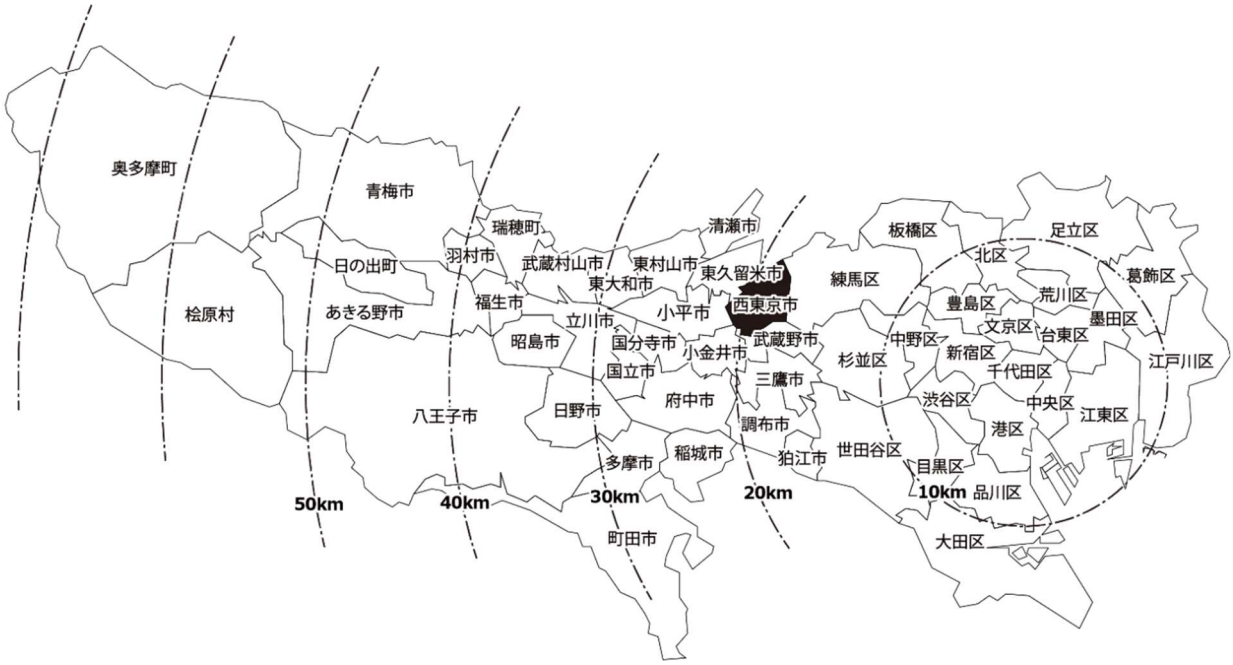
第２章　空き家等を取り巻く現状と課題

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 15.75km^2、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

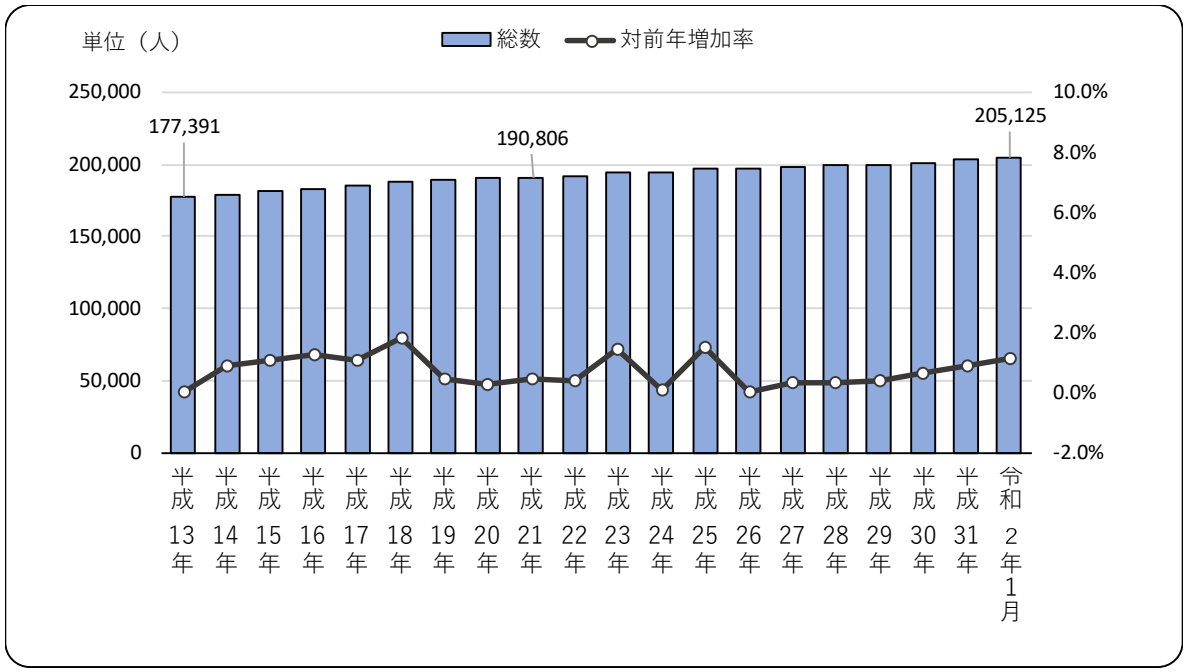
※1 東経・北緯は、世界測地系を使用しています。

※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

⑴ 人口

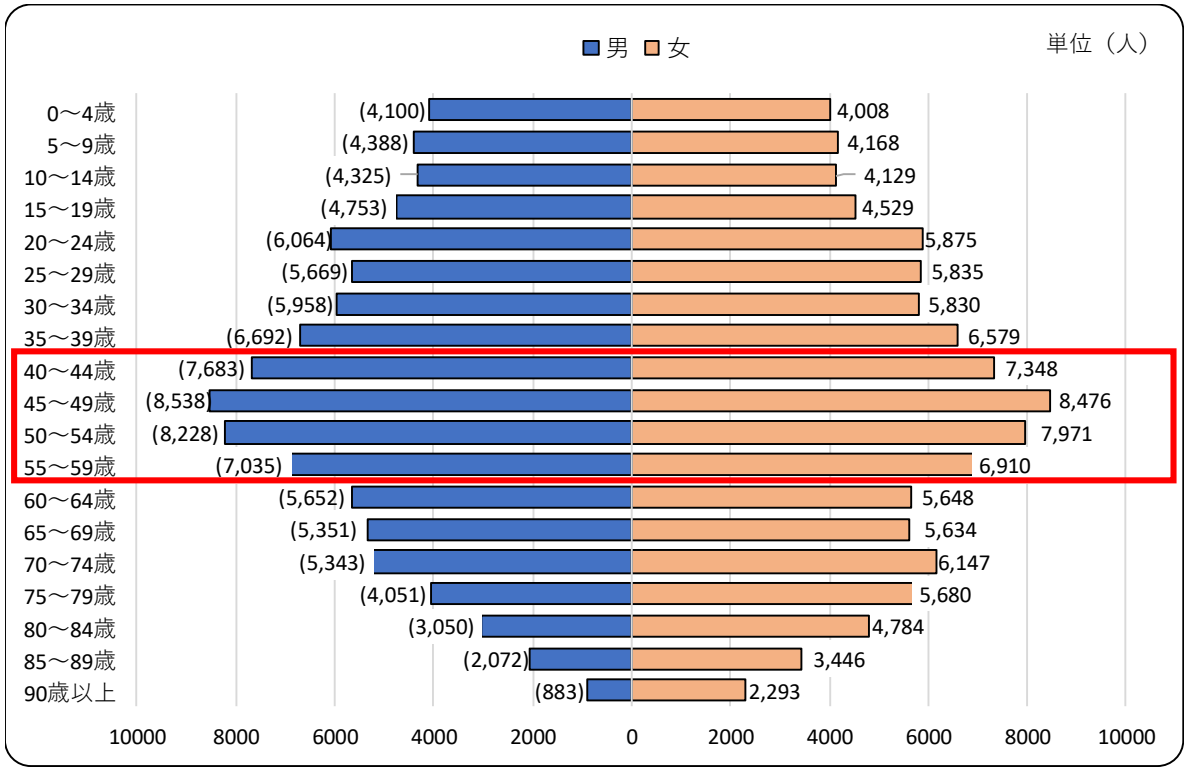
- 本市の人口は、令和２年１月１日現在で 205,125 人であり、合併時の平成 13 年（18 年前）の 177,391 人と比べ、1.16 倍に増加しています。
- 総人口は平成 13 年度から緩やかな増加を続けています。



■図表 2-1　総人口の推移（資料：住民基本台帳人口）

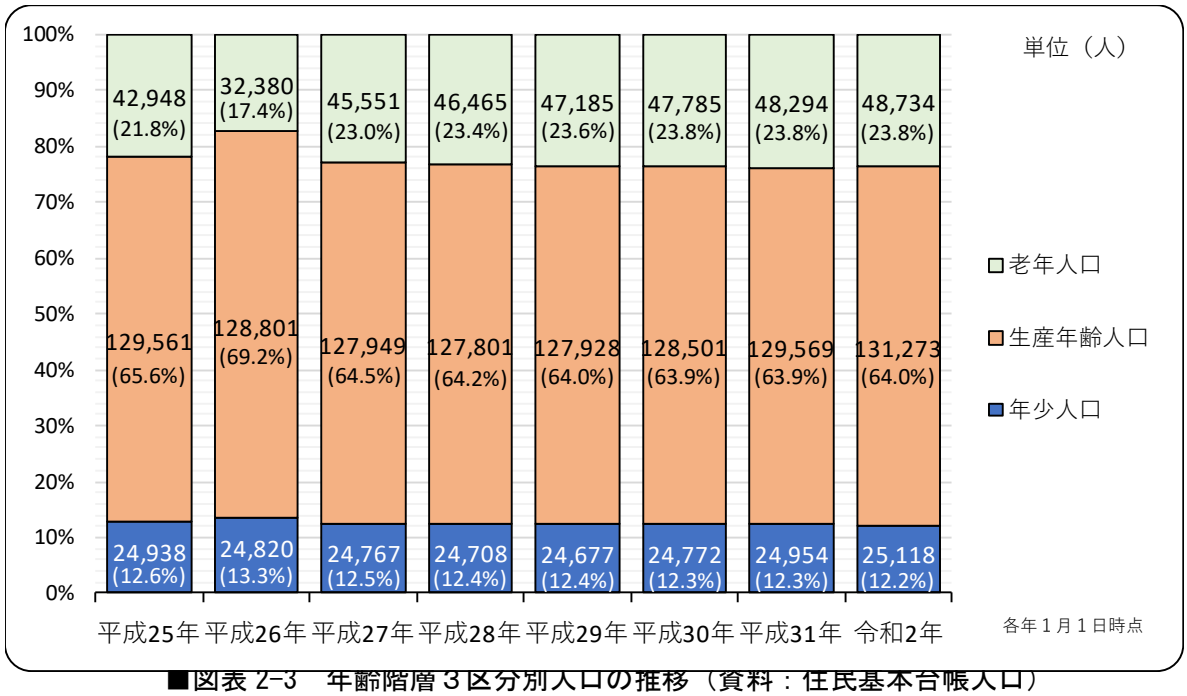
⑵ 年齢階層別人口

- 令和２年１月１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）

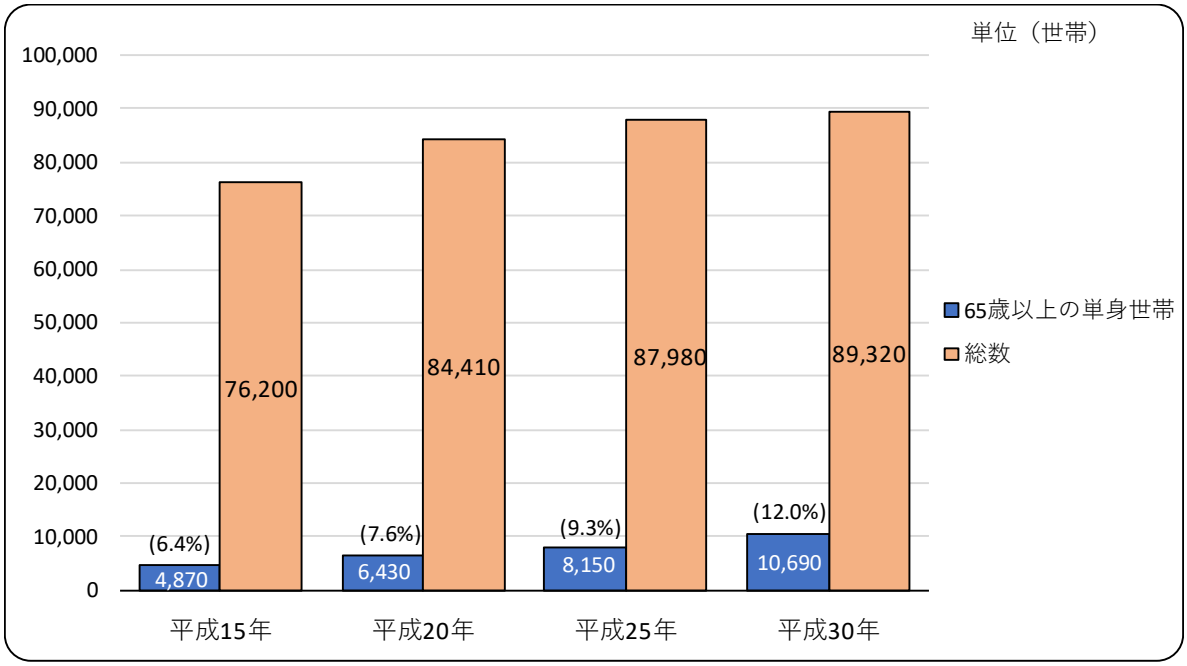
- 平成 25 年から平成 31 年の年齢階層別人口の推移を見ると、生産年齢人口（15歳～64 歳）の割合が年々低下している一方、老年人口（65 歳以上）の割合が年々上昇しており、平成 31 年では 23.8%に達しています。
- 年少人口（0 歳～14 歳）の割合は年々低下しています。



■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）

⑶ 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）

⑷ 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）

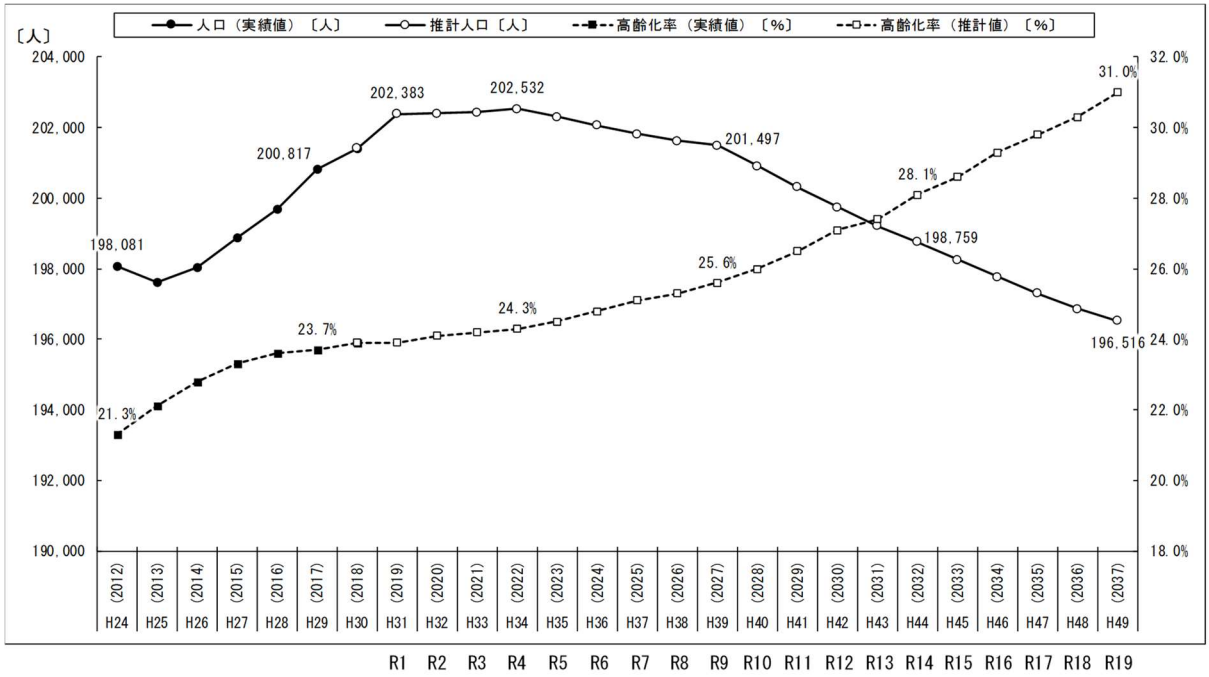
1．統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。
　市区町村は、１位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章しています。

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。

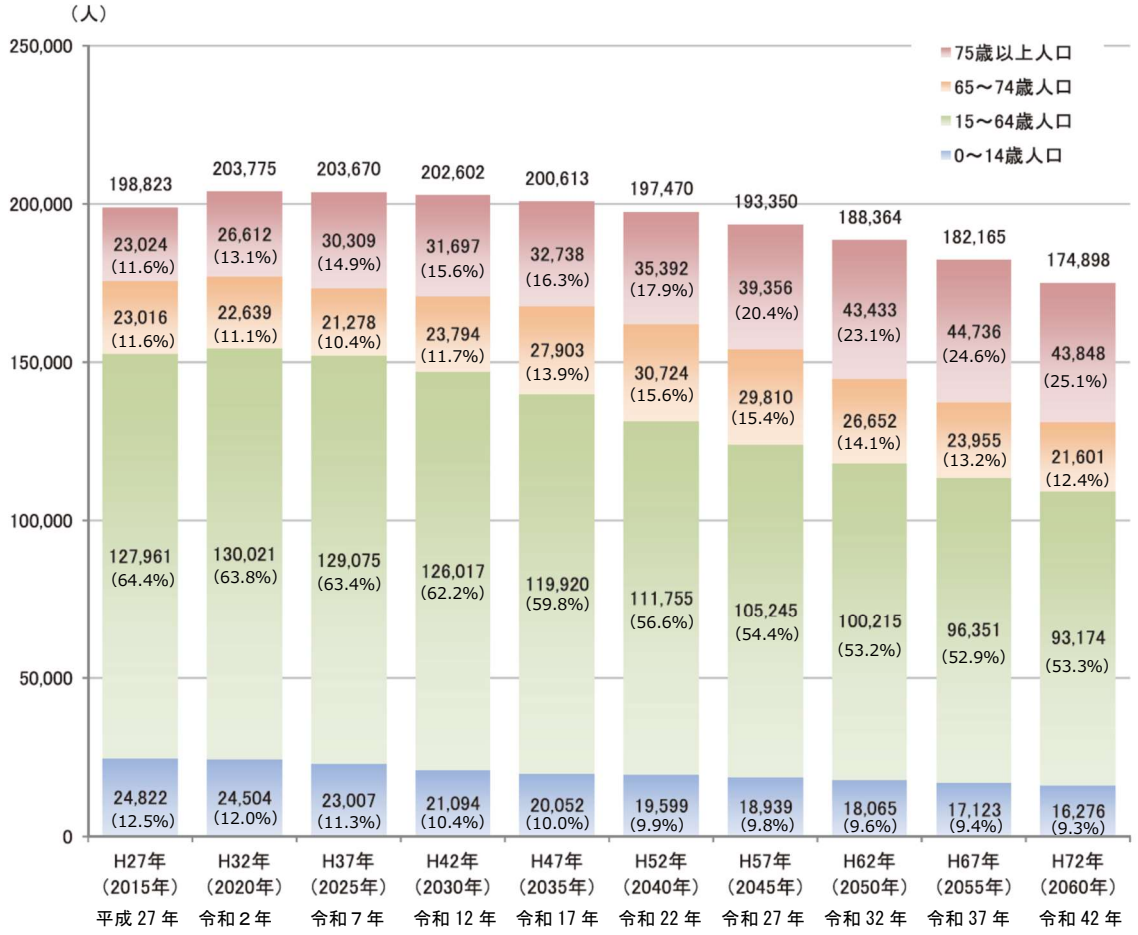
・高齢化率は増加していき、令和 19（2037）年には 31.0%に達すると推計されます。



■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

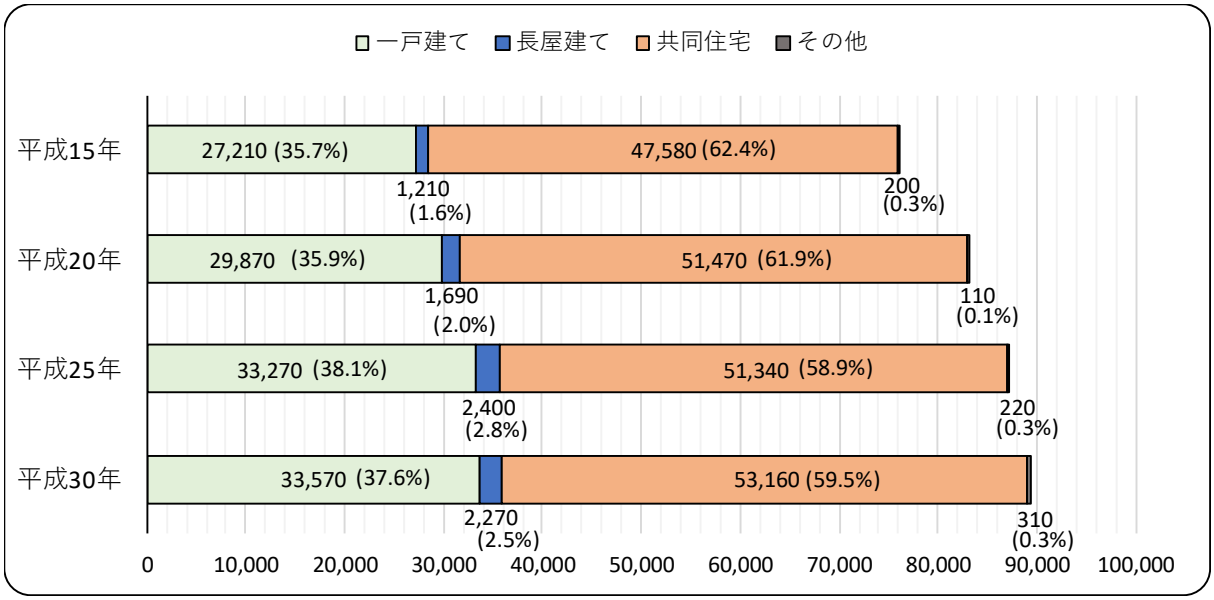
（資料：平成 28 年西東京市人口ビジョン）

4．住宅の状況

⑴ 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が、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。



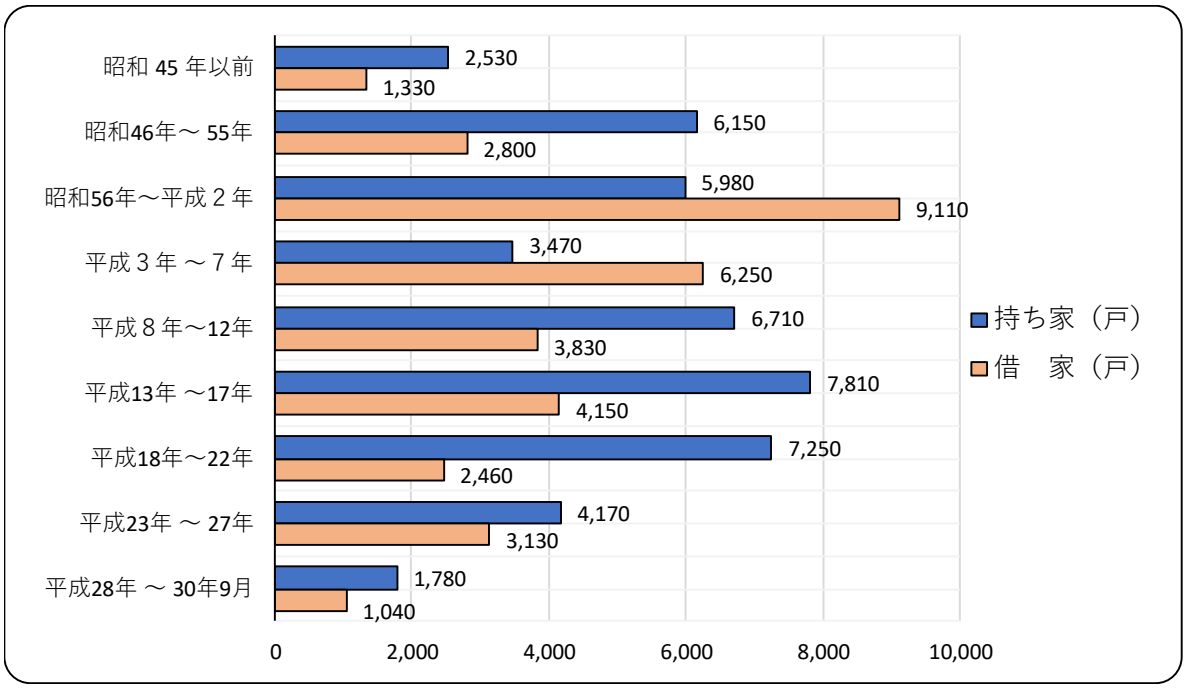
■図表 4-1　住宅の建て方別の推移
（資料：平成 15 年、20 年、25 年、30 年住宅・土地統計調査）

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	36,970		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	

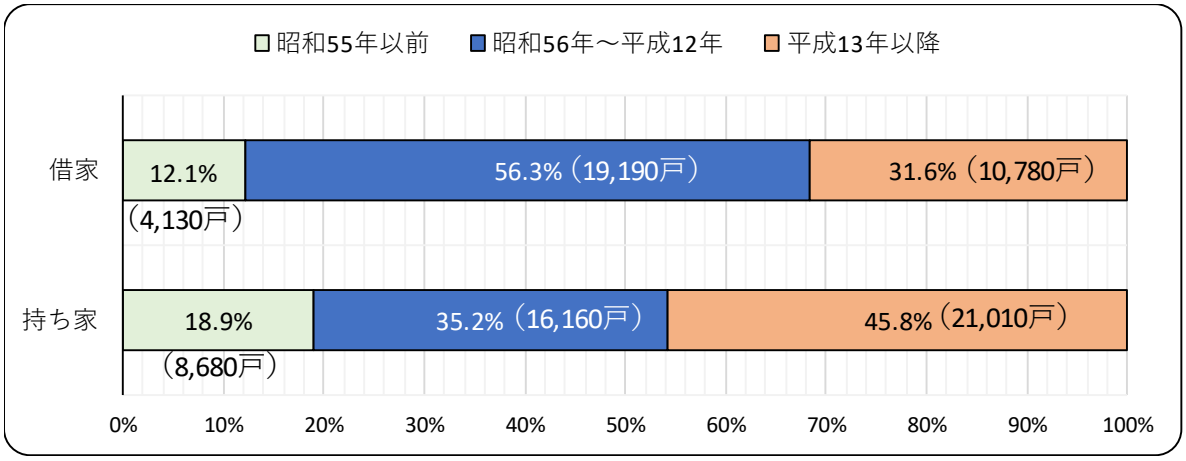
■図表 4-2　住宅の所有と建て方別の推移
（資料：平成 15 年、20 年、25 年、30 年住宅・土地統計調査）

⑵ 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）

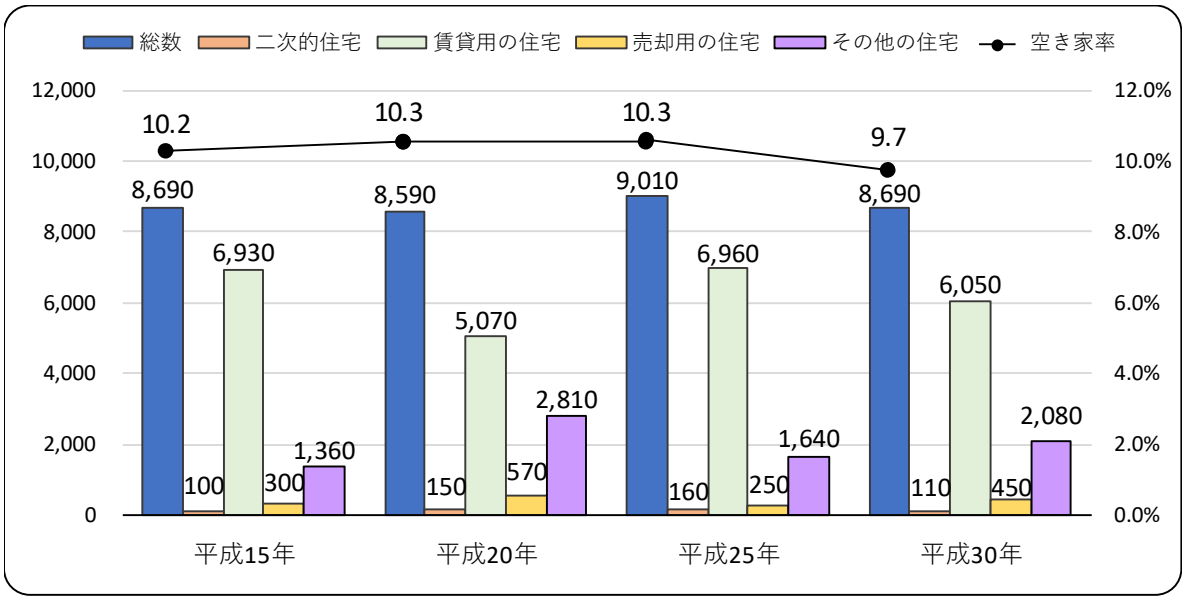
※旧耐震基準は昭和 56 年５月 31 日以前となっていますが、「昭和 56 年～平成２年」には、昭和 56 年６月１日以降も含まれているため、ここでは「昭和 45 年以前」「昭和 46 年～55 年」までを旧耐震基準の住宅としています。

5．本市における空き家等の状況

⑴ 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。

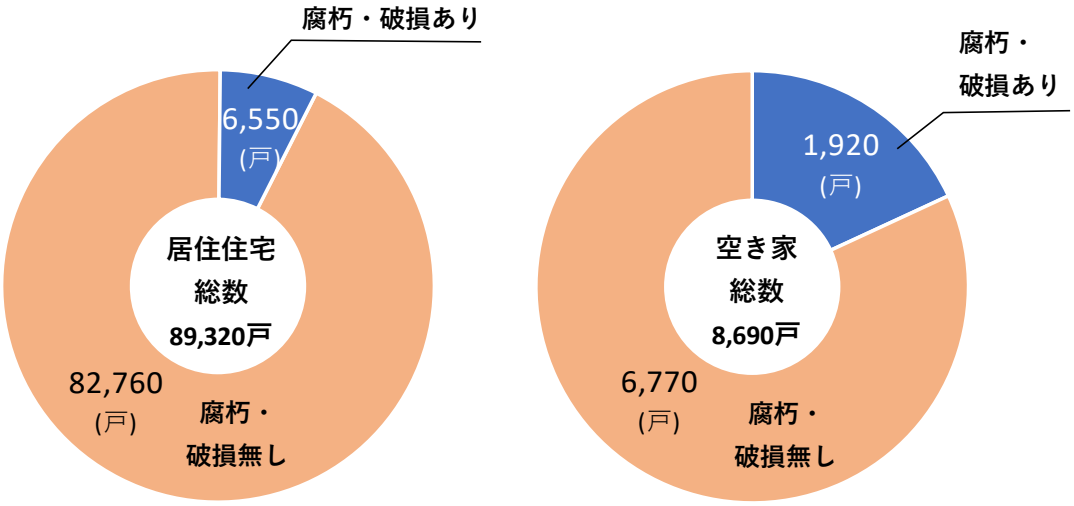


■図表 5-1　空き家数の推移（資料：平成 15 年、20 年、25 年、30 年住宅・土地統計調査）

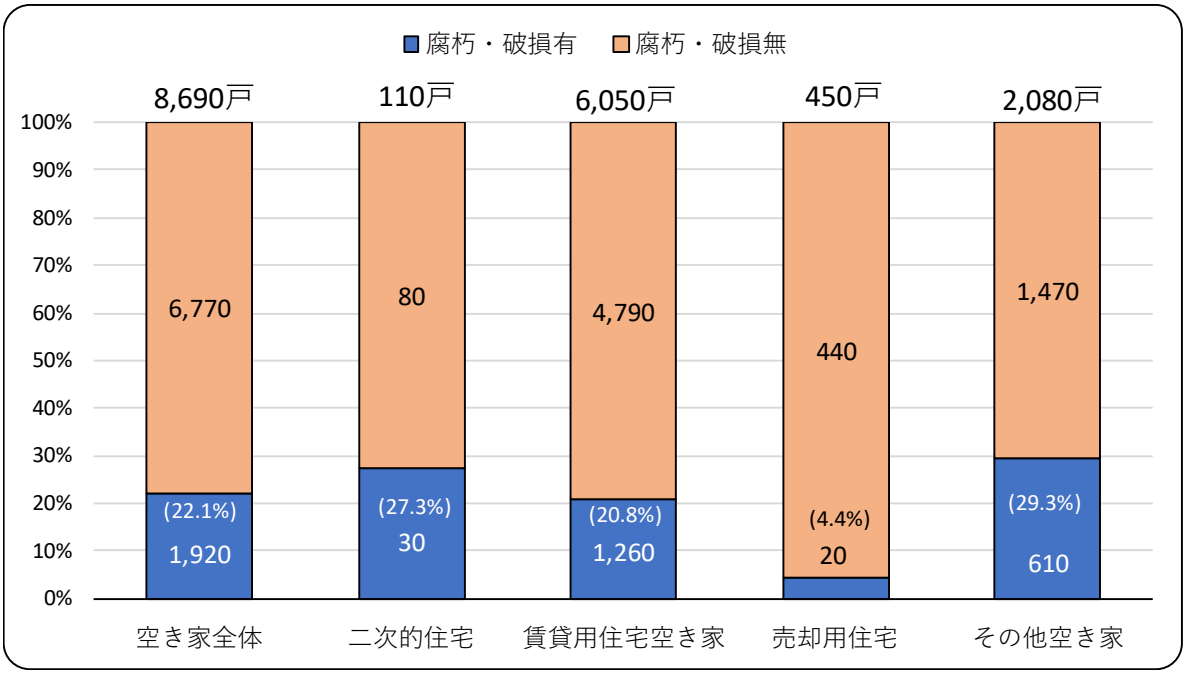
※住宅・土地統計調査は、標本抽出方法により算出され、空き家数に集合住宅の「空き室」を含んだ数となっています。

⑵ 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。

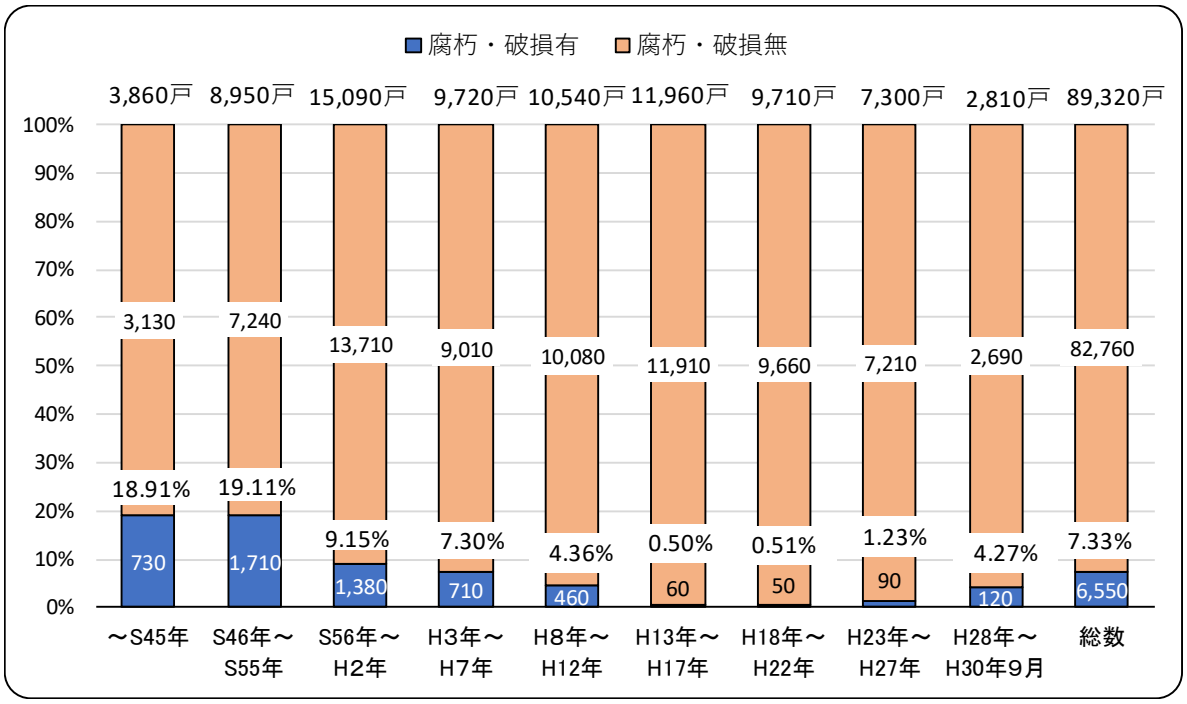


■図表 5-2　腐朽・破損の有無（資料：平成 30 年住宅・土地統計調査）



■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）

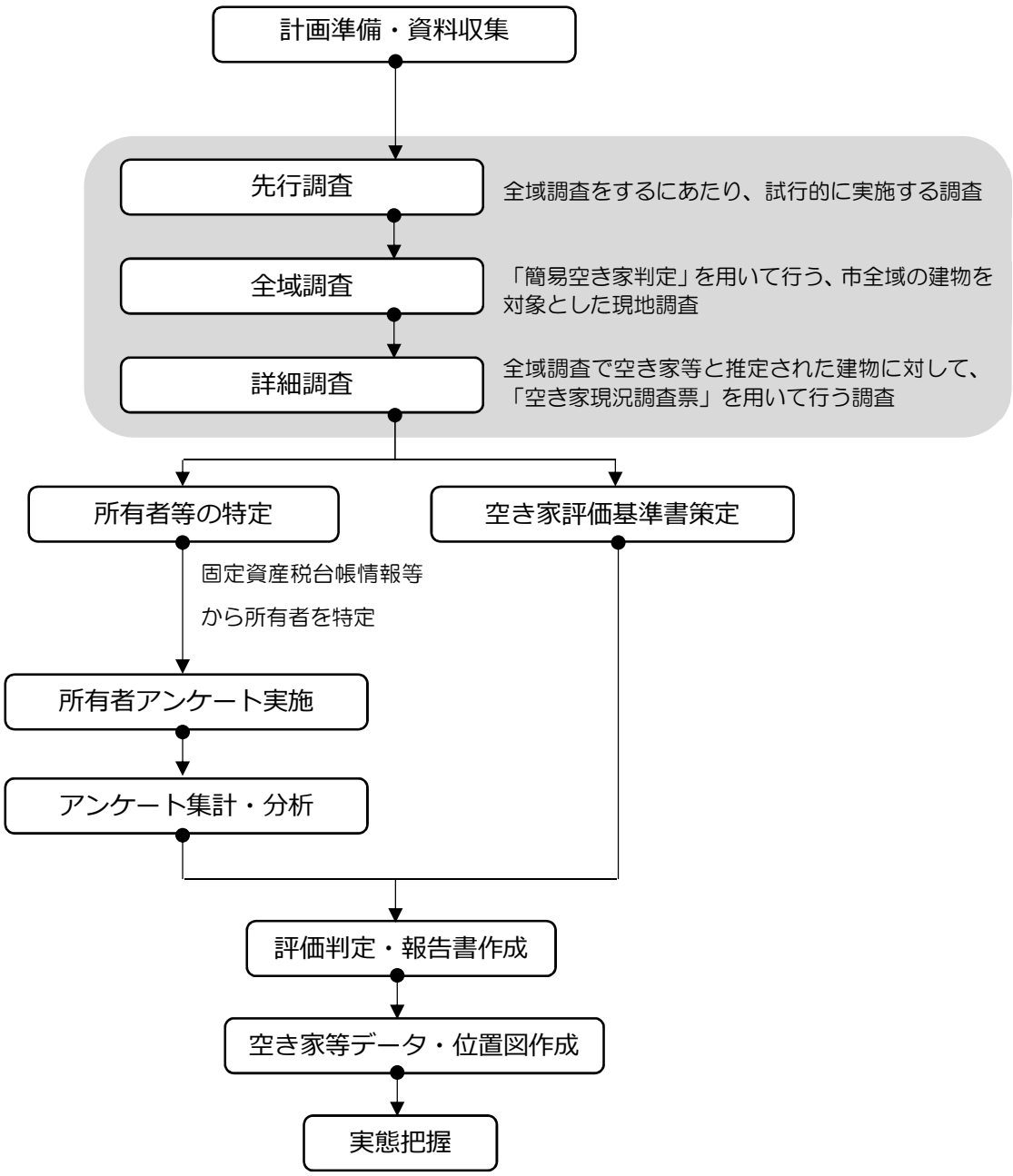
６．本市の実態調査の結果　【国指針３：空家等の調査に関する事項】

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。

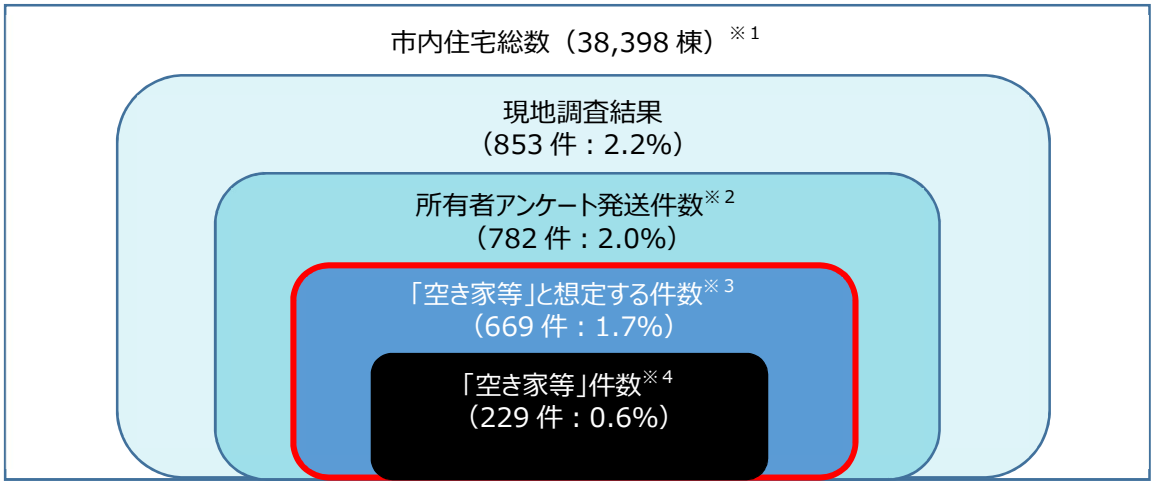
平成 26 年度に全面施行された空家法に基づき、既存の住宅ストックとして重要な役割を果たす空き家等の実態調査を行い、現在及び将来的に当該空き家等をどのようにする考えであるかを把握し、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するための基礎データとします。

＜調査フロー＞



⑴ 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」:「統計にしとうきょう（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

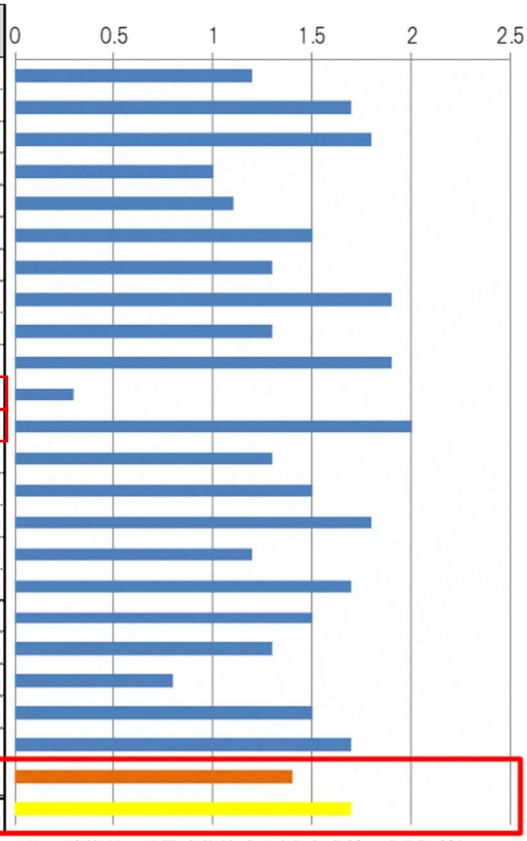
※3「空き家等」と想定する件数：アンケート回答の内、「空き家等」と回答のあったもの、及びアンケート未回答の建物の件数

※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

⑵ 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。

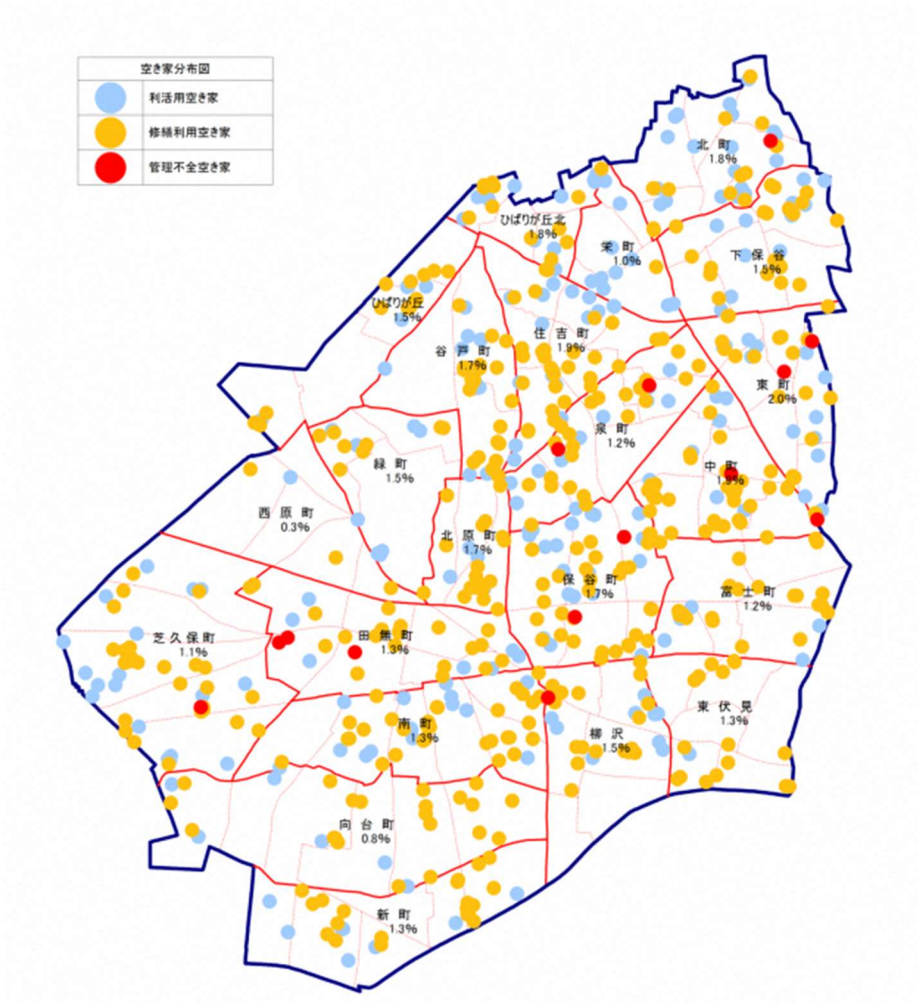
町名	建物数※1	空き家件数	空き家率
泉町	2,806	34	1.2%
北原町	1,331	23	1.7%
北町	1,931	34	1.8%
栄町	1,102	11	1.0%
芝久保町	4,373	50	1.1%
下保谷	2,255	33	1.5%
新町	2,367	30	1.3%
住吉町	2,403	46	1.9%
田無町	2,264	30	1.3%
中町	2,388	45	1.9%
西原町	1,234	4	0.3%
東町	1,828	36	2.0%
東伏見	1,398	18	1.3%
ひばりが丘	1,230	19	1.5%
ひばりが丘北	1,315	24	1.8%
富士町	2,343	28	1.2%
保谷町	3,272	55	1.7%
緑町	1,061	16	1.5%
南町	3,336	45	1.3%
向台町	3,501	28	0.8%
柳沢	1,893	28	1.5%
谷戸町	1,920	32	1.7%
計	47,551	669	1.4%
市内住宅総数※2　計	38,398	669	1.7%



※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「統計にしとうきょう(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]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）

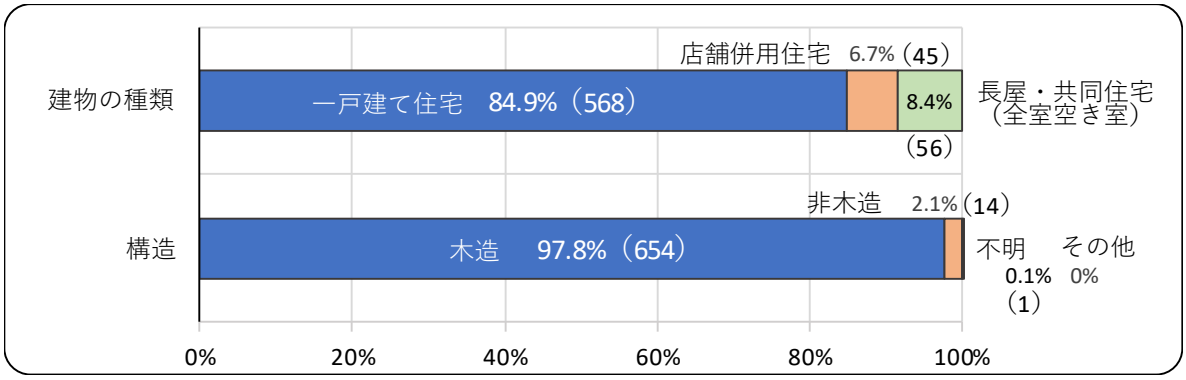
・空き家等の分布を図上で示した結果、市全域での分布が見られることが分かりました。



■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。

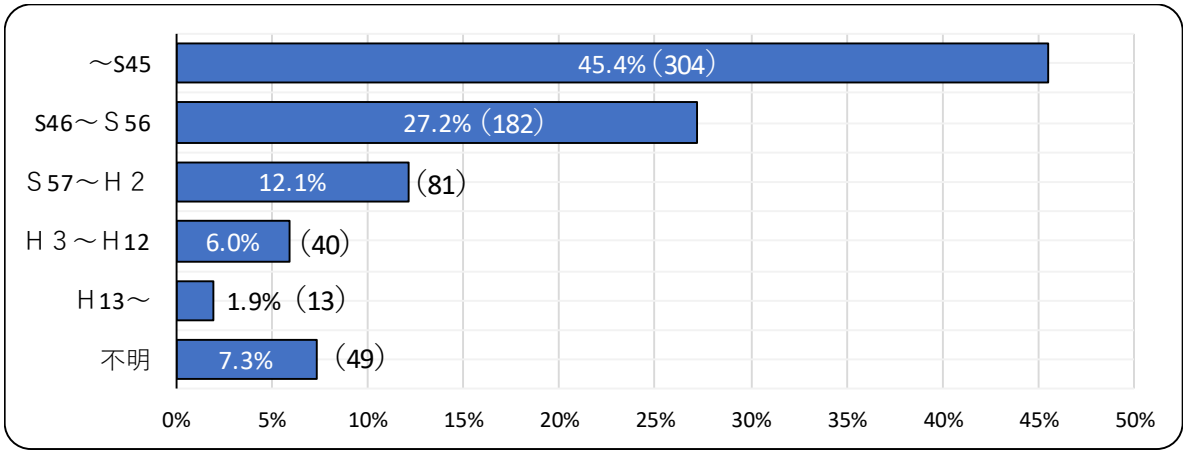
（空き家等と想定される建物：669 件）



■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）

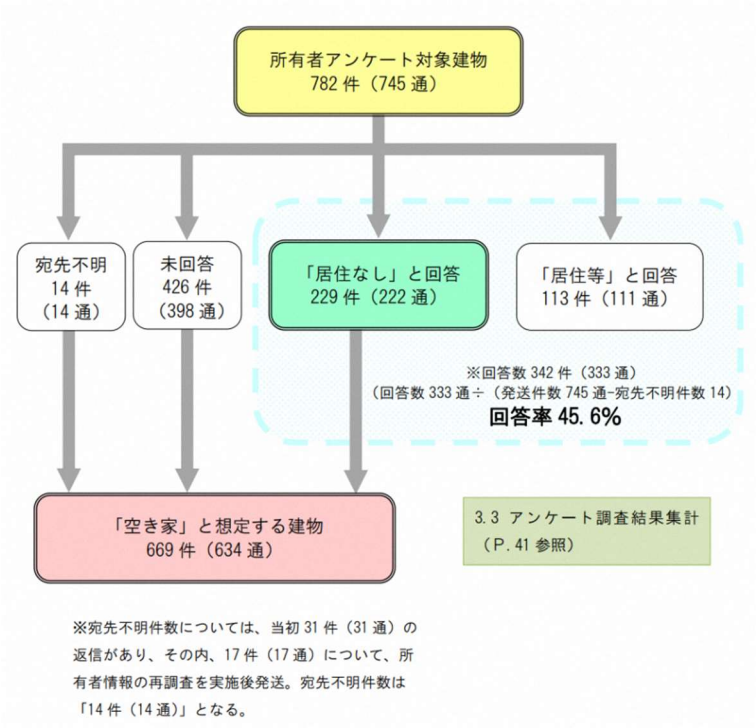


■図表 6-4　建築年（資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成 30 年３月）

⑶ 所有者アンケート調査結果

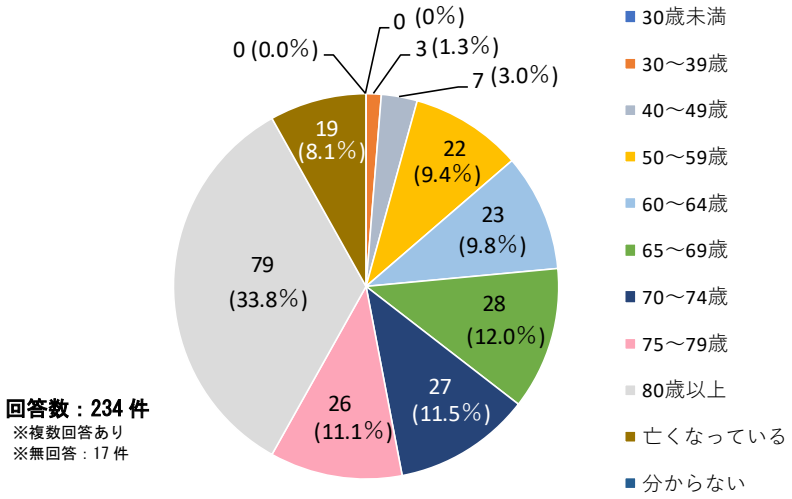
・宛先不明 14 通を除く 731 通のアンケート発送に対し、333 通の回答があり、有効回答率は 45.6%となりました。

※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

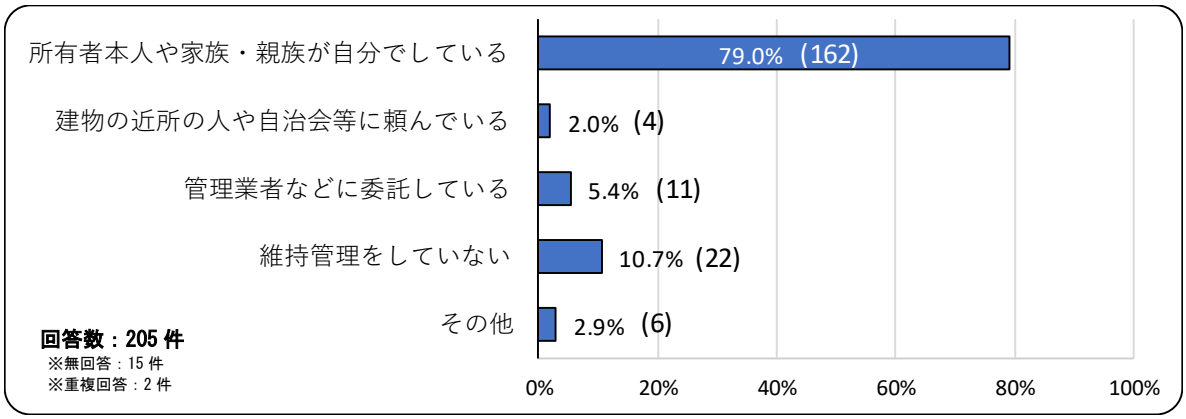
「建物の所有者の方の年齢について、共有者の方も含めて教えてください。」の設問から「80 歳以上」が 33.8%で最も多い回答でした。



■図表 6-5　所有者の年齢（資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成 30 年 3 月）

・維持管理について

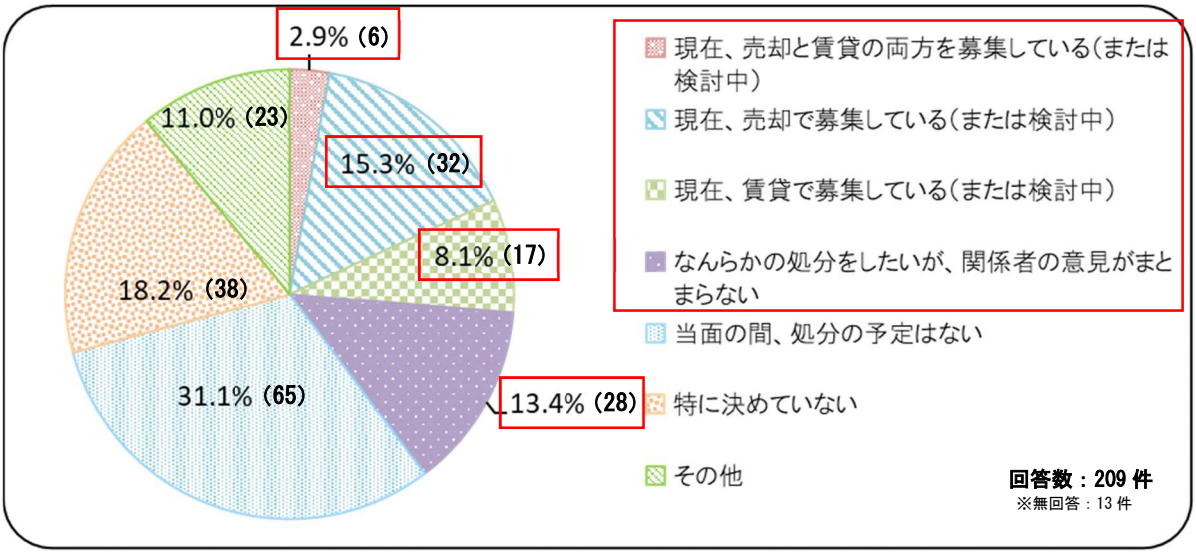
「建物又は敷地の維持管理はどのようにしていますか。」の設問から「所有者本人や家族・親族が自分でしている」が 79.0%で最も多い回答でした。



■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

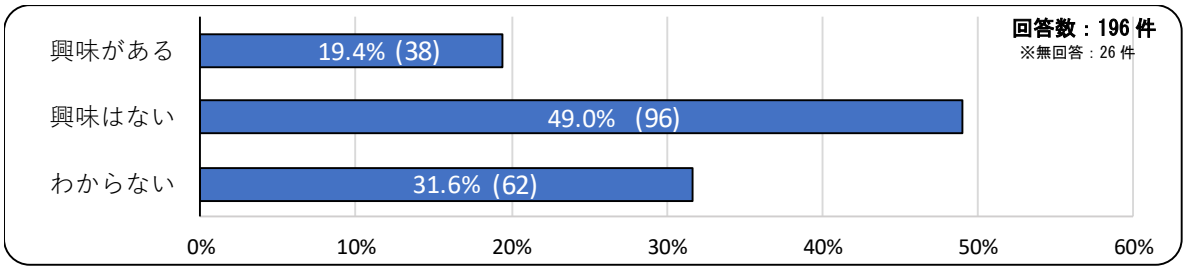
『その建物を処分する予定はありますか』の設問から「売却や賃貸を募集している」または「なんらかの処分をしたい」という意向を示す回答を合計すると 39.7%でした。



■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。

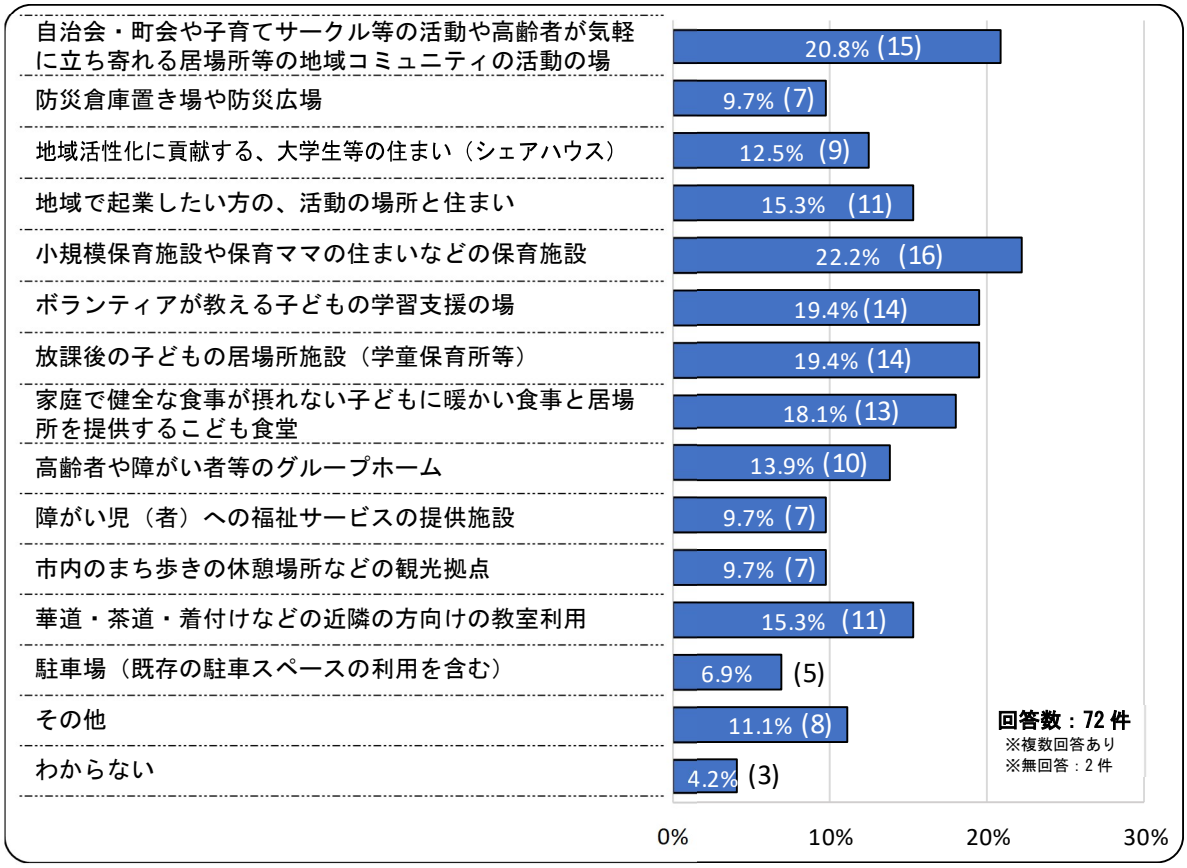


■図表 6-8　空き家等を貸し出すことについて
（資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成 30 年３月）

・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。

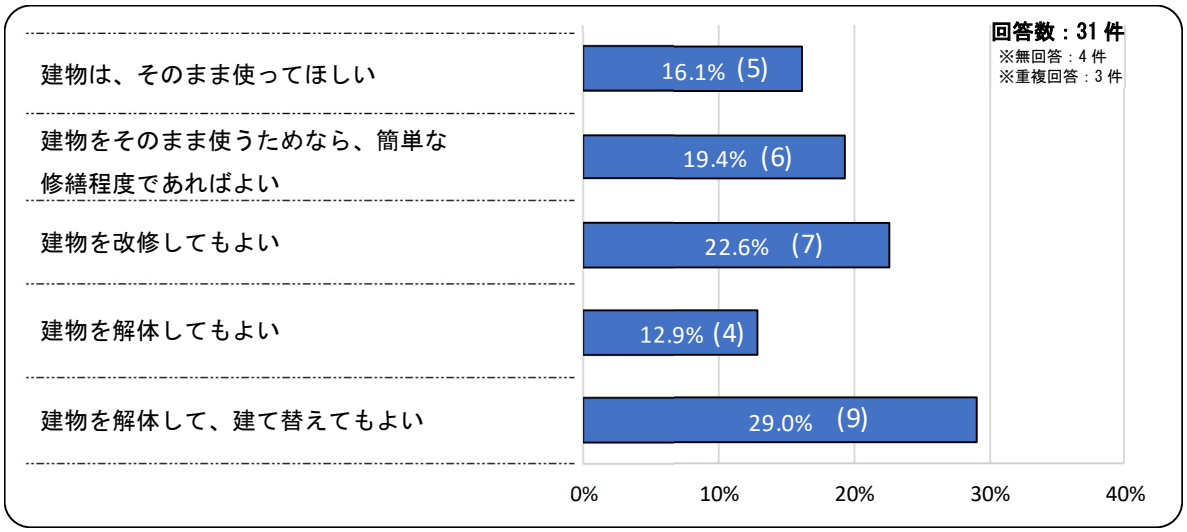


■図表 6-9　貸出す用途について（資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成 30 年３月）

• 地域活用に貸出す場合の建物の改修等について

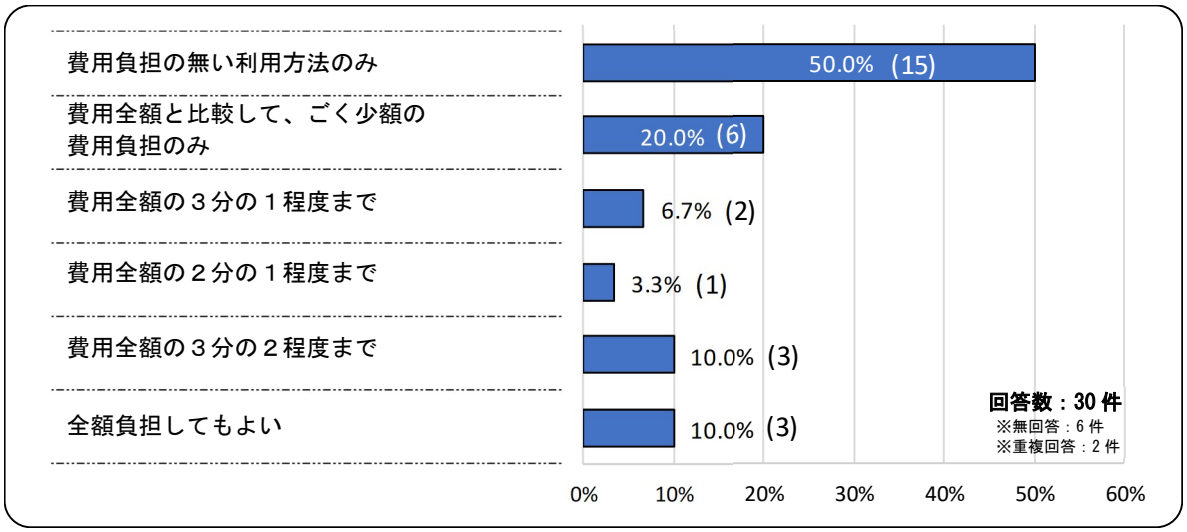
（地域活用について「興味がある」と回答した方のみ）

「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

⑴ 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。

⑴ 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

⑵ 空家等対策計画に関する事項

⑶ 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

⑵ 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。

⑶ 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。

⑷ 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

■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

■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こと	■(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、改修工事に関すること	■(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こと	■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こと	■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こと	■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２年１月１日時点では、市内の空き家等数は787件、そのうち管理不全空き家等と思われる建物は28件で空き家等全体の3.6％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・破損状況等を勘案すると、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や、個人住宅の賃貸流通を進めるための枠組づくり、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な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になります。