

令和5年度 第1回 三浦市空家等対策協議会議事録

1 日 時 令和5年10月20日（金） 10時00分～11時00分

2 会 場 三浦市役所 本館4階 第一会議室

3 議 事

- （1）三浦市の空き家対策における現状について
- （2）三浦市空家等実態調査について

4 出席者

- （1）委 員 兼子会長、小野寺副会長、山田委員、榊原委員、松原委員、中尾委員、
星野副市長（吉田市長の代理）
- （2）事務局 堀越都市環境部長、中村都市計画課長、柳澤 GL、林主事、新倉会計年
度任用職員
- （3）傍聴人 0名

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 三浦市空家等実態調査について

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7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、申出はありませんでした。
- ・ 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 三浦市の空き家対策における現状について

【議長（兼子会長）】

それでは、議事に入りますので、議事 1 の「三浦市の空き家対策における現状について」、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

議事 1 三浦市の空き家対策における現状を報告させていただきます。スクリーンをご覧ください。報告はご覧のような内容について、順にご説明させていただきます。

はじめに「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」についてです。

空家等対策の推進に関する特別措置法、いわゆる空家特措法の一部を改正する法律が令和 5 年 6 月 14 日に公布されました。

背景として、この 20 年で居住目的のない空家が 1.9 倍に増え、今後もさらに増加する見込みであることから、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があるため改正されたものです。

法案の概要ですが、所有者への責務を強化すること目的としたものですが、具体には一つめに空き家の活用の拡大として、空家等活用促進区域を創設し、用途変更や建替え等の促進を図ることなどや、財産管理人による所有者不在の空き家の処分支援法人制度が創設されました。

二つめは管理の確保として、特定空家化を未然に防止する管理、所有者把握の円滑化が明確化されました。

三つめとして特定空家の除却等のため状態の把握、代執行の円滑化、財産管理人による空家の管理・処分が円滑に行えるようになりました。（「確定判決なし」で行政代執行の費用徴収が可能なのは、「(対象の空き家の)所有者不明の場合」または「緊急の場合」）

続いて三浦市の把握する空き家の件数等をご報告いたします。

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等件数、危険除去件数も併せてご報告いたします。

はじめに三浦市内の空き家の件数ですが、空家特措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5年3月末時点では合計418件を空き家として把握しています。

次に令和5年3月末現在の地区別件数を地図やグラフで表すと次のとおりです。

初声地区が44件、南下浦地区が64件、三崎地区で310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約7割以上を占めています。

こちらは令和5年3月末現在の地区別、老朽危険度別の空き家件数を表にあらわしたものです。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、建築物の程度も良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。

南下浦地区、初声地区においてはAランクからDランクに行くにつれ件数が少なくなっていますが、三崎地区はBランクの件数が一番多くなっています。

次に空き家の解体等件数と危険除去件数についてご報告いたします。まず解体等件数についてです。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。

平成27年度から令和4年度の間で解体等された空き家は累計59件となっており、令和4年度に解体等が行われた老朽危険度別の内訳はご覧のとおりとなっております。

解体等の実績として、三崎地区で5件、南下浦地区で2件、初声地区で3件解体されております。

次に危険除去等の件数についてです。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。

平成27年度から令和4年度の間で危険除去等がされた件数は34件となっており、令和4年度に危険除去等が行われた老朽危険度別の内訳はご覧のとおりとなっております。

令和4年度の危険除去等の内訳は、草木の伐採が1件とハチの巣の駆除が2件となっております。

次に空き家に関する相談等についてご報告いたします。平成27年度から令和4年度までにあった相談件数はご覧のとおりです。

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つ三浦半島に上陸したことにより、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4年度に問い合わせのあった相談件数の内訳はご覧のとおりです。

草木、蔦の繁茂が13件、屋根外壁等の破損が11件、利活用の相談が4件、害獣・害虫の発生が4件、その他ごみや異臭などが2件となっております。

つづいて空き家バンクの実施状況について報告します。空き家バンクを活用した不動産売買に至る全体の大まかな流れはスライドのとおりとなります。

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、取引にあたっては、宅地建物取引業者さんに仲介していただくようお願いしています。

空き家バンクの登録状況ですが、令和5年3月末現在まで空き家バンクの累計登録件数は31件、うち契約が成立した件数は11件となっております。

取り消し等の申請件数が16件、令和5年3月末の登録件数は4件となっておりますが、現在は登録の取り消しなどで、登録件数は1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、令和4年度が7件となっております。

相談の内容は、再建築や売却が難しい建物についての相談が多く、解体等に向けた助言をしています。

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生活相談センターと本市が共催事業として実施しているものです。

令和4年度は、相続土地国庫帰属法の話や、使える空家の再生方法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。

セミナーには、13名の方にご参加いただきました。

最後に、空き家に関する相談会の開催状況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、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さんのご協力を得て実施しております。

相談会には、6組の参加があり、売却や利活用の取扱い等に関して相談が行われました。

宅建協会さんからは2名の方に相談員として協力いただき、相談対応をしていただきました。

相談者の方々からは非常に好評だったため、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。

三浦市の空き家対策における現状についての報告は以上でございます。

【議長（兼子会長）】

ただいまの説明に関しまして、質問ご意見ありますでしょうか。

まず、空家等対策の推進に関する特別措置法が改正されたとのことですけれども、これについて何かありますでしょうか。個人的にはこの管理の確保ということで、住宅用地特例の六分の一の減額が勧告することによって解除することが変わっているのかなと。適正な管理を行っていない住宅は行政のほうから指導するのかなと思いましたけど。よろしいでしょうか。

空き家の件数等もご報告ありましたけれども何かありますでしょうか。

【山田委員】

古い空き家があって、そこに相続していないけど他に行ってしまった住民がいる場合は、市に問い合わせれば市は追っかけて調査してもらえるのですか。

【議長（兼子会長）】

連絡はどうですか。

【事務局】

原則として空き家の所有者の方に、空き家の状況が悪いということで適切な管理をしていただくように市の方から指導助言を行っております。所有者のご連絡がつかない場合には、戸籍情報等を活用いたしまして、相続権のある方に対して同じような指導を行っております。

【山田委員】

市外でもですか。

【事務局】

はい。市外へ行った場合も同様です。

【山田委員】

所有者が転売を繰り返した場合でも、そこまで市の方で追求していつてもらえるのですか？

【事務局】

所有者が変わっていれば、変わった方へ指導いたします。

【山田委員】

じゃあ何年かかるか分からないね。

【事務局】

連絡先がなかなか分からない場合もございますが、どこかで止めることはなく、時間はかかりますが追求していきます。

【松原委員】

それに関連して一言いいですか。来年の4月に施行されるんですけれども、相続登記が義務化されるんです。そうすると亡くなった方の名義ですと非常にハードルが高いんですよ。義務化されれば若干調査というものが楽になるかと思うんですけれども、相続登記が義務化されて罰金まで作っているんですけれども、法務局の方は登記の名義人が生きてるか死んでいるかどうかやって調査するのか。3、40年登記簿が動いていなければそこに連絡するのか。行政の方にお伺いしたいんですけれども、課税の通知というのは、亡くなった人の名義でその人が亡くなっていると、管理人として相続人、相続登記をしていなくても相続人に固定資産税の課税をされますよね。それは課税明細をみれば分かるわけですよね。それは法務局さんの方は役所の方に問い合わせをして開示をしてほしいとか出来るんですか。やっぱり国と市だからそういうことはできないんですか。

【事務局】

申し訳ございません。空き家担当といたしましては課税に関する詳細は。

【松原委員】

課税のことではなくて、登記簿上の名義人はAさんでも役所では課税明細にAさんの、Aさんは亡くなっているから課税できない訳ですよ。納税管理人として相続人は誰か特定するのにBさんという、役所の課税の方としては名義は誰であれ固定資産税は納税してほしいわけですよ。課税明細を見ると、その登記簿上の所有者が活着ているか、亡くなっているか一目瞭然なわけですよ。だから課税明細を見て、この人亡くなっているのに相続登記してないなというのは、もしそれを法務局さんの方と共用すれば分かるわけじゃないですか。そういうことっていうのは今後になるんですかね。そうすれば罰金をかけるとかできますよね。もしそういうことでないと4、50年登記簿が動かない所を探してるというか。あまり実行性のない手続きになってしまうんじゃないのかなと思うんですけど。その辺は分かりませんか？

【事務局】

松原委員さんがおっしゃられたとおり法律の改正を受けまして、今までの実態と今後改正を受けてどうなるか、申し訳ありませんが今のところ私達答えがないので、個人情報にかなり関わる部分ですが、その辺がどのように扱われるか調べて、皆様にご報告させていただきます。と思います。

【松原委員】

現在のところ、市町村の課税状況を法務局の方で、把握出来るというような共通の情報になっているとかはないんですよ。

【事務局】

ちょっと聞いたことがないですね。

【松原委員】

分かりました。ありがとうございました。

【議長（兼子会長）】

その他にありますでしょうか。

【星野副市長】

空き家の件数で圧倒的に三崎地区が多く、増加率も多いのかなと思うんですけど、理由が色々特別特殊な、三崎地区ならではの理由があるのかなと思います。いろいろな調査の中で、例えば接道条件とか、家庭の雑排水などの排水が整備しやすい、又はにくい等、かなり条件として悪い条件が三崎地区にはあるのかなと思います。その辺の整理

はやっぱりしておくべきではないのかなと。一律に建物の状況だけではなくて、利活用出来る、出来ないという理由が別にあるのならそれをちゃんと整理出来ればなと思っていて、それが三浦市の特色でもあるのかなと思うんですね。それがもしかしたら持ち主さんだけではなかなか解決が出来なくて、行政がある程度立ち入らないと出来ない、利活用も出来ない。そういったことになるのかなと思うんですけど、その辺の整理をこれから加えてやっていっていただければなと思います。そうすると対策も大変ですけど何か別の方法が出てくるかもしれないです。要望としてお願い出来ればと思います。

【小野寺委員】

星野さんの話にちょっと付け加えるんですけど、おそらく下町地区って個人で持っている敷地が10坪とか小さいんですよ。自分のところだけでは道のセッバックとかで10坪が8坪になり家が活用できない。そういうところでどうしても利活用が出来ない。接道義務に対して建築すらも出来ない。そういうことになると今言われたとおり、例えば地区計画みたいのを制定して地権者が何十人かいるロットで考えないと、なかなか混雑したところを一個ずつ空き家が出たところを活用していくというのはちょっと難しいんじゃないかなと思いますね。あまり敷地が小さかったりすると銀行のローンも受けられなかったりいろんな問題が出てきますので、現実性が欠けるところがあると思います。昔、区画整理事業とかあったじゃないですか。そこまではどうか分からないですけど、そういった行政が間に入って地区計画になるものを制定して。多分三浦市の下町地域は増える一方だと思うんですね。今の状況の中では隣の人をお願いして引き取ってもらうとか、そういう手立てしかないと思うんですね。かといって自分も売りたいと、何とかしたいという声も聞きます。昔は漁業が栄えていた時には小さい家でしたが、今はそういう時代ではなく車社会ですし、なかなか個人の財産なので難しい所はあると思うんですけど、計画をもってやっていくしかないのかなと思います。

【星野副市長】

今言われたとおり、近所の中で何件かまとまれば解決するようなものは何か相談を受けるとか、1件ずつでやろうと思ってもなかなか難しいと思います。

【小野寺委員】

ある程度5、6件とかで話がまとまれば、5、6件の物が利活用で3件ぐらいになるとかそういう形で解決出来ていけばいいですね。

【星野副市長】

それが分かっているれば例えば10年ぐらいかけてその話を進めるかもしれないとか、市がやっていいのか分からないですけども、何か出来るというものを地域にあった手

法を示さないとなかなか解決が厳しいかなと思いますので、そういう考えももって計画をしていただければと思います。

【議長（兼子会長）】

不動産屋さんがこういったことをやると言ったらなかなか難しいですか。

【小野寺委員】

皆さんそれぞれの事情だとか、タイミングがあると思うので、なかなかそれを一つに束ねるとなると難しいんじゃないかなと思います。

【議長（兼子会長）】

仕事としてもなかなかいつになるか分からないですね。

【星野副市長】

そういう方法があるということだけでもお示しすると、何か考えて頂ければだいぶ変わってくるのかなと思います。

【議長（兼子会長）】

モデル的な何かがありますとね、まとまったりするとかね。なかなか小さい所で建て替えとなると難しいですけど、最近のリノベーションとか、かなり古いお家でもきれいにかなり魅力的なお家になるっていう事例もございますので、そういった事例も発信をして小さい家でも古い家でも良くなるよというのが伝われば。

【小野寺委員】

確かに最近下町なんかを見ると他から来られて、お店をやったり、そういう展開をされているのもいくつかあって、逆にそういう面では熱い部分もあるのかなと思います。

【議長（兼子会長）】

そういう事例を発信することで持ち主の方も何かあるのかなと思いますので、地区で将来を見据えながら話し合ってもらえれば。

【小野寺委員】

古い三崎を守って古い街並みでリノベーションして、みたいな考えもあるし、また再開発っていったらおかしいですけど、地域性もあるから古い三崎を残すみたいなのがいいのかなって気もしますけどね。

【星野副市長】

リノベーションも確かに多くなってきて、興味を持つ方も沢山いらっしゃいます。でもどの物件でも、どの条件でもすべて同じかっていうとやはりその辺は最低なものがあると思うんです。そこは示さないとだめですよ。特に最低でも浄化槽はないと、流石に昔ながらのものだと。

【小野寺委員】

蔵造りでも水洗じゃないといけない。水回りや設備などは最新設備で、造作がレトロ感。それがやっぱりうけるんですよ。汲み取りじゃやっぱりやってくれないですよ。

【星野副市長】

条件が当てはまる物件と、どうしてもそれは汲み取りしかない場所も確かにある。ここを同じと考えると厳しいかなと思います。

【小野寺委員】

公共下水道が整備されれば一番いいんでしょうけど。敷地が小さいと浄化槽も入れられないんですよ。建物の中とか現実にはそういうところもいっぱいありますからね。

【星野副市長】

その辺の整理をして対策をとっていただくのがよろしいかなと。

【小野寺委員】

お金のかかる事業になっちゃいますからね。お金をかけないでやっていくっていうのはなかなか難しいと思いますけどね。

【榊原委員】

三浦市に一番欠けているのは下水道の整備なんですよ。スペースがあるかは別として地域別の集中浄化槽みたいなのを、もちろんすぐに出来る話ではないんですけど、そういう箇所を増やして行って、そうすると空き家に住みたいっていう人は居るので。だけといわゆる小野寺さんが言ったように浄化槽でかなりのお金がかかるとやはりみなさんそこでストップしちゃうんですよ。だからそういう段階的にできる下水道の整備みたいなものを検討して頂けたらいいなと思います。

【星野副市長】

三浦市には3地区あって、どちらかというと東京湾側の方は公共下水道があって、やはり三崎地区は難しいです。間もなく方向性は出ますけれど、公共浄化槽になる確率が高いんですよ。公の浄化槽を作る。そうしないと公共下水道で管を入れるとなるとなかなか厳しいので、ほかの地区ではやってるところもあります。例えば山間部で集落が離れているところなど、下水道の管を長く敷設しても数件しかないので費用が掛かりすぎます。少し前に法律が変わりまして、道路の中にも公の浄化槽を設置することができるようになり、ただ狭いのは仕方ないんですけども、そうすると公がやれば何件か分を一ヶ所の浄化槽にするということが可能になってくるんですよ。それを早くお示しして、そうなりますよということが分かれば利用の仕方がかわってくるのかなと思います。空き家対策としては市が早くそこをお示しすることは大事なんじゃないのかなと思います。

【松原委員】

下水道の普及率ってそんなに高くないんですね。自分の所は汲み取りに来てもらうのが嫌でしたが、東京湾の水質防止の関係で一番に下水道が整備されました。三崎地区はまだですか。

【星野副市長】

先程言われたように個人さんで浄化槽を作ろうとすると、敷地がなくて入れられる場所がないとか、あとは浄化槽を作ってもその後の排水、普通なら道路側溝に流しましょうとなるんですけども、宅盤が低いとそれを汲み上げないといけないとか、費用も高くてなかなか普及しないんですよ。それを公が全部やっていけばある程度はクリアできるのかなと思います。三崎地区の場合はいろいろなことを考えた場合、どこか一ヶ所に下水道の水を集めて処理場へっていうよりも個々にやる方が早く出来るし効率的だという結果になるんじゃないかなと思います。

【小野寺委員】

二町谷にもありますでしょ。

【星野副市長】

それはあのエリアだけのもので小さいです。

【小野寺委員】

それじゃ、尾上町とかは。

【星野副市長】

尾上町とかは集中浄化槽になっていますよね。グローイングなんかも。それが市の物になったようなものですね。それを市の施設として譲り受けてやっていくって感じになるんじゃないかなと思います。なかなか実際に白石、海外地区など道路がせまくて本管を入れてそれぞれやろうといってもなかなか難しいと思うんですけど、取口すらもなかなか厳しい、家の中に配管しようにも厳しい、条件が悪いですもんね。

【山田委員】

金田の方もそういうパイプで流すようになってるけど、やってないところはやってないですよ。

【星野副市長】

どうしても取口までは行くんですけど、家の中は個人でやって頂かないといけないので。

【小野寺委員】

公共枿はきてるけど、実際は浄化槽をそのまま使ってるって結構ありますもんね。やっぱりそれを整理するのにお金もかかるし家を建て替えたときにやるかって感じですよ。

【星野副市長】

建て替えの時に公共下水道に切り替えるっていうのは多いと思います。

【議長（兼子会長）】

排水問題はなかなか難しいようですね。
他に何かありますでしょうか。

【山田委員】

空き家って壊すのにお金かかりますよね。そういう費用って補助金は出ないんですか。

【事務局】

三浦市の場合は解体に係る費用の補助というのはない状況です。

【山田委員】

横須賀にはありますよね。

【事務局】

市町村ごとにその補助を行っているところもございます。それぞれの財政状況がありまして、また、三浦市の場合は原則として空き家は所有者の方の個人の財産ということもありますので、その辺は他市町村の状況を調査しながら検討を進めている所ではありますが、実態として補助は行っていません。

【山田委員】

壊すと固定資産税が上がるのですか。

【松原委員】

必ずそれはいわれるんですよね。壊せばっていうと、壊すと固定資産税が上がるからって。それ言われたらしょうがないよね。

【榊原委員】

一つ質問ですけど、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の中で、特定空家の除却の中の「所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収」というのはこれは相続人からの徴収ですよね。

【事務局】

財産管理人の請求をまず市町村が裁判所にいたしまして、その財産管理人に対して請求をしていくんですけど、財産管理人というのは相続財産清算人、不在者財産管理人等となっております。

【中尾委員】

多分別のお話になるのではないのかなと思います。行政代執行法というのがありますが、もともと空き家対策特別措置法というのが元にあります。特定空家がございます、特定空家というのは危険な空き家ということなんですけれども、その危険な空き家を見つけて苦情とか入ると、こちらに諮って特定空家に認定するんですね。認定しましたら、その所有者にまず直して下さいという勧告を出しまして、直してくれないときはどかして下さいと命令を市町村が出せるんですね。その命令を守らないって時に行政代執行法という法律がありまして、公の市とかがですね、かわりに除去、空き家を取り壊しですね、代執行ができるんですね。その時の費用をその命令を出した対象者に対して請求をするってことになると思うんですけど、それを判決なしに出来ちゃうってことだと思うんですけど。補足ですが、確定判決なしで行政代執行の費用徴収が可能なのは、対象の空き家の所有者不明の場合又は緊急の場合に限られます。私ももう一回ちゃんと確認をしておかないといけないんですけど、改正後の法律を持ってくるのを忘れてし

まいまして申し訳ないんですけど、多分そういう理解だと思うんですけど。相続財産管理人、清算人はちょっと切り離して別なのかなと理解しているんですけど。

【松原委員】

相続財産清算人というのは最近出来た言葉ですよ。前は管理人だけだったですよ。

【小野寺委員】

そこまでいくには色んな過程を踏んでいくということです。あくまでその管理人にやってくださいと。促してそれでも勧告してもやってくれない場合は周りの状況を考えつつやるってことです。

【松原委員】

それが判決なしで出来るってことです。

【星野副市長】

多分その前ですけど空き家の行政代執行をした例が横須賀で1件だけあって、かなりニュースになりました。出来るからって市がやるってなってしまうと、これはまた色んな別の問題があって、その費用をちゃんと徴収できるのかとか、今言われたようにそれをやるまでには手続きをきちんと踏まないといけないので、何年かかかるわけですよ。管理する人に自分でやらせてもらうというのが目的ですので、これが出来ないとなくなってしまうと、放っておけば市が勝手にやってくれるということになるとそれは違うので、うまくこれもお知らせしないと間違えて受け取られてしまうかなと思います。

【議長（兼子会長）】

よろしいでしょうか。

【小野寺委員】

ひとついいですか。空き家バンクなんですけどこれは登録件数があまり伸びないじゃないですか。周知方法ってどのような形で行っているんですかね。

【事務局】

ホームページと三浦市民の記事に定期的に載せているということを通常行っております。また、先程の報告の中でありました苦情相談があった場合に、所有者に対して指導助言を行っておりますが、これと併せて空き家バンクの登録はどうでしょうかというこ

とを紹介しております。さらに固定資産税納税通知書、年一回税務課の方から所有者の方に送らせていただいておりますが、その封筒の裏面だとかを使いまして空き家バンクの登録はいかがでしょうかということを行っております。

また、今年度につきましては空き家実態調査、次にご説明させていただきますが、その中で空き家所有者に対するアンケートを行う予定であります。この中で改めて空き家バンクの周知と登録の勧奨を合わせて行う予定であります。

【議長（兼子会長）】

よろしいでしょうか。その他は何かございますでしょうか。

【中尾委員】

8 ページ目の空き家バンク実施状況で物件の登録件数の表があるんですけども、こちらに取消が 16 件あったんですが、この取消理由というのはどういうものになりますでしょうか。

【事務局】

空き家バンクの登録に際しまして、原則登録から 2 年間という取り決めがございます。この 2 年を過ぎますと、一旦取消という形をとらせていただいておりますが、再登録というのは妨げない、というものです。

【中尾委員】

別に売れたからとかそういうことではない。

【事務局】

売れたのは成立のほうで示しております。

【小野寺委員】

契約成立は市が把握の契約の件数ですよね。例えば登録した人が個別に成立したとか、ということも入っているんですかね。

【事務局】

入っております。成立したのでバンクの登録を取下げますというのも入っております。

【議長（兼子会長）】

そうすると取消の申請件数 16 件というのは 2 年を過ぎたということであって再登録をしない理由ってというのはあるんですか。

【小野寺委員】

2 年の段階で何か言うんですか。通知とかするんですか。

【事務局】

市の方からご連絡して、その際になかなか契約が決まらないからということが理由としては多いです。

【星野副市長】

2 年間売れない物件となるとなかなか厳しいですよ。

【松原委員】

11 件の契約成立ってかなり大きい数字ですよ。

【議長（兼子会長）】

契約ってというのは空き家バンクを通してってことではなくて、他の所で決まっても契約ってなるんですか。

【事務局】

はい。

【議長（兼子会長）】

取消で諦めちゃうっていうのを引き続き空き家バンクにもう少し登録していただけるようにするとまた更にというか。

【小野寺委員】

難しいところですよ。空き家の所有者がこのぐらいを上限に。我々業者は高いから売れないんですかって言えちゃうけど、なかなか行政の方はね。

【議長（兼子会長）】

行政の方から値段のことは言うのですか。

【事務局】

行政の方から何か言うことはなく、所有者の希望のとおりに設定しております。

【議長（兼子会長）】

希望の金額みたいのは載っているんですか。

【事務局】

載っております。

【松原委員】

ただ、場所によってはどんなに安くても売れないものは売れないですよ。あきらかに値段じゃなくて売れない場所ってあるんですよ。

【小野寺委員】

難しいですよ。希望通り載せてると最初は依頼者は満足するだろうけど、結果的に2年間動かないってことは不利益にもつながりますよね、実際。どこまで踏み込めるかって難しいところですよ。市場に出して市場の判断でやっぱり売り手と買い手の意志の疎通があるから。

【議長（兼子会長）】

空き家バンクに登録していると不動産の方の情報には載せちゃいけないとかそういう縛りとかはあるんですか。

【事務局】

ないです。

【小野寺委員】

我々業者に来るのは流通できるもので、市の方に来るやつっていうのはどうにもならないって言ったら申し訳ないけどそれに近い感じですよ。

【星野副市長】

考え方でいうとそのうち11件という大したものだと。今言われたとおり、価値あるものは即動くからここに登録するまでもなく、それにならないものをどうするかっていうことが問題ですよ。

【小野寺委員】

いろんな業者さんに聞いてちょっと取り扱いが難しそうだって感じたらここにくるみたいな。そんな感じですね。

【議長（兼子会長）】

色々相談だったり色んなところでまた問題解決があるということでしょうか。空き家バンクも一定の成果は上げているということですね。

その他いかがでしょうか。よろしいですか。それでは2つ目の議題に移らせていただきます。「三浦市空家等実態調査について」、事務局より、よろしくお願いします。

議事2 三浦市空家等実態調査について

【事務局】

続いて議事2 三浦市空家等実態調査について報告させていただきます。

はじめに、三浦市空家等実態調査の調査目的について説明させていただきます。

三浦市空家等実態調査の調査の目的は、現行の空家等対策計画が、令和7年までが計画期間となっていることから、三浦市内における適切な管理が行われていない空家等について実態を把握し、「三浦市空家等対策計画」を改定するための基礎資料を得ることを目的としています。

次に調査内容について説明させていただきます。

調査の内容については、まず、市から委託業者に貸与した空家等候補リストから空家等と思われる建築物に対して、公道などから目視による現地調査を実施し、対象空家等の状況を確認します。

現地調査で得られた情報により、建物の所有者を課税情報等から確認し、所有者を特定します。

次に、特定された空き家所有者に対し、アンケート方式による意向調査を行います。

最後に調査結果及び意向調査結果を踏まえ、調査結果に関する分析・検討を行い、空家等対策計画の改定案の整理、検討を行います。分析内容等は記載の内容を予定しております。

次に調査スケジュールについてご説明させていただきます。

調査スケジュールは表にあるとおりですが、現在は現地調査を終え、所有者意向調査、空家等データベース作成、空家等カルテ作成、空家等情報記載住宅地図作成を並行して行っており、その後、空家等調査結果に関する分析・検討を行う予定です。

次に調査後の予定スケジュールについて説明させていただきます。

現在実施している空家等実態調査は令和6年1月末に終了予定となっております。

終了後、調査結果を空家等対策協議会にて報告させていただきます。

そこから、令和6年度に空家等対策協議会の委員の皆様にご意見を頂戴しながら、空家等対策計画の改定案を作成します。

令和7年にはパブリックコメントを実施し、空家等対策協議会の委員の皆様にご協議いただき、令和8年から空家等対策計画の改定版を施行する予定としております。

三浦市空家等実態調査についての説明は以上でございます。

【議長（兼子会長）】

ただいまの説明に関しまして、ご質問、ご意見等ございますでしょうか。

【星野副市長】

今年度もう一回協議会が開催されるということでいいんですよね。

【事務局】

現在行っている実態調査結果報告という形になると思いますが、今年度の末、2月又は3月を今のところ予定しております。

【議長（兼子会長）】

その他にありますでしょうか。

すでに現地調査は終わっているんですか。何か感触としては大幅に増えているとか何かあるんでしょうか。

【事務局】

正確な数字というのはまだ出ておりませんで、精査しているところではございますが、調査会社の方からは減る方向にあると話を聞いております。実際減るのであればなぜ減っているのかというところまで分析していきたいと思っております。

【議長（兼子会長）】

前回の調査から、連絡があったり目視で確認したりということで今418件ですね。この数字がもしかしたら下がるということですか。

【事務局】

はい。今回の調査の対象物件といたしまして、この418件のほかに、改めて水道の閉栓情報ですとか、そういったものをもとに418件以上の建物を対象に調査をしているところ です。

【山田委員】

完璧に空き家ってわかるのですか。一晩で住んでないって分かるのですか。

【事務局】

おっしゃるとおりでして、例えば別荘の様に何か月に1度使っているですとか、倉庫として使っているですとか、外から見た場合、空き家に見えてしまう建物ですとかあります。その辺をアンケートで確認する予定です。

【議長（兼子会長）】

他にありますでしょうか。今回は議事が2つでその他に何かありますでしょうか。委員の皆様から何かありますでしょうか。

【星野副市長】

最初の方の説明の中で、令和元年に台風が来た時に問い合わせが多くて、多分この時対策を取っていただいた件数のデータかなと思うんですけど、ということは持ち主の方はやはり気にはされているのかなと思っています。やはり継続的に何かお知らせをすることは大事なのかなと、風の強い台風が連続で来て、それで気にされていたと思うんです。お知らせをしていく、気にしていただくということはずっと続けていかないといけないのかなと感じていますので、なるべくその手立てをとれるようにやっていくべきかなとそうように思っております。

【議長（兼子会長）】

その他よろしいでしょうか。これで本日の議題は終了いたします。それでは事務局にお返しいたします。

【堀越部長】

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5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。