

第4章 空き家等の段階ごとの具体的な対策

(1) 「予防」(発生抑制)

■基本的な考え方

- ・ 様々な機会や方法により、空き家等が周辺環境に与える影響や空き家等の経済的な負担等を分かりやすく情報提供するなど、空き家等の所有者等に対する問題意識の醸成や啓発活動に取り組みます。
- ・ 高齢者等に対する相続への備えなどに関する啓発活動、空き家化する前からの相談体制づくりなど、空き家化の予防対策に取り組みます。

■具体的な対策

①空き家化の予防、住まいの適正管理に向けた対策

- ・ 空き家等の所有者等や市民等に対して、様々な機会や方法により、空き家等に起因する問題や周辺環境に及ぼす影響のほか、所有者等の経済的又は心理的な諸問題に関しても情報を提供し、空き家等に関する所有者等の問題意識の醸成や啓発活動に取り組みます。
- ・ 空き家化の予防に向けて、将来、空き家等となる可能性がある高齢者単独世帯等に対して、日常的な住まいの維持管理等の必要性、現在の住まいを次世代へ円滑に引き継ぐことの意義や重要性等を情報提供し、所有者又は管理者としての適正管理に対する問題意識を啓発します。
- ・ 相続問題などをテーマに、専門家団体と連携して、セミナーや相談会の開催を検討します。
- ・ 空き家等の譲渡所得に係る3,000万円の特別控除の特例措置など、国による空き家等の発生を抑制する制度等を情報提供します。

■「空き家等の譲渡所得の3,000万円特別控除」

- ・ 平成28年度の国の税制改正により、相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合（譲渡価格が1億円以下）には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。
- ・ この制度は、空き家等の発生を抑制をはじめ、空き家等が放置されることによる周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、「相続」を契機とする空き家等の有効活用を促進するために創設された制度であり、平成31（2019）年12月31日までが適用期間となります。

②空き家等情報の提供に関する協定

- 平成28年7月、公益社団法人小平市シルバー人材センターと締結した「空き家等情報の提供に関する協定」に基づき、引き続き、空き家等が管理不全な状態になることを防止するための対策を進めます。

■「空き家等情報の提供に関する協定」

- 小平市シルバー人材センターの会員の方々が、広報等の配布業務を行った際に、管理不全な状態にある空き家等を察知した際に、市に当該空き家等の所在地の情報を提供するもので、その情報に基づいて、市は現地確認を行います。

③空き家等の所有者等の様々な悩みに対応できる相談体制の整備

- 空き家化の予防に向けて、市は、法律や不動産の専門家団体等と連携、協力するなど、相続・登記をはじめ、家屋や土地の将来設計など、適正管理や利活用に関する取組も含め、空き家等の所有者等が抱える多岐にわたる相談に対応できる体制の維持、充実に取り組みます。

■専門家団体と連携した空き家等に関する相談窓口

- 市では、平成29年7月に、空き家等の所有者等が抱える様々な問題に関して、専門的なアドバイスを受けられるように、専門家団体との協定を締結しています。

相談内容	専門家団体
空き家等の売買や賃貸に関すること	■(公社)東京都宅地建物取引業協会北多摩支部 ■(公社)全日本不動産協会東京都本部多摩北支部
空き家等のリフォーム、改修工事に関すること	■(一社)東京都建築士事務所協会北部支部 ■小平市建設業協会
空き家等の権利調査・相続・登記、財産管理、成年後見等に関すること	■東京司法書士会田無支部
空き家等の所有者等と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続きに関すること	■東京都行政書士会
空き家等の敷地境界に関すること	■東京土地家屋調査士会田無支部
住宅増改築融資、空き家等の有効活用に係る融資に関すること	■りそな銀行小平支店

(2)「適正管理」

【国指針 4：所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項】

【国指針 6：特定空き家等に対する措置】

■基本的な考え方

- ・平成25年1月に施行した条例を通じて、所有者等に対して、空き家等の適切な維持管理の必要性等を周知・啓発します。
- ・専門家団体や庁内関係課等と連携し、所有者等への情報提供や相談対応、助言や指導を行います。
- ・管理が不十分な空き家等に対しては、空き家等の管理状態の程度に応じて、条例に基づく助言や指導、勧告など、周辺環境に悪影響を及ぼさないよう着実な適正管理の対策に取り組みます。

■具体的な対策

①所有者等による主体的な適正管理の促進

- ・条例に基づく助言や指導等を通じて、空き家等の適正管理は、空き家等の所有者や管理者の責務であることを周知し、主体的な管理意識を高め、所有者等自身による空き家等の維持管理を促します。
- ・空き家等の発生時の的確な対応や空き家等の適正管理の重要性について、市報、リーフレットの配布、ホームページ等を活用しながら情報提供を行うとともに、専門家団体等との連携のもと、所有者等に対する空き家等の管理に対する意識を高めることを目的に、空き家等対策に関する情報提供やセミナー等の開催を検討します。
- ・国が創設した空き家等の譲渡所得に係る3,000万円の特別控除の特例措置など、空き家等が放置されることによる周辺の生活環境への悪影響を未然に防止するための制度等について、積極的に情報発信します。(再掲)
- ・空き家等の所有者や管理者が当該空き家等の状況を確認できない場合には、所有者等に当該空き家等の管理状況を伝え、適正管理の意向を確認するとともに、専門家団体と連携して所有者等の悩み・相談へのきめ細かな対応を図ります。

②適正管理対策に関する実施体制の確立

- ・専門家団体や庁内関係課等と連携を図りながら、空き家等の管理状態に応じて効果的な対策を実施する体制を維持・充実します。
- ・空き家等を所有することになったがどうすればよいのかわからないといった相談をはじめ、賃貸・売却・管理・解体等に関する具体的な相談にも適切に対応できるようにするため、法律や不動産等の専門家団体との連携を図ります。
- ・庁内においては、苦情の内容や空き家等の状況に応じて、庁内関係課が連携して所有者等に対して適正な管理等の助言・指導等を行います。

③管理不全な状態の空き家等に対する措置

- ・空き家等が管理不全な状態にならないよう、小平市空き家等の適正な管理に関する条例に基づいた助言、指導及び勧告など、所有者等に適正な管理を粘り強く求めていきます。
- ・空き家等に切迫した危険があり、かつ、所有者等が速やかに当該危険を回避するために必要な措置を講ずることができないと認めるときは、当該危険を回避するために必要な最低限度の措置を検討します。ただし、原則として、あらかじめ所有者等の同意を得ることとします。

■特定空家等に対する措置の検討

- ・今後、著しく管理が不十分な状態の空き家等の発生状況を踏まえ、必要に応じて、建築物の管理状態や周囲に及ぼす悪影響の危険性等を総合的に勘案した特定空家等の判定や行政手続きの考え方等については、客観的かつ透明性を確保した手法により対応を検討します。
- ・特定空家等の判定や所有者等に対する助言・指導等に当たっては、所有者等の財産権等を制限する側面もあることから、各種専門家を含む話し合いの場を設け、客観的かつ透明性を確保した手法による対応が必要です。

(3)「利活用」

【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】

■基本的な考え方

- ・今なお人口が微増傾向にある本市においては、空き家等の利活用については、市場での流通・利活用を基本とし、民間事業者を中心とした中古住宅としての活用や除却跡地の売却などを推進します。
- ・地域のまちづくりやコミュニティの資源としての所有者等の活用意向に対して、専門家団体等との連携により、利活用に関する相談体制の充実を目指します。

■具体的な対策

①民間事業者による流通・利活用の推進

- ・空き家等の所有者等に対して、民間事業者を中心とした中古住宅としての活用や除却跡地の売却などに関する情報提供や啓発活動を行います。

②相談体制の充実

- ・空き家等を子育て世帯の交流の場や高齢者の憩いの場に活用するなど、地域のまちづくりやコミュニティの資源として空き家等を活用したい意向を持つ所有者等に対しては、法律や不動産、建築、資金調達等の幅広い分野の専門家団体等と連携した相談会の開催など、空き家等の所有者や管理者の様々な相談に対応できる相談体制を充実します。