

第17回 日野市住宅ストック活用推進協議会

日時：令和4年8月9日(火)

15時00分～17時00分

場所：504会議室

【 次 第 】

1. 開会

2. 配布資料確認

3. 議事

1. 空き家の発生予防に関するガイドブックの作成について

資料1

4. 報告

1. 相続人多数の空き家に対する特定調査業務委託の実施について

資料2

2. 令和3年度空き家地域貢献活用改修等補助金交付事例について

資料3

3. 令和4年度「まちと空き家の学校」実施状況について

資料4

5. 閉会

<<配布資料>>

資料1-1 管理不全空き家の発生予防に関するガイドブックの作成について

資料1-2 家族が空き家で困らないために

資料2 空き家に関する相続人特定調査業務委託について

資料3 令和3年空き家地域貢献活用改修等補助金交付事例について

資料4-1 令和4年度「まちと空き家の学校」受講生の応募状況について

資料4-2 受講申込者一覧表

管理不全空き家の発生予防に関するガイドブックの作成について

<目的>

家屋等の所有者が亡くなった際に、親族が処分などに困らないように建物管理や生前整理のポイントなどをまとめた冊子を作成することにより、相続発生時にスムーズに対応できるように周知啓発を行う。

<冊子の内容>

- ・空き家になる前にできることを下記の7項目に分け、チェックシートで状況を整理。
 1. 建物の点検修繕
 2. 家財整理片付け
 3. 遺言状の作成
 4. 家族との話し合い
 5. 不動産登記の確認
 6. 任意後見制度の活用
 7. 近隣住民への声かけ
- ・その他、住み替えの情報などを記載

<配布想定>

カラー冊子にして配布・・・1,000部程度

- ・市内の老人会へ送付(5年に1度を想定)
- ・各地域包括支援センター(9か所)、社会福祉協議会へ配架
- ・都市計画課窓口にて配布

白黒冊子にして配布・・・年間1,500部程度

- ・死亡届提出時に市民相談係より手渡し

※その他、ガイドブックを作成した旨を広報や自治会回覧などで周知し、希望者に配布します。

<今後のスケジュール>

日にち	内容
8月9日(本日)	協議会にて内容を審議
8月中	意見反映・修正
9月上旬	修正点について各委員へ共有
9月下旬	印刷・配布開始

<目的>

日野市南平に存する空き家について、判明しているだけでも相続人が86名(想定)おり、市職員では正確に特定しきれないため、所有者特定調査業務を専門的知見のある司法書士協会へ委託するものです。

<委託概要>

受託業者：公益社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会

事業費：最大150万円(単価契約による実績払い)

内訳：75万円(国費)+37.5万円(都費)+37.5万円(市費)

委託内容：管理不全空き家の所有者等調査及び代表設定業務

(1)計画業務

実施計画書の作成等

(2)調査業務

戸籍謄本等の確認(約300通)、相続関係説明図の作成、相続人等目録の作成

(3)相続人代表者設定業務

相続人意向調査、相続人代表者設定(相続登記を目的とする)

(4)報告業務

調査報告書、経過報告書の作成



<基本情報>

●空家等の所在:南平5丁目地内

●所有者:1名(平成2年死亡)

→法定相続人 推定86名

●建物概要

構造:木造2階

築年数:昭和47年7月4日

延床面積:28.09+26.44=54.53㎡

敷地面積:66.14㎡

●初期把握時期

平成27年度

- 平成 2年 :所有者死亡。
- 平成27年 :都市計画課が空き家として把握。相続人の調査開始。
- 平成30年 :推定6名の相続人の内1名と連絡ができて、売却の意向を確認。売却額算定のため市の不動産流通制度を利用。
位置指定道路の持ち分がない・土地面積が狭いなど条件が悪く、売却提案なし。
- 令和元年12月:不動産流通の制度更新に伴い、再依頼。
- 令和2年12月 :協力店「ハウスメイトネットワーク高幡不動産桜総合管理(株)」から100万円で買い取る旨の見積書を受領。
平成30年に連絡を取った方に連絡すると亡くなっていた事実を確認。その他の相続人に売却意向を確認するため、再度法定相続人の所在地等を調査。

令和3年6月 : 推定13名の法定相続人を確認し、文書を送付。

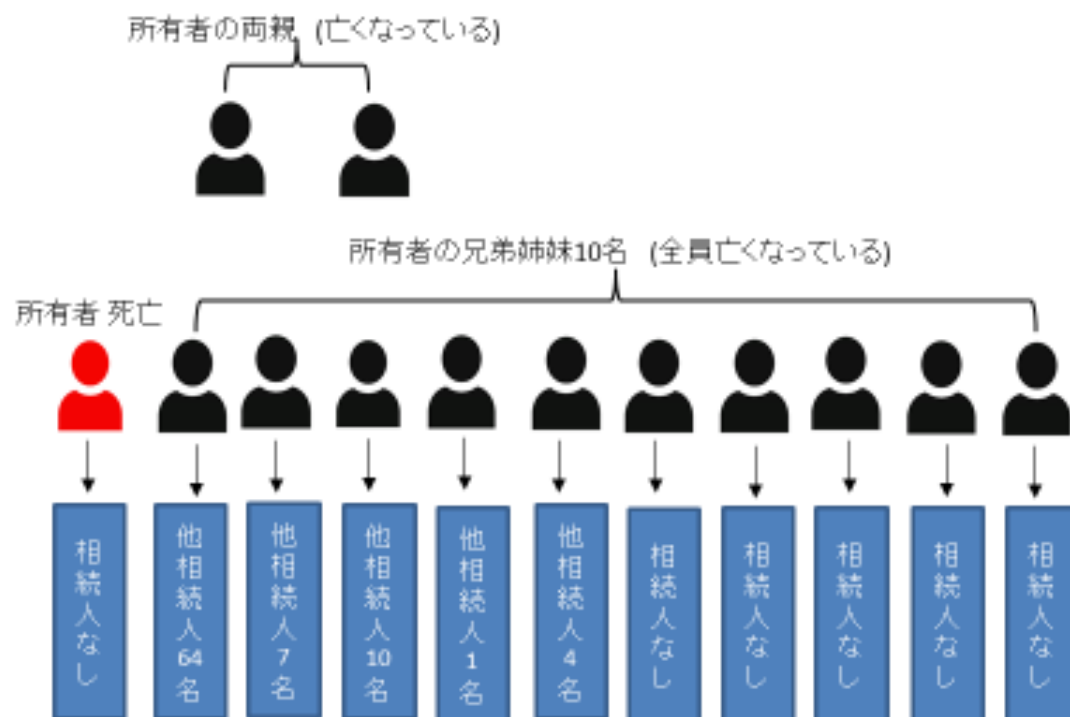
令和3年10月 : 全法定相続人より連絡があり、負担がないことを前提に売却の合意を得る。
相続関係のある親族(故人)が養子であった事実を確認。
再度、調査を開始。

令和4年3月 : 市職員の調査で、相続人が推定86名である旨を確認するが行方不明者(住所不明)の発生や、複数の相続関係の発生により、市の職員による相続人の確定は困難であると判断し、業務委託を検討。

令和4年6月 : 市議会にて補正予算審議。可決

令和4年7月 : 委託契約締結。現在実施計画書作成中。

簡易相続関係図(抜粋)



●課題点

- ①行方不明者の発生(戸籍の附票に住所の記載がない・失踪宣告の必要性)
- ②複数家系にまたがる養子の発生
- ③相続人の高齢化(最高齢:95歳)
- ④家屋の老朽化、庭木の繁茂、野生動物の発生

●事業の効果

- ①相続人を特定し、適切な管理を推進＝近隣の住環境の改善
※適切な管理は売却し、新たなオーナーが行うことを想定
- ②課税できていない固定資産税の回収が可能

→本事例のように所有者が確知できていない空き家は市内にはない。

日野市西平山4丁目地内



<補助対象概要>

事業者 : NPO法人子どもへのまなざし
 補助種別 : 耐震診断
 補助金額 : 100,000円
 (事業費 : 286,000円)

<空き家概要>

構造 : 木造平屋建て
 建築年月日 : 昭和35年12月
 延床面積 : 92.76㎡
 敷地面積 : 510.74㎡
 診断結果 : **耐震性無**
 (上部構造評点 : 0.40)

活用内容 : ①子どもの居場所フリースペース「たけのこ」
 ②地域に開かれた子ども食堂や子ども文庫
 ③野外保育「まめのめ」の活動拠点

活用目的 : 子どもの育ちには仲間と共に学びあうことが不可欠である。身近な場所に自分の存在そのものを肯定し、安心して失敗できる多様な学びの場、学校復帰にこだわらない第3の居場所を目指す。

日野市百草地内



<補助対象概要>

事業者：帝京大学今野ゼミ
 補助種別：スタートアップ改修
 補助金額：62,000円（事業費：78,158円）

- ・ 駐車場屋根の修理
- ・ 庭の敷石敷設
- ・ 網戸、畳、障子の張替
- ・ 消火器・火災報知器設置

<空き家概要>

構造：木造2階建て
 建築年月日：昭和52年
 延床面積：123.79㎡ 敷地面積：232.44㎡

活用内容：①学生による青空市・フリーマーケット実験
 ②学生による防災関連展示・防災カルタ
 ③周辺地域清掃の拠点

活用目的：人を繋ぐ(交流)・命を繋ぐ(防災)・時間を繋ぐ(愛着)の3つのテーマで地域への貢献・課題解決を目指す。

令和4年度 「まちと空き家の学校」受講生の応募状況について

1. 受講生募集期間

令和4年6月1日(水)～7月27日(水)

2. 募集予定人数

15名程度 → 20名で開講予定

3. 応募者数・属性など

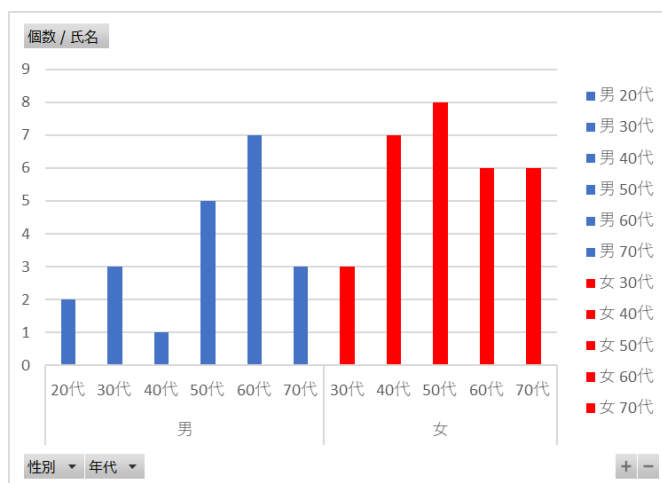
51名

所属<複数選択可>

会社等の法人	自営業、事業主	高校、大学等	自治会等	特になし	その他
22	9	1	6	11	6

年代・男女比

	男	女	小計
20代	2	0	2
30代	3	3	6
40代	1	7	8
50代	5	8	13
60代	7	6	13
70代	3	6	9
総計	21	30	51



住所地

市内	市外
48	3

4. 今後の予定

スケジュール	内容
令和4年8月19日(金)まで	受講者決定
令和4年9月10日(土)AM・PM	講義1・実習1
令和4年10月8日(土)PM	講義2
令和4年11月26日(土)PM	実習2
令和4年12月17日(土)AM・PM	講義3・実習3

場所：日野市役所 505 会議室、市内の空き家現場

5. 今年度の事業委託先について

5 社との競争入札の実施により令和 4 年度は下記の事業者へ委託することが決定しております。

<委託先>

株式会社サンワコン

コンサルタント会社であり、小平市、西東京市、東大和市での空家等対策計画策定業務のほか、東京都より空き家ガイドブック企画・作成や空家対策連絡協議会ワーキンググループ運営ほか、令和 4 年度は空き家施策実施方針策定などの受託実績がある。



6. 昨年度の受講生の動きについて

空き家活用マッチングにて調整している事例があります。

その他、交流を促進するため、学校の自習 2 などにお試しイベントの来場者として参加していただく機会を設けます。