

第4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30年3月20日（火曜日）10時～11時45分

場 所 武蔵野市役所 西棟4F 413会議室

出席委員 中田千恵子委員、本多夏帆委員、勅使康友委員、大河原茂委員、篠原二三夫委員、森安東光委員、山家恭介委員

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 開 会

2 事務局からのお知らせ

- ・前回議事録の確認

3 報 告（要旨）

- ・空家等実態調査の結果について（アンケート調査含む）

（1）資料1 平成29年度武蔵野市空家等実態調査報告書（案）〈戸建編〉

追加資料1-1 近隣市とのアンケート比較、1-2 道路の状況、1-3 管理不全空家の特徴、1-4 管理不全居住住宅調査結果

〈管理不全空家〉

- ・管理不全空家の現地調査時に木が茂っている場合、建物は目視で確認ができるのか？（委員）
⇒敷地に立ち入ることはできないため、見える範囲でやっており、確認できない場合もある。（事務局）
- ・武蔵野市は草木のチェックが厳しく、道路側に倒れると、すぐにポストに“気をつけてください”というお知らせが入る。（委員）
⇒お願い文は出すが、その半分の方が対応してくれれば良いほうである。（事務局）

〈固定資産税〉

- ・近隣市とのアンケート比較で、“固定資産が高い”は、“固定資産税”の間違いだと思う。（委員）
- ・空家を除却して更地にすると固定資産税が高くなることの説明をしてほしい。（委員）
⇒更地になると住宅用地特例が外れて固定資産税が、4倍程度に上がる計算になる。また、空家法ができたことで、特定空家等と認定して勧告した場合、空家が残った状態でも住宅用地特例が外れ、固定資産税が上がる。（事務局）
- ・アンケートの設問では、固定資産税が上がることについての認識は確認していないか？（委員）
⇒尋ねていない。（事務局）

〈アンケート調査〉

- ・空家等実態調査結果による空家等は309件であるが、アンケートは412件を対象としたのか。（委員）
⇒412件を対象とし、アンケート結果から空家は309件となった。40%の回収率なので、答えていただいた方の中での傾向しかわからない。他の自治体も同様の傾向であり、回収率の良い自治体でも6割程である。（事務局）
- ・アンケートの回収率が4割なので、アンケート結果は参考である。（委員）
- ・309件になったことを明記するなど、最終の数字の把握をはっきりしていたほうが良い。（委員）
- ・アンケート送付先のうち、武蔵野市以外はどれくらいか？（委員）
⇒かなりの方が武蔵野市に住んでおり、近隣に住んでいる方を含め8割であった。都内を含めると9割と、ほとんどが近くに住んでいる。（事務局）

- ・空家を管理しようと思えばできるということである。(委員)
⇒ほとんどの方が、市内、近隣市区に住んでいるが、近隣市区といっても、西東京市から武蔵野市まで定期的に管理しに来るとは考えにくい。(事務局)
- ・どれくらいのところに住んで居るのか、数字を出したほうがいい。(委員)
- ・年齢別に整理したほうが良い。(委員)
⇒現所有者の年齢の把握は難しい(事務局)
- ・参考でも良い。(委員)
⇒アンケートの回答による、所有者の年代しかわからない。412 件空家で、103 件が住んでいると回答であったので、残りの 309 件を空家としている。(事務局)
- ・老朽危険度の D 状態が無くて、草木の繁茂だけで空家になったものについての対応はあるのか。(委員)
⇒緑の団体ボランティア制度と連携し、施策として対応できるようにしたい。(事務局)
- ・管理不全が 35 件あるが、庭の管理ができてないという訴求力がある数字だと思うが、そこへのアプローチができると思う。(委員)
- ・管理不全が 35 件あるが、アンケートの回答が少ない。アンケートの信頼度が高いとは受け取られない可能性がある。個別にヒアリングする予定は無いのか。何に困っているか把握できるとよい。(委員)
⇒会ってもらえるか分からないが、35 件であれば対応できる数字であるので、対応を検討したい。(事務局)
- ・アンケート結果からヒアリングを実施すると、回答者に嫌がられるかもしれない。(委員)
⇒所有者が認知症であるなど、こちらの話を理解してもらえない場合もある。(事務局)
- ・公共目的の利用について、どうしたらいいか分からない方が多いのではないかと。(委員)
⇒アンケートに例、イメージを入れていた。集合住宅アンケートでは 7 件公共的な利用をしてもいいという回答があったが、賃料は市場価格を希望していた。(事務局)
- ・市場価格であれば、誰でもやって良いと答えるだろう。(委員)
⇒庁内ヒアリングで関係各課にたずねると、賃料が安ければ、使いたい人が居るということだった。空家だから安く借りられると思っているようで、事業としてやるには、安くても貸すという志がある方が対象となる。(事務局)
- ・リバースモーゲージなど、空家になってしまう住宅に対して、使っていいよという副次的効果がある。そういう評価をしていきたい。(委員)
- ・データを詳細に取っているのだから、全庁での会議で情報提供すれば、手を上げるところもあるのではないかと。(委員)
⇒空家情報を共有できるようになるので、環境や防災部門と協力していきたい。個人情報があるため、全ての課と情報共有するのは難しい。(事務局)
- ・分譲マンションも空き室の利活用ができるのか？(委員)
- ・マンションの管理組合が良いといえればできる。やる気の問題である。(委員)
- ・賃料が安くなれば借りるという話があったが、サブリースで、7 割ぐらいの家賃で一括で借りて、管理してくれるのであれば貸すという所有者も居るのではないかと。市や団体に借りてくれれば、悪い話ではない。(委員)

(2) 資料 2 平成 29 年度武蔵野市空家等実態調査報告書(案) <集合住宅編>

追加資料 2-1 規模別にみる集合住宅の特徴、2-2 集合住宅で 1 棟が空家の特徴、2-3 不動産事業者対象アンケート結果速報版

<集合住宅の傾向>

- ・戸建住宅の空家は、駅からの距離の影響は無かったということだが、集合住宅はどうか。(委員)
⇒駅からの距離で集計しているが、傾向は出にくい。(事務局)
- ・恐らく 20~30 戸の集合住宅は分譲で、空き室率が低いと思う。(委員)
⇒分譲と賃貸の区分ができないため、分けて集計していない。(事務局)
- ・データを分けられるか？(委員)
⇒集合住宅アンケートを実施したところは分譲と分かるが、全ては判別できない。(事務局)
- ・課税情報では、分譲の場合は“居宅”と分類されている。(委員)
⇒区分が混同しているため明確に分けることができない。(事務局)
- ・一棟全て空き室の集合住宅が気になっている。分譲は一室ずつ課税情報で分けていると思う。(委員)
⇒分けられていない場合がある。集合住宅は約 6,000 棟もあるため、登記簿までは調べていない。(事務局)
- ・駅近に高齢者の居住を誘導できるか？駅から遠いと賃料を下げるので空家率は低いかもしれない。(委員)
⇒駅から遠いから空家率が高いわけではない。本市は交通空白地が無いので、他市とは違うかもしれない。(事務局)
- ・入居者の要望は、駅からの距離が一番高いかもしれない。(委員)
- ・安い賃料を求めて駅からどんどん遠くなり、小金井市や、北の西武線沿線に流れていく。駅から遠い賃貸住宅は賃料を安くしたり、リフォームして努力している。関前の空家率が高いのは、駅へのアクセスが中途半端なところだからではないか。(委員)
- ・調査結果をそのまま受け止めたいが、分譲と賃貸を分けないと全体像がわからない。マンションだけでも特性を整理する必要があるのではないか。(委員)
- ・賃貸の小規模な空き室になりやすい集合住宅は、施策のエビデンスが必要。(委員)
- ・分譲は管理組合があるので、施策の対応が違ってくる。(委員)
- ・木造賃貸アパートの数が圧倒的に多いのか。鉄筋コンクリート造等の建物も多いのではないか。(委員)
- ・市内は建蔽率・容積率等の制限が厳しい地域が多く、アパート等を建てる場合に建物が小規模になる地域が多い。(委員)
- ・鉄筋コンクリートもあると思うが、木造でも 3 階が建つ。(委員)
- ・賃貸集合住宅は投資効率(利回り)を考えて建てており、鉄筋、鉄骨造になると建築費が倍になり、建築にも時間がかかる。でも賃料は倍にはならないので 3 階建て以上の建物が建築可能な地域に集中する。吉祥寺は人気があり、駅まで徒歩 25 分でも住みたいというニーズある。他にも相続節税対策するために、建てる人も多いと思う。(委員)
⇒集合住宅の調査結果をもう少し整理し、次回説明をしたい。(事務局)
- ・賃貸と分譲で特性が違わないという説明だったが、今一度確認してほしい。(委員)
⇒傾向がどうであったかを報告させていただきたい。(事務局)

4 議 事 (要旨)

- 武蔵野市空家等対策計画のたたき台案について
 - ・実態調査から見た検討事項等について

資料3 武蔵野市空家等対策計画（仮称）たたき台案

追加資料3-1 武蔵野市空家等対策計画（仮称） 課題と基本方針の構成

<文言修正等>

- ・戸建の棟数が7割、集合住宅が2割となっているが、集合住宅に市民の7割が住んでいることを書かないといけないのではないかと。また、集合住宅、共同住宅の文言の整理をしたほうがよい。土地利用現況について、市域の西側は“住宅系以外の土地利用が占めている”は書きすぎなので修正したほうがよい。課題1に“人口減少とより”の誤字がある。課題3の“最低限敷地”の文言が分かり難い。“空家等”の文言の使い方が統一されていない気がする。（委員）
⇒修正する。（事務局）

<集合住宅>

- ・“認知症や精神疾患等”の判断能力が十分でない方への対応について、この計画のミッションではないかもしれないが、多摩ニュータウンのように、空家が増えて、管理組合が機能しなくなる状況についての問題意識について書いても良いのではないかと。
⇒集合住宅についてどこに記載するのかであるが、方針としては書けない。今回のアンケートが第一歩であり、現状把握がまだ完璧ではないので、どこに示すか検討していきたい。（事務局）
- ・集合住宅の数字は仕方ないとしても、アンケート結果についてはこう考えられるということで整理してはどうか。第一歩として実態調査ができたが、アンケートの回収率が低いので。（委員）

<目標値>

- ・計画書に目標値を定めることは難しいと担当課と話しているがご意見を伺いたい。（委員）
- ・空家を何%以内に抑えるなどか？（委員）
- ・目標値があったほうがやる気が出る。（委員）
- ・基準をどこから得るかが難しい。近隣市の平均値があればよいが。空家率0%などのほうが伝わりやすいのではないかと。（委員）
⇒町田市は空家ゼロ計画としている。しかし、空家が無いと住み替えができないため、一定の空家は必要である。（事務局）
- ・適正な空家率を示すのは難しい。空家法で空家を解体した場合、その土地の位置づけはどうなるのか？（委員）
⇒所有者のものであるが、公的に利用するのであれば、固定資産税の減免や、跡地を花畑等にするのであれば、補助を受けられるような制度もある。（事務局）
⇒武蔵野市は土地の資産価値が高いため、跡地を花畑にすることが適切かどうか検討が必要である。（委員）
- ・住環境に悪影響を与える空家をゼロにするなどが良いのではないかと。（委員）
⇒特定空家等をゼロにするということはあるかもしれない。実際には所有者に1年かけてやっと連絡が取れるような状況である。（事務局）
- ・特定空家等を限りなく無くしていくというのが良いのではないかと。（委員）
- ・「住宅・土地統計調査」ではなく、空き室率6.9%というのは他市と比較できるのか。（委員）
⇒集合住宅の調査をやっている自治体が少ない中で、多摩市で集合住宅調査をやっているが、不動産業者等にヒアリングしているので、結果が甘く出るのではないかと。本市は水道の情報から調査を行っている。（事務局）
- ・戸建住宅の空家率は比較できるのか。（委員）
⇒調査方法が違うので単純に比較できないが、三鷹市は同じような調査方法で、2.15%である。西東京市や狛江市で2.1%程度。本市は悪い数字では無いと考えている。（事務局）

・現状よりは悪くしないとするのが良いのでは。(委員)

⇒国は空家が増えるのを前提としており、今の状況を維持するのも難しいという気はしている。(事務局)

<計画書のタイトル>

・計画書のタイトルは“空き住宅”が良いのではないか？(委員)

⇒次回の委員会で検討していただきたいと考えている。分かりやすい名前にしたい。(事務局)

<意見提出>

・意見等があれば4/10までに提出していただきたい。(事務局)

5 その他

・今後の予定について

【第5回】<日時>5月頃を予定