

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

所有者が存命かつ判断能力が十分なうちから、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ことや、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させる。
- ・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、所有者等が契約を巡るトラブルの発生を避け、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

空き家等対策の担当部署とその他庁内関係部署、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、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、市の空き家等対策の担当部署の窓口や、市と協定を結んでいる相談機関の間でその情報を共有し、連携して対応することで、空き家等の発生を防止する。
- 死亡届が市の担当部署に提出された際に、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支援する。



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・利活用に係る制度の利用を促進します。

方針③：空き家等の除却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、市や民間主体による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支援する。
- 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して譲渡したり、除却した土地を譲渡したり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組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させていきます。

＜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、空き家等の活用を希望する民間事業者等により多く提供されるよう、民間主体と協力しながら、空き家バンクへの登録などを働きかける。また、空き家バンクの登録手続き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、買い手や借り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、改修した後の税制優遇措置の周知を行う。

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を促進します。

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がある等といった、空き家等のリスクを周知する。またその周知については、市と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。
- ・東京都の空き家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 5 月 31 日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、固定資産税等の課税情報を活用し、正確に把握する。
- 市内の空き家等が、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、所有者等の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

空き家等の所有者等に対して、除却を促進するとともに、管理不全空き家等及び特定空き家等の状態になる前から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。
- 勧告まで行われている特定空き家等について、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場合には、法第22条第11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。

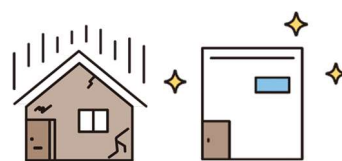
- 空き家等の所有者等は、法第5条の規定のとおり、市が実施する空き家等に関する施策に協力するよう努めなければならないことについて周知を行う。
- 法第9条第2項の規定に基づき、空き家等の所有者等に対し、当該空き家等に関する事項に関し報告を求めることを検討する。

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、管理不全空き家等の新たな制度について、リスクを含めて周知する。
- 特定空き家等の除却費助成制度について、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。



<参考>法改正を踏まえた管理不全空家等及び特定空家等に対する措置フロー

