

平成30年度 第2回 三浦市空家等対策協議会議事録

1 日 時 平成30年12月18日（火） 14時00分～15時30分

2 場 所 三浦市役所 第2分館 第3会合室

3 議 事

- (1) 三浦市空家等対策計画案について
- (2) その他

4 出席者

(1) 委 員 兼子委員、小野寺委員、山田委員、長坂委員
伊藤委員、星野副市長（吉田市長の代理）
[6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 三浦市空家等対策計画案 第3章

資料2 三浦市空家等対策計画案 第4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7名中6名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 三浦市空家等対策計画案について

【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】

本日の議事に入るに当たりまして、まず計画案の第2章において取り上げた課題と、本市の空き家に対する対応状況につきまして、スクリーンにてご説明させていただきたいと思います。

《スクリーンにて説明》

それでは、第3章についてご説明いたします。

本件議事はスクリーンでの投影では文字が小さくなってしまうため、お手元の資料でのご説明とさせていただきたいと思います。

それでは、資料1をご覧ください。

まず、第3章の冒頭では、今回の計画で対象とする地区を定めております。

第2章において三地区とも人口が減少しており、将来的には全域において空き家の増加が懸念されることを踏まえ、市内全域を対象地区としています。

また次のページとなりますが、対象とする空き家の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」としてまいります。

また、本計画は市民に示すものとなっておりますので、下段に空家等の定義について補足説明を記載しております。

補足の1つ目としましては、空き家の定義は概ね年間を通して使用実態がないものが一つの基準として考えられており、例えば半年に1度でも使用されているものであれば、この定義には当てはまらないものとなってきます。

また、マンション、共同住宅等の取扱いとありますが、集合住宅につきましては、老朽化した空き部屋があったとしても、ほかの部屋に居住実態がある場合には、法における空き家の対象とはならず、集合住宅全体が空き室となった時に法に規定される空き家となることを補足しております。

3ページをご覧ください。

次に空き家に対する基本的な方針についてご説明します。本計画における方針につきましては「発生予防」、「適正な管理の促進」、「利活用の促進」という3つを掲げております。

「発生予防」につきましては、人口減少が進んでいる本市では、この先も空

き家の増加が見込まれます。

そこで少しでも空き家を減らすため、空き家の発生を予防する取組が必要不可欠だと考え、基本方針の1に発生予防を掲げております。

次に「適正な管理の促進」についてとなりますが、先ほどスクリーンにおいて苦情対応案件をご紹介させていただきましたとおり、適正な管理がなされずに放置される空き家が多く存在しております。

使用されなくなった空き家は老朽化が進行し、所有者自身の問題だけではなく、近隣住民の生活環境にも影響を与えます。

法においても空き家の管理責任は所有者にあることが明示されていることから、所有者への助言や指導を行い、悪影響を与える空き家を生み出さないよう適正な管理の実施を促すこととしています。また、すでに悪影響を与えている空き家に関しましては、法に基づいた実効性のある改善指導を行うことで、市民の安心安全な暮らしを守ることが必要だと考え、基本方針の2に適正な管理の促進を示しております。

最後に「利活用の促進」について、でございます。

空き家の中には利活用可能な空き家が多くあります。そういった空き家を地域の資源と捉え、市場流通や利活用促進を図ることで空き家の解消を図るとともに、移住定住促進、地域の活性化に繋がると考えております。

三浦市における空き家対策に関する計画につきましては、この3つの取組を基本的な方針として、次の4章において具体的な対策を示していくものとしております。

第3章の説明は以上でございます。

【議長】

はじめに2章においての課題が抽出され、それに対応するような三浦市にある4つの空き家の事例について紹介していただきました。

最初の事例紹介についてなにかご意見等がありますでしょうか。

特になさそうですね。非常に多くの問題、差し迫った問題があると認識していただけたと思います。

続いて第3章では計画の基本的な方針について示されており、1つ目に対象とする地区、2つ目に空き家の種類、3つ目に空き家に対する基本的な方針について挙げられていますけれどもこれについてなにかご質問、ご意見等ありますでしょうか。

対象とする地区、対象とする空き家の種類に関しましては特に問題はないと思われまして、3つ目の空き家に対する基本的な方針についても、予防・管理・活用ということで、どれも問題はないと思いますけれども、みなさんよろしいでしょうか。

議事 三浦市空家等対策計画案（第4章）について

【議長】

それでは、続きまして三浦市空家等対策計画案の第4章について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

続きまして、第4章についてご説明いたします。

第4章では、具体的な空き家対策としまして、前段でご説明させていただきました6つの事項について定めております。

まず、はじめに調査に関する事項についてご説明いたします。

調査に関する事項につきましては、今後も増加していくことが予想される市内の空き家について、その現状を把握していくことを目的として定めております。

調査対象とする地区ですが、これは本計画の対象とする地区との整合を図るため、市内全域としています。

また、調査期間は随時行うこととしております。

次に調査方法等となりますが、(3)のアからエまでの4項目を挙げております。

アにつきましては、市民からの苦情や相談により受けた物件に関して、現地調査を実施し、継続的に空き家の現状を把握していくこと、また所有者調査や意向確認、必要に応じて文書指導や法に基づく立入調査等を実施することとしております。

イにつきましては、この空家対策計画の見直し時期や、空き家に関する社会情勢などを勘案して、必要に応じて市内全域を対象とした実態調査の実施を検討することとしております。

ウにつきましては、市民や自治体から空き家となる可能性のある物件の情報を収集することで、空き家や空き家となりそうな物件の早期把握ができる手法を検討することとしており、またエにつきましては、これらによって収集した情報を保存・管理し、庁内連携による現地確認や管理などに向けた活用の検討を行うこととしております。

以上の事項をもちまして、調査による空き家の把握などに努める方針を示すものとなっております。

次のページをご覧ください。

ここでは、空き家の予防に関する事項を記載しております。

空き家対策に関しましては、発生を未然に防ぐことが重要であり、予防策に関する事項として4点を挙げております。

(1)は、本市の広報紙やホームページにおいて、空き家対策に関する情報提供、(2)では死亡届、転出届提出時の空き家関連のチラシの配布を行い、それぞれ空き家に関する意識啓発を行うことにより、空き家の発生を予防して行くことを示しております。

また、(3)では、将来的な相続における問題の解消や、相続登記の推進を図るため、遺言書の作成や現在の不動産登記簿の確認などを行っていただくこと、また権利関係の整理が必要な場合などには、弁護士や司法書士など、専門的な知識を要する方へ相談するための体制整備についても検討することとしております。

(4)は、高齢者の施設入居時における空き家の発生について、早期の段階で所有者や親族に対する啓発活動を実施し、空き家化の予防や利活用できる状態での維持管理などをお願いするための手法について検討を行うこととしております。

以上4点が予防に関する対策として示すものとなります。

続きまして、3ページ目は適正な管理に関する事項として、5点挙げております。

ここでは、適正に管理されず放置される空き家に対する助言、指導の実施と併せて、適正管理に向けた啓発活動の実施について示しているものでございます。

(1)及び(2)に関しましては、予防に関する事項と同様となります。

(3)は、固定資産税納税通知書の発送時におきまして、市内の土地家屋の所有者に対して維持管理に関するお願いと空き家バンクの周知などの活用に関する情報提供を行うことで、空き家所有者に限らず、本市に不動産を所有する方全体に対する空き家の啓発活動を実施するものでございます。

(4)は、適正に管理されていない空き家の所有者等に対する助言・指導の実施と併せて、維持管理や活用が難しい状態にある物件に関しましては、解体の促しを行うこととしております。

また、(4)の助言、指導に応じず、周辺的生活環境に影響を与えているような空き家に関しましては、(5)のとおり空家法に基づき特定空家等としての指導を実施していくことを示しております。

以上の事項により、空き家の適正な管理の促進を図っていくこととしております。

続きまして、次の4ページをご覧ください。

空き家の利活用に関する事項として6項目を挙げております。

ここでは、空き家を利活用していくための事項を示すものとなっております。

(1)は、本市の空き家バンクの運営による利活用の促進と併せて、全国版空き家・空き地バンクへの参画により、全国的に本市の物件を周知することに

より、利活用の促進を図ることとしております。

(2)において、この空き家バンクによる利活用の促進を図ることを目的として、住宅状況調査や空き家バンクを通じた耐震化、リフォーム補助、空き家取得後の建替えに伴う除却補助等の補助制度の実施について、本市の財政状況や国の方針、他の自治体での効果等を勘案して検討していくこととしております。

(3)では、不動産関係団体との連携により、安心安全な不動産取引の実施を行うとともに、団体に所属する方が所有、管理する空き家についても、本市空き家バンクへ登録を行うことにより、中古物件全体の流通促進を図ることとしております。

(4)地域コミュニティ施設等への活用としましては、空き家や空き家の跡地について、地域コミュニティ活動などの取組み支援を目的として、コミュニティ施設やポケットパークなどの公共的施設として活用を図っていく方向性について検討していくこととしております。

(5)に関しましては、本市の移住定住促進施策担当課との連携、情報共有により、空き家の利活用の促進と併せて移住定住促進の推進を図っていくこと、また(6)では空き家の住宅としての活用に限らず、空き店舗などの創業を目的とした空き家の利活用について、関係団体等との連携、情報共有について検討していくこととしております。

次ページは、空き家バンクの周知を目的として、本計画にも空き家バンクフローチャート図の掲載を予定しているものでございます。

続きまして、6ページをご覧ください。

特定空家等に対する措置に関する事項を掲げております。

特定空家等の判断基準に関しましては、昨年度の協議会において協議をしていただいた上で、すでに策定しておりますので、この基準に基づきまして、危険性のある空き家に関しましては、法に基づき必要な措置を行うことをこの計画においても示しているものでございます。

なお、特定空家等の判断、その後の措置に関しましても、本協議会へご意見をいただきながら手続を進めていくことを本計画におきましてもあらためて示しております。

次のページをご覧ください。

こちらが最後の項目となりますが、体制の整備に関する事項として、4点を示しております。

空き家に関する問題は様々であり、庁内の連携、また外部団体との連携により対応して行くことも必要となることから、事務局である都市計画課を総合的な窓口として位置付け、庁内外との体制整備に関する事項を定めることとしております。

一つ目は本協議会でございます。

本協議会は空家法第7条に基づき設置した法定協議会であり、専門性、公平性を高めることに期待し、様々な分野からご推薦いただきました委員により構成されております。

空き家対策の推進に当たっては、本協議会の運営は必要不可欠なものとして記載しているものでございます。

次のページは、庁内における体制整備を示しております。

空き家に関する問題は、防災、防犯、ごみ、草木の繁茂、所有者の高齢化など様々であり、また、この4章で取り上げた空き家対策の推進に当たっても、庁内関係各課との連携、情報共有が必要なことから、総合的な窓口は都市計画課であることを示しつつ、関係する各課との情報共有、連携を図っていくことを示しているものでございます。

次のページでございます。

(3) 専門家団体等との協力体制につきまして、空き家の問題は庁内で解決できる問題だけではなく、専門知識を有する方々との連携も必要と考えております。

具体的には枠内に各委員の皆さまが所属されている団体を示しておりますが、不動産売買等に関しましては、宅建協会、全日不動産協会、相続や成年後見に関しましては司法書士会、建築物の改修や建築にすることとして建築士事務所協会、紛争や権利関係等に関することを弁護士会としており、空き家対策の推進に当たっては、各専門団体と連携や協力体制の構築を検討していくことを示しているものでございます。

(4) 最後となりますが、関係法令との連携としております。

空き家の問題解決に当たっては、枠内に示してありますとおり、廃棄物処理、建築基準法、消防、道路、災害などの関係法令がありますので、空家法に限らず、他の関係法令の適用も含めて指導方法や対応を検討し、効果的な対策を図ることとしております。

第4章におきまして、これらの具体的な空き家対策の実施、また実施の検討を含めて当該案を事務局案として示させていただきました。

説明は以上でございます。

【議長】

第4章では具体的な空き家対策ということで、調査に関する事項、空き家の予防に関する事項、空き家の適正な管理に関する事項、空き家の利活用促進に関する事項、特定空家等に対する措置に関する事項、相談体制及び実施体制に関する事項の6項目に分けて記載されています。まず具体的な空き家対策ということで、この6項目でよろしいかということもありますので、後ほど一つづ

つ見ていきながらあとで全体に関してもご意見等を頂きたいと思いますが、今の段階で質問やご意見等がある方がいらっしゃいましたらお願いいたします。

特によろしければ、項目ごとに確認していきたいと思います。

まず調査に関する事項ですけれど、調査対象とする地区は市内全域とし、調査期間は随時調査する、次の調査方法等ですけれど、説明がありましたアからエの4つの他になにか漏れとかお気づきの点がありましたら発言等をお願いしたいと思います。

【星野委員】

調査方法の中で空き家に関する情報として一番入ってくるのは近隣の方からだと思います。特に本市の場合、自治会である区の連携というものが重要になってくると思います。区長会がありますけども、区長会とどのように連携するのが大事かなど、これは調査のこともありますが、利活用についてもこことの連携をどのように図るかが大事だと思います。記載されている項目はいいと思いますけれど、これを活用する場合に自治会等との協力体制を築いていけたら良いと思います。

【議長】

6番目の事項である相談体制及び実施体制でも自治会との連携について記載されていないように思えたので、そういった連携についての記載がもう少しあっても良いと思いますね。

調査方法等のウのところでも地域との連携について記載されていますけれど、もう少し具体的に書いても良いのではないかと思います。

【山田委員】

三浦市区長会との連携というところですが、区長会と空家等対策協議会が連携していくというイメージでしょうか。

【議長】

三浦市と区長会が連携を図っていくことを示しているものということでしょうか。

【事務局】

そのとおりでございます。

【山田委員】

市内各地区の区長については、苦情までいかなくとも、空き家があるという

相談を個々に受けているという状況は聞いていますが、区長では対応ができなくて、そのままとなっている空き家もあると思います。

そのような相談先を区長会の中でも、都市計画課が相談窓口であることを共有して、連携していければ早期解決が図れるものもあるのではと思います。

【議長】

区長会に対して、例えば「空き家の相談窓口は都市計画課です。」ということを知周知だけでも非常に重要なことだと思いますし、市都市計画課と区長会との間で空き家に関する情報交換をしたり、より良い体制を構築していくべきだと思います。

私から1点、調査方法等の中に「エ 空き家情報の活用」とありますけれども、この項目は調査に関するものなのか、活用の項目に入れるものなのかという点について、どう思われますか。

【星野委員】

これまでに調査した情報は持っていますよね。

【事務局】

はい、あります。

【星野委員】

空き家といっても個人情報なので難しい部分はあると思いますが、空き家情報を整理して、その情報を区長会にお示しすることで、何か状況が変わったり、分かったことがあれば連絡いただくというのも一つの手だと思いますし、庁内にもいろいろ部署がありますので、不動産で活用するだけではなくて、観光面で活用するということも考えられます。

ですので、調査に関する事項に関しても、調査において取得した空き家情報をお示しできるものはお示しするということの記載も必要なのかなと思います。

【議長】

それでは、調査情報を活用していくことが必要ということで、このままの記載でよろしいでしょうか。

では、次に空き家の予防に関する事項ということで大きく4項目が挙げられていますけども何かご意見やお気づきの点等ありますでしょうか。

【山田委員】

4つ目の項目について聞きたいのですが、仮に高齢者の方が施設に入居し、誰も住まない家が発生した場合、それに対して早期の段階で手法を検討するとありますが、どのような手法を検討するのでしょうか。

【事務局】

これは高齢者の方が病気等で施設へ入られるときに、すぐに戻ってこられるような状況であればその家は維持していくということでもよろしいですけど、長期間にわたり施設に入られる場合にご家族の方でこの家をこのまま置いとくのかどうか、そういったことを含め住んでいた高齢者の方だけではなく周りの家族の方を交えてご相談してもらいたいということです。

【星野委員】

示された4つの施策がありますが、市役所庁内の中で行うことが結構多いですね。

1つ目は市の広報紙、ホームページによる情報提供なので当然で、2つ目は市民サービス課の窓口でのお話だと思います。

4つ目は福祉部局の関連でケアマネージャーさんなど、そういった方が案内して施設に入る場合には、その時に連絡をいただいて所有者や親族に対して空き家が発生する際の維持管理のお願い、放置される空き家を予防していくという手法、これらの実施には庁内の連携を行っていくべきものであります。

【議長】

空き家の発生のきっかけが死亡や転出のほか、高齢者の方が施設に入る時だったりというのが実際にあると思います。

【山田委員】

このような対策を実施しても、やはり最終的には所有者の意思がすべてになるのではないのでしょうか。

【議長】

今後空き家になる可能性がある物件について、所有者やその親族に対して事前に考えてもらう機会など、なにか空き家に対するきっかけを与えることが大切ではないかと思います。

【山田委員】

施設に入る人の多くは家もだいぶ古いと思いますし、近所の人でも毎日目にしているの、区長に対してどうしたらいいのかと相談にくる人もいたりします。

【議長】

施設に入居されることが分かる場合には、その機会を利用して適切な情報提供なり、予防に関する活動を行っていききたいということになります。

【事務局】

市役所のなかにある福祉部門や地域包括支援センター、社会福祉協議会のほうで、高齢者の方が施設に入るときにお世話をするのですが、その時にご本人の判断だけでは難しいということもあると思いますので、ご家族の方にも入居のことだけではなく、その後のご自宅のこともお知らせして、「空き家になってしまうのですがどうしますか」という話を予防の1つとして実施していきたいという趣旨でございます。

【長坂委員】

例えばご本人が認知症で意思表示ができなくなってしまう場合もありますので、それ以前に遺言書を書いてもらうことや、家族信託の方法をとってもらうことが必要だと思います。

【議長】

3つ目の項目ですね、これをどう具体的に周知していくのか、どう取り組んでいくのか、なにか良い案はありませんか。

【長坂委員】

例えば、他の自治体がやっているのは、登録制のようですが、独居老人の方々を対象にエンディングノートの主要部分となることを記入してもらい、もし亡くなった場合には誰に知らせしてほしいとか、資産をこうしてほしいなどそういったことまで書いて託しているという取り組みが始まっています。実際にそういった研修や講演会に出席してみるとかなりの人たちが集まりますし、そこで資料を持ち帰っている姿を見ますと、このような取り組みを実施してもいいのではないかなと思いますし、自治体が行う取り組みとしては画期的だと思います。

【議長】

そこで空き家となってしまう家をどうするか、ということをしっかり考えていただくことができますね。

【星野委員】

今のお話でいくと、空き家対策のみという視点では難しいですね。

高齢者の方や、独居老人の方にお話するなかの1つの項目として空き家のことが入ってきますよね。ですから、どちらかというとなら福祉部局からの紹介といえますか、起点があって、その中で取り組みをしていくということですかね。

【長坂委員】

そうですね。

不動産をもっている方は、「資産をもっている」という意識が強いと思いますので、今後自分が認知症になったら、家に住まなくなったあとはどうしたらいいか、という思いはあると思いますが、遺言書を書くというところまでは、ハードルが高いのかなというふうにも思いますね。ですので、まずはエンディングノートを推奨していくことが一番良いかなと思います。

【事務局】

独居の方の例えば緊急の連絡先などそういったものについては対応しているのですが、エンディングノートまでは対応をしていないと思います。そこで対応するなど、今お話があったように高齢者の方に事前にとということであれば、老人会など、高齢者の方で比較的元気な状態のときに集まれる方に有益な情報だと思えるので、そういった機会を周知などしてやっていくことが良い方法かなと思います。

【議長】

先ほどもありましたように地域との連携をしながら予防ということに関しても取り組んでいくことがもう少し鮮明になればいいかなと思います。

予防に関する事項についてはこんなところでよろしいでしょうか。

では、続きまして3つ目の空き家の適正な管理に関する事項について5項目が挙げられていますが、1つ目と2つ目に関しては先ほどと同じで、3つ目の固定資産税納税通知書、これは固定資産税納税通知書と一緒に空き家の適正な管理に関する情報等を一緒に送付するというのですが、これはまだ実施されていないということですか。

【事務局】

はい。来年度からの実施を考えております。一緒に送付をするというよりは、封筒そのものに印刷をするようなイメージを持っています。

【議長】

それは、「ホームページに空き家の適正な管理に関する情報が載っています」

などの文言を載せられる予定ですか。

【事務局】

そうですね。あまり言葉多くは書けないので、メッセージ的に短く簡潔に「空き家バンクの活用」ですとか「適正な管理をお願いします」など、そういった文面をパッと見でも分かる形で封筒に表示していきたいと考えています。

【議長】

4つ目が所有者等に対する助言・指導等の実施、5つ目が特定空家等の認定とありますが、4つ目に関しては先ほどいろいろと相談事例を紹介していただきましたけれど、相当大変な作業、対応をされていることを認識しました。5つ目の特定空家等の認定とありますが、抜け落ちていることなどございませんでしょうか。

これにつきましてもやはり地域との連携により適正な管理の情報を提供することが必要となります。

適正な管理に関する事項につきましてよろしいでしょうか。

それでは、4番目の利活用の促進に関する事項ですけれども、この事項に関しましては6項目が示されております。1つ目、空き家バンクの運営、登録物件の増加、2つ目は空き家バンクの利用に伴う補助制度、3つ目、民間団体との連携による不動産の流通促進、4つ目、地域コミュニティ施設等への活用、5つ目、移住定住促進施策との連携、情報共有、6つ目、創業等における空き家の利活用が示されていますがなにかご意見やお気づきになった点はありますでしょうか。

【山田委員】

2つ目に建替えの補助をすると書いてありますが、これは全体的に建替えないで壊すだけでの補助は出ないのですか。

【事務局】

補助制度につきましてはいろいろな形を各市でやっております、建替えですとか、リフォームですとかそういったものに対する補助、取壊しに関する補助を出しているところもありますが、まだ三浦市については補助制度が無い状況ですので、検討していくこととしています。

【山田委員】

解体補助があれば壊す人もでてくるかなと思います。

【星野委員】

この補助制度はすべてのものが対象ではないのですよね。すべてのものを対象としてしまうと厳しいですので、限定しなければいけません。どのように限定していくのかということも難しいですね。

あと、空き家を利活用するためのリフォームは良いと思いますけれど、どういったものを対象とするかなどの制度づくりが難しいのかなと思います。例えば地域を絞るなどの方法もありますが、それでは地域で差がでてしまいますし、やはり制度づくりがポイントかなと考えています。

【議長】

移住・定住促進施策との連携や、創業等における空き家の利活用とありますのでこの辺がヒントになってくるのかなと思います。

【星野委員】

創業ですとか移住の項目と被せてやって補助をするとかそういったことを整理しなければいけないかなと思いますね。

あともう1つは、空き家バンクですね。登録する場合にも今の状態で登録してもなかなか物件としての価値がないといいますか、少し手を加えないとダメな物件もたくさんあると思うのですね。所有者の方の考えもありますし、不動産物件として扱えるか、その辺も問題としてでてくるのかなと、ですので他の自治体ではどうしているのか、もし例などあれば知りたいですね。おそらく件数も多くなるでしょうし、パターンがたくさんできて整理が難しくなると思います。

【小野寺委員】

不動産業者に話ができるものについては、ある程度流通できるものになりますが、そうでないものとして、例えば車が入りませんなど状況の悪いものがこういった空き家バンクを頼ってくるという感じではないのかと思うのですね。

先ほども相続や遺言書の手続についての話もありましたけども、施設に入った方が例えば認知症なんかだとすると結局自分の財産だとしても成年後見人とかをたてないと売れないわけですよね。そうすると成年後見人になる人も実際に実例があるのですが、やはり売ったお金の使い道を全部報告しなくては行けなく大変なのですよね。特に居住用財産の場合は、売って五百万になったとしてもその五百万の使い道をこういうために使っていると施設の使用とか全部それを報告しなくてはならなくて非常に家族の人たちは大変な思いをしてしまうので、本当に元気なうちにこういったものを考えてもらうように促さないと施設に入ってからでは遅いかも分からないですよね。ですので、本人が

元気なうちに方向性を決めておくような形にしておかないと、早め早めに動いていかないと難しい気がしますね。

【長坂委員】

私が相談を受けた三浦市の案件では、車が入らないということで不動産業者が手を上げてくれない物件となっており、お隣の人を買ってもいいよという雰囲気を出してくれたのですが、やはり「固定資産税を払ってまでほしいわけではないので、やっぱりやめようかな」という方向となってしまった物件もありました。そういったところでも難しいとは思いますが、減税などについても検討の余地があるのかなと思います。

【小野寺委員】

個人の財産だから難しい部分はありますが、引き取ってもらうのに引き取ってもらうほうがお金を払ったというケースもありました。マイナスです。それでも自分の名義を外したいという理由から五十万円払うから受け取ってと、売主のほうがお金を払うケースもありますよね。

【議長】

横須賀のほうでも、タダでいいからもらってほしいというケースがありました。

【小野寺委員】

お隣の方とかにもらっていただくということですよ。
寂しい話ですけどね。

【議長】

やはりそういう物件は不動産屋さんとしては商売にはならないですか。

【小野寺委員】

ならないですね。

ただ法改正で今回、四百万円以下の空き家という定義がついているのですが、分かりやすく言うと例えば今まで百万円の物件を売買仲介すると五万円の手数料かかってくるのですが、それが十八万の消費税まで金額がアップしました。それによって売り手側から空き家の特別調査費用とかそういう名目で受け取ってもいいよという改正がされたのです。そのおかげで少しは良くなりましたよ。結構聞くところによるといろんな個別で自治会館とか町内会を利用して空き家の相談とか結構くるみたいですね。地区を限定して例えばハイランド地区

だったり湘南鷹取地区などでは四十年、五十年前に分譲って三十歳で買った方も今では七十歳くらいになるのでそういったところで市のほうでポストイングしたり郵送で送ったりしてというようなことがあります。我々の団体でも相談員を3名くらい派遣しているところも結構あるみたいですよ。

市役所のなかでも、宅地建物相談とか法律相談などもやられていますけれども、そういうものには身構えてしまって、なかなか相談しにくい人もいるかもわからないので、地域で協力して相談会などをやればそういう所に来る人はしっかりしている人だから話は進んでいくと思います。

【星野委員】

市内でも地区によって状況はかなり違うと思うのですよ、このあたりでいう下町の地区と駅周辺の地区とかでは、住宅地として形成されたところと例えば周りに畑があるような市街化調整区域の中の建物とではやはり違いますからね。おっしゃられたとおり、地区を区切ってやるというのは良いのではないのでしょうかね。

【小野寺委員】

やはりそれぞれの事情がその地域地域で違ってくるので、ある程度同じような状況のところでは区切って、指定してやっていくほうが良いのかもしれないね。

【議長】

利活用の促進について他になにかご意見等ありますでしょうか。

では、続いて五番目の特定空家等に対する措置に関する事項についてですがこれに関しましてはこの協議会で作成した判断基準に基づいて調査して協議会で意見徴収するという事で問題ないと思います。

6番目の相談体制及び実施体制に関する事項についても、まずは空家等対策協議会、2つ目の庁内における体制の整備がありますね。

私は、大学で活用に関して研究しようとしているところで、法律とか消防ですとか、そういったところで活用をしようとしたときにいろいろとでてくるのですが建築物に関してや消防に関してというところ、三浦市の場合は、建築の専門職員は土木課などに配属されているのでしょうか。

【事務局】

建築職はおりません。

【議長】

建築に関する相談はどちらになりますか。

【伊藤委員】

神奈川県になりますね。

以前、特定空家等の対応フローのときにも少し話したのですが、やはり専門職がないっていうのはかなりダメージかなと思います。一見して危ないとか、やっぱりプロにはプロの目がありますので、きちんと建っているような家があったとしても実は専門家が見ると危ないというのはいくらでもあると思うのですね、だからそのところをどう解決をしていくのかを考えたほうが良いと思います。

【議長】

そういった意味では3つ目の専門家団体との協力体制といったところになってくるとは思いますけれども、庁内では建築の専門はいらっしやらないということなので、そうなる専門家団体のいくつかを挙げられておりますけれども、このような団体との連携になりますよね。

【伊藤委員】

お話がしたいなと思っていたのですが、結局庁内で判断するというのは一義的にはあると思うのですね。例えばこちらの事例でいいますと、地域の事は地域で取り組んで、各支部のことは、三浦市ですと湘南三浦の支部になりますけど、協定等は結んでいません。他の地域では空き家で協定を結んでいたり、応急危険度判定で結んでいたり地域地域でやっているのですね。相談体制については基本的には建築士とのトラブルというのは定期的に関っておりますが、そのほかのことについては相談窓口というのは基本的には無く、電話で相談をされてもその相談に乗れる人がいないという状況があります。

今はブロック塀が話題でありますけど、ブロック塀については各支部で相談を受けることがあるのですが、基本的に建物の内容というのは現地に行かないと分からなくて、なかなか電話だけで判断できるものは無く、そうすると交通費もかかりますし、電話相談だけに留めているところです。逆に言えば建築士事務所協会として対応したものは、自分の仕事にすりかえていかないという大原則があるので、そういう面でいうと少し違うと思うのですね。大きく見ると仕事になるのかもしれませんが、基本的にはタダほど高いものは無いという、やっぱり必要な実費弁償をいただいたうえで、例えばブロック塀でいうと現地に行けば、鉄筋や勾配などをきちんと測ります。そういったものは材料の送料もかかれば人件費もかかるということでぜひこういった形で載せるのであれば支部と協定を結んでいただければいいと思うのですね。結局この計画に

書かれただけですと、何の担保もありませんよね。まずは電話をしていただいでどう対応しているかということを知いていただくことが多いですね。ですので、ぜひ実効性のある形でやっていたらなと思います。飾りで載せるのだったらなんにもならないということを知っているのですよね。

【議長】

庁内では都市計画課を窓口として受け付けて関連する部署に繋げていくということで、なにか抜け落ちている部署でしたりなにかありますでしょうか。関係団体でしたり、どこに関係をするのだろうかなど他にないでしょうかね。

【伊藤委員】

まず設計団体に相談がくるというのはほとんど無くて、工務店だとかそういったところに一般の人は相談にいきますよね。それでもどうしたらいいかわからないということで工務店から設計士のほうに相談があるというのが手順でありまして、例えば三浦市内の建築士も協会の支部の者がおりますけれど、飛び込みで建築士に相談なさる方はまずいません。新築ですら基本的には工務店が多いです。そういうことからすると、もしできるのであれば三浦市内にある工務店の団体、そういったところも入れていったほうがよろしいのかなと思うのですよね。それこそ実効性のある話になるのかなと思います。

【議長】

市内の工務店さんの団体は把握されていますか。

【山田委員】

三浦建設業組合があります。

【議長】

三浦建設業組合を含めるという方向ということですね。

【長坂委員】

境界の確定に当たっては、土地家屋調査士の方も入ることになりますので、土地家屋調査士会の横須賀支部も含めたほうがよろしいかと思ひます。

【議長】

土地家屋調査士会横須賀支部も含めるというご意見ですね。

それでは4つ目の関係法令との連携についてですけどなにかありますでしょうか。

【伊藤委員】

いくつかの法律の最後に代執行と記載されており、ここで他法令の代執行が目立ってしまっている気がしてしまいます。

代執行を行う難しさはありますが、全国でも、横須賀でもあったと思いますし、あまりにも他法令の代執行が目立ちすぎていますよね。なかなかできないのはよく分かっているのですが、空家法でも代執行はできるはずなので、関係法令との連携でここに空家法の代執行を入れるのはおかしいですが、ほかに代執行を入れないとおかしいのではないかなと感じました。

【議長】

関係法令について他になにかありますでしょうか。

やはり相談体制・実施体制に関しても地域との連携ということに関してはまだ少し手薄かなと、専門家や地域団体との協力体制ももう少しあっても良いのかなというのが先ほどからのご意見かなと思うので、ご検討いただくということよろしいでしょうか。

【事務局】

はい。

【議長】

では、この4章全体的についてほかにないでしょうか。
よろしいでしょうか。

【議長】

では、本日いただきましたご意見を事務局のほうで修正等をしていただきたいと思います。

確認ですけども、前回1章、2章、今回3、4章をやりまして、これで全体の構成ということよろしいでしょうか。

【事務局】

そのとおりです。

【議長】

はい、これで本日の協議会の議事は終わりということですね。
その他なにかありますでしょうか。

【事務局】

本日ご意見をいただきました内容については事務局で修正させていただきたいと思います。

前回の1、2章含めた修正案につきまして、もしよろしければ会長に確認をしていただいたうえでパブリックコメントを行うような流れを考えているのですが、いかがでしょうか。

【議長】

では、私に一任というかたちでよろしいでしょうか。

【委員】

異議ありません。

【議長】

パブリックコメントはいつごろの予定でしょうか。

【事務局】

できれば、年明けの2月くらいにできればと考えております。

【議長】

わかりました。年明け2月ごろを目指してという感じですね。

では、これで議事は終わりましたので閉会としたいと思います。

その他、何か連絡等ありますでしょうか。

【事務局】

パブリックコメントを実施するに当たりまして、兼子会長にご確認いただきました内容につきましては、各委員の皆さまにも送付させていただきたいと思っております。

【事務局】

次回の協議会は、パブリックコメント終了後に開催させていただく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。