

令和５年度 武蔵野市特定空家等適正管理審議会 議事要旨

■日時 令和６年１月１９日（金）午後２時から午後３時まで

■場所 西棟８階８１１会議室

■出席委員 「武蔵野市特定空家等適正管理審議会 委員名簿」のとおり

■議事件名

- １ 開会
- ２ 事務局挨拶
- ３ 会長選出・会長挨拶
- ４ 副会長選出・副会長挨拶
- ５ 委員自己紹介
- ６ 本審議会の運営に関する事項について
 - (１) 会議の公開又は非公開の取扱い
 - (２) 会議記録の取扱い
- ７ 協議事項
 - (１) 特定空家等候補について
 - (２) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正に伴う「武蔵野市空家等の適正管理に関する条例」の改正について
- ８ 報告事項
 - (１) 空き家対策に係る情報提供
 - (２) 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について

■概要

- ・「３ 会長選出・会長挨拶」について、会長には北村委員が選出された。
- ・「４ 副会長選出・副会長挨拶」について、副会長には山内委員が選出された。
- ・「６ 本審議会の運営に関する事項について」、会議は個人情報が含まれていることから非公開とすること、議事要録は個人情報を含まない形で公開とし、会長及び副会長を除き、委員の個人名を伏せてホームページに掲載し、公開することを審議会で決定した。
- ・「７ 協議事項」について、事務局より次の資料を提示し、説明を行った。
 - 資料１－１ 特定空家等候補リスト
 - 資料１－２ 特定空家等候補状況写真
 - 資料２－１ 武蔵野市空家等の適正管理に関する条例の改正事項（案）
 - 資料２－２ 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 概要
 - 資料２－３ 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 新旧対照条文
- ・「７ 協議事項 (１) 特定空家等候補について」の事務局からの説明に対する質疑・意見等
【副会長】「資料１－１ 特定空家等候補リスト」の「現地調査 評価」の欄にアルファベッ

トで評価の記載があるが、具体的に説明をいただきたい。

【事務局】市民から空き家の管理に関しての相談があった場合、例えば建物の保安上の危険性・劣化状況であれば建築指導課に現地調査を依頼するなど、空き家の状態に応じて、関係課に現地調査を依頼している。評価をA～Cの3段階で行っている。Aは管理状況に問題がないもの、Bは多少の劣化等は見られるが経過観察するもの、Cは管理不全の状況がみられるため、所有者に適正管理依頼を通知する必要があるものである。

【会長】建築指導課には保安上の観点から評価すると説明があったが、防災課・安全対策課、環境政策課、道路管理課はどういう観点から評価しているか。

【事務局】防災課・安全対策課は敷地内のごみが散乱、門扉が開いている等の状況に対し、不法侵入や放火の危険性がないか等、環境政策課は敷地内の樹木が繁茂していないか、樹木が隣地へ越境していないか等、道路管理課は樹木の道路への越境状況について評価している。

【会長】現地調査をする各課は、それぞれの課で評価のチェックシートを用意しているのか。

【事務局】住宅対策課で評価付けする様式を作成しており、各課に提供している。

【会長】市民からの空き家の相談対応について、全庁的な協力体制ができているようだが、他の自治体ではあまり見られない良い体制と感じている。この体制となるにあたり各課との合議や要綱等の根拠はあるか。

【事務局】どのような経緯で現在の体制になったかの説明になるが、空き家法が施行される以前では空き家等の相談対応は、問合せを受けた課がそれぞれで対応することになっていた。空き家法が施行されたことに伴い、空き家対策を実施する所管部署が住宅対策課となったが、従前それぞれの課で受けていた空き家の相談対応を、住宅対策課だけで行うのは人員体制の関係で困難であることから、庁内で協議し、決定したものである。

【委員】資料1-1の「現地調査 評価」の欄で評価がない箇所が見受けられるが、これは評価をしていないということなのか、A～C評価のいずれにも当てはまらないということか。

【事務局】市民からの空き家の相談内容を住宅対策課が聞き取り、その内容に応じて現地調査を行う課を決め、該当課のみに現地調査を依頼している。一律全ての課に現地調査を依頼するものではない。

【会長】建築基準法に則って事務を行う部署はどこか。

【事務局】建築指導課である。

- ・「7 協議事項 (2) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正に伴う「武蔵野市空家等の適正管理に関する条例」の改正について」の事務局からの説明に対する質疑・意見等

【会長】「参考資料2 武蔵野市空家等の適正管理に関する条例」を見ると、令和5年9月25日に改正しているが、改正箇所はどこか。

【事務局】空家等対策の推進に関する特別措置法の改正により、特定空家等の措置に関する各規定が第14条から第22条へ条ずれが発生したため、本市の条例に記載する法律の条項を改正した。具体的には第4条第2項第2号の「法14条第2項」の記載を「第22条第2項」と改正した。

- ・「8 報告事項」について、事務局より次の資料を提示し、説明を行った。

資料3-1 空き家対策に係る情報提供

資料3-2 令和5年度空家等実態調査の状況について（空き家数の速報等）

資料３－３ 武蔵野市空家等対策の推進に関する特別措置法第 23 条第 1 項の規定による指定に係る審査基準

資料 4 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について

- ・「8 報告事項(1) 空き家対策に係る情報提供」の事務局からの説明に対する質疑・意見等
【会長】「資料 3－2 令和 5 年度空家等実態調査の状況について（空き家数の速報等）」について、管理不全状況にある空家等の数値が出ているが、これに対して何か対応は考えているか。

【事務局】管理不全の状況が認められる空き家のため、空き家改正法で規定する管理不全空家等に認定し、助言・指導をしていく可能性はある。管理不全空家等に認定する市の基準は今後作成する予定である。

【副会長】管理不全空家等に認定する市の基準は今後作成予定とのことだが、資料 3－2 に数値として出ている管理不全状況にある空家等の抽出はどのように行っているのか。

【事務局】今年度の空家等実態調査は業者に調査を委託しているが、調査前に住宅対策課と業者にどういった状態の空き家が管理不全状況にある空家等に該当するか擦り合わせを行った上で、業者に調査を依頼している。調査後、業者からの空き家の現地写真等の状況報告に基づき、住宅対策課で管理不全状況にある空家等を確認している。

【会長】国土交通省作成の管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）では、管理不全空家等及び特定空家等の状態の参考基準が示されており、かなり細かい内容となっているが、各自治体ではそれを踏まえた基準を作成することになるかと思うが、武蔵野市ではどのように捉えているか。

【事務局】本市では従前の国土交通省のガイドラインを踏まえて特定空家等の候補を選定する基準は作成していたが、ガイドラインが改正されたことにより、管理不全空家等の参考基準が新たに示されたことや、特定空家等の参考基準の記述の構成も変わっているため、他自治体の動向も参考にしながら、各基準を作成・更新する必要があると考えている。

【委員】資料 3－2 の空き家の状況について、建築物の老朽度判定が A～D 判定までであるが、D 判定の定義はどういったものか。

【事務局】D 判定は老朽度が一番高いものになり、屋根が著しく変形している等の状態が見受けられるものになる。

【会長】D 判定の空き家は空家法で定義する管理不全空家等と特定空家等どちらに該当するか。

【事務局】管理不全空家等や特定空家等の認定は、建築物の状態だけで判断するものではなく、所有者に適正管理を依頼しても改善がみられない、連絡が取れない等の状況があつて判断するものではあるが、状態的には特定空家等に近いものになると考えている。

【会長】「資料 3－3 武蔵野市空家等対策の推進に関する特別措置法第 23 条第 1 項の規定による指定に係る審査基準」について、今のところは指定の予定はないとのことだが、武蔵野市の空き家対策を実施する中で、業務委託しているものはあるのか。

【事務局】資料 3－2 でご説明した空き家実態調査は業務委託をしている。空き家の現地調査や所有者探索については、関係各課と連携し、実施している。

- ・「8 報告事項(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」の事務局

からの説明に対する質疑・意見等はなかった。

- ・「9 その他」については、特に意見等はなかった。

以上