

西東京市空き家等対策計画 (素案)

【令和元年 12 月 16 日版】

令和 年 月

西東京市

— 目次 —

本計画で使用する用語の定義	・・・ 1
第1章 空き家等対策の前提条件の整理	・・・ 2
1. 計画策定の背景と目的	・・・ 2
2. 計画の位置づけ	・・・ 2
3. 計画の対象	・・・ 3
4. 計画の対象地区	・・・ 3
5. 計画の期間	・・・ 3
第2章 空き家等を取り巻く現状と課題	・・・ 4
1. 地勢	・・・ 4
2. 人口の現状	・・・ 5
3. 将来の人口推計	・・・ 9
4. 住宅の状況	・・・ 11
5. 本市における空き家等の状況	・・・ 13
6. 本市の実態調査の結果	・・・ 16
7. 現在の空き家等対策の取組状況	・・・ 25
8. 空き家等対策に係る課題	・・・ 31
第3章 空き家等対策の方針	・・・ 33
1. 空き家等対策の基本的な方針	・・・ 33
2. 主体別役割	・・・ 35
3. 対策を推進するための連携体制	・・・ 36
第4章 空き家等の段階ごとの具体的な対策	・・・ 37
1. 「予防」(発生抑制)	・・・ 37
2. 「適正管理」	・・・ 39
3. 「利活用」	・・・ 42
4. 「特定空き家等に対する措置」	・・・ 45
5. 空き家等の段階ごとにみた基本方針と主体別役割	・・・ 48
第5章 計画の進行管理	・・・ 49
1. 計画の進行管理	・・・ 49
2. 計画見直しの考え方	・・・ 49
◆参考資料1◆	・・・ 50
◆参考資料2◆	・・・ 55
◆参考資料3◆	・・・ 62
◆参考資料4◆	・・・ 63

【本計画で使用する用語の定義】

<p>空家等 〈件〉</p>	<p>本計画における「空家等」表記は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という。)に基づく以下の定義とします。</p> <p>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(空家法第2条第1項)。</p> <p>なお、空家法では、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。</p>
<p>空き家等 〈件〉</p>	<p>本計画における「空き家等」表記は、「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。)に基づく以下の定義とします。</p> <p>西東京市(以下(市)という。)の区域内(以下(市内)という。)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)</p>
<p>空き家 〈戸〉</p>	<p>第2章の「空き家等を取り巻く現状と課題」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。</p> <p>◆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</p> <p>◆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：上記以外の人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。)</p> <p>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。</p>
<p>特定空家等 〈件〉</p>	<p>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(空家法第2条第2項)。</p>
<p>特定空き家等 〈件〉</p>	<p>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)</p>

第1章 空き家等対策の前提条件の整理

1. 計画策定の背景と目的

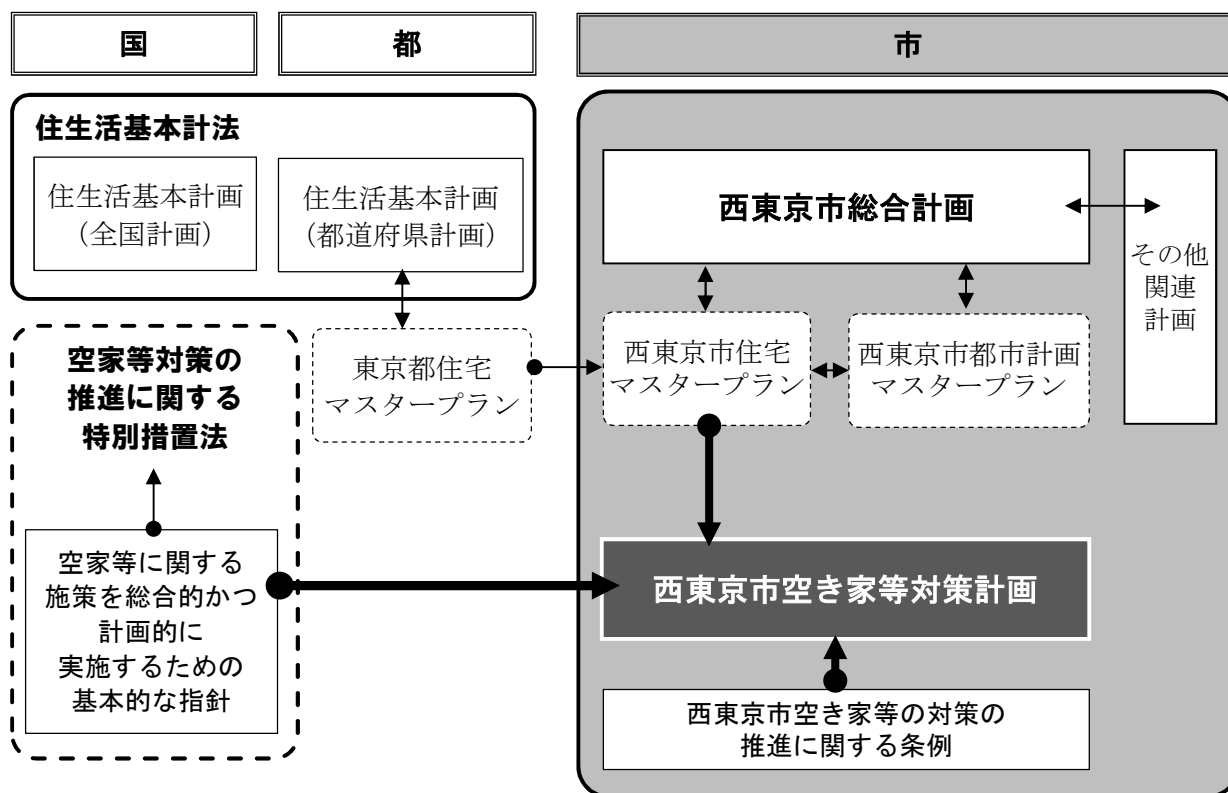
次のような背景から、空き家等が増加し、適正な管理が行われていない空き家等が防災、防犯、衛生、景観等の観点から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが考えられます。

- (1) 今後の全国的な人口減少や高齢化等の進展
- (2) 既存の住宅や建築物の老朽化
- (3) 世帯分離や住まいに関する価値観の変化

そこで、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、空き家等対策計画を策定します。



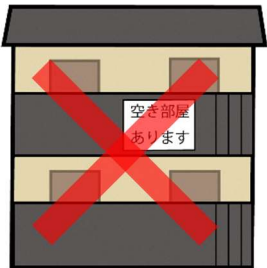
2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に基づく計画であり、国の「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、「国指針」という。)に即しつつ、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。



3. 計画の対象 【国指針1：対象となる空家等の種類】

- 本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年以上をいう）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）。
- 本計画では、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。
- 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。

対象	■空き家等 ・市内に存する法第2条第1項に規定する「空き家等」をいいます。	■特定空き家等 ・法第2条第2項に定める「特定空き家等」をいいます。
		
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については、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> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"><div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">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</div></div>	

4. 計画の対象地区 【国指針1：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。

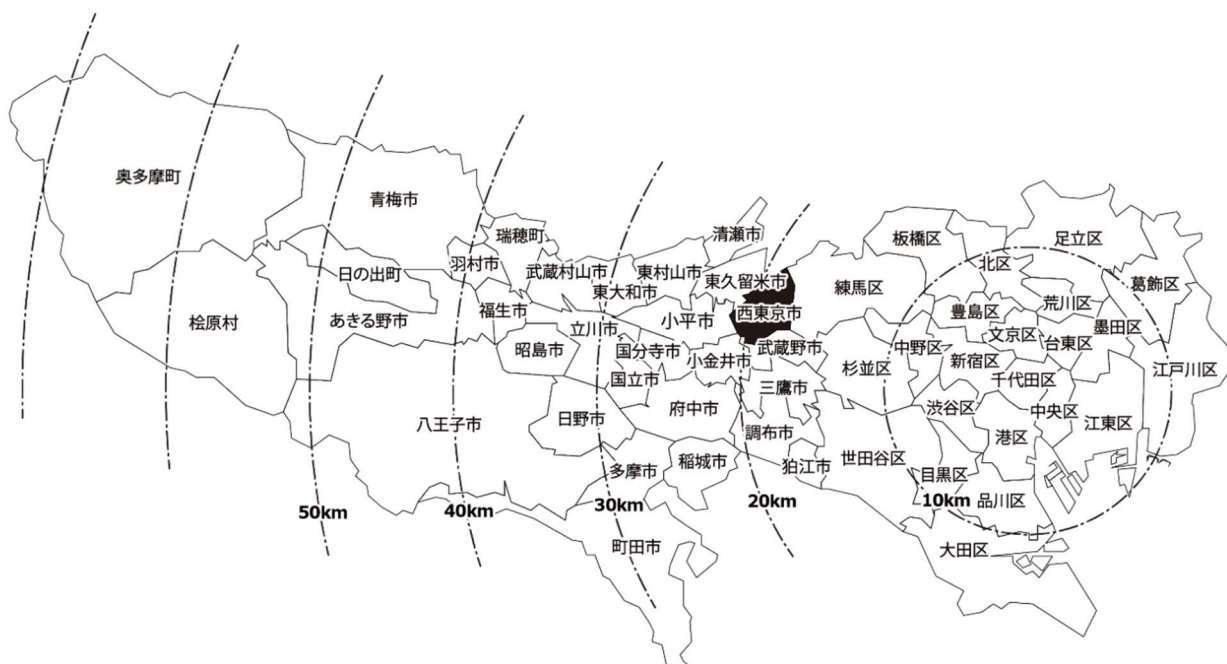
5. 計画の期間 【国指針2：計画期間】

- 計画の期間は、西東京市住宅マスタープランと整合を図るため、令和2（2020）年度から令和5（2023）年度までの4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2章 空き家等を取り巻く現状と課題

1. 地勢

- 本市は東京都心から西方約 20km、北緯 35 度 44 分、東経 139 度 33 分に位置し、東西 4.8km、南北 5.6km、面積は 15.75km²、多摩 26 市中 15 番目の広さです。
- 市域の東は練馬区、西は小平市及び東久留米市、南は武蔵野市及び小金井市、北は埼玉県新座市に接しています。
- 地勢は、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 2メートルから 3メートルの低地となっているほか、一般に西から東になだらかに傾斜したほぼ平坦な地域です。
- 地質は関東ローム層で厚さ 10m 以上のところが多く、その下は 3～5cm の礫層となっており、標高は最も高いところで 67m となっています。
- 市内には、西武池袋線の 2 駅、西武新宿線の 3 駅があり、区部に隣接するため都心に近く、都市部周辺における良好な住宅地が形成されています。



■図表 1-1 本市の位置

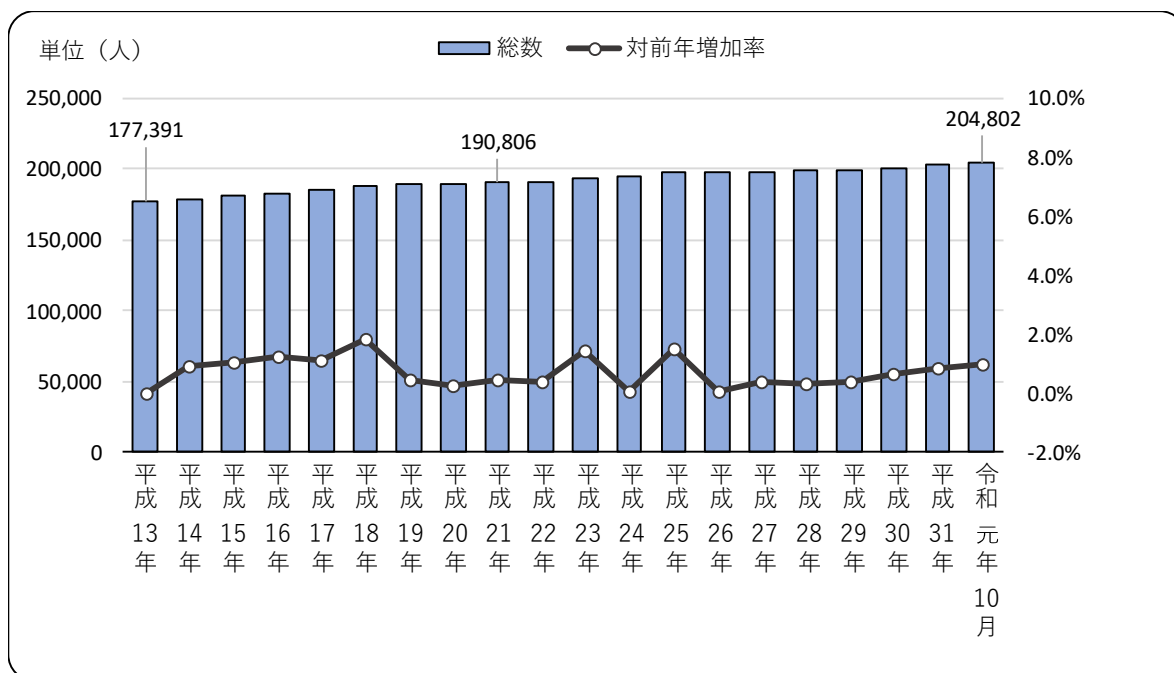
※1 東経・北緯は、世界測地系を使用しています。

※2 面積は、平成 27 年 10 月 1 日現在で国土交通省国土地理院が公表した「全国都道府県市区町村別面積調」によります。

2. 人口の現状

(1) 人口

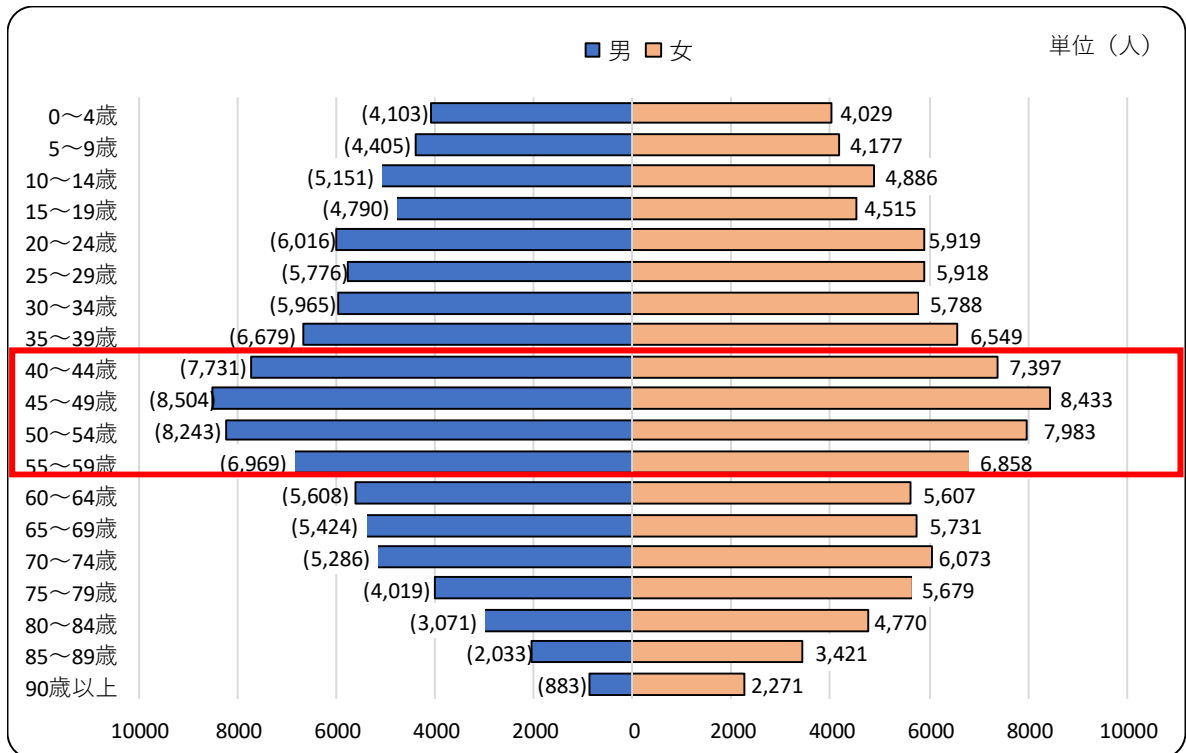
- 本市の人口は、令和元年 10 月 31 日現在で 204,802 人であり、合併時の平成 13 年(18 年前)の 177,391 人と比べ、1.15 倍に増加しています。
- 総人口は平成 13 年度から緩やかな増加を続けています。



■図表 2-1 総人口の推移 (資料：住民基本台帳人口)

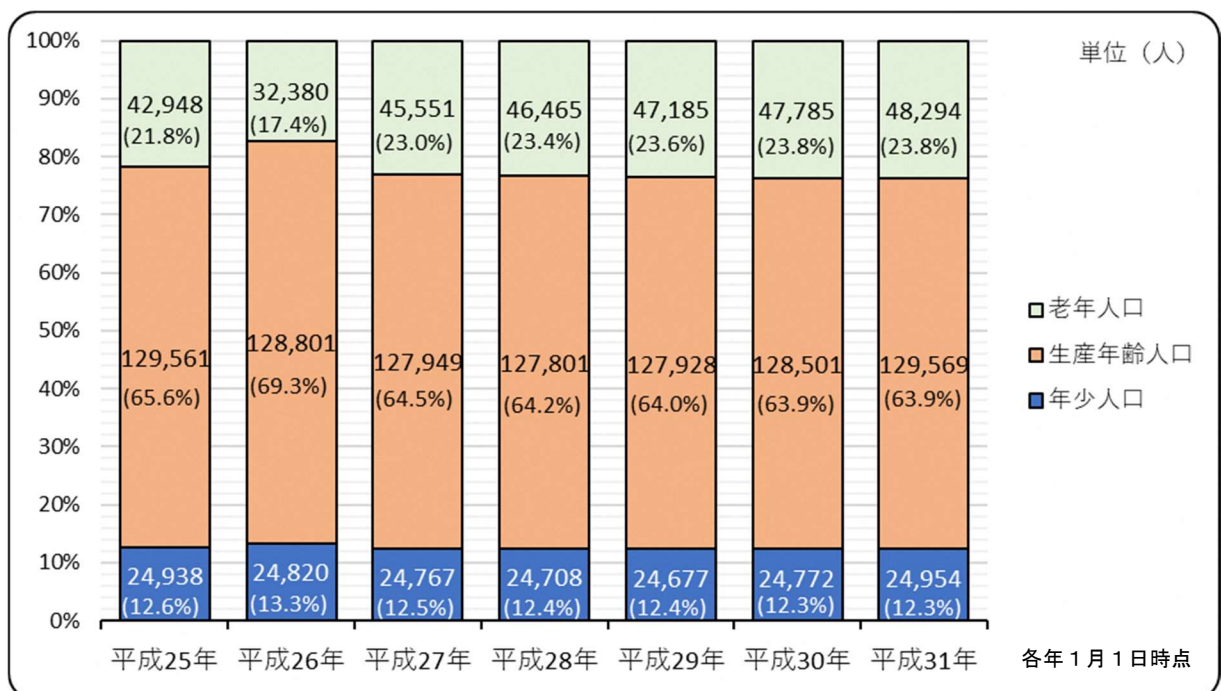
(2) 年齢階層別人口

- 令和元年 10 月 31 日現在の年齢階層別の人口構成比を見ると、最も人口が多いのは 40 歳代～50 歳代になっており、将来的に高齢者が増えることが予想されます。



■図表 2-2 年齢階層別の人口（男女別）（資料：住民基本台帳人口）

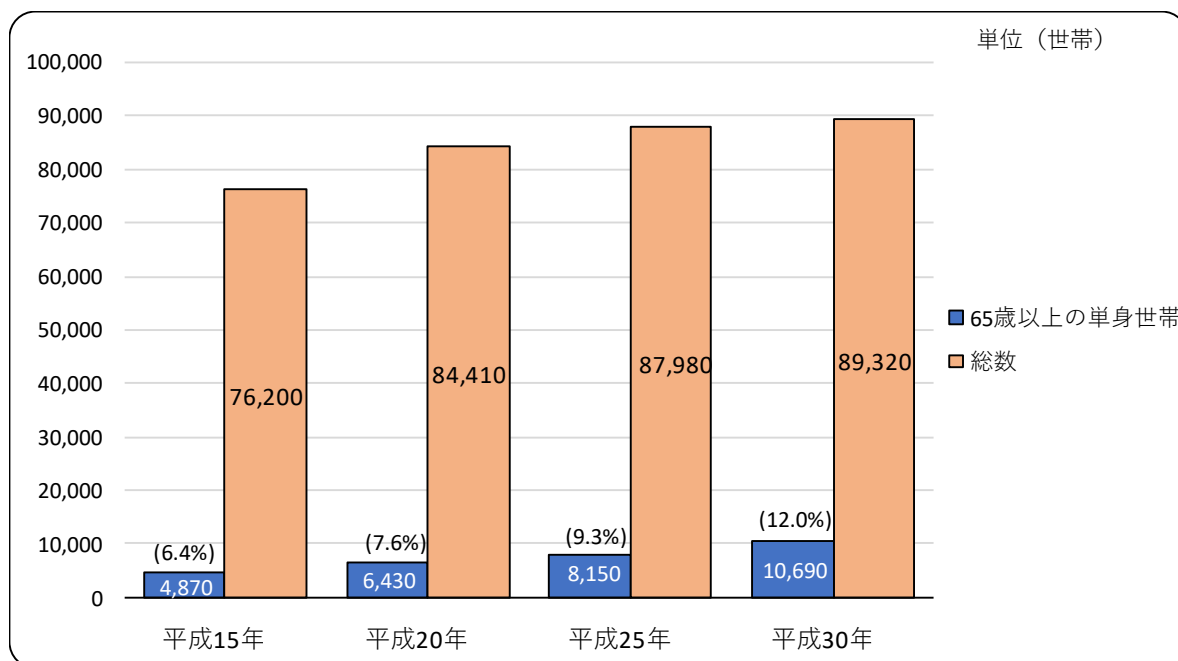
- 平成 25 年から平成 31 年の年齢階層別人口の推移を見ると、生産年齢人口（15 歳～64 歳）の割合が年々低下している一方、老年人口（65 歳以上）の割合が年々上昇しており、平成 31 年では 23.8%に達しています。
- 年少人口（0 歳～14 歳）の割合は年々低下しています。



■図表 2-3 年齢階層 3 区分別人口の推移（資料：住民基本台帳人口）

(3) 65 歳以上高齢者単独世帯

- 65 歳以上の高齢者単独世帯は、年々増加傾向にあり、平成 30 年時点では 10,690 世帯で全世帯の 12.0%に達しています。



■ 図表 2-4 65 歳以上高齢者単独世帯の推移

(資料：平成 15 年、20 年、25 年、30 年住民基本台帳人口)

(4) 単身高齢者世帯割合

- 本市の住宅を所有する単身高齢者の世帯割合は7.0%と都内で13番目に多い割合となっています。

市区町村名	総世帯数 (世帯)	住宅を所有する単身高 齢者(65歳以上)世帯数 (世帯)	割合	順位
あきる野市	31,020	2,770	8.93%	1位
文京区	124,970	10,940	8.75%	2位
日の出町	5,610	480	8.56%	3位
台東区	115,240	9,660	8.38%	4位
荒川区	104,250	8,510	8.16%	5位
東村山市	64,760	5,090	7.86%	6位
大田区	377,640	29,330	7.77%	7位
目黒区	146,220	10,870	7.43%	8位
八王子市	253,120	18,580	7.34%	9位
杉並区	315,410	22,420	7.11%	10位
新宿区	213,290	15,140	7.10%	11位
羽村市	22,190	1,570	7.08%	12位
西東京市	89,320	6,250	7.00%	13位
三鷹市	89,360	6,250	6.99%	14位
豊島区	176,800	12,320	6.97%	15位
葛飾区	208,710	14,430	6.91%	16位
青梅市	50,670	3,460	6.83%	17位
品川区	217,590	14,730	6.77%	18位
府中市	115,350	7,790	6.75%	19位
渋谷区	138,490	9,170	6.62%	20位
清瀬市	34,550	1,970	5.70%	41位
稲城市	36,950	2,050	5.55%	42位
墨田区	136,710	7,450	5.45%	43位
瑞穂町	12,920	700	5.42%	44位
武蔵野市	73,580	3,970	5.40%	45位
福生市	27,890	1,500	5.38%	46位
江戸川区	307,260	16,480	5.36%	47位
狛江市	40,130	2,060	5.13%	48位
国立市	33,810	1,710	5.06%	49位
千代田区	35,160	1,770	5.03%	50位
小平市	83,970	4,130	4.92%	51位
練馬区	339,280	16,380	4.83%	52位
昭島市	49,160	2,330	4.74%	53位

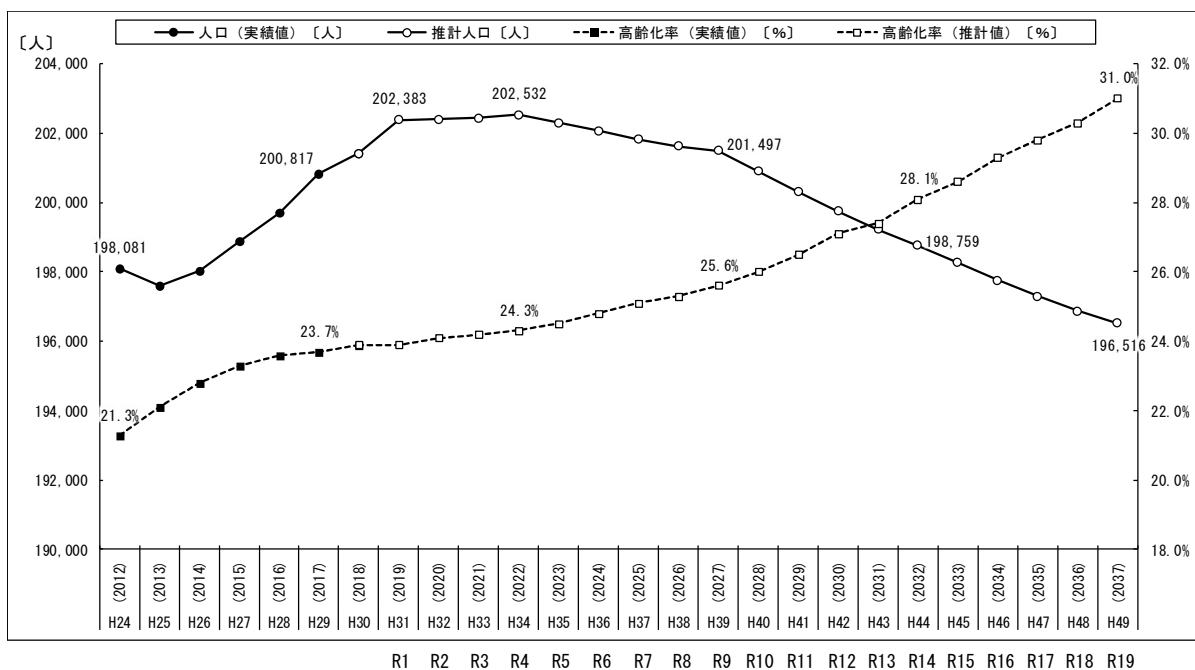
(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

平成30年住宅・土地統計調査 統計利用上の注意(抜粋)

1. 統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。
市区町村は、1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章しています。
2. 統計表の数値は、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

3. 将来の人口推計

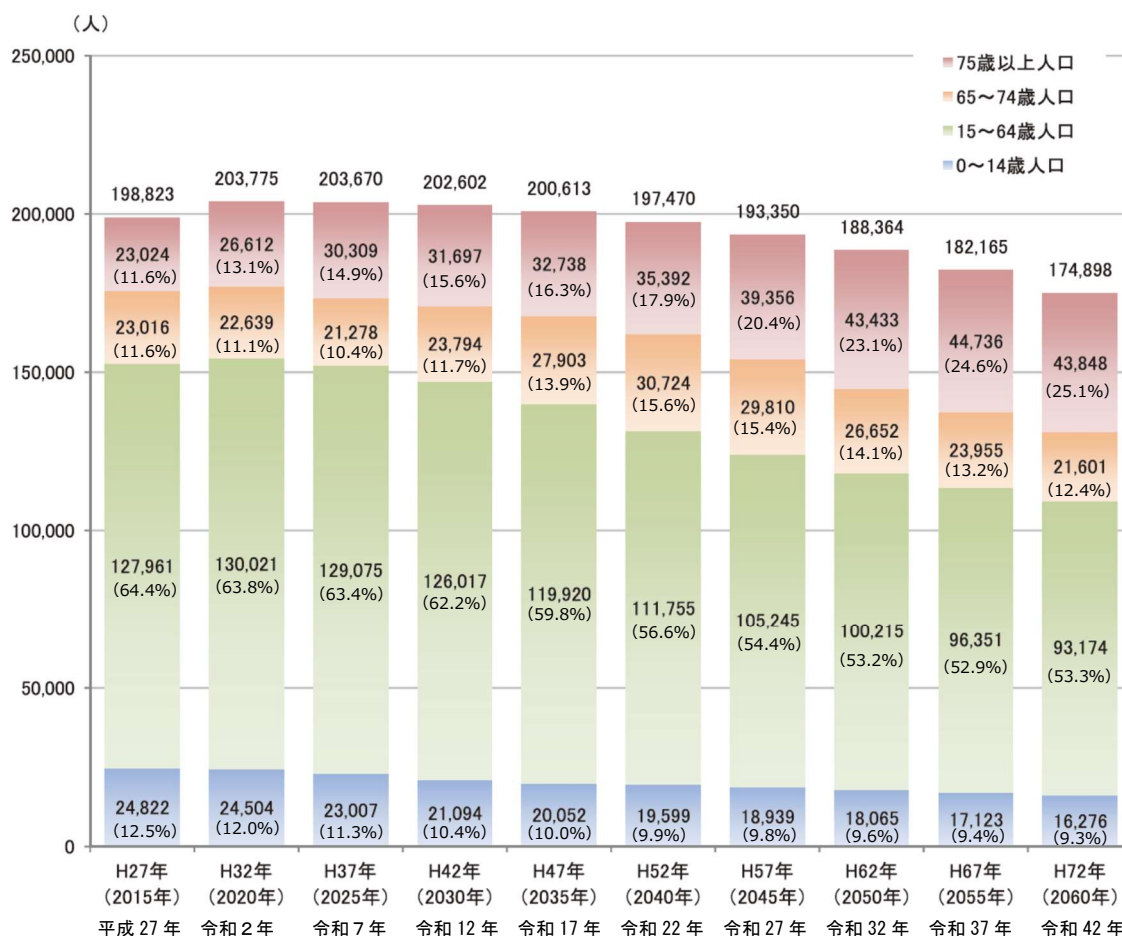
- 市の独自推計では、令和4（2022）年をピークとして、その後、人口はゆるやかに減少し、令和11（2029）年までは20万人を少し超えた程度で推移しますが、その後、減少すると推計されます。
- 高齢化率は増加していき、令和19（2037）年には31.0%に達すると推計されます。



■図表 3-1 人口推計と高齢化率の推移

（資料：『西東京市人口推計調査報告書』（平成29年11月、西東京市）より）

- 年齢構成別に将来人口（独自推計）を見ると、令和 42（2060）年には、平成 27（2015）年と比べて 15～64 歳人口は 34,787 人（構成比 11.1%）減少する一方で、75 歳以上人口は 20,824 人（構成比 13.5%）増加すると推計されます。



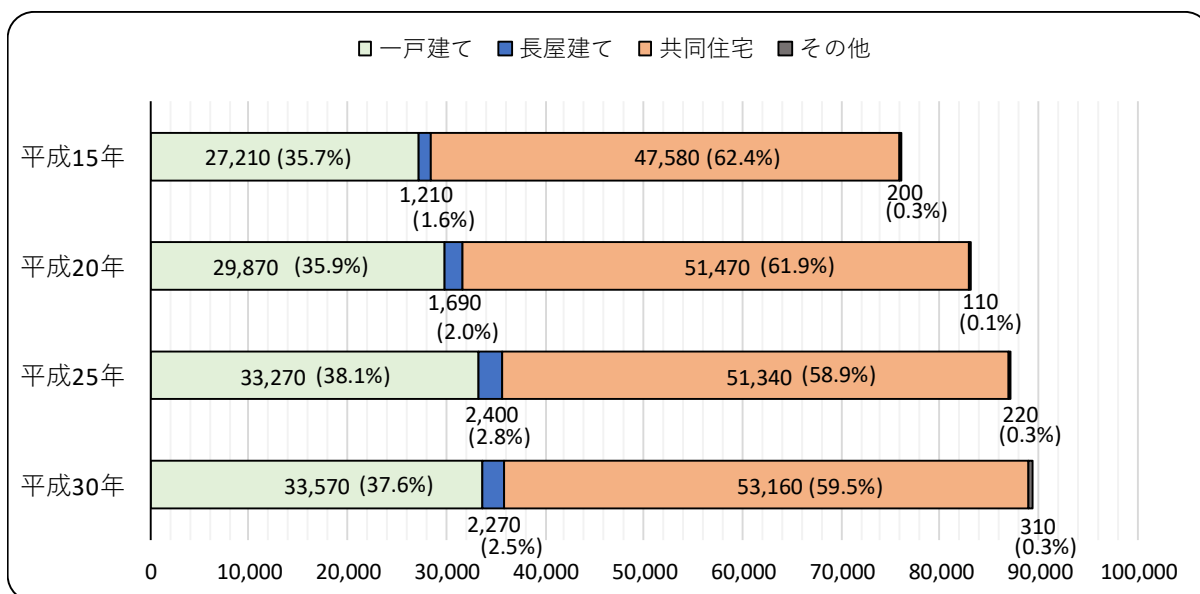
■図表 3-2 独自推計による年齢階層別の将来推計人口

(資料：平成 28 年西東京市人口ビジョン)

4. 住宅の状況

(1) 住宅の建て方

- 本市の住宅の所有と建て方の割合についてみると、各年とも、共同住宅が最も多い割合を占めており、平成15年調査からの推移を見ると、共同住宅の割合は、平成15年調査時が最も多く62.4%（47,580戸）となっています。
- 一戸建ては年々増加傾向にあります。一戸建てのうち持ち家は増加傾向、借家は減少傾向にあります。



■図表 4-1 住宅の建て方別の推移

(資料：平成15年、20年、25年、30年住宅・土地統計調査)

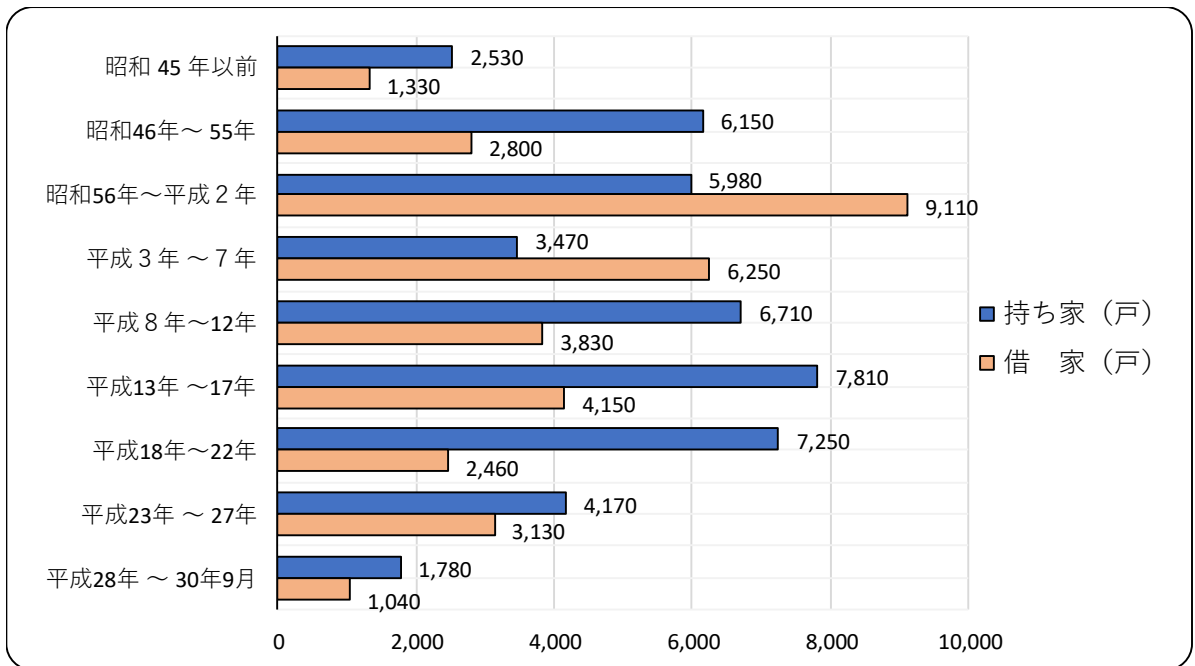
区分		平成15年		平成20年		平成25年		平成30年	
		戸数	総数	戸数	総数	戸数	総数	戸数	総数
一戸建て	持ち家	24,500	27,210	27,270	29,870	30,180	33,270	31,570	33,570
	借家	2,240		1,780		1,600		1,120	
長屋建て	持ち家	580	1,210	860	1,690	1,290	2,400	1,120	2,270
	借家	460		660		880		750	
共同住宅	持ち家	8,200	47,580	11,630	51,470	13,280	51,340	14,890	53,160
	借家	86,970		38,060		35,700		36,230	
その他	持ち家	130	200	50	110	100	220	180	310
	借家	50		50		100		100	

■図表 4-2 住宅の所有と建て方別の推移

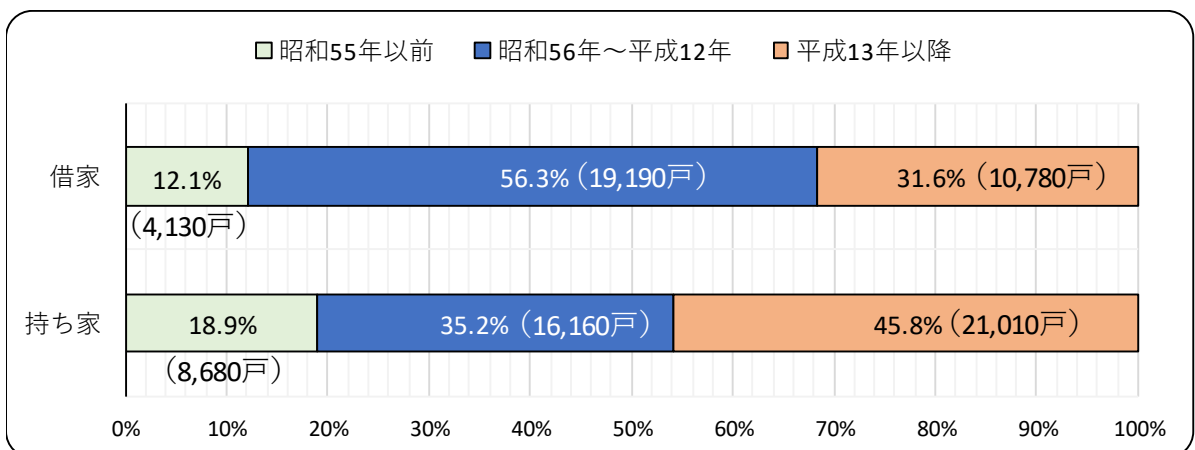
(資料：平成15年、20年、25年、30年住宅・土地統計調査)

(2) 住宅の建築時期

- 本市の住宅の建築時期は、持ち家の住宅では平成 13 年～平成 17 年築の住宅が最も多く、次いで平成 18 年～平成 22 年築の住宅が多くなっています。
- 借家では昭和 56 年～平成 2 年築の住宅が最も多く、次いで平成 3 年～平成 7 年築の住宅が多くなっています。
- 建築時期が昭和 55 年以前の住宅を旧耐震基準※とした場合、持ち家の旧耐震基準の割合は 18.9%となっており、借家の旧耐震基準の割合 12.1%よりも 6.8%多い状況となっています。



■ 図表 4-3 住宅の建築時期（資料：平成 30 年住宅・土地統計調査）



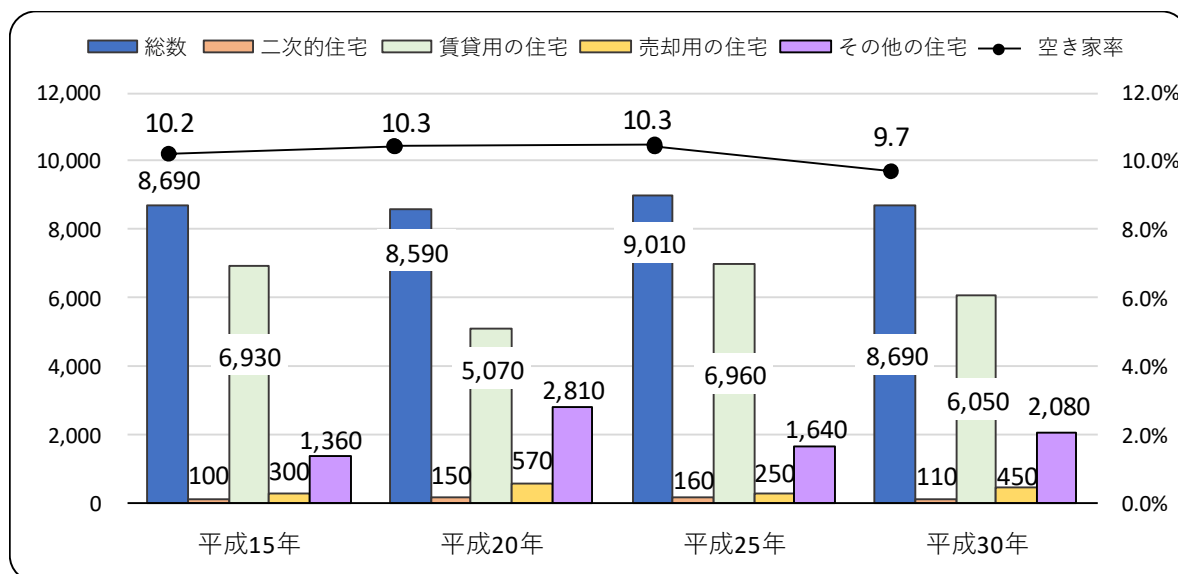
■ 図表 4-4 住宅の建築時期（3 区分）（資料：平成 30 年住宅・土地統計調査）

※旧耐震基準は昭和 56 年 5 月 31 日以前となっていますが、「昭和 56 年～平成 2 年」には、昭和 56 年 6 月 1 日以降も含まれているため、ここでは「昭和 45 年以前」「昭和 46 年～55 年」までを旧耐震基準の住宅としています。

5. 本市における空き家等の状況

(1) 空き家数、空き家率の推移

- 住宅・土地統計調査によると、本市の空き家の総数は増加傾向にあり、平成30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。
- 空き家のうち、賃貸用の住宅が最も多く※、次いでその他の住宅が多くなっています。

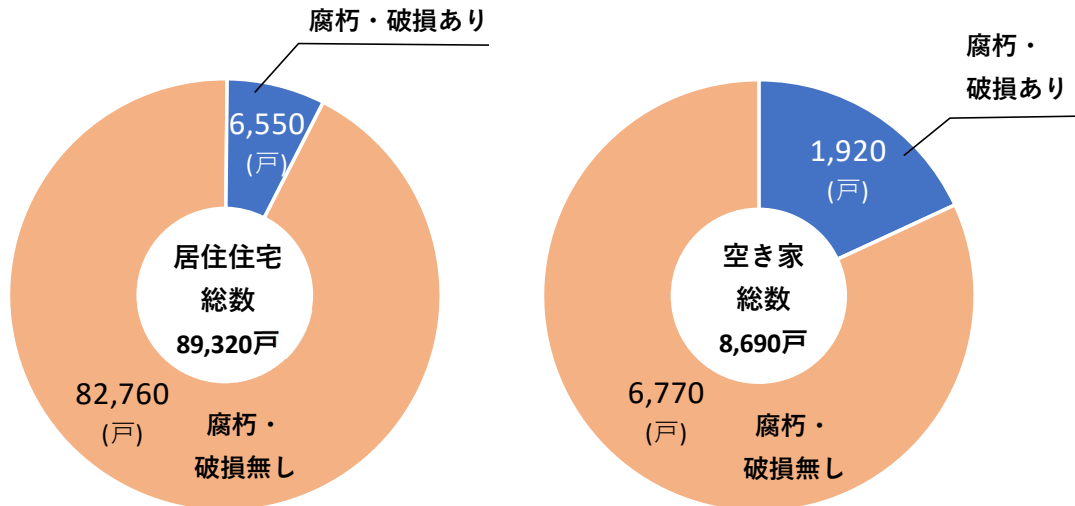


■図表 5-1 空き家数の推移（資料：平成15年、20年、25年、30年住宅・土地統計調査）

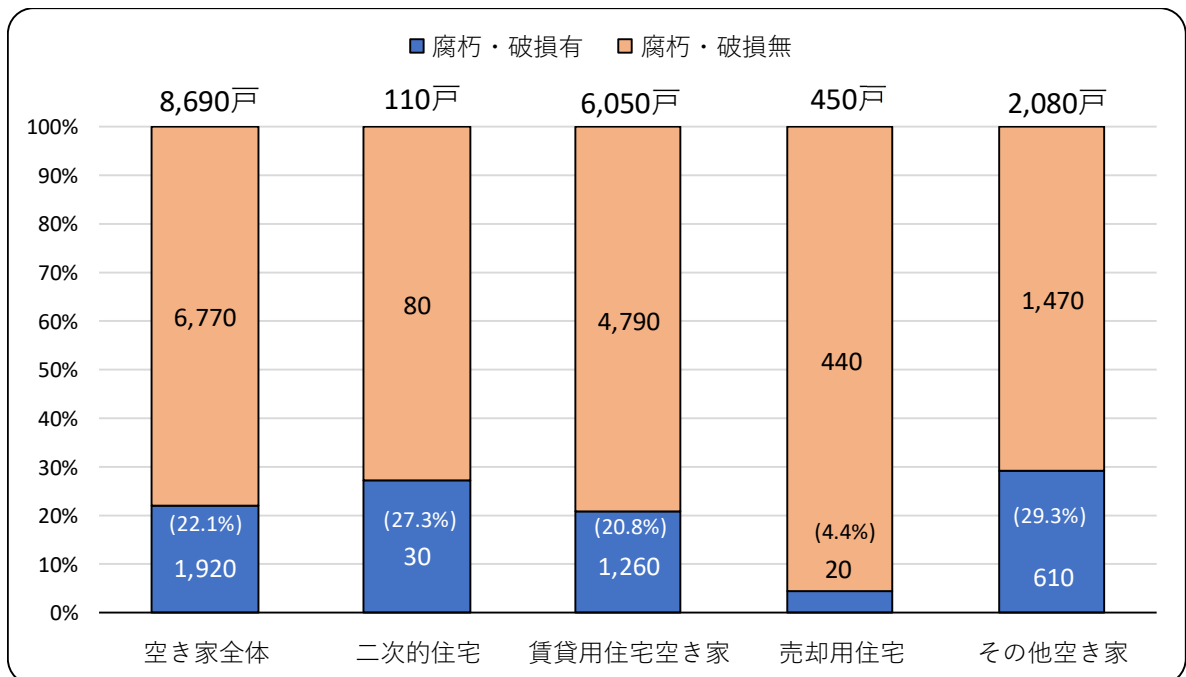
※住宅・土地統計調査は、標本抽出方法により算出され、空き家数に集合住宅の「空き室」を含んだ数となっています。

(2) 住宅の状況と建築時期

- ・居住住宅における「腐朽・破損あり」は 6,550 戸となっており、総数に占める割合は 7.3%となっています。
- ・一方空き家における「腐朽・破損あり」は 1,920 戸となっており、総数に占める割合は 22.1%を占め、空き家における「腐朽・破損あり」の割合が、居住住宅における「腐朽・破損あり」に比べて高いことが分かります。
- ・空き家の種別ごとを見ると「その他空き家」で「腐朽・破損あり」の比率が高くなっています。

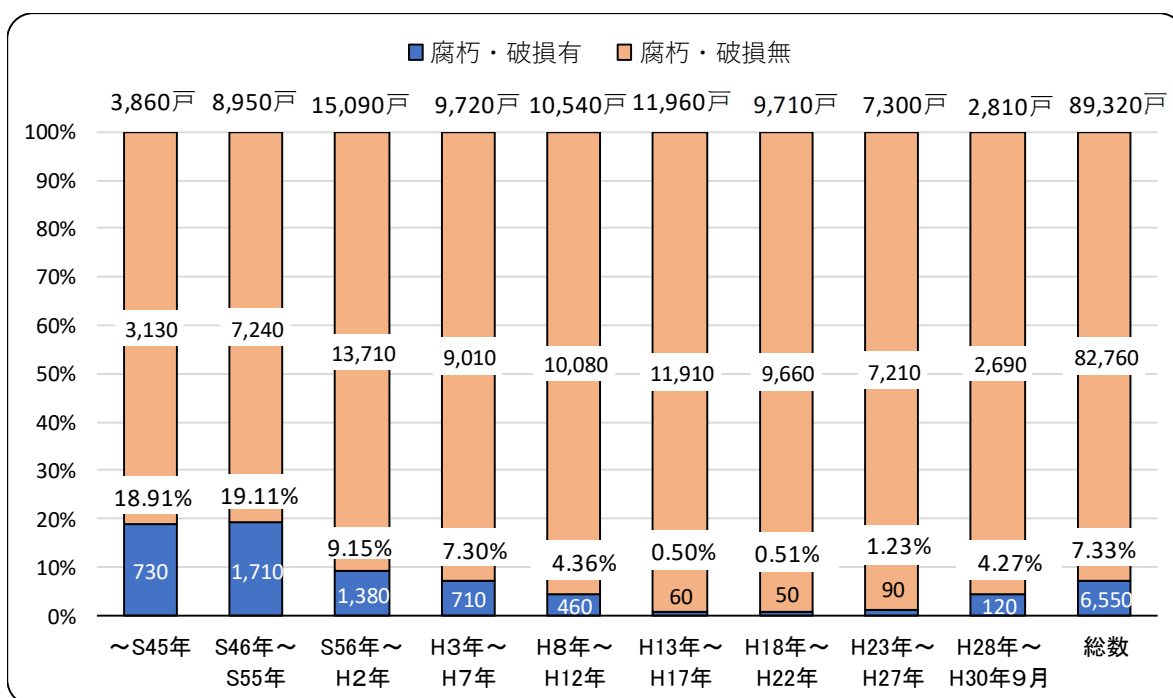


■図表 5-2 腐朽・破損の有無（資料：平成 30 年住宅・土地統計調査）



■図表 5-3 空き家の種別腐朽・破損の有無（資料：平成 30 年住宅・土地統計調査）

- 建築時期が古いほど「腐朽・破損あり」の住宅比率は高くなる傾向にあり、昭和 55 年以前に建築された住宅は 2 割程が「腐朽・破損あり」となっています。



■ 図表 5-4 住宅の建築時期と腐朽・破損の有無 (資料：平成 30 年住宅・土地統計調査)

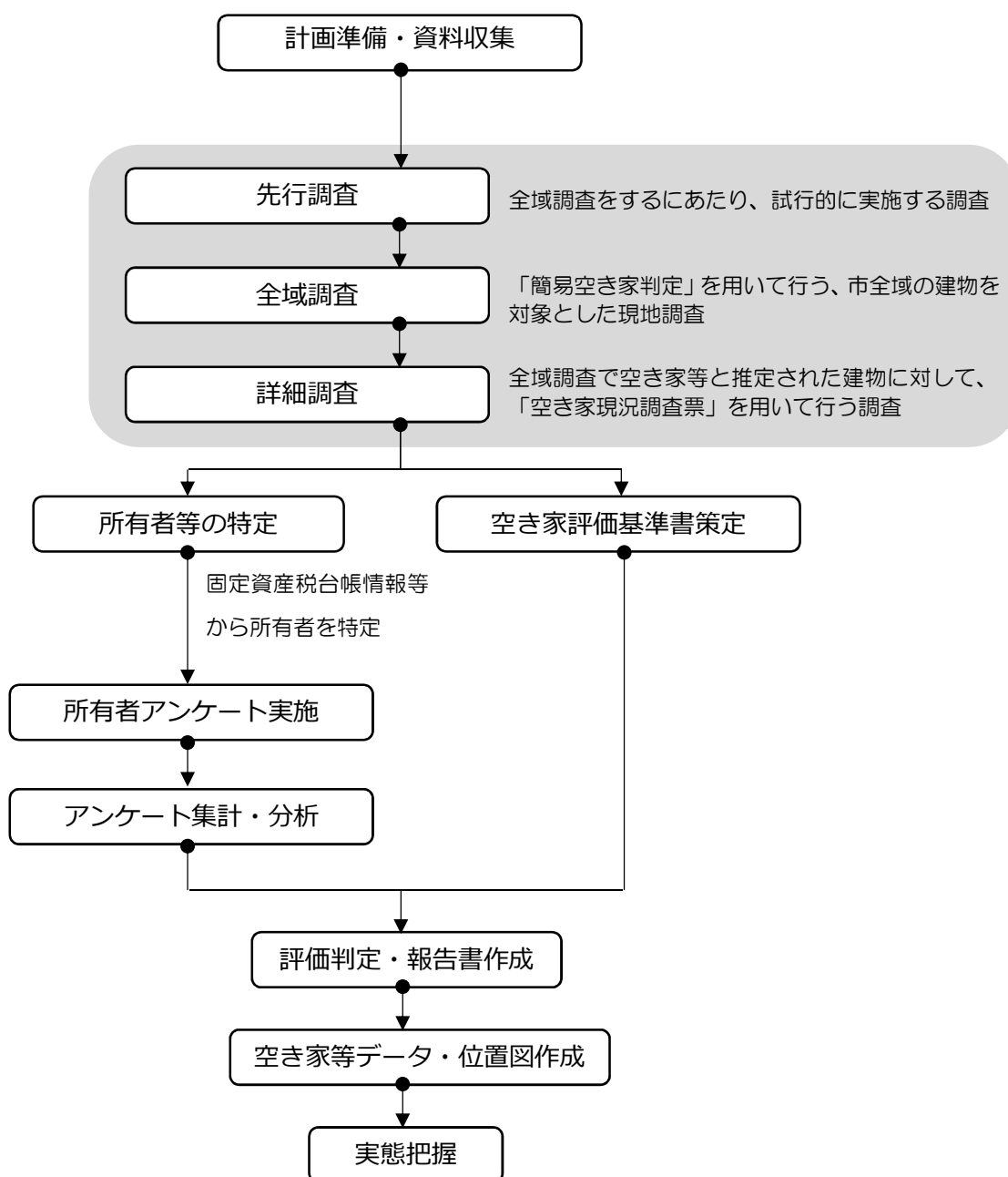
6. 本市の実態調査の結果 【国指針3：空家等の調査に関する事項】

平成29年度実態調査

本市では、平成29年度に市内全域の住宅約38,000棟を対象として、空き家等の所在や管理状況について実態を把握することを目的に、外観目視による現地実態調査を実施し、空き家等とされる建物を669件と想定しました。

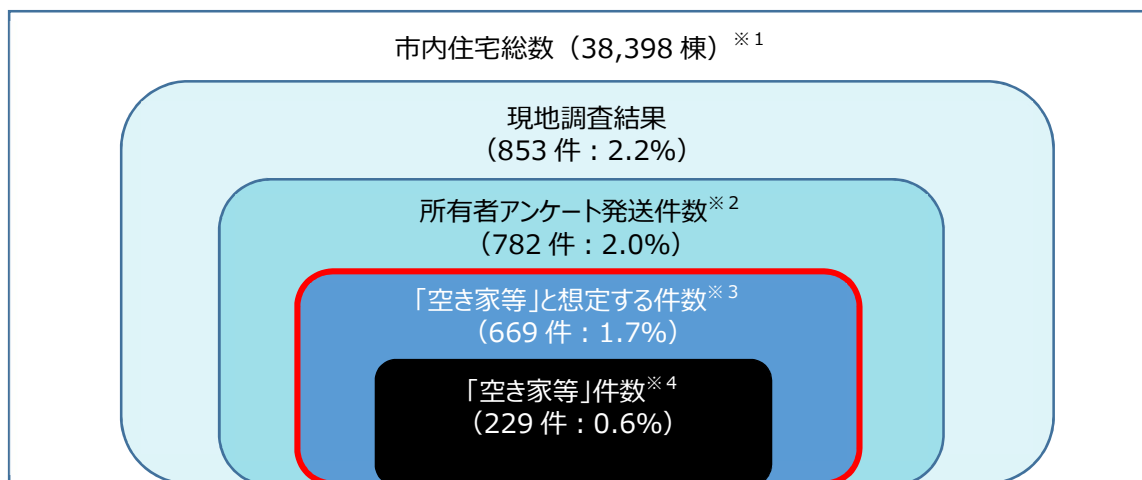
平成26年度に全面施行された空家法に基づき、既存の住宅ストックとして重要な役割を果たす空き家等の実態調査を行い、現在及び将来的に当該空き家等をどのようにする考えであるかを把握し、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するための基礎データとします。

<調査フロー>



(1) 調査結果

- 外観目視による現地調査の結果、詳細調査を実施した建物は 853 件でした。所有者アンケートの対象物件は 782 件になり、そこから空き家等と想定する建物は 669 件となりました。



※1 「市内住宅総数」：「統計にしようきょう（平成 28 年度版）」より参照

[木造] 住宅（30,443 棟）、共同住宅（2,370 棟）と [非木造] アパート（5,585 棟）の合計

※2 「所有者アンケート発送件数」：所有者情報の特定後、発送先と空き家住所が一致し、かつ現地再調査を実施した結果、居住の可能性があると思われる建物を除外した件数

※3 「空き家等」と想定する件数：アンケート回答の内、「空き家等」と回答のあったもの、及びアンケート未回答の建物の件数

※4 「空き家等」件数：アンケート回答の内、「空き家」と回答のあった建物の件数

(2) 市内の空き家等について

- ・町別にみると、空き家率が最も高いのは東町の2.0%（36件）で、最も少ないところは西原町の0.3%（4件）でした。



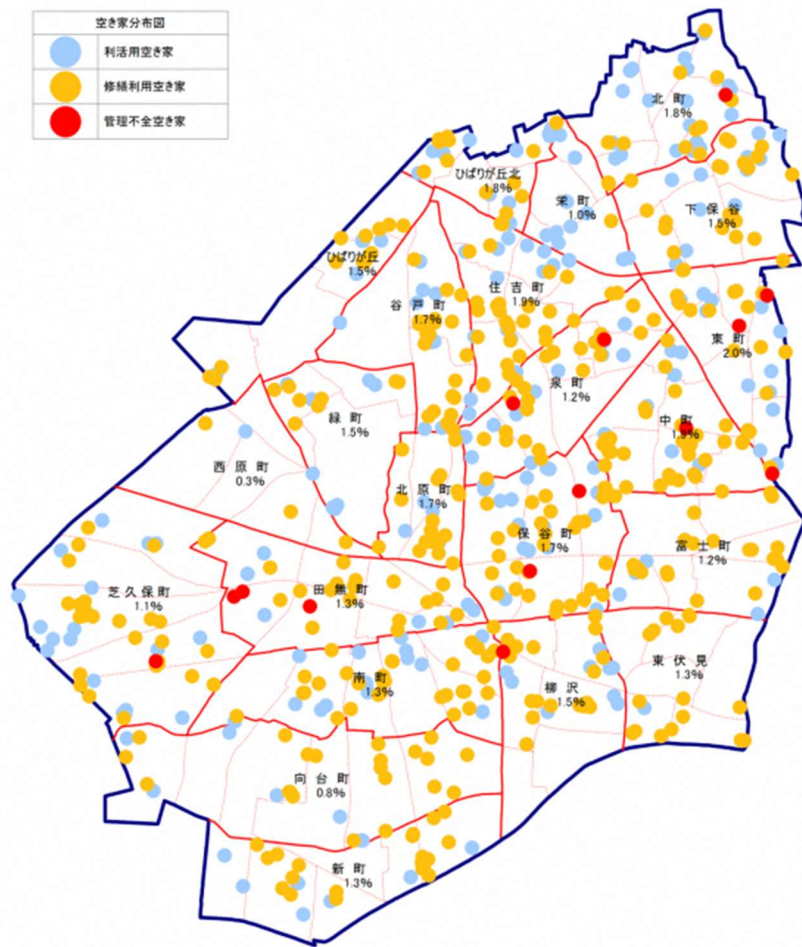
※1 「建物数」は住宅地図から建物形状のあるものを計上、公共公益施設、附属建物等含む(市内全棟:47,551棟)

※2 「市内住宅総数」は「統計にしよう(平成28年度版)」より参照

[木造]住宅(30,443棟)、共同住宅(2,370棟)と[非木造]住宅・アパート(5,585棟)の合計

■ 図表 6-1 町別空き家数と空き家率（資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成30年3月）

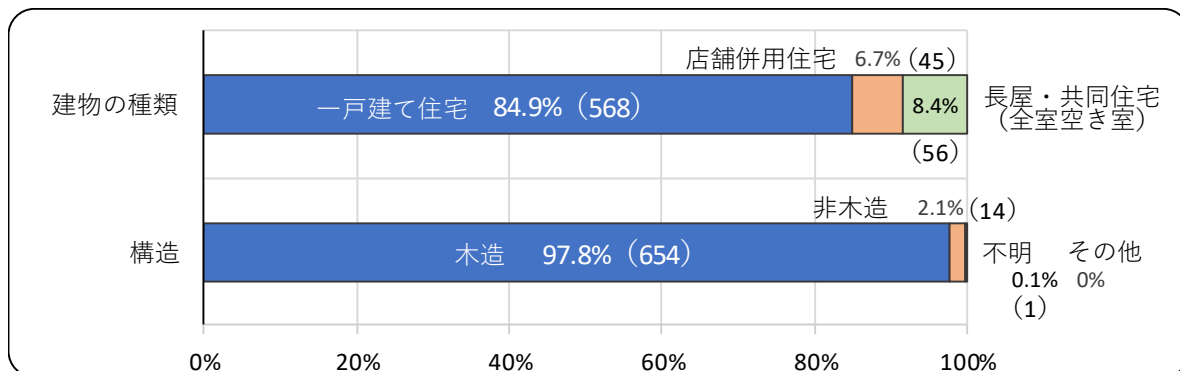
- 空き家等の分布を図上で示した結果、市全域での分布が見られることが分かりました。



■図表 6-2 市内の空き家等分布図（資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成 30 年 3 月）

- 空き家等と想定される建物 669 件の種類・構造別についてみると、種類では一戸建て住宅が 84.9%と最も多く、構造では木造が全体の 97.8%を占めています。

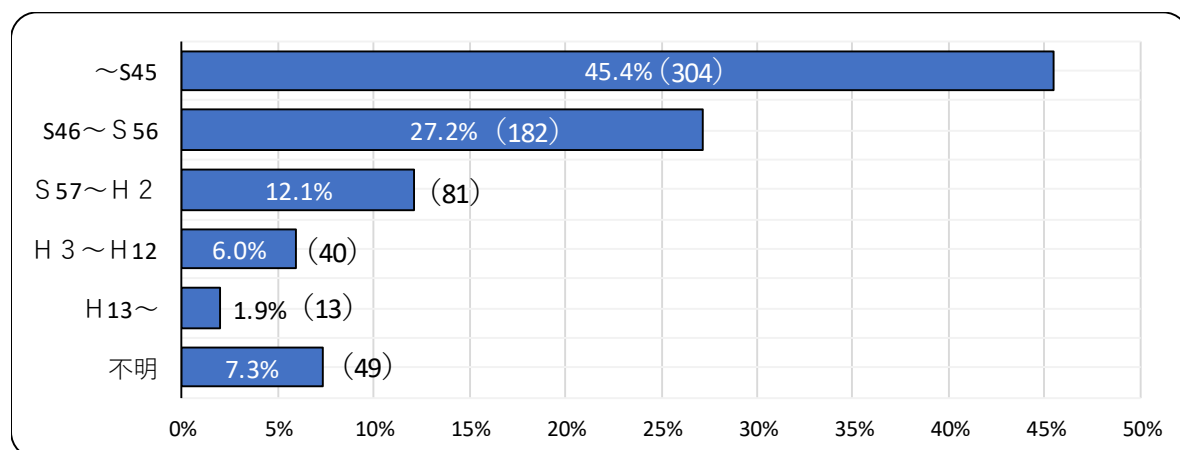
(空き家等と想定される建物：669 件)



■図表 6-3 種類・構造別建築数 (資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成 30 年 3 月)

- 空き家等と想定される建物 669 件の建築年数についてみると、最も多かったのは昭和 45 年以前 (～1970 年) で 304 件となっています。

(空き家等と想定される建物：669 件)

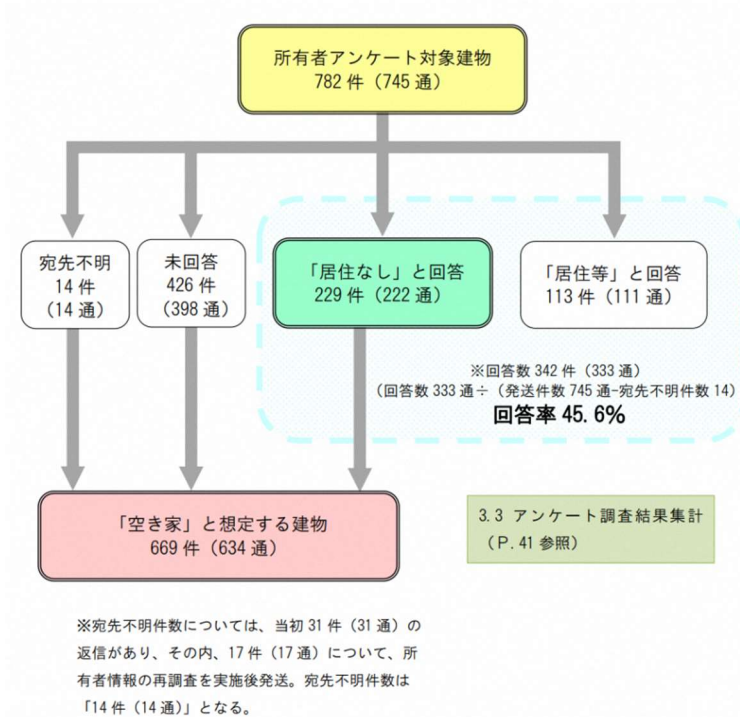


■図表 6-4 建築年 (資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成 30 年 3 月)

(3) 所有者アンケート調査結果

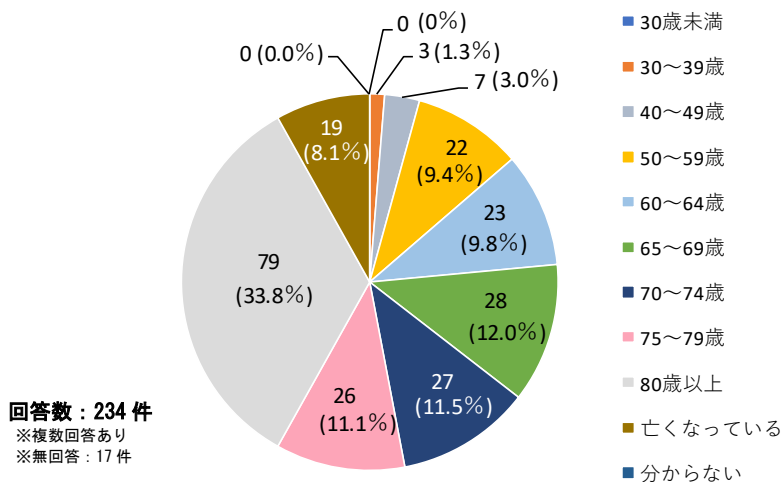
- 宛先不明 14 通を除く 731 通のアンケート発送に対し、333 通の回答があり、有効回答率は 45.6%となりました。

※建物を複数所有または管理されている所有者に対しては、アンケート調査票 1 通に複数の地番を記載して発送したため、所有者アンケート発送数は【745 通（宛先不明 14 通を含む。）】でした。



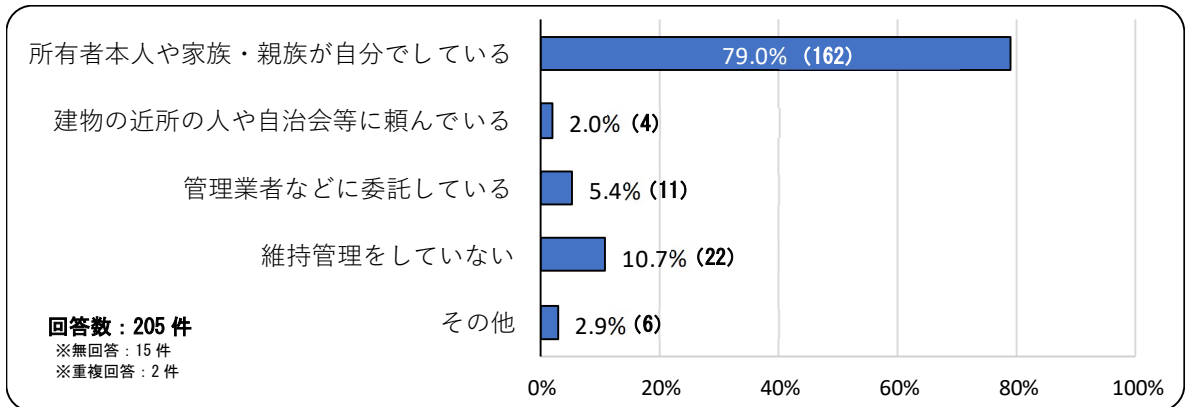
• 所有者の年齢について

「建物の所有者の方の年齢について、共有者の方も含めて教えてください。」の設問から「80 歳以上」が 33.8%で最も多い回答でした。



・維持管理について

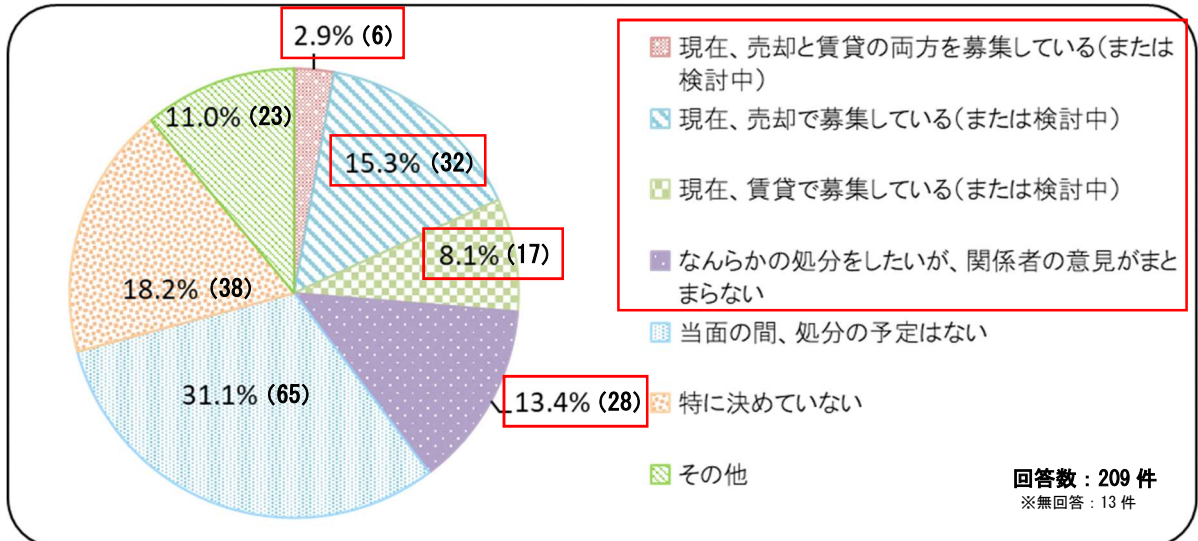
「建物又は敷地の維持管理はどのようにしていますか。」の設問から「所有者本人や家族・親族が自分でしている」が79.0%で最も多い回答でした。



■図表 6-6 維持管理をしている人について
 (資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成30年3月)

・建物を処分する予定について

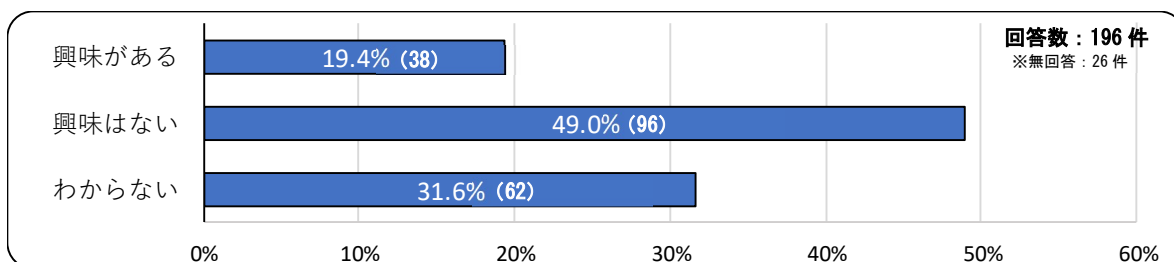
『その建物を処分する予定はありますか』の設問から「売却や賃貸を募集している」または「なんらかの処分をしたい」という意向を示す回答を合計すると39.7%でした。



■図表 6-7 建物を処分する予定について
 (資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成30年3月)

・地域活用への興味について

『全国では、空き家等を地域のために活用している事例がありますが、その物件を地域貢献のために「貸出す」ことに興味はありますか』の設問から「興味がある」の回答は19.4%でした。

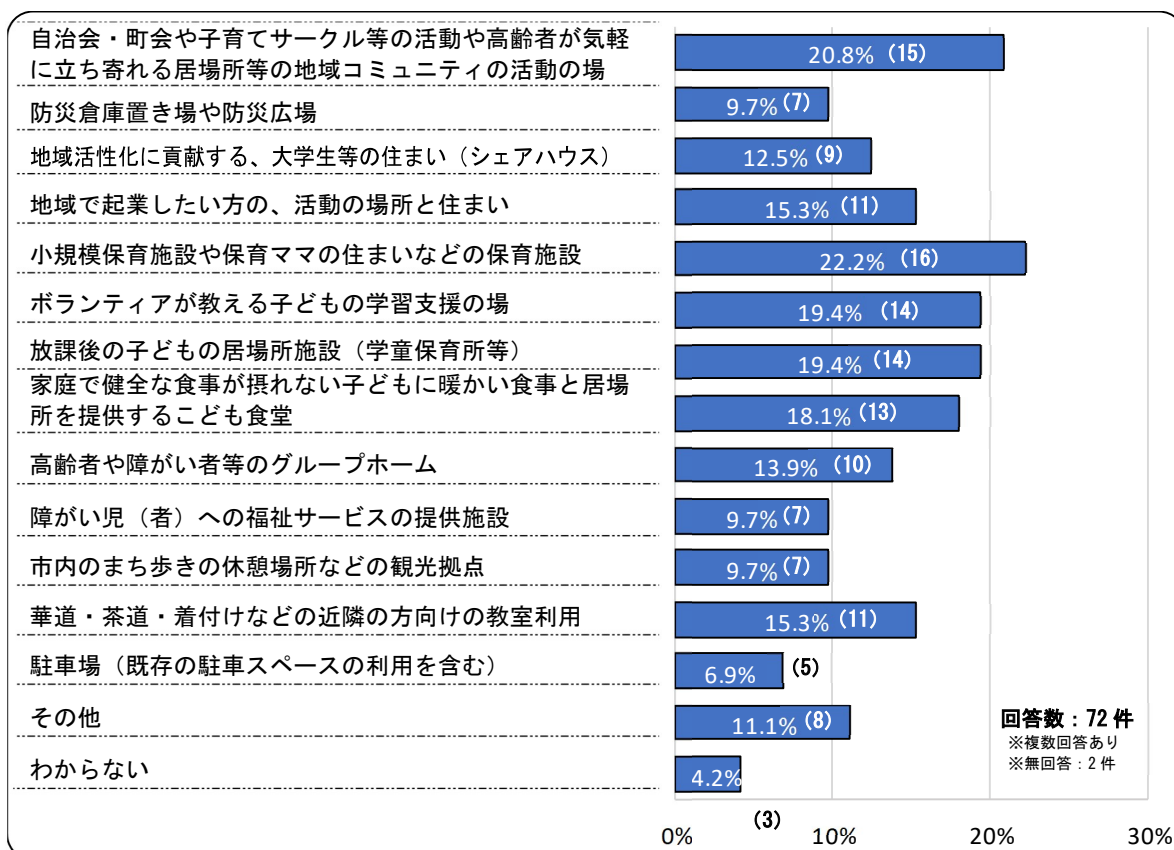


■図表 6-8 空き家等を貸し出すことについて
(資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成30年3月)

・地域に貸し出す場合の使用用途について

(地域活用について「興味がある」と回答した方のみ)

「どのような利用なら「貸し出しても良い」と思いますか。」の設問から「小規模保育施設や保育ママの住まいなどの保育施設」が22.2%で最も多い回答でした。

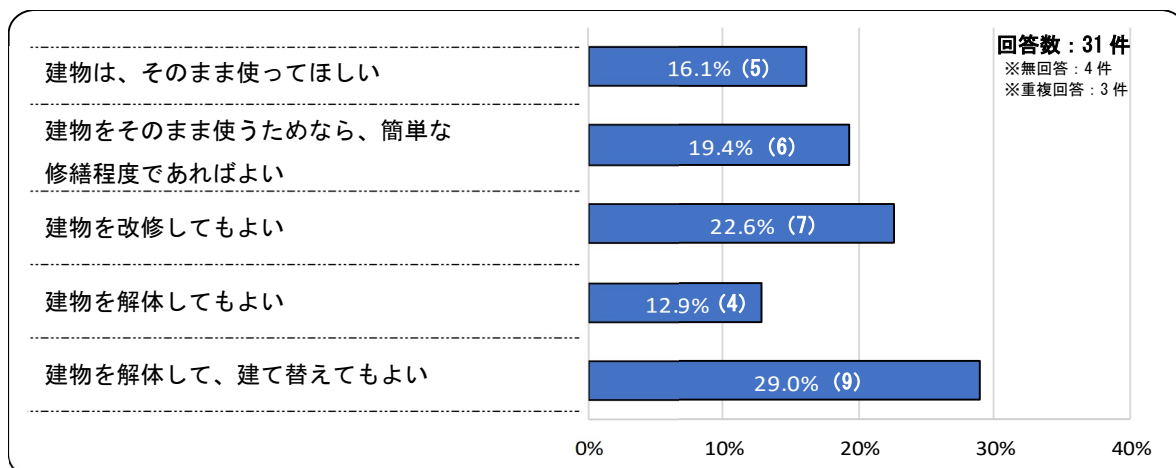


■図表 6-9 貸出す用途について (資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成30年3月)

・地域活用に貸出す場合の建物の改修等について

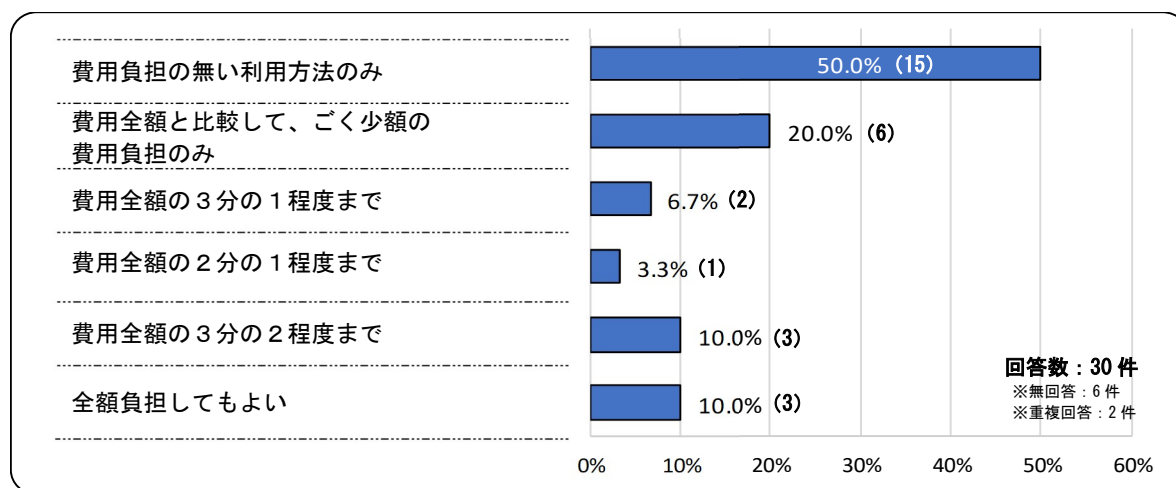
(地域活用について「興味がある」と回答した方のみ)

「地域に貸し出す場合の使用用途について、利用する場合、法令上の制限や建物の状態から解体や改修が必要になる場合があります。建物にどこまで手を加えてもよいですか。」の設問から「建物を解体して、建て替えてもよい」が29.0%で最も多い回答でした。



■図表 6-10 所有している空き家等の利活用時の修繕や解体について
(資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成30年3月)

・「地域に貸し出す場合、建物を改修、解体又は建て替えをする場合の費用について、所有者負担はどの程度が妥当だと思いますか。」の設問から「費用負担の無い利用方法のみ」が50.0%で最も多い回答でした。



■図表 6-11 空き家等を利活用時の所有者の負担について
(資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成30年3月)

7. 現在の空き家等対策の取組状況

国

(1) 法令・告示

■空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）

国は、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して、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布しました。

また、平成27年2月に同法を一部施行するとともに、「空家等」に関する施策の実施に関する基本的な事項を記載した「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」を定めました。

そして、同年5月には同法を全面施行するとともに、同法第2条第2項に規定する『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』を公表しました。

■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（平成27年2月26日総務省告示・国土交通省告示第1号）〔平成31年4月1日改正〕

国は、空家法第5条に基づき、以下の事項に関する基本的な指針を定めています。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 空家等対策計画に関する事項
- (3) 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

(2) 空家等の所有者等に関する情報の利用等（空家法第10条関係）

■固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用について〔平成27年2月26日 総務省・国土交通省〕

空家法の施行に伴い、市町村長は、空家法第10条の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって空き家等の所有者に関する氏名その他の空家法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空き家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないものについて、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、空家法の施行のために必要な限度において、空き家等施策担当部局が空家法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することができることとされました。

■空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン [平成 30 年 6 月 国土交通省]

市町村が空き家等の所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家等の所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン（平成29年3月公表の試案を拡充したもの）を策定・公表したものです。

市町村が空き家等の所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理、所有者の同意を得て外部に提供していく際の運用の方法及びその留意点、市町村における先進的な取組に加えて、空き家等の特定等に活用可能な情報を含む運用の仕組みを追記するなど、市町村における取組をさらに後押しするものとなっています。

(3) 特定空家等に対する措置（空家法第 14 条関係）

■「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） [平成 27 年 5 月 26 日 国土交通省]

市町村が「特定空家等」の判断となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示したものとなっています。

(4) 財政上の措置及び税制上の措置等（法第 15 条関係）

① 財政上の措置

■空家再生等推進事業 [平成 20 年から]

地方自治体や民間事業者が行う空き家等の再利用や解体除去費用に対して、一定の要件に該当する場合、補助金の交付を行って支援しています。居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却費用に対する補助の「除却事業タイプ」と、空き家住宅又は空き建築物の活用のための費用を補助する「活用事業タイプ」があります。

■空き家対策総合支援事業 [平成 28 年から]

空家等対策計画（空家法第6条）に基づき実施する空き家等の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、補助が行われます。補助対象事業は、空き家等対策計画に基づく「空き家等の活用」「空き家等の除却」「関連する事業」などとなっています。

■空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 [平成 30 年から]

空き家等対策を加速するため、空き家等に関する多様な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、地方公共団体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ます。

② 税制上の措置等

■空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置（平成27年度税制改正）

空き家等の全国的な増加が懸念される中、空き家等の除却・適正管理を促進するための措置として、空家法の規定に基づき、市長村長が特定空き家等の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを「勧告」した場合は、当該特定空き家等の存する敷地に係る固定資産税等について、住宅用地特例の対象から除外する制度です。

■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) (平成28年度税制改正)

空き家等の発生を抑制するための特例措置として、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住用であった家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度です。

この制度は空き家等の発生の抑制をはじめ、空き家等が放置されることによる周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、「相続」を契機とする空き家等の有効活用を促進するために創設された制度です。

また、平成31年度に改正され、これまでは、相続開始の直前まで、被相続人が家屋に居住している場合のみが適用対象でしたが、平成31年4月1日以降の譲渡について、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホームに入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となりました。

■東京都居住支援協議会の設立 [平成 26 年 6 月から]

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

■東京都空き家対策連絡協議会の設立 [平成 29 年から]

東京都は、空き家等の適正管理及び利活用等の推進等、空き家等対策の実施主体である区市町村に対して、他自治体の取組の情報共有や専門知識の提供等による技術的支援を図ると共に、空き家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。

■東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業 [平成 30 年から令和 2 年]

東京都は、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、空き家等の所有者等からの相談業務を一体的に実施する事業者を公募し、選定しています。選定された事業者は、空き家等の所有者等に空き家等の問題について理解を深めてもらうため、セミナー、フォーラムの開催や、専門家や協力事業者との連携・協力による相談会の開催を実施しています。

■起業家による空き家活用モデル事業 [平成 30 年から]

平成30年度から空き家等（戸建て住宅）を活用した事業プランを考える起業家を支援するため、空き家活用モデル事業を開始しました。

■東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度 [平成 30 年 6 月から]

既存住宅の流通促進に向け、既存住宅売買に関連する様々な事業者（宅地建物取引業者、建設業者、建築士事務所、金融機関、住宅瑕疵担保責任保険法人）が連携して消費者に相談対応等（建物状況調査（インスペクション）やリフォームに関する相談対応等を行うワンストップ窓口の設置等）を行うグループを都が登録・公表する制度です。

■空き家利活用等区市町村支援事業 [平成 31 年]

東京都は、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。

■西東京市空き家実態調査 [平成 29 年 6 月から平成 30 年 3 月]

市は、空家法第11条に基づき、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。(p.16~24参照)

■空き家等に関する専門家団体との協定 [平成 29 年 10 月]

市は、市内の空き家等の所有者等を対象とした相談体制の確立と空き家等の有効活用、適正管理、発生抑制等を推進し、空き家等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。また、平成29年11月から、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、各専門家団体への相談ができる体制を整えました。

(各専門家団体は以下の表のとおり)

相談内容	専門家団体
空き家等の売買や賃貸等に関する事	■(公社)東京都宅地建物取引業協会北多摩支部 ■(公社)全日本不動産協会東京都本部多摩北支部
空き家等のリフォーム、改修工事に関する事	■(一社)東京都建築士事務所協会北部支部
空き家等の権利調査・相続・登記、財産管理、成年後見等に関する事	■東京司法書士会田無支部
空き家等の所有者等と相続人の調査確認、遺産分割協議書・遺言書等作成の手続きに関する事	■東京都行政書士会田無支部
空き家等の敷地境界に関する事	■東京土地家屋調査士会田無支部

■空き家データベースの導入 [平成 31 年 3 月から]

市は、統合型地理情報システム(GIS)に空き家管理機能を導入した空き家データベース(以下「データベース」という。)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。平成29年に行った空き家実態調査において把握した市内の空き家等数は669件であり、そのうち管理不全空き家等と思われる建物は14件で空き家等全体の約2%でしたが、令和元年10月1日時点では、市内の空き家等数は772件、そのうち管理不全空き家等と思われる建物は25件で空き家等全体の約3%であることが分かっています。

■西東京市空き家等の対策の推進に関する条例〔令和元年7月〕

空家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。

市は、条例の目的を達成するために、空き家等の適切な管理及び活用の促進、特定空き家等の発生の予防、管理不全状態の解消等、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施します。

また、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（以下「協議会」という。）へ諮問をし、答申を受けます。また、以下の4つの規定を設けています。

(第16条) 支援	市長は、特定空き家等の所有者等がやむを得ない事情により第12条の助言又は指導に係る措置を自らとることができないと認めるときは、当該所有者等からの依頼により、その措置を代行することができる。この場合において、措置に要する費用は、当該所有者等の負担とする。
(第17条) 緊急安全措置	市長は、特定空き家等が管理不全状態にあると認めた要因又は空き家等が管理不全状態になるおそれがあると認められる要因により人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがある場合において、これを避けるために緊急の必要があると認めるときは、そのために必要な最小限度の緊急安全措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。
(第18条) 空き家等に係る 軽微な措置	市長は、空き家等について、開放されている窓の閉鎖その他これらと同程度で市長が必要と認める措置（以下「軽微な措置」という。）を行うことにより周辺における良好な生活環境への支障を除去し、又は軽減することができる場合において、当該空き家等の所有者等がやむを得ない事情により自ら軽微な措置を行うことができないと認めるときは、軽微な措置を自ら行い、又はその命じた職員に行わせることができる。
(第19条) 相続人不明時等 の措置	市長は、空き家等の相続人が明らかでない場合又は空き家等の相続人の全部若しくは一部が民法（明治29年法律第89号）第25条第1項に規定する不在者である場合であって、この条例の目的を達成するために必要があるときは、当該空き家等の関係者に対し、同項に規定する財産の管理に係る手続又は同法第952条第1項に規定する相続財産の管理人の選任手続に関する情報の提供、助言その他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

■西東京市空き家等対策協議会の設立〔令和元年7月から〕

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、協議会を設立しました。

【協議会の主な所掌事項】

- (1) 特定空き家等の認定並びに特定空き家等に係る勧告、命令及び代執行等に関する事項
- (2) 空き家等対策計画の策定及び変更に関する事項
- (3) 協議会の運営に関する事項
- (4) その他空き家等の適切な管理等に関する必要事項

8. 空き家等対策に係る課題

■ 全国の課題

全国的に空き家が増加し続けており、平成30年時点での国内の総住宅数に占める空き家の割合は過去最高の13.6%（846万戸）となっています（平成30年住宅・土地統計調査）。増え続ける空き家の中で一番の課題となるのが、管理不全になっている戸建ての「その他の住宅（p.1参照）」です。また、老朽化し空き家となった賃貸用の集合住宅も増えてきており、特に都心部でこの傾向が見られます。

空き家等となる要因として少子高齢化に伴う人口の減少が挙げられます。少子高齢化が進み人口が減少するなかでも新築物件が建設されることにより、世帯数よりも住宅数が上回るといった状況となっています。また、高齢者が施設に入所し誰も住まなくなったり、親と離れて家を持つ人も多く、親が所有していた住宅を相続しても放置する場合等があります。

空き家等の所有者等が管理や利活用、除却を行わない理由として、遠方に住んでいることや費用の問題、年齢や健康上の理由、賃貸借契約に関する不安等、様々な要因が挙げられます。また、空き家等をどうしていいかわからずそのまま放置していることも一因となっています。

他にも、空き家等の多くは昭和55年以前の建築が多数を占めており、耐震・断熱・バリアフリー化等がされておらず、腐朽・破損状況等を勘察すると、そのまま活用できる物件が限られています。

今後、空き家等がさらに増加していくなかで、所有者等が適切に管理を行うことができる仕組みや、個人住宅の賃貸流通を進めるための枠組みづくり、空き家等を利活用していくための事業や取組、空き家等の除却に関する支援施策といった、空き家等を適切に管理・利活用するための対策や施策といった取組が必要です。

■西東京市の課題

本市では、第1章及び第2章において示した西東京市の現状から、住宅を所有する高齢者単独世帯の割合が高いため、将来その住宅が空き家等になる可能性も高いと考えられます。また、年齢別階層別の人口構成比をみても、現在40～50歳代の人口が最も多く、将来的に高齢者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ます。

また、平成29年度の実態調査において空き家等の所有者等に対し、「建物を処分する予定について」のアンケートを行った結果、回答のあった空き家等の所有者等のうち、約4割が空き家等を売却や賃貸する意向を示しておりますが、様々な要因等により空き家等のままとまっていることがわかりました。(p.22参照)

さらに、実態調査により、市内の空き家等のうち、昭和56年以前に建てられたものが約7割を超えており、老朽化により、管理不全な空き家等も複数見られています。(p.20参照)

こうした背景を踏まえ、空き家等対策に係る課題を整理すると以下のとおりとなります。

課題①

- ・将来的に予想される人口減少や高齢者単独世帯の増加に伴う空き家等の発生抑制が必要となります。

課題②

- ・空き家等の相談窓口の充実など、現在の空き家等が放置されたまま長期化したり、管理不全状態にならないような対策とともに、新たに発生する空き家等の位置情報の把握も必要となります。

課題③

- ・現在の空き家等に対して、空き家等の相談窓口のPRや様々な関連情報の発信、空き家等の所有者等と利活用希望者を繋ぐ仕組みの充実が必要となります。

課題④

- ・昭和56年以前の建築時期の古い空き家等が多いことから、現在の管理不全状態の空き家等が更に危険な状況にならないよう、著しい管理不全状態の空き家等への対応、所有者不明空き家等への対応が必要となります。

第3章 空き家等対策の方針 【国指針1：空き家等に関する対策の基本的な方針】

1. 空き家等対策の基本的な方針

**だれもが地域で住み続けられる
安心・安全で快適な住まいとまちづくり**

本市では、住宅・住環境づくりに関する基本的な考え方や施策の方向性をまとめた「西東京市住宅マスタープラン」を策定し、子育て世帯や高齢者のみの世帯等、様々な配慮した住環境の整備や支援を行っています。

一方、本市においては、将来的な少子高齢化に伴う人口減少や65歳以上高齢者単独世帯の増加などを背景として、今後、空き家等が更に増加することが想定されており、周辺の生活環境や景観に対して影響を与える空き家等の増加は社会全体の課題であり、空き家等の所有者等のもとより、市民や事業者、行政など地域社会に関わる主体が相互に連携して対策を進めていく必要があります。

こうした背景のもと、本計画は、「西東京市住宅マスタープラン」を踏まえながら、子育て支援の場の提供や防災・防犯性の向上、より良い景観の形成等に繋げることで、「誰もが地域で住み続けられる安心・安全で快適な住まいとまちづくり」を実現することを目的とします。

本章では、市がこのような空き家問題に対処し目標を達成するため、予防対策や利活用、適正管理の推進、管理不全状態の対処といった対策を行うにあたり、空き家等の所有者等のもとより、市民、事業者、市など地域社会において関わる各主体の方針を明らかにします。

■段階ごとの基本方針

第2章において整理した本市の課題を基に、市では、空き家等の発生抑制に重点的に取組み、空き家等になった場合は利活用や適正管理といった、所有者の適切な空き家等の管理を促すよう働きかけをしていき、特定空き家等となった場合、適切な対応ができるよう体制を整えます。

以下に、空き家等の各段階に応じた各基本方針を掲げます。

1. 「予防」(課題①)

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、周辺環境に悪影響を及ぼす空き家等の発生抑制に努めます。

方針②：庁内の関係部署や民間事業者等の様々な主体が情報交換・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できる体制づくりを行います。

2. 「適正管理」(課題②)

方針①：所有者等による主体的な適正管理の促進に努めます。

方針②：空き家等に関する情報の収集・蓄積・共有を行います。

3. 「利活用」(課題③)

方針①：関連団体との連携・協力による空き家等の利活用・流通促進に努めます。

方針②：市場の中で利活用・流通が促進される支援制度を検討します。

方針③：庁内の関係部署が連携し、空き家等を活用した課題解決や施策の実現を目指します。

方針④：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。

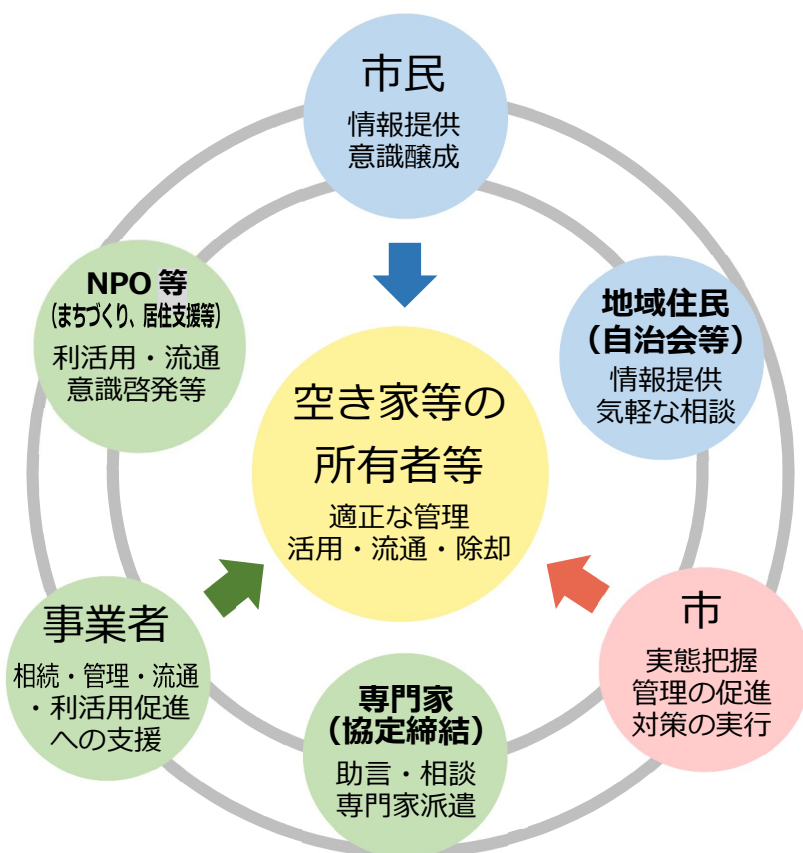
4. 「特定空き家等」(課題④)

方針①：著しく管理不全な空き家等を特定空き家等に認定し、条例に基づく措置を実施していきます。

方針②：特定空き家等の除却に係る支援を検討します。

2. 主体別役割

様々な理由により適切に管理されていない空き家等が、市民の生活環境に影響を及ぼしていることから、空き家等の問題を地域社会の問題と捉え、空き家等の所有者等、市民、事業者、市等が協力し、それぞれの役割のもとで空き家等対策に取り組みます。



市民

市民は、管理不全な空き家等を発見した時は、市への速やかな情報提供が期待されます。また、将来の相続等を見据え、セミナーへの参加等により、空き家等についての意識を高めます。

地域住民 (自治会等)

住みよい環境の実現に向けて、地域住民（自治会等）は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が期待されます。

事業者

事業者は、法務、不動産、建築、福祉、まちづくりNPO等の空き家等の除却や活用等と関連する事業を行う者です。空き家等の所有者等に対して、専門的な視点から相続から管理、流通、利活用の促進など、複合的な課題の解決への支援等が期待されます。

専門家 (協定締結)

市と協定を締結している、不動産、建築、法律等の専門家であり、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、他の主体のつなぎ役となることが期待されます。

NPO等

まちづくりや居住支援のNPO等による空き家等の利活用や、情報発信など、より市民に近いところで活動することで、啓発・空き家等の流通・利活用等の促進が期待されます。

市

市は、空き家等の実態把握に努めるとともに、空き家等の適正な管理の促進など、条例及び法令に基づき、空き家等対策に取り組みます。

空き家等の 所有者等

空き家等の所有者等、管理者、相続人等は、空き家等が放置されたままにならないように、自らの責任において適正な管理、活用、流通等に努めるとともに、相続等が発生した場合には、必要な手続きを速やかに行うように努めます。

3. 対策を推進するための連携体制

【国指針7：住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項】

【国指針8：空き家等に関する対策の実施体制に関する事項】

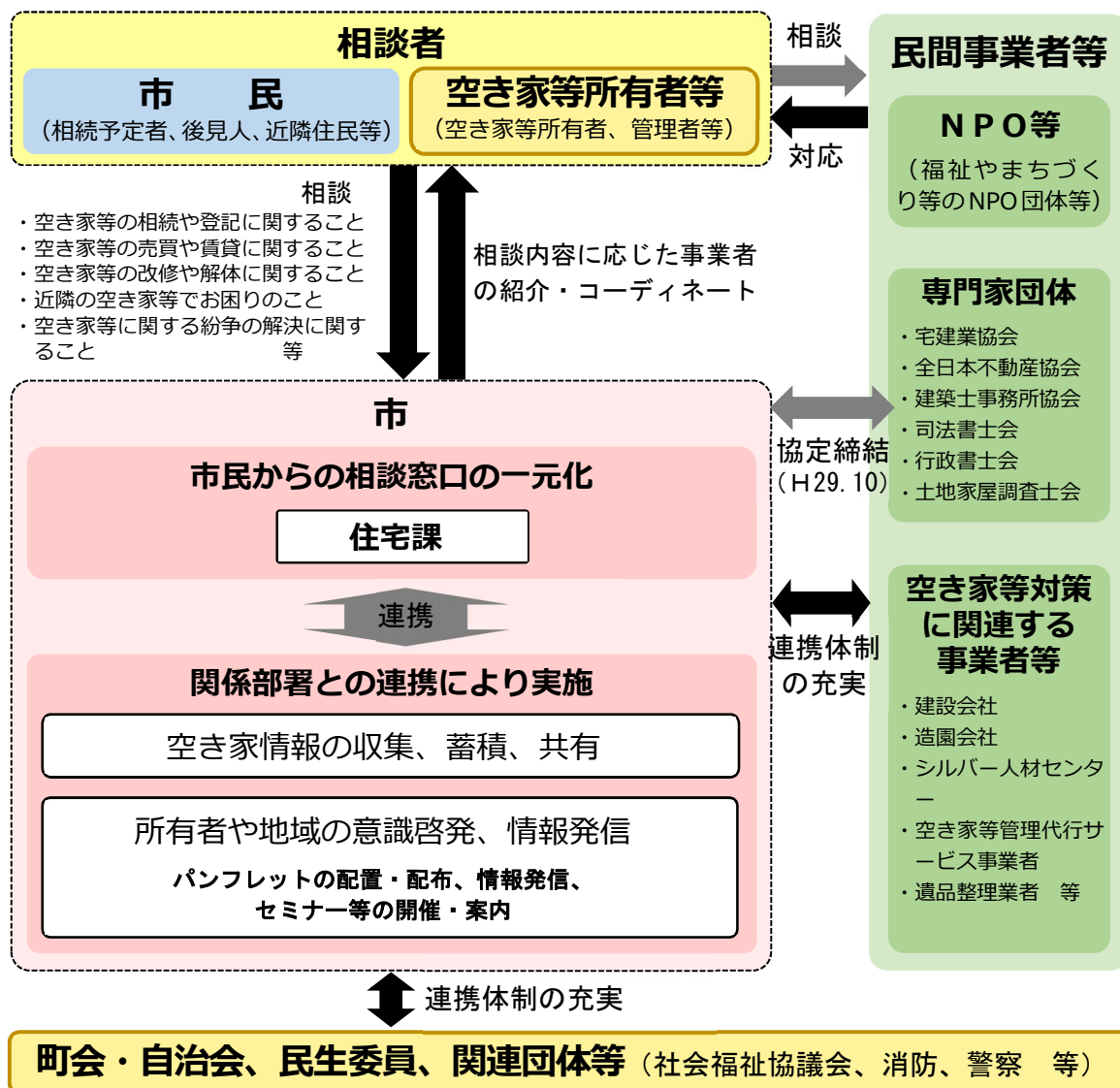
市は、空き家等の増加や住宅確保要配慮者[※]への対応、民間住宅の耐震化など住宅を取り巻く諸課題に効率的かつ円滑に対応するため、新たな組織として「住宅課」を新設しました。これにより本市では、それまで複数に分かれていた空き家等に関連する窓口を一元化し、同時に関係部署との情報共有等の連携を行うことで、今後増加が予想される市民からの相談や問い合わせに対し組織的な対応や効果的に施策を展開できる体制を整えました。

また市は、平成29年10月に空き家等の所有者等が抱える課題の解決に向け、専門家団体と「西東京市空き家等対策の推進に関する協定」を締結し、専門家団体が設置する相談窓口を適宜紹介する体制を整えました。今後とも、空き家化の予防や適正管理などを含め、空き家等の所有者等の様々な相談内容に応じた相談体制の充実、民間事業者等や関連団体等との連携体制の充実に取り組んでいきます。

※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する者として国土交通省令で定める者

(※地方公共団体が供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者を追加することができる。)

■ 空き家等対策の連携体制のイメージ



第4章 空き家等の段階ごとの具体的な対策

1. 「予防」(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、周辺環境に悪影響を及ぼす空き家等の発生抑制に努めます。

方針②：市内の関係部署や民間事業者等の様々な主体が情報共有・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ができる体制を作ります。

■具体的な対策

(1) 問題意識の醸成と意識啓発

市は、市民に対し、将来空き家等を所有することにより発生する問題や周辺環境に及ぼす悪影響、所有者等の経済的・心理的負担、相続に関する事項などを広報西東京や市ホームページ、その他各種媒体を通じて広く情報発信することにより、住宅が空き家化することの問題意識を醸成します。また、市の取組のほか国や東京都が取り組む空き家等対策関連制度等について情報発信することや、定期的に相談会やセミナーを開催することで、市民の空き家等に対する意識を啓発します。

<市民に情報発信するチェックシートの例>

<p>空き家が絡んだ 犯罪の増加</p> 	<p>倒壊する危険性</p> 	<p>動物や虫が住み着いたり、ごみの 不法投棄等による衛生面・景観の悪化</p> 
<p>・放火 ・詐欺の住所に使われる ・麻薬等の栽培場所にされる etc...</p>		
<p>資料：国土交通省ホームページ</p>		
<p><input type="checkbox"/> 空き家等の問題や周りに及ぼす悪影響などを理解している。</p> <p><input type="checkbox"/> 家を相続する人を決めている。</p> <p><input type="checkbox"/> 家や土地の権利関係を確認している。</p> <p><input type="checkbox"/> 家財道具の処分の方法や費用について考えている。</p> <p><input type="checkbox"/> 空き家等にかかる税金について確認している。</p> <p><input type="checkbox"/> 空き家等のいろいろな利活用方法について確認している。</p> <p><input type="checkbox"/> 土地の広さや接している道の条件を確認している。</p> <p><input type="checkbox"/> 家を管理するときのポイントを確認している。</p> <p><input type="checkbox"/> 困った時の相談先を決めている。</p>		

(2) 多方面から空き家等の発生抑制の働きかけができる体制づくり

市は、所有者等による空き家等の主体的かつ着実な適正管理が進むよう、住宅課とその他関係部署、事業者等の様々な主体が連携し、多方面から空き家等の発生抑制を働きかけることができる体制づくりを進めます。なお、連携体制が整うことで、下記のような働きかけを行うことが考えられます。

<考えられる働きかけの例>

- 高齢者が多く訪れる福祉部署の窓口で空き家等に関するパンフレット等を配布する。
- 福祉部署等の窓口で、単身高齢者から、（施設等の入所に伴い）自宅の処分や相続について相談があった際には、住宅課へ案内する。
- 転出届、死亡届提出の際に窓口で空き家等に関する情報提供を行う。
- 納税通知書を送付する際に、空き家等に関するパンフレット等を同封する。
- 相続人代表者指定届依頼通知時に、相続関係者に対して空き家等に関するパンフレット等を同封する。
- 関係部署で、高齢者や自治会等への通知等を送付する際に、空き家等に関するパンフレットを同封する。
- 地域住民（自治会等）と連携し、将来空き家等になる可能性の高い所有者である高齢者の独居世帯の情報把握を行う。

2. 「適正管理」

【国指針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】

■基本方針

方針①：所有者等による主体的な適正管理の促進に努めます。

方針②：空き家等に関する情報の収集・蓄積・共有を行います。

■具体的な対策

(1) 所有者等による主体的な適正管理の促進

(条例内容の周知と適切な維持管理の必要性の啓発)


市は、条例の施行及びその内容について、空き家等の所有者等に対して広報西東京や市ホームページ等で周知し、空き家等の適正管理は、空き家等の所有者等の責務であることを認識してもらうほか、主体的な管理意識を高め、所有者等自身による空き家等の維持管理を促します。

平成31年(2019年)4月15日号 広報西東京 3

7月1日^{から}「西東京市空き家等の対策の推進に関する条例」が施行されます！

国において、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」が全面施行されました。この条例は、空家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。 ▶住宅課 042-438-4052

□空き家等の定義	
空き家等	建築物また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およびその敷地(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(例：ゴミが放置され悪臭、ハエなどが発生している等) 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(例：立木などが建物の全面を覆うほど繁茂している等) 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(例：木の枝が隣地や道路にはみ出ている、敷地内に誰でも侵入できる状態等)



◆特定空き家等に対する措置

市では、特定空き家等と認定した場合、その所有者(相続人)などに対して、助言・指導、勧告、命令、代執行等を実施します。

現況の連絡

情報の提供・助言等

特定空き家等の認定

助言・指導

勧告の事前通知

勧告

命令の事前通知

命令

戒告

代執行命令書

代執行

費用の請求

改善がなされないと、次の段階に移行します。

◆本条例の独自規定

特定空き家等の認定、勧告、命令、代執行等の措置をとる前に、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。

また、空き家等の問題に迅速に対応するため、右記の4つの規定を設けました。

□支援

特定空き家等の所有者等がやむを得ない事情により、助言または指導に係る措置を自らとることができないときは、所有者等からの依頼により、市がその措置を代行することができます。

□緊急安全措置

人の生命、身体または財産に危害が及ぶことを避けるため、緊急の必要があると認めるときは、必要最低限の緊急安全措置を行うことができます。

□空き家等に係る軽微な措置

所有者等がやむを得ない事情により自ら軽微な措置を行うことができないと認めるときは、あらかじめ所有者等の同意を得た上で軽微な措置を行うこと


ができる。

□相続人不明等時の措置

空き家等の相続人が不明等の場合であって、必要があるときは、当該空き家等の関係者に対し、相続財産管理人の選任手続き等に関する情報の提供、助言そのほか必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

**所有者等の皆さんに
お願いします**

空き家等は所有者等が責任を持って管理することが原則です。周辺に悪影響を及ぼさないよう適切な管理をお願いします。



このように、管理不全な空き家等をそのまま放置し、市から特定空き家等に認定され勧告を受けた場合や命令に従わない場合、固定資産税等の住宅用地特例の解除や行政代執行等の措置を受けるほか、管理不全な空き家等が原因で第三者が被害に合った場合、それに対する賠償やトラブル等、所有者等にとって大きなリスクが伴うことを周知していきます。

(適正管理に関する実施体制の維持・充実)

市は、協定を締結した専門家団体、工務店や空き家等の管理代行サービスに取り組む事業者、シルバー人材センターなどの様々な事業者等との連携体制の充実に取り組みます。事業者等との連携のもと、空き家等を所有することになったがどうすればよいのかわからないといった基本的な相談をはじめ、適正管理・賃貸・売却・除却等に関する専門的な相談対応や情報提供を行います。

＜情報提供の例＞

- 自分でできる管理方法についての情報
- 高齢や遠方等の理由から自ら管理することが困難な場合には、維持管理を代行する事業者等の情報。
- 空き家等の将来の意向を決めていない所有者等に対し、様々な活用事例や空き家等を管理し続けた場合の精神的・経済的負担等についての情報。

(2) 空き家等情報の収集・蓄積・共有

(空き家等情報の収集)

市は、平成 29 年度に実施した西東京市空き家実態調査を基に構築したデータベースを随時更新するとともに、必要に応じて実態調査を行うことで最新の空き家等の情報を把握します。また、実態調査や日々の業務において空き家等の所有者等へアンケートを行うことで、所有者等の意向などについても把握します。

なお、情報の収集、集約は、他の施策と併せて行うなど、効率的な方法の構築を図ります。

(空き家等情報の蓄積・共有)

市は、収集した空き家等の情報については、データベースを活用して位置情報や対応記録などを把握できるようにし、適切に蓄積していきます。

また、データベースに蓄積した空き家等の情報を、関係部署と共有することで、協力して空き家等の所有者等に対し適正管理を行うよう促せる体制の構築を検討します。

3. 「利活用」

【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項】

■基本方針

方針①：関連団体との連携・協力による空き家等の利活用・流通促進に努めます。

方針②：市場の中で利活用・流通が促進される支援制度を検討します。

方針③：市内の関係部署が連携し、空き家等を活用した課題解決や施策の実現を目指します。

方針④：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) 関連団体との連携・協力による利活用・流通促進

市は、平成29年に専門家6団体との協定締結により、関連団体との連携を強化しました。今後は、専門家団体をはじめとする民間事業者等と連携を図りながら、空き家等の所有者等と利活用希望者を繋ぎ、空き家等の利活用や流通を促進します。

(2) 市場の中で利活用・流通が促進される支援制度の検討

他自治体や民間事業者等の空き家等の利活用・流通に関する先進的な取り組みや成功事例を収集し、市場の中で空き家等の利活用や流通が促進される支援制度を検討していきます。

<参考となる主な取り組みの例>

- 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業（東京都）
- 東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度（東京都）
- DIY型賃貸に関する契約書式例とガイドブックについて（国土交通省）
- 全国版空き家・空き地バンク（国土交通省）
- 空き家の発生を抑制するための特例措置（国土交通省）

また、空き家等の利活用、流通等に関する相談会やセミナーを開催し、利活用、流通の意識を啓発します。

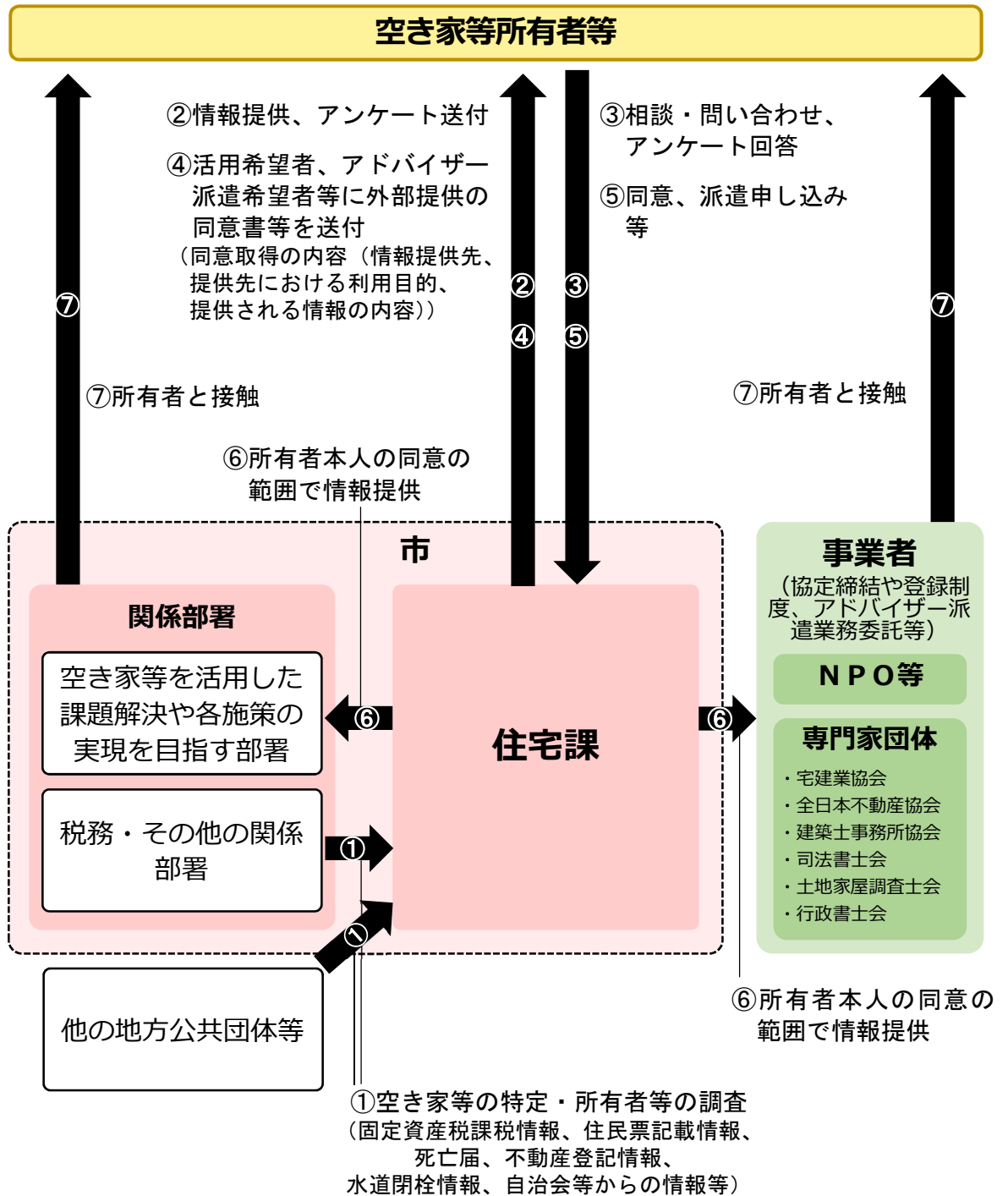
<過去に西東京市が主催した相談会やセミナーの例>



(3) 関係部署の連携による空き家等を活用した課題解決や施策の実現

空き家等の利活用・流通促進に向けて、子育てや福祉、地域コミュニティなどの関係部署が連携を図りながら、空き家等を活用した課題解決の取組や各施策を実現する取組を支援します。

■ 関係部署が連携した空き家等の流通促進のイメージ



また、市は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく「新たな住宅セーフティネット制度」を推進するため、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（登録住宅）に空き家等を活用できるような仕組みを作ります。

(4) 空き家等の除却に関する支援策の検討及び情報提供

市は、空き家等の所有者等による自主的な空き家等の除却を促すための支援制度を検討します。また、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、情報提供を行います。

4. 「特定空き家等に対する措置」

【国指針6：特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項】

■基本方針

方針①：著しく管理不全な空き家等を特定空き家等に認定し、条例に基づく措置を実施していきます。

方針②：特定空き家等の除却に係る支援を検討します。

■具体的な対策

(1) 条例に基づく特定空き家等に対する措置の実施

【管理不全空き家等に対する措置】

(所有者等の責務)

- 空き家等が管理不全状態にならないよう、常に所有者等の責任において、適切に管理する必要があります。
- 空き家等が管理不全状態になったときは、所有者等または所有する空き家等の他の所有者等と相互に協力して、管理不全状態を解消するよう努めなければなりません。
- 空き家等が管理不全状態になったときは、解消するために実施する市の施策等に協力するよう努めなければなりません。

(軽微な措置・緊急安全措置)

- 開放された窓の閉鎖など、軽微な措置を行うことで、周辺環境への支障を除去、軽減できる場合において、空き家等の所有者等がやむを得ない事情により措置を実施できない場合は、所有者等への同意を得た後、軽微な措置を実施します。
- 空き家等に切迫した危険があり、かつ、所有者等が速やかに当該危険を回避するために必要な措置を講ずることができないと認めるときは、当該危険を回避するために必要な最低限度の緊急安全措置を実施します。なお、緊急安全措置にかかった費用は所有者等が負担しなければなりません。
- 緊急安全措置を行った際には、その内容を西東京市空き家等対策協議会へ報告します。

【特定空き家等に対する措置】

（特定空き家等に対する措置）

著しく管理が不十分な状態の空き家等が発生した場合には、条例に基づき、西東京市空き家等対策協議会への諮問・答申を経て特定空き家等に認定します。

その後は、特定空き家等の所有者等に対し、空き家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺環境の保全を図るために必要な措置を講じるよう、以下の措置を状況を踏まえ段階を踏みながら順に行っていきます。

- ・第12条「助言又は指導」
- ・第13条「勧告」
- ・第14条「命令」
- ・第15条「代執行等」

※詳細な流れは47ページの「特定空き家等に対する措置フロー」参照。

（支援）

市は、特定空き家等の所有者等がやむを得ない事情により、助言又は指導に係る措置を自ら取ることができないと認められる場合は、所有者等の依頼により、その措置を代行することができます。なお、措置にかかる費用は所有者等の負担となります。なお、支援による措置の代行を行った際には、西東京市空き家等対策協議会へ報告します。

（所有者等が確知できない場合の措置）

市は、特定空き家等の所有者等を確知できない場合、略式代執行や民法による相続財産管理人制度の仕組み等を活用します。

「民法第940条第1項」

相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となったものが相続財産の管理を始めることができるまで、その財産の管理を継続しなければならない。

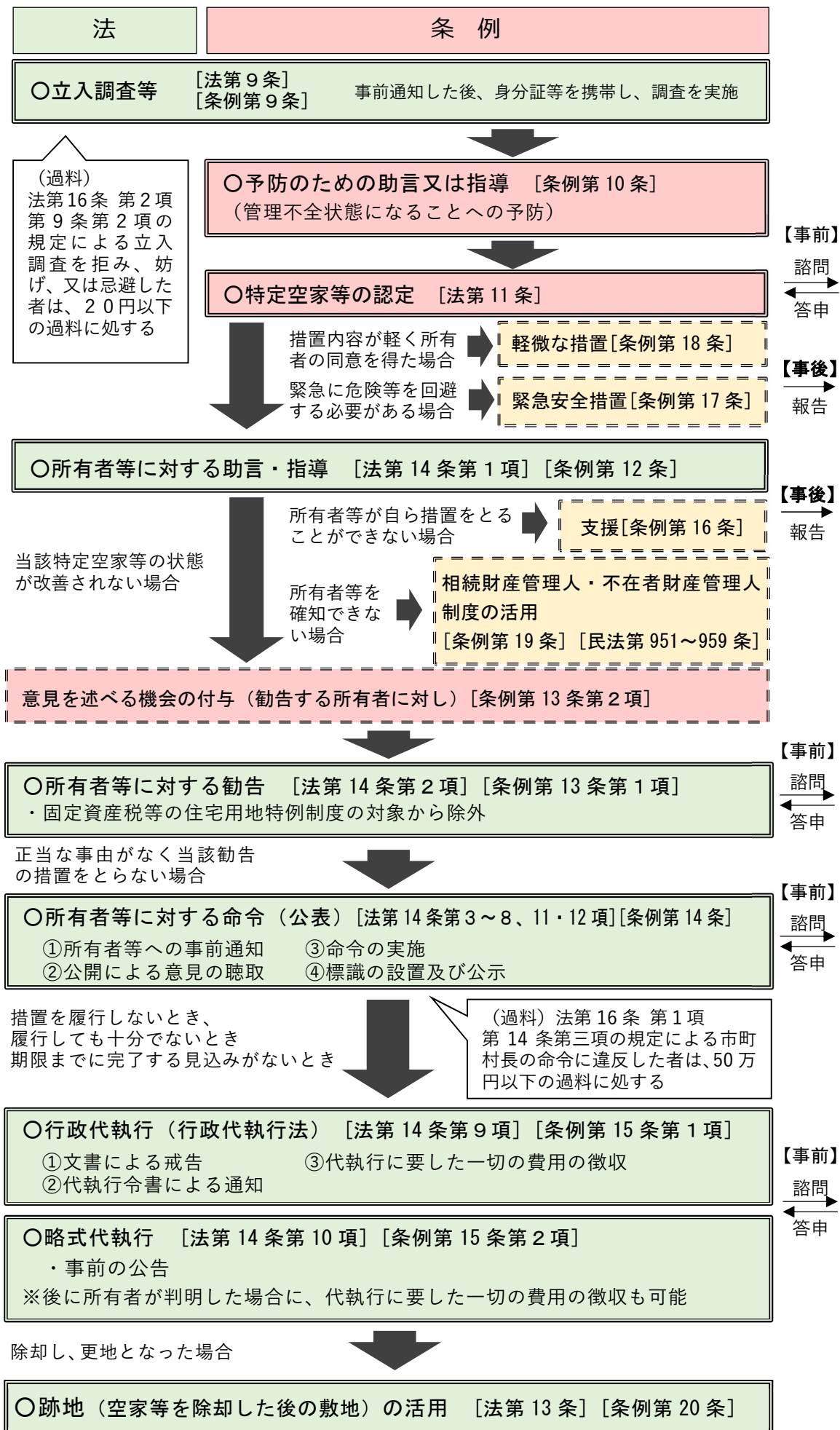
「相続財産管理人制度」

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度です。財産の所有者の所在が不明な場合は不在者財産管理人、相続人の存否が不明な場合は相続財産管理人が選任されます。

(2) 特定空き家等の除却等に係る支援の実施


市は、経済的な理由から特定空き家等の除却等が困難な所有者等に対し、国や東京都の補助要件等を踏まえながら経済的支援措置の実施を検討していきます。

■特定空家等に対する措置フロー



西東京市空き家等対策協議会 [条例第21、24条]

5. 空き家等の段階ごとにみた具体的な対策と主体別役割

基本方針	予防	適正管理・利活用			特定空き家等
空き家等の段階	<p>居住中 (空き家等となる可能性のある住宅)</p> 	<p>空き家等(空き家化)</p> 	<p>空き家等の長期化</p> 	<p>早期の管理不全状態</p> 	<p>著しい管理不全状態</p> 
具体的な対策	<ul style="list-style-type: none"> ・広報西東京、市HP、その他各種媒体を通じ空き家等に関する情報の発信。 ・相談会やセミナー等の開催。 ・関係部署と連携を図り、多方面から働きかけができるような体制づくりの推進。 <p>〈働きかけの例(抜粋)〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者が多く訪れる部署の窓口で空き家等に関するパンフレット等の配布。 ・単身高齢者から自宅の処分や相続についての相談の際、住宅課への案内。 ・納税通知書等の送付する際、空き家等に関するパンフレット等を同封。 ・高齢者や自治会等への通知の送付の際、空き家等に関するパンフレット等の同封。 	<p>適正管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・条例の内容についての情報発信。管理不全状態の空き家等を所有するリスクの周知。 ・協定を締結した専門家団体等と連携し、専門的な相談対応や情報の提供。 ・適正管理に関する実施体制の充実。 ・空き家等の発生状況や建物の状況把握のため、情報収集・現地確認の継続的な実施。情報収集・集約の効率的な方法の構築。 ・所有者等の利用意向の把握。 ・空き家等の情報について、データベースの構築と情報の共有。 <p>利活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・関連団体との連携・協力による利活用や流通の促進。 ・成功事例の情報の収集。利活用等に関する独自の支援や施策の検討。 ・空き家等の利活用・流通の意識啓発。 ・関係部署が連携した空き家等を活用した課題解決や施策の実現に向けた取組みの推進。 ・住宅セーフティネット制度などの情報提供・情報共有・周知。 ・空き家等の所有者等による自主的な空き家等の除却等を促すための支援制度の検討。 ・空き家等を除去した跡地を公益的な目的等で活用するための有効な支援策の検討や情報提供。 			<ul style="list-style-type: none"> ・「西東京市空き家等の対策の推進に関する条例」に基づく措置の実施。 ・特定空き家等の除却に係る支援の検討。 <p>〈条例に基づいた改善指導〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・助言又は指導による改善が見られない場合の、勧告、命令、代執行等といった段階に応じた措置の実施。 ・空き家等や所有者等の状況に応じた、軽微な措置や緊急安全措置の実施、助言又は指導に係る措置の代行支援。 ・所有者等が確知できない場合の必要な措置の実施。 ・西東京市空き家等対策協議会への諮問・答申・報告の実施。
役割	市民等	<ul style="list-style-type: none"> ・相談会、セミナーへの参加(予防) 	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の空き家等に関する情報提供 ・相談会、セミナーへの参加(利活用・適正管理) 		
	地域住民(自治会)	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の独居世帯に関する情報提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の空き家等に関する情報提供 ・空き家等の所有者等の気軽な相談相手 		
	NPO団体等	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の寄合等の際に、相談会やセミナーを開催 ・団体の活動等についてのPR等 			
	事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・相続等への助言や支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の流通・利活用、跡地の利活用 ・NPO等との連携 ・相談への助言 		
	専門家	<ul style="list-style-type: none"> ・相談会、セミナーの開催(予防) ・相談への助言や市と連携した所有者等への支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・相談会、セミナーの開催(利活用・適正管理) 		
	市	<ul style="list-style-type: none"> ・広報西東京や市ホームページ等を通じた情報発信 ・空き家等となる可能性がある物件の情報収集 ・多方面からの働きかけが可能な体制づくり ・相談会、セミナーの開催(予防) 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の情報収集 ・データベースの構築・情報共有 ・支援制度の検討(利活用・適正管理・除却や跡地の利活用) ・管理不全予防のための助言・指導 ・相談会、セミナーの開催(利活用・適正管理) 		
所有者等	<ul style="list-style-type: none"> ・市の窓口等や地域住民(自治会)への相談 ・相談会、セミナーへの参加(予防) 	<ul style="list-style-type: none"> ・相続等の必要な手続きの実施 ・相談会、セミナーへの参加(利活用・適正管理) ・管理不全とならないための措置の実施 			
					<ul style="list-style-type: none"> ・支援制度の検討(除却) ・条例に基づいた適切な改善指導
					<ul style="list-style-type: none"> ・助言又は指導に対する改善措置の実施

第5章 計画の進行管理 【基本的な指針9：その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

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 1：空家等対策の推進に関する特別措置法◆

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 29 年 11 月 27 日法律第 127 号）

（目的）

第一条 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。第十条第二項を除き、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）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 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ものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 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。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 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、又はこれを変更しようとするときは、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）

第六条 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。

- 一 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
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 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
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項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
- 七 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 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変更並びに実施に関し、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。

（協議会）

第七条 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 前二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。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、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。

（立入調査等）

第九条 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、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又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、その五日前までに、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 第二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 第二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)

第十条 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)

第十一条 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。以下第十三条までにおいて同じ。）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。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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の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に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の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つた場合において、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五日以内に、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つた場合においては、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三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。
- 12 前項の標識は、第三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。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 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。

15 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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 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。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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。

〔平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五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。

◆参考資料 2 : 西東京市空き家等の対策の推進に関する条例◆

西東京市空き家等の対策の推進に関する条例（平成 31 年 3 月 28 日条例第 12 号）

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条—第 8 条）
- 第 2 章 空き家等の適切な管理及び活用（第 9 条—第 20 条）
- 第 3 章 西東京市空き家等対策協議会（第 21 条—第 29 条）
- 第 4 章 雑則（第 30 条）

附則

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 この条例は、空き家等の適切な管理等に関し、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「法」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その良好な生活環境を確保し、もって安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 西東京市（以下「市」という。）の区域内（以下「市内」という。）に存する法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空き家等 法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 管理不全状態 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な状態をいう。

（所有者等の責務）

第 3 条 空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、次に掲げる責務を有する。

- (1) 空き家等が管理不全状態にならないよう、常に自らの責任において当該空き家等を適切に管理しなければならない。
- (2) 空き家等が管理不全状態になったときは、自ら又は当該空き家等の他の所有者等と相互に協力し、管理不全状態を解消するよう努めなければならない。
- (3) 空き家等が管理不全状態になったときは、これを解消するために実施する市の施策等に協力するよう努めなければならない。

（市の責務）

第 4 条 市は、この条例の目的を達成するため、空き家等の適切な管理及び活用の促進、特定空き家等の発生の予防、管理不全状態の解消等、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

（関係機関等との連携）

第5条 市は、この条例の目的を達成するため、警察、消防その他の関係機関、電気、ガス、水道等に係る事業者、建築、不動産、福祉等に係る関係団体及び地域団体等と連携し、又は協力するよう努めるものとする。

(所有者等に関する情報の利用等)

第6条 市長は、法第10条第1項の規定により、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、氏名その他の空き家等の所有者等に関するものについては、この条例の施行のために必要な限度において、当該目的以外の目的のために市内部で利用することができる。

2 市長は、この条例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、空き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。

3 前2項に規定する情報の利用等は、この条例の目的を達成するために必要な限度において実施しなければならない。

(空き家等に関するデータベースの整備等)

第7条 市は、法第11条の規定により、空き家等（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。以下第20条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空き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。

(計画の策定)

第8条 市は、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項の規定により、空き家等に関する対策についての計画（以下「空き家等対策計画」という。）を定めるものとする。

2 市長は、空き家等対策計画を定め、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。

第2章 空き家等の適切な管理及び活用

(立入調査等)

第9条 市長は、法第9条第1項の規定により、空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関し必要な調査を行うことができる。

2 市長は、法第9条第2項の規定により、法第14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、当該職員又はその委任した者に、空き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き家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、法第9条第3項の規定により、その5日前までに、当該空き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項の規定により空き家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、法第9条第4項の規定により、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。

(予防のための助言又は指導)

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。

(特定空き家等の認定)

第11条 市長は、空き家等が管理不全状態にあると認めるときは、当該空き家等を特定空き家等として認定するものとする。

2 市長は、前項の規定により特定空き家等として認定をしようとする場合においては、あらかじめ第21条に規定する西東京市空き家等対策協議会(第21条を除き、以下「協議会」という。)に諮問しなければならない。

(助言又は指導)

第12条 市長は、法第14条第1項の規定により、特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等に関し、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にない特定空き家等については、建築物の除却を除く。次条第1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。

(勧告)

第13条 市長は、前条の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、法第14条第2項の規定により、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。

2 市長は、前項の規定による勧告をしようとする場合においては、あらかじめ、その勧告をしようとする者に規則で定める手続により、意見を述べる機会を与えなければならない。

3 市長は、第1項の規定による勧告をしようとする場合においては、あらかじめ協議会に諮問しなければならない。

(命令)

第14条 市長は、前条第1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つた場合において、特に必要があると認めるときは、法第14条第3項の規定により、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。

2 市長は、前項の措置を命じようとする場合においては、法第14条第4項の規定により、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。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、法第14条第5項の規定により、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、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。

- 4 市長は、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、法第 14 条第 6 項の規定により、第 1 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。
- 5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、法第 14 条第 7 項の規定により、第 1 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。
- 6 第 4 項に規定する者は、法第 14 条第 8 項の規定により、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。
- 7 市長は、第 1 項の規定による命令をした場合においては、法第 14 条第 11 項の規定により、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。
- 8 前項の標識は、第 1 項の規定による命令に係る特定空き家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 9 市長は、第 1 項に規定する命令を行う場合には、あらかじめ協議会に諮問しなければならない。

(代執行等)

第 15 条 市長は、前条第 1 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、法第 14 条第 9 項の規定により、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。

2 前条第 1 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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第 12 条の助言若しくは指導又は第 13 条第 1 項の勧告が行われるべき者を確知することができないため前条第 1 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、市長は、法第 14 条第 10 項の規定により、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

3 市長は、前 2 項の規定による代執行等を行う場合には、あらかじめ協議会に諮問しなければならない。

(支援)

16 条 市長は、特定空き家等の所有者等がやむを得ない事情により第 12 条の助言又は指導に係る措置を自らとることができないと認めるときは、当該所有者等からの依頼により、その措置を代行することができる。この場合において、措置に要する費用は、当該所有者等の負担とする。

2 市長は、前項の規定により措置を代行したときは、その措置の内容を協議会に報告するものとする。

(緊急安全措置)

第 17 条 市長は、特定空き家等が管理不全状態にあると認められた要因又は空き家等が管理不全状態になるおそれがあると認められる要因により人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがある場合において、これを避けるために緊急の必要があると認めるときは、そのために必要な最小限度の緊急安全措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

2 市長は、前項の規定により緊急安全措置を行うために、安全確保等の措置が必要な場合においては、警察、消防その他の関係機関に協力を要請することができる。

3 第 1 項の規定により緊急安全措置を行う者は、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。

4 市長は、第 1 項の規定により緊急安全措置を行ったときは、その緊急安全措置の内容を対象となった特定空き家等又は空き家等の所有者等に通知するものとする。ただし、特定空き家等又は空き家等の所有者等を確知することができないとき又は当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、公告するものとする。

5 市長は、第 1 項の規定により緊急安全措置を行ったときは、対象となった特定空き家等又は空き家等の所有者等に対し、緊急安全措置に要した費用の負担を求めることができる。

6 市長は、第 1 項の規定により緊急安全措置を行ったときは、その緊急安全措置の内容を協議会に報告するものとする。

(空き家等に係る軽微な措置)

第 18 条 市長は、空き家等について、開放されている窓の閉鎖その他これらと同程度で市長が必要と認める措置（以下「軽微な措置」という。）を行うことにより周辺における良好な生活環境への支障を除去し、又は軽減することができる場合において、当該空き家等の所有者等がやむを得ない事情により自ら軽微な措置を行うことができないと認めるときは、軽微な措置を自ら行い、又はその命じた職員に行わせることができる。

2 市長は、前項の規定により軽微な措置を行うときは、原則として、あらかじめ軽微な措置の対象となる空き家等の所有者等の同意を得るものとする。

3 第 1 項の規定により軽微な措置を行う者は、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。

(相続人不明時等の措置)

第 19 条 市長は、空き家等の相続人が明らかでない場合又は空き家等の相続人の全部若しくは一部が民法（明治 29 年法律第 89 号）第 25 条第 1 項に規定する不在者である場合であって、この条例の目的を達成するために必要があるときは、当該空き家等の関係者に対し、同項に規定する財産の管理に係る手続又は同法第 952 条第 1 項に規定する相続財産の管理人の選任手続に関する情報の提供、助言その他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用等)

第 20 条 市長は、法第 13 条の規定により、空き家等及び除却した空き家等に係る跡地（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。

第3章 西東京市空き家等対策協議会

(設置)

第21条 空き家等の適切な管理等について協議するため、市長の附属機関として、西東京市空き家等対策協議会を置く。

(所掌事項)

第22条 協議会は、次に掲げる事項について、市長の諮問に応じて調査審議し、答申する。

- (1) 特定空き家等の認定並びに特定空き家等に係る勧告、命令及び代執行等に関する事項
- (2) 空き家等対策計画の策定及び変更に関する事項
- (3) 協議会の運営に関する事項
- (4) その他空き家等の適切な管理等に関する必要事項

2 協議会は、空き家等の適切な管理等に関する事項について、専門的な見地から市長に意見を述べることができる。

(組織)

第23条 協議会は、法律、建築、不動産、福祉等に関して優れた識見を有する者、警察職員、消防職員その他市長が必要と認める者のうちから、市長が委嘱する委員14人以内をもって組織する。

(任期)

第24条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。

2 前項の規定にかかわらず、委員に欠員が生じた場合における補充委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第25条 協議会に会長及び副会長を置き、会長は委員の互選により定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、委員のうちから会長が指名する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

5 会長及び副会長に、ともに事故があるとき又は欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が会長の職務を代理する。

(会議)

第26条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見聴取等)

第27条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、必要な資料を提出させ、意見を聴き、又は説明を求めることができる。

(会議の公開)

第28条 会議は、原則として公開とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、協議会の議決により一部又は全部を非公開とすることができる。

(1) 会議において取り扱う情報が、西東京市情報公開条例（平成 13 年西東京市条例第 12 号）第 7 条各号に掲げる不開示情報に該当するとき。

(2) 会議を公開することにより公正かつ円滑な審議が阻害されるおそれがあると認められるとき。

(3) その他協議会が必要と認めるとき。

（守秘義務）

第 29 条 協議会の委員は、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。

第 4 章 雑則

（委任）

第 30 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成 31 年 7 月 1 日から施行する。

◆参考資料3：西東京市特定空き家等の認定基準◆

I	「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態」	1. 建築物が著しく保安上危険となる恐れがある	(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	イ 建築物の著しい傾斜	1	「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」(国土交通省住宅局住環境整備室監修)表2「住宅の不良度の判定基準(木造建築等)(案)」(外観目視により判断できる項目)(表2)に基づき判定し、合算した評点が100点以上となっている。	
				ロ 建築物の構造耐久力上主要な部分の損傷等	(イ)基礎及び土台 (ロ)柱、筋かい、柱とはりの接合部		
			(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	(イ)屋根ふき材、ひさし又は軒	2		看板の仕上材料が剥落している。
				(ロ)外壁	3		看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
				(ハ)看板、給湯設備、屋上水槽等	4		看板、給湯設備、屋上水槽等が破壊又は脱落している。
					5		看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している
		(ニ)屋外階段又はバルコニー		6	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。		
				7	屋外階段、バルコニーが傾斜している。		
		(ホ)門又は塀		8	門、塀にひび割れ、破損が生じている。		
				9	門、塀が傾斜している。		
		2. 擁壁が老朽化し右記の状態にあるため、危険となるおそれがある。		10	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。		
				11	水抜き穴のつまりが生じている。		
	12		ひび割れが発生している。				

II	「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態」	(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、右記の状態にある。	1	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
			2	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
			3	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
		(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で右記の状態にある。	4	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
			5	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。


III	「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場合」	1	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく痛んだり汚れたまま放置されている。
		2	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
		3	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
		4	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
		5	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

IV	「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」	(1) 立木が原因で、右記の状態にある。	1	立木の駆逐、倒壊、絵倒れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地などに枝等が大量に散らばっている。
			2	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
		(2) 空き家等に住みついた動物等が原因で、右記の状態にある。	3	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
			4	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
			5	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
			6	住み着いた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある。
	(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、右記の状態にある。	7	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
		8	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状況で放置されている。	
		9	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	

◆参考資料 4◆

- ・下に掲載する内容は、令和元年度時点の情報であり、今後変更等が行われる場合があります。

<p>名称</p>	<p>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 (平成27年2月26日総務省告示・国土交通省告示第1号) 〔平成31年4月1日改正〕</p>						
<p>主体</p>	<p>国土国通省</p>						
<p>内容</p>	<p>空家等対策の推進に関する特別措置法の第5条に基づき、空家等に関する施策の基本的な事項、空家等対策計画の作成時に掲げる事項、空き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を定めています。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">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【概要】</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)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: left;">一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項</th> <th style="width: 50%; text-align: left;">二 空家等対策計画に関する事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1)空家等の現状</p> <p>(2)空家等対策の基本的な考え方</p> <p>①基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>②市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1)市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2)協議会の組織</p> <p>(3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>3 空家等の実施把握</p> <p>(1)市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1)財政上の措置</p> <p>(2)税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置 ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> <p>三 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</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p> </td> </tr> </tbody> </table> </div> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">資料：国土交通省 HP</p>	一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項	<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1)空家等の現状</p> <p>(2)空家等対策の基本的な考え方</p> <p>①基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>②市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1)市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2)協議会の組織</p> <p>(3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>	<p>3 空家等の実施把握</p> <p>(1)市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1)財政上の措置</p> <p>(2)税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置 ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除 	<p>三 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</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p>	
一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項						
<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1)空家等の現状</p> <p>(2)空家等対策の基本的な考え方</p> <p>①基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>②市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1)市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2)協議会の組織</p> <p>(3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>	<p>3 空家等の実施把握</p> <p>(1)市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1)財政上の措置</p> <p>(2)税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置 ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除 						
<p>三 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</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p>							
<p>URL</p>	<p>http://www.mlit.go.jp/common/001284876.pdf</p>						

名称	東京空き家ガイドブック																																								
主体	東京都																																								
内容	<p>「東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業」(平成 28 年 12 月～平成 30 年 3 月)で収集した空き家の解決事例と、空き家の解決の手がかりとなる基礎知識をとりまとめた「東京空き家ガイドブック」を作成しました。</p> <p>親や親戚からの相続、転勤や入院、といった、誰にも訪れる人生の変わり目に発生し得る空き家を解決する上で役立つ情報を「空き家の事例集編」「空き家のギモン編」の 2 部構成となっています。</p>  <p>東京空き家ガイドブックの表紙には「東京空き家ガイドブック」というタイトルと、空き家のイラストが描かれています。事例集編の目次には、相続事例分析、モデル事業での相続傾向、解決した事例での相続傾向、解決事例紹介、などがあります。</p> <p>Q1 どんなくきに空き家になるのですか？</p> <p>日本全国で見た場合、相続や転居、高齢者施設等に入居したときに空き家になるようです。モデル事業の相続事例では、相続時と、高齢者施設への入居時などに空き家になる傾向が強いです。</p> <p>全国の傾向としては、住宅(空き家)を取得した人の半数強が「相続」で取得しています。また、人が住まなくなった理由は「死亡した」が最も多いですが、「別の住宅へ転居」「老人ホーム等の施設に入居した」を合わせると、住み替えが最も多いです。</p> <table border="1" data-bbox="523 1397 847 1615"> <thead> <tr> <th colspan="2">住宅(空き家)を取得した経緯(全国)</th> <th colspan="2">人が住まなくなった理由(全国)</th> </tr> <tr> <th>回答者数 2,140 人</th> <th></th> <th>回答者数 1,700 人</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>相続した</td> <td>52.3%</td> <td>死亡した</td> <td>35.2%</td> </tr> <tr> <td>新築した・新築を購入した</td> <td>23.4%</td> <td>別の住宅へ転居した</td> <td>27.9%</td> </tr> <tr> <td>中古を購入した</td> <td>16.8%</td> <td>老人ホーム等の施設に入居した</td> <td>14.0%</td> </tr> <tr> <td>無償で譲渡された</td> <td>2.1%</td> <td>転勤、入院などにより長期不住となった</td> <td>4.7%</td> </tr> <tr> <td>不明</td> <td>1.6%</td> <td>建て替え・増改築・修繕のために一時的に退去した</td> <td>0.6%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>3.7%</td> <td>無回答</td> <td>17.6%</td> </tr> </tbody> </table> <p>出典：平成 26 年空家実態調査(国土交通省)から作成</p> <p>Q2 空き家の解決策にはどんなことがありますか？</p> <p>社会的には、全ての空き家が問題というわけではありませんが、管理不全の空き家は問題となりますので、対策が必要です。ただし、社会的には問題ない空き家でも、所有者や親族の方にとっては問題になる可能性はあります。そのような場合に備えて、以下のような解決策があることを覚えておきましょう。</p> <p>空き家の解決策</p> <p>これらを組み合わせて行われることもあります。</p> <table border="1" data-bbox="916 1397 1240 1592"> <thead> <tr> <th>除却</th> <th>空き家が倒壊などの危険な状態にある場合などに、家そのものを取り壊します。</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利活用</td> <td>空き家を売却、賃貸、自分で使用するなどの方法で活かします。交流サロン、福祉施設など地域に貢献する施設として使われることもあります。以降の Q&A に役立つ情報をまとめているので、参考してください。</td> </tr> <tr> <td>管理</td> <td>管理不全による問題が起こらないように、定期的な管理を行います。</td> </tr> <tr> <td>発生予防</td> <td>空き家になる前に、住む人や使い方を決めておきます。普段から将来は家をどうするか、親族などで話し合うことが大事です。</td> </tr> </tbody> </table>	住宅(空き家)を取得した経緯(全国)		人が住まなくなった理由(全国)		回答者数 2,140 人		回答者数 1,700 人		相続した	52.3%	死亡した	35.2%	新築した・新築を購入した	23.4%	別の住宅へ転居した	27.9%	中古を購入した	16.8%	老人ホーム等の施設に入居した	14.0%	無償で譲渡された	2.1%	転勤、入院などにより長期不住となった	4.7%	不明	1.6%	建て替え・増改築・修繕のために一時的に退去した	0.6%	無回答	3.7%	無回答	17.6%	除却	空き家が倒壊などの危険な状態にある場合などに、家そのものを取り壊します。	利活用	空き家を売却、賃貸、自分で使用するなどの方法で活かします。交流サロン、福祉施設など地域に貢献する施設として使われることもあります。以降の Q&A に役立つ情報をまとめているので、参考してください。	管理	管理不全による問題が起こらないように、定期的な管理を行います。	発生予防	空き家になる前に、住む人や使い方を決めておきます。普段から将来は家をどうするか、親族などで話し合うことが大事です。
住宅(空き家)を取得した経緯(全国)		人が住まなくなった理由(全国)																																							
回答者数 2,140 人		回答者数 1,700 人																																							
相続した	52.3%	死亡した	35.2%																																						
新築した・新築を購入した	23.4%	別の住宅へ転居した	27.9%																																						
中古を購入した	16.8%	老人ホーム等の施設に入居した	14.0%																																						
無償で譲渡された	2.1%	転勤、入院などにより長期不住となった	4.7%																																						
不明	1.6%	建て替え・増改築・修繕のために一時的に退去した	0.6%																																						
無回答	3.7%	無回答	17.6%																																						
除却	空き家が倒壊などの危険な状態にある場合などに、家そのものを取り壊します。																																								
利活用	空き家を売却、賃貸、自分で使用するなどの方法で活かします。交流サロン、福祉施設など地域に貢献する施設として使われることもあります。以降の Q&A に役立つ情報をまとめているので、参考してください。																																								
管理	管理不全による問題が起こらないように、定期的な管理を行います。																																								
発生予防	空き家になる前に、住む人や使い方を決めておきます。普段から将来は家をどうするか、親族などで話し合うことが大事です。																																								
配布場所	都庁第一本庁舎・第二本庁舎受付窓口、都内の各区市町村窓口、都と協定締結する専門家団体、東京都普及啓発・相談事業事業者窓口																																								
URL	http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/akiya_guidebook.html																																								

資料：東京都都市整備局 HP

<p>名称</p>	<p>住宅をお持ちの皆様へ</p>
<p>主体</p>	<p>東京都</p>
<p>内容</p>	<p>空き家になる前の備えや、空き家の適正管理・利活用について簡単に紹介されています。また、相談窓口の連絡先や空家に関するQ&Aといった情報も記載されています。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="454 495 849 1003"> </div> <div data-bbox="954 495 1324 1003"> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="454 1059 997 1659"> </div> <div data-bbox="1013 1059 1324 1659"> </div> </div>
<p>URL</p>	<p>http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/pdf/akiyawoomotinominasama_pamphlet.pdf</p>

資料：東京都住宅制作本部 HP

名称	東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業
主体	東京都
内容	<p>空き家の発生抑制・有効活用・適正管理に関する普及啓発の取組と、空き家所有者等からの相談に無料で応じるワンストップ相談業務を一体的に実施する事業者を公募し、選定しています。1事業者当たり700万円の補助金が出されており、期間は1年で事業は令和2年度まで毎年度募集・選定する予定です。</p> <p>【事業内容】</p> <p>①普及啓発事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家所有者等に空き家の問題について理解を深めてもらうため、知識・情報提供を行う事業を実施（取組例：セミナー、フォーラムの開催等） <p>②相談事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家の利活用等についての無料のワンストップ相談窓口の設置 相談者へ相続や売却、賃貸、管理の情報提供及び収支の試算（子育て支援施設や地域の集会所等の公的な利活用に関する情報を含む） 専門家や協力事業者との連携・協力 解決策提案後の相談者に対するフォローアップ <div data-bbox="422 1030 1332 1444" data-label="Diagram"> </div> <p>資料：東京都住宅制作本部 HP</p>
URL	http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/akiya_hukyu_madoguchi.html



名称	東京都の空き家ワンストップ相談窓口
主体	東京都
内容	<p>空き家の利活用についての無料のワンストップ相談窓口では、空き家に関するご相談を受けており、相談者は、東京都内に所在する空き家の所有者（空き家を所有することが見込まれる方及びその関係者を含む）又は東京都外に所在する空き家を所有する東京都民（空き家を所有することが見込まれる方及びその関係者を含む。）としています。</p> <p>「平成31年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業」の一環で行われています。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">資料：東京都住宅制作本部 HP</p>
URL	http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/akiya_pamphlet.html

<p>名称</p>	<p>既存戸建住宅 購入ガイド－新築にとられない住まい選び－</p>
<p>主体</p>	<p>東京都</p>
<p>内容</p>	<p>既存戸建住宅を購入するメリットや既存住宅売買瑕疵保険、優遇制度、手順、事例といったことをわかりやすく紹介している市民向けのパンフレットです。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="422 421 869 1003"> </div> <div data-bbox="909 403 1356 1030"> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="422 1064 869 1691"> </div> <div data-bbox="909 1064 1356 1691"> </div> </div>
<p>URL</p>	<p>http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/pdf/guide.pdf</p>

資料：東京都住宅制作本部 HP

<p>名称</p>	<p>居住支援協議会について</p>
<p>主体</p>	<p>東京都</p>
<p>内容</p>	<p>住宅確保要配慮者が、民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、みんなで情報交換や協議などをしながら、様々な活動を行っている「居住支援協議会」が紹介されている市民向けのパンフレットです。また、紹介だけではなく居住支援に活用できる制度や空き家に関しての情報も記載されています。</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;">  </div> <div style="width: 50%;">  </div> <div style="width: 50%;">  </div> <div style="width: 50%;">  </div> </div>
<p>URL</p>	<p>http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/ha_council/data/brochure.pdf</p>

資料：東京都住宅制作本部 HP

<p>名称</p>	<p>東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度</p>
<p>主体</p>	<p>東京都</p>
<p>内容</p>	<p>既存住宅の流通促進に向け、既存住宅売買に関連する様々な事業者が連携して消費者に相談対応等を行うグループを都が登録・公表する制度です。</p> <p>複数の事業者で構成されるグループであること等、登録の際条件があります。登録を受けた事業者グループが行う取組等に対し、予算の範囲内において、費用の一部に補助が出されます。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="454 571 869 1153">  </div> <div data-bbox="957 571 1364 1153">  </div> </div> <p style="text-align: center;">既存住宅購入・売却を検討の方に向けた 制度案内のチラシ</p> <p style="text-align: center;">事業者に向けた 制度案内のチラシ</p> <p style="text-align: right;">資料：東京都住宅制作本部 HP</p>
<p>URL</p>	<p>http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/seido.html</p>

名称	DIY 型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックについて						
主体	国土交通省						
内容	<p>個人所有の住宅につき賃貸住宅としての流通促進の一環として、DIY 型賃貸借*の普及に取り組んでいます。平成 25、26 年度に「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）」や、DIY 型賃貸借の活用に向けての実施スキームや契約上の留意点等に関する報告書を取りまとめました。</p> <p>その上で、DIY 型賃貸借による契約当事者間のトラブルを未然に防止する観点から、平成 28 年 4 月に「DIY 型賃貸借に関する契約書式例」（平成 30 年 3 月改定）と、活用にあたってのガイドブック「DIY 型賃貸借のすすめ」、家主向け DIY 型賃貸借実務の手引きを作成しています。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: right;"> 国土交通省</p> <p>DIY型賃貸借に関する契約書式例及びガイドブックについて</p> <p>検討の背景と経緯</p> <p>〈平成25年度〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 全国の空き家の総数は、増加の一途を辿っている ○ 個人住宅の賃貸流通については、市場取引ルールや指針が未整備である ● 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針を取りまとめ ● この中で、貸主が修繕を行わず現状有姿で賃貸し(賃料を相場より安く設定)、借主が自費で改修を行う借主負担DIY型賃貸借を提案 <p>〈平成26年度〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 大規模な改修の場合、借主個人での工事資金調達は困難な場合がある ○ これまでにない契約類型であり、どのように契約を締結すべきか判断が難しいという意見がある ● DIY型賃貸借(※)を一般的に活用するための考え方(実施スキームや契約上の留意点)と有効と考えられる取組例を整理 ※改修工事の費用負担者が誰かに関わらず、借主(入居者)の意向を反映した改修を行うことができる賃貸借契約やその物件 <p>※DIYとは、do it yourselfの略語で、一般的には自らの手で日曜大工等を行うことだが、ここでのDIY工事は専門業者に頼んで行う工事も含む。 (平成27年度)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p>DIY型賃貸借契約に関する契約書式例の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ DIY型賃貸借の実施にあたり、契約当事者間の紛争を未然に防止し、DIY型賃貸借の活用を促進する観点から作成 ○ 改修内容等について、貸主が承諾し、明渡し時の原状回復等について貸主・借主間で合意するための書式 <div style="border: 1px dashed red; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p style="text-align: center; font-size: small;">※本契約書式例が示す範囲</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;"> <p>賃貸借契約書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借の目的物 ・契約期間 ・賃料 ・その他 </td> <td style="width: 40%; padding: 5px;"> <p>申請書兼承諾書・別表</p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="border: 1px solid red; padding: 2px;">申請書 (借主→貸主)</td> <td style="border: 1px solid red; padding: 2px;">承諾書 (貸主→借主)</td> <td style="border: 1px solid red; padding: 2px;">別表 (工事内容等を記載、申請書に添付)</td> </tr> </table> </td> <td style="width: 30%; padding: 5px;"> <p>合意書</p> <p>貸主と借主の合意内容を記載 (所有権、明渡し時の収去等、原状回復、費用精算等)</p> </td> </tr> </table> </div> </div> <div style="width: 48%;"> <p>DIY型賃貸借の活用にあたってのガイドブックの作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ DIY型賃貸借への理解を促進することを目的に作成 ○ DIY型賃貸借の実例の紹介、貸主と借主それぞれの実施手順、取決め事項のポイント、契約書式例の解説等を掲載 <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> </div> <p style="text-align: right; font-size: small;">※検索方法 検索 国土交通省 民間賃貸住宅 1</p> </div> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <p>入居者がリフォームする、新しい賃貸住宅</p> <p>DIY型 賃貸借のすすめ</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <p>家主向け</p> <p>DIY型賃貸借</p> <p>実務の手引き</p> </div> </div> <p style="text-align: right; font-size: small; margin-top: 10px;">資料：国土交通省 HP</p>	<p>賃貸借契約書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借の目的物 ・契約期間 ・賃料 ・その他 	<p>申請書兼承諾書・別表</p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="border: 1px solid red; padding: 2px;">申請書 (借主→貸主)</td> <td style="border: 1px solid red; padding: 2px;">承諾書 (貸主→借主)</td> <td style="border: 1px solid red; padding: 2px;">別表 (工事内容等を記載、申請書に添付)</td> </tr> </table>	申請書 (借主→貸主)	承諾書 (貸主→借主)	別表 (工事内容等を記載、申請書に添付)	<p>合意書</p> <p>貸主と借主の合意内容を記載 (所有権、明渡し時の収去等、原状回復、費用精算等)</p>
<p>賃貸借契約書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借の目的物 ・契約期間 ・賃料 ・その他 	<p>申請書兼承諾書・別表</p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="border: 1px solid red; padding: 2px;">申請書 (借主→貸主)</td> <td style="border: 1px solid red; padding: 2px;">承諾書 (貸主→借主)</td> <td style="border: 1px solid red; padding: 2px;">別表 (工事内容等を記載、申請書に添付)</td> </tr> </table>	申請書 (借主→貸主)	承諾書 (貸主→借主)	別表 (工事内容等を記載、申請書に添付)	<p>合意書</p> <p>貸主と借主の合意内容を記載 (所有権、明渡し時の収去等、原状回復、費用精算等)</p>		
申請書 (借主→貸主)	承諾書 (貸主→借主)	別表 (工事内容等を記載、申請書に添付)					
URL	http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000046.html						

名称	全国版空き家・空き地バンク（株式会社 LIFULL / アットホーム株式会社）
主体	国土交通省
内容	<p>国土交通省では、各自治体の空き家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるよう、平成 30 年 4 月より株式会社 LIFULL とアットホーム株式会社にて本格運用を開始しています。</p> <p>各モデル事業者がターゲットとしている消費者層</p> <p>【株式会社 LIFULL】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ LIFULL HOME'S は買いたい・借りたい・建てたい・リフォームしたい人など住まいに関心のある層。 ・ 加えて「移住定住」や「二地域居住」や空き家を利活用したい消費者層。  <p>【アットホーム株式会社】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自治体の発信している情報を探している層 ・ アットホームの通常のポータルサイトを閲覧している消費者層 ・ 不動産総合支援サイトを活用している不動産事業者から繋がる消費者層 
URL	<p>【株式会社 LIFULL】</p> <p>https://www.homes.co.jp/akiyabank/</p> <p>【アットホーム株式会社】</p> <p>https://www.akiya-at-home.jp/</p>