

4 空家等の発生予防（基本方針①）

4-1 市民や所有者等の意識向上

適正に管理が行われていない空家等に対して、対症療法的に必要な措置を講ずるだけでなく、市民や所有者等に対して、居住段階から空家等にさせないよう意識の向上を図ることが求められます。

○ 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
(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)

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。

4-2 市の役割と取組み

本市の空家率は、他都市と比べても高いとは言えない状況です。そのため、住宅の維持管理や相続の方法などの情報提供を行うことにより、今のうちから空家等としないよう所有者等に促し、空家等の発生を抑制します。

(1) 所有者等への情報提供・意識啓発

社会福祉協議会や行政書士、司法書士、弁護士等と連携して、死後事務委任契約やホームロイヤル契約などの空家等予防につながる情報を所有者等に提供し、居住段階から空家等にならないよう意識付けを行います。

[主な取組み]

- ・ 納税通知書を活用した関連情報の案内
- ・ 官民協働による啓発冊子の作成
- ・ フォーラムやセミナー等の開催

【小金井市の取組み紹介】 官民協働による啓発冊子

小金井市では、空家等の適正管理・利活用を促進するため、官民協働による啓発冊子を作成しています。

- ・ 空家を放置することによる危険性
- ・ 空家を放置した場合の費用負担
- ・ 空家を適正管理するためのチェック項目、活用手法
- ・ 空家に関する相談窓口



【参考】NPO 法人シニアサポート多摩の取組み 死後事務委任等に関する情報提供

委任契約は本来、委任者の死亡により効力を失いますが、死後事務委任契約では、特約として委任者の死後も契約を解除しない旨の内容を盛り込むことで、以下のようなことを法的に手続きをすることができます。

- ・親族や縁故者への連絡
- ・家財道具や生活用品の処分
- ・賃借建物の清掃や片付け 等

【参考】弁護士会の取組み ホームロイヤー契約に関する情報提供

特定の弁護士とホームロイヤー契約を結ぶことで、財産管理や相続など日常で発生する様々な法的問題について、かかりつけ医のように相談することができます。

相談頻度や相談時間、相談方法等は、ホームロイヤーとなる弁護士と自由に決められます。

(2) 高齢者世帯（潜在的空家）への対応

高齢者が単独で居住する住宅では、適切に相続等がされないと空き家化する恐れがあります。福祉部局、民生委員等と連携しながら、高齢者世帯に対して、持ち家や家財の相続・処分等に関する情報提供を行い、空家等が発生しないよう促します。

【主な取組み】

- ・高齢者地域福祉ネットワーク支援事業との連携による「高齢者のしおり」の充実
- ・関連団体等が行うセミナー等の情報提供

【小金井市の取組み紹介】 高齢者地域福祉ネットワーク支援事業

小金井市では、高齢者地域福祉ネットワーク支援事業の一環として、民生委員が75歳及び80歳になった高齢者を訪問し、「高齢者福祉のしおり」を配布しています。

「高齢者福祉のしおり」のなかに、住宅の維持管理や相続・処分等に関する案内、関連する制度や相談先等の情報を掲載することで、高齢者の意識啓発を図り、空家等の発生にも備えるよう促します。



(3) 既存住宅の質の向上・再利用

既存住宅の安全性や質が向上することにより、高齢期になっても安心して住み続けられる住まいが形成されます。

所有者が変わった際にも、既存住宅の再利用が容易となり、既存住宅が空家等とならずに円滑に流通すると考えられることから、木造住宅の耐震助成制度など住宅の質の向上につながる制度の情報提供を行います。

[主な取組み]

- ・ 木造住宅の耐震助成制度等の情報提供
- ・ リバースモーゲージ制度等の情報提供

【参考】社会福祉協議会の取組み 不動産担保型生活資金（リバースモーゲージ形式）

現在お住まいの自己所有の不動産（土地・建物）に、将来にわたって住み続けることを希望する低所得の高齢者世帯に対して、その不動産を担保として生活資金を貸付ける制度です。

貸付けた資金は、借受けた高齢者の死亡時または融資期間終了時に、その不動産を処分して返済します。なお、貸付けにあたっては世帯状況と担保となる不動産についての審査があります。詳しくは社会福祉協議会にお問い合わせください。

そのほか、市中銀行など民間の金融機関でも、リバースモーゲージの仕組みを実施しているところがあります。



図：社会福祉法人 東京都社会福祉協議会 HP より