

第2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12月15日（金曜日）午前10時～午前11時45分

場 所 武蔵野市役所 西棟4階 412会議室

出席委員 井出多加子委員長、中田千恵子副委員長、大河原茂委員、篠原二三夫委員、
勅使康友委員、本多夏帆委員、山家恭介委員

市事務局 住宅対策課長、空家対策担当副参事、住宅対策課職員

1 開 会

2 事務局からのお知らせ

- ・前回議事録の確認

3 報 告

- ・空家等実態調査結果（速報）の概要について

4 意見交換（要旨）

<空家等実態調査について>

- ・集合住宅の空家が多いのが武蔵野市の特徴である。築年数や管理状況等を調査する必要がある。（委員）
- ・集合住宅のアンケートは誰に対して行うのか。（委員）
⇒賃貸集合住宅についてはオーナーに対して、分譲については管理組合にアンケートを実施する予定である。アンケートを送付する集合住宅の規模については検討中である。（事務局）
- ・アンケート用紙については、全問回答しなくても返送してもらえるように一文入れてはどうか。（委員）

⇒記載するようにする。（事務局）

- ・実態調査の結果で、建物に関する管理不全と建物以外の管理不全の重複はあるのか。（委員）
⇒建築物に関する判定項目で管理不全となった13件は、草木の繁茂等でも管理不全となっているものもある。管理不全の全数としては43件である。（事務局）
- ・アンケート結果については、耐震、旧耐震の建物を区分して分析してほしい。また、相続相談についても、信頼できる税理士の案内ができると思い思う。（委員）
- ・たくさん設問があると、アンケートに回答しないという恐れもある。追加でヒアリングという手法もあるので検討してほしい。アンケート用紙に名前を書いてもらえると情報提供できると思う。（委員）
⇒アンケートの巻末に情報提供のため、名前の記入欄を設けているが検討する。（事務局）

<空家等対策計画（仮称）の対象について>

- ・現時点で適正管理されている空家も何もしないと管理不全になるため、空家等の予防・啓発・相談はすべて対象にすべきである。（委員）
⇒適正管理されている方への相談窓口はある。既存の制度を使って対応する予定である。（事務局）
- ・杉並区の空家等対策計画では相続のことも書いている。武蔵野市でも先を考慮して適正管理されている家も予防啓発の対象とすべきではないか。（委員）
- ・広く声をかけて情報発信はしていくべきと考えている。ただし、適正管理されている空家は優先的

に取り組むべきものではないと考えている。(委員)

- ・「むさしのすまいる・ラボ」でも、市外に空家を持っている方の質問が多かった。武蔵野市も空家の予防を考えていかなければいけない。予防の啓発は積極的にやっていってもと思う。(委員)
- ・周知しておくことは重要なので、対象を広くしてほしい。建物管理の状況で建物の面する通りの雰囲気が変わる。維持管理をしっかりとやっていかなければならないことを周知することは重要である。高齢化したり、体調を崩したりすると、第三者に管理を委託していない持ち家や貸家は、とたんに管理が行き届かなくなり、問題になるため、啓発は重要である。(委員)
- ・情報提供の意味を広くとると予防は幅広く対象になる。(委員)
- ・市としては利活用を促進していくことが必要であり、そのためには啓発が重要である。(委員)
- ・特定の物件に対してということではなく、空家になった際の対策について広く周知し、市民がいつでも情報を活用できるようにすべきである。(委員)
- ・最近の武蔵野市の賃貸集合住宅の状況は厳しい。10年前は、学生の需要が多くあったが、現在は古いワンルームが空いている。駅から徒歩10分を超えると特にそうである。建築年を示し情報提供していくことは重要である。集合住宅への対策も行政と一緒にやっていければ良いと思う。そういう意味では、集合住宅については啓発相談は対象にしてもよいと思う。(委員)
- ・本計画の計画名称が「空家等」となっているが特措法の対象と同じということか。(委員)
⇒タイトルが法律の空家等と同じとなっているが、特措法の関係上「空家」、それ以外を含む場合は「空家」とし「き」を入れるなどにより法の対象と異なる表示について内部で協議中である。(事務局)
- ・空家が少ない今だからこそ予防啓発はしっかり行政と関連団体とが連携してやるべきである。(委員)
- ・行政と関連団体とが連携してしっかりとやっていくことが本計画に示されればよい。今のままではわかりづらいので、しっかりと明示して欲しい。(委員)
- ・法律のための計画づくりではなく、本当に役に立つ計画をつくるべきである。(委員)
- ・計画の中で記載しておくことを検討すべき。利活用促進についてのアプローチ・道筋を示すことを内部で検討してほしい。一方、例えば木造賃貸アパートの管理について、行政が直接オーナーに関わることはできない。ただ、地域の方々の要望があるのであれば今後内部で検討すべきである。(委員)
⇒ご意見を受けて書き方を検討する。また、本日晒している資料3-3の表は骨子には掲載しない予定である。予防という観点が必要であることは理解していたが、本日の各委員からの意見を踏まえ、予防について盛り込むこととしたい。なお、表現については検討したい。(事務局)

<取組等について>

- ・具体的な支援を教えてください。更地化についての支援とはどのようなものか。(委員)
⇒更地化については、既存制度である旧耐震建物の解体助成を表現している。木造50万円、非木造75万円である。助成だけでなくアドバイザー等の派遣も実施している。(事務局)
- ・固定資産税の減免措置については検討しているのか。(委員)
⇒現段階では考えていない。(事務局)
- ・固定資産税の住宅用地特例による減免が適用除外となっている物件はあるのか。(委員)
⇒現在、住宅としての体をなしていないということで住宅用地特例による減免が適用除外となっているものが1件あるが、それは市の税務部局の判断であり、空家対策としてではない。適用除外となった後もしっかりと納税されていると聞いている。(事務局)

- ・他の自治体ではワンストップ窓口を実施しているが武蔵野市はどうか。(委員)
 - ⇒空家の総合窓口を平成 28 年度から開設している。そのほか、毎週木曜日に「住まいのなんでも相談室」を設置している。ワンストップ窓口については、計画の中に盛り込むことを考えている。(事務局)
- ・「住まいのなんでも相談室」は、空家専門の窓口を建築士会で設け、無料でやっていいと考えている。具体的に話が進んでいる。(委員)
- ・空家の相談に関する窓口について近隣の市で進んでいるのは武蔵野市である。小平市なども武蔵野市を参考にしている。(委員)
 - ⇒個々で相談会等を行っているが、まだまだ市民に知られていない。よって、それらをまとめて市民に情報提供していくことが必要だと思う。(事務局)
- ・司法書士会で実施している相談会について、昔は相続・権利関係が多かったが先日は空家関係の相談会を行った。市が実施する「住まいのなんでも相談室」が周知がされていないと思う。(委員)
- ・武蔵野市の空家については、相続で揉めているものが多いと思う。(委員)
- ・相続については、長期化すると手がつけられない。事前に遺言書を書いておけば良いと思う。(委員)
- ・自分の子供が困らないように資産を管理しておくことには関心があると思う。モデル事業や助成制度などは実施しないという理解で良いか。(委員)
 - ⇒武蔵野市の住宅は市場性が高いため、基本的に助成はしない方向性である。ただし、啓発等の支援はやっていきたい。危険な空家等については、対応していく。(事務局)
- ・たとえば、事例紹介などをしてはどうか。支援より手前かもしれないが、そういったものがあれば市民の参考となる。(委員)
 - ⇒プライバシーの関係があるが、首都圏での事例等を紹介することは良いと思う。(事務局)
- ・吉祥寺だとホテルが 2 件しかなく民泊の需要はあると思う。(委員)
- ・市は住環境を適性に管理するという考えであり、民泊は積極的には取組まない方向である。(委員)
- ・利活用の促進については、権利関係が整理されれば、解決すると思う。(委員)
- ・集合住宅の空家、空き室について直接支援しないまでも、オーナーへのアプローチを考えるべきである。考えられることは、検討したい。(委員)
- ・具体的な事業を示して利活用をするのはなかなか難しいと思う。「こういうことが出来るよう検討していく」、というような表現、考え方を示すしかできないと思う。(事務局)
- ・杉並区は、防災まちづくりとして、狹隘道路事業と合わせて補助をしている。(委員)
 - ⇒杉並区は密集市街地が多く、その事業に合わせて実施している。(事務局)
- ・木造住宅密集地域は市内に 7 か所ある。だんだんと建替えられ改善してきている。特定の地域のデータによると、10 年間で 2 割程度建て替わっている。現在、市としては耐震化に重点を置いている。(委員)
 - ⇒杉並区は都内でも有数の危険地帯がある。本市の今後の対応は実態調査の結果を分析してから検討する。(事務局)
- ・高齢世帯に空家予防の啓発をしていくのもよいのではないか。(委員)
- ・納税通知書と一緒に通知してはどうか。(委員)
- ・現在、耐震助成と「住まいのなんでも相談室」の案内は同封しているが、納税通知書に同封する方法は難しい状況にある。(事務局)
- ・空家について今後出てくる問題や相談先などを周知させることが重要だと思う。(委員)
 - ⇒検討する。武蔵野市報にて空家について掲載予定である。また、報告書等ができた段階では広報

していく。(事務局)

- ・本日の意見を踏まえ、次回までに検討を進めてほしい。(委員)
⇒承知した。(事務局)

<ゴミ屋敷について>

- ・居住ありのいわゆる「ゴミ屋敷」についてはどうか。(委員)
⇒他の法律で対応できないため、独自に条例を制定しているところもある。本市において「ゴミ屋敷」は実態調査の結果では存在しなかった。また、発生原因が福祉的な意味合いも強いと思われる。よって、「ゴミ屋敷」については、本計画では扱わないこととしたい。(事務局)
- ・市民からすると市として対応しないと捉えられる。別の部署、法律で啓発的な対応だけでもしているのであれば、本計画でも対象とする必要はなく、他部署の施策で対応していることを別途PRすべきだと思う。(委員)

5 その他

- ・次回日程について

【第3回】<日時>平成30年1月19日(金)10時~11時30分

<会場>市役所 西棟8階 812会議室

【第4回】<日時>平成30年2月20日(火)18時30分~20時

<会場>市役所 西棟4階 413会議室

※第4回武蔵野市空家等対策計画(仮称)検討委員会の開催日時、開催場所については、以下のとおり変更となりました。(市報2/15号及び3/1号にて周知)

<日時>平成30年3月20日(火)10時~11時30分

<場所>市役所 西棟4階 413会議室