

令和6年度 武蔵野市空家等適正管理審議会 議事要旨

- 【日時】 令和7年1月29日（水）午後1時30分から午後2時15分まで
- 【場所】 武蔵野市役所 西棟8階811会議室
- 【出席委員】 「武蔵野市空家等適正管理審議会 委員名簿」のとおり
- 【事務局】 都市整備部長、都市整備部住宅対策課長、都市整備部住宅対策課職員
- 【配布資料】

- 令和6年度 武蔵野市空家等適正管理審議会 次第
- 資料1－1 武蔵野市空家等の適正管理に関する条例の一部を改正する条例
- 資料1－2 武蔵野市空家等適正管理審議会会議実施要領（案）
- 資料2－1 令和6年度 空家等現地調査結果一覧
- 資料2－2 武蔵野市 管理不全空家等及び特定空家等候補判断基準表
- 資料2－3 管理不全空家等状況写真
- 資料2－4 管理不全空家等の対応フロー
- 資料3－1 空き家対策に係る情報提供
- 資料3－2 令和5年度武蔵野市空き家等実態調査報告書－概要版－
- 資料4 令和5年住宅・土地統計調査の空き家数・空き家率の推移について
- 資料5－1 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
- 資料5－2 空家等活用促進区域を指定済みの市区町村一覧（R6.8.1時点）
- 資料5－3 空家等管理活用支援法人を指定済みの市区町村一覧（R6.8.1時点）
- 参考資料1 武蔵野市空家等適正管理審議会 委員名簿
- 参考資料2 武蔵野市空家等の適正管理に関する条例
- 参考資料3 武蔵野市空家等の適正管理に関する規則

【議事件名】

- 1 開会
- 2 委員自己紹介
- 3 協議事項

武蔵野市空家等の適正管理に関する条例の改正に伴う武蔵野市特定空家等適正管理審議会会議実施要領の改正について

4 報告事項

- (1) 管理不全空家等の認定について
- (2) 空き家対策に係る情報提供
 - ア 相談件数
 - イ 普及啓発（セミナー・相談会）
 - ウ 緊急措置
 - エ 譲渡所得3,000万円控除
 - オ 令和5年度武蔵野市空き家等実態調査の結果について
- (3) 令和5年住宅・土地統計調査の空き家数・空き家率の推移について
- (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

- 5 その他
- 6 閉会

【議事要旨】

3 協議事項

武蔵野市空家等の適正管理に関する条例の改正に伴う武蔵野市特定空家等適正管理審議会
会議実施要領の改正について、事務局から配布資料 1－1、1－2 を提示し、説明を行った。
以下のとおり、質疑・意見等があった。

【会 長】実施要領の名称のみの改正であり、形式的な改正と捉えてよいか。

【事務局】お見込みのとおりである。

質疑は以上で、実施要領（案）は原案で決定した。

4 報告事項

(1) 管理不全空家等の認定について、事務局から配布資料 2－1、2－2、2－3、2－4
を提示し、説明を行った。以下のとおり質疑・意見等があった。

【副会長】資料 2－4 の管理不全空家等の対応フローについて、管理不全空家等に認定後、
指導に至るまでの期間の目安はあるか。

【事務局】明確な期間の目安はないが、管理不全空家等に認定後、所有者から連絡がない場
合や、連絡があっても管理状況を改善する意思がない場合は、早期に指導を実施
する。また、所有者から改善の意思を確認できても、早期に改善する見込みが明
らかでない場合は、指導を実施する可能性がある。

【会 長】資料 2－4 の管理不全空家等の対応フローについて、管理不全空家等の指導は空
家等対策の推進に関する特別措置法上の手続きであるが、当該対応フローでは
「助言・指導」とあり、法で規定されていない助言が含まれている。ここに記載
のある助言は、武蔵野市が条例等で独自に規定しているものか。

【事務局】会長のご指摘どおり、法定上は指導のみであるが、指導段階で所有者に対し、解
決方法を提案する等の助言を行う可能性もあるため、「助言・指導」という記載と
している。条例等で独自に規定しているものではない。

【会 長】空き家の残置物には、財産が存在している可能性があり、空き巣の被害も想定さ
れるが、武蔵野市内や多摩地域で確認されている被害はあるか。

【委 員】現時点で市内において被害の報告はないが、1 月 26 日の読売新聞に東北で空き家
の窃盗事件が多発しているという記事が出ている。東北以外では群馬、栃木、埼
玉、新潟で多い。今後、都内で同様の被害が出てくる可能性はある。

【会 長】空き家の火災の被害は確認されているか。

【委 員】都内では年間で 10 件弱あり、市内では令和 3 年 2 月に空き家の火災があったが、
それ以降は確認されていない。

【会 員】出火原因は放火によるものか。

【委 員】放火に限らず、たばこの火の不始末も原因に挙げられる。

(2) 空き家対策に係る情報提供について、事務局から配布資料 3－1、3－2 を提示し、説
明を行った。以下のとおり質疑・意見等があった。

【副会長】資料 3－2 令和 5 年度武蔵野市空き家等実態調査報告書－概要版－の 6 頁下段
にある「■継続空家等の老朽度の比較」のグラフで、令和 5 年度に調査不可能 2
件という記載があるが、どういう意味か。

【事務局】樹木の著しい繁茂や路地状敷地により、道路からの外観調査では建物の状態が確認できなかった空き家である。

【副会長】ドローン飛行により空き家の状態を確認することはできないか。

【事務局】ドローン飛行による確認は、一定の制約があると考えている。

【副会長】近くのマンションの上から空き家の状態を確認することはできないか。

【事務局】公共施設が近くにあれば、そこから状態を確認することもできるが、報告書にある調査不可能2件はそれらの方法では確認できなかった。

【副会長】建物の状態が確認できず、判定ができないが、周辺には悪影響を及ぼさないという判断をしたという理解でよいのか。

【事務局】建物の状態が確認できないという判定結果である。建物の状態が確認できない場合でも、市民から相談があるものは、必要に応じて、所有者へ適正管理依頼を行う。

【会 長】実態調査では道路からの外観調査のため、建物の状態の確認を踏み込んで行うことができなかったと思うが、樹木が著しく繁茂しており、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているのであれば、特定空家等に認定することが可能であり、特定空家等に対する措置のために必要な限度で、法律上、立入調査が可能である。実態調査で調査不可能であった空き家についても、立入調査によって建物の状態は確認することができる。今後、調査不可能であった空き家について、周辺の生活環境への影響によっては、立入調査を実施する可能性もあるという認識でよいのか。

【事務局】ご認識のとおりである。

【会 長】資料3-1 空き家対策に係る情報提供にある相談件数が76件に対し、適正管理依頼が45通とある。この差の理由は、空き家の状態が管理不全に該当しない場合や、所有者が不明のために通知できなかった、という認識でよいのか。

【事務局】空き家に関する相談内容（樹木、ごみ、建物の状態等）に応じて現地を確認する担当課を決定した後、担当課が現地調査を行い、管理不全状態が確認できた場合のみ適正管理の依頼を実施しているため、差が発生している。また、市民からの相談はあったが、現地調査の結果、居住が確認され空き家ではないことが判明したものについても、空き家としての適正管理の依頼は実施していない。所有者の特定に関しては、税情報を中心に、その他調査も必要に応じて行っており、所有者不明が原因で適正管理依頼ができなかった案件は現時点では発生していない。

(3) 令和5年住宅・土地統計調査の空き家数・空き家率の推移について」、事務局から資料4を提示し、説明を行った。質疑・意見等はなかった。

(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」、事務局から資料5-1、5-2、5-3を提示し、説明を行った。質疑・意見等はなかった。

5 その他

質疑・意見等はなかった。

以上