

空き家クライシス

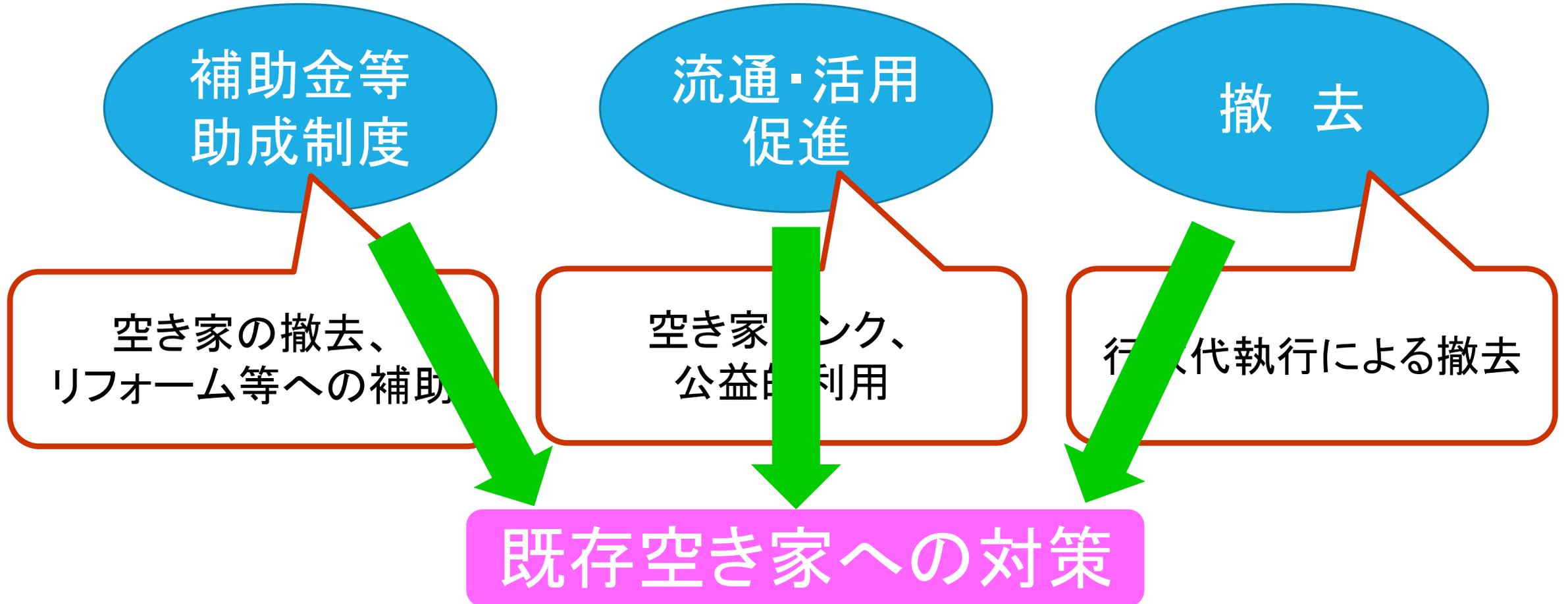
～空き家予備軍へのアプローチ～

【メンバー】	市民活動支援課	川口 庸一	消防総務課	圓城寺 清隆
	情報政策課	本間 祐子	地域福祉課	杉山 菜穂子
【指導職員】	環境保全課長	谷 芳生		
【アドバイザー】	公共施設マネジメント課	久保谷 敏行		

私たちの提言

**「空き家対策に
特効薬はない」**

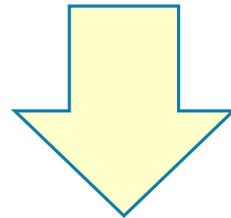
全国自治体の主な空き家対策



従来の空き家対策

従来の空き家対策は、既に空き家となり問題を抱えている家屋等に対する**対症療法的な対策**に主眼が置かれている。

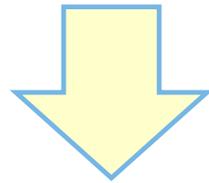
全国的に空き家が増加している中、従来の助成制度や所有者から撤去費用を回収することが困難な行政代執行による撤去での対策等では、**自治体の財政的負担が増大**していく一方である。



空き家をできるだけつくり出さない**根本的な対策**が必要

私たちが提案する空き家対策

秦野市は、人口減少とともに、世帯数も減少する一方、高齢者世帯の割合は増加していき、近い将来、空き家が増大することが予想される。



現に存在する空き家について対策を講じることとあわせ、**新たな空き家が発生する前の未然予防**を重点的に進める必要がある。

空き家が発生する主なケース

子供は独立
他に住宅を購入済

特に困っていない
から放置・・・
→管理意識が低い

空き家

施設入所



死亡



秦野市の高齢者単身世帯の現状

秦野市の単身世帯数推移

出典：平成22・27年国勢調査

	H27			H22			増減	
	全体	うち高齢者 単身世帯	高齢者 単身世帯 の割合	全体	うち高齢者単 身世帯	高齢者 単身世帯 の割合	全体	うち高齢者 単身世帯
単身世帯	23,545	6,567	28%	23,175	4,888	21%	+370	+1,679

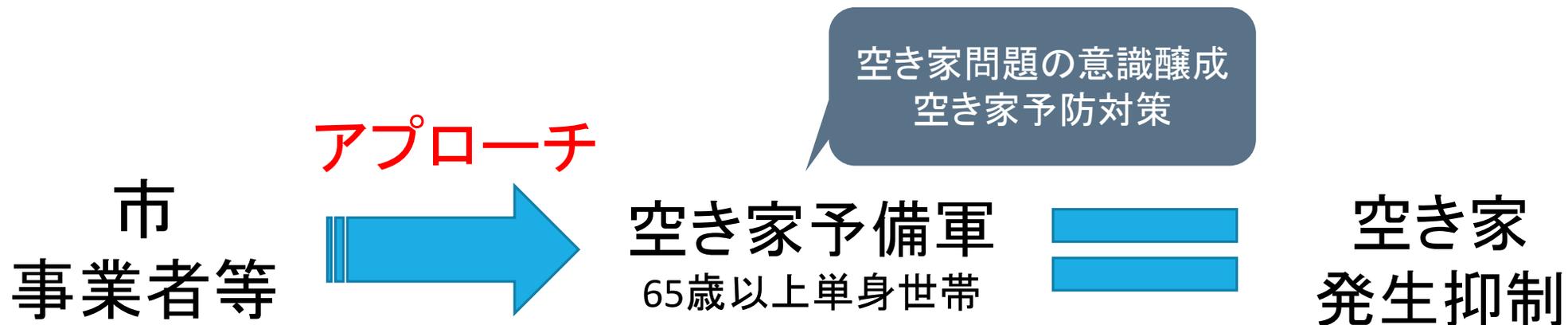
※「高齢者」とは65歳以上の男女をいう。

$$6,567 \text{戸} \times 63.5\% = 4,170 \text{戸}$$

高齢者単身世帯 秦野市持ち家率 高齢者持ち家単身世帯推計

将来空き家となる可能性がある
「空き家予備軍」

空き家予備軍対策事業



空き家予備軍である高齢者単身世帯への空き家問題に対する意識の醸成を図るとともに、居住しているうちに、住宅の管理、処分等について検討を促進し、**空き家の発生を抑制**していくもの。

空き家予備軍対策事業

事業フロー

① 空き家予備軍への意識啓発・意向調査



② 空き家予備軍のデータベース化



③ 個別ヒアリングによる課題抽出



④ サポートチーム(事業者)へのマッチング・課題解決



空き家未然予防

空き家予備軍対策事業

①空き家予備軍への意識啓発

「秦野版エンディングノート」

65歳以上の市民を対象に
平成30年12月より配布開始

- ・空き家予防対策
についての注意喚起
- ・空き家にしないか
は・・・本人意向

空き家予防に
関するページを新設！

空き家にしないための予防策
は、所有者の意識にかかっている。

エンディングノート

- ・家族がスムーズに対応可能
- ・将来(死後)の所有物件について
考えるきっかけづくり

第3章 エンディング

葬儀のこと

記入日 年 月 日

- 葬儀の場所・日程 ※チェック☑を入れてください。
 お任せする 希望がある
名称・場所・規模(出席者)等:
 その他
- 葬儀について
任せたい人
- 葬儀 ※チェック☑を入れてください。
 いただく 辞退する
- 遺影 ※チェック☑を入れてください。
 お任せする 用意してある
保管場所:
- 葬儀の費用 ※チェック☑を入れてください。
 私の預金や年金等でまかなってほしい 用意してある
保管場所:
 その他

注意 ※ 預金凍結中は引出しができません。

※エンディングノート:終活の一環として自分の情報や希望を家族に残すノート

「タウンニュース 平成30年12月28日号」 秦野版 掲載

秦野版

掲載号：2018年12月28日号

古い支度、前向きに

エンディングノートが好評

政治

秦野市が今年初めて作ったエンディングノートが12月3日から、65歳以上の市民を対象に、市役所や地域高齢者支援センター、居宅介護支援事業所などで配布され好評を得ている。同センターには自治会やサロンなどから「説明に来てほしい」と依頼もあった。



使い方を説明する高橋さん

市民ボランティアが運営する広畑ふれあいプラザのいきがい型デイサービスでは12月7日、大根地域高齢者支援センターの高橋優子さんを招き、説明会を開催。介護・延命治療の希望や遺言、相談窓口が掲載されたエンディングノートを見て、参加者の女性は周りの参加者と「こういうのいいよね」と話していた。高橋さんは「一昔前なら葬儀の話は縁起が悪いと言われていましたが、事前に家族と話し合い不安が解消されることで、ご自分の生活がより豊かで意欲的なものになるはずです」と話した。

【一部抜粋】

「一昔前なら葬儀の話は縁起が悪いと言われていましたが、事前に家族と話し合い不安が解消されることで、ご自分の生活がより豊かで意欲的なものになるはずです。」

空き家予備軍対策事業

① 空き家予備軍への意識啓発・意向調査

「意向調査」の実施

単身高齢者に対し、空き家問題について認識してもらうとともに、「今後、住宅をどのようにしていきたいか」意向調査を実施

固定資産税納税通知書



毎年5月発送



単身高齢者

意向調査書兼相談申込書
提出



市役所

同封

空き家啓発
リーフレット

意向調査書
兼
相談申込書

+ 民生委員のフォロー

空き家予備軍対策事業

① 空き家予備軍への意識啓発・意向調査

「意向調査」の実施

意向調査書
兼
相談申込書

《意識啓発》

・空き家問題の現状、制度、空き家にしないための対策等の解説

《意向調査》

・住宅基本情報(築年数、間取り等)

・相続人の有無、今後の居住予定等

・**土地建物に関する意向**

▶ 現在	住み替えて売りたい、貸したい、家財整理したい
▶ 施設入所後	売りたい、貸したい、壊したい
▶ 死後	…等々

・悩み事(未登記、相続紛争、施設入居後の管理人不在 等)

・相談申込 する or しない

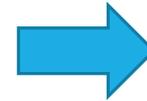
空き家予備軍対策事業

②空き家予備軍のデータベース化

市が保有する固定資産等に関する情報



意向調査により収集した情報



分析すれば新たな対策や
サービスにもつながる

空き家予備軍
対策事業の
基本情報

空き家予備軍対策事業

③個別ヒアリングによる課題抽出

市役所



市職員

ヒアリング

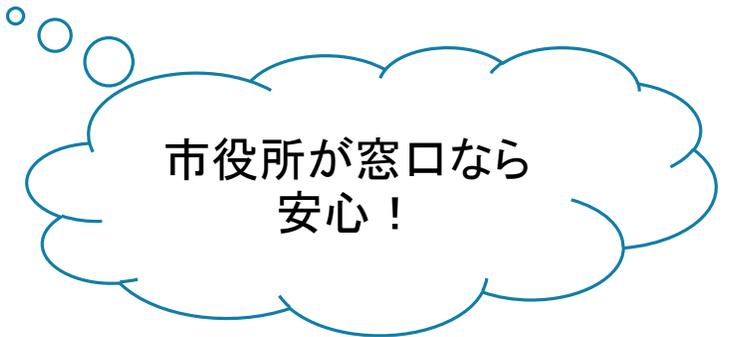


単身高齢者

相談申込者



課題抽出

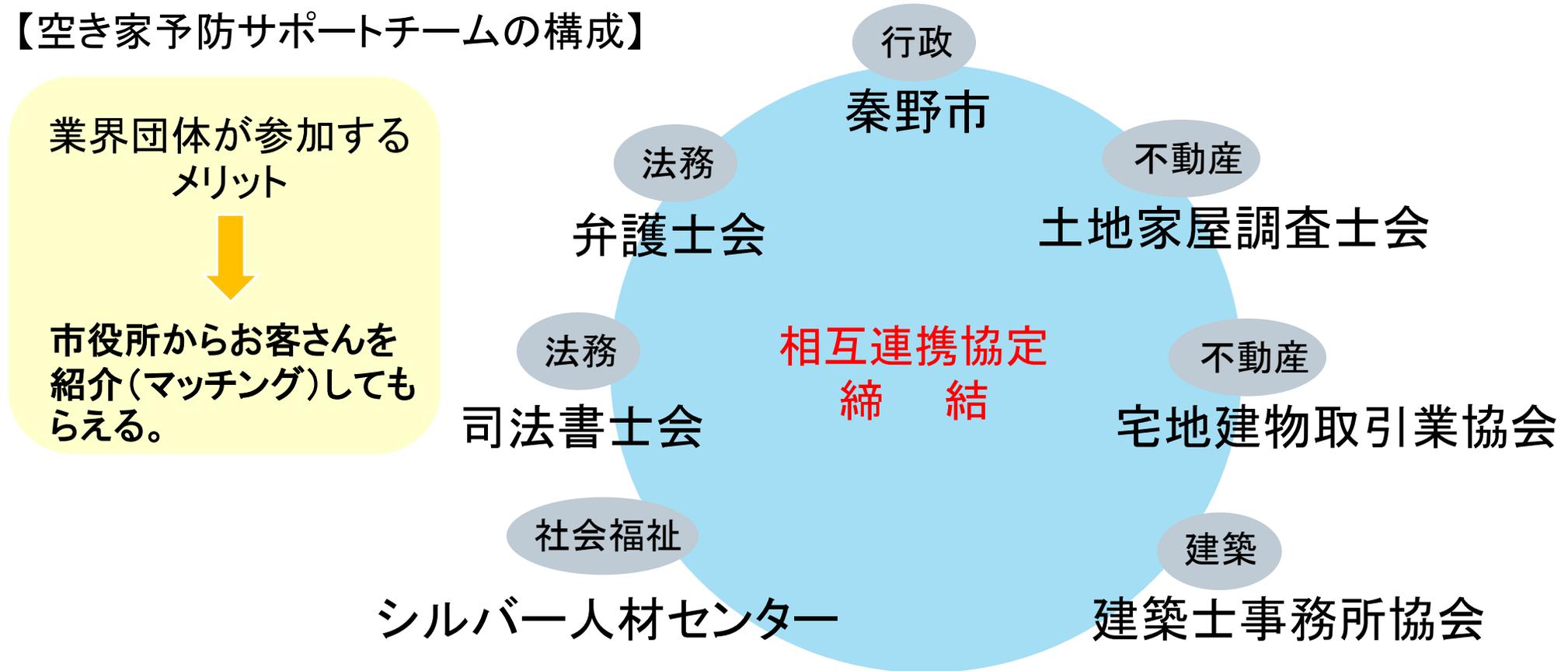


市役所が窓口なら
安心！

空き家予備軍対策事業

④ サポートチーム（事業者）へのマッチング

【空き家予防サポートチームの構成】



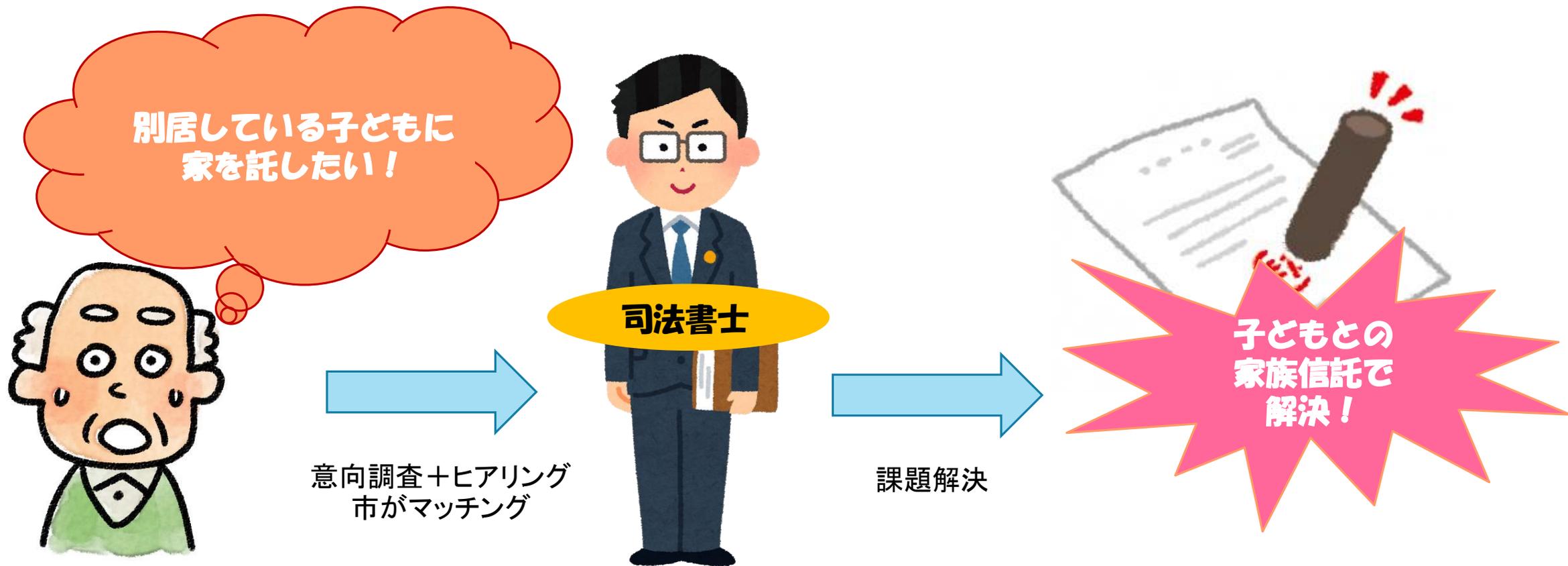
単身高齢者の様々なニーズに対応するため、業界団体等と相互連携協定を結び、相談体制を構築

空き家予備軍対策事業

④サポートチーム(事業者)へのマッチング



子どもと別居し、持ち家でひとり暮らししている太郎さんの場合



別居している子どもに
家を託したい!

司法書士

意向調査+ヒアリング
市がマッチング

課題解決

子どもとの
家族信託で
解決!

空き家予備軍対策事業

④ サポートチーム(事業者)へのマッチング



子どもと別居し、持ち家でひとり暮らししている太郎さんの場合



家族信託とは

家族間で信託契約を結び、
財産の管理を任せること



太郎さんに
「もしも」があっても



空き家予備軍対策事業

課題解決 パターン1

④ サポートチーム(事業者)へのマッチング

パターン1: 単身高齢者が相談を希望し、空き家予防に積極的なパターン

<課題、相談内容>

相続

登記

売買

住み替え

賃貸

家財処分



単身高齢者



意向調査+ヒアリング
市がマッチング



<サポートチーム>

弁護士会
司法書士会
土地家屋調査士会

宅地建物取引業協会
建築士事務所協会

シルバー人材センター



<課題解決>

・相続整理、遺言書作成
・家族信託、生前贈与
・未登記物件の登記 等



売買、住み替え、賃貸の斡旋



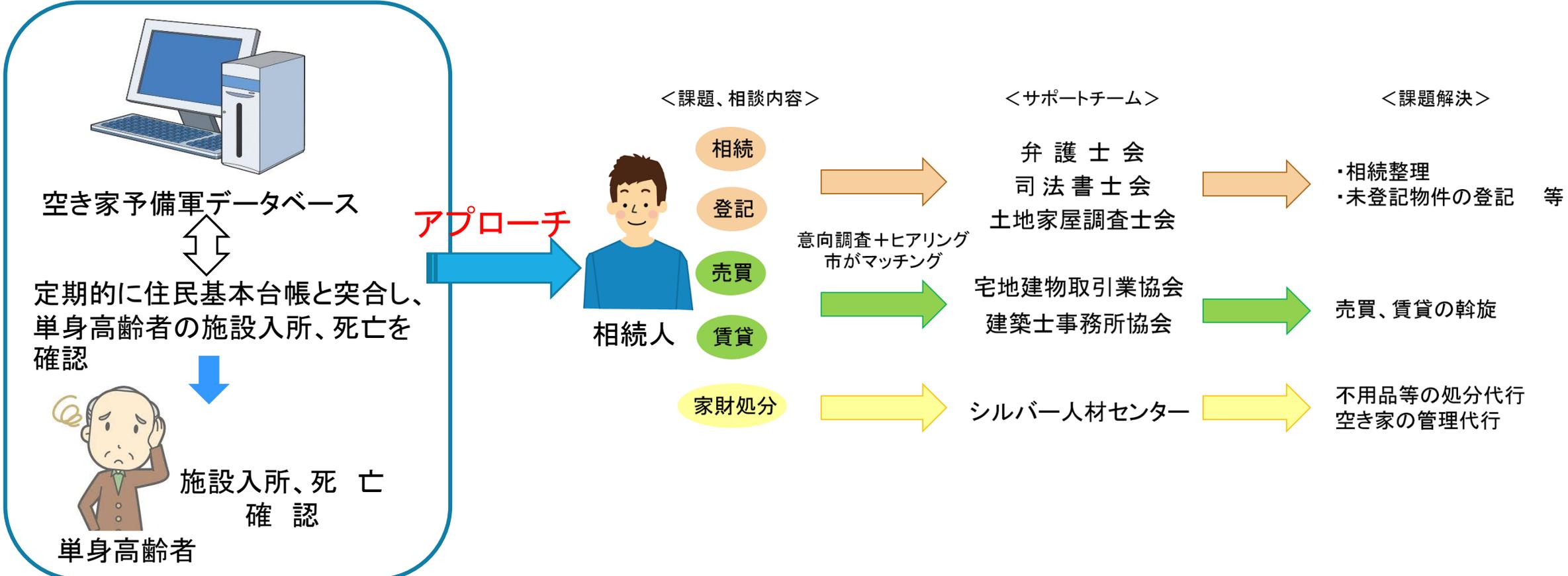
不用品等の処分代行

空き家予備軍対策事業

課題解決 パターン2

④サポートチーム(事業者)へのマッチング

パターン2: 単身高齢者が相談を希望せず、空き家予防に消極的なパターン



これからの空き家対策

空き家未然予防対策



空き家対策

空き家予備軍
対策事業

空き家発生抑制



財政負担抑制

補助制度
活用施策
行政代執行 等



両輪による対策が必要！