

令和7年度 第2回 三浦市空家等対策協議会議事録

- 1 日 時 令和7年11月21日（金） 13時00分～13時35分
- 2 会 場 南下浦コミュニティーセンター 多目的ホール
- 3 議 事
(1) 空家等対策計画（案）について
- 4 出席者
(1) 委 員 兼子会長、加藤委員、柴谷委員、松原委員、榊原委員、出口市長

(2) 事務局 堀越都市環境部長、中村都市計画課長、羽白 GL、前原主事、新倉会計
年度任用職員

(3) 傍聴人 2名
- 5 関係資料
資料1 三浦市空家等対策計画第2期(案)に関するパブリックコメントの
結果について
資料2 令和7年度第1回三浦市空家等対策協議会における意見に対する
改定案の修正について
資料3 三浦市空家等対策計画 第2期（案）
- 6 議 事
 - ・ 定刻に至り、司会（堀越部長）より、本日の資料に係る説明後、開会を宣言しました。
 - ・ 委員の半数以上が出席（7名中6名）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、2名の申出があり、これを許可することを報告しました。
 - ・ 議事内容は、三浦市空家等対策協議会運営要領に規定する非公開理由には該当しないため、議事内容を公開することを報告しました。
 - ・ 本協議会条例の規定により、兼子会長が議長となりました。

―議事―

議事 1 空家等対策計画（案）について

【議長（兼子会長）】

それでは議事に入ります。

本日議事としては、空家等対策計画（案）についての1件のみとなります。

本件は、令和5年度第2回協議会から、いくつかのパートに分けながら協議を進め、前回の令和7年度第1回協議会では、計画案全体について協議をいたしました。

本日は、前回の協議会以降に行われたパブリックコメントの結果や、前回の協議会における意見に対する修正案について、事務局より説明を受けて、最後の協議、確認をするということにしたいと思います。

それではまず、資料1「三浦市空家等対策計画第2期（案）に関するパブリックコメントの結果について」、事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】

それでは資料1「三浦市空家等対策計画第2期（案）に関するパブリックコメントの結果について」説明させていただきます。

意見等の募集は、令和7年10月1日から10月30日までの間で行い、1人から1件の意見等を受け付けました。

意見等の内容は、「三浦市に移住し、今後も市内に住み続けたいと思っている者です。空き家バンクについて、市内に転入する際にもホームページに掲載されているのを見ましたが、件数が少なく、交通の便が悪いところや土地周辺の環境もあまり良いとは思えないところだけで購入したいと思いませんでした。しかし、8ページによると駅周辺にも空き家があるようで、まだまだ魅力的な土地がたくさんあるのではと思います。空き家相談会を時々開催しているようですが、土地を探している人向けの相談会も開催してみたいかがでしょうか。賃貸にお金を払い続けるより持ち家が欲しいと常々思っています。」という内容です。

これに対する市の考え方の案としましては、「空き家バンクは空き家の売却、賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けて登録した情報を、空き家の利用を希望する者に対して提供するものです。土地や住宅の購入の相談については、不動産会社やハウスメーカーなどの専門企業・団体の相談窓口をご利用いただくものと考えています。なお、本市では、市の魅力や住環境などをPRするため、移住関連イベント、セミナー・講座の開催や、移住冊子による情報発信を行っています。今後も、転入・転居を希望する方への支援策を検討し、移住・定住の促進を図ってまいります。」という内容です。

はじめに、空き家バンクはあくまで所有者等からの申込みを受けて登録する制度であ

ることを説明した上で、土地や住宅の購入の相談は、専門企業・団体の相談窓口を利用し
ていただくという考えを示し、「なお書き」で、移住・定住の促進に関する現在の取り組みや、今後の考えを示す案としています。

意見等の内容と市の考え方の案は、ただいま説明したとおりでございますので、このパ
ブリックコメントによる計画の修正は行っておりません。

なお、パブリックコメントの前に実施した庁内照会では、計画案に対する修正の意見は
ありませんでした。

また、パブリックコメントの結果の公表につきましては、本市のパブリックコメント手
続実施要綱に基づき、計画を改定した時点で行います。

説明は以上です。

【議長（兼子会長）】

ただいまの説明に関しまして、何かご意見等ございますでしょうか。

特に、ご意見ないということで、良いでしょうか。

この資料1は、計画（案）とともに示されるんですね。

【事務局】

計画は改定の後、公表します。また、資料1につきましては、パブリックコメントの専
用のホームページがありますので、そちらで計画の公表と同日に公表する予定です。

【議長（兼子会長）】

わかりました。

はい、そうしましたら、次に移りたいと思います。

資料2「令和7年度第1回三浦市空き家等対策協議会における意見に対する改定案の修
正について」、これも事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

それでは資料について説明させていただきます。

本件は、前回の令和7年度第1回協議会において、加藤委員からご意見をいただき、パ
ブリックコメントと並行して検討させていただくとしました内容に係る修正でございま
す。

修正箇所は、「第4章 具体的な空き家対策」の「4 空き家の利活用促進に関する事項」、
「(7) 利活用の促進の検討」の記載でございます。計画案では30ページになります。

前回の協議会でいただいたご意見の要旨といたしましては、「道路が狭く資産価値が下
がって空き家になるケースがある。車が入れないような場所の空き家は流通しにくい。
「(7) 利活用の促進の検討」に、道路に関する記載を加えられないか。」という内容です。

これに対しまして、事務局で修正案を検討しました。

この資料２の３に修正内容を見え消しで記載してございます。

前回の案まで、この「(7) に活用の促進の検討」は、アに解体費の補助について、イに空家等活用促進区域の設定について、ウに公共浄化槽事業の取組との連携について記載し、エにそれらを踏まえて総合的具体的な対策を検討することを記載していました。

今回の修正は、このうちのウの公共浄化槽事業の取組との連携の記載を、ご意見のあった道路に関する記載と合わせた形に修正するものです。

具体的には、見出しを、「ウ 立地条件により利活用が困難な空き家に係る支援」とした上で、本文を「狭あい道路であるなどの接道状況や、下水道が未整備な区間であって浄化槽設置スペースが確保できない敷地であるなど、立地条件により今後の利活用が困難な空き家については、近隣と協力した共同建替えや買取りなどの解決策の支援や、導入検討中の公共浄化槽事業の取組などとの連携を検討します。」とするものです。

道路が狭く、流通しにくい空き家の利活用の促進としましては、近隣と協力した共同建替えや買取りなどの解決策の支援について、他の自治体の事例なども踏まえて検討してまいりたいと考えまして、このような案といたしました。

なお、ウにまとめる形で修正した理由でございますが、お手元の資料３ 計画案の１５ページをお開きください。

こちらは「第２章 空き家の現状、発生要因と課題」の「２ 所有者意向調査から見る空き家の発生要因等」の中の「(3) 空き家の利活用」という項目になります。

２段落目に、空き家の所有者等が利活用する上で困っている理由の記載がございまして、その中に「接道状況や下水道が未整備、浄化槽設置スペースなど、立地条件により今後の利活用ができない状況も挙げられています。」と記載しております。

今回、これを受ける形で、３０ページの「ウ 立地条件により利活用が困難な空き家に係る支援」として記載するようにいたしました。

資料２にお戻りいただきまして、今説明させて頂きました内容が、前回協議会の意見に対する修正に関する説明になりますが、最後に、この資料２の「３ 修正内容（見え消し）」に示していますとおり、イの見出しも修正しております。具体的には、見出しの最後に「の検討」という表示を削除しております。

これは大見出しが「利活用の促進の検討」としてございまして、アとウの見出しには、最後に「の検討」という表示をしておりませんので、それらに合わせるように修正したものでございます。

資料２の説明は以上となります。

【議長（兼子会長）】

ただいまの説明に関しまして、何かご意見等ございますでしょうか。

加藤委員からのご意見に対して、修正いただきましたけども、特にないですか。

【加藤委員】

確認いたしました。ありがとうございます。

【議長（兼子会長）】

公共浄化槽と狭あい道路と合わせて書かれた記述ですね。

【柴谷委員】

周りの人に対して声をかけて、それで共同で条件をよくしていくという形になってるんですけども、逆に複雑になってくるじゃないですか。

【議長（兼子会長）】

その点いかがでしょうか。

【事務局】

おっしゃるとおり、そういったケースも可能性としてはあると思いますが、単独ではどうしても道路の状態ですとか解消できない場合、それを解消するための 1 つの方法として、近隣の家屋を合わせた形で建替えをすることで解消できるのであれば、そういった支援を市として対応して参りたいということでございます。

【柴谷委員】

はい。ありがとうございます。

【議長（兼子会長）】

この今の資料、資料 2 に関して、これでよろしかったでしょうか。

そうしますと、この計画案については、本日で検討が最後になりますけれども、資料 2 の内容に限らず、資料 3 の計画案全体について、もしご意見等ございましたらお願いいたします。

【出口市長】

今回この部分も含めて空き家の利活用というところで、再度ご確認いただきましたけど、やはり空き家の問題は深刻に捉えていまして、例えば、今回の修正内容の部分で、アが解体費の補助、エが利活用の促進なんですけど、こういったところを総合的に今後の政策でしっかり考えていきたいと思いますので、引き続き委員の皆さんには専門的にご助言をいただき、市として実効性のある政策に結びつけたいと思っていますので、引き続きよろしくお願いいたします。

【議長（兼子会長）】

よろしいでしょうか。

私の方から、先ほど事務局の方より、いろんな事例を参考にしながらというような発言があったかと思いますが、解体費の補助ですとか、先ほどの立地の条件等による利活用困難に対する支援ですとか、いろいろな事例をしっかりと調べいただいて、対策を検討いただきたいと思います。よろしくお願いします。

他に何かございますでしょうか。

無いようでございますので、この空家等対策計画案についてはこの資料 3 のとおり、これを了承いただいたということでよろしいでしょうか。

【各委員】

異議ありません。

【議長（兼子会長）】

それでは、この案をもって了解として、本件に関わる協議については終了とさせていただきます。

以上をもちまして、本日の議事は終了をいたしました。

ただ皆さんせっかくお集まりですので、この案に限らず、何か対策についてご意見等ございましたら、ご発言いただけたらと思います。

【松原委員】

柴谷委員がおっしゃったことですが、下町なんか区画が狭いじゃないですか。だからその一区画毎で浄化槽を作るってことが不可能なわけですよ。だから何件かでまとまってね。それがこの案じゃないですか。

それをどうやって、その時期がいつ、いつそこを解体していききたいかって、なかなか意見がまとまらないってことをおっしゃったんだと思うんですけど、そういうのっていうのはやっぱり当事者同士で、どうするんだって話をするしかないんでしょうね。

イメージ的には、何件かでまとまって共同の浄化槽を作ろうとか、それで一番良いのはそこを一区画にしちゃって、何件かまとまっちゃうのが本当は一番良いのでしょうけど。

なかなかその当事者同士で話をして、そういう話を素人さんができるかって言ったら、なかなか具体的にはできないわけですよ。そこはどうなんでしょうか。

【事務局】

おっしゃるとおり、特に三崎の下町地区では狭小地のところが多く、浄化槽を入れるスペースがそもそもないようなケースが多いと思われます。

そういったことから、隣接する空き家の所有者さんのご意向を、まず伺うことが第一に

必要にはなりますけども、手放す意向があれば、建替えの際に、例えばお隣さんに売却するとかして、敷地を広くすることで、浄化槽が入れられるスペースも確保できたりですとか、あとは接道状況によってはセットバックする用地も生み出すことができたりですとか、まずは空き家情報を持つ我々が所有者さんに情報提供して、そういった可能性を探るというような支援は、我々が市民にできることかなというふうに考えています。

【議長（兼子会長）】

はい。他に。

【加藤委員】

こちらに追記していただいたんですけど、解決策とか支援という具体的なことではなく方向性をちょっと提案するという意味ですよ。基本は自費でかかるものに補助金が出れば良いかなというところですが、狭小地をそのまま放置されてるよりは、何かその方向性を提案できたら良いのかなと思うんですけど。

市役所や空家等対策協議会なら助けてくれるのかなっていう意味ではないので難しいところです。

【柴谷委員】

どうしてできないかっていうところを理解してもらうための方法としては、なるべく細かく具体的なやり方で、こういうふうに検討しているってことは書いておくことは必要だと思うんですよ。

あとちょっと気になってるんですけども、今空き家バンクは1件でしたよね、登録されているのが。

いわゆる空き家自身は全体でどのくらい、例えば下町であるんですか。

皆さんご存じのとおり、大分で170世帯以上の火災があって、そのうちの70件以上が空き家だったという話になってます。そういうところの対策っていうのは、逆に言うと、件数が多いければ多いだけ対策をちゃんととっておかないと、怖い結果が三崎にも出るんじゃないかと。

【事務局】

まず空き家の件数ですけども、8月末の数字になりますが、三浦市内では437件です。このうち下町というわけではないんですが、三崎町、南下浦町、初声町と3地区で分けているうちの、三崎地区で申し上げますと322戸です。ですので、全体の約4分の3は三崎地区に集中しているという状況です。

【柴谷委員】

実際にバンクに登録されているのが1件で、例えば、商業ベースに乗ってくる形っていうのがあると不動産屋さんなんかにお問い合わせする形になると。でも実際に、商業ベースに乗ってくるというのは非常に少ないですね。

【加藤委員】

相談がありますけれども、ほとんどすぐに対処できないような案件ですね。

【柴谷委員】

やっぱり今もう道路が狭いところなんですよね。

【加藤委員】

方法とか対策案をお伝えするんですけども、皆さんそれを聞いて、そのままそれでおしまいですね。

【松原委員】

昔、三崎ですごい火事があったんですね。海風が強いから、乾燥してると防火上も心配ですね。昭和40年ぐらいの権利書がほとんどなくて、権利書を出してくださいっていうと火事で燃えちゃったいうんですよ。随分ありました。そういうことからしても、防火上大変なことですね。

【加藤委員】

密集地で建替えもできない物件もありますので。

【松原委員】

そういうことですね。

【加藤委員】

更地にしたら。

【松原委員】

更地にしたら固定資産税が上がるからね。

【加藤委員】

コンテナボックス置いておくとか、隣近所がその空き地を使える方法ですかね。再建築不可とか、接道がダメだとか。測量もされてませんし問題は多いです。

【松原委員】

非常に難しいですね。

【柴谷委員】

ほったらかしの状態、極端な言い方すると。

【松原委員】

ただ難しい難しいって、何の解決にもならないんですけどね。

【柴谷委員】

322戸、三崎であるということなんですけども、その中で処分しても良いと、極端な言い方すると、いや絶対売らないんだっていう割合なんかを取られたことあるんですか。

【事務局】

一件一件の意向確認っていうところまでは正直できておりません。ただ、空き家所有者さんとコンタクトをとる機会があるたびに、どういう意向かということではないんですけども、まずは空き家バンクへ登録してはどうでしょうかとか、あとは年4回、専門団体さんの相談会を市の方で開催しておりますので、そちらで相談してみてもいいかがでしょうかとかという声掛けはさせていただいているところです。

ただ、返ってくる答えが、やはりまず解体するにしても、お金がかかると。あとは相続の関係で、身内での考えがまとまらないですとか、もっと言うと、相続人全員との連絡を取り合うことがそもそもできないとか、そういう状況が結構多くあるようです。

なかなか解決に至る一歩がまず出ないっていうのが実情だと理解してます。

【柴谷委員】

その阻害している、例えば相続人同士の話し合いがまとまらないですとか、費用の問題ですとか何かっていう、それやっぱ一つ一つ潰していかないと、結果的には現状のままずっといくという形になりますよね。

【事務局】

できることとしては、空家特措法の関係で、所有者ですとか相続人を調べることは認められておりますので、まずその相続人探し、それからその方との連絡を市を介して、相続人同士で連絡を取り合ってもらいますとか、そういう橋渡しを、本当に地道な一歩ですけれども取り組んでいるところです。

【柴谷委員】

ありがとうございました。

【議長（兼子会長）】

よろしかったでしょうか。

【柴谷委員】

はい。ありがとうございます。

【議長（兼子会長）】

それでは以上をもちまして、本日の議事は終了いたしました。

それでは事務局にお返しいたします。

【司会（堀越部長）】

兼子会長、大変ありがとうございました。

また、各委員の皆様方におかれましても、本件、空家等対策計画の改定に関しまして、長期にわたりご協議をいただきました。誠にありがとうございました。

空家等対策計画につきましては、今後、庁内の政策会議におきまして審議を行い、令和8年2月下旬頃に改定し、公表をする予定です。

また、3月に三浦市議会定例会におきまして、計画改定の報告をし、来年4月当初より第2期となります本計画を施行する予定でございます。

それでは、これをもちまして、令和7年度第2回三浦市空家等対策協議会を閉会とさせていただきます。

本日は誠にありがとうございました。