

第4号様式（第10条関係）

会 議 録（要 旨）

会 議 名	第1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5月15日（月） 午後2時から午後3時20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、宮野委員、 吉富委員、小原委員、畠中委員 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） 欠席者：なし
報 告 事 項	(1) 武蔵村山市空家等対策計画策定委員会設置要綱について (2) 武蔵村山市空家等対策計画策定に係るスケジュールについて (3) 武蔵村山市空家等実態調査結果について
議 題	(1) 武蔵村山市空家等対策計画骨子（案）について (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。)	※ 委嘱書の交付等 会議の開催に先立ち、委嘱書の交付、委員・事務局の紹介等を行った。 ※ 委員長・副委員長の選出 設置要綱第4条の規定に基づき、委員長に上田委員、副委員長に西浦委員を選出した。 ※ 会議の公開に関する取扱いについて 会議は公開を原則として取り扱うこととし、武蔵村山市空家等対策計画策定委員会の会議の公開に関する運営要領(案)のとおり決定した。 報告事項(1)から(3)について 資料1、資料2、資料3を用いて事務局より説明した。 議題(1)について 資料4及び参考資料を用いて事務局より説明し、内容の確認を行った。 議題(2)について 次回の開催時期は、令和5年7月下旬から8月までの間とし、空家等対策計画の素案について事務局案を提示し、検討する予定となった。
審 議 経 過	【報告事項(1)】 ● 資料1を用いて空家等対策計画策定委員会設置要綱について説明

(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(2)】

- 資料2を用いて空家等対策計画策定に係るスケジュールについて説明
- 計画策定後に審議会などを設置する予定はあるか。
- 現時点では審議会の設置は考えていないが、策定委員会において審議を深めていく中で別組織を設置し審議させるべきということがあれば、審議会などを設置することは可能である。他市の事例も勘案した上で、このようなスケジュールをお示ししたところである。
- 計画策定後のモニタリングという役割がある審議会を年1～2回開催することについて、今後検討していただきたい。
- 庁内検討委員会の後に策定委員会という流れになるが、それぞれの役割を確認したい。
- 庁内検討委員会で施策を検討するが、策定委員会では庁内検討委員会では得られない様々な意見を多角的な視点から挙げていただき、庁内検討委員会で再検討することによって、空家等対策計画案をブラッシュアップしていきたい。
- ◎ 計画の実施にあたって関係部署との調整を図る必要があるために、このようなスケジュールになっているという認識でよいか。
- そのとおりである。

【報告事項(3)】

- 資料3を用いて空家等実態調査の結果について説明。
- 空家等率が高い地域について、高齢化率などの特徴はあるか。
- 高齢化率などについては顕著な差はなく、市内全域に分布している状況である。
- 他市で、統計的に処理してみると地形や高齢化率との相関がみられた実例がある。地形に関して本市は概ね平坦であるため、高齢化率に特徴があると考えられる。
- 発生した空き家が周囲にもたらす外部不経済によって空き家が一帯で増加しているという感覚はあるのか。
- 空家等率が高い中藤地区や三ツ藤地区においては、かつて公団が建設した住宅地で空き家の増加が目に見えているが、空き家のまま放置されるのではなく流通している現状もある。建設当時ここで育った人々が転出し、実家として残っていたものが空き家となっているものと考察している。本市は市街地が青梅街道沿いから南の方へ拡大してきた経緯があるが、21ページの空家等不良度別分布図を見ても、顕著な分布の偏りはない。市内全体にまんべんなく広がりつつあるという危機感を覚えながら、空家等対策計画をどのように導いていけばよいか、委員の皆様方の知恵をいただきながら、施策の展開を諮っていきたいと考えている。
- 対策をするには原因を特定し解消する必要がある。他に交通利便性の影響も考えられ、本市の場合は軌道系交通機関がないという特徴がある。

- 現状として、本市では空き家によってどのような問題が生じているのか。
- 市に寄せられる苦情の内容としては草木の繁茂に関するものが最も多く、それに伴う害虫や害獣の発生などの相談が含まれる。いわゆる「ごみ屋敷」は数えるほどしかない。件数としては毎年20件から30件ほど、累積して100件以上になっている。対応としては所有者に適正管理依頼通知を送る程度で、あまり手が出せない状況である。緊急を要するというよりは、この先空き家が増加することを問題視している。
- 調査報告書によると、調査対象は「国又は地方公共団体が所有し、又は管理されているもの等」は除いているとのことだが、民間の集合住宅は調査対象か。空家法上の空家等に該当しないものを把握しておきたい。
- 集合住宅は全て空室である場合は1件の空家等として計上しているが、一部が空室であるものについては空家等に該当せず、今回の調査において把握していない。アンケートの回答によって使用実態を確認できた物件もあるが、回答がない場合は外観目視に基づく判断となっている。同一敷地内で使用されていると思われる納屋などは除外している。
- ◎ 所有者が遠方に住んでいるほど管理不全空き家になりやすいと考えられる。アンケート送付先ごとの内訳、集計データを提出していただきたい。
- 氏名等の個人情報を含まない形で、次回以降に提出することは可能である。

【議題(1)】

- 資料4及び参考資料を用いて武蔵村山市空家等対策計画骨子（案）について説明。
- 骨子案の第1章で「国の空き家対策」「東京都の空き家対策」が示されているが、本市でもこれに準じていく形になるのか。
- 基本的には国や東京都の方針にあわせて対策計画を策定していきたいと考えているが、具体的な施策のところでは色を出していきたいと考えている。
- アンケート結果を見ると、空家等の利活用について「特に予定はない」が62件あるが、その背景として空き家のままにしておいても住宅用地の特例により固定資産税が軽減されることがあるのではないかと。
- ◎ 現在、国の新しい施策として管理不全空家等に対する住宅用地の特例を解除できるというものがあるが、このようなことも対策計画に含まれるという考え方でよろしいか。
- 管理不全空家等を含めて国の動向については注視しており、どのように本計画の中に落とし込んでいくか議論していきたいと考えている。
- 骨子案の第4章で「PDCAによる業務管理の推進」が示されている

が、PDCAを回すのであれば、審議会の設置などチェックする仕組みがあった方が良いと感じた。

- 空き家を単純に減らしていきたいといっても、地権者それぞれの考え方が前提にあるため、単純に目標を数値化することは難しいという懸念がある。PDCAをどのように回していくか、何を目標とするかについては課題と考えており、本会議において意見をいただきながら検討していきたい。審議会については、庁内だけで組織する場合もあれば、外部有識者を集める場合もある。

○ 空き家についての条例は制定しないのか。

- 他の自治体を見ると、法律制定前に独自の空き家対策として条例を制定した自治体、法律制定後に特定空家等を認定するために条例を制定しようという自治体がある一方、条例を制定していない自治体もある。条例はすぐに変えられるものではなく、上位の法律を単純に横引きするだけの条例を作っても仕方がないと思われる。本市において何を条例化すべきなのか、条例化が必要なのか、次回の会議等で様々な資料を提示させていただきながら、検討の時間をいただければと考えている。

○ 計画ができたからといって、目を通す市民はそれほど多くないのではないか。条例を制定したからといって目を通すわけでもないと思うが、理念条例のような形で示したほうが市民には分かりやすいのではないか。PDCAの数値目標もそうであるが、条例に定めた理念がどれくらい進行しているのか市全体で共有できると良いと思う。

○ 本市に限った話ではないが、新築物件が次々に建築されている状況で、ますます歯止めがかからないように感じている。過疎化が進む地方において、移住することでメリットを享受できる施策を行っているように、家を継ぐことや同居することでメリットを享受でき、空き家になる前に家族などが利活用していくような施策ができると良いと思う。

- 本市では公共交通の整備が進んでいないことが、若年層が市外に転出する社会減をもたらしている。他市では定住促進の観点から、転入者への税制優遇を行っている例もある。どうすれば空き家を減らせるかに主眼を置き、家を継ぐメリットを享受できるような施策という市独自の税制などになってしまうかもしれないが、庁内全体で協議を行っている中で、課税関係部門に提案していくことは可能である。

○ 空き家を空き家でなくするために、所有者にどう働きかけるかだ。働きかけの方法がいくつもある中で、一辺倒ではなく何をすれば効果があるのか、目標を立ててハイスピードでPDCAを回していくということをやらなければならない。所有者それぞれの個人的な事情に深くかかわっている問題であることを意識しながら、様々な統計的手法を駆使しながら策を検討する必要がある。

◎ 空き家というのを一括りにしてしまう部分があるが、空き家にも分類がある。たとえば所有者が認知症である空き家について、親族などに適

正な管理を促すということができるが、数を減らすということは難しい。対策をすとしても空き家を細分化しなければ手間がかかってしまう。

◎ 骨子案の基本理念に所有者の視点がないと感じる。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。空き家はあくまで個人財産であり、適正管理している以上は行政としても関わることはできないかと思う。行政が関わる以上は、所有者に何のメリットがあるかということが明確に伝わっているべきではないか。空き家というだけで周りから悪者のように言われ、壁を築いてしまっている所有者も非常に多いため、行政が理解者になって課題を整理し、適切な対策を行っていく必要がある。どうしても地域住民の視点が強くなってしまいうために、対策がちぐはぐになってしまい、施策を打ち出しても利用者がいないというのはもったいない。多額の予算を組んで空き家の解体などに助成を出し、大きな成果を上げている自治体もある。空き家を使って地域課題を解決するのであれば、所有者の財産に頼るのではなく、金銭面でも公的支援がないと実現しないということが過去の事例から見えてきている。

○ 子育て支援などと組み合わせるかどうか。緑も多く住みやすい街だと思う。

● リフォームをしても利活用が難しい空き家というのも多い。そこに資金を投入したとして、若者が定住するというメリットとの費用対効果がどこまで現れるのかなども協議したいと考えていたところである。

○ これまでの話を聞いていて大分イメージが湧いてきたところであるが、PDCAのイメージが湧かない。

● まだどういったものを回していくかというのは、事務局でも見当がついていないというのが現状である。

○ 地域住民の視点だけでなく、所有者の視点での課題があることを理解し、それぞれに対する支援を考えていかなければならないと感じた。

○ 骨子案の3-3 具体的施策において、(4)空家等や既存住宅の流通の促進、(5)空家等の多面的な活用の促進、(6)空家等の利活用や更新の推進、それぞれ似通っているがどういった内容を予定しているのか、例を挙げていただきたい。

● (4)については、いわゆる「空き家バンク」による流通の促進、(5)については、公共福祉の問題点を解決するために空き家を利用したマッチング、(6)については、除却に対する補助制度を紹介するなど、更地にして新たな土地利用を提案するものである。具体的施策に関しては実際に展開するものを掲載するため、骨子で掲げている(1)から(6)まで全てが掲載されるかは分からないが、次回以降に素案を提出し考えていきたい。

◎ これはあくまで骨子案であって、後日具体的な案が出てきた際は改めて委員に意見を聴取できるということによろしいか。

● そのとおりである。

	<p>【議題(2)】</p> <p>● 次回は、令和5年7月下旬から8月までの間に開催したいと考えている。議題としては空家等対策計画の素案について事務局案を提示し、意見をいただきたい。詳細な日程については確定し次第、開催通知にてお知らせする。本日の議事録については事務局で作成したのち、郵送等で送付するので御確認いただきたい。</p> <p>○ 会議の時間帯について目処などはあるか。分かれば予定が立てやすい。</p> <p>● 遠方から来る委員もいるため、開始時間は午後2時頃で設定したいと考えている。午前中の場合は10時頃としたい。時間は60分から90分程度で考えていただければと思う。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
--	---

<p>会議の公開・非公開の別</p>	<p> <input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開 ※一部公開又は非公開とした理由 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; height: 40px; margin-top: 5px;"></div> </p> <p style="text-align: right;">傍聴者： <u> 0 </u> 人</p>
--------------------	--

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