

## 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

実態調査のまとめ		委員からのご意見	
《1 空家の予防》		委員	ご意見
<p>・管理不全空家は調査時で12件、現地の確認では9件であり、空家率も他都市と比べて高いとは言えない。</p> <p>・一方で、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2番目に多い。</p> <p>・このため、今後の空家の増加が懸念される。</p> <p>・地域、関係部署との連携による情報提供や専門家による相談機会の充実等を検討し、空家等の状態の悪化や空家等の発生を防ぐことが重要である。</p>		星野委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回のアンケート結果を、小金井市HP、市報に出さないか</li> <li>・今回のアンケート対象において、未返送者に対し、もう一度アンケートの協力依頼をしてみないか</li> <li>・今回のアンケートに協力してくれた方に対して、アンケート結果を知らせないか</li> </ul>
		沖浦委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策の推進に関する特別措置法第11条にあるデータベースの整備・空家等に関する正確な情報の把握は、地域安全課で行う「データベースの構築」のことであるか？</li> <li>・さらに、いわゆる「潜在的な空家等」に関しての情報把握は、当該データベースにより管理する方向なのか？市が「注意喚起等の方法は検討中」であれば、これらを一括管理できる方が好ましいのではないかと考える。予防に関しては「潜在的な空家等」の所有者・管理者に相談窓口等の情報提供していくことが非常に大事と考える。</li> <li>・したがって、 <ul style="list-style-type: none"> <li>①データベースでどこまで管理するか（「潜在的な空家等」を含むのか、個人情報との問題は）</li> <li>②なにをもって「空家等」「潜在的な空家等」とするかが課題。</li> </ul> </li> </ul>
		室岡委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・狛江市のエンディングノートによる家族等との話し合いのきっかけ作りや京都市のハンドブックなどの取り組みが必要と思いますが、これまで権利擁護事業をしていて、その一環としての「死後事務契約」への取り組みが有効に思われます。</li> <li>・家族、親族が相続してからどうするかではなく、現所有者（名義人）がどうするかを考えていく取り組みが必要かと思えます。</li> <li>・そのためには、その相談ができる場所を明確にしていき、窓口を設けて、家族、親族と相談する際に同席して話をしている仕組みが必要かと思えます。</li> <li>・この相談できる場所の紹介や空家のデメリットを伝えるパンフレットの作成も必要かと思えます。</li> <li>・なお、相談の中で、空家の有効活用（NPO法人等への貸出等）を伝えられるとなお良いかと思えますが、空家を作らないPRが必要では。</li> </ul> <p>※「死後事務委任契約」は、身寄りのない方への対応として考えているものですが、遺言書の作成と共に死後事務契約をして、土地家屋名義人の死亡後に家のかたづけや、遺言書による本人の意思に基づいて処分を行う契約</p>
		宇於崎委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続人への注意喚起こそが重要。空家が発生する前に手当てを行う。</li> <li>・町会・自治会や社会福祉協議会による（独居）高齢者の把握を行い、現所有者（高齢者）と相続人を交えて、空家発生リスクに対する意識啓発を行う。さらに、現所有者（高齢者）の転居（入院・入所等）、死亡により空家となった場合の貸出意向、除却の意向の確認を行う。</li> </ul>
《2 空家の適正管理の促進》		委員	ご意見
<p>・現実的に問題化している空家は、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多い。</p> <p>・所有者アンケートでは、比較的、維持管理を行っている所有者が多いものの、空家に関する困りごとでは、維持管理に関する回答が多く、また宛先不明により返送された所有者やアンケート未返送の所有者が258件（63.7%）となる。</p> <p>・そのため、所有者による管理を前提として、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。</p>		星野委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家管理事業者、空き家相談士を募集し、登録をし、紹介制度</li> </ul>
		沖浦委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者・管理者の要請のもと、空き地の枯れ葉、草木の除去の実施をしているのに加えて、シルバーまたは障がい者施設に空家等の管理委託をできる仕組みを作り、雇用機会の増幅を図ってはどうか（提案）</li> </ul>
		室岡委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前提として、流通、活用が優先であるかと思えますが、何にせよ、所有者からの依頼がなければ対応できないのであれば、解決しないかと思えます</li> <li>・空き家にしておくことのデメリット（例.空家税の負担がある）など、所有者が適正管理をしたくなるような仕組みが必要では</li> </ul>
		宇於崎委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家管理事業者（見守り隊）の斡旋（適正な料金設定、業務内容の標準化（除草等を含む））。協力事業者の登録と公表。</li> </ul>
		佐藤委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災上危険な空き家の実態把握に努め、空き家の所有者等に対して火災予防上必要な措置を講ずるよう指導しています。</li> </ul> <p>必要な措置としては、</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 人が容易に出入りしないように施錠すること</li> <li>(2) 放置された可燃物を除去すること</li> <li>(3) ガス及び電気を確実に遮断すること</li> <li>(4) その他必要な事項</li> </ol> <p>と定め、住民へ指導を行っています。</p>

実態調査のまとめ	
<p>《3 空家等の流通・利活用の促進》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利活用可能な空家は118件（約3割）あり、状態のよい空家の割合が多い。</li> <li>・利活用空家の中には、既に売却・賃貸済みのものもある。</li> <li>・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、空家の流通・利活用の後方支援を行うことが重要である。</li> </ul>	

委員からのご意見	
委員	ご意見
百瀬委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に点在する空家等の既存建物を公共施設に転用することは、建設の低コスト化に寄与し財政規模の縮小を見据えたときに大変重要な取組です。</li> <li>・とりわけ公共施設の中でも日常空間の再生という視点からは、福祉空間への転用が近年多くの事例が存在します。</li> <li>・日本建築学会福祉施設小委員会の調査では、高齢者施設にとどまらず、障がい者施設、子ども施設などが既存建物を福祉施設に転用されている事例が数多く存在することが明らかになっています。</li> <li>・日本建築学会ではこうした事例を「空き家・空きビルの福祉転用 地域資源のコンバージョン」と題して紹介しています。</li> <li>・商業ベースでのコンバージョンではその用途、機能が多岐にわたりますが、公共が空家の利活用に取組む場合は、これらの「福祉利用」の先進事例を参照し、検討することが必要ではないかと考えます。</li> </ul>
星野委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・府中市の事例を参考にしてみないか</li> </ul>
沖浦委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街中では、空家になっているからどうかしたいという声よりも、あの家がもしも空家だったら利用したい、活用できるのという声のほうが多い（大きい）。小金井市においては、空家バンクを立ち上げる意向はあまりなさそうであるが、こうした声にどう対応できるか検討するべきではないか？</li> <li>・アンケートに「貸してもよい」と答えた7,8割の空家等の所有者・管理者が周辺の賃貸物件の賃料の半額から同額程度ならばとなっている。子だくさんの家族を優先的に募集して安価な賃料で賃借できる制度・運用を行えば、子育て環境充実への一助になる（提案）</li> <li>・修繕・取り壊して売却した譲渡所得の3000万円特別控除が平成31年12月31日まで。この特例が延長されるかは不明であるが、タイムテーブルで考えると、平成30年度空家等対策計画策定からこの特例の期限まで一年ないことになる。本特例が期限切れになった場合、市ができる代替案はあるのかどうかの検討。</li> </ul> <p>※譲渡所得の特別控除：相続した空き家（または取壊し後の土地）を譲渡した場合、一定の条件を満たせば、譲渡所得から3,000万円が特別控除される</p>
室岡委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・勉強不足で申し訳ありませんが、固定資産税の支払いはどのように決まるのですか。所有者を特定して、固定資産税の支払いを促しているのだから、空家調査の結果とあわせれば、所有者特定につながり「小金井市版空家バンク」を作って、所有者に登録してもらい流通、活用を促すのはどうでしょうか</li> </ul>
宇於崎委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利活用希望者のバンク登録（どのような条件の空家を求めるのかを確認）</li> <li>・空家・空室の流通促進のために、希望者に無料で売却価格の目安を算出・提供（宅建業者、不動産鑑定士）し、所有者に相続税の目安とともに連絡することで、空家・空室の発生を未然に防止する。貸出意向を同時に確認しておく。</li> </ul>

<p>《4 特定空家等への対応》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全に分類した空家等の中には、空家法による「特定空家等」に該当する可能性も高いものが含まれており、状態の悪い空家ほど問題が長期化していると考えられる。</li> <li>・そのため、空家の除却等を含めた必要な措置についての検討が必要と考えられる。</li> </ul>	
---	--

委員	ご意見
沖浦委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の把握として「特定空家等」になる可能性の高い空家12件のうち、「特定空家等」に既に該当している空家はあるのでしょうか？</li> <li>①空家等対策の推進に関する特別措置法第14条の措置が開始されている事案件数</li> <li>②空家に対する固定資産税等の特例適用見直し後の固定資産税を徴収している事案件数は？</li> </ul> <p>※法14条の措置：特定空家等に対する「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」など。このうち「勧告」された特定空家等の敷地は、固定資産税等の評価額を1/6とする住宅用地の特例から除外される</p>
室岡委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家については、それに対応できる条例を準備しておかないと、問題が発生した時に対応できないので、件数が少ないから基準を作らないことにはならないのでは（ゴミ屋敷への対応でも、よほど市民が困らなければ動けないことと一緒になるのでは）</li> <li>・法的な確認が必要ですが、所有者のいない空家もあるので、市での取り組みとしては、どうかその一つとして、所有者のいない場合を「相続財産管理人」を市が申立して解決を図ることも大事では</li> </ul> <p>※相続財産管理人：相続人が明らかでない場合等に、家庭裁判所は、利害関係人等の申し立てに基づき財産管理人の選任を行うことができる。選任された財産管理人は、財産の管理・保存、不動産の売却等を行うことができる。</p>
宇於崎委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町田市のような「除却工事助成制度」を創設する。</li> <li>・管理不全空家の繁茂した草木の除草や建物に立ち入らないように囲いを設けることなどが、市の業務として可能となる制度を創設する。</li> </ul> <p>※町田市の除却工事助成制度：空家を含む耐震性の低い木造住宅の除却工事に要する費用の一部を助成</p>

<p>《5 相談機会の充実》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・そのため、空家化の予防、空家等の流通・利活用の促進、空家等の適正管理の促進のため、相談機会の充実が望まれている。</li> </ul>	
---	--

委員	ご意見
星野委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「住まいのなんでも相談会」の回数を増やさないか</li> <li>・今回アンケートに協力してくれた人で[問13]1,2,3,4,5,6の対象者に対して、「住まいのなんでも相談会」を開催するときに、事前に通知しては</li> <li>・「住まいのなんでも相談会」をカテゴリ一別にする。例えば第1回目は不動産相談、第2回目は法律相談、第3回目は解体、建築</li> </ul> <p>※アンケート調査票[問13]1,2,3,4,5,6：空き家の問題解決のために必要な制度として、「専門家の相談制度」等を選択した人</p>
沖浦委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再建築できるかできないか＝売却できるかどうかと言っても過言ではないため、この点（再建築・流通性）についての相談会等にニーズがあるのでは。</li> <li>・再建築できないからという理由で空家を取り壊せない場合の措置として、</li> <li>○建築基準の要件緩和策（提案）</li> <li>○宅地課税の減免を考慮して、市民農園として貸し出さしていただく仕組み（提案）（水道管等は新たに設置しなくてもできるところが利点）</li> </ul> <p>※再建築不可：原則として、幅員4m以上の道路に2m以上接した土地でなければ建築できない</p>
室岡委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予防のところにも記入しましたが、相談をするだけでは解決しないので、解決するまで付き合う姿勢が大切であり、空家の流通や活用までつきそい伴走する方を考えてはいかがか</li> </ul>
宇於崎委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談フローの策定（相談内容による切り分け、何についての相談か、どのような段階なのか）</li> <li>・所有者からの相談については、協定にもとづく8団体による無料相談会で、潜在的な空家の売却や地域開放の手助けを行う</li> <li>・周辺住民からの相談については、①市職員による状況確認、状況カルテの作成、②所有者への連絡、③所有者意向の確認、④－1協定にもとづく8団体への相談、④－2市による除草、補修、売買、解体などの協力事業者の紹介</li> </ul>

