

第2章 西東京市の空き家等対策の方針

1. 空き家等対策に係る課題

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

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

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

これらのことから、本市における空き家等対策に係る課題を以下のようにまとめました。

(1) 「発生抑制」の促進に係る課題

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

(2) 「利活用」の促進に係る課題

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

(3) 「適正管理」の促進に係る課題

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

(4) 「特定空き家等に対する措置」に係る課題

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



2. 空き家等対策の方針

(1) 「西東京市住宅マスタープラン」における基本理念と目標

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

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



(2) 第2期計画における基本理念

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

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

(3) 基本理念を達成するための施策の方針

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

これらを踏まえ、第2期計画における基本方針を以下のように整理します。

発生抑制

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

利活用

- 方針①：市民への情報発信により、空き家等の利活用の必要性について、意識啓発を行います。
- 方針②：市民への情報発信により、空き家等の流通・利活用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。

適正管理

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

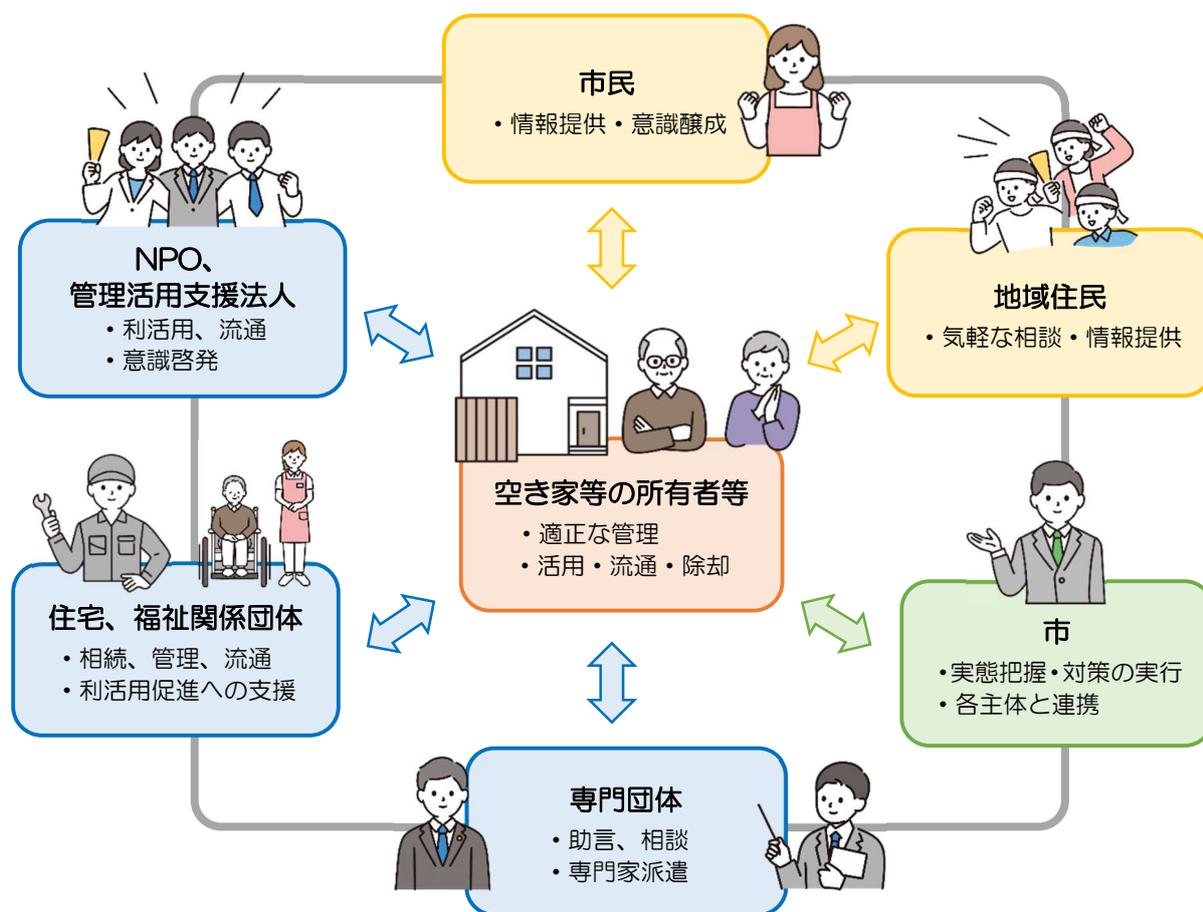
管理不全空き家等及び特定空き家等への対応

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

3. 対策を推進するための主体別役割と連携体制

(1) 主体別の役割

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



所有者等の責務

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

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

市の責務、役割

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

市民、地域住民の役割

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

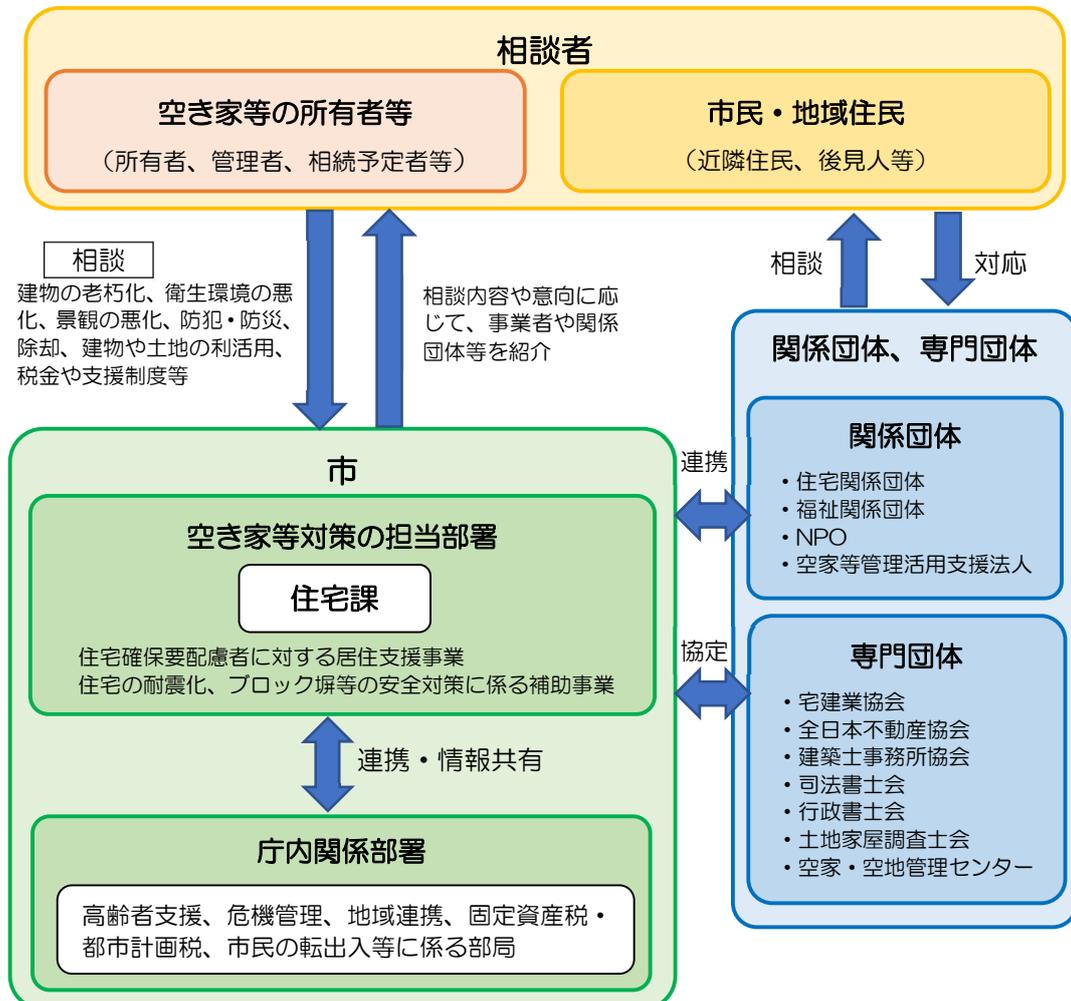
さらに、自治会や空き家等の周辺に住む地域住民は、住みやすい環境の実現に向けて、空き家等の所有者等の気軽な相談相手や、市への空き家等の情報提供及び情報収集の仲介役となることが期待されます。

関係団体、専門団体の役割

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

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

(2) 連携体制のイメージ図



(3) 空き家等対策の担当部署（住宅課）と庁内関係部署との連携

住宅確保要配慮者に対する居住支援事業

本市では、高齢者や障害のある人、低所得者、子育て世帯、外国人といった自身で転宅を円滑に行えない方に対し、民間賃貸住宅での安定した住まいの確保を促進する居住支援事業を行っています。第2期計画の取組においては、空き家等の活用による住宅確保要配慮者向けの住宅の整備などについて連携します。

住宅の耐震化に係る補助事業

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

環境保全に係る事業

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

高齢者支援に係る事業

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

危機管理に係る事業

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

地域活動に係る事業

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

固定資産税や転出入・死亡時の手続きに係る事業

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

