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：庁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

⑴ 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＞

□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。

□家を相続する人を決めている。

□家や土地の権利関係を確認している。

□家財道具の処分の方法や費用について考えている。

□空き家等にかかる税金について確認している。

□空き家等のいろいろな利活用方法ついて確認している。

□土地の広さや接している道の条件を確認している。

□家を管理するときのポイントを確認している。

□困った時の相談先を決めている。

⑵ 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

⑴ 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※2） 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※2） 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※2）

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つの規定を設けます。

□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る。

□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る。

□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。

□相続人不明時等の措置

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です

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。

広報　西東京 2019 年４月 15 日号　No. 454

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。

⑵ 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：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。

■具体的な対策

⑴ 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。

⑵ 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組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。

＜参考となる主な取組の例＞

○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）

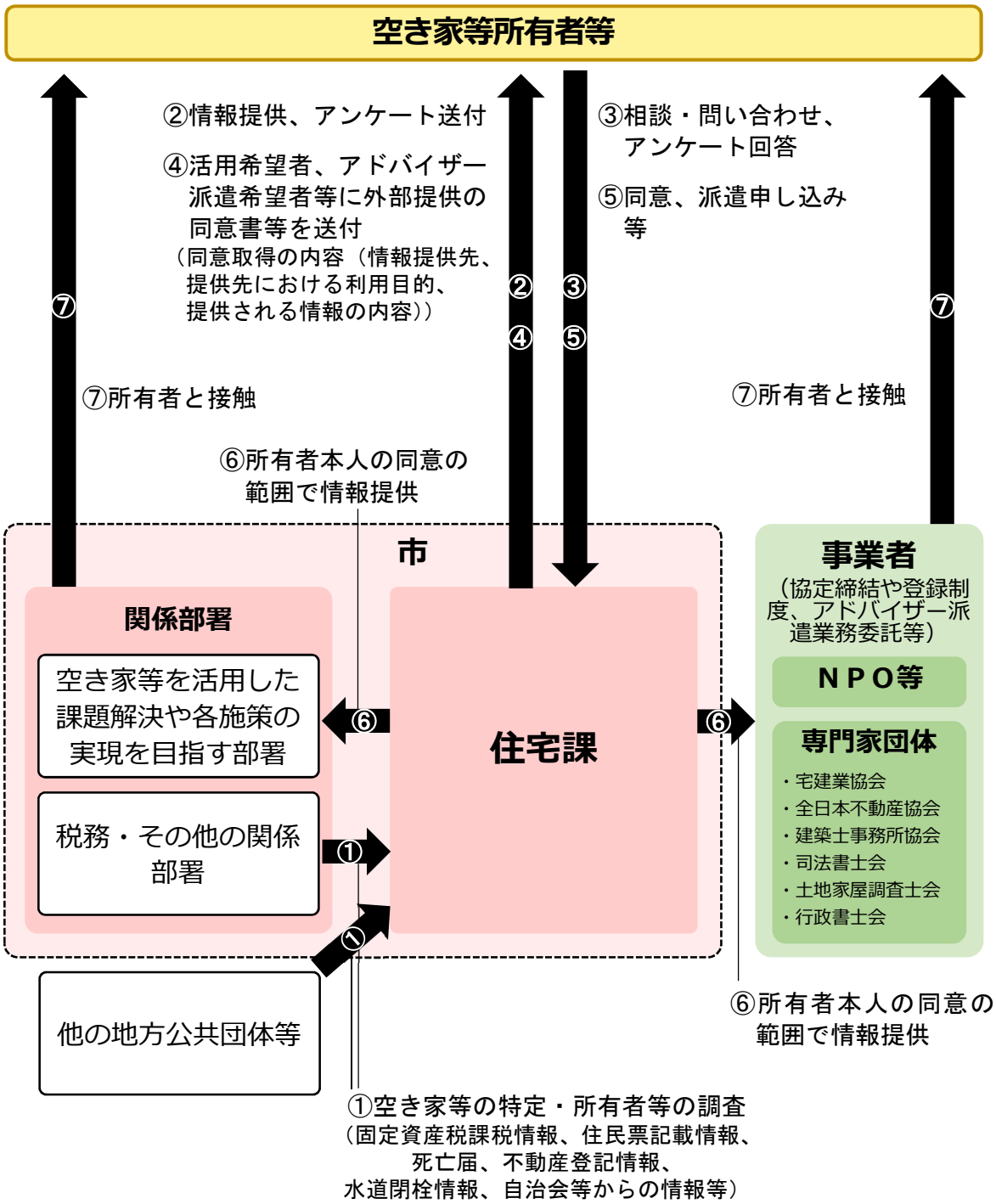
また、空き家等の利活用、流通等に関する相談会やセミナーを開催し、利活用、流通の意識を啓発します。

＜過去に西東京市が主催した相談会やセミナーの例＞

⑶ 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を作ります。

⑷ 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：特定空家等に対する措置その他の特定空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

⑴ 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おいては、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。

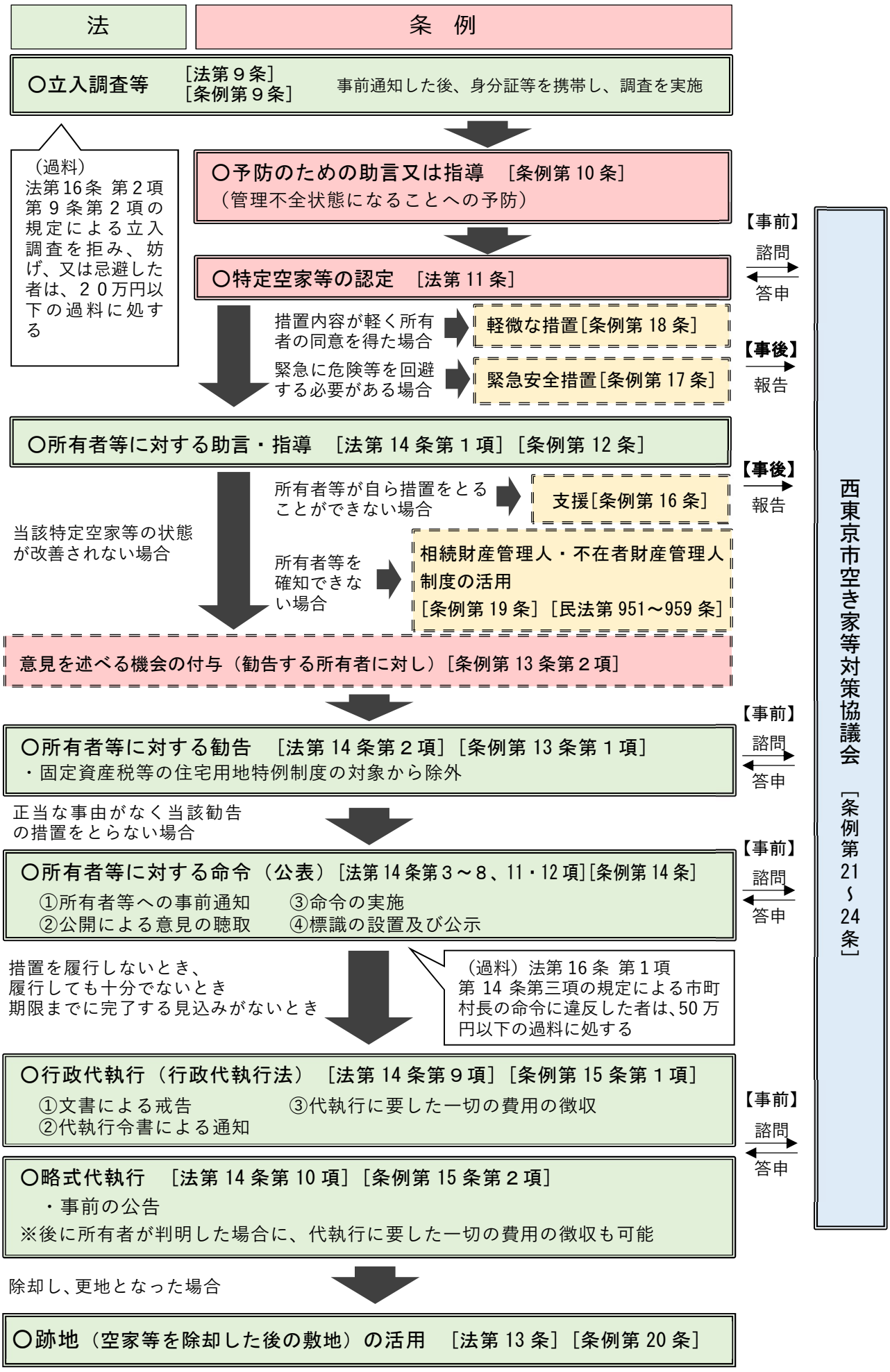
「相続財産管理人制度」

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。

⑵ 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



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	居住中 （空き家等となる可能性のある住宅） 	空き家等（空き家化） 	空き家等の長期化 	早期の管理不全状態 	著しい管理不全状態
具体的な対策	・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。 〈働きかけの例（抜粋）〉 ・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。	**適正管理** ・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。 **利活用** ・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。			・「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。 〈条例に基づいた改善指導〉 ・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	・相談会、セミナーへの参加（予防）	・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）			
役割 地域住民（自治会）	・高齢者の独居世帯に関する情報提供	・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			
役割 ＮＰＯ団体等	・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				
役割 事業者	・相続等への助言や支援	・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			
役割 専門家	・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	・相談会、セミナーの開催（利活用・適正管理）			
役割 市	・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）	・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）			・支援制度の検討（除却） ・条例に基づいた適切な改善指導
役割 所有者等	・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）	・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			・助言又は指導に対する改善措置の実施