

会 議 録（要 旨）

会 議 名	令和7年度第1回武蔵村山市空家等対策協議会
開 催 日 時	令和8年1月30日（金） 14時00分～15時30分
開 催 場 所	市民会館（さくらホール）集会室
出 席 者 及 び 欠 席 者	出席者：上田会長、西浦副会長、原田委員、山本委員、乙幡委員、古賀委員、五味委員 欠席者：諸星委員、渡邊委員 事務局：都市整備部長、都市計画課長、同課主事（開発・住宅係）
報 告 事 項	1 武蔵村山市空家等対策協議会について 2 空き家の現状と取組について
議 題	1 副会長の互選について 2 会議の公開に関する取扱いについて
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。）	1 副会長を西浦委員とする。 2 会議の公開に関する取扱いについては、事務局案のとおりとする。
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〕 ◎会 長 ○委 員 ●事 務 局	<p>【報告事項1 武蔵村山市空家等対策協議会について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 資料1-1に基づき報告 <p>【議題1 副会長の互選について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 資料1-1に基づき説明 ◎ 委員の互選による選任とのことだが、立候補又は推薦はあるか。 ○ 空家の実態や対策などに造詣の深い西浦委員を推薦する。 ◎ 西浦委員を推薦する発言があったかどうか。 ○ 異議なし ◎ 西浦委員を副会長に選任することに決定する。 <p>【議題2 会議の公開に関する取扱いについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 資料1-2、1-3に基づき説明 ◎ 事務局案に対して意見はあるか。 ○ 異議なし ◎ 事務局案のとおり決定する。 <p>【報告事項2 空き家の現状と取組について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 資料2に基づき報告 ○ 資料2、空家は地区ごとにみると平均的に分布しているが、大南地区

の通報件数が突出して多いのは何故か。

- 昭和45年から50年代にかけて一斉に開発された戸建住宅が近年、所有者の死亡や相続等により、空家となるものが多いと考えている。また、大南地区の住宅件数が他地区に比して多く、高齢化率も高いのも本市の特徴である。
- 通報件数についての説明だと誤解していた。通報のあった物件の件数ということか。人口が多いから通報件数も多いという考え方でよいのか。
- その通りである。
- ◎ 通報の分布の割合と空き家の分布の割合の乖離について具体的な特徴があれば次回での説明をお願いする。
- 市民からの通報の後、行政はどのような対応を行っているのか。
- まず、職員2名の現地確認により、写真を撮影し、現状の把握を行う。その後、空き家の所有者について庁内で調査を行い、通知文を送付する。通知文には、現地写真を同封することで状況を伝えつつ、適正な管理と市役所への返信を依頼している。返信の無い物件には改めて送付し、3回目以降は色紙を用いるなどの工夫を行っているが、成果はあまり芳しくない。
- 空き家について簡単に説明させていただくと、空家特措法において、一年間利活用がない空き家が「空家等」と位置付けられている。このうち著しく危険・有害であるため周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあるものが「特定空家等」と定義づけられている。そしてこの度「特定空家等」の前段階として「管理不全空家等」が国によって設けられた。空き家が「管理不全空家等」に認定されると行政は固定資産税の住宅用地特例（6分の1課税）を外すことが可能となる。解除の上、改善が見られないと「特定空家等」として認定され、行政代執行が可能な空き家となる。
実家及び本家を残し、子どもたちは他市へ出ていくという事例が武蔵村山市では典型的な光景であることから、住宅用地特例を残し続けるための対処の結果生まれた空き家が武蔵村山市では増加傾向にあると思われる。
- 事務局から伺いたい、宅建業界の視点から大南地区をはじめ本市の中古物件の流通はいかがか。
- 一事業者としての回答としては、構造がしっかりしており、リノベーションされていれば賃貸・売買の対象になると思われる。実際、この地域で中古物件を探している方はいる。
- ◎ 現在の空き家の件数はいかほどか。また「管理不全空家等」として想定している件数はいかほどか。
- 令和4年度に調査を行った際の空き家件数は360件だったが、以降実態調査は行っていない。
令和4年度調査においては「管理不全空家等」に該当する空き家を「Cランク空き家」として位置付けたが、これは28件存在した。今年

度、28件のCランク空き家について再度確認を行ったところ16件へと減少していた。現在、令和4年度調査の空き家について再度調査を行っている最中であるが、Cランク空き家は50件から60件ぐらいに増えているようである。即ち当初のCランク空き家自体は減少したが総数としては増加している状況である。

◎ (武蔵村山市空き家等対策計画 P34、35 参照)

他市と異なり「特定空き家等」・「管理不全空き家等」の認定のすべてを協議会で行い、処理する空き家の数も多いことからペースの問題が想定される。数値化した認定基準や方針を示すなどの工夫をしていただきたい。

- 協議会が認定を行うのではなく、市が行うこととしている。市内委員会で協議したのち、協議会を開催する予定である。なお、1回につき5、6件の空き家についてご意見等を頂戴できればと考えているが、明らかに管理不全・特定空き家等と判断できる場合などは協議会に諮らず、決定を行う。

○ 認定については周辺環境への影響を判断基準として重視すべきである。

○ 以前いただいたGISデータの二千数百件と今回の400件の差の理由はなにか。

- 不明である。

○ 学生にGISデータの調査をさせたがマーケットの力が働き利活用が行われているのは主に青梅街道のような幹線道路付近であり、大南や伊奈平や多摩湖付近は全く変化がない。モノレール延伸により変化する可能性もあるので、市場経済とのバランスを考えながら重点的に認定する場所を決めた方が良好だろう。

空き家対策法に則ると少なくとも認定に2年、認定されるのもせいぜい1件か2件、所有者の返信が遅れば対処がさらに遅れ、住宅用地特例を解除するのも1月1日からとなることから、さらに1年遅れることもある。法律に即した方法とそれ以外の方法のツートップで空き家防止と空き家自体の対処に挑まなければならない。

- GISデータの空き家情報については新青梅街道の拡幅や店舗移転に伴う物件との誤認と思しきものもあったがそれらを減じても件数に合わなかった。

幹線道路沿いのアクセスが良い所は需要はあると考えている。伊奈平等は道路が狭くアクセスが良好ではないことは市でも認識している、この度モノレール延伸に伴い、5つの駅を中心にまちづくりをしていくという考え方が出てきた。そこも合わせて考えながら土地の利用を促していきたい。毎年恒例の空き家セミナーも今年は落語を開催するという工夫を加え、NPO法人と協力してより多くの人に届くように取り組んでいるところである。

- 東大和の協議会で議題となった空き家はどのような感じなのか。

○ 家屋は立っちはいるが老朽が激しく草も繁茂している。所有者は都外に住んでおり、数か月に一度管理しにきているというが実際に来ているかよくわからない状況。また、斜面に建っていることから崩落の危険性

を指摘する市民の声もあり、協議会の議題に挙げた。

- ガラスが割れていたり、軒先の裏が剥がれていたりした場合リノベーションは可能か。

○ あくまで構造体に影響を与えているか否かによる。基本的に木造なので雨風に弱く、住まなくなると途端に建物の劣化が加速するので、月に1、2回開け閉めするぐらいでは、意味のある管理とはいえない。

また多くの空き家は旧耐震であり現行法に適合させるには相応の費用がかかる。私は武蔵村山市の耐震診断を委託で受けて見積もりしているが、特に多数を占める高齢者は費用がネックになっている。なお、武蔵村山市は周辺市より補助金を手厚く支給している。協議会は既にある空き家に対策する取組だが、このように空き家を事前に押しとどめる施策も必要だと考える。

- リノベーションにはどのくらい費用がかかるのか。

○ 昔は1壁（90センチ幅の壁）につき10万円だったが、近年は資材高騰で1壁につき15万円、これに基礎などの代金も追加される。また、行政の補助要件を満たす耐震基準にするための工事を行う必要があるので、物件の状況により工事費に差は出てくる。

- 一戸建てを建て直すよりはリーズナブルか。

○ 概ねその通りである。

しかし、建替えができない（違法・接道要件など）物件に対し、税金を投じて補助してよいのかという問題もある。通学路と人里離れた場所では全く条件が異なるので、より地域の安全性の向上につながる物件については優先度を上げるなどすることも大事だろう。

- 防災・犯罪・衛生そして環境へ大きく影響を与えているものはまずレッドカードにしていきたい。これから進めようとしているまちづくりのエリアの中にも空き家が点在しているので、こういった地域を重点的に取り組んでいくのか、問題のある大南のような場所へ力を入れていくのか、庁内で相談して諮るべきものを協議会に諮ろうと思う。

空き家に関しては放火などの心配もあり、先ほどの委員の意見のように通学路や避難所の傍の空き家の優先度も高めないといけな。そういった観点からも、今後相談していきたい。

◎ 空家等に関しては、状態だけでなく周辺状況が空き家の判断には大いに影響する。検討材料の一つとなるので、議題とする際はできる限り情報を提供していただきたい。

○ 思い付きだが市独自の空き家税をかけるというのは不可能なのか。熱海では平米あたり650円かけているらしいが、プライオリティをつけてエリアごとに設定をかけて税をかけるのは可能なのか

◎ 市全体では可能だと思うがエリアごとは難しいだろう。逆に解体を先行しても住宅用地特例を外さないという形にして先に解体してくださいねということで税の優遇をすることで検討自体は可能だろう。

- 徴収した税をどのように使っていくかもセットで考えていかなければ

ならない。

- 空き家のマッチングの現状はいかがか。また、空き家マッチングと「管理不全空家等」「特定空家等」の認定は性質が違うので同一の政策として行うのは難しいのではないか。
- 資料を1枚にまとめてしまったため誤解を招いてしまい大変申し訳ない。「特定空家等」をマッチングに乗せようという意図はなく、又要綱にも「特定空家等」に該当するような家屋は排除することになっている。
マッチング支援事業は現在活用事業者、所有者ともに0で。把握している空き家所有者にDMを送ったが特に目立った反応はなく、活用希望者も何件か電話があったが具体的な話にまでは進展していない。
- ◎ 所有者不存在の物件については略式代執行も想定していると思うが、現在該当する案件はあるか？
- 今日配布資料の空家状況写真の内でも1件該当する。他にもあるが人家より離れており、先ほどの重要度の件からこの家屋を優先すべきだと考える。
- ◎ 略式代執行も時間がかかる。解決策が見えているものに関してはできれば積極的に粛々と代執行を進めることを検討いただきたい。
- 特措法のみでも代執行は不可能ではないが略式代執行には一般的に条例が必要であるため、委員の意見をいただきながら協議会を進め、即座にレッドカードになるような家屋が複数件出てくれれば条例施行も視野に入れていきたい。
- 空家等対策計画のP34、35にあるが、所有者には、勧告をすることで初めて固定資産税住宅用地特例解除の話をするのか。
- この時点で初めて勧告をして解除ということになる。
- ということは住宅用地特例のため、家屋を残している方が相当数いると踏んでいるのか。
- 現時点ではそのように考えている。
- 実際のところは通知しても返事がないのがほとんどなのではないか。そこまで特例の為に家屋を残している方は多いとは思えない。しかし、多いのであれば最初から勧告してしまった方が良いと思う。
- 勧告は公権力の行使ということで一定の指導の実績が必要となる。事前に住宅用地特例の件について周知することは可能だが、即座に勧告するのは難しい。また、他市においては勧告後10件中6件が改善されているという例もあり、半年以内に改善された場合勧告を取り下げるという施策を行っている自治体もある。
- 通知や勧告などする際に、損害発生時の賠償金など具体的な数字を出していくことも考えとしてはあるのではないだろうか。

	<p>【その他】</p> <p>● 会議録は、事務局で案を作成後、出席委員に電子メールで確認いただいた上公開とする。 次回の開催は未定であるが、新年度の早い段階で行いたいと考えている。日程調整は改めて連絡させていただく。</p> <p>◎ その他なければ、令和7年度第1回武蔵村山市空家等対策協議会を閉会します。</p>
--	--

会議の公開・非公開の別	<p>■公開 傍聴者： <u>0</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="text-align: center;">()</p>
-------------	--

会議録の開示・非開示の別	<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>
庶務担当課	都市整備部 都市計画課 (内線：278)

(日本産業規格A列4番)