

## 第6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7月26日（木曜日）16時00分～17時30分

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、篠原二三男委員、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

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
- ・ 空家等実態調査の公開

### 3 議 事（要旨）

#### ○武蔵野市空き住宅等対策実施方針（答申案）について

#### <実施方針の背景、計画期間、計画の位置づけについて>

- ・ 他の自治体では「空家等対策計画」としているが、武蔵野市は、「実施方針」とするということであるが、目次の次のページに、空家法との対応はわかりやすく示されている。計画期間はどこに記載があるのか。（委員）

⇒「1.1 実施方針の背景」の文中に示しているが、明確に計画期間を位置づけたほうが良いか。（事務局）

- ・ 実施方針の位置づけの図に計画期間が書いてあるが、項目を設けたほうが良いのではないか。「1.1 実施方針の背景」に、「空家法の第6条第1項に位置づけられる」とアンダーラインを引いてあるが、意図があるのか。（委員）

⇒名称は計画ではないが、法の位置づけがあることを示したかった。（事務局）

- ・ 「空家法第6条第1項でいう空家等対策計画に該当するものであり」などと記載して、法の位置づけがあれば、計画の名称は自由に付けられるので、実施方針でも問題ない。（委員）

⇒法の位置づけ、計画期間の記載について見直しを行う。（事務局）

- ・ 武蔵野市では40代以降の世帯数が増えているので、「1.1 実施方針の背景」の「若年ファミリー世帯の転入」の「若年」の文言を取ったほうが良い。（委員）

⇒削除する。（事務局）

#### <計画名称等について>

- ・ 「計画」という名称ではないところは珍しい。今後住宅マスタープランに統合されると、この「実施方針」の名称はどうなるのか。（委員）

⇒住宅マスタープランの改訂の際に、委員会を立ち上げて議論していただくことになるため現段階では分からないが、住宅マスタープランの中に、「実施方針」としての名称は残るのではないかと考えている。（事務局）

- ・ 厚生労働省関係の計画では、複数の計画を一つにまとめて策定する事例があると思う。（委員）

⇒理事者協議の場でも、福祉系の計画でそういった事例があるという話が出た。計画を増やさずに進行管理をまとめて分かりやすく行うという意味もある。（事務局）

- ・ 実施方針の副題の「特定空家等ゼロを目指した取り組み」についてだが、「ゼロ」を目指した取り組み

みを書いてないので、このままで良いのか気になったので検討してほしい。(委員)

⇒検討する。(事務局)

#### <基本的な考え方>

- ・ 武蔵野市の魅力を高めるといことが空家の予防対策となるので、住宅対策課だけでは難しいと思うがそういったことを掲げられると良いと思う。(委員)

⇒記載について検討したい。(事務局)

#### <専門団体について>

- ・ 「3. 空き住宅等の課題」の「専門団体」とは具体的に何を示しているのか。(委員)

⇒宅建協会、司法書士会等と連携して連絡会を開催している。現在4団体と協定を結んでおり、今後さらに4団体と協定を結ぶなど増える予定で、それらの団体のことを示している。今後、増えて変わる可能性があるため、あえて具体的な団体名称を入れていない。(事務局)

- ・ 状況はわかった。今後の取り組みの「5.3 専門団体等との連携強化」で、「空き住宅等対策協議会(仮称)や居住支援協議会との連携」とあるが、これは何を示しているのか。(委員)

⇒居住支援協議会はここで書くべきことではないかもしれないが、空き住宅等対策協議会(仮称)と同じ委員の方々をお願いする可能性があり、連携して運営していきたいという大前提がある。居住支援協議会を立ち上げるかどうかは決まっていないが、表現が難しかった。法的な位置づけは異なるが、1つの協議会として運営できないか考えており、今後の検討課題であるためこのように記載し、文中の説明の中で、2つの協議会の連携や共同設置の検討を示した。(事務局)

#### <特定空家等適正管理審議会について>

- ・ 「5.2 管理不全の空家等への対応と空家法に基づく改善指導」で「特定空家等適正管理審議会」の役割が明確に書かれてないが、別途記載してあればよいがどうか。(委員)

⇒参考資料に「武蔵野市空家等の適正管理に関する条例」を載せ、審議会について位置づけている。(事務局)

- ・ このページに、参考資料参照などを記載しなくても良いのか。(委員)

⇒第1回にお配りした資料で、フロー図をお示ししているが、参考資料にフロー図を追記し、条例についても但し書きで記載する。(事務局)

- ・ 条例に基づくなどを記載すれば良い。(委員)

#### <特定空家等の措置(代執行等)について>

- ・ 「5.2 管理不全の空家等への対応と空家法に基づく改善指導」の特定空家等の空家法に基づく措置として、略式代執行の記載がないが、代執行に含んでいるという解釈で良いか。国交省は、代執行と略式代執行を分けて件数を集計していることもあり、分けても良いのではないか。(委員)

⇒代執行に含まれるという整理であった。略式代執行について別に記載する。(事務局)

- ・ 代執行については、委員会で説明した資料があるのではないか。(委員)

⇒先ほどのお話した第1回目資料に、フロー図があるのでそちらをご覧頂きたい。(事務局)

#### <例：戸建住宅の取り組み>

- ・ 取り組みについての説明図であるが、「空家」と書いてあるが、これで良いか。(委員)

⇒戸建住宅の例としており、特定空家等の措置などはマンションの空き室は対象とならないため、「空き住宅」ではなく「空家」としていた。(事務局)

- ・ 「例：戸建住宅の空家」のタイトルは、図面の外に出したほうがわかりやすい。(委員)

- ・ 「管理不全の空家等への取り組み」の欄の「空家の除却」は、空家法ではなく、条例によって除却する場合もあるか。特定空家等の除却のみではないか。(委員)

⇒条例に除却は定めておらず、行政が行うのは、特定空家等に対する除却となる。(事務局)

- ・ 「管理不全の空家等への取り組み」は著しい管理不全の空家を対象としているのではないのか。(委員)  
⇒特定空家等に認定する前のものも含んでいる。管理不全であっても、自主的に対応して管理良好となる場合もあるため、表現について見直しを行う。(事務局)
- ・ 「4.2 本方針の対象」にある「空家」の文言は精査したほうが良い。(委員)  
⇒「空き住宅」を前段で定義しているので、「空家」の用語を精査する。例示のタイトルは修正を行う。(事務局)

#### <今後の取り組みについて>

- ・ 施策については、H32 年度までに予算化して実行に移していくのか。(委員)
- ・ 住宅マスタープランに位置づけていくことになると思う。現在とりまとめを行っている武蔵野市将来人口推計については、今後どのように取り扱うのか。(委員)  
⇒人口推計のトレンドは変わらないので、計画書としての表現は変わらない予定だが、最新の数値が出た場合は公表までに数値を変更する可能性がある。(事務局)
- ・ H32 年までのトレンドとしては、実施方針には影響無い。本方針に人口について踏み込んで書くことはできないので、現段階では前回の将来人口推計を記載しておくことで良いと思う。(委員)
- ・ マンション開発はどのような状況か。(委員)
- ・ 現在、大型マンションの開発予定は無く、あっても沿道の古い集合住宅の建替えなどで、居住面積が小さくなることは起きるかもしれない。(委員)
- ・ 人口が当面増加するということが驚いているが、武蔵野市長期計画と人口推計の矛盾が無いように気を付けて頂きたい。(委員)
- ・ 「空家の譲渡取得の 3,000 万円特別控除」があまり知られていないが、税制上の支援措置について追加していただきたい。耐震化が図られていないと控除が適用されないのが基本的には更地になるが、駐車場などに変わってってしまうが、駐車場に浸透枡を設置してもらうことや税制上のアドバイスなどをする場があると良いと思う。(委員)  
⇒税理士会とも協定を結ぶ予定のため、協力しながらやっていきたいと考えている。(事務局)

#### <参考資料について>

- ・ 参考資料の「世帯類型別世帯数の動向」については、40 代以降の世帯が増えているので、記載を見直したほうが良い。(委員)  
⇒承知した。(事務局)

#### <答申案の修正について>

- ・ 「計画期間」、「計画の位置づけ」、「特定空家等適正管理審議会」、「代執行」、実施方針の副題等について修正を行う。取り組みについての説明図については修正後、委員の皆様に見ていただきたい。その他、来週の火曜日までにご連絡いただければ、修正をさせていただきます。(事務局)
- ・ 「空家」の文言について精査してほしい。取り組みについての説明図は皆さんで確認いただきたい。(委員)  
⇒文言の修正は、委員長、副委員長に一任で良いか。(事務局)
- ・ 異議なし。(全委員)

#### 4 その他

##### ○今後の予定について

- ・ 8月16日（木）11時半より、市長室で本委員会としての答申を行う。できるだけご参加いただきたい。答申を元に市の案として、パブリックコメントを実施する予定である。意見による修正等が無ければ、本日の委員会が最終となる。大きな修正があれば、委員長と相談し、もう一度開催する可能性がある。（事務局）