

会 議 録

会 議 名	第2回小金井市空家等対策協議会
事務局（担当課）	地域安全課、まちづくり推進課
開催日時	平成30年1月31日（水） 18時00分～20時00分
開催場所	市役所本庁舎 第一会議室
出席委員（敬称略）	会長：西岡真一郎 座長：宇於崎勝也 百瀬和浩、星野伸之、沖浦あつし、藤原真由美、清水輝明、 宇嶋吉樹、宮下竜一、亘理鐵哉、室岡利明、佐藤宏紀
欠席委員（敬称略）	松井峰夫、鈴木菜穂美
その他出席者	なし
傍聴者	1名
事務局出席者	中谷総務部長 吉田地域安全課長、穠山地域安全係長、北林地域安全係主事 大関まちづくり推進課長、黒澤住宅係長 ランドブレイン株式会社 西田、生山
会議次第	1 開会 2 報告 (1) 第1回小金井市空家等対策協議会会議録について (2) 小金井市を取り巻く状況について (3) 空家等実態調査の結果について 3 議 題 (1) 空家等対策計画に盛り込内容について (2) 空家等実態調査結果を踏まえた課題と方向性について 4 閉会
会議内容	会議録のとおり
提出資料	別紙のとおり
その他	なし



## 第2回小金井市空家等対策協議会 会議録

平成30年1月31日（水）

【地域安全課長】 定刻になりましたので始めたいと思います。開会前にご報告させていただきます。藤原委員が遅れる旨、連絡いただいています。百瀬委員は到着次第参加していただければと思っています。それでは会長よろしく願いいたします。

【会 長】 皆様、本日はお忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。これから、平成29年度第2回小金井市空家等対策協議会を開会いたします。前回は平成29年6月30日でしたので、半年以上経過してしまいましたが、事務局でもその間色々と対策等を取ってきております。本日は、委員の皆様から、空き家等の施策について、経験やアイデア等を伺いたいと、事務局からの要請がございます。皆様からの率直な意見を伺えればと思いますので、ご協力をお願いします。

まず始めに、本日の協議会は、第1回小金井市空家等対策協議会で決定した小金井市空家等対策協議会運営要領第4条第2項に基づき、会議は、委員及び会長の半数以上が出席しなければ開くことができないと規定しております。本日、松井委員、鈴木委員から欠席の連絡をいただいております。松井委員におかれましては、後程事務局から報告があるそうです。

本日、現在の出席委員は、10名ですので、当協議会が成立していることを確認させていただいております。それでは、会議に入りたいと思いますが、進行については、小金井市空家等対策協議会運要領第3条第2項に基づき座長が務めることと規定しておりますので、宇於崎座長に交代したいと思います。座長、お願いいたします。

【座 長】 それでは、今後私の方で進行させていただきます。お手元の次第に沿って進行させていただきます。最初に第1回協議会でも話しておりますけれども、小金井市の協議会は小金井市市民参加条例により原則公開となっております。個人情報等を協議する場合等は非公開となりますけれども、本日は個人情報がございませんので公開となります。ご了解ください。それでは、会議に入る前に事務局より報告事項があるようですので、お願いいたします。

【地域安全課長】 それでは会議に入る前に、報告事項が3点ございます。

1点目は、第1回協議会で欠席された委員の方は、本日が初めての協議会となりますのでご紹介させていただきたいと思います。

宮下委員でございます。土地家屋調査士会府中支部からの選出でございます。

【宮下委員】 東京土地家屋調査士会の宮下と申します。前回所用のために欠席となりました。仕事からできることはあまり多くないかとは思いますが、できる範囲で協力をしていきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

【地域安全課長】 ありがとうございます。続きまして、互理委員でございます。東京都建築士事務所協会南部支部からの選出でございます。

【互理委員】 前回都合により出席できませんでした。建築士事務所協会は建物の耐震性や用途変更など、既存の古い建物を少しでもグレードアップして再利用できるようにすることによって、資源の無駄遣いその他を防ぐということに取り組んでいます。それが空き家対策に役に立てばということです。よろしくお願いいたします。

【地域安全課長】 ありがとうございます。続きまして2点目は、第1回協議会委員でありました、小金井警察署から選出の吉越委員が人事異動があったため、後任に松井委員が就任しております。本日は欠席の連絡をいただいております。

続きまして3点目でございます。空家等対策計画策定にあたり、当協議会のサポートもしていただくこととなりましたコンサルタントを紹介させていただきます。ランドブレイン株式会社になります。ランドブレイン株式会社は、空家等対策計画策定支援をはじめ、住宅マスタープランや公営住宅等長寿命化計画策定支援等、計画策定支援業務に実績のある会社です。また、空き家関連業務の実績にあたりましては、町田市、北区、神戸市、国土交通省住宅局等の実績がございます。それでは担当者を紹介させていただきます。

ランドブレイン株式会社都市政策グループチーム長補佐の西田です。

【ランドブレイン】 よろしくよろしくお願いいたします。

【地域安全課長】 続きまして、ランドブレイン株式会社都市政策グループの生山です。

【ランドブレイン】 よろしくよろしくお願いいたします。

【地域安全課長】 当協議会にも、本日以降事務局をサポートするため出席することとなりま

すので、よろしくお願いいたします。以上でございます。

**【座 長】** 次に事務局から、配布資料の確認をお願いします。

**【事務局】** 本日の配布資料について確認させていただきたいと思います。事前にお配りしているものもございますので、もし不足があればご用意させていただきます。

本日の配布資料は、第1回空家等対策協議会会議録（案）。

次に、資料1 小金井市の空家等を取り巻く状況について。

次に、資料2 空家等実態調査の結果について。

次に、協議会限り資料ということで、空家等台帳。

次に、資料3 小金井市空家等対策計画に盛り込む内容について。

次に、資料4 調査結果を踏まえた課題と方向性に対する委員からのご意見。

次に、資料5 調査結果を踏まえた課題と方向性。

最後に、小金井市空家等対策計画策定スケジュールの8点になります。

委員の皆様だけに配布している協議会限り資料につきましては、本日の協議会の終了後に回収させていただきます。なお、第1回空家等対策協議会会議録（案）、資料1、資料2につきましては、事前送付させていただいております。また、資料5につきましては、事前に委員の皆様からご回答いただいたものは、お手元に戻してございますので、こちらも参考にさせていただければと思います。資料については以上になります。

**【座 長】** 資料の不足はよろしいでしょうか。それでは、お手元の次第にしたがって進めていきます。事前に事務局から、本日の協議会の趣旨は、主に協議事項について、委員の皆様から意見を聴取したいということをお伺いしております。従いまして、報告事項については（1）第1回小金井市空家等対策協議会会議録についてから、（3）の空家等実態調査の結果について、を事務局よりまとめて報告していただきます。ご質問の時間があまりありませんので、ご了承ください。もしあれば後日、事務局の方にお問い合わせいただければ個別にご回答するというやり方をしたいと思います。それでは、報告をお願いします。

**【事務局】** 一番目の協議会会議録についてからご報告させていただきます。平成29年6月30日に第1回小金井市空家等対策協議会を開催いたしました。会議

録につきましては、事前に委員の皆様へ送付させていただきました。内容確認の上、修正内容を確認した上で公開することとしております。何名かの委員から修正がありましたので、それを反映したものを事前に送付させていただいております。この内容でよろしければ、会議録として決定し、正式な会議録として公開させていただきます。

なお、今回に限りまして第1回協議会から期間が空いてしまった関係から、案という形で、ホームページ上に公開させていただいております。問題なければ、案をとって正式に公開させていただきたいと思っております。

**【事務局】** 続きまして、資料1について説明させていただきます。こちらはスクリーンにスライドを写して説明させていただきたいと思っております。

まず、人口・世帯の動向です。小金井市は平成27年に人口12万人を超えて増加傾向ですが、推計では平成35年以降減少するとなっております。

次に、人口の内訳をみると、人口が減ってくるのですが、65歳以上の高齢者がどんどん増えていくという形になります。

これを、総人口で割り返してパーセンテージを出すと、平成27年以降、高齢化率は伸びていって、平成52年には30%近い高齢化率になってしまうという推計になっています。

今度は世帯数の推移をみますと、人口が増えているので、高齢者がいる世帯も平成27年には16,400世帯と増えているのですが、特に持ち家に居住する高齢単身世帯が増えている状態です。この単身世帯の人たちが亡くなると、空き家になる可能性が高いということが考えられます。

続きまして、住宅事情について説明させていただきます。住宅・土地統計調査に記載された内容を、スクリーンに写しております。以前、追加資料として送付させていただいたものを詳細にしたものです。

住宅総数が64,630戸、居住世帯のない住宅が7,990戸、そのうち、空き家とされているものが7,610戸ございます。空き家の中でも、いわゆる別荘などの二次的住宅、不動産として管理されている賃貸用の住宅、売却用の住宅を除いた、その他の住宅という項目が1,250戸ありまして、これが実際の空き家とされています。

市内の住宅をみると、一戸建、共同住宅の1階、2階のシェアが多くて、約

2/3を占めています。また、所有関係に対しては、持ち家と借家が半々くらい、という傾向になっています。

次に、住宅の築年数です。1981年に新しい耐震基準ができていますが、耐震基準が比較的新しいものは、小金井市では全国平均より若干多いという傾向が出ています。

住宅・土地統計調査による空き家の状況ということで、いわゆる空家法と言われているものの対象と、住宅・土地統計調査の対象となる住宅は違うものになっています。住宅・土地統計調査につきましては、一戸建、空き室、公営住宅の空き室というものも含みます。空家法につきましては、一戸建及び共同住宅で一棟丸々空き室というもの、それと事務所、倉庫等が対象になりまして、共同住宅のまばらな空き室等は含まないというものになっています。

東京都の市部と小金井市を比較すると、平成25年から若干小金井市の方が空き家率が伸びてきているという傾向がございます。

最後に、空き家の種類別の割合は、P 6の赤で囲ったものをグラフ化したものです。賃貸用の住宅とその他住宅、いわゆる実際の空き家と言われるものが増えてくるという傾向にあります。また、腐朽・破損のある空き家の割合も、5年間で約10%増えているような状況です。

以上で市の説明は終わりますが、住宅・土地統計調査はあくまでサンプル調査です。一部の住宅を抜粋して、小金井市の統計上の数字を推計したもので、実態とは違うものとなっています。次の資料2の説明の時に、実態調査の結果をお話しさせていただきたいと思います。資料1の説明については以上になります。

**【事務局】** 資料2について、まちづくり推進課で実態調査を担当させていただいた住宅係長の黒澤と申します。空家等実態調査の結果については、事前に冊子を郵送させていただいておりますけれど、おさらいということで概要をかいつまんでご説明させていただきます。

まず、調査結果の概要です。市内の建物について全戸調査をいたしまして、そこで空き家と判断されたものに対してアンケート調査を行いました。アンケートの結果、居住していると回答があったものを除き、市内で空き家等と

想定される建物は405件といった状況でございました。

空き家等の分布ですが、市内全域にまんべんなく広がっておりまして、空き家がない地域は学芸大学や小金井公園のエリアです。地域に大きな偏りはなく、全体的に散らばっているという傾向でございました。ただ、駅周辺は若干空き家率が低くなっているという傾向でした。

空き家等の種類についてですが、全体の約8割を一戸建住宅が占めるという状況です。長屋・共同住宅は、全室空室を対象としておりますが、そういったものも40件あったという状況でございました。

次に、現地調査の結果、特に問題になりやすい外観不良、草木の繁茂・ゴミについて抜粋させていただいております。

外観不良についてですが、目立った外観不良がないというものが206件で半数近くあったのですが、一方で「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」というような荒れた状態の空き家が8件でございました。全体の中の件数としては少ないと言えらると思います。

草木の繁茂につきましては、「手入れあり・敷地内になし」が53.8%と半数以上でしたが、問題になりやすい「接道や隣地に、はみだして繁茂」も12.1%、49件ありました。また、ゴミの量について、全体の90%は、ほぼないという結果でしたが、問題になっていると思われる「ごみ収集袋で大量」「粗大ゴミあり」というものが30件ございまして、うち1件に悪臭の発生が見られました。

次にアンケート調査の回答についてみていきたいと思っております。所有者アンケートの対象458件のうち、「居住なし」と回答のあった147件について集計を行っております。

まず、所有者の年齢は、「80歳以上」の方が32.4%、44件と突出して多かったという結果です。全体でも約8割を60歳以上の方が占めているという状況でした。

次に、建物の利用形態ですけれども、一番多かったのが「相続などにより所有者したが利用していない」が20.8%、次いで「物置・倉庫などに利用している」が19.2%でございました。

次に、建物を利用しなくなっからの年数は、5年以内があわせて54.9%と過半数で、さほど長い間空き家のままにしているわけではないと思われま。



ただ、利用しなくなって11年以上経っている長期空き家物件も、件数にして17件、13.9%ございました。

空き家等となった理由について、複数回答で聞いてみたのですが、一番多かったのが「相続により取得したが、現に居住する住宅が別にあるため」です。次いで「病院や福祉施設などに入所することになったため」という回答が多かったです。

次に、建物でお困りの点、心配していることについてです。先ほども別にある家があるという方が多かったのですが、「遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない」というものが一番多かったです。次いで「病院や福祉施設などへの入所が続いている」「建物の傷みや設備の古さのため、住むには不便である」といった回答が続きます。

建物の今後の予定は、「建物・土地を売却したい」と答えた方が、23.6%と最も多かったです。次いで「自分（所有者）又は家族、親族の居住のために使用したい」「子に相続したい」という方が続いています。

空き家等の問題解決に必要と思う制度も聞いてみたところ、「取り壊しの費用の助成制度」が一番多かったです。あとは「土地・建物の管理や活用に詳しい不動産に関する専門家の相談制度」「片づけ業者の相談制度」と、相談制度を望む方が同点で2位という形でした。

空き家等を市や地域の活性化等のために利用することについて、ご意向を聞いてみたところ、「市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても良い」と答えてくださった方が19件、複数の物件を持っている方がいらっしゃったので、建物数としては21件でございました。どの程度の賃料ならば貸してもいいかという質問に対しては、「周辺の賃貸物件の賃料の半額程度」が44.4%、8件、次いで「同額程度」が6件、「特に賃料は求めない」という選択肢も設けてみたのですが、それはなかったというところです。

貸しても良いと思う使い方はありますかというところで、近隣市や空き家の地域活性化利用で使われているような事例を集めていろいろ聞いてみました。複数回答で色々なところに回答いただきまして、これが多い、というものはなかったのですが、あえて言いますと「大学生等の住まい（シェアハウス）」が若干多かったです。

貸すにあたって気になることです。全体の7割以上の方が「とても気になる」と回答されたものだけを抜粋してみました。「希望や期限にしたがって返してもらえるのか」「活用する方との契約に市が関わるのか」「所有者の費用負担が発生するのか」といったあたりが気になるという方が多かったです。

最後に空き家等評価です。現地調査や所有者アンケート調査の中で、状態の悪いものが点数が高くなるというような評価の仕方をして、評価点数が低いほど状態が良い利活用空き家、修繕して手を加えれば使えそうなものを修繕利用空き家、かなり状態の悪いものを管理不全空き家と分けさせていただいております。

405件を点数化して分けた結果としては、管理不全空き家は全体で12件で、市全体の中では数が少ない方だったという感想を持っております。一方で、そのまま使えそうな利活用空き家が118件、修繕すれば使えそうな修繕利用空き家が275件という結果でございました。

先ほど市の活性化のためなら使ってもいいという回答が21件ございましたので、その物件を利活用空き家、修繕利用空き家、管理不全空き家の3分類に分けてみたものです。利活用空き家に分類されたものが4件あり、管理不全空き家は0件でした。

そういった結果がありましたので、地域安全課の職員と、先ほどの利活用空き家4件を現地で確認してまいりました。4件のうち2件は、既に売却、賃貸が決まっております、市場に回っていました。写真はそれ以外の2件です。仲介が入ったかどうかまでは分からないのですが、状態がよくそのまま使えそうな状況でございました。

次に管理不全空き家です。先ほど12件と申し上げたのですが、これも地域安全課の職員と全件見て回ったところ、1件は売却されていて、1件は壊されていまして。また、1件は居住中であったため、空き家等でないということで除いています。これは残った9件の写真でございます。また、お手元にお配りしている空き家等台帳で詳しく載せていますけれど、草が生い茂っていたり、窓が割れていたり、建物が崩れて車の上に乗っているというものもありました。

全体を見てきたまとめです。空き家の発生予防、適正管理、流通・利活用、

特定空家等への対応、相談機会の充実という観点で、見てきた感想からまとめさせていただきます。

管理不全空き家は、調査時で12件、現地の確認では9件になっていたということで、空き家率も他都市と比べて高い状況ではありません。ただ、所有者アンケートでは、所有者の8割以上が60歳以上であり、空き家になった理由として、「病院や福祉施設などに入所することになったため」が多かったことを考えると、今後このまま放っておくと、空き家の増加が懸念される状況であると感じました。そういったことから、地域、関係部署との連携による情報提供や専門家の方々による相談機会の充実等を検討して、空き家等の状態の悪化や空き家等の発生を防ぐことが小金井市には重要であると感じました。

次に空き家等の適正管理の促進ですけれども、数は少ないものの、現実的に問題化している空き家は、草木の繁茂やごみなどにより、周囲に影響を与えているものが問題化している空き家と言えらると思います。所有者アンケートを返送して下さった方の中では、比較的維持管理を行っている方が多かったので、それでも維持管理について困っているという回答が多かったこと、また宛先不明やお返事をくださらなかった方については、管理をしている割合が少ないのではないかとということが考えられると思います。そういうことを考えると、適正な管理を促進するための情報提供や相談機会の充実等を検討する必要があると思っております。

次に、空き家等の流通・利活用の促進です。利活用可能な空き家は118件、約3割ございまして、状態のよい空き家の割合が思ったより多かったですと感じました。実際見に行ったところ、既に売却・賃貸済みのものもありました。そのため、資産の活用に対する情報提供などのフォロー策を検討して、空き家の流通・利活用の後方支援を行うことが重要であると感じております。

次に特定空家等への対応です。管理不全に分類した空き家等の中には、空家法による「特定空家等」に該当する可能性が高いものも含まれておりました。あそこまでになるには何年も経ったと思われまますので、状態の悪い空き家ほど問題が長期化していると考えられます。そのため、空き家の除却等を含めた必要な措置についての検討が必要ではないかと感じました。

最後に、相談機会の充実です。問題解決に必要なと思う制度として、取り

壊し費用の助成制度が一番多かったのですが、そのほか、建築・不動産に関する専門家の相談制度・片付け業者の相談制度等への関心が高かったということがありました。そのため、空き家化の予防、空き家等の流通・利活用の促進、空き家等の適正管理の促進全体を通して、相談機会の充実が望まれていると思ったところでございます。空き家の実態調査について以上でございます。

**【座 長】** 今ご説明がありましたけれども、空き家の実態をこういうふうにカルテを作って調査したということです。3点報告がございましたけれど、何かご質問はございますか。

**【清水委員】** 空き家調査の段階で、所有者が分からないものの数は把握されていますか。

**【事務局】** アンケートの送付先は全件把握していたのですが、送ってみたところ未返送だったり、そのまま所有者が分からない状態になっている可能性のあるものもございました。未返送・宛先不明は合わせて251件となっております。回答がなかったり宛先不明だったものは、空き家かどうか分からないのですが、それも含めて空き家等と想定する建物の数に入れております。

**【座 長】** よろしいですか。それでは(1)～(3)について、(1)の会議録に関しては、これでご了承いただいたということで、ホームページにアップさせていただきます。

続けて議題に入りたいと思います。(1)空家等対策計画に盛り込む内容について、事務局から説明をお願いいたします。

**【事務局】** 資料3についてご説明いたします。こちらは、小金井市として空家等対策計画に盛り込む内容を検討させていただきました。検討にあたっては、スクリーンにも写しているのですが、空家等対策の推進に関する特別措置法、いわゆる空家法と呼ばれるものに盛り込む内容が一から九まで規定されています。

法律の内容を右側に、市が盛り込んでいきたいという項目を左側に入れてございます。法律に対応していない部分は、市が独自に盛り込んでいきたい内容です。

次の議題で触れるところですが、その中の「4空家の発生予防」「5空家等の適正管理の促進」「6空家等の利活用の促進」「7特定空家等への対応」「8

空家等対策における実施体制・相談体制」は、市の方でとても重要と考えておりますので、事前に委員の皆さんのご意見を伺いたく資料を送付させていただきました。

今回、赤で囲っている（３）計画の位置づけ、（４）計画の期間、（５）対象とする地区、（６）対象とする空家等の種類については、市の方から具体的な提案をさせていただきたいと思っております。

次のページをご覧ください。計画の位置づけについては、空家等対策の推進に関する特別措置法と、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というものがございまして、こちらに基づいて計画を作っていくというものになっております。市にも上位計画がございまして、小金井しあわせプラン（第４次小金井市基本構想・後期基本計画）の中に、防犯体制というところで空き家の項目がありますので、こちらも踏襲するような形で対策計画を立てていくというものになっております。また、東京都で定めている都市づくりのグランドデザインや東京都住宅マスタープラン、市で定めている都市計画マスタープランや住宅マスタープランについては、整合をとれるような形で定めていきたいと考えております。

続きまして、計画期間につきましては、平成31年3月には小金井市空家等対策計画を定めたい、という考えでございまして、平成31年度から平成40年度までの10年間を考えています。ただ、社会情勢等変化していきますので、必要に応じて5年を目途に見直しを図っていききたいと考えております。

次に、対象とする地区ですが、市内全域とすることを考えています。

最後に、対象とする空家等の種類ですが、最初に空家等の法律上の定義を記載しております。空家等の定義は、建築物又はこれに付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、目安として約1年間使われていないもの、及びその敷地をいいます。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く、という定義がございまして、これを例示すると、先ほどの報告事項にも記載させていただいた図ですけれども、一戸建て住宅、全室空き家の共同住宅、事務所、倉庫等となります。

同じく法律上の定義として、特定空家等も定義されています。特定空家等とは、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がある状態、

具体的には、台風等により瓦が隣の家の敷地や道路上に落ちそうだったりするものが挙げられます。著しく衛生上有害となるおそれがある状態、具体的にはごみの散乱による悪臭等が挙げられます。適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態、具体的にはごみ屋敷のようなところが挙げられます。その他に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、ということが法律に定義されています。特定空家等になると、指導又は助言、勧告、命令、代執行といった手順で、行政指導の対象になります。また勧告されると、固定資産税等の優遇措置がなくなります。

市は、計画の対象とする空き家については、法律上の空家等を大原則でやっていきたいと考えております。ただし、発生予防につきましては、既に空き家予備軍等もあるということで、全ての住宅を対象とすることを考えております。計画に盛り込む内容についての説明は以上となります。

**【座 長】** 事務局からの説明が終わりました。市が想定する空家等対策計画に盛り込む項目、それに基づく計画の位置づけ、計画期間、対象とする地区、対象とする空家等の種類について、具体的な提案がございました。これについて、ご意見があればお願いいたします。ほぼ法律に基づいて定めなくてはいけないものですから、それを無視してしまうのは難しいと思います。よろしいですか。それではこの案でお認めいただいたということにしたいと思います。

次の議題に入りたいと思います。(2)空家等対策計画に盛り込む内容について、事務局から説明をお願いします。

**【事 務 局】** まず資料5については、委員の皆様には事前送付させていただいたものとなります。ご回答いただいた委員の皆様には、お忙しい中ご協力いただきまして本当にありがとうございます。まとめたものを資料4として用意させていただきました。時間の都合もあるので、資料5を使って、市の現在の取り組み方、考え方を説明させていただきます。

空き家の予防につきましては、「小金井市における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」を8団体と締結いたしまして、そのうち7団体と市が共催して、平成29年10月に、空き家等の所有者等からの相談に対応する「住まいのなんでも相談会」を開催させていただきました。また、亡くなった方とは疎遠で相続人となって初めて所有者となった方、相続しているこ

とを認識していない方が実際におり、その方たちが空き家所有者になることを認識していないというところで、どう予防するかが問題となっておりますので、どのようにその方達に周知していくかを考えたいということで記載しております。

続きまして、空き家の適正管理の促進です。市では、近隣の方から相談を受けた際、現地調査を行い、必要であれば所有者を調べて所有者に適正管理のお願いの文書を送付しております。ただ、空き家は所有者の所有物ですので、文書の乱発等をしないよう状況を見て慎重に対応しております。また、空地については、小金井市あき地の管理の適正化に関する条例等により、所有者からの依頼により市で除草等を実施しております。ただ、空き家は対象外なので、そこをどうするかということを考えています。

三番目が空き家等の流通・利活用の促進です。空家・空地バンクに積極的に取り組んでいる自治体もあるのですが、小金井市は中央線沿線という立地から、先ほどの調査結果でも、2件は既に賃貸・売却されていたというところもあるので、流通に任せられれば、利活用できる空き家はなくなってくるかと考えています。また、相談窓口の設置や相談会、セミナーの実施など、どのように活用するのか、という後方支援を考えていきたいと思っております。

四番目の特定空家等への対応につきましては、管理不全12件のうち、多くは草木の繁茂が問題となっており、特定空家候補として考えているところでございます。特定空家等に認定するための基準作りは必要と考えていますが、現在は9件しかないので、勧告にいくまでに事前相談等で解決する方策も必要と考えております。また、除却に対する補助制度も重要で、財源の問題もありますが、今後検討が必要と考えています。

最後に、相談機会の充実については、平成28年11月に「小金井市における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」を不動産、法律、金融に関する専門家8団体と締結し、各団体に相談窓口の設置の協力をしております。また、平成29年度には「住まいのなんでも相談会」を実施しております。

本日は、これらについて委員の皆様から意見をいただきたいと思っておりますので、簡単ですが、資料の説明については以上となります。

**【座長】** 事前に市から配布されて、皆様からのご意見を求めた資料5の説明が終わりました。それに基づいて委員の皆様からアイデア等をいただいて、まとめたものが資料4になっています。

これから進行していきますけれども、ランダムではなくて、例えば空き家の予防という項目ごとに、順番に一つずつやっていきたいと思います。

最初に、空き家の予防では、4人の委員からご意見をいただいていますけれども、この中で、特に発言を求めるといふ委員はいかがでしょうか。意見書に書いたもので補足があればご発言をいただきたいと思います。

**【沖浦委員】** 実態調査を細かいところまで行っていただいております。予防に関しては周知が必要で、潜在的な空き家がどれくらいあるかというのが、実態調査では触れられていないところでもあると思います。そうしたものをデータベースに組み込んでいく方向性はあるのか、あるとするとどういふものを潜在的空き家とするか、データに登録するタイミングはどういふことを基にするのか。細かい運用上の話ですけど、検討が必要と思ふこの文章を書きました。

**【亘理委員】** 将来、高齢化に伴って空き家が増えてくると思ふます。私は長年、耐震診断をやってきましたが、最近では年金生活の老人一人世帯や二人世帯が結構多いです。耐震診断について、小金井市は昭和56年より前に建てられたものに対して補助をしているのですが、診断した結果危ないということになれば、耐震改修するには少なくともこのくらいかかるという金額を提示します。そうすると、診断をしても実際に改修をやる人はものすごく少ないです。特に老人の場合がそうで、理由を聞いてみると、老い先が短いから改修しても自分たちが享受する期間が短い、自分たちが死んだら子供たちが相続せず壊して売ってしまうだろう、ということを行います。耐震改修の工事費が例えば数百万円かかるとすると、それだけのお金を出すのが大変だということを行います。銀行の中には、老人に対して建物を担保に融資して、亡くなってから精算するというものがあります。市の財政も厳しいでしょうが、そのような形で耐震改修費用を貸し付ける、あるいは亡くなってから建物で精算するというをやって、気軽に耐震改修とリフォームができれば、再度使う、シェアハウスなど他のものに変えて貸す、売るといふこともやりやすいので



はないかと思います。それができないから、そのまま放っておいて年を取って施設に入り、空き家が出てくるのではないかと思いますので、空き家を予防するためには、そういう制度が必要だと思います。

**【座長】** リバースモーゲージですね。武蔵野市などでやっていますが、なかなか課題も多いようです。他にいかがでしょうか。潜在的空き家の話が出ましたが、いつ頃登録すればいいのかというのは、社会福祉協議会からみるとどうなのでしょう。

**【室岡委員】** 私は成年後見の相談をさせていただいているのですが、その中で身寄りがないため死後どうしたらいいか、という相談は多々いただいています。ひとつは狛江市がやっているように、エンディングノートに書いていただく。ただエンディングノートには法的効力がありませんので、そういうところは遺言書に移行していく相談場所がある、死後に家を片付ける人がきちんといるなど、空き家を作らないPRがまず必要なのではないかと思います。今空き家になっているところはしょうがないですが、これからの時代をどうするのかということ考えた時に、空き家予防のPRが必要だと思います。それが潜在的な空き家へのアプローチにつながっていくのではないのかという気がしています。

**【座長】** 相談に来てくれない人に対してどうやってPRしていくのが難しいような気がしますけれど、いかがでしょうか。

**【室岡委員】** 私どもで受ける相談の中で、成年後見制度は任意後見と法定後見がありますが、任意後見の話が割と多くなってきています。成年後見の方でも利用促進計画がありますので、きちんとした任意後見の利用というところから、総合的な相談ができる場所へのつながりができるといいと思います。今度、新福祉会館の中に福祉総合窓口を設置するという計画がありますけれど、そういうところも含めてPRする。来ない人をどうするかと言われたときに非常に困る部分はあるのですが、福祉関係者やここにいらっしゃる委員の皆様が協働しながら、それを広げていけるかどうか。もちろん市役所が中心になっていただく形になると思うのですが、そういうことをやっていただければ、来ない方へのアプローチにもなっていくと思います。

**【座長】** 他にご意見はいかがでしょうか。

- 【藤原委員】 弁護士会としては、成年後見の制度はなかなか大変な制度と考えています。不動産だけでなく預金も含めて、財産全体を管理するという話になってしまい、任意後見でも公証役場に行かないといけない、という面倒なこともあります。私どもの方では、ホームロイヤーという制度をもっと活用してほしいという宣伝を始めているところです。かかりつけのお医者さん、かかりつけ薬局があるように、例えば年間1~2万円くらいの費用で、弁護士がその人のホームロイヤーになって、財産管理の悩みがあるときにお答えさせていただいたり面倒をみさせていただくという制度を広げると、未然にいろいろな問題が解決できると思います。遺言を書きたい人はそこで書くなど、あらゆることができるので、そういう窓口として、ホームロイヤー制度を市の方でも広めていただけるとありがたいと思います。
- 【座長】 弁護士さんはすごく忙しいと思いますが、そういうことをボランティアでやられる弁護士さんは結構いらっしゃるのですか。
- 【藤原委員】 たくさんおります。弁護士の敷居が高すぎて、裁判の時でない頼めないというイメージが強いですが、そうではなくて、普段からかかりつけで、いつでも相談できるホームロイヤーを持てるという軽い感覚で使っていただくと嬉しいね、という話を皆でしています。
- 【座長】 いい制度ですね。いろいろなことを相談したい。
- 【星野委員】 相談会のPRだと思います。相談の内容は、建築、不動産、解体など、十人十色なので、どうやってそれをPRするか。市報やホームページだけではなかなか厳しいだろうと思いますが、相談会があれば空き家がぐっと減るような感じがします。売りたいという人は、相談すれば中央線沿線なので比較的早く売れると思います。
- 【亘理委員】 古い建物を所有している人は高齢者が多いですね。ある一定以上古い建物の所有者に対して、そういう案内を出すのはいいのではないかと思います。
- 【座長】 納税通知で古い建物は分かるのですか。
- 【地域安全課長】 課税台帳をみれば、建築年月日があるので分かると思います。しかし、空き家予防の周知としては、そこだけに限らず、固定資産税の納税通知書に案内を入れる、封筒に印刷するなど、所有者全員に周知していく必要があるかと思っています。また、先ほど来ない人をどう掘り起こすのかという話もあ

りましたので、そういう意味で、PRは非常に大事だと思っております。ホームページや市報だけでは難しいと思っておりますので、周知する場合には、色々な媒体を使って周知していきたいと考えております。

**【亙理委員】** それだけのゆとりとお金がないといけない。通り一遍やっただけではPRにならないので、それが大事だと思います。

**【座 長】** 他にいかがでしょうか。

**【清水委員】** そのような内容を問わない相談窓口を設置する予定があるということですか。

**【座 長】** 相談に関しては五番目のところでもう一回出てくるのですが、既に8団体と協定を結んでいますので、そこを足掛かりに、先ほどのホームロイヤーなどにもだんだん広げながらやっていく、という話になるかと思えます。

**【清水委員】** 納税通知に同封するというのはぴったりだと思いますので、ぜひ実現していただきたいと思えます。

**【座 長】** 事務局から他に質問などはございますか。

**【地域安全課長】** 先ほどいくつか質問があったので、答えられる範囲で答えたいと思えます。沖浦委員から、データベースの構築の話がございました。こちらについては、今年度、地域安全課でデータベースのシステムを入れたいと考えております。また、潜在的な空き家等をどう把握するかは、なかなか難しいところかなと考えております。基本的に人が住んでいると空き家にはならないので、市民からの問い合わせや、また担当職員が市内を回って確認しながら、空き家についてはデータベースにしていきたいと考えています。また、今回皆様からいろいろご意見をいただきまして、先ほどの骨子に肉付けしていきたいと思えます。引き続きご意見をいただければと思えますので、よろしく願いいたします。

**【座 長】** 次に、空き家の適正管理の促進について、5名の委員から事前にご意見をいただいています、特にご発言を求めるといふ委員は挙手をお願いします。

**【亙理委員】** ごみ処理や木が繁茂している状況などが起こった時に、自分でやるにしても人に頼むにしてもお金がかかります。管理の相談をする人は、自分の費用でできると言っているのですか。あるいは市で補助してほしいと言っているのですか。他市では、高齢者事業団と協定を結んでいる市もあるようですが、

お金は個人が負担しているのか、市が補助しているのかを知りたいです。

【地域安全課長】 草木の繁茂等については、いろいろご相談をいただいています。シルバー人材センターは小金井市にもありますので、そこで草木の伐採や処理をしているというのは聞いております。第一義的には所有者の責任というところがございまして、基本的に市で補助は出しておらず、所有者に管理をお願いしているというのが現状でございます。

【亘理委員】 ある程度補助できると、管理が促進できるのではないかと思います。

【座 長】 私の勝手な思いかもしれませんが、適正な業者の紹介が必要だと思えます。シルバー人材センターなら安いかということそうでもなくて、専門業者の方が簡単に安くできる場合もあります。市が紹介する以上は、どこか一社ではなく業者を何社も並べておいて、内容に応じた見積もりが出てきて、それを所有者にお示しする。単に業者を紹介するくらいでは市の責任としてはまずいと思えます。そのような専門業者をどれだけ情報として集められるかが、これから課題になってくると思えます。

【星野委員】 事前にも書いたのですが、登録制度だと思います。もし私がやろうとしても、どこに相談していいか分からないので、その時に登録業者を紹介する制度があるといいと思えます。

【座 長】 他にいかがでしょうか。佐藤委員、消防署としてはこういう情報も収集されていると思えますけれど、情報は市と共有していただけるのですか。

【佐藤委員】 市と連携して解決していかねばならないと思っています。特に、一番困るのは、責任のある方に接触できないというパターンです。管理不全でも、まだ相手方がいればどうにか対応できると思えます。消防署としても苦慮しているのが、相手方が見つからないパターンです。当然、消防署だけでは対応できませんので、そういったところは市とも情報を交換しながら対応をさせていただいている次第です。

【座 長】 消防署の協力も得られるということでかなり心強いのですが、他にいかがでしょうか。事務局から何かありますか。

【事務局】 宇於崎委員の空き家管理事業者の斡旋、見守り隊について詳しく教えていただければと思います。

【座 長】 さっき言ったことがまさにその通りなのですが、市として紹介するのは、

どこか一社ではなく適切な業者が何社も並んでいて、それを所有者が選べるというものです。それが適切な料金管理にもなるだろうし、業務内容を標準化することにもなるので、そういう人たちをどれだけ登録業者として集められるかが重要だと思います。見守り隊と書いたのは、他市でそういう名称でやっていたところがあったからです。民間業者でも、関心のある業者はたくさんいると思いますから、それを小金井市でも充実していったらどうか、ということです。

よろしいですか。それでは、空き家等の流通・利活用の促進ということで、これも5名の委員から事前にいただいていますけれど、特にという方は挙手をお願いいたします。

**【百瀬委員】** 私は建築、まちづくりの観点から、知っている情報をお知らせしたいと思ひまして文章を作りました。地域に点在する空き家の利活用が可能であれば、可能な限り使っていきたいというのが私の考えです。とりわけ公共施設に大きな財源をさけない状態がどこの自治体でも続くと思ひますので、活用が叶うような物件があれば活用すべきと考えています。その中で、日常空間をどのような形で公共施設にするのかという視点に立った時に、福祉関係の施設に利用するのが一番あつてゐるのではないかと思ひます。民間ベースのコンバージョンは様々あり、用途的にも多岐にわたつてゐるのですが、公共施設として何が地域の資源に使えるのかを考えた時に、福祉関係の施設ではないかと思ひます。日本建築学会で、「空き家・空きビルの福祉転用」という本を出してゐて、建物サイズも小さなものから大きなものまで色々な事例が載つてゐます。法的にクリアすべきことがたくさんあつて、皆さん苦勞されてゐるのですが、いい成果を上げていらつしゃいます。今回の計画では、なかなか利活用まで踏み込めないのかなという思ひもあるのですが、もしそういった方向に議論が進めば、こういったことも考えていただきたいということで、参考としてお示ししたいと思ひます。

**【亘理委員】** 既存の建物で、見た目には良さそうなものを利活用しようということだと思ひます。ただし、公的機関が使うとなれば、安全性も確認しないといけないので、耐震診断を実施する必要があります。それ以前に、今度法律が変わつて、古い既存の建物を売買する場合には、インスペクションという既存建

物の状況調査を専門業者にさせて、報告書を添付するということが常態になります。既存の状態をよく調査して、耐震性までチェックして、なおかつ用途変更するということになると、一定規模以上のものでは建築確認が必要になります。こうした既存のチェックが非常に面倒で、木造といえども大変なお金と時間がかかります。そういうお金を誰が出すのか。所有者は一般に高齢者が多いので、費用を負担できない人が多いです。市がやるならば、市がそのお金を出すということになります。中間に立ってお金を出す人がいないと先に進んでいかないので、それが一番の問題だと思います。

**【座長】** 適切なお指摘だと思います。先ほどの報告で、まだ売れていない適切に管理されている空き家をお借りして、シェアハウスのような形にするのであれば、それほど難しくありませんが、福祉に使うとなれば、多くの点で法的なクリアが必要になります。そのために市がお金を出せるか、そこまで腹をくくれるかという話です。ただ、理想を掲げるわけではないですが、財源の話はもう少し議論が進んでからにできればと思います。やるのであれば財源を用意するというのもっともな話なのですが、いったんその部分は切り離していただいて、こういう方向性でやっていきたいと検討したものを、財務の方に図りながら、少しでも財源を引き出していきたいと考えているようです。

**【事務局】** 利活用する部分については、不動産業界の協力が必要になってくると思うので、ご意見があれば伺いたいです。

**【宇嶋委員】** 先だって国交省の空き家バンクの説明会にもお邪魔したのですが、地方との格差が影響していると思います。地方では不動産業者だけで業態が成り立たないのですが、首都圏では賃貸だけ、管理だけ、売買だけで成り立つ業者もいます。その中で、地方の空き家は、地元の不動産屋のつてがない、買う人、借りる人もなかなか見つからないので、空き家バンクを使って全国規模で引き取っていくという考え方があると思います。一方で、首都圏の小金井市では、武蔵小金井駅、東小金井駅周辺だけでも100社近くの不動産屋があり、つてがあればいくらでも使えます。市でも相談コーナーがあって、不動産業者を含めて相談に乗ってあげられるとなると、それらに頼んで処理するのは意外と簡単だと思います。それをやるかやらないかの意思だと思います。先ほど調査された中でも、2件は既に賃貸や売買になったということは、相続

された方たちがアクションさえ起こせば、そんなに苦ではないはずです。逆に、アクションを起こせないところに、例えば兄弟で相続して話し合いがつかないなど、違う要因があると思います。だから、空き家バンクはあまり小金井には必要なくて、相談しやすい窓口を作ってあげて、適材適所のところに紹介してあげれば、意外と解決するのではないかと思います。

【沖浦委員】 空き家バンク自体を行う方向性ではないという考え方を受け止めたうえで、地域の人から、ここが空き家だったら使ってみたい、という話をよく聞きます。例えば趣味でやっている絵を描く事務所にしたいなど、そのような時に、どこかに紹介するなど、何かしらそういうことができるのと良いと思います。

【宇嶋委員】 武蔵野中央支部には宅建業者が400社くらいありまして、いろいろな相談に来られる方がいます。例えば絵を描く場所にしたいから安い場所はないかというものもありますが、貸す以上は安全性が必要になります。それから賃料やその他もろもろの問題もあります。所有者の方も固定資産税を払わないといけないですし、人に貸す以上ある程度の費用がかかるので、絵を描くのに安く貸してほしいといわれても、不動産業者としては仲介しにくいところがあります。適正な価格で安全なところであれば紹介できますが、使ってもいないから貸してほしいというのは、安全性の確保が難しいです。

【座長】 ビジネスであれば間違いなくそうですが、沖浦委員がおっしゃったのは、ご近所のお付き合いの中で借りられれば、というような話だと思います。その情報を出せるかといったときに、なかなか出せるところがありません。

【宇嶋委員】 当社を含めて何社かのホームページに、例えば植木の処理、郵便物の回収、家の中の換気など、空き家を管理しますという広告を入れたことがあります。しかし、何年も問い合わせがない状況です。そういう費用がかかるものに関しては、あまり関心がないのかなと思います。

【座長】 ちなみに、おいくらくらいなのですか

【宇嶋委員】 家の広さもあるので、費用は相談に応じるということにしていますが、何年も問い合わせすらないですから、そういうのも難しいと思います。

【座長】 相談窓口を設けて、直接お話をした方には効果があるのかもしれませんが。

【星野委員】 空き家管理を謳い文句に立ち上げている業者は結構あったのですが、みんな潰れています。空き家に月に何万円も払えないので、商売にならないのだ

と思います。

【宇嶋委員】 更地にして駐車場にすればいいかというと、固定資産税もあがるし、駐車場としての管理の問題もあります。建物をそのままにしておけば、固定資産税も安いし、何かあった時に使える、ということになるのだと思います。

【亘理委員】 固定資産税をあげてしまえばいいのではないのでしょうか。

【宇嶋委員】 それもありますが、相談窓口の周知だと思います。東小金井駅で3か月に1回無料相談をやっていますが、あまり相談に来ません。気軽に場所をたくさん設けても、遠くから来てまで相談するということはないのかもしれませんが。電話相談などいろいろな相談できる方法が必要だと思います。

【座長】 相談機会の充実の話にまともまっていきそうですが、先に進めさせていただき、特定空家等への対応について、3名の委員から事前に意見が出ていますが、ご発言はありますか。

【百瀬委員】 町田市のような除却補助制度を創設するとありますが、近隣自治体でこのような制度を持っているところを把握していたら、どれくらいあるか教えてください。

【地域安全課長】 近隣で言うと、町田市や府中市は、除却に一定の補助金を出していますが、そんなに多くはないといった状況です。金額については市によって違いますが、上限を定めてやっているところが多いです。

【座長】 都や国でも補助制度がありますが、それを使うとその場所を一定年数公共のために使うという制度なので、もうちょっと気軽に使える制度があると思います。

【佐藤委員】 実態調査結果で、最終的に管理不全空き家が9件なのですが、この9件が管理不全になった個別の要因は把握されていますか。

【地域安全課長】 今回の9件の経過や要因につきましては、郵送したアンケートにもお答えがないということで、各家庭の事情があると思われます。この9件の中には、市が接触して、何回か手紙のやりとりやお話をしているところがあります。事情は様々ですが、相続の関係や、相続した人が別に家を持っている、空き家があることによって固定資産税の特例を受けられる、思い出として残しておく、という話も出てきています。

【事務局】 市内を回った中の空き家のひとつですが、周り是一族の方で、そこが管理



不全になっても困っていないという人もいました。

【佐藤委員】 要はご近所に迷惑をかけていないということですね。

【藤原委員】 管理不全の場合は所有者不明物件が多いと思っていたんですが、そうでもないのですか。

【事務局】 手紙を送っても届かない人はいますが、手紙は届いても、アクションがないという人がほとんどと思います。

【座長】 所有者が特定できている割合は、感覚にはどれくらいですか。

【事務局】 感覚的には、8割くらいは特定できていると思います。

【座長】 管理不全イコール特定空家ではないですが、この9件を何らかの方法で潰せれば良いのですが、所有者が困っていないので手の打ちようがないということですか。

【星野委員】 固定資産税もちゃんと払っているということですか。

【座長】 払っていてこの状態なのだと思います。

それでは、相談機会の充実について、事前に4名の委員からご意見が出ていますが、特に発言したいというものがあれば挙手をお願いします。

【星野委員】 民間主導だと限界があると思います。信頼関係があるので、行政が音頭をとってやっていただいた方が来やすいと思います。去年は1回だったので、回数も増やしていただくと良いと思います。

【事務局】 去年1回「住まいの何でも相談会」をやりました。これは協定を結んでいる各団体から2名ずつ来ていただいて、共催ということでボランティアでご協力いただきました。相談機会を増やすということも市としては是非やっていきたいのですが、各団体にはそれぞれのお仕事がある中で時間を割いてもらっています。協定を結んでいる皆様と空き家の利活用懇談会ということで情報交換をやっているのですが、今後、回数を含めご意見を伺っていこうと考えております。

【宇嶋委員】 相談会に参加して相談を受けたのですが、相談内容として直したい、処分したいと言われたときに、業者を紹介できないので、中途半端な相談になってしまいました。とりあえず心配ごとを埋めただけで、具体的な対策になっていないです。例えば、特定の業者を集めて市の方で推薦するリストを作って紹介するなど、相談方法を考えていかないと、具体的に進まないのではな

いかと思います。先ほどシルバー人材センターの話も出ていましたが、時間だけで計算されるので、単価的にはうちの業者がやった方が安いこともあります。何の目的なのか考えて使い分けないと、かえって高いものになったり、何の対策にもならなかったりするので、そこまで踏み込んだことをやらないといけないと思います。

**【座長】** 相談会の中身については、市と協定を結んでいる団体との間で議論していく余地はたくさんあるんだろうと思います。まだ1回しかやっていないので、それをフィードバックして、こういうやり方はどうかというご意見をいただいて、協定の取り決めの中でお進めいただきたいと思います。相談会では、相手が何を求めているのか、どこがポイントかすぐに分かるものですか。

**【亘理委員】** 私どもは専門なので、相談内容は分かりますが、それを解決する方法となると難しいです。

**【宇嶋委員】** 土地の売買の相談があるときは、複雑なケースが多いです。例えば、ひとつのマンションで貸してるところと売ってるところがあって、それを処分したいといわれても、通常の業者はやれません。一癖二癖もあるものを相談にくることが多く、業者が関わると費用対効果が合わないです。

**【座長】** それはボランティアでは答えられないですね。

**【亘理委員】** 相談会はボランティアで予定しているのですか。

**【座長】** 相談会の話をついた時に、その時間を金銭的に保証しないとやってくれる人はいないと思いました。もしそこで相談が受けられて、将来自分の仕事になればボランティアでもいいのかもしれませんが、今の話を聞くとそんなことにはならないので、もう少し仕事につながるような相談の受け方をしないと意味がないと思います。

**【宇嶋委員】** ひとつの物件に相続人が4人も5人もいると、その調整は不動産屋にはできません。不動産以外にも、弁護士や土地家屋調査士の調整も必要になると、面倒だからと立ち消えになってしまうこともあります。

**【藤原委員】** 相談に来られる方は、空き家問題として相談に来られるわけではありません。相続問題の処理として相談にみえて、遺産分割や調停をやるなかで、空き家があれば調整して、全員で売却することが決まれば調停調書に残して処理するなど、相続の一連の流れの中ではじめて解決するのです。仮に相続人

が二人いるとして、不動産は一人が反対すると処分できません。相続が発生すると、複数の人間の意見調整が一番大変で、相続全体を解決しないと難しいと思います。

**【百瀬委員】** 相続人が多いほど、空き家の状態が長くなってしまいうのは事実なのですが、自分の経験では、相続人が一人でも売却するまで1年以上の時間がかかりました。もめ事がなくスムーズにいても、1年以上の時間が必要なので、相続人が多ければ多いほど複雑になって、なかなか解決に至らないのが現実だと思います。空き家の問題は専門分野も多岐にわたっていて、それぞれの空き家が持つ課題も違うので、総合的な対策をするには一自治体だけでは難しいと思います。もし市で固定資産税を変えられるのであれば、そういう手立てをとったうえで、市としてできることと、国や東京都に要望することを切り分けて、国や東京都の協力を得ながら対策を取るのがひとつの方向性なのかなと感じています。

**【座長】** 国は空き家対策を強力に推進したいとっていますが、税制を変えるまではいかないようです。

**【宇嶋委員】** 調査結果をみて、管理不全9件は少ないと思っています。先だって、熊本の土地建物を相続された方がいて、その処分をやりました。地震でひびが入っていて住めない状態なので、更地にして売却しましたが、解体費用の方が高く、持ち出しをして処分しました。小金井市であれば処分してもプラスになるので、そこまで複雑ではないと思います。相談窓口をしっかりと、追いかけないといけないところは徹底的に追いかけていく。連絡先が分かれば手紙を出す、訪問するなどして、ひとつひとつ潰していけば、ある程度の限界点まではいくのではないかと思います。もっと空き家が多くて困る数字なのかと思っていましたが、地元の業者を含めて何とかなっているのではないかと思います。

**【座長】** 事務局から何かありますか。

**【地域安全課長】** 固定資産税については、地方税法に基づいて賦課しているところです。市独自の補正がありまして、高圧線や段差などいろいろ補正はありますが、空き家に関しては難しいのかなというところがございます。また、空家特措法と言うと、第14条の勧告を受けると、固定資産税の特例の1/6が除外されるとい

うこととなりますので、このあたりもうまく活用できないかと考えております。

【座 長】 会長から何かありますか。

【会 長】 今日から本格的な検討がスタートしたと思っています。前回開催してから、実態調査結果をご報告させていただいたり、この委員会をお手伝いしてもらう事業者の協力もいただきながら、この協議会の進むべき方向や検討課題についても整理をさせていただきました。今日ご議論いただいた5項目が非常に重要であり、皆様方のご意見もいただきながら、小金井市としての計画をしっかりと作り上げて行きたいと思っております。今日は断定的なことを申し上げるのは早いと思っていますので、伺ったご意見を今後の議論に活かしていきたいと思っております。また、8団体と相談窓口をつくる協定を締結させていただきました。今日のメンバーの中にもご協力いただいている方がおり、改めてお礼と感謝を申し上げます。まず相談会を1回開催させていただきました。私としてはこの取り組みは大事だと思っております、空き家と言っても幅広いテーマですけれども、小金井市を含めて関係者の人がその場において、関連する相談は次の方にバトンタッチ出来る。この体制を一度やらせていただき、次につながっていく大切な経験だと思っています。財政的なご意見もございましたが、相談のあり方についても、皆様方のご意見を伺いながら構築してまいりたいと思っています。ずっとボランティアなのか、というご心配があるかもしれませんが、私としては、この協議会の意見も含め、これから相談機会の充実はどう構築していったらいいのかを詰めていながら、小金井市として、第2段階の相談体制をどう作っていったらいいのかということはしっかりと考えていきたいと思っています。今日は、専門的な分野でご活動されている皆様なので、非常に的確なご意見や指摘をいただいたと思っています。引き続き担当職員ともども、この協議会で皆様方と一緒により良い計画を構築していけるように努力していきたいと思っております。

【座 長】 それでは、本日委員の皆様から頂いたご意見を踏まえて、計画案を作成していただきたいと思います。次回も期待したいと思いますので、またご協力ください。本日の議題は全て終了いたしました。事務局から、事務連絡はございますか。

**【事務局】** 次回の日程は、5月下旬を予定しております。また、近くなりましたら、日程の調整をさせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。今後は、記載させていただいたスケジュールに基づいてやっていきたいと思いますので、ご協力をお願いしたいと思います。

**【座長】** 次年度は、4回協議会が予定されています。来年度の最後にはパブコメを出して3月には策定して、次の年度からうまく動かしたいということですので、協議会の委員の皆様には有意義なご議論を今後ともよろしくお願いいたしますと思います。それでは、これで本日の協議会を閉会いたします。長時間どうもありがとうございました。