

青梅市空家等対策計画（原案）の意見募集（パブリックコメント）実施結果

1 実施期間

令和3年12月14日（火）～令和3年12月28日（火） 15日間

2 意見募集結果

3名

3 意見要旨および市の考え方

No.	意見要旨	市の考え方
1	<p>市が空き家を借り上げ、市負担で修繕等を実施した上で、市営住宅として活用しては、所有者・市に賃料収入が見込まれる。</p> <p>また、その市営住宅の管理を不動産業界団体に委託することで、地元ならではのノウハウを生かした対応・運営ができる。</p>	<p>市営住宅は現在充足しているという認識であります。需要に応じて、市営住宅を増やす必要が出た際には、青梅市営住宅長寿命化計画等との整合を図りながら様々な手法を検討します。</p>
2	<p>管理不全の空き家は、周辺に危険を及ぼし、魅力あるまちづくりとも逆行する。現にスレート屋根が損壊している家屋も見受けられる。</p>	<p>管理状況が不良の空き家に対しては、本計画に則り、所有者等に適切な管理を促してまいります。</p>
3	<p>固定資産税の住宅用地の特例措置は、居住するための家屋の敷地としての軽減措置であり、居住目的のない用地の課税については、軽減すべきではないと考える。</p>	<p>実際に人が住んでいなくても、構造上住宅と認められ、居住以外の用に供されるものでない家屋に対しては、住宅用地特例を適用します。</p> <p>しかし、建物が課税対象外となった敷地については、住宅用地特例の解除をしております。今後は、建物の状態および所有者の状況等から、今後人の居住の用の供される見込みがないと認められる建物の敷地に対しては、住宅用地特例の解除を適宜検討します。</p> <p>また、空家等対策特別措置法にもとづく勧告を行った空き家に対しては、住宅用地特例を解除します。</p>
4	<p>空き家が長期間放置されると、市場価値が下がり、ますます管理不全となる恐れがある。また、隣接地の資産評価低下の恐れもある。</p> <p>まずは、他の自治体で行われているように、別荘やセカンドハウスに対し課税し、保有または早期売却譲渡を促しつつ、財源を確保できる条例の制定を望む。</p> <p>同時に都や国へも働きかけ法制化をすると共に、都費・国費での補助・助成を要求し、効果的な施策が行えることを期待する。</p>	<p>他自治体の事例を参考にしながら、研究してまいります。</p> <p>なお、国および都に対しては、空き家に関する諸問題がより改善するための法の整備や、市の取組み全般の支えとなるような補助の実施を随時要望してまいります。</p>

5	<p>「青梅市住宅なんでも相談会」は毎年かなり予約が入っているが、「青梅市定例住宅相談会」予約がないことが多い。空き家の発生要因（P16 b）にあるように、転居・施設入所による空き家の関係者、相続等による取得者は市外在住の可能性が高いため、開催曜日、開催時間等の工夫が必要と思われる。</p>	<p>この2つの相談会は、本市の住宅行政に御尽力いただいている各種団体で構成する青梅市住宅施策推進協議会等と共催で実施しております。</p> <p>このため、相談者事情などに精通する協議会と今後とも協議し、開催日時なども含め、より相談者に寄り添った相談会となるよう改善・工夫に努めてまいります。</p>
6	<p>スムーズな相続の為の遺言の活用、施設入所者の後見制度利用や委任による財産管理の活用等、市民が空き家の発生予防・早期解消につなげられるような制度の紹介を市民講座の開催等で積極的に進めていただきたい。専門家が関わった方が、親族等関係者のみで取り組むより迅速に対応ができる。</p> <p>住宅施策推進協議会に関わる各団体や税の専門家からも、それぞれの専門的知見から啓発活動が可能ではないか。関連団体を活用した市民講座等を検討いただきたい。</p>	<p>計画案P.28「住宅の将来について考える機会の創出」として検討してまいります。既存の事業者や専門家の意見も踏まえ、より訴求力のある施策につなげていきます。</p>
7	<p>新型コロナウイルス流行による生活様式の変化から、他自治体では空き家バンクへの問い合わせ・成約が増加していると聞く。</p> <p>現在の空き家バンクサイトは市の公式ホームページから探しにくい。売却物件の登録のみでなく管理や支援にアクセスできるような、市外在住の空き家所有者が活用しやすい魅力的なサイト運営を期待する。</p>	<p>他自治体の好事例を参考にしながら、市の空き家対策の全体像が確認できる、わかりやすいホームページとなるよう努めてまいります。</p>
8	<p>空き家の利活用については補助金制度の情報提供のみでは具体的な利活用のイメージやアイデアが出にくいいため、先行事例の紹介や各界の専門家などを招いた勉強会などの企画が必要と思われる。</p>	<p>P.29「活用事例の紹介」などを積極的に行うなど、広報活動を充実してまいります。</p>
9	<p>マンション（区分所有建物）の空き部屋は特措法の対象外とされるが、老朽化した分譲マンションの空洞化・スラム化が空き家問題の今後の大きな課題となると予想される。また、管理組合組織が十分でないマンションは住民の高齢化・多様化に対する諸問題に対応が困難となりがちであり、問題が長期化・複雑化するおそれがある。</p> <p>他自治体では分譲マンションへの行政代執行が行われたように、マンション空き家に対しても行政の関わり方を早期に検討していく必要があると考える。</p>	<p>マンションの空き室についても課題と捉えております。空き家施策とは別に、マンション適正管理に関する課題として対応を検討します。</p>