

令和6年度第2回青梅市空家等対策審議会会議要旨

令和7年2月5日 午前10時

青梅市役所2階 災害対策本部室

出席者

明星大学 建築学科教授

西浦定継会長

公益社団法人全日本不動産協会東京都本部多摩西支部 支部長

吉田正人委員

一般社団法人東京都建築士事務所協会西多摩支部 支部長

宮田明委員

弁護士

秋山一弘委員

司法書士

小峰麻美委員

青梅警察署生活安全課

高橋暢人委員

青梅消防署警防課

武田賢二委員

自治会連合会第4支会長

古屋孝男委員

公募市民

山中淳郎委員、大塚利彦委員

青梅市

大勢待利明市長

(事務局 木崎雄一、福島雅俊、南條敦宏、牧野恭平)

配付資料

レジメ

資料1 令和5年度における実施事業

資料2-1、2-2 判定およびチェックシート(管理不全空家用)

資料3-1、3-2 判定およびチェックシート(管理空家用)

資料4 管理不全空家等および特定空家等フローチャート

資料5 青梅市の管理不全空家等の状況

## 【要旨】

### 1 市長あいさつ

○市長 本日は御多忙のところ、当審議会に御出席いただき御礼申し上げます。直近の青梅市の人口は1,400人が自然減ですが、5,200人ほどが社会増です。その一方住宅は新築が増えていますが、空き家も増えていきます。住宅は地域の資源であり、人口の増強と住宅のバランスをとり全体の最適化を行うことが重要です。空き家をどうにかするという事は喫緊の課題であるので、皆様に見識を活かしていただき、御協力お願いいたします。

### 2 報告事項

#### (1) 令和5年度における実施事業について

##### 事務局説明

- 委員 定例住宅相談会・なんでも相談会それぞれ空き家の相談の内容を教えてください。
- 事務局 除却に関する相談や相続に関しての相談件数は具体的に出していませんが、一番多かったのは相続の話です。他には境界線の話やリフォーム業者の選び方等がありました。
- 委員 その相談会をどこで知ったのか、そのような相談会があるってこと自体が御存知なんだろうかということを含めて、認知が適切に行われているのか、また内容については聞くことによってどういったことがお困りなのか知りたいということで質問しました。
- 事務局 広報については市の広報を周知させていただいているのと、自治会回覧の活用、なんでも相談会に関しては、それぞれの分野への応募に差がでるので、LINEといったSNSで周知しています。
- 委員 私のところでは自治会を運営しているので、その中で回覧を行っているのですが、もしそういった回覧物を配布していただければ周りの方への周知もできますので、御検討のほどお願いします。
- ◇会長 今の相談二件って感触として、リフォームとか相続とかアドバイスをして動きそうな方ですか。フォローアップとか。
- 事務局 フォローアップはしていませんが、空家バンクを紹介すると、その方が登録に来られるということはありません。

## (2) 青梅市の管理不全空家等および特定空家等の判断基準について

### ア 管理不全空家等

#### 事務局説明

◇会 長 資料 2 - 1 でこの表を埋めていくと。項目がそれぞれあって、外観目視の有無でチェックをしていき判断をする。最初にABCの説明があったと思いますが、頭のところのABCはどこにかいてありますか。簡単に資料 2 - 1 をもう一回説明をお願いします。

□事務局 例えば建築物の倒壊のところ、建築物の傾斜に 5 区分があり、ここにあるなし、一部あり等状況をいれていきます。

◇会 長 5 区分というのは建物の傾斜・屋根の変形、外壁の剥落、構造部材の破損、腐食・腐朽、蟻害等のことですか。それぞれではなく、全体的に見て評価を入れていくということですか。

□事務局 例えば屋根の変形や剥落が目視で確認しましたら、5 区分である建物の傾斜・屋根の変形、外壁の剥落、構造部材、腐食・腐朽、蟻害等を表に数字を入れていきます。また、それにリンクするように現地の状態が分かるような写真を添付しております。それによって別日に写真を撮影した際に比較できるようになっております。

なお、表に写真をひとつずつ入れていくと、Excelが重くて開けなくなるので、別のフォルダーで保存して開けるようにしています。

◇会 長 基本的に表には数字が入るということですね。5, 4, 3, 2, 1, 0。

□事務局 そうですね、5個だったり。なしが1とかありが1とか。この中でありがひとつでもあるとB判定となります。

◇会 長 ABCでつけるとこの基準がいくつあるかというのはどこに書いていますか。いくつだったらAとかですね。

□事務局 この表には書いていませんが、別に基準表で示しています。

◇会 長 それぞれの項目について数やAとかBとか入っていき、次の資料 2 - 2 っていうのは周囲の状況でこれに該当するか該当しないかということでしょうか。

□事務局 周囲の状況であるかないか確認し、該当する箇所に丸をつけます。

◇会 長 それで、周囲の状況とさっきの資料の 2 - 1 をあわせて総合判

断し、該当するか確認するということですね。

○副会長 外観目視が不可を判定する場合、例えば倒壊している場合どうするのでしょうか。

□事務局 外観目視で屋根が一部破損しているという場合や、庭の木が茂っている等、建物自体は痛んでいると考えられるためコメントを残していきます。

○委員 ここに書いている項目は外観目視の記載はありますが、総合判定の記載について、所有者との連絡についてできているのかできていないのでしょうか。連絡が取れているのなら、改善する意思があるのかないかの項目の記載がありません。総合判定であがってきても、所有者の方との状況がどうなっているのかって判断できないです。

□事務局 そこを踏まえて管理不全空家になるかならないかは判断材料になります。資料の表面は国の基準に則って機械的に判定され、裏面は所有者の意思や対応を含めて総合的に判断するという事になっています。なんでもかんでも管理不全空家になるというわけではなく、状況を含めて判断をしていきます。

◇会長 所有者との連絡とは、やりますと行って先延ばしされてしまいます。いつまでも待つのではなく、何カ月なら待ちますというのは決めないといけないと思います。

□事務局 期限が不明だと、1年2年と経ってしまいます。管理不全空家としてあげるのであれば、期限を設け、それこそ管理不全空家にして指導・勧告と手順を踏んでいきます。

◇会長 公共施設ってざっくりしていると思います。もうちょっと危険性が高いとわかるように明記した方がいいのではないかと思います。

□事務局 公共施設の有無については、様々な公共施設があるのでコメントで記載します。

## イ 特定空家等

事務局説明

質疑等なし

### (3) 管理不全空家等および特定空家等フローチャートについて

事務局説明

◇会長 審議会が7月の時は管理不全空家や特定空家の候補を対象とし

て調査していくのがあがってきて、2月で対象かどうかを決定するというのですか。7月11月2月で何を決めるのでしょうか。

□事務局 審議会に管理不全空家としてあげる候補を検討委員会で議論しています。7月や11月に候補をあげさせていただき、最終的に審議会で判断していただきます。7月にあがるか11月にあがるか不明ですが、2月に決定というわけではなく、準備ができ次第あげていきます。

◇会長 税制の関係で1月1日、そこを逃したら1年待たないといけないため、税制的なことを考慮して11月に審議会を設定しているんですね。

□事務局 税制の関係で設定しているわけではなく、最初のとっかかりの関係で設定しています。

◇会長 所有者に対するアプローチもですが、時間進行を考えてスケジューリングをした方が良くと思います。1年のこの時期にこれをやるといったスケジューリングをもとに運営をした方がよいかと。

□事務局 市内の検討委員会でも、勧告をうけると税制の減免を受けることができないというのが話に出てきます。また、立木と建物の倒壊による周りに影響がでているということと同じ基準にしてしまっているのかを詰めているところです。一定の保全がされているということの判断について、これで安全が確保されたという判断をどうするかを委員会で詰めています。

◇会長 対象候補の選定は青梅市で空家調査を行った情報と市民からの苦情の情報ということでしょうか。

□事務局 空き家の実態調査の報告と市民からの苦情です。

◇会長 実態調査は毎年行っていることではないでしょうか。

□事務局 5年に1回行っています。

○委員 特定空家認定の前に管理不全空家があるのでしょうか。特定空家として判断するときに管理不全空家の情報を含めた方がよいのではないのでしょうか。

□事務局 いきなり特定空家もゼロではありませんが、特定空家になりうるものが管理不全空家になるのでそこからだと思います。青梅に特定空家が過去ありましたが、現在は解除されてございません。ただ、状態によってはいきなり特定空家に至ることはありえないです。認定にあたってはこれまでの経緯を説明させていた

だき、個々の認定となります。

○委員 警察と消防との連携はどうでしょうか。

□事務局 警察の方と連携になると、最近空き巣に入ったことや、山間部の空き家に勝手に所有者以外が住んでいたということがありました。消防署の方は特段連携したことはありません。

○委員 職業によって気づきが違うので協力していただきたいです。例えばヤクルトレディのような人は、普段話をしてくれない人も話をしてくれるかもしれません。

□事務局 庁内全体で連携しようという考え方はあります。これまでも連携するところは適切に連絡するということがあったが、より適正なポジションに連絡するということは協議しています。

○委員 空き家の増減について、一番は自治会さんをお願いをして情報収集、住宅地図で提出して貰うことはどうでしょうか。

例えばおひとりでお住いの住宅は亡くなったりすると空き家になります。そういう情報が自治会だと的確で速いと思います。年に一回、協力してもらうのが一番ではないでしょうか。各団体をお願いをして情報収集していくことが大切ではないでしょうか。

もう一つは、空き家の所有者がいらっしゃれば、修繕等できない理由を精査して、やりたくてもできないのか、やれてもできない放っておくという考え方なのか知ることができれば、何かの手助けによって解決に一步進んでいくのではないかという意見です。

◇会長 除却の補助はありますか。

□事務局 除却補助の費用はありません。

○委員 審議会にあがってくるときに、先程のチャートがみられる状態であがってきますでしょうか。

□事務局 先程の資料2-1、2-2であげる予定です。対象の住宅の調査の経緯もあげて判断していただきます。

○委員 現地の写真は見れますが、現地調査は想定していませんでしょうか。

□事務局 現状としては想定しておりません。

#### (4) 青梅市の管理不全空家等の状況について

##### 事務局説明

○委員 定例住宅相談会について、その時にあった話や解決の話を目ごとに例としてあると参考にできるとありがたいです。

### 3 その他

#### 次回審議会の日程について

□事務局 令和7年7月頃を予定しておりますが、管理不全空家等の状況によっては変更になる場合があります。令和7年7月11日、17日、18日、いずれも午前10時からで会場は市役所災害対策本部室を予定しております。

また審議会ですが、一昨年7月からになりますので、任期が2年となります。よってこのメンバーで行う審議会は最後となります。そのため、日程につきましてはあくまで候補として、改めてご連絡いたします。

◇会長 特にご意見はないので、本日の議題は以上となります。