

# 西東京市空き家等対策計画

(骨子案)

令和6年3月

西東京市

# — 目次 —

## 序章 はじめに

1. 「西東京市空き家等対策計画」について
2. 本計画で使用する用語の定義
3. 本計画の対象
4. 西東京市空き家等対策計画（第2期）の位置づけ

## 第1章 西東京市の空き家等を取り巻く現状

1. 西東京市の空き家等問題に関する統計データ
2. 空き家等問題の対策

調整中

## 第2章 西東京市の空き家等の対策の方針

1. 西東京市の空き家等対策に係る課題
2. 空き家等対策の基本方針
3. 対策を推進するための連携体制と主体別役割

## 第3章 具体的な対策

1. 発生抑制
2. 適正管理・除却
3. 利活用
4. 管理不全空き家等及び特定空き家等への対応

## 第4章 計画の進行管理

参考資料

# 序章 はじめに

---

## 1. 「西東京市空き家等対策計画」について

西東京市では、空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の施行を踏まえ、令和元年7月に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。）を施行し、令和2年3月に西東京市空き家等対策計画（以下「第1期計画」という。）を策定しました。

これまでに、第一期計画の目標達成に向けて、積極的に施策を推進してきましたが、昨今の高齢化及び人口減少社会への移行に伴い、今後も引き続き空き家等の増加が予想される状況であり、継続して空き家対策を推進することが求められています。

西東京市における空き家対策をより一層効果的に推進し、空き家等の発生抑制や除却等が円滑になされることで新たな住まいに住民が移り住んできたり、空き家等が居場所として利活用されてまちに賑わいが生まれるなど、西東京市に住んでみたい、住み続けたいと思える良好な住環境の維持・形成に資するため、このたび本計画（以下「第2期計画」という。）を改定しました。



## 2. 本計画で使用する用語の定義

### ■空家等【件】

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。）をいいます。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（法第2条第1項）。

なお、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。

### ■空き家等【件】

西東京市の区域内に存する法第2条第1項に規定する空家等をいいます。

（条例第2条第1号）

### ■空き家【戸】

第1章の「西東京市の空き家等を取り巻く現状」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。

#### ・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みます。）

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。

## ■管理不全空家等【件】

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等をいいます（法第13条第1項）。

## ■管理不全空き家等【件】

西東京市の区域内に存する法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいいます（条例第〇号第〇項）。

## ■特定空家等【件】

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います（法第2条第2項）。

## ■特定空き家等【件】

西東京市の区域内に存する法第2条第2項に規定する特定空家等をいいます（条例第2条第2号）。



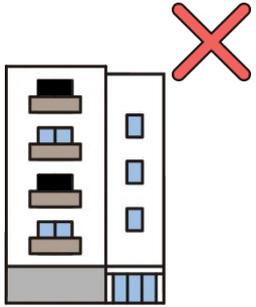
### 3. 第2期計画の対象

第2期計画の対象とする空き家等は、原則として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）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く）。

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。

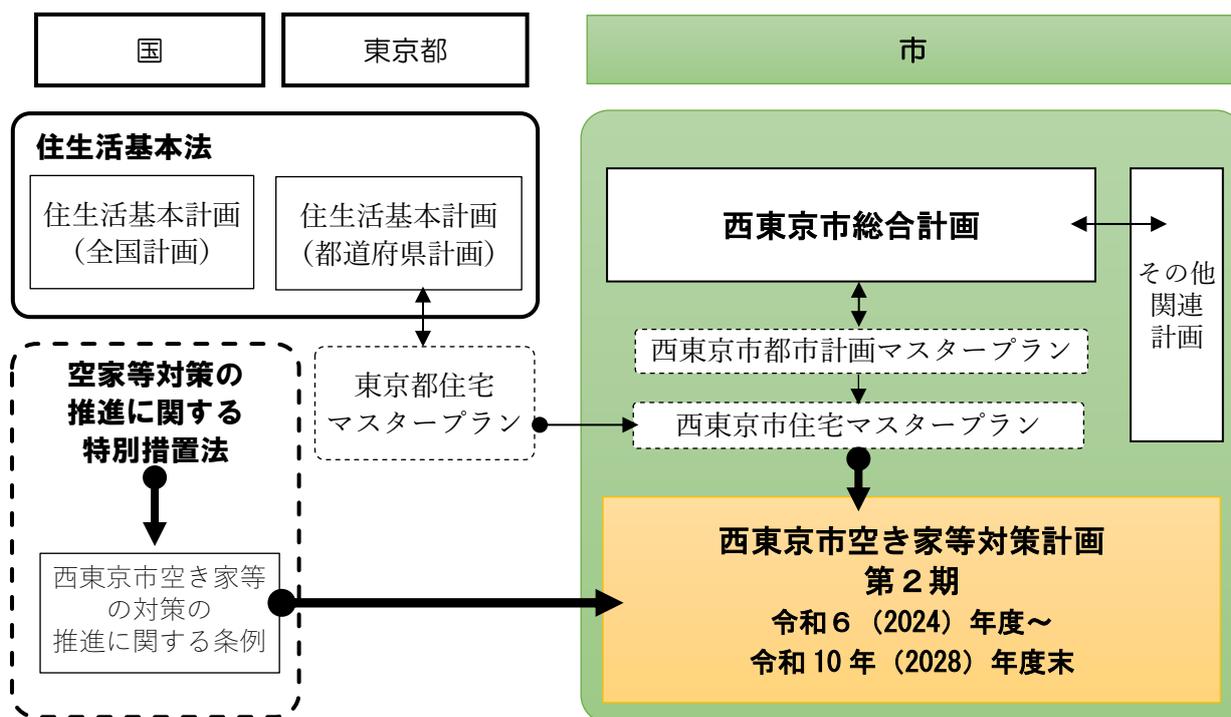
第2期計画では、空き家等の発生抑制の観点から、将来空き家等になる可能性がある建築物及びその敷地に対しても対策を検討します。

対 象	<p><b>■空き家等</b></p> <p>西東京市の区域内に存する法第2条第1項に規定する空き家等をいいます（条例第2条第1号）。</p>	
	<p><b>■管理不全空き家等</b></p> <p>西東京市の区域内に存する法第13条第1項に規定する管理不全空き家等をいいます（条例第〇号第〇項）。</p>	
	<p><b>■特定空き家等</b></p> <p>西東京市の区域内に存する法第2条第2項に規定する特定空き家等をいいます（条例第2条第2号）。</p>	

対 象 外	<p>共同住宅については、1棟のうち一部住戸のみが空き室となっているものは本計画の対象外となりますが、全ての住戸が空き室となった場合には空き家等として本計画の対象となります。</p>	
	<p>1棟のうち一部住戸のみが空き室となっているものについては、本計画の対象外</p>	

## 4. 西東京市空き家等対策計画（第2期）の位置づけ

第2期計画は、空家法第6条第1項及び条例第8条に基づく計画であり、本市の上位計画やその他関連する計画、条例等との整合を図り策定します。



## 5. 計画の対象地区

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。

## 6. 計画の期間

計画の期間は、西東京市住宅マスタープランの中間見直し時期と整合を図るため、令和6(2024)年度から令和10(2028)年度末までの5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。

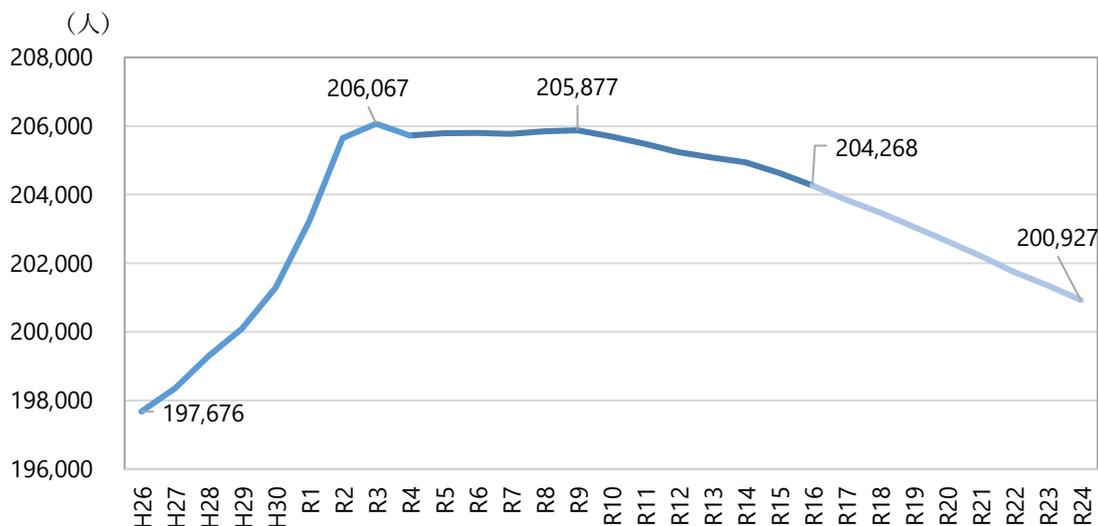
# 第1章 西東京市の空き家等を取り巻く現状

## 1. 西東京市の空き家等問題に関する統計データ

調整中

### ■人口の推移と将来人口推計

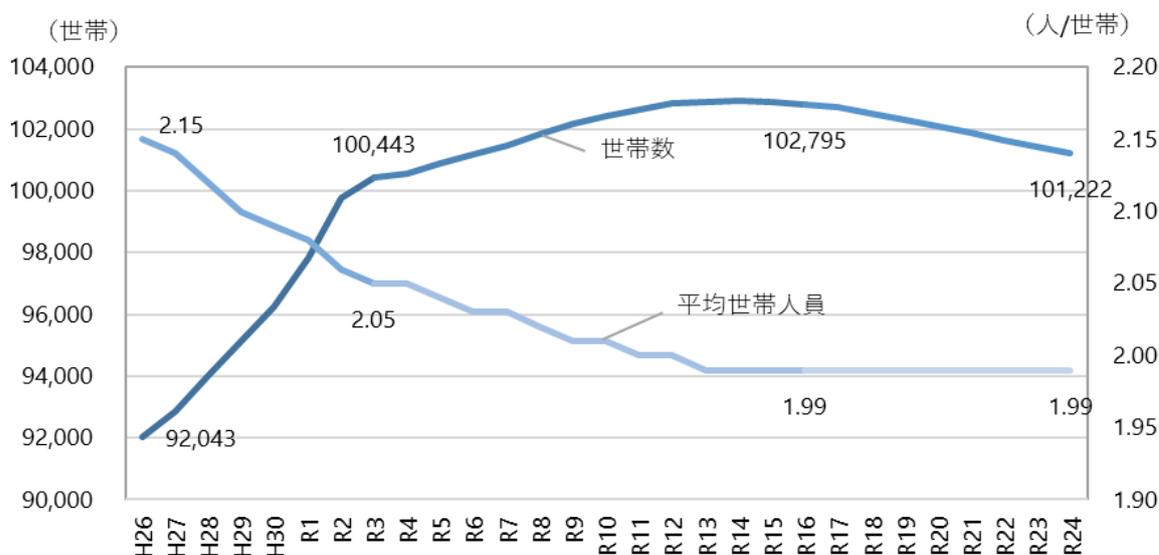
- 本市の人口は、令和5年7月1日現在で206,252人となっています。



資料：西東京市人口推計調査報告書令和4年11月、住民基本台帳

### ■世帯数・平均世帯人員の推計

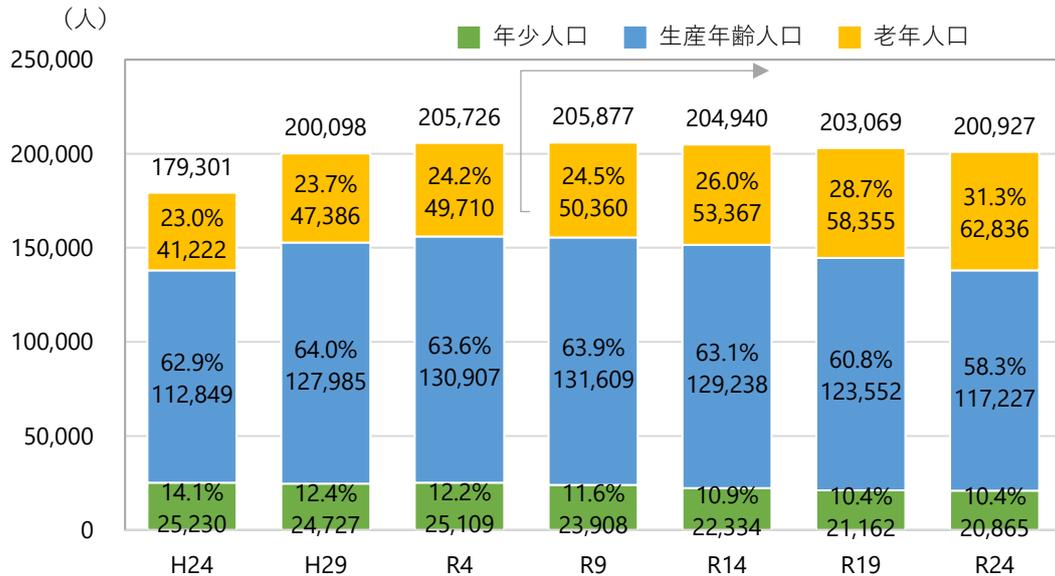
- 人口も世帯数も現状維持傾向であるが、令和9年から徐々に減少すると予想されています。



資料：西東京市人口推計調査報告書令和4年11月、住民基本台帳

## ■年齢3区分人口の推計

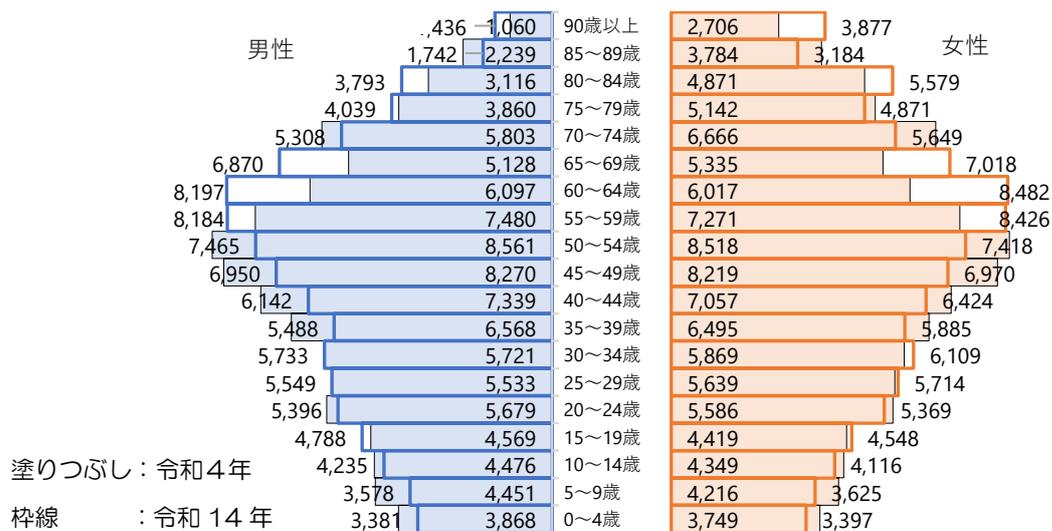
- 少子高齢化が一層進行し、老年人口（65歳以上）の割合は、令和4年の49,710人（24.2%）から、令和24年には62,836人（31.3%）に上昇すると予想されています。
- 年少人口は、令和4年以降、一貫して減少し、令和24年には20,865人と、令和4年に比べ16.9%減少すると予想されています。



資料：西東京市人口推計調査報告書令和4年11月、住民基本台帳

## ■人口ピラミッド

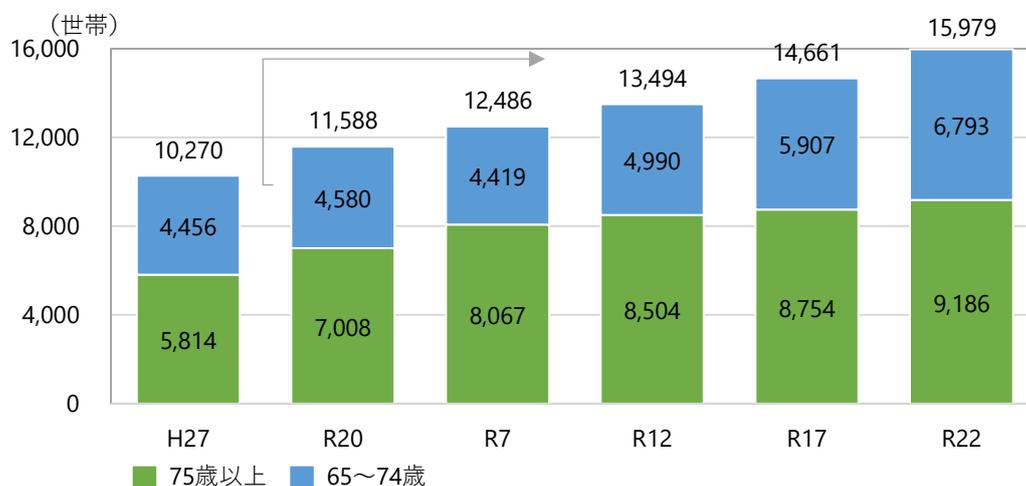
- 人口の年齢分布は、現状45～54歳が最も人数が多いが、10年間で55～64歳がボリュームゾーンになっていきます。



資料：西東京市人口推計調査報告書令和4年11月、住民基本台帳

## ■65歳以上の単身高齢者世帯の推計

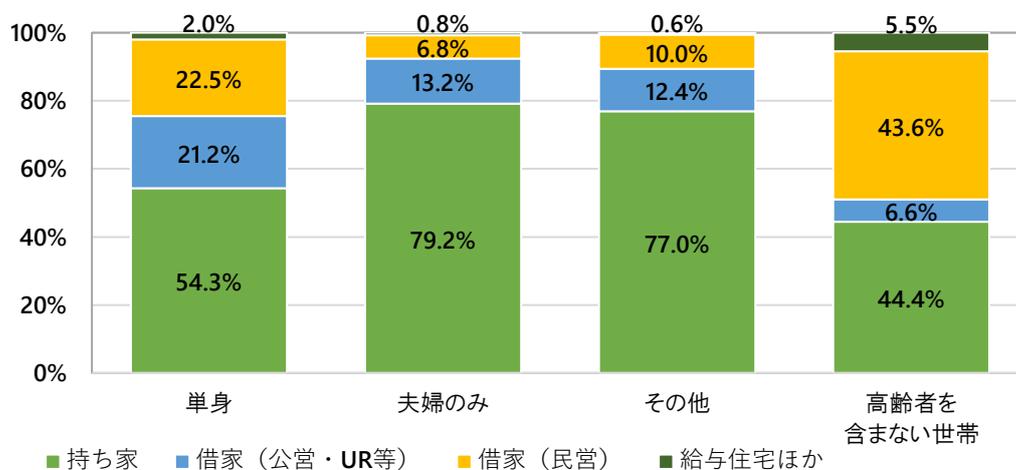
- 65歳以上の高齢単身者が増加し、特に75歳以上の後期高齢者の単身世帯が増加することが予想されています。



資料：東京都世帯の予測 平成31年3月

## ■高齢者の住まい

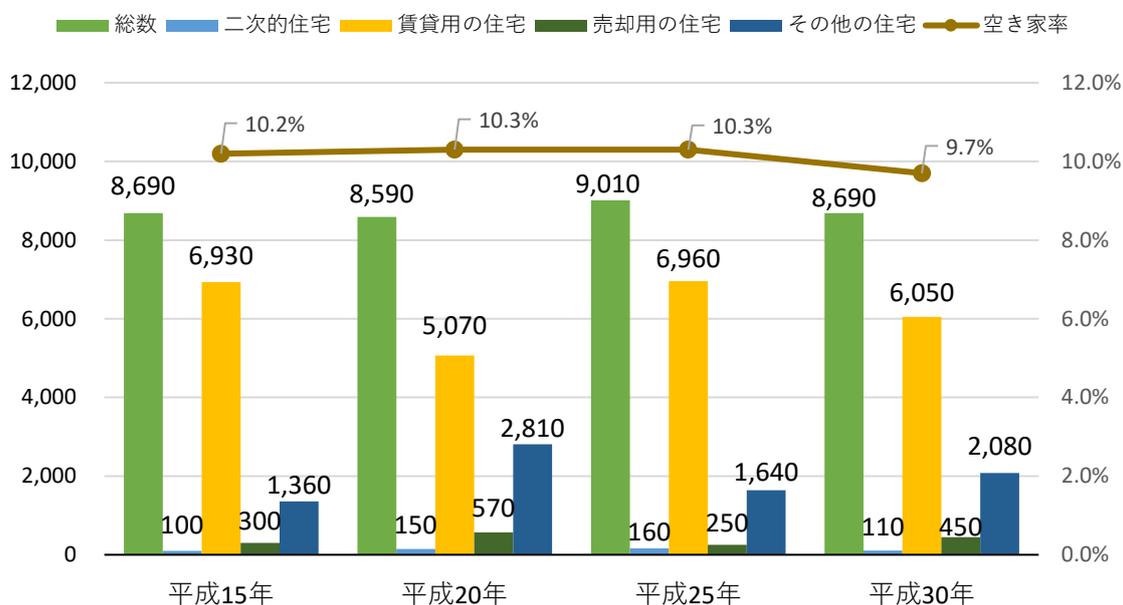
- 65歳以上の世帯員のいる世帯では、持ち家は約7割、借家は約3割と、その他の世帯（持ち家約4割強）に比べて持ち家の比率が高くなっています。
- 借家に居住する65歳以上の世帯員のいる世帯では、民営借家よりも公営住宅やUR・JKKの比率が高くなっています。
- 65歳以上の単身世帯では持家が約5割、どちらかが65歳以上夫婦のみ世帯では持ち家が約8割となっています。



資料：令和2年国勢調査

## ■空き家数・空き家率

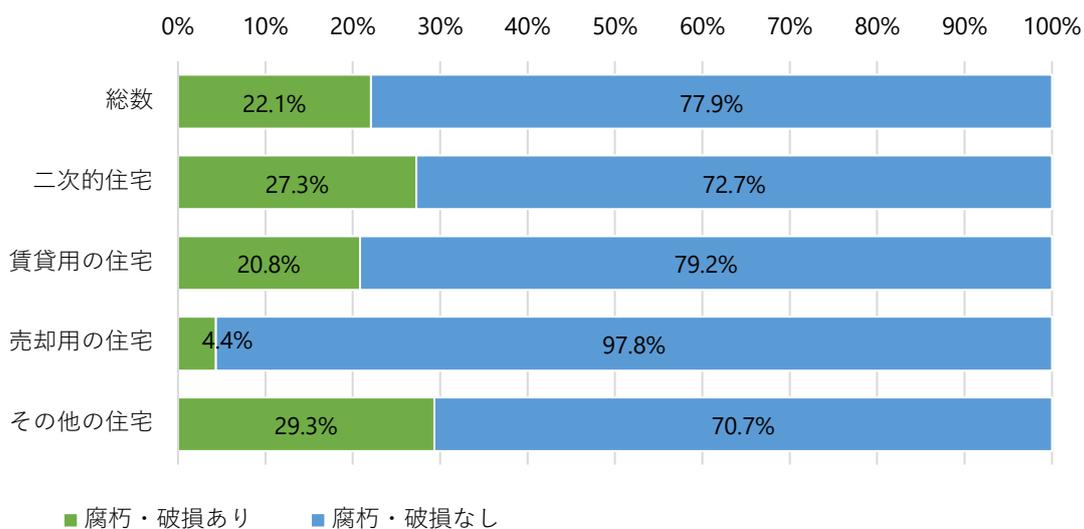
- 本市の空き家の総数は増加傾向にあり、平成30年は8,690戸で、住宅総数89,320戸に占める空き家の割合は9.7%となっています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

## ■空き家の種類別腐朽・破損の状況

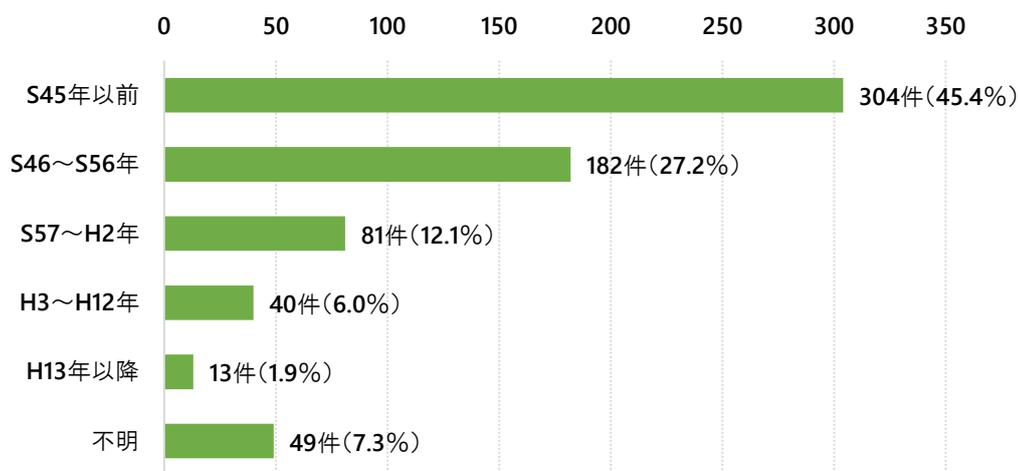
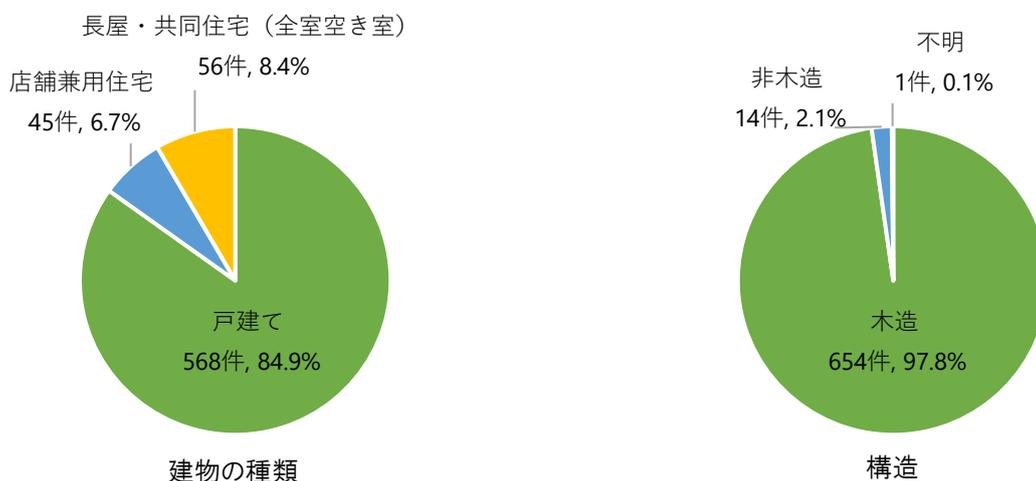
- 空き家等の約2割に腐朽・破損がある。その他の住宅と二次的住宅では3割程度に腐朽破損があります。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

## ■平成 29 年度空き家実態調査の結果にみる空き家等の現状

- 平成 29 年度空き家実態調査では、空き家等<sup>※2</sup>と想定された住宅は 669 件、うち戸建て住宅が 568 件（84.9%）。昭和 56 年以前に建てられたものが 486 件（72.6%）となっています。



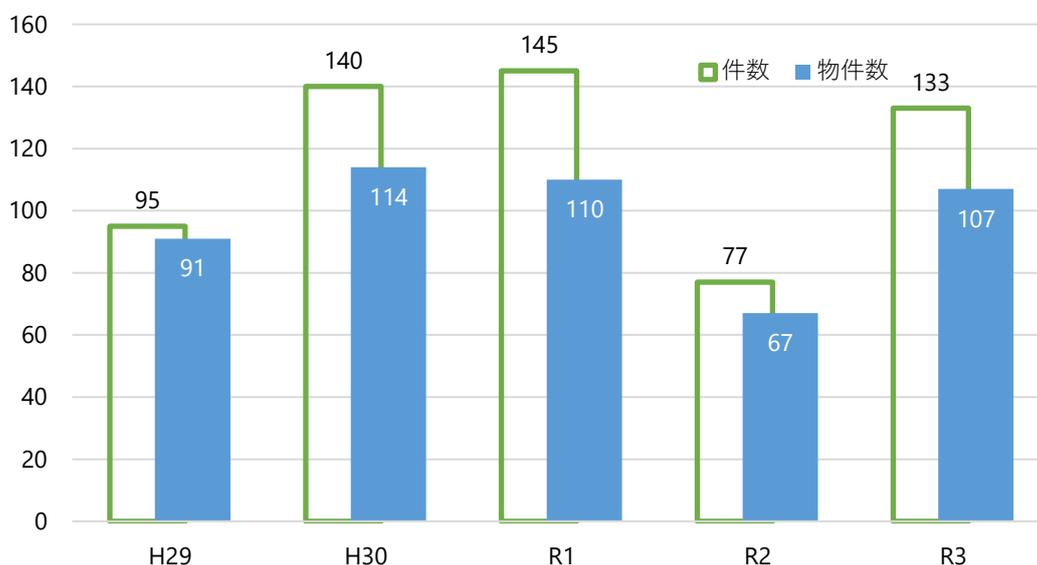
資料：西東京市平成 29 年度空き家実態調査

## ■令和 5 年度現在で空き家等と想定する住宅の件数

- 平成 29 年度空き家実態調査において、669 件と把握した空き家等と想定する住宅の件数は、令和 5 年 7 月末日時点で **875 件** となっています。

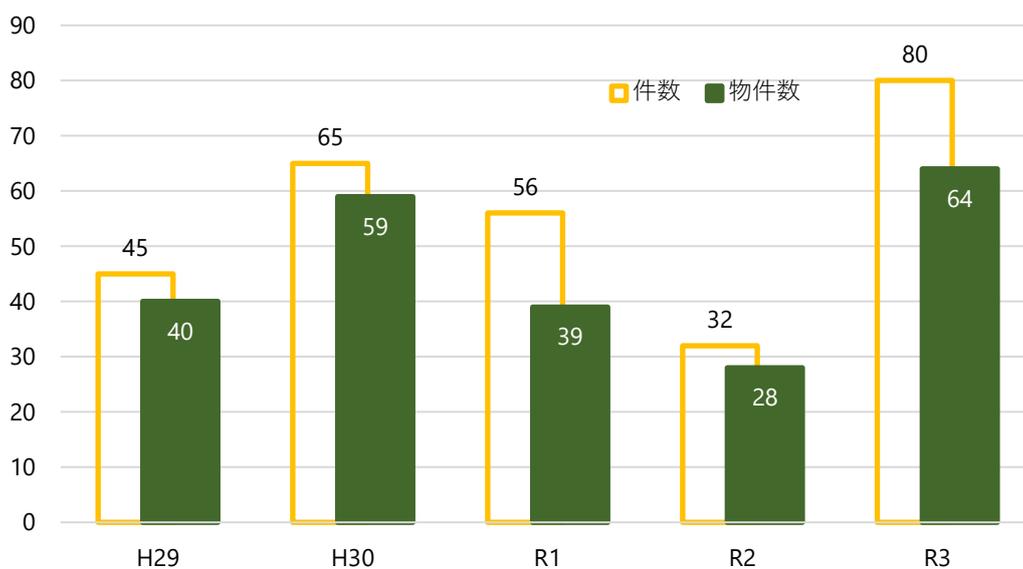
## ■空き家等対策事業の苦情・相談の状況

- 空き家等の苦情相談件数は、平成30年に140件を超え、令和2年にやや減少したものの、令和3年には、133件に上昇しています。



資料：西東京市事務報告書

## ■空き家等対策事業の文書指導状況



資料：西東京市事務報告書

## 2. 空き家等問題の対策

人口減少が進む社会において、空き家等が引き起こす問題が多く発生しています。国や都及び市が行ってきた空き家等対策の流れを整理します。

年	国	東京都	西東京市
2008 平成20	4月 空き家再生等推進事業		
	不良住宅などの除却を行う「除却事業タイプ」と、空き家等の活用を行う「活用タイプ」があり、一定の要件に該当する場合、各事業について国庫補助が受けられます。		
2014 平成26	11月 空き家対策の推進に関する特別措置法		
	空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、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た法律を公布しました。		
2015 平成27		5月 区市町村に対する支援	
		区市町村によって空き家等対策が促進することを目的として、実態調査、計画策定、改修除却促進、相談窓口、マッチングなど幅広い内容について、補助を行っています。	
		3月 相談窓口一覧（専門家団体等との協定締結）	
		不動産、建築、法律等の専門家団体及び金融機関と、協力・連携に関する協定を締結しています。都内に所在する空き家等の所有者が抱える課題に応じた専門家による相談窓口を、順次設置していきます。	
2016 平成28	4月 空き家対策総合支援事業		
	4月 担い手強化・連携モデル事業（旧：先駆的空き家対策モデル事業）		
	4月 空き家の発生を抑制するための特例措置		
	空き家等対策計画（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実施する市町村へ空き家等の活用、除却空き家等の除却などに対し補助する。		
	空き家等の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、市町村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、その成果の全国への展開を図るものです。		
	空き家等が放置され、周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、2016年度税制改正において、空き家等を相続した相続人が、その空き家等又は取壊し後の土地を一定の要件を満たして譲渡した場合には、その譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置を創設しました。		

2017 平成29					4月 住宅課を新設	空き家等の増加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。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。
			5月 東京都空き家対策連絡協議会	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ともに、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。		
					6月 空き家実態調査	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。
	8月 全国空き家対策推進協議会	地方公共団体等による空き家等対策のより一層の推進を図るため、地方公共団体や関係団体等が情報共有・展開・対応策検討等を行う「全国空き家対策推進協議会」が設立されました。				
					10月 空き家等に関する専門家団体との協定	空き家等の相談体制の確立と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。
	11月 全国版空き家・空き地バンク	各自治体の空き家等の情報を全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるようにすることを目的に、公募により選定された株式会社LIFULL、アットホーム株式会社の2社が2018年4月から本格運用を開始しています。			11月 「西東京市の空き家の相談窓口」を開設	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、協定を結んだ各専門家団体への相談ができる体制を整えました。
	12月 「安心R住宅制度」	「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、「安心R住宅」制度を創設。耐震性・インスペクション（建物状況調査等）・リフォーム等の情報提供がある既存住宅に対し、「安心R住宅」マークを付けて、安心して中古住宅を選べる制度となっています。				

2018 平成30			3月 東京空き家ガイドブックの発行	都が行ったモデル事業で収集した空き家等問題の解決事例と、空き家等の解決の手掛かりとなる基礎知識を取りまとめています。		
			4月 東京都空き家活用等普及啓発・相談事業	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、無料のワンストップ相談業務を一体的に実施する民間事業者を公募によって選定し、所有者の相談支援を進めています。		
			6月 東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度	消費者が既存住宅を安心して売買できるよう、既存住宅流通促進事業者グループ登録制度を創設しました。登録を受けた事業者グループが行う取組等（インスペクション、普及活動、ワンストップ相談窓口設置）に対し、費用の一部に補助を行います。		
2019 令和元					3月 空き家データベースの導入	統合型地理情報システム（GIS）に空き家等管理機能を導入した空き家データベース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。
			4月 空き家活用等区市町村支援事業	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。		
			5月 東京リフォームモデル事業	既存住宅の王乳を考えている方の不安を払しょくするため、リフォームされた住宅をモデルハウスとして公開し、リフォームを体感できる環境を提供するものです。既存住宅をリフォームし、モデルハウスとして一定期間公開する事業者に対し、都がモデルハウスの運営費用等の一部を補助します。		
					7月 西東京市空き家等の対策の推進に関する条例の施行	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。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へ諮問をし、答申を受けます。
				7月 西東京市空き家等対策協議会の設立	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、協議会を設置しています。	

2020 令和2					3月 第1期計画の策定	空き家等の発生抑制をはじめ、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、第1期計画を策定しました。
2021 令和3	3月 住生活基本計画の改定	新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られるなか、空き家等の適切な管理の促進及び周辺環境に悪影響を及ぼす空き家等の除却のほか、多様化する住環境整備に向け、空き家等の様々な利活用の促進も目標に掲げています。				
	4月 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業	全国の空き家等対策を加速化するため、市町村に対して相談窓口等の執行体制の整備に関する民間連携への補助支援を行うとともに、民間事業者に対して住宅市場を活用した空き家等対策に関する新たなビジネス構築などのモデル的事業への補助支援をします。				
2022 令和4					12月 「西東京市空き家バンク」の運営等に関する協定	空き家等の流通促進と建物等の継続利用による空き家の発生予防を図り、良好な住環境の維持・向上のため、特定非営利活動法人 空家・空地管理センター、公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 北多摩支部、及び公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 多摩北支部と協定を締結しました。
					12月 「西東京市空き家バンク」の創設	空き家等の利活用の促進を図り、もって空き家等の発生及び増加の抑制に寄与するため、「西東京市空き家バンク」を創設しました。
2023 令和5	6月 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律	使用目的のない空き家等が、20年で1.9倍に増加し、今後ますます増加する見込みであることから、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空き家等への対応を中心に制度的措置を定めています。				



第1期計画を策定した2020年3月以降、以下のような取り組みを行ってきました。

施策の区分	取り組んだ事項	
1. 「予防」 (発生抑制)	空き家セミナー、無料相談会 (市の委託や事業者との共催)	計6回 セミナー約95人 相談件数約33件
	西東京市空き家相談会 (アスタ西東京センターコートで年1回開催)	計3回 相談件数約40件
	セミナーや相談会開催の際は、庁内の他部門や民間事業者と協力して広報を行うなど、多方面から発生抑制の働きかけができる体制づくりを行いました。	
	市に死亡届が提出された際に、窓口で空き家等に関する情報提供を行っています。	
2. 「適正管理」	空き家等の近隣からの苦情を基に現地確認を行い、空き家等と判断した物件について所有者を調査し、主体的な管理を促す文書を送付しています。また、適切に管理されていない空き家等については、条例に基づく措置に移行する可能性がある旨を併せて以下のとおり通知しています。	
	苦情・相談件数	349件
	文書指導回数(郵送)	178回
	所有者から、管理等に係る何かしらの反応があった件数	153件
	平成29年に実施した実態調査を基に構築した空き家データベースを随時更新することで、情報を蓄積しています。また、勧告を受けた特定空き家等の情報を税部門へ提供するなど、庁内で情報の共有を行うことで、空き家等の情報収集、蓄積、共有を行いました。	
3. 「利活用」	令和4年12月、東京都宅地建物取引業協会北多摩支部、全日本不動産協会東京都本部多摩北支部及びNPO法人空家・空地管理センターと「西東京市空き家バンクの運営等に関する協定」を締結し、「西東京市空き家バンク」を開始しました。	
4. 「特定空き家等に対する措置」	条例に基づく特定空き家等に対する措置を以下のとおり実施しました。(特定空き家等の認定は12件)	
	代執行等の実施	1件
	所有者によって除却済	3件
	相続財産管理人制度の活用	3件(予定を含む)
	不在者財産管理人制度の活用を予定	2件
	助言・指導後に所有者と調整中	3件
令和5年4月1日から、「西東京市老朽危険空き家除却費助成金」の制度を開始しました。		

令和5年10月1日現在

## 第2章 西東京市の空き家等の対策の方針

### 1. 西東京市の空き家等対策に係る課題

本市では、第1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引き続き予想されます。こうした背景と併せて、第1期計画期間中に実施した施策（P16参照）及びその成果を踏まえ、空き家等対策に係る課題を整理すると以下のようになります。

#### 課題①

今後も少子高齢化の進行や高齢者単独世帯が増加していくと予想され、空き家等が発生しやすい状況が続くことから、より効率的な発生抑制の取組みが必要になります。

#### 課題②

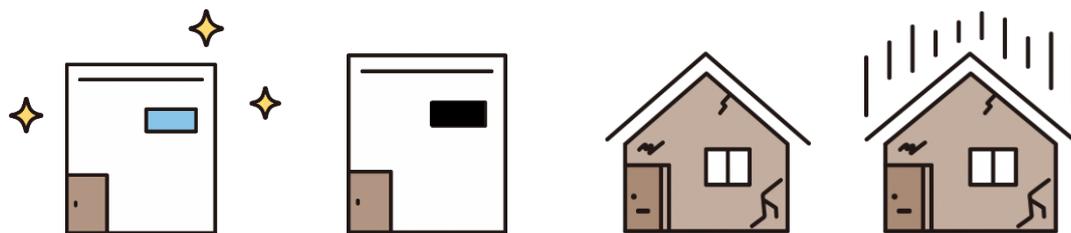
新たに空き家等となった物件の位置や状況を正確に把握するとともに、そのまま放置され、管理不全状態に陥ることを防ぐための取組を充実させる必要があります。

#### 課題③

新たに空き家等となった物件の有効活用や流通促進のため、空き家等の所有者と、空き家等の利活用希望者をつなぐ必要があります。

#### 課題④

管理不全空き家等や、特定空き家等について、法令に基づく手続きを引き続き進めていく必要があります。



## 2. 空き家等対策の基本方針

### ■「西東京市住宅マスタープラン」における基本理念と目標（仮）

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」に掲げる基本理念及び目標を踏まえて設定します。

住宅マスタープランにおいては、「誰もが住み続けたい、やさしさと緑あふれる住まいとまち ー西東京ー」（仮）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。



## ■第2期計画における方針

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

西東京市の空き家等対策に係る課題や、西東京市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」を実現することを方針とします。

## ■目標を達成するための施策の方針

本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、管理不全空き家等又は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 発生抑制（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。

### 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や除却の促進に努めます。

方針②：空き家等に関する情報の適切な管理を行います。

### ③ 利活用（課題③）

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・利活用を促進する取組の利用促進を図ります。

方針③：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 管理不全空き家等及び特定空き家等への対応（課題④）

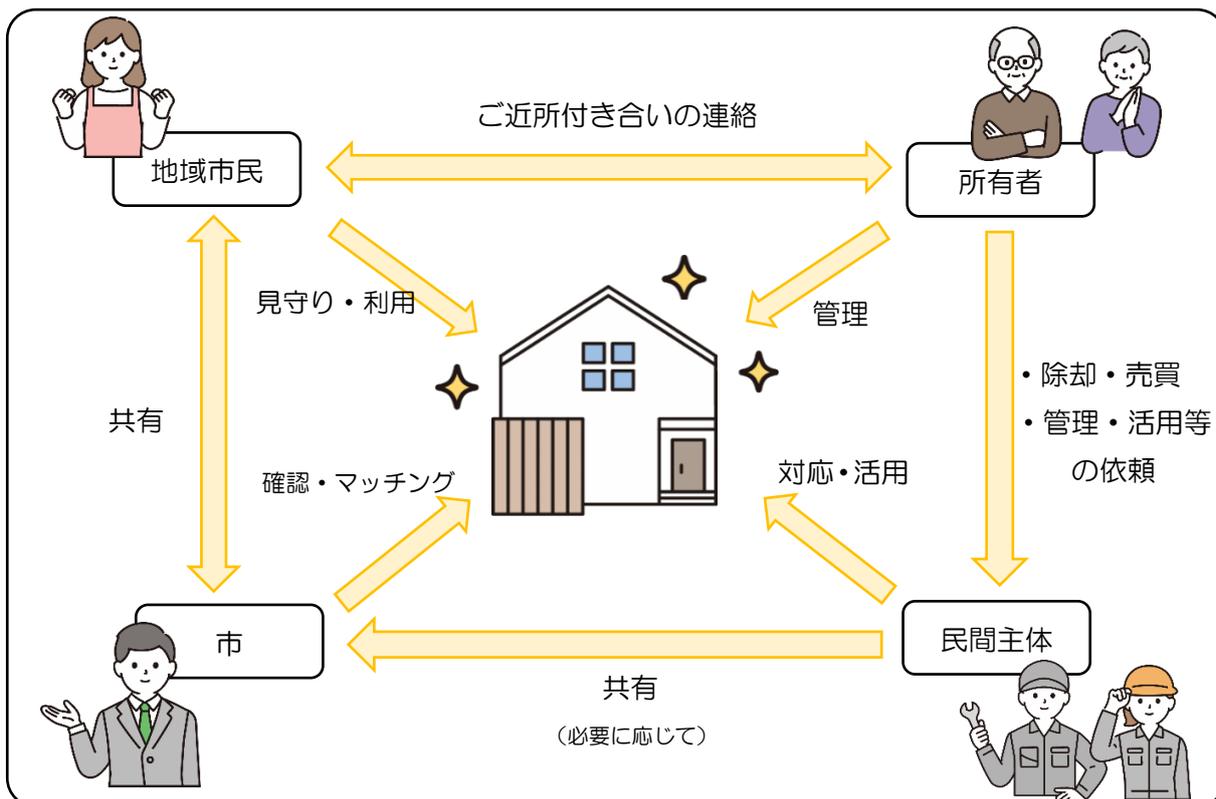
方針①：管理不全な空き家等及び特定空き家等に対し、条例に基づく措置を実施します。

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連携体制と主体別役割

空き家等の発生抑制、早期の利活用促進及び適切な管理・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。

#### ■空き家等対策の連携イメージ



**地域市民** 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。

**市** まちづくり部住宅課において、市民からの相談を総合的に受け付けます。必要に応じて福祉部局、地域コミュニティ部局等と連携して対策を行います。

**民間主体** 法務、不動産、建築、福祉、まちづくりNPO等の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。

**所有者** 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必要があります。

## 第3章 具体的な対策

### 1. 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、周辺の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：市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。

#### ■具体的な対策



##### ① 所有者やその親族の意識の醸成

所有者が生きており、判断能力が十分なうちから、その親族も含め、「住宅を空き家等としない」との意識が醸成されるよう、空き家等対策の重要性や空き家化のリスク等について所有者等への啓発や働きかけを促進します。

#### <具体的な取組み例>

- 遺言、民事信託、生前贈与といった所有者が生前に方針を決める手段や、使わないと早く傷み資産価値も低減してしまう、管理不全になると住宅用地特例が不適用となる可能性などのリスクについての情報提供を充実する。
- 住宅の長寿命化や、空き家等が周囲に悪影響を及ぼさないようにすることの重要性、さらには、空き家等の発生抑制、早期利活用、管理・除却の取組などに関する意識啓発を図るために、市が不動産、建築、法務等の専門家と連携してセミナー、相談会や出張講座を行うことで、所有者に不足している情報を提供する。
- リバースモーゲージやハウスリースバックなど、住宅を資産として活用しつつ居住を継続する仕組みについて、契約を巡るトラブルの発生を避け、住宅所有者が十分な制度的理解の下で適切に利用を拡大できるよう、分かりやすい周知を促進する。

## ② 庁内や民間主体と連携した働きかけ

住宅課とその他関係部署、民間主体等が連携し、多方面から空き家等の発生抑制を働きかけます。

### <具体的な取組み例>

- 住宅部局と福祉部局等が連携して、高齢の所有者に対し、住まいの「終活」を呼びかけるなどの対応を促進することで、所有者が元気なうちに対処方針を話し合うことの重要性を啓発する。
- 市が実施する各種相談会等において、空き家等について相談があった場合、住宅課窓口や、市と協定を結んでいる相談機関とでその情報を共有し、連携して対応することで、空き家等となることを防止する。
- 死亡届が市民課窓口で提出された際に、空き家等の管理負担やリスク、相談先などの情報を相続人に周知し、自らによる活用や第三者への譲渡に係る早期の決断を促進する。



## 2. 適正管理

### ■基本方針

方針①：所有者等による主体的な適正管理や除却の促進に努めます。

方針②：空き家等に関する情報の適切な管理を行います。



### ■具体的な対策

#### ① 所有者の主体的な対応を促進させる取り組み

空き家等の適切な管理が所有者の責務であるとの意識を醸成するとともに、所有者が適切に管理又は除却を行えるような環境を整備します。

#### <具体的な取組み例>

- 所有者等に対し、使わないと早く傷み資産価値が低減する、管理不全になると住宅用地特例が不適用となる可能性等といった、空き家等のリスクを周知する。またその周知については、協定を結んでいる専門家団体などの民間団体等と連携を強化することで、より効率的に実施する。
- 適切に管理されていないと判断される空き家等について、所有者に対し、条例に基づく助言指導を行うとともに、そのまま放置することで管理不全空き家等や特定空き家等に認定された際のデメリットを通知する。
- 東京都のワンストップ相談窓口の事業者が行っている、空き家等の家財整理や解体の費用に係る補助制度について周知する。
- 法第7条に規定する「空家等活用促進区域」について、他自治体の動向等を踏まえ、設定の可能性を検討する。
- 昭和56年以前に建築された旧耐震基準の空き家等について、除却費用の支援を検討する。

## ② 空き家等に関する情報の収集・蓄積・共有

最新の空き家等の情報を把握することで、より効果的な対策を講じることに努めます。また、把握した情報については、データベースを活用して位置情報や対応記録などを紐付けして適切に蓄積し、関係部署と共有することで、連携して空き家等の所有者に対し適正管理を行うよう促します。

### <具体的な取組み例>

- 市内の空き家等が、まだ利活用可能なのか、適切な管理が必要なのか、条例に基づく措置が必要なのか等を正確に把握するために、定期的に空き家等の実態調査を実施する。
- 収集した空き家等の情報を適切に蓄積するため、新しいデータベースの導入を検討する。
- 蓄積した管理不全空き家等及び特定空き家等の情報について、条例に基づく勧告の実施状況を税務部局に提供する、位置情報を危機管理部局に提供する等の情報共有を図り、市の関係部署が協力して対策を実施していく。

## 3. 利活用

### ■基本方針

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・利活用を促進する取組の利用促進を図ります。

方針③：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



#### ① 相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進

相続が空き家等発生最大の要因であるため、相続後なるべく早く空き家等の利活用がなされることが重要です。したがって、相続人の意思決定を促すため、市や民間主体からの働きかけや相談対応を行うとともに、相続した空き家等を早期に譲渡した際に優遇される制度の周知を行います。

#### <具体的な取組み例>

- 空き家等の管理負担やリスク、相談先などの情報を所有者に周知し、自らによる利活用や第三者への譲渡に係る早期の決断を促進する。
- 市が不動産、建築、法務等の専門家と連携してセミナー及び相談会の開催や、出張講座を行うことで、所有者に不足している情報を提供する。
- 空き家等を利活用したいが何から始めたらよいかわからない所有者に向けて、ニーズに応じて、空き家等の利活用を行う際の手順を示したマニュアルを作成するなど、貸し手の判断に資する情報を積極的に提供する。
- 相続した空き家等を耐震改修又は除却して譲渡した場合の譲渡所得の特別控除制度について、内容や効果についてわかりやすく周知する。
- 空き家等の利活用に係るモデル的な取組みを行っている民間事業者と連携を強化し、その活動を市民に周知する。

## ② 西東京市空き家バンクの利用促進

空き家等が早期に活用されるよう、所有者への働きかけ、活用需要の掘り起こし、所有者と活用希望者とのマッチング等を促進するとともに、利活用を促進する仕組みや支援を充実していきます。

### <具体的な取組み例>

- 実態調査によって把握した空き家等の情報を基に、空き家バンクへの登録等を働きかける。
- 市が保有する空き家等の情報が、より多く、空き家等の活用を希望する民間事業者等に提供されるよう、民間主体と協力しながら、空き家バンクへの登録など空き家等の利活用を働きかける。また、空き家バンクの登録手続のオンライン化等を検討するなど、手続きの簡略化を図る。
- 空き家バンクについて、空き家等の利活用希望者が探索しやすく、買い手の判断に資する物件価格等の掲載情報を充実させる。
- 空き家バンクに登録された物件について、住宅確保要配慮者向けの専用住宅や、コミュニティ施設への改修といった、地域のニーズに即したマッチングを促進する。
- 空き家等の活用の取組（活用に必要な耐震改修、省エネルギー改修、バリアフリー改修、地域コミュニティ施設への改修等を含む。）に対し、支援を検討する

## ③ 空き家等の除却に関する支援策の検討及び情報提供

### <具体的な取組み例>

- 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、情報提供を行う。

## 4. 管理不全空き家等及び特定空き家等への対応

### ■基本方針

方針①：管理不全な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。

市内の空き家等の状況を正確に把握するとともに、所有者に管理の意識を醸成し、適切な管理を促進することで、特定空き家等となる前の段階での措置を促します。また、管理不全空き家等や特定空き家等については、除却の更なる支援の充実を図ります。



### ■具体的な対策

#### ① 市の積極的な対応を可能とする取組

また、空き家等の所有者に対する措置を更に円滑に行えるようにして除却等を促進するとともに、特定空き家等の状態になる前に所有者に適切な管理を促します。また、特定空き家等の除却等について、重点的に対策を促進する地域を設定する仕組みも検討します。

#### <具体的な取組例>

- そのまま放置すれば特定空き家等の状態となるおそれのある空き家等について、管理不全空き家等と認める基準を作成する。管理不全空き家等と認められた空き家等については、所有者に対し、助言指導・勧告といった法令に基づいた措置を実施する。
- 法第7条に規定する「空家等活用促進区域」について、他自治体の動向等を踏まえ、設定の可能性を検討する。
- 相続人が不存在又は所有者が不在で、空き家等の適切な管理が見込まれない場合に、市による財産管理制度の利用を積極的に行う。

## ② 所有者の主体的な対応を促進させる取組

空き家等の適切な管理が所有者の責務であるとの意識を醸成するとともに、所有者が適切に管理又は除却を行えるよう環境を整備します。

### <具体的な取組例>

- 所有者に対し、新たな管理不全空き家等の制度について、リスクを含めて周知する。
- 特定空き家等の除却費補助制度について、所有者に周知する。



## 第4章 計画の進行管理

---