

平成30年度 第1回 三浦市空家等対策協議会議事録

1 日 時 平成30年8月20日（月） 14時00分～15時30分

2 場 所 三浦市役所 本館4階 会議室

3 議 事

- (1) 空家等対策計画について
- (2) 三浦市空家等対策計画案について

4 出席者

(1) 委 員 兼子委員、小野寺委員、山田委員、中尾委員
長坂委員、伊藤委員、星野副市長（吉田市長の代理）
[7名出席]

(2) 事務局 中嶋都市環境部長、大滝都市計画課長、鈴木G L
岩崎主任、伊藤臨時職員

(3) 傍聴人 1名

5 関係資料

資料1 計画の概要について

資料2 三浦市空家等対策計画案 第1章

資料3 三浦市空家等対策計画案 第2章

6 議 事

- ・ 定刻に至り、司会（中嶋部長）より、本日の資料に係る説明後、開会を宣言しました。
- ・ 本日は委員全員が出席しているため、本協議会条例の規定により、本協議会が成立していることを報告しました。
- ・ 傍聴について、1名の申出があり、これを許可することを報告しました。
- ・ 議事内容に非公開とすべき事項がないため、本市情報公開条例に基づき本日の会議は公開することを報告しました。

－議事－

議事 1 計画の概要について

【議長】

それでは、議事に入らせていただきたいと思います。

議事 1 について事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは、議事 1 についてご説明いたします。資料 1－1 をご覧ください。

まず、空家等対策計画につきましてですが、これは空家法第 6 条第 1 項におきまして、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために定めることができるものと規定されております。

この計画を作成し、空き家所有者や地域住民に向けて広く周知し、共有されることで、市民や所有者の空き家に対する意識の涵養と理解の増進が図られるものと考えております。

後ほどご説明いたしますが、今年度の協議会におきましては、この計画の策定を目標として運営させていただきたいと考えております。

次に、計画に定める事項といたしましては、法第 6 条第 2 項におきまして、資料に記載した 9 つの事項が規定されております。

下段の資料 1－2 をご覧ください。

まず、「対象とする地区、種類、基本的な方針」でございますが、これは市内の空き家の数や空き家の分布状況、これまでの空き家対策を踏まえまして、現状での課題の整理を行います。課題の整理をした後、対象とする地区、対象とする空家等の種類、今後の空家等に関する対策の取組方針を定めることとなります。

計画の期間につきましては、市の実態や、既存の計画で定めている期間との整合性を取りつつ、本計画の期間を設定することとなっております。また、計画の期限を迎えるごとに空家等の状況を踏まえて、計画内容の改定を検討することが重要となってきます。

次のページをご覧ください。

調査に関する事項につきましては、市内の空き家の所在、所有者を把握するための調査、その他空家対策に必要な調査事項を記載するものとなっております。

具体的な例としましては、調査を実施する主体名や調査対象とする地区、調査期間や対象とする空家等の種類を記載することが考えられます。

適切な管理の促進に関する事項につきましては、この法の前提といたしまし

て、空き家に対する管理責任は所有者にあることから、このことを記載するとともに、管理を促すための市の取り組みなどを定めるものとなっております。

続きまして、資料1－4、空家等及び空家等の跡地の活用促進に関する事項につきましては、活用可能な空き家の流通促進や、本市空き家バンクの利用促進など、空き家の活用促進を図るための対策などを記載することとなります。また空き家の活用に限らず、空き家を除却した後の跡地の活用方針などを記載することも考えられます。

次の特定空家等に対する措置につきましては、記載のとおりとなりますが、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等に対する市としての判断基準や手続などの措置の方針を示すこととなります。

特定空家等の判断基準に関しましては、本協議会において協議をいただいたのち、昨年度中に策定しておりますので、策定した基準に沿って計画にも反映していくこととなります。

次のページですが、住民等からの相談に関する事項につきましては、近隣住民からの相談や、空き家所有者等からの相談も含め、本市の空き家相談窓口などの体制整備に関する事項を記載することとなります。

また、実施体制に関する事項ですが、空き家に関する問題は、防災、防犯、景観、衛生など分野横断的で多岐にわたるものであり、市の内部での連携による実施体制を構築すること、また、外部団体として本協議会を運営していくことや、その他専門団体との連携により、本市の空き家対策における体制の整備を示していく必要があり、またこれを計画に示すものとなっております。

以上が計画に定める事項となっており、本市の実態に応じてこれらの必要となる事項を案として作成し、協議会委員の皆さまの意見などを踏まえながら、計画を定める予定としております。

続いて、下段の資料1－6をご覧ください。

参考に他の自治体における計画の策定状況につきましてご説明いたします。

資料は平成30年3月末の状況となっておりますが、全国的には44%、神奈川県内では36%の市町村がすでに計画を策定している状況となっております。

本計画は、策定が義務とはなっていないことから、計画を策定しない市区町村もある状況ではございますが、全自治体の約9割は計画を策定する意向との状況となっております。

計画の概要の説明に関しましては、以上となりますが、続きまして、計画作成におけるスケジュールにつきまして、ご説明させていただきます。

次のページの資料2－1をご覧ください。

冒頭にお話しをさせていただきましたとおり、今年度の協議会において空家等対策計画を策定していきたいと考えております。

協議会は本日を含めまして3回の開催を予定しております。

本日が第1回であり、第2回は11月の中旬から下旬頃、第3回は2月から3月頃を予定しております。

空家等対策計画案につきましては、現在のところ事務局において作成を進めているところでございますが、今後、庁内関係各課へのヒアリングを実施し、ヒアリング結果をもとに第2回の協議会に諮りたいと考えております。

その後、市民からの意見を聴取するためのパブリックコメントを実施し、この結果を踏まえまして、最終案として今年度末に計画案を協議会に示したいと考えております。

協議会のスケジュールとしましては、下段の資料2-2に記載しておりますが、本日が計画案の第1章及び第2章について、次回に第3章から第4章について、ご意見等を伺いたいと考えております。

タイトなスケジュール設定となっておりますので、期間的にズレが生じることも想定されますが、現在のところのスケジュールとしてお示しさせていただいているところでございます。説明は以上でございます。

【議長】

只今説明のありましたとおり、計画の策定は義務ではありませんが、他の市町村においても計画の策定がされております。

本年度の3回の協議会とパブリックコメントを踏まえて計画を策定していくというスケジュールであり、本日は計画の1章と2章、次回に3章以降を協議するというスケジュール予定となっております。

ご質問等はありませんでしょうか。

そうでしたら、進めさせていただきたいと思っております。

議事 2 三浦市空家等対策計画案について

【議長】

それでは、議事 2 の三浦市空家等対策計画案について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

計画案の説明に入るに当たりまして、まず現在検討している計画の構成案についてご説明させていただきます。

資料 3 をご覧ください。

計画につきましては、第 1 章から第 4 章までを考えております。

第 1 章では「計画策定の背景と目的」、「計画の位置付け」、「計画期間」を定めることとしております。

第 2 章では、まず本市の空き家の現状を説明した後、空き家の発生要因や所有者等の空家等に対する意向を分析し、課題の抽出までを行います。

第 2 章での課題の抽出を踏まえまして、第 3 章では対象とする地区、対象とする空家等の種類、空家等に対する基本的な方針を定めます。

第 4 章では、具体的な空き家対策としまして、空き家の調査・適正管理・活用促進に関する事項や特定空家等の措置に関する事項、相談体制及び実施体制に関する事項、その他空き家対策の推進に関する事項を定める予定でございます。

計画の方針を定めていくに当たり、まずは課題の抽出が必要と考えておりますので、本日はこの全体構成のうち、第 1 章の計画策定の背景と目的から第 2 章の課題の抽出までの内容につきまして、議事として挙げさせていただいておりますので本計画の事務局案につきまして、ご意見等をお願いしたいと思います。

それではまず第 1 章についてご説明いたします。

資料 4 をご覧ください。

1、計画策定の背景と目的でございますが、市制が施行され、三浦市となった昭和 30 年当時の人口は約 3 万 5 千人であり、以後、平成 7 年まで増加を続け、人口は 5 万 4 千人にまで増えましたが、平成 7 年以降、現在まで人口が減少している現状となっております。

また、本市の人口推移と将来人口というグラフのうち、点線で示したものが将来人口となりますが、2020 年から 2050 年までの間、10 年間ごとに 5 千人から 6 千人ほどの人口が減っていく予想がされております。

次のページをご覧ください。

上のグラフにつきましては、本市の総合計画における 2025 年までの地区別

の目標人口を記載しており、下段のグラフは同計画の市内全体の目標世帯数を表しておりますが、人口、世帯ともに増加させる目標を持つことは難しい状況から、人口減少、超高齢化社会を踏まえた目標設定を定めているところでございます。

人口の増加が見込めない現状にあり、また高齢化や建築物の老朽化が進むに連れ、空き家の増加が懸念されるところであり、これらの背景を示すとともに、本市の空き家対策を計画的に推進していくことを目的として、三浦市における空き家対策計画を策定していくことを、この1章の冒頭で示しているところでございます。

続きまして、次のページの2、計画の位置付けでございますが、本計画は空家法に基づく計画であること、また三浦市総合計画を上位計画として、都市計画マスタープランや総合戦略などの個別計画との整合、連携を図り、今後の空き家に関する対策の方針や実施体制を定めるものとして位置付けております。

最後に、3、計画期間でございますが、上位計画として位置付ける予定の三浦市総合計画との連動を図り本計画の計画期間は2025年までとしております。

なお、本計画につきましては、本市の実態や関連施策の展開などを勘案し、必要に応じて、見直しを行っていくこととしております。

説明は以上でございます。

【議長】

はい。まず計画案のうち第1章について説明がありました。

只今の説明につきまして、ご意見等がありますでしょうか。

【星野委員】

この1章の計画の趣旨という点において、三浦市独自のもの、三浦市の特徴的なものを入れるお考えはありますか。

【事務局】

第1章につきましては、概要的な実態などを表現する部分だと考えておりました、この部分で大きな特徴というものは、人口減少というものになってきますが、三浦市はこれだけの人口が減っているということを表すことが必要かと考えているところです。

【議長】

第1章において、計画の最初に三浦市の特徴的なものを打ち出すことができないうか、というご意見をいただいております。

【事務局】

現在のところはこのような表現に留めておりますが、今後3章、4章におきましてあらためて施策の展開などを示していきますので、委員からのご意見のとおり、特色を打ち出す部分が生じるようであれば、この1章についてもフィードバックして追加していくことも必要になると考えております。

【議長】

では、3章以降を作成していく過程で、第1章にも反映すべき内容があれば、それをフィードバックしていくということによろしいかと思えます。

私からご質問させていただきますが、地区別の人口推移と目標人口というのは、市の総合計画で定められている数字ということですが、経験上で構いませんが、実態とこの目標値との差はどのように開くのでしょうか。

【事務局】

資料4の人口推移と将来人口のグラフの点線が市全体の将来的な人口推移となり、また次のページに地区別の目標人口を掲載しておりますが、2025年時点で比較しますと、将来人口40,899人に対しまして、目標人口が41,200人となっております、目標値は多少の膨らみを持っております。

これは総合計画の各施策を展開する等により、約300人の人口減少を留めることを目標としておりまして、この総合計画の中には空き家対策も含まれている構成となっております。

【議長】

人口と比較すると、世帯はあまり減っていないように見受けられるところですが、地区別の世帯数の数字も分かれますか。

【事務局】

地区別の世帯数につきましては、これまでの推移でしたら把握はできておりますが、将来推計、将来目標の数字につきましては設定されておられません。

【議長】

今後、地域、地区ごとに計画を出すことにもなると思えますので、地区別の数字もあればいいとは思いますが、これまでの実態として世帯数は減っていないのでしょうか。

【事務局】

南下浦地区と初声地区は概ね横ばいとなっており、三崎地区のみ減少してい

る傾向にあることが現状までの推移となっております。

【議長】

人口についても、初声地区はあまり減少しておらず、三崎地区の減少が大きいということが一つの特徴になっている状況です。

後ほど、この1章についてもご質問がありましたら振り返っていきたいと思います。それでは、次の第2章について事務局より説明をお願いします。

【事務局】

続きまして、第2章についてご説明します。

第2章につきましても、空き家の現状、発生要因、課題という順序で示しております。

まず、空き家の現状でございますが、(1)において平成25年に実施された住宅土地統計調査の結果を基に、県内各市の空き家率を比較しております。

法が施行されて以降、各自治体で独自の手法により空き家の調査が実施されているところでございますが、この調査は、総務省統計局により全国統一で実施される調査であり、他自治体との空き家率の比較が行えることから、この調査結果において市の空き家率を示しております。

本調査は、全棟調査ではなく、概ね15分の1の割合で無作為に対象を抽出し、実施されたもので、現状といたしましては、グラフのとおり三浦市が県内で最も高い17.4%、続いて逗子、横須賀と三浦半島が上位となっている現状でございます。

続きまして、2ページの(2)に本市が独自で行った実態調査を示しております。

調査の目的としましては、市内の空き家の実態を把握し、空き家対策を推進していくための基礎資料とするため、平成27年度に実施をしております。

調査方法といたしましては、水道の閉栓情報から調査対象物件の抽出を行い、外観から目視可能な範囲において、「郵便受けの状況」や「草木の繁茂」、「電気メーターなどの稼働の状況」を調査し、総合的に空き家と思われる物件を特定しています。

また、外観調査の際には、老朽危険度の調査も兼ねて実施をしております。

調査結果といたしましては、閉栓情報1,300件のうち、空き家と判断したものは287件となりました。

空き家と判断したものの内訳につきましては、次のページとなりますが、三崎地区が76%、南下浦地区が14%、初声地区が10%という状況でございます。

次のページに、本調査において空き家と判断した物件の概ねの位置を示しております。

三崎地区の中でも、特に市役所周辺の住宅地に空き家が密集している傾向にあることが分かります。

続きまして、これらの空き家の危険度割合に関して、次のページに記載しておりますが、程度の良いAランクから程度の悪いDランクまでに分類しております。

グラフのとおり、割合としては当面危険性がないと判断したA及びBランクが全体の7割となっており、このような物件の活用に向けた対策の検討が必要という状況が見受けられます。

以上が実態調査に基づく調査結果となり、次の6ページは空き家に関する市民からの相談による本市の状況を示しております。

日常的に管理されていない空き家に関しては、部分的な破損や草木の繁茂、ごみの不法投棄など、近隣に住まわれている市民から様々な内容の相談が入ります。

相談件数は、空家法が施行された平成27年度以降の集計となりますが、グラフに表したとおり、年々増加傾向にあり、これらの相談を受け、外観調査を実施したのち、空き家の所有者を調査後、修繕や維持管理の実施をお願いするための通知や、所有者宅への訪問により対応を促しております。

相談件数の地区別の内訳を見ますと、本市の実態調査と比例するかたちで、毎年度概ね6割から8割の相談が三崎地区という状況となっています。

続きまして、次のページが主な相談内容となっております。

市民から相談が寄せられる空き家に関しましては、相当期間放置されている物件が多い傾向にあり、相談内容も屋根や外壁の破損、草木や蔦の繁茂という相談が大半を占める状況となっております。

次の8ページをご覧ください。

平成27年度の実態調査を踏まえ、平成29年度に、所有者に対してアンケート形式による意向調査を実施しております。

調査の目的としましては、空き家の発生要因や管理状況、今後の意向や行政に対する要望等を把握し、空き家対策における具体的な施策の検討を行うために実施した調査でございます。

調査対象といたしましては、実態調査により把握した287件と判定ができなかった109件を調査対象とし、所有者が不明のものやすでに解体が確認できているものなどは対象から除外しております。

調査結果としましては、全354件中112件の回答があり、うち空き家ではないという回答が36件含まれる結果となりました。

この調査結果につきましては、次のページ以降に示しております。

9ページにつきましては、空き家の発生と経過年数についての結果となります。空き家となった理由については、居住者の死亡、相続で取得したが住む人

がないという相続に係る要因が4割という結果となり、その他として、入居者が転居してしまった、別荘としていたが利用しなくなったなどの回答もありました。

また、空き家となってからの経過年数については、5年以上経過しているものが5割以上という状況であり、平成7年以降人口が減少している本市では、過去から空き家となっているものが多い状況となっています。

また、今後も人口減少が進むことが予想されることから、あらたな空き家の発生を抑制することと併せて、空き家となってから相当期間が経過しているものへの対応が必要となることが考えられます。

続きまして、次の10ページは、空き家の利活用に関する結果となります。

まず、所有している空き家が居住できる状態にあるかという質問に対しては、大規模な修繕が必要という回答割合が最も多い反面、居住できる状態にある、又は多少の修繕を行えば居住できるという、いわゆる活用が見込める物件も4割ほどという状況となっています。

また、利活用する上で困っている理由について質問したところ、老朽化やリフォームをする予算がないという理由のほか、市街化調整区域や接道状況などの立地条件により、利活用ができないという回答も多い状況となりました。

続きまして11ページですが、維持管理に関する質問を3点行っています。

まず、維持管理をする上で困っていることに関しては、遠方に住んでいる、費用の負担、高齢による理由など、少なからず負担を感じている所有者が多い結果となりました。

その他としては、「植木の剪定ができない」、「税金が高い」などの回答が挙げられていました。

また下の間で維持管理の頻度の確認を行ったところ、ひと月や半年に1回程度管理を行うかたがいる一方で、「全くしていない」という回答が最も多い状況となっています。

また、全くしないと回答した所有者に対して、維持管理をしない理由を確認したところ、困っている理由と同様の結果となりました。

次の12ページにつきましては、空き家をそのままとしている理由について確認を行った結果となっています。

割合としては、「先祖代々受け継がれてきた財産」という認識や、「解体する費用がない」、「老朽化により売却できない」など、様々な理由が挙げられました。

その他の理由としましては、「災害時の避難場所として所有している」、「希望価格で売却できない」などの理由もありました。

その中でも、最も多い回答割合となったのは、「税金が上がるために解体しない」という理由であり、下記の表のとおり空き家を解体することで住宅用地

の特例が解除され、土地の固定資産税が上がってしまうという法制度により、解体を敬遠してしまう所有者の方も多という現状です。

最後のデータとなりますが、次の13ページが今後の意向等に関する調査結果を示しております。

今後の意向としましては、売却したい、してもよい、解体したい、してもよいとの意向が5割となり、空き家を処分したいという意向の所有者が多い傾向となっております。

また、空き家を減少させるために必要な政策について確認をしたところ、解体、リフォーム、維持管理などの助成制度を求める意見が大半となりました。

第2章におきましては、これらの資料に基づき本市の空き家の現状を把握し、次のページにて課題の抽出を行っております。

課題の1は、空き家の早期把握としております。相当期間放置された空き家については、老朽化が進み、利活用できなくなるだけでなく倒壊や草木の繁茂などの周辺的生活環境に影響を及ぼす可能性があります。

意向調査においても、空き家となってから5年以上経過しているものが多いという現状であり、市民から相談や苦情が入るものの大半も、長期的に放置されている空き家と見受けられることから、現在把握している空き家の継続的な状態把握に努めるほか、あらたに空き家となる可能性があるものを早期に把握することが課題と考えております。

続きまして、課題の2は所有者の問題意識としております。法にも明記されておりますが、空き家の管理責任は第一義的には所有者にあるところですが、先ほどの意向調査においても空き家の管理を「全くしていない」という回答が多くありました。

所有者の空き家に対する問題意識が希薄となっていることを課題として、所有者の意識の醸成が必要と考えております。

課題の3は空き家に対する負担の軽減としております。空き家の管理に負担を感じている所有者が多い現状となっております。

特に行政に対しては金銭的な負担の軽減を解消するための要望が多い現状となっており、このような結果を受け、空き家に対する負担を軽減するなどの施策を検討する必要があると考えております。

課題の4は相続としております。空き家の発生は相続が契機となることが多い現状にあり、また相続に関する情報や知識が不足することにより、財産の処分ができない状況に陥ることも想定されますので、このような悩みを解決する仕組みを検討する必要があると考えております。

また、相続がされずに放置されている物件も多く、所有者の特定が困難となることや、遺産分割協議が整わず、誰も管理をしないという案件にも直面しております。

このことを受け、相続登記を促進させる取組みを検討していく必要があると考えております。

課題の5は所有者の高齢化です。所有者自身が高齢により、空き家の維持管理ができない状況が散見されます。

今後、高齢化が進むことにより、管理されない空き家の増加が考えられることから、高齢者に対する空き家の発生予防に関する意識啓発を検討する必要があると考えております。

課題の6は空き家の利活用の充実です。地価の下落や建物の老朽化により、売却や賃貸を躊躇しているために空き家の利活用が進まない現状にあり、また中古住宅市場においても建物に対する不安が利活用の阻害要因となっていることが考えられることから、中古住宅の利活用を促し流通促進を図るための仕組みを検討する必要があります。

最後のページとなりますが、課題の7は空き家の解体が進まない要因としております。

空き家を壊すことにより、固定資産税が上がってしまう現状では、解体後の土地利用が見込めない場合には、解体費用の負担と併せて解体後の固定資産税の負担も増えることから、空き家の解体に踏み切れない一因となっております。

解体費用の負担の軽減を図るため、空き家の解体を促進する施策を検討する必要があります。

第2章におきましては、現状から以上のような課題の抽出までを行っております。

第1章の背景から、第2章の課題の抽出までを踏まえ、第3章以降において方針などを示していく予定となっておりますので、ここまでの計画案につきまして、ご意見等いただければと思っております。

説明は以上でございます。

【議長】

第2章では空き家の現状、実態調査と所有者への意向調査の結果を踏まえまして、課題の抽出までを行っております。

第2章の最初から進めていきたいと思えます。まず住宅土地統計調査に基づく空き家率が出ていますが、この調査は無作為抽出による調査ということですか。

【事務局】

はい。概ね15分の1の割合で無作為で抽出され、調査が行われた結果となっております。

【議長】

実態調査についてですが、閉栓情報 1,300 件を対象として、外観調査の結果 287 件の空き家を確認したということですが、どのくらいの期間閉栓されたものを対象としたのでしょうか。

【事務局】

期間的な指定ができなかったので、閉栓情報の抽出時点で閉栓されているものを対象としております。

【議長】

季節的に使用されていたり、別荘として使っていたりというものも閉栓情報に含まれることになりますか。

【小野寺委員】

閉栓は水道メーターが取り外された状態ですよね。

メーターがない状態になっていますので、夏場のセカンドハウスとして水道を使う時には、またメーターを取り付けないと使えません。取り付けや取り外しにも手数料がかかりますので、月に一度しか建物を使わない人でもメーターは付けたままにしておくのではないのでしょうか。

メーターを付けていると基本料金がかかってしまうので、基本料金をかけないようにするには撤去することとなります。

【議長】

アパートの空き家部屋も含まれていますか。

【事務局】

基本的には一戸建てのみを対象としましたので、実態調査では含まれておりません。

【議長】

空き家ではないと判断したものはどのような状態だったのでしょうか。

【事務局】

外観調査をした時点で、すでに更地や駐車場になっているものや、開発などであらたに水道管を敷設し直したというところがありました。

【議長】

空き家と判定された 287 件のうち三崎地区が 76%とかなり多い割合となっています。分布図に反映されており、これは分かりやすいと思いますが、松輪、毘沙門あたりが少ない状況です。

【星野委員】

三崎地区が 76%という割合がありましたが、人口割合もありますので、3地区を同じ割合で比較することはできないのかなと思います。

地区ごとで何か違う理由があったりもしますし、それによって対策も変わってくる可能性があると思います。特徴を整理して対策を考えていくほうがいいのかなど、駅から遠いところに住宅地が多いですか、敷地が狭いところが多い地区というのもあります。

【小野寺委員】

住んでいる方の年齢層も違うのかもしれないね。

それによって空き家対策も変わってくると思いますから、整理が必要だと思います。

【事務局】

ご意見のとおりだと思います。

三浦市は3地区に分かれておりますが、三崎地区に集中しているというのは色々な要素、課題が出てきますので、空き家の原因などを各地区に色分けできるような内容にできればと思います。

【星野委員】

例えば、リフォームをしたとしても、そもそもそこに人が住まない原因があれば利用されませんし、そのあたりを整理されたほうが良いと思います。

【議長】

逆に言うと、南下浦、初声地区の空き家が比較的少ないというのは、何かの要因があって流通していたり、空き家にならずに住み続けられているということになりますので、この要因を分析するのも一つの手とは思いますがね。

あとは、空き家の実態調査で危険度の判定も行っていますが、これも地区ごとに危険度の違いがあるかということも知りたいところです。危険だと判定されたDランクがどのあたりに多いのかという地区ごとのデータもあつたりするのではないのでしょうか。

【事務局】

資料2 ページ目の下に数字としては記載しておりますが、やはり三崎地区が非常に高い割合となっております。

三崎下町、市役所周辺は昭和30年から40年代ぐらいに建てられた物件が多いように見受けられまして、それが空き家になってしまい、管理されない状態で現在に至っている物件がDランクとなってしまうのが実態だと考えております。

【議長】

三崎地区が多いですね。

続いて、相談件数をまとめたものがありますが、これもやはり三崎地区が多い状況となっておりますね。

【星野委員】

ここにある相談というのは、空き家の所有者からの相談ではなく、近隣の方からの相談ということでいいですね。

【事務局】

そのとおりです。

【議長】

所有者本人が相談してくるというケースは含まれていませんか。

相談者の属性は、所有者なのか近所の人なのかというのは分かるのでしょうか。

【事務局】

所有者からの相談は件数に含まれていません。

空き家の相談、苦情というのは、ほとんど周りの方、特に隣近所の方が非常に多い状況です。

所有者の方からの相談もありますが、老朽被害的な面をなんとかしたいという相談より、例えば空き家バンクに登録をしたいという相談、利活用をしたいという相談が所有者からの特色となっております。

【議長】

そうしますと、この相談件数には利活用に向けた空き家所有者からの相談というのは含まれず、苦情のみを扱っているということですね。

【事務局】

そのとおりです。

ここでは、あくまでも空き家の苦情をピックアップして示しているものとしております。

【議長】

利活用に向けた話、そういった相談というものもまとめられれば良いのではないのでしょうか。

【事務局】

データとして整理が可能であれば、小分けして載せる等の検討をさせていただきたいと思っております。

【議長】

続いて意向調査が8ページ以降に記載されておりますけれども、これは所有者へ郵送されたものということですが、やはり届かないものもあったのでしょうか。

【事務局】

戻ってきてしまうものも数件はありました。

【議長】

112件から回答があり、そのうち空き家という回答が76件となっておりますが、回答率は高いのでしょうか。

【事務局】

決して高いものではないと感じております。

【議長】

空き家を放置される方もいることを考えると、まだ返送いただけているだけ良いのかなという見方もできます。むしろ、返送をしていただけない方、回答しない方、そちらの空き家に問題が多いのではないかと思います。

【事務局】

空き家として認識していただいているかというのは分かりませんが、やはり無関心さというのが問題になっていると思います。

アンケートを実施した結果としましては、もう少しアピールできれば回答率も上がったのかもしれませんが、やはり唐突にアンケートが届くということでは

拒絶感もあったのではないかと考えております。

【議長】

意向調査の中で、所有者が遠方に住んでいるという回答が多かったわけですが、意向調査の送付先というところで、都内在住の方もいたのでしょうか。

この中で、三浦市内の送付が何割ぐらいでというような分析とかはされていますでしょうか。

【事務局】

都内の方もいましたし、遠くでは四国にお住まいになっている所有者の方もいられます。

送付先の分析までは、今のところ行っておりません。

【星野委員】

空き家をリフォームして自分で住むかというとなかなか住まないですね。手をかけて、お金をかけて直しても、借り手がある場合には良いと思いますが、そうではない、借り手がいない物件もあると思います。先ほどもお話をさせていただきましたが、借り手がいない理由があるからリフォームしない方もいるのかなと思います。

例えば、狭い道に入っていけないといけないような立地だと、リフォームしてもなかなか住む方が見つからないと思いますよね。

【小野寺委員】

星野委員のお話にありましたが、仕事柄、リフォームなどの投資をしても回収できるかどうかというのは聞かれますよね。例えば300万円をかけてリフォームして費用を回収ができるのかというのは、やってみないと分からない部分もあるので、難しいですね。

【議長】

もし投資をしても借り手がいなければ、責任というところにもなってくるのでしょうかね。

ニーズが本当にあるのかどうかというところもありますし。

【小野寺委員】

子供が学校に通うとなれば、やはり三浦海岸、三崎口の駅に近いほうがいうところになってきますよね。本末転倒になってしまいますが、三浦市はやはり、そこに人が集まってしまうということは仕方ないと思いますね。

【議長】

それぞれの地区によって、地理的条件が違いますし、空き家としている理由というのも地区ごとに違ってくるのかなと思います。

この実態調査と意向調査に基づいて課題の抽出を14ページと15ページに記載されております。今後、3章、4章のところで計画の方針や具体的な対策に繋がってくると思います。

その前に、現状で質問ですが、空き家バンクの物件が少ないようなお話でしたが、今の状況はどうか。

【事務局】

今のところ、掲載は2件となっております。

課題で言いますと、14ページの6空き家の利活用の充実に関連すると思っており、現在、空き家バンクを運営しておりますが、3章以降において、空き家バンクを盛り込む必要があると考えています。現実的に実施していることから、さらなる展開などを書き加えていくことが必要と考えております。

状況としては、昨年から運営し、国が実施している全国版空き家バンクにも参画しており、借りたいというお問い合わせはありますが、登録物件が2件のみという少ない現状であり、少しでも増やすための取組みをしていかなければならないと思っております。

【中尾委員】

ご参考までに、横のバランスというもの、先行して計画を策定されている自治体がありますので、自治体間での情報交換というのも少なからず有効なのかなと、横とのバランスで課題の抽出に当たってもヒントになると思いますが、いかがでしょうか。

【事務局】

空き家に関して県内での横のバランス、横の連携を図るために神奈川県が主導となり定期的に年2回から3回程度、会議が開かれていて、各自治体において直面している課題などの意見交換を行なっています。

会議の中では計画作成における細かい議題などはありませんが、すでに計画を策定している自治体においては、ホームページも公開されており、情報収集をして、各自治体担当に教えていただくこともあると思いますので、ご意見を参考にいたします。

【議長】

参考にできるところは参考にして、しかしながら三浦市の特徴を示す、反映させていくという方向性となりますね。

【山田委員】

古いものを壊したいという方はいても、やはり意向調査の結果のとおりお金がかかることなので、助成制度というのはどうなのでしょう。助成制度があれば、壊す方向に向いてくれる所有者もいるのではないかと思います。

【星野委員】

助成する条件を決めるのは難しいですね。例えば、地区ですとか、目的、そういったところの決まりを作ってからでない、すべての家に出すのではなく制限しなければ難しいところですね。

【山田委員】

そういった制限についても、色々と積み重ねて決めていけばいいのではないのかなと思います。建設業組合や商工会議所でもそのようなものをある程度相談しながらやっていますから。

【議長】

個人の財産に対してどこまで助成できるか、公共性や公益性というところもありますけれども、市の財政状況もありますから、すべてに助成をしていくというは難しくなってくるのかなと思います。

【事務局】

横須賀市では平成 25 年度から解体費用を助成しておりますが、やはり老朽化して倒壊等の危険があるものという条件がありますので、相当傷みの具合が進んでいる状態をもって補助率 2 分の 1 で上限 35 万円の補助をしております。

【小野寺委員】

横浜市もありますよね。

やはり要件がありますが、解体に上限 150 万円、解体したところにあらたに建てるときはさらに 150 万円で、トータル 300 万円という補助制度がありますよね。

【事務局】

規模的には 2 市より小さな自治体としては、愛川町は空き家バンクにおいて

取得した物件を自ら居住するために建て直しを行う際に上限 20 万円で補助をするという仕組みがあります。

【小野寺委員】

壊してもらうのが一番良いですね。単純に上屋が付いていると売りにくいから、売却するために。

解体費の助成となると、その所有者の個人財産に市が助成するかたちになってしまいますよね。

【山田委員】

解体して更地にしておけば、多少の値段や売買ができたりしますよね。

【小野寺委員】

もちろん、そうなりますよね。

【長坂委員】

実態調査の結果を見ると、比較的程度の良い A ランクと B ランクが多いので、この中の一部は売れるものもあるのかなと思いますので、ここで民間との空き家をつなぐ協会との連携を始められるのもいいのかなと思いますね。

【星野委員】

調査の結果として、色々なデータがありますが、先ほどご意見があったとおり地区別ですとか、このようなことが判明しているですとか、考察した結果があったらいいかもしれませんね。

結局のところは費用がかかるという点が一番の問題なのかもしれませんが、次に住む方、利用される方に対する調査などもあれば良かったではないでしょうか。

【議長】

典型的な空き家事例みたいなものがあれば、個別に深く踏み込んで、今のご意見のようなものをストーリー的にインタビューをすれば問題があぶり出されるのかなと思います。

【伊藤委員】

建築家の立場としてですが、木造の場合、建物の価値は、やはり安全か安全ではないかという点が大きいと思うんですね。例えば、インスペクター制度ができたり、そういう部分でも適法性、耐震性が重要なお話になってきます。

耐震補助では検査済証が添付されていなければ補助が出ない、要は適法性が証明できないと補助が出ないという形式が足かせになって耐震化が進まない、耐震化が進まないから壊すしかないという流れになっていくんですね。

空き家バンクをやられていますけれども、やはり危ないものを登録されるのはいかがなものかという気もしますよね。市が主体となってやられています、空き家の耐震化率として、昭和 56 年前後の空き家がどのくらいの比率であるのかというものを把握しておくべきと思います。

【議長】

空き家の現状というところで、築年数や、その空き家が合法か、検査済みかどうかといったところまでは把握できているのでしょうか。

【事務局】

意向調査において築年数の質問はしていますが、合法かという点においては把握しておりません。

【伊藤委員】

空き家バンクは市が主体的に行っていますので、そのあたりは捉えておかないと、地震があった時に倒れてしまった、さらに人災になってしまったということを見ると、もう少し慎重にやらなければいけないと思います。

調べられる範囲は限られるかもしれませんが、都市計画データなど、市で把握できる場所もあると思いますし、水道の閉栓時期などによってもある程度の推測はできますし、ここ最近ですと大阪や熊本の地震がありましたし、新耐震以前のものは個人的にはお勧めはできませんね。

【小野寺委員】

難しいところですね。

昭和 56 年以前、旧耐震基準の戸建ての住宅をインスペクションしても、良い診断は出ないんですね。

良い結果が出ないんだから、診断しない、古屋だから土地値になってしまふという流れの繰り返しになってしまいますね。

【議長】

例えば三崎地区ですと、昔からあるような建物が突然壊されてしまったりというのはありますけれども、地域の伝統的、歴史的な建物が無くなっているのも寂しいところではありますが、耐震を考えると難しいところなのでしょうね。

【小野寺委員】

やはり、安心安全に住める家でないと住めませんからね。

【伊藤委員】

2000年にも基準の切り替わりがありましたので、厳しい話ではそれ以降の診断をしたかどうか、法的には昭和56年ですので、最低限のところは押さえておいたほうが良いと思います。

【議長】

色々ご意見をいただきました。

また、3章、4章を今後協議していただきまして、振り返って1章、2章の修正点が出てくることもありますので、語句の表現ですとか、図表、形式的な課題など、気づいた点がありましたら、事務局にご連絡をいただくということによろしいでしょうか。

【事務局】

はい。結構です。

【議長】

今回ご指摘いただいた点を整理、修正等していただくようお願いします。

また、次回は11月頃の開催予定で、3章、4章となりますので、委員の皆さままで協議をいただきますのでお願いします。

その他、連絡事項等がありますでしょうか。

よろしいですか。それでは本日の議事はこれで終了となります。ありがとうございました。

【事務局】

次回の協議会は11月頃の開催を予定している旨の事務連絡を行った後、閉会を宣言し、本協議会を終了しました。