

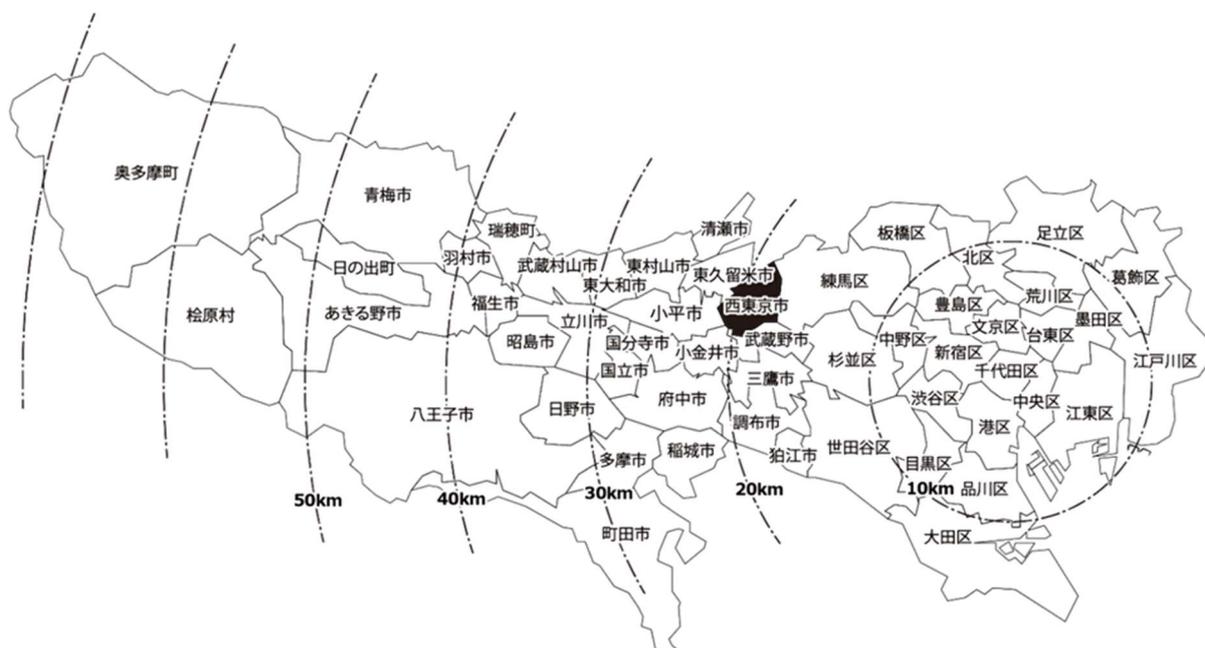
第1章 西東京市の空き家等を取り巻く現状

1. 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、南は武蔵野市及び小金井市、東は練馬区、西は小平市及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 分と西武鉄道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。

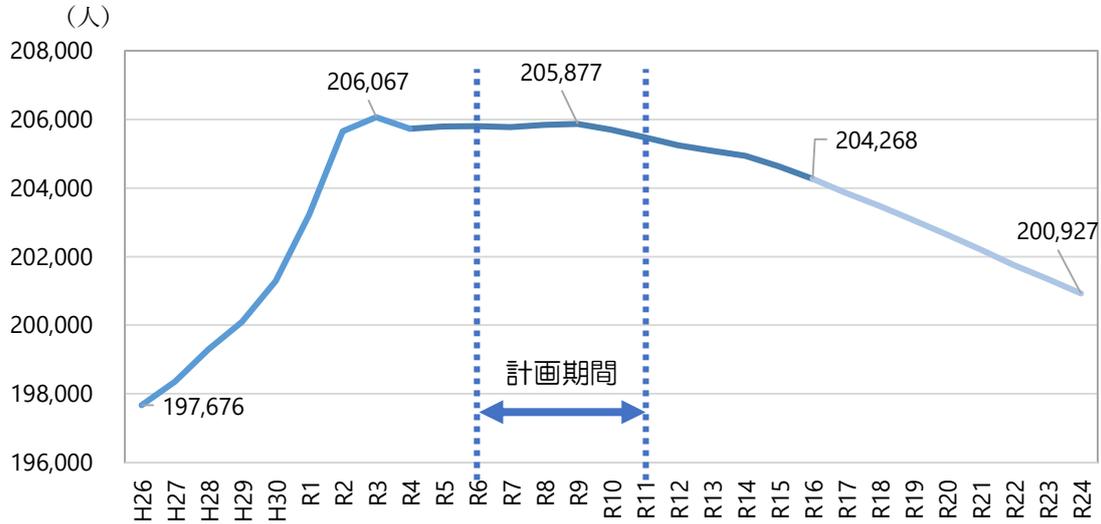
幹線道路は市のほぼ中央に青梅街道及び新青梅街道が東西に、谷戸新道、武蔵境通り、伏見通りが南北に伸びているほか、都市計画道路が市内各所を東西南北に結んでいます。

※第1章における統計データの注意

- 比率は百分率で表示し、小数点以下第2位を四捨五入しています。
- 割合の合計は、端数処理を行っているため 100.0%にならない場合があります。
- 資料としている統計の集計の関係上、内訳と合計の数値が一致しない場合があります。

(3) 人口の推移と将来人口推計

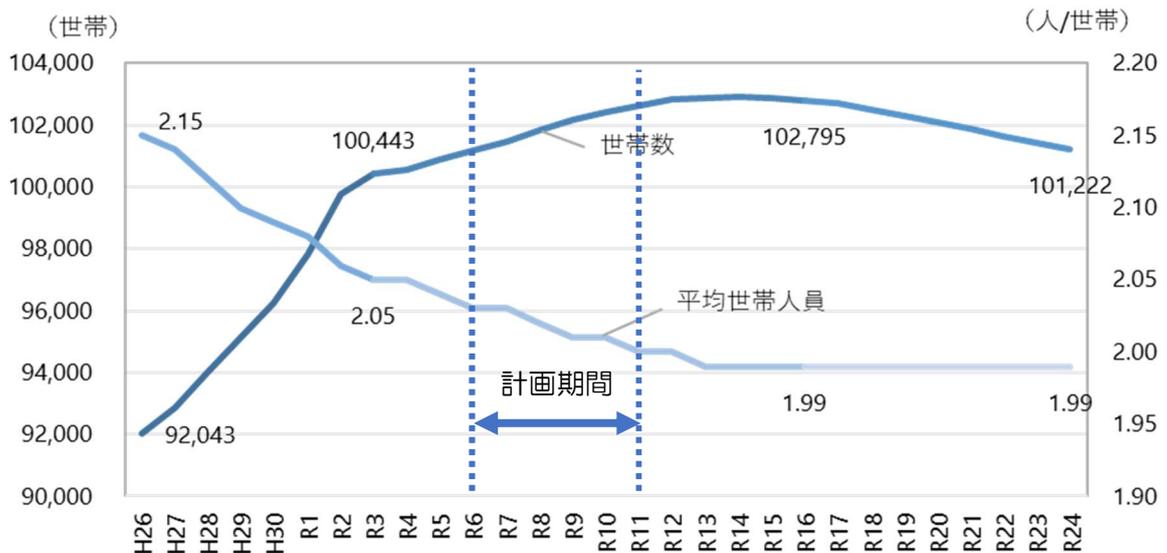
- 本市の人口は、令和5(2023)年7月1日現在で206,252人となっており、計画期間の令和6(2024)年から令和10(2028)年の期間においては概ね横ばいで推移しますが、それ以降は徐々に減少していくと推計されています。



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

(4) 世帯数・平均世帯人員の推計

- 計画期間の令和6(2024)年から令和10(2028)年の期間において、平均世帯人員は減少し、世帯数は増加すると推計されています。



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

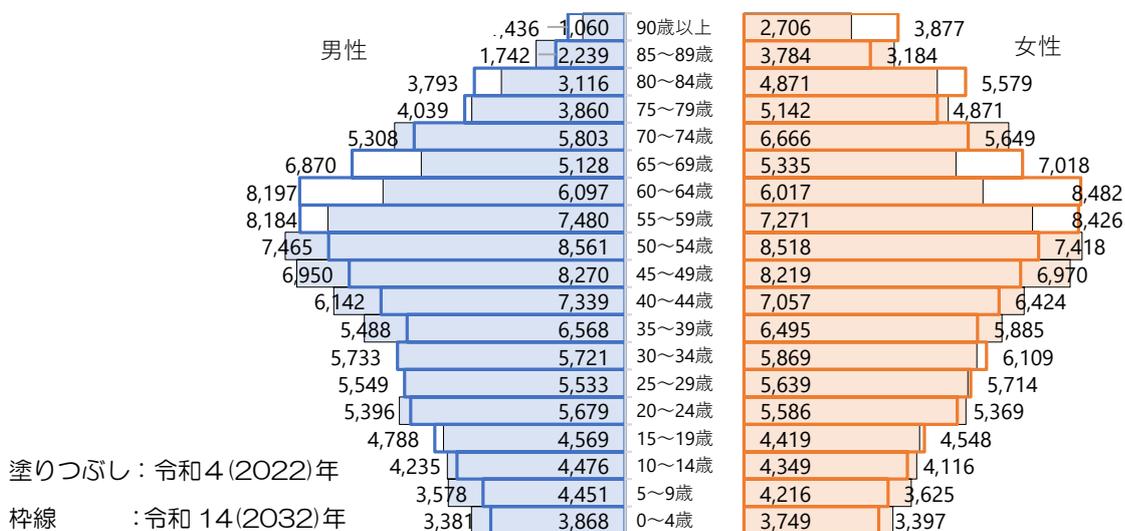
- 少子高齢化が一層進行し、人口に占める老年人口（65歳以上）の割合は、令和4(2022)年の24.2%（49,710人）から、令和24(2042)年には31.3%（62,836人）に上昇すると推計されています。
- 年少人口（15歳未満）は、令和4(2022)年以降、一貫して減少し、令和24(2042)年には20,865人と、令和4(2022)年に比べ16.9%減少すると推計されています。



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

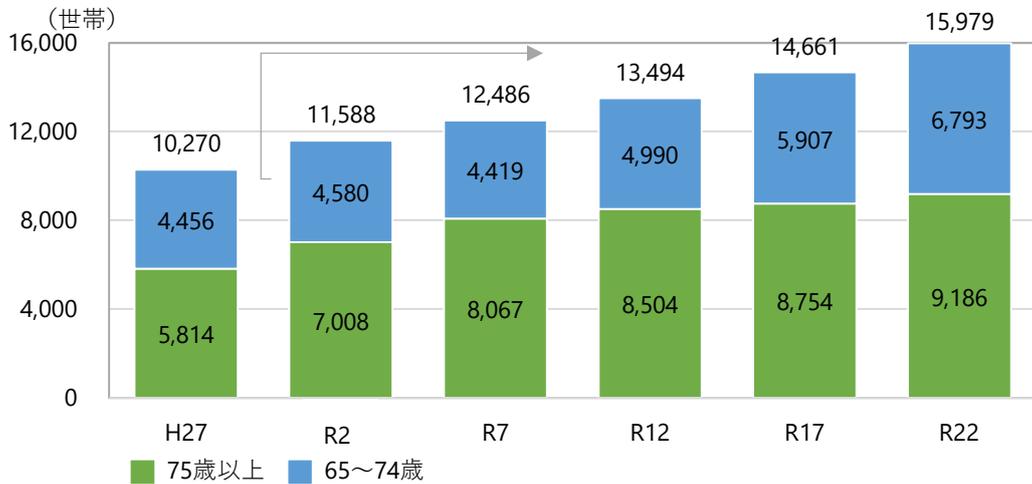
- 人口の年齢分布は、現状では45～54歳が最も人数が多く、今後10年間で55～64歳がボリュームゾーンになっていきます。



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

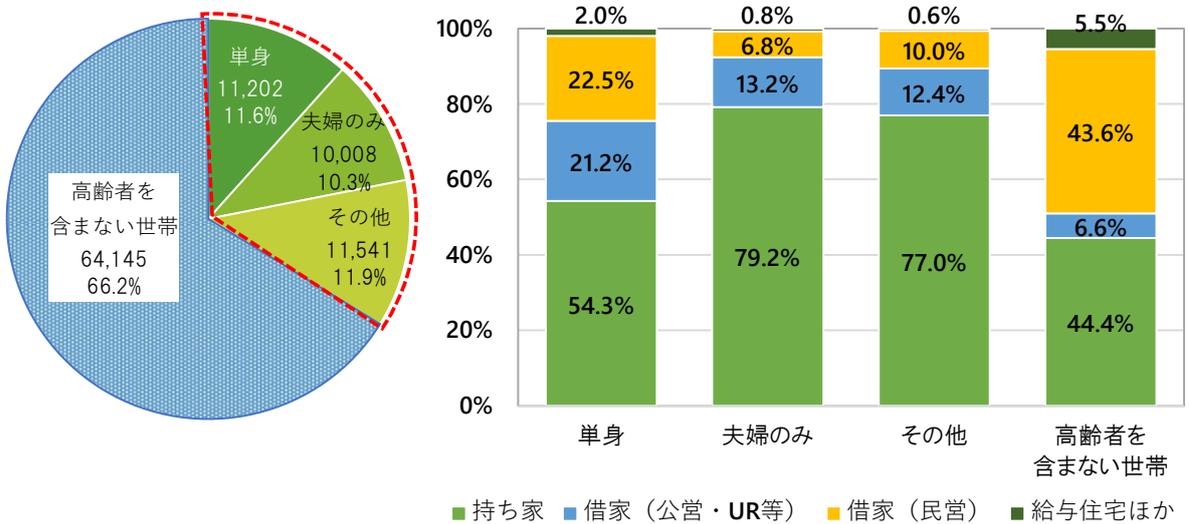
- 65歳以上の単身高齢者が増加し、特に75歳以上の後期高齢者の単身世帯が増加することが推計されています。



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

- 一般世帯のうち高齢者（65歳以上の世帯員）を含む世帯は33.8%となっています。高齢者の多くは持ち家に住んでおり、高齢単身者の54.3%が持ち家に住んでいます。



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

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～6月9日

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、Web215件) 有効回収率 33.6%

※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%

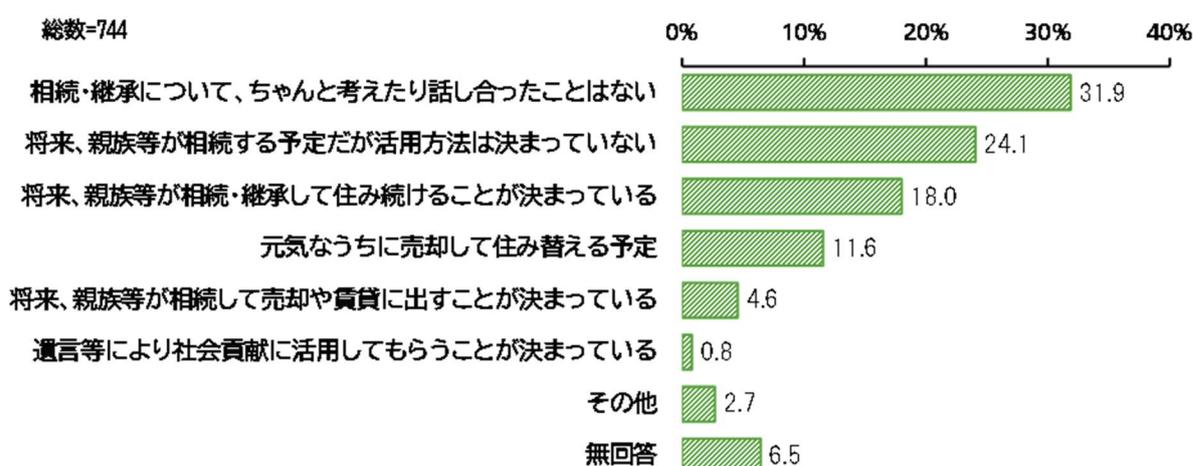
※地域不詳6件を含む

⑧ 集計結果（抜粋）

<空き家等や相続について>

自身の施設入所や死亡等によっ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。

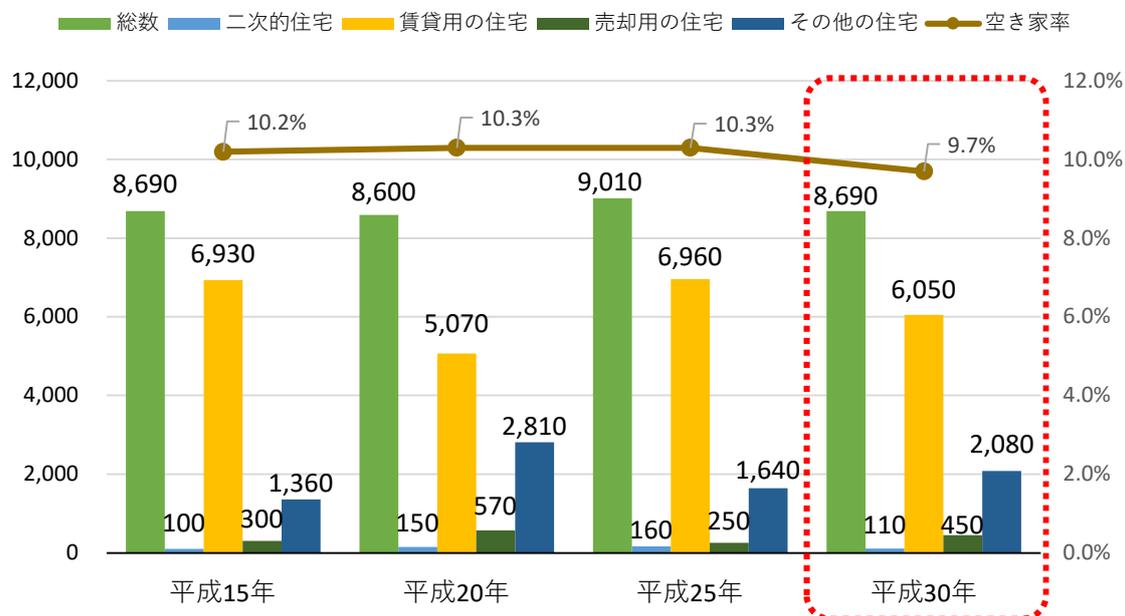
年齢別にみると、65歳未満では「相続・継承について、ちゃんと考えたり話し合ったことはない」が最も多くを占めています。



	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が決まっている	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

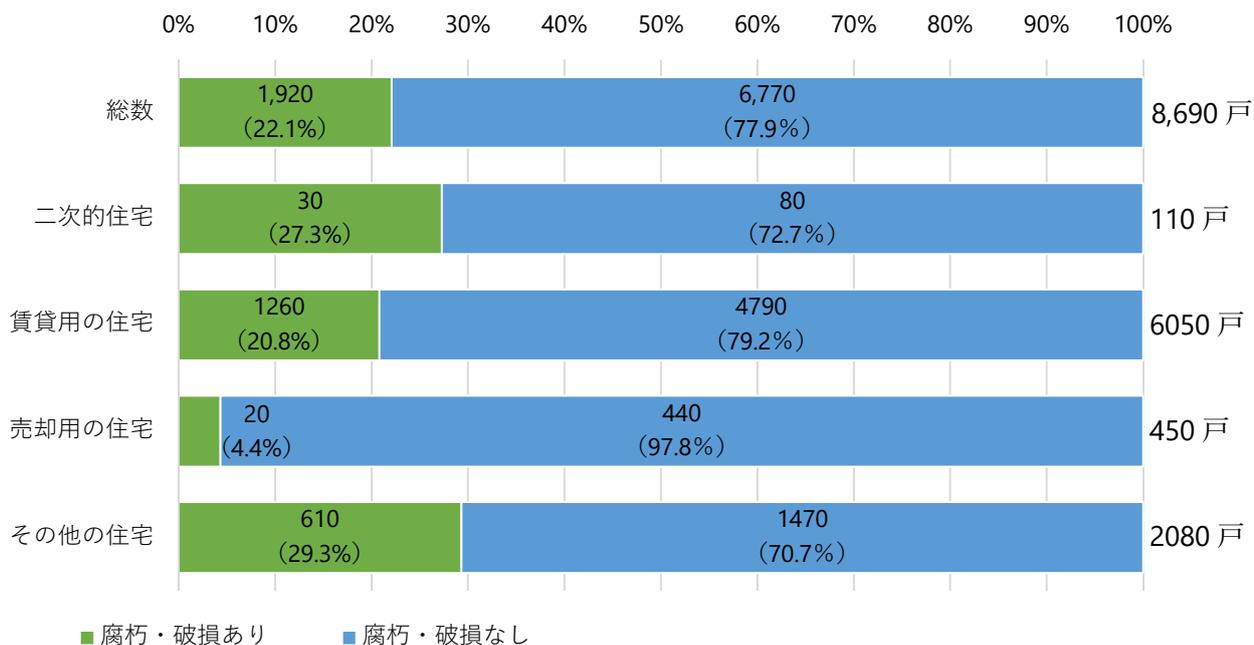
- 本市の空き家の総数は増加傾向にあり、平成 30(2018)年は 8,690 戸で、住宅総数に占める空き家の割合は 9.7%となっています。



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

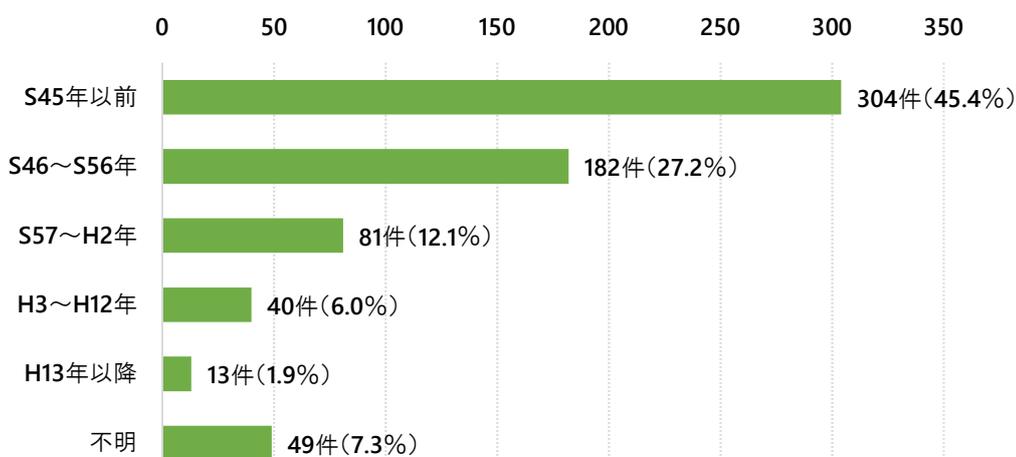
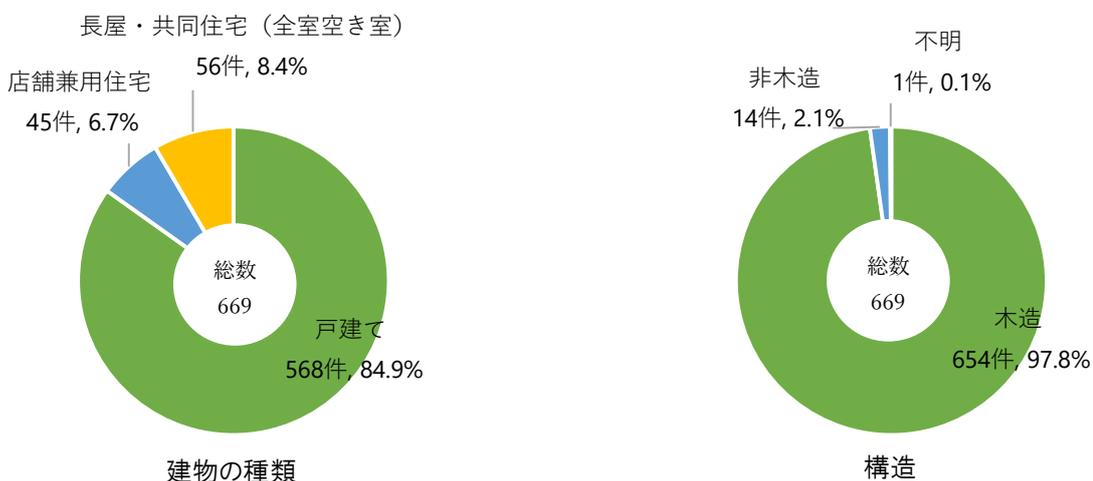
- 平成 30 年の空き家総数に対し、約 2 割に腐朽・破損があります。また、その他の住宅と二次的住宅では 3 割程度に腐朽・破損があります。



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状況

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



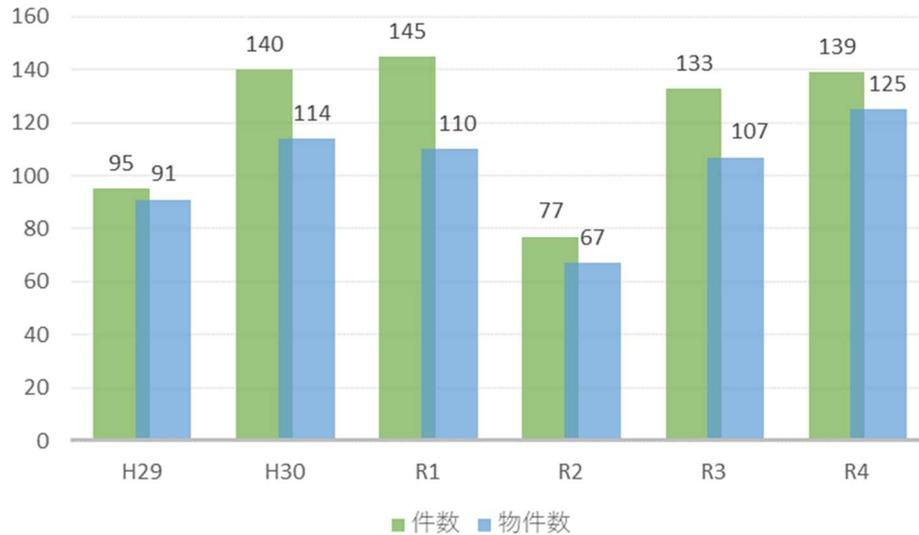
資料：西東京市空き家実態調査報告書 (平成 30(2018)年 3月)

(13) 空き家等と推定される住宅の件数 (令和 5 (2023) 年度現在)

- 平成 29(2017)年度空き家実態調査において、空き家等と想定された住宅の件数は 669 件でした。その後、市民から寄せられた情報や、職員が現地を確認した結果等を基にデータベースを更新した結果、令和 5 (2023) 年 7 月末時点で **875 件** が空き家等と推定されています。

(14) 空き家等対策事業の苦情・相談の状況

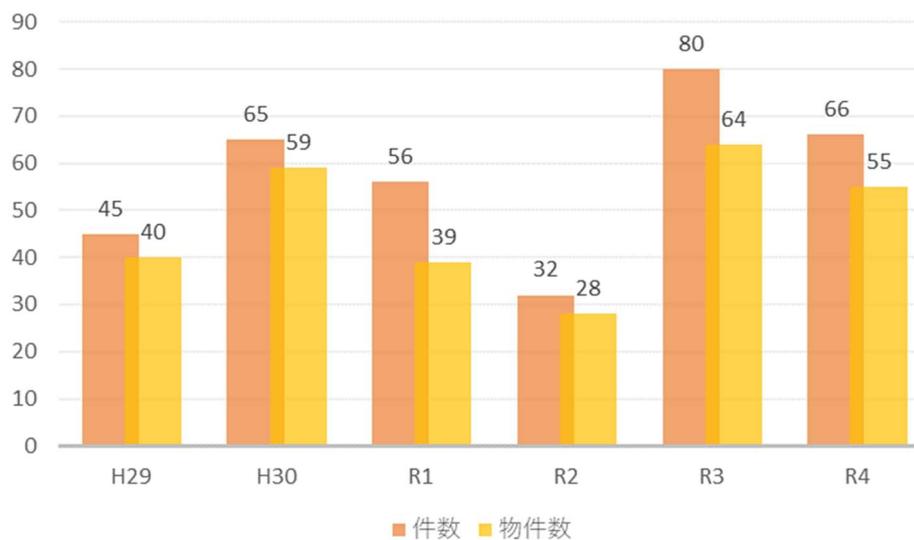
- 空き家等の苦情・相談件数は、平成 30(2018)年度に 140 件を超え、令和 2(2020)年度にやや減少したものの、令和 3(2021)年度には 133 件、令和 4(2022)年度には 139 件と増加傾向で推移しています。



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

- 空き家等の文書指導件数は、苦情・相談件数と連動し、増加傾向で推移しています。



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「活用事業タイプ」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を開始しました。		
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	
		区市町村が行う空き家等対策を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、補助を開始しました。	
平成28 2016	4月 空き家対策総合支援事業	3月 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）		
	4月 空き家の発生を抑制するための特例措置		
	空き家等対策計画（法第7条）に基づき、空き家等の活用や除却などを実施する区市町村に対し補助を開始しました。	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ました。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の設置を開始しました。	
	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。		
	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」を設立しました。	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」を設置しました。	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ました。			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」制度を創設しました。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です。			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ました。		
			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始めました。		
			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開始しました。		
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、補助を開始しました。	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の効率的な管理を開始しました。
			5月 東京リフォームモデルハウス事業	既存住宅の購入を考えている方の不安を払拭するため、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、モデルハウスの運営費用等の一部補助を開始しました。	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に制定しました。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実施する前に、西東京市空き家等対策協議会へ諮問をし、答申を受ける等の独自の規定を盛り込みました。
					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、協議会を設置しました。
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を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ました。	
	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開始しました。	
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
			12月 「西東京市空き家バンク」の創設
令和5 2023	12月 空き家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ました。	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。 空き家等の利活用の促進を図り、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。

3. 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、以下のような取組を行ってきました。

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 (委託や事業者との共催)	計6回 セミナー参加者約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2年4月1日から令和5(2023)年12月1日

<空き家セミナー、無料相談会(委託や事業者との共催)の例>

チラシ一覧

<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、窓口で行う空き家等に関する情報提供の例>

おくやみ手続き

ご案内

このたびのご親族のご不幸、謹んでおくやみ申し上げます。お亡くなりになった方によって必要な手続きが異なります。少しでも負担なく行っていただけるように、市役所の窓口や手続きなどをご案内いたします。

ご遺族の皆様の一助になりましたら幸いです。



西東京市

市内の空き家を相続される方へ

個人の財産である建物や土地は、たとえ登記手続きがされていなくても、相続人が責任を持って適正に管理する義務があります。売買や賃貸をする際にも、名義変更されていないと契約ができないため、すみやかに登記手続きを行きましょう。

また、住まいは、使わないと想像以上に早く傷んでしまいます。瓦や外壁の一部が飛散したり、塀や樹木が倒れたりするなどして、他人が怪我をした場合、損害賠償を問われたり、他人に迷惑をかけてしまう空き家になると、固定資産税に対する住宅用地特例が適用されなくなることもあります。

西東京市では、市内に空き家を所有・管理されている皆さまが抱える様々な問題について、専門的なアドバイスを受けられるように、専門家団体と協定を締結しています。空き家に関することでお困りの際には、住宅課までご相談ください。

お問い合わせ：西東京市役所住宅課(保谷東分庁舎 2 階) ☎042-438-4052

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・相談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、管理等に係る応答があった件数	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2年4月1日から令和5(2023)年12月1日

<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 ま 住 第 ○ 号 令 和 ○ 年 ○ 月 ○ 日</p> <p>〇〇 〇〇 様</p> <p style="text-align: right;">西 東 京 市 ま ち づ くり 部 住 宅 課 長 〇〇 〇〇 (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。 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。 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。 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 お申し込みをさせていただきます。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 上げます。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1 空き家等に関する事項 (1) 所在地 西東京市〇〇町〇丁目〇番〇号(地番:〇〇番〇〇) (2) 所有者 〇〇 〇〇 様 (3) 適切に管理されていない箇所 .</p> <p>2 助言事項 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。 なお、既に空き家等の管理状態を改善されてい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。 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ます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。 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。</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><連絡先> 〒202-8555 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 〇〇〇 〇〇 〇〇 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。**

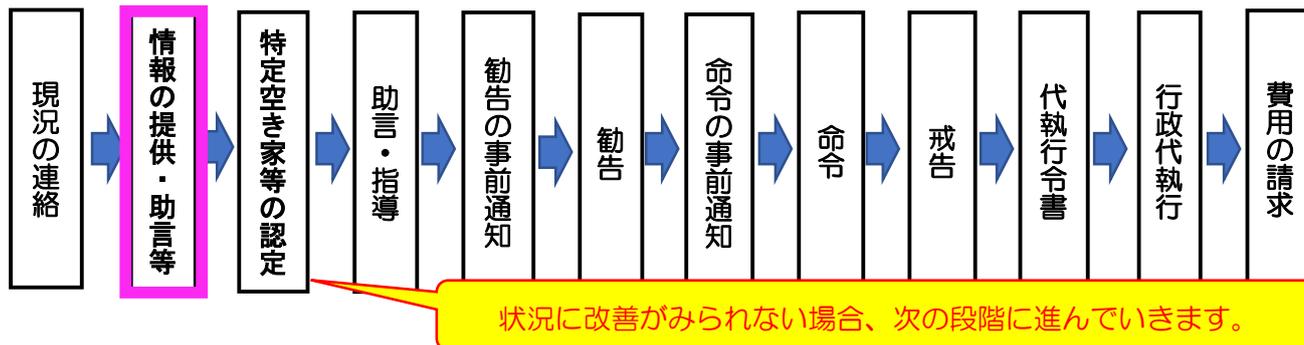
③条例第 14 条「命令」

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2年4月1日から令和5(2023)年12月1日

<空き家バンクの創設について（プレス発表資料）>


西東京市

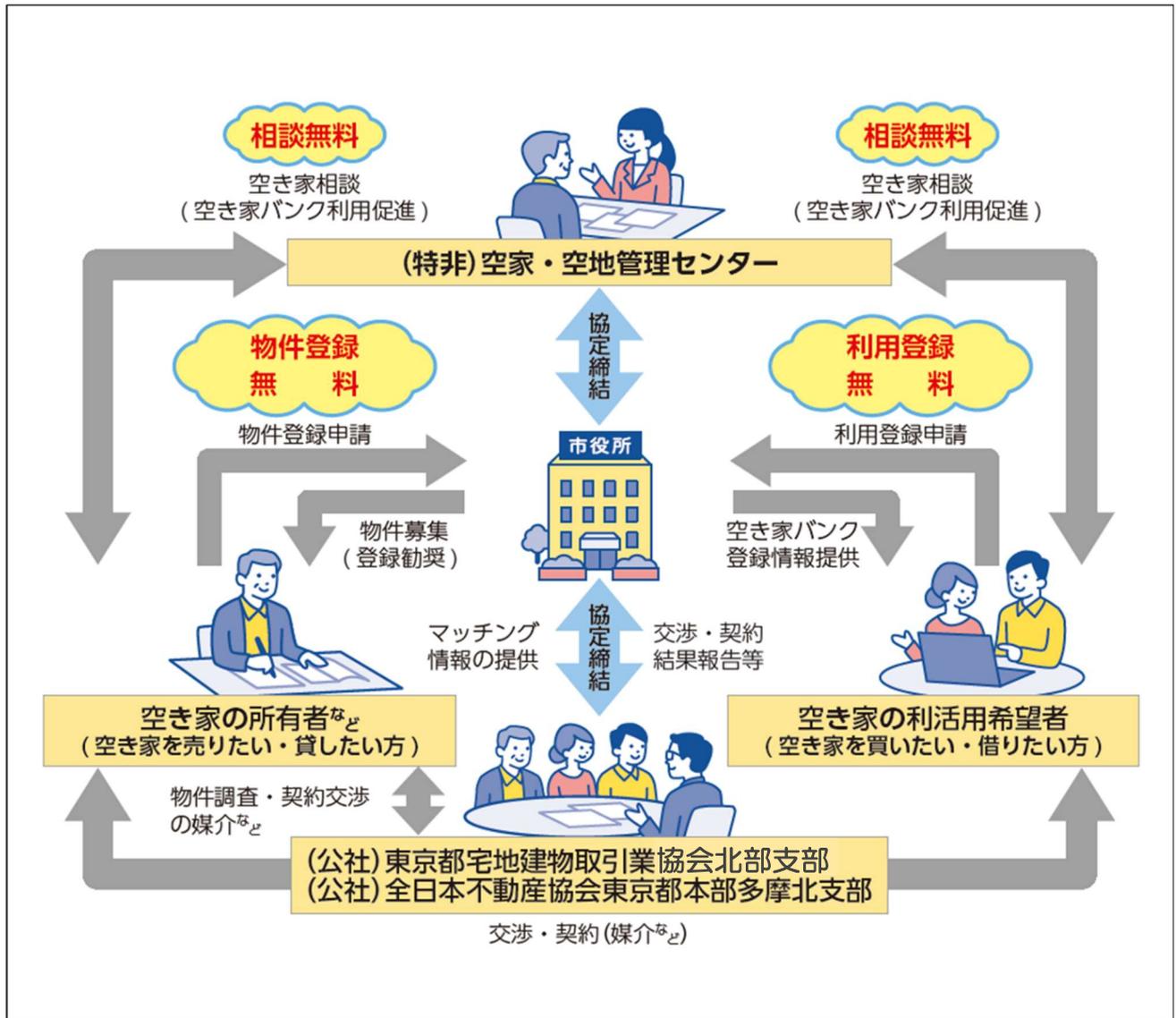
「西東京市空き家バンク」の創設について

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2年4月1日から令和5(2023)年12月1日

<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18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日から2月16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。

5 実施の様子

(1) 実施前



(2) 実施後

