

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見込まれます。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日に法の改正が行われ、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、本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。）を策定しました。



2. 計画で使用する用語の定義

(1) 空家等【件】

「空家等」の表記は、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・共同住宅の場合は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】

「空き家等」の表記は、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2条第1号）。」

(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」の表記は、総務省が実施している「住宅・土地統計調査」での表記で、以下の住宅をいいます。

・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、普段は人が住んでいない住宅

その他：普段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・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建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】

「管理不全空家等」の表記は、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項）。」

(5) 管理不全空き家等【件】

「管理不全空き家等」の表記は、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2条第3号）。」

(6) 特定空家等【件】

「特定空家等」の表記は、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】

「特定空き家等」の表記は、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）。」

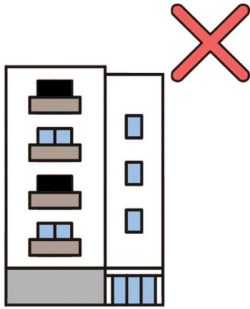
3. 計画の対象

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。

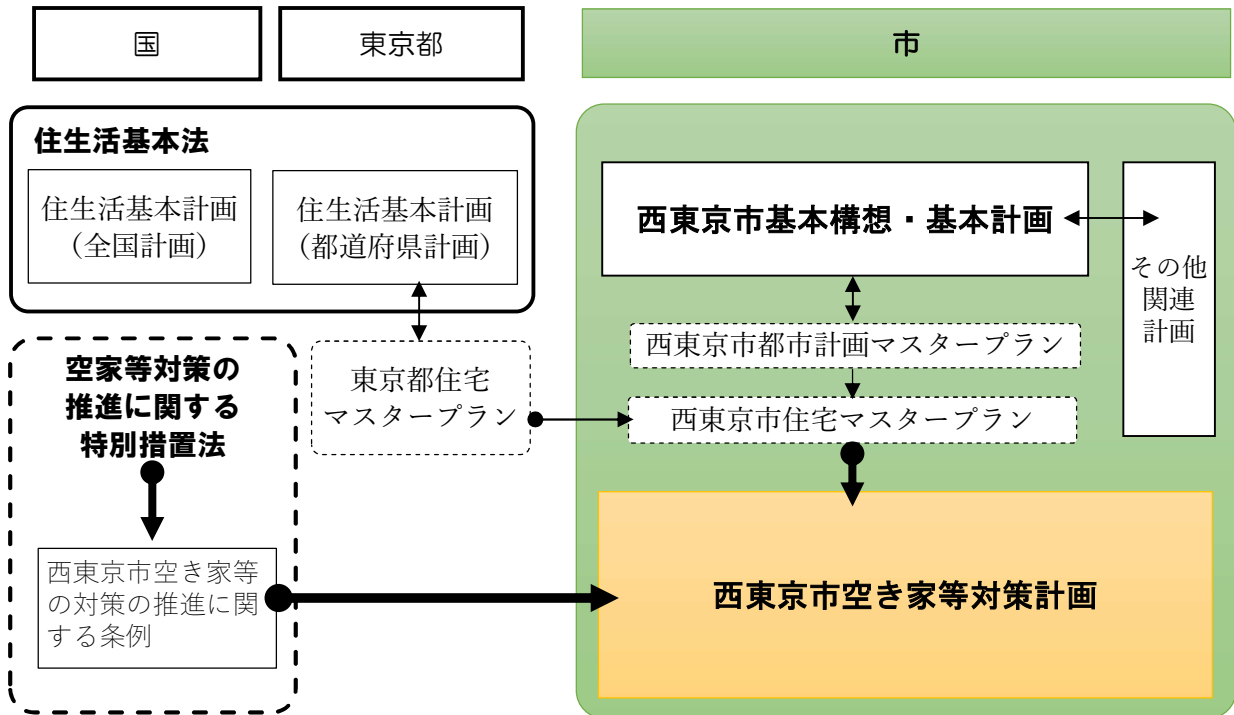
第2期計画では、空き家等の発生抑制の観点から、将来空き家等になる可能性がある建築物及びその敷地に対しても対策を検討します。

対 象	（１）空き家等 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2条第1号）。	
	（２）管理不全空き家等 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2条第3号）。	
	（３）特定空き家等 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）。	

対 象 外	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。 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	
-------------	--	---

4. 計画の位置づけ

第2期計画は、法第7条第1項及び条例第8条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、条例等との整合性を図り策定します。



5. 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. 計画の期間

第2期計画の期間は、令和6(2024)年度から令和10(2028)年度までの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。