

第1回小平市空き家等対策計画検討委員会の主な意見と対応の考え方

■計画の対象について

	意見	対応の考え方
①	<ul style="list-style-type: none"> 共同住宅等の一部のみが空き室になっている建築物は計画の対象外ということであるが、今後、計画の対象となり得るのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 本市の背景等を鑑みると、現時点では戸建住宅を中心に対応していく必要があります。将来的には、空き家等を取り巻く事情や時勢を踏まえ、研究等を重ねていきます。(資料2：P. 2参照)
②	<ul style="list-style-type: none"> 啓発の対象になる空き家等などもあるため、法で言う「空家等」や「特定空家等」だけでなく、一般的な空き家等も計画の定義の中で含めて頂きたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 本市では、法律ができる以前から条例を制定しており、法律の制定に合わせて条例を改正した背景も踏まえ、法の「空き家等」に関わらず、現に居住その他の使用がなされていない建築物等を広く含めた形で「空き家等」を対象としています。(資料2：P. 2参照)

■市内の空き家等の実態について

	意見	対応の考え方
③	<ul style="list-style-type: none"> 利活用するつもりがない71件の空き家等のうち、実際に、今後心配されるような空き家等はあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 利活用するつもりがない方が所有している空き家等についてその後の調査は行っていないため、把握していない状況です。(資料2：P. 18参照)
④	<ul style="list-style-type: none"> 町別にみると、小川町と花小金井が空き家等が多い結果であるが、何か同じような状況はあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 小川町や花小金井は町域が広く、家屋数も多いために空き家等が多くなっていますが、市内でどこか極端に際立って空き家等が多いという特徴はないと考えています。(資料2：P. 14参照)
⑤	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等の質としてそれほど悪くなく、住民の意識が高くて管理をよくしていると見て良いか。 	<ul style="list-style-type: none"> 質が良いことに繋がるかどうかは分かりませんが、平成28年度実態調査では、特定空家等のような危険な空き家等はありませんでした。(資料2：P. 15参照) 多摩地域は、23区に比べて比較的新しい市街地であり、老朽空き家等が比較的少ないと言われています。

■空き家等の対策の方向性について

	意見	対応の考え方	
⑥	<ul style="list-style-type: none"> 問題が発生する前に空き家等の対策が取れることがベストではないか。 活用の事例等も情報発信できると、家族で考えられる機会が持てるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 今後、高齢化の進展等を背景として空き家等が増加することが予測されるため、市民等に対して情報提供、啓発活動を行い、周囲の生活環境に影響を及ぼす空き家等の発生抑制に繋げることをとしています。 (資料2：P. 21) 協定を締結している専門家団体をはじめ、空き家等に関連する事業者等と連携して、所有者等が抱える様々な悩みに対応していくことをとしています。 (資料2：P. 26、27) 	
⑦	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等になることが想定される方を支援している関係機関が啓発できるような協力・連携のもとで啓発ができると、空き家等になる前段階で、家族間で話ができるきっかけになる。 		
⑧	<ul style="list-style-type: none"> 行政や民間等に貸す意向がないという回答が高くなっているが、地域活性化のため、高齢者サービスのためなどに活用しても良いという人がいることに注目したい。 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等の利活用には費用を始めとする様々な問題があり、流通・利活用がなかなか進まない傾向がありますが、流通や利活用が進まないと住宅地の良好な住環境が守られなくなります。このため、利活用については、所有者等に対して情報提供、啓発活動を行い、民間事業者を中心とした空き家等の流通・利活用を推進していきます。 (資料2：P. 21、29) 	
⑨	<ul style="list-style-type: none"> 大切な家をただ同然で貸してくれる人は少ない。利活用に関するハードルはかなり高いと考えたほうが良い。 子ども世帯ではなく、今住んでいる方の意思として活用されていくという形が必要。 所有者にとってどのようなメリットがあるかを考えていくことが重要。 		
⑩	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸契約は法的権利が発生し、簡単に追い出しができなくなり、使用貸借はお金が取れない。 民泊も基準を満たすことは大変であり、メンテナンス費用の問題がある。 相続問題として、登記が放ったらかしの状態が多い。 こうした理由から利活用は非常に難しいところがある。 		
⑪	<ul style="list-style-type: none"> 法で与えられている適正管理に関する行政の権限は、手段が限られているため、「更に悪化させない取組」という表現については、過大に期待をされてしまうおそれがある。 		<ul style="list-style-type: none"> 「更に悪化させない取組」の表現については、特定空き家等のことを見据えて記載していましたが、市に過大な権限があると誤解されることも考えられるため、適正管理に関する課題を修正しています。 (資料2：P. 20)

■その他

	意 見	対応の考え方
⑫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例第 7 条の緊急安全措置について、市役所で対応ができてきているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 客観的に危険が切迫していると判断される場合に、所有者に連絡をして対策を講じて頂くことを原則としますが、所有者が様々な事情で対応できない場合に必要な最低限度の措置を市が講ずることとしています。 (資料 2 : P. 2 9) ・ 窓口については、地域安全課で受けています。 (資料 2 : P. 2 4)
⑬	<ul style="list-style-type: none"> ・ パブリックコメント等では、地域住民の方から、「資材置き場はどこで管理されていますか」など、市民目線からの質問があると考えられるため、その対策は取られたほうが良い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ パブリックコメント等に向けて、市民の方々からの質問に答えられる準備をしておきます。
⑭	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民の大切な資産であり、1 軒の空き家等の対策も重要であることから、スキルのある方を増やすなど、体制を充実したほうが良いのではないかと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁内の関係課、専門家団体等と連携を図りながら横断的な体制で空き家等対策に取り組んでいきます。 (資料 2 : P. 2 4、2 7)