

会 議 録

会 議 名	平成30年度第1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5月18日（金） 10時00分～12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、清水輝明、宇嶋吉樹、 亘理鐵哉、室岡利明、上村久子、鈴木菜穂美
欠席委員（敬称略）	藤原真由美、宮下竜一、松井峰夫
その他出席者	なし
傍聴者	0名
事務局出席者	加藤総務部長 東山都市整備部長 大関地域安全課長、穂山地域安全係長、北林地域安全係主事 黒澤まちづくり推進課長、森住宅係長、小島住宅係主査 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) 平成29年度第2回小金井市空家等対策協議会会議録について (2) 小金井市空家等対策庁内検討委員会について (3) 第2回小金井市空家等対策協議会における主な意見について 3 議 題 (1) 空家等対策の基本方針について (2) 空家等対策の具体的な取組みについて (3) 他都市の事例紹介 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

平成30年度第1回小金井市空家等対策協議会 会議録

平成30年5月18日（金）

【会長】 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30年度第1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30年1月31日でしたので、年度をまたいでの開催となります。後程、事務局から報告がありますが、事務局も新しい体制で空家等対策に取り組んで参りますので、今年度もよろしくお願ひいたします。

さて本日は、前回委員の皆様から伺った空家等に対する施策について、事務局で検討し、具体的な取組みをご提示したいと伺っております。委員の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。

本日の協議会は、平成29年度第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。本日の出席委員は11名ですので、当協議会が成立しております。

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】 それでは、私の方で進行させていただきます。本日の協議会はお手元の次第にそって進行させていただきます。最初に平成29年度第1回協議会でも話しておりますが、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。個人情報や協議する場合等は非公開とすることとなりますが、本日の会議は個人情報を取扱いませんので、公開となりますことを、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、お願いします。

【地域安全課長】 会議に入る前に、次第には記載していない報告事項が2点ございます。

1点目は、関係行政機関からの選出委員について、人事異動に伴い委員が変更となった方がいらっしゃいますので、ご紹介させていただきます。

小金井消防署から選出の上村委員でございます。

【上村委員】 4月から小金井消防署の警防課長となりました上村と申します。よろしく

お願いいたします。

【地域安全課長】 2点目は、4月1日付けの人事異動及び新たに加わった職員がおり、事務局体制が変わっておりますので、変更となった職員のみ紹介させていただきます。

総務部長の加藤でございます。

都市整備部長の東山でございます。なお、都市整備部長につきましては、小金井市空家等対策庁内検討委員会の設置に伴い、今回の協議会から出席することとなったため、紹介させていただきました。

続きまして、まちづくり推進課長の黒澤でございます。

まちづくり推進課住宅係長の森でございます。

同じく住宅係主査の小島でございます。

最後に、わたくし地域安全課長の大関です。昨年度までまちづくり推進課長でしたので、立場は変わりますが、引き続きお願いいたします。

今後はこの体制で進めて参りますので、どうぞよろしくお願いいたします。

【座 長】 それでは協議会に移りますが、本日、傍聴人はいらっしゃいますか。

【事務局】 傍聴人はおりません。

【座 長】 次に事務局より、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ます。

最初に、次第。

次に、第2回空家等対策協議会会議録（案）。

次に、資料1 小金井市空家等対策庁内検討委員会設置要綱。

次に、資料2 第2回小金井市空家等対策協議会における主な意見。

次に、資料3 空家等対策の基本方針・具体的な取組みの検討。

次に、資料4 空家等対策の基本方針。

次に、資料5 空家等対策の具体的な取組み。

次に、資料6 他市の事例紹介。

最後に、小金井市空家等対策計画策定スケジュールの9点になります。

また、参考資料としてチラシを3点配布させていただきました。

以上になりますが、資料がない方は挙手をお願いします。

【座 長】 資料はよろしいでしょうか。それでは次第に沿って進めていきます。本日

の趣旨は、前回の意見をもとに、具体的な取組み内容を事務局から提案していただき、それに対して委員の皆様からご意見を聴取したいということです。従いまして、前回同様、報告事項については（１）から（３）までを事務局より報告していただき、ご質問等あれば一括してお願いしたいと思います。それでは、報告をお願いします。

【事務局】 （１）平成29年度第2回小金井市空家等対策協議会会議録についてご報告させていただきます。会議録については、事前に委員の皆様を送付させていただき、委員の皆様が内容確認し、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いたします。なお、前回から本日までの間に期間が経過したことから、ホームページ上には今後修正等があることを前提に会議録案という形で掲載しております。その点は、ご了解いただきたいと思います。以上になります。

続きまして、（２）小金井市空家等対策庁内検討委員会について説明させていただきます。今まで市の管理部門で、空家等対策会議を行っていましたが、協議会も正式に設置したということで、庁内検討委員会の設置要綱を定めました。「この要綱は、平成30年3月7日から施行する。」としており、実際にもう施行してございます。委員については、総務部長から生涯学習課長まで計14名で構成しております。委員長には総務部長、副委員長には都市整備部長を置いています。第1回庁内検討委員会を4月11日に開催して、実態調査の結果、対策計画に盛り込む内容、策定スケジュール、平成29年度第2回協議会で委員から頂いた意見を報告させていただきました。庁内検討委員から出てきた意見としては、協議会の委員構成や、特定空家についてどう対応するか、といった内容が主になってございます。

（３）第2回小金井市空家等対策協議会における主な意見について、資料2をご覧ください。皆様から頂いた意見を、一覧表でまとめています。1番の空家の予防については、死後事務委任契約やパンフレットの作成、ホームロイヤ制度、納税通知書の活用などの意見が出ています。潜在的空き家への対応については、相談窓口の情報提供や高齢者の把握、意識啓発を行って

はどうかという意見が出ています。2番の適正管理の促進については、空き家管理業者の登録制度や、シルバー人材センターに空き家管理を委託できる仕組みづくりについて意見が出ています。3番目の利活用の促進については、地域の人からの空き家を使いたいという声にどう対応するか、相談窓口をつくって適材適所のところに紹介した方がいいといった意見が出てございます。4番目の特定空家への対応については、特定空家等の基準や気軽に使える助成制度、相続財産管理人の活用について意見が出ています。5番目の相談機会の充実については、一つではなく色々な相談をできる仕組みが必要、相談会にニーズがあるのではないかと、といった意見が出てございます。次の議題で、ご意見を踏まえた取組みを説明させていただきます。報告については、以上です。

【座長】 事務局から3点報告がありました。ご意見等がなければ、協議会会議録は、この通りホームページに公開させていただきます。資料2は次の議題にも関連するので、お気づきの点があればその時にまたご意見をいただければと思います。

それでは議題に入ります。(1)空家等対策の基本方針について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】 資料3は、本市が想定する計画内容として、前回ご提示させていただいたものです。今回は、点線で囲ってある「3空家等対策の基本方針」から「8(1)住民等からの空家に関する相談機会の充実」までを議題にしたいと考えています。

資料4は、空家等対策の基本方針を1枚にまとめたものです。実際の計画書はここから肉付けした形でご提示させていただきますので、今日は方向性を考えていただければと思います。まず、基本的な考え方について、適正に管理されていない空き家が増えている中で、生活環境の保全を図っていかねばならない、それと同時に、資源として有効活用していくことを考えています。概念図をご覧ください。居住中の住宅については、空家の発生予防、実際に空き家になってしまった段階では、空家等の適正管理を促進する。一方で状態のよいものについては、空家等の利活用を促進する。最終的に、管理不全で倒壊の危険等がある場合は、特定空家等として対応が必要になりま

す。相談機会の充実は、これら全体にかかる形を想定しています。

これらを踏まえて、基本方針を設定しています。「1 空家の発生予防」については、適切な管理が行われないことにより生じる空き家等の問題を周知し、居住段階から空き家等としないように備えることの必要性を啓発します。また、住宅を資産として活用する方法や、住宅を長期間にわたって使う方法等について情報提供を行うことにより、空き家等を発生させにくい環境づくりを進めます。「2 空家等の適正管理の促進」については、空き家等管理の第一義的な責任は所有者又は管理者にあることから、所有者等による適正な管理を支援することにより、管理不全となる空き家等の増加を防ぎます。「3 空家等の利活用の促進」については、資産活用に対する情報提供や相談機会の充実など、賃貸・売買に際しての後方支援を行うことにより、空き家等の円滑な市場流通や地域活性に資する空き家等の有効活用を促進します。「4 特定空家等への対応」については、適正に管理が行われていない空き家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、必要な措置を適切に講じ、生活環境の保全を図ります。「5 空家等に関する相談機会の充実」については、住民等からの空き家等に関する様々な相談に応じる機会を充実させ、空き家の発生予防や空き家等の適正管理、空き家等の流通・利活用の促進など、空き家等対策の全体にわたって、情報提供、助言その他必要な支援を行います。こちらを踏まえて、次の具体的な取組みを検討していきたいと考えております。説明は以上です。

【座長】 資料3が空家等対策計画の目次、資料4が目次の3番、基本方針の骨子となっています。この点でご意見、ご質問等ございますか。目次については法定の部分もあるので、あまりオリジナリティは出せないと思います。よろしければ、質問なしで次に進みたいと思います。次回、もう少し肉付けして素案としてご提示いただければと思います。

それでは、議題（2）空家等対策計画の具体的な取組みについて、説明をお願いします。「1 空家の発生予防」から「5 空家等対策における実施体制・相談体制」について、順番に説明してもらい、その都度意見を伺っていききたいと思います。それでは、「1 空家の発生予防」について事務局からお願いします。

【事務局】 資料5の2、3ページをご覧ください。「1-1 市民や所有者等の意識の涵養」では、「適正に管理が行われていない空き家等に対して、対処療法的に必要な措置を講ずるだけでなく、居住段階から空き家化させないよう、市民や所有者等の意識の涵養を図ることが求められます」と記載しています。

「1-2 小金井市の役割と取組み」では、小金井市の空き家率は他都市と比べて高いとはいえないということで、参考に「その他の住宅」空き家率の比較を載せています。これは、実態調査の方法が市によって異なるため、前回お示しした空家等実態調査ではなく、平成25年住宅・土地統計調査のデータとしています。

それを踏まえて、実際の施策をご説明します。「①所有者等への情報提供・意識啓発」では、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ー制度などの空き家予防につながる情報を所有者等に提供し、居住段階から空き家等にならないよう意識付けを行います。情報提供の方法としては、納税通知書の活用、官民協働による啓発冊子の作成、調布市で行ったようなフォーラムの開催等を検討しています。

「②高齢者世帯への対応」では、単身高齢者が亡くなると空き家が発生しやすいということで、その対応を検討しています。高齢者地域福祉ネットワーク支援事業との連携として、生活支援、介護予防など、高齢者全般に関する情報が入った「高齢者福祉のしおり」の中に、空き家対策に関するページを設けたいと考えています。高齢者施策の中の1ページとして空き家対策を紹介することで、予防に繋がるのではないかと考えています。

「③既存住宅の質の向上・再利用」では、リバースモーゲージ制度をご紹介しています。不動産担保型生活資金という、生活資金を提供する代わりに、亡くなった時に土地や建物を処分して資金回収するという制度がございます。社会福祉協議会が窓口となっているので、こちらをご紹介してスムーズに活用できるよう考えています。説明は以上です。

【座長】 何かご意見はございますか。前回のご意見に対応するような形でできあがっています。

【清水委員】 潜在的空き家について、最近、「終活」がブームになっています。相続が起こった時に、相続人間でもめることもあります。親のものを処分しきれな

いことが一番問題になっています。そうであれば、元気なうちに少しずつという意識を持ってもらい、死後事務など、亡くなった時にどうしたいか意思を残してもらうのは非常に有効だと思います。調布市のフォーラムは、非常に参加率が良かったと聞いているので、そのようなことを実現できればと感じますが、いかがでしょうか。

【事務局】 ご意見を踏まえながら、冊子の中に終活に関するページを設けたり、フォーラムを開催する際に終活をテーマにすることを検討したいと思います。

【座長】 自治体が「終活」という言葉を使っていいかどうかは検討する必要があると思います。

【室岡委員】 権利擁護センターとして、年2回講演会を行っており、その中で終活に関する話もしています。そうした講演会の回数を拡大していくことや、専門家による個別相談の体制があると良いと感じています。

【座長】 自分のことをよく理解して準備する人がいる一方で、アレルギー反応を起こす方もいらっしゃるような気もします。高齢者の方は自分の始末をきちんとしようという方向に動いていますか。

【室岡委員】 半々の状態だと思います。ケアマネージャーや包括支援センターを通じて相談があるケースが多いですが、統計を取っているわけではないので、その中で個別に対応しています。

【百瀬委員】 官民協働による啓発冊子について、配布時期や部数、具体的な配布先を教えてくださいたいです。

【事務局】 まちづくり推進課で、空き家管理と専門団体の皆様に設けていただいている空き家に関する無料相談窓口のご案内を、パンフレット形式で作成しています。6月中に納品されて、部数としては600部を予定しています。今後、地域安全課やまちづくり推進課のほか、空き家対策に関わる環境政策課、道路管理課などの関連部署においてもらうことを考えています。また、フォーラムやセミナー、住宅相談会の際に配布することを想定しています。

【百瀬委員】 他市の事例をみせていただきましたが、広告収入で賄っているということで、宣伝が大半を占めています。受け取った市民が、広告と勘違いして捨ててしまわないかという懸念があります。行政としての取組みを前面に打ち出して、空き家対策の事業に対応できる方もいらっしゃるという体裁にした方

が良いと思います。

【座 長】 市のページは、業者がデザインするのですか。

【事務局】 市のページの元原稿はこちらで作成しますが、デザインやレイアウトは業者が行います。

【座 長】 少し不安はありますが、色々な対策を行う中のひとつとして捉えていただくと良いと思います。

資料5について、文言はもう少し練った方がいいと思います。「涵養」という言葉は難しいと感じます。また、ホームロイヤル制度についても、説明をきちんとしないと誤解を招いてしまいます。中身については、肉付けと同時に文言の整理もしていただきたいと思います。

【室岡委員】 ホームロイヤルは、弁護士と個人の契約なので、「制度」ではなく「契約」という言葉の方が馴染むと思います。また、不動産担保型生活資金については、生活困窮者に対する制度なので、ハードルが高く、必ずしも借りられるわけではありません。これが使えないときは、民間の金融機関に繋げた事例もあります。民間の制度についても載せると、活用が広がっていくのではないかと思います。

【座 長】 言葉を吟味するのと、使えるメニューをなるべく増して、色々なところでやっているものを入れていただければと思います。

次に、「2空家等の適正管理の促進」について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】 「2-1所有者責任の原則」では、「空家等管理の第一義的な責任は所有者又は管理者にあることから、所有者等は空き家等を適切に管理することが求められます」と記載しています。

市の取組みとしては、3つ挙げてございます。「①所有者等への意識啓発」では、先ほど説明した官民協働による啓発冊子の中に、管理についても記載したいと考えています。

「②空き家等の管理に対する支援」では、シルバー人材センターからも協力の申出があり、そのチラシをお手元にお配りしています。また、NPO法人空き家・空き地管理センターは、月額100円で管理するというサービスを行っています。サービス内容が限られてしまうのですが、クレーム対応や看板設置

などを行っているため、事例としてご紹介しています。

「③所有者不明空き家等への対応」では、所有者が分からない場合に、財産管理人制度の活用を検討します。ただし、現在市の管理不全空き家で、所有者が判明していない事例はございませんので、今後出てきた場合に備えた計画ということで載せています。説明は以上です。

【座長】 適正管理の促進について、取組みが3つ紹介されましたが、ご意見はございますか。

【清水委員】 所有者が不明であれば、財産管理人制度があります。さらに、所有者が分かっていても、遠方において管理できない場合、裁判ではなく任意に管理人を選任する方法もあります。あるいは、先ほどの予防に関連して、高齢になって自分自身で管理できないときに、管理人制度の利用について啓発していくことが、空き家の予防にもつながっていくと思います。

【座長】 ①～③のすべてについて、財産管理人制度を活用したほうが良い、という啓発ですね。

【清水委員】 高齢になった場合や遠方で管理できないなど、どこの場面でも出てくる話だと思います。それ以前からもっと利用していただきたいと思います。相続が起こって、親の物が残っていると処分の方法に困ることが多いので、親が亡くなった後に処分してほしいと言ってくれば、安心して処分できるのではないかと思います。どうしたらよいか分からずそのままになってしまうことが、空き家が長く置かれてしまう原因ではないかと考えています。

【座長】 自分で自分の物を処分するということですね。

【清水委員】 相続が起こった後のことでも、遠方の場合など相続人が自分でできないときは利用していただければと思います。もう一つは、空き家を持っているだけで費用がかかるということを周知することが、所有者に対する意識啓発にもつながるのではないかと思います。先ほどの高齢者のしおりの中にも、そういうことを盛り込んでいただければと思います。

【座長】 情報提供の方法として、検討していただければと思います。

【事務局】 任意財産委任契約のようなものをご紹介していくということでしょうか。

【清水委員】 こういう制度があって利用できる、ということをアピールしていただければと思います。

【事務局】 任意委任契約を、行政が作るパンフレットに掲載している他市の事例を見たことがあるので、制度について教えていただいて、検討させていただければと思います。

【座長】 前回、公証役場に行かないといけないので大変ではないかという意見がありました。いかがでしょうか。

【清水委員】 公的な任意代理契約は、公証役場になってしまいますので、もっと簡単に利用できればと思います。司法書士会では、財産管理人の研修を終えた者を登録するために名簿を作成して、家庭裁判所立川支部に提出しています。裁判でなく任意で利用できるような仕組みがあればよいと思います。

【座長】 制度を精査して、盛り込めるものは盛り込む方向で検討いただきたいと思います。

次に、「3 空家等の利活用の促進」について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】 「3-1 市場活用の原則」では、「既存住宅の流通と空家等の利活用を促進するにあたっては、事業者等に比べて専門的知識や経験の少ない所有者等へ配慮しつつ、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開することが求められます」と記載しています。

市の取組みとしては、前回もご意見をいただきましたが、小金井市ではある程度、市場流通によって活用できる部分があるので、流通の後方支援としていくこととしています。

「①中古住宅の流通促進」では、様々な情報を市から提供できればと考えています。取組みの例として挙げたマイホーム借上げ制度は、50歳以上の方からマイホームを借り上げて、子育て世代を中心に転貸するというものです。3年の定期借家で、相場家賃より安くなりますが、借り手がなくても家賃が保証されます。今後、情報を集めて提供させていただければと思います。

「②他用途への転用等の検討」では、地域からの使いたいという声に対してマッチング制度を検討します。また、小金井市の中でも公共施設として利用できるか検討していきたいということで記載しています。

【事務局】 他用途への転用について、公共施設として利用する可能性があるのか、地域のNPOなど、地域活性化のために利用するという可能性があるかを検討して

いかなければならないと考えています。先日、庁内の42所管課にアンケートを実施し、空き家を公共施設として利活用する可能性について、「条件が整えばある」といった回答が3所管ございました。もう一つ、空き家所有者と公益的な目的を持ったNPO等とのマッチングをする場合、利用意向のある団体があるかについて、「条件次第ではある」といった回答が3件ございました。多くはありませんが、空家実態調査の結果もあるので、マッチングができるかどうか検討を行います。ただし、公共施設として利用するには、耐震性や用途の問題などもあるので、具体化できるかは個別に相談しながら検討していきたいと考えております。

【座長】 ご意見、ご質問があればお願いします。

【亘理委員】 中古住宅の流通は、国でも市でも進めていると思いますが、耐震、防火、避難といった安全性の問題があります。公共性を帯びるほどそれが重要視されます。中古住宅で古いものは、建築確認の記録や図面がないものがあります。確認証があっても検査済証がないものもあります。それがないと、安全性を証明するのが難しく用途変更も難しいです。耐震診断や耐震補強など命に関わるものは、少々の基準オーバーでも公的な補助金が認められますが、それは増改築や用途変更、建築確認等に関係せずにやる範囲についてです。利活用の時に安全性を証明するのは容易ではありません。用途変更の手続きも相当緩和されましたが、まだまだネックとなっています。検査済証がなくても耐震診断などで安全性が確保されればよいことにするかどうか、だと思います。

【座長】 重要なお指摘だと思います。小金井市の場合、中古住宅が市場に出た時に、リフォームするよりも壊して新築してしまうのではないかと思います、いかがでしょうか。

【宇嶋委員】 売買が多いですが、売り主側にとって買った時の3分の1、4分の1の価格になってしまう。現実をご理解いただくのに時間がかかります。また、市の無料相談窓口でも、結構相談を受けていますが、その中で困ったケースもあります。一つは、市内に空き家があるが、住まいが遠方のケースです。もう一つは、市内に住んでいるが、空き家は市外にあるケースです。三つめは、女性にお願いしたいなどの業者を指定されるケースです。協定を結んでいるの

で、できる限り相談に乗るようにしていますが、経費が掛かるわりになかなか難しいです。また、市民サービスなので、市内に住んでいても地方に持っている空き家の相談には乗れない、ということにはならないと思ひ、できる限り対応していますが、業者としては厳しいところもあります。

【座 長】 相談に来るのは、相続された方ですか。

【宇嶋委員】 相続された方や別荘として持っている方が相談に来られます。例えば、青梅に住んでいて、武蔵小金井のマンションに引っ越したので、その別荘はもう使わないというケースです。当時は6,000万円で買ったものが、今は値段が付かないので、現実を理解してもらうのに時間がかかります。また、不動産事業者を信用していない方もいます。

【座 長】 今の意見は、相談機会の充実にも関係してくると思いますので、内容を整理して盛り込んでいただきたいと思ひます。利活用について言えば、修理して使うには難しい部分もあるので、①については、中古になった時には市場に任せるけれど、小金井市の特徴としては建て替えに向かうのではないか。②については、色々なハードルがあるので、整理したうえで市民に情報提供をしないとあらぬ混乱を招く、というご意見として整理させていただければと思ひます。

【百瀬委員】 他用途への転用について、公共施設として条件を整えば考えたいと回答した3部署は、どの部署か確認したいと思ひます。前回、福祉施設への転用に関する書籍をご紹介しましたが、利活用の難しさというご意見もありました。国交省が福祉施設に転用する際の規制を緩和するという報道もありましたが、それにしてもハードルは高いです。小金井市は建築主事もないので、客観的に物件の利活用を判断できる人がいないと思ひます。「公共施設に利活用することについて検討」という文章がありましたが、積極的に検討するのか、消極的なのか分からないので、ここまで書く以上はもう少し踏み込んで、ハードルが高いと言うことも踏まえて市民に示す必要があると思ひます。

【事務局】 アンケートは結果を公表する前提で取っておらず、事業としてコンセンサスの取れたものでもないなので、ここでは部署の回答は差し控えさせていただければと思ひます。活用にあたってのハードルの高さについては、担当課と聞き取りをして詳細を詰めていくと、そうした問題も出てくると思ひます。

耐震については、命を守るために非常に厳しくやっているわけですが、公共施設として使う際には、更に安全性のハードルも高くなります。他市の事例では、幅を持たせてやっているものもありますが、小金井は建築主事も置いておらず市の判断でそこまでするのは難しいので、法律に則ってやるべきと考えています。担当課と面談して物件を確認していく中で、実現に至らない可能性もありますが、検討は行いたいと考えています。ご指摘のように準備が整っていて実施するという段階ではないので、書き方は誤解がないようにしたいと思います。

【鈴木委員】 東京都で建築主事を行っていますので、そのような話があれば事前にご相談いただければと思います。やはり法令は遵守して頂き、独自の判断で基準を飛び越えることがないように、くれぐれも気を付けていただければと思います。

【座長】 安全の問題なので、勝手に判断はできません。

【上村委員】 消防としても、住宅であれば設備などが緩和される部分もありますが、用途によっては、設備の改修にかなり費用がかかるものもあります。またその設備の維持管理をする費用もかかります。設備をつける際には、専門的などころをお願いして、消防署にも届出が必要です。もしそのようなことがあれば、相談いただき、連携していく必要があると思います。

【座長】 関係各部署と相談のうえ、市の窓口で相談に乗るという話になりそうでしょうか。簡単にはいかないのですが、軽い文章で誤解を招くといけません。

【清水委員】 転用は難しく費用もかかるというお話ですが、実際に公共施設として利用する、あるいはマッチング制度を利用するとなった場合、費用の助成を考えているのでしょうか。それがないと難しいのではないのでしょうか。

【事務局】 他市の事例では、町田市などで助成を行っているところもあります。小金井市では、そこまで煮詰まっていないところですが、国費の空き家改修助成を受けるには、空き家対策計画が策定されていることが条件になっています。空き家対策計画を策定することで、一つは国費が活用できる可能性があるということになります。計画を作る中で実際に話を聞いて、ニーズがあるか、公共性があるかということも考えながら、補助金等のあり方を検討していきたいと思います。

【座 長】 庁内アンケートは回収し、終わったばかりで中身の精査もできていない状況ですが、頭出しだけでも紹介してほしいと私からお願いした経緯があります。回答には、「条件を整えば」という条件が付いているので、例えば、3年くらい安く貸してくれるいい人がいれば、市が借りて使うことも検討するという事です。実現できるかどうかは、お金の面も含めてこれから精査する必要があります。ここの部分は、注意深く記述したいと思います。

【室岡委員】 社会福祉協議会として地域福祉を進めていく中で、居場所づくりが非常に注目されています。市民団体、福祉団体は、費用を持たないことが多いので、サロンについても空き家を活用できるとよいと思いますが、法令順守も当たり前だと思います。活用できるかどうかについて、借りたい団体が役所の各部署や消防にそれぞれ相談に行くのではなく、市に受付窓口を作り、そこで相談すれば、各部署から人を集めて検討ができるという仕組みづくりをしていただけると、素早い活用につながっていくのではないかと思います。

【座 長】 ワンストップ窓口については、相談機会の充実でも出てくると思いますので、後程お話を伺いたいと思います。

次に、「4 特定空家等への対応」について、説明をお願いします。

【事務局】 特定空家等は法律に定められている部分もあるので、「適正に管理されず、特定空家等と認められる空き家等に対しては、法に基づき助言・指導、勧告等の措置を行うことで、生活環境の保全を図ります」と記載しています。フロー図も載せていますが、こちらもほぼ法律によって決まっているものです。

そのうち、立入調査の方針、特定空家等の判断、特定空家等に対する措置については、市で決めていきたいと考えています。専門的な内容もあるので、今後（仮称）専門部会等を立ち上げて協議していきたいと考えています。川西市の事例では、協議会の下部組織として専門部会を設置し、委員構成は学識経験者、建築士、弁護士となっています。

所有者等に対する支援としては、町田市など除却に対する費用の補助を行っている事例もございますので、財政当局とどのような形でできるか検討してまいります。

7ページをご覧ください。「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）の別紙として、特定空家等の判断

に際して参考となる基準がございます。例として、基礎に不動沈下がある、柱が傾斜している等とありますが、どこまで傾斜していれば特定空家と判断するか、という部分を専門部会等で議論していきたいと考えています。

8ページには、空き家等に対する措置として、関連する法令を載せています。空家法のほか、消防法による措置などを参考として載せています。説明は以上です。

【座 長】 ご意見、ご質問があればお願いします。

【百瀬委員】 所有者に対する支援として、町田市の事例ではどの程度の費用を補助しているのですか。また、空き家対策に取り組んでいる自治体の中で、所有者に対する助成を行っている割合がどれ位あるのか教えていただきたいと思えます。小金井市は、近隣の武蔵野市や小平市に比べても人口や財政規模が小さく、補助金を出すことができるのか疑問です。財源の見通しや予算規模はどのように考えていますか。

【事務局】 町田市の事例は、対象工事費の1/2補助です。工事費の上限が100万円なので、補助金としては50万円が上限です。

【事務局】 町田市の補助金は、木造住宅の耐震補強助成のメニューのひとつです。町田市の説明では、国の除却助成は、跡地を10年以上公共目的で利用するという縛りがあるので、耐震対策として、旧耐震住宅の除却を補助する仕組みを、計画策定と同時に始めたということでした。近隣では、武蔵野市、府中市、国分寺市等で耐震対策の除却補助を行っていますが、26市全体で見ると少数です。

【座 長】 財源の見通しはいかがですか。

【亘理委員】 50万円程度の除却補助は、これから小金井市でやろうということですか。

【座 長】 今説明のあった金額や対象は、町田市の事例です。

【事務局】 小金井市で除却助成をやることについて、市民の理解が得られるかも含め、今後検討したいと考えております。

【座 長】 実態調査の結果をみると、小金井市では特定空家になりそうな建物は少ない状況でした。そうなる前に市場に任せて、新しい住人に来ていただいた方が、よほど市のためになるという気がします。特定空家については、別途専門部会がつけられるということなので、そちらで議論して、特定空家の対応

フローや判定基準が見え始めたら、もう一度委員の皆様にご相談したいと思
います。

それでは、「5空家等対策における実施体制・相談体制」について、事務局
から説明をお願いします。

【事務局】 「5-1住民等からの空家に関する相談機会の充実」では、「専門家への相
談制度の関心が高いことから、空家等対策の全体にわたって、様々な相談に
応じる機会を充実します」と記載しています。

「①空家に関する相談機会の充実」では、「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」に基づき地域の専門家団体との共催
により実施している、住宅相談会の充実を検討したいと考えています。

「②関連団体等との連携による情報提供」では、空き家対策は色々な分野
にまたがるため、どこに行けば良いか分からないという所有者等に対し、適
切にご案内できる体制を考えております。

「③モデル事業の周知・活用促進」では、東京都がワンストップ窓口を実
施しており、モデル事業者が協力専門家として相談に乗っていただけるとい
うものなので、ここに記載しています。説明は以上です。

【座長】 協定を結んでいる8団体はどこか、もう一度教えてください。

【事務局】 東京都宅地建物取引業協会武蔵野中央支部、全日本不動産協会東京都本部
多摩中央支部、東京都建築士事務所協会南部支部、北多摩建設業協会小金井
建設協会、東京司法書士会府中支部、東京土地家屋調査士会府中支部、東京
都行政書士会多摩中央支部、みずほ銀行小金井支店でございます。

【座長】 不動産・法律・金融だけでなく、流通や建設、行政書士という方々も入っ
ているので、もう少し詳しく書いた方が良いと思います。東京都のワンスト
ップ窓口について、多摩の方に窓口ができるということはありますか。

【鈴木委員】 いまやってるものだけだと思います。

【座長】 小金井市でもワンストップ窓口を作りますか。

【事務局】 東京都のワンストップ窓口は、平成28～29年度までのモデル事業です。平
成30年度からは、新たに5事業者を選定する予定ということです。その事業者
の成り立ちや小金井市との関わり方等をみて、小金井市での窓口についても
具体的に相談していこうと考えております。

【座 長】 事業者のワンストップ窓口と、市と協定を結んでいる8団体はどういう関係になりますか。

【事務局】 東京都も、小金井市と同じように士業の団体等と協定を結んでおり、それと並行してワンストップ窓口があります。調布市で行われた住まいと空き家のフォーラムでも、ワンストップ窓口の業者による講演と、地域の専門家による住まいの相談が同時に開催されていました。そういう形もありえると考えています。

【座 長】 色々なものが同時並行で回り続けて、困っている方を皆で後押しするということですね。この部分は、先ほどまでにいただいたご意見をもとに、文言の整理や表現のチェックを行いながら、肉付けしていこうと思います。

次に、(3) 他都市の事例紹介について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】 他都市の事例について、小金井市で取入れられるかどうかも含めて検討していただければと思い、ご用意させていただきました。

代執行の事例としては、葛飾区が平成28年3月に行政代執行を行っています。老朽化による建物の倒壊の恐れがあったため、平成18年から所有者に対し、再三にわたって建物の老朽化対策を働きかけを行ってききましたが、放置状態が継続していたということで、区が解体費185万円を用意して取り壊したという事例です。費用は建物所有者に請求しています。略式代執行は、所有者が分からないケースで、町田市では立木の越境、トタン板の傾斜に対して、約30万円を支払って撤去したという事例です。

財産管理制度とは、相続人が不存在の空き家や所有者の所在が不明の空き家について、選任された財産管理人との契約により処分するというものです。利害関係人として、市町村が申し立てを行うこともできます。福岡県宗像市では、平成28年10月に実施した略式代執行費用(約184万円)の債権者として、福岡家庭裁判所に申し立てを行いました。司法書士が相続財産管理人に選任されて、売却費から債権を回収予定ということです。申し立て時に市が裁判所に納める予納金は約55万円です。大田区では、所有者の所在不明により管理不全状態が継続していたため、特定空家等と判定し、不在者財産人制度により建物を解体し、更地にしております。予納金20万円は区に全額返納されています。

除却に対する支援事業としては、北海道室蘭市の老朽空家等活用支援助成事業があります。町内会等に働きかけを行い、解体費用の9/10の助成金を出しています。平成29年11月末現在、申請が3件ございます。新潟県見附市では、空き家を解体して更地にしてしまうと固定資産税が上昇するため、一定期間減免するという制度を行っています。累計減免件数は8件、減免額は約35万円ですが、土地の広さや立地で価格は変わってきます。

地域活動に対する支援としては、山形県酒田市が、地域による空き家の見回り活動を支援しています。それに対して自治会運営交付金に1万円を加算するというものです。京都府京都市では、改修費の補助や専門家の紹介を行っています。累計で37地域、事業費は2,679万円となっています。世田谷区では、地域貢献活用助成として、空き家等の改修工事費を助成しています。1団体につき300万円で、実績としては平成25年度の3件から平成29年度の1件となっています。説明は以上です。

【座長】 全国の事例を紹介していただきましたが、小金井市でどこまでできるか、どれが適しているのか、又は、こういうものは実はこういう課題があるという話など、ご意見ご質問があればお願いいたします。

【沖浦委員】 山形県酒田市による自治会活動への支援に興味を持っています。高齢者が亡くなったという情報が一番早く出てくるのは自治会・町会です。所有者・管理者に対する相談窓口とは別に、そういう情報を市に報告した時に、市がどういう対応を行えるのか。今の時期は、近隣から枝が越境している話が多くあります。情報を一番持っているのは自治会・町会なので、個人情報の障壁もあると思いますが、予防や利活用の原点になる話だと思います。

【座長】 自治会・町会から情報をいただいた時に、市としての対応はどのようになりますか。

【事務局】 近隣の方から雑草の繁茂などの情報があつた時は、現地を確認し、周辺に影響が出ている場合は、所有者に文書等を送付し交渉しています。自治会、町会に限らず個人でも情報をいただければ、市は何らかのアクションを起こしています。

【座長】 自治会、町会から情報が出てきて、社会福祉協議会からも情報が出てきて、8団体が相談窓口になるという形で、色々な関係団体が加わって、市民の不

安を解消することにつながっていけば、よいことだと思います。今はその関係性がよく分からないので、市民にうまくアピールすると、空き家対策の機運も盛り上がってくるという気がします。

【宇嶋委員】 空き家を持った方から売りたいと相談をされたときに、売ることを周りに知られたくないという人もいます。長年住んでいて、知っている方が周りになると、情報がオープンになるのを嫌だという人もいます。自治会など色々な方法で情報を集めるのもいいのですが、内緒で処分したいという人への扱いも配慮する必要があると思います。

【座 長】 内緒にしたいという場合は、どのように売買されるのですか。

【宇嶋委員】 信用のおける業者だけに情報を伝えて売買します。ケースバイケースですが、個人情報の扱いも慎重にしていけないと思います。

【座 長】 市場原理が働かないと難しいですね。

【宇嶋委員】 市の窓口として相談を受けると、色々なケースがあります。通常の不動産業者では扱えないことを、市を通して相談しているのだと思うので、むげには断れません。

【座 長】 固定資産税の減免についてですが、更地にして減免されている状態で、土地を売ることもできるのですか。小金井市だと減免額がかなり大きくなると思います。

【星野委員】 他から訴えられてしまうと思います。

【宇嶋委員】 更地にしたら固定資産税があがるので、駐車場などに活用しようと考えます。地方に行けば駐車場にしても赤字になるケースもあるので、小金井市がそのようなことをしたら、平等性に欠けると思います。

【座 長】 世田谷区の事例は、学識者がアイデアを出して色々と活用をしているようです。世田谷ならではの取組みだと思いますが、小金井市でモデルとして空き家活用を1戸2戸やってみれば、弾みがつくということはあるのでしょうか。

【鈴木委員】 用途転用等と絡むので難しいと思います。法令のハードルが高いのではと思います。

【座 長】 世田谷区は、法令的なものもバックアップしながら改修させているのですか。

【事務局】 世田谷区は、まちづくりトラストにコーディネート委託をしています。建築関係についても調整を行ったうえで実現しているので、年間の委託費と実績件数を考えると、同じ仕組みは難しいです。ただし、世田谷区のように専門家が相談に乗らないと、活用するのは難しいと感じております。

【座長】 最後に会長から何かございますか。

【会長】 議論がより深まっていると感じております。専門のそれぞれの分野から、色々な知見、経験を活かして、多様なご意見やご提言をいただき感謝申し上げます。今後、平成30年度の第2回、第3回と更に議論を深めてまいりたいと思っておりますので、委員の皆様にも、よりよい計画の策定に向けてご尽力いただければと思っております。市長としても、財政的な課題について色々なご意見が出てございますので、担当とも検討協議を重ね、その必要性についても、皆様と意見交換して作り上げていきたいと思っております。

また、平成30年5月1日現在の人口が発表され、本市は12万917人となりました。昨年10月10日に12万人を超えたのですが、約半年間で900人以上の微増となっています。そして、はじめて6万世帯を超え、6万183世帯となりました。人口分析を担当とも進めているのですが、高齢化率は徐々に高まっていて、21%となっています。今後の人口動向にも注視しつつ、確実に迎いつつある高齢化対策に向けて、空き家対策と連動する部分も大いにあると思っております。引き続き、皆様方と活発に議論を交わしたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

【座長】 最後に、事務局から、策定スケジュールについて確認をお願いします。

【事務局】 次回の日程は、8月下旬を予定しておりますので、1か月前を目途に調整させていただきたいと思っております。資料等を一緒にお送りする関係で、開催通知は1週間前程度となります。ただし、電話等で日程は先にお伝えしますので、ご了承くださいたいと思っております。

【座長】 それでは、本日の協議会を閉会いたします。長時間お疲れ様でした。