

## 第5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6月5日（火曜日）18時30分～20時

場 所 武蔵野市役所 西棟4F 413会議室

出席委員 井出多加子委員、大河原茂委員、北村喜宣委員、勅使康友委員、中田千恵子委員、本多夏帆委員、小島一隆委員、笠原篤委員

欠席委員 篠原二三男委員

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

#### ・交代委員挨拶

小島委員、笠原委員

### 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【不動産事業者アンケート結果等】

<オーナーについて>

- ・ 小規模な賃貸物件はオーナーが一人の場合が多いのか。（委員）  
⇒所有者の人数までは把握していないが恐らくそうだと思う。（事務局）
- ・ 小規模な賃貸物件のオーナーは一人、あるいは兄弟や親族関係で少人数の場合が多いと思う。（委員）
- ・ オーナーの数によっても分譲と賃貸でアプローチの仕方が異なってくると思う。（委員）

<リフォームについて>

- ・ 小規模な賃貸物件は、バス・トイレが付いているのが一般的か。（委員）
- ・ 現在は、バス・トイレが付いていない物件のほうが珍しい。（委員）
- ・ 小規模な賃貸物件は、リフォーム等をせずに築年が経過していることが多いのか。（委員）
- ・ 個人オーナーの努力として、結構リフォームを行っている。入居者が入らなくなると建替えるケースも多い。（委員）  
⇒アンケートの結果では、「空家率を上げないためにどのような工夫が考えられるか？」という問いに対して、賃料を下げるまたはリフォームを行うが圧倒的に多かった。（事務局）
- ・ バブル時代に建った建物がかかり多く、旧耐震基準の建物も多くなっていると思う。（委員）  
⇒今後、新耐震基準のものでも築40年以上経つものが出てくる。そのため旧耐震、新耐震で分けるかどうかについても検討が必要である。築年数で分ける必要もある。（事務局）
- ・ 不動産業界では築年を用いるのが一般的である。（委員）  
⇒古民家のリフォームについても耐震基準の問題があるため市としてはなかなか旧耐震の建物を推奨できない。（事務局）
- ・ リフォームに加え、耐震化となると建替えるしかなくなると思う。（委員）
- ・ 市内には下水道に接続していない家も数件ある。市の方で接続の助成を案内しても住民からは資金面の問題から今のままで良いと言われている。市の施策として別の場所へ住民に住んで貰う事が出来るならば建替えができると思う。オーナーは建替えたいが、借家人が居るので建替えできないという話も聞いたことがある。（委員）

- ・ 立ち退いてもらわないと建替えができず、立ち退きを求めると居住者から様々な要求が出てくるとのことだと思ふ。立ち退くこと自体が嫌という人は多い。(委員)
- ・ 売ろうにも売れないということか。(委員)
- ・ 入居者がいても、買い取る業者はある。その場合は値段が安くなる。更地よりも安くなる可能性もある。高齢者になると、建替え資金の融資を受けられるか等の資金的な問題がある。建替・リフォームしても入居してもらえるかどうかという不安がある。(委員)

<相続について>

- ・ 所有者が高齢者の場合、今後 15 年も経つと相続が発生すると思うが、建物を動かそうなのはそのタイミングか。(委員)
- ・ 相続対策で借入れを行って建てる場合もある。(委員)
- ・ 子息は別の仕事をしており、アパート経営まで考えていないのが普通か。(委員)
- ・ 武蔵野市の場合は売却が多いと思う。(委員)
- ・ 賃貸の所有者は複数の物件を持っており、相続が発生した場合に売却等を考えることが多いと思う。武蔵野市の場合、地方と違って相続を放棄する人は少ないのではないかと思う。(委員)

#### 4 議 事 (要旨)

##### ○武蔵野市空家等対策計画（仮称）について

【武蔵野市空家等対策計画（仮称）の考え方、武蔵野市空き住宅等対策実施方針のたたき台】

<策定方針、位置付け、見直しについて>

- ・ 次の計画では、武蔵野市空家等対策計画（仮称）を住宅マスタープランに統合するとしているが、住宅マスタープランに記載する際に空家法で定められている 9 項目を全て記載する必要がある。また、改訂のサイクルはどのように考えているのか。タイムリーな改訂ができなくなるのではないか。(委員)
- ⇒空家法に定められた項目は盛り込む。また、改訂のサイクルは、住宅マスタープランに拠る。住宅マスタープランの計画期間は 10 年であるが、現状では 5 年経過時点で中間見直しを行っている。(事務局)
- ・ 国は空家等対策計画の改訂期間を定めているか？(委員)
- ⇒改訂の期間は定められておらず、自治体によって様々である。今回の計画期間は、住宅マスタープラン改訂までの 2 年半とした。また、今回のたたき台で示している空家法の項目を住宅マスタープランにも記載することを想定している。(事務局)
- ・ 空家法の改正があった場合に、住宅マスタープランの空家の箇所だけを改訂するのか。(委員)
- ・ 住宅マスタープランは、議会の決議事項ではないため、その時の判断であると思う。(委員)
- ・ 法律が変わった場合、条例を改正することはあるが、計画をその都度変えることはなかなか無いと思う。(委員)
- ・ 空家法は施行 5 年後に見直すと言われており、2020 年に見直しが行われ、2021 年の通常国会に出るのが普通のシナリオである。(委員)
- ・ 住宅マスタープランにはどのように統合されるのか。その際に委員会は開催されるのか。(委員)
- ⇒今回の方針がベースとなり、住宅マスタープランの委員会で検討することになる。(事務局)
- ・ 住宅マスタープランの改訂まであと 2 年半のため、今回の計画書にはもっと具体的な施策を記載しても良いと思う。(委員)
- ・ 住宅マスタープランに統合する際は内容を変えるのか。(委員)
- ⇒事務局としては大きな動きが無ければこのままの内容にしたいと考えている。(事務局)

- ・ 住宅マスタープランでは、小委員会を設けて空家の話をするのか。(委員)  
⇒未定であるが、委員は本委員会の委員と大きくは変わらないと思われる。(事務局)
- ・ 住宅マスタープランに統合する際は、本計画書の目標で掲げている特定空家等ゼロ等の検証が必要であると思う。(委員)  
⇒現在、特定空家等の可能性のある空家の候補は4件と考えている。その内2件は動きがあるためゼロという数字は目標としては良いと考えている。(事務局)
- ・ 大きな柱(基本方針)については変わることはなく、社会情勢の変化に合わせてもう少し施策を追加することも考えられる。(委員)
- ・ 空家の対象について国や自治体の所有を除くという文言がないが、理由はあるのか。(委員)  
⇒特に意識はしていない。書き込むようにする。(事務局)

#### <施策について>

- ・ 平成32年までの取り組みについて、具体的な施策はどのように考えているか。(委員)  
⇒基本的に現在記載しているものは、既に市が実施していることであるため、それを充実させていくことになると思う。例えばイベントに関しては、他と連携して回数を増やすといったこと等が考えられる。(事務局)
- ・ イベントの回数を増やすのは、分かりやすいが、「建物の市場性を長く持たせる制度や手法等の情報提供」については具体的にどういうことか。(委員)  
⇒国で中古住宅の流通を図るために「安心R住宅」の仕組みがあり、そのような制度を紹介したり、連動したいと考えている。わかりづらかったら修正する。(事務局)
- ・ 市独自の施策は無いのか。(委員)  
⇒市で補助金を出して施策を実施することは想定していない。なお、現行制度では利活用が難しい空き住宅等について、専門家と連携し、所有者等へまちづくりに貢献できる利活用提案ができるような仕組みを検討することを考えている。(事務局)  
⇒施策については庁内で連携することとし、各課の所管で行うことになる。(事務局)

#### <用語解説について>

- ・ 掲載する用語の数が少ないため、巻末ではなく本文中に掲載することを考えている。(事務局)
- ・ 「空き住宅等」は市独自の用語であるので、用語解説の中に入れて良いのか。一般的に専門用語を入れるのではないか。(委員)  
⇒計画書を途中から読んだ方にも分かるように用語集に加えている。(事務局)
- ・ 空家等跡地とあるが、どういうことか。(委員)  
⇒計画書の図で示したイメージとなるように内部で検討する。跡地と更地の表現の整理も行う。(事務局)

#### <集合住宅について>

- ・ マンションの7割を管理会社が管理しているということだが、残りの3割は自己管理なのか。(委員)  
⇒賃貸はそうである。小規模なものは自己管理が多い。分譲については、自己管理は1割程度である。また、このアンケートは回収率が低いので注意が必要である。(事務局)
- ・ 管理会社が入って無い建物は劣化が早いという都の結果もある。予防という観点から管理組合をつくるよう誘導する方法もある。(委員)  
⇒耐震化について、市からアプローチしているため、空家についても同じようにできると思う。(事務局)
- ・ 終の棲家と考えていて、何も考えなくなる人が多い。(委員)
- ・ 最近、市内で長屋を多く見かける。長屋は集合住宅として整理しているのか。(委員)

⇒集合住宅として整理している。(事務局)

## 5 その他

### ○今後の予定について

- ・ 最後の委員会となる第6回は、7月26日(木)16時～413会議室で行う。(事務局)
- ・ 8月16日(木)11時半～市長室で本委員会としての答申を行う。詳細については次回の委員会で説明する。(事務局)