

## 平成 29 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 2 月 2 日（金） 14 時 00 分～15 時 15 分
- 2 場 所 南下浦市民センター 2 階 講義室
- 3 議 事
  - (1) 三浦市空家等対策協議会 会長・副会長の選任について
  - (2) 三浦市空家等対策協議会運営要領（案）について
  - (3) 三浦市空家等対策協議会の概要について
  - (4) 三浦市の空き家対策における現状について
  - (5) 特定空家等の判断基準について
- 4 出席者
  - (1) 委 員 吉田市長、兼子委員、山田委員、長坂委員  
小野寺委員、伊藤委員[6名出席]
  - (2) 事務局 大滝都市計画課長、鈴木 G L、岩崎主任、宮本臨時職員
  - (3) 傍聴人 2 名
- 5 関係資料
  - (1) 議 事 1 会長・副会長の選任について
  - (2) 議 事 2 三浦市空家等対策協議会運営要領（案）について
  - (3) 議 事 3 三浦市空家等対策協議会の概要について
  - (4) 議 事 4 三浦市の空き家対策における現状について
  - (5) 議 事 5 特定空家等の判断基準について
- 6 議 事
  - ・ 定刻に至り、司会（大滝課長）より、本日の資料に係る説明後、開会を宣言し、三浦市空家等対策協議会条例制定後、初めての会議となるため、吉田市  
市長より各委員に対し、辞令を交付しました。
  - ・ 出席者が半数（7名中6名出席）に達し、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、2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。
- ・ 本協議会は、三浦市空家等対策協議会条例が平成 29 年 9 月 29 日に施行されて初めての会議となり、会長が空席となっていることから、会長が選任されるまで、吉田市長が会議の進行を務めました。

## －議事－

### 議事 1 三浦市空家等対策協議会 会長・副会長の選任について

#### 【市長】

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、会長及び副会長の選任について、でございます。資料 1 をご覧いただきたいと思います。

三浦市空家等対策協議会条例第 5 条の規定によりまして、会長の選任は委員の互選によるところとなっております。

これにつきまして、ご意見をいただきたいと考えておりますが、今日が第 1 回の協議会でございますので、初対面の方も多いと思われまので、大変恐縮ではございますが、私から提案させていただきたいと思ひます。

よろしいでしょうか。

#### 【一同】

はい。

#### 【市長】

ありがとうございます。

関東学院大学の兼子委員におかれましては、他の自治体でのご活躍ですとか、研究の一環として空き家に関する取組みに大変力を注いでおられます。三浦市内におきましても、学生とともに「空き家活用再生ツアー」などを開催していただいておりますので、三浦市においてもご活躍をされている現状がございます。

私といたしましては、最も会長に相応しい方だと思っておりますので、是非とも兼子委員に会長にご就任いただきたいと思いますと考えておりますが、いかがでございましょうか。

#### 【一同】

異議なし。

**【市長】**

ありがとうございます。

それでは、会長につきましては、兼子委員にお願いしたいと思います。兼子委員よろしいでしょうか。

**【兼子委員】**

はい。務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

**【市長】**

ありがとうございます。

それでは、次に副会長について、でございますが、同条第3項の規定によりまして、会長にご指名いただくこととなっておりますが、兼子会長いかがでございますでしょうか。

**【兼子委員】**

私は他市に住んでいるんですけれども、是非、地元の方だと考えておりますが、不動産関係で尽力され、地域にも精通されているということで、小野寺委員にお願いしたいと考えておりますが、委員の皆様いかがでしょうか。

**【一同】**

異議なし。

**【市長】**

小野寺委員はよろしいでしょうか。

**【小野寺委員】**

はい。よろしくお願いいたします。

**【市長】**

ありがとうございます。

それでは、会長、副会長が決定いたしましたので、会議の進行を会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

**【司会】**

ありがとうございました。

あらためまして、会長よりご挨拶をいただきたいと思います。よろしくお願  
いいたします。

### 【兼子会長】

会長を務めさせていただきます、兼子と申します。簡単に自己紹介をさせて  
いただきます。

私は大学に勤めており、学生とともに大学の近くの横須賀の追浜という場所  
で空き家プロジェクトというものに取り組んでおりまして、空き家対策につい  
て活動しております。

常日頃ですね、空き家には可能性があるということで学生と活動しておりま  
すけれども、三浦市は県内でも空き家率が高いということで、可能性に満ちて  
いるということになると思います。

空き家は問題だ、と言われますけれども、問題解決だけではなくて、可能性  
という点において、華を開かせるような、そういうところに繋げていけるよう  
、是非活発なご協議をいただけたらと思っております。

よろしくお願いいたします。

### 【司会】

兼子会長、ありがとうございました。

それでは、三浦市空家等対策協議会条例第5条の規定により、兼子会長に議  
長を務めていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

## 議事2 三浦市空家等対策協議会運営要領（案）について

### 【議長】

はい。それでは、議事を進めさせていただきます。

議事の2番目です。三浦市空家等対策協議会運営要領（案）について、事務  
局から説明をお願いします。

### 【事務局】

議事2について、ご説明させていただきます。

この運営要領は、三浦市空家等対策協議会条例施行規則第5条の規定に基づ  
きまして、協議会の組織及び運営に関して必要な事項を定めるものでござい  
ます。

三浦市情報公開条例第18条の規定により、「市の附属機関及び市が設置する  
これに準ずる機関」の会議につきましては、原則として公開することが規定さ

れております。

本協議会はこれに該当いたしますので、「会議の公開」に関する事項につきまして、この運営要領において具体的に定めるものでございます。

それでは、各条についてご説明いたします。

資料2をご覧ください。

第2条につきまして、この協議会におきましては、すべての協議内容を公開できないことが想定されますので、協議会の議決により会議の全部又は一部を非公開とすることができる旨を規定しております。

第3条につきましては、会議開催の周知を行うことを目的としており、会議開催の1週間前までに、開催日時や議題、傍聴人の定員等を市のウェブサイト、掲示板への掲示により公表することを規定しております。

第4条から第9条に関しましては、傍聴に関する事項を定めております。

第4条では、傍聴人の定員は原則として10人以内とし、10人を超えた場合は抽選により決定することとしています。

第5条及び第6条につきましては、傍聴席に入ることができない者として危険物を所持している者や酒気を帯びている者の傍聴は認めないこととし、傍聴席においては協議会の秩序を乱す行動などを禁止することとしています。

第7条につきましては、傍聴人の写真撮影や録音などの行為を制限し、これらの行為を行う場合には協議会の会長に許可を受ける旨を規定しております。

第8条は、傍聴人の退場に関すること、第9条は傍聴人への資料の配布に関して規定するものでございます。

第10条は、本協議会の議事録について、市のウェブサイト、市の窓口での閲覧、写しの交付の方法により公開することを規定しております。

最後に、別記様式において傍聴人が10人を超えた場合における傍聴券の様式を定めております。

この運営要領は、本市の都市計画審議会や景観審議会における運営要領においても同様の規定を設けており、これに基づき作成したものでございます。

これらの事項につきまして、運営要領において定めることにより、会議の公開を円滑に行ってまいりたいと考えております。

説明は以上でございます。

**【議長】**

はい。只今の説明に関しまして、ご意見、ご質問等ありますでしょうか。

《特になし。》

**【議長】**

特にないようですので、この案のとおり決定させていただきたいと思います。  
よろしくお願ひいたします。

**【伊藤委員】**

施行期日はいつ付けとなりますか。

**【議長】**

施行期日は本日からとなります。

**【事務局】**

そのとおりでございます。

**【伊藤委員】**

わかりました。

**【議長】**

次の議事に進みたいと思います。

**議事 3 三浦市空家等対策協議会の概要について**

**【議長】**

議事の 3 番目、三浦市空家等対策協議会の概要について、事務局からお願いいたします。

**【事務局】**

三浦市空家等対策協議会の概要について、ご説明いたします。

協議会の概要につきましては、資料のとおり趣旨、根拠法令等、協議事項、委員構成、委員任期に分けて記載させていただいております。

まず、本協議会の趣旨でございますが、空家法に基づき、三浦市における空家等に関する事務の適切かつ円滑な執行に資するものとして、必要な協議を行っていただくための組織を設置いたしました。

設置に関する法令につきましては、(1)空家法第 7 条、(2)三浦市空家等対策協議会条例及び同条例施行規則となります。

続きまして、3、協議事項をご説明いたします。

本協議会は、上段の網掛けに記載しております空家法第 7 条に基づき設置した法定協議会となります。

従いまして、この協議会の目的は、空家等対策計画の作成、変更に関する協

議を行うための組織となります。

空家等対策計画とは、空家法第6条に規定されている計画であり、空き家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されております。

この計画に定める事項につきましては、資料の網掛け部分の空家法第6条第2項の(1)から(9)までとされております。

本日の議事には計画に関する事項はございませんが、今後、計画の作成を予定しておりますので、次回以降の議事において、この計画についてご協議いただくことを考えております。

また、協議事項の(2)でございますが、空家等対策計画に基づく空き家対策の実施、その他の空き家対策に関する施策について協議をしていただくことを考えております。

具体的な内容としましては、国が示している空き家対策における基本的な指針におきまして、資料のアからウに記載させていただきましたとおり、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事、空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、特定空家等に対する措置の方針などに関する事項につきまして、協議の場として活用することが例示されておりますので、これに基づきまして必要な協議を行っていただきたいと思いますところがございます。

本日の議事にあります特定空家等に関する事項につきましては、後ほどご説明させていただきます。続きまして、次のページをご覧ください。

4、委員構成につきましては、資料に記載のとおり各分野から委員にご就任いただいているところでございます。

最後になりますが、委員の任期につきましては、2年間となりますので、よろしく願いいたします。なお、次期委員につきましては、再任は妨げません。

協議会の概要の説明につきましては以上となります。

#### **【議長】**

概要の説明がありましたが、ご意見、ご質問はありますでしょうか。

#### **【市長】**

空家等対策計画について、いつ頃作成していくのか。

#### **【事務局】**

昨年度になりますが、骨子案を作成しております。これにより、今年度に計画作成に入る予定でしたが、それよりも先に取り組む事項として、空き家バンクの設置ですとか、特定空家等の基準を先行して作成していくということで、

空家等対策計画については、平成 30 年度からとしておりますので、次年度から本格的に素案を少しずつ出して、皆様のご意見を伺いたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

**【議長】**

そのほかには、何かご質問、ご意見等ありますでしょうか。  
ないようでしたら、進めさせていただきます。

**議事 4 三浦市の空き家対策における現状について**

**【議長】**

議事 4 番目、三浦市の空き家対策における現状について、事務局からよろしくお願ひいたします。

**【事務局】**

三浦市の空き家対策における現状について、ご説明いたします。  
資料 4 をご覧ください。

本議事につきましては、(1)三浦市の現状、(2)空き家対策の実施状況、(3)市民からの相談状況の3つに分けてご説明いたします。

まず、三浦市の現状についてご説明いたします。

三浦市となった昭和 30 年において約 3.5 万人だった人口が、平成 7 年まで増加を続け、約 5.4 万人となりましたが、これを境に現在まで人口減少が進み、平成 30 年 1 月現在では、43,723 人となり、ピーク時と比較すると概ね 2 割の人口が減っている状況でございます。

また、平成 7 年以降の地区別の人口推移を見ますと、表のとおり南下浦地区は緩やかに減少、初声地区は多少の減少はあるものの、概ね停滞している状況となっており、三崎地区については他の地区と比較すると人口減少が進んでいる状況となっております。

世帯数の推移につきましては、平成 21 年がピークとなっており、以後増減はあるものの、直近は減少傾向にある状況となっております。

世帯数につきましても地区別で比較しますと、三崎地区のみ下がっている傾向にあることが分かります。

今後も人口減少は進むことが予想され、人口減少に伴い空き家の増加が懸念されるところでございます。

次のページをご覧ください。

三浦市の空き家率については、平成 25 年に実施された住宅・土地統計調査

において、神奈川県内の市では一番高く、追って逗子市、横須賀市となっており、三浦半島地域の自治体が上位をしめる結果となっております。

本市では、この状況を鑑みて、法が施行された平成 27 年度に、水道の閉栓情報を基に実態調査を行いました。

この調査の内容としましては、郵便受けや雑草の繁茂、建築物の程度などを外観から調査し、空き家と思われる物件を特定しています。

結果としましては、水道の閉栓情報 1,300 件のうち、空き家であるものが 287 件、すでに更地や駐車場となっていたり、建替や開発がされ空き家ではないものが 904 件、私有地先で外観からの判定ができないものが 109 件という調査結果となりました。

空き家と判定した 287 件につきましては、現地調査と併せまして、老朽危険度をランクごとに判定し、比較的安全な A ランクから危険と思われる D ランクまでを判定しています。

空き家の内訳のとおり、287 件中、218 件、全体の 7 割以上を三崎地区が占めるという結果となっております。

また、この実態調査に基づき、今年度に空き家の所有者に対する意向調査を実施いたしました。

意向調査の内容といたしましては、空き家となった契機や、維持管理、今後の空き家に対する意向について確認を行ったものでございます。

この意向調査の結果につきましては、今後作成を予定している空家等対策計画に反映する予定であり、この計画の作成過程におきまして、委員の皆様にも調査結果を示していく予定でございます。

続きまして、空き家バンクについてですが、空き家の活用を図ることを目的として、平成 29 年度中に設置をいたしました。

現在のところ、申請により登録を行った物件は賃貸用が 2 件のみとなっております。

なお、登録されたうちの 1 件は、取消申請がされましたので、現状で登録されている物件は 1 件のみとなっております。

そのほかにも、何件かの物件は登録について調整を行っておりますが、現状として登録している物件が少ない状況でございます。

登録物件を増やすため、広報紙への掲載や、先ほどご説明した意向調査において空き家バンクに関する周知チラシを同封し、また意向調査において空き家バンクに興味があるとご回答いただいた方には別途登録に向けた依頼を送付しており、空き家バンクの普及に向けた活動を行っているところでございます。

最後になりますが、市民からの相談状況についてご説明いたします。

事務局の都市計画課において空き家の相談を受けることとなったのは、法が施行された平成 27 年度からとなります。

この相談というのは、所有者からの相談ではなく、主に空き家の近隣にお住まいの方から、空き家の管理に関する問題や解体などの要望を受けた件数となっており、相談件数は資料のとおり年々増加傾向にあります。

相談があった場合には、外観から空き家を調査し、所有者を特定後、修繕や維持管理、状況に応じて解体を行うよう空き家の所有者に促しているところでございます。

結果として、3年間で計48件の相談があり、そのうち8件が解体され、数件は維持管理や修繕が実施されましたが、何も対処がされないケースも多く、数回の手紙の送付や、所有者宅へ訪問し、説得を試みている状況となっております。

議事4に関する説明は以上となります。

#### **【議長】**

説明がありましたが、なにかありますでしょうか。

#### **【伊藤委員】**

「空家等」の定義を教えてくださいませんか。

例えば、マンションの空き部屋も空き家のひとつになりますし、ここで議論していく対象に、特定空家等も出てくると思いますので。

#### **【事務局】**

定義につきましては、空家法の第2条に規定されております。基本的には、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地、立木その他の土地に定着する物を言いまして、国や地方公共団体が所有者管理するものは除くこととされております。

使用されていないことが常態となっていることが空き家の定義となりまして、年間通して1、2回の使用や、倉庫として利用されているものは当てはまらないと認識しております。

#### **【議長】**

先ほどのご質問、例えばマンションでは、大半が空き室となっているものは、その一室一室は空き家というかたちでいいのかも知れませんが、法の定義によれば、1棟すべてが空いていて、住んでいないことが常態となっているものが空家等ということになります。

#### **【伊藤委員】**

かなり定義が広いですね。

**【山田委員】**

空家等とごみ屋敷というのは、違ってくるのですか。

**【事務局】**

管理の状態が良いか悪いかというところはあると思いますが、人が住んでいる、あるいは管理しているというところでは、空家等の定義に当てはまらないと認識しております。

補足として、ごみ屋敷でも二つあると思います。お住まいになっていてごみを堆積されているものと、お住まいになられずにごみ屋敷となっているものとに分けられると思いますが、定義としては、人が住んでいないごみ屋敷というのは空家等としてのカテゴリーに含まれるようになると考えております。

**【議長】**

三浦市の人口や世帯数、また、実態調査を実施しているとの説明がありましたが、このあたりで何かご意見やご質問はありますでしょうか。

**【小野寺委員】**

実態調査のDランクに当たる危険度の空家等について、所有者に対して通知などを行って解体された事例もあるとのことだが、その対応は個別でやられているのですか。

**【事務局】**

市民の方々から相談をいただきますが、隣りが空き家で困っているといったものについては、随時対応することとしておりまして、その結果として解体されたものとなっております。

実態調査については、水道の閉栓情報から、どの程度の危険度のものが実態としてあるかについて確認したものとなります。

**【市長】**

空き家というのは、個人で所有されているものですので、市としては、いかに空き家を活用してもらうか、という視点でやらないといけないと考えているところがございます。やはり空き家の数を減らすことが目的のひとつですし、所有者の方に活用していただくことや、解体して更地の土地を活用していただく、それによって美観的にも環境的にも良いものになると思います。そういう意味で空き家バンクと連携していかなければいけないと思っています。

もちろん、特定空家等のような社会的問題への対応もひとつのテーマとなり

ますが、空き家を活用して、人口を流入させたいという思いもありますし、行政としては、そのような流れを作る、指導していく、そういった意味では、行政としても空き家の実態を把握するだけではなく、その先の取組を実施する、していかなければいけないという気持ちはあります。

そのあたりでも協議会として、行政に対するご指導をいただきたいと考えております。

### 【議長】

空き家バンクを設置したということですが、現状として1件しか物件がないという報告がありましたが、このあたりでもご意見はあったりはしませんか。

### 【事務局】

空き家バンクは、広報紙などで周知させていただいており、反応は様々ありました。

登録の手続方法の問い合わせや、先ほどのお話でも出ましたが、アパートの一室だけが空いており、これを登録できないかというような照会などもありました。

空き家を所有されている方の意識というところでは、やはり先祖代々住んできた不動産であり、空き家バンクへの登録に踏み込めないということもあると思っております。

事務局としては、空き家バンクへの登録促進というスタイルは変えずに運営していこうと考えておりますが、所有者の意識をどのように変えていくかという点では、悩んでいるところでございます。

運営に関しては、不動産関係団体に協力をいただいているところであり、仕組は整えたと思っておりますが、改善しなければいけない点はあるとも考えております。

また、不動産の流通過程にある空き物件については、ある程度市場に出ていることが考えられますが、空き家バンクを開始しても、流通過程を除く物件となると、物件の数も限られますし、所有者の方の踏み込みというものにも戸惑いがあると感じているところでございます。

### 【小野寺委員】

両親が亡くなって、自分は市外に住んでいるので、実家を処分したい、貸したいといった相談は、結構あります。

そういう物件で、流通できそうなものについては、やはり行政ではなく、不動産業者のほうへ相談がきます。実態として、空き家バンクの現状は、不動産業者において借主が見つからないような場合で、藁にもすがるといって市

へ相談するような現状だと思えます。

**【議長】**

そう考えますと、市内の物件は、あまり藁にもすがるような物件はなく、基本的には不動産の流通に乗るような物件が多いのでしょうか。

実態として、三浦市の不動産は売買や賃貸の契約先が見つかるような物件が多いのでしょうか。

**【小野寺委員】**

やはり、相手先を見つけるのは大変です。価格も下がりますし、場所にもよります。

三崎地区、下町周辺は土地の区画が細かいので、接道要件がなかったり、道路後退したら敷地が更に小さくなるので、建替ができないといった物件は多いです。

活用できれば一番なのでしょうけれど、テレビでやっていたけれども、廃校になった建物をカフェとして営業するようなこともやっていたけれども、そういうのは特殊で、無償や、逆にお金を払ってでも手放したい方がいるなんて放送もしていますから。

**【伊藤委員】**

無償でもいいというのは当たり前の世界だと思います。

**【議長】**

近隣自治体では無償でいいから手放したいという話は聞いていますが、三浦市ではそのような話が出ていないのでしょうか。

**【小野寺委員】**

相談によってはあります。

やはり、家が建たない、傾斜地で造成するには費用がかかる、使い道はないのに毎年固定資産税がかかるということで、なんとか手放したいという相談はあります。

**【議長】**

そういったお困り物件は空き家バンクに登録されて、空き家バンクは、市外の方の閲覧のほうが多いと思われますので、そのような手放せなくてお困りとなっている物件を市外の方に見ていただきたいと思えます。

**【市長】**

移住、定住、人口減少対策というところでは、雇用という面もありますけれども、やはり受け皿、住宅の無償化というのも重要です。

開発が進むような土地であれば、そのような心配をする必要はないと思いますが、小規模な開発しかないという現状ですし、行政としてクリアしていかなければならない課題もあると感じております。

**【小野寺委員】**

ここで議論すべきことはたくさんあるのかもしれませんが。

**【伊藤委員】**

市街化調整区域は、建物を壊したら既得権がなくなってしまう、建替ができなくなってしまうこともありますから、壊せという方向で進んでいくと、建物が建てられないただの調整区域の土地となってしまうこともあります。

**【議長】**

最近では、リノベーションというものが流行ってきていますけれども。

**【市長】**

古民家を借りて民泊をやるとか、カフェをやったりというのは、流行ってきています。市内でもそういう方はいらっしゃいます。

**【小野寺委員】**

リノベーションには費用がかかりますので、使い方、使い手がいるかというところの見極めが大事になってきます。費用をかけても何も使われないということもありますから。

**【議長】**

知り合いの話ですが、農家のお宅で、民泊として使おうと考えていましたが、建築基準法に基づく2メートルのセットバックをした場合に、一部が建物にかかってしまうということで、需要があるにも関わらず諦めたというような、法の制限により活用ができないという事例も聞いています。

**【市長】**

相続に関する相談というのは多いのでしょうか。

**【長坂委員】**

すごく多いです。

相続であれば所有者が分かっているので、利用や対処の請求がしやすいというところではありますが、一番問題になってきているのは、所有者が分からないというものになってくると思います。

まず所有者を割り出して、その土地の活用法はなにがあるのか、どのように活用していくべきかといった目標を定めて、それに向かって動くようにしないといけないと思います。

足立区のほうで出てきた、空き家対策の委員会で聞いてきたお話なんですけれども、その時は4年間ぐらい勉強会を開いていて、一般社団法人やNPO法人といった方々を集めて、その中で最後まで残られた方々とやり始めているんですけれども、メンバーには解体業者や不動産屋、弁護士も入って実施していて、そういった信頼関係ができたグループが出来上がっていかないと、空き家対策を進めていくのは難しいのかなという感じがします。

少しでも早く、そのようなグループが出来上がるように、このような会議も行っていったほうがいいのではないのでしょうか。

#### **【議長】**

ありがとうございます。ほかに、何かありますでしょうか。それでは、空き家対策における現状については、このあたりとしたいと思います。

### **議事5 特定空家等の判断基準について**

#### **【議長】**

それでは、議事の5番目、特定空家等の判断基準について、事務局からお願いいたします。

#### **【事務局】**

議事5、特定空家等の判断基準について、ご説明いたします。

資料5をご覧ください。

まず、「特定空家等」の定義についてですが、これは空家法第2条におきまして、4つの状態が定義されております。

1つ目として「倒壊などにより保安上危険となるおそれのある状態」、

2つ目として「衛生上有害となるおそれのある状態」、

3つ目として「景観を損なっている状態」、

4つ目として「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」

この4つの状態となります。簡単に申し上げますと、空家等の中でも、周辺などに影響を与えるおそれのあるような悪い状態にある空き家ということとなります。

それでは、お手元の資料2ページ目よりご説明いたします。

この基準を定める趣旨としましては、市内の空家等のうち、特定空家等として認められるか否かを判断するために、基準を定めるものでございます。

続きまして、2、特定空家等に対する方針についてご説明いたします。

まず前提といたしまして、空家等を管理する責任は所有者又は管理者にあることが法第3条に規定されております。

従いまして、管理不全な空き家に関しては、すぐに特定空家等とはせず、まずは所有者に対して助言などの「適切な管理に関する依頼」を行うことといたします。

これに応じず、またこの判断基準に照らして特定空家等と判断した空家等の所有者に対しては、法に基づき助言・指導、勧告、命令を行った後、改善が図られなければ、最終的には代執行を行うこととなります。

なお、特定空家等に該当するか否かにつきましては、この基準に照らして調査を実施し、協議会のご意見を踏まえまして、最終的には市が判断することとなります。

また、特定空家等として判断したあとの継続的な指導方針などに当たりましても、適宜、協議会のご意見を踏まえて対応を実施していくこととしています。

次のページをご覧ください。

特定空家等に対する対応について、フロー図にてご説明いたします。

市民からの相談などにおいて把握した空家等につきまして、外観により調査を実施後、不動産登記簿や固定資産税課税情報を利用し、所有者の特定を行います。

所有者の確認を行ったのち、すぐに立入調査や特定空家等の判断に入るのではなく、所有者が遠方に居住していたり、高齢で定期的に現状把握ができていないケースも考えられることから、まずは所有者に対して空き家の現状をお知らせするとともに、解体や修繕、維持管理などの実施について依頼をいたします。

これにより改善が図られる場合には、対応は終了となりますが、一向に改善がなされずに放置されるような場合であって、かつ危険となるおそれがある場合には、必要に応じて立入調査を実施します。

外観からの調査や敷地内、建物内への立入調査において確認した結果を、協議会に示し、ご意見を伺ったのち、最終的に市が特定空家等と判断するか否かを決定する流れとなります。

特定空家等として判断し、所有者に勧告を行った場合には、土地の固定資産

税が1／6に減額される住宅用地の特例が適用されなくなるという不利益処分が伴います。

また、行政代執行といった重い処分を下すこととなりますので、助言・指導の手段を実施したのち、改善が図られない場合に勧告を行うか、引き続き助言・指導とするかどうかや、同様に勧告を行ったのち、命令を行うかどうかの判断などについても、適宜協議会からご意見を伺いながら慎重に判断していきたいと考えております。

以上が特定空家等の対応に関する流れとなります。

続きまして、次のページをご覧ください。

別紙1から別紙4につきましては、概ね国が定めているガイドラインにおいて示された特定空家等の判断項目を参照したものとなっております。

原案は、国のガイドラインに準拠する方法としており、添付いたしましたチェックシートにより職員等が現地調査を実施し、該当する項目の状態にあるかどうかの確認を行います。

併せまして、その状態が周囲に影響を与える可能性があるかどうかにつきましても確認を行う方式を案として示しているものでございます。

このチェックシートに基づき現地調査を実施した結果をまとめ、本協議会に示し、ご意見を伺いたいと考えております。

従いまして、このチェックシートにひとつでもチェックがあれば必ず特定空家等と判断するものではなく、協議会のご意見や、近隣住民への聞き取り状況、所有者の空家等に対する意識といったものを総合的に勘案して、特定空家等と判断するか否かを決定していくものでございます。

この基準に関しましては市が決定するものでございますが、本協議会委員の皆様にもご協議、ご意見をいただきたく、第1回の協議会において、議事としてあげさせていただいたところでございます。

説明は以上となります。

## 【議長】

国のガイドラインに則って、チェックシートを作成しているということですが、このチェックシートに記載された状態にあるかどうかを確認して、ここが非常に重要となりますが、それが周辺に与える影響があるかどうかをチェックする、その結果を持ってきて、この協議会で議論するということとなりますが、かなりたくさんの項目がありまして、国のガイドラインにも沿って漏れなく記載しているとは思いましたが、ご意見ありますでしょうか。

## 【長坂委員】

代執行することを前提とされていますか。

**【議長】**

代執行は最終的な措置となります。それを未然に防ぐ助言・指導、勧告、命令といった順番があるところがございますが、市としての考えはどのようなのでしょうか。

**【事務局】**

基本的に私有財産でございますので、第一義的には所有者自ら管理していただけないかといったかたちで、助言や指導を行っていききたいということで、代執行を前提とするものではなく、まずは管理をしていただきたいということで、それがどうしても周辺環境に影響を与えているような場合には、法に基づいて代執行を行うこととなりますけれども、考え方の基本は、所有者の責任において管理していただくということで考えております。

**【伊藤委員】**

神戸市の事例がニュースになっていましたけれども、マンションに倒れかかっている、まさに危ないという状況、放置できない状況で初めて代執行というかたちになりまして、やはり一番大切な部分として、個人の財産ということを念頭において対応していかないと厳しいのかなと感じました。

**【議長】**

撤去するにも税金が使われるわけですから、所有者個人で実施していただくことは基本だと思いますけれども、周辺に多大な影響を及ぼすような場合には、最終的には代執行をしていかなければならないという可能性もありますが、そのようなことをこの協議会で協議し、市が判断していくかたちになっていきます。

**【市長】**

協議会に諮るタイミングはいつなのか。

**【事務局】**

フロー図にて説明したとおりですが、まずは特定空家等と判断する前段で、助言、指導をしていこうと考えております。

それでも応じないような状況、それから周辺に対して非常に危険な状態にある場合には、判断基準に照らして確認を行いまして、この協議会の場で協議していただくことを考えております。

補足となりますが、空き家に関する相談をいただいた時には、現地確認を行

っております。空家法第12条にも助言の規定がありますがけれども、特定空家等と判断する前の段階で実施しておりますが、どうしても所有者に対処していただけないような場合で、周辺にも影響を与えている場合には特定空家等となりますが、特定空家等として勧告を受けた場合には、固定資産税の住宅用地の特例が除外されるなど、不利益処分が伴いますので、その前段において対処していただきたいと考えております。

しかしながら、対処していただけない場合もございますので、そのような場合には特定空家等の判断となってきますが、個人に対する制限がありますので、市が最終的な判断を行うこととなりますけれども、その前に、この協議会の場でご協議いただきたいと考えております。

#### **【市長】**

危険性がある特定空家等として判断した場合には、やはり壊してもらうことになるのでしょうか。

#### **【議長】**

基本的には所有者に壊してもらうことになってくると思います。

#### **【小野寺委員】**

所有者が分かっている場合はいいんですけれども、不在の場合があると思います。市の固定資産税台帳で、そこが空き家でも相続人や関係者などの納税義務者が分かりますけれども、それでも分からない場合はあると思います。

相手がない場合というのは、適切な管理の依頼もできませんし、そのような物件が特定空家等になっていくのではないのでしょうか。

#### **【議長】**

実態調査を実施されていますけれども、特定空家等となるような物件については、リストアップできている状態なのではないのでしょうか。

#### **【事務局】**

実態調査で把握した危険度がDランクのものについては、調査結果や現地確認により把握しておりますが、必ずしもすべてが特定空家等となるかについてはどうかというところはあります。

当然ながら、特定空家等の予備軍であることに間違いはないとは思っておりますが、周囲に与える影響はそれぞれ違いますし、すべて特定空家等と判断することは難しいとは思っております。

先ほどお話が出ましたが、相続放棄などの所有者が不在の状態というのは、

他市町でもよく聞くところですが、管理を誰に求めるべきかというところの課題は抱えているところでございます。

やはり、管理者の選任にあたっては、裁判所へ選任の申立てを行わなければならない、予納金などの費用負担も発生しますので、そこをどうしていくのかというところもあります。

**【議長】**

所有者が誰か、どこにあるかというのは地域のコミュニティの中で把握されている場合もあると思うのですが。

**【山田委員】**

各地域において、隣りが空き家で困っているということで、各地区の区長へ相談があることは聞いています。

ただ、区長が市へ相談しても、市がすぐに壊せるかという、簡単には壊せないでしょうから。

**【議長】**

地域にも空き家の情報は集まってくるということですね。

**【山田委員】**

三浦市の空き家というと、壊れそうなものばかりで、市内の空き家で再生できるような物件は無いのかなと思います。

**【議長】**

最近では、結構なところまで再生できたりもします。

**【伊藤委員】**

チェックシートについて、市民の方がチェックして市へ持ち込むということも考えられますが、素人の方が使うものではないように読めます。

言葉で表現されていますので、これを判断するというのは、経験を積まれた方でないと難しいと思いますので、市民の方がチェックして持ち込まれても、それに基づいて判断することは避けたほうがいいと思います。

**【議長】**

判断基準の確認は立入調査で行うことになりますが、これは市民ではなく、市が行うことでよろしいですか。

**【事務局】**

そのとおりです。

**【伊藤委員】**

危険な空き家があるということで、市民の方が市へチェックシートを持ってくることが想定されますが、専門的なことが含まれるので、あまり素人の方が使うものではないという感じがします。

**【事務局】**

空き家担当部署も事務職員で建築の技術職員ではありませんので、まずは現状を把握して、協議会にご意見を伺いながら判断していきたいと考えておりまして、確かに一般市民の方がこれで判断するというのは委員のご意見のとおり難しいとは認識しております。

実際に市民の方からの相談は、瓦が落ちかけているとか、アンテナが落ちかけているといった内容で相談をいただいて、現地確認、対応は行っていますので、チェックシートに該当しなければ対応しないというようなことはありません。

内容について難しいところは、我々事務職員でも難しいところがありますので、簡単にできるところは簡単にして、ご意見を伺うところではご意見を伺いながら実施していきたいと考えております。

**【議長】**

空き家に対する市民の相談窓口というのは、都市計画課であることは周知されていますか。

**【事務局】**

空き家のホームページは作っております。

**【議長】**

そうすると、空き家の相談というのは、都市計画課にくるような流れとなっているのですね。

**【市長】**

市民相談の窓口というのは一本化していきまして、そこで一旦受けたものを、内容に応じて各分野の担当部署へ振り分けを行うような体制としております。

**【議長】**

分かりました。

それでは、特定空家等の判断基準に関しましては、この内容でよろしいでしょうか。

**【一同】**

はい。

**【議長】**

協議会としては、これで認めるということで議事を終わらせていただきますが、そのほかになにか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】**

次年度の協議会は3回程度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。