

第3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1月19日（金曜日）10時～11時30分

場 所 武蔵野市役所 西棟8F 812会議室

出席委員 井出多加子委員、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）

- ・空家等実態調査アンケート結果（速報）について

（1）資料1－1 空家等実態調査＜管理不全空家等分析結果＞

＜空家等の課題＞

- ・武蔵野市の場合、調査結果によると、現在戸建空家の問題は深刻ではないが、今後世帯の高齢化と建築年の関係から空家になってくる住宅も出てくると思う。潜在的にどのような課題が想定されるか示すとよい。（委員）

⇒対策計画の現況分析で整理していきたい。（事務局）

- ・基本的に建物は接道していることが原則であり、行政としても対応が求められる。（委員）
- ・接道無しの内訳として、狭あい道路等も入っている。狭あい道路については、対応できる部分もあるため、もう少し分析を進める必要がある。建物の中には、セットバックすれば建築可能なものもある。（事務局）
- ・建築基準法第43条ただし書き道路、協定道路という扱いもある。そういう縛りに対しても支援できたら良いと思う。（委員）
- ・分析を進めていきたい。（事務局）

（2）資料1－2 空家等実態調査＜アンケート結果速報＞

＜空家の原因、建築物の使用状況＞

- ・空家の原因として、「高齢者福祉施設・病院等への入所・入院」や「相続により取得したが、別の住居で生活している」といったものが増えている。さらに高齢者が単身なのかが分かるかという思いがある。また、自宅として使用していない人がどのくらいの頻度で空家を使用しているかについて、危険度と使用頻度の観点から分析を進めると今後の対策計画につなげ易いと思う。（委員）
- ・空家であると回答があった26件という数字はエビデンスとしての信用性はどうかという思いがある。ただ、空家の原因として、「高齢者福祉施設・病院等への入所・入院している」が増えているのは気になる。福祉公社の利用者で、賃貸住宅に住んでいる人は賃貸住宅の契約は解除されるが、戸建ての自分の住宅に住んでいる人は、なかなか処分するということはなく、そのまま空家になる可能性がある。武蔵野市の場合、一人暮らしや高齢の夫婦のみ世帯が多いので、今後空家が増えていくことが想定される。このような人達が相談会に反応するようなアプローチを考える必要がある。（委員）
- ・空家の所有者が施設等に入所している場合、アンケートに回答者しているのは家族なのか、それとも本人なのか。（委員）

⇒施設に入った人については、誰が回答したかは不明である。全体のアンケート結果をみると本人回答が7割である。(事務局)

- ・施設に入った人でも戸建てに住んでいた人は住民票を移さない場合がある。(委員)
- ・施設入所者の家族がいればまだよいと思うが、施設入所者本人が回答しているのは今後の課題であると思う。(委員)
- ・高齢で病気の方は相続を控えている。使わない家より自分の医療費等が重要。売却する場合も現金に換えると相続税対策にならない。相続的なアドバイスが必要である。不動産業者よりは市からアドバイスをの方が信用が高いと思う。(委員)
- ・国や他自治体の類似調査と比較して、同じようなことが言えるのかどうか示したほうが良い。(委員)
- ・近隣市と比較したい。(事務局)
- ・そうすると武蔵野市の特徴が出ると思う。(委員)

<空家の相談窓口>

- ・空家の相談窓口を知らない人が多いという結果であった。どのような所から情報を取得し、どのような方法で周知をするのが良いと思うか。(委員)
- ・市報が一番良いと思う。(委員)
⇒市報に毎月、住宅の相談コーナーを掲載している。(事務局)
- ・特集を組んでやってはどうか。(委員)
- ・ほとんどの人が「空家の相談窓口」や「空家等対策の推進に関する特別措置法」を知らないという結果になっている。アンケートに回答していない人はなおさら知らないと思われる。(委員)
- ・空家の相談窓口については、市報に掲載されているがもう少し内容を充実したらよいと思う。(委員)
- ・宅建協会が年に1回、一般向けに不動産の相談会を専門家を招いて実施している。空家に限った内容ではないが40名ぐらい参加がある。(委員)
- ・不動産の相談会を実施した際には、相続問題の中で空家になっている事例が1件あった。(委員)
- ・市報は、昨年5月の市報一面に耐震助成制度の案内を示した。別のチラシ、相談等も行っている。周知した直後には反響はあるが、だんだん効果は薄れていくので定期的の実施する必要がある。(事務局)
- ・相談しないといけないという状況を認識してもらう必要がある。問題意識が無いため、自分には関係ないと思っている人が多いのではないかと。相談会に参加するという段階にまだいってないのではないかと。(委員)

<空家の利活用>

- ・空家の利活用について、「公共目的のために活用して欲しい」という回答は0件であったが、回答者はどのように感じているのか。無償で提供しなくてはならないと思っているのではないかと。(委員)
⇒「公共目的のために活用して欲しい」との回答が0件であったため、その次の料金設定に関する設問に続かなかつたため不明である。(事務局)

4 議 事 (要旨)

- ・利活用の課題について
- ・骨子たたき台案(課題、基本方針・対応策)について

資料2-1 骨子たたき台案(課題)、資料2-2 骨子たたき台案(基本方針・対応策)

<空家等の課題>

- ・所有者の意向についての課題として、「利活用に対する意識の低下」とあるが、「利活用に対する意欲の低下」とした方が良いと思う。(委員)

<基本方針>

- ・「対応する空家等の種類」で、「現状を踏まえ、段階により法第2条1項で・・・」とあるが、段階とは何か、法第とは何の法律か分かるようにすること。(委員)
⇒承知した。修正を行う。(事務局)
- ・対象とする空家等の種類の本計画の対象について、店舗の空家等についての記載が欲しい。(委員)
- ・対象として工場、店舗も入っている。(委員)
⇒記載する。(事務局)
- ・「本計画の対象」の図について、前回の委員会で予防・啓発は空家になる前から行うべきであるという意見があった。(委員)
- ・計画の対象と対応の図について、居住中の所にも対策の記載があると良い。(委員)
- ・基本方針の体系図は、「空き住宅対策を推進する体制整備」が他の基本方針の受け皿となるイメージとした方が良いと思う。(委員)
- ・基本方針の「空家等」になっているところは、「空き住宅等」になるのではないか。(本多夏帆委員)
⇒そうである。修正を行う。(事務局)
- ・空き住宅等、空家等について整理すること。(井出多加子委員)

<予防の取り組み>

- ・「予防の取り組みの推進」について、福祉公社で「成年後見人制度」、「エンディングノートの書き方」等に関するセミナーを実施している。そこで、不動産の管理についてメニューとして取り上げることもできる。(委員)

<適切な管理の促進>

- ・基本方針の施策にある、地域での見守りについて、コミュニティ協議会の中で街並みウォッチング等といった市民の自発的な活動もあるため例として挙げられると思う。また、施策の展開については、表としてまとめた方が良いと思う。(委員)
- ・市民社会福祉協議会で、独居老人の住まいの調査を行っているが、地域全体で建物を見守るシステムができれば良いと思う。(委員)
- ・高齢者の施設入所による空家化の課題について、家を売却して施設に入る人もいると思う。また、空家の問題について、どうしたらよいか分からない人も結構多いと想定されることから、福祉分野との連携が出来ると良いと思う。(委員)

<集合住宅>

- ・集合住宅へのアンケートについては今後実施すると思うが、アンケート結果の意向も踏まえて計画に記載するということが良いか。また、賃貸住宅の所有者・管理者等に対し、直接情報提供すると記載しているがどのようなイメージを想定しているのか。(委員)
⇒意見を踏まえ、多少変更する。賃貸住宅の情報提供は、樹木の繁茂等の管理の状況、生活環境改善の情報提供を考えている。(事務局)
- ・集合住宅へのアンケートについて、分譲マンション用と賃貸用で設問を分けた方が良いと思う。賃貸用の建物は空家になった場合に所有者(大家)が入居させる為の努力(金銭の支出を含め)をしないとされないが分譲マンションは空家になっても貸さずに売却することが安易である。また、賃貸用については現実的な意見を把握するため不動産業者に対するアンケートを考えても良いと思う。アンケートへの協力は出来ると思う。(委員)

⇒賃貸住宅へのアンケートは、今回は所有者に行うこととしていたが、新たに不動産業者に対しても実施するよう検討を進める。(事務局)

<管理不全空家等>

- ・基本方針「管理不全の空家に対する適切な対応」に、「空家法に基づく改善指導の実施」とあるが、システムが決まっているのでそこはしっかり計画に記入した方が良い。(委員)

⇒承知した。(事務局)

- ・「財産管理人制度の活用」について、「相続財産管理人」とあるが「不在者財産管理人」の方が多いと思う。(委員)

⇒市の実績として「相続財産管理人」制度の活用実績があるため、「相続財産管理人等」としている。(事務局)

- ・先日携った空家の事例で、登記が昭和 30 年頃されているが、戸籍情報が取得できなかった。このように、「不在者財産管理人」として扱う場合が多い。また、相談で良く聞くのは、「相続人の不明」、「海外在住により連絡不通のため財産管理が出来ない」といったことである。(委員)

<意見反映>

- ・本委員会での意見について、どのように反映し提示するのか。(委員)
- ・今年 9 月に対策計画を公表する予定である。具体的な展開については、今後示していく。施策展開の大項目について問題がなければ、具体的な展開の内容について意見をいただきたい。(事務局)
- ・意見等があれば来週中までに提出してほしい。(事務局)

5 その他

- ・次回日程について

【第 4 回】<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