

## 第1回 武蔵野市空家等対策計画（仮称）検討委員会議事要旨

日 時 平成29年7月25日（火曜日）午後6時30分～午後7時55分

場 所 武蔵野市役所 西棟4階 413会議室

出席委員 井出多加子委員、千種豊委員、北村喜宣委員、篠原二三夫委員、勅使康友委員  
中田千恵子委員、本多夏帆委員、森安東光委員、恩田秀樹委員

市事務局 住宅対策課長、空き家対策担当副参事、住宅対策課職員

### 1 委嘱状交付

### 2 副市長挨拶

### 3 委員自己紹介

### 4 正副委員長の選任

武蔵野市空家等対策計画（仮称）検討委員会設置要綱第4条第2項の規定に基づき、互選を行った結果、以下の取扱いとなった。

(1)委員長は、井出多加子委員となった。

(2)副委員長は、中田千恵子委員となった。

### 5 委員会運営についての協議事項

(1)会議は原則公開することを確認した。

(2)議事録は議事要旨とし、公表するものについては、委員の個人名を伏せたものとすることを確認した。

### 6 空家に関する国・都・市の概況、及び取組

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法制定の経緯
- ・国及び都の動向
- ・市の現在の状況
- ・空家実態調査

### 7 意見交換（要旨）

<空き家の定義について>

- ・空き家の定義についてどのように考えているのか。（委員）

⇒現時点では、空き家の定義については、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1号）」で例示されている「概ね年間を通して居住その他の使用がなされていないこと」とする方針であるが、実態調査、所有者アンケートを踏まえ決定していきたい。（事務局）

<空家等対策計画（仮称）の内容について>

- ・空き家が増える要因としては、例えば相続税対策で賃貸アパートが多く建てられたことにより古い賃貸アパートが空き家になったこと、あるいは相続人がおらず戸建住宅が放置されてしまうことなどが挙げられる。戸建住宅、賃貸アパートなどのタイプによって空き家になった主な原因・要素が異なるので、仕分けをして盛り込む必要がある。（委員）  
⇒今後検討していく。（事務局）
- ・集合住宅の個々の空き室の管理不全についてはどのように対応するのか。（委員）  
⇒集合住宅の管理不全の場合、全戸空き室になった空き家を空家等対策計画（仮称）の対象とする。個々の空き室については、管理不全への対応の検討ではなく、課題を把握するとともに、予防啓発について検討していきたい。（事務局）
- ・賃貸アパートの空き室は、一時的なものであったり、基本的には1人のオーナーの資産運用計画によるところが大きいと考えられる。分譲マンションの空き室は、区分所有者の集まりである管理組合の課題であるとは考えているが、行政がどの程度介入すべきかについては今後検討していく必要がある。（委員）
- ・賃貸アパートの一部が空き室になっているが、管理会社に適正管理されている場合はどのように対応するのか。（委員）  
⇒適正に管理されている空き室については問題ないと考えているが、管理不全状態にならないよう、予防の観点では空家等対策計画（仮称）に盛り込むことを検討していく。（事務局）
- ・予防とは具体的にはどのような対策を考えているのか。（委員）  
⇒早い段階から所有している建築物の相続や処分について考えられるよう啓発をすることを現段階では考えている。（事務局）
- ・賃貸アパートについて、当然オーナーに管理する責任があり、空き室に入居者が入るためには修繕をする必要がある。しかし、オーナーが高齢でお金がなく修繕ができないと、新しい物件に人が流れてしまい、空き室のままとなってしまう。市の施策として、こういったケースに補助金を出すことも考えられるし、相続人のいない戸建住宅の場合に相続財産管理人を立てるを行うことなど種々考えられるが、何でも市がやりますでは、いくらお金があってもできない。こういったケースに重点的に対応するのかを検討する必要がある。（委員）  
⇒これから実施する実態調査の内容を踏まえ、検討していきたい。（事務局）
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項に基づく空家等対策計画を策定することはどこで決定したのか。（委員）  
⇒武蔵野市空家等適正管理に関する条例では規定していないが、市長が計画の策定について市議会で発言している。（事務局）
- ・本日の話を聞く限り、武蔵野市は予防に重点を置いていることが特徴と思われるが、法に規定されている内容と、法に規定のない市のオリジナルの内容を明確に分けて計画を策定することが重要であろう。国や都の補助金のことを考えても明確に分けることが望ましいと思われる。（委員）  
⇒空家ではない管理不全建物にどのように対応するかが課題の1つであるが、空家等実態調査の中で、空家ではない管理不全建物の実態も併せて把握することにしており、調査結果を踏まえて検討していきたい。（事務局）

<市内の空き家等の実態について>

- ・また、集合住宅の空き室実態調査について、時期よってかなり変動すると思うが、どのように考えているのか。(委員)  
⇒集合住宅の空き室実態調査については、9月から11月に実施するため、引っ越し等が少なく、実態に即した調査ができると考えている。(事務局)
- ・集合住宅のうち、管理不全状態にあるものと築年数の相関関係はわかるか。(委員)  
⇒住宅・土地統計調査からはわからない。これから実施する空家等実態調査とその後の分析で相関関係が判明すると考えている。(事務局)

## 8 次回日程について

10月中旬～下旬(予定)