

令和4年度 第1回 三浦市空家等対策協議会議事録

- 1 日 時 令和4年6月23日(木) 14時00分～16時00分
- 2 会 場 三浦市役所 第2分館 第1会合室
- 3 議 事
 - (1) 会長、副会長の選任について
 - (2) 三浦市の空き家対策における現状について
- 4 出席者
 - (1) 委 員 兼子委員、小野寺委員、山田委員、榊原委員
松原委員、星野副市長(吉田市長代理)
 - (2) 事務局 石井都市環境部長、中村都市計画課長、鈴木 GL
林主事、新倉会計年度任用職員
- 5 関係資料
 - 資料1 三浦市の空き家対策における現状について
 - 資料2 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)～ 一部抜粋 ～
 - 資料3 特定空家等の判断基準
 - 参 考 三浦市空家等対策計画 <概要版>
- 6 議 事
 - ・ 定刻に至り、司会(石井部長)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。
 - ・ 議事内容は、三浦市空家等対策協議会運営要領第2条の非公開事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。
 - ・ 会長が選出されていないため、選出されるまで司会(石井部長)が議事進行を行いました。

－議事－

議事1 会長、副会長の選任について

【石井部長】

それでは、議事に入らせていただきます。

議事1「会長及び副会長の選任について」でございますが、三浦市空家等対策協議会条例第5条第2項の規定により、会長の選任は委員の互選によるとなっております。審議にあたり、選任の方法などについて、なにかご意見がございましたらご発言をお願いいたします。

【榊原委員】

兼子委員は、これまでの任期においても会長を務められました。兼子委員にお願いしてはどうかと思いますので、皆様にお諮りいただければと思います。

【石井部長】

ただいま、榊原委員から、兼子委員に会長をお願いしてはどうかというご発言がありましたが、皆様いかがでしょうか。

≪異議なし≫

【石井部長】

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が、兼子委員いかがでしょうか。

【兼子委員】

ご推薦でございますので、務めさせていただきます。

【石井部長】

ありがとうございます。次に、副会長につきましては、第5条第2項の規定により、会長が指名することとなっておりますが、兼子会長いかがでしょうか。

【兼子会長】

以前の協議会より副会長を務めていただいております、小野寺委員にお願いしたいと思います。

【石井部長】

それでは、副会長につきましては、小野寺委員にお願いしたいと思いますが、小野寺委員いかがでしょうか。

【小野寺委員】

会長のご指名ということで異存ございません。

【石井部長】

ありがとうございます。それでは、会長及び副会長は決定といたします。ご協力ありがとうございました。それでは、兼子会長よりご挨拶をいただきたいと思います。兼子会長をお願いします。

【兼子会長】

三浦市空家等対策協議会は久しぶりの対面での開催となりました。コロナ禍で大変なこともあったとは思いますが、聞く所によりますと、三浦市の流入人口に伴って空き家の流通など、空き家の活用が益々求められていると思います。この協議会でも活用あるいは適正管理、予防、そういったことについて皆さん、活発なご協議をよろしく願いいたします。

【石井部長】

ありがとうございました。続いて小野寺副会長よりご挨拶をいただきたいと思います。小野寺副会長お願いいたします。

【小野寺委員】

兼子会長の方からご指名いただきました小野寺と申します。建築士の方とか司法書士さん、弁護士さん、区長さん、みなさん学識経験を有する方がいらっしゃる中で、兼子会長のもと色々みなさんの活発な意見を頂きながら、協議会の運営に努めてまいりたいと思いますのでよろしく願いいたします。

【石井部長】

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6条第1項の規定により、兼子会長に議長を務めていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。

【議長（兼子会長）】

それでは、会議の進行について、私のほうで進めさせていただきます。

本日の次第では、議題2として「三浦市の空き家対策における現状について」となっています。事務局から説明をお願いします。

【事務局】

議事2.三浦市の空き家対策における現状について報告させていただきます。

はじめに「関係法令の改正等」についてです。

空き家対策にかかる関係法令の改正につきましては、大きく2つに分けられます。

1つは、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」といいます。）関係、もう1つは民事基本法制関係です。

空家法は、法律自体が改正されたわけではありませんが、法第5条第1項に基づく「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下、「空家法基本指針」といいます。）及び法第14条第14項に基づく「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下、「特定空家等ガイドライン」といいます。）が一部改正されました。

民事基本法制関係では、総合的な見直しが行われ、「不動産登記法」の改正、「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（以下、「相続土地国庫帰属法」といいます。）の制定及び「民法」の改正が行われました。

空家法基本指針が改正された主な点としては、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も特定空家等の対象として含まれる旨が記載されたことです。

特定空家等ガイドラインの改正された主な点は、空家法基本方針の改正で示された「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」場合について参考となる考え方の例が記載されたことです。詳細は資料2にありますので後ほどご覧ください。

空家法基本指針及び特定空家等ガイドラインの改正で、特定空家等に関する記載が追記されましたが、改めて特定空家等の定義を確認いたしますと、空家法の第2条第2項で「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的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にあると認められる空家等」と定義されております。

本市の特定空家等の判断基準は、資料3としてお配りしましたが、当初から「将来、特定空家のような状態になることが予見される場合も含む」ことが明記されておりますので、国の改正に伴う、市の基準改正は不要となっております。

特定空家等に対する対応フローを改めてご説明いたしますと、指導・助言、勧告、命令、代執行と各段階ごとに、空家等対策協議会にてご意見をいただき、その協議結果をもって最終的に市が判断し、措置を行います。

参考に令和3年4月現在の神奈川県内の特定空家等の認定件数と措置の件数をご報告いたします。特定空家等の認定件数は神奈川県内33団体中9団体で、合計195件、認定されています。また平成27年に空家法が施行されてからの累計で助言指導131件、勧告は16件、略式代執行は3件となっています。所有者責任の観点からも、特定空家等の取組は各市慎重な対応が行われている状況です。

民事基本法制関連では、3点をご紹介します。

1つめは、不動産登記制度の見直しです。これまで義務とされていなかった相続登記や住所変更登記について、申請が義務化されました。

2つめは、相続土地国庫帰属制度の創設です。相続土地国庫帰属法の制定については相続等により所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、当該土地を国庫に帰属させることができる制度が創設されました。

3つめは、民法の改正です。民法の改正では、財産管理制度や共有制度等の見直しが行われました。これらの見直しにより、空き家の発生予防や土地利用の円滑化が期待されるところです。

続いて三浦市の把握する空き家の件数等を報告いたします。

ここでは、空き家の件数のほか、市が把握する空き家の解体件数、危険除去件数も併せて報告いたします。

三浦市内の空き家の件数ですが空家法が施行された平成27年度に空家等実態調査を実施し、当時の空き家件数を把握しました。

平成28年度以降は、市民の方からの連絡や職員の見回りなどで発覚した新たな空き家を追加するほか、解体されたものや、利活用されて空き家でなくなったものを削除するなどして、その後の増減を反映させた件数となっております。

三浦市の空き家件数は年々増加しており、令和4年3月末時点では合計408件の空き家を把握しています。

次に令和4年3月末現在の地区別件数は初声地区が43件、南下浦地区が65件、三崎地区で300件の空き家があり、鉄道駅がある北部より、鉄道駅がない南部に空き家が多いことが分かります。三崎地区だけで市内の空き家の7割を占めています。

令和4年3月末現在の地区別、老朽危険度別の空き家件数ですが、老朽危険度は、AランクからDランクまであり、Dランクにいくほど建築物の危険性が高い状態を表します。

Aランクの空き家は、建築物の程度もよく、市場に十分流通可能な物件であり、売買等の利活用が期待される物件です。

初声地区においてはAランクの割合が若干高いものの、地区別による老朽危険度の割合に大きな差はありません。

次に空き家の解体件数と危険除去件数について報告します。

平成27年度から令和3年度の間で解体等された空き家は49件、危険除去等がされた件数は32件となっております。

令和3年度に解体等が行われた老朽危険度別の内訳はAランクが2件、Bランクが3件、Cランクが3件、Dランクが8件となっております。

なお、解体等とは解体や利活用等により、空き家ではなくなったものを指します。

また、市が空き家と把握していた物件が、居住により空き家ではなくなった場合もこの「解体等」の件数に含んでおります。

解体等の実績として、老朽危険度の高いDランクの空き家が多く解体等されています。

令和3年度の危険除去等の内訳は、草木の伐採が2件とハチの巣の駆除が1件となっております。

なお、危険除去等とは、解体等以外で空き家敷地内の草木の伐採、害虫の駆除、外壁修繕等により危険除去されたものを指します。

また、宅建業者が物件の権利を取得した場合も管理が再開されていることから「危険除去等」に含んでおります。

次に空き家に関する相談等について報告します。

平成27年度から令和3年度までにあった相談件数は、平成27年度が14件、平成28年度が15件、平成29年度が26件、平成30年度が30件、令和元年度が76件、令和2年度が34件、令和3年度が31件となっております。

ここでいう相談は空き家の近隣住民や空き家所有者、所有者相続人などから、空き家の売買や、管理、相続問題などの相談を受けた件数となります。

概ね年間 30 件前後ですが、令和元年度に相談件数が増加した理由は大きな台風が 2 つ三浦半島を直撃したことにより、空き家の屋根や外壁の破損に関する相談が多く寄せられたためです。

令和 3 年度に問合せのあった相談件数の内訳は、屋根外壁等の破損が 15 件、利活用の相談が 8 件、草木、蔦の繁茂が 4 件、害獣、害虫の発生が 2 件、その他、ごみや異臭などが 2 件となっており、屋根、外壁の破損が相談件数の約半分を占めています。

つづいて空き家バンクの実施状況について報告します。

平成 29 年度より空き家バンクを開始しましたが、令和 3 年 7 月 30 日に空き家バンクの実施要綱を一部改正しました。

改正の内容としては、空き家バンクの登録物件数及び利用者数の増加を図るため必要な規定の見直しと、市の押印見直し方針に基づく、所要の改正です。

要綱改正の具体的内容は、一戸建てに限定していた空き家の定義を見直し、商店街等にある店舗や事務所等も対象とし、空き家バンクへ登録できる建築物の範囲を拡大しました。

また、利用者の事務手続を簡素化するため、申込手続や報告事務等を廃止しました。

さらに、市の押印見直し方針に基づき、様式中の押印を廃止しました。

大まかな手続きの流れは、空き家所有者は物件登録を市へ申請し、市は空き家バンクへ登録物件を公開します。

利用希望者から希望がありましたら、利用希望者と空き家所有者に情報提供を行い、宅地建物取引業者仲介の元、取引を行っていただきます。

空き家バンクの登録状況ですが、令和 4 年 3 月現在まで空き家バンクの累計登録数は 27 件、うち契約が成立したのは 9 件となっております。取り消し等の件数が 13 件、令和 4 年 3 月の登録件数は 5 件となっております。なお、令和 4 年度に 1 件登録があり、現在は 6 件となっております。

続いて「空家等相談員派遣制度の実施状況」について、ご説明いたします。

「空家等相談員派遣制度」は、三浦市空家等対策計画で掲げる「発生予防」、「適切な管理の促進」、「利活用の促進」の 3 つの取組方針のうち、「利活用の促進」に関する事項として「移住・定住促進施策との連携、情報共有」の施策に関する事業として実施しております。

本事業は、「三浦半島魅力最大化プロジェクト」の一環として、令和2年度から、国の交付金を受けて実施している事業です。

空き家所有者からの様々な相談に応じ、居住利用が見込める空き家については、トライアルステイ事業への活用も視野に入れてアドバイスすることを想定した事業となっております。

「トライアルステイ事業」とは、三浦市への移住を検討されている方を対象に、空家等を活用して、三浦市でのお試し居住を体験してもらい、移住のきっかけづくりを行う事業です。相談を受けた空き家のうち、利活用できそうな物件については、トライアルステイ事業と連携していくという主旨の相談事業となっております。

派遣実績は、令和2年度が11件、令和3年度が5件となっております。トライアルステイ事業への活用には至っておりませんが、相談の結果、ケース1では空き家バンクに登録、ケース2では賃貸で利用再開、ケース3では解体に至るなど、相談の効果も徐々に表れております。

次に「空き家セミナー&相談会」の実施状況について、ご説明いたします。

「空き家セミナー&相談会」は、3つの取組方針のうち、「利活用の促進」に関する事項として「民間団体との連携による不動産の流通促進」の施策に関する事業として実施しております。

本事業は、令和元年度から、ファイナンシャルプランナーの専門家団体である一般社団法人かながわFP生活相談センターが神奈川県及び本市の共催事業として実施しているものです。

令和元年度及び令和2年度は、「空き家の相続問題」や「空き家の利活用」に関するセミナーを実施するとともに、個別相談にも応じました。セミナー参加者は、令和元年度が23人、令和2年度が20人となっております。

そして、令和3年度はセミナー相談会の開催方法を工夫し、第1段階として「空き家利用希望者」を対象に「借りたい空き家を見つけるコツ」をテーマにセミナーを実施、第2段階として「空き家所有者」を対象に「良い利用者を見つけるコツ」をテーマにセミナーを実施しました。

それぞれ、第1段階では6人、第2段階では11人の参加がありました。

第3段階で、それぞれ「借り手」と「貸し手」の希望をマッチングさせるという主旨で計画いたしましたが、内容的にマッチングが成立せず、第3段階の実施には至りませんでした。

した。今年度も、かながわFP生活相談センターにおいて、実施に向けて検討中と聞いております。

最後に、令和3年度から、公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会横須賀三浦支部のご協力を得て実施しました「空き家に関する相談会」についてご説明いたします。

「空き家相談会」は、3つの取組方針のうち、「利活用の促進」に関する事項として「民間団体との連携による不動産の流通促進」の施策に関する事業として実施しております。

本事業は、不動産の専門家である「宅地建物取引士」が空き家の所有者等に対して助言等を行うもので、空き家所有者の相談機会を増やすことで、空き家の解消や利活用の促進を目指すことを目的に実施しました。

行政は公共機関ということで信頼が厚く相談しやすい一方、不動産に関する専門知識に乏しく、売買の実務能力がありません。

これに対し、不動産事業者等は、専門知識が豊富で、売買等の実務能力やネットワークがあるが、一般の方には敷居が高く、気軽に相談しにくいと言った声を聞きます。両者の良いところを活かして実施したのが、今回の「空き家相談会」となっています。

実施に当たっては、市ホームページや、広報紙、公共施設や駅へのチラシ配架、空き家所有者等へのダイレクトメール発送等で周知に努めました。さらに、新たな相談を掘り起こすため、京急ニュータウン三浦海岸や、油壺グローイングシティを市職員で現地調査し、空き家と思われる物件についてもダイレクトメールを発送し、周知に努めました。

相談会には、6組の参加があり、売却や、利活用、借地上の取扱い等に関して相談が行われました。宅建協会からは、3名の方に相談員として協力いただき、本協議会副会長の小野寺委員にもご出席いただき、相談対応して頂きました。参加者アンケートでは、「よく理解できた」、「素人では気づかない方法や法的な決まりを教えて頂き、とても参考になった」、「対応の方向性が見えた」といった意見が聞かれました。このように、非常に好評であったことから、今後も宅建協会さんの協力を得て「相談会」を継続していきたいと考えております。

なお、これらの各施策は、主に「活用」に関する施策として分類してご説明いたしましたが、相談会やセミナー等の実施により、空き家の発生予防や、適切な管理の促進にも寄与しているものと考えております。

以上、長くなりましたが、「本市の空き家対策における現状」に関する説明を終わります。

【議長】

ただいま事務局より説明して頂きました。報告事項が沢山ございましたので順番に質問やご意見を頂きたいと思えます。まずは全体通しての何かご質問やご意見はありますでしょうか。

では順番にいきたいと思えます。関係法令の改正等に関して何か質問等ありますでしょうか。

関係法令はいろいろ改正等があったということですがけれども、三浦市で作成している「特定空家等の判断基準」はすでに改正された点が盛り込まれているということなので、問題ないということです。

つづきまして、空き家の件数等についてご意見やご質問等ありましたらお願いいたします。

【松原委員】

空家等の件数ですが、三崎地区は300件で南下浦地区は65件、初声地区は43件ですが、これは建物の戸数も三崎地区が一番多いということですか。私は南下浦に住んでますが、そんなに人口が多くないと思うのですが、人口が多くないという事は建物も少ないということじゃないですか。建物の数に対する300件という数字は他の地区に比べて空家等の比率が多いついていうことですか。

【議長】

事務局ご説明いただけますでしょうか。

【事務局】

ご質問いただいたのですが、各地区別の総建築戸数を現在、把握をしていません。

【松原委員】

仕事でお客様の家に行くのですが、三崎地区は道が狭く、一軒の敷地面積も大きくない。そうすると家の建替えが出来ずに、空き家になってしまう事情があるのかなと思うことがあります。隣同士の土地をまとめて活用できれば建築要件を満たし、建替えができると思えます。

【星野委員】

正確な答えではないかもしれませんが、三崎地区は転出される人が多いため空き家も増えてしまうのではないかと思います。

【議長】

例えば人口当たりの空き家件数や、世帯数あたりの空き家件数を把握していると対策に役立つのではないかという主旨の質問だと思います。今後の空き家対策に活用するデータとして把握していただければと思います。

【松原委員】

横須賀の逸見地区などは、山の上など、土地が悪いところに家があったりするため空き家になりやすいですね。

【議長】

そういう狭小の道路だったり、建替え不可の物件というのがどのくらい含まれてきたのか把握が出来るようですといいのかなと思いますけど。空き家の件数について今ご質問がありましたけれども他にありますか。単純に今空き家の件数が増えているデータが出ていますけれども、これについては何か分かっていることとかはありますか。

【事務局】

平成 27 年度に空き家実態調査を行いまして、295 件空き家を確認しております。その後、毎年度、相談や苦情等を市民の方から受けて、市が空き家として把握したものや、解体されたり再利用された空き家の件数を増減させた結果、令和 3 年度現在、408 件の空き家を把握しております。毎年度 30 件ほど相談の件数があると報告させていただきましたが、相談をいただいた件数だけ徐々に空き家の件数が増加しているのが実態となっております。

【議長】

その間の人口減少や、世帯数がわかれば、空き家の増加と人口減少の関係性が確認できるのかなと思います。

【事務局】

社会増減になりますが、令和元年度は 275 人の減、令和 2 年度は、コロナの影響もあってか 93 人の増、令和 3 年度は 89 人の減。広い目で見ると減少には変わりないですが、減少幅としましては縮小していると理解しております。

【議長】

そうすると、今後は空き家の増加数が緩やかになっていく可能性があるということですかね。

【事務局】

そうですね。そう期待したいと思います。

【議長】

いままでは着実にといいますか微増をつづけているような感じですけども、今後コロナの影響でどうかということ注視していくという感じですかね。

【榊原委員】

若い人が三浦市から出ていき、三浦市に残っている方は高齢化していくと、住む方がいなくなっていく、空き家が増えていく。先程、松原委員が言われたとおり、何件分かの敷地をまとめて使った方がいい物件はあるのですが、地権の問題があり難しいことだと思います。

【松原委員】

他人同士の土地を合筆するには、みなさんが合意しなくてはまとまらない。

【榊原委員】

土地がまとまったほうが街並みは良くなるだろうし、有効活用が出来るでしょうけど、みなさん自分の所有物に関して色々意見が違うから難しいなというのが現状。

【議長】

不動産業者とか宅建協会からの現状というのは何かありますか。

【小野寺委員】

先程、松原委員からご質問があったとおり、三崎地区は昔から古い家が多く、三崎小学校は8クラスとか9クラスありました。初声小学校は2クラスぐらいしかなかったですけど、今は子供の人数が逆転してしまっています。それは三崎地区から初声地区に転居している人が多いからだと思います。先ほど松原委員がいわれたとおり下町地区は土地が小さいため建替えもうまくいかない。三浦市は若い人の働く場が少ないため、横浜や東京で就職してしまいます。そうすると、そこで世帯を持ってしまい三浦市には戻ってこない。三崎は昔は本当に沢山家がありましたが、狭いながらもみんな一軒家をもっていたのが空き家になってしまう。南下浦地区、初声地区は土地が三崎地区よりあるため、京急ニュータウンなどの区画整理が行われて大きな開発分譲ができ、そこに新しい家が出来て市外からも転入してくる方もいる。時代の流れなのかもしれませんが、それが現状であって結局、先程の説明にもありましたが、空き家相談会をやった中でも相談する案件は京急ニュータウン、油壺グローイングシティといった所で絞っていただいたんですけれど、結局下

町地域の相談が多かったんですよね。普通に流通できる物件だったら不動産屋に話をもっていくんでしょうが、不動産屋が扱いにくい物件が空き家バンクの物件になったりしている。近況を申し上げますと、このコロナ禍でリモートワークが定着していて、自宅でパソコンと電話があれば仕事ができる方が多いんですね。そういう人たちが三浦市や横須賀市で家を探したいという相談は多いです、実際に契約もあります。ただ理想と現実に差があり、三浦の方が物件が安いと、はじめの印象は良いのですが、実際案内してみると環境にがっかりされて話がまとまらないこともあります。

【議長】

多少、転入もあるけれど、転出していく勢いの方が強いのかなというところですかね。

【榊原委員】

学校も合併しようとしていて、昔は城ヶ島分校があり、島にお子さんが居ても学校に行くには、今まで歩いていっていたものが、今度はバスに乗って行かなきゃいけない。そういう子は三崎に居て子供を育てるのは難しいと考えると思います。確かにリモート関係で物件を探している人が結構いるんですよ。ですが建替え等に伴う問題点があると思いますが、その辺にかかる費用などの補助が無いと移住するのも難しくなっちゃうのかなと思います。

【議長】

一旦、元の話に戻ります。空き家の件数で、空き家の解体等の件数が出てきていたのですが、この中には利活用をされたものも含まれているという説明があったと思いますが、間違いないですか。その利活用されたのか解体されたか内訳はありませんか。

【事務局】

令和3年度の解体等の件数のうち居住開始が確認出来たのが3件ありましたのでそれ以外が解体となります。

【議長】

令和3年度は16件のうち3件が居住を開始したと。

【小野寺委員】

後は壊しっぱなしってことですか。

【事務局】

現在、解体までは確認出来ていて、その後建替えられたのかどうかまでの確認はまだ出来ておりません。

【議長】

なかなか難しいとは思いますが、解体されたままなのか、新しく建替わったのか、利活用されたのか、その辺の内訳が上がってくるともう少し有意義なデータになるのかなと思います。

【事務局】

解体後、新築されたかどうか、まだデータが整っていないのでデータを整理し確認したいと思います。

【議長】

危険除去等というのは問題点が改善されたってことですか。

【事務局】

そのとおりです。具体的にはハチの巣の駆除の対応がされました。

【議長】

空き家に関する相談件数も毎年 30 件程度で推移しているけども、令和元年には台風で相談件数が増えたということですね。

【星野委員】

今の相談件数で、結果、解体などの対応に結び付いたのかわかりますか。

【事務局】

先程の令和 3 年度に解体に結び付いたとのご説明させていただきましたが、相談があると市の方から適切な管理をして下さいと指導の通知をいたします。指導の通知をしたものがこの中で 8 件あり、その他相談員の相談件数が 1 件ということで、市からの働きかけで最終的に解体に寄与できたのが 8 件として確認しています。

【星野委員】

そうすると、今のお話を聞くと、管理しなきゃいけない人の意識が低いということですかね。

【事務局】

意識もありますけど、その対応にはやはり一定の費用、後は相続問題などがありますので、なかなか短時間で結論を出すには難しい問題なのかなと考えております。

【榑原委員】

一番大きいのは解体費用ですかね。市が解体費を補助するのは難しいと思いますが、大きな出費となります。

【松原委員】

あと、更地にすると固定資産税がかかります。仕事柄、解体するように依頼しますが、壊すと固定資産税が増えると言われることがあります。解体費用がかかり、さらに固定資産税が増えるとなると前向きに解体できなくなります。

【榑原委員】

逆に神奈川県に建築物の建替えの相談に行きましても、市街化調整区域ですと建物を解体してしまうと建替えができなくなってしまうので、建物を残してくれと言われます。

【議長】

解体等の件数は令和3年度で16件で過去と比較して結構多くなってきていると思いますが、これは先程の言っていた令和元年度の台風をうけて市からの通知などで解体に結び付いたのか、そういう要因があるのか何か思い当たるところありますか。

【事務局】

個別の要因というのは難しいと思いますが、先程も説明しましたとおり、市からの働きかけから1年で解体というのはなかなか無くて、2年、3年かかってようやく解体となり利用が再開されたりする事例が多いため、これまでの取組、重ねてきた結果が徐々に数字に繋がってきていると理解しております。

【山田委員】

空き家の近所の方から、空き家からの飛散物等で被害を受けたなどの連絡が市に入った場合、市で何か対応をしてくれるのですか。

【事務局】

台風で何か飛んできたとか、そういう事で市に苦情としてご報告いただいた場合には、市で空き家の所有者を特定し、その所有者に対して適切な管理をお願いしています。

【星野委員】

基本的に、市が個人の財産に手をかけて何かを行うことはしないのですが、唯一行ったとすれば、防災的な面で明らかに倒れそうな空き家を周囲に影響が出ないように対応した事例はあったと思いますが、撤去したことなどはありません。

【山田委員】

市の方で空き家所有者を確認して所有者が変わっているとか、連絡がつかないとか、対応ができない、そういう場合はどうしたらいいのでしょうか。

【議長】

自治会では空き家の状況を把握していたり、空き家の苦情が区長さんに入り、対応していたり、区長さんの間で空き家問題について話し合ったりはされていますか。

【山田委員】

区では地域の人から話は出ますが、区で強制はできないので、市役所にどうにかしてくれと話しにিয়েくれと言われるので、市の方で協力して撤去してくれたりしてもらえるとありがたいですが、それは難しい問題で、これまで問合せした空き家はまだ改善されていないという人が多いです。

【議長】

区長さんのところにきた空き家の苦情などを、区長さんから空き家の所有者に対してお話しすることはありませんか。

【山田委員】

よっぽどのことでなければ区からはあまりかかわらないです。

【議長】

市役所と連携をとって対応していくということですかね。

【山田委員】

パイプ役はしているけど一向に改善されない状態が続いているみたいです。

【議長】

市と区とのパイプ役も必要があるのかなということですね。空き家の件数や解体の件数、相談件数について分かりましたけれどもよろしいでしょうか。

次は空き家バンクの実施状況について、何か質問等ありますでしょうか。

【星野委員】

取消申請件数が13件とありますが、取消とはどういうことなのですか。

【事務局】

この取消の中には、基本的に空き家バンクへの掲載が2年間と設定していきまして、その2年が経過した段階で継続をとりやめた件数、また空き家バンク以外で契約が決まったため、空き家バンクの登録を取り消しますというお話を頂いたものなどが含まれています。

【議長】

契約が空き家バンク以外で成立したものは、契約成立件数に入っていないということですかね。

【事務局】

基本的には空き家バンクに掲載した物件で、空き家バンクを見て契約まで至ったものを集計しています。

【議長】

そうすると3分の1契約成立しているのは少くない数字なのかなと、その他にも成立したりしているということ。

【事務局】

個人的な取引もされるということですね。

【星野委員】

その2年間掲載していても取引されなかった物件もあるということですよ

【事務局】

そうですね。

【小野寺委員】

空き家バンクの物件も、われわれ宅建協会に併せて依頼される大家さんもいらっしゃるんです。貸家があり、不動産業者にも頼んでいるけれど、空き家バンクにも登録します。というケースもあります。

【議長】

現在は空き家バンクに6件の登録があるということで、そんなにたくさん件数がある訳じゃないんですね。もう少し件数が増えると見ていただける数も増えるのかなと。

【榊原委員】

そうですね。まずは空き家バンクに行く前に、小野寺さんの言ったように不動産屋さんに行くと思います。

【小野寺委員】

結局、空き家バンクに登録してあると、市が扱っているということで、お客さんは何となくお得感があると思われれます。良い物件だと思い、間に宅建業者を入れて取引をすると、宅建業者はどうしても曖昧なことは申し上げられないので、きちっと建築基準などの内容を説明させていただきます。そうすると、空き家バンクの情報だけでは買おうと思ったけど、不動産屋さんのアドバイスを聞いたら買うのをやめたなどのケースは結構あります。われわれ宅建業者は悪い所も説明しなくてはいけないので、どのような物件だったか分かり、引いてしまう人が多くいます。

【榊原委員】

責任の問題が出てくるから、業者はきちんと説明をしないと責任を取らなくてはいけなくなってしまう。

【小野寺委員】

三崎地区だと地区年数が古いため耐震基準を満たしてない物件が多いんです。

【議長】

耐震基準を満たしていない物件などは空き家バンクに登録はされているんですか。

【事務局】

はい、登録に当たっては判断基準に入っていないので。

【小野寺委員】

悪い事にマンションでも、戸建てでも耐震基準が昭和56年6月1日以前の建築確認をとったものに関しては旧耐震になっているため、購入に際して銀行は融資しないんですよ。現金で購入をする人はいいんですけど、若い世代はローンを組むじゃないですか。若い人が住みたい時にはそれが出来ないから悪循環というかね。

横須賀市の場合は解体費用についての助成制度があるんですよ。財政難で難しいでしょうが、三浦市はそれがありませんよね。

【星野委員】

財政状況が厳しいこともありますけど、例えば市で解体費用を出すとして色んな条件があると思うんですね。空き家になっただけで解体費用が出せるわけではなく、例えば、建替えが可能な土地と可能でない土地を同様にして、解体費用を出していいのかなど条件を精査する必要があるのかなと思います。

【小野寺委員】

横須賀市も解体費用の助成をするには条件があり、あくまでも法人の持ってる不動産の解体費用は助成しないとか、横須賀市に在住する、住民票を置く、助成してもらった土地に新築するとか、そういう条件もありますよ。

【星野委員】

全部解体費用を出すということではなくて、条件に当てはまる物件がどのくらいあるか把握する必要があると思うんです。全ての空き家を同じ一件でカウントして対策するのは難しいと思っています。ですから、やらないとは言いませんがある程度条件を整理していかないと助成制度の検討も難しいかなと思います。

【小野寺委員】

何かしらの、起爆剤みたいなものが欲しいのかなとは思いますが。一般の方に空き家バンクの周知はどういう形でやってらっしゃるんですか。

【事務局】

三浦市ホームページや三浦市民、その他に毎年、税務課にて建物所有者にお送りしている固定資産税納税通知書の封筒に空き家バンクに掲載しませんかと記載しPRをさせていただいています。

【議長】

もう少し周知が増えてもいいのかなという気もしますが。

【小野寺委員】

空き家バンクへの登録が増えなくても、結果的に空き家の利活用が増えればいいんだと思います。

【議長】

空家等相談員派遣制度とありましたけど、それはよろしいでしょうか。

【小野寺委員】

これはトライアルステイの関連事業ですよ。

【事務局】

そうですね。関連事業となります。

【議長】

これは具体的にどんな相談員がいらっしゃるのか、どなたが派遣されているのでしょうか。

【事務局】

スライド資料にも書かせていただいておりますが、「トライアルステイ事業」は三浦市に居住しませんかと三浦市の移住施策として実施しておりました。そのお試し居住に使える物件を空き家からも発掘しようというのが連携する主旨にありまして、「トライアルステイ事業」を実施している不動産事業者が一社あるんですが、市と連携関係にあって「トライアルステイ事業」を実施している事業者から相談にもつながるようにしております。

【議長】

それによって、なにか進展はあったのでしょうか。

【事務局】

相談実績は令和2年度11件、令和3年度5件ございまして、そのうち、売却に繋がった物が2件、解体に至ったものが2件、利用再開に結び付いたものが2件、合計16件中6件がなんらかの動きがありました。

【議長】

成果はあったということですね。空き家セミナー&相談会の報告がありましたけど何かご質問などはありますでしょうか。

【小野寺委員】

これは、神奈川県との共催事業のものですか。

【事務局】

こちらは(一社)かながわFP生活相談センターが事業主体となり、神奈川県との共催でセミナーを開催しております。

【議長】

このセミナーは三浦市がお金を出さなくてやってくれるものですか。

【事務局】

三浦市の負担はなく、実施していただいているものです。

【議長】

三浦市が企画して実施すると、色々費用が発生するため、こういったものをうまく使っているということですかね。

【事務局】

この件につきましては、(一社)かながわFP生活相談センターの主体事業として実施しており、主催者の費用でお願いしております。

最後にご説明した三浦市が主催した相談会については本日までご出席いただいている、小野寺委員も会員である宅建協会さんに三浦市からご協力をお願いして事業を実施させていただいています。昨年度の3月に実施し、また今年度も引き続きお願いしたいと考えております。

【小野寺委員】

勘違いされていた方が多かったですのですが、市から相談会の通知がくると、市で土地を買ってくれると思われる方が多くいらっしゃいました。

【榊原委員】

無償で譲渡しても良い。という土地は市で引き取ったりはしないのですか。

【事務局】

相談に来られる方はいますが、市で土地の譲渡は受けておりません。

【小野寺委員】

固定資産税も貰えなくなっちゃいますもんね。汐入とか山の上だと家主さんが借主に逆にお金を払うんですよ。

【松原委員】

あそこは大変ですよ。トラックも入れないから。

【星野委員】

家を建てる時に材木を担いでいくんですよ。

【榊原委員】

今は三崎地区の下町に三浦市以外の方々がみえて色々活動されていると思うんですが、そういうまちづくりの何か提案をしてもらい、こういうものが出来るんだよとかね。再開発みたいのとかね。

【松原委員】

住まいの有効活用で空き家を有効活用すれば、空き家が減ります。しかし、それは色々な条件が必要ですぐできない。一番の問題は壊れそうな家を解体することだと思います。法は整備されてきたんですよ。所有者がわからないと対応が難しいですが、所有者住所が登記簿を見ればすぐ分かるようになって。仕事で相続登記をやりますけどね、登記って印紙代結構払うんですけど、土地 100 万円以下の物件は買うと 0 円なんですよ。1000 万円の土地を相続手続きすると収入印紙が 4 万かかりますが、99 万 9999 円の土地は 0 円なんですよ。だから相続人には随分負担が軽くなったと思うんですよ。だから相続登記やらないと所有者がわからないじゃないですか。だからそれは多少良くなるかもしれない。義務化されましたからね。

【小野寺委員】

所有者不明土地というのがこのままにしているとどんどん増えていってしまう。

【松原委員】

所有者不明土地が増えるのに歯止めがかかると思うんですよ。いままでの所有者不明土地はどうするのかっていうのはありますけどね。

【議長】

三浦市では特定空家に指定している空き家はないんですか。

【事務局】

ございません。

【議長】

「2-I 関係法令の改正等」のスライドで神奈川県内の特定空家等の認定件数が出ていたと思いますが、これはすべて三浦市は0になるんですかね。

【事務局】

三浦市では特定空家等の認定はしていません。

【議長】

もう一つ「2-II 空き家の件数等」でDランクの空家等が24件あると思うんですけど、そのDランクというのは特定空家等の予備軍ということなんですかね。

【事務局】

そのとおりです。

【議長】

Dランクの空き家等24件に対して、働きかけは行っていますか。

【事務局】

今現在、Dランクだからということで通知を送付したりは特にしていません。

【松原委員】

Dランクの空き家等の場所は把握されているんですか。

【事務局】

把握しています。

【議長】

特に指導する形はとっていないということですね。

【事務局】

特別にDランクだからということで個別に指導はしていません。

【松原委員】

このままの状態だと、何年かすると危なくなるんですね。

【小野寺委員】

それを最終的に特定空家等に認定し、空家等対策協議会で意見聴取し、措置を行う流れですよね。

【事務局】

そうですね。

【議長】

逆に特定空家等に認定しないと助言指導はできないんですか。

【事務局】

今お話しいただいていたのは、特定空家等としての助言指導になります。特定空家等として認定しない段階でも一般的な指導はできます。

【議長】

今の段階では一般的な指導も行っていないということですか。

【事務局】

Dランクだからではなくて、ご近所さんからの苦情相談があった場合には、その都度行っています。

【議長】

この24件の中にも何かしら働きかけたかもしれないってことですかね。

【事務局】

指導している案件はあります。

【松原委員】

特定空家等としての認定は市の方で行うのですか。

【事務局】

特定空家等として認定する際は、空家等対策協議会でご意見を伺う形になります。

【議長】

特定空家等に認定するには時間が要するというのですが、特定空家等に認定しなくても市から助言指導が出来るということなので、適切な助言をぜひ前向きにさせていただけたらと思います。

宅建協会さんの相談会には何人参加されましたか。

【事務局】

宅建協会さんの相談会には6組ご出席いただいています。

【議長】

そういうことで三浦市の空き家対策の現状についてご報告いただきました。他に何かありますでしょうか。他に資料2、3と、あとはこの三浦市空家等対策計画の概要がありますけど、おそらく協議会を対面で行う前に計画が出来上がったということですよ。これの概要版がありますけどこれについて補足説明はありますか。

【事務局】

計画自体は令和元年度の空家等対策協議会までに協議をいただいた内容を踏まえて、計画策定をさせていただいております。そして配布させていただいたものが概要版になっておりまして本編はホームページの方にすべて掲載しています。

【議長】

特定空家等の対応フローがございますね。この空家等対策協議会で特定空家等を認定する協議結果を出すということですかね。この計画の取組方針として予防・管理・活用となっておりますけど、予防に関して空き家相談会やセミナーということで実施し、適切な管理に関しては色々な相談苦情をもとに対策を行い、活用に関しては空き家バンク等を利用していくということになるのでしょうか。ということで市としても計画に沿って活動をしているということになります。

全体を通して何かありますでしょうか。色々解体費用のことですとか、助成のことですとか話が出てきましたけど、なにかあれば事務局の方にご提案いただけたらと思います。よろしいでしょうか。

そうしましたら、以上をもちまして本日の議題を終了させていただきます。それでは事務局にお返しをいたします。

【石井部長】

兼子会長、どうも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は、長時間にわたり、誠にありがとうございました。

それでは、これをもちまして、令和4年度第1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、どうもありがとうございました。