

令和元年度 第1回 三浦市空家等対策協議会議事録

- 1 日 時 令和元年7月4日(木) 14時00分～15時30分
- 2 場 所 三浦市役所 第2分館 第1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、中尾委員、山田委員
榊原委員、星野副市長(吉田市長の代理)
 - (2) 事務局 中嶋都市環境部長、大滝都市計画課長、鈴木GL
今井主事補、新倉臨時職員
 - (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)
- 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。
 - ・ 榊原新委員を委嘱し、ご挨拶頂きました。
 - ・ 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 1 三浦市空家等対策計画（案）について

【議長】

それでは議事に入ります。

まず議事 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。スクリーンをご覧ください。

《スクリーンにて説明》

今回の三浦市空家等対策計画（案）に関するパブリックコメントは、平成 31 年 3 月 29 日から令和元年 5 月 7 日までの約 1 ヶ月間ご意見を募集した結果、2 名から提出があり、合計 24 件のご意見をいただきました。その 24 件のご意見を、内容の種類にて 5 つに区分化し、グラフに表しました。意見の区分といたしましては、本計画第 4 章に定める「調査に関する事項」「予防に関する事項」「管理に関する事項」「利活用促進に関する事項」「その他」の 5 つです。グラフをご覧くださいとおり、今後の空家等の活用に関する意見が 15 件と多数を占めております。

では、実際に寄せられた意見を、お手元にあります A 3 の資料「パブリックコメント（協議会用資料）」にまとめましたのでご覧ください。また、意見に関連する計画案該当箇所をご紹介いたしますので、「三浦市空家等対策計画（案）」も併せてご用意をお願いします。傍聴者の方は A 3 ではなく、A 4 版のパブリックコメントの資料がありますのでそちらをご覧ください。

それでは、パブリックコメント（協議会用資料）表紙の次、1 ページ目をお開きください。資料右上に今ご紹介した項目ごとの意見数を表示しています。資料の左から「ナンバー」「区分」その次に、「寄せられたご意見」の原文、中央にそれをまとめた「意見概要」、右側に「ご意見に対する市の考え方」という形で掲載しております。それでは、項目ごとに説明をしていきます。

まず、「調査に関する事項」として 3 つのご意見がありました。

No. 1 では「空き家の早期把握を実践するためには、関係各所との連携が必須であり、行政が先導すれば容易に把握できる」というご意見で、市の見解として「実態調査によりデータベース化した情報は一元管理し、関係部署とも連携を図りながら空き家の早期把握と更新をしていく」旨を示しております。

計画案 24 ページをお開きください。(3) 調査方法に関する事項のうち、「エ」

に、空き家情報の活用として、「空き家情報データベースの管理、更新、及び自治会等関係団体との連携」について記載しております。

No. 2については「戸籍謄本・固定資産税情報などは有効に活用して欲しい。住民票や不動産登記簿では追えないことも多い。より積極的な運用を期待したい」というご意見で、市の見解として「不動産登記情報だけでなく戸籍謄本や固定資産税情報などを利用することは所有者把握に大変有効な手段であり、引き続きこれらの情報運用を行っていく」旨を示しています。

これも、No. 1と同様に、計画案 24 ページ（3）調査方法に関する事項のうち、「ア」に、住民票や戸籍謄本、固定資産税情報等を利用して所有者の特定を実施していくことを記載しております。

No. 3については「空き家の発生理由は、不動産トラブルを避けたい、利用方法が分からない、相続関係で問題が生じていることなどである」というご意見で、市の見解として「平成 29 年度実施の所有者意向調査でも同様な結果が出て把握しており、発生要因に起因した問題の解決に向けて取り組んでいく」旨を示しております。

計画案では、13 ページ以降に記載している「所有者意向調査の結果」で同様の傾向が表現されております。

「調査に関する事項」は以上 3 件です。

【議長】

はい。ここまででなにかご意見、ご質問ありますでしょうか。

よろしいでしょうか。

では先に進めて、もし後ほど何かあれば、ご意見頂くとする事でお願いします。

【事務局】

次に、「予防に関する事項」として 4 つのご意見がありました。

No. 4 では「空き家所有者は高齢者や相続人に移っており、啓発活動以上に現状打破する計画を進めないと、ますます空き家が増え、手遅れな空き家が増える」というご意見で、市の見解として「所有者の高齢化や問題意識の低下は課題であり、いただいた意見について今後の施策において検討していく」旨を示しております。

また、No. 5では「所有者が高齢者の場合、意識を浸透させるのが難しく、発生活防の意識啓発も現実的ではない。家族や相続人などに意識啓発を促し、生前に話し合うほうが現実的で効果的である。その際に行政での手伝いや助言するシステムを構築するほうが有効的に機能する」というご意見で、市の見解として「空き家の発生を抑制するには、高齢者の家族や相続人などへの意識啓発を促すシステムの構築は重要であると考えており、高齢者や相続人にも分かりやすいパンフレットの作成や相談会の開催など、頂いた意見のとおり周知や啓発の促進を図る具体的な施策に取り組んでいく」旨を示しています。

これらについては、計画案で25ページに「空き家の予防に関する事項」として、(3)では「遺言書の作成等の将来的な相続トラブルを防ぐための啓発活動」を、(4)では「高齢者施設への入居時の親族等への啓発活動」を実施していく旨を記載しています。

次にNo. 6については「空き家を解体した場合における固定資産税の特例措置等について、しっかり啓発しなければ、所有者から苦情を受けかねない」というご意見で、市の見解として「固定資産税等の特例が空き家の除却を遅らせている要因にもなっていることから、意見のとおり周知や啓発を通して苦情にならないよう取組みを推進していく」旨を示しています。

No. 7については、空き家実態調査内容についての内容確認等であり、調査状況を説明しているほか、「空き家かどうか判断ができない不明なものが1300件中396件あり、これらは空き家予備軍と推測できることから、啓発や積極的な行動で対策を進めるべきである」というご意見で、市の見解として「空き家予備軍の可能性のあるものについても、周知や啓発等に取り組んでいく」旨を示しています。

「予防に関する事項」は以上4件です。

【議長】

はい。では、予防についての4件のご意見と考え方が示されましたが、何かご意見ご質問ありますでしょうか。

よろしいでしょうか。

では、先に進めてください。

【事務局】

次に、「管理に関する事項」として1つのご意見がありました。

No. 8については「所有者意向調査の結果では全く維持管理していないという回答が一番多く、単なる所有者の怠慢である。言い訳をさせないためにも、積極的に提言、助言を行い、特定空き家に指定してはどうか」というご意見で、市の見解として「空き家の所有者の管理意識が低いことは課題となっていること、空き家の管理は第一義的に所有者が自らの責任において管理しなければならないと考えている。周辺に及ぼす悪影響を勘案し、特定空家等の判定を含め適切な対応を行っていく」旨を示しています。

計画案では、30 ページに、特定空家等について「三浦市特定空家等判断基準」に基づき調査を実施し、本協議会への意見聴取ののち、判定を行っていくこと及び、その対応フロー図を掲載しています。

「管理に関する事項」は以上1件です。

【議長】

では、管理に関してなにかご意見ご質問等ありますでしょうか。

よろしいでしょうか。

では、先に進めてください。

【事務局】

次に、「利活用促進に関する事項」として15件のご意見がありました。No. 9～11につきましては、補助制度に関するご意見でした。

No. 9については「空き家所有者ではなくこれから利用しようとしている者を対象に補助金を交付するべきである」というご意見、No. 10については「空き家所有者に対する解体・リフォーム・維持管理の助成制度は空き家の根本的な解決には至らない」というご意見、No. 11については「インフラ設備の老朽化などの空き家に対する不安が利活用の阻害要因であり、これらインフラ更新に対する助成金の方が、利用者の不安を払拭できる」といったご意見がありました。

市の見解として「補助制度創設は空き家の減少と移住促進に大きな効果があるととらえており、今後の補助制度創設における参考とさせていただく」旨を示しています。

計画案では、28 ページの(2) 空き家バンク等の利用に伴う補助制度の項目に、「空き家の利活用促進を図るため、インスペクション（住宅状況調査）や、耐震化、リフォーム等の改修費補助、除却補助等の実施について検討していく」旨を記載しております。

No. 12については「市内の空き家は放置されることが多く、資産としてもった

いない。手直ししてでも欲しい、住みたいという相談もあり、空き家所有者と活用したい人とをマッチングできるスキームを検討するほうが効果的である。また、市街化調整区域などの規制については三浦らしい可能性を最大限に生かせる施策を考える時期にある」というご意見で、市の見解として「利活用が見込める空き家を積極的に活用することは必要であると捉えており、空き家バンクの運営に取り組んでいるが、今後も引き続き空き家所有者と活用したい人とをつなぐ施策を進めていくとともに、人口減少や地価下落などの課題を踏まえながら、将来につながる対策を進めていく」旨を示しております。

計画案では、同じく 28 ページに、(3) 民間団体との連携による不動産の流通促進の項目に、「不動産関係団体との連携により、空き家バンクへの登録を促し、物件を周知することにより、中古物件の流通促進を図っていくこと」を記載しています。

No. 13 については「マンションや共同住宅等はほとんどの住居が空き部屋であっても「空家等」には該当しないこととなっているが、戸建よりも規模が大きく、修繕費用も高額となるうえ、放置された場合には周囲に与える迷惑も大きくなることから、アパートやマンションの一室も同様に「空家等」として扱うべきである」というご意見で、市の見解として「空家特借法では、集合住宅については1室でも居住している部屋がある限り、「空家等」には該当しないものと定義されておりまして、本市における取扱いもこの定義に合わせていることを説明するほか、空き家バンクについては他の自治体にて1室で掲載していることも把握しており、今後研究していく」事以示しております。

計画案では、22 ページに、空家等の定義を記載しておりまして、空家特借法と同じ定義内容となっています。

No. 14 については「空き家バンクの登録物件数増加を望むのであれば登録申込書などを現行よりも使いやすいものにするべきである。空き家バンク利用者側目線からのシステム作りを検討して欲しい」というご意見で、市の見解として「空き家情報をインターネットにより周知する空き家バンクは、空き家の利活用に有効な手段であると考えており、ご意見を参考により利用しやすいシステム作りに向けて研究を進めていく」旨を示しています。

計画案では、28 ページの(1) 空き家バンクの運営、登録物件の増加の項目で、空き家バンクの利活用の促進を図っていくことを記載しています。

No. 15 については「現在、管理上問題のない綺麗な空き家も、数年経過すれば、外壁が傷み根本的な解決にはならない。利活用されていかなければ解決してい

かない」というご意見で、市の見解としても「ご意見のとおり、空き家対策の解決方法の1つとして利活用について取り組んでいく」旨を示しています。

計画案では、23 ページに空き家対策の取り組み方針として、3点掲げるうちの1つとして「空き家の利活用の促進」を掲げており、「利活用可能な空き家を地域の資源と捉え、利活用促進を図っていく」ことを記載しています。

No. 16 については「空き家解体後の利活用方法等を調整しておかなければ、解体しても草木の苦情が発生するなど、解決には至らない」というご意見で、市の見解として「地域の活動拠点などへの利用に取り組んでいく」旨を示しています。

計画案では、28 ページの(4) 地域コミュニティ施設等への活用の項目で、「空き家及び跡地について、地域コミュニティ施設やポケットパーク等として活用を図ることについて検討する」ことを記載しています。

No. 17 については「今まで家屋を使うだけ使って解体しない。解体が進まないからといって、行政が解体等の費用負担軽減策を検討するのは、所有者の逃げる徳である。まずは解体しなくても良い環境づくりを検討するべきである。解体しかない場合でも、解体後どうするかを検討するべきである」というご意見で、市の見解として「解体費用の負担は周辺に悪影響を及ぼす空き家の除却を遅らせている要因にもなっており、解体等費用の負担軽減も一定の効果を上げると考えているが、解体しない方法や、解体後の活用方法などは今後の具体的な施策の中で検証していく」旨を示しています。

計画案では、No. 16 の項目と同様に、空き家の活用方法の検討として、28 ページの(4) の記載が該当いたします。

No. 18 については「法に基づく指導、啓発等のほか、三浦市独自の条例などで、空き家の発生予防や利活用の促進はできないか。三浦市は市街化調整区域が多く、活用したくても出来ないなど、エリアの問題も出てきている。特区のような仕組みを利用し、より活発な利活用をしやすい環境づくりが重要になる」というご意見で、市の見解として「空家特借法に基づいた空き家対策を基本として実施していきますが、ご意見のあった条例化や特区を講じた仕組みに基づく空き家対策などについては、今後の具体的な施策を展開していく中で必要性等を研究していくほか、移住促進などの利活用につなげられるよう具体的な施策に取り組んでいく」旨を示しています。

No. 19 については「空き家対策は、多岐にわたる問題であり、金銭の投入だけ

ではなく、知恵を絞れば対応策はあり、魅力的な三浦市をしっかりとらえて対策することで、魅力は増し、定住者を増やすことは可能である。三浦の古い空き家を利活用することにより、他にはない独創的で人を引き付ける街になる可能性を秘めており、積極的に利活用が行える環境が特効薬である」というご意見で、市の見解として「空き家をその地域にあるまちづくりの資源として捉え、利活用など多岐に利用することは必要であると考えており、空き家の流通促進や有効活用に向けた具体的な支援に取り組んでいく」旨を示しています。

No. 18、19 に関して、計画案では、28 ページの（5）移住・定住促進施策との連携、情報共有として、「空き家の利活用の促進と併せて、庁内関係各課等との連携・情報共有を図ることにより、移住・定住施策の推進を図っていくこと」を記載しています。

No. 20 については「空き家が多い三浦市は、チャンスが多いと捉えることができ、このチャンスを生かすためにも、有効的、実効的、効果的な空き家対策計画を策定し、市民や空き家所有者などの意見交換を積極的に行って欲しい。三浦市は遅れを取っていると感じている」というご意見で、市の見解として「本計画に基づいた空き家の適切な管理や流通を促すことにより空き家対策を推進していくとともに、実態調査や意向調査の結果を踏まえ、具体的な施策や運用に取り組んでいく」旨を示しています。これは、計画案全体に関するご意見と捉えています。

No. 21 については「なぜ空き家になってしまったのかという根本的な問題点は不動産の流動性であり、空き家がそのままでは利用価値が無いということである。物件を購入してリニューアルや、リノベーションにより価値を創造して賃貸事業を行ったり、相続関係で問題が生じている物件は買い取って解決を図ることが必要である」というご意見で、市の見解として「空き家の老朽化や相続が行われていないことが、利活用や中古住宅市場がスムーズに進まない要因となっていることは把握しており、ご意見のような仕組みについては空き家の流通促進を支援する具体的な施策の 1 つとして研究を進めていく」旨を示しています。

No. 22 については「空家等を解決する具体的実践作として、三浦市役所内に対策プロジェクトチームを結成し、緊急的に空き家情報を調査、交渉相手を決定し、物件の流動性と価値を決定、解決に向けた基本計画を決定し、買取、仲介、助言等の実行に移す」という意見で、市の見解として「空家特借法に基づき三

浦市空家等対策協議会を設置し、本協議会において具体的な施策や必要な事項を協議し意見等を頂きながら実施していくことを想定しており、ご意見については今後の施策として研究を進めていく」旨を示しています。

No. 21、22 に関して、計画案では、28 ページの（3）民間団体との連携による不動産の流通促進の項目で、「不動産関係団体との連携を図り、流通促進を図っていくこと」を記載しています。

No. 23 については「三崎地区や三浦海岸地区のニーズは増えてきており、新たなビジネスモデルが構築されれば、就労人口も増え、さらに富裕層が取り込めれば市民の平均所得も向上する。「稼ぐ街」「稼げる街」が人口を増やすという原則に沿って、この街を再生させるには、空家等対策事業は、よいチャンスである」というご意見で、市の見解として「利活用可能な空家を地域の資源と捉え、庁内関係課との連携や情報共有により、地域活性化や定住促進を図っていくとともに、空き家の用途変更による創業を目的とした施策を検討し、今後の施策の参考としていく」という旨を示しています。

計画案では、No. 18 や No. 19 の項目と同様に、移住・定住促進に向けた検討として、28 ページの（5）の記載が該当いたします。

次に、「その他」は1項目ですので、ここで併せてご説明させていただきます。

No. 24 については「三浦市空家等対策協議会に立候補する」というご意見で、市の見解として「三浦市空家等対策協議会の委員構成等について明記をし、今後の委員選定にあたっての参考とする」旨を示しています。

計画案では、31 ページに、本協議会に関する事項として、委員構成や協議事項等について記載をしています。

以上、「利活用促進に関する事項」として15項目、「その他」1項目、全体として24項目にわたってご意見を頂きました。

今回頂きましたご意見については、ご説明しましたとおり、これまで本協議会で議論いただけてきました「三浦市空家等対策計画（案）」に、それぞれ関連事項について記載があり、新たに計画案に追加したり、修正したりする事項は無いと事務局では考えております。

なお、空き家の利活用等について、より効果的な補助金制度の創設や、利用しやすい空き家バンクのシステムづくり、空き家の流通促進や有効活用に向けた具合的な提案などもありましたので、これらについては、今後、計画に基づ

き実践する具体的な空き家対策の施策の中で研究し、活用していくべきものと捉えております。

【議長】

パブリックコメントに対しての市の考え方について説明がありました。活用に関して多くの意見が出ていましたが、何かご意見ご質問ありますでしょうか。

【星野委員】

頂いた意見は、全体的に空家等対策計画をより具体化させた内容が多いと感じました。ご意見の中で特に多いのは、「空き家が放置されていると、その利用価値が下がるので、早期に不動産物件として扱えるようにしないとイケないのではないか」ということだと思います。空き家を利用しようとしている方は、自ら情報収集していると思いますが、それ以外の所有者や空き家を相続された方への情報提供は、不足しているように思えます。

ですから、今まで自分の所有ではなかった物件を売ることになった場合に、どういう手続きがあるのか等、もう少し丁寧に、そして早期に情報提供をする必要があると思います。

【議長】

計画案自体をこうした方がいいという事ではなくて、空き家対策の全体的な指針ですね。

【星野委員】

はい。これから運用していく中で、具体性を示していく必要があります。

【議長】

ありがとうございます。

他に全体を通してご意見ありますでしょうか。

【山田委員】

活用について色々ご意見がありましたが、実際に我々三浦市民が市内の空き家を見ると、倒壊の危険性が高い物件や破損のある物件が多いと思います。つまり、利用価値が無いに等しい空き家が多く存在しています。そういう空き家を、計画に明記した方が良いのではないのでしょうか。

【議長】

それに関しては、「特定空家等」として計画の中に明記されていると思います。頂いたパブリックコメントのご意見は、活用できる空き家を存分に使いましょうという、やる気を感じる積極的なご意見だと感じました。

【星野委員】

特定空家等に該当する空き家は、そのまま活用するという事はなかなか難しいです。そうすると空き家を取り壊す事になりますが、そういったご意見はなかなか出てこないと思います。また、解体するとなれば、費用負担は誰か、解体を決断するのは誰なのか等、責任をはっきりさせないといけません。パブリックコメントのご意見のように活用することは難しいと思います。

【議長】

空き家を早期発見し、早めに所有者へ適切管理等の指導をすることは、なかなか難しいことだとは思いますが、今後さらに強化していくべきですね。

他になにかご意見はありますか。

【榊原委員】

所有者の方が空き家をどうしたいのか、またどのように考えているかを把握して、それに対して行政等がどのような協力ができるのか、具体的に形にしないといけませんね。

【議長】

おそらく所有者の方に聞くと、「補助金が欲しい」というご意見が多くあるのかなと思います。

【榊原委員】

補助金の交付は、どの範囲まで認めるべきなのか。そういった課題も考えられます。

【議長】

いずれにせよ、空き家の早期解決を目指して情報の提供をしていき、所有者自身が空き家について考えることが大切です。

【星野委員】

田舎に住んでいると、空き家となる前に近所の方からお話があるのかなと思いますが、意外とそういった話がありません。いつの間にか、隣家が空き家に

なっていた、転居していた等、近所の知らぬ間に空き家となるケースが多いです。このように、転居や相続時に空き家の活用や解体といった相談がないことが多いのではないのでしょうか。市民が、空き家に関して相談ができる体制の整備が必要です。

【議長】

空家等対策を推進するためにも、市民が空き家に関して相談ができる場や機会を提供するということですね。

事務局から最後説明がありました。頂いた意見は非常に貴重な意見ですが、計画案を追記、修正する事項はないと考えています。ただ、こうしたご意見を参考に、今後の空家等対策の具体的な実践事項を研究し、活用していくことが必要となります。

また、パブリックコメントの意見に対する市の回答ですが、事務局の回答案の通り、こちらも修正なしと考えています。

計画（案）とパブリックコメントに対する市の回答は、事務局の案のとおり、修正なしでよろしいでしょうか。

はい。異議がないようなので、「三浦市空家等対策計画」は本案をもって了とし、今後の三浦市内部における庁議等の審査に付すことを承知したいと思います。また、平成30年度第1回及び第2回と協議してきました「三浦市空家等対策計画（案）」に関する協議は、今回をもって終了いたします。

それでは議事1について、これで終了いたします。引き続き、議事2「その他」について、事務局より説明をお願いします。

議事2 その他

【事務局】

続きまして、議事2についてご説明いたします。ここでは、平成30年度の空き家対策の状況をご説明いたします。スクリーンをご覧ください。

《スクリーンにて説明》

こちらは、平成30年度までの空き家の総件数です。解体されている空き家もありますが、日々寄せられている苦情や相談によって新たな空き家が判明しています。平成27年に実施した実態調査では判明していなかった空き家が年々増加しており、平成30年度末時点で333件を把握しております。

それではこの空き家総件数を三浦市の地区ごとに比較していきます。次のスクリーンをご覧ください。このように、三崎地区での空き家件数が全体の7割

以上を占めています。三崎地区につきましては、転出や死亡等による人口の急激な減少に伴って、所有者が不在となり、空き家が増加傾向となっております。

市民から寄せられる苦情や相談によって、新たな空き家が発覚することが多いということは先ほど説明いたしました。ここで、平成30年度の苦情や相談内容のご紹介いたします。次のスクリーンをご覧ください。ご覧いただいているスクリーンのグラフのとおり、家屋の破損や草木等の繁茂による苦情相談が全体の7割を占めています。平成30年度は合計30件の苦情相談が寄せられましたが、今年度は4月から6月末までに9件の苦情相談が寄せられています。例年のこの時期と比較すると、倍近くの苦情や相談が寄せられています。内容としては、平成30年度と同様に屋根・外壁等の破損や、草木、蔦の繁茂が多数を占めています。中には、空き家の破損や倒壊、草木の繁茂が激しく、空き家に立ち入って調査することが困難な状況もございます。所有者の責任のもと、所有者自身で適切な管理を行うことを指導しているところです。

次に、この苦情相談内容を地区別に比較します。次のスクリーンをご覧ください。まず、屋根、外壁等の破損についてですが、12件の苦情・相談内容の中で、三崎地区が11件と相談件数が圧倒的に多いことがわかります。

続いて、草木、蔦の繁茂についてです。次のスクリーンをご覧ください。草木、蔦の繁茂については市内全域から寄せられている苦情相談であります。これから暑さの厳しい季節となり、こういった苦情が増えていくと予想されます。今年度においても、寄せられている苦情や相談内容の内、この「草木、蔦の繁茂」が過半数を占めております。

続いて、倒壊のおそれのある空き家についてです。次のスクリーンをご覧ください。倒壊の恐れのある空き家についても、三崎地区が6割以上を占めています。こうした空き家については、所有者や関係者に対し、文書送付や電話連絡のほか、状況に応じて直接訪問し、指導しているところです。スクリーンにある写真の空き家についても、所有者に直接指導を行っている状況です。他の空き家についても、同様に粘り強く指導を続けてまいります。

これらの危険な空き家を除却すべく、解体に向けての指導を行っております。その結果として、平成30年度では5件の解体に至りました。前回の協議会にて、晴海町の解体事例を紹介いたしました。ここでは残りの4件の解体事例を紹介いたします。次のスクリーンをご覧ください。

こちらは平成29年10月に市民の通報により発覚した城ヶ島の空き家です。所有者に対して適切な管理を通知文にて指導し、解体に至った例です。

次の事例も市民から相談を受けて発覚し、解体に至った空き家です。こちらでも家屋の所有者に対して、通知文を送付し適切な管理を指導いたしました。

続いて、3つめの事例では空き家所有者の自宅へ直接訪問し、指導をしました。事前の調査で所有者が死亡していることが判明していたため、相続人の方に空き家の適切な管理をお願いしていました。その結果、空き家の発覚から半年ほどで解体に至りました。

最後の解体事例に関してですが、こちらは所有者が死亡しており、管理者となる相続人を特定するのに苦労した事例です。当該空き家についてですが、固定資産税情報を用いて、代表相続人を特定し、自宅へ直接訪問して指導しました。しかし相続人が高齢者ということもあり、指導がままならない状況でした。そのため、関係者を地道に調査し、相続対象となる兄弟姉妹にも指導をしてきた結果、最終的には所有者の孫が指導に応じ、解体に至りました。このように解体に向けた指導は、入念な調査と時間が必要とされます。

最後に、空き家バンクの実績をご説明いたします。次のスクリーンをご覧ください。平成29年度の運用開始から今日までの空き家バンク累計登録件数は10件です。そのうち、登録を終了したバンク物件は6件です。内訳としましては、不動産業者による成立が5件、登録者がリフォームするために中断したものが1件でした。

続いて空き家バンクを介して成約した件数ですが、こちらは2件です。よって、現状として2件の物件を空き家バンクに登録中です。

本年度の取り組みとして、固定資産税の納税通知書封筒に空き家バンクの紹介を掲載しましたが、その結果として空き家バンクに関する問い合わせが全体で2件ありました。うち1件は登録まで完了し、もう1件についても登録に向けて調整中です。この取り組みは、来年度も引き続き実施しようとして検討しております。

また、登録件数増加策として、広報による周知とともに、不動産関係団体への物件協力を依頼し、空き家バンクの運用に努めました。空き家の活用に関して、空き家バンクの登録をより一層促進してまいります。

以上、平成30年度の空き家対策の状況です。

【議長】

議事2では、昨年度の空き家対策の状況を紹介していただきました。ただいまの説明に関して何かご意見がありますでしょうか。

【榊原委員】

所有者の方に空き家の活用や解体に関して指導された際、どれくらいの方々がその指導に応じていますか。

【事務局】

特にデータは集計しておりません。ですが、我々が指導をしても、自分たちは高齢でお金がない、遠方に住んでいるから対応出来ないといった反応が大多数です。そのため、近隣の方が迷惑していることや何か事故があった場合の責任についても言及するようにしております。また、必要に応じて、親族の方にも指導を実施します。空き家に対するご家族内での自主的な取組みを推進しているところです。

【議長】

遠方まで出向いて、指導をされたりしますか。

【事務局】

近隣の横須賀市でしたら、直接出向いて指導をしたことがあります。その他県外や遠方となると、通知文の送付が多いです。しかし、通知文にて折り返し連絡くださいと記載しても、なかなか折り返しの連絡が市に返ってこないというのが現状です。

【議長】

所有者の電話番号は分かりますか。

【事務局】

電話番号までは、なかなか把握できません。そこまで調査するのも時間がかかります。空き家の所有者を調査する際、固定資産税情報を利用しますが、そこで分かるのが所有者の氏名や現在の住所くらいです。昔のように「104」で調査することもできますが、今の時代、電話番号を登録している方も少ないです。よって、電話番号の把握までなかなかたどりつかないケースが多くあります。

【議長】

所有者に対して通知を行い、何か反応が返ってくる場合はありますか。

【事務局】

はい、あります。通知が1回きりですと反応がないことがありますので、2度3度以上に渡って内容を少しずつ変化させて送付することもあります。所有

者にきちんと情報を理解していただき、空き家に対する意識を持ってもらうことを心がけています。

【議長】

大変な苦勞をされているようですね。ただ、着実に空き家の解体が進んでいるという状況が分かったと思います。

【山田委員】

高齢者の方が「お金がない」と相談をした場合、こういった対応をされていますか。

【事務局】

確かに、経済的な事情で対応が難しいという方が多々いらっしゃいます。そうなってくると、先ほど申し上げたとおり、ご自身だけではなくて親族を含めて相談していただだけませんか、という話をしています。

【山田委員】

現在、三浦市において空き家に対する助成制度はありますか。

【事務局】

ありません。

【星野委員】

すべての空き家に対して、助成することは現実的に厳しいと思います。

【山田委員】

でも、そうした空き家の助成制度があれば利用する方はいるのではないのでしょうか。

【議長】

1人に助成すると、他の方々から助成してほしいと殺到する可能性もあります。

【山田委員】

個別単位ではなく全体的に考えるべきだと思います。活用にしても解体にしてもお金の話が絡みますので、審議は慎重にすべきですね。

【星野委員】

空き家である不動産物件を解体し、更地となった土地を売買することで空き家の解体を進めるべきではありません。しかし、現状市内の空き家は、不動産としての価値が低い物件が多くあり、またそういった物件は人が住むのも難しい事情があります。

【山田委員】

そもそも人が居住するような物件ではなく、またそこに居住していた人も逃げていきますので、状態の悪化した空き家がどんどん増えていきます。

【星野委員】

物件もすべて同じ条件ではありません。これから、空き家に関する助成制度を検討していく中では、そういったことも整理していくべきです。例えば、物件によって、車で直接行ける場所と車で直接行けない場所があると思います。

【山田委員】

難しいですね。

【事務局】

助成制度については、他の自治体などを参考に検討していきたいと思います。

【星野委員】

近隣の横須賀市さんは、色々な制度等を導入し実践されていますよね。その中でもすべてが同じ条件ではないと思いますので。情報を整理して検討を進めるべきです。

【議長】

他に、ご意見ご質問ありますでしょうか。

【榊原委員】

所有者が解体しても良いという意味があるのであれば、解体にかかる諸費用を後日請求するというのはいかがですか。

【小野寺委員】

土地の売却価格より、家屋の解体費用の方が高い場合もあります。

【星野委員】

逆にそういう物件が市内には多く残っていますね。

【小野寺委員】

はい。例えば、土地を売却しても50万円程度で、解体するとおよそ200万円かかる場合もあります。仮に解体を決意したとしても、更地になると固定資産税が高くなります。そういった面から、空き家を予防する、活用するということは、難しい問題となっています。

【議長】

先程事例で紹介した、解体された物件は今どのような状況になっているのでしょうか。解体後の把握はしていますか。

【事務局】

把握は出来ていません。

【星野委員】

私が見た中では、駐車場として利用している事例が多いと思います。空き家を解体して更地にし、駐車場として近所の人に貸している例はいくつかあります。ただ、車で行くのが困難な狭い場所は、重機による解体は難しく、解体費用もさらにかかります。そういった場所は、物件価値が低く、さらに駐車場としての利用が難しいと思います。そのような場合は、別の活用を考えなければなりません。

【議長】

地域全体で困っているということを、訴えかけるしかないですかね。何かしらで困っている人の意見を、地域の代表意見として扱うことはどうでしょうか。

【山田委員】

逆だと思います。地域全体というよりは、地域住民が区長に対して訴えかけるべきです。

【星野委員】

「あの家が壊れている」、「解体等の手続きをしてほしい」等の率直な意見ですかね。

【議長】

他にありませんでしょうか。空き家バンクに関してはまだまだ登録件数が少ないかなという印象です。登録件数増加のため、納税通知書の裏面に空き家バンクの紹介を掲載したとのことでしたが、どのような内容が記載されていますか。

【事務局】

今からお配りします。今年度から始めましたが、固定資産税について通知する封筒の裏面に、空き家バンクの制度についての周知と登録物件の募集について掲載しております。

【山田委員】

家屋と土地を所有しているそれぞれの方に送付していますか。

【事務局】

はい、送付しています。

【議長】

まだ反応が2件しかありませんね。

【事務局】

そうですね。今のところ、1件はすでに空き家バンクへの登録は完了しています。これについては、遠方に住んでいらっしゃる方からお問い合わせがありました。もともとは三浦市に住んでおりましたが、四国地方に引っ越されたそうです。納税通知が現在の住所に届き、問い合わせをいただきました。もう1件についても、空き家バンク登録に向けて調整中です。

【議長】

空き家バンクの登録件数が少ない理由は何かありますでしょうか。不動産屋の方々に頑張ってもらっているとは思いますが。

【小野寺委員】

何回かうちの物件を登録に出していますけどね。

【事務局】

小野寺委員にも、何度もご協力頂いておりますが、なかなか成立には至らないです。

【星野委員】

そもそも、空き家バンクに登録するにあたって、空き家を所有する方から同意をいただかないといけませんよね。

【議長】

空き家バンクに掲載するメリットを、まだ感じてもらえていないということですか。

【星野委員】

そうですね。逆に、空き家を所有するデメリットもあまり感じられていないと思います。

【議長】

空き家を所有していることで、固定資産税の減免や、周辺に悪影響を及ぼす可能性があるといったことですね。その周知は、なかなか難しいところです。

【小野寺委員】

今まで空き家バンクに登録した所有者の方は、借家の目的が多く、なかなか入居が決まらないとかそういった理由が大きいと思います。例えば親が住んでいた実家が空き家になって、それを活用するために登録する例は意外と少ないです。本来であれば、それが望ましい方法ですね。

【議長】

今後、三浦市への移住を希望される方々のために、市内にある空き家を有効活用したいところです。三浦市のために、空き家所有者自身が空き家を活用する、もしくはそれを促進する案があればいいですけどね。

【小野寺委員】

空き家バンクに登録している方は、借家等の事業目的の方が多いのではないのでしょうか。そういった方々が、実家の空き家について、住む予定がないから空き家バンクに登録するということは、あまり考えられないと思います。

【星野委員】

空き家バンクがなくても、何とかしようという意思のある方々ですよね。

【中尾委員】

先ほど星野委員がご指摘されていましたが、まだ活用できるような空き家をそのまま放置することで、いくつかのデメリットがあるということを周知させないと、空き家所有者の危機感がうまれませんし、空き家バンクの登録にも至りません。

【議長】

解体の様な事例を増やしていき、所有者への周知活動を引き続きよろしくお願いたします。

他にご意見ありますでしょうか。

よろしいでしょうか。では、議事2についてこれで終了いたします。

本日の議事につきましてはこれで終了いたしました。他に報告事項等はありませんでしょうか。

【事務局】

事務局より1点報告がございます。資料を配布しますので少々おまちください。こちらは、株式会社ホープより寄贈された空き家の情報冊子でございます。冊子の中面に企業の広告を掲載しており、掲載企業の協賛により、三浦市に無償にて提供されているものです。こちらの冊子は、市民サービス課及び南下浦、初声の両出張所に、死亡届を提出された方を対象にお渡ししています。1人暮らしの高齢者が亡くなった際に、居住利用していた自宅が空き家になることを未然に予防する施策として取り組んでおります。また、都市計画課窓口にも配架しており、市民に広く周知する事により、空き家の発生予防や空き家バンクの更なる登録を促進する為に活用しています。

事務局からの報告は以上です。

【議長】

はい。今の報告に関して何かご意見、ご質問ありますでしょうか。

【星野委員】

すべての対象者の方に配布していますか。

【事務局】

配布していません。死亡届を提出された方を中心にお渡ししています。

【小野寺委員】

うちはこの取組について、今年で2年目です。まだ、この冊子を握りしめてお店に来た方は居ないですが、来店前に冊子をご覧になった可能性もありますし、今後に期待したいですね。

【事務局】

昨年度の発行部数は300部でしたが、今年は500部と大幅に増刷しました。

【小野寺委員】

ずいぶん増えましたね。

【事務局】

そうですね。今年から発行部数を増やしていますが、死亡届を提出されたすべての方への配布部数としては、まだ足りない状況です。

【小野寺委員】

空き家を相続する方の多くは、今後どうしたらいいのかわからない、という思いがあると思います。市役所に提出する書類も多く、来庁の機会がありますから、そういった場面で生かしたいですね。

【小野寺委員】

ある不動産業者は、所有者の死亡情報を得て、相続人が登記手続きをする際に、「売却しませんか」とアプローチをかけたそうです。

【議長】

今後も、空き家の所有者に対して周知させるためにも、活動の継続をお願いします。

その他、報告事項はありますか。よろしいでしょうか。

【事務局】

本日の協議会まで審議いただきました三浦市空家等対策計画についてですが、策定後に各委員の皆さまに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、別途調整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。