官民連携の空家対策について
≪新座市　×　一般社団法人日本空家対策協議会≫

1　新座市の現状

(1) 人　　口　　165，727人（R2.1.1 現在）

(2) 世 帯 数　　75，516世帯（R2.1.1 現在）

(3) 空 家 数　　6，160戸（H30 住宅・土地統計調査）

(4) 対応件数　　380件（R2.1.24 現在）　※市に住民から相談があった件数

【内訳】対応中　45件

経過観察（適切管理）　188件

対応済（建替え・更地化・居住）147件

2　（一社）日本空家対策協議会について

(1) 組織概要

（一社）日本空家対策協議会（平成27年9月11日設立）は、空家に関する様々な問題について、各種専門家が集まり、当該問題の研究、調査、個々の空家の診断等を行い、抜本的な問題解決に貢献すること、さらには個人、一地域の問題解決のみならず、地域の活性化を図り、良好な環境づくりに寄与することを目的としている。

具体的な事業は次のとおり、

① 空家の診断、調査、問題解決への提案事業

② 空家問題の研究・調査及び空家に関する情報の収集、情報提供事業

③ 空家診断に関する教育・訓練・資格付与事業

④ 空家活用に関するコンサルティング事業

⑤ その他当法人の目的を達成するために必要な事業及び前各号に附帯・関連する事業

(2) メリット

不動産鑑定士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、建築士、弁護士、司法書士、行政書士など各種専門家が集結しており、売却、解体、相続、維持管理などの空家に関する相談をワンストップで受けることができる。

3　新座市と（一社）日本空家対策協議会の連携

(1) 覚書締結

平成29年3月17日に「空家等の相談に係る連携に関する覚書」を締結

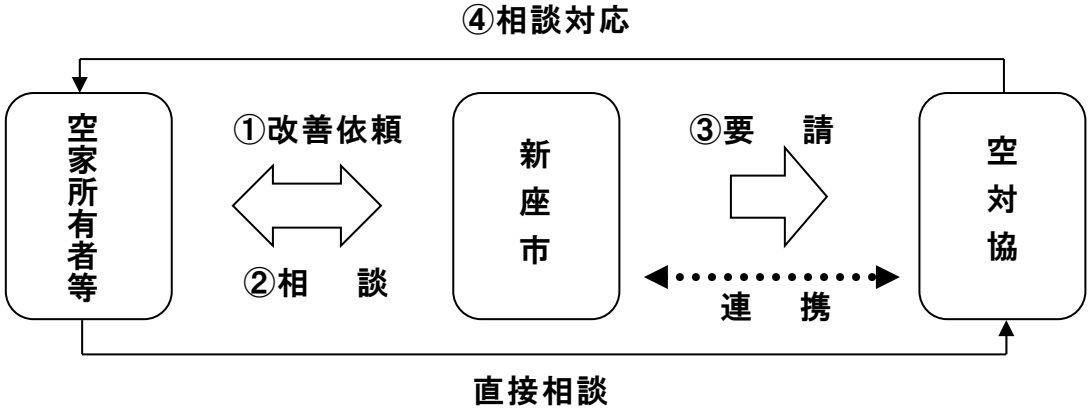
(2) 連携内容

① 空家に関する相談対応

② 空家対策と土地活用相談会の開催（年1回）

③ 空家に関する合同会議（勉強会）（年2回程度）

(3) 空家に関する相談の流れ



(4) 相談実績

相談件数　37件（新座市に相談があり紹介した件数）

【内訳】対応中　22件

（不動産仲介、相続、贈与、草木伐採、残置物処理、解体、査定、見積り）

対応済　6件

（売却済、解体済、一部解体→管理、ネット設置〈緊急対応〉 等）

辞　退　9件

（理由：別の不動産業者に依頼した、売買価格に納得しない　等）

(5) 主な事例

① 諸費用を払えないケース

空家の状況：建物の老朽化、敷地内の草木繁茂、残置物など

所有者の課題：仕事をしておらず、相続登記や解体工事などの諸費用が払えない。

解決方法：売買契約後、協議会が必要な諸経費を立て替えて、精算払いをした。

その他：行政側の福祉担当部署とも連携を図り対応した。

② 所有者が施設入所、相続人なしのケース

空家の状況：建物の老朽化、塀が道路側に傾いている、敷地内の草木繁茂など

所有者の課題：施設に入所しており、成年後見人がいる。

塀の倒壊する危険性などがあるが、修理する費用がない。

解決方法：成年後見人と協議し、家庭裁判所の許可を得て、解体・売却した。

家庭裁判所への申請に必要な資料は協議会が用意した。

その他：行政側の福祉担当部署とも連携を図り対応した。

③ 売却をせずに自主管理を希望するケース

空家の状況：建物の老朽化、倉庫の倒壊、草木の繁茂など

所有者の課題：親族間の意見がまとまらないため売却できない。

解決方法：倒壊している倉庫の撤去、道路及び隣地側の草木伐採、敷地境界にネット設置などの対応をした。現在は所有者が管理をしており、相談があれば改めて対応する。

④ 建築基準法上の接道なし、狭小な土地のケース

空家の状況：建物老朽化、草木の繁茂など

所有者の課題：再建築不可の土地であり、売却できないため困っている。

解決方法：近隣住民に購入する意向があるか調査したところ、該当あり。

協議会が更地引き渡しに必要な諸経費を算出した上で、双方と売買価格の調整をし、合意に至った。

4 連携による効果・感想

(1) 行政だけではできない専門的な解決方法を総合的に提案することができる。

(2) 空家所有者等にとっては、幅広い選択肢を得ることができる。

(3) 行政が関わることで、空家所有者等は安心して相談できる。

(4) 地域経済の活性化につながる。

以上