

世田谷区空家等対策計画（第2次）（素案）に対する
意見の概要と区の考え方

（1）計画全体に関すること（6件）

	意見の概要	区の考え方
1	高齢者がきちんと管理する必要がよく分かった。今後も世田谷区からの情報を活用し、問題が発生した時には相談したいと思う。	本計画に基づき空家等の適切な管理、流通を促すことにより、空家等対策を推進してまいります。
2	空家対策を最優先にすべき。区民に喜んで住んでもらえる政策を進めてほしい。	
3	「世田谷区空家等対策計画」への取り組みに対する認識がなかった。自分も本対策計画の対象であることを認識した。今後、対応について十分配慮していくつもりである。	
4	うちの近隣にも誰か住んでるのか住んでないのか不明な外観の損傷が進んでいる住居がいくつか見受けられます。修繕費用が無くそのままになっているのか？とっていると、取り壊されて新たな住居が建てられたり。うちに関しましては、そこまでにはまだまだ至らない上、敷地内に損傷があれば修繕もしています。	
5	所有者への積極的な働きかけに具体的な策が見えない。	
		民間団体によるセミナーや相談会開催の支援、福祉的活動団体との連携、「世田谷区空き家対策ガイドブック」の改定等により、所有者へ働きかけてまいります。いただいたご意見につきましては、計画立案の参考とさせていただきます。

6	<p>計画を立案するプロセスを以下のようにするのが良い。第1に、ゴールを明確にする（よく読むと「空家等はなるべく早い段階で活用する」でしょうか）。第2に、そのゴールを達成する際の問題点を列記する。第3に、問題1つ1つの解決策を考える。すべての問題に対策案、解決案が出れば、計画となる。</p>	<p>これまでの空家等になってからの対応だけでは、解決が困難な状況になることが想定され、ご指摘のとおり空家等のなるべく早い段階での活用に加え、空家等となる前段階から所有者の今後の活用についての判断を迅速化することで、住宅整備方針に掲げる次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくりを推進してまいります。いただいたご意見につきましては、今後の計画立案の参考とさせていただきます。</p>
---	--	--

(2) 1 計画の基本的事項に関すること(1件)

	意見の概要	区の考え方
1	<p>空き家には空きマンションは含まれない。子が相続して住まないマンションは対象にならない。</p>	<p>「1.5対象の種類」に記載のとおり、本計画では、空家法に規定する「空家等」と、住宅・土地統計調査でも用いられている一般的な表現方法である「空き家」を使い分けています。共同住宅等の一部空き住戸は「空き家」に含まれ、さらに全室が空き住戸となった場合は、空家法に規定する「空家等」となります。今後とも、「空家等」と「空き家」の違いについてわかりやく丁寧な周知に努めてまいります。</p>

(3) 2 区の現状及び空家等の実態に関すること(5件)

	意見の概要	区の考え方
1	<p>空家等の分類AからDの判断基準が不明確である。また、防犯、防災上問題となる空家とそうでない空家は区別すべきではないか。</p>	<p>基準は非公開としていますが、評定の区分、項目、内容ごとに、建物と敷地の状況を総合的に評定し、分類しています。今後は特定空家等に加え、法改正により、管理不全空家等が定義づけられるため、国の指針等を踏まえた分類としてまいります。</p>

2	60歳以上が7割といっても、回答約30%では、全体の2割(0.7×0.3)であり、「高齢者への周知」の根拠にならないのではないか。	単身高齢者世帯が今後も増加していくこと、また、高齢者のみの世帯はその後、相続人がいない場合に加えて、相続人がいたとしても相続人が居住又は使用する可能性が低いと考えられ、結果として、管理不全空家等が増加するとの危機感をもっています。そのため、空家等となる前段階の高齢者世帯への対策やねらいを定めた普及啓発は、有効であると考えています。アンケート調査につきましては、今後、回答率をあげる方法を検討してまいります。
3	空き家数は約5万戸とあるのに、アンケート調査数が815棟という乖離が大きい。説明不足ではないか。	「1.5対象の種類」に記載のとおり、本計画では、空家法に規定する「空家等」と、住宅・土地統計調査でも用いられている一般的な表現方法である「空き家」を使い分けており、アンケート調査数は空家法に規定する「空家等」815棟ということになります。今後とも、「空家等」と「空き家」の違いについてわかりやく丁寧な周知に努めてまいります。
4	独自データによる概略を把握できる点や、地図によるヒートマップなど可視化を工夫している点が良いと思う。	いただいたご意見等を踏まえ、今後も記載方法等工夫してまいります。
5	アンケート調査する際に、ヒアリング協力有無の確認をしてはどうか。アンケートは概略を掴むにはとても良いものの、課題の本質を掴むための本音は対象からヒアリングするしか見つける方法はないのではないか。ヒアリングを行い共通項を見つけ出して社会課題を解決するための手を打つ必要があると考える。	いただいたご意見につきましては、今後のアンケート調査における手法の参考とさせていただきます。

(4) 3 空家等対策の課題(5件)

	意見の概要	区の方考え方
1	『多様な利活用の希望を引き出すべく、所有者の相談数を増やす必要がある。』との課題定義に違和感を覚える。多様な利活用の希望を引き出すことと、所有者の相談数を増やす必要があることに、因果関係があるようには見えない。本質を抑えることができていないように見える。多様な利活用の希望を引き出すのは、空き家等地域貢献活用事業の推進者が主語ではないか。主語が所有者にすり替えられているように読み取れる。	現状、空き家等の所有者の相談は一般的な不動産売買や賃貸等に関するものが多く、地域貢献として空き家等を様々な用途で活用したいNPO等のニーズに対して、十分に応えられていない状況にあります。地域貢献のために活用したいと考える空き家等の所有者は割合として少ないと考えられ、区としては様々な空き家等の所有者とコンタクトをとることにより、相談数を増やし、空き家等を活用したい方とのマッチングの可能性を高めたいと考えています。 ご指摘を踏まえ、「所有者の相談数を増やす必要がある」を「所有者が相談しやすい環境をつくる必要がある」に修正いたします。
2	空き家等地域貢献活用事業のマッチング実績数や相談数の可視化が必要ではないか。『地域の課題解決の一助となるような利活用を希望する所有者は少数』とは具体的な数字を使って振返りをすべきであり、公開がないことに違和感を覚え、振返りをするには情報不足である。	平成25年度から、空き家等を活用したい所有者や地域活動団体に対し、地域交流の活性化、地域コミュニティの再生等を目的として、空き家等を公益的に活用するための支援を行う「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」に取り組んでいます。いただいたご意見を踏まえ、件数を追記いたします。
3	世田谷区空き家等地域貢献活用助成事業(世田谷トラスト窓口)は、既に空き家とのマッチングが済んでいることが前提になっている助成で活用しにくい。	空き家等のマッチング候補の物件があり、かつ空き家等の所有者と活用団体の意向が合う場合には、助成事業の応募が可能となる場合がございます。候補となる物件を増やせるよう、空き家等の所有者へ本事業に関する普及啓発活動を推進してまいります。

4	空き家等の地域貢献活用企画募集は、年1回しか応募できず、空き家を所有していないと実際の活動はできない印象がある。空家自体をどのように探せばよいかわからない。相場よりも安い価格で賃貸物件を貸し出す等、もっと区民に分かりやすいシステムが必要だと思う。	助成事業の応募相談時に紹介できる物件を増やせるよう、空き家等の所有者へ本事業に関する普及啓発活動を推進してまいります。
5	きちんと課題定義できている部分もあるが、やや的外れな部分については、熟考の必要があると思う。	いただいたご意見等も踏まえ、計画(案)をとりまとめてまいります。

(5) 4 空家等対策の具体的実施施策 (50件)

4.1 発生抑制 (17件)

	意見の概要	区の考え方
1	空家予備軍の高齢者への積極的アプローチ、気軽に相談できる窓口、わかりやすいパンフレット、事前対策への住民側のメリットが必要である。	福祉部局や福祉的活動団体を通して、必要な人に必要な情報を届けるとともに、相談体制の充実を図ってまいります。また、「世田谷区空き家対策ガイドブック」の改定作業を進め、適切な情報発信に努めてまいります。
2	所有者が高齢化し、認知機能も低下すると、適切な管理ができなくなると予測されるが、この世代はどのようなタイミングで、どこに相談すれば良いかわからない人が多いと思う。さまざまな相談場所を設け、身近なところで周知されれば、もっと早くから将来のことを相談できると思う。	
3	高齢者の相談窓口は、わかりやすい場所に設置するのが良い。	
4	自治会との連携など、空家になる予定があるのか調査できると良い。	
5	所有者からの相談を待つのではなく、区側が、各地区の「まちづくりセンター」等の拠点を中心に、情報収集に常日頃から努力すること。例えば、町内会組織等と共に十分連携をとって実効的に取り組むこと。	
		地域との繋がりは重要であると考えており、各支所や各まちづくりセンターとは地域の声を共有しながら対応を進めています。いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。

6	対面で相談できる環境も必要だと思う。	所有者等のニーズを的確にとらえ、相談者にとって相談しやすい環境の整備に努めてまいります。
7	建物の所有者を再点検してみるのはいかがでしょうか。	不動産登記法の改正により、令和6年4月より相続登記が義務化され、今後は所有者が明確になる見込みです。いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
8	高齢者や生前の方対象など所有者への啓蒙も一つの提案かと思うが、実際に生活している人は、なかなか相談に行くことができないかもしれない。	世田谷区では、インターネットによる相談窓口「せたがや空き家活用ナビ」を設置しています。利用促進に向け、より一層の周知に努めてまいります。
9	迷惑空き家ツアーの開催。いっそのこと観光的なアプローチをして、世間に社会課題を認識してもらい、社会全体で考えるきっかけにしてはどうか。	空家等は私有財産であるため、所有者の承諾なく場所等の公表をしておりますが、空き家問題は社会全体で考えていく必要があるため、社会課題と認識していただけるよう所有者等に対する周知啓発に努めてまいります。
10	不便な場所が根本的な空き家の原因であれば区内に公的な交通手段を増やすことを考える必要もあるのではないか。	令和3年度に実施した空家等実態調査の結果、空家等は区内のほぼ全域に分布しており、大きな偏りは見られませんでした。現状、地理的条件が空家等の根本的な原因とはなっておりませんが、いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
11	65歳以上の土地家屋等所有者に将来の運用をアンケートして意識を促してはどうか。	高齢者を対象とした普及啓発等の対策を進めてまいります。いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
12	相続税について面倒に感じる人もいるので、改善を求める。	いただいたご意見につきましては、国へ情報提供いたします。
13	発生抑制として、中学生世代への啓発プログラムを実施し、長期的な視点での空家対策の推進を図る。	空家等対策は、様々な対策を総合的に継続して進めていく必要があります。いただいたご意見等も参考として、今後の施策に取り組んでまいります。

14	<p>相続人がいない又はわからない高齢者に対し、物件管理などの遺言信託設定の相談窓口を設け、地域振興課などと連携する形を促していく形が望ましいと思う。</p>	<p>空家等対策は、様々な対策を総合的に継続して進めていく必要がある。いただいたご意見等も参考として、今後の施策に取り組んでまいります。</p>
15	<p>空家発生抑制対策と子育て世代支援・高齢者世帯の住み替えおよび介護施設入居支援を兼ねた施策を行ってほしい。</p>	
16	<p>世田谷区に空き家をつくることは、合理的でないので、改善策はあるはずである。問題点を示しその改善策を明らかにしたらよい。</p>	
17	<p>空家ができる前に、出前相談を開催するというような全体的なシステム化が必要。さらに、相談に行けばポイントが加算される仕組みがあると良いと思う。</p>	

4.2 適切な管理の確保、活用促進（19件）

	意見の概要	区の考え方
1	障がい者、高齢者、健常者が共存できるグループホームの設立を計画しています。需要にフィットした物件と、建築家のアイデアの組み合わせで、区の資産を是非有効に区民に還元していただけないか。	空家等は私有財産であるため、所有者等が自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸等により活用していくことが基本となります。区では行政課題の解決に向けて、引き続き、庁内連携の推進に努めるとともに、空家等の所有者等を対象に、より積極的な意識啓発、各種情報の提供を行い、活用できる空家等の掘り起こしに取り組んでまいります。活用に関するご意見については、今後の施策の参考とさせていただきます。
2	庁内連携について、園庭のない保育園のために、空き家の庭を活用できないか。お出かけする園庭として、検証してはどうか。	
3	空家を開放して高齢者のいこいの場にしたら良い。管理も高齢者にしてもらえれば認知症予防にもなるのではないか。	
4	貧困層の若者など生活に困った人たちが安価で借りられるようにシェアハウスに活用したり、ホームレスの人たちのサポートの場など、困っている人たちに活用してもらいたい。活用させることで、所有者のメリットになるシステムづくりをするのも良い。	
5	庭のある処は幼い子供たちの遊べる場所として開放する。	
6	0才～2,3才児を一時預かる場所として開設する。	
7	高齢者の方々のつどいの場所として活用する。	
8	家の工事、改築等の為の一時的に使用できる場所とする。	

9	<p>高齢化が進み施設に入居したり亡くなる方が増えている。その為、自宅が空家となり、隣人又は遠くから親族が確認に来る事例が多く発生している。</p> <p>町会・自治会の方々が状況を確認する必要を強く感じている。そのため、区から空家の情報を提供する仕組みを検討してほしい。</p>	<p>空家等の情報は個人情報にあたるため、第三者への情報提供については課題がありますが、地域との繋がりには重要であると考えています。いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。</p>
10	<p>相談窓口よりも、一人一人に寄り添って相談できる不動産専門の担当者をつけたほうが良いと思う。</p>	<p>所有者等のニーズをとらえ、対策を進めてまいります。いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。</p>
11	<p>建築安全課、地域振興課が情報管理を主体的に行うこと。</p>	<p>建築安全課と地域振興課では共通で確認可能なデータベースを活用し、情報共有を図っています。</p>
12	<p>世田谷区は、データベースマネジメントシステムを構築し、管理し、空き家の状態を管理・改善することである。</p>	
13	<p>安価で貸し出してはどうか。</p>	<p>空家等は私有財産であるため、所有者等が自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸等により活用していくことが基本となります。引き続き、民間主体との連携により所有者へ働きかけてまいります。</p>
14	<p>空き家を有効活用すれば、むやみに建物を建てるのがなくなり、省エネルギー化になる。現在、世田谷区では、使える家を壊しているのが実情である。現存建物の有効活用をおこなうことである。</p>	<p>空家等は私有財産であるため、所有者等が自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸等により活用していくことが基本となります。引き続き、民間主体との連携により所有者へ働きかけてまいります。</p>
15	<p>多様な利活用の希望を引き出すためには、実際に検証が必要ではないか。多様なアイデアを会議室で話しあうよりも、実際にやってみることで検証してはどうか。</p>	<p>いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。</p>

16	300 m ² 以上であれば市民緑地等もあるものの、通常はもっと敷地が小さいはず。区民共有林を庭付き空き家で実現できないか。ファンドを立ち上げる等もあり。	空家等は私有財産であるため、所有者等が自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸等により活用していくことが基本となります。引き続き、民間主体との連携により所有者へ働きかけてまいります。 いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
17	庭付きの空き家がどれくらい存在するか数値データとして把握し、緑率33%に貢献する数値として、庭付き空き家を活用してはどうか。迷惑空き家の印象を、市民緑地的な貢献という文脈でも訴求できないか。	
18	空き家所有者への働きかけはローラー作戦が必要ではないか。	
19	樹木を公的資金で公園などへ移設するなどにはできないか。	

4.3 除却の促進（9件）

	意見の概要	区の考え方
1	空家法が改正されるのであれば、積極的に管理不全空家として固定資産税の特例解除等、厳然とした対応を求める。	管理不全な空家等の状態が解消されるよう継続した働きかけを行いつつ、改正後の法律に則した対応を行ってまいります。
2	10年以上の空家に対して、3年くらい張り紙等で持ち主を探して、連絡等なければ公的に処理できるようにしなければいけないと思う。	空家等は私有財産であるため、所有者等が自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸等により活用していくことが基本となりますが、所有者が不明、不存在の場合は、財産管理制度の活用により対応を進めてまいります。
3	条例等の制定により、管理不全で放置された空屋等に対し、電気やガスの供給遮断、塀やフェンスの設置（囲い）、定期的な巡回監視といった管理強化を図ってほしい。	空家等は私有財産であるため、所有者等が自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸等により活用していくことが基本となりますが、定期的な状況の把握については必要であると考えています。いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
4	民間の団体に丸投げすることなく、区が主体的に取り組むこと。	民間主体との連携を進めつつ、区が主体となり空家等対策に取り組んでまいります。

5	所有者不明で納税もされていない場合の強制執行を条例で行えるようにして欲しい。	固定資産税等が納税されていない場合は、都税事務所により差押えられることが一般的ではありますが、状況に応じ、都税事務所と連携し対応してまいります。
6	相続者不在、或いは所有者が判断能力を失っている場合等に、行政側から積極的に接触して所有者にメリットのある方法を具体的に進めることを望む。	相続人不存在の場合は、財産管理制度の活用により対応を進めてまいります。また、所有者が判断能力を失っている場合は、親族等への接触を図り、成年後見人制度の活用を促す等、空家等の解消に向け具体的な提案を行ってまいります。
7	分類 A 及び B については、法的根拠を基に積極的な行動を起こす又は HP 等に対応結果を掲示し、条例等で行使力の強化が計られるようにしてはどうか。	今後は特定空家等に加え、法改正により、管理不全空家等が定義づけられるため、国の指針等を踏まえた分類としてまいります。いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
8	区で査定をして、空家を取り壊す費用を負担する、または、その費用を控除した金額で売却したらどうか。	空家等は私有財産であるため、所有者等が自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸等により活用していくことが基本となりますが、所有者等のニーズを捉え、対策を進めてまいります。
9	一定条件の建造物かつ所有者も希望する場合、解体業者に訓練の一環として解体してもらうのはいかがか。解体後は災害公園とし、相応の業者にメンテナンスの訓練の場として管理を依頼する。	いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。

4.4 民間主体との連携促進（5件）

	意見の概要	区の考え方
1	空家を賃貸できる相談窓口があるとよい。リノベーションもセットで対応してくれるとさらに良い。相続が発生した際に、相続人に上記相談窓口が案内される仕組みがあるとよい。	区では、相談窓口「せたがや空き家活用ナビ」を設置しています。アドバイザーが所有者等の状況とお悩みを整理して様々な解決方法を提案し、信頼できる事業者をご紹介します。相続人への周知方法を含め、いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
2	高齢者は年齢とともに選定する能力がおちるので不動産業者を選定する等、民間主体との連携を進めてはどうか。	区では、相談窓口「せたがや空き家活用ナビ」を設置しています。アドバイザーが所有者等の状況とお悩みを整理して様々な解決方法を提案し、信頼できる事業者をご紹介します。いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
3	空き家活用アイデアをプロポーザル型で公募して、所有者とマッチングできないか。	産官学連携等、様々な主体との連携は空家等対策を進めるうえで重要な視点であると考えており、今後の施策の参考とさせていただきます。
4	大学院研究テーマとして実証実験する等、官学で連携してみてもどうか。	
5	民間との連携については、費用対効果を必ず検証し、無駄な費用をかけないこと。	区では、無償にて民間と連携し、空家等対策に取り組んでおります。今後とも、費用対効果の高い施策を進めてまいります。

(6) 5 空家等に関する対策の実施体制に関すること (4 件)

	意見の概要	区の考え方
1	空き家となってしまう場合、どこに相談すれば良いかを「広報」などで周知してほしい。また、相談先それぞれの内容について、詳しく説明してほしい。	担当課や各相談窓口等につきましては、ホームページや区のおしらせ「せたがや」等でご案内していません。周知内容、方法ともに、より一層伝わりやすいものとなるよう工夫してまいります。
2	P27 相談体制に『事業者等』を追加すべきではないか。	区から特定の事業者を紹介することはできないため、「せたがや空き家活用ナビ」「協定に基づく各民間の相談窓口」「空き家等地域貢献活用相談窓口」を通して連携し対応してまいります。
3	区民に広く理解を得られるような啓蒙活動をする必要がある。	いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。
4	P27 相談体制の『連携』の程度を客観的に評価するための行動指標が必要ではないか。	