

調査結果を踏まえた課題と方向性

《1 空家の予防》

① 関係法令等

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（国土交通省）	
<p>（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> <p>空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。</p>	

② 他自治体の事例

東京都町田市	固定資産税・都市計画税納税通書の送付にあわせた空家関連情報の発信 ・納税通知書を発送する封筒に空家関連情報を印刷し、建築物の所有者等に対して、空家発生予防を訴える	
東京都狛江市 （素案）	狛江市エンディングノートの活用 ・市で取り組んでいるエンディングノートを活用し、空家となった場合の意向を整理してもらい、親族との話し合いのきっかけづくりとする	
京都府京都市	<p>空き家の便利帳 ～空き家化の予防のススメ～</p> <p>・空き家をめぐる問題や課題、相続等に関する情報、住まいの管理方法など、様々な情報をわかりやすくまとめた「空き家の便利帳」を作成 （資料：京都市ホームページ）</p>	

③ 市の現在の取組み・考え方

<p>○ 平成29年10月、「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」締結団体のうち7団体と、市の共催により、空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実施した。</p> <p>○ 所有者とは疎遠であり、相続人となって初めて所有者と認識した方、相続していることすら認識していない所有者が実際にいることから、空家になる前に所有者に発生予防を周知する必要があると考えているが、注意喚起等の方法については検討中である。</p>
--

④ 空家の予防に向けた取組みやアイデア等

(これまで取組んできた経験やアイデア等があれば、1月25日(木)までに提出してください。この様式でなく、別紙としていただいても構いません)

《2 空家等の適正管理の促進》

① 関係法令等

空家等対策の推進に関する特別措置法
<p>(空家等の所有者等の責務)</p> <p>第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。</p> <p>(所有者等による空家等の適切な管理の促進)</p> <p>第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。</p>
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（国土交通省）
<p>(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>空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。</p>

② 他自治体の事例

東京都府中市	<p>空家等の適正な管理の推進に関する協定</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等の所有者等からの相談に応じ、シルバー人材センターが空家等の管理を行う <p>《料金の目安》</p> <p>①【見回り】1回 2,160円（現場を確認し、写真送付）</p> <p>②【除草】1時間 1,200円～</p> <p>③【植木剪定・伐採】1時間 1,760円～</p>	
東京都三鷹市 (井の頭一丁目町会)	<p>空き家見守り事業（平成 25 年度）</p> <ul style="list-style-type: none"> 町会内のパトロールを定期的実施することで、町会内の空き家を見守り、不審者の侵入などを未然に防ぎ、安全安心な地域を作る 	
神奈川県横浜市	<p>空家セルフチェックシート</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者が空家の管理状態を簡単にチェックできるよう、セルフチェックシートを作成し、所有者による空家の適正管理を促す <p>(資料：横浜市ホームページ)</p>	
兵庫県丹波市 京都府綾部市 など	<p>空き家管理事業者登録・紹介制度</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家管理事業者を募集・登録し、空き家所有者等へ紹介する 	

③ 市の現在の取組み・考え方

- 近隣住民からの相談を受け、現地調査の上、必要に応じて適正管理の指導を実施している。
- 適正に管理されていない場合でも所有者の財産であることを前提に慎重な対応が求められる。
- 空家内の草木の繁茂については現状では対応策はないが、空き地については、「小金井市あき地の管理の適正化に関する条例」及び同条例施行規則により、空き地の所有者または管理者からの申請により、1回1㎡当たり100円で市が雑草等の除去の委託を受け、実施している。

④ 空家等の適正管理に向けた取組みやアイデア等

(これまで取組んできた経験やアイデア等があれば、1月25日(木)までに提出してください。この様式でなく、別紙としていただいても構いません)

《3 空家等の流通・利活用の促進》

① 関係法令等

空家等対策の推進に関する特別措置法
(空家等及び空家等の跡地の活用等) 第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。
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（国土交通省）
(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) 各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

② 他自治体の事例

国	<p>全国版空き家・空き地バンク</p> <ul style="list-style-type: none"> 自治体が把握している空き家・空き地の情報を、利活用希望者に紹介する制度で、2017年10月より試験運用を開始している（84自治体が参加）
国	<p>DIY型賃貸のすすめ シェアハウスガイドブック</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家の活用方策として、シェアハウスやDIY型賃貸借に関心のある住宅所有者に向けて、ガイドブックを作成 <p>（資料：国土交通省ホームページ）</p> 
国	<p>空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家等を地域の活性化に資する施設として活用するために行う改修費用への補助（補助対象の1/3、空家等対策計画に定められた対象地区等において、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る）
東京都	<p>空き家利活用等区市町村支援事業【空き家改修への補助】</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家を高齢者や子育て世帯等に賃貸するために行う改修費用への補助 空き家を地域の活性化に資する施設として活用するために行う改修費用への補助（補助対象の1/2、上限50万円）
東京都町田市	<p>空家の利活用に向けたマッチング事業及び空家の改修に対する助成</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家の所有者と空家を地域活性化施設として利用したい方とをマッチング

	<ul style="list-style-type: none"> ・一定の要件を満たす空家を地域活性化施設として改修しようとする場合に、改修費用の一部を助成（補助対象の1/2、上限100万円） ・2017年12月現在、マッチング実績は0件
東京都足立区	<p>足立区街区プラン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として建替えができない無接道家屋であっても、区が求める条件を満たした上で建築審査会の同意があれば、建替えを許可する制度
東京都豊島区	<p>リノベーションまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リノベーションまちづくりの一環としてリノベーションスクールを開催し、全国から集まった受講生と講師が具体的なリノベーション事業計画を作成 ・第1回では2件が事業化
一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）	<p>マイホーム借上げ制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・移住・住みかえを希望しているシニア（50歳以上）のマイホームを借上げ、それを子育て世代を中心に転貸 <p>マイホームを貸したい人 制度利用者</p> <p>移住・住みかえ支援機構 JTI</p> <p>マイホームを借りたい人 子育て世代など</p> <p>借家契約 賃借料収入 空き家保証 3年の定期借家契約 3年の定期借家契約 賃借料支払い 内部準備金 万が一の場合の補償 高齢者住宅財団の基金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公的制度に基づく一生の家賃収入 ・3年毎に解約の自由 ・物件・土地は子供に相続 ・良質な借家の確保 ・敷金なし、壁紙など自ら一定の改修可 ・3年毎に優先して再契約

③ 市の現在の取組み・考え方

- 空き家空き地バンクに積極的に取り組んでいる自治体は、主に移住・定住促進施策とし実施している傾向がある。小金井市においては、中央線沿線という地の利から、過疎地域のように民間不動産取引が停滞している状況では無く、民間取引による流通が期待できることから、直接的な市のマッチング施策の重要性が地域部に比べると低いものと思われる。
- 流通の促進策としては、現在は、「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」にもとづく、専門家団体の相談窓口の設置や、相談会の実施など、所有者等への後方支援策を行っている。

④ 空家等の流通・利活用に向けた取組みやアイデア等

（これまで取組んできた経験やアイデア等があれば、1月25日（木）までに提出してください。この様式でなく、別紙としていただいても構いません）

《4 特定空家等への対応》

① 関係法令等

空家等対策の推進に関する特別措置法
<p>(定義) 第二条2 この法律において「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。</p> <p>(特定空家等に対する措置) 第十四条 (特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令、代執行)</p>
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 (国土交通省)
<p>(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) 「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。</p>

② 他自治体の事例

国	空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】 <ul style="list-style-type: none"> ・跡地を地域活性化のために活用する空き家等の除却費用への補助(補助対象の2/5、空家等対策計画に定められた対象地区等において、跡地が地域活性化のために供されるものに限る)
国	住宅・建築物耐震改修事業【耐震化助成事業】 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性の無い住宅の耐震改修、建替え又は除却費用への交付金助成。市の要綱により、助成対象や条件が異なる。
東京都	空き家利活用等区市町村支援事業【老朽空き家除却への補助】 <ul style="list-style-type: none"> ・跡地を公的に利用する際の老朽空き家除却費用等への補助(補助対象の1/2、上限50万円)
東京都町田市	木造住宅の除却工事助成制度 <ul style="list-style-type: none"> ・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(補助対象の1/2、上限100万円)
奈良県御所市	危険空家等解体工事補助金 <ul style="list-style-type: none"> ・「空家調査で危険有り」と判断された空家を解体した場合、解体工事に係る費用の一部を補助(補助対象の1/2、上限50万円)
栃木県鹿沼市	空き家を取り壊した際の市税の減免 <ul style="list-style-type: none"> ・「管理不全な状態」と判断され「指導等」を受けた空き家を取り壊した際、固定資産税および都市計画税を住宅用地特例が適用される場合と同等の額に減免(3年間)

③ 市の現在の取組み・考え方

- 空家等実態調査結果に基づき、管理不全と評価された12件を再度見て回り状況を把握した。大部分が草木による繁茂等による隣地への越境が問題となっている。
- 特定空家と認定するための基準作りは必要と考えるが、件数が少ないことも考慮し、極力事前の相談、勧告等により解決を図りたいと考えている。
- 現在、市では除却に対する助成事業は行っていない。(耐震助成事業は、現に自らの住居として使用していることを条件とし、耐震診断及び耐震改修工事に助成を行っている)。

④ 特定空家等への対応に向けた取組みやアイデア等

(これまで取組んできた経験やアイデア等があれば、1月25日(木)までに提出してください。この様式でなく、別紙としていただいても構いません)

《5 相談機会の充実》

① 関係法令等

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（国土交通省）	
（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） 各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。	

② 他自治体の事例

東京都	東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業 ・モデル事業として、空き家の相続・売却・賃貸・管理についての無料のワンストップ相談業務を行い、事業終了後（平成 29 年度末）、事例を取りまとめて周知
東京都町田市	窓口の一元化 ・空家に関わる問い合わせ窓口を住宅課に一元化し、相談内容に応じて各担当課が受け皿となる
東京都大田区	・空家等の所有者や区民からの空家等に関する様々な相談に応じるために、ワンストップで対応できる「空家総合相談窓口」を開設 ・建築・法律・不動産・福祉の関係 8 団体と「大田区における空家等対策に関する協定」を締結
兵庫県神戸市 （神戸すまいまちづくり公社）	空き家活用相談窓口（すまいるネット） ・神戸すまいまちづくり公社の相談員が無料相談を実施し、さらに専門的な相談が必要と判断した場合、不動産等の専門家がアドバイスを行う
千葉県宅地建物取引業協会（東葉支部）	無料相談業務 ・空き家ガイドブックを作成するとともに、行政と連携して、不動産取引等に対する無料相談を実施

③ 市の現在の取組み・考え方

<p>○ 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・金融に関する地域の専門家団体 8 団体と締結し、各団体に相談窓口の設置の協力をいただいた。</p> <p>○ 上記協定に基づき、平成 29 年度には、「住まいのなんでも相談会」を専門家団体と市の共催により実施し、所有者等への相談対応を行った。</p>

④ 相談機会の充実にに向けた取組みやアイデア等

(これまで取組んできた経験やアイデア等があれば、1月25日(木)までに提出してください。この様式でなく、別紙としていただいても構いません)