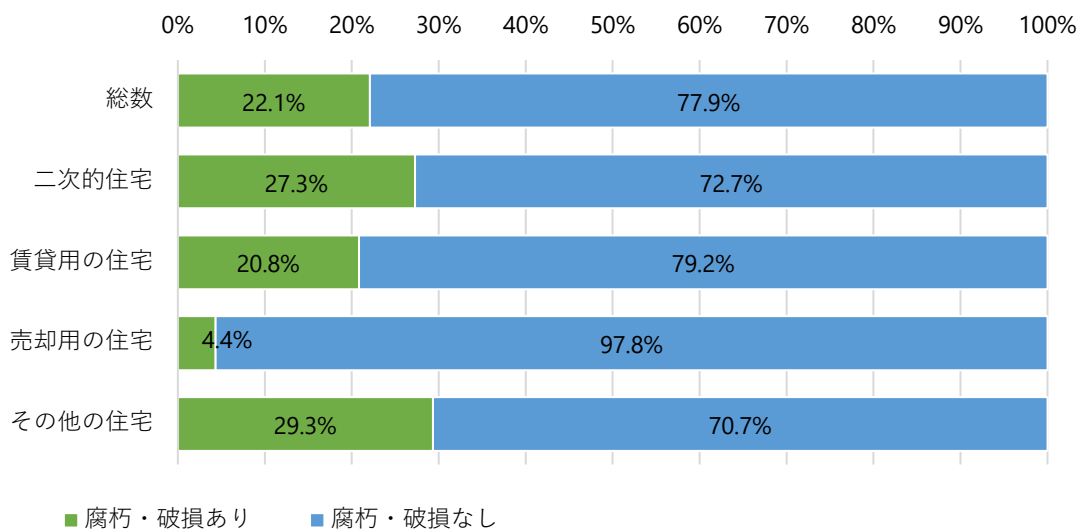
- 本市の空き家の総数は増加傾向にあり、平成 30(2018)年は 8,690 戸で、住宅総数 89,320 戸に占める空き家の割合は 9.7%となっています。



資料：平成 30(2018)年住宅・土地統計調査

(11) 空き家の種類別腐朽・破損の状況

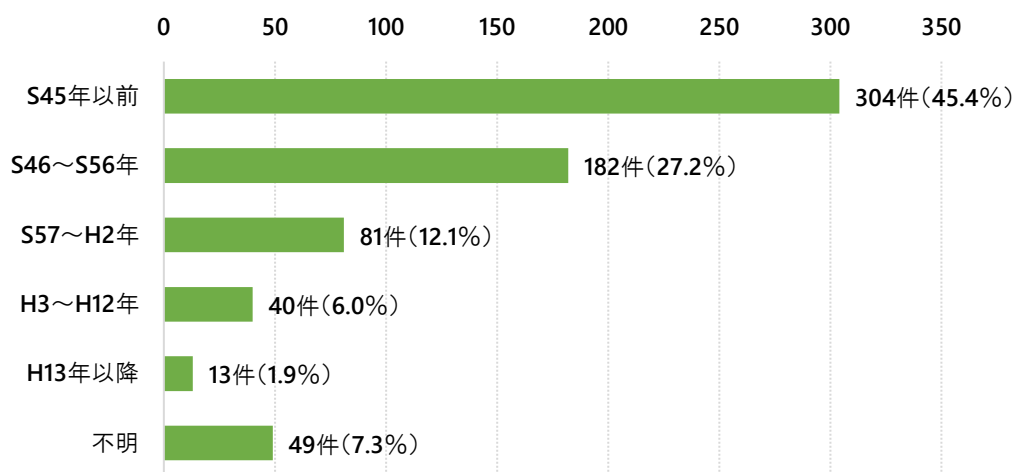
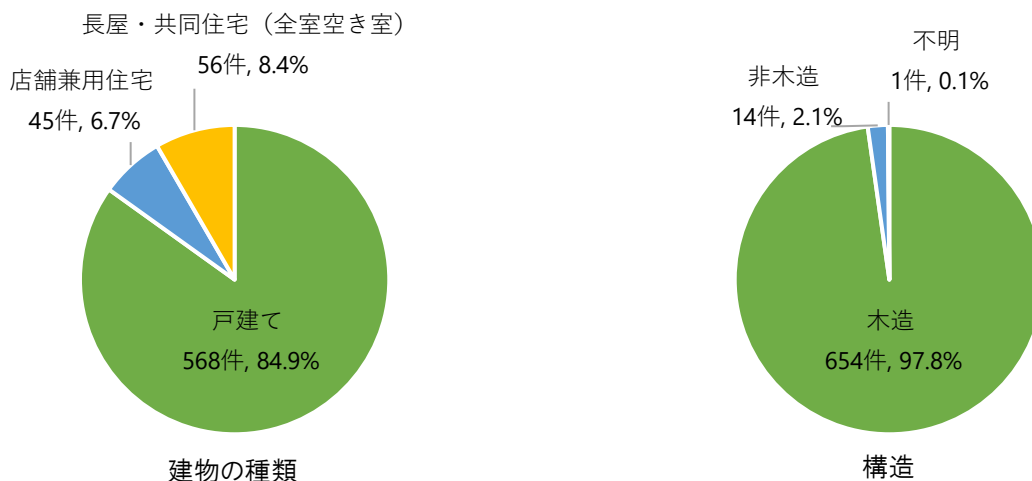
- 空き家の約 2 割に腐朽・破損がある。その他の住宅と二次的住宅では 3 割程度に腐朽破損があります。



資料：平成 30(2018)年住宅・土地統計調査

(12) 平成 29(2017)年度空き家実態調査の結果にみる空き家等の現状

- 平成 29(2017)年度空き家実態調査では、空き家等と想定された住宅は 669 件、うち戸建て住宅が 568 件 (84.9%)。昭和 56(1981)年以前に建てられたものが 486 件 (72.6%) となっています。



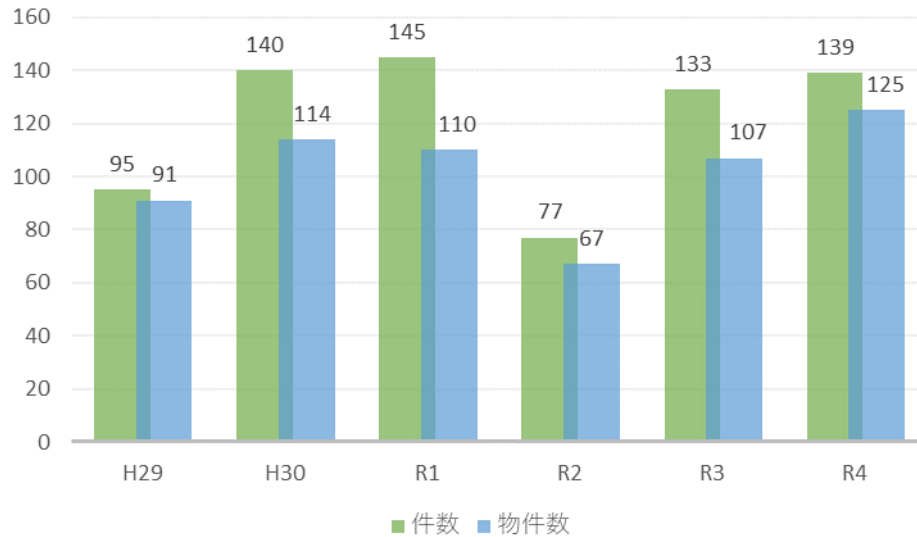
資料：西東京市平成 29(2017)年度空き家実態調査

(13) 令和 5(2023)年度現在で空き家等と想定する住宅の件数

- 平成 29(2017)年度空き家実態調査において、空き家等と想定する住宅の件数は 669 件と把握しました。その後、市民から寄せられた空き家等の情報や、職員が現地を確認した情報等を基にデータベースを更新した結果、令和 5(2023)年 7 月末日時点で **875 件** となっています。

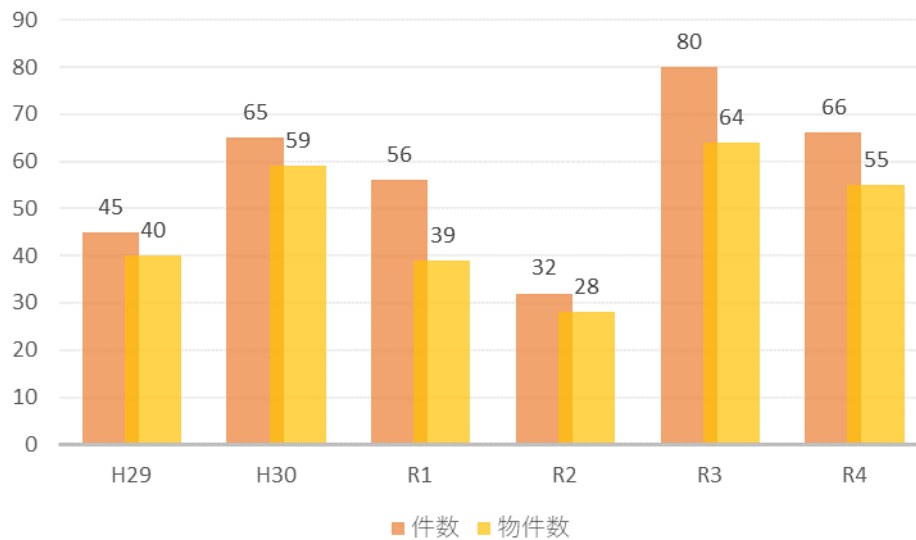
(14) 空き家等対策事業の苦情・相談の状況

- 空き家等の苦情相談件数は、平成 30(2018)年に 140 件を超え、令和 2(2020)年にやや減少したものの、令和 3(2021)年には 133 件、令和 4(2022)年には 139 件と増加傾向で推移しています。



資料：西東京市事務報告書

(15) 空き家等対策事業の文書指導状況



資料：西東京市事務報告書

2. 空き家等問題の対策

国・東京都・西東京市の取組

人口減少が進む社会において、空き家等が引き起こす問題が多く発生しています。国や都及び市が行ってきた空き家等対策の流れを整理します。

年	国	東京都	西東京市
平成20 2008	4月 空き家再生等推進事業	不良住宅などの除却を行う「除却事業タイプ」と、空き家等の活用を行う「活用タイプ」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受けられます。	
平成26 2014	11月 空き家等対策の推進に関する特別措置法	空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、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た法律を公布しました。	
平成27 2015		5月 区市町村に対する支援	区市町村によって空き家等対策が促進することを目的として、実態調査、計画策定、改修除却促進、相談窓口、マッチングなど幅広い内容について、補助を行っています。
平成28 2016	4月 空き家対策総合支援事業	空き家等対策計画（法第7条）に基づき実施する空き家等の活用や除却などを実施する区市町村へ空き家等の活用、除却空き家等の除却などに対し補助します。	3月 相談窓口一覧（専門家団体等との協定締結）
	4月 担い手強化・連携モデル事業（旧：先駆的空き家対策モデル事業）	空き家等の相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、区市町村と専門家等が連携して共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図るものです。	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。都内に所在する空き家等の所有者が抱える課題に応じた専門家による相談窓口を、順次設置していきます。
	4月 空き家の発生を抑制するための特例措置	空き家等が放置され、周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、平成28(2016)年度税制改正において、空き家等を相続した相続人が、その空き家等又は取壊し後の土地を一定の要件を満たして譲渡した場合には、その譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置を創設しました。	

年	国		東京都		西東京市	
平成29 2017	8月 全国空き家対策推進協議会	地方公共団体等による空き家等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。	5月 東京都空き家対策連絡協議会	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ともに、空き家等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。	4月 住宅課を新設	空き家等の増加など住宅を取り巻く諸課題に効率的かつ円滑に対応するため、新たな組織として「住宅課」を新設しました。それまで複数に分かれていた空き家等に関連する窓口を一元化し、同時に関係部署との情報共有等の連携を行うことで、今後増加が予想される市民からの相談や問い合わせに対し組織的な対応や効果的に施策を展開できる体制を整えました。
	11月 全国版空き家・空き地バンク	各自治体の空き家等の情報を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ことを目的に、公募により選定された株式会社LIFULL、アットホーム株式会社の2社が平成30(2018年)4月から本格運用を開始しています。			6月 空き家実態調査	総合的かつ計画的に空き家等対策を推進するための基礎データとして現状の空き家等の実態を把握するための調査を、西東京市全域を対象として行いました。
	12月 「安心R住宅制度」	「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、「安心R住宅」制度を創設。耐震性・インスペクション（建物状況調査等）・リフォーム等の情報提供がある既存住宅に対し、「安心R住宅」マークを付けて、安心して中古住宅を選べる制度となっています。			10月 空き家等に関する専門家団体との協定	空き家等の相談体制の確立と対策の強化を図ることを目的に、不動産、建築、法律等の専門家団体の6団体と、協力及び連携に関する協定を締結しました。
					11月 「西東京市の空き家の相談窓口」を開設	空き家等の所有者等自らが抱える様々な相談内容に応じて、協定を結んだ各専門家団体への相談ができる体制を整えました。

年	国		東京都		西東京市	
平成30 2018			3月 東京都空き家ガイドブックの発行	都が行ったモデル事業で収集した空き家等問題の解決事例と、空き家等の解決の手掛かりとなる基礎知識を取りまとめています。		
			4月 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業	空き家等の発生抑制・有効活用・適正管理に関する普及啓発の取組と、無料のワンストップ相談業務を一体的に実施する民間事業者を公募によって選定し、所有者の相談支援を進めています。		
			6月 東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度	消費者が既存住宅を安心して売買できるよう、既存住宅流通促進事業者グループ登録制度を創設しました。登録を受けた事業者グループが行う取組等（インスペクション、普及活動、ワンストップ相談窓口設置）に対し、費用の一部に補助を行います。		
平成31 令和元 2019			4月 空き家利活用等区市町村支援事業	区市町村が実施する実態調査や空き家等対策計画の作成、改修費助成への補助等により、区市町村による計画的な空き家等の利活用等を促進することを目的として、区市町村の取組に対し、補助を行っています。	3月 空き家データベースの導入	統合型地理情報システム（GIS）に空き家等管理機能を導入した空き家データベースによって空き家等に関する情報を効率的に管理しています。
			5月 東京リフォームモデル事業	既存住宅の王乳を考えている方の不安を払しょくするため、リフォームされた住宅をモデルハウスとして公開し、リフォームを体感できる環境を提供するものです。既存住宅をリフォームし、モデルハウスとして一定期間公開する事業者に対し、都がモデルハウスの運営費用等の一部を補助します。	7月 西東京市空き家等の対策の推進に関する条例の施行	法に定めるもののほか必要な事項を定めることにより、安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的としています。独自の規定として、特定空き家等の認定、勧告、命令、代執行等の措置をそれぞれとる前に、西東京市空き家等対策協議会へ諮問をし、答申を受けます。
					7月 西東京市空き家等対策協議会の設立	条例に基づき、空き家等の適切な管理等について協議することを目的に、協議会を設置しています。
令和2 2020					3月 第1期計画の策定	空き家等の発生抑制をはじめ、適正な管理や利活用等に関して総合的かつ計画的に推進していくため、第1期計画を策定しました。

年	国		東京都		西東京市	
令和3 2021	3月 住生活基本計画の 改定	新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られるなか、空き家等の適切な管理の促進及び周辺環境に悪影響を及ぼす空き家等の除却のほか、多様化する住環境整備に向け、空き家等の様々な利活用の促進も目標に掲げています。				
	4月 住宅市場を活用した 空き家対策モデル事業	全国の空き家等対策を加速化するため、市町村に対して相談窓口等の執行体制の整備に関する民間連携への補助支援を行うとともに、民間事業者に対して住宅市場を活用した空き家等対策に関する新たなビジネス構築などのモデル的事業への補助支援をします。				
令和4 2022					12月 「西東京市空き家バンク」の運営等に関する協定	空き家等の流通促進と建物等の継続利用による空き家の発生予防を図り、良好な住環境の維持・向上のため、特定非営利活動法人 空家・空地管理センター、公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 北多摩支部、及び公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 多摩北支部と協定を締結しました。
					12月 「西東京市空き家バンク」の創設	空き家等の利活用の促進を図り、もって空き家等の発生及び増加の抑制に寄与するため、「西東京市空き家バンク」を創設しました。
令和5 2023	12月 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の施行	使用目的のない空き家等が、20年で1.9倍に増加し、今後もさらに増加する見込みであることから、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空き家等への対応を中心に制度的措置を定めています。				

3. 西東京市の取組実績

第1期計画を策定した令和2(2020)年3月以降、空き家等の「発生抑制」「適正管理」「利活用」「特定空き家等への対応」といった施策について、以下のような取り組みを行ってきました。

施策の区分	取り組んだ事項	
(1)「予防」 (発生抑制)	空き家セミナー、無料相談会 (市の委託や事業者との共催)	計6回 セミナー約95人 相談件数約33件
	西東京市空き家無料相談会 (アスタ西東京センターコートで年1回開催)	計3回 相談件数約40件
	セミナーや相談会開催の際は、庁内の他部門や民間事業者と協力して広報を行うなど、多方面から発生抑制の働きかけができる体制づくりを行いました。	
	市に死亡届が提出された際に、窓口で空き家等に関する情報提供を行っています。	

令和5(2023)年12月1日現在

<空き家セミナー、無料相談会(市の委託や事業者との共催)の例>

チラシ一覧

令和2年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業
東京都空き家フォーラム in 西東京
2020年12月13日(土) コール田無
開場時間 10:00~16:00

セミナー 各回定員30名
【セミナー1】11:00~12:00
親・生前整理の経験! 50代からの我が家と実家の片付け術
【セミナー2】13:30~14:30
空き家にならない! 自宅を売却する方法
大相談会コーナー

「負」動産にしない! 事前予防の空き家対策! セミナー & 無料相談会
2022年10/29 13:00~16:00
インギビル 3階 第3・4会議室
無料相談会 10時~12時

令和3年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業
相続する親世代 受け継ぐ子世代
生前相続と空き家・実家対策
セミナー & 個別相談会
令和4年1月15日(土) 10:00~12:00
2通りの方法でご参加いただけます!

株式会社ジェットワン 西東京市共催
空き家活用セミナー & 個別相談会
業界のプロに聞く! ~生前整理・終活準備セミナー~
2022年8月27日(土) 14:00~15:30

実家・自宅のこれからを考えよう!
空き家対策セミナー & 個別相談会
令和5年8月26日(土) 13:15~16:30
保谷駅前公民館 集会所

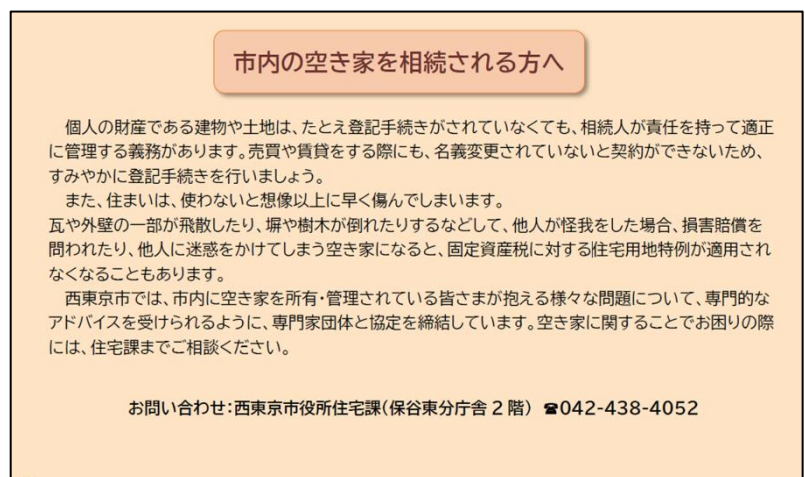
弁護士が解説! 空き家になる前・空き家になった後にやるべき事
11/4(土) 14:00~15:00 15:00~16:30
東急株式会社 住まいと暮らしのコンシェルジュ

<西東京市空き家無料相談会（アスタ西東京センターコートで年1回開催）>

チラシと当日の様子



<市に死亡届が提出された際に、窓口で空き家等に関する情報提供の例>



施策の区分	取り組んだ事項	
(2)「適正管理」	空き家等の近隣からの苦情を基に現地確認を行い、空き家等と判断した物件について所有者等を調査し、主体的な管理を促す文書を送付しています。また、適切に管理されていない空き家等については、条例に基づく措置に移行する可能性がある旨を併せて以下のとおり通知しています。	
	苦情・相談件数	349 件
	文書指導回数（郵送）	178 回
	所有者等から、管理等に係る何かしらの反応があった件数	153 件
平成 29(2017)年に実施した実態調査を基に構築した空き家データベースを随時更新することで、情報を蓄積しています。また、勧告を受けた特定空き家等の情報を税部門へ提供するなど、庁内で情報の共有を行うことで、空き家等の情報収集、蓄積、共有を行いました。		

令和5(2023)年12月1日現在

<適切に管理されていない空き家等の所有者等宛に送付している文書（助言）>

<p style="text-align: right;">○ 西 住 第 ○ 号 令和○年○月○日</p> <p>○○ ○○ 様</p> <p style="text-align: right;">西東京市まちづくり部 住宅課長 ○○ ○○ (公印省略)</p> <p style="text-align: center;">空き家等の適切な管理について（助言）</p> <p>日頃より、本市のまちづくり行政にご理解・ご協力をいただき誠にありがとうございます。このお知らせは、空き家等の関係先と思われる方(空き家等を所有・占有・管理されている方や空き家等の所有者の相続人となる方等)に送付しています。</p> <p>さて、近年増加している空き家等により多くの課題が生じていることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」及び「西東京市空き家等の対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）」により、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めることが、空き家等の所有者等の責務とされています。</p> <p>下記の空き家等については、本市において調査したところ、適切に管理されていない箇所があることから、条例第10条の規定に基づき必要な措置を講じるよう助言します。</p> <p>なお、本市では空き家等の利活用等を支援するための各種相談窓口がありますので、同時にありますパンフレットをご参照いただき、空き家等の適切な管理に努めていただきますようお願い申し上げます。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1 空き家等に関する事項</p> <p>(1) 所在地 西東京市○○町○丁目○番○号（地番：○○番○○）</p> <p>(2) 所有者 ○○ ○○ 様</p> <p>(3) 適切に管理されていない箇所</p> <p>・</p> <p>2 助言事項</p> <p>上記1－(3) 適切に管理されていない箇所の解消</p> <p>このお知らせは、法第10条の規定に基づき取得した情報を基に、条例第10条の規定に基づき、空き家等の関係先と思われる方の住所宛に送付しています。</p> <p>なお、既に空き家等の管理状態を改善されていらっしゃる場合や空き家等の所有者等に該当されない場合、このお知らせが行き違いでの送付となりますことご容赦ください。</p> <p>また、既に空き家等の管理状態を改善されている場合や、対応予定である場合は、以下に記載の連絡先までご連絡くださいようお願いいたします。</p>	<p><参考（関係法令一部抜粋）></p> <p>【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）】</p> <p>（空家等の所有者等に関する情報の利用等）</p> <p>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つ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、その保有に当たつ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。</p> <p>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のために利用する目的で都が保有する情報であつて、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。</p> <p>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その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に必要情報の提供を求めることができる。</p> <p>【西東京市空き家等の対策の推進に関する条例（平成31年西東京市条例第12号）】</p> <p>（予防のための助言又は指導）</p> <p>第10条 市長は、空き家等の所有者等に対し、当該空き家等が管理不全状態になることを予防するために必要な助言又は指導をすることができる。</p> <p style="text-align: right;"><連絡先> 〒202-8655 東京都西東京市中町一丁目6番8号 西東京市 まちづくり部 住宅課 担 当 ○○○ ○○ ○○ 電 話 042-438-4052(直通) F A X 042-439-3025 Eメール jyutaku@city.nishitokyo.lg.jp</p>
--	--

法令に基づく西東京市の対応

西東京市では、管理不全状態にある空き家等に対し、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「西東京市空き家等の対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）」に基づき、特定空き家等への認定及び除却、修繕、立竹木等の伐採等の措置を行うよう助言・指導、勧告、命令等を実施します。

空き家等の定義

空き家等	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ものを含む。）
特定空き家等	次の状態にある空き家等をいいます。 ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③ 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 ④ 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

特定空き家等に対する措置

①条例第 12 条「助言又は指導」

管理不全状態の改善に係る助言又は指導を行います。

②条例第 13 条「勧告」

勧告の措置を受けた場合は、特定空き家等の敷地について、**固定資産税・都市計画税における住宅用地等の課税標準の特例がなくなり、軽減対象から除外されます。**

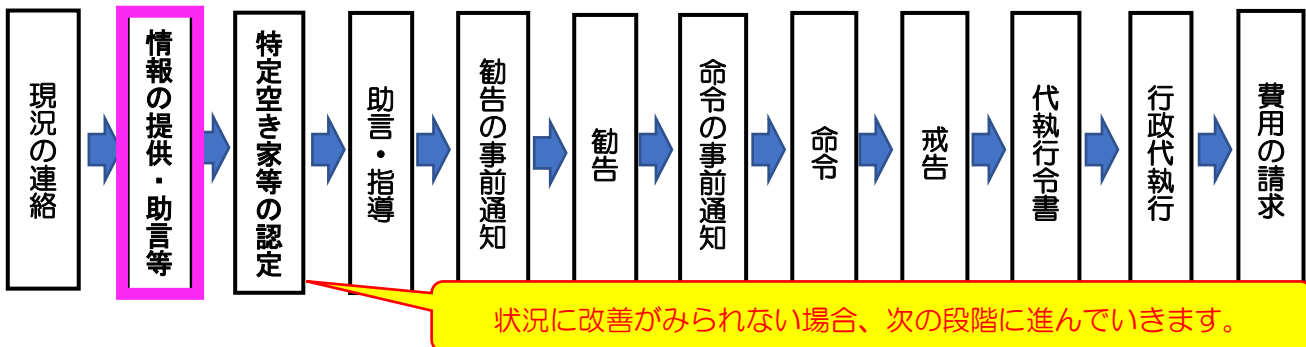
③条例第 14 条「命令」

勧告に係る措置を正当な理由なく実施しない場合は命令を行い、**命令に違反した場合は 50 万円以下の過料に処されることがあります。**

④条例第 15 条「代執行等」

命令に係る措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は期限までに完了する見込みがないときは、その措置を市が行政代執行を実施することがあります。この**行政代執行に要した費用は、所有者（相続人）等から徴収します。**

措置の主な流れ



<空き家等の所有者等宛に送付している文書（勧告を受けた場合）>

「勧告」を受けた場合

勧告の時点以降の最初の1月1日を賦課期日とする年度分から、当該「特定空き家等」の敷地に適用されていた固定資産税等の住宅用地等の課税標準の特例が解除されます。これにより税負担の軽減措置がなくなるため、**納める固定資産税・都市計画税額が実質的に増額することになります。**

■住宅用地等の課税標準の特例

住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から、その面積によって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されています。市街化区域農地も一般住宅用地と同様の特例措置が適用されています。

■小規模住宅用地

200平方メートル以下の住宅用地（200平方メートルを超える場合は住宅1戸あたり200平方メートルまでの部分）を小規模住宅用地といいます。小規模住宅用地の課税標準額については次のような特例措置があります。

固定資産税の課税標準額	価格の6分の1の額
-------------	-----------

都市計画税の課税標準額	価格の3分の1の額
-------------	-----------

■一般住宅用地

小規模住宅用地以外の住宅用地（住宅の床面積の10倍まで）を一般住宅用地といいます。たとえば、300平方メートルの住宅用地（1戸建住宅用地の敷地）であれば200平方メートル分が小規模住宅用地で、残りの100平方メートル分が一般住宅用地となります。一般住宅用地の課税標準額については次のような特例措置があります。


固定資産税の課税標準額	価格の3分の1の額
-------------	-----------

都市計画税の課税標準額	価格の3分の2の額
-------------	-----------

施策の区分	取り組んだ事項
(3)「利活用」	令和4(2022)年12月、東京都宅地建物取引業協会北多摩支部、全日本不動産協会東京都本部多摩北支部及びNPO法人空家・空地管理センターと「西東京市空き家バンクの運営等に関する協定」を締結し、「西東京市空き家バンク」を開始しました。

令和5(2023)年12月1日現在

<空き家バンクの創設について（プレス発表資料）>


西東京市

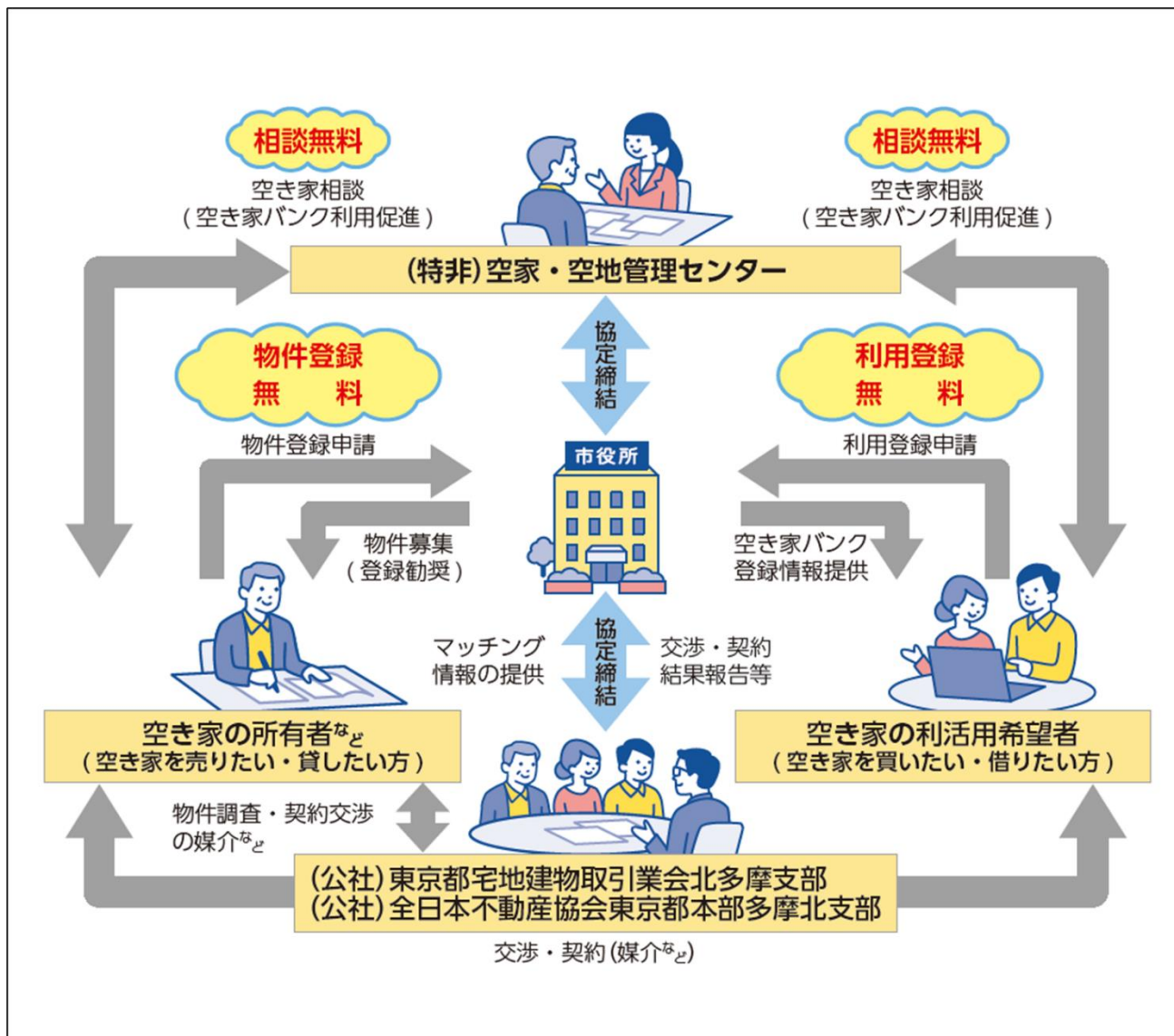
「西東京市空き家バンク」の創設について

市内の空き家の流通促進と建物等の継続利用による空き家の発生予防を図り、市民の皆様の良好な住環境の維持・向上を図るため、空き家を所有されている方と空き家の利活用を希望される方を繋ぐ仕組みとして、関係団体との連携・協力の下、空き家情報登録制度「西東京市空き家バンク」を創設し、運営を開始します。

★制度概要★

- 1 創設・運営開始日
令和4年12月1日（木）から
- 2 物件登録や利用申請の受付窓口
【受付窓口】西東京市役所保谷東分庁舎2階 まちづくり部住宅課
【受付時間】平日 午前8時30分から午後5時15分まで
【電話番号】042-438-4052
- 3 空き家に関する相談窓口（空き家バンクの利用の有無に関わらず利用可）
【運営】NPO法人 空家・空地管理センター
【受付時間】午前9時00分から午後5時00分まで
年中無休（ゴールデンウィーク/年末年始を除く）
【電話番号】0120-336-366
- 4 空き家バンク登録物件情報の公開場所
・市ホームページ
・田無庁舎5階 情報公開コーナー
・保谷東分庁舎2階 まちづくり部住宅課窓口
※上記のほか、「全国版空き家バンク・空き地バンク」等でも公開
- 5 その他
実際のご利用のイメージは、裏面をご参照ください。
【問い合わせ先】 まちづくり部住宅課（TEL：042-438-4052）

<空き家バンク利用のイメージ図>



広報 西東京 令和4(2022)年12月1日号 No.543

施策の区分	取り組んだ事項	
(4)「特定空き家等に対する措置」	条例に基づく特定空き家等に対する措置を以下のとおり実施しました。(特定空き家等の認定は12件)	
	行政代執行の実施	1件
	所有者によって除却済	3件
	相続財産清算人制度の活用	3件(予定を含む)
	不在者財産管理人制度の活用を予定	2件
	助言・指導後に所有者と調整中	3件
	令和5(2023)年4月1日から、「西東京市老朽危険空き家除却費助成金」の制度を開始しました。	

令和5(2023)年12月1日現在

<行政代執行の実施について>

1 特定空き家等への行政代執行の実施について

法第22条第9項及び条例第15条第1項の規定に基づき、行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行を実施しました。

2 行政代執行の内容

- (1) 対象となる特定空き家等の敷地北側を囲う破損、傾斜している10段積みのブロック塀を、上部より7段撤去しました。
- (2) 対象となる特定空き家等の敷地北側の樹木を伐採し、ブロック塀を圧迫している根を切除しました。また、伐採により残った切り株は、腐食による害虫や悪臭等の発生を防止するため、防虫、防腐処理を行いました。

3 行政代執行の期間

令和5(2023)年2月13日(月曜日)から2月16日(木曜日)まで

4 特定空き家等への認定の解除

当該特定空き家等は、行政代執行を実施したことで、条例第2条第3号に規定する「管理不全状態」が解消されたと判断されることから、令和5(2023)年8月3日付で特定空き家等の認定を解除しました。

第2章 西東京市の空き家等対策の方針

1. 空き家等対策に係る課題

空き家等は個人の財産である一方、適切に管理されないことで防災・防犯、衛生、景観などの面で近隣の生活環境に悪影響を与える可能性があるため、空き家等が増加することによって発生する問題は個人の問題にとどまらず、地域やコミュニティの問題でもあります。

一方で、第1章において示した西東京市の現状から、将来的に高齢者等が増加することにより、高齢者等の施設入所や相続の機会が増え、今後、さらに空き家等が増加することが予想されています。

したがって、第1期計画の期間において、管理不全空き家等や特定空き家等となる前の段階での発生抑制、活用促進及び適切な管理等の取組を実施してきましたが、現状ではまだ不十分であるといえます。

以上から、西東京市における空き家等対策に係る課題を以下のようにまとめました。

(1) 「発生抑制」の促進に係る課題

- 空き家等の多くが相続に伴って発生していますが、住意識アンケートの結果から、「相続・継承について、ちゃんと考えたり話し合ったことはない」との回答が、65歳未満では最も多くを占めるなど、「自分が生きているうちに処分方法も含めて準備する」との意識が乏しいのが現状です。
- 空き家等を発生させないようにするためには、相続時の迅速な対応が重要ですが、相続前の話し合い不足や多数の相続人の存在、家財整理などにより、活用に係る意思決定に時間が掛かることが多くあります。

(2) 「利活用」の促進に係る課題

- 所有者等が高齢であるなど、利活用等に係る情報を取得するのが困難な場合もあります。
- 遠隔地に居住する相続人が住宅を取得した場合、活用されず管理不全となる場合があります。
- 活用意向がない相続人が管理せずに空き家等を放置したり、活用意向はあっても相談先や手続きの進め方等が分からずそのまま放置してしまう場合があります。
- 市の空き家担当部局と福祉、産業振興やまちづくり等の他の担当部局との連携が限定的となっており、空き家等の発生抑制や活用の取組は、必ずしも総合的なものとなっていません。

(3) 「適正管理」の促進に係る課題

- 所有者等の管理意識が十分ではないと考えられるとともに、意識があっても適切な管理の方法や除却に係る相談先が分からない場合があります。
- 遠方に居住する所有者等にとっては、管理すること自体が困難であり、その結果、空き家等が管理不全状態となり、その状態で放置されると利活用が困難となる上、管理不全状態が一層進行し、特定空き家等となるおそれがあります。
- 空き家等の状況に応じて適切な対応を行うため、市内の空き家等について最新の情報を把握し適切に管理する必要があります。

(4) 「特定空き家等に対する措置」に係る課題

- 空き家等であっても固定資産税の住宅用地等の課税標準の特例が適用されるため、空き家等がそのまま温存されやすくなり、放置されることで、管理不全空き家等や特定空き家等の発生につながるおそれがあります。また、居住の安定を確保するため居住の用に供する敷地の課税負担を軽減するという本来の趣旨にもそぐわなくなります。
- 一方で、解体費用や解体後に土地の固定資産税が上がる負担を懸念して解体を躊躇する場合があります。所有者に解体後の土地の活用イメージがないため、活用をすることもできないといった場合があります。



2. 空き家等対策の方針

(1) 「西東京市住宅マスタープラン」における基本理念と目標

第2期計画における空き家等対策の目標及び施策の方針については、令和6(2024)年3月に予定の「西東京市住宅マスタープラン」に掲げる基本理念及び目標を踏まえて設定します。

住宅マスタープランにおいては、「誰もが住み続けたい、やさしさとみどりあふれる住まいとまち ー西東京ー」を基本理念に位置づけています。また、基本理念を実現させるために以下の4つの目標を定めています。



(2) 第2期計画における基本理念

空き家等の発生が少なく、発生しても利活用や適正管理が円滑に行われる、安心・安全で快適なすまいとまちづくり

本市の空き家等対策に係る課題や、西東京市住宅マスタープランにおける基本理念と目標を踏まえ、本計画では、空き家等対策を通じて「空き家等の発生が少なく、発生しても利活用や適正管理が円滑に行われる、安心・安全で快適なすまいとまちづくり」を実現することを基本理念とします。

(3) 基本理念を達成するための施策の方針

本章において整理した課題を基に、今後の空き家等対策については、第1期計画期間から進めてきた活用困難な空き家等の除却等の取組をより加速化・円滑化するとともに、「空き家等はあるべく早い段階で活用する」との考え方を基本に、所有者等や活用希望者の判断を迅速化する取組を進め、管理不全空き家等及び特定空き家等になる前の段階から、空き家等の発生抑制、利活用や適切な管理を促進することを基本方針として取り組みます。

以上を踏まえ、第2期計画における基本方針を以下のように整理します。

発生抑制

- 方針①：市民への情報発信により、空き家等に対する問題意識の醸成や意識啓発を行い、周辺の環境に悪影響を及ぼす空き家等の発生抑制の取組を強化します。
- 方針②：庁内の関係部署や民間主体と情報交換・連携しながら、多方面から空き家等の発生抑制を働きかけます。

利活用

- 方針①：市民への情報発信により、空き家等の利活用の必要性について、意識啓発を行います。
- 方針②：市民への情報発信により、空き家等の流通・利活用を促進する取組の利用促進を図ります。
- 方針③：空き家等の除却の支援及び除却後の跡地活用の支援を検討します。

適正管理

- 方針①：市民への情報発信により、所有者等による主体的な適正管理や除却の促進に努めます。
- 方針②：空き家等に関する情報の適切な管理を行います。

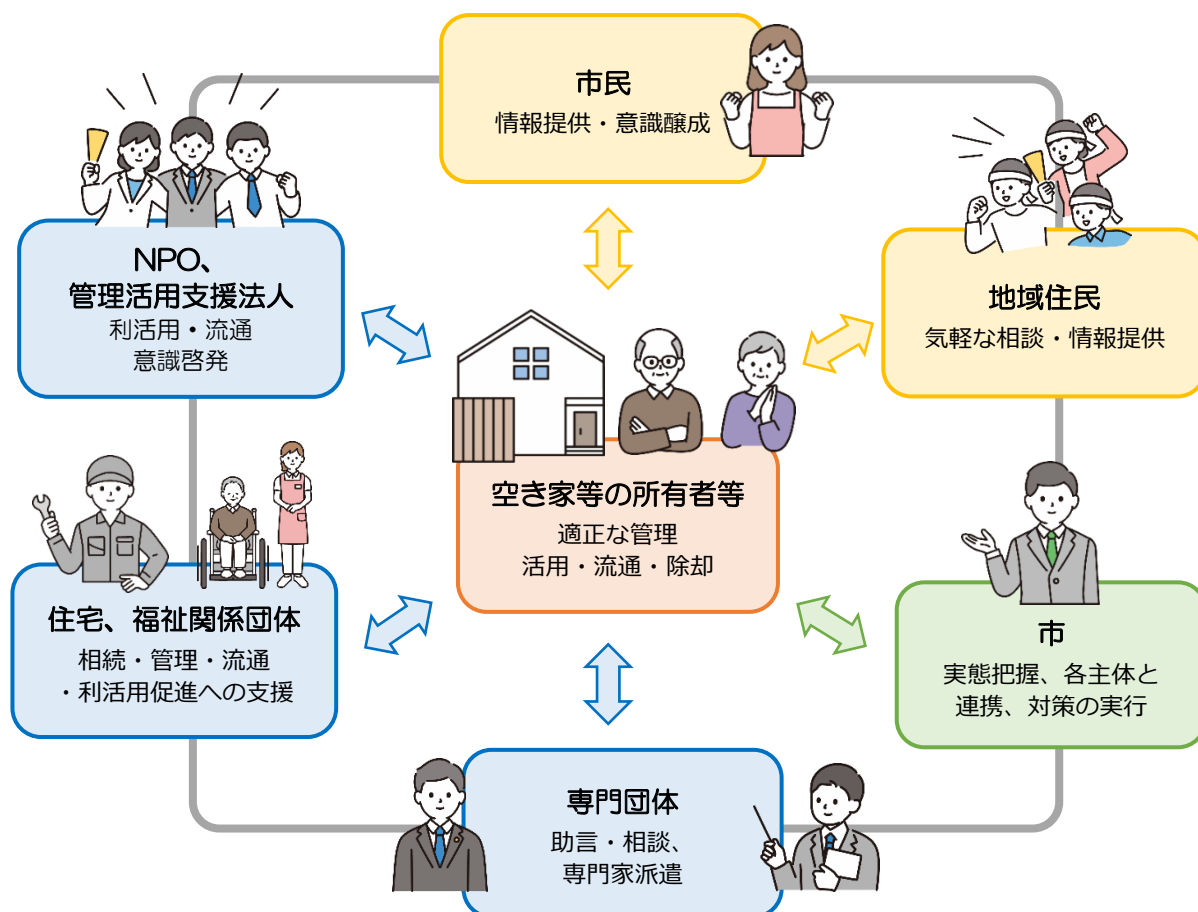
管理不全空き家等及び特定空き家等への対応

- 方針①：管理不全空き家等及び特定空き家等に対し、条例に基づく措置を実施します。
- 方針②：特定空き家等の除却に係る支援を促進します。

3. 対策を推進するための主体別役割と連携体制

(1) 主体別の役割

空き家等の発生抑制、早期の利活用促進及び適切な管理・除却の促進に向けては、民間主体や地域コミュニティと連携することで、より効果的な取組が期待できます。民間主体の持つノウハウや地域コミュニティにおけるつながり等を活かしながら空き家等対策を促進します。



所有者等の責務

空き家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理に努めるとともに、国または地方公共団体が実施する空き家等に関する施策に協力するよう努めなければなりません。(法第5条の規定)

また、所有者が認知症や傷病等によって自身で空き家等の管理・利活用ができない場合には、空き家等を実際に管理している人や、将来相続人となる可能性がある親族等が所有者に代わって対応することが求められます。

市の責務、役割

市は、本計画の目標の達成に向けて取り組みを進められるよう、空き家等の実態把握を行うとともに、各主体との連携や協力を図っていきます。また、空き家等の相談の内容は建物の老朽化、衛生環境の悪化、景観の悪化、防犯・防災、解体・撤去、建物や土地の利活用、税金や支援制度に関するものなど多岐にわたるため、庁内の関係部署との連携も強め、対策を実行していきます。

市民、地域住民の役割

良好な住環境の維持・継承は市民一人ひとりの関心や協力が欠かせません。将来自らが所有する住宅が空き家等となる可能性があることから、市民には市への情報提供や、事業の取り組みへの理解や協力、空き家等問題への意識を高めることなどが期待されます。

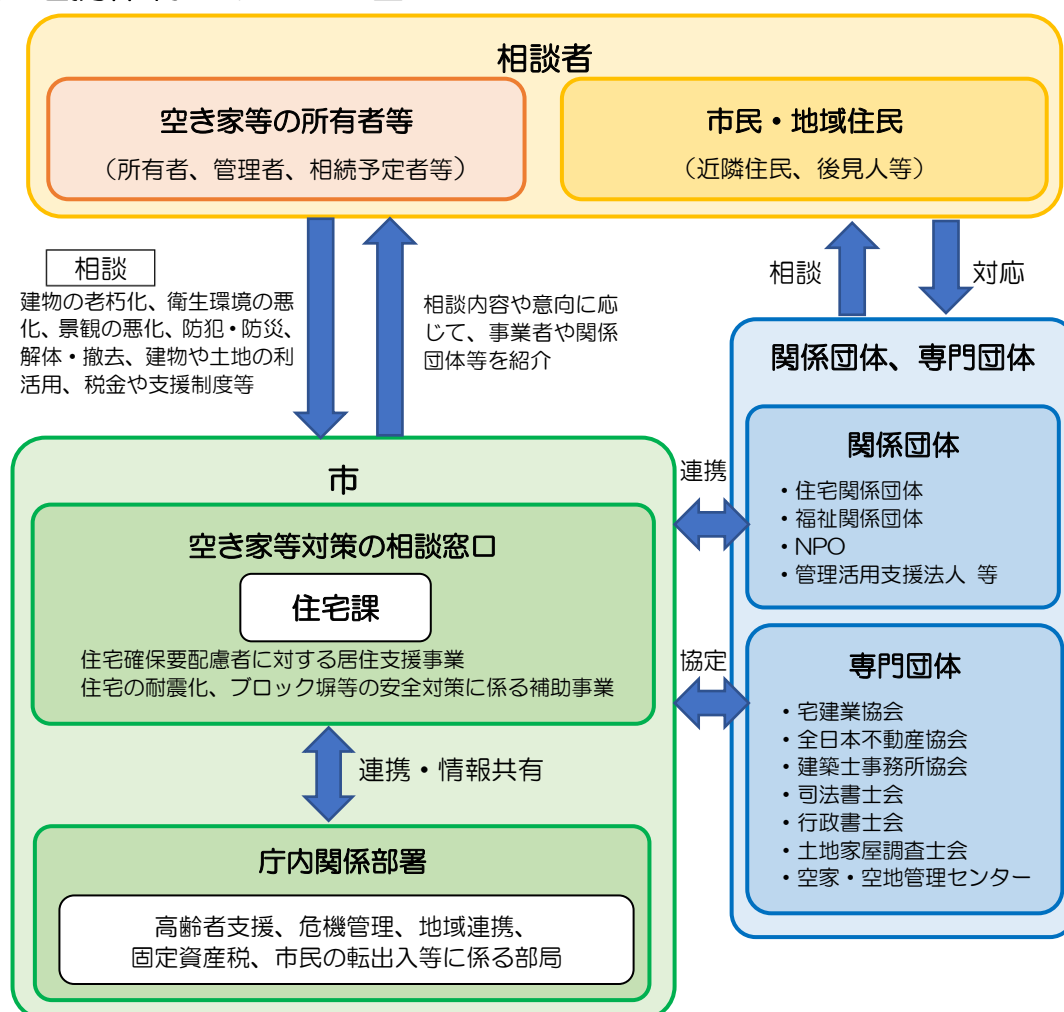
さらに、自治会などの空き家等の周辺に住む地域住民は、住みやすい環境の実現に向けて、空き家等の所有者等の気軽な相談相手や、市への空き家等の情報提供及び収集の仲介役となることが期待されます。

関係団体、専門団体の役割

住宅関係団体（不動産に係る協会、相続調停等に係る団体、建築土地に係る団体等）、福祉関係団体（西東京市社会福祉協議会、地域包括支援センター、民生委員等）、NPO 又は空家管理活用支援法人などは、空き家等対策を推進するうえで欠かせません。関係団体は、空き家等の情報収集や共有、流通促進に係る取り組み、住宅困窮者への居住支援での連携など空き家等対策への協力を努め、取り組みの展開や事業の実施に積極的に関わっていくことが期待されます。

また、市と協定を締結している、不動産、建築、法律等の専門団体などは、空き家等の所有者等への専門的な助言や相談対応のほか、他の主体とのつなぎ役となることが期待されます。

(2) 連携体制のイメージ図



(3) 庁内関係部署との連携

住宅確保要配慮者に対する居住支援事業

居住支援事業とは、高齢者や障害者、低所得者や外国人といった自身で転宅を円滑に行えない方に対し、民間賃貸住宅での安定した住居を促進する取組みです。第2期計画の取組みにおいては、空き家等のうち民間賃貸住宅での不動産流通の促進や、空き家等の活用による住宅確保要配慮者向けの住宅の整備などについて連携します。

住宅の耐震化に係る補助事業

旧耐震基準の住宅（昭和56(1981)年5月31日以前に建築されたもの）の耐震改修工事やブロック塀等の除却や建替えを促進するため助成金による支援を行っています。第2期計画の取組みにおいては、既存住宅や空き家等の改修・除却について連携します。

環境保全に係る事業

空き地等における立木竹の繁茂や害虫・害獣の発生など、良好な住環境を阻害する衛生管理や、住宅の環境性能の向上に関する取組みを行っています。第2期計画の取組みにおいては、空き家等対策の情報発信や、適切に管理されていないことで周辺の生活環境に悪影響を与える空き家等の情報提供等について連携します。

高齢者支援に係る事業

高齢者の住宅での生活に関して、地域包括支援センターによる相談窓口、高齢者を見守る地域ぐるみの支えあいの仕組みづくりといった様々な生活支援を行っています。第2期計画の取組みにおいては、高齢者への空き家等対策の情報発信や、空き家等情報の把握等について連携します。

危機管理に係る事業

市民が安全で安心して暮らせるまちとなるように、防犯パトロール、地域による自主防犯活動などの取組み、警察消防との連携や注意喚起に係る情報発信等を行っています。第2期計画の取組みにおいては、適切に管理されていないことで周囲に保安上危険となるおそれのある空き家等の情報提供等について連携します。

地域活動に係る事業

自治会活動の支援のほか、市民活動の支援、地域の様々な主体との交流や活動促進などの地域活動に関する支援を行っています。第2期計画の取組みにおいては、地域の空き家等の所有者等に向けて、適正管理や利活用の促進に係る情報発信や、空き家等情報の把握等について連携します。

固定資産税や転出入・死亡時の手続きに係る事業

土地や家屋などに関する固定資産税などの賦課や所有者への通知などの税務や、市への転入や転居、死亡時の手続きなどの事務を行っています。第2期計画の取組みにおいては、空き家等の所有者等の調査や、対策に係る情報発信等について連携します。



第3章 具体的な対策

1. 発生抑制

■基本方針

方針①：市民への情報発信により、空き家等に対する問題意識の醸成や意識啓発を行い、周辺の環境に悪影響を及ぼす空き家等の発生抑制の取組を強化します。

方針②：市内の関係部署や民間主体と情報交換・連携しながら、多方面から空き家等の発生抑制を働きかけます。

■具体的な対策



① 所有者やその親族の意識の醸成

所有者が生きており、判断能力が十分のうちから、その親族も含め、「住宅を空き家等としない」との意識が醸成されるよう、空き家等対策の重要性や空き家化のリスク等について所有者等への啓発や働きかけを促進します。

<具体的な取組例>

- 遺言、民事信託、生前贈与といった所有者が生前に方針を決める手段や、使わないと早く傷み資産価値も低減してしまう、管理不全になると住宅用地等の課税標準の特例が不適用となる可能性などのリスクについての情報提供を充実する。
- 住宅の長寿命化や、空き家等が周囲に悪影響を及ぼさないようにすることの重要性、さらには、空き家等の発生抑制、早期利活用、管理・除却の取組などに関する意識啓発を図るために、市が不動産、建築、法務等の専門家と連携してセミナー、相談会や出張講座を行うことで、所有者等に不足している情報を提供する。
- リバースモーゲージやハウスリースバックなど、住宅を資産として活用しつつ居住を継続する仕組みについて、契約を巡るトラブルの発生を避け、住宅所有者が十分な制度的理解の下で適切に利用を拡大できるよう、分かりやすい周知を促進する。

② 庁内や民間主体と連携した働きかけ

住宅課とその他関係部署、民間主体等が連携し、多方面から空き家等の発生抑制を働きかけます。

<具体的な取組例>

- 高齢の所有者等に対し、住まいの「終活」を呼びかけるなどの対応を促進することで、所有者等が元気なうちに対処方針を話し合うことの重要性を周知する。
- 市が実施する各種相談会等において、空き家等について相談があった場合、住宅課窓口や、市と協定を結んでいる相談機関とでその情報を共有し、連携して対応することで、空き家等となることを防止する。
- 死亡届が市民課窓口で提出された際に、空き家等の管理負担やリスク、相談先などの情報を相続人に周知し、自らによる活用や第三者への譲渡に係る早期の決断を促進する。



2. 利活用

■基本方針

方針①：市民への情報発信により、空き家等の利活用の必要性について、意識啓発を行います。

方針②：市民への情報発信により、空き家等の流通・利活用を促進する取組の利用促進を図ります。

方針③：空き家等の除却の支援及び除却後の跡地活用の支援を検討します。

■具体的な対策



① 相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進

相続が空き家等発生最大の要因であるため、空き家等である期間を短縮するよう、相続後なるべく早く空き家等の利活用がなされることが重要です。したがって、相続人の意思決定を促すため、市や民間主体からの働きかけや相談対応を行うとともに、相続した空き家等を早期に譲渡した際に優遇される制度の周知を行います。

<具体的な取組例>

- 空き家等の管理負担やリスク、相談先などの情報を所有者等に周知し、自らによる利活用や第三者への譲渡に係る早期の決断を促進する。
- 市が不動産、建築、法務等の専門家と連携してセミナー及び相談会の開催や、出張講座を行うことで、所有者等に不足している情報を提供する。
- 空き家等を利活用したいが何から始めたらよいかわからない所有者等に向けて、ニーズに応じて、空き家等の利活用を行う際の手順を示したマニュアルを作成するなど、貸し手の判断に資する情報を積極的に提供する。
- 相続した空き家等を耐震改修又は除却して譲渡した場合の譲渡所得の特別控除制度について、内容や効果についてわかりやすく周知する。
- 空家等管理活用支援法人など、空き家等の利活用に係るモデル的な取り組みを行っている民間事業者と連携を強化するとともに、その活動を市民に周知する。

② 西東京市空き家バンクの利用促進

空き家等が早期に活用されるよう、所有者等への働きかけ、活用需要の掘り起こし、所有者等と活用希望者とのマッチング等を促進するとともに、利活用を促進する仕組みや支援を充実していきます。

<具体的な取組例>

- 実態調査によって把握した空き家等の情報を基に、空き家バンクへの登録等を働きかける。
- 市が保有する空き家等の情報が、より多く、空き家等の活用を希望する民間事業者等に提供されるよう、民間主体と協力しながら、空き家バンクへの登録など空き家等の利活用を働きかける。また、空き家バンクの登録手続のオンライン化等を検討するなど、手続きの簡略化を図る。
- 空き家バンクについて、空き家等の利活用希望者が探索しやすく、買い手の判断に資する物件価格等の掲載情報を充実させる。
- 空き家バンクに登録された物件について、住宅確保要配慮者向けの専用住宅や、世代を問わず利用できるコミュニティ施設への改修といった、地域のニーズに即したマッチングを促進する。
- 空き家等の利活用に必要な耐震改修、省エネルギー改修、バリアフリー改修等を実施する際の経済的支援の拡充の検討や、改修した後の税制措置の周知を行う。

③ 空き家等の除却に関する支援策の検討及び情報提供

<具体的な取組例>

- 空き家等の除却跡地を公益的な目的で活用するために有効な支援策を検討し、情報提供を行う。
- 法第7条に規定する「空家等活用促進区域」について、他自治体の動向等を踏まえ、設定の可能性を検討する。



3. 適正管理

■基本方針

方針①：市民への情報発信により、所有者等による主体的な適正管理や除却の促進に努めます。

方針②：空き家等に関する情報の適切な管理を行います。

■具体的な対策

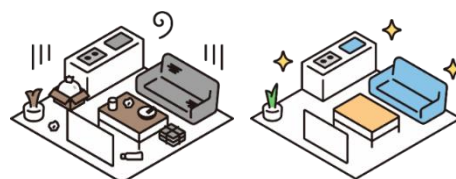


① 所有者等の主体的な対応を促進させる取組

空き家等の適切な管理が所有者の責務であるとの意識を醸成するとともに、所有者等が適切に管理又は除却を行えるような環境を整備します。

<具体的な取組例>

- 所有者等に対し、使わないと早く傷み資産価値が低減する、管理不全になると住宅用地等の課税標準の特例が不適用となる可能性等といった、空き家等のリスクを周知する。またその周知については、協定を結んでいる専門家団体などの民間団体等と連携を強化することで、より効率的に実施する。
- 適切に管理されていないと判断される空き家等について、所有者に対し、条例に基づく助言指導を行うとともに、そのまま放置することで管理不全空き家等や特定空き家等に認定された際のデメリットを通知する。
- 東京都のワンストップ相談窓口の事業者が行っている、空き家等の家財整理や解体の費用に係る補助制度について周知する。
- 昭和56(1981)年以前に建築された旧耐震基準の空き家等について、除却費用の支援を検討する。



② 空き家等に関する情報の収集・蓄積・共有

最新の空き家等の情報を把握することで、より効果的な対策を講じることに努めます。また、把握した情報については、データベースを活用して位置情報や対応記録などを紐付けして適切に蓄積し、関係部署と共有することで、連携して空き家等の所有者等に対し適正管理を行うよう促します。

<具体的な取組例>

- 空き家等の所有者等の情報について、固定資産税の課税情報を活用し、正確に把握する。
- 市内の空き家等が、まだ利活用可能なのか、適切な管理が必要なのか、条例に基づく措置が必要なのか等を正確に把握するために、定期的に空き家等の実態調査を実施する。
- 収集した空き家等の情報を適切に蓄積するため、新しいデータベースの導入を検討する。



4. 管理不全空き家等及び特定空き家等への対応

■基本方針

方針①：管理不全空き家等及び特定空き家等に対し、条例に基づく措置を実施します。

方針②：特定空き家等の除却に係る支援を促進します。

市内の空き家等の状況を正確に把握するとともに、所有者等に管理の意識を醸成し、適切な管理を促進することで、特定空き家等となる前の段階での措置を促します。また、管理不全空き家等や特定空き家等については、除却の更なる支援の充実を図ります。

■具体的な対策



① 市の積極的な対応を可能とする取組

また、空き家等の所有者等に対する措置を更に円滑に行えるようにして除却等を促進するとともに、特定空き家等の状態になる前に所有者等に適切な管理を促します。また、特定空き家等の除却等について、重点的に対策を促進する地域を設定する仕組みも検討します。

<具体的な取組例>

- そのまま放置すれば特定空き家等の状態となるおそれのある空き家等について、管理不全空き家等と認める基準を作成する。管理不全空き家等と認められた空き家等については、所有者等に対し、助言指導・勧告等の法令に基づいた措置を実施する。
- 管理不全空き家等及び特定空き家等の情報について、条例に基づく勧告の実施状況を税務部局に提供し、住宅用地等の課税標準の特例の解除を提案する。
- 空き家等が適切に管理されていないことで人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがある場合には、必要に応じて警察、消防等と協力することで、それを避けるための緊急的な安全措置を実施する。
- 特定空き家等について、必要な措置を命じる所有者等を確知できない場合には、法第 22 条第 10 項に規定する「緊急代執行」の実施を検討する。
- 相続人が不存在又は所有者等が不在で、空き家等の適切な管理が見込まれない場合に、市による財産管理制度の利用を積極的に行う。

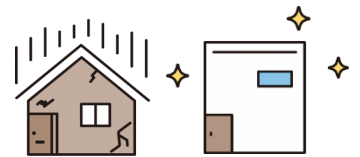
- 空き家等の所有者又は管理者は、法第5条の規定のとおり、市が実施する空き家等に関する施策に協力するよう努めなければならないことについて周知を行う。
- 法第9条第2項の規定に基づき、空き家等の所有者等に対し、当該空き家等に関する事項に関し報告を求めることを検討する。

② 所有者等の主体的な対応を促進させる取組

空き家等の適切な管理が所有者等の責務であるとの意識を醸成するとともに、所有者等が適切に管理又は除却を行えるよう環境を整備します。

<具体的な取組例>

- 所有者等に対し、新たな管理不全空き家等の制度について、リスクを含めて周知する。
- 特定空き家等の除却費補助制度について、所有者等に周知するとともに、補助対象の拡充について検討する。



第4章 計画の進行管理

1. 計画の進行管理

空き家等対策を進めていく上で、社会経済情勢の変化や市内の現状等を踏まえつつ、必要に応じて、計画の進捗状況の確認や計画の見直しなどを検討します。また、総合的な空き家等対策を推進していくため、専門家団体をはじめとする事業者等や庁内関係部署等との連携・情報共有を維持・充実します。

2. 計画見直しの考え方

全国的に所有者不明土地が増加しており、国においてその対策が検討されているなど、空き家等対策を取り巻く情勢は今なお変化し続けているため、計画の見直しにおいては、各種対策の進捗状況を踏まえつつ、社会経済情勢や新たな法律等の制定の動向などを見据え、適切に対応していきます。



参考資料（調整中）
