

第2回小平市空き家等対策計画検討委員会 会議要録

1 開催日時及び場所

日時：令和5年8月25日(金) 14時00分から15時40分まで

場所：小平市役所5階504会議室

2 出席者

小平市空き家等対策計画検討委員：8名（欠席者1名）

事務局：危機管理担当部長兼地域安全課長、事務局職員1名

関係課：税務課長、市民協働・男女参画推進課長、産業振興課長、生活支援課長、
地域包括ケア推進担当課長

3 傍聴者

0名

4 配布資料

資料1 第1回小平市空き家等対策計画検討委員会の主な提案と対応について

資料2 (仮称)第二次小平市空き家等対策計画の骨子案(たたき台)

5 報告事項

第1回小平市空き家等対策計画検討委員会の主な提案と対応について

事務局より資料1を用いて、第1回小平市空き家等対策計画検討委員会の主な提案と対応について説明した。

(委員)質問なし。

6 内容（議事要旨）

(1) (仮称)第二次小平市空き家等対策計画の骨子案(たたき台)第1章～第3章

事務局より資料2を用いて、骨子案(たたき台)第1章～第3章における第1回検討委員会からの修正点について説明した。

(副委員長)基本方針Ⅰの空き家等の「発生抑制」について、空き家の発生を抑制することは現実的にとても難しい。空き家になる理由で最も多いのは高齢者施設への入所であるが、発生させないとなると誰かが使わなければならなくなる。こどもがそこに住んでくればよいが、実際には別の場所に家を持つので、結局空き家となってしまう。大切なことは発生の抑制ではなく、空き家期間の短縮や適正管理を促すことであり、発生抑制を基本方針にすると達成困難な目標になるので、もう一度ご検討いただきたい。

基本方針Ⅱ空き家等の「活用促進」について、「相続等により取得した所有者等に対して」とあるが、早期に活用を進めるには、相続が終わってから働きかけるのでは遅い。通常、遺産分割協議は1年程度かかることから、取得する前から相続予定者が話を進める必要がある。表現についてご検討いただきたい。

31ページの「ア 空き家等の所有者等」について、空き家等の所有者、管理者、相続人と記載があるが、ここに所有者の家族など相続予定者も追加してほしい。

32ページの図表36について、空き家等に関する専門家団体が窓口となって相談を受けた後で、関連事業者等に協力を要請していくという意味でよいか確認したい。実際には関連事業者等で相談を受けて、空き家等に関する専門家団体に協力を要請することの方が多いと思われる。

(事務局) 32ページの図表36については、現時点ではそこまで細かく分けて記載していないため、実態を踏まえた内容に修正したい。

(副委員長) 相談窓口は市となるのか、それとも民間の窓口や専門家団体を活用するのか。最終的に所有者はどこに相談すればよいのかが分かりづらいと感じる。

(事務局) 現在の市の取組は、図表36のイメージのとおりであると考えている。まず空き家等の所有者等から市に相談があった場合、市ではなかなか解決することができないため、事業者の方々と連携して解決を図っている。また、市民等からの苦情等相談については、法や条例により対応ができるため、対応した結果について回答している。

(副委員長) 関連事業者等は市と連携するということではどうか。関連事業者等と士業個人の方が連携するのは日常的にあることだが、関連事業者等と空き家等に関する専門家団体が連携するという話はあまり聞かない。例えば、一造園会社が士業団体と連携するという事はないのではないのか。窓口となっている空き家等に関する専門家団体が選んだ関連事業者等と連携することはあるが、一事業者から何もつながりのない専門家団体と連携を図ることはないと思う。図の表現として、空き家等に関する専門家団体から関連事業者等に矢印が向かっていくイメージであればわかる。役割が異なるので、書き方を変えたほうが分かりやすいと思う。

(委員長) 法的なサービスをする団体なのか、実務的なサービスをする団体なのかの違いがあるように感じる。

(副委員長) 宅建業協会のなかに不動産会社が入っているように、団体のなかには事業者が含まれていると思う。団体と事業者で同じようなことを行っているが、窓口は団体になるのか、事業者になるのか、今の表現では一色淡になっているため、わかりにくいと感じる。

(委員) 基本方針について、前回の計画では、予防、利活用、適正管理の3本柱であったが、今回新たに NPO 法人等の民間主体やコミュニティの活動促進が新たに加わった理由を教えてください。どちらかというと方針というよりも手法であると思う。

(事務局) 基本方針Ⅳについては国の方針を参考にして加えたところである。

(委員長) 先ほど相続予定者の話が合ったが、やはり相続をする可能性がある方が一番目のターゲットになると考えられる。実際のところ、相続人になってから対応をしているようでは遅れていると感じられる。

(副委員長) 基本方針Ⅳについて、国の小委員会では意見として挙げられているが、最終的な方針のなかではそこまで大きく取り上げられていないのではないのか。ただ、取組自体はとてもよいことなので、市の計画に取り入れるのはよいと思う。

(委員長) 子育て関係の取組みにおいても、コミュニティスクールなどで地域や社会のみんなが子どもを守っていく意識の醸成がトレンドになっている。基本方針の考え方のなかでも空き家問題は地域社会全体の問題と書いているので、国の方針に関わらず、市としてこの方向性でよいと思う。

(2) (仮称)第二次小平市空き家等対策計画の骨子案(たたき台)第4章～第5章

事務局より資料2を用いて、骨子案(たたき台)の第4章から第5章について説明した。

- (委員)「様々な機会を通じて」という言葉が出てくるが、具体的にどのような機会なのかを記載するとよい。
- (委員)34ページ③には事業者等と連携という言葉が出てくるが、この事業者等は、窓口を指しているのか、実際に動く事業者なのかあいまいであるように感じる。また、36ページのNP0法人等の民間主体やコミュニティの活動促進について、もう少し内容を具体的に書いたほうがよい。
- (副委員長)やはり事業者等という言葉がわかりにくく感じる。例えば一つにNP0法人と言っても、空き家対策を行うNP0法人と地域活動を行うNP0法人とでは分かれると思う。事業者等のなかに、空き家対策を行うNP0法人と地域活動を行うNP0法人、事業者、事業者団体の4つの主体が含まれているように感じるので、言葉の定義をもう一度整理したほうがよい。
- (委員)来年度から相続登記が義務化されることになり、違反すれば過料が生じることから、広報するためにも計画に記載していただきたい。
- (委員)33ページの福祉部局との連携について、空き家の対策だけではなく、総合的な終活という視点で啓発することが必要だと思う。また、最近では認知症の進行に伴う施設への入所が多くなっており、成年後見制度や、判断能力が低下する前段階では任意後見制度を利用することができるのだが、特に任意後見制度はあまり普及していないので、周知していくことがよい。
- (委員長)確かに任意後見制度は有効な制度ではあるが、あまり使われていない現状がある。制度の紹介のようなものでもよいので入れるのがよいと思う。
- (委員)25ページの相談件数は所有者からの相談なのか近隣住民からの相談なのか。
- (事務局)この相談件数は近隣からの苦情の件数となっている。
- (委員長)空き家の所有者は、切羽詰まった状況にならないと動かないので、近隣住民からの働きかけがなくても、所有者が動くようにしなければならないと思う。
- (委員)先日、保護犬や保護猫を飼いたい人向けに室内での飼育方法の訓練場となる物件を探しているという相談があった。空き家でそういう利用の仕方ができたらよいと思う。
- (委員長)空き家を自治体に寄付や遺贈したいという話があるが、なかなか受取ってくれないのが実情であると思う。他自治体では、社会福祉協議会で家屋を受取って、コミュニティスペースとして運営しようとしたがうまくいかなかった事例がある。
- (委員)34ページの③相談体制の充実について、所有者等に対しての相談体制の充実となっているが、社会福祉協議会にはこども食堂や高齢者サロンなどで利用できる場所を探しているという相談が多く寄せられている。マッチングは難しいことであると思うが、空き家を利用したい人が相談できる場もあればよいと思う。
- (委員長)後見人として空き家管理をすることがあり、貸すことができたと思うことがあるが、後見人制度では現状維持が原則であり、例えばリフォームして誰かに貸すことで利益を生むような行為は禁止されているので、法律が変わらなければ進まないように感じる。
- (副委員長)空き家の福祉的な利用について相談を受けることがあるが、やはり所有者にとってメリットがないと実現しないと思う。家賃をもらっても、どこか壊れればそ

れを超える修繕費を所有者は捻出しなければならないので、せめて所有者の持ち出しが0にならなければ難しい。マッチングを進めるには相談窓口が空き家対策部局だけでなく福祉部局にも必要となる。

(委員) 30ページの基本方針Ⅱには空き家等の「活用促進」とあるが、活用と解消が一つになっているように感じる。活用するのと解消するのでは問題意識が違うのではないか。

(副委員長) 33ページの②福祉部署との連携強化について、資料1を見てみると、やはり福祉部署としては、空き家は関わりがないというように見受けられる。施設にチラシを置く程度でも効果はあると思うので、何かしらの福祉部署との連携は模索していただきたい。

33ページ③の住宅等所有者の様々な悩みに対応できる相談体制の充実について、「空き家ワンストップ相談窓口」と記載があるが、都の施策や民間の窓口と連携するというような表現にしたほうがよい。

34ページの②民間事業者による流通・活用の促進について、民間事業者と記載があるが、実際に相談窓口になるのは専門家団体のほうではないか。③相談窓口の充実に記載のある事業者等も専門家団体が正しいと思う。

35ページの基本的考え方にある「活用が困難な空き家等」という表現について、おそらく地方にある空き家のことではないかと思うのだが、どのようなものを想定しているのか。都市部の場合、再建築不可の物件や借地が挙げられるが、所有者にとって除却することは不利益になるので、促進することは難しい。

35ページの③管理不全な空き家等について、法で「管理不全空家」が規定されたので、表現を合わせたほうがよい。

36ページの①空家等管理法人の指定について、(4) NPO法人等の民間主体やコミュニティの活動促進の具体的な対策で挙げられているが、実際には空き家の管理や活用に関する役割のほうが大きいと思うので、具体的対策の(2)活用促進や(3)適正な管理・除却の推進でも盛り込んだほうがよい。

(委員) 33ページの②福祉部署との連携強化について、福祉部署が保持している個人情報情報を空き家対策で利用するのは、個人情報保護の観点で問題がないか。

(副委員長) これは個人情報の利用ではなく、施設にチラシを配置するなど利用者に対する情報提供が主になると思う。他自治体では老人ホーム等で空き家の相談会をしたり、終活の一環として空き家に関する講座を行うなどの事例がある。

(委員) 空き家だけでなく介護や暮らしなどの複合的な心配を抱えている人が多いように感じる。終活ノートのようなものが有効だと思うのだが、実際には詳しく記入しなければならないものが多いため、書くのが大変だと思う。もっと簡単であり、かつ総合的に書けるパンフレットのようなものがあれば相談もしやすいのではないか。

(委員長) 空き家対策は色々な課題や時代の情勢によって、取組も変わってくるので、空き家対策の事例をデータ化するシステムがあればよいと思う。また、33ページの①所有者等への意識啓発で「ホームページの内容拡充」とあるが、今の時代を考えると SNS や動画配信サービスなども盛り込んだほうがよい。

(3) その他

①第3回小平市空き家等対策計画検討委員会の日程について

令和5年10月17日(火)の午後3時から市役所502会議室で開催する。

②意見や提案等の提出について

追加で意見や提案等がある場合は、9月8日(金)までに事務局へ提出すること。

以上