第３章　空き家等対策の方針【国指針１：空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、様々に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はもとより、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、「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」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はもとより、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り組み、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、周辺の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。

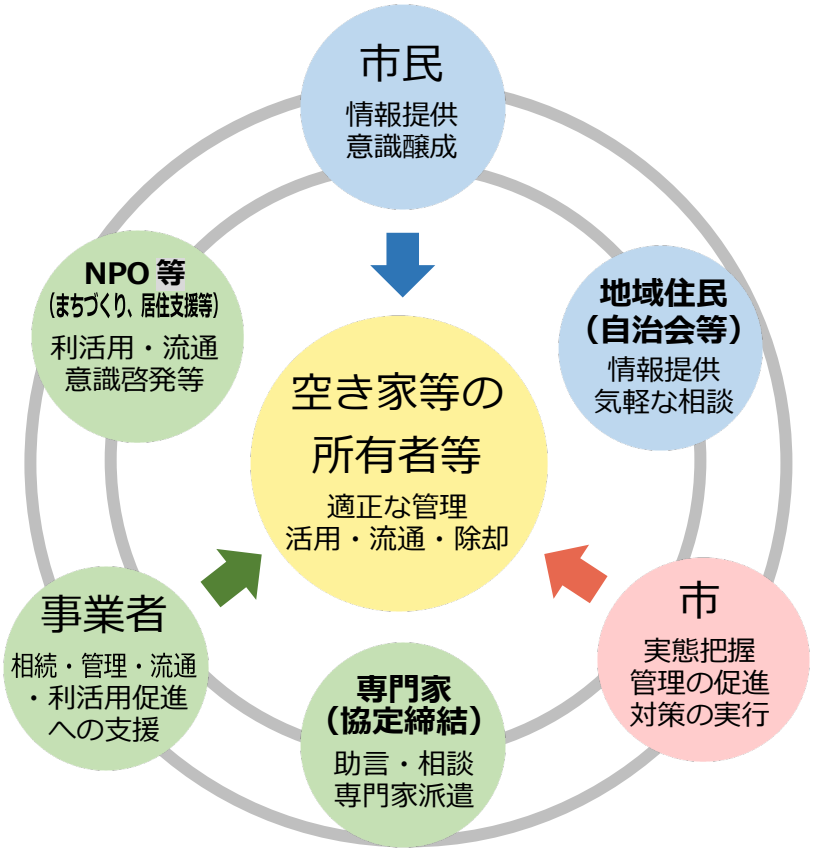
4．「特定空き家等」（課題④）

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

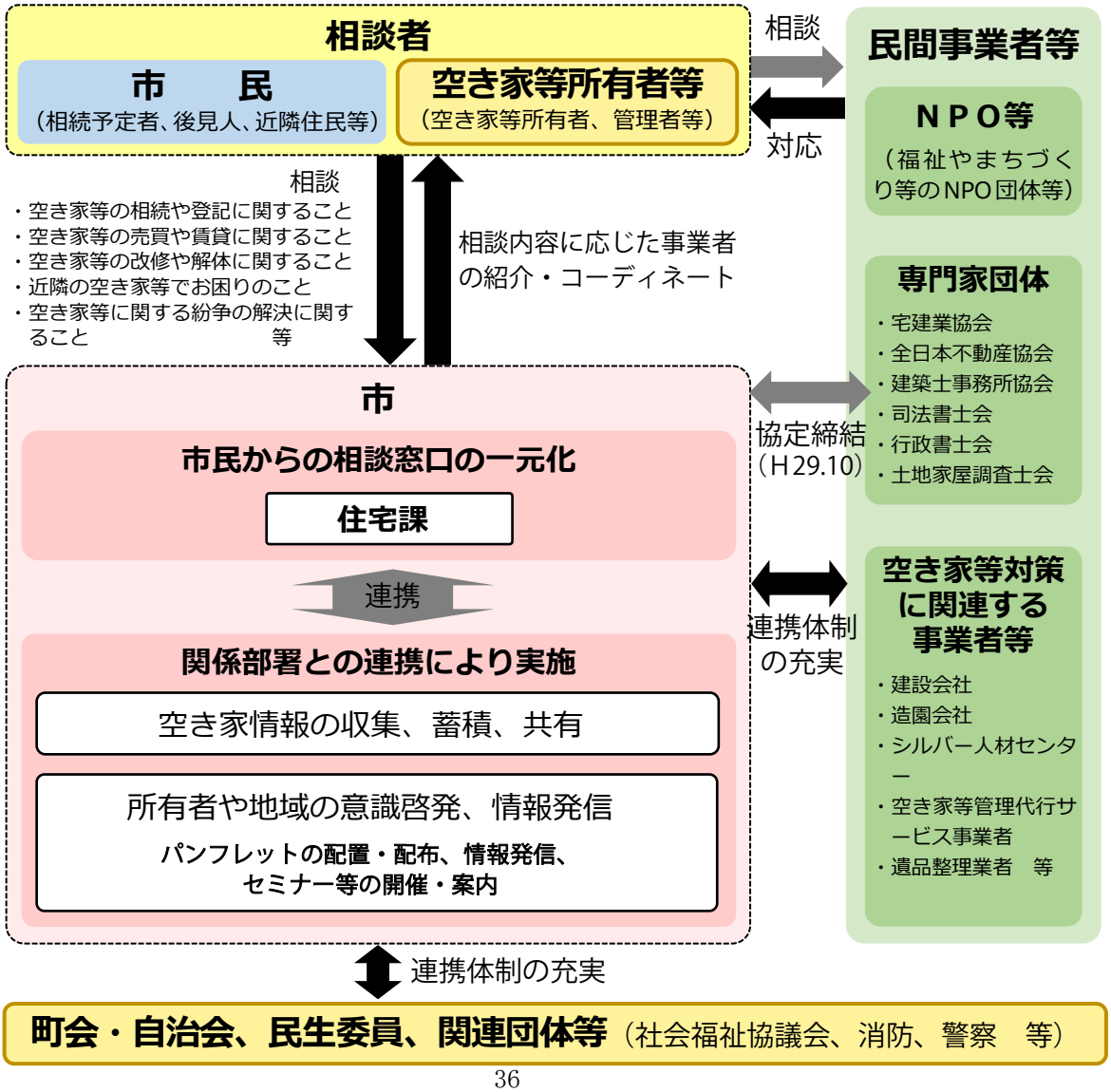
空き家等の所有者等、管理者、相続人等は、空き家等が放置されたままにならないように、自らの責任において適正な管理、活用、流通等に努めるとともに、相続等が発生した場合には、必要な手続きを速やかに行うように努めます。

３．対策を推進するための連携体制

【国指針７：住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】
【国指針８：空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