令和５年度第１回青梅市空家等対策審議会会議要旨

令和５年７月２８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

久保貴委員

青梅消防署警防課

松川有史委員

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

浜中啓一市長、木崎雄一都市整備部長、福島雅俊都市整備部住宅課長

（事務局　南條敦宏、村山皓人）

配付資料

レジメ

資料１－１青梅市空家等対策審議会委員

資料１－２青梅市空家等対策の推進に関する条例

資料１－３青梅市空家等対策の推進に関する規則

資料２　　青梅市空家等対策審議会傍聴規程

資料３　　青梅市の空家等の状況について

資料４　　空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案

資料５　　青梅市の特定空家等について

【要旨】

1　市長あいさつ

○市　長　　この度はお忙しい中、会議に御出席いただき、感謝申し上げる。また、市政への御理解・御協力についても重ねて御礼申し上げる。近年の少子高齢化やおよび既存住宅の老朽化、ライフスタイルの多様化に伴い、居住その他の利用がなされず、放置されたままの建物、いわゆる「空き家」が市内でも多く発生している。これらの空き家の中には、適切な管理が行われず、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、様々な問題を引き起こし、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすこととなる。

その一方で、空き家は、地域活性化や移住・定住促進の観点などから、貴重な地域資源としての側面を持っており、適切な管理を促し有効活用することによって、持続可能なまちづくりを実現するための様々な施策の中核ともなる可能性を秘めている。

このような中、市では「空家バンクの開設」、「青梅市空家等対策計画」を策定するなど、空家対策に取り組んできた。令和５年１月には、「青梅市空家等対策の推進に関する条例」を制定したところであり、今後、委員の皆様の専門的な知見をお借りして、地域特性に応じた空き家の対策に取り組んでいきたいと考えているので、御協力の程、お願い申し上げて、あいさつとさせていただく。

2　委嘱状の交付

（各委員に委嘱状を交付）

3　委員自己紹介

（各委員自己紹介）

4　会長、副会長の選出

（西浦定継会長、吉田正人副会長を互選により選出）

◇会　長　　空き家については１０年以上研究している。大学のある日野市で、どういうシチュエーションで空き家が多く発生するのかという研究を行った。すると、丘陵地帯で、かつ高齢者世帯が空き家になる確率が高かった。空き家は空き家になる前に相談等で対応をしないと、問題が深刻化する。皆様のようなエキスパートには釈迦に説法かもしれないが、空き家対策には話し合いなどのソフト面と税制などのハード面のアプローチが必要だと思う。

また、地域によっても抱える事情が異なるため、注意が必要である。他自治体の審議会等にも参加しているが、皆さん考え方が違うし、国が画一的なものを示してくれるわけでもない。そこに都市計画的な制約が絡むとなると、より複雑化する。

ぜひ皆様からの忌憚のない御意見をいただき、議題に取り組んでいければと思う。

○副会長　会長の仰るように、空き家には様々な問題が絡む。所有者の判断能力が衰えていたり、ハザードマップ上危険な地域の空き家は中々買い手が現れないなど、一つの問題を解決すれば良いというわけではない。この場にお集まりいただいたような、各分野の方の意見が解決の糸口となると思う。

5　協議事項

会議の公開に関する取り扱いについて

◇会　長　本来ならば報告事項から議題とするところだが、傍聴規程について定めておきたいため、協議事項を先に議題とする。規程のに定めがあるとおり原則公開とするが、空き家問題は性質上個人情報に触れる部分があるため、そういった部分は非公開としたい。また、傍聴の人数については規定にもとづき会長が決定させていただく。今回は３人としたが、今後は５名以内としたい。

異議なし

6　報告事項

(1) 青梅市の空家等の状況について

事務局説明

○委　員　実態調査は８年に一度のスパンで行っているのか。

□事務局　８年と定めているわけではなく、社会情勢や、空家等対策計画の改定時期等の状況を総合的に勘案し実施している。

◇会　長　空家バンクの実績が伸び悩んでいる原因は。

□事務局　空家バンクには市場価値の低い物件が流れてくる傾向にあるためかと思われる。市場価値の高い物件は不動産市場で流通してしまう。

○委　員　警察はパトロール等から一軒一軒の事情を把握されていると思うが、例えばそれを市役所に提供・情報交換すれば調査の手間が省けるのではないか。

○委　員　捜査活動において入手・活用するものは、それ以外の用途で提

供することはできない。

○委　員　何かしらの形で横の連携を取っていただきたい。

○委　員　市民から空き家情報を吸い上げるのはいかがか。自分の近所にも空き家があるが、市がそれを把握しているかわからない。

○委　員　自治会から空き家情報を提供するというのは難しい。個人情報の観点や、加入率自体が下がっている。

○副会長　マンションの空き室問題も深刻である。空き室化にともなう老朽化や修繕が行えないなどあるが、今回の調査はマンションは対象か。

□事務局　マンションの空き室問題も課題として認識しているが、今回の調査は空き家法にもとづき、共同住宅については全戸空き室のもののみを空き家と認定している。

空き家を取り扱う上で難しいのは、内情が様々であるという点。たまに帰ってきていたり、不動産屋と売却に向けた話が進んでいるなど、状況を全て把握できない中空き家と断定するのが非常に難しい。個々の事情にどこまで踏み込んで調査するのかが行政としての課題という認識でいる。

○委　員　全国の事例を把握する必要がある。空き家を飲食店として利活用したり、最近だとシェアオフィスなども増えている。活用事例を収集していかないと、アイディアも浮かばない。

（2）空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（案）

事務局説明

◇会　長　市の条例もこの法改正に合わせて改正していくということか。改正するのであれば、この審議会での審議を経て改正ということか。

□事務局　その通りである。

また、空き家の法律は改正されたが、都市計画上の用途規制については別の観点から見たときには必要があるから実施されているものであり、空き家の利活用のために闇雲になんでも規制緩和すれば良いというものではない。何かしらの動きがあるとすれば、青梅市の場合は都の考え方が大きく影響してくる。

◇会　長　優良田園住宅であれば、市街化調整区域であっても建てることが出来るかもしれないと聞いた。空き家活用の糸口になるか。

□事務局　基準をクリアしたものは、自治体が許可を出せば制度上は建て

ることができる。しかし、都の見解としては、今空き家が増えている中で市街化調整区域に家を増やせば、30年後の空き家を増やすことに繋がりかねないとのことである。

○副会長　子育て世帯にとっては戸建ての方が子どもを育てやすい。あきる野市は生産人口を呼び込みたいが、住宅自体が少ないため受け入れられない悩みがあると新聞で読んだ。市では何か考えているか。

□事務局　移住促進施策は今年度から打ち出しているところである。仰るように、方向性としては、施策単発で行うよりも、住環境の整備が合わせて行われた方が良いかもしれない。参考にさせていただく。

(3) 青梅市の特定空家等について

（非公開）

7　その他

○委　員　青梅市は空家等対策計画を策定しているか。

□事務局　策定している。HPで公開している。

○委　員　計画や空き家施策など､自治会で周知していただければと思う。

□事務局　法改正により、それにもとづく指針やガイドラインの改正が行われる。それらの公表を受け、その内容を踏まえ、条例改正について審議していただきたい。次回審議会については国からの情報提供を受け次第、調整させていただく。