

令和6年度第1回青梅市空家等対策審議会会議要旨

令和6年7月5日 午前10時
青梅市役所3階 教育委員会会議室

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

中村達也代理委員

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、吉澤俊介、牧野恭平)

配付資料

次第 令和6年度第1回青梅市空家等対策審議会

資料1 青梅市空家等審議会委員名簿について

資料2 管理不全空家等について(一部非公開)

資料2補足 管理不全空家等の状況について

【要旨】

1 市長あいさつ

○大勢待市長 皆さん、こんにちは。青梅市長の大勢待でございます。本日は、お忙しい中、第1回青梅市空家対策等審議会に御出席いただき、ありがとうございます。

私も12年間市議会議員やっております、市長選等もあって、結構青梅市くまなくもう十数年に当たりほぼ隅から隅歩いているんですけども、やっぱり年々空き家が結構増えていて、その一方で戸建てが増えているという、なかなか奇妙な現象なんです。

いよいよ、何とかしなければならぬという物件も本当に現前として出てきている状況でございます、空家バンクの開設や空家等対策計画等をつくっておりますが、本当にもうどうするかというところまでもう間もなく、そういう時代が今後必ずというかもうほぼ間近に迫っておりますので、ぜひ皆さんの知識と見識等をお伺いして、空家対策をどうしていくか、ぜひよろしくお願いを申し上げたいと思います。

以上、挨拶に代えさせていただきます。

2 報告事項

(1) 青梅市空家等審議会委員名簿について

□事務局 青梅市空家等審議会委員名簿について、青梅警察署と青梅消防署の人事異動があり、一部委員の交代が行われた。異動となった委員は任務を解かれ、新たに着任された委員の方々には委属が行われた。

質疑等なし

(2) 青梅市の管理不全空家の状況について

一部非公開

○委員 この資料の中の5ページ目の「不良」、「やや不良」、「両方」とあるが、この不良の管理不全空家の保安が57件で衛生が1件で景観が38件、生活環境が63件ともあるが、今回の2件はどこに該当するのか、また、幾つか複数に該当するということなのか。

□事務局 生活環境とか、不良の中に該当するが、周囲に悪影響をおよぼすので、その中の保安の部分にかかってくる。
また、複数に該当する。

○委員 今回の例えば出てきた2件については、チェックシートがあって、例えば点数をつけるのかA、B、Cで行うのか、チェックシートようなエビデンスというか、こういうチェックしてここに該当します。「ここ」がすごく該当する等の、チェックシートは持っているのか。

□事務局 チェックシートにてチェックをかけたところで、本審議会に上げる前の青梅市空家等対策庁内検討委員会にて、内容をもんでいる段階であり、内容によって本審議会に諮問することになるかと思う。

○委員 資料2管理不全空家等について7ページの住宅定例相談会23件、なんでも相談件数22件という中に、空家関係の問い合わせは何件か。

また、空家が社会問題になっている現状を考えれば、相談会でその件についても積極的に取扱うことは有意義だと思う。

□事務局 数字については確認する。

また、相談会では毎月異なるテーマで開催され、空家の相談も対応している。さらに10月には全てのテーマを対象に「なんでも相談会」を行い、様々な相談を受け付けている。困っている方はこのような相談会を利用して頂きたいと考えており、必要に応じて案内も行っている。

○委員 全国の住宅総数約6502万戸のうち、空家は900万戸で、全体の13.8%にあたり、賃貸の空家が4～5割を占める。空家増加の問題を解決するには、空家の利用策を増やすことが必要と考えている。自治会でも空家対策のチラシを配布して住民への情報提供を行いたいと考えており、さらに市民に広く空家問題を認知してもらう活動が必要と感じている。

□事務局 自治会長の役割が重要である。

今年3月に「あなたの空き家大丈夫ですか」というパンフレットを作成し、市民課でも配布しており、特に所有者が亡くなった場合の空家対応のための情報提供を行っている。空家が問題化する前の早期の対策が重要であり、市も引き続き取り組んでいく。

○委員 フローチャートによる管理不全の空家への対応について、指導や勧告の実施期間が明記されているか、また、問題の深刻さによる指導や命令の閾値が設けられているか知りたい。また、空家による近隣住民への被害を軽減するため、チェックシートが規定ポイントを上回ったら何をするか明文化されていると安心できる。具体的な対応基準があれば教えて

ほしい。

□事務局 特に明確なルールは設けられていない。空家や所有者の状態によって代わるため、一概に答えることは難しい。ただし、近隣からの相談や苦情が寄せられた場合は、所有者を調査し、問題が深刻化した場合には行政指導に進む。そのため管理不全空家や特定空家の認定基準は、それぞれの具体的な状況に寄るため、明確な期限は設けられない。

○委員 行政としては、空家を放置し近隣に迷惑に係る事態を防ぐために、必要ならば代執行を行うことも考えなければならない。しかし、その前には、所有者の自発的な解決を促すことが重要である。また、代執行後の費用回収については、慎重に対応し、相続問題や代表者の確認など、複雑な事情が絡んでくる場合もあるため相談して行いたい。

また、代執行の費用改修方法として、青梅市だけではなく全国的に行われているのが、土地売却からの回収や財産管理人による処分とその売却代金からの回収である。

□事務局 代執行の費用は、調査を通じて税と同様に徴収が可能で、差し押さえや執行によって回収していく。

○委員 強制徴収の代執行費用については、税と同じように調査を行って徴収することが可能で、差押えや執行を行う方針となる。また、青梅市では特定空家認定が行われた際に、除却等で解決したケースがあると報告を伺った。これは大きな成果であり、より積極的にアピールすべきである。特定空家認定後の所有者の積極的な対応は、なかなか得難い実績であり、アピール材料になるのではないか。

○委員 建築士協会では、青梅市からの要請で耐震診断や耐震改修を推奨して実施している。訪問調査で、一人住まいの老人や老夫婦が多く、施設入所や死亡等で空き家化が問題となるケースが多い。その際、耐震診断や耐震改修を考慮している住民に対し、空き家化が予想される家についての情報提供や、相続についての相談窓口を提供するなどの事前に対策できた方が良いのではないか。

また、耐震補強または建替えに関して、その費用が高額であることから話が進展しないことが多い。その際に親族等と相談し、息子等が今後の対策を検討することができれば、問題解決に繋がるのではないだろうか。だからこそ、相談窓口を設けたり、地域での支援体制を充実させた

り、住民が認識を持つための情報提供を行うことが必要。相談せずに悩んでいたり、町内会に参加しないなど社会との繋がりが希薄な方に対する支援がポイントとなる。

□事務局 所有者は分かるが、手紙を送付しても返事もなく、訪問しても返答無し。商売をやられている方なので、その店舗へも行くが会えない。

○委員 空家問題の解決には、所有者だけでなく、特に若い世代にも認知を広めることが重要だと考える。やはり所有者だけに依存すると難易度が高く、小学生など若い世代に空家問題への理解と興味を持たせるといった広範な宣伝活動が重要だと考える。

□事務局 人口減少が進む青梅市では新築物件が依然として建てられており、空き家が増加している。空き家が他人に迷惑をかけなければ財産であり、活用や売却により資産となる。しかし、その活用は弱く、新築よりもリノベーションや中古物件の良さを見出す視点も重要である。利用できない空き家は取り壊すしかないかもしれないが、それ以前に活用する方法を考えるべきだが、採算面で難しさがある。

○委員 そういう意味では、空家バンクは現状登録物件4件であるが、青梅市としてはもっと増やしたいか。

□事務局 庁内での議論では、所有者の高齢化や家族間で話がまとまらない等の理由で空き家が放置されるケースが多く見られる。所有者は活用できれば貸したり売ったりしたい意向があれば、空家バンクへの登録は少ない。より行政側の働きかけが必要であり、空家問題は先送りされがちである。また、空き家の活用方法について、情報提供やアドバイスが不足している面も否めないなので、これらを充実化していかなければならない。

○委員 単に空き家を売りに出すだけでは進まず、その土地ならではの利用アイデアや魅力をアピールする事が重要ではないだろうか。例えば、地元の観光資源を活かした活用方法や、安心して住める環境などを謳い文句にすべきではないか。また、地元の中高生や住民と一緒にワークショップを行い、空き家をどのように活用すべきかアイデアを出してもらうことも可能ではないか。地元に住んでいるからこそ分かる活用方法が考え出される可能性もあるのではないか。

○委員 例えば価値がゼロの空き家に対して、市が補助金や融資をするなら空き家を活用する人が増えるのではないだろうか。また、そのお金があれ

ばリフォームに活用でいたりすることができる。ただし、耐震化をしたら融資ができる等条件をつけることでどんどん活用されるのではないか。

□事務局 仰る通り、空き家の活用による地元のたまり場などの創出には、改装という形で一定の投資が必要となる一方、その費用を調達し、採算を取るのが難しという現状がある。また、古い家に投資することは大きなリスクを伴うため、行う人が少ない。ただ、市街化調整区域の既存の宅地を活用するなどの制度をうまく利用でいれば問題解消に繋がるかもしれない。

○委員 あとは、新築に比べて中古物件のリフォームやリノベーションへの融資が使用しづらく、資金調達が困難である。やはり、市や国からの長期の融資制度があれば、中古物件を購入しリノベーションをしたいという人は増えると思う。

○委員 パンフレットだが、広告と空家情報の内容が混在し、見づらい。
行政の取組みを伝える交付汚物であれば、一覧表や冊子形式で整理し、広告は別ページやバナー等別の形式で掲載する方が見やすくなるのではないか。

□事務局 費用を0円で行っているため形式を変更することは難しい。他市も同様に行っている。PR方法については検討する。

○委員 委員会は年間で3、4回定期的に開催され、その間に内部で検討事項について議論を重ねる、その内容を議論していく過程で、報告するタイミングが重要である。現在、市の意見について検討を勧めているが、タイミングがずれてしまうと全く話が進まない。今回が1回目であっても、2回目以降もタイミングに沿って迅速に内部検討を進め、報告すべきである。全ての結論が出せない場面もあると思うが、ある程度の考え方はタイミングを合わせて資料を出すべきではないか。

□事務局 タイミングを合わせてやっていく。

○委員 様々な内容で、市の考え方を問うことがある。こちら側としても、確定事項ではなくても、ある程度の回答を求めている。明確な国の基準が出ていないこともあるかもしれないが、様々な情報をもとに進めてほしい。

○委員 空き家が管理されていない原因としては、相続人が決まっていない、

または所有者が老人ホームに入ってしまうなどの事情があると思う。青梅市では、どういう傾向が強いか、所有者はこういう状況になっているという傾向はあるのか。

□事務局 定年退職後に元の家に戻るつもりで空家を維持するケースが多いとの報告がある。その一方で、長期間空家になると、住むための手間や費用がかかること、耐震補強等のための費用負担の問題がある。本来は建替えが適しているかもしれないが、所有者はまだ戻りたいという希望を持っているため、家をそのままにしている状況が見受けられる。

4 その他

次回審議会の日程について

□事務局 令和7年2月5日、12日、17日、いずれも午前10時からで、会場は災害対策本部室を用意しているがいかがか。詳細は改めて連絡をする。

◇会長 本日の議題は以上である。