

第4号様式（第10条関係）

会 議 録（要 旨）

| | |
|---|--|
| 会 議 名 | 第2回武蔵村山市空家等対策計画策定委員会 |
| 開 催 日 時 | 令和5年8月21日（月） 午後1時30分から午後3時10分まで |
| 開 催 場 所 | 中部地区会館403集会室 |
| 出 席 者 及 び 欠 席 者 | 出席者：上田委員長、西浦副委員長、山本委員、乙幡委員、吉富委員、 小原委員 事務局：都市整備部長、都市計画課長、同課係長（開発・住宅係）、 同課主任（開発・住宅係）、インターンシップ1名 欠席者：宮野委員、畠中委員 |
| 報 告 事 項 | 第1回武蔵村山市空家等対策計画策定委員会の会議結果について 【資料1】 |
| 議 題 | (1) 武蔵村山市空家等対策計画（素案）について【資料2】 (2) その他 |
| 結 論 (決定した方針、残さ れた問題点、保留事項 等を記載する。) | 報告事項について 資料1を用いて事務局より前回の会議結果について報告した。 議題(1)について 資料2を用いて事務局より素案の内容を説明し、委員に意見を求めた。 議題(2)について 次回の開催時期は10月中旬頃を予定し、今回の会議録は次回の会議で 配布する。 |
| 審 議 経 過 (主な意見等を原則と して発言順に記載し、 同一内容は一つにまと める。) 〔凡例〕 ◎：委員長 ○：委員 ●：事務局 | 【報告事項】 ● 資料1を用いて第1回武蔵村山市空家等対策計画策定委員会の会議結 果について報告。会議録は事前確認の結果、修正等の意見がなかったた め、資料1のとおり決定した。 【議題(1)】 ● 資料2を用いて武蔵村山市空家等対策計画（素案）について説明 ○ 2ページ4段落2行目に「本計画は…」とあるが、その前に国や都、 市でどのようなことを行い、どのような理由で本計画を立てることとな ったかなどの繋ぎを追記していただきたい。 ● 追記を検討する。 ○ 24ページ3段落目の主体の中に「市民活動団体」を追記できない か。地域住民の中に市民活動団体が含まれるのは理解できるが、町会・ 自治会等と同様に記載していただきたい。 ◎ 26ページの図も該当するのではないか。 ● 両ページに市民活動団体の追記を検討する。 ○ 前回の会議で、「基本理念に所有者の視点がない」との指摘があった が、今回の素案に反映している箇所があれば教えていただきたい。ま た、その後に「所有者は自身が居住していない地域の社会福祉に全く興 味がない」との指摘もあったが、例えば寄付金がどのように使用されて |

いるかという報告や、その情報を寄付者に提供することで、寄付者から市に任せて良かったと思ってもらえることが重要となる。そこで必要なのが所有者の視点ではないか。

◎ 24ページの基本理念も該当するのではないか。所有者ではなく行政目線の内容となっているが、所有者の方々にどのように寄り添い、コミュニケーションを図るか、また、管理・利活用するにあたり、地域住民や市、関係者等の視点を持つことが非常に大事である。また、18ページの実態2で「当事者意識が概して低い」と断じている部分は、利活用の意識が低いということであると思うが、こちらも同様に所有者の視点に立ち、表現を工夫する必要がある。

● 所有者の視点については、現時点で反映した箇所はないが、今後、情報発信や啓発をしていくときに、事例紹介等を検討している。

○ 空家等対策でメインとなるのは、特定空家等や管理不全空家の所有者に、それがどれほど大変な状況であるということ、如何にして意識を持っていただき、動かしていくかということではないか。今後、審議会を立ち上げるときに、定量的・客観的な評価でアプローチする方法としてチェックリスト等の作成も考えなければならない。

● 33ページに図示されている適正管理依頼通知と合わせてチェックリストを送付することで、所有者等に危機感を持っていただくなど、より具体的にお示ししていきたい。

○ 道路に関する記述があったが、道路だけでなく具体的なまちづくり・都市計画に対応した表現を考えた方がよいのではないか。また、地区計画のような地域全体での考えも必要ではないか。

● 19、21ページに接道条件に関する内容を記載しているが、これについては庁内検討委員会でも意見が出ており、実態と課題を記載すべきかどうかを検討している。また、地区計画については対応が難しく、現時点では32ページ④「空家等活用促進区域」で記載している程度に留まっている。

○ 相談窓口はこれから設けるのか。相談窓口で実際に対話することで、具体的な内容や本当に困っていることが見えてくるのではないか。

● 現状で相談窓口は設けていない。33ページ各図のとおり、所有者・管理者に対して管理依頼通知等を送付したが、結果として電話等の連絡をいただいたのは約1割であった。そのため、窓口の設置に疑念を持たれるかもしれないが、市民からすると窓口の設置だけでも安心感を持っていただけるのではないかという考えがあり、施策の1番目を相談窓口の設置とした。

○ チェックリストは、建物の構造的な部分まで評価する場合、専門的な知識が必要となるが、行政での対応が困難であれば、建築士会にお願いするなどの仕組みが必要となる。素人が外見だけで判断した場合、後々深刻な問題が発生する可能性がある。

また、この時点で所有者にアプローチするのにどのようなチェックリストが必要かということは慎重にならざるを得ず、対応が難しいのではないか。

◎ チェックリストは、現時点で国のガイドラインがあり、他の自治体の事例を見ても点数方式を採用している。それに関連して、36ページのフロー図の空家等対策協議会（仮称）自体が、管理不全空家および特定空家等に該当するか否かを判断する役割があるように受け取れてしまう。

建物の評価は建築の専門家が行うのが一般的であり、現地調査や写真、チェックリストなどの書類を用いて、特定空家等に該当するか否か

を判断する流れになると考えられる。

ただし、このフロー図は、その後の助言・指導、勧告、命令、行政代執行というところで一切関りがないように見えてしまうため、再度整理していただきたい。

- 29ページ「専門家等の相談窓口の設置」は、本市で宅建協会による不動産の市民相談窓口を現在提供しているが、例えば、この窓口で空き家に関する相談も受け付けるという形にしてはどうでしょうか。相談員は宅建士としての知識を有しており、差し障りないアドバイスは提供できる。

また、宅建業者は空き家を見つけた場合、所有者に登記簿を持っていき、売買交渉などを日常的に行っており、行政目線ではなく日常の業務の中で、空家等を商品として選定し利益につなげている。

- その空き家の中で、実際にリフォームして活用される方の割合はどれくらいあるか。

- リフォームや賃貸といった再活用よりも、処分してお金にするケースが割合として一定数存在する。

接道条件が良く長期間空き家となっている物件を選定し、登記簿から追跡してアプローチをしているが、売却の場合、条件が合えば高い確率で所有者等から返答をいただける。ただし、相続や所有権、接道条件の問題等によって活用が難しい物件も一定数存在する。

- 売却の場合、買い手はどのような層が多いか。
- 宅建業者が買い取る場合は、解体して更地にするケースと現状渡しというケースがある。路線価やその他評価に基づいて査定し、こちらからアプローチしている。

買い取り後は、宅建業者が土地のまま売却するか建売住宅とするか、様々な方法がある。借地権や所有権の違いなどにより、商品になりにくいものもある。

- 本市近辺はマーケットに乗ってくる人は多いか。
- それなりに仕事になってはいるため、需要と供給のバランスはある。
- 本市では、ファミリー層や30～40代で新しく購入されるケースが多い印象があるが、賃貸目的で建設された戸建て住宅を、宅建業者として仲介された事例はあるか。

- 本市に限らず、集合住宅よりも戸建住宅の需要が高い。戸建住宅は通常、自己所有の住宅として建てられ、賃貸目的で建設されたものはほとんどない。しかし、様々な理由で戸建の賃貸住宅の需要も高く、中古物件の場合は、イノベーションすることでそれなりに需要は上がる。

- 戸建住宅を社会福祉の関係で使用するなど、用途が変わる場合は何か問題があるか。

- 市で定める用途制限に触れなければ特に問題はない。賃貸借契約の中で取り決めればよい。

- 私道に接している場合や帯状敷地・敷地延長の様な土地でも、宅建業者として仲介された事例はあるか。

- 事例はあるが、敷地延長だからといって賃借人がつかないケースはあまりない。家賃は、接道条件よりも日当たりや築年数、部屋の程度などである程度決定する。

- 本市は、条件が不利な土地等を更地にして、宅建業者としてビジネスが成り立つ土地柄と考えてよいか。

- 本市でもビジネスは成り立っている。例えば、新青梅街道の拡幅に伴い住宅を探している方からの相談を受け、近隣の空き家の売買を仲介した事例がある。

- 借地の上に建てられている空き家は存在するのか。
また、その場合アンケートは土地と建物のどちらに送付したのか。
- 該当する空き家も中にはある。
また、アンケートは建物所有者に送付した。
- 33ページ各図の一連の流れが、36ページのフロー図になると思うが、いずれも流れが分かりづらく、管理依頼通知もどのようなものかイメージできないため、再度整理された方がよいのではないか。
また、流れが分かると、具体的に何を作成しなければならないか、どのような条例を設定するかという繋がりが見えてくるのではないか。
- 流れが分かりやすく、見やすいフロー図の作成を検討する。
- 現状で、近隣住民からどのような相談を受けており、所有者に対して市はどのようなアプローチをしているのか。
- 17ページ表「過去3年間の空家等に係る相談件数」より、令和4年度の相談件数は46件で、それに対して、各地権者の方に近隣からの相談内容や写真を適正管理依頼通知文と合わせて送付したが、連絡をいただいたのは約1割という結果であった。
市としては、何らかの反応を得たいという考えから、33ページ図「適正管理通知の流れ（イメージ）」の簡易書留や黄色紙を送付することで注意喚起や啓発を行う方針である。
他の自治体では、課税通知に黄色紙を同封するケースもあるようだが、事務的に煩雑化する可能性があるため、都市計画課での対応を検討している。
- ◎ 26、34ページなどの関連図における用語やプレイヤーが統一されておらず、定義も不明確なため、何を指しているか分かりにくい。
また、関連図が複数あることも、分かりにくい原因となっているため、併せて検討していただきたい。
- ◎ 25ページ基本方針1の3行目「適正な管理と円滑な更新」について、円滑な更新とは、おそらく利活用の促進のことであると思うが、表現が適切ではないと感じた。円滑な更新を削除して“適正な管理を促す”でよいのではないか。
また、基本方針3の2行目「特に危険性が高いと判断される特定空家等については」や3行目「空家条例の制定検討」とあるが、空家に限定をすることで後々動きづらくなるのではないか。その他にも限定した表現がいくつかあるが、限定をする必要がないところでは限定をしない表現にするなど検討していただきたい。
- ◎ 33ページ②3行目「先の法改正により創設された緊急措置を可能とする緊急代執行制度」とあるが、あくまでも空家法による代執行に限定するのか。空家法に限定すると特定空家等に限定されてしまうのではないか。
- ご指摘の通り、空家法に限定してしまうと身動きが取れなくなってしまうため、緊急代執行制度に関しては条例を作るべきか検討している。
- ◎ 第3章の中で、活用促進区域などは記載されているが、支援認定法人については記載されていない。例えば、不動産関係団体や社会福祉協議会等を支援認定法人とすることも考えられるのではないか。
- 32ページ④に、NPO法人の支援というのを記載していたが、国のガイドラインにNPO法人の活用や委託の関係について、どこまで行えるかという具体的な内容までは記載されていないため、意図的に省いている。今後、具体的にガイドラインや指針が出された場合には、再度検討したい。
- ◎ 素案全体として、具体的な表現と漠然とした表現が混在している。

10年計画であるため、検討段階のものは“検討していく”といった表現に留め、具体的な表現は避けるなど検討していただきたい。

- 19、21ページ実態7の“接道条件が脆弱な”という表現は変えた方がよいのではないか。また、接道条件の改善は解決が難しい課題であるが、解決できることを課題として挙げなければ行き詰ってしまう。
- 前面道路だけの話ではなく、道路はネットワークであるため、その先がどうなっているかによって問題は大きく変わっていく。精査して記載した方がよいのではないか。
- 土地統計調査のデータに“接道条件”という表現があり、それを採用した。10ページにそのグラフを記載している。
また、接道条件については、接道幅又は接道幅員のどちらを指しているかということで議論になってしまうことがあるため、表現を再度検討する。
- 接道条件を満たしておらず再建築ができない物件について、宅建業界としては取引をお断りしているのか。
- ケースバイケースだが、隣地の方に土地の一部の譲渡や、土地の交換契約などを交渉することも稀にある。建築基準法制定前に建てられた物件では、接道条件を満たしていない場合もある。
- ◎ 市としては再建築できず、市場性も著しく低いことが課題というまとめ方ではどうか。
- 接道条件が悪くても市場に乗れる物件もあり、再建築できず市場に出せないから空家等になっているということが課題ということだが、それに対して、施策としてのアプローチは他にあるのではないか。
- 全国的に見ても、借地権や接道不良で再建築できないものが割合としては高く、空家等になった後の流動性も低いことから、長く空家等として残ってしまうことが多いということが一般的である。
流通しやすい空家等というのは、比較的早いサイクルで流通していく。
- 40ページ(2)について、計画書の最後にPDCAサイクルを記載することは一般的ではあるが、この書き方ではPDCAサイクルを回すことはできないとも受け取れる。
PDCAサイクルは、具体的な指標を設定して結果を細かく管理する必要があり、簡単に回すことはできない。そのため、PDCAサイクルではなく単純な進捗管理という表記の方がよいのではないか。
- 空家等をゼロにすることが最終目標と考えられるが、達成するのは難しいのではないかと思っている。ただし、行政では計画を立てる際にPDCAサイクルを記載することがマスト要件であり、PDCAサイクルを一度試してみて検証したいと考えている。
- 指標の設定が難しいのであれば、表「空家等対策計画の達成指標(例)」は記載せず、内部での方針として持っていたらよいのではないか。
- 達成指標は、適正管理のみアウトカムとなっており、他はアウトプットであるため、適正管理だけでよいのではないか。
- 素案全体として、本編は一般の方向けの分かりやすい内容に留め、詳細な内容は別途資料を分けた方がよいのではないか。
例えば、フロー図等は完璧を求めてしまうと一般の方は読む気がなくなってしまう。
- ◎ 40ページ各表の分類に一部誤りがあるため、再度確認していただきたい。

| | |
|--|---|
| | <p>【議題(2)】</p> <p>● 次回の開催時期は、10月中旬頃を予定している。</p> <p>開催通知資料等は、準備が整い次第送付する。また、本日の会議録はその際に配布する。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |
|--|---|

| | |
|-------------------------|--|
| <p>会議の公開・ 非公開の別</p> | <p>■公開 傍聴者： <u> 1 </u> 人</p> <p><input type="checkbox"/>一部公開</p> <p><input type="checkbox"/>非公開</p> <p>※一部公開又は非公開とした理由</p> <p style="font-size: 2em;">()</p> |
|-------------------------|--|

| | |
|--------------------------|---|
| <p>会議録の開示・ 非開示の別</p> | <p>■開示</p> <p><input type="checkbox"/>一部開示（根拠法令等：)</p> <p><input type="checkbox"/>非開示（根拠法令等：)</p> |
|--------------------------|---|

| | |
|--------------|-----------------------------------|
| <p>庶務担当課</p> | <p>都市整備部 都市計画課 開発・住宅係（内線：278）</p> |
|--------------|-----------------------------------|

（日本産業規格A列4番）