

会議録

会議名	令和7年度（2025年度）第1回八王子市空き家等対策懇談会	
日時	令和8年（2026年）2月16日（月） 午後2時00分～午後3時40分	
場所	八王子市役所 事務棟5階 501会議室	
出席者氏名	参加者	東京三弁護士会多摩支部 一藤剛志氏 東京司法書士会三多摩支会八王子支部 鈴木奈加子氏 東京税理士会八王子支部 國安綾子氏 一般社団法人東京都建築士事務所協会八王子支部 高橋由美子氏 公益社団法人全日本不動産協会東京都本部多摩南支部 谷合ひろよ氏 八王子市町会自治会連合会 西山茂氏
	説明者	池田健介主任、竹本柚莉愛主事、岡彩夏主事
	事務局	馬場清行住宅政策課長、上原洋八主査、池田健介主任、竹本柚莉愛主事、岡彩夏主事
欠席者	東京土地家屋調査士会八王子支部 岡田大成氏 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第12ブロック八王子支部 加藤叔永氏	
議題等	(1) 空き家対策の実施状況等について (2) 八王子市空き家等対策計画の中間改定について (3) 特定空家等及び管理不全空家等への対応状況等について	
公開・非公開の別	公開（ただし議題（3）のみ非公開）	
非公開理由	個人情報が含まれるため	
傍聴人の数	なし	
配付資料等	次第 八王子市空き家等対策懇談会 参加者名簿（令和7年度） 資料1 空き家対策の実施状況等について 資料2 八王子市空き家等対策計画の中間改定について 資料2別紙 「第4次八王子市住宅マスタープラン（中間改定）」についての意見募集の結果 資料3 特定空家等及び管理不全空家等への対応状況について 資料3別紙1 管理不全空家等及び特定空家等判断表 資料3別紙2 特定空家等の対応状況について 資料3別紙3 管理不全空家等の対応状況について 参考 第4次八王子市住宅マスタープラン（素案）	

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>1 開会【事務局】</p> <p>2 議事 (1)「議題1 空き家対策の実施状況等について」事務局より説明。</p> <p><意見・質問></p> <p>【参加者】 空き家のマッチングについて、借りる側は奥多摩のような山間部をイメージしてきていると思う。国や都も積極的に空き家問題に取り組んでいるが、三多摩地域が抱える山間部の空き家に関しては、流通が困難な家屋も多く、そのあたりを問題視すべきと考える。以前、国に対してこの問題と訴えたことがあるが、具体的な対応策を検討していないようであった。解決困難な空き家への対応を強化するためにも、国や都へは現状を訴えてほしい。</p> <p>【事務局】 本市としても、流通が困難な空き家を解決に導くのは、一定のハードルがあると感じている。</p> <p>【事務局】 調整区域、山間部、不整形等の空き家であれば、空き家バンク等の活用も検討していきたい。</p> <p>【参加者】 あきる野市では成功例がある。一桁台だが効果は出ている。</p> <p>【事務局】 山間部に関しては、移住等と組み合わせるなどして本市の実情に合うような制度にしていきたい。</p> <p>【参加者】 空き家利活用促進整備補助金の実績は例年0件とあるが、その理由等について伺いたい。</p> <p>【事務局】 数件の申請相談はあったが、最終的に申請までは至らなかった。その理由としては、10年以上地域活性化施設として利用しなければならないことや、対象家屋が新耐震基準であることなど、対象要件を厳しくせざるを得ないことが挙げられる。現状を踏まえると当該補助金について、今後の継続の可否についても検討していく必要があると考えている。</p> <p>【参加者】 空き家をどのように把握しているか。また、空き家所有者に対してどのような周知をしているか伺いたい。</p>
-----------------------	---

【事務局】

空き家については、本市が定期的を実施する空き家実態調査や、近隣住民等から寄せられる相談をもって把握している。

空き家実態調査では、空き家と判定した家屋の所有者に対して、本市が実施する支援制度を周知している。なお、昨年実施した空き家実態調査では、約 3,000 棟の空き家を把握した。また、近隣住民等から寄せられた空き家については、全件現地調査を行い、所有者調査の上判明した者に対して適正管理に関する通知文を送付している。

【参加者】

空き家所有者については、複数の権利者が存在し実際の権利者がわからない等の問題が多いと感じる。相続で発生した空き家の所有者に対するアプローチを行っているか伺いたい。

【事務局】

相続発生時の対応としては、市民課で実施し、死亡に伴う各種手続きを親族等に案内する「おくやみコーナー」で本市の活用できる空き家支援事業周知している。また、相続問題についても、東京司法書士会と連携させていただき、同会が作成したチラシを空き家所有者に通知することを予定している。しかし、最終的には相続人による空き家問題の理解・協力が不可欠である。

【参加者】

弁護士会としても、可能な支援等があれば市の連携について検討していきたい。

【参加者】

司法書士は争いのある権利関係については手が出せない。相続人を確定させるといった部分に関しては専門分野であるため、可能な支援があれば協力していきたい。令和6年4月より、相続登記が義務化されており、現在、3年経過を目前とした相談が増えている。

【事務局】

相続の複雑化については、居住中から将来のことを考え、複雑化を回避できるよう、空き家のセミナー等を通して機運を高めていきたいと考えている。

【参加者】

相続が複雑化してしまった案件を相談できるところはあるのか。

【事務局】

市職員では対応困難のため、本市の市民部で実施している「無料専門相談」を案内し、専門家による相談を促している。

【参加者】

3年以内に相続関係等がうまくまとまらない場合に、相続人の申告登記という制度がある。複雑化してしまった案件を解決し本来の相続人を確定させるには弁護士に相談することが望ましい。

【参加者】

法交渉や裁判所手続き等に関しては、弁護士の業務範囲である。市の専門相談窓口を利用、紹介できるような仕組みをうまく構築していければと考える。

【参加者】

空き家マッチング支援事業のサイトはどこで見ることができるか。また、当該事業の利用者に向けた申請時のハードル等を含めた案内をすることが必要だと考える。

【事務局】

空き家マッチング支援事業は、本市ホームページから閲覧可能である。また、当該事業の利用にあたり、用途地域等の確認や、営業許可等が必要な場合の相談先をお知らせしているが、現実的には伴走者が必要である。本来であれば、需要があるものに関しては、民間同士でやり取りをする内容であるが、そこからこぼれてしまうような案件を拾うことが行政の役割だと考えている。

【参加者】

子ども食堂やデイサービス等を実施するために、一軒家を探してほしいという相談を受けることがあるが、見つかる空き家は耐震性が不十分であったり、検査済証がなかったりするものが多い。そのあたりの緩和措置等があれば提供できる空き家は多いが、中古物件の購入に関しても、検査済証がないとローン等が下りないなども問題に直面するのが現実である。

【参加者】

去年から建築基準法が厳しくなり、既存の建物のほとんどは利用できないのではないかという印象。既存の建物に関しては費用をかけて改修を行ってからでないかという使用するのは困難になると思う。空き家を相続した際の管理方法や義務、法律的に所有者に責任があること等をより一層市民に周知する必要があると考える。市役所の各所管に足を運んだ際、関連する説明を受けることにより、空き家に関して考える機会が増えるのではないか。

【事務局】

市民課で実施しているおくやみコーナーで、相続発生した際に本市で活用できる支援制度等の周知を行っている。今後、空き家の管理方法や義務に関しても、より発信できる機会を検討する。

【参加者】

空き家マッチング支援事業に関して、空き家登録件数が少ない現段階では使用検討もなかなか難しい。空き家実態調査で把握した空き家の所有者に対して、制度の利用希望者がいること等の周知を検討するべきではないか。

【事務局】

令和5年度（2023年度）に実施した空き家実態調査では、空き家所有者に対してアンケートを実施した。空き家マッチング支援事業への登録希望はあるかという質問に対し、25件程度「希望あり」との回答があった。その後、「希望あり」と回答した方に対して個別に電話連絡等を実施したが、最終的な登録には至らなかった。

【参加者】

空き家の中には、昭和40年代建築の物件も多くあると思うが、この場合、建築基準法等の要件により再利用は困難である。行政が主導してマッチングを図るのであれば、これらの要件も確認しておく必要があると考える。

【事務局】

御指摘の内容については、マッチング支援事業設立時の課題としてあげられた。本事業はあくまで双方の出会いの場として考えているが、耐震性能等の件については、悩ましい問題である。今後の本事業のあり方等については、今一度検討する必要があると考える。

(2)「議題2 八王子市空き家等対策計画の中間改定について」事務局より説明。

<意見・質問>

【参加者】

計画の内容を見ると、町会自治会の負担が多くなっている印象を受けた。「コミュニティ団体を市がフォローする」と記された箇所があるが、本来は、「市がやるべきことを関係団体がフォローする」と表記すべきではないか。

【事務局】

今回は中間改定ということもあり、町会自治会、コミュニティ団体等の記載方法に関しては、令和3年の策定時より変更していない。しかし、いただいた意見を踏まえて内容を検討していく。

【参加者】

計画内で「戸数」と「棟数」が単位として使用されているが、これらは整理した上で使用すべきではないか。

【事務局】

計画内で出典としている調査に併せて単位を変更しているため、このような表記となっている。

(3)「議題3 特定空家等及び管理不全空家等への対応状況等について」事務局より説明。

≪議題3については、非公開≫

<意見・質問>

【参加者】

情報提供に過ぎないが、昨年、株式会社クラッソーネのサービスを活用して紹介された解体事業者が、以前不法投棄で捕まった経緯のある事業者であったことがあった。事業者が紹介される流れ等について確認したい。

【事務局】

解体事業者が紹介される流れとして、解体する物件の場所等が考慮されると聞いている。また、定期的に事業者のリーガルチェックを実施していると説明を受けている。今回紹介された事業者については、別途状況を確認させていただきたい。

【参加者】

現地の写真を撮影する際、宅地に入っているのか。

【事務局】

公道等から撮影しており、宅地に入っの撮影はしていない。

【参加者】

固定資産税の支払い状況の情報等、次回以降資料として追加していただきたい。

【事務局】

次回以降の資料作成の際に検討させていただく。

3 閉会【事務局】