

## 武蔵野市、空き住宅等対策実施方針（案）について、その内容と課題

伊藤久雄（認定NPO法人まちぼっと理事）

武蔵野市では、有識者等による「武蔵野市空家等対策計画（仮称）検討委員会」を設置し、今後の空き家等への対策についての基本的な方針や施策の方向性等について検討を行ってきたが、今年（平 2018）年 8 月 16 日、検討委員会からの答申を受け、「武蔵野市空き住宅等対策実施方針（案）」～ 発生抑制・適正管理利活用による良好な住環境づくり向け～を取りまとめた。現在（9 月 5 日から 9 月 19 日まで）、市民からの意見募集を行っている。

そこで空き住宅等対策実施方針（案）を紹介するとともに、今後の課題等についても考えてみたいと思う。

### 1. 武蔵野市空き住宅等対策実施方針（案）について

#### (1) 空き住宅等の現状

- ◇ 市民の約 7 割が集合住宅の居住－空き住宅等の実態・管理
  - ・ 市の空き住宅等の実態調査では、国の実施した住宅・土地統計調査と比較して半分以下の空き家率であった。
  - ・ 市民の約 7 割が集合住宅に居住している。現在、小規模集合住宅（総戸数10戸未満）は、中規模や大規模に比べて空き室率が高い。
  - ・ 住宅や商業・業務等の市場ニーズがあり、土地の市場価値が高い。
  - ・ 戸建の空家所有者等の年齢が高い傾向が想定される（アンケート結果では所有者の約 3 割が 80 歳以上を占める）。
  - ・ 戸建空家等の中には、適正に管理されているものもあるが、長期間利用されていない場合は老朽度が高まる傾向がみられる。
  - ・ 空き住宅等となった原因として、住宅等を相続したが別のところに居住している場合や、所有者が施設や病院に入所・入院した理由が多くみられた。
- ◇ 空き住宅等に関する情報提供等
  - ・ 戸建空き家等の所有者等において、今後の活用について「未定」又は「現状のままで良い」との回答が約 3 割であった。また、空き住宅等の所有者の公的利用についての意欲は低い。
  - ・ 空家法、空家相談窓口の認知度が低い。
  - ・ 空き住宅等に関する専門家への相談や庭木の管理、セミナー開催等の支援について要望がみられる。

## (2) 空き住宅等の課題

- ◇ 適切な管理が行われない空き住宅等による、周辺的生活環境への影響（略）
- ◇ 著しい管理不全の空家等（特定空家等）への対応（略）
- ◇ 利活用を阻害する空き住宅等の特有な要因
  - ・ 相続問題（例えば、相続発生時における複数の相続人や複雑な権利関係により関係者間の合意等の相続手続が進まず、空き住宅等の対応が定まらない）から、長期間利活用が図られない事例等がみられる。
  - ・ 利活用の意向はあるものの、所有者の高齢化や経済的な理由等によって、利活用に対する意欲が低下し、利活用が進まない場合がみられる。
  - ・ 法規制による制限（都市計画に基づく道路や公園による建築制限、接道義務、建物用途変更に基づく建築対応、建築物の敷地面積の最低限度の制限等）により空き住宅等の利活用が図られない状況がみられる。
  - ・ 利用のない状態が長期化し、建物自体の劣化が進むことにより、さらに利活用が困難な状況に陥る場合がみられる。
- ◇ 専門団体・関係機関等との連携や情報の共有
  - ・ 管理不全の空き住宅等の発生を抑制するためには、行政だけでなく、空き住宅等の課題解決に関連する、建築、不動産、相続等に関する専門団体との連携や、地域等との情報共有等の対応が重要である。
  - ・ 今後は、空き住宅等の実態調査データや、市民からの問合せや相談で得られた情報を活かし、個人情報等の取り扱いに十分注意しつつ、庁内や都、消防、警察等の関係機関と情報を共有し、一体的かつ柔軟に対応し、空き住宅等の予防・啓発・利活用等への施策展開を図る必要がある。

## (3) 基本方針

- ◇ 基本的な考え方
  - ・ 予防の取り組み（空き住宅等の発生抑制）
  - ・ 適切な管理・利活用の取り組み（空き住宅等の適切な管理と利活用への働きかけ）
  - ・ 管理不全の空家等への取り組み（管理不全の空家等の発生抑制と対応）
- ◇ 本方針の対象
  - ・ 空家法に基づく空き家等の他、1年未満のもの、集合住宅の空き室、空き家等の跡地を含めた「空き住宅等」を対象とする。
  - ・ 空家化の予防や相談等に関しては、全ての建築物を対象とし、管理や利活用については空き住宅等、管理不全の空家等への対応については、空家法に基づく空き家等を対象とする。

◇ 基本方針

次の5点を空き住宅等対策の基本方針として設定し、平成32(2020)年度までの具体的な取り組みを展開する。

○ 基本方針

- ・ 空き住宅等の発生抑制
- ・ 空き住宅等の適切な管理の促進
- ・ 空き住宅等の利活用の促進
- ・ 管理不全な空き家等に対する適切な対応
- ・ 空き住宅等対策を推進する体制強化

○ 空き住宅等への取り組み

- ・ 建物の状況やライフステージに応じた情報提供・啓発（具体策略）
- ・ 管理不全の空き家等への対応と空家法に基づく改善指導（具体策略）
- ・ 専門団体等との連携強化
  - 総合的な相談体制の構築、各団体の相談窓口等による連携の強化
  - 空き住宅等対策協議会（仮称）や居住支援協議会との連携
  - 空き住宅等に関する制度、状況、課題等に対する情報共有の推進
  - 利活用が難しい空き住宅等の新たな相談・提案制度の検討
  - 居住以外の利活用に関する対応
  - 空き住宅等の地域資源としての利活用に関する情報共有

(4) 空き住宅等への取り組みを進めるにあたって

◇ 各主体の役割（略）

◇ 実施・相談支援体制

- ・ 市役所内に空き住宅等に関する相談窓口を設置する他、専門団体、学識・専門家等による相談窓口を開設する。
- ・ 庁内関係各課が総合的に施策を推進する体制を強化する。  
庁内連携向上のため、個人情報等に配慮しながら空き住宅等の状況や、市民からの要望・苦情等の情報等について、GISを活用したデータベース化を図るとともに、定期的な空き住宅等情報のデータ更新を図る。

(5) 見直し等について

◇ 空き住宅等対策実施方針の見直し

- ・ 見直しは、踏まえて、第四次住宅マスタープラン（平成33(2021)年～平成42(2040)年度計画の予定）の改訂に合わせて実施する。

◇ 条例の改正

- ・ 現行の「武蔵野市空家等の適正管理に関する条例」について、空家法の改正や本方針の取り組み・見直しを踏まえ、必要に応じて改正を行う。

2. 今後の課題

武蔵野市の空き住宅等対策実施方針（案）は、総じて総論的、抽象的で具体策に欠けるものである。パブリックコメントを実施しても案の変更は期待でききないので、以下簡単に課題を列挙する。

- ① 情報提供・啓発等については、一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度※」の情報提供、空き住宅等を高齢者や子育て世帯等に賃貸するための改修費用への補助についての情報提供、空き住宅等を地域の活性化に資する施設として利活用している事例や、税制上の軽減措置等、様々な支援についての情報提供が上げられている。また、建物の市場性を高める制度や手法等の情報提供についても触れられている。  
しかしそのためには、総合的な相談体制の構築、各団体の相談窓口等による連携の強化が不可欠であるが、その点が不十分だと思われる。
- ② 総合的な相談体制の構築については、相談窓口は住宅対策課となっており、庁内各課と連携する絵柄が描かれている。しかしそれでうまく機能するかどうかの問題である。各団体の相談窓口等による連携の強化については、どの専門団体かは示されていない。特に新しいセーフティネット住宅制度との関係をより明確にすべきである。
- ③ 新しいセーフティネット住宅制度について、言葉としては触れているが、具体的には居住支援協議会のみで、それも「設置を検討する」ととどまっている。居住支援協議会は、設置済みの4市（八王子市、調布市、多摩市、日野市）のほかに、検討会、準備会等を設置したところもある。武蔵野市にも早急な設置を望みたい。
- ④ 居住以外の利活用に関する対応については、すべて「検討」ととどまっている。この課題も空き家、空き店舗、空き室などの利活用について、居場所やサロンづくりなどの地域福祉との連携、住宅確保要支援者（高齢者、障害者、子育て世帯、低所得者など）対策など、具体的な検討と実施策が望まれる。
- ⑤ 唯一具体的なのは、管理不全の空き家等への対応と空家法に基づく改善指導等である。しかしこの課題も、他市では「管理不全状態の解消」などについて年次計画を策定している自治体もある（この実施方針が短期であるから、やむをえないかもしれないが）。解消の目標年次くらいは明記して欲しい。

▽   ▽   ▽

改正住宅セーフティネット法が施行される前であれば、今回の「実施方針案」でよかつ

たのかもしれない。しかし今年の通常国会で生活困難者自立支援法が改正され、居住支援も法律上位置づけられる。今から、次の実施方針改正を準備するくらいのスピード感が求められていると考える。

#### < 参考資料 >

武蔵野市空き住宅等対策実施方針（案） 概要版

[http://www.city.musashino.lg.jp/\\_res/projects/default\\_project/\\_page\\_/001/020/203/300901gaiyou2.pdf](http://www.city.musashino.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/020/203/300901gaiyou2.pdf)

武蔵野市空き住宅等対策実施方針（案） 本編

[http://www.city.musashino.lg.jp/\\_res/projects/default\\_project/\\_page\\_/001/020/203/300901honpen2.pdf](http://www.city.musashino.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/020/203/300901honpen2.pdf)

武蔵野市空き住宅等対策実施方針（案） 参考資料

[http://www.city.musashino.lg.jp/\\_res/projects/default\\_project/\\_page\\_/001/020/203/300901sankou.pdf](http://www.city.musashino.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/020/203/300901sankou.pdf)