

**西東京市
空き家等対策計画（素案）**

令和元年 11 月 20 日版

— 目次 —

本計画で使用する用語の定義	・・・ 1
第1章 空き家等対策の前提条件の整理	・・・ 2
(1) 計画策定の背景と目的	・・・ 2
(2) 計画の位置づけ	・・・ 2
(3) 計画の対象	・・・ 3
(4) 計画の対象地区	・・・ 3
(5) 計画の期間	・・・ 3
第2章 空き家等を取り巻く現状と課題	・・・ 4
(1) 地勢	・・・ 4
(2) 人口の現状	・・・ 5
(3) 将来の人口推計	・・・ 9
(4) 住宅の状況	・・・ 11
(5) 本市における空き家等の状況	・・・ 13
(6) 本市の実態調査の結果	・・・ 16
(7) 現在の空き家等対策の取組状況	・・・ 25
(8) 空き家等対策に係る課題	・・・ 31
第3章 空き家等対策の方針	・・・ 33
(1) 空き家等対策の基本的な方針	・・・ 33
(2) 主体別役割	・・・ 35
(3) 対策を推進するための連携体制	・・・ 36
第4章 空き家等の段階ごとの具体的な対策	・・・ 37
(1) 「予防」(発生抑制)	・・・ 37
(2) 「利活用」	・・・ 38
(3) 「適正管理」	・・・ 41
(4) 「特定空き家等に対する措置」	・・・ 44
(5) 「跡地活用」	・・・ 47
(6) 空き家等の段階ごとにみた基本方針と主体別役割	・・・ 48
第5章 計画の進行管理	・・・ 49
(1) 計画の進行管理	・・・ 49
(2) 計画見直しの考え方	・・・ 49
◆参考資料1◆	・・・ 50
◆参考資料2◆	・・・ 51

【本計画で使用する用語の定義】

空家等	<p>本計画における「空家等」表記は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）に基づく以下の定義とします。</p> <p style="background-color: #e1f5fe; padding: 10px;">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物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く（空家法第2条第1項）。</p> <p>なお、空家法では、長屋・共同住宅の全住戸が空室の場合に限り空家等として扱います。</p>
空き家等	<p>本計画における「空き家等」表記は、「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。）に基づく以下の定義とします。</p> <p style="background-color: #ffe0b2; padding: 10px;">西東京市（以下（市）という。）の区域内（以下（市内）という。）に存する法第2条第1項に規定する空家等をいう。（条例第2条第1号）</p>
空き家	<p>第2章の「空き家等を取り巻く現状と課題」で使用する「空き家」表記は、総務省が実施している「住宅・土地統計調査」での表記名で、以下の住宅をいいます。</p> <p style="background-color: #e2efda; padding: 10px;"> ◆二次的住宅： 別 荘：週末や休暇時は避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅 ◆賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅 ◆売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅 ◆その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。） </p> <p>なお、「住宅・土地統計調査」では、長屋・共同住宅の一住戸の空室も空き家とカウントしています。</p>
特定空家等	<p>そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる空家等をいう（空家法第2条第2項）。</p>
特定空き家等	<p>法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。（条例第2条第2号）</p>

第1章 空き家等対策の前提条件の整理

(1) 計画策定の背景と目的

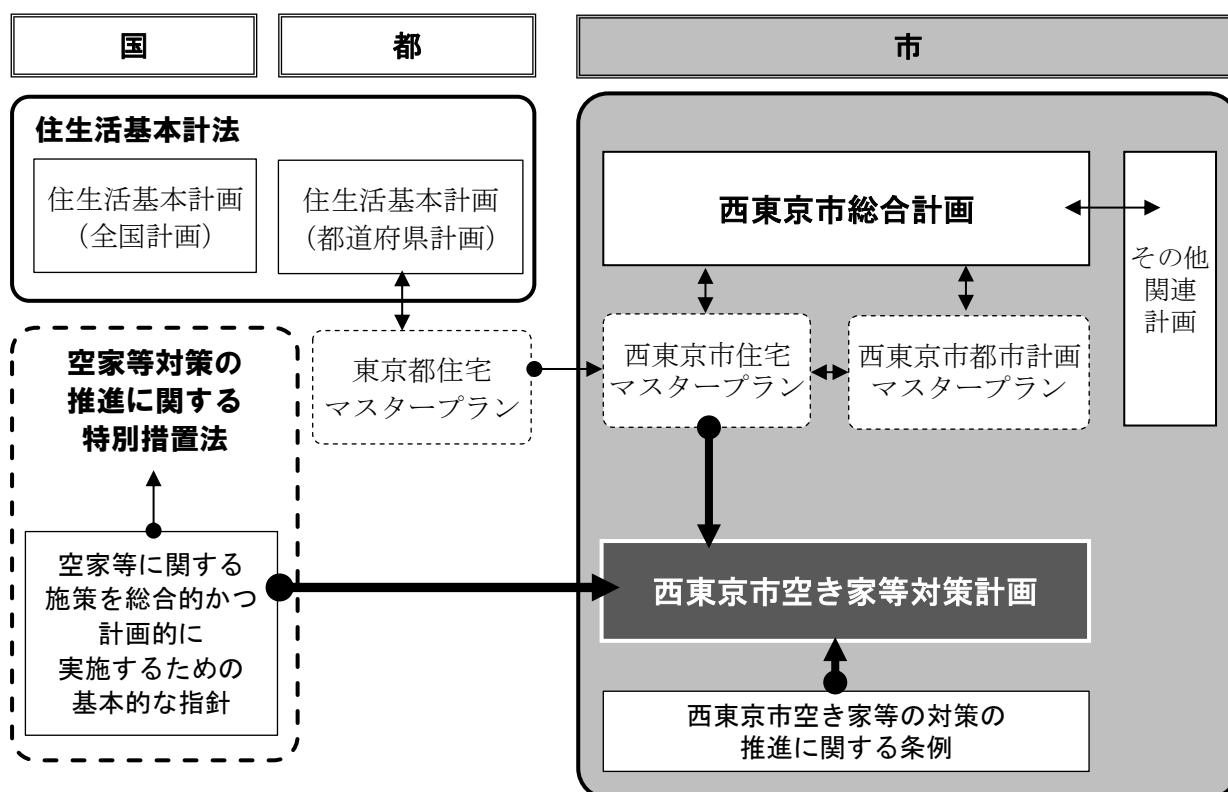
次のような背景から空き家等が増加し、適正な管理が行われていない空き家等が防災、防犯、衛生、景観等の観点から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが考えられます。

- ① 今後の全国的な人口減少や高齢化等の進展
- ② 既存の住宅や建築物の老朽化
- ③ 世帯分離や住まいに関する価値観の変化

そこで、空き家等の発生予防をはじめ、適正な管理や利活用等に関して総合的かつ計画的に推進していくため、空き家等対策計画を策定します。

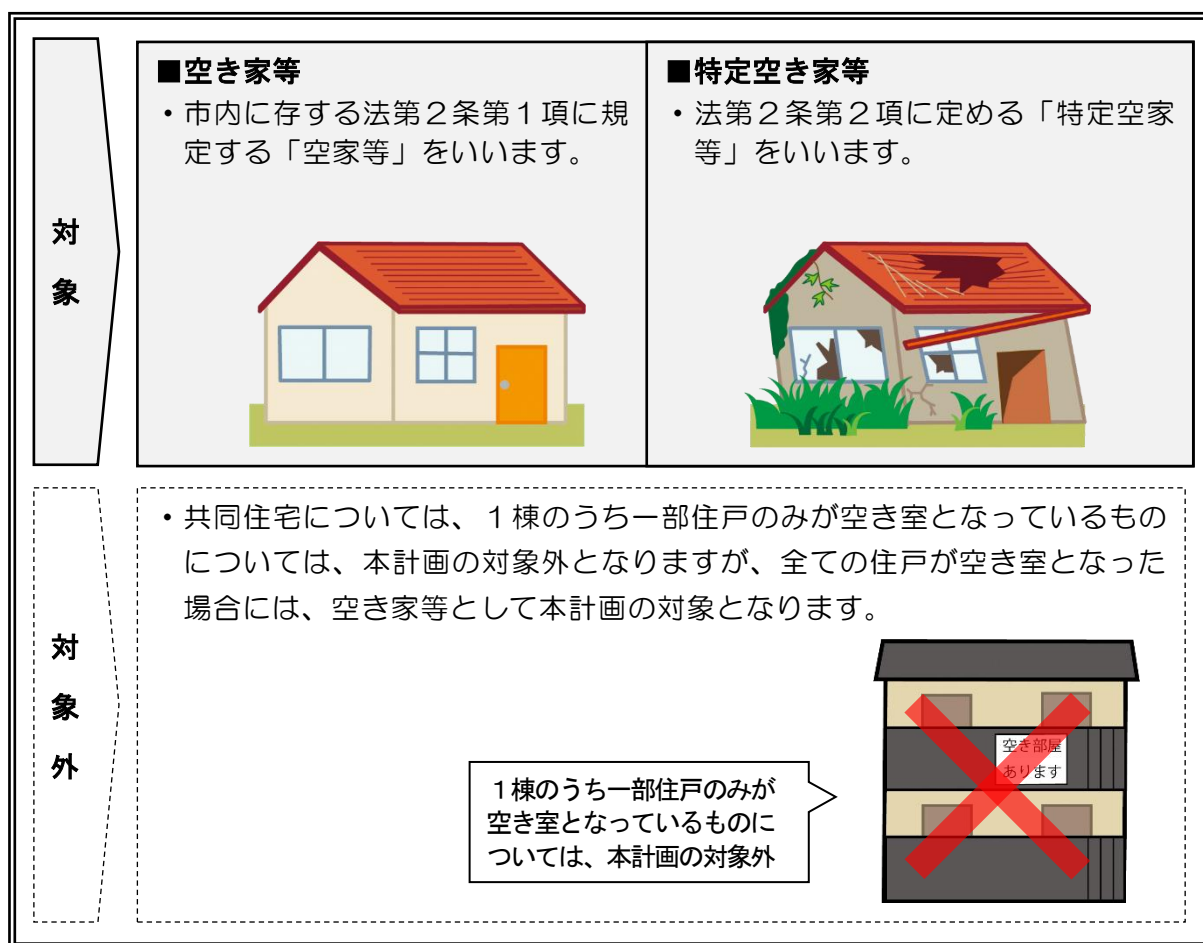
(2) 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に基づく計画であり、国の「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」(以下、「国指針」という。)に即しつつ、本市の上位計画やその他関連する計画等、条例との整合を図り策定します。



(3) 計画の対象 【国指針1：対象となる空家等の種類】

- 本計画の対象とする空き家等は、建築物又はこれに附属する工作物で居住その他の使用がなされていないことが常態（概ね1年以上をいう。）であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）を対象とします。（ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。）
- また、本計画では、空き家等の発生の予防等に関する内容も含むため、将来空き家等になる可能性がある建築物及びその敷地も対象とします。
- なお、空き家等には、共同住宅や長屋で、一部住戸のみが空き室となっているものは含みません。



(4) 計画の対象地区 【国指針1：対象地区】

- 高齢化の進展等の社会情勢の変化に伴い、市内全域において空き家等の発生が増加すると考えられるため、対象地区は市内全域とします。

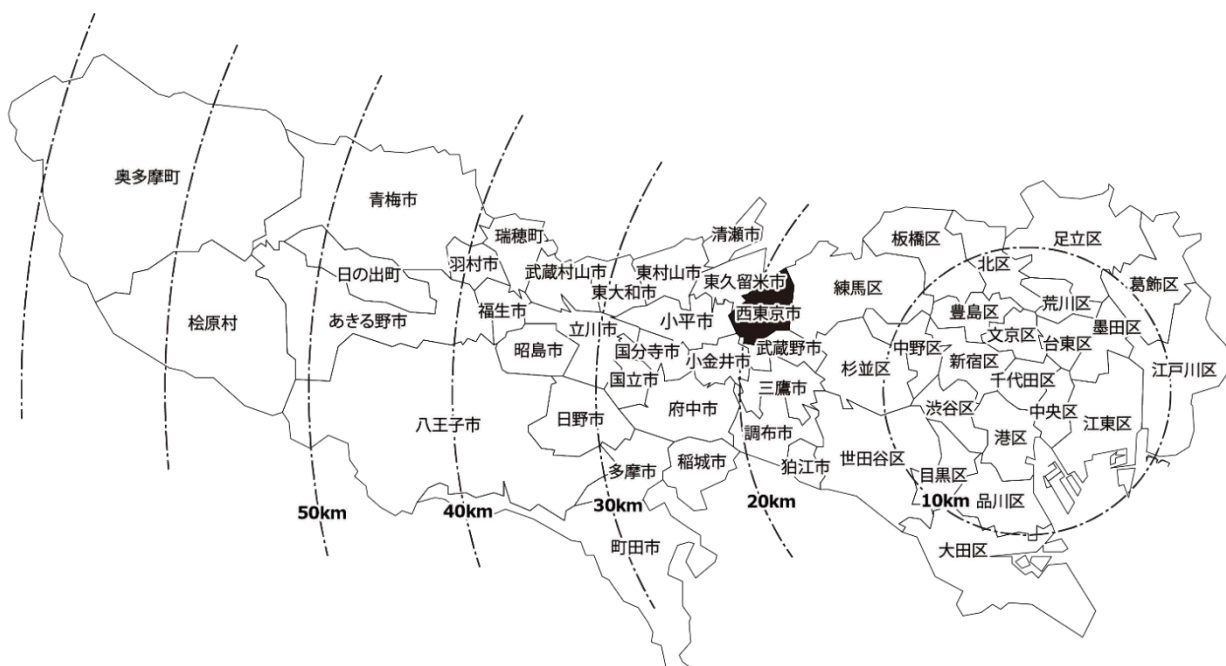
(5) 計画の期間 【国指針2：計画期間】

- 計画の期間は、西東京市住宅マスタープランと整合を図るため令和2（2020）年度から令和5（2023）年度までの4年間とします。
なお、国や東京都の各種施策等の動向や社会経済情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

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 15.75k m²であり、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

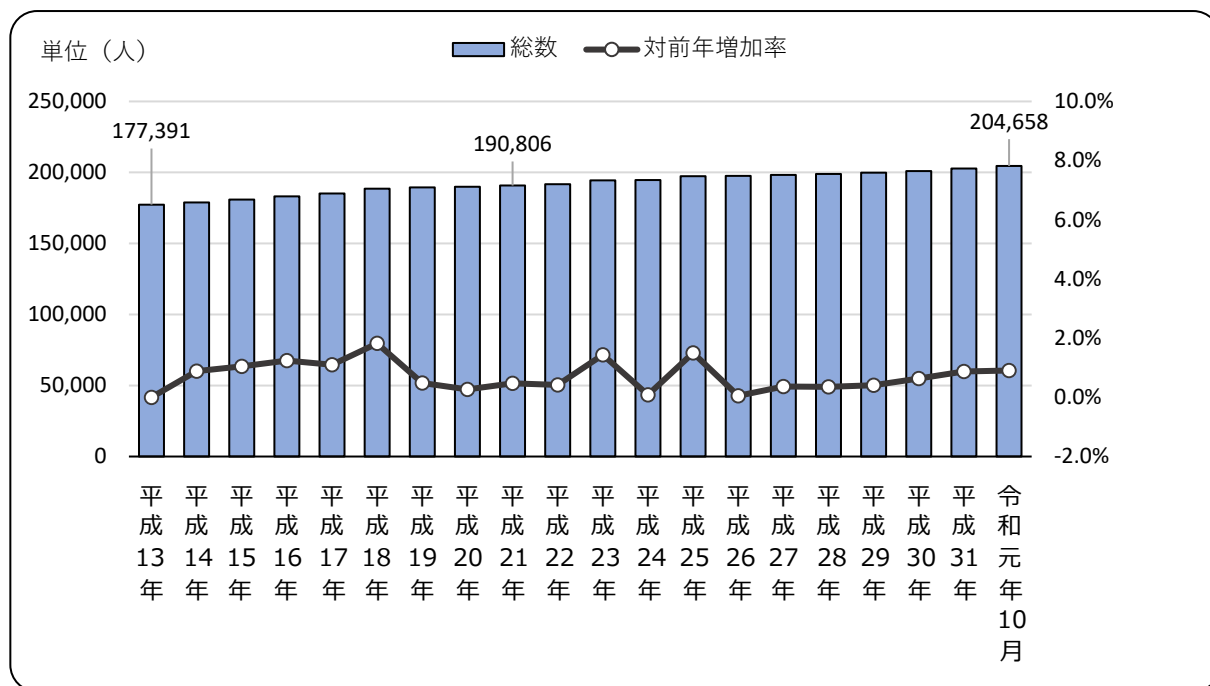
※1 東経・北緯は、世界測地系を使用しています。

※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

①人口

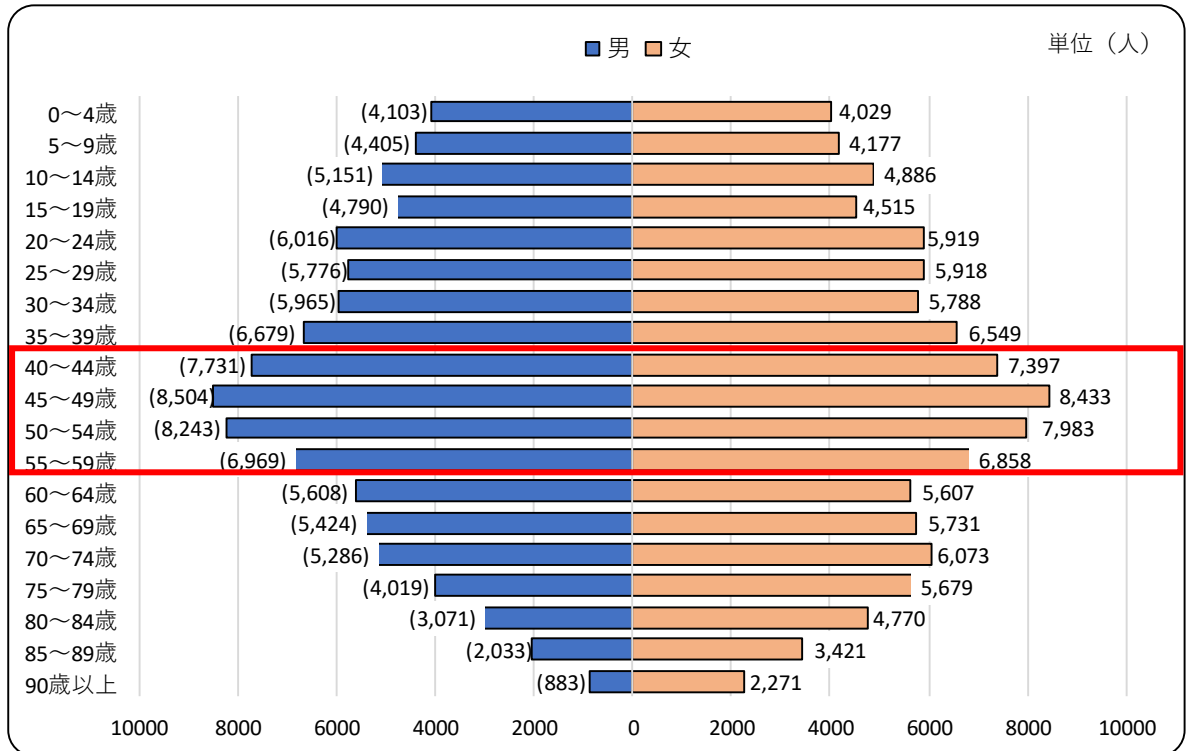
- 本市の人口は、令和元年 10 月 1 日時点で 204,658 人であり、合併時の平成 13 年(18 年前)の 177,391 人と比べ、1.15 倍に増加しています。
- 総人口は平成 13 年度から緩やかな増加を続けています。



■図表 2-1 総人口の推移 (資料: 住民基本台帳人口)

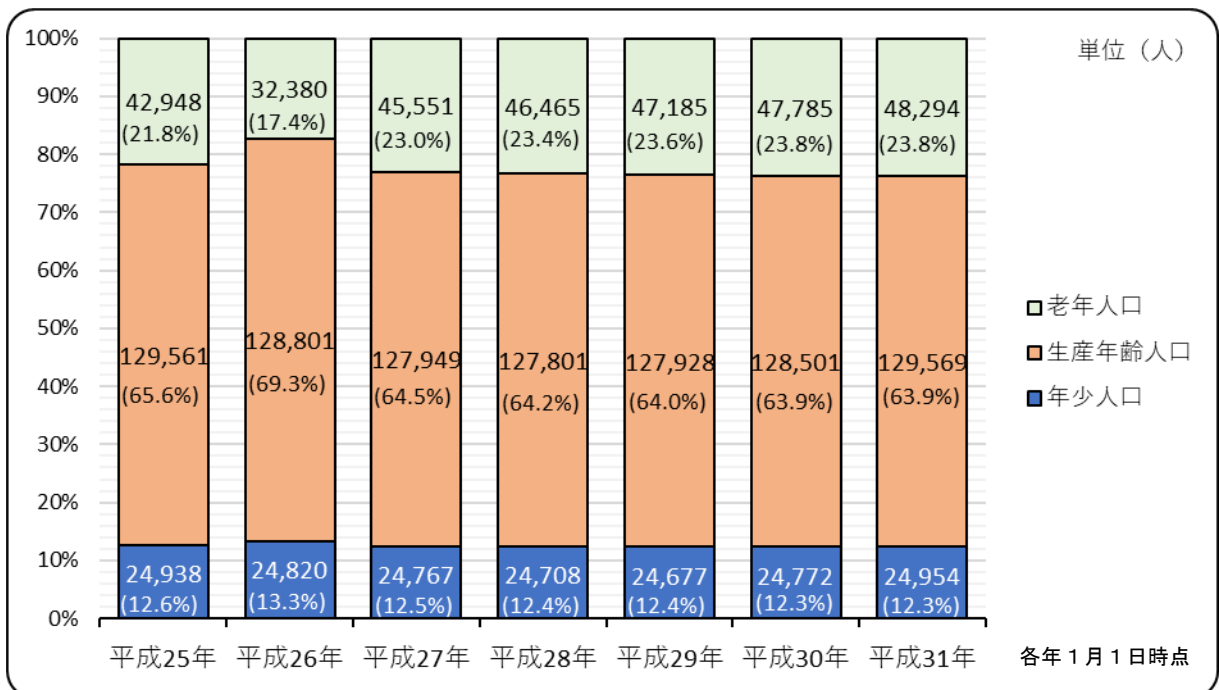
②年齢階層別人口

- 令和元年 10 月 31 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）

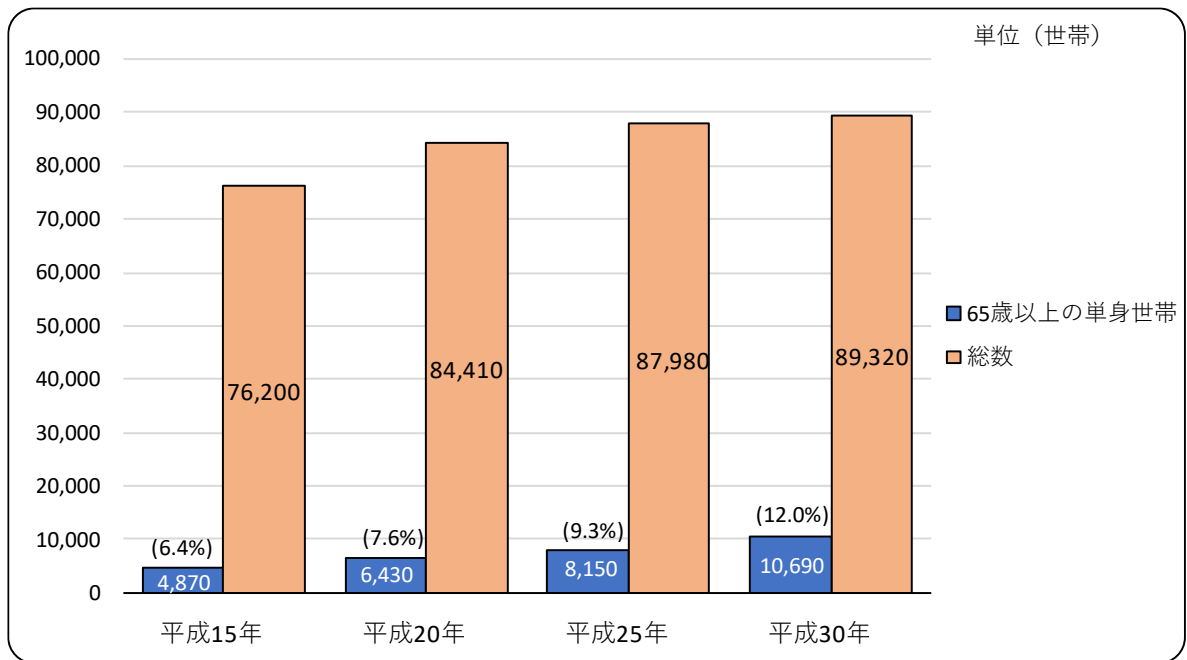
- 平成 25 年から平成 31 年の年齢階層別人口の推移を見ると、生産年齢人口（15 歳～64 歳）の割合が年々低下している一方、老年人口（65 歳以上）の割合が年々上昇しており、平成 31 年では 23.8%に達しています。
- 年少人口（0 歳～14 歳）の割合は年々低下しています。



■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）

③65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）

④単身高齢者世帯数

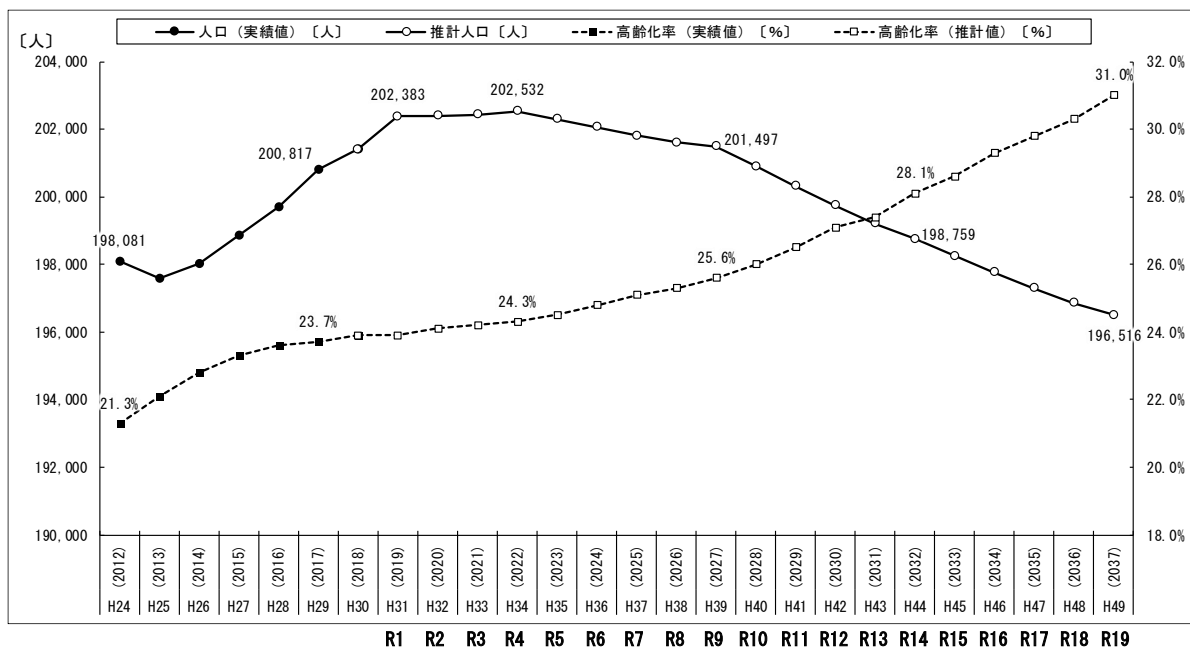
・本市の住宅を所有する単身高齢者の世帯数は7.0%と都内で13番目に多い数となっています。

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)

(3) 将来の人口推計

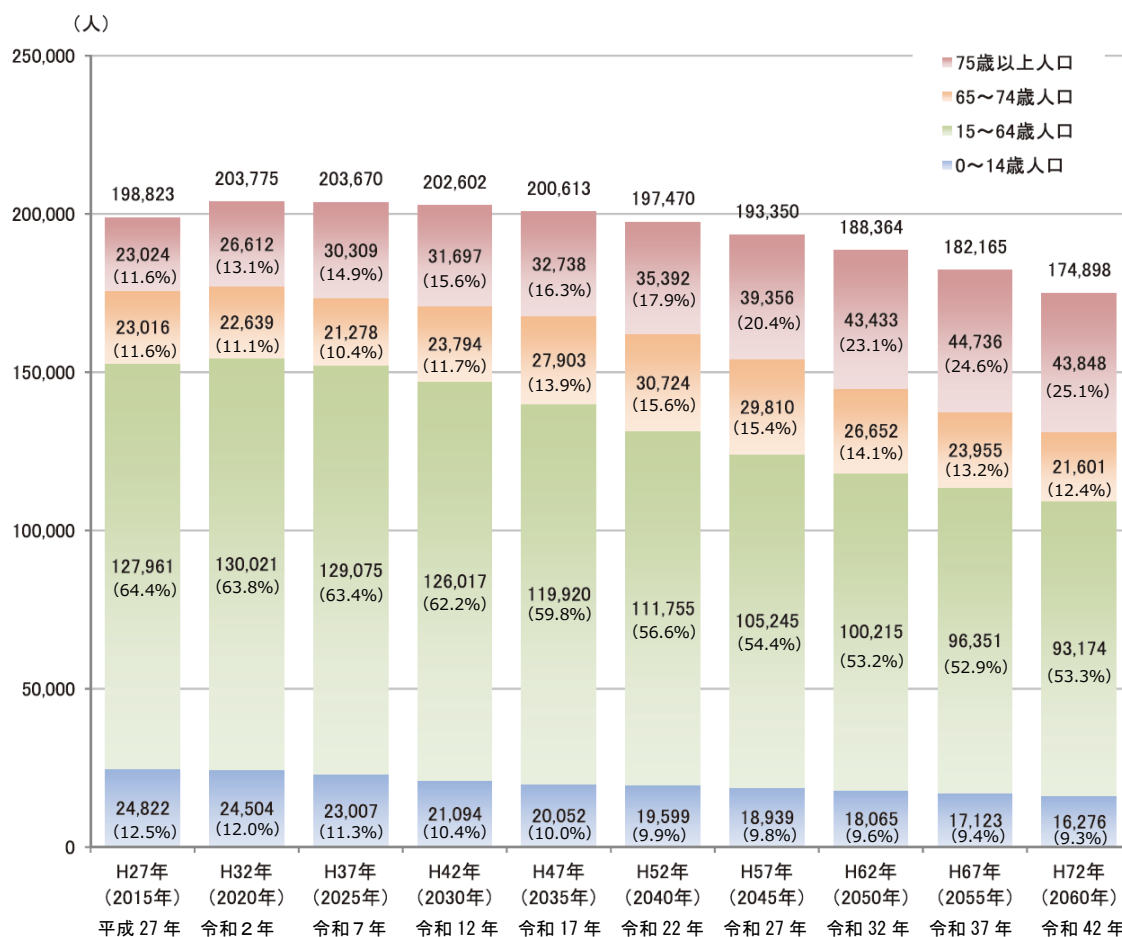
- 市の独自推計では、令和 4（2022）年をピークとして、その後、人口はゆるやかに減少し、令和 11（2029）年までは 20 万人を少し超えた程度で推移しますが、その後、減少すると推計されます。
- 高齢化率は増加していき、令和 19（2037）年には 31.0%に達すると推計されます。



■ 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 歳人口比は 11.0%減少する一方で、75 歳以上人口は 13.5%増加し、平成 27（2015）年の 2.5 倍の構成比になると推計されます。



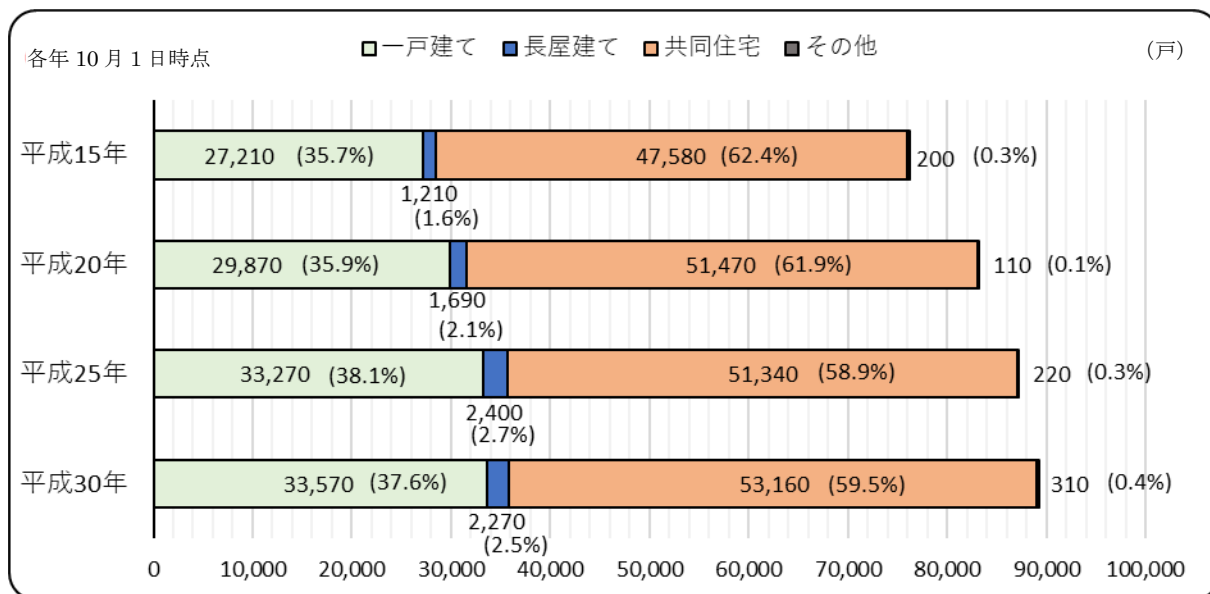
■図表 3-2 独自推計による年齢階層別の将来推計人口

(資料：平成 28 年西東京市人口ビジョン)

(4) 住宅の状況

①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。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)

(戸)

区分	平成15年		平成20年		平成25年		平成30年	
	戸数	合計	戸数	合計	戸数	合計	戸数	合計
一戸建て	持ち家	23,180	26,560	30,180	30,890			
	借家	2,030	1,760	1,600	1,120			
長屋建て	持ち家	560	800	1,290	1,070			
	借家	450	620	880	710			
共同住宅	持ち家	8,090	11,530	13,280	14,890			
	借家	36,880	38,010	35,700	36,230			
その他	持ち家	60	0	100	90			
	借家	40	50	100	30			

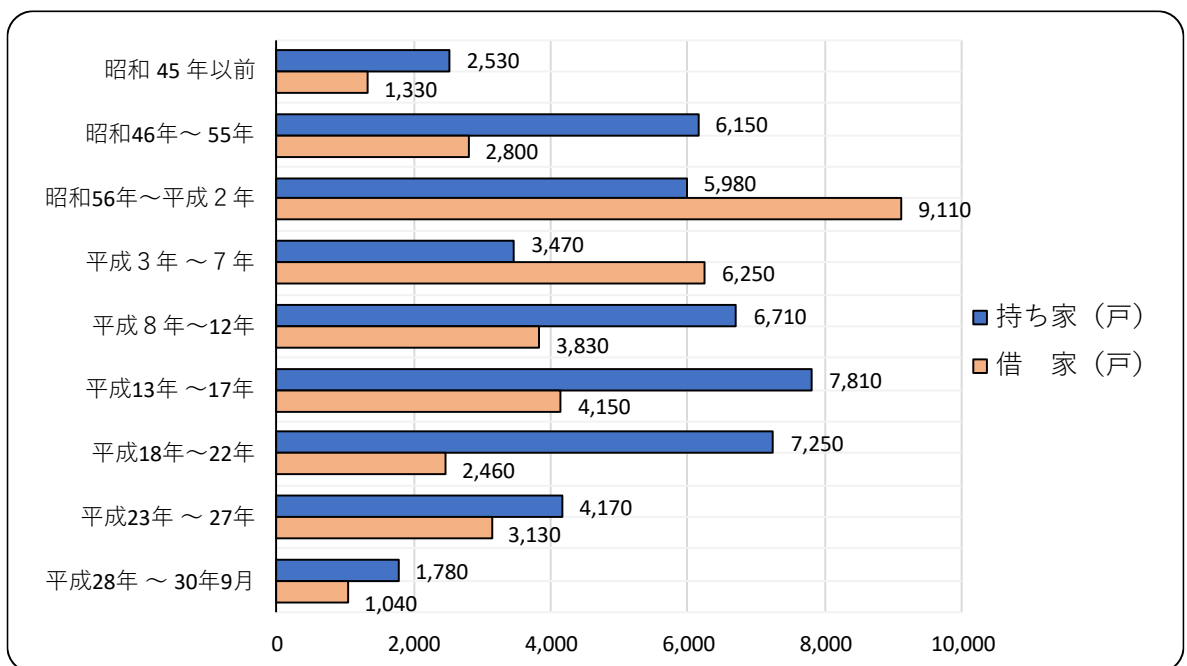
■図表 4-2 住宅の所有と建て方別の推移

(資料：平成15年、20年、25年、30年住宅・土地統計調査)

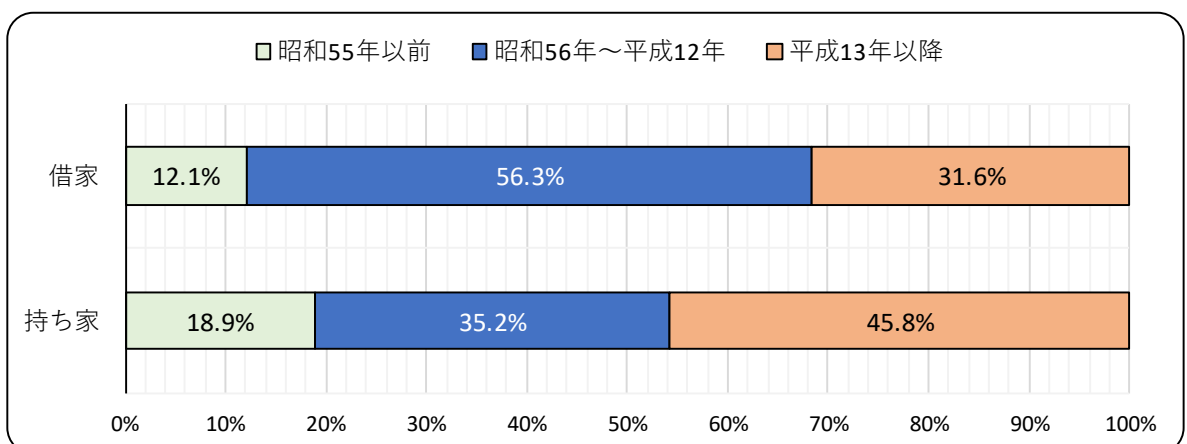
②住宅の建築時期

- 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。

※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。



■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）



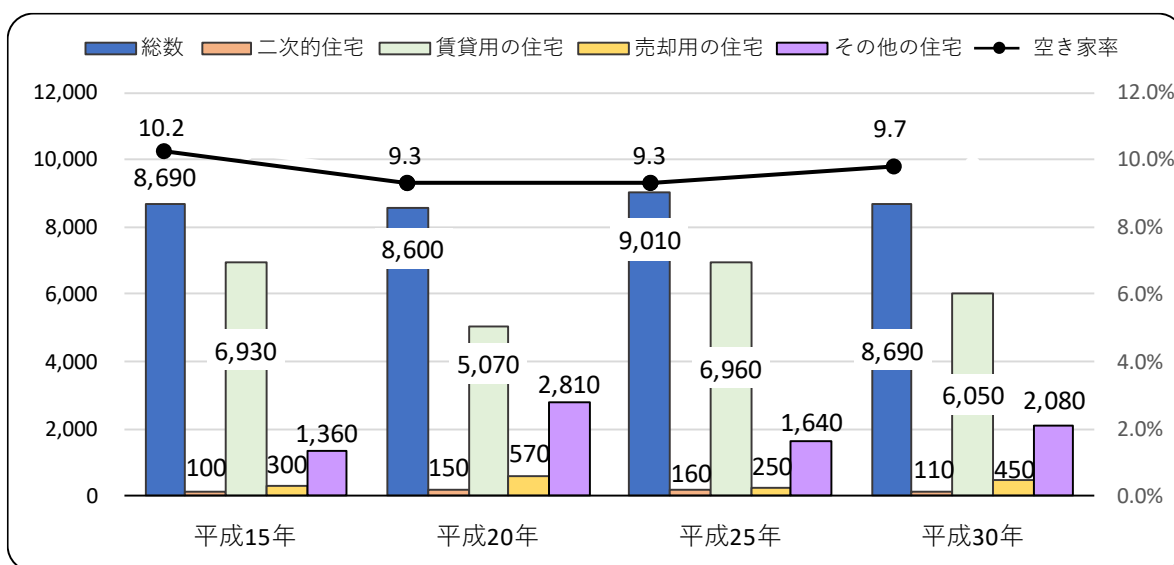
■図表 4-4 住宅の建築時期（3 区分）（資料：平成 30 年住宅・土地統計調査）

(5) 本市における空き家等の状況

① 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。

※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。

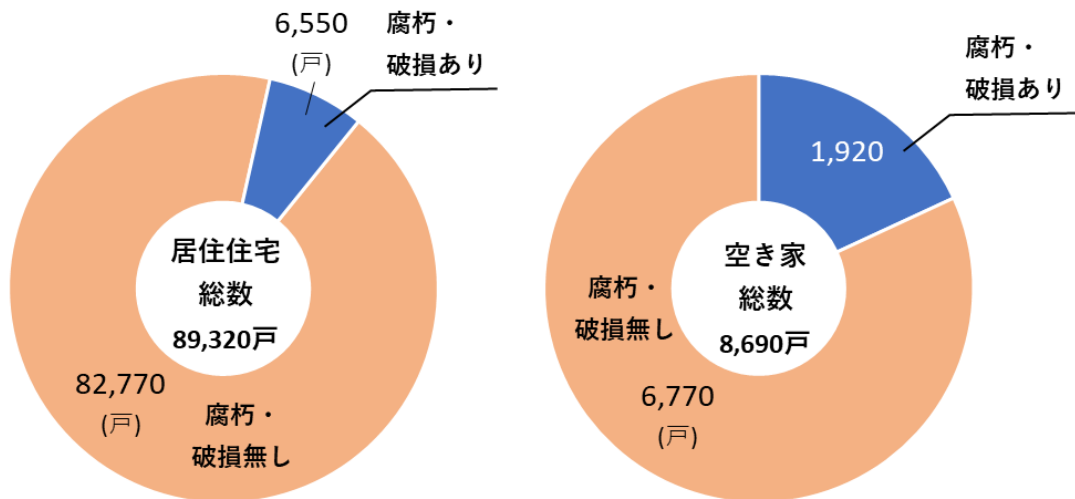


■ 図表 5-1 空き家数の推移（資料：平成15年、20年、25年、30年住宅・土地統計調査）

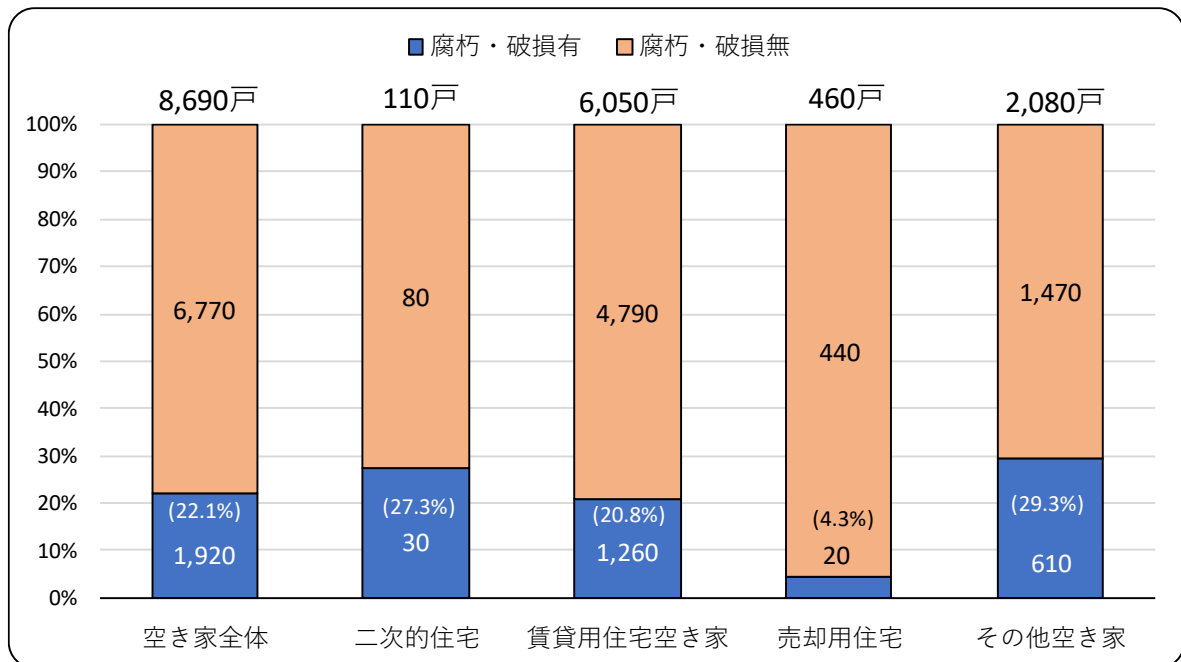
※統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。（市区町村は、1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章）

②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。

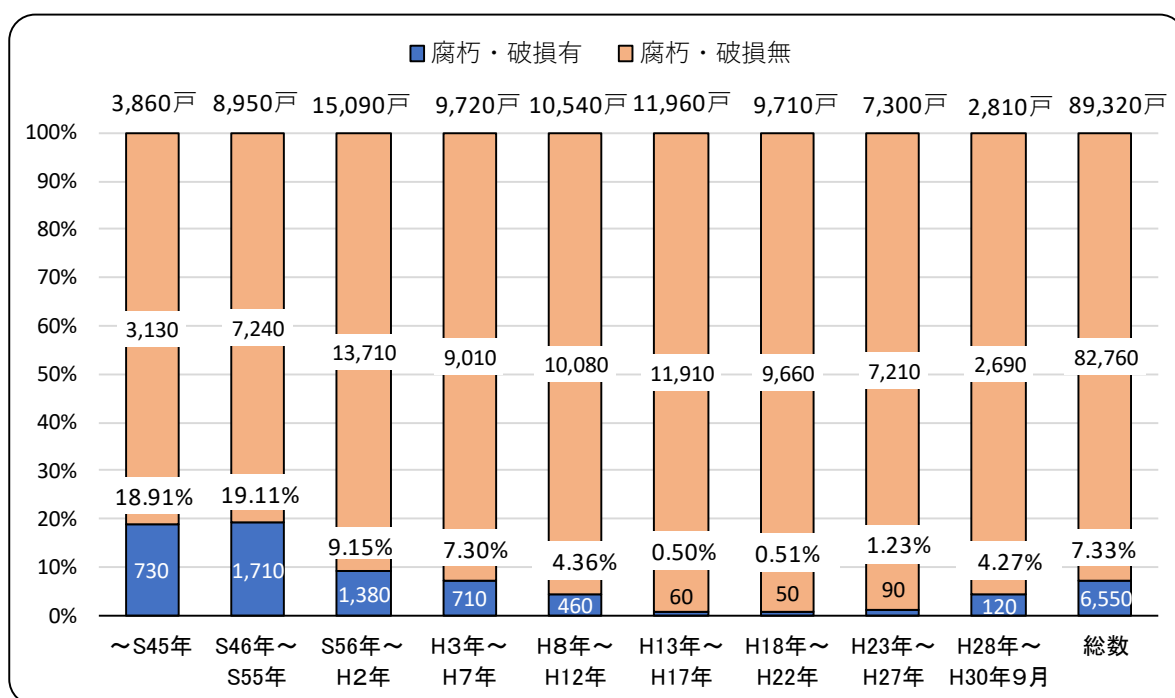


■図表 5-2 腐朽・破損の有無（資料：平成 30 年住宅・土地統計調査）



■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)

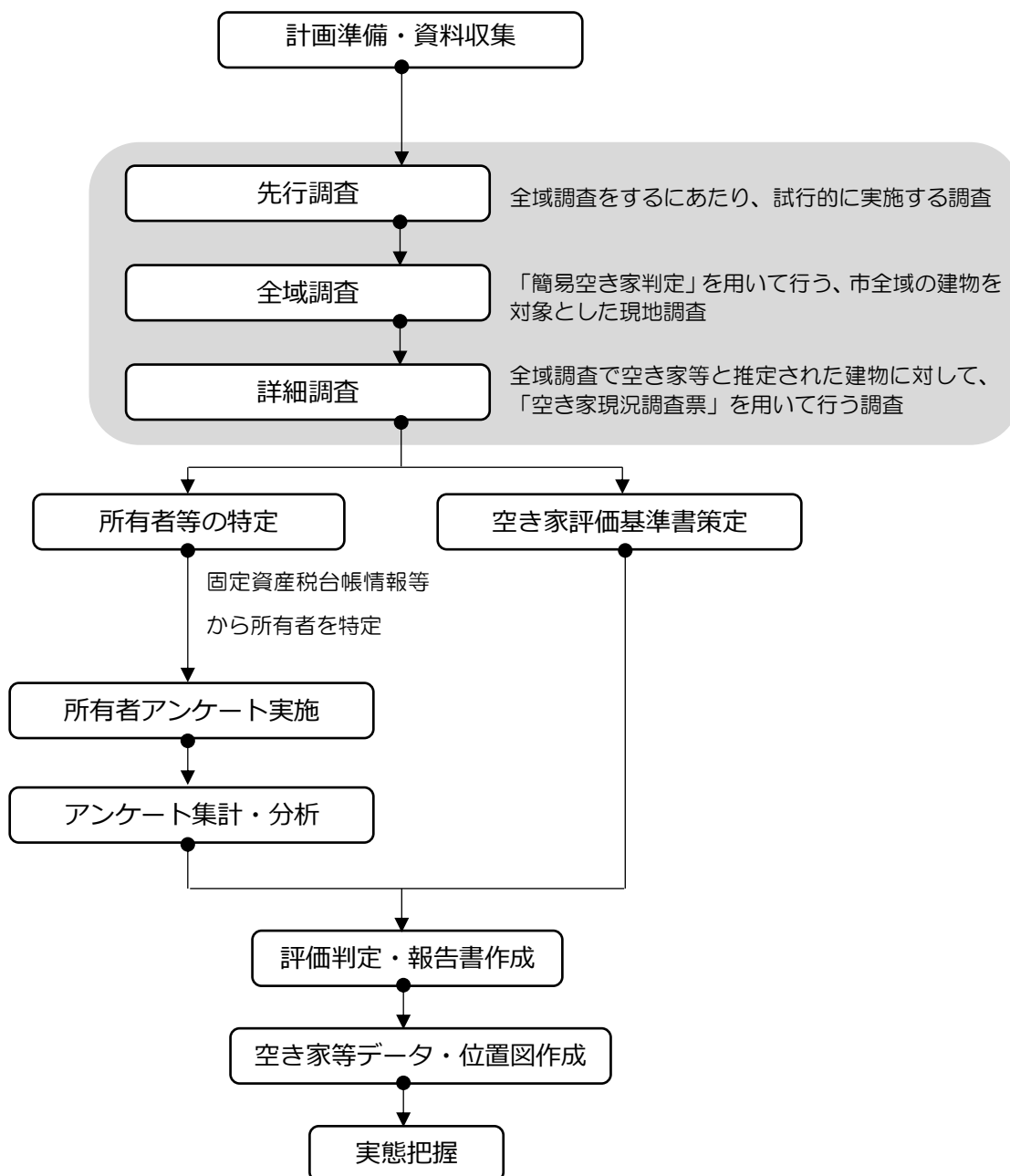
(6) 本市の実態調査の結果 【国指針3：空家等の調査に関する事項】

①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、空き家等と想定される建物を669件確認しました。

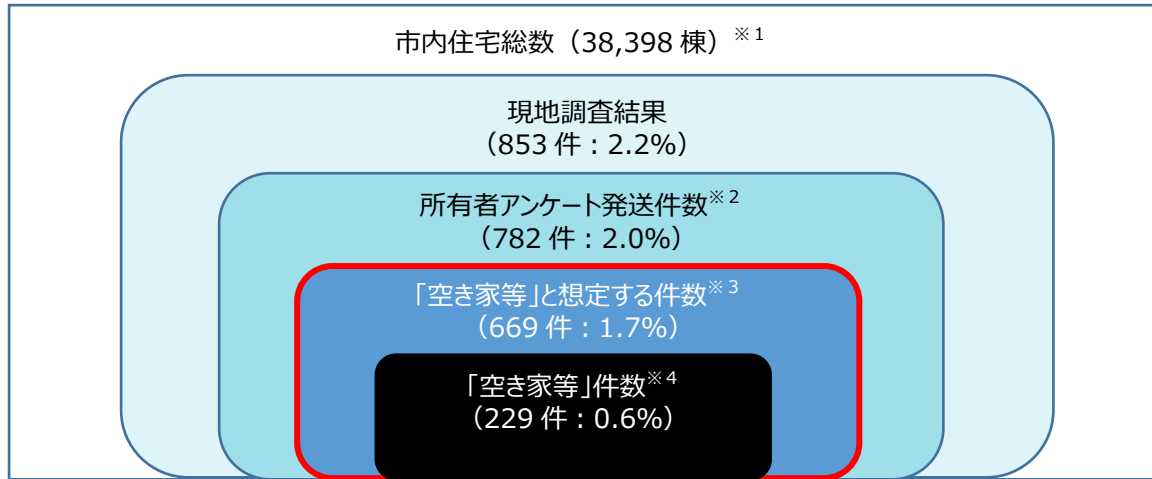
平成26年度に全面施行された空家法に基づき、既存の住宅ストックとして重要な役割を果たす空き家等の実態調査を行い、現在及び将来的に当該空き家等をどのように処遇する考えであるかを把握し、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するための基礎データとします。

<調査フロー>



■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」：「統計にしようきょう（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

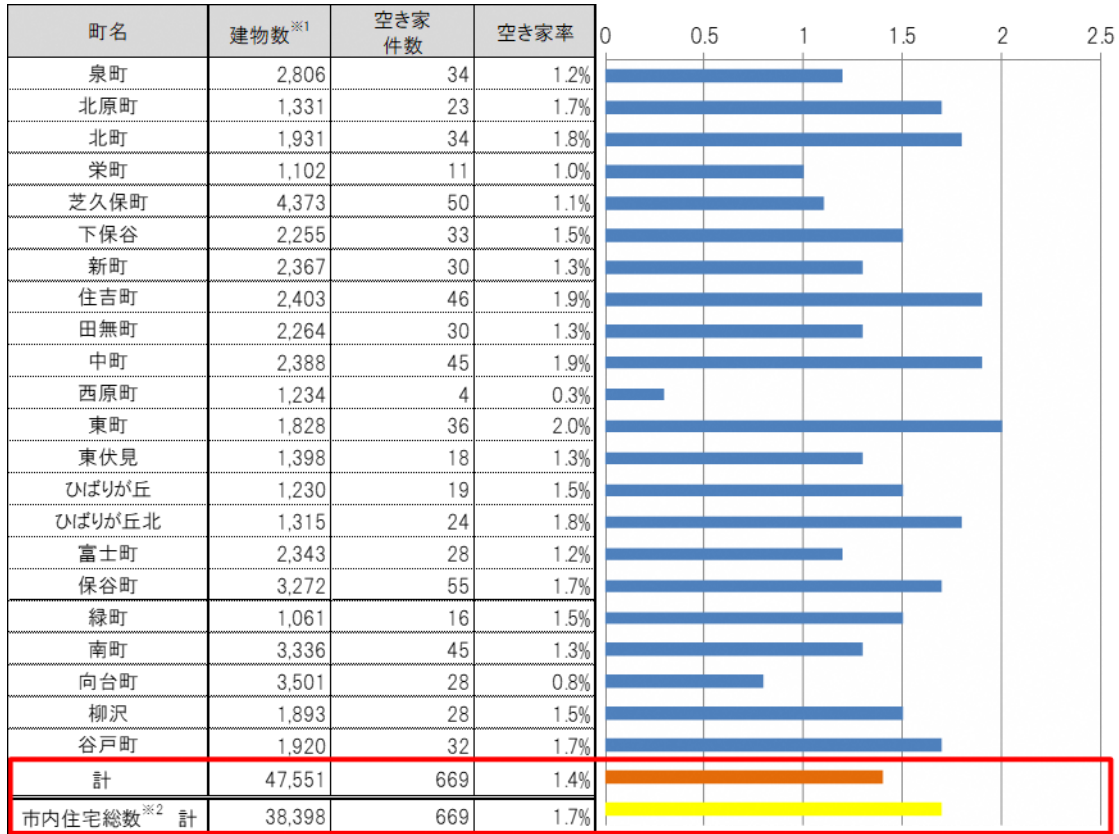
※1 「所有者アンケート発送件数」：所有者情報の特定後、発送先と空き家住所が一致し、かつ現地再調査を実施した結果、居住の可能性があると思われる建物を除外した件数

※1 「空き家等」と想定する件数：アンケート回答の内、「空き家」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

※1 「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

■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。



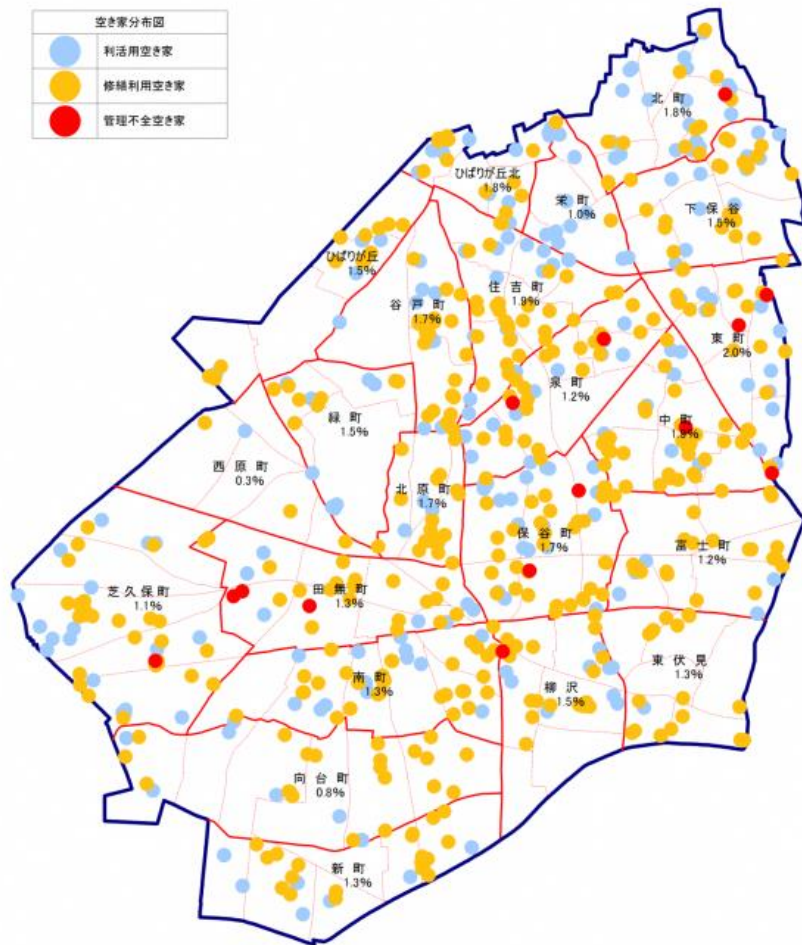
※1 「建物数」は住宅地図から建物形状のあるものを計上、公共公益施設、附属建物等含む(市内全棟:47,551棟)

※2 「市内住宅総数」は「統計にしよう(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）

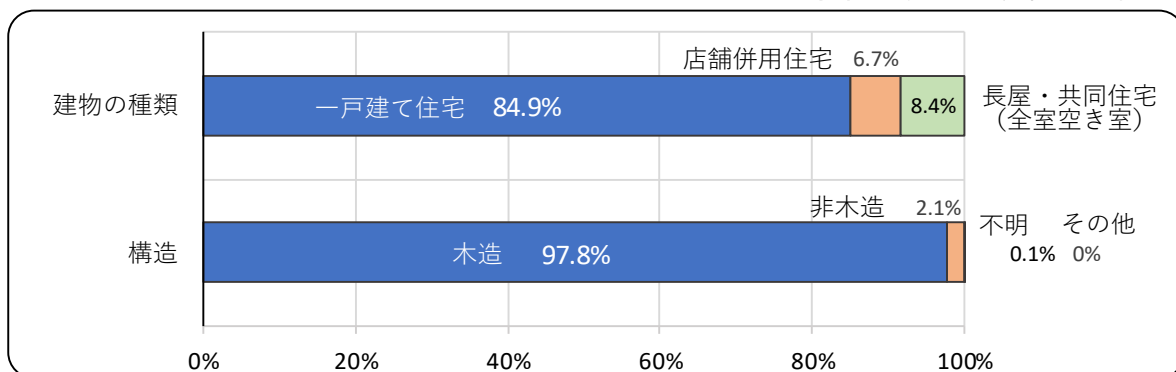
- 空き家等の分布を図上で示した結果、市全域での分布が見られることが分かりました。



■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。

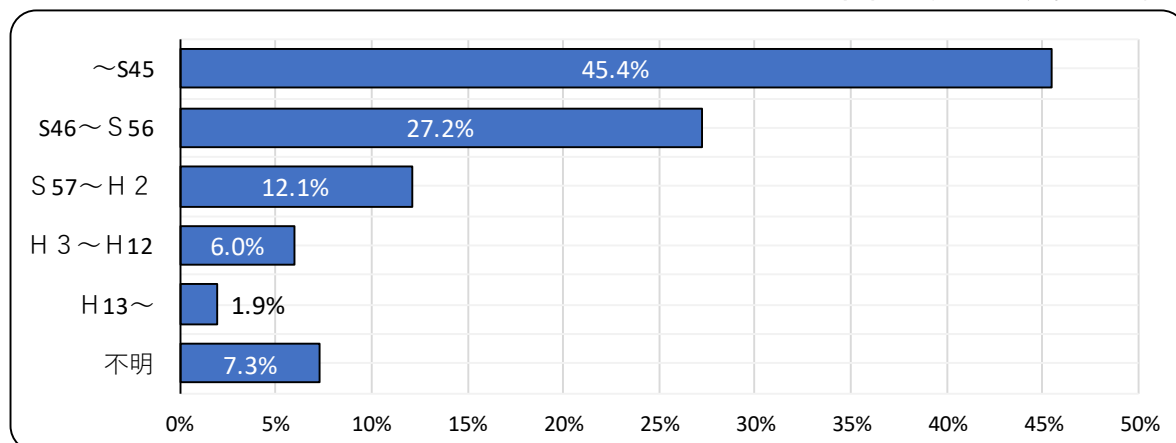
(空き家等と想定される建物：669 件)



■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)

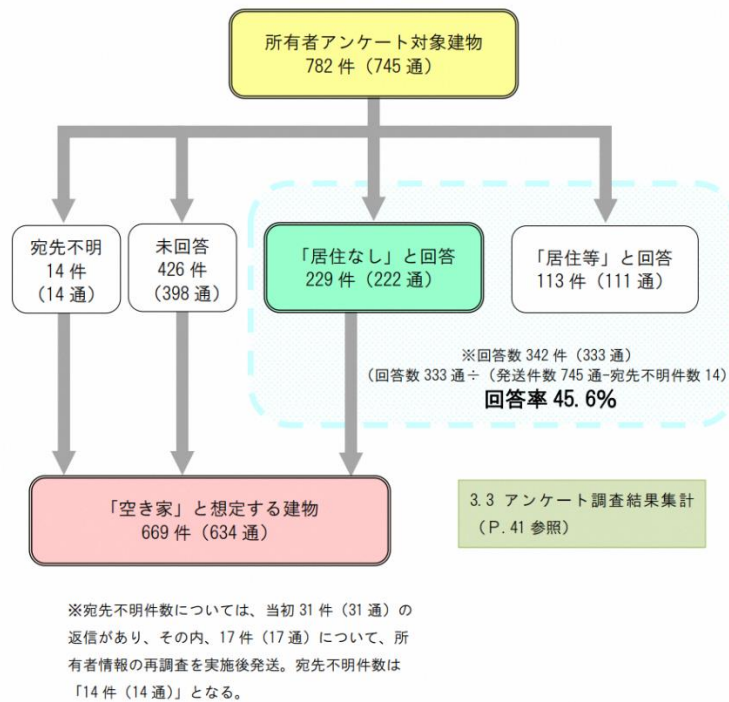


■図表 6-4 建築年 (資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成 30 年 3 月)

■所有者アンケート調査結果

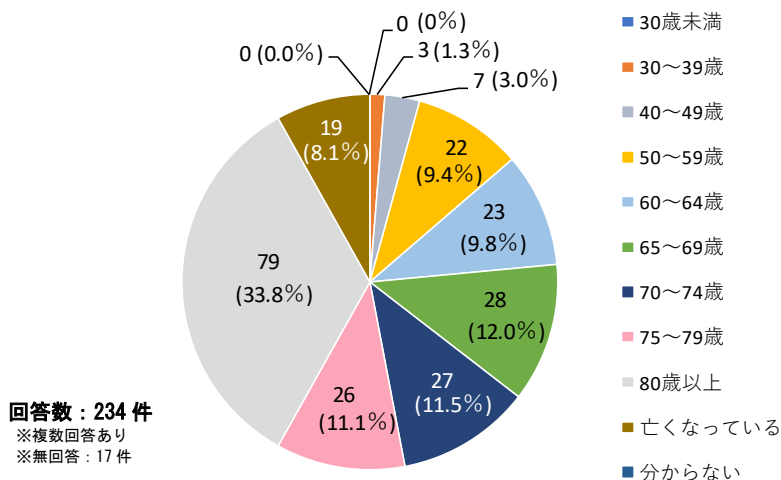
- 宛先不明 14 通を除く **731 通** のアンケート発送に対し、**333 通** の回答があり、有効回答率は 45.6%となりました。

※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

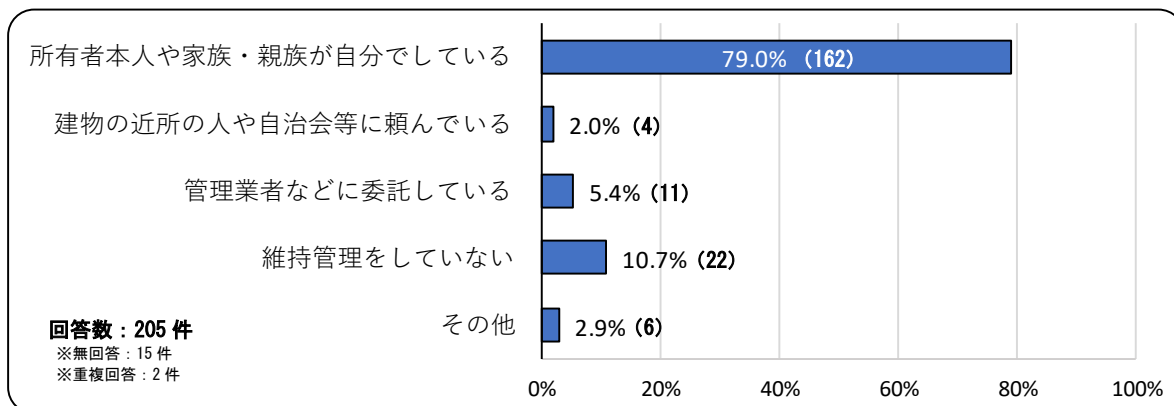
「建物の所有者の方の年齢について、共有者の方も含めて教えてください。」の設問から「80 歳以上」が 33.8%で最も多い回答でした。



■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

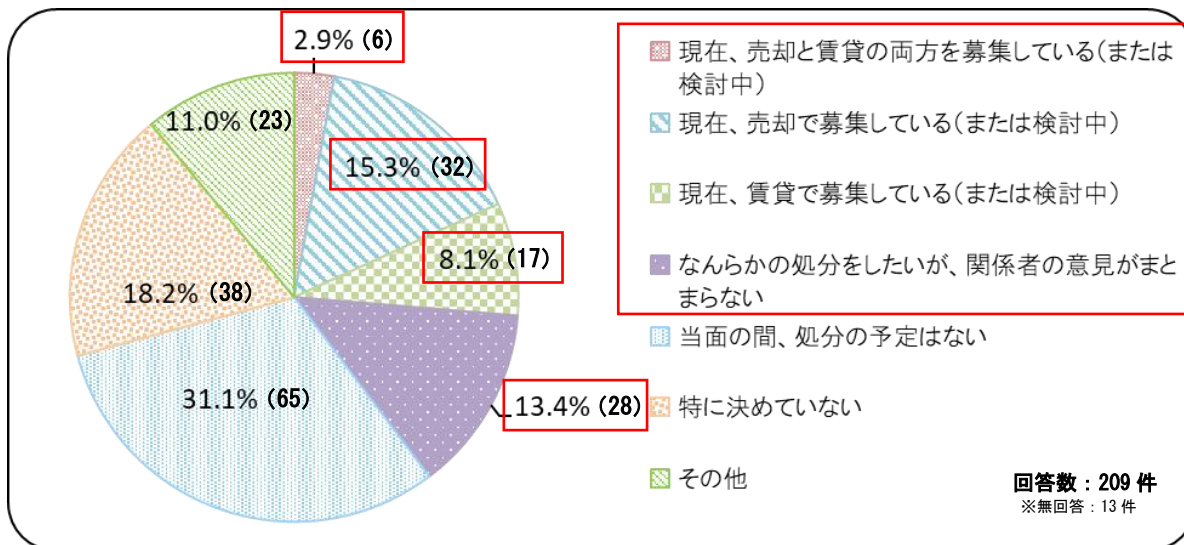
「建物又は敷地の維持管理はどのようにしていますか。」の設問から「所有者本人や家族・親族が自分でしている」が79.0%で最も多い回答でした。



■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

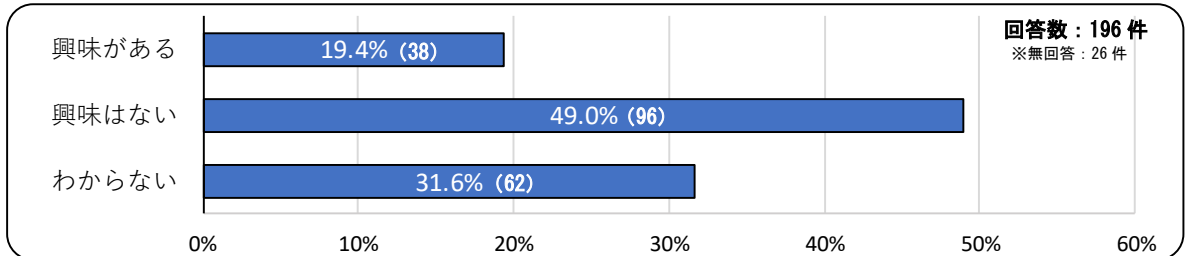
『その建物を処分する予定はありますか』の設問から「売却や賃貸を募集している」または「なんらかの処分をしたい」という意向を示す回答を合計すると39.7%でした。



■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。

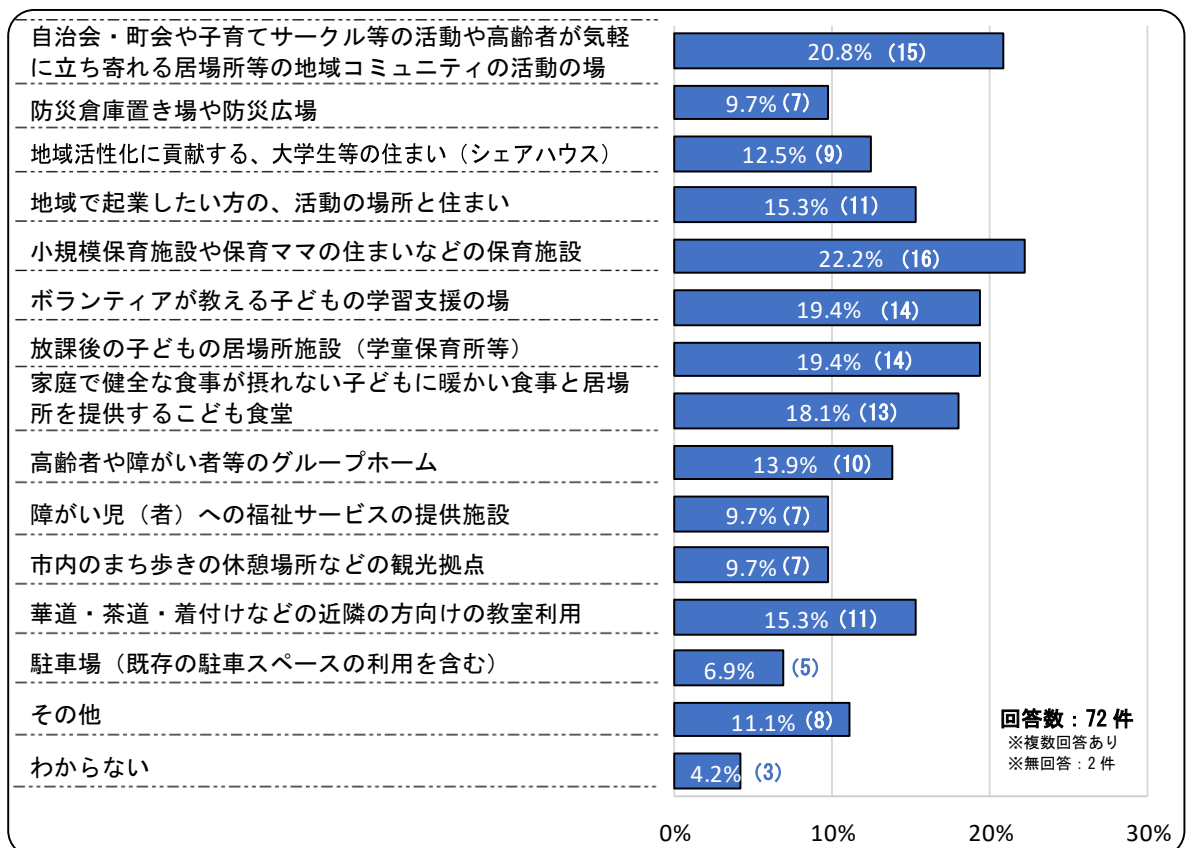


■図表 6-8 空き家等を貸し出すことについて
(資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成30年3月)

・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。

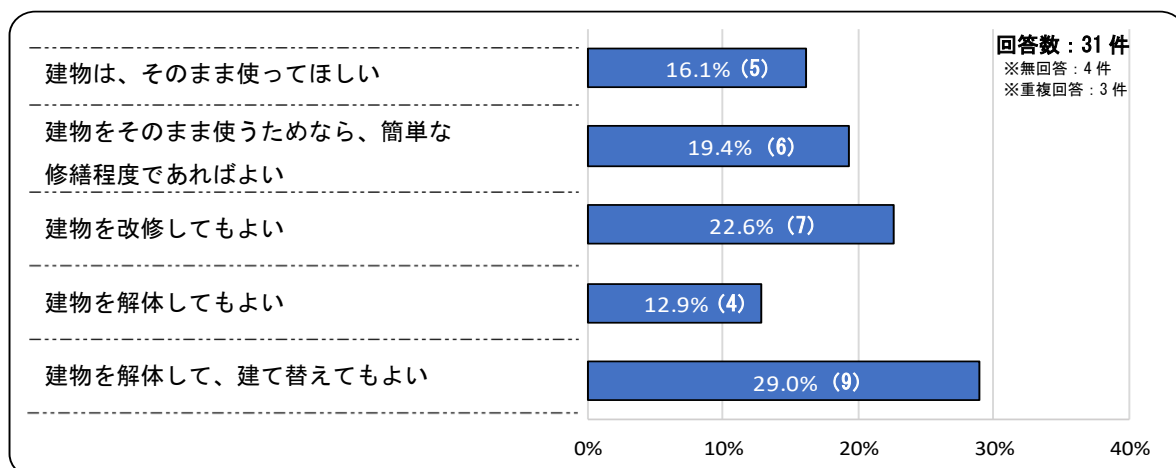


■図表 6-9 貸出す用途について (資料：西東京市空き家実態調査報告書 平成30年3月)

・地域活用に貸出す場合の建物の改修等について

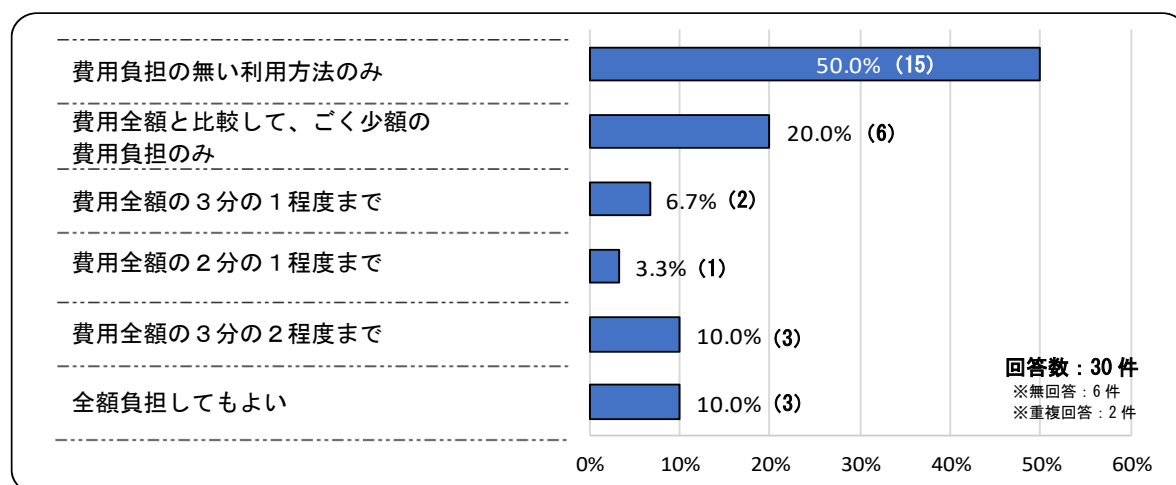
(地域活用について「興味がある」と回答した方のみ)

「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

①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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 空家等対策計画に関する事項
- (3) 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

②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みを追記するなど、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。

③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。

④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

■空き家再生等推進事業 [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、総合的かつ計画的な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.15~23 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事	■(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、改修工事に関する事	■(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事	■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事	■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事	■東京土地家屋調査士会田無支部

■西東京市統合型地理情報システム (GIS) 導入 [平成 31 年 3 月から]

市は、統合型地理情報システムを導入することで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、令和元年 10 月 1 日時点では、市内の空き家等数は 772 件、そのうち管理不全空き家等と思われる建物は 25 件で空き家等全体の約 3%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、本条例独自の規定として、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、空き家等の問題に適切に対応するため、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であると認められ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。

(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に少子高齢化に伴う人口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、除却を行わない要因として、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も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・破損状況等を勘察すると、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サービスを選択できる仕組みや、個人住宅の賃貸流通を進めるための枠組みづくり、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計画や施策といった取組が必要であり、全国でも行われています。

■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ことから、将来その住宅が空き家等になる可能性が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まっていることがわかりました。(p.21参照)

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、老朽化が進み、管理不全な空き家等も複数見られています。(p.19参照)

こうした背景を踏まえ、空き家等対策に係る課題は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化の防止が必要となります。

課題②

- ・空き家等を貸出したり売却したりする意向がある（悩んでいる）所有者等に対して、意向を実現する仕組み作りが必要となります。

課題③

- ・旧耐震基準の空き家等が7割を超えていることから、空き家等が放置され、管理不全状態にならないような対策が必要であり、またその位置情報の把握も必要となります。

課題④

- ・著しい管理不全状態、所有者不明空き家等への対応が必要となります。

課題⑤

- ・空き家等を除却した所有者等に対して、その跡地の活用に関する情報の提供や経済的支援を行う必要があります。

第3章 空き家等対策の方針 【国指針1：空き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」が策定しており、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まいります。

本計画の策定は、計画に基づき市が空き家等対策を行い、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、上記の「西東京市住宅マスタープラン」の目標の一つである「誰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」の達成に寄与することを目的としております。

しかし本市において、平成29年に行った空き家実態調査により、管理が不十分な空き家等が14件と把握しておりましたが、調査データを更新した結果、令和元年10月時点では25件に増加していることがわかりました。このように、空き家等が更に増加することは今後予想される高齢化の進展等からも明確であり、周辺的生活環境や景観へ影響を与える空き家等の増加は社会全体の問題でもあります。

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って、空き家等の所有者等のもとより、市民等、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西東京市の課題を基に、市では、空き家等の発生予防に重点的に取組み、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、迅速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：市民等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、周辺の環境に影響を及ぼす空き家化等の発生抑制に努めます。

方針②：他部署等との連携により、多方面から働きかけるような体制づくりを行います。

2. 「利活用」(課題②)

方針①：利活用に関する情報収集・発信と意識啓発を行います。

方針②：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。

3. 「適正管理」(課題③)

方針①：空き家等に関する情報の収集・蓄積・共有を行います。

方針②：所有者等による主体的な適正管理の促進に努めます。

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。

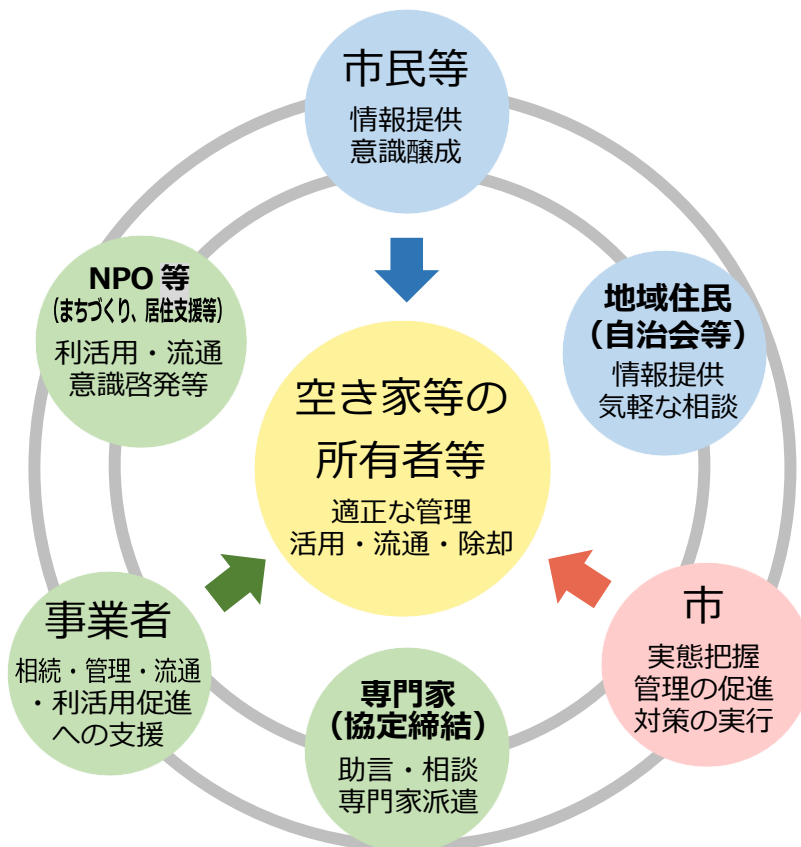
方針②：空き家等の解体・除却に係る支援を検討します。

5. 「跡地活用」(課題⑤)

・空き家等を除却した所有者等に対して、その跡地の活用に関する情報の提供や経済的支援を検討します。

(2) 主体別役割

様々な理由により適正に管理されていない空き家等が、市民等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、市民等、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。



市民等

市民等は、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、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)

地域住民（自治会等）は空き家等の所有者等に対し、**気軽な相談相手となることや、市への空き家等の情報提供及び収集の仲介役となること**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等その他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のほか、他の主体のつなぎ役として、連携体制を強化します。

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く、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：住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項】

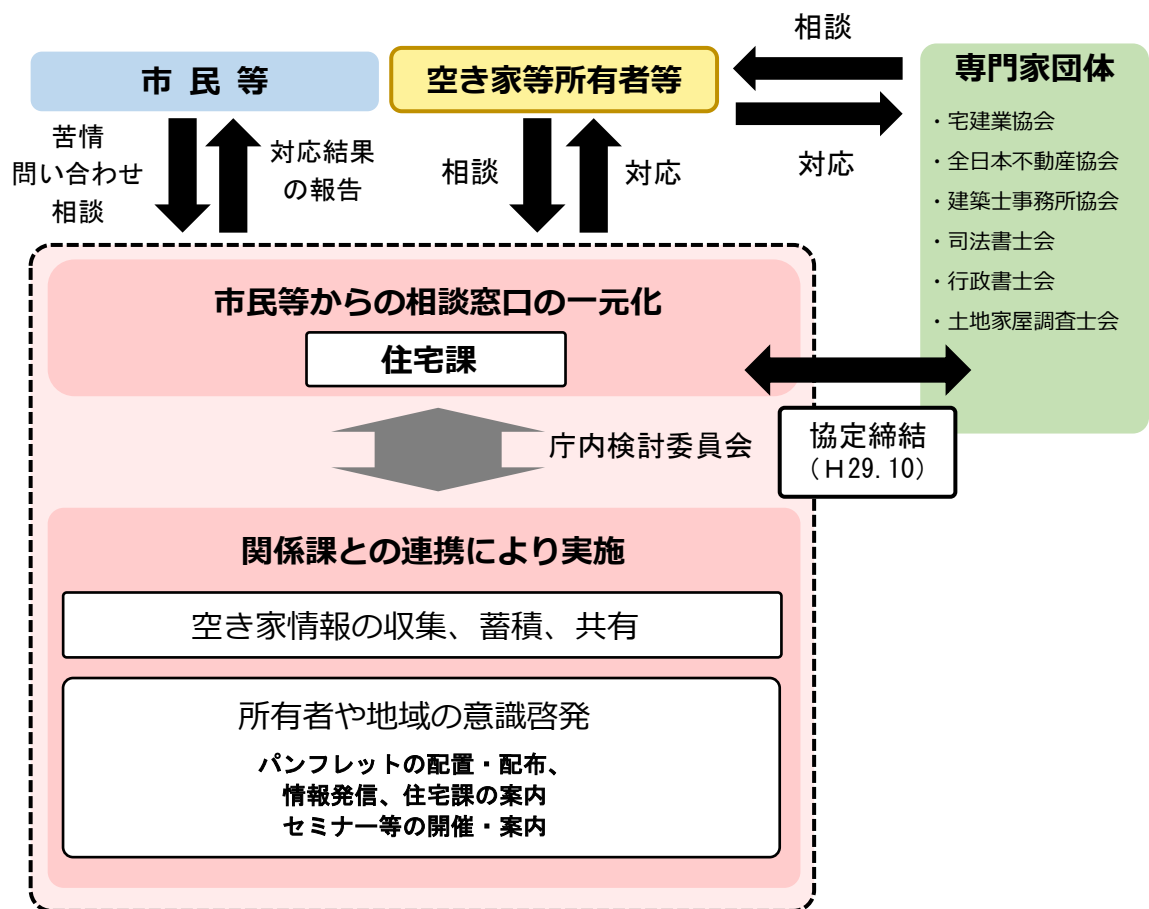
【国指針 8：空き家等に関する対策の実施体制に関する事項】

市は、空き家等の増加や、住宅確保要配慮者^{*}の増加、民間住宅の耐震化が求められるなどの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が一元化し、同時に関係課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等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が整ったこととなります。

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、空き家等の所有者等の様々な相談内容に応じて、専門家団体が設置する相談窓口を適宜紹介する体制も整えています。

※住宅確保要配慮者

低額所得者、高齢者、子育て世帯等、賃貸人から入居を制限される懸念のある者。



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：市民等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、周辺環境に円強を及ぼす空き家等の発生抑制に努めます。

方針②：他部署等との連携により、多方面から働きかけるような体制づくりを行います。

■具体的な対策

①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、所有者や管理者の経済的、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で住宅が空き家化することの問題意識を醸成します。また、問題意識を持った市民に対し、市の取組、及び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。

②多方面からの働きかけが可能となる体制づくり

市は、住宅課を空き家等対策の窓口としていますが、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、住宅課とその他関連部署が連携し、空き家等の所有者等に対し多方面から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。
- 関連部署で、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) 「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：利活用に関する情報収集・発信と意識啓発を行います。

方針②：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。

■具体的な対策

①利活用に関する情報収集・発信と意識啓発

他自治体等の空き家等の利活用、流通の取組の成功事例を収集し、市独自の施策検討の際に参考とします。

＜参考となる主な取り組みの例＞

- 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）

その他自治体や民間事業者等の先進的な取組に関する情報を随時収集していきます。

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＞

西東京市 主催
空き家 相談会
予約不経 無料

日時 平成30年10月27日(土)10時～16時
場所 アスタ2階 センターコート (西東京市田無町2-1-1)

各専門家団体が、空き家の悩みにお応えします！

- 売買・賃貸
- リフォーム・改修工事
- 敷地境界

権利調査・相続・登記・財産管理、成年後見
所有者と相続人の確認、遺産分割協議書・遺言書等の作成

お問合せ 西東京市 都市整備部 住宅課 8:30~17:00(平日)
☎042-438-4052

空き家のプロが語る！
空き家等の利活用
参加 無料

令和元年 6月30日(日) 事前予約

14:00～15:50
16:00～17:30

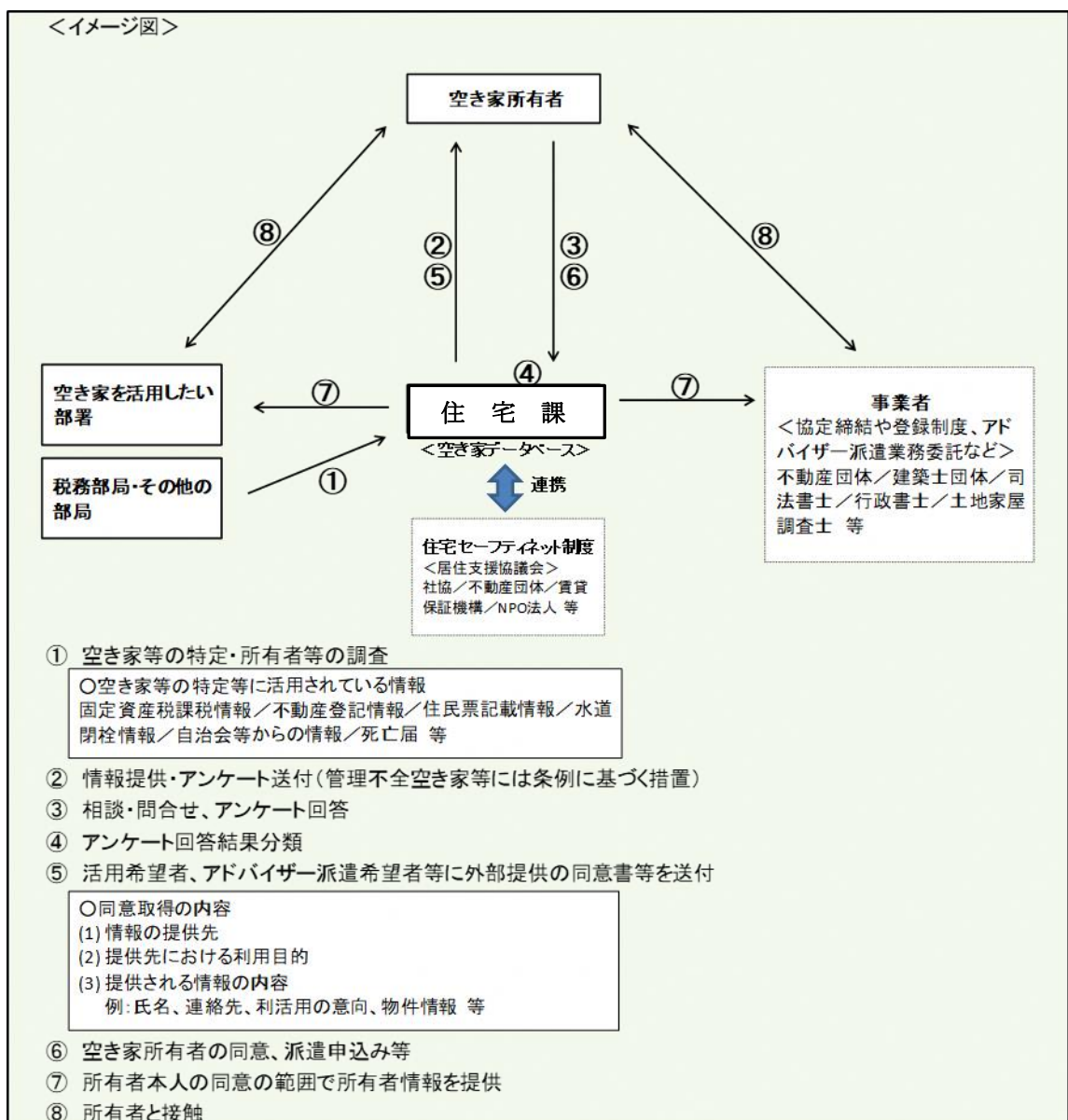
会場 西東京市役所田無庁舎2階 市民会議室
(住所：西東京市田無町立日4番13号)

主催：西東京市
☎042-438-4052

② 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、この連携体制等を活用するとともに市の関連部署と連携を図り、空き家等を活用したい所有者等と、利用したい民間事業者や部署等が互いに関する情報を収集できるような仕組みづくりを行うことで、空き家等の利活用や流通を促進させていきます。

■ 関連団体との連携による空き家等の流通促進のイメージ

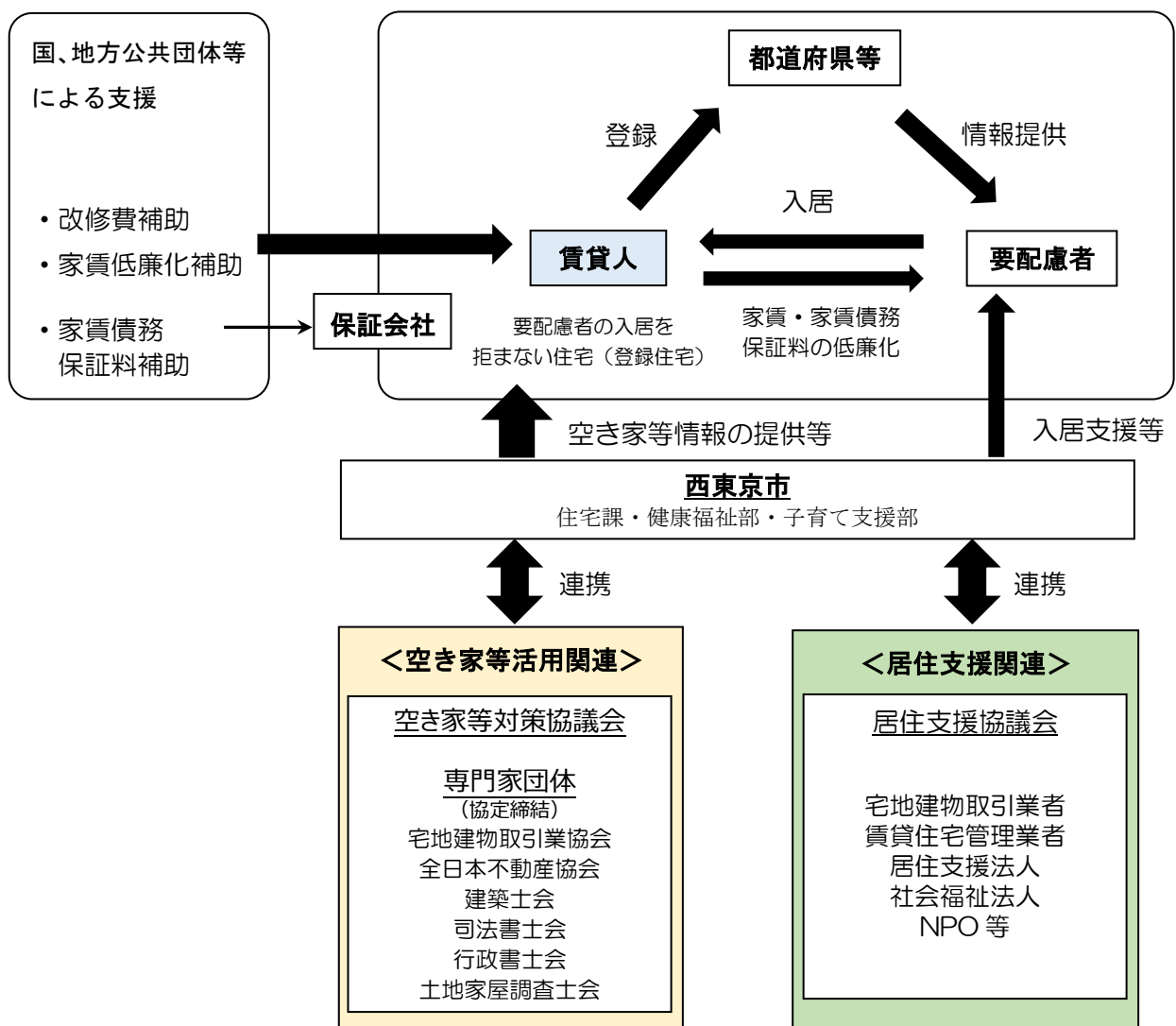


また市は、住宅確保要配慮者^{*}に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく「新たな住宅セーフティネット制度」を推進するため、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（登録住宅）に空き家等を活用できるような仕組みづくりをしていきます。

※住宅確保要配慮者

定額所得者、高齢者、子育て世帯等、賃貸人から入居を制限される懸念のある者。

■住宅セーフティネットのイメージ



(3) 「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：空き家等に関する情報の収集・蓄積・共有を行います。

方針②：所有者等による主体的な適正管理の促進に努めます。

■具体的な対策

①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空き家等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、空き家等の意向などについても把握します。

〈アンケートの回答例〉

平成29年度「西東京市空き家実態調査」より

問：どのような利用なら「貸出しても良い」と思いますか。

- 自治会・町会や子育てサークル等の活動や、高齢者が気軽に立ち寄れる居場所等の地域のコミュニティ活動の場
- 防災倉庫置き場や防災広場
- 小規模保育施設や保育ママの住まいなどの保育施設
- 市内のまち歩きの休憩場所などの観光拠点 等

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、西東京市統合型地理情報システム（データベース）等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。

②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、空き家等の所有者や管理者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「空き家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等) 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等) 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等)



◆**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ます。
□**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。

□**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
お願いします**

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

上記のように、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、所有者にとって大きなリスクが伴うことを周知していきます。

また、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も、それに対する賠償やトラブル等、所有者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や庁内関係各課等と連携し、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、賃貸・売却・管理・解体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>

- 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専門家・団体・企業等の情報。
- 空き家等の将来の意向を決めていない所有者に対し、様々な活用事例や空き家等を管理し続けた場合の所有者負担等について。
- 使用しない空き家等は不動産市場等への流通を促す等。

(4) 「特定空家等に対する措置」

【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：空き家等の解体・除却に係る支援を検討します。

■具体的な対策

① 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力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。

- ・ 12条「助言又は指導」
- ・ 13条「勧告」
- ・ 14条「命令」
- ・ 15条「代執行等」

※詳細な流れは 45 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み等を活用します。

「民法 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。

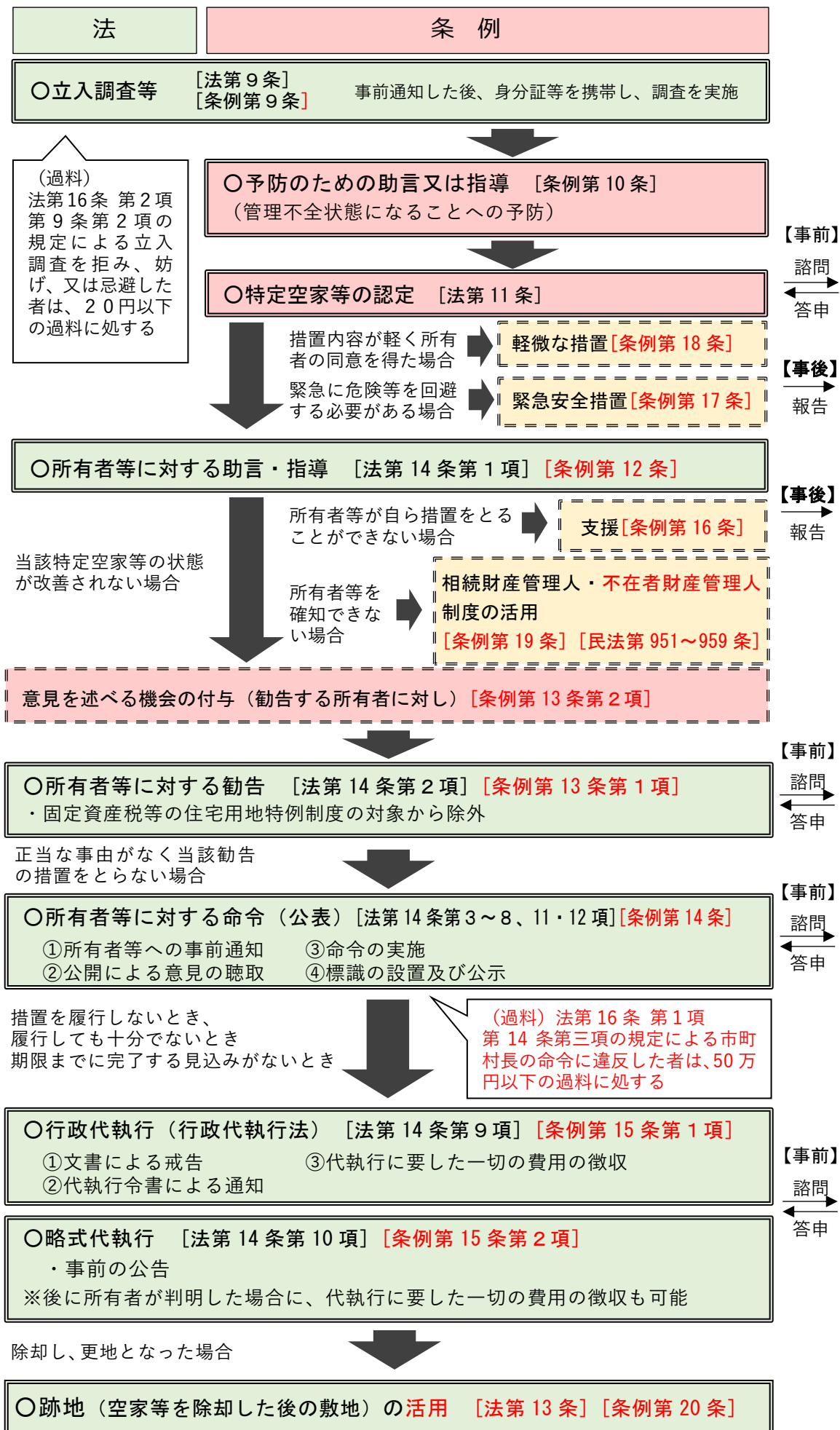
「相続財産管理人制度」

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。

②空き家等の解体・除却に係る支援の実施

市は、空き家等の解体・除却等を希望している所有者等に対し、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



西東京市空き家等対策協議会 [条例第21、24条]

(5) 「跡地活用」

【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：空き家等を除却した所有者等に対して、その跡地の活用に関する情報の提供や経済的支援を検討します。

■具体的な対策

【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、空き家等の解体・除却等を希望している所有者等に対し、経済的支援措置の実施を検討していきます。また、空き家等の除却や、除却した跡地を公益的な目的などで活用するために有効な支援策を検討し、それら支援制度の情報提供を行うことを検討します。

(6) 空き家等の段階ごとにみた基本方針と主体別役割

基本方針	予防	利活用・適正管理			特定空家等	跡地の活用
空き家等の段階	<p>居在中</p> 	<p>空き家等(空家化)</p> 	<p>空き家等の長期化</p> 	<p>(早期)管理不全状態</p> 	<p>著しい管理不全状態</p> 	<p>除却跡地(空家等の除却)</p> 
具体的な対策	<ul style="list-style-type: none"> ・広報、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。 ・関連部署と連携を図り、多方面から働きかけができるような体制づくりの推進。 <p>〈働きかけの例〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>利活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・成功事例の情報の収集。 ・空き家等の利活用・流通の意識啓発。 ・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。 ・空家等の利活用・流通を積極的に行えるような体制づくり。 ・関連団体との連携・協力による利活用や流通の促進。 ・利活用等に関する独自の支援や施策の検討。 <p>適正管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・所有者等の利用意向の把握。 ・情報収集・集約の効率的な方法の構築。 ・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。 ・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。 ・適正管理に関する体制づくり。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「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。 ・空き家等の解体・除却に係る支援の検討。 <p>〈条例に基づいた改善指導〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・適時適切な、西東京市空き家等対策協議会への諮問・答申・報告の実施。 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の解体・除却等を希望している所有者に対し、経済的支援措置の実施の検討。 ・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。 		
役割	市民等	<ul style="list-style-type: none"> ・相談会、セミナーへの参加(予防) 	<ul style="list-style-type: none"> ・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) 			
	地域住民(自治会)	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の独居世帯に関する情報提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 			
	NPO団体等	<ul style="list-style-type: none"> ・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 				
	事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・相続等への助言や支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の利活用 ・空き家等の流通・利活用 ・NPO等との連携 ・相談への助言 			<ul style="list-style-type: none"> ・跡地の利活用 ・跡地の利活用
	専門家	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・相談会、セミナーの開催(利活用・適正管理) 		<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等の認定への助言 	<ul style="list-style-type: none"> ・相談への助言や市と連携した所有者等への支援
	市	<ul style="list-style-type: none"> ・広報やHP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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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) ・管理不全予防のための助言・指導 		<ul style="list-style-type: none"> ・支援制度の検討(除却・跡地関連) ・条例に基づいた適切な改善指導 	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地の利活用への支援・誘導
所有者等	<ul style="list-style-type: none"> ・相談会、セミナーの開催(予防) ・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) 	<ul style="list-style-type: none"> ・相談会、セミナーの開催(利活用・適正管理) ・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 		<ul style="list-style-type: none"> ・指導に対する改善措置の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地の活用方法等についての相談や適正管理、利活用 	

第5章 計画の進行管理

【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

(1) 計画の進行管理

空き家等対策を進めていく上で、社会経済情勢の変化や市内の現状等を踏まえつつ、必要に応じて、計画の進捗状況の確認や計画の見直しなどを検討します。また、総合的な空き家等対策を推進していくため、専門家団体や庁内関係課等との連携・情報共有を維持・充実します。

(2) 計画見直しの考え方

全国的に所有者不明土地が増加しており、国においてその対策が検討されているなど、空き家等対策を取り巻く情勢は今なお変化し続けているため、計画の見直しにおいては、各種対策の進捗状況を踏まえつつ、社会経済情勢や新たな法律等の制定の動向などを見据え、適切に対応していきます。

◆参考資料1：西東京市特定空き家等の認定基準◆

I	「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態」	1. 建築物が著しく保安上危険となる恐れがある	(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	イ 建築物の著しい傾斜	1	「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」(国土交通省住宅局住環境整備室監修)表2「住宅の不良度の判定基準(木造建築等)(案)」(外観目視により判断できる項目)(表2)に基づき判定し、合算した評点が100点以上となっている。		
				ロ 建築物の構造耐久力上主要な部分の損傷等	(イ)基礎及び土台		2	看板の仕上材料が剥落している。
					(ロ)柱、筋かい、柱とはりの接合部			3
				(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	(イ)屋根ふき材、ひさし又は軒		4	看板、給湯設備、屋上水槽等が破壊又は脱落している。
					(ロ)外壁		5	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している
					(ハ)看板、給湯設備、屋上水槽等		6	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
							7	屋外階段、バルコニーが傾斜している。
				(ニ)屋外階段又はバルコニー	8		門、塀にひび割れ、破損が生じている。	
					9		門、塀が傾斜している。	
				(ホ)門又は塀	10		擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	
					11		水抜き穴のつまりが生じている。	
					12		ひび割れが発生している。	
II	「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態」	(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、右記の状態にある。	1	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。				
			2	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。				
			3	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。				
			4	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。				
			5	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。				
III	「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場合」	(2) 空き家等に住みついた動物等が原因で、右記の状態にある。	1	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく痛んだり汚れたまま放置されている。				
			2	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。				
			3	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。				
			4	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。				
			5	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。				
IV	「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」	(1) 立木が原因で、右記の状態にある。	1	立木の駆逐、倒壊、絵倒れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地などに枝等が大量に散らばっている。				
			2	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。				
			3	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。				
		(2) 空き家等に住みついた動物等が原因で、右記の状態にある。	4	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。				
			5	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。				
			6	住み着いた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある。				
			7	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。				
		(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、右記の状態にある。	8	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。				
			9	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。				

◆参考資料 2◆

- ・下に掲載する内容は、令和元年度時点の情報であり、今後変更等が行われる場合があります。

名称	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〕								
主体	国土国通省								
内容	<p>空家等対策の推進に関する特別措置法の第5条に基づき、空家等に関する施策の基本的な事項、空家等対策計画の作成時に掲げる事項、空き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を定めています。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">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【概要】</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)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: left;">一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項</th> <th style="width: 50%; text-align: left;">二 空家等対策計画に関する事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1)空家等の現状</p> <p>(2)空家等対策の基本的な考え方</p> <p>①基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>②市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1)市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2)協議会の組織</p> <p>(3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>3 空家等の実態把握</p> <p>(1)市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1)財政上の措置</p> <p>(2)税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置 ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除 </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="vertical-align: top;"> <p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(1)空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する基本的な方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等 <p>(2)計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 <p>(3)空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項</p> <p>(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</p> <p>(8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 <p>(9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 <p>3 空家等対策計画の公表等</p> </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="vertical-align: top;"> <p>三 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</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p> </td> </tr> </tbody> </table> </div> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">資料：国土交通省 HP</p>	一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項	<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1)空家等の現状</p> <p>(2)空家等対策の基本的な考え方</p> <p>①基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>②市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1)市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2)協議会の組織</p> <p>(3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>	<p>3 空家等の実態把握</p> <p>(1)市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1)財政上の措置</p> <p>(2)税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置 ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除 		<p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(1)空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する基本的な方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等 <p>(2)計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 <p>(3)空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項</p> <p>(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</p> <p>(8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 <p>(9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 <p>3 空家等対策計画の公表等</p>		<p>三 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</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p>
一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項								
<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1)空家等の現状</p> <p>(2)空家等対策の基本的な考え方</p> <p>①基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>②市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1)市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2)協議会の組織</p> <p>(3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>	<p>3 空家等の実態把握</p> <p>(1)市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1)財政上の措置</p> <p>(2)税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置 ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除 								
	<p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(1)空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する基本的な方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等 <p>(2)計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 <p>(3)空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項</p> <p>(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</p> <p>(8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 <p>(9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 <p>3 空家等対策計画の公表等</p>								
	<p>三 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</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p>								
URL	http://www.mlit.go.jp/common/001284876.pdf								

<p>名称</p>	<p>東京空き家ガイドブック</p>
<p>主体</p>	<p>東京都</p>
<p>内容</p>	<p>「東京都相続空き家等の利活用円滑化モデル事業」(平成 28 年 12 月～平成 30 年 3 月)で収集した空き家等の解決事例と、空き家等の解決の手がかりとなる基礎知識をとりまとめた「東京空き家ガイドブック」を作成しました。</p> <p>親や親戚からの相続、転勤や入院、といった、誰にも訪れる人生の変わり目に発生し得る空き家等を解決する上で役立つ情報を「空き家の事例集編」「空き家のギモン編」の 2 部構成となっています。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="363 645 715 1093"> </div> <div data-bbox="751 645 1390 1093"> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="523 1131 858 1646"> </div> <div data-bbox="911 1131 1246 1646"> </div> </div>
<p>配布場所</p>	<p>都庁第一本庁舎・第二本庁舎受付窓口、都内の各区市町村窓口、都と協定締結する専門家団体、東京都普及啓発・相談事業事業者窓口</p>
<p>URL</p>	<p>http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/akiya_guidebook.html</p>

資料:東京都都市整備局HP

<p>名称</p>	<p>住宅をお持ちの皆様へ</p>
<p>主体</p>	<p>東京都</p>
<p>内容</p>	<p>空き家等になる前の備えや、空き家等の適正管理・利活用について簡単に紹介されています。また、相談窓口の連絡先や空家に関するQ&Aといった情報も記載されています。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div data-bbox="454 495 847 1003" style="width: 45%;"> </div> <div data-bbox="954 495 1321 1003" style="width: 45%;"> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="461 1055 991 1655" style="width: 45%;"> </div> <div data-bbox="1018 1055 1321 1655" style="width: 45%;"> </div> </div>
<p>URL</p>	<p>http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/pdf/akiyawoomotinominasama_pamphlet.pdf</p>

資料：東京都住宅制作本部 HP

名称	東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業
主体	東京都
内容	<p>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に無料で応じるワンストップ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。1事業者当たり700万円の補助金が出されており、期間は1年で事業は令和2年度まで毎年度募集・選定する予定です。</p> <p>【事業内容】</p> <p>①普及啓発事業</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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、知識・情報提供を行う事業を実施（取組例：セミナー、フォーラムの開催等） <p>②相談事業</p> <ul style="list-style-type: none"> • 空き家等の利活用等についての無料のワンストップ相談窓口の設置 • 相談者へ相続や売却、賃貸、管理の情報提供及び収支の試算（子育て支援施設や地域の集会所等の公的な利活用に関する情報を含む） • 専門家や協力事業者との連携・協力 • 解決策提案後の相談者に対するフォローアップ <p>資料：東京都住宅制作本部 HP</p>
URL	http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/akiya_hukyu_madoguchi.html

名称	東京都の空き家ワンストップ相談窓口
主体	東京都
内容	<p>空き家等の利活用についての無料のワンストップ相談窓口では、空き家等に関するご相談を受けており、相談者は、東京都内に所在する空き家等の所有者（空き家等を所有することが見込まれる方及びその関係者を含む）又は東京都外に所在する空き家等を所有する東京都民（空き家等を所有することが見込まれる方及びその関係者を含む。）としています。</p> <p>「平成31年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業」の一環で行われています。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">資料：東京都住宅制作本部 HP</p>
URL	http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/akiya_pamphlet.html

<p>名称</p>	<p>既存戸建住宅 購入ガイド－新築にとられない住まい選び－</p>
<p>主体</p>	<p>東京都</p>
<p>内容</p>	<p>既存戸建住宅を購入するメリットや既存住宅売買瑕疵保険、優遇制度、手順、事例といったことをわかりやすく紹介している市民向けのパンフレットです。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="422 421 869 1003"> </div> <div data-bbox="909 403 1356 1030"> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="422 1064 869 1691"> </div> <div data-bbox="909 1064 1356 1691"> </div> </div>
<p>URL</p>	<p>http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/pdf/guide.pdf</p>

資料：東京都住宅制作本部 HP

<p>名称</p>	<p>東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度</p>
<p>主体</p>	<p>東京都</p>
<p>内容</p>	<p>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が連携して消費者に相談対応等を行うグループを都が登録・公表する制度です。</p> <p>複数の事業者で構成されるグループであること等、登録の際条件があります。登録を受けた事業者グループが行う取組等に対し、予算の範囲内において、費用の一部に補助が出されます。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="454 571 869 1153"> </div> <div data-bbox="957 571 1364 1153"> </div> </div> <p style="text-align: center;">既存住宅購入・売却を検討の方に向けた 制度案内のチラシ</p> <p style="text-align: center;">事業者に向けた 制度案内のチラシ</p> <p style="text-align: right;">資料：東京都住宅制作本部 HP</p>
<p>URL</p>	<p>http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/seido.html</p>

名称	DIY 型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックについて							
主体	国土交通省							
内容	<p>個人所有の住宅につき賃貸住宅としての流通促進の一環として、DIY 型賃貸借*の普及に取り組んでいます。平成 25、26 年度に「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）」や、DIY 型賃貸借の活用に向けての実施スキームや契約上の留意点等に関する報告書を取りまとめました。</p> <p>その上で、DIY 型賃貸借による契約当事者間のトラブルを未然に防止する観点から、平成 28 年 4 月に「DIY 型賃貸借に関する契約書式例」（平成 30 年 3 月改定）と、活用にあたってのガイドブック「DIY 型賃貸借のすすめ」、家主向け DIY 型賃貸借実務の手引きを作成しています。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: right;"> 国土交通省</p> <p>DIY型賃貸借に関する契約書式例及びガイドブックについて</p> <p>検討の背景と経緯</p> <p>〈平成25年度〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 全国の空き家の総数は、増加の一途を辿っている ○ 個人住宅の賃貸流通については、市場取引ルールや指針が未整備である ● 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針を取りまとめ ● この中で、貸主が修繕を行わず現状有姿で賃貸し(賃料を相場より安く設定)、借主が自費で改修を行う借主負担DIY型賃貸借を提案 <p>〈平成26年度〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 大規模な改修の場合、借主個人での工事資金調達は困難な場合がある ○ これまでにない契約類型であり、どのように契約を締結すべきか判断が難しいという意見がある ● DIY型賃貸借(*)を一般的に活用するための考え方(実施スキームや契約上の留意点)と有効と考えられる取組例を整理 ※改修工事の費用負担者が誰かに関わらず、借主(入居者)の意向を反映した改修を行うことができる賃貸借契約やその物件 <p>※DIYとは、do it yourselfの略語で、一般的には自らの手で日曜大工等を行うことだが、ここでのDIY工事は専門業者に頼んで行う工事も含む。 (平成27年度)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p>DIY型賃貸借契約に関する契約書式例の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ DIY型賃貸借の実施にあたり、契約当事者間の紛争を未然に防止し、DIY型賃貸借の活用を促進する観点から作成 ○ 改修内容等について、貸主が承諾し、明渡し時の原状回復等について貸主・借主間で合意するための書式 <div style="border: 1px dashed red; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center; font-size: small;">※本契約書式例が示す範囲</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>賃貸借契約書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借の目的物 ・契約期間 ・賃料 ・その他 </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>申請書兼承諾書・別表</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>申請書 (借主→貸主)</p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>承諾書 (貸主→借主)</p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>別表 (工事内容等を記載、申請書に添付)</p> </td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> <p>・特約 (DIY工事部分の取扱い)</p> </td> <td style="padding: 5px;"> <p>合意書 貸主と借主の合意内容を記載 (所有権、明渡し時の取去等、原状回復、費用精算等)</p> </td> </tr> </table> </div> </div> <div style="width: 48%;"> <p>DIY型賃貸借の活用にあたってのガイドブックの作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ DIY型賃貸借への理解を促進することを目的に作成 ○ DIY型賃貸借の実例の紹介、貸主と借主それぞれの実施手順、取決め事項のポイント、契約書式例の解説等を掲載 <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> </div> <p>※検索方法 検索 国土交通省 民間賃貸住宅</p> </div> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <p>入居者がリフォームする、新しい賃貸住宅</p> <p>DIY型 賃貸借のすすめ</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <p>家主向け</p> <p>DIY型賃貸借</p> <p>実務の手引き</p> </div> </div> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">資料：国土交通省 HP</p>	<p>賃貸借契約書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借の目的物 ・契約期間 ・賃料 ・その他 	<p>申請書兼承諾書・別表</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>申請書 (借主→貸主)</p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>承諾書 (貸主→借主)</p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>別表 (工事内容等を記載、申請書に添付)</p> </td> </tr> </table>	<p>申請書 (借主→貸主)</p>	<p>承諾書 (貸主→借主)</p>	<p>別表 (工事内容等を記載、申請書に添付)</p>	<p>・特約 (DIY工事部分の取扱い)</p>	<p>合意書 貸主と借主の合意内容を記載 (所有権、明渡し時の取去等、原状回復、費用精算等)</p>
<p>賃貸借契約書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借の目的物 ・契約期間 ・賃料 ・その他 	<p>申請書兼承諾書・別表</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>申請書 (借主→貸主)</p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>承諾書 (貸主→借主)</p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>別表 (工事内容等を記載、申請書に添付)</p> </td> </tr> </table>	<p>申請書 (借主→貸主)</p>	<p>承諾書 (貸主→借主)</p>	<p>別表 (工事内容等を記載、申請書に添付)</p>				
<p>申請書 (借主→貸主)</p>	<p>承諾書 (貸主→借主)</p>	<p>別表 (工事内容等を記載、申請書に添付)</p>						
<p>・特約 (DIY工事部分の取扱い)</p>	<p>合意書 貸主と借主の合意内容を記載 (所有権、明渡し時の取去等、原状回復、費用精算等)</p>							
URL	http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000046.html							

名称	全国版空き家・空き地バンク（株式会社 LIFULL / アットホーム株式会社）
主体	国土交通省
内容	<p>国土交通省では、各自治体の空き家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるよう、平成 30 年 4 月より株式会社 LIFULL とアットホーム株式会社にて本格運用を開始しています。</p> <p>各モデル事業者がターゲットとしている消費者層</p> <p>【株式会社 LIFULL】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・LIFULL HOME'S は買いたい・借りたい・建てたい・リフォームしたい人など住まいに関心のある層。 ・加えて「移住定住」や「二地域居住」や空き家等を利活用したい消費者層。  <p>【アットホーム株式会社】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自治体の発信している情報を探している層 ・アットホームの通常のポータルサイトを閲覧している消費者層 ・不動産総合支援サイトを活用している不動産事業者から繋がる消費者層 
URL	<p>【株式会社 LIFULL】</p> <p>https://www.homes.co.jp/akiyabank/</p> <p>【アットホーム株式会社】</p> <p>https://www.akiya-athome.jp/</p>